令和２年度

岐阜県包括外部監査報告書

「岐阜県の住宅に関する事業」

令和３年３月 10 日

岐阜県包括外部監査人

弁護士　堀　　雅　博

目次

序章 1
第１　包括外部監査の概要 1
１　外部監査の種類 1
２　選定した特定の事件 1
３　事件を選定した理由 1
４　包括外部監査の方法 3
５　主な監査の視点 7
６　包括外部監査の期間 9
７　包括外部監査人及び補助者 9
８　利害関係 9
第２　報告書の構成 10
１　全体の構成 10
２　個別の構成（第２章） 10
３　巻末資料 12
第３　財務監査の範囲等 12
１　はじめに 12
２　包括外部監査の対象範囲としての財務監査 12
３　「財務に関する事務の執行」についての検討 14
４　適法性監査 14
５　３Ｅ監査 14
６　結論 15
７　共益費に関する監査 15
第１章　岐阜県の住宅に関する事業計画 17
第１　はじめに 17
１　本章の概要 17
２　監査の方法及び監査の視点 17
第２　岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題 17
１　社会情勢等 17
２　住宅事情 21
３　公的賃貸住宅 26
第３　「岐阜県住生活基本計画」 27
１　住宅建設五箇年計画から住生活基本計画 27
２　岐阜県住生活基本計画の策定とその位置付け 29
第４　監査の結果及び意見 32

１　県が定める他の計画との連携等 32
２　岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画 33
３　岐阜県高齢者居住安定確保計画 34
４　住宅に関する計画におけるＰＤＣＡサイクル 34
５　市町村との連携 34
第２章の１　岐阜県の県営住宅 35
第１　はじめに 35
１　第２章の構成 35
２　第２章の１について 35
第２　県営住宅の意義 35
１　県営住宅（岐阜県県営住宅条例第２条第４号） 35
２　特定目的住宅 38
第３　県営住宅における監査の視点 38
１　現場往査における監査の視点 38
２　ケース記録等の閲覧、抽選会の傍聴等における監査の視点 43
第２章の２　県営住宅の現場往査 45
第１　白木町住宅 45
１　住宅の概要 45
２　監査の手続及び監査の視点 46
３　管理体制 46
４　集会所 46
５　駐車場 47
６　駐輪場 48
第２　近の島住宅 48
１　概要 48
２　監査の方法及び監査の視点 50
３　管理体制 50
４　物置 50
５　駐車場 52
６　共益費 52
第３　加野住宅 53
１　住宅の概要 53
２　監査の手続及び監査の視点 54
３　管理体制 54
４　集会所 54
５　物置 57
６　テレビジョン受信の設備 58
７　駐車場 59

８　駐輪場 60
９　掲示板 61
10　枯れ池 61
11　岐阜市営公園 61
12　ベランダの柵の外側にあるプランター 62
第４　夕陽ケ丘住宅 62
１　住宅の概要 62
２　監査の手続及び監査の視点 64
３　管理体制 64
４　集会所 64
５　駐車場 65
６　隣地の樹木 66
７　共益費 67
第５　尾崎住宅 68
１　住宅の概要 68
２　監査の手続及び監査の視点 69
３　管理体制 69
４　集会所 70
５　物置 71
６　駐車場 72
７　駐輪場 73
８　共益費 74
９　団地内清掃 74
10　水道料金 75
11　ペットの飼育 75
12　団地内集約化 76
第６　田神住宅 76
１　住宅の概要 76
２　監査の手続及び監査の視点 77
３　管理体制 77
４　集会所 78
５　物置 79
６　駐車場 79
７　花壇の造成や植樹 81
８　共益費 81
９　団地内清掃と出不足料 82
第７　北方住宅 83
１　住宅の概要 83

２　監査の手続及び監査の視点 84
３　管理体制 85
４　集会所 85
５　物置 87
６　駐車場 87
７　共益費 90
第８　藤江住宅 90
１　住宅の概要 90
２　監査の手続及び監査の視点 92
３　管理体制 92
４　集会所 92
５　物置 93
６　駐車場 94
７　耕作・植樹 96
８　敷地の境界 96
９　共益費 97
第９　荒崎住宅 97
１　住宅の概要 97
２　監査の手続及び監査の視点 99
３　管理体制 99
４　集会所 100
５　物置 101
６　駐車場 102
７　ソーラー式センサーライト 105
８　敷地内耕作 105
９　共益費 106
10　ＢＳ／ＣＳアンテナ等 107
11　猫の多頭飼い 108
12　水路・橋 109
13　道路 111
第 10　宮代住宅 113
１　住宅の概要 113
２　監査の手続及び監査の視点 114
３　管理体制 114
４　集会所 115
５　物置 116
６　駐車場 117
７　防犯カメラ 120

８　公園 120
９　共益費 122
10　ＢＳ／ＣＳアンテナ等 123
11　水路・橋 124
第 11 ソピア・フラッツ 125
１　住宅の概要 125
２　監査の手続及び監査の視点 127
３　管理体制（指定管理制度の概要） 127
４　一括募集 131
５　指定管理者の選定 133
６　指定管理者の運用評価 134
７　ホームページ 135
８　共益費 136
９　県営住宅（特別賃貸住宅）の用途変更等 136
第 12 旭ケ丘住宅 137
１　住宅の概要 137
２　監査の方法及び監査の視点 138
３　管理体制 138
４　集会所 138
５　物置 139
６　駐車場 139
７　耕作・植樹 141
８　共益費 141
９　水道料金 142
第 13 泉北住宅 143
１　住宅の概要 143
２　監査の手続及び監査の視点 144
３　管理体制 144
４　集会所 145
５　物置 146
６　駐車場 148
７　駐輪場 149
９　共益費 150
10　水道料金 151
第 14 赤保木住宅 152
１　住宅の概要 152
２　監査の手続及び監査の視点 153
３　管理体制 153

４　集会所 153
５　物置 155
６　駐車場 156
７　駐輪場 157
８　共益費 157
第２章の３　県営住宅の管理 158
第１　はじめに 158
１　県営住宅の申込から退去まで 158
２　監査の方法及び監査の視点 159
第２　募集・申込・抽選 159
１　総論 159
２　監査の方法及び監査の視点 160
３　募集 160
４　入居資格認定 163
５　抽選 164
６　入居辞退 169
第３　入居手続 171
１　概要 171
２　監査の方法及び監査の視点 171
３　連帯保証人 172
４　浴槽等の設置・撤去 175
第４　居住中の管理 175
１　概要 175
２　監査の方法及び監査の視点 175
３　住宅監理員 175
４　個人情報の管理 177
５　家賃の算定 180
６　収入超過者 185
７　高額所得者 186
８　家賃の減免等 190
９　同居者 191
10　暴力団排除条項 192
11　連帯保証人の現状把握 194
12　入居承継 194
13　苦情対応 195
14　記録の管理 196
15　内部統制 198
第５　駐車場の管理 199

１　概要 199
２　監査の方法及び監査の視点 200
３　駐車場の管理 200
４　契約の解除（使用許可取消） 203
５　消費税の申告 205
第６の１　住宅使用料等の債権管理 206
１　住宅使用料等の概要 206
２　監査の方法及び監査の視点 208
３　債権管理の手法 208
４　滞納理由の把握と福祉的支援 209
５　代理納付 211
６　債権回収の手法 212
７　連帯保証人 216
８　延滞金（遅延損害金） 217
９　不納欠損 220
10　定型約款・附合契約 222
第６の２　住宅使用料等以外の債権管理 222
１　目的外使用許可による施設利用料 222
２　家賃相当損害金 224
３　水道料金 225
第７　明渡手続 227
１　概要 227
２　監査の方法及び監査の視点 229
３　明渡請求（賃貸借契約解除）の意思表示 229
４　明渡請求（賃貸借契約解除）の撤回 230
５　明渡請求訴訟、強制執行 231
第８　共用スペース及び共益費の管理 232
１　監査の方法及び監査の視点 232
２　共用スペースの管理 234
３　共益費の使途 235
４　団地内清掃と出不足料 236
５　共益費と自治会費 237
６　共益費の徴収業務 238
第９　敷金の運用 239
１　概要 239
２　監査の方法及び監査の視点 241
３　敷金と敷金運用基金 241
４　敷金運用基金の運用先 242

第 10　修繕 242
１　岐阜県公営住宅等長寿命化計画 242
２　監査の方法及び監査の視点 243
３　計画修繕費 243
４　入札 244
５　記録 245
第 11　県営住宅の集約化事業 245
１　集約化事業の概要 245
２　集約化事業の計画と採算分析 246
３　ＰＦＩ事業（参考情報） 254
第 12　県営住宅等の活用方法等 257
１　移住政策とお試し住宅 257
２　ＤＶ・犯罪被害者に対する県営住宅の提供 258
３　罹災者に対する県営住宅の活用 258
４　新型コロナウイルス感染症の感染拡大に係る失居所者への対応 259
５　社会福祉事業等への使用 259
第 13　指定管理者制度と管理代行制度の比較 260
第３章　岐阜県住宅供給公社 261
第１　はじめに 261
１　本章の概要 261
２　監査の方法及び監査の視点 261
３　岐阜県住宅供給公社の概要 262
４　具体的な実施事業 266
５　岐阜県からの財政的支援 266
第２　岐阜県住宅供給公社の経営計画 267
１　経営基盤改善計画 267
２　経営基盤強化計画 269
３　経営基盤安定化計画 270
４　経営基盤安定化に向けた取組 272
第３　岐阜県住宅供給公社の実施事業 272
１　公社賃貸住宅管理事業 272
２　サービス付き高齢者向け住宅管理事業 274
３　受託事業 276
４　分譲事業 278
５　タウンビル割賦金回収事業 279
６　空家等相談窓口設置事業 280
７　外国人材住宅確保支援事業 280
第４　岐阜県住宅供給公社に対する意見 280

１　受託事業 280
２　一般賃貸管理事業（公社賃貸管理事業） 280
３　住宅供給公社の存続 281
第４章　岐阜県の住宅に関する助成事業 282
第１　はじめに 282
１　本章における対象 282
２　監査の方法及び監査の視点 282
第２　公的賃貸住宅家賃対策調整補助金 283
１　概要 283
２　事業評価 284
第３　住宅新築資金等貸付助成制度（償還推進助成事業） 285
１　概要 285
２　償還推進助成運用基準 285
第４　岐阜県地域木造住宅支援事業補助金 286
１　概要 286
２　事業評価 287
３　産直住宅普及活動支援事業費補助金との関係 288
第５　岐阜県住宅資金助成制度 289
１　概要 289
２　抽選 290
３　事業評価 290
４　ぎふの木で家づくり支援事業との併用 291
５　辞退事例 292
第６　ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金 293
１　概要 293
２　抽選 294
３　事業評価 294
４　取下事例 295
第７　こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金 295
１　概要 295
第８　産直住宅普及活動支援事業費補助金 296
第９　ぎふの木で家づくり支援事業費補助金 296
第 10　補助金全体に関する事項 296
１　はじめに 296
２　事業評価調書 296
３　暴力団排除条項 297
第 11　被災者受入支援応援応急仮設住宅借上げ事業 297
第 12　木造応急仮設住宅建設訓練事業 298

第５章　岐阜県の空き家等対策事業 299
第１　はじめに 299
１　岐阜県における空き家等対策 299
２　空家対策推進室 300
３　監査の方法及び監査の視点 300
第２　岐阜県空き家総合整備事業費補助金 301
１　補助金の概要 301
２　補助金の交付額等 302
３　補助金使途の確認検査 304
４　耐震改修工事の促進 304
５　ぎふの木で家づくり推進事業費との併用 305
６　空き家改修工事等が年度内に完了しない場合 306
７　補助金の事業評価（有効性等の評価） 306
８　空家等利活用事例集の改訂 308
９　暴力団排除条項 309
第３　岐阜県空家除却費支援事業費補助金 310
１　補助金の概要 310
２　補助金の交付額等 311
３　補助金使途の確認検査 313
４　補助金の返還 314
５　略式代執行事例 314
６　空家除却費工事等が年度内に完了しない場合 317
７　補助金の事業評価（有効性等の評価） 318
８　危険空家等対応マニュアルの改訂 320
９　参考情報の提供 320
10　暴力団排除条項 321
第４　岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金 322
１　概要 322
２　補助事業者の選定 322
３　経費（給料）の算定 323
４　補助金の事業評価（有効性等の評価） 324
第５　空家等対策の実効性確保 325
１　「実施状況及び令和元年度事業計画」 325
２　「空き家の状況調査」 326
第６章　岐阜県の耐震化促進事業 327
第１　はじめに 327
１　担当課 327
２　監査の方法及び監査の視点 327

第２　岐阜県耐震改修促進計画 328
１　概要 328
２　建築物の耐震化に係る目標 329
３　耐震改修促進計画の策定 331
４　住宅供給公社による耐震診断・改修 331
第３　耐震改修啓発費 332
１　概要 332
２　住宅・建築物耐震化啓発業務委託の概要 332
３　説明相談会の実績等 332
第４　木造住宅耐震診断指導監督業務委託 337
１　概要 337
２　事業評価調書の未作成 338
第５　岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金 338
１　はじめに 338
２　木造住宅耐震診断補助金 339
３　住宅耐震補強工事（木造住宅）補助金 341
４　ブロック塀除却等補助金 342
５　事業評価調査書 343
６　暴力団排除条項 346
７　補助金執行状況確認検査 347
８　参考情報の提供 347
９　住宅耐震改修工事が年度内に完了しない場合 348
終章　課題と提言 349
第１　はじめに 349
１　関係者への御礼 349
２　本監査における基本的な考え方 349
第２　現状の課題 349
第３　提言 350
１　根拠となるべき法規範等の確立 350
２　市町村との連携を深めること 351
第４　最後に 351
巻末資料

序章

第１　包括外部監査の概要

１　外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第１項に基づく包括外部監査

２　選定した特定の事件

（１）外部監査のテーマ

岐阜県の住宅に関する事業

（２）外部監査の対象期間

原則として、令和元年度（平成 31 年度）。ただし、必要に応じて他年度。

３　事件を選定した理由

（１）岐阜県住生活基本計画（平成 28 年度～令和７年度）、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（平成 30 年度～令和７年度）、高齢者居住安定確保計画（平成 27 年度～令和２年度）、岐阜県公営住宅等長寿命化計画（平成 23 年度～令和２年度）、岐阜県高齢者安心計画（平成 28 年度～令和２年度）、空家等対策に係る対応指針（平成 27 年１月版　岐阜県空家等対策協議会）、岐阜県耐震改修促進計画（平成 28 年度～令和２年度）など、住宅に関する各計画は、令和２年度が最終年度や、計画期間の中間時期に当たる。令和２年度の包括外部監査の結果については、各計画における施策を展開する中で、指摘や意見を検討しやすいのではないかと考えた。

（２）県営住宅など公営住宅については、平成 30 年度１月、「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」（総務省）において、保証人要件について、指摘をされている。また、平成 30 年３月 30 日付け国土交通省住宅局長通知「『公営住宅管理標準条例（案）について』の改正について」において、公営住宅の入居に際して連帯保証人等を不要とする条例案が示されている。さらに、令和２年４月１日より施行された改正民法により、連帯保証の極度額、消滅時効、定型約款についての検討が必要となった。連帯保証の極度額や違約金に関する取扱など、県営住宅における債権管理等にも大きな影響があるため、岐阜県の県営住宅における対応状況を確認する必要があると考えた。

（３）岐阜県県営住宅事業については、管理代行制度及び指定管理制度がとられ

ていることから、管理代行制度及び指定管理者制度について、制度比較をすることで、より良い改善策が検討できるのではないかと考えた。また、住宅特別会計は、未収金額が２億 3965 万 1984 円（令和元年度）あり、特別会計の中で、２番目に未収入金額が大きいことから、債権管理に課題があるのではないかと考えた（１番目に未収入金額が多いのは、中小企業振興資金貸付特別会計であり、15 億 2668 万 5077 円（令和元年度）である。）。

このほか、住宅に関する事業として、補助金事業があり、岐阜県住宅資金助成制度、ぎふ省エネ住宅建設資金事業費補助金のほか、ぎふの木で家づくり支援事業費補助金、空き家総合整備事業費補助金、空き家除却費用補助金、木造住宅耐震診断補助金、住宅耐震補強工事（木造住宅）補助金などの補助金が支出されている。各補助金制度を比較検討することで、補助金に関するより良い事務手続が検討できるのではないかと考えた。本報告書では、３つの課から支出されている 14 種類の補助金（令和元年度において合計２億 8000 万円強。ただし、「こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金」は、令和２年度に設けられた補助金であることから、金額には含まれない。）を対象としている。

（４）岐阜県は、特措法に基づく緊急事態宣言の中、特定警戒都道府県に指定されたことなどもあり、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に起因する離職者を対象とした県営住宅の一時提供をするなどしており、住宅に関するセーフティネットについての重要性は、高まっていると考えられる。また、佐世保市（平成 30 年度）、奈良県（平成 30 年度）、徳島県（令和元年度）、山梨県（令和元年度）など、他の自治体においても、公営住宅や住宅に関する補助金、空き家対策等の住宅に関する事業について、包括外部監査報告書が提出されており、住宅に関する事業について、関心が高いことがうかがわれる。

（５）岐阜県の過去の包括外部監査では、平成 21 年度には、「債務保証・損失補償及び貸付金に関する財務事務の執行について」、平成 25 年度には、「公有財産等に係る事務の執行」において、住宅供給公社が取り上げられたことがある。

しかし、県営住宅に関する事業、住宅に関する助成制度、空き家対策に関する補助金、耐震化促進に関する補助金など、岐阜県における住宅に関する事業を総合的に捉えたテーマはないため、実施する意義がある。

また、平成 21 年度及び平成 25 年度の包括外部監査は、公認会計士監査人による監査である。しかし、本年度の包括外部監査は、弁護士監査人による監査であって、経済性、効率性、有効性の３Ｅ監査などのほか、具体的な事実認定を踏まえた適法性監査を重点的に行うことから、過去の包括外部監査とは視点が異なり、住宅に関する事業をテーマとする意義はあると考えた。

（６）結語

以上の理由により、「岐阜県の住宅に関する事業」を監査テーマと選定した。

４　包括外部監査の方法

（１）包括外部監査の対象部署等

ア　岐阜県の住宅に関する事業について財務事務の執行に関与している部署を対象とした。岐阜県の住宅に関する事務については、住宅課の所管であるが、関連する部署については、広く対象とした。

具体的には、以下の部署である。

都市建築部　住宅課（住宅企画係、県営住宅係、公営住宅係、空家対策推進室）
都市建築部　建築指導課
商工労働部　産業技術課
林政部　　県産材流通課
総務部　　財政課
総務部　　法務・情報公開課
総務部　　管財課
出納事務局　出納管理課

イ　県営住宅に関する対象団体

岐阜県住宅供給公社が、ソピア・フラッツを除く 13 の県営住宅について管理代行を行っていることから、対象とした。本社だけでなく、県庁西出張所、東濃建築事務所、飛騨建築事務所についても対象として、訪問した。

ソピア・フラッツについては、指定管理者制度がとられていることから、ソピア・フラッツの担当課である住宅課、ワークショップ 24（１階から７階部分）の担当である産業技術課、指定管理者である伊藤忠アーバンコミュニティ・グループ（グローブシップ株式会社等）についても、対象とした。

県営住宅に関連する団体として、各住宅にある自治組織（自治会など）は、共用スペースの管理をしている。また、駐車場管理組合、駐車場管理委員会は、駐車場の管理をしている。各団体についても、関係人調査により、対象とした。

県営住宅のうち、荒崎住宅の団地内には、大垣市が管理する市道と河川が存在する。そのため、市道占用許可と河川に架かる橋の管理について確認するため、大垣市についても、関係人調査により、対象とした。

また、県営住宅のうち、宮代住宅の団地内には、垂井町又は垂井町土地改良区が管理する河川が存在する。そのため、河川に架かる橋の管理について確認するため、垂井町及び垂井町土地改良区についても、関係人調査により、対象とした。

ウ　補助金交付を受ける市町村

空き家対策に関する補助金、耐震化促進に関する補助金については、住民に対して補助金を交付した市町村に対して、補助金を交付する制度となっている。具体的な補助金の使途等を把握する必要があると考え、空き家対策に関する補助金については、岐阜市（県庁所在地）、大垣市（西濃）、瑞浪市（東濃）、中津川市（東濃）、高山市（飛騨）、川辺町（中濃）、御嵩町（中濃）を、補助金交付団体として、対象とした。また、耐震化促進に関する補助金については、岐阜市、大垣市、川辺町を、補助金交付団体として、対象とした。補助金交付状況や地域を考慮して、往査する市町を選択した。

（２）監査手続の概要

詳細は、巻末資料掲載の監査日程及び各章の「監査手続」部分等に記載している。ここでは本年度の監査手続の全体概要を示す。

以下の監査手続の流れを経て本報告書は作成されている。

ア　県営住宅

都市建設部住宅課に対する予備調査（全体像の確認）

まず、岐阜県の住宅業務の全体像を把握する目的で、次のとおり、ヒアリングを実施した。

令和２年４月 23 日：住宅課

令和２年４月 23 日：建築指導課

↓

各県営住宅に対する調査（現地ヒアリング①　現場の把握・網羅性）

県営住宅は 14 団地であり、令和元年度における監査と同様、サンプリング調査をせず、全県営住宅を対象とした。県営住宅ごとに、個別の問題があることや、全県営住宅を横並びで調査することによって、より統一的・全体的な視点で検討することができると考えたためである。

県内の県営住宅を３つの地域（北方、藤江、荒崎、宮代、ソピア・フラッツ）（白木町、近の島、加野、夕陽ケ丘、田神）（尾崎、旭ケ丘、泉北、赤保木）に分けて、１つの地域に赴くチームを、監査人、弁護士補助者２名、公認会計士又は税理士１名の合計４名で構成し、２名以上で往査することとした。

県営住宅現場のヒアリングは、概ね、以下の流れで、進めた。

①90～120 分程度で、巻末のヒアリングシートに基づき、ヒアリングを実施した。

②30～60 分で、県営住宅の現場を視察する。空き部屋のほか、駐車場、物置、集会所など、各所を確認した。

概ね、２時間～３時間程度のヒアリング等を実施した。

令和２年５月１日：荒崎住宅、藤江住宅
令和２年６月３日：ソピア・フラッツ
令和２年６月９日：旭ケ丘住宅
令和２年６月 11 日：加野住宅
令和２年７月２日：北方住宅、近の島住宅
令和２年７月 29 日：泉北住宅
令和２年８月４日：夕陽ケ丘住宅、白木町住宅
令和２年８月７日：宮代住宅
令和２年８月 21 日：田神住宅
令和２年８月 26 日：尾崎住宅
令和２年９月１日：赤保木住宅
↓

住宅課、住宅供給公社における記録の閲覧（現場から把握した個別論点の確認）

上述のとおり、現場把握目的のヒアリングを実施したが、各県営住宅の事務実態の概要及び課題を把握する必要があると考えた。そのため、住宅課において対応が問題となった案件を閲覧し、ヒアリング等を実施した。

また、住宅供給公社が管理しているケース記録 3000 件程度を全て閲覧した。ソピア・フラッツに関するケース記録については担当課である住宅課や、指定管理者である伊藤忠アーバンコミュニティ・グループ（グローブシップ株式会社）が保管している記録を閲覧した。

記録の閲覧については、以下に述べる自治会等関係団体を含む往査（現地ヒアリング②　関係人調査）と、同時期に行った。

そのほか、県営住宅入居のための抽選会を、２回、傍聴した。

また、北方住宅において、住居明渡の強制執行手続に立ち会った。

↓

自治会等関係団体を含む往査（現地ヒアリング②　関係人調査）

地方自治法第 252 条の 38 第１項では、「監査のため必要があると認めるときは監査委員と協議して、関係人の出頭を求め、若しくは関係人について調査し、若しくは、関係人の帳簿、書類その他の記録の提出を求め、又は学識経験を有する者等から意見を聴くことができる。」と規定されている。

県営住宅に関連する団体として、駐車場管理組合、駐車場管理委員会、各住宅にある自治会、共益費管理組合などがある。駐車場管理組合等は駐車場を管理し、自治会等は、共用ペースを管理している。また、共益費の支出、修繕費の支出について、公社等と協議している。さらに、掃除用具や防災用具などを管理するため、自治会等が物置を保有し、県営住宅の敷地に置いているが、その設置根拠が不明であった。

本監査において、共用部分の管理や共益費の徴収等、駐車場の管理等について、具体的に把握するためには、各県営住宅における自治会、共益費管理組合、駐車

場管理組合（駐車場管理員会）に対する関係人調査が必要であると考えた。また、県営住宅のユーザーとしての意見を聞くという意味もあると考えた。

そこで、令和２年９月 24 日から令和３年２月３日にかけて、各県営住宅に対して、関係人調査として、２回目の往査を実施した。同調査については、事前に地方自治法第 252 条の 38 第１項規定の監査委員協議を経ている。

巻末資料として、ヒアリングシートを掲載する。

大垣市、垂井町に対する関係人調査

県営住宅のうち、荒崎住宅においては、敷地内の市道について道路占用許可が問題となり、河川（水路）に架かる橋の管理が問題となった。また、宮代住宅においては、河川に架かる橋の管理が問題となった。市道についての現況や今後の管理、河川に架かる橋などの管理について、県の住宅課と大垣市、垂井町との間で、認識に違いがある可能性があること、住宅課は事実関係の詳細を把握できていないことなどから、関係人調査として、大垣市建設部管理課と垂井町建設課管理係に対して、関係人調査を実施した。

過去の包括外部監査における措置状況の検証

県営住宅の今後の在り方とともに、住宅供給公社の今後の在り方について、検討した。住宅供給公社を検討するに当たり、過去の包括外部監査を参考とし、ヒアリングや資料閲覧を実施した。住宅供給公社の事業を把握しやすくするために、賃貸住宅や分譲地、管理駐車場など、住宅供給公社が管理している物件について、ヒアリングを伴うものではないが、全て現地を訪れた。

イ　住宅に関する助成事業

住宅課県営住宅係及び住宅課住宅企画係に対して、資料の閲覧等とともに、ヒアリングを実施した。また、岐阜県個人住宅建設等資金利子補給金（こそだてゆうゆう住宅）の抽選会、及び、ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金の抽選会について傍聴した。さらに、県産材流通課に対しても、ヒアリングを実施した。

ウ　空き家対策に関する補助金

空き家利活用補助金、空き家除却補助金（行政代執行費用に対する補助金を含む。）は、担当課である住宅課空家対策推進室からのヒアリングと補助金の資料を確認した。空家対策推進室において保管されている資料は、市町村から提出された金額等に関する資料であり、図面や写真等がなく、具体的に、どのような事業に、補助金を支出しているのか不明であった（除却の行政代執行については写真等の資料がある。）。そのため、補助金交付団体として、市町村に対するヒアリング等の調査を実施した。具体的には、岐阜市、大垣市、高山市、中津川市、瑞浪市、川辺町、御嵩町に対して、往査し、ヒアリングを実施した。住民に近い立

場にある市町村から実情を聞くという意味もあり、実施した。

エ　耐震対策に関する補助金

耐震診断・耐震工事等に対する補助金は、担当課である建築指導課に対してヒアリングを実施し、補助金の資料を確認した。補助金の交付決定額と最終交付額に大きな差異があり、予算編成等について疑問に感じた。そのため、補助金交付団体である市町村に対するヒアリング等を実施した。具体的には、岐阜市、大垣市、川辺町に対して、往査し、ヒアリングを実施した。

オ　住生活基本計画

岐阜県の住宅に関する施策についても確認する必要があると考えた。そのため、各種計画についての進捗確認の方法や住生活基本計画との関連性などについて、ヒアリング等を実施し、確認した。

カ　住宅供給公社

住宅供給公社は、岐阜県営住宅や岐阜市営住宅、大垣市営住宅等の管理代行を担うとともに、賃貸住宅や分譲住宅など、住宅に関する事業を展開している。また、過去に、ワークショップ 24 などの事業により債務超過となったことなどから、経営改善に取り組んでおり、平成 21 年度の包括外部監査においても取り上げられている。過去の包括外部監査における指摘や意見に対する対応状況や、今後の県営住宅の集約化に伴う公社の事業運営に関する展望等について、報告することにした。

具体的には、過去の包括外部監査を踏まえて、決算資料等の資料を徴求し、ヒアリングを実施した。

５　主な監査の視点

（１）包括外部監査における監査の視点

包括外部監査においては、事務実態を正確に捉えた上で、具体的な判断（指摘・意見）を報告する必要がある。そのためには、あらかじめ、適切な監査の視点をもって検証することが重要である。

本監査における主な監査の視点は、次のとおりである。

適法性―事務執行が、適法になされているか

法律による行政の原理という言葉があるが、自治体は法令に従って事務執行をすることが必要である。

地方自治法第２条第 16 項は、「地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない」と規定する。

法律、政令に限らず、広く、自治体制定の条例、規則や内部規定である要綱等

を含めて、根拠に従って住宅にかかる事務執行をする必要がある。監査人が観点として記載する「適法性」は、かかる考えのもと、狭い意味の法令違反に限らず、根拠違反と広く捉えて表現したものである。

根拠に基づく住宅の事務執行は、結果として最善の結果（例えば、住宅使用料など公金債権を最大限回収することや、一者随意契約を多用せずに適正価格での契約締結することなど）につながるものである。また、逆に根拠に基づかない住宅に関する事務執行をした場合、住民監査請求や住民訴訟、国家賠償請求訴訟の対象となる可能性がある。消極的な意味合いではあるが、そうならないためにも根拠に基づく住宅の事務執行が必要である（地方自治法第 242 条、同第 242 条の２、国家賠償法第１条）。

住宅の事務執行にあたっては適法性が何よりも重要であり、特にかかる観点を強く意識して、適切に事務執行がなされているかを検証した。

有効性　事務執行が、所期の目的を達成しているか、効果を上げているか

経済性　事務執行が、より少ない費用で実施できないか

効率性　事務執行が、同じ費用でより大きな成果を上げられないか

包括外部監査は、地方自治法第２条第 14 項（住民福祉の増進、最小の経費で最大の効果）及び同第 15 項（組織及び運営の合理化、規模の適正化）の規定を達成するために必要と認める特定の事件について実施される（地方自治法第 252 条の 37 第１項）。

また、地方財政法第８条は、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」と規定している。

これらの規定に鑑みれば、住宅の事務執行にあたっては、適法性を前提としつつも、有効性、経済性、効率性といった各種観点も重要であり、かかる観点から、適切に事務執行がなされているかを検証した。

公平性

地方自治法第 10 条第２項は、「住民は、法律の定めるところにより、その属する普通地方公共団体の役務の提供をひとしく受ける権利を有し、その負担を分担する義務を負う。」と規定している。

住宅の事務執行でみれば、各県営住宅の申込者、入居者等のほか、各補助金申請者に対して、公平な取扱をしているかが問題となる。

透明性

補助金の３Ｅの検証や委託業務の選任過程などについて、ホームページに公開し、具体的に説明しているかなど、透明性（説明責任）についても、重視した。

（２）報告書の作成にあたって

具体的な事実認定や適法性の確認は、指摘・意見の前提となるばかりか、３Ｅについて判断するための大前提となるため、令和元年度の監査と同様に、具体的に検討し、記載することとした。そのため、令和元年度と同様、事実認定や適法性判断のために、頁数をかけているが、監査報告書の性質上、必要なことであると考えている。

また、適法性の判断として、【規範】を記載しているが、規範の中には、有効性・経済性・効率性の確認につながる規範も少なくない。そのため、適法性の判断の中には、３Ｅの観点のものも含まれているものも多いが、本報告書では、適法性として、位置付けて記載している。

適法性を踏まえた上で、有効性、経済性、効率性の３Ｅについても、試算表（第２章の３・第 11 参照）などにより、可能な限り、検討した。

６　包括外部監査の期間

令和２年４月１日～令和３年３月 10 日

７　包括外部監査人及び補助者

監査人は、監査事務に際し、監査人補助者の補助を受けている（地方自治法第 252 条の 32 第１項）。監査人を含め弁護士７名、公認会計士１名、税理士２名の合計 10 名体制で監査を実施した。各専門による多角的視点による監査とし、各人の経験、知識を最大限活かすべく役割分担をした。

外部監査人	弁護士	堀　雅　博
補助者	弁護士	尾　藤　望
補助者	弁護士	鈴　木　友　美
補助者	弁護士	渡　辺　俊　介
補助者	弁護士	渡　部　智　也
補助者	弁護士	黒　宮　崇　宏
補助者	弁護士	田　中　敦
補助者	公認会計士	井　上　学
補助者	税理士	米　津　覚　登
補助者	税理士	新　開　章

８　利害関係

選定した特定の事件につき、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　報告書の構成

１　全体の構成

序　章
第１章　　岐阜県の住宅に関する事業計画
第２章の１　岐阜県の県営住宅
第２章の２　県営住宅の現場往査
第２章の３　県営住宅の管理
第３章　　岐阜県住宅供給公社
第４章　　岐阜県の住宅に関する助成事業
第５章　　岐阜県の空き家等対策事業
第６章　　岐阜県の耐震化促進事業
終　章　　課題と提言
巻末資料

第１章では、岐阜県の住宅に関する事業について概要を把握するため、岐阜県における住宅に関する基本計画である「住生活基本計画」を報告する。本監査における「対象」について、基本構造を示す意味でも重要と考える部分である。

第２章では、県営住宅についての報告であり、本監査のメインとなる部分である。第２章の１では、県営住宅に対する監査の概要を示す。また、第２章の２では、県営住宅ごとに、特徴があり、問題点も異なることから、県営住宅 14 団地それぞれについて、現場往査の結果を具体的に記載している。さらに、第２章の３では、県営住宅の現場往査と、住宅課及び住宅供給公社が管理する記録をもとに、県営住宅の管理手続について時系列順に整理し、課題を検討している。

第３章では、県営住宅のみならず岐阜県の住宅事業において重要な役割を果たしている岐阜県住宅供給公社について報告する。

第４章では、住宅資金助成制度や省エネ住宅建設支援事業費補助金など岐阜県の住宅に関する補助金を中心とした助成事業について、報告する。

第５章では、空き家の利活用や除却など、岐阜県の空き家対策に関する事業について、報告する。

第６章では、耐震診断や耐震工事など岐阜県の耐震化促進に関する事業について、報告する。

終章では、本監査で見られた課題を踏まえた監査人の提言を報告する。

２　個別の構成（第２章）

本報告の中心部分である。概ね以下の構成で報告することとした。

概要

各県営住宅の概要を掲載するなどし、各県営住宅の特徴を示すよう、可能な限り、情報を記載した。住所、戸数、構造、間取り、完成年度（管理開始年度）な

どの基本情報は、県のホームページに基づき記載している。

また、各補助金についても、県のホームページや事業評価調書などに基づき、制度の概要や、補助金交付実績等の情報を記載した。

↓

監査の視点及び監査の方法

当該県営住宅ごと、当該補助金ごとの実際の監査手続の詳細を記載した。なお、当該県営住宅や当該補助金の概要を踏まえ、監査を実施するにおいて特に重視した部分が存在する場合には、監査の視点を併せて記載した。

↓

事実関係の摘示（【事実関係】）

監査において把握した事実関係を明記した。

事実関係は判断の前提となるものであるため、正確性、具体性を意識した。

なお、【指摘】や【意見】、【参考報告】とはしないが、特徴がある事実関係などについては、【事実関係】だけを記載している。

↓

適用が問題となる法律等根拠類の摘示（【規範】）

判断の前提として、その事務について適用される根拠類を可能な限り明示することとした。法律、条例、規則、要綱、要領、マニュアルなど多種あるが、表現としては、【規範】（よって立つべき基準の意味）とした。

↓

判断（【指摘】・【意見】）

【指摘】・【意見】の意義は次のとおりである。

指摘	べきである	違法又は不当であり、是正・改善を求めるもの
意見	望ましい	違法又は不当ではないが、組織及び運営の合理化の観点から、是正・改善を求めるもの

【指摘】・【意見】の記載部分について説明する。

まず、対象となる現地機関や対象課を明示した。

また、【規範】に反しているものは【指摘】方向という考え方を用いている。

【指摘】・【意見】の結論は、簡潔にすることを心がけたが、結論に至る過程は、可能な限り具体的に記載した。また、併せて、可能な限り、積極的かつ具体的な改善案も提案した。岐阜県は、監査の措置状況を監査委員に通知し、監査委員はこれを公表する義務があるが（地方自治法第 252 条の 38 第６項）、監査人においても、具体的に岐阜県が検討する契機となるものにしなければならないという意識が強くあるからである。

なお、本監査は、令和元年度（平成 31 年度）の事務執行を対象としているものであるところ、岐阜県が、令和２年度中、自主的に、あるいは、本監査の過程を経て改善を実施している場合には（改善報告）という形で明記した。（改善報告）を記載することで、ＰＤＣＡサイクルが機能している場合、その過程を具体

的に示すことができ、改善を促すことにもなることから、記載している。

判断（【参考報告】）

当該県営住宅や補助金における事務手続が、他の県営住宅や他の補助金の参考になる取組をしていると判断した場合に、そのことを明示することは有益なことではないかと考えた。そこで、監査人において、他の県営住宅や他の補助金などの参考になると判断したものは、【参考報告】として明示することとした。

３　巻末資料

以下のとおり、巻末資料を掲載した。

巻末資料１　令和２年度　外部監査の日程
巻末資料２　指摘及び意見の一覧
巻末資料３　参考報告一覧
巻末資料４　岐阜県の行政機構図
巻末資料５　岐阜県県営住宅条例
巻末資料６　岐阜県県営住宅条例施行規則（様式添付）
巻末資料７　新型コロナウイルス対策としてのチェックシート
巻末資料８　岐阜県私債権の管理に関する条例
巻末資料９　ヒアリングシート（住宅管理人等）
巻末資料 10　ヒアリングシート（自治会等、駐車場管理組合等）
巻末資料 11　県単独補助金事業評価調書
巻末資料 12　事業評価調書（県単独補助金除く）

第３　財務監査の範囲等

１　はじめに

令和元年度の報告書において、包括外部監査の対象範囲について検討した。令和元年度の報告書提出後、令和２年３月において、監査委員とも、包括外部監査の対象範囲について協議することがあった。

また、数年間、過去及び他自治体の包括外部監査報告書を参照しているが、監査の範囲について、明確な基準があるわけではないことから、抑制的に、監査対象や監査資料を限定していたり、「指摘」と「意見」の基準が不明確になったりしている報告書もあるように感じた。

そこで、本報告書においても、昨年度と同様に、包括外部監査の対象範囲について、監査人の考えを記載することとした。

２　包括外部監査の対象範囲としての財務監査

（１）「新版　逐条地方自治法」第９次改訂版　松本英昭著

包括外部監査人が行う監査は、包括外部監査対象団体の「財務に関する事務の

執行」と包括外部監査対象団体の「経営に係る事業の管理」に関する監査である（地方自治法第 252 条の 37 第１項）。いわゆる「行政監査」は含まない。これは、包括外部監査の導入に際し、包括外部監査人が地方公共団体の外部から契約に基づいて監査を行うことを踏まえ、客観的な判断が基本とされる財務監査にまずは限定することが適当であると判断されたものである。財務監査であっても、第２条第 14 項及び第 15 項の規定の趣旨を達成するために行う監査であるから、地方公共団体の事務事業の有効性などについて監査を行うこともちろん可能である（1489 頁）。

なお、行政監査は、一般行政事務そのもの、すなわち内部組織、職員の配置、事務処理の手続、行政の運営等につき、その適正及び効率性・能率性の確保等の観点から行う監査である（706 頁）とされている。

（２）注釈地方自治法〈全訂〉（成田頼明、園部逸夫、金子宏、塩野宏、磯部力、小早川光郎編集）によると、「立案関係者は、包括外部監査は財務監査に限るが、そこには２条 14 項、15 項の判断も入るのであり、したがって、政策判断に属するという意味での行政監査は含まれないということであると述べている。行政監査という言葉の外延の問題であるということもできようが、財務監査は単に数字のみを問題としているのではないという点に留意することが重要であろう。事務事業の有効性等についての監査は排除されていないのである。」との解説がある。また、地方行政委員会議録第９号（平成９年４月 24 日）においても、松本政府委員は、「財務監査というのは、平成３年の法律改正をいたします前からこの規定はあったわけでございますが、財務に関する監査の幅というのはかなり広範に及んでおります。ただいまご指摘の地方自治法２条の 13 項、14 項は、委員も今お述べになりましたように、それ自体の中に、組織、運営の合理化というようなことが入っておりまして、そういう面も財務監査という観点から監査をするということでございます。したがいまして、一般の、通常に言われるいわゆる政策判断に属するような行政監査、これは対象外であるというように御理解をいただいていいと思うわけでございます。」と述べている。行政監査の意味を、政策判断等に対する監査と捉えている。

（３）「新基本法コンメンタール地方自治法」村上順ら３名編　490 頁

行政監査が排除されたのは、財務監査は客観的な基準に基づいて行われるが、行政監査は個々の地方公共団体の個別事項の事情を十分に把握する必要があるので、外部監査には必ずしもなじまないという考え方によるとものとされている。しかし、財務監査と行政監査の区別が明確ではないこと、また、外部監査人の資格として「その他行政運営」についても識見を有することが前提となって、組織や行政運営の合理化を念頭に置いて監査が行われることから、財務監査といってみても、数字を前提にしさえすればその範囲が相当広範なものであると

考えられる。外部監査経験者から、財務監査の結果として必然的に必要となる行政制度上の問題等の行政監査には報告として触れるべきという意見もある。

３　「財務に関する事務の執行」についての検討

「財務に関する事務の執行」とは、地方自治法及びこれに関連する法の規定に基づく経済行為であり、予算、決算、予算の執行、収入、支出、契約、現金及び有価証券の出納保管、財務管理等の事務の執行をすべて包含する（「新版　逐条地方自治法」第９次改訂版　松本英昭著　706 頁参照）。そのため、お金と財産に関する事項が、全て監査の対象となる。

行政において予算の伴わない事務はないと考えられるため、お金と財産の面から見れば、行政の全てが監査の対象となると考えられる。

非財務的な行政事務を含め、行政のほとんどの事務事業は予算の執行により実現されるものであるから、事務事業の当否を予算執行の当否の視点から監査することは可能であると考える。

４　適法性監査

行政は、法律による行政の原理に従って運営されなければならない。したがって、法律・条例に違反した行政作用、法律・条例上の根拠なく住民の権利を制約する作用をしてはならない。このことは、財務執行にも、当てはまる。

そのため、包括外部監査人による監査の基本は、財務執行の合規性・適法性についての適法性監査であると考えられる。

この点、「適法性について重点をおいて」監査するといった規定そのものはないが、「監査」という性質上、法規範に適合しているかどうかを確認することは当然の前提であると考えられる。

地方公共団体が何らかの財政的負担を伴う行為を行うときは、その費用負担行為を行う法令上の根拠が必要である。安易な前例踏襲となっていないか、明確な根拠があるのかが、重要なチェックポイントとなる。

適法性監査をする場合、基準となるのは、法令、条例、予算及び規則そのほかの規程並びに訓令や要綱及び個別の職務命令、条理などの法規範である。

５　３Ｅ監査

地方自治法第 252 条の 37 第２項は、「監査をするに当たっては、・・・法第２条第 14 項及び第 15 項の規定の趣旨にのっとってなされたかどうかに、特に、意を用いなければならない。」としている。そして、第２条第 14 項では「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」、第 15 項では、「地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない」とさ

れている。

また、地方財政法第８条は、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」とも規定している。

これらの規定の存在からも、経済性・効率性・有効性の観点からの監査、いわゆる３Ｅ監査も必要となる。

６　結論

以上述べた考え方のほか、佐世保市（平成 30 年度）、奈良県（平成 30 年度）など各自治体において実施された住宅事業に関する包括外部監査の監査状況などを踏まえ、監査人は、①適法性の観点から、違法又は不当であると考えられる事務事業や、②経済性・効率性・有効性から問題があると考えられる事務事業については、客観的な判断が可能であると考えられるため、包括外部監査の対象範囲であると考えて、監査を実施した。

上記①②の考え方は、令和元年度における包括外部監査報告書での検討事項に加え、令和２年３月に、監査委員と協議する際に検討した内容に基づく。

具体的な事実認定に基づき、適法性を基本としながら、３Ｅ監査も実施することに努めた。

具体的には、県営住宅、管理代行、補助金のほか、指定管理、外郭団体、住宅に関する各計画などにおける各論点について調査・検討した。

他方、住宅課等及び住宅供給公社等の事務事業に対する監査人の指摘や意見について行われる措置の実現可能性について検討する必要があることから、できる限り、住宅課等及び住宅供給公社等の意見を聞いて、協議することに努めた。

７　共益費に関する監査

県営住宅の各論点のうち、共益費（入居者が共同で管理する部分に係る費用）については、①自治会が徴収している場合には、同団体内部に関する問題であること、②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。」と規定していることから、まず、入居者に、共同施設の維持管理義務があるため、財務監査の範囲外ではないかという意見があった。

しかし、共益費については、㋐岐阜県県営住宅条例第 19 条に基づき、県が住民に負担義務を課していること、㋑共用スペースという県の公有財産を維持・運営するための費用であることから、その徴収主体の如何を問わず、県営住宅の管理に係る事項であるといえる。

したがって、共益費の徴収方法、管理方法及び使途等の各論点については、いずれも財務監査の範囲内であり、監査対象事項であると考えた。

また、共益費の徴収方法等については、自治会に関する問題であるため、県は

指導ができないという意見もあった。

しかし、県は、公営住宅法第 15 条に基づき、公営住宅を適正に管理するように努めるべきであるから、自治会に対する指導権限がないことが事実であることを考慮しても、共益費に関し、現に生じている問題について解消するよう努めるべき義務を県が免れることにはならないと考える。

以上より、共益費についても、財務監査の範囲として、監査を実施した。

第１章　岐阜県の住宅に関する事業計画

第１　はじめに

１　本章の概要

本監査は、「岐阜県の住宅に関する事業」をテーマとする。

県営住宅及び住宅に関する補助金など、住宅に関する事業を運営していくための前提となる岐阜県の住宅に関する各種計画について報告することを目的とする。また、各種計画を作成するための前提となる岐阜県の住宅事情等について報告することを目的とする。

「第２」において、岐阜県の住宅等の現状について報告する。

「第３」において、岐阜県の住宅に関する計画について報告する。

２　監査の方法及び監査の視点

令和２年４月 23 日に、住宅課に対するヒアリングにより、住宅に関する事業の概要について、聴取した。

また、岐阜県住生活基本計画に加えて、岐阜県公営住宅等長寿命化計画、岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画、岐阜県高齢者居住安定確保計画、空家等対策に係る対応指針、岐阜県耐震改修促進計画などを確認するとともに、県営住宅の調査、住宅に関する助成事業についての調査、空き家対策事業に関する調査、耐震化促進事業に関する調査を通じて、監査人が認識した計画に関する課題を記載している。監査の実施状況は、巻末資料にある日程表のとおりである。

監査の視点としては、各計画の関連性、各担当課の連携、各市町村との連携を重点的に意識して監査を実施した。

第２　岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題

岐阜県住生活基本計画（平成 29 年３月一部変更）より、以下、引用する。

１　社会情勢等

（１）人口・世帯数

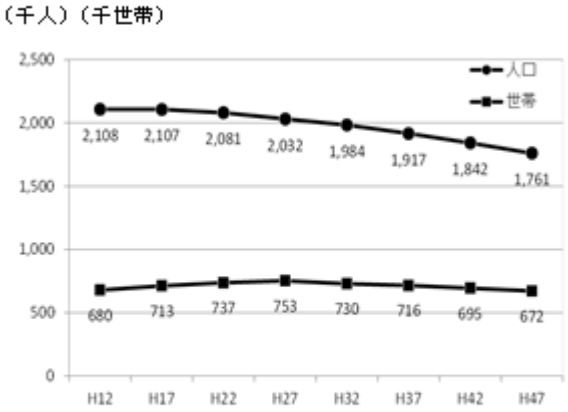
国勢調査によると、本県人口は 2000 年（平成 12 年）をピークに減少を続けて

おり、2035 年 （平成 47 年）には、ピーク時の人口を約 35 万人下回る約 176 万人になると見込まれている。世帯数については、2015 年（平成 27 年）までは増加が続いたものの、今後は減少に転じることが予想されている。

また、社会動態（転入者数－転出者数）は 11 年連続で転出超過となっており、2015 年（平成 27 年）は約５千人の転出超過となった。

人口・世帯数の減少に対応した住まいづくりが求められている。

図：人口・世帯数の推移と将来推計



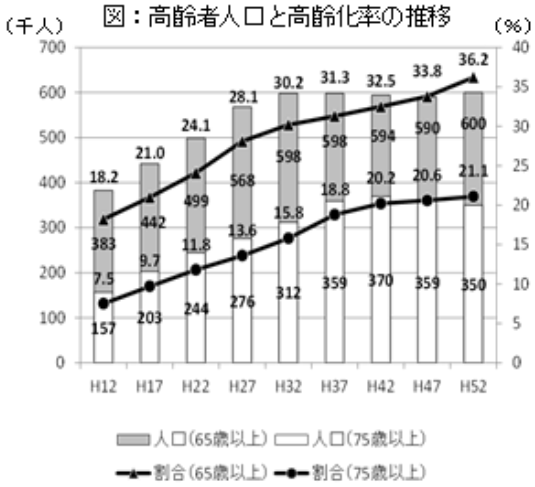
出典：H27までは国勢調査［総務省］、
H32からは日本の世帯数の将来推計及び
日本の都道府県別将来推計人口
［国立社会保障・人口問題研究所］

（２）少子高齢化

本県の合計特殊出生率は、平成 27 年時点で 1.56 と依然として低い状況が続いており、今後も少子化の進行が予想されている。

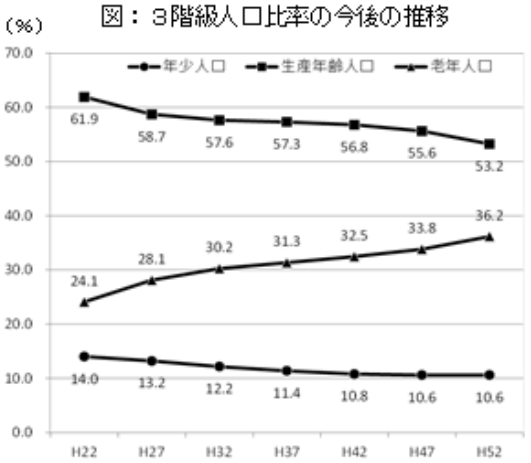
一方、高齢化率は年々上昇しており、2015 年（平成 27 年）は 28.1％、2040 年（平成52年）には36.2％になると推計されている。少子高齢化の進展を背景に、今後も高齢者の安定した住まいの確保や子育てにやさしい住環境の整備が求められている。

図：高齢者人口と高齢化率の推移



出典：H27までは国勢調査［総務省］、
H32からは日本の都道府県別将来推計人口
［国立社会保障・人口問題研究所］

図：３階級人口比率の今後の推移



出典：H27までは国勢調査［総務省］
H32からは日本の将来推計人口及び
日本の都道府県別将来推計人口
［国立社会保障・人口問題研究所］

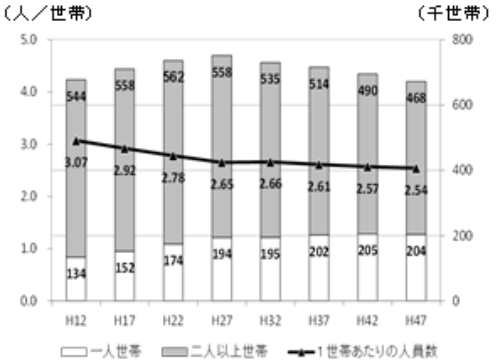
（３）世帯構成の変化

本県の世帯構成をみると、単身世帯は今後、2030 年（平成 42 年）まで増加が続く一方、１世帯あたりの人員数は、2015 年（平成 27 年）の 2.65 から 2035 年（平成 47 年） には 2.54 になるなど、減少傾向が続いていくと予測されている。

世帯類型をみると、特に高齢者単身世帯、高齢夫婦のみ世帯の増加が著しく、2035 年（平成 47 年）には、両者で高齢者世帯全体の約 63％を占めると見込まれている。

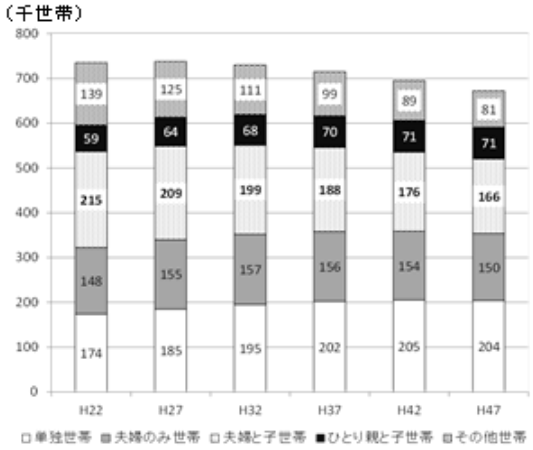
少子高齢化の進展などにより世帯構成が大きく変化する中、多様化する家族の形に適切に対応した住宅の必要性が高まっている。

図：世帯人員構成の推移



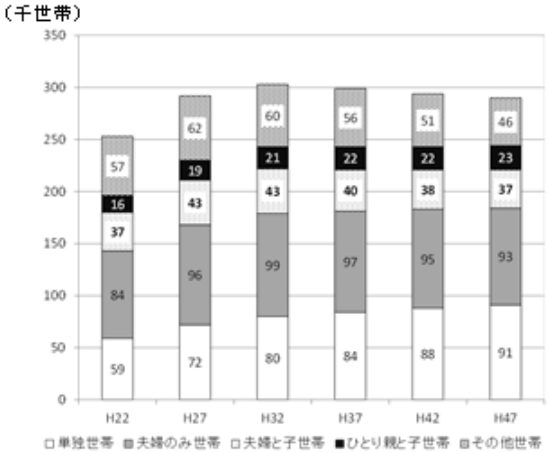
出典：H27までは国勢調査［総務省］、
H32からは日本の世帯数の将来推計及び
日本の都道府県別将来推計人口
［国立社会保障・人口問題研究所］

図：全世帯における世帯類型の推移



出典：日本の世帯数の将来推計
都道府県別推計
［国立社会保障・人口問題研究所］

図：高齢者世帯における世帯類型の推移



出典：日本の世帯数の将来推計
都道府県別推計
［国立社会保障・人口問題研究所］

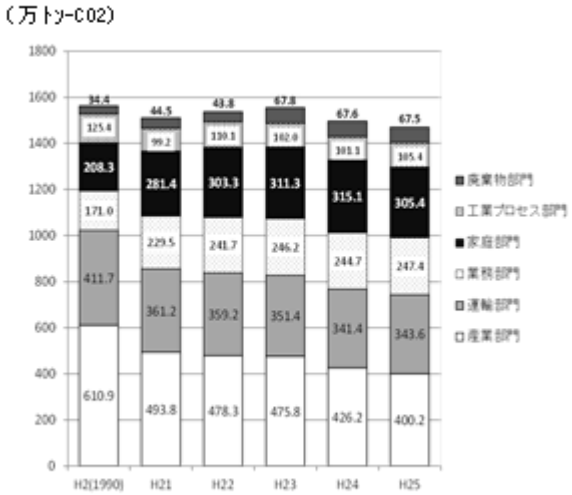
（４）生活を取り巻く状況

平成 23 年３月の東日本大震災は、県民の安全な暮らしの確保の重要性が再認識されるものであった。本県において最も発生頻度の高い災害類型である風水害や、ひとたび発生すれば甚大な被害が生じる巨大地震等の大規模自然災害の発生に備えた安全な住まいづくりを進めることが求められている。

また、住宅の防犯性や治安、犯罪発生の防止に対して不満と感じる割合が高いなど、県民の住宅防犯に関する意識は高く、安全で安心して暮らせる居住環境の確保が必要である。

一方、全国的に家庭部門における最終エネルギー消費は増加傾向にあり、住宅の長寿命化に向けた取組、省エネルギー性能向上など循環型社会形成に向けた取組が求められている。

図：温室効果ガスの部門別排出量の推移



出典：温室効果ガス排出量調査［岐阜県］

さらに、暮らしのゆとりや心の充足を求めたり、健康、やりがい、生きがいを重視した生き方の選択など、県民ニーズの多様化が進み、これに伴い住宅ニーズも多様化したりしていることから、これからの住宅施策は 地域固有の文化や伝統、歴史や自然を踏まえた、住んでみたい・住み続けたい地域環境を形成していく必要がある。

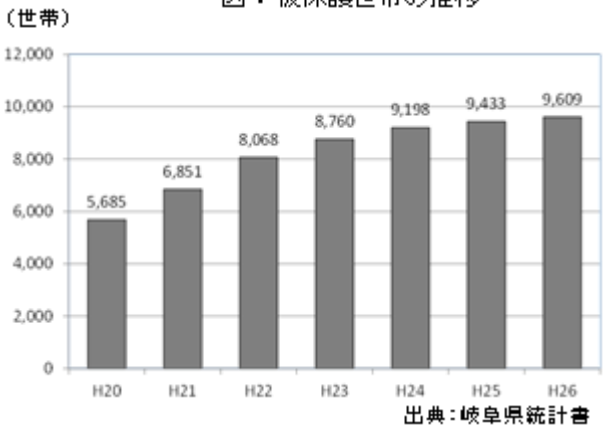
（５）経済の状況

本県の失業率は近年低下傾向にあるものの、雇用が不安定かつ賃金の低い非正規雇用率は全国と同様に上昇傾向にある。

また、勤労者世帯の金融資産は全年齢層にわたって減少傾向にある。

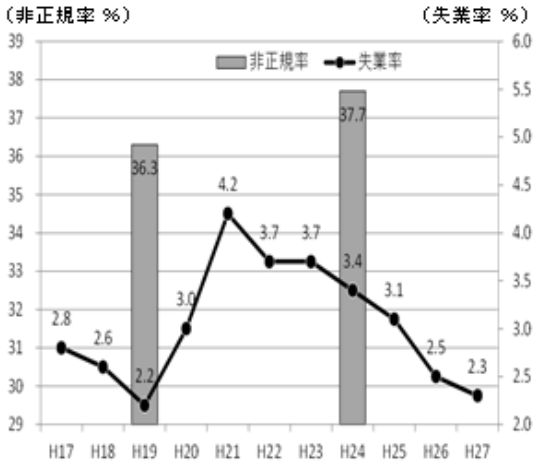
こうした状況とあいまって、生活保護を受ける世帯は年々増加しており、このような居住が不安定になりやすい世帯に適切に対応していく必要がある。

図：被保護世帯の推移



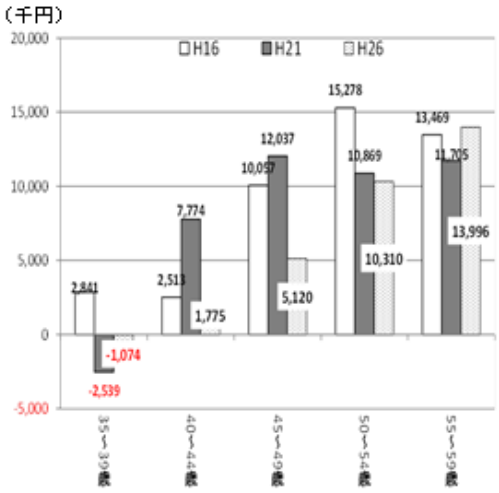
出典：岐阜県統計書

図：非正規率と失業率の推移



出典：労働力調査［総務省］、
就業構造基本調査［総務省］

図：金融資産の推移



出典：全国消費実態調査［総務省］

2　住宅事情

（１）住宅ストック

岐阜県の住宅数は 1968 年（昭和 43 年）に世帯数を上回って以降、その差の拡大が続いている。2013 年（平成 25 年）時点では、世帯数約 74 万３千世帯に対して、住宅数は 87 万８千戸と、世帯数の約 1.18 倍となっている。

新耐震基準施行前の昭和 56 年以前に建築された住宅は約 24 万８千戸存在している。

今後は世帯数の減少が予想され、住宅の量的充足が続くと考えられることから、既存の住宅ストックを最大限に活用することが求められている。

また、持家が中心の岐阜県では誘導居住面積水準[1]を満足する住宅の割合は全国平均を上回るものの、世帯人数が増えるほどその割合は下がっており、高齢者が比較的大きな住宅に、子育て世帯が比較的小さな住宅にそれぞれ住むといった、住宅規模のミスマッチ現象がおきている。

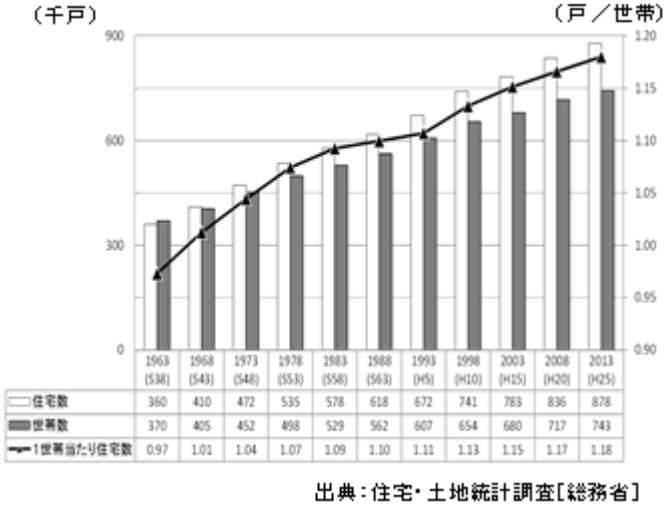
さらに、高齢者のための設備の状況をみると、高齢者が住む住宅において一定のバリアフリー化がされた住宅は 42.8%にとどまり、高度のバリアフリー化は 10.7%であり、急激に進む高齢化に備え、住宅の高齢者対応は喫緊の課題になっている。

一方、住宅の省エネルギー化等については窓の断熱化が進んでいるものの、家庭部門における環境負荷低減を図るため更に進める必要がある。

---

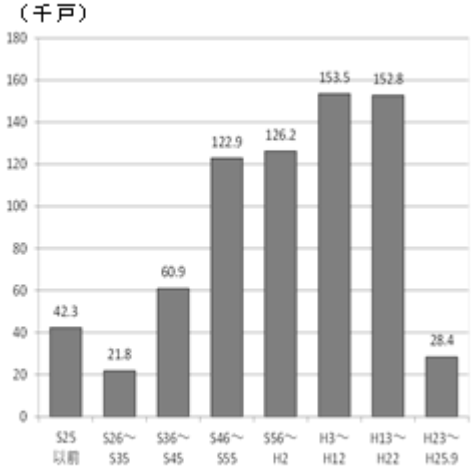
[1] 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準である。

図：住宅ストックと世帯数の推移



出典：住宅・土地統計調査［総務省］

図：建築の時期別住宅数



出典：住宅・土地統計調査［総務省］

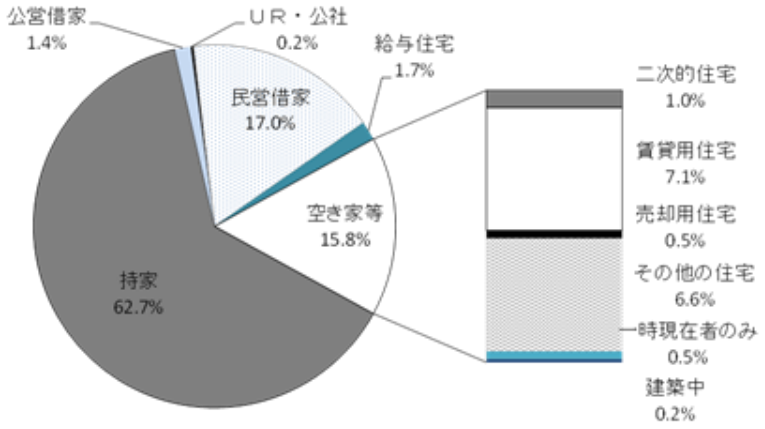
（２）増加する空き家

住宅ストックが充足する一方で、岐阜県の空き家は増加を続けており、平成５年に約６万２千戸（空き家率　9.2%）であったものが、平成 25 年には約 13 万３千戸（空き家率　15.2%）となり、空き家率は全国平均の 13.5%を上回った。

近年は、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼしているものもある。

人口減少等の影響により更なる空き家数の増加が予想される中、空き家の適正管理や利活用、解体など総合的な空き家対策が必要となっている。

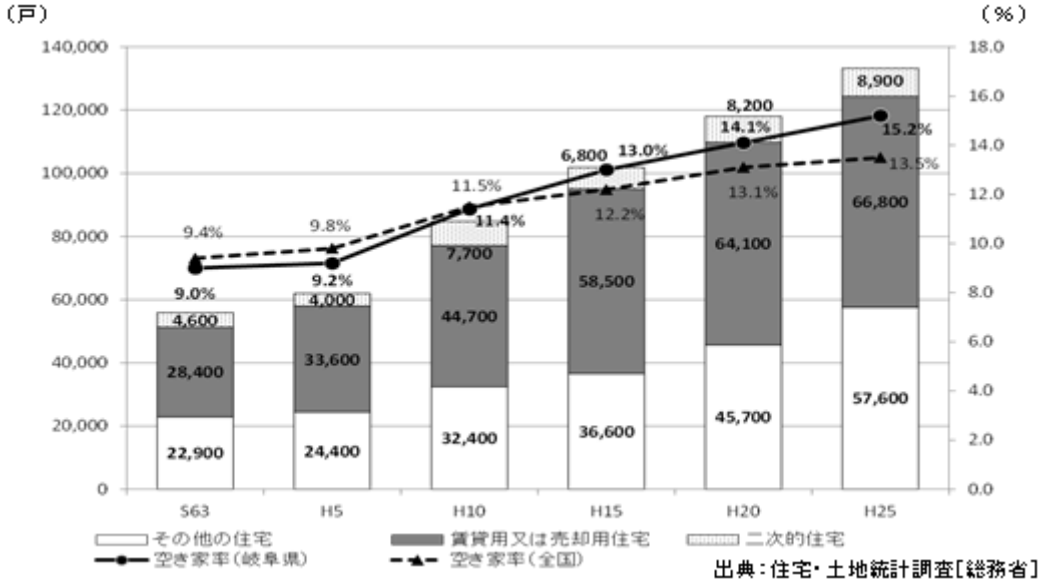
図：岐阜県の住宅ストックの種類（平成 25 年）



出典：住宅・土地統計調査[総務省]

○二次的住宅
→別荘及びその他（たまに宿泊まりする人がいる住宅）
○賃貸用又は売却用住宅
→新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
○その他の住宅
→上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

図：種類別空き家数の推移



出典：住宅・土地統計調査[総務省]

（３）住宅市場

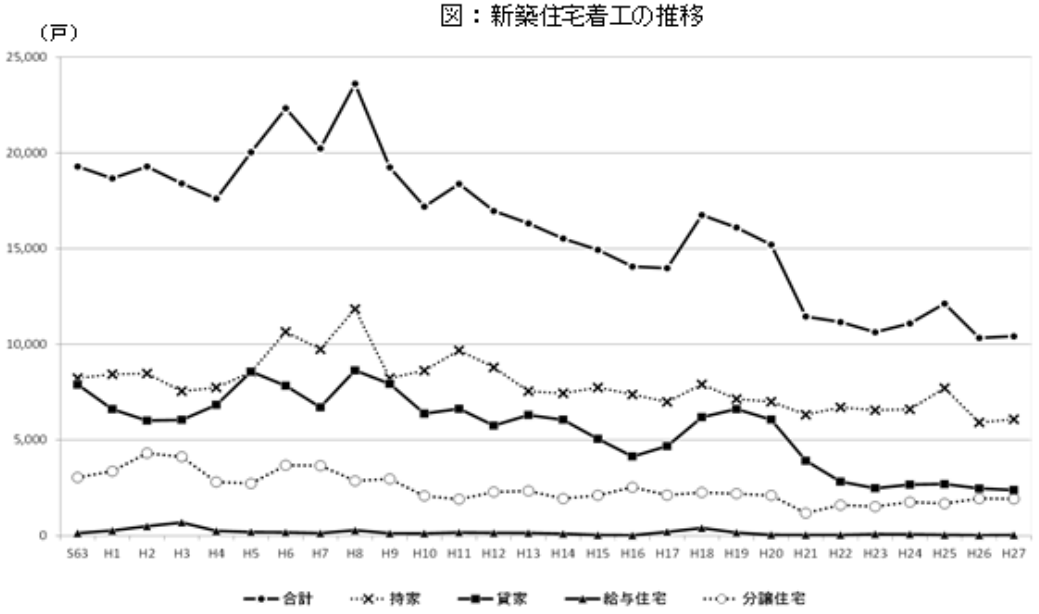
近年の住宅の新築住宅着工戸数は年間 10,000 戸程度で推移しており、ピーク

である 1996 年（平成８年）の半数程度となっている。

一方、持ち家率の高い岐阜県ではリフォームの実施状況は増加傾向にあり、潜在需要も含めて高いリフォームニーズの存在がうかがえる。

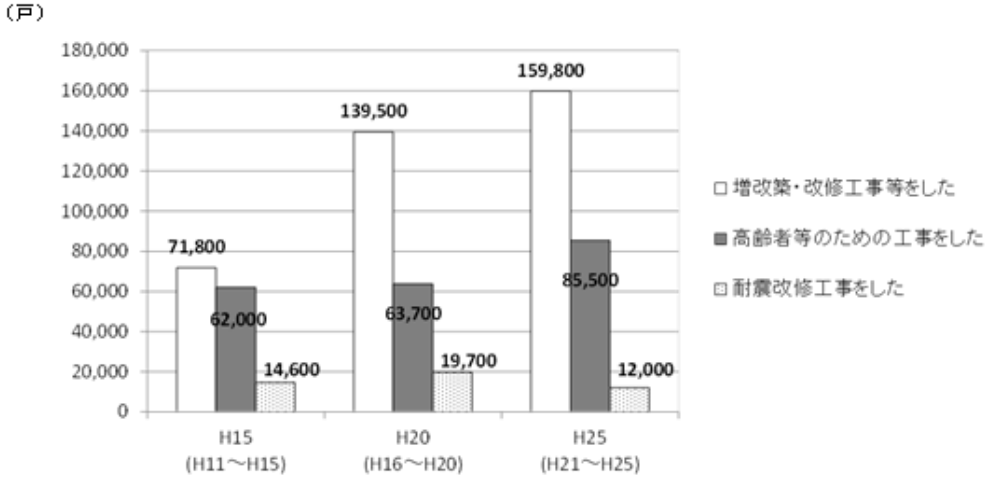
根強い新築住宅需要から住宅市場は新築住宅が中心であるものの、住宅の量的充足は今後も続くことから、既存住宅市場の活性化や既存住宅を長く使うためのリフォーム市場の活性化が求められている。

図：新築住宅着工の推移



出典：住宅着工統計［国土交通省］

図：リフォーム実施状況の推移



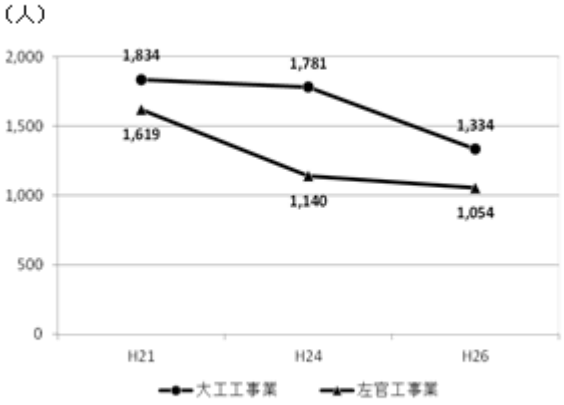
出典：住宅・土地統計調査［総務省］

（４）地域の住宅産業

岐阜県は、森林が県土の約８割を占める全国有数の森林県で「東濃桧」、「長良杉」に代表される優良な木材があることから、産直住宅の供給促進に積極的に取り組んできた。

また、「飛騨の匠」に象徴される伝統に培われた優れた技術を受け継ぐ職人は、その数の減少と高齢化が進み、技術・技能の継承が困難になりつつある。

図：木造建築従業者数の推移



出典：経済センサス［総務省］

一方、在来軸組工法についてはプレカット工法により精度の高い柱や梁を生産することが可能で、省力化・低コスト化が進んできている。岐阜県の文化や地域特性が失われないようにするとともに、住宅産業は地域の重要な地場産業でもあり、地域経済を活性化するために、引き続き県産木材等を活用した住宅の普及を促進するなど地域の住宅産業の振興を図る必要がある。

（５）住宅・住環境に係る県民ニーズ

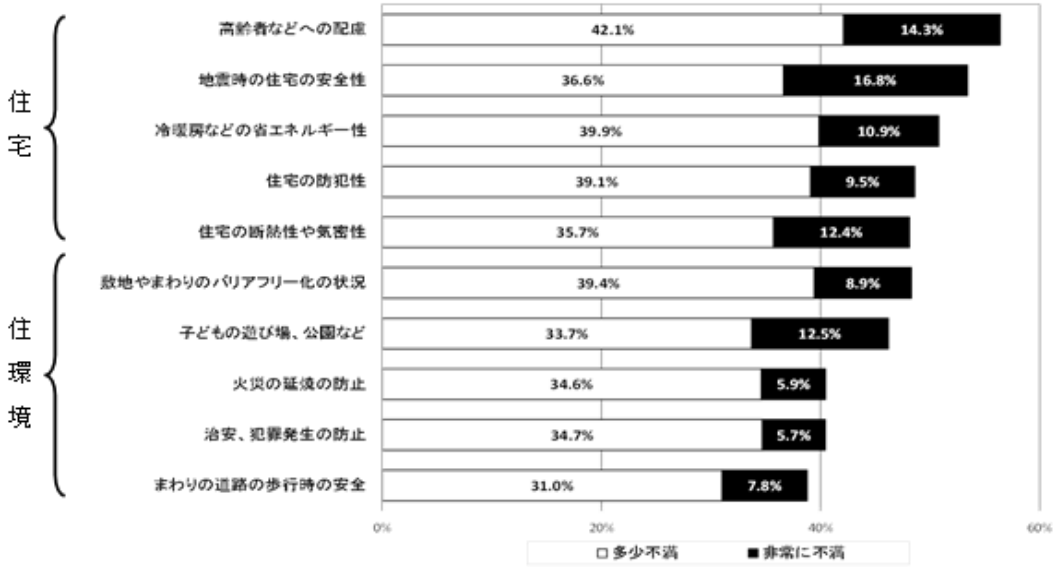
住宅に対する不満は、高齢者などへの配慮を筆頭に地震時の安全性、冷暖房などの省エネルギー性、住宅の防犯性など多岐にわたっている。

住環境に対しては、敷地やまわりのバリアフリー化、火災の延焼の防止、治安・犯罪発生の防止、まわりの道路の歩行時の安全などに対する不満が多く、生活の安全・安心に対する県民の関心が高まっている。また、子育て世帯は、幼稚園・小学校などの利便、住宅と住宅まわりの防犯性、まわりの道路の歩行時の安全性などを求める傾向があり、市街地の安全性の確保などが必要である。

住替えや住宅の改善については、リフォームニーズが半数近くを占めており、ニーズに対応する住宅市場の形成が求められる。

ライフスタイルや価値観の変化に伴う多様なニーズ、住まい方に対応するとともに、誰もが、安全・安心に暮らすことができる居住環境の形成が求められている。

図：住宅・住環境の各要素に対する不満率（上位５つ）



出典：住生活総合調査[国土交通省]

３　公的賃貸住宅

（１）ストックの状況

県内には公営住宅が約１万８千戸あるが、耐用年数を経過する住宅が約１割あり、老朽化、設備の陳腐化が進んでいる。「最低居住面積水準[2]」未満の住宅の割合は民営借家の 8.4%に対して、公営住宅 7.2%、都市再生機構・公社住宅 9.0%であり、「誘導居住面積水準」以上の住宅の割合は民営借家の 38.4%に対して、公営住宅 42.1%、都市再生機構・公社住宅 44.4%であり、公的賃貸住宅の居住水準は順調に改善されつつあるが、なお居住水準が低い公的賃貸住宅も存在している。限られた財政のなかで、今後も更に効率的かつ効果的に改善等を進めていく必要がある。

また、県下の公営住宅の住宅総数に占める割合は、全国では低位に位置しており、公営住宅を含む公的賃貸住宅が住宅総数に占める割合はわずか 2.8%で全国平均の半分の水準である。公営住宅を有しない市町村があるなど、住宅セーフティネットの充実に努める必要がある。

（２）公営住宅の役割

公営住宅は、所得が一定水準以下で住宅に困窮する世帯を対象とするもので

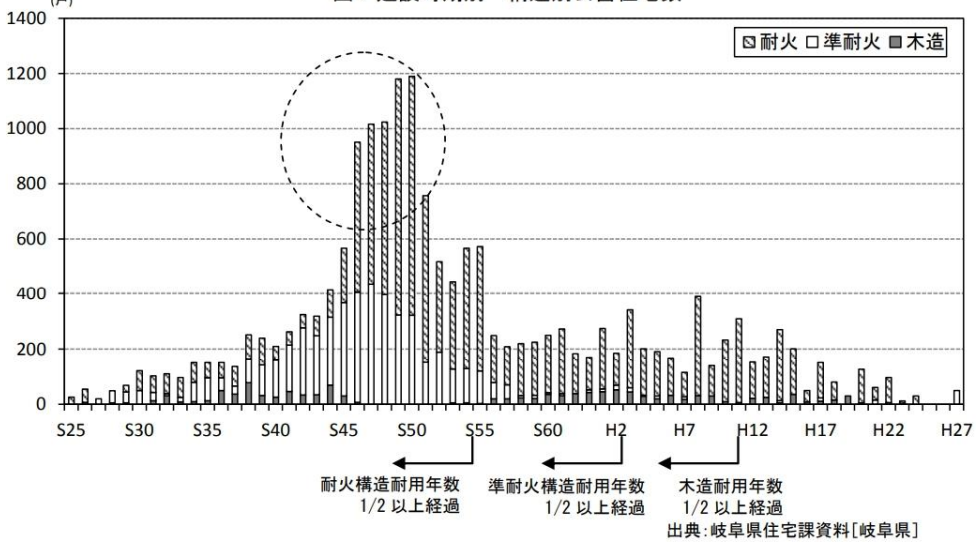
[2] 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

あるが、民間賃貸住宅が少ない中山間地域などでは、定住人口を確保する意味においても重要な役割を果たしてきた。今後も、地域の実情に応じて適切に供給を図っていく必要がある。

また、高齢者、母子世帯のほか、ＤＶや犯罪等の被害者、障がい者などいわゆる生活弱者と言われる世帯が増えており、公営住宅等公的賃貸住宅を的確に供給するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、これらが相まった重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築する必要がある。

新しくて便利な地域にある公営住宅の応募倍率は高いが、古くて生活に不便な地域では敬遠され常時空き家になっている状況もあり、住宅困窮者のニーズに応じた適切な公営住宅の供給が必要である。

図：建設時期別・構造別公営住宅数



第３　「岐阜県住生活基本計画」

１　住宅建設五箇年計画から住生活基本計画

岐阜県の住宅政策は、国の政策と関連していることから、国の住宅政策の変遷について、報告する。戦後の住宅政策は、大陸等からの引き揚げ者の受け入れや、戦後の経済成長に伴う人口の増加を受けた絶対的な住宅不足を解消することから始まった。長期低利資金の融資による住宅建設促進のための「住宅金融公庫」、の設立（昭和25年）、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃の住宅を提供する「公営住宅制度」の創設（昭和26年）、大都市地域における不燃住宅の集団的建設と大規模宅地開発のための「日本住宅公団」の設立（昭和30年）という主要政策三本柱が確立された。その後、公営住宅建設三箇年計画をはじめとする住宅建設計画が策定され、また、それらの計画も次第に統合されて住宅難の解消が図られてきたが、著しい人口の都市集中や世帯の細分化等により、住宅需要は増大の一途をたどり、昭和40年代に入っても厳しい住宅事情が続いた。このため、

住宅政策を一段と強化し、政府及び地方公共団体による住宅供給はもちろん、民間による建設を含む一体的な住宅建設計画を策定し、これに基づいて、国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進する目的から、昭和41年に、「住宅建設計画法」が制定され、５年ごとに住宅建設五箇年計画が策定されるようになった。国、地方公共団体及び国民が相互に協力し合って住宅の建設を強力に推進するという状況の中、昭和30年代に建設された近の島住宅に続いて、藤江住宅、荒崎住宅、加野住宅、赤保木住宅などが昭和40年代から昭和50年代初期に建設された。

しかし、全都道府県での一世帯一住宅が昭和48年に達成され、全都道府県で住宅総数が世帯総数を上回る状況となった昭和50年代以降、住宅の質の向上に重点を置くようになり、「誘導居住面積水準」「住宅性能水準[3]」等が定められた。この住宅建設五箇年計画は、国が、５年間の住宅の建設目標、公的住宅の建設事業量を決め、その数値に基づいて、都道府県が計画を立てるというものである。すなわち、国によるトップダウン方式で、必要な住宅量の確保と住宅水準の誘導を図ろうとするものであった。

その後、我が国の経済が高度成長時代を過ぎて、安定成長時代に入ると、次第に人口が減少していくようになる。そのような状況では、住宅建設というフロー重視ではなく、既存住宅を活用するというストック重視を目指すことが必要となった。また、民間による住宅市場の成熟に伴い、住宅市場における官民の役割分担の見直しが必要なった。具体的には、①民間の力が最大限発揮できる市場の環境整備を図ることで、国民の多様なニーズに合った安全・安心で良質な住宅が適時・適切に選択ができることを目指すとともに、②市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な国民に対しては、官が公平かつ的確な住宅セーフティネットを構築して補うという方向性を目指すこととなった。

そこで、平成18年６月に住生活基本法が制定され、それまでの公営住宅・住宅金融公庫・日本住宅公団による建設戸数目標を中心とした住宅建設五箇年計画は終了し、少子高齢化、人口減少、世帯減少といった社会情勢の変化を反映し、量から質を重視した「住生活基本計画（全国計画）」が策定されることとなった。全国計画は、計画期間を10年間とし、①住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標、②目標の達成状況を示す成果指標、③目標達成のために必要な基本的施策などから成るものであり、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね５年ごとに見直すこととされている。この住生活基本計画においては、従来の住宅建設五箇年計画とは異なり、国が建設目標を決めて都道府県が区域内の事業量を決定するというトップダウン方式ではなく、国と都

[3] 居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良質な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、「基本的性能」（居住室の構成等、共同住宅における共同施設）、「居住性能」（耐震性等、防火性、防犯性、耐久性、維持管理等への配慮、断熱性等、高齢者等への配慮等）、「外部性能」（環境性能、外観等）を内容とする。

道府県が連携することとされ、国は全国計画を定めるとともに、都道府県において、全国計画に即した都道府県計画を定めることとされた。

上記については、「最新　日本の住宅事情と住生活基本法」（監修　国土交通省住宅局住宅政策課）、「制定！住生活基本法」（米山英隆著　日刊工業新聞社）、「住宅建設計画法及び住宅建設五箇年計画のレビュー」（国土交通省　社会資本整備審議会住宅宅地分科会　基本制度部会（第４回）資料）、「住生活基本計画の見直しと今後の住宅生活の在り方」（立法と調査2016.1 No373　国土交通委員会調査室　泉水健宏）などを参照した。

２　岐阜県住生活基本計画の策定とその位置付け

岐阜県では、住生活基本法第17条に基づき、全国計画に即しつつ、岐阜県の住宅事情等を踏まえて、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、平成19年３月に、「岐阜県住生活基本計画」を策定した。県の総合計画である「岐阜県長期構想（平成26年３月中間見直し）」を踏まえたものであり、県の住宅施策を総合的かつ計画的に推進する際の指針となるものである。

平成24年３月には、少子高齢化の進展、地球規模での環境への意識の高まりなど、社会経済情勢が大きく変化していることから、住まいを取り巻く環境の変化に対応すべく、新たな岐阜県住生活基本計画として見直しを行った。

しかしながら、現行計画の策定から約５年が経過し、人口減少、少子高齢化社会の進展とともに、今後は世帯数の減少や高齢化率の増加が続いていくと予測されている。また、こうした社会情勢の変化などを背景に、住宅ストック数は量的に充足するなど過剰傾向が続いており、空き家の増加が大きな課題となっている。さらに、平成28年４月に発生した熊本地震では、住宅の耐震化の重要性が改めて浮き彫りになっており、岐阜県においても近い将来発生が危惧されている大規模地震に備えて、住まいにおける防災力の向上がより一層重要となっている。このため、これまでの住宅施策を引き継ぎつつ、こうした新たな課題や本県の住まいを取りまく環境の変化などに的確に対応し、県民や民間事業者等との連携・協働により県民の豊かな住生活を実現することを目的として、岐阜県住生活基本計画を、平成29年３月に見直すこととなった。本計画は、平成28年度から令和７年度までの10年間を計画期間とする。ただし、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね５年後に見直し、所要の変更を行うものとされている。

本監査は、令和元年度を対象としていることから、平成29年３月に見直しをされた岐阜県住生活基本計画について、以下、概要を報告する。

第１　岐阜県の住環境を取り巻く現状と課題

１　社会情勢等

（１）人口・世帯数等
（２）少子高齢化
（３）世帯構成の変化
（４）生活を取り巻く状況
（５）経済の状況

２　住宅事情
（１）住宅ストック
（２）増加する空き家
（３）住宅市場
（４）地域の住宅産業
（５）住宅・住環境に係る県民ニーズ

３　公的賃貸住宅
（１）ストックの状況
（２）公営住宅の役割

第２　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針
１　住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義
（１）住宅の位置づけ
（２）住生活に関する施策の意義
２　豊かな住生活を実現するための基本的方針
３　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての３つの視点
（１）居住者からの視点
（２）住宅ストックからの視点
（３）地域からの視点
４　関連する施策分野との連携による総合的な施策展開

第３　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策
【居住者からの視点】
目標１　子育て世帯や高齢者世帯等の生活に適した住まいづくりの推進
①子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境の整備
②高齢者が安全に安心して暮らすことができる住宅の供給
目標２　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
①公営住宅等公的賃貸住宅の適切な供給
②民間賃貸住宅を活用した居住の安定の確保
【住宅ストックからの視点】

目標３　安全で質の高い住宅の供給促進
①既存住宅の流通促進
②住宅の長寿命化の推進
③地域木造住宅の供給推進
④環境に配慮した住環境の形成
目標４　総合的な空き家対策の推進
【地域からの視点】
目標５　住む人にやさしいまちづくりの推進
①安全安心な居住環境の形成
②地域の魅力を活かした良好な居住環境の形成
③豊かなコミュニティの維持・向上
目標６　移住定住の促進

第４　重点的に取り組む事項
１　基本的な考え方
２　重点的に取り組む事項
（１）「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」住まいづくりの推進
①質の高い新築住宅取得を支援、促進
②既存住宅の流通やリフォームを支援、促進
（２）子育て世帯や高齢者等に配慮した住まいづくりの推進
①子育て世帯や高齢者等の生活に適した住宅の取得、改修の支援
②民間賃貸住宅における子育て世帯や高齢者等の住まいの安定確保
③公営住宅における子育て世帯や高齢者等の暮らしやすい環境の整備
（３）清流の国ぎふづくりに向けた住まいづくりの推進
①移住定住の促進に向けた住宅施策の展開
②省エネ住宅や県産材住宅などの環境に優しい住宅建設を支援
③公営住宅の長寿命化型改善の推進
（４）大規模地震時においても安全・安心な住まいづくりの推進
①住宅の耐震化のための耐震改修促進策の強化
②応急仮設住宅の円滑な供給のための体制強化
（５）空き家の適正な維持管理と利活用の推進
①空き家の利活用と危険な空き家の除却を支援
（６）公営住宅の適切な供給
①公営住宅ストックの適正な有効利用
②多様化する要配慮世帯への対応

第５　公営住宅の供給の目標

1　公営住宅の役割・あり方
①多様な住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの中心的な役割
②都市環境・防災上の地域への貢献
③地域課題に対応した居住機能の確保
④地域コミュニティ形成の場や生活サービス利用の場としての役割
2　効率的で適正な公営住宅の整備・管理
（1）公営住宅ストックの適正化
（2）効率的な公営住宅整備
【効率的・効果的なストック改善・活用】
【効果的な事業手法の選択】
（3）適正な公営住宅管理
【多様化する要配慮世帯への対応】
【公平・適正な入居管理】
（4）県営住宅の適正な供給
3　公営住宅の供給目標量

第6　施策の総合的かつ計画的な推進に向けて
1　各主体の役割
（1）県民の役割
（2）ＮＰＯ、専門家の役割
（3）住宅関連事業者の役割
（4）行政の役割
①県の役割
②市町村の役割
③住宅供給公社、都市再生機構及び住宅金融支援機構の役割
2　関係者の連携及び協力による施策の推進
3　住教育の推進
4　相談体制や情報提供の充実

第4　監査の結果及び意見

1　県が定める他の計画との連携等

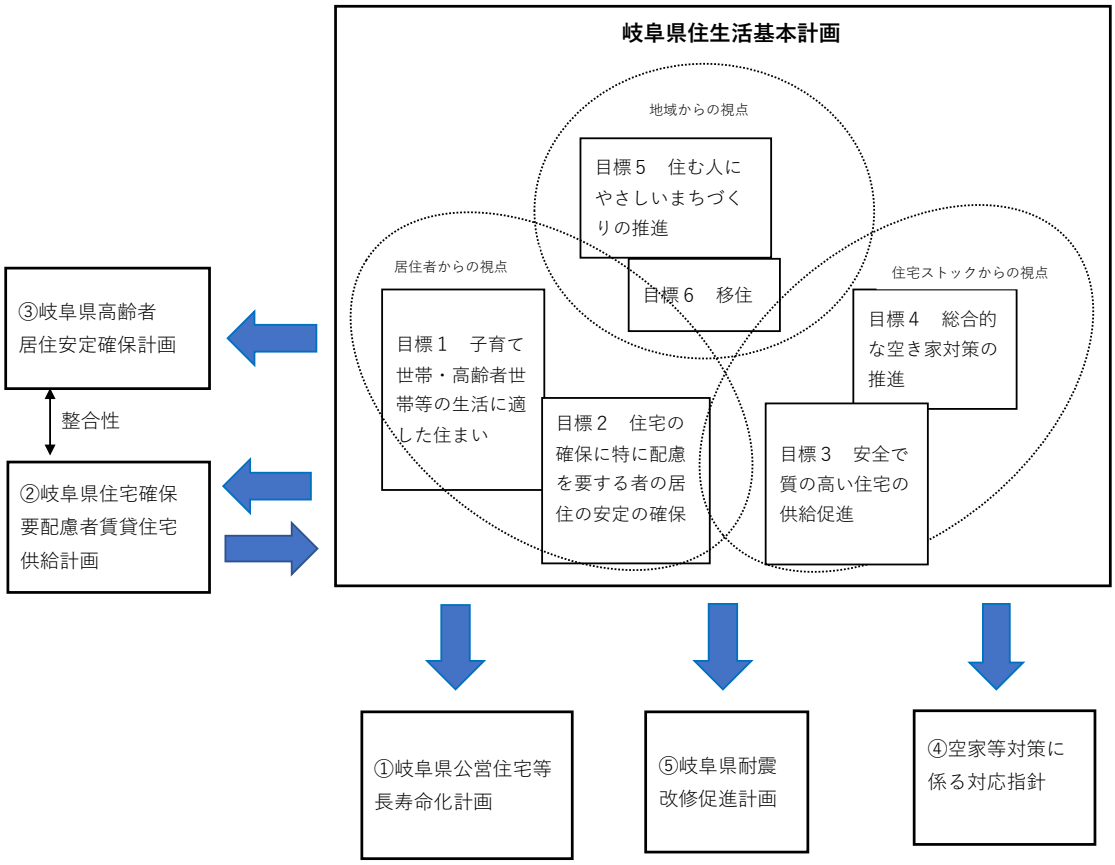
【事実関係】

岐阜県では、住宅に関して、①岐阜県公営住宅等長寿命化計画、②岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画、③岐阜県高齢者居住安定確保計画、④空家等対策に係る対応指針、⑤岐阜県耐震改修促進計画など各種計画があるものの、岐阜県住生活基本計画との関連性が不明である。

【意見　住宅課】

①～⑤などの各種計画等と、住宅に関する岐阜県の基本方針である岐阜県住生活基本計画との関連性が分かるように、各計画の内容を、引用するなどして、関連性を明確にすることが望ましい。例えば、岐阜県住生活基本計画の目標２「住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」（17 頁）において、②岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画における「公的賃貸住宅の有効活用と利用」（３頁）の文章を引用するなどが考えられる。また、岐阜県住生活基本計画の２頁に、③「岐阜県高齢者居住安定確保計画」との関連性が記載されているが、その他の①岐阜県公営住宅等長寿命化計画、②岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画、④空家等対策に係る対応指針、⑤岐阜県耐震改修促進計画との関連性も示した図を記載することが望ましい。県民にとっても、各種計画の内容や関連性を示さない限り、岐阜県の住宅に関する施策の全体像が分かりにくくなってしまう。

岐阜県住生活基本計画を中心として作成した図を一例として掲載する。



２　岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

【事実関係】

岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画（平成 30 年９月）が定められているが、高齢福祉課、障害福祉課など関連する担当課と、どのように連携する

のか、計画上、明らかではない。
【意見　住宅課】
　住宅課、高齢福祉課、障害福祉課など、関連する担当課が、例えば、「居住支援協議会」に参加するなど、連携方法について、岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の中で、明示することが望ましい。

３　岐阜県高齢者居住安定確保計画

【事実関係】
　岐阜県高齢者居住安定確保計画（平成 27 年３月に策定、平成 30 年３月に一部変更）が、定められているが、高齢福祉課、障害福祉課など関連する担当課と、どのように連携するのか、計画上、明らかではない。
【意見　住宅課】
　住宅課、高齢福祉課、障害福祉課など、関連する担当課が、例えば、「居住支援協議会」に参加するなど、連携方法について、岐阜県高齢者居住安定確保計画の中で、明示することが望ましい。

４　住宅に関する計画におけるＰＤＣＡサイクル

【事実関係】
　住生活基本計画について、成果指標としている数値の確認は、５年ごとに国が実施する住宅・土地統計調査を基にしているため、５年ごとになる。
　各種事業の実施状況は、毎年関係課から報告を徴求し、検証を行っている。

５　市町村との連携

【事実関係】
　各市町村に対して、住生活基本計画を策定する際に、意見照会をしている。
　しかし、各市町村において、住生活基本計画を設計しているかどうかについては、住宅課は把握していない。
【意見　住宅課】
　法律上定められた手続を取ることで、最低限必要な各市町村との連携は取ることができている。より一層、各市町村の住宅政策との連携を図るのであれば、各市町村において、住生活基本計画を策定するよう働きかけをすることが望ましい。住生活基本計画策定の働きかけを通じて、各市町村との意見交換が進み、連携が図られると考える。

第２章の１　岐阜県の県営住宅

第１　はじめに

１　第２章の構成

第２章は、岐阜県の住宅に関する事業の中心である県営住宅について、報告する。

県営住宅については、本章である第２章の１において、概要を示し、第２章の２において、県営住宅 14 団地の現場を往査した結果について、報告する。また、第２章の３では、県営住宅の管理に関する各記録（住戸ごとに申込書類や経過を記載した書面を綴じたケース記録など）、抽選会などの傍聴のほか、県営住宅の現場往査などの結果を踏まえて、県営住宅の管理について、時系列順に報告する。

県営住宅は、本監査の中心でもあり、また、分量も多いことから、第２章について、第２章の１「岐阜県の県営住宅」、第２章の２「県営住宅の現場往査」、第２章の３「県営住宅の管理」として、報告する。

２　第２章の１について

本章では、「第２」において、公営住宅の意義について、説明する。

「第３」において、岐阜県の県営住宅の概要を報告する。第２章の２の対象を示すものである。

「第４」において、県営住宅の現場往査における視点（主な監査項目）と、ケース記録等を閲覧等する際の視点（主な監査項目）について、報告する。

現場往査では、「共同施設」についての監査に重点が置かれており、ケース記録等の閲覧等においては、各戸や各入居者に対する管理についての監査に重点が置かれている。

第２　県営住宅の意義

１　県営住宅（岐阜県県営住宅条例第２条第４号）

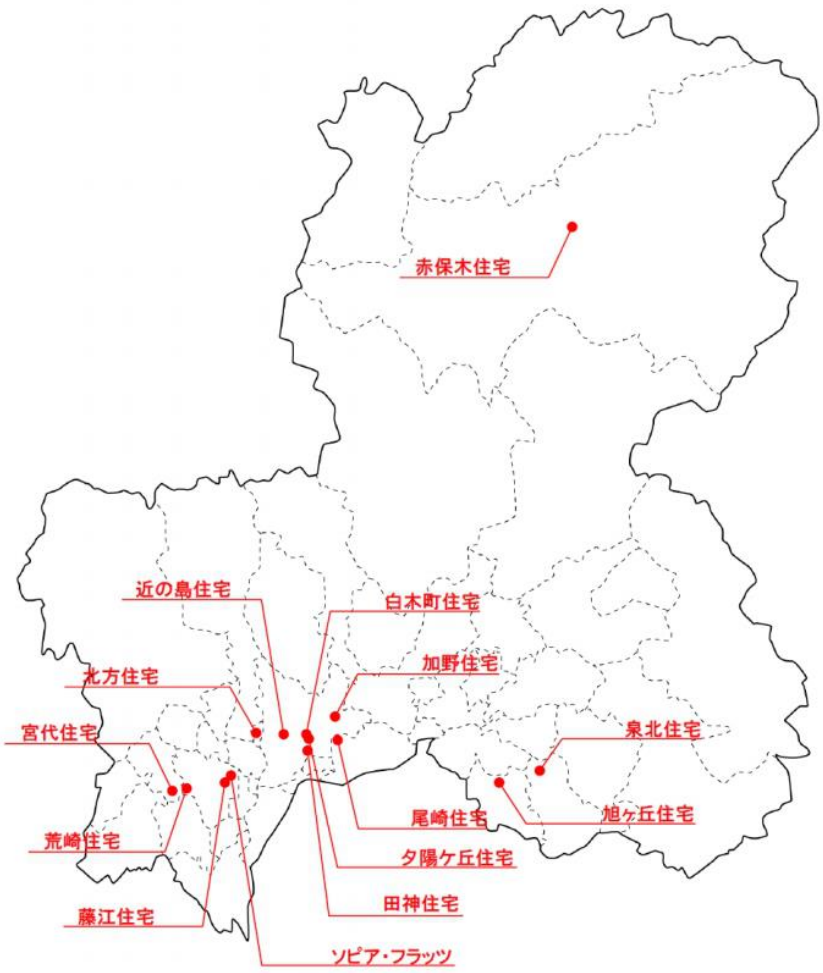
県営住宅とは、「公営住宅」、「特定公共賃貸住宅」及び「特別賃貸住宅」をいう。

県内に 14 住宅あり、北方住宅の一部が「特定公共賃貸住宅」、ソピア・フラッツは「特別賃貸住宅」である。残りの 12 住宅及び北方住宅の大部分は、公営住宅である。

県営住宅一覧

名称	位置	戸数	完成年度	備考
白木町住宅	岐阜市	50戸	昭和63年～	
近の島住宅		240戸	昭和34年～	
加野住宅		480戸	昭和47年～	一部高齢者対応型住戸あり。
田神住宅		250戸	昭和54年～	一部高齢者対応型住戸あり。
夕陽ケ丘住宅		30戸	昭和63年	一部高齢者対応型住戸あり。
藤江住宅	大垣市	200戸	昭和46年～	一部高齢者対応型住戸あり。
荒崎住宅		310戸	昭和48年～	一部高齢者対応型住戸あり。
ソピア・フラッツ		64戸	平成14年	平成24年から管理開始。特別賃貸住宅
赤保木住宅	高山市	96戸	昭和48年～	一部高齢者対応型住戸あり。
旭ケ丘住宅	多治見市	408戸	昭和47年～	一部高齢者対応型住戸あり。
泉北住宅	土岐市	254戸	昭和52年～	４組８戸は、高齢者対応型住戸（２世帯用）
尾崎住宅	各務原市	1126戸	昭和49年～	一部高齢者対応型住戸あり。
北方住宅	本巣郡北方町	642戸	平成９年～	５戸は、特定公共賃貸住宅。一部身体障害者用住戸あり。
宮代住宅	不破郡垂井町	200戸	昭和52年～	一部高齢者対応型住戸あり。

県内団地位置図



（１）公営住宅

公営住宅とは、①地方公共団体（市町村及び都道府県）が、建設、買取り又は借上げを行い、②低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、③この法律の規定による国の補助に係るものをいう（公営住宅法第２条第２号）。また、「県が設置する公営住宅法第２条第２号に規定する公営住宅」である（岐阜県県営住宅条例第２条第１号）。

公営住宅法第１条では、「この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」と定めている。

憲法 25 条第１項において、「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。」とし、同条第２項において、「国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。」としており、公営住宅制度は、まさに、憲法 25 条を具現化する場面の一つである。

（２）特定公共賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 18 条第２項の規定により、県が建設及び管理を行う住宅」をいう。

中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅が不足するなどの事情が存在する場合には、公営住宅本来の目的を阻害しない範囲内で、特定公共賃貸住宅として利用（入居者資格を特定公共賃貸住宅の入居者資格まで拡大）することができることとされている。いわゆる、みなし特定公共賃貸住宅である。法律上は国土交通大臣の承認を必要としているが、通知（平成８年８月 30 日付建設省住宅局長通知）により、一定の要件を満たす場合には、事後報告をもって承認があったものとみなすこととしている（包括承認）。ただし、みなし特定公共賃貸住宅は、公営住宅法上の地位を失うものではないから、家賃や入居者資格に係る条項以外（公営住宅建替事業等）は、原則として、公営住宅法の規定が適用される。

なお、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 51 条においても、類似の仕組（みなし高公賃貸）が設けられている。また、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 21 条においては、サービス付き高齢者向け住宅の供給が不十分である場合、国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅をサービス付き高齢者向け住宅として使用することができる。

県営住宅のうち、北方住宅のうち５戸が特定公共賃貸住宅である。

（３）特別賃貸住宅

「特に居住の安定を図る必要がある世帯の用に供するため、県が設置する賃貸住宅」をいう。

県営住宅のうち、ソピア・フラッツが、特別賃貸住宅に該当する。

２　特定目的住宅

県営住宅の中で特定目的をもって設置した住宅である。

（１）高齢者対応型住戸

高齢者及び身体障害者が安心して入居できるよう改善を施した住戸が一部にある。１階及びエレベーター設置階に、段差解消、手すり・浴室・洋式トイレ等の設置、レバーハンドル化を実施している。

加野住宅、夕陽ケ丘住宅、田神住宅、尾崎住宅、藤江住宅、荒崎住宅、宮代住宅、旭ケ丘住宅、泉北住宅、赤保木住宅の一部に、設けられている。

（２）身体障害者用住戸（車いす使用身体障害者）

北方住宅には身体障害者用住戸がある。車いすでの生活が容易となるような構造となっている。身体障害者手帳１級から４級までの程度に該当し、常時車いすを使用している者がいる世帯に入居資格がある。

北方住宅に、一部設けられている。

第３　県営住宅における監査の視点

１　現場往査における監査の視点

（１）管理体制

ア　住宅監理員と住宅管理人

公営住宅法第 33 条は、「１　事業主体は、公営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与えるために公営住宅監理員を置くことができる。２　公営住宅監理員は、事業主体の長がその職員のうちから命ずる。」と規定する。

当該規定を受けて、岐阜県県営住宅条例第 46 条第１項は、「知事は、県営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、県営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を与えるため、住宅監理員を置くものとする。」とし、同条第２項は、「知事は、住宅監理員の職務を補助させるため、住宅管理人を置くことができる。」とし、同条第３項は、「住宅管理人は、住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡に関する事務を行なう。」と規定する。

なお、同第 49 条第２項第 11 号により、「知事に代わって、岐阜県住宅供給公社が住宅監理員を置く」ことができ、同条第３項によって、同第 46 条第１項及び第２項の「知事」は、「岐阜県住宅供給公社理事長」となる。

各住宅において、住宅管理人だけでなく、住宅監理員を選任することを想定している。

イ　自治会、共益費管理組合等の管理団体

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。①電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）②汚物及びごみの処理に要する費用③共同施設の管理に要する費用④井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用⑤天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用⑥その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」と規定する。

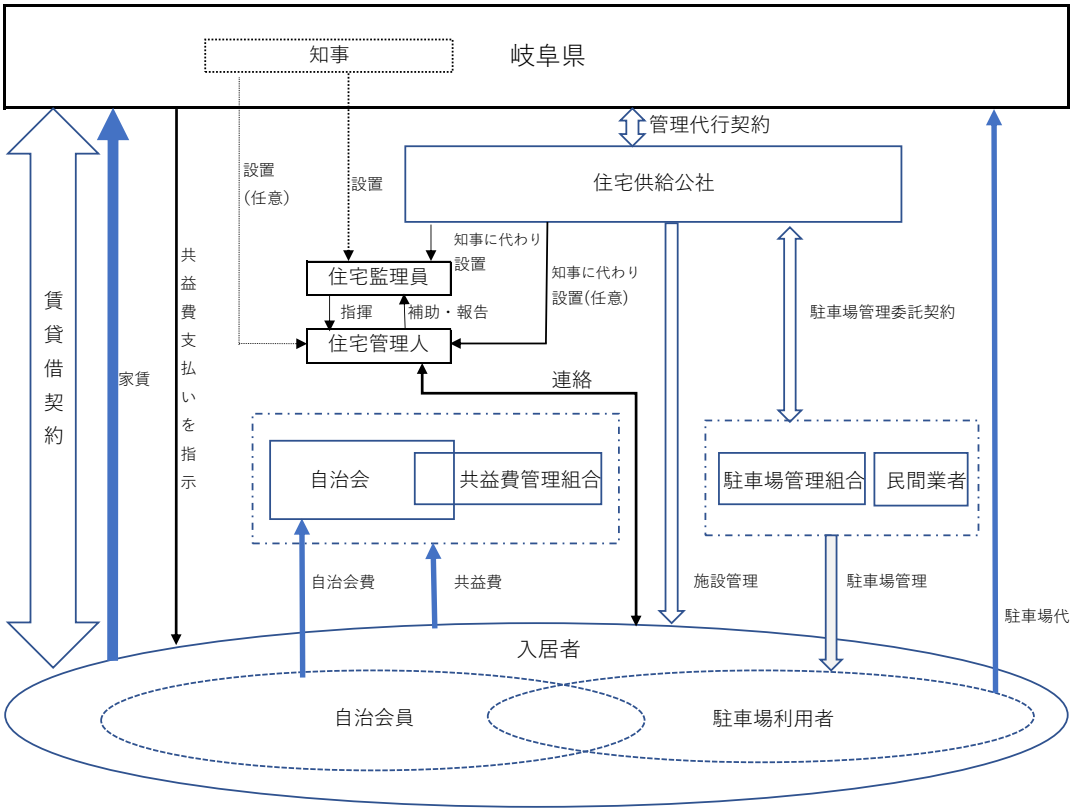
「岐阜県営住宅入居者のしおり」27 頁において、「②共益費管理組合について共益費は清掃代や共用部分の維持費、電気代等であり、共益費管理組合は、共益費の徴収をしています。詳細については、各共益費管理組合にお問い合わせください。」と記載している。また、同 5 頁において、「⑥駐車場管理組合・共益費管理組合　駐車場の使用や共益費の支払いについては関係機関に連絡してください（駐車場については住宅供給公社等が、共益費については自治会等が行っている住宅もあります）。」と記載している。

入居者は、共益費（共同施設の管理費用等）の支払義務を負っているが、その支払先は、管理団体（自治会や共益費管理組合等）である。

ウ　駐車場管理組合、駐車場管理委員会等

「岐阜県営住宅入居者のしおり」18 頁において、「⑬駐車スペース　白木町住宅以外は、住宅内に有料の駐車場がありますが、その管理運営は住宅内の駐車場管理組合で行っておりますので、使用申込み等は、組合にお尋ね下さい（住宅供給公社等が行っている住宅もあります）。」と記載している。

駐車場を管理する組織として、住宅供給公社のほか、駐車場管理組合、駐車場管理委員会が存在する。



（２）「公営住宅」と「共同施設」の管理

ア　「公営住宅」

公営住宅法第５条（整備基準）は、「１　公営住宅の整備は、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、行わなければならない。･･･３　事業主体は、公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするように努めなければならない。」と規定する。

岐阜県県営住宅条例第３条の５第３項は、「公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。」と規定する。

同条例第３条の５第４項は、「公営住宅には、次に掲げる措置が講じられていなければならない。　７　住戸内の各部における移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。以下この章において同じ。）が日常生活を支障なく営むことができるための措置」と規定する。

以上のとおり、テレビジョン受信の設備のほか、高齢者、障害者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を設けることとしている。

イ　「共同施設」

公営住宅法第５条（整備基準）は、「２　事業主体は、公営住宅の整備をするときは、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、これに併せて共同施設の整備をするように努めなければならない。･･･３　事業主体は、公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするように努めなければならない。」と規定する。

また、同法第２条第９号により、「共同施設」とは、「児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるもの」をいう。同法施行規則第１条において、「国土交通省令で定める共同施設」は、①管理事務所、②広場及び緑地、③通路、④立体的遊歩道及び人工地盤施設、⑤高齢者生活相談所、⑥駐車場と規定する。

同条例第３条の５第４項は、「８　通行の用に供する共用部分における高齢者、障害者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置」と規定し、同条第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。

また、岐阜県県営住宅条例第３条第２項は、「県営住宅に共同施設を設置する。」と規定し、第２条第１項第５号は、「共同施設」「児童遊園、集会所その他県営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう」と規定する。

そのため、県営住宅の共同施設として、「児童遊園」、「集会所」、「管理事務所」、「広場及び緑地」、「通路」、「駐車場」を設置することを規定している。

（３）具体的な監査項目

第２章の２において、報告する監査項目について、概ね報告順に記載する。

実際の往査に当たっては、巻末資料に掲載したヒアリングシートを使用した。

①　集会所

鍵の管理や集会所の使用簿の管理、公衆電話などの管理を確認した。

②　物置等

物置やテレビジョン受信設備が設置されているか確認した。

また、自治会等が物置を設置する場合において、設置する法的根拠、物置等が固定されているかを確認した。他県においては、物置の設置可能規模・構造等に関する規定を設けているという参考例もある。

③　駐車場

住宅供給公社が駐車場管理組合等に駐車場の管理を委託する場合の手続の適正さのほか、駐車場の管理状況について、確認した。

また、駐車場が有効に活用されているかも確認した。

④　駐輪場

駐輪場が管理されているか、物置等に改造されていないかを確認した。

⑤　防犯カメラ、ソーラー式センサーライト

防犯カメラ等を設置する法的根拠、防犯カメラの管理に関するルールの有無について、確認した。

⑥　敷地内耕作、花壇の設置、植樹、樹木の剪定

入居者が共用スペースである広場や緑地、通路を改造して畑や花壇にしていないかなどを確認した。また、樹木の剪定状況も確認した。

⑦　掲示板、枯れ池

掲示板、枯れ池などの管理状況について、確認した。

⑧　隣地の樹木剪定、敷地の境界確認

隣地との境界確認や隣地から越境した樹枝への対応状況を確認した。

⑨　空き地（公園）の活用

空き地や公園の管理状況のほか、有効に活用されているかを確認した。

⑩　共益費

各県営住宅における共益費徴収等の現状を確認した。

自治会費等と共益費が、収入・使途・通帳において、区別されているか、確認した。

⑪　団地内清掃と出不足料

共益費に近い性質を有しているため、共益費と同様の視点で確認した。

⑫　水道料金

水道料金の徴収方法等について、確認した。

⑬　ＢＳ/ＣＳアンテナ、プランター

ベランダのフェンスの外に入居者が設置したＢＳ/ＣＳアンテナ、プランターなど、落下する可能性のある危険物について、確認した。

⑭　ペットなど

ルールに違反してペットなどを飼う入居者への対応状況を確認した。

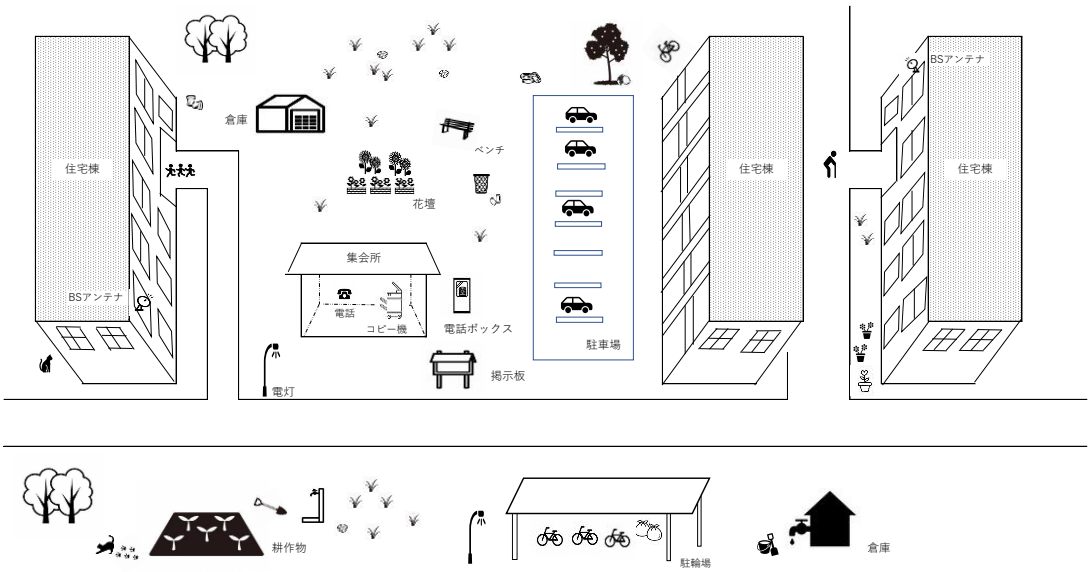
⑮　水路・橋、道路

県営住宅によっては、団地内に河川や市道等が存在する。

水路に架かる橋や市道等についての管理等について、確認した。

⑯　団地内集約化

尾崎住宅など空き住戸の割合が高い住宅について、確認した。



そのほか、指定管理者制度となっているソピア・フラッツについては、募集、指定管理者の選定、指定管理者の運用評価、ホームページ等のほか、共益費の管理状況などについて確認した。

２　ケース記録等の閲覧、抽選会の傍聴等における監査の視点

（１）法令等の規範に従った事務処理、規則等の規範

地方自治法第２条第 16 項は、「地方公共団体は、法令に違反してその事務を処理してはならない」と規定する。

法律、政令に限らず、広く、自治体制定の条例、規則や内部規定である要綱等を含めて、根拠に従って住宅にかかる事務執行をする必要がある。監査人が観点として記載する「適法性」は、かかる考えのもと、狭い意味の法令違反に限らず、根拠違反と広く捉えて表現したものである。

これらの規定から、具体的には、住宅監理員の選任、個人情報の管理、債権管理や明渡請求など、法令等の規範に従った事務処理が行われているかどうかを確認した。

また、延滞金（遅延損害金）の徴収、共益費の徴収などの場面において、管理上必要な規則等の規範が定められているかどうかについて確認した。

（２）公文書規程（記録の作成、管理、保管）に従った事務処理

岐阜県公文書規程第３条は、「１　事務の処理は、文書によつて行うことを原則とする。 ２ 文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。 ３ 文書は、即日処理を原則として迅速に取り扱わなければならない。 ４ 秘密に属する文書（以下「秘密文書」という。）は、特に細密な注意を払つて取り扱わなければならない。 ５ 文書は、常に平易かつ明確に表現するように努

めなければならない。」と規定する。

また、同規程第３条の２は、「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする。」と規定する。

同規程第５条第２項は、「本庁の課長又は現地機関等の長は、当該課又は現地機関等における文書の管理の状況を常時把握し、文書の紛失等の防止その他適正かつ能率的な文書の管理のために必要な措置を講じなければならない。」と規定する。

これらの規定から、具体的には、①連帯保証人などの要件該当性について住宅課の判断過程が分かる記録や資料を残されているか、②行政財産の目的外使用許可の資料について一覧表などで文書の所在を把握できているか、③ケース記録等について紛失等せずに保管しているかなど、公文書規程に従った管理が行われているかどうかを確認した。

（３）有効性、経済性、効率性

地方自治法第２条第 14 項は、「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」と規定し、同第 15 項は、「地方公共団体は、常にその組織及び運営の合理化に努めるとともに、他の地方公共団体に協力を求めてその規模の適正化を図らなければならない。」と規定している。

また、地方財政法第８条は、「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない。」と規定している。

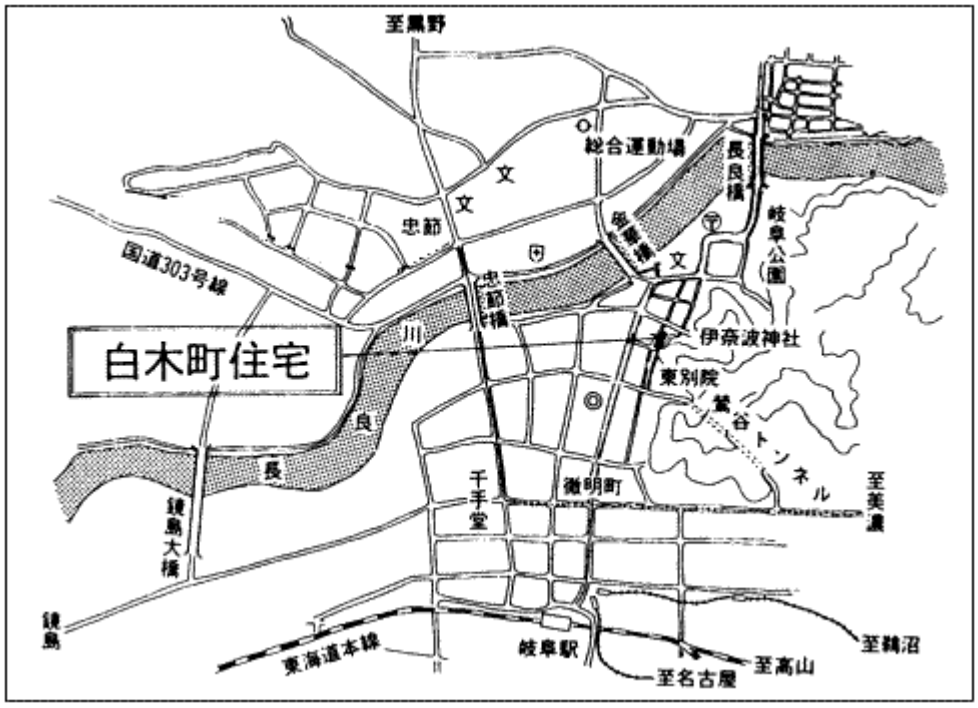
これらの規定から、具体的には、空き地（公園）や駐車場の有効活用や、団地内集約化などについて、確認した。

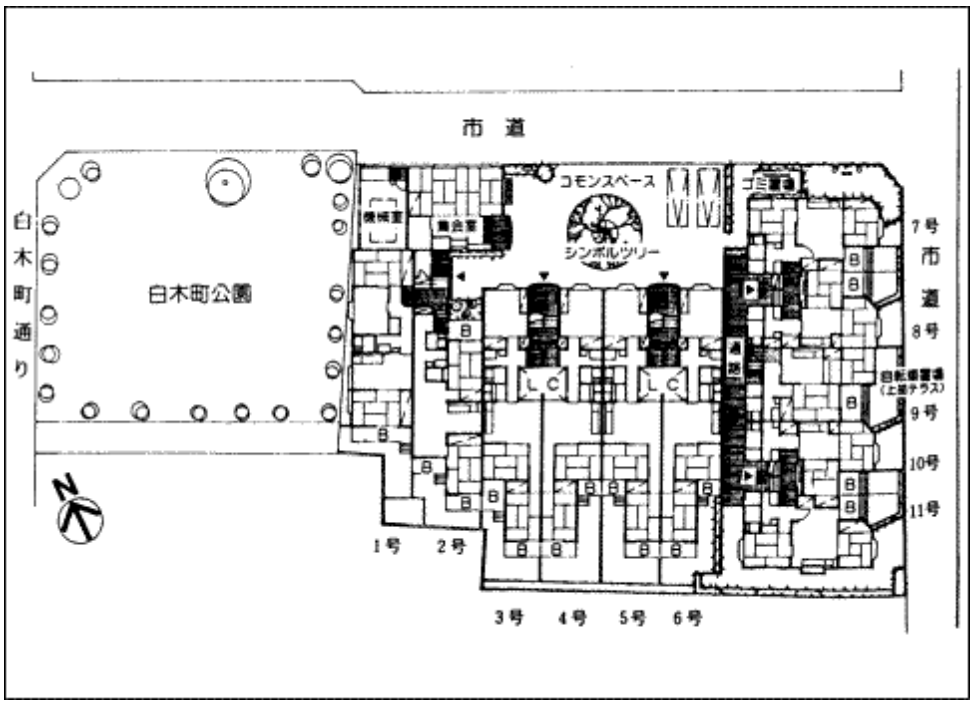
第２章の２　県営住宅の現場往査

第１　白木町住宅

１　住宅の概要

（１）住所：岐阜県岐阜市白木町 28 番地の１





（２）戸数：50 戸
（３）構造：中層耐火構造５階建
（４）間取り：２ＬＤＫ、３ＤＫ、３ＬＤＫ
（５）完成年度：昭和 63 年
（６）備考：特になし。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年８月４日に白木町住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対してヒアリングを実施した。また、白木町住宅を視察し、建物周辺の状況や駐輪場の状況を確認した。

令和３年１月 22 日に自治会の前会長に電話でヒアリングを実施した。

また、同年２月３日に白木町住宅を訪問し、再度、住宅管理人に対してヒアリングを実施した。その際、共益費等の現金出納帳、通帳及び集会所利用簿の資料を閲覧するとともに、建物周辺の状況や駐輪場の状況を確認した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅管理人が１名選任されているが、住宅監理員は選任されていない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会

白木町住宅の入居者のみで自治会を形成しており、入居者には原則加入を求めている。

自治会長は町内会の役員も担うことになっており、プール当番や、神社の掃除の役割が回ってくる（なお、令和３年より白木町住宅自治会の組織が変更された。）。

共益費の使途は、共用部分の光熱水費、アンテナ受信料、備品購入費、コピー代等である。

白木町住宅自治会の総会に参加しない入居者からは出不足料を徴収しており、共益費と合わせて共用部分の光熱水費、アンテナ受信料、備品購入費、コピー代等に充てられている。

（３）駐車場管理組合

白木町住宅において、駐車場管理組合等、駐車場を管理する入居者組織はない。

４　集会所

【事実関係】

集会所の鍵は管理人が保管している。

町内会の会議を集会所で行っており、町内会には白木町住宅入居者以外の者も含まれている。集会所の使用簿は作成されていないが、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は作成されていた。

【規範】

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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。

そして、岐阜県県営住宅集会所使用要領第４項は、「集会所を使用しようとする責任者は、別紙様式による使用申込書を原則として、使用の３日前までに住宅監理員・管理人代表者に提出し、その承認を受けなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。

【指摘　住宅課】

共同施設の適正かつ合理的な管理を行うに当たっては、利用状況の把握（入居者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。

また、小さな修正を除いて過去数十年にわたって集会所に係る要領の見直しが行われておらず、実情に即していない部分がないか、内容の見直しを合わせて検討すべきである。

５　駐車場

【事実関係】

白木町住宅には入居者用の駐車場はなく、建物北側に、清掃業者等が一時的に駐車するための駐車スペースが数台分存在する。

駐車スペースは使用時以外には金属製のポールが立てられており、駐車スペースを使用する際には、鍵を使ってポールを下げて駐車する。ポールの鍵については、入居者の来客用２台分を班長が所持しており（鍵の使用簿あり。）、他に住宅供給公社が退去修繕を依頼する建設業者も所持している。清掃業者も、当該建設業者から貸与を受けて使用している。

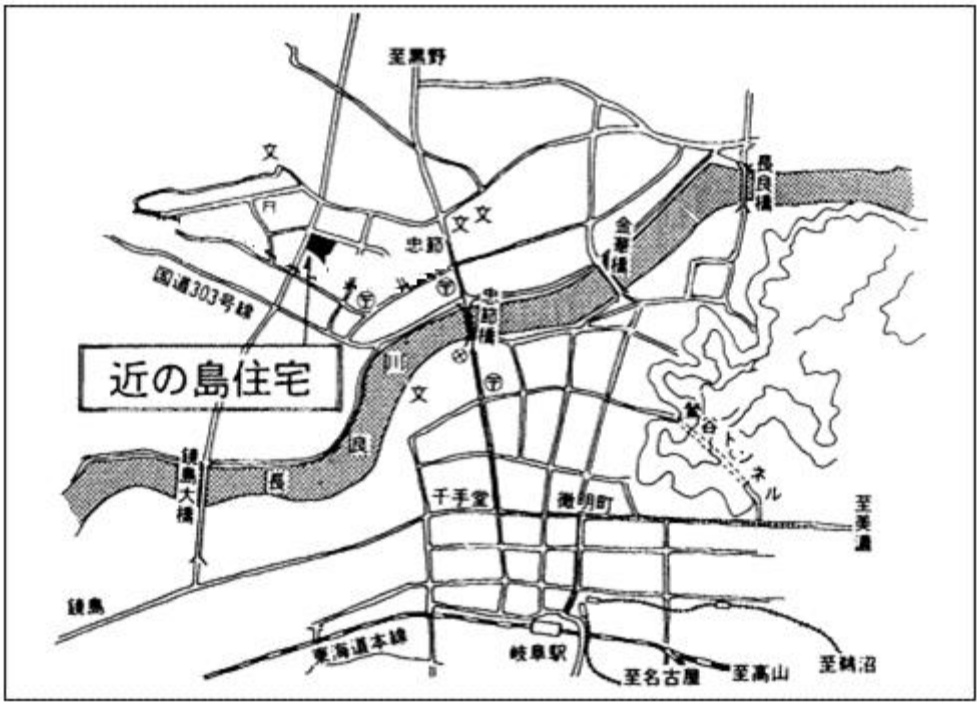
【規範】

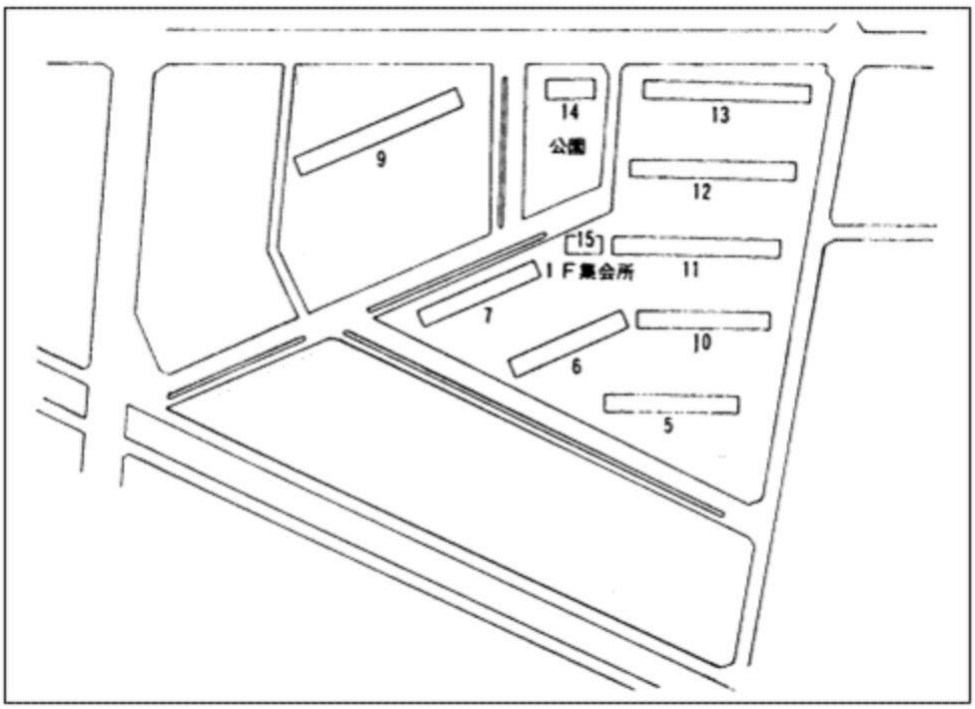
公営住宅法第 15 条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規

定する。
岐阜県県営住宅管理条例第 46 条第１項は、「知事は、県営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、県営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を与えるため、住宅監理員を置くものとする。」と規定し、同条第２項「知事は、住宅監理員の職務を補助させるため、住宅管理人を置くことができる。」と規定する。
【指摘　住宅課】
住宅課は、住宅の管理を補助する住宅監理員又は住宅管理人が駐車場のポールの鍵を保管するよう指導すべきである。
仮に、入居者側の利便性確保のために業者にも保管させる場合には、契約等により保管義務を明らかにすべきである。

６　駐輪場
【事実関係】
駐輪場に空きが少ない状況で、数台の自転車が駐輪場外（建物北側の共用スペース）に並べられている。
【規範】
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。
【指摘　住宅課】
駐輪場外の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、駐輪場外への駐輪をやめるよう指導すべきである。
【意見　住宅課】
駐輪場外の共用スペースの駐輪の主な原因が、駐輪場の不足にあるのならば、駐輪スペースの増設を検討することが望ましい。

第２　近の島住宅
１　概要
（１）住所：岐阜市大福町５丁目 13 番地の１





（２）戸数：10 棟 240 戸

（３）構造：①中層耐火構造４階建（A5 棟からA7 棟、A9 棟から A14 棟）

②中層耐火構造５階建（A15 棟）（10 棟 240 戸）

（４）間取り：２ＤＫ

（５）完成年度：①昭和 34 年から昭和 40 年　②昭和 39 年

（６）備考：特になし。

２　監査の方法及び監査の視点

令和２年７月２日に、近の島住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対して、ヒアリングを実施した。また、同年 10 月 15 日に共益費管理組合長及び駐車場管理組合長のヒアリングを実施し、共益費管理組合規約、駐車場管理組合規約、駐車場管理委員会管理の通帳等を閲覧した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅管理人は、２名選任されている。

しかし、住宅監理員は、選任されていない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会

近の島住宅には４つの自治会があり、それぞれ独立して自治会を運営している。自治会に入居者全員が加入しているわけではないため、自治会とは別に入居者が全員加入している共益費管理組合（県営近の島住宅共益費管理組合）が存在し、共用スペースの管理に関する実質的な役割を担っている。

共益費管理組合が、民間業者に、共益費の徴収を委託している。共益費管理組合と住宅供給公社との間に委託関係はない。また、住宅供給公社と民間業者との間にも委託関係はない。

（３）駐車場管理委員会

駐車場の管理は駐車場管理委員会が行っている。委員は３名である。

４　物置

【事実関係】

敷地内に自治会が所有する９個の物置が設置してあるところ、５個の物置については目的外使用許可の手続がとられている。しかし、取り壊した棟から移設した、残りの４個については目的外使用許可手続がとられていない。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。

【意見　住宅課】

物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】

地方自治法第 238 条の 4 第 7 項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第 2「許可に関する事務」の 1「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

【事実関係】

駐輪場の一部が物置に改造されている。

この点、近の島住宅には住宅の敷地の中央に空き地があり、入居者からは、プレハブタイプの物置を設置したらどうかとの意見がある。

【規範】

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。

【指摘　住宅課】

駐輪場を物置に改造する行為は、「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、原状に戻すよう指導すべきである。

【意見　住宅課】

敷地内に私物を置く行為や駐輪場を物置に改造する行為が行われているのは、物置が足りないからである。入居者が物置スペースを必要としていることは認められるため、空きスペースを活用するなどして物置を設置することが望ましい。

５　駐車場

【事実関係】

駐車場の管理業務については、公社から、入居者３名によって構成される駐車場管理委員会に再委託されている。管理業務の内容は違法駐車のパトロール、夜の見回りなどであり、毎月業務内容を書面にて公社へ報告している。

なお、駐車場管理委員会に公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。

【規範】

公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。

岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。

【指摘　住宅供給公社】

住宅供給公社は、自治会又は駐車場管理委員会と再委託契約を締結するにあたっては、あらかじめ当該委員会の規約、組織体制、総会議事録等から委員会の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、委員会の委員個人との再委託契約を締結すべきである。

現状、駐車場管理委員会と駐車場の利用者の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理委員会について、利用者が、後日、委託契約や委員長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。

【指摘　住宅課】

住宅供給公社が自治会又は駐車場管理委員会等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

６　共益費

【事実関係】

近の島住宅においては、自治会費のほか、共益費を徴収している。共益費は、門灯、階段灯、街灯、集会所、共同ポンプの電気料金、共同散水、集会所の水道代、集会所維持費、環境清掃費（ゴミ袋、飲料、ゴミ箱ネット等）、通信・事務消耗品、団体保険、弔費、役員報酬の経費が支出されている。

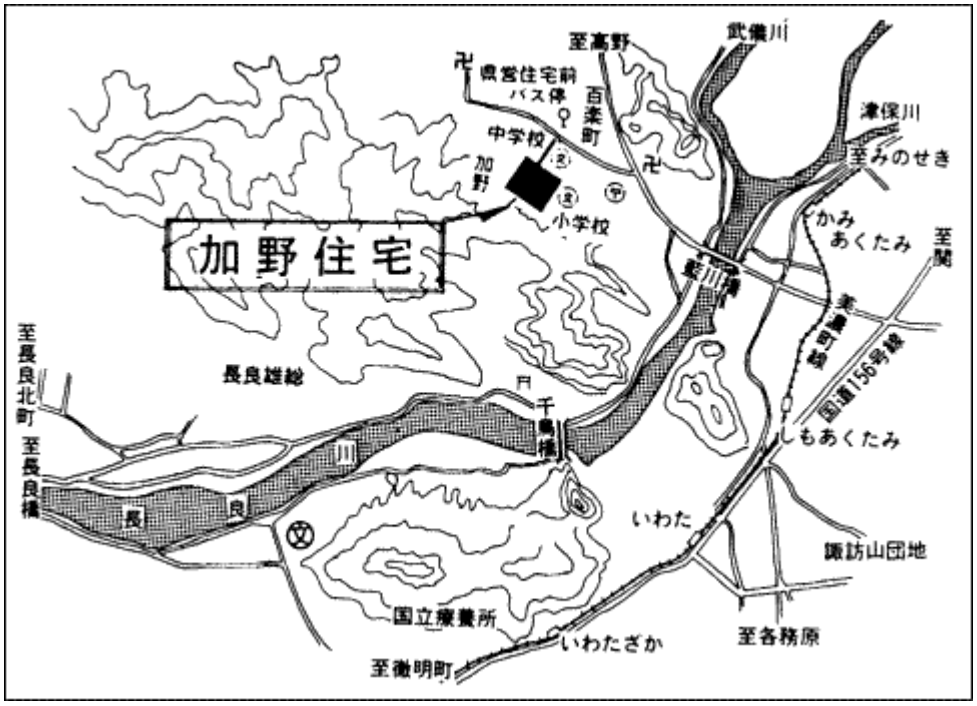
入居者が高齢者、ひとり親家庭、外国人が増えてきており、共益費の徴収業務が、入居者にとって負担となっているとのことである。そのため、共益費管理組合が、民間業者に徴収を委託しているが、委託料の負担が大きい（共益費の３分の１）。そのため、県に対して、県が共益費を直接徴収することを要望している。

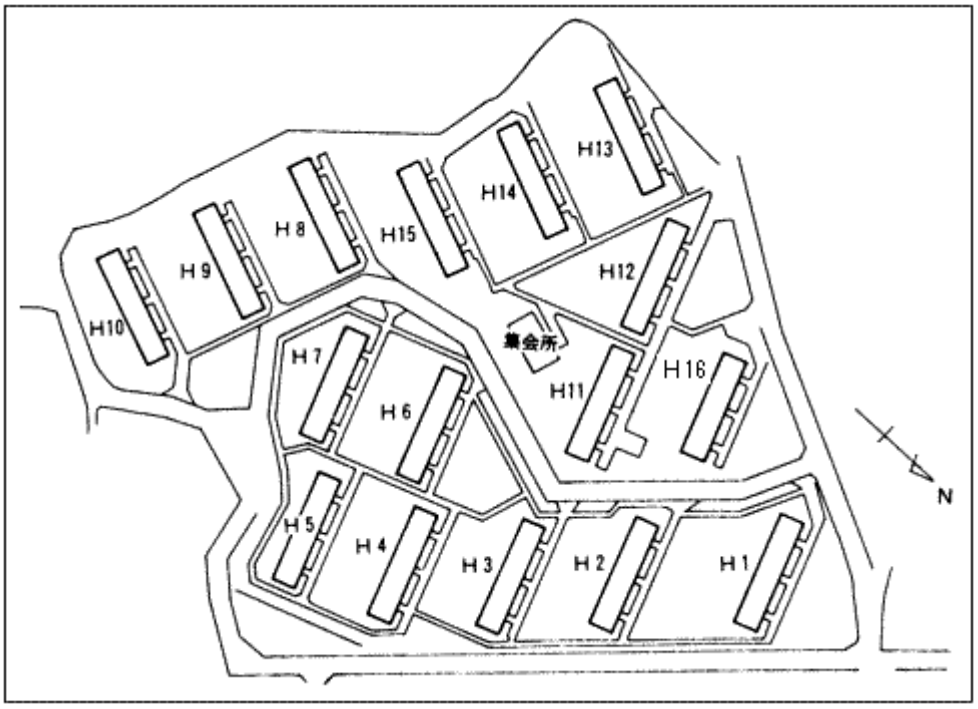
【指摘】【意見】については、第２章の３において、報告する。

第３　加野住宅

１　住宅の概要

（１）住所：岐阜県岐阜市加野３丁目２番





（２）戸数：16 棟 480 戸
（３）構造：中層耐火・５階建
（４）間取り：３Ｋ
（５）完成年度：昭和 47 年から昭和 48 年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年６月 11 日に、加野住宅を訪問し、集会所等において、管理人に対して、ヒアリングを実施した。そのほか、加野住宅を視察し、物置８台、団地内にある公園（加野公園）及び枯れ池、掲示板などを確認した。

また、令和２年 10 月 16 日に、加野住宅を訪問し、集会所等において、自治会役員及び駐車場組合支部長に対して、ヒアリングを実施した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅を「１～６棟」、「７～10・14・15 棟」、「11～13・16 棟」の３ブロックに分け、１つのブロックごとに１名の住宅管理人が委嘱されている。住宅管理人が行っている職務は、ポスターの掲示、配布物の対応などである。

なお、住宅監理員は置かれていない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会

住宅を「１～５棟」、「６～10 棟」、「11～16 棟」、の３つのブロックに分け、１つのブロックごとに１名のブロック長が配置されており、住宅管理人とブロック長を兼任することもある。なお、自治会のブロックについては、住宅管理人のブロックとは一致していない。

（３）自治会費と共益費

自治会費及び共益費は年２回に分けて徴収しており、自治会費は集会所の電気代や水道代、共益費は敷地内照明の電気代などに使用される。どちらも自治会が徴収し、管理している。

４　集会所

【事実関係】

住宅の敷地内には集会所がある。集会所の鍵は、自治会長及び住宅管理人（３名）が保管しており、集会所の使用簿は作成されていないが、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は作成されていた。

集会所は、自治会の班長会や執行部会などで利用されており、利用の可否について、実質的には、自治会長が判断をする。

【規範】

岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

【規範】

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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。

そして、岐阜県県営住宅集会所使用要領第４項は、「集会所を使用しようとする責任者は、別紙様式による使用申込書を原則として、使用の３日前までに住宅監理員・管理人代表者に提出し、その承認を受けなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。

【指摘　住宅課】

共同施設の適正かつ合理的な管理を行うにあたっては、利用状況の把握（入居者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。

また、小さな修正を除いて過去数十年にわたって集会所に係る要領の見直しが行われておらず、実情に即していない部分がないか、内容の見直しを合わせて検討すべきである。

【事実関係】

集会所には、自治会の所有物であるピアノ（１台）、卓球台（２台）、会議用の机、みこし、コピー機などが保管されており、公衆電話も設置されていた。

公衆電話については現在使用していないため、撤去についてＮＴＴと交渉中であるが、契約者が旧居住者となっており難航している。なお、利用料については自治会が毎月支払っている。

【規範】

岐阜県公有財産規則第 13 条において「公有財産を所管する部局長は、その所管する公有財産について火災の予防、盗難の防止、整理及び清潔に努め、常に善良な管理者の注意をもって当該財産を管理しなければならない。」とされている。

公文書規程第５条第２項「本庁の課長又は現地機関等の長は、当該課又は現地機関等における文書の管理の状況を常時把握し、文書の紛失等の防止その他適正かつ能率的な文書の管理のために必要な措置を講じなければならない。」

【指摘　住宅供給公社、住宅課】

集会所は公有財産であり、岐阜県公有財産規則第 13 条に規定されている管理を行うためには、集会所に置かれている物品を把握する必要がある。特に、公衆電話のように、所有者や契約者が不在の場合、当該物品を廃棄するなどの行為が困難となるため、集会所に置かれている物品の所有者や契約者については、随時把握できる体制を整えるべきである。

なお、住宅課は「集会所建物に係る善管注意義務については、住宅供給公社及び住宅管理人等により適切に果たされていると認識している。」と主張しているようであるが、契約者不在の公衆電話が置かれている現状を考えると適切に果

たされているとは言い難い。
【規範】
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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。
岐阜県公有財産規則第 13 条において「公有財産を所管する部局長は、その所管する公有財産について火災の予防、盗難の防止、整理及び清潔に努め、常に善良な管理者の注意をもって当該財産を管理しなければならない。」とされている。
【指摘　住宅課】
自治会が契約主体でないのであれば本来自治会に何ら費用負担義務はない。自治会からの再三の解約申出に理解を示さない一方で、利用料金のみを享受し続ける電話会社の対応にも疑問がある。公営住宅法第 15 条及び岐阜県公有財産規則第 13 条に基づく適切な集会所の管理を実現するために、県・住宅供給公社・自治会三者連携のもと再度解約の申入を行うべきである。解約の申入について聞き入れられない場合は電話料金の支払を取りやめ、料金滞納による強制解約をするよう、電話会社に伝えることも考えられる。

５　物置

【事実関係】
住宅の敷地内には自治会が設置した物置が２棟に１台程度設置されており、自治会の掃除道具などが保管されている。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。
【意見　住宅課】
物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】

地方自治法第 238 条の 4 第 7 項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第 2「許可に関する事務」の 1「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

【事実関係】

物置は地面に固定するなどの処置は施されていない。

【規範】

公営住宅法第 15 条「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。」

【指摘　住宅課】

設置が確認された物置は建築物ではないが、建築物同様に地面に固定されていなければ台風などで転倒する危険性がある。よって、物置の設置を許可するのであれば、転倒防止の処置を施すよう所有者に対し指導し、敷地内の安全管理に注意を払うべきである。

6　テレビジョン受信の設備

【事実関係】

テレビジョン受信の設備を維持するための費用が自治会より土地所有者及び電力会社へ毎年支払われている。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 3 条の 5 第 3 項において「公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設

けられていなければならない。」とされている。
【意見　住宅課】
　自治会が負担することとなった経緯を明らかにし、県が負担すべき費用であるか否かを検討することが望ましい。

7　駐車場

【事実関係①】
　駐車場の管理業務については、公社から自治会の役員によって構成される駐車場管理組合に再委託されている。管理業務の内容は違法駐車のパトロール、夜の見回りなどであり、毎月業務内容を書面にて公社へ報告している。
　なお、駐車場管理組合に公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。
【規範】
　公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
　岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。
【指摘　住宅供給公社】
　住宅供給公社は、自治会又は駐車場管理組合と再委託契約を締結するに当たっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約を締結すべきである。
　現状、駐車場管理組合（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理組合の組合員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や理事長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。
【指摘　住宅課】
　住宅供給公社が自治会又は駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

【事実関係②】
　自治会が住宅の敷地内に駐車場４台分を増設し賃貸している。なお、賃貸料は駐車場管理組合の通帳に入金され、最終的には自治会及び共益費の決算報告書に収入として計上されている。
　当該４台分の駐車場は、昭和 53 年４月に、駐車場の管理を、県が県営加野住宅駐車場保管場所管理組合に許可したものであり、行政財産の目的外使用許可

が提出されていた。その後、平成 22 年頃、住宅課は、他の団地と同様に、駐車場使用料について、県営加野住宅駐車場保管場所管理組合による管理から、住宅課が直接管理する方法に切り替えることとなった。しかし、加野住宅の４台の駐車場については、岐阜市が道路として管理している土地との認識であったことから、切替が行われなかった。

【規範】

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。

【指摘　住宅課】

県営加野住宅駐車場保管場所管理組合が設置・管理していた駐車場については、他の団地と同様、住宅課が、駐車場使用料を、直接徴収する方法に切り替えるべきである。

【規範】

公文書規程第５条第２項「本庁の課長又は現地機関等の長は、当該課又は現地機関等における文書の管理の状況を常時把握し、文書の紛失等の防止その他適正かつ能率的な文書の管理のために必要な措置を講じなければならない。」

【指摘　住宅課】

加野住宅だけ、切替が行われなかったのは、加野住宅の駐車場に関する行政財産の目的外使用許可の記録について、引継が十分行われていなかったことも要因の一つである。行政財産の目的外使用許可について一覧表を作成して、更新していき、漏れなく管理すべきである。

８　駐輪場

【事実関係】

入居者の私物である塗料等の資材が無許可で自転車置場に置かれている。

【規範】

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。

同法第 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。

【指摘　住宅課】

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。

9　掲示板

【事実関係】

住宅の敷地内には、撤去したほうがよいほど劣化した掲示板があるが、使用不能となっている。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第３条の３第２項において「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。」とされている。

【指摘　住宅課】

掲示板は使用不能であり本来の目的が果たされておらず、台風などの災害で倒壊する可能性もあることから、安全性及び美観等を考慮し、まだ使用するのであれば修繕すべきである。使用する予定がないのであれば撤去すべきである。

10　枯れ池

【事実関係】

住宅の敷地内には枯れ池がある。当初は子供の遊び場として想定されていたようであるが、水は何年もはられていない。遊んでいた子供が怪我をした事例もあり、現在は枯れ池のまわりに簡易的なロープが張られ使用不可となっている。しかし、居住者以外の子供がスケートボードなどで遊んでいることがある。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第３条の３第２項において「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。」とされている。

【指摘　住宅課】

当初の目的にそぐわなくなった枯れ池は、美観を損ねるだけではなく安全性も欠いている状況となっており、埋め立てを行うなどの整備をすべきである。

11　岐阜市営公園

【事実関係】

住宅敷地内には岐阜市営公園（加野中公園）がある。公園内にはプールや遊具があり、管理は、岐阜市から、自治会長個人が受託しているとのことである。

なお、敷地については岐阜県所有の土地となっており、岐阜県は、岐阜市に対して、行政財産の目的外使用許可を出している。

12　ベランダの柵の外側にあるプランター

【事実関係】

ベランダの柵の外側にプランターを設置し、植物を栽培している居住者がいる。

【規範】

公営住宅法第 15 条において「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。」とされている。

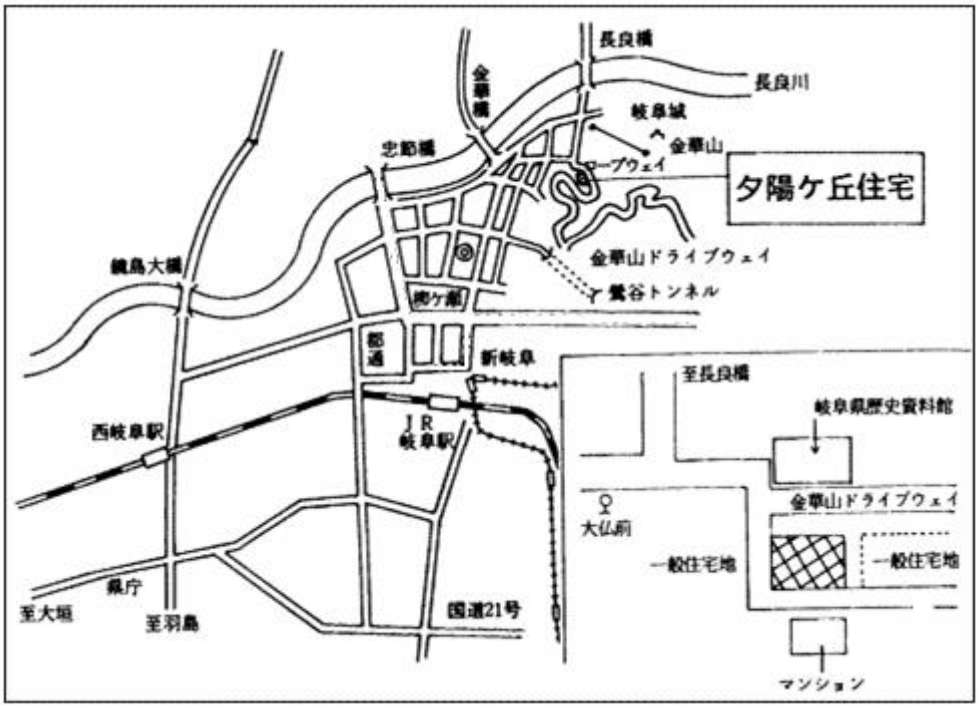
【意見　住宅課】

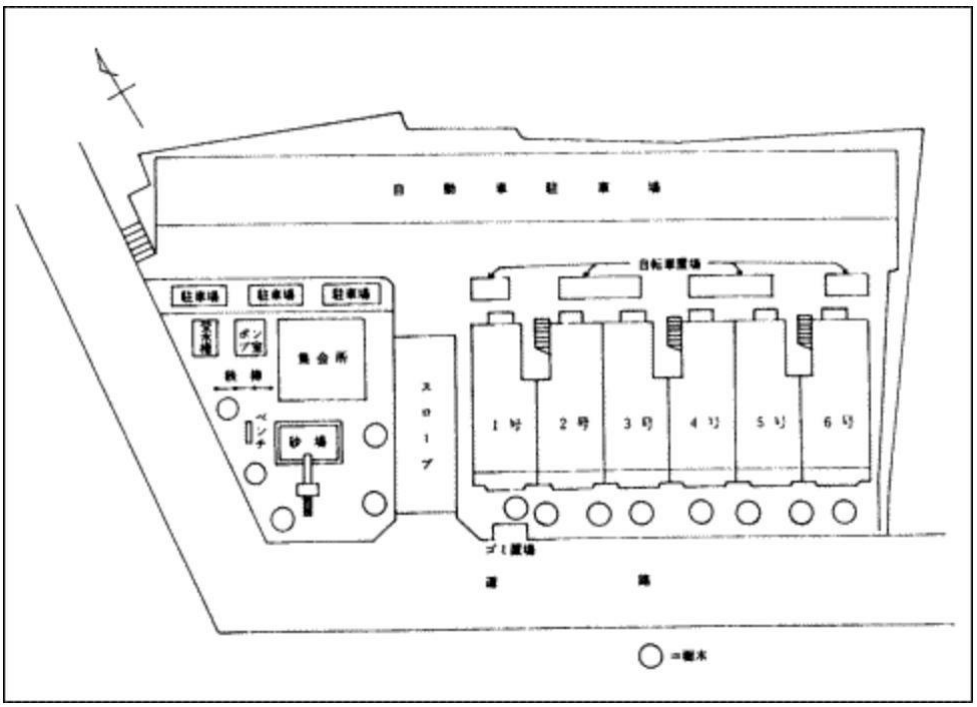
台風などの影響でプランターが落下する可能性があるため、ベランダ柵の外側にプランターをおくなど危険性のある行為については、直ちに当該行為を停止させることが望ましい。

第４　夕陽ケ丘住宅

１　住宅の概要

（１）住所：岐阜市夕陽ヶ丘 18 番地 1





（２）戸数：１棟 30 戸
（３）構造：中層耐火構造五階建（１棟 30 戸）
（４）間取り：３ＤＫ
（５）完成年度：昭和 63 年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年８月４日に、夕陽ケ丘住宅を訪問し、集会所において、管理人に対して、ヒアリングを実施した。また、同年 10 月 12 日に自治会長、同年 10 月 14 日に駐車場管理組合長のヒアリングをし、規約等を閲覧した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅管理人は、１名選任されている。

しかし、住宅監理員は、選任されていない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会、駐車場管理組合等の管理団体

自治会は、住宅の居住者のみで構成されているものが１つある。自治会の役員は、会長１人、副会長兼会計１人、会計監査兼金華町作り委員兼交通安全委員長１人、書記兼社会福祉協議会金華支部委員１人、相談役１人、駐車場管理組合長１人である。班長は各階に１名、合計３名いる。

駐車場管理組合は、住宅供給公社との連絡、空き駐輪場の管理、空き駐車場の管理、違法駐車に対するパトロール等の業務を行っており、任期は１年である。

夕陽ヶ丘住宅自治会の会計決算報告書によれば、収入の項目には前年度繰越金、共益費、掃除欠席者協力金、預金利息があるのみであり、自治会費の項目はない。一方で、支出の項目には子供会助成金、金華自治会連合会事業費等、自治会費で負担すべき支出の記載がある。また、自治会が保管している班長の仕事が記載されている資料にも「共益費の徴収」の記載はあるが「自治会費の徴収」という記載はない。夕陽ヶ丘住宅自治会規約においても、共益費の規定はあるが、自治会費の規定はない。

以上のとおり、自治会が徴収する共益費には、自治会費も含まれており、共益費と自治会費が 1 つの通帳で管理されている。共益費としては、共用部分の電気代及び水道代が支払われている。

４　集会所

【事実関係】

集会所は年に４回の掃除や住宅供給公社との会議に使用しており、使用簿は住宅管理人が管理をしている。集会所の鍵は住宅管理人と自治会長が管理している。

【規範】

岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人

代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

５　駐車場

【事実関係①】

駐車場管理組合と住宅供給公社は、駐車場管理のための委託契約を締結している。しかし、駐車場管理組合の規約はない。また、駐車場管理組合について、総会等は開かれていないため、議事録もない。

また、駐車場管理組合に住宅供給公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。

【規範】

公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。

岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。

【指摘　住宅供給公社】

住宅供給公社は、駐車場管理組合と再委託契約を締結するにあたっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約を締結すべきである。

現状、駐車場管理組合（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理組合の組合員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や理事長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。

【指摘　住宅課】

住宅供給公社が駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

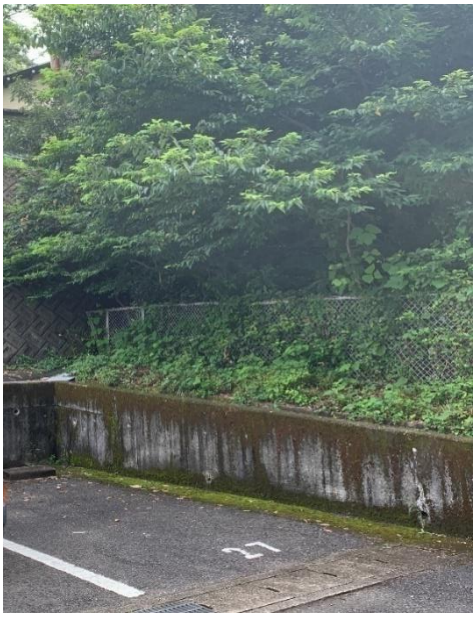
【事実関係②】

駐車場管理組合で管理している通帳が以前の理事長名義のままである。また、

通帳が複数ある。
【規範】
公営住宅法第 15 条「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。」
駐車場管理業務委託契約書第７条「受注者は、年度末の翌月の末日までに、受注者の前年度の業務委託料収支報告書を発注者に提出するものとする。」
【指摘　住宅供給公社】
住宅供給公社は、駐車場管理組合に対し、委託料を支払っている以上、委託者と支払先は一致すべきである。したがって、現在の駐車場管理組合理事長名義の通帳に変更するよう指導すべきである。

６　隣地の樹木

【事実関係】
夕陽ケ丘住宅の東隣りは空き家となっており、人の出入りはない。また、樹木の管理がなされていないため、隣地の樹木の枝が境界を越えて夕陽ケ丘住宅の敷地内まで伸びてきている。入居者による枝打ちの要望があった場合には、住宅供給公社が現地を確認し枝打ちの必要があると判断した場合には業者に委託して枝打ちを行っている。枝打ちに関する隣地所有者の承諾書あるいは協議書は存在しない。また、県が業者に対し支払った枝打ちの業務委託料について、隣地所有者に請求していない。



【規範】
公有財産規則第 13 条「公有財産を所管する部局長は、その所管する公有財産について火災の予防、盗難の防止、整理及び清潔に努め、常に善良な管理者の注意をもつて当該財産を管理しなければならない。」
民法第 233 条第１項「隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。」
岐阜県公文書規程第３条の２「 職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項 その他の事項について、文書を作成するものとする。 一 条例及び規則の制定又は改廃並びにその経緯 二 長期構想の策定その他県の重要政策の決定又は了解及びその経緯 三 個人又は法人の権利義務の得喪及びその経緯 四 職員の人事に関する事項」

【指摘①　住宅課】
隣地の竹木の枝を切除する場合には隣地所有者の承諾を得るべきである。
仮に隣地所有者と連絡が取れなくなった場合には、不動産の登記事項証明書記載の所有者の住所等を手掛かりに所有者特定調査を尽くし、調査した内容を記録として文書に残しておくべきである。
【指摘②　住宅課】
隣地の竹木の枝の切除にかかる費用は、隣地所有者に対し請求すべきである。

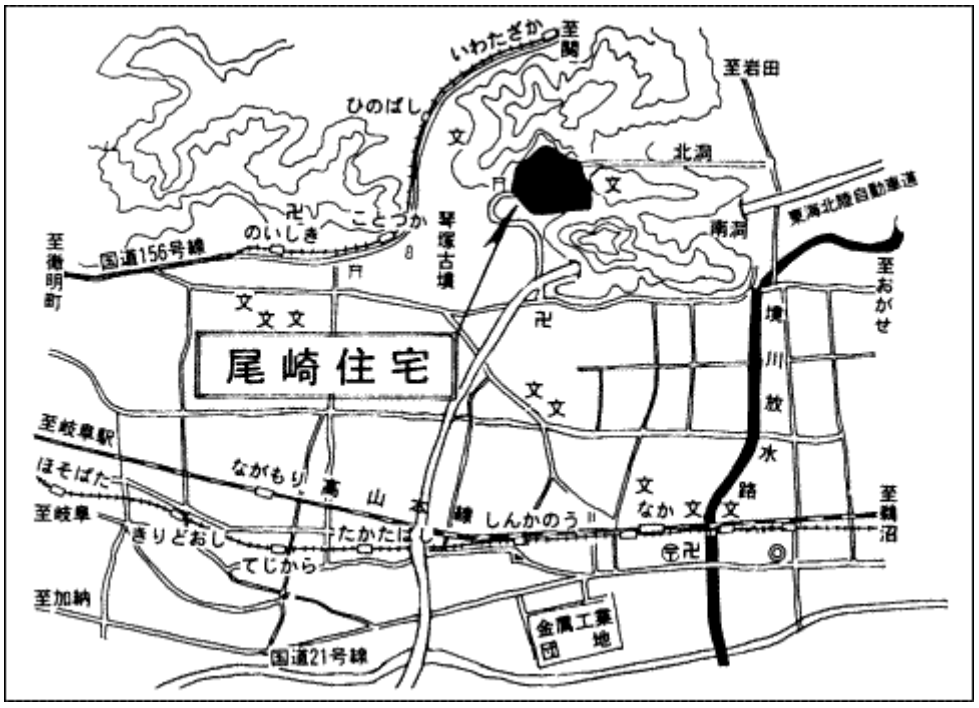
7　共益費

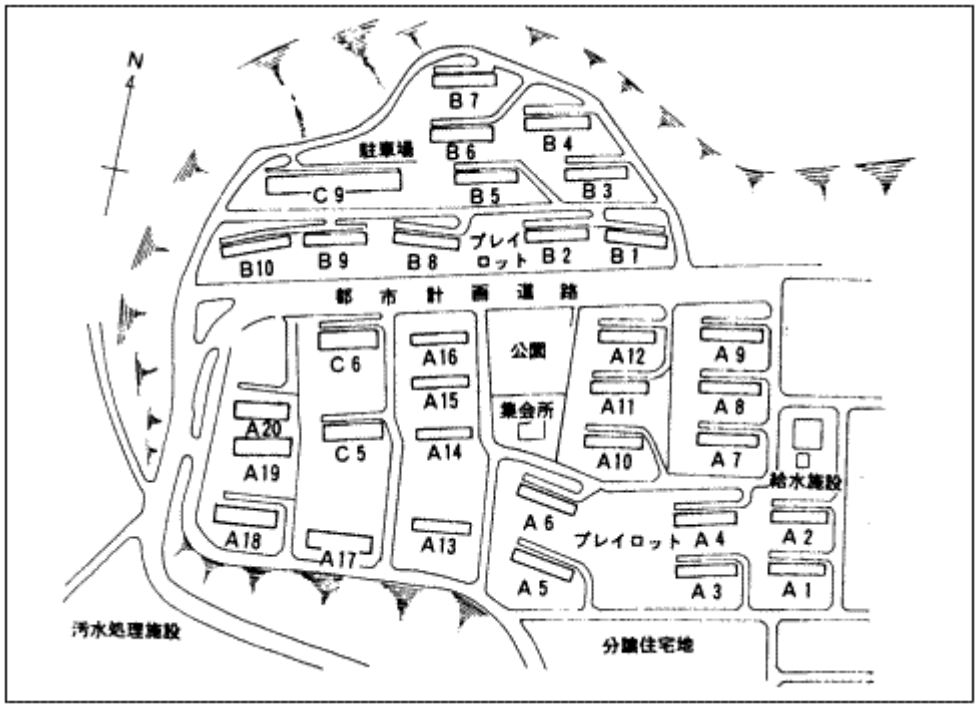
【事実関係】
自治会規約によれば、自治会の目的として共益費の徴収が挙げられている。そして、共益費と自治会費を個別に徴収せず、共益費という名目で、自治会費も徴収され、同じ通帳で管理している。
共益費は、共用部分の電気代及び水道代の支払にあてられている。
また、夕陽ケ丘住宅では、地区の特別な事情として、金華地区神興当番負担金として８年に１度 30 万円の負担金がある。当該負担金について、入居者間で過度の負担になるとの意見もあることから、共益費として徴収しているものを繰越して負担金の支払に充てる運用がされている。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第 19 条は、
「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。
一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）
二　汚物及びごみの処理に要する費用
三　共同施設の管理に要する費用
四　井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用
五　天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用
六　その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」
と規定する。
【意見　住宅課】
共益費について、入居者は県が条例で定める共用部分の管理に必要な費用として負担していることから、それ以外の費用に支出する場合には支払を行った全入居者の同意を得た上で行うよう、共益費の管理団体（自治会等）に求めることが望ましい。
【意見　住宅課】
毎年共益費の繰越金が発生する場合には、実態を調査した上で、必要に応じて、共益費を適正な額に見直すよう求めることが望ましい。

第５　尾崎住宅

１　住宅の概要

（１）住所：各務原市尾崎西町１から３丁目





（２）戸数：33 棟 1126 戸
（３）構造：中層耐火構造５階建（Ａ棟、Ｂ棟）、高層耐火構造９階建（Ｃ９棟）
　　高層耐火構造 10 階建（Ｃ５棟、Ｃ６棟）
（４）間取り：３Ｋ、３ＤＫ
（５）完成年度：①昭和 51 年から昭和 52 年　②昭和 51 年
　　③昭和 49 年から昭和 52 年　④昭和 51 年から昭和 61 年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸、お試し住宅あり。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年８月 26 日に、尾崎住宅を訪問し、集会所において、管理人に対して、ヒアリングを実施し、住宅敷地を視察した。また、令和２年 11 月３日に自治会のヒアリングを実施し、自治会規約、予算書・決算書、議事録等を閲覧した。尾崎住宅は、1126 戸を有する大規模団地である一方、入居率や自治会加入率の低下が見られることから、共用スペースの維持管理や共益費に関する事項、財政面での問題点に着目して監査を実施した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

尾崎住宅では、住宅監理員１名が週５日常駐している。また、団地を 12 のブロックに分けて、住宅管理人が委嘱されている。

【事実関係】

１つのブロックは、住宅管理人が後任を見つけることができないまま転居したため、住宅管理人が不在となっているが、公募はしていない。現在は、住宅監理員が１つのブロックについて住宅管理人の職務を代行している。

【規範】

岐阜県県営住宅管理人の委嘱手続き取扱内規第２条第１項は「管理人の募集方法は、公募または現管理人の推薦によるものとする」とし、同条第２項は「公募は、県営住宅の掲示場等に掲示して行う」とされている。

【意見　住宅課】

住宅管理人が１つのブロックだけ不在という状態は望ましくない。内規に基づき、住宅管理人の公募を実施することが望ましい。

（２）自治会等

【概要】

尾崎住宅には、団地内に 11 の自治会組織があり、団地外の１自治会をあわせて自治会連合会を組織している。団地内自治会の区分は管理人の管理区分と概ね一致するが、一致しないところもある。自治会役員が頻繁に回ってくる負担感を主たる理由として、加入率は低下傾向が続いており、自治会加入率は、令和２

年度では、世帯ベースで60%程度まで低下している。
【共用施設及び共益費の管理】
集会所は、自治会が管理しており、住宅管理人と各自治会長が鍵を保管している。令和元年度に自治会の共同施設管理運営規則が変更され、集会所使用にあたり、自治会が利用者から協力金を徴収することとされた。
尾崎住宅では、平成23年に共益費に関する訴訟があり、自治会加入率も減少しているため、共益費と自治会費は明確に分けられている。共益費は、自治会が徴収を外部委託しており、自治会費は自治会ごとに区々である。

（３）駐車場管理組合等
平成21年頃までは駐車場管理組合が存在したが、現在は解散している。そのため、住宅供給公社が民間業者に委託しており、月２回巡回して違反車両にはステッカーを貼るなどして管理している。

４　集会所
【事実関係①】
集会所は、自治会連合会が「共同施設管理運営規則」に基づき管理しており、集会所の鍵も管理している。集会所入口には使用簿が存在したが、使用者として、着付教室や老人会など、外部利用者も多数含まれていると思われる事例が複数、認められた。
【規範】
岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅課】
集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

【事実関係②】
ヒアリングによると、自治会連合会は、集会所の管理方法を見直す必要があるとして、令和元年７月に「共同施設管理運営規則」を改正し、集会所利用者から協力金を徴収することとした。なお、協力金は、集会所の備品購入費として使用することが想定されているが、現在までに徴収された事例はない。令和元年７月３日付で、住宅供給公社において、関連文書を収受していたが、規則の改正について住宅課長の許可は得ていない。

【規範】
岐阜県県営住宅集会所管理要領第４条「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、次の事項を内容とした集会所使用要領を住宅課長の承認を得て定めなければならない。・・・変更したときも同様とする。１　集会所使用手続　･･･　３　集会所の電気、ガス、上下水道等の料金の負担方法　４　集会所及び集会所用備品等の修繕方法　５　その他集会所の使用上必要な事項」
【指摘　住宅課】
集会所の使用手続を変更する場合には、共同施設管理規則や岐阜県県営住宅集会所管理要領の改正等について、住宅課長の承認を求めるよう指導すべきである
【規範】
岐阜県県営住宅集会所使用要領第２条「集会所の使用は、無料とする。」
同要領第３条「集会所の電気、ガス、水道料の諸経費は、入居者の負担とし、負担区分、集金方法等は、住宅監理員・管理人代表者が定める。」
【指摘　住宅課】
協力金の徴収については、岐阜県県営住宅集会所使用要領第２条に違反しないか、協力金の性質を考慮して判断すべきである。

５　物置
【事実関係①】
自治会ごとに物置を設置しており、中には自治会が所有する草刈機等が置いてある。目的外使用許可手続はとられていない。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。
【意見　住宅課】
物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】
地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。
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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

【事実関係②】

自治会が設置する物置のうち、強風で土台から落ちて転倒したものがあり、物置が敷地と固定されていない。当該物置は傾斜面に隣接して設置されているため、倒壊や転落により居住者や通行人に危害を及ぼす可能性がある。

【規範】

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。

【指摘　住宅課】

物置が地面に固定されていなければ台風などで転倒する危険性がある。よって、物置の設置を許可するのであれば、固定するよう所有者に対し指導し、敷地内の安全管理に注意を払うべきである。

6　駐車場

【事実関係】

住宅供給公社が民間業者に再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。

【規範】

岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第 1 項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。

【指摘　住宅課】

住宅供給公社が民間業者に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

【事実関係】
運用として、1世帯2台まで駐車場を借りられるが、空き部屋であっても駐車場を確保しておく必要から、2台目は住宅から離れた場所が指定されている。近年では、入居率の低下により、住宅近くでも空駐車場が目立つため、空駐車場へ違法駐車する者が多い。
【規範】
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。
【意見　住宅課】
入居率低下により空駐車場が目立つ場合には、政策空家等により募集停止としている住戸に割り当てた駐車部分を貸与するなど、現実の使用状況に留意しつつ、入居者の希望を考慮した2台目の駐車場位置を指定することが望ましい。

7　駐輪場

【事実関係①】
共同施設である駐輪場についても、入居率低下により、空きスペースが目立つようになっている。現地視察の際、駐輪場の空きスペースに、花のプランターが多数設置されている箇所も存在した。

【規範】
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。
同法第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。
【指摘　住宅課】
花のプランターの多数設置については、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、花のプランターを置いて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。

【事実関係②】
駐輪場に残置された所有者不明自転車の処分は、自治会の団地内美化清掃業

務の範疇とされている。自治会は、団地内清掃の一環として、所有者不明自転車に撤去予告書を貼付し、催告期間が満了した場合に撤去処分している。
【規範】
同法第 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。
【指摘　住宅課】
駐輪場に残置された所有者不明自転車の処分は、自治会の清掃業務の範疇ではなく、公営住宅の附帯施設の管理に関する住宅課の業務である。したがって、自治会に行わせる場合には、委託契約を締結すべきである。

８　共益費

【事実関係①】
尾崎住宅では、共益費に関する訴訟を契機に、さらなる自治会加入率の低下傾向が続いている。これにより、自治会が共益費徴収業務を担うことに困難が生じており、数年前から自治会が徴収業務を外部委託している。収納率は委託前の約77%から、委託後は口座振替活用により約93%まで上昇しているが、共益費は、振替手数料や委託料により増加している。ヒアリングによると、共益費の滞納が常態化している世帯も存在するものの、自治会徴収では、滞納整理に限界があるとのことである。共益費は、共用部分の電気、水道料金や団地内清掃の共同備品購入に充てられている。連合自治会副会長が会計担当となっており、毎年、決算を全戸配布している。

【事実関係②】
エレベーターの保守管理契約の契約主体は自治会であるが、県が費用の半額を負担している。過去には、自治会が、他社に見積依頼し、低廉な業者に委託しようとしたものの、県、自治会、住宅供給公社との協議の結果、変更に至らなかったことがあった。

９　団地内清掃

【参考報告　尾崎住宅】
過去には、自治会主催で自治会加入者による清掃作業も行っていたが、自治会加入率が低下したことから、全世帯を対象とした団地内清掃となった。団地内清掃において、自治会に加入してない世帯からも出不足料を徴収する自治会が存在する。この場合、出不足料は共益費として管理・支出しており、尾崎住宅では、共益費と自治会費は明確に分けられている。
自治会加入率が低下する場合に、共用スペースの管理業務を、自治会に主催させることには限界があるように思われる。出不足料は、共用スペースの管理業務に関するものであり、非加入世帯からも徴収していることからすれば、自治会費

ではなく共益費に該当すると考えられる。他の県営住宅では、このような出不足料を、自治会費と明確に分けていない事例が散見された。尾崎住宅では、共益費と自治会費を明確に分けており、参考となると思われるため報告する。

【事実関係】
過去には、居住者側において大規模な草刈作業や剪定作業も行っていたが、入居率低下により、居住者では従前と同等の作業をすることは困難となってきている。そこで、住宅供給公社に対し、樹木の剪定等の要望書を提出することが多くなっているが、なかなか対応されないのが現状である。
【意見　住宅課】
入居率低下が著しい場合には、マンパワー不足により、居住者の清掃作業では賄いきれなくなる範囲が生じるのは必然である。各棟及び各住宅の規模や作業内容、入居率等の実情を踏まえ、居住者側で対応する清掃作業の範囲と、住宅課で対応する清掃作業の範囲について、見直しを検討することが望ましい。

10　水道料金
【事実関係】
各務原市は、条例や要綱に基づき、入居者に水道料金の滞納が生じた場合、給水停止とともに、給水装置所有者として届出している住宅供給公社に対し、滞納分の支払を求めることができる。給水停止された部屋の募集を開始する場合には、開栓のために滞納分の清算が必要となる。近年の入居率低下により、給水停止された部屋は空き部屋としているため問題は顕在化していないようであるが、今後の団地集約化により、当該空き部屋の滞納分を処理しなければならない可能性もある。

11　ペットの飼育
【事実関係】
ヒアリングによると、現実にペットを飼育している世帯が存在しているが、対応されていない。このような状況を踏まえて、自治会連合会は、迷惑行為について、住宅明渡を視野に入れた強制力を伴う措置手順を明確化するよう要望書を提出するに至っている。
【規範】
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。
【指摘　住宅課】
住宅課は、現に把握している入居者の迷惑行為に対し、速やかに当該不当行為をやめさせるよう対応すべきである。

【意見　住宅課】

住宅課は、迷惑行為禁止の啓発活動に加え、現実の悪質事例をより速やかに把握するため、職員による無作為サンプル訪問などを実施するよう検討することが望ましい。

12　団地内集約化

【意見　住宅課】

尾崎住宅は、現在、入居率は60％以下となっており低下傾向が続いている。住宅は建築から40年前後が経過しており、耐用年数も考慮すれば、財政面からも集約化が必須である（岐阜県公営住宅等長寿命化計画等）。

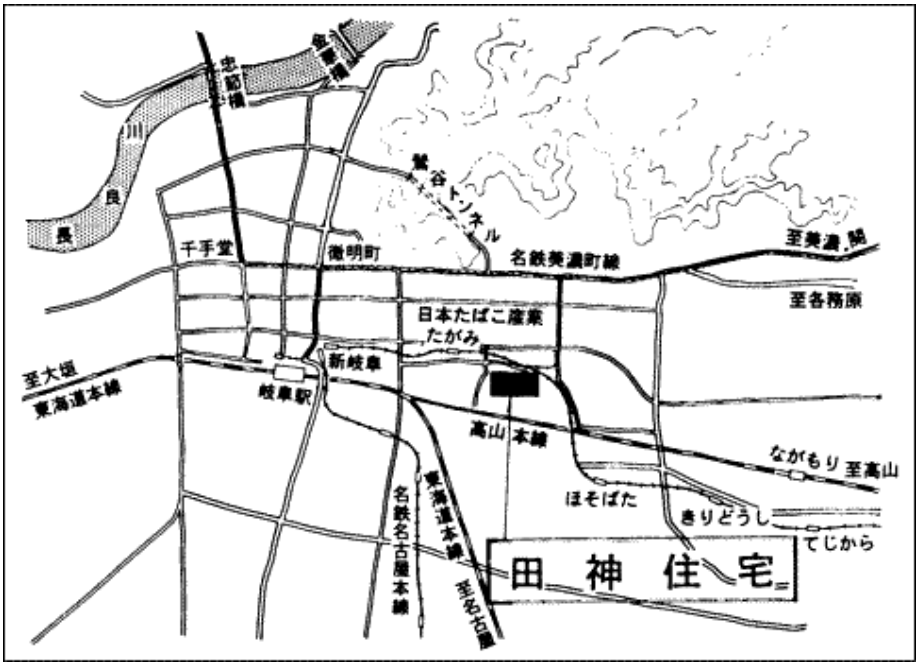
また、ヒアリングの結果、集約化のメリットは、単に財政面に限られるものではない。集約化により団地が物理的に集約化される場合には、２台目の駐車場を離れた場所に指定せざるを得ない問題が解消される可能性がある。その他にも、団地内清掃の範囲も集約化される結果、団地内清掃のマンパワー不足の問題についても解消される可能性がある。これらの問題の解消により、合理的かつ経済的な運営が可能となり、団地内コミュニティが活性化することも期待される。

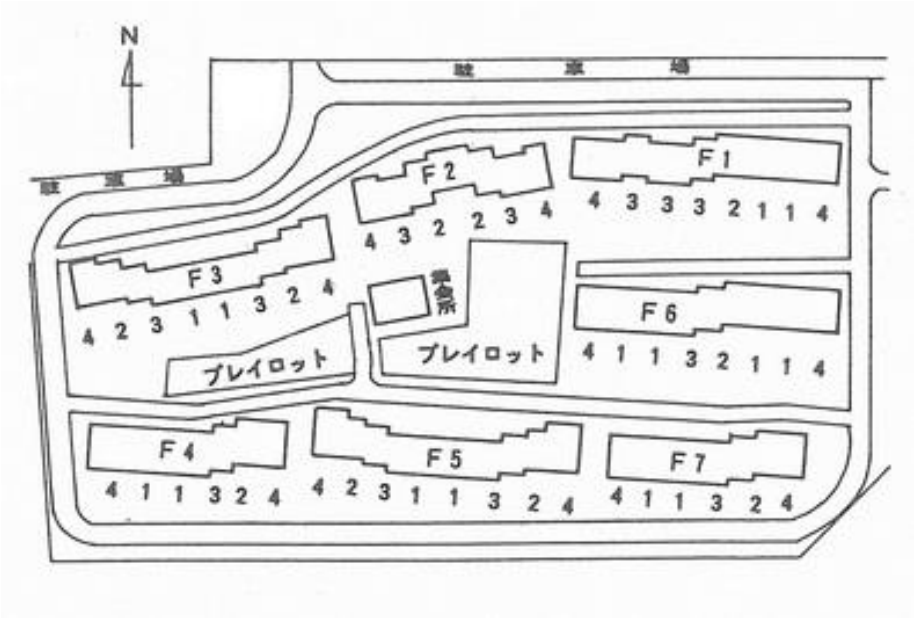
高齢者対応型住戸の確保や、これまで形成されてきたコミュニティの再構築といった課題はあるものの、集約化の早期実施を検討することが望ましい。

第６　田神住宅

１　住宅の概要

（１）住所：岐阜県岐阜市五坪２丁目１番





（２）戸数：７棟 250 戸
（３）構造：中層耐火構造５階建
（４）間取り：３ＤＫ・４タイプ
（５）完成年度：昭和 54 年から昭和 56 年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年８月 21 日に田神住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対してヒアリングを実施した。また、田神住宅を視察し、物置、駐車場、駐輪場、建物周辺の花壇等の状況を確認した。

加えて、同年 10 月 29 日にも田神住宅を訪問し、集会所において、自治会合同会議、及び駐車場管理組合の役員に対してヒアリングを実施した。また、共益費の決算書、駐車場管理組合の規約、収支報告書、通帳等を閲覧した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅管理人は２名選任されている。住宅管理人の業務としては、出生など入居者に異動が生じた際の異動届や、修繕、転居の際の必要書類を県から預かっており、必要に応じて入居者に渡したり、入居者から提出された書類を郵送したりしている。また、案内の配布なども行っている。

住宅管理人は県と入居者とのパイプ役であり、共益費を含めて金銭のことには一切関わっていない。住宅供給公社職員とは年に４回程度面談しており、うち１回は「県営住宅管理人会議」である。「県営住宅管理人会議」については議事録（打合せ記録簿、復命書）が作成されているが、その他の面談について、記録

は残されていないようである。
　現在の住宅管理人のうち１名は、昭和 50 年代に入居してから、すぐに住宅管理人になり、現在まで住宅管理人を務めている。当初は、棟ごとに１名の住宅管理人がいたが、死亡等により減っていき、現在は７棟を２名で管理している。
　住宅監理員は選任されていない。
　令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会
　棟ごとに１つの自治会があり、７棟全体で合同会議を形成している。１つの棟に３～４つの階段があり、階段ごとに班が形成され、班長が選任されている。
　加入率が低い自治会があり、当該自治会では、高齢化もあいまって、一部の入居者に自治会の役員等の業務が集中している状況のようである。

（３）駐車場管理組合
　駐車場については、駐車場使用者で組織される駐車場管理組合（組合の規約によれば「自動車管理組合」）が、住宅供給公社から委託（県からみると再委託）を受けて管理している。委託期間は１年であり、自動更新条項があるが、毎年締結し直している。住宅供給公社からは、駐車場管理組合の理事長に対して委託業務の一覧表を交付している。
　駐車場管理組合は、田神住宅の駐車場利用者全員で構成され、各自治会（棟）から１名ずつ理事が選出されている（計７名）。理事のうち、理事長が１名、副理事１名、会計１名が役員である。役員は毎年交代である。理事会の議決事項は、すべて合同会議に報告し、その承認を得ることとされている（規約 12 条）。
　駐車場管理組合の役員の仕事は、入居者の要望を県へ仲介する役割である。駐車場管理組合に寄せられる要望は、無断駐車に対する対応を求めるものが多いとのことである。

４　集会所
【事実関係】
　集会所の鍵は３本あり、住宅管理人２人のほか、自治会長が１本持っている。
【規範】
　岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅課】

集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

５　物置

【参考報告　田神住宅】

県営住宅の中で唯一、各部屋に１つの県有物置が割り当てられており、入居者は所有物を当該物置で保管することができる。また、団地内清掃に用いる掃除道具は、共用の物置に入れられている。

県営住宅条例第３条の５第５項「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」にかなうものである。入居者の利便性の向上、ひいては共用部分への私物放置の防止に資するものとして、参考報告とする。

６　駐車場

（１）概要

駐車場の使用料は 1500 円（税込み 1650 円）であり、県が直接徴収している。

来客に自動車を駐車させる際には、○○○号室のお客さんだと分かるように、自動車に掲示しておくための用紙を自治会等で用意しているとのことである。

駐車場の又貸しの事例が令和２年度は２件あったことから、駐車場管理組合から県に要望して張り紙（「駐車場の使用に関するお願い」）を作ってもらい、掲示している。敷地内には、違法駐車を禁止する旨の看板も設置されている。

駐車場管理組合に対するヒアリングによると、駐車場の契約者でない入居者が空いている駐車枠などに無断で駐車していることがあり、外国人のケースが多いようである。そのため、外国語であらかじめ説明して欲しいとのことである。

住宅課によれば、日本語を理解しない入居者については、必要に応じて、国際交流センターの通訳サービスやポケトークによる多言語対応を行って説明をしているとのことである。

（２）駐車場管理組合への再委託

【事実関係①】

住宅供給公社は、住宅課に対して、駐車場管理組合に再委託の届出をしていない。

【事実関係②】

駐車場管理組合と住宅供給公社が駐車場管理のための委託契約を締結している。駐車場管理組合については、規約があるものの、実体は、駐車場管理組合理事長が１人で駐車場の管理をしており、住宅供給公社から支払われる委託料についても、理事長の個人口座に振り込みされているとのことである。また、駐車

場管理組合について、総会等は開かれていないため、議事録は提出されていない。
【規範】
公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。
【指摘①　住宅供給公社】
住宅供給公社は、駐車場管理組合と再委託契約を締結するに当たっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約を締結すべきである。
現状、駐車場管理組合（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理組合の組合員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や理事長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。
【指摘②　住宅課】
住宅供給公社が駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

（３）駐車場管理組合の収支報告書
【事実関係】
駐車場管理組合では収支報告書を２種類作成している。入居者向けに掲示するものと、住宅供給公社への提出用である。
収入のうち主なものは委託料及び入会金であり、支出のうち主なものは通信費（電話代、切手代）、役員報酬（見回り等の手間料）、清掃業務委託費、設備費（ゴミ袋代）、水道代（洗車等に用いる水道代であり、自治会に対して支払う。）である。
駐車場管理組合の収支報告書、通帳、金銭出納帳に記載された金額がそれぞれ一致しない状態となっているが、議事録がない（規約 13 条によれば理事会の議事録を作成することとされている。）ことや、引継が十分でないこともあり、不一致の生じた時期、経緯は不明である。
【規範】
駐車場管理業務委託契約書第７条によれば、受注者（駐車場管理組合）は、年度末の翌月の末日までに、受注者の前年度の業務委託料収支報告書を発注者（住宅供給公社）に提出するものとされている。
【指摘　住宅供給公社】

収支報告書の内容と通帳等の齟齬については、住宅供給公社において照合すれば容易に判明することである。住宅供給公社は、収支報告書の内容の正確性を原資料と照合するなどして精査し、齟齬があれば駐車場管理組合に確認の上、是正するよう指導すべきである。

【意見　住宅供給公社】

上記の不一致が継続している原因は、単年度で交代する駐車場管理組合の理事長には事情が分からないことにあると考えられる。収支報告書等の金額の不一致は入居者間の紛争の原因ともなりかねない。

住宅供給公社は、知識、経験を有しない入居者が理事長になっても適正な業務を行うことができるように、マニュアルや作成書類のひな型を交付するなどの方法により支援することが望ましい。

７　花壇の造成や植樹

【事実関係】

共用スペースにおいて、花壇が作られており、入居者が、植物を栽培するなどの耕作や植樹をしている。

【規範】

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。

【指摘　住宅課】

県営住宅の敷地内において、無断で花壇を造成したり、植樹をしたりする行為は、「正常な状態において維持している」とはいえない。原因者の特定に努めるとともに、原状に戻すよう指導すべきである。

８　共益費

【事実関係】

自治会費、共益費はいずれも班長が現金で集金し、会計に渡している。会計が集めたお金を自治会費と共益費に割り振りし、自治会費は各棟自治会の通帳で管理し、共益費は合同会議の通帳で管理している。共益費は、自治会加入の有無を問わず、入居者全員から徴収している。

自治会費の使途は、清掃に用いるゴミ袋代や、草刈機のガソリン代、御日待の準備、飲食代などである。

共益費の使途は、集会所及び街灯の電気代、共同水栓の水道代、共用部分のガ

ス代、消耗品費、樹木剪定代、合同会自治会活動保険、慶弔費並びに役員報酬である。

共益費の滞納については、令和元年度は一時的に滞納があったが、合同会議に対するヒアリングの実施時点では徴収済みである。

共用部分の電気料金、水道料金等について、合同会議宛ての請求書が発行されている。

共益費徴収については自治会に負担感があるとのことである。特に、自治会加入率が低い棟においては、少数の自治会加入者において非加入者の共益費も含めた徴収作業を担当することになり、負担に偏りが生じているとのことである。

令和元年（平成 31 年）には、県に対し、共益費を県において直接徴収すべきとの要望がなされた。

９　団地内清掃と出不足料

【事実関係】

毎月第３日曜日に全入居者（ただし 75 歳以上は免除）による団地内清掃を行っている。清掃は自治会加入の有無を問わず全員が参加することになっており、欠席者からは出不足料を徴収している。徴収された出不足料は各棟の自治会会計に入金され、御日待の際に、商品券で自治会員に分配しているとのことである。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、

「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）

二　汚物及びごみの処理に要する費用

三　共同施設の管理に要する費用

四　井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用

五　天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用

六　その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」

と規定する。

【意見　住宅課】

田神住宅における出不足料は、団地内清掃という「共同施設の管理」に関する金銭であること及び自治会加入の有無を問わず徴収されるものであることから、性質としては、自治会費ではなく、共益費であると考えられる。

「共同施設の管理に要する費用」などの共益費は、県営住宅条例第 19 条においても、入居者が負担すべき費用であり、岐阜県、入居者及び自治会の契約関係において、入居者が自治会に支払うこととされている。当然、徴収された共益費については、「共同施設の管理に要する費用」などに用いられるべきものである。

田神住宅における出不足料についても、徴収した出不足料が共益費としての

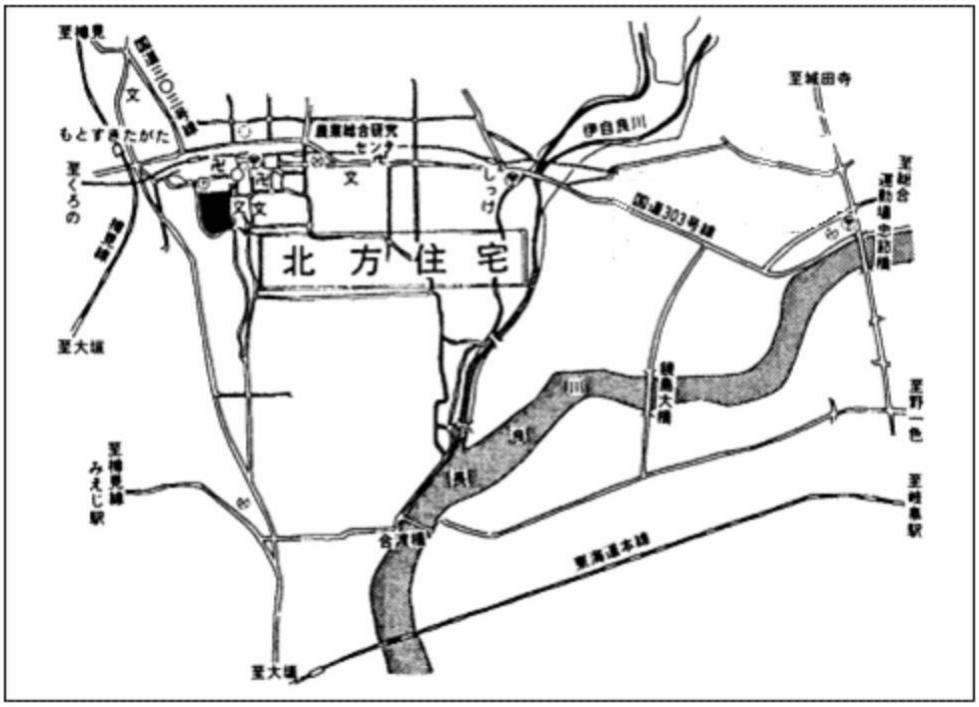
性質を有すると考えられる以上、自治会は、当該金銭は共同施設の管理のために使わなければならず、自治会の構成員だけに分配することは、県営住宅条例第 19 条に反する状態となる。

県は、当該出不足料の性質について自治会と協議するなどにより特定し、その結果、当該出不足料が共益費に分類された場合は、自治会に対し、出不足料を共同施設の管理のために使うよう求めることが望ましい。

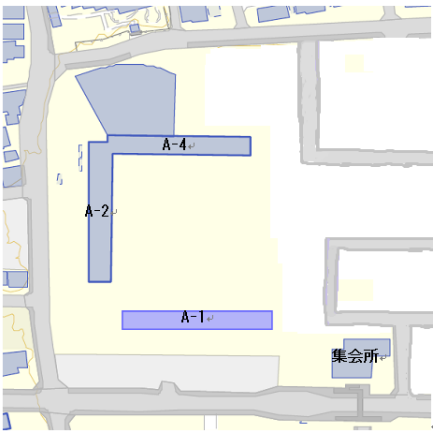
第７　北方住宅

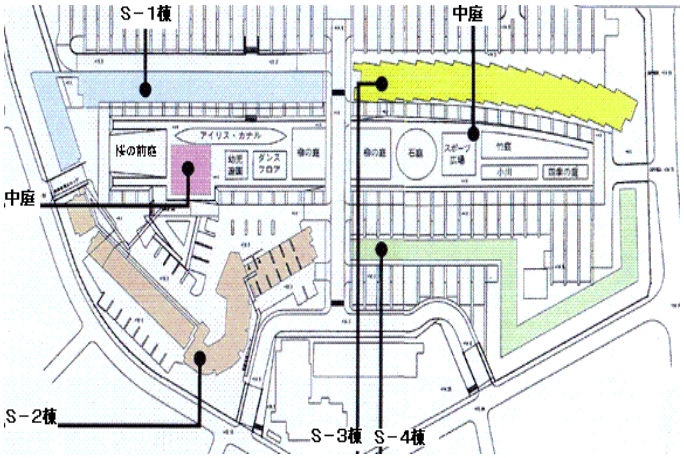
１　住宅の概要

（１）住所：　本巣郡北方町大字北方字長谷川 1857 番地



北ブロック（Ａ棟）　　南ブロック（Ｓ棟）





（２）戸数：７棟 642 戸（うち特定公共賃貸住宅５戸）

（３）構造：高層耐火構造８階建（Ａ１、Ｓ３棟）

高層耐火構造９階建（Ｓ１棟）

高層耐火構造１０階建（Ａ２、Ａ４、Ｓ２、Ｓ４棟）

（４）間取り：

ア　北ブロック

Ａ１棟：１ＬＤＫ、２ＬＤＫ、３ＤＫ、３ＬＤＫ

Ａ２棟：２ＤＫ、２ＬＤＫ、３ＤＫ、３ＬＤＫ

Ａ４棟：１ＤＫ、１ＬＤＫ、２ＤＫ、２ＬＤＫ、３ＤＫ、３ＬＤＫ

イ　南ブロック

Ｓ１棟：２ＤＫ、３ＤＫ、４ＤＫ

Ｓ２棟：１ＬＤＫ、２ＬＤＫ、３ＬＤＫ、４ＬＤＫ

Ｓ３棟：１ＤＫ、２ＤＫ、３ＬＤＫ、４ＬＤＫ

Ｓ４棟：２ＤＫ、３ＤＫ、４ＤＫ

（５）完成年度

Ａ棟：平成 17 年、平成 22 年

Ｓ棟：平成９年、平成 11 年

（６）備考：一部身体障害者用住戸あり。５戸が特定公共賃貸住宅

【事実関係】

Ａ２棟及びＡ４棟の建設にあたり、岐阜県と北方町の間で「岐阜県及び北方町の複合施設の建設等に関する協定書」が締結され、両棟の１階及び２階部分に北方町の区分所有権が設定されており、同所は、「北方町生涯学習センターきらり」が利用している。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年７月２日に、北方住宅を訪問視察し、北方住宅監理員及び住宅管理人に対して、ヒアリングを実施した。また、同年 11 月 19 日、同 20 日、同 22 日、

24 日及び同年 12 月 18 日に、北方住宅を訪問し、全棟の自治会長とのヒアリングを実施するとともに、自治会の決算、共益費の決算、駐車場管理業務委託に関する資料などを閲覧した。また、同年 12 月 17 日に、北方住宅を訪問し、再度北方住宅監理員のヒアリングを行った。そのほか、公社において、全棟全戸の入居者記録を閲覧した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅監理員が１人選任されている。

また、各自治会に、住宅管理人が選任されており、６人の住宅管理人がいる。

（２）自治会

各棟に、自治会組織が１つずつあり（Ａ２棟とＡ４棟は、２棟で１つの自治会）で、合計６つの自治会がある。各自治会において、自治会費のほかに、共益費も徴収しており、各自治会の共益費運営委員会が、各自治会の共益費を管理している。

また北ブロックと南ブロックに分かれて共益費の管理が行われており、Ａ１棟、Ａ２棟、Ａ４棟で構成される北ブロックの共益費を管理する共益費管理委員会と、Ｓ１棟、Ｓ２棟、Ｓ３棟、Ｓ４棟で構成される南ブロックの共益費を管理する共益費管理委員会が設置されている。

（３）駐車場指導委員（駐車場管理委員）

各自治会において、駐車場指導委員を選出しており、駐車場の管理をしている。

各自治会は、住宅供給公社と駐車場管理業務委託契約を締結している。

４　集会所

（１）Ａ棟集会所

【事実関係】

Ａ棟集会所において、「ひなたぼっこくらぶ」の活動が行われている。

「ひなたぼっこくらぶ」は、乳幼児親子から高齢者まで地域住民誰もが参加でき、世代を超えて交流することができる場所として、子育て支援のほか、高齢者のための健康講座や学習教室などを通じた多世代交流を目的として設置されている。「ひなたぼっこくらぶ」の運営は、北方住宅の自治会主導で行われている。

Ａ棟集会所の使用につき、Ａ１棟自治会より、「ひなたぼっこくらぶ」による活動についての使用届が提出され、住宅供給公社により使用許可の判断がなされている。許可の条件は次のとおりである。

１．使用許可物件

所在地　　本巣郡北方町北方 1857 番地

使用場所　県営北方住宅北ブロック集会所内（集会室）
２．使用目的及び用途
子育て支援活動・地域住民交流活動
３．使用期間
１年間（「○○年４月１日～３月 31 日までとする。」と記載）
４．使用上の制限
１）集会室使用料は無料とする。
２）使用を許可された者（以下「使用者」という。）は、使用を許可された期間中、使用許可物件を他の者に転貸してはならない。
３）使用者は、使用許可物件を他の者に転貸してはならない。
４）集会室の水光熱費は使用者が支払うこと。
５）使用許可が取り消されたとき、又は使用期間が満了したときは、使用者は自己の負担により、使用許可物件を原状に復して返還しなければならない。

【参考報告　北方住宅】

公営住宅制度は、人口減少社会においても住宅に困窮する社会的弱者に対する受け皿として重要な役割を担っているが、社会における核家族化や少子高齢化の進行などに伴い、入居者における単身者や外国人の増加、高齢化が進行している。それにより、コミュニティの形成が困難となり、自治会の運営に苦慮する公営住宅が生じている。

「ひなたぼっこくらぶ」の取組は、公営住宅入居者をはじめとする地域住民がいつでも自由に参加できるものであり、自助・共助を育む地域づくりや公営住宅におけるコミュニティ再生に有用なものである。

手続としても使用許諾を年度ごとに適切に行っており、集会所の活用における有益な取り組みとして参考報告とする。

（２）Ｂ棟集会所

【事実関係】

集会所の鍵は、住宅管理人のほか、自治会長が持っている。

【規範】

岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

５　物置

【事実関係】

各棟には、掃除道具等を保管するため、それぞれ自治会が物置を設置・所有している。また、Ａ棟の集会所の近くにも物置が設置されている。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。

【意見　住宅課】

物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】

地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

６　駐車場

【事実関係①】

北方住宅では、自治会と住宅供給公社との間で業務委託契約書が締結されており、委託料は１区画 50 円と定められている。令和元年度の業務委託料は以下のとおりである。

Ｓ１棟	92 区画：年間業務委託料６万 0168 円
Ｓ２棟	105 区画：年間業務委託料６万 8670 円
Ｓ３棟	110 区画：年間業務委託料７万 1940 円
Ｓ４棟	114 区画：年間業務委託料７万 4556 円

Ａ１棟	117 区画：年間業務委託料 7 万 6518 円
Ａ２・４棟	146 区画：年間業務委託料 9 万 5484 円
	684 区画：年間業務委託料 44 万 7336 円

尾崎住宅及び宮代住宅には、駐車場管理に関する組織がないため、駐車場管理を民間業者に委託している。月に２回の巡回、月報の提出などの約定があり、令和元年度の業務委託料は以下のとおりである。

宮代住宅	338 区画：年間業務委託料 18 万 4800 円
尾崎住宅	1489 区画：年間業務委託料 19 万 8000 円

自治会によって、駐車場管理にかかる業務方法は様々である。例えば、「委託業務報告書」の記載内容についても自治会によってばらつきがあり、毎月同じことだけを書いてある報告書や、業務を行った日付だけを記載している報告書がある。他方、駐車違反車両の番号を控えること、行った業務内容を詳細に報告書に記載することなど、具体的に管理していると思われる自治会もある。

【規範】

駐車場管理業務委託契約書第６条第２項「受注者は、発注者に委託業務に関する委託業務報告書を発注者の定める日までに提出しなければならない。」

【指摘　住宅供給公社】

駐車場管理業務委託契約書第６条第２項に基づく「委託業務報告書」の記載内容について、委託業務報告書について、記載方法のマニュアルを策定し、駐車場管理の実態を把握できる業務報告書を作成させるべきである。

【指摘　住宅課】

住宅課は、管理代行期間満了後の実績報告において、住宅供給公社に駐車場管理に係る再委託部分について、上記「委託業務報告書」などの資料提出を求め、業務が適切に履行されているか確認すべきである。

【意見　住宅課】

尾崎住宅における民間業者への委託料と北方住宅における自治会への委託料とを比較すると、民間業者への委託の方が費用としては低額である。

自治会において行っている業務と民間事業者の受託可能な業務内容を比較し、民間事業者への再委託が有効性・経済性の観点から優れており、また入居者の意向としてもその要望が強いことが確認された場合においては、民間事業者への委託など、駐車場管理の在り方を検討することが望ましい。

【事実関係②】

自治会の判断で一部の駐車区画が障害者用として利用されている。公社の管理する駐車場利用者の一覧が記載された書類には、同区画は空欄となっており、利用者がいないものとして管理されており、一部区画が自治会の判断で障害者

用とされていることについて、県及び住宅供給公社において認識されていない。
【規範】
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、同法施行規則第１条が、「共同施設」として、「駐車場」（第６号）を例示する。
【指摘　住宅供給公社】
住宅供給公社は、駐車場管理業務の再委託先である自治会が駐車場の一部を障害者用の区画として利用する場合、あらかじめ自治会に届出等を提出させることにより、その事実を把握し、適切に管理されているか適宜監視すべきである。
【意見　住宅課】
高齢化の進む公営住宅において、デイサービス車両の利用のためのフリースペースが必要性があることについては是認できるため、住宅課として一部区画のフリースペースの導入を検討することが望ましい。

【事実関係③】
各棟自治会と住宅供給公社との間で駐車場管理業務委託契約を締結され、各自治会の駐車場管理委委員により、駐車場の管理が行われている。
住宅供給公社は、住宅課に対して駐車場管理業務委託の再委託の届出を提出していない。
【規範】
公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。
【指摘　住宅供給公社】
住宅供給公社は、自治会と再委託契約を締結するに当たっては、あらかじめ当該自治会の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、自治会長個人との再委託契約を締結すべきである。
現状、自治会（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、自治会の会員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や自治会長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。
【指摘　住宅課】
住宅供給公社が自治会等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

７　共益費

【事実関係】

自治会において共益費は、共用部の水道利用料及び電気代、建物のエレベーター契約料のほか、自治会が設置した防犯カメラ代などに利用されており、共同施設の管理に要する費用として用いられている。

自治会において共益費及び自治会費の管理・徴収を行っているが、共益費及び自治費の支払を拒んだ入居者がおり、自治会と同入居者との間で係争となった。自治会において弁護士委任をし、調停の申立をしたが、一部入居者と調停が成立したものの、他の入居者との係争は、訴訟に発展した。弁護士への費用は、自治会加入者全員の同意を得て、自治会費から支出を行った。

調停及び訴訟の結果、同入居者から共益費の支払を受けられることとなった。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、

「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）

二　汚物及びごみの処理に要する費用

三　共同施設の管理に要する費用

四　井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用

五　天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用

六　その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」

と規定する。

【意見　住宅課】

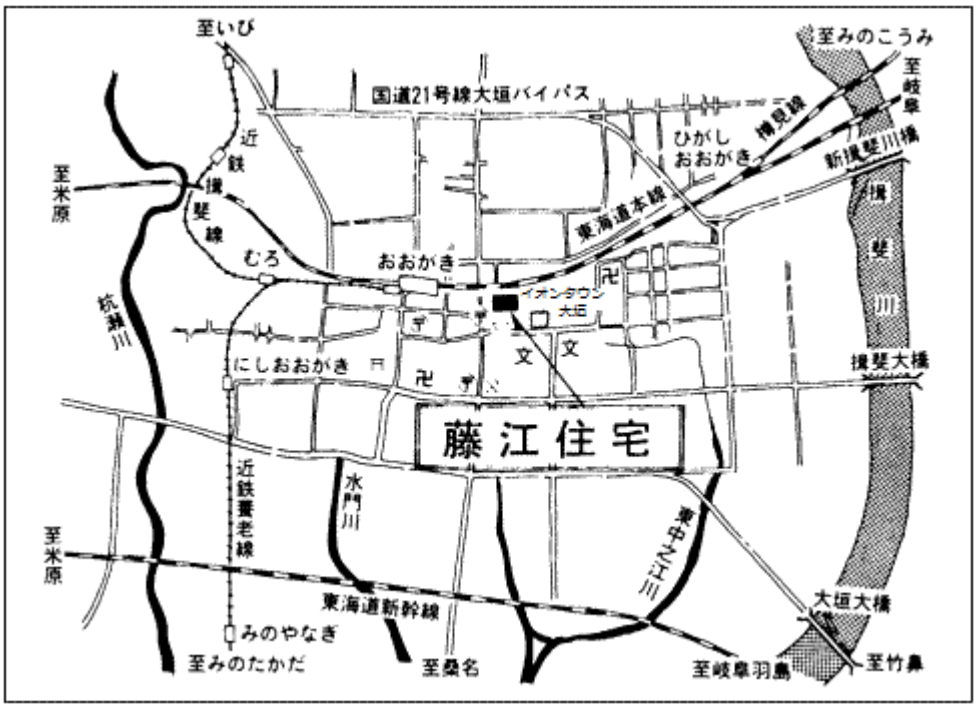
各自治会に対するヒアリングにおいて、共益費の未払や遅れが発生しており、支払を巡って裁判に発展した事例があるなど、共益費を管理する自治会等が徴収に苦慮している事実が確認された。上記事例では、エレベーターなどの共用部の利用という利益を、入居者全員が等しく享受しているにもかかわらず、一部の入居者が共益費を支払わないため、やむをえず未払共益費の回収業務を弁護士に委任し、その弁護士費用を自治会費が負担するまでに至っている。

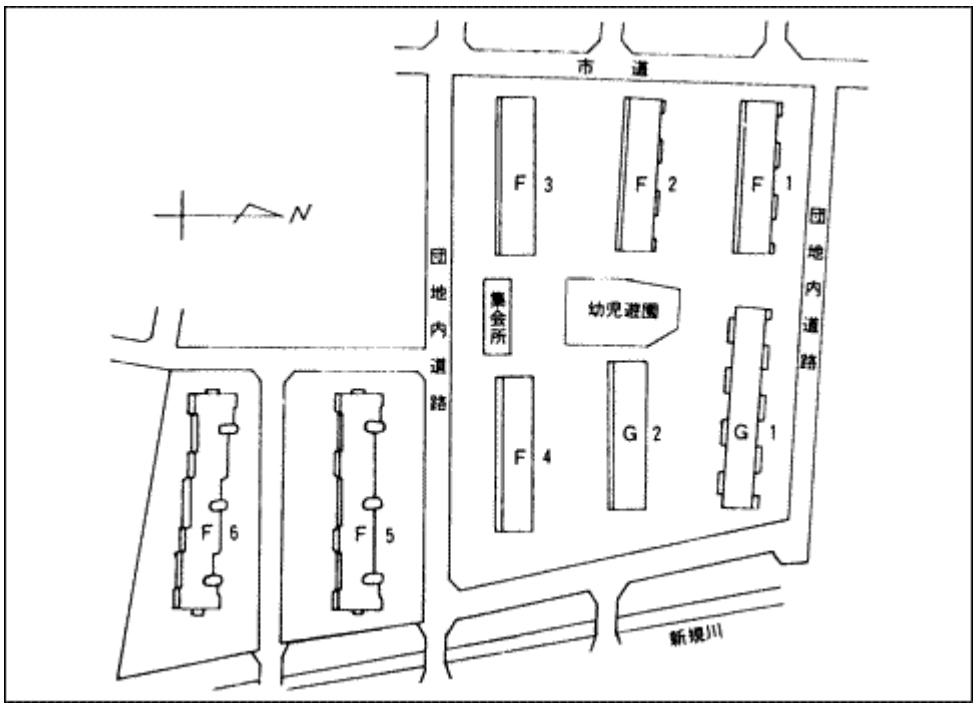
以上のように、共益費の徴収が入居者にとって負担となっていることがうかがえることから、県による直接徴収を含め、入居者と共益費の管理・徴収の在り方を検討することが望ましい。

第８　藤江住宅

１　住宅の概要

（１）住所：大垣市藤江町１丁目３番地１





（２）戸数：８棟 200 戸
（３）構造：中層耐火構造４階建
（４）間取り：３Ｋ、３ＤＫ
（５）完成年度：①昭和 46 年から昭和 47 年　②昭和 60 年

（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年５月１日に、藤江住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対して、ヒアリングを実施した。また、令和２年 10 月 13 日、再度、藤江住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人、自治会長、駐車場管理組合理事長に対して、ヒアリングを実施した。また、自治会の決算、共益費の決算、駐車場管理組合の規約等を閲覧した。藤江住宅を視察し、児童遊園のほか、物置、家庭菜園、空き地などを確認した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅管理人は、１人選任されている。

しかし、藤江住宅の住宅管理人が補助すべき住宅監理員が選任されていない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会

県営住宅である藤江住宅には、自治会組織があり、自治会費のほかに、共益費も徴収している。

（３）駐車場管理組合

駐車場管理組合として、駐車場管理組合の理事長が、藤江住宅の駐車場を管理している。

４　集会所

【事実関係】

住宅の敷地内には集会所がある。集会所の鍵は、住宅管理人（１名）が保管している。集会所の使用簿は作成されていないが、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は作成されていた。

【規範】

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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。

そして、岐阜県県営住宅集会所使用要領第４項は、「集会所を使用しようとする責任者は、別紙様式による使用申込書を原則として、使用の３日前までに住宅監理員・管理人代表者に提出し、その承認を受けなければならない。」とし、岐

阜県県営住宅集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。

【指摘　住宅課】

共同施設の適正かつ合理的な管理を行うにあたっては、利用状況の把握（入居者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。

また、小さな修正を除いて過去数十年にわたって集会所に係る要領の見直しが行われておらず、実情に即していない部分がないか、内容の見直しを合わせて検討すべきである。

５　物置

【事実関係】

集会所西側に、物置が３つある。また、集会所北側にも、物置が１つある。物置内には、掃除用具等が入っている。そのほか、幼児遊園北側にも、物置が５つあり、そのうち２つは、掃除用具庫である。いずれも、自治会が設置した物置である。しかし、防災用物置として、幼児遊園北側１つ分（2.1 ㎡）しか、行政財産の目的外使用許可を取っていない。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。

【意見　住宅課】

物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及

び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】

地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

６　駐車場

（１）駐車場管理組合

【事実関係】

駐車場管理組合と住宅供給公社が駐車場管理のための委託契約を締結している。駐車場管理組合については、規約があるものの、実体は、駐車場管理組合理事長が１人で駐車場の管理をしており、住宅供給公社から支払われる委託料についても、理事長の個人口座に振り込みされているとのことである。また、駐車場管理組合について、総会等は開かれていないため、議事録は提出されていない。

また、駐車場管理組合に住宅供給公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。

【規範】

公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。

岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。

【指摘　住宅供給公社】

住宅供給公社は、自治会又は駐車場管理組合と再委託契約を締結するに当たっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者

適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約を締結すべきである。

現状、駐車場管理組合（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理組合の組合員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や理事長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。

【指摘　住宅課】

住宅供給公社が自治会又は駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

（２）デイサービスの駐車場

【参考報告】

デイサービスの駐車場が足りないとのことであり、自治会から、住宅供給公社へ、身体障害者用の駐車場を要望している。その結果、２台分、設置されており、身体障害者用駐車場の看板が設置されている。

（３）空き地の活用

【事実関係】

Ｆ６棟の東側に空き地スペースがあるものの、草が伸びており、活用されていない。上記【参考報告】にあるとおり、２台分身体障害者用の駐車場はあるものの、デイディサービスの駐車場が足りないことから、自治会は、住宅供給公社に対して、駐車場増設の要望書を提出している。これに対して、住宅供給公社及び住宅課は、駐車場増設の要望書に対して、「保留する。」という回答書を出している。県営藤江住宅のＦ５棟、Ｆ６棟の入居者のための避難場所として確保しておきたいという意見もある。

【規範】

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。」

公営住宅法第15条「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。」
【指摘　住宅課】
　デイサービス用の駐車場を増設するにしても、避難場所として確保するにしても、草刈りをして、活用できるようにすべきである。共用スペースであり、共益費等により自治会が草刈りをすべきということであれば、自治会に対して、草刈りをするよう求めるべきである。
【意見　住宅課】
　今後、自治会と協議し、空き地スペースの適正かつ合理的な管理方法について、検討することが望ましい。

７　耕作・植樹

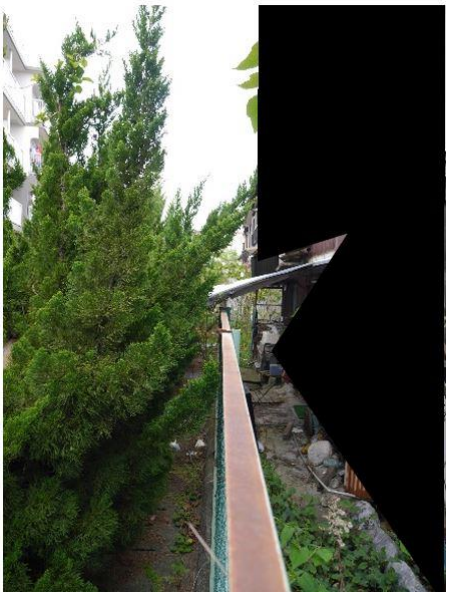
【事実関係】
　緑地や通路において、無断で、野菜を栽培するなどの耕作をしており、また、農機具用の物置を置いている。

【規範】
　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。
【指摘　住宅課】
　県営住宅の緑地や通路において、野菜を栽培するなどの耕作は、「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、原状に戻すよう指導すべきである。

８　敷地の境界

【事実関係】
　住宅課によると、境界杭を確認したところ、Ｆ６棟の南側部分における敷地の境界部分は、隣地の石垣とブロック塀の間にあるとのことである。県営住宅の隣

地にある建物から、一部境界を越えている箇所がある。



【規範】

公有財産規則第 13 条「公有財産を所管する部局長は、その所管する公有財産について火災の予防、盗難の防止、整理及び清潔に努め、常に善良な管理者の注意をもつて当該財産を管理しなければならない。」

【指摘　住宅課】

隣地所有者に対し、県営住宅の敷地に越境していることを通知し、是正に向けた話し合いをすべきである。

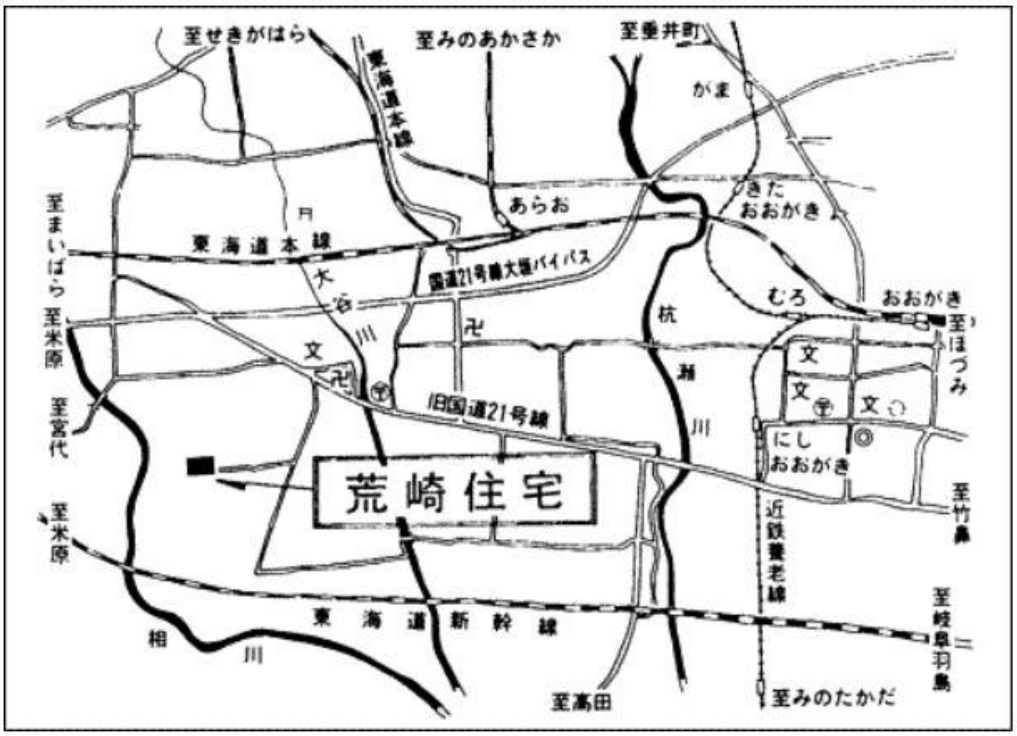
９　共益費

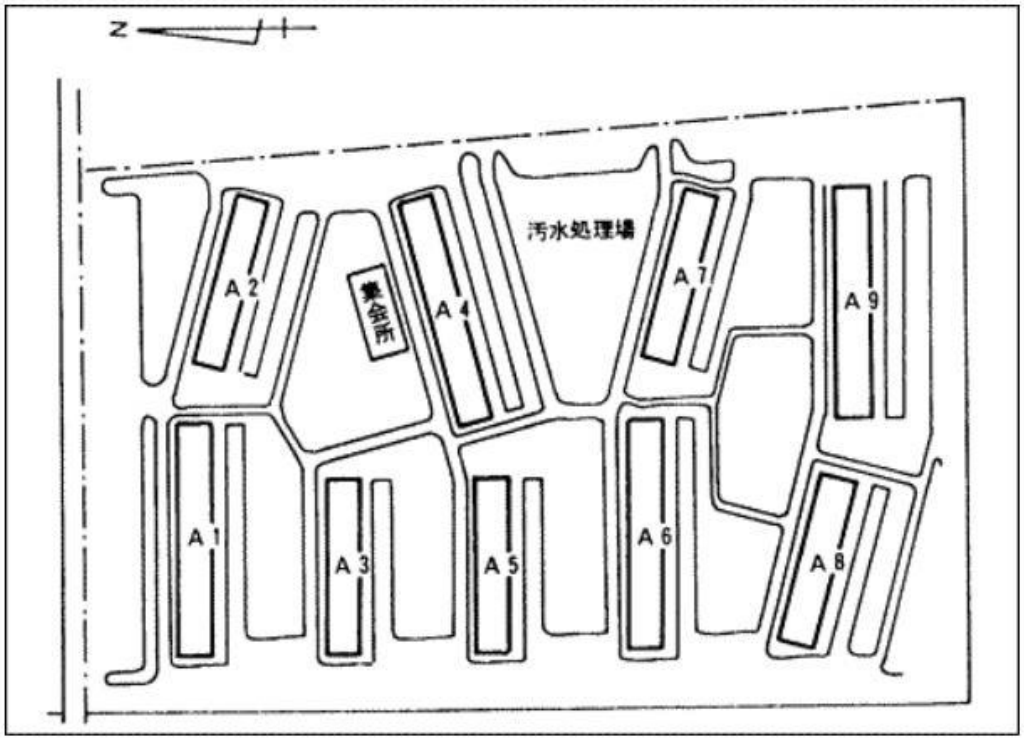
県営藤江住宅自治会において、自治会費とは別に、共益費が徴収されている。共益費からは、散水栓などの水道料金、ポンプ、外灯、階段灯などの電気代のほか、電話料金、ガス料金などが支出されていた。自治会費からは、除草剤等の経費が支出されていた。コピー機などの事務用品については、共益費と自治会費で折半して支出されていた。自治会に加入していない世帯があり、また、共益費の支払がない世帯もあるとのことであった。

第９　荒崎住宅

１　住宅の概要

（１）住所：大垣市島町字深田 236 番地１（Ａ１棟からＡ５棟）
　　大垣市島町字白丸 208 番地１（Ａ６棟からＡ９棟）





（２）戸数：９棟 310 戸

（３）構造：中層耐火構造５階建

（４）間取り：３ＤＫ

（５）完成年度：昭和 48 年から昭和 51 年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。Ａ１棟の集約化が進められている。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年５月１日に荒崎住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人兼自治会長に対してヒアリングを実施し、住宅の管理方法等の概要について聴取するとともに、住宅内外、敷地、水路及び橋並びに物置等を視察した。

また、同年９月 29 日に大垣市役所を訪問し、主に同住宅敷地内道路、水路及び橋の権利・管理状況等に関するヒアリングを実施した。

さらに、同年 10 月１日に同住宅を再度訪問し、集会所において、住宅管理人兼自治会長に対してヒアリングを実施し、自治会組織の運営、住宅及び駐車場の管理方法等につき聴取した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

荒崎住宅には、住宅供給公社理事長の委嘱により、修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡に関する事務を行う住宅管理人が２名（Ａ１からＡ４棟に１名、Ａ５からＡ９棟に１名）いるが、同各住宅管理人を指揮する住宅監理員はいなかった。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会

荒崎住宅においては、全棟の居住者を対象とした１つの自治会（県営荒崎団地連合自治会）が形成されており、自治会が自治会費のほかに共益費の徴収を行うとともに、自治会規約に基づき、年１回総会を開催し、自治会役員の改選及び会計報告等を行っている。

ヒアリング時点における自治会加入率は 100％であり、昨今においては、外国人居住者の増加を踏まえ、会計報告等の書面につき、日本語のみならず、ポルトガル語及び中国語に翻訳したものを配布するなどして、居住者への説明及び情報共有を積極的に図っている。

一方、自治会役員については、10 年以上同一人物が務めるなど、負担の集中・固定化及び担い手不足の現象が生じており、住宅に関する沿革、管理手法及び経緯等の承継が困難になりつつあるという問題を抱えている。

荒崎住宅においては、自治会費（町費）及び共益費が徴収されている。徴収は、月１回、各班の班長が各戸を訪問し、自治会費及び共益費を徴収し、自治会会計係へ渡すという方法がとられている。

なお、従前には、共益費管理組合が組織されていた時代があったが、15 年前

頃に解散している。
　自治会費と共益費とは、会計係が異なる通帳及び出納簿を作成して、それぞれ入出金を管理している。

（３）駐車場管理組合
　駐車場の管理については、県営荒崎住宅駐車場管理組合が組織されており、同組合が住宅供給公社と駐車場管理業務委託契約を締結している。
　同組合は、同契約に基づき、駐車場内における使用状況及び迷惑駐車の巡回監視・指導、付帯設備を含めた点検及び清掃等の業務を行い、委託料を、年２回（上期・下期）に分けて、「県営荒崎住宅自動車保管場所管理組合理事長●●●●」名義の口座振込の方法により受領している。

４　集会所
【事実関係】
　集会所の利用記録簿はない。
　なお、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は、新たに設けられていた。
　住宅管理人兼自治会長が集会所の鍵を管理しており、基本的には、同人が集会所の利用状況等を管理・把握しているとのことである。
　なお、入居者以外の外部者の利用申請は断っているが、入居者と外部者の子らが混在する団体の勉強会等、その判断が悩ましい場合もあり、その場合には、住宅供給公社へ確認しているとのことである。
【規範】
　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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。
　そして、岐阜県県営住宅集会所使用要領第４項は、「集会所を使用しようとする責任者は、別紙様式による使用申込書を原則として、使用の３日前までに住宅監理員・管理人代表者に提出し、その承認を受けなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。
【指摘　住宅課】
　共同施設の適正かつ合理的な管理を行うに当たっては、利用状況の把握（入居者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所

使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。

また、小さな修正を除いて過去数十年にわたって集会所に係る要領の見直しが行われておらず、実情に即していない部分がないか、内容の見直しを合わせて検討すべきである。

【事実関係】

集会所の一室には、元入居者個人の所有と認識されているカラオケ機器一式が残置されている。

なお、昨今においては、同カラオケ機器につき、自治会での使用歴もないとのことである。

【規範】

岐阜県県営住宅集会所使用要領第１項は、「集会所は入居者の相互の親睦、福利厚生、文化教養の向上等に利用するものとする。」と規定し、また、同集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。

【指摘　住宅課】

集会所内の物品については、その所有者を確認した上で、個人所有物の場合には、その物品の撤去等を指示すべきである。

また、自治会所有物の場合には、当該物品が集会所の適切な維持管理に支障をきたさないよう、適切に指示すべきである。

５　物置

【事実関係】

集会所の西側に中型の物置１個、東側に小型の物置１個及び汚水処理場跡地にコンクリート基礎に固定された大型の物置１個が存在する。

各物置は、いずれも自治会の設置・所有に係るものであり、掃除道具等が収納されているとのことであるが、住宅課及び住宅供給公社は、その存在を正確に把握しておらず、行政財産の目的外使用許可も認められない。

なお、大型の物置内には、入居者の個人的な物品（同人が所属する団体の物品）

も認められた。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。
【意見　住宅課】
物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】
地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。
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。
【指摘　住宅課】
住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続を取るよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

６　駐車場
【事実関係】
県営荒崎住宅駐車場管理組合については、規約はあるものの、現在の組織体制は、理事長１名（住宅管理人及び自治会長も兼任）のみの構成であり、同組合の総会は開催されておらず、議事録の提出もない。また、同組合理事長の認識・説明によれば、同組合は、自治会の内部組織という位置づけとのことである。
また、駐車場管理組合に住宅供給公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。
【規範】
公文書管理規定第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、

あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。

【指摘　住宅供給公社】

理事長１名のみの組織体制であり、総会の開催もない現状においては、同組合が契約・責任の当事者たる適格を有する団体に該当するのかが疑問であり、その実体は、同組合理事長個人との業務委託契約とも捉えられる。したがって、住宅供給公社は、駐車場管理組合と業務委託契約を締結するに際しては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制及び総会議事録等から同組合の当事者適格を精査した上で、契約の相手方たる資格を有しない場合には、同組合理事長個人との間の契約として、契約書作成等の処理を正確に行うべきである。

現状、駐車場管理組合（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理組合の組合員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や理事長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。

【指摘　住宅課】

住宅供給公社が自治会又は駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

【事実関係】

令和元年度における県営荒崎住宅駐車場管理組合の年次収支報告書によれば、パトロール用ジャンパー及び帽子が、いずれも６個ずつ設備費として計上されている。また、同組合が委託業務の一部を第三者へ委託することにつき事前承諾した記録は確認されない。

【規範】

駐車場管理業務委託契約書第４条は、「受注者は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、発注者があらかじめ承認した場合はこの限りではない。」と規定する。

【指摘　住宅供給公社】

県営荒崎住宅駐車場管理組合の組織体制は、上記のとおり、現状、理事長１名のみが構成員とのことである。そうすると、ジャンパー等の購入数に鑑みれば、少なくとも同理事長のほか数名が、駐車場の巡回監視を行っているものと思料され、その場合には、同数名につき、同理事長が委託業務の一部を第三者に委託していることになる。したがって、同理事長以外の巡回監視等の実施者の有無について調査し、実施が確認された際はその者らが同組合員であるか否かを併せて確認した上で、最終的に、組合員以外の者（第三者）の活動が確認された場合には、事後的ではあるが、速やかに同第三者への再委託につき、承認又は非承認（再委託禁止）の判断をなすべきである。

また、今後、新たに駐車場管理業務委託契約を締結する場合には、受注者が第

三者へ業務の一部を委託する可能性を踏まえ、あらかじめ同契約書中にその取扱を明記した上で、事前承認を受けさせるべきである。

【事実関係】
　県営荒崎住宅駐車場管理組合を除く県内各団地の駐車場管理業務受注者は、毎月分の委託業務報告書を、当月末日までに住宅供給公社へ提出しているが、同組合については、同報告書の提出が確認されない。
【規範】
　駐車場管理業務委託契約書第６条第２項は、「受注者は、発注者に委託業務に関する委託業務報告書を発注者の定める日までに提出しなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅供給公社】
　住宅供給公社は、県営荒崎住宅駐車場管理組合に対し、委託業務報告書を提出させるべきである。

【事実関係】
　上記３つの事実関係から、以下の【規範】と【指摘】を報告する。
【規範】
　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、同法施行規則第１条が、「共同施設」として、「駐車場」（第６号）を例示している。
【指摘　住宅課】
　管理代行契約期間終了後の実績報告において、住宅供給公社に対し、駐車場管理に係る業務委託部分についての資料提出を求め、業務が適切に履行されているか確認すべきである。

７　ソーラー式センサーライト

【事実関係】

駐輪場の一部には、ソーラー式センサーライトが設置されている。過去に自転車の盗難が多発した際に、自治会が自治会費から支出・購入して設置したものとのことであるが、現状では、破損する等して、その使用を終えている。

【規範】

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、同法第 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。」と規定する。

また、地方自治法第 238 条の４第７項は、「行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。」とし、岐阜県公有財産規則第 16 条は、「同法第 238 条の４第７項の規定による行政財産の使用の許可を受けようとする者は、行政財産使用許可申請書（別記第一号様式）を知事に提出しなければならない。」と規定しており、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

【指摘　住宅課】

自治会に対し、行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導する、又は既に使用を終えているならば、その撤去を指導すべきである。

８　敷地内耕作

【事実関係】

事業主体によって、植樹等による団地内の緑化が行われているが、その一画において、入居者が、植木鉢を複数置くなどして、植物を栽培している。

【規範】

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、同法第 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、「広場及び緑地」（第２号）を例示している。

また、岐阜県営住宅入居者のしおり、共用施設について⑭樹木には、「団地内には自然木の利用や、生けがき、及び緑地の植樹を行っておりますが、その育成管理については入居者の皆さんで大切にするように心がけてください。」と記載されている。

【指摘　住宅課】

植樹等による団地内共同施設の緑化は、専ら事業主体によって行われるものであり、入居者は、その育成管理という維持を図るものの、自ら植樹等を行えるものではない。入居者による植樹等の行為は、樹木等の育成管理の範囲を超えたものであり、「正常な状態において維持している」とはいえない。

また、入居者の一部の者に植物の栽培等を認めることは、その者による共同施設の占用を常態化させる懸念があり、入居者間の公平性を欠く。したがって、植物栽培等を行う入居者に対し、原状回復を指導する等して、緑地を適切に管理すべきである。

９　共益費

【事実関係】

令和元年度の各通帳によれば、自治会費は、各戸の会費のほかに自治会運営補助金、入会金、掃除出不足料及びゴミシール回収金の収入に基づき、福祉体育、交通防犯、婦人衛生、各種団体助成、共同募金、運営事務費及び香典等が支出されている。ただし、集会所等の共用部分に関すると思料されるガス代については、毎月自治会費の通帳から支出されている。

共益費は、各戸の収入に基づき、集会所等の共用部分に関する電気・水道代が支出されている。ただし、自主的な集まりと思料される会の記念品購入費や、夏祭りの費用も共益費の通帳から支出されている。

自治会費と共益費の使途等の区別は、従前からの引継・慣習によるものとのことであるが、その実質は、自治会費の収支と照らしながら、高額な支出を伴うものについては、収入が多い共益費から支出しているとのことである。そして、過去には、自治会所有に係る物置３個につき、いずれも自治会総会で決議の上、共益費から支出した例もある。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条「共同施設の管理に要する費用（同条第３号）を入居者負担」と規定し、県営住宅ガイドは、「門灯、外灯、階段灯などの電気代及び電球、スイッチの修繕料を共益費の支払い」

【意見　住宅課】

共同施設の管理に要する費用については共益費から支出されることが望ましい。自治会等の管理団体に対し、共益費として徴収すべき項目や、管理方法等具体的な取扱方法を例示し、ルールの見直しを求めることが望ましい。

【事実関係】

班長、自治会長が督促を繰り返すものの、10 か月にもわたる共益費の滞納が生じる等、徴収が困難な事例もあるとのことであった。

【規範】

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。そして、県による共益費の徴収に関し、公営住宅の使用に伴って当然必要となる経費、いわゆる共益費を徴収することは、同法第 20 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。」の規定に違反しないと解されている（公営住宅管理研究会／令和元年 10 月／公営住宅の管理・令和元年度版／一般社団法人日本住宅協会 46 頁）。

【意見　住宅課】

他の県営住宅と同様に、将来的な自治会加入率の低下、共益費滞納者の増加及び共益費徴収事務の負担増加が懸念されるところであり、外部業者への共益費徴収事務の委託や県による共益費の徴収等、その合理的な対応策・解決策につき、自治会・入居者との間で協議・検討を図るのが望ましい。

10　ＢＳ／ＣＳアンテナ等

【事実関係】

居室のベランダ外端部に、ベランダ外部へ張り出す態様で、大きな衛星放送用アンテナが設置された居室がある。

なお、平成 31 年２月に、住宅供給公社より、ＢＳ／ＣＳアンテナの設置につき、既設アンテナについては、落下等有事の際に設置者が一切の責任を負う旨の誓約書を、新設の場合には、模様替え承認申請（事前申請）を要する旨の通知書面が出され、順次誓約書等を取り付けている状況にある。

【規範】

公営住宅法第 15 条「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。」

【意見　住宅課】

アンテナをベランダ外端部に、ベランダ外部へ張り出す態様で設置する場合には、落下による生命・身体に対する加害の危険性を払拭できず、模様替え承認を行っている以上、アンテナの落下・衝突により生じた人的損害及び物的損害につき、管理責任を問われる可能性がある。したがって、誓約書の取得又は模様替え承認を行うのみならず、同アンテナがベランダ外へ出ないよう、その設置方法に関する具体的な規定を設けるのが望ましい（「真にやむを得ない事情があり、住宅管理上支障がなく、かつ、法の趣旨を逸脱しないで居住性がそれによって向上する場合には、模様替又は増築を承認することができるが、この場合においても手続規定、承認基準等を整備しておくとともに、公営住宅の状況の把握に努めることが必要である。」公営住宅管理研究会／令和元年 10 月／公営住宅の管理・令和元年度版／一般社団法人日本住宅協会 76 及び 77 頁）。

（福岡市市営住宅Ｑ＆Ａには、「アンテナをベランダに設置する際は、落下の可能性があるため、ベランダ外に出ないように設置する。廊下は共用部分のため設置不可」との記載があることを、参考に付記する。）

11　猫の多頭飼い

【事実関係】

一部の入居者が、猫を多数餌付けしており、少なくとも居室の外観から、網戸の破損や、糞尿によるベランダの汚損等が見受けられる。平成 28 年４月頃より、住宅管理人（兼自治会長）及び住宅供給公社が、当該入居者に対し、再三にわたって注意をしてきた状況が記録上窺われるが、未だ同入居者に改善の兆しはなく、近隣入居者及び自治会が困惑している。

【規範】

公営住宅法第 32 条第１項は、「事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。」とし、同第３号に、「入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀き損したとき。」、同第５号に、「入居者が第 48 条の規定に基づく条例に違反したとき。」と規定する。そして、岐阜県県営住宅条例第 29 条第１項は、「知事は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、公営住宅の明渡しを請求することができる。」とし、同第３号に、「故意又は過失により公営住宅又は共同施設をき損したとき。」、同第８号に、「公営住宅又はその共同施設の

使用に関し、入居者の共同の利益に著しく反する行為をし、その是正のための知事の指示に従わなかつたとき。」と規定する。また、入居者は、県営住宅の入居に際し、誓約書において、「私は、県営住宅の入居にあたり、下記の事項について厳守することを誓約いたします。なお、万が一厳守できなかった場合は即時退去し、異議申し立てを致しません。」とし、同３項において、「県営住宅建物内及び敷地内で、動物（ペット）の飼育・餌付け・預かり等を致しません。」と記載されている。

【指摘　住宅課】

誓約書に反し、居室の破損・汚損及び他の入居者の共同の利益（衛生・環境等）を著しく害している事実が客観的に明らかであり、かつ、平成 28 年４月頃からの再三にわたる注意にもかかわらず当該入居者に改善が認められない以上、速やかに、明渡を請求すべきである。

12　水路・橋

【事実関係】

住宅敷地の北部及び中央部には、水路があり、同水路上に合計５つの橋がある。大垣市へのヒアリング調査により、同水路は、いずれも大垣市が管理するものであることが分かったが、５つの橋については、県及び大垣市のいずれにおいても設置・管理者の特定には至れず、その管理権限等は不明なままである。

また、大垣市によれば、敷地内中央の水路に関し、同水路上に架かる配管（どの配管かの特定には至れていない。）については、法定外公共物（河川）占用許可が得られており、同許可の更新が継続されているものの、同水路及び敷地北部の水路上にかかる５つの橋そのものについては、いずれも法定外公共物（河川）占用許可又は市長の同意等が得られた事実はないとのことである。

【規範】

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。また、公有財産については、公有財産規則第13条が、「公有財産を所管する部局長は、その所管する公有財産について火災の予防、盗難の防止、整理及び清潔に努め、常に善良な管理者の注意をもつて当該財産を管理しなければならない。」と規定する。

また、大垣市法定外公共物管理条例第6条は、「国、地方公共団体、独立行政法人通則法（平成11年法律第103号）第2条第1項に規定する独立行政法人及び地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）第2条第1項に規定する地方独立行政法人（以下「国等」という。）が第4条第1項に規定する行為をしようとするときは、同条の規定にかかわらず、あらかじめ市長と協議し、その同意を得なければならない。」とし、同第4条第1項では、「次に掲げる行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならない。ただし、市長が許可を受ける必要がないと認めたときは、この限りでない。」と定め、同項第1号イにおいて、「法定外公共物の敷地内において、工作物を新築、改築又は除却すること。」を規定する。

【指摘　住宅課】

国家賠償法第2条第1項の「公の営造物」とは、民法第717条第1項の「土地の工作物」とは異なり、占有権・所有権を有することを要件としておらず、公共団体等が所有権を有してない他有公物であっても、それが公の用に供されていれば、「公の営造物」に該当すると解され、同様に、公共団体等が法令上管理権限を有せず、事実上、その管理を行っている場合も含まれる（最判昭和55年11月29日民集38巻11号1260頁、リーガル・プログレッシブ・シリーズ13／国家賠償訴訟184～186頁／青林書院）。

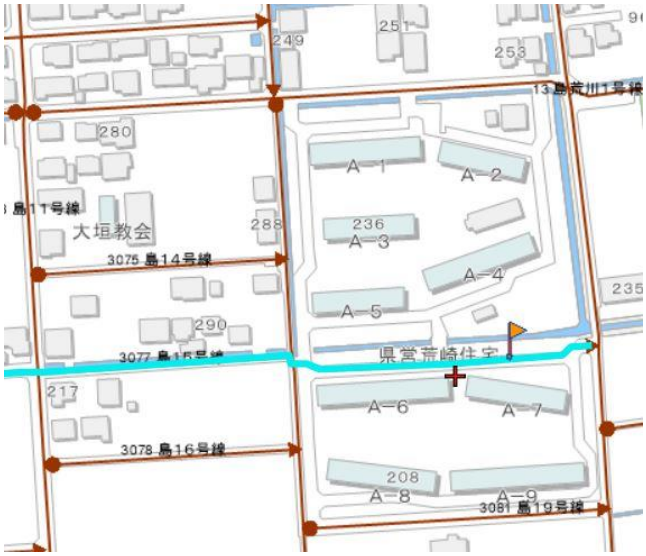
当該橋の所有権者については、県は不明と主張し、大垣市は県と主張しており、その特定には至れなかったものの、他有公物を前提とした場合でも、当該橋が、現に県営住宅（入居者）の用に供されている実態に鑑みれば、「公（県）の営造物」に該当し得る。

したがって、万が一、当該橋の破損等により第三者に損害が生じた場合には、県が、国家賠償法第2条第1項の責任を負う可能性がある。

以上より、専ら県営住宅の利用に供されている当該橋という財産については、上記第三者損害に対する賠償責任が及ぶ可能性を考慮し、当該橋の管理権者・責任主体、管理方法及びその一部でも県が管理を開始するのであれば、河川占用許可等の取扱について、水路管理者である大垣市と協議すべきである。

13　道路

【事実関係】



住宅敷地内の中央部には、東西にわたる道路がある。大垣市へのヒアリング調査により、同道路は、大垣市が管理する市道（島 15 号線）であることが分かった。同道路は、住宅敷地と一体化しており、外観上は全く認識できない。そのため、平成 29 年頃から令和２年頃にかけて計画・実施された県営荒崎住宅長寿命化型改修工事における給排水ガス管等改修工事においては、工事実施の際に、入居者から同道路の存在を指摘されて初めて工事業者等が認識するに至り、そこから道路占用許可申請等の手続を要することとなったため、最終的には、改修工事の工期を、次期に遅らせざるを得ない事態が生じた。

また、大垣市道路台帳図によれば、同道路は、住宅敷地内から敷地外西側へ通じていることになっているが、敷地内西端には、フェンスが設置されており、かつ、その内側には、住宅供給公社が迷惑駐車対策として設置したポールも存在する。したがって、上記道路台帳図とは異なり、同道路の現況は、住宅敷地内西端において行き止まりである。

【規範】

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。

また、大垣市道路占用規則第２条は、「道路法（昭和 27 年法律第 180 号。以下「法」という。）第 32 条の規定により、道路を占用しようとする者（以下「申請者」という。）は、道路占用許可申請書（第１号様式）を市長に提出し、その許可を受けなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

県は、敷地内に存する市道の存在・位置等を正確に把握・認識すべきである。その上で、工事の遅延・延期等の事態を生じさせないよう、工事業者等

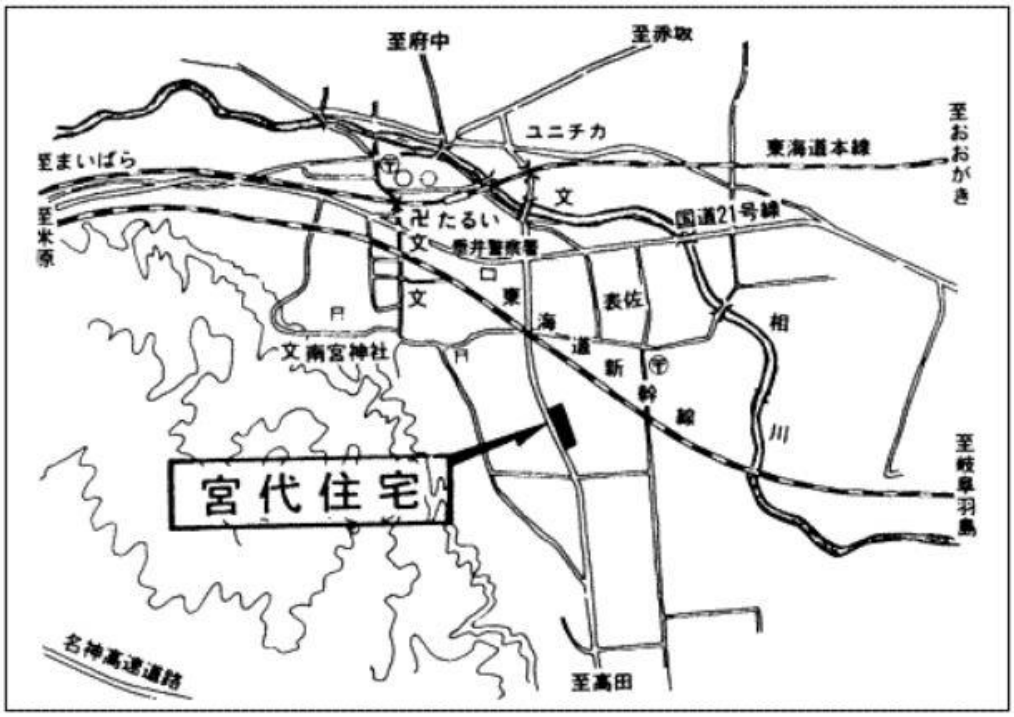
と適切に当該情報を共有すべきである。
　また、同道路西端に設置されたフェンス及びポールについては、その権利義務及び管理方法等につき大垣市と協議の上、これらを適正に対応・処理すべきである。
【意見　住宅課】
　同道路は、大垣市が管理する市道であるが、上記のとおり、住宅敷地と一体化して、外観上は全く認識できない状態にあり、かつ、敷地内西端においては、フェンスとポールの設置により、通り抜けができない状態にある。
　したがって、現状、同道路は専ら県営荒崎住宅の入居者が使用しているという実態及び給排水ガス管工事の都度生じる道路占用許可申請等の煩に鑑みれば、同道路については、県と大垣市が協議の上、市道の用途廃止・払下等の手続を検討するのが望ましい

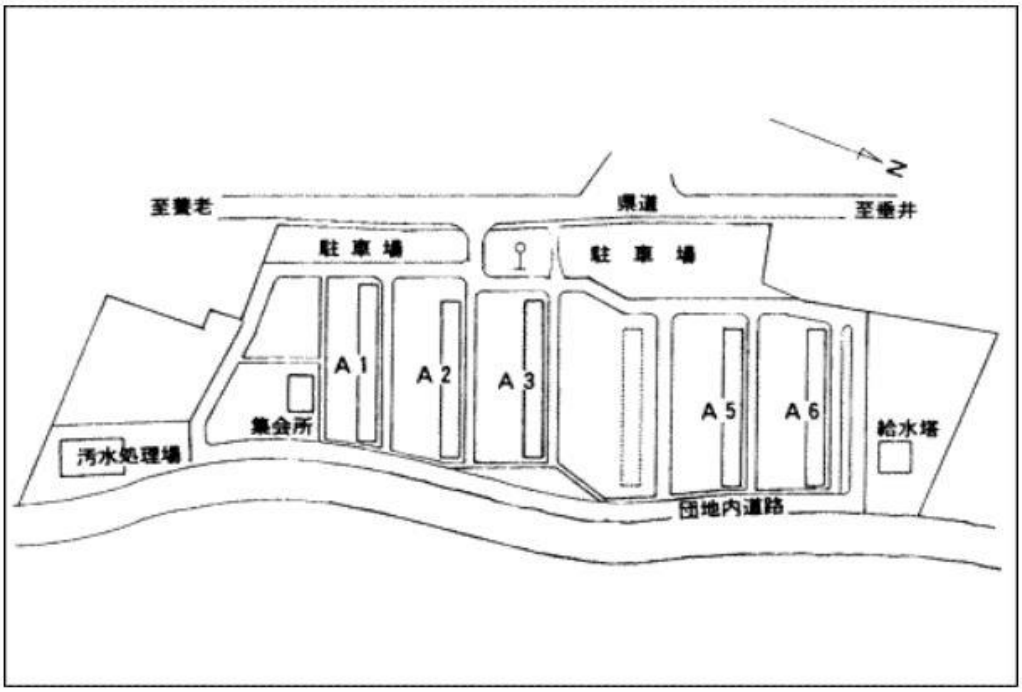
【事実関係】
　荒崎住宅Ａ７棟付近に国有地があり、法定外公共物のまま県営住宅の敷地に含まれている場所がある。
【規範】
　公営住宅法第 15 条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅課】
　将来的に建物の建替を行う際は、国と協議の上、国有地の用途廃止・引継等の手続を行うべきである。

第 10　宮代住宅

1　住宅の概要

（1）住所：不破郡垂井町宮代字天満田 1070 番地４





（２）戸数：５棟 200 戸

（３）構造：中層耐火構造５階建
（４）間取り：３ＤＫ
（５）完成年度：昭和 52 年から平成元年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。
　　Ａ１棟は集約化により空き住棟である（利活用方法は未定）。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年８月７日に宮代住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対してヒアリングを実施し、住宅の管理方法等の概要について聴取するとともに、住宅内外、敷地、水路及び橋並びに物置等を視察した。

また、同年 10 月 16 日に垂井町役場を訪問し、主に同住宅敷地内水路及び橋の権利・管理状況に関するヒアリングを実施した。

さらに、同年 10 月 18 日に同住宅を再度訪問し、集会所において、自治会長及び会計係に対してヒアリングを実施し、自治会組織の運営及び住宅の管理方法等につき聴取した。

令和３年２月 24 日に垂井町土地改良区を、同年３月１日に県住宅課を訪問し、同住宅敷地内水路及び橋の権利・管理状況につき、住宅建設当時の航空写真や配置図等を確認しながらヒアリングを実施した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

宮代住宅には、住宅供給公社理事長の委嘱により、修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡に関する事務を行う住宅管理人が１名いるが、同住宅管理人を指揮する住宅監理員はいない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会、駐車場管理組合等の管理団体

宮代住宅においては、全棟の居住者を対象とした１つの自治会が形成されており、自治会が自治会費のほかに共益費の徴収を行うとともに、自治会規約に基づき、年１回総会を開催し、自治会役員の選任及び会計報告等を行っている。

ヒアリング時点における自治会加入率は 100％とのことであり、役員の任期は１年（自治会役員と住宅管理人との兼任を禁止する条項の新設あり。）、全役員が持ち回りで１年ごとに交代する態様で、入居者が等しく自治に関与し、事務を分担するという意識の共有が図られている。

宮代住宅においては、自治会費とは別に、共益費が徴収されている。徴収は、月１回、各班の班長が各戸を訪問し、自治会費及び共益費を徴収し、自治会会計

係へ渡すという方法がとられている。
　自治会費と共益費とは、会計係が異なる通帳及び出納簿を作成して、それぞれ入出金を管理している。

（３）駐車場管理組合
　従前には駐車場管理組合が組織されていたが、平成 24 年末をもって同組合は解散し、以降は、住宅供給公社が委託した業者が駐車場内の見回り等を行っている。

４　集会所

【事実関係】
　集会所の使用簿はない。
　なお、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は、新たに設けられていた。
【規範】
　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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。
　そして、岐阜県県営住宅集会所使用要領第４項は、「集会所を使用しようとする責任者は、別紙様式による使用申込書を原則として、使用の３日前までに住宅監理員・管理人代表者に提出し、その承認を受けなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。
【指摘　住宅課】
　共同施設の適正かつ合理的な管理を行うに当たっては、利用状況の把握（入居者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。
　また、小さな修正を除いて過去数十年にわたって集会所に係る要領の見直しが行われておらず、実情に即していない部分がないか、内容の見直しを合わせて検討すべきである。

【事実関係】
　自治会長及び住宅管理人が集会所の鍵を管理しており、基本的には、自治会長

が集会所の利用状況等を管理・把握しているとのことである。
【規範】
岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅課】
集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

５　物置

【事実関係】
宮代住宅敷地内には、住宅敷地内中央東部に、コンクリート基礎に固定された物置が１つ存在する。

同物置は、自治会の設置・所有に係る共同物置であり、掃除道具等が収納されているとのことであるが、住宅課及び住宅供給公社は、その存在を正確に把握しておらず、行政財産の目的外使用許可をとっていない。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。
【意見　住宅課】
物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】
地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政

財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

６　駐車場

【事実関係】

集会所南側駐車場において、駐車区画外にタイヤ等の私物が置かれている。

また、駐車区画内（端）に、タイヤ等が置かれた場所も認められた。

【規範】

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、同法第 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、同法施行規則第１条が、「共同施設」として、「駐車場」（第６号）を例示している。また、岐阜県県営住宅駐車場に関する事務取扱要綱第８条は、駐車区画を自動車の駐車以外の用途に供すること（第４号）をしてはならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

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。

また、駐車区画内であってもタイヤ等を置くことは、「駐車以外の用途に供すること」に該当する。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。

【事実関係】

宮代住宅においては、入居者の減少及び集約化の流れ（Ａ１棟は集約化完了）の中で、空き駐車区画が相当数認められ、かつ、敷地南東に位置する駐車場においては、その全体が常時閉鎖された状態（ブロックによる進入制限あり。）にある。

【規範】

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。」と規定し、同法施行規則第１条が、「共同施設」として、「駐車場」（第６号）を例示している。

【意見　住宅課】

入居者の高齢化が進み、かつ、今後の入居者の急増も期待されないことから、入居者の要望・意向（福祉車両の駐車スペース確保、３台目駐車区画契約の許可等）を踏まえた上で、閉鎖駐車場の合理的な利活用方法を検討されるのが望ましい。

【事実関係】

住宅供給公社が民間業者に再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。

【規範】

岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。

【指摘　住宅課】

住宅供給公社が民間業者に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

【事実関係】

駐車場から居宅敷地付近への車両乗り入れ、違法駐車を防止するとともに、緊急車両の進入通路を確保する趣旨より、入居者の要望に基づき、住宅供給公社が、敷地内東西の２か所に、車両進入防止装置（以下「本件バリケード」という。）を設置している。

本件バリケードは、いずれも施錠可能な構造となっているが、現状においては、常に開錠された状態であり、ヒアリング調査時において、入居者が本件バリケードを自ら開け、居宅敷地付近へ自動車を乗り入れる様子が見受けられた。

また、本件バリケードの鍵は、住宅管理人以外に、修繕業者等複数社も所持しているとのことであったが、どの業者が、いつ同鍵の引渡しを受けたのか等、その貸出・返却の履歴を明確にする記録の存在は確認できない。

【規範】

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、同法第 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、「通路」（第３号）を例示している。

【指摘　住宅課】

緊急・迅速な修繕を要する場合で、かつ、同バリケード内部に工事車両を進入させる必要性があるケースを想定してもなお、現在の同バリケードの鍵の管理方法が適切とはいえない。

したがって、直ちに修繕業者等より同バリケードの鍵の返却を受け、又は同鍵の貸出・返却の履歴を明確にする記録を作成するなどにより、住宅監理員又は住宅管理人において適切に鍵を管理すべきである。

【意見　住宅課】

本件バリケードの鍵が未施錠の現状においても、同バリケードの存在そのものが、違法駐車車両の防止という目的に一定程度寄与しているものとは考えられるが、同バリケード設置に要した費用及び施錠がもたらす違法駐車車両防止という目的達成の効果等を総合考慮すれば、やはり、未施錠の現状は、

適正かつ合理的なバリケードの運用とは評価し難い。

したがって、同バリケードの施錠に対する意見、施錠した場合の運用、鍵の所持・管理者の負担、修繕業者等への鍵貸出簿の作成等多角的な観点より、住宅管理人・入居者との間で、同バリケードの運用方法等につき協議・調整を図るのが望ましい。

7　防犯カメラ

【事実関係】

ゴミ置場に、自治会が不法投棄を抑制する趣旨より作成・設置した防犯カメラの作動に関する貼紙が付されている。ただし、その作成名義人は、垂井町となっており、その名称の使用につき、同町より許可を得たか否かは不明とのことである。

【規範】

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。

【指摘　住宅課】

その設置目的自体に違法・不当性は認められないが、設置手続について、自治会が垂井町に名称使用の許可を得ているか否かを確認した上で、許可を得ていない場合には、作成名義人を自治会等に是正すべきである。

8　公園

【事実関係】

宮代住宅においては、敷地北側に、公園が設置されているが、設置・所有者が不明な遊具（単管パイプを接合させたキャッチャーネット様のもの）がある。全体的に遊具の錆が進行しており、雑草が生い茂っている状況であった。また、草刈りの負担が大きく、公園の閉鎖や、遊具を撤去してベンチの設置を望む意見が、入居者の一部より出されているようであった。

【規範】

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、同法第 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、「広場及び緑地」（第２号）を例示している。

【指摘（一部改善報告）　住宅課】

公園は、入居者の健康・福祉等の観点から設置され、子供の利用も当然に予定されるところ、少なくともヒアリング調査時においては、遊具等の利用も含めて、公園としての利用は不可能であり、「正常な状態において維持している」とはいえない状況であった。

したがって、入居者に草刈りをさせるなどして、公園としての機能を回復させるよう指導するとともに、入居者との間で、遊具等の設置・所有者の確認を行い、危険な物品については撤去等も含めて協議を図るべきである。

なお、草刈りについては、ヒアリング調査時以降、入居者により実施され、公園として使用できる状況にまで改善された。

【意見　住宅課】

入居者・利用者の意見も踏まえて、公園の今後の利活用方法を検討される

のが望ましい。

９　共益費

【事実関係】

令和元年度の会計報告によれば、自治会費は、各戸の会費のほかに自治会運営補助金及び草刈り出不足料の収入に基づき、消防友の会、子供会助成金、敬老会助成金、草刈事業費、体育推進事業費及び役員等謝礼が支出されているほか、共同施設に関する外灯・ランプ修理費が自治会費から支出されている。

共益費は、各戸の会費収入に基づき、集会所及びゴミ置場等の共同施設に関する電気・水道代が支出されている。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、「共同施設の管理に要する費用（同条第 3 号）を入居者負担」と規定し、県営住宅ガイドは、「門灯、外灯、階段灯などの電気代及び電球、スイッチの修繕料を共益費の支払い」と記載する。

【意見　住宅課】

共同施設の管理に要する費用については共益費から支出されることが望ましいため、自治会等の管理団体に対し、共益費として徴収すべき項目や、管理方法等具体的な取扱方法を例示し、ルールの見直しを求めることが望ましい。

【事実関係】

複数世帯において共益費の滞納があり、自治会が督促状を作成して、滞納者宛に配布するなどして回収に努めているが、弁護士への委任も検討せざるを得ない徴収困難事例もあり、徴収事務に係る負担が大きいとのことであった。

【規範】

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。そして、県による共益費の徴収に関し、公営住宅の使用に伴って当然必要となる経費、いわゆる共益費を徴収することは、同法第 20 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。」の規定に違反しないと解されている（公営住宅管理研究会／令和元年 10 月／公営住宅の管理・令和元年度版／一般社団法人日本住宅協会 46 頁）

【意見　住宅課】

他の県営住宅と同様に、将来的な自治会加入率の低下、共益費滞納者の増加及び共益費徴収事務の負担増加が懸念されるところであり、外部業者への共益費徴収事務の委託や県による共益費の徴収等、その合理的な対応策・解決策につき、自治会・入居者との間で協議・検討を図るのが望ましい。

10　ＢＳ／ＣＳアンテナ等

【事実関係】

居室のベランダ外端部に、ベランダ外部へ張り出す態様で、大きな衛星放送用アンテナが設置された居室がある。

なお、平成 31 年２月に、住宅供給公社より、ＢＳ／ＣＳアンテナの設置につき、既設アンテナについては、落下等有事の際に設置者が一切の責任を負う旨の誓約書を、新設の場合には、模様替え承認申請（事前申請）を要する旨の通知書面が出され、順次誓約書等を取り付けている状況にある。

【規範】

公営住宅法第 15 条「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。」

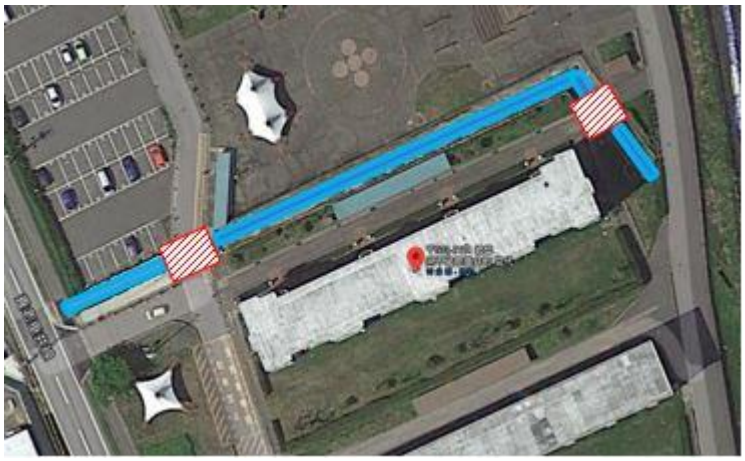
【意見　住宅課】

アンテナをベランダ外端部に、ベランダ外部へ張り出す態様で設置する場合には、落下による生命・身体に対する加害の危険性を払拭できず、模様替え承認を行っている以上、アンテナの落下・衝突により生じた人的損害及び物的損害につき、管理責任を問われる可能性がある。したがって、誓約書の取得又は模様替え承認を行うのみならず、同アンテナがベランダ外へ出ないよう、その設置方法に関する具体的な規定を設けるのが望ましい（「真にやむを得ない事情があり、住宅管理上支障がなく、かつ、法の趣旨を逸脱しないで居住性がそれによって向上する場合には、模様替又は増築を承認することができるが、この場合においても手続規定、承認基準等を整備しておくとともに、公営住宅の状況の把握に努めることが必要である。」公営住宅管理研究会／令和元年 10 月／公営住宅の管理・令和元年度版／一般社団法人日本住宅協会 76 及び 77 頁）。

（福岡市市営住宅Ｑ＆Ａには、「アンテナをベランダに設置する際は、落下の可能性があるため、ベランダ外に出ないように設置する。廊下は共用部分のため設置不可」との記載があることを、参考に付記する。）

11　水路・橋

【事実関係】



宮代住宅敷地中央部には、水路があり、同水路上の東西に橋がある。

垂井町へのヒアリング調査により、同水路は垂井町が所有し、垂井町又は垂井町土地改良区が管理するものであることが分かったが、東西の橋については、県及び垂井町のいずれにおいても設置・管理者の特定には至れず、その管理権限等は不明なままである。

【規範】

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。また、公有財産については、公有財産規則第 13 条が、「公有財産を所管する部局長は、その所管する公有財産について火災の予防、盗難の防止、整理及び清潔に努め、常に善良な管理者の注意をもつて当該財産を管理しなければならない。」と規定する。

そして、垂井町法定外公共物管理条例第７条は、「国、地方公共団体及び独立行政法人水資源機構（以下「国等」という。）が第４条第１項各号に規定する行為をしようとするときは、同条の規定にかかわらず、あらかじめ町長と協議し、その同意を得なければならない。」とし、同第４条第１項１号は、「法定外公共物の敷地内に施設、工作物（以下「工作物等」という。）を新築し、継続して使用するために占用すること、若しく

は改築及び除却すること。」と規定する。
【指摘　住宅課】
国家賠償法第２条第１項の「公の営造物」とは、民法第 717 条第１項の「土地の工作物」とは異なり、占有権・所有権を有することを要件としておらず、公共団体等が所有権を有してない他有公物であっても、それが公の用に供されていれば、「公の営造物」に該当すると解され、同様に、公共団体等が法令上管理権限を有せず、事実上、その管理を行っている場合も含まれる（最判昭和 55 年 11 月 29 日民集 38 巻 11 号 1260 頁、リーガル・プログレッシブ・シリーズ 13／国家賠償訴訟 184～186 頁／青林書院）。
当該橋の所有権者については、県は不明と主張し、垂井町は県と主張しており、その特定には至れなかったものの、他有公物を前提とした場合でも、当該橋が、現に県営住宅（入居者）の用に供されている実態及び住宅敷地内から当該橋の上まで同一の舗装がなされている管理状況に鑑みれば、「公（県）の営造物」に該当し得る。
したがって、万が一、当該橋の破損等により第三者に損害が生じた場合には、県が、国家賠償法第２条第１項の責任を負う可能性がある。
以上より、専ら県営住宅の利用に供されている当該橋という財産については、上記第三者損害に対する賠償責任が及ぶ可能性を考慮し、当該橋の管理権者・責任主体、管理方法及びその一部でも県が管理を開始するのであれば、河川占用許可等の取扱について、水路管理者である垂井町及び垂井町土地改良区と協議すべきである。

第 11 ソピア・フラッツ

１　住宅の概要

（１）住所：岐阜県大垣市今宿６丁目 52 番 18
ワークショップ 24　８階から 10 階

（２）戸数：64 戸
（３）構造：高層耐火・10 階建
（４）間取り：１ＤＫ、２ＤＫ、１ＬＤＫ、３ＬＤＫ
（５）完成年度（管理開始年度）：平成 14 年(平成 24 年)
（６）備考：特別賃貸住宅
（７）指定管理者：伊藤忠アーバンコミュニティ・グループ
　なお、ソフトピアジャパンセンター（センタービル、アネックス、ドリーム・コア、ワークショップ 24）及び県営住宅ソピア・フラッツの両施設の一括募集により指定管理者として指定されているものであり、県営住宅ソピア・フラッツについては、同グループの構成員であるグローブシップ株式会社が行っている。
（８）ワークショップ 24 の概要
　住宅課の管理する県営住宅ソピア・フラッツは、ワークショップ 24 の８階から 10 階部分である。ワークショップ 24 の１階から７階部分は、産業技術課の管理となっている。
　ソピア・フラッツ内に、集会所はないが、７階にある「交流サロン」、「談話コーナー」が、集会所として機能する場所となっている。

＜ワークショップ２４　建物状況図＞

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年６月３日に、ソピア・フラッツを訪問し、現地視察及び指定管理者に対するヒアリングを実施した。また、同年 10 月 30 日、再度訪問し、管理業務委託契約書や業務報告書などの資料を閲覧した。そのほか、同年 10 月 8 日、住宅課において全戸のケース記録の確認を行った。

３　管理体制（指定管理制度の概要）

（１）岐阜県県営住宅の中では、ソピア・フラッツは、唯一の特別賃貸住宅であり、また、ソピア・フラッツのみ指定管理制度が導入されている。

（２）指定管理者制度について

指定管理者制度は、多様化する住民ニーズに効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的として、平成 15 年の地方自治法改正により導入された制度である。

ここにいう「公の施設」とは、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設をいい（地方自治法第 244 条第１項）、その設置及び管理に関する事項は条例で定めなければならないこととされ(同法第 244 条の２第１項)、岐阜県では、岐阜県公の施設の設置及び管理に関する条例（昭和 39 年岐阜県条例第１号）その他公の施設ごとに制定されたその設置及び管理に関する条例がある。

ア　指定管理者制度についての地方自治法上の主な条文は以下のとおりである。

【地方自治法第 244 条の２】

３項　普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二四四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

４項　前項の条例には、指定管理者の指定の手続、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。

５項　指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。

６項　普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

７項　指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。

８項　普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収受させることができる。

９項　前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。

10 項　普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。

11 項　普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

イ　岐阜県の県営住宅については、岐阜県県営住宅条例第 49 条の２以下に指定管理者について定められている。

第 49 条の２（指定管理者の指定）

１項　知事は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百四十四条の二第三項の規定により、特別賃貸住宅及びその共同施設（以下「特別賃貸住宅等」という。）の管理を知事が指定する法人その他の団体（以下「指

定管理者」という。）に行わせるものとする。
２項　前項の規定による指定を受けようとする者は、知事が別に定めるところにより、特別賃貸住宅等の管理に関する事業計画書その他規則で定める書類を添付した申請書を作成し、知事に申請しなければならない。
３項　知事は、前項の規定による申請が次の各号のいずれにも該当する者のうちから最も適当な者を指定管理者の候補者として選定し、議会の議決を経て指定管理者を指定するものとする。
一　入居者が特別賃貸住宅等を平等に利用するために必要な措置が講じられていること。
二　特別賃貸住宅等の管理に関する事業計画が、特別賃貸住宅等の適正な管理のために適切なものであること。
三　前号の事業計画の適正な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有する者であること。
４項　第２項の規定による申請をした者が地方自治法第二百四十四条の二第十一項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して２年を経過しない者である場合は、前項の規定による指定をしないものとする。
５項　指定管理者は、その名称、主たる事務所の所在地その他規則で定める事項に変更があつたときは、遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない。
６項　第１項の規定により特別賃貸住宅等の管理を指定管理者に行わせる場合におけるこの条例の規定の適用については、第 36 条の４において準用する第５条第１項及び第２項、第６条第１項、第７条第１項、第 12 条第１項並びに第 20 条第１項並びに第 46 条第１項及び第２項中「知事」とあるのは、「指定管理者」と読み替えるものとする。
第 49 条の３（指定管理者の指定の取消し等）
１項　知事は、指定管理者が次の各号のいずれかに該当するときは、前条第３項の規定による指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。
一　特別賃貸住宅等の管理の業務又は経理の状況に関し、知事が必要と認めてする指示に従わないとき。
二　前条第３項各号のいずれかに該当しなくなつたとき。
三　第 49 条の５各号に掲げる基準を遵守しないとき。
四　前三号に掲げるもののほか、当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるとき。
第 49 条の４（業務の範囲）
１項　特別賃貸住宅等の管理に関し、指定管理者が行う業務の範囲は、第 36 条の４において準用する第５条第１項及び第２項、第６条第１項、第７条

第１項、第 12 条第１項並びに第 20 条第１項並びに第 46 条第１項及び第２項に規定するもののほか、次に掲げるとおりとする。
一　入居及び明渡しの手続に関すること。
二　家賃の収納に関すること。
三　特別賃貸住宅等の維持管理に関すること。
四　前三号に掲げるもののほか、知事が別に定めること。
第 49 条の５（管理の基準）
１項　指定管理者が行う特別賃貸住宅等の管理の基準は、次に掲げるとおりとする。
一　関係法令及び条例の規定を遵守し、特別賃貸住宅の入居者に対する適切なサービスの提供及び特別賃貸住宅等の適切な維持管理を行うこと。
二　特別賃貸住宅等の管理に従事している者又は従事していた者が、当該管理に関して知ることのできた個人に関する情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要な措置を講ずること。
第 49 条の６（事業計画書の提出等）
指定管理者は、毎事業年度、特別賃貸住宅等の管理に関する事業計画書を作成し、当該事業年度の開始前に、知事に提出しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。
第 49 条の７（管理の休廃止）
指定管理者は、やむを得ない理由により特別賃貸住宅等の管理の業務を休止し、又は廃止するときは、あらかじめ知事の承認を受けるものとする。

ウ　岐阜県における指定管理制度の運用面に関しては、岐阜県指定管理者制度運用ガイドラインが制定されている（平成 23 年３月制定、令和２年４月１日改訂）。

同ガイドラインは、指定管理者の指定手続の公平性及び透明性を確保するとともに、その導入する施設の設置目的をより効果的かつ効率的に達成し、提供する県民サービスの質の向上に資することを目的として定められており、岐阜県が設置する公の施設に地方自治法第 244 条の２の規定に基づく指定管理者制度を導入する際の事務手続及びその導入後の運用に関する基本的事項（募集、指定管理者制度の選定、指定管理者の運用評価など）が定められている。

エ　県営住宅ソピア・フラッツは、ソフトピアジャパンセンター（センタービル、アネックス、ドリーム・コア、ワークショップ 24）とともに、指定管理者の募集が行われている。

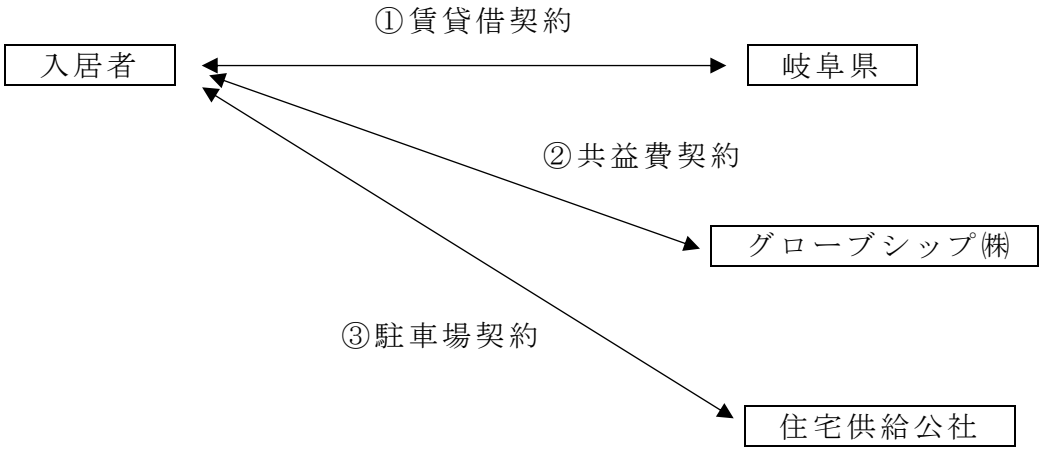
そのため、指定管理者は、ソフトピアジャパンセンター条例第 11 条及び岐阜県県営住宅条例第 49 条の２の規定に基づき、ソフトピアジャパンセンター及び県営住宅ソピア・フラッツの管理運営に関する業務を行っている。

（３）他の県営住宅との違い

ソピア・フラッツには、自治会が存在しない。そのため、共益費については、指定管理者と入居者との間で個別契約が締結されており、指定管理者においてソピア・フラッツの共用施設の維持管理等を行っている。

また、ソピア・フラッツの入居者用の有料駐車場が存在しないことから、入居者は、住宅供給公社等の保有する近隣の駐車場を借りている。

したがって、自動車を有する入居者については、以下のとおり、複数の契約を締結している。



【参考報告　ソピア・フラッツ】

ソピア・フラッツ以外の県営住宅では、入居者で構成された自治会等管理団体が組織されており、共益費の徴収・管理・運用は自治会等において行われている。

他の県営住宅の自治会等に対するヒアリングでは、入居者の高齢化などにより運営自体に困難を生じている自治会や、自治会に加入しない入居者がいるという問題、その他共益費の徴収そのものや滞納の督促、管理が自治会等の負担となっているとの意見などが聞かれた。また実際に共益費の徴収について、未納者と自治会との間で係争となり、訴訟へと発展し、自治会において弁護士を選任して訴訟追行を行った事例が存在する。

このような他の県営住宅において存在する共益費に関する問題を解決するにあたり、共益費の徴収が良好に行われているソピア・フラッツの事例は参考となると考えられるため、報告する。

４　一括募集

【事実関係】

（１）県営住宅ソピア・フラッツは、ソフトピアジャパンセンターと一括して指定管理者の募集がなされている。募集要項には、「岐阜県は、ソフトピアジャパンセンター及び県営住宅（ソピア・フラッツに限ります。）の設置の目的を効果

的かつ効率的に達成するため、ソフトピアジャパンセンター条例第11条及び岐阜県県営住宅条例第49条の２の規定に基づき、以下のとおりソフトピアジャパンセンター及び県営住宅ソピア・フラッツの管理運営に関する業務を行う指定管理者を募集します。」とされている。

ソフトピアジャパンセンターは、以下の４つの施設からなる。

①本館（センタービル）　岐阜県大垣市加賀野４丁目１番７
②第一別館（アネックス）　岐阜県大垣市小野４丁目35番10
（３階、４階に限る。）
③第二別館（ドリーム・コア）　岐阜県大垣市今宿６丁目52番16
④第三別館（ワークショップ24　１階～７階）
岐阜県大垣市今宿６丁目52番地18

ソピア・フラッツは、ワークショップ24の８階～10階（岐阜県大垣市今宿６丁目52番地18）である。

（２）また募集要項には、それぞれの施設の設置目的は次のとおりとされている。

【ソフトピアジャパンセンター】

地域の生活、産業及び行政の情報化を推進し、併せて情報産業の育成を図り、もって県民生活の向上及び地域経済の振興に寄与するとともに、我が国及び世界における理想的な情報社会の構築に貢献すること。

【ソピア・フラッツ】

中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を供給することにより県民生活の安定と福祉の増進に寄与すること。

（３）ヒアリングにおいて、一括募集とする理由としては、各施設が関連していることから、一体として指定管理することが施設の効用発揮に繋がり適切であるとのことであった。また次のような回答があった。

岐阜県県営住宅条例第36条の２第１号イに記載のある「産業集積、地域振興等のために特に居住の安定を図る必要がある世帯として規則で定めるもの」とは、岐阜県県営住宅条例施行規則第21条の２第１項にあるとおり、ソフトピアジャパンセンターの施設内及びその周辺地域で知事が別に定める地域に所在する事務所若しくは事務所に勤務する者又は当該事務所若しくは事業所で事業を行う個人がある世帯とされています。したがって、ソピア・フラッツは、ソフトピアジャパンセンターの利用企業等の賃貸住宅としての機能も有していることから、目的が大きく異なっているとは言えないと考えます。

【規範】

指定管理者制度は、「様々な経営資源や経営能力を有する団体が幅広く参加する中から、その公の施設の設置目的を達成するためにも効率的で効果的な管理を行うことができる団体を指定管理者として指定」できるようにするため、公募

を基本とする（岐阜県指定管理者制度運用ガイドライン６頁）。

類似施設を束ねて一つの指定管理者を募集することは、当該規模に対応できる事業者のみしか参入することができなくなることから、幅広く団体が参加することを阻害し、新規参入者を排除する可能性があることから、一つの施設につき、一指定管理者とすることが、効率的で効果的な管理という指定管理者制度の趣旨に合致する。

もっとも、指定管理者制度は、「公の施設の設置目的を達成するためにも効率的で効果的な管理を行うこと」を目的とするから、一つの施設に一つの指定管理者を募集することにより、かえって市民サービスの低下につながるなど場合や、一体として指定管理することがより効率的で効果的な管理に繋がる場合には、類似施設を束ねて一つの指定管理者とすることは、効率的で効果的な管理という制度趣旨に合致する。

【意見　産業技術課、住宅課】

ソフトピアジャパンセンターとソピア・フラッツ設置の目的は、指定管理者の募集要項のとおり異なる。一体として指定管理することが効果的である部分は認められるものの、設置の目的が一致していると評価することはできない。そのため、ソフトピアジャパンセンターとソピア・フラッツを束ねて一つの指定管理者することが、施設の設置目的を効果的かつ効率的に達成することにつながるとは、直ちに考え難い。

また、現状、入居率が低下していることから、ソピア・フラッツに、ソフトピアジャパンセンター等で勤務する労働者の入居者数や入居率などの事実関係を確認した上で、今後も、一括指定が効果的かつ効率的なのか検討することが望ましい。

５　指定管理者の選定

【事実関係】

令和元年度第３回岐阜県指定管理者制度等運用委員会において、「ソフトピアジャパンセンター及び県営住宅ソピア・フラッツ」についての申込者が一者であったことから、制度等運用委員会において、採点がなされていない。

平成 27 年度の岐阜県包括外部監査においても、「申請団体が１団体の場合は、審査基準に基づいた採点は行われていないことから、現状では、申請団体が審査項目を踏まえ、どのような強み弱みを持っているかなどについて、審査委員の意見が網羅的に確認されない可能性が残ります。このため、申請団体が１団体のみであった場合でも採点を実施し、採点結果について、審査委員会で確認を行い、申請団体に対する細目協議にあたって考慮すべき事項の抽出にも役立てることが望まれます。」と意見が述べられている（178 頁）。この意見に対して、管財課は、「採点は、県の事前審査を通過した複数の申請団体の中から優先交渉権者を選定するため相対評価により実施していることから、これまで通り複数団体の

場合のみ採点を行うこととするが、優先交渉権者等の選定後に、細目協議にあたって施設所管課が考慮すべき事項について、委員の意見を聴取する機会を設ける。」と措置状況を説明しており、指定管理者制度等運用委員会において、各委員会の意見を詳細に記載した議事録を提供している。

【意見　管財課】

平成27年度の岐阜県包括外部監査における意見に対応しているものの、強み・弱みについて、定数量化を図る必要がある。また、申込者が一者の年度と複数の年度とにおいて比較しにくい面もある。

したがって、申込者が一者の場合でも、採点をすることが望ましい。

６　指定管理者の運用評価

（１）現地視察

【事実関係】

ソフトピアジャパンセンター等指定管理者評価員会議の記録上からは、評価員による現地視察を行ったことが確認できない。

岐阜県指定管理者制度運用ガイドライン28頁「２　指定管理者に対する監督・評価　（１）指定管理者に対する監督　ウ　業務実施状況の現地確認」の項目では、「県は少なくとも四半期ごとに、管理施設に係る業務の実施状況について、現地確認調査を行います。」とされている。これは、県が現地視察を行うことを記載したものであり、評価員による現地視察を記載したものではない。

【意見　管財課】

指定管理者評価員から具体的な評価を得るためにも、管理施設に係る業務の実施状況について、評価員による現地視察を行うよう、ガイドラインの改正を検討することが望ましい。

（２）評価基準

【概要】

ソフトピアジャパンセンター等指定管理者評価会議設置要綱に基づき、ソフトピアジャパンセンター及び県営住宅（ソピア・フラッツに限る）の指定管理者が実施する業務の評価を行う会議として、「ソフトピアジャパンセンター等指定管理者評価会議」が設置されている。構成員である評価員は４名である。

同会議では、ソフトピアジャパンセンター及び県営住宅ソピア・フラッツ部分指定管理業務実績の評価及び指定管理事業計画の評価が行われている。評価項目は、①管理基準の充足、②設置目的の達成状況、③公共性の確保、④経営状況、⑤派生的効果であり、各５点×評価員４名の20点満点で評価点が付けられる。

「②設置目的の達成状況」の評価観点は、次の点とされている。

Ⓐ施設の設置目的に合致した利用の促進が図られているか。

Ⓑ利用者数の推移はどうか。
Ⓒ利用者の満足度はどうか。
Ⓓイベントの開催など、企画事業の質はどうか。
Ⓔ広報は効果的に行われているか。

「④経営状況」の評価観点は、次の点とされている。
Ⓐ収支は適正な水準にあるか。
Ⓑ収入増加に向けた取組は、適切に行われているか。
Ⓒ経費縮減に向けた取組は、適切に行われているか。
Ⓓ業務の効率化が図られているか。
Ⓔ指定管理者である団体の経営状況は、健全であるか。その経営状況が、指定管理者の業務遂行に支障をきたすおそれはないか。

【事実関係】
ソピア・フラッツの入居率について、岐阜県が管理するようになった平成24年の前から推移を記載する。平成17年度の年間平均94.7%から、年々減少し、平成22年度に年間平均70.3%から、平成23年度年間平均78.6%といったん増加したものの、再び減少に転じた。平成27年度には年間平均50%の入居率を割り込み、平成30年度年間平均37.2%、令和元年度年間平均35.3%である。
「ソフトピアジャパンセンター及び県営住宅ソピア・フラッツ管理運営業務に関する覚書」の第９条において、「全構成員は、入居施設における利用料金の増収を図るべく、入居促進営業活動を積極的に取組むものとする。」と記載されており、指定管理者も、入居者募集に努めているが、入居率は低下している。
令和元年度の評価点県営住宅ソピア・フラッツ部分指定管理業務実績の評価につき、「②設置目的の達成状況」は14点、「④経営状況」は15点である。

７　ホームページ

【事実関係】
ソフトピアジャパンセンター等指定管理者評価会議（岐阜県公式ホームページ、産業技術課）では、「議事録の公開」について「要旨公開」とされている。
産業技術課によれば、議事録の公開については、評価結果として同ホームページ上に掲載しているとのことであった。
ホームページ上に掲載のある評価結果の記載内容について、「令和元年度第１回ソフトピアジャパンセンター等指定管理者評価員会議評価結果」には、「評価項目ごとの評価点並びに主な評価理由及び意見・要望等」として、評価員の発言要旨が記載されている。

８　共益費

【事実関係】

ソピア・フラッツ指定管理者と入居者との間では、受託者をソピア・フラッツ指定管理者、委託者を入居者とし、ソピア・フラッツの共用部分の管理に関する管理業務委託契約が締結されている。契約期間は１年（自動更新あり。）である。

ソピア・フラッツはワークショップ24の８階から10階部分であるところ、徴収された共益費は、ワークショップ24の１階から７階部分に入居する法人等から徴収された共益費と併せて、ワークショップ24の全フロア（１階から10階まで）の共用部分に関する支出として管理されている。

【規範】

管理業務委託契約書第１条

「乙（委託者：入居者）は、住宅の共用部分の次に掲げる維持管理業務を甲に委託し、甲（受託者：ソピア・フラッツ指定管理者）はこれを受託する

（１）共用部分の維持管理に必要な光熱費、上下水道使用料等の支払等に関する業務

（２）共用部分の清掃等に関する業務

（３）その他共用部分の維持管理に付随する業務」

管理業務委託契約書第４条第２項

「甲（受託者：ソピア・フラッツ指定管理者）は、管理費の収支につき、毎年１回清算し、乙（委託者：入居者）に報告するものとする。なお、管理費に残額があった場合には、これを翌年度に繰越すこととする。」

【指摘　住宅課】

ソピア・フラッツ指定管理者と入居者との間の管理業務委託契約では、住宅の共用部分の次に掲げる維持管理業務（１条）についての契約であり、ソピア・フラッツのみの共益費の収支を算出できなければ、清算すべきかどうかの判断ができない。そのため、ソピア・フラッツ指定管理者の徴収するソピア・フラッツ部分（ワークショップ24の８階から10階部分）の共益費について、収支を明確にすべきである。

なお、ソピア・フラッツ部分のみの共益費の収支を算出することが困難という事情があるのであれば、管理業務委託契約書第１条及び４条第２項を、例えば、経費の按分について、みなし規定を設けるなどの修正を検討すべきである。

９　県営住宅（特別賃貸住宅）の用途変更等

【事実関係】

近隣の法人から、社員寮として使用したい旨の申し出がある。

【意見　住宅課】

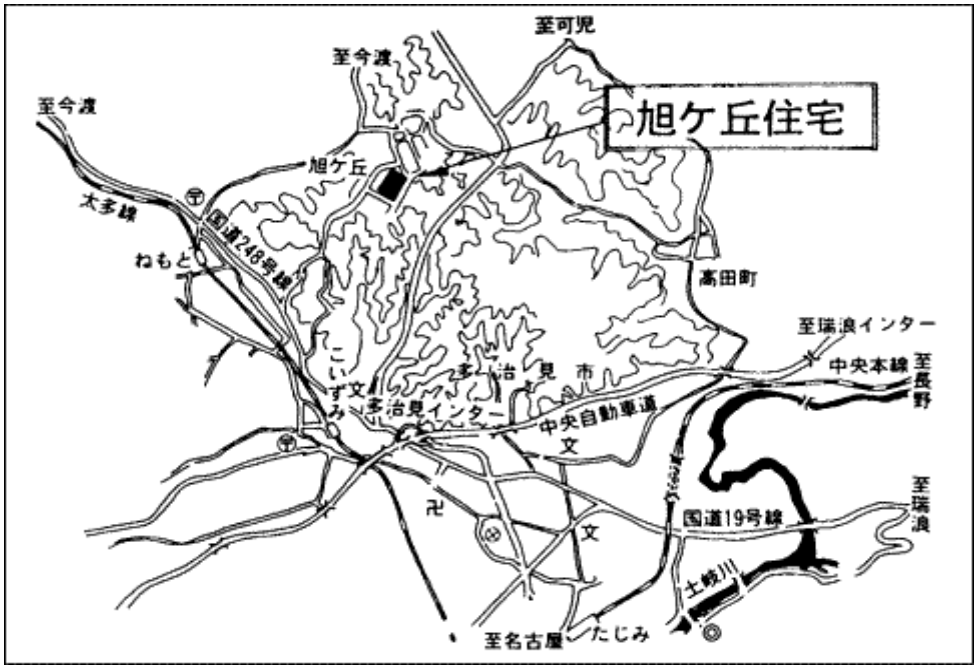
ソピア・フラッツの入居率は年々減少しており、令和元年度年間平均35.3％である。入居率の低下し続けている現状では、県有財産の有効活用の観点から、将

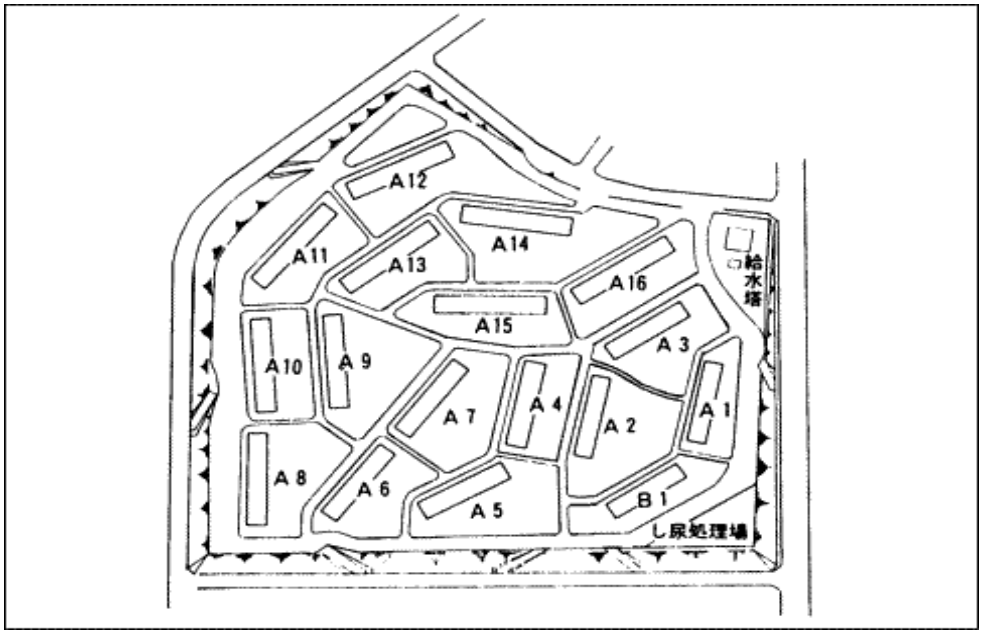
来的に、例えば、ソピア・フラッツの８階から10階のうち１階分のみ、近隣の法人からの社員寮として使用させるなどの対応を検討することが望ましい。

第 12 旭ケ丘住宅

１　住宅の概要

（１）住所：岐阜県多治見市旭ヶ丘８丁目 29 番地の３





（２）戸数：17 棟 408 戸
（３）構造：中層耐火・４階建
（４）間取り：３Ｋ（Ｂ１棟は、３ＬＫ）
（５）完成年度：昭和 47 年から昭和 51 年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。

２　監査の方法及び監査の視点

令和２年６月９日に旭ケ丘住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対してヒアリングを行い、旭ケ丘住宅内を視察し、現況を確認した。また、令和２年 11 月 10 日に自治会及び駐車場管理組合のヒアリングを実施し、自治会規約、自治会定期総会資料、自治会通帳、駐車場管理組合通帳などを閲覧した。

３　管理体制

（１）住宅監理員及び住宅管理人

住宅管理人は、Ａ１棟～Ａ７棟及びＢ１棟について在職年数 12 年の住宅管理人、Ａ８棟～Ａ16 棟について在職年数 30 年の住宅管理人が選任されており、２名体制である。しかし、住宅監理員は選任されていない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会

団地内に６つの町内会があり、団地で１つの自治会を構成している。更に、多治見市の地区としては 32 区（旭ヶ丘 10 丁目、旭ヶ丘７丁目及び８丁目の各一部）に属する。

４　集会所

【概要】

県営住宅内に県所有の集会所がある。集会所使用簿が設置され、町内会や役員会に利用されるほか、水道料金等集金の際に民間業者が使用している。集会所の中は比較的整理されており、所有者不明物品等は確認されなかった。椅子や扇風機など自治会の所有物があり、自治会の備品台帳は自治会長が所持している。

【事実関係】

集会所の鍵は、住宅管理人と各町内会長が保有しているが、各町内会長が鍵を保有することについて、取り決め等をしていない。

【規範】

岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、

使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

5　物置

【事実関係】

町内会ごとに物置を６つ設置している。行政財産の目的外使用許可はとっていない。物置の中には草刈機等が置いてある。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。

【意見　住宅課】

物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】

地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

6　駐車場

【概要】

駐車場は 593 台分あり、申請により２台借りることも出来る。１世帯に１台分

を確保するため、空室や未利用者のスペースは空けてある。
【事実関係①】
駐車場管理組合と住宅供給公社は、駐車場管理のための委託契約を締結している。駐車場管理組合の規約は有るとのことだが、総会等は開かれていないため、議事録もない。組合員についても、現在は住宅管理人の２名のみとのことで、組合としての実体が不明である。
また、駐車場管理組合に住宅供給公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。
【規範】
公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。
【指摘　住宅供給公社】
住宅供給公社は、駐車場管理組合と再委託契約を締結するに当たっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約とすべきである。また、組合又は組合理事長からさらに第三者へ業務の一部を委託する可能性をふまえ、同契約中にその際の取扱を明記の上、事前承認を受けさせるべきである。
【指摘　住宅課】
住宅供給公社が駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

【事実関係②】
駐車場管理組合から「書類作成協力金」名目の支出がある。これは、先代の理事長に駐車場管理台帳の作成・更新を依頼しているものである。また、書類作成協力を第三者に依頼することについて、特に住宅供給公社に承認を受けた事実もない。
【規範】
「駐車場管理業務委託契約書」第４条（再委託）受注者は、委託業務の全部または一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、発注者があらかじめ承認した場合はこの限りでない。
【指摘　住宅供給公社】
第三者に管理業務委託の一部書類の作成依頼をするならば、発注者（住宅供給

公社）の事前承認を受けるよう指導すべきである。

７　耕作・植樹

【事実関係】

入居者が、緑地や通路において、無断で、野菜を栽培するなどの耕作や植樹をしている。

【規範】

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。

【指摘　住宅課】

県営住宅の敷地内において、無断で花壇を造成したり、植樹をしたりする行為は、「正常な状態において維持している」とはいえない。原因者の特定に努めるとともに、花壇を原状に戻すよう指導すべきである。

８　共益費

【事実関係】

区費、町内会費、自治会費は、水道料金の徴収代行をしている民間業者が、水道料金と併せて徴収代行している。徴収された会費等は水道料金と併せて自治会通帳に振り込まれ、区費、町内会費は、自治会通帳から各町内会に支払われている。自治会費で共益の電気料などを支払っているが、自治会費と共益費は明確に区別されていない。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、

「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）

二　汚物及びごみの処理に要する費用

三　共同施設の管理に要する費用

四　井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用

五　天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用

六　その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」

と規定する。

【意見　住宅課】

岐阜県県営住宅条例において、徴収義務を定めているのは、共益費であり、自治会費については、条例等で、徴収義務を定めていない。自治会等管理団体に対して、自治会費と共益費を分けて管理するよう求めることが望ましい。

９　水道料金

【事実関係】

水道の契約は多治見市と自治会で契約している。

多治見市では、「多治見市中層建築物の直結直圧給水に関する要綱」に該当しない集合住宅は、屋上に給水塔を設置する必要があり、親メーター管理となる。子メーターは、住宅施工者等（県営住宅では県）が自費で設置しているもので、市は開栓届も受領しておらず、まったく関知していない。

自治会長が管理人として多治見市に届けられ、多治見市水道事業給水条例によれば、料金の支払義務は、使用者（各世帯）又は管理人となっており、現在は、自治会から全戸の水道料金が支払われている。各戸からの水道料金は、自治会と水道料金等の集金代行を委託契約している民間業者が、子メーター検針・水道料金徴収を行い、自治会通帳に振り込む。親単価＜子単価であるため、徴収額より支払額が少ないため余剰金が生じる。余剰金は自治会会計で議決をとって有効利用している。戸別の滞納については、余剰金から支払に充てるため、当面の支払が滞ることはない。滞納者については、自治会から水道料金未納請求書を発行し、徴収漏れの無いように努めている。

集合住宅には 50～60 ㎜の大口径水道管により供給されているが、実際には 13 ㎜口径の料金に引き直して多治見市から請求されている。なお管理人を選任しない場合、13 ㎜径による再計算を受けられず、大口径での計算となり、膨大な請求額になる。

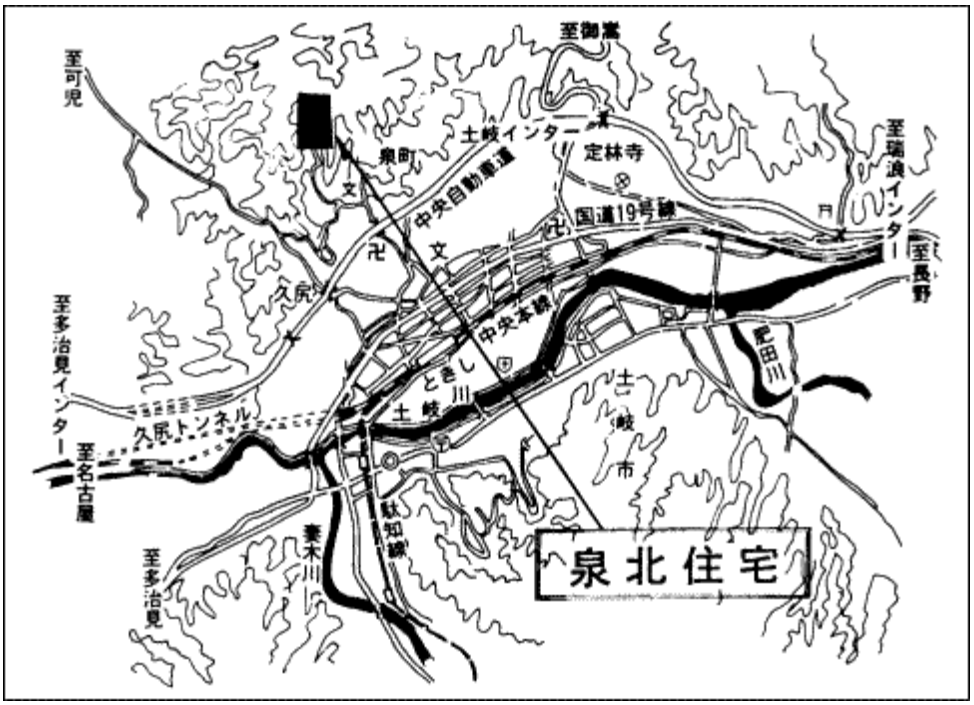
なお、令和３年に入り、委託業者が、自治会からの水道料金徴収に関する委託契約（平成３年度）を拒絶しているとの話があった。

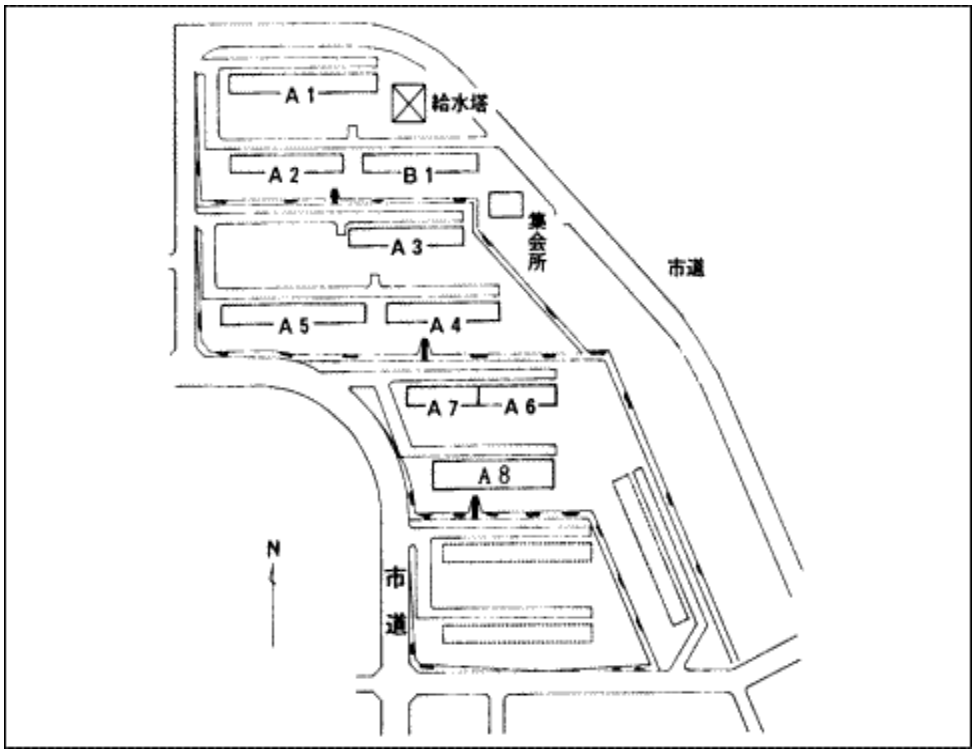
第２章の３においても、課題等を報告する。

第 13 泉北住宅

1　住宅の概要

（1）住所：土岐市泉ケ丘町３丁目１番地から３番地





（２）戸数：９棟 254 戸
（３）構造：中層耐火・５階建（Ａ１、Ａ２、Ａ６、Ａ７、Ｂ１棟）
　　中層耐火・４階建（Ａ３、Ａ４、Ａ５、Ａ８棟）
（４）間取り
　Ａ１・Ａ２棟　３ＤＫ：和室-６帖、８帖、4.5 帖、ＤＫ-６帖程度
　Ｂ１棟　■一般向け住宅　３ＤＫ：和室-６帖、６帖、4.5 帖、ＤＫ-６帖
　　■老人ペアー住宅（いわゆる「二世帯住宅」）
　　若世帯向・３ＤＫ、老人向・１Ｋ
　Ａ３・Ａ４棟　３ＤＫ・３タイプ
　Ａ５・Ａ６・Ａ７棟　３ＤＫ・３タイプ
　Ａ８棟　３ＤＫ・２タイプ
（５）完成年度：①昭和 52 年から平成２年　②昭和 53 年
（６）備考：高齢者対応型住戸（２世帯用）あり。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年７月 29 日に、泉北住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対して、ヒアリングを実施した。また、泉北住宅を視察し、物置複数を確認した。

同年 12 月２日に、泉北住宅を一つの区分とする自治会である泉ヶ丘３丁目の町内会長と、泉北住宅の駐車場を管理する管理組合の駐車場管理人に対して、ヒアリングを実施した。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人
【事実関係】
住宅管理人は、Ａ１～Ａ５棟に１人、その他の棟に１人選任されている。
しかし、住宅監理員は、選任されていない。
令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会
自治会の範囲としては、久尻区が一つの地域としてあり、その中に、泉ヶ丘連合（１丁目～６丁目）が存在し、泉ヶ丘連合の６町会の中の泉ヶ丘町３丁目が、泉北住宅の集まりとなっている。泉ヶ丘連合会は、まとまっての盆踊りや、連合会が依頼して地域の草刈りが行われることがある。
入居者が住宅管理人から鍵を受領する際、入居者は自治会加入について署名した申込書を住宅管理人に提出し、住宅管理人は当該申込書を自治会に渡すとのことである。自治会には、国籍問わず全入居者が入会している。

（３）駐車場管理組合

駐車場の管理者は自治会の中で１人決め、県から委託を受けている。年 20 万円程度が自治会に支払われている。駐車場の利用状況については駐車場の利用状況をまとめたデータを作り、定期的に役員で見て回り、登録の無い車が何度か見つかる場合は、警告文を貼るなどして対応している。

４　集会所

【事実関係①】

集会所の鍵については、自治会長、自治会副会長と住宅管理人の４人が管理しているが、鍵の管理簿そのものは特にない。

【規範】

岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は住宅管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

集会所の鍵は、住宅監理員又は住宅管理人のみの管理とすべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

【事実関係②】

集会所の使用簿はない。なお、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は、新たに設けられていた。

【規範】

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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。

そして、岐阜県県営住宅集会所使用要領第４項は、「集会所を使用しようとする責任者は、別紙様式による使用申込書を原則として、使用の３日前までに住宅監理員・管理人代表者に提出し、その承認を受けなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。

【指摘　住宅課】

共同施設の適正かつ合理的な管理を行うに当たっては、利用状況の把握（入居

者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。

また、小さな修正を除いて過去数十年にわたって集会所に係る要領の見直しが行われておらず、実情に即していない部分がないか、内容の見直しを合わせて検討すべきである。

【事実関係③】

集会所に設置された有料電話については、災害時の非常電話として活用できるように年間の利用者は存在しないが、設置を続けており、年間３万 8956 円（令和元年度）の基本料金を、自治会の会計から支出してきた。

しかし、長年利用されていないことから自治会は、本年度において電話契約の解約を求めたが、電話会社は、解約申入が契約者本人でない限り解約は出来ないと解約を拒絶し、契約者の名前は、個人情報を理由に開示を拒否しており、解約が出来ないままとなっている。

【規範】

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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。

岐阜県公有財産規則第 13 条において「公有財産を所管する部局長は、その所管する公有財産について火災の予防、盗難の防止、整理及び清潔に努め、常に善良な管理者の注意をもって当該財産を管理しなければならない。」とされている。

【指摘　住宅課】

自治会が契約主体でないのであれば本来自治会に何ら費用負担義務はない。自治会からの再三の解約申出に理解を示さない一方で、利用料金のみを享受し続ける電話会社の対応にも疑問がある。公営住宅法第 15 条及び岐阜県公有財産規則第 13 条に基づく適切な集会所の管理を実現するために、県・住宅供給公社・自治会三者連携のもと再度解約の申入を行うべきである。解約の申入について聞き入れられない場合は電話料金の支払を取りやめ、料金滞納による強制解約をするよう、電話会社に伝えることも考えられる。

５　物置

【事実関係】

物置は、集会所の隣ともう一カ所あり、その中には草刈り道具が入っている。物置について、行政財産の目的外使用許可などの手続はとられていない。

また、物置は、コンクリートブロックの上に物置が置かれているだけで、地面

との緊結がなされていない。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。

【意見　住宅課】

物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】

地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続を取るよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

【規範】
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。
【指摘　住宅課】
物置が地面に固定されていなければ台風などで転倒する危険性がある。よって、物置の設置を許可するのであれば、固定するよう所有者に対し指導し、敷地内の安全管理に注意を払うべきである。

６　駐車場

【事実関係①】
駐車場の管理については、「岐阜県県営泉北住宅・自動車保管場所管理組合」を組織し、規約を定め、組合への加入を希望するものを以って組織すると定められているが、駐車場管理人は、泉ヶ丘町３丁目の自治会役員の一人として選任されており、管理組合が自治会とは別に存在していない。管理組合としての総会は独自に開催されておらず、自治会の総会をもって管理組合の総会としている。
また、駐車場管理組合に住宅供給公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。
【規範】
公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。
【指摘　住宅供給公社】
住宅供給公社は、自治会又は駐車場管理組合と再委託契約を締結するに当たっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約を締結すべきである。
現状、駐車場管理組合（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理組合の組合員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や理事長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。
【指摘　住宅課】
住宅供給公社が自治会又は駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、住宅供給公社に指導すべきである。

【事実関係②】
駐車場管理に関する収支は、自治会の会計の一環として会計報告がなされている。しかし、管理組合としての通帳を独自に管理しており、近年については、管理委託費と駐車場管理に伴う支出と一致させて、管理している。
ただし、自治会費の一部を管理組合の通帳に入金しており、令和２年度の会計報告の時点において、管理組合の通帳預金のうち、一定の金銭が、自治会費の予備費として混入している。
管理組合の活動については、毎月の月報を住宅供給公社に提出し、年間の収支についても報告書を提出している。
【規範】
駐車場管理業務委託契約書第７条「受注者は、年度末の翌月の末日までに、受注者の前年度の業務委託料収支報告書を発注者に提出するものとする。」
【指摘　住宅供給公社】
管理組合の会計について、自治会費と駐車場管理費の混入が見受けられることから、住宅供給公社は、受注者たる管理組合に適切に収支報告を行わせるためにも、各費用の管理は明確に区別するよう、指導すべきである。

【事実関係③】
駐車場の利用者は、「県営住宅敷地使用許可書・誓約書」の申請書を、住宅管理人に提出し、住宅管理人は、当該書面を住宅供給公社へ提出し、同公社は、保管場所使用承諾証明書を申請者に配布して、駐車場の利用を許可している。申請書については、駐車場管理人に提出する世帯もあるが、多くは住宅管理人に書面を提出している。
【規範】
自動車保管場所管理組合規約第５条（自動車保管場所の決定）には、第 1 項で、「会員又はその同居者が移動車保管場所を使用する時は、組合に対し『県営住宅敷地使用許可書・誓約書』の申請書を提出し承認を受けること」と規定し、第２項で、「組合は申請がある時、自動車保管場所を決定する為に抽選（又はその他の公正な方法）をし、決定され承認を与えること。」と定めている。
【指摘　住宅供給公社】
駐車場管理に関しては、規約上自動車保管場所管理組合が申請承認及び場所の決定を行うこととなっているが、実態は住宅供給公社が担っており、規約の定めとは乖離している。したがって、住宅供給公社は、再委託先である自動車保管場所管理組合に対して、実態に合わせて規約を改正するよう、指導すべきである。

７　駐輪場
【事実関係】
駐輪場に、放置バイク・放置自転車・遊具がある。住宅管理人によると、元入

居者、入居者のものだと思われるが、所有者等は、確認出来ていないとのことである。

【規範】

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。

同法第 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。

【指摘　住宅課】

所有者が確認できない、あるいは所有者が入居者でない自転車やバイク・遊具が放置されている状態は、「正常な状態において維持している」とはいえない。したがって、私物の所有者の特定に努めるとともに、特定できた場合は、直ちに物品の撤去を指示すべきである。

【事実関係】

樹木の剪定について、なかなか対応してもらえないため、今年度県に要望書を提出した。住宅供給公社によると２、3 年剪定されていない。

【規範】

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。

【意見　住宅課】

住宅課は、住宅監理員及び住宅管理人に対して、定期的に、樹木の状況を報告させ、適切に管理することが望ましい。

9　共益費

【事実関係】

水道料金とともに、町内会費とは別に、共益費を毎月回収している。各棟には、階段別に班長が決まっており、班長が水道料金とともに集

め、班長は、各棟の棟長に預け、棟長が会計担当に渡し、毎月集金が行われており、全ての集金が行われている。

共益費は、棟の階段、集会所、街灯の電気代、公衆電話の電話代、集会所のガス代などに利用されている。

共益費は、町内会費、水道料金、下水道料金、駐車場委託料等をまとめた雑収入と共に、泉ヶ丘町３丁目の会計としての収入として管理し、町内会の事業費、人件費、駐車場管理費を含めた雑費等とともに、水道料金、下水道料金、電気代、電話代、ガス代の支払が行われている。

自治会費の会計と共益費の会計について、区別されていない。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、

「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）

二　汚物及びごみの処理に要する費用

三　共同施設の管理に要する費用

四　井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用

五　天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用

六　その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」

と規定する。

【意見　住宅課】

岐阜県県営住宅条例において、徴収義務を定めているのは、共益費であり、自治会費については、条例等で、徴収義務を定めていない。

自治会費と共益費を分けて管理するよう求めることが望ましい。

自治会等の管理団体に対し、共益費として徴収すべき項目や、管理方法等具体的な取扱方法を例示し、ルールの見直しを求めることが望ましい。

10　水道料金

【事実関係】

自治会及び住宅管理人に対するヒアリング、自治会の会計資料によると、水道料金については、泉北の団地を一体としてまとめた泉ヶ丘町３丁目自治会が市に対して、水道料金や下水道料金を支払っている。団地に備え付けられた親メーターの量に応じて、泉北住宅全体の金額を自治会がまとめて支払っている。

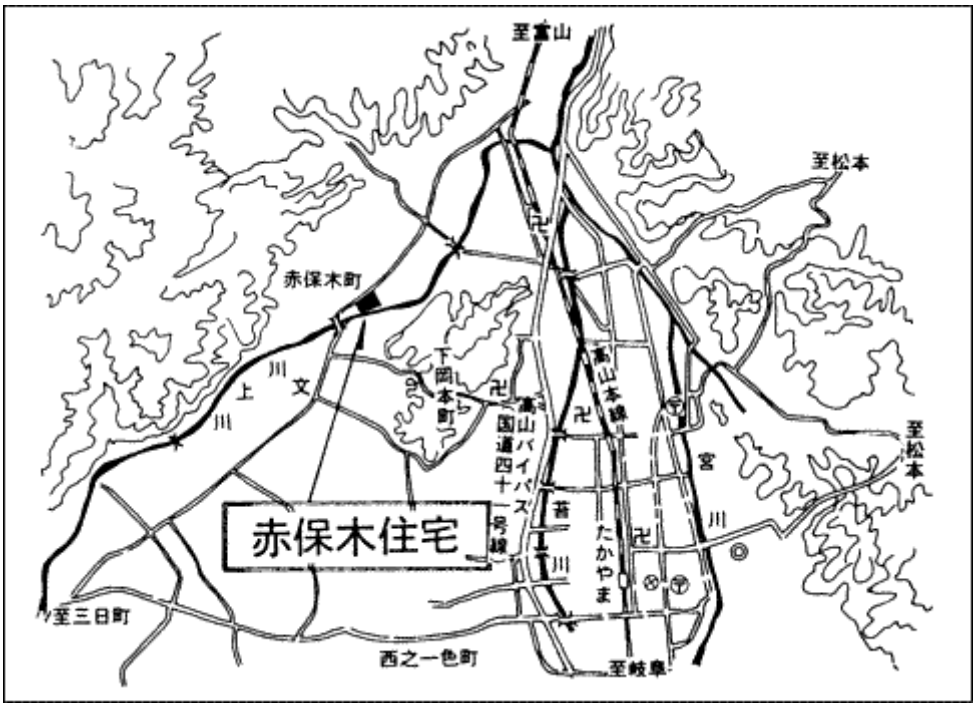
各個別の水道料金や下水道料金については、毎月各階ごとの集計担当者が検針票と一緒に各家庭を回り、使用量を確認し、会費を集めて、会計に報告する徴収方法になっているとのことである。

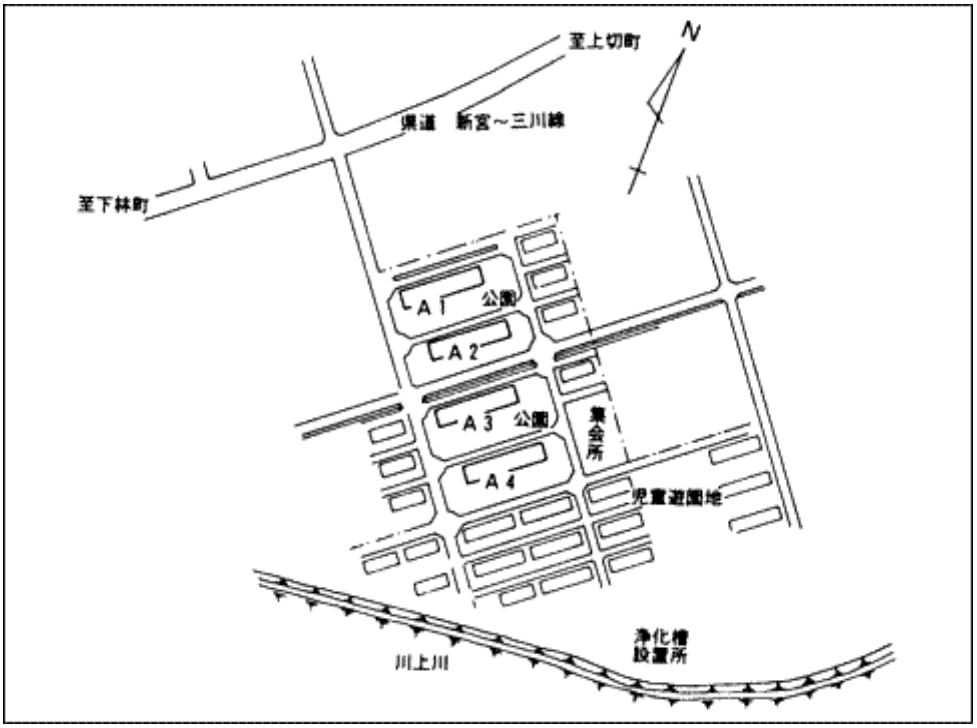
第２章の３においても、課題等を報告する。

第 14 赤保木住宅

1　住宅の概要

（1）住所：岐阜県高山市赤保木町 1188 番地





（２）戸数：４棟 96 戸
（３）構造：中層耐火・４階建
（４）間取り：３Ｋ
（５）完成年度：昭和 48 年から昭和 52 年
（６）備考：一部高齢者対応型住戸あり。
集約化事業により、Ａ２棟は、空き住棟となっている。

２　監査の手続及び監査の視点

令和２年９月１日に、赤保木住宅を訪問し、集会所において、住宅管理人に対して、ヒアリングを実施した。また、自治会の決算、駐車場管理組合の規約、決算等を閲覧した。そのほか、赤保木住宅を視察し、高山市道や水路のほか、児童遊園２か所、物置３つを確認した。また、令和２年 11 月 12 日に、再度、赤保木住宅を訪問し、見量町内会会長、駐車場管理組合理事長から、集会所等の共同施設の管理状況や、駐車場の管理状況等について、ヒアリング等を行った。

３　管理体制

（１）住宅監理員と住宅管理人

住宅管理人は、Ａ１棟、Ａ３棟、Ａ４棟の各棟に、１人ずつ選任されている。

しかし、住宅管理人が補助する住宅監理員は、選任されていない。

令和３年２月１日に、住宅監理員が選任された（第２章の３第４の３【指摘（改善報告）】参照）。

（２）自治会

県営住宅である赤保木住宅と市営住宅である赤保木団地の入居者により、見量町内会（自治会）を形成している。

１棟ごとに班があり、班会計と町内会計のほかに、共益費会計がある。

（３）駐車場管理組合

自治会とは別に、駐車場管理組合も、設けられており、違法駐車等がないか、駐車場施設に破損等がないか、確認している。

４　集会所

【事実関係①】

高山市の敷地に、岐阜県の建物として、集会所が建っている。当該建物は、県営住宅である赤保木住宅の集会所として利用されているが、市営住宅である赤保木団地の集会所としても、利用されている。

しかし、高山市と岐阜県との間に、建物の使用関係を確認するための、集会所建設の経緯に関する資料や契約書等が存在しない。

他方、高山市からは、岐阜県の建物である集会所に関して、敷地についての行政財産の目的外使用許可が取られている。

【規範】

会計規則第 109 条「収支等命令者は、契約を締結しようとするときは、次条に定める場合を除き、次に掲げる事項を記載した契約書を作成しなければならない。」

公文書規程第５条第２項「本庁の課長又は現地機関等の長は、当該課又は現地機関等における文書の管理の状況を常時把握し、文書の紛失等の防止その他適正かつ能率的な文書の管理のために必要な措置を講じなければならない。」

【指摘①　住宅課】

高山市と岐阜県との間において、建物の利用関係を明確にするために、使用貸借契約などの契約書又は行政財産使用許可書を取り交わすべきである。

また、同書面中にて主に使用が想定される利用主体（見量町内会など）及びその目的について、明記すべきである。

【指摘②　住宅課】

集会所という建物について、県営住宅の集会所として利用する間は、集会所建設の経緯又は使用許可に係る文書等について管理状況を常時把握するように管理体制を整えるべきである。

【事実関係②】

集会所の鍵は、町内会長が１つ管理している。

【規範】

岐阜県県営住宅集会所管理要領第５条第１項は、「住宅監理員又は管理人代表者は、集会所の鍵を保管し、火災、盗難等の事故防止に特に留意しなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所使用要領第 10 項は、「使用責任者は、使用承認の後、住宅監理員・管理人代表者より鍵を借り受け使用中保管し、前項の検査後直ちに返還しなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

集会所の鍵の管理について、高山市、見量町内会など関係者と協議を行い、適正な管理が行われるよう、ルールを決めるべきである。

【事実関係③】

町内会が利用する場合を含め、集会所についての使用簿はない。なお、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は、新

たに設けられていた。
【規範】
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。」と規定しており、ここにいう「共同施設」には、同法第２条第９号により「集会所」が該当する。
そして、岐阜県県営住宅集会所使用要領第４項は、「集会所を使用しようとする責任者は、別紙様式による使用申込書を原則として、使用の３日前までに住宅監理員・管理人代表者に提出し、その承認を受けなければならない。」とし、岐阜県県営住宅集会所管理要領第６条は、「住宅課長は、必要があると認めるときは住宅監理員又は住宅管理人代表者に対して集会所の使用状況等について報告を求め、又は集会所の維持管理方法等について必要な指示をすることができる。」と規定する。
【指摘　住宅課】
共同施設の適正かつ合理的な管理を行うに当たっては、利用状況の把握（入居者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。
また、小さな修正を除いて過去数十年にわたって集会所に係る要領の見直しが行われておらず、実情に即していない部分がないか、内容の見直しを合わせて検討すべきである。

５　物置
【事実関係】
棟付近に物置が２つ設置されている。また、集会所の前に、車椅子を保管するための物置が設置されている。これらの物置は、町内会のものとのことである。
しかし、行政財産の目的外使用許可の手続は取られていない。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第３条の５第５項は、「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」と規定する。
【意見　住宅課】
物置（自治会の要望等による増設分を除く。）は、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないよう考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

【規範】

地方自治法第 238 条の４第７項及び岐阜県公有財産規則第 16 条、岐阜県行政財産の目的外使用許可事務処理要領第２「許可に関する事務」の１「申請の手続」により、住宅用地を本来の目的以外の目的で使用する場合、行政財産の目的外使用許可申請書を提出しなければならない。

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。

【指摘　住宅課】

住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続を取るよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

６　駐車場

【事実関係】

令和２年度から、住宅管理人が、駐車場管理組合理事長を兼任している。

駐車場管理組合理事長選任のための理事会等は開いていないとのことである。

また、駐車場管理組合に住宅供給公社が再委託している旨の届出書は、住宅課には提出されていない。

【規範】

公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。

岐阜県県営住宅管理代行等契約書第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定し、再委託を、原則禁止としている。

【指摘　住宅供給公社】

住宅供給公社は、自治会又は駐車場管理組合と再委託契約を締結するに当たっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約を締結すべきである。

現状、駐車場管理組合（利用者）の間で内部紛争等があるわけではないが、駐車場管理組合の組合員（駐車場の利用者）が、後日、委託契約や理事長の選任について異論を唱えた場合、委託契約が無効となってしまう危険性もある。

【指摘　住宅課】

住宅供給公社が自治会又は駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、再委託の届出書を再委託契約書とともに、事前に提出させ、承諾を取るよう、

住宅供給公社に指導すべきである。

７　駐輪場

【事実関係】

駐輪場に物置に置かれている。

【規範】

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。

同法第 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。

【指摘　住宅課】

駐輪場の一部を物置に改造する行為は、「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、原状に戻すよう指導すべきである。

８　共益費

（１）共益費としては、階段の電気、水道ポンプ、駐車場の照明、凍結防止のヒーターの電気代が、住宅管理人により徴収されていた。共益費は、赤保木住宅における上記電気代の合計額について、入居している 50 数戸で案分して、徴求している。

（２）水道料金は、各住戸において個別にメーターを確認し、徴求している。徴求しているのは、住宅管理人である。

また、駐車場の除雪作業費用のほか、集会所の水道代・電気代は、町内会が負担している。

第２章の３　県営住宅の管理

第１　はじめに

１　県営住宅の申込から退去まで

申込

- 募集
- 申込
- 抽選

入居

- 請書
- 連帯保証人
- 敷金納入
- 鍵受領
- 浴槽等設置
- 駐車場使用申込

居住中

- 収入申告、家賃決定
- 家賃納入
- 同居承認申請
- 同居人異動届
- 入居者氏名変更届
- 模様替承認申請
- 住宅変更申請
- 連帯保証人変更届、請書
- 連帯保証人住所等変更届

退去

- 住宅明渡届
- 収入超過者（明渡努力義務）
- 高額所得者（明渡義務）
- 退去検査
- 鍵返還
- 退去修繕費確定
- 敷金精算（未納家賃、未納駐車場使用料、退去修繕費（退去者負担分）充当）
- 敷金返還

２　監査の方法及び監査の視点

令和２年４月 23 日における住宅課に対するヒアリングのほか、住宅供給公社でのケース記録閲覧時における住宅課担当者に対する質疑応答等、「県営住宅ガイド」、「岐阜県営住宅入居者のしおり」などの資料を確認した。

県営住宅の管理について、法令、条例、規則等に基づいているか、時系列に沿って確認した。

第２　募集・申込・抽選

１　総論

（１）入居者の資格

【事実関係】

県営住宅への入居者の資格として、次の①から⑤の全ての要件にあてはまることを必要とする。しかし、過去の県営住宅家賃等の滞納がないことは要件にない。

①都道府県税を滞納していないこと（非課税の者は可）
②同居者がいる場合には親族であること
③住宅に困窮していること（同地区の公営住宅に住んでいないこと）
④収入基準額を超えていないこと
⑤暴力団の構成員でないこと

【規範】

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。

【意見　住宅課】

上記各要件の下では、過去に県営住宅への入居歴があり、かつ、退去時において家賃等の滞納を生じさせている者であっても、入居資格を有することとなる。

したがって、①県税の滞納のみならず、過去における県営住宅の家賃滞納等の債務がないことをも要件とすることを検討するのが望ましい。

（愛知県においては、「県営住宅に係る未納の家賃、損害賠償金その他県営住宅賃貸借契約から生ずる債務がないこと」を入居資格として定めていることを、参考に付記する。）

（２）入居者の公募

ア　公募の原則

県営住宅（公営住宅）は、住宅に困窮する低額所得者に対して供給される住宅であり、これらの入居者資格を有する者に公営住宅への入居の機会が公平に付与されていることが必要となる。この入居の機会の公平を図るために、県営住宅

の募集方法は、公募を原則としている（公営住宅法第 22 条第１項）。

イ　公募原則の例外（特定入居）

県営住宅の公募原則の例外として、「災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合」において、特定の者を公営住宅に入居させることができる旨を規定している。いわゆる「特定入居」であるが、法律上及び施行令上それぞれ４つの事由、合わせて８つの事由が定められているほか、他の法律において特定の者を入居させることとしているものがある。これ以外に事業主体が独自に特定入居の事由を設定することはできない。

①災害、②不良住宅の撤去、③公営住宅の借上げに係る契約の終了、④公営住宅建替事業による公営住宅の除却、⑤都市計画事業に伴う住宅の除却、⑥土地収用事業等に伴う住宅の除却、⑦既存入居者の事情変更等による他の公営住宅への移転が適切な場合、⑧公営住宅の入居者が相互に入れ替わること

ウ　優先入居

住宅困窮者のうち特定の属性者については、他の属性の者よりも住宅に困窮するということが一概にいえるものではなく、公募原則を置く趣旨を没却してしまうため、特定入居事由とするのではなく、地域の実情に応じ、入居者の選考において、優先的な取扱（いわゆる「優先入居」）を行うことにより対応されている。岐阜県においても、次の世帯については、現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居の取扱が行われている。

①高齢者世帯、②障害者世帯、③母子世帯、④父子世帯、⑤多子世帯（18 歳未満の子が３人以上いる世帯）、⑥子育て世帯、⑦新婚世帯、⑧海外からの引揚世帯、⑨ＤＶ被害世帯、⑩犯罪被害者により従前の住居に居住することが困難となった世帯、⑪雇用促進住宅の廃止に伴う退去者、⑫子ども・被災者支援法による支援対象避難者、⑬土砂災害特別警戒区域に居住する者

２　監査の方法及び監査の視点

住宅供給公社における公募等についてのホームページの記載、「県営住宅ガイド」、「岐阜県営住宅入居者のしおり」などの書類を閲覧したほか、令和２年７月６日及び同年 10 月５日に、県営住宅の抽選会を傍聴した。

３　募集

（１）募集の種類

定期募集（当月のみ募集のある住宅）と随時募集（常に募集のある住宅）とがあり、空き住戸が生じた場合には、まずは定期募集を行い、募集部屋に対して応募が多い場合には、抽選を実施する。先月までの定期募集で応募のない住戸につ

いては、随時募集として先着順で募集する。

募集住宅の種類には、一般用住宅、特定目的住宅（床の段差解消や取手のレバーハンドル化等、高齢者や障害者用に部屋を改善した住宅）及び特定公共賃貸住宅（中堅所得者を対象とした住宅）の区別があり、特定目的住宅には、高齢者用（60 歳以上）と身体障害者用（身体障害者１級から４級）とがある。特定公共賃貸住宅（特公賃）は、北方住宅のみに整備されており、中堅所得者とは、所得月額が 15 万 8001 円から 48 万 7000 円の世帯をいう。

申込から入居まで（定期募集）

1　募集住宅の確認

・入居したい住宅が今月募集されているかどうか確認してください。
（募集期間は毎月１日から月末まで１ヶ月間）
・岐阜県住宅供給公社のホームページで住宅の写真を公開しています。
＜問い合わせ先＞
入居したい住宅の受付場所（表紙参照）へお問い合わせください。※土日祝日を除きます。
＜掲載ホームページ＞
岐阜県（http://www.pref.gifu.lg.jp/kurashi/jutaku/keneijutaku/11659/index_13094.html）
岐阜県住宅供給公社（http://juko.gifu-djr.or.jp/kenei/index.htm）

2　入居申込み

・必要な書類（９ページ参照）を準備し、表紙の受付場所まで持参してください。
（その場で資格審査を行いますので、郵送による申込みはできません。）
・申込みが多数で抽選を行う場合は、申込みをした月の翌月に、抽選会場・日時をはがきにより通知します。

3　公開抽選会

・入居申込みをした月の翌月上旬に抽選を行い、入居予定者、補欠入居予定者及び入居住宅を決定します。
・抽選会には必ず出席していただきます。（原則、申込者の方が出席してください。）
・申込みがなかった住宅については、随時募集として、入居申込みができます。（※随時募集住宅については、申込受付と同時に入居予定住宅となりますので、ご希望の住宅等があればお早めに入居申込みをしてください。）

4　事前審査

・請書を提出していただきます。
（連帯保証人の免除を認められている方以外は入居者と連帯保証人の直筆での連署が必要です。）
・提出書類の審査において記載内容に虚偽があった場合は入居決定を取り消すことがあります。

5　入居手続き及び入居説明会

・入居説明会は、入居申込みをした月の翌月下旬に行います。
・入居説明会当日に、敷金（家賃の３ヶ月分）を金融機関で納めていただきます。
・入居に当たっての注意事項等の説明を受けていただいた後、住宅の鍵を渡しますので、必ず申込者本人または同居するご家族の方が出席してください。

6　入居日

・「入居日通知書」に記載されている日から１５日以内に入居してください。なお、入居の事実を確認するため２０日以内に世帯全員の住民票を提出していただきます。

注）１　１申込みに対して、１住宅しか申込みができません。
２　入居申込書類はお返しいたしません。
３　入居を辞退する場合は「辞退届」の提出をお願いします。

【県営住宅ガイド６頁】

申込から入居まで（随時募集）

1　募集住宅の確認

・入居したい住宅が**現在**募集されているかどうか確認してください。
・岐阜県住宅供給公社のホームページで住宅の写真を公開しています。
＜問い合わせ先＞
入居したい住宅の受付場所（表紙参照）へお問い合わせください。※土日祝日を除きます。
＜掲載ホームページ＞
岐阜県（http://www.pref.gifu.lg.jp/kurashi/jutaku/kenei jutaku/11659/index_13094.html）
岐阜県住宅供給公社（http://juko.gifu-djr.or.jp/kenei/index.htm）

2　入居申込み

・必要な書類（９ページ参照）を準備し、表紙の受付場所まで持参してください。
（その場で資格審査を行いますので、郵送による申込みはできません。）

3　事前審査

・請書を提出していただきます。
（連帯保証人の免除を認められている方以外は入居者と連帯保証人の直筆での連署が必要です。）
・提出書類の審査において記載内容に虚偽があった場合は入居決定を取り消すことがあります。

4　入居手続き及び入居説明会

・入居説明会は、入居申込みをした月の末日または翌月の末までに行います。
・入居説明会当日に、敷金（家賃の３ヶ月分）を金融機関で納めていただきます。
・入居に当たっての注意事項等の説明を受けていただいた後、住宅の鍵を渡しますので、必ず申込者本人または同居するご家族の方が出席してください。

5　入居日

・「入居日通知書」に記載されている日から１５日以内に入居してください。なお、入居の事実を確認するため２０日以内に世帯全員の住民票を提出していただきます。

注）１　１申込みに対して１住宅しか申込みができません。
　　２　入居申込書類はお返しいたしません。
　　３　入居を辞退する場合は「辞退届」の提出をお願いします。

【県営住宅ガイド７頁】

（２）募集情報の開示

毎月、住宅課及び住宅供給公社のホームページに、地区、住宅名、所在地、募集戸数（定期）及びその内訳（一般用、特定目的住宅（高齢者用、障害者用）及び特公賃）を掲載している。

住宅課のホームページには、各県営住宅のあらまし、くらしの案内（電気・ガス・水道の供給業者、小・中学校の学区、最寄りのバス停及び駐車場の有無）、各県営住宅の配置及び間取りの絵図が掲載されており、住宅供給公社のホームページには、各県営住宅の外観、駐車場・駐輪場、エントランス及び集会所等の

共用施設並びに室内の写真が掲載されている。
【事実関係】
岐阜県のホームページ、住宅供給公社のホームページのほか、岐阜市、大垣市などの広報誌に掲載されている。
住宅供給公社本社（ワークショップ 24)、県庁西出張所（シンクタンク庁舎)、東濃建築事務所（東濃出張所)、飛騨建築事務所では、パンフレットを置いている。
なお、県庁西出張所では、住宅供給公社の職員が入居申込を受けるほか、抽選会場となる。東濃建築事務所では、住宅供給公社の嘱託職員が、入居申込を受ける。また、抽選会場となる。飛騨建築事務所には、住宅供給公社の職員がいないが、抽選会場となる。
【規範】
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。
【意見　住宅課】
生活保護を申請する窓口（各福祉事務所）のほか、高齢福祉課、障害福祉課、災害対策担当課において、パンフレットを置くことが望ましい。

４　入居資格認定

（１）入居者資格認定のための申込書等
【事実関係】
「県営住宅ガイド」などにおいて、「入居の資格」として、「③住宅に困窮していること」とあり、例示として、「住宅を所有している方や、同地区の公営住宅に入居している方は、原則、申込みができません。」と記載されている。しかし、申込書類には、居住用不動産の有無につき申告欄がなく、口頭で確認を行っているのみである。また、固定資産を有しないことの確認資料の提出は求められていない。
【規範】
公文書規程第３条の２は、「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」と規定し、同条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
【意見　住宅課】
入居審査に当たっては、入居資格要件である居住用不動産の有無について、口頭のみでの申告・確認ではなく、書面により確認するのが望ましい。
（三重県においては、不動産調査に同意する趣旨の書面を取得しているとのこ

とであり、参考に付記する。)

（２）住宅困窮要件

【事実関係】

住宅困窮者要件としての住宅不所有の事実に関する資料につき、申込者の破産申立代理人弁護士作成に係る上申書（現在は不動産を所有しているが、今後の破産申立て、破産手続開始決定及び破産管財人による換価によって処分される見込である旨）のみが提出されており、その後の不動産処分に関する資料が提出されていないケースがある。

【規範】

「県営住宅ガイド」は、住宅困窮要件として、「住宅を所有している方は、原則、申込みができません。」とした上で、住宅を所有している者の例外として、「住宅ローンが支払い不能に陥ったため自家を手放さなければならない。差し押さえ等により自家所有者でなくなる。（ただし、入居説明会までに、所有権移転後の登記簿謄本等の証明書を提出していただきます。)」と記載する。

【指摘　住宅課】

仮に、入居説明会までに同証明書の提出ができない場合で、かつ、提出できないやむを得ない理由の疎明（上記破産申立代理人作成に係る上申書等）がある場合であっても、事後的に、所有権移転後の登記簿謄本等の証明書を提出させ、住宅の所有者でなくなった事実を確認すべきである。

５　抽選

（１）申込受付場所

岐阜地区の白木町、近の島、加野、田神、夕陽ケ丘、尾崎及び北方住宅の入居申込については、住宅供給公社県庁西出張所にて行う。

西濃地区の藤江、荒崎及び宮代住宅並びに飛騨地区の赤保木住宅の入居申込については、住宅供給公社本社にて行う（赤保木住宅の入居申込書等の配布のみについては、飛騨建築事務所においても可)。

東濃地区の旭ケ丘及び泉北住宅の入居申込については、東濃建築事務所にて行う。

（２）優先入居

「１　概要」で記載したとおり、岐阜県においては、次の世帯を、抽選に当たっての当選確率を一般申込に比べて高くする優先入居の取扱とし、現状においては、加野、尾崎、北方、荒崎、旭ケ丘及び赤保木の各県営住宅において実施されている。

①高齢者世帯、②障害者世帯、③母子世帯、④父子世帯、⑤多子世帯（18 歳未満の子が３人以上いる世帯)、⑥子育て世帯、⑦新婚世帯、⑧海外からの引揚

世帯、⑨ＤＶ被害世帯、⑩犯罪被害者により従前の住居に居住することが困難となった世帯、⑪雇用促進住宅の廃止に伴う退去者、⑫子ども・被災者支援法による支援対象避難者、⑬土砂災害特別警戒区域に居住する者

（３）抽選方法

抽選会場において、申込者が、それぞれ番号が付された玉を入れた抽選器を回す方法によって行う。

優先入居は、上記該当住宅において、入居申込者数が募集戸数を上回った場合に、優先入居世帯用に募集戸数の５割の戸数（小数点以下切り捨て）を優先入居枠として確保し（例：５戸募集の場合、うち２戸（２世帯）が優先枠）、優先入居世帯枠で抽選を行った後、この抽選に漏れた優先入居世帯が一般抽選に再度参加できるという方法をとる（ただし、雇用促進住宅の廃止に伴う退去者は２割の戸数を割り当てるものとする。）。

（例）募集戸数５戸に対し申込７世帯（㋐～㋖）、うち優先入居世帯６世帯（㋕以外）の場合

①最初に、優先入居世帯のみで抽選を行い、優先入居世帯枠の当選者を決める。

①優先入居世帯である６世帯で抽選。抽選器を回す順番は、書類の提出順。

今回の場合、優先入居枠は２戸なので、当選したのは、㋓と㋒の２世帯となる。

②次に、優先入居枠の抽選①で落選した４世帯と、残った一般世帯で抽選を行い、一般世帯枠の当選者を決める。

②優先入居枠で落選した㋐、㋑、㋔、㋖と一般世帯の㋕の５世帯で抽選。抽選器を回す順番は、書類の提出順。

優先入居枠で２世帯当選しているので、残り３世帯が一般枠の当選者となれる。

今回の場合、当選したのは、㋕、㋔、㋑の３世帯となる。

※落選した㋖、㋐については、補欠か辞退を選択することができる（入居予定者及びその２割以内の入居補欠者を抽出する）。

③優先入居世帯枠、一般世帯枠での当選者がそれぞれ決定したのち、居室を選ぶ本抽選を行う。

③優先入居世帯枠での㋓、㋒と、一般世帯枠での㋕、㋔、㋑との合計５世帯で居室を選ぶ本抽選を行う。抽選器を回す順番は、書類の提出順。
　今回の場合は、当選者５名のうち３名が辞退して終了。

【事実関係】

上記のとおり、岐阜県における現在の社会経済情勢に照らし、特に居住の安定確保が必要な者として優先入居世帯が設けられているが、特に①高齢者世帯については、その該当性が、本人若しくは配偶者が 60 歳以上の夫婦のみの世帯、本人が 60 歳以上の単身者、本人（若しくは配偶者）が 60 歳以上で 18 歳未満の者が同居する世帯のいずれかであるため、高齢化が急速に進む昨今の社会・県内情勢においては、申込者の相当数が優先入居者に該当し得る。

このため、現に、昨今の抽選会においては、申込者全員が優先入居世帯に該当する結果、優先枠抽選を実施せず、直ちに居室を決定する本抽選を行うことが多いとのことである。

【規範】

優先入居につき、岐阜県県営住宅条例第４条は、「高齢者、身体障害者その他の特に住居の安定を図る必要がある者」と規定する。

【意見　住宅課】

急速な高齢化及び退職年齢の引上傾向等の昨今の社会・県内情勢に照らせば、優先入居要件のうち①高齢者世帯については、該当年齢を引き上げるなどして、より現在の社会情勢に合致し、もって「特に住居の安定を図る必要がある者」の抽出・保護に資する制度設計になるよう、見直しを図るのが望ましい。

制度設計に際しては、急速な高齢化に加え、空き部屋率の上昇及び申込者数の減少等の県内情勢に鑑み、公開抽選という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て、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方法も検討されたい。実情調査による選考方法としては、登録制度、点数制度、優先制度等が想定され、その公正な運用を図る趣旨より、入居者選考委員会の組織及び運営も考えられる（公営住宅管理研究会／令和元年 10 月／公営住宅の管理・令和元年度版／一般社団法人日本住宅協会 72 頁）。

【事実関係】

抽選会場への入室の際に、本人確認が行われているが、同確認方法は、既に申込時において面識があるとの理由から、事前に申込者宛に送付された案内ハガキの所持のみによってなされている。

また、例外的に、申込者以外の代理人が出席する場合においては、案内ハガキ等により事前連絡を求めており、連絡を受けた際に、代理人の情報（住所、氏名、入居申込者との間柄等）を聴取した上で、申込時において本人と同席していた場合等で面識があるケースを除き、当日初対面の者に限り、身分証明書による本人確認がなされているとのことである。

【規範】

「県営住宅ガイド」は、「抽選会には必ず出席していただきます。（原則、申込者の方が出席してください。）」と記載する。

【指摘　住宅供給公社】

本人の出席が原則とされていること及び抽選行為・結果により入居申込権の取得という新たな法律関係が生じること等に鑑みれば、本人確認は、より慎重に行うべきである。具体的には、申込時において面識を有するか否かという担当者の認識・記憶という主観的要素に依拠せず、抽選会場への入室の際には、案内ハガキの所持に加え、身分証明書の提示により、客観的に本人確認を行うべきである。

また、やむを得ず代理人が出席する場合には、上記に加え、当選後の辞退行為等、その委任の範囲が問題となる場面も想定される。そのため、本人に対し、事前に委任の範囲に関する同意書等の提出を求めるなどして、その範囲を明らかにすべきである。

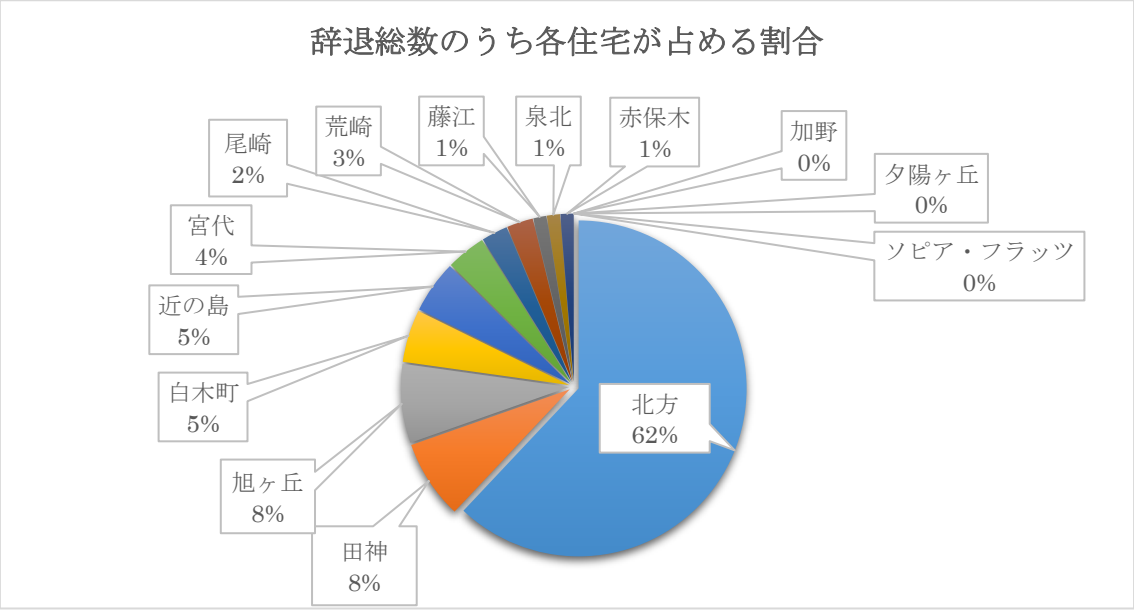
６　入居辞退

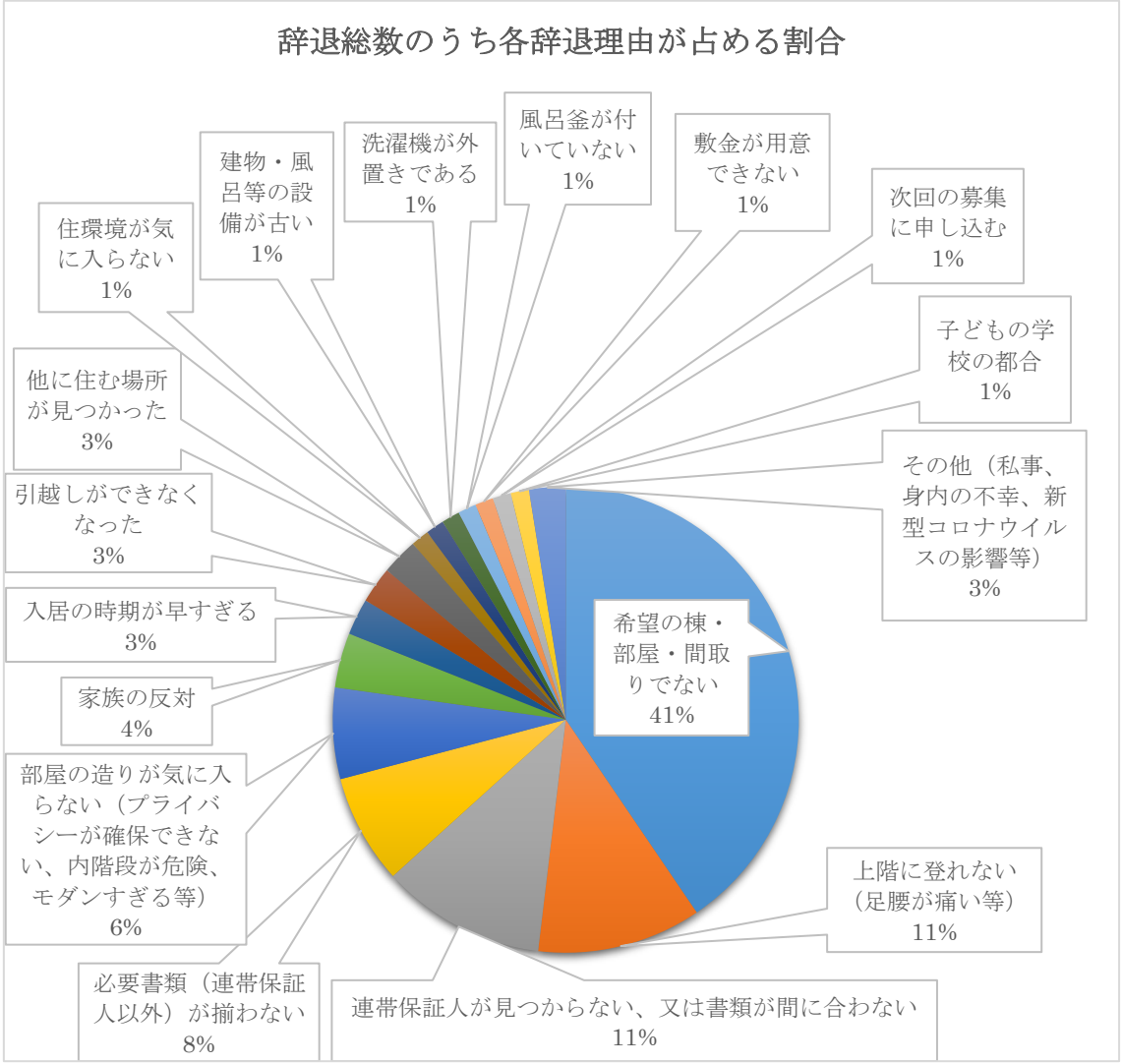
住宅供給公社が管理する抽選記録に綴じられた住宅入居申込辞退届を確認したところ、令和２年の１年間において、抽選会が実施され、その結果入居申込の権利を獲得したにもかかわらず、入居辞退を申し出た者の人数及びその辞退理由等については、以下のとおりである。

県営住宅入居抽選会における辞退理由一覧表（令和２年）

【辞退理由の多いものから降順に列記（その他を除く）】

辞退理由	白木町	近の島	加野	夕陽ケ丘	尾崎	田神	北方	藤江	荒崎	宮代	ソピア・フラッツ	旭ケ丘	泉北	赤保木	合計
希望の棟・部屋・間取りでない		1				2	28					1			32
上階に登れない（足腰が痛い等）	1	1			1	3	1		2						9
連帯保証人が見つからない、又は書類が間に合わない							4	1		1		2	1		9
必要書類（連帯保証人以外）が揃わない					1		3			1		1			6
部屋の造りが気に入らない（プライバシーが確保できない、内階段が危険、モダンすぎる等）							5								5
家族の反対	1						2								3
入居の時期が早すぎる							1			1					2
引越しができなくなった	1						1								2
他に住む場所が見つかった	1						1								2
住環境が気に入らない							1								1
建物・風呂等の設備が古い		1													1
洗濯機が外置きである							1								1
風呂釜が付いていない												1			1
敷金が用意できない														1	1
次回の募集に申し込む		1													1
子どもの学校の都合							1								1
その他（私事、身内の不幸、新型コロナウイルスの影響等）						1						1			2
合　計	4	4	0	0	2	6	49	1	2	3	0	6	1	1	79


辞退総数のうち各住宅が占める割合
北方 62%
田神 8%
旭ヶ丘 8%
白木町 5%
近の島 5%
宮代 4%
尾崎 2%
荒崎 3%
藤江 1%
泉北 1%
赤保木 1%
加野 0%
夕陽ヶ丘 0%
ソピア・フラッツ 0%


辞退総数のうち各辞退理由が占める割合
希望の棟・部屋・間取りでない 41%
上階に登れない（足腰が痛い等） 11%
連帯保証人が見つからない、又は書類が間に合わない 11%
必要書類（連帯保証人以外）が揃わない 8%
部屋の造りが気に入らない（プライバシーが確保できない、内階段が危険、モダンすぎる等） 6%
家族の反対 4%
入居の時期が早すぎる 3%
引越しができなくなった 3%
他に住む場所が見つかった 3%
住環境が気に入らない 1%
建物・風呂等の設備が古い 1%
洗濯機が外置きである 1%
風呂釜が付いていない 1%
敷金が用意できない 1%
次回の募集に申し込む 1%
子どもの学校の都合 1%
その他（私事、身内の不幸、新型コロナウイルスの影響等） 3%

【事実関係】
住宅別に差異があるものの、１年間における辞退数が合計 79 件にも及び、そのうち「希望の棟・部屋・間取りではない」という理由は、32 件（約 41%）を占める。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第４条第１号は、入居者の資格として、「現に住宅に困窮していることが明らかであること。」を規定する。
【意見　住宅課】
入居辞退者のうち、辞退理由が、単に「希望の棟・部屋・間取りではない」という専ら志向的理由と思料されるものが一定数含まれていることから、辞退に関する実態を十分調査した上で、現に住宅に困窮していることが明らかな者が、公平に県営住宅に入居できるような方法を模索されることが望ましい。

第３　入居手続

１　概要

申込・抽選等により入居住宅が決定した後、入居者は、入居決定通知を受けた日から 10 日以内に請書等を提出して敷金を納入する。同入居手続を終えた入居者は、入居日の通知を受け、鍵を受領した上で、同入居日から 15 日以内に住宅に入居し、入居後 20 日以内に世帯全員の記載のある住民票（異動後）を提出する。
入居者は、入居時において、玄関及び集合ポストに住宅番号と名前を表示し、電気・水道・ガス（風呂釜なしの居室の場合には、風呂釜及び給湯器を設置）・電話等を契約し、自治会、駐車場管理組合・共益費管理組合等の加入手続を行う。
また、入居時には、入居者全員の氏名・続柄・生年月日・勤務先名称・電話番号、連帯保証人の氏名・住所・電話番号・職業・勤務先名称・勤務先電話番号・本人との関係・性別・年齢及び連帯保証人以外の連絡先（緊急連絡先）の氏名・住所・電話番号・本人との関係を記載した入居者台帳を、入居者が自ら記入する。住宅課、住宅供給公社、住宅監理員及び住宅管理人は同台帳に記載された情報を共有した上で、住宅供給公社及び住宅管理人等が、同台帳の原本又は写しをそれぞれ保管し、管理業務に使用している。

２　監査の方法及び監査の視点

令和２年４月 23 日における住宅課に対するヒアリングのほか、住宅供給公社でのケース記録を閲覧した時における住宅課担当者に対する質疑応答等、「県営住宅ガイド」、「岐阜県営住宅　入居者のしおり」などの資料を確認した。

３　連帯保証人

（１）連帯保証人の要件

【事実関係①】

自営業者を連帯保証人としている事案で、同人の収入資料として確定申告書が提出されているが、同申告書によれば、売上は存するものの経費等を控除した所得額がマイナスであるケースが認められた。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 10 条第１項第１号は、「法人又は入居者と同程度以上の収入を有する個人で知事が適当と認める連帯保証人」と規定する。

また、県営住宅ガイドには、収入につき、「収入を計算する際の対象となる収入は、所得税法上、課税の対象となる収入です。」とし、家賃算定に際して用いられる「所得金額」につき、「給与所得者の場合→給与所得控除後の金額」、「事業所得者の場合→年間総所得金額」と記載されている。

【指摘　住宅課】

自営業者で売上はあっても所得がマイナスである者については、「入居者と同程度以上の収入を有する個人」に該当せず、連帯保証人の要件を欠く。

よって、特に自営業者については、確定申告書上の数値を正確に把握した上で、その収入要件を精査すべきである。

【事実関係②】

入居者の同居人であるが、生計は別であると主張する者を、詳細な疎明資料等の提出なく連帯保証人としているケースが認められた。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 10 条第１項第１号は、「法人又は入居者と同程度以上の収入を有する個人で知事が適当と認める連帯保証人」と規定し、県営住宅連帯保証人取扱要領第４条は、「知事が適当と認める連帯保証人は、入居者と生計を一にしていない者とする。」と定めている。

【指摘　住宅課】

同居人だが生計が別であると主張する場合、その者の家計収支表等の裏付資料を提出させた上で、「入居者と生計を一にしていない者」の要件該当性を慎重に判断すべきである。

【事実関係③】

県営住宅の入居者で、家賃を滞納している者を連帯保証人としているケースが認められた。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 10 条第１項第１号は、「法人又は入居者と同程度以上の収入を有する個人で知事が適当と認める連帯保証人」と規定する。

【指摘　住宅課】
　県営住宅の入居者で家賃を滞納している者について、「知事が適当と認める連帯保証人」とすることは適切でなく、連帯保証人の要件を欠くと判断すべきである。
【意見　住宅課】
　県営住宅連帯保証人取扱要領において、連帯保証人の要件につき、入居者と別生計であることのほか、家賃・税金滞納がないこと、暴力団等の構成員でないことを加えて明記するのが望ましい。

（２）連帯保証の極度額
【事実関係①】
　ケース記録上、家賃滞納が６ヶ月以上に及ぶ事例が散見され、その後の明渡手続まで及ぶ事例においては、滞納家賃のほか、執行費用及び残置物処理費用として 50 万円以上を要するケースもある。
【規範】
　令和２年４月１日以降の県営住宅の入居契約につき、県営住宅連帯保証人取扱要領第７条は、「連帯保証人は、入居当初家賃（施行規則第６条の規定により新たに連帯保証人となったものにおいては、施行規則別記第３号様式の２を提出したときの家賃。）の６ヶ月分に相当する金銭までの債務を負担するものとする。」と定め、入居者の請書又は連帯保証人変更届（上記３号様式の２）において、個別の極度額が設定される。
　また、退去時において要する修繕費（敷金から相殺）につき、岐阜県営住宅入居者のしおりは、「㋐畳の表替え、㋑ふすま、障子の張り替え・・・」と定める。
【意見　住宅課】
　少なくとも畳の表替え及びふすま、障子の張り替え等については、家賃額にかかわらず入居・使用期間によって一定額の負担が当然に予想されるところ、例えば近の島住宅の第１階層における入居者の家賃は月額 8800 円であり、同入居者の連帯保証人が負担する極度額は僅か５万 2800 円に留まる。
　なお、国土交通省住宅局住宅総合整備課作成に係る平成 30 年３月 30 日付「極度額に関する参考資料」によれば、家賃帯４万円未満における損害額（家賃債務保証業者が借主に代わって貸主に支払った、家賃、共益費、管理費、駐車場料金、更新料、残置物撤去費、修繕費、違約金当の総額から、借主に求償して回収した金額を控除し、求償から一定期間が経過し、損害額として判断された残額）の中央値は 11 万 5000 円、平均値は 17 万 7000 円である。
　したがって、連帯保証人の制度趣旨に鑑み、県営住宅全体における過去の明渡済案件につき、敷金から原状回復費用等を控除した残額の平均値を調査する等した上で、家賃の高低を問わず一律賃料月額の６か月分という現在の極度額の設定方法の妥当性を精査し、最低極度額の設定等をも視野に入れて再検討する

のが望ましい。

【事実関係②】
令和２年４月１日以降の入居契約は、連帯保証債務について極度額があるが、令和２年３月 31 日以前の入居契約については、連帯保証債務について極度額はない。他方、岐阜県県営住宅条例、岐阜県県営住宅条例施行規則は、県営住宅の入居者や連帯保証人等に、効力が及んでいる。
住宅課によると、令和元年度に、弁護士相談の上、公平性の観点から、民法改正前の連帯保証人に対しても、改正民法の適用を受ける新規入居者と同一の計算方法により極度額を課すことを決定した。
そして、その決定をもって、令和２年４月１日から施行する改正後の連帯保証人取扱要領を、令和２年３月 30 日に決裁している。

（３）連帯保証の免除
【事実関係】
ケース記録からは、連帯保証人を免除した事例を確認できなかったが、どのような場合に、どのような判断過程によって免除されるのか、その具体的な基準が不明確である。
【規範】
地方自治法第 10 条第２項は、「住民は、法律の定めるところにより、その属する普通地方公共団体の役務の提供をひとしく受ける権利を有し、その負担を分任する義務を負う。」と規定する。
そして、岐阜県県営住宅条例第 10 条第３項は、「知事は、特別の事情があると認める者に対しては、第１項第１号の規定による連帯保証人の連署を免除することができる。」と規定し、同特別の事情につき、県営住宅連帯保証人取扱要領第５条は、「①本人又はこれから同居しようとする者が生活保護受給者（代理納付の適用を受ける者に限る。）の場合、②本人が 60 歳以上であり、これから同居しようとする者がいない場合、③「留学」の在留資格をもつ外国人のうち、大学等による機関保証制度に加入している場合、④その他特に居住の安定を図る必要があるものとして別に定める場合」とし、さらに①及び②について、「本人の不断の努力によっても連帯保証人となる者が見つからない場合に限るものとする。」と定める。
なお、総務省報告書（平成 30 年１月）の所見においては、「国土交通省は、公営住宅への入居希望者の円滑な入居の促進を図る観点から、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、都道府県等における保証人の確保に関する実態を的確に把握するとともに、都道府県等に対し特例措置や法人保証に関する必要な情報提供等を行う必要がある。」と述べている。
【意見　住宅課】

連帯保証人の連署について免除できる「特別の事情」について、判断にばらつきが生じると、入居者にとって公平性を欠くこととなる。

したがって、入居者間における公平性の担保及び免除要請者に対する予測可能性という観点より、「特別の事情」にいう「本人の不断の努力によっても連帯保証人となる者が見つからない場合」については、社会情勢や地域の実情等も踏まえた上で、具体的な審査過程・方法等の統一化を図ることが望ましい。

４　浴槽等の設置・撤去

【事実関係】

浴槽等の設置については、「県営住宅ガイド」の「３　入居にあたっての注意事項」において、「（３）浴槽等の設置　住戸には、原則、浴槽と風呂釜が備えられていません。入居する方の負担でバランス式ガス風呂（白木町、北方住宅を除く。）を設置していただく必要があります。なお、設置した場合には退去する際に、自己負担で撤去が必要です。」と記載されている。

浴槽等の設置・撤去は費用負担がかかるが、岐阜県公営住宅等長寿命化計画における個別改善（居住性向上）により、浴槽等を設置した居住性向上住宅の整備事業が進んでいるとのことである。

【意見　住宅課】

民間住宅の現状等も考慮すると、居住性向上事業による浴槽等の設置をさらに進め、最終的には、全団地全戸に設置されることが望ましい。

第４　居住中の管理

１　概要

県営住宅（ソピア・フラッツを除く）の管理については、主な当事者として、住宅課、住宅供給公社（管理代行）、住宅監理員、住宅管理人、駐車場管理組合等、共益費管理組合等、自治会及び入居者が存在する（それぞれの関係性等の概要については、第２章の１第３の１（１）図参照）。

２　監査の方法及び監査の視点

令和２年４月 23 日における住宅課に対するヒアリングのほか、住宅供給公社でのケース記録を閲覧した時における住宅課担当者に対する質疑応答等、「県営住宅ガイド」、「岐阜県営住宅　入居者のしおり」などの資料を確認した。

３　住宅監理員

【事実関係①】

尾崎住宅及び北方住宅のみ住宅監理員が選任されており、その他の住宅においては、住宅監理員が選任されていない。

なお、尾崎住宅及び北方住宅の各住宅監理員は、いずれも担当住宅のみの監理を専属的に行っており、他の住宅において選任された住宅管理人を指揮し、職務の補助をさせている事実はない。

他方、住宅管理人は、ソピア・フラッツ（指定管理）を除く 13 住宅において、それぞれ選任されている。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 46 条第１項は、「知事は、県営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、県営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を与えるため、住宅監理員を置くものとする。」とし、同条第２項は、「知事は、住宅監理員の職務を補助させるため、住宅管理人を置くことができる。」とし、同条第３項は、「住宅管理人は、住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡に関する事務を行なう。」と規定する。

なお、同第 49 条第２項第 11 号により、「知事に代わって、岐阜県住宅供給公社が住宅監理員を置く」ことができ、同条第３項によって、同第 46 条第１項及び第２項の「知事」は、「岐阜県住宅供給公社理事長」となる。

【指摘（改善報告）　住宅課】

必要的機関である住宅監理員に対し、住宅管理人は任意的機関であるところ、各住宅において選任された住宅管理人は、いずれも住宅監理員の指揮を受け、同員の職務を補助する立場にある。

したがって、尾崎住宅及び北方住宅のみならず、他の全住宅（ただし、ソピア・フラッツ（指定管理）を除く。）において住宅監理員を選任し、住宅ごとに選任された住宅管理人を指揮すべきである。ただし、住宅監理員の選任は、必ずしも住宅ごとに１名を要するものではなく、人数制限に関する規定もないことから、全住宅の管理事務をつかさどる１名の住宅監理員の選任でも足りる。

上記指摘を受け、令和３年２月１日、従前より住宅監理員が選任されている尾崎住宅及び北方住宅に加え、その他の各県営住宅を管理する住宅監理員が選任され、条例に則した適切な管理体制が整備された。

【事実関係②】

住宅監理員の職務に関し、現在有効な規定がない。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 46 条第４項は、「前三項に規定するもののほか、住宅監理員及び住宅管理人に関し必要な事項は、規則で定める。」と規定する。

なお、同第 49 条第２項は、住宅供給公社が知事に代わって行うことができる権限を規定するが、同第 46 条第 4 項の規則制定権は含まれていない。

【指摘　住宅課】

住宅監理員の職務権限及び範囲等を明確にするため、住宅課は、その基本的な

部分につき規則などを制定すべきである。また、子細な事項については、住宅供給公社（住宅監理員は住宅供給公社職員から選任される。）が、要領などに基づき定めるべきである。

【事実関係③】
住宅管理人の職務に関し、岐阜県県営住宅管理人事務要領及び岐阜県県営住宅管理人の委嘱手続き取扱内規が定められているが、規則は制定されていない。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第 46 条第４項は、「前三項に規定するもののほか、住宅監理員及び住宅管理人に関し必要な事項は、規則で定める。」と規定する。
なお、同第 49 条第２項は、住宅供給公社が知事に代わって行うことができる権限を規定するが、同第 46 条第 4 項の規則制定権は含まれていない。
【指摘　住宅課】
住宅管理人の職務権限及び範囲等を明確にするため、その基本的な部分につき規則などを制定すべきである。

４　個人情報の管理

（１）住宅管理人による個人情報の管理
【事実関係①】
入居者は、入居時に、入居者全員の氏名・続柄・生年月日・勤務先名称・電話番号、連帯保証人の氏名・住所・電話番号・職業・勤務先名称・勤務先電話番号・本人との関係・性別・年齢及び連帯保証人以外の連絡先（緊急連絡先）の氏名・住所・電話番号・本人との関係を記載した入居者台帳を自ら記入する。住宅課、住宅供給公社、住宅監理員及び住宅管理人（以下「住宅管理人等」という。）は同台帳に記載された情報を共有した上で、住宅供給公社及び住宅管理人等が、同台帳の原本又は写しをそれぞれ保管し、管理業務に使用している。
住宅管理人等は、同入居者台帳に基づき入居者管理業務を行うが、同入居者台帳の利用・保管方法及び入居者退去後の破棄方法等の取扱について、明確に定めた規定等はない。

【事実関係②】
入居者台帳は、住宅供給公社が入居者に作成させた上で、住宅管理人等を介してこれを受領する過程で、住宅管理人等の手元にも保管され（ケース記録上、住宅供給公社が原本を保管している案件と、写しを保管（住宅管理人等が原本を保管しているものと思料される。）している案件が認められた。）、管理業務の中で利用されることとなるが、書面上、その利用目的や、住宅供給公社職員以外である住宅管理人への情報提供につき、何も記載されていなかった。
なお、ケース記録上、入居者が、住宅管理人（同じ県営住宅の入居者）が入居

者本人、連帯保証人及び緊急連絡先等の情報を全て把握していることに対して苦言を呈している案件が認められた。

【事実関係③】
一部の住宅管理人へのヒアリングの結果、入居者が退去した後も、同入居者の入居者台帳（写しを含む。）を住宅供給公社へ返還又は破棄せず、住宅管理人が保管し続けている事実が認められた。

【事実関係④】
住宅管理人（入居者）が退去した場合や、住宅管理人を辞任した場合において、同人より入居者台帳を回収しておらず、同人は、新しく住宅管理人に選任された者に対し、住宅課や住宅供給公社を介すことなく、直接引継を行っている。

【規範】
岐阜県個人情報保護条例第 11 条第１項は、「実施機関は、個人情報取扱事務を実施機関以外のものに委託しようとするときは、その契約において、委託を受けたものが講ずべき個人情報の保護のために必要な措置を明らかにしなければならない。」と規定し、岐阜県住宅供給公社の個人情報保護に関する要綱第９条第１項は、「公社は、個人情報取扱事務を公社以外のものに委託しようとするときは、その契約において、委託を受けたものが講ずべき個人情報の保護のために必要な措置を明らかにしなければならない。」とし、同条第２項において、「公社から個人情報取扱事務の委託を受けたものは、前項の個人情報の保護のために必要な措置を講じなければならない。」と定める。
また、同第５条第１項は、「公社は、個人情報取扱事務の目的以外の目的のために、個人情報（特定個人情報を除く。以下この条において同じ。）を公社の内部において利用し、又は公社以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。」とし、同第１号に「本人の同意があるとき、又は本人に提供するとき。」と定める。
そして、同第７条第３項は、「公社は、保有する必要のなくなった個人情報を確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。」と定める。

【指摘①　住宅課】
入居者台帳には、上記のとおり本人及び第三者の個人情報が多数記載されているため、必要な措置として、その利用・保管・破棄等に関して、明確に定めた要領等の整備を進め、適正な取扱を徹底すべきである。

【指摘②（改善報告）　住宅課】
入居者台帳の書面上に、同台帳に記載された各人の個人情報の利用目的を明

示するとともに、住宅供給公社以外のものである住宅管理人へ情報提供されることにつき、入居者より事前に同意を得るべきである。

なお、令和３年１月 19 日より、入居者台帳の写しを住宅管理人が保有し、緊急時に同書類の情報を利用することにつき、入居者が事前同意する旨が記載された新様式の「県営住宅入居報告書兼入居者台帳」が作成・運用開始されたため、改善報告とする。

【指摘③（改善報告）　住宅課】

退去者への請求や連絡は、住宅課もしくは住宅供給公社から行うこととなるため、少なくとも住宅管理人が入居者台帳（写しを含む。）を保管し続ける必要性はない。

したがって、退去者が生じた場合には、速やかに住宅管理人から当該退去者に係る入居者台帳を回収すべきである。

なお、令和３年１月 19 日より、入居者が住宅を退去後、住宅管理人は住宅供給公社へ入居者台帳を返却する旨が記載された新様式の「県営住宅入居報告書兼入居者台帳」が作成・運用開始されたため、改善報告とする。

【指摘④　住宅課】

住宅管理人（入居者）でなくなれば、同人（以下「旧住宅管理人」という。）が入居者台帳を保有する必要性はなく、また、新たに住宅管理人に選任された者（以下「新住宅管理人」という。）に対して、引継の必要性があるとしても、旧住宅管理人が保有していた個人情報の確認、旧住宅管理人の情報破棄及び新住宅管理人の情報受領等、その引継の確実性を担保しなければならない。

したがって、住宅管理人交代等の場合には、新旧住宅管理人間で直接入居者情報を引き継ぐのではなく、いったん住宅課や住宅供給公社が、旧住宅管理人より入居者台帳を受け取り、その情報内容等を確認の上、新住宅管理人へ提供する方法によるべきである。

（２）自治会等が設置した防犯カメラの取扱

【事実関係】

北方住宅において、自治会が設置した防犯カメラの存在が認められた。

【規範】

岐阜県個人情報保護条例第 11 条第１項は、「実施機関は、個人情報取扱事務を実施機関以外のものに委託しようとするときは、その契約において、委託を受けたものが講ずべき個人情報の保護のために必要な措置を明らかにしなければならない。」と規定し、岐阜県住宅供給公社の個人情報保護に関する要綱第９条第１項は、「公社は、個人情報取扱事務を公社以外のものに委託しようとするときは、その契約において、委託を受けたものが講ずべき個人情報の保護のために

必要な措置を明らかにしなければならない。」とし、同条第２項において、「公社から個人情報取扱事務の委託を受けたものは、前項の個人情報の保護のために必要な措置を講じなければならない。」と定める。

【意見　住宅課】

防犯カメラの設置については、いずれも設置者（自治会等）の要望に基づくものであり、住宅課又は住宅供給公社による住宅管理上の委託ではないが、個人情報保護条例等の趣旨に鑑み、自治会等にそのデータの取扱に関する要綱等の取り決めをさせた上で、これを提出させることが望ましい。

５　家賃の算定

【概要】

（１）収入基準（ソピア・フラッツ（特別賃貸住宅）を除く。）

県営住宅は、県民生活の安定と福祉の増進を図るため、低廉な家賃で賃貸する住宅であるという制度趣旨に基づき、入居者の収入基準が設けられている。

具体的には、収入上限を所得月額 15 万 8000 円と定めた上で、入居者の所得月額に応じて第１階層（最低家賃）から第４階層までに分別し、住宅ごとに定められた階層別家賃をもって入居者の家賃が算定される。

なお、階層別家賃（収入超過者以外の入居者に課される家賃）は、毎年度、家賃算定基礎額×市町村立地係数×規模係数×経過年数係数×利便性係数という計算式によって、それぞれ算出される。

また、所得月額は、次のとおり、世帯全員の所得金額の合計から各種控除金額の合計を引いた額を 12 で除して算出する。

$$\text{・所得月額} = \frac{\text{世帯全員の所得金額の合計} - \text{控除金額の合計}}{\text{１２ヶ月}}$$

注）１　所得金額　給与所得者の場合 →「給与所得控除後の金額」
　　事業所得者の場合 →「年間総所得金額」
　　２　控除金額については１４ページを参照してください。
　　３　一円未満の端数は切り捨てます。

【収入基準表】

所得階層	所得月額	備　考
第１階層	０円～１０４，０００円	最低家賃
第２階層	１０４，００１円～１２３，０００円	
第３階層	１２３，００１円～１３９，０００円	
第４階層	１３９，００１円～１５８，０００円	

◎ 年金所得者の所得算定方法　［求める所得金額＝Ａ×Ｂ－Ｃ］

年令区分	公的年金等の収入金額の合計額（Ａ）	割合（Ｂ）	控除額（Ｃ）
６５歳未満	（公的年金等の収入金額の合計額が 700,000 円までの場合は、所得金額はゼロとなります。）		
	700,001 円 から 1,299,999 円まで	１００％	700,000 円
	1,300,000 円 から 4,099,999 円まで	７５％	375,000 円
	4,100,000 円 から 7,699,999 円まで	８５％	785,000 円
	7,700,000 円以上	９５％	1,555,000 円
６５歳以上	（公的年金等の収入金額の合計額が 1,200,000 円までの場合は、所得金額はゼロとなります。）		
	1,200,001 円 から 3,299,999 円まで	１００％	1,200,000 円
	3,300,000 円 から 4,099,999 円まで	７５％	375,000 円
	4,100,000 円 から 7,699,999 円まで	８５％	785,000 円
	7,700,000 円以上	９５％	1,555,000 円

注）国民年金や厚生年金などを受給している方は、上記の表により計算してください。
　　なお、非課税となる遺族年金、障害年金などは除きます。

◎　控除金額の計算方法

控除種別			控除対象者	控除金額
A 基礎控除		ア　同居親族等控除	申込者本人を除く、同居（または同居しようとする）親族及び遠隔地扶養親族	380,000×　人 ＝　円
特別控除	B 個別を除くその他の特別控除	イ　特定扶養控除	扶養控除対象者のうち、１６歳以上２３歳未満の人	250,000×　人 ＝　円
		ウ　老人扶養控除	扶養親族のうち、年齢７０歳以上の人	100,000×　人 ＝　円
		エ　老人控除対象配偶者控除	控除対象配偶者のうち、年齢７０歳以上の人	
		オ　障がい者控除	次の①～⑧のいずれかにあてはまる人 （　）内は特別障がい者控除を受けられる人 ①精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人 （障がい等級が１級の人） ②身体障害者手帳の交付を受けている身体障がい者（身体障害者手帳の交付を受けている１級･２級の身体障がい者） ③療育手帳の交付を受けている人（等級がＡの人） ④戦傷病者手帳の交付を受けている人 （戦傷病者手帳に障がい程度が恩給法別表第１号表ノ２の特別項症から第３項症までのものであると記載されている人） ⑤心神喪失の常況にある人または知的障がい者と判定された人 （心神喪失の常況にある人または重度の知的障がいの人） ⑥（原子爆弾被爆者のうち、厚生労働大臣の認定を受けている人） ⑦（常に就床を要し、複雑な介護を要する人） ⑧精神または身体に障がいのある年齢６５歳以上の人でその障がいの程度が②、⑤と同じ程度であるものとして福祉事務所長の認定を受けている人 （同じく②、⑤、（　）内と同程度と認定を受けている人）	270,000×　人 ＝　円
		カ　特別障がい者控除		400,000×　人 ＝　円
	C 個別の特別控除	キ　寡婦控除	所得者本人が次の(1)，(2)のいずれかに該当する人をいいます。 (1)　次のいずれかに該当する人で、扶養親族または生計を一にする子のある人（法律婚によらないで母となった場合を含みます。） イ　夫と死別した後、婚姻していない人 ロ　夫と離婚した後、婚姻していない人 ハ　夫の生死の明らかでない人 (2)　上記(1)に掲げる人のほか、次のいずれかに該当する人で、合計所得金額が 500 万円以下の人 イ　夫と死別した後、婚姻していない人 ロ　夫の生死の明らかでない人	270,000 円 所得額が 27 万円未満の場合は当該所得金額
		ク　寡夫控除	所得者本人が、次の(1)，(2)または(3)のいずれかに該当する人で、生計を一にする子があり（法律婚によらないで父となった場合を含みます。）、かつ、合計所得金額が 500 万円以下の人をいいます。 (1)　妻と死別した後、婚姻していない人 (2)　妻と離婚した後、婚姻していない人 (3)　妻の生死の明らかでない人	270,000 円 所得額が 27 万円未満の場合は当該所得金額

注）　1　各控除項目（扶養親族を除く。）対象者は所得税法で規定する対象者と同一です。
　　2　特定扶養控除、老人扶養控除、老人控除対象配偶者控除、障がい者控除、特別障がい者控除は、扶養控除に加算できます。
　　3　障がい者控除及び特別障がい者控除を受けようとする人は、障害者手帳等の証明できるものが必要です。

【県営住宅ガイド 10～14 頁】

（２）裁量階層

収入上限（所得月額 15 万 8000 円）を超えた場合であっても、次の各世帯につ

いては、特に居住の安定を図る必要があり、かつ、民間の賃貸住宅を借りようとするとき不利な立場にあると考えられることから、裁量階層として入居が認められ、その所得月額に応じて第５階層から第７階層として家賃が算定される。

（ア）高 齢 者 世 帯 ……○６０歳以上の者のみからなる世帯（単身者を含む。）
○６０歳以上の者と１８歳未満の者からなる世帯
（イ）心身障がい者世帯 ……○身体障害者手帳１級～４級までの程度または戦傷病者手帳特別項症～第６項症までの程度の者がいる世帯
○精神障害者保健福祉手帳１級～３級の程度、療育手帳Ａ$_1$～Ｂ$_2$の程度の者がいる世帯
（ウ）子 育 て 世 帯 ……○中学校を卒業するまでの者がいる世帯
（エ）新　婚　世　帯……○婚姻日から入居申込日までの期間が２年以内である世帯（事実婚である場合は同居開始日から２年以内）
○結婚予定者で入居後３ヶ月以内に結婚する世帯
（オ）多　子　世　帯……○１８歳未満の者が３人以上いる世帯
（カ）戦傷病者世帯 ……○戦傷病者で障害の程度が恩給法の特別項症～第６項症までまたは第一款症である者がいる世帯
（キ）原子爆弾被爆者世帯 ……○原子爆弾被爆者のいる世帯
（ク）生活保護世帯 ……○生活保護を受けている世帯または中国残留邦人等で支援給付を受けている者がいる世帯
（ケ）海外引揚者世帯 ……○海外からの引揚者で５年を経過していない者がいる世帯
（コ）ハンセン病療養所入所者世帯 …○入居者または同居者にハンセン病療養所入所者がいる世帯
（サ）ＤＶ被害世帯 ……○ＤＶ防止法の規定による一時保護または保護終了から５年未満の者がいる世帯
○裁判所に保護命令の申立てを行い、その効力を生じた日から５年未満の者がいる世帯
（シ）被　災　世　帯……○被災市街地復興特別支援法第または福島復興再生特別措置法の規定により公営住宅法第 23 条各号に掲げる条件を具備する者がいる世帯

注）上記は、それぞれ該当する証明書類を提出してください。

	所得階層	所得月額
（ア）～（シ）の世帯	第５階層	１５８，００１円～１８６，０００円
	第６階層	１８６，００１円～２１４，０００円
	第７階層	２１４，００１円～２５９，０００円

【県営住宅ガイド 15 頁】

令和２年６月 15 日現在における各県営住宅の本来世帯の家賃は、以下のとおりである。

住宅名	家賃（円）			住宅名	家賃（円）		
北方	13,800	～	55,900	近の島	8,800	～	14,700
夕陽ヶ丘	22,000	～	33,700	加野	10,400	～	18,900
白木町	17,000	～	41,700	田神	20,100	～	34,400
尾崎	12,200	～	31,700	藤江	10,700	～	35,200
荒崎	11,800	～	26,100	宮代	14,000	～	28,500
旭ヶ丘	9,800	～	25,100	泉北	7,800	～	31,900
赤保木	10,900	～	21,100	ソピア・フラッツ（特別賃貸住宅）	29,700	～	67,800

（３）家賃の納入

入居者は、納期限日（月の途中で住宅を明け渡したときは、明渡日）までにその月分の家賃（月の途中で住宅に入居し、又は住宅を明け渡したときは、日割計算によって算出した額）を納入する。

家賃の納入方法としては、預金口座振替依頼書（岐阜県県営住宅使用料）及び納入通知依頼書による口座振替のほか、納入通知書による現金納入及び生活保護受給者における代理納付（生活保護法第 37 条の２）がある。

（４）収入申告

入居者は、毎年７月末日までに、収入報告書を提出し、知事は、同報告書記載内容に基づき入居者の収入を認定するとともに、来年度の家賃の額及び収入超過者又は高額所得者の認定を行う。

認定結果は、家賃通知書によって各入居者に通知され、同認定結果について意見のある者は、その理由を証する書面を添えて、通知受領日から１ヶ月以内に意見申出書を知事に提出することができる。当該意見に理由があると認めるときは、知事は、当該収入の額を更正する。

なお、入居者が認知症や知的障害者等であり、収入申告することが困難な事情にあると認められる場合には、収入申告義務が免除され、知事が収入調査によって当該入居者の収入を把握する。

（５）収入調査

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

なお、上記報告の請求を行ったにもかかわらず、入居者がその請求に応じない

ときは、当該住宅の家賃につき、近傍同種の住宅の家賃とされる。

6　収入超過者

【概要】

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 15 万 8000 円、裁量階層である場合は 25 万 9000 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。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。

所得階層	第５階層	第６階層	第７階層	第８階層
	158,001 円～ 186,000 円	186,001 円～ 214,000 円	214,001 円～ 259,000 円	259,001 円～
裁量世帯に該当しない世帯	収入超過者			
裁量世帯　※	（収入基準以内）			収入超過者

※　高齢者世帯、心身障がい者世帯、子育て世帯、新婚世帯、多子世帯、戦傷病者世帯、原子爆弾被爆者世帯、生活保護世帯、海外引揚者世帯、ハンセン病療養所入所者世帯、ＤＶ被害世帯、被災世帯（１５ページ参照）

（例）　令和元年度に第５階層で収入超過者の認定を受けた方が、翌令和２年度以降も県営住宅に入居を続ける場合

第５階層の本来家賃が 35,000 円、近傍同種の住宅の家賃（民間住宅並の家賃）が 80,000 円である場合、各年度の家賃は次のようになります。

なお、近傍同種の住宅の家賃は、法律の規定に基づいて年度ごとに算出します。

令和２年度　35,000＋［（80,000－35,000）1/5］＝ 44,000 円
令和３年度　35,000＋［（80,000－35,000）2/5］＝ 53,000 円
令和４年度　35,000＋［（80,000－35,000）3/5］＝ 62,000 円
令和５年度　35,000＋［（80,000－35,000）4/5］＝ 71,000 円
令和６年度以降　80,000 円

【県営住宅ガイド 18 頁】

【事実関係】

令和２年２月 17 日付の決裁文書「令和２年度県営住宅家賃の決定に伴う入居者への案内について」によると、収入超過者世帯が、352 世帯ある。

収入超過者世帯に対しては、「収入超過者認定について」という文書を発送し、明渡を促しているものの、それ以外には、各世帯に対する面談を実施する等、明渡に向けた具体的な働きかけは認められない。

【規範】

公営住宅法第 28 条第１項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き３年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。」と規定する。

そして、同明渡努力義務につき、逐条解説公営住宅法 131 頁には、「事業主体は、必要があると認めるときは、収入超過者が他の適当な住宅に入居することが

できるようにあっせん等に努めなければならない。また、収入超過者が他の公的資金による住宅（特定優良賃貸住宅、都市再生機構の賃貸住宅等）への入居を希望したときは、特別の配慮をしなければならない。」と記述されている。

【意見　住宅課】

352 世帯にも及ぶ収入超過者については、明渡努力義務を規定した法の趣旨に鑑み、住宅供給公社を通じて他の賃貸住宅を紹介したり、空き家バンクなどを通じて利活用が可能な空き家を紹介したりするなど、その努力義務の履行を促すよう、具体的な働きかけをするのが望ましい。

7　高額所得者

【概要】

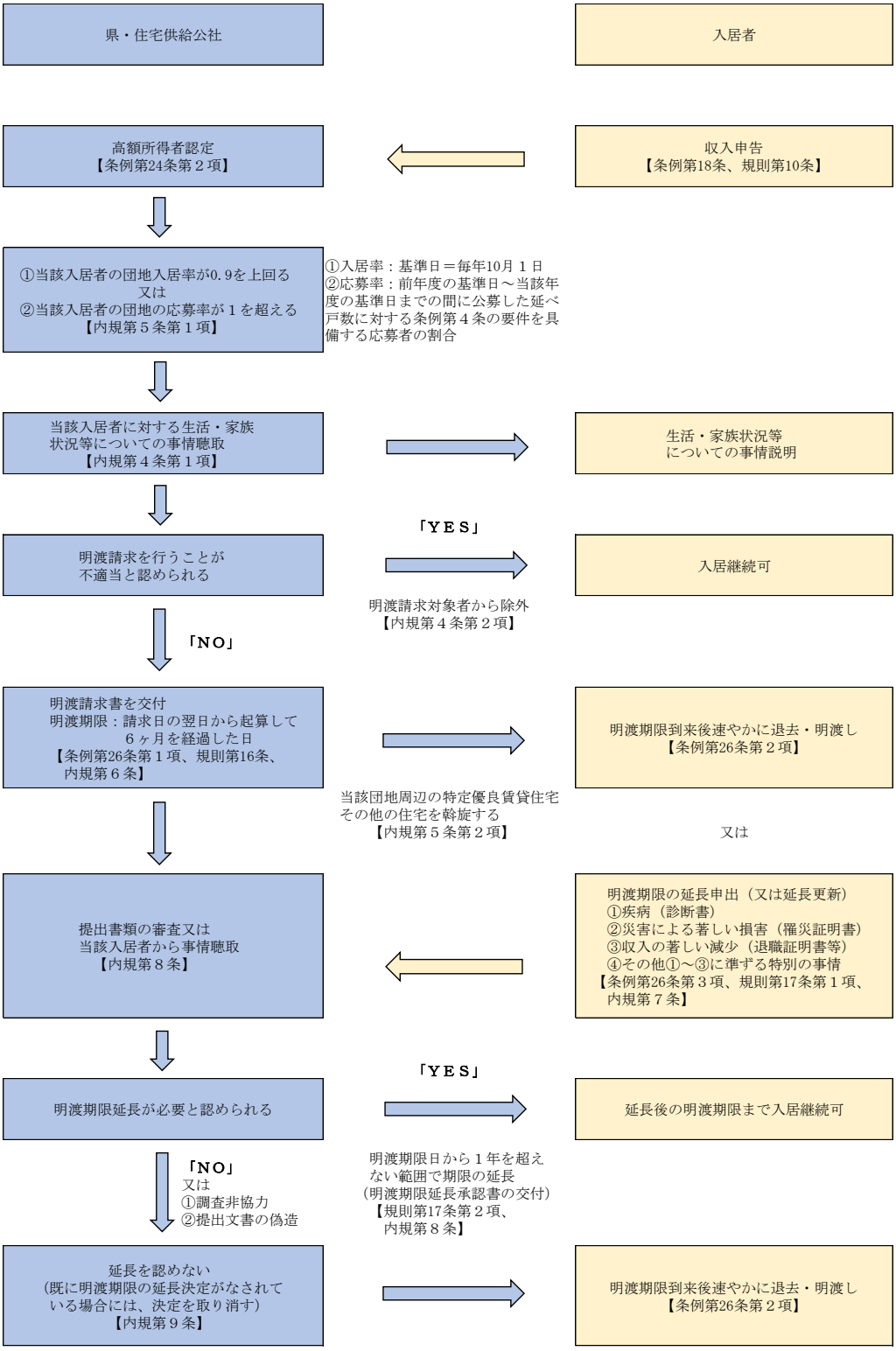
県営住宅に引き続き５年以上入居し、かつ、最近２年間引き続き月額 31 万 3000 円を超える収入がある入居者は、「高額所得者」と認定される。

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倍に相当する額の金銭を徴収する。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。

なお、岐阜県においては、高額所得者と認定された場合であっても、当該入居者の住宅における入居率や応募率に応じて、明渡請求対象者から除外する運用や、一定の要件を満たした場合には明渡期限の延長を認める運用が、高額所得者に係る明渡請求取扱内規によって定められており、その手続の概要等は、概ね以下のフロー図記載のとおりである。

高額所得者に係る明渡請求フロー図



条例：岐阜県県営住宅条例
規則：岐阜県県営住宅条例施行規則
内規：高額所得者に係る明渡請求取扱内規

【事実関係】
高額所得者に係る明渡請求取扱内規第８条は、「第４条の規定により明渡請求を受けた高額所得者から第６条に規定する明渡し期限延長の申請があった場合は、提出書類を審査又は当該高額所得者から事情を聴取し、必要と認められる場合は、明渡し期限日から１年を超えない範囲で期限の延長を認めることができる。」と定めるが、明渡請求を定める条項は第５条であり、明渡期限延長の申請を定める条項は第７条である。
【規範】
岐阜県公文書規定第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅課】
同内規第８条中の明らかな誤記につき、「第４条」は「第５条」と、「第６条」は「第７条」と正すべきである。

【事実関係】
高額所得者に係る明渡請求取扱内規第５条第１項は、岐阜県県営住宅条例第26条が規定する明渡請求ができる要件につき、第１号入居率0.9を上回る場合又は第２号応募率１を超える場合のいずれかに該当する場合と限定的・謙抑的に定めているが、現状の県内全住宅において、第１号入居率 0.9 を超える住宅は、田神住宅（岐阜市）及び藤江住宅（大垣市）に限られる。
【規範】
岐阜県県営住宅条例第26条第１項は、「知事は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求できるものとする。」と規定する。
【意見　住宅課】
高額所得者に対する明渡請求は、①公営住宅が低額所得者のための低家賃住宅として、多額の国民の税金をもって供給されるものであり、また、②本来公営住宅が対象とすべき低額所得者が多数公営住宅への入居を待ち望んでいる現状からみて、相当額の収入を得るようになった者が、なお引き続き公営住宅に入居していることは、著しく公平を欠き、社会正義に反するという趣旨に基づく制度である（公営住宅管理研究会／令和元年10月／公営住宅の管理・令和元年度版／一般社団法人日本住宅協会86頁）。
したがって、高額所得者に対する明渡請求権の行使を、入居率 0.9 を上回る場合等に限定することは、上記制度趣旨のうち、①公営住宅が低額所得者のための低家賃住宅として、多額の国民の税金をもって供給されるものであるという観点において沿わないものと考えられる。また、②の観点においても、昨今の入居率の低下及び老朽化等に基づく公営住宅の集約化にも鑑みれば、高額所得者に対しては、入居率等の低い住宅においても原則的に明渡請求を行うものとし、積極的に集約化事業を進めるのが望ましい。

【事実関係】

高額所得者に係る明渡請求取扱内規第７条第２項は、「明渡請求を受けた高額所得者が当該明渡請求の延長を申請する場合は、次の各号のいずれか必要な書類を添付して行わなければならない。」とし、第１号「医師の診断書」、第２号「市町村長又は消防署長の発行する罹災証明書」、第３号「退職証明書又は明渡し期限日より１年以内の退職見込み証明書」を限定的に列挙する。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 26 条第３項は、「知事は、第１項の規定による請求を受けた高額所得者が、次の各号の一に該当する場合には、その者の申出により、同項の明渡しの期限を延長することができる。」とし、第１号「入居者が疾病にかかったとき」、第２号「入居者が災害により著しい損害を受けたとき」、第３号「入居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき」、第４号「その他前各号に準ずる特別の事情があるとき」と規定する。

また、岐阜県公文書規定第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。

そして、地方自治法第 10 条第２項は、「住民は、法律の定めるところにより、その属する普通地方公共団体の役務の提供をひとしく受ける権利を有し、その負担を分任する義務を負う」と規定する。

【指摘　住宅課】

高額所得者に係る明渡請求取扱内規第７条第２項各号に限定的に列挙された各書類は、それぞれ岐阜県県営住宅条例第 26 条第３項第１号ないし第３号に対応するものと考えられるところ、第４号「その他前各号に準ずる特別の事情があるとき」に対応する必要書類の添付要請が欠けている。

したがって、同条例第 26 条第３項第４号に対応する必要書類の添付として、「その他特別の事情を疎明する各種書類」等、同内規第７条第２項第４号を設けるべきである。

【意見　住宅課】

明渡期限の延長という入居者の生活に直結する重大な事項につき、岐阜県県営住宅条例第 26 条第３項第４号は、包括的条項を設けて判断・処理の柔軟性を図っている。一方で、包括的条項は、潜在的に判断のばらつき等により、入居者間の公平性が損なわれる可能性がある。

したがって、「その他前各号に準ずる特別の事情」については、高額所得者に係る明渡請求取扱内規等により、ある程度類型化した具体例を示すなどして、統一的運用及び入居者間の公平を図るのが望ましい。

【事実関係】

平成 30 年 10 月に、高額所得者の月額所得の算出方法に誤りがあることが判明し、その原因については、入居者の所得金額に合算する当該同居者の所得金額が、124 万 8000 円を超える場合におけるその超える部分の金額に限るものとされているところ、同 124 万 8000 円を考慮しなかったためとのことである。

この点、令和元年 7 月に導入した新たな県営住宅管理システムにおいては、当該計算を自動で行っており、同算出方法の誤りは既に是正されている。

８　家賃の減免等

【概要】

①入居者の収入が著しく低額であるとき、②入居者が疾病にかかったとき、③入居者が災害により著しい損害を受けたとき、④その他前各号に準ずる特別の事情があるときには、家賃の減免又はその徴収を猶予することができる。

そして、毎年度の収入申告による家賃算定後、年度途中の収入変動に基づく収入再認定を行わない岐阜県においては、年度途中の収入変動に対応する必要から、この家賃の減免等制度が用いられる。具体的には、年度途中に定年退職等により入居者の収入が著しく減少すると認められ、かつその事由が継続すると認められるときには、上記①の要件を満たすものとして取り扱われ、年度途中に世帯の状況に異動が生じ、規則に定める申請及び届出を行い受理され、かつ所得の減少が認められるときには、上記④の要件を満たすものとして取り扱われる。

ケース記録上、離婚による同居人異動届並びに世帯収入の減収に伴う算定所得月額の減少、所得階層の変更及び家賃の減少、また、子の出生による同居人異動届並びに基礎控除（同居親族控除）額の増加に伴う算定所得月額の減少、所得階層の変更及び家賃の減少が多く認められた。

【事実関係】

入居者の年度途中の収入減少等に基づく家賃減免については、収入が著しく減少すると認められることが、その認定要件となるところ、従前より、同認定は、収入分位の変動有無から判断する運用がなされている。

【規範】

家賃減免取扱内規第４条第１項第１号は、「条例第 14 条第１号については、年度途中に次に定める事由により入居者の収入が著しく減少すると認められ、かつその事由が継続すると認められるとき。」とし、第３号は、「条例第 14 条第３号については、災害による損害のため、入居者の収入が著しく減少すると認められ、かつその事由が継続すると認められるとき。」と定める。

また、地方自治法第 10 条第２項は、「住民は、法律の定めるところにより、その属する普通地方公共団体の役務の提供をひとしく受ける権利を有し、その負担を分任する義務を負う」と規定する。

【意見　住宅課】

家賃の減免は、入居者の生活に直結する重大な事項であることから、基準の明確性・判断の統一性を担保し、もって入居者間の公平を図る趣旨より、収入分位の変動有無という判断基準を内規に明記することが望ましい。

【事実関係】

岐阜県県営住宅条例第 14 条を受けて、家賃減免取扱内規第４条第１項第４号ニは、「その他特に配慮を要するとして別に定めるとき。」と規定し、同条第２項第６号は、「前項第４号ニの場合　別に定める書類」と定める。

当該特例規定は、通知を前提として定められているとのことであり、本年度においては、令和２年３月 30 日付住第 523 号通知「新型コロナウイルス感染症の感染拡大にかかる県営住宅の取扱いについて」（感染第１波に関する緊急対応基準、その後新型コロナ専用の減免要領制定により失効）に基づき運用されている。

９　同居者

【概要】

入居者が、入居当初の同居親族以外の者を同居させる場合には、同居承認申請書を提出の上、知事の承認を得なければならない。

同居承認により、入居者世帯の収入が入居収入基準（所得月額 15 万 8000 円、裁量階層は 25 万 9000 円）を超える場合又は入居者が不正入居、滞納、毀損、保管義務違反及び管理条例違反に該当する場合には、原則として承認してはならない。ただし、入居者が病気にかかっていること等特別の事情（婚姻や養子縁組、同居者が病気にかかっていることにより同居の必要がある場合等）が存在する場合には、例外的に承認することができる。

【事実関係】

ケース記録上、子の出生に伴う同居承認申請がなされていないまま同子の結婚・就職等による同居人異動届が提出されている事例や、途中で入居した同居者の収入が未確認であるという事例など、入居後の状況について適切に把握されていない事例が散見された。

また、住宅管理人へのヒアリング調査時において、明らかに入居者以外の者の居住実態を把握した場合であっても、当該入居者との間で紛争が生じる可能性を考えると、同じ住宅に入居する者の心理としては、住宅供給公社等への報告には躊躇を覚えるという意見も認められた。

【意見　住宅課】

毎年の収入申告の際に入居者が提出する収入報告書には、「前回報告以後に転出又は転入（出生、本人との婚姻）による同居者異動届内容」の記載欄が設けられているが、入居者による自己申告によるものであり、未記入等により入居後の同居者の状況を把握できない事態が生じ得る。同居者の異動は、住宅の管理及び家賃の算定等（家賃の増額・減額、収入超過、高額所得者）に直結する重要事項

であることから、常に正確・適切に把握する必要がある。

したがって、入居後の同居者の異動実態を適切に把握するための方法を検討することが望ましい。

また、住宅の適切・合理的な管理を実行する必要から、把握された最新の入居者・同居者の情報については、個人情報保護の観点より、その利用目的及び住宅管理人への情報提供等につき入居者の事前承諾を得た上で、住宅管理人へ提供し、同人が保管・使用する入居者台帳を、最新の情報に更新することが望ましい。

10　暴力団排除条項

【事実関係】

入居者の資格を定める岐阜県県営住宅条例第４条第５号において、「その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員でないこと」（平成 23 年４月１日施行）と規定する。当該条項は、平成 19 年 12 月 18 日より施行されている。

住宅課は、暴力団員ではないことの誓約書についても、平成 19 年 12 月１日以降の入居者より徴求している。

また、県営住宅の暴力団員への対応に関する要領第２条においても、「この要領に定める暴力団員とは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員とする。」とした上で、新たな入居申込の際の対応（同第４条）に加え、同居承認申請の際の対応（同第５条）、入居承継申請の際の対応（第６条）、入居後に暴力団員となった者への対応（第７条）及び既存の入居者への対応（第８条）を定める。

【規範】

岐阜県暴力団排除条例第７条（県の事務及び事業における措置）は、「県は、公共工事その他の県の事務又は事業により暴力団を利することとならないよう、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を県が実施する入札に参加させない等の必要な措置を講ずるものとする。」と規定する。

【意見　住宅課】

県営住宅という県の事務又は事業においては、同事務等により暴力団を利することとならないよう、「暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者」が入居しないような措置を取ることが求められている。

したがって、入居者の資格及び入居後の同居承認等については、その排除対象者を、「現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員に該当する場合」のみに限定することなく、「暴力団員と密接な関係を有する者」をも対象に含めることが、岐阜県暴力団排除条例の趣旨に合致し、望ましい。

【事実関係】

岐阜県暴力団排除条例第７条及び暴力団員に関する入居者の欠格を定めた岐阜県県営住宅条例第４条第５号に基づき、住宅課は、「入居者の全員が現在も入居後も暴力団の構成員ではない」旨の誓約書を徴求している。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 29 条第１項は明渡について規定し、その対象について同項第 10 号は、「その者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。」と規定している。

民法第 548 条の２は、定型約款について規定し、同法第 548 条の４は、定型約款の変更につき、「定型約款準備者は、次に掲げる場合には、定型約款の変更をすることにより、変更後の定型約款の条項について合意があったものとみなし、個別に相手方と合意をすることなく契約の内容を変更することができる。」と規定する。また、改正民法附則第 33 条第１項は、「新法第 548 条の２から第 548 条の４までの規定は、施行日前に締結された定型取引（新法第 548 条の２第１項に規定する定型取引をいう。）に係る契約についても、適用する。ただし、旧法の規定によって生じた効力を妨げない。」と規定する。

自治体と入居者との公営住宅に係る賃貸借契約が附合契約[4]であることを明言するものとして、東京地判昭和 40 年６月 15 日／判例時報 410 号６頁、東京地判昭 54 年５月 30 日／判例時報 929 号 19 頁（最高裁昭和 59 年判決の第１審判決）などがある。また、条例は、法令の改正、時代の要請、社会情勢の変化等に伴い、その内容が修正、補足、具体化されることは当然に予想されることであるから、入居時の条例が入居後に改正された場合であっても、入居者には、当然に改正後の条例が適用されると解される（広島高判平成 21 年５月 29 日参照）。

【意見　住宅課】

①住宅課においては、改正民法における定型約款に該当すると考えていること、附合契約であることなどから、民法改正前の入居者に対しても、暴力団排除条項の規定が及ぶ可能性があることや、②入居者間における取扱の公平性という観点から、誓約書を徴求していない平成 19 年 12 月１日以前の入居者からも、ひとしく誓約書を徴求することが望ましい。

【事実関係】

暴力団員であることが判明した既存入居者への対応については、県営住宅の暴力団員への対応に関する要領第８条第１項に基づき、当該入居者に対し、退去又は暴力団員を辞めるよう指導を行い、同指導に従う意思が見られない場合には、同条第２項により、次の収入申告の際に、所得の把握ができないものとして家賃を算定するものとされている。

---

[4] ある者が、多数の契約を定型的・画一的かつ迅速確実に処理するため、あらかじめ契約条件を定めた約款を用意し、相手方は約款上の文言の修正交渉を行う余地なく無留保で約款に従わざるを得ない約款を附合約款といい、附合約款により締結される契約を附合契約という。

したがって、同指導に従う意思の見られない暴力団員入居者の家賃は、岐阜県県営住宅条例第 13 条第１項ただし書きにより、近傍同種の住宅の家賃と決定されることになる。

【規範】

岐阜県公文書規定第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。

【意見　住宅課】

既存入居者が暴力団員に該当する場合は、岐阜県県営住宅条例第 29 条第１項第 10 号に定める明渡請求事由に該当し、同条第４項の規定に基づき、近傍同種の住宅の家賃の２倍に相当する金額までの範囲で、家賃ではなく家賃相当損害金を請求することになる。

したがって、要領の記載が現実の取扱に即していないため、要領を改正し、適正な取扱を定めることが望ましい。

11　連帯保証人の現状把握

【事実関係】

入居申込時に連帯保証人の住所・氏名・勤務先・所得等を確認しているが、入居後は、入居者より連帯保証人住所等変更届の提出がなされない限り、連帯保証人についての現況を把握していない。

そのため、ケース記録上、入居者（主債務者）の家賃滞納や、明渡時の原状回復など、連帯保証人の債務が問題となる場面が発生した際に、連帯保証人の現住所が不明である等として連絡すら取れない事例が散見された。

【意見　住宅課】

連帯保証人の責任が具体化した場面において、同人と連絡が取れないようでは、連帯保証人を徴求した意味がない。

したがって、契約期間の長い賃貸借の性質にも鑑みれば、例えば、毎年度提出する収入申告書に、同居人に関する記載欄があるのと同様に、新たに連帯保証人の欄を加え、その異動事実を把握する端緒を設け、異動事実が把握された場合には、入居者へ連帯保証人住所等変更届の提出を促すなどして、現況把握に努める方法を検討することが望ましい。

12　入居承継

【概要】

入居名義人が死亡又は失そうした場合、入居名義人の離婚及びその他特別な事情が生じた場合には、次の者は、その理由が生じた日から１ヶ月以内に、県営住宅入居承継申請書を提出して、その承認を得ることができる。

①入居名義人の同居配偶者、②同居親族である高齢者（60 歳以上）、③同居親族である障害者（身体・精神障害者手帳１級から２級、療育手帳のＡ１からＢ１

に該当)、④当初から引き続き当該住宅に同居している親族、⑤当該住宅に１年以上同居している親族及び⑥その他知事が認めた特別な事情のある者。

【事実関係】

入居名義人死亡の場合の同居親族等の入居承継に際しては、ケース記録上、法定相続人を特定する書類（出生から死亡までの戸籍謄本等)、入居承継申請者以外の法定相続人の相続放棄又は遺産分割協議に関する書類等の存在は認められなかった。

【規範】

入居承継申請に対する承認対象適用除外（承認を行わない場合）として、県営住宅入居承継取扱要領第４条第６号は、「敷金の返還を受ける者及び当該返還を受ける権利が、入居名義人から承認後の入居名義人へ承継及び譲渡されない場合」を規定する。

また、公文書規程第３条の２は、「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」と規定する。

【指摘　住宅課】

入居名義人の死亡における同居親族等（例：同居配偶者）の入居承継申請の場合には、敷金返還請求権という相続財産（可分債権）が、法律上当然に各法定相続人に、法定相続分の割合で帰属するものと解されることから、同請求権が、承認後の入居名義人（例：同居配偶者）へ単独で承継された事実（他の法定相続人の相続放棄又は遺産分割協議等）の確認は、県営住宅入居承継取扱要領第４条第６号の要件に該当しないことの判断上必要な事項と考えられる。

したがって、同第６号の要件該当性の判断に際しては、要領等により、その権利の承継及び譲渡がなされた事実の確認書類等を整備すべきである。

13　苦情対応

【概要】

各住宅の入居者からの苦情（猫や鳩などへの餌付けや飼育、騒音・振動、漏水及び迷惑駐車等）等については、直接入居者からや、各住宅監理員又は住宅管理人を介して、住宅供給公社又は住宅課へ申入がある。

同申入を受けた住宅供給公社等は、事実関係等を聴取するなどして、適宜対応に努めている。

【事実関係】

ケース記録上、申入のあった苦情等については、公営住宅システム（ソフト）に入力されたり、各担当者のパソコンに入力され、苦情等記録ファイルに綴じられていたり、住宅・入居者別のケース記録に綴じられていたりするなど、記録の

取り方につき、統一的運用がなされていない。
　また、場合によっては、その苦情等に対する対処結果に関する記録が確認できないなど、その件数、住宅別及び内容等の全体像、対処方法並びに対処結果を一元的に、網羅的に把握することが困難である。
【規範】
　公文書規程第３条の２は、「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」と規定する。
【意見　住宅課】
　申入のあった苦情等については、全件、住宅課及び住宅供給公社が使用・運用している公営住宅システム（ソフト）に入力する等して、担当者以外の者もその内容、対処方法及び対処結果を情報共有可能な体制を構築するとともに、住宅別、入居者の属性別等でその傾向を分析し、事後対応のみならず、事前対応（予防）にも努めるのが望ましい。

14　記録の管理

【概要】
　住宅課及び住宅供給公社が管理している記録の種類としては、行政財産の目的外使用許可記録、クレーム記録、滞納記録、収入未申告照会記録、県警への照会記録（行政財産の目的外使用許可の場合のみ）、使用料の減免記録、福祉事務所への収入調査依頼（代理納付）、納付状況一覧表、抽選・辞退記録、個別の入居者記録一式（入居者台帳を含む。）、高額所得者の認定・明渡関係記録、収入申告記録、家賃算定記録、住宅監理員記録、住宅管理人記録及び駐車場管理組合等記録などがある。
　なお、個別の入居者記録等一式（ケース記録）は、全て住宅供給公社において保存・管理されている。
　また、住宅課に２台、住宅供給公社に２台及びソピア・フラッツの指定管理者であるグローブシップ株式会社に１台のパソコンが設置されており、同各パソコン内に住宅管理システムソフトがインストールされ、入居者の情報等を共有・管理している。

【事実関係①】
　住宅課において、苦情記録や行政財産の目的外使用許可等をファイリングしているが、住宅ごとに記録をしているわけではなく、一冊のファイルに、苦情等の記録を綴じておき、同一内容の苦情等が続く案件については、別ファイルを作成して移動させるという取扱をしている。
　ファイル間移動の際の書類紛失と思料されるものとして、ケース記録上、加野

住宅の加野中公園について、岐阜県が岐阜市に渡した行政財産の目的外使用許可の写しが紛失し、岐阜市から、同写しを受領して綴じているという事案が認められた。

【規範】

公文書規程第５条第２項は、「本庁の課長又は現地機関等の長は、当該課又は現地機関等における文書の管理の状況を常時把握し、文書の紛失等の防止その他適正かつ能率的な文書の管理のために必要な措置を講じなければならない。」と規定する。

【指摘①　住宅課】

県営住宅ごとに、行政財産の目的外使用許可等の記録を綴じる又は公営住宅システム（ソフト）に全件入力する等して、書類又はデータを常に整理するとともに、担当者ごとにファイル、入力、処理方法等に差異が生じないよう、記録のファイル方法等につき、統一的なルールの策定及び運用を図るべきである。

【事実関係②】

住宅供給公社において、各住宅の記録を保存しているが、記録の管理が不十分であり、ケース記録上、各住宅の記録の頭に綴じられている「県営住宅入居申込書」が紛失しているものや、そもそも、特定の住宅の記録を紛失しているものが認められた。

【規範】

公文書規程第５条第２項は、「本庁の課長又は現地機関等の長は、当該課又は現地機関等における文書の管理の状況を常時把握し、文書の紛失等の防止その他適正かつ能率的な文書の管理のために必要な措置を講じなければならない。」と規定する。

【指摘②　住宅供給公社】

県営住宅ごとに、各記録を綴じる又は公営住宅システム（ソフト）に全件入力する等して、書類又はデータを常に整理するとともに、担当者ごとにファイル、入力、処理方法等に差異が生じないよう、記録のファイル方法等につき、統一的なルールの策定及び運用を図るべきである。特に、「県営住宅入居申込書」などの入居申込関連書類は、名義人（退去滞納者を含む。）に債務が存在する以上、適切に保存されるべきである。

【事実関係③】

公営住宅システム（ソフト）は、入居者情報に関する入力はもちろんのこと、入居者の退去・明渡、駐車場使用、共益費（調停を含む。）、家賃等の収納、家賃滞納、督促処理、修繕、苦情等、口座振替、代理納付、延滞金、収入認定、家賃算定、家賃減免、納付・納入及び不納欠損等に関する入力・設定・処理・印字・出力機能を備えるほか、住宅別空き家率や外国人入居者数等の各種データに関

する集計・分析機能まで有する高機能のソフトである。

なお、住宅課における令和元年度の当初予算額及びヒアリングによれば、同公営住宅システム（ソフト）の導入（再構築）及び運用保守には、約 2500 万もの予算が計上されており、同システムは、導入（システムの再構築）から５年で契約満了となり、５年後には再入札に付され、全く別のシステムが導入される可能性もあるとのことであった。

【規範】

地方自治法第２条第 14 項は、「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」と規定する。

【意見　住宅課】

経済性、効率性及び有効性の観点から、公営住宅システム（ソフト）の機能を最大限利用・活用し、情報の統一的、一元的な管理及び運用を図ることが望ましい。同ソフトの運用説明書によれば、先述した苦情等記録の全件入力により、担当者間における情報（苦情等内容・処理過程・結果）の共有を図ることや、各住宅における入居率・空き家率、入居者年齢・性別・国籍等の集計機能を活用することにより、各住宅の実情に即した管理方法（共益費の徴収方法、集会所の利用方法等）や集約化事業を数値的に分析し、その結果を入居者との協議・対応に活かす方法が考えられる。

15　内部統制

【事実関係】

令和２年度より、岐阜県でも、内部統制制度が開始されたが、住宅課において、「独自項目」を定めていない。住宅管理人等に対する個人情報の管理や、行政財産の目的外使用許可やケース記録などの記録管理に課題がある。また、住宅課において、県営住宅に関する要綱、要領等について、令和２年度から整理をしているところであるが、把握できていない要綱、要領等や実態に合っていない要綱、要領等が存在する。

【規範】

岐阜県内部統制実施マニュアル４頁「３　各様式の記入方法」「様式の概要」において、「『独自項目』は、共通項目以外の各所属の固有業務等に関するリスクについて、各所属において独自に設定するものです。」と記載されている。

【意見　住宅課】

住宅課の内部統制において、個人情報の管理や記録の管理のほか、要綱や要領等の整備などについて、「独自項目」を定めることが望ましい。

第５　駐車場の管理

１　概要

（１）白木町住宅及びソピア・フラッツ以外は、住宅内に有料駐車場が設置されている。

有料の駐車場は、県営住宅の共同施設として整備されたものであり（岐阜県県営住宅条例第 42 条）、県営住宅の入居者又は同居者であり、自ら使用する自動車を保管するため駐車場を必要としている者に対して、使用を許可するものとされている（同条例第 43 条）。

駐車場の使用については、「県営住宅駐車場使用許可申請書」を提出し、知事の許可を得ることとなっている（同条例第 42 条）。

許可後に取り交わす「岐阜県県営住宅駐車場使用契約書」は、車庫証明手続の際に、保管場所使用承諾証明書に代わるものとして、使用される。

１台につき、１月 1650 円（消費税込）であり（岐阜県県営住宅条例第 44 条第１項）、県営住宅駐車場使用料は、家賃と合わせて納付することとなっている（ただし、北方住宅における地上階に設置する駐車場は、3300 円（消費税込）である（同条例施行規則第 27 条第２項）。

駐車場使用許可の期間は、１年以内であり、知事が取消の意思表示をしない限り、使用許可期間が満了したときは同一条件をもってさらに１年間使用期間を更新するものとして、以降この例によるとされている（岐阜県県営住宅駐車場に関する事務取扱要綱第４条）。

（２）駐車場の運営は、自治会や駐車場管理組合等が行っている。

岐阜県と住宅供給公社は、岐阜県県営住宅管理代行等契約書を締結している。同契約書第１条第２項には、「委託事務の執行内容は、別表第１及び別表第２のとおりとする。」とある。別表第１（県営住宅管理事務仕様書）では、「Ⅶ　駐車場の管理に関すること（近の島、田神、夕陽ケ丘、加野、尾崎、藤江、荒崎、宮代、旭ケ丘、泉北、赤保木、北方）」とあり、①駐車場の管理を行うこと、②空き駐車場については、適正に管理すること、③駐車場の割り振りに関すること、④申請書等の受理、審査及び県（住宅課）への報告を行うこと、⑤申請書等について、入居者に指導すること、⑥駐車場の管理について電算システム（退去後住所の入力を含む。）及び入力に係るエラーの修正を行うこと、⑦駐車場に設置している外灯（防犯灯を除く。）の光熱費の支払を行うこと、とされている。

また、同第 12 条第１項において、「乙は、委託事務の全部又は一部の処理を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ書面により甲の承諾を得た場合は、この限りではない。」と規定されており、再委託は原則禁止されている。しかし、実質的には、住宅供給公社が、駐車場管理組合や駐車場管理委員会、自治会等に対して、委託（再委託）行っている。

尾崎住宅及び宮代住宅については、駐車場管理組合が解散したことから、住宅

供給公社が駐車場を管理しているが、民間業者に再委託している。

（３）駐車場使用料についても、住宅使用料と同様、特別会計であり、消費税の申告が必要である。

２　監査の方法及び監査の視点

住宅課及び住宅供給公社に対するヒアリングを実施した。また、各県営住宅における駐車場管理組合等に対しても、関係人調査を実施し、ヒアリングのほか、駐車場管理組合の通帳等を閲覧した。そのほか、「県営住宅駐車場管理組合／報告書、請求書、決裁書類等」ファイルなどを閲覧等した。

駐車場管理における再委託手続や駐車区画の運用状況等について、確認した。

３　駐車場の管理

（１）駐車場管理組合等に対する個人情報の提供等

【事実関係】

住宅供給公社は、駐車場管理組合に対して、入居者の個人情報を提供している。

しかし、岐阜県と入居者又は同居者との駐車場使用契約書には、個人情報の開示や外部提供について承諾する条項はない。

【規範】

岐阜県個人情報保護条例第７条は、「実施機関は、個人情報取扱事務の目的以外の目的のために、個人情報（特定個人情報を除く。以下この条において同じ。）を当該実施機関の内部において利用し、又は当該実施機関以外のものに提供してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。①本人の同意があるとき、又は本人に提供するとき。②法令等に定めがあるとき。③個人の生命、身体又は財産の保護のため緊急かつやむを得ないと認められるとき。④出版、報道等により公にされているとき。⑤実施機関の内部で利用する場合又は他の実施機関、国、独立行政法人等（独立行政法人等の保有する個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十九号）第二条第一項に規定する独立行政法人等をいう。以下同じ。）、他の地方公共団体若しくは県が設立した地方独立行政法人以外の地方独立行政法人（以下この項において「他の実施機関等」という。）に提供する場合であって、事務又は事業の遂行に必要な限度で利用し、かつ、利用することに相当な理由があると認められるとき。⑥他の実施機関等以外のものに提供する場合であって、提供することに特別な理由があると認められるとき。」と規定する。

【指摘　住宅課】

住宅課は、住宅供給公社が、駐車場管理組合等に再委託することを把握しているのであるから、駐車場使用契約書に、申請手続にあたっては駐車場管理組合等の第三者に対し、申請者の個人情報を提供する可能性があることに

ついて、同意条項を入れておくべきである。

（２）外部業者への委託

【事実関係】

尾崎住宅、宮代住宅、ソピア・フラッツ、白木町住宅を除く各県営住宅においては、住宅供給公社と駐車場管理組合等との間で業務委託契約書が締結されており、委託料は、１月１区画 50 円と定められている。なお、ソピア・フラッツ及び白木町住宅には、有料駐車場がない。

各県営住宅の委託料（消費税込）は、以下のとおりである。

近の島住宅	213 区画：年間業務委託料 13 万 9302 円
加野住宅	484 区画：年間業務委託料 31 万 6536 円
夕陽ケ丘住宅	30 区画：年間業務委託料 １万 9620 円
田神住宅	250 区画：年間業務委託料 16 万 3500 円
北方住宅	684 区画：年間業務委託料 44 万 7336 円
藤江住宅	152 区画：年間業務委託料 ９万 9408 円
荒崎住宅	310 区画：年間業務委託料 20 万 2740 円
旭ケ丘住宅	593 区画：年間業務委託料 38 万 7822 円
泉北住宅	338 区画：年間業務委託料 22 万 1052 円
赤保木住宅	28 区画：年間業務委託料 １万 8312 円

尾崎住宅及び宮代住宅には、駐車場管理に関する組織がないため、駐車場管理を民間会社に委託している。月に２回の巡回、月報の提出などの約定があり、業務委託料は以下のとおりである。

宮代住宅	338 区画：年間業務委託料 18 万 4800 円
尾崎住宅	1489 区画：年間業務委託料 19 万 8000 円

【規範】

地方自治法第２条第 14 項「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」

【意見　住宅課】

宮代住宅及び尾崎住宅における民間業者への委託料と北方住宅、旭ケ丘住宅、加野住宅、泉北住宅、荒崎住宅における駐車場管理組合等への委託料とを比較すると、民間業者への委託の方が費用としては低額である。

駐車場管理組合等において行っている業務と民間事業者の受託可能な業務内容を比較し、民間事業者への再委託が有効性・経済性の観点から優れており、ま

た入居者の意向としてもその要望が強いことが確認された場合においては、民間事業者への委託など、駐車場管理の在り方を検討することが望ましい。

（３）駐車場の台数

【事実関係】

駐車場における保有台数について、岐阜県県営住宅条例、同施行規則、岐阜県県営住宅駐車場に関する事務取扱要綱のいずれにも、台数制限の記載はない。

実際には、同じ県営住宅の中でも、１台しか駐車場を保有できない入居者もいれば、３台駐車場を保有している者もいる。

住宅課の説明によると、１台目が原則、２台目が例外、３台目が特例とのことであるが、その根拠や基準も不明確である。

【規範】

地方自治法第２条第 14 項「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」

地方自治法第 10 条第２項「住民は、法律の定めるところにより、その属する普通地方公共団体の役務の提供をひとしく受ける権利を有し、その負担を分任する義務を負う。」

【指摘　住宅課】

駐車場の保有については、入居者の関心が高い事柄である。他方、空きスペースが多い場合であっても、明確な根拠や基準に基づく効率的な管理がなされていない。したがって、要綱等において、各団地の入居率や駐車場設置数、空き状況を踏まえ、希望者に居住棟に近い場所に２台目、３台目の駐車場を保有させても駐車場の適切な維持管理に支障が無いと認められる場合においては、当該使用希望を認める旨の規定を設けるべきである。

（４）駐車区画の変更

【参考報告　住宅課】

駐車区画の変更したい理由などについて要望があった場合、「駐車区画の変更したい理由・内容」という文書を作成し、「駐車区画の変更を認めるケース」、「駐車区画の変更をお断りするケース」など具体的な事例に応じた具体的な対応方法を検討しており、参考となる。

【意見　住宅課】

具体的な事例を集積した後、駐車区画の変更を認めることが可能なケースについて、要綱等に例示することが望ましい。

（５）駐車場の空きスペース

【事実関係】

３台目の駐車場についての要望や、２台目の駐車場が住宅から遠い場所にあり、近い場所に駐車場を保有したいという要望があるとのことである。

他方、複数の県営住宅では、駐車場に空きスペースがある。

【規範】

地方自治法第２条第 14 項「地方公共団体は、その事務を処理するに当つては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最少の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない。」

【意見　住宅課】

入居率低下により駐車場の空きスペースが目立つ場合には、集約化事業等により募集停止としている住戸に割り当てた駐車部分を貸与するなど、現実の使用状況に留意しつつ、駐車場の空きスペースについて、２台目ないし３台目の駐車場区画を貸与することが望ましい。

４　契約の解除（使用許可取消）

【事実関係】

岐阜県県営住宅条例第 45 条に定める駐車場の使用許可取消は、行政不服審査法上の不服教示がないことなどからも、行政処分ではなく、私法上における賃貸借契約の解除と同じである（「第７条　明渡手続」参照）。

岐阜県県営住宅条例第 45 条及び岐阜県県営住宅駐車場に関する事務取扱要綱第６条において、駐車場使用許可の取消事由が定められている。また、要綱の第４号様式「岐阜県県営住宅駐車場使用契約書」第６条においても、駐車場使用契約の解除事由が定められている。

岐阜県県営住宅条例第45条	条文
不正の行為により使用許可を得たとき	１号
第43条に規定する資格（入居者、同居者が駐車場を必要）を失ったとき	２号
正当な事由なく前条の使用料を納入しないとき	３号
その他駐車場の管理上必要があるとき	４号

岐阜県県営住宅駐車場に関する事務取扱要綱第６条	条文
条例45条第１項に規定するほか	本文前段
駐車場を公用又は公共用に供する必要が生じた場合	本文後段
偽りその他不正な手段により許可を得たとき	１号
許可条件に違反したとき	２号
使用料を３ヶ月以上滞納したとき	３号
県営住宅の明け渡しの請求をうけたとき	４号
駐車場使用許可を受けた者又はその同居者が暴力団員であることが判明したとき	５号

岐阜県県営住宅駐車場使用契約書第６条	条文
不正の行為によって駐車場の使用の決定を受けたとき	１号
駐車場の使用料を３ヶ月以上滞納したとき	２号
県営住宅の入居者でなくなったとき	３号
自ら使用し、又は同居者に使用させるための駐車場を必要としなくなったとき	４号
県営住宅の明け渡しの請求を受けたとき	５号
乙（入居者）又は同居者が暴力団員であることが判明したとき	６号
甲（岐阜県）が県営住宅又は共同施設の管理上必要があると認めるとき	７号

岐阜県県営住宅条例上及び岐阜県県営住宅駐車場に関する事務取扱要綱上の使用許可取消事由と、同要綱第４号様式「岐阜県県営住宅駐車場使用契約書」第６条における解除事由の順番が整合していない。

また、①上記要綱第６条第２号にある「許可条件に違反したとき」が、上記契約書第６条にはない。

②上記要綱第６条第５号にある「駐車場使用許可を受けた者又はその同居者が暴力団員であることが判明したとき」は、上記契約書第６条第６号では、「乙（入居者）又は同居者が暴力団員であることが判明したとき」となっている。駐車場使用許可を受けた者は、入居者又は同居者である。

③上記契約書第６条第７号「甲（岐阜県）が県営住宅又は共同施設の管理上必要があると認めるとき」は、「県営住宅又は共同施設の管理上」となっており、上記条例第 45 条第４号にある「その他駐車場の管理上必要があるとき」、上記要綱第６条第１号にある「駐車場を公用又は公共用に供する必要が生じた場合」の場合よりも、駐車場外の場面において、より広く解除事由を定めている。

【規範】
岐阜県公文書規程第３条第５項では、「文書は、常に平易かつ明確に表現するように努めなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅課】
駐車場契約については、条例、要綱、契約書の順番に、上位法規範の範囲内で、細目を規定していく関係にあるところ、契約書上の解除事由第７号「甲（岐阜県）が県営住宅又は共同施設の管理上必要があると認めるとき」は、条例や要綱の規定を超える解除事由を定めていると見受けられる。
当該規定を削除するか、駐車場を使用する入居者が、条例上の使用許可取消と私法上の契約解除に齟齬が生じていると誤認しないよう、上位法の要請の範疇で具体例等を定めた規定であることが分かるような文言に修正すべきである。
また、条例、要綱及び契約書に列記される解除事由について、駐車場を使用する入居者が理解しやすいように、記載順番や文言の内容を可能な限り統一すべきである。
例えば、「契約の解除」（使用許可取消）などと題して、「①不正の行為により使用許可を得たとき、②県営住宅の入居者又は同居者でなくなったとき、③自ら使用し、又は同居者に使用させるための駐車場を必要としなくなったとき、④駐車場の使用料を３ヶ月以上滞納したとき。⑤許可条件に違反したとき、⑥県営住宅の明け渡しの請求をうけたとき、⑦駐車場使用許可を受けた者又はその同居者が暴力団員であることが判明したとき、⑧甲（岐阜県）が県営住宅又は共同施設の管理上必要があると認めるとき」とし、要綱の第６条と契約書の第６条を、同様の文言に改正することなどが考えられる。

５　消費税の申告

【事実関係】
岐阜県は、平成 30 年９月 25 日に記者会見を行い、県営住宅特別会計にて例年行っている消費税及び地方消費税の納付額計算において、課税方式が切り替わった平成 16 年度から平成 28 年度に至るまでの申告分につき、仕入控除額計算の誤り（仕入額控除に駐車場管理運営委託料のみ計上する等により、控除額が過小になった。）により消費税を過大納付していた旨、名古屋国税局による税務調査にて明らかになったことを公表した。過大納付額のうち、平成 26 年度～平成 28 年度分の約 860 万円及び平成 24 年度～平成 25 年度分の約 350 万円は還付された。しかし、平成 16 年度～平成 23 年度以前の過払分約 1200 万円については、すでに更正請求期限を経過していたことから、還付されなかった。
平成 30 年９月 25 日の岐阜県発表資料「県営住宅特別会計における消費税の過払いについて」において、再発防止策として、「消費税担当と事業実施担当とのダブルチェックや、税理士相談を行い、適切な事務処理の徹底を図ります。」と記載されている。

平成 29 年度に行われた名古屋国税局による税務調査を受け、住宅課では、職員によるチェック体制強化、研修の受講、消費税法等関係法規の改正等により納付額計算上の疑義が生じた場合における当局及び管内税務署への資料持込による事前確認の依頼、消費税申告に精通した公認会計士への相談等、職員以外による確認体制を確保したとのことである。

第６の１　住宅使用料等の債権管理

１　住宅使用料等の概要

（１）債権の内容

①県営住宅使用料、②県営住宅駐車場使用料、③①と②の遅延損害金（県は延滞金と表記しているため、ここでは、延滞金若しくは遅延損害金という表現を用いる。）である。

（２）債権の性質

住宅使用料の性質に関し、自治体が公営住宅の入居者に対して明渡を求めた事案につき、最高裁第一小法廷判決昭和 59 年 12 月 13 日は、「公の営造物の利用関係として公法的な一面があることは否定しえない」としながらも「入居者が右使用許可を受けて事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、・・・事業者と入居者との間の法律関係は、基本的に私人間の家屋賃貸借関係と異なるところはなく、・・・公営住宅の使用関係については、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があり、その契約関係を規律するについては、信頼関係の法理がある」と判示している。この最高裁判例の考え方を前提とすると、公営住宅の使用関係の発生原因となる「入居決定」は公の営造物の利用関係として公法的な一面があるが、少なくとも、入居決定以後の住宅利用関係から発生する債権については、一般の賃貸借契約と何ら性質が異なるものではなく、公営住宅使用料は、私債権と解釈しているものと考えられる。岐阜県の取扱もそれにならっているようである。そこで、以下、住宅使用料及び駐車場使用料は、私債権であることを前提に記載する。

（３）直近５年度のデータ

（第６の２で報告する行政財産の目的外使用料も含まれる。）

①県営住宅使用料

年度	区分	調定額（円）	収入済額(円)	収入割合（%）	不納欠損額（円）	収入未済額（円）	収納率（%）
平成 27 年度	現年度分	805,957,948	793,812,148	98.5	0	12,145,800	98.5
	過年度分	236,699,944	12,714,625	5.4	0	223,985,319	5.4

	合計	1,042,657,892	806,526,773	77.4	0	236,131,119	77.4
平成28年度	現年度分	787,710,305	776,828,715	98.6	0	10,881,590	98.6
	過年度分	236,131,119	11,065,525	4.7	0	225,065,594	4.7
	合計	1,023,841,424	787,894,240	77.0	0	235,947,184	77.0
平成29年度	現年度分	783,640,500	772,928,700	98.6	0	10,780,300	98.6
	過年度分	236,405,811	10,211,342	4.3	0	226,125,969	4.3
	合計	1,020,046,311	783,140,042	76.8	0	236,906,269	76.8
平成30年度	現年度分	778,489,500	767,946,040	98.6	0	10,543,460	98.6
	過年度分	237,352,469	12,353,310	5.2	0	224,999,159	5.2
	合計	1,015,841,969	780,299,350	76.8	0	235,542,619	76.8
令和元年度	現年度分	768,410,800	757,728,280	98.6	0	10,682,520	98.6
	過年度分	235,477,619	10,139,115	4.3	0	225,338,504	4.3
	合計	1,003,888,419	767,867,395	76.5	0	236,021,024	76.5

上記データからすると、現年度分の収納率は98%台の高水準を維持しているものの、過年度分の収納率は４％～５％台と極端に低水準となっており、滞納繰越させないための債権管理が重要であることが分かる。

また、不納欠損処理がされていないため、滞納繰越額が年々増加傾向にあり、令和元年度末には２億3602万円に達しており、もはや看過できる状況にはない。不良債権は的確に把握し、管理コストの観点から適時・適切に不納欠損処理を進める必要がある。

②駐車場使用料

年度	区分	調定額（円）	収入済額（円）	収入割合（%）	不納欠損額（円）	収入未済額（円）	収納率（%）
平成27年度	現年度分	71,344,800	70,622,280	99.0	0	722,520	99.0
	過年度分	1,704,525	745,875	43.8	0	958,650	43.8
	合計	73,049,325	71,368,155	97.7	0	1,681,170	97.7
平成28年度	現年度分	69,842,678	69,044,018	98.9	0	798,660	98.9
	過年度分	1,681,170	652,245	38.8	0	1,028,925	38.8
	合計	71,523,848	69,696,263	97.4	0	1,827,585	97.4
平成29年度	現年度分	68,504,940	67,681,980	98.8	0	831,060	98.8
	過年度分	1,873,436	649,211	34.7	0	1,216,125	34.7
	合計	70,378,376	68,331,191	97.1	0	2,047,185	97.1
平成30年度	現年度分	67,681,980	66,894,660	98.8	0	787,320	98.8
	過年度分	2,077,965	614,780	29.6	0	1,463,185	29.6
	合計	69,759,945	67,509,440	96.8	0	2,250,505	96.8
令和元年度	現年度分	65,956,410	65,114,550	98.7	0	841,860	98.7
	過年度分	2,250,505	568,405	25.3	0	1,682,100	25.3
	合計	68,206,915	65,682,955	96.3	0	2,523,960	96.3

上記データからすると、現年度分の収納率は98%前後の高水準を維持しているものの、過年度分の収納率は年々減少傾向が続いており、令和元年度には25%台まで低下しており、過年度分の収納に困難が生じる傾向は住宅使用料と同様である。また、住宅使用料と同様、不納欠損処理がされていないため、滞納繰越

額が毎年増加傾向にあり、令和元年度末には 252 万円に達している。

③遅延損害金

年度	調定額（円）	収入済額（円）	収入割合（%）	不納欠損額（円）	収入未済額（円）	収納率（%）
平成 27 年度	273,200	273,200	100	0	0	100
平成 28 年度	184,700	184,700	100	0	0	100
平成 29 年度	221,300	221,300	100	0	0	100
平成 30 年度	276,400	276,400	100	0	0	100
令和元年度	300,700	300,700	100	0	0	100

上記データからすると、遅延損害金の収納率は 100%となっているものの、滞納繰越額に比して、収入済の遅延損害金が極端に低額となっていることが分かる。

２　監査の方法及び監査の視点

債権管理を監査するに当たっては、まずは、債権種類別の債権額や未収金の推移を比較検討する必要があると考えられたため、過去５年度分のデータの開示を求めた。上記データの分析を踏まえ、滞納繰越させないための債権管理が適切に行われているか、多額の滞納繰越分について適切な債権回収措置が講じられているか、遅延損害金の徴収根拠や会計処理が適切に行われているかに着目して監査を実施した。また、公営住宅の福祉的側面から、生活困窮者や生活保護受給者に対する債権管理、福祉部局との連携がどのように行われているかという点にも重点をおき、監査を実施した。監査手続としては、ケース記録の閲覧、担当課へのヒアリングを実施するとともに、県営住宅家賃等滞納整理実施要領、令和２年８月の明渡請求措置者一覧、退去者滞納家賃等回収事務委託業務契約書などの書類を閲覧した。

なお、「第６の２」として、「行政財産の目的外使用許可による施設料」、「家賃相当損害金」、「水道料金」を、別途、取り上げた。監査の方法及び監査の視点は「第６の１」と同様である。

３　債権管理の手法

（１）住宅供給公社への委託

岐阜県県営住宅条例第 49 条第１項は、「知事は、法第 47 条第１項の規定により、公営住宅又は共同施設の管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。以下この条において同じ。）を市町村又は岐阜県住宅供給公社に行わせるものとする」と規定し、住宅供給公社に管理代行させている。家賃等の徴収行為等の事実行為については、管理代行の範囲外であるが、個別の業務委託により、代行主体に併せて行わせることが可能である。

令和２年度の管理代行契約書を閲覧したところ、県は、住宅供給公社に、岐阜県県営住宅条例第 13 条、第 25 条、第 27 条及び第 33 条に規定する家賃等の収納に伴う事務、滞納者に対する納付指導等を委託している。

（２）県の滞納整理実施方針と住宅供給公社との役割分担

県は、県営住宅家賃等滞納整理実施要領（以下「滞納整理実施要領」という。）を策定し、同要領に基づいた債権管理を実施している。滞納整理実施要領によれば、入居中の滞納者に対する滞納整理の概要は以下のとおりであり、公社とは、滞納月数に応じた役割分担をしている。

滞納月数	項目	具体的対応	条項	実施主体	
				公社	県
	督促	納期限までに納入がない場合に、入居名義人に対し、督促状を送付する。	３条		○
１～３月	納入依頼	入居名義人、連帯保証人に対し、随時、納入依頼書を送付する。	４条	○	
３月	納入催告	入居名義人、連帯保証人に対し、納入催告をする。	５条	○	
４月	警告	入居名義人、連帯保証人に対し、滞納６ヶ月に達した場合に明渡請求する警告書を送付する。	６条		○
５月	明渡請求予告	入居名義人、連帯保証人に対し、明渡請求を行う旨の予告書を送付する。	７条		○
６月～	明渡請求	入居名義人、連帯保証人に対し、賃貸借契約解除、明渡請求する。	８条		○
	訴訟提起の警告	入居名義人、連帯保証人に対し、明渡請求等を請求内容とした訴訟提起を警告する。	10 条		○
	訴訟提起	警告にもかかわらず滞納状況を改善せず、明け渡さない者に対して訴訟提起する。	11 条		○

滞納整理の実施主体として、滞納賃料が１～３月までは住宅供給公社、４月以上となった場合に県が対応するという役割分担をしていることが分かる。なお、上記分担は、滞納整理実施要領の改正による、令和２年度からの役割分担である。令和元年度までは、明渡請求（滞納６月）までの事務を、住宅供給公社が担当していた。

４　滞納理由の把握と福祉的支援

【事実関係】

ヒアリングによると、令和２年 11 月４日時点における家賃滞納世帯（退去者を除く。）のうち、滞納月数３月以上～６月未満は 42 世帯、滞納月数６月以上～12 月未満は 13 世帯、滞納月数 12 月以上は 11 世帯であり、上記 66 世帯のうち、

家賃滞納理由が明らかな者は 28 世帯、家賃滞納理由が不明な者は 38 世帯であり、県は、滞納者の半数以上の滞納理由を把握していない。

【規範】

公営住宅法第 32 条第 1 項第 2 号は、「入居者が家賃を 3 月以上滞納したとき」は、明渡請求することができるとされている。

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

その後、平成 26 年に県営住宅の家賃を滞納した母子世帯が、明渡の強制執行当日に心中を図る事件が発生したことを受け、国交省は、福祉部局と住宅部局との連携強化等が必要との認識の下、「公営住宅の滞納家賃の徴収における留意事項等について」（平成 26 年 11 月 5 日付国住備第 135 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知）において、事業主体に対し、管理適正化通知の徹底を求めるとともに、特に困窮度が高い世帯について、関係機関の緊密な連携を要請している。

【意見　住宅課】

滞納 3 月以上の世帯について、滞納理由や生活の実態を把握することが望ましい。

滞納 3 月で納入催告が行われるまでの世帯は住宅供給公社が対応している段階であるため、まずは、住宅供給公社に迅速かつ的確な滞納理由及び生活実態の把握を求めるとともに、住宅供給公社との連携や情報共有を図る必要がある。その上で、電話及び文書による連絡や臨宅等によってもそれらが把握できない場合においては、市町村福祉部局等と連携を図る等の方法により、早期に滞納者の生活において発生した異変を察知する必要がある。その上で、県及び住宅供給公社において可能な減免等の手続や支払誓約の締結等を案内し、必要であれば各種支援策を講ずる市町村福祉部局の窓口等についても情報提供することが望ましい。滞納理由や生活実態の把握は、債権回収や不納欠損のための情報としても役立つものである。

なお、市町村福祉部局との連携に当たり、岐阜県個人情報保護条例の観点から、個人情報の目的外利用や外部提供の問題が生じ得る。同条例第 7 条第 1 項は、①本人の同意がある場合（第 1 号）、②他の実施機関や他の地方公共団体に外部提供する場合であっても、事務又は事業の遂行に必要な限度で利用し、かつ、利用することに相当な理由があると認められるときは（第 5 号）、岐阜県個人情報保護審査会の意見を聴いた上で、目的外利用や外部提供ができると規定している。一例として、県側から市町村福祉部局との連携にあたり必要な情報を提供する場合にあっては、①県営住宅入居時に、市町村福祉部局に滞納情報等を提供する

ことについてあらかじめ同意書を得ておくことや、②滞納情報等を外部提供できるよう審議会に諮るなどの手法が考えられる。

５　代理納付

【事実関係①】

ヒアリングによると、令和２年 11 月現在の入居者で、県が生活保護受給世帯数として把握しているのは 160 世帯である。ただし、旭ケ丘住宅、赤保木住宅及び尾崎住宅において把握している生活保護受給世帯は、実際に代理納付を実施している対象者のみであり、正確な生活保護受給世帯を把握できていない。

【規範】

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

厚労省は、代理納付の実施により、住宅扶助費が家賃支払に的確に充てられる必要があるとして、「生活保護法第 37 条の２に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」（平成 18 年３月 31 日付社援保発第 0331006 号厚生労働省社会・援護局保護課長通知）により、保護の実施機関に対し、家賃等を滞納している被保護者について代理納付の積極的な活用を求めるとともに、代理納付の実施に当たっては、被保護者の同意及び委任状は要しない旨通知している。また、『「生活保護法第 37 条の２に規定する保護の方法の特例（住宅扶助の代理納付）に係る留意事項について」の一部改正について（通知）』（令和２年３月 31 日付社援保発 0331 第２号厚生労働省社会・援護局保護課長通知）により、住宅扶助について、原則、代理納付を適用するよう求めている。

【意見　住宅課】

公営住宅入居者に対する住宅扶助は、原則、代理納付を求められており、市町村福祉部局との連携を強化する観点からしても、まずは、生活保護受給世帯を的確に把握する必要がある。

公営住宅の福祉的要請が高まっている現状からすれば、安易に、個人情報保護の観点から、市町村から外部提供を受けるのは困難とするのではなく、市町村と、情報共有の必要性について認識を共有し、積極的な連携を始める時期に来ていると思われる。関係市町村福祉部局と、積極的連携を行うための協議を行うことが望ましい。

【事実関係②】

ヒアリングによると、令和２年 11 月現在の入居者で、生活保護を受給している世帯数として把握しているのは 160 世帯であるところ、令和２年３月における代理納付世帯数は 65 世帯である。代理納付率は 40.6％であり、平成 30 年公表の総務省行政評価局による調査（69 都道府県等の代理納付率 60.5％）に比し

て低調である。

入居中の滞納者に関する資料を閲覧したところ、生活保護受給者で滞納月数が 60 月を超える者も存在していた。

【規範】

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

【意見　住宅課】

一定の滞納が生じた入居者について、滞納整理を行う中で市町村福祉部局等から情報提供を受けることの同意を取得し、生活保護を受給している場合は代理納付を活用することで、滞納の抑制を図ることが望ましい。

例えば、前記総務省行政評価局による調査では、神奈川県の取組が紹介されている。神奈川県の住宅部局では、生活保護担当部局から入居者の住宅扶助等の保護の開始、廃止等について書面により連絡を受け、これを基に生活保護担当部局に、県営住宅に入居する住宅扶助受給者の家賃滞納情報を年２回提供し、代理納付の実施を依頼しているとのことである。また、この取扱について、個人情報保護条例に基づく「個人情報を取り扱う事務」として、県営住宅等家賃滞納者管理事務を個人情報登録簿に搭載し、個人情報の目的外利用にならないようにし、当該登録簿には、個人情報を取り扱う目的として、「県営住宅の家賃の債権管理、滞納管理を行うとともに、保健福祉事務所等に生活扶助者の滞納額等を提供し、納入指導及び代理納付を行わせるため」と定め、代理納付の実施を明記しているようであり、参考になる。

６　債権回収の手法

（１）督促

納期限までに納付がない場合、私債権についても、督促しなければならない（地方自治法施行令第 171 条）。督促は、私債権においても、時効更新（時効中断）の効力が発生する行為として、あるいは、地方自治法施行令第 171 条の２以下の各種措置の前提となる重要な事務である。

（２）強制執行等の措置

【事実関係】

入居中の滞納者について、滞納賃料のみの訴訟はしておらず、明渡請求訴訟と併せてすることとしている。退去滞納者についても、滞納賃料の訴訟はしていない。また、徴収停止（地方自治法施行令第 171 条の５）をしたことはない。入居中の滞納者に関する資料を閲覧したところ、生活保護受給者を除いても、滞納月数が 30 月を超える者が存在していた。

【規範】

地方自治法施行令第 171 条の２では、「普通地方公共団体の長は、債権（地方自治法第 231 条の３第３項に規定する歳入に係る債権（以下「強制徴収により徴収する債権」という。）を除く。）について、地方自治法第 231 条の３第１項又は前条の規定による督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、次の各号に掲げる措置をとらなければならない。ただし、第 171 条の５の措置をとる場合又は第 171 条の６の規定により履行期限を延長する場合その他特別の事情があると認める場合は、この限りではない。（中略）三　前二号に該当しない債権（第１号に該当する債権で同号の措置をとつてなお履行されないものを含む。）については、訴訟手続（非訟事件の手続を含む。）により履行を請求すること。」と規定している。そして、「相当の期間」とは、「債権の性質、取引の実態、時効期間の長短等を考慮して普通地方公共団体の長が決すべきであるが、その認定が遅れて債権の完全な実現を阻害することのないよう配慮すべきである。一般的にはおおむね一年を限度とすべきであろう」と解釈されている（「新版　逐条地方自治法」第９次改訂版　松本英昭著　1036 頁参照）。

他方、地方自治法施行令第 171 条の５では、「普通地方公共団体の長は、債権（強制徴収により徴収する債権を除く。）で履行期限後相当の期間を経過してもなお完全に履行されていないものについて、次の各号の一に該当し、これを履行させることが著しく困難又は不適当であると認めるときは、以後その保全及び取立てをしないことができる。（中略）２　債務者の所在が不明であり、かつ、差し押えることができる財産の価額が強制執行の費用をこえないと認められるときその他これに類するとき。３　債権金額が少額で、取立てに要する費用に満たないと認められるとき。」と規定されている。

また、地方自治法施行令 171 条の２ただし書きにおいては、「特別の事情があると認める場合」には、債務者が合理的な内容の分納納付誓約書に従った分割納付を継続しているケースも含まれると解される。債務者の弁済意思が明確で、訴訟等の措置を取るよりも回収可能性やコストの面で優れていると考えられることなどから、「特別の事情がある」と解されている。

しかし、単に、話し合い継続中というだけで法的手続を回避することは厳に戒めるべきであり、説明責任が果たせるだけの書面や資料が必要である（「自治体のための債権管理マニュアル」東京弁護士会弁護士業務改革委員会自治体債権管理問題検討チーム編 61 頁参照）。

【指摘　住宅課】

地方公共団体が有する債権について、客観的に存在する債権を理由もなく放置したり免除したりすることは許されず、原則として、地方公共団体の長にその行使又は不行使についての裁量はない（参考： 最高裁判所平成 16 年４月 23 日判民集 58 巻４号 892 頁）。したがって、督促後１年以上を経過しても履行がなされない債権については、原則として、地方自治法施行令 171 条の２又は同 171

条の５に基づいて、訴訟等の措置（明渡請求を必ずしも含むものではない。）又は徴収停止の措置を取るべきである。

特に、退去検査を完了した退去滞納者等、消滅時効の完成に特に留意が必要な者についての債権管理にあっては、時効更新（時効中断）の効力のない催告を繰り返すのではなく、分納誓約締結による債務の承認、地方自治法施行令第 171 条の２に基づく訴訟手続による履行請求又は第 171 条の５に基づく徴収停止の措置を取るべきである。

他方、債務者が合理的な内容の分納納付誓約書に従った分割納付を継続しているケースなど「特別の事情があると認める場合」には、提訴等の手続を保留することも許容される。長期滞留者のうち、要配慮世帯などにおいて、「特別の事情」に該当する可能性がある者については、説明責任が果たせるだけの書面や資料をもとに、「特別の事情」の有無を精査し、提訴等の措置を保留することを検討すべきである。

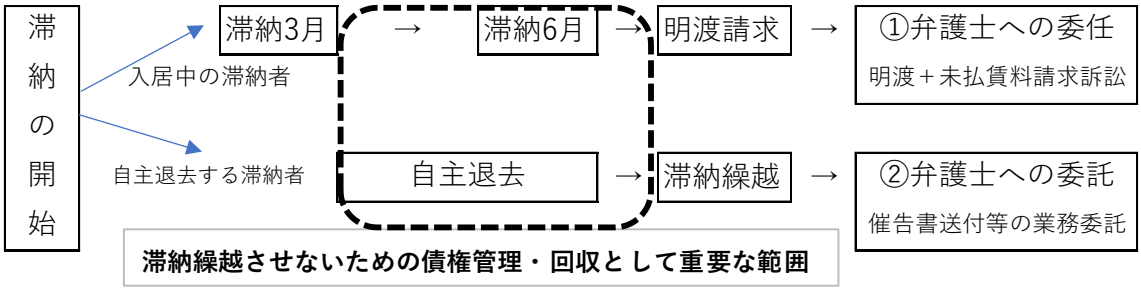
（３）弁護士による債権回収

【事実関係】

県は、債権回収業務の一部を弁護士に委任・委託している。概要は、以下のフロー図のとおりである。

①入居中の滞納者については、滞納賃料が６月を超え、明渡請求訴訟に至った場合に、併せて、滞納賃料請求を弁護士に委任している。また、②退去滞納者の滞納賃料は、滞納繰越に至った場合に、弁護士に債権回収業務を委託している。そうすると、弁護士が関与して債権回収するのは、滞納が相当進んだ段階であり、滞納がそれほど進んでいない段階（フロー図で「滞納繰越させないための債権管理・回収として重要な範囲」と記載した部分）では、弁護士による債権回収は予定されていない。

【弁護士による債権回収】



【意見　住宅課】

継続的に発生する賃料債権は早期対応が重要である。入居中の滞納者や、退去滞納者のうち滞納繰越に至っていない者についても、弁護士による催告書の送

付などを検討することが望ましい。

【事実関係】

上記フロー図のとおり、退去した滞納者のうち、滞納繰越分については、平成25年度から、弁護士に債権回収業務を委託している。

委託契約書を閲覧したところ、弁護士への委託内容は、①退去滞納者及び連帯保証人への催告、②納付相談・納付指導、③債務者の住所等不明者の調査、経済状況の把握、④回収難易度に応じた債権管理、⑤毎月の定期報告とトラブル等の随時報告と多岐にわたる。委託料は、現実の収納額の一定割合と設定されている。回収の実績は以下のとおりである。

年度	委託した債権額	収納金額	成功報酬額 （収納額の14%）
平成25年度	162,437,785円 （257件）	707,151円（88件） （委託額の約0.43%）	99,001円
平成26年度	161,730,634円 （252件）	1,315,610円（219件） （委託額の約0.81%）	184,185円
平成27年度	160,415,024円 （250件）	871,090円（104件） （委託額の約0.54%）	131,701円

年度	委託した債権額	収納金額	成功報酬額 （収納額の20%）
平成28年度	171,019,299円 （270件）	503,270円（70件） （9～3月分）	108,704円
平成29年度	169,080,004円 （268件）	1,546,970円（199件） （4～3月分）	334,141円
平成30年度	168,322,174円 （267件）	2,570,740円（234件） （4～3月分）	555,276円

年度	委託した債権額	収納金額	成功報酬額 （収納額の20%）
令和元年度	168,676,229円 （268件）	2,443,440円（171件） （4～3月分）	488,688円

【意見　住宅課】

毎年、1億6000万円以上の債権を委託し続けていることからすれば、催告書に無反応の者が相当数存在していることが分かる。そのような債務者から回収をするためには、法的手続が有効である。特に、弁護士は、法的手続に精通しているため、行いうる選択肢を付与することにより、具体的債権回収に繋がる可能性が高まる。よって、催告を委託する弁護士との業務委託仕様書を作成するにあたり、訴訟等の法的手続も含めることを検討するのが望ましい。また、徴収停止や債権放棄をするための報告書を作成させることが望ましい。

なお、可児市や瑞穂市においては、督促、催告を含む債権管理の委託を受けて

いる弁護士が、訴訟提起等についても委託を受けている。また、可児市においては、徴収停止や債権放棄等について、弁護士と協議している。参考に付記する。

７　連帯保証人

【事実関係①】

住宅供給公社でケース記録を閲覧したところ、連帯保証人に対する納付依頼書は、滞納３月が経過した時点ではなく、滞納５月が経過した時点で送付されていたため、それまで、連帯保証人が滞納の事実を把握するのは困難であった。また、平成 30 年に、連帯保証人から、17 月分の家賃の滞納を把握していなかったとして、６月分を超える家賃の支払を拒否する旨の通告を受けている事例があった。

【規範】

令和元年度までの県営住宅家賃等滞納整理実施要領では、「家賃を３ヶ月以上滞納している者及びその者の連帯保証人に対して、納入依頼書（様式２及び３）を送付する」とされていた。

また、公営住宅使用料について、連帯保証人へ長期間履行請求せずに放置していた事案について、その後の請求が権利濫用として無効とされた裁判例も存在する（広島地裁福山支部平成 20 年２月 21 日判決）。

【指摘（改善報告）　住宅課】

法律上、家賃を３月以上滞納したときは明渡請求できるとされていることからすれば、連帯保証人へは、少なくとも滞納３月で納付依頼し、滞納状況を把握させるべきである。令和２年４月に改正された、県営住宅家賃等滞納整理実施要領では、滞納３月の段階で連帯保証人に納付依頼書を送付することが明確化されたため、改善報告とする。

【事実関係②】

ケース記録を閲覧したところ、明渡請求兼未払賃料請求訴訟を提起する場合、滞納者のみを被告としており、連帯保証人を未払賃料請求の被告として加えていない。

【規範】

普通地方公共団体の長は、債権について、督促をした後相当の期間を経過してもなお履行されないときは、一定の場合を除き、保証人の保証がある債権については、当該債権の内容に従い、保証人に対して履行を請求する措置をとらなければならない（地方自治法施行令第 171 条の２第１号）。

なお、賃借人の保証人は、賃料不払によって賃貸借契約が解除された場合、賃借人が目的物の返還債務を履行しないことにより賃貸人に与えた損害の賠償債務についても保証責任がある（大判昭和 13 年１月 31 日）。

【指摘（改善報告）　住宅課】

保証人に対する請求、法的手続による請求といった必要な措置をとる義務が解除されるためには、一定の例外事由が認められなければならない。

例外事由の有無を判断するため、債務者、相続人、連帯保証人の所在、生活状態、資産状況等を調査・確認して、その結果を記録するとともに、調査・確認の結果、例外事由が認められるのであれば、その事実及び根拠を明記した決裁手続を行うべきである。他方、例外事由が認められないのであれば、保証人に対する請求、法的手続による請求といった必要な措置をとるべきである。

令和２年度より、例外事由を明確にした上で、連帯保証人に対しても、請求、訴訟の共同被告人として訴訟提起するよう変更したため、改善報告とする。

【事実関係③】

住宅課によると、令和元年度に、弁護士相談の上、公平性の観点から、民法改正前の連帯保証人に対しても、改正民法の適用を受ける新規入居者と同一の計算方法により極度額を課すことを決定した。

そして、その決定をもって、令和２年４月１日から施行する改正後の連帯保証人取扱要領を、令和２年３月 30 日に決裁している。

８　延滞金（遅延損害金）

（１）延滞金（遅延損害金）の根拠

【事実関係】

平成 21 年度、22 年度の行政監査において、岐阜県税外収入延滞金徴収条例に基づき、住宅使用料の延滞金を徴収すべきとの指摘がなされた。これを受けて、住宅管理システムで延滞金計算ができるよう仕様を変更し、平成 23 年７月からは、延滞金を徴収している。

入居時に徴求している「特記事項の承諾書」には、現在、「納期限までに納入しなかった場合は、遅延損害金として岐阜県税外収入延滞金徴収条例（昭和 25 年条例第 33 号）の例に基づく率により算出した額を支払います。」との記載がある。平成 27 年１月から、徴求しているとのことである。

岐阜県では、岐阜県県営住宅条例や同条例施行規則に、延滞金（遅延損害金）に関する条項は存在しない。

岐阜県税外収入延滞金徴収条例 　県税を除く県の収入の延滞金は、法令又は他の条例に特別の定めのある場合を除き、県税の延滞金の例により徴収する。

【規範】

地方自治法第 10 条第２項は、「住民は、法律の定めるところにより、その属する普通地方公共団体の役務の提供をひとしく受ける権利を有し、その負担を分

担する義務を負う。」と規定している。
【指摘　住宅課】
私債権の場合、公法上の歳入について定めた地方自治法第 231 条の３第２項の適用はないため、同条項に根拠を有する委任条例に定める延滞金を徴収することはできない。私債権について、民事法定利率を超える遅延損害金を請求するためには、契約書等に明記するなどして当事者間で明確にすることが必要となる。この点、行政の透明性や公平性の観点から、条例や規則に同様の定めを設けておくことが必要と解される（「改正民法対応版Ｑ＆Ａ自治体の私債権管理・回収マニュアル」大阪弁護士会自治体債権管理研究会編 25～26 頁参照）。
全入居者との間で、民事法定利率を超える遅延損害金について合意したことを明確にするため、条例等に、延滞金（遅延損害金）に関する条項を設けるべきである。
なお、長崎県は、条例で遅延損害金の利率に関する条項のほか、減免に関する事項も規定しており、福祉的観点から運用する場合にも、参考となる。

（２）延滞金（遅延損害金）の調定
【事実関係】
延滞金（遅延損害金）の発生している事例で、一部納付があった場合には、まず本債権から充当し、これにより確定した遅延損害金の納付書を発行している。この場合、納付書を発行する段階では調定しておらず、現実に延滞金の納付があった段階で事後調定しているため、収納率は 100％となっている。住宅課によると、平成 23 年に、遅延損害金については、事後調定とすることで、出納管理課と協議したとのことである。
【規範】
地方自治法第 231 条「普通地方公共団体の歳入を収入するときは、政令の定めるところにより、これを調定し、納入義務者に対して納入の通知をしなければならない」
【意見　住宅課】
元本のみ完済して遅延損害金のみが残った場合は、調定後に、納入の通知をすることが可能である。
本債権が全額納付されれば、その時点で遅延損害金額が確定するため、本債権と同時に遅延損害金が納付されるのであれば事後調定とすることもやむを得ないと考える。しかし、元本のみ完済して遅延損害金のみが残った場合は、それ以降、遅延損害金を調定することは可能となる。そもそも、遅延損害金は、納期限までに納付した者との公平性の観点からも、徴収することが必要である。調定しなければ、遅延損害金の存在を認識しにくいため、徴収しない状態となりやすい。
よって、遅延損害金は、一律、事後調定とするのではなく、元本のみ完済して、遅延損害金が残った場合など、調定することが可能な場合は、遅延損害金につい

ても、事後調定ではなく、納入通知の前に調定することが望ましい。

（３）事後調定のルール

【事実関係】

遅延損害金等、事後調定を用いる場合の根拠となるルールが設けられていないことから、事後調定が利用可能な場面が不明確である。

【規範】

地方自治法第 231 条「普通地方公共団体の歳入を収入するときは、政令の定めるところにより、これを調定し、納入義務者に対して納入の通知をしなければならない。」

【意見　出納管理課】

事後調定が可能な場面は、例外的場面であるから、会計規則で明記することが望ましい。岐阜市会計規則第 33 条では、事後調定が可能な場面を定めている。

岐阜市会計規則第 33 条(事後調定) 収入命令者は、事前に調定をしがたい次に掲げる歳入金については、現金を収納した後において、関係書類に基づいて前条の規定による調定をすることができる。 (1)　証紙、入場券、観覧券、投票券等の類で窓口において発売するもの (2)　期日が到来しなければ金額が確定しないもの (3)　納入義務者において自ら金額を算定して納付するもの (4)　事実が発生しなければ金額が確定しないもの (5)　前各号に掲げるもののほか、事前に調定が困難と認められるもので会計管理者に合議して市長が決定したもの

（４）データの公表

【事実関係】

遅延損害金が事後調定となっているため、本債権が時効あるいは債権放棄などで不納欠損に至るまで、県の会計上、遅延損害金が一切現れない。遅延損害金の総額は、不明な状態となっている。過去５年度の遅延損害金の収入済額は 30 万円前後である。

【意見　住宅課、財政課】

債権として確定的に発生しているはずの遅延損害金は、債務者から入金されない限り、県民に公表されることなく、全体像が不明となっている実態がある。行政の透明性の観点からも、発生した遅延損害金額、収納状況のデータ等を集積し、資料として作成し、県民に公表することが望ましい。債権の実態を正確に県民に示すこととなり、県民からのチェック機能が働き、納期限までに納付する者との公平性を保つための適正な事務執行につながる方向となる。その意味にお

いて、監査人は、このデータが公表される意義は大きいものがあると考える。

９　不納欠損

【事実関係】

資料によると、昭和 52 年度の県営住宅使用料などの債権が繰り越しされ、残存している。過去５年、不納欠損処理が行われた形跡はない。ヒアリングによると、過去５年に時効援用された債権、地方自治法 96 条第１項第 10 号により議会の議決を受けた債権は存在しない。

【規範】

不納欠損処理とは、歳入決算において、既に調定されている歳入が徴収し得えなくなった事実を表示する決算上の取扱である。不納欠損処理をしなければならない場合は、岐阜県会計規則第 36 条に、以下のとおり明示されている。（１）消滅時効が完成し、かつ、債務者がその援用をしたとき（法律の規定により時効の援用を要しないものであるときは、消滅時効が完成したとき。）。（２）法第 96 条第１項第 10 号の規定により、権利の放棄の議決があったとき。（３）第 142 条の７の規定により免除したとき。（４）前三号に掲げる場合のほか、法律若しくはこれに基づく政令又は条例の定めるところにより権利を消滅させ、又は権利が消滅したとき。法律若しくはこれに基づく政令又は条例の規定により権利が消滅し、又は免除したもの。

岐阜県私債権の管理に関する条例第４条「知事は、私債権について、次の各号のいずれかに該当するときは、当該私債権及びその履行の遅滞に係る損害賠償金その他の徴収金に係る債権を放棄することができる。①消滅時効が完成し、かつ、債務者がその援用をする見込みがあるとき。②消滅時効が完成し、かつ、債務者に強制執行の対象となる財産がないとき。③債務者が死亡し、その債務について限定承認があった場合において、その相続財産の価額が強制執行をした場合の費用並びに当該私債権に優先して弁済を受ける県の債権及び県以外の者の権利の金額の合計額を超えないと見込まれるとき。④破産法（平成十六年法律第七十五号）第二百五十三条第一項、会社更生法（平成十四年法律第百五十四号）第二百四条第一項その他の法令の規定により債務者がその責任を免れたとき。」

【指摘　住宅課】

令和２年 12 月議会で、岐阜県私債権の管理に関する条例の制定が議決され、併せて岐阜県会計規則の一部改正も行われたが、これは、昨年度の指摘に対して、財政課が措置として取り組んだものである。

住宅課は、岐阜県私債権の管理に関する条例及び岐阜県会計規則に従い、債権放棄及び不納欠損の手続をとるべきである。

【事実関係】

県営住宅使用料の不納欠損処分取扱基準第４条において、不納欠損の要件を

定めているが、令和２年 12 月に制定された岐阜県私債権の管理に関する条例を踏まえて改正された岐阜県会計規則第 36 条各号に不納欠損要件と齟齬が生じている。

（要　件）
第４　債権の消滅時効が完成し、かつ次の各項のいずれかに該当する場合は、不納欠損処分を行うことができるものとする。
１　債務者（入居名義人。以下同じ。）が時効の援用をした場合。
２　債務者及び連帯保証人が無資力等で債権の回収が見込めない場合。
３　債務者が死亡、所在不明又は破産法の規定に基づき債権の免責を受けた場合は、次に該当する場合。
一　連帯保証人が時効の援用をした場合
二　連帯保証人が死亡又は所在不明の場合
三　連帯保証人が無資力等で債権の回収が見込めない場合
四　連帯保証人が破産法の規定の基づき債権の免責を受けた場合
４　前各項に定めるほか、当該債権の保全措置及び取り立ての事務を維持することが著しく困難であると認められる場合。

【規範】
岐阜県会計規則第 36 条「収支等命令者は、調定した歳入に係る債権が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、不納欠損として不納欠損整理決議書（第 11 号様式の三甲）により整理しなければならない。
１　消滅時効が完成し、かつ、債務者がその援用をしたとき（法律の規定により時効の援用を要しないものであるときは、消滅時効が完成したとき。）。
２　法第 96 条第１項第 10 号の規定により、権利の放棄の議決があったとき。
３　第 142 条の７の規定により免除したとき。
４　前３号に掲げる場合のほか、法律若しくはこれに基づく政令又は条例の定めるところにより権利を消滅させ、又は権利が消滅したとき。

【指摘　住宅課】
不納欠損の要件については、令和２年 12 月に制定された岐阜県私債権の管理に関する条例を踏まえて改正された会計規則上の要件を前提に、上位法規範の範囲内で取扱基準を制定するなどし、細目を規定していくべきである。しかし、現行の取扱基準における不納欠損要件は、条例の制定や規則改正を何ら反映していないほか、例えば、取扱基準第４条第４項に定める要件「前各項に定めるほか、当該債権の保全措置及び取り立ての事務を維持することが著しく困難であると認められる場合」など、会計規則上の要件を超えて不納欠損処理を行うことも可能となる場合がある。

以上より、岐阜県私債権の管理に関する条例を踏まえて改正された会計規則の要件を前提に、取扱基準に定める要件を改正すべきである。

10　定型約款・附合契約

【概要】

（１）定型約款

民法第 548 条の２は、定型約款について規定し、同法第 548 条の４は、定型約款の変更について規定する。また、改正民法附則第 33 条は、改正民法の施行日前締結された定型取引にかかる契約についても、本条の規定が適用されると規定する。

（２）附合契約

自治体と入居者との公営住宅に係る賃貸借契約が附合契約であることを明言するものとして、東京地判昭和 40 年６月 15 日／判例時報 410 号６頁、東京地判昭 54 年５月 30 日／判例時報 929 号 19 頁（最高裁昭和 59 年判決の第１審判決）などがある。条例は、法令の改正、時代の要請、社会情勢の変化等に伴い、その内容が修正、補足、具体化されることは当然に予想されることであるから、入居時の条例が入居後に改正された場合であっても、入居者には、当然に改正後の条例が適用されると解される（広島高判平成 21 年５月 29 日参照）。

【事実関係】

住宅課によると、令和元年度に、弁護士相談の上、公平性の観点から、民法改正前の連帯保証人に対しても、改正民法の適用を受ける新規入居者と同一の計算方法により極度額を課すことを決定した。

そして、その決定をもって、令和２年４月１日から施行する改正後の連帯保証人取扱要領を、令和２年３月 30 日に決裁している。

住宅課によると、岐阜県県営住宅条例及び同施行規則について、改正民法の定型約款に該当すると解釈しているとのことである。そのため、延滞金（遅延損害金）などについて、条例及び施行規則に明記した場合、改正前の入居者にも、その規定の効力が及ぶ場合がある。

第６の２　住宅使用料等以外の債権管理

１　目的外使用許可による施設利用料

（１）債権の内容と性質

平成 20 年 12 月 18 日付国土交通省住宅局長通知に基づき、解雇等により住居の退去を余儀なくされる者（離職退去者）の居住の場を確保するため、公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、目的外使用許可を認めた者に対する施設利用料である。直近では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による解雇等により住宅の退去を余儀なくされる者に対する目的外使用許可がある。

また、岐阜県では、県内への移住検討者を対象に、尾崎住宅、荒崎住宅、泉北住宅、赤保木住宅について、「お試し住宅」としての目的外使用許可がある。

県は、非強制徴収公債権と解釈している。コロナ離職退去者案件については、滞納案件が１件あり、滞納金額は、４万 9050 円である（納付誓約済）。

（２）直近５年度のデータ

①施設利用料（住宅）

年度	区分	調定額(円)	収入済額(円)	収入割合(%)	不納欠損額(円)	収入未済額(円)	収納率(%)
平成 27 年度	現年度分	30,748	30,748	100	0	0	100
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	30,748	30,748	100	0	0	100
平成 28 年度	現年度分	205,627	205,627	100	0	0	100
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	205,627	205,627	100	0	0	100
平成 29 年度	現年度分	390,127	390,127	100	0	0	100
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	390,127	390,127	100	0	0	100
平成 30 年度	現年度分	446,200	446,200	100	0	0	100
	過年度分	68,500	68,500	100	0	0	100
	合計	514,700	514,700	100	0	0	100
令和元年度	現年度分	881,700	881,700	100	0	0	100
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	881,700	881,700	100	0	0	100

②施設利用料（駐車場）

年度	区分	調定額(円)	収入済額(円)	収入割合(%)	不納欠損額(円)	収入未済額(円)	収納率(%)
平成 27 年度	現年度分	0	0	0	0	0	0
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	0	0	0	0	0	0
平成 28 年度	現年度分	9,338	9,338	100	0	0	100
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	9,338	9,338	100	0	0	100
平成 29 年度	現年度分	37,751	37,751	100	0	0	100
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	37,751	37,751	100	0	0	100
平成 30 年度	現年度分	30,780	30,780	100	0	0	100
	過年度分	8,100	8,100	100	0	0	100
	合計	38,880	38,880	100	0	0	100
令和元年度	現年度分	76,830	76,830	100	0	0	100
	過年度分	0	0	0	0	0	0
	合計	76,830	76,830	100	0	0	100

（３）債権管理の手法

住宅使用料等とは異なり、一貫して、住宅課が管理している。非強制徴収公債

権であるから、私債権とは異なり、消滅時効期間が経過した場合は、時効の援用がされなくとも債権消滅という効果が発生することになる（地方自治法第 236 条第２項）。

住宅課は、滞納者を、財務会計システムで把握しており、退去滞納となった場合は、時効の起算日（最後に債務承認行為を行った退去検査日など）を明確にした上で、個別の誓約がなければ、退去滞納者の債権回収を委託している弁護士に債権回収を委託している。制度趣旨から、連帯保証人は求めていないが、目的外使用許可の場合には一定の期間制限があるため、上記データのとおり滞納額は高額に至っていない。

２　家賃相当損害金

（１）債権の内容と性質

県営住宅の入居者が、賃料不払等の理由により賃貸借契約が解除され、占有権原を失っているにもかかわらず、それ以降も不法に占有継続していることから日々発生するもので、岐阜県県営住宅条例第 29 条第３項、４項に規定する債権である。債権の発生原因からすれば、不当利得返還請求権（民法第 703 条、同第 704 条）あるいは損害賠償請求権（民法第 415 条又は民法第 709 条）であり、私債権と解される。

（２）家賃相当損害金の把握

【事実関係】

県は、家賃３月以上の滞納による明渡請求（岐阜県県営住宅条例第 29 条１項２号）をした日の翌日からも、家賃として調定しており、家賃相当損害金としての調定をしていないため、家賃相当損害金の額を把握をしていない。

【規範】

地方自治法施行令第 154 条第１項「地方自治法第 231 条の規定による歳入の調定は、当該歳入について、所属年度、歳入科目、納入すべき金額、納入義務者等を誤つていないかどうかその他法令又は契約に違反する事実がないかどうかを調査してこれをしなければならない。」

【指摘　住宅課】

通常家賃と家賃相当損害金を調定するにあたり、明渡請求をした日の翌日からは、当該対象者に係る家賃相当損害金を県営住宅使用料とは異なる歳入科目として調定するか、歳入内訳等を作成し、通常家賃と損害金を明確に区別する等の方法により、各々の金額を明確に把握すべきである。

【事実関係】

県は、家賃３月以上の滞納による明渡請求（岐阜県県営住宅条例第 29 条１項２号）をした日の翌日から、近傍同種の住宅の家賃の額の２倍に相当する額の金

銭を請求していない。
【規範】
地方自治法第 240 条第２項「普通地方公共団体の長は、債権について、政令の定めるところにより、その督促、強制執行その他その保全及び取立てに関し必要な措置をとらなければならない。」
岐阜県県営住宅条例第 29 条第４項「知事は、第一項各号（第一号及び第十一号を除く。）の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、請求の日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額の金銭を徴収することができる。」
【意見　住宅課】
賃借人の債務不履行により契約を解除せざるを得ないような場合には、退去時が不明確となる上、不法占有に対する明渡費用として各種の損害が発生している蓋然性が高い。また、不法占有者と通常の賃借人と同じ費用負担となれば、公平の観点からも問題である。条例に規定する２倍の金銭は、損害賠償の予定（民法 420 条）であり、高額の損害賠償を請求していく態度を示すことで、退去を早める効果も期待できる。よって、判決が確定した場合や、強制執行を実施したが退去していない場合など一定の段階までに至った場合は、家賃同額ではなく、条例に規定するとおり、近傍同種の住宅の家賃の額の２倍に相当する金額を請求することが望ましい。

３　水道料金

（１）概要
水道料金は、各市町村の給水条例に基づき、契約当事者に支払義務が生じるものである。大きく分けると、①各戸に「個人メーター（量水計）」を設置し、水道事業者と個人が個別に契約する方法、②団地単位に「集合メーター（量水計）」を設置し水道事業者と自治会等が契約する方法に分かれており、県は、入居時の説明において、基本的には個人ないし自治会等で対応することを説明している。

（２）①個人メーター方式
使用者（入居者）と各市町村水道事業者との契約であり、滞納が生じた場合でも、基本的には入居者が対応すれば足りることになる。しかし、尾崎住宅では、各務原市水道事業給水条例に基づき、入居者に水道料金の滞納が生じた場合、給水停止とともに、給水装置所有者に対し滞納分の支払を求めることができ（各務原市水道事業給水条例第 16 条１項、第 20 条、第 25 条第３項、第 33 条第１号）、給水装置の所有者は、使用者変更に当たり、水道料金に未納があるときは、未納となっている水道料金を完納しなければならない（各務原市給水停止処分等取扱要綱第２条）。すなわち、給水停止された部屋の募集を開始する場合には、開

栓のために滞納分を清算するほかなく、過去には、住宅供給公社が受託事業内の修繕費として支出処理していた事例もある。近年の入居率低下により、給水停止された部屋を空き部屋としているため問題は顕在化していないものの、今後の集約化により、当該空き部屋の滞納分を処理する必要が生じる可能性もある。

【指摘　住宅課】

水道契約は、各市町村の給水条例等に従うほかないから、給水装置の所有者として滞納分を支払う場合には、求償債権として債権管理すべきである。

【意見　住宅課】

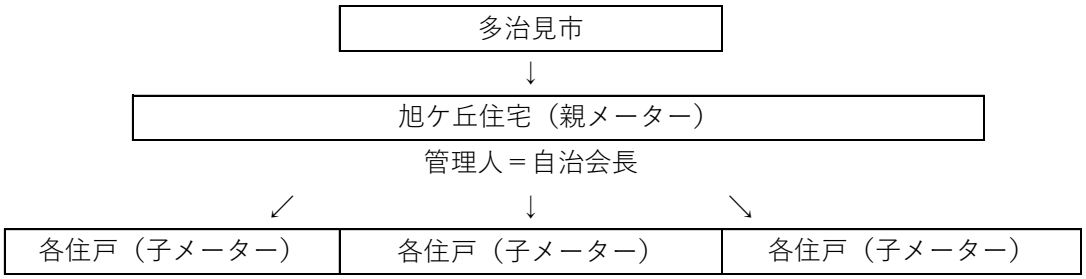
入居者の死亡や失踪等により債権回収が困難となる場合も想定されるから、かかる場合に備えて、連帯保証人に提出を求める条例施行規則規定の様式の宛名に、住宅供給公社を加えるなどの改正や、住宅供給公社が連帯保証人と水道料金に関する保証契約を別途締結するなどの工夫をして、滞納水道料金（求償債権）を連帯保証人から回収できるよう検討することが望ましい。

（３）②集合メーター方式

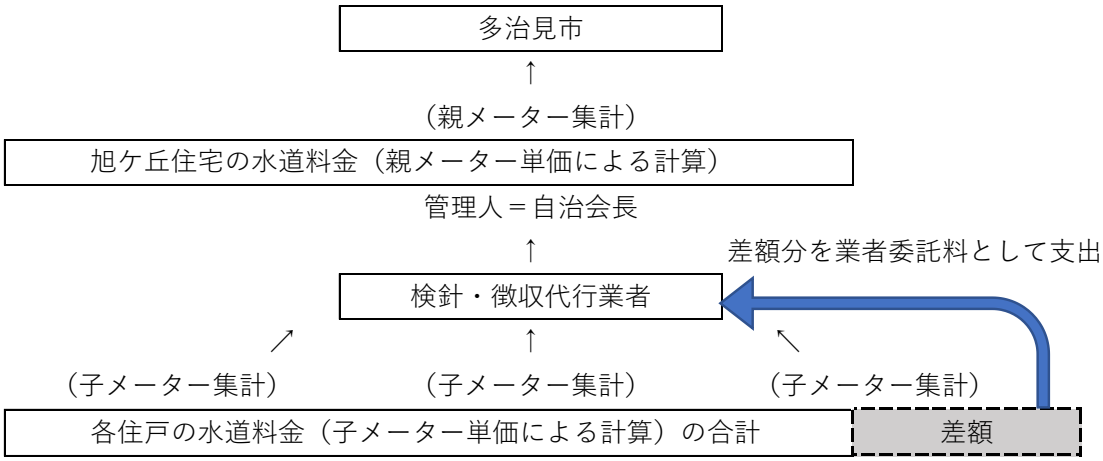
集合メーター（親メーター）の管理者と水道事業者との契約関係となるため、各市町村給水条例に規定する親メーターの管理人を、どのように定めるかが問題となる。管理人を定めない場合には、高額の水道料金を各戸が負担することになるのが通常である。

例えば、旭ケ丘住宅のある多治見市では、「多治見市中層建築物の直結直圧給水に関する要綱」に該当しない集合住宅は、屋上に給水塔を設置する必要があり、親メーター管理となる。子メーターは、住宅施工者等（県営住宅では県）が自費で設置しているもので、市は開栓届も受領していないため、関知していない。多治見市水道事業給水条例によれば、共同専用給水装置の認定を受けようとするときには、管理人を届け出る必要があり（第６条第１項３号、第 26 条の２）、旭ケ丘住宅では、自治会長を管理人として選任している。料金の支払義務は、基本的には管理人たる自治会長個人ないし自治会となる（第 25 条）。子メーターの検針・集金業務は、自治会が業者に外部委託しており、親メーター単価＜子メーター単価であることから、その差額から余剰金が生じることで、業者委託料や個別の滞納水道料金を捻出している。受託業者から、契約の更新を拒否されたことで、現実的に、自治会が、管理人業務を拒否する意向を示すなど、運営に支障をきたしている事例も存在する。

【水道供給】



【料金徴収】



【意見　住宅課、住宅供給公社】

親メーター方式では、各自治会で工夫した運営を行っているため、個別の水道料金滞納について、大きな問題は生じていないように見える。しかし、今後、入居者の意識や自治会機能が低下するなどして滞納割合が増加した場合には、子メーター単価を上げざるを得ない（他の世帯が負担する）こととなり、不公平感が顕在化するおそれがある。また、今後も安定的な自治会運営がなされる保障はなく、管理人が選任できず、水道料金の急激な値上がりや、安定した水道供給が出来なくなる可能性があり、ひいては入居者の生活にも影響が生じかねない。

よって、住宅課と住宅供給公社は、自治会が管理人を選任できない場合に備えて、検討を行うことが望ましい。

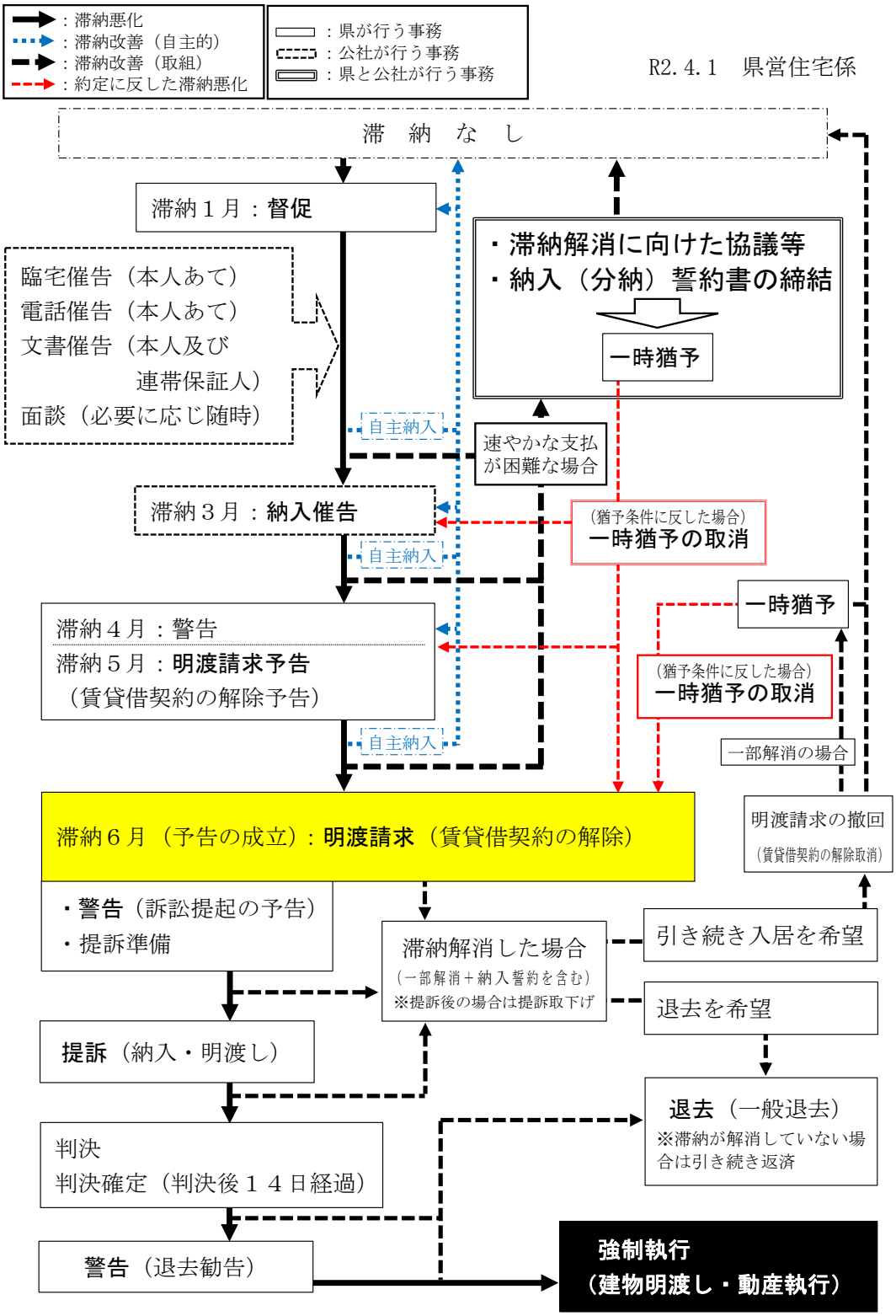
第７　明渡手続

１　概要

（１）明渡請求手続の概要

県営住宅家賃等滞納整理実施要領によれば、明渡手続の概要は、以下のフロー図のとおりである。

滞納入居者に対する対応方針フロー図



（出典：住宅課県営住宅係）

（２）明渡請求の法的性質

公営住宅の使用関係について、最高裁昭和 59 年 12 月 13 日判決は、「公営住宅の使用関係には、公の造営物の利用関係として公法的な一面があることは否定しえないところであって、･･･特定の者が公営住宅に入居するためには、事業主体の長から使用許可を受けなければならない旨定められているのであるが、他方、入居者が右使用許可を受けて事業主体と入居者との間に公営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、前示のような法及び条例による規制はあっても、事業主体と入居者との間の法律関係は、基本的には私人間の家屋賃賃貸借関係と異なるところはなく」と判示している。

したがって、岐阜県県営住宅においても、使用許可決定を受けて、岐阜県と入居者との間に県営住宅の使用関係が設定されたのちにおいては、私人間の家屋賃貸借契約関係と異なるところがないのであるから、上記最高裁判例と同様に、明渡請求の場面についても、私人間の家屋賃貸借契約関係と同様に考える。

なお、岐阜県の条例においては、使用許可の取消の際に、行政不服審査法第 82 条における不服申立の教示等がないことなどからも、使用許可の取消を行政処分とは解釈していない。

２　監査の方法及び監査の視点

明渡手続の場面では、行政の公平性の観点から恣意的な運用は許されない。他方で、公営住宅の福祉的側面から個別的対応が求められる事案もあると考えられる。そのため、個々の事案について、手続が適切に行われているかに着目して監査を実施した。

監査手続としては、個別のケース記録閲覧を中心に、担当課へのヒアリングを実施するとともに、個別の明渡請求記録票、明渡請求訴訟記録などの書類を閲覧した。

３　明渡請求（賃貸借契約解除）の意思表示

【事実関係】

令和元年度までの県営住宅家賃等滞納整理実施要領では、滞納６月以上で「納入催告書（旧様式５）」を送付した後、「解除通知書（旧様式６）」を送付する取扱となっていた。「納入催告書（旧様式５）」は、期限を定めて納入の催告をするとともに、「期限内に納入がないときは、〇年〇月末日をもって本件賃貸借契約を解除し、住宅の明渡請求を行うことを申し添えます」と記載されており、条件付契約解除の意思表示（催告期間内に支払のないことを停止条件とした解除の意思表示）と誤解されかねない記載となっていた。

県営住宅家賃等滞納整理実施要領の改正により、令和２年度からは、「明渡請求（賃貸借契約解除）予告書（様式６）」を送付した後、「解除通知書兼明渡請求書（様式７）」を送付することとされ、様式６は、「〇年〇月〇日までに滞納状況

が改善されたことを確認できなかった場合、今月末をもって本件賃貸借契約の解除を行うことを予告します」と記載され、予告であり、条件付解除の意思表示ではないことが明確となった。

４　明渡請求（賃貸借契約解除）の撤回

【事実関係①】

ケース記録を閲覧したところ、令和２年度以前に、明渡請求（賃貸借契約解除）の対象となった入居者が、入居継続している事案が散見された。明渡請求を撤回する旨の書面が存在しないため、入居を継続している根拠が不明であった。

住宅課の説明によると、令和２年度以降における明渡請求を撤回する場合には、同要領第 19 条第１項に規定する「滞納整理猶予決定通知書」（様式９）によっているとのことである。

【規範】

令和２年度から施行されている県営住宅家賃等滞納整理実施要領第９条は、明渡請求（賃貸借契約解除）の意思表示をした後も、「滞納を解消し、又は滞納の一部を解消しかつ残額について納入（分納）誓約書（様式８）を締結した場合その他これから滞納を解消することが確実と認められる場合において、入居名義人が引き続き入居することを希望する場合は、明渡請求を撤回することができる」としている。

【指摘　住宅課】

令和２年度以前に明渡請求の対象となった入居者に対し、県は、明渡請求を撤回する意思を明確に表示していない。令和２年度以前に明渡請求（賃貸借契約解除）の対象となったが、その後撤回事由に該当することとなり、かつ入居継続の意思が確認できる者については、その旨及び明渡請求を撤回するとの県の意思表示を、書面交付により、明確に行うべきである。

【事実関係②】

住宅課の説明によると、前掲のフロー図にあるとおり、判決後に明渡請求の撤回を行うことは想定していない。

一方で、令和２年度４月施行の改正要領に基づき、明渡請求を撤回する場合には、同要領第 19 条第１項に規定する「滞納整理猶予決定通知書」（様式９）によっているとのことである。

【規範】

岐阜県公文書規程第３条第５項では、「文書は、常に平易かつ明確に表現するように努めなければならない。」と規定する。

【指摘　住宅課】

県営住宅家賃等滞納整理実施要領第 19 条は、第 15 条から第 18 条までの規定により滞納整理の猶予を決定した場合は、「滞納整理猶予等決定通知書（様式９

及び９の２）により入居名義人及び連帯保証人に通知する。」と規定している。ここで引用されている同要領第 18 条は、「入居者等が生活保護法（昭和 25 年５月４日法律第 144 号）による保護決定を現に受けている場合その他当該入居者等が特に住宅に困窮している客観的事実があり引き続き県営住宅に入居することが適切と認められる場合は、・・・第 14 条までに規定する手続きを猶予することができる。」と規定し、強制執行（第 14 条）を猶予することができるとする。

住宅課は、『明渡請求の撤回については、「滞納整理猶予決定通知書」中、「２猶予等の決定内容及び期間」において明示している。また、生活保護受給者については、強制執行の一時猶予を「滞納整理猶予決定通知書」により、行うことが可能である。』と説明する。

しかし、住宅課の説明からすると、「滞納整理猶予決定通知書」により、「一時猶予する」との文言で、明渡請求の撤回を行っていることになる。そのため、「滞納整理猶予決定通知書」により、強制執行段階であるにもかかわらず、「一時猶予する」ことができることから、明渡請求を撤回することができることになる。

そもそも、「明渡請求の撤回」は、賃貸借契約解除の意思表示の撤回であり、占有権原の有無に関する概念（撤回により占有権原が回復する。）である。これに対して、「滞納整理の猶予」とは、訴訟、強制執行と積み重なる手続を、期間を定めて進ませないようにするだけの概念であり、占有権原の有無とは関係がなく、全く異なる概念である（手続を猶予しても占有権原は回復しない。）。

また、第９条第１項に定める「明渡請求の撤回」が第２章「入居中の者に対する滞納整理」の章に置かれている一方で、第 19 条に定める「猶予の通知」が第４章「滞納整理の猶予等」に置かれていることからすると、「明渡請求の撤回」と「猶予の通知」については、区別を明確化することが必要であると考える。

以上より、強制執行における一時猶予と、明渡請求の撤回を明確化するためにも、第９条第１項に定める「明渡請求の撤回」を、第 19 条に基づく書式と区別して、別途、第９条第１項に基づき作成すべきである。

５　明渡請求訴訟、強制執行

過去５年度の明渡請求兼滞納家賃請求訴訟の提起状況は以下のとおりである。

（単位：件）

年度	H27	H28	H29	H30	R１
明渡請求	30	21	14	15	11
明渡訴訟知事専決	2	3	1	5	6
明渡訴訟	3	2	2	1	10
強制執行申立	1	5	0	3	5

【事実関係】
ケース記録を閲覧したところ、令和２年度以前において、明渡請求訴訟の判決が確定した後でも、入居継続している事案が散見された。中には、明渡強制執行まで至りながら、入居継続している事案も存在した。
【規範】
県営住宅家賃等滞納整理実施要領第 14 条「前条の警告を受けてなお県営住宅を退去しない者に対し、建物明渡し及び動産執行の強制執行を行う。」
同第 18 条「入居者等が生活保護法（昭和 25 年５月４日法律第 144 号）による保護決定を現に受けている場合その他当該入居者等が特に住宅に困窮している客観的事実があり引き続き県営住宅に入居することが適切と認められる場合は、第６条から第８条まで、第９条第２項及び第 10 条から第 14 条までに規定する手続きを猶予することができる。」
【指摘　住宅課】
令和２年度以前に、明渡請求の判決が確定した者、明渡強制執行までに至った者については、「入居者等が生活保護法（昭和 25 年５月４日法律第 144 号）による保護決定を現に受けている場合その他当該入居者等が特に住宅に困窮している客観的事実があり引き続き県営住宅に入居することが適切と認められる場合」に該当するかを確認した上で、要領第 14 条に基づく強制執行の手続をとるか、第 18 条に基づく強制執行（第 14 条）の猶予の手続をとるべきである。

第８　共用スペース及び共益費の管理

１　監査の方法及び監査の視点

県営住宅の共用スペースを管理しているのは、各県営住宅に存在する自治会、共益費管理組合である。そして、その管理費用については、共益費として、自治会等が、県営住宅の入居者から徴収し、業者等に支出している。もっとも、住宅課及び住宅供給公社は、自治会等との間に契約書等を交わしていないことから、事実上、自治会等に共用スペース等の管理を任せている状態である。そのため、住宅課及び住宅供給公社も、自治会等による管理の実態を、十分に、把握できているわけではない（市町村よりも折衝する機会が少ないため、より把握しにくい。）。また、加入率の低下し続けている自治会が、今後も、共用スペース等の管理を継続できるか疑問が生じた。
この点、高知県では、県営住宅の下水道が未整備のため浄化槽（汚水処理施設）が設置されており、その維持管理費用も入居者負担であったところ、平成 25 年に共益費の滞納により清掃費が支払えず浄化槽があふれ衛生上の問題となる事案が発生した。そこで、緊急措置として、高知県が費用を立替え、清掃を実施し、再発防止のために、共益費の直接徴収制度を検討することになった。その後平成 26 年 11 月に条例改正による直接徴収の制度化がなされ、平成 27 年４月から制

度の運用が開始された。

また、京都府でも、自治会長の高額報酬問題を発端に入居者の一部の者が自治会費及び共益費の支払を拒否する事態が発生した。これに対し、自治会は共益費未払による不公平な現状を解消するため平成 27 年 4 月分の共用部分の電気代を支払わないことを決定し、自治会費及び共益費未払問題を終結させようとした。その結果、関西電力から平成 27 年 6 月以降共用部分に係る電力供給を停止すること、高架水槽へのポンプアップができないため各住戸の給水が停止されるとの情報があり府が対応に追われた。自治会は電力供給停止直前に電気代を支払い、当面の危機は回避されたが、京都府は当該事案を受け、京都府住宅審議会府営住宅管理部会において、府営住宅における自治会の役割について特に共益費の取扱の観点から全府営住宅にアンケートを取るなど調査をし、検討を行うに至った。結果として、当時入居している入居者には、「入居のしおり」追補版チラシを作成し、京都府住宅供給公社を通じ、各入居者宛に配布することとなった。「入居のしおり」追補版チラシには、①共益費は入居者全員に支払義務がある旨、②共益費の未払者は早急に支払う必要がある旨、③共益費の使途の具体例（電気料金、水道料金、その他の維持費等）、④平成 17 年 4 月 26 日最三小法廷判決を引用し、自治会会員であるか否かにかかわらず共益費支払義務を免れないことが掲載されている。新規入居者については、入居の際「入居のしおり」に追補版チラシを挟み込み配布することにした。また、自治会費等の決算資料のひな型を作成し、各団地の自治会等に配布することとなった。決算資料のひな形には、①共益費と自治会費、収入の部と支出の部、予算額と決算額をそれぞれ明確に記載、②平成 28 年 1 月に実施した府営住宅等における自治会等の活動に関する調査結果をもとに共益費等の金額を具体的に例示して記載、③備考欄を設けて、各費目の内容が例示されている。

そこで、本監査においても、高知県及び京都府の事例を踏まえ、共用スペースの管理の実態、共益費及び自治会費の管理方法、共益費の徴収等に重点を置き監査を行った。監査の方法としては、関係人調査により、各県営住宅の自治会あるいは共益費管理組合の役員等に対してヒアリングを行った。また、共益費の管理口座の通帳の開示、共益費・自治会費に関する決算資料の閲覧、規約、議事録、各種契約書等の閲覧を行った。

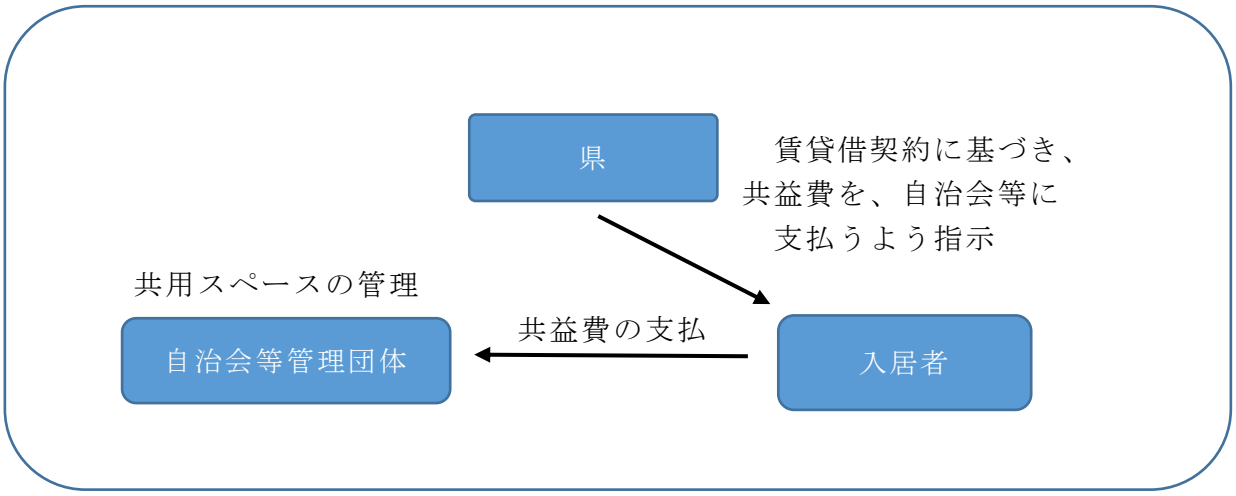
論点	ヒアリング事項	求める資料
自治会	自治会に加入している世帯数について教えてください	自治会名簿
	自治会規約はありますか	自治会規約
	会計に関する規約はありますか	会計規約
	自治会の総会の議事録はありますか	議事録
自治会等が管理する共用スペース	集会場を使用する場合の手続きについて教えてください	使用簿・鍵の管理簿
	駐車場管理組合がある場合には通帳と規約がありますか	通帳・規約
	駐車場管理組合の議事録はありますか	議事録
	駐車場料金の集金方法について教えてください	
自治会等が負担する共益費	共用部分に関する水道・電気の契約主体は誰ですか	契約書等
自治会と岐阜県との契約内容	自治会は岐阜県と契約を締結していますか	契約書等
自治会と岐阜県住宅供給公社との契約内容	自治会は岐阜県住宅供給公社と契約をしていますか	契約書等
共益費管理組合	共益費管理組合はありますか	
	共益費管理組合と岐阜県は契約を締結していますか	契約書等
	共益費管理組合と岐阜県住宅供給公社は契約を締結していますか	契約書等
	共益費管理組合規約はありますか	規約
	共益費の会計に関する規約はありますか	規約
	共益費管理組合の議事録はありますか	議事録
共益費の管理	自治会費と共益費を分けて管理していますか	通帳
	令和元年度に徴収した共益費の総額はいくらでしたか	収支計算書・通帳
	共益費の滞納の有無についてどのように管理していますか	管理名簿等
	令和元年度に共益費の滞納はありましたか	滞納者名簿等
	滞納があった場合、立替えをしましたか	立替記録簿
	立替えたことがある場合にその後回収できなかった事案はありますか	
	令和元年度の共益費の使途について教えてください	収支計算書・通帳
	自治会費と共益費を分けて管理している場合、自治会費の使途について教えてください	収支計算書・通帳
	自治会費と共益費を一緒に徴収している場合、自治会に加入していない世帯からの共益費は回収していますか	対応記録簿等
自治会等所有の物置等の管理	目的外使用許可を得ていますか	目的外使用許可申請書等
	使用していない物置はありますか	

2　共用スペースの管理

【概要】

入居者は県との間で締結した県営住宅の賃貸借契約に基づき当該住宅に入居をするところ、県営住宅条例第 19 条に基づき共益費の支払義務がある。そして、第２章の１で述べたような県営住宅のしおりの記載などからは、当該住宅に入居するに際し、当該住宅に入居している限り、当該住宅の自治会あるいは共益費管理組合に対して、共用スペースの管理のために、共益費を支払うことを約している。他方、自治会等は、入居者から徴収した共益費に基づき、入居者からの委託を受けて、共用スペースの管理を行う関係にある。以下の図のような、県、入居者、自治会あるいは共益費管理組合の三者間契約が成立している。

平成 17 年 4 月 26 日最三小法廷判決においても、「共益費は、本件団地内の共用施設を維持するための費用であり、主なものとして、街路灯、階段灯の電気料金、エレベーターの保守、害虫駆除等に要する費用がこれに該当すること」、「上告人（入居者）は、本件団地■号棟×××号室に入居するに際し、そこに入居している限り被上告人（自治会）に対して共益費を支払うことを約したものということができる。」と判示しているところである。



【事実関係】

共用スペースの草刈り及び清掃等共用スペースの管理については、これまでも共用スペースの急峻な部分の除草や人の腰よりも高い部分の樹木の伐採など入居者に管理させると危険な箇所は県が管理し、それ以外のスペースについては入居者が管理してきた。しかしながら、これまで入居者が管理を担ってきた共用スペースの管理についても、入居者の高齢化や入居率の低下、国際化に伴いその担い手不足が顕著となり多くの住宅において深刻な問題となっている。特に、自治会加入率の低い住宅では一定の入居者に管理の負担が集中しているのが実情である。その結果、自治会加入率が低い住宅の中には、入居者がこれまで管理してきた共用スペースについて除草が必要な状態になっているにもかかわらず、除草がされないなど、共用スペース管理が行き届いていないところがあった。

【意見　住宅課】

入居者の高齢化や入居率の低下により、共用スペースの管理が行き届いていない部分が生じている。この点、県営住宅の所有者は県であり、その財産管理を適切に行う必要があることから、入居者による対応が困難となっている部分については、県による管理を検討し、役割分担の見直しを行うことが望ましい。

3　共益費の使途

【事実関係】

共益費は、公営住宅入居者の共同の利益のため共同して支出することが適当な費用であって、団地内の共同施設の維持運営に要する費用である。具体的には、電気量、水道料、衛生掃除費、共用施設費、警防費などである。しかし、住宅によっては、町内会の祭り費用（協力金）や自治会の記念品や物置の購入費に共益費が充てられるなど、本来であれば自治会費で負担すべき支出を共益費で支出している住宅もあった。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。①電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）②汚物及びごみの処理に要する費用③共同施設の管理に要する費用④井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用⑤天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用⑥その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」

【意見　住宅課】

共益費について、入居者は県が条例で定める共用部分の管理に必要な費用として負担していることから、それ以外の費用に支出する場合には支払を行った全入居者の同意を得た上で行うよう、共益費の管理団体（自治会等）に求めることが望ましい。

４　団地内清掃と出不足料

【概要】

清掃に関して、自治会加入の有無を問わず、入居者全員（75 歳以上の高齢者等は免除されるなどの配慮はあり。）の参加が義務付けられている住宅があり、欠席者からは出不足料を徴収している。そして、出不足料が自治会会計に入金され、自治会内で分配されている事例があった。一方で、共益費として管理・支出されている事例もあった。

【規範】

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、

「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）

二　汚物及びごみの処理に要する費用

三　共同施設の管理に要する費用

四　井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用

五　天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用

六　その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」

と規定する。

【意見　住宅課】

出不足料は、団地内清掃という「共同施設の管理に関する」金銭であること及び自治会加入の有無を問わず徴収されるものであることから、性質としては、自治会費ではなく、共益費であると考えられる。

「共同施設の管理に関する費用」などの共益費は、県営住宅条例第 19 条においても、入居者が負担すべき費用であり、岐阜県と入居者と自治会との契約関係において、入居者が自治会に支払うこととされている。当然、徴収された共益費

については、「共同施設の管理に要する費用」などに用いられるべきものである。
　したがって、徴収した出不足料が共益費としての性質を有すると考えられる以上、自治会は、当該金銭は共同施設の管理のために使わなければならず、自治会の構成員だけに分配する状態が継続する場合、岐阜県県営住宅条例第 19 条等に違反すると考えられる。
　県は、当該出不足料の性質について自治会と協議するなどにより特定し、その結果、当該出不足料が共益費に分類された場合は、自治会に対し、出不足料を共同施設の管理のために使うよう求めることが望ましい。

５　共益費と自治会費

【事実関係】
　全ての入居者に負担義務がある共益費に自治会費も含めた金額を徴収した上、共益費と自治会費の区別をせずに管理している住宅があった。
【規範】
　公営住宅法第 15 条「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。」
　平成 17 年 4 月 26 日最第三小法廷判決「県営住宅の入居者によって構成され、権利能力のない社団である自治会の会員は、当該自治会が、会員相互の親ぼくを図ること、会員相互の福祉・助け合いを行うことを目的として設立されたものであり、いわゆる強制加入団体でもなく、その規約において会員の退会の制限する規程を設けていないという事情の下においては、いつでも当該自治会に対する一方的意思表示により退会することができる。」
【意見　住宅課】
　当該住宅においては、共益費と自治会費のそれぞれの額が決まっていないことから、入居者に対し共益費の金額を明示することができない。すなわち、入居者から共益費を徴収する際に、自治会に加入を希望しない場合には共益費のみを支払えばよい旨の説明をすることができないことは明らかである。換言すれば、入居者は共益費の徴収の際に、自治会に加入しなくてもよい旨の説明を受けていないことは明らかであり、自治会の加入が実質的に強制加入となっている。
　共益費については、県が条例に定める共用部分の管理に要する費用であり、入居者に負担義務が定められている。そこで、共益費と自治会費を合算して徴収する場合は、それぞれの金額を明示した上で徴収するよう共益費の徴収を行っている自治会等の管理団体に求めることが望ましい。
　また、共同施設の管理に要する費用については共益費から支出されることが望ましいため、自治会等の管理団体に対し、共益費として徴収すべき項目や、管理方法等具体的な取扱方法を例示し、ルールの見直しを求めることが望ましい。

６　共益費の徴収業務

【概要】

共益費の徴収業務について、多くの住宅において、共益費の管理主体の如何を問わず入居者が担っている。入居者の中には、共益費を長期間滞納する者の存在や、自治会非加入者からの徴収など、その業務が入居者にとって過度の負担となっている。中には、共益費の回収のために自治会費から弁護士費用を支出し、調停・訴訟にまで発展した事案もある。そのため、いくつかの住宅では、徴収業務を外部に委託しているところもある。また、各住宅をヒアリングする中で、県による共益費の直接徴収を望む声もあった。

この点、共益費の徴収に係る主体については、大きく①入居者による徴収、②入居者（自治会）が外部業者に対し徴収業務を委託する場合、③自治体（県）による直接徴収が考えられる。①及び②についてはすでに実施されているところである。一方、③が可能か否かについては、共益費の徴収については、公営住宅の使用に伴って当然必要となる経費であるから、公営住宅法第 20 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ことはできない」には違反しないとされている。したがって、③自治体が家賃と一緒に共益費を入居者から直接徴収することも可能である。実際に、自治会加入率の低下等の問題から自治体が直接共益費を徴収している事例もある（自ら徴収している自治体として東京都、大阪府、高知県。県営住宅を管理する指定管理者が団地自治会の委託を受けて共益費を徴収している自治体として兵庫県）。

【意見　住宅課】

共益費の徴収に係る主体としては、①入居者による徴収、②共益費の徴収及び管理を行っている団体（自治会等）が外部業者に業務を委託、③県による直接徴収の３つが考えられる。

そして、それぞれの方法の特徴としては次のとおりである。

	①住民による徴収	②外部業者へ委託	③県による直接徴収
住民自治になじむか	住民自治になじむ	住民自治になじむ	住民自治になじまない
自治会加入率	高い場合	高い～低い場合	低い場合
徴収業務負担	負担あり	負担なし	負担なし
経済的負担＊	負担なし	負担あり	負担あり
滞納者への対応	困難・複雑	困難・複雑	明確化・制度化しやすい
＊徴収業務に関する経費が共益費に含まれ、共益費が高額になる可能性あり			

そこで、各住宅の住民自治や自治会加入率の程度を踏まえながら、それぞれの徴収主体に関する特徴を説明した上で、入居者にその徴収主体を選択させることが望ましい。その前提として、県は、県が共益費を直接徴収する場合の共益費の額及び内訳を明確にし、徴収業務に関する体制整備をすることが望ましい。

すでに県による共益費の直接徴収を実施している高知県においては、対象費

用は前々年度の実費を元に算定され、これに徴収にあたり必要となる経費等とを加算して徴収を行っている。実際には、指定管理者である高知県住宅供給公社が家賃及び駐車場使用料と併せて徴収し、電気等事業者に支払を行っている。

○高知県営住宅の設置及び管理に関する条例

第 20 条 次に掲げる費用は、県営住宅の入居者の負担とする。

（１）電気、ガス、水道及び下水道の使用料

（２）汚物及びじんかいの処理に要する費用

（３）共同施設並びにエレベーター、給水施設及び汚水処理施設の使用並びに維持 及び管理に要する費用

（４）前条第４項の規定により県がその費用を負担すべきもの以外の県営住宅及び共同施設の修繕に要する費用

２ 知事は、県営住宅の良好な居住環境の確保その他やむを得ない事情により特に必要があると認めるときは、前項第３号に掲げる費用を入居者から徴収することができる。この場合においては、第 16 条の規定を準用する。

３ 前項の規定に基づき徴収する費用の額は、規則で定める。この場合において、 当該費用の額には、その徴収に伴い必要となる経費等の額を加算するものとす る。

○高知県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則

(費用の額等)

第 10 条の２ 条例第 20 条第３項の規則で定める費用の額は、毎年度２月末日までに、当該県営住宅の前年度における同条第１項第３号に掲げる費用の額の実費総額を当年度の１月１日現在の入居世帯数で除して得た額を標準として知事が翌年度分の月額を定めるものとし、当該額に１世帯当たり月額 300 円を加算した額を翌年度に徴収する費用の月額として通知するものとする。

２ 前項の規定により額を定めて徴収した費用については、条例第 20 条第１項第３号に掲げる費用の額の実費に基づく精算はしないものとする。

３ 前２項に定めるもののほか、条例第 20 条第３項の費用の徴収に関し必要な事項は、知事が別に定める。

第９ 敷金の運用

１ 概要

（１）敷金

公営住宅法第 18 条第１項において「事業主体は、公営住宅の入居者から三月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。」とされており、岐阜県県住宅条例第 16 条において「入居者は、三月分の入居時の家賃に相当する金額を敷金として納入しなければならない。」とされている。

令和元年度末（令和２年３月 31 日現在）、入居者から納入された敷金の残高は 167,635,330 円であり、過去５年間の年度末残高は以下のとおりである。

平成 27 年度末	平成 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和元年度末
176,398,980 円	173,114,680 円	174,358,930 円	172,374,230 円	167,635,330 円

（２）敷金運用基金

入居者から納入された敷金については、敷金運用基金として積み立てられているが、令和元年度末（令和２年３月 31 日現在）、敷金運用基金の残高は 598,557,506 円であり、過去５年間の残高は以下のとおりである。

平成 27 年度末	平成 28 年度末	平成 29 年度末	平成 30 年度末	令和元年度末
601,216,506 円	596,069,506 円	600,889,506 円	600,131,506 円	598,557,506 円

（３）敷金に関連する歳入・歳出

令和元年度における敷金に関連する歳入・歳出は以下のとおりである。

敷金運用収入	14,353,495 円	敷金運用費	14,189,100 円
（内訳）		（内訳）	
敷金収入	8,469,300 円	積立金	0 円
積立金収入	366,077 円	返還金	14,189,100 円
基金繰入金	1,574,000 円		
繰越金	3,944,118 円		

・敷金収入･･･当該年度中に入居者から納入された敷金の金額
・積立金収入･･･敷金運用基金における当該年度の運用益
・基金繰入金･･･当該年度中に敷金運用基金を取り崩した金額
・繰越金･･･前年度の剰余金額
・積立金･･･当該年度中に敷金運用基金に積み立てた金額

よって、平成 30 年度末の敷金残高（172,374,230 円）＋敷金収入（8,469,300 円）－返還金（14,189,100 円）＝令和元年度末の敷金残高（166,654,430 円）となり、各資料で集計基準が異なることから多少の誤差が生じているものの、（１）における令和元年度末の敷金残高（167,635,330 円）となる。

また、積立金収入（366,077 円）は、そのまま基金に積み立てられる。

２　監査の方法及び監査の視点

敷金の残高及び敷金運用基金の残高を過去５年分のデータに基づき分析することにより、敷金及び敷金運用益が適切に管理・使用されているかを確認した。

また、敷金の運用先については、リスクの分散が図られているかを確認した。

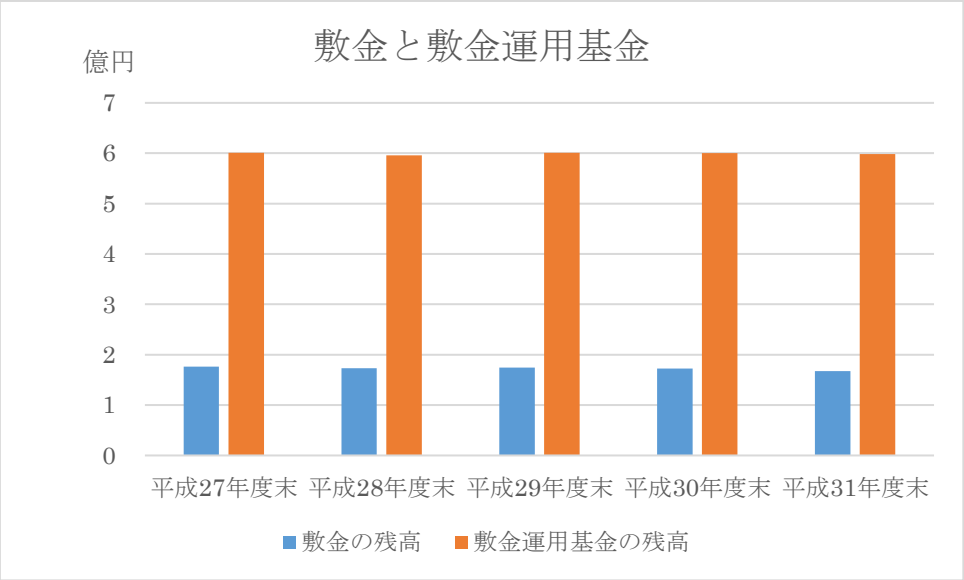
３　敷金と敷金運用基金

【事実関係】

敷金と敷金運用基金の各年度末の残高をグラフに表したものが図１であるが、敷金運用基金の残高が敷金の残高の約３倍となっており、４億円程度の差額が生じている。この差額は、敷金運用基金における過去の運用益が蓄積されたため生じたものである。

運用益が公営住宅の入居者の共同の利便のために使用されてきた実績はなく、共同施設の整備に充てるための具体的な計画（予定）も存在しない。

図１



【規範】

公営住宅法第 18 条第３項において、「事業主体は、第一項の規定により徴収した敷金の運用に係る利益金がある場合においては、当該利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するように努めなければならない。」とされている。

岐阜県基金条例第４条第２項は、「前項の規定にかかわらず、岐阜県県営住宅敷金運用基金から生ずる収益は、岐阜県県営住宅特別会計歳入歳出予算に計上して、知事が定める額をその基金に編入するものとする。」と規定し、同条例第２条では、「県は、次の表の上欄に掲げる基金を設置するものとし、その目的及

び毎年度積み立てる額は、それぞれ当該中欄及び下欄に掲げるとおりとする。」と規定している。

名称	目的	積み立てる額
岐阜県県営住宅敷金運用基金	入居者が県営住宅を明け渡したときの敷金返還準備資金にあてるため及びその運用から生ずる収益を入居者共同施設の建設等の準備資金にあてるため	敷金相当額のうち知事が定める額

【指摘　住宅課】

過去の運用益が４億円も蓄積されているが、運用益を、共同施設の整備に要する費用に充てるなど、県営住宅の入居者の共同の利便のために使用されたことはない。また、運用益を県営住宅の入居者の共同の利便のために使用する具体的な計画（予定）を立てたこともないし、現時点においても、そのような計画（予定）はない。

住宅課は、岐阜県基金条例第４条第２項により、将来の建設費用等のために、積立をしていると述べている。

しかし、公営住宅法第 18 条第３項の範囲内で岐阜県基金条例が制定されていることを考慮すると、運用益を、使用しないまま、基金として積み立てしておくことは、想定されていないと考える。

現状は、運用益を「共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するように努め」ているとはいえない。

したがって、運用益について、入居者の意見を聞くなどして、入居者の共同の利便のために使用すべきである。

４　敷金運用基金の運用先

【事実関係】

敷金運用基金は大口預金で運用されており、平成２年３月 31 日時点の内訳は、十六銀行 455,408,566 円、大垣共立銀行 166,722,940 円である。

岐阜県県住宅条例第 17 条「敷金は、確実な金融機関への預金又は国債証券、地方債証券その他の確実な債権の応募又は買入れにあてる等安全確実な方法で運用しなければならない。」に基づく運用である。

第 10　修繕

１　岐阜県公営住宅等長寿命化計画

県営住宅は昭和 25 年から供給が開始されている。現在は、昭和 30 年代～50 年代に供給されたストックが耐用年数の半分を超えていることから、更新時期

を迎えているため、計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住棟の判別など、効率的・効果的・経済的なストックマネジメントが求められている（岐阜県公営住宅等長寿命化計画「計画策定の背景・目的」参照）。

２　監査の方法及び監査の視点

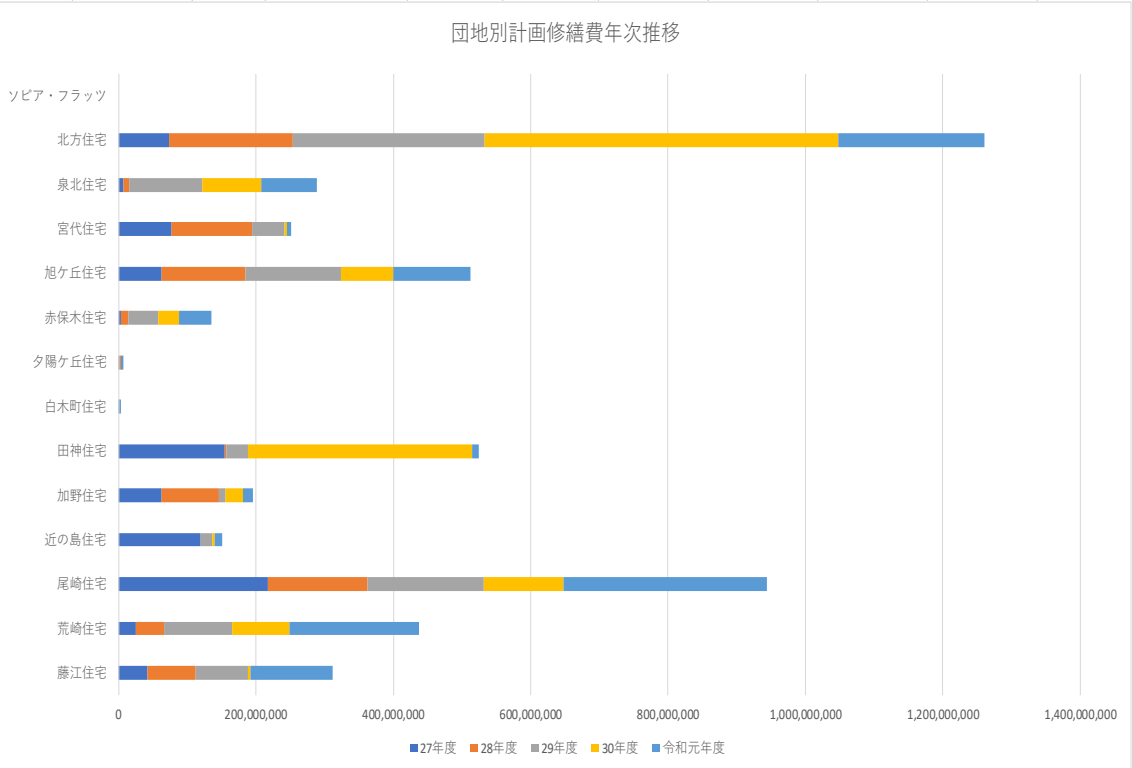
修繕計画、修繕における入札状況、修繕における記録の管理に重点を置いて監査を実施した。計画修繕費の５年分のデータのほか、入札記録、工事記録を閲覧等した。また、令和２年７月 30 日及び同年８月５日に、住宅供給公社及び住宅課に対して、ヒアリングを実施した。

３　計画修繕費

計画修繕費の年度別推移を見ると下表の結果となった。

県営住宅　計画修繕費　年次推移

地域	管理開始年月日	管理戸数	住宅名	27年度	28年度	29年度	30年度	令和元年度	5年間平均	5年間平均%	5年間平均／戸数	空き家率
大垣市	昭和62年	200	藤江住宅	42,496,920	69,854,616	75,668,040	3,618,000	119,612,420	62,249,999	6.2%	311,250	4%
大垣市	昭和62年	310	荒崎住宅	25,079,760	41,475,996	99,344,880	83,432,775	188,332,311	87,533,144	8.7%	282,365	38%
各務原市	昭和62年	1126	尾崎住宅	217,516,644	145,106,640	169,224,120	115,723,307	296,697,625	188,853,667	18.8%	167,721	42%
岐阜市	昭和54年	240	近の島住宅	119,197,440	0	16,959,240	4,104,000	10,492,088	30,150,554	3.0%	125,627	23%
岐阜市	昭和54年	480	加野住宅	62,402,400	83,013,120	10,206,000	25,884,468	13,982,229	39,097,643	3.9%	81,453	54%
岐阜市	昭和55年	250	田神住宅	154,277,352	2,171,880	32,221,800	325,679,606	10,253,308	104,920,789	10.4%	419,683	5%
岐阜市	昭和63年	50	白木町住宅	524,588	0	0	786,678	2,420,000	746,253	0.1%	14,925	16%
岐阜市	昭和63年	30	夕陽ケ丘住宅	743,104	2,354,400	0	529,200	2,857,054	1,296,752	0.1%	43,225	20%
高山市	昭和63年	96	赤保木住宅	3,402,000	10,914,480	43,676,320	30,019,800	47,445,120	27,091,544	2.7%	282,204	43%
多治見市	昭和62年	408	旭ケ丘住宅	62,699,400	121,551,840	139,907,372	75,248,984	113,122,771	102,506,073	10.2%	251,240	24%
垂井町	昭和62年	200	宮代住宅	77,354,167	117,432,720	46,865,520	3,330,359	5,750,310	50,146,615	5.0%	250,733	44%
土岐市	昭和62年	254	泉北住宅	7,491,915	7,948,800	106,635,960	85,636,770	80,801,881	57,703,065	5.7%	227,177	36%
北方町	平成25年	642	北方住宅	73,408,680	180,720,504	278,534,160	515,822,260	212,514,905	252,200,102	25.1%	392,835	11%
			ソピア・フラッツ	0	0	0	0	0	0			
			合計	846,594,370	782,544,996	1,019,243,412	1,269,816,207	1,104,282,022	1,004,496,201	100%		



計画修繕費は、平成 27 年度 846,594,370 円、平成 28 年度 782,544,996 円、平成 29 年度 1,019,243,412 円、平成 30 年度 1,269,816,207 円、令和元年度 1,104,282,022 円である。５年間平均の計画修繕費は 1,004,496,201 円である。

５年間平均の計画修繕費は北方住宅（ハイタウン北方）が 252,200,102 円で最大で、全体の修繕費の 25.1%を占める。白木町住宅は 746,253 円で最小であり、全体の修繕費の 0.1%である。北方住宅（ハイタウン北方）は平成 25 年建築であり、新しいが修繕費がかかる状況である。夕陽ケ丘と白木町の５年間平均の修繕費は 100 万円前後であり、極めて少ない。

５年間平均の計画修繕費を管理戸数で除すと、田神住宅が 419,683 円／戸で最大であり、白木町住宅が 14,925 円／戸で最小となった。

空き家率は藤江住宅が４％、田神住宅が５％と低い。加野住宅の空き家率は 54%で一番高い。尾崎住宅の空き家率は 42%であり高く、５年間平均修繕費は 188,853,667 円であり、北方住宅（ハイタウン北方）に次ぐ規模の修繕が行われている。

集約化事業における計画修繕費の検討については、第 11 で報告する。

４　入札

【事実関係】

指名競争入札としているが、辞退率が高く、一者の入札となっており、事実上、

一者随意契約に近い状態となっている。また、入札辞退届をみると、「上記について指名を受けましたが、都合により入札を辞退します。」という理由が大半である。

【意見　住宅供給公社】

入札辞退の理由について、できるだけ具体的に記載を求めて、入札辞退が少なくなるように入札方法を検討することが望ましい。辞退理由として想定される内容は、予定金額が低い、工期が短い、技術者不足、手持ち工事が多い等が考えられる。入札辞退届の書式を改良し、その結果得られた辞退理由を分析し、辞退されにくい入札を目指すことが望ましい。

５　記録

【事実関係】

長寿命化計画の一環として、荒崎住宅における給排水ガス管工事が実施されている（第２章の第２「荒崎住宅」を参照）。第１期工事（平成 29 年度～）、第２期・第３期工事（令和元年６月～令和２年３月）の工事記録を閲覧したところ、概ね、適切にファイリング・整理されていた。ガス工事業者の工事実施報告書添付の写真には、日付が入っているものの、水道・土木工事業者による工事実施報告書添付の写真には、日付が入っていなかった。

そのため、工事実施日を特定するために、①工程表、②週報（週ごとの工事実施報告書）、③ＫＹ（安全管理日報）等を照合するほか、ヒアリングを実施したが、日付が特定できないものもあった。

なお、「岐阜県建設工事共通仕様書」で撮影日付は必要事項とされていない。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【意見　住宅供給公社】

ボードに日付を書き込んで写真を撮るだけのことであるから、それほど負担とは思われない。現に、ガス工事業者は、実施している。

工事（写真）の日付を特定するためにも、写真撮影の日にちが分かるように、ボードに日付を書き込んだ写真も撮影することが望ましい。

第 11　県営住宅の集約化事業

１　集約化事業の概要

令和２年８月 28 日付住宅課の定期監査資料によると「近年、郊外型県営住宅の入居率低下が著しいことから、今後も入居の見込みが低く、老朽化が著しい７

団地を段階的に集約・廃止し、適正な団地規模に縮小していく。県営住宅集約化後の空き住棟の利活用について、多方面から意見を徴収し、検討を進める。」と記載されている。

宮代住宅、赤保木住宅の２団地については、既に、移転が完了している。引き続き、加野住宅、尾崎住宅、荒崎住宅、旭ケ丘住宅、泉北住宅の５団地についても、集約化事業が行われる予定である。

２　集約化事業の計画と採算分析

（１）はじめに

奈良県の平成 29 年度包括外部監査報告書（30 頁～31 頁）において、次のとおり、報告されている。

「公営住宅事業の運営には多額の公費を拠出しており、厳しい予算制約のもとに団地別・住棟別に事業手法の検討を要するところであるから、団地別等に事業費と収入の状況を継続的に把握し試算することが極めて重要である。しかし県は団地別の収支を把握、試算していない。まずは単年度での団地別の収入及び支出を把握することから始め、国土交通省による公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（平成 28 年８月）を参考に必要な仮定を置くなどして、中長期的な期間における団地別の年度別収支を試算する必要がある。試算のとおりに実施しなければならないというわけではなく、試算を作りこむ過程や試算と実績との差異分析を進める過程において、中長期的に何を検討すべきか、その課題の内容、範囲や深度について理解が深まることが期待される。また建替えや用途廃止、統合、修繕等の事業に係る種々の意思決定を行うにあたり、有効な分析結果を以て行政としての説明責任に応えることができる」

岐阜県も、県営住宅にける団地別の収支を把握、試算していない。

他方、住宅供給公社の公社賃貸住宅においては、住宅ごとの収支計算がなされている。

そこで、入居者の収入等により家賃が変わるという県営住宅の特殊性はあるものの、県営住宅の集約化事業を行うにあたり、集約化事業を行う住宅についての優先度などの参考材料の一つになると考え、以下のとおり、計算書を作成した。

計算書は、①家賃の調定額、②住宅供給公社の内部資料である団地別修繕費、③公有財産台帳に記載の団地建設費から計算される減価償却費の３つの要素を前提とした採算性であり、全ての費用を網羅した計算ではない。そのため、県で執行している管理費用など他の費用を考慮すると、採算はさらに悪化する。

公共事業も民間企業の発想をとりいれるべきであり、今回の計算はその例示である。あくまでも一定の前提下での結論であり、前提が変われば結論も変わるものである。一つの考察であるが、考慮要素として有益ではないかと考え、記載するものである。考察のために、計算表を載せているが、今後の検討のために、一つの試算として掲載していることから、この試算表の数字に縛られる

必要はなく、考察方法の参考資料として検討していただきたい。

（２）県営住宅の採算性（県営住宅の経済性）

県営住宅の採算性（経済性）の考察

県営住宅団地別損益計算書

	：家賃調定額で配賦	市町村		岐阜市	岐阜市	岐阜市	各務原市	大垣市
		管理開始年月日		昭和54年	昭和54年	昭和55年	昭和62年	昭和62年
		管理戸数	4,286	240	480	250	1,126	310
		空き家戸数（令和2年8月11日現在）	1,333	56	258	13	475	118
		入居戸数	2,953	184	222	237	651	192
		空き家率	31.1%	23.3%	53.8%	5.2%	42.2%	38.1%
		１.家賃の調定額（月）／入居戸数	23,181	12,141	16,111	26,260	22,173	19,505
		①計画修繕費／１．家賃の調定額	134.4%	39.1%	32.6%	13.7%	171.3%	419.1%

団地別家賃集計			合計	近の島住宅	加野住宅	田神住宅	尾崎住宅	荒崎住宅
１．家賃の調定額			821,446,680	26,806,960	42,919,740	74,682,450	173,214,500	44,939,790
参照資料：令和元年度　委託料実積報告書　住宅供給公社内部資料								
収入	受託事業収入		1,590,292,000					
支出	募集及び入居業務		40,475,000	1,320,855	2,114,777	3,679,815	8,534,768	2,214,310
	収納業務		15,637,000	510,295	817,017	1,421,650	3,297,299	855,471
	退去処理業務		29,073,000	948,764	1,519,034	2,643,194	6,130,483	1,590,529
	入居者等対策調整業務		16,058,000	524,034	839,014	1,459,925	3,386,073	878,503
	災害・防火等安全管理業務		35,750,000	1,166,660	1,867,901	3,250,238	7,538,430	1,955,815
	事務所運営費		4,347,000	141,859	227,126	395,211	916,631	237,816
	駐車場管理業務		19,740,000	644,192	1,031,395	1,794,677	4,162,479	1,079,938
	管理事務費計		161,080,000	5,256,659	8,416,264	14,644,711	33,966,163	8,812,381
	県営住宅修繕業務	①+②+③+④+⑤	1,388,066,520	33,460,772	23,856,257	38,006,086	360,948,736	210,098,187
	①計画修繕費	（Ａ）＋（Ｂ）＋（Ｃ）＋（Ｄ）＋（Ｅ）＋（Ｆ）	1,104,282,022	10,492,088	13,982,229	10,253,308	296,697,625	188,332,311
		（Ａ）長寿化改修工事　9件	846,342,315					
		（Ｂ）高齢者向け改善工事　３件	14,931,031					
		（Ｃ）居住性向上工事　２件	15,320,723					
		（Ｄ）長寿化改修工事監理委託　９件	18,783,569					
		（Ｅ）長寿化改修工事設計委託　７件	4,709,620					
		（Ｆ）県単費工事　３４件	204,194,764					
	②維持補修工事費	小規模、退去修繕等の維持補修工事　1464件	211,115,153	21,030,805	8,082,930	25,556,573	44,173,364	17,570,023
	③諸設備管理委託料	給水施設、エレベーター等の施設管理委託　113件	48,222,700	1,885,099	1,660,022	2,041,533	15,602,831	2,498,966
	④集約化修繕	縮小化に伴う空き家修繕等　70件	12,468,645					
	⑤工事維費	①計画修繕費	9,742,163	52,780	131,076	154,672	2,363,765	1,696,887
		（Ａ）長寿化改修工事　9件	7,404,228	0	0	0	1,711,952	1,330,381
		（Ｂ）高齢者向け改善工事　３件	149,309	0	0	0	0	101,200
		（Ｃ）居住性向上工事　２件	153,207	0	0	52,140	0	0
		（Ｄ）長寿化改修工事監理委託　９件	0	0	0	0	0	0
		（Ｅ）長寿化改修工事設計委託　７件	0	0	0	0	0	0
		（Ｆ）県単費工事　３４件	2,035,419	52,780	131,076	102,532	651,813	265,306
		②維持補修工事費	2,111,151	0	0	0	2,111,151	0
		③諸設備管理委託料	0	0	0	0	0	0
		④集約化修繕	124,686	0	0	0	0	0
		計	11,978,000	52,780	131,076	154,672	4,474,916	1,696,887
			11,978,000	52,780	131,076	154,672	4,474,916	1,696,887
2	支出計		1,549,146,520	38,717,431	32,272,521	52,650,797	394,914,899	218,910,568
	差引精算額		41,145,480					
		減価償却費	367,684,497	2,399,336	12,409,341	21,882,271	74,474,971	13,883,764
１－２	県営住宅の本来の損益		-1,095,384,337	-14,309,807	-1,762,121	149,382	-296,175,370	-187,854,543
	計画修繕費を除いた損益		18,639,848	-3,764,939	12,351,184	10,557,362	2,886,020	2,174,655
	計画修繕費と減価償却費を除いた損益		386,324,345	-1,365,603	24,760,524	32,439,633	77,360,991	16,058,420

県営住宅修繕業務の費用の団地別費用は「令和元年度　県営住宅維持管理費支払状況等一覧表（令和2年5月　支払分）（最終支払い分）」により把握。

県営住宅の採算性（経済性）の考察

県営住宅団地別損益計算書

	：家賃調定額で配賦	市町村		大垣市	垂井町	多治見市	土岐市
		管理開始年月日		昭和62年	昭和62年	昭和62年	昭和62年
		管理戸数	4,286	200	200	408	254
		空き家戸数（令和2年8月11日現在）	1,333	7	88	98	92
		入居戸数	2,953	193	112	310	162
		空き家率	31.1%	3.5%	44.0%	24.0%	36.2%
		１.家賃の調定額（月）／入居戸数	23,181	16,963	23,482	18,091	26,248
		①計画修繕費／１．家賃の調定額	134.4%	304.5%	18.2%	168.1%	158.4%

団地別家賃集計			合計	藤江住宅	宮代住宅	旭ケ丘住宅	泉北住宅
１．家賃の調定額			821,446,680	39,287,080	31,559,890	67,297,160	51,025,440
参照資料：令和元年度　委託料実績報告書　住宅供給公社内部資料							
収入	受託事業収入		1,590,292,000				
支出	募集及び入居業務		40,475,000	1,935,785	1,555,045	3,315,921	2,514,168
	収納業務		15,637,000	747,866	600,772	1,281,064	971,317
	退去処理業務		29,073,000	1,390,466	1,116,981	2,381,811	1,805,915
	入居者等対策調整業務		16,058,000	768,001	616,947	1,315,554	997,468
	災害・防火等安全管理業務		35,750,000	1,709,804	1,373,511	2,928,825	2,220,667
	事務所運営費		4,347,000	207,903	167,011	356,129	270,021
	駐車場管理業務		19,740,000	944,099	758,409	1,617,203	1,226,181
	管理事務費計		161,080,000	7,703,924	6,188,676	13,196,507	10,005,735
	県営住宅修繕業務	①+②+③+④+⑤	1,388,066,520	139,543,204	22,979,572	129,482,475	100,546,214
	①計画修繕費	（Ａ）＋（Ｂ）＋（Ｃ）＋（Ｄ）＋（Ｅ）＋（Ｆ）	1,104,282,022	119,612,420	5,750,310	113,122,771	80,801,881
		（Ａ）長寿化改修工事　9件	846,342,315				
		（Ｂ）高齢者向け改善工事　３件	14,931,031				
		（Ｃ）居住性向上工事　２件	15,320,723				
		（Ｄ）長寿化改修工事監理委託　９件	18,783,569				
		（Ｅ）長寿化改修工事設計委託　７件	4,709,620				
		（Ｆ）県単費工事　３４件	204,194,764				
	②維持補修工事費	小規模、退去修繕等の維持補修工事　1464件	211,115,153	12,382,998	9,596,468	12,533,331	17,492,738
	③諸設備管理委託料	給水施設、エレベーター等の施設管理委託　113件	48,222,700	5,741,880	1,102,417	2,744,736	1,470,087
	④集約化修繕	縮小化に伴う空き家修繕等　70件	12,468,645	660,000	6,348,190		
	⑤工事雑費	①計画修繕費	9,742,163	1,145,906	57,501	1,081,637	781,508
		（Ａ）長寿化改修工事　9件	7,404,228	869,518	0	915,681	652,453
		（Ｂ）高齢者向け改善工事　３件	149,309	0	16,059	0	0
		（Ｃ）居住性向上工事　２件	153,207	101,067	0	0	0
		（Ｄ）長寿化改修工事監理委託　９件	0	0	0	0	0
		（Ｅ）長寿化改修工事設計委託　７件	0	0	0	0	0
		（Ｆ）県単費工事　３４件	2,035,419	175,321	41,442	165,956	129,055
		②維持補修工事費	2,111,151	0	0	0	0
		③諸設備管理委託料	0	0	0	0	0
		④集約化修繕	124,686	0	124,686	0	0
		計	11,978,000	1,145,906	182,187	1,081,637	781,508
			11,978,000	1,145,906	182,187	1,081,637	781,508
2	支出計		1,549,146,520	147,247,128	29,168,248	142,678,982	110,551,949
	差引精算額		41,145,480				
		減価償却費	367,684,497	8,820,610	15,902,986	16,848,852	23,190,186
１－２	県営住宅の本来の損益		-1,095,384,337	-116,780,658	-13,511,343	-92,230,674	-82,716,695
	計画修繕費を除いた損益		18,639,848	3,977,668	-7,703,532	21,973,734	-1,133,306
	計画修繕費と減価償却費を除いた損益		386,324,345	12,798,278	8,199,453	38,822,586	22,056,880

県営住宅修繕業務の費用の団地別費用は「令和元年度　県営住宅維持管理費支払状況等一覧表（令和2年5月　支払分）（最終支払い分）」により把握。

県営住宅の採算性（経済性）の考察

県営住宅団地別損益計算書

	：家賃調定額で配賦	市町村		高山市	岐阜市	岐阜市	北方町
		管理開始年月日		昭和63年	昭和63年	昭和63年	平成25年
		管理戸数	4,286	96	50	30	642
		空き家戸数（令和2年8月11日現在）	1,333	41	8	6	73
		入居戸数	2,953	55	42	24	569
		空き家率	31.1%	42.7%	16.0%	20.0%	11.4%
		1.家賃の調定額（月）／入居戸数	23,181	17,181	31,758	32,376	34,131
		①計画修繕費／1．家賃の調定額	134.4%	418.4%	15.1%	30.6%	91.2%
						単位：円	
団地別家賃集計			合計	赤保木住宅	白木町住宅	夕陽ケ丘住宅	北方住宅
1．家賃の調定額			821,446,680	11,339,520	16,005,800	9,324,280	233,044,070
参照資料：令和元年度　委託料実績報告書　住宅供給公社内部資料							
収入	受託事業収入		1,590,292,000				
支出	募集及び入居業務		40,475,000	558,730	788,651	459,434	11,482,740
	収納業務		15,637,000	215,858	304,685	177,496	4,436,210
	退去処理業務		29,073,000	401,333	566,484	330,009	8,247,998
	入居者等対策調整業務		16,058,000	221,670	312,888	182,275	4,555,648
	災害・防火等安全管理業務		35,750,000	493,505	696,585	405,800	10,142,260
	事務所運営費		4,347,000	60,007	84,701	49,343	1,233,242
	駐車場管理業務		19,740,000	272,497	384,632	224,070	5,600,230
	管理事務費計		161,080,000	2,223,601	3,138,626	1,828,427	45,698,327
	県営住宅修繕業務	①+②+③+④+⑤	1,388,066,520	56,944,751	7,794,962	6,618,843	257,786,461
	①計画修繕費	（A）＋（B）＋（C）＋（D）＋（E）＋（F）	1,104,282,022	47,445,120	2,420,000	2,857,054	212,514,905
		（A）長寿化改修工事　9件	846,342,315				
		（B）高齢者向け改善工事　3件	14,931,031				
		（C）居住性向上工事　2件	15,320,723				
		（D）長寿化改修工事監理委託　9件	18,783,569				
		（E）長寿化改修工事設計委託　7件	4,709,620				
		（F）県単費工事　34件	204,194,764				
	②維持補修工事費	小規模、退去修繕等の維持補修工事　1464件	211,115,153	2,211,271	4,552,167	3,205,038	32,727,447
	③諸設備管理委託料	給水施設、エレベーター等の施設管理委託　113件	48,222,700	1,369,644	798,595	528,181	10,778,709
	④集約化修繕	縮小化に伴う空き家修繕等　70件	12,468,645	5,460,455			
	⑤工事雑費	①計画修繕費	9,742,163	458,261	24,200	28,570	1,765,400
		（A）長寿化改修工事　9件	7,404,228	423,877	0	0	1,500,366
		（B）高齢者向け改善工事　3件	149,309	32,050	0	0	0
		（C）居住性向上工事　2件	153,207	0	0	0	0
		（D）長寿化改修工事監理委託　9件	0	0	0	0	0
		（E）長寿化改修工事設計委託　7件	0	0	0	0	0
		（F）県単費工事　34件	2,035,419	2,334	24,200	28,570	265,034
		②維持補修工事費	2,111,151	0	0	0	0
		③諸設備管理委託料	0	0	0	0	0
		④集約化修繕	124,686	0	0	0	0
		計	11,978,000	458,261	24,200	28,570	1,765,400
			11,978,000	458,261	24,200	28,570	1,765,400
2	支出計		1,549,146,520	59,168,352	10,933,588	8,447,270	303,484,788
	差引精算額		41,145,480				
		減価償却費	367,684,497	4,302,028	6,350,586	3,111,229	164,108,338
1－2	県営住宅の本来の損益		-1,095,384,337	-52,130,860	-1,278,374	-2,234,218	-234,549,055
	計画修繕費を除いた損益		18,639,848	-4,227,479	1,165,826	651,406	-20,268,750
	計画修繕費と減価償却費を除いた損益		386,324,345	74,549	7,516,412	3,762,634	143,839,587
	県営住宅修繕業務の費用の団地別費用は「令和元年度　県営住宅維持管理費支払状況等一覧表（令和2年5月　支払分）（最終支払い分）」により把握。						

住宅供給公社は岐阜県から県営住宅の管理のために委託料を入金し、その予算の範囲内で募集、収納、退去処理、入居者等対策調整、災害防火等安全管理、事務所運営、駐車場管理、修繕業務の支払を行い、委託料確定に伴う精算額の残金を岐阜県に納入している。

この委託料収入と委託業務遂行に伴う支払をもとに住宅供給公社の損益計算

書は作成される。当該損益計算書上では利益が残っており、県営住宅は一見、採算がとれているかのように思われる。しかし、入居者からの家賃は岐阜県に直接納入されており、県営住宅の本来の損益を把握するには、この家賃を損益計算に織り込まなければ県営住宅全体の損益は見えてこない。

また、県営住宅の建設資金は 70 年（公営住宅法施行令第３条第２項、第 13 条１項）の耐用年数で除すことにより減価償却費を計算している。減価償却は、長期にわたって使用する固定資産について、時間の経過に合わせて費用として計上する。つまり、減価償却の対象となる資産については、取得した段階で全額を経費計上するのではなく、資産を使用できる期間で分割しながら計上する方法である。減価償却費のほか、第 10 で述べた計画修繕費を計上することにより、県営住宅の本来の損益が見えてくると考え、上記の計算書を作成した。

なお、前述のとおり、計算書は、①家賃の調定額、②住宅供給公社の内部資料である団地別修繕費、③公有財産台帳に記載の団地建設費から計算される減価償却費の３つの要素を前提としている。家賃収入から計画修繕費と減価償却費を引いたものを、ここでは、「本来の損益」と述べている。

県営住宅の本来の損益は田神住宅を除きすべての住宅が赤字となった。計画修繕費は毎年金額が大きく変動するので、経常的な損益を計算する意味で、計画修繕費を除いた損益を計算すると、近の島住宅が 3,764,939 円、宮代住宅が 7,703,306 円、泉北住宅が 1,133,306 円、赤保木住宅が 4,227,499 円、北方住宅が 20,268,750 円の赤字となった。

計画修繕費と減価償却費を除いた損益を計算すると、近の島住宅を除き全て黒字となった。計画修繕費と減価償却費が損益に及ぼす影響がいかに大きいかが分かる。

各団地別に特徴については、以下のとおりである。

①近の島住宅

空き家率が 23.3%、１戸あたりの家賃は 12,141 円と比較的低い。県営住宅の本来の損益、計画修繕費を除いた損益、計画修繕費と減価償却費を除いた損益の全てにおいて赤字である。

②加野住宅

空き家率が 53.8%と高く、１戸あたりの家賃は 16,111 円と比較的低い。県営住宅の本来の損益は赤字、計画修繕費を除いた損益は黒字、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。空き家率は高いが入居戸数が多く、修繕費も少ないので、黒字となった。

③田神住宅

空き家率が 5.2%と低く、１戸あたりの家賃は 26,260 円と比較的高い。県営住宅の本来の損益、計画修繕費を除いた損益、計画修繕費と減価償却費を除いた損益の全てにおいて黒字である。空き家率が 5.2%と低く、１戸あたりの家賃は

26,260 円と高いので、大きく黒字となっている。
④尾崎住宅
空き家率が 42.2%、1 戸あたりの家賃は 22,173 円と比較的高い。県営住宅の本来の損益は大きく赤字であり、計画修繕費を除いた損益、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。空き家率は 42.2%と高いが、入居戸数が 651 戸と多く、計画修繕費を除いた損益は黒字となっている。
⑤荒崎住宅
空き家率は 38.1%と高く、1 戸あたりの家賃は 19,505 円と比較的低い。県営住宅の本来の損益は大きく赤字であり、計画修繕費を除いた損益、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。
⑥藤江住宅
空き家率が 3.5%と低く、1 戸あたりの家賃は 16,963 円と比較的低い。県営住宅の本来の損益は大きく赤字であり、計画修繕費を除いた損益、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。
⑦宮代住宅
空き家率が 44%と高く、1 戸あたりの家賃は 23,482 円と比較的高い。県営住宅の本来の損益は赤字であり、計画修繕費を除いた損益は赤字、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。
⑧旭ケ丘住宅
空き家率が 24%と比較的低く、1 戸あたりの家賃は 18,091 円と比較的低い。県営住宅の本来の損益は大きく赤字であり、計画修繕費を除いた損益、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。空き家率 24%と比較的に低いので、計画修繕費を除いた損益が黒字となっている。
⑨泉北住宅
空き家率が 36.2%と高く、1 戸あたりの家賃は 26,248 円と比較的高い。県営住宅の本来の損益は大きく赤字であり、計画修繕費を除いた損益は赤字、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。
⑩赤保木住宅
空き家率が 42.7%と高く、1 戸あたりの家賃は 17,181 円と比較的低い。県営住宅の本来の損益は大きく赤字であり、計画修繕費を除いた損益は赤字、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。
⑪白木町住宅
空き家率が 16.0%と低く、1 戸あたりの家賃は 31,758 円と高い。県営住宅の本来の損益は赤字、計画修繕費を除いた損益は黒字、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。空き家率 16.0%と低く、1 戸あたりの家賃が 31,758 円と高いので、計画修繕費を除いた損益は黒字である。
⑫夕陽ケ丘住宅
空き家率が 20.0%と低く、1 戸あたりの家賃は 32,376 円と高い。県営住宅の

本来の損益は赤字、計画修繕費を除いた損益は黒字、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は黒字である。空き家率 20.0%と低く、１戸あたりの家賃が 32,376 円と高いので、計画修繕費を除いた損益は黒字である。

⑬北方住宅

空き家率が 11.4%と低く、１戸あたりの家賃は 34,131 円と高い。県営住宅の本来の損益は大きく赤字であり、計画修繕費を除いた損益は赤字、計画修繕費と減価償却費を除いた損益は大きく黒字である。空き家率 11.4%と低く、１戸あたりの家賃は 34,131 円と高く、入居戸数も 569 戸と多いが、減価償却費が高く、計画修繕費も多いので、県営住宅の本来の損益は赤字である。

（３）生活困窮者救済の観点（県営住宅の有効性）からの考察

生活困窮者救済の観点（有効性）からの県営住宅設置の考察							
生活被保護世帯数と県営住宅管理戸数							
市町村		岐阜市	岐阜市	岐阜市	岐阜市	岐阜市	岐阜市計
管理開始年月日		昭和54年	昭和54年	昭和55年	昭和63年	昭和63年	
管理戸数	4,286	240	480	250	50	30	1,050
空き家戸数（令和2年8月11日現在）	1,333	56	258	13	8	6	341
入居戸数	2,953	184	222	237	42	24	709
空き家率	31.1%	23.3%	53.8%	5.2%	16.0%	20.0%	32.5%
１.家賃の調定額（月）／入居戸数	23,181	12,141	16,111	26,260	31,758	32,376	
①計画修繕費／１．家賃の調定額	134.4%	39.1%	32.6%	13.7%	15.1%	30.6%	
生活被保護世帯（平成30年）							5,317
生活被保護世帯/管理戸数							5.1
		岐阜市	岐阜市	岐阜市	岐阜市	岐阜市	岐阜市計
団地別家賃集計	合計	近の島住宅	加野住宅	田神住宅	白木町住宅	夕陽ケ丘住宅	岐阜市計
県営住宅の本来の損益	-1,095,384,337	-14,309,807	-1,762,121	149,382	-1,278,374	-2,234,218	-19,435,139
計画修繕費を除いた損益	18,639,848	-3,764,939	12,351,184	10,557,362	1,165,826	651,406	20,960,838
計画修繕費と減価償却費を除いた損益	386,324,345	-1,365,603	24,760,524	32,439,633	7,516,412	3,762,634	67,113,601
生活被保護世帯：「岐阜県統計　平成30年183生活保護　（１）福祉事務所別保護状況」参照。							

生活困窮者救済の観点（有効性）からの県営住宅設置の考察

生活被保護世帯数と県営住宅管理戸数

市町村		各務原市	大垣市	大垣市	大垣市計	垂井町
管理開始年月日		昭和62年	昭和62年	昭和62年		昭和62年
管理戸数	4,286	1,126	310	200	510	200
空き家戸数（令和2年8月11日現在）	1,333	475	118	7	125	88
入居戸数	2,953	651	192	193	385	112
空き家率	31.1%	42.2%	38.1%	3.5%	24.5%	44.0%
1.家賃の調定額（月）／入居戸数	23,181	22,173	19,505	16,963		23,482
①計画修繕費／1．家賃の調定額	134.4%	171.3%	419.1%	304.5%		18.2%
生活被保護世帯（平成30年）		619			548	89
生活被保護世帯/管理戸数		0.5			1.1	0.4

		各務原市	大垣市	大垣市	大垣市計	垂井町
団地別家賃集計	合計	尾崎住宅	荒崎住宅	藤江住宅	大垣市計	宮代住宅
県営住宅の本来の損益	-1,095,384,337	-296,175,370	-187,854,543	-116,780,658	-304,635,201	-13,511,343
計画修繕費を除いた損益	18,639,848	2,886,020	2,174,655	3,977,668	6,152,323	-7,703,532
計画修繕費と減価償却費を除いた損益	386,324,345	77,360,991	16,058,420	12,798,278	28,856,698	8,199,453

生活被保護世帯：「岐阜県統計　平成30年183生活保護　（1）福祉事務所別保護状況」参照。

生活困窮者救済の観点（有効性）からの県営住宅設置の考察

生活被保護世帯数と県営住宅管理戸数

市町村		多治見市	土岐市	高山市	北方町
管理開始年月日		昭和62年	昭和62年	昭和63年	平成25年
管理戸数	4,286	408	254	96	642
空き家戸数（令和2年8月11日現在）	1,333	98	92	41	73
入居戸数	2,953	310	162	55	569
空き家率	31.1%	24.0%	36.2%	42.7%	11.4%
1.家賃の調定額（月）／入居戸数	23,181	18,091	26,248	17,181	34,131
①計画修繕費／1．家賃の調定額	134.4%	168.1%	158.4%	418.4%	91.2%
生活被保護世帯（平成30年）		207	203	307	94
生活被保護世帯/管理戸数		0.5	0.8	3.2	0.1

単位：円

		多治見市	土岐市	高山市	北方町
団地別家賃集計	合計	旭ケ丘住宅	泉北住宅	赤保木住宅	北方住宅
県営住宅の本来の損益	-1,095,384,337	-92,230,674	-82,716,695	-52,130,860	-234,549,055
計画修繕費を除いた損益	18,639,848	21,973,734	-1,133,306	-4,227,479	-20,268,750
計画修繕費と減価償却費を除いた損益	386,324,345	38,822,586	22,056,880	74,549	143,839,587

生活被保護世帯：「岐阜県統計　平成30年183生活保護　（1）福祉事務所別保護状況」参照。

住宅困窮者については、生活保護受給者に限定されるわけではないが、生活困窮者の典型例としては、生活保護受給者が考えられる。そのため、生活保護世帯

数の観点からも、検討した。県営住宅の戸数のみならず、市町の公営住宅の戸数も加えて、検討する方法も考えられるが、本報告書では、県営住宅の戸数との比較により、検討した。

①岐阜市は県営住宅の本来の損益が 19,435,139 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 5,317 世帯に対し管理戸数 1,050 戸である。ただし、空き家率 32.5%である。
②各務原市は県営住宅の本来の損益が 296,175,370 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 619 世帯に対し管理戸数 1,126 戸であり、数字上は充足している。空き家率 42.2%である。
③大垣市は県営住宅の本来の損益が 304,635,201 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 548 世帯に対し管理戸数 510 戸である。ただし、空き家率 24.5%である。
④垂井町は県営住宅の本来の損益が 13,511,343 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 89 世帯に対し管理戸数 200 戸であり数字上は充足している。空き家率 44%である。
⑤多治見市は県営住宅の本来の損益が 92,230,674 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 207 世帯に対し管理戸数 408 戸であり数字上は充足している。空き家率 24.0%である。
⑥土岐市は県営住宅の本来の損益が 82,716,695 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 203 世帯に対し管理戸数 254 戸であり、数字上は充足している。空き家率 36.2%である。
⑦高山市は県営住宅の本来の損益が 52,130,860 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 307 世帯に対し管理戸数 96 戸である。ただし、空き家率 42.7%である。
⑧北方町は県営住宅の本来の損益が 234,549,055 円で赤字であるが、生活被保護世帯数 94 世帯に対し管理戸数 642 戸であり、数字上は充足している。空き家率 11.4%である。
【意見　住宅課】
　集約化事業を行うにあたり、どの住宅を集約化するのか判断するための要素として、計画修繕費及び減価償却費を含めた各県営住宅の損益等採算性についても、考慮要素として検討することが望ましい。また、公営住宅という公営事業の観点からは、有効性の検討のため、各市町村における生活保護世帯数も、考慮要素の一つとして検討することが望ましい。

３　ＰＦＩ事業（参考情報）

（１）ＰＦＩの定義

　ＰＦＩとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法である。国や地方公共団体等が直接実施する

よりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、ＰＦＩ手法で実施することで、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指すものである。

（２）内閣府ホームページ

内閣府ホームページによると、ＰＦＩについて以下の記載がある。

「ＰＦＩ（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法です。我が国では、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（ＰＦＩ法）が平成 11 年 7 月に制定され、平成 12 年 3 月にＰＦＩの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会（ＰＦＩ推進委員会）の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、ＰＦＩ事業の枠組みが設けられました。

ＰＦＩ事業を行うことにより、次のような効果が期待されます。

１．低廉かつ良質な公共サービスが提供されること

２．公共サービスの提供における行政の関わり方の改革

３．民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること」

（３）ＰＦＩ事業の主な事業方式

ア　ＢＴ　(Build Transfer)

民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等 に所有権を移転する事業方式 。

イ　ＢＴＯ（Build Transfer Operate 建設・譲渡・運営）

民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等 に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。民間事業者は建設後、施設の所有権を当該公共に引き渡すが、引き続き施設を運営するプロジェクト推進方式。

ウ　ＢＯＴ（Build Operate Transfer 建設・運営・譲渡）

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に 公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。民間事業者（公共とのジョイント・ベンチャーを含む）が建設・運営を行い、一定期間経過後に公共に施設を譲渡するプロジェクト推進方式。

エ　ＢＯＯ（Build Own Operate 建設―所有―運営）

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点 で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。BOT のように公共への施設移転を

行わないプロジェクト推進方式。

（４）他の自治体の取組事例

公営住宅の建設、維持管理、運営等についてＰＦＩの手法を活用して実施している取組事例はある。

ア　ＰＦＩを活用した公営住宅の整備事例（秋田市営新屋比内町住宅）

老朽化が著しい市営住宅の建替を、ＰＦＩ手法により、社会福祉施設の整備・廃止４団地の土地活用と一体的に行う。

http://www.city.tama.lg.jp/cmsfiles/contents/0000001/1454/3sankou3.pdf

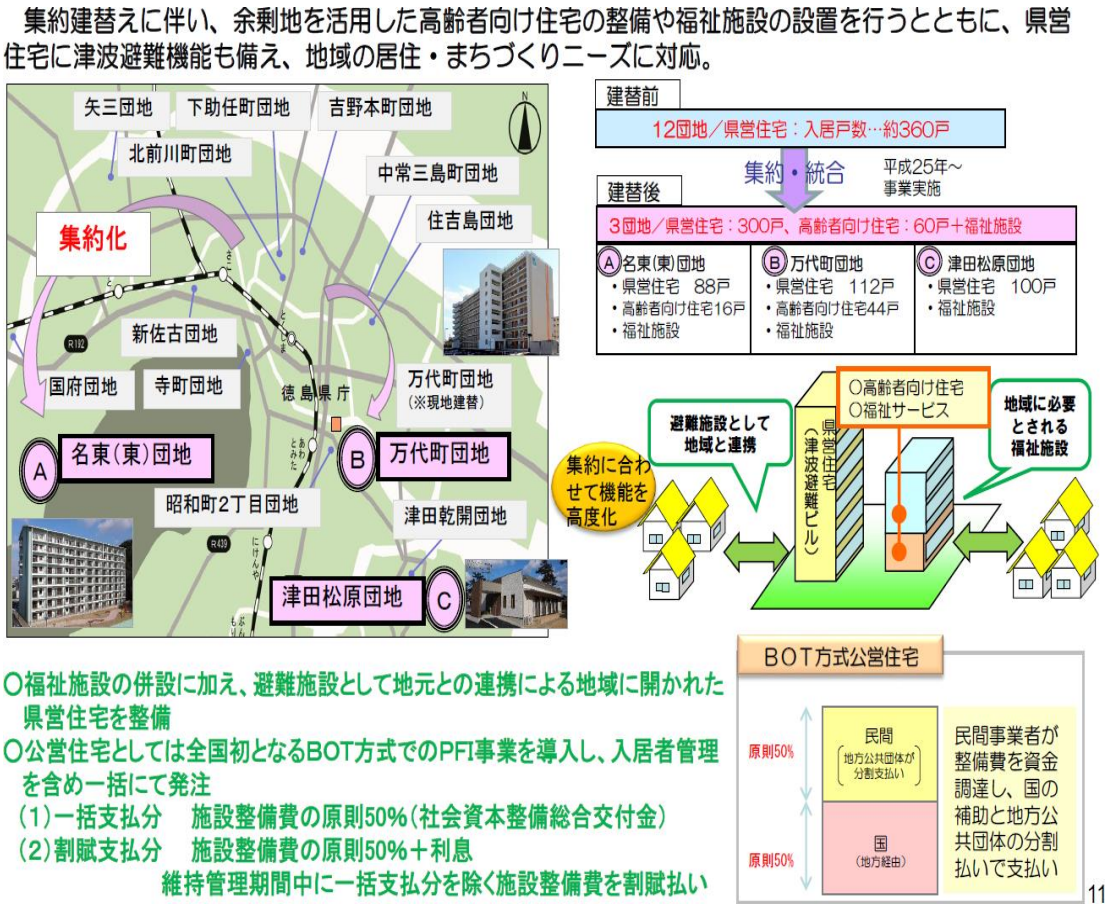
イ　ＰＦＩを活用した公営住宅の整備事例（徳島県営住宅）

本事業は、徳島市内に点在する 12 団地の県営住宅を３団地に集約化した上で、新たな県営住宅を整備するにあたり、ＰＦＩ手法を採用したもの。ＰＦＩ事業者は、県営住宅整備事業（サービス購入型）に加え、福祉施設等事業（独立採算型）を一体的に実施。

老朽化や耐震性のない 36 棟を３棟に集約化し、新たに整備する事業。ＰＦＩ事業者は県営住宅の設計、建設後に県営住宅を保有し、入居者の移転支援を行った後に、約 19 年間にわたり、維持管理を行うＢＯＴ方式を採用。ＢＯＴ方式での公営住宅の整備は全国初。

県営住宅のほか、高齢者支援のための福祉施設を併設し、居住棟の一部は周辺住民も使用できる津波避難ビルとした。

https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kurashi/kenchiku/5001026/



引用：「公営住宅に係ＰＰＰ／ＰＦＩ導入推進の取組み　国土交通省住宅局住宅総合整備課」

https://pfikyokai.or.jp/doc/doc-gov/doc-gov_shien/cao/190624/005.pdf

（５）まとめ

ＰＦＩの導入については、①市町の公営住宅の集約化の状況も踏まえた上で、どのように、県営住宅を集約化していくのかという観点から、②民間の資金・ノウハウを用いて検討していく方法は、上記の事例からも、有益であると考える。

現在、県営住宅の建替、その他建築予定はなく、収支状況や感染症対策で膨大な公金支出が必要な社会情勢からは、今後、しばらくは、県営住宅の建替等もないと考えられるが、参考情報として、報告する。

第 12　県営住宅等の活用方法等

１　移住政策とお試し住宅

近年、岐阜県への移住者数は増加している。移住者は、円滑な移住定住を実現するために、「住まい」や「生活」などに関する情報収集を事前に行うなど、十分な準備を必要としている。そのため、岐阜県は、県内への移住を検討している

人を対象に、以下のとおり、県営住宅を移住先探しのお試し住宅として貸しており、移住先を決定するための拠点として活用されている。尾崎住宅（岐阜地区）４戸、荒崎住宅（西濃地区）３戸、泉北住宅（東濃地区）２戸、赤保木住宅（飛騨地区）２戸と用意されている。通常の入居申請ではなく、行政財産の目的外使用許可により、入居を認めるものである。県営住宅における過去の許可人数は、平成 28 年度：０件、平成 29 年度：４件、平成 30 年度：６件、令和元年度：０件、令和２年度：２件である。

２　ＤＶ・犯罪被害者に対する県営住宅の提供

配偶者からの暴力被害者（以下、「ＤＶ被害者」）については、「配偶者からの暴力被害者の公営住宅への入居について」（平成 16 年３月 31 日付通達（国住総第 191 号））、「公営住宅法施工例の一部を改正する政令等の施行について」（平成 17 年 12 月 26 日付通達（国住総第 133 号））及び「公営住宅管理の適正な執行について」（平成 17 年 12 月 26 日付通達（国住総第 138 号））等により、公営住宅の供給を行う事業主体の判断により、県営住宅へ単身入居、優先入居及び目的外使用させることが可能である。

また、犯罪被害者等（ＤＶ被害者を除く）については、「犯罪被害者等の公営住宅への入居について」（平成 17 年 12 月 26 日付通達（国住総第 137 号））等により、公営住宅の供給を行う事業主体の判断により、県営住宅への優先入居及び目的外使用の措置が講じられることとなった。

県営住宅における過去の許可人数は、平成 28 年度：２件、平成 29 年度：０件、平成 30 年度：０件、令和元年度：０件、令和２年度：２件である。

３　罹災者に対する県営住宅の活用

（１）優先入居

県営住宅において、優先入居として、「子ども・被害者支援法による支援対象避難者」（平成 23 年３月 11 日時点で、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）第８条第１項に規定する支援対象地域に居住していた避難者）が挙げられている。

（２）行政財産の目的外使用許可

被災者に対しては、行政財産の目的外使用許可により、県営住宅への入居を認めるものもある（無償提供を含む。）。

県営住宅における過去の許可人数は、平成 28 年度：１件（東日本大震災）、平成 29 年度：１件（火災）、平成 30 年度：０件、令和元年度：０件、令和２年度：１件（豪雨罹災）である。

４　新型コロナウイルス感染症の感染拡大に係る失居所者への対応

住宅を失うこととなった理由が、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響による解雇、雇止め、廃業等に起因し、かつ、岐阜県内において求職する者について、行政財産の目的外使用許可により、入居を認めるものである。

令和２年度からの制度であるが、県営住宅における過去の許可人数は、令和２年度：６件である。

５　社会福祉事業等への使用

【概要】

公営住宅法第 45 条第１項は、公営住宅を一定の社会福祉事業等を運営する社会福祉法人等に、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、住宅として使用させることができることとしているものである。対象となる社会福祉事業等には、グループホーム事業等とホームレスの自立支援のための事業の２つがある。

法律上の要件として、補助金適正化法第 22 条との整合を図るために国土交通大臣の承認を必要としているが、通知（平成８年８月 30 日付建設省住宅局長通知）により、原則として、事後報告をもって承認があったものとみなすこととしている（包括承認）。

（１）グループホーム事業等への活用

グループホーム事業とは、認知症の老人や障害者が共同生活を営むべき住居において、食事の提供等の日常生活上の援助を行う事業をいう。平成 17 年に障害者自立支援法が制定されるなど、障害者が地域で暮らせる社会の実現に向けて、その役割は大きくなるものと思われ、その際、公営住宅を活用することも有効であることから、地域の実情を踏まえた積極的な取組が期待されている（逐条解説　公営住宅法　第二次改訂版）。

①認知症対応型老人共同生活援助事業（老人福祉法第５条の２第５項）

②共同生活介護（障害者自立支援法第５条第 10 項）、又は、共同生活援助を行う事業（同条第 16 項）

③児童自立生活援助事業（児童福祉法第６条の３第１項、自立援助ホーム事業）、小規模住居型児童養育事業（同法第６条の３第 10 項、ファミリーホーム事業）

（２）ホームレスの自立支援への活用

公営住宅においては、福祉施策における自立支援を前提とした上で、自立意思を有するホームレスの自立を支援する観点から、ホームレス自立支援事業により就業した者に対して生活上の支援を行う事業（地方公共団体が当該事業に要する費用の全部又は一部を負担してその推進を図るものに限る。）への活用を認めている。

（３）岐阜県の状況

岐阜県においても、集約化事業による空き住棟の利活用について全庁及び所在市町に照会を行っており、可能性について検討しているとのことである。

第 13　指定管理者制度と管理代行制度の比較

【事実関係】

指定管理者制度においては、毎年度、収支計画や作業計画を盛り込んだ詳細な事業計画書を提出している。また、指定管理者評価会議が開催され、指定管理者の業務について、外部専門家の視点も入れて、評価している。その過程で、利用者アンケートを実施するなどして、評価資料を収集している。

【意見　住宅課】

毎年度、事業計画書を提出しており、計画的に事業が遂行しやすいと思われる。また、ソフトピアジャパンセンター等指定管理者評価会議における評価の過程で、アンケートによる利用者の意見や、外部専門家の意見など、今後の管理に向けて参考となる資料や意見を得ることができる。

管理代行においても、事業計画書の作成や指定管理者評価会議など指定管理者制度において参考となるべき事項について情報共有し、他の県営住宅の管理の参考とすることが望ましい。

第３章　岐阜県住宅供給公社

第１　はじめに

１　本章の概要

岐阜県住宅供給公社は、岐阜県の県営住宅の管理代行のほか、岐阜県の住宅事業に関して、各事業を展開しており、岐阜県の住宅に関する事業について、重要外郭団体である。

本章では、住宅供給公社の概要と事業内容を示すことを主な目的としている。

第１において、住宅供給公社の概要を示し、第２において、住宅供給公社の経営計画の経過等を示し、第３において、各事業の現状等を報告する。

最後に、第４において、岐阜県住宅供給公社に対する意見を述べる。

第１の２が【規範】、第１の３～５が【概要】、第２及び第３が【事実関係】に相当するものであり、第４が【意見】に相当するものである。

２　監査の方法及び監査の視点

（１）監査の方法

令和２年７月３日及び同月 30 日に、岐阜県住宅供給公社を訪問し、住宅供給公社の概要について、ヒアリングを実施した。

資料としては、「岐阜県住宅供給公社のあり方について　提言」（平 21 年 10 月岐阜県住宅供給公社のあり方検討委員会）、平成 21 年度岐阜県包括外部監査報告書、令和元年度経営基盤強化計画第３四半期経営における協議内容及び指示事項（令和２年１月 30 日）等、経営基盤強化計画推進委員会における協議内容及び指示事項（令和元年 10 月７日、令和２年１月９日、同年３月５日）、貸借対照表（令和２年３月 31 日現在）、損益計算書（令和２年３月 31 日現在）、令和元年度業務報告書、出資出捐団体監査資料（岐阜県住宅供給公社）等を閲覧した。

また、ヒアリングを伴う現場往査という形ではないものの、愛宕住宅、別府住宅、メゾン東大垣、サニーハイツ花みずき、ラシュールメゾン岐阜、分譲住宅であるサニーハイツ花の木などの現場を訪れ、視察した。

（２）監査の方法及び監査の視点

ア　岐阜県住宅供給公社の財政状況

地方公共団体の財政の健全化に関する法律第１条において、「この法律は、地方公共団体の財政の健全性に関する比率の公表の制度を設け、当該比率に応じて、地方公共団体が財政の早期健全化及び財政の再生並びに公営企業の経営の健全化を図るための計画を策定する制度を定めるとともに、当該計画の実施の促進を図るための行財政上の措置を講ずることにより、地方公共団体の財政の健全化に資することを目的とする。」と定めている。岐阜県住宅供給公社においても、「経営の健全化を図るための計画を策定」することができているかという

観点で、上記資料などを検討し、報告することとした。
　また、平成 21 年度の包括外部監査や岐阜県住宅供給公社のあり方検討委員会における提言（平成 21 年 10 月）で指摘されていた課題について改善されているかどうかという視点も踏まえて、上記資料などを検討し、報告することとした。
イ　県営住宅の集約化に伴う今後の住宅供給公社の役割
　住宅課としては、県営住宅を集約化し、縮小していく予定である。県営住宅の規模が縮小されるのであれば、将来的に住宅供給公社の主な管理業務の内容が、市町村の公営住宅の管理受託と県の職員住宅の管理に移行する可能性がある。また、賃貸住宅と高齢者向けサービス住宅についても、公営住宅との役割分担等において、問題となると考えた。

３　岐阜県住宅供給公社の概要

（１）所管課
　都市建築部　住宅課

（２）設立年月日
　昭和 41 年４月１日

（３）沿革
　昭和 32 年６月：財団法人岐阜県住宅供給公社設立。
　　岐阜県庁内に事務所を設置。
　昭和 41 年４月：地方住宅供給公社法に基づき、岐阜県住宅供給公社に組織変更。岐阜県庁が移転し、庁舎は岐阜総合庁舎となる。
　昭和 62 年４月：東濃出張所を設立。
　平成４年３月：東濃出張所を閉鎖。
　平成６年１月：事務所を県民ふれあい会館へ移転。
　平成６年４月：古川出張所を設置。
　平成８年４月：恵那出張所を設置。
　平成 11 年４月：岐阜県土地開発公社との事務局統合。
　平成 16 年４月：岐阜県道路公社との事務局統合。
　平成 17 年３月：恵那出張所を廃止。
　平成 20 年４月：岐阜事務所を設置。
　平成 20 年 10 月：古川出張所を廃止。

（４）設立目的
ア　定款に定める目的
　この地方公社は、住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民

の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。
イ　設立の経緯
　戦後の住宅不足の解消にあたり、国や県の住宅政策の一翼を担い、県民に「より快適な住まい」を提供するため、県内各地の団地開発等を通じて住宅・宅地の供給を行うために設立された。その後は住宅市場が成熟の方向に向かう中で住環境の向上に向けた各種の事業を展開している。

（５）定款に定める事業内容
①住宅の積立分譲を行うこと。
②住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
③住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
④市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
⑤住宅の用に供する宅地の造成とあわせて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
⑥この地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及びこの地方公社が賃貸し又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
⑦前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。
⑧水面埋立事業を施工すること。
⑨前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地においてみずから又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。
⑩公営住宅法に基づき公営住宅又は共同施設の管理の一部について事業主体に代わって行うこと。

（６）組織体制
ア　人員（令和２年３月 31 日現在）

区分	現員数	県派遣	県ＯＢ	その他
常勤理事	1	1	―	―
正規職員	44	―	1	43
計	45	1	1	43

①常勤理事には、上記のほかに、岐阜県土地開発公社の役職員を兼務している者

が３人いる。

②正規職員には、岐阜県土地開発公社兼務職員２人、嘱託員７人、日々雇用３人、派遣職員１人は含まれない。

（７）財務諸表

参照資料：住宅供給公社　損益計算書								
		26年3月期	27年3月期	28年3月期	29年3月期	30年3月期	31年3月期	令和2年3月期
		２５年度	２６年度	２７年度	２８年度	２９年度	３０年度	令和１年度
大科目	小科目	一般会計	一般会計	一般会計	一般会計	一般会計	一般会計	一般会計
事業収益		**2,518,640**	**2,282,265**	**2,332,851**	**2,285,508**	**2,487,539**	**2,669,430**	**2,595,780**
事業収益	分譲事業収益	10,550	14,350	22,880	20,095	34,160	7,400	36,647
事業収益	賃貸管理事業収益	465,176	498,289	491,269	490,690	486,424	477,094	455,305
事業収益	管理受託住宅管理事業収益	1,971,693	1,715,952	1,792,853	1,754,421	1,949,937	2,168,725	2,086,603
事業収益	その他の事業収益	71,221	53,674	25,848	20,302	17,018	16,210	17,225
事業原価		**2,385,948**	**2,178,685**	**2,224,315**	**2,170,626**	**2,337,439**	**2,549,234**	**2,476,601**
事業原価	分譲事業原価	16,799	14,682	27,725	23,156	33,608	7,364	36,353
事業原価	賃貸管理事業原価	339,964	405,905	390,033	380,291	346,262	366,791	345,670
事業原価	管理受託住宅管理事業原価	1,971,693	1,715,952	1,792,853	1,754,421	1,949,937	2,168,725	2,086,603
事業原価	その他の事業原価	57,492	42,147	13,704	12,759	7,632	6,354	7,974
一般管理費		**1,023**	**538**	**1,737**	**4,280**	**6,098**	**4,942**	**4,526**
事業利益		**131,668**	**103,042**	**106,799**	**110,601**	**144,003**	**115,254**	**114,653**
その他経常収益		1,697	10,150	9,320	5,298	5,554	5,454	9,543
その他経常費用		123,030	56,361	51,353	15,303	19,616	46,621	30,327
経常利益		**10,335**	**56,831**	**64,766**	**100,596**	**129,940**	**74,087**	**93,868**
特別利益		10,396	1,081	18,409	2,384	753	1,309	1,090
特別損失		16	46	2	0	210	0	4
特定準備金計上前利益		**20,716**	**57,866**	**83,173**	**102,979**	**130,484**	**75,396**	**94,955**
特定準備金取崩								
特定準備金繰入								
当期利益		**20,716**	**57,866**	**83,173**	**102,979**	**130,484**	**75,396**	**94,955**
＜財務分析＞								
公社全体の事業収益原価率		94.7%	95.5%	95.3%	95.0%	94.0%	95.5%	95.4%
分譲事業収益原価率		159.2%	102.3%	121.2%	115.2%	98.4%	99.5%	99.2%
賃貸管理事業収益原価率		73.1%	81.5%	79.4%	77.5%	71.2%	76.9%	75.9%
管理受託管理事業収益原価率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
その他事業収益原価率		80.7%	78.5%	53.0%	62.8%	44.8%	39.2%	46.3%
事業収益販管費率		0.0%	0.0%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%

損　益　計　算　書

自　平成３１年４月　１日
至　令和　２年３月３１日

（単位：円）

科目	前年度	当年度
事業収益〔A〕	2,669,429,965	2,595,779,545
分譲事業収益	7,400,000	36,647,000
住宅宅地分譲事業収益	7,400,000	36,647,000
分譲宅地事業収益	7,400,000	36,647,000
賃貸管理事業収益	477,094,356	455,304,758
賃貸住宅管理事業収益	392,186,698	372,872,196
一般賃貸住宅管理事業収益	219,929,861	211,401,657
高齢者向け住宅管理事業収益	172,256,837	161,470,539
賃貸施設管理事業収益	84,907,658	82,432,562
賃貸店舗等管理収益	8,780,232	7,349,397
賃貸医療施設管理収益	56,618,832	56,546,268
賃貸宅地管理収益	7,178,000	7,161,900
駐車場管理事業収益	12,330,594	11,374,997
管理受託住宅管理事業収益	2,168,725,201	2,086,603,029
公共団体住宅管理事業収益	2,168,725,201	2,086,603,029
県営住宅管理事業収益	1,554,591,991	1,412,435,717
県職員宿舎等管理事業収益	138,433,369	185,893,249
岐阜市営住宅管理事業収益	316,195,959	331,251,191
大垣市営住宅管理事業収益	159,503,882	157,022,872
その他事業収益	16,210,408	17,224,758
長期割賦事業収益	16,210,408	14,508,758
外国人材住宅確保支援事業収益	—	2,716,000
事業原価〔B〕	2,549,233,571	2,476,600,804
分譲事業原価	7,363,715	36,353,402
住宅宅地分譲事業原価	7,363,715	36,353,402
分譲宅地事業原価	7,363,715	36,353,402
賃貸管理事業原価	366,790,622	345,670,351
賃貸住宅管理事業原価	329,513,601	307,394,814
一般賃貸住宅管理事業原価	206,289,345	195,331,020
高齢者向け住宅管理事業原価	123,224,256	112,063,794
賃貸施設管理事業原価	37,277,021	38,275,537
賃貸店舗等管理原価	1,586,593	699,441
賃貸医療施設管理原価	25,848,054	25,777,035
賃貸宅地管理原価	722,515	707,003
駐車場管理事業原価	9,119,859	11,092,058

科目	前年度	当年度
管理受託住宅管理事業原価	2,168,725,201	2,086,603,029
公共団体住宅管理事業原価	2,168,725,201	2,086,603,029
県営住宅管理事業原価	1,554,591,991	1,412,435,717
県職員宿舎等管理事業原価	138,433,369	185,893,249
岐阜市営住宅管理事業原価	316,195,959	331,251,191
大垣市営住宅管理事業原価	159,503,882	157,022,872
その他事業原価	6,354,033	7,974,022
長期割賦事業原価	6,354,033	5,258,022
外国人材住宅確保支援事業原価	—	2,716,000
一般管理費〔C〕	4,942,499	4,526,170
事業利益（損失）〔D＝A－B－C〕	115,253,895	114,652,571

４　具体的な実施事業

（１）公社賃貸住宅管理事業
ア　一般賃貸管理事業
　①愛宕賃貸住宅：岐阜市加納愛宕町 18―１
　②別府賃貸住宅：岐阜県瑞穂市 330－１
　③メゾン東大垣：岐阜県大垣市今宿５－７－１
　④サニーハイツ花みずき：岐阜県各務原市西市場町４－161―１
イ　賃貸宅地管理事業
　①サニーハイツ花かいどう（岐阜市）
　②サニーハイツ花の木（恵那市）
　③サニーハイツ花もも（飛騨市）
　④サニーハイツレンゲローズ（垂井町）
ウ　その他施設の管理事業
　①サニーハイツ花かいどう
　②岩井団地
　③ワークショップ 24
　④軒先パーキング事業（大垣市、瑞穂市）
（２）サービス付き高齢者向け優良賃貸住宅事業（ラシュールメゾン岐阜）
　　岐阜市橋本町２丁目 52 番地　岐阜シティ・タワー43　３階・６～14 階
（３）受託事業（県営住宅、岐阜県職員住宅、岐阜市営住宅、大垣市営住宅）
（４）分譲事業
　　サニーハイツ花の木：恵那市武並町
（５）タウンビル割賦金回収業務
（６）空き家等相談窓口設置事業
（７）外国人人材住宅確保支援事業

５　岐阜県からの財政的支援

（１）基本財産：５億 5110 万円
　　県出資率 99.0%（その他　岐阜市、大垣市、多治見市）
（２）負担金：共済組合地方公共団体負担金　409 万 3637 円
（３）県からの委託：16 億 0104 万 4966 円
　ア　県営住宅管理受託事業（管理代行）：14 億 1243 万 5717 円
　イ　県職員宿舎・教職員宿舎管理受託事業：１億 8589 万 3249 円
　ウ　外国人人材住宅確保支援事業：271 万 6000 円
（４）貸付金（経営資金貸付金）（全額、賃貸住宅建設資金）
　　平成 21 年３月 31 日当時：３億 4933 万 8352 円
　　令和２年３月 31 日現在：３億 3000 万円

（５）損失補償額：
ア　平成 21 年３月 31 日当時：69 億 2715 万 1000 円
①ラシュールメゾン岐阜建設資金：26 億 3748 万 1000 円
②ワークショップ 24 に関する損失補償額：16 億 3247 万円
③住宅用地先行取得資金に関する損失補償額：14 億 1000 万 1000 円
④事業資金等：12 億 4720 万円
イ　令和２年３月 31 日現在：46 億 5276 万 5420 円
①ラシュールメゾン岐阜建設資金：21 億 6696 万 5420 円
②タウンビル事業借替資金：４億 4320 万円
③公社賃貸住宅建設資金借替資金：３億 2360 万円
④事業資金等：17 億 1900 万円
（６）補助金：岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金：334 万円

第２　岐阜県住宅供給公社の経営計画

経営の改善状況等や事業概要を把握するため、「岐阜県住宅供給公社のあり方について　提言」（平成 21 年 10 月　岐阜県住宅供給公社のあり方検討委員会）以降の岐阜県住宅供給公社の経営計画の推移等について、概要を示す。

１　経営基盤改善計画

ア　計画策定の主旨

岐阜県住宅供給公社は、設立以来県住宅施策の一翼を担い、分譲住宅・宅地、賃貸住宅管理事業等を行い、地域社会に貢献してきた。今後も、高齢者が、安心・安全に暮らせる住宅及び公的住宅の一体的管理によるワンストップサービス等の提供により、良質な住環境整備を行うなど公社が果たすべき役割はますます大きくなるものと考える。

しかしながら、分譲宅地の販売不振や長期保有による資産価値の低下、特にワークショップ 24 施設管理事業の不振による損失により、深刻な財務状況に陥ることとなった。

そのようななか、公社では、経営改善計画を平成 17 年 10 月に策定、平成 20 年３月に見直しを行い、経営の健全化及び財務状況の改善のために事業を推進してきたが、大幅に経営が改善するまでに至らず、平成 21 年度決算においては債務超過に陥る見込みとなった。

このため、公社の事業内容や組織のあり方を抜本的に改革し、公社経営の健全化を図るために実施すべき方策及び効率的な組織運営を柱とした新たな経営改善計画を策定する（平成 22 年３月策定、平成 24 年３月一部改定）。

なお、この計画は公社が取り組むべき目標や取り組みの柱を示したものであり、各事業における目標達成のための方策について、毎月開催する「経営改善計

画推進委員会」において検討・検証し、効果的な事業実施を図ることとする。

イ　計画期間
　平成 22 年度から平成 26 年度までの５年間

ウ　計画目標
・岐阜県からの財政支援を受けてキャッシュフローを確保し、一般会計においては単年度及び累積黒字を維持する。
・公社経営圧迫の主要因であるワークショップ 24 特別会計においては、技術開発室等を早期に岐阜県に譲渡するなど、その損失を少しでも減少させて公社全体の経営基盤の回復を図る。
・本計画を着実に実行することにより、平成 26 年度迄の５年間で債務超過を解消する。

エ　今後の方針及び役割
（１）今後の方針
・新規の分譲事業からは撤退し、保有する分譲資産の早期処分を図る。
・タウンビル事業の割賦未収債権の管理及び回収を、適切且つ効果的に行う債権管理体制を確立させる。
・県営、市町村営住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅並びに公社賃貸住宅等の公的賃貸住宅を一体的に管理する「住宅管理公社」として、自立した経営基盤を確立し、地域及び社会に貢献することを目指す。
・当面の間は、投資を伴う新規事業は行わず、経営基盤の回復に努める。
・剰余金の状況を勘案しつつ、借入金の計画的な償還に努めるとともに、公社賃貸住宅の計画修繕やタウンビル事業の計画的な引当金計上を行うなど、将来リスクの減少を図る。
（２）今後の役割
・住宅管理事業
　県下全域の県営、市町村営住宅及び公社賃貸住宅を一体的に管理し、窓口を一元化したワンストップサービスを提供し、公的賃貸住宅の総合管理を目指す。
・高齢者支援事業
　団地自治会及び所在市町村と連携し、高齢者の孤独死防止の見守りサービス及び安否確認に取り組む等、高齢者が安心・安全に暮らせる住環境づくりを目指す。
・市町村支援事業
　公共工事発注者支援認定機関として、市町村営住宅の建替及び改修事業等において、技術職員が不足する市町村への技術支援を行うことを目指す。
・住環境の提供、相談業務

高齢者の住替え、バリアフリー改修等のリフォーム、耐震診断及び子育て支援等の住まいに関する総合的な住環境センターを目指す。

2　経営基盤強化計画

ア　計画策定の主旨

岐阜県住宅供給公社は設立以来、県内の住宅環境の改善に取り組むべく良好な分譲住宅の建設、公社賃貸住宅の建設、さらには県営住宅等の管理を行うなど、県住宅施策の一翼を担ってきた。

しかし、分譲宅地の長期保有による資産価値の低下及び販売不振、またワークショップ 24 施設管理事業の損失により、平成 21 年度決算において債務超過に陥ることとなった。このため、平成 21 年度に「岐阜県住宅供給公社のあり方検討委員会」による公社存廃の検討がなされ、引き続き公社を存続させることが適切であるとの結論を得た。これを受け、公社は平成 22 年３月に「経営改善計画」を策定し、５ヶ年計画を着実に実行してきた。

平成 24 年度には県からの資本の強化など抜本的な支援を受け、特に経営に悪影響を与えていたワークショップ 24 を県へ譲渡することにより経営収支は健全化に向かい、平成 25 年度以降は単年度黒字化を達成し、また平成 26 年度決算において債務超過の解消が見込まれる経営環境までになった。

しかしながら債務超過は解消されるものの、決して健全な経営環境とは言いがたく、借入金利息の支払いも公社県営を圧迫しているのが現状である。

このような経緯を踏まえ、公社は県及び市町村との連携を図り、前述の「岐阜県住宅供給公社のあり方検討委員会」にて提言された公社業務に今後も取り組むために、更なる経営基盤の強化を図ることを目的とした「経営基盤強化計画」を策定する（平成 27 年３月策定、平成 29 年 12 月一部改定）。

この計画は公社が取り組むべき目標や取り組みの柱を示したものであり、各事業における目標達成のための方策については、毎月開催する「経営基盤強化計画推進委員会」において検討、検証し効果的な事業実施を図ることとする。」

イ　計画期間

平成 27 年度から平成 31 年度までの５年間

ウ　計画目標

・保有する分譲資産を早期に処分し、公社賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅などの住宅ストックの活用により収益性を高め、平成 27 年度以降も単年度黒字を維持して資本の改善を図る。

・事業収益によりキャッシュフローを確保し、計画的な返済により借入金残高縮減させ、財務状況の健全化を図る。

・急速に進む少子高齢化社会に対応した住民サービスの提供などにより、県及び

市町村の住宅行政の一翼を担い地域社会に貢献する。

エ　今後の方針及び役割

（１）今後の方針

・公社賃貸住宅、サービス付き高齢者住宅及び県営・市営住宅の公的賃貸住宅約1.1万戸を一体的に管理する「住宅管理公社」として安定した経営基盤を確立し、地域及び社会に貢献することを目指す。

・公社賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け住宅などの住宅ストックを社会のニーズに適合させ、さらには民間福祉事業者との連携により少子高齢化に対応した福祉サービスを提供するなど、公社賃貸住宅等のハード・ソフト両面を充実させ収益性の向上を図る。

・保有する分譲資産の早期処分やタウンビル事業債権の適切な管理及び回収などにより、借入金の償還原資を確保し、公社経営のスリム化を図る。

・当面の間は、投資を伴う新規事業は行わず、安定した経営基盤の確立に努める。

（２）今後の役割

・今まで蓄積した管理ノウハウを活用した公営住宅の管理代行業務など、県及び市町村の住宅行政を補完する業務を実施するとともに、公営住宅と公社賃貸住宅との一体管理による窓口を一元化したワンストップサービスの提供により、公的賃貸住宅の総合管理を目指す。

・少子高齢化社会に対応するため、地域コミュニティの拡充を図り公社賃貸住宅や県営住宅等の団地を再生・活性化させ、子育て世帯や高齢者世帯の交流を促すなど各世代が一体となって暮らせる住宅セーフティネットの構築及び提供を目指す。

・安否確認サービスの提供や地元自治会との連携強化により高齢者世帯の社会からの孤立を未然に防止するなど、高齢者が安心、安全に暮らせる住環境づくりを目指す。

・社会問題化している空き家等対策として、空き家の所有者等からの相談に対応する窓口を運営するなど、新たに公社に求められる社会的な役割に取り組む。

３　経営基盤安定化計画

ア　計画策定の主旨

岐阜県住宅供給公社は、良好な分譲住宅の提供、公社賃貸住宅の運営、さらには公営住宅等の管理など、住環境の整備の立場から住宅施策の一翼を担ってきた。

分譲住宅の長期保有による資産価値の低下と販売不振、またワークショップ24施設管理事業の損失などにより平成21年度に債務超過に陥ったが。平成22年３月に「経営改善計画」を策定し、平成24年度には県の抜本的な支援を受け

て収支の回復を図ったため、平成 25 年度以降は単年度黒字となり平成 26 年度には債務超過を解消することができた。

しかし、なお相当額の借入金がありその金利返済に対応する必要があるなど、健全な経営環境ではなかったため、平成 27 年３月に「経営基盤強化計画」を策定し、財務状況の一層の健全化を図ってきた。

この５ヶ年計画では、様々な経営努力により単年度黒字を維持して借入金残高の縮減を進めるなど、一定の成果を上げることができたが、公社賃貸住宅では建物の老朽化とともに入居率が低下しつつあり、またタウンビル事業において滞納を解消したものの今後も注視を要する債権があるなど、なお対応すべき課題は多い。

一方、公営住宅においては郊外型団地などで入居率が低下し、集約化や老朽化棟の解体が進むなどその管理戸数は減少する傾向であり、さらには、高齢者等に向けた住環境の配慮や空き家問題など、新たな住宅政策上の課題も生じてきている。

こうした状況を踏まえ、今後もさらなる経営基盤の安定を図り、また、住宅行政との連携を図りつつ公社の社会的役割を果たすことを目指すため、令和２年３月、３期目の計画となる「経営基盤安定化計画」を策定する。

なお、各事業における目標達成のための方策については、「経営基盤安定化計画推進委員会」を毎月開催して検討・検証し、効果的な事業を実施する。

イ　計画期間

令和２年度から令和６年度までの５年間

ウ　計画目標

引き続き単年度黒字を維持し、借入金の縮減を進めるとともに、安心できる住まいの提供に向けて公社に求められる社会的役割を果たす。

エ　今後の方針

・公社賃貸住宅とサービス付き高齢者向け住宅の賃貸住宅の収益性を確保する。
・これまでの実績を活かし「住宅管理公社」として公的賃貸住宅の管理戸数を維持する。
・行政と連携して、様々な住宅施策の諸課題に公社の立場から積極的に取り組む。
・当面の間は投資を行う新規事業を差し控え、安定した経営基盤づくりに努める。
・事業収益によりキャッシュフローを確保し、計画的な返済によって借入金残高を縮減させ、財務状況の健全化を図る。

４　経営基盤安定化に向けた取組

（１）進行管理（経営基盤安定化計画より引用）

・計画の具現化に向けて全社体制で取り組み、経営基盤の安定に向けた取り組みの目標管理を行うため経営基盤安定化計画推進委員会を毎月開催する。
・推進委員会では計画の執行状況を精査し、目標達成に向けての方策等を検討すると共にその内容を県に報告する。また、同時に職員も周知徹底する。
・毎年度の計画達成状況は、その結果を決算時に県及び理事会に報告する。
・四半期毎に公認会計士である監事の経営指導を受け、その指導内容を事業遂行に反映させて計画の実効を図る。

（２）収支計画の検証（経営基盤安定化計画より引用）

・計画期間において単年度黒字を継続し、さらに計画を上回る当期利益を確保した。これにより、資本の部の合計は計画より約１億円上回る回復となった。
・当期利益で確保した資金により、借入金を計画よりも減らすことができた。

第３　岐阜県住宅供給公社の実施事業

１　公社賃貸住宅管理事業

（１）経営基盤強化計画の検証

（総戸数：490 戸、単位：戸・千円）

計画値					
団地名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
愛宕：239 戸	212	205	204	204	204
入居率（%）	88.7	85.7	85.3	85.3	85.3
別府：90 戸	45	46	51	52	52
入居率（%）	50.0	51.1	56.6	57.7	57.7
東大垣：96 戸	55	49	46	46	46
入居率（%）	57.2	51.0	47.9	47.9	47.9
花みずき：65 戸	55	51	46	45	45
入居率（%）	84.6	78.4	70.7	69.2	69.2
合計	367	351	347	347	347
入居率（%）	74.8	71.6	70.8	70.8	70.8
事業収益	244,927	241,167	229,389	229,257	229,257
実　績					
団地名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
愛宕：239 戸	212	205	202	200	201

入居率（%）	88.7	85.7	84.5	83.6	84.1
別府：90 戸	45	46	50	49	43
入居率（%）	50.0	51.1	55.5	54.4	47.7
東大垣：96 戸	55	49	45	48	48
入居率（%）	57.2	51.0	46.8	50.0	50.0
花みずき：65 戸	55	51	45	39	36
入居率（%）	84.6	78.4	69.2	60.0	55.3
合計	367	351	342	336	328
入居率（%）	74.8	71.6	69.7	68.5	66.9
事業収益	244,927	241,167	236,428	228,710	218,461
事業原価	207,528	213,308	189,433	207,876	206,469
損益	37,399	27,859	46,995	20,834	11,992

＊入居戸数及び入居率は、年間平均値
＊事業収益は店舗含む。

（２）経営基盤安定化計画より、各事業についての記載を引用する。

（１）一般賃貸住宅管理事業
※本事業は公社事業収益の大きな柱の一つであるが、毎年入居率が低下しているため、早急に入居率の向上を図り事業収益の改善を講じる必要がある。また、計画的に修繕を行うなど、適切に支出を管理し、安定的な事業利益を維持する必要がある。
・入居数は毎年減少し、平成 31 年度の計画値 347 戸に対し実績数は 328 戸と計画を下回る結果となった。
　ただし、メゾン東大垣については平成 31 年度の計画値 46 戸に対し実績数は 48 戸と計画値を上回った。
【現状と課題】
・年々入居率が低下しており、現状のままでは建物の老朽化等も進みさらに入居率が低下するおそれがある。
・メゾン東大垣については、計画値を上回る結果となったが、要因としては不動産業者の仲介等による入居者の確保が増加していることが挙げられる。

（２）賃貸宅地管理事業
　定期借地付分譲住宅等購入者に対する土地賃貸であり、サニーハイツ花の木外３団地 28 件で土地賃貸料として 716 万 1000 円となっている。

（３）その他施設の管理事業（駐車場賃貸等）
　公社住宅の住民に対し、月極の駐車場の貸付に加え、民間会社を活用して時間

貸し制度を実施し、次の収入があった。
＊　軒先パーキング事業の使用料金は民間会社が徴収し、公社に対しては翌月払いである。

（３）平成 21 年度包括外部監査の結果を引用する。

【平成 21 年度包括外部監査の結果】
賃貸管理事業は住宅供給公社の主な収益源となっているが、施設の老朽化、一部の住宅における入居率の低さ、滞納の増加等の問題がある。
まず施設の老朽化に関してであるが、住宅供給公社では使用可能年数を 50 年以上としており、毎年 6000 万円程度の修繕費を見込んでいる（平成 20 年度実績は 3600 万円）。ただし別府住宅に関しては耐震工事の必要性があるため、近年中に１億 2800 万円程度の耐震工事費用の発生が見込まれる。一番古い物件である愛宕住宅でも残り 13 年の使用が見込めるため、当面は大きな問題は生じないものと認められる。
次に一部の住宅における入居率の低さについては、別府住宅、メゾン東大垣が顕著だが、これらの物件に関しては、入居申込者の要望を取り入れたリフォームの実施、「子育て支援家賃減免制度」の実施、所得基準の緩和による入居条件の見直しなどの施策による成果が出てきている。しかしまだ入居率の低下には歯止めがかかっていない状態であるため、今後も各種手立てを講じて入居率の改善に努めることが望まれる。なお今後の見込みを推計した場合、毎年全体の１％（５戸）が減少していっても、今後 20 年間は黒字が期待でき、その平均利益は 1000 万円程度である。
また、滞納の増加については、昭和 53 年４月から用いられてきた「家賃等賃貸料滞納措置要領」を平成 21 年６月に廃止し、より徴収を強化した「公社賃貸住宅家賃等賃貸料滞納整理実施要領」を適用している。これにより毎月臨宅徴収が実施されることに加え、悪質滞納者に対しては住宅明け渡し訴訟等も行われるようになっており、今後滞納が減少することが期待される。

２　サービス付き高齢者向け住宅管理事業

（１）経営基盤強化計画の検証

（単位：戸・千円）

計画値					
施設名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
賃貸住宅	106	106	104	104	104
（108 戸）	98.1%	98.1%	96.2%	96.2%	96.2%
賃貸施設	11	12	13	13	13
（13 施設）	84.6%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%

事業収益	227,036	229,883	229,288	231,064	231,064
実　績					
施設名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
賃貸住宅	106	106	105	102	97
（108 戸）	98.1%	98.1%	97.2%	94.4%	89.8%
賃貸施設	11	12	13	13	13
（13 施設）	84.6%	92.3%	100.0%	100.0%	100.0%
事業収益	227,036	229,883	231,026	228,876	218,050

（２）経営基盤安定化計画より、各事業についての記載を引用する。

（１）概要

高齢者支援と公社の社会的使命を果たす重要な事業の一つであり、また今後も公社事業収益の大きな柱となる事業であるため、高い入居率を維持し続ける必要がある。

ア　住宅

・平成 27 年度・平成 28 年度は入居数 106 戸と高い入居率であったが、平成 30 年度・平成 31 年度は入居率が低下しつつある。

・平成 31 年度は計画目標数 104 戸に対し実績数は 97 戸と計画値を下回る結果となった。

イ　施設

・平成 29 年度より 100%の入居率を維持している。

（２）現状と課題

ア　住宅

・入居者は 60 歳以上であり、平成 19 年の事業開始から 10 年余りの期間が経過した。最近の退去者の半数近くが 10 年以上の入居期間であり、当初からの入居者が身体状況の変化により退去する例が増えている。

・入居者の健康状態悪化等による退去が常に見込まれるため、連携している医療・福祉施設の充実等入居者サービスの向上を図るとともに、常に新規入居者確保に努めなければならない。

・南東角のＬＤＫタイプに人気が集まるなど、部屋の広さや方角により入居希望が異なる。

・保証会社を利用することにより連帯保証人を不要とし、また入居者の部屋移転をしやすくするなど、新たな取り組みを進めている。

イ　施設

・賃貸住宅については、現在のところ入居率 100%を維持しているが、各事業者の経営状況等注視し、それぞれの事業者の事情等に配慮する。

（３）平成 21 年度包括外部監査の結果を引用する。

【平成 21 年度包括外部監査の結果】

１　借入金の返済計画について

住宅供給公社は、借入金を平成 70 年（令和 40 年）まで 50 年かけて償還する予定であるが、社会一般の返済計画期間（最長でも 35 年程度）に比べ長すぎ、現実的な返済計画とはいえない。しかも、返済期間がこれほど長いにもかかわらず、毎年の返済額は元利均等であり、老朽化による修繕コストの増加や賃料収入の減少の想定数値が非常に甘い計画となっている。

また、現在は完成後間もない時期であるため、賃貸住宅、福祉・医療用賃貸施設ともに入居率は高い状況にあるが、30 年以後の老朽化の程度、高齢者向け住宅の需要の動向の不明確さに加え、医療モールが不振となり、医療・福祉サービス提供のパートナーが撤退した場合は、高齢者向け住宅としてのサービスが提供できなくなるおそれもある。

従って、現在の返済計画では、入居率低下により返済原資となる賃料収入が確保できなくなる可能性が高い。住宅供給公社は、以上を踏まえて返済計画の再検討をする必要がある。

３　受託事業

（１）経営基盤強化計画の検証

（上段：管理戸数（戸）、中断：修繕費（千円）、下段：事務費（千円）

計画値					
団地名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
県営住宅	4,438	4,438	4,438	4,286	4,286
	1,029,090	960,335	1,673,040	1,813,886	1,342,592
	130,350	140,755	136,303	146,299	146,299
職員住宅	1,837	1,706	1,649	1,649	1,649
	109,056	130,565	134,168	140,168	136,168
	20,735	20,710	21,001	21,001	21,001
岐阜市営住宅	3,627	3,617	3,610	3,610	3,610
	259,221	272,325	256,754	256,754	256,754
	66,440	66,440	64,328	64,328	64,328
大垣市営住宅	1,453	1,452	1,452	1,452	1,438
	140,042	125,402	129,743	123,842	122,648
	37,915	37,886	37,849	38,120	38,120
合計	11,355	11,213	11,149	10,997	10,983

	1,537,409	1,488,627	2,193,705	2,334,650	1,858,162
	255,440	265,791	259,481	269,748	269,748
実　績					
団地名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
県営住宅	4,438	4,438	4,438	4,286	4,286
	1,029,090	960,335	1,197,082	1,408,300	1,311,203
	130,350	140,755	136,293	146,291	147,780
職員住宅	1,837	1,706	1,649	1,625	1,607
	109,056	130,565	113,915	117,927	176,700
	20,735	20,710	21,002	20,506	22,439
岐阜市営住宅	3,627	3,617	3,610	3,610	3,576
	259,221	272,325	256,523	250,818	263,068
	66,440	66,440	64,329	65,377	66,527
大垣市営住宅	1,453	1,452	1,452	1,452	1,438
	140,042	125,402	122,942	121,366	120,190
	37,915	37,886	37,849	38,137	38,110
合計	11,355	11,213	11,149	10,973	10,907
	1,537,409	1,488,627	1,690,462	1,898,411	1,871,161
	255,440	265,791	259,473	270,311	274,856

（２）経営基盤安定化計画より、各事業についての記載を引用する。

（１）概要

ア　本事業は、直接的な公社の収益事業とは別に、「住宅管理公社」としての役割を適切に果たすため、県・市と協力し継続していく。

イ　現状と課題

・岐阜市営住宅及び大垣市営住宅の管理代行業務については、平成 31 年度（令和元年度）までの管理期間は３ヶ年であったが、令和２年度からは５ヶ年となる。

・また、県営住宅は集約化事業を進め、岐阜市営住宅・大垣市営住宅・県教職員宿舎は老朽化棟の解体を進めている。

・入居者の高齢化や建物の老朽化が進み、安否確認や緊急時の対応機会が増加しており、公社には迅速かつ適切な対応が求められる。

（２）県営住宅

・令和元年度～令和３年度に集中して団地集約化事業が実施されることに伴う事務量の平準化を図るため、県と入念な協議をする必要がある。

・孤独死対策として、平成 26 年度より希望する高齢者世帯に電話による安否確

認「元気電話サービス」を実施しており、利用者や利用者の家族からは好評を得ている。特に、県営住宅では入居世帯数の約４分の１が単身高齢者又は高齢者のみの世帯であり、これからも増加傾向にあるため、この民間にはない「元気電話サービス」の持つ役割は大きい。

岐阜市街の島住宅外 12 団地 4286 戸の県営住宅に係る入居者募集、入退去事務、施設の維持修繕業務、高齢者への元気電話相談サービス業務等を 14 億 1243 万 5000 円で受託した。令和元年度において、宮代住宅及び赤保木住宅において、集約化事業を実施した。

（３）職員住宅

薮田県職員宿舎外 1607 戸の県職員・教職員宿舎に係る施設の維持修繕業務等管理事務を１億 8589 万 3000 円で受託した。

（４）岐阜市営住宅

岐阜市大洞緑団地外 30 団地 3576 戸の岐阜市営住宅に係る入退去事務・施設の維持修繕業務等管理事務を３億 3125 万 1000 円で受託した。

（５）大垣市営住宅

大垣市和合団地外 20 団地 1438 戸の大垣市営住宅に係る入退去事務・施設の維持修繕業務等管理事務を１億 5702 万 2000 円で受託した。

４　分譲事業

（１）経営基盤強化計画の検証

（上段は計画値、下段は実績　単位：区画・千円）

項目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
販売区画数	6	5	5	5	5
	6	5	8	2	5
残区画数	27	22	17	12	7
	27	22	14	12	7
事業収益	22,880	14,710	24,560	20,280	19,800
	22,880	14,710	34,160	7,400	31,300

＊令和元年度販売の５区画の内、１区画はサニーハイツ花もも店舗用地

＊定期借地権付分譲用地の譲渡収益は除く。

（２）経営基盤安定化計画より、各事業についての記載を引用する。

※分譲資産の処分は長年の課題であり、長期保有による販売経費、金利負担等の費用の抑制や資産価値減少リスク回避のためにも早期処分に取り組む。

残区画数は計画目標数の７区画に対し、７区画となった。よって、計画通り事業が遂行され目標が達成できたと言える。

【現状と課題】
サニーハイツ花もも（飛騨市）については完売し、残区画は、サニーハイツ花の木（恵那市）の宅地用地の７区画のみとなった。

５　タウンビル割賦金回収事業

（１）経営基盤強化計画の検証

（上段は計画値、下段は実績　単位：千円）

項目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
割賦残件数	38	34	31	26	25
	38	34	30	25	23
割賦金残高	2,039,868	1,786,948	1,566,317	1,371,118	1,179,422
	2,039,868	1,786,948	1,560,750	1,403,032	1,225,301
繰上償還件数	6	3	2	1	1
	6	3	3	1	1
繰上償還額	322,068	75,784	56,859	47,890	56,137
	322,068	86,130	63,014	15,769	45,881
滞納件数	4	4	2	0	0
	4	4	1	1	0
滞納額（累計）	223,777	86,130	6,136	0	0
	223,777	86,130	837	4,510	0

（２）経営基盤安定化計画より、各事業についての記載を引用する。

＊本事業は、公社経営に非常に大きな影響があり将来的にリスクが大きいため、割賦未収金残高を少しでも減らすとともに、新たな滞納者を出さないための対応が必要となる。
・債権管理の知識がある金融機関勤務経験者を採用し、債権管理体制の強化をしたことにより、大型の滞納債権の整理が完了した。
・また、債務者の納付相談等により繰上償還の奨励を行い、概ね順調に計画が進捗している。

【現状と課題】
・タウンビル事業開始から 30 年が経過し、債権回収業務の多くは終盤を迎えている。
・債務者にとっても、建物の老朽化からの入居者減による収益減も想定される。

・また、令和６年度に割賦金が残る物件は、条件変更債権や他の金融機関に借換えが出来なかったものなどタウンビルの経営が厳しくなる物件が多くなっていく、これらが新たな滞納債権とならない対応、リスクへの備えが必要となる。

６　空家等相談窓口設置事業

【概要】

空き家所有者からの空き家等の管理、活用（売買・賃貸）及び解体に関する相談に対応する窓口業務を、県からの補助を受けて平成 26 年度から開始・運営している。

監査の結果等については、第５章において、述べる。

７　外国人材住宅確保支援事業

【概要】

県からの依頼に基づき、令和元年度より外国人向けの窓口を開設し、住宅相談を受け付ける業務を行っている。ＰＲや実施方法等については、県の意向を踏まえて検討する必要がある。一者随意契約により、委託契約を締結している。

第４　岐阜県住宅供給公社に対する意見

１　受託事業

【意見　住宅供給公社】

県営住宅において集約が実施されていること等を踏まえ、中長期的に考えると、県営住宅管理事業をはじめとした現在の主たる収益源と考えられる住宅管理事業の規模を縮小せざるを得ない事態が想定される。現在の受託事業の変動に対応するため、住宅供給公社に出資している多治見市が管理する市営住宅や、県営住宅の近隣に存在する高山市が管理する市営住宅（赤保木住宅の集会所は、高山市営住宅の集会所も兼ねている。）など、他の事業主体からの管理代行等の受託も検討することが望ましい。

２　一般賃貸管理事業（公社賃貸管理事業）

【意見　住宅供給公社】

入居率や修繕費用などの課題については、平成 21 年度の包括外部監査報告書の時点から改善されている部分があるものの、住宅供給公社の主要事業である一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）について、入居率や修繕費用などの視点から、さらなる経営改善等を検討することが望ましい。

３　住宅供給公社の存続

【意見　住宅課、住宅供給公社】

上記２に加え、サービス付き高齢者向け住宅管理事業（ラシュールメゾン岐阜）における今後の収支の見通しや長期借入金の返済計画などの課題については、平成 21 年度の包括外部監査報告書の時点から、経営基盤改善計画、経営基盤強化計画並びに経営基盤安定化計画を策定し、経営改善に取り組んだ結果、単年度黒字、借入金の返済など効果を上げているところではある。

他方、県営住宅の集約化事業が進み、県営住宅管理事業が縮小された場合、市営住宅管理事業等の受託状況によっては、一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）やサービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支の見通し、借入金の返済計画などを考慮し、住宅管理公社として存続するためのさらなる経営努力が必要になると思われる。

県営住宅管理事業、市営住宅管理事業等の受託の見通し、一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）やサービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支の見通し、借入金の返済計画について、今後は、経営基盤安定化計画推進委員会などに、専門家を交え、継続的に検討していくことが望ましい。

第４章　岐阜県の住宅に関する助成事業

第１　はじめに

１　本章における対象

（１）本章においては、岐阜県において実施されている住宅に関する補助金を中心に報告する。岐阜県において実施されている住宅に関する補助金及び担当課については、以下のとおりである。

①公的賃貸住宅家賃対策調整補助金：住宅課
②住宅新築資金等貸付助成事業：住宅課
③岐阜県地域木造住宅支援事業補助金：住宅課
④岐阜県住宅資金助成制度：住宅課
⑤ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金：住宅課
⑥こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金：住宅課
⑦産直住宅普及活動支援事業費：県産材流通課
⑧ぎふの木で家づくり支援事業費補助金：県産材流通課

（２）補助金制度のほか、①被災者受入支援応援応急仮設住宅借上げ事業、②木造応急仮設住宅建設訓練事業についても、報告する。

２　監査の方法及び監査の視点

（１）監査の方法

①岐阜県高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額市町村補助事業に関する資料（公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱、補助金請求書、補助事業実績完了報告書、交付決定通知、交付申請書等）、②住宅新築資金等貸付助成事業（償還推進助成事業）に関する資料（貸付助成事業完了実績報告書、補助金受入調書、補助金額算出表、補助金算出内訳書、補助金委託契約書、補助金交付申請書、予算要求資料様式、減額理由のメモ、償還推進助成運用基準（案）等）、③岐阜県地域木造住宅支援事業補助金に関する資料（岐阜県地域木造住宅支援事業補助金交付要綱、令和元年度第 33 回通常総会資料（岐阜県産直住宅協会）、補助金交付申請書、補助金交付決定額変更通知書等）、④岐阜県住宅資金助成制度に関する資料（岐阜県個人住宅建設等資金利子補給金交付要綱、岐阜県個人住宅利子補給制度事務処理要領、岐阜県個人住宅建設等資金利子補給交付申請書、申請書チェックリスト（個人住宅）、岐阜県住宅資金助成制度に係る額の確定通知書、岐阜県個人住宅建設等資金利子補給金請求書、同交付決定通知書、同補助金実績報告書、岐阜県個人住宅資金利子補給（平成 31 年度上半期申込分）申込結果一覧表、岐阜県個人住宅資金利子補給制度担当者会議シナリオ（案）、受付担当者マニュアル、抽選表、担当者会議シナリオ（案）等）、⑤ぎふ省エネ住宅建設支援事業費

補助金申込書に関する資料（ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金交付要綱、ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金申込書、補助金申込承認決定通知書、ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金取下等）、⑥こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金に関する資料（こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金交付要綱、こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金実施要領）、⑦産直住宅普及活動支援事業費補助金に関する資料（岐阜県産直住宅協会令和２年度第 34 回通常総会資料、「令和元年度森林・梨郷対策事業補助金の額の確定について（産直住宅普及活動支援事業）」、確認復命書等）、⑧ぎふの木で家づくり支援事業費補助金に関する資料（ぎふの木で家づくり支援事業に関するパンフレット、ぎふの木で家づくり支援事業費補助金実施要領等）を閲覧した。また、上記①～⑧の事業評価調書などを閲覧・検討した。当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」又は「事業評価調書（県単独補助金除く）」を重点的に検討した。

令和２年４月 23 日、７月１日、８月 17 日に、住宅課に対して、上記資料の閲覧等とともに、ヒアリングを実施した。また、同年 10 月 23 日に、岐阜県住宅資金助成金の抽選会及びぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金の抽選会について傍聴した。

さらに、県産材流通課に対しても、12 月４日に、ヒアリングを実施した。

（２）監査の視点

補助金の監査が中心となる。補助金の有効性・経済性・効率性の検証、事業評価の実施状況等を中心に、監査を実施した。

第２　公的賃貸住宅家賃対策調整補助金

１　概要

公的賃貸住宅家賃対策調整補助金は、公的賃貸住宅等に係る家賃及び家賃債務保証料減額について、その経費の一部を補助することにより、地方公共団体の負担する当該経費に関する地域間の不均衡を調整等することを目的とする補助金である。

補助金の交付の対象は、借上公営住宅等及び地域優良賃貸住宅（転用型）以外の公的賃貸住宅（平成 18 年３月 31 日以前に管理開始された第３第１項第２号から第６号までに掲げる住宅に限る。ただし、特定優良賃貸住宅等及び高齢者向け優良賃貸住宅等にあっては、同日前に入居者の公募が開始された住宅及び同日前に供給促進計画の認定若しくは報告がなされ、又は建設の工事に着手し、かつ平成 19 年３月３１日以前に管理開始される住宅を含み、都市再生住宅等にあっては、平成 18 年４月以降に管理開始される住宅を含む。）について、家賃に係る補助を行うことができるとされている。

岐阜県は、令和元年度に、瑞浪市の高齢者向け優良賃貸住宅（リコシエ村）に

対して、「岐阜県高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額市町村補助事業」として、38万2000円を補助している。
　岐阜県内での対象となる住宅は、リコシエ村（瑞浪市）だけである。

（単位：千円）

	H28年度	H29年度	H30年度	R１年度	R２年度（要求）
補助金交付実績	371	360	382	（予算額）382	（要求額）382

２　事業評価

【事実関係】
　令和元年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（高齢者向けケア付き住宅家賃減額補助金）における（今後の課題）、（事業の評価）、（事業の見直し検討）は、以下のとおりである。

ア　今後の課題：事業が直面する課題や改善が必要な事項
　今後も引き続き入居率100％を維持していく必要がある。
イ　事業の評価
　①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）
　高齢者が安心して暮らすことができる、住環境の整備に寄与している。
　②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
　概ね100％の入居率を達成している。
　③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
　国庫補助額の1/2（総事業の1/4）を補助額としており、経費の節減が図られている。
ウ　事業の見直し検討
　実績、成果を評価した結果、当事業の有効性が認められるところであり、今後も当事業を継続する。

　令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（高齢者向けケア付き住宅家賃減額補助金）における（今後の課題）、（事業の評価）、（事業の見直し検討）についても、全く同一内容である。

【規範】
　公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

「事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）」について、「国庫補助額の 1/2（総事業の 1/4）を補助額としており、経費の節減が図られている」と記載しているが、総事業の 1/4 を前提とした補助金を設置していることから、具体的に、年度ごとに、事業の効率性を検討していることにはならない。また、令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」と令和元年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」が同一内容であることを考慮すると、事業の評価として、具体性に欠けており、不十分である。

事業の経費希望等を審査するための予算要求要式に対し、「申請書類のうち一部を電子データによる提出に変更し申請者の負担を減少している」とのことなので、そのような具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

第３　住宅新築資金等貸付助成制度（償還推進助成事業）

１　概要

住宅新築資金等貸付助成事業（以下「助成事業」という。）は、市町が実施した住宅新築資金等貸付事業（昭和 45 年度～平成８年度まで貸付。以下「貸付事業」という。）に伴い生じる市町の財政負担を軽減するために実施している。

助成事業は、都道府県が市町に対し助成を行う場合、国が経費の一部を補助することとされているため、国から見た事業主体は都道府県である。本県では、岐阜県住宅新築資金等貸付助成事業補助金交付要綱を策定し、国費と合わせて市町に補助金交付を行っている。

貸付事業の根拠であった「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」（略称：地対財特法）が平成 14 年度限りで失効し、これに伴い「住宅新築資金等貸付制度要綱」も同日付けで廃止されたため、以後新規の貸付はないが、貸付金の償還が平成 15 年度以降も存続したため、引き続き実施している。

なお、「特定助成事業」は平成 23 年度をもって終了したため、現在は「償還推進事業」のみ実施している。

（単位：千円）

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R１年度	R２年度 （要求）
補助金交付実績	4,657	939	8,342	520	（要求額） 9,246

２　償還推進助成運用基準

【事実関係】

「平成 30 年度　滞納額一覧表」によると、最終支払日から 10 年以上経過し

て、消滅時効期間を経過している債権が存在する。
【規範】
地方自治法第 240 条第２項「普通地方公共団体の長は、債権について、政令の定めるところにより、その督促、強制執行その他その保全及び取立てに関し必要な措置をとらなければならない。」
補助対象となる住宅地区改良事業等対象要綱第４の 10（２）の「七　未償還額と強制執行等による取立て額等との差異」における「強制執行・配当参加・抵当権の実行により債権の保全を最大限図っても借受人からの未償還分の回収が著しく困難」の判断基準については、「債権回収の最後の手段である強制執行等を行ったが全額回収するに至らなかった事実をもって、借受人からの未償還分の回収が著しく困難と認定する。」とされている（償還推進助成運用基準（案）参照）。
【意見　住宅課】
消滅時効期間を経過した債権については、強制執行や強制執行の前提となる訴訟等・配当参加・抵当権の実行の法的手段を取りにくくなる。そのため、消滅時効期間を経過した債権については、「借受人からの未償還分の回収が著しく困難」とは認められず、補助対象となりにくい。
債権管理の責務を負うのは、補助金を受ける市町村ではあるが、本補助金を有効に活用するためにも、消滅時効が間近に迫っている債権について優先的に督促等するよう市町に指導することが望ましい。自治体の債権については、１回目の督促であれば、訴訟提起等をしなくても、消滅時効は更新（中断）する（地方自治法第 236 条第４項）。

第４　岐阜県地域木造住宅支援事業補助金

１　概要

（１）予算要求資料（令和２年度当初予算）「２　要求内容（１）要求の趣旨」
産直住宅の着工戸数は、協会の積極的な普及・啓発活動による消費者の健康・安全志向の高まりを受けて堅調に推移していたが、平成 13 年度から減少し、近年は 400 棟前後を推移している。
また、近年各種法令により規制が強化され、建築業者の負担が大きくなってきている。地域経済を支える木造住宅産業の振興・活性化を促し、良質な木造住宅の供給を図るため、本事業を実施する。

（２）予算要求資料（令和２年度当初予算）「２　要求内容（２）事業内容」
①補助者対象者：木造住宅振興を積極的に行っている協同組合等の事業者団体
②補助対象事業：地域の木造住宅産業の活性化を促し、良質な木造住宅の供給

を図るための下記の事業
イ　公共住宅等供給の効率化等に係る技術の開発・普及に関する事業
ロ　専門家研修・コンサルタント派遣等の担い手育成
ハ　説明会の開催その他の普及・啓発
　モデル住宅の建設及びモデル的な住宅団地の整備
　住宅の改修・建替え支援に関する事業」
「③補助対象事業費：②に掲げる事業に要する費用（団体の恒常的な人件費、運営経費は除く）

（単位：万円）

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R１年度	R２年度（要求）
補助金交付実績	100	100	100	72.6	（要求額）100

２　事業評価
【事実関係】
　令和元年度当初予算要求資料及び令和２年度当初予算要求資料に添付されている「事業評価調書（県単独補助金除く）」（地域木造住宅支援事業費補助金）における（事業の評価）、（今後の課題）、（次年度の方向性）は、以下のとおりであり、ほぼ同一内容である。

ア　事業の評価
①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）
（評価）○（必要性が高い）
　近年の各種法令により規制が強化され、建築業者の負担が大きくなってきている。特に地域木造住宅を扱う中小規模の県内工務店にとってこれらの法規制に速やかに対応することは難しく、大手住宅メーカーの商品力、営業力に苦戦を強いられているため、事業の必要性は高い。
②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
　戸建軸組み住宅に占める県産材住宅の割合は減少傾向にあるが、リーマンショックや消費税増税などの影響を受けながらも、過去５年毎の平均値でみると県産材住宅の着工戸数は増加傾向にあり、本事業がその一因となっている。
③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
　木造応急仮設住宅の設計や現地研修を新たに加える等、地域木造住宅の普及効果を考えながら効率化を図っている。

イ　今後の課題（事業が直面する課題や改善が必要な事項）

住宅の省エネ化や低炭素化への対応など、近年住宅関連業界に求められる役割は大変多くなっており、産直住宅の競争力を向上するにはこうした課題への対応強化が求められる。

ウ　次年度の方向性（継続すべき事業か。県民ニーズ、事業の評価、今後の課題を踏まえて、今後どのように取り組むのか）

地域木造住宅の競争力の向上をめざし、省エネ化等に向けた技術力の向上や、県産材を利用した当該技術の普及・啓発等を推進する事業に対する補助を実施していく。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

事業評価は、令和元年度予算要求資料に添付されているものも、令和２年度当初予算要求資料に添付されているものも、ほぼ内容が同一である。具体的に事業評価をしているのか疑問がある。

年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

３　産直住宅普及活動支援事業費補助金との関係

（１）産直住宅普及活動支援事業費補助金の概要

産直住宅の建設促進による県産材の利用拡大と地域の住宅関連産業等活性化に伴う山村振興を目的とした補助金である。①産直住宅建設団体等が建設した木造住宅に対し、市町村等が木質部材を贈呈等する経費の一部を助成すること、②産直住宅建設団体等が実施する産直住宅の普及・啓発活動等に係る経費の一部を助成することを内容とする。

（２）産直住宅普及活動支援事業費補助金に関する事業内容

【事実関係】

「令和元年度　森林・林業対策事業実績報告書」によると、事業内容としては、主要なものとして、①住宅需要者向けセミナーの開催、②モデル住宅を活用した普及啓発・消費者相談会等の開催、③地域材住宅供給関係者による体制強化・研究活動等の支援、④展示会、現場案内会、パンフレットの作成等地域材住宅の普及活動の４つである。

住宅課からは、岐阜県産直住宅協会に対して、地域木造住宅普及促進支援事業費 200 万 5335 円のうち、上限である 100 万円を補助している。

また、県産材流通課からは、産直住宅普及活動支援事業 574 万 7223 円のうち、287 万 4223 円を補助している。

岐阜県産直住宅協会の決算（平成 30 年度）では、1629 万 9137 円の予算のうち、1165 万 8518 円が事業費として支出し、461 万 0819 円が繰越となっている。

【規範】

岐阜県補助金等交付規則第５条（補助金等の交付の決定）「１　知事は、補助金等の交付の申請があつたときは、当該申請に係る書類の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、その内容を調査し、当該申請に係る補助金等を交付すべきものと認めたときは、速やかに補助金等の交付の決定をするものとする。

２　知事は、前項の場合において、適正な交付を行うため必要があるときは、補助金等の交付の申請に係る事項につき修正を加えて補助金等の交付の決定をすることができる。」

【指摘　住宅課、県産材流通課】

地域木造住宅支援事業費補助金の事業内容と、産直住宅普及活動支援事業費補助金の事業内容は、セミナーや展示会を内容としており、類似している。

また、両補助金の交付を受ける岐阜県産直住宅協会の決算は、総予算の 30%弱である 461 万 0819 円の黒字（余剰）となっている。

２つの補助金が類似していることを考慮すると、補助金を統合すべきである。また、補助金の統合が難しいのであれば、県内と県外、消費者向けと事業者向けというように、展示会やセミナーの対象者を区別するなど両補助金の対象となる事業について棲み分けを検討すべきである。

第５　岐阜県住宅資金助成制度

１　概要

住宅ローンを利用して、県内に自ら居住するための一定の基準を満たす住宅（新築住宅及び中古住宅）を取得する場合、リフォームローンを利用して、一定基準を満たすリフォームをする場合のローン負担を軽減する制度。

令和２年度は、以下の（１）～（３）の補給金があり、（１）（２）は、最大 23 万 1000 円（５年間の総額）の補助である。（３）は、最大 13 万 8600 円（５年間の総額）である。

（１）岐阜県個人住宅建設等資金利子補給金

ア　こそだてゆうゆう住宅

18 歳未満の子が２人以上いる世帯が同居する住宅を取得する場合、又は、子が１人いる親子と子の祖父母（祖父又は祖母のいずれか一方の場合も含む。）とが、三世代同居・近居する住宅を取得する場合

イ　高齢者同居等住宅

満 60 歳以上の方又は障害者の方とその親族が同居する、バリアフリー性の

高い住宅を取得する場合
（２）岐阜県中古住宅流通利子補給金
（３）岐阜県住宅リフォームローン利子補給制度

（単位：万円）

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	Ｒ１年度	Ｒ２年度（要求）
補助金交付実績	3522	4157.1	5003.7	5802.5	（要求額）6793.3
件数	285 件	278 件	299 件	345 件	（予測）257 件

２　抽選

【事実関係】

令和２年度には、岐阜県個人住宅建設資金利子補給金（こそだてゆうゆう住宅）に関する抽選会が、初めて実施されることとなった。来年度以降も新型コロナウイルス対策等で予算の増枠が見込めない可能性が高く、抽選会は継続される見込みである。なお、利子補給制度の取扱を行う金融機関が立会として、抽選会を傍聴している。

抽選方法については、「住宅建設資金利子補給補助金（省エネ住宅）」（平成 30 年度で廃止）の方法を参考に実施したとのことである。

【意見　住宅課】

令和２年度における抽選会の実施を踏まえ、岐阜県個人住宅建設資金利子補給金（こそだてゆうゆう住宅）を含む抽選会のマニュアルを作成することが望ましい。

３　事業評価

【事実関係】

令和元年度当初予算要求資料及び令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」における（今後の課題）、（事業の評価）、（事業の見直し検討）は、以下のとおりであり、ほぼ同一内容である。

ア　今後の課題（事業が直面する課題や改善が必要な事項）

子育て世代の低所得化により、生活に適した住宅を確保することが困難となっていることから、引き続き子育て世帯の住宅取得について支援を実施していく必要がある。また、既存住宅の有効活用を図るための支援を充実する必要がある。

イ　事業の評価

①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）

（評価）○（必要性が高い）

耐震性やバリアフリー性等が優れ県民が安心して住むことができる住宅の供給を図り、良質な住宅ストックを形成するため、事業の必要性が高い。
②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
申込件数は近年増加しており、岐阜県住生活基本計画の推進や、成果指標の達成に向け、成果をあげている。
③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
窓口や申請書の取りまとめなど、対象者の方との直接のやり取りは県の指定する取扱機関で行っており、効率的に事業を実施している。

ウ　事業の見直し検討
・課題等を踏まえ、随時制度の見直しを進めながら事業を実施する

【規範】
公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」
【指摘　住宅課】
事業評価は、令和元年度予算要求資料に添付されているものも、令和２年度当初予算要求資料に添付されているものも、ほぼ内容が同一である。具体的に事業評価をしているのか疑問がある。特に、「（ウ）事業の見直し検討」は抽象的な記載であり、検討していないに等しい。
また、③事業の効率性における「窓口や申請書の取りまとめなど、対象者の方との直接のやり取りは県の指定する取扱機関で行っており、効率的に事業を実施している。」との記載も、制度上実施されていることであり、年度によって異なるものではない。年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

４　ぎふの木で家づくり支援事業との併用

（１）ぎふの木で家づくり支援事業の概要
岐阜県内の工務店等が建築した木造住宅で、県産材を構造材、内装材に一定量以上使用する場合、また、住宅改修のため内装材に県産材を一定面積以上使用する場合、住宅建設者（施主）に助成を行う。
ア　新築タイプ：7600 万円
（ア）構造：6400 万円
①県内：250 棟×20 万円＝5000 万円

②県外：40 棟×20 万円＝800 万円
③首都圏ＰＲ：20 棟×20 万円＝400 万円
④移住定住：10 棟×20 万円＝200 万円
（イ）内装：1200 万円
①県内：97 棟×12 万円＝1164 万円
②移住定住：3 棟×12 万円＝36 万円

イ　改修タイプ（内装のみ）：400 万円
①県内：22 棟×16 万円＝352 万円
②移住定住：3 棟×16 万円＝48 万円

ウ　ぎふの木で家づくり推進事業費：99 万 5000 円
支援事業に関する検査業務、県民等へのＰＲ活動（募集チラシの作成、住宅フェア、移住定住相談窓口でのＰＲなど）を実施するほか、事業に協力した事業者の認定・奨励を実施。

（２）ぎふの木で家づくり推進事業費との併用の有無についての確認
【事実関係】
住宅課は、県産材流通課より、「ぎふの木で家づくり推進事業費」について交付決定を受けた県民の名簿提供を受けている。他方、県産材流通課は、「岐阜県住宅資金助成制度」の交付決定を受けた県民の名簿提供を受けていない。そのため、「岐阜県住宅資金助成制度」の交付決定を受けた者が、「ぎふの木で家づくり推進事業費」の交付決定を受けることも、現状ではありうるとのことである。
【意見　県産材流通課】
県産材流通課は、住宅課から、「岐阜県住宅資金助成制度」の交付決定を受けた県民の名簿提供を受けることが望ましい。

５　辞退事例
【事実関係】
売買契約前までにインスペクションを実施していないことから、不交付案件となった事例があった。このように、年間数件、不交付となる案件がある。
住宅課によると、売買契約前までにインスペクションを実施していない事例など不交付事例については、Ｑ＆Ａやチラシなどにも記載をして、注意喚起をしているとのことであった。
住宅課に対する指摘・意見ではないが、利用者に対する注意喚起という意味でも、報告する。

第６　ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金

１　概要

（１）ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金は、温室効果ガスの削減など環境負荷を低減させるとともに、高い省エネルギー性能等を有する住宅（以下「省エネ住宅」という。）の普及及び省エネ住宅の新築又は改修に係る工事を請け負う県内の工務店の育成を図り、加えて優良な住宅の普及並びに県外から県内への移住及び定住を促進するため、個人が行う自己の居住の用に供する住宅の新築又は改修に要する経費に、補助金を交付する制度である。平成 29 年４月１日以降に締結した工事請負契約が対象となる。

なお、「ぎふの木で家づくり支援事業費補助金」と併用が可能である。

（２）補助対象事業は、「県内において施工される次の基本基準を満たす木造住宅の新築又は改修事業」であり、「基本基準」として、①自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（居住の用に供する部分の床面積の合計が延べ面積の 1/2 以上であるものに限る。）であること、②省エネ基準に適合する住宅であること、③住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の劣化対策等級２以上に適合する住宅であること、④延べ面積 300 ㎡未満の木造住宅（在来軸組工法、伝統的工法、枠組壁工法及び丸太組工法に限る。）であること、⑤岐阜県内に本店を有し、建設業許可を取得している事業者により施工されること、⑥申請年度の末日までに事業が完了するものであること、とされている。

補助対象事業は、「補助対象事業に要する経費（登記及び外構工事に係る経費を除く。)」とされている。

補助率又は補助金の額は、【新築の場合】は、「定額 30 万円（次の基準のいずれかに該当する場合は、40 万円)」であり、【既存住宅改修の場合】は、「２分の１以内（30 万円（次の基準のいずれかに該当する場合は、40 万円）を上限とする。)」である。

「次の基準」として、「①長期優良住宅の普及促進に関する法律に基づく長期優良住宅の認定を受けていること、②申請者が移住者であること、ただし、岐阜県空き家改修費補助金の交付を受ける場合を除く。」とされている。

（３）実績

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R１年度	R２年度（要求）
補助金交付実績		3350 万円	6100 万円	8180 万円	（要求額）１億円
件数		89 件	157 件	213 件	（予想件数）250 件

２　抽選

【事実関係】

平成 29 年度から実施されている補助金であるが、年々申込件数が増加しており、令和２年度には、抽選会が実施されることとなった。岐阜市内の工務店に立会人としての傍聴を呼びかけた結果、５社傍聴した状態で、抽選会を実施した。令和２年 10 月 16 日の決裁により、抽選会の立会人の選定方法を含めて、マニュアルを作成したとのことである。また、抽選方法については、「住宅建設資金利子補給補助金（省エネ住宅）」（平成 30 年度で廃止）の方法を参考に実施したとのことである。

【意見　住宅課】

公平性の観点からも、特定の工務店だけが、抽選会の傍聴をすることがないよう、傍聴する工務店を毎年変更するなど検討することが望ましい。

３　事業評価

【事実関係】

令和元年度当初予算要求資料及び令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金）における（事業の評価）は、以下のとおりである。

事業の評価 ①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か） （評価）○（必要性が高い） 環境負荷の低減等の促進施策の一つとしてとして、省エネ住宅の普及促進を図るため、基準を満たす住宅取得等を支援する事業は必要である。 ②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか） （評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の効果が得られている） 平成30年度に比べ、申し込み件数が増え、省エネルギー性能の高い住宅が普及している。 ③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか） （評価）○（効率化は図られている） 関係機関にチラシを送付するとともに、県広報を活用することで、利用実績が増え、高性能の住宅が普及している。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

事業評価は、令和元年度予算要求資料に添付されているものも、令和２年度当初予算要求資料に添付されているものも、ほぼ内容が同一である。具体的に事業評価をしているのか疑問がある。

年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

４　取下事例

【事実関係】

「申請年度の末日までに事業が完了するものであること」（同補助金交付要綱第４条・別表１、同第９条（２））を条件としていることから、令和元年度の申請のうち、「工期が間に合わないため」という理由で、令和元年 11 月に、「ぎふ省エネ住宅建築支援事業費補助金取下書」を提出している事例があった。

ぎふ省エネ住宅建設支援事業実施要領には、「第２　申込書の受付期間」は、「要綱第５条第２項で定める申込書の受付期間は、申込書の提出をする日の属する年度の４月１日から 10 月 15 日までとする。ただし、申込書の提出をする日の属する年度の３月 31 日までに、補助対象事業が完了し実績報告書の提出ができる場合に限る。＊工事請負契約を平成 29 年４月１日以降に締結したものを対象とする。」と定めがあり、同要領に基づく対応である。なお、完成が年度を超える場合は、翌年度に申請することは可能であるが、補助金申請者数と予算によっては、補助金の交付を翌年度に受けることはできない可能性がある。

住宅課に対して、指摘・意見とするものではないが、利用者に対する注意喚起という意味でも報告する。

第７　こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金

１　概要

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、今後の「With コロナ時代」を生き抜くためのリモートワーク及び手洗いの励行、ソーシャルディスタンスの確保等の「新しい生活様式」に対応する住宅環境の整備が求められている。特に、住宅を建設した、又は建設予定のこそだて世帯においては、収入減、支出増等の経済的な負担に加え、住宅ローンの返済等による負担が増え、さらには在宅ワークや休校による自宅での滞在時間の増加等コロナ禍の影響をより強く受けていることから、予算の範囲内で、こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金を交付するものであり、令和２年度から実施されている。

補助金額は、最大 23 万 1000 円である。予算の上限に達した場合は受付を終了するものとしており、申請は、先着順で受け付けることとしている。

第８　産直住宅普及活動支援事業費補助金

第４の３で報告したとおりである。

第９　ぎふの木で家づくり支援事業費補助金

第５の４で報告したとおりである。

第 10　補助金全体に関する事項

１　はじめに

第４章から第６章にかけて、報告する補助金の課題について、全庁的に対応するため、主に、財政課宛の指摘・意見として報告する。第４章の中で報告しているが、第５章及び第６章にも関連する報告となる。

２　事業評価調書

【事実関係】

各課における各補助金事業等の事業評価調書の記載については、抽象的な記載にとどまっており、毎年度、ほぼ同一内容の記載となっている。そのため、具体的に補助金事業の評価をしているのか不明である。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘①　財政課】

各課が、年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価調書を作成するよう、記載例を例示するなどして、事業評価調書について具体的な記載をするよう指導すべきである。

平成26年度の岐阜県の包括外部監査報告書（補助金に係る事務の執行）においても、「長期的視点も必要ですが、当年度で達成すべき目標も掲げ、その達成状況を意識した記載とすることが望まれます。」（36頁）と記載され、「意見」とされている。上記事実関係は、平成26年度の「意見」に対応できていないものであるから、今回は、「指摘」としている。

【指摘②　財政課】

事業評価が、○と△しかないため、全て○をつけるという状態になっている。

例えば１～５など点数化して、定数評価が可能な状態とすべきである。

平成26年度の岐阜県の包括外部監査報告書（補助金に係る事務の執行）におい

ても、「全体としての目標達成状況を意識することは重要ですが、政策―施策―事務事業の体系における、当該補助金の位置づけを明確にした上で、補助金単位での有効性判断のための定量的な指標の設定に向けて、更なる工夫を進めることが重要です。」（35頁）と記載され、「意見」とされている。

上記事実関係は、平成26年度の「意見」に対応できていないものであるから、今回は、「指摘」としている。

３　暴力団排除条項

【参考報告　住宅課】

「岐阜県住宅リフォームローン利子補給金交付要綱第３条第４号」、「ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金交付要綱第２条（欠格事由）」、「こそだて世帯住宅コロナ対策住宅補助金交付要綱第４条（欠格事由）」では、暴力団員等のほか、「本人等が、その理由を問わず、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している個人」等の密接交際者も含めて、補助金の交付を受けることができないと定めており、参考となる。

【意見　法務・情報公開課、財政課】

第５章及び第６章で報告する岐阜県空き家総合整備事業費補助金（第５章の第２・９参照）、岐阜県空家除却費支援事業費補助金（第５章の第３・10参照）、岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金（第６章の第５・６）のように、岐阜県の補助金要綱において、暴力団排除条項の規定漏れを防ぐため、将来的には岐阜県補助金等交付規則に暴力団排除条項を導入することが望ましい。

第11　被災者受入支援応援応急仮設住宅借上げ事業

岐阜県は、被災者受入支援応援応急仮設住宅借上げ事業として、多治見市において、事業者と、借上げ仮設住宅定期賃貸借契約を締結している（応急仮設住宅を建設する用地の確保は、応急仮設住宅を管理することとなる市町村の役割としている。）。

平成23年東日本大震災により被災した者に対して、事業者より賃貸物件を借り入れ、被災者に対して、物件の使用を許可している。家賃等（賃料、共益費、管理費）は県が負担し、火災保険等損害賠償保険料は賃料の0.5月を上限とし、県が負担している（保険会社と別途、県が契約している。）。光熱費、駐車場料金、自治会費等は入居者が負担しているが、敷金、礼金及び更新手数料は、入居者は負担しない。

被災者受入支援応援応急仮設住宅借上げ事業は東日本大震災の被災県（福島県）からの災害救助法に基づく応援要請及び依頼に基づき、岐阜県が県内の民間賃貸住宅を借り上げて、応急仮設住宅として被災県からの避難者に提供する制

度である。当該制度は、東日本大震災により岐阜県への避難を余儀なくされている避難者の生活の安定確保を図るために行うものであり、借上げの対象となる民間賃貸住宅は、避難にあたり支援を受けている親戚や知人等との関係や、通勤、通学、通院等の避難者の生活事情に応じて、通常の民間賃貸住宅を探すのと同様に、避難者自らが条件に見合った住宅を探すものである。

令和元年度の契約は、当初契約と同じ住宅の期間を延長して引き続き締結するものである。そのため、避難者が自ら住宅を選択することに伴い、その住宅の貸主も特定されることから、一者随意契約が締結されている。援助の延長通知が出されていることから、延長している。

第 12　木造応急仮設住宅建設訓練事業

県営近の島住宅の解体跡地に木造応急仮設住宅を建設した。その目的は、災害時における仮設住宅を迅速かつ的確に供給するため、供給に関する協定を締結している団体と実際に建物を建てる訓練を実施し、建設に関する問題点等を検証することにより、さらなる体制整備を整えることにある。

また、災害で自宅が損壊した被災者の仮の住まいとして、災害救助法により応急仮設住宅の設置が県の債務となっていることもあり、岐阜県はプレハブと木造の仮設住宅の供給に関する協定を岐阜県産直住宅協会、（一社）全国木造建設事業協会、（一社）日本木造住宅産業協会、（一社）プレハブ建築協会と締結している。

岐阜県は岐阜県産の木材を利用した木造応急仮設住宅を建設し、施工上の課題を検証することによって供給体制の強化を図ることとしている。

岐阜市大福町５丁目地内（県営住宅である近の島住宅敷地内）において、木造応急仮設住宅一般型（９坪タイプ：平屋建て延べ面積 29.8 ㎡１棟）と木造応急仮設住宅福祉対応型（平屋延べ面積 37.2 ㎡１棟）が建てられた。

第５章　岐阜県の空き家等対策事業

第１　はじめに

１　岐阜県における空き家等対策

空き家に対する問題は、全国的な問題であり、平成 26 年 11 月に空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）を成立し、同法は平成 27 年５月 26 日より全面施行されている。

岐阜県では、岐阜県住生活基本計画（平成 19 年３月策定、平成 24 年３月全部変更、平成 29 年３月一部変更）に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図っているが、現状、社会情勢の変化などを背景に、住宅ストック数は量的に充足するなど過剰傾向が続いており、空き家の増加が大きな課題となっている。平成 30 年時点において、岐阜県の住宅ストックの種類のうち、空き家等の割合は 15.6％（約 13 万 9800 戸）であり、全国平均の 13.6％を上回る比率となっている。

空き家及び空き家率は増加傾向にあり、適切な管理が行われていない空き家等が増えることにより、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に影響を及ぼす。岐阜県住生活基本計画においても、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する６つの目標の一つに、「総合的な空き家対策の推進」を掲げ、６つの重点的に取り組む事項の一つに「空き家の適正な維持管理と利活用の促進」を掲げ、具体的な施策としては空き家の利活用と危険な空き家の除却を支援することを示している。

そのため、平成 27 年１月に、「空家等対策に係る対応指針」が策定され、平成 28 年７月には、「空家等対策の推進に関する特別措置法第６条の規定に基づく空家等対策計画　モデル計画」が策定されている。岐阜県では、空家対策推進室の働きかけにより、県内 40 市町村において、空家等対策計画が策定されており、令和３年３月末までに、残りの２町が策定見込みである（令和３年３月５日時点）。

また、「県内における適切に管理が行われていない空家等の増加により生じる諸問題について、県民の生活環境の保全に必要な施策を総合的に推進することを目的として、岐阜県空家等対策協議会を設置」している（岐阜県空家等対策協議会設置要綱第１条）。岐阜県空家等対策協議会の会長は、岐阜県都市建築部長であり、「協議会の事務局は、岐阜県都市建築部住宅課に置く」とされている（同要綱第３条第３項、第５条）。

岐阜県空家等対策協議会により、空家等利活用事例集（平成 28 年７月）、「危険空家等対応マニュアル」（平成 27 年１月）が作成されている。

空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されて５年後に予定される空家法見直しの検討等に資する情報を提供するため、平成 31 年１月に、総務省行政

評価局から、「空き家対策に関する実態調査　結果報告書」が公表されている。

２　空家対策推進室

（１）空家等対策の推進に関する特別措置法第８条（都道府県による援助）には、「都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」と定めている。

岐阜県では、平成 26 年４月に、住宅課企画係の事務分掌に「空き家対策について」を追加し、同年７月に、岐阜県空家等対策協議会を設置し、平成 29 年４月に住宅課内に「空家対策推進室」を設置している。

空家対策推進室は、空家等対策に関して、「情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助」をするために、岐阜県都市建設部住宅課に設けられた室である。室長１名と、係員２名の合計３名である。

（２）空家等対策計画の作成及び変更についても、「当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助」を行うこととされているため、同法第６条の規定に基づく空家等対策計画策定のために、モデル計画を平成 28 年７月岐阜県空家等対策協議会が策定し、県内市町村に対して、策定するよう働きかけをしている。

（３）岐阜県では、空き家等対策を推進する市町村を支援するための助成事業として、①「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」（市町村が行う空き家の利活用支援事業に対し助成）と②岐阜県空家除却費支援事業費補助金（市町村が行う空家等の除却支援事業等に対し助成）が行われている。

また、③岐阜県空家等相談窓口設置事業補助金を、住宅供給公社に交付し、空き家所有者等に対する相談事業を実施している。

そのほか、空家等対策協議会や研修会を実施するなどして、県内市町村に対する情報交換や意見交換を行うほか、危険空家等対応マニュアル（平成 27 年１月策定）や空家等利活用事例集（平成 28 年７月）などを作成している。

３　監査の方法及び監査の視点

（１）令和２年４月 23 日、同年６月 30 日、同年８月 11 日、同月 17 日と、空家対策推進室に対するヒアリングと、記録閲覧を実施した。

また、補助金交付団体である各市町に対して、往査し、ヒアリングと書類閲覧を実施した。往査した市町村は、大垣市（令和２年 10 月１日）、川辺町（同年 10 月８日）、岐阜市（同年 10 月９日）、瑞浪市（同年 11 月 11 日）、御嵩町（同年 11 月９日、同月 24 日）、高山市（同年 11 月 24 日）、中津川市（同年 11 月 27 日）

である。補助金制度の最終的なユーザーである住民と直接やりとりしている市町村の実情を知り、意見を聞くことは有益であると考えた。

資料として、「令和元年度岐阜県空家等対策協議会（令和元年５月 31 日）　資料　議事録」、「令和元年度総合整備事業費補助金（大垣市、関市、恵那市、郡上市、垂井町、岐阜市、高山市、中津川市、瑞浪市、川辺町、八百津町、白川町）」、「令和元年度除却費支援事業費補助金（大垣市、関市、恵那市、郡上市、高山市、中津川市、川辺町、御嵩町、瑞浪市）」、「空家等情報記録簿（関市、中津川市、御嵩町）」、「令和元年度空き家対策関係市町村会議（令和元年 10 月８日）　資料」、岐阜県空き家総合整備事業費補助金交付要綱、岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱、岐阜県空家除却費支援事業費実施要領、岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金交付要綱、県単独補助金事業評価調書などを閲覧した。

また、「大垣市空家等除却支援事業補助金交付対象空家等の判定基準」、相続した代表者からの「誓約書」、「川辺町空き家バンク登録物件改修事業補助金交付要綱」、「岐阜市空き家改修費補助金の手続きの流れ」、「御嵩町空き家家財道具等処分費補助金交付要綱」、「成人講座資料『空き家の利活用について』」（御嵩町役場企画課）、「御嵩地区特定空家等の略式代執行による解体について」（御嵩町）、「特定空家等の略式代執行による除却工事について」（瑞浪市）、「中津川市ふるさとお帰り支援事業補助金交付要綱」、「高山市老朽空家等除却支援事業補助金交付要綱」など、往査した市町から徴求した資料を閲覧した。

（２）補助金事業が多いことから、補助金について、３Ｅの観点から、適切な評価がなされているか、補助金の配分が適正になされているか、市町村との情報共有が十分になされているかなどの観点から、監査を実施した。主に、①岐阜県空き家総合整備事業費補助金、②岐阜県空家除却費支援事業費補助金を調査した。また、③岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金についても確認した。

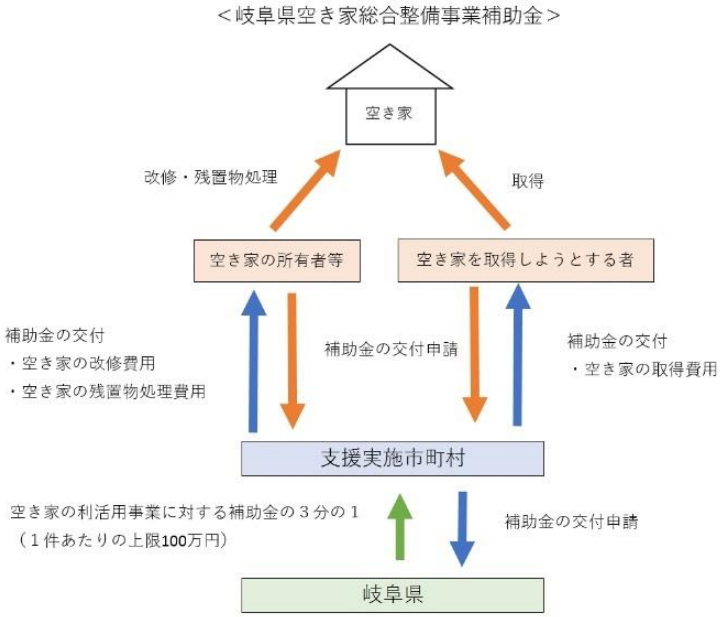
第２　岐阜県空き家総合整備事業費補助金

１　補助金の概要

岐阜県は、空き家の利活用を図るため、市町村が空家等対策の推進に関する特別措置法第６条第１項に規定する空家等対策計画において対象とする地区で行う事業に要する経費に対し、補助金を交付しており、間接補助事業である。

「空き家の利活用（①県内の空き家の所有者等に対し、空き家の改修費用を補助する事業、②県内の空き家を取得しようとする者に対し、当該空き家の取得費用を補助する事業、③県内の空き家の所有者等に対し、空き家の残置物処分費用を補助する事業）」については、補助対象事業に係る経費の３分の１（１件当たり上限 100 万円）として、補助金を交付した市町村に対して補助金を交付している。国庫補助金を受けない県単独の補助事業である。

図は、空き家の利活用に関する補助金の流れを示すものである。空家対策推進室の意見を踏まえて、空き家所有者等を、市町村や県が下から支える図としている。



この他に、「空き家の状況調査」についても、補助対象事業に係る経費の３分の１などを上限に、市町村に対して補助金を交付している。国の交付金 45％の交付を受ける事業である。

令和元年度は、22 市町村が実施した利活用等に係る補助事業について、2357 万 9000 円の補助金を、22 市町村に交付し、市町村への財政支援を行った。

２　補助金の交付額等

【事実関係】

令和元年度において、空家対策支援補助金の予算としては１億 0200 万円を計上し、そのうち、総合整備事業関係は、8373 万 1000 円の予算を組んでいたが、実績額は、22 市町村において、2357 万 9000 円であった。

また、当初予算申請のあった 27 市町村のうち 15 市町村については、減額申請がなされている。予算を活用できている市町村と予算を活用できていない市町村の差についての理由を尋ねたが、空家対策推進室からの回答は、「市町村の要望を尊重して配分を行った上で、予算執行は計画的かつ効率的に考慮し、年度中は補助金予算を十分に活用し、空き家の利活用・除却の更なる促進に努めているとともに、減額申請がなされている市町村については、『所有者の事情等による』ものである。」との回答であった。

【規範】

岐阜県補助金等交付規則第５条（補助金等の交付の決定）は、「１　知事は、補助金等の交付の申請があったときは、当該申請に係る書類の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、その内容を調査し、当該申請に係る補助金等を交付すべきものと認めたときは、速やかに補助金等の交付の決定をするものとする。　２　知事は、前項の場合において、適正な交付を行うため必要があるとき

は、補助金等の交付の申請に係る事項につき修正を加えて補助金等の交付の決定をすることができる。」と定める。

【指摘①　住宅課】

県が市町村支援の補助金の予算を十分確保している点は評価できるものの、２月頃に補助金額の変更申請（50パーセント以上の変更があった市町村に限る）がなされる例が多いようである。これによると、減額により余った予算を他の市町村に振り替えることは時間的に難しく、予算を有効に使うことができない。

空家対策推進室は、「市町村の要望を尊重して配分を行った上で、予算執行は計画的かつ効率的に考慮し、年度中は補助金予算を十分に活用し、空き家の利活用・除却の更なる促進に努めているとともに、減額申請がなされている市町村については、『所有者の事情等による』ものである。」と回答する。

しかし、空家対策推進室においては、減額申請がなされた市町村と、減額申請がなされず予算を有効活用した市町村との差異について具体的には分析していない。空き家対策が、所有者の事情に影響されることは否定しないが、所有者の事情だけを理由としていては、有効な空き家対策を実施することは出来ず、不十分であると評価せざるを得ない。所有者の事情を踏まえつつ、市町村ごとの事情も検討しながら、予算の計画を立てることが必要である。

これまでのように、各市町村の実情を十分に評価しないまま、市町村の要望額を足し上げて提出するだけでなく、市町村からの要望額を過去の実績と比較する等により、執行見通しの確度を十分に精査すべきである。

【事実関係】

例年、各市町村による事業内容等の変更申請は、年度末に近い２月頃に行われている。

【規範】

岐阜県補助金等交付規則第11条（状況報告）は、「補助事業者等は、知事の定めるところにより、補助事業等の遂行の状況を知事に報告しなければならない。」と定める。

【指摘②　住宅課】

空家対策推進室は、「年度中は補助金予算の十分な活用に努めることとしている。減額の必要性が見通せた段階では、減額要望を提出させ、減額の補正予算を提出している。」と述べる。

しかし、空家対策推進室の説明では、減額の必要性が見通せるのは２月頃であると述べているのと同じであり、補正予算等による予算の有効活用できないことになる。

最終変更時点の減額が最小限となるようにするため、年度末に近い２月より早い時期に、減額の必要性が見通せた段階で、減額要望を提出するよう、各市町村に要請すべきである。

【意見①　住宅課】
当初要望額に対して、不用額の割合が大きい市町村については、変更となった理由を検討した上で、次年度以降の補助金要望において、適切な金額を積算しているのかをより詳細に検討することが望ましい。

３　補助金使途の確認検査

【事実関係】
空家対策推進室は、市町村から、補助金精算額、補助金所要額精算調書、市町村事業内訳明細表、補助金の支払が分かる書類を提出させ、市町村の支出審査を踏まえながら、事業の完了を確認し、金額等に誤りがないかの確認をしている。
しかし、各市町村に往査するなどして、具体的に、どのような建物に、どのような工事等がなされているのか確認するための写真や契約書、図面等を確認していない。
【規範】
岐阜県空き家総合整備事業費補助金交付要綱第８条は、「知事は、補助事業者に対し、補助対象事業に関し必要な指示をし、報告を求め、又は検査をすることができる。」と定める。
【指摘　住宅課】
監査人が往査した範囲で不適切なものは見受けられなかったが、補助金精算額、補助金所要額精算調書、市町村事業内訳明細表、補助金の支払が分かる書類のみならず、実際に、どのような建物に、どのような工事をしたのか、補助金を受けた市町村を訪問し、検査を行うなどして（数年に１回、補助金を受けた全市町村を回る方法が考えられる。）、写真や契約書、図面等を確認すべきである。
令和元年度までの確認方法では、どのような工事や事業に、補助金が使われているのか、具体的に把握できないものである。
監査人との協議後、瑞浪市、高山市、中津川市における往査の際に、住宅課空家対策推進室の担当者は、瑞浪市、高山市及び中津川市の管理する補助金資料（写真、契約書、図面等）を閲覧して確認していた。今後、数年で、県内全市町村を周り、補助金事業の資料を閲覧していただきたい。

４　耐震改修工事の促進

【参考報告　岐阜市】
岐阜市では、岐阜市に定住するために空き家を購入して改修する場合に、改修費の最大 60 万円を補助する岐阜市空き家改修費補助金を設けている。
岐阜市空き家改修費補助金交付要綱では、被交付決定者は、補助事業完了日から 30 日を経過する日又は申請日の属する年度の３月１日のいずれか早い日までに事業実績報告書を市長に提出するものとされているところ、対象となる空き家が昭和 56 年５月 31 日以前に着工された空き家の場合には、添付資料として

耐震化計画書の提出を求めている。
耐震化計画書の記載事項は次のとおりである。
「（１）耐震性については、次のとおり基準を満たしています。a 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと診断された建物　b 補助対象事業と併せ耐震改修工事を実施（２）耐震性については、次のとおり計画しています。・・年までに耐震改修工事等必要な措置を行う予定です。」
岐阜市において、空き家の利活用を契機に耐震化を促進しようとする試みであり、参考となる。
令和２年 12 月 17 日に、空家対策推進室も、市町村担当者研修会次第において、「県空き家総合整備事業費補助金に係る耐震計画書の提出」を周知している。

５　ぎふの木で家づくり推進事業費との併用

【事実関係①】
県産材流通課が実施している補助事業「ぎふの木で家づくり支援事業」に関して、「ぎふの木で家づくり支援事業費補助金実施要領」の第３条第２項（４）では、「国又は県が実施する利子補給を受けない住宅（ただし、空き家活用支援事業費補助金を受ける場合、当該補助金の交付の対象となる経費から、ぎふの木で家づくり支援事業費補助金の額を減額することとする)」と規定している。
しかし、平成 30 年度に、「空き家活用支援事業費補助金」は平成 29 年度より実施されている「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」に統合されている。
【規範】
公文書規程第３条第２項は、「文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」と規定する。
【指摘　県産材流通課】
「空き家活用支援事業費補助金」は、平成 29 年度より実施されている「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」に統合されていることから、「ぎふの木で家づくり支援事業」と「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」の併用をするかどうかを検討し、「ぎふの木で家づくり支援事業費補助金実施要領」の文言を改正すべきである。

【意見　住宅課　県産材流通課】
「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」においても、引き続き、ぎふの木で家づくり支援事業が実施される場合、「当該補助金の交付の対象となる経費から、ぎふの木で家づくり支援事業費補助金の額を減額する」ことも考えられる。
補助金の額の調整が必要となることから、県産材流通課は、住宅課に対して、「ぎふの木で家づくり支援事業」の交付決定を受けた者の名簿を提供することが望ましい。また、住宅課は、県産材流通課との間で、併用関係の整理を検討す

ることが望ましい。

6　空き家改修工事等が年度内に完了しない場合

【事実関係】

住宅課及び岐阜市等補助金交付を受ける市町村に対するヒアリングにおいて、「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」について、岐阜県から各市町村に補助金の交付決定が出てから、各市町村において空家所有者等に交付決定を出すため、年度当初に岐阜県の交付決定が出るまで補助金が利用できない期間があるとの話があった。また、空家所有者等は、市町村の交付決定が出てから、工事業者と契約締結し、年度内に、工事を完了して、実績報告をする必要があるとの説明があった。そのため、岐阜市においては、補助金の申請期限を年度の 12 月 25 日までとしている。

【規範】

岐阜県空き家総合整備事業費補助金交付要綱第６条第２項「･･･事業の一部がやむを得ない理由により交付の決定のあった日の属する年度内に完了しないときは、当該年度に完了する部分に係る完了実績報告書を作成し、知事に提出するものとする。」

【参考報告　岐阜市】

岐阜市空き家改修費補助金交付要綱第 13 条２項は、「前項の場合において、被交付決定者は、やむを得ない理由により改修工事の一部が第６条第２項第１号に規定する期日までに完了しないときは、当該期日において改修工事が終了している部分に係る事業実績報告書及び前条第１号から第９号までの書類を市長に提出するものとする。」と定められている。年度内にある工事が完了できない場合、報告時点において完成した部分のみについては、工事が完了したとして、当該工事に対する補助を行うという扱いをしており、参考となる。

【意見　住宅課】

岐阜市の要綱について、完成した部分のみを工事完了と認めることが適当か、実施状況はどうかなどの調査を行い、空家対策協議会等において、各市町村に、参考事例として提供し、情報共有することが望ましい。

7　補助金の事業評価（有効性等の評価）

【事実関係】

令和元年度当初予算要求資料及び令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（空家対策支援補助金）における（事業の評価）は、以下のとおりである。

「空家対策支援補助金」の中に、「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」と「岐阜県空家除却費支援事業費補助金」が含まれている。

（１）事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）

（評価）○（必要性が高い）
空き家は全国的に関心の高い問題となっており、事業の必要性は高い。
（２）事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
市町村の空家等対策計画に基づく利活用等の空き家対策の推進が空き家の増加の抑制につながっている。
（３）事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
市町村へ補助を行うことにより、効果的に事業が進んでいる。

空家対策推進室に対して、「概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている」と評価していることについて、根拠を尋ねたところ、「補助金の支出があったということは、空き家の整備事業が行われたということであり、それだけ空家が減少していることから増加の抑制に繋がっていると評価」したとのことであった。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

（１）空家対策推進室は、「予算要求資料に添付されている県単独補助金事業評価調書の記載は、全庁的に同じ体裁で、限られた枚数の中で行わなければならない。」と述べる。

しかし、「空家対策支援補助金」の事業評価は、令和元年度予算要求資料に添付されているものも、令和２年度当初予算要求資料に添付されているものも、ほぼ記載内容が同一であることからすると、具体的に、事業評価をしているのか疑問である。

（２）特に、令和元年度における当初予算は、空家対策支援補助金は１億0200万円で、そのうち、総合整備事業関係は、8373万1000円であったのに対し、実績額は、22市町村において、2357万9000円と、予算の25％しか活用されていない実情からすると、全市町村において、利活用の有効な対策が打ち出せていなかったとも考えられる。

空家対策推進室は、県補助活用の前提となる市町村による補助制度の整備が全ての市町村において行われていなかったことが大きく影響していると述べる。

しかし、25％という数字を考慮すると、補助制度を設けている市町村においても活用の有効な対策が打ち出せていないと考えられる。

（３）空き家の件数についても、平成30年度調査によれば、空き家の件数や割合

は増加しているが、空家対策推進室の考え方としては、「一定数の補助金の交付があったことから、一定数の空き家を減らしたことを意味し、空家の増加を抑制した」と評価し、危険な空き家にとどまらず、全体の空き家数の増加が抑えられていないにもかかわらず、「概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている」と評価している。

しかし、補助金が使われれば当然補助の対象となった空き家が減少することとなるが、大幅な増加傾向の抑制や増加数以上の減少数が確認されなければ、「概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている」とは評価できない。

空き家が今後も増加傾向にあり、空き家対策が重要な施策として位置付けている岐阜県の立場からしても、大幅な増加傾向の抑制や増加数以上の減少数が確認できない以上は、事業の有効性を「概ね期待どおりまたはそれ以上」とは、直ちに評価できないはずである。

（４）「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」と「岐阜県空家除却費支援事業費補助金」という２つの異なる補助金（要綱も異なる。）について、一つの事業評価調書で評価していることから、抽象的な評価となっている。

空家対策推進室は、「予算要求資料に添付されている県単独補助金事業評価調書の記載は、全庁的に同じ体裁で、限られた枚数の中で行わなければならない。」と述べる。

しかし、２つの異なる補助金（要綱も異なる。）について、１つの事業評価調書で評価する理由とはならない。

（５）以上より、①一つ一つの具体的な補助金について、②年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

８　空家等利活用事例集の改訂

【事実関係】

平成 28 年 7 月に、岐阜県空家等対策協議会において、空家等利活用事例集が策定されている。しかし、現時点では、改訂をする予定はないとのことである。

空家対策推進室としては、市町村との意見交換等について、県空家等対策協議会、市町村担当者研修会、空き家対策関係市町村会議を開催するとともに、市町村空家等対策協議会出席、市町村訪問等（元年度は 37 回）を行い、最新の先進事例の提供、意見交換等により、情報提供、助言、情報収集等を行っており、平成 29 年度から所有者を対象としたセミナーを開催するようになり、より直接的に情報提供を行っているためであると述べている。

【規範】

第８条（都道府県による援助）「都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」

【意見　住宅課】
県空家等対策協議会、市町村担当者研修会、空き家対策関係市町村会議などにおける意見交換のほか、補助金使途の確認検査において各市町村を訪問して情報交換等をすることにより、有益な情報が集約されると考えられる。
空家対策推進室としては、協議会やセミナーを通じて情報提供を行っているとするが、空き家の利活用の最新情報をセミナーなどでしか入手できないとするのは、入手方法としては、非常に狭く、セミナー参加者といった一部の者にしか情報提供ができないことに繋がる。
空き家対策は、県の重要施策であることからすると、協議会参加者やセミナー参加者だけにとどまらず、一般市民を含めて、広く最新情報を提供するためにも、情報を集約した事例集の改訂は大きな意義があると考える。
空家等利活用事例集の改訂について検討を始めることが望ましい。

９　暴力団排除条項

【事実関係】
「岐阜県空き家総合整備事業費補助金交付要綱」には、暴力団排除条項が導入されていない。また、「岐阜県補助金等交付規則」にも、暴力団排除条項が導入されていない。住宅課に対するヒアリングによると、交付対象が、市町村であることから、暴力団排除条項が導入されていないようである。
しかし、瑞浪市においても、「瑞浪市空き家等改修補助金交付要綱」のほか、「瑞浪市補助金等交付規則」にも、暴力団排除条項が導入されていない（瑞浪市においては、「瑞浪市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱」が定められているが、「補助金等からの暴力団排除に関する措置要綱」については定められていない。）。
空家対策推進室によると、令和３年２月 26 日時点において、令和２年度に空き家総合整備補助金を交付申請した 29 市町村のうち、市町村空き家利活用関係補助金交付要綱において暴力団排除条項を設けるところが 15 市町村、市町村補助金等交付規則等や市町村契約及び交付する補助金等からの暴力団排除に関する措置要綱等に暴力団排除条項を設けているところが８市町村であった。暴力団排除条項が見受けられないところは６市町村である。
【規範】
岐阜県暴力団排除条例第７条（県の事務及び事業における措置）「県は、公共工事その他の県の事務又は事業により暴力団を利することとならないよう、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を県が実施する入札に参加させない等の必要な措置を講ずるものとする。」
【指摘①　住宅課】
住宅課は、暴力団排除条項のない市町村に対して、暴力団に該当しない旨の誓約書を、補助金申請者から徴求するよう求めるべきである。

現状では、岐阜県から補助金交付を受ける市町村において、補助金に関する暴力団排除条項が導入されていない場合もあるため、岐阜県からの補助金交付自体が、暴力団排除に反する結果となる可能性を否定できない。

【指摘②　住宅課】

暴力団排除条項のない市町村における空き家利活用事業に関する補助金の要綱に、暴力団排除条項を導入するよう、各市町村に指導すべきである。

【事実関係】

空家対策推進室は、「岐阜県が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱」をもって、「補助金等からの暴力団排除に関する措置」についても対応可能であると述べている。

そこで、監査人において、出納管理課に確認した。

出納管理課からは、『工事、物品の調達等に係る契約については、「岐阜県が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱（治山課、建設政策課、出納管理課共管）」により、一括して対応している。一方、それ以外の事務事業（補助金や貸付金等）については、各所属において、暴力団排除措置が必要であると判断した事務事業について、暴力団排除措置が可能となるよう、所要の根拠規程等の整備・改正を行うこととされている。』との回答があった。

【指摘③　住宅課】

補助金を交付する市町村の中で暴力団排除条項が導入されていない市町村があることを考慮すると、岐阜県空き家総合整備事業費補助金交付要綱に、暴力団排除条項を導入したり、補助金交付の条件として市町村が暴力団排除条項を有していることを加えたりすべきである。

第３　岐阜県空家除却費支援事業費補助金

１　補助金の概要

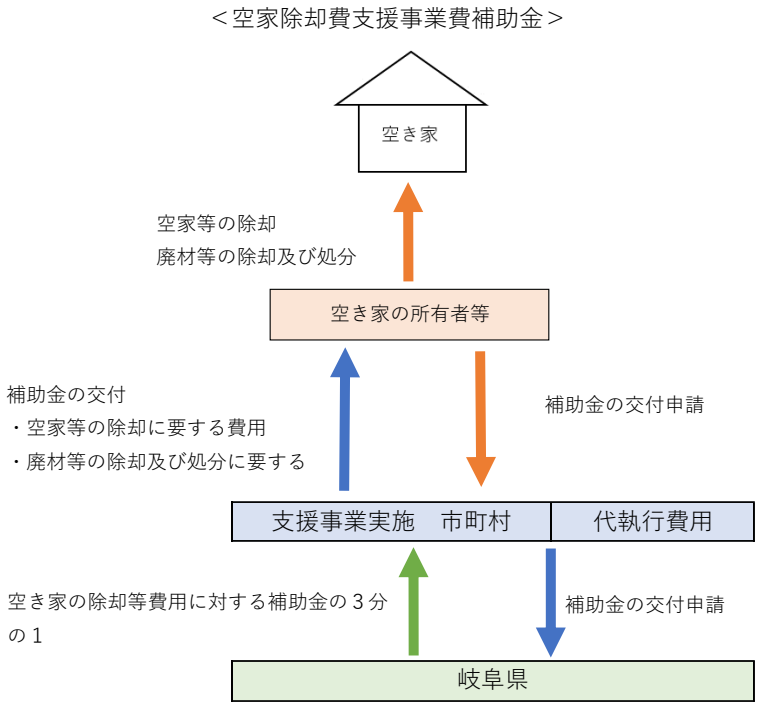
岐阜県は、市町村長が、空家等対策の推進に関する特別措置法第６条第１項に規定する空家等対策計画において対象とする地区で行う空き家の除却に関する事業に要する経費に対し、補助金を交付している間接補助事業である。

図は、空き家の除却に関する補助金の流れを示すものである。空家対策推進室の意見を踏まえて、空き家所有者等を、市町村や県が下から支える図としている。

補助対象事業は、「一　空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第９項に基づく代執行事又は同条第 10 項に基づく必要な措置の代執行により、特定空

家等を除却する事業」と「二　空き家所有者等が行う空家等の除却に対して補助する事業」の２つである。

補助対象経費は、「一　空家等の除却に要する費用」「二　廃材等の撤去及び処分に要する費用」の合計額であり、対象経費の３分の１（１件の上限は 100 万円。）を補助している。なお、代執行事業においては、事業に要する費用を求償することができないことが明らかであるものに限ることとされている（岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱第１条～第４条）。



令和元年度は、９市町村が実施した除却に係る補助事業について、823 万 9000 円の補助金を、９市町村に交付し、市町村への財政支援を行った。

２　補助金の交付額等

【事実関係】

令和元年度において、1853 万 3000 円の予算を組んでいたが、実績額は、９市町村において、823 万 9000 円であった。また、当初予算申請のあった 27 市町村のうち 15 市町村については、減額申請がなされている。

空家対策推進室に対して、予算を活用できている市町村と予算を活用できていない市町村の差についての理由を尋ねたが、「市町村の要望を尊重して配分を行った上で、予算執行は計画的かつ効率的に考慮し、年度中は補助金予算を十分に活用し、空き家の利活用・除却の更なる促進に努めているとともに、減額申請がなされている市町村については、『所有者の事情等による』ものである。」と回答する。

【規範】

岐阜県補助金等交付規則第５条（補助金等の交付の決定）は、「１　知事は、補助金等の交付の申請があったときは、当該申請に係る書類の審査及び必要に応じて行う現地調査等により、その内容を調査し、当該申請に係る補助金等を交付すべきものと認めたときは、速やかに補助金等の交付の決定をするものとする。　２　知事は、前項の場合において、適正な交付を行うため必要があるとき

は、補助金等の交付の申請に係る事項につき修正を加えて補助金等の交付の決定をすることができる。」と定める。

【指摘①　住宅課】

県が市町村支援の補助金の予算を十分確保している点は評価できるものの、２月頃に補助金額の変更申請（50パーセント以上の変更があった市町村に限る）がなされる例が多いようである。これによると、減額により余った予算を他の市町村に振り替えることは時間的に難しく、予算を有効に使うことができない。

空家対策推進室は、「市町村の要望を尊重して配分を行った上で、予算執行は計画的かつ効率的に考慮し、年度中は補助金予算を十分に活用し、空き家の利活用・除却の更なる促進に努めているとともに、減額申請がなされている市町村については、『所有者の事情等による』ものである。」と述べる。

しかし、減額申請がなされた市町村と、減額申請がなされず予算を有効活用した市町村との差異について具体的には分析していない。空き家対策が、所有者の事情に影響されることは否定しないが、所有者の事情だけを理由としていては、有効な空き家対策を実施することは出来ず、不十分であると評価せざるを得ない。所有者の事情を踏まえつつ、市町村ごとの事情も検討しながら、予算の計画を立てることが必要である。

これまでのように、各市町村の実情を十分に評価しないまま、市町村の要望額を足し上げて提出するだけでなく、市町村からの要望額を過去の実績と比較する等により、執行見通しの確度を十分に精査すべきである。

【事実関係】

例年、各市町村による事業内容等の変更申請は、年度末に近い２月頃に行われている。

【規範】

岐阜県補助金等交付規則第11条（状況報告）は、「補助事業者等は、知事の定めるところにより、補助事業等の遂行の状況を知事に報告しなければならない。」と定める。

【指摘②　住宅課】

空家対策推進室は、「年度中は補助金予算の十分な活用に努めることとしている。減額の必要性が見通せた段階では、減額要望を提出させ、減額の補正予算を提出している。」と述べる。

しかし、空家対策推進室の説明では、減額の必要性が見通せるのは２月頃であると述べているのと同じであり、補正予算等による予算の有効活用できないことになる。

最終変更時点の減額が最小限となるようにするため、年度末に近い２月より早い時期に、減額の必要性が見通せた段階で、減額要望を提出するよう、各市町村に要請すべきである。

【意見①　住宅課】
当初要望額に対して、不用額の割合が大きい市町村については、変更となった理由を検討した上で、次年度以降の補助金要望において、適切な金額を積算しているのかをより詳細に検討することが望ましい。

３　補助金使途の確認検査

【事実関係】
空家対策推進室は、市町村から、補助金精算額、補助金所要額精算調書、市町村事業内訳明細表、補助金の支払が分かる書類を提出させ、市町村の支出審査を踏まえながら、事業の完了を確認し、金額等に誤りがないかの確認をしている。
しかし、各市町村に往査するなどして、具体的に、どのような建物に、どのような工事等がなされているのか確認するための写真や契約書、図面等を確認していない。

【規範】
岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱第 12 条は、「知事は、市町村長に対し、補助対象事業に関し必要な指示をし、報告を求め、又は検査をすることができる。」と定める。

【指摘　住宅課】
監査人が往査した範囲で不適切なものは見受けられなかったが、補助金精算額、補助金所要額精算調書、市町村事業内訳明細表、補助金の支払が分かる書類のみならず、実際に、どのような建物に、どのような工事をしたのか、補助金を受けた市町村を訪問し、検査を行うなどして（数年に１回、補助金を受けた全市町村を回る方法が考えられる。）、写真や契約書、図面等を確認すべきである。
令和元年度までの確認方法では、どのような工事や事業に、補助金が使われているのか、具体的に把握できないものである。
監査人との協議後、瑞浪市、高山市、中津川市における往査の際に、住宅課空家対策推進室の担当者は、瑞浪市、高山市及び中津川市の管理する補助金資料（写真、契約書、図面等）を閲覧して確認していた。今後、数年で、県内全市町村を周り、補助金事業の資料を閲覧していただきたい。

【参考報告　中津川市】
中津川市空家解体支援事業補助金交付要綱では、補助対象空家について、（１）市内に存する空家で個人が所有するもの、（２）空家である期間が概ね１年以上のもの、（３）空家に所有権以外の権利が設定されていないもの、（４）公共事業による移転等の補償対象でないもの、としており、特定空家等に該当することまでは求めていない。
中津川市によると、予防のため、解体支援事業補助金交付の対象を広くしており、特定空家等に該当することまでは求めず、空家であることを要件としている

いとのことであった。
　空き家対策において参考となる考え方であるため、参考報告とする。
　空家対策推進室は、令和元年 10 月に開催した空き家対策関係市町村会議において、中津川市の要綱について、情報提供している。

４　補助金の返還

【事実関係】
　岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱第３条では「代執行事業においては、事業に要する費用を求償することができないことが明らかであるものに限る。」と規定している。また、岐阜県空家除却費支援事業実施要領２オにおいて、「事業実績書（要綱第３号様式）の補助対象経費が確定した日とは、行政代執行に要した経費のうち、求償することができないことが確定した日をいい、市町村議会等での承認日をいう」と規定している。
　他方、同要綱第 11 条では、「代執行事業において、補助事業完了後に、市町村長が所有者等を確知し、代執行に係る経費を徴収した場合は、市町村長は、第 10 号様式により知事に報告するとともに、徴収した経費に係る補助金を返還するものとする」と規定し、補助金の返還を予定している。
【規範】
　岐阜県公文書規程第３条第５項では、「文書は、常に平易かつ明確に表現するように努めなければならない。」と規定する。
【指摘　住宅課】
　岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱第３条では、「求償することができないことが明らかであるものに限る。」としており、岐阜県空家除却費支援事業実施要領第２項では、「求償することができないことが確定した日をいい、市町村議会等での承認日をいう」として、さらに、求償できないことを強調した記載となっている。他方、同要綱第 11 条では、代執行に係る経費の求償可能性を想定しており、一見すると、矛盾した記載となっている。
　空家対策推進室は、「求償することができないという補助金交付の要件の一つを定める規定と万一のときの補助金返還の根拠を定める規定とが併存するもので矛盾はない。同要綱にしたがって交付しているが、万一、不適切な交付があった場合の補助金返還を求めるものである。」と述べるが、分かりにくい。
　同要綱第３条の記載及び同要領２オの記載について、例えば、「求償することができないことが認められるものに限る。」、「求償することができないことが認定された日」など、求償不能を強調しすぎない文言に改正すべきである。

５　略式代執行事例

（１）御嵩町の事例
　平成 31 年３月６日付「平成 30 年度岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付

の決定及び額の確定について」によると、平成 31 年３月１日付申請書で申請のあった平成 30 年度岐阜県空家除却費支援事業費補助金については、岐阜県補助金等交付規則第５条第１項により、「補助対象経費：522 万 7200 円」に対する「補助金の額：100 万 0000 円」が、交付決定され、併せて内容を審査した結果、同規則第 14 条により、その額を確定したことを通知している。

補助金申請書の添付書類としては、①事業実施位置図、②事業実施状況写真、③事業費算出の根拠となる書類、④補助対象経費算出の根拠となる書類（差押え財産の公売結果等）、⑤行政代執行実施が分かる書類（公告書、代執行戒告書、代執行令書等）、⑥その他知事が必要と認める書類が求められている。事業前の写真と事業後の写真についても、添付資料として、８枚、提出されている。

また、「代執行事業においては、事業に要する費用を求償することができないことが明らかであるものに限る。」（岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱第３条）とされている。そのため、「補助対象経費理由書」に、求償困難であることを記載している。御嵩町の事例では、「登記簿上の所有者が既に死亡しており、確知できる相続人は相続放棄をしている。また、所有者は・・・であり、第三者が戸籍を取得することは不可能。よって、建物の所有者が不明であるため、当事業費の請求先が存在しない。」「なお、当該空家が建つ土地の大部分は他の所有者のものであり、土地の売却等ができず、当事業の費用回収はできない。また、一部建物と同じ所有者の土地があるが、売却が困難な場所であるため、財産管理人制度を活用しても費用回収は見込めない。」と記載されている。

（２）瑞浪市の事例

平成 30 年３月 26 日付「平成 29 年度岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付の決定及び額の確定について」によると、平成 30 年３月 20 日付申請書で申請のあった平成 29 年度岐阜県空家除却費支援事業費補助金については、岐阜県補助金等交付規則第５条第１項により、「補助対象経費：594 万円」に対する「補助金の額：100 万円」が、交付決定され、併せて内容を審査した結果、同規則第 14 条により、その額を確定したことを通知している。

補助金申請書の添付書類としては、①事業実施位置図、②事業実施状況写真、③事業費算出の根拠となる書類、④補助対象経費算出の根拠となる書類（差押え財産の公売結果等）、⑤行政代執行実施が分かる書類（公告書、代執行戒告書、代執行令書等）、⑥その他知事が必要と認める書類が求められている。事業前の写真と事業後の写真についても、添付資料として、２枚、提出されている。

また、「代執行事業においては、事業に要する費用を求償することができないことが明らかであるものに限る。」（岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱第３条）とされている。そのため、「補助対象経費理由書」に、求償困難であることを記載している。瑞浪市の事例では、「登記簿上の所有者が破産終結した法人で請求先が存在しない。また、除却後の土地については、抵当権が設定され

ており、債権額が多額のため、公売を行った場合でも当事業の費用回収はできないため。」と記載されている。

【事実関係①】

行政代執行事案において、補助金申請のため提出する写真について、御嵩町の事案では８枚あるのに対し、瑞浪市の事案では、２枚しかない。

【規範】

岐阜県空家除却費支援事業実施要領「２　補助金交付申請の提出書類」のうち、「ア．事業実施状況写真は、取壊し工事等実施前と実施後の状況が分かるものを提出すること。」とある。

【意見　住宅課】

空家対策推進室は、瑞浪市の事業実施状況写真は状況が分かると述べるが、取壊し工事等実施前と実施後の状況がより分かりやすくなるように、工事等実施前の写真については、１枚ではなく、複数枚、提出させることが望ましい。

【事実関係②】

事業実績書（第３号様式）において、補助対象経費が確定した日（求償不可能額が確定した日）について、「略式代執行の場合は、記載不要」とされている。他方、御嵩町の事例、瑞浪市の事例のいずれにおいても、「補助対象経費理由書」が提出されており、費用回収が困難な理由が記載されている。

【規範】

岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱第３条ただし書きにおいて、「代執行事業においては、事業に要する費用を求償することができないことが明らかであるものに限る」とされている。

また、岐阜県空家除却費支援事業実施要領「２　補助金交付申請の提出書類」のうち、「オ．事業実績書（要綱第３条様式）の補助対象経費が確定した日とは、行政代執行に要した経費のうち、求償することができないことが確定した日をいい、市町村議会等での承認日をいう。」とある。

【意見　住宅課】

空家対策推進室は、「所有者等を確知できず措置を命じる相手方がいない略式代執行において、費用回収を求める者がいないので、所有者等に措置を命じることができる代執行と別異に取り扱うことは合理的である。」と述べる。

しかし、記載不要とする現状の運用では、求償することができないことが確定した日を特定することが困難となり、どのように、「求償することができないことが明らかである」と判断したか分からなくなってしまう。

①岐阜県空家除却費支援事業費補助金要綱第 11 条で、略式代執行においても、補助金の返還を想定していることや、②現状、略式代執行の場合においても、「補助対象経費理由書」を提出させていることからすると、岐阜県空家除却費支援費事業補助金交付要綱における事業実績書（第３号様式）の様式を変更し、費用回

収が困難であると判断した日にちを記載することが望ましい。

（３）中津川市の事例

【事実関係③】

中津川市空家解体支援事業補助金交付要綱では、特定空家に至らない「空家である期間が概ね１年以上のもの」について、広く、補助対象としている。

中津川市の担当者によると、特定空家にしてしまった所有者等に対する補助金の交付は、モラルハザードになりうると考えており、特定空家となる前に、予防的に、空家の除却等を進めているとのことである。

また、中津川市においては、平成 30 年度に略式代執行を行った事案があった。市の担当者が除却を行った頃に、県の担当者へ略式代執行の費用が岐阜県空家除却費支援事業費補助金の対象となるかを相談したところ、県の担当者は、県補助の要件や仕組を説明した。市の担当者は、除却から費用清算までが複数年度にまたがったり、土地の売却があったりする場合は、補助対象外であると受けとめていたため、土地の売却額によっては、市が全額回収できる場合も、回収できない額が多くなる場合もあるとして進めてきた。相続財産管理人によって令和２年度に土地の清算が完了したところ、土地の売却代金が解体費用を下回り、売却益が出なかった。その後、令和２年 11 月 27 日の往査時に、県は、除却に要する費用のうち、回収できなかった部分に対して清算された年度で補助が可能であることを説明し、令和３年１月に補助金を交付した。

【規範】

第８条（都道府県による援助）「都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」

【意見　住宅課】

中津川市に対して、空家対策推進室は、岐阜県空家除却費支援事業費補助金の対象となることを、今回の往査において、伝えていた。今回の岐阜県の担当者と中津川市の担当者と間のように、他の市町村との間においても、認識に差異が生じている可能性もある。

県空家等対策協議会、市町村担当者研修会、空き家対策関係市町村会議での情報提供に加えて、往査等を通じて、各市町村の取組等に対する情報や意見を交換するとともに、岐阜県の補助金メニューについて、より一層の周知を図ることが望ましい。

６　空家除却費工事等が年度内に完了しない場合

【事実関係】

住宅課及び岐阜市等補助金交付を受ける市町村に対するヒアリングにおいて、

「岐阜県空家除却費支援事業費補助金」について、岐阜県から各市町村に補助金の交付決定が出てから、各市町村において空家所有者等に交付決定を出すため、年度当初に岐阜県の交付決定が出るまで補助金が利用できない期間があるとの話があった。

また、空家所有者等は、市町村の交付決定が出てから、工事業者と契約締結し、年度内に、工事を完了して、実績報告をする必要があるとの説明があった。なお、岐阜市では、令和２年度から除却費に関する補助制度が設けられた。補助金交付申請は、「判定結果通知日から２ヶ月以内、令和２年度は令和２年 10 月 30 日まで」、実績報告は、「工事の完了から 30 日以内かつ２月末まで」としている。

【規範】

岐阜県補助金等交付規則第６条第５号「補助事業等が予定の期間内に完了しない場合･･･においては、すみやかに知事に報告してその指示を受けるべきこと。」

【意見　住宅課】

市町村に対し、年度内に完了しないおそれがある時には早期に相談することを呼びかけるなど、補助金の申請が過度に抑制的にならないようすることが望ましい。

７　補助金の事業評価（有効性等の評価）

【事実関係】

令和元年度当初予算要求資料及び令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（空家対策支援補助金）における（事業の評価）は、以下のとおりである。

「空家対策支援補助金」の中に、「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」と「岐阜県空家除却費支援事業費補助金」が含まれている。

（１）事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）
（評価）○（必要性が高い）
空き家は全国的に関心の高い問題となっており、事業の必要性は高い。
（２）事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
市町村の空家等対策計画に基づく利活用等の空き家対策の推進が空き家の増加の抑制につながっている。
（３）事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
市町村へ補助を行うことにより、効果的に事業が進んでいる。

空家対策推進室に対して、「概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られて

いる」と評価していることについて、根拠を尋ねたところ、「補助金の支出があったということは、空家の除却事業が行われたということであり、それだけ空家が減少していることから増加の抑制に繋がっていると評価」したとのことであった。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

（１）空家対策推進室は、「予算要求資料に添付されている県単独補助金事業評価調書の記載は、全庁的に同じ体裁で、限られた枚数の中で行わなければならない。」と述べる。

しかし、「空家対策支援補助金」の事業評価は、令和元年度予算要求資料に添付されているものも、令和２年度当初予算要求資料に添付されているものも、ほぼ内容が記載同一であることからすると、具体的に、事業評価をしているのか疑問である。

（２）特に、令和元年度における当初予算は、1853万3000円であったのに対し、実績額は、９市町村において、823万9000円と、予算の44％しか活用されていない実情からして、全市町村において、利活用の有効な対策が打ち出せていなかったとも考えられる。

空家対策推進室は、県補助活用の前提となる市町村による補助制度の整備が全ての市町村において行われていなかったことが大きく影響していると述べる。

しかし、44％という数字を考慮すると、補助制度を設けている市町村においても活用の有効な対策が打ち出せていないと考えられる。

（３）空き家の件数についても、平成30年度調査によれば、空き家の件数や割合は増加しているが、空家対策推進室の考え方としては、「一定数の補助金の交付があったことから、一定数の空家を減らしたことを意味し、空家の増加を抑制した」と評価し、危険な空き家にとどまらず、全体の空き家数の増加が抑えられていないにもかかわらず、「概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている」と評価している。

しかし、補助金が使われれば当然補助の対象となった空き家が減少することとなるが、大幅な増加傾向の抑制や増加数以上の減少数が確認されなければ、「概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている」とは評価できない。

空家が今後も増加傾向にあり、空き家対策が重要な施策として位置付けている岐阜県の立場からしても、大幅な増加傾向の抑制や増加数以上の減少数が確認できない以上は、事業の有効性を「概ね期待どおりまたはそれ以上」とは、直ちに評価できないはずである。

（４）「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」と「岐阜県空家除却費支援事業費補助金」という２つの異なる補助金（要綱も異なる。）について、一つの事業評価調書で評価していることから、抽象的な評価となっている。

空家対策推進室は、「予算要求資料に添付されている県単独補助金事業評価調書の記載は、全庁的に同じ体裁で、限られた枚数の中で行わなければならない。」と述べる。

しかし、２つの異なる補助金（要綱も異なる。）について、１つの事業評価調書で評価する理由とはならない。

（５）以上より、①一つ一つの具体的な補助金について、②年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

８　危険空家等対応マニュアルの改訂

【事実関係】

岐阜県では、岐阜県空家等対策協議会において、平成 27 年７月に、危険空家等に対して適切な対応を取ることを目的として、対応手順、情報共有の仕組等を定めるため、危険空家等対応マニュアルを策定している。

空家対策推進室は、空き家対策特別措置法改正の動きを見ながら見直しを検討しており、令和２年８月に開催した空き家対策関係市町村会議において、「空家等対策に係る対応指針等の取扱いについて」との文書を作成し、「空家等対策に係る対応指針」「危険空家等対応マニュアル」における検討項目例として、「法改正を踏まえた記述」、「危険空家等の記述」、「平成 30 年住宅・土地統計調査結果の反映」、「空家等情報記録簿等」などが記載されている。

９　参考情報の提供

【参考報告　岐阜市】

「岐阜市不良空き家除却費補助金交付要綱」第 12 条第１項「補助金の交付の決定を受けた者と請負契約を締結した解体工事業者は、当該交付を受けた者に代わって補助金の代理受領をすることができる」と、代理受領の規定を設けており、参考となる。

【規範】

第８条（都道府県による援助）「都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」

【意見　住宅課】

上記岐阜市の代理受領規定のように、各市町村が参考となる運用事例等について、空き家所有者等にとって有益なものかどうかなどの調査を行った上で、各市町村に情報提供等することが望ましい。

10　暴力団排除条項

【事実関係】

「岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱」には、暴力団排除条項が導入されていない。また、「岐阜県補助金等交付規則」にも、暴力団排除条項が導入されていない。住宅課に対するヒアリングによると、交付対象が、市町村であることから、暴力団排除条項が導入されていないようである。

空家対策推進室によると、令和３年２月 26 日時点において、令和２年度に空家除却費支援事業費補助金を交付申請した 21 市町村のうち、市町村空家除却関係補助金交付要綱において暴力団排除条項を設けているところが 14 市町村、市町村補助金等交付規則等や市町村契約及び交付する補助金等からの暴力団排除に関する措置要綱等に暴力団排除条項を設けているところが７市町村であり、暴力団排除条項が見受けられない市町村はなかった。

【規範】

岐阜県暴力団排除条例第７条（県の事務及び事業における措置）「県は、公共工事その他の県の事務又は事業により暴力団を利することとならないよう、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を県が実施する入札に参加させない等の必要な措置を講ずるものとする。」

【指摘①　住宅課】

令和２年度に空家除却費支援事業費補助金を交付申請した 21 市町村のうち、暴力団排除条項のない市町村は現状ない。

しかし、今後、新たに除却補助金交付要綱を策定する市町村が現れた場合は、暴力団排除条項の有無を確認し、無い市町村に対して、暴力団に該当しない旨の誓約書を、補助金申請者から徴求するよう求めるべきである。

【指摘②　住宅課】

今後、除却補助金交付要綱を策定する市町村の中で、暴力団排除条項のない市町村が現れた場合は、当該市町村に対して、暴力団排除条項を導入するよう、指導すべきである。

【事実関係】

空家対策推進室は、「岐阜県が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱」をもって、「補助金等からの暴力団排除に関する措置」についても対応可能であると述べている。

そこで、監査人において、出納管理課に確認した。

出納管理課からは、『工事、物品の調達等に係る契約については、「岐阜県が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱（治山課、建設政策課、出納管理課共管）」により、一括して対応している。一方、それ以外の事務事業（補助金や貸付金等）については、各所属において、暴力団排除措置が必要であると判断した

事務事業について、暴力団排除措置が可能となるよう、所要の根拠規程等の整備・改正を行うこととされている。』との回答があった。

【指摘③　住宅課】

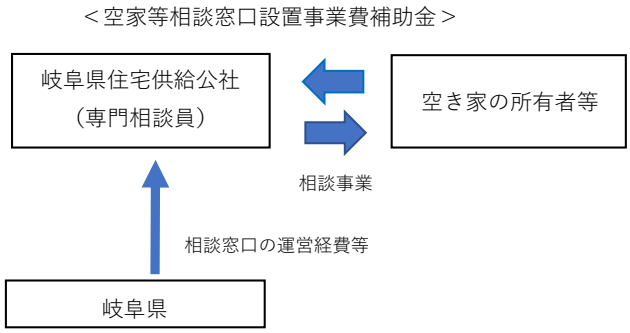
今後、除却補助金交付要綱を策定する市町村の中で、暴力団排除条項のない市町村が出てくるおそれがあることを考慮すると、岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱に、暴力団排除条項を導入したり、補助金交付の条件として市町村が暴力団排除条項を有していることを加えたりすべきである。

第４　岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金

１　概要

空き家所有者等に対する相談事業の実施を目的としており、相談窓口の運営経費等に対する支援を行っている。補助事業者は、住宅供給公社である。

補助事業者を住宅供給公社とした理由について、「県単独補助金事業評価調書」では、「所有者等が安心して相談できるよう公平かつ中立的な相談窓口が求められる。一方、専門性が高く、県では対応が困難である。このため、調整の結果、県の住宅政策の実施機関である住宅供給公社が代表窓口となり、平成26 年度から事業を実施している。」と述べている。



２　補助事業者の選定

【事実関係】

岐阜県空家等相談窓口設置事業を行うに当たり、住宅供給公社が補助事業者として選定されているのは、「調整の結果」とあるが、その過程が不明確である。

この点、空家対策推進室は、「県住宅供給公社における相談窓口設置について空き家の利活用、除却の相談体制の設置に当たり、関係団体に対する意向調査、国庫補助事業の活用等を考慮されたため」、「県住宅供給公社における相談窓口設置について空き家の利活用、除却の相談体制の設置に当たり、関係団体に対する意向調査、国庫補助事業の活用等を考慮されたため」、「住宅供給公社については、特定業種に限らず公平性を保つことができると考えられたため」であると、監査人に対して述べている。しかし、上記のような検討結果を示した文書は、示されていない。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務

及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

空家対策推進室は、「相談窓口設置について空き家の利活用、除却の相談体制の点から、関係団体に対する意向調査、国庫補助事業の活用等を考慮して、県住宅供給公社とした。」と述べる。

しかし、①上記のような検討結果を示した文書は、補助金関係書類において示されていない。また、②上記の説明のみでは、なぜ、住宅供給公社が選定されたのか、具体的な検討内容や検討経緯が不明である。

さらに、③住宅供給公社以外の事業者においても、専門職団体においても、相談事業を実施することも考えられる。

以上を考慮すると、住宅供給公社を補助事業者として選定している理由について、空家対策推進室が、「相談窓口設置について、空き家の利活用、除却の相談体制の点から、関係団体に対する意向調査、国庫補助事業の活用等を考慮して、県住宅供給公社とした。」と述べるのであれば、記録上、補助金関係書類で、より具体的に、明確にすべきである。

３　経費（給料）の算定

【事実関係】

対象経費の実支出額 334 万 7958 円、補助金額 334 万 0000 円のうち、211 万 8000 円が「給料」として計上されている。

「給料」の算定方法として、各担当者の給料のうち、「３％」、「４％」、「16％」、「20％」として計算しているが、その割合の根拠が不明確である。

この点、空家対策推進室は、「県住宅供給公社の補助対象経費内訳明細書について、相談窓口対応、出張相談会業務、相談窓口運営委員会業務などの実施件数、開催日数等に照らすと妥当なものと考えられる」と、監査人に対して述べている。

しかし、岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金事業実績報告書などに、上記のような記載は無い。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

県住宅供給公社の補助対象経費内訳明細書について、空家対策推進室は、相談窓口対応・準備業務、出張相談会業務、相談窓口運営委員会業務などの実施件数、開催日数等に照らすと妥当なものと述べる。

しかし、岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金事業実績報告書などに、上記のような記載は無いことから、補助金の３分の２を占めている「給料」の計算根拠が不明であることから、補助金の算定が妥当であるかが不明確となっている。

①委託事業としても良いと考えられるところを補助事業としていること、②補助事業者としての選定についてもその具体的な根拠が不明確であること、③対象経費の実支出額は 334 万 7958 円であり、補助金額 334 万 0000 円とほぼ同額であること、④補助対象経費の 60 パーセント以上を占める「給料」の計算根拠が不明であることなど、本件補助事業における、住宅供給公社に対する県の関わり方には、複数の疑問点がある。

疑問点を解消するためにも、空家対策推進室において、住宅供給公社に対し、「給料」の計算根拠を明示するよう、指導すべきである。

４　補助金の事業評価（有効性等の評価）

【事実関係】

令和元年度当初予算要求資料及び令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」における（事業の評価）、（事業の見直し検討）は、以下のとおりである。

事業の評価 ①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か） （評価）○（必要性が高い） 空き家が増加傾向にある中、空き家の適正管理等を図るため空き家所有者等に対する相談事業の実施は必要。 ②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか） （評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の効果が得られている） 相談実績はH30で122件（H29で150件）あり、期待通りの成果が上がっている。 ③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか） （評価）○（効率化は図られている） 相談窓口事業に係る体制整備など専門分野である民間団体と連携を図ることにより、計画的に事業実施を進めることができた。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　住宅課】

空家対策推進室は、「予算要求資料に添付されている県単独補助金事業評価調

書の記載は、全庁的に同じ体裁で、限られた枚数の中で行わなければならない。」と述べる。

しかし、事業評価は、令和元年度予算要求資料に添付されているものも、令和２年度当初予算要求資料に添付されているものも、ほぼ内容が同一であることからすると、具体的に、事業評価をしているのか疑問である。

また、空家対策推進室は、「予算要求資料の評価調書における事業評価記載について、相談対応件数の推移、相談窓口運営委員会資料等を検討したうえで」事業評価を実施していると、述べている。

しかし、事業評価調書において、上記のような記載は無い。

以上より、年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

第５　空家等対策の実効性確保

１　「実施状況及び令和元年度事業計画」

【事実関係】

「『空家等対策に係る対応指針』に基づく平成30年度実施状況及び令和元年度事業計画」によると、平成30年度実施状況と記載されているものについて、令和元年度事業計画では「同左」とされているものが多く見られる。

例えば、実施状況についても、「市町村の実態把握を支援（住宅課）」とある。また、事業計画（市町村）における、危険空家等への対応・倒壊等を未然に防止するための措置についても、「必要に応じて助言指導」とある。

【規範】

「空家等対策に係る対応指針」の「第Ｖ章　５　実効性の確保」において、「市町村、民間事業者等及び県は、毎年度、事業計画を策定し、各種事業を実施することとする。空家等対策協議会は、各会員が行う事業について進捗管理を行うとともに、各会員の事業推進に資する事業や各種施策の情報共有等を実施する。」

【指摘　住宅課】

現状の実施状況の記載、事業計画の記載では、抽象的であり、進捗管理とはならず、「実効性の確保」とはならない。

空き家対策においては、所有者の事情等が問題となる側面があり、単純な施設設置のように目標値どおりに進まない側面があることは否定しないが、そのような理由で具体的な目標設置を行わないということであれば、県として、県民の意向に左右される事業については、全て目標を設定しないこととなる。

空き家対策は、県としての重要施策に位置付けているだけでなく、その特性から県民の意向等に大きく政策の進捗が左右されやすい。

そのような事業であることから、抽象的目標のみでは、今後の進捗は期待し難い。所有者の意向等に左右されやすい実情も考慮し、これまでの空き家対策の状況を踏まえた上で、具体的な数値目標等を設定して、進捗を管理すべきである。

空家対策推進室は、「この資料は、県空家等対策協議会の資料で、会員である62団体（42市町村、18関係団体、県２所属）から、それぞれの取組等を情報収集しとりまとめているものであり、20ページ程度の会議資料として概要をまとめたものである。」と述べる。

しかし、「市町村の実態把握を支援（住宅課）」、「必要に応じて助言指導」というような抽象的な記載ではなく、具体的な記載をしなければ、進捗管理が難しくなる。また、上記のような抽象的な記載を認める理由とはならない。

所有者の意向等に左右されやすい実情も考慮し、これまでの空き家対策の状況を踏まえた上で、具体的な数値目標等を設定して、進捗を管理すべきである。

２　「空き家の状況調査」

【事実関係】

岐阜市において、「岐阜市版空き家バンク運営モデル事業」として、「空き家の状況等信頼性のある情報を、空き家バンクをとおして利活用希望者へ開示するため、不動産関係者への委託により既存住宅状況調査、空き家バンク運営管理業務を実施」している。「既存住宅状況調査に要する費用」として、６万1050円を支出しており、その３分の１である２万円を県から補助している。当該補助は、「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」の対象事業である「空き家の状況調査」に基づくものである。令和元年度は、30万円の予算を組んでいた。

【規範】

第８条（都道府県による援助）「都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」

【意見　住宅課】

空家対策推進室は、毎年度、空き家の状況調査を含む、県空き家総合整備事業費補助金交付要綱を通知していると述べる。

しかし、上記の利用状況に鑑みれば、「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」の対象事業である「空き家の状況調査」の活用を、より一層、各市町村に周知することが望ましい。

第６章　岐阜県の耐震化促進事業

第１　はじめに

１　担当課

建築指導課建築物地震対策推進係

２　監査の方法及び監査の視点

（１）定期監査・決算審査資料（令和元年８月 28 日付、令和２年８月６日付、）、県単独補助金事業評価書、事業評価調書（県単独補助金除く）、木造住宅耐震改修事例集、岐阜県耐震改修促進計画（平成 29 年４月改定）、岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱、平成 31 年度住宅・建築物耐震化啓発業務委託事業の資料一式（「相談説明会　報告書」、「令和元年度　説明相談会　派遣実働一覧表」、「委託業務概要書」、「随意契約をすることができる場合に該当することの説明書」、「契約審査会議事要旨」）、平成 31 年度木造住宅耐震診断指導監督業務委託事業の資料一式（「相談説明会　報告書」、「令和元年度　木造住宅耐震診断審査会　総括表」、「委託業務概要書」、「随意契約をすることができる場合に該当することの説明書」、「契約審査会議事要旨」）、「岐阜県建築物等耐震化促進事業補助金　Ｒ１年度実績一覧」、各市町村が建築指導課に提出している「令和元年度　岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金事業完了実績報告書」、各自治体が建築物所有者等に通知する「補助金等交付決定通知書」などの資料を徴求・閲覧した。

上記資料閲覧と併行して、令和２年４月 23 日、同年６月 30 日、同年８月 11 日に、建築指導課担当者に対して、ヒアリングを実施した。

また、木造住宅耐震診断事業費補助金、住宅耐震補強工事補助金等の市町村に交付する間接補助金について、補助金交付他団体である市町村が、補助金のユーザーである住民（建物所有者等）との間で、どのようなやり取りをしているのかなど、補助金の運営状況を確認するため、岐阜市（令和２年 10 月９日）、大垣市（令和２年９月 24 日）、川辺町（令和２年 10 月８日）に対して、ヒアリングを実施した。

（２）事業の基本となる岐阜県耐震改修促進計画についての策定・進捗のプロセスを確認した。

また、耐震改修啓発事業のほか、木造住宅耐震診断事業費補助金や住宅耐震補強工事補助金等などの主要事業において、補助金等の予算配分が妥当かどうか、事業評価が適切になされているかについて、重点的に、監査した。

第２　岐阜県耐震改修促進計画

１　概要

（１）計画策定の経緯と地震防災における位置づけ

岐阜県耐震改修促進計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第５条の規定に基づき、県内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、平成 18 年度から平成 27 年度までの 10 年間を計画期間とする「岐阜県耐震改修促進期間」として平成 19 年３月に策定した。平成 28 年３月に国の「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」が示されたこと、引き続き耐震改修の促進を行う必要があることから、「岐阜県耐震改修促進計画」について、平成 32 年度まで５年間の計画期間とする改定を行い、国の基本的な方針を踏まえた耐震改修の促進を進めるものである。

（２）岐阜県震災対策検証委員会の提言

平成 23 年３月 11 日に発生した「東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）」では、現行基準に適合する建築物での揺れによる大きな被害がさほど見られず、これまでに、発生した地震による経験を生かした建築物の地震対策が有効であったと考えられるとともに、これまで以上に耐震化の推進が重要な課題であることが認識された。

岐阜県では、東日本大震災により明らかになった震災対策の現状と課題を洗い出し、岐阜県で大規模震災が発生した場合に教訓とすべき事項を検証することを目的に、県内外の各界有識者から成る「岐阜県震災対策検証委員会」を組織し、専門性の高い項目の検討では分科会を設置の上、防災体制・防災対策の総点検を行い、建築物の耐震化については、「耐震化分科会」が設置され、検証・検討が行われた。耐震化分科会では、これまでの取組みについては一定の評価を与えつつ、建築物のさらなる耐震化促進に向けた取組の強化や、耐震化を最終目標とした「命を守るための多様な取組みの推進」などについて検討が行われ、平成 23 年７月 31 日にとりまとめられた「岐阜県震災対策検証委員会報告書」において、建築物の耐震化に関し、以下の７項目の提言がなされ、当提言を踏まえ、平成 23 年 10 月に本計画の改定を行った。

岐阜県震災対策検証委員会からの提言（建築物の耐震化に関する項目を抜粋）

①防災拠点施設等の耐震化【市町村・建物所有者】
②緊急輸送道路沿道の特定建築物への取組の強化【市町村・建物関係団体】
③耐震化の普及啓発における内容の充実と手法の見直し
【市町村・建物関係団体】
④耐震化に関する補助制度の見直し【市町村】
⑤不特定多数が利用する民間特定建築物への取組の強化

【市町村・建物関係団体】
⑥宅地被害の周知【市町村・建物関係団体】
⑦「命」を守るための多様な取組の推進【市町村】

＊【　】は、県が特に連携を図るべき事業主体

２　建築物の耐震化に係る目標

（１）建築物の耐震化の現状

建築基準法の耐震基準に関する改正が昭和 56 年６月１日から施行され新耐震設計法が導入されたことから、これ以降に着工された建築物を「新基準建築物」、これより前に着工された建築物を「旧基準建築物」という。

「建築物の耐震化」とは、建築物の地震に対する安全性を確保することであり、「耐震化されている建築物」とは、新基準建築物、旧基準建築物のうち、耐震診断結果により耐震性を満たす建築物（以下「耐震性を満たしている建築物」という。）又は耐震改修した建築物（以下「耐震化した建築物」という。）をいう。

この「耐震化されている建築物」の「建築物の全数」に対する割合を「耐震化率」という。「耐震性が不十分な建築物」とは、旧基準建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性が不十分であり、かつ耐震改修が行われていないものをいう。

（２）建築物の耐震化の目標

平成７年に発生した兵庫県南部地震では、建築物の倒壊による「圧死」で多くの尊い命が犠牲となり、平成 16 年の新潟県中越地震においては人的被害が少なかったものの、多くの建築物において倒壊あるいは損壊といった被害が発生した。

また、平成 23 年の東北地方太平洋沖地震では現行基準に適合する建築物においては、揺れによる大きな被害がさほど見られなかったことから、これまでに発生した地震による経験を生かした建築物の地震対策が有効であったと考えられる。県民の安全・安心を確保し、地震被害の軽減を図るためには、建築物の耐震化は重要かつ緊急的な課題であり、総合的な建築物の耐震化対策を計画的かつ効果的に推進していくこととされた。

住宅及び特定建築物の耐震化の現状、これまでの岐阜県強靱化計画の取り組み、国の基本方針を踏まえ、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成 32 年度までに 95%にすることを目標とされた。耐震化率 95%を達成するため、平成 25 年から平成 32 年までの間に、住宅については約 126 千戸、多数の者が利用する建築物（１号特定建築物）については約 630 棟の耐震化が必要と試算されている。耐震化の重要性・必要性についての普及啓発、耐震化を支援する施策をより一層推進することにより、旧基準建築物の建て替え・耐震改修の促進を図ることとされた。なお、目標の達成状況等については、５年ごとに行われ

る住宅・土地統計調査にあわせて見直しを行うこととされた。

（３）目標値の設定方法について

【事実関係】

「国の基本方針」において、「住宅の耐震化率･･･について、平成 32 年までに少なくとも 95%にすることを目標とする」と定められている。「国の基本方針」を踏まえ、住宅･･･の耐震化率を平成 32 年度までに 95%にすることを目標としている。

岐阜県における平成 25 年度の住宅の耐震化率は 78%であったが、平成 32 年度までに、95%とすることの現実的な可能性について、検討していない。

【意見　建築指導課】

国の目標値に合わせる要請が強いのかもしれないが、住宅の耐震化率の設定において、「国の基本方針」に記載されている目標値が、岐阜県内において実施可能かどうかを検討することが望ましい。

（４）計画の進捗確認

【事実関係】

岐阜県耐震改修促進計画において、「目標の達成状況等については、５年ごとに行われる住宅・土地統計調査にあわせて見直しを行う。」とされている。そのため、毎年の進捗状況について確認していない。

【意見　建築指導課】

５年ごとにしか、計画の進捗確認ができていないが、計画が５年であることを考慮すると、実質上、進捗確認ができていないことに等しい。例えば、ローラー作戦の進捗率や耐震相談会の実施件数・相談人数、耐震診断の実施件数、耐震工事の実施件数など、毎年、確認が可能であり、積み上げが可能な目標数値を設定して、計画の進捗確認を行うことが望ましい。

平成 26 年度の岐阜県の包括外部監査報告書（補助金に係る事務の執行）においても、住宅耐震補強工事費補助金の事業評価調書に関する【意見】であるが、「目標達成度を示す指標については、例えば、住宅耐震補強工事費補助金については、耐震診断の後、耐震補強工事などの耐震化が行われた比率を指標とするなど、経年で確認できる指標を織り込むことが望まれます」（227 頁）と記載されている。

なお、建築指導課は、「住宅耐震補強工事費補助金については、耐震診断の後、耐震補強工事などの耐震化が行われた比率を指標とする」方法を実施していたが、耐震診断の補助に力を入れると、比率が下がるなど目標達成に向けて積み上げとならない数値であるため、変更するとのことである。

３　耐震改修促進計画の策定

【事実関係】

岐阜県耐震改修促進計画は、平成 19 年３月に策定され、平成 23 年 10 月に改定され、以後、平成 28 年４月、同年８月、平成 29 年４月と改定されている。

しかし、県内市町村の意見を聴取して、計画を策定しているわけではない。

【規範】

建築物の耐震改修の促進に関する法律第３条第３項「国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、・・・資料の提供その他の措置を講ずるよう努めるものとする。」

【意見　建築指導課】

県内市町村に、岐阜県耐震改修促進計画の素案を送付して、意見照会をするなどして、県内市町村の意見を聴取し、計画を策定することが望ましい。

岐阜県住生活基本計画の策定において、計画の素案を、県内市町村に交付して意見聴取をしている方法が、参考となる。

【参考報告：建築指導課】

県内全市町村から、耐震改修促進計画の最新版の提供を受けており、全市町村における補助要綱と合わせて紙媒体で保管している。県内全市町村の最新の状況を把握することに努めており、参考となる。

４　住宅供給公社による耐震診断・改修

【事実関係】

「岐阜県耐震改修促進計画」（平成 29 年４月改訂）では、第４「建築物の耐震化を促進する施策」の１「安心して耐震化が行える環境整備」（５）「岐阜県住宅供給公社による耐震診断・改修」において、以下のとおり、記載されている。

「岐阜県住宅供給公社は、県内全域において、委託により、住宅の耐震診断及び耐震改修並びに市街地において自ら又は委託により行った住宅の建設と一体として建設した商店、事務所等の用に供する建築物及び集団住宅の存する団地の利便に供する建築物の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができるものとする。」と記載されている。

しかし、住宅供給公社による耐震診断・改修業務は、実施されていない。

【意見　建築指導課】

岐阜県耐震改修促進計画における計画期間内において、住宅供給公社による耐震診断・改修ができるよう、具体的な計画を策定することが望ましい。

第３　耐震改修啓発費

１　概要

（１）目的

大阪府北部地震等の頻発する大規模地震により、改めて確認された木造住宅の耐震化の必要性、重要性を広く県民に周知し、住宅の耐震化の取組を促進するため、効果的な啓発を実施するのが目的である。

（２）事業内容

・市町村が実施する耐震啓発ローラー作戦や過去に耐震診断を実施したが耐震化を行っていない住民等を対象とした耐震化に関する説明相談会に、木造住宅に関する豊富な知識を有する木造住宅耐震相談士を派遣し、技術的サポートを実施する。

・耐震改修工事の実施にあたり、住宅所有者と最も身近な存在である施工業者向けの耐震改修工事に関する講習会を開催する。

・(新規事業)若い世代から住宅所有者に耐震改修を促してもらうため、高校生、小中学生を対象に耐震講座を開催し、新たな耐震化への啓発ルートの構築を図る。

（３）事業費の内訳

合計 483 万 2000 円（①説明相談会等への相談士派遣業務委託料：316 万 1000 円、②印刷製本費、講習会開催費等：167 万 1000 円）

２　住宅・建築物耐震化啓発業務委託の概要

（１）履行期限：平成 31 年４月１日～令和２年２月 13 日

（２）完了届を受けた日：令和２年２月 19 日

（３）検査年月日：令和２年２月 19 日

（４）受注者：一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会

（５）住宅・建築物耐震化啓発業務委託料金：237 万 8200 円

３　説明相談会の実績等

（１）相談者数について

【事実関係】

「令和元年度　説明相談会　派遣実績一覧表」に基づき、実績を示す。

ア　岐阜圏域（岐阜華陽）

①５月 21 日（岐阜市　出前講座）：担当者数２、相談者数 65

②９月 15 日（岐阜市　住宅耐震講座）：担当者数 16、相談者数２

③11 月 10 日（岐南町　耐震相談会）：担当者数２、相談者数 300

イ　岐阜圏域（岐阜長良川）の実績値（令和元年度）は、以下のとおりである。
①９月 15 日（岐阜市　住宅耐震講座）：担当者数 18、相談者数２
②９月 29 日（山県市　ふるさと栗まつり）：担当者数４、相談者数１
③11 月 10 日（北方町　木造住宅耐震相談会）：担当者数４、相談者数２

ウ　西濃地区の実績値（令和元年度）は、以下のとおりである。
①８月 25 日（大垣市　総合防災訓練）：担当者数２、相談者数４
②10 月 16 日（海津市　木造住宅耐震診断相談士相談説明会）
：担当者数１、相談者数２
③11 月 17 日（池田町　健康・福祉・エコフェア）：担当者数 10、相談者数１

エ　中濃地区の実績値（令和元年度）は、以下のとおりである。
①６月 16 日（関市　せき市民防災フェア）：担当者数 12、相談者数 12
②８月 26 日（可児市　無料耐震相談会）：担当者数４、相談者数１
③８月 27 日（可児市　無料耐震相談会）：担当者数４、相談者数３

オ　東濃地区の実績値（令和元年度）は、以下のとおりである。
①９月１日（瑞浪市　総合防災訓練日）：担当者数５、相談者数４
②11 月 23 日（多治見市　グリーンフェスタ）：担当者数 18、相談者数３

カ　飛騨地区の実績値（令和元年度）は、以下のとおりである。
①６月２日（下呂市　第６回防災フェア）：担当者数６、相談者数１

＊　岐阜市の「住宅耐震講座」については、同一の説明会を各支部にて計上（担当者数は、支部ごとに分けて計上しているため、重複はない。）

＊　14 会場で、担当者数 108 人（派遣相談士 60 人）　相談者数 403 人

「耐震改修啓発費」の事業評価調書（令和元年度予算要求資料に添付のもの。令和２年度予算要求資料に添付のもの）には、実施回数の記載のみであり、相談者数の記載がない。

【規範】
公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」
【指摘　建築指導課】

令和元年度の説明相談会は、年間 14 回開催している。14 回のうち、11 回が、１回の開催にあたり１名から５名程度の相談者数である。１相談会において１名程度の相談しか実施されていないということであれば、その費用対効果は低く、事業計画の見直しが必要である。

他方、１回あたり 300 名以上の参加者を対象に事業を実施できている説明相談会（講座等）もある（ただし、人数は相談を受けた人数ではなく、講座に参加した人数とのことである。）。

また、事業評価調書においては、開催回数のみを記載しており、相談者数や参加者数が記載されていないため、有効性の定量評価が不十分である。

相談者数や視聴者数が多い相談説明会の開催方法について、事業評価調書の作成過程などで、定量的な指数を設定して、分析し、検討すべきである。

なお、平成 26 年度の岐阜県の包括外部監査報告書（補助金に係る事務の執行）においても、「全体としての目標達成状況を意識することは重要ですが、政策―施策―事務事業の体系における、当該補助金の位置づけを明確にした上で、補助金単位での有効性判断のための定量的な指標の設定に向けて、更なる工夫を進めることが重要です。」（35 頁）と記載されている。

【事実関係】

開催場所は、市町村からの開催要望も考慮して実施しているものの、全 42 市町村の内、12 市町村の実施にとどまっている。

契約審査会（平成 31 年２月 19 日）における設計価格は、年間 315 万 3700 円であったが、委託業務完了後の請求書（令和２年３月６日）では、237 万 8200 円となっている。最終的には、77 万 5500 円の減額をしていることからすると、予定していた相談会の回数は、実施できていないことになる。

【規範】

事業の目的として、「大阪府北部地震等の頻発する大規模地震により、改めて確認された木造住宅の耐震化の必要性、重要性を広く県民に周知し、住宅の耐震化の取組を促進するため、効果的な啓発を実施する」こととされている。

【指摘　建築指導課】

「木造住宅の耐震化の必要性、重要性を広く県民に周知」するという事業目的からすれば、数年で全 42 市町村において実施できるように、説明相談会の実施計画を策定すべきである。

（２）一回あたりの専門家の人数について

【事実関係】

令和元年５月 21 日（岐阜市　出前講座）：担当者数２人、11 月 10 日（岐南町耐震相談会）：担当者数２人、８月 25 日（大垣市　総合防災訓練）：２人、10 月 16 日（海津市　木造住宅耐震診断相談士相談説明会）：１人というように、派遣

された専門家が３人未満の相談会が、４回あった。ヒアリングにおいて、専門家が１～２人である理由を確認したが、明確な回答はなかった。
【規範】
住宅・建築物耐震化啓発業務委託契約書の「委託業務概要書」に記載されている［特記事項］（２）では、「派遣する専門家については、１回あたり３人を原則とするが、派遣する説明相談会等の規模等に応じて、増員、減員ができるものとする。」とされている。
【指摘　建築指導課】
派遣する専門家について、１回あたり３人派遣していない場合は、その理由を記録上、明確にすべきである。委託業務概要書に従った派遣ができていないとすると、債務不履行となり、委託料を支払う根拠がなくなる。

（３）説明相談会報告書
【事実関係】
令和元年 11 月 10 日に実施された説明相談会において、相談者数は２名であったが、「説明相談会　報告書」において、「相談内容コメント」に記載が無い。
【規範】
「委託業務概要書」の「業務の詳細」において、「(エ) 実施報告書の作成」と明記されている。
【指摘　建築指導課】
「説明相談会　報告書」にある「相談内容コメント」についても、派遣専門家が記載するよう、受託者に指導すべきである。「相談内容コメント」を記載しなければ、どのような相談があったのか分からず、耐震診断の勧誘につなげることができない。

（４）一者随意契約（特定随意契約）について
【事実関係】
「随意契約をすることができる場合に該当することの説明書」において、「一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会」に委託する理由として、「（２）協会は、平成 21 年度から県内の全 42 市町村で実施している「木造住宅無料耐震診断事業」において、40 市町村と相談士を診断希望者へ派遣する業務を受託し、ほぼ県内全域の耐震診断結果を県民に提供する実績を有している。よって、本事業の実施に必要な、地域の実情を熟知したうえで市町村と連携して建築物の耐震化に関するきめ細かな相談が行える団体は協会の他にない。」とされている。
他方、委託事業の契約審査会において「今年度は 42 市町村すべてで相談会の開催はできたのか」との質問に対して「すべての市町村で相談会はできていないが、市町村によっては２日以上にわたり相談会を開催しているところもある。」と回答をして、「一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会」に委託する原案につ

いて適当であると判断されている。
　ヒアリングによると、「一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会」と契約していないのは、中津川市と東白川村であり、中津川市は、「公益財団法人　岐阜県建築士会」に所属する専門家の派遣を依頼している。また、東白川村は、東白川村内の建築士事務所に相談士の派遣を依頼している。
【規範】
　地方自治法234条２項は、「指名競争入札、随意契約又はせり売りは、政令で定める場合に該当するときに限り、これによることができる」と規定し、当該規定を受け地方自治法施行令167条の２は、随意契約によることができる場合として９つの場合を掲げている。そして、同第１項第２号は、随意契約によることができる場合として、「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」を掲げている。
　また、岐阜県においては、随意契約の公正性を確保すべく、岐阜県会計規則において各種規定を設けており、「収支命令者等は、随意契約を締結しようとするときは、契約の内容その他見積に必要な事項を示して、二人以上（契約の相手方が特定の者に限定されるときその他特別の理由がある場合にあっては一人以上）の者から見積書（第四十号様式の五）を提出させなければならない」（141条1項）とされている。
　その上で、岐阜県会計規則取扱要領第141条関係の1項において、「契約の相手方が特定の者に限定されるときその他特別の理由がある場合」について規定があり、「（二）その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき。」とされている。
【指摘　建築指導課】
　一者随意契約（特定随意契約）を締結する理由として、42 市町村に対して、説明相談会を実施できるよう、専門家を派遣できることを記載している。しかし、「一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会」は、42 市町村に対して、説明相談会を実施できていない。また、中津川市が、公益財団法人岐阜県建築士会から専門家の派遣を受けていることを考慮すると、「一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会」でなければ、実施不可能な業務とはいいにくい。
　「一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会」に対する一者随意契約が適切なのか再検討した上で、一者随意契約（特定随意契約）を締結する理由を、より具体的、より正確に記載すべきである。

（５）木造住宅耐震改修事例集事業について
【事実関係】
　事前決裁書における「事業内容」には、「相談会・住民説明会等への専門家の派遣業務」のほかに、「木造住宅耐震改修事例集事業」との記載がある。
　しかし、「木造住宅耐震改修事例集事業」は、実際には実施されていない。

また、「委託業務仕様書」、「委託業務概要書」にも、「木造住宅耐震改修事例集事業」の記載はない。

【規範】

岐阜県公文書規程第３条「２　文書は、常に丁寧に取り扱うとともに、正確に処理しなければならない。」

【指摘　建築指導課】

「木造住宅耐震改修事例集事業」についても、「事業内容」に含まれているのか確認し、正確に記載すべきである。決裁に至るまで、十分に検討していないと疑われる可能性がある。

第４　木造住宅耐震診断指導監督業務委託

１　概要

（１）契約審査会調書において、「契約が必要な理由」として、以下の記載がある。「南海トラフ地震の切迫性が指摘されている中、活断層が多く古い木造住宅が多い本県では、建築物の倒壊による人的被害を未然に防止するため、木造住宅の耐震化施策（耐震診断・改修）の促進が重要であり、特に、木造住宅無料耐震診断事業については、耐震化の導入部分となるため、非常に重要な位置づけとなっている。

しかしながら、建築の専門職を有していない市町村も多く、相談士からの相談への対応や耐震診断結果が適正であるかの判断が困難であり、市町村間の診断レベルの格差が生じている。

このため、耐震診断・改修の実務や県内の地域特性を熟知し、耐震診断結果を適正に審査等ができる事業者へ委託し、木造住宅無料耐震診断事業の実施体制の強化と適正な耐震診断結果の確保を図る必要がある。」

（２）委託業務内容としては、以下の５点である。

①相談士への事前説明・研修等を行う事前調整業務

②相談士からの各種技術的相談に随時対応する指導業務

③相談士から提出された耐震診断結果報告に対する審査・指導業務

④相談士名簿の管理業務

⑤その他（上記を補足する事項）

（３）「委託業務概要書」には、「③相談士から提出された耐震診断結果報告に対する審査・指導業務」について、「木造住宅無料耐震診断事業における耐震診断結果の内容を住宅の所有者へ報告する前に不備や誤りなどがないか審査を行う。また、不備等があった場合は、修正等を指示する。」と記載されている。

２　事業評価調書の未作成

【事実関係】

ヒアリングを実施した市町村の中でも、岐阜市役所及び大垣市役所には、建築士が勤務しているが、川辺町役場には、建築士が勤務していない。そのため、川辺町役場において、耐震診断結果等について判断できないことから、可茂総合庁舎に、相談に行くとのことであった。

令和元年度において、木造住宅耐震診断審査会が合計 183 回、439 件実施されている。このうち、中濃地区においては、54 回（90 件）の審査会が開催されている。他方、岐阜県域（岐阜華陽・岐阜長良川）においては、合計 25 回（162 件）の審査会が実施されている。

上記状況を踏まえた事業評価をするための事業評価調書が作成されていない。

【規範】

公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　建築指導課】

契約審査会調書の「契約が必要な理由」に記載されている、建築士の有無により発生している地域格差を解消するという事業の目的が有効に達成できているかを具体的に確認するためにも、事業評価調書を作成すべきである。

第５　岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金

１　はじめに

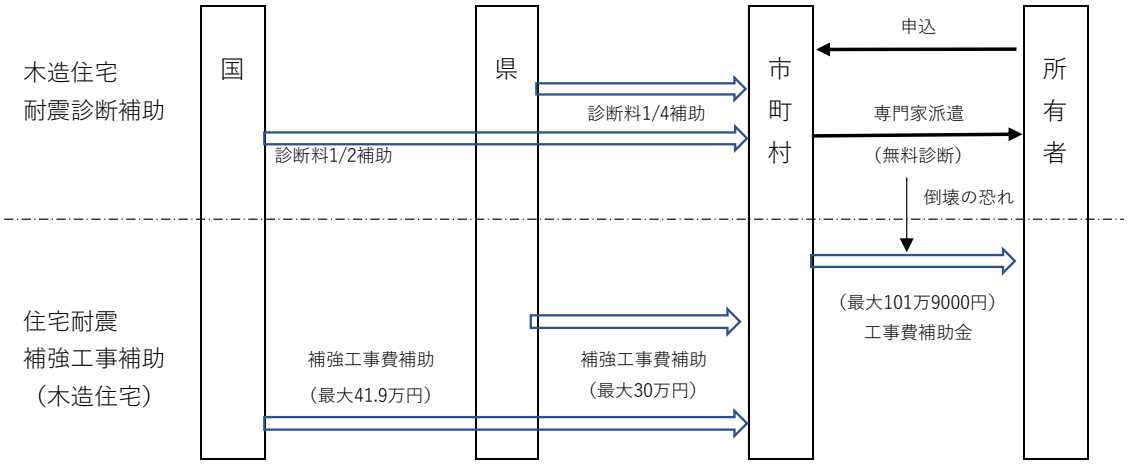
（１）岐阜県は、地震発生時における既存建築物等の倒壊等による災害を防止するため、岐阜県耐震改修促進計画に基づき建築物等の耐震化促進事業を市町村自ら実施する場合又は当該事業を実施する者に対して市町村が事業に要する費用の一部を助成する場合に、当該市町村（補助事業者）に対し、予算の範囲内において補助金を交付するものとしている（岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱第１条）。

補助金の交付の対象となる事業（補助対象事業）については、①木造住宅耐震診断、②建築物耐震診断、③特定建築物等耐震改修又は建替えのための計画の策定、④住宅耐震改修工事、⑤特定建築物等耐震改修工事、建替え又は除却、⑥ブロック塀等の耐震改修、建替え又は除却の６種類とされている（岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱第３条、別表）。

岐阜県が行う他の補助金、貸付金、利子補給金等（岐阜県住宅リフォームローン利子補給金を除く。）を活用する場合にあっては、補助対象経費が重複しないこととされている（岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱第３条）。

（２）今年度の監査テーマが、「岐阜県の住宅に関する事業」であることから、主として、①木造住宅耐震診断、④住宅耐震改修工事に対する補助事業を、報告することとした。

<岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金>



２　木造住宅耐震診断補助金

【補助金の概要】

木造住宅の耐震化を促進するため、市町村が県に登録された木造住宅耐震相談士を派遣して、耐震診断を無料で行う事業へ助成する。旧耐震診断基準で建てられた木造住宅について、所有者からの要請で市町村が専門家（木造住宅耐震相談士）を派遣し、無料で診断を実施する場合、県は市町村に対し、補助を行う。

補助率は、国：1/2、県：1/4、市町村：1/4 である（国：住宅・建築物安全ストック形成事業）。

36 市町村で、445 件の無料診断補助を行った結果、補助金総額は、523 万 8095 円となった。

【事実関係】

木造住宅耐震診断事業の令和元年度当初予算は、1646 件で、1911 万 0060 円の予算を組んでいた。

しかし、令和元年度実績額は、36 市町村において、445 件あり、523 万 8905 円であった。例年、事業内容等の変更等は、年度末に近い２月に行われている。

【規範】

令和２年７月 16 日付国土交通省市街地建築課市街地住宅整備室からの発出文書「住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）の予算執

行の適正化について」では、「（１）現状　・近年、社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金について、地方公共団体からの本要望額が予算額を大きく上回っており、公営住宅、市街地再開発事業等をはじめとする住宅局所管事業においても、本要望に対して当初配分が十分には措置ができていない状況にあります。・こうした状況にあるにもかかわらず、交付金を活用して実施する住宅・建築物安全ストック形成事業において、令和元年度末に多額の不用が発生しています。」と記載されている。

また、「（２）課題　・交付金は予算執行の自由度が高いことから、適切に予算の執行管理ができていれば、住宅・建築物安全ストック形成事業において発生した多額の不用を、予算が不足する事業に充てることにより、交付金全体として予算をより有効に活用することができたと考えられます。・こうした状況を招いた要因としては、①最終的な予算執行の見込みが低いにもかかわらず、要望額を過大に計上していること、②当初配分後の執行見込額の見通しが不十分であること（第１回実施計画変更時と最終実施計画変更時の執行見込額に大きな乖離が生じている。）等が考えられ、これらの適正な実施が厳に求められる事態となっております。」と述べられている。

【指摘①　建築指導課】

適切に当初の配分ができれば、木造住宅耐震診断補助金について、全体として、不用額が減少し、より有効に活用することができる。

市町村からの要望額を単に足し上げて提出するだけでなく、市町村からの要望額を過去の実績と比較する等により、執行見通しの確度を十分に精査すべきである。

【規範】

令和２年７月 16 日付国土交通省市街地建築課市街地住宅整備室からの発出文書「住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）の予算執行の適正化について」では、「２（２）要望額の調整等に関する留意点」において、「・住宅建築物安全ストック形成事業で執行しきれない額については、11 月の第１回実施計画変更で減額要望を行ってください。第１回実施計画変更の時点であれば、要望額の減額分を予算が不足する事業に充てて、交付金予算を有効に活用することができますが、年度末が近い２月の最終実施計画変更時点で、多額の減額要望をされても、その受け入れ先がない可能性が高く、繰越ができなければ、そのまま不用にならざるを得ないこととなります。」と記載されている。

【指摘②　建築指導課】

建築指導課、岐阜市・大垣市・川辺町に対するヒアリングから、例年９月に、第１回実施計画変更の要望を行っているとのことである。

各市町村に対して、９月に、正確な減額要望を提出させ、最終変更時点の減額が最小限となるよう、要請すべきである。

【意見　建築指導課】
当初要望額に対して、不用額の割合が大きい市町村に対しては、変更となった理由を検討した上で、次年度以降の補助金要望において、適切な金額を積算しているのかをより詳細に検討することが望ましい。

３　住宅耐震補強工事（木造住宅）補助金

【補助金の概要】
木造住宅耐震相談士による耐震診断を受け、その結果倒壊の恐れがあるとされた木造住宅に対する補強工事費について、県は市町村に対し、補助を行う。
令和元年度は、42 市町村全てで補助事業が実施され、27 市町で 87 件の補強工事補助を行った。総額は、2518 万 9000 円である。
通常の補助額は、最大 101 万 9000 円である（国：住宅・建築物安全ストック形成事業)。最大の場合、国：41.9 万円、県：30 万円、市町村：30 万円の負担である。

【事実関係】
住宅耐震補強工事（木造住宅）の令和元年度当初予算は、270 件で、8100 万 0000 円の予算を組んでいた。しかし、令和元年度実績額は、27 市町村において、87 件あり、2518 万 9000 円であった。例年、実施計画の変更等は、年度末に近い２月に行われている。
【規範】
令和２年７月 16 日付国土交通省市街地建築課市街地住宅整備室からの発出文書「住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）の予算執行の適正化について」では、「（１）現状　・近年、社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金について、地方公共団体からの本要望額が予算額を大きく上回っており、公営住宅、市街地再開発事業等をはじめとする住宅局所管事業においても、本要望に対して当初配分が十分には措置ができていない状況にあります。・こうした状況にあるにもかかわらず、交付金を活用して実施する住宅・建築物安全ストック形成事業において、令和元年度末に多額の不用が発生しています。」と記載されている。
また、「（２）課題　・交付金は予算執行の自由度が高いことから、適切に予算の執行管理ができていれば、住宅・建築物安全ストック形成事業において発生した多額の不用を、予算が不足する事業に充てることにより、交付金全体として予算をより有効に活用することができたと考えられます。・こうした状況を招いた要因としては、①最終的な予算執行の見込みが低いにもかかわらず、要望額を過大に計上していること、②当初配分後の執行見込額の見通しが不十分であること（第１回実施計画変更時と最終実施計画変更時の執行見込額に大きな乖離が生じている。）等が考えられ、これらの適正な実施が厳に求められる事態となっ

ております。」と述べられている。
【指摘①　建築指導課】
適切に当初の配分ができれば、耐震補強工事（木造住宅）補助金について、全体として、不用額が減少し、より有効に活用することができる。
市町村からの要望額を単に足し上げて提出するだけでなく、市町村からの要望額を過去の実績と比較する等により、執行見通しの確度を十分に精査すべきである。

【規範】
令和２年７月16日付国土交通省市街地建築課市街地住宅整備室からの発出文書「住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物耐震改修事業）の予算執行の適正化について」では、「２（２）要望額の調整等に関する留意点」において、「・住宅建築物安全ストック形成事業で執行しきれない額については、11月の第１回実施計画変更で減額要望を行ってください。第１回実施計画変更の時点であれば、要望額の減額分を予算が不足する事業に充てて、交付金予算を有効に活用することができますが、年度末が近い２月の最終実施計画変更時点で、多額の減額要望をされても、その受け入れ先がない可能性が高く、繰越ができなければ、そのまま不用にならざるを得ないこととなります。」と記載されている。
【指摘②　建築指導課】
建築指導課、岐阜市・大垣市・川辺町に対するヒアリングから、例年９月に、第１回実施計画変更の要望を行っているとのことである。
各市町村に対して、９月に、正確な減額要望を提出させ、最終変更時点の減額が最小限となるよう、要請すべきである。
【意見　建築指導課】
当初要望額に対して、不用額の割合が大きい市町村については、変更となった理由を検討した上で、次年度以降の補助金要望において、適切な金額を積算しているのかをより詳細に検討することが望ましい。

４　ブロック塀除却等補助金
【事実関係】
平成30年に起きた大阪府北部地震においてはブロック塀の倒壊による犠牲者が出ており、建築物の耐震化とともに、ブロック塀等の安全性の確保が必要とのことである。そのため、民間ブロック塀等の安全対策を促進するため、平成30年度より、ブロック塀の除却等を実施するブロック塀等の所有者に、市町村が補助金を交付する場合、地震防災計画又は耐震改修促進計画で位置づけた避難路（通学路を含む）に対する除却工事費について、補助金等を交付している。
令和元年度は、14市町において補助事業が実施され、７市町で161件（2575m）の除却工事費について、合計448万8000円の補助を行った。「補助を活用したブ

ロック塀撤去等実施率」については、令和２年度に20%となることを目標としているが、令和元年度においては、9.7%である。令和２年８月１日時点において、42市町村のうち、34市町が、要綱等を設けている。
【意見　建築指導課】
　ブロック塀除却等実施率を上昇させるためには、当該補助金を各市町村が利用できるように、各市町村において要綱等を整備する必要がある。各市町村に対して、当該補助金の利用促進のため、残りの８市町村に対して、要綱等の設置を促すことが望ましい。

５　事業評価調査書

【事実関係①】
（１）令和元年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（木造住宅耐震診断事業費補助金（無料診断））における（今後の課題）、（事業の評価）、（事業の見直し検討）は、以下のとおりである。

ア　今後の課題（事業が直面する課題や改善が必要な事項）
　木造住宅の耐震化率は低い状況にあり、耐震化啓発ローラー作戦や耐震相談会をはじめとした効果的な啓発活動が引き続き必要である。

イ　事業の評価
①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）
（評価）○（必要性が高い）
　木造住宅の耐震化は喫緊の課題であり、耐震性の把握や耐震改修工事の促進のためには、耐震診断の促進が必要である。
②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
　平成20年度の無料化以降、件数は大幅に増加し、以降、毎年度1000件程度の実績があり、一定の事業効果が現れている。
③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
　直接事業を行っている市町村への助成事業であり、効率化は図られている。

ウ　事業の見直し検討
　木造住宅の耐震化率が低い状況にあるため、引き続き事業実施が必要。

（２）令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（木造住宅耐震診断事業費補助金（無料診断））における（今後の課題）、

（事業の評価）、（事業の見直し検討）は、以下のとおりである。

ア　今後の課題（事業が直面する課題や改善が必要な事項）
　木造住宅の耐震化率は低い状況にあり、耐震化啓発ローラー作戦や耐震相談会をはじめとした効果的な啓発活動が引き続き必要である。

イ　事業の評価
①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）
（評価）○（必要性が高い）
　木造住宅の耐震化は喫緊の課題であり、耐震性の把握や耐震改修工事の促進のためには、耐震診断の促進が必要である。
②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
　平成20年度の無料化以降、毎年度、一定数の診断実績があり、着実に事業効果が現れている。
③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
　直接事業を行っている市町村への助成事業であり、効率化は図られている。

ウ　事業の見直し検討
　木造住宅の目標耐震化率95％の達成に向けて、引き続き事業実施が必要。

【事実関係②】
（１）令和元年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（住宅耐震改修工事費補助金）における（今後の課題）、（事業の評価）、（事業の見直し検討）は、以下のとおりである。

ア　今後の課題（事業が直面する課題や改善が必要な事項）
　木造住宅の耐震化率は低い状況にあり、耐震化啓発ローラー作戦や耐震相談会をはじめとした効果的な啓発活動が引き続き必要である。

イ　事業の評価
　①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）
（評価）○（必要性が高い）
　木造住宅の耐震化は喫緊の課題であり、耐震性の把握や耐震改修工事の普及のためには、耐震診断の促進が必要である。

②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
補助件数は年150～200件維持しており、徐々に事業効果が現れている。
③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
直接事業を行っている市町村への助成事業であり、効率化は図られている。

ウ　事業の見直し検討
木造住宅の耐震化率が低い状況にあるため、引き続き事業実施が必要。

（２）令和２年度当初予算要求資料に添付されている「県単独補助金事業評価調書」（住宅耐震改修工事費補助金）における（今後の課題）、（事業の評価）、（事業の見直し検討）は、以下のとおりである。

ア　今後の課題（事業が直面する課題や改善が必要な事項）
木造住宅の耐震化率は低い状況にあり、耐震化啓発ローラー作戦や耐震相談会をはじめとした効果的な啓発活動が引き続き必要である。

イ　事業の評価
①事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か）
（評価）○（必要性が高い）
木造住宅の耐震化は喫緊の課題であり、耐震性の把握や耐震改修工事の普及のためには、耐震診断の促進が必要である。
②事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか）
（評価）○（概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている）
補助件数は年150～200件程度を維持しており、徐々に、事業効果が現れている。
③事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか）
（評価）○（効率化は図られている）
直接事業を行っている市町村への助成事業であり、効率化は図られている。

ウ　事業の見直し検討
木造住宅の目標耐震化率95％の達成に向けて、引き続き事業実施が必要。

【規範】
公文書規程第３条の２「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る

事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成するものとする」

【指摘　建築指導課】

「今後の課題」については、「木造住宅耐震診断事業費補助金（無料診断）」と、「住宅耐震改修工事費補助金」では、内容が全く同じである。また、記載されている内容は、「耐震改修啓発費」でも、意味が通じる内容である。

また、「木造住宅耐震診断事業費補助金（無料診断）」の事業評価と、「住宅耐震改修工事費補助金」の事業評価は、令和元年度予算要求資料に添付されているものも、令和２年度当初予算要求資料に添付されているものも、ほぼ内容が同一である。具体的に事業評価をしているのか疑問がある。

①一つ一つの具体的な補助金について、②年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価を行うべきである。

平成26年度の岐阜県の包括外部監査報告書（補助金に係る事務の執行）においても、「補助金単位での記載を前提とするならば、当該補助金に視点をあてた記載に改めることが望まれます」（35頁）、「長期的視点も必要ですが、当年度で達成すべき目標も掲げ、その達成状況を意識した記載とすることが望まれます。」（36頁）と記載され、「意見」とされている。

上記事実関係は、平成26年度の「意見」に対応できていないものであるから、今回は、「指摘」としている。

６　暴力団排除条項

【事実関係】

「岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱」には、暴力団排除条項が導入されていない。また、「岐阜県補助金等交付規則」にも、暴力団排除条項が導入されていない。建築指導課に対するヒアリングによると、交付対象が、市町村であることから、暴力団排除条項が導入されていないようである。

【規範】

岐阜県暴力団排除条例第７条（県の事務及び事業における措置）「県は、公共工事その他の県の事務又は事業により暴力団を利することとならないよう、暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を県が実施する入札に参加させない等の必要な措置を講ずるものとする。」

【指摘①　建築指導課】

建築指導課は、各市町村に対して、暴力団に該当しない旨の誓約書を、補助金申請者から徴求するよう求めるべきである。

現状では、岐阜県から補助金交付を受ける市町村において、補助金に関する暴力団排除条項が導入されていない可能性も否定できないため、岐阜県からの補助金交付自体が、暴力団排除に反する結果となる可能性を否定できない。

【指摘②　建築指導課】

建築指導課は、暴力団排除条項のない市町村における建築物等耐震化促進事業費補助金の要綱に、暴力団排除条項を導入するよう、各市町村に指導すべきである。

【指摘③　建築指導課】

「岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱」に、暴力団排除条項を導入すべきである。

７　補助金執行状況確認検査

【事実関係】

建築指導課は、毎年２月に、補助金執行状況確認（検査）を、岐阜市役所、大垣市役所、加茂総合庁舎、県庁、西濃総合庁舎、東濃西部総合庁舎、飛騨総合庁舎において、実施している。その際に、「補助金の額の確定」に係る現地調査チェックリストを用いて確認している。

しかし、市町村担当者に、提出や訂正を指示したことなど、検査記録（議事録）を作成していない。

【規範】

岐阜県公文書規程第３条第１項「職員は、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、処理に係る事案が軽微なものである場合を除き、次に掲げる事項その他の事項について、文書を作成しなければならない。」

【指摘　建築指導課】

各市町村担当者が記録を残しているかもしれないが、建築指導課においても、検査記録（議事録）を作成すべきである。

８　参考情報の提供

【参考報告　岐阜市】

「岐阜市建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱」には、第９条第１項「第３条第３号に掲げる事業（木造住宅に係る住宅耐震補強工事事業）にあっては、補助金の交付対象者に代わって当該事業に係る工事等を行った者（建設業者（･･･）及び相談士）が補助金の代理受領ができる」と、代理受領の規定を設けており、参考となる。

【規範】

岐阜県耐震改修促進計画（平成29年４月改定）の「第６　建築物の耐震化の推進に関する事項」「２　計画の推進体制」において、「県、市町村、関係機関及び建築関係団体等で組織する「岐阜県建築物地震対策推進協議会」を活用し、耐震化への取り組みの情報交換や実施施策の検討などで連携を図り、全県下一丸となって建築物の耐震化に取り組む。」とされている。

【意見　建築指導課】

上記岐阜市の代理受領規定のように、各市町村参考となる運用事例等について、各市町村に情報提供等することが望ましい。

９　住宅耐震改修工事が年度内に完了しない場合

【事実関係】

建築指導課、大垣市等に対するヒアリングでは、「住宅耐震改修工事費補助金」について、毎年 10 月以降４月までの間、補助金の交付申請を行うことができないため、利用できない期間があるとの話があった。各市町村及び岐阜県において、補助金の交付決定が出てから、住民である建物所有者等が、工事業者と契約締結し、年度内に、工事を完了して、実績報告する必要があるとの説明があった。

【規範】

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第７条第１項第５号「補助事業等が予定の期間内に完了しない場合･･･においては、すみやかに各省官庁の長に報告してその指示を受ける。」

岐阜県補助金等交付規則第６条第５号「補助事業等が予定の期間内に完了しない場合･･･においては、すみやかに知事に報告してその指示を受けるべきこと。」

岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱第７条第２項「･･･事業の一部がやむを得ず交付の決定のあった日の属する年度内に完了しないときは、当該年度に完了する部分に係る完了実績報告書を作成し、知事に提出するものとする。」

【意見　建築指導課】

市町村に対し、繰越を含めた制度の詳細を周知し、時期の問題で、補助金の申請が過度に抑制的にならないようすることが望ましい。

終章　課題と提言

第１　はじめに

１　関係者への御礼

包括外部監査は、約１年にわたり、数多くのヒアリング、書類提出、調査の依頼をするものであり、関係者に対して、本来の業務とは別の負担をかけることとなる。そのような中で、本監査を実施するにあたり、住宅課、建築指導課、県産材流通課、住宅供給公社、岐阜市、大垣市、中津川市、高山市、瑞浪市、川辺町、御嵩町、垂井町、各県営住宅の住宅管理人のほか、自治会、共益費管理組合、駐車場管理組合など、多数の関係者には、全面的に協力をしていただいた。また、監査委員からの助言や行政管理課からの多大なサポートを頂いた。新型コロナウイルスの蔓延により、例年になく監査の実施が困難である中、本報告書を完成させることができたのは、多忙であるにもかかわらず、住宅課をはじめとする各関係者が、ヒアリング、現地視察、資料提出などについて、真摯に対応していただいたことに尽きる。心より感謝申し上げる。

２　本監査における基本的な考え方

本監査では、「衣食住」の「住」という人が生きていく上で必要不可欠な場面に関する岐阜県の事業を取り上げた。

そのため、県民の声をより丁寧に拾い上げる必要があると考えた。

できるだけ、現場に赴いて、現場に近い多数の関係者から話を聞き、できる限りの資料を集めるという姿勢を重視した。現場重視という観点は、昨年度に引き続き、強く意識したことである。

現場重視のため、岐阜県庁や岐阜県住宅供給公社に対するヒアリングだけではなく、県庁担当課よりも住民に近い市町に対して、補助金交付団体としての往査等や関係人調査を実施した。また、住宅管理人に加えて、県営住宅の入居者団体（自治会等の代表者）に対するヒアリング等も、関係人調査として実施した。

都道府県の監査において市町村に積極的に往査した過去の事例（補助金交付団体、関係人調査）や、自治会等の入居者団体に組織的に調査した過去の事例（関係人調査等）は見当たらなかったが、現場重視という観点から、実施した。

第２　現状の課題

監査により様々な課題が発見された。その課題の詳細は、住宅管理人及び住宅監理員に関する規則等、駐車場の管理状況、住宅使用料等の債権管理、共用スペースの管理、空き家等対策事業及び耐震化促進事業における補助金の活用状況等、課題ごとに、報告させていただいた。

監査人は、課題の発生原因は、主に、次の２点にあると考えている。

①根拠となるべき法規範等が、確立されていないこと
②県担当課が、県民の状況を直接的に把握しにくい立場にあること

①根拠となるべき法規範等が確立されていない例として、共益費の徴収等についての根拠が不明確である事例、延滞金の徴収が個別合意に基づく事例、強制執行実施後であるにもかかわらず居住している事例などが挙げられる。

入居者の中からは、「このような住宅に住ませてもらっていることに感謝している。安い家賃だからこそ、共益費の徴収等についても自分たちで実施することは納得している。しかし、何が根拠かということを明示していただかなければ、入居者の方に、自治会役員として説明ができない。」という意見もあった。

②他の都道府県でも当てはまることではあるが、岐阜県担当課は、県内市町村担当課と異なり、直接、県民と接する場面が少ない。

そのような中で、県営住宅は、県民と直接関わる数少ない場面の一つである。県営住宅では、自治会等の自治組織が重要な役割を果たしている。市営住宅の場合、市町村は、補助金等の関係で、自治会等と関わることが多く、自治会等と連携することで、入居者の状況を把握しやすい。しかし、県営住宅の場合、県担当課は、県営住宅以外の場面で、自治会に関わることがほとんどないため、自治会との連携が難しく、入居者の状況を把握しにくい状態にある。

また、空家対策推進のための補助金、耐震化促進のための補助金についても、市町村を通じて行う間接的な補助金であり、補助金の要否や使途の具体的な状況などについて、直接、県民の状況を把握しにくい立場にある。

住宅に関する事業は、県民の生活に大きな影響を与える事業であるから、県民の状況を把握する必要があるが、県担当課が、直接、把握しにくい状況にあることが、県において実施する住宅事業の難しさであると思われる。

以上の発生原因を踏まえて、監査人は、岐阜県に対する提言を述べる。

第３　提言

１　根拠となるべき法規範等の確立

法規範等が確立すれば、説明責任を果たしやすくなり、業務の精神的負担も少なくなるし、業務の効率化につながると考えている。

例えば、共益費の徴収等についても根拠が明確となれば、県担当者も、自治会等共益費を徴収している管理団体も、県営住宅の入居者に対して説明することができる。そのためにも、今回の監査で、指摘や意見で述べた事項について取り組んでいただくことができればありがたい。

本報告書では、参考となる事例を掲載するとともに、できる限り、具体的に、課題解決のための規範や指摘・意見を示すよう努めた。

また、住宅課は、規範についての整備を進めているが、規範の確立を進めるためにも、内部統制の活用を図っていただきたい。

個人情報の管理、記録の管理、規範の整理等、住宅課が、内部統制の独自項目を設定することは、規範の確立を進める上でも重要であると考える。

また、内部統制、監査委員監査、包括外部監査の連携にもつながると考える。

２　市町村との連携を深めること

県民の状況を具体的に把握するためには、基礎自治体である市町村担当課との連携を深めることが必要である。

例えば、居住支援協議会などの連絡会議を発展・活性化させ、各市町村の自治会を担当する課と連携することで、各県営住宅の自治会の状況等を把握しやすくなると考えられる。また、各市町村の福祉部局と連携することで、生活保護受給者について、住宅使用料等の代理納付の活用のほか、滞納について福祉的観点を含めた全般的な対応が取りやすくなると思われる。

県住宅課の空家対策推進室では、県内 42 市町村に対して空家対策計画や要綱等を策定させるなど、働きかけをしていた。同様に、住基本生活計画の策定など、各市町に対して、各種計画の策定などについて働きかけをするなど連携を深めるための活動を広げることが考えられる。

そのほか、市町村の公営住宅の状況も踏まえて、集約化事業などにおいて、県全体における広域的な対応を検討できるのは、岐阜県の住宅課だけである。

基礎自治体である市町村ができないことを、県住宅課が実施するなど、活動の軸を市町村とは異なるところに移すことも考えられる。

住宅に関する事業は、あらゆる事業の前提となるため、各担当課との連携が必要となる。住宅に関する事業は、県内 42 市町村の各担当課と連携して取り組む必要があり、その中心的役割を担うのが、県の住宅課であると考える。

第４　最後に

１　住宅に関する事業は、県民が生活していくために、地方公共団体が行う事業の中で最も重要な業務の一つである。特に、今年度のように、新型コロナウイルスなどにより生活困窮者が増える場面では、安心して住む場所を確保することは岐阜県などの地方公共団体の責務でもある。

しかし、上記で述べた課題のためか、必ずしも、適切に対応できていない場面があった。今後、進んでいく高齢化社会・国際化社会に対応するためにも、より一層、上記２つの課題に、意識的に対応することが必要であると考えている。

２　人口減少化社会であり、住宅もどのように減少させていくかという意識があるためか、住宅に関する事業を後ろ向きの事業と捉えているのではないか、そのため、消極的な思考になっているのではないか、と感じることもあった。

しかし、住宅に関する事業は、決して、縮小事業でもないし、不採算事業でもない。負の事業でもない。

住宅課を始めとする県の担当課は、居住支援協議会など連携機関を発展・活性化させるなどして、市町村担当課との連携を広げ、深めることにより、県域全体で捉えた、福祉的な観点も踏まえた横断的な政策を行うことができると考える。

３　本監査では、「衣食住」の「住」について報告させていただいた。住居は、各施策の基本である。人口政策・移住政策において住居の問題を切り離すことはできない。住居が安定することで、犯罪防止にもなるし、広域的な住居の提供により、ＤＶや虐待による被害を防ぐことにもつながる。

安心して住める住居がなければ、「健康で文化的な最低限度の生活」（憲法 25 条）を送ることができない。住居は、基本的人権である幸福追求権（憲法 13 条）の土台であり、最も重要な要素の一つである。

岐阜県の住宅に関する事業に対して、住宅課をはじめとする担当課職員の方々が、誇りを持って職務に取り組んでいただき、適切な行政運営がなされるよう、本監査が少しでもその助けとなることを切に願い、本監査報告を終える。

以上

令和２年度　包括外部監査の日程

令和２年度の包括外部監査の日程は次のとおりである。監査の透明化という観点から掲載をした。ここでは、内部の全体協議、レクチャー、ヒアリング、現場視察、訪問調査、関係人調査を記載している。監査においては、この他に、住宅供給公社が管理する物件の視察、文献の収集・検討、監査チーム内部の個別協議、報告書執筆などの作業があるが、以下には含まれていない。

月　日	担当課等	内　容
４月 23 日	住宅課、建築指導課	予備ヒアリング（全体像の把握）
５月１日	荒崎住宅	予備ヒアリング、現地調査
５月１日	藤江住宅	予備ヒアリング、現地調査
５月 11 日		内部協議（第１回）
５月 21 日	住宅課	住宅課協議
５月 28 日		監査委員協議
６月３日	ソピア・フラッツ	現地ヒアリング
６月９日	旭ケ丘住宅	現地ヒアリング
６月 11 日	加野住宅	現地ヒアリング
６月 11 日		内部協議（第２回）
６月 22 日	東濃建築事務所	視察
６月 30 日	建築指導課、 空き家対策推進室	資料閲覧
７月１日	住宅課	資料閲覧
７月２日	北方住宅	現地ヒアリング
７月２日	近の島住宅	現地ヒアリング
７月３日	住宅供給公社	ヒアリング

7月6日	住宅供給公社	県営住宅抽選会視察
7月13日		内部協議（第3回）
7月20日	住宅課	協議、記録閲覧
7月27日	住宅課	記録閲覧
7月27日	北方住宅	明渡執行立合
7月29日	泉北住宅	現地ヒアリング
7月29日		監査委員協議
7月30日	住宅供給公社	記録閲覧
8月3日	住宅課	記録閲覧
8月4日	夕陽ケ丘住宅	現地ヒアリング
8月4日	白木町住宅	現地ヒアリング
8月5日	住宅供給公社	記録閲覧
8月7日	宮代住宅	現地ヒアリング
8月11日	住宅供給公社	記録閲覧
8月11日	建築指導課、 空き家対策推進室	補助金ヒアリング
8月17日	住宅供給公社	記録閲覧
8月17日	住宅課	補助金ヒアリング
8月21日	田神住宅	現地ヒアリング
8月24日	住宅供給公社	記録閲覧
8月25日	住宅供給公社	記録閲覧
8月26日	尾崎住宅	現地ヒアリング
8月28日		内部協議（第4回）

8月31日	住宅供給公社	記録閲覧
9月1日	赤保木住宅	現地ヒアリング
9月1日	飛騨建築事務所	視察
9月4日		監査委員協議
9月7日	住宅供給公社	記録閲覧
9月11日	住宅供給公社	記録閲覧
9月17日	住宅供給公社	記録閲覧
9月23日	住宅供給公社	記録閲覧
9月24日	大垣市	関係人調査、ヒアリング
9月29日	住宅供給公社	記録閲覧
10月1日	大垣市	ヒアリング
10月1日	荒崎住宅	関係人調査、ヒアリング
10月2日		内部協議（第5回）
10月5日	住宅供給公社	県営住宅抽選会視察
10月8日	住宅課	資料閲覧
10月8日	川辺町	ヒアリング
10月9日	岐阜市	ヒアリング
10月9日	藤江住宅	関係人調査、ヒアリング
10月9日	住宅供給公社	記録閲覧
10月12日	夕陽ケ丘住宅	関係人調査、ヒアリング
10月14日	夕陽ケ丘住宅	関係人調査、ヒアリング
10月15日	近の島住宅	関係人調査、ヒアリング

10月15日	住宅供給公社	記録閲覧
10月16日	加野住宅	関係人調査、ヒアリング
10月16日	垂井町	関係人調査、ヒアリング
10月18日	宮代住宅	関係人調査、ヒアリング
10月23日	住宅供給公社	補助金抽選会視察
10月29日	田神住宅	関係人調査、ヒアリング
10月30日	ソピア・フラッツ	ヒアリング
10月30日	住宅供給公社	記録閲覧
11月3日	尾崎住宅	関係人調査、ヒアリング
11月5日	住宅供給公社	記録閲覧
11月9日	御嵩町	ヒアリング
11月10日	旭ケ丘住宅	関係人調査、ヒアリング
11月11日	瑞浪市	ヒアリング
11月12日	赤保木住宅	関係人調査、ヒアリング
11月13日	住宅供給公社	記録閲覧
11月16日	住宅供給公社	記録閲覧
11月16日		内部協議（第6回）
11月18日	住宅供給公社	記録閲覧
11月19日	北方住宅	関係人調査、ヒアリング
11月20日	北方住宅	関係人調査、ヒアリング
11月22日	北方住宅	関係人調査、ヒアリング
11月24日	北方住宅	関係人調査、ヒアリング

11月24日	御嵩町	ヒアリング
11月24日	高山市	ヒアリング
11月27日	中津川市	ヒアリング
11月27日		監査委員協議
12月2日	泉北住宅	関係人調査、ヒアリング
12月4日	県産材流通課	ヒアリング
12月8日	住宅供給公社	記録閲覧
12月9日	住宅課	住宅課外倉庫3箇所確認
12月9日	産業技術課	ヒアリング
12月17日	北方住宅	関係人調査、ヒアリング
12月17日	住宅課	ヒアリング
12月17日	住宅供給公社	記録閲覧
12月18日	北方住宅	関係人調査、ヒアリング
12月18日	住宅供給公社	ヒアリング
12月22日		内部協議（第7回）
12月23日	出納管理課、管財課 財政課	関係人調査、ヒアリング
1月8日	住宅供給公社	記録閲覧
1月14日		空き家チーム協議
1月15日		補助金チーム協議
1月15日		住宅チーム協議
1月18日		空き家チーム協議
1月22日	住宅課	協議

1月26日		内部協議（第8回）
2月3日	白木町住宅	関係人調査、ヒアリング
2月5日	住宅課	協議（報告書）
2月12日		補助金チーム協議（報告書）
2月15日		住宅チーム協議（報告書）
2月15日		空き家チーム協議（報告書）
2月20日		内部協議（報告書）
2月21日		内部協議（報告書）
2月23日		内部協議（報告書）
2月24日	住宅課	ヒアリング
2月24日		監査委員協議
2月24日	垂井町土地改良区	関係人調査、ヒアリング
2月26日	加野住宅	駐車場現場視察
2月27日		内部協議（報告書）
3月1日	住宅課	ヒアリング
3月1日		内部協議（報告書）
3月2日	財政課、出納管理課 住宅課	ヒアリング
3月3日		内部協議（報告書）
3月5日	住宅課	ヒアリング
3月6日		内部協議（報告書）
3月7日		内部協議（報告書）
3月8日		内部協議（報告書）

指摘及び意見の一覧

第１　はじめに

本監査における指摘及び意見の一覧は、「第２」～「第４」記載のとおりである。

「指摘」は合計 177 個、「意見」は合計 121 個である。

「指摘」と「意見」の定義は次のとおりである。

指摘	べきである	違法又は不当であり、是正・改善を求めるもの
意見	のぞましい	違法又は不当ではないが、組織及び運営の合理化の観点から、是正・改善を求めるもの

第２　県営住宅の現場往査（第２章の２）における指摘・意見の一覧

別紙１「指摘事項・意見事項一覧表」と、別紙２「県営住宅の指摘・意見一覧表」のとおりである。ただし、「ソピア・フラッツ」は、含まれていない。

第３　補助金（第４章～第６章）における指摘・意見の一覧

別紙３「指摘事項・意見事項一覧表」と、別紙４「補助金等の指摘・意見一覧表」のとおりである。ただし、事業計画や委託事業、補助金全体に関する事項など「補助金の指摘・意見一覧表」に記載していないものがある。

第４　その他の指摘・意見の一覧

第１章（岐阜県の住宅に関する事業計画）、第２章の３（県営住宅の管理）、第３章（岐阜県住宅供給公社）、第５章（「補助金等の指摘・意見一覧表」以外）、第６章（「補助金等の指摘・意見一覧表」以外）については、以下の「指摘・意見の一覧表」のとおりである。

番号	対象（課）	指摘	意見	内　　容	本編頁
第１章　岐阜県の住宅に関する事業計画　　指摘０　意見４					

1	住宅課		意見	【住生活基本計画と各計画の関連性】 ①岐阜県公営住宅等長寿命化計画、②岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画、③岐阜県高齢者居住安定確保計画、④空家等対策に係る対応指針、⑤岐阜県耐震改修促進計画などの計画等と、岐阜県住生活基本計画との関連性が分かるように、各計画の内容を引用する、各計画の関連性を図示するなどして、関連性を明確にすることが望ましい。	32 頁
2	住宅課		意見	【岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】 住宅課、高齢福祉課、障害福祉課など、関連する担当課が、例えば、「居住支援協議会」に参加するなど、連携方法について、岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の中で、明示することが望ましい。	34 頁
3	住宅課		意見	【岐阜県高齢者居住安定確保計画】 住宅課、高齢福祉課、障害福祉課など、関連する担当課が、例えば、「居住支援協議会」に参加するなど、連携方法について、岐阜県高齢者居住安定確保計画の中で、明示することが望ましい。	34 頁
4	住宅課		意見	【市町村との連携】 各市町村において、住生活基本計画を策定するよう働きかけをすることが望ましい。	34 頁
第２章の２　県営住宅の現場往査　　指摘１　意見４ **第 11　ソピア・フラッツ**					
5	産業技術課、住宅課		意見	【一括募集】 現状、入居率が低下していることから、ソピア・フラッツに、ソフトピアジャパンセンター等で勤務する労働者の入居者数や入居率などの事実関係を確認した上で、今後も、一括指定が効果的かつ効率的なのか検討することが望ましい。	133 頁
6	管財課		意見	【申込者が一者の場合の採点】 強み・弱みについて、定数量化を図る必要がある。また、申込者が一者の年度と複数の年度とにおいて比較しにくい面もある。したがって、申込者が一者の場合でも、採点をすることが望ましい。	134 頁

7	管財課		意見	【指定管理者評価員の現地視察】 指定管理者評価員から具体的な評価を得るためにも、管理施設に係る業務の実施状況について、現地調査を行うよう、ガイドラインの改正を検討することが望ましい。	134頁
8	住宅課	指摘		【共益費の収支及び精算】 ソピア・フラッツ指定管理者の徴収するソピア・フラッツ部分（ワークショップ24の８階から10階部分）の共益費について、収支を明確にすべきである。 なお、ソピア・フラッツ部分のみの共益費の収支を算出することが困難という事情があるのであれば、管理業務委託契約書第１条及び４条第２項を、例えば、経費の按分についてのみなし規定を設けるなどの修正を検討すべきである。	136頁
9	住宅課		意見	【県営住宅（特別賃貸住宅）の用途変更等】 入居率の低下し続けている現状では、県有財産の有効活用の観点から、例えば、ソピア・フラッツの８～10階のうち１階分のみ近隣の法人の社員寮として使用させるなどの対応を検討することが望ましい。	136頁
第２章の３　県営住宅の管理					**指摘 32　意見 45**
10	住宅課		意見	【入居者の資格】 県税の滞納のみならず、過去における県営住宅の家賃滞納等の債務がないことをも要件とすることを検討するのが望ましい。	159頁
11	住宅課		意見	【募集情報の開示】 生活保護を申請する窓口（各福祉事務所）のほか、高齢福祉課、障害福祉課、災害対策担当課において、パンフレットを置くことが望ましい。	163頁
12	住宅課		意見	【入居審査】 入居審査にあたっては、入居資格要件である居住用不動産の有無について、口頭のみでの申告・確認ではなく、書面により確認するのが望ましい。	163頁

13	住宅課	指摘		【住宅困窮要件の確認】 仮に、入居説明会までに所有権移転後の登記簿謄本等の証明書の提出ができない場合で、かつ、提出できないやむを得ない理由の疎明（上記破産申立代理人作成に係る上申書等）がある場合であっても、事後的に、同証明書を提出させ、住宅の所有者でなくなった事実を確認すべきである。	164頁
14	住宅課		意見	【抽選方法の見直し】 急速な高齢化及び退職年齢の引上傾向等の昨今の社会・県内情勢に照らせば、優先入居要件のうち、高齢者世帯については、該当年齢を引き上げるなどして、より現在の社会情勢に合致し、もって「速やかに公営住宅に入居させることが必要である者」の抽出・保護に資する制度設計になるよう、見直しを図るのが望ましい。公開抽選という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て、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方法も検討されたい。実情調査による選考方法としては、登録制度、点数制度、優先制度等が想定され、その公正な運用を図る趣旨より、入居者選考委員会の組織及び運営も考えられる。	167頁
15	住宅供給公社	指摘		【抽選会場における本人確認】 本人の出席が原則とされていること及び抽選行為・結果により入居申込権の取得という新たな法律関係が生じること等に鑑みれば、本人確認は、より慎重に行うべきであり、具体的には、申込時において面識を有するか否かという担当者の認識・記憶という主観的要素に依拠せず、抽選会場への入室の際には、案内ハガキの所持に加え、身分証明書の提示により、客観的に本人確認を行うべきである。 また、やむを得ず代理人が出席する場合には、上記に加え、当選後の辞退行為等、その委任の範囲が問題となる場面も想定されるため、本人に対し、事前に委任の範囲に関する同意書等の提出を求めるなどして、その範囲を明らかにすべきである。	168頁

16	住宅課		意見	【入居辞退者の取扱】 入居辞退者のうち、辞退理由が、単に「希望の棟・部屋・間取りではない」という専ら志向的理由と思料されるものが一定数含まれていることから、辞退に関する実態を十分調査した上で、現に住宅に困窮していることが明らかな者が、公平に県営住宅に入居できるような方法を模索されることが望ましい。	171頁
17	住宅課	指摘		【連帯保証人の要件該当性①】 自営業者で売上はあっても所得がマイナスである者については、「入居者と同程度以上の収入を有する個人」に該当せず、連帯保証人の要件を欠く。 よって、特に自営業者については、確定申告書上の数値を正確に把握した上で、その収入要件を精査すべきである。	172頁
18	住宅課	指摘		【連帯保証人の要件該当性②】 同居人だが生計が別であると主張する場合、その者の家計収支表等の裏付資料を提出させた上で、「入居者と生計を一にしていない者」の要件該当性を慎重に判断すべきである。	172頁
19	住宅課	指摘		【連帯保証人の要件該当性③】 県営住宅の住人で家賃を滞納している者について、「知事が適当と認める連帯保証人」とすることは適切でなく、連帯保証人の要件を欠くと判断すべきである。	173頁
20	住宅課		意見	【連帯保証人の要件改正】 県営住宅連帯保証人取扱要領において、連帯保証人の要件につき、入居者と別生計であることのほか、家賃・税金滞納がないこと、暴力団等の構成員でないことを加えて明記するのが望ましい。	173頁
21	住宅課		意見	【連帯保証人の極度額】 県営住宅全体における過去の明渡済案件につき、敷金から原状回復費用等を控除した残額の平均値を調査する等した上で、家賃の高低を問わず一律賃料月額の6ヶ月分という現在の極度額の設定方法の妥当性を精査し、最低極度額の設定等をも視野に入れて再検討するのが望ましい。	173頁

22	住宅課		意見	【連帯保証人の免除】 「特別の事情」にいう「本人の不断の努力によっても連帯保証人となる者がみつからない場合」については、社会情勢や地域の実情等も踏まえた上で、具体的な審査過程・方法等の統一化を図ることが望ましい。	174頁
23	住宅課		意見	【浴槽等の設置・撤去】 民間住宅の現状等も考慮すると、居住性向上事業による浴槽等の設置をさらに進め、最終的には、全団地全戸に設置されることが望ましい。	175頁
24	住宅課	指摘		【住宅監理員の選任（改善報告）】 尾崎住宅及び北方住宅のみならず、他の全住宅（ただし、ソピア・フラッツ（指定管理）を除く。）において住宅監理員を選任し、住宅ごとに選任された住宅管理人を指揮すべきである。 なお、令和３年２月１日、従前より住宅監理員が選任されている尾崎住宅及び北方住宅に加え、その他の各県営住宅を管理する住宅監理員が選任され、条例に則した適切な管理体制が整備されたので、改善報告とする。	176頁
25	住宅課	指摘		【住宅監理員の規則等】 住宅監理員の職務権限及び範囲等を明確にするため、住宅課は、その基本的な部分につき規則などを制定すべきである。また、子細な事項については、住宅供給公社（住宅監理員は住宅供給公社職員から選任される。）が、要領等によって定めるべきである。	176頁
26	住宅課	指摘		【住宅管理人の規則】 住宅管理人の職務権限及び範囲等を明確にするため、その基本的な部分につき規則などを制定すべきである。	177頁
27	住宅課	指摘		【入居者台帳の取扱要領等】 入居者台帳には、本人及び第三者の個人情報が多数記載されているため、必要な措置として、その利用・保管・破棄等に関して、明確に定めた要領等の整備を進め、適正な取扱を徹底すべきである。	178頁

28	住宅課	指摘		【入居者台帳の情報提供に関する同意欄（改善報告）】 入居者台帳の書面上に、同台帳に記載された各人の個人情報の利用目的を明示するとともに、住宅供給公社以外のものである住宅管理人へ情報提供されることにつき、入居者より事前に同意を得るべきである。 なお、令和３年１月 19 日より、入居者台帳の写しを住宅管理人が保有し、緊急時に同書類の情報を利用することにつき、入居者が事前同意する旨が記載された新様式の「県営住宅入居報告書兼入居者台帳」が作成・運用開始されたため、改善報告とする。	178頁
29	住宅課	指摘		【退去者に関する入居者台帳の返還（改善報告）】 退去者が生じた場合には、速やかに住宅管理人から当該退去者に係る入居者台帳を回収すべきである。 なお、令和３年１月 19 日より、入居者が住宅を退去後、住宅管理人は住宅供給公社へ入居者台帳を返却する旨が記載された新様式の「県営住宅入居報告書兼入居者台帳」が作成・運用開始されたため、改善報告とする。	179頁
30	住宅課	指摘		【入居者台帳の新管理人への引継】 住宅管理人交代等の場合には、新旧住宅管理人間で直接入居者情報を引き継ぐのではなく、いったん住宅課や住宅供給公社が、旧住宅管理人より入居者台帳を受け取り、その情報内容等を確認の上、新住宅管理人へ提供する方法によるべきである。	179頁
31	住宅課		意見	【防犯カメラの取扱要綱等】 防犯カメラの設置については、いずれも設置者（自治会等）の要望に基づくものであり、住宅課又は住宅供給公社による住宅管理上の委託ではないが、個人情報保護条例等の趣旨に鑑み、自治会等にそのデータの取扱に関する要綱等の取り決めをさせた上で、これを提出させることが望ましい	180頁

32	住宅課		意見	【収入超過者に対する住宅のあっせん等】 352世帯にも及ぶ収入超過者については、明渡努力義務を規定した法の趣旨に鑑み、住宅供給公社を通じて他の賃貸住宅を紹介したり、空き家バンクなどを通じて利活用が可能な空き家を紹介したりするなど、その努力義務の履行を促すよう、具体的な働きかけをするのが望ましい。	186頁
33	住宅課	指摘		【高額所得者に係る明渡請求取扱内規の誤記】 高額所得者に係る明渡請求取扱内規第8条中の明らかな誤記につき、「第4条」は「第5条」と、「第6条」は「第7条」と正すべきである。	188頁
34	住宅課		意見	【入居率等の低い住宅における高額所得者に対する明渡請求】 高額所得者に対する明渡請求権の行使を、入居率0.9を上回る場合等に限定することは、上記制度趣旨のうち、①公営住宅が低額所得者のための低家賃住宅として、多額の国民の税金をもって供給されるものであるという観点において沿わないものと考えられる。また、②の観点においても、昨今の入居率の低下及び老朽化等に基づく公営住宅の集約化にも鑑みれば、高額所得者に対しては、入居率等の低い住宅においても原則的に明渡請求を行うものとし、積極的に集約化事業を進めるのが望ましい。	188頁
35	住宅課	指摘		【必要書類の添付】 岐阜県県営住宅条例第26条第3項第4号に対応する必要書類の添付として、「その他特別の事情を疎明する各種書類」等、高額所得者に係る明渡請求取扱内規第7条第2項第4号を設けるべきである。	189頁
36	住宅課		意見	【明渡期限延長の具体例例示】 「その他前各号に準ずる特別の事情」については、高額所得者に係る明渡請求取扱内規等により、ある程度類型化した具体例を示すなどして、統一的運用及び入居者間の公平を図るのが望ましい。	189頁

37	住宅課		意見	【家賃減免事由の具体例例示】 家賃の減免は、入居者の生活に直結する重大な事項であることから、基準の明確性・判断の統一性を担保し、もって入居者間の公平を図る趣旨より、収入分位の変動有無という判断基準を家賃減免取扱内規に明記することが望ましい。	190頁
38	住宅課		意見	【同居者を含めた入居者情報の更新】 入居後の同居者の異動実態を適切に把握するための方法を検討することが望ましい。 住宅の適切・合理的な管理を実行する必要から、把握された最新の入居者・同居者の情報については、個人情報保護の観点より、その利用目的及び住宅管理人への情報提供等につき入居者の事前承諾を得た上で、住宅管理人へ提供し、同人が保管・使用する入居者台帳を、最新の情報に更新することが望ましい。	191頁
39	住宅課		意見	【暴力団排除条項の改正】 入居者の資格及び入居後の同居承認等については、その排除対象者を、「現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員に該当する場合」のみに限定することなく、「暴力団員と密接な関係を有する者」をも対象に含めることが、岐阜県暴力団排除条例の趣旨に合致し、望ましい。	192頁
40	住宅課		意見	【暴力団排除に関する誓約書の徴求】 住宅課においては改正民法における定型約款に該当すると考えていること、附合契約であることなどから、民法改正前の入居者に対しても、暴力団排除条項の規定が及ぶ可能性があることや、入居者間における取扱の公平性という観点から、誓約書を徴求していない平成19年12月1日以前の入居者からも、ひとしく誓約書を徴求することが望ましい。	193頁

41	住宅課		意見	【県営住宅の暴力団員への対応に関する要領における規定事項の条例化】 既存入居者が暴力団員に該当する場合は、岐阜県県営住宅条例第29条第1項第10号に定める明渡請求事由に該当し、同条第4項の規定に基づき、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する金額までの範囲で、家賃ではなく家賃相当損害金を請求することになる。 したがって、近傍同種の住宅の家賃と決定する要領の記載が現実の取扱に即していないため、要領を改正し、適正な取扱いを定めることが望ましい	194頁
42	住宅課		意見	【連帯保証人の現状把握】 契約期間の長い賃貸借の性質にも鑑みれば、例えば、毎年度提出する収入申告書に、同居人に関する記載欄があるのと同様に、新たに連帯保証人の欄を加え、その異動事実を把握する端緒を設け、異動事実が把握された場合には、入居者へ連帯保証人住所等変更届の提出を促すなどして、現況把握に努める方法を検討することが望ましい。	194頁
43	住宅課	指摘		【入居承継と敷金の承継】 県営住宅入居承継取扱要領第4条第6号の要件該当性の判断に際しては、要領等により、その権利の承継及び譲渡がなされた事実の確認手続等を定めるとともに、確認書類等を整備すべきである。	195頁
44	住宅課		意見	【苦情対応の記録方法】 申入のあった苦情等については、全件、住宅課及び住宅供給公社が使用・運用している公営住宅システム（ソフト）に入力する等して、担当者以外の者もその内容、対処方法及び対処結果を情報共有可能な体制を構築するとともに、住宅別、入居者の属性別等でその傾向を分析し、事後対応のみならず、事前対応（予防）にも努めるのが望ましい。	196頁

45	住宅課	指摘		【住宅課における記録の管理】 県営住宅ごとに、行政財産の目的外使用許可等の記録を綴じる又は公営住宅システム（ソフト）に全件入力する等して、書類又はデータを常に整理するとともに、担当者ごとにファイル、入力、処理方法等に差異が生じないよう、記録のファイル方法等につき、統一的なルールの策定及び運用を図るべきである。	197頁
46	住宅供給公社	指摘		【住宅供給公社における記録の管理】 県営住宅ごとに、各記録を綴じる又は公営住宅システム（ソフト）に全件入力する等して、書類又はデータを常に整理するとともに、担当者ごとにファイル、入力、処理方法等に差異が生じないよう、記録のファイル方法等につき、統一的なルールの策定及び運用を図るべきである。特に、「県営住宅入居申込書」などの入居申込関連書類は、名義人（退去滞納者を含む。）に債務が存在する以上、適切に保存されるべきである。	197頁
47	住宅課		意見	【公営住宅システムの活用】 経済性、効率性及び有効性の観点から、公営住宅システム（ソフト）の機能を最大限利用・活用し、情報の統一的、一元的な管理及び運用を図ることが望ましい。同ソフトの運用説明書によれば、先述した苦情等記録の全件入力により、担当者間における情報（苦情等内容・処理過程・結果）の共有を図ることや、各住宅における入居率・空き家率、入居者年齢・性別・国籍等の集計機能を活用することにより、各住宅の実情に即した管理方法（共益費の徴収方法、集会所の利用方法等）や集約化事業を数値的に分析し、その結果を入居者との協議・対応に活かす方法が考えられる。	198頁
48	住宅課		意見	【内部統制の特別事項】 住宅課の内部統制において、個人情報の管理や記録の管理のほか、要綱や要領等の整備などについて、「独自項目」を定めることが望ましい。	198頁

49	住宅課	指摘		【駐車場管理における個人情報の外部提供についての同意】 住宅課は、住宅供給公社が、駐車場管理組合等に再委託することを把握しているのであるから、駐車場使用契約書に、申請手続にあたり駐車場管理組合等の第三者に対し、申請者の個人情報を提供する可能性があることについて、同意条項を入れておくべきである。	200頁
50	住宅課		意見	【駐車場管理の外部業者への委託】 駐車場管理組合等において行っている業務と民間事業者の受託可能な業務内容を比較し、民間事業者への再委託が有効性・経済性の観点から優れており、また入居者の意向としてもその要望が強いことが確認された場合においては、民間事業者への委託など、駐車場管理の在り方を検討することが望ましい。	201頁
51	住宅課	指摘		【駐車場の保有台数に関する要綱等】 要綱等において、各団地の入居率や駐車場設置数、空き状況をふまえ、希望者に居住棟に近い場所に２台目、３台目の駐車場を保有させても駐車場の適切な維持管理に支障が無いと認められる場合においては、当該使用希望を認める旨の規定を設けるべきである。	202頁
52	住宅課		意見	【駐車場の区画変更要望への対応】 具体的な事例を集積した後、駐車区画の変更を認めることが可能なケースについて、要綱等に例示することが望ましい。	202頁
53	住宅課		意見	【駐車場の空きスペースの活用】 入居率低下により空駐車場が目立つ場合には、集約化事業等により募集停止としている住戸に割り当てた駐車部分を貸与するなど、現実の使用状況に留意しつつ、駐車場の空きスペースについて、２台目ないし３台目の駐車場区画を貸与することが望ましい。	203頁

54	住宅課	指摘		【許可取消の条例、要綱、契約書の文言統一】 当該規定を削除するか、駐車場を使用する入居者が、条例上の使用許可取消と私法上の契約解除に齟齬が生じていると誤認しないよう、上位法の要請の範疇でその具体を定めた規定があることが分かるような文言に修正すべきである。 また、条例、要綱及び契約書に列記される解除事由について、駐車場を使用する入居者が理解しやすいように、記載順番や文言の内容を可能な限り統一すべきである。	205頁
55	住宅課		意見	【滞納理由の把握と福祉的支援】 個人情報の外部提供に関する同意書などにより、滞納３月以上の世帯について、滞納理由を把握することが望ましい。	210頁
56	住宅課		意見	【代理納付率の向上①】 生活保護受給世帯を的確に把握する必要があるため、関係市町村福祉部局と、積極的連携を行うための協議を行うことが望ましい。	211頁
57	住宅課		意見	【代理納付率の向上②】 一定の滞納が生じた入居者について、滞納整理を行う中で市町村福祉部局等から情報提供を受けることの同意を取得し、生活保護を受給している場合は代理納付を活用することで、滞納の抑制を図ることが望ましい。	212頁

58	住宅課	指摘		【強制執行等の措置】 督促後１年以上を経過しても履行がなされない債権については、原則として、地方自治法施行令 171 条の２又は同 171 条の５に基づいて、訴訟等の措置（明渡請求を必ずしも含むものではない。）又は徴収停止の措置を取るべきである。 特に、退去検査を完了した退去滞納者等、消滅時効の完成に特に留意が必要な者についての債権管理にあっては、時効更新（時効中断）の効力のない催告を繰り返すのではなく、分納誓約締結による債務の承認、地方自治法施行令第 171 条の２に基づく訴訟手続による履行請求又は第 171 条の５に基づく徴収停止の措置を取るべきである。 他方、長期滞留者のうち、要配慮世帯などにおいて、「特別の事情」（地方自治法施行令第 171 条の２但し書き）に該当する可能性がある者については、説明責任が果たせるだけの書面や資料をもとに、「特別の事情」の有無を精査し、提訴等の措置を保留することを検討すべきである。	213頁
59	住宅課		意見	【入居中の滞納者等に対する債権回収と弁護士委託】 継続的に発生する賃料債権は早期対応が重要である。入居中の滞納者や、退去滞納者のうち滞納繰越に至っていない者についても、弁護士による催告書の送付などを検討することが望ましい。	214頁
60	住宅課		意見	【法的措置及び債権放棄等に関する弁護士委託】 催告を委託する弁護士との業務委託仕様書を作成するにあたり、訴訟等の法的手続も含めることを検討するのが望ましい。また、徴収停止や債権放棄をするための報告書を作成させることが望ましい。	215頁
61	住宅課	指摘		【連帯保証人に対する請求（改善報告）】 法律上、家賃を３月以上滞納したときは明渡請求できるとされていることからすれば、連帯保証人へは、少なくとも滞納３月で納付依頼し、滞納状況を把握させるべきである。令和２年４月に改正された、県営住宅家賃等滞納整理実施要領では、滞納３月の段階で連帯保証人に納付依頼書を送付することが明確化されたため、改善報告とする。	216頁

62	住宅課	指摘		【連帯保証人に対する提訴（改善報告）】 例外事由の有無を判断するため、債務者、相続人、連帯保証人の所在、生活状態、資産状況等を調査・確認して、その結果を記録するとともに、その結果、例外事由が認められるのであれば、その事実及び根拠を明記した決裁手続を行うべきである。他方、例外事由が認められないのであれば、保証人に対する請求、法的手続による請求といった必要な措置をとるべきである。 令和２年度より、例外事由を明確にした上で、連帯保証人に対しても、請求、訴訟の共同被告人として訴訟提起するよう変更したため、改善報告とする。	216頁
63	住宅課	指摘		【延滞金（遅延損害金）の根拠】 全入居者との間で、民事法定利率を超える遅延損害金について合意したことを明確にするため、条例等に、延滞金（遅延損害金）に関する条項を設けるべきである。	218頁
64	住宅課		意見	【延滞金（遅延損害金）の調定】 遅延損害金は、一律、事後調定とするのではなく、元本のみ完済して、遅延損害金が残った場合など、調定することが可能な場合は、遅延損害金についても、事後調定ではなく、納入通知の前に調定することが望ましい。	218頁
65	出納管理課		意見	【事後調定のルール化】 事後調定が可能な場面は、例外的場面であるから、会計規則で明記することが望ましい。	219頁
66	住宅課、財政課		意見	【遅延損害金等のデータの公表】 行政の透明性の観点からも、発生した遅延損害金額、収納状況のデータ等を集積し、資料として作成し、県民に公表することが望ましい。	219頁
67	住宅課	指摘		【債権放棄に基づく不納欠損】 住宅課は、岐阜県私債権の管理に関する条例及び岐阜県会計規則に従い、債権放棄及び不納欠損の手続をとるべきである。	220頁

68	住宅課	指摘		【県営住宅使用料の不納欠損処分取扱基準第４条】 岐阜県私債権の管理に関する条例を踏まえて改正された会計規則の要件を前提に、取扱基準に定める要件を改正すべきである。	221頁
69	住宅課	指摘		【家賃相当損害金の把握】 通常家賃と家賃相当損害金を調定するにあたり、明渡請求をした日の翌日からは、当該対象者に係る家賃相当損害金を県営住宅使用料とは異なる歳入科目として調定するか、歳入内訳等を作成し、通常家賃と損害金を明確に区別する等の方法により、各々の金額を明確に把握すべきである。	224頁
70	住宅課		意見	【損害賠償額の予定】 判決が確定した場合や、強制執行を実施したが退去していない場合など一定の段階までに至った場合は、家賃同額ではなく、条例に規定するとおり、近傍同種の住宅の家賃の額の２倍に相当する金額を請求することが望ましい。	225頁
71	住宅課	指摘		【水道料金の滞納と求償債権】 水道契約は、各市町村給水条例等に従うほかないから、給水装置の所有者として滞納分を支払う場合には、求償債権として債権管理すべきである。	226頁
72	住宅課		意見	【連帯保証債務の範囲拡大】 入居者の死亡や失踪等により債権回収が困難となる場合も想定されるから、かかる場合に備えて、連帯保証人に提出を求める条例施行規則規定の様式の宛名に住宅供給公社を加えるなどの改正や、住宅供給公社が連帯保証人と水道料金に関する保証契約を別途締結するなどの工夫をして、滞納水道料金（求償債権）を連帯保証人から回収できるよう検討することが望ましい。	226頁
73	住宅課、住宅供給公社		意見	【集合メーター方式における水道料金徴収方法】 自治会等を管理人と定めている住宅の水道料金について、住宅課と住宅供給公社は、自治会が管理人を選任できない場合に備えて、検討を行うことが望ましい。	227頁

74	住宅課	指摘		【明渡請求を撤回する旨の意思表示の書面化】 令和２年度以前に明渡請求（賃貸借契約解除）の対象となったが、その後撤回事由に該当することとなり、かつ入居継続の意思が確認できる者については、その旨及び明渡請求を撤回するとの県の意思表示を、書面交付により、明確に行うべきである	230頁
75	住宅課	指摘		【明渡請求を撤回する旨の意思表示の書式作成】 強制執行における一時猶予と、明渡請求の撤回を明確化するためにも、県営住宅家賃等滞納整理実施要領第９条第１項に定める「明渡請求の撤回」を、同第19条に基づく書式と区別して、別途、第９条第１項に基づき作成すべきである。	230頁
76	住宅課	指摘		【強制執行、強制執行の猶予】 令和２年度以前に、明渡請求の判決が確定した者、明渡強制執行までに至った者については、「入居者等が生活保護法（昭和25年５月４日法律第144号）による保護決定を現に受けている場合その他当該入居者等が特に住宅に困窮している客観的事実があり引き続き県営住宅に入居することが適切と認められる場合」に該当するかを確認した上で、県営住宅家賃等滞納整理実施要領要領第14条に基づく強制執行の手続を取るか、同第18条に基づく強制執行（第14条）の猶予の手続を取るべきである。	232頁
77	住宅課		意見	【共用スペースの管理についての役割分担】 入居者の高齢化や入居率の低下により、共用スペースの管理に行き届いていない部分が生じている。この点、県営住宅の所有者は県であり、その財産管理を適切に行う必要があることから、入居者による対応が困難となっている部分については、県による管理を検討し、役割分担の見直しを行うことが望ましい。	235頁
78	住宅課		意見	【共益費の使途】 共益費について、入居者は県が条例で定める共用部分の管理に必要な費用として負担していることから、それ以外の費用に支出する場合には支払を行った全入居者の同意を得た上で行うよう、共益費の管理団体（自治会等）に求めることが望ましい。	236頁

79	住宅課		意見	【団地内清掃と出不足料】 県は、当該出不足料の性質について自治会と協議するなどにより特定し、その結果、当該出不足料が共益費に分類された場合は、自治会に対し、出不足料を共同施設の管理のために使うよう求めることが望ましい。	236頁
80	住宅課		意見	【共益費と自治会費の区別】 共益費と自治会費を合算して徴収する場合は、それぞれの金額を明示した上で徴収するよう共益費の徴収を行っている自治会等の管理団体に求めることが望ましい。 また、共同施設の管理に要する費用については共益費から支出されることが望ましいため、自治会等の管理団体に対し、共益費として徴収すべき項目や、管理方法等具体的な取扱方法を例示し、ルールの見直しを求めることが望ましい。	237頁
81	住宅課		意見	【共益費の徴収業務】 共益費の徴収に係る主体としては、①入居者による徴収、②共益費の徴収及び管理を行っている団体（自治会等）が外部業者に業務を委託、③県による直接徴収の３つが考えられる。各住宅の住民自治や自治会加入率の程度を踏まえながら、それぞれの徴収主体に関する特徴を説明した上で、入居者にその徴収主体を選択させることが望ましい。その前提として、県は、県が共益費を直接徴収する場合の共益費の額及び内訳を明確にし、徴収業務に関する体制整備をすることが望ましい。	238頁
82	住宅課	指摘		【敷金運用基金の使用】 運用益について、入居者の意見を聞くなどして、入居者の共同の利便のために使用すべきである。	242頁
83	住宅課		意見	【入札辞退理由の明記】 入札辞退の理由について、できるだけ具体的に記載を求めて、入札辞退が少なくなるように入札方法を検討することが望ましい。技術者不足、手持ち工事が多い等が考えられる。入札辞退届の書式を改良し、その結果得られた辞退理由を分析し、辞退されにくい入札を目指すことが望ましい。	245頁

84	住宅供給公社		意見	【工事写真の日付】 工事（写真）の日付を特定するためにも、写真撮影の日にちが分かるように、ボードに日付を書き込んだ写真も撮影することが望ましい。	245頁
85	住宅課		意見	【集約化事業における収益性等の判断要素】 集約化事業を行うにあたり、どの住宅を集約化するのか判断するための要素として、修繕費及び減価償却費を含めた各県営住宅の損益等採算性についても、考慮要素として検討することが望ましい。また、公営住宅という公営事業の観点からは、有効性の検討のため、各市町村における生活保護世帯数も、考慮要素の一つとして検討することが望ましい。	254頁
86	住宅課		意見	【指定管理者制度との比較】 管理代行においても、事業計画書の作成や指定管理者評価会議など指定管理者制度において参考となるべき事項について情報共有し、他の県営住宅の管理の参考とすることが望ましい。	260頁
第３章　住宅供給公社				**指摘０　意見３**	
87	住宅供給公社		意見	【受託事業の拡大】 現在の受託事業の変動に対応するため、住宅供給公社に出資している多治見市が管理する市営住宅や、県営住宅の近隣に存在する高山市が管理する市営住宅（赤保木住宅の集会所は、高山市営住宅の集会所も兼ねている。）など、他の事業主体からの管理代行等の受託も検討することが望ましい。	280頁
88	住宅供給公社		意見	【一般賃貸管理事業の方向性検討】 入居率や修繕費用などの課題については、平成 21 年度の包括外部監査報告書の時点から改善されている部分があるものの、住宅供給公社の主要事業である一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）について、入居率や修繕費用などの視点から、さらなる経営改善等を検討することが望ましい。	280頁

89	住宅課、住宅供給公社		意見	【住宅供給公社の存続】 県営住宅管理事業、市営住宅管理事業等の受託の見通し、一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）やサービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支の見通し、借入金の返済計画について、今後は、経営基盤安定化計画推進委員会などに、専門家を交え、継続的に検討していくことが望ましい。	281頁
第４章　岐阜県の住宅に関する助成制度　　指摘２　意見１ 第 10　補助金全体に関する事項					
90	住宅課	指摘		【事業評価調書の記載方法】 各課が、年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価調書を作成するよう、記載例を例示するなどして、事業評価調書について具体的な記載をするよう指導すべきである。	296頁
91	住宅課	指摘		【事業評価の点数化】 事業評価が、○と△しかないため、全て○をつけるという状態になっている。例えば１～５など点数化して、定数評価が可能な状態とすべきである。	296頁
92	法務・情報公開課 財政課		意見	【暴力団排除条項】 第５章及び第６章で報告する岐阜県空き家総合整備事業費補助金（第５章の第２・９参照）、岐阜県空家除却費支援事業費補助金（第５章の第３・10参照）、岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金（第６章の第５・６）のように、岐阜県の補助金要綱において、暴力団排除条項の規定漏れを防ぐため、将来的には岐阜県補助金等交付規則に暴力団排除条項を導入することが望ましい。	297頁
第５章　岐阜県の空き家対策事業　　指摘１　意見１ 第５　空き家等対策の実効性確保					
93	住宅課	指摘		【実施状況及び事業計画の具体化】 所有者の意向等に左右されやすい実情も考慮し、これまでの空き家対策の状況を踏まえた上で、具体的な数値目標等を設定して、進捗を管理すべきである。	325頁
94	住宅課		意見	【空き家の状況調査】 「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」の対象事業である「空き家の状況調査」の活用を、各市町村に周知することが望ましい。	326頁

第６章　岐阜県の耐震化促進事業 第２　岐阜県耐震改修促進計画 第３　耐震改修啓発費 第４　木造住宅耐震診断指導監督業務委託			指摘７　意見４		
95	建築指導課		意見	【目標値の設定方法】 国の目標値に合わせる要請が強いのかもしれないが、住宅の耐震化率の設定において、「国の基本方針」に記載されている目標値が、岐阜県内において実施可能かどうかを検討することが望ましい。	330頁
96	建築指導課		意見	【計画の進捗確認】 ５年ごとにしか、計画の進捗確認ができていないが、計画が５年であることを考慮すると、実質上、進捗確認ができていないことに等しい。例えば、ローラー作戦の進捗率や耐震相談会の実施件数・相談人数、耐震診断の実施件数、耐震工事の実施件数など、毎年、確認が可能であり、積み上げが可能な目標数値を設定して、計画の進捗確認を行うことが望ましい。	330頁
97	建築指導課		意見	【耐震改修促進計画の策定】 県内市町村に、岐阜県耐震改修促進計画の素案を送付して、意見照会をするなどして、県内市町村の意見を聴取し、計画を策定することが望ましい。	331頁
98	建築指導課		意見	【住宅供給公社による耐震診断・改修】 岐阜県耐震改修促進計画における計画期間内において、住宅供給公社による耐震診断・改修ができるよう、具体的な計画を策定することが望ましい。	331頁
99	建築指導課	指摘		【相談説明会の開催方法の検討】 相談者数や視聴者数が多い相談説明会の開催方法について、事業評価調書の作成過程などで、定量的な指数を設定して、分析し、検討すべきである。	333頁
100	建築指導課	指摘		【相談説明会の実施計画】 「木造住宅の耐震化の必要性、重要性を広く県民に周知」するという事業目的からすれば、数年で全42市町村において実施できるように、説明相談会の実施計画を策定すべきである。	334頁

101	建築指導課	指摘		【派遣専門家の派遣人数の理由の記録化】 派遣する専門家について、1回あたり3人派遣していない場合は、その理由を記録上、明確にすべきである。委託業務概要書に従った派遣ができていないとすると、債務不履行となり、委託料を支払う根拠がなくなる。	335頁
102	建築指導課	指摘		【相談内容コメントの記録】 「説明相談会　報告書」にある「相談内容コメント」についても、派遣専門家が記載するよう、受託者に指導すべきである。「相談内容コメント」を記載しなければ、どのような相談があったのか分からず、耐震診断の勧誘につなげることができない。	335頁
103	建築指導課	指摘		【一者随意契約の理由】 「一般社団法人　岐阜県建築士事務所協会」に対する一者随意契約が適切なのか再検討した上で、一者随意契約（特定随意契約）を締結する理由を、より具体的、より正確に記載すべきである。	336頁
104	建築指導課	指摘		【事業内容の確認】 「木造住宅耐震改修事例集事業」についても、「事業内容」に含まれているのか確認し、正確に記載すべきである。決裁に至るまで、十分に検討していないと疑われる可能性がある。	337頁
105	建築指導課	指摘		【事業評価書の作成】 契約審査会調書の「契約が必要な理由」に記載されている、建築士の有無により発生している地域格差を解消するという事業の目的が有効に達成できているかを確認するためにも、事業評価調書を作成すべきである。	338頁

別紙１「指摘事項・意見事項の一覧表」

				指摘・意見の骨子
1	集会所	①	集会所の鍵の管理	自治会長等が鍵を保管する場合は、必要性を審査した上で、委嘱書等により、管理責任を明示すべき。
		②	集会所の使用簿	集会所の使用簿を作成し、定期的に、提出させるなどして、報告させるべき。
		③	集会所内の動産の管理	集会所に置かれている物品の所有者や契約者について随時把握し、個人所有物は撤去させるべき。
		④	集会所内の公衆電話の設置	県・公社・自治会連携のもと再度解約の申入をすべき。
		⑤	集会所の使用手続の変更	協力金の徴収など集会所の使用手続を変更する場合には、住宅課長の承認を求めるよう指導すべき。
		⑥	建物（集会所）の利用関係	使用貸借契約などの契約書又は行政財産使用許可書を取り交わすべき。
		⑦	文書の管理	集会所建設の経緯、使用許可に係る文書等についての管理状況を把握すべき。
2	物置等	⑧	物置等の設置	物置は、県が設置することが望ましい。
		⑨	自治会等による物置等の設置根拠	自治会等の物置等について、行政財産の目的外使用許可手続か、管理に係る協定締結をすべき。
		⑩	物置等の固定	転倒防止の処置を施すよう所有者に指導すべき。
		⑪	テレビジョン受信設備の設置	設備維持費用を自治会が負担することになった経緯を確認し、県が負担すべきか検討することが望ましい。
3	駐車場	⑫	駐車場管理組合等再委託先の確認・届出	自治会、駐車場管理組合等の当事者適格を精査し、再委託契約を締結すべき。
		⑬	駐車場管理に関する再委託の届出管理	住宅供給公社に対して、駐車場管理の再委託の届出を提出するよう指導すべき。
		⑭	駐車場管理に関する再々委託	駐車場管理組合から再々委託をしている場合は、速やかに承認または非承認の判断をすべき。
		⑮	駐車場管理組合の通帳	委託先と支払先を一致させるため、現在の理事長名義の通帳に変更するよう指導すべき。
		⑯	駐車場管理組合の収支報告書の確認	住宅供給公社においても、収支報告書の正確性を原資料と照らして確認すべき。
		⑰	駐車場管理組合の収支報告マニュアル	住宅供給公社において、収支報告書作成のためのマニュアルやひな形を作成することが望ましい。
		⑱	駐車場の私物	駐車場に置いているタイヤ等の私物を撤去するよう指示すべき。
		⑲	駐車場の鍵・駐車場バリケードの鍵	住宅監理員・住宅管理人が、鍵を保管すべき。業者が管理する場合は、契約書等を作成すべき。
		⑳	駐車場管理の委託業務報告書	委託業務報告書の記載マニュアルを作成し、管理の実態を把握できる業務報告書を作成・提出させるべき。
		㉑	駐車場バリケードの運用方法等	住宅管理人と入居者の間で、駐車場バリケードの運用方法等につき協議調整を図ることが望ましい。
		㉒	委託業務報告書の提出	住宅供給公社に対して、委託業務報告書などの資料提出を求め、委託業務の履行状況を確認すべき。
		㉓	民間業者への委託	民間事業者への委託を含めて、駐車場管理の在り方を検討することが望ましい。
		㉔	自治会等による障害者用駐車場の設置	自治会等が障害者用の駐車場を設置する場合は、県に、事前に報告させるべき。
		㉕	デイサービス車両等のフリースペース	高齢化が進むことなどから、デイサービス車両用のフリースペース導入を検討することが望ましい。
		㉖	駐車場管理組合による駐車料金の徴収	行政財産の目的外使用許可等を取消し、４台分の駐車料金を徴収すべき。
		㉗	駐車場に関する記録の保管	行政財産の目的外使用許可等、記録の一覧を作成し、更新して、漏れが無いよう管理すべき。
		㉘	駐車場の空きスペース・閉鎖駐車場	２台目の駐車場を居住棟の近くとする、３台目の駐車場を認めるなどの運用が望ましい。
		㉙	自動車保管場所管理組合規約	自動車保管場所管理組合規約について、実態と合わせるよう指導すべき。
4	駐輪場	㉚	駐輪場外の共用スペースの駐輪	入居者に対して、駐輪場外への駐輪をやめるよう、指導すべきである。
		㉛	放置自転車等私物撤去。駐輪場改造	駐車場から放置自転車や私物を撤去すべき。駐車場を物置や倉庫から、現状に戻すべきである。
5	設置物	㉜	ソーラー式センサーライト	行政財産の目的外使用許可手続を取るか、撤去するよう指導すべき。
		㉝	防犯カメラ	貼紙への名称使用につき自治体の許可の有無を確認し、ない場合には名義人を自治会等に是正すべき。
6	無断変更等	㉞	敷地内における花壇造成、栽培、植樹	原状に戻すよう指導すべき。
7	安全管理	㉟	劣化した掲示板	使用するのであれば修繕すべき。使用しないのであれば、撤去を検討すべき。
		㊱	枯れ池	枯れ池について、埋立を行うなどの整備をすべき。
		㊲	樹木の剪定	住宅監理員又は住宅管理人に対して、定期的に、樹木の状況を報告させ、管理することが望ましい。

8	隣地	㊳	隣地の立木の切除の承認	隣地の立木の枝を切除する場合は、隣地所有者の承諾を得るべき。
		㊴	隣地の立木の枝の切除費用	隣地の立木の枝の切除費用は、隣地所有者に対して請求すべき。
		㊵	隣地の境界	隣地所有者に越境の事実を通知し、是正に向けた話し合いをすべき。
9	共益費	㊶	共益費と自治会費の区別	自治会等の管理団体に対し、共益費の徴収管理についてルールの見直しを求めることが望ましい。
		㊷	共益費の適正額	共益費を適正な額に見直すことが望ましい。
		㊸	共益費の徴収	共益費について、県による直接徴収や、外部業者への徴収委託、弁護士委託等を検討することが望ましい。
		㊹	団地内清掃と出不足料	共益費に分類された場合、自治会に共同施設の管理のために使うよう求めることが望ましい。
		㊺	居住者による清掃範囲	住宅や棟の実情に応じ、居住者側で対応すべき清掃作業の範囲について見直しを検討することが望ましい。
10	迷惑行為等	㊻	ＢＳ/ＣＳアンテナ	アンテナがベランダ外に出ないよう、設置方法に関する具体的な規定を設けることが望ましい。
		㊼	ベランダ柵の外側のプランター等	ベランダ柵の外側にプランターを置くなどの危険な行為は、直ちに止めるよう指導することが望ましい。
		㊽	ペットの飼育	速やかにペットの飼育をやめさせるべき。
		㊾	ペットの飼育	無作為サンプルによる個別訪問の実施が望ましい。
		㊿	猫の多頭飼い	改善が認められないことから、速やかに、明渡を請求すべき。
11	その他	51	住宅管理人の公募	内規に基づき、住宅管理人の公募を実施することが望ましい。
		52	橋の管理	一部でも県が管理を開始するのであれば、河川占用許可等の取扱について、水路管理者と協議すべき。
		53	団地内の市道の管理	市道の存在・位置を把握し工事業者と情報共有すべき。フェンス及びポールの設置につき市と協議すべき。
		54	市道の廃止等	市と協議の上、市道の用途廃止をして、払下等の手続を検討することが望ましい。
		55	団地内の国有地	将来的に建物の立替を行う際、国と協議の上、国有地の用途廃止・引継等の手続を行うべき。
		56	空き地・公園の管理と活用	草刈りをするなど管理すべき。
		57	空地の活用と管理	空き地の活用及び管理方法について、自治会と協議・検討することが望ましい。
		58	団地内集約化	集約化の早期実施を検討することが望ましい。

別紙２「第２章の２における県営住宅に関する指摘・意見一覧表」

	住宅名	戸数	集会所	物置等	駐車場	駐輪場	設置物	無断変更等	安全管理	隣地	共益費	迷惑行為等	その他	指摘	意見
1	白木町住宅	50	②		⑲	㉚								3	1
2	近の島住宅	240		⑧⑨	⑫⑬									4	2
3	加野住宅	480	①②③④	⑧⑨⑩⑪	⑫⑬㉖㉗	㉛			㉟㊱			㊼		13	3
4	夕陽ヶ丘住宅	30	①		⑫⑬⑮					㊳㊴	㊶㊷			6	2
5	尾崎住宅	1126	①②⑤	⑧⑨⑩	⑬㉘	㉛					㊺	㊽㊾	㊿(51)(58)	9	6
6	田神住宅	250	①		⑫⑬⑯⑰			㉞			㊹			5	2
7	北方住宅	642	①	⑧⑨	⑫⑬⑳㉒㉓㉔㉕						㊸			7	4
8	藤江住宅	200	②	⑧⑨	⑫⑬			㉞		㊵			(56)(57)	7	2
9	荒崎住宅	310	②③	⑧⑨	⑫⑬⑭⑳㉒		㉜	㉞			㊶㊸	㊻㊿	(52)(53)(54)(55)	14	5
10	宮代住宅	200	①②	⑧⑨	⑬⑱⑲㉑㉘		㉝				㊶㊸	㊻	(52)(56)	9	7
12	旭ヶ丘住宅	408	①	⑧⑨	⑫⑬⑭⑳㉒			㉞			㊶			6	2
13	泉北住宅	250	①②④	⑧⑨⑩	⑫⑬⑯㉙	㉛			㊲		㊶			10	3
14	赤保木住宅	96	①②⑥⑦	⑧⑨	⑫⑬	㉛								8	1

注：ソピア・フラッツは、指定管理者制度であり、管理代行制度と異なるため、別紙１において、記載していない。

注：空欄の箇所については、監査の人的・時間的制限もあるため、全く問題が無いと保障するものではない。

注：１つの印で、複数の指摘・意見を表す場合もあるため、印の数と、指摘・意見の数は、必ずしも一致しない。

別紙３「指摘事項・意見事項の一覧表」

				指摘・意見の骨子
1	事業評価	①	事業評価調書の具体的記載	事業評価をより分析的に行い、報告書には評価を具体的に記載すべきである。
2	他の補助金との関係	②	類似補助金の存在	事業内容が類似する補助金との統合や棲み分けを行うべきである。
		③	名簿の取得	名簿の提供又は取得を行い、併用関係を整理することが望ましい。
		④	補助金実施要領の文言改正	他の補助金の統合に合わせて補助金実施要領の文言を改正すべきである。
3	抽選会	⑤	抽選会の運営	抽選会のマニュアルを作成することが望ましい
		⑥	抽選会の傍聴人	公平性の観点から、傍聴人を毎年変更するなど検討することが望ましい。
4	交付額の決定	⑦	交付額決定の際の精査	各市町村の要望額をそのまま受け入れるのではなく執行見通しを十分精査すべきである。
		⑧	減額要望	減額の必要性が見通せた段階で減額要望を提出するよう各市町村に要請すべきである。
		⑨	配分額の検討	不用額の割合が大きい市町村に対しては、より詳細に積算を検討することが望ましい。
5	使途の確認検査	⑩	補助金使途の確認検査	補助金を受けた市町村に対し使途確認の検査を行い、資料を確認すべきである。
		⑪	根拠資料の提出	検査の際の資料をより多く取得することが望ましい。
		⑫	検査時の記録保存	検査の際の記録を残すべきである
6	暴力団排除	⑬	誓約書の取得	補助金申請者から暴力団等に該当しない旨の誓約書を徴収すべきである。
		⑭	暴力団排除条項の導入の指導	暴力団排除条項を導入し、各市町村に導入するよう指導すべきである。
		⑮	暴力団排除条項の導入（交付要綱）	補助金交付要綱に、暴力団排除条項を導入するなどすべきである。
7	市町村との関係	⑯	参考事例の情報共有	参考となる事例を他市に情報共有することが望ましい
		⑰	補助金の周知	往査等により、市町村に対して、より一層、補助金の周知を図ることが望ましい。
		⑱	年度内工事	年度内に工事が完了しないおそれがある場合、早期の相談を呼びかけるなど対応することが望ましい。
		⑲	市町村の要綱設置	要綱を設置していない市町村に設置を促すのが望ましい。
8	その他	⑳	債権管理の指導	消滅時効が間近に迫っている債権について優先的に督促等するよう市町村に指導することが望ましい。
		㉑	事例集の改訂	空家等利活用事例集等の改訂について検討を始めるのが望ましい。
		㉒	交付要綱等の改正	補助金返還に関する要綱及び要領の矛盾した文言を改正すべきである。
		㉓	事業者の選定理由の明確化	事業者の選定理由を、記録上明確にすべきである。
		㉔	給料の計算根拠	給料の計算根拠を明示するよう指導すべきである。
		㉕	事業実績書の記載	事業実績書の様式を変更することが望ましい。

別紙４「第４章～第６章における補助金に関する指摘・意見一覧表」

	補助金名	令和元年度（円）	事業評価	他の補助金	抽選会	交付額決定	使途の確認	暴力団排除	市町村関係	その他	指摘	意見
1	公的賃貸住宅家賃対策調整補助金	382,000	①								1	0
2	住宅新築資金等貸付助成制度（償還推進助成事業）	520,000								⑳	0	1
3	岐阜県地域木造住宅支援事業補助金	726,000	①	②							2	0
4	岐阜県住宅資金助成制度	58,025,000	①	③	⑤						1	2
5	ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金	81,800,000	①		⑥						1	1
6	こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金										0	0
7	産直住宅普及活動支援事業費	9,874,000		②							1	0
8	ぎふの木で家づくり支援事業費補助金	58,848,000		③							0	1
9	岐阜県空き家総合整備事業費補助金	23,579,000	①	③④		⑦⑧⑨	⑩	⑬⑭⑮	⑯	㉑	8	4
10	岐阜県空家除却費支援事業費補助金	8,239,000	①			⑦⑧⑨	⑩⑪	⑬⑭⑮	⑯⑰⑱	㉒㉕	8	6
11	岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金	3,340,000	①							㉓㉔	3	0
12	木造住宅耐震診断補助金	5,239,000	①			⑦⑧⑨	⑫	⑬⑭⑮	⑯⑱		7	3
13	住宅耐震補強工事（木造住宅）補助金	25,189,000	①			⑦⑧⑨	⑫	⑬⑭⑮	⑯⑱		7	3
14	ブロック塀除却等補助金	4,488,000	①				⑫	⑬⑭⑮	⑯⑱⑲		5	3

注： 金額は、令和元年度の決算統計に基づいている。

注：こそだて世帯住宅コロナ対策住宅補助金は、令和２年度に設けられた補助金であり、概要の紹介にとどまる。

注：空欄の箇所については、監査の人的・時間的制限もあるため、全く問題が無いと保障するものではない。

注：１つ指摘・意見により、複数の補助金に該当する場合もあるため、印の数と、指摘・意見の数は、必ずしも、一致しない。

参考報告一覧

是正・改善を求める指摘・意見だけでなく、参考になると思われる事例についても、参考報告として、取り上げることとした。県営住宅、補助金など良い取組と思われる事例を参考にすることで、より良い事務が可能になると考えた。

番号	対象 （課と住宅・市町）	内　　容	本編 頁
1	尾崎住宅	【出不足料を共益費として取扱う事例】 過去には、自治会主催で自治会加入者による清掃作業も行っていたが、自治会加入率が低下したことから、全世帯を対象とした団地内清掃となった。団地内清掃において、自治会に加入してない世帯からも出不足料を徴収する自治会が存在する。この場合、出不足料は共益費として管理・支出しており、尾崎団地では、共益費と自治会費は明確に分けられている。 自治会加入率が低下する場合に、共用スペースの管理業務を、自治会に主催させることには限界があるように思われる。出不足料は、共用スペースの管理業務に関するものであり、非加入世帯からも徴収していることからすれば、自治会費ではなく共益費に該当すると考えられる。他団地では、このような出不足料を、自治会費と明確に分けていない事例が散見された。尾崎団地では、共益費と自治会費を明確に分けており、参考となると思われるため報告する。	74 頁
2	田神住宅	【物置の設置】 県営住宅の中で唯一、各部屋に一つの県有物置が割り当てられており、入居者は所有物を当該物置で保管することができる。また、団地内清掃に用いる掃除道具は、共用の物置に入れられている。 県営住宅条例第３条の５第５項「敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。」にかなうものである。入居者の利便性の向上、ひいては共用部分への私物放置の防止に資するものとして、参考報告とする。	79 頁

3	北方住宅	【集会所のコミュニティ活用】 「ひなたぼっこくらぶ」は、乳幼児親子から高齢者まで地域住民誰もが参加でき、世代を超えて交流することができる場所として、子育て支援のほか、高齢者のための健康講座や学習教室などを通じた多世代交流を目的として設置されている。「ひなたぼっこくらぶ」の運営は、北方住宅の自治会主導で行われている。 Ａ棟集会所の使用につき、Ａ１棟自治会より、「ひなたぼっこくらぶ」による活動についての使用届が提出され、住宅供給公社により使用許可の判断がなされている。 「ひなたぼっこくらぶ」の取組は、公営住宅入居者をはじめとする地域住民がいつでも自由に参加できるものであり、自助・共助を育む地域づくりや公営住宅におけるコミュニティ再生に有用なものである。 手続としても使用許諾を年度ごとに適切に行っており、集会所の活用における有益な取組として参考報告とする。	86 頁
4	藤江住宅	【デイサービスの駐車場】 デイサービスの駐車場が足りないとのことであり、自治会から、住宅供給公社へ、身体障害者用の駐車場を要望している。その結果、２台分、設置されており、身体障害者用駐車場の看板が設置されている。	95 頁

5	ソピア・フラッツ	【共益費の徴収方法】 ソピア・フラッツ以外の県営住宅では、入居者で構成された自治会等管理団体が組織されており、共益費の徴収・管理・運用は自治会等において行われている。 他の県営住宅の自治会等に対するヒアリングでは、入居者の高齢化などにより運営自体に困難を生じている自治会や、自治会に加入しない入居者がいるという問題、その他共益費の徴収そのものや滞納の督促、管理が自治会等の負担となっているとの意見などが聞かれた。また実際に共益費の徴収について、未納者と自治会との間で係争となり、訴訟へと発展し、自治会において弁護士を選任して訴訟追行を行った事例が存在する。 このような他の県営住宅において存在する共益費に関する問題を解決するにあたり、共益費の徴収が良好に行われているソピア・フラッツの事例は参考となると考えられるため、報告する。	131 頁
6	住宅課	【駐車区画の変更要望に対する対応】 駐車区画の変更したい理由などについて要望があった場合、「駐車区画の変更したい理由・内容」という文書を作成し、「駐車区画の変更を認めるケース」、「駐車区画の変更をお断りするケース」など具体的な事例に応じた具体的な対応を検討しており、参考となる。	202 頁
7	住宅課	【補助金交付要綱における暴力団排除条項】 「岐阜県住宅リフォームローン利子補給金交付要綱第３条第４号」、「ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金交付要綱第２条（欠格事由）」、「こそだて世帯住宅コロナ対策住宅補助金交付要綱第４条（欠格事由）」では、暴力団員等のほか、「本人等が、その理由を問わず、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している個人」等の密接交際者も含めて、補助金の交付を受けることができないと定めており、参考となる。	297 頁

8	岐阜市 岐阜市空き家改修費補助金	【空き家改修費補助金と耐震化促進】 岐阜市空き家改修費補助金交付要綱では、対象となる空き家が昭和56年5月31日以前に着工された空き家の場合には、添付資料として耐震化計画書の提出を求めている。 岐阜市において、空き家の利活用を契機に耐震化を促進しようとする試みであり、参考となる。	304頁
9	岐阜市 岐阜市空き家改修費補助金	【年度内に工事が終了しない場合の対応】 岐阜市空き家改修費補助金交付要綱第13条2項「前項の場合において、被交付決定者は、やむを得ない理由により改修工事の一部が第6条第2項第1号に規定する期日までに完了しないときは、当該期日において改修工事が終了している部分に係る事業実績報告書及び前条第1号から第9号までの書類を市長に提出するものとする。」と定められている。年度内にある工事が完了できない場合、報告時点において完成した部分のみについては、工事が完了したとして、当該工事に対する補助を行うという扱いをしており、参考となる。	306頁
10	中津川市 中津川市空家解体支援事業補助金	【解体支援事業補助金の交付対象】 中津川市空家解体支援事業補助金交付要綱では、補助対象空家について、（1）市内に存する空家で個人が所有するもの、（2）空家である期間が概ね1年以上のもの、（3）空家に所有権以外の権利が設定されていないもの、（4）公共事業による移転等の補償対象でないもの、としており、特定空家に該当することまでは求めていない。 中津川市によると、予防のため、解体支援事業補助金の交付対象を広くしており、特定空家に該当することまでは求めず、空家であることを要件としているとのことであった。空家対策において参考となる考え方であるため、参考報告とする。	313頁

11	岐阜市 岐阜市不良空き家除却費補助金	【代理受領の規定】 「岐阜市不良空き家除却費補助金交付要綱」第 12 条第１項「補助金の交付の決定を受けた者と請負契約を締結した解体工事業者は、当該交付を受けた者に代わって補助金の代理受領をすることができる」と、代理受領の規定を設けており、参考となる	320 頁
12	建築指導課	【耐震改修促進計画について情報共有】 県内全市町村から、耐震改修促進計画の最新版の提供を受けており、全市町村における補助要綱と合わせて紙媒体で保管している。県内全市町村の最新の状況を把握することに努めており、参考となる。	331 頁
13	岐阜市 岐阜市建築物等耐震化促進事業費補助金	【代理受領の規定】 「岐阜市建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱」には、第９条第１項「第３条第３号に掲げる事業（木造住宅に係る住宅耐震補強工事事業）にあっては、補助金の交付対象者に代わって当該事業に係る工事等を行った者（建設業者（･･･）及び相談士）が補助金の代理受領ができる」と、代理受領の規定を設けており、参考となる	347 頁

令和2年7月15日

知事

副知事

- 秘書広報総括監
  - 秘書課
  - 広報課
- 総務部
  - 財政課
  - 人事課
    - 職員研修所
  - 法務・情報公開課
    - 歴史資料館
  - 行政管理課
  - 職員厚生課
  - 税務課
    - 県税事務所(5)
      - 岐阜 西濃
      - 中濃 東濃
      - 飛騨
      - (自動車税出張所)
    - 自動車税事務所
  - 管財課
    - (県有施設管理室)
  - 県庁舎開設準備課
  - 県庁舎建設課
  - 情報企画課
  - 総務事務センター
- 清流の国推進部
  - 清流の国づくり政策課
    - (地方創生室)
    - 東京事務所
  - 地域振興課
    - 外国人活躍・共生社会推進課
  - 市町村課
  - 地域スポーツ課
  - 競技スポーツ課
  - おんがくピック推進事務局
- 危機管理部
  - 危機管理政策課
    - (原子力防災室)
    - (山岳遭難・火山対策室)
  - 防災課
  - 消防課
    - 消防学校
- 環境生活部
  - 環境生活政策課
  - 環境企画課
    - (自然公園活用推進室)
  - 廃棄物対策課
  - 環境管理課
  - 県民生活課
    - 県民生活相談センター
  - 私学振興・青少年課
  - 人権施策推進課
  - 統計課
  - 岐阜地域環境室
  - 県民文化局
    - 文化創造課
    - 文化伝承課
    - 美術館
    - 現代陶芸美術館
    - 図書館
    - 博物館
    - 高山陣屋管理事務所
    - 文化財保護センター
- 健康福祉部
  - 健康福祉政策課
  - 保健所(7)
    - 岐阜(本巣・山県センター)
    - 西濃(揖斐センター)
    - 関(郡上センター)
    - 可茂 東濃
    - 恵那
    - 飛騨(下呂センター)
  - 岐阜地域福祉事務所
  - 国民健康保険課
  - 医療整備課
  - 医療福祉連携推進課
    - 衛生専門学校
    - 看護専門学校(2)
      - 多治見 下呂
    - 希望が丘こども医療福祉センター
  - 保健医療課
    - (健康推進室)
    - 精神保健福祉センター
  - 感染症対策推進課
    - (医療・検査体制対策室)
  - 感染症対策調整課
  - 生活衛生課
    - (食品安全推進室)
    - 食肉衛生検査所(2)
      - 中央 飛騨
    - 動物愛護センター
  - 薬務水道課
  - 地域福祉課
  - 高齢福祉課
  - 障害福祉課
    - 身体障害者更生相談所
    - 知的障害者更生相談所
    - 発達障害者支援センター
  - 子ども・女性局
    - 男女共同参画・女性の活躍推進課
    - 子育て支援課
    - 子ども家庭課
      - 子ども相談センター(5)
        - 中央 西濃
        - 中濃 東濃
        - 飛騨
    - 女性相談センター
    - わかあゆ学園
- 商工労働部
  - 商工政策課
    - (亜炭鉱廃坑対策室)
    - (経済・雇用再生室)
    - 計量検定所
  - 商業・金融課
  - 労働雇用課
    - 国際たくみアカデミー
    - 木工芸術スクール
    - 障がい者総合就労支援センター
    - 障がい者農業能力開発校
  - 産業人材課
  - 企業誘致課
    - (工業団地開発推進室)
  - 産業技術課
    - (IT利用促進室)
    - (地方大学・地域産業創生推進室)
    - 産業技術総合センター
    - 食品科学研究所
    - セラミックス研究所
    - 生活技術研究所
    - 情報科学芸術大学院大学
  - 新産業・エネルギー振興課
  - 航空宇宙産業課
  - 地域産業課
  - 県産品流通支援課
  - 岐阜地域産業労働室
  - 観光国際局
    - 観光企画課
      - (観光コンテンツ活用推進室)
    - 関ケ原古戦場整備推進課
      - 岐阜関ケ原古戦場記念館
    - 海外戦略推進課
      - 旅券センター
    - 国際交流課
- 農政部
  - 農政課
    - (竹松鍵馬支援室)
    - (スマート農業推進室)
    - 農林事務所(10)※
      - 岐阜 西濃
      - 揖斐 中濃
      - 郡上 可茂
      - 東濃 恵那
      - 下呂 飛騨
    - 農業技術センター
    - 中山間農業研究所
      - (中津川支所)
    - 畜産研究所
    - 水産研究所
      - (下呂支所)
  - 検査監督課
  - 農産物流通課
    - (東京オリンピック・パラリンピック農産物販売対策室)
  - 農業経営課
    - (担い手対策室)
    - 農業大学校
  - 農産園芸課
    - 病害虫防除所
      - (飛騨支所)
    - 国際園芸アカデミー
  - 畜産振興課
    - (飛騨牛銘柄推進室)
  - 家畜防疫対策課
    - 家畜保健衛生所(4)
      - 中央 中濃
      - 東濃 飛騨
  - 家畜伝染病対策課
    - (野生いのしし対策室)
  - 農村振興課
    - (鳥獣害対策室)
  - 里川振興課
    - (水産振興室)
  - 農地整備課
    - (農地防災対策室)
- 林政部
  - 林政課
    - (100年の森づくり推進室)
    - 農林事務所※
    - 森林研究所
    - 森林文化アカデミー
    - 恵みの森づくり推進課
    - ぎふ木遊館
    - 県産材流通課
    - 森林整備課
      - (林業経営改革室)
    - 治山課
- 県土整備部
  - 建設政策課
  - 土木事務所(11)
    - 岐阜 大垣
    - 揖斐 美濃
    - 郡上 可茂
    - 多治見 恵那
    - 下呂 高山
    - 古川
  - 用地課
  - 技術検査課
  - 道路建設課
    - 東海環状自動車道事務所
  - 道路維持課
  - 河川課
    - 揖川管理事務所
    - 長良川上流河川開発工事事務所
    - 宮川上流河川開発工事事務所
  - 砂防課
- 都市建築部
  - 都市政策課
  - 都市整備課
    - 岐阜駅周辺鉄道高架工事事務所
  - 下水道課
    - 流域浄水事務所
  - 建築指導課
  - 建築事務所(4)
    - 岐阜・西濃
    - 中濃 東濃
    - 飛騨
  - 公共建築課
  - 住宅課
    - (空家対策推進室)
  - 水資源課
  - 水道企業課
    - 東部広域水道事務所
      - (中津川浄水場、山之上浄水場、川合浄水場)
  - 都市公園整備局
    - 都市公園課
      - (花フェスタ記念公園企画推進室)
    - 公共交通課
      - (リニア推進室)
      - リニア推進事務所
- 県事務所(7)
  - 西濃県事務所
  - 揖斐県事務所
  - 中濃県事務所
  - 可茂県事務所
  - 東濃県事務所
  - 恵那県事務所
  - 飛騨県事務所
- 出納事務局
  - 出納管理課
- 会計管理者

直轄組織	1
部	10
出納事務局	1
部内局	4
課・室	96
事務局	1
課内室	28
現地機関(含・支所等)	121

※農林事務所は農政部、林政部の共管
(主管は農政部)

巻末資料④

○岐阜県県営住宅条例

昭和三十五年三月二十四日条例第二号

改正

昭和三七年一二月二七日条例第四六号

昭和三九年三月二四日条例第二二号

昭和四一年三月二二日条例第三号

昭和四二年七月二〇日条例第三二号

昭和四三年八月一二日条例第二九号

昭和四五年三月二八日条例第一八号

昭和四六年三月二〇日条例第一八号

昭和四七年三月三一日条例第一四号

昭和四八年三月三〇日条例第一九号

昭和四九年三月二九日条例第二〇号

昭和四九年一二月二六日条例第四六号

昭和五〇年三月二五日条例第一六号

昭和五二年三月三〇日条例第一四号

昭和五四年三月二二日条例第一三号

昭和五四年一〇月九日条例第三〇号

昭和五七年一二月二五日条例第二七号

昭和六三年三月二九日条例第一三号

平成三年七月一六日条例第二一号

平成七年七月五日条例第三三号

平成九年三月二五日条例第五号

平成九年一〇月八日条例第一九号

平成一二年三月二四日条例第二号

平成一二年一二月二七日条例第六八号

平成一七年一〇月六日条例第六二号

平成一九年一二月一八日条例第五二号

平成二四年三月二七日条例第三六号

平成二四年七月一〇日条例第五四号

平成二四年一〇月二日条例第七〇号

平成二六年三月二〇日条例第九号

平成二八年三月二九日条例第三五号

平成二八年一二月二〇日条例第六〇号

平成二九年一〇月一八日条例第四〇号

平成二九年一二月一九日条例第四六号

平成三〇年　三月二二日条例第三三号

平成三一年　三月二七日条例第五号

令和　元年一二月二四日条例第二八号

岐阜県県営住宅管理条例をここに公布する。

岐阜県県営住宅条例

目次

第一章　総則（第一条―第三条）

第一章の二　公営住宅等の整備（第三条の二―第三条の六）

第二章　公営住宅の管理（第四条―第三十条）

第三章　特定公共賃貸住宅の管理（第三十一条―第三十六条）

第三章の二　特別賃貸住宅の管理（第三十六条の二―第三十六条の四）

第四章　社会福祉法人等による公営住宅の使用（第三十七条―第四十一条）

第五章　駐車場の管理（第四十二条―第四十五条）

第六章　補則（第四十六条―第五十一条）

付則

第一章　総則

（趣旨）

第一条　この条例は、県営住宅及び共同施設の設置及び管理に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第二条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

一　公営住宅　県が設置する公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号。以下「法」という。）第二条第二号に規定する公営住宅をいう。

二　特定公共賃貸住宅　特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）

第十八条第二項の規定により、県が建設及び管理を行う住宅をいう。

三　特別賃貸住宅　特に居住の安定を図る必要がある世帯の用に供するため、県が設置する賃貸住宅をいう（前二号に掲げるものを除く。）。

四　県営住宅　公営住宅、特定公共賃貸住宅及び特別賃貸住宅をいう。

五　共同施設　児童遊園、集会所その他県営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設をいう。

六　収入　公営住宅法施行令（昭和二十六年政令第二百四十号。以下「令」という。）第一条第三号に規定する収入をいう。

（設置）

第三条　県営住宅を次の表のとおり設置する。

名称	位置
白木町住宅	岐阜市
近の島住宅	
加野住宅	
田神住宅	
夕陽ケ丘住宅	
藤江住宅	大垣市
荒崎住宅	
ソピア・フラッツ	
赤保木住宅	高山市
旭ケ丘住宅	多治見市
泉北住宅	土岐市
尾崎住宅	各務原市
宮代住宅	不破郡垂井町
北方住宅	本巣郡北方町

2　県営住宅に共同施設を設置する。

3　公営住宅、特定公共賃貸住宅及び特別賃貸住宅の区分は、知事が別に定める。

第一章の二　公営住宅等の整備

（整備基準）

第三条の二　法第五条第一項及び第二項に規定する条例で定める公営住宅及び共同施設（以下「公営住宅等」という。）の整備基準は、この章に定めるところによる。

（整備の基本方針）

第三条の三　公営住宅等は、世帯構成に応じた多様な規模の住戸を組み合わせるとともに、災害発生時の避難場所その他周辺の住民が利用可能な施設とするなど、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

2　公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとつ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。

3　公営住宅等は、耐震性、耐久性等を備え、長期にわたり良質な状態で使用できる住宅となるように整備しなければならない。

4　公営住宅等は、環境に配慮し、自然と共生するものとなるように整備しなければならない。

5　公営住宅等の建設に当たつては、当該公営住宅等の構造及び地域の実情に応じて県産材の有効活用を図るとともに、設計の標準化、合理的な工法の採用及び規格化された資材の使用に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

（敷地の基準）

第三条の四　公営住宅等の敷地の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の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。

（公営住宅の基準）

第三条の五　住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

2　公営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、二十五平方メートル以上とする。

3　公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。

4　公営住宅には、次に掲げる措置が講じられていなければならない。

一　防火、避難及び防犯のための適切な措置

二　外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置

三　床及び外壁の開口部の遮音性能の確保を適切に図るための措置

四　構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分の劣化の軽減を適切に図るための措置

五　構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく給水、排水及びガスの設備に係る配管の点検及び補修を行うことができるための措置

六　各住戸の居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置

七　住戸内の各部における移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二条第一号に規定する高齢者、障害者等をいう。以下この章において同じ。）が日常生活を支障なく営むことができるための措置

八　通行の用に供する共用部分における高齢者、障害者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置

5　敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

6　前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

（共同施設の基準）

第三条の六　児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

2　集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

3　広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

4　敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

5　通路における階段は、高齢者、障害者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

第二章　公営住宅の管理

（入居者の資格）

第四条　公営住宅に入居しようとする者は、次の各号（高齢者、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にあつては、第一号、第二号、第四号及び第五号）の条件を具備する者でなければならない。

一　その者の入居の際の収入が、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　その者が次のいずれかに該当する場合　二十五万九千円

（１）　六十歳以上であり、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者

（２）　その者又は同居者のいずれかが障害者基本法（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

（３）　同居者に中学校を卒業するまでの者がある者

（４）　同居者である配偶者（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を含む。）と婚姻の届出をした日（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にあつては、同居を始めた日）から入居の申込みの日までの期間が二年以内である者

（５）　同居者である婚姻の予約者と婚姻の届出をしようとする日が、入居の申込みの日から第十二条第一項の入居日以後三月を経過する日までの間である者

（６）　同居者に十八歳未満の者が三人以上ある者

（７）　（１）から（６）までに掲げる者のほか、規則で定める者

ロ　イに掲げる場合以外の場合　十五万八千円

二　現に住宅に困窮していることが明らかであること。

三　現に同居し、又は同居しようとする者がある場合には、その者が親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下同じ。）であること。

四　県税（県外に住所を有する者にあつては、当該住所地の都道府県税。第三十一条及び第三十六条の二において同じ。）を滞納していないこと。

五　その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成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。

（入居の申込等）

第五条　公営住宅に入居しようとする者は、規則で定めるところにより、知事に入居の申込みをし

なければならない。

2　前項の入居しようとする者を公募するときは、知事は、公営住宅の所在地、戸数、規格、家賃、入居資格、申込方法、入居者の選考方法、入居時期その他必要な事項を公示するものとする。

3　前項の公募に応じて行う入居の申込みは、募集の都度一世帯一戸限りとする。

（入居者の決定）

第六条　知事は、新たに建設された公営住宅に入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合は、公開の抽選によつて、入居予定者及びその二割以内の入居補欠者を抽出する。この場合において、入居補欠者については、入居順位を定めるものとする。

2　知事は、前項に規定する入居予定者について住宅に困窮する実情等の調査（以下「実情調査」という。）を行い、入居者を決定する。この場合において、入居決定者の数が入居させるべき公営住宅の戸数に満たないときは、入居補欠者について実情調査を行い、入居順位に従い入居者を決定する。

第七条　知事は、明け渡された公営住宅の補充入居を行うため、必要な時期に補充入居者を公募し、公開の抽選により入居順位を定めておかなければならない。

2　知事は、公営住宅の明渡しがあつたときは、前項に規定する補充入居者について実情調査を行い、入居順位に従い入居者を決定する。

3　第一項に規定する補充入居者の入居順位は、次期以後の公募による補充入居者の入居順位に優先する。

第八条　知事は、次の各号の一に該当する者で、速やかに公営住宅に入居させることが必要であると認めるものについては、前二条の規定にかかわらず、知事が指定した住宅に優先的に入居させることができる。

一　法第二十二条第一項に規定する事由に係る者

二　二十歳未満の子を扶養している寡婦

三　六十歳以上の者で規則で定める要件を備えているもの

四　十八歳未満の子を三人以上扶養している者

五　障害者で規則で定める要件を備えているもの

六　戦傷病者で規則で定める要件を備えているもの

七　その他知事が特に必要と認める者

（入居者の決定通知）

第九条　知事は、入居者を決定したときは、すみやかにその旨を申込者に通知しなければならない。

（入居の手続）

第十条　前条の規定により通知を受けた入居者は、通知を受けた日から十日以内に次に掲げる手続をしなければならない。

一　法人又は入居者と同程度以上の収入を有する個人で知事が適当と認める連帯保証人の連署する請書を提出すること。

二　第十六条に規定する敷金を納入すること。

２　知事は、入居者がやむを得ない事情により前項に規定する期間内に入居の手続をすることができないと認めるときは、当該期間を延長することができる。

３　知事は、特別の事情があると認める者に対しては、第一項第一号の規定による連帯保証人の連署を免除することができる。

（入居者の決定の取消し）

第十一条　知事は、入居者が前条第一項に規定する期間内（同条第二項の規定により延長された場合を含む。）に同条第一項に規定する手続をしないときは、当該入居者の決定を取り消すことができる。

（入居日の通知等）

第十二条　知事は、入居者が第十条に規定する手続を完了したときは、速やかに公営住宅の入居日を通知しなければならない。

２　前項の通知を受けた入居者は、入居日から十五日以内に当該公営住宅に入居しなければならない。

３　知事は、入居者が正当な理由により前項に定める期間内に入居することができないと認めるときは、当該期間を延長することができる。

（家賃の決定）

第十三条　公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、第十八条第四項の規定により認定した収入の額に基づき、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、令第二条に規定する方法により知事が算出した額とする。ただし、入居者（第十八条第三項の規定により収入を把握した者を除く。以下この項において同じ。）からの収入の申告がない場合において、法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、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。

２　前項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、令第三条に規定する方法により知事が算出した額とする。

（家賃の減免又は徴収猶予）

第十四条　知事は、次の各号の一に該当する場合は、家賃を減免し、又はその徴収を猶予することができる。

一　入居者の収入が著しく低額であるとき。

二　入居者が疾病にかかつたとき。

三　入居者が災害により著しい損害を受けたとき。

四　その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

（家賃の納入）

第十五条　入居者は、第十二条に規定する入居日から公営住宅を明け渡した日（明渡しの請求のあつたときは、明渡しの請求のあつた日（第二十六条第一項又は法第三十八条第一項の規定による請求にあつては、明渡しの期限の日又は明け渡した日のいずれか早い日））までの家賃を納入しなければならない。

２　入居者は、毎月末（月の途中で公営住宅を明け渡したときは、明け渡した日）までにその月分の家賃（月の途中で公営住宅に入居し、又は公営住宅を明け渡したときは、日割計算によつて算出した額）を納入しなければならない。

（敷金）

第十六条　入居者は、三月分の入居時の家賃に相当する金額を敷金として納入しなければならない。

２　前項の敷金は、入居者が公営住宅を明け渡したときに返還するものとする。ただし、家賃の滞納又は支払うべき損害賠償金があるときは、敷金のうちからこれらを控除して返還するものとする。

３　敷金には利子をつけない。

４　第一項の敷金については、第十四条の規定を準用する。

（敷金の運用）

第十七条　敷金は、確実な金融機関への預金又は国債証券、地方債証券その他の確実な債券の応募又は買入れにあてる等安全確実な方法で運用しなければならない。

（収入の申告等）

第十八条　入居者は、毎年度、知事に対し、収入を申告しなければならない。ただし、入居者（介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第五条の二第一項に規定する認知症である者、知的障害者福祉法（昭和三十五年法律第三十七号）にいう知的障害者その他の法第十六条第四項の国土交通省令で定める者に該当する者に限る。第三項において同じ。）が収入の申告をすることが困難

な事情にあると認める場合は、この限りでない。

2　前項の規定による収入の申告は、公営住宅法施行規則（昭和二十六年建設省令第十九号）第七条に規定する方法によるものとする。

3　知事は、第一項ただし書に規定する場合又は入居者が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場合においては、同条の規定による書類の閲覧の請求その他の法第十六条第四項の国土交通省令で定める方法により当該入居者の収入を把握するものとする。

4　知事は、第一項の規定による収入の申告又は前項の規定による収入の把握に基づき、収入の額を認定するものとする。

（入居者の費用負担義務）

第十九条　入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。

一　電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）

二　汚物及びごみの処理に要する費用

三　共同施設の管理に要する費用

四　井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用

五　天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用

六　その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用

（入居者の届出等）

第二十条　入居者は、次の各号の一に該当するときは、速やかにその旨を知事に届け出なければならない。

一　同居者が死亡し、又は退去したとき。

二　公営住宅を三十日以上使用しないとき。

2　前項第二号の公営住宅を使用しない期間が引き続き六十日を超えるときは、あらかじめ知事の承認を受けなければならない。

（同居の承認）

第二十一条　入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居を認められた親族以外の者を同居させようとするときは、知事の承認を得なければならない。

（入居の承継）

第二十二条　入居者の死亡、失そうその他の理由により同居の親族が入居を承継しようとするとき

は、その理由の生じた日から一月以内にその旨を知事に届け出てその承認を受けなければならない。

2　知事は、入居の承継を承認したときは、すみやかにその旨を届出者に通知するものとする。

3　前項の通知を受けた者は、通知を受けた日から七日以内に第十条第一項第一号に規定する請書を提出しなければならない。

4　第十条第二項及び第三項の規定は、前項の場合に準用する。

（模様替え等の承認）

第二十三条　公営住宅の模様替え又は増築の承認は、原状回復が容易であるときに限り与えることができるものとし、入居者が当該住宅を明け渡す際にその負担において原状回復を行う旨の条件を付するものとする。

（収入超過者等の認定）

第二十四条　知事は、毎年度、第十八条第四項の規定により認定した入居者の収入の額が第四条第一号イ又はロに規定する金額を超え、かつ、当該入居者が当該公営住宅に引き続き三年以上（法第三十一条の規定により通算される期間を含む。）入居しているときは、当該入居者を収入超過者として認定するものとする。

2　知事は、第十八条第四項の規定により認定した入居者の収入の額が最近二年間引き続き令第九条に規定する金額を超え、かつ、当該入居者が公営住宅に引き続き五年以上（法第三十一条の規定により通算される期間を含む。）入居している場合にあつては、当該入居者を高額所得者として認定するものとする。

（収入超過者の家賃）

第二十五条　収入超過者が支払うべき毎月の家賃は、第十三条第一項の規定にかかわらず、当該収入超過者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、令第八条第二項（第十八条第四項の規定により同条第三項の規定による収入の把握に基づき収入の額を認定した場合にあつては、令第八条第三項において読み替えて準用する同条第二項）に規定する方法により知事が算出した額とする。

（高額所得者に対する明渡請求）

第二十六条　知事は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求できるものとする。

2　前項の規定による請求を受けた高額所得者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

3　知事は、第一項の規定による請求を受けた高額所得者が、次の各号の一に該当する場合には、その者の申出により、同項の明渡しの期限を延長することができる。

一　入居者が疾病にかかつたとき。

二　入居者が災害により著しい損害を受けたとき。

三　入居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。

四　その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

（高額所得者の家賃等）

第二十七条　高額所得者が支払うべき毎月の家賃は、第十三条第一項及び第二十五条の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。

2　前条第一項の規定による請求を受けた高額所得者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、知事は、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額の金銭を徴収することができる。

3　前項の金銭については、第十四条の規定を準用する。

（家賃の特例）

第二十八条　知事は、法第四十三条第一項の規定により入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合又は法第四十四条第四項の規定により入居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十三条第一項、第二十五条又は前条第一項の規定にかかわらず、令第十二条で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

（住宅の明渡請求）

第二十九条　知事は、入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、公営住宅の明渡しを請求することができる。

一　不正の行為によつて入居したとき。

二　家賃を三月以上滞納したとき。

三　故意又は過失により公営住宅又は共同施設を毀損したとき。

四　入居決定を受けた公営住宅を転貸し、その入居の権利を譲渡し、その用途を変更し、又は知事の承認を得ずに他の用途に併用したとき。

五　第二十条又は第二十一条の規定に違反したとき。

六　第二十三条の承認を得ずに公営住宅の模様替え又は増築を行つたとき。

七　正当な事由によらないで三十日以上公営住宅を使用しないとき。

八　公営住宅又はその共同施設の使用に関し、入居者の共同の利益に著しく反する行為をし、その是正のための知事の指示に従わなかつたとき。

九　他に住宅を取得し、生活の本拠を移したとき。

十　その者又は同居者が暴力団員であることが判明したとき。

十一　法第三十五条の公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると知事が認めるとき。

2　前項の規定による請求を受けた入居者は、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

3　知事は、第一項第一号の規定に該当することにより同項の規定による請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に法定利率による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については毎月近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額の金銭を徴収することができる。

4　知事は、第一項各号（第一号及び第十一号を除く。）の規定に該当することにより同項の規定による請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、請求の日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額の金銭を徴収することができる。

（みなし特定公共賃貸住宅）

第三十条　法第四十五条第二項の規定により、公営住宅を同条に規定する者に使用させる場合においては、当該公営住宅を特定公共賃貸住宅とみなし、次章の規定を適用する。

第三章　特定公共賃貸住宅の管理

（入居者の資格）

第三十一条　特定公共賃貸住宅に入居しようとする者は、次の各号の条件を具備する者でなければならない。

一　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「特定優良賃貸住宅規則」という。）第二十六条に規定する資格を有すること。

二　県税を滞納していないこと。

三　その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

（入居者の決定の例外）

第三十二条　知事は、第三十六条で準用する第六条の規定にかかわらず、同居親族が多い者その他の特に居住の安定を図る必要がある者については、特定優良賃貸住宅規則第二十九条に定めるところにより、入居者を決定することができる。

（家賃の決定及び変更）

第三十三条　特定公共賃貸住宅の家賃は、特定優良賃貸住宅規則第二十条第一項及び第二項に規定する算出方法に準じて算出した額の範囲内で、知事が定める額とする。

２　知事は、次の各号の一に該当する場合には、特定優良賃貸住宅規則第二十条及び第二十一条に規定する算出方法に準じて算出した額の範囲内において、近傍同種の住宅の家賃水準を考慮し、前項の家賃を変更することができる。

一　物価の変動に伴い、家賃を変更する必要があると認めるとき。

二　特定公共賃貸住宅相互間における家賃の均衡上必要があると認めるとき。

三　特定公共賃貸住宅について改良を施したとき。

（家賃の減額）

第三十四条　知事は、規則で定める期間に限り、特定公共賃貸住宅の入居者の家賃負担の軽減を図る必要があると認めるときは、別に定める入居者負担額まで家賃を減額することができる。

（特定公共賃貸住宅の明渡し）

第三十五条　知事は、特定公共賃貸住宅の入居者に対して、次条で準用する第二十九条第一項に定める場合のほか、第三十条に規定する住宅については、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障がある場合には、当該住宅の明渡しを請求することができる。

（準用）

第三十六条　第五条から第七条まで、第九条から第十二条まで、第十四条から第十七条まで、第十九条から第二十三条まで及び第二十九条（第一項第十一号を除く。）の規定は、特定公共賃貸住宅について準用する。この場合において、これらの規定中「公営住宅」とあるのは「特定公共賃貸住宅」と、「収入」とあるのは「所得」と読み替えるものとする。

第三章の二　特別賃貸住宅の管理

（入居者の資格）

第三十六条の二　特別賃貸住宅に入居しようとする者は、次の各号の条件を具備する者でなければならない。

一　次のいずれかの世帯に属する者であること。

イ　産業集積、地域振興等のために特に居住の安定を図る必要がある世帯として規則で定めるもの

ロ　イに掲げるもののほか、子育て世帯、高齢者世帯、障がい者世帯その他居住の安定を図る必要がある世帯として規則で定めるもの

二　その者及び現に同居し、又は同居しようとする者（第四号において「同居者」という。）の所得が規則で定める基準に該当すること。

三　県税を滞納していないこと。

四　その者又は同居者が暴力団員でないこと。

（家賃の決定）

第三十六条の三　特別賃貸住宅の家賃は、近傍同種の家賃水準を考慮して規則で定める額とする。

２　知事は、特別賃貸住宅の入居者の家賃負担の軽減を図る必要があると認めるときは、規則で定める入居者負担額まで家賃を減額することができる。

（準用）

第三十六条の四　第五条から第七条まで、第九条から第十二条まで、第十四条から第十七条まで、第十九条から第二十三条まで及び第二十九条（第一項第十一号を除く。）の規定は、特別賃貸住宅について準用する。この場合において、これらの規定中「公営住宅」とあるのは「特別賃貸住宅」と、「建設された」とあるのは「設置された」と、「収入」とあるのは「所得」と読み替えるものとする。

第四章　社会福祉法人等による公営住宅の使用

（社会福祉法人等への使用許可）

第三十七条　法第四十五条第一項の規定により、公営住宅を使用しようとする社会福祉法人等（同項に規定する社会福祉法人等をいう。次条において同じ。）は、規則で定めるところにより、知事の許可を受けなければならない。

２　知事は、前項の許可（以下この章において「使用許可」という。）に公営住宅の管理上必要な条件を付けることができる。

（使用料）

第三十八条　使用許可を受けた社会福祉法人等（以下「入居法人」という。）は、使用許可に係る使用期間、近傍同種の住宅の家賃以下で知事が定める額の使用料を支払わなければならない。

（報告の請求）

第三十九条　知事は、公営住宅の適正かつ合理的な管理を行うために必要があると認めるときは、

入居法人に対して、当該公営住宅の使用状況を報告させることができる。

（使用許可の取消し）

第四十条　知事は、次の各号の一に該当する場合においては、使用許可を取り消すことができる。

一　入居法人が使用許可の条件に違反したとき。

二　公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障があると認めるとき。

２　前項の規定により使用許可を取り消された入居法人は、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

（準用）

第四十一条　入居法人による公営住宅の使用については、第十五条第二項、第十六条（第四項を除く。）、第十七条、第十九条、第二十条（第一項第一号を除く。）及び第二十三条の規定を準用する。この場合において、これらの規定中「家賃」とあるのは「使用料」と、「入居者」とあるのは「入居法人」と読み替えるものとする。

第五章　駐車場の管理

（駐車場の使用許可）

第四十二条　県営住宅の共同施設として整備された駐車場（以下単に「駐車場」という。）を使用しようとする者は、規則で定めるところにより、知事の許可を受けなければならない。

（駐車場使用者の資格）

第四十三条　駐車場を使用することができる者は、次の各号の条件を具備する者でなければならない。

一　県営住宅の入居者（入居法人を含む。以下この章及び次章において「入居者」という。）又は同居者であること。

二　入居者又は同居者が、自ら使用する自動車を保管するため駐車場を必要としていること。

（駐車場の使用料）

第四十四条　第四十二条の許可（次条において「使用許可」という。）を受けて駐車場を使用する入居者は、一台当たり月額千六百五十円（知事が別に定める駐車場にあつては、三千三百円）を使用料として納入しなければならない。

２　入居者が、月の途中で前項の使用を始め、又は使用を終えた場合の使用料の額は、同項に規定する額とする。

３　入居者は、毎月末（月の途中で使用しなくなるときは、使用しなくなる日）までにその月分の使用料を納入しなければならない。

4　知事は、特に必要と認めるときは、使用料を減免することができる。

（許可の取消し等）

第四十五条　知事は、駐車場を使用する者が次の各号の一に該当する場合には、使用許可を取り消すことができる。

一　不正の行為により使用許可を得たとき。

二　第四十三条に規定する資格を失つたとき。

三　正当な事由なく前条の使用料を納入しないとき。

四　その他駐車場の管理上必要があるとき。

2　前項の規定により使用許可を取り消された者は、速やかに当該駐車場を明け渡さなければならない。

第六章　補則

（住宅監理員及び住宅管理人）

第四十六条　知事は、県営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、県営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を与えるため、住宅監理員を置くものとする。

2　知事は、住宅監理員の職務を補助させるため、住宅管理人を置くことができる。

3　住宅管理人は、住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡に関する事務を行なう。

4　前三項に規定するもののほか、住宅監理員及び住宅管理人に関し必要な事項は、規則で定める。

（検査）

第四十七条　入居者は、県営住宅を明け渡そうとするときは、すみやかにその旨を知事又は住宅監理員に届け出てその検査を受けなければならない。

第四十八条　知事は、県営住宅の管理上必要があると認めるときは、その職員をして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。

2　前項の検査において、現に使用している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諾を得なければならない。

3　第一項の規定により検査に当る職員は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

（管理の特例）

第四十九条　知事は、法第四十七条第一項の規定により、公営住宅又は共同施設の管理（家賃の決

定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。以下この条において同じ。）を市町村又は岐阜県住宅供給公社に行わせるものとする。

2　前項の規定により市町村又は岐阜県住宅供給公社が公営住宅又は共同施設の管理を行う場合において、知事に代わつて行うことができる権限は、次に掲げるとおりとする。

一　第五条第二項及び第七条第一項の規定により入居者を公募し、又は第八条の規定により特定の者を公営住宅に入居させること。

二　第六条第二項及び第七条第二項の規定により実情調査を行い若しくは入居者を決定し、又は第九条の規定により入居者に通知すること。

三　第十条第一項第一号の規定により連帯保証人を適当と認め、同条第二項の規定により期間を延長し、又は同条第三項の規定により連帯保証人の連署を免除すること。

四　第十一条の規定により入居者の決定を取り消すこと。

五　第十二条第一項の規定により入居日を通知し、又は同条第三項の規定により期間を延長すること。

六　第二十条第一項の規定により届出を受理し、又は同条第二項の規定により承認をすること。

七　第二十一条から第二十三条までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。

八　第二十六条第一項の規定により高額所得者に対し明渡しを請求し、又は同条第三項の規定により期限を延長すること。

九　第二十六条第一項の規定による明渡しの請求に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

十　第二十九条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求すること。

十一　第四十六条第一項の規定により住宅監理員を置くこと。

3　第一項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を市町村又は岐阜県住宅供給公社に行わせる場合におけるこの条例の規定の適用については、第五条第一項及び第二項、第六条、第七条第一項及び第二項、第八条から第十一条まで、第十二条第一項及び第三項、第二十条、第二十一条、第二十二条第一項及び第二項、第二十六条第一項及び第三項、第二十九条第一項並びに第四十六条第一項及び第二項中「知事」とあるのは「市町村長又は岐阜県住宅供給公社理事長」と読み替えるものとする。

（指定管理者の指定）

第四十九条の二　知事は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百四十四条の二第三項の規定により、特別賃貸住宅及びその共同施設（以下「特別賃貸住宅等」という。）の管理を知

事が指定する法人その他の団体（以下「指定管理者」という。）に行わせるものとする。

2　前項の規定による指定を受けようとする者は、知事が別に定めるところにより、特別賃貸住宅等の管理に関する事業計画書その他規則で定める書類を添付した申請書を作成し、知事に申請しなければならない。

3　知事は、前項の規定による申請が次の各号のいずれにも該当する者のうちから最も適当な者を指定管理者の候補者として選定し、議会の議決を経て指定管理者を指定するものとする。

一　入居者が特別賃貸住宅等を平等に利用するために必要な措置が講じられていること。

二　特別賃貸住宅等の管理に関する事業計画が、特別賃貸住宅等の適正な管理のために適切なものであること。

三　前号の事業計画の適正な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有する者であること。

4　第二項の規定による申請をした者が地方自治法第二百四十四条の二第十一項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から起算して二年を経過しない者である場合は、前項の規定による指定をしないものとする。

5　指定管理者は、その名称、主たる事務所の所在地その他規則で定める事項に変更があつたときは、遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない。

6　第一項の規定により特別賃貸住宅等の管理を指定管理者に行わせる場合におけるこの条例の規定の適用については、第三十六条の四において準用する第五条第一項及び第二項、第六条第一項、第七条第一項、第十二条第一項並びに第二十条第一項並びに第四十六条第一項及び第二項中「知事」とあるのは、「指定管理者」と読み替えるものとする。

（指定管理者の指定の取消し等）

第四十九条の三　知事は、指定管理者が次の各号のいずれかに該当するときは、前条第三項の規定による指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

一　特別賃貸住宅等の管理の業務又は経理の状況に関し、知事が必要と認めてする指示に従わないとき。

二　前条第三項各号のいずれかに該当しなくなつたとき。

三　第四十九条の五各号に掲げる基準を遵守しないとき。

四　前三号に掲げるもののほか、当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるとき。

（業務の範囲）

第四十九条の四　特別賃貸住宅等の管理に関し、指定管理者が行う業務の範囲は、第三十六条の四において準用する第五条第一項及び第二項、第六条第一項、第七条第一項、第十二条第一項並びに第二十条第一項並びに第四十六条第一項及び第二項に規定するもののほか、次に掲げるとおりとする。

一　入居及び明渡しの手続に関すること。

二　家賃の収納に関すること。

三　特別賃貸住宅等の維持管理に関すること。

四　前三号に掲げるもののほか、知事が別に定めること。

（管理の基準）

第四十九条の五　指定管理者が行う特別賃貸住宅等の管理の基準は、次に掲げるとおりとする。

一　関係法令及び条例の規定を遵守し、特別賃貸住宅の入居者に対する適切なサービスの提供及び特別賃貸住宅等の適切な維持管理を行うこと。

二　特別賃貸住宅等の管理に従事している者又は従事していた者が、当該管理に関して知ることのできた個人に関する情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないよう必要な措置を講ずること。

（事業計画書の提出等）

第四十九条の六　指定管理者は、毎事業年度、特別賃貸住宅等の管理に関する事業計画書を作成し、当該事業年度の開始前に、知事に提出しなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

（管理の休廃止）

第四十九条の七　指定管理者は、やむを得ない理由により特別賃貸住宅等の管理の業務を休止し、又は廃止するときは、あらかじめ知事の承認を受けるものとする。

（公示）

第四十九条の八　知事は、次に掲げる場合には、その旨を公示しなければならない。

一　第四十九条の二第三項の規定による指定をしたとき。

二　第四十九条の二第五項の規定による届出があつたとき。

三　第四十九条の三の規定により指定を取り消し、又は管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。

四　前条の承認をしたとき。

（罰則）

第五十条　詐欺その他不正の行為により県営住宅の家賃（第三十八条の使用料を含む。）又は駐車場の使用料の全部若しくは一部の徴収を免れた者は、その徴収を免れた金額の五倍に相当する金額（当該五倍に相当する金額が五万円を超えないときは、五万円とする。）以下の過料に処する。

（委任）

第五十一条　この条例の施行に関し必要な事項は、知事が定める。

付　則

1　この条例は、公布の日から施行する。

2　岐阜県県営住宅管理条例（昭和三十二年四月岐阜県条例第三号。以下「旧条例」という。）は、廃止する。

付　則（昭和三十七年十二月二十七日条例第四十六号）

1　この条例は、公布の日から施行する。

2　この条例施行の際既にこの条例による改正前の条例第十九条第二号の規定による届出をした者については、この条例による改正後の条例第十九条第二項の規定による承認を受けたものとみなす。

付　則（昭和三十九年三月二十四日条例第二十二号）

この条例は、昭和三十九年四月一日から施行する。

付　則（昭和四十一年三月二十二日条例第三号）

この条例は、公布の日から施行する。

付　則（昭和四十二年七月二十日条例第三十二号）

1　この条例は、公布の日から施行する。

2　この条例の施行の際、既にこの条例による改正前の岐阜県県営住宅条例第七条の規定による入居補欠者は、この条例による改正後の同条例第八条第一項の規定による補充入居者とみなす。

付　則（昭和四十三年八月十二日条例第二十九号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和四十五年三月二十八日条例第十八号）

改正

昭和四九年三月二九日条例第二〇号

昭和五〇年三月二五日条例第一六号

昭和五二年三月三〇日条例第一四号

昭和五七年一二月二五日条例第二七号

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和四十六年三月二十日条例第十八号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和四十七年三月三十一日条例第十四号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和四十八年三月三十日条例第十九号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和四十九年三月二十九日条例第二十号）

1　この条例は、公布の日から施行する。

2　岐阜県県営住宅条例の一部を改正する条例（昭和四十五年岐阜県条例第十八号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附　則（昭和四十九年十二月二十六日条例第四十六号）

1　この条例は、公布の日から施行する。

2　この条例の施行の際、尾崎住宅について既に行われた手続その他の行為は、改正後の岐阜県県営住宅条例及びこれに基づく規則の規定により行われた手続その他の行為とみなす。

附　則（昭和五十年三月二十五日条例第十六号）

1　この条例は、昭和五十年四月一日から施行する。

2　岐阜県県営住宅条例の一部を改正する条例（昭和四十五年岐阜県条例第十八号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附　則（昭和五十二年三月三十日条例第十四号）

1　この条例は、昭和五十二年四月一日から施行する。

2　岐阜県県営住宅条例の一部を改正する条例（昭和四十五年岐阜県条例第十八号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附　則（昭和五十四年三月二十二日条例第十三号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十四年十月九日条例第三十号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十七年十二月二十五日条例第二十七号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（昭和六十三年三月二十九日条例第十三号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第二条第一項の表及び同条第二項の改正規定は、昭和六十三年八月一日から施行する。

附　則（平成三年七月十六日条例第二十一号抄）

（施行期日）

第一条　この条例は、平成三年十月一日から施行する。（後略）

（岐阜県県営住宅条例の一部改正に伴う経過措置）

第五条　この条例による改正後の岐阜県県営住宅条例第十八条の二第一項の規定は、施行日以後の使用に係る使用料について適用し、施行日前の使用に係る使用料については、なお従前の例による。

附　則（平成七年七月五日条例第三十三号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成九年三月二十五日条例第五号）

この条例は、平成九年四月一日から施行する。

附　則（平成九年十月八日条例第十九号）

（施行期日）

1　この条例は、平成十年四月一日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の日（以下「施行日」という。）において現に公営住宅法の一部を改正する法律（平成八年法律第五十五号）による改正前の公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）の規定に基づいて供給された公営住宅（次項において「旧法住宅」という。）に入居している者の平成十年度から平成十二年度までの家賃の額は、その者に係る改正後の岐阜県県営住宅条例（以下「新条例」という。）第十三条第一項本文又は第十四条若しくは第二十八条の規定による家賃の額が改正前の岐阜県県営住宅条例（以下「旧条例」という。）第十三条又は第十四条の規定による家賃の額を超える場合にあっては新条例第十三条第一項本文又は第十四条若しくは第二十八条の規定による家賃の額から旧条例第十三条又は第十四条の規定による家賃の額を控除して得た額に次の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第十三条又は第十四条の規定による家賃の額を加えて得た額とし、その者に係る新条例第

二十五条若しくは第二十七条第一項又は第十四条若しくは第二十八条の規定による家賃の額が旧条例第十三条又は第十四条の規定による家賃の額に旧条例第二十二条の規定による割増賃料を加えて得た額を超える場合にあっては新条例第二十五条若しくは第二十七条第一項又は第十四条若しくは第二十八条の規定による家賃の額から旧条例第十三条又は第十四条の規定による家賃の額及び旧条例第二十二条の規定による割増賃料の額を控除して得た額に同表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧条例第十三条又は第十四条の規定による家賃の額及び旧条例第二十二条の規定による割増賃料の額を加えて得た額とする。

年度の区分	負担調整率
平成十年度	○・二五
平成十一年度	○・五
平成十二年度	○・七五

3　施行日において現に旧法住宅に旧条例第十九条第一項の規定により知事に届け出て同居している者は、新条例第二十一条の承認を受けたものとみなす。

4　施行日前に旧条例の規定によってした請求、手続その他の行為は、新条例の相当規定によってしたものとみなす。

附　則（平成十二年三月二十四日条例第二号）

この条例は、平成十二年四月一日から施行する。

附　則（平成十二年十二月二十七日条例第六十八号）

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第八条中第五号を第六号とし、第四号を第五号とし、第三号の次に一号を加える改正規定は、平成十三年四月一日から施行する。

附　則（平成十七年十月六日条例第六十二号）

この条例は、平成十八年四月一日から施行する。

附　則（平成十九年十二月十八日条例第五十二号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成二十四年三月二十七日条例第三十六号）

この条例は、平成二十四年四月一日から施行する。

附　則（平成二十四年七月十日条例第五十四号）

（施行期日）

1　この条例は、平成二十四年八月一日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、第四

十九条の次に七条を加える改正規定は、平成二十五年四月一日から施行する。

（経過措置）

2　施行日前から引き続きソピア・フラッツに入居している者については、施行日において、改正後の第三十六条の四において準用する第六条第二項の規定による入居者の決定がなされ、かつ、改正後の岐阜県県営住宅条例の規定により入居した者とみなす。

3　前項の場合において、当該入居している者は、別に知事が通知する期間内に、連帯保証に係る請書の提出、敷金の納入その他改正後の岐阜県県営住宅条例において入居者が行うべき必要な手続に相当すると知事が認める手続を履行しなければならない。

（準備行為）

4　改正後の第四十九条の二第三項の規定による指定及びこれに関し必要な行為は、附則第一項ただし書に規定する施行の日前においても行うことができる。

附　則（平成二十四年十月二日条例第七十号）

1　この条例は、平成二十五年四月一日から施行する。

2　公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成十九年政令第三百九十一号）附則第五条各号に掲げる者に係る改正後の第二十四条第一項及び第二十五条の規定の適用については、平成二十六年三月三十一日までの間は、同項中「第四条第一号イからハまでに規定する金額」とあるのは「二十六万八千円（公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成十九年政令第三百九十一号）による改正前の令第八条第一項第三号に掲げる場合にあっては、二十万円）」と、第二十五条中「令第八条第二項」とあるのは「公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成十九年政令第三百九十一号）による改正前の令第八条第二項」と読み替えるものとする。

附　則（平成二十六年三月二十日条例第九号抄）

（施行期日）

1　この条例は、平成二十六年四月一日から施行する。

附　則（平成二十八年三月二十九日条例第三十五号）

（施行期日）

1　この条例は、平成二十八年十月一日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の際現に公営住宅に入居している者の家賃の算定の基礎となる収入の計算については、平成二十九年三月三十一日までの間は、この条例による改正後の岐阜県県営住宅条例（次項において「新条例」という。）第二条第六号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3　この条例の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る新条例第四条第一号に規定する収入の条件は、新条例第二条第六号の規定にかかわらず、なお従前の例による。公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る新条例第四条第一号に規定する収入の条件についても、同様とする。

附　則（平成二十八年十二月二十日条例第六十号）

1　この条例は、公布の日から起算して一月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。（平成二十九年一月規則第二号で、同二十九年一月四日から施行）

2　この条例の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅の入居者の資格については、改正後の岐阜県県営住宅条例第四条の規定にかかわらず、なお従前の例による。公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る公営住宅の入居者の資格についても、同様とする。

附　則（平成二十九年十月十八日条例第四十号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成二十九年十二月十九日条例第四十六号）

（施行期日）

1　この条例は、平成三十年一月一日から施行する。ただし、第十三条第一項及び第十八条第一項から第三項までの改正規定、同項を同条第四項とし、同条第二項の次に一項を加える改正規定、第二十四条第一項の改正規定（「第十八条第三項」を「第十八条第四項」に改める部分に限る。）並びに第二十四条第二項及び第二十五条の改正規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の際現に公営住宅に入居している者に係る収入超過者の認定の基準については、平成三十年三月三十一日までの間は、この条例による改正後の岐阜県県営住宅条例（次項において「新条例」という。）第二十四条第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3　この条例の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定

がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る収入の条件については、新条例第四条第一号の規定にかかわらず、なお従前の例による。公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る収入の条件についても、同様とする。

附　則（平成三十年三月二十二日条例第三十三号）

この条例は、公布の日から施行する。

附　則（平成三十一年三月二十七日条例第五号抄）

（施行期日）

1　この条例は、平成三十一年十月一日から施行する。

附　則（令和元年十二月二十四日条例第二十八号）

この条例は、公布の日から施行する。

○岐阜県県営住宅条例施行規則

昭和三十六年一月十三日規則第六号

改正

昭和三八年三月二六日規則第二二号

昭和四〇年四月一三日規則第三六号

昭和四三年七月二日規則第八三号

昭和四三年一一月五日規則第一一四号

昭和四五年四月一日規則第四六号

昭和五〇年二月一日規則第一〇号

昭和五〇年三月三一日規則第二四号

昭和五〇年一一月一一日規則第一三二号

昭和五二年四月一日規則第五〇号

昭和五四年四月一日規則第三七号

昭和五四年一一月一日規則第一一三号

昭和五七年四月一日規則第四三号

昭和五八年二月二二日規則第四号

昭和六一年七月一日規則第五三号

昭和六三年四月一日規則第二三号

平成元年一一月二四日規則第七七号

平成九年三月一〇日規則第四号

平成一〇年三月一二日規則第六号

平成一六年九月一四日規則第八〇号

平成一六年一二月二八日規則第一二二号

平成一八年三月三一日規則第二二号

平成一九年八月三〇日規則第七〇号

平成二四年三月三〇日規則第一七号

平成二四年八月一日規則第五八号

平成二四年一二月二五日規則第八一号

平成二五年六月一日規則第七七号

平成二五年一二月三日規則第一〇二号

平成二六年一〇月一日規則第八八号

平成二九年一月四日規則第一号

平成二九年　六月三〇日規則第七二号

平成二九年一二月二八日規則第一〇三号

平成三一年　二月一二日規則第四号

令和　二年　三月一三日規則第一八号

岐阜県県営住宅管理条例施行規則をここに公布する。

岐阜県県営住宅条例施行規則

目次

第一章　総則（第一条）

第二章　公営住宅の管理（第一条の二―第十七条）

第三章　特定公共賃貸住宅の管理（第十八条―第二十一条）

第三章の二　特別賃貸住宅の管理（第二十一条の二―第二十一条の四）

第四章　社会福祉法人等による公営住宅の使用（第二十二条―第二十六条）

第五章　補則（第二十七条―第三十一条）

付則

第一章　総則

（趣旨）

第一条　この規則は、岐阜県県営住宅条例（昭和三十五年岐阜県条例第二号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

第二章　公営住宅の管理

（入居者の資格）

第一条の二　条例第四条の高齢者、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は、次の各号のいずれかに該当する者とする。ただし、身体上又は精神上著しい障害があるために常時の介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることができず、又は受けることが困難であると認められる者を除く。

一　六十歳以上の者

二　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次に掲げる障害の種類に応じ、それぞれ次に定める障害の程度であるもの

イ　身体障害　身体障害者福祉法施行規則（昭和二十五年厚生省令第十五号）別表第五号の一

級から四級までのいずれかに該当する程度

ロ　精神障害（知的障害を除く。以下同じ。）精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令（昭和二十五年政令第百五十五号）第六条第三項に規定する一級から三級までのいずれかに該当する程度

ハ　知的障害　ロに規定する精神障害の程度に相当する程度

三　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恩給法（大正十二年法律第四十八号）別表第一号表ノ二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であるもの

四　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

五　生活保護法（昭和二十五年法律第百四十四号）第六条第一項に規定する被保護者又は中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国在留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成六年法律第三十号）第十四条第一項に規定する支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成十九年法律第百二十七号）附則第四条第一項及び中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成二十五年法律第百六号）附則第二条に規定する支援給付を含む。）を受けている者

六　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

七　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

八　配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成十三年法律第三十一号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第一条第二項に規定する被害者でイ又はロのいずれかに該当するもの

イ　配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者

ロ　配偶者暴力防止等法第十条第一項（同法第二十八条の二において読み替えて準用する場合を含む。）の規定により裁判所がした命令の申立てを行つた者で当該命令がその効力を生じた日から起算して五年を経過していないもの

九　被災市街地復興特別措置法（平成七年法律第十四号）第二十一条又は福島復興再生特別措置法（平成二十四年法律第二十五号）第四十条の規定により公営住宅法（昭和二十六年法律第百

九十三号。以下「法」という。）第二十三条各号に掲げる条件を具備する者とみなされる者

2　条例第四条第一号イ（2）の規則で定める程度は、次の各号に掲げる障害の種類に応じ、それぞれ当該各号に定める障害の程度であるものとする。

一　身体障害　身体障害者福祉法施行規則別表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度

二　精神障害　精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第六条第三項に規定する一級又は二級のいずれかに該当する程度

三　知的障害　前号に規定する精神障害の程度に相当する程度

3　条例第四条第一号イ（7）の規則で定める者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

一　公営住宅に入居しようとする者又は同居親族（現に同居し、又は同居しようとする親族をいう。以下同じ。）のいずれかが第一項第三号、第四号、第六号又は第七号の規定に該当する者

二　法第八条第一項若しくは第三項若しくは激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和三十七年法律第百五十号）第二十二条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は法第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において県が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げる公営住宅に入居しようとする者（当該災害発生の日から三年間は、当該災害により住宅を失つた者に限る。）

（入居の申込み）

第二条　条例第五条の規定による公営住宅の入居の申込み（第十条において「入居の申込み」という。）は、県営住宅入居申込書（別記第一号様式）を知事に提出することにより行うものとする。

2　県営住宅入居申込書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一　次のいずれかの書類

イ　個人番号届出書（別記第一号様式の二）及び同意書（別記第一号様式の三）

ロ　収入を証する書類

二　納税証明書その他の県税を滞納していないことを証する書類

三　前二号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

（優先入居の取扱い）

第三条　条例第八条第三号の規則で定める要件は、同居親族を有し、かつ、同居親族の全てが、配偶者、十八歳未満の者、六十歳以上の者又は身体障害者その他の優先的な入居を認めるにつき特別の理由があると認められる者であることとする。

2　条例第八条第五号の規則で定める要件は、第一条の二第一項第二号に掲げる者（同居親族にこ

れらの者がいる者を含む。）であることとする。

3　条例第八条第六号の規則で定める要件は、第一条の二第一項第三号に掲げる者（同居親族にこれらの者がいる者を含む。）であることとする。

（入居者の決定通知）

第四条　条例第九条の規定による入居者の決定通知は、別記第二号様式によるものとする。

（請書）

第五条　条例第十条第一項第一号の規定による請書は、別記第三号様式によるものとする。

（連帯保証人の変更）

第六条　入居者は、連帯保証人が死亡したとき、又は破産手続開始の決定その他の理由により知事が当該連帯保証人を不適当と認めたときは、新たに連帯保証人を定め、連帯保証人変更届（別記第三号様式の二）及び前条の請書を知事に提出しなければならない。

2　入居者は、連帯保証人が、法人にあつてはその主たる事務所の所在地を、個人にあつては住所又は勤務先を変更したときは、遅滞なく別記第四号様式により知事に届け出なければならない。

（入居許可取消通知）

第七条　知事は、条例第十一条の規定により公営住宅の入居者の決定を取り消した場合には、入居決定取消通知書（別記第五号様式）により通知するものとする。

（入居日の通知）

第八条　条例第十二条第一項の規定による公営住宅の入居日の通知は、別記第六号様式によるものとする。

（減免申請書等）

第九条　条例第十四条（条例第十六条第四項及び第三十六条の四において準用する場合を含む。）の規定により家賃又は敷金の減免を受けようとする者は、家賃・敷金減免申請書（別記第七号様式）を、家賃又は敷金の徴収猶予を受けようとする者は、家賃・敷金徴収猶予申請書（別記第八号様式）を知事に提出しなければならない。

2　前項の申請があつた場合において、知事は、家賃又は敷金の減免又は徴収猶予を必要と認めたときは、家賃・敷金減免承認書（別記第九号様式）又は家賃・敷金徴収猶予承認書（別記第十号様式）を申請者に交付するものとする。

（収入の申告等）

第十条　条例第十八条第一項の規定による収入の申告は、収入報告書（別記第十一号様式）により、毎年七月末日までにしなければならない。ただし、新たに公営住宅に入居した者（公営住宅法（昭

和二十六年法律第百九十三号。以下「法」という。）第四十条第一項又は第四十四条第四項に規定する入居者を除く。次項において「新規入居者」という。）であつて、入居の申込みの際に第二条第一項の県営住宅入居申込書に同条第二項第一号イに掲げる書類を添付したものについては、入居した年度に限り、当該報告書を提出したものとみなす。

2　前項の規定にかかわらず、新規入居者であつて、入居の申込みの際に第二条第一項の県営住宅入居申込書に同条第二項第一号ロに掲げる書類を添付したものについては、入居した年度に限り、次の各号のいずれかの書類の提出をもつて当該報告書の提出に代えるものとする。

一　個人番号届出書（別記第一号様式の二）

二　収入を証する書類

3　知事は、第一項の収入の申告、法第三十四条に規定する収入状況の報告請求等又は条例第十八条第三項の規定による収入の把握により認定した収入の額を、家賃通知書（別記第十二号様式）により入居者に通知するものとする。

4　前項の収入の額について意見のある者は、その理由を証する書類を添えて、収入の認定に対する意見申出書（別記第十三号様式）を、同項の通知を受けた日から一月以内に知事に提出することができる。この場合において、当該意見に理由があると認めるときは、知事は、当該収入の額を更正するものとする。

5　前各項に定めるもののほか、収入の申告及び認定に関し必要な事項は、別に定める。

（入居者の届出等）

第十一条　条例第二十条第一項第一号の規定による同居人の死亡又は退去の届出は、別記第十四号様式によるものとする。

2　条例第二十条第一項第二号の規定による公営住宅を使用しないときの届出は、別記第十五号様式によるものとする。

3　条例第二十条第二項の規定による住宅使用一時中止の承認は、別記第十六号様式によるものとする。

（同居の承認）

第十二条　入居者は、条例第二十一条に規定する同居の承認を受けようとする場合は、同居承認申請書（別記第十七号様式）を知事に提出しなければならない。

（入居承継の承認届）

第十三条　条例第二十二条第一項の規定による入居承継の届出は、別記第十八号様式によるものとする。

2　条例第二十二条第二項の規定による入居の承継承認の通知は、別記第十九号様式によるものとする。

（模様替え等の承認）

第十四条　条例第二十三条の規定による模様替え又は増築の承認を受けようとする者は、県営住宅模様替え（増築）承認申請書（別記第二十号様式）を知事に提出しなければならない。

（収入超過者に対する通知等）

第十五条　知事は、条例第二十四条第一項の規定により入居者を収入超過者として認定した場合には、その旨を別記第二十一号様式により当該入居者に通知するものとする。

2　知事は、第十条第四項の規定により更正された収入の額が条例第二十四条第一項の金額を超えないときは、前項の認定を取り消すものとする。

3　前二項の規定は、高額所得者について準用する。この場合において、第一項中「第二十四条第一項」とあるのは「第二十四条第二項」と、「別記第二十一号様式」とあるのは「別記第二十二号様式」と、前項中「第二十四条第一項」とあるのは「第二十四条第二項」と読み替えるものとする。

（高額所得者に対する明渡請求）

第十六条　条例第二十六条第一項の規定による公営住宅の明渡請求は、高額所得者に対する公営住宅明渡請求書（別記第二十三号様式）を交付して行うものとする。

（明渡期限の延長申請等）

第十七条　条例第二十六条第三項の規定により明渡期限の延長を申し出ようとする者は、公営住宅明渡期限延長申請書（別記第二十四号様式）を知事に提出しなければならない。

2　前項の申請があつた場合において知事は、明渡期限の延長を必要と認めたときは、公営住宅明渡期限延長承認書（別記第二十五号様式）を申請者に交付するものとする。

第三章　特定公共賃貸住宅の管理

（入居者の資格）

第十八条　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「特定優良賃貸住宅規則」という。）第二十六条第四号から第六号までに規定する地方公共団体の長が定める額は、四十八万七千円とする。

（家賃の減額）

第十九条　条例第三十四条の規則で定める期間は、特定公共賃貸住宅の供用開始の日から二十年間とする。

2　条例第三十四条の入居者負担額は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令第二条第一号及び第二号に規定する国土交通大臣が定める算定の方法（平成五年建設省告示第千六百二号）により、算定した額とする。

（家賃の減額申請等）

第二十条　条例第三十四条の規定による家賃の減額を受けようとする入居者は、特定公共賃貸住宅家賃減額申請書（別記第二十六号様式）により、知事に申請しなければならない。

2　知事は、前項に規定する申請があつた場合において、軽減を図る必要があると認めたときは、特定公共賃貸住宅家賃減額承認書（別記第二十七号様式）により当該入居者に通知するものとする。

（準用）

第二十一条　第二条、第四条から第九条まで及び第十一条から第十四条までの規定は、特定公共賃貸住宅について準用する。

第三章の二　特別賃貸住宅の管理

（入居者の資格）

第二十一条の二　条例第三十六条の二第一号イの規則で定めるものは、ソフトピアジャパンセンター条例（平成七年岐阜県条例第四十六号）第一条に規定するソフトピアジャパンセンターの施設内及びその周辺地域で知事が別に定める地域に所在する事務所若しくは事業所に勤務する者又は当該事務所若しくは事業所で事業を行う個人がある世帯とする。

2　条例第三十六条の二第一号ロの規則で定めるものは、次に掲げる世帯とする。

一　子育て世帯　同居親族に十八歳未満の者がある世帯

二　高齢者世帯　高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成十三年国土交通省令第百十五号）第五条に掲げる要件を満たす者がある世帯

三　障がい者世帯　第一条の二第二号から第四号まで及び第六号から第八号までの規定に該当し、かつ、同居親族がある世帯又は同居親族に同条第二号から第四号まで及び第六号から第八号までの規定に該当する者がある世帯

四　その他特に居住の安定を図る必要があるものとして知事が認める世帯

3　条例第三十六条の二第二号の規則で定める基準は、公営住宅法施行令（昭和二十六年政令第二百四十号）第一条第三号に規定する収入（その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適当である場合においては、知事が認定した額。以下この章において「所得」という。）が十五万八千円以上四十八万七千円以下とする。

4　前項の規定にかかわらず、次に掲げる者については、条例第三十六条の二第二号の規則で定める基準を満たすものとする。

一　所得が十五万八千円に満たない者のうち、就職等により所得の上昇が見込まれる者であつて、特別賃貸住宅に入居させることが適当であると知事が認めるもの

二　災害により滅失した住宅に居住していた者であつて、特別賃貸住宅に入居させることが適当であると知事が認めるもの（所得が四十八万七千円以下の者に限る。）

三　前号に掲げる者のほか、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別賃貸住宅に入居させることが適当であると知事が認める者（所得が四十八万七千円以下の者（十五万八千円に満たない者にあつては、所得の上昇が見込まれる者）に限る。）

（特別賃貸住宅の家賃等）

第二十一条の三　条例第三十六条の三第一項の規則で定める額は、次の表のとおりとする。

住宅名	部屋種別		床面積（平方メートル）	金額（円）
ソピア・フラッツ	単身用	一ＤＫ	二五・六三	三九、六〇〇
		二ＤＫ	四〇・八二	四六、八〇〇
	単身用・世帯用	一ＬＤＫ	五一・二七	五一、二〇〇
		二ＤＫ	五一・二七	五一、二〇〇
		一ＬＤＫ	五五・〇七	五五、〇〇〇
		二ＤＫ	五五・〇七	五五、〇〇〇
	世帯用	三ＬＤＫ	七六・九〇	六七、八〇〇

2　条例第三十六条の三第二項の規則で定める入居者負担額は、次の表のとおりとする。

住宅名	部屋種別		床面積（平方メートル）	所得の区分	金額（円）
ソピア・フラッツ	単身用	一ＤＫ	二五・六三	二三八、〇〇〇円未満	二九、七〇〇
				二三八、〇〇〇円以上二六八、〇〇〇円未満	三一、二〇〇
				二六八、〇〇〇円以上三二二、〇〇〇円未満	三二、九〇〇
				三二二、〇〇〇円以上四四五、〇〇〇円未満	三五、四〇〇

				四四五、〇〇〇円以上六〇一、〇〇〇円未満	三九、三〇〇
				六〇一、〇〇〇円以上	家賃の額に同じ。
		二ＤＫ	四〇・八二	二三八、〇〇〇円未満	三九、二〇〇
				二三八、〇〇〇円以上二六八、〇〇〇円未満	四一、五〇〇
				二六八、〇〇〇円以上三二二、〇〇〇円未満	四四、二〇〇
				三二二、〇〇〇円以上	家賃の額に同じ。
	単身用・世帯用	一ＬＤＫ	五一・二七	二三八、〇〇〇円未満	四五、四〇〇
				二三八、〇〇〇円以上二六八、〇〇〇円未満	四八、三〇〇
				二六八、〇〇〇円以上	家賃の額に同じ。
		二ＤＫ	五一・二七	二三八、〇〇〇円未満	四五、四〇〇
				二三八、〇〇〇円以上二六八、〇〇〇円未満	四八、三〇〇
				二六八、〇〇〇円以上	家賃の額に同じ。
		一ＬＤＫ	五五・〇七	二三八、〇〇〇円未満	四八、八〇〇
				二三八、〇〇〇円以上二六八、〇〇〇円未満	五一、九〇〇
				二六八、〇〇〇円以上	家賃の額に同じ。
		二ＤＫ	五五・〇七	二三八、〇〇〇円未満	四八、八〇〇
				二三八、〇〇〇円以上二六八、〇〇〇円未満	五一、九〇〇
				二六八、〇〇〇円以上	家賃の額に同じ。
	世帯用	三ＬＤＫ	七六・九〇	二三八、〇〇〇円未満	六三、六〇〇
				二三八、〇〇〇円以上	家賃の額に同じ。

（準用）

第二十一条の四　第二条、第四条から第九条まで、第十一条から第十四条まで及び第二十条の規定は、特別賃貸住宅について準用する。この場合において、別記第一号様式、別記第七号様式及び別記第九号様式中「収入」とあるのは、「所得」と読み替えるものとする。

第四章　社会福祉法人等による公営住宅の使用

（使用許可の申請の手続）

第二十二条　条例第三十七条第一項の規定により公営住宅の使用許可（以下この章において「使用許可」という。）を受けようとする者は、公営住宅使用許可申請書（別記第二十八号様式）により知事に申請しなければならない。

２　公営住宅使用許可申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一　公営住宅法第四十五条第一項の事業等を定める省令（平成八年厚生省・建設省令第一号）第一条に規定する事業（以下「援助事業」という。）を運営すること又は運営する見込みであることを証する書類

二　当該公営住宅における援助事業の対象者の名簿

三　前二号に掲げるもののほか、知事が必要と認める書類

（使用許可の期間）

第二十三条　使用許可の有効期間は、一年を超えない範囲内で知事が定める期間とする。

（使用許可書の交付）

第二十四条　知事は、使用許可を認めた場合は、公営住宅使用許可書（別記第二十九号様式）を申請者に交付するものとする。

（申請内容の変更）

第二十五条　使用許可を受けた者は、第二十二条第一項の規定による申請又は同条第二項の規定により添付する書類の内容に変更が生じたときは、速やかに知事に届け出なければならない。

（準用）

第二十六条　第十一条第二項及び第三項並びに第十四条の規定は、社会福祉法人等による公営住宅の使用について準用する。

第五章　補則

（駐車場の使用）

第二十七条　条例第四十二条の規定により駐車場の使用許可を受けようとする者は、駐車場使用許可申請書（別記第三十号様式）を知事に提出しなければならない。

２　条例第四十四条第一項に規定する知事が別に定める駐車場は、北方住宅に係る駐車場のうち、

地上階に設置する駐車場とする。

3　駐車場の使用について必要な事項は、別に定める。

（明渡届）

第二十八条　条例第四十七条の規定による住宅明渡しの届出は、別記第三十一号様式によるものとする。

（立入検査身分証明書）

第二十九条　条例第四十八条第三項の規定による検査に当たる職員の身分を示す証票は、別記第三十二号様式によるものとする。

（共同施設）

第三十条　共同施設は、県営住宅入居者の相互の親ぼく、福利厚生、文化教養等に使用することができる。

2　共同施設は、次の各号の一に該当する場合は、使用できない。ただし、知事が特に必要があると認めたときは、この限りでない。

一　政治活動、選挙運動又は宗教活動を目的とするとき。

二　営利を目的とするとき。

三　宿泊の用に供するとき。

四　他の入居者に迷惑を及ぼすおそれがあるとき。

3　共同施設の使用手続その他共同施設に関し必要な事項は、別に定める。

（管理の特例）

第三十一条　条例第四十九条第一項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を市町村又は岐阜県住宅供給公社に行わせる場合におけるこの規則の規定の適用については、第二条、第六条、第七条、第十二条、第十四条及び第十七条中「知事」とあるのは「市町村長又は岐阜県住宅供給公社理事長」と、別記第一号様式から別記第六号様式まで、別記第十四号様式から別記第二十号様式まで及び別記第二十三号様式から別記第二十五号様式までの様式中「岐阜県知事」とあるのは「市町村長又は岐阜県住宅供給公社理事長」と読み替えるものとする。

付　則

1　この規則は、公布の日から施行する。

2　岐阜県県営住宅管理条例施行規則（昭和三十二年五月岐阜県規則第二十七号。以下「旧規則」という。）は、廃止する。

3　旧規則による許可証の交付、入居請書の提出その他の手続は、この規則の相当規定によりした

ものとみなす。

付　則（昭和三十八年三月二十六日規則第二十二号）

この規則は、公布の日から施行する。

付　則（昭和四十年四月十三日規則第三十六号）

この規則は、公布の日から施行する。

付　則（昭和四十三年七月二日規則第八十三号）

この規則は、公布の日から施行する。

付　則（昭和四十三年十一月五日規則第百十四号）

この規則は、昭和四十四年四月一日から施行する。

附　則（昭和四十五年四月一日規則第四十六号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十年二月一日規則第十号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十年三月三十一日規則第二十四号）

この規則は、昭和五十年四月一日から施行する。

附　則（昭和五十年十一月十一日規則第百三十二号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十二年四月一日規則第五十号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十四年四月一日規則第三十七号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十四年十一月一日規則第百十三号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十七年四月一日規則第四十三号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和五十八年二月二十二日規則第四号）

1　この規則は、公布の日から施行する。

2　改正後の岐阜県県営住宅条例施行規則第六条の二の規定は、昭和五十七年八月一日以後の申請に係る割増賃料の減免又は徴収猶予について適用する。

附　則（昭和六十一年七月一日規則第五十三号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（昭和六十三年四月一日規則第二十三号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成元年十一月二十四日規則第七十七号）

1　この規則は、平成元年十二月一日から施行する。

2　この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により交付されている合格証、許可書等の証票は、この規則による改正後の規則の規定により交付された証票とみなす。

3　この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附　則（平成九年三月十日規則第四号）

1　この規則は、平成九年四月一日から施行する。

2　この規則の施行の際、現にこの規則による改正前の規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附　則（平成十年三月十二日規則第六号）

1　この規則は、平成十年四月一日から施行する。

2　この規則の施行の日前に改正前の岐阜県県営住宅条例施行規則の規定によってした請求、手続その他の行為は、改正後の岐阜県県営住宅条例施行規則の相当規定によってしたものとみなす。

附　則（平成十六年九月十四日規則第八十号）

この規則は、平成十六年十月一日から施行する。

附　則（平成十六年十二月二十八日規則第百二十二号）

この規則は、平成十七年一月一日から施行する。

附　則（平成十八年三月三十一日規則第二十二号）

この規則は、平成十八年四月一日から施行する。

附　則（平成十九年八月三十日規則第七十号）

この規則は、平成十九年九月一日から施行する。

附　則（平成二十四年三月三十日規則第十七号）

1　この規則は、平成二十四年四月一日から施行する。ただし、第十八条、第十九条第二項、第十一号様式及び第二十六号様式の改正規定は、公布の日から施行する。

2　平成十八年四月一日前に五十歳以上であつた者の公営住宅の入居者資格については、この規則による改正後の岐阜県県営住宅条例施行規則第一条の二第一号中「六十歳」とあるのは、「五十歳」とする。

附　則（平成二十四年八月一日規則第五十八号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成二十四年十二月二十五日規則第八十一号）

この規則は、平成二十五年四月一日から施行する。

附　則（平成二十五年六月一日規則第七十七号）

1　この規則は、公布の日から施行する。

2　この規則による改正後の岐阜県県営住宅条例施行規則第二十一条の二第四項の規定は、この規則の施行の日以後に開始する入居者の公募に応じて入居の申込みをした者に係る入居者の資格について適用し、同日前に開始した入居者の公募に応じて入居の申込みをした者に係る入居者の資格については、なお従前の例による。

附　則（平成二十五年十二月三日規則第百二号）

この規則は、平成二十六年一月三日から施行する。

附　則（平成二十六年十月一日規則第八十八号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成二十九年一月四日規則第一号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成二十九年六月三十日規則第七十二号）

1　この規則は、公布の日から施行する。

2　この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県県営住宅条例施行規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の同規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附　則（平成二十九年十二月二十八日規則第百三号）

1　この規則は、平成三十年一月一日から施行する。ただし、第十条の改正規定は、公布の日から施行する。

2　この規則の施行の際現にこの規則による改正前の岐阜県県営住宅条例施行規則の規定により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の岐阜県県営住宅条例施行規則の規定にかかわらず、旧用紙をそのまま使用することを妨げない。

附　則（平成三十一年二月十二日規則第四号）

この規則は、平成三十一年四月一日から施行する。

附　則（令和二年三月十三日規則第十八号）

1　この規則は、令和二年四月一日から施行する。

2　この規則の施行の際現にこの規則による改正前の別記第一号様式により作成されている用紙（以下「旧用紙」という。）がある場合においては、この規則による改正後の別記第一号様式の規定にかかわらず、旧用紙に所要の調整をしたものによることができる。

第１号様式（第２条、第21条、第21条の４関係）

（表面）

※裏面も記入してください

住宅種別	抽選年月日	入居年月日	入居の事由	受付番号	書類審査	事情調査
※公営 特公賃 特別賃貸	※	※	※ 一般・特定 （　　）	※	※	※
	補充番号	入居室番号				
	※	※ 棟 階 号				

岐阜県知事　　様　　年　月　日

県営住宅入居申込書

フリガナ

氏　名

次のとおり県営住宅の入居を申し込みます

申し込みをするお住の団地のいずれかを○で囲んでください。	白木町　近の島　北方　加野 尾崎　田神　夕陽ヶ丘　藤江 荒崎　宮代　旭ヶ丘　泉北 赤保木　ソビア・プラッツ	職業等	勤務先	名称 TEL（　）　－
本籍			所在地	
現住所	〒　　方 TEL（　）　－		勤務内容	

人居する家族（婚約者を含む）	続柄	フリガナ 氏名	生年月日	職業	※ 年間所得金額	申込者と現住所の異なる者の現住所及び電話番号
	本人		・　・			
			・　・			
			・　・			
			・　・			
			・　・			
			・　・			
			・　・			
	計	人				

1　現在住んでいる住宅

区分	（1）自己所有の家 （2）親、兄弟所有の家 （3）勤務先の家（社宅等） （4）公営住宅等（県・市・町・村・公社・公団） （5）一般の借家 （6）その他	種類	（1）1戸建 （2）長屋 （3）アパート （4）寮 （5）非住宅（住宅に改造したものは含まない） （6）その他

2　現在の家族（同居している続柄・年令等の家族）	続柄	氏名	満年齢	職業	3　県税について		※受付印
	本人					（1）課税されている。完納（分納含む） ・課税された県税事務所名又は市町村名 （　　） （2）課税されていない ・理由 （　　）	
	計　人						

※収入基準額　（　　円÷　　円）－（　　円×　　人・　　円）／12　＝　　円

（所得階層　①　②　③　④　⑤　⑥　に該当）

（裏面）

4 現在住んでいる住宅で困っている理由（詳細に記入）	（1） 住宅でない建物（非住宅）	建物の状態
	（2） 建物が保安上危険である。	危険な状態
	（3） 衛生上有害である	理 由
	（4） 隣室（家）との境が風紀上良くない。	理 由 出入口以外の廊下側の境 及び隣室（家）との境 ベニア１枚の境 ふすま（障子）の境 土壁の境 その他の境
	（5） 間取りと家族の関係から風紀上有害である。	理 由
	（6） 他の世帯と同居で不便である。	理 由
	（7） 立退き要求を受けている。	理 由 口頭、文書、訴訟　　立退き期限　　年　月　日
	（8） 通勤が極めて不便である。	通勤経路 所要時間　　時間　　分
	（9） 収入に比較して家賃が高い	月 額　　円（食費・光熱水費等を除く。）
	（10） 現在の住居では親族と同居できない。	理 由
	（11） 便所及び炊事場が極めて不便である。	理 由 炊事用蛇口　　個　　世帯共用 大 便 器　　個　　世帯共用 小 便 器　　個　　世帯共用
	（12） 災害又は公共事業等による住居の除却等	理 由
	（13） その他	理 由

5 上記の状態は、　　年　　月　　日からである。

現住所案内図（目標をわかりやすく）	現在の住まいの間取りを簡単に書いてください。（畳数も記入してください。）
北 ↑	

備考 1 個人番号届出書（別記第１号様式の２）及び同意書（別記第１号様式の３）を添付すること。ただし、個人番号の提供を希望しない場合は、これらの書類に代えて収入を証する書類を添付すること

2 納税証明書その他の県税を滞納していないことを証する書類を添付すること

3 婚姻予約者については、婚約証明書及び入居誓約書を添付すること

4 公印の欄は、記入しないこと。

5 （番号）の欄は、該当するものを○で囲むこと。

第１号様式の２（第２条関係）

個人番号届出書

岐阜県知事　様

県営住宅の入居及び家賃決定等に必要な個人情報として、個人番号を届け出ます。

団地名	棟	住戸番号

氏　　名	個人番号											

添付書類

1　個人番号の確認のための書類　□個人番号カード（表裏）の写し
　　□個人番号通知カードの写し
　　□住民票（個人番号付き）

2　本人確認のための書類　□運転免許証の写し
　　□パスポートの写し
　　□その他（　　）

備考　該当する□にレ点を付すこと。

第１号様式の３（第２条関係）

同　　意　　書

岐阜県知事　様

下記の者は、岐阜県住宅課が岐阜県県営住宅条例第１３条に基づく事務手続を処理するために限って　　年度の地方税関係情報について取得することに同意します。

なお、本書の複写は、無効であり、本書の提出の際の事務処理に限って同意することを申し添えます。

団地名	棟	住戸番号

氏　名（自署）	生年月日			
	元号	年	月	日

備考　１　氏名欄は、同意する者自ら署名を行うこと。

２　代理人が署名する場合は、本人からの委任状を添付すること。

第２号様式（第４条、第21条、第21条の４関係）

入　居　許　可　証

第　　号

年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

県営住宅の入居を決定します。

記

1　住　宅　名	
2　所　在　地	〒
3　入居可能日	年　　月　　日
4　家　　賃	円
5　敷　　金	円
6　許可入居者数	人

（入居許可条件）

1　法令、岐阜県県営住宅条例及び岐阜県県営住宅条例施行規則並びにこれらに基づく指示命令等を遵守すること。

2　入居後は、当該住宅に係る一切の責任を負うこと。

3　公序良俗に反する行為を厳に慎むこと。

4　近隣と協調し、迷惑行為を行わないこと。

5　家賃は、定められた期日までに必ず納入すること。

（備考）

請書の提出及び敷金の納入をしない場合には、決定を取り消すことがあります。

第３号様式（第５条、第21条、第21条の４関係）

岐阜県知事　　様

年　　月　　日

氏名　　㊞

請　　書

年　　月　　日下記住宅の入居決定を受けましたので、入居の上は岐阜県県営住宅条例及び岐阜県県営住宅条例施行規則並びにこれらに基づく指示命令を堅く守ります。保証人は、入居者と連帯して家賃その他債務についてその義務を負担します。

家賃		月額　金　　円			
建物表示	所在地				
	住宅名				
	住宅番号				
入居者	現住所				
	氏名等	㊞　　年　　月　　日生			
連帯保証人	現住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）		電話<　　>　　局　　番		
	氏名（法人にあっては、代表者の氏名）	㊞（実印）			
	生年月日	年　　月　　日生	入居者との関係		
	極度額	金　　円			
	職業等	職業		年収入	円
	勤務先	所在地		電話<　　>　　局　　番	
		名称			

備考　1　極度額欄に家賃月額の6ヶ月分の金額を記入すること。

2　連帯保証人（個人である場合に限る。）の収入証明書を添付すること。

3　連帯保証人（個人である場合に限る。）は、入居者の債務を負担できる程度の収入があること。

4　連帯保証人の印鑑証明書を添付し、その印で押印すること。

5　生年月日欄、職業等欄及び勤務先欄にあっては、個人である場合のみ記入すること。

第３号様式の２（第６条、第21条、第21条の４関係）

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住　　所
氏　　名　　㊞
電話番号

連帯保証人変更届

このことについて、下記のとおり連帯保証人が変更になりましたので、届け出ます。

記

建物表示	所在地				
	住宅名				
	住宅番号				
旧連帯保証人	氏名（法人にあっては、名称及び代表者の氏名）				
新連帯保証人	現住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）			電話＜　　＞　局　　番	
	氏名（法人にあっては、その主たる事務所の名称及び代表者の氏名）			㊞（実印）	
	生年月日	年　　月　　日生		入居者との関係	
	極度額	金　　円			
	職業等	職業		年収入	円
	勤務先	所在地		電話＜　　＞　局　　番	
		名称			
変更の理由	1　旧連帯保証人の死亡 2　破産手続開始の決定 3　その他（　　）				

備考
1　極度額欄に届出を行う際の家賃月額の６ヶ月分の金額を記入すること。
2　連帯保証人（個人である場合に限る。）の収入証明書を添付すること。
3　連帯保証人（個人である場合に限る。）は、入居者の債務を負担できる程度の収入があること。
4　連帯保証人の印鑑証明書を添付し、その印で押印すること。
5　生年月日欄、職業等欄及び勤務先欄にあっては、個人である場合のみ記入すること。

第４号様式（第６条、第21条、第21条の４関係）

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

連帯保証人住所等変更届

このことについて、下記のとおり連帯保証人の住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）又は勤務先が変更になりましたので、届け出ます。

記

連帯保証人氏名（法人にあつては、名称及び代表者の氏名）	住　　所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）	勤　務　先	年　　収	変更年月日	変更理由
			円		

備考　勤務先欄及び年収欄にあつては、個人である場合のみ記入すること。

第５号様式（第７条、第21条、第21条の４関係）

第　　号
年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

入居決定取消通知書

県営住宅の入居決定について、下記の事由により入居決定を取り消しましたので通知します。

記

1　入居決定取消年月日　　年　　月　　日

2　対象入居決定

3　入居決定取消し事由

第６号様式（第８条、第21条、第21条の４関係）

第　　号
年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

県営住宅入居日通知書

さきに入居決定した県営住宅の入居日を、次のとおり決定しましたから通知します。

県営住宅名	
入　居　日	年　　月　　日

備考　家賃は入居日から徴収します。

第７号様式（第９条、第21条、第21条の４関係）

（表面）

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

家賃・敷金減免申請書

次のとおり（家賃・敷金）の減免を申請します。

申請者の住宅	所在地	
	住宅番号	
現行家賃		
減免申請期間	年　　月分から 年　　月分まで　　月間	
理　　由		

（裏面）

生活内容						
入居者及び家族の状況	氏　　名	続　柄	満年齢	職　　業	年間所得金額	摘　　要
					円	
					円	
					円	
					円	
					円	
	計　　人				円	
	収　入					円

支出額		
	療養のための支出額	計
	災害による損害のための支出額	
		円

注　1　収入を証明する書類を添付すること。

2　疾病により減免申請する場合は医師の発行する診断書及び医療費の証明書を、災害等により減免申請する場合は災害による損害の見積書その他支出額を証明する書類を、その他の理由により減免する場合は当該理由を証明する書類及び収入の変動が明らかであることを証明する書類を添付すること。

第８号様式（第９条、第21条、第21条の４関係）

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

家賃・敷金徴収猶予申請書

次のとおり（家賃・敷金）の徴収猶予を申請します。

申請者の住宅	所在地	
	住宅番号	
現行家賃		
徴収猶予を申請する期間	年　　月分から 年　　月分まで　　月間	
徴収猶予期間満了後における家賃等の納付方法		
理由		

第９号様式（第９条、第21条、第21条の４関係）

家賃・敷金減免承認書

第　　号

年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

さきに申請された（家賃・敷金）の減免については、下記のとおり承認します。

記

徴収を減免する住宅	所在地	
	住宅番号	
減免承認額		
減免後の家賃又は敷金	家賃　　円	敷金　　円
減免の期間	年　　月分から　　年　　月分まで	

1　入居世帯員に増減があったとき、入居世帯員の収入に増減があったとき及び家賃の減免を必要としなくなったときは直ちに届け出てください。

第10号様式（第９条、第21条、第21条の４関係）

第　　号

年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

家賃・敷金徴収猶予承認書

さきに申請された（家賃・敷金）の徴収猶予について、次のとおり承認します。

徴収を猶予する住宅	所在地	
	住宅番号	
徴収猶予の期間及び金額	年　　月分から 年　　月分まで	家賃　金　　円
徴収猶予期間満了後における完納方法		
備　考		

第11号様式（第10条関係）

取　入　報　告　書

岐阜県知事　　様

公営住宅法第16条第１項の規定により、私及び同居者の　　年　　月　　日から

　　年　　月　　日までの年間所得額（控除等を証する書類を含む。）を次のとおり報告します。

団地	建物	住戸	名義人コード

	年　月　日
電話番号	
携帯番号	
入居者氏名	

管理人

続柄	同居・別居	氏名	性別	生年月日	職業又は学校名（電話番号）	前住居以外に転出又は転入（出生、本人との続柄）による同居者異動内容	年間所得額							控除等区分						摘要欄
						年　月　日 転出・転入 （　　）														
						年　月　日 転出・転入 （　　）														
						年　月　日 転出・転入 （　　）														
						年　月　日 転出・転入 （　　）														
						年　月　日 転出・転入 （　　）														
						年　月　日 転出・転入 （　　）														

備考　個人番号届出書（別記第１号様式の２）を添付すること（前年に添付した者を除く。）。ただし、個人番号の提供を希望しない者は、収入を証する書類を添付すること。

第12号様式（第10条関係）

第　　号

年　　月　　日

様

家　賃　通　知　書

住宅番号		

岐阜県知事　　印

岐阜県県営住宅の使用料を下記のとおり通知します。

認定年度	

所得額合計	控除額合計	認定月額

現行家賃

続柄	収入該当者	所得額

家賃月額	適用開始年月

第13号様式（第10条関係）

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

収入認定に対する意見申出書

さきに通知されました収入認定に対して意見を申し出ます。

通知された家賃額	
認定された収入額	
申　出　理　由	

添付書類　収入を証する書類

第14号様式（第11条、第21条、第21条の４関係）

管理人経由
㊞

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住宅所在地

住宅名・住宅番号

TEL（　　）　　－

入居者氏名　　㊞

同居人異動届

次のとおり同居人に異動を生じましたので、届け出ます。

届出人との続柄	氏名	生年月日	勤務先	年収	死亡退去の別	異動年月日	異動理由
				円			

備考　異動を生じた者だけを記入し、異動後の住民票の写しを添付すること。

第15号様式（第11条、第21条、第21条の４、第26条関係）

管理人経由
印

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住　　所

氏　　名　　印

電話番号

住宅使用一時中止届

次のとおり県営住宅の使用を一時中止しますから、届け出ます。

住宅使用中止の期間	年　　月　　日から 年　　月　　日まで　　日間
理　　由	
住宅使用中止の期間の連絡先	

第16号様式（第11条、第21条、第21条の４、第26条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

住宅使用一時中止承認書

さきに申請された住宅使用一時中止届について、次のとおり承認します。

住宅使用を一時中止する住宅	所在地	
	住宅番号	
住宅使用中止の期間	年　　月　　日から 年　　月　　日まで	日間

第17号様式（第12条、第21条、第21条の４関係）

年　　月　　日

岐阜県知事　　様

住　所
氏　名　　㊞
電話番号

同居承認申請書

下記の者を同居させたいので承認されるよう申請します。

記

届出人との続柄	氏名	生年月日	勤務先	年収	異動年月日	異動理由
				円		

添付書類　異動後の住民票
個人番号届出書（別記第１号様式の２）
同意書（別記第１号様式の３）

備考　１　異動を生じた者だけを記入すること。
２　個人番号の提供を希望しない場合は、個人番号届出書及び同意書に代えて収入を証する書類を添付すること。

第18号様式（第13条、第21条、第21条の４関係）

管理人経由
㊞

年　　月　　日

岐阜県知事　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

県営住宅入居承継申請書

次のとおり県営住宅の入居を承継したいので、承認されるよう申請します。

承継する住宅	団地名	棟別	部屋番号
現名義人と申請人との続柄	現名義人 氏　名　　続柄		
申請人が、この住宅に居住した期間	入居期日　　年　　月　　日～　　年　　月		
承継理由の生じた日	年　　月　　日		
理　由			

入居者及び家族の状況	氏　名	続　柄	生年月日	職　業	年間所得金額	同別居の別
					円	同居・別居
	収　入				円	

敷金に関する一切の権限を申請人に譲渡します。

現名義人氏名　　㊞

注　1　申請者と入居者との続柄が判明する書類を添付すること。

2　死亡その他の事由により現名義人の署名が困難な場合は、省略して差し支えないこと。

第19号様式（第13条、第21条、第21条の４関係）

第　　号
年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

県営住宅入居承継通知書

次のとおり住宅入居承継を承認する。

入居承継を承認する住宅	所在地	
	住宅番号	
家賃及び敷金の額	家賃	月額　金　　円
	敷金	金　　円
入居承継者氏名		
承継者家族数		

第20号様式（第14条、第21条、第21条の４、第26条関係）

収受年月日

受　付　印

岐阜県知事　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

県営住宅模様替え（増築）承認申請書

次のとおり県営住宅の模様替え（増築）をしたいので承認されるよう申請します。

記

模様替え（増築）の名称	
使用場所及び面積	（別紙設計図のとおり）
工事予定期間	年　月　日 年　月　日　日（月）間
模様替え（増築）をする目的及び理由	
住宅明渡しの場合の処置	・申請者の負担により現状に回復します。 ・
連絡先	自宅の電話 会社の電話　（名称　　）

第21号様式（第15条関係）

収入超過者認定通知書

第　　号

年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

さきの収入報告による調査の結果、あなたの世帯の収入額は、岐阜県県営住宅条例第24条第１項に規定する収入基準を超過していますので住宅を明け渡すよう努めてください。

記

認定年月日	年　　月　　日

所得額合計	控除額合計	認定月額
円	円	円

続柄	収入該当者	所得額
本人		

第22号様式（第15条関係）

高額所得者認定通知書

第　　号

年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

さきの収入報告による調査の結果、あなたの世帯の収入額は、高額所得者に該当しておりますので、岐阜県県営住宅条例第24条第２項の規定により通知いたします。なお、高額所得者に該当するかたは、規定により住宅を明け渡していただくことになつておりますので申し添えます。

記

認定年月日	年　　月　　日

所得額合計	控除額合計	認定月額
円	円	円

続柄	収入該当者	所得額
本人		

第23号様式（第16条関係）

第　　号

年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

高額所得者に対する公営住宅明渡請求書

岐阜県県営住宅条例第26条第１項の規定により、下記のとおり公営住宅の明渡しを請求します。

記

１　明渡請求住宅

県営　　住宅　　棟　　階　　号

２　住宅明渡期限

年　　月　　日

ただし、岐阜県県営住宅条例第26条第３項の規定により、次のいずれかに該当する場合には、申出によりこの期限を延長することができます。

（１）　入居者が疾病にかかつたとき。

（２）　入居者が災害により著しい損害を受けたとき。

（３）　入居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき。

（４）　その他前各号に準ずる特別の事情があるとき。

３　住宅の明渡請求事由

岐阜県県営住宅条例第26条第１項の規定により、高額所得者に認定されたこと。

第24号様式（第17条関係）

年　　月　　日

岐阜県知事　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

公営住宅明渡期限延長申請書

年　　月　　日付け　第　　号をもつて公営住宅の明渡請求を受けましたが、岐阜県県営住宅条例第26条第３項の規定により次の明渡期限の延長をされるように申請します。

明渡期限	年　　月　　日
明渡延長期限	年　　月　　日
理　由	

第25号様式（第17条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

公営住宅明渡期限延長承認書

年　　月　　日付けで申請のあった公営住宅明渡期限の延長については、岐阜県県営住宅条例第26条第３項の規定により次のとおり承認します。

明渡延長期限	年　　月　　日

第26号様式（第20条、第21条の４関係）

岐阜県知事　様

年　　月　　日

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

県営住宅家賃減額申請書

年度県営住宅の家賃の減額の適用を受けたいので、下記のとおり申請します。

記

1　入居者及び同居親族等

	続柄	氏　　名	生年月日	年齢	勤務先の名称等（電話番号）	同居扶養	基礎控除	特別控除対象者（該当事項に○印を記入）				
								老配老扶	特扶	障害	特障	寡
入居親族	本人											
外親扶養												

2　添付書類

（1）　入居者全員の住民票の写し（続柄等の記載されたもの）

（2）　入居家族の中で収入のある者の全員の市町村長の発行する最近の市民税等の課税証明書

（扶養控除等の記載されたもの）

※　前年１月２日以降に就職された方は別途、最近の収入等を証する書類が必要となります。

（3）　15歳以上の扶養親族のある場合にあつては、その者について扶養を証する書類

（健康保険証（国民健康保険証を除く）の写し等）

（4）　特別控除対象者がいる場合にあつては、その者が特別控除対象者に該当することを証する書類

（対象者及び程度を証する手帳の写し等）

（5）　その他特に必要と認める書類

（記載上の注意）

1　この申請書に記載する年度の区分は、家賃減額の対象となる最初の月が属する年度としてください。

2　継続入居者の方の申請書に記載する年齢は、今年の10月１日現在の満年齢を記入してください。

第27号様式（第21条、第21条の４関係）

第　　号
年　　月　　日

様

岐阜県知事　　㊞

県営住宅家賃減額承認書

年　　月　　日付けで申請のあつた家賃減額申請については、岐阜県県営住宅条例施行規則第20条第２項の規定により次のとおり承認します。

家賃減額期限	年　　月　　日から 年　　月　　日まで
家　賃　額	円

第28号様式（第22条関係）

年　　月　　日

岐阜県知事　様

住　　所

氏　　名　　㊞

電話番号

公営住宅使用許可申請書

岐阜県県営住宅条例第37条の規定による公営住宅の使用について、下記のとおり申請します。

記

使用団体名	
代表者名	
住　　所	
社会福祉事業に活用する理由	
社会福祉事業の概要	
活用開始希望日	年　　月　　日

第29号様式（第24条関係）

第　　号
年　　月　　日

様

岐阜県知事　　印

公営住宅使用許可書

年　　月　　日付けで申請のあった公営住宅使用許可申請については、岐阜県県営住宅条例第37条の規定により次のとおり許可します。

なお、使用にあたっては下記事項を遵守してください。

使用開始許可日	年　　月　　日
使　用　期　限	年　　月　　日
使　　用　　料	月額　　円

（使用許可条件）

1　法令、岐阜県県営住宅条例、岐阜県県営住宅条例施行規則並びにこれらに基づく指示命令等を遵守すること。

2　入居後は、当該住宅に係る一切の責任を負うこと。

3　公序良俗に反する行為を厳に慎むこと。

4　近隣と協調し、迷惑行為を行わないこと。

5　使用料は定められた期日までに必ず納入すること。

第30号様式（第27条関係）

県営住宅駐車場使用許可申請書

年　　月　　日

岐阜県知事　様

住　　所

入居者氏名

自動車所有

(使用)者氏名　　㊞

下記のとおり県営住宅駐車場を使用したいので使用許可を申請します。

記

使用目的	自動車保管場所として			
使用場所				
保管台数				
保管する自動車	自動車登録番号	車名	型式	車台番号

添付書類　1　誓約書

第31号様式（第28条関係）

管理人経由
㊞

年　　月　　日

岐阜県知事　様

住　　所
氏　　名
電話番号

住　宅　明　渡　届

次のとおり住宅を明渡しますから検査されるように届け出ます。

明渡住宅	所在地	
	住宅番号	
明渡期日	年　　月　　日	
検査希望期日	年　　月　　日　　時	
移転先	住所 電話	
連絡先	電　話	
理　　由	自己の都合による　　明渡要求による	

注）1　この届は、明渡期日の20日前までに、住宅管理人に提出してください。
　　2　連絡先は検査期日等を打ち合わせるのに必要ですから、昼間に連絡できる電話番号を明記してください。

第32号様式（第29条関係）

表　面

8.5cm

番　号

岐阜県県営住宅条例第48条に基づく県営住宅検査員証

職　氏　　名

5.5cm

年　　月　　日

岐阜県知事　氏　　名　印

裏　面

岐阜県県営住宅条例

（抜粋）

第48条　知事は県営住宅の管理上必要があると認めるときは、その職員をして県営住宅を検査させ、又は入居者に対して適当な指示をさせることができる。

2　前項の検査において、現に使用している県営住宅に立ち入るときは、あらかじめ県営住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3　第1項の規定により検査に当る職員は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを掲示しなければならない。

チェックシート

住宅名	県営　　住宅		
使用年月日	令和　　年　　月　　日　　：　　～　　：		
使用目的			
代表者氏名		利用人数	人

※利用者一覧は裏面に記載

大項目	項目	確認
密集対策	人数の軽減	
	健康確認 （発熱がある方等の参加は控えていただく）	
	間隔の確保 （できるだけ２ｍ開ける、最低１ｍ開ける）	
	時間の分散	
密閉対策	頻繁な換気 （３０分に１回以上の換気）	
密接対策	マスクの着用	
	対面場面の遮断措置	
衛生対策	手指の手洗い・消毒 （入出場時における手洗い・消毒）	
	出入り口の開放 （ドアノブに触れないように）	
	清掃・消毒 （頻繁に触れる場所の清掃・消毒）	
	密閉して廃棄 （廃棄物は密閉して廃棄）	

利用者一覧

棟名	部屋番号	氏名	連絡先（電話番号）

○岐阜県私債権の管理に関する条例

令和二年十二月二十二日条例第五十五号

岐阜県私債権の管理に関する条例

（目的）

第一条　この条例は、県が有する私債権（金銭の給付を目的とする県の権利のうち、その消滅時効について地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百三十六条第二項の規定の適用を受けないものをいう。以下同じ。）の管理に関し必要な事項を定めることにより、その管理の一層の適正化を図ることを目的とする。

（法令等との関係）

第二条　私債権の管理については、法令又は他の条例に特別の定めがある場合を除くほか、この条例の定めるところによる。

（知事の責務）

第三条　知事は、法令、条例及び規則に基づき、適正かつ効率的に私債権の管理を行わなければならない。

２　知事は、私債権の管理に関する事務の状況を的確に把握するとともに、私債権を適正かつ効率的に管理するための体制を整備するものとする。

（放棄）

第四条　知事は、私債権について、次の各号のいずれかに該当するときは、当該私債権及びその履行の遅滞に係る損害賠償金その他の徴収金に係る債権を放棄することができる。

一　消滅時効が完成し、かつ、債務者がその援用をする見込みがあるとき。

二　消滅時効が完成し、かつ、債務者に強制執行の対象となる財産がないとき。

三　債務者が死亡し、その債務について限定承認があった場合において、その相続財産の価額が強制執行をした場合の費用並びに当該私債権に優先して弁済を受ける県の債権及び県以外の者の権利の金額の合計額を超えないと見込まれるとき。

四　破産法（平成十六年法律第七十五号）第二百五十三条第一項、会社更生法（平成十四年法律第百五十四号）第二百四条第一項その他の法令の規定により債務者がその責任を免れたとき。

（報告）

第五条　知事は、前条の規定による放棄をしたときは、当該放棄をした日の属する年度の翌年度において、その概要を議会に報告しなければならない。

附　則

この条例は、公布の日から施行する。

ヒアリングシート(県営住宅)

【調査日時等】

□	調査実施日時	年　月　日(　)	午前 ・ 午後		～	
□	場 所					
□	監査人等					
□	説明者					
□	同行者					

【概要／建物】

□	建築時期	S ・ H　年　月
□	歴史的沿革	
□	総戸数 (部屋タイプ)	総　戸
□	入居率 (昨今の傾向)	約　%
□	その他	例:長寿命化計画、今後の利用方針(戸数の集約や廃止等)

【概要／募集】

□	募集方法 (定期募集・随時募集)	
□	広 報 (パンフレット、HP等)	
□	募集停止物件の有無	(例:残置物、自殺・孤独死等)
□	その他	

【概要／抽選・選考】

□	抽選方法	
□	優遇措置 （内容・方法）	優遇措置：　有　・　無 措置内容： 措置方法：
□	選考方法	
□	選考要件	例：現在高家賃、保安上危険・衛生上有害、遠距離通学等
□	公募外入居の有無 （登録入居）	例：高齢者・障害者（措置等）、母子・父子、DV・犯罪被害者、罹災・コロナ患者等
□	その他	例：抽選辞退、反社照会等

【概要／入居・契約】

□	家賃等	例：近々の家賃改訂、敷金、共益費・駐車場代（契約主体は？）等
□	入居者の収入申告 （未申告者への対応）	例：申告書未提出、建物所有・不動産収入の未申告等
□	収入超過者 高額所得者 への対応	収入超過者＝例：退去督促通知 高額所得者＝例：明渡請求
□	連帯保証人 （要否・人数等）	
□	外国人	例：通訳、外国語の賃貸借契約書等
□	家賃支払方法	例：口座振替の促進・率、生活保護受給者への代理納付促進・率等
□	家賃滞納	例：滞納者の有無・傾向、滞納者管理方法等、納付誓約書の徴求等

【概要／入居・契約】(続)

□	家賃減免	例:減免者の有無、減免の理由・傾向、減免期間等
□	その他	

【概要／管理体制】

□	住宅監理員	設置有無: 有 ・ 無　人数:　人　勤続年数:　年 業務内容: 報告義務: 報　酬:
□	住宅管理人	設置有無: 有 ・ 無　人数:　人　勤続年数:　年 業務内容: 報告義務: 報　酬:
□	監理員・管理人の問題点等	例:後継者不足、住宅供給公社・住宅監理員・管理人との関係、自治会との関係等
□	自治会	有　無: 有 ・ 無　加入率:約　% 会　費:　円／月　徴収方法: 自治会長:　勤続年数:　年
□	自治会業務の問題点等	例:住宅供給公社からの受託業務、業者への外部委託業務等
□	共益費	有無: 有 ・ 無 金額:　円／月　徴収方法:
□	共益費の使途	例:共用部分の維持管理、自治会費との分別等
□	その他	例:住民からの苦情等、苦情処理方法、住宅監理員・管理人への指導等

【概要／管理全般】

□	同居者	例：確認方法、承認等
□	入居者の承継	例：確認方法、承認等（入居者の死亡・退去に伴う同居者や相続人の承継等）
□	修繕・模様替・増築	例：申請・承認・完了届、確認方法、修繕記録等
□	水道料金	例：契約（戸別？共用部分は？）、数量確認・料金徴収方法（主体？）、トラブル例等
□	退去・明渡	例：退去時検査（風呂釜廃棄）、記録、原状回復の範囲、自治会費・共益費の精算、家庭菜園・自転車・自動車の処理、連帯保証人への連絡・請求等
□	その他	例：空室管理、孤独死、ペット、外国人等

【現場状況／居室】

□	居室の状況	居室番号：　　号室　　間取り：　　面積： 特　　徴：
		居室番号：　　号室　　間取り：　　面積： 特　　徴：
		居室番号：　　号室　　間取り：　　面積： 特　　徴：
		居室番号：　　号室　　間取り：　　面積： 特　　徴：
□	契約条項違反	例：ペット（多頭猫等）、ベランダ菜園・植木鉢、その他隣人トラブル例等
□	その他	例：風呂釜、バリアフリー居室、火災警報器、鳩等の獣害対策、部屋の一時使用（目的外使用許可）等

【現場状況／共用部分】

□	掲示板	例：位置・内容、その他周知方法等
□	防　災	例：消化器、火災警報器、スプリンクラー、防火扉、地震対策等
□	修繕・管理	例：廊下・階段の電灯交換、清掃等（主体？費用負担者？）
□	その他	例：選挙用ポスター、自転車等による占有等

【現場状況／集会所】

□	建物の様子	例：修繕・管理状況等
□	室内の様子	例：整理整頓、私物保管・放置（私的占有）等
□	使用状況	使用頻度： 使用内容：
□	管理状況	集会所管理者：　　鍵の管理者： 記録簿の有無：　有　・　無 使用手続：
□	目的外使用	例：習い事教室、各種セミナー、政治活動等 判断に迷った場合の相談先：　県　・　公社　・　住宅監理員・管理人
□	その他	例：問題点、トラブル事例等

【現場状況／設備・物品】

□	物置・倉庫	場所:　　個数:　　個　所有者: 建物登記の有無: 有 ・ 無 ・ 不明 （登記の要否: 要 ・ 否 ・ 不明 ） 決算・監査資料記載の有無: 有 ・ 無 物品管理台帳記載の有無: 有 ・ 無 目的外使用許可の有無: 有 ・ 無 私的物品の保管: 有 ・ 無 設置・使用目的:
		場所:　　個数:　　個　所有者: 建物登記の有無: 有 ・ 無 ・ 不明 （登記の要否: 要 ・ 否 ・ 不明 ） 決算・監査資料記載の有無: 有 ・ 無 物品管理台帳記載の有無: 有 ・ 無 目的外使用許可の有無: 有 ・ 無 私的物品の保管: 有 ・ 無 設置・使用目的:
		場所:　　個数:　　個　所有者: 建物登記の有無: 有 ・ 無 ・ 不明 （登記の要否: 要 ・ 否 ・ 不明 ） 決算・監査資料記載の有無: 有 ・ 無 物品管理台帳記載の有無: 有 ・ 無 目的外使用許可の有無: 有 ・ 無 私的物品の保管: 有 ・ 無 設置・使用目的:
		場所:　　個数:　　個　所有者: 建物登記の有無: 有 ・ 無 ・ 不明 （登記の要否: 要 ・ 否 ・ 不明 ） 決算・監査資料記載の有無: 有 ・ 無 物品管理台帳記載の有無: 有 ・ 無 目的外使用許可の有無: 有 ・ 無 私的物品の保管: 有 ・ 無 設置・使用目的:
□	電話BOX	場所:　　個数:　　個　所有者: 設置許可の有無: 有 ・ 無 ・ 不明 契約内容: 利用状況:
□	太陽光発電機 (ソーラーパネル)	場所:　　個数:　　個　所有者: 設置許可の有無: 有 ・ 無 ・ 不明 管理者: 管理状況:
□	マンホール 水道栓等	場所:　　個数:　　個　所有者: 管理者: 管理状況:
□	合併浄化槽	場所:　　個数:　　個　所有者: 管理者: 管理状況:
□	外構・フェンス	場所:　　個数:　　個　所有者: 管理者: 管理状況:

【現場状況／設備・物品】(続)

□	水路の橋	場所:　　個数:　　個　所有者: 河川占用許可: 有 ・ 無 ・ 不明 更新の有無: 有 ・ 無 ・ 不明 河川占用料:　　円／年　支払者: 管理者: 管理状況:
□	敷地内道路	場所:　　本数:　　本　所有者: 県 ・ 市 管理者: 管理状況: 工事の際の道路占用許可:
□	その他	場所:　　個数:　　個　所有者: 管理者: 管理状況:
		場所:　　個数:　　個　所有者: 管理者: 管理状況:

【現場状況／公園・遊具等】

□	所有・使用関係	公園・土地の所有者: 公園・土地の使用者:
□	児童遊園・遊具	遊園の有無: 有 ・ 無　　遊具の有無: 有 ・ 無 遊具の種類: 使用状況:
□	管理状況	管理者: 管理状況:
□	避難所	設置の有無: 有 ・ 無　　指定の有無: 有 ・ 無 指定者: 県 ・ 市 ・ その他(　　) 使用状況:
□	その他	

【現場状況／駐車場】

□	駐車場の有無等	入居者用駐車場の有無: 有 ・ 無　　総数:　　台分 契約数:　　台分(契約率:約　　%) 1人複数台契約の可否: 可 ・ 否 (上限契約数:　　台分) 契約主体: 県 ・ 公社 ・ その他(　　) 賃料:　　円／月
□	車庫証明手続	保管場所使用承諾証明書の発行: 可 ・ 否 発行料の徴求: 有 ・ 無 (発行料:　　円／1台)
□	使用停止手続	駐車場廃止届: 要 ・ 否 退去時の徴求: 要 ・ 否 (問題点:　　)
□	管理状況	管理主体: 県 ・ 公社 ・ 自治会 ・ 管理組合 ・ その他(　　) 管理状況:
□	高齢者・障害者用駐車場の有無等	専用駐車場の有無: 有 ・ 無　　総数:　　台分 使用料の徴求: 有 ・ 無 (使用料:　　円／ 1回 ・ 1日) 事前予約: 要 ・ 否 使用状況等:
□	来客用駐車場	専用駐車場の有無: 有 ・ 無　　総数:　　台分 使用料の徴求: 有 ・ 無 (使用料:　　円／ 1回 ・ 1日) 事前予約: 要 ・ 否 使用状況等:
□	一時仮置き	例:目的外使用許可の有無等
□	駐車場外(未整備空地等)への駐車	駐車の有無: 有 ・ 無 最近の傾向: 具体的対策:
□	無断・違法駐車	最近の傾向: 監視者・情報提供者:　　委託者: 具体的対策:
□	駐車場に対する苦情等	例:場所、台数、料金、使用態様等
□	その他	例:放置車両等

【現場状況／駐輪場】

□	駐輪場の有無等	入居者用駐輪場の有無: 有 ・ 無 概算利用率:約　　% 使用契約の要否: 要 ・ 否 (使用許可車両シール: 有 ・ 無) 契約主体: 県 ・ 公社 ・ その他(　　) 使用料の要否: 要 ・ 否 (使用料:　　円／月)
□	使用停止手続	駐輪場廃止届: 要 ・ 否 退去時の徴求: 要 ・ 否 (問題点:　　)
□	管理状況	管理主体: 県 ・ 公社 ・ 自治会 ・ 管理組合 ・ その他(　　) 管理状況:
□	来客用駐輪場	専用駐輪場の有無: 有 ・ 無 使用料の徴求: 有 ・ 無 (使用料:　　円／ 1回 ・ 1日) 事前予約: 要 ・ 否 使用状況等:
□	一時仮置き	例:目的外使用許可の有無等
□	駐輪場外(未整備空地等)への駐輪	駐輪の有無: 有 ・ 無 最近の傾向: 具体的対策:
□	無断・違法駐輪	最近の傾向: 監視者・情報提供者:　　委託者: 具体的対策:
□	駐輪場に対する苦情等	例:場所、台数、料金、使用態様等
□	その他	例:放置車両等

【現場状況／その他】

□	樹木・草木の管理	管理者: 県 ・ 公社 ・ 住宅監理員・管理人 ・ 自治会 ・ その他(　　) 役割分担: 費用負担:出不足料？ 管理状況:

【現場状況／その他】(続)

□	敷地内菜園	耕作の有無: 有 ・ 無　　場所:　　面積:約　　㎡ 耕作主体: 耕作状況: 目的外使用許可の有無: 有 ・ 無 管理者の認識: 有 ・ 無 (違法性の認識: 有 ・ 無) 撤去等指導の有無: 有 ・ 無 指導等未実施の理由: 今後の方針等:
□	その他	

【自由記載欄】

論点	ヒアリング事項	求める資料
自治会	自治会に加入している世帯数について教えてください	自治会名簿
	自治会規約はありますか	自治会規約
	会計に関する規約はありますか	会計規約
	自治会の総会の議事録はありますか	議事録
自治会等が管理する共用スペース	集会場を使用する場合の手続きについて教えてください	使用簿・鍵の管理簿
	駐車場管理組合がある場合には通帳と規約がありますか	通帳・規約
	駐車場管理組合の議事録はありますか	議事録
	駐車場料金の集金方法について教えてください	
自治会等が負担する共益費	共用部分に関する水道・電気の契約主体は誰ですか	契約書等
自治会と岐阜県との契約内容	自治会は岐阜県と契約を締結していますか	契約書等
自治会と岐阜県住宅供給公社との契約内容	自治会は岐阜県住宅供給公社と契約をしていますか	契約書等
共益費管理組合	共益費管理組合はありますか	
	共益費管理組合と岐阜県は契約を締結していますか	契約書等
	共益費管理組合と岐阜県住宅供給公社は契約を締結していますか	契約書等
	共益費管理組合規約はありますか	規約
	共益費の会計に関する規約はありますか	規約
	共益費管理組合の議事録はありますか	議事録
共益費の管理	自治会費と共益費を分けて管理していますか	通帳
	令和元年度に徴収した共益費の総額はいくらでしたか	収支計算書・通帳
	共益費の滞納の有無についてどのように管理していますか	管理名簿等
	令和元年度に共益費の滞納はありましたか	滞納者名簿等
	滞納があった場合、立替えをしましたか	立替記録簿
	立替えたことがある場合にその後回収できなかった事案はありますか	
	令和元年度の共益費の使途について教えてください	収支計算書・通帳
	自治会費と共益費を分けて管理している場合、自治会費の使途について教えてください	収支計算書・通帳
	自治会費と共益費を一緒に徴収している場合、自治会に加入していない世帯からの共益費は回収していますか	対応記録簿等
自治会等所有の物置等の管理	目的外使用許可を得ていますか	目的外使用許可申請書等
	使用していない物置はありますか	

巻末資料⑩

県単独補助金事業評価調書

□	新規要求事業
□	継続要求事業

補助事業名	
補助事業者（団体）	（理由）
補助事業の概要	（目的） （内容）
補助率・補助単価等	定額・定率・その他（例：人件費相当額） （内容） （理由）
補助効果	
終期の設定	終期〇〇年度

記入しない項目欄は斜線を引いてください。

（事業目標）

・終期までに何をどのような状態にしたいのか

（目標の達成度を示す指標と実績）

指標名	事業開始前 (H**年度末)	目標 (R3 年度末)	目標 (終期)
①			
②			

	H29 年度	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度 （要求）
補助金交付実績	千円	千円	千円	（予算額） 千円	（要求額） 千円
指標①目標					
指標①実績				（推計値）	（推計値）
指標①達成率	%	%	%	（推計値） %	（推計値） %
指標②目標					
指標②実績				（推計値）	（推計値）
指標②達成率	%	%	%	（推計値） %	（推計値） %

（前年度の成果）

（今後の課題）

・事業が直面する課題や改善が必要な事項

（事業の評価）

・事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か） ○：必要性が高い　　△：必要性が低い	
（評価）	
・事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか） ○：概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている △：まだ期待どおりの成果が得られていない	
（評価）	
・事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか） ○：効率化は図られている　　△：向上の余地がある	
（評価）	

（事業の見直し検討）

（終期到来時の翌年度以降の事業方針）

継続・削減・統合・廃止 （理由）

事　業　評　価　調　書（県単独補助金除く）

□　新規要求事業
□　継続要求事業

1　事業の目標と成果

（事業目標）

・何をいつまでにどのような状態にしたいのか

（目標の達成度を示す指標と実績）

指標名	事業	指標の推移		現在値	目　標	達成率
					）	%
	（H　）	（H　）	（H　）	（H　）	（H　）	%

記入しない項目欄は斜線を引いてください。

○指標を設定することができない場合の理由

（前年度の取組）

・事業の活動内容（会議の開催、研修の参加人数等）

（前年度の成果）

・前年度の取組により得られた事業の成果、今後見込まれる成果

2　事業の評価と課題

（事業の評価）

・事業の必要性（社会経済情勢等に沿った事業か、県の関与は妥当か） ○：必要性が高い　　△：必要性が低い	
（評価）	
・事業の有効性（指標等の状況から見て事業の成果はあがっているか） ○：概ね期待どおりまたはそれ以上の成果が得られている △：まだ期待どおりの成果が得られていない	
（評価）	
・事業の効率性（事業の実施方法の効率化は図られているか） ○：効率化は図られている　　△：向上の余地がある	
（評価）	

（今後の課題）

・事業が直面する課題や改善が必要な事項

（次年度の方向性）

・継続すべき事業か。県民ニーズ、事業の評価、今後の課題を踏まえて、今後どのように取り組むのか

（他事業と組み合わせて実施する場合の事業効果）

組み合わせ予定のイベント又は事業名及び所管課	【○○課】
組み合わせて実施する理由や期待する効果　など	