

令和6年度
包括外部監査報告書
及び報告書に添えて提出する意見

令和7年3月

福島県包括外部監査人

田 中 亮

目 次

第1章 総論	1
第1 包括外部監査の概要	1
1 包括外部監査の種類	1
2 選定した特定の事件（テーマ）	1
3 特定の事件を選定した理由	1
4 包括外部監査の実施時期	1
5 包括外部監査人及び補助者の氏名及び資格	2
6 監査の方法	2
7 包括外部監査の結果	3
8 利害関係	3
9 金額等の表示	3
第2章 県営住宅事業の概要	4
第1 県営住宅事業の概要	4
1 県営住宅等について	4
2 県営住宅等事業を所管する組織	8
3 県の住宅政策	13
4 県の住生活における統計データ	22
5 県営住宅等の管理状況等	28
第2 入居に係る事務	40
1 入居事務の概要	40
2 実施した監査手続の内容	41
3 監査の結果	41
第3 入居中の事務	47
1 入居中の事務の概要	47
2 実施した監査手続の内容	51
3 監査の結果	51
第4 退去関係の事務	54
1 退去関係の事務の概要	54
2 実施した監査手続の内容	55
3 監査の結果	55
第5 修繕・保守管理	57
1 修繕・保守管理事務の概要	57
2 実施した監査手続の内容	58

3	監査の結果	58
第6	現地視察	63
1	県北建設事務所	63
2	県中建設事務所	71
3	会津若松建設事務所	74
4	いわき建設事務所	77
第7	指定管理	79
1	指定管理の概要	79
2	県営住宅等の指定管理者	82
3	監査の結果	95
第8	債権管理	98
1	債権の概要	98
2	債権の法的性質等	100
3	県営住宅に係る債権の収納業務	101
4	家賃滞納者の状況	107
5	不納欠損処分の状況	112
第3章	包括外部監査の指摘事項及び意見	114

第1章 総論

第1 包括外部監査の概要

1 包括外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査人の監査

2 選定した特定の事件（テーマ）

(1) 監査テーマ

県営住宅に関する財務事務の執行について

(2) 監査の範囲

令和5年度に執行したもの。

ただし、関連して必要があると認められたものについては、これ以外の期間も対象とする。

3 特定の事件を選定した理由

県営住宅は、令和6年度4月時点で12,430戸（うち4,389戸は復興公営住宅）であり、公営住宅法に定められている「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」を目的として、住宅に困窮する低額所得者等への対策の柱として重要な機能を担っている。

この目的を果たすため、県営住宅に関する事務全般について、公営住宅法や関係法令等に則り適切に執行されているかを外部の視点で検証することは、大変有意義であると考えた。

福島県においては、原子力災害により避難指示を受けている者等が低額な家賃で入居できる災害公営住宅を整備（「復興公営住宅」と呼ぶ）するという特殊事情も存在している。

福島県住生活基本計画において、居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に答える良質な住宅ストックの形成と活用を基本目標としており、県営住宅をこのような視点で監査する必要性が高いものと考えた。

4 包括外部監査の実施時期

令和6年9月1日から令和7年3月31日まで

5 包括外部監査人及び補助者の氏名及び資格

(1) 包括外部監査人

田 中 亮 (公認会計士)

(2) 補助者

鈴 木 一 徳 (公認会計士)

齋 藤 匡 弘 (公認会計士)

齋 藤 紀 朗 (公認会計士)

阿 部 哲 (公認会計士)

伊 藤 真 大 (公認会計士)

村 上 芳 文 (公認会計士・弁護士)

勝 田 博 之 (公認会計士)

半 沢 裕 子

6 監査の方法

(1) 監査の視点

- ① 合規性 (関連する行政法規に違反していないか)
- ② 経済性 (無駄なコストがかかっていないか)
- ③ 有効性 (目的とした成果をあげているか)
- ④ 効率性 (より効果のでる方法はないか)
- ⑤ 公益性、必要性、妥当性

(2) 主な監査手続

- ① 関連法令、条例、規則、要綱等に準拠して事務が行われているかについて関連文書の閲覧及びヒアリングを行った。また、個別の監査対象として抽出したサンプルについて所管課に質問し、関係書類の閲覧及び証拠書類との照合を行った。
- ② 経済的、効果的かつ効率的に事務が行われているかどうかを検討するため、個別の監査対象として抽出したサンプルについて所管課に質問し、関係書類の閲覧及び証拠書類との照合を行った。
- ③ サンプルとして抽出した県内の公営住宅へ現場視察を行い、住宅環境や住宅設備の把握、指定管理者への質問を行った。

7 包括外部監査の結果

県営住宅に関する財務事務の執行について監査を実施した結果、一部指摘事項はあるが、関係法令等に基づき、概ね適正に執行されていると認められた。

指摘事項・・・・・・ 13 件

意見・・・・・・ 39 件

8 利害関係

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

9 金額等の表示

報告書及び意見書中の表等の合計は、端数処理の関係で合計欄の値と内訳の合計値が一致しない場合がある。

【本報告書の記載内容に関する留意事項】

1 報告書の表の数値

報告書中の数値は、原則、端数未満の金額は切り捨て、比率は小数点第 2 位を切り捨てしている。

2 監査結果

外部監査を通じて発見した指摘すべき事項、または、意見を付すべき事項について、それぞれ、【指摘事項】、【意見】として記述した。それぞれの内容は以下のとおりである。

【指摘事項】 「法令や規則等に違反している事項、著しく不当な事項等」

【意見】 「法令等違反ではないが、自治体運営の経済性・効率性・有効性を踏まえた結果、改善することが望まれる事項」

本報告書に記載されている情報は、監査時点のものであり、公開情報、県から提出を受けた資料のほか、その内容に関する質問を基礎として試算している。

入手した資料や情報自体の妥当性・正確性までは包括外部監査人は十分に検証できていない場合がある。

第2章 県営住宅事業の概要

第1 県営住宅事業の概要

1 県営住宅等について

(1) 公営住宅とは

公営住宅とは、地方公共団体が、建設、買取りまたは借上げを行い、低額所得者に賃貸し、または転貸するための住宅及びその附帯施設で、公営住宅法の規定による国の補助に係るものである。

「公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）」より一部抜粋

第一章 総則

（この法律の目的）

第一条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

（用語の定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる

一 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。

二 公営住宅 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。

(2) 県営住宅等とは

公営住宅のうち、県が管理する公営住宅が「県営住宅」である。

また、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅を「特別県営住宅」、同法律に基づき整備した特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅と同様に低額所得世帯に賃貸する住宅を「準県営住宅」という。

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）」より一部抜粋

（目的）

第一条 この法律は、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大

を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

さらに、福島県では、原子力災害により避難指示を受けている者等が低額な家賃で入居できる災害公営住宅を整備しており、本報告書ではこれを特に「復興公営住宅」と表記している。

これらを総称して、「県営住宅等」という。

● 県が管理する住宅

種別		根拠となる法律等
既設 県営住宅等	① 県営住宅	公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づく公営住宅。
	② 特別県営住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）に基づく中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅。
	③ 準県営住宅	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備した特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅と同様に低額所得世帯へ賃貸する住宅。
④ 復興公営住宅		公営住宅法に基づく災害公営住宅のうち、県が整備する原子力災害による避難者のための公営住宅。

（出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 3 月）」）

(3) 入居要件

① 県営住宅等

入居の対象となる世帯は、以下のとおりである。

県営住宅に入居することができる方は、次の全ての要件を備えていることが必要です。

1 自ら居住するための住居を必要としている方（詳細については、各地区の県営住宅管理室にお問い合わせください。）

2 現に同居し、または同居しようとする親族があること（婚姻の届出をしてい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定者を含みます。）

なお、次のいずれかに該当する方は、単身での入居も認められています。

ただし、常時介護を必要とする方で、居宅において介護を受けることができない、又は受けることが困難であると認められる方を除きます。（詳細については、各地区の県営住宅管理室にお問い合わせください。）

(1) 年齢が 60 歳以上の者

(2) 障害者基本法第 2 条に規定する障がい者でその障害の程度が次に掲げる程度である者

- ・ 身体障がい者 1 級～4 級までのいずれかに該当する程度
- ・ 精神障がい（知的障がいを除く） 1 級又は 2 級に該当する程度

- ・ 知的障がい 精神障がいの程度に相当する程度
 - (3) 戦傷病者手帳所持者（特別項症から第1款症）
 - (4) 被爆者（厚生大臣の認定を受けた者）
 - (5) 生活保護法に基づく被保護者
 - (6) 海外からの引揚者（本邦に引き揚げられた日から起算して5年を経過しない者）
 - (7) ハンセン病療養所入所者
 - (8) 配偶者暴力防止等法第1条第1項に規定する被害者で次のいずれかに該当する者
 - ・ 配偶者暴力防止等法第3条第3項第3規定による一時保護または配偶者暴力防止等法第5条の規定による保護が終了した日から起算して5年を経過していない者
 - ・ 配偶者暴力防止等法第10条第1項の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して5年を経過していない者
 - (9) 支援対象避難者（平成23年3月11日時点で中通り及び浜通りの避難指示区域以外に居住していた者）
 - (10) 収入が著しく低額である者であって、かつ、特に住宅に困窮しているために速やかな県営住宅への入居が必要と認められる者
 - (11) 被災者等（東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者等）
 - (12) 居住制限者（避難指示区域に存する住宅に平成23年3月11日において居住していた者）
- 3 世帯の収入が、基準収入額以下であること。
- ・ 一般世帯の基準収入額…158,000円
 - ・ 裁量世帯（高齢世帯・障がい者世帯・子育て世帯等）の
基準収入額…214,000円
- 【基準収入額の算定】
- $$\text{基準収入} = \frac{\text{世帯の総所得金額} - (38\text{万円} \times \text{同居者数}) - \text{その他の控除}}{12}$$
- ※ 算定の詳細については、各地区の県営住宅管理室へお問い合わせください。
- 4 県税を滞納していないこと。
 - 5 過去県営住宅等に入居していた期間の家賃が滞納されていないこと。
 - 6 暴力団員その他県営住宅の入居者の居住の平穏を著しく害するおそれのある者ではないこと。
 - 7 過去に県営住宅等において明渡し請求を受けた者でないこと。

（出典：「福島県 HP」）

② 復興公営住宅

入居要件は以下に記載のとおりである。なお、令和5年7月10日開催の「新生ふくしま復興推進本部会議」において、復興公営住宅の募集対象者の拡大が決定されている。

拡大の背景としては、復興公営住宅は、東日本大震災のうち原子力災害により避難を余儀なくされた方のために整備された住宅であり、これまで、避難者及び被災者の住宅再建を支援するため段階的に募集対象者を拡大してきたが、近年、その入居状況は、新規の入居者よりも避難元への帰還や新たな住まいの確保等により退去者が多いことから空き住戸が増えており、自治会活動等に影響が出ているためである。

拡大する募集対象者は、これまでの募集対象者である東日本大震災及び原子力災害による避難者（居住制限者、旧居住制限者、支援対象避難者）や地震・津波被災者に加え、一般の県営住宅と同様の「比較的所得が低く、現に住宅に困窮している方」である。

- | |
|---|
| <p>1 次のいずれかに該当する方（※1）</p> <p>(1) 原子力災害により避難指示を受けている方</p> <p>(2) 原子力災害による避難指示が解除された地区に住んでいた方で、現在、民間賃貸住宅等に住んでいる方</p> <p>(3) 東日本大震災で発生した地震・津波により住宅を失った方で、比較的収入が低く、民間賃貸住宅等に住んでいる方</p> <p>(4) 平成23年3月11日時点で中通り、浜通り（避難指示が継続している区域を除く）に住んでいた方で、比較的収入が低く、民間賃貸住宅等に住んでいる方</p> <p>(5) 比較的収入が低く、民間賃貸住宅等に住んでいる方（県営住宅入居資格者）</p> <p>2 住宅に困窮している方（※2）</p> <p>3 県税の滞納がない方</p> <p>4 過去に県営住宅に住んでいた場合、現在家賃の滞納がない方</p> <p>5 暴力団員でない方</p> <p>6 現に同居、または同居しようとする親族がいる方（1の(3)、(5)の方のみ）
（ただし一部単身での入居が可能な場合あり）</p> <p>7 世帯収入が、次の基準額を超えない方（1の(3)、(4)、(5)の方のみ）</p> <p>【基準額（月額）】</p> <p>一般世帯 15万8千円</p> <p>裁量世帯 21万4千円（高齢者、障がい者、子育て世帯）</p> <p>※1 (1)～(5)の属性により応募できる団地が異なります。</p> <p>※2 避難指示区域の外（解除された区域を含む）に居住可能な住居（戸建て住宅やマンションなど、1(4)の方については、H23.3.11時点で中通り又は浜通りで</p> |
|---|

居住していた住居を除く)を所有している方は応募できません。

(出典:「特定非営利活動法人 循環型社会推進センターHP」)

2 県営住宅等事業を所管する組織

県営住宅等を所管する組織は、土木部建築住宅課及び出先機関である各地区の建設事務所である。分掌事務は以下のとおりである。

「福島県行政組織規則(平成15年3月24日 福島県規則第二十四号)」より一部抜粋

第一章 総則

(趣旨)

第一条 この規則は、知事及び会計管理者の権限に属する事務の適正かつ能率的な遂行を図るため、必要な組織を定めるものとする。

(平一九規則二二・一部改正)

(土木部各総室の分掌事務)

第十六条 土木部各総室の分掌事務は、次のとおりとする。

(略)

建築総室

(建築住宅課)

一 建築住宅施策の企画及び調整に関すること。

二 県営住宅の管理に関すること。

三 公営住宅の整備の促進に関すること。

四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成五年法律第五十二号)の施行に関すること。

五 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成十三年法律第二十六号)の施行に関すること(他課の所掌に属するものを除く。)

六 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成十九年法律第百十二号)の施行に関すること(他課の所掌に属するものを除く。)

(略)

(名称等)

第十九条 法令又は条例の定めにより設けられた出先機関及び前条の規定により設置される出先機関で各部に属するもの並びに出張所等の名称、位置、所管区域及び内部組織は、別表第一のとおりとする。

2 前項に規定する出先機関は、当該出先機関が属する部の分掌事務のほか、他の部の分掌事務を行わせるものとする。

3 前項の分掌事務は、別表第一のとおりとする。

(平一八規則三二・一部改正)

(略)

別表第一（第十八条、第十九条関係）

(略)

八 土木部

名称		位置	所管区域	内部組織		分掌事務
出先機 関	出先機 関の出 張所等			部	課	
福島県 県北建 設事務 所	福島市	福島市 二本松市 伊達市 市 本宮市 伊達郡 安 達郡	総務部	総務課 行政課 用地課 企画管 理部 事業部 河川砂防 課 建築住 宅部	建設事務所 一 土木事業の調査、計 画及び実施に関するこ と。 二 土木災害復旧事業 の調査、計画及び実施に 関すること。 三 土木施設の維持管 理に関すること（福島空 港公園に係るものを除 く。）。	
	保原土 木事務 所	伊達市	伊達市 伊達郡（桑折町 及び国見町に限る。）	総務課 業務課	四 国県費補助に係る 市町村土木事業の指導 監督に関すること。	
	二本松 土木事 務所	二本松 市	二本松市 本宮市 安達 郡	総務課 業務課	五 道路、河川、港湾、 海岸及び砂防に係る占 用等の許可に関するこ と。	
福島県 県中建 設事務 所	郡山市	郡山市 須賀川市 田村 市 岩瀬郡 石川郡 田 村郡	総務部	総務課 行政課 用地課 企画管 理部 事業部 河川砂防 課 建築住 宅部	六 土木事業に係る用 地の取得、補償及び登記 に関すること。 七 公有地の拡大の推 進に関する法律の施行 に関すること（土地開発 公社に係る部分を除 く。）。 八 除雪事業の調査、計 画及び実施に関するこ	

	三春土木事務所	土田村郡 三春町	田村市 田村郡		総務課 業務課	と。 九 都市計画に関する こと。
	須賀川土木事務所	須賀川市	須賀川市 岩瀬郡		総務課 業務課	十 水防に関する こと。 十一 建設業法の施行 に関する こと。
	石川土木事務所	石川郡 石川町	石川郡		総務課 業務課 ダム課	十二 砂利採取業者の 登録に関する こと。 十三 土木部の所掌に 属する砂利採取計画の 認可に関する こと。 十四 国土交通省所管 の国有財産に関する こと。
	あぶくま高原道路管理事務所	石川郡 平田村				十五 廃道敷及び廃川 敷の管理及び処分に 関 すること。 十六 県営住宅の建設 及び維持管理に 関 すること。 十七 県の施設に係る 営繕及び土木工事に 関 すること。 十八 県の施設に係る 保全指導に関する こと。 十九 独立行政法人住 宅金融支援機構から の 受託業務に関する こと。 二十 建築基準法の施 行に関する こと。 二十一 建設用機械の 維持管理に関する こと。 二十二 土木部の所掌 に属する浄化槽法の 施 行に関する こと。 二十三 高齢者、障害者
福島県 県南建設事務所		白河市	白河市 西白河郡 東白河郡 川郡	総務部 企画管理部 事業部 建築住宅部	総務課 行政課 用地課 企画調査課 管理課 道路課 河川砂防課 建築住宅課	十五 廃道敷及び廃川 敷の管理及び処分に 関 すること。 十六 県営住宅の建設 及び維持管理に 関 すること。 十七 県の施設に係る 営繕及び土木工事に 関 すること。 十八 県の施設に係る 保全指導に関する こと。 十九 独立行政法人住 宅金融支援機構から の 受託業務に関する こと。 二十 建築基準法の施 行に関する こと。 二十一 建設用機械の 維持管理に関する こと。 二十二 土木部の所掌 に属する浄化槽法の 施 行に関する こと。 二十三 高齢者、障害者
	棚倉土木事務所	東白川郡 棚倉町	東白川郡		総務課 業務課	十九 独立行政法人住 宅金融支援機構から の 受託業務に関する こと。 二十 建築基準法の施 行に関する こと。 二十一 建設用機械の 維持管理に関する こと。 二十二 土木部の所掌 に属する浄化槽法の 施 行に関する こと。 二十三 高齢者、障害者
福島県 会津若松建設事務所		会津若松市	会津若松市 河沼郡 大沼郡	総務部 企画管理部 事業部	総務課 行政課 用地課 企画調査課 管理課 道路課 河川砂防課	二十 建築基準法の施 行に関する こと。 二十一 建設用機械の 維持管理に関する こと。 二十二 土木部の所掌 に属する浄化槽法の 施 行に関する こと。 二十三 高齢者、障害者

				課	等の移動等の円滑化の促進に関する法律の施行に関すること。
	宮下土木事務所	大沼郡三島町	河沼郡柳津町 大沼郡三島町 同郡金山町 同郡昭和村	建築住宅部 総務課 業務課	二十四 建築物の耐震改修の促進に関する法律の施行に関すること。
福島県喜多方建設事務所		喜多方市	喜多方市 耶麻郡	総務部 総務課 行政課 用地課 企画管理部 企画調査課 管理課 事業部 道路課 河川砂防課 建築住宅部 建築住宅課	二十五 ダムの管理運営に関すること（福島県県南建設事務所、福島県会津若松建設事務所、福島県南会津建設事務所、福島県相双建設事務所及び福島県いわき建設事務所に限る。）。 二十六 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の施行に関すること（土木部の所掌に属するものに限る。）。
	猪苗代土木事務所	耶麻郡猪苗代町	耶麻郡猪苗代町 同郡磐梯町 同郡北塩原村 大字檜原	総務課 業務課	二十七 高齢者の居住の安定確保に関する法律の施行に関すること。
	大峠・日中総合事務所	喜多方市			二十八 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行に関すること。
福島県南会津建設事務所		南会津郡南会津町	南会津郡	総務部 総務課 用地課 企画管理部 企画調査課 管理課 事業部 道路課 河川砂防課 建築住宅部 建築住宅課	二十九 都市の低炭素化の促進に関する法律の施行に関すること。 三十 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に関すること。
	山口土木事務所	南会津郡南会津町	南会津郡（町村の廃置分合の件（平成十七年総務	総務課 業務課	三十一 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の施行に関すること。

	所	津町	省告示第八百五十五号) による廃置分合前の田島 町の区域及び下郷町を除 く。)			三十二 建築物補助事 業の技術上の審査及び 調査に関すること。 三十三 宅地造成及び
福島県 相双建 設事務 所		南相馬 市	相馬市 南相馬市 双葉 郡 相馬郡	総務部	総務課 行政課 用地第一 課 用地第二 課 復旧・道路・橋 復興部 梁課 公園・海 岸課 企画管 理部 企画調査 課 事業部 道路課 河川砂防 課 建築住 宅部 建築住宅 課	特定盛土等規制法の施 行に関すること(福島県 いわき建設事務所を除 く)。 土木事務所 一 土木事業の調査、計 画及び実施に関するこ と。 二 土木災害復旧事業 の調査、計画及び実施に 関すること。 三 土木施設の維持管 理に関すること。 四 道路、河川、海岸及 び砂防に係る占用等の 許可に関すること。 五 土木事業に係る用 地の取得、補償及び登記 に関すること。
		富岡土 木事務 所	双葉郡 富岡町		総務課 復旧・復 興課 業務課 ダム課	六 除雪事業の実施に 関すること。 七 水防に関すること。 八 土木部の所掌に属 する砂利採取計画の認 可に関すること。
福島県 いわき 建設事 務所		いわき 市	いわき市	総務部	総務課 行政課 用地課 企画管 理部 企画調査 課 管理課 事業部 道路課 河川砂防	九 ダムの管理運営に 関すること(三春土木事 務所、猪苗代土木事務所 及び富岡土木事務所に 限る)。

				課 小名浜道 路課 建築住 宅部	あぶくま高原道路管理 事務所 あぶくま高原道路の管 理運営に関する事 こと。
勿来土 木事務 所	いわき 市	いわき市のうち植田町、 後田町、仁井田町、高倉 町、江畑町、添野町、石塚 町、東田町、佐糖町、岩間 町、小浜町、錦町、勿来町、 川部町、沼部町、瀬戸町、 三沢町、山玉町、山田町、 富津町、遠野町及び田人 町		総務課 業務課	大峠・日中総合管理事務 所 一 大峠道路の管理運 営に関する事 こと。 二 日中ダムの管理運 営に関する事 こと。 ダム管理事務所 ダムの管理運営に関す ること。
鮫川水 系ダム 管理事 務所	いわき 市			総務課 業務課	

(略)

3 県の住宅政策

(1) 福島県住生活基本計画

① 福島県住生活基本計画の変遷

県では、平成 18 年 6 月 8 日に制定された住生活基本法(平成 18 年法律第 61 号)や、同法に基づき平成 18 年 9 月に策定された住生活基本計画(全国計画)(以下「全国計画」という。)に即して、平成 19 年 3 月に福島県住生活基本計画(以下「計画」という。)を策定し、その後、平成 25 年 12 月と平成 28 年 11 月に改定を行っている。

平成 28 年 11 月の改定では、「東日本大震災からの生活再建の基盤となる住宅の確保」をはじめ、「安全で安心できる快適な住まいと地域の形成」、「活力と魅力ある持続可能な地域社会の実現」、そして「人と地域に思いやりを育む『ふくしま』の継承」を柱として、各種の住宅施策や事業を展開してきた。

その後、国において、社会情勢の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、令和 2 年度に全国計画の見直しを進め、令和 3 年 3 月に見直しを行っている。

② 復興・創生期間の取組と本県特有の中長期的な課題への対応

令和3年3月で東日本大震災から10年が経過した。この間、「住宅の復興・再生に向けた施策の展開」を最重要課題に掲げ、被災者や避難者の居住の安定を確保するため、「復興公営住宅等の整備」と「民間住宅の自立支援」を施策の両輪とするとともに、被災や避難により分断された地域コミュニティの再生と持続、除染による居住環境の回復等を含め住宅施策を迅速かつ総合的に実施することで、応急仮設住宅等から安定した住まいへの円滑な移行等の歩みを着実に進めてきている。

一方で、東日本大震災以降の急激な人口減少や少子高齢化への対策、新型コロナウイルス感染症による新しい生活様式への対応、令和元年東日本台風や令和3年2月13日の福島県沖地震等頻発する自然災害からの復旧、そして、原発事故による長期避難者の帰還や避難指示解除区域の復興等、本県特有の中長期的な課題に対応していく必要がある。

③ 福島県住生活基本計画改訂の目的

課題先進地である本県特有の状況や本県の住まいを取り巻く社会情勢の変化、令和3年3月に変更された全国計画等を踏まえ、良質な住宅の確保と良好な居住環境の形成等住生活の安定・向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、豊かな住生活の実現と持続可能な地域づくりに向けた住宅施策を推進するため、本計画を令和4年3月に見直している。

なお、本計画期間は令和4年度から令和13年度までの10年間とし、全国計画の見直しや今後の社会情勢の変化等を踏まえて、概ね5年間で見直しを実施する。

④ 福島県住生活基本計画の基本目標、基本方針及び施策の体系

ア 基本目標

本県は、東日本大震災及び原発事故という未曾有の複合災害に見舞われたが、一歩ずつ復興への歩みを進め、住まいの復興は一定の成果を上げた。

一方で、復興の進捗に伴い新たな課題が顕在化しており、特に本県では、被災者や避難者の生活再建のため、生活の基盤である住宅が数多く建設されたが、急激な人口減少により住宅ストックの余剰が進んでいることから、老朽化した住宅ストックを解消（除却）するとともに、住宅ストックの質を向上させ、利活用を促進することが最重要課題となっている。

また、東日本大震災以降の急激な人口減少や少子高齢化、新型コロナウイルス感染症による新しい生活様式への対応、令和元年東日本台風や令和3年2月13日福島県沖地震等頻発する自然災害からの復旧、そして避難地域の復興・再生等、本県の住まいを取り巻く社会情勢が目まぐるしく変化し、住生活を取り巻く課題が複雑化しており、子育て世帯、高齢者、被災者・避難者及び移住・定住者等の様々な事情や状況により、住まいに対するニーズが多様化している。

これらを踏まえ、住生活の安定・向上に向け、県民、民間事業者、市町村、県等の連携、協力の下、県全体で共有する住宅政策の基本目標を以下のとおり設定

する。

基本目標

**居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える
良質な住宅ストックの形成と活用**

イ 基本方針

基本目標「居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成と活用」の実現に向け、住宅施策を進めていくための「基本方針」を次のとおり設定し、状況の変化に応じて適時適切に取り組んでいく。

基本方針	
方針1	住宅ストックの質と量の適正化
方針2	安全・安心
方針3	地方創生・復興
共通方針	地域居住の推進

方針1 住宅ストックの質と量の適正化

本県では、東日本大震災及び原発事故からの生活再建のため、生活の基盤である住宅が数多く建設されたが、古い住宅を中心に、耐震化、省エネ化及びバリアフリー化等住宅性能の向上が進んでいない。また、東日本大震災以降の急激な人口減少により空き家が増加している。

このような本県特有の状況を踏まえ、空き家を含む既存住宅の改修やリノベーションにより住宅ストックの「質」を向上させるとともに、「空き家の適正管理・除却」や「賃貸住宅の適正管理」等、人口減少社会に即した住宅ストックの「量」の適正化を重点的に進める。

方針2 安全・安心

本県では、東日本大震災以降も自然災害が頻発していることから、「住宅の防災・減災」が急務であり、特に複合災害に見舞われた経験を生かし、災害への重層的な備えを速やかに構築する必要がある。

また、従来課題である「住まいのセーフティネットの推進」や「関係法令等の遵守」等基幹的な取組を引き続き進めていく。

方針3 地方創生・復興

東日本大震災以降、若年層の流出や少子高齢化が急激に進んだことから、「人口減少への対応」等ふくしま創生総合戦略に基づく地方創生の取組を推進する。

また、東日本大震災、令和元年東日本台風及び令和3年2月13日福島県沖地震による被災者の住宅再建に引き続き取り組むとともに避難指示解除区域における帰還者向けの住宅確保など次のステージに向けた「住まいの復興・再生」に取り組む。

共通方針 地域居住の推進

住宅事情や住民のニーズは地域により異なることから、地域に根差した住まいづくりや安全・安心で住みやすい地域づくりに向けて、「地域力とコミュニティの醸成・維持」の取組を推進する。

また、安全・安心な住まいづくりを行うためには、持続可能な地域住宅産業の技術や体制の確保が必要であることから、地域の人材や資材、技術を活用した地域循環型の住まいづくりである「ふくしま型の住まいづくり」を引き続き推進する。

ウ 施策の体系

具体的な施策の体系は以下のとおりである。

基本目標	基本方針	施策の方向性	取組	具体的取組
居住ニーズの多様化や社会情勢の変化に柔軟に応える良質な住宅ストックの形成と活用	1 住宅ストックの質と量の適正化	(1) 住宅性能の向上	【重点1】 ①住宅性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> □耐震化、バリアフリー化及び省エネ化に関する広報・周知や講習会の開催 □旧耐震基準による木造戸建住宅等の耐震診断、耐震改修及び建替への補助 □住宅の断熱改修への補助 □住宅の太陽光発電設備等設置への補助 □介護保険制度による住宅改修への補助 □老後に備えた住宅改修への補助 □新しい生活様式に対応した住まいづくりに関する広報・周知や講習会の開催
		(2) 住宅ストックの利活用	②魅力的な住まいづくりへの意識の高揚	<ul style="list-style-type: none"> □住まいづくりに関する顕彰事業等の促進
		(3) 空き家の適正管理・除却	③中古住宅の魅力な利活用	<ul style="list-style-type: none"> □中古住宅の改修・リノベーションへの補助 □リノベーションに関する広報・周知や講習会の開催 □建物状況調査（インスペクション）の普及啓発 □買取再販やリバースモーゲージなど中古住宅の流通促進 □ライフステージに応じた住み替えの普及啓発
		(4) 賃貸住宅の適正管理	④空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> □空き家対策の普及啓発（住宅の継承や優遇税制等の周知） □空き家改修・除却への補助 □買取再販やリバースモーゲージなど中古住宅の流通促進（再掲） □市町村による空き家相談窓口の設置 □市町村における空き家バンクの設置・充実 □福島県空家等対策連絡調整会議による関係機関の連携強化と情報共有 □空き家を活用した地域交流施設等の改修・リノベーションへの支援
	2 安全・安心	(1) 住宅の防災・減災	⑤公営住宅の適正管理	<ul style="list-style-type: none"> □公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上 □災害（復興）公営住宅を含めた公営住宅ストック全体の活用方針の設定と実践 □地域の住宅事情を踏まえた目的外使用等による公営住宅の有効活用 □耐用年限を超過した公営住宅等の計画的な用途廃止
		(2) 住まいのセーフティネットの推進	⑥民間賃貸住宅の適正管理の促進	<ul style="list-style-type: none"> □民間賃貸住宅の所有者、管理者に対する賃貸住宅の適正管理に関する講習等の実施 □市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進
		(3) 関係法令等の遵守	【重点3】 ①住宅の防災・減災対策	<ul style="list-style-type: none"> □耐震化に関する広報・周知や講習会の開催《再掲》 □市町村による「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」の策定と実践 □旧耐震基準による木造戸建住宅等の耐震診断、耐震改修及び建替への補助《再掲》 □災害ハザードエリアのリスクに関する住民への啓発や宅地建物取引におけるリスク情報の説明 □災害ハザードエリアからの住宅移転への補助 □地域防災計画や立地適正化計画などを踏まえた住宅・宅地の浸水対策等の推進 □住宅用火災警報器の設置・適正管理の普及啓発
			②災害への重層的な備え	<ul style="list-style-type: none"> □応急危険度判定士の養成と広域的な連携強化 □応急仮設住宅供給の早期供給体制に関する協定締結 □災害（復興）公営住宅の早期供給体制に関する協定締結 □災害時に活用できる住宅ストック情報の蓄積 □在宅避難が可能な災害に強い住まいづくりへの補助と普及啓発
	3 地方創生・復興	(1) 人口減少への対応	③住宅確保要配慮者への住宅供給・支援	<ul style="list-style-type: none"> □公営住宅における子育て世帯や高齢者世帯等の優先入居の実施と連帯保証人制度等の弾力的運用 □公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上《再掲》 □子育て世帯向けの公的賃貸住宅の供給 □賃貸人等に対するセーフティネット住宅登録への協力要請、登録住宅の更なる増加 □市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進《再掲》 □市町村における居住支援協議会設立の促進 □居住支援法人による相談・入居支援や生活支援等サービスの活用促進 □県、市町村及び関係団体における福祉と住宅の連携体制の強化 □市町村による高齢者見守り訪問（孤立防止）等を行う相談員の適正配置 □市町村と関係団体が連携した地域包括ケアシステムの深化・推進 □サービス付き高齢者向け住宅のガイドライン適合性の確認・指導を通じた管理の適正化 □住居確保給付金事業や結婚新生活支援事業等の家賃支援制度の活用促進
		(2) 住まいの復興・再生	④建築関係法令の遵守の徹底	<ul style="list-style-type: none"> □建築基準法に基づく完了検査の徹底やパトロール・立入調査の実施 □建築士法に基づく建築士事務所の業務の適正化促進 □建築士講習制度による建築士の資質向上 □住宅瑕疵担保履行法による住宅瑕疵担保責任保険制度の周知 □関係団体との連携による宅地建物取引業務の適正化促進 □長期優良住宅や建築物省エネ法等に基づく省エネルギー住宅の普及促進
			①子育て世帯等への住宅供給・支援	<ul style="list-style-type: none"> □子育てしやすい住まいへのリフォーム等補助 □多世代が同居・近居し支え合う住まいづくりへの補助 □公営住宅における子育て世帯の優先入居の実施と連帯保証人制度等の弾力的運用《再掲》 □公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上《再掲》 □子育て世帯向けの公的賃貸住宅の供給《再掲》 □賃貸人等に対するセーフティネット住宅登録への協力要請、登録住宅の更なる増加《再掲》 □市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進《再掲》 □新婚新生活支援事業等の家賃支援制度の活用促進《再掲》
			②移住者等への住宅供給・支援	<ul style="list-style-type: none"> □移住希望者等へのお試し住宅や公営住宅の空き住戸を利用した体験住宅の提供 □移住・定住者や二地域居住者等が行う住宅取得・空き家改修への補助 □移住希望者等の住情報の広報・周知 □移住・定住者向け再生賃貸住宅の供給 □空き家を活用した地域交流施設等の改修・リノベーションへの支援《再掲》
共通 地域居住の推進	(1) 地域力とコミュニティの醸成・維持	③被災者、避難者への住宅供給・支援	<ul style="list-style-type: none"> □被災者、避難者の住まい確保への補助 □帰還者向け公的賃貸住宅の供給 □帰還世帯の移転費用への補助 □復興公営住宅の入居者同士や地域住民との交流活動への補助 □見守りや孤立防止のための相談支援への補助 □関連事業による住宅再建への支援 □被災者、避難者への住情報の広報・周知 	
	(2) ふくしま型の住まいづくりの推進	【重点5】 ①地域居住政策の推進	<ul style="list-style-type: none"> □県による市町村への情報提供や技術的助言・支援 □市町村住生活基本計画の策定・支援 □生活圏ごとの地域住宅懇談会の開催 	
		②地域コミュニティの醸成・維持	<ul style="list-style-type: none"> □防災を通じた地域コミュニティの醸成・維持の促進 □高齢者が行うコミュニティづくりへの補助 □産・学・官連携によるコミュニティの形成 	
		③ふくしま型の住まいづくりの人材育成・活用促進	<ul style="list-style-type: none"> □地域事業者との協働による「ふくしま型の住まいづくり」の広報・周知 □地域事業者による長期優良住宅認定制度等の活用を促進するための先進的な事例等の広報・周知 □地域住宅産業等による良質な住まいづくりを推進する団体への補助 □県産木材を活用し、地域事業者が施工した住宅取得への補助 □産・学・官連携による担い手の確保に向けた広報・周知 □地域住宅産業におけるリノベーションを担う人材の育成に向けた講習会の開催 □学校への出前講座や親子を対象とした建築講座の開催 	
		④ふくしま型の住まいづくりに関する相談体制の充実	<ul style="list-style-type: none"> □関係団体等との連携による住まいに関する相談への対応 □地域の大家・工務店等による中古住宅の改修・リノベーションや空き家の活用等に関するワンストップ相談窓口の開設 □関係団体等との連携による住まいに関する税制や助成制度の広報・周知 	

(出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）」)

上記のうち、県営住宅等についての具体的施策の該当部分は以下に記載の部分である。

「1 住宅ストックの質と量の適正化(4) 賃貸住宅の適正管理⑤ 公営住宅の適正管理」

⑤ 公営住宅の適正管理	<input type="checkbox"/> 公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上 <input type="checkbox"/> 災害（復興）公営住宅を含めた公営住宅ストック全体の活用方針の設定と実践 <input type="checkbox"/> 地域の住宅事情を踏まえた目的外使用等による公営住宅の有効活用 <input type="checkbox"/> 耐用年限を超過した公営住宅等の計画的な用途廃止
-------------	--

「2 安全・安心(2) 住まいのセーフティネットの推進③ 住宅確保要配慮者への住宅供給・支援」

③ 住宅確保要配慮者への住宅供給・支援	<input type="checkbox"/> 公営住宅における子育て世帯や高齢者世帯等の優先入居の実施と連帯保証人制度等の弾力的運用 <input type="checkbox"/> 公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上《再掲》 <input type="checkbox"/> 子育て世帯向けの公的賃貸住宅の供給 <input type="checkbox"/> 賃貸人等に対するセーフティネット住宅登録への協力要請、登録住宅の更なる増加 <input type="checkbox"/> 市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進《再掲》 <input type="checkbox"/> 市町村における居住支援協議会設立の促進 <input type="checkbox"/> 居住支援法人による相談・入居支援や生活支援等サービスの活用促進 <input type="checkbox"/> 県、市町村及び関係団体における福祉と住宅の連携体制の強化 <input type="checkbox"/> 市町村による高齢者見守り訪問（孤立防止）等を行う相談員の適正配置 <input type="checkbox"/> 市町村と関係団体が連携した地域包括ケアシステムの深化・推進 <input type="checkbox"/> サービス付き高齢者向け住宅のガイドライン適合性の確認・指導を通じた管理の適正化 <input type="checkbox"/> 住居確保給付金事業や結婚新生活支援事業等の家賃支援制度の活用促進
---------------------	---

「3 地方創生・復興(1) 人口減少への対応① 子育て世帯等への住宅供給・支援」

【重点4】 ① 子育て世帯等への住宅供給・支援	<input type="checkbox"/> 子育てしやすい住まいへのリフォーム等補助 <input type="checkbox"/> 多世代が同居・近居し支え合う住まいづくりへの補助 <input type="checkbox"/> 公営住宅における子育て世帯の優先入居の実施と連帯保証人制度等の弾力的運用《再掲》 <input type="checkbox"/> 公営住宅の適正管理と性能向上による居住水準の向上《再掲》 <input type="checkbox"/> 子育て世帯向けの公的賃貸住宅の供給《再掲》 <input type="checkbox"/> 賃貸人等に対するセーフティネット住宅登録への協力要請、登録住宅の更なる増加《再掲》 <input type="checkbox"/> 市町村における住宅セーフティネット制度を活用した家賃・改修費補助等の推進《再掲》 <input type="checkbox"/> 新婚新生活支援事業等の家賃支援制度の活用促進《再掲》
-----------------------------------	--

(2) 福島県県営住宅等長寿命化計画

① 計画策定の背景

本県の県営住宅は、住まいのセーフティネットとして、住宅に困窮する県民へ低廉な家賃で提供し、その生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、昭和28年度から建設してきた。東日本大震災後は、復興公営住宅を整備し、令和2年4月時点の管理戸数は、県営住宅8,001戸、特別・準県営住宅127戸、復興公営住宅4,389戸の合計12,517戸となっている。

県営住宅の老朽化については、平成12年度に、それまでの建替中心の施策から改善を重視した施策へ転換するため「既存県営住宅等総合再生計画（平成13～22年度）」を策定し、建替に加え個別改善・全面的改善事業を実施することで対策を講じてきた。

しかし、建替や全面的改善を行うには空き家の確保や入居者の移転が必要であり、東日本大震災の影響で賃貸住宅市場がひっ迫する中で、空き家の確保は難しく、これまでの老朽化対策の継続が困難となった。

また、社会情勢や居住ニーズが変化したことにより、バリアフリーや省エネルギー（断熱構造化）、給湯設備等が住宅の基本的な性能として求められるようになったが、県営住宅においては未整備なものもある。特に、高齢化の急速な進行に対するバリアフリー化や、地球温暖化対策としての断熱構造化は、早急に取り組むべき課題であることから、平成 25 年度に策定（平成 28 年度改定）した「福島県県営住宅等長寿命化計画」では、新たな改善手法として「内部改善」を導入する等して対応していくこととした。

このような中、平成 28 年 8 月に国土交通省住宅局にて「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下、「策定指針」）の改定が行われ、事業手法の選定にあたり、将来の推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量を推計したうえで計画することが求められた。

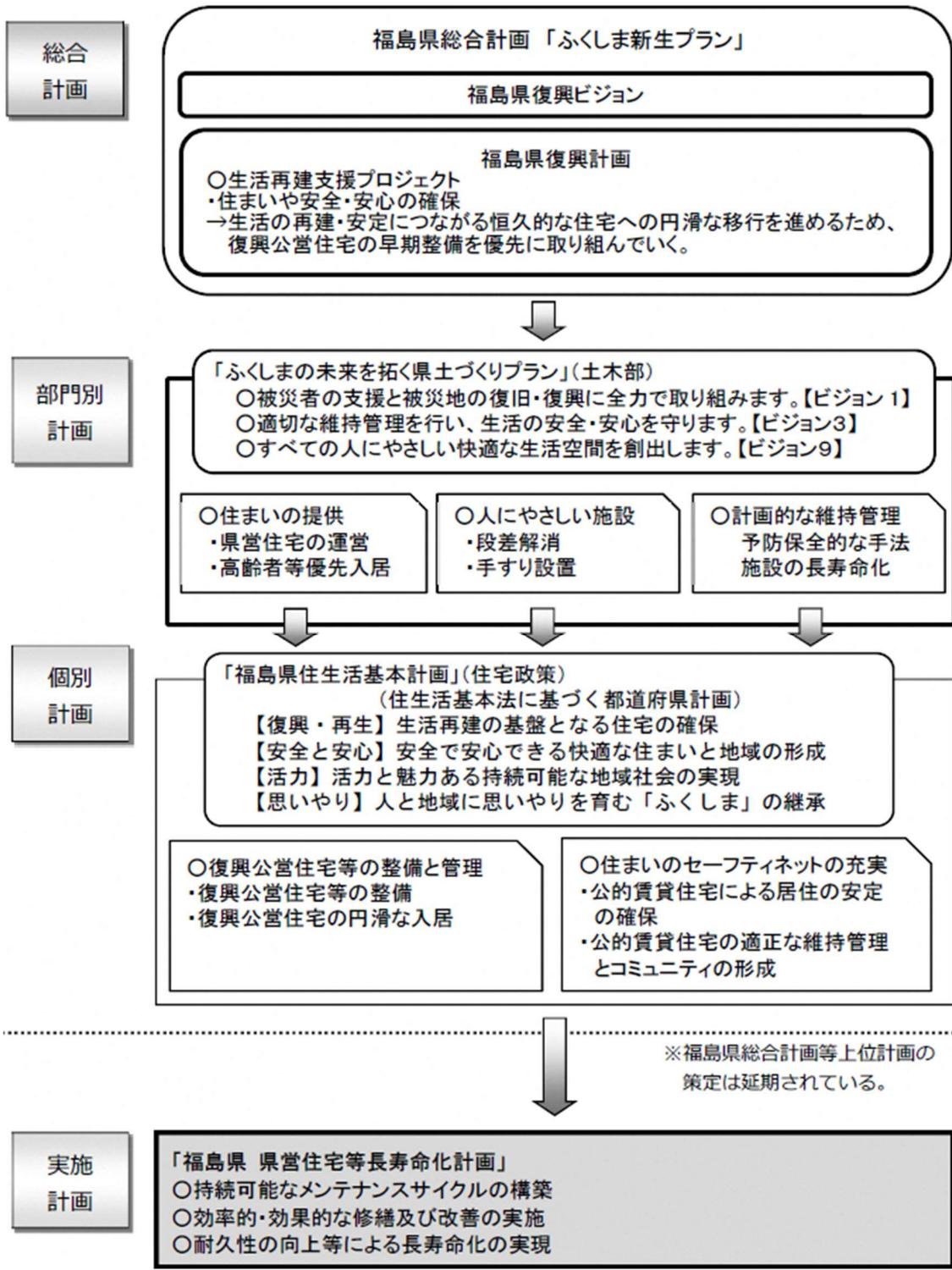
今回、新たに策定指針に示された事項を踏まえ、県営住宅等の適切なマネジメントを行うべく、県営住宅等の管理に係る現状、課題、県の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針の見直しを行う。また、良質な県営住宅等ストックの形成及び長期活用を図るため、策定指針に基づく定期点検の実施方針等を定め、県営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減につなげるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等を計画的に実施することを目的とする。

② 計画の目的

本計画は、県営住宅等を良好な居住環境に保ち、今後も効率的・効果的に長期間にわたって活用していくため、予防保全の観点から住棟毎の活用方針に基づき修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実現するために策定するものである。

③ 計画の位置付け

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、県営住宅等の長寿命化を図るための実施計画である。



(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」)

- ④ 計画の対象となる住宅
 県が管理する次の住宅全てとする。

種別	根拠となる法律等
既設県営住宅等	①県営住宅 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づく公営住宅。
	②特別県営住宅 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号）に基づく中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅。
	③準県営住宅 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備した特定公共賃貸住宅を用途廃止し、公営住宅と同様に低額所得世帯へ賃貸する住宅。
④復興公営住宅	公営住宅法に基づく災害公営住宅のうち、県が整備する原子力災害による避難者のための公営住宅。

（出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 3 月）」）

- ⑤ 計画の対象となる業務

県営住宅等に関する業務を分類すると、入居者管理や家賃徴収等の事務的な業務を含め、既設の施設を保全するための維持・修繕業務に災害復旧業務を合わせた「管理業務」と、既設建物・設備の機能を向上させる改善に、老朽化した建物の建替を加えた「整備業務」の 2 つに大別され、それぞれの主な内容は、下表に示すとおりである。

本計画では、下表のうち、主に計画修繕と個別改善について、方針と住棟毎の計画を示すこととする。

また、日常的な管理業務である保守点検は、修繕や改善を行ううえで重要であるため、考え方や実施方針等を示すこととする。

大分類	中分類	実務分類	主な業務内容	計画対象
管 理	入居管理	入居管理	入居者募集、入退去手続き等	
	家賃徴収	家賃徴収	家賃の収納、滞納整理等	
	要望・苦情	要望・苦情	要望・苦情対応等	
	企 画	計画策定	活用計画策定等	
	維 持	保守点検	巡回・点検	○
	修 繕	経常修繕	入退去時や必要時に行う軽微な修繕	
		計画修繕	一定の周期で計画的に行う修繕	○
災害復旧	災害復旧	災害による被害の復旧		
整 備	改 善	個別改善	住戸、共用部等の個別の改善	○
		全面的改善	住棟単位の総合的な改善	○
	建 替	建 替	耐用年限の 1/2 超過や災害等の場合	○

（出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 3 月）」）

⑥ 計画の期間

管理する住宅全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、一定程度の計画期間を確保する必要があることから、計画期間は10年間（令和3年度から令和12年度まで）とする。

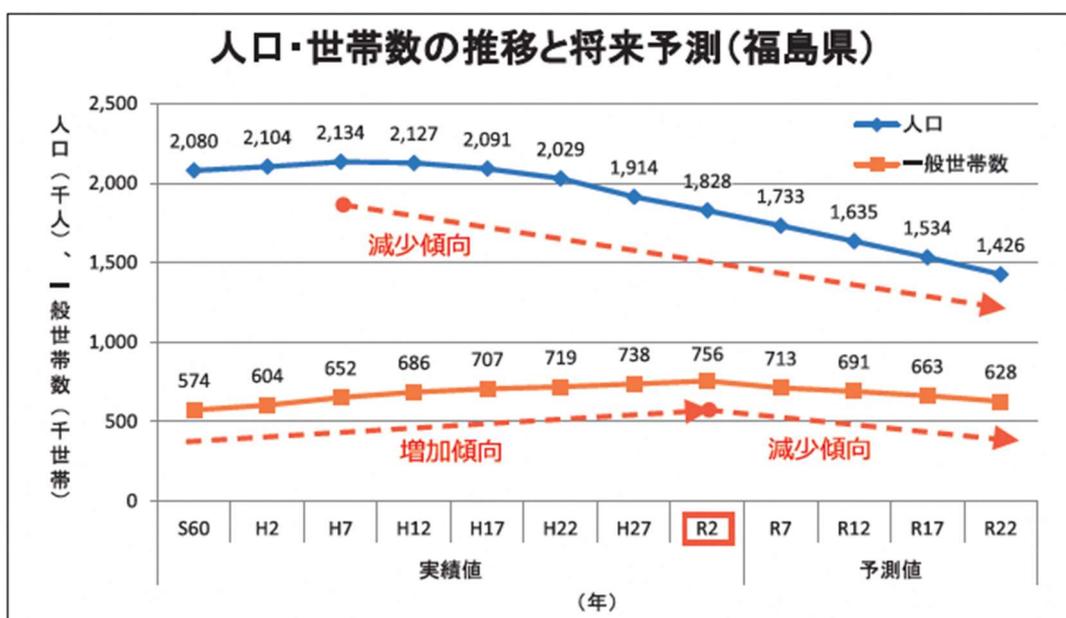
なお、計画期間中の社会情勢、居住ニーズ、財政事情等の変化、建物劣化の進行度や技術開発の動向、退去等による復興公営住宅の空き家の状況等の変化に対応するため、概ね5年後を目途に必要な見直しを行うこととする。（福島県住生活基本計画の見直しに合わせる）

4 県の住生活における統計データ

(1) 人口・世帯

福島県の人口推移をみると、平成7年まで増加していたが、それ以降は減少し、近年は減少傾向の加速がみられる。令和2年度における将来予測では、5年後（令和7年）には約9万5,000人、10年後（令和12年）には約19万人、20年後（令和22年）には約40万人減少する予測となっている。

世帯数は、令和2年度をピークに、10年後（令和12年）に約6万5,000世帯、20年後（令和22年）に約13万世帯が減少する予測となっているが、人口に比べ減少幅は小さい（令和22年の人口は令和2年に対して22.0%減、同じく世帯数は16.9減）。

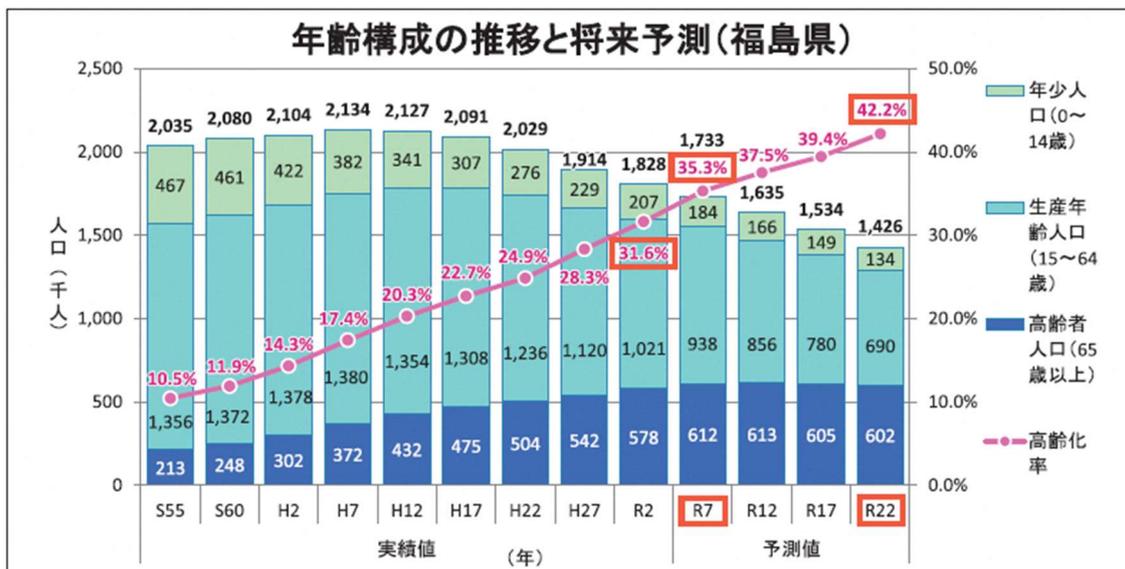


出典：総務省 国勢調査（S60～H27）、福島県現住人口調査月報（R2.7.1）、
 国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）
 国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2019年推計

図1 人口・世帯数の推移と将来予測（福島県）

（出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）資料編」）

福島県の高齢者人口は増加傾向、生産年齢人口と年少人口は減少傾向にある。令和2年度に高齢者人口が全体の30%を超えたが、5年後（令和7年）には35%を、20年後（令和22年）には40%を超えると予測されている。



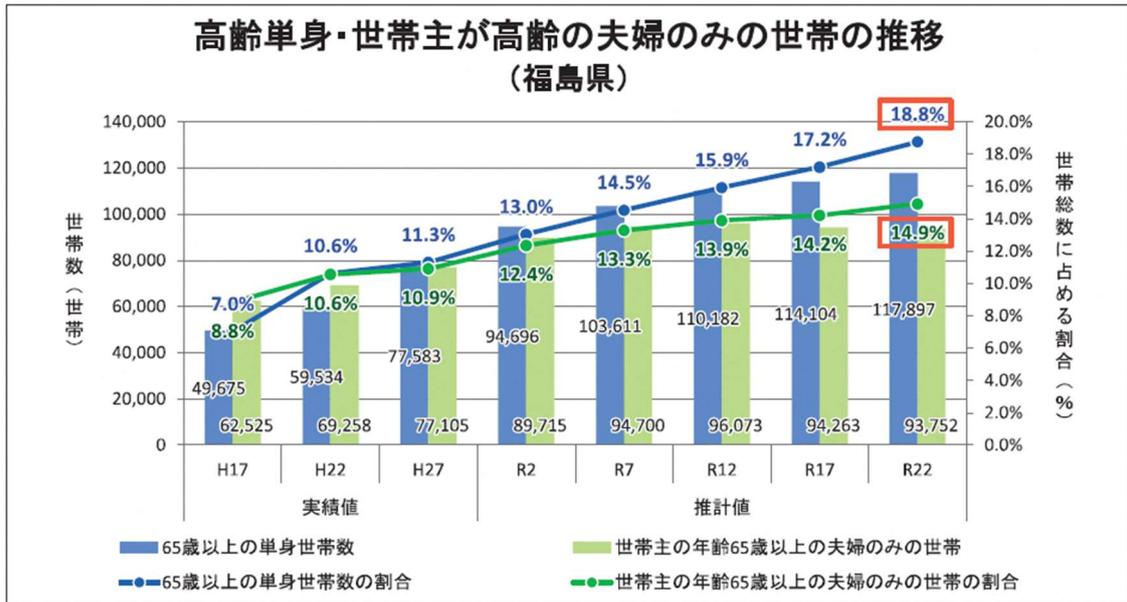
出典：総務省 国勢調査（S55～H27）、福島県現住人口調査月報（R2.7.1）、
国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）

図2 年齢構成の推移と将来予測（福島県）

（出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）資料編」）

福島県の高齢単身世帯（65歳以上の単身世帯）数及び割合は一貫して増加傾向を示しており、20年後（令和22年）は約19%となる見込みである。

一方、世帯主の年齢が65歳以上の夫婦のみの世帯も増加傾向であるが、20年後（令和22年）は約15%となり、高齢単身世帯が大きく増加する見込みである。

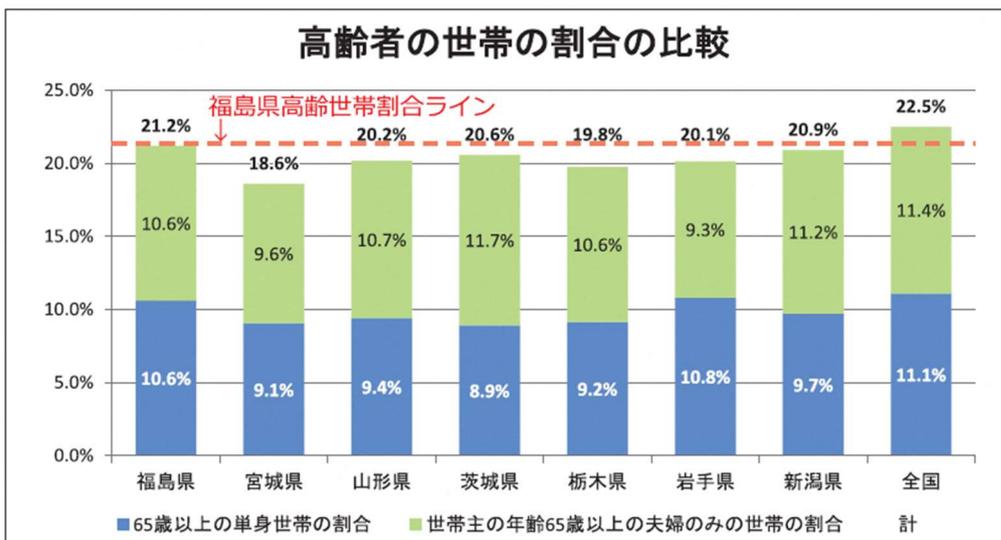


出典：総務省 国勢調査 (H17、H22、H27)
 国立社会保障・人口問題研究所
 日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）2019年推計

図9 高齢单身・世帯主が高齢の夫婦のみの世帯の推移（福島県）

（出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）資料編」）

福島県における世帯主の年齢が65歳以上の单身または夫婦のみの世帯の割合は全国平均より、若干低いものの、近隣県の中では高い水準である。



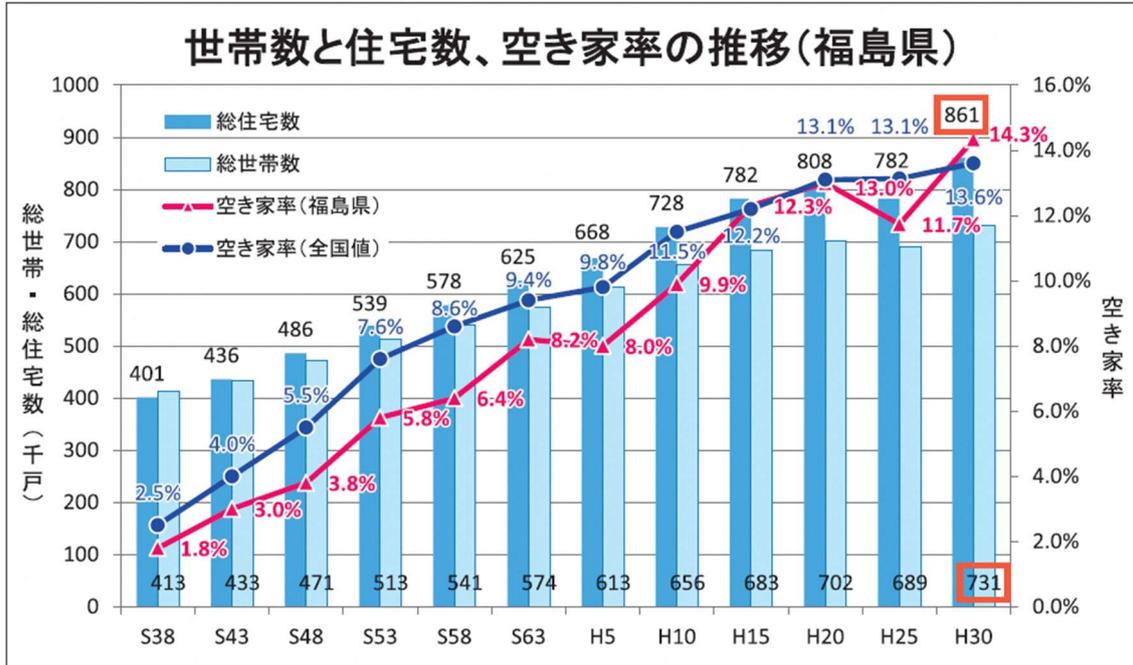
出典：総務省 国勢調査 (H27)

図10 高齢者の世帯の割合（近隣県）

（出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）資料編」）

(2) 住宅

福島県の平成 30 年の総世帯数は 73 万 1,000 世帯、総住宅数は 86 万 1,000 戸となっている。東本震災後の平成 25 年には減少したが、平成 30 年は増加した。

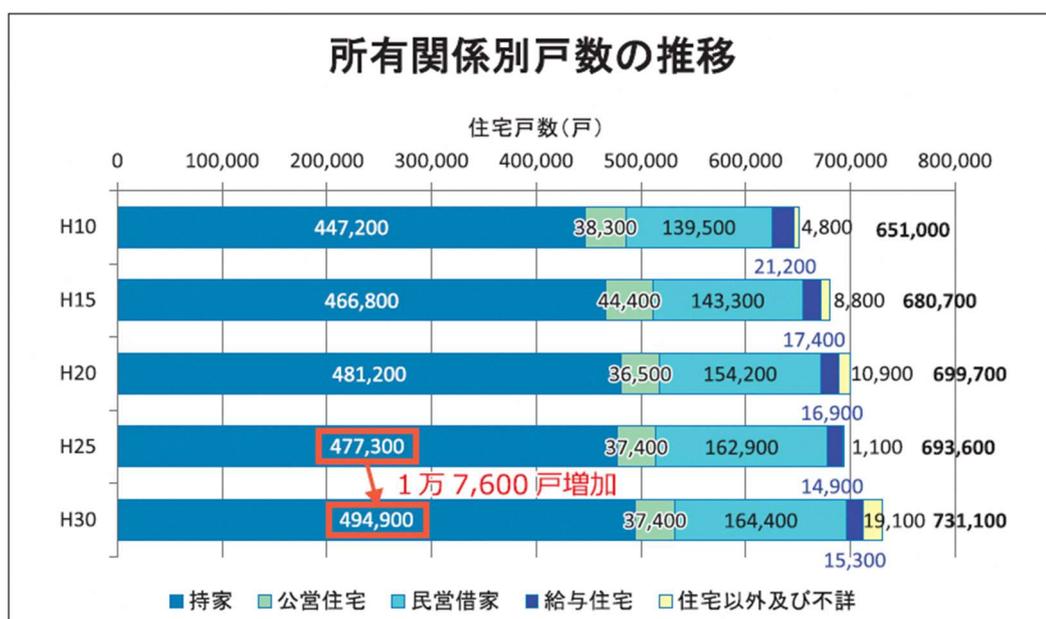


出典：総務省 住宅・土地統計調査（平成30年）

図15 世帯数と住宅数、空き家率の推移（福島県）

（出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）資料編」）

福島県の住宅戸数（空き家を除く）は、東日本大震災等の影響により平成 25 年は減少したが、平成 30 年は増加し経年的には増加傾向にある。所有関係別戸数では、平成 25 年は持家が減少したが、平成 30 年は増加（1 万 7,600 戸増）している。また、民営借家は一貫して増加傾向となっている。

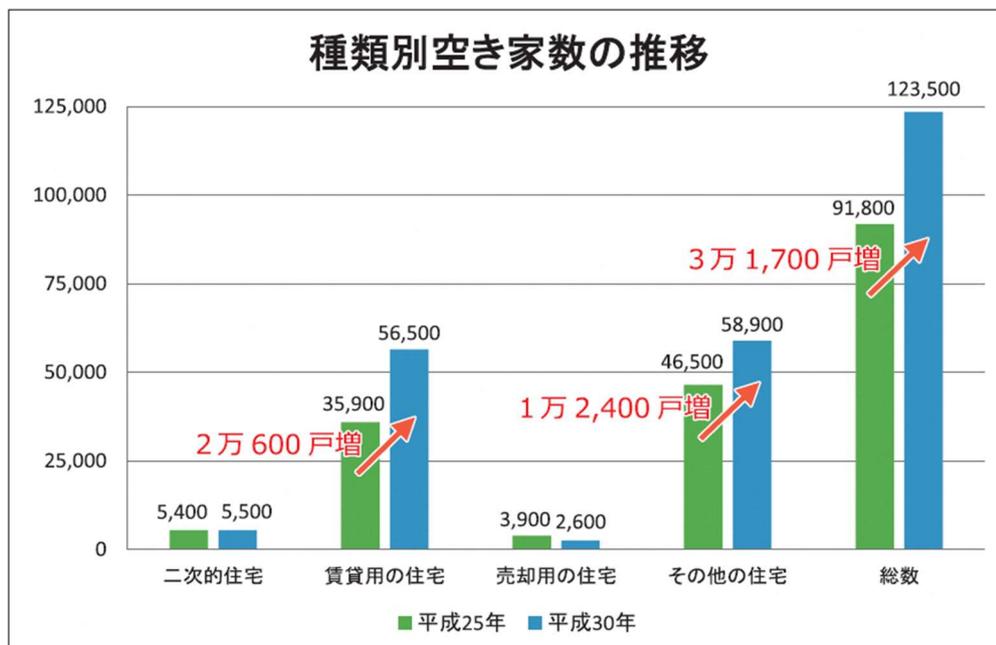


出典：総務省 住宅・土地統計調査 (H30)

図16 所有関係別戸数の推移

(出典：「福島県住生活基本計画 (令和4年3月) 資料編」)

空き家の総数は H25 調査時より 3 万 1,700 戸 (H25 : 9 万 1,800 戸→H30 : 12 万 3,500 戸) 増えている。また、賃貸用が 2 万 600 戸、その他が 1 万 2,400 戸増加している。



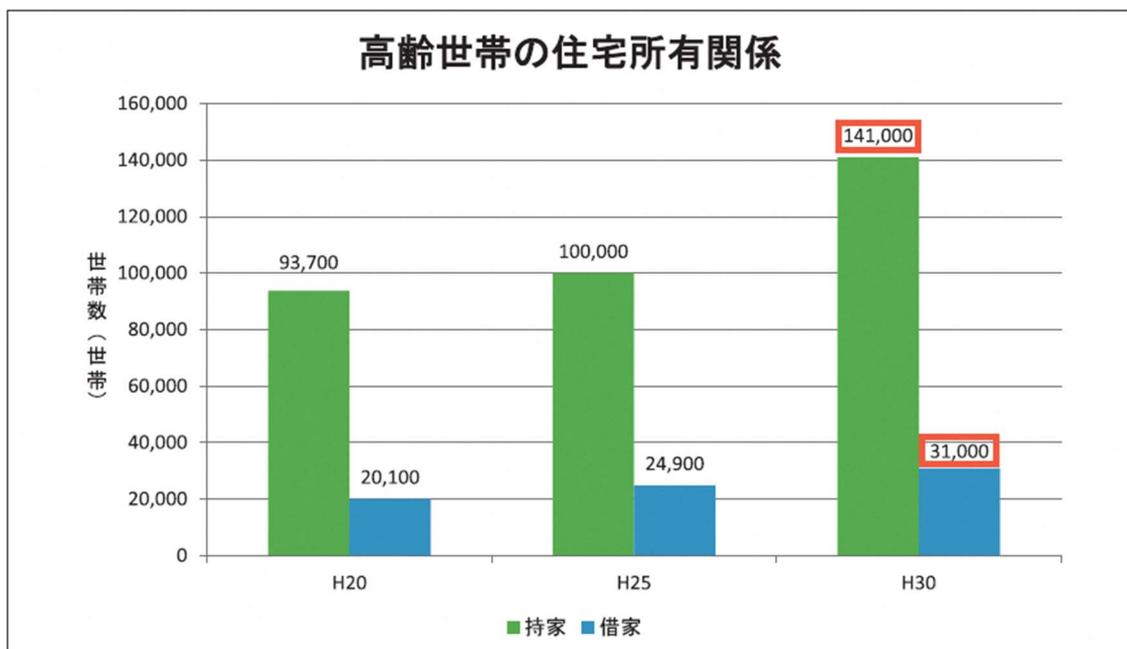
出典：H30住宅・土地統計調査

図28 種類別空き家数の推移

(出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）資料編」)

(3) 住宅と世帯

福島県の平成30年の高齢世帯17万2,000世帯のうち、持家が14万1,000世帯、借家が3万1,000世帯で借家率は18.0%である。



出典：総務省 住宅・土地統計調査（H20、H25、H30）

図33 高齢世帯の住宅所有関係

(出典：「福島県住生活基本計画（令和4年3月）資料編」)

5 県営住宅等の管理状況等

(1) 管理戸数

① 構造別管理戸数

県営住宅等の管理戸数等は以下のとおりである。(令和6年4月1日現在)

住宅分類	戸数
県営住宅	7,914 戸
特別・準県営住宅	127 戸
復興公営住宅	4,389 戸
合計	12,430 戸

住宅分類ごとの構造別管理戸数は以下のとおりである。

	木造	簡平	簡二	耐二	準耐	中耐	高層	特二	特三	合計	団地数	棟数
県北		46				1,458	256			1,760	17	104
県中	1			6	36	1,693	142			1,878	14	95
県南		6		4		1,154	36			1,200	12	77
会津若松						24				24	1	2
喜多方						196				196	6	12
相双	30	33	50		50	2,219	24			2,406	26	158
合計	31	85	50	10	86	7,194	458	0	0	7,914	81	468

	木造	簡平	簡二	耐二	準耐	中耐	高層	特二	特三	合計	団地数	棟数
県北						43	10			53	3	4
県中						12	28			40	2	3
県南						34				34	3	3
会津若松												
喜多方												
相双												
いわき												
合計	0	0	0	0	0	89	38	0	0	127	8	10

	木造	簡平	簡二	耐二	準耐	中耐	高層	特二	特三	合計	団地数	棟数
県北	220				347	311				878	10	146
県中	190				16	444	30			680	11	158
県南	40									40	2	20
会津若松	72					62				134	4	59
喜多方												
相双	108					877				985	6	80
いわき	215				235	1,222				1,672	16	236
合計	845	0	0	0	598	2,916	30	0	0	4,389	49	699

(出典：「県営住宅管理台帳(令和6年4月1日現在) 建築住宅課住宅整備担当」)

構造種別

- ・木造：木造平屋建て
- ・簡平：簡易耐火構造平屋建て
- ・簡二：簡易耐火構造2階建て
- ・準耐：準耐火構造
- ・耐二：耐火構造2階建て
- ・中耐：中層耐火構造
- ・高層：高層耐火構造
- ・特二：コンクリートブロック造2階建
- ・特三：RC造3階建

② 市町村別管理戸数

市町村別県営住宅管理戸数		(令和6年4月1日現在)			
	市町村名	県営住宅	特別・準県営住宅(特公賃)	復興公営住宅	計
県北	福島市	1,760	53	452	2,265
	二本松市			346	346
	川俣町			80	80
	計	1,760	53	878	2,691
県中	郡山市	1,719	40	570	2,329
	須賀川市	159			159
	田村市			18	18
	三春町			92	92
計	1,878	40	680	2,598	
県南	白河市	450		40	490
	計	450	0	40	490
会津若松	会津若松市	1,200	34	134	1,368
	計	1,200	34	134	1,368
喜多方	喜多方市	24			24
	計	24	0	0	24
相双	相馬市	68			68
	南相馬市	128		927	1,055
	広野町			58	58
	計	196	0	985	1,181
いわき	いわき市	2,406		1,672	4,078
	計	2,406	0	1,672	4,078
合計		7,914	127	4,389	12,430

(出典：「県営住宅管理台帳（令和6年4月1日現在）建築住宅課住宅整備担当」)

③ 建設年次別管理戸数

福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）策定時における既設県営住宅等を建設年次別に見ると、棟数では昭和55～59年が最も多く101棟、戸数では昭和50～54年が最も多く1,966戸となっている。復興公営住宅は平成26年度から建設されており、平成27年以降では681棟、3,903戸となっている。

表 1-4 県営住宅等 建設年次別 管理棟数・戸数

建設年次（5カ年）	棟数	戸数	備考
S25～S29	1	1	
S30～S34	4	52	
S35～S39	9	40	
S40～S44	45	370	
S45～S49	61	1,591	
S50～S54	73	1,966	
S55～S59	101	1,213	
S60～H1	53	869	
H2～H6	66	909	
H7～H11	56	835	
H12～H16	18	240	
H17～H21	9	42	
H22～H26	18	486	復興公営住宅のみ
H27～	681	3,903	復興公営住宅のみ
計	1,195	12,517	

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」)

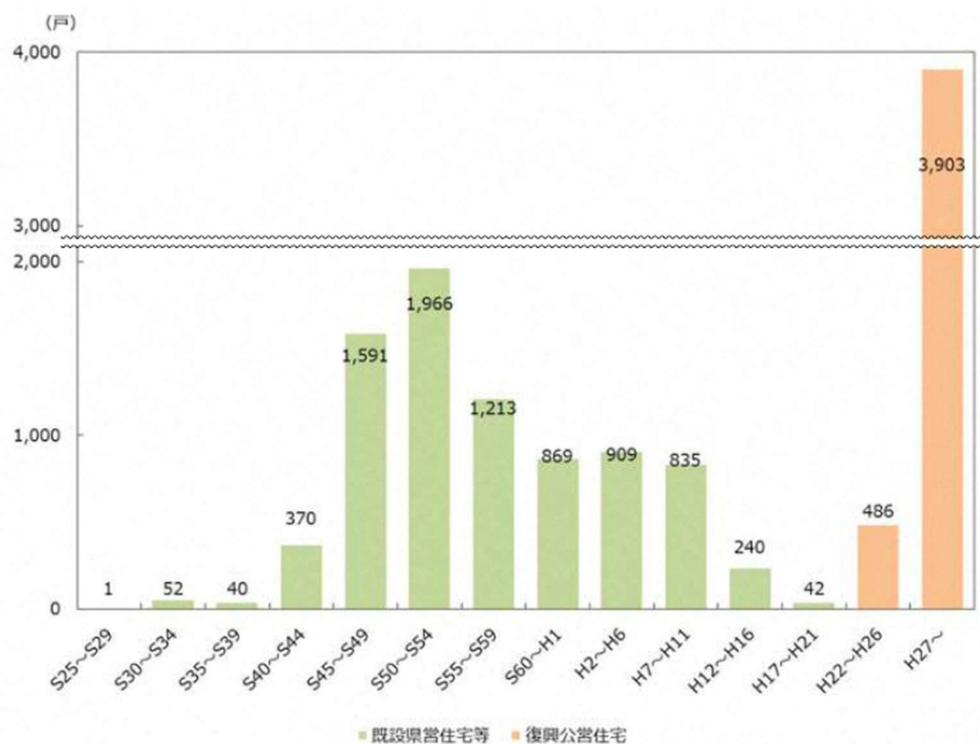


図 1-2 県営住宅等 建設年次別 管理戸数

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」)

既設県営住宅等の管理戸数の半数超は、耐用年限の1/2を超過している。今後、中層耐火構造を中心に、耐用年限の1/2を超過するものが急増する。

表 1-6 耐用年限超過戸数及び耐用年限過半超過戸数の推移（想定）

令和2年 現在	構造 (耐用年限)	木造 (30年)	簡平 (30年)	簡二・準耐 (45年)		耐二 (70年)	中耐 (70年)	高層 (70年)	計	
				簡二	準耐					
耐用年限超過戸数		17	124	74	74				215	
超過率		54.8%	100.0%	46.3%	100.0%				2.6%	
" 過半超過戸数		17	124	92	74	18	0	4,866	158	5,257
超過率		54.8%	100.0%	57.5%	100.0%	20.9%	0.0%	66.6%	31.9%	64.7%

令和7年 想定	構造 (耐用年限)	木造 (30年)	簡平 (30年)	簡二・準耐 (45年)		耐二 (70年)	中耐 (70年)	高層 (70年)	計	
				簡二	準耐					
耐用年限超過戸数		17	124	74	74				215	
超過率		54.8%	100.0%	46.3%	100.0%				2.6%	
" 過半超過戸数		31	124	160	74	86	0	5,609	278	6,202
超過率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	76.7%	56.0%	76.3%

令和12年 想定	構造 (耐用年限)	木造 (30年)	簡平 (30年)	簡二・準耐 (45年)		耐二 (70年)	中耐 (70年)	高層 (70年)	計	
				簡二	準耐					
耐用年限超過戸数		17	124	74	74		48		263	
超過率		54.8%	100.0%	46.3%	100.0%		0.7%		3.2%	
" 過半超過戸数		31	124	160	74	86	6	6,404	386	7,105
超過率		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.6%	77.8%	87.4%	

※「超過率」とは、構造別合計に占める超過戸数の割合をいう。

(2) 住戸面積等

① 建設年次別住戸面積

既設県営住宅等のうち住戸面積が 50 m²未満の狭小なものは、昭和 49 年以前に整備されたもので見られるが、これ以降は、ほとんどが 50 m²以上で整備されており、全体の 9 割近い割合となっている。復興公営住宅では、60 m²以上が約 94%を占める。

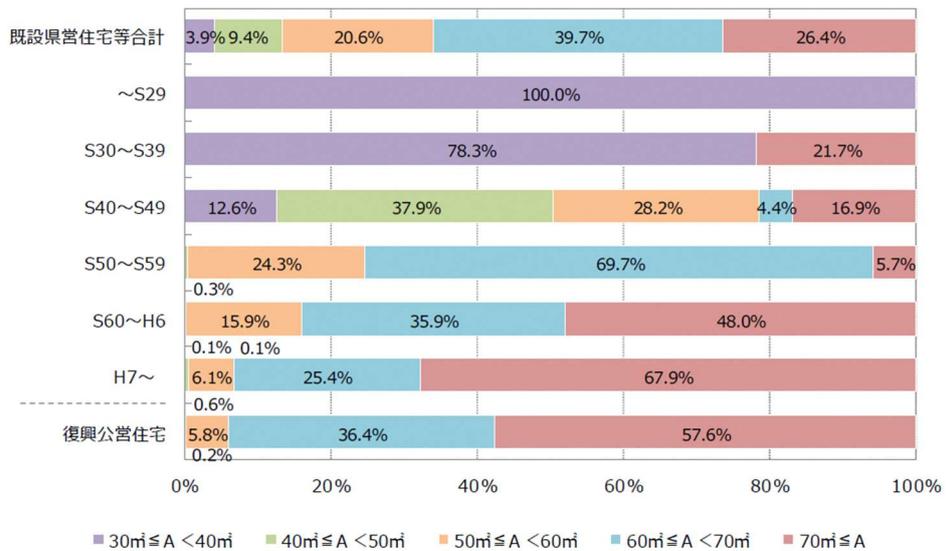


図 1-4 県営住宅等 建設年次別 住戸面積の戸数割合

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 3 月）」)

② 構造別住戸面積

既設県営住宅等では、木造、準耐火構造（準耐）、耐火構造（中耐、高層）では住戸規模が比較的大きな60㎡以上の住戸が多い。簡易耐火構造のうち平屋建てでは40㎡未満、2階建てでは50㎡以上60㎡未満の住戸が多い。

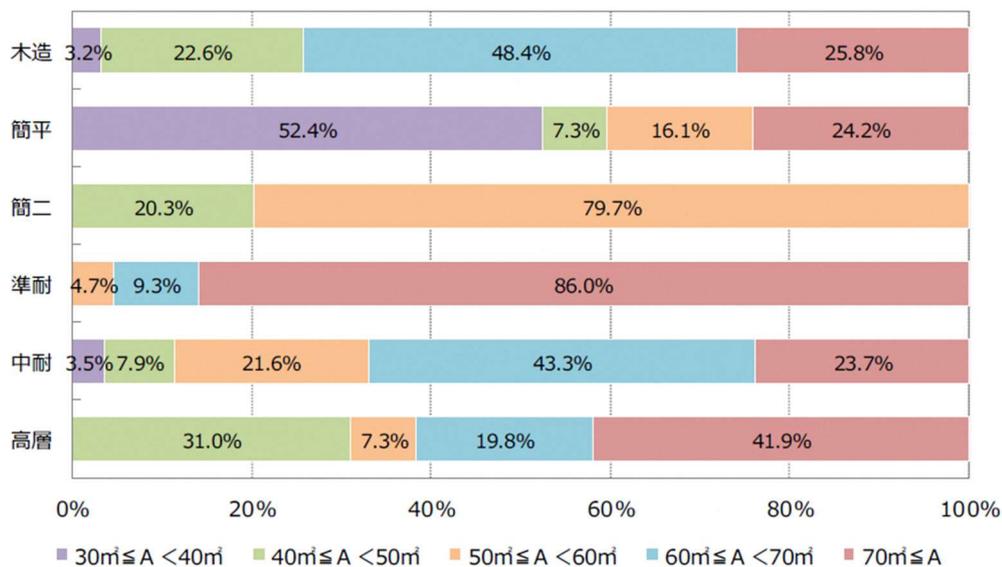


図 1-5 既設県営住宅等 構造別 住戸面積の戸数割合

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」)

なお、40㎡未満の狭小な住戸は、いわき圏域に多く見られる。

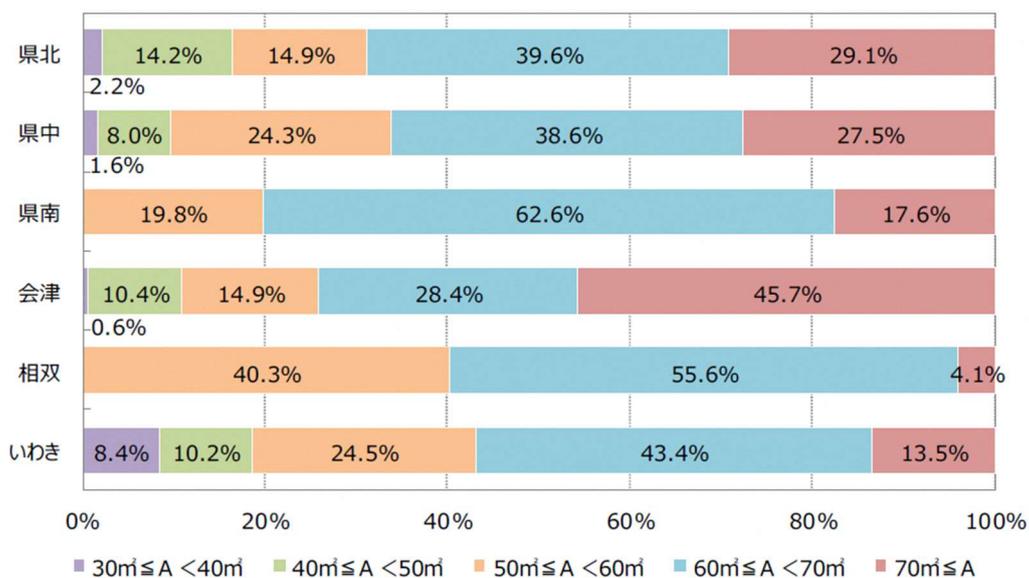


図 1-8 既設県営住宅等 生活圏域別 住戸面積の戸数割合

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」)

他方、復興公営住宅では構造の種類にかかわらず 70 m²以上 80 m²未満の住戸が半数以上を占めている。また、準耐火構造（準耐）では、50 m²以上 60 m²未満の住戸が約 16%を占めている。



図 1-6 復興公営住宅 構造別 住戸面積の戸数割合
(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 3 月）」)

(3) 県営住宅等の入居状況

平成 18 年度から平成 26 年度は約 8 ～11 倍程度であったが、平成 27 年度以降は倍率が低くなる傾向となっている。

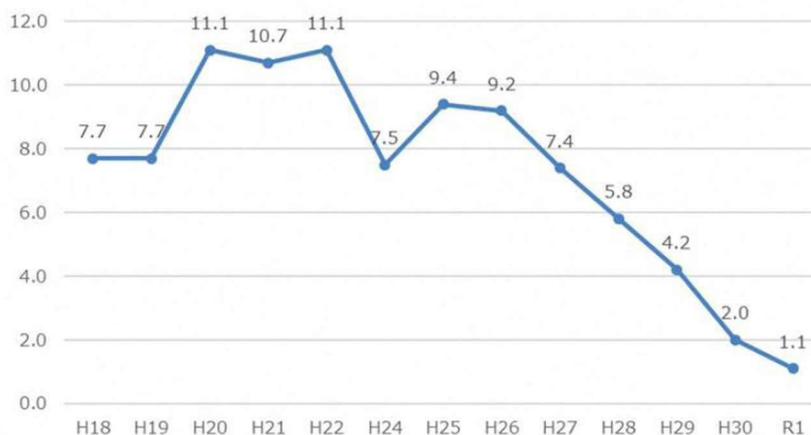


図 1-9 応募倍率の推移（県営住宅）
※H23 は震災のため年度集計なし [建築住宅課調べ]

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和 3 年 3 月）」)

令和2年度以降の応募倍率は以下のとおりである。

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
0.8	0.5	0.3	0.4

なお、同期間の復興公営住宅の応募倍率は以下のとおりである。

令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
0.1	0.1	0.1	0.1

令和6年3月時点の管理戸数における空家の状況は以下のとおりである。

(県北)

	管理戸数	空家戸数	空家率 (%)	実質空家 戸数	政策空家 戸数
県営住宅	1,784	270	15.1	88	182
特別県営住宅	32	16	50.0	10	6
準県営住宅	21	0	0.0	0	0
復興公営住宅	878	167	19.0	164	3

令和6年3月募集分	募集戸数	応募者数
県営住宅	60	7
特別県営住宅	10	0
準県営住宅	0	0
復興公営住宅	0	0

(県中)

	管理戸数	空家戸数	空家率 (%)	実質空家 戸数	政策空家 戸数
県営住宅	1,878	357	19.0	190	167
特別県営住宅	40	15	37.5	15	0
準県営住宅	0	0	0.0	0	0
復興公営住宅	680	71	10.4	71	0

令和6年3月募集分	募集戸数	応募者数
県営住宅	13	7
特別県営住宅	15	0
準県営住宅	0	0
復興公営住宅	0	19

(県南)

	管理戸数	空家戸数	空家率 (%)	実質空家 戸数	政策空家 戸数
県営住宅	450	113	25.1	72	41
特別県営住宅	0	0	0.0	0	0
準県営住宅	0	0	0.0	0	0
復興公営住宅	40	5	12.5	4	1

令和6年3月募集分	募集戸数	応募者数
県営住宅	14	1
特別県営住宅	0	0
準県営住宅	0	0
復興公営住宅	0	0

(会津若松)

	管理戸数	空家戸数	空家率 (%)	実質空家 戸数	政策空家 戸数
県営住宅	1,200	267	22.3	30	237
特別県営住宅	34	14	41.2	12	2
準県営住宅	0	0	0.0	0	0
復興公営住宅	134	41	30.6	29	12

令和6年3月募集分	募集戸数	応募者数
県営住宅	27	6
特別県営住宅	12	0
準県営住宅	0	0
復興公営住宅	0	0

(喜多方)

	管理戸数	空家戸数	空家率 (%)	実質空家 戸数	政策空家 戸数
県営住宅	24	0	0.0	0	0
特別県営住宅	0	0	0.0	0	0
準県営住宅	0	0	0.0	0	0
復興公営住宅	0	0	0.0	0	0

令和6年3月募集分	募集戸数	応募者数
県営住宅	0	0
特別県営住宅	0	0
準県営住宅	0	0
復興公営住宅	0	0

(相双)

	管理戸数	空家戸数	空家率 (%)	実質空家 戸数	政策空家 戸数
県営住宅	196	58	29.6	12	46
特別県営住宅	0	0	0.0	0	0
準県営住宅	0	0	0.0	0	0
復興公営住宅	985	232	23.6	227	5

令和6年3月募集分	募集戸数	応募者数
県営住宅	11	0
特別県営住宅	0	0
準県営住宅	0	0
復興公営住宅	0	0

(いわき)

	管理戸数	空家戸数	空家率 (%)	実質空家 戸数	政策空家 戸数
県営住宅	2,406	348	14.5	156	192
特別県営住宅	0	0	0.0	0	0
準県営住宅	0	0	0.0	0	0
復興公営住宅	1,672	214	12.8	198	16

令和6年3月募集分	募集戸数	応募者数
県営住宅	28	16
特別県営住宅	0	0
準県営住宅	0	0
復興公営住宅	0	0

なお、空家の分類基準は以下のとおりである。

No.	ケース	内容	実質空家	政策空家
1	募集中	募集しているが、応募がない住戸	○	
2	修繕中	修繕中又は修繕予定で募集に供する予定の住戸（退去修繕、入居前修繕）	○	
3	募集保留	応募見込みが低く、より応募見込みの高い他の住戸の応募状況を踏まえてから募集する住戸（暫時募集保留）		○
4	残置物	残置物があり募集できない住戸		○
5	隣人トラブル	騒音等の隣人トラブルにより、募集を停止している住戸		○
6	目的外使用	目的外使用のため募集を停止している住戸		○
7	改善工事等	内部改善工事又は建替予定の住戸		○
8	用途廃止	用途廃止予定の住戸		○
9	その他	上記以外で政策的な判断により募集を停止している住戸（募集停止前に本庁と要協議）		○

（出典：「令和4年7月28日付4建第723号通知」）

(4) 県営住宅の入居世帯の年齢・所得

① 入居者の年齢割合

18歳未満の入居者が約2割、65歳以上の入居者が約3割となっている。

表 1-8 入居者の年齢割合

	18歳未満	19～64歳	65歳以上	計
入居者数	3,285	7,527	4,009	14,821
比率	22.2%	50.8%	27.0%	100.0%

〔R1.11.30 現在 建築住宅課調べ〕

（出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」）

② 入居世帯の所得の現状

収入分位 I 世帯の割合は、平成 28 年度の 69.3% に対し、令和元年度 73.1% と高くなっている。収入分位とは、全国の全ての 2 人以上世帯を収入の低い順に並べたものであり、そのうち収入分位 I は収入の一番低い分位に相当する分位である。

表 1-9 入居世帯の所得の現状

収入分位	I 0～10%	II 10～15%	III 15～20%	IV 20～25%	V～ 25%～
H28	69.3%	6.1%	4.2%	3.8%	16.6%
R1	73.1%	4.9%	3.5%	3.7%	14.8%

〔建築住宅課調べ〕

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」)

③ 県営住宅の世帯人数と住戸面積との関係

県営住宅の入居世帯の世帯人員は、単身が最も多く 36.6%、ついで2人が 32.7%と多くなっている。

一方、県営住宅の面積は、60 m²以上向けの住戸（最低居住面積水準に基づく5人世帯以上向け住戸）が多くなっており、世帯人員に合った住居規模の供給が必要と考えられる。

表 1-10 県営住宅入居世帯の世帯人数と住戸面積別住戸の割合

世帯人数	単身	2人	3人	4人	5人以上
H28	28.8%	31.0%	20.0%	13.8%	6.4%
R1	36.6%	32.7%	16.4%	9.4%	4.8%



(世帯人数) 最低居住面積	(単身) 25m ²	(2人) 30m ²	(3人) 40m ²	(4人) 50m ²	(5人) 60m ²
住戸面積	40m ² 未満		40～50m ²	50～60m ²	60m ² 以上
住戸の割合	4.0%		9.5%	21.2%	65.3%

〔R1.11.30 現在 建築住宅課調べ〕

(出典：「福島県県営住宅等長寿命化計画（令和3年3月）」)

第2 入居に係る事務

1 入居事務の概要

(1) 募集

募集に関する情報については、各指定管理者がホームページを作成し、掲載している。また、市町村広報誌に募集案内を掲載することもある。

(2) 申込

定期募集の申込受付期間は概ね毎月1～7日（月平日5日間）であり、入居希望者は申込書、その他の必要書類を各地区県営住宅管理室に提出する。

(3) 抽選

各地区県営住宅管理室（指定管理者）は、概ね毎月10日頃に県（各地区建設事務所行政課）の立会いの下で公開で抽選を行い、入居予定者及び入居補欠者を決定し、入居予定者に通知する。

抽選に際しては、住宅困窮の度合いに基づく当選率を定めている。

(4) 入居資格審査

入居予定者は、入居資格審査のための必要書類を各地区県営住宅管理室に提出する。

各地区県営住宅管理室は、入居予定者から必要書類を受領し、所定のチェックリストにより内容を確認したうえで、各地区建設事務所行政課に書類を回付する。各地区建設事務所行政課は、必要書類により入居資格審査を行う。

入居資格審査後、各地区県営住宅管理室は、県営住宅管理システムに必要事項を入力し、条例等に基づく家賃の算出を行い、各地区建設事務所行政課は、システム入力結果を確認後、家賃の決定を行う。

その後、入居予定者に対して入居の許可及び家賃の決定を通知する。

(5) 入居決定

入居を許可された者は、許可のあった日から10日以内に、敷金（家賃3か月分）の納付及び緊急連絡人になる旨の承諾書を提出する。

敷金の納付等を確認したうえで、入居決定書にて入居日を指定し、入居許可者に通知する。

(6) 入居説明会

各県営住宅管理室は、入居許可者に対して、「入居のしおり」に基づき、家賃の納

付（口座振替の勧奨）、家賃滞納時の措置、修繕の負担区分や修繕依頼方法、退去時の修繕費用、収入が増えた場合の措置、共益費と自治会、団地生活等について説明を行い、鍵の引渡しを行う。

(7) 入居

入居者は、入居決定書の入居指定日の 20 日以内に入居開始届を提出する。

2 実施した監査手続の内容

県北、県中、会津若松、いわき建設事務所を対象として、以下の手続を実施した。

- (1) 各地区県営住宅管理室のホームページを閲覧し、条例及び指定管理に関する基本協定（仕様書）に定める内容が掲載されているかを確認した。掲載内容が利用者にとって十分なものであるかを検討した。
- (2) 任意に抽出した月の申込書を閲覧し、申込書が所定様式によること、記載内容が網羅されていることを確認した。
- (3) 優先入居及び単身入居申込の場合は、入居資格要件に係る必要書類が網羅されていることを確認した。
- (4) 任意に抽出した月の入居予定者決定に係る書類を閲覧し、入居予定者の決定に係る手続が条例、規則及び指定管理に関する基本協定に従っていることを確認した。
- (5) 任意に抽出した入居予定者の入居資格審査に係る書類を閲覧し、入居資格審査に係る手続が条例、規則に従っていることを確認した。
- (6) 任意に抽出した入居予定者の敷金の納付に係る書類を閲覧し、敷金が条例、規則に従って納付されていることを確認した。敷金の免除または徴収の猶予が行われている者については、免除等の申請書類を閲覧し、規則に従って決定されていることを確認した。

3 監査の結果

上記の手続を実施した結果、検出された事項は以下のとおりである。なお、特定の建設事務所における検出事項について、往査対象とした他の建設事務所及び往査対象としていない建設事務所においても確認のうえ、同様の状況にある場合には、対応が必要である。

(1) 募集に係る条例の規定の見直しについて【指摘事項】

福島県県営住宅等条例第 4 条第 1 項において、入居者の公募方法について以下のように規定されている。

知事は、法第 22 条第 1 項に規定する事由がある場合において特定の者を県

営住宅に入居させる場合を除くほか、県営住宅の入居者を次に掲げる方法のうちいずれかによって公募するものとする。

- 1 新聞
- 2 ラジオ
- 3 テレビジョン
- 4 県の広報紙
- 5 県営住宅の所在する市町村の区域を管轄する福島県建設事務所の掲示板
その他適当な場所における掲示

しかし、指定管理に関する基本協定においても、「入居者の募集に関すること」として以下のように記載されており、各地区県営住宅管理室（指定管理者）のホームページにおいて募集情報が掲載されている。

- (1) ホームページ等による入居者の募集及び広報（抜粋）
指定管理者はホームページを作成し、入居者の募集及び広報を行う。併せて、市町村広報誌に募集案内の掲載を依頼する等の効果的な広報を行う。

ホームページや市町村広報誌への掲載は、条例第4条第1項第5号による「県営住宅の所在する市町村の区域を管轄する福島県建設事務所の掲示板その他適当な場所における掲示」には該当しないものと解されることから、実態に合わせて条例の規定を見直すべきである。

なお、県営住宅入居者公募取扱要綱第3条において、条例第4条第1項第5号の規定に基づく周知方法を実態に合わせて令和6年11月1日にSNSやホームページ等と改正している。

(2) 抽選における当選率の設定について（県北・県中・いわき建設事務所）【指摘事項】

入居者の選考について、福島県県営住宅等条例第7条第2項では、「知事は、前項各号のいずれかに該当する申込者について住宅に困窮する実情を調査し、その住宅困窮の度合いを規則で定める基準により分類し、それに応じて異なる当選率を付し、当該当選率の別に応じ、それぞれ公開抽選の方法により、県営住宅の入居予定者を決定するものとする。」とされている。

しかし、抽選に際して、住宅困窮の度合いに応じた当選率の設定は行っていない。本規定は、住宅困窮度が高い者を優先的に入居させるための規定であることから、営住宅の趣旨を踏まえて、本規定に基づき適切に運用する必要がある。

(3) 申込理由の記載について（県北建設事務所）【意見】

「県営住宅等入居・駐車場使用申込書」上の申込理由には「自家からの独立」とのみ記載されており、裏面の「困窮事項申告欄」上では、不良住宅、設備の共用、別居、過密住宅、立ち退き要求、遠距離通勤、過大住居費、特殊事情のいずれも「該当なし」となっているものが見られた。県担当者に確認したところ、実家からの独立を求められたことが立ち退き要求に該当するとして住宅困窮と判断したとのことであるが、親から立ち退くよう要求されているかどうかは本人の申告のみとなっており、特段記録は残されておらず、令和5年3月までは申立書や面談記録は特に徴求作成していないとのことであった。令和5年4月以降は本人との面談記録や申立書を作成徴求するようにしているとのことであるが、規則としてどのような書類を徴求しなければならないか明確化することが望ましい。

(4) 申込理由の記載について（県中建設事務所）【指摘事項】

復興住宅に関しては、避難者の他、支援対象者として災害時浜通り及び県中地区に居住していた者で住宅困窮者を対象にしている。その際、「県営住宅等入居・駐車場使用申込書」の申込理由には「原子力災害による入居」と記載されているが、別に「入居申し込み理由書」には本来の理由が記載されている。

県によれば、子ども・被災者支援法に基づく支援対象避難者は、復興庁及び国土交通省の通知に基づき、公営住宅の入居に当たって優先的な取扱いをすることとされており、他の入居希望者とは明確に区別する必要があるためとのことである。

しかしながら、他の入居希望者との区別であれば別に「震災時中通り又は浜通りに居住」等のチェックマークを付す等で対応可能である。実態と異なる「原子力災害による入居」とわざわざ書かせる必要はない。「県営住宅等入居・駐車場使用申込書」の申込理由に本来の入居理由を記載させるべきである。

(5) 入居引継ぎの場合の納税証明書の入手について（県中建設事務所）【指摘事項】

離婚・死亡等の理由により、当初の入居者ではなく同居人が入居を引継ぐ（継続入居）場合には、納税証明書の提出を求めている。納税証明書の提出を求める趣旨は、過去に県民税の不納がないことの確認であり、契約者が変更になった場合も提出を求めるべきである。

(6) 条文について【指摘事項】

福島県県営住宅等条例施行規則の別表第一（第五条関係）は、令和2年の規則改正で旧第5条が繰り上がり第4条となったが、その際に別表の見出しの改正を行わなかったものである。福島県県営住宅等条例施行規則の別表第一（第五条関係）は早急に別表第一（第四条関係）と修正するべきである。

(7) 入居許可書について（県中建設事務所）【意見】

入居が決まると入居者は県から「入居許可書」と「県営住宅等入居指定日通知書」が交付されるが、当該書類は記載内容が同じであり、効率性の観点から一つの書類に統一するべきである。

(8) 県民税の不納状況の確認について（県中建設事務所）【意見】

市県民税は市町村で徴収しているが、住民税が非課税の場合、郡山市では納税証明書は発行されないため（発行される市町村もある）、その年度の所得・課税証明書等で非課税であることを確認している。所得・課税証明書は年度毎であるため過去の未納等については記載されていない。このため、住民税が非課税の者について過去に県民税が不納であったかがわからない場合がある。各市町村からの過去の不納状況が入手できない場合は、入居の要件を変える等現実に合った対応が必要である。

(9) 世帯収入の計算方法について（会津若松建設事務所）【意見】

県営住宅等の入居資格について、会津地区のホームページには「世帯の収入が、公営住宅法等により定められた基準収入額（一般世帯は158,000円、裁量世帯は214,000円）以下であり、詳しくは会津地区県営住宅管理室にお問い合わせください」との記載がある。県営住宅に入居を希望する人にとって、世帯収入が要件を満たすか否かは必ず必要になる情報である。例えば、世帯収入を算定する所得は継続的な所得であり、譲渡所得、一時所得等のうち一時的な収入は除かれることなどは、ホームページに記載するべきであると考え。

なお、県中建設事務所では当該世帯所得金額の計算方法についての簡単な記載がある。県中建設事務所などで実施していることから、県内で対応を統一するように県が指導すべきではないかと考える。

(10) 県営住宅の入居資格に関して（会津若松建設事務所）【意見】

福島県県営住宅等条例第5条第1項第2号には、入居者の資格等に関して、住宅に困窮していることが明らかである旨の記載がある。県営住宅への入居希望者は、入居の申込みにあたり、県営住宅等入居・駐車場使用申込書を提出する必要があるが、当該提出書類の困窮事項申告欄の「7. 過大住居費」（現住居の家賃が高いことについて）のチェック項目には「住宅家賃の月額が、月収の20パーセントを超えている」と記載されており、住宅家賃の月額が、月収の20パーセントを超えていれば、県営住宅への入居資格の1つである住宅に困窮していることという要件を満たすこととなる。さらに県営住宅に入居した場合の家賃は、「第3 入居中の事務 1 入居中の事務の概要 (2) 家賃決定」に記載のとおり計算することとなるが、県営住宅に入居したと

しても家賃が収入月額額の 20 パーセントを超えることは大いにあり得る。なお、収入月額が月額 61,500 円以下である場合は家賃を減免できる場合があり、「第 3 入居中の事務 1 入居中の事務の概要 (2) 家賃決定」に記載された計算結果よりも家賃が安くなることもあるが、そもそも家賃が月収の 20 パーセント超であることが住宅に困窮しているといえるのか疑問である。

平均的な収入月額や家賃、家賃が月収の 20 パーセントを超えている人の割合等を調査し、20 パーセントという基準を見直すことが必要ではないかと考える。

(参考：入居希望者の資産の額について)

入居希望者の保有資産の額についてはチェックリストには含まれず、入居希望者の資産の額を確認していない。多額な資産を保有している希望者が、住宅に困窮しているといえるのか疑問である。公営住宅法では入居資格として収入要件を定めているが保有資産の多寡は要件としていないため、県が資産額調査を実施することはできない。入居希望者の保有資産額を要件に加えることも必要ではないか。

(11) 入居予定者及び補欠者の反社チェックについて (会津若松建設事務所) 【意見】

福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要 (会津地区) 「Ⅲ県営住宅等 (会津地区) 管理業務概要 2 入居候補者の選定に関する事 (2) 入居予定者及び補欠者の決定」には、「暴力団員でないことについて、入居予定者及び補欠者の世帯全員について身元照会を県に依頼すること」と記載がある。しかし、実務上、県では入居予定者及び補欠者の決定において暴力団員でないことについて、入居時、同居時、世帯構成に変更がある場合に、入居予定者及び補欠者の 18 歳以上男性のみについて暴力団該当性の確認を実施している。県の担当者に入居予定者及び補欠者の世帯全員ではなく、男性のみ身元照会を実施している理由を確認したところ、県では警察へ暴力団員該当性の有無の情報提供を求めており、警察から手続の効率化のため、暴力団員該当性の確認は男性のみ実施すればよいのではないかとこの提案があり、それ以来入居予定者及び補欠者の警察への身元照会による暴力団員該当性の有無の情報提供は男性の場合のみ求めているとのことである。現状、福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要 (会津地区) に記載された内容と実際に行っている作業が異なっており、また、暴力団員該当性の確認は男性のみ実施していることは世の中のジェンダー平等の流れとは逆行していると思われる。

警察と今後の暴力団員該当性の確認に関して相談し、もし、今後も入居予定者及び補欠者の警察への身元照会による暴力団員該当性の有無の情報提供は男性の場合のみ求めるのであれば、そのように福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要 (会津地区) の内容を修正すべきである。

(12) 住宅管理台帳の作成について（いわき建設事務所）【意見】

指定管理者は手書きの住宅管理台帳を作成しており、その内容は団地名、住宅番号、入居者、入居許可日、保証人（緊急連絡先）、敷金、家賃などである。担当者によると、システム障害や緊急時対応に備え、手書きの住宅管理台帳を作成しているとのことである。なお、当該台帳の作成については、条例・規則及び指定管理業務仕様書で定められていない。

しかし、住宅管理台帳の記載内容は、県営住宅システムで登録している内容であり、管理事務としては重複しており、非効率である。システム障害や緊急時対応については、システムから必要な情報を出力して保管すれば足りるものと考えられ、手書きの住宅管理台帳の作成の必要性を再度検討するべきである。

第3 入居中の事務

1 入居中の事務の概要

(1) 収入申告

各地区県営住宅管理室は、収入申告書、記載要領を全戸に配布する。入居者は、毎年7月1日から7月15日までの間に収入申告書を記載し、必要書類を添付して、各地区県営住宅管理室に提出する。

各地区県営住宅管理室は、受領した収入申告書類を「県営住宅家賃算定マニュアル」に基づき審査し、各地区建設事務所行政課に回付する。

各地区建設事務所行政課は、回付された収入申告書類をチェックし、各地区県営住宅管理室に回付する。

各地区県営住宅管理室は、収入申告書類に基づき、県営住宅管理システムに該当項目を入力し、「収入認定・家賃決定通知書」を出力し、各地区建設事務所行政課は、発議・決裁のうえ、新年度の収入認定・家賃決定を行う。

各地区県営住宅管理室は、翌年の2月下旬頃に新年度の「収入認定・家賃決定通知書」を入居者に送付する。

(2) 家賃決定

公営住宅の家賃は、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、利便性に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることとされている。

県においては県営住宅管理システムへの収入申告登録により、適用される家賃はシステムで自動算出される。

次年度家賃の算出に必要な係数等の県営住宅管理システムへの登録は、本庁建築住宅課で行っている。

家賃は、以下の算式で算定される。

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

各係数の概要は以下のとおりである。

① 家賃算定基礎額（公営住宅法施行令第2条第2項）

入居者の収入月額に応じて、家賃算定基礎額が定められている。

	収入分位	政令月収	家賃算定基礎額
1	0.0～10.0%	0円～104,000円	34,400円
2	10.0～15.0%	104,001円～123,000円	39,700円
3	15.0～20.0%	123,001円～139,000円	45,400円
4	20.0～25.0%	139,001円～158,000円	51,200円
5	25.0～32.5%	158,001円～186,000円	58,500円
6	32.5～40.0%	186,001円～214,000円	67,500円
7	40.0～50.0%	214,001円～259,000円	79,000円
8	50.0～60.0%	259,001円～313,000円	91,100円

② 市町村立地係数（公営住宅法施行令第2条第1項第1号）

地価公示法に基づく公示価格（土地価格）を勘案して、0.7から1.6の間で市町村毎に国土交通大臣が定める数値であり、以下のとおりである。

0.95	0.90	0.85	0.75	0.70
郡山市	福島市	白河市 会津若松市	いわき市 須賀川市	その他の 市町村

③ 規模係数（公営住宅法施行令第2条第1項第2号）

住戸専用面積を65㎡で除した数値

④ 経過年数係数（公営住宅法施行令第2条第1項第3号）

公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて1以下で国土交通大臣が決める数値

⑤ 利便性係数（公営住宅法施行令第2条第1項第4号）

地域の状況や当該住宅の設備の利便性を考慮して、0.5～1.3の範囲内で事業主体が設定した数値

福島県の場合、土地の利便性と設備の利便性により、係数を設定している。（福島県県営住宅等条例施行規則 別表第二）

- ・ 土地の利便性・・・当該県営住宅所在地の固定資産税評価相当額を市の平均固定資産税評価額で除した数値。
- ・ 設備の利便性・・・設備の有無により、利便性、衛生性、快適性を数値化する。

また、近傍同種の住宅の家賃は、以下の算式で算定される。(公営住宅法施行令第3条)

$$\text{近傍同種の住宅の家賃} = (\text{①複成価格} \times \text{②1年当たりの利回り} + \text{③償却額} + \text{④修繕費} + \text{⑤管理事務費} + \text{⑥損害保険料} + \text{⑦貸倒れ及び空家による損失を埋めるための引当金} + \text{⑧公課}) \div 12$$

① 複成価格 (公営住宅法施行規則第20条第1項)

複成価格 = 推定再建築費 - (年平均減価額 × 経過年数) + 敷地の時価

※推定再建築費 (公営住宅法施行規則第23条)

近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に、国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して地域別に定める率を乗じた額

※年平均減価額

推定再建築費 × 以下の率 ÷ 耐用年数

	耐火構造	準耐火構造	木造
率	0.8	0.8	0.9

② 1年当たりの利回り 国土交通大臣が定める率

③ 償却額 (公営住宅法施行令第3条第2項)

(近傍同種の住宅の建設に要した費用の額 - 残存価額) ÷ 以下の期間

	耐火構造	準耐火構造	木造
期間	70年	45年	30年

※残存価額 (公営住宅法施行規則第22条)

近傍同種の住宅の建設に要した費用の額 × 以下の率

	耐火構造	準耐火構造	木造
率	0.2	0.2	0.1

④ 修繕費 (公営住宅法施行令第3条第3項)

推定再建築費 × 以下の率

	耐火構造	準耐火構造	木造
修繕費の率	1.2/100	1.5/100	2.2/100

⑤ 管理事務費 (公営住宅法施行令第3条第3項)

推定再建築費 × 以下の率

	耐火構造	準耐火構造	木造
管理事務費の率	0.15/100	0.2/100	0.31/100

⑥ 損害保険料（公営住宅法施行令第3条第4項）

地方公共団体の利益を代表する全国的な公益的法人が行う火災による損害に対する相互救済事業の事業費の負担率により算出した額の範囲内で定める年額

⑦ 貸倒れ及び空家による損失を埋めるための引当金（公営住宅法施行規則第21条）

（近傍同種の住宅の複成価格×1年当たりの利回り+償却額+修繕費+管理事務費+損害保険料+公課）×2/100

(3) 収入超過者・高額所得者

10月1日の収入認定時点で当該県営住宅に引き続き3年以上入居している場合において、収入額が158,000円（高齢者や障がい者等は214,000円）を超える収入のある者を「収入超過者」と認定し、収入等に応じて家賃を割り増すとともに、住宅の明渡努力義務が生じる。（公営住宅法第28条）

収入超過者となった場合の家賃は、以下の算式で算定される。

$\text{収入超過者家賃} = \text{上記(1)で計算した家賃} + (\text{近隣同種の住宅の家賃} - \text{上記(1)で計算した家賃}) \times \text{年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率}$

※年度の区分及び入居者の収入の区分に応じて定める率は、以下のとおりである。

年 度	入居者の収入			
	158,001円 ～186,000円	186,001円 ～214,000円	214,001円 ～259,000円	259,001円～
初年度	1/5	1/4	1/2	1
初年度の 翌年度	2/5	2/4	1	/
初年度の 翌々年度	3/5	3/4		
初年度から起算して3 年度を経過した年度	4/5	1		
初年度から起算して4年 度以上を経過した年度	1			

また、10月1日の収入認定時点で当該県営住宅に引き続き5年以上入居している場合において、直近2年間引き続き収入額が313,000円を超える収入のある者を「高額所得者」と認定し、家賃を近傍同種の住宅の家賃へ引き上げるとともに、住宅の明渡義務が課せられる。（公営住宅法第29条）

2 実施した監査手続の内容

県北、県中、会津若松、いわき建設事務所を対象として、以下の手続を実施した。

- (1) 任意に抽出した入居者に係る収入申告書類を閲覧し、収入申告に係る審査が条例、規則及び県営住宅家賃算定マニュアルに従っていることを確認した。
- (2) (1)で抽出した入居者について、収入申告書類と県営住宅管理システムから出力した申告受付登録確認画面を照合し、システムに正しく入力されていることを確認した。
- (3) 収入申告書類と県営住宅管理システムから出力した「認定結果一覧」との照合を行っている対象者から任意に抽出した入居者について、照合作業を再実施し、照合作業が正しく実施されていることを確認した。
- (4) 任意に抽出した入居者が家賃減免対象者である場合、申請書類を閲覧し、家賃減免に係る審査が条例、規則及び県営住宅家賃算定マニュアルに従っていることを確認した。

3 監査の結果

上記の手続を実施した結果、検出された事項は以下のとおりである。なお、特定の建設事務所における検出事項について、往査対象とした他の建設事務所及び往査対象としていない建設事務所においても確認のうえ、同様の状況にある場合には、対応が必要である。

- (1) 収入申告における戸籍謄本の提出について（県北・いわき建設事務所）【指摘事項】
県営住宅家賃算定マニュアル（令和6年6月改訂版）において、収入申告書類の審査についての添付書類の確認として、単身入居者、寡婦、ひとり親に該当する場合に戸籍謄本（全部事項証明書）を提出することとなっている。
入居者に配布している「収入申告に関するお知らせ」においては、戸籍謄本の提出を必要としているのは、寡婦・ひとり親に限られており、単身入居者では求められていない。県営住宅家賃算定マニュアルの記載が誤っている場合は、修正する必要がある。
- (2) 復興住宅に関する住民票について（県中建設事務所）【意見】
居住者には世帯の住民票の提出を求めているが、これは入所者の現状を把握するためである。復興住宅の避難者は、住所世帯を震災時のままにしている人が多く、世帯の住民票をとっても震災時のままであり実際の居住者の確認がとれない場合がある。復興公営住宅では、避難が継続し、住民票異動手続が生じない場合、基本的には住民票の提出を不要としている（入居のしおり P. 6 「(4) 入居後の届出等」参照）

が、住民票を異動している方や届出避難場所証明書は世帯全員を知ることはできないことから提出を求めている。世帯と居住者が一致していない場合が多いことから、今後、入居や家賃算定上の必要可否を判断し、避難世帯に関する実際の居住者を確認する手段として、どのような方法が適当かは、避難元市町村の意見を聞きながら検討が望まれる。

(参考：高額所得者の取り扱いについて（会津若松建設事務所）)

公営住宅法第 29 条第 1 項には、下記の記載がある。

「事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き五年以上入居している場合において最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。」

福島県では、10 月 1 日の収入認定時点で当該県営住宅に引き続き 5 年以上入居している場合において、2 年継続して収入額（月額）が 31 万 3 千円を超える収入がある者を「高額所得者」として認定し、家賃を近傍同種の住宅家賃へ引き上げるとともに、公営住宅法により「住宅明渡義務」が課せられ、住宅の明渡し請求を受けた高額所得者は、明渡し期限までに速やかに住宅を明渡ししなければならないとされる。なお、当該基準は復興公営住宅の場合でも同様である。

会津若松建設事務所が管理している県営住宅等の中で令和 6 年 4 月 30 日時点高額所得者認定しているが明渡し請求をしていない入居者が数名存在し、全員復興公営住宅に入居している。県の担当者にその理由を確認したところ、居住制限者及び旧居住制限者に関しては、高額所得認定は行うが明渡しは求めない対象者として取り扱うこととしており、令和 6 年 4 月 30 日時点で高額所得者認定しているが明渡し請求をしていない入居者は当該対象者に該当するためとのことである。さらに、当該居住者は復興公営住宅に居住しているため、特例により、家賃は近傍同種の住宅の家賃へ引き上げられず、みなし近傍家賃が設定され当該みなし近傍家賃が、当該居住者が支払うべき実際の家賃となっている。なお、東日本大震災による地震・津波被災者、支援対象避難者及びその他、入居時に収入要件を求めた者は高額所得認定を行い、明渡しを求める対象者として取り扱うこととしている。公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し、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しているという公営住宅の制度趣旨を考慮すれば、居住制限者及び旧居住制限者である高額所得者である場合には明渡しを求めない、かつ、家賃が近傍同種の住宅の家賃へ引き上げられない取り扱いについては再考する必要があるのではないかと考える。

この点、「福島復興再生特別措置法」により、公営住宅法の特例として、居住制限者・旧居住制限者は、住宅困窮要件のみを入居資格とし、収入要件は適用していない。入居時に収入超過、高額所得者でも入居を認められている。県の判断では変えること

ができないため、【指摘事項】【意見】として取り扱わないこととした。

しかしながら、民間の居住物件が豊富に存在する現状において、高額所得者が民間の物件を契約することにおいて困難な状態にあるわけではなく、公営住宅の制度趣旨を考えると疑問が残るものである。

また、減免近傍同種家賃（みなし近傍家賃）とする取扱いは、震災特有の事情（建設費の著しい高騰）により家賃が高額となり、入居者に不当に不利益になることを避けるため、震災前に建設した県営住宅と同程度の水準まで近傍同種家賃ひいては割増家賃を減免する趣旨で行っているものであり、県は、現在のところ、家賃を引き上げることは考えていない。

しかし、当該入居者だけが不当に不利益となるわけではないため、上記のとおり家賃が近傍同種の住宅の家賃へ引き上げられない取り扱いについては再考する必要があるのではないかと考える。

第4 退去関係の事務

1 退去関係の事務の概要

(1) 退去手続

退去予定の者は、事前に各地区県営住宅管理室に連絡するとともに、明渡し日の5日前までに「県営住宅等退去届」を各地区県営住宅管理室に提出する。

退去予定の連絡の受理後、各地区県営住宅管理室職員が退去検査を行い、入居者に対して、入居者が負担しなければならない修繕・原状回復箇所を伝えるとともに、敷金還付または家賃未払時の敷金充当等の事務手続について説明する。また、各地区県営住宅管理室は、県営住宅管理システムに退去予定者登録を行う。

入居者は、各地区県営住宅管理室職員の指示に従い、入居者の負担により修繕等を行う。(入居者の負担の範囲については「第5 修繕・保守管理」参照)

入居者による修繕が完了した後、各地区県営住宅管理室職員が退去完了検査を行い、退去日を決定する。(入居者による修繕が完了しない限り、退去にならず、家賃が発生する。)

退去時には、入居者はすべての鍵を各地区県営住宅管理室に返還する。鍵の返還後、各地区県営住宅管理室は、敷金等充当依頼書及び敷金等還付依頼書を作成し、各地区建設事務所行政課に提出する。各地区建設事務所行政課は、敷金等充当依頼書及び敷金等還付依頼書を確認し、敷金等充当・還付処理を行う。

敷金・保証金は全額返還されるが、家賃の未納等がある場合には、その額を差し引いて返還する。(修繕・原状回復は入居者が行うため、それらの費用の敷金・保証金との相殺はない。)

(2) 明渡し請求

入居者が次のいずれかに該当した場合は、県は当該入居者に対して、県営住宅の明渡しを請求することができる。(条例第23条の2第1項)

- ① 不正の行為によって入居したとき
 - ② 条例第19条(入居者の保管義務等)及び同第19条の3(入居の承継)第1項の規定に違反したとき
 - ③ 県営住宅の入居者又はその同居者が暴力団員等であることが判明したとき
 - ④ 正当な事由によらないで15日以上当該県営住宅を使用しないとき
 - ⑤ 新たに住宅を取得したときその他の住宅に困窮することが無くなったとき
- 上記のほか、高額所得者に対する明渡し請求がある。(「第3 入居中の事務」参照)

2 実施した監査手続の内容

県北、県中、会津若松、いわき建設事務所を対象として、以下の手続を実施した。

- (1) 任意に抽出した退去者に係る退去関係書類を閲覧し、退去に係る手続が条例、規則及び指定管理に関する基本協定に従っていることを確認した。
- (2) 令和5年度において実施された明渡し請求について質問し、明渡し請求に係る手続が条例、規則及び指定管理に関する基本協定に従っていることを確認した。

3 監査の結果

上記の手続を実施した結果、検出された事項は以下のとおりである。なお、特定の建設事務所における検出事項について、往査対象とした他の建設事務所及び往査対象としていない建設事務所においても同様の状況にないか確認のうえ、同様の状況にある場合には、対応が必要である。

(1) 退去時の敷金の返還等について（会津若松建設事務所）【意見】

県営住宅の入居者は、入居が決定した後、入居許可のあった日から10日以内に家賃の3か月分の敷金、駐車場を利用する場合は、駐車場使用料の3か月分の保証金を県に納入する必要がある。当該敷金は家賃に滞納があった場合に充当することとなっており、退去時の修繕費用に充当することができないこととなっているため、退去時に入居者の負担により修繕することとされている障子の張り替えや畳の表替え等は入居者が直接業者への支払いを行い、県は退去後に敷金全額を返還している。また、上記の敷金の他、最終月の1か月分の家賃を支払っていた場合は、退去日までの日割り家賃との差額を口座振込により返還している。

現状、当該敷金及び日割り家賃の精算額を退去者の口座に振り込むときに両者の合計額を一度に振り込むのではなく、それぞれ別に二度振り込んでいる。県の担当者によると、県の会計上、敷金は預かり金で、家賃は収入でありそれぞれ扱いが異なるために合算した金額を一度で振り込むのではなく、それぞれを別々に二度振り込んでいるとのことである。振込手数料を支払っていることを考慮すれば、それぞれの返還金額は県にとっては預り金と収入で別だとしても同一人物に振り込むのであれば合算して振り込むのが望ましいと考える。

(2) 修繕完了届の文言について（いわき建設事務所）【意見】

退去に際して入居者から提出を受けている修繕完了届において「裏面の修繕箇所すべて」という文言がある。

しかし、裏面の記載はなく、修繕箇所は別紙の修繕依頼書に示されている。修繕完了届の記載文言を実態に即した形に修正する必要がある。修繕完了届は県が定めたものではなく、指定管理者が作成したものであるとのことであるが、県においては、

指定管理者が作成、使用する文書の様式については、その内容を確認し、修正が必要な場合は適切に指導することが望まれる。

(3) 業務仕様書における敷金等充当依頼書等の取扱いについて（いわき建設事務所）

【指摘事項】

指定管理に関する基本協定に附属する業務仕様書の「Ⅲ県営住宅等管理業務概要」で、「敷金等充当依頼書又は敷金等還付依頼書は、入居者負担修繕の完了を確認した後、県に送付する。」とある。

しかし、「敷金等充当依頼書」「敷金等還付依頼書」は作成されていない。業務仕様書の記載を実態に合わせて修正する必要がある。

第5 修繕・保守管理

1 修繕・保守管理事務の概要

(1) 修繕

① 県等が負担する修繕

住宅や共同施設などの基礎、土台、床、柱、壁、階段、屋根などの主要構造部及び給排水、電気設備等の機器の故障などの修繕は、県の負担で行う。ただし、入居者の故意または過失が原因により修繕が必要な場合は、入居者の負担となる。(福島県県営住宅等条例第16条第1項)

修繕については、指定管理に関する基本協定において、経常的修繕等(原則として原状回復を目的とした概ね500千円未満の小規模な修繕)は指定管理者が負担するものとされており、指定管理者が業者への発注等を行い、修繕を実施する。

入居者は、上記の県が修繕費用を負担する施設について、住宅内で修繕を要すると思われる箇所を発見した場合には、破損箇所報告書により、県に報告を行うこととされている。(福島県県営住宅等条例第16条第2項)

各地区県営住宅管理室(指定管理者)は、入居者から破損箇所報告書を受領し、状況を確認のうえ、各地区建設事務所行政課に破損箇所報告書を提出する。

修繕内容及び発注状況は「県営住宅修繕受付・発注台帳」に整理し、修繕工事が完了した場合は、業者に「工事完了調書」を作成させ、修繕内容を確認し、代金の支払いを行う。

各地区建設事務所行政課に毎翌月初までに「県営住宅修繕受付・発注台帳」に「工事完了調書」及び支払書類を添付して、実績報告を行う。

② 入居者が負担する修繕

障子及びふすまの張り替え、破損ガラスの取替え、畳の表替え、建具の修繕並びに建物の主要構造部以外の部分及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分についての修繕は、入居者の負担で行うこととされている。(福島県県営住宅等条例第16条第4項)

入居者の負担となる修繕の内容については、「福島県県営住宅等の修繕費用負担区分に関する要綱」に定めている。

修繕費用の負担については、「入居のしおり」に記載されており、入居説明時に入居者に説明を行い、入居者から「県営住宅等の入居者の負担とする修繕についての同意書」の提出を受けている。

(2) 保守管理業務

保守管理業務については、指定管理に関する基本協定において、指定管理者が行う

こととされており、業務内容は以下のとおりとされている。

- ① エレベーター保守点検
- ② 給水施設保守点検、給水施設清掃・水質検査
- ③ 電気設備保守点検
- ④ 防災設備保守点検
- ⑤ 浄化槽等法定検査及び点検
- ⑥ 住戸に属さない部分の排水管の清掃
- ⑦ 樹木養生、除草
- ⑧ 建築基準法第 12 条に基づく点検への協力
- ⑨ 調整池の維持管理
- ⑩ 定期的な団地内の点検

指定管理者は、業務実施計画書を業務実施前に作成し、各地区建設事務所行政課に提出するとともに、四半期毎翌月初めまでに「各種保守管理業務実施報告書」に支払書類を添付して実績報告を行うこととされている。

2 実施した監査手続の内容

県北、県中、会津若松、いわき建設事務所を対象として、以下の手続を実施した。

- (1) 入居者から提出された破損箇所報告書を閲覧し、適正に修繕等が実施されていることを確認した。
- (2) 保守管理に係る書類を閲覧し、基本協定で定められた保守管理等が実施されていることを確かめる。また、保守管理等で発見された修繕箇所等について適切に処置されていることを質問等により確認した。

3 監査の結果

上記の手続を実施した結果、検出された事項は以下のとおりである。なお、特定の建設事務所における検出事項について、往査対象とした他の建設事務所及び往査対象としていない建設事務所においても確認のうえ、同様の状況にある場合には、対応が必要である。

(1) 入居者の負担とする修繕についての公表について【意見】

福島県県営住宅等条例施行規則において、以下のように、入居者の負担とする修繕について、福島県のウェブサイト等で公表することとされている。

福島県県営住宅等条例施行規則より抜粋

(修繕費用の負担) 第十九条の二

4 知事は、前項の県営住宅等の入居者の負担とする修繕について、福島県の

ウェブサイト等において公表するとともに、条例第七条第三項及び第四項（条例第五十三条で準用する場合を含む。）、条例第八条第二項（条例第四十六条及び第五十三条で準用する場合を含む。）、条例第四十条第三項及び第四項並びに条例第五十六条第一項及び第二項の規定により県営住宅等への入居を許可した者に対して入居の前に説明した上で、県営住宅等への入居者の負担とする修繕についての同意書（様式第十二号の二）を求めるものとする。

しかし、現状、福島県のホームページにおいて当該事項について掲載されているのは、「入居者向けの情報」のページであり、入居を検討している者が閲覧するであろう「県営住宅等への入居申込みについて」のページには、当該事項について掲載されていない。

入居を検討している者に対して必要と認められる情報を提供するために、掲載箇所を追加することが望ましいと考える。

(2) 破損箇所報告書の使用について（県中・会津若松・いわき建設事務所）【指摘事項】

福島県県営住宅等条例第16条第2項では、「県営住宅の入居者は、前項に規定する県が修繕費用を負担すべき施設について、当該住宅内で修繕を要すると思われる箇所を発見した場合には、規則に定めるところにより、知事にその旨を速やかに報告し修繕の要否について協議しなければならない。」とされており、福島県県営住宅等条例施行規則第19条の2において、「条例第十六条第二項（条例第四十六条、第五十三条及び第六十一条で準用する場合を含む。）の報告は、破損箇所報告書（様式第十二号）により行わなければならない。」とされている。

しかし、現状は入居者からの報告は電話で指定管理者が受け、その内容を修繕受付簿に記録しており、「破損箇所報告書」は使用されていない。規則に従い、適切に運用すべきである。また、入居者から書面で修繕箇所についての報告を受けることが実務上困難な場合には、規則を実態に合わせて変更すべきである。

(3) 保守管理業務台帳作成時のチェック体制構築について（県中建設事務所）

【指摘事項】

保守管理業務実施台帳において34条検査を実施していないものがあつた。保守管理業務仕様書（県中・県南地区）では水道法第34条の2第2項で定める簡易専用水道施設検査は年1回実施すべきものとなっているが、桜岡団地の19号棟及び20号棟において検査を実施していなかった。これは保守管理業務台帳への記載漏れによることが原因であり、台帳作成段階で適切なチェック体制を構築すべきである。

(4) 有資格者名簿の確認について（県中建設事務所）【意見】

仕様書において業者選定は有資格者名簿から選定する、修繕金額は県単価等を参考に適正な価格を決定するとされている。指定管理者は有資格者名簿に登録されている業者について地区・設備等の区分で対象となる業者を決めているが、有資格者の確認は何年もしていないようであり、定期的に確認を行うように指導すべきである。

また、特定業者への集中という点では、1件あたりの発注額は少額であるため入札とはされていないが、件数が多いため、一社あたり年間1千万を超えるところも何社かある。受託可能な業者数や業務の効率性等各地区の実情もあると思うが、なるべく契約額総額に偏りがないように今後の検討が望まれる。

(5) 指定管理者の団地自治会との懇談会について（会津若松建設事務所）【指摘事項】

福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書の「施設概要及び各種業務概要（会津地区）Ⅲ県営住宅等（会津地区）管理業務概要 8 入居者に関すること（5）団地自治会との懇談会」には、「懇談会は県と指定管理者との共催により実施するものとし、団地自治会の役員等と団地の管理に関する意見交換を行う。懇談会は、指定期間内に各団地1回以上行うものとし、日程及び懇談内容については、県と指定管理者で協議し定める。なお、懇談会は指定期間内のなるべく早い時期に実施するものとする。」との記載がある。

県の担当者によると、実際には新型コロナウイルスの影響により、書面開催となり、その後、開催が5年に1回となり、団地管理人が亡くなりその後不在となった団地や、団地自治会が事実上消滅している団地が生じ、令和6年3月時点で会津若松建設事務所が管理している県営団地等において懇談会は実施されていない。懇談会の必要性を再考し、懇談会が必要ないのであれば仕様書を変更すべきである。

(6) 空室の見回り等県営団地の保守管理について（会津若松建設事務所）【意見】

保守管理業務仕様書（会津地区）の「ユ 定期的な団地の点検」には、業務区域内のすべての団地を対象として、空き住戸について、3か月に1回室内の換気、簡易な清掃、排水トラップ点検、不要なチラシ等の廃棄を行うとの記載がある。しかし、指定管理者は団地の空室を定期的に点検はしているものの、いつどの団地のどの空室を点検したかについての記録はしておらず、県も指定管理者に当該記録を求めているとのことである。また、保守管理業務仕様書（会津地区）には、空室の点検に関して、いつどの団地のどの空室を点検したか報告する旨の記載はない。

県が保守管理業務仕様書（会津地区）に記載された業務を実際に指定管理者が実施したかを確認するために、保守管理業務仕様書（会津地区）にいつどの団地のどの空室を点検したかを記録するための作業日報のようなものを作成することを追加し、当該業務を指定管理者に要請するべきであると考えます。

(7) 遊具の定期点検について（会津若松建設事務所）【意見】

居合団地の県営住宅遊具点検表にはシーソーの該当箇所の拡大写真が添付され、当該写真の横に「シーソーの板に割目」とのコメントがあるが、県営住宅遊具点検表の当該シーソーの部材に関して「異常無」となっていた。

この点、遊具の点検に関しては、点検の結果、早急に修繕が必要な箇所が確認された場合、県営住宅遊具点検表上に記載することとしている。しかしながら、添付書類に写真を添えてシーソーの板に割目とのコメントが付しながら、県営住宅遊具点検表にはなんら記載がないのは違和感を抱く。県営住宅遊具点検表には確認事項の横に記事という項目があるので、修繕が必要と言える程ではないと判断したのなら、その旨を記事の欄に記載するべきであると考え。

監査人が確認した心証と担当者の判断が違ったものとなっている。予算の関係上、無制限に修繕を行うべきではないが、子供が利用する遊具の安全性を考えると、慎重に検討すべきものとする。

(8) 保守管理業務実施計画書の提出について（いわき建設事務所）【指摘事項】

福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書において、保守管理業務について、「業務実施計画書を業務実施前に作成し、県に提出すること」とされており、業務実施計画書には以下の内容を記載することとされている。

- | |
|--|
| (1) 保守管理組織体制
保守管理施工体制、安全管理体制、環境保全など |
| (2) 保守管理業務実施体制
現地調査による実施計画策定方法、業務確認方法、完了検査体制、台帳の整理業務時間以外の対応、入居者との連絡体制など |
| (3) 保守点検費用算出方法 |
| (4) 外注する場合の委託方法
委託業者の選定方法など |
| (5) コスト削減方策 |
| (6) 保守管理苦情処理体制 |
| (7) 予防保全の取組 |
| (8) 工事等を行う際の近隣住宅及び発生材処理への配慮 |
| (9) 県への報告と連絡体制 |

しかし、指定管理者から業務実施計画書の提出が行われていない。指定管理者は、仕様書において実施計画書記載内容として定められている事項について、業務実施計画書を作成し、提出するとともに、県においては必要書類の提出状況等の管理を適

切に行う必要がある。

なお、指定管理者からは業務実施計画書記載内容に相当する内容が記載された「事業計画書」の提出を受けているという事であった。業務効率化の観点からは重複する内容の書類提出は不要と考えるが、書類名や項目立てが異なるため、実態に即して仕様書の記載内容を変更する必要がある。

(9) 点検結果の管理と報告について（いわき建設事務所）【意見】

保守点検については概ね委託業者により行われており、指定管理者は委託業者から点検等の結果報告書を受けている。

しかし、点検等の結果報告書において報告された設備等の不具合等がどのように対応されているのかについての顛末について取りまとめられた文書はなく、また、指定管理者から県に対して四半期毎に報告される保守管理業務実施報告書は支払に関する情報に限られており、不具合等の情報は含まれていない。

指定管理者は、委託業者等が行った保守管理業務の結果、発見された不具合等及びその対応状況、顛末について取りまとめ、網羅的に管理するとともに、その内容を現状の保守管理業務実施報告書と合わせて県に報告し、県ではその内容を確認することが望まれる。

(10) 業務仕様書における点検実施回数の記載について（いわき建設事務所）【指摘事項】

指定管理に関する基本協定書に附属する保守管理業務仕様書の給水施設保守点検、給水施設清掃・水質検査で示されている実施回数と、仕様書別紙の保守管理業務実施台帳の団地毎の実施回数が相違している。実態に合わせて業務仕様書の記載を修正する必要がある。

第6 現地視察

県営住宅の保守管理等の状況を確認するため、県北、県中、会津若松、いわき建設事務所
所で所管する住宅を対象として、現地視察を実施した。

1 県北建設事務所

(1) 視察対象住宅の概要

No	団地名	区分	所在地	建設 年度	棟数	管理 戸数	空室数 ※
①	宮代	一般	福島市宮代字上川原1	S43	14	46	5
②	岡部	一般	福島市岡部字大下22他	S34	2	36	7
③	岡部	特別	福島市岡部字大下22他	S60	2	15	11
④	渡利	一般	福島市渡利字丸田7	H1	1	24	2
⑤	蓬莱	一般	福島市蓬莱町五丁目1番他	S46 ~S56	37	733	178
⑥	野田町	一般	福島市野田町四丁目6-2	S34	2	24	14

※ 空室数は令和6年3月末時点

(2) 監査の結果

① 宮代団地

ア 放置車両について【意見】

現地視察の際、長期間放置されているバイクや自転車が見られた。

福島県県営住宅等指定管理者
各種業務概要（県北地区）では、
「放置車両については、現地調査
及び近隣調査を実施し、移動・撤
去指導を行うほか、必要な手続・
措置をとる。」と定めていること
から、当該条文に沿った対応が望
まれる。



イ 駐車料金の徴収について【意見】

宮代団地においては駐車料金を徴収しておらず、車両を保有している入居者は団地内の空きスペースをそれぞれ利用している。写真のとおり、駐車スペースとして利用されている場所は、他の団地のように舗装・整備された駐車場ではないものの、県有地を提供している以上、駐車料金の徴収について検討することが望ましい。



② 岡部団地（一般）

ア 空き住戸の維持管理について【意見】

空き住戸の維持管理については、指定管理者との基本協定や仕様書において、「定期的な団地内の点検」業務を実施するよう指定管理者に求めており、指定管理者は3か月に一度空き住戸維持管理業務を実施している。

しかしながら、現地視察の際、建具が破損している箇所や、歪み等で開き戸の開閉が困難な箇所、引き戸の上下に隙間が生じている箇所、床面のシートがめくれあがっている箇所等が見られた。

新規入居者が入居する際には、必要な個所の補修が実施されると思われるが、効率性の観点からは空き住戸維持管理業務の中で



発見された破損等で即時対応可能なものは、当該時点で対応することが望ましい。



③ 岡部団地（特別）

ア 一般県営住宅への移行について【意見】

岡部団地は、一般県営住宅と特別県営住宅が隣接している。それぞれの直近空室率は令和6年3月末時点で、一般県営住宅が36室中7室で19.4%、特別県営住宅が15室中11室で73.3%となっており大きな差が見られる。建設年度及び一室あたりの住戸専有面積は、一般県営住宅が昭和60年、53㎡～63㎡であるのに対して、特別県営住宅が平成元年、59㎡～70㎡となっており、特別県営住宅の方が築年数が浅く、間取りも広いうえで、外観についても写真のとおり、違いが見られる。しかしながら、それぞれの部屋を視察した結果、住宅設備等には一般県営住宅と特別県営住宅とで、家賃差を埋めるだけの差は見られず、特別県営住宅の空室率が高い要因の一つになっている可能性がある。

今後も稼働率が大きく乖離する状況が継続する場合には、特別県営住宅について一般県営住宅への移行も検討すべきと考えられる。

（一般県営住宅）



（特別県営住宅）



④ 渡利団地

検出事項無し

⑤ 蓬莱団地

ア 共有スペースの個人利用について【意見】

現地視察の際、階段下を物置として利用している箇所が散見された。

県営住宅入居のしおりでは、「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かない」よう入居者に案内しており、入居者間の公平性の観点からも、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。



⑥ 野田町団地

ア 共有スペースの個人利用について【意見】

現地視察の際、共用スペースを物置として利用している箇所が見られた。

県営住宅入居のしおりでは、「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かない」よう入居者に案内しており、写真のような利用状況は入居者間の公平性の観点から問題がある。また、当該スペースは螺旋状の階段の一部となっており、災害発生時に避難の障害となる可能性もあることから、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。



イ 粗大ごみ等の管理について【意見】

現地視察の際、投棄されたと見られる粗大ごみが確認された。

空き住戸維持管理業務の実施にあたっては、団地敷地内に投棄された粗大ごみ等の有無を確認し、適時に対応していくことが望ましい。





ウ 残置物について【意見】

県営住宅入居のしおりでは、退去時に残置物がないよう案内をしているが、現地視察した部屋において複数の残置物が見られた。

残置物の処理を自治体で実施する場合、本来退去者が負担すべきコストを自治体が負担することとなり、入居者間の公平性を害することから、退去時の残置物の確認は徹底することが望ましい。



エ 野田町団地の経年劣化と今後の運営方針について【意見】

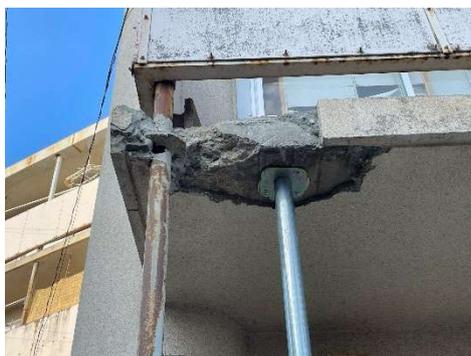
野田町団地は昭和 34 年に建設されたスターハウス（昭和 30 年代を中心に建設された Y 字型の住棟）であり、1 フロア 3 戸の部屋を有し、建物の中央に三角形の階段室を設置した構造となっている。現存するスターハウスは全国的に見ても数が少なく、県は令和 3 年に検討を重ねた結果、建築構造として希少価値が高く、建物を破壊することによる損失が大きいことから、今後も維持管理することとしている。直近の入居状況は令和 6 年 3 月末時点で全 24 室中 10 室となっており、残りの 14 室は政策空家となっていることから、新規での入居者の募集は現状行われていない。また、現在の入居者に対して退去・移転は求めているとのことである。

しかしながら、以下の写真のとおり、建物の経年劣化は著しく、維持管理には今後相当のコストが発生することが予想される。建築構造の希少性を勘案し、建物を維持管理していく方針とした県の判断には一定の合理性があると考えられるものの、現在の入居者の入居を継続する場合、給排水設備等を維持する必要があるうえ、建物を観光資源化することも難しくなることから、退去や移転を求めていることには経済性の観点から疑問が残る。

入居者の退去・移転については



再度方針を検討することが望ましい。



2 県中建設事務所

(1) 視察対象住宅の概要

No	団地名	区分	所在地	建設年度	棟数	管理戸数	空室数 ※
①	島	一般	郡山市島2丁目28-18他	S62 ～S63	2	120	5
②	柴宮	一般	郡山市安積町荒井字柴宮山3-40他	S46 ～H15	26	670	152
③	芦田塚	一般	須賀川市芦田塚197他	S49 ～S50	2	54	23
④	緑町	一般	須賀川市緑町1-1	S28	1	1	1

※空室数は令和6年3月末時点

(2) 監査の結果

① 島団地

検出事項無し

② 柴宮団地

ア 緑地・公園の管理等について【指摘事項】

業務仕様書によれば、高木・中木の剪定、寄木の刈込、木及び生垣支柱の撤去は指定管理者の業務となっている。一方、県営住宅入居のしおりによると、低木及び草むしり等は居住者に依頼している。

現地視察した結果、一部団地の緑地、公園が草むら化しており、低木も中木・高木になっている場所が散見された。現状の居住者には高齢者や障害者も多く、もはや低木ではなくなり草むら化している公園等を居住者が独自で刈り取ることは困難であると思われる。所有者である県は、これらの管理を指定管理者の業務に含め



る等早急な対応が必要である。また、入居のしおりによれば、公園等の砂場の砂の入換えも居住者が行うとあるが、少子高齢化の中、居住者の管理とするのは現実的ではなく、所有者である県は現実にあった対応をとるべきである。居住者の現状・負担を考え、緑地・公園の縮小も検討するべきである。



イ 粗大ごみ等の管理について【意見】

県営住宅等（県中・県南地区）管理業務概要では、「県営住宅等及び共同施設（児童公園、広場緑地、集会場、駐車場等）の維持管理が的確に行われるよう県営住宅管理人及び居住者に適切な指導を行う」とある。

しかしながら、視察した際、一部団地において、農機具、粗大ごみ等の放置が見られた。指定管理者は口頭等で管理組合等に指導しているとのことであるが、経緯について文章に残し最終的な確認まですべきである。

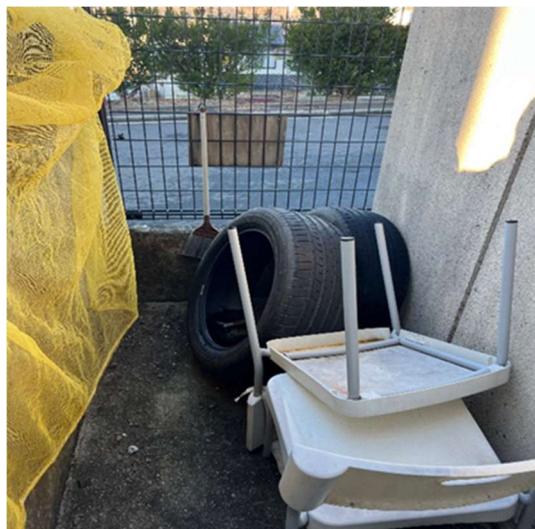


③ 芦田塚団地

ア 粗大ゴミ等の管理について【意見】

県営住宅等（県中・県南地区）管理業務概要では、「県営住宅等及び共同施設（児童公園、広場緑地、集会場、駐車場等）の維持管理が的確に行われるよう県営住宅管理人及び居住者に適切な指導を行う」とある。

しかしながら、視察した際一部団地において、放置自転車、粗大ゴミ等の放置が見られた。指定管理者は口頭等で管理組合等に指導しているとのことであるが、経緯について文章に残し最終的な確認まですべきである。



④ 緑町団地

検出事項なし

3 会津若松建設事務所

(1) 視察対象住宅の概要

No	団地名	区分	所在地	建設年度	棟数	管理戸数	空室数※
①	青木	一般	会津若松市門田町大字黒岩字 扇竹ヶ丘 6、6-1, 13-1, 21, 46-1	S46～H13	18	198	72
②	住吉町	一般	会津若松市住吉町 10-11, 10-12	S36	2	6	3
③	御旗町	一般	会津若松市御旗町 8-13, 8-18	H10～H12	4	16	3
④	白虎	復興	会津若松市藤原二丁目 3 番地の 7, 29, 会津若松市扇町二丁目 1 番地の 1, 会津若松市白虎四丁目 2 番地の 13, 14, 会津若松市亀賀二丁目 3 番地の 12, 会津若松市藤原二丁目 9 番地の 5, 6, 7	H27～H28	34	34	2
⑤	城北	復興	会津若松市城北町 1 番 20 号～28 号、30 号～41 号	H28	21	30	4

※空室数は令和 6 年 3 月末時点

(2) 監査の結果

① 青木団地

ア 共有スペースの個人利用について【意見】

<青木団地 41 棟>

共用部分には除雪道具等が無造作に置かれている箇所や、1 階のベランダの下にタイヤが積まれている箇所があった。入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意しており、また、福島県営住宅等（会津地区）の管理に関する基本協定書第 3 条第 2 項には指定管理者は、管理物



件を善良な管理者の注意をもって管理し、当該管理業務に使用しなければならぬと記載されている。指定管理者は、住民が共用部分に私的に利用するものを放置することは控えるように指導すべきである。

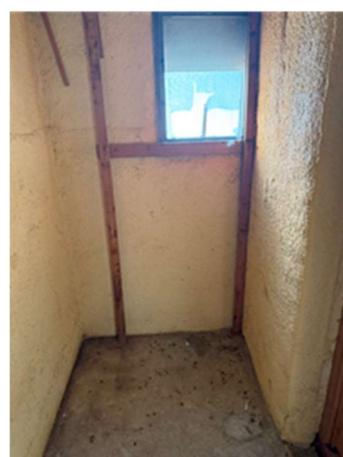


イ 元々浴室で改築して物置になった部屋について【意見】

<青木団地 41 棟>

改築し4階、5階は、元々独立した同一フロアの2部屋を1部屋のメゾネットタイプとしている。元々風呂があったところは物置部屋となり、壁には結露防止剤が吹きかけられており、衛生的とはいえない。

当該部屋は政策空き家であり、直ちに入居者を募集することはないが、壁に吹きかけられているのが結露防止剤である旨や、健康に害がないのであれば部屋に入った人が不安にならないように、その旨を書面で掲げるなどして、説明するべきであると考えます。



② 住吉町団地

ア 無断の増築について【意見】

平屋建ての県営住宅である。写真の右側の茶色の部分は入居者が無断で増築したとのことである。担当者が担当になったときにはすでに増築されていたとのことである。

県営住宅を無断で増築するのは通常では考えられないことであり、このような行為を看過すると、他の住民も同じことをするおそれがある。最近の増築ではない場合であっても無断で増築した部分は撤去すべきである。



③ 御旗町団地

検出事項なし

④ 白虎団地

検出事項なし

⑤ 城北団地

検出事項なし

4 いわき建設事務所

(1) 視察対象住宅の概要

No	団地名	区分	所在地	建設年度	棟数	管理戸数	空室数※
①	叶田	一般	いわき市好間町小谷作字ヲミカト 68-1	S49 ～S51	8	280	41
②	比良	一般	いわき市平赤井比良二丁目 20	S55 ～S56	7	126	23
③	北好間	復興	いわき市好間町北好間字沢小谷 46-1 他	H29	16	323	28
④	高萩	復興	いわき市小川町高萩字上代 24-1	H28	54	80	19

※ 空室数は令和6年11月末時点

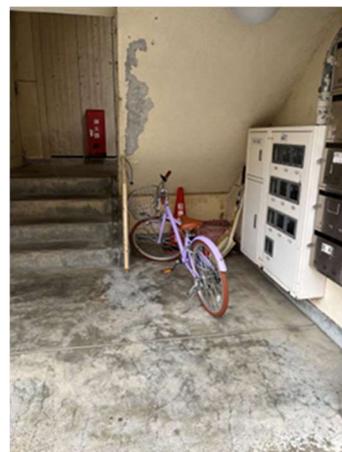
(2) 監査の結果

① 叶田団地

ア 共有スペースの個人利用について【意見】

自転車は駐輪場に置くこととなっているが、数棟の1階の階段下のスペースに自転車が置かれていた。

入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意しており、また、駐車禁止のコーンを設置して注意喚起しているが、指定管理者においては、巡回の際に共用スペースに私物が置かれている場合には、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。



② 比良団地

ア 施設の経年劣化について【意見】

団地内に設置している速度制限の標識が錆で識別困難な状況にあった。また、団地内に敷設されている白い柵が錆びている状況が散見された。

建物本体でないことから、修繕の予算が限られる中で補修の優先度が低くなるものと考えられるが、錆により劣化が進み、また、景観の悪化にもつながると考えられることから、適切に補修を行うことが望まれる。



③ 北好間団地

ア 共有スペースの個人利用について【意見】

2号棟のトランクルームの横に入居者の私物が置かれたままとなっていた。

入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意はしているが、指定管理者においては、巡回の際に共用スペースに私物が置かれている場合には、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。



④ 高萩団地

検出事項なし

第7 指定管理

1 指定管理の概要

(1) 指定管理者制度とは

指定管理者制度とは、「公の施設」について、これまでの管理主体を地方公共団体の出資法人等に限定した「委託制度」に代わり、広く民間団体にも参入機会を拡大して、住民サービスの向上、経費の節減等を図ることができる団体を「指定管理者」として指定し、管理してもらう制度である。(平成15年の地方自治法改正により創設)

なお、「公の施設」とは、住民の福祉を増進する目的をもって住民の利用に供するため、普通地方公共団体が設置する施設である。

「地方自治法」より一部抜粋

第十章 公の施設

(公の施設の設置、管理及び廃止)

第二百四十四条の二 普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。

2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の三分の二以上の者の同意を得なければならない。

3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの(以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。)に、当該公の施設の管理を行わせることができる。

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

5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。

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

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

8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金(次項において「利用料金」という。)を当該指定管理者

の収入として収受させることができる。

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

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

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

(2) 福島県の指定管理者制度創設の背景

「民間にできることは民間に」の理念の下、自由な経済活動の範囲をできる限り広げ、市場を民間に開放するよう、地方分権改革推進会議、総合規制改革会議等で指摘されてきた。これを受け、多様化する住民ニーズに、より効果的・効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的として地方自治法が改正され、「指定管理者制度」が創設された（平成15年6月13日公布、同年9月2日施行）。

これにより、管理を委託している公の施設については、改正法施行後3年以内に指定管理者制度等へ移行する必要があるあった。

地方自治法改正の目的を具現化するため、県は指定管理制度への円滑な移行を進めるための基本的な考え方、手順等を定める「指定管理制度導入に関する基本的方針」を平成16年8月に策定し、平成18年4月から指定管理制度へ移行することとなった。

(3) 福島県公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例

上記(1)に記載したとおり、地方自治法においては、「指定管理者の指定の手続、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項」は条例で定めることになっている。そのため、これに対応するため、平成16年10月に「福島県公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」を制定している。

「福島県公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」より一部抜粋

(趣旨)

第一条 この条例は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号。以下「法」とい

う。)第二百四十四条第一項の規定に基づき県が設置する公の施設(以下「公の施設」という。)の管理について、法第二百四十四条の二第三項に規定する指定管理者(以下「指定管理者」という。)の指定の手續等に関し必要な事項を定めるものとする。

(指定管理者の指定の申請)

第二条 指定管理者の指定を受けようとする法人その他の団体(以下「法人等」という。)は、指定を受けようとする公の施設を管理する知事、病院事業管理者又は教育委員会(以下「知事等」という。)に対し、申請書に事業計画書その他の知事等が定める書類を添えて、知事等が定める期間内に提出しなければならない。

(指定管理者の指定)

第三条 知事等は、前条の規定による申請があったときは、次に掲げる基準に基づき総合的に審査し、最も適当と認める法人等を指定管理者の候補団体として選定し、議会の議決を経て、指定管理者として指定するものとする。

一 事業計画書の内容が、県民の平等な利用を確保することができるものであること。

二 事業計画書の内容が、関係法令を遵守するものであること。

三 事業計画書の内容が、当該公の施設の効用を最大限に発揮させるとともに、管理に係る経費の縮減が図られるものであること。

四 事業計画書に沿った管理を安定して行う能力を有しているものであること。

五 業務の遂行上知り得た個人情報(個人に関する情報であつて、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。)その他の情報(次条第二項第五号において「個人情報等」という。)を漏らし、又は不当な目的に使用しない体制が整備されているものであること。

六 その他知事等が定める基準

(協定の締結)

第四条 知事等は、指定管理者を指定したときは、当該指定管理者と公の施設の管理の業務に関する協定を締結するものとする。

2 前項の協定で定める事項は、次のとおりとする。

一 事業計画に関する事項

二 事業報告に関する事項

三 県が支払うべき管理の業務に係る費用に関する事項

四 指定の取消し及び管理の業務の停止に関する事項

五 個人情報等の管理に関する事項

六 その他知事等が定める事項

(事業報告書の記載事項等)

第五条 法第二百四十四条の二第七項の事業報告書には、次に掲げる事項を記載す

るものとする。

- 一 管理の業務の実施状況及び利用状況に関する事項
- 二 使用料又は利用に係る料金の収入の実績に関する事項
- 三 管理に係る経費の収支状況に関する事項
- 四 その他知事等が定める事項

2 指定管理者は、前年度の事業に係る前項の事業報告書を、毎年度終了後五月三十一日までで知事等が定める期日までに、知事等に提出しなければならない。ただし、年度の中途において法第二百四十四条の二第十一項の規定により指定を取り消されたときは、その取り消された日後三十日以内で知事等が定める期日までに、当該年度の事業に係る当該取り消された日までの間の前項各号に掲げる事項を記載した事業の報告書を作成し、知事等に提出しなければならない。

(変更の届出)

第六条 指定管理者は、次に掲げる事項に変更があったときは、速やかにその事実を証する書面を添えて、その旨を知事等に届け出なければならない。

- 一 名称、主たる事務所の所在地又は代表者
- 二 定款その他の基本約款に定める事項
- 三 その他知事等が定める事項

(平二〇条例七〇・一部改正)

(指定等の公告)

第七条 知事等は、第三条の規定により指定管理者を指定したとき、法第二百四十四条の二第十一項の規定により指定管理者の指定を取り消し、若しくは期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じたとき、又は前条の規定による届出(同条第一号に掲げる事項に係るものに限る。)があったときは、その旨を公告しなければならない。

(委任)

第八条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、知事等が定める。

2 県営住宅等の指定管理者

(1) 指定管理の対象となる県営住宅等

県営住宅等(復興公営住宅を含む)の設置目的をより効率的に達成するため、地方自治法244条の2第3項の規定に基づく指定管理者を募集している。県では、県営住宅等の指定管理者の募集は、「県北」、「県中・県南」、「会津」、「相双」及び「いわき」の5地区に分けて行っている。なお、指定期間は5年間である。

各地区の県営住宅等は以下のとおりである。当該数値は、後述(3)⑦の契約後3年目

に実施する事業評価である「指定管理者管理運営状況評価表」より抜粋したものである。

① 県北地区（令和5年3月31日現在）

県北地区の県営住宅等は福島市、二本松市及び川俣町に所在。

指定期間：令和3年4月1日～令和8年3月31日

	令和3年度	令和4年度
一般県営住宅		
団地数	18 団地	18 団地
棟数	109 棟	109 棟
管理戸数	1,837 戸	1,837 戸
復興公営住宅		
団地数	10 団地	10 団地
棟数	146 棟	146 棟
管理戸数	878 戸	878 戸

② 県中・県南地区（令和5年3月31日時点）

県中・県南地区の県営住宅等は郡山市、須賀川市、田村市、三春市及び白河市に所在。

指定期間：令和3年4月1日～令和8年3月31日

	令和3年度	令和4年度
一般県営住宅		
団地数	21 団地	21 団地
棟数	118 棟	118 棟
管理戸数	2,638 戸	2,638 戸
復興公営住宅		
団地数	13 団地	13 団地
棟数	178 棟	178 棟
管理戸数	720 戸	720 戸

③ 会津地区（令和4年3月31日時点）

会津地区の県営住宅等は会津若松市及び喜多方市に所在。

指定期間：令和2年4月1日～令和7年3月31日

	令和2年度	令和3年度
一般県営住宅		

団地数	16 団地	16 団地
棟数	82 棟	82 棟
管理戸数	1,258 戸	1,258 戸
復興公営住宅		
団地数	4 団地	4 団地
棟数	59 棟	59 棟
管理戸数	134 戸	134 戸

④ 相双地区（令和5年3月31日時点）

相双地区の県営住宅等は相馬市、南相馬市及び広野市に所在。

指定期間：令和3年4月1日～令和8年3月31日

	令和3年度	令和4年度
一般県営住宅		
団地数	6 団地	6 団地
棟数	12 棟	12 棟
管理戸数	196 戸	196 戸
復興公営住宅		
団地数	6 団地	6 団地
棟数	80 棟	80 棟
管理戸数	985 戸	985 戸

⑤ いわき地区（令和4年3月31日時点）

いわき地区の県営住宅等はいわき市に所在。

指定期間：令和2年4月1日～令和7年3月31日

	令和2年度	令和3年度
一般県営住宅		
団地数	28 団地	28 団地
棟数	175 棟	175 棟
管理戸数	2,469 戸	2,469 戸
復興公営住宅		
団地数	16 団地	16 団地
棟数	236 棟	236 棟
管理戸数	1,672 戸	1,672 戸

(2) 県営住宅等の指定管理者の選定

県営住宅等の指定管理者の選定は、公募により候補団体の募集を行い、学識経験者、専門家、福島県職員等の委員で構成された「指定管理者選定検討会」による第1次審査（書類審査）及び第2次審査（ヒアリング）による選考結果を基に「候補団体」を選定し、県議会の議決を経て指定管理者を決定する。

候補団体の選定に当たっての基準等は以下のとおりである。県営住宅等の管理を効率的に安定して行うために必要となる能力を総合的に判断し、「指定管理者選定検討会」による審査において、各委員が審査した評点の合計が最も高い申請者を指定管理者候補団体として選定する。

選定基準	審査項目	配点割合
1 県民の平等な利用を確保することができるものであること。	1 法人（団体）としての経営理念、特徴等	7
2 関係法令を遵守するものであること。	2 県営住宅の管理運営体制 3 県営住宅の管理運営に当たっての取り組み方針	5
3 県営住宅の施設の効用を最大限に発揮させるとともに、管理に係る経費の縮減を図ることができるものであること。	4 県営住宅の維持修繕及び保守管理業務にあたっての取り組み方針 5 県営住宅の施設の効用を最大限に発揮する方策及び管理経費の縮減策	17
4 事業計画書に沿った管理を安定して行う業務遂行能力を有しているものであること。	6 要望、苦情に対する処理方針 7 県営住宅の管理に当たっての緊急時の対応方針	43
5 業務上知りえた個人情報その他の情報を漏らし、又は不当な目的に使用しない体制が整備されているものであること。	8 県営住宅管理システムの管理体制 9 個人情報保護対策 10 その他、特記事項	8
6 その他		10
1から6の特筆すべき内容		10

（出典：令和2年度募集時「福島県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」）

指定管理者として指定をした後は、県と指定管理者との間で損害が生じた場合の賠償の考え方や情報公開への対応等の指定期間全体に係る基本的事項を定める「基本協定」及び会計年度ごとに事業の実施、委託料等の細目的事項を定める「年度協定」の締結を行うことになる。協定の具体的内容については、県と指定管理者が協議のうえ定めることとなるが、主な項目は以下のとおりである。

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

(ア) 基本協定

- ① 業務に関する基本的な事項
- ② 緊急時の管理・責任分担に関する事項
- ③ 県が支払うべき管理経費に関する基本的な事項
- ④ 管理業務を行うにあたって保有する個人情報の保護に関する事項
- ⑤ 業務計画に関する事項（事業計画書とは別に、業務計画書を作成することになります。）
- ⑥ 業務報告に関する事項（業務報告書を毎年及び毎月報告することになります。）
- ⑦ 指定の取り消し及び管理業務の停止に関する事項
- ⑧ 指定期間に関する事項
- ⑨ 損害賠償及び不可抗力に関する事項
- ⑩ その他

(イ) 年度協定

- ① 当該年度の業務内容に関する事項（当該年度の業務計画書を作成することになります。）
- ② 当該年度に県が支払うべき管理経費に関する事項
- ③ 当該年度の取組方針等に関する事項
- ④ その他

(3) 指定管理者の募集要項の概要

① 指定管理者が行う業務

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

- (1) 入居及び退去に関する業務
- (2) 使用料納入通知書の送付及び家賃の納入指導業務
- (3) 入居者の指導に関する業務
- (4) 各種の申請書、届出書の受領、取り次ぎに関する業務
- (5) 各種書類の発送に関する業務

- (6) 駐車場管理業務
- (7) 維持修繕業務
- (8) 保守管理業務
- (9) 災害等緊急事態発生時における入居者等の避難対応等に関する業務
- (10) 事業計画書において提案した業務
- (11) 上記に付随する業務

② 業務遂行の基準

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

- (1) 県民の公平利用の確保
業務の遂行に当たっては、県民の平等な利用を確保する必要があります。
- (2) 関係法令の遵守
業務の遂行に当たっては、次の関係法令等を遵守し、県営住宅の設置目的に沿った管理運営を行う必要があります。
 - ア 地方自治法（昭和22年法律第67号）
 - イ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
 - ウ 公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）
 - エ 公営住宅法施行規則（昭和26年建設省令第19号）
 - オ 福島県県営住宅等条例（昭和35年福島県条例第19号）
 - カ 福島県県営住宅等条例施行規則（平成9年福島県規則第82号）
 - キ 福島県個人情報保護条例（平成6年福島県条例第71号）
 - ク その他県営住宅管理業務に関連する法令、要領、通知等
 - ケ 労働基準法、労働安全衛生法などの労働関係法令
 - コ 福島県暴力団排除条例（平成23年福島県条例第51号）
- (3) 適切な接遇
住民からの問い合わせや相談に対しては、懇切丁寧に対応することは当然であるが、改善指導や家賃納入指導であっても粗野な言葉遣いや横暴な態度は厳禁であり、紳士的かつ毅然とした態度で行う必要があります。
- (4) 個人情報等の適切な取扱い
業務の遂行上知り得た個人情報（個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。）その他の情報を適切に取り扱う必要があります。
- (5) 情報の公開
福島県情報公開条例の趣旨に即して、公の施設の管理に係る情報公開に関する規程を福島県（以下「県」という。）と協議の上、定めるほか、情報の公開に関し

必要な措置を講ずるものとします。

(6) 文書管理について

管理業務を行うに当たり作成し、又は取得した文書等の分類、保存及び廃棄に関する基準その他文書等の管理に関する必要な事項を定め、県に報告しなければなりません。この場合、文書の保存期限等については、県の取扱いに準ずるものとします。

(7) 業務の一括再委託等の禁止

業務を一括して他の者に委託し、又は請け負わせることはできません。ただし、業務の一部について、あらかじめ県が認めた場合には、この限りではありません。

(8) その他

その他の基準は、「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者業務仕様書」に定めるとおりです。

③ 指定予定期間

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

令和3年4月1日から令和8年3月31日まで（5年間）

ただし、下記事項に該当する場合には、指定を取り消すことなどがあります。

(1) 県による調査・指示等

県は、指定管理者の管理する県営住宅の管理の適正を期すため、指定管理者に対して、地方自治法第244条の2第10項の規定に基づいて、当該維持管理業務、又は経理の状況に関し報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をする場合があります。

(2) 指定の取消し

指定管理者が次の事項に該当する場合には、県は、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づきその指定を取り消すことができます。

その場合、県に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。

なお、指定管理者は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるように、文書等による適切な引き継ぎを行うものとします。

ア 解散した場合

イ 県の指示に従わないと認められる場合

ウ 経営状況の悪化等により、前記2の指定管理者が行う業務を適切に遂行できないおそれがあると認められる場合

エ 社会的信用を損なう行為等により、指定管理者としてふさわしくないと認め

られる場合

オ 正当な理由なくして指定後に締結する協定（「基本協定」及び「年度協定」）の締結に応じないとき

カ 役員等が暴力団員である場合、実質的に暴力団が経営に関与していると認められる場合など社会的信用を損なう状態や行為等を確認したとき

(3) 指定の取消し又は業務の停止

次の場合、県は指定管理者に対して必要な指示を行い、期間を定めて改善策の提出、実施等を求めることがあります。この場合において、指定管理者がその期間内に改善することができなかつた場合には、県は、地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定に基づき指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命ずることができます。

その場合、県に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。

なお、指定管理者は、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるように、文書等による適切な引き継ぎを行うものとします。

ア 指定後に締結する協定（「基本協定」及び「年度協定」）の事項に違反したと認められる場合

イ 指定管理者から業務の継続が困難となった旨の報告等があった場合

ウ 県が直接管理していたときと比べて徴収率の低下や滞納額の増加など、状況が悪化した場合

(4) 協定の解除

不可抗力等、県及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難になった場合、事業継続の可否について協議するものとします。一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ、事前に書面で通知することにより協定を解除できるものとします。

なお、指定管理者は、この場合にも、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるように、文書等による適切な引き継ぎを行うものとします。

④ 業務遂行に係る経費

令和 2 年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

(1) 当該業務では、利用料金制は採用しませんので、県営住宅の家賃及び駐車場使用料の収入金はすべて、福島県の収入金として取り扱います。

(2) 指定管理者は、県との協定に基づく委託料の範囲内ですべての業務の費用をまかなうことになります。

(3) 県が指定管理者に支払う委託料の額は、指定後に締結する協定（「年度協定」）において会計年度（4月1日から翌年3月31日）ごとに予算の範囲内で決定し

ます。

(4) 県が指定管理者に支払った委託料の経費で購入した備品等の所有権は、県に帰属することを原則とします。

(5) 退去者及び入居者の家賃徴収に対してインセンティブを設定する。

ア 退去者の家賃徴収に関するインセンティブについて

① 目標徴収率の考え方

退去者の実績徴収率が目標徴収率（過去5年間の中で一番高い実績徴収率）を上回った場合は、上回った率に応じた家賃調定額の20%に相当する金額及び消費税を委託料として支払います。

なお、インセンティブが適用された場合、支払いは翌年度に委託料を増額するものとし、指定期間の最終年度は、年度途中の徴収実績で判断します。

また、目標徴収率の考え方は必ずしも固定ではなく、今後、随時見直すこともあります。

② 報酬金の試算例

○目標徴収率過去5年間の中で退去者の徴収率が一番高い年度の数値とする。

年度	H27	H28	H29	H30	R1	目標徴収率
実績	4.68	2.55	5.58	6.82	10.26	10.26

※数値は例示です

○試算：実績徴収率が11.26%の場合

実績徴収率（11.26%）－目標徴収率（10.26%）＝1%上回った。

算定対象金額＝当該年度の最終家賃調定額×（最終収納率－目標徴収率）
＝32,000,000円×（11.26－10.26）（%）＝320,000円

委託料（報奨相当額）＝320,000円×20%＋消費税（10%（※））＝70,400円

※消費税率が変更となる場合には、変更後の消費税率を適用します。

イ 入居者の家賃徴収に関するインセンティブについて

① 目標徴収率の考え方

入居者の実績徴収率が、目標徴収率（過去5年間の中で一番高い実績徴収率）を上回った場合は、上回った率に応じた家賃調定額の20%に相当する金額及び消費税を委託料として支払います。

なお、インセンティブが適用された場合、支払いは翌年度に行うものとし、指定期間の最終年度は、年度途中の徴収実績で判断します。

また、目標徴収率の考え方は必ずしも固定ではなく、今後、随時見直すこともあります。

② 報酬金の試算例

○目標徴収率過去5年間の中で入居者の徴収率が一番高い年度の数値とす

る。

年度	H27	H28	H29	H30	R1	目標徴収率
実績	97.37	98.13	98.16	98.51	98.23	98.51

※数値は例示です

○試算：実績徴収率が、98.91%の場合

実績徴収率（98.81%）－目標徴収率（98.51%）＝0.3%上回った。

算定対象金額＝当該年度の最終家賃調定額×（最終収納率－目標徴収率）
＝480,000,000円×（98.81－98.51）（%）＝1,440,000円

委託料（報奨相当額）＝1,440,000円×20%＋消費税（10%）＝316,800円

(6) 委託料は、災害等不測の事態の発生など特別な場合を除き、原則として増額いたしません。

(7) 仕様書等のほか提出された指定申請書に記載された内容が実施されなかった場合は、委託料を減額することがあります。

⑤ 複数地区の指定を受けた場合の経費縮減

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

複数地区の指定を受けた場合は、業務の効率性から必要経費の一部を圧縮できることから、その場合の縮減額について提案してください。

⑥ 指定管理者と県の責任の分担

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

県と指定管理者の責任の分担は概ね次のとおりとし、詳細については指定後に締結する協定（「基本協定」）において定めます。

種類	内容	負担者	
		指定管理者	県
施設、設備、備品等の維持管理		○	
施設、設備、備品等の修繕	概ね500千円以下のもの	○	
	上記以外のもの		○
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、火災、暴動その他県または指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的または人為的な現象）に伴う施		○

	設、設備、備品の復旧経費及び業務不履行		
施設、設備の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの	○	
	施設・設備の設計・構造上によるもの		○
	上記以外の事由によるもの		○
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
事故・災害発生時の業務停止による運営リスク	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
保険の加入	建物の火災保険		○
包括的管理責任			○

⑦ 事業評価

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

県が実施する団地管理人及び入居者に対する満足度調査結果を指定管理者に提示し、指定管理者が自己評価した結果を指定管理者選定検討会において、契約後3年目に検証します。

また、事業計画書において提案した業務についての実施状況を確認し、評価します。検証の結果、改善を求める場合は、県から行政指導を行う場合があります。

⑧ 申請者の資格

令和2年度募集時「福島県県営住宅（県北地区）指定管理者募集要項」より抜粋

(1) 福島県内に本店又は支店・営業所・事業所等（支店・営業所・事業所等については、契約権限があるものに限る。）を置く法人その他の団体（以下「法人等」という。）であって、次に示す要件のいずれにも該当しない法人等とします（法人格の有無は問いませんが、個人での応募はできません。）。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当すること

イ 県が行う工事若しくは製造の請負、庁舎等維持管理業務の委託、物品の買入れ又は修繕の契約の入札について、指名停止措置を受けていること

ウ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により、

県又は他の地方公共団体から指定管理者の指定を取り消され、その取消しの日から2年を経過しないこと

エ 県税（ただし、県民税、事業税及び自動車税に限る。）、消費税及び地方消費税（以下「県税等」という。）を滞納していること

オ 会社更生法（昭和14年12月13日法律第154号）又は民事再生法（平成11年12月22日法律第225号）に基づく手続きを行っていること

カ 法人等又はその役員（以下「役員等」という。）が次に掲げる事項に該当すること。

(ア) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する団体をいう。以下同じ。）

(イ) 役員等に暴力団員等（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）が就任していること

(ロ) 暴力団員等が法人等の事業活動を支配していること

(エ) 暴力団の威力を法人等の活動に利用していること

(オ) 暴力団又は暴力団員等が法人等の経営又は運営に実質的に関与していること

(カ) 役員等が、暴力団又は暴力団員等が経営又は運営に実質的に関与している団体等に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与する等積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していること

(キ) 法人等が暴力団員等を雇用していること

(ク) 役員等が暴力団員等と密接な交際をするなど、社会的に非難されるべき関係を有していること

(ケ) 役員のうち、次に該当するものがある者

① 破産者で復権を得ないこと

② 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しないこと

(2) 複数の法人等で構成されたグループ（以下「グループ」という。）による申請の場合には、グループの名称、代表となる法人等を規定した規約等を策定するものとします。

なお、グループの構成員は、上記(1)の要件を満たすとともに、他のグループの構成員となり、又は単独で申請を行うことはできません。

(3) 申請の日及び施設の管理開始後、法人等に1級又は2級建築士の有資格者が常勤で在籍すること。

また、業務の実施場所において常勤で配置することを原則としますが、非常勤でも維持修繕に係る指示及び完了検査の確認並びに保守管理委託業務等に係る

点検状況等の確認業務を十分に行える程度の勤務体制が確保できる場合はこの限りではありません。

- (4) 申請の日及び施設の管理開始後、防火管理者の資格を有している者が法人等に在籍しているか、または、施設の管理開始時点で有資格者を配置できること。

(4) 指定管理者の推移

区 分	指定管理者
県 北	(H17. 4～H20. 3) (財)ふくしま建築住宅センター (H20. 4～H23. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H23. 4～H28. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H28. 4～R3. 3) N P O法人循環型社会推進センター (R3. 4～R8. 3) N P O法人循環社会推進センター
県中・県南	(H17. 4～H20. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H20. 4～H23. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H23. 4～H28. 3) 太平ビルサービス(株)郡山支店 (H28. 4～R3. 3) 太平ビルサービス(株)郡山支店 (R3. 4～R8. 3) 太平ビルサービス(株)郡山支店
会 津	(H19. 4～H22. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H22. 4～H27. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H27. 4～R2. 3) 浅沼産業(株) (R2. 4～R7. 3) 浅沼産業(株)
相 双	(H28. 4～R3. 3) 庄司建設工業(株) (R3. 4～R8. 3) 太平ビルサービス(株)郡山支店
いわき	(H19. 4～H22. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H22. 4～H27. 3) N P O法人循環型社会推進センター (H27. 4～R2. 3) N P O法人循環型社会推進センター (R2. 4～R7. 3) N P O法人循環型社会推進センター

なお、上記5地区の各指定期間の選定に対し、募集数の実績は以下のとおりである。

区 分	応募団体数								
	H17.4～ H20.3	H19.4～ H22.3	H20.4～ H23.3	H22.4～ H27.3	H23.4～ H28.3	H27.4～ R2.3	H28.4～ R3.3	R2.4～ R7.3	R3.4～ R8.3
県北	9	—	2	—	3	—	4	—	2
県中・ 県南	12	—	1	—	5	—	4	—	1
会津	—	3	—	4	—	5	—	1	—
相双	—	—	—	—	—	—	3	—	1
いわき	—	2	—	4	—	4	—	2	—

3 監査の結果

(1) 業務の第三者委託に対する事前承認について

基本協定書において、業務を第三者に委託する場合には、県の事前承認が必要となっている。

「福島県県営住宅等（県北地区）の管理に関する基本協定書」より一部抜粋
なお、甲は福島県、乙は指定管理者である。

（業務の第三者への委託）

第12条 乙は、乙が行う管理業務を一括して他の者に委託してはならない。

2 前項に規定にかかわらず、乙は、維持修繕業務及び保守管理業務の個々の具体的な業務は、第三者に委託することができる。この場合において、当該第三者の責めに帰すべき事由により発生した損害等に対しては、全て乙がその責めを負うものとする。

3 前項により、乙が第三者に業務を委託する場合は、あらかじめ甲の承認を得るものとする。また、委託する業務の内容が仕様書に示した業務水準等の内容を満たしていないと甲が認めるときは、甲は、乙に説明を求め、必要な指示を行うことができるものとする。

県内5地区の管理業務事業報告書を閲覧したところ保守管理業務等を第三者に委託しているのが確認できた。県に対して確認を行ったところ、基本協定書の規定に基づき、書面等により事前の承認を行っている旨の回答を得ている。

(2) 個人情報の取扱いについて

基本協定書において、個人情報取扱業務を第三者に委託する場合には、県の承諾が必要となっている。

「福島県県営住宅等（県北地区）の管理に関する基本協定書」より一部抜粋
なお、甲は福島県、乙は指定管理者である。

（個人情報等の保護）

第 15 条 乙は、業務の遂行上知り得た個人情報（個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。）その他の情報を漏らし、又は不当な目的に使用してはならない。この協定による業務を行うための個人情報の取扱いに当たっては、別記 4「個人情報取扱特記事項」を遵守するとともに、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び福島県個人情報保護条例（平成 6 年福島県条例第 71 条）に基づき、開示等の取扱いについて整備を行うものとする。

「福島県県営住宅等（県北地区）の管理に関する基本協定書 別記 4 個人情報取扱特記事項」より一部抜粋
なお、甲は福島県、乙は指定管理者である。

（再委託の禁止）

第 12 条 乙は、甲の承諾があるときを除き、個人情報取扱事務を第三者に委託してはならない。

2 乙は、甲の承諾に基づき個人情報取扱事務を第三者に委託するときは、この契約により乙が負う個人情報の取扱いに関する義務を再委託先にも遵守させなければならない。

県に対して確認を行ったところ、個人情報取扱業務を第三者に委託している事業者はいなかった。なお、指定管理者が第三者に個人情報事務の委託をする場合は、書面等による承認手続を想定している旨の回答を得ている。

(3) 家賃徴収に関するインセンティブについて

上記 2 (3)④に記載のとおり、募集要項において入居者及び退去者の家賃徴収に関して、インセンティブを設けている。

以下は、令和元年度から令和 5 年度までの 5 年間の家賃徴収率の実績である。

○現入居者

地区名	家賃徴収率（実績）				
	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
県北	99.18%	99.01%	99.30%	98.34%	98.17%
県中・県南	99.03%	99.49%	99.45%	99.16%	99.24%
会津	97.16%	98.94%	98.78%	97.95%	98.61%
相双	99.85%	99.84%	98.83%	97.50%	97.59%
いわき	98.05%	97.23%	97.60%	97.52%	97.71%

○退去滞納者

地区名	家賃徴収率（実績）				
	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
県北	20.72%	10.02%	17.84%	5.78%	11.71%
県中・県南	13.53%	12.42%	10.59%	6.02%	3.41%
会津	12.83%	25.51%	30.95%	19.13%	11.33%
相双	47.59%	70.11%	88.32%	23.73%	0.00%
いわき	21.50%	21.53%	18.38%	10.35%	11.62%

【意見】

家賃徴収に対するインセンティブについて、目標徴収率は「過去5年間で一番高い実績徴収率」としており、協定期間満了に伴う指定管理者の変更の有無に関わらず、直前の協定期間を含めた過去5年間の実績値を用いて目標徴収率を設定している。

上記のような目標徴収率の設定の仕方である場合、仮に直前年度で何らかの理由でイレギュラーな高い徴収率が実現している場合、その後5年間の目標徴収率が高すぎる目標として設定されるためインセンティブは見込めないことになる。

継続的に指定管理者に家賃徴収を行う動機づけを行うためには、現在の目標徴収率の設定の仕方に加え、ある程度高い一定の徴収率を達成した場合もインセンティブの支給要件に該当するような制度設計が有効と考えられる。

募集要項の中にも、「また、目標徴収率の考え方は必ずしも固定ではなく、今後、随時見直すこともあります。」との記載もあることから、インセンティブが効果的に機能して継続的に徴収率が向上するよう、目標徴収率の設計の仕方を検討されたい。

第8 債権管理

1 債権の概要

(1) 家賃

県営住宅の家賃は、毎年度、入居者の「収入の申告等」により県が認定した入居者の収入額に基づき、公営住宅法施行令第2条に規定する方法により算出される（福島県県営住宅等条例第11条）。

収入を申告しない入居者については、公営住宅法施行令第3条の規定により定められた近傍同種家賃等が適用される。

また、入居後、収入額が一定の金額を超えた者を「収入超過者」または「高額所得者」として別途の家賃を適用する。すなわち、同条例第20条第1項により、入居者が県営住宅に引き続き3年以上入居し、収入が公営住宅法施行令第8条第1項に定める収入（原則として所得月額15万8,000円）を超えたときは、知事は当該入居者を「収入超過者」に認定する。

また、同条例第20条第2項により、公営住宅に引き続き5年以上入居している者で、2年連続して公営住宅法施行令第9条第1項に規定する収入（月額所得31万3,000円）を超える者を「高額所得者」に認定する。

「収入超過者」が引き続き県営住宅に住む場合は、超過年数に応じて割増しの賃料がかかるのに対して、「高額所得者」は、一定期間ののちに住宅を明け渡さなければならない（同条例第23条の2）。「高額所得者」が明け渡し請求日を過ぎても明け渡さない場合は、入居時に定められた家賃ではなく、近傍同種家賃の2倍に相当する額の家賃となる。

(2) 駐車場の使用料

福島県県営住宅等条例第55条により、県営住宅の駐車場を使用しようとする者は、駐車場の使用許可の申請し、知事の許可を得なければならない。駐車場の使用者は定められた駐車区画に駐車しなければならず、毎月駐車場の使用料の支払（同条例57条）の他に、駐車場の使用開始時の使用料の3月分に相当する額の保証金を納める必要がある（同条例第58条）。

(3) 修繕費

福島県県営住宅等条例第16条第4項により、障子及びふすまの張り替え、破損ガラスの取替え、畳の表替え、建具の修繕並びに建物の主要構造部以外の部分及び給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分についての修繕に要する費用は、県営住宅の入居者の負担とする。ただし、知事が当該入居者の負担とすることが適当でないと認める場合は、この限りでない。

県営住宅の入居者の責めに帰すべき事由によって建物の主要構造部、附属施設（給水栓、点滅器その他附属施設の構造上重要でない部分を除く。）又は共同施設について修繕する必要があるときは、当該入居者は、知事の選択に従い、修繕し、又はその修繕の費用を負担しなければならない（同条例第 16 条 3 項）。

(4) 退去時の原状回復請求権及び損害賠償請求権

県営住宅の入居者は、自己の責めに帰すべき事由により県営住宅又は共同施設を滅失し、又は毀(き)損したときは、これを原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない（福島県県営住宅等条例第 18 条）。

同条例第 27 条により、入居者は、県営住宅を明け渡そうとするときは、当該明渡し日の 5 日前までに知事に届け出て、知事の指定する者の検査を受けなければならない。検査の結果、通常の損耗とは認められない損傷の修繕費用（原状回復のための費用）が認められた場合には、入居者は退去時の原状回復義務としての債務を負う。

(5) 入居の承継

福島県県営住宅等条例第 19 条の 3 により、県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は、知事の許可を受けて、引き続き、当該県営住宅に居住することができる。

(6) 敷金

県の債権ではないが、入居者が県に納める敷金について説明する。県営住宅への入居を許可された者は、入居時における当該県営住宅の家賃の三月分に相当する額の敷金を納入通知書により納めなければならない（福島県県営住宅等条例第 15 条第 1 項）。この敷金によって、県営住宅の入居者が当該県営住宅の使用に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときには、知事は敷金をその債務の弁済に充てることができる（同条第 3 項前段）。一方で、当該入居者のほうから敷金をもって当該県営住宅の使用に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行の弁済に充てることを請求することができない（同条第 3 項後段）。

県営住宅の入居者が当該県営住宅を明け渡すときに、これを還付するが、当該県営住宅の使用に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務の不履行、損害賠償金等の金銭があるときは、敷金のうちからこれを控除する（同条第 4 項）。

(7) 保証金

(6)と同じ性質のものとして、駐車場利用者が県に納める保証金がある。駐車場の使用を許可された者は、使用開始時における当該駐車場の使用料の三月分に相当する額の保証金を納入通知書により納めなければならない（福島県県営住宅等条例第 58

条第1項)。この保証金によって、県営住宅の入居者が駐車場の使用に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときには、知事は保証金をその債務の弁済に充てることができる（同条第3項前段）。

2 債権の法的性質等

(1) 県の「債権」の分類

債権とは、金銭の給付を目的とする権利で、県の債権には、地方税、分担金、使用料等の法令または条例に基づく収入金に係る債権をはじめ、物件の売払代金、貸付料等の契約に基づく収入金に係る債権などがある。

債権は、公法上の原因（賦課等の処分）に基づいて発生する「地方税及び公債権」、私法上の原因（契約等）に基づいて発生する「私債権」の2つに大きく分類される。

そのうち、「公債権」は、個々の法令で強制徴収手続きが規定されることにより裁判所の手続きが不要な「強制徴収公債権」と、個々の法令で強制徴収手続きが規定されていないため債権を回収するには裁判所の手続きが必要な「非強制徴収公債権」の2つに分類される。

一方、私債権は、非強制徴収公債権と同様に債権を回収するには裁判所の手続きが必要である。物件の売払代金、貸付料等の契約に基づく収入金になどであるから、概念的には、民間企業が取引等で取得する債権と相違ない。

(2) 私債権

県営住宅の入居者が負担する家賃などの債務は「私債権」となる。そのため強制徴収公債権とは異なり、滞納が生じた場合でも、財産調査の権限には限界がある。例えば、県税債権のように、金融機関に財産調査の結果の報告を強制できる権限はない。

また、県営住宅の家賃の滞納者が県税の滞納もあつた場合において、県税の回収のために取得した情報を私債権の回収に利用することはできない。県税債権を徴収する部門には、地方税法上の守秘義務が課されており、私債権を管理する公営住宅の担当課などに情報を提供することができないためである。

(3) 消滅時効

自治体の債権は、自治法の規定が適用される公債権と、民法の規定が適用される私債権の二通りある。

民法の規定では、県営住宅の家賃等の債権が時効により消滅するには、時効の更新などの事由がない限りは原則として5年の経過が必要である。また、時効消滅するには時効期間が経過しただけでは権利は消滅せず、債務者からの「援用」があつてはじめて権利が消滅する。

(4) 連帯保証人

連帯保証人とは、債務者が債務を履行できない場合に債務者に代わって債務を履行する義務を負うとの契約を債権者となした者をいう。賃貸借契約において、連帯保証人を設定すれば、債権者である賃貸人は賃料債務が発生する賃借人のみならず、連帯保証人に対しても同債務の支払いを請求できる。連帯保証人は「催告の抗弁（民法第452条）」、「検索の抗弁（同法第453条）」がないため、「賃借人への請求などを優先させるべき」といった反論できなくなっている。そのため債権回収を行う県にとっては非常に有益である。

もともと、県は、国土交通省の通知に基づく全国的な方向性に沿って、令和2年度以降から入居時の連帯保証人の徴求を行わなくなった。

入居者特に連帯保証人を得ることができない困窮者などの便宜にはなっているが滞納家賃の回収の面で不都合が生じている。

【意見】

従前、連帯保証人が要る場合は、入居者本人が払わなくても、連帯保証人に請求、連帯保証人から債務者本人を論してもらうことで滞納家賃を支払う可能性があった。また、退去時の残置物があり退去が遅れることによって滞納家賃が積み増される案件でも、滞納家賃の増加を嫌う連帯保証人が積極的に残置物の整理に協力し、退去処理が進むことがあった。

入居時に連帯保証人を一律不要とするのではなく、入居後、滞納が生じている者に対しては、例えば、同居の親族が別居するとき（県営住宅で育った子が、独立する際）などに連帯保証人になるよう促すなど、連帯保証人を徴求できる余地を残すべきである。

3 県営住宅に係る債権の収納業務

(1) 債権の収納

県は、各入居者に対して発生する家賃債権を毎月、口座振込または現金納付により収納している。また、適時に収納がなされず、滞納している入居者については、福島県県営住宅等の家賃等の滞納防止と滞納家賃の管理に関する事務処理要領（以下、「滞納家賃の管理に関する事務処理要領」という。）に基づき、滞納家賃の管理の事務を行っている。

(2) 滞納家賃の管理

① 事務フロー

滞納家賃の管理について、主な事務フローは以下のとおりである。

「滞納家賃の管理に関する事務処理要領」別表1 滞納事務処理フローから抜粋

【納付期限から1か月まで（滞納1か月）】

督促状の送付

- ・納付期限後20日以内に送付（督促状交付の日から10日以内の日を納付期限とする）

電話による催告

- ・対象は、過去に滞納実績がある者。
- ・督促状の到着確認と就労状況や収入状況を確認する。
- ・状況確認の結果、速やかな対応が必要と認められる場合は、納付相談の実施や福祉部局への連絡等の措置を講じるものとする。

【納付期限後1か月から2か月まで（滞納2か月）】

催告書の送付

訪問による催告（指定管理者）

- ・面談の実施を原則とするが、日程調整が困難である場合は電話による聞き取りでもやむを得ない。
- ・調定対象者調査票に基づいて、入居者及び同居者の状況を確認する。併せて、納付相談を行う。
- ・納付相談の結果、分割納付が適当と認められるときは、家賃等納付誓約書及び分割納付計画書を徴するものとする。
 - ・収入状況の著しい変動が認められる場合は、家賃の減免制度を案内する。
 - ・生活困窮や障害者支援などの福祉部局との連携が必要と認められるときは、当該部局への案内や連絡などの措置を講じるものとする。
 - ・借金などの外的要因がある場合は、法テラスや市町村などの支援機関を案内する。
 - ・法律や条令の規定で言えば、原則として家賃の滞納が3か月に達した時点で滞納家賃の一括納付又は退去を求めることとなる旨を説明する。
 - ・家賃の滞納が6か月又10万円に達した時点で、民事調停の対象となる旨を説明する。

【納付期限後2か月から3か月まで（滞納3か月）】

催告書の送付

前月に行った相談や説明に係るフォローアップ（指定管理者）

- ・前月に確認した調定対象者調査票の内容に変更が無いかを確認する。
- ・関係機関等への案内や説明を行った点について、入居者の対応状況を確認するとともに、入居者の動きが無かったときには、関係機関等との連携を図る。

- ・前月の納付相談に沿った対応がされないときは、改めて状況を確認するとともに、再度の納付相談を行う。
- ・家賃の滞納が6か月又10万円に達した時点で、民事調停の対象となる旨を説明する。

【納付期限後3か月から4か月まで（滞納4か月）】

催告書の送付

- ・ただし、家賃の滞納が10万円に達した者は、最終催告書を送付する。

呼び出しによる催告

<家賃の滞納が10万円未満の者>

- ・前月に確認した調定対象者調査票の内容に変更が無いかを確認する。
- ・関係機関等への案内や説明を行った点について、関係機関等との対応状況を確認するとともに、引き続き関係機関等と連携を図る。
- ・納付相談に沿った対応がされないときは、改めて状況を確認するとともに、再度の納付相談を行う。
- ・家賃の滞納が6か月又は10万円に達した時点で、民事調停の対象となる旨を説明する。

<家賃の滞納が10万円に達した者>

- ・前月の面談内容に変動があるか確認する。
 - ・前月と状況の変化が認められない者については、最終催告書に基づき滞納家賃の一括納付又は未払時には退去を求めることを説明する。
- 併せて、両方とも拒否するときは、民事調停を行うことを説明する。

【納付期限後4か月から5か月まで（滞納5か月）】

最終催告書の送付

前月に行った相談や説明に係るフォローアップ

<家賃の滞納が10万円未満の者>

- ・前月の面談内容に変動があるか確認する。
- ・前月と状況の変化が認められない者については、最終催告書に基づき滞納家賃の一括納付又は未払時には退去を求めることを説明する。併せて、両方とも拒否するときは、民事調停を行うことを説明する。

<家賃の滞納が10万円に達した者>

- ・前月と状況の変化が認められない者については、民事調停の対象とする。

【滞納6か月以降】

民事調停

- ・滞納が6か月以上又は滞納額が10万円以上の者を対象とする。
- ・特別な事情が認められる者であって、分割納付等により滞納額の減少が確実に見込める者については、民事調停の対象にすることを猶予する。
- ・調停締結後、その調停条項に違反した者に対しては、現状や違反理由などを確認し、改善見込みが無いときには調停条項に従い住宅明渡し請求を行う。

住宅明渡し・滞納家賃支払訴訟

- ・民事調停の不成立者を対象とする。

※家賃滞納とは異なるが、高額所得者であって住宅の明け渡し期限後も明け渡し見込みが無い者、法令・条例違反者であって住宅明渡し請求をしたが明け渡し見込みが無い者、行方不明者も訴訟の対象となる。

強制執行

- ・民事調停の条件違反者であって住宅明渡し請求後も明け渡し見込みが無い者、住宅明渡し・滞納家賃支払訴訟で勝訴後、判決に基づき履行を求めても住宅を明け渡し見込みが無い者を対象とする。
- ・住宅明渡し・滞納家賃支払訴訟の相手方に対しては、滞納家賃支払の強制執行も視野に入れて対応すること。

② 分類

建設事務所長は、滞納債権について、計画的な回収と適切な管理のため、以下の「滞納債権の分類基準」に基づき分類し、分類ごとに処理の原則を定めている。

滞納債権の分類基準	
区分	状況判定
A	返済計画等の確約があり、現在分割中で1年程度で全額回収可能なもの
B	返済計画等の確約があり、現在分割中であるが、返済額が少額等で全額回収になお相当期間を要するもの
C	返済計画等の確約があり、現在分割中であるが、滞りがちで全額回収になお相当期間を要するもの
D	(1) 返済計画等の確約はないが、請求の都度、いくらかでも回収できるもの (2) 滞納者及び連帯保証人又はその相続人（以下「債務者」という。）等が誠意ある納付の意思があるもの
E	債務者が無資力又は無資力に近い状態であるが、近い将来資力の回復が見込まれるもの
F	債務者が資力を有しながら納付に対して誠意のないもの

G	債務者が無資力又は無資力に近い状態であるものであって資力の回復が明らかに見込めないもの及び債務者が所在不明でかつ差し押さえる財産等の処分価格が強制執行の費用を超えないもの
H	<p>(1) 全ての滞納債権の消滅時効が完成した場合で次のもの</p> <p>ア 債務者が時効を援用したもの</p> <p>イ 債務者が所在不明でかつ差し押さえる財産等の処分価格が強制執行の費用を超えないもの</p> <p>ウ 債務者が無資力又は無資力に近い状態にあり、かつ将来的にも資力の回復が見込めないもの</p> <p>(2) 滞納者及び連帯保証人が死亡し、その相続人が相続放棄をしたもの</p> <p>(3) その他の法律により債務の免除があったもの</p> <p>(4) その他、不納欠損処理をする必要があるもの</p>

分類A：返済状況を常に把握するとともに、債務者の生活状況を定期的に確認する。

分類B：返済状況を常に把握するとともに、債務者と一回当たりの返済額の増額交渉を行い早期回収に努める。

分類C：返済状況を常に把握するとともに、返済計画に沿った納付がされるよう積極的に債務者へ働き掛け早期回収に努める。

分類D：計画的な返済ができるよう債務者へ積極的に働き掛け早期回収に努める。

分類E：債務者の状況を定期的に把握し、資力回復後は計画的な返済ができるよう債務者と協議する。

分類F：法的措置を前提に債務者に対して返済を求め、債務者から実質的な返済の意志が確認できない場合は、別に定める福島県営住宅等の滞納債権に関する法的措置事務処理要領により、民事訴訟法第 383 条第 1 項に規定する支払督促の申立て、さらには民事執行法第 25 条の規定に基づく強制執行を行う。

分類G：原則として、地方自治法施行令第 171 条の 5 の規定に基づく徴収停止の措置をとる。

分類H：原則として、福島県財務規則第 75 条の規定に基づき不納欠損処分を行う。

(滞納家賃の管理に関する事務処理要領第 9 条及び第 10 条)

地方自治法施行令
(徴収停止)

第 171 条の 5 普通地方公共団体の長は、債権（強制徴収により徴収する債権を除く。）で履行期限後相当の期間を経過してもなお完全に履行されていないものについて、次の各号の一に該当し、これを履行させることが著しく困難又は不相当であると認めるときは、以後その保全及び取立てをしないことができる。

一 法人である債務者がその事業を休止し、将来その事業を再開する見込みが全くなく、かつ、差し押えることができる財産の価額が強制執行の費用をこえないと認められるとき。

二 債務者の所在が不明であり、かつ、差し押えることができる財産の価額が強制執行の費用をこえないと認められるときその他これに類するとき。

三 債権金額が少額で、取立てに要する費用に満たないと認められるとき。

福島県財務規則

（債権の免除等の手続）

第 75 条 収入権者は、施行令第 171 条の 7 第 1 項又は第 2 項の規定に該当する債権等がある場合においては、第 70 条第 3 項の規定の例により総務部財務総室財政課長を経て総務部長に協議しなければならない。

2 収入権者は、前項の規定により当該債権等を免除すべき旨の協議が成立したときは、当該債権等について免除の調定をし、当該債権等に係る債務者及び出納機関に対しその旨を通知しなければならない。

3 前二項の規定は、調定をした歳入に係る債権を放棄する場合について準用する。当該債権が時効その他の事由により消滅した場合についても、また、同様とする。

(3) 民事調停の申立て

県は、滞納者に対して、明渡し訴訟及び滞納家賃支払い訴訟を積極的には行っておらず、訴訟の前段階として裁判所での民事調停を利用している。民事調停の中で第三者を含めた話し合いの機会を設けてもらい、そのうえで解決が図られないケースについて訴訟を検討している。

令和 5 年度には、民事調停の申立てのため県議会の議決を得たものが 9 案件であった。そのうち、3 案件については債務者が完納したため申立てを中止または取下げがなされ、残りのうち 5 案件は調停が成立した。訴訟に比べて、県及び債務者の負担は比較的少なく済んでいる。

1 案件のみが不成立になり、令和 6 年度に明け渡し訴訟の提起について議決を得ている。

	地区	議決	調停の結果	備考
1	県南	○	調停成立	
2	会津	○	調停成立	
3	相双	○	申立中止	申立以前に完納したため
4	相双	○	申立取下げ	調停成立前に完納したため
5	相双	○	調停成立	
6	いわき	○	調停成立	
7	いわき	○	申立中止	申立以前に完納したため
8	いわき	○	調停成立	
9	いわき	○	調停不成立	令和6年度に訴えの提起について議決

4 家賃滞納者の状況

(1) 母集団

地区	県営住宅数	滞納総案件数	個別案件抽出件数
県北	25 か所	109 件	4 件
県中	23 か所	64 件	4 件
県南	7 か所	33 件	2 件
若松	17 か所	90 件	5 件
相双	12 か所	39 件	2 件
いわき	40 か所	284 件	8 件
合計	124 か所	619 件	25 件
金額合計	—	102,151 千円	10,741 千円

(令和6年3月末時点 福島県建築住宅課集計)

令和6年3月末時点の滞納債務者は、6地区合計で619件の滞納債務者がおり、滞納総額は102,151千円であった。

いわき地区の滞納案件が他の地区に比べて非常に多いが、復興公営住宅を含む県営住宅が他地区に比べ多いためである。

上記抽出案件の数字のとおり各地から偏りがでないよう監査対象案件を抽出した。

(2) 個別案件調査

上記表のとおり、抽出した個別案件について、下記の書類を閲覧し、整合性を確認したうえで、担当者にヒアリングを実施した。

- ① 県営住宅管理台帳
- ② 県営住宅家賃未納者台帳
- ③ 収納状況（県営住宅管理システムより抽出）

④ 収納状況明細 (同上)

⑤ 交渉記録など

(3) 個別抽出案件の概要 (23 件)

(単位:円)

通番	地域	滞納額	連帯保証人	滞納月数	分類	備考
1	県北	27,800	有	2	C	滞納少額のため返済可能
2	県北	162,600	死亡	9	C	生活困窮
3	県北	294,700	有	24	E	生活困窮
4	県北	32,800	死亡	2	G	入居者本人死亡
5	県中	364,134	有	11	A	生活困窮
6	県中	681,500	有	16	G	入所者本人死亡・相続人が分納
7	県中	474,800	有	12	C	退去後一時行方不明
8	県中	70,700	有	4	H	長期滞納・分納中
9	県南	1,565,209	有	38	G	生活困窮
10	県南	479,200	死亡	13	D	生活困窮
11	若松	44,800	有	3	C	令和6年度に滞納家賃完済
12	若松	169,600	有	4	C	分納中
13	若松	1,188,900	死亡	46	G	退去後、一時行方不明
14	若松	138,553	有	9	F	退去後、行方不明
15	若松	925,700	有	18	B	分納中
16	相双	253,300	無	11	E	生活困窮
17	相双	1,133,900	有	11	F	民事調停成立・退去後分納中
18	いわき	4,000	有	4	A	令和6年度に滞納家賃完済
19	いわき	8,000	無	2	A	分納中
20	いわき	52,200	無	2	A	令和6年度に滞納家賃完済
21	いわき	405,400	無	13	F	民事調停成立・分納中
22	いわき	6,000	無	2	A	分納中
23	いわき	1,098,500	有	23	D	分納中
24	いわき	105,400	死亡	3	B	長期滞納・分納中
25	いわき	1,053,036	死亡	58	G	退去後、行方不明

(令和6年3月末時点 福島県建築住宅課集計資料より作成)

(4) 個別案件調査の結果

以下、上記抽出 23 件のうち、【指摘事項】、【意見】または参考とすべき事案について、その内容を記載する。記載にあたっては、プライバシーの観点から管轄建設事務所や団地名は記載せず、月額家賃等は概算の記載とした。

① 事案 1

債務者は、刑事事件を起こし裁判で有罪・懲役刑となり、現在は刑事収容施設（刑務所）に入っている。県は、入居者が刑務所に入ったことから「収入が無くなった」として本人の意思を確認のうえ、「家賃の減免」を認めている。減免の結果、数千円という特に低額な家賃となっている。

また、本人が退去の意思を示していないため県営住宅に入居し続けていることになっている。当該入居者には同居する家族はいないため、実際に住宅に住んでいる者はいない。当然ながら、毎月の家賃は支払われていないが、本人は「出所したら家賃を支払う」旨の誓約をしているため、県による明け渡しの要求はしていない。

このようなケースは、入居者が出所後も路頭に迷わないための福祉政策ともいえるが、刑務所に入った者に対して家賃を減免のうえ入居を継続させるのは、他の入居者の家賃と比較すると公平さに欠けると言わざるを得ない。新しい入居者に対しても当該施設を利用する機会が失われている状況である。

この運用は違法ではなく、県は以下の住宅条例の条項に基づき前例を踏襲した手続きをおこなっているため、【指摘事項】【意見】として取り扱わなかった。しかし、不公平な取り扱いや債権の発生とその管理の手間を考えると、「家賃の一部免除」は認めないで、一度退去する方向に促すようにできないのであろうか。

県住宅条例より一部抜粋

(家賃の免除又は徴収の猶予)

第 13 条 知事は、入居者又はその同居者に次の各号に掲げる特別の事情がある場合においては、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全部若しくは一部の免除又は徴収の猶予をすることができる。

- 一 収入が著しく低額であるとき。
- 二 病気にかかったとき。
- 三 災害により著しい損害を受けたとき。
- 四 その他前三号に準ずる特別の事情があるとき。

② 事案 2

収入申告に関する書類を提出していない入居者が従前の倍以上の家賃になってしまい、返済に苦慮しているケースが散見される。

一部の入居者は、身体的・精神的問題から収入申告関係の資料収集や事務手続を

行えず、県営住宅の運用ルール上、収入申告がなされていないので家賃が増額されている。

この点、従前は1～2万円程度の家賃であったものが5万円程度に増額、5万円程度の家賃であった者が10万円程度の家賃に増額されていたケースもあり、収入申告関係の書類が出されるまではその増額された家賃が発生している（収入申告関係の資料が出されなければ、入居が継続している期間に渡りずっと増額された家賃になる）。

【意見】

家賃の増額になった入居者には、無職かつ病気通院中の者などもおり、家賃の増額を求めることが明らかに酷であるとみられる者もいる。現在の運用では、そのような者に対しても増額の家賃を請求し、結果として家賃を払うあても気力もないため、滞留債権が生じやすくなっている。管理する県にとっては事務処理の手間であるし、入居者の本人や連帯保証人にとっても債務が積み重なり不幸である。

収入申告書類の未提出による家賃の増額は、その未提出の理由によっては3か月程度の適用で留めるなど上限を設け、増額家賃が継続的に適用されないような運用に改善されたい。

③ 事案3

県の担当者は、うつ病など精神的な病を患った入居者に対しても、業務として滞納家賃の請求を行わなければならない、困難な業務であることは疑いのない。

しかし、それらの者に対してアクセスの仕方を間違えると、病状を悪化させるなどのトラブルになる可能性もある。

ある案件では、うつ病を患った入居者と携帯電話のショートメールで連絡を取り合っていたが、その入居者に対して「至急連絡ください」や「月末までに〇円を納付ください」といった連絡を一時期、平日毎日のように行っていた。当該入居者が電話にでない（でれない）といった事情があるため、ショートメールにメッセージを残さざるを得ないようであったが、その頻度や内容によっては精神的な負担になることは明らかである。

【意見】

近年は携帯電話のショートメールなど通信手段が発達し、その利用する者と利用をしない者（携帯電話を持たない者）と比較すると、連絡を受ける頻度に各段の違いがある。すなわち、携帯電話を持っていない者に対しては、月に一度の督促状や催告書を送る等をするだけで心理的圧迫はすくないが、携帯電話のショートメールやLINEメッセージでは頻繁に連絡でき、夜間や寝起き後などでも目に入ることにもなり得るため、その圧迫は、大変重いと感じる者もあると思われる。

また、ショートメールやLINEメッセージはパソコンメールと異なり、CCで

上長などを入れることができず、担当者と入居者の1対1でのやり取りになるため、監督の目が届きにくいという問題点もある。

このような点を鑑みると携帯電話のショートメールなどを使う連絡の方法は、一定の制限を設け、担当者の個別の判断で行わないようすることや、上長も閲覧可能なパソコンメールに統一するといったルールを設けるべきである。

④ 事案4

債務者は、平成の中頃に県営住宅を退去し、家族の家で子と同居しているようであるところ。現在、県への返済のやりとりは本人ではなく、家族がおこなっている。そのため、県の担当者は、本人の姿を確認できてはいるものの、本人が担当者との接触を避けていることもあり、意思疎通はできていない。この債務者は、滞納家賃が100万円以上あるが、支払いは、家族が本人の意思を伝えているという形で、月々、極少額の返済を誓約し、家族が本人に代わって納付している。

【意見】

上記のような事案を例とする債務者本人の意思が明確に確認できない事案（とりわけ、債務者本人が高齢であったり心身が不自由であったりする事案）では、債務者本人の意思として返済の誓約をしているかどうか疑わしい可能性がある

そのため、家族が伝えてきた誓約を安易に受け入れるのではなく、本人の意思や状況を可能な限り確認し、その状況（例えば、認知症を患っている等）に応じて、滞納家賃の管理に関する事務処理要領第9条のG分類として「徴収停止の措置」同要領（第10条）を取ることや、一方、逆に年金など本人に収入があるのであれば民事調停などの手段をとることを検討すべきである。

安易に同居の家族による極めて少額の分納誓約を受け入れていると、債権管理が数十年に及んでしまい、事務処理上の手間があると考ええる。

⑤ 事案5

債務者が県営住宅を退去した後に、未だ家賃などの支払が残っているものの、行方不明になっているケースはよくあるとのことである。

県外に居を移した者に対する滞納家賃の回収が難しいことは明らかであるので、連帯保証人がいるケースではその者に対して請求するなどの手段をとっているが、連帯保証人がすでに亡くなっているケースもありさらに回収が困難である。

【意見】

このようなケースでは、県は、債権が時効になる5年を目途に調査を継続している。調査の過程によっては、債務者の実家などに（本人に届いているかどうか不明の）催告書を送り続けざるを得ない。

この点、分類基準Gに従い、地方自治法施行令第171条の5の規定に基づく「徴

取停止の措置」を行うことも検討するべきであり、滞納家賃の管理に関する事務処理要領でもそれが求められている。しかし、現状ではこの措置を利用することは皆無とのことである。

「徴収停止の措置」になれば県としては事務を行わずに済む。また地方税法では執行停止の後3年で債権消滅（地方税法15条の7第4項参照）も可能である。他の自治体によっては、独自の条例により3年より短い期間で私債権を放棄可能としているところもあるようである。

債権回収とは逆の観点であるが、長期間の債権管理を止め事務負担を軽減するためにも適時に債権を消滅させる方向での改善を図ることがあってもよいと思う。

⑥ 事案6

入居者が平成の中頃に県営住宅を退去して以降、100万円を超える滞納家賃があったがそれを支払わず行方不明になった案件である。入居者は行方不明であるが、連帯保証人がいたため平成20年から数年間は毎月数千円ずつ連帯保証人が支払っていた。しかし、連帯保証人も死亡したため回収が滞った。

【意見】

主債務者が行方不明になったなどの場合に、保証人が長期に渡って分割弁済を続けているケースは多くみられるが、債権者が主債務者と没交渉になると、主債務について時効期間の経過により時効が完成することになる。

主債務につき時効が完成すると、保証人が保証債務を承認、弁済し続けたとしても保証人が主債務の時効の完成を援用できるため、主債務も保証債務も消滅する。

事例⑥の案件は、主債務が時効消滅したあとも、保証人が保証債務を支払い続けていたため、県も債権管理を続けていたという案件である。保証人が主債務の時効の完成を援用可能であったと考えられるため、それを促せばより早く消滅させることができ、ケースに応じては、そのようにすることで債権管理の手間も省けたと思う。

このような滞留債権は県内の全事務所であれば他にもあると考えられるため、古い債権の管理を継続するのではなく、適時、処理するべきである。

5 不納欠損処分の状況

(1) 不納欠損処分

不納欠損処分とは、未納となっている債権に対して、徴収事務を終了させる決算上の処分をいう。時効によって消滅した債権、徴収の見通しが立たなくなった債権等について不能欠損処分を行う

不納欠損処分を行うことにより、債務者にとっては納税義務がなくなり、県は、徴収事務を行わなくてよくなる。

(2) 不能欠損の推移

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
県全体の不納欠損額	332,513,840円	429,147,767円	429,910,845円
県営住宅に係る不能欠損額	3,431,491円	4,422,034円	3,012,639円
割合	1.03%	1.03%	0.70%

第3章 包括外部監査の指摘事項及び意見

第1 総評

福島県は、東日本大震災および原発事故という未曾有の災害を経験し、その後の復興の歩みの中で、住宅政策を大きく転換させてきた。震災後の住宅施策は、被災者の生活再建を目的に復興公営住宅の整備や民間住宅への支援が両輪となり、被災地域の再生と居住の安定を図るため迅速かつ総合的に進められてきた。また近年では、人口減少や高齢化、新型コロナウイルス感染症拡大など、複合的な課題への対応が求められており、住まいに関する県民のニーズも多様化している。特に、高齢者や子育て世帯、移住・定住者など、それぞれ異なる背景を持つ県民が安心して生活できるよう、住宅施策に柔軟性が求められるようになった。

県が策定した住生活基本計画では、住宅ストックの質や量の適正化を重要課題として掲げ、老朽化した住宅の除却や既存住宅の改修・リノベーションが強調されている。特に耐震化や省エネルギー化、バリアフリー化など住宅の性能向上が強く求められるようになった背景には、相次ぐ自然災害や、社会全体が進む高齢化の影響があると考えられる。さらに、人口減少社会を迎える中、空き家の管理や除却なども具体的な課題として浮上している。これにより、地域に根ざした住まいづくりとコミュニティの再生・維持が新たな施策の方向性となっている。

福島県営住宅等長寿命化計画は、このような背景を受けて策定されたものであり、県営住宅を長期間、効率的かつ効果的に管理し、活用することを目的としている。従来の建替中心の対策から、改善や長寿命化を重視する政策へ転換したのは、震災後の住宅市場のひっ迫や財政的な制約が大きな要因である。また、この計画の重要なポイントは、住宅の性能改善を図ることに加えて、将来の人口動向を考慮し、計画的なマネジメントを行うことにある。具体的には、住戸ごとの状況に応じた定期的な点検や修繕、改善の計画化が進められている。

一方、県の人口統計データからは、将来的に急激な人口減少と高齢化が進展することが明らかとなっている。特に、高齢単身世帯の急増は、今後の住宅施策において重要な課題となるであろう。県内では空き家の増加が著しく、住宅供給の過剰や需要との不均衡が懸念されている。入居状況についても、近年応募倍率が低下していることから、住宅ストックの過剰供給と需給のバランスの課題が顕著である。

総じて、福島県の住宅政策は、震災からの復興という緊急課題への対応に一定の成果をあげたものの、人口減少や高齢化、新たな社会的変動に対応するために、さらなる変革が必要となっている。地域特性や県民ニーズに合わせた柔軟な住宅政策を推進し、持続可能な地域づくりを実現することが、今後の大きな課題であると言えるだろう。

1 空家の増加について

福島県の公営住宅および復興公営住宅の入居状況について、具体的な数字を挙げてまとめると、令和6年3月時点での空家率は地域ごとに異なるものの、全体としてはかなり高い水準にある。具体的には、県営住宅の空家率は県北地域で約15.1%、県中地域で19.0%、県南地域で25.1%、会津若松地域で22.3%、相双地域で29.6%、いわき地域で14.5%となっている。特に県南地域や相双地域では、空家率が約25～30%に達しており、公営住宅の供給過多の傾向が顕著である。

また、復興公営住宅においても高い空家率が見られ、特に会津若松地域では30.6%、相双地域では23.6%、県北地域でも19.0%、いわき地域で12.8%となっている。全体的な応募倍率は令和2年度以降低下傾向が顕著であり、県営住宅は令和2年度で0.8倍、令和3年度に0.5倍、令和4年度に0.3倍、令和5年度には0.4倍と推移している。復興公営住宅に至っては応募倍率が各年度とも0.1倍と非常に低く、供給が需要を大きく上回る状態が続いている。

空家率が高い原因として、人口減少や少子高齢化が急速に進展し、公営住宅の需要そのものが縮小していることが挙げられる。また、震災復興のため一時的に住宅供給が増えすぎたことに加えて、震災から一定期間が経過し、被災者の住宅需要が落ち着いてきたことも大きな要因である。さらに、公営住宅の老朽化や住戸サイズが実際の世帯人員構成と合わなくなっていることも、入居率低下の要因として考えられる。なお、空家率には用途廃止予定の住宅等の政策空家も含まれており、空家率上昇の要因の一つとなっている。

これらの課題に対応するため、県では空家率改善に向けた施策として、老朽化した住戸の除却、リノベーションや性能向上を目的とした改善工事、人口構成や需要予測に基づいたストック調整を進めている。また、若い世代や子育て世帯向けの住宅支援、コミュニティ再生を目的とした地域密着型の住宅施策を推進している。

今後は、需要に合致した規模の住戸への転換や、地域の特性に合わせた柔軟な住宅政策をさらに推進していく必要があるとされている。

2 入居者属性について

福島県の県営住宅において、単身高齢者世帯の割合が著しく増加していることは、統計データからも明確に示されている。県が公表した住生活基本計画資料によれば、福島県における単身高齢者世帯（65歳以上）の割合は一貫して増加傾向にあり、令和22年には県内全世帯の約19%に達すると予測されている。また、令和2年度時点ですでに県営住宅入居者の約3割が65歳以上の高齢者となっており、特に単身高齢者の占める割合が年々拡大している。

こうした単身高齢者世帯の増加がもたらす問題としては、孤立化や孤独死のリスクの高まりがまず挙げられる。単身高齢者の場合、健康上のトラブルや生活上の緊急事態

に迅速に対応することが難しくなり、福祉的なサポートが行き届かない状況が生じやすくなる。また、地域コミュニティへの参加が低下し、交流が減少することで社会的孤立が進み、精神的な健康にも悪影響を及ぼす可能性がある。

加えて、県営住宅の多くが昭和 50 年代前後に建設されていることから、老朽化が進み、高齢者が安心して暮らすには設備面やバリアフリー面で不十分なケースも多い。住宅の狭さや階段の多さ、手すりの不足、断熱性能の低さなどは、身体機能の低下した高齢者の生活に大きな負担となっており、安全面でも問題を引き起こす可能性が高い。

これらの課題に対する具体的な解決策としては、まず、県営住宅の改修・リノベーションを積極的に進め、バリアフリー化や断熱化など、高齢者が安心して生活できる住宅環境の整備を急ぐ必要がある。また、単身高齢者が孤立しないように、定期的な見守りや福祉サービスとの連携を強化することも重要である。例えば、福祉専門職や地域ボランティアなどと連携した定期訪問・見守り制度の導入を検討することも考えられる。

さらに、地域コミュニティの活性化施策として、交流施設や共同利用スペースを設け、高齢者同士や地域住民との交流を促進することも有効である。自治体や地域団体と連携したイベントや交流会を開催し、社会参加の機会を増やすことによって、高齢者の孤立化を予防することが期待できる。

また、中長期的には高齢者だけでなく、若い世代や子育て世帯など多様な年齢層が混在する居住環境を整備し、世代間交流を促すことで、地域全体の持続可能性を高めることも重要となる。こうした対策を総合的に推進することで、高齢単身世帯が抱える問題を緩和し、福島県の県営住宅の居住環境の改善につなげることが可能となるだろう。

このような背景のもと、「県営住宅に関する財務事務の執行状況」について監査を実施した結果、全体として適正に処理されており、施策全体に係る大きな問題点は認められなかった。ただし、現場視察等を実施して識別された【指摘事項】【意見】について、以下に記載する。

第2 指摘事項及び意見

第2章 県営住宅の概要

第2 入居に係る事務

【指摘事項】

番号	1	頁	41	管轄	
表題	募集に係る条例の規定の見直しについて				
概要	<p>入居者の公募に関するホームページや市町村広報誌への掲載は、福島県県営住宅等条例第4条第1項第5号による「県営住宅の所在する市町村の区域を管轄する福島県建設事務所の掲示板その他適当な場所における掲示」には該当しないものと解されることから、実態に合わせて条例の規定を見直すべきである。</p>				

【指摘事項】

番号	2	頁	42	管轄	県北・県中・いわき建設事務所
表題	抽選における当選率の設定について				
概要	<p>入居者の選考について、福島県県営住宅等条例第7条第2項では、「知事は、前項各号のいずれかに該当する申込者について住宅に困窮する実情を調査し、その住宅困窮の度合いを規則で定める基準により分類し、それに応じて異なる当選率を付し、当該当選率の別に応じ、それぞれ公開抽選の方法により、県営住宅の入居予定者を決定するものとする。」とされている。</p> <p>しかし、抽選に際して、住宅困窮の度合いに応じた当選率の設定は行っていない。本規定は、住宅困窮度が高い者を優先的に入居させるための規定であることから、公営住宅の趣旨を踏まえて、本規定に基づき適切に運用する必要がある。</p>				

【意見】

番号	3	頁	43	管轄	県北建設事務所
表題	申込理由の記載について				
概要	<p>「県営住宅等入居・駐車場使用申込書」上の申込理由には「自家からの独立」とのみ記載されており、裏面の「困窮事項申告欄」上では、不良住宅、設備の共用、別居、過密住宅、立ち退き要求、遠距離通勤、過大住居費、特殊事情のいずれも「該当なし」となっているものが見られた。県担当者に確認したところ、実家からの独立を求められたことが立ち退き要求に該当するとして住宅困窮と判断したとのことであるが、親から立ち退くよう要求されているかどうかは本人の申告のみとなっており、特段記録は残されておらず、令和5年3月ま</p>				

	では申立書や面談記録は特に徴求作成していないとのことであった。令和5年4月以降は本人との面談記録や申立書を作成徴求するようにしているとのことであるが、規則としてどのような書類を徴求しなければならないか明確化することが望ましい。
--	---

【指摘事項】

番号	4	頁	43	管轄	県中建設事務所
表題	申込理由の記載について				
概要	<p>復興住宅に関しては、避難者の他、支援対象者として災害時浜通り及び県中地区に居住していた者で住宅困窮者を対象にしている。その際、「県営住宅等入居・駐車場使用申込書」の申込理由には「原子力災害による入居」と記載されているが、別に「入居申し込み理由書」には本来の理由が記載されている。</p> <p>県によれば、子ども・被災者支援法に基づく支援対象避難者は、復興庁及び国土交通省の通知に基づき、公営住宅の入居に当たって優先的な取扱いをすることとされており、他の入居希望者とは明確に区別する必要があるためとのことである。</p> <p>しかしながら、他の入居希望者との区別であれば別に「震災時中通り又は浜通りに居住」等のチェックマークを付す等で対応可能である。実態と異なる「原子力災害による入居」とわざわざ書かせる必要はない。「県営住宅等入居・駐車場使用申込書」の申込理由に本来の入居理由を記載させるべきである。</p>				

【指摘事項】

番号	5	頁	43	管轄	県中建設事務所
表題	入居引継ぎの場合の納税証明書の入手について				
概要	<p>離婚・死亡等の理由により、当初の入居者ではなく同居人が入居を引継ぐ(継続入居) 場合には、納税証明書の提出を求めている。納税証明書の提出を求める趣旨は、過去に県民税の不納がないことの確認であり、契約者が変更になった場合も提出を求めるべきである。</p>				

【指摘事項】

番号	6	頁	43	管轄	
表題	条文について				
概要	<p>福島県県営住宅等条例施行規則の別表第一（第五条関係）は、令和2年の規則改正で旧第5条が繰り上がり第4条となったが、その際に別表の見出しの改正を行わなかったものである。福島県県営住宅等条例施行規則の別表第一（第五条関係）は早急に別表第一（第四条関係）と修正するべきである。</p>				

【意見】

番号	7	頁	44	管轄	県中建設事務所
表題	入居許可書について				
概要	入居が決まると入居者は県から「入居許可書」と「県営住宅等入居指定日通知書」が交付されるが、当該書類は記載内容が同じであり、効率性の観点から一つの書類に統一するべきである。				

【意見】

番号	8	頁	44	管轄	県中建設事務所
表題	県民税の不納状況の確認について				
概要	市県民税は市町村で徴収しているが、住民税が非課税の場合、郡山市では納税証明書は発行されないため（発行される市町村もある）、その年度の所得・課税証明書等で非課税であることを確認している。所得・課税証明書は年度毎であるため過去の未納等については記載されていない。このため、住民税が非課税の者について過去に県民税が不納であったかがわからない場合がある。各市町村からの過去の不納状況が入手できない場合は、入居の要件を変える等現実に合った対応が必要である。				

【意見】

番号	9	頁	44	管轄	会津若松建設事務所
表題	世帯収入の計算方法について				
概要	<p>県営住宅等の入居資格について、会津地区のホームページには「世帯の収入が、公営住宅法等により定められた基準収入額（一般世帯は158,000円、裁量世帯は214,000円）以下であり、詳しくは会津地区県営住宅管理室にお問い合わせください」との記載がある。県営住宅に入居を希望する人にとって、世帯収入が要件を満たすか否かは必ず必要になる情報である。例えば、世帯収入を算定する所得は継続的な所得であり、譲渡所得、一時所得等のうち一時的な収入は除かれることなどは、ホームページに記載するべきであると考え。</p> <p>なお、県中建設事務所では当該世帯所得金額の計算方法についての簡単な記載がある。県中建設事務所などで実施していることから、県内で対応を統一するように県が指導すべきではないかと考える。</p>				

【意見】

番号	10	頁	44	管轄	会津若松建設事務所
表題	県営住宅の入居資格に関して				
概要	<p>福島県県営住宅等条例第5条第1項第2号には、入居者の資格等に関して、住宅に困窮していることが明らかである旨の記載がある。県営住宅等入居・駐車場使用申込書の困窮事項申告欄によれば、現住居の住宅家賃の月額が月収の20パーセントを超えていれば、県営住宅への入居資格の1つである住宅に困窮していることという要件を満たすこととなる。しかし、家賃が月収の20パーセント超であることが住宅に困窮しているといえるのか疑問である。</p> <p>平均的な収入月額や家賃、家賃が月収の20パーセントを超えている人の割合等を調査し、20パーセントという基準を見直すことが必要ではないかと考える。</p>				

【意見】

番号	11	頁	45	管轄	会津若松建設事務所
表題	入居予定者及び補欠者の反社チェックについて				
概要	<p>福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（会津地区）には、入居予定者について「暴力団員でないことについて、入居予定者及び補欠者の世帯全員について身元照会を県に依頼すること」と記載がある。しかし、実務上、入居時、同居時、世帯構成に変更がある場合に、入居予定者及び補欠者の18歳以上男性のみについて暴力団該当性の確認を実施している。県の担当者に理由を確認したところ、県では警察へ暴力団員該当性の有無の情報提供を求めており、警察から手続の効率化のため、確認は男性のみ実施すればよいのではないかと提案があり、それ以来警察への身元照会による暴力団員該当性の有無の情報提供は男性の場合のみ求めているとのことである。現状、福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（会津地区）に記載された内容と実際に行っている作業が異なっており、また、暴力団員該当性の確認は男性のみ実施していることは世の中のジェンダー平等の流れとは逆行していると思われる。</p> <p>警察と今後の暴力団員該当性の確認に関して相談し、もし、今後も警察への身元照会による暴力団員該当性の有無の情報提供は男性の場合のみ求めるのであれば、そのように福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（会津地区）の内容を修正するべきである。</p>				

【意見】

番号	12	頁	46	管轄	いわき建設事務所
表題	住宅管理台帳の作成について				
概要	<p>指定管理者は手書きの住宅管理台帳を作成しており、その内容は団地名、住宅番号、入居者、入居許可日、保証人（緊急連絡先）、敷金、家賃などである。担当者によると、システム障害や緊急時対応に備え、手書きの住宅管理台帳を作成しているとのことである。なお、当該台帳の作成については、条例・規則及び指定管理業務仕様書で定められていない。</p> <p>しかし、住宅管理台帳の記載内容は県営住宅システムで登録している内容であり、管理事務としては重複しており、非効率である。システム障害や緊急時対応については、システムから必要な情報を出力して保管すれば足りるものと考えられ、手書きの住宅管理台帳の作成の必要性を再度検討するべきである。</p>				

第3 入居中の事務

【指摘事項】

番号	13	頁	51	管轄	県北・いわき建設事務所
表題	収入申告における戸籍謄本の提出について				
概要	<p>県営住宅家賃算定マニュアルにおいて、収入申告書類の審査についての添付書類の確認として、単身入居者、寡婦、ひとり親に該当する場合に戸籍謄本(全部事項証明書)を提出することとなっている。</p> <p>しかし、単身入居者について提出を受けていない。入居者に配布している「収入申告に関するお知らせ」においては、戸籍謄本の提出が必要としているのは、寡婦・ひとり親に限られており、単身入居者では求められていない。県営住宅家賃算定マニュアルの記載が誤っている場合は、修正する必要がある。</p>				

【意見】

番号	14	頁	51	管轄	県中建設事務所
表題	復興住宅に関する住民票について				
概要	<p>居住者には世帯の住民票の提出を求めているが、これは入所者の現状を把握するためである。復興住宅の避難者は、住所世帯を震災時のままにしている人が多く、世帯の住民票をとっても震災時のままであり実際の居住者の確認がとれない場合がある。復興公営住宅では、避難が継続し、住民票異動手続が生じない場合、基本的には住民票の提出を不要としているが、住民票を異動している方や届出避難場所証明書は世帯全員を知ることはできないことから提出を求めている。世帯と居住者が一致していない場合が多いことから、今後、入居や家賃算定上の必要可否を判断し、避難世帯に関する実際の居住者を確認する手段として、どのような方法が適切かは、避難元市町村の意見を聞きながら検討が望まれる。</p>				

第4 退去関係の事務

【意見】

番号	15	頁	55	管轄	会津若松建設事務所
表題	退去時の敷金の返還等について				
概要	<p>県営住宅の入居者は家賃の3か月分の敷金、駐車場を利用する場合は、駐車場使用料の3か月分の保証金を県に納入する必要がある。当該敷金は家賃に滞納があった場合に充当することとなっており、退去時の修繕費用に充当することができないこととなっているため、退去時に入居者の負担により修繕することとされている障子の張り替えや畳の表替え等は入居者が直接業者への支払いを行い、県は退去後に敷金全額を返還している。また、上記の敷金の他、最終月の1か月分の家賃を支払っていた場合は、退去日までの日割り家賃との差額を口座振込により返還している。</p> <p>現状、当該敷金及び日割り家賃の精算額を退去者の口座に振り込むときに両者の合計額を一度に振り込むのではなく、それぞれ別に二度振り込んでいる。県の担当者によると、県の会計上、敷金は預かり金で、家賃は収入でありそれぞれ扱いが異なるために合算した金額を一度で振り込むのではなく、それぞれを別々に二度振り込んでいるとのことである。振込手数料を支払っていることを考慮すれば、それぞれの返還金額は県にとっては預り金と収入で別だとしても同一人物に振り込むのであれば合算して振り込むのが望ましいと考える。</p>				

【意見】

番号	16	頁	55	管轄	いわき建設事務所
表題	修繕完了届の文言について				
概要	<p>退去に際して入居者から提出を受けている修繕完了届において「裏面の修繕箇所すべて」という文言がある。</p> <p>しかし、裏面の記載はなく、修繕箇所は別紙の修繕依頼書に示されている。修繕完了届の記載文言を実態に即した形に修正する必要がある。修繕完了届は県が定めたものではなく、指定管理者が作成したものであるとのことであるが、県においては、指定管理者が作成、使用する文書の様式については、その内容を確認し、修正が必要な場合は適切に指導することが望まれる。</p>				

【指摘事項】

番号	17	頁	56	管轄	いわき建設事務所
表題	業務仕様書における敷金等充当依頼書等の取扱いについて				
概要	<p>指定管理に関する基本協定書に附属する業務仕様書の「Ⅲ県営住宅等管理業務概要」で、「敷金等充当依頼書又は敷金等還付依頼書は、入居者負担修繕の完了を確認した後、県に送付する。」とある。</p> <p>しかし、「敷金等充当依頼書」「敷金等還付依頼書」は作成されていない。業務仕様書の記載を実態に合わせて修正する必要がある。</p>				

第5 修繕、保守管理

【意見】

番号	18	頁	58	管轄	
表題	入居者の負担とする修繕についての公表について				
概要	<p>福島県県営住宅等条例施行規則において、以下のように、入居者の負担とする修繕について、福島県のウェブサイト等で公表することとされている。</p> <p>しかし、現状、福島県のホームページにおいて当該事項について掲載されているのは、「入居者向けの情報」のページであり、入居を検討している者が閲覧するであろう「県営住宅等への入居申込みについて」のページには、当該事項について掲載されていない。</p> <p>入居を検討している者に対して必要と認められる情報を提供するために、掲載箇所を追加することが望ましいと考える。</p>				

【指摘事項】

番号	19	頁	59	管轄	県中・会津若松・いわき建設事務所
表題	破損箇所報告書の使用について				
概要	<p>福島県県営住宅等条例第16条第2項では、「県営住宅の入居者は、前項に規定する県が修繕費用を負担すべき施設について、当該住宅内で修繕を要すると思われる箇所を発見した場合には、規則に定めるところにより、知事にその旨を速やかに報告し修繕の要否について協議しなければならない。」とされており、福島県県営住宅等条例施行規則第19条の2において、「条例第十六条第二項（条例第四十六条、第五十三条及び第六十一条で準用する場合を含む。）の報告は、破損箇所報告書（様式第十二号）により行わなければならない。」とされている。</p> <p>しかし、現状は入居者からの報告は電話で指定管理者が受け、その内容を修繕受付簿に記録しており、「破損箇所報告書」は使用されていない。規則に従い、適切に運用すべきである。また、入居者から書面で修繕箇所についての報告を受けることが実務上困難な場合には、規則を実態に合わせて変更すべきである。</p>				

【指摘事項】

番号	20	頁	59	管轄	県中建設事務所
表題	保守管理業務台帳作成時のチェック体制構築について				
概要	<p>保守管理業務実施台帳において 34 条検査を実施していないものがあった。保守管理業務仕様書（県中・県南地区）では水道法第 34 条の 2 第 2 項で定める簡易専用水道施設検査は年 2 回実施すべきものとなっているが、桜岡団地の 19 号棟及び 20 号棟において検査を実施していなかった。これは保守管理業務台帳への記載漏れによることが原因であり、台帳作成段階で適切なチェック体制を構築すべきである。</p>				

【意見】

番号	21	頁	60	管轄	県中建設事務所
表題	有資格者名簿の確認について				
概要	<p>仕様書において業者選定は有資格者名簿から選定する、修繕金額は県単価等を参考に適正な価格を決定するとされている。指定管理者は有資格者名簿に登録されている業者について地区・設備等の区分で対象となる業者を決めているが、有資格者の確認は何年もしていないようであり、定期的に確認を行うように指導すべきである。</p> <p>また、特定業者への集中という点では、1 件あたりの発注額は少額であるため入札とはされていないが、件数が多いため、一社あたり年間 1 千万を超えるところも何社かある。受託可能な業者数や業務の効率性等各地区の実情もあると思うが、なるべく契約額総額に偏りがないように今後の検討が望まれる。</p>				

【指摘事項】

番号	22	頁	60	管轄	会津若松建設事務所
表題	指定管理者の団地自治会との懇談会について				
概要	<p>福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書の「施設概要及び各種業務概要（会津地区）には、「懇談会は県と指定管理者との共催により実施するものとし、団地自治会の役員等と団地の管理に関する意見交換を行う。懇談会は、指定期間内に各団地 1 回以上行うものとし、日程及び懇談内容については、県と指定管理者で協議し定める。なお、懇談会は指定期間内のなるべく早い時期に実施するものとする。」との記載がある。</p> <p>県の担当者によると、実際には新型コロナウイルスの影響により、書面開催となり、その後、開催が 5 年に 1 回となり、団地管理人が亡くなりその後不在となった団地や、団地自治会が事実上消滅している団地が生じ、令和 6 年 3 月時点で会津若松建設事務所が管理している県営団地等において懇談会は実施</p>				

	されていない。懇談会の必要性を再考し、懇談会が必要ないのであれば仕様書を変更するべきである。
--	--

【意見】

番号	23	頁	60	管轄	会津若松建設事務所
表題	空室の見回り等県営団地の保守管理について				
概要	<p>保守管理業務仕様書（会津地区）には、業務区域内のすべての団地を対象として、空き住戸について、3か月に1回室内の換気、簡易な清掃、排水トラップ点検、不要なチラシ等の廃棄を行うとの記載がある。しかし、指定管理者は団地の空室を定期的に点検はしているものの、いつどの団地のどの空室を点検したかについての記録はしておらず、県も指定管理者に当該記録を求めているとのことである。また、保守管理業務仕様書（会津地区）には、空室の点検に関して、いつどの団地のどの空室を点検したかの報告する旨の記載はない。</p> <p>県が保守管理業務仕様書（会津地区）に記載された業務を実際に指定管理者が実施したかを確認するために、保守管理業務仕様書（会津地区）にいつどの団地のどの空室を点検したかを記録するための作業日報のようなものを作成することを追加し、当該業務を指定管理者に要請するべきであると考えます。</p>				

【意見】

番号	24	頁	61	管轄	会津若松建設事務所
表題	遊具の定期点検について				
概要	<p>居合団地の県営住宅遊具点検表にはシーソーの該当箇所の拡大写真が添付され、当該写真の横に「シーソーの板に割目」とのコメントがあるが、県営住宅遊具点検表の当該シーソーの部材に関して「異常無」となっていた。</p> <p>この点、遊具の点検に関しては、点検の結果、早急に修繕が必要な箇所が確認された場合、県営住宅遊具点検表上に記載することとしている。しかしながら、県営住宅遊具点検表には、確認事項の横に記事という項目がある。添付書類に写真を添えてシーソーの板に割目とのコメントが付しながら、県営住宅遊具点検表にはなんら記載がないのは違和感を抱く。修繕が必要と言える程ではないと判断したのなら、その旨を記事の欄に記載するべきであると考えます。</p> <p>監査人が確認した心証と担当者の判断が違ったものとなっている。予算の関係上、無制限に修繕を行うべきではないが、子供が利用する遊具の安全性を考えると、慎重に検討すべきものと考えます。</p>				

【指摘事項】

番号	25	頁	61	管轄	いわき建設事務所
表題	保守管理業務実施計画書の提出について				
概要	<p>福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書において、保守管理業務について「業務実施計画書を業務実施前に作成し、県に提出すること」とされている。</p> <p>しかし、指定管理者から業務実施計画書の提出が行われていない。指定管理者は、仕様書において実施計画書記載内容として定められている事項について、業務実施計画書を作成し、提出するとともに、県においては必要書類の提出状況等の管理を適切に行う必要がある。</p> <p>なお、指定管理者からは業務実施計画書記載内容に相当する内容が記載された「事業計画書」の提出を受けているという事であった。業務効率化の観点からは重複する内容の書類提出は不要と考えるが、書類名や項目立てが異なるため、実態に即して仕様書の記載内容を変更する必要がある。</p>				

【意見】

番号	26	頁	62	管轄	いわき建設事務所
表題	点検結果の管理と報告について				
概要	<p>保守点検については概ね委託業者により行われており、指定管理者は委託業者から点検等の結果報告書を受けている。</p> <p>しかし、点検等の結果報告書において報告された設備等の不具合等がどのように対応されているのかについての顛末について取りまとめられた文書はなく、また、指定管理者から県に対して四半期毎に報告される保守管理業務実施報告書は支払に関する情報に限られており、不具合等の情報は含まれていない。</p> <p>指定管理者は、委託業者等が行った保守管理業務の結果、発見された不具合等及びその対応状況、顛末について取りまとめ、網羅的に管理するとともに、その内容を現状の保守管理業務実施報告書と合わせて県に報告し、県ではその内容を確認することが望まれる。</p>				

【指摘事項】

番号	27	頁	62	管轄	いわき建設事務所
表題	業務仕様書における点検実施回数の記載について				
概要	<p>指定管理に関する基本協定書に附属する保守管理業務仕様書の給水施設保守点検、給水施設清掃・水質検査で示されている実施回数と、仕様書別紙の保守管理業務実施台帳の団地毎の実施回数が相違している。</p> <p>実態に合わせて業務仕様書の記載を修正する必要がある。</p>				

第6 現地視察

【意見】

番号	28	頁	63	管轄	県北建設事務所
表題	(宮代団地) 放置車両について				
概要	<p>現地視察の際、長期間放置されているバイクや自転車が見られた。</p> <p>福島県県営住宅等指定管理者各種業務概要（県北地区）では、「放置車両については、現地調査及び近隣調査を実施し、移動・撤去指導を行うほか、必要な手続・措置をとる。」と定めていることから、当該条文に沿った対応が望まれる。</p>				

【意見】

番号	29	頁	64	管轄	県北建設事務所
表題	(宮代団地) 駐車料金の徴収について				
概要	<p>宮代団地においては駐車料金を徴収しておらず、車両を保有している入居者は団地内の空きスペースをそれぞれ利用している。駐車スペースとして利用されている場所は、他の団地のように舗装・整備された駐車場ではないものの、県有地を提供している以上、駐車料金の徴収について検討することが望ましい。</p>				

【意見】

番号	30	頁	64	管轄	県北建設事務所
表題	(岡部団地（一般）) 空き住戸の維持管理について				
概要	<p>空き住戸の維持管理については、指定管理者との基本協定書や仕様書において、「定期的な団地内の点検」業務を実施するよう指定管理者に求めており、指定管理者は3か月に一度空き住戸維持管理業務を実施している。</p> <p>しかしながら、現地視察の際、建具が破損している箇所や、歪み等で開き戸の開閉が困難な箇所、引き戸の上下に隙間が生じている箇所、床面のシートがめくれあがっている箇所等が見られた。</p> <p>新規入居者が入居する際には、必要な個所の補修が実施されると思われるが、効率性の観点からは空き住戸維持管理業務の中で発見された破損等で即時対応可能なものは、当該時点で対応することが望ましい。</p>				

【意見】

番号	31	頁	65	管轄	県北建設事務所
表題	(岡部団地（特別）) 一般県営住宅への移行について				
概要	<p>岡部団地は、一般県営住宅と特別県営住宅が隣接している。それぞれの直近</p>				

	<p>空室率は令和6年3月末時点で、一般県営住宅が36室中7室で19.4%、特別県営住宅が15室中11室で73.3%となっており大きな差が見られる。建設年度及び一室あたりの住戸専有面積は、一般県営住宅が昭和60年、53㎡～63㎡であるのに対して、特別県営住宅が平成元年、59㎡～70㎡となっており、特別県営住宅の方が築年数が浅く、間取りも広いうえ、外観にも違いが見られる。</p> <p>しかしながら、それぞれの部屋を視察した結果、住宅設備等には一般県営住宅と特別県営住宅とで、家賃差を埋めるだけの差は見られず、特別県営住宅の空室率が高い要因の一つになっている可能性がある。</p> <p>今後も稼働率が大きく乖離する状況が継続する場合には、特別県営住宅について一般県営住宅への移行も検討すべきと考えられる。</p>
--	--

【意見】

番号	32	頁	66	管轄	県北建設事務所
表題	(蓬莱団地) 共有スペースの個人利用について				
概要	<p>現地視察の際、階段下を物置として利用している箇所が散見された。</p> <p>県営住宅入居のしおりでは、「通行や避難時に支障となるので、共有スペースに私物を一切置かない」よう入居者に案内しており、入居者間の公平性の観点からも、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。</p>				

【意見】

番号	33	頁	67	管轄	県北建設事務所
表題	(野田町団地) 共有スペースの個人利用について				
概要	<p>現地視察の際、共有スペースを物置として利用している箇所が見られた。</p> <p>県営住宅入居のしおりでは、「通行や避難時に支障となるので、共有スペースに私物を一切置かない」よう入居者に案内しており、上記のような利用状況は入居者間の公平性の観点から問題がある。また、当該スペースは螺旋状の階段の一部となっており、災害発生時に避難の障害となる可能性もあることから、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。</p>				

【意見】

番号	34	頁	67	管轄	県北建設事務所
表題	(野田町団地) 粗大ごみ等の管理について				
概要	<p>現地視察の際、投棄されたと見られる粗大ごみが確認された。</p> <p>空き住戸維持管理業務の実施にあたっては、団地敷地内に投棄された粗大ごみ等の有無を確認し、適時に対応していくことが望ましい。</p>				

【意見】

番号	35	頁	68	管轄	県北建設事務所
表題	(野田町団地) 残置物について				
概要	<p>県営住宅入居のしおりでは、退去時に残置物がないよう案内をしているが、現地視察した部屋において複数の残置物が見られた。</p> <p>残置物の処理を自治体で実施する場合、本来退去者が負担すべきコストを自治体が負担することとなり、入居者間の公平性を害することから、退去時の残置物の確認は徹底することが望ましい。</p>				

【意見】

番号	36	頁	69	管轄	県北建設事務所
表題	(野田団地) 野田町団地の経年劣化と今後の運営方針について				
概要	<p>野田町団地は昭和34年に建設されたスターハウス(昭和30年代を中心に建設されたY字型の住棟)であり、1フロア3戸の部屋を有し、建物の中央に三角形の階段室を設置した構造となっている。現存するスターハウスは全国的に見ても数が少なく、県は令和3年に検討を重ねた結果、建築構造として希少価値が高く、建物を破壊することによる損失が大きいことから、今後も維持管理することとしている。直近の入居状況は令和6年3月末時点で全24室中10室となっており、残りの14室は政策空家となっていることから、新規での入居者の募集は現状行われていない。また、現在の入居者に対して退去・移転は求めているとのことである。</p> <p>しかしながら、建物の経年劣化は著しく、維持管理には今後相当のコストが発生することが予想される。建築構造の希少性を勘案し、建物を維持管理していく方針とした県の判断には一定の合理性があると考えられるものの、現在の入居者の入居を継続する場合、給排水設備等を維持する必要があるうえ、建物を観光資源化することも難しくなることから、退去や移転を求めていることには経済性の観点から疑問が残る。</p> <p>入居者の退去・移転については再度方針を検討することが望ましい。</p>				

【指摘事項】

番号	37	頁	71	管轄	県中建設事務所
表題	(柴宮団地) 緑地・公園の管理等について				
概要	<p>業務仕様書によれば、高木・中木の剪定、寄木の刈込、木及び生垣支柱の撤去は指定管理者の業務となっている。一方、県営住宅入居のしおりによると、低木及び草むしり等は居住者に依頼している。</p> <p>現地視察した結果、一部団地の緑地、公園が草むら化しており、低木も中木・</p>				

	<p>高木になっている場所が散見された。現状の居住者には高齢者や障害者も多く、もはや低木ではなくなり草むら化している公園等を居住者が独自で刈り取ることは困難であると思われる。所有者である県は、これらの管理を指定管理の業務に含める等早急な対応が必要である。また、入居のしおりによれば、公園等の砂場の砂の入換えも居住者が行うとあるが、少子高齢化の中、居住者の管理とするのは現実的ではなく、所有者である県は現実にあった対応をとるべきである。居住者の現状・負担を考え、緑地・公園の縮小も検討するべきである。</p>
--	---

【意見】

番号	38	頁	72	管轄	県中建設事務所
表題	(柴宮団地) 粗大ごみ等の管理について				
概要	<p>県営住宅等(県中・県南地区)管理業務概要では、「県営住宅等及び共同施設(児童公園、広場緑地、集会場、駐車場等)の維持管理が的確に行われるよう県営住宅管理人及び居住者に適切な指導を行う」とある。</p> <p>しかしながら、視察した際、一部団地において、農機具、粗大ごみ等の放置が見られた。指定管理者は口頭等で管理組合等に指導しているとのことであるが、経緯について文章に残し最終的な確認までするべきである。</p>				

【意見】

番号	39	頁	73	管轄	県中建設事務所
表題	(芦田塚団地) 粗大ごみ等の管理について				
概要	<p>県営住宅等(県中・県南地区)管理業務概要では、「県営住宅等及び共同施設(児童公園、広場緑地、集会場、駐車場等)の維持管理が的確に行われるよう県営住宅管理人及び居住者に適切な指導を行う」とある。</p> <p>しかしながら、視察した際一部団地において、放置自転車、粗大ごみ等の放置が見られた。指定管理者は口頭等で管理組合等に指導しているとのことであるが、経緯について文章に残し最終的な確認までするべきである。</p>				

【意見】

番号	40	頁	74	管轄	会津若松建設事務所
表題	(青木団地) 共有スペースの個人利用について				
概要	<p><青木団地 41 棟></p> <p>共用部分には除雪道具等が無造作に置かれている箇所や、1階のベランダの下にタイヤが積まれている箇所があった。入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、</p>				

	<p>入居者に注意しており、また、福島県県営住宅等（会津地区）の管理に関する基本協定書第3条第2項には指定管理者は、管理物件を善良な管理者の注意をもって管理し、当該管理業務に使用しなければならないと記載されている。指定管理者は、住民が共用部分に私的に利用するものを放置することは控えるように指導すべきである。</p>
--	--

【意見】

番号	41	頁	75	管轄	会津若松建設事務所
表題	(青木団地) 元々浴室で改築して物置になった部屋について				
概要	<p><青木団地 41 棟></p> <p>改築し4階、5階は、元々独立した同一フロアの2部屋を1部屋のメゾネットタイプとしている。元々風呂があったところは物置部屋となり、壁には結露防止剤が吹きかけられており、衛生的とはいえない。</p> <p>当該部屋は政策空き家であり、直ちに入居者を募集することはないが、壁に吹きかけられているのが結露防止剤である旨や、健康に害がないのであれば部屋に入った人が不安にならないように、その旨を書面で掲げるなどして、説明すべきであると考え。</p>				

【意見】

番号	42	頁	76	管轄	会津若松建設事務所
表題	(住吉町団地) 無断の増築について				
概要	<p>平屋建ての県営住宅の一部は入居者が無断で増築したとのことである。担当者が担当になったときにはすでに増築されていたとのことである。</p> <p>県営住宅を無断で増築するのは通常では考えられないことであり、このような行為を看過すると、他の住民も同じことをするおそれがある。最近の増築ではない場合であっても無断で増築した部分は撤去すべきである。</p>				

【意見】

番号	43	頁	77	管轄	いわき建設事務所
表題	(叶田団地) 共有スペースの個人利用について				
概要	<p>自転車は駐輪場に置くこととなっているが、数棟の1階の階段下のスペースに自転車が置かれていた。</p> <p>入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意しており、また、駐車禁止のコーンを設置して注意喚起しているが、指定管理者においては、巡回の際に共用スペースに私物が置かれている場合には、入居者に適時に対応するよう</p>				

	促す必要がある。
--	----------

【意見】

番号	44	頁	78	管轄	いわき建設事務所
表題	(比良団地) 施設の経年劣化について				
概要	<p>団地内に設置している速度制限の標識が錆で識別困難な状況にあった。また、団地内に敷設されている白い柵が錆びている状況が散見された。</p> <p>建物本体でないことから、修繕の予算に限られる中で補修の優先度が低くなるものと考えられるが、錆により劣化が進み、また、景観の悪化にもつながると考えられることから、適切に補修を行うことが望まれる。</p>				

【意見】

番号	45	頁	78	管轄	いわき建設事務所
表題	(北好間団地) 共有スペースの個人利用について				
概要	<p>2号棟のトランクルームの横に入居者の私物が置かれたままとっていた。</p> <p>入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意はしているが、指定管理者においては、巡回の際に共用スペースに私物が置かれている場合には、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。</p>				

第7 指定管理

【意見】

番号	46	頁	97	管轄
表題	家賃徴収に関するインセンティブについて			
概要	<p>家賃徴収に対するインセンティブについて、目標徴収率は「過去5年間で一番高い実績徴収率」としており、協定期間満了に伴う指定管理者の変更の有無に関わらず、直前の協定期間を含めた過去5年間の実績値を用いて目標徴収率を設定している。</p> <p>上記のような目標徴収率の設定の仕方である場合、仮に直前年度で何らかの理由でイレギュラーな高い徴収率が実現している場合、その後5年間の目標徴収率が高すぎる目標として設定されるためインセンティブは見込めないことになる。</p> <p>継続的に指定管理者に家賃徴収を行う動機づけを行うためには、現在の目標徴収率の設定の仕方に加え、ある程度高い一定の徴収率を達成した場合もインセンティブの支給要件に該当するような制度設計が有効と考えられる。</p> <p>募集要項の中にも、「また、目標徴収率の考え方は必ずしも固定ではなく、今後、随時見直すこともあります。」との記載もあることから、インセンティブが効果的に機能して継続的に徴収率が向上するよう、目標徴収率の設計の仕方を検討されたい。</p>			

第8 債権管理

2 債権の法的性質等

【意見】

番号	47	頁	101	管轄
表題	連帯保証人について			
概要	<p>従前、連帯保証人が要る場合は、入居者本人が払わなくても、連帯保証人に請求、連帯保証人から債務者本人を諭してもらうことで滞納家賃を支払う可能性があった。また、退去時の残置物があり退去が遅れることによって滞納家賃が積み増される案件でも、滞納家賃の増加を嫌う連帯保証人が積極的に残置物の整理に協力し、退去処理が進むことがあった。</p> <p>入居時に連帯保証人を一律不要とするのではなく、入居後、滞納が生じている者に対しては、例えば、同居の親族が別居するとき（県営住宅で育った子が、独立する際）などに連帯保証人になるよう促すなど、連帯保証人を徴求できる余地を残すべきである。</p>			

4 家賃滞納者の状況

【意見】

番号	48	頁	110	管轄
表題	収入申告書類の未提出による家賃増額の適用について			
概要	<p>家賃の増額になった入居者には、無職かつ病気通院中の者などもおり、家賃の増額を求めることが明らかに酷であるとみられる者もいる。現在の運用では、そのような者に対しても増額の家賃を請求し、結果として家賃を払うあても気力もないため、滞留債権が生じやすくなっている。管理する県にとっては事務処理の手間であるし、入居者の本人や連帯保証人にとっても債務が積み重なり不幸である。</p> <p>収入申告書類の未提出による家賃の増額は、その未提出の理由によっては3か月程度の適用で留めるなど上限を設け、増額家賃が継続的に適用されないような運用に改善されたい。</p>			

【意見】

番号	49	頁	110	管轄
表題	債務者に対する連絡方法について			
概要	<p>近年は携帯電話のショートメールなど通信手段が発達し、その利用する者と利用をしない者（携帯電話を持たない者）と比較すると、連絡を受ける頻度に各段の違いがある。すなわち、携帯電話を持っていない者に対しては、月に一度の督促状や催告書を送る等をするだけで心理的圧迫はすくないが、携帯電話</p>			

	<p>のショートメールやLINEメッセージでは頻繁に連絡でき、夜間や寝起き後などでも目に入ることにもなり得るため、その圧迫は、大変重いと感じる者もあると思われる。</p> <p>また、ショートメールやLINEメッセージはパソコンメールと異なり、CCで上長などを入れることができず、担当者と入居者の1対1でのやり取りになるため、監督の目が届きにくいという問題点もある。</p> <p>このような点を鑑みると携帯電話のショートメールなどを使う連絡の方法は、一定の制限を設け、担当者の個別の判断で行わないようすることや、上長も閲覧可能なパソコンメールに統一するといったルールを設けるべきである。</p>
--	--

【意見】

番号	50	頁	111	管轄
表題	債務者本人の意思等の確認について			
概要	<p>債務者本人の意思が明確に確認できない事案（とりわけ、債務者本人が高齢であったり心身が不自由であったりする事案）では、債務者本人の意思として返済の誓約をしているかどうか疑わしい可能性がある。</p> <p>そのため、家族が伝えてきた誓約を安易に受け入れるのではなく、本人の意思や状況を可能な限り確認し、その状況（例えば、認知症を患っている等）に応じて、滞納家賃の管理に関する事務処理要領第9条のG分類として「徴収停止の措置」同要領（第10条）を取ることや、一方、逆に年金など本人に収入があるのであれば民事調停などの手段をとることを検討すべきである。</p> <p>安易に同居の家族による極めて少額の分納誓約を受け入れていると、債権管理が数十年に及んでしまい、事務処理上の手間があると考える。</p>			

【意見】

番号	51	頁	111	管轄
表題	徴収停止の措置実施の検討について			
概要	<p>債務者が県営住宅を退去した後に、未だ家賃などの支払が残っているものの、行方不明になっているケースはよくあり、県外に居を移した者に対する滞納家賃の回収が難しいことは明らかであるので、連帯保証人がいるケースではその者に対して請求するなどの手段をとっているが、連帯保証人がすでに亡くなっているケースもありさらに回収が困難である。</p> <p>このようなケースでは、県は、債権が時効になる5年を目途に調査を継続している。調査の過程によっては、債務者の実家などに（本人に届いているかどうか不明の）催告書を送り続けざるを得ない。</p> <p>この点、分類基準Gに従い、地方自治法施行令第171条の5の規定に基づく</p>			

	<p>「徴収停止の措置」を行うことも検討するべきであり、滞納家賃の管理に関する事務処理要領でもそれが求められている。しかし、現状ではこの措置を利用することは皆無とのことである。</p> <p>「徴収停止の措置」になれば県としては事務を行わずに済む。また地方税法では執行停止の後3年で債権消滅（地方税法 15 条の 7 第 4 項参照）も可能である。他の自治体によっては、独自の条例により3年より短い期間で私債権を放棄可能としているところもあるようである。</p> <p>債権回収とは逆の観点であるが、長期間の債権管理を止め事務負担を軽減するためにも適時に債権を消滅させる方向での改善を図ることがあってもよいと思う。</p>
--	---

【意見】

番号	52	頁	112	管轄
表題	保証債務の時効完成の援用について			
概要	<p>主債務者が行方不明になったなどの場合に、保証人が長期に渡って分割弁済を続けているケースは多くみられるが、債権者が主債務者と没交渉になると、主債務について時効期間の経過により時効が完成することになる。</p> <p>主債務につき時効が完成すると、保証人が保証債務を承認、弁済し続けたとしても保証人が主債務の時効の完成を援用できるため、主債務も保証債務も消滅する。</p> <p>本案件は、主債務が時効消滅したあとも、保証人が保証債務を支払い続けていたため、県も債権管理を続けていたという案件である。保証人が主債務の時効の完成を援用可能であったと考えられるため、それを促せばより早く消滅させることができ、ケースに応じては、そのようにすることで債権管理の手間も省けたと思う。</p> <p>このような滞留債権は県内の全事務所であれば他にもあると考えられるため、古い債権の管理を継続するのではなく、適時、処理するべきである。</p>			