

# 包括外部監査結果報告書

平成27年度

新 潟 市

新潟市包括外部監査人

弁護士 奈良橋 隆



## 目 次

### 第1章 包括外部監査の概要

第1	外部監査の種類.....	006
第2	選定した特定の事件.....	006
第3	特定の事件を選定した理由.....	006
第4	監査対象期間.....	007
第5	監査対象部，局または課等.....	007
第6	監査の視点等.....	007
1	監査の視点.....	007
2	監査の主な手続き.....	009
3	監査結果の記載.....	009
第7	監査従事者.....	009
1	包括外部監査人.....	009
2	補助者.....	009
第8	外部監査の実施期間.....	010
第9	利害関係.....	010
第10	表示数値・金額等について.....	010
第11	参考ないし引用の表や図等について.....	010
第12	表記.....	010

### 第2章 市営住宅政策について

第1	市営住宅の整備，管理等について.....	011
1	公営住宅法に基づく整備，管理等について.....	011
2	新潟市営住宅条例に基づく整備，管理等について.....	012
第2	国の住宅関連政策の概要.....	015
1	これまでの住宅政策の変遷.....	015
2	住宅政策を支えた4本柱.....	015
3	住宅政策の基本的計画.....	016
第3	公営住宅関連政策の概要.....	017
1	国の公営住宅政策.....	017

2	新潟市の住宅マスタープラン（市営住宅との関連で）	023
第4	市営住宅制度と生活保護制度の収入基準の違い	026
1	憲法第25条の理念に基づくセーフティネット	026
2	両制度の収入基準の違い	026

### 第3章 新潟市の住生活及び市営住宅の現状

第1	新潟市の住生活	028
1	新潟市の概要	028
2	人口・世帯の動向等	028
3	行政区別の動向	029
4	新潟市の住まいの特徴	030
5	交通手段	030
6	経済状況	031
7	新潟市の居住水準の状況	031
8	新潟市のマンション市場	031
第2	新潟市の市営住宅の現状	033
1	管理戸数及び分布	033
2	竣工年度別管理戸数	035
3	建物特性	036
4	入居者の収入分位	039
5	入居者の人口構成	039
6	空き家の状況	039
7	空き家の抽選倍率	040
第3	市営住宅関係費	042
1	市営住宅関係の歳入歳出	042
2	市営住宅収支	042
第4	住環境政策課の事務分掌	043

### 第4章 市営住宅の入退去に関する事項

第1	市営住宅の募集及び入居	044
1	入居者（申込）資格	044

2	募集住宅の決定.....	045
3	募集と申込手続き.....	045
4	入居者の選定.....	048
5	辞退と当選取消.....	049
6	当選者の入居資格審査と入居説明会.....	050
7	募集及び入居手続きに関する検討.....	050
第2	入居後の事務.....	059
1	家賃の算定.....	059
2	家賃の減免・徴収猶予.....	066
3	同居承認.....	072
4	入居承継.....	074
5	収入超過者及び高額所得者に対する措置.....	078
6	家賃の徴収事務.....	083
7	家賃の滞納者に対する措置.....	087
8	連帯保証人に関する諸問題.....	104
9	退去手続き.....	109
10	退去修繕.....	111
第3	指定管理者.....	116
1	制度及び現状.....	116
2	選定手続.....	116
3	指定管理者が行う業務内容.....	117
4	指定管理者の体制.....	120
5	指定管理料.....	120
6	指定管理者に関する検討.....	121

## 第5章 市営住宅の維持管理に関する事項

第1	市営住宅の維持修繕.....	126
1	市営住宅の維持修繕工事の概要.....	126
2	工事年次計画について.....	126
3	空き家修繕.....	127
4	耐震補強工事.....	135
第2	市営住宅の設備について.....	136

1	エレベーター設備について.....	136
2	風呂設備と給湯設備について.....	136

## 第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項

第1	市営住宅のストック管理について.....	138
1	新潟市営住宅ストック総合活用計画について.....	138
2	新潟市営住宅長寿命化計画について.....	142
3	新潟市における市営住宅の建替え、 用途廃止計画と整備（新規建設）計画について.....	154
第2	市営住宅の新規建設計画について.....	156
1	新規建設の実績.....	156
2	新規建設に関する計画ないし目標の不在.....	156
3	住宅困窮世帯の実情や地域の需要について.....	157
第3	市営住宅供給（建替えも含む）の方向性について.....	159
1	新潟市の方向性.....	159
2	財政事情からみた直接供給についての将来の見通し.....	159
3	住宅困窮者への対応.....	159
第4	市営住宅制度の問題点の確認.....	161
1	住宅セーフティネット機能.....	161
2	結果の平等.....	161
3	生活保護水準世帯の存在.....	161
第5	問題解決策1（入居者選定におけるポイント制の導入）.....	163
1	第4記載の問題点の原因.....	163
2	結果の平等の実現と住宅セーフティネット機能の改善.....	163
第6	問題解決策2（定期借家制度の完全導入と民間借家の借上げ）.....	165
1	定期借家制度の利点.....	165
2	民間借家借上げの必要性.....	166

## 第7章 福祉部門との連携

第1	福祉部門との連携の有無.....	167
第2	福祉部門との連携の必要性.....	167

1	入居者の選定に際して.....	167
2	滞納家賃の徴収及び明渡し交渉に際して.....	169
第3	他機関との連携.....	169

## 第8章 総括

第1	監査を終えて.....	171
第2	指摘・意見の概要一覧.....	172
1	指摘の概要一覧.....	172
2	意見の概要一覧.....	176

## 第1章 包括外部監査の概要

### 第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である。

### 第2 選定した特定の事件

市営住宅に関する財務事務の執行について

### 第3 特定の事件を選定した理由

- 1 新潟市は、平成27年4月1日現在、市内に56団地5625戸の市営住宅を有する。市営住宅は公営住宅法に基づくものであるが、同法第1条は同法の目的につき「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」と規定している。このように市営住宅は住宅困窮者のための住宅セーフティネットとしての社会的役割を担っているため、市営住宅には応募方法、入居資格、同居・入居承継等の制限が設けられ、また、住宅使用料は入居世帯の収入に基づき毎年算定され、高額所得者については市営住宅の明け渡し義務が認められるなど民間の賃貸住宅とは異なる扱いがなされている。

ところが、新潟市においては平成26年度から過去5年間の市営住宅応募者の抽選戸数に対する平均倍率は4.2倍となっている。これは他の政令指定都市と比較して高いものではないが、入居希望者にとっては高倍率であり、市営住宅への入居自体が狭き門となっている。このような現状においては、上記各制限等が適正に遵守されなければ、真に住宅に困窮する低額所得者に対する市営住宅の供給ができないことになる。

- 2 新潟市の平成26年度の市営住宅の収入（予算）は25億8837万円、同支出（予算）は24億0964万円で、差引き1億7873万円の黒字となっている。平成26年度から過去4年間の収支差額をみても平均1億4747万円の黒字となっている。

しかし、市営住宅56団地のうち、一部に築40年以上の建物を抱えている



団地が15団地あり、今後、老朽化した建物の修繕や建替えのための費用が嵩む可能性がある。

- 3 新潟市の人口は、ほぼ横ばい傾向にあるが核家族化による世帯分離を背景にして世帯数は増加傾向にある。殊に少子高齢化により高齢者世帯が増加している。新潟市においては空き家が増加する一方で高齢者向け住宅の供給・整備が求められている状況にある。このような傾向が強まる中、平成18年3月に策定された「にいがた住まいの基本計画」の計画期間が平成26年度末を以て終了をした。

以上の各理由から市営住宅に関する財務事務の執行を特定の事件（監査のテーマ）として選定した。

## 第4 監査対象期間

平成26年度。但し、必要がある場合は、同年度以外の年度も対象とする。

## 第5 監査対象部，局または課等

建築部住環境政策課。但し、必要がある場合は、関連事務を行うその他の課等も対象とする。

## 第6 監査の視点等

### 1 監査の視点

- (1) 新潟市における市営住宅の問題点について

- (i) 財政上の問題

新潟市の市営住宅56団地のうち、一部に築40年以上の建物を抱えている団地が15団地ある。1970年代に竣工した住棟が多く、この時期に竣工した市営住宅の管理戸数は1971戸で全戸数の35%を占める。

1980年代は1413戸で全戸数の25.1%となっている。この住棟の耐用年限を70年とすると2040年からの20年間で実に全戸数の60.1%が耐用年限に達することになる。現行制度を前提とする限り、この大量ストックをそのまま更新することは財政的に無理であろう。今から25年以降のことであるから、そう遠くない将来のことである。

新潟市は市営住宅の適正戸数を維持すべく、限られた時間と限られた予算のなかでのやり繰りを迫られているのではないか。

#### (ii) 住宅セーフティネット機能

市営住宅は住宅困窮者のための住宅セーフティネットとしての社会的役割を担っている。

ところが、過去5年間の市営住宅抽選倍率は平均4.2倍となっている。希望をしても住宅困窮世帯のうち4世帯に1世帯も市営住宅に入居できない現状がある。

新潟市の市営住宅は住宅セーフティネットとして機能していると言えるであろうか。

#### (iii) 平等原則

弱者救済のための福祉政策には機会の均等原則はなじまない。福祉政策に適用されるべき平等原則は、結果の平等である。しかるに、新潟市の入居者選定は抽選会方式を基本にしている。同じ住宅困窮者で同じ入居資格を有しながら、入居者選定の結果、市営住宅に入居できる世帯と入居できない世帯が生じている。

新潟市営住宅のこのような入居者選定結果は、平等原則に適っているのであろうか。

### (2) 監査の視点

以上の問題意識から監査の視点を以下のとおり設定した。

- ① 市営住宅の募集事務、入居事務、入居後の事務などの市営住宅のソフト面に関する事務は、法令、条例、規則等に適合しているか。
- ② 上記事務は、効率的に実施されているか。
- ③ 上記事務は、より住宅困窮度の高い者が的確に入居でき、入居者相互間や入居者と入居を希望する者との公平が確保されるよう実施されているか。
- ④ 市営住宅ストックの維持管理事務は、老朽化したストックの長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等により財政負担が最大限の効果を発揮できるよう実施されているか。
- ⑤ 市営住宅の整備は、住宅困窮世帯の実情や地域の需要に基づき有効、

適切かつ効率的に行われているか。

## 2 監査の主な手続き

- (1) 募集住宅の決定から退去部屋の修繕に至る書類の閲覧，抽選会の視察，住環境政策課及び指定管理者に対するヒアリング等により，同事務が適切に実施されているか確認をした。
- (2) 市営住宅の視察により，現況把握をした。
- (3) 新潟市住宅マスタープラン（にいがた住まい環境基本計画），新潟市営住宅ストック総合活用計画，新潟市営住宅長寿命化計画等により新潟市の市営住宅政策の概要を把握し，住環境政策課に対するヒアリング等を行い，同政策の実績について確認をした。

## 3 監査結果の記載

監査の結果については，合規性，事務の効率性等の観点から，是正が必要と思われるものについては「指摘」，組織及び運営の合理化に資するため述べるものについては「意見」，として本報告書に記載した。

## 第7 監査従事者

### 1 包括外部監査人

弁護士 奈良橋 隆

### 2 補助者

弁護士 吉田 耕二

弁護士 松岡 優子

## 第8 外部監査の実施期間

平成27年6月1日から同28年1月29日まで

## 第9 利害関係

外部監査の対象とした事件につき、包括外部監査人及び補助者は、地方自治法第252条の29に定める利害関係はない。

## 第10 表示数値・金額等について

本報告書に記載の数値・金額等については、単位未満の端数調整をして表示している場合がある。

## 第11 参考ないし引用の表や図等について

本報告書に参考ないし引用している表や図は、新潟市、国（国土交通省、総務省）等の資料などからの転載である（必ずしも出典を明記していない）。

## 第12 表記

公営住宅法を「法」、公営住宅法施行令を「施行令」、公営住宅法施行規則「規則」、新潟市営住宅条例を「条例」、新潟市営住宅条例施行規則を「条例規則」と表記している場合がある。

## 第2章 市営住宅政策について

### 第1 市営住宅の整備，管理等について

#### 1 公営住宅法に基づく整備，管理等について

公営住宅法が規定する公営住宅の整備，管理等の主な内容は以下のとおりである。

##### (1) 公営住宅の定義

公営住宅とは「地方公共団体が，建設，買取り又は借上げを行い，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，この法律の規定による国の補助に係るものをいう」（法第2条）。

##### (2) 公営住宅の供給

地方公共団体は，常にその区域内の住宅事情に留意し，低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認める場合は，公営住宅の供給（建設等又は借上げ及び管理）を行わなければならない（法第3条）。

##### (3) 整備基準

公営住宅の整備（建設等又は借上げ）は，国土交通省で定める基準を参酌して事業主体（公営住宅の供給を行う地方公共団体）が条例で定める整備基準に従い，行わなければならない（法第5条第1項）。

##### (4) 管理義務

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（法第15条）。

##### (5) 建替事業

地方公共団体は，公営住宅の整備を促進し，又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは，公営住宅建替事業（公営住宅の除去とこれに伴う建設等の事業）を施行するように努めなければならない（法第35条）。

#### (6) 処分、用途廃止

事業主体は、政令で定めるところにより、公営住宅又は共同施設がその耐用年限の4分の1を経過した場合において特別の事由のあるときは国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅又は共同施設（これらの敷地を含む。）を入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる（法第44条第1項）。

事業主体は、公営住宅若しくは共同施設が災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たとき、公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合又は第37条第1項の規定による国土交通大臣の承認を得た場合においては、公営住宅又は共同施設の用途を廃止することができる（法第44条第3項）。

#### (7) 社会福祉法人等による使用

事業主体は、公営住宅を社会福祉法人等に住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、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、当該公営住宅を社会福祉法人等に使用させることができる（法第45第1項）。

## 2 新潟市営住宅条例に基づく整備、管理等について

新潟市営住宅条例が規定する市営住宅の整備、管理等の主な内容は以下のとおりである。

#### (1) 市営住宅の定義

市営住宅とは「市が住民に使用させるために管理する住宅及びそれらの附帯施設をいう」（条例第3条）。これにより、新潟市の市営住宅には、公営住宅、改良住宅（市が住宅地区改良事業により建設した住宅）、第3種住宅（公営住宅及び改良住宅以外で市が設置した住宅）が含まれることになる。

#### (2) 健全な地域社会の形成

市営住宅及び共同施設（市営住宅等）は、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（条例第4

条の2，平成24年条例100号による追加＝平成24年追加）。

(3) 良好な居住環境の確保

市営住宅等は，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（同条の3，平成24年追加）。

(4) 費用の縮減への配慮

市営住宅等の建設に当たっては，設計の標準化，合理的な工法の採用，規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保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（同条の4，平成24年追加）。

(5) 敷地の位置の選定

市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の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（同条の5，平成24年追加）。

(6) 住戸の基準

市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，25平方メートル以上とする（同条の9第1項本文，平成24年追加）。

市営住宅の各住戸には，台所，水洗便所，洗面設備，浴室，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（同条第2項本文，平成24年追加）。

(7) 住戸内の各部

住戸内の各部には，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等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない（同条の10，平成24年追加）。

(8) 共用部分

市営住宅の通行の用に供する共用部分には，高齢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が講じられていなければならない（同条の11，平成24年追加）。

(9) 社会福祉法人等に対する使用の許可等

市長は，公営住宅法第45条第1項に規定する社会福祉法人等に対し，市営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で，市営住宅の使用を許可することができる（条例第39条第1項）。

社会福祉法人等は，近傍同種家賃と同額の使用料を毎月支払わなければならない（条例第41条第1項）。

(10) 指定管理者による管理

市長は，市営住宅の設置目的を効果的に達成するため，地方自治法第244条の2第3項の規定により，法人その他の団体であつて，市が指定するものに市営住宅及び共同施設の管理を行わせることができる（条例第56条）。

(11) 平成24年条例第100号による追加について

平成24年条例第100号によって，市営住宅の整備基準に関する規定が新規に追加された。

しかし，同条例は，平成25年3月1日から施行され，改正後の整備基準に関する規定は施行日以後に建築の工事に着手する市営住宅及び共同施設から適用し，施行日以前に建設の工事に着手した市営住宅及び共同施設については，なお，従前の例によるとされている（条例附則）。



## 第2 国の住宅関連政策の概要

### 1 これまでの住宅政策の変遷

昭和20年から同50年までは全国的な住宅難を解消する時代であり、住宅政策において「量」の確保が追い求められていた。終戦直後の約420万戸にのぼると推定される絶対的な住宅不足を解消するための大量供給を緊急課題とした時期を経て、高度経済成長期における労働人口の大都市圏への流入と、世帯の細分化に伴う新規の住宅需要への対応を課題とした時代であった。

昭和48年の住宅統計調査の結果、すべての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことを受けて、国は政策の重点を住宅の供給量の確保から住宅規模、住環境などその「質」の向上へ転換することとなった。

平成時代に入ると、住宅を取り巻く社会経済状況の変化を踏まえ、民間活力の導入や規制緩和の潮流の中、住宅ストックの活用、住宅に関する市場の整備、誘導とその補完などが重視されるようになった。

### 2 住宅政策を支えた4本柱

国の戦後住宅政策は、昭和25年から30年の間に出来上がった住宅金融公庫、公営住宅制度、日本住宅公団の3本柱に、昭和40年に発足した地方住宅供給公社を加えた4本柱として成り立っていた（これらの政策は国民の所得階層に対応するもので、所得の低い順から公営住宅、公社・公団、公庫となっている）。

しかし、これらの政策は近年の民間活力の導入や規制緩和の流れのなか、特殊法人改革、地方分権の推進を背景として、抜本的に改革されることとなった。

公営住宅制度は、平成8年の公営住宅法の応能応益家賃の導入や入居対象階層の引き下げとともに、公営住宅の供給方式の多様化や、福祉行政との連携が強化されるという大幅改正が行われ、公営住宅の低所得者や高齢者向けの方向が明確化された。

日本住宅公団は、住宅・都市整備公団を経て都市基盤整備公団に組織替えされ、平成16年に都市再生機構の設立と共に廃止された。都市再生機構は、大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援を行っている。賃貸住宅については新規の供給から撤退し旧公団住宅の管理に限定して

業務を継続している。

住宅金融公庫は、平成19年に廃止とされ、同年設立された独立行政法人住宅金融支援機構に業務を引き継いでいる。なお、同機構は原則的に一般向けの公庫融資は廃止し、民間金融機関では対応が困難な融資事業などが中心業務となっている。

### 3 住宅政策の基本的計画

昭和30年に策定された住宅建設十箇年計画を経て、昭和41年に住宅建設計画法が制定され、公的住宅建築のみでなく民間の住宅建築も含めた住宅の供給量を計画的に進めていくための五箇年計画が出来上がった。この住宅建設五箇年計画は、昭和41年度より8期、40年にわたり策定され平成17年度で終了した。50年間に及んだ住宅建設計画は、当初は住宅数の増加を目標としたものであったが、この間、昭和48年にはすべての都道府県において住宅数が世帯数を上回ることとなり、昭和51年を計画初年度とする第3期五箇年計画からは、目標を居住水準の向上にシフトしていく傾向にあった。

こうした中、人口の伸びの鈍化はとどまらず平成27年には減少に転じる予想となったことを受け、平成17年の第8期計画の終了を機に、それまでの拡大路線を完全に見直すこととなった。

平成18年度からは、住生活基本法に基づいて国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18年度から平成27年度までの10年間を計画期間として住生活基本計画が策定された。

### 第3 公営住宅関連政策の概要

#### 1 国の公営住宅政策

##### (1) 公営住宅法の制定

公営住宅法は、昭和26年に制定された。公営住宅法第1条は同法の目的につき「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」と規定する。その趣旨は住宅政策面において憲法第25条の生存権の理念を実現するものとされている。同法に規定する「住宅に困窮する低額所得者」とは、住宅市場において健康で文化的な生活を営むに足りる最低居住面積を自力で確保できない者を指すとされている。

##### (2) 住宅政策と福祉政策の接近

公営住宅は、入居者資格として、収入が一定額以下であることを条件としている。公営住宅法が制定された昭和20年代は、住宅、資材が絶対的に不足していた時代であり、所得の高い者であっても自力で住宅を確保するのは困難な状況であった。そのため制度発足当初は、所得の低い層から累積した収入分位の約80%という広範な所得層を対象としていた。

その後、高度経済成長に伴う所得水準の向上、世帯人員数の減少、民間賃貸住宅の供給状況等に応じて、公営住宅本来の供給対象である低額所得者の範囲は昭和30年代後半に収入分位約60%、40年代前半に約40%、40年代後半に約33%と徐々に絞られていった。

公営住宅には、第1種と第2種とがあり、第2種は、国庫補助率を3分の2（第1種は2分の1）とし、住宅の規格を26㎡から40㎡（第1種は33㎡から50㎡）とすることにより、低家賃となるように制度設計された、より低所得層向けの公営住宅であった。入居収入基準も概ね第1種の下位2分の1の収入分位とされてきた。

昭和39年に第2種公営住宅の入居選考にあたり、母子、高齢者などの世帯に対して特別枠を設けて優先入居の取り扱いを行う特定目的公営住宅の制度化がされ、社会的弱者に対する福祉的配慮がなされた。

さらに昭和55年の法改正により公営住宅の入居資格となる同居親族要件

につき、高齢者、身体障がい者、被生活保護者その他特に居住の安定確保のある者に限定して、単身入居が可能とされた。同居親族要件は、公営住宅の供給が独身者にまで手が回らないという財政上の問題と民間賃貸住宅の供給状況が、単身者向けの小規模借家は比較的多いのに反し、家族向けの規模の借家は限られていたという住宅事情を背景としていた。

しかし、高齢化の進展に伴い、高齢単身世帯が増加した。特に一人暮らしの高齢者や障がい者は、一人暮らしであるが故に適切な住宅の確保が困難な状況にあり単身入居を可能とする必要があった。昭和60年代には、高齢者住宅と福祉の連携を図るシルバーハウジング構想が打ち出され、高齢者の生活に配慮した設備・構造を持つ公営住宅に生活援助員を配置して日常生活の支援サービスを提供することとなった（シルバーハウジングプロジェクト）。

### （3）平成8年の法改正（福祉政策との連携等）

公営住宅は、入居者である低額所得者が負担可能な家賃であること、そして同種同等の民間賃貸住宅の家賃よりも低廉であることが求められる。そこで、平成8年の法改正により家賃決定の方式を従来の「法定限度方式」（建設費用等の原価から家賃を算出する）から住宅から受ける便益の程度と入居者の収入に応じた負担可能額を基に家賃を決定する「応能応益方式」への変更が行われた。この改正により従来の第1種と第2種の種別区分が廃止された。

また、同改正により、建替え事業の実施にあたっての福祉施設の併設、社会福祉法人によるグループホームとしての公営住宅の利用に関する規定が整備され、住宅政策と福祉政策との連携が制度的にも明確にされた。

### （4）住生活基本法及び基本計画

#### （i）住宅確保要配慮者の居住の安定確保の要請

平成18年に住生活基本法が制定された。同法は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国及び地方公共団体の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。

住宅は、国民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤であるが、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）については、そ

の属性に応じた適切な規模，構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと，民間賃貸住宅市場において入居制限が行われていることなど，適切な規模，構造等の賃貸住宅の確保を困難とする特別な事情等が存在し，その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくない。そこで，同法第6条は，国及び地方公共団体に対し住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を要請し，同法第14条は，国及び地方公共団体の居住の安定確保のために必要な住宅の促進等について規定し，住宅確保要配慮者の居住の安定確保を住宅政策の基本理念の一つと位置づけている。

住生活基本計画（全国計画）は，①住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに，住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る，②住宅ストックの適正な管理の促進，特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る，③国民一人一人が，それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る，④住宅確保要配慮者がそれぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう，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を推進し，これらが相まった重層かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るとしている。

#### （ii）供給目標量の設定

全国計画は目標達成のため，公営住宅の供給について，全国計画別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき，都道府県が定める住生活基本計画（都道府県計画）において目標を定め，計画的な実施を図るとしている。

**別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方**

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。
- 3 公営住宅の新規の建設、買取り、建替え、既存ストックの改良及び民間住宅等の借上げに当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えた公営住宅の供給に努めること。特に、老朽化した公営住宅のストックについては、中長期的な観点を踏まえ、計画的な建替えを行うとともに、耐震性等基本性能が確保されたものとして維持管理されるよう、個々のストックの状況に応じて、改良、修繕、維持補修等の措置を講ずること。

公営住宅の供給の目標量につき、新潟県住生活基本計画は、当初、公営住宅の期間中（平成18年度から同27年度まで）の供給目標を、新規建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数合計で1万4900戸としていたが、平成23年の改定により、期間中（平成23年度から同32年度まで）の供給目標を1万2200戸とし、既存公営住宅の空き家募集等により供給を行うと変更した。

#### (5) 住宅セーフティネット法及び基本方針

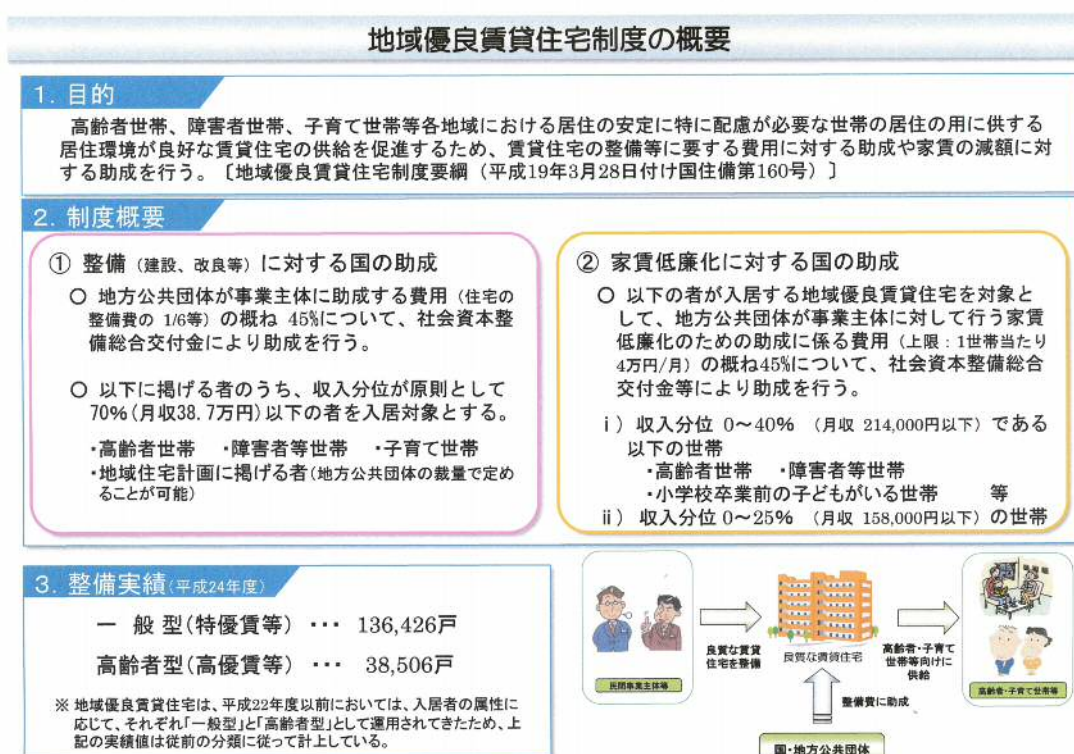
平成19年に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）が制定された。

同法は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るための国及び地方公共団体の責務等を規定している。

同法に基づき策定された基本的な方針（以下、「住宅セーフティネット基本方針」という）には、①住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには、公営住宅の的確な供給に加えて、地域優良賃貸住宅（制度概要については、【図2-1】参照）、公的賃貸住宅の的確な供給並びに住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することが必要であること、②地域住宅特別措置法に基づく地域住宅計画を策定する際には、地域において住宅確保要配慮者の状況等を的確に把握した上で、住宅確保要配慮者の属性、公的賃貸住宅の供給の推進及び民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な考え方等を記載することにより、関連施策を計画的に推進することが重要であること、③都道府県計画に定められた目標量を踏まえ、真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要であり、入居資格審査、入居選考及び入居後の管理に関し、その一層の適正化を求めることが必要であること、④低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給すること、⑤地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要であること、⑥公営住宅ストックは、入居資格を有する者のうち、住宅確保に特段の確保が必要な特別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、公営住宅法第23条第1号イ又はロの条例で定める金額（入居収入基準）の適切な設定、特定入居の実施のほか、高齢者世帯、障がい者世帯、著しく所得が低い世帯、母子及び父子世帯、小さな子どもがいる世帯、多子世帯、DV被害者世帯、犯罪被害者世帯等の地域における居住の実情を踏まえて、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じた的確に実施することが必要であること、⑦公営住宅ストックを有効活用して公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困

窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが重要であること、⑧障がい者等の地域における自立生活を支援するため、公営住宅ストックの、精神障がい者、知的障がい者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要であること、⑨地域優良賃貸住宅制度等は、公営住宅を補完して地域の住宅セーフティネットの充実を図る上で効果的かつ効率的な施策であると考えられることから、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分に整備されていない地域において、本制度の積極的な推進を図ることが重要であること、などの基本的方向等を定めている。

【図2-1】



#### (6) 民間空き家等を利用する新事業の創設

平成27年度に「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」が新事業として創設された。この事業は、原則として収入分位25%以下の高齢者、障が



い者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質（原則として床面積が25㎡以上であることなど）確保された低廉な家賃の賃貸住宅が目的で、空き家等の改修工事に対して補助（補助率3分の1）を行う事業である。

#### （7）高齢者の家賃債務保証等

なお、高齢者に関しては、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年制定）により、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、家賃債務保証制度、終身建物賃貸借制度などが整備されている。但し、同法は、障がい者を対象としていない。

## 2 新潟市の住宅マスタープラン（市営住宅との関連で）

### （1）にいがた住まいの基本計画（平成18年3月策定）の概要

新潟市は広域合併後の平成18年3月に「にいがた住まいの基本計画」（以下、「旧プラン」という）を策定した。旧プランは「地域の特色と魅力に溢れ、安心して住み続けたい」、「にいがた住まいづくり」を基本理念とし、基本目標として「多様な暮らし方を支援する住まいづくり」、「人と環境にやさしく、安心・安全な住まいづくり」、「地域の魅力を活かした良質な住まいづくり」を掲げた。旧プランは新潟市の総合計画などの考えを受けながら、住宅施策の基本計画となるもので、平成18年度から同26年度までの9年間を計画期間とした。

旧プランは、市営住宅に対する主な施策内容として、①新潟市公営住宅ストック総合活用計画の策定による適切な維持・管理・改善、②地域のまちづくりと調和した市営住宅の建替え・整備の検討、③買取り・借上げ方式による市営住宅の供給の検討、④PFI方式による市営住宅の供給の検討、⑤多様化しつつある住宅困窮者に対応した市営住宅への入居者資格の緩和の検討、⑥市営住宅における収入超過者、高額所得者対策の強化の検討、⑦市営住宅における子育てファミリー世帯向け住宅の確保、⑧市営住宅整備に伴う高齢者や障がい者向け住宅の確保の検討、⑨既存市営住宅の建替え、改修等におけるバリアフリー化の推進、⑩市営住宅における環境共生住宅の整備の検討を挙げている。

## (2) にいがた住まい環境基本計画（平成27年3月策定）の概要

新潟市は平成27年3月に「にいがた住まい環境基本計画（新潟市住生活基本計画）」（以下、「新プラン」という）を策定した。新プランは「多様な住環境の中で地域や家族とつながり安心して住み続けられるまちにいがた」を基本理念とし、基本目標として「住み慣れた地域で安心・安全・快適に暮らせる住宅・住環境の形成」、「誰もが安定した居住を確保できる多様な仕組みの構築」、「環境負荷の低減に貢献する住宅・関連市場の形成」、「多様な暮らしを実現する魅力ある住環境づくり」を掲げた。新プランは新潟市総合計画などの考えを受けながら、住宅施策の基本計画となるもので、平成27年度から同34年度までの8年間の計画期間とする。

新プランは、市営住宅に対する主な施策内容として、①市営住宅の適正な管理（真に住宅に困窮する方々が市営住宅に入居できるよう、収入超過者や高額所得者に対する対応を行うなど適切な管理や、入居者募集にあたり、高齢者や障がい者、子育て世帯などが入居しやすい仕組みづくりに取り組む）、②市営住宅の計画的な更新・改修と、子育て世帯向け及び高齢者向け住宅の供給（市営住宅ストックの長寿命化を基本に、老朽化した市営住宅の計画的な更新・改修を図るとともに、子育て世帯向け及び高齢者向け住宅の供給に取り組む）を掲げている。

## (3) 新プラン策定の背景事情

旧プラン策定後、少子高齢化の急速な進展や社会経済情勢の変化、東日本大震災の発生を契機とした、防災や環境、エネルギー問題に対する市民意識の高まりなど、新潟市の住生活を取りまく状況は大きく変化した。

一方、国は、住宅建設計画法を廃止し平成18年6月に「住生活基本法」を制定し、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へと住宅政策を大きく転換した。これを受けて国では同年9月に「住生活基本計画（全国計画）」が、新潟県では平成19年3月に「新潟県住生活基本計画」が策定された。その後、国や県では住生活基本計画を見直し、既存住宅の更なる活用、高齢者や子育て世帯の暮らしを支えるサービス環境の構築、低炭素社会の実現など、時代の変化に対応した新たな住宅政策の方向性を示した。

新潟市においては、平成26年度に超高齢・人口減少社会の到来を踏まえ、市の最上位の計画である「にいがた未来ビジョン（新潟市総合計画）」を策

定し、将来のまちづくりの基本理念や目指すべき都市像と、その都市像を実現させるための施策などを示した。以上の状況を踏まえ、新潟市において時代の変化に対応した住宅施策を的確に推進していくため、新プランが策定された。

#### (4) 市営住宅に関する施策内容の新・旧プランの比較

旧プラン策定後、平成27年3月に新プランが策定されるまでに9年が経過している。その間、リーマンショックによる不況や東日本大震災を経験し、また、少子高齢化が急速に進んだ。

新・旧プランを比較すると、市営住宅に関する施策内容に大きな違いは見られないものの、市営住宅の整備につき長寿命化を基本とする方針は明確にされた。

#### (5) 旧プランの検討課題について

旧プランが検討課題としていた「買取り・借上げ方式による市営住宅の供給」及び「PFI方式による市営住宅の供給」は不採用ということで新プランから姿を消している。

長寿命化計画に基づく既存ストックの有効利用を基本方針とするのであれば、これらの市営住宅の新規供給方法について消極的にならざるを得ない。

しかし、市営住宅については、将来、財政上の理由から新規建設や建替えが困難となる事態が予想される。そのような事態を想定すれば、初期投資の軽減できる借上げ方式による市営住宅の間接供給については検討の価値がある（詳細は第6章第6項2）。

## 第4 市営住宅制度と生活保護制度の収入基準の違い

### 1 憲法第25条の理念に基づくセーフティネット

公営住宅制度は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を供給する、住宅セーフティネットである。住宅政策面において憲法第25条の生存権の理念を実現するものとされている。

生活保護制度は、生活に困窮するすべての国民に対し、国がその困窮度に応じ必要な保護を行い、その最低限度の生活を保障すると共に、その自立を助長することを目的とする、住民の最後のセーフティネットである。憲法第25条の生存権の理念を基づくものとされている。

いずれも、憲法第25条の理念に基づき一定基準以下の低額所得者を救済する制度である。

### 2 両制度の収入基準の違い

生活保護費は、認定された世帯収入と最低生活保障水準との差額につき、支給される。公営住宅も低額所得者のための制度であるため入居資格として入居収入基準がある。

公営住宅の本来入居者の入居収入基準は収入分位25%以下で、金額にすると月額15万8000円以下である。これは、一見、生活保護の受給ができる程の低収入に思えるが、実は違う。入居収入基準は所得税法に準じて算出した1年間の所得金額から政令で定められた額を控除した額を12で除して計算した所得額であり、収入額とは一致しない。月額15万8000円に対応する給与所得者の年収（源泉徴収票の支払金額）は、単身者の場合は296万8000円、3人世帯の場合は399万6000円となり、上記所得額から大幅に増加する。

一方、生活保護の場合最低生活保障水準額と生活保護の収入認定額（収入から社会保険料や所得税等必要経費、更に勤労収入の場合は生活保護基準の勤労基礎控除額を差し引いた額）の差額を保護費として支給する。新潟市は、2級地—1であるから、3人世帯（夫婦と子1人 33歳、29歳、4歳）の場合、最低生活保障水準は月額生活扶助費145,000円（全員居宅基準、児童養育加算を含む）と住宅扶助費46,200円（あくまでも上限額、実際の家賃

額が下回る場合は実際の家賃額)の合計月額191,200円,冬季加算額100,030円(14,290円×7ヶ月 新潟市は10月～4月間に給付),期末一時扶助額21,230円(12月のみ給付),年間約241万円となる。(平成27年度生活保護基準,他の加算等は含めていない。)

これに対し,収入分位25%以下(4分位以下)の本来入居者3人世帯年収(給与)は399万6000円以下である。社会保険料や所得税等として20%(概算)を差し引いても319万6800円以下となるので,生活保護の受給資格が認められるほどの低収入ではない。本来入居者の最下位の1分位(10%以下)の収入月額は10万4000円以下で,かなりの低額である。

しかし,それでも,1分位の本来入居者3人世帯の場合の年収(給与)は312万8000円以下である。ここから,社会保険料や所得税等として18.5%(概算)を差し引いても年収254万9320円以下となるので,1分位の世帯でも全員が生活保護の受給資格が認められる程の低収入ではない。

## 第3章 新潟市の住生活及び市営住宅の現状

### 第1 新潟市の住生活

#### 1 新潟市の概要

新潟市は、信濃川・阿賀野川の両河口に堆積したデルタ地帯に発達した古くからの商都で、人口約81万人を擁する都市である。信濃川の河口は古くから栄え、これを基盤に商業が発達した。信濃川の東は海運・鉄道等の運輸・工場等を中心とし、西は古くからの商店街、区官庁、文教施設を中心として発展してきたが、昭和40年代以降、新潟市の都市化は更に進み、新幹線、高速道路などの高速交通網が整備され、新潟駅周辺にはオフィスビルが建ち並び、日本海側随一の近代都市に成長し、発展を続けている。平成13年1月には西隣の黒埼町と合併し50万都市の基盤を確保し、更に、平成17年3月21日には近隣の12市町村と、平成17年10月10日には巻町と合併し、平成19年4月1日には本州日本海側初の政令指定都市となり今後の発展が期待されている。

#### 2 人口・世帯の動向等

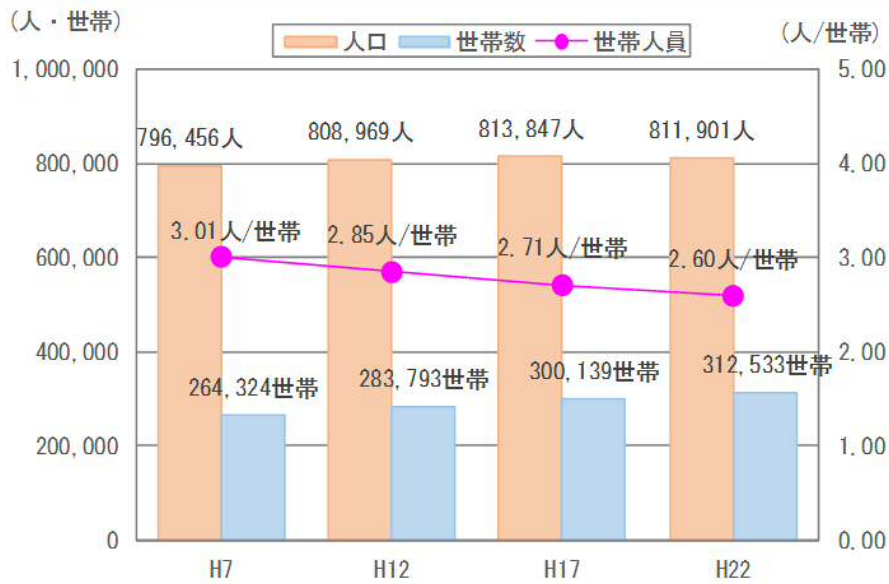
新潟市の人口は平成17年の81万3847人をピークに減少転じているが、今後人口減少が加速し、平成52年には66.8万人になると見込まれている。他方、世帯数は平成7年の26万4324世帯から平成22年の31万2533世帯となり増加傾向にあるが、世帯人員は3人から2.6人に減少している。年齢構成についてみると、平成7年の15歳未満16.2%、65歳以上15.1%が平成22年には15歳未満12.8%、65歳以上23.2%と少子高齢化が進んだが、今後その傾向が加速し、平成52年には15歳未満9.5%、65歳以上37.3%になると予想されている。

また、世帯構成は、平成12年の単身世帯26.9%、三世代同居世帯15%が平成22年には単身世帯30.6%、三世代同居世帯10.8%となり単身世帯が増加する一方、三世代同居世帯が減少している。

さらに、平成12年の高齢単身世帯4.7%、高齢夫婦世帯6.5%が平成22年には高齢単身世帯7.4%、高齢夫婦世帯9.1%となり、高齢者のみ

世帯が増加傾向にある。

【図 3 - 1】

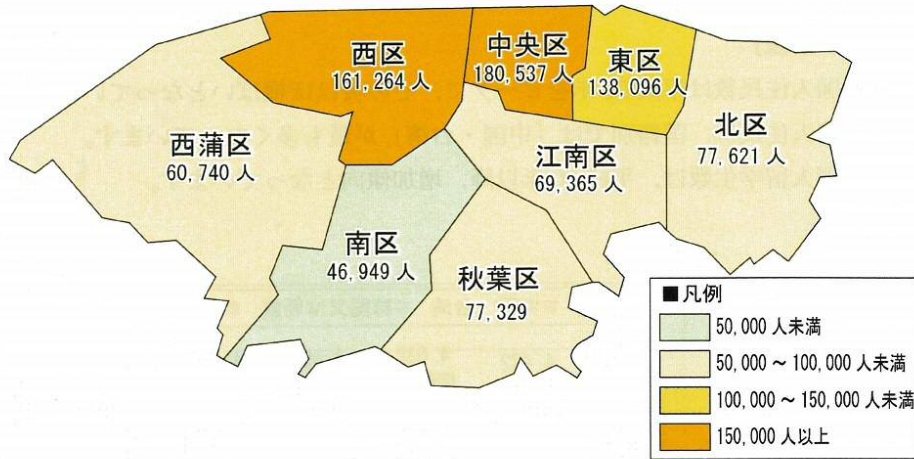


### 3 行政区別の動向

8つの行政区別の動向をみると、平成22年の人口は中央区（18万0537人）、西区（16万1264人）、東区（13万8096人）に集中し、平成17年と比較すると江南区、中央区、秋葉区、西区で人口が増加しているが、その他の区では減少し、西蒲区（6万0740人）、南区（4万6949人）での人口減少が顕著である。高齢化率は西蒲区、秋葉区、南区で高く、高齢者のみ世帯は秋葉区、中央区、東区、西区で多い。三世帯同居率は西蒲区、南区で高く、中央区で低い。

【図3-2】

・人口は、「中央区」「西区」「東区」に集中。



【行政区別】人口規模（出典：平成22年国勢調査）

#### 4 新潟市の住まいの特徴

平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）によれば、新潟市は政令市中、持ち家率66.4%、一戸建率65.3%といずれも1位である。

また、延べ面積は111.2㎡で1位、敷地面積は280.3㎡と浜松市に次いで2位となっている。

このように、新潟市は、比較的広い一戸建ての持ち家世帯が多い。持ち家に住む高齢単身世帯の65.5%、高齢夫婦世帯の87.2%は最低居住面積水準における「4人世帯50㎡」と同等の30畳（49.5㎡）以上の広い住宅に居住している。

しかし、その一方で、借家世帯に住む子育て世帯の77.6%が30畳未満の狭い家に居住しているという住宅の規模と世帯規模のミスマッチが生じている。

#### 5 交通手段

新潟市においては自動車を利用する市民は、昭和53年の41%（鉄道12.9%、バス46.1%）から平成23年には69.3%（鉄道5.4%、バス



25.2%)となり、自動車交通への依存度が高くなっている。

また、西蒲区、北区、南区などの郊外の農村部において公共交通空白地域が存在する。

## 6 経済状況

平成23年度の一人当たりの市民所得は276.9万円で平成13年度の303.8万円から約8%減少している。生活保護世帯は、平成21年の6462世帯（保護率11.26%）から平成25年は8417世帯（14.31%）に増加している。

## 7 新潟市の居住水準の状況

最低居住面積水準は健康で文化的な生活を営む基礎として必要な住宅の面積に関する水準であり、主に公営住宅等の公的支援のメルクマールとなるものである。その面積は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に①単身者25㎡（15畳）②2人以上の世帯10㎡×世帯人数+10㎡と定められている。

最低居住面積水準の住宅を確保できていない世帯の割合は全国が7.1%であるのに対し、新潟市は4.5%で比較的低い。

誘導居住面積水準（一般型・都市居住型）は豊かな住生活の実現を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り、主に市場への提示により向上を誘導しようとするものである。

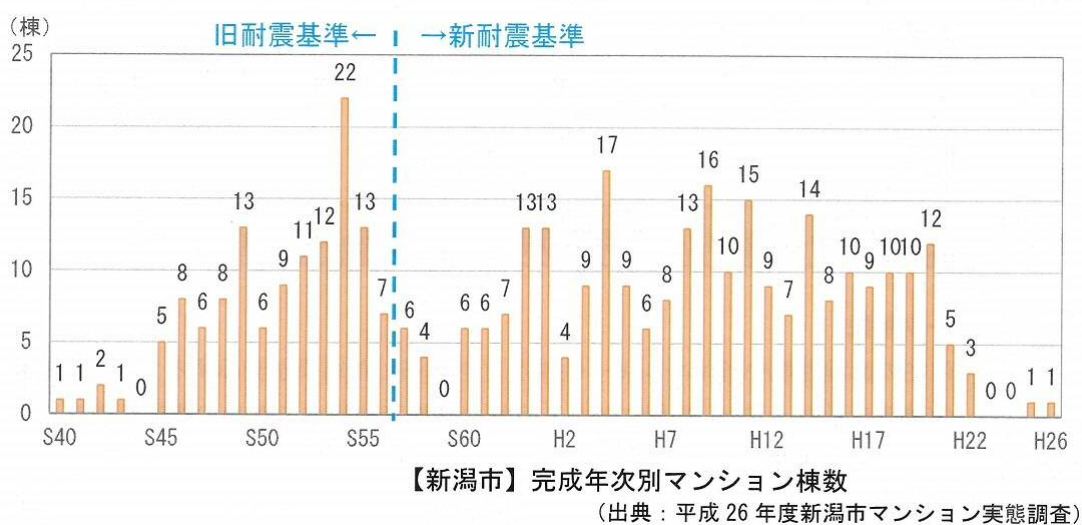
子育て世帯についてみると、誘導居住水準達成率は新潟市が48%と全国の42%に対し比較的高い割合を示しているが、それでも約半数は住宅の規模が不十分な状況にある。

## 8 新潟市のマンション市場

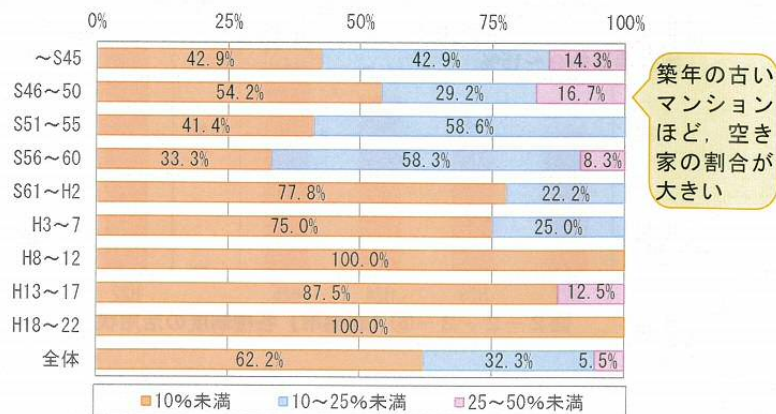
平成26年10月1日現在、新潟市内のマンションの棟数は386棟、住戸数は2万2075戸である。マンションの完成棟数は昭和54年の22棟がピークで毎年10棟前後（概ね6棟から13棟）が建設されていたが、平成22年以降急減し、建設されない年もある。完成年次別の空き家割合をみると、高

空き家率（空き家率25%から50%未満）のマンションが全体に占める割合は5.5%であるのに対し、昭和45年以前に完成した高空き家率のマンションが同年時のマンション全体に占める割合は14.3%、昭和46年から同50年に完成した高空き家率のマンションが同年時のマンション全体に占める割合は16.7%というふうに古いマンションほど空き家の割合が大きくなっている。

【図3-3-1】



【図3-3-2】



【新潟市】完成年次別の全住戸数に対する空き家の割合

（出典：平成26年度新潟市マンション実態調査）

※平成23年~26年の空き家の割合は不明。

## 第2 新潟市の市営住宅の現状

### 1 管理戸数及び分布

新潟市の平成27年4月1日現在の市営住宅は、56団地、324棟、5625戸となっている。

戸数の内訳は、公営住宅が4824戸、改良住宅が768戸、その他の住宅が33戸である。市営住宅の分布は、東区が2806戸（約半数）と圧倒的に多く、江南区1062戸、中央区684戸、秋葉区411戸、北区315戸、西区213戸、南区75戸、西蒲区59戸の順となっている。なお、新潟市内の県営住宅は2218戸で、その分布は北区1194戸（約半数）、東区423戸、中央区235戸、西区162戸、秋葉区156戸、西蒲区48戸、江南区及び南区がそれぞれ0戸となっている。

市営住宅5625戸のうち、特定目的住宅（当初から特定目的住宅として建築されたもの）は合計173戸で老人世帯向け97戸、母子世帯向け24戸、身体障がい者世帯向け45戸、視覚障がい者世帯向け7戸、その他の目的住宅（一般住宅を特定目的としたもの）は合計204戸で、子育て世帯向け122戸、老人同居世帯向け49戸、大家族世帯向け26戸、視覚障がい者世帯向け6戸、LSA用（生活支援相談員を配置し緊急通装置を設置した住宅）1戸となっている。

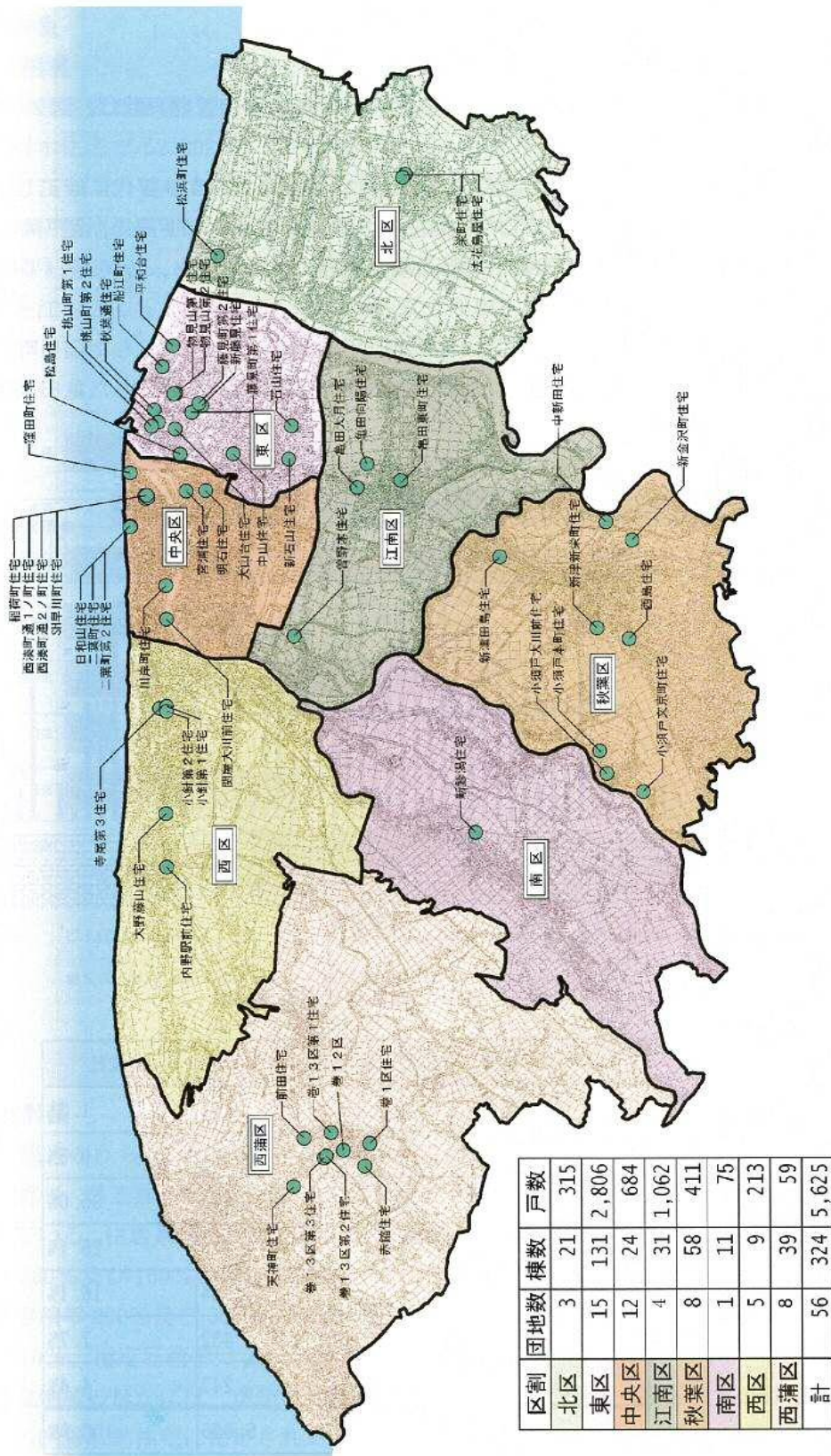
【表3-4】

公営住宅の管理戸数(H27.4.1時点)

地区	市営住宅					県営住宅	構成比	合計	構成比
	公営住宅	改良住宅	その他	計	構成比				
北区	195	120	0	315	5.6%	1,194	53.8%	1,509	19.2%
東区	2,328	477	1	2,806	49.9%	423	19.1%	3,229	41.2%
中央区	512	171	1	684	12.2%	235	10.6%	919	11.7%
江南区	1,062	0	0	1,062	18.9%	0	0.0%	1,062	13.5%
秋葉区	411	0	0	411	7.3%	156	7.0%	567	7.2%
南区	75	0	0	75	1.3%	0	0.0%	75	1.0%
西区	213	0	0	213	3.8%	162	7.3%	375	4.8%
西蒲区	28	0	31	59	1.0%	48	2.2%	107	1.4%
計	4,824	768	33	5,625	100.0%	2,218	100.0%	7,843	100.0%

# 新潟市区別市営住宅配置図

(平成27年4月1日 時点)





## 2 竣工年度別管理戸数

新潟市の市営住宅は1970年代に竣工したものが1971戸と多く、全戸数の35.0%を占めている。1980年（昭和55年）代までに竣工した市営住宅の割合は71.8%を占める。1980年代後半以降の竣工管理戸数は減少し、2000年以降に竣工した管理戸数679戸となっている。新規団地の建設は1999年（平成11年度）に竣工した窪田町住宅が最後であったが、2014年（平成26年度）に亀田向陽住宅（鉄筋コンクリート造6階建・71戸、建設費11億1899万円）が建設された。

【図3-6】



【表 3 - 7】

竣工年代別管理戸数

竣工年度	管理戸数（戸）	構成比
1950 年代	67	1.2%
1960 年代	591	10.5%
1970 年代	1,971	35.0%
1980 年代	1,413	25.1%
1990 年代	904	16.1%
2000 年代	432	7.7%
2010 年代	247	4.4%
計	5,625	100.0%

### 3 建物特性

#### (1) 耐用年限

市営住宅の耐用年限は、公営住宅法施行令において建物の構造別に決められており、耐火構造 70 年、準耐火構造 45 年、木造 30 年となっている。平成 27 年 4 月 1 日時点において、耐用年限を経過している新潟市の市営住宅は、101 棟（31.2%）、310 戸（5.5%）となっている。

各住棟・住戸につき、耐用年限の経過年をみると【表 3 - 8】のとおりである。

【表 3 - 8】

	棟	戸
平成27年	103	312
平成28年 ～ 平成39年	24	103
平成40年 ～ 平成49年	26	214
平成50年 ～ 平成59年	70	1712
平成60年 ～ 平成69年	45	1677
平成70年 ～ 平成79年	37	796
平成80年 ～ 平成89年	17	716
平成90年 ～ 平成99年	2	95
合計	324	5625

現在耐用年限の経過している住棟は103棟で全体の31.8%もあるが、戸数は312戸で全体の5.5%に過ぎない。大部分が木造の古い建物で用途廃止ないし建替えが計画されている。22年後の平成49年までに耐用年限の経過する市営住宅は153棟と約5割に達するが戸数では629戸と1割強に過ぎない。

その他の9割弱の市営住宅についてみると、平成50年代に耐用年限の経過する住戸が1712戸（30.4%）、同60年代が1677戸（29.8%）、同70年代が796戸（14.1%）、同80年代が716戸（12.7%）、同90年代が95戸（1.7%）となっている。

## （2）耐震性

昭和56年6月1日に施行された改正建築基準法の新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては、建物の構造にほとんど損害が生じないようにし、極めて稀にしか起こらない大規模の地震（震度6強以上）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としている。

昭和56年6月前に着工した住棟のうち、新耐震基準に満たない住棟については、平成25年度より順次、耐震補強工事を実施しているが平成26年度末時点において、全住棟の42%、全戸数の28.9%が耐震基準を満たしていない。但し、建築物の耐震改修の促進に関する法律には違反していな

い。

### (3) 住戸専用面積

新潟市の市営住宅の住戸規模別割合についてみると、1人世帯の最低居住面積水準25㎡未満の住宅は0.5%しかなく、新潟市において概ね健康で文化的な住生活の基礎としての最低居住面積水準の市営住宅が供給されている。間取りについてみると、3DKが2902戸と圧倒的に多く、次いで2DK907戸、3K798戸の順となっている。単身世帯向けの1DKは150戸（なお、1LDKは48戸、1Kは6戸）、多身世帯の受け入れが可能な4DKは26戸（なお、3LDKは17戸）である。

なお、新潟市の入居要綱では単身で入居できる市営住宅は、居室数が2室以下とされているが、長い入居期間に世帯人員が減少し、2人世帯以上の住戸の38.6%に1人世帯が入居していると推測されている。

### (4) 建築設備

新潟市の市営住宅の建築設備は【表3-9】のとおりである。浴室内に風呂設備が設置されていない住戸は3,561戸（63.3%）、給湯設備の全くない住戸も3,561戸（63.3%）となっている。風呂設備がない住戸は、浴槽と風呂釜を入居者が自己負担で取付けるか、レンタルを利用することになっている。レンタルは新潟県住宅供給公社が行っており、取付け費用が46,000円、レンタル料が月々3,080円となっている。平成25年度から秋葉区、南区、西蒲区の風呂設備のない住棟について、空き家修繕工事の際に風呂設備を設置している。

3階以上の住棟におけるエレベーターの設置率は20.7%で約8割の住棟でエレベーターが設置されていない。共用階段の手摺については、68.7%の住棟が片側のみ又は一部となっている。



【表 3 - 9】

## 市営住宅の建築設備の状況

建築設備		住棟		住戸	
		棟数(棟)	割合	戸数(戸)	割合
エレベーター (3階建以上)	あり	31	20.7%	1,661	33.6%
	なし	119	79.3%	3,279	66.4%
階段手摺 (2階建以上で共用 階段あり)	両側あり	61	31.3%	1,187	22.8%
	片側または一部あり	134	68.7%	4,017	77.2%
	なし	0	0.0%	0	0.0%
風呂設備	浴槽・給湯設備あり	111	34.3%	2,064	36.7%
	浴槽・給湯設備なし	213	65.7%	3,561	63.3%
給湯設備	3箇所給湯あり	87	26.9%	1,350	24.0%
	台所・浴室あり	9	2.8%	234	4.2%
	浴室のみあり	15	4.6%	480	8.5%
	なし	213	65.7%	3,561	63.3%
給水方式	直結給水	185	57.1%	857	15.2%
	増圧給水	8	2.5%	248	4.4%
	受水槽・加圧給水	114	35.2%	3,925	69.8%
	高置水槽給水	17	5.2%	595	10.6%
排水方式	公共下水道	223	68.8%	5,325	94.7%
	浄化槽	24	7.4%	51	0.9%
	汲み取り	77	23.8%	249	4.4%

## 4 入居者の収入分位

新潟市の市営住宅の入居者世帯の収入分位は、80%以上が1分位（分位0～10%＝政令月収10万4000円以下）にある。

しかし、8分位（分位50%を超える＝政令月収25万9000円を超える）の世帯も1.64%ある。

## 5 入居者の人口構成

新潟市の市営住宅の入居者の年齢3区分別人口構成は、0～14歳が約14%であるのに対し、65歳以上が約29%を占めている。

## 6 空き家の状況

平成27年4月1日時点の新潟市の市営住宅の空き家状況は、【表3-1

0】のとおりである。空き家の戸数は567戸（うち、建替えや取壊しが決まっている政策空き家は117戸）で、空き家率は10%となっている。

需要が少なく空き家修繕を保留している（つまり抽選会に出す予定がない）「中期空き家」を抱える団地が松浜町（30戸）、新石山（28戸）、曾野木（64戸）の3団地（合計122戸）ある。これらはエレベーター設備のない4、5階の住戸である。なお、多額の修繕費がかかる、近隣トラブル等により修繕を保留している「長期空き家」は32戸ある。

【表3-10】

	管理戸数	入居戸数	空家戸数				
			うち政策空家	うち長期空家	うち中期空家	うち短期空家	
北区	315	246	69	19	2	30	18
東区	2,806	2,511	295	85	15	28	167
中央区	684	655	29	5	2	-	22
江南区	1,062	922	140	2	9	64	65
秋葉区	411	400	11	-	2	-	9
南区	75	69	6	-	-	-	6
西区	213	199	14	4	2	-	8
西蒲区	59	56	3	2	-	-	1
計	5,625	5,058	567	117	32	122	296

## 7 空き家の抽選倍率

新潟市の市営住宅の過去5年間（平成22年度から同26年度）の区別の平均抽選倍率（抽選会戸数に対する抽選会参加者の倍率）は、【表3-11】のとおり北区松浜町地区の0.68倍から中央区新潟島地区の16.13倍となっている。更に、団地別、棟別に抽選倍率をみれば更に倍率に差が出てくるものと推測されるが、住環境政策課においてはそのようなデータを採っていない。

市営住宅抽選会状況

H27.3.31

区	地区	平成22年度			平成23年度			平成24年度			平成25年度			平成26年度			
		抽選会 延戸数(A)※	抽選会参加延人 数(B)	抽選会戸数に 対する 倍率(B/A)	抽選会 延戸数(A)	抽選会参加延 人数(B)	抽選会戸数に 対する 倍率(B/A)	抽選会 延戸数(A)	抽選会参加延 人数(B)	抽選会戸数に 対する 倍率(B/A)	抽選会 延戸数(A)	抽選会参加延 人数(B)	抽選会戸数に 対する 倍率(B/A)	抽選会 延戸数(A)	抽選会参加延 人数(B)	抽選会戸数に 対する 倍率(B/A)	
北区	豊栄	0	0	0.00	2	6	3.00	0	0	0.00	1	2	0.50	0	0	0.00	0.68
	松浜町	18	15	0.83	20	13	0.65	37	14	0.38	37	13	0.35	19	13	0.68	
東区	山の下	28	201	7.18	39	90	2.31	68	79	1.16	49	58	1.18	32	71	2.22	4.48
	船江町	14	21	1.50	13	23	1.77	山の下地域に統合			山の下地域に統合			山の下地域に統合			
	藤見町	11	150	13.64	18	282	15.67	15	250	16.67	12	95	7.92	8	104	13.00	
	中山	12	62	5.17	13	39	3.00	6	19	3.17	8	16	2.00	1	11	11.00	
	新石山	38	30	0.79	24	32	1.33	55	28	0.51	30	28	0.93	11	22	2.00	
	石山	22	180	8.18	19	160	8.42	18	182	10.11	15	153	10.20	11	74	6.73	
中央区	新潟島	7	226	32.29	15	395	26.33	24	356	14.83	18	310	17.22	16	258	16.13	14.74
	宮浦・明石	1	14	14.00	0	0	0.00	3	23	7.67	6	40	6.67	3	22	7.33	
江南区	曾野木	52	99	1.90	45	115	2.56	70	51	0.73	84	91	1.08	60	37	0.62	0.70
	亀田	0	0	0.00	2	8	4.00	1	1	1.00	1	2	2.00	6	9	1.50	
秋葉区	新津	15	90	6.00	14	57	4.07	21	121	5.76	19	79	4.16	25	68	2.72	2.43
	小須戸	8	32	4.00	9	22	2.44	12	24	2.00	3	7	2.33	10	17	1.70	
南区	白根	0	0	0.00	22	69	3.14	15	17	1.13	8	20	2.50	7	9	1.29	1.29
西区	小針・内野	12	147	12.25	8	65	8.13	10	81	8.10	6	91	15.17	8	70	8.75	8.75
西蒲区	巻	1	4	4.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	9	23	2.56	2.56
	合計	239	1,271	5.32	263	1,376	5.23	355	1,246	3.51	297	1,005	3.38	226	808	3.58	

※抽選会延戸数は一般抽選会に提供した戸数であり入居戸数とは一致しない

【表3-11】

### 第3 市営住宅関係費

#### 1 市営住宅関係の歳入歳出

平成26年度住環境政策課歳入歳出決算によれば、歳入は調定額ベースで市営住宅使用料が13億3771万円、同駐車場の使用料が1億3320万円、住宅費国庫補助金が6億3430万円、公営住宅建設事業債が5億9850万円などで、その他の歳入と併せて歳入合計34億6242万円となっている。

歳出は支出額ベースで人件費が2億0222万円（一般職員1億9357万円、市営住宅管理人865万円）、市営住宅管理費5億5428万円（維持修繕工事費4億8439万円、維持管理委託費4313万円など）、市営住宅の改善事業費2億4679万円、市営住宅の建設事業費10億8276万円などで、その他の歳出と併せて歳出合計が27億4172万円となっている（但し、公営住宅建設事業債の償還は住環境政策課の主管ではないため住環境政策課の歳出には含まれていない）。

#### 2 市営住宅収支

平成26年度の新潟市の市営住宅収支（試算）は、1億7873万円の黒字となっている。平成26年度から過去4年間の収支差額をみても平均1億4747万円の黒字となっている。

しかし、49億2361万円の市債償還残高があり、償還元金4億1601万円、償還利息は8191万円である。市債償還残高は平成23年度から49億円前後で推移している。

#### 第4 住環境政策課の事務分掌

新潟市行政組織規則に基づく事務分掌要綱によれば、市営住宅に関する事務を担当しているのは建築部住環境政策課である。同課の事務分掌は【表3-12】のとおりとなっている。

【表3-12】

課	係等	分掌事務
住環境政策課	総務係	部の事務事業の総合調整に関する事項
		部の予算及び決算の総括に関する事項
		部の他の課の所管に属しない事項
		課の予算及び決算に関する事項
		課の庶務に関する事項
		公的賃貸住宅に関する事項
	公共住宅管理係	市営住宅の管理に関する事項
	公共住宅計画・維持係	市営住宅の整備に関する事項
		公的賃貸住宅の整備に関する事項
	住環境整備室	住環境整備に関する事項
		都心居住促進に関する事項
		マンションの再生支援に関する事項（他の課の所管するものを除く。）

## 第4章 市営住宅の入退去に関する事項

### 第1 市営住宅の募集及び入居

#### 1 入居者（申込）資格

公営住宅に入居しようとする者は、次に掲げる条件を備える者でなければならない（条例第7条）。

- (1) 現に住宅に困窮していること。
- (2) 現に同居し、又は同居しようとする親族（事実婚及び婚約者を含む）があること。
- (3) 入居者が、公租公課を滞納していないこと。
- (4) 入居する世帯の収入が、次に掲げる場合において、それぞれに掲げる金額以下であること。

ア 入居者又は現に同居しもしくは同居しようとする親族に（以下、概略）身体障害者手帳1級から4級、精神障害者保健福祉手帳1級から3級或いはその程度に相当する療育手帳のいずれかを所持する者、知的障がい者、原子爆弾被爆者の認定を受けている者、海外からの引揚者、ハンセン病療養所入所者、配偶者暴力の被害者がいる場合

——25万9000円

イ 入居者又は現に同居しもしくは同居しようとする親族に戦傷病者でその障がいの程度が恩給法別表に定める程度の者がいる場合

——25万9000円

ウ 入居者が60歳以上の者でありかつ、現に同居又は同居しようとする親族のいずれもが60歳以上または18歳未満の者である場合

——25万9000円

エ 入居者または現に同居しもしくは同居しようとする親族に、妊娠している者又は12歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者がある場合——25万9000円

オ 公営住宅が国の補助に係るもの等の場合において市長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ものである場合——25万9000円

カ 上記アからオ以外の場合—— 15万8000円  
(5) 入居者及び現に同居し又は同居しようとする親族が暴力団員でないこと。

但し、以上の資格要件については特別法等による例外がある。

また、改良住宅に入居しようとする者は世帯の収入が15万8000円以下であること等の条件を備える必要がある。

## 2 募集住宅の決定

募集する住宅は当然、空き家となっている住宅であるが、前入居者が退去したからと言って直ちに募集に付されるわけではない。前入居者の退去後、次の入居者の生活に資するよう修繕（リフォーム）を施す必要がある。修繕は前入居者が行うべき修繕（基本的には原状回復）と市が行う修繕があるが、この修繕期間が長くなれば、その間空き家となったままの状態となってしまう。この空き家期間の相当性について監査をしたがその詳細は後述する。

修繕が終わり募集に付される空き家は毎年ほぼ200～300戸程度であるが、市営住宅の現地監査をしたところ、募集をしても入居希望の少ない住宅（古くて交通の便も悪い住宅）では修繕をせず、募集もしないいわゆる政策空き家に準ずると思われるケースがあった。これは修繕費用についての予算の枠があり人気のない住宅は修繕しても入居希望者が現れないため、修繕自体が保留されているものであろう。

なお、耐震工事を実施するため、年間を通して一棟全部について募集しないケースもある。

このような例外を除き、入居者が退去すると修繕を終えた住宅からほぼ順に募集に付されている。

## 3 募集と申込手続き

### (1) 公募

法22条は公営住宅の入居者は一定の場合を除き、公募しなければならないと規定し、新潟市の条例でも、市長は市営住宅の所在地、戸数、規模等を市報、掲示その他の方法で周知し、入居者を公募する（条例5条）とされて

いる。

これを受けて、新潟市では市営住宅への申込の案内は新潟市が発行する市報やホームページに掲載される他、各区役所等の窓口に入居申し込み案内及び入居申込書を置いて入居者を公募している。申込案内には住宅の所在地、供用開始年、設備（風呂、エレベーター）の有無、間取り等が公表されているが、防犯上の見地から間取り図等は公表しない扱いとなっている。

なお、このような公募が原則ではあるが、災害による住宅の滅失、不良住宅の撤去、建替事業による市営住宅の除却等一定の場合には公募によらず入居させることができるとされている（条例6条）。

また、市営住宅には当初から特定目的住宅として建設された住宅がある。老人向住宅（平成26年3月末現在97戸）、母子向住宅（同24戸）、身体障がい者向住宅（同45戸）、視覚障がい者向住宅（同7戸）の4種類あるが、これらについては市の住環境政策課ではなく、老人向住宅では高齢者支援課が、母子向住宅についてはこども未来課が、身体障がい者及び視覚障がい者向住宅では障がい福祉課が募集及び入居者の選定を行っている。

## （2）申込

申込者は入居申込書及び誓約書に必要事項を記入・押印して指定管理者の運営する市営住宅サービスセンターまたは各区役所建設課に持参するか、サービスセンターへ郵送して申し込むこととされている。

申込の受付は毎年3月初旬から翌年2月上旬までであり、一度申込がなされるとその年度の2月末まで有効とされている。

申込は1世帯あたり1口である。

### （i）入居申込書

入居申込者（名義人）と同居しようとする者の氏名・住所等を記載するとともに、入居を希望する地域と居室数を選択しておかなければならない。希望する地域は新潟市にある8つの行政区ではなく、16の地域に細分され、より入居希望者の要望に応えられるようにされている。

また、子育て世帯向け住宅への入居の希望の有無や一般抽選会で入居が決まらなかった住宅の特別抽選会の案内送付の希望の有無等もチェックする欄が設けられており、申込者には丁寧な書式となっている。

なお、申込書には申込者及び同居者が暴力団員でないことを確認するため



県警本部に照会することに同意する文言が印字されている。

(ii) 誓約書

入居申込書の裏面が誓約書となっており、申込者は1枚の用紙への記入、提出で済むようになっている。記載はいずれもレ点のチェック方式で、チェックすべき事項は次のようになっている。概ね上記入居者資格の有無のチェックとなっている。

- 申込者は成人である。
- 持ち家がない。
- 市営住宅の入居者でない（住み替えでない）。
- 税金などの滞納がない。
- 申込者及び同居しようとする親族が暴力団員でない。
- 独立の生計を営んでいる（被扶養者のみでの入居は不可）。また結婚している場合は配偶者と同居する（夫婦の別居は不可）。
- 親族と同居して入居する、または自活可能な単身者（単身で入居できる要件に該当する）。
- 月額所得が次の入居基準に該当する。
  - ア 158,000円以下
  - イ 158,000円を超え259,000円以下であり所得上限緩和世帯に該当する。

所得上限緩和世帯とは次のいずれかに該当する世帯をいう。

    - ・ 昭和31年4月1日以前に生まれた人のみの世帯又は昭和31年4月1日以前に生まれた人と18歳未満の人のみで構成される世帯
    - ・ 小学校修了前の子ども又は妊娠している者がいる世帯
    - ・ 身体障害者手帳1級から4級までのいずれかに該当する者がいる世帯
    - ・ 精神障害者保健福祉手帳1級から3級までのいずれかに該当する者がいる世帯
    - ・ 上記精神障がいの程度に相当する療育手帳を持つ人のいる世帯
    - ・ 条例で規定された難病患者等、原子爆弾被爆者、海外からの引揚者、ハンセン病療養所入所者又はDV被害者、戦傷病者に該当

する人がいる世帯

- 入居決定後、次の条件を満たす連帯保証人を1名付けること。
    - ア 日本国内に住所を有する。
    - イ 独立の生計を営み、入居者と同等かそれ以上の収入がある。
- 但し、生活保護世帯，DV被害者世帯，高齢者虐待被害者世帯では連帯保証人の免除が認められるケースがある。

これらの入居資格を満たさないことが当選後に判明したときは当選を無効とされても異議を申し立てないことが誓約される書式となっている。

#### 4 入居者の選定

- (1) 募集する空き家が決定すると、当該物件の所在地域を申し込んでいた者に抽選会の案内を発送する。抽選会当日、複数の申込者が参加したときは入居者の選定は抽選により決定する。

抽選会には一般抽選会と特別抽選会があり、特別抽選会は一般抽選会で入居者が決まらなかった住宅について市内全域一括で行う抽選会である。一般抽選会のほぼ1ヶ月後に特別抽選会が設定されている。

平成27年度の一般抽選会は4月，6月，8月，10月，1月の計5回行われ、各抽選会の16日前が申込締切日とされている。

一般抽選会では申込地域に抽選物件（募集物件）がある場合に概ね抽選日の一週間前に抽選会案内が郵送される。抽選物件がない場合には案内は送付されない。特別抽選会の抽選案内は申込地域に限らず特別抽選会への参加を希望した全員に送付される。

- (2) 申込者は送付された抽選案内を見て、入居を希望する物件があれば抽選会に参加する。その際、複数の物件がある場合には抽選会で当選した者から順次物件を選べることになっているため、入居したい物件の優先順位を検討しておく必要がある。
- (3) 抽選会は公開して行う。

抽選会当日、受付で番号札（抽選札）を受け取るがその番号が抽選番号となる。抽選で抽選器から出た番号と同じ番号の札を所持する者が当選者となる。当選者の他に若干名の補欠当選者も選出され、当選者が後に辞退した場合や取り消された場合には繰上げ当選となる。

- (4) 抽選会では世帯の状況に応じて優遇抽選を受けることができることとされており、受付の際に複数枚の番号札を受け取ることによって当選の確率を高める優遇措置となっている。

具体的には、一般世帯では1枚の番号札を交付するのみであるが、

- 障がい者世帯（身体障害者手帳1級から4級までのいずれか、精神障害者保健福祉手帳1級から3級までのいずれか或いはその程度に相当する療育手帳を持つ者がいる世帯や難病患者等がいる世帯）→2枚
- 子育て世帯（小学校修了前の子どもがいる世帯や現在妊娠中の者がいる世帯）→2枚
- 多子世帯（満18歳未満の子どもを3人以上扶養する世帯）→2枚
- その他法令等で定められた世帯（海外からの引揚者、中国残留日本人孤児世帯等）→2枚
- DV被害者世帯（配偶者等からの暴力を理由に婦人保護施設等に入所しているもしくは退所した日から5年を経過していない世帯、裁判所の保護命令を受けてから5年を経過していない世帯）→3枚
- 高齢者虐待被害者世帯（高齢者虐待防止等法に規定する虐待を受けている65歳以上の者がいる世帯）→3枚

以上のように複数枚の番号札を交付している。

更に、多数落選世帯（一般抽選会抽選で6回以上落選している世帯）には上述の枚数の他に1枚の番号札を交付している。

この多数落選世帯の把握のため、出席した申込者に「市営住宅抽選会ポイントカード」を交付し、出席者のこのカードにスタンプを押して出席・落選回数を明確にしている。

## 5 辞退と当選取消

抽選会で当選した場合でも希望する物件がなければ当選を辞退することができる。同じ建物の1階と5階の各部屋の募集があり、最初に当選した者が1階の部屋を選んだ場合、2番目の当選者が5階の部屋は希望しないというような場合である。

また、当選して入居を希望していても、その後に提出を求められる資格審査の必要書類を期限内に提出できない場合には辞退せざるを得ないか当選を取り消されることもある。必要とされる連帯保証人が見つけれられない場合等である。

当選後の辞退届出を調査したところ、ほとんどは連帯保証人が見つけられずに辞退したものであった。市では敷金を預らず連帯保証人を徴することとしているが、高齢者等の場合、連帯保証人を見つげ出すことが困難なケースも多いと思われる。

## 6 当選者の入居資格審査と入居説明会

抽選で当選し、入居を希望する者については住民票、所得証明書、誓約書を提出させ、更に生活保護受給証明書や身体障害者手帳等個別に必要な証明書等を提出させ、改めて入居資格の有無を審査する。

この審査で入居資格を備えていることを確認した後、入居説明会に呼び出し、請書（賃貸借契約書。連帯保証人と連名）、納税証明書及び連帯保証人の印鑑証明書と収入証明書を提出させる。なお、連帯保証人の要件としては国内に住民登録をしていること及び独立の生計を営み入居者と同等かそれ以上の収入があることとされている。

提出書類に不備がなければ当選した部屋の鍵を交付し入居となる。

## 7 募集及び入居手続きに関する検討

### (1) 監査事項

市営住宅の公募から入居までの制度及び手続は以上のとおりであるが、

- ① 定められたとおりの手続が行われているか
- ② 上述の監査の視点からそのような制度・運用が妥当かを検討した。

### (2) 監査結果

#### (i) 公募手続について

市営住宅の案内は市報やホームページ、区役所の窓口等でなされているが、高齢者や母子家庭等より住宅に困窮する者に対する効率的な情報提供という観点からすると、高齢者がよく利用するコミュニティセンターや公民館等の施設、母子家庭向けであれば保育園等、案内書や申込書の設置場所の工夫が必要と思われる。

また、防犯上の観点から募集する部屋の間取り図は公開しないこととさ

れているが、どのような間取りの部屋かは申込をする者にとっては重要な情報の一つであろうから、公開するべきである。

(ii) 入居者の選定は定められたとおりの運用がなされているか。

平成27年6月26日に行われた一般抽選会及び同年7月31日に行われた入居説明会に臨場した。

抽選会は公開で行われ、受付での優遇措置、抽選手続等の全てにおいて、不正等の入り込む余地がない手続であり、抽選会自体は定められたとおりに運用されていた。

もっとも、当選しても辞退する者が散見された。希望した地区であっても当該建物の立地条件やエレベーターの有無などによって辞退したものである。特に、エレベーターのない5階建て住宅で3階以上の部屋については辞退者が多かった。このような建物はそれ自体古い建物でもある。

このことから、真に住宅に困窮して申し込んだ者なのか、また真に住宅が必要な人に必要な物件が当選する仕組みになっているか疑問を持たざるを得ない。

(iii) 入居者の決定手続の妥当性

(a) 抽選手続自体は適正に行われているが、そもそも抽選という決定方法自体妥当なものか。

法25条は入居者の選考について、入居申込をした者の数が入居させるべき住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところによって公正な方法で選考して入居者を決定しなければならないと規定する。

そして施行令7条では当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号に該当する者のうちから行うものとする規定している。

- ① 住宅以外の建物もしくは場所に居住しまたは保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- ② 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- ③ 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者

- ④ 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く）
- ⑤ 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者
- ⑥ 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかなる者

(b) 新潟市の市営住宅の入居者の選考及び決定については、条例10条で、施行令7条の規定に係る者について住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの市営住宅に入居できるよう配慮し、住宅困窮順位により入居者を決定する、とされているのみである。

具体的な「困窮する実情」の判定方法についての規定はないが、市営住宅入居申込書には『困窮理由』や現在の『住宅状況』を記入する欄が設けられている。しかし、実際には公募の例外を定める条例6条3項において、住宅困窮順位を定め難いときは抽選により入居者を決定すると規定されており、公募の場合にもこの規定が準用され（条例10条2項）、現実には入居者は抽選を持って決定するという扱いになっている。そしてこの抽選において世帯の状況に応じたの優遇抽選方式（抽選札の複数化）を採用することによって一定程度、住宅困窮者に対する配慮を示している。

このような抽選方式以外の方法を検討したことの有無、抽選方式が採用された経緯について担当部署にヒアリングしたが、それらを確認できる資料はないとのことである。

(c) 【表4-1】は平成27年4月1日現在の収入分位別入居者の一覧であるが、これによれば平成26年度の市営住宅入居者の内、1分位（月額収入0～10万4000円）の者が入居者の81.45%、2分位（同10万4001円～12万3000円）の者が4.39%となっており、現在の抽選方式でも入居者の大多数は収入が低額な者が市営住宅に入居していることにはなっている。しかし、他方で8分位（同25万9001円以上）の者も1.64%入居している

【表4-1】

平成27年4月1日現在

市営住宅 収入分位別入居者(平成27年度当初)													住宅別収入階層				
区	団地名	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	未申告	8分位	総計	一般	裁量	超過	高額	合計	
北区	松浜町	182	11	6	6	3	6	6		5	6	231	212	2	17	231	
	栄町	2								1		3	3			3	
	法花鳥屋	11			1							12	12			12	
東区	桃山町第1	275	15	4	9	8	3			5	4	323	308	2	13	323	
	桃山町第2	39	2			1				1	2	45	42		3	45	
	秋葉通	224	8	2	4	4	3				1	246	238	3	5	246	
	藤見町第1	106	2	4	3	2				2	3	123	117	2	4	123	
	藤見町第2	113	7	5	1	2	6	5			2	141	126	6	9	141	
	新藤見	84	9	4	6	3	5	3			4	118	103	5	10	118	
	中山	174	14	6	6	5	5	8		1	6	225	201		24	225	
	物見山	19	1								1	21	21			21	
	船江町	74	8	5	2	2	1	1			1	94	89	3	2	94	
	石山	340	14	12	16	16	9	13		6	9	435	390	12	33	435	
	平和台	86	2	1	5	2	1	2			1	100	94	2	4	100	
	松島	68		1				1				70	69		1	70	
	新石山	414	24	18	18	22	10	18		15	16	555	491	13	50	555	
大山台	10					2	2				14	11	1	2	14		
中央区	関屋大川前	61	5	3	2	2		1			74	71	1	2	74		
	川岸町	19	2	1		1	1				24	22	1	1	24		
	日和山	91	4	1	1	1	2	1		1	102	98		4	102		
	稲荷町	93	5	4	2	6	5	2		1	4	122	106	1	15	122	
	二葉町	16	1	1	1	3					1	23	19	2	1	23	
	二葉町第2	18	1		2	2		1				24	21	1	2	24	
	西湊町通1ノ町	55	1			1						57	56		1	57	
	西湊町通2ノ町	44	1		1						1	47	46		1	47	
	窪田町	32	1	1	1			1				36	35		1	36	
	シルバーハウジング早川町	33	1		1	1	1					37	35	1	1	37	
	宮浦	58								1		60	59		1	60	
	明石	37	4	1	2	1	1	2			1	49	44	2	3	49	
江南区	曾野木	636	42	32	16	26	16	9		27	14	818	755	23	39	818	
	亀田東町	1						1			2	1		1	2		
	亀田大月	21	4	2	3	1	2	1			34	30	1	3	34		
	亀田向陽	65	2			1					68	68			68		
秋葉区	新津新栄町	97	7	5	1	5	1	3		4	2	125	115	4	6	125	
	新金沢町	49	3		1	2	1	1			57	53	3	1	57		
	新津田島	32	1	1	1			2			37	35	2		37		
	中新田	24	1	1	1						27	27			27		
	西島	22			1	1		1				25	23	2		25	
	小須戸文京町	90	3	2	1	3				3		102	97	2	3	102	
	小須戸本町	7	1	1			2			1		12	9	1	2	12	
小須戸大川前	12		1		1		1				15	13	2		15		
南区	新鯉鴻	63	2	2	1					1		69	69			69	
	寺尾第3	4									4	4			4		
西区	大野藤山	46	3		1			1		1	53	51		2	53		
	内野駅前	23	2		1						26	26			26		
	小針第1	45	3	1				1		1	52	50		2	52		
	小針第2	55	2	2	2	1		1			1	64	61	1	2	64	
西蒲区	巻1区	10	1								11	11			11		
	天神町	12				1				1	14	13		1	14		
	巻12区	2									2	2			2		
	巻13区第1	2	1	1							4	4			4		
	巻13区第2	3		1							4	4			4		
	巻13区第3	9									9	9			9		
	赤館	4	1								5	5			5		
前田	7									7	7			7			
	平成26年度 A	4,119	222	132	120	130	87	88		76	83	5,057	4,681	102	271	3	5,057
		81.45%	4.39%	2.61%	2.37%	2.57%	1.72%	1.74%		1.50%	1.64%	100.00%	92.6%	2.0%	5.4%	0%	100.00%
	平成25年度 B	4,079	208	142	115	138	97	92		93	75	5,039	4,650	96	290	3	5,039
		80.95%	4.13%	2.82%	2.28%	2.74%	1.92%	1.83%		1.85%	1.49%	100.00%	92.28%	1.91%	5.76%	0.06%	100.00%
A - B		40	14	-10	5	-8	-10	-4		-17	8	18	31	6	-19	0	18
		0.50%	0.26%	-0.21%	0.09%	-0.17%	-0.20%	-0.09%		-0.34%	0.15%	0.00%	0.28%	0.11%	-0.40%	0.00%	0.00%

(d) 確かに、住宅に困窮する実情の調査やその困窮順位を付すことは困難な作業と思われるため、一概に抽選方式を否定することはできないが、現状の抽選方式では一定の所得基準を満たせば誰でも抽選に参加できるものとなっており、真に住宅に困窮している者を入居させるという制度には不十分なものとなっていると言わざるを得ない。

- 申込者が現在居住する住宅の不良度
- 住居の規模や設備等からみた最低居住水準の充足度
- 家族の居住状況
- 世帯の収入と家賃負担の状況
- 住環境水準の充足度

など、上述の施行令7条の規定する要素をポイント化し、ポイントの高いものから優先的に入居させるポイント方式のような制度も考慮されるべきであろう。

(e) このようなポイント方式を導入するに当たり、更に考慮すべきは民間住宅の利用可能性との関係である。即ち、民間賃貸住宅において、高齢者（特に単身高齢者）は病気、死亡等が賃借を妨げる要因となっている。また、障がい者についてもバリアフリーの設備等が必要となることが賃借を妨げる要因となっている。更に低年齢の子どもがいる世帯や母子家庭等も民間賃貸住宅では賃借が困難となっている。このような実態を考えると、例えば

- ① 高齢者のみ世帯や同居親族に高齢者のいる世帯はそのことによるポイントを付加。
- ② 障がい者世帯についても要介護度や障がいの種別、程度等を基準にポイントを付加。
- ③ 小さい子どもがいる世帯や一人親世帯についてもそのことによるポイントを付加。

このような民間賃貸住宅との関係でのポイント方式は施行令7条の定める要素に比べ、より現実的な住宅困窮要素であると考えられる。

(f) なお、施行令7条や民間賃貸住宅との関係で定めるポイントについては透明性、公平性を確保するため、考慮項目やポイント数を予め公開することが必要であろう。



そして、以上のようなポイント制度を導入した上で、ポイントが同数或いは僅差のような場合に初めて抽選方式で補完するというのが本来のあり方であると考える。

#### (iv) 特定目的住宅の拡大化

市営住宅が真に必要とされるのは低所得者の中でも高齢者、母子家庭、障がい者等の社会的弱者と言われる人達であると思われる。

これらの者が優先的に入居できる住宅としては特定目的住宅（老人向、母子向、身体障がい者向及び視覚障がい者向）がある。これら特定目的住宅の他に市では、

- ① 子育て住宅（平成27年3月末現在122戸）
- ② 老人同居向住宅（同49戸）
- ③ 大家族向住宅（同26戸）
- ④ 視覚障がい者向住宅（同6戸）
- ⑤ LSA 用住宅（生活支援相談員を配置し緊急通報装置を設置した住宅。同1戸）

を設けている【表4-2】。これらは建設時には一般市営住宅として建設されたものを市の裁量で特定目的化し、これらに該当する者を入居者として選定しているものである。

また、3階建て以上の住宅の1階部分を「おもいやり住宅」として高齢者（原則60歳以上の者）がいる世帯や階段の昇降に支障があると認められる者（身体障害者手帳の下肢不自由1～2級所持者又はそれに準ずる者）がいる世帯のみを対象とした募集を行っている。

このような住宅困窮者の中でも特に優遇されるべき者に対する特別枠を設ける制度も必要なことと考えられる。「おもいやり住宅」は現在のところ1階部分に限られているが、エレベーターが設置されている住宅においては1階部分に限る必要性はないと思われる。今後、このような住宅の特別目的化を増やすことが必要であろう。

もっともこのような特別枠を設けることに対してはコミュニティバランスを重視する立場からの消極論もあるが、現在の少子高齢化現象からすれば、いずれ高齢者の多い住環境は必然的に予想される場所であるし、母子・子育て世帯や障がい者世帯が多くなることは共通の関心・利害を持つ者同士の環境を築くものとして、むしろ積極的に考えるべきものと思われ、これまで



(v) 連帯保証人を要件とすることの妥当性

市営住宅に入居するには生活保護世帯等の一部例外はあるものの、原則として連帯保証人が必要となる。

新潟市では全国でも珍しく入居に際して敷金の預託を要件としていない。これは住居に困窮する者の経済的負担を軽くするためであり、この方針自体は評価しうるものとする。他方で敷金を預託させない分、家賃の滞納等に備えて連帯保証人は原則必須とされている。しかし、高齢の入居者等連帯保証人となる者が見つからず当選しても辞退せざるを得ないケースが散見された。後述（第2項7）のとおり市は入居者が家賃を滞納し、契約解除・滞納家賃の支払と退去を求める訴訟の段になるとせつかく取っている連帯保証人を相手としていない。真に保証の効果を発揮させるべき段階で保証人にそれほどの要求をしないのであれば、入居の段階でだけ連帯保証人がみつからないことをもって入居させないとするは一貫していないと評されても仕方ないことだと思われる。また近時の保証制度に関する民法改正の動きからしても過度に連帯保証人を求めることは再考されるべきではないかと考える。

本来家賃は入居者の資力収入から回収すべきものであることを考えると、保証人がみつからない場合には敷金を預託させる或いは積み立てさせるという方法も考えられて良いのではないかとと思われる。

(vi) 入居者との契約関係の明確化

市営住宅の入居者と市との関係は実質的には民法上の賃貸借契約と考えざるを得ないところ、実際の運用としては市が「入居決定書」を交付し、入居者は「請書」を提出することとされている。

しかし、本来賃貸借契約であれば、賃貸人・賃借人の双方の連名での契約書が作成されるべきであろう。これまで使用されている「入居決定書」「請書」は内容的にも簡略化されており、一般に民間で作成されている賃貸借契約書と比べると内容は十分とは言えない。特に、平成18年以降は一部の住宅を除いて賃貸期間を10年に限定する内容となっている。いわゆる定期借家契約を想定しているものと考えられるが、借地借家法第38条によれば「期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、・・・契約の更新がないこととする旨を定めることができる」とされている。現在の「入居決定

書」「請書」の書式では書面による契約と言えるのか甚だ疑問があるところである。この点からしても現在の「入居決定書」「請書」方式を連名の契約書方式に改め、更新しない旨を明記した契約書を作成すべきである。

#### 指 摘

[1] 入居者の選定に当たっては、現在の抽選方式の前に、住宅困窮の度合いをポイント化した、ポイント方式等の制度の導入を検討されたい。

また、導入に当たっては施行令第7条に定める要素だけでなく、高齢者等民間賃貸住宅の賃借が困難なこともポイントの要素とすべきである。

[2] 入居者との間で現在取り交わされている「入居決定書」「請書」方式を、連名の「賃貸借契約書（連帯保証人と連名）」方式に改めるべきである。特に10年の期間制限をする場合には、契約書の作成を励行すべきである。

#### 意 見

[1] 市営住宅の案内、申込書の配布・設置場所について、真に住宅に困窮している高齢者、母子家庭等に、より目に留まりやすい公民館や保育園等にも配布・設置する等の工夫をされたい。

また、募集にあたっては、どのような間取りの部屋かは重要な情報であるので、間取り図を公開されたい。

[2] 真に住宅に困窮している高齢者、母子家庭、障がい者等が市営住宅に入居しやすくするため、住宅の特別目的化を拡大し、これらの者が入居できる住宅を増やされたい。

[3] 入居に際しての連帯保証人を要求する運用は弾力的にし、場合によっては積立方式も含めて敷金の預託制度の導入を検討されたい。

## 第2 入居後の事務

### 1 家賃の算定

#### (1) 応能応益家賃

市営住宅の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき認定された収入額を基礎として、当該入居者の収入及び当該市営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定められる（法第16条第1項）。

民間の賃貸住宅も、当該住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じて家賃が定められる（＝応益）のが通常であり、この点では民間の賃貸住宅と市営住宅との間に違いはない。しかしながら、民間の賃貸住宅は、同一住宅であれば入居者が誰であっても家賃は同一であるのに対し、市営住宅の家賃は同一住宅であっても入居者の収入に応じて変動する（＝応能）という点で大きな特徴がある。

市営住宅の家賃制度は、入居者の収入に応じ（応能）、かつ、当該市営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等の条件に応じて定められる（応益）ため、「応能応益家賃」と呼ばれる。

#### (2) 家賃の種類

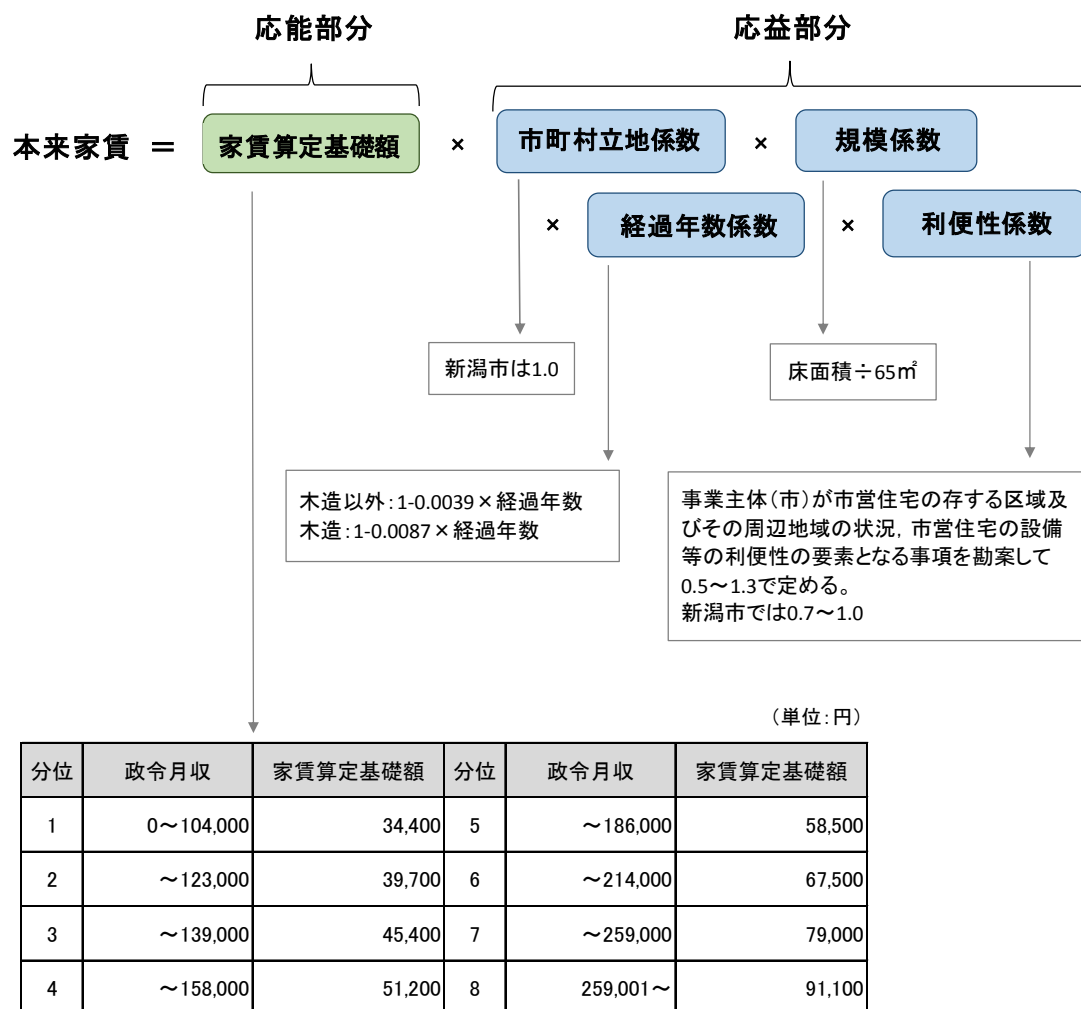
市営住宅の家賃は、入居者の収入及び入居期間に応じて、次の3種類に区分される。

- ① 収入超過者以外の入居者（以下「本来入居者」という）に課される家賃（以下「本来家賃」という）
  - ② 収入超過者に課される家賃
  - ③ 高額所得者に課される家賃
- 上記②、③については後述することとし、本項では本来家賃について述べる。

#### (3) 本来家賃の算定方法

本来家賃の算定方法（算定式）は【図4-3】のとおりである。

【図4-3】本来家賃の算定方法



(4) 利便性係数について

(i) 新潟市における利便性係数の設定方法

家賃の算定において、家賃算定基礎額、市町村立地係数、規模係数及び経過年数係数は法令によって定められているため、事業主体(市)が裁量で定められる値は利便性係数のみである。ただし、裁量があると言っても、0.5~1.3の範囲で定めることが決められている(施行令第2条第1項第4号)。

新潟市では、利便性係数を次の方法で算出している。

- 利便性係数＝立地係数＋補正係数
- 算出後の数値が0.7未満の場合は0.7とし、1.0以上の場合は1.0とする。

(a) 立地係数

土地の利便性の評価が反映されている固定資産評価額に基づき、分布法により算出する。

分布法とは、新潟市の平均的な土地に立地した場合に法定家賃を確保するため、固定資産評価平均宅地額を基準（1.0）とし、各住宅の評価額を＋0.30～－0.30の範囲において0.05刻みで分布させる方法である。

分布法によると、現在の立地係数は【表4-4】のとおり、0.75～1.30となっている。

【表4-4】立地係数表（1㎡平均宅地評価額：53,968円）

適用範囲	固定資産評価額	立地係数	適用住宅
+85%超	99,841円～	1.30	西湊町通1ノ町, 明石
+70%～+85%	91,746円～ 99,840円	1.25	川岸町, 関屋大川前
+55%～+70%	83,651円～ 91,745円	1.20	稲荷町, 西湊町通2ノ町
+40%～+55%	75,556円～ 83,650円	1.15	藤見町第1, 中山, 石山, 宮浦
+25%～+40%	67,461円～ 75,555円	1.10	二葉町第1, 二葉町第2, 小針第1, 小針第2, シルバーハウジング早川町, 藤見町第2, 新藤見, 新石山
+10%～+25%	59,365円～ 67,460円	1.05	寺尾第3, 大野藤山, 内野駅前, 桃山町第1, 桃山町第2, 秋葉通, 物見山第2, 曾野木, 大山台
-10%～+10%	48,571円～ 59,364円	1.00	日和山, 窪田町, 物見山第1, 船江町, 亀田東町, 亀田大月, 亀田向陽
-10%～-25%	40,476円～ 48,570円	0.95	平和台, 新津新栄町, 新津田島, 巻12区, 巻13区第2, 巻13区第3
-25%～-40%	32,380円～ 40,475円	0.90	松浜町, 松島, 栄町, 法花鳥屋, 巻1区, 巻13区第1
-40%～-55%	24,286円～ 32,379円	0.85	新金沢町, 小須戸文京町, 前田
-55%～-70%	16,190円～ 24,285円	0.80	中新田, 西島, 新鯨潟, 小須戸本町
-70%～-85%	8,095円～ 16,189円	0.75	小須戸大川前, 赤鎗, 天神町
-85%超	～8,094円	0.70	

【H15年評価額による】

(b) 補正係数

住宅の設備等を勘案し、1項目につき0.04の補正を行う。

【補正項目】

- ・非水洗トイレ（-0.04）



- ・浴槽，風呂釜なし（ $-0.04$ ）
- ・3階建以上でエレベーターのない住宅（ $-0.04$ ）
- ・外部物置あり（ $+0.04$ ）
- ・専用庭あり（ $+0.04$ ）

（c）利便性係数の特例

特に不人気な住宅（入居率が80%を切る住宅）については，暫定的に利便性係数を0.7としている。

（ii）検討

- （a）立地係数の分布が0.75～1.30となっているにもかかわらず，算出後の数値が1.0以上の場合には1.0に切り下げる処置（最大で0.3の切り下げ）を行っていることは疑問である。

新潟市内に居住する者であれば，同じ新潟市内であっても，新潟市中央区の中心部とそれ以外の場所では相当に利便性が異なることは周知の事実である。それにもかかわらず，切り下げ処置によって，同一設備の住宅であれば，新潟市中央区関屋大川前の住宅（バス通りに面しており，最寄駅まで徒歩10分以内，ショッピングモールも近く大変便利）と，新潟市江南区曾野木の住宅（バスは通っているが本数が少なく，徒歩圏内に駅なし，買い物も車がなければ不便）が同一の利便性係数となり明らかに不平等である。

切り下げ処置は家賃を低額に抑えるために行っているものと思料されるが，家賃を低額に抑え，かつ平等性を保つためには，平均値を0.85とし，0.7～1.0の間で分布をする（現在の0.05刻みの分布を0.025刻みに変更する）などの方法が考えられる。

利便性の差異が家賃に的確に反映されるよう，立地係数の設定方法を見直されたい。

- （b）浴槽，風呂釜がない場合の補正係数が $-0.04$ となっている。

新潟市の市営住宅入居者は，収入が1分位に該当する者が80%以上を占めるところ，仮に，収入が1分位（家賃算定基礎額3万4400円）で床面積60㎡（規模係数0.9230），経過年数30年の木造以外の住居（経過年数係数0.8830）の場合には，補正係数が $-0.$

0.4 となることで下がる家賃の金額は1121円である。

しかしながら、風呂設備がない場合に、新潟県住宅供給公社から浴槽と風呂釜をレンタルで取り付けると、取付けに4万6000円、月々のレンタル料が3080円かかる。なお、現在、新潟県住宅供給公社以外に、市営住宅向けに風呂のレンタルを行っている業者はない。

以上のことからすると、浴槽、風呂釜がない場合の補正係数が-0.04では、月々の風呂のレンタル料の半分さえ賄えないのであり、補正係数が不当に低いのではないかと思われる。

したがって、浴槽、風呂釜がない場合の補正係数を見直すべきである。

- (c) 3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数が-0.04となっている。この補正は住宅全体に対して行われている。

しかしながら、3階建以上でエレベーターのない住宅であっても、1階にある住戸であれば、エレベーターがないことは利便性に全く影響しない。

また、2階建でエレベーターがない住宅の場合には補正がなされないことからすると、2階にある住戸について補正を行うことは公平性を欠く。なお、階段を1階分上ることは、一般の2階建戸建て住宅でも必要であり、補正を行わないことは不相当ではない。

したがって、3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数を適用するのは3階以上にある住戸に限るべきである。

- (d) 特に不人気な住宅について、暫定的に利便性係数を0.7としているが、それでもなお入居率は上がっていないとのことである。

この点、不人気住宅の利便性が低いことは疑いようがなく、利便性係数を下げることには問題はないと考える。

家賃の多寡の問題ではない可能性も高いが、試験的に、不人気住宅のみ利便性係数を0.5以上0.7未満とすることが検討されてよいと考える。

#### (5) 年度途中での家賃額の変更

入居者は、収入認定後に収入に大幅な変更があった、同居者が転居したなどの理由により、家賃が不相当な金額になった場合には、意見書を提出すること

で家賃を再計算してもらうことができる（条例第17条第4項、条例規則第13条第3項）。

意見書には、収入に変更があった者の収入証明書等を添付する。

#### 指 摘

[1] 立地係数の分布が0.75～1.30となっているにもかかわらず、算出後の数値が1.0以上の場合には1.0に切り下げる処置（最大で0.3の切り下げ）を行っていることは、利便性の差異が家賃に反映されず、入居者間の不平等を招く。利便性の差異が家賃に的確に反映されるよう、切り下げ処置を行うことを止め、立地係数の分布を当初から0.7～1.0の範囲で行うなど立地係数の設定方法を見直されたい。

[2] 浴槽，風呂釜がない場合の補正係数が-0.04となっているが，この程度の補正では風呂設備のレンタル料を賄うことができず，補正係数が不当に低いのではないかと思われる。

浴槽，風呂釜がない場合の補正係数を見直すべきである。

[3] 3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数が-0.04となっており，この補正は住宅全体に対して行われているが，1，2階にある住戸にも補正が適用されることは不合理である。

3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数を適用するのは3階以上にある住戸に限るべきである。

#### 意 見

特に不人気の住宅について，試験的に利便性係数を0.5以上0.7未満とし，入居率が上がるか否かの確認をすることを検討されたい。

## 2 家賃の減免・徴収猶予

### (1) 家賃の減免について

#### (i) 制度の概要

市営住宅の家賃は、入居者の収入額に応じて支払可能な低廉な額に定められており、特別な事情の変更でもない限り、入居者は家賃を滞りなく支払うことが可能なはずである。

しかしながら、そもそも収入が著しく低い場合には、低廉であっても家賃自体を捻出することが困難な場合があり、また、特別な事情の変更があった場合には、一時的に家賃の支払が困難となることがある。

そのため、公営住宅の事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる（法第16条第4項）。

この規定を受け、新潟市では、家賃の減免又は徴収猶予の要件について、次のように条例で定めている。

第18条 市長は、別に定めるところにより入居者又は同居者が次の各号の一に該当する場合には、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額である場合
- (2) 入居者又は同居者の病気又は障がいにより生計に重大な影響がある場合
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けた場合
- (4) その他特別の事情がある場合

#### (ii) 減免の基準

「新潟市営住宅家賃の減免及び徴収猶予に関する要綱」（以下「減免要綱」という）では、家賃の減免の基準について次のように定められている。

第2条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合に家賃の減免をすることができる。この場合において、減額を必要とする期間が長期（\*1）にわたると認められる場合、又は減額の期間が長期にわたった場合は、低家賃住宅への住み替えを指導するものとする。

- (1) 生活保護法（略）に規定する住宅扶助を受けていない世帯又は「住

住宅手当緊急特別措置事業の実施について」(略)の別添「住宅手当緊急特別措置事業実施要領」の規定に基づく住宅手当が支給されていない世帯において、次のいずれかに該当する場合

ア 生活保護法に基づき算定した世帯の収入が、当該世帯の生活保護基準に満たない場合

イ 入居者の世帯が、天災及び火災により家財(家内にある家財に限る。)に著しい損害をうけた場合

(2) 生活保護法に規定する住宅扶助を受けている世帯で、次のいずれかに該当する場合

ア 家賃の額が住宅扶助の基準額を超えた場合

イ 長期入院のため住宅扶助が停止された場合

(3) その他市長が前各号に準ずる特別な事情があると認めた場合

\*1 「長期」とは、おおむね24か月である(「新潟市営住宅家賃の減免及び徴収猶予に関する要綱事務取扱細目」第1項第1号)。

### (iii) 減免の期間

家賃を減免することのできる期間は、減免申請書を受理した日の属する月の翌月分から、月を単位として当該受理した日の属する年度内である。ただし、当該受理した日が4月又は入居可能日の属する月の場合は、当該受理した日の属する月の当月分から、月を単位として当該受理した日の属する年度内である(減免要綱第5条第1項(1))。

したがって、家賃の減免を受けている者が、年度をまたいで引き続き家賃の減免を受けようとする場合には、当該年度の3月もしくは翌年度の4月中に翌年度分の家賃減免申請をしなければならない。

### (2) 家賃の徴収猶予について

家賃の徴収猶予は、家賃の減免基準に該当する場合であっても、家賃の支払い能力が6か月以内に回復すると認められる場合に、家賃の徴収を猶予することができる制度である。この場合には、家賃の減額は行われぬ(法第19条、条例第18条、減免要綱第4条)。

猶予の期間については減免の場合と同様である。

(3) 減免及び徴収猶予の件数及び額

(i) 減免件数及び減免額

新潟市における平成26年度の減免件数及び減免額は【表4-5】のとおりである。平成26年度の総減免件数は741件であり、総減免額は6152万5200円にのぼる。

総減免件数741件のうち、「生活保護法の規定に基づき算定した世帯の収入が、当該世帯の生活保護基準に満たない場合」（下表の減免区分「一般」に該当）は、722件であり、全体の97%を占めている。

なお、減額の期間が長期にわたったとして、低家賃住宅への住み替えを指導したケースはない。

【表4-5】平成26年度家賃減免額一覧

区別減免額

区	減免額	件数
北	1,494,300	17
東	30,581,300	356
中央	10,496,600	117
江南	8,481,200	122
秋葉	5,354,000	76
南区	847,100	14
西	3,838,700	33
西蒲	432,000	6
合計	61,525,200	741

種別減免額

種別	減免額	件数
公営	56,828,900	663
改良	4,264,300	72
3種	432,000	6
合計	61,525,200	741

減免区分別減免額

区分	減免額	件数	
一般	58,870,600	722	第2条第1号ア
火災等	318,000	2	第2条第1号イ
生保	0	0	第2条第2号ア
生保入院	2,336,600	17	第2条第2号イ
その他	0	0	第2条第3号
合計	61,525,200	741	

(ii) 徴収猶予の件数及び猶予額

新潟市ではこれまでに徴収猶予が適用されたケースはなく、平成26年度の徴収猶予件数は0件である。

(4) 申請方法及び判定方法

(i) 申請方法

家賃の減免・徴収猶予の申請書には、①収入を証する書類、②収入減少、生活困窮等の原因となる事実を証する書類、③その他市長が必要と認め指示する書類を添付して申請する。

平成26年度の家賃減免申請書類をチェックしたところ、申請理由欄に「収入が少なく、生活が苦しいため」等の抽象的な記載が散見され、中には申請理由が全く記載されていない申請書も少数ながらあった。

また、市の担当者が家計の困窮している具体的事情を付せんを書いて申請書に貼り付けているケースが多く見られた。

(ii) 判定方法

家賃の減免判定は、エクセル表の「家賃減免判定計算シート」に入居者全員の氏名、生年月日、年齢、収入、受給している各種手当の金額、類型（一般、生活保護、生活保護入院、災害）のほか、事案に応じて、下記の情報等を入力して判定する。

- ・ 高校生の人数
- ・ 給食費、教材費、通学費の年額
- ・ 母子家庭・父子家庭における18歳未満の人数
- ・ 障がい者の人数

(5) 周知方法

新潟市では、毎年3月1日付で発送する次年度の家賃決定通知に周知文書（家賃減免申請について記載した市営住宅だより）を同封することにより、家賃の減免制度について周知している。同様の文書は各市営住宅の掲示板にも掲示している。

また、サービスセンターや市の担当者に対し、家賃の支払が困難である旨の相談があった場合には、家賃の減免申請をするよう案内している。

## 指 摘

[1] 特別な事情の変更があることは家賃減免の要件ではないが、家賃の減免判定をするに当たっては、当該世帯の事情に応じて、様々な情報を入力する必要がある。それにもかかわらず、申請理由が抽象的な記載であると、判定に当たって考慮すべき事情を見落としてしまう可能性がある。そのため、申請理由欄はできる限り具体的に記載するよう指導すべきである。

[2] 家賃の減免制度に関する周知が不十分である。現行の周知方法では、新規入居者は3月が来るまで家賃の減免制度について知ることができず、家賃の減免申請を受けられる立場にあるにもかかわらず申請が遅れてしまう可能性がある。

家賃の減免は、世帯収入が生活保護基準に満たない場合であれば、入居当初から受けることができるのであるから、市営住宅の入居申込案内書類（「新潟市 市営住宅入居申し込みご案内」）に家賃の減免制度について記載し、入居者に対する説明会においても同制度について説明をするなど、家賃の減免制度に関する周知を十分に行うべきである（監査人が臨場した入居説明会では、「収入が下がって家賃が支払えないときはサービスセンターに相談してください。」旨の説明をしていたが、このような説明では収入が下がらない限り家賃を減額してもらうことはできないとの誤解を生じかねず、不適當である）。

## 意 見

新潟市では、現状、家賃減免の通算期間が長期間（24か月以上）にわたる場合であっても、低家賃住宅への住み替え指導を行っていない。しかしながら、入居者にとって住み替えは引越しの手間と費用がかかるのはもちろん、住環境が大幅に変化するおそれがあり、特に、中学生以下の子どもを育てている世帯にとっては子どもの学区が変わってしまうなど、影響が極めて大きいものとなる。そのため、住み替え指導に対し消極的になるのは理解できなくはない。

しかしながら、市営住宅の家賃は住宅によって異なるのであるから、長期間にわたって家賃減免を受けている場合には、そもそもの住宅選択が適切ではなかったのではないかと（より低家賃の住宅を選択すべきであったのではないかと）との疑問も生じ得る。

そこで、すでに指摘したように、入居前から家賃の減免制度を十分に周知する



とともに、併せて減免が長期間にわたる場合には低家賃住宅への住み替えを指導することを周知徹底することで、当初から世帯収入に見合った住宅を選択するよう促すべきである。

### 3 同居承認

#### (1) 同居承認について

##### (i) 同居承認の手續・積極要件

市営住宅の入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとする場合には、市長の承認を得なければならない（法第27条第5項、規則第10条、条例第14条第1項）。そして、市長の承認を得ようとする場合には、市営住宅同居申請書を市長に提出することとされている（条例規則第11条第1項）。同申請書には、同居しようとする親族の戸籍謄本、戸籍の附票又は住民票、同人が18歳以上の場合は収入証明書類を添付しなければならない。また、同居しようとする親族には、内縁関係にある者や婚約者を含むところ、この場合には、上記の書類に加えて内縁関係申立書及び内縁関係証明書又は婚約証明書兼誓約書を提出する必要がある。

市長は、同申請書が提出された場合には、市営住宅同居承認・不承認決定書により申請者にその許否を通知する。

##### (ii) 同居承認の消極要件

次の①～③に該当する場合には、同居は認められない。

ただし、次の①～③に該当する場合であっても、入居者又は同居者が病気にかかっている等の特別の事情があれば、同居が承認される場合がある。

- ① 同居承認をすることによって、当該世帯の収入が入居収入基準を上回る場合
- ② 入居者（履行補助者としての同居者も含む）が法第32条第1項第1号ないし第5号のいずれか（不正入居、3か月以上の家賃滞納、毀損、保管義務違反、管理条例違反）に該当している場合
- ③ 同居しようとする親族が暴力団員である場合

#### (2) 同居申請の件数及びその許否

過去3年間（平成24年度～平成26年度）の同居申請の件数及びその許否を調べたところ、【表4-6】のとおりであった。

平成26年度に同居が不承認となったケースについて、同居申請書をチェックしたところ、同居を認めるべき特別の事情は窺われず、不承認との判断に問題はなかった。

【表 4 - 6】同居申請の件数及びその許否

結 果		平成24年度	平成25年度	平成26年度
承 認		66件	53件	49件
不 承 認	収入超過	0件	2件	0件
	家賃滞納	0件	0件	1件
	親族以外	0件	0件	0件
合 計		66件	55件	50件

(3) 不正同居への対応

入居者が収入申告書に同居申請がなされていない者の氏名を記載して提出したり、収入調査の際に当該市営住宅に住民票が存在する者の収入資料を求めたところ、当該市営住宅に入居していないはずの者の収入資料が提出されるなどして、不正同居が判明することがある。このような場合には、入居者に対し、同居申請をするよう指導し、同居の許否を判断している。

なお、近隣住民から市に対し、不正同居についての通報があることもあるが、推測や思い込みなどに基づく通報が多く、通報によって不正同居が判明するに至ったケースはほとんどないとのことである。

## 4 入居承継

### (1) 入居承継について

#### (i) 入居承継の手續・積極要件

市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者のうち、次のア、イのいずれかに該当する者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するときは、その者は、市長の承認を得なければならない（法第27条第6項、規則第11条、条例第15条第1項）。

ア、 入居者の配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）

イ、 高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要があるもの  
新潟市では、市営住宅から住民票が異動されたか否かで「退去」該当性を判断している。

また、生活保護受給者は、特に居住の安定を図る必要性が高いことから上記イの「高齢者、障がい者等」に含まれると考えて、原則的に入居承継を承認している。

そして、市長の承認を得ようとする場合には、市営住宅（駐車場）承継申請書を市長に提出する（条例規則第11条第1項）。

市長は、同申請書が提出された場合には、市営住宅（駐車場）承継承認・不承認決定書により申請者にその許否を通知する。

#### (ii) 入居承継の消極要件

次の①～③に該当する場合には、入居承継は認められない。

ただし、次の①～③に該当する場合であっても、承継申請者又はその他の同居者が病気にかかっている等の特別の事情があれば、同居が承認される場合がある。

① 承認申請者が同居期間が1年未満の同居者である場合（ただし、入居者の当初入居時からの同居親族を除く。）

② 承認後の世帯の収入が高額所得者の収入基準（31万3000円）を上回る場合

③ 従前の入居者（履行補助者としての同居者も含む）が法第32条第1項第1号ないし第5号のいずれか（不正入居、3か月以上の家賃滞納、

毀損、保管義務違反、管理条例違反)に該当している場合

④ 承継申請者が暴力団員である場合

(2) 入居承継の件数及びその許否

過去3年間(平成24年度～平成26年度)の承継申請の件数及びその許否を調べたところ、【表4-7】のとおりであった。

住環境政策課では、承継申請をしたいとの事前相談があった場合に、入居承継の要件を満たさない場合には、その旨説明をして納得をしてもらっているとのことであり、過去3年間において承継申請がされたが不承認となったケースは1件もなかった。そのため、不承認となったケースにおいてその判断が適切であったか否かを監査することはできなかった。

なお、事前相談の段階で申請を断念したケースは、そのほとんどが、親が死亡して同居していた子が申請するケースか、もしくは、3か月以上の家賃滞納があるケースのいずれかに該当するとのことである。市の担当者としては、居住の安定の必要性があるのに承認が認められないケースがあると悩ましく、そのような場合にはケースに応じた福祉担当部署に相談したりしているとのことである。

入居承継の承認がなされたケースのうち、承認件数が圧倒的に多いのは配偶者からの申請がなされたケースであった。次いで、高齢者、生活保護、障がい者の順で多く、これら以外の者で承継承認がなされたケースは1件もなかった。

また、平成26年度の配偶者承継件数40件の内訳を調べたところ、死亡28件、転出(退去)6件、離婚(ないし離婚による転出)6件であった。

【表4-7】承継申請の件数及びその許否

結果		平成24年度	平成25年度	平成26年度
承認	配偶者	53件	26件	40件
	高齢者	5件	5件	9件
	障がい者	0件	5件	3件
	生活保護	6件	3件	7件
	その他	0件	0件	0件
不承認		0件	0件	0件
合計		64件	39件	59件

※高齢者……60歳以上の者

※障がい者……身体障害者手帳等を有している者

### (3) 入居承継の問題点

新潟市では、上記(1)(i)で述べたとおり、退去該当性を住民票の異動の有無によって判断している。

ただし、入居者が事実上市営住宅から退去しているが、何らかの事情があって住民票が異動されていない場合には、例外的に、入居者が市営住宅から退去した旨の申立書(入居者の同意が必要)が提出されれば入居者が退去したものとして取り扱っている。

入居者の居住の有無と住民票の異動の有無は必ずしも一致しない場合があることを考慮すれば、このような柔軟な取扱いは妥当と思われる。

しかしながら、上記の例外的な取扱いによってもなお不都合が生じる一定のケースが存在する。それは、入居者が事実上退去したものの、同人の配偶者が入居者と連絡を取ることができず、入居者が市営住宅から退去した旨の申立書を提出することができない場合である。新潟市としては、このような場合には、入居者が市営住宅に戻ってくる可能性があること、入居者の同意なしに承継を認めることは入居者の権利を不当に奪う結果となる可能性があることから、承継を認めないこととしている。

このような新潟市の取扱い及びその理由は合理的であるが、それでもなお、さらなる配慮をすべきケースがあるように思われる。例えば、入居者が住民票を市営住宅に残したままで事実上市営住宅から退去し、同入居者と市営住宅に残された配偶者との間で離婚協議(ないしは調停、訴訟)が行われている場合である。このような場合に、配偶者が入居者から市営住宅から退去した旨の申立書に同意を得ることは困難であるが、入居者の住民票が市営住宅にあるという一事をもって、入居者の収入を基礎として賃料が算定され、かつ、入居承継が認められないために、入居者が市営住宅を返還しようとした場合に配偶者は抵抗できず、そのまま市営住宅に住み続ける手段がない。離婚協議中又は離婚後の配偶者は、入居者と同居していた時と比較していっそう経済的に困窮している場合が多く、住宅困窮度が高いにもかかわらず、住民票の異動の有無によって承継の許否が分かれることは、配偶者の保護に欠けるように思われる。新潟市における平成26年度の配偶者による承継40件のうち、6件が転出、6件が離婚を原因とする承継であり、転出はその大半が将来的な離婚を見据えた別居によるものや、内縁関係の解消によるものと考えられることからすると、40件中12件(30%)は婚姻(もしくは内縁関係)の破綻や解消を原因とする承継であると言ってよいであろう。こ

これらの数字を見ても、市営住宅に住み続けることを希望する配偶者を保護する必要性は高い。

そこで、入居者と配偶者との間に離婚調停もしくは離婚訴訟が係属している（係属していた）ことの証明書及び入居者が退去した旨の申立書（入居者の同意を必要としない）が配偶者から提出された場合には、①家賃の算定の基礎となる収入から入居者分を控除する、②入居者から市営住宅返還の申入れがあった場合には、入居者が「退去」したものとして配偶者の承継を認める、などの取扱いが検討されてもよいのではないかと考えられる。

#### 意見

入居者が事実上退去したものの住民票が異動されておらず、かつ、市営住宅に残された配偶者が入居者との連絡を取ることができない場合、特に、離婚問題によってこのような状況が発生した場合には、残された配偶者を保護する必要があるため、入居者と配偶者との間に離婚調停もしくは離婚訴訟が係属している（係属していた）ことの証明書及び入居者が退去した旨の申立書（入居者の同意を必要としない）が配偶者から提出されることなどを要件として、家賃算定と入居承継の両面において特別な配慮をすることが検討されるべきである。

## 5 収入超過者及び高額所得者に対する措置

### (1) 収入超過者について

#### (i) 収入超過者とは

収入超過者とは、入居者の世帯収入額が入居基準額（15万8000円。ただし、所得上限緩和世帯（高齢者世帯，子育て世帯，障がい者世帯等）においては25万9000円）を超え、かつ、市営住宅に引き続き3年以上入居している者をいう。

市営住宅は、「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸」（法第1条）することを目的とするものであるから、入居資格の一つとして世帯収入額が入居基準額以下である必要がある。そうすると、収入超過者は、収入の点ですでに入居資格を満たさなくなっているのであるから、収入超過者には市営住宅を明渡しをもらい、住宅に困窮する低額所得者が市営住宅へ入居できるようにすることが制度趣旨に適う。

そこで、収入超過者に対しては、①市営住宅の明渡し努力義務、②収入超過者の収入を勘案して、近隣同種の住宅の家賃を上限として設定する収入超過者の家賃の支払いが課されている（法第28条，条例第22条，第32条）。

(収入超過者の家賃)

$$= (\text{本来家賃}) + (\text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来家賃}) \times (\text{年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率})$$

新潟市では、収入超過者として認定された入居者に対し、収入超過者として認定された旨と収入超過者の家賃を通知している。また、過去には収入超過者のみを対象とした説明会が実施されていたが、プライバシー保護の観点で問題があることや参加率が低かったことから、現在は、文書により市営住宅からの退去を促進するとともに、収入超過者からの申し出があった場合等必要に応じて個別の面談を実施している。

#### (ii) 収入超過者への送付文書

新潟市では、収入超過者に対し、「市営住宅からの計画的退去についてお願い」と題する文書とともに、①「退去計画書兼誓約書」、②「明渡期限



延長申請書」を送付し、①もしくは②のいずれかの文書を提出させている。

「市営住宅からの計画的退去についてのお願い」には、次のような文章が記載されている。

日ごろより、当市の住宅政策にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

収入超過者の皆様におきましては、より低額所得者の方々に限りある市営住宅を利用していただくために所得制限が設けられている市営住宅の本旨をご理解いただき、計画的な退去のご検討をお願いしているところです。

つきましては、下記のとおり退去に係る書類を提出くださいますよう、お願い申し上げます。

※下線は監査人が付した。

下線部分が、市営住宅の制度趣旨及び収入超過者の明渡し努力義務について、非常に簡潔に表した文章となっている。収入超過者は明渡しの努力義務を負うにとどまるので、明渡しを強く促してはならないという考えによるものかもしれないが、これではあまりに簡潔すぎて、収入超過者に市営住宅を明渡し必要性が伝わりにくいように思われる。

また、収入超過者が努力義務しか負わないということは、市営住宅の明渡しはひとえに収入超過者の自主性にかかっていることになる。そこで、収入超過者の良心に訴えることができるよう、下線部分に、下記の程度の内容を記載してはどうかと考える。

市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者の皆さんのために税金を投入して市が建設した公的賃貸住宅です。そのため、家賃が近傍同種の民間賃貸住宅と比べて低く設定されています。その一方で、入居収入基準を超える収入のある世帯の入居は認められておりません。

あなたの世帯は、現在入居収入基準を超える収入を得ており、本来であれば、市営住宅への入居が認められない収入水準に達しています。市営住宅への入居を申し込んでも戸数が足りないため入居できない待機世帯が年間約850世帯にもものぼっています。

住宅に困窮する低額所得者の皆さんのために市営住宅の明渡しに努力して

下さるようお願いいたします。

(ii) 収入超過者の認定数

過去5年度における収入超過者の認定数は【表4-8】のとおりである。

【表4-8】過去5年度における収入超過者の認定数

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
認定数	281	232	219	178	298
全体に占める割合	5.4%	4.5%	4.3%	3.5%	5.9%

※ 現行の収入超過者基準は平成19年度の政令改正により定められたところ、経過措置として、平成21年4月1日時点において市営住宅に入居していた者に対しては、平成25年度までは収入超過者の収入基準は20万円とされていた。

(2) 高額所得者について

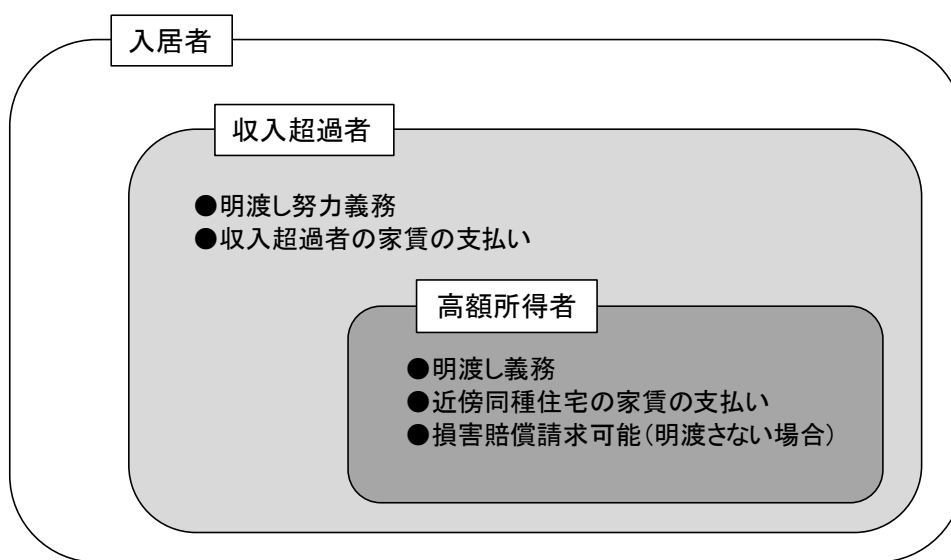
(i) 高額所得者とは

高額所得者とは、入居者の世帯収入額が基準額（31万3000円。ただし、配偶者以外の同居者の所得金額については各自年額124万8000円を超える部分についてのみ合算する。）を超え、かつ、市営住宅に引き続き5年以上入居している者で、最近2年間引き続き上記基準額を超える高額の収入のある者をいう。市営住宅への入居を待ち望んでいる低額所得者が多数いることを考慮すれば、このような高額の収入を得るようになった者が市営住宅に入居し続けることは、著しく公平を欠く結果となる。

そこで、高額所得者に対しては、①（市から明渡し請求を受けた場合に）市営住宅の明渡し義務、②近傍同種住宅の家賃の支払いが課されている（法第29条、条例第23条、第33条）。また、市からの明渡し請求は請求日の翌日から起算して6か月を経過した日以後の日を期限として行うところ、同期限が経過した後は損害賠償金（近傍同種住宅の家賃額の2倍に相当する金額以下の額とする）を徴収することができる。

新潟市では、翌年の収入が高額所得者基準額を超えると高額所得者として認定される者に対し、その旨を通知している。また、高額所得者として認定された者に対しては、高額所得者として認定された旨と近傍同種住宅の家賃を通知し、かつ、個別面談を実施し、市営住宅退去計画書を提出させるとと

もに、明渡しに関する相談及び指導を行うこととされている（「新潟市営住宅高額所得者明渡事務処理用要綱」第3条）。なお、次項で述べるとおり近年は高額所得者の認定ケースがないこともあり、過去に高額所得者に対する明渡し請求を行ったことはない。



(ii) 高額所得者の認定数

過去5年度において高額所得者に認定されたケースはない。ただし、平成27年度は高額所得者の認定者が若干数出ているとのことである。

【表4-9】過去5年度における高額所得者の認定数

年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
認定数	0	0	0	0	0

※ 現行の高額所得者基準は平成19年度の政令改正により定められたところ、経過措置として、平成21年4月1日時点において市営住宅に入居していた者に対しては、平成25年度までは高額所得者の収入基準は39万7000円とされていた。

指 摘

[1] 現在、新潟市では収入超過者に対し、文書により市営住宅からの退去を促すとともに、収入超過者からの申し出があった場合等必要に応じて面談を行っている。しかしながら、収入超過者に対する明渡しは努力義務にとどまる

こともあり、文書のみではその実効性が弱いことは否めない。また、個別面談による退去促進は、収入超過者からの申し出があった場合などに限って実施しており、市の側から積極的に面談を行っているものではない。ただ、収入超過者が300名弱いることからすると、これらの者すべてに対して個別面談を実施することは実務上困難であり、面談の対象者数を限定する必要がある。そこで、収入超過者としての認定が引き続き一定年数（例えば3年）を超えた者に対して、面談を実施すべきである。

- [2] 近年、新潟市では高額所得者の認定ケースがないものの、平成27年度以降は認定者が若干名現れている。新潟市市営住宅高額所得者明渡事務処理要綱では、高額所得者として認定された者に対して個別面談を実施することとされているが、高額所得者に認定されてはじめて面談を行ったのでは、退去が遅れる可能性がある。高額所得者の認定は、最近2年間引き続き高額所得者基準額を超える高額の収入のある者であることが要件であるところ、翌年の収入が基準額を超えると高額所得者として認定される者は、明渡し努力義務が課されている収入超過者に該当することはもちろん、その中でも高収入に該当するのであるから、個別面談による退去の促進が積極的になされてよい。

したがって、高額所得者の認定予備者（翌年も高額所得者の収入基準を超えた場合に高額所得者として認定される者）に対しては、その全員に対して、面談を実施すべきである。

## 意見

収入超過者に対し送付している「市営住宅からの計画的退去についてのお願い」と題する文書のうち、市営住宅の制度趣旨及び収入超過者の明渡し努力義務について説明した部分が簡潔過ぎて、収入超過者に市営住宅を明渡す必要性が伝わりにくいように思われる。

また、市営住宅の明渡しは努力義務であり、明渡しがなされるか否かは収入超過者の自主性にかかっている。

そこで、収入超過者に市営住宅を明渡す必要性が伝わるよう、市営住宅の制度趣旨及び収入超過者の明渡し努力義務について具体的に記載するとともに、良心に訴える丁寧な説明文に改めるべきである。

## 6 家賃の徴収事務

### (1) 家賃の納付方法

市営住宅の家賃は、当月分を当月の末日までに納める（当月払制）。

入居者が家賃を納付する方法として、①口座振替による納付、②窓口等での現金による納付、③代理納付がある。

#### (i) 口座振替による納付

入居者名義の預貯金口座からの振替えにより家賃を支払う方法である。

新潟市では口座振替による納付を推奨しており、入居者説明会の際に、口座振替依頼書を配布して、各自が金融機関に赴き口座振替の手続きを取るよう勧めている。

#### (ii) 窓口等での現金による納付

納入通知書（いわゆる納付書。以下「納付書」という）を用いて、金融機関や市の窓口（住環境政策課、各区役所建設課及び出張所等）及びサービスセンターの窓口等で現金により納付する方法である。なお、滞納された家賃の支払方法は納付書のみとなる。指定管理者が臨戸して現金により家賃を徴収した場合には、その場で領収証書を発行し、翌営業日に指定管理者が納付書を用いて金融機関の窓口で家賃を納付している。

新規入居者及び2年度目以降の入居者で口座振替手続きをしていない者に対しては、納付書が送付される。また、口座振替手続きを行っているにもかかわらず、振替日に口座振替がなされなかった場合は、翌月18日頃に納付書付きの督促状が送付される。

#### 【指定管理者の臨戸による徴収】

##### ●白山サービスセンター

2か月に1回程度の割合で滞納者に対して臨戸による徴収を行っている。1日当たり十数件訪問するが、遠い地域だと移動に時間を要するため1日当たり5～6件となる。

##### ●万代サービスセンター

年に2回（7月、12月）、金融機関出身の督促係と所長の2名で臨戸による夜間徴収を実施している。臨戸するのは遅くとも19時半までには

終わらせている。1日当たり30～40件を3～4日間かけて行う。

(iii) 代理納付

各区の福祉事務所（各区役所保護担当課）が、生活保護受給者が入居している市営住宅の家賃を同受給者に代わって納付する方法である。家賃の全額について住宅扶助費が支給されている場合に代理納付を行っているため、代理納付によって家賃を納付するか否かは福祉事務所が判断している。

なお、平成27年2月27日時点での平成27年4月1日付入居予定者のうち、生活保護受給世帯は977世帯であり、このうち代理納付によって家賃が納付されている世帯は872世帯（生活保護受給世帯全体の89.25%）であった。

(2) 家賃の納付方法の割合

平成26年4月1日時点での家賃納付方法の割合は、【表4-9】のとおりである。市営住宅全体（駐車場を除く）で見ると、窓口払いが16.8%、口座振替が66.1%、代理納付が17.1%であった。

【表4-9】住宅別収納方法割合

	入居戸数	収納方法						駐車場 使用区画	収納方法			
		窓口 払	率	口座 振替	率	代理 納付	率		窓口 払	率	口座 振替	率
北区	251	48	19.1%	146	58.2%	57	22.7%	182	33	18.1%	149	81.9%
東区	2,583	453	17.5%	1,665	64.5%	465	18.0%	1,275	124	9.7%	1,151	90.3%
中央区	656	110	16.8%	446	68.0%	100	15.2%	203	24	11.8%	179	88.2%
江南区	853	164	19.2%	546	64.0%	143	16.8%	451	74	16.4%	377	83.6%
秋葉区	389	30	7.7%	316	81.2%	43	11.1%	310	40	12.9%	270	87.1%
南区	67	7	10.4%	49	73.1%	11	16.4%	68	17	25.0%	51	75.0%
西区	200	34	17.0%	129	64.5%	37	18.5%	84	8	9.5%	76	90.5%
西蒲区	95	9	9.5%	69	72.6%	17	17.9%					
市営住宅全体	5,094	855	16.8%	3,366	66.1%	873	17.1%	2,573	320	12.4%	2,253	87.6%

(3) 家賃の収納状況

新潟市の過去5年度の市営住宅家賃及び駐車場使用料の収納状況は【表4-10】、政令市における公営住宅の収納率状況は【表4-11】のとおりである。

新潟市の収納率は92～93%で推移しており、政令市の中でも中位以上

の収納率である。9割以上の収納率を安定して保っていることは評価できる。

【表4-10】市営住宅家賃・駐車場使用料の収納状況

	調定年度	調定額 (a)	収入済額 (b)	不納欠損額 (c)	翌年度繰越額 (a)-(b)-(c)	収納率 (b)/(a)
平成22年度	現年度	1,385,145,550	1,359,173,935	0	25,971,615	98.1%
	過年度	95,488,769	19,498,204	4,541,932	71,448,633	20.4%
	合計	1,480,634,319	1,378,672,139	4,541,932	97,420,248	93.1%
平成23年度	現年度	1,369,660,300	1,344,039,250	0	25,621,050	98.1%
	過年度	97,420,248	18,139,406	8,414,660	70,866,182	18.6%
	合計	1,467,080,548	1,362,178,656	8,414,660	96,487,232	92.8%
平成24年度	現年度	1,358,769,500	1,330,893,800	0	27,875,700	97.9%
	過年度	96,487,232	21,786,400	6,268,173	68,432,659	22.6%
	合計	1,455,256,732	1,352,680,200	6,268,173	96,308,359	93.0%
平成25年度	現年度	1,363,224,584	1,331,187,584	0	32,037,000	97.6%
	過年度	96,308,359	31,385,430	1,355,628	63,567,301	32.6%
	合計	1,459,532,943	1,362,573,014	1,355,628	95,604,301	93.4%
平成26年度	現年度	1,375,310,046	1,342,689,246	0	32,620,800	97.6%
	過年度	95,604,301	25,656,062	2,149,600	67,798,639	26.8%
	合計	1,470,914,347	1,368,345,308	2,149,600	100,419,439	93.0%

【表4-11】

政令市 公営住宅 収納率状況

※全国公営住宅管理協議会(都道府県及び政令市が会員)において、事務局(東京都)が毎年度8月頃にとりまとめている調査結果に基づいて作成。

順位	平成22年度			平成23年			平成24年			平成25年			平成26年		
	都市名	収納率	前年比	都市名	収納率	前年比	都市名	収納率	前年比	都市名	収納率	前年比	都市名	収納率	前年比
1	名古屋市	96.75%	0.32%	札幌市	97.16%	0.69%	福岡市	97.33%	0.54%	福岡市	97.85%	0.53%	福岡市	97.99%	0.13%
2	神戸市	96.63%	0.53%	神戸市	97.14%	0.50%	神戸市	97.27%	0.13%	神戸市	97.49%	0.22%	神戸市	97.59%	0.10%
3	札幌市	96.47%	0.01%	名古屋市	96.92%	0.16%	札幌市	97.22%	0.06%	札幌市	97.26%	0.04%	札幌市	97.41%	0.15%
4	福岡市	96.45%	0.38%	福岡市	96.78%	0.33%	名古屋市	97.15%	0.24%	名古屋市	97.23%	0.08%	名古屋市	97.40%	0.17%
5	北九州市	95.03%	0.31%	北九州市	95.45%	0.41%	大阪市	95.79%	0.51%	大阪市	96.23%	0.44%	大阪市	96.99%	0.76%
6	大阪市	94.36%	0.68%	大阪市	95.29%	0.92%	北九州市	95.49%	0.04%	広島市	95.73%	0.73%	横浜市	96.12%	1.24%
7	広島市	93.12%	1.00%	広島市	94.10%	0.98%	広島市	95.00%	0.90%	北九州市	95.48%	-0.02%	広島市	95.81%	0.08%
8	横浜市	93.11%	0.66%	横浜市	93.72%	0.60%	横浜市	94.27%	0.56%	横浜市	94.88%	0.60%	北九州市	95.46%	-0.01%
9	新潟市	92.50%	0.04%	新潟市	92.14%	-0.37%	新潟市	92.71%	0.57%	新潟市	93.18%	0.47%	新潟市	92.88%	-0.31%
10	相模原市	91.66%	-0.18%	相模原市	90.98%	-0.69%	相模原市	90.67%	-0.31%	京都市	91.85%	2.14%	京都市	92.80%	0.95%
11	さいたま市	89.51%	0.81%	さいたま市	89.82%	0.31%	さいたま市	90.25%	0.43%	相模原市	90.90%	0.23%	相模原市	92.72%	1.83%
12	京都市	88.03%	0.55%	京都市	87.91%	0.42%	京都市	89.71%	1.79%	さいたま市	90.56%	0.31%	さいたま市	91.83%	1.26%
13	仙台市	85.03%	-0.13%	浜松市	86.48%	1.49%	浜松市	88.54%	2.06%	浜松市	90.12%	1.58%	浜松市	90.82%	0.70%
14	浜松市	84.98%	1.53%	仙台市	85.32%	0.29%	仙台市	86.12%	0.80%	仙台市	87.69%	1.57%	仙台市	88.37%	0.68%
15	堺市	83.90%	-0.67%	川崎市	82.22%	0.47%	熊本市	83.02%	0.96%	熊本市	86.06%	3.04%	熊本市	87.33%	1.28%
16	川崎市	81.74%	-0.71%	熊本市	82.06%	-	川崎市	82.99%	0.78%	堺市	84.33%	10.44%	川崎市	86.96%	2.95%
17	千葉市	78.28%	0.18%	堺市	81.91%	-2.00%	千葉市	77.10%	-1.18%	川崎市	84.01%	1.01%	堺市	85.98%	1.65%
18	静岡市	74.46%	-0.73%	千葉市	78.28%	-0.01%	静岡市	75.14%	1.26%	千葉市	80.22%	3.11%	千葉市	80.80%	0.58%
19	岡山市	64.00%	-3.73%	静岡市	73.88%	-0.59%	堺市	73.89%	-8.02%	静岡市	78.02%	2.88%	静岡市	78.66%	0.63%
20				岡山市	62.74%	-1.27%	岡山市	62.22%	-0.53%	岡山市	61.22%	-0.99%	岡山市	61.31%	0.09%
	平均	88.21%	0.04%	平均	88.01%	-0.20%	平均	88.09%	0.08%	平均	89.52%	1.42%	平均	90.26%	0.75%

※熊本市…H24.4.1政令市移行

意見

収納方法のうち口座振替の割合が66.1%にとどまっている。一般的に、窓口での現金による納付は納付者の都合により遅れがちになりやすく、口座振替により納付してもらうことが収納率の向上に繋がる。新規入居者に口座振替を勧めるだけでなく、2年度目以降の入居者についても年に一度口座振替依頼書を送付するなど、口座振替による納付の拡大に努めるべきである。



## 7 家賃の滞納者に対する措置

### (1) 滞納整理事務

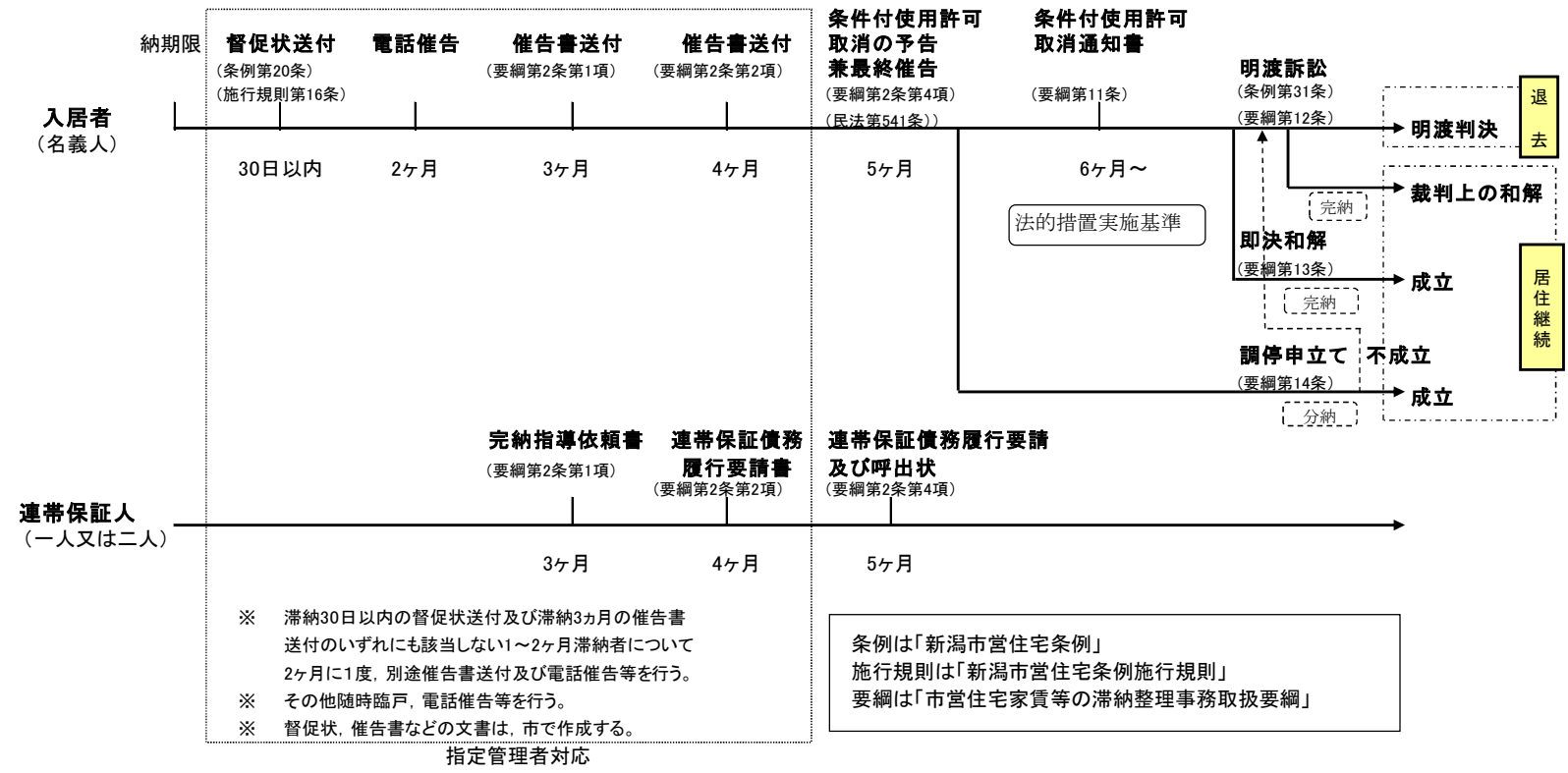
新潟市では、「市営住宅家賃等の滞納整理事務取扱要綱」（以下「滞納整理事務要綱」という）に基づき、【図4-12】の滞納整理事務フローチャートに従って滞納整理事務を行っている。

市営住宅の家賃又は駐車場料金もしくは割増賃料（以下「家賃等」という）の滞納が4か月分までは、指定管理者が入居者及び連帯保証人に対して、滞納月数に応じた文書の送付、電話催告、臨戸による催告を行っている。ただし、送付する文書は市が作成している。

滞納が5か月以上となった場合には、市が滞納月数に応じた文書の送付及びその後の法的措置を実施している。

また、滞納整理事務の経過については、新潟市営住宅管理システム上及び別途エクセルデータにも入力し、入居者ごとに記録し管理している。

【図4-1-2】滞納整理事務フローチャート



(2) 平成26年度の督促状・催告書等発送件数

(i) 滞納月数に応じて入居者及び連帯保証人に送付している文書は【表4-13】のとおりである。また、平成24年度から平成26年度までの各文書の発送件数は【表4-14】のとおりである。

最終催告書の発送は年に2度（5月及び10月）行っている。滞納月数が5か月に至った滞納者全てに最終催告書を送っているものではなく、事前に住環境政策課の担当者が対象者全員に電話を掛けた上で、今後の納付が見込めない滞納者、すなわち、①電話に出ない、もしくは電話に出ても分割納付の約束をしない者、②分割納付の約束を守っていない者に対して最終催告書を送付している。

また、条件付使用許可取消通知書の送付は法的措置を取ることが前提となっている（同書を送付した場合には法的措置に移行する）。

(ii) 滞納4か月までの文書の発送件数に大きな増減はないが、滞納5か月以上の場合に発送する文書（条件付使用許可取消の予告兼最終催告、連帯保証債務履行要請及び呼出状）の発送件数は、平成24年度から平成26年度までの間に急増している（平成26年度の発送件数は平成24年度と比較して約4.5倍にもなっている）。しかしながら、条件付使用許可取消通知書の発送件数は4～5件で大きな増減はない。

【表4-13】入居者・連帯保証人への送付文書一覧

滞納日数	担当	入居者	連帯保証人
30日以内	指定 管理 者	督促状	
3か月		催告書(滞納3か月用)	完納指導依頼書
4か月		催告書(滞納4か月用)	連帯保証債務履行要請書
5か月	市	条件付使用許可取消の予告兼最終催告	連帯保証債務履行要請及び呼出状
6か月以上		条件付使用許可取消通知書	

※督促状、催告書などの文書の作成は市が行う。

※電話催告、臨戸は随時行う。

【表4-14】平成26年度の文書発送件数

**入居者への送付文書**

文書名	平成24年度	平成25年度	平成26年度
督促状	11,535件	11,573件	11,548件
催告書(滞納3か月用)	648件	703件	670件
催告書(滞納4か月用)	249件	269件	263件
条件付使用許可取消の予告兼最終催告(滞納5か月以上)	38件	105件	169件
条件付使用許可取消通知書(滞納6か月以上)	4件	4件	5件

**連帯保証人への送付文書**

文書名	平成24年度	平成25年度	平成26年度
完納指導依頼書(滞納3か月)	640件	634件	603件
連帯保証債務履行要請書(滞納4か月)	222件	188件	192件
連帯保証人債務履行要請及び呼出状(滞納5か月以上)	44件	107件	209件

(3) 法的措置の実施

(i) 法的措置の実施基準

最終催告等をしていなお、滞納している家賃等を納入せず、又は納入について何ら誠意を示さない入居者に対しては、市営住宅家賃等に関する法的措置実施基準に基づき、法的措置を講じることとされている(滞納整理事務要綱第4条)。

また、「市営住宅家賃等に関する法的措置実施基準」において、法的措置の対象者は「家賃等を6か月分以上滞納している者」と規定されている。

法的措置には支払督促、明渡請求訴訟、即決和解、民事調停などがあるが、実際に市で実施しているのは主に明渡請求訴訟と民事調停である。

明渡請求訴訟は、家賃等を6か月以上滞納している者で、かつ、悪質で家賃納入の意思が認められない者に対して実施する。訴訟の対象者(被告)は、滞納者(入居者)のみであり、連帯保証人を被告とはしていない。

民事調停は、家賃等を6か月以上滞納している者で、かつ、家賃等の納付意思がある者に対して実施する。民事調停は連帯保証人も対象者(相手方)とするが、調停を成立させるためには、原則として新たに資力のある連帯保証人を一人用意しなければならない(ただし、例外はある)。

(ii) 法的措置の実施件数

(a) 明渡請求訴訟

平成22年度以降の明渡請求訴訟の件数（同年度に訴訟提起することが決定された件数）は【表4-15】のとおりである。訴訟件数はおおむね4件で推移している。これは、明渡請求訴訟については全件弁護士への委任をしており、予算の関係上訴訟提起できる件数に限りがあるためである。

訴訟提起した場合はほぼ判決となっている。市の方針として、滞納額を一括払いするのでない限り和解に応じないため、和解件数が極めて少なくなっているものと思われる。

【表4-15】訴訟件数及び訴訟の結果

	訴訟件数	判決件数	和解件数
平成22年度	4	3	1
平成23年度	2	2	0
平成24年度	4	4	0
平成25年度	4	4	0
平成26年度	4	4	0

(b) 民事調停

平成22年度以降の民事調停の件数（同年度に民事調停申立てすることが決定された件数）は【表4-16】のとおりである。民事調停件数は平成22年度以降著しく減少している。民事調停申立ては訴訟とは異なり、住環境政策課の職員が担当しており、弁護士費用はかからない。また、裁判所に納める費用も訴訟の約半分である。それにもかかわらず、民事調停件数が著しく減少していることは疑問であり、民事調停の有効活用が望まれる。

調停申立てをした場合はおおむね調停成立となっている。その場合の調停条項は、次の①～③となっている。

- ① 調停成立日より原則3年以内に完納する（生活保護世帯、障がい者世帯などの特段の事情がある場合にはこの限りではない）
- ② 調停条項について連帯保証する利害関係人を1名つける
- ③ 調停成立後、分納又は新規家賃の納付を3か月以上怠った場合には、

直ちに未納家賃を全額支払ったうえ、住宅を引き渡す。

【表４－１６】民事調停件数及び調停の結果

	調停件数	成立件数	不成立件数	未決件数
平成22年度	12	11	0	1
平成23年度	7	5	2	0
平成24年度	2	2	0	0
平成25年度	1	1	0	0
平成26年度	0	0	0	0

(4) 高額滞納者の滞納整理事務に関する監査

平成26年5月に最終催告書の送付対象となった236名のうち、家賃の滞納月数が24か月以上の滞納者27名について、市営住宅使用料滞納者記録簿（以下「滞納者記録簿」という）、未納状況一覧表、入居者カード、法的措置に関する記録等を閲覧し、滞納整理事務が適正になされているかについて監査を行った。

なお、滞納者27名について、滞納月数が多い順からNo.1～No.27の番号を付し（滞納月数が同じ滞納者については順不同）、平成26年5月12日時点での滞納月数、滞納金額、法的手続の有無及び内容、平成26年5月30日付最終催告実施の有無、最終催告の実施回数（平成26年5月30日分を含む）、初回最終催告時における滞納月数をまとめたところ、【表４－１７】のとおりであった。

【表4-17】平成26年5月における滞納月数上位27名のデータ一覧

No.	滞納月数	滞納金額	法的手続	最終催告の実施	最終催告回数	初回最終催告時における滞納月数
1	49	941,200	調停(H23.1成立)	×	1	7
2	41	1,525,600	調停(H24.12成立)	○	9	12
3	37	748,800	調停(H22.8成立)	○	4	5
4	36	860,400	調停(H20.4成立)	○	3	17
5	35	1,024,200		×	5	8
6	35	566,300	調停(H23.2成立)	○	4	7
7	34	1,015,100	調停(H20.2成立)	○	6	29
8	31	691,300		×	3	9
9	31	511,200		×	1	15
10	29	1,090,460		×	1	42
11	29	902,100		○	3	7
12	28	549,000	調停(H21.7成立)	×	1	7
13	28	136,200	訴訟(H25.8判決)	×	2	12
14	27	999,300		○	1	27
15	27	359,900		○	3	11
16	26	812,400		○	1	26
17	26	649,500	即決和解(H21.2成立)	○	2	10
18	26	606,000		○	1	26
19	26	255,100		○	5	12
20	25	690,000	調停(H25.11成立)	×	1	26
21	25	473,600		○	3	9
22	25	408,600		×	4	7
23	24	695,600		○	1	24
24	24	621,600	調停(H20.2成立)	○	1	24
25	24	599,800	調停(H21.8成立)	○	2	8
26	24	521,800	訴訟(準備中)	×	1	12
27	24	284,300		○	1	24

※「最終催告の実施」は、平成26年5月30日付最終催告書の送付の有無。

※「最終催告回数」には、平成26年5月30日分を含む。

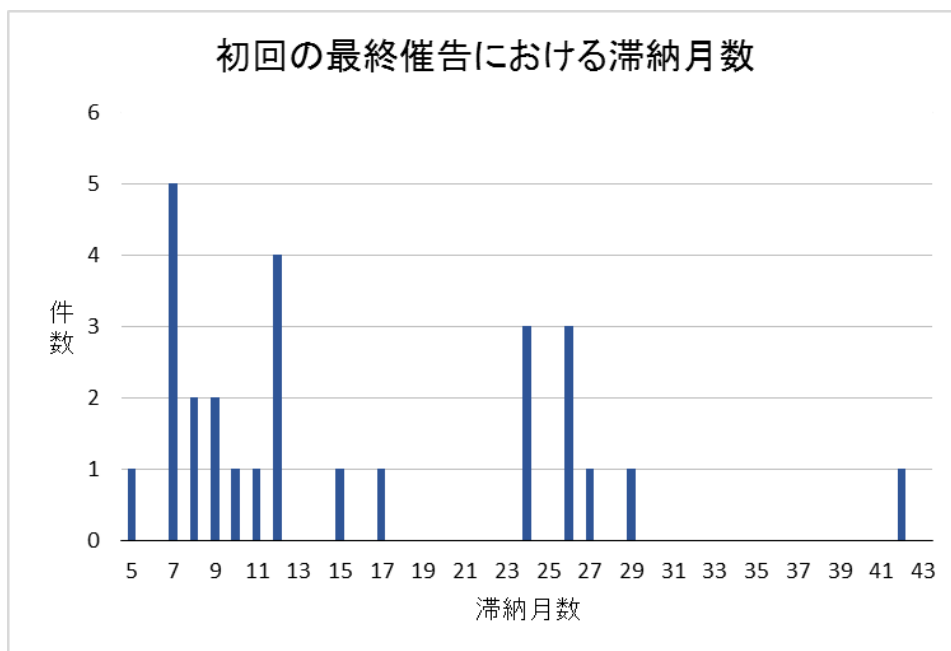
(i) 初回の最終催告における滞納月数

(a) 監査結果

初回の最終催告における滞納月数を調査したところ、【表4-18】のとおりであった。

27件中16件は滞納月数が12か月以内で初回の最終催告を行っているが、残りの11件は滞納月数が15か月以上となった段階で初めて最終催告を行っている。さらに、この内の9件は滞納月数が24か月以上（2年以上）となった段階で初めて最終催告を行っている。最も遅い最終催告は滞納月数42か月（3年6か月）であった。

【図4-18】



(b) 検討

監査結果から、初回の最終催告の遅れが高額滞納の原因の一つとなっていることは明らかである。

滞納整理事務要綱では滞納月数が5か月に至った場合には最終催告を行うこととなっているのであるから、滞納月数が5か月に達した場合には一律最終催告を行うべきである。

現在、実務では、最終催告の対象者全員に電話を掛けた上で、分割納付の約束をしない者に対して最終催告を行っている（最終催告の対象者



を絞っている)が、これでは、分割納付の約束さえすれば最終催告を免れることにもなりかねず、結果的に滞納月数の増加に繋がっているように思われる。原則に立ち戻り、滞納月数が5か月に達した滞納者全員に最終催告を行った上で、何らの反応がない滞納者に対し、個別に電話掛けを実施してはどうかと考える。

(ii) 平成26年5月30日時点での最終催告の回数

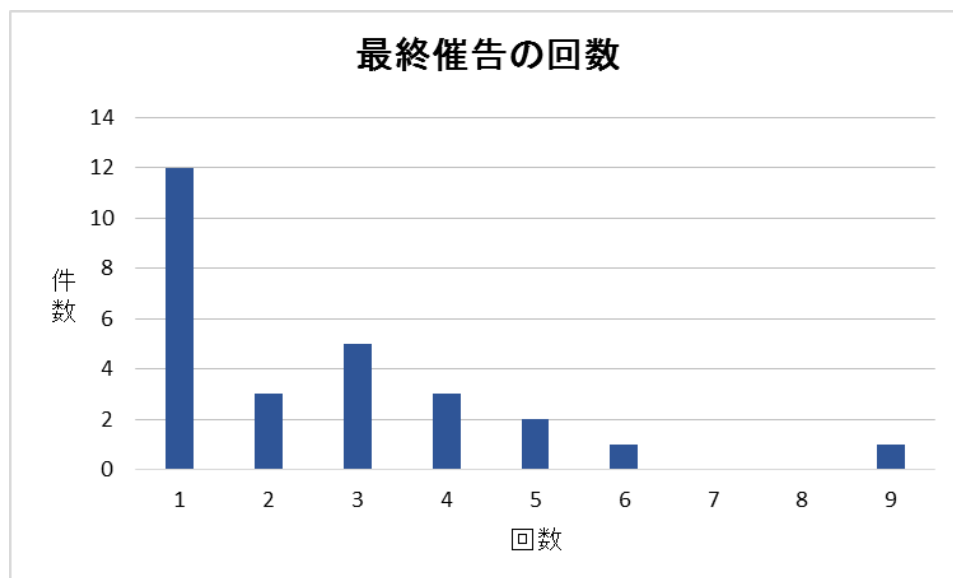
(a) 監査結果

平成26年5月30日時点での最終催告の回数を調査したところ、【表4-19】のとおりであった。

27件中12件は最終催告がなされたのが1回のみであったが、その余の15件は複数回最終催告がなされており、最大で9回もの最終催告がなされていた。

また、最終催告の回数が4回以上の事案7件について、最終催告時における滞納月数の推移を調査したところ、【表4-20】のとおりであった。

【図4-19】



【表 4 - 2 0】最終催告時における滞納月数の推移（最終催告 4 回以上）

No.	滞納月数	最終催告回数	滞納月数の推移								
			1回目	2回目	3回目	4回目	5回目	6回目	7回目	8回目	9回目
2	41	9	12	9	16	11	16	10	14	17	41
7	34	6	29	39	66	67	67	34			
5	35	5	8	9	13	11	18				
19	26	5	12	6	5	17	26				
3	37	4	5	5	14	37					
6	35	4	7	7	13	35					
22	25	4	7	6	6	11					

(b) 検討

最終催告を複数回行っている事案は、滞納月数の増加が比較的横ばいであり、最終催告を繰り返している間は滞納月数の増加の程度が著しくない傾向にある（ただし、最終的には滞納月数が跳ね上がっている）。これは、最終催告を行うと、一括納付があつたり分割納付に繋がつたりして、一旦は滞納が解消ないし減少するが、時間の経過とともに再度滞納が開始され、再び最終催告へと至っているためである。

このことから、最終催告には相応の効果があることがわかる。住環境政策課に対するヒアリングでも、最終催告をすると一時的にせよ何らかの反応や分割納付があり、最終催告には相応の効果があると認識しているとのことであつた。

逆に言えば、最終催告をしないで放置していると、滞納月数が著しく増加してしまうのであり、法的措置を実施するか、もしくは、現に滞りなく分割納付を行っているのではない限り、最終催告をせずに放置することのないように注意すべきである。

(iii) 最終催告の実施について

(a) 監査結果

平成 26 年 5 月 30 日付最終催告書の送付対象から外れた滞納者 10 名について、最終催告を行わなかつた理由を調査したところ、【表 4 - 21】のとおりであつた。

【表4-21】最終催告を行わなかった理由

No.	滞納月数	法的手続	最終催告を行わなかった理由
1	49	調停(H23.1成立)	本人及び連帯保証人から退去を検討中であるとの申し出があるため
5	35		窓口での納付相談の申入れがあったため
8	31		分割納付の約束をしたため
9	31		分割納付の約束をしたため
10	29		分割納付中のため
12	28	調停(H21.7成立)	分割納付中のため
13	28	訴訟(H25.8判決)	明渡しの強制執行の対象のため(本人はすでに市営住宅から転居)
20	25	調停(H25.11成立)	分割納付中のため
22	25		分割納付の約束をしたため
26	24	訴訟(準備中)	訴訟提起準備中のため

(b) 検討

No.10, 12, 20は、現に分割納付の実行中であるため最終催告をする必要はなく、No.13及び26は、法的手続の準備中であるため最終催告をする必要はない。よってこれら5件については最終催告を行わなかったことに問題はない。

しかしながら、その余のNo.1, 5, 8, 9, 22の5件は最終催告を実施すべき事案であったと考える。

No.1は、平成23年1月に調停が成立したものの、その後も家賃の滞納が続き、滞納月数が49か月に至っている事案である。本人及び連帯保証人から自主退去を検討しているとの申し出はあるものの、いつ退去がなされるかの確約はなく、退去を促すためにも最終催告を実施すべきであった。その上で、自主退去がなされなければ調停条項違反を理由に明渡しの強制執行手続きに移行すべきである。

No.5は納付相談の申入れが、No.8, 9, 22は分割納付の約束があった事案であるところ、いずれの事案も分割納付の約束と約束の不履行が繰り返されてきたために滞納月数が増加した事案であり、納付相談の申入れや分割納付の約束があったからと言って最終催告を行わないとの対応は甘いと思われる。分割納付が約束どおり行われているのでない限り最終催告を実施すべきである。

(iv) 連帯保証人への文書送付について

27件中、過去に入居者本人の要望を汲んで連帯保証人への文書送付を

実施しなかったケースが若干数あった。家賃滞納が発生している以上、連帯保証人には等しく債務の履行責任が発生しているのであり、一部の者についてだけ要望を汲んで責任を追及しないことは公平性を欠く。

住環境政策課に対するヒアリングによれば、現在は入居者の要望を汲んで連帯保証人に文書を送付しないとの取扱いはしていないとのことであった。今後も不公平な取扱いとなることのないよう、連帯保証人への文書送付を徹底すべきである。

(v) 法的措置が取られていない理由

(a) 監査結果

27件中、平成26年5月の時点で法的措置が一度も取られたことがない事案が14件あった。この14件について、法的措置が取られていない理由を調査し、法的措置が取られていないことが適切であると言えるかについて監査を行った。

その結果は【表4-22】のとおりである。

【表4-22】

法的措置が取られていない理由		件数	該当ケースNo.
H26.5.30が初回の最終催告		5	14,16,18,23,27
最終催告済	生活保護受給世帯	1	10
	生活保護申請検討中	2	8,19
	仕事が安定すれば賃料の支払い見込みあり	1	21
	その他(特に合理的理由が見当たらない)	5	5,9,11,15,22

(b) 検討

法的措置を取るには最終催告をしていることが前提となるため、平成26年5月30日が初回の最終催告であった5件については、法的措置が取られていないことに問題はない(ただし、滞納月数が24か月以上となっているにもかかわらず、従前に最終催告をしていなかったということが問題である)。

残りの9件のうち、1件は生活保護受給世帯、2件は生活保護申請を

検討中の世帯，1件は入居者の仕事が安定すれば賃料の支払い見込みがあった事案であり，法的措置を取らなかったことについて相当な理由があった。生活保護受給世帯については，代理納付の活用や担当ケースワーカーとの連携による滞納原因の調査とその解消がまずは検討されるべきであり，それらの手を尽くしてなお滞納の解消に至らない場合に法的措置を検討すべきである。また，生活保護申請を検討中（受給見込み）の世帯についても，生活保護担当課との連携により，入居者に生活保護制度の仕組みと受給の必要性を理解してもらい，早期申請に繋げることが重要である。

その余の5件については，いずれも分納約束と約束の不履行が繰り返されたり，最終催告するも無反応であった等の事案であり，法的措置が取られていなかったことに合理的理由は窺われなかった。

ただ，ヒアリングによれば，滞納理由を市の側からは積極的に聞いておらず，滞納者も具体的理由は言わないことが多いとのことであった。市営住宅の家賃は，入居者各自の支払い能力に応じた低廉なものであり，これを支払えないということは通常考えにくいことである。それにもかかわらず滞納が生じているのは，何か理由があるはずであり，それがやむを得ない理由であれば市としても配慮が必要となる。滞納理由については積極的に聴取することが望ましい。

#### (vi) 分割納付の約束内容について

滞納分について，月々約4000円の支払で，完納まで13年以上を要する分納の約束をした事案（No.24）があった。

この事案は入居者が74歳であり，滞納分については連帯保証人である子が支払うこととなったが，主債務者でなければなおのこと13年という分割納付期間はあまりにも長すぎる。自らが使用して生じたのではない債務について，13年間という長期にわたり意欲をもって安定的に返済を行うことは極めて困難であろう。

民事再生法に基づく個人再生手続では，返済期間は原則3年，最長でも5年間とされている。市が任意の分割納付に応じる場合でも，分割納付期間は3～5年を目安とし，これを超えるような分割納付に応じることは慎重となるべきである。

(vii) 破産者への対応

入居者本人が自己破産し、滞納家賃債務の免責を受けているにもかかわらず、その後も入居者本人から滞納家賃債務の分割納付をさせている事案（No.3）があった。この事案は、入居者が自己破産申立ての準備中であることを知りながら、入居者の子を新たな連帯保証人として調停を成立させたという経緯があった。

入居者本人が自己破産をしている場合に、連帯保証人から支払いを受けるのであればともかく、入居者本人から支払を受けることは問題である。自己破産による債務免責後も、債務者本人が自主的に債務を支払う（自然債務として支払う）ことは可能であるが、本件では市の担当者が直接入居者本人に支払催促をしており、到底自主的な支払と言えるものではない。一般的に、特別な人的関係でもない限り免責された債務の自主的な支払がなされることは想定されないのであり、免責された債務について市が債務者本人から支払いを受けることは事実上支払いを強制しているのではないかとの疑いを免れ得ないであろう。

また、入居者が自己破産申立ての準備中であるにもかかわらず、調停で新たな連帯保証人を付けさせて調停を成立させるというやり方は、あまりにも連帯保証人に酷であり、市の対応として相当ではない。

入居者本人が自己破産をする場合には、既存の連帯保証人にのみ滞納家賃の支払を求めるべきであり、それにより家賃滞納が解消されない場合には、市営住宅の明渡し手続きに移行するべきであろう。

(viii) 調停条項違反への対応

過去に調停が成立し、分割納付の約束をしたもののそれが守られていない（調停条項違反がある）が、退去に至らないまま滞納額が増加している事案が多い。

入居者間の公平を図り、かつ、新規入居を希望する住宅困窮者に市営住宅を提供するためにも、調停条項違反により市営住宅の明渡し義務が発生しているにもかかわらず明渡しの強制執行を行わないことは問題である。

調停条項違反により明渡し義務が発生した場合に、まずは任意による退去を求めることは妥当であるが、任意の退去に応じないまま相当期間（6か月程度を目安とすべきであろう）が経過した場合には、明渡しの強制執行手続きを取るべきである。

## 指 摘

- [1] 最終催告書は法的措置の前提となるものであり、かつ、同書の送付により家賃滞納の解消について相応の効果が見込めるものであるから、家賃滞納額が5か月に至った滞納者については一律最終催告書を送付すべきである。
- [2] 現状、最終催告書の送付を年に2度（5月及び10月）行っているが、これでは、10月の時点で滞納月数が4か月の債務者の場合、翌年の5月には滞納月数が最大で11か月となってしまう。滞納月数が11か月の時点で初回の最終催告をすることは遅きに失する。
- 最終催告書の送付は毎月実施するか、少なくとも現在の倍以上の頻度に増やすべきである。毎月最終催告書の送付を実施する場合には、1回最終催告書の送付を実施した場合に、次回（2回目以降）の送付は数か月経過してから行うなどの措置を講じればよい。
- [3] 1度最終催告書を送付して滞納が解消ないし減少したとしても、その後滞納が再開された場合に、再度の最終催告書を送付せずに放置していると滞納額が増加してしまう。そのため、2回目以降の最終催告書は、法的措置を実施するか、現に滞りなく分割納付を行っているのではない限り送付すべきである。
- [4] 従前、入居者本人の意向を汲んで連帯保証人への文書送付（請求）を行わないケースがあった。このような取扱い是不平等であるため、連帯保証人へも必ず文書の送付を行うべきである。
- [5] 任意の分割納付について、13年超の分割納付に応じたケースがあった。分割納付期間があまりに長期に及ぶと、債務者が意欲をもって安定的に納付することが期待できない。そのため、分割納付期間は3～5年を目安とし、これを超えるような分割納付に応じることは慎重となるべきである。
- [6] 入居者が自己破産により滞納家賃債務の免責を受けたにもかかわらず、入居者本人から滞納家賃を分納させているケースがあった。入居者本人が自己破産をした場合には、既存の連帯保証人にも滞納家賃の支払を求めるべき

であり、それにより家賃滞納が解消されない場合には、市営住宅の明渡し手続きに移行するべきである。

- [7] 高額滞納者でありかつ滞納の解消が見込めないにもかかわらず、法的措置が取られていないケースが少なくない。入居者間の公平を図り、かつ、新規入居を希望する住宅困窮者に市営住宅を提供するためにも、高額滞納者に対し訴訟提起もしくは調停申立てを行うべきである。特に、調停申立ては弁護士に委任せずとも市の担当者が行うことが可能であり、費用も訴訟に比べて低額であるから、調停申立てを積極的に実施すべきである。
- [8] 調停条項違反により市営住宅の明渡し義務が発生しているにもかかわらず、退去に至らないまま滞納額が増加しているケースが少なくない。入居者間の公平を図り、かつ、新規入居を希望する住宅困窮者に市営住宅を提供するためにも、任意の退去に応じないまま相当期間（6か月程度を目安とすべきであろう）が経過した場合には、明渡しの強制執行手続きを取るべきである。
- [9] 現状、連帯保証人を明渡し訴訟の被告とはしていない。しかしながら、訴訟では市営住宅の明渡しだけでなく滞納家賃の支払も求めており、滞納家賃の支払について連帯保証人は責任を負う。よって、連帯保証人も訴訟の被告とするべきである。

## 意見

- [1] 市営住宅使用料滞納者記録簿に、滞納理由が記載されていないケースが多くあった。市営住宅の家賃は、入居者各自の支払い能力に応じた低廉なものであり、これを支払えないということは通常考えにくいことである。それにもかかわらず滞納が生じているのは、何か理由があるはずであり、それがやむを得ない理由であれば市としても配慮が必要となる。滞納理由については積極的に聴取することが望ましい。
- [2] 現状、明渡し訴訟において、滞納額の一括払い以外の和解には応じていない。しかしながら、訴訟まで至って初めて、入居者本人もしくは連帯保証人が滞納の解消に真剣になる場合もあり、また、その中には入居者の居住の安定を図るべきケースもあるものと思われる。



このため、比較的短期間に滞納額の分割払いが終了する見込みが高い場合には、訴訟における分割払いでの和解対応も柔軟に検討すべきである。

- [3] 民事調停を成立させるに当たり、原則として、新たに資力のある連帯保証人を一人付けさせている。しかしながら、新たな連帯保証人を見つけることが困難な場合も多いであろうし、すでに高額滞納が生じているにもかかわらず連帯保証をさせられることは保証人にとっても酷である。

原則として新たに資力のある連帯保証人を一人付けさせることは改めるべきである。

## 8 連帯保証人に関する諸問題

### (1) 連帯保証人について

#### (i) 敷金の不徴収と連帯保証人の重要性

新潟市では、連帯保証人を1名つけることが市営住宅へ入居するための要件となっている。公営住宅法上は家賃の3か月分に相当する範囲で敷金の徴収が可能であるが（法第18条）、新潟市では、敷金を用意することが困難な住宅困窮者であっても市営住宅へ入居することができるよう、敷金の徴収を行っていない。そのため、入居者の債務の支払いを担保するものは連帯保証人のみとなり、連帯保証人の重要性は高くなっている。

#### (ii) 連帯保証人の資格

連帯保証人は次の①～③を満たす者でなければならない（条例規則第7条）。

- ① 独立の生計を営む者であること。
- ② 入居者と同等以上の収入がある者であること。
- ③ 日本国内に住所を有する者であること。

なお、「独立の生計を営む者」とは、生計を維持するための収入があることを意味する。

また、「入居者と同等以上の収入がある」とは、入居者と同等かそれ以上の収入があることを意味するが、生活保護受給者は除かれる。

連帯保証人の収入については、収入証明書類（源泉徴収票、確定申告の控え、年金ハガキ、所得証明書など）を提出させて審査している。

### (2) 連帯保証人連署免除制度

#### (i) 制度の内容

平成26年度から「連帯保証人連署免除要綱」が施行され、次の①～⑤のいずれかに該当する者で、現に親族がいないなどやむを得ない事情がある者については、申請により請書又は市営住宅駐車場使用請書に連帯保証人の連署を免除することが認められている。なお、連帯保証人連署免除の申請にあたっては、市営住宅（駐車場）緊急連絡人届を提出しなければならない。

- ① 生活保護受給者

- ② DV被害者
- ③ 高齢者虐待を受けている者
- ④ 建替事業によって新たに整備された市営住宅に入居する者
- ⑤ その他市長が真にやむを得ない事情があると認める者

(ii) 平成26年度の免除実績

平成26年度に連帯保証人の連署が免除となったのは7件であり、7件すべてが生活保護受給者（内1件は兼DV被害者）であった。

この7件全件について申請書類をチェックしたところ、全件について市営住宅（駐車場）緊急連絡人届が提出されており、書類に不備はなかった。

また、「現に親族がいないなどやむを得ない事情」についても、下記のとおり、全件について認められた。

**【やむを得ない事情】**

- ・ 親類・友人・知人と交流希薄かつそれらの者が無職あるいは無収入（1件）
- ・ 親族に保証人となることを拒絶された（3件）
- ・ ホームレスで親族と交流がない（1件）
- ・ 親とは音信不通，他に親戚がいない（1件）
- ・ 親族は皆高齢，他に適当な友人知人がいない（1件）

(3) 連帯保証人に関する問題点

(i) 連帯保証人適任者が見つからないことによる辞退

- (a) 住宅困窮者の中には、親族との繋がりが希薄であったり、親族もまた低所得であるなどして、民間の賃貸住宅では連帯保証人の審査が通らず、市営住宅への入居を希望する者も少なくないと思われる。

しかしながら、新潟市の市営住宅における連帯保証人の要件は民間の賃貸住宅と比較して緩やかであるとはいえ、連帯保証人が必要であることは変わりがなく、連帯保証人の適任者が見つからずに入居を辞退するケースも存在する。そこで、このようなケースが過去3年度において何件あったのかについて監査を行った。

- (b) 連帯保証人の適任者が見つからないことを理由とする入居辞退の件を調査したところ、【表4-23】のとおりであった。

【表4-23】連帯保証人が見つからないことを理由とする入居辞退件数

	平成24年度	平成25年度	平成26年度
辞退者数	4件	6件	5件

過去3年度における連帯保証人の適任者が見つからないことを理由とする入居辞退の件数合計15件について、辞退届をチェックしたところ、辞退理由欄に「保証人が用意できなかったため」などと記載されていたが、いずれも簡潔な記載であり具体的事情は記載されていなかった。

平成26年度からは連帯保証人連署免除制度の運用が開始されたが、それでも連帯保証人が見つからないことを理由として辞退したケースが5件ある。ヒアリングによれば、これら5件については、①生活保護受給者、DV被害者、高齢者虐待を受けている者、建替事業によって新たに整備された市営住宅に入居する者のいずれにも該当しなかったか、もしくは、②これらの類型に該当するが緊急連絡人が見つからなかったかのいずれかであるとのことである。しかしながら、5件全てについて緊急連絡人が見つからなかったわけではないであろう。そうすると、連帯保証人連署免除の対象者には、「その他市長が真にやむを得ない事情があると認める者」も含まれるのであり、これら5件に「真にやむを得ない事情」がなかったのかどうかは疑問である。

なお、民間において連帯保証人不要の賃貸物件はあるが、数は多くなく、また、保証会社に保証を委託し保証料を支払わなければならないなど、入居者の経済的負担は大きなものとなる。

以上の点を考慮すると、連帯保証人連署免除制度のより柔軟な適用（連帯保証人を立てることができない具体的事情を記載させて、「その他市長が真にやむを得ない事情があると認める者」に該当するか否かを審査する）が必要ではないかと思われる。

ただ、連帯保証人連署免除を認めると、入居者の債務の支払いを担保するものが一切なくなってしまうため、連帯保証人連署免除がなされた場合に、生活保護受給者を除いて敷金を徴収することも検討するべきである。

(ii) 連帯保証人の資力不足

- (a) 連帯保証人が資力要件を満たしているかどうかを監査するため、平

成26年6月及び8月の入居者79名のうち、連帯保証人の年収が100万円を切っているケースを調べたところ、合計12件（約15%）あった。

この12件について、入居者及び連帯保証人の年収額、差額及び続柄は【表4-24】のとおりである。

【表4-24】入居者及び連帯保証人の年収額等

（連帯保証人の年収100万円未満のケース）

No.	収入額(年額)		差額 (連帯保証人－入居者)	入居者から見た 連帯保証人の続柄
	入居者	連帯保証人		
1	0	750,828	750,828	姉
2	3,596,397	989,000	-2,607,397	父
3	生活保護	397,540		姉
4	2,851,704	402,532	-2,449,172	母
5	2,236,083	411,700	-1,824,383	知人
6	2,074,786	867,215	-1,207,571	姉
7	2,597,976	797,838	-1,800,138	子
8	0	961,805	961,805	子の夫
9	1,315,728	506,883	-808,845	姉
10	980,994	714,781	-266,213	母
11	2,728,114	565,331	-2,162,783	母
12	761,760	781,281	19,521	母

(b) 監査結果

- ・ 連帯保証人の年収が100万円を下回る場合には、そもそも、連帯保証人の資格要件のうち、①独立の生計を営む者であることを満たすと言えるか疑問である。
- ・ 連帯保証人の年収額が入居者の年収額を50万円以上下回っているケースが7件（No.2, 4, 5, 6, 7, 9, 11）あった。連帯保証人の年収が100万円未満であり、かつ、入居者の年収と倍以上の開きがある場合には、連帯保証人の資格要件のうち、②入居者と同等以上の収入がある者であることを満たさないものと思われる。
- ・ 連帯保証人の年収が50万円に満たないケースが3件（No.3, 4,

5) あった。この点、50万円に満たない年収で生計を維持することが不可能であることは明らかである。よって、この場合には、連帯保証人の資格要件のうち、①独立の生計を営む者であることを満たさないことは明白である。

#### 指 摘

連帯保証人の資力要件を満たさない者を連帯保証人として認めているケースが少なくない。資力が不十分なものを連帯保証人としたのでは、連帯保証人を付ける意義が失われ、また、将来的に連帯保証人としての責任追及をされた場合に連帯保証人本人にとって酷な結果を生じかねない。

よって、連帯保証人の資力が不十分な場合には、別の者を連帯保証人として付けるよう指導すべきである。また、要件を満たす連帯保証人が見つからず、それについてやむを得ない事情がある場合には、連帯保証人連署免除申請をするよう促すべきである。

#### 意 見

住宅困窮者に不可能を強いることがないように、連帯保証人連署免除制度のより柔軟な適用（連帯保証人を立てることができない具体的事情を記載させて、「その他市長が真にやむを得ない事情があると認める者」に該当するか否かを審査する）をするべきである。それと併せて、連帯保証人連署免除を認めた場合にも入居者の債務の支払いを担保することができるよう、生活保護受給者を除いて敷金を徴収することも検討するべきである。

## 9 退去手続き

### (1) 退去手続きの流れ

入居者が市営住宅から退去することを決めてから、退去手続きが完了するまでの手続きの流れは次のとおりである。

- ① 退去者は、退去日の10日前までに「市営住宅返還届」及び市営住宅の鍵1本を指定管理者に提出する。管理人がいる場合には、管理人にも退去する旨の連絡をする。  
指定管理者は、退去に係る情報をシステムへ入力した後、「市営住宅返還届」を市に提出する。
- ② 退去者が市営住宅から退去する。
- ③ 退去者立会いのもと、指定管理者が修繕すべき箇所を検査する（以下「退去検査」という）。
- ④ 退去者は、退去検査日から2週間（連休をはさむ場合には3週間）以内に入居者負担の修繕を完了し、完了後に市営住宅の残りの鍵1本を指定管理者に返却する。
- ⑤ 指定管理者が入居者負担の修繕が不備なく完了しているか否かを検査する（以下「修繕検査」という）。不備があった場合には、退去者が再度修繕を行う。不備なく完了していた場合には、指定管理者が「市営住宅立会検査調書」を作成する。
- ⑥ 指定管理者が市に対して「市営住宅立会検査調書」を提出し、退去手続きの完了を報告する。

### (2) 退去の理由

過去5年間の退去の理由を調査したところ、【表4-25】のとおりであった（ただし強制退去を除く）。

死亡による退去が全体に占める割合が上昇している傾向にある。入居者全体に占める高齢者の割合が年々上昇していることからすると、今後も死亡による退去が占める割合は増加していくものと予想される。また、市営住宅内で死亡するケースも増えているとのことである。

高齢者（特に単身入居の高齢者）の孤独死を防止するための安否確認が重要であり、かつ、それでもなお孤独死が発生してしまった場合に備えて、連帯保証人の生存及び連絡先の確認が重要となる。

【表 4 - 2 5】 退去の理由

退去理由		平成22年度		平成23年度		平成24年度		平成25年度		平成26年度	
死亡		18	10.0%	18	10.7%	28	15.5%	55	16.7%	37	14.2%
転居	新築転居	45	25.0%	38	22.6%	31	17.1%	75	22.7%	56	21.5%
	他の住宅への転居	31	17.2%	28	16.7%	42	23.2%	69	20.9%	49	18.8%
	転勤	2	1.1%	2	1.2%	5	2.2%	8	2.4%	4	1.5%
その他(空欄・不明等)		84	46.7%	82	48.8%	75	41.4%	123	37.3%	115	44.1%
合計		180		168		181		330		261	

(3) 強制執行

平成22年度以降の強制執行の件数は【表 4 - 2 6】のとおりである。2～4件で推移しており大きな変動は見られないが、これは、債務名義の大半が判決であり、明渡訴訟の実施件数が年間4件で推移していることと連動している。

【表 4 - 2 6】

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
強制執行の件数	3件	4件	2件	4件	2件

意見

入居者の死亡による退去が増加している傾向にあり、市営住宅内での死亡も増えている。高齢者（特に単身入居の高齢者）の安否確認や連帯保証人の生存及び連絡先の確認を強化するべきである。



## 10 退去修繕

### (1) 退去修繕

市営住宅から退去した後、入居者は入居者負担とされている修繕部分について退去修繕を行う。退去修繕は、単なる費用の負担ではなく、入居者自ら修繕業者を依頼して、その業者に直接費用を支払う形で行われる。なお、市の方から修繕業者を紹介することはしておらず、業者の選定は入居者に委ねられている。

また、退去修繕は、退去検査後2週間（連休をはさむ場合には3週間）以内に完了するよう指導している。退去修繕が同期間内に完了しない場合であっても損害金を課されることはない。

### (2) 修繕の範囲

(i) 入居者負担の修繕部分は次のとおりである。

畳	全室畳表取替え(畳表を新品に取り替える。ただしJAS2等品以上)
襖	全室貼り替え
障子	全室貼り替え
風呂	入居後に設置した浴槽、風呂釜は撤去(風呂付きのところは風呂釜の点検)
その他	入居者の不注意で汚損、破損した部分

### (ii) 検討

畳、襖、障子については、入居期間の長短にかかわらず、表替えないし貼り替えが必要とされている。住環境政策課によれば、これは入居者間の公平を図るためであるとのことであるが、入居期間が1、2年に過ぎない場合にも、畳、襖、障子の全てについて表替えないし貼り替えをしなければならぬというのは、不経済であることは否めない。

しかしながら、入居期間が短期間の場合に表替えないし貼り替えを免除するとすれば、自らの摩耗に対して何ら費用負担を負わないこととなり不公平であるし、自らの摩耗に応じて割合的に費用を負担するとすれば、その費用を誰がどのようにプールし管理するのか、という問題が生じる。

このように考えてみると、結局のところ、一般の民間住宅と同様に、通常の摩耗を家賃に含めておき、通常の摩耗の範囲の修繕は賃貸人負担とするのではない限り、入居者に対して割合的な負担をさせるのは困難であり、

現行の修繕の範囲及び方法は短期入居者にとって不経済な面はあるものの、入居者間の公平を維持するためにはやむを得ないものと思われる。

### (3) 原状回復

#### (i) 原状回復のルール

市営住宅には照明器具や網戸、ガスコンロ、カーテンレール等が設置されておらず、新規入居者はこれらを全て自分で用意しなければならない。したがって、退去する際には、原状回復としてこれらを全て撤去しなければならない。

また、市の許可を得て設置した手すりや、増量した電気の許容量についても同様であり、退去する際にはこれらを原状に復する（手すりは撤去し、電気の許容量は下げる等）する必要がある。

#### (ii) 検討

一般の賃貸住宅には、ガスコンロはさておき、照明器具や網戸、カーテンレールは設置されている場合が多く、これらを撤去したところで再び別の市営住宅に入居するのでもない限り、再利用することができるのは稀であると思われる。

そうすると、長期間入居しており引き続きの使用が困難な場合はともかく、そうでない場合には、照明器具や網戸、カーテンレールを撤去せずに、そのまま残していきたい（そして費用を掛けて新規購入するよりも前の入居者が残していったものを使いたい）という入居者も少なくないであろう。また、廃棄されるよりは新規入居者に引き続き使ってもらった方が資源の有効活用になるのは間違いない。

照明器具、網戸、カーテンレールについては、取り外して保管が可能な物であることもあり、何らかのリサイクル措置を講じることはできないであろうか。例えば、既存の入居者が退去する際に、再利用可能な照明器具、網戸、カーテンレールが不要なのであれば無償で寄付してもらい、それを指定管理者が保管しておき、新規入居者に安価で販売し、その売上げはリサイクル品の保管費用等に充てる、というような方法である。何らかの再利用の方法をエコロジーの観点からも検討してもらいたい。

(4) 退去修繕に要する期間

(i) 平成26年度に市営住宅抽選会に提供した住戸236戸から、同一年度内に2回以上の抽選会に提供した住戸(重複分)や新築住戸など調査対象として適切でない71戸を除いた165戸について、④退去日、⑤退去者による鍵の返却日、⑥指定管理者による退去修繕完了確認日を調査し、④から⑥までの日数が60日以上経過した件数を調べたところ、16戸(全体の約9.7%)あり、その内訳については【表4-27】のとおりであった。

なお、⑤退去者による鍵の返却日が退去修繕の実質的な完了日と言っ  
てよい。

【表4-27】退去日から退去修繕完了確認日までの所要日数(60日以上)

No.	地域名	SC	④退去日	⑤退去者鍵返却日	⑥修繕完了確認日	④→⑤ 日数	⑤→⑥ 日数	④→⑥ 日数	備 考
1	山の下	万代	H25.5.14	H26.1.17	H26.1.20	248	3	251	入居者死亡により姪が退去手続き。関与に消極的であり時間を要した。
2	曾野木	白山	H25.10.30	H25.11.28	H26.2.21	29	85	114	
3	新津	白山	H25.7.28	H25.10.31	H25.11.6	95	6	101	修繕に不備あり。3回目の検査でようやく修繕完了を確認できた。
4	曾野木	白山	H25.11.15	H25.12.4	H26.2.21	19	79	98	
5	小針内野	白山	H26.7.31	H26.8.8	H26.10.21	8	74	82	
6	曾野木	白山	H26.1.31	H26.3.24	H26.4.22	52	29	81	退去者に修繕費用が用意できるまで待った。
7	新津	白山	H25.8.20	H25.9.2	H25.11.6	13	65	78	
8	新津	白山	H26.3.31	H26.5.12	H26.6.13	42	32	74	退去者が入院したため退院後に修繕を実施した。
9	山の下	万代	H25.7.31	H25.9.13	H25.10.8	44	25	69	入居者死亡により別居の子が退去手続き。子に費用が貯まるまで待った。
10	曾野木	白山	H25.4.14	H25.5.20	H25.6.20	36	33	69	
11	新潟島	白山	H26.7.31	H26.8.20	H26.10.7	20	48	68	
12	新潟島	白山	H26.7.31	H26.9.1	H26.10.7	32	36	68	入居者死亡により身内で片づけるとの要望を受け完了を待った。
13	新潟島	白山	H26.7.31	H26.8.20	H26.10.7	20	48	68	
14	新津	白山	H26.7.31	H26.8.11	H26.10.3	11	53	64	
15	新津	白山	H26.7.31	H26.8.27	H26.10.3	27	37	64	
16	小針内野	白山	H26.8.20	H26.9.30	H26.10.21	41	21	62	生活保護受給世帯。退去費用が支給されるのを待った。

(ii) 検討

- (a) 退去修繕を退去検査日から2週間以内（連休をはさむ場合には3週間以内）に終わるよう指導していることからすると、多少の事情があったとしても、遅くとも1か月以内（30日以内）には退去修繕を終わらせるべきである。

16件中、退去日から退去修繕の実質的な完了日（退去者による鍵の返却日）までに30日以上が経過しているケースが8件あった。

この8件のうち、4件は入居者の死亡や入院により修繕が遅れたケースである。入居者が死亡し同居の親族がいない場合や、入居者本人が入院してしまった場合には、修繕を業者に依頼する適当な者がおらず、また、親族の中から市営住宅退去手続きを行う担当者が決まったとしても、自身のことではないから迅速に処理することができないのは無理からぬところがある。

また、1件は生活保護受給世帯で退去修繕費用が支給されるのを待ったケースであり、同ケースについても修繕の遅延はやむを得なかったと言える。

残り3件のうち、1件は修繕費用が貯まるのを待ったケース、1件は修繕に2度の不備があったケース、1件は理由不明であった。

この3件が全体に占める割合は1.8%であり、割合として多くはないものの、修繕費用を貯めてから退去している入居者との公平、退去修繕を適切に依頼している入居者との公平及び退去修繕が遅れたために市営住宅への入居を必要とする住宅困窮者の入居が遅れてしまうことを考えれば、遅延に対して何らペナルティが課されないことは適切ではない。

したがって、退去修繕のすみやかな実施を促すためにも、退去修繕の遅延に対して損害金を課すなどのペナルティ措置を検討するべきである。

- (b) 退去修繕の実質的な完了から確認までに30日以上を要したケースが16件中11件あり、内4件は60日以上を要したケースであった。

これら11件全てが白山サービスセンターの管轄であった。白山サービスセンターは管轄区域が広範囲に渡っているため、確認対象住戸が遠方にあると移動時間がかかることもあり、修繕検査をある程度ま

とめて実施していることが原因のようである。

そのような地理的な事情は理解できなくもないが、退去者にとっては、退去修繕が終了してから相当期間が経過した後に不備を指摘されたのでは困惑するはずである。また、退去修繕の完了確認が遅れば、その遅れた分だけ住宅困窮者の新規入居が遅れてしまう。

退去者に対して退去日から2週間以内の修繕完了を指導していることに鑑みれば、修繕完了の確認も鍵の返却から2週間以内に終わることが望ましく、遅くとも1か月以内には必ず修繕検査を実施すべきである。

#### 指 摘

退去修繕に不備があった場合に早期に再修繕を実施させ、かつ、住宅困窮者の新規入居を早期に実現するためにも、退去修繕完了の確認は、退去者による鍵の返却から2週間以内に終わることが望ましく、遅くとも1か月以内には必ず修繕検査を実施すべきである。

#### 意 見

- [1] 資源の有効活用のため、退去者が原状回復のため撤去した照明器具、網戸、カーテンレールのうち、退去者にとって不要でかつ再利用が可能なものにつき、新規入居者に再利用させるためのリサイクル措置を検討されたい。
- [2] 退去修繕のすみやかな実施を促すためにも、退去修繕の遅延に対して損害金を課すなどのペナルティ措置を検討されたい。

## 第3 指定管理者

### 1 制度及び現状

- (1) 新潟市では市営住宅に係る事務の一部について、民間事業者の能力を活用しつつ多様化する市民ニーズに柔軟に対応して市営住宅設置目的をより効果的、効率的に達成し、且つ経費の節減を図るため、平成19年4月から指定管理者に委託している。この指定管理期間は5年間で、同23年4月に改めて5年間の管理委託がなされている。

現在委託を受けている指定管理者は2者で、新潟市の北区及び東区の2つの区（Aブロック）に存在する市営住宅については大成有楽・三愛ビル管理共同企業体が、それ以外の6つの区（Bブロック）に存在する市営住宅については㈱新潟ビルサービスが委託を受けている。各受託者はいずれも平成19年4月から指定を受け、同23年4月再指定を受けているものである。

また、各指定管理者はそれぞれ市営住宅サービスセンター（前者は「万代サービスセンター、後者は白山サービスセンター」）を設置している。

- (2) 新潟市と指定管理者との間では管理委託に際して「新潟市営住宅及び協同施設の管理に関する基本協定書」を結び、また毎年「新潟市営住宅及び協同施設の管理に関する年度協定書」を結んでいる。後者は各年の管理料などについて結ばれるものである。

指定管理者の業務内容については新潟市が定める「業務仕様書」に規定されている。

### 2 選定手続

市が指定管理者を公募し、応募する者に提出させる事業計画書等で管理運営上の基本方針等の提案を受ける。

市の指定管理者選定委員会においてこの提案を審査し、ヒアリング等を実施して指定管理者候補者を選定する。

更に市議会での審議・議決を経て指定管理者に選定される。

なお、現在の指定管理者は上述の2者であるが、平成22年9月から募集さ

れていた平成23年4月ないし同28年3月までの指定管理者の募集ではAブロック、Bブロックとも応募した事業者は2者ずつであり、その中から上記2者が選定されたものである。

### 3 指定管理者が行う業務内容

指定管理者が行う業務内容の詳細は下記のとおりであるが、決定や承認行為を伴わない範囲とされている。そして、四半期ごとに業務報告書を市に提出し確認を受けなければならないこととされている。

#### (1) 相談等窓口業務

要望、苦情及び相談の対応，入居者に対する連絡及び指導，入居者データや情報の整理

#### (2) 入居関係業務

- ・ 入居者募集事務  
申込書の配布，申込書の受付・確認・登録・市への送付
- ・ 抽選会事務等  
抽選案内の発送，抽選による入居候補者の決定，入居候補者に対する入居手続に必要な書類の説明，入居候補者の登録及び市への報告等
- ・ 入居書類受付事務  
入居候補者から提出された書類の確認，確認した書類と入居候補者一覧表の市への送付等
- ・ 入居説明会事務  
入居説明会の実施，請書及び添付書類の確認と市への送付，「市営住宅使用のしおり」による説明等
- ・ 納入通知書送付業務  
新規入居者に対して当年度分の納入通知書を出力し送付

#### (3) 届出・申請書受付業務

入居家族異動届，同居申請書，承継申請書，家賃減免申請書，模様替え・増築工事申請書，住み替え申請書，収入及び家賃についての意見書等各種申請書の受付及び添付書類の確認事務

(4) 使用料（家賃）徴収業務

・ 家賃徴収事務

家賃納入通知書の入居者への送付・再発行，家賃の現金徴収，徴収した家賃の市の指定口座への入金，口座振替の指導等

・ 滞納家賃の督促及び徴収事務

市の決定に基づく督促状・催告書の送付，滞納者に対する納付指導（電話・訪問・夜間徴収），連帯保証人に対する納付協力依頼，滞納者指導結果の入居者記録への入力と市への報告

(5) 収入申告業務

家賃決定の基礎資料として毎年7月入居者に収入申告書の提出を求めること。そのための収入申告書の配布，回収及び未提出者への督促，収入申告書の確認及び不足書類の督促，収入申告書の市営住宅管理システムへの入力

(6) 退去関係業務

・ 市営住宅返還届・鍵（1本）の受理・退去立会いの日程調整

・ 退去立会い時の入居者負担修繕箇所の指示と市負担分修繕箇所の調書作成

・ 残りの鍵の受理及び保管

・ 入居者負担分の修繕箇所の確認及び市への報告

・ 日割り家賃の徴収

(7) 各種通知書類の送付業務

家賃決定通知書，家賃納入通知書，市からの各種お知らせ等の送付

(8) 駐車場の管理業務

募集，返還，区画管理，駐車場使用料徴収の各事務

(9) 防火管理業務

消防計画の作成及び避難訓練等の実施

避難経路の確保状況・可燃物の配置状況等住宅の点検及び必要に応じて自治会・入居者への指導



(10) 修繕受付業務

入居者からの修繕依頼の受け付け，入居者負担区分の説明，事故・災害発生の場合の市への報告及び対応協議

(11) 修繕業務

- ・ 施設の修繕工事費 30 万円未満のものとし，その具体的業務は，  
修繕の現場確認  
電気・ガス等のインフラの不具合については緊急修繕工事と位置づけ 24 時間以内に仮設工事を含めた復旧工事を行い，入居者の居住安定性を確保する。  
工事記録として施工前（施工中），施工後の写真を保管する。  
修繕工事の履行を確認し入居者から完了確認の押印を受けること。  
修繕工事費の支払リストを作成し毎月報告すること。  
修繕工事に係る工事書類（支払・工事記録）について市から前期・後期に 1 回の検査を受けること。市から確認要求があった際には必要書類を提出し確認を受けること。
- ・ 火災等による損傷部分の修繕工事は除外されるが緊急に対応を要する修繕は行うこと。

(12) 法定点検業務

建築物，敷地，建築設備，エレベーター，消防用設備，簡易専用水道，増圧給水装置の各定期的な保守点検及び市への報告書の提出

(13) 法定外点検業務

給水施設，給湯設備，共用部電源設備，屋上防水，外構施設，公園施設，駐車場の各施設等について点検及び報告書の市への提出

(14) 住宅の巡回

毎月 1 回以上の巡視を行い，  
建物の棄損・破損箇所の確認，無断増築や不正使用の確認，無断退去・不正入居の確認，動物飼育の確認及び市への報告  
共用部（駐車場，駐輪場，物置等）を含め避難路等の周辺状況の確認及び市への報告

(15) 不可抗力による施設の損傷

自然災害・不可抗力による施設の損傷は市が修繕するものとするが緊急に対応を要する修繕は行う。

(16) その他

市営住宅の建設及び管理上必要とする調査について市に協力すること。  
指定期間終了までに次の指定管理者に適切に引継を行うこと。  
事業計画書、事業報告書を作成して市に提出すること。

#### 4 指定管理者の体制

(1) 指定管理者は市民及び入居者へのサービス提供のため窓口（上述のサービスセンター）を開設することが求められている。

この窓口は午前8時30分から午後5時30分までは必ず開設していることを求められ、また入居者からの緊急修繕依頼に備え、24時間365日電話対応ができる連絡体制とすることも求められている。

また、入居者からの苦情や要望は必要に応じて現地に出向いて対応することも求められている。

(2) 大成有楽・三愛ビル管理共同企業体（万代サービスセンター）、(株)新潟ビルサービス（白山サービスセンター）とも、サービスセンターでは6名の職員で上記の各業務に対応している。

夜間・休日等サービスセンターが閉室している間は各受任者の本店（新潟営業所）が対応できる体制となっている。

#### 5 指定管理料

指定管理料は毎年「年度協定」によって定められる。平成26年度の指定管理料は次のとおりとなっている。

なお、平成26年度末現在の大成有楽・三愛ビル管理共同企業体が管理する北区及び東区にある市営住宅は3121戸、(株)新潟ビルサービスの管理する6区にある市営住宅は2504戸である。戸数的には前者が600戸近く多くな

っているが、後者の管理する市営住宅は新潟市内6つの区の広範囲に及んでいるものである。

① 大成有楽・三愛ビル管理共同企業体

人件費	27,086,400円
保守点検費	20,914,768円
事務費	13,418,832円
<u>修繕工事費</u>	<u>45,500,000円</u>
合計	106,920,000円

② (株)新潟ビルサービス

人件費	22,180,000円
保守点検費	26,983,368円
事務費	13,335,600円
<u>修繕工事費</u>	<u>44,500,000円</u>
合計	106,998,968円

以上の指定管理料の内、修繕工事費（30万円未満の修繕工事及び空き家修繕工事費）及び事務費（各種通知の発送費用等）については年度終了後、速やかに精算しなければならないこととされている。即ち、実際に要した修繕工事費及び事務費が上記金額に達せず、余ったときは市に返納しなければならないものである。

## 6 指定管理者に関する検討

平成27年10月14日に白山サービスセンター、同月16日万代サービスセンターに臨場し、各種記録の保管状況を確認し日常業務等についてヒアリングを行った。その中で次の事項について検討した。

- ・ 家賃滞納者に対する督促手続は適切に行われているか
- ・ 退去手続が適切に行われているか
- ・ 費用の中でもほぼ半分近くを占める修繕工事費の支出の妥当性

## (1) 家賃滞納者に対する督促手続

【図4-12】及び【表4-13】のとおり、家賃滞納者に対する督促手続の内、指定管理者は滞納4ヶ月までを対応し、5ヶ月以上の滞納となると市が対応することとなっている。指定管理者は滞納30日以内に督促状を送付し、滞納が2ヶ月となると電話で催告する。更に3ヶ月、4ヶ月となるとそれぞれ催告書を送付するとともに併せて連帯保証人に対して3ヶ月の滞納については完納指導依頼書を、4ヶ月の滞納については連帯保証債務履行要請書を送付する。その他随時、個別に訪問し（臨戸）或いは電話で催告も行う。個別訪問時或いはサービスセンターに滞納家賃を持参して支払えば徴収し、領収証書を交付する。

このような一連の督促手続自体は督促が必要な滞納者に対して適切になされている。特に万代サービスセンターでは職員の1名を督促係専従とし滞納が大きくなるよう個別訪問を含めて熱心に対応している。しかし、それでも滞納者が絶えないのは、実際に家賃の支払能力を欠如している状態に陥っている者が存するからであろう。このような滞納者に対しては単に督促・催告をするだけでなく、家賃の減免手続の紹介、更には生活保護を含む福祉サービスの紹介やその申請の助言等も必要であると思われる。上述のとおり滞納者に対しては福祉部門との連携が求められるところであるが、市が対応する滞納家賃5ヶ月に至ってからは時機に遅れた感がある。指定管理者が滞納1ヶ月、2ヶ月の速い段階で、或いは度々滞納しがちな世帯に対しては早期に福祉サービスの紹介や連携を進めるべきである。この点、市と指定管理者の業務協定・仕様書には上述のように督促手続の規定はあるがこのような福祉部門との連携についての規定はない。今後の協定書・仕様書にはこのようなサービスも指定管理者の業務として盛り込むことを検討すべきであろうし、指定管理者においても各種福祉サービスについての研鑽が必要であろう。

## (2) 退去手続が適切に行われているか

市営住宅の居住者が退去し返還するに際しては原状回復義務を負う（条例36条）。これを受けて、指定管理者は退去者と現地立会いをして退去者が修繕（原状回復）する部分と市が修繕する部分を確認し、退去者に期限を定めて修繕する部分を指示する。その後、退去者の修繕完了を再び臨場して確認することとされている。この最後の臨場、現地の修繕完了確認作業が遅れ

ると市の修繕工事の着工も遅れ、ひいては空き家状態が長引くこととなる。

居住者の退去後、空き家状態の長く続くケースが散見されたのでこれについて調査したところ、【表4-27】のとおり白山サービスセンターでは最後の修繕完了確認の日が同じ日であるケースが複数あった。これは修繕完了確認日を特定の日とし、その日に退去修繕の確認業務をする日としていたためであろう。これでは退去者に期限を決めて修繕を求め、早期に市の修繕工事を行い、次の居住者を募集するという本来の事務手続に沿っていないといわざるを得ない。空き家状態が長引けばその分、家賃収入も減少するものであり、収支バランスにも悪影響となっている。

指定管理者は退去者の退去修繕の完了を早期に確認すべきである。

### (3) 修繕工事費の妥当性

指定管理者は工事費用30万円未満の修繕工事を実施することとされている。この修繕に充てるため各指定管理者には年間約4000万円の修繕工事費が管理料の中に計上されている（約500万円は空き家修繕費として日常的な修繕費とは別枠とされている）。

この修繕工事を行う際には、

- ・ 施工業者の選定にあたっては特定の業者に業務が集中することを防止するとともに、
- ・ 工事費の見積比較を行い必要経費の節減に努めること

とされている。上述のとおりこの修繕費は年度終了後速やかに精算しなければならず、余った分は市に返納しなければならないものである。

#### (i) 特定業者への業務集中

白山サービスセンターでのヒアリングでは修繕工事の発注先が特定の業者に集中する傾向はなかった。

これに対して万代サービスセンターでのヒアリングでは、発注先は指定管理を受託している大成有楽不動産㈱に発注されることが多く、発注率、発注金額ともに全修繕工事費のほぼ半分近くになっているとのことであった。

#### (ii) 見積合わせ

「新潟市営住宅及び共同施設の管理に関する年度協定書」の第2条に定め

る別紙「新潟市営住宅及び共同施設指定管理者業務仕様書」では施工業者の選定にあたっては、「新潟市競争入札参加者名簿」又は「新潟市小規模工事業等契約希望者登録名簿」に登載された地元業者を優先的に選定し、特定の業者に業務が集中することを防止すると共に、工事費の見積比較を行い必要経費の節減に努めることとされている。

この点について両サービスセンターでヒアリングしたところ、白山サービスセンターでは規定どおりの見積をとっているとのことであったが、万代サービスセンターではかならずしも規定どおりの見積をとっていないとのことであった。

万代サービスセンターでは工事費が30万円を超えることが予想されるとき及び空き家修繕の際には見積をとるが、電気、ガス等ライフライン系の修繕やその他、危険性を伴うもの、入居者の生活に支障を及ぼす修繕では、入居者の安全性や緊急性を重視し、見積を取らずに修繕工事に着工することが多いとのことであった。理由として、24時間、365日いつでも臨場し工事をしてくれる業者は限られてくるとのことである。この結果、上述のように発注先も関連会社の下請業者に集中しがちであるとのことであった。

(iii) 万代サービスセンターのように見積もとらず、特定の業者に工事を集中させるときは工事費が高止まりする可能性が高い。確かに、緊急の臨場や工事となると受注業者が限られてくる傾向はあろうが、他方で工事費の節減の面からは極力、見積をとり広く競争受注を促すべきであろう。

(iv) この点、市のチェックがどのように行われているかも問題となる場所である。市へのヒアリングでは、市は指定管理者が提出する修繕工事の報告書により工事内容と修繕費の比較をして適正かどうか判断し、必要に応じて工事写真や資料を提出させて確認しているということである。

しかし、上述の修繕工事の大半が関連会社の下請業者に発注されているという状況については、修繕の緊急性や入居者の安全性の確保を最優先させる必要があることを勘案した場合であっても、特定の業者が著しく多い修繕工事を請け負うことがないように、市がチェックする機能を保持することが望ましい。

なお、市は指定管理者との協定書において、市は定期的に指定管理者が管理する管理施設への立入等により現地で業務遂行状況の確認を行う

と定められている（第19条）が、平成23年以降同27年まで立入検査は一度も実施していないというものである。

- (v) 修繕工事費については、指定管理者は原則どおり工事費に応じて見積を徴することを励行し、且つ市は立入検査も含めて指定管理者の行う修繕工事の工事費、施工業者等についてよりチェック機能を果たすべきである。

#### 指 摘

- [1] 指定管理者が行う市営住宅の退去確認作業について、無駄な空き家状態を防ぐため、定められている退去修繕の期限どおり速やかに実施するよう指定管理者を指導すべきである。
- [2] 指定管理者が実施する修繕工事については立入検査も含め、工事費、工事施工業者の集中等について定期的にチェックし、問題があれば指定管理者に対して明確に改善指導をすべきである。

#### 意 見

指定管理者は家賃を滞納する入居者に対して督促することも業務とされているが、滞納者が区役所生活保護担当課等に相談に行くよう指導することも業務仕様書に明記し、指定管理者には福祉制度について研鑽させることも検討されたい。

## 第5章 市営住宅の維持管理に関する事項

### 第1 市営住宅の維持修繕

#### 1 市営住宅の維持修繕工事の概要

市営住宅の維持修繕は、財源の種類によって大きく2つに分かれている。1つは、国からの交付金と市起債を主な財源としたストック改善事業で、もう1つは、市営住宅・駐車場の使用料の一部を財源とした維持修繕事業である。

ストック改善事業は既存市営住宅ストックの有効利用を図り、安心安全で良好な住環境の整備を目的とし、定期的に必要に応じて実施される耐震改修、外壁改修、屋上防水改修、給水設備改修、屋外排水設備改修である。

また、維持修繕事業は交付金や市起債を財源としないもので、計画的な維持修繕を実施する大規模修繕、緊急の必要に応じて実施される緊急修繕、入居者の退去修繕後に実施される空き家の修繕の3つの業務区分がある。

なお、維持修繕事業費の総枠は市営住宅・駐車場の使用料の35%で、その予算配分は、空き家修繕費は同使用料合計額の15%以内、緊急修繕費は同14%以内、大規模修繕費は同6%以内として住環境政策課で配分している。

#### 2 工事年次計画について

- (1) 外壁改修工事については、新築又は前回改修から15年以上を経過した中高層耐火構造の住棟を対象とし、現地調査により緊急度の高い住棟を優先に実施している。平成23年度までは安全確保（外壁落下防止）により施工していたが、平成24年度以降は長寿命化（仕上材の耐候性・外壁の耐久性の向上）仕様により施工している。工事費は平成24年度が8908万円、同25年度が6228万円、同26年度が1億0623万円となっている。
- (2) 給水設備改修工事については、古い管から順次行っており鋼管からステンレス管や樹脂管に変更し、併せて給水方式が高置水槽のものについては直結給水又は加圧給水に変更し、設備の耐久性の向上や入居者の居住性の向上を図っている（なお、古い鋼管は錆が発生する場合がある。また、高置水槽は貯水するため衛生管理の問題がある）。工事費は平成24年度が3786万



円、同25年度が9427万円、同26年度が7978万円となっている。

- (3) 屋上防水工事については、新築又は前回改修から15年以上を経過した中高層耐火構造の住棟を対象とし、現地調査により緊急度の高い住棟を優先に実施している。平成23年度以降は長寿命化仕様（断熱防水等）により施工している。工事費は平成24年度が3631万円、同25年度が3392万円、同26年度が4515万円となっている。

### 3 空き家修繕

#### (1) 空き家修繕工事の分担

市営住宅の入居者が退去した部屋については、入居者負担により修繕がなされた後、新潟市の負担により空き家修繕が行われる。空き家修繕の対象は全ての空き家ではない。住環境政策課の担当者において抽選会の入居対象住宅とするに適すると判断した空き家を修繕対象とする。空き家修繕事務を執行するのは住環境政策課、委託を受けた公益財団法人新潟市開発公社（以下、「開発公社」という）、指定管理者である。指定管理者は30万円以下の空き家修繕は指定管理者が行い（平成26年度予算1220万円）、それ以外は住環境政策課（同予算1億4420万円）と開発公社（同予算6113万円）が担当する。新潟市と開発公社との間には委託契約が締結されており、開発公社には経年劣化や損傷程度の重い住戸を優先して渡しているという。

#### (2) 21大都市比較

【表5-1】は21大都市の空き家修繕費に関する比較表である。平成26年度の新潟市の一戸あたり空き家修繕費は、112万9803円（実施戸数200）で堺市の122万2874円（実施戸数168）に次いで高い。東京都の100万円（実施戸数7,973）よりも高い。熊本市（実施戸数565）や静岡市（実施戸数331）は20万円代であるし、21大都市平均の72万9243円に比し約1.5倍の高額となっている。

【表5-1】

## 空家修繕費について

	H22		H23		H24		H25		H26	
	実施戸数	平均単価	実施戸数	平均単価	実施戸数	平均単価	実施戸数	平均単価	実施戸数	平均単価
東京都	8,262	772,976	8,481	780,800	8,588	871,200	7,994	902,600	7,973	1,000,000
大阪府		575,701		496,110	—	—	—	—	—	—
札幌	820	478,646	780	503,582	753	583,103	834	549,774	768	593,812
仙台	282	784,633	320	486,822	293	626,814	310	531,000	303	577,506
さいたま	118	509,909	134	400,512	89	488,797	65	537,686	91	534,801
千葉	318	748,594	314	792,064	231	869,169	287	754,376	286	840,909
川崎	670	706,969	737	729,672	738	734,960	807	803,719	754	967,939
横浜	885	453,942	891	436,337	1,275	444,011	1,142	474,090	974	547,194
相模原	130	418,112	114	430,497	127	388,871	117	410,974	134	464,324
新潟	252	758,226	259	713,870	266	858,730	238	912,801	200	1,129,803
静岡	278	247,682	310	253,749	272	256,617	340	210,158	331	236,681
浜松	246	309,884	254	300,643	252	368,356	172	401,334	188	337,043
名古屋	2,135	475,537	2,205	430,092	2,468	473,011	2,723	490,163	2,926	620,796
京都	714	1,136,493	776	1,136,244						
堺	174	1,119,178	153	1,111,848	169	1,149,904	181	1,162,932	168	1,222,874
神戸	1,508	635,582	1,448	616,575	1,312	556,224	1,458	557,072	1,350	625,636
岡山	115	835,666	116	716,063	155	641,564	130	956,513	123	1,057,765
広島	351	772,205	341	615,284	281	813,625	260	813,875	284	935,832
北九州	1,551	626,441	1,846	615,748	1,204	981,517	1,350	953,918	1,498	809,446
福岡	1,007	658,452	1,015	675,493	1,102	829,561	1,079	943,335	1,067	1,070,253
熊本	445	131,000	541	271,000	445	344,900	568	288,200	565	283,000
平均	1,013	626,468	1,052	595,857	1,054	646,365	1,056	666,027	1,052	729,243
大阪市	3,390	618,846	3,241	654,642	3,067	686,940	2,804	649,063	2,988	593,941

※大阪府については、指定管理のため個別の事業費の把握が困難なため、回答不可

新潟市の空き家修繕の工事内容は、建築、電気設備、衛生換気設備、内装、防水、畳、ガス設備となっている。住環境政策課の説明によれば「平成26

年度及び平成27年度は耐震補強工事を行っている住棟の空き家修繕を見合わせているため、耐震補強工事のない住棟から空き家修繕を選定している。その結果、劣化程度の重い住戸を例年よりも多く修繕しているため、平成26年度は例年より高い」とのことである。

また、平成25年度から秋葉区、南区、西蒲区の風呂設備のない住棟について、空き家修繕工事の際に風呂設備を設置することになった（費用30万円）ことから、修繕費が嵩んだとのことである。

しかし、平成22年度まで遡っても新潟市は21大都市平均よりも空き家修繕費が高額で推移しており、修繕対象住戸選定や風呂設備の新規設置問題ではなく、費用が嵩むより根本的な問題があるのではないかと考えられた。

空き家修繕の予算は66%が住環境政策課執行分である。そこで、同課の空き家修繕事務の執行を監査することとした。

### (3) 監査

(i) 住環境政策課の空き家修繕工事施工業者の選定は規則等に従い適正になされているか

住環境政策課が執行する空き家修繕の業者選定は、「250万円以下であれば随意契約が可能（250万円以下は各課専決、250万円超は各区役所総務課・契約課）であるところ、新潟市契約規則第28条によれば、新潟市長は、随意契約をしようとするときは、（中略）特別の理由のあるものを除き2人以上の者から見積書を提出させなければならない。（中略）その他緊急を要する契約をするとき、見積書を提出させることが適当でないと認められるとき、又は価格が少額で見積書を提出させる必要がないと認められるときは、この限りではない」とある。住環境政策課では、この規定に従い見積書の徴収を行っているが、新潟市物品調達等発注基準及び業者選定要綱並びに物品契約：見積もり合わせ事務フローによれば10万円以上160万円以下は3者以上、160万円を超えるものについては6者以上を指名し、指名業者による見積もり合わせによって業者の選定がなされることとあり、この基準も参考に業者の選定をおこなっている。

この点、住環境政策課においては、区毎、工種毎に小規模工事に対応可能な指名業者リストを作成して名簿登載業者から絞り込み、原則として区内業者を優先して指名していることを平成26年度指名業者リスト表により確認した。

また、同表のうち設備業者指名リスト表記載の工事・指名業者と平成26年度工事請負・空家修繕記載の予定価格（250万円未満，100万円未満，50万円未満の区別が記載されている），工事，請負額とが照合可能な96件を調査したところ，指名業者が6者の工事が59件，同5者の工事が24件，同4者の工事が11件，同3者の工事が2件であった。

予定価格が160万円を超える工事については6者以上を指名しなければならない。そこで，指名業者が5者ないし3者の工事37件の予定価格の記載を調べたところ，34件は100万円未満ないし50万円で，指名業者数に問題はなかった。残り4件については250万円未満と記載されているだけなので，同4件の工事予定価格が160万円超なのか160万円以下なのか直接にはわからない。

しかし，同4件の請負額が101万7360円から155万1960円であることから，同4件の工事予定価格は160万円以下100万円超であったものと推認できる。

(ii) 指名業者との工事契約締結までの手続き，過程に問題はないか

平成26年度空き家修繕工事（200件）から無作為に工事契約9件（工事件数29件）を抽出し，指名業者に対し工事を発注する（契約を締結する）までの手続き，過程を調査した。

同9件の内容は，以下のとおりである。

工事番号 住政第1001号

工事件数	4件	
工事予定価格	①	1,047,000 円
	②	437,000 円
	③	467,000 円
	④	328,000 円
	合計	2,461,320 円 (税込)
指名業者数	6者 (3者辞退)	
見積金額	1,680,000 円 (決定)	
	1,928,000 円	
	2,068,000 円	

工事番号 住政第1002号

工事件数	4件	
工事予定価格	①	1,062,000 円
	②	88,000 円
	③	199,000 円
	④	350,000 円
	合計	1,834,920 円 (税込)
指名業者数	6者 (3者辞退, 1者無効)	
見積金額	1,488,000 円	
	1,477,700 円 (決定)	

工事番号 住政第1003号

工事件数	3件	
工事予定価格	①	850,000 円
	②	83,000 円
	③	477,000 円
	合計	1,522,800 円 (税込)
指名業者数	6者 (3者辞退)	
見積金額	1,720,000 円	
	1,170,000 円 (決定)	
	2,170,000 円	

工事番号 住政第2032号

工事件数	3件	
工事予定価格	①	292,000 円
	②	475,000 円
	③	513,000 円
	合計	1,382,400 円 (税込)
指名業者数	4者 (1者辞退)	
見積金額	1,020,000 円	
	2,000,000 円	
	920,000 円 (決定)	

工事番号 住政第2033号

工事件数	2件	
工事予定価格	①	715,000 円
	②	650,000 円
	合計	1,474,200 円 (税込)
指名業者数	4者	
見積金額	1,850,000 円	
	1,230,000 円	
	922,526 円 (決定)	
	1,448,000 円	

工事番号 住政第2034号

工事件数	2件	
工事予定価格	①	162,000 円
	②	717,000 円
	合計	949,320 円 (税込)
指名業者数	5者 (1者辞退)	
見積金額	513,000 円 (決定)	
	650,000 円	
	1,100,000 円	
	850,000 円	

工事番号 住政第2035号

工事件数	2件	
工事予定価格	①	685,000 円
	②	674,000 円
	合計	1,467,720 円 (税込)
指名業者数	5者 (2者辞退)	
見積金額	1,700,000 円	
	1,100,000 円	
	828,000 円 (決定)	

工事番号 住政第2036号

工事件数	4件	
工事予定価格	①	312,000 円
	②	295,000 円
	③	250,000 円
	④	301,000 円
	合計	1,250,640 円 (税込)
指名業者数	5者 (2者辞退)	
見積金額	816,000 円	
	800,000 円	
	750,000 円 (決定)	

工事番号 住政第2037号

工事件数	5件	
工事予定価格	①	65,000 円
	②	52,000 円
	③	310,000 円
	④	210,000 円
	⑤	192,000 円
	合計	895,320 円 (税込)
指名業者数	5者 (4者辞退)	
見積金額	780,000 円 (決定)	

上記9件の工事契約(以下、「本件修繕契約」という)締結までの手続きは住環境政策課の工事設計書作成(工事名称,仕様・規格,数量,単位,単価,金額などが記載されている),指名業者への通知,指名業者からの回答,最低価格の業者の決定,同業者との工事契約の締結という流れになっており,問題はなかった。

また,本件修繕契約締結までの過程は前記各表のとおりであり,指名業者の辞退が頻繁にあり,各業者の見積金額に不自然な点はなく,予定価格内で最低価格の業者に対し工事を発注しており,問題はなかった。

(iii) 指名業者への発注工事の内容に問題はないか

本件修繕契約の工事内容につき,工事設計書や現場の写真等から調査した。部屋によっては,内装・設備全般に修繕をかけているものもあれば,内装・設備の一部だけ修繕しているものもあった。そのため,工事予定金額が100万円を超える工事もあれば10万円以下の工事もあった(もっとも空き家修繕工事は工種毎に分離発注をするので,住戸全体の修繕費は一戸当たり113万円の高額となる)。

また,工事契約9件の発注方法は前記各表のとおりであり,指名業者の辞退が頻繁にあり,見積金額に不自然な点はなく,予定価格内で最低価格の業者に対し発注している。

(iv) 新潟市の空き家修繕工事費が他都市よりも高額になっていることの原因について

工事業業者の選定方法や工事契約の締結手続き・過程には,新潟市の空き家修繕工事費が他都市よりも高額になる原因は見当たらなかった。可能性として残るのは過剰修繕等修繕工事の内容の問題であるが,これも機械的に修繕を掛けているのではなく,個別具体的に修繕の必要性を判断しながら内容を決定している。

しかし,空き家修繕の前と後との写真を見て空き家修繕後の住戸が綺麗過ぎるという印象が拭えなかった。実際,空き家修繕工事の内容をみると,経年劣化した部材については,交換できるものは交換し,あるいは張り替え,当該内装・設備部分を新築同様とするのを基本としているようにも思えた。

居住者に変更がなければ,たとえ住戸の内装・設備の経年劣化が進んでいたとしても,経年劣化のみを理由とする修繕には応じない筈である。



また、内装・設備に使用上の問題がなければ、使える間は使って頂くというのは当たり前のことでもある。

ある程度経年劣化の進んだ内装・設備でも、使用上問題がなければ、そのまま使用すべしというのが基本であろう。当然、住環境政策課もそのような認識を持っており、戸当たりの修繕費の縮減内容（今後の方針）として、内装材について、多少の汚れや傷などは清掃のみとし、ひどい場合でも張り替えでなく、塗装にする。流し台などについて多少の汚れや傷などは清掃のみとし、なるべく取り換えではなく、再利用する。灯具、換気扇、コンセント・スイッチ類の更新については居住年数に応じた更新から劣化状況による更新するとしている。

しかし、平成26年度時点では、ある程度経年劣化の進んだ内装・設備の修繕をする際の「ある程度」の判断がまだ甘い結果、修繕費用が他都市より高額となっている可能性がある。

## 意見

空き家修繕工事の可否を判断するに際しては、ある程度の経年劣化の進んだ内装・設備でも、使用上問題がなければ、清掃するのみに留めそのまま使用することを基本方針とされたい。

## 4 耐震補強工事

建築物の耐震改修の促進に関する法律は、旧耐震建築物で階数が3以上かつ延べ床面積1000㎡以上の賃貸共同住宅を特定建築物とする。同法は特定建築物につき、耐震診断の実施と結果報告（期限・平成27年12月31日）を義務付け対象とすると共に耐震化率を平成27年までに90%に引き上げることを目標としている。

昭和56年6月前に着工し新耐震基準に満たない特定建築物については、耐震診断の実施と結果報告済みである。同住棟については平成25年度より順次耐震補強工事を実施し、平成27年度末までにすべての耐震補強工事を完了する計画である。

なお、特定建築物以外の旧耐震基準の市営住宅（簡易耐火造・木造を除く）で耐震工事が必要な9棟については、平成30年度までに耐震補強工事を完了する計画である。

## 第2 市営住宅の設備について

### 1 エレベーター設備について

3階建以上の市営住宅の79.3%はエレベーター設備がない。手摺があるとはいえ高齢の入居者等にとって、4階以上の階段の昇降は大変であろう。4階以上の住棟には、エレベーター設備があるに越したことはない。

しかし、住棟の構造上、エレベーター設備の追加設置は難しく、かつ、多額の費用がかかるので、現状はやむを得ない。

### 2 風呂設備と給湯設備について

- (1) 市営住宅の63.3%の住戸は浴室に風呂設備が設置されておらず、給湯設備が全くない。風呂設備のない住宅については、浴槽と風呂釜を自己負担で取り付けるか、レンタルをしなければならない。レンタルは新潟県住宅供給公社で行っており、取付けに4万6000円（もともと、前入居者が使用していたものを継続使用すれば取付け費用はかからない）、レンタル料は月額3080円となっている。風呂設備の無い市営住宅の家賃は月額1万円代のものが多い(家賃1万円を切っている住宅もある)。設備水準が低いことは利便性係数として家賃に反映される仕組みであるにしても、家賃が月額1万円代であるに対し風呂設備のレンタル料が月額3080円というのはいかにもバランスが悪い。

また、給湯設備が全くないというのも冬期の生活を考えると入居者に酷であろう。

- (2) 「一世帯一住宅」の実現が目標とされた時代であれば風呂設備や給湯設備のない住宅でも良かったのかもしれない。

しかし、住宅の質的向上が目標とされて久しく、空き家が急増している現在においては、風呂設備・給湯設備のないものは健康で文化的な生活を営むに足りる住宅とは言えないであろう。設備条件が悪く古い市営住宅に対する抽選倍率は低く需要は少ない。ストックの有効利用のためには設備条件を改善して需要の少ない古い住戸の需要を高める必要もある。

## 意見

新潟市は、平成25年度から秋葉区、南区、西蒲区の風呂設備のない住宅について、空き家修繕工事の際に風呂設備を設置することとした。

しかし、これを同3区に限定する合理的理由はない。費用対効果を考えれば、エレベーターがなく中期空き家となっている4、5階の古い住戸や長期空き家については改善対象から除外すべきであるが、その他の住戸については風呂設備を設置するとともに給湯設備の設置も検討すべきある。

## 第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項

### 第1 市営住宅のストック管理について

#### 1 新潟市営住宅ストック総合活用計画について

新潟市は、平成19年3月に「新潟市営住宅ストック総合活用計画」（以下、「新総合計画」という）を策定した。内容は以下のとおりである。

##### (1) 新総合計画の目的等

市営住宅は、近年、高齢者、障がい者、DV被害者への対応など、多様化する住宅困窮者に対し、公平かつ的確に供給される住宅セーフティネットの中核として、極めて重要な役割を有している。

さらに平成18年度に施行された住生活基本法においても、住宅ストックの量の充足、少子・高齢化、また、人口と世帯数の減少など、社会情勢の著しい変化から、「量」から「質」へ、新たな住宅政策への転換が求められている。

そのような中で、新潟市は、周辺市町村と合併を行い、合併建設計画を基本とした広域的な視点でのストック活用や計画的な建替えと修繕による既存ストックの有効活用、昭和40～50年代の量的供給促進時期の既存ストック更新費用に対する平準化をどのように進めるかが喫緊の課題である。

また、平成18年度より新潟市の住宅マスタープランである、「にいがた住まいの基本計画が実施され、「地域の特色と魅力に溢れ、安心して住み続けたい、にいがた住まいづくり」に向けた施策の推進が求められている。

このような背景を受け、効率かつ効果的な住宅セーフティネットの構築と安全で安心して暮らせる住まいの確保を図るため、ストックを総合的に活用することを目的に「新総合計画」を策定した。

##### (2) 新総合計画の計画期間

計画期間は、国の住生活基本計画との整合を考慮し、平成18年度から同27年度の10年間とする。

### (3) 市営住宅の需要

#### (i) 住宅困窮世帯3分位

新総合計画は、需要推計のために住宅の困窮の度合いに応じて世帯を3位に分類している。

第1位困窮世帯は「現在、住宅に困窮し、公営住宅入居基準を満たし、市営・県営住宅に入居している世帯または入居申込みをしている世帯」とする。

第2位困窮世帯は「公営住宅入居基準を満たし、現在、最低居住水準以下の民間賃貸住宅に居住している、質的な住宅困窮世帯」とする。

第3位困窮世帯は「公営住宅入居基準における、政令により裁量階層までの入居が認められている世帯」とする。ここでの推計は、裁量階層世帯の代表的な60歳以上の民間賃貸住宅に居住している単身世帯を対象として行う。

#### (ii) 平成18年度現在の新潟市における市営住宅及び県営住宅の需要推計

平成18年12月1日現在の新潟市の市営住宅は66団地、459棟、5646戸（県営住宅は2234戸）であったが、各統計データ及び平成21年度施行予定の入居基準を基に推計すると以下のとおりとなる。

第1位困窮世帯 7,315世帯（うち、待機世帯数900）

第2位困窮世帯 980世帯

第3位困窮世帯 3,600世帯

#### (iii) 平成27年度の新潟市における市営住宅及び県営住宅の需要推計

平成18年度現在の需要推計値を基に新潟市の平成27年の推計世帯数により、推計すると以下のとおりとなる。

第1位困窮世帯 7,690世帯

第2位困窮世帯 1,050世帯

第3位困窮世帯 3,880世帯

#### (iv) 将来の市営住宅及び県営住宅需要

第2位困窮世帯については、現在、市営住宅に申し込みを行っていないため、現に住宅に困窮しているとは考えられず、今後民間賃貸ストックが優良なものに移行することが期待されるため、市営住宅の対象としない。

第3位困窮世帯については、退職した世帯が多いため収入は基準を満たしているものの、経済的な困窮を判断する財産については不明であること、また、現在、市営住宅に申し込みを行っていないため、現に住宅に困窮しているとは考えられず、高齢者円滑入居や高専賃等の住宅施策、高優賃の新規供給などにより民間賃貸ストックの優良化が期待されるため、市営住宅の対象としない。

市営住宅及び県営住宅需要は平成27年をピークに減少するものと考えられる。

よって、以下のとおり、将来の需要を推測する。

平成27年の需要 7,700戸（うち、市営住宅5,500戸）

平成37年の需要 7,450戸（うち、市営住宅5,200戸）

#### (V) 新総合計画の市営住宅ストック活用の基本方針

基本目標から、市営住宅ストック活用の基本方針は、「既存活用型」とし、以下の方法により実施する。

- ・ 管理戸数の適正化

現在の管理戸数 5,646戸

↓

平成27年 5,500戸

平成37年 5,200戸

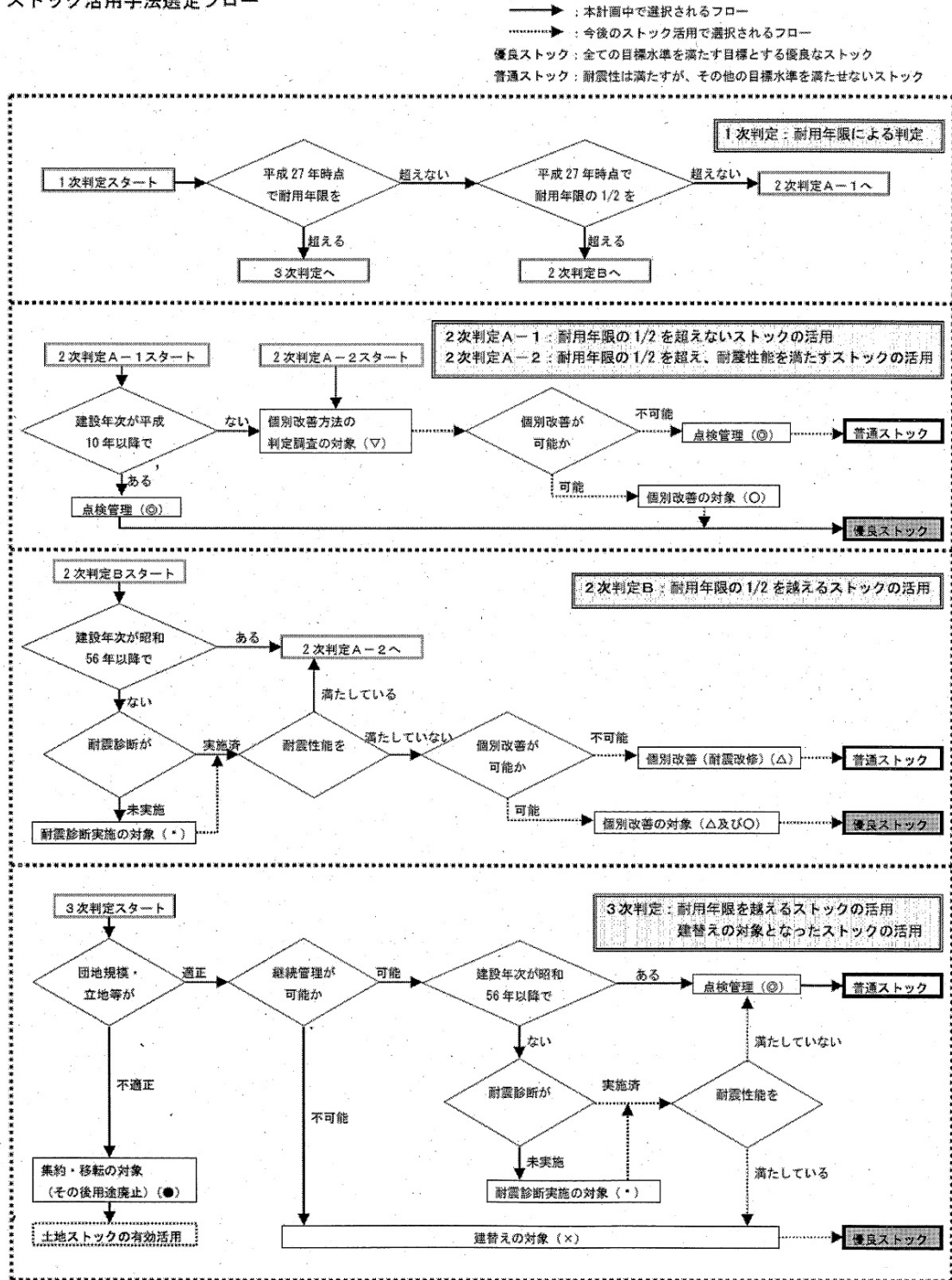
- ・ 耐用年限を勘案し、費用対効果の検討を行い、有効な手法でのストック活用
- ・ 団地の規模及び立地について適切に判断し、団地の集約や用途廃止も視野に入れた土地の有効活用

#### (vi) 新総合計画におけるストック活用手法

新総合計画のストック活用手法の選定フローは【図6-1】のとおりである。

【図6-1】

ストック活用手法選定フロー



【図6-1】の選定フローのうち、建替えの対象、集約・移転・用途廃止の対象となるストックの判定は次のとおりである。

第1次判定において、平成27年時点で耐用年限を超えるストックで、当該住棟について団地規模及び立地等が管理効率、敷地効率等が不適正と判断された場合（特に、管理効率の悪い小規模住宅など）には、集約・移転、その後用途廃止を行う。

また、平成27年時点で耐用年限を超えるストックで、当該住棟について団地規模及び立地等が管理効率、敷地効率等が適正と判断された場合においても、住棟自体が継続管理不可能であると判断された場合には、建て替え対象として建替えを進める。

#### (vii) スtock活用手法の選定結果

以上の選定の結果、建替え対象と判断された住棟は、木造・簡易耐火平屋111棟（325戸）、簡易耐火造2階建2棟（12戸）で合計113棟（337戸）となった。

また、用途廃止と判断された住棟は木造・簡易耐火平屋134棟（230戸）、簡易耐火造2階建3棟（20戸）で合計137棟（250戸）となった。

## 2 新潟市営住宅長寿命化計画について

### (1) 国の公営住宅等長寿命化計画策定指針について

国は平成21年3月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を公示したが、その背景事情は以下のとおりである。

公営住宅分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっており、公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を実現するうえで、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要となっている。

さらに、予算執行調査によれば、築後30年以上の公営住宅ストックが大量に存在する一方で、都道府県での老朽化したストックに関する長寿命化の視点を含めた効率的な更新計画等の策定が不十分とされており、今後の改善



点として、住棟毎の整備・管理台帳等データベースの整備、長寿命化計画の策定が必要とされる。

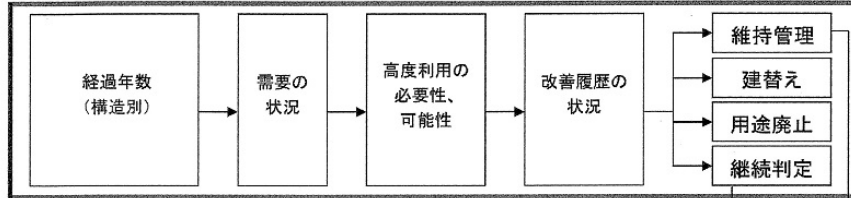
上記指針により、公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック改善事業に対する助成の前提となる計画であると位置付けられた（平成26年度以降は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業、建替事業以外は助成対象としない）。なお、既存の公営住宅ストック総合活用計画の内容を充実させ、公営住宅等長寿命化計画とすることも可能とされた。

同指針のストック活用選定フローは、【図6-2】のとおりである。

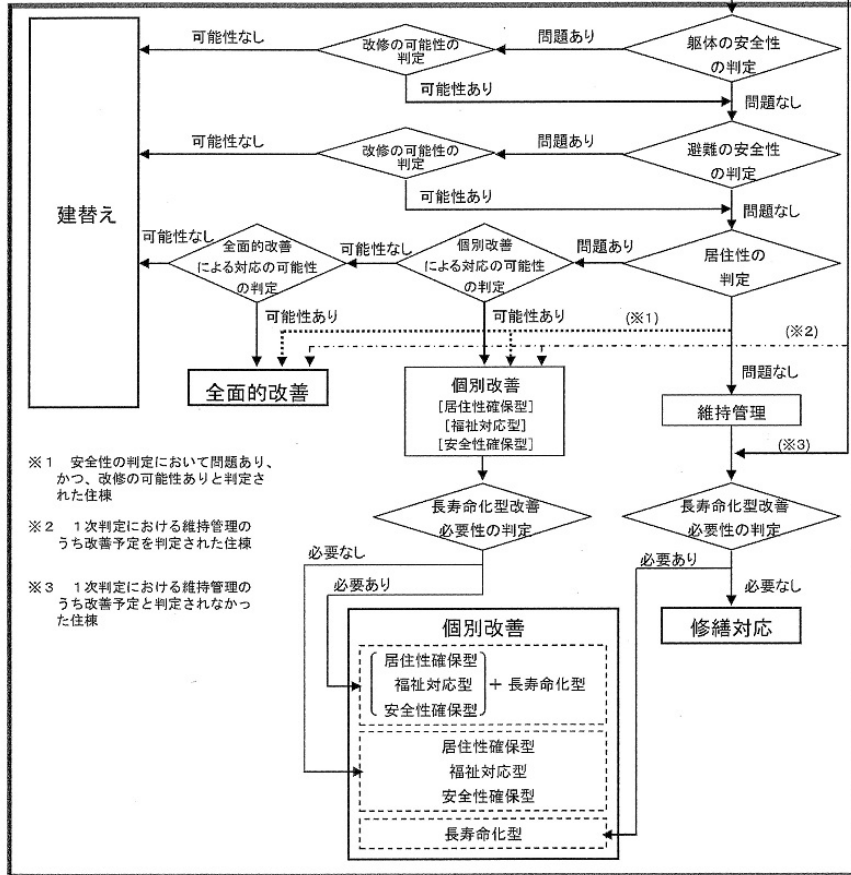
【図6-2】

《手法選定のフロー》

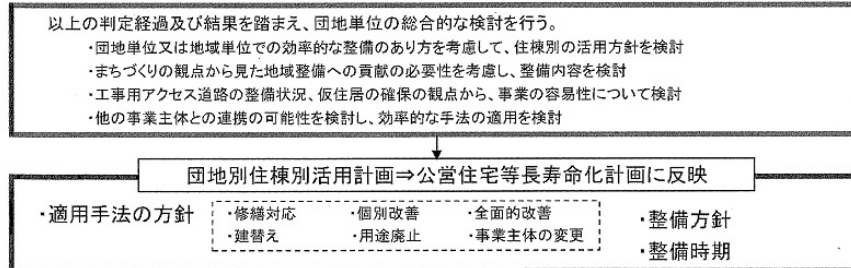
1次判定(団地及び住棟単位の社会的特性による判定)



2次判定(住棟単位の物理的特性による判定)



3次判定(団地単位の総合的検討)



(2) 新潟市の長寿命化計画について

(i) 新潟市は、平成21年度に「新潟市営住宅長寿命化計画」（以下、「長寿命化計画」という）を策定した。計画期間は平成21年度から同30年度までの10年間である。長寿命化計画は、市営住宅の既存ストックの長寿命化を図るために、新総合計画の内容を踏まえ、新たに長寿命化に係る内容を盛り込み、発展・統合したものであると説明されている。

(ii) 長寿命化計画は、平成23年3月に時点修正され変更された（以下、「平成23年度計画」という）。平成23年度計画の住棟別活用計画によれば、建替え対象は、①耐用年限が超過又は計画期間内に超過する住棟、②一定の居住水準が確保できない住棟、③敷地要件が建替えに適合する住棟とされる。

また、用途廃止対象は、①耐用年限が超過又は計画期間内に超過し、②団地規模が建替えに適さない住棟とされている。

平成23年度計画による建替え対象の住棟は、93棟（959戸）である。建替え対象の住棟に一定の居住水準が確保できない住棟が追加されたことにより、耐火構造の22棟が追加された。この22棟は、耐用年限の到来が20年以上先であるが低居住水準（面積、洗面所）の住棟であった。

また、用途廃止の住棟は、146棟（288戸）で木造・簡易耐火平屋構造ないし簡易耐火2階建である。

(iii) 長寿命化計画は、平成26年3月に変更された（以下、「平成26年度計画」という）。平成26年度計画により、建替え対象の住棟は70棟（810戸）に減った。

また、用途廃止の住棟は168棟（397戸）に増えた。

活用手法の選定基準は前回計画と同じであるが、平成23年度計画に比し、建替え対象の住棟は24棟減（143戸減）、用途廃止の住棟は23棟増（141戸増）となっている。

(iv) 新潟市は平成27年3月に「新潟市営住宅長寿命化計画」（以下、「新長寿命化計画」という）を改訂した。新長寿命化計画については平

成 21 年度に策定された長寿命化計画の内容を踏まえ、新たに「にいがた住まい環境基本計画」に併せて改訂したものであり、今後策定される「新潟市公共建築物長寿命化指針」を反映させていると説明されている。

新長寿命化計画の活用手法選定フローは【図 6-3】のとおりである。従前の耐用年限経過の有無という形式的な画一的基準がなくなり、建築年次、住棟の構造、躯体の安全性等の改善可能性、需要の見込み、高度利用の必要性・可能性を踏まえ、個別事情を勘案した総合判断に変更された。これは、平成 21 年 3 月に国が示した長寿命化計画策定指針の選定基準に沿うものである。

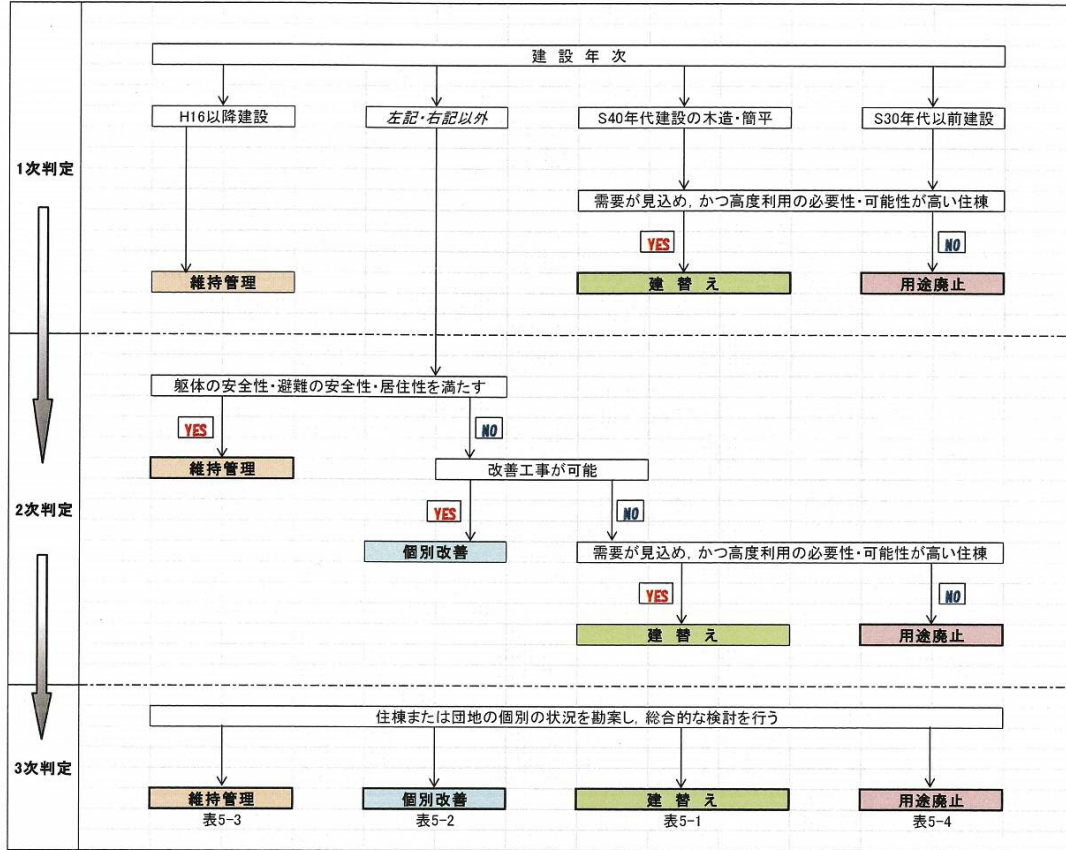
新長寿命化計画により、建替え対象とされた住戸は日和山住宅の 11 棟（40 戸）のみとなった。その他の建替え対象住棟を平成 26 年度計画と比較すると物見山第 1 住宅の 11 棟が用途廃止に、その余は個別改善に変更された。

また、用途廃止対象とされた住棟は、85 棟（264 戸）となり、大幅に減っている。大幅減の理由は合併建設計画のあった住戸が計画どおり用途廃止とされたこと、耐用年限が経過して間もない住戸や低居住水準（面積）の住戸について活用手法を用途廃止から個別改善に変更したことによる。

新長寿命化計画により、新規に用途廃止とされたのは、物見山第 1 住宅の 11 棟（簡易平又は簡 2）である。これは、建替えから用途廃止への変更であった。

【図 6 - 3】

手法選定フロー



(3) 監査

- (i) 市営住宅の建替えは、平成23年度以降計画どおり、実行されたか  
 平成23年度計画において建替えとされた住棟につき、その後の計画における活用手法を整理すると、【表6-4】のとおりである。

【表6-4】

住宅名	棟名	平成23年3月計画	平成26年3月計画	平成27年3月計画
日和山	A	建替え	建替え	個別改善
	B	建替え	建替え	個別改善
桃山町第1	A	建替え	建替え	個別改善
	B	建替え	建替え	個別改善
	C	建替え	建替え	個別改善
	D	建替え	建替え	個別改善
	E	建替え	建替え	個別改善
秋葉通	A	建替え	建替え	個別改善
	B	建替え	建替え	個別改善
	C	建替え	建替え	個別改善
	D	建替え	建替え	個別改善
	E	建替え	建替え	個別改善
物見山第1	1	建替え	建替え	用途廃止
	2	建替え	建替え	用途廃止
	3	建替え	建替え	用途廃止
	4	建替え	建替え	用途廃止
	5	建替え	建替え	用途廃止
	6	建替え	建替え	用途廃止
	7	建替え	建替え	用途廃止
	8	建替え	建替え	用途廃止
	9	建替え	建替え	用途廃止
	10	建替え	建替え	用途廃止
	11	建替え	建替え	用途廃止
平和台	1	建替え	用途廃止	用途廃止
	2	建替え	用途廃止	用途廃止
	3	建替え	用途廃止	用途廃止
	4	建替え	用途廃止	用途廃止
	5	建替え	用途廃止	用途廃止
	6	建替え	用途廃止	用途廃止
	7	建替え	用途廃止	用途廃止
	8	建替え	用途廃止	用途廃止
	9	建替え	用途廃止	用途廃止
	10	建替え	用途廃止	用途廃止
	11	建替え	用途廃止	用途廃止
	12	建替え	用途廃止	用途廃止
	13	建替え	用途廃止	用途廃止
	14	建替え	用途廃止	用途廃止
	15	建替え	用途廃止	用途廃止
	16	建替え	用途廃止	用途廃止
	17	建替え	用途廃止	用途廃止
	18	建替え	用途廃止	用途廃止
	19	建替え	用途廃止	用途廃止
	20	建替え	用途廃止	用途廃止
	21	建替え	用途廃止	用途廃止
	22	建替え	用途廃止	用途廃止
	23	建替え	用途廃止	用途廃止
	24	建替え	用途廃止	用途廃止
	25	建替え	用途廃止	用途廃止

住宅名	棟名	平成23年3月計画	平成26年3月計画	平成27年3月計画
平和台	26	建替え	用途廃止	用途廃止
	27	建替え	用途廃止	用途廃止
	28	建替え	用途廃止	用途廃止
	29	建替え	用途廃止	用途廃止
	30	建替え	用途廃止	用途廃止
	31	建替え	用途廃止	用途廃止
	32	建替え	用途廃止	用途廃止
	33	建替え	用途廃止	用途廃止
松島	A	建替え	建替え	個別改善
	B	建替え	建替え	個別改善
曾野木	いそぎく	建替え	建替え	個別改善
	かんな	建替え	建替え	個別改善
	ききょう	建替え	建替え	個別改善
	うめ	建替え	建替え	個別改善
	えぞまつ	建替え	建替え	個別改善
	あじさい	建替え	建替え	個別改善
	そてつ	建替え	維持保全	維持管理
	こすもす	建替え	建替え	個別改善
新津田島	簡耐1号	建替え	建替え	なし
	簡耐2号	建替え	建替え	なし
	木造1号	建替え	建替え	なし
	木造2号	建替え	建替え	なし
	木造3号	建替え	建替え	なし
	木造4号	建替え	建替え	なし
	木造5号	建替え	建替え	なし
	木造6号	建替え	建替え	なし
	木造7号	建替え	建替え	なし
	木造8号	建替え	建替え	なし
	木造9号	建替え	建替え	なし
	木造10号	建替え	建替え	なし
	2種木造1号	建替え	建替え	なし
	2種木造2号	建替え	建替え	なし
2種木造3号	建替え	建替え	なし	
2種木造4号	建替え	建替え	なし	
新鯨潟	新鯨1	建替え	建替え	なし
	新鯨1	建替え	建替え	なし
	新鯨1	建替え	建替え	なし
	新鯨2	建替え	建替え	なし
	新鯨2	建替え	建替え	なし
	新鯨2	建替え	建替え	なし
巻1区第1	1	建替え	建替え	なし
	1	建替え	建替え	なし
	1	建替え	建替え	なし
	1	建替え	建替え	なし
	1	建替え	建替え	なし

平成23年度計画において建替えとされた93の住棟のうち、建替えが実行されたのは、新津田島、新鯨潟、巻1区第1の合計27棟である（新長寿命計画の対象住棟に記載のない住棟は、平成26年度計画が実行されたことによる）。それ以外の住棟は平成26年度計画により活用手法が個別改善に変更されている。なお、物見山第1については、建替えと用途廃止が混在しており、平成27年3月に用途廃止に変更された11棟と建替えられた物見山A棟（8戸）がある。

よって、住棟の建替え計画は適切に実行されていると認められる。

(ii) 市営住宅の用途廃止は、平成23年度以降計画どおり、実行されたか

平成23年度計画において用途廃止とされた住棟につき、その後の計画における活用手法を整理すると、【表6-5】のとおりである。



【表6-5】

住宅名	棟名	平成23年3月計画	平成26年3月計画	平成27年3月計画
寺尾第3		用途廃止	用途廃止	用途廃止
日和山	1	用途廃止	建替え	建替え
	2	用途廃止	建替え	建替え
	3	用途廃止	建替え	建替え
	4	用途廃止	建替え	建替え
	5	用途廃止	建替え	建替え
	6	用途廃止	建替え	建替え
	7	用途廃止	建替え	建替え
	8	用途廃止	建替え	建替え
	9	用途廃止	建替え	建替え
	10	用途廃止	建替え	建替え
	11	用途廃止	建替え	建替え
松浜町	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3	用途廃止	用途廃止	なし
	4	用途廃止	用途廃止	なし
	5	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	6	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	7	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	9	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	11	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	寿楽園A	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	寿楽園B	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	寿楽園C	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	寿楽園D	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	寿楽園E	用途廃止	用途廃止	なし
寿楽園F	用途廃止	用途廃止	なし	
中野第1	1号	用途廃止	用途廃止	なし
	2号	用途廃止	用途廃止	なし
	3号	用途廃止	用途廃止	なし
	4号	用途廃止	用途廃止	なし
	5号	用途廃止	用途廃止	なし
	6号	用途廃止	用途廃止	なし
	7号	用途廃止	用途廃止	なし
	8号	用途廃止	用途廃止	なし
	9号	用途廃止	用途廃止	なし
	10号	用途廃止	用途廃止	なし
	11号	用途廃止	用途廃止	なし
	2種1号	用途廃止	用途廃止	なし
	2種2号	用途廃止	用途廃止	なし
	2種3号	用途廃止	用途廃止	なし
中野第2	1号	用途廃止	用途廃止	なし
結	簡耐1号	用途廃止	用途廃止	なし
	簡耐2号	用途廃止	用途廃止	なし
	木造1号	用途廃止	用途廃止	なし
	木造2号	用途廃止	用途廃止	なし
	木造3号	用途廃止	用途廃止	なし
	木造4号	用途廃止	用途廃止	なし
	2種木造1号	用途廃止	用途廃止	なし

住宅名	棟名	平成23年3月計画	平成26年3月計画	平成27年3月計画
結	2種木造2号	用途廃止	用途廃止	なし
	2種木造4号	用途廃止	用途廃止	なし
	2種木造5号	用途廃止	用途廃止	なし
鯨潟	1	用途廃止	用途廃止	なし
	1	用途廃止	用途廃止	なし
	1	用途廃止	用途廃止	なし
	1	用途廃止	用途廃止	なし
	1	用途廃止	用途廃止	なし
鯨潟	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	3	用途廃止	用途廃止	なし
戸頭	1	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
菱潟	1	用途廃止	用途廃止	なし
	1	用途廃止	用途廃止	なし
	1	用途廃止	用途廃止	なし
栄町	2種簡平	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2種簡平	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2種簡平	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2種簡平	用途廃止	用途廃止	なし
天ヶ沢	1	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	3	用途廃止	用途廃止	なし
	4	用途廃止	用途廃止	なし
	5	用途廃止	用途廃止	なし
	6	用途廃止	用途廃止	なし
	7	用途廃止	用途廃止	なし
	8	用途廃止	用途廃止	なし
	9	用途廃止	用途廃止	なし
	10	用途廃止	用途廃止	なし
	11	用途廃止	用途廃止	なし
	12	用途廃止	用途廃止	なし
	13	用途廃止	用途廃止	なし
	14	用途廃止	用途廃止	なし
	15	用途廃止	用途廃止	なし
	16	用途廃止	用途廃止	なし
	17	用途廃止	用途廃止	なし
	18	用途廃止	用途廃止	なし

住宅名	棟名	平成23年3月計画	平成26年3月計画	平成27年3月計画
小須戸新栄町	1	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	なし
	3	用途廃止	用途廃止	なし
	4	用途廃止	用途廃止	なし
亀田東町	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	4	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	6	用途廃止	用途廃止	用途廃止
天神町	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	1	用途廃止	用途廃止	なし
	1	用途廃止	用途廃止	なし
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	4	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	4	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	4	用途廃止	用途廃止	用途廃止
4	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
4	用途廃止	用途廃止	なし	
卷1区第2	1	用途廃止	用途廃止	なし
卷12区	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
卷13区第1	1	用途廃止	用途廃止	個別改善
	1	用途廃止	用途廃止	個別改善
	1	用途廃止	用途廃止	個別改善
	2	用途廃止	用途廃止	個別改善
卷13区第2	1	用途廃止	用途廃止	個別改善
卷13区第3	1	用途廃止	用途廃止	個別改善
	2	用途廃止	用途廃止	個別改善
	3	用途廃止	用途廃止	個別改善
赤縮	1	用途廃止	用途廃止	個別改善
	1	用途廃止	用途廃止	個別改善
	2	用途廃止	用途廃止	個別改善
	2	用途廃止	用途廃止	個別改善
	2	用途廃止	用途廃止	個別改善
前田	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	1	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	2	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止
	3	用途廃止	用途廃止	用途廃止

平成23年度計画において用途廃止とされた145の住棟のうち、寺尾第3住宅の1棟、松浜町住宅の10棟、柴町住宅の3棟、亀田東住宅の3棟、天神町住宅の16棟、前田住宅の7棟の合計40棟の住棟については、平成27年3月時点で用途廃止が実施されていない（計画のままとなっている）。

しかし、政策空き家の状況からすると、これらについては、入居者がおり用途廃止ができない状況であることが分かる。

また、新長寿命化計画において日和山住宅の11棟は建替えに、巻13区第1ないし第3住宅の8棟、赤縮住宅の5棟の合計13棟については個別改善に変更されている。

その他の81の住棟については、用途廃止が実施されている。

よって、住棟の用途廃止計画は適切に実行されていると認められる。

### 3 新潟市における市営住宅の建替え、用途廃止計画と整備（新規建設）計画について

#### (1) スtock活用計画の策定・変更

- ① 平成19年3月に新総合計画が策定された。これは、計画期間終期の平成27年度までに耐用年限が経過する住棟で、敷地要件（団地規模及び立地等の管理効率、敷地効率）が不適正であれば用途廃止、適正でかつ住棟自体が継続管理不能であれば建替えとするものである。
- ② 平成21年度に長寿命化計画が策定された。計画期間を平成30年度までとし、建替え、用途廃止選定基準は新総合計画基準に低居住水準を追加した。
- ③ 長寿命化計画は平成23年3月に時点修正を加え変更されたが、建替え、用途廃止の選定基準に変更はない。
- ④ 長寿命化計画は平成26年3月にも変更されたが、建替え、用途廃止の選定基準に変更はない。
- ⑤ 長寿命化計画は平成27年3月に新長寿命化計画に改訂された。これにより、従前の耐用年限経過の有無という形式的な画一的基準が姿を消し、Stockの活用手法選定は、建築年次、住棟の構造、躯体の安全性等の改善可能性、需要の見込み、高度利用の必要性・可能性を踏まえ、個別事情を勘案した総合判断に変更された。

## (2) 監査

### (i) 平成23年度計画と平成26年度計画による建替え、用途廃止の選定判断は適切か

平成21年度に策定された長寿命化計画は、平成23年度と平成26年度に時点修正を加えられたが、建替え、用途廃止の選定基準としての耐用年限要件、敷地要件、低居住水準要件、継続管理可能要件という4要件に変更はない。したがって、平成23年度に、建替え対象とされた住棟はその後建替えられ、用途廃止とされた住棟は、その後用途廃止にされる筋合いである。

そこで、平成23年度計画と同26年度計画を比較してみると、建替え選定の住棟が用途廃止（平和台住宅）あるいは維持保全（曾野木住宅そてつ棟）に、用途廃止選定の住棟が建替え（日和山住宅）に変更されていることが分かる。これらは、選定基準に変更がないにも拘らず、住棟の活用手法が変更されたものと言え、選定の適切さに疑問が残る。

### (ii) 新長寿命化計画による活用手法の選定は適切か

建替え対象住棟は、平成26年度計画では69棟（816戸）とされていたが新長寿命化計画では11棟（40戸）と大幅減とし、活用手法を個別改善に変更している。これは、国の長寿命化計画指針に沿い、かつ、財政負担を抑えるもので内容的には適切である。

しかし、国の長寿命化計画指針は既に平成21年に示されていた。その際、新潟市は新総合計画の名称を「長寿命化計画」と変更したが、耐用年限要件や低居住水準要件という形式的な基準を残してきた。そのため、平成26年度計画とその1年後に策定された新長寿命化計画との間に大きな隔たりが生じてしまった。

## 意見

建替えや用途廃止は多額の財政負担によって建設された住棟の除去を伴い、かつ、住棟の新規建設にも関連するものであるから、短期間のうちにストック活用手法が変遷するのは適切ではない。中長期的な視野のもとに慎重かつ的確に対象住棟を選定されたい。

## 第2 市営住宅の新規建設計画について

### 1 新規建設の実績

この10年間における市営住宅の新規建設の実績は、平成18年の藤見第1B号棟（一般向け30戸，バリアフリー化），平成19年の藤見第2E号棟（一般向け22戸，障がい者向け2戸），平成26年の亀田向陽（子育て世帯向け47戸，シルバーハウジング24戸）である。

しかし，新潟市には市営住宅の新規建設に関し，明確な目標ないし基準が見当たらない。

新総合計画は，基本的に既存ストックの活用に関するものである。同計画は，市営住宅ストック活用の基本方針を「既存活用型」とした上で，平成18年12月1日時点の市営住宅の管理戸数5,646戸から平成27年に5,500戸，平成37年5,200戸に適正化するとしている。

しかし，これは需要推計から市営住宅の需要が平成27年をピークに減少に転じ，その需要が平成27年に5,500戸，平成37年5,200戸と予想されることを根拠としたものであり，市の政策目標として積極的に市営住宅の管理戸数を減らすというものではない。

実際，平成27年4月1日時点の市営住宅の管理戸数は，5,625戸となっており，平成18年12月1日からほとんど減っていない。この管理戸数は，市町村合併の際に策定した短期的な合併建設計画と既存ストックの活用計画に従った個別活用の結果に過ぎないと思われる。

### 2 新規建設に関する計画ないし目標の不在

これまでの市営住宅の新規建設計画は，住環境政策課が予算を睨みながら状況判断により立案したものであろう。

住宅セーフティネット基本方針は，住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するためには，公営住宅の的確な供給に加えて，地域優良賃貸住宅，公的賃貸住宅の的確な供給並びに住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進すること，都道府県計画に定められた目標量を踏まえ，真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給すること，低額所得者の心身の状況，世帯構成等を踏まえて，これらの者に適した規

模、構造等の住宅を的確に供給すること、地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要であることなど指摘している。

しかるに、多額の財政負担を伴い、かつ、住宅セーフティネットとしての使命を担う市営住宅の新規建設について、新潟市が中長期的な目標ないし計画を持たないことは大きな問題である。

## 意見

市営住宅の新規建設につき、中長期的な計画ないし目標のない状況で、市営住宅を有効、適切かつ効率的に整備することは困難である。各種施策を一体的に推進することを前提とした上で、住宅困窮世帯の実情や地域の需要に基づき、地域ごとそして市全体の中長期的な市営住宅の建設目標ないし建設計画を策定されたい。

### 3 住宅困窮世帯の実情や地域の需要について

- (1) 新総合計画は、平成27年の新潟市における市営住宅及び県営住宅の需要を統計などから推計している。

市営住宅整備計画の参考データとして市全体の需要を推計することは必要である。

しかし、具体的な需要は入居希望者が入居対象とする市営住宅の分布を前提として推計できるのではないだろうか。市営住宅・県営住宅の分布は偏っており、区別でその構成比をみると東区は41.2%、北区は19.2%となっているのに対し、南区は1.0%、西区は4.8%、西蒲区は1.4%に過ぎない。東区や北区に市営住宅・県営住宅が多いからと言って、南区や西区の住民が東区や北区のある市営住宅に入居申し込みをすることには抵抗があろう。住居は、生活の拠点であるから付近に職場、学校があり、友人・知人の住居地周辺に住んでいる場合が多いからである。

- (2) 県営住宅・市営住宅の分布に著しい偏りのある新潟市においては、地域や区によって受給バランスにかなりの違いが存することが推測される。

許容される財政負担の範囲で、いかにその供給量の不公平を解消し、住宅セーフティネットとして機能させるかが本来の課題であろう。

#### 意見

統計等から住宅困窮世帯の需要を推計する場合、市全体の他に、地域、少なくとも区毎の需要推計も行うべきである。



### 第3 市営住宅供給（建替えも含む）の方向性について

#### 1 新潟市の方向性

この10年間に新規建設された市営住宅は125戸しかなく、その間、市営住宅の管理戸数も21戸減っている。

新潟市の需要推計による適正戸数も将来の需要減少を見込んでいる。新潟県住生活基本計画（平成18年策定）も平成23年の改定により公営住宅の供給目標を減らしている。新潟市の建替え計画も平成27年3月策定の新長寿命化計画において従前の69棟（816戸）から11棟（40戸）へと大幅に減少している。

新潟市は、市営住宅の建替えや新規建設については縮小方向ということなのであろう。

#### 2 財政事情からみた直接供給についての将来の見通し

市営住宅の供給不足は、平成50年以降、如何ともし難い状況に陥る見通しである。市営住宅の既存ストックは、23年後の10年間（平成50年から同59年）で1712戸（30%）の耐用年限が経過する。平成60年代も1677戸で同規模となっている。直近に建設された亀田向陽住宅の一戸当たりの建設費用1576万円（建設費11億1899万円÷71戸）を前提に計算すると平成50年代の10年間で269億8112円、1年あたり26億9811万2000円の財政負担となる。これは、現在の市営住宅・駐車場賃料年間収入の約2倍の金額である。それまでに市営住宅の戸数は減少し、老朽化が進むので賃料収入はもっと少なくなり、修繕費は現在より嵩んでいる筈である。法定の耐用年限が即、住棟の物理的耐用年限ではないが、現行制度を前提とする限り、平成50年以降、適正戸数を維持する方向で市営住宅の建替え事業を継続することは無理というほかない。市営住宅の新規建設についても同様である。

#### 3 住宅困窮者への対応

将来、新潟市において市営住宅の適正戸数を維持することができなくなると

なれば、①入居者を絞り込む、②入居契約は期限付きとする、③補完として民間賃貸住宅を利用する、とするほかないであろう。この方向性については既に住宅セーフティネット基本方針で示されている。

## 第4 市営住宅制度の問題点の確認

### 1 住宅セーフティネット機能

市営住宅は住宅セーフティネットであると位置づけられている。

しかし、住宅セーフティネットとして多額の税金を投入していながら、市民の需要（現状、入居希望の4世帯に1世帯の入居も叶わない、中央区の抽選倍率は20倍を超えている）に対応できず、また、将来的にも対応できる見込みのない現状は住宅セーフティネットとして十分に機能しているとは言い難い。

### 2 結果の平等

市営住宅への申し込みの機会は平等に保障されていると言っても、同じ住宅困窮世帯であり、同じ入居資格がありながら市営住宅に入居できる世帯と入居できない世帯があるという結果の不公平が生じている。弱者救済を目的とする福祉政策に機会の平等はなじまない。

現状では、市民に対し不平等な扱いをしているとの誹りを免れないであろう。

### 3 生活保護水準世帯の存在

新潟市民の約7割の交通手段は自動車である。

ところが、生活保護を受けるには補足性の原則（保護は、利用しうる資産、能力その他自分の力でできるだけ努力し、さらに親族等の扶養や、年金制度をはじめとする他の法律や施策の援護などを全て活用しても、なお生活の維持ができない場合に、初めて受けられる）に基づき、余剰資産の処分活用という角度からの自動車の保有・使用の原則禁止という条件がある。

また、同原則に基づき、親族の扶養義務の角度から、親族への扶養照会も行われる。

それ故、生活保護の受給が可能な低額所得世帯であっても自動車を手放すことを嫌い、あるいは、親族に対する扶養照会を嫌がり、生活保護の申請を敢えて行わない世帯が少なからずある。

このような生活保護水準世帯は、健康で文化的な最低限度の生活を営むに足る収入のない、最も下位の生活困窮世帯である。

しかし、現状の入居選定は、生活保護水準世帯に対する配慮に欠けている。

## 第5 問題解決策1（入居者選定におけるポイント制の導入）

### 1 第4記載の問題点の原因

監査人は第4記載の問題点の主な原因は、市営住宅制度を住宅セーフティネットと位置づけておりながら、入居者選定の運用が住宅困窮度の判定から離れた抽選会を基本としていることによるものと考えます。そのため、入居期待から住宅困窮度の比較的低い世帯も入居申込みをし、結果として抽選倍率が高止まりしているのではないだろうか。

住宅が絶対的に不足していた時代には、国民の8割の階層に公営住宅への入居資格が認められていた。公営住宅は、国民全体のための謂わば、国民住宅であったので、入居希望者の住宅困窮度を比較する必要に乏しかった。

しかし、住宅不足が解消し、空き家が社会問題化している現在は、真に住宅に困窮する低額所得者のための住宅セーフティネットという制度本来の趣旨が厳しく問われている。その趣旨からすれば、民間賃貸住宅よりも家賃が低廉で供給に限りのある公営住宅に入居が認められるべきは、高齢者世帯（60歳以上がいる世帯を高齢者世帯としているが、継続雇用制度を考えても65歳以上の高齢者に限定すべきである）、母子世帯、障がい者世帯、多子世帯などの住宅確保要配慮世帯と生活保護の受給資格が認められるような低額所得世帯ということになる（住宅セーフティネット基本方針⑥参照）。

### 2 結果の平等の実現と住宅セーフティネット機能の改善

生活保護の受給資格が認められるような低額所得世帯は、収入1分位の一部の世帯でしかない。

また、需要推計資料によれば民間借家における55～64歳の世帯数12,400世帯に対し、65歳以上の世帯数は10,000世帯となっており、高齢者世帯を65歳以上に限定するとかなり世帯数は減る。これにより、住宅困窮世帯数が実質的にかなり減るものと考えます。

また、入居者選定の際に、第1次資格を上記各世帯に絞り、住宅困窮度に応じたポイント制にしてポイントの高い順に市営住宅への入居を認めれば、入居できなかった者との間の不平等という問題はほぼ解消される。入居の必要性の高い順に入居を認める扱いをし、住宅困窮度の低い世帯の入居を認めないのは

平等原則に反しないからである。しかも、ポイントの高い入居希望者ほど入居の可能性が高まるのであるから、市営住宅の住宅セーフティネット機能も改善される。

## 第6 問題解決策2（定期借家制度の完全導入と民間借家の借上げ）

### 1 定期借家制度の利点

財政的事情から、将来、市営住宅の新規建設や建替えが困難となるのが時間の問題であり、適正戸数の維持が無理となるのであれば、入居者の長期固定化による市営住宅の独占を防ぐ仕組みが重要となろう。

この点、新潟市は、条例により平成18年から定期借家制度を導入して「定期使用」と呼んでいる（但し、入居資格の再審査を条件に5年間の再契約が可能）。要綱では、定期使用対象住戸を、立地条件が良く、入居希望者が多数存在する39住棟（特定目的住宅を除く）としている。

市営住宅は、税金を投入して建設された住宅困窮者のための住宅で、市民に対する公的サービスである。入居者の住居の安定確保も重要であるが、特定の者が一生市営住宅に住み、公的サービスを受け続けることのできる制度は、同じ入居資格のある待機者との間で不公平が避けられない。母子世帯の場合、10年程度で子が稼働し困窮度が軽減する場合も多く期限付き入居が合理的である。

定期借家制度の導入により、配偶者の死亡や離婚により単身世帯となり親族同居要件を失っている、家賃減免を受けているのに低廉住戸への住み替えに応じない、収入超過となったのに退去しないなどの入居者に対し、必要によって退去を要求する法的根拠ができる（上記基本方針⑦参照）。

もっとも、定期借家制度の導入となれば入居者の居住の安定確保を図る必要がある、再審査を条件とする再契約制度が欠かせない。現状では入居資格の再審査により、入居基準を満たす場合には5年間の再契約が可能との扱いになっている。

しかし、小規模住宅や低廉住宅への住み替えが適当な世帯については、住み替えも再契約の条件とすべきであろう。

#### 意見

新潟市は、一部市営住宅を期限付き入居から除外しているが、定期使用住戸を限定する理由に乏しい。全戸期限付き入居とした上で、小規模住宅や低廉住宅への住み替えが適当な世帯については、住み替えも再契約の条件とされたい。

## 2 民間借家借上げの必要性

将来、市営住宅の新規建設、建替えが困難となる一方で、民間賃貸住宅の空き家が増えているという現状に照らせば、市営住宅の直接供給を減らし、民間賃貸住宅を利用するほかないであろう（上記基本方針⑤参照）。

民間借家借上げは国からの補助金が減り、直接供給の場合の建設費の借金返済に比べ借り上げ料が高額となり長期期間では財政負担が嵩むという短所がある。

しかし、住棟の建設の場合のように一時的に多額の費用がかからないという長所は捨て難い。

現在、市営住宅の2人世帯以上の住戸の38.6%に単身世帯が入居している。高齢化の進展により、今後益々単身高齢者の市営住宅への入居が増えよう。単身世帯は本来、居室が1つ（1LDK, 1DK, 1K）で足りる筈であるが単身世帯向け住戸は198戸しかなく、現状は住み替えを促す前提にすら欠けている。

この単身世帯向け住戸の絶対的な不足を解消するには、単身世帯向け民間賃貸住宅の借上げしかないであろう。

### 意見

単身世帯向け市営住宅（1LDK, 1DK, 1K）の絶対的な不足を解消するため、試験的に中間期間での民間賃貸住宅の借り上げを検討されたい。



## 第7章 福祉部門との連携

### 第1 福祉部門との連携の有無

新潟市建築部住環境政策課に対するこれまでのヒアリングでは同課と福祉部門の間には、必要に応じて個別に連携が図られているようだが、組織的な連携関係は不十分な面もみられる。

特定目的住宅については、老人向け住宅（シルバーハウジング、97戸）については住環境政策課が募集を行い、高齢者支援課と共同で入居者の選定をしており、母子世帯向け住宅（24戸）と障がい者向け住宅（身体障がい者向け45戸、視覚障がい者向け7戸）については、それぞれこども未来課と障がい福祉課が募集から入居者の選定までを行っている。

生活保護受給世帯については、家賃の納付（代理納付）やケースに係る生活上の相談等において、住環境政策課と各区保護担当課が日常的に連絡を取りあっているようだが、生活保護申請を断念した世帯等への市営住宅の入居勧奨等については、組織的な連携はなされていない。

### 第2 福祉部門との連携の必要性

これまで述べてきたように真に市営住宅が必要とされるのは低所得者の中でも民間の賃貸住宅への入居が困難な高齢者、障がい者、母子家庭などであろう。これらのいわゆる社会的弱者に対する相談窓口や助言、助成等の行政サービスの窓口は一次的には福祉部門が担っているが、これらの者の低家賃の住居の確保も当然必要となろう。各福祉部門が限られた特定目的住宅の募集・入居者の選定をするだけでなく、市営住宅の利用がより促進されるような制度が策定される必要がある。

#### 1 入居者の選定に際して

- (1) 上述のように高齢者、母子家庭、障がい者等向けの特定目的住宅を増やすこと自体が重要であることは言うまでもない。新潟市は本来それらの目的以外の目的で建てられた一般市営住宅の一部を子育て住宅、老人同居向住宅等としてある程度特定目的住宅を増やそうとしているが、これらを合わせても

全体で377戸に過ぎず、市営住宅全体の1割にも満たない数字となっている。特定目的住宅を今後も更に増加していく必要がある。

他方で入居者の選定について現在行われている優遇抽選方式だけでは高齢者、障がい者、母子家庭が必ずしも優先的に入居できる方式とはなっていないことは第4章第1-4（入居者の選定）で述べたとおりである。

母子家庭や障がい者世帯は抽選札が2枚与えられ、当選確率が一般申込者の2倍になるとしても、なお平均すると【表3-11】のとおり平成26年度の抽選全戸数に対する倍率は4倍を越えており、当選する確率は低い。従って、ポイント制度を導入し、高齢者、障がい者、母子家庭等には上述の一般ポイントの他に独自のポイントを付与し入居の可能性を高めるべきである。そして各福祉部門においては各種相談受付の際にそのような制度を周知させることで連携を図るべきである。

- (2) なお、生活保護との関係では入居者選定以前の保護申請の段階から区役所生活保護担当課との連携が必要である。生活保護を受給すると、一定の例外はあるものの原則として自動車の保有は認められていない。新潟市のような地方都市で且つ公共交通機関が十分に機能していない地域では通勤や通院、日常生活においても自動車の利用が不可欠となっている。このため本来の収入からすれば生活保護受給資格があるにもかかわらず、保護申請をしないというケースも時々ある。生活保護申請についての面接相談においてケースワーカーがこの旨説明すると保護申請を諦める者も少なからずいることが推認される。また過去においては自動車の処分が保護に優先すると誤解を生じるような説明から申請を諦めていた者もある。

生活保護と市営住宅はともに貧困者の最後のセーフティネットと位置づけられるものであり、相互に補完されるべき制度である。生活保護申請において自動車の保有を希望して保護申請を断念していると思われる者に対しては市営住宅への入居手続について丁寧な助言をすることが必要である。

また、生活保護の受給資格はぎりぎり満たさない保護未適用の低所得者や生活保護から脱却したものの依然として低所得である者については低廉な家賃の市営住宅への入居を促すべく、生活保護担当課との連携が特に必要であろう。

## 2 滞納家賃の徴収及び明渡し交渉に際して

- (1) 入居者が家賃を滞納するような状況に陥った段階でも住環境政策課では特段福祉部門との連携は図られていない。この点についてヒアリングしたところでは、そもそも家賃の設定は入居者世帯の収入に応じて設定されているのであり、支払が不能となる金額ではない。滞納は入居者の生活態様に起因すると考えられるので、聞き取りした範囲内で住環境政策課において必要と判断される福祉制度については相談等を勧奨するよう努めているが、入居者から情報を得られない場合や勧奨に消極的な場合においては、福祉部門との連携や調整はできていないケースも多いとのことであった。

確かに家賃の設定は入居者の収入に応じて設定され、また一旦決定された家賃に対しても生活保護基準に合わせた減免措置手続もある。入居者の収入が家賃設定時から減少した場合や、そもそも生活保護基準程度であったのであれば減免申請ができることとなっており、通常であれば家賃の滞納は防げるはずである。それでも突然の予定外の出費や病気、失業等により家賃の滞納が生ずることはあり得る。このようなケースでも滞納分の督促・徴収をするだけでなく、社会福祉協議会の少額貸付制度等、生活保護や高齢者、障がい者、母子家庭等が対象となる制度の利用を助言指導すべきであろう。滞納は溜まれば溜まるほど支払の意欲をなくす性質のものであり、わずかな期間の滞納のうちに滞納をくいとどめることが肝要である。

- (2) 滞納額が多額に及び且つ支払意思がないと判断せざるを得ない場合には使用許可が取り消され（賃貸借契約の解除）、明渡しを求めることになる。これによって入居者は住居を失うことになるが、家賃の不払いという債務不履行に起因するものであるから、このこと自体は仕方のないことである。しかし、これによって明渡しを求められた居住者が万が一にも自殺を選択するようなことがあってはならない。明渡しの交渉時にはそのような事態を防ぐべく生活保護制度や生活困窮者自立支援制度の紹介等、福祉制度利用に繋がる助言等を心がけるべきである。

## 第3 他機関との連携

現在、新潟市の市営住宅は個人に対して賃貸されており、社会福祉法人等へ

の賃貸はなされていない。空き室の多い市営住宅は個々の入居者の募集，抽選という方式より，むしろ社会福祉法人等に一括して賃貸し，グループホーム等として利用することも検討されるべきある。社会福祉法人等の相談員，介護職員等を常駐させることにより，福祉部門との連携も一層強化しうるものと考えられる。

また，市営住宅には一棟のみの住宅もあるが，多くは複数棟からなる団地型の住宅が多い。当然のことながらこのような団地型住宅では入居者も多く，高齢者等も多くなっているところ，市の出先機関をそのような住宅の一室に設けることも検討されてよい。市営住宅の入居者に限らず，その地域の高齢者や母子家庭，障がい者等の相談窓口として機能させることは市の行政サービスの観点からも積極的に活用されてよいものとする。

#### 指 摘

- [1] 区役所生活保護担当課との連携を密にし，保護申請を断念した或いは保護申請に至らない者に市営住宅の利用を促す方策を検討されたい。
- [2] 家賃滞納者に対しては各福祉部門の助成制度等を紹介しながら滞納を抑える方策を検討されたい。
- [3] 家賃滞納により住宅の明渡しを求めざるを得ない場合にも生活保護等の福祉サービス，制度の説明を励行されたい。

#### 意 見

- [1] 空き室の多い住宅については社会福祉法人らと協議し，グループホームとしての利用等，市の機関以外との連携も検討しつつ入居者への福祉サービスを検討されたい。
- [2] 特に棟数の多い市営住宅においては入居者及び近隣地域の高齢者，母子家庭等のために，市の福祉部門の出先機関の設置を検討されたい。

## 第8章 総括

### 第1 監査を終えて

住宅難が解消されて久しい現在，市営住宅制度については住宅政策というより福祉政策と位置づけた方が正しく理解できる。市営住宅に多額の税金を投入することの正当性は，社会的弱者の救済という目的によって初めて担保される。

高齢者の家賃債務保証制度及び終身建物賃貸借制度，地域優良賃貸住宅制度，住宅確保要配慮者あんしん居住制度などの補完が充実してきた。

また，老朽化した大量の住宅ストックの活用が喫緊の課題となっており，もはや市営住宅の供給量を増やす時代ではない。「量」から「質」への転換は，単に市営住宅のハード面（居住面積や設備の向上）だけでなく入退去などのソフト面にまで及ぶものでなければならない。

新潟市において15年ぶりの新規団地の建設となった亀田向陽住宅が子育て向け住宅とシルバーハウジングとで構成されていること，建替え計画が日和山住宅のみとされたことなどは「量」から「質」への転換の文脈で理解でき，評価に値する。

しかし，新潟市には，市営住宅の新規建設に関する計画や目標がない（既存ストックの活用方法としての建替え計画はあるが，短期間で変遷している）。市営住宅供給の方向性を決める羅針盤がないというのは驚きである。

また，市営住宅の案内方法，入居者選定における抽選会方式，期限付き入居，入居時の連帯保証人要件，家賃決定の際の利便性係数の扱い，家賃減免制度の周知方法，家賃の高額滞納者への対応，収入超過者への対応などのソフト面は「量」から「質」への転換が遅れている。市営住宅制度は，福祉政策であるという視点と公平さの確保という観点からのソフト面の向上を願うものである。

新潟市は，平成28年度から市内の県営住宅を新潟県から委譲され，管理する戸数が5625戸から6275戸へと約1.1倍に増える。今後，上記各問題点の改善は益々重要となる。

## 第2 指摘・意見の概要一覧

### 1 指摘の概要一覧

該当項目	No.	指摘概要
第4章 市営住宅の入退去に関する事項		
第1 市営住宅の募集及び入居		
4 入居者の選定	1	入居者の選定に当たっては、現在の抽選方式の前に、住宅困窮の度合いをポイント化した、ポイント方式等の制度の導入を検討されたい。 また、導入に当たっては施行令第7条に定める要素だけでなく、高齢者等民間賃貸住宅の賃借が困難なこともポイントの要素とすべきである。
6 当選者の入居資格審査と入居説明会	2	入居者との間で現在取り交わされている『入居決定書』『請書』方式を、連名の『賃貸借契約書(連帯保証人連名)』方式に改めるべきである。特に賃貸期間を10年に制限する場合には、契約書の作成を励行すべきである。
第2 入居後の事務		
1 家賃の算定	3	立地係数の分布が0.75～1.30となっているにもかかわらず、算出後の数値が1.0以上の場合には1.0に切り下げる処置(最大で0.3の切り下げ)を行っていることは、利便性の差異が家賃に反映されず、入居者間の不平等を招く。利便性の差異が家賃に的確に反映されるよう、切り下げ処置を行うことを止め、立地係数の分布を当初から0.7～1.0の範囲で行うなど立地係数の設定方法を見直されたい。
	4	浴槽、風呂釜がない場合の補正係数が-0.04となっているが、この程度の補正では風呂設備のレンタル料を賄うことができず、補正係数が不当に低いのではないと思われる。 浴槽、風呂釜がない場合の補正係数を見直すべきである。
	5	3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数が-0.04となっており、この補正は住宅全体に対して行われているが、1,2階にある住戸にも補正が適用されることは不合理である。 3階建以上でエレベーターのない住宅の補正係数を適用するのは3階以上にある住戸に限るべきである。
2 家賃の減免・徴収猶予	6	特別な事情の変更があることは家賃減免の要件ではないが、家賃の減免判定をするに当たっては、当該世帯の事情に応じて、様々な情報を入力する必要がある。それにもかかわらず、申請理由が抽象的な記載であると、判定に当たって考慮すべき事情を見落としてしまう可能性がある。そのため、申請理由欄はできる限り具体的に記載するよう指導すべきである。

該当項目	No.	指摘概要
2 家賃の減免・徴収猶予	7	<p>家賃の減免制度に関する周知が不十分である。現行の周知方法だと、新規入居者は3月が来るまで家賃の減免制度について知ることができず、家賃の減免申請を受けられる立場にあるにもかかわらず申請が遅れてしまう可能性がある。</p> <p>家賃の減免は、世帯収入が生活保護基準に満たない場合であれば、入居当初から受けることができるのであるから、市営住宅の入居申込案内書類(「新潟市 市営住宅入居申し込みご案内」)に家賃の減免制度について記載し、入居者に対する説明会においても同制度について説明をするなど、家賃の減免制度に関する周知を十分に行うべきである。</p>
5 収入超過者及び高額所得者に対する措置	8	<p>現在、新潟市では収入超過者に対し、文書により市営住宅からの退去を促すとともに、収入超過者からの申し出があった場合等必要に応じて面談を行っている。しかしながら、収入超過者に対する明渡しは努力義務にとどまることもあり、文書のみでは実効性が弱く、また、個別面談による退去促進は、収入超過者からの申し出があった場合などに限って実施しており、市の側から積極的に面談を行っているものではない。ただ、収入超過者が300名弱いることからすると、これらの者すべてに対して個別面談を実施することは実務上困難であろうから、収入超過者としての認定が引き続き一定年数(例えば3年)を超えた者に対して、面談を実施すべきである。</p>
7 家賃の滞納者に対する措置	9	<p>高額所得者の認定は、最近2年間引き続き高額所得者基準額を超える高額の収入のある者であることが要件であるところ、翌年の収入が基準額を超えると高額所得者として認定される者は、明渡し努力義務が課されている収入超過者に該当することはもちろん、その中でも高収入に該当するのであるから、個別面談による退去の促進が積極的になされてよい。</p> <p>したがって、高額所得者の認定予備者(翌年も高額所得者の収入基準を超えた場合に高額所得者として認定される者)に対しては、その全員に対して、面談を実施すべきである。</p>
	10	<p>最終催告書は法的措置の前提となるものであり、かつ、同書の送付により家賃滞納の解消について相応の効果が見込めるものであるから、家賃滞納額が5か月に至った滞納者については一律最終催告書を送付すべきである。</p>
	11	<p>現状、最終催告書の送付を年に2度(5月及び10月)行っているが、これでは、10月の時点で滞納月数が4か月の債務者の場合、翌年の5月には滞納月数が最大で11か月となってしまう。滞納月数が11か月の時点で初回の最終催告をすることは遅きに失する。最終催告書の送付は毎月実施するか、少なくとも現在の倍以上の頻度に増やすべきである。</p>
	12	<p>1度最終催告書を送付して滞納が解消ないし減少したとしても、その後滞納が再開された場合に、再度の最終催告書を送付せずに放置していると滞納額が増加してしまう。そのため、2回目以降の最終催告書は、法的措置を実施するか、現に滞りなく分割納付を行っているのではない限り送付すべきである。</p>

該当項目	No.	指摘概要
7 家賃の滞納者に対する措置	13	従前、入居者本人の意向を汲んで連帯保証人への文書送付(請求)を行わないケースがあった。このような取扱いは不平等であるため、連帯保証人へも必ず文書の送付を行うべきである。
	14	任意の分割納付について、13年超の分割納付に応じたケースがあった。分割納付期間があまりに長期に及ぶと、債務者が意欲をもって安定的に納付することが期待できない。そのため、分割納付期間は3～5年を目安とし、これを超えるような分割納付に応じることは慎重となるべきである。
	15	入居者が自己破産により滞納家賃債務の免責を受けたにもかかわらず、入居者本人から滞納家賃を分納させているケースがあった。入居者本人が自己破産をした場合には、既存の連帯保証人へのみ滞納家賃の支払を求めべきであり、それにより家賃滞納が解消されない場合には、市営住宅の明渡し手続きに移行するべきである。
	16	高額滞納者でありかつ滞納の解消が見込めないにもかかわらず、法的措置が取られていないケースが少なくない。入居者間の公平を図り、かつ、新規入居を希望する住宅困窮者に市営住宅を提供するためにも、高額滞納者に対し訴訟提起もしくは調停申立てを行うべきである。特に、調停申立ては弁護士に委任せずとも市の担当者が行うことが可能であり、費用も訴訟に比べて低額であるから、調停申立てを積極的に実施すべきである。
	17	調停条項違反により市営住宅の明渡し義務が発生しているにもかかわらず、退去に至らないまま滞納額が増加しているケースが少なくない。入居者間の公平を図り、かつ、新規入居を希望する住宅困窮者に市営住宅を提供するためにも、任意の退去に応じないまま相当期間(6か月程度を目安とすべきであろう)が経過した場合には、明渡しの強制執行手続きを取るべきである。
	18	現状、連帯保証人を明渡し訴訟の被告とはしていない。しかしながら、訴訟では市営住宅の明渡しだけでなく滞納家賃の支払も求めており、滞納家賃の支払について連帯保証人は責任を負う。よって、連帯保証人も訴訟の被告とするべきである。
8 連帯保証人に関する諸問題	19	連帯保証人の資力要件を満たさない者を連帯保証人として認めているケースが少なくない。資力が不十分なものを連帯保証人としたのでは、連帯保証人を付ける意義が失われ、また、将来的に連帯保証人としての責任追及をされた場合に連帯保証人本人にとって酷な結果を生じかねない。 よって、連帯保証人の資力が不十分な場合には、別の者を連帯保証人として付けるよう指導すべきである。また、要件を満たす連帯保証人が見つからず、それについてやむを得ない事情がある場合には、連帯保証人連署免除申請をするよう促すべきである。
10 退去修繕	20	退去修繕に不備があった場合に早期に再修繕を実施させ、かつ、住宅困窮者の新規入居を早期に実現するためにも、退去修繕完了の確認は、退去者による鍵の返却から2週間以内に終わることが望ましく、遅くとも1か月以内には必ず修繕検査を実施するべきである。



該当項目	No.	指摘概要
第3 指定管理者		
3 指定管理者が行う業務内容	21	指定管理者が行う市営住宅の退去確認作業について、無駄な空き家状態を防ぐため、定められている退去修繕の期限どおり速やかに実施するよう指定管理者を指導すべきである。
	22	指定管理者が実施する修繕工事については立入検査も含め、工事費、工事施工業者の集中等について定期的にチェックし、問題があれば指定管理者に対して明確に改善を指導すべきである。
第7章 福祉部門との連携		
第2 福祉部門との連携の必要性	23	生活保護担当課との連携を密にし、保護申請を断念した或いは保護申請にいたらない者に市営住宅の利用を促す方策を検討されたい。
	24	家賃滞納者に対しては各福祉部門の助成制度等を紹介しながら滞納を抑える方策を検討されたい。
	25	家賃滞納により住宅の明渡しを求めざるを得ない場合にも、生活保護等の福祉サービス、制度の説明を励行されたい。

## 2 意見の概要一覧

該当項目	No.	意見概要
第4章 市営住宅の入退去に関する事項		
第1 市営住宅の募集及び入居		
2 募集住宅の決定	1	市営住宅の案内、申込書の配布・設置場所について、真に住宅に困窮している高齢者、母子家庭等に、より目に留まりやすい公民館や保育園等に配布・設置する等の工夫をされたい。 また、募集に当たっては、どのような間取りの部屋かは重要な情報であるので、間取り図を公開されたい。
3 募集と申込手続き	2	真に住宅に困窮している高齢者、母子家庭、障がい者等が市営住宅に入居しやすくするため、住宅の特別目的化を拡大し、これらの者が入居できる住宅を増やされたい。
6 当選者の入居資格審査と入居説明会	3	入居に際しての連帯保証人を要求する運用は弾力的にし、場合によっては積立方式も含めて敷金の預託制度の導入を検討されたい。
第2 入居後の事務		
1 家賃の算定	4	特に不人気の住宅について、試験的に利便性係数を0.5以上0.7未満とし、入居率が上がるか否かの確認をすることを検討されたい。
2 家賃の減免・徴収猶予	5	入居前から家賃の減免制度を十分に周知するとともに、併せて減免が長期間にわたる場合には低家賃住宅への住み替えを指導することを周知徹底することで、当初から世帯収入に見合った住宅を選択するよう促すべきである。
4 入居承継	6	入居者が事実上退去したものの住民票が異動されておらず、かつ、市営住宅に残された配偶者が入居者との連絡を取ることができない場合、特に、離婚問題によってこのような状況が発生した場合には、残された配偶者を保護する必要があるため、入居者と配偶者との間に離婚調停もしくは離婚訴訟が係属している(係属していた)ことの証明書及び入居者が退去した旨の申立書(入居者の同意を必要としない)が配偶者から提出されることなどを要件として、家賃算定と入居承継の両面において特別な配慮をすることが検討されるべきである。
5 収入超過者及び高額所得者に対する措置	7	収入超過者に対し送付している「市営住宅からの計画的退去についてのお願い」と題する文書のうち、市営住宅の制度趣旨及び収入超過者の明渡し努力義務について説明した部分が簡潔に過ぎ、収入超過者に市営住宅を明渡し必要性が伝わりにくいように思われる。 また、市営住宅の明渡しは努力義務であり、明渡しがなされるか否かは収入超過者の自主性にかかっている。 そこで、収入超過者に市営住宅を明渡し必要性が伝わるよう、市営住宅の制度趣旨及び収入超過者の明渡し努力義務について具体的に記載するとともに、良心に訴える丁寧な説明文に改めるべきである。

該当項目	No.	意見概要
6 家賃の徴収事務	8	<p>収納方法のうち口座振替の割合が66.1%にとどまっている。一般的に、窓口での現金による納付は納付者の都合により遅れがちになりやすく、口座振替により納付してもらうことが収納率の向上に繋がる。新規入居者に口座振替を勧めるだけでなく、2年度目以降の入居者についても年に一度口座振替依頼書を送付するなど、口座振替による納付の拡大に努めるべきである。</p>
7 家賃の滞納者に対する措置	9	<p>市営住宅使用料滞納者記録簿に、滞納理由が記載されていないケースが多くあった。市営住宅の家賃は、入居者各自の支払い能力に応じた低廉なものであり、これを支払えないということは通常考えにくいことである。それにもかかわらず滞納が生じているのは、何か理由があるはずであり、それがやむを得ない理由であれば市としても配慮が必要となる。滞納理由については積極的に聴取することが望ましい。</p>
	10	<p>現状、明渡し訴訟において、滞納額の一括払い以外の和解には応じていない。しかしながら、訴訟まで至って初めて、入居者本人もしくは連帯保証人が滞納の解消に真剣になる場合もあり、また、その中には入居者の居住の安定を図るべきケースもあるものと思われる。そのため、比較的短期間に滞納額の分割払いが終了する見込みが高い場合には、訴訟における分割払いでの和解対応も柔軟に検討すべきである。</p>
	11	<p>民事調停を成立させるに当たり、原則として、新たに資力のある連帯保証人を一人付けさせている。しかしながら、新たな連帯保証人を見つけることが困難な場合も多いであろうし、すでに高額滞納が生じているにもかかわらず連帯保証をさせられることは保証人にとっても酷である。原則として新たに資力のある連帯保証人を一人付けさせることは改めるべきである。</p>
8 連帯保証人に関する諸問題	12	<p>住宅困窮者に不可能を強いることがないように、連帯保証人連署免除制度のより柔軟な適用(連帯保証人を立てることができない具体的な事情を記載させて、「その他市長が真にやむを得ない事情があると認める者」に該当するか否かを審査する)をすべきである。それと併せて、連帯保証人連署免除を認めた場合にも入居者の債務の支払いを担保することができるよう、生活保護受給者を除いて敷金を徴収することも検討するべきである。</p>
9 退去手続き	13	<p>入居者の死亡による退去が増加している傾向にあり、市営住宅内での死亡も増えている。高齢者(特に単身入居の高齢者)の安否確認や連帯保証人の生存及び連絡先の確認を強化するべきである。</p>
10 退去修繕	14	<p>資源の有効活用のため、退去者が原状回復のため撤去した照明器具、網戸、カーテンレールのうち、退去者にとって不要でかつ再利用が可能なものにつき、新規入居者に再利用させるためのリサイクル措置を検討されたい。</p>
	15	<p>退去修繕のすみやかな実施を促すためにも、退去修繕の遅延に対して損害金を課すなどのペナルティ措置を検討されたい。</p>

該当項目	No.	意見概要
第3 指定管理者		
3 指定管理者が行う業務内容	16	指定管理者は家賃を滞納する入居者に対して督促することも業務とされているが、滞納者に区役所生活保護担当課等に相談に行くよう指導することも業務仕様書に明記し、指定管理者には福祉制度について研鑽させることも検討されたい。
第5章 市営住宅の維持管理に関する事項		
第1 市営住宅の維持修繕		
3 空き家修繕	17	空き家修繕工事の可否を判断するに際しては、ある程度の経年劣化の進んだ内装・設備でも、使用上問題がなければ清掃するのみにとどめ、そのまま使用することを基本方針とされたい。
第2 市営住宅の設備について		
2 風呂設備と給湯設備について	18	エレベーター設備がなく中期空き家となっている4, 5階の古い住戸や長期空き家については改善対象から除外すべきであるが、その他の市営住宅については風呂設備を設置するとともに給湯設備の設置も検討すべきある。
第6章 市営住宅の管理及び供給に関する事項		
第1 市営住宅ストック管理について		
3 新潟市における市営住宅の建替え、用途廃止計画と整備(新規建設)計画について	19	市営住宅の建替えや用途廃止は多額の財政負担によって建設された住棟の除去を伴い、かつ、住棟の新規建設にも関連するものであるから、短期間のうちにストック活用手法が変遷するのは適切ではない。中長期的な視野のもと慎重かつ的確に対象住棟を選定されたい。
第2 市営住宅の新規建設計画について		
2 新規建設に関する計画ないし目標の不在	20	市営住宅の新規建設につき、中長期的な計画ないし目標のない状況で、市営住宅を有効、適切かつ効率的に市営住宅を整備することは困難である。各種施策を一体的に推進することを前提とした上で、住宅困窮世帯の実情や地域の需要に基づき、地域ごととして市全体の中長期的な市営住宅の建設目標ないし建設計画を策定されたい。
3 住宅困窮世帯の実情や地域の需要について	21	統計等から住宅困窮世帯の需要を推計する場合、市全体の他に、地域、少なくとも区毎の需要推計も行うべきである。
第6 問題解決策2(定期借家制度の完全導入と民家借家の借上げ)		
1 定期借家制度の利点	22	新潟市は、一部市営住宅を期限付き入居から除外しているが、定期使用住戸を限定する理由に乏しい。全戸期限付き入居とした上で、小規模住宅や低廉住宅への住み替えが適当な世帯については、住み替えも再契約の条件とされたい。

該当項目		No.	意見概要
2	民間借家借上げの必要性	23	単身世帯向け市営住宅(1LDK, 1DK, 1K)の絶対的な不足を解消するため、試験的に中期間での民間賃貸住宅の借上げを検討されたい。
第7章 福祉部門との連携			
第3	他機関との連携	24	空き家の多い住宅については社会福祉法人らと協議し、グループホームとしての利用等、市の機関以外との連携も検討しつつ入居者への福祉サービスを検討されたい。
		25	特に棟数の多い市営住宅においては入居者及び近隣地域の高齢者、母子家庭等のために、市の福祉部門の出先機関の設置を検討されたい。