

第4 市営住宅及び住宅関連政策

1 社会資本と住宅

(1)戦後の住宅政策

1)背景となる社会情勢

終戦直後の大都市の多くは焼け野原となり、山野を含め、国土は荒廃し、建材も資金もない状況であった。

このような中で大陸からの引揚げ者や焼け出された人々が建てたバラック小屋が密集する地域など、雑然とした地域も出現した。

戦後の住宅政策は、このような状況下で、全国 420 万戸と計算された住宅不足に対応することを求められたことから始まった。

2)施策

a 建設資金の供給

昭和 25 年 住宅金融公庫設立

対象は自己の住宅を建設する個人

民間金融機関は産業振興に資金を注力せざるを得ず、一つ一つの融資が企業に比べ低額で、担保力も弱い個人に対し、長期かつ低利の住宅金融を担うものとして設立された。

b 公営住宅の供給

昭和 26 年 公営住宅法

対象 住宅困窮者

自己の住宅を建設することが困難な低額所得者に、低額で入居できる住宅を供給した

(2) 高度成長期の住宅政策

1) 背景となる社会情勢

戦後の復興期を経て、朝鮮戦争特需などを契機に日本経済が著しい成長をする中で、都市部に生産能力が集中し、人口も大移動した。生活スタイルも変化し、核家族化がさらに都市部での住宅不足を深刻化させた。

2)施策

c住宅自体の供給

昭和 30 年 日本住宅公団設立

前記 a、b の施策に加え、自治体の行政区域を超えて、効率的に勤労者のための住宅供給を直接行う組織として設立された。

d住宅計画

昭和 41 年 住宅建設計画法

以上 a~c は住宅政策実施の手段であるが、住宅政策自体は、国土全体を考えた国土基本計画の中で各種社会資本整備計画が策定され、その住宅関連部分として住宅建設 5 ヵ年計画が策定される。住宅建設計画法は 5 ヵ年計画推進のための枠組みを定めたものである。

(3)政策の変遷

1)高度成長の終焉

昭和 48 年には、全都道府県で 1 世帯 1 住宅が達成された。住宅は巨大な市場であり、ハウスメーカーや集合住宅供給業者など、民間企業も大きく成長している。

数の上での供給不足は克服されたので、政策も面積・安全性などの質の向上へとシフトした。

2)社会の複雑化

高齢化や生活スタイルの多様化により、住宅需要も変化し、住宅困窮者も低所得者のほかに高齢者・母子世帯・DV 被害者・罹災者など、具体的に細分化され、想定される。

(4)バブル期から現在まで

1)土地の高騰・暴落

過剰流動性を背景に、実態を大きく上回る大都市主導型で土地が高騰し、日銀の金融引き締めを契機にこれが急速に収縮し、土地・株式の資産価格の暴落と金融不安から日本は長期間の不況を迎えた。この間、公共部門は不況期を含め支出を増大し続けた。

2)住宅政策

住宅政策は、この間、特に変化はなく、住宅インフラ全体に占めるウエイトは徐々に低くなってゆく。

3)特殊法人改革

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

これを受け、それぞれ業務を整理しつつ、都市基盤整備公団は独立行政法人都市再生機構に、住宅金融公庫は独立行政法人住宅金融支援機構へと組織変更された。

(5)社会資本としての住宅

以上のように、住宅についても、他の社会資本同様、国土計画に基づき、計画的に地方まで整備するという政策がとられてきた。しかし、他の社会資本と異なり、住宅は基本的に私有財産であり、住宅用地を含め、市場を通して取引される。

一方、数を重視して供給された経緯や文化・気候など、要因は多様であるが、現況では日本の住宅の寿命は他国に比べ極端に短い。環境対策や都市景観が重視されてきていることなどから、住宅も社会資本の一部と考えた施策が必要と考えられ始めている。

(6)公営住宅

このように、資金源としての住宅金融公庫及びハード供給源としての住宅公団はいずれも所定の役割を終了し、民営化されている。

3 本柱の一つである公営住宅だけが、住宅困窮者への供給という市場外の目的があることから残されている。

公営住宅は、住宅政策の一環ではあるが、「市場の失敗」を補完する福祉政策と考えるべきで、それを超えた場合「政府の失敗」の典型ともなりうる。

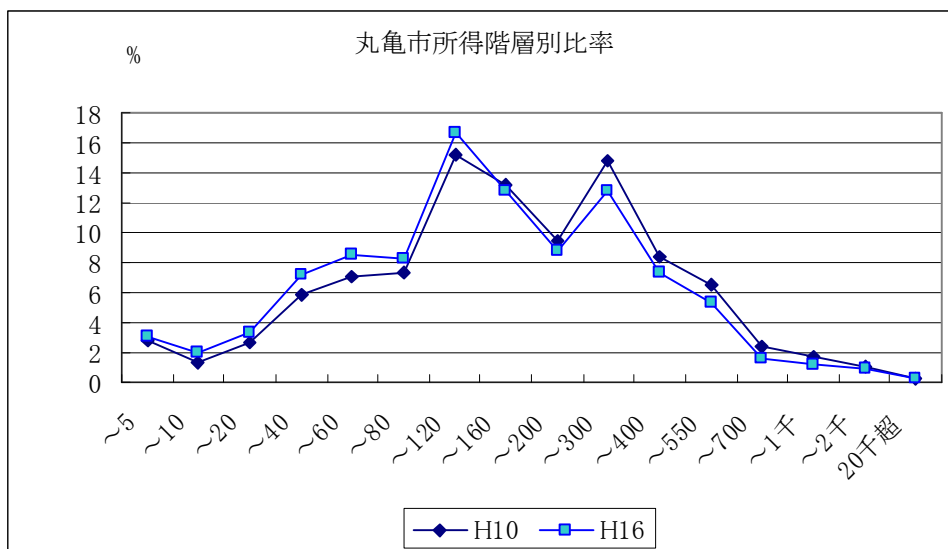
格差社会の到来がしきりに言われるように、統計上日本は米国について貧富の差が大きい国となっており、貧困層の増大は住宅困窮者も増加していることを意味する。

そして、日本で所得格差が増すことは、地方都市では、市民内で所得格差が広がるのではなく、低所得市民の増加という形で現れやすい。

丸亀市地方税課税データによる、課税標準額ごと納税義務者数の平成10年～17年度推移は次のとおり。

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
～5	947	732	796	875	845	841	964	1,188
～10	468	430	467	562	521	559	624	715
～20	884	932	1,035	952	1,048	1,137	1,081	1,555
～40	1,956	2,018	2,018	2,106	2,031	2,143	2,298	3,120
～60	2,378	2,526	2,572	2,723	2,644	2,650	2,727	3,738
～80	2,463	2,533	2,577	2,452	2,657	2,678	2,624	3,658
～120	5,109	5,114	5,155	5,206	5,144	5,056	5,302	7,360
～160	4,449	4,470	4,411	4,274	4,090	4,109	4,081	5,799
～200	3,178	3,128	3,070	2,957	2,949	2,773	2,815	3,955
～300	4,985	4,741	4,583	4,537	4,413	4,228	4,099	5,893
～400	2,812	2,714	2,599	2,581	2,575	2,377	2,337	3,355
～550	2,193	2,151	2,042	2,015	1,990	1,867	1,709	2,432
～700	822	839	786	695	695	624	515	717
～1,000	565	519	480	444	433	417	378	507
～2,000	367	369	338	343	335	317	300	333
2,000超	96	81	95	89	86	77	84	103
合計	33,672	33,297	33,024	32,811	32,456	31,853	31,938	44,428

平成17年は、合併により課税所得者人口も増加しているのので、平成10年と16年の比率を比較すると次のようになる。



明らかに 200 万円までの比率が増加し、200 万円超の比率が減少している。

これらは、所得税制の影響を受けるが、10 年と 16 年との間では大きな改正もないことから、低所得者層が増加していると考えられる。(ただし、平成 16 年の台風・高潮災害関連の控除が増加した可能性はある。)

平成 19 年に入り、米国経済を脅かしたものは「サブプライムローン」と呼ばれる低所得者への融資の失敗であり、さらにその影響は全世界に波及している。

理性的に考えれば、右肩上がりに不動産価格が上昇する前提の融資が破綻するのは当然であり、何らかの規制が必要であったかと思われる。

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

このような中で、住宅困窮者対策という福祉政策でありながら、国土交通省(旧建設省)の補助金を受けつつ、住宅インフラ整備の一環として建設され、各自治体で福祉部門ではなく、土木部門で運営され、また部門間の連絡も一般的には十分に行われず、それぞれに施策を実施していることも、そもそもの公営住宅の性格をあいまいにしている可能性がある。

(7)主な関連法規

公営住宅法及びその関連法規

建築基準法

借地借家法

(8)公営住宅の問題

1)対象は適正か。

①入居資格と入居者

ほとんどの公営住宅は国庫補助を受けて建設されており、公営住宅法等に定められた所得基準以下の世帯を住宅困窮者と考えている。(詳細は入居資格の項を参照のこと。)

このため、丸亀市で見ると、納税義務者の半分以上が住宅困窮者に位置づけられるという現状になっており、国の規定にのみ沿って入居者を選定した場合、必ずしも住宅困窮者に対する供給とはならない。

②居住期間の長期化

低所得者に対して賃貸住宅を市場よりも低廉な価格で提供してきたため、入居者の住宅取得意欲を低下させ、居住年数は長期化し、収入が増加しても居住し続ける住人も増えていることが公営住宅の問題とされている。

③公平性の検討

ここで特に丸亀市での市営住宅入居者と他の市民の間の長期的な公平性について考える。市営住宅の入居倍率は継続して高く、ここへの居住は特典性を持つことは確かであるが、結果として、公営住宅に居住を続けることが有利であったかどうか。

インフレ期＝戦後からバブル期までは、住宅を購入した資金負担よりも資産価値の上昇が大きく、結果的に公営住宅入居者に対する不公平感を感じる市民があるとして、市場価格で賃貸住宅に住み続けた世帯に限られていたと思われる。この時期は基本的に、一貫して持ち家志向が強く、丸亀市のような地方都市では特に、住宅購入・建設への意欲が高いため、公営住宅入居者と非入居者である市民との間で、不公平感は問題となりにくい。

しかし、バブル崩壊後、資産価値は下がり続けてきた。最近持ち直したものの、住宅部分の減耗を補うほどの地

価の上昇は見込めず、持つよりも借りることを選択する人が増えるなど、日本人の居住スタイルも多様化している。このような背景の下では、公営住宅に安価な価格で長期間住み続ける入居者の優位性が高くなる。

何らかの理由で、憲法に定める「健康で文化的な生活」を過ごせる住宅を市場から調達できない本来の住宅困窮者に対する住宅供給に限られていなければ、公営住宅に入居していない、他の市民との公平性は保てない。

2) 公営住宅法以外の制約

公営住宅は一旦建設してしまうと一定の戸数を運営しなければ、建設時に受給した補助金の返還を求められる（「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」というハード面での制約と、借地借家法の適用を受けるため、政策目的を外れてしまった入居者でも、退去させることが困難であるというソフト面での制約が公営住宅の本来あるべき運営の実施を難しくしている。

しかし少なくとも、入居者は民営賃貸住宅に居住する以上に居住に対する自由度が高く、家賃以外の負担が少ないということがあってはならない。

3) 国による定め

- ・全国一律の収入基準のため、地域の住宅事情に応じた供給が行われなかった。
- ・法定限度額家賃制度の下で、既存の公営住宅の家賃変更が適切に行われなかったり、著しく低く抑えられることがある。

というような、地域の状況に合わせられない制度になっており、家賃等の改定や公営住宅の処分に国土交通大臣の承認等の手続きが必要であり、制度・手続き全ての点について国が関与する制度になっていることが問題とされた。

4) 平成 8 年度改正

これらの問題点を踏まえ、小泉改革の理念のもと、平成 8 年度に住宅法が大幅に改正された。これは、高齢化に対応するとともに、需用を捉えた、地方のニーズに合った運営が可能となるように見直されており、具体的には

- ・高齢者世帯等の入居資格の弾力化
- ・適正負担を目指した家賃制度の改正
- ・福祉施設併設の推進
- ・直接建設以外の借り上げ・買取方式の導入と公営住宅の種区分の廃止等による既存ストック有効活用促進
- ・入居資格・家賃等について地方裁量幅を認める

という内容である。

しかし、大幅な裁量は認められず、耐用年数が未到来の公営住宅は、建替え以外の廃止は困難である。福祉施設への転用は認められているが、公営住宅は家賃が安く設定されているので、対象者が真に住宅に困窮している世帯に限られていなければ、公募すれば必ず一定率以上の申込がある。国が住宅困窮者と位置づける住民がいる限り、実際の転用は困難である。

(9) 平成 21 年度から実施される改正

平成 21 年 4 月から、本来の福祉政策に合致する運用が可能となる改正が行われる。

・必須

入居収入基準をわずかでもオーバーすれば民間なみ家賃に値上げする。(経過措置あり。)

・自治体の裁量で実施可能

家賃の決定に裁量が拡大。

家賃を現在よりも高く、又は安く出来ることとなるほか、家族が転居や死亡などで減った場合、一人当たりの居住面積が広がるため、利便性係数を高く設定し、家賃を値上げするような制度設計も可能となる。

(10) 監査の視点

以上のような経緯をふまえ、次の点に留意して監査を実施することとした。

- ・住宅は社会資本ではあるが、基本的には個人資産と位置づけられ、市営住宅は市場を補完する性質のものでなければならない。
- ・市営住宅の運営は対象を住宅困窮者に限定した福祉政策であり、インフラの整備ではない。

(11) 人権・同和政策と公営住宅

ところで、旧地域改善対策事業により建設された住宅は、平成 10 年から一般公営住宅との法的取扱いは統一されているが、もともと歴史的・社会的理由により生活環境等の安定向上が阻害されている地域に対する特別対策事業の一環として建設された側面が強い。このため、一般公営住宅とは異なる人権政策の目的を持つ。以下で人権・同和政策の意味、変遷について概略を示す。

1) 人権問題

日本国憲法により「自由権」「社会権」「法の下での平等」等の基本的人権を保障し、人権尊重社会の形成に努めてきたが、依然として同和問題をはじめ、女性、子ども、高齢者、障害者、外国人、HIV感染者、犯罪被害者などへの人権問題は残っており、さらに情報化に伴うインターネット上の人権侵害など新たな問題も生じている。

2) 国の同和対策

日本社会の歴史的発展の過程で形成された身分階層構造に基づく差別である同和問題への取り組みは、明治 4 年にいわゆる「解放令」が公布され、法律・制度上の身分差別はなくなったが、形式的なものにとどまり、第 2 次大戦後の民主改革とともに戦前にはない有利な条件をもたらした。特に、高度成長期に、他の社会問題と同様、部落問題もようやく大きな社会問題として認識されるようになり、昭和 40 年に、その後の同和対策に基礎となる「同和対策審議会答申」が、昭和 44 年には「同和対策事業特別措置法」(同対法)が施行された。

これらの政策は引き継がれ、昭和 57 年施行の「地域改善対策特別措置法」、昭和 62 年施行の「地域改善対策特定事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」(以下「地対財特法」と呼ぶ。)が平成 14 年 3 月末日失効するまで継続した。これ以後は、なお残された課題について、既存の一般対策に工夫を加えつつ対応することになった。

なお、一般対策施行後は、従来にも増して、政策を実施する行政自体が基本的人権の尊重という目標を見据えながら、地域の実情や事業の必要性の的確な把握に努め、真摯に施策を実施していくことが求められる。

3) 同和行政の中での公営住宅: 香川県の同和関連事業

香川県では、市町同和関連公営住宅事業に対し一定の補助を行ってきた。

平成 14 年度以降、同事業は廃止又は他事業に吸収される。事業内容と平成 18 年度の状況は次のとおり。

① 経過措置的に継続される事業

- ・改良住宅等改善事業(改良住宅ストック総合改善事業)

通常の維持保全では対応できなくなった改良住宅の規模増改造、住戸改善、環境改善、景観改善等の事業であり、災害復旧目的の住宅建設・補修・宅地の復旧を含む。

なお、改良住宅等改善事業は、不良住宅が密集すること等により、保安衛生等に関し危険又は有害な状況に

ある地区において、不良住宅を除却し、生活道路、児童遊園、集会所等を整備し、従前の入居者のための改良住宅を建設することにより、不良住宅の整備改善を図り健全で文化的な生活を営むことのできる住環境を促進することを目的としている。

しかし同和地区は不良住宅が密集した地域であっても、住宅改良事業の要件を満たさない地区がほとんどであったため、地域改善向け特別対策として小集落地区改良事業を創設し、同和地区における改良住宅の建設を促進した経緯がある。

・改良住宅等改善事業(建替事業・既設改善関連建設事業)(18 決算 34,557 千円(繰越 14,034 千円を含む。)・19 予算 45,723 千円)

老朽・狭小化した改良住宅等の建て替え事業。二戸一改善等の施行に伴う更新建設を含む。

② 終期が設定されている事業

・公営住宅ストック改善総合事業(18 決算 848 千円・19 予算 0)

既設公営住宅のうち、公営住宅ストック総合活用計画に基づき、継続して使用予定の住宅の質的向上、有効活用を図る施策。

・公営住宅整備事業等(18 決算 0 19 予算 0)

健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を設備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃借する。

2)香川県の公営住宅建替事業、既設改良住宅改善事業、既設公営住宅改善事業費推移

大規模な公営住宅の建設は昭和 62 年までにおおむね終了し、平成 11 年度以降、既設住宅改善事業が増加しており、建物の老朽化等により今後ますます増加する可能性がある。また、平成 13 年度末の地対財特法の失効後も、公営住宅建設事業が行われていた。

(12)監査の要点

市営住宅は、住宅困窮者に対する福祉政策を目的とする施設である、という認識を基本とする。

そのうえで、丸亀市の市営住宅に関する監査の要点は次のとおり。

- 1) 住宅セーフティネットとしての役割を果たすべく運営されているか。制度の本来の趣旨と運営が異なっていないか。
- 2) 他の福祉政策との整合性は保たれているか。
- 3) 市営住宅に居住している市民間、また、居住していない市民との間に不均衡・不公平は生じていないか
- 4) 施策が経済的・合理的に運営されているか。
- 5) 社会、経済、住民の変化に対応した運営が行われているか
- 6) 規則等に準じて運営されているか。
- 7) 規則自体が目的とそぐわなくなっているものはないか。
- 8) 旧地域改善対策事業による公営住宅については、施策が重複していないか。また他の住宅と比べ、不均衡・不公平が生じていないか。

以上の点から、具体的な検討事項としては、

- ・丸亀市の公営住宅が市民生活に占める位置はどのようなものか
- ・丸亀市の公営住宅にはどのような役割が期待されているか
- ・公営住宅の設置は目的に応じて行われたのか

- ・ 入居者はどのように選択されるのか
- ・ どのような住民が居住しているのか
- ・ 管理者である市と住民はそれぞれの責務を果たしているか

について、業務ごと、種類ごと、又は住宅ごとに調査を行うこととする。

2 公営住宅事業の概要

(1)公営住宅建設の変遷

1)戦後

戦災復興事業として、主として平屋一戸建てや長屋形式の住宅を供給していた。一戸建て住宅は払い下げも行われていた。

2)高度成長期

人口の都市部への大移動に伴い、都市部での供給が不足し、市場原理に任せると、中所得層以下の住宅確保が難しい状況であった。日本全体で、あらゆる手段で住宅供給を行う必要があり、公営住宅による安価な賃貸住宅の供給は市場の補完という意味を持っていた。

→昭和 48 年を境に、払い下げを前提としない高層住宅の供給が基本となった。

(2)財源

1)建設費

三位一体改革以前は、建設費の 50%が補助金として措置されていたが、平成 17 年度から、国庫補助は廃止され、代わりに地域住宅交付金制度が設けられた。この交付率は 45%と減額されているが、集会所・道路など利用者が共同で使用する施設も対象とされた点では、自治体の裁量を広くする制度になっている。

2)運営費

公営住宅運営費は一般財源から支出される。これに対し、公営住宅委託費、家賃補助部分が交付税の計算根拠のうち、「その他土木費」に算入される。

丸亀市の平成 19 年度の算入額のうち、家賃補助として算入された金額は 17,833 千円で、このほか職員給与なども算入されている。

交付税は、このようにして計算された合計額がそのまま交付されないこともあり、実際に住宅分として交付された金額は計算できない。

しかし、実際に負担した公営住宅費と交付税の金額とは連動しないことは他の事業と同様であり、事業を効率的に運営しなければ、市の財政負担は増加する。

(3)公営住宅の分類

1)事業の種類による分類

事業の手法により、公営住宅と改良住宅とに分類される。これらは根拠法規も異なる。

これらの事業は国の法規に基づき、国の補助金を受けて建設されたものを指すが、このほか、市が補助を受けず単独事業で建設し、市営住宅として運営されるものがある。

実際の事業にあたっては同じ団地に公営住宅、改良住宅、単独事業が混在していることもある。

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

2)供給対象による分類

公営住宅として供給されている中にも、目的等により特定の制限があるものがある。これを種別に分類すると次のようになる。

供給対象が限られている住宅

- ・母子世帯向け住宅
- ・高齢者世帯向け住宅
- ・障害者世帯向け住宅

原則として、これらの住宅も、高齢者・障害者世帯向けを含め、内部のバリアフリー化が行われているものの、構造自体が他の住宅と大きく異なるわけではなく、低額所得者の中でも、特定の住宅困窮者を対象とした枠とりの意味を持つ。

3)改良住宅と旧地域改善対策事業による住宅

住宅地区改良事業は、不良住宅が密集して保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区において、不良住宅を除却し、生活道路、児童遊園、集会所等を整備し、従前入居者のための改良住宅を建設することにより、不良住宅の整備改善を図り健全で文化的な生活を営むことのできる住環境を促進することを目的としている。

一方、同和地区は不良住宅が密集した地域であるものの、住宅地区改良事業の規模要件を満たさない地区がほとんどであったため、国では地域改善対策として小集落地区改良事業を創設し、同和地区における改良住宅の建設を促進してきたという経緯がある。

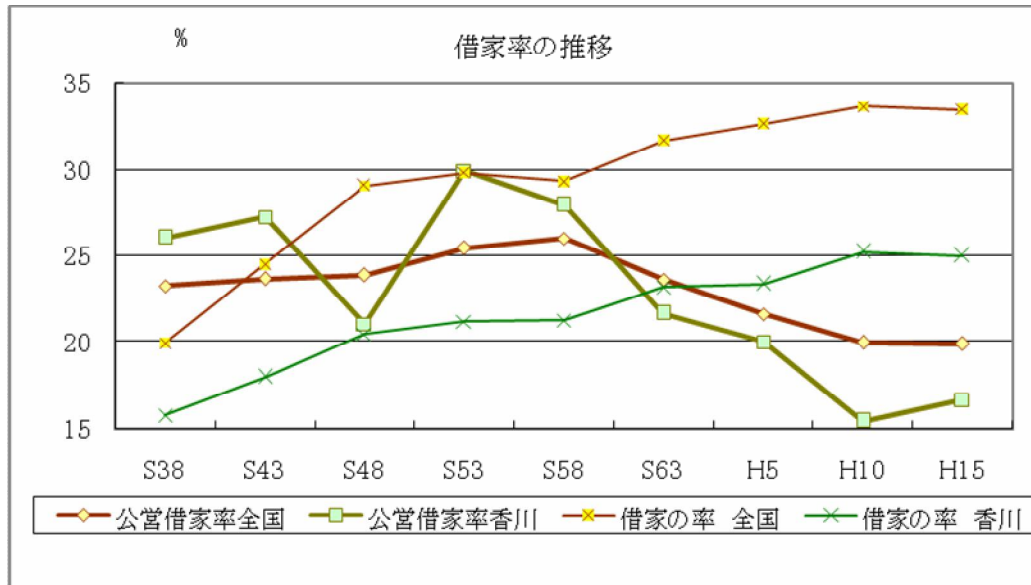
3 公営住宅と住宅

この項では、各種統計データから公営住宅の位置づけを探る。統計データには、香川県のものしか公表されていないものが多い。また、公表データが平成 17 年以前のものであるため、丸亀市のデータに関しても、旧丸亀市のものになる。

(1)公営住宅ウエイトの変遷

全国及び香川県の中での公営住宅ウエイトの推移を示す。

香川県でも、民間住宅供給が増えるにつれ、公営住宅のウエイトは低下している。



	全国				香川			
	公営借家数(千戸)	公営借家% ①	民営借家% ②	借家% ③	公営借家数(千戸)	公営借家% ①	民営借家% ②	借家% ③
S28	2,383			34.6	14.3			31.8
S33	3,847			22.1	30.8			16.4
S38	944	23.3	76.7	19.9	8.3	26.0	74.0	15.8
S43	1,403	23.7	76.3	24.5	10.7	27.3	72.7	17.9
S48	1,995	23.9	76.1	29.1	10.5	21.0	79.0	20.5
S53	2,442	25.4	74.6	29.8	17.2	29.9	70.1	21.2
S58	2,645	26.0	74.0	29.3	17.2	28.0	72.0	21.3
S63	2,799	23.6	76.4	31.7	15.2	21.7	78.3	23.2
H5	2,878	21.6	78.4	32.6	15.0	20.0	80.0	23.4
H10	2,951	20.0	80.0	33.6	13.5	15.4	84.6	25.2
H15	3,119	19.9	80.1	33.5	15.0	16.7	83.3	25.0

注)①②は賃借住宅に占める公営・公団と民営の比率のため、合計すると100%になる。

③は、借家世帯数が全体に占める比率。

昭和38年に公営借家数は減少しているが、昭和33年から38年の間に払い下げが行われたものと思われる。

(2)香川県下の公営住宅の現状

1)香川県地域別公営住宅戸数

	小豆	大川	高松	中讃	三豊	合計	備考
世帯数	13,536	33,693	186,449	102,444	44,902	381,024	H17.4.1 推計
県営住宅管理戸数	0	184	4,924	1,114	256	6,478	H17.10.1 現在
市町営住宅管理戸数	299	1,298	4,074	3,204	1,234	10,109	H17.3.31 現在
公共賃貸住宅管理戸数	299	1,482	8,998	4,318	1,490	16,587	
公営住宅比率	2.2	4.4	4.8	4.2	3.3	4.4	
市町営住宅比率	2.2	3.9	2.2	3.1	2.7	2.7	
市町営住宅対公営住宅比率	100.0	87.6	45.3	74.2	82.8	60.9	

(平成 15 年「住宅・土地統計調査報告」総務省統計局より)

公営住宅の比率は、県下では人口が集中している高松・中讃地区で高いが、大川地区でも高くなっている。大川地区・中讃地区・高松地区の順に市町の供給する公営住宅が多いと思われる。県は人口集中地区から供給したものとされ、中讃・大川地区では市町がそれぞれの政策に従い市・町営住宅を供給していることを示している。

三豊地区・小豆地区では賃貸住宅自体に対するニーズが少ないことも推測される。

2)丸亀市の公営住宅比率

丸亀市の公営住宅世帯比率は県下とほぼ同水準である。

	丸亀市		高松市		香川県市部	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
一般世帯	31,285	-	135,552	-	-	-
住宅に住む一般世帯	30,495	100.0	133,893	98.8	256,319	100.0
主 世 帯	30,141	98.8	132,356	97.6	253,576	98.9
持ち家	19,577	64.2	77,595	57.2	166,747	65.1
公営・都市機構・公社の借家	1,392	4.6	6,097	4.5	11,806	4.6
民営の借家	8,126	26.6	40,274	29.7	63,513	24.8
給与住宅	1,046	3.4	8,390	6.2	11,510	4.5
間 借 り	354	1.2	1,537	1.1	2,743	1.1
住宅以外に住む一般世帯	790	-	1,659	-	-	-

(平成 15 年「住宅・土地統計調査報告」総務省統計局より)

* 統計の数値は丸亀市の合併以前であり、旧丸亀市だけを対象としている。

(3)入居者の調査

平成 15 年「住宅需要実態調査結果報告」香川県 平成 17 年 3 月

1)居住継続の意向とその理由(中産地域)

	持家	公営住宅	民営賃貸住宅
世帯数	79,793	1,516	16,961
構成比	76.4	1.5	16.2
住み続けたい	65.5	36.3	11.7
できれば住み続けたい	17.0	31.6	11.3
できれば住替えたい	5.0	6.6	26.1
住替えたい	3.6	8.5	22.6
わからない	8.6	17.0	26.3
不明	0.3	0.0	2.2

このように、公営住宅に住み続けたいという割合は民営賃貸住宅よりも高くなっている。できれば住み続けたい、と加えると、6割に達する。一方、できれば住替えたい、住替えたいと答えた割合は少ない。

住替えない理由の調査結果は、香川県のものだけが公表されているので、それを示す。

	世帯数	構成比	現在の住まいに満足している	何とかしたいが資金がな くあきらめている	商売や勤務の都合で移転できない	住み慣れているので離れたくない	将来親、子、親戚のところに 移る又は相続を考えている	雇用や家計の先行きに不安を感じている	世帯人数が減る等、もう少し 少したてば状況が良くなりそう
合計	289,614	100.0	43.3	20.3	3.8	12.3	2.7	2.5	1.1
持家	230,485	79.6	49.4	18.7	1.7	13.6	1.3	2.2	1.3
一戸建・長屋建	224,990	77.7	49.9	18.3	1.7	13.6	1.3	2.2	1.4
共同住宅	5,495	1.9	29.5	32.3	0.0	13.9	1.5	2.9	0.0
借家	54,520	18.8	18.5	26.7	12.7	7.4	8.0	3.6	0.5
民営賃貸住宅	36,579	12.6	18.4	28.6	9.7	9.1	8.1	3.9	0.2
一戸建・長屋建	13,101	4.5	19.3	38.1	1.1	13.3	13.4	4.8	0.0
共同住宅	23,478	8.1	17.9	23.2	14.5	6.7	5.2	3.4	0.3
木造	1,346	0.5	26.1	44.7	17.5	0.0	0.0	0.0	0.0
非木造	22,132	7.6	17.4	21.9	14.3	7.1	5.5	3.6	0.3
公営住宅	8,878	3.1	25.5	34.2	3.7	5.7	5.6	4.2	0.0
公団公社等の賃貸住宅	1,930	0.7	5.4	28.3	9.2	5.6	14.0	0.0	0.0
給与住宅	7,133	2.5	13.5	7.6	40.2	1.2	8.5	2.4	2.6
他	4,609	1.6	29.8	25.4	4.4	8.8	11.4	0.0	0.0

これによると、何とかしたいが資金が不足する比率が民営賃貸住宅よりも高く、公営住宅の性格を考えると本来の姿に近い。それ以上の努力は各自の問題であり、アンケートの項目に「あきらめている」という記載があることは、公営住宅が低廉なので、住替えの意思を失いがちという公営住宅の問題として指摘されている点につながる。

一方、現在の住まいに満足している割合が民営賃貸住宅よりも高く、持屋共同住宅に近いことも、家賃が低廉であることも含め、総合的な判断であり、同様に気になる点である。

2)満足度

中讃地区の満足度を示す。

	世帯数	構成比	満足している	まあ満足している	多少不満がある	非常に不満がある
合計	104,410	100.0	9.0	64.5	23.6	2.1
持家	79,793	76.4	9.4	66.5	21.7	1.5
一戸建・長屋建	78,491	75.2	9.5	66.3	21.7	1.5
共同住宅	1,302	1.2	4.1	76.5	19.4	0.0
借家	22,544	21.6	8.1	56.5	30.5	4.4
民営賃貸住宅	16,961	16.2	8.0	54.4	32.0	4.9
一戸建・長屋建	5,111	4.9	7.1	49.4	37.3	5.3
共同住宅	11,850	11.3	8.3	56.6	29.7	4.7
木造	620	0.6	0.0	21.3	64.0	14.7
非木造	11,230	10.8	8.8	58.6	27.8	4.2
公営住宅	1,516	1.5	0.0	58.8	37.3	3.9
公団公社等の賃貸住	767	0.7	0.0	72.8	27.2	0.0
給与住宅	3,300	3.2	14.4	62.2	20.2	3.2
他	2,073	2.0	3.0	74.7	22.3	0.0

これも、家賃や維持費を含め総合的な判断結果であるが、公営住宅で満足している、という回答がゼロであることは目を引くが、まあ満足しているという比率は民営賃貸住宅よりも高い。多少不満がある、という率は木造の民営借家に比べ、他のどの住宅よりも高くなっているが、非常に不満がある比率は高くない。

いろいろな点で不満はあるが、家賃の水準を考えると妥当の範囲内であるということを示している。

3)家賃の生活への影響

この項目も、県のものだけが公表されている。

	世帯数	構成比	生活必需品を切り詰めるほど苦しい	贅沢できないが何とかやっていたる	贅沢を多少我慢している	家計に余り影響がない	不明
合計	171,848	100.0	9.3	55.1	20.0	11.6	4.1
持家	83,543	48.6	10.2	60.7	18.7	8.6	1.8
一戸建・長屋建	78,449	45.7	10.0	61.1	18.8	8.4	1.7
共同住宅	5,094	3.0	12.6	53.9	17.4	11.7	4.4
借家	81,996	47.7	8.8	50.6	21.7	14.1	4.8
民営賃貸住宅	56,609	32.9	11.0	51.7	23.4	8.8	5.0
一戸建・長屋建	18,699	10.9	15.8	54.2	20.3	5.2	4.5
共同住宅	37,910	22.1	8.7	50.5	24.9	10.6	5.3
木造	2,353	1.4	10.5	74.1	11.7	3.8	0.0
非木造	35,557	20.7	8.6	48.9	25.8	11.1	5.6
公営住宅	12,070	7.0	4.5	56.8	14.2	19.4	5.0
公団公社等の賃貸住	2,224	1.3	4.9	51.8	8.0	27.2	8.2
給与住宅	11,093	6.5	2.6	38.2	23.9	32.9	2.4
他	6,309	3.7	4.9	39.5	14.0	17.5	24.2

統計の項目により、回答者数が異なるものと思われ、総数がかなり減少している。

このように限定された情報ではあるが、生活必需品を切り詰めるほど苦しい、という回答は公営住宅入居者で給与住宅を除く他の全ての入居者よりも少なくなっていることは目を引く。

所得が低くなると、食費や居住費など、基礎的な生活費の割合が多くなるため、居住費が非常に割安である公営住宅の入居者の生活が相対的に楽になっていることが想像される結果である。持家を購入するために借入をした人のローン負担が大きくなっている可能性もある。

また、特に注意すべきは、「家計に余り影響がない」と答えた比率も給与住宅に次いで多いことである。

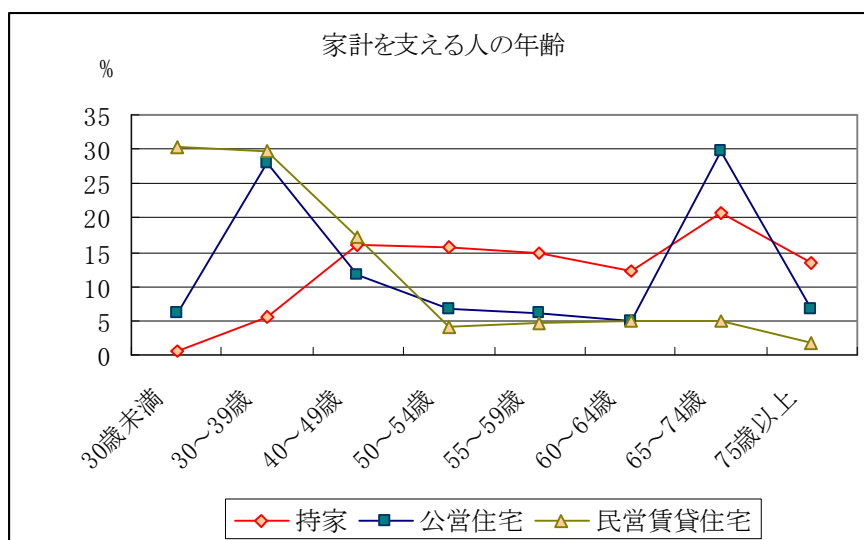
給与住宅は、企業が勤務の一部として必要に応じて供給するものであり、たとえ一般に比べ非常に優遇された内容のものであったとしても、少なくとも企業を退職する際には退去しなければならない。

これに比べ、家計にあまり影響がないと答えた公営住宅入居者は、住宅困窮者に対する政策の効果であるとも考えられる一方、本来は想定していない入居者がいる可能性もある。過去の時点での同様の調査は入手できなかったが、いつのころからこの割合が増加したのかは重要であり、徐々に高くなったのであれば、居住期間が長くなるとともに、本来退去すべき入居者が交代されず居住しているということになる。

4)所得水準・年齢層

中讃地区の所得水準と年齢層の比率だけを比較する。

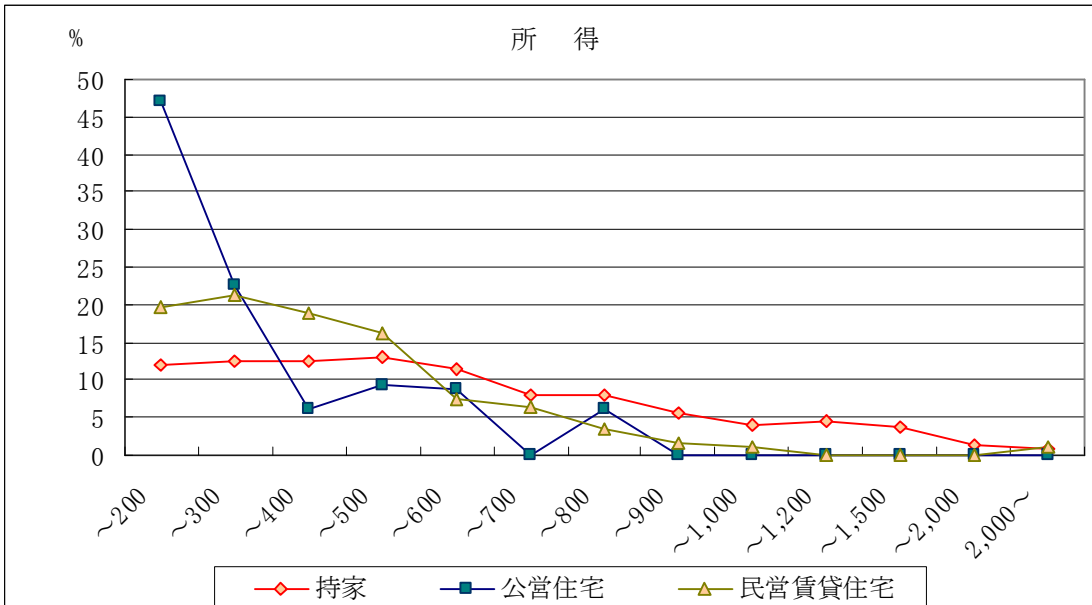
家計を支える人の年齢	所得額			持家			
	持家	公営住宅	民営賃貸住宅	持家	公営住宅	民営賃貸住宅	
世帯数	100	100	100	12.0	47.0	19.8	
構成比	0.1	0.1	0.1	12.5	22.6	21.3	
30歳未満	0.6	6.1	30.2	12.5	6.1	19.0	
30～39歳	5.5	27.9	29.8	13.1	9.3	16.4	
40～49歳	16.1	11.6	17.3	11.3	8.8	7.5	
50～54歳	15.7	6.6	4.1	7.8	0.0	6.5	
55～59歳	14.7	6.1	4.8	8.0	6.1	3.5	
60～64歳	12.4	5.1	4.9	5.7	0.0	1.6	
65～74歳	20.6	29.8	5.1	4.0	0.0	1.1	
75歳以上	13.3	6.7	1.9	4.4	0.0	0.0	
不明	1.1	0.0	1.9	1,200～1,500万円未満	3.8	0.0	0.0
				1,500～2,000万円未満	1.3	0.0	0.0
				2,000万円以上	0.8	0.0	1.0
				不明	2.6	0.0	2.4



民営賃貸住宅の入居者は、年齢層が高くなるにつれ減少し、持ち家に移行していると思われる。公営住宅の入居者も、30～65歳では同じ傾向を示しているが、65歳から74歳の比率が高くなっている。高齢者は、住宅困

窮者として単身でも入居できるなど入居条件が緩和されていることから、高齢になってからの入居が可能であること、入居者の居住年数が長期化し、それとともに高齢化したことが要因と思われる。

一方、30歳以下の若年層の入居が少ないことが目をひく。将来を担う世代が自宅を購入できるようになるまでの間居住できる住宅を供給することは重要であると思われるが、居住の長期化に伴い、新規の入居が難しいことが主要因と思われる。政策的には、後で見るように、現に子供がいる家庭には、所得要件が緩和されているものの、これから子供を生み育てる世帯は対象になりにくい。



所得階層による比率は、200万円以下の層では圧倒的に公営住宅入居者で割合が高くなっている。本来その層が主たる入居対象であることを考えると、民営賃貸住宅に同じ層の入居者が多数いることとの公平性が問題となる。

さらに公営住宅でも500万円を超える入居者が一定数いることは、公営住宅本来の政策目的に沿った運営が、何らかの理由で阻害されている又は行われていないことを示している。

(4)香川県の地域住宅計画(地域住宅交付金制度に基づく計画)

計画期間平成17年度~19年度(当年度)

香川県の状況を調査の上作成されたものであり、丸亀市の住宅計画もこれに拘束される面もあるので、内容を記載する。

1)地域の住宅政策の経緯及び現況

香川県は四国の北東部に位置し、北は瀬戸内海を挟んで瀬戸大橋で岡山県と結ばれ、東及び南は徳島県に、西は愛媛県に接している。人口約102万人、世帯数約37万世帯の地域であり、面積は1,876平方kmと全国で最も小さく、平地と産地はおおよそ相半ばしている。

香川県においても、住宅・住環境を取り巻く経済社会環境の変化は、全国と同様に早いペースで進んでおり、特に人口は、現在既に減少に転じ、高齢化率についても全国平均を大きく上回っている状況にある。さらに、農

村漁村部の過疎化や、都市部の中心市街地の空洞化など、地域活力の衰退が顕著に見られる地域も存在する。

平成 15 年住宅・土地統計調査によると、香川県の総住宅数は約 42 万 1 千戸、総世帯数は約 37 万世帯であり、総住宅数は総世帯数を約 5 万 1 千戸上回っており、安全性や居住性の面で低位な状況にあるため、非成長・成熟社会におけるストックの有効利用が住宅政策において重要になっている。

現在、公的賃貸住宅施策としては、主に、老朽化した住宅のストック改善等を行っており、民間住宅施策としては耐震化に関する啓発事業、住情報の提供などを行っている。

2)課題(市営住宅関連)

火災警報器の設置義務付けに対応

アスベスト対策

3)計画の目標

- ・公的賃貸住宅ストックの耐震化、バリアフリー化、設備改善等を推進し、セーフティネット機能の充実を図る
- ・民間住宅の耐震化・バリアフリー化の必要性を啓発し、安全でゆとりのある住まい、まちづくりを実現する。

(5)香川県県営住宅の運営

なお、香川県は人口・住宅の状況等県下の各種指標・状況と県営住宅の現況を分析した上で、平成 17 年度に県営住宅ストック計画を策定した。これは、供給されている 6,478 戸のうち、3 分の 1 にあたる 2,178 戸を削減する大規模な縮小計画であった。

実際には、耐用年数が経過したものなど、208 戸の削減計画に再編された。

外部委員も参加して公開審議のうえ策定された計画であるが、その変更過程は報道によると次のとおり。

・・・しかし、国の補助金を受けていない住宅と耐用年数を経過した 323 戸を除く 543 戸の廃止には国の承認が必要で、昨年 10 月、国土交通省が「財政難を理由とした廃止は認められない」などと難色を示していた。これに対し、県は「廃止対象は老朽化が著しく、多額の修繕費をかけての改修は難しい財政状況下では困難。廃止・削減しても他県なみの供給水準は確保できる。」などと説明し、理解を求めて来たが、協議は難航。入居者に具体的な移転時期や補償基準などを示せず、不安を解消できない状況になっていることから、「廃止は時間をかけて慎重に進めるのが適切」と判断した。

国土交通省への補助金の返還が問題となった様子はいかがえるが、交渉過程など、県民に公表されるべきであろう。

	計画時			再計画	
	戸数	減少	残る戸数	減少	残る戸数
高松市	4,900	1,604	3,296	106	4,794
丸亀市	333	192	141	102	231
丸亀城東	36	36	0	0	36
丸亀安達	126	0	126	0	126
丸亀塩屋	15	0	15	0	15
飯山	156	156	0	102	54
坂出市	122	0	122	0	122
善通寺市	60	0	60	0	60
観音寺市	256	220	36	0	256
さぬき市	184	0	184	0	184
直島町	24	0	24	0	24
宇多津町	498	162	336	0	498
多度津町	101	0	101	0	101
合計	6,478	2,178	4,300	208	6,270

丸亀市では平成 13 年に策定されて以来、ストック計画自体が更新策定されていないが、今まで掲載した統計数値と公営住宅の本来目的を考えあわせると、市営住宅に入居していない市民との公平性の観点からも、市営住宅の現況を広く市民に知らせることは重要であると考えられる。

4 丸亀市の公営住宅

(1)管理戸数等

1)市営住宅

丸亀市で平成 19 年 4 月 1 日現在市営住宅として管理されている住宅および駐車場は次のとおり。(建設年度順。なお、これ以降、市営住宅を一覧表示する場合、原則としてこの建設年度順を使用し、種別に分類する場合も分類ごとの表示はこの順序による。番号を付す場合も同様。)

団地名	管理戸数	駐車場	建設年度	構造	現状	種別	敷地面積(m ²)
1 本島住宅	3		S 28	木造	募集停止①	公営	502.00
2 二軒茶屋住宅	2	-	S 29	木造	住替勸奨	公営	2,375.55
3 土居団地	10	-	S 32	木造	住替勸奨	公営	2,595.69
4 山北団地	2	-	S 33	木造	住替勸奨	公営	4,794.27
5 上分団地	52	-	S 37-40	木造・簡平	募集停止①	公営	8,000.28
6 中津団地	24	-	S 41-42	簡平	住替勸奨	公営	4,687.40
7 新田団地	85	-	S 43-46	簡平	募集停止①	公営	11,010.54
8 城南荘	82	-	S 44-45	中耐	募集停止②	改良	2,359.18
9 原田団地	250	178	S 45-49	簡二		公営	24,469.57
10 本島団地	24	-	S 46-61	簡二		改良	4,999.31
11 川西団地	42	-	S 46-H1	簡二		公営・改良	7,255.02
12 富屋荘	25	-	S 46	中耐	募集停止②	改良	685.87
13 富士見町住宅	10	-	S 47	木造	募集停止①	その他	1,378.49
14 亀寿団地	20	-	S 47	中耐	募集停止②	公営	3,831.85
15 二軒茶屋団地	48	-	S 48-59	簡二		公営・改良	11,024.13
16 今津団地	176	124	S 49-55	中耐		公営	11,500.54
17 長友団地	53	-	S 50-51	簡二		公営	4,718.08
18 城南団地	32	-	S 52	中耐		公営	1,396.72
19 外浜団地	232	168	S 54-60	中耐		公営	15,769.59
20 旭ヶ丘団地	16	-	S 54-61			公営	5,366.43
21 十番丁団地	54	42	S 62-63	中耐		公営	6,049.02
22 平山ハイツ	16	16	S 63	中耐		その他	1,687.39
23 城東団地	40	40	H 2-3	中耐		公営	3,980.16
24 富士見団地	100	72	H 6-8	中耐		公営・特公賃	11,495.51
合計	1,398	640					151,932.59

注)表中の募集停止①②は停止理由が異なり、①は耐用年数の経過、②は耐震性に問題があるため停止されている。

富士見団地の種別は、主として一般公営住宅であるが、母子・身体障害者・高齢者・特定賃料公営住宅が含まれている。

2)用途廃止住宅

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

過去及び平成 19 年度に用途廃止された住宅又は廃止予定の住宅は次の通り。

団地名	建設年度		敷地面積(m ²)	土地評価額(千円)
垂水町住宅	s	46	405.55	-
翠山荘	s	28	1,793.19	交換済み
新翠山荘	s	29		
九番丁団地	S	28	489.00	33,888

(2)収支等

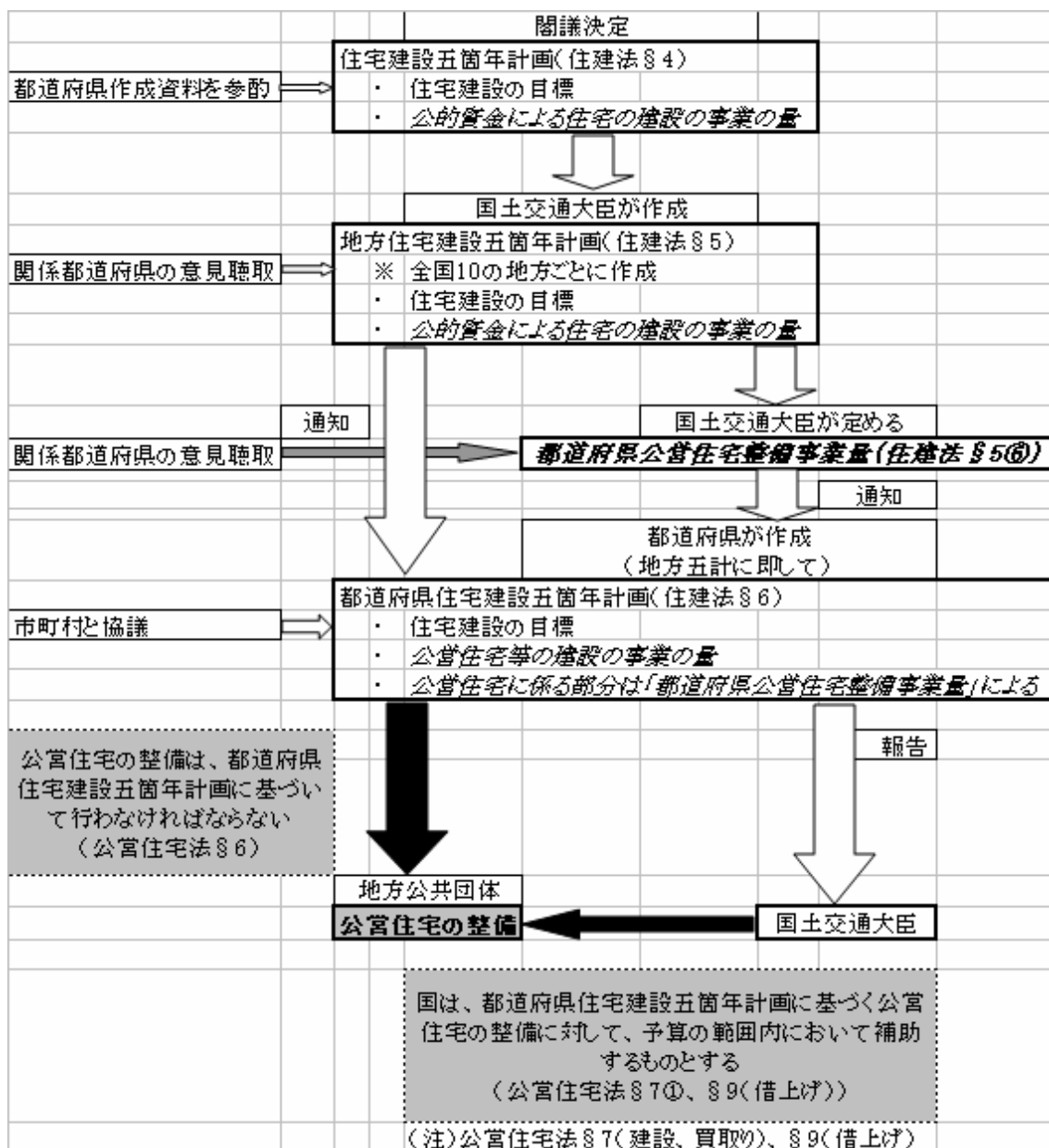
市の歳入歳出決算書に計上されている 17、18 年度市営住宅関連収支、19 年度予算は次のとおりで、継続して支出が使用料を超過している。住宅使用料が政策目的から市価で計算した 4 分の 1 程度に抑えられていることが主要因である。

また、本来は使用年度にわたり償却するべき建設費も支出に含まれているが、減価償却費・支払利息などは計上されず、収支のみを捉えた場合も、借入金の返済や利息支払額も別途把握されているわけではない。

	H17	H18	H19(予算)
土木使用料	240,103	230,722	229,907
住宅使用料	220,221	211,426	211,030
駐車場使用料	19,882	19,296	18,877
住宅管理費	287,434	231,172	273,280
人件費	72,628	68,688	61,912
需用費	56,126	43,529	47,387
委託料	24,041	21,059	28,477
工事請負費	118,499	90,112	125,940
使用料及び賃借料	10,938	2,125	2,145
その他	5,201	5,659	7,419

(3)ストック計画

もともと、公営住宅の供給は国土計画に基づき行われた経緯があり、国の計画にあわせて都道府県、市町村で 5 ヶ年計画が策定されてきた。その過程は次のようなものであった。



しかし、新規の公営住宅供給は減少しており、小泉改革によりこの枠組み自体がなくなり、丸亀市でも平成13年に策定された5か年計画以降、新しい計画の策定や更新、見直しは行われていない。このストック計画に従い、外壁修繕などを実施している。

社会情勢や合併による変化を受け、本来は、新たな計画の策定や内容の見直しの実施が望ましい。

5 家賃

(1)家賃の算定

公営住宅の家賃の算定方法は法令によって定められており、地域の条件の反映も限定される。一般の賃貸住宅のように需要・供給といった市場原理によって決まらない。

概要で記載したように、特に古い住宅は市場に比べ著しく低い設定となることなどが問題とされている。

(2)家賃の種類

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

A 本来入居者に課される家賃(法 16 条 1 項)

B 収入超過者に課される家賃(法 28 条 2 項)

C 高額所得者に課される家賃(法 29 条 5 項)

A 本来入居者とは「収入超過者以外の入居者」であり、B 収入超過者とは公営住宅施行令 8 条 1 項に規定する収入基準(一般世帯:月収 20 万円)を超える収入を有し、公営住宅に入居して 3 年を経過している入居者である。

また、C 高額所得者は公営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、最近 2 年間引き続き政令で定める基準(月収 39.7 万円)を超える高額の収入のある入居者とされている(法 29 条 1 項, 令 9 条 1 項)。

このように、公営住宅の家賃は、その経済的困窮度に応じて算定される。

本来入居者の家賃に比べて収入超過者及び高額所得者の家賃は高くなる。また、家賃計算自体も方法も異なる。

A 本来入居者、B 収入超過者はさらに細かく所得毎に賃料が変わるよう計算される。

(3)丸亀市の状況

1)丸亀市の各住宅「所得階層」

平成 19 年度の所得階層別世帯数(平成 19 年 9 月 28 日時点)

	住宅	合計	通常	裁量	収入超過
1	本島住宅	1	0	0	1
2	二軒茶屋住宅	1	1	0	0
3	土居団地	4	4	0	0
5	上分団地	40	40	0	0
6	中津団地	8	8	0	0
7	新田団地	61	58	0	3
8	城南荘	59	58	0	1
9	原田団地	222	209	0	13
10	富屋荘	16	16	0	0
11	川西団地	37	32	0	5
12	本島団地	22	19	0	3
13	富士見町住宅	8	7	0	1
14	亀寿団地	13	12	0	1
15	二軒茶屋団地	34	33	0	1
16	今津団地	171	150	1	20
17	長友団地	50	47	0	3
18	城南団地	31	29	0	2
19	外浜団地	219	201	2	16
20	旭ヶ丘団地	13	12	0	1
21	十番丁団地	51	49	0	2
23	城東団地	39	37	0	2
24	富士見団地	86	83	0	3
	合計	1,188	1,105	3	80
	比率	100	93	0.3	6.7

*平成 19 年 9 月現在の数値。特定公共賃貸住宅の平山ハイツは含まれていない。また、この時点では、用途廃止された二軒茶屋住宅も入居者がいたため、表に含まれている。「裁量」は、本来収入超過水準であるが、規定により本来家賃とされる世帯。

本来家賃の入居者比率が高いが、一定の収入超過者はいる。

2) 丸亀市の各層別家賃

では、どのくらいの家賃差があるのか、富士見町住宅(戸建て)と、新田団地(長屋建)、富士見団地と種類の異なる団地を抽出し、金額を比較する。

団地名	建築年	面積 (㎡)	本来家賃(円)		収入超過(円)		高額所得(円)
			最低	最高	最低	最高	
原田団地	S47	43.8	9,500	15,200	19,400	24,500	24,500
富士見町住宅	S47	31.6	4,700	9,000	10,500	16,500	16,500
富士見団地	H6	66.9	22,400	37,100	53,600	97,100	97,100

本来家賃の第1分位は本来家賃最高額の概ね半分になっており、近傍家賃として計算された額の4分の1の水準であり、極めて安い水準である。

また、前述用途廃止予定の古い一戸建ての富士見町住宅と富士見団地とを比べると、5分の1の水準である。

3) 政令月収

政令による収入の分類は次のとおりで、基本的には第4分位までが入居可能であり、高齢世帯などには裁量により6分位まで認められる。

分類	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位
月収(万円)	12.3	15.3	17.8	20	23.8	26.8

では、それぞれの所得階層は、どの程度の所得か。

政令月収により、所得階層に分けられるが、これは収入額ではなく、各種所得控除を行った後の金額であり、地方税の課税所得と等しい。このため、同じ収入でも、扶養家族が多いと所得が少なくなり、寡婦・障害者は別途控除される。

例えば、年金を受給している1人世帯の65歳以上の高齢者を考えると、収入分位6まで入居可能となっている。この政令月収は268千円未満なので、年額は3,216千円となる。

年金だけが収入源である場合、この金額に達する最高額は約460万円であり、一般的にはかなり収入がある、と言ってもいい水準と思われる。

最低限度の第1分位で計算しても、約2.6百万円の収入が上限となる。

さらに、配偶者を亡くし、その遺族年金を受給している場合、所得にカウントされない。資産に関する調査を行わず、所得だけで判断されるので、例えば定期預金や有価証券を1億円持っていたとしても、利息や配当の一部は分離して課税される税の構造から、所得として表れないことがある。

このように、もともとの収入自体、ある程度水準でも入居可能である上に、資産を捕捉しない制度であり、厳密に住宅困窮者を対象としているとはいえない難しい制度設計になっている。

(4)本来入居者の家賃計算

1)計算方法

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

(計算式)

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

- ・①政令月収により 37,100 円～61,400 円
- ・②丸亀市は 0.85(0.7～1.6 で国土交通大臣が市町村毎に定める)
- ・③住宅占用面積 ÷ 70 m²
- ・④木造以外なら $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$
- ・⑤団地のある地域の状況や設備などにより、0.7～1.0 の範囲内で決定。

2)計算基礎の検討

前記の式をみるとわかるように、①～④について市の裁量の余地はない。

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

⑤は、逆に市が決定し、丸亀市では水洗化などの設備の条件を主として考慮に入れて、従前の公営住宅と比べて適当と思われる数値に決定していたとのことであるが、平成 2 年以降の建設は行われていない。現在居住している市営住宅の利便性係数は、最高値が富屋荘の 1、最低値が 0.7 である。(平成 16 年度の改正により、0.5～1.3 の間で決定できるとされているが、特例的な場合であり、通常は 0.7 から 1.0 の間で定められる。平成 21 年度より裁量性はあげられる。)

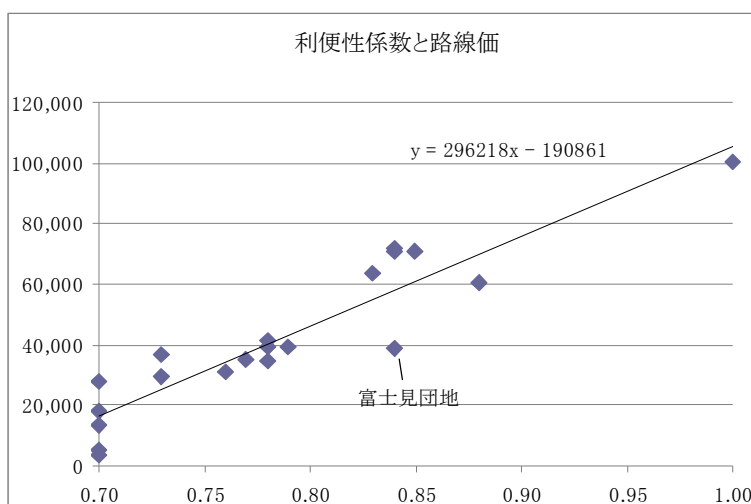
住宅毎の固定資産税路線価と利便性係数の比較を行う。

団地名		利便性係数	路線価(円)	団地名		利便性係数	路線価(円)
1	本島住宅	0.70	5,300	14	亀寿団地	0.84	71,700
5	上分団地	0.73	36,800	15	二軒茶屋団地	0.70	27,900
6	中津団地	0.73	29,600	16	今津団地	0.78	39,200
7	新田団地	0.78	41,200	17	城南団地	0.84	71,100
8	城南荘	0.85	71,100	18	長友団地	0.78	34,900
9	原田団地	0.76	31,200	19	外浜団地	0.79	39,100
10	本島団地	0.70	3,800	20	旭ヶ丘団地	0.70	13,600
11	川西団地	0.70	17,900	21	十番丁団地	0.83	63,800
12	富屋荘	1.00	100,500	23	城東団地	0.88	60,600
13	富士見町住宅	0.77	35,300	24	富士見団地	0.84	38,800

この中では、富士見団地は路線価の割合から見ると利便性係数が高い。利便性には施設の状況が含まれ、富士見町住宅が新しく、唯一エレベーターを備えていることなどから路線価に比べ、利便性が高いと評価される要因と思われる。

この他、利便性係数が最低の 0.7 の部分でバラツキがある以外、路線価との関連で特に乖離している住宅はない。これらについては、利便性係数に関する改正後に、実情に合わせて対応されるものと思われる。

現在の制度を前提とすると、利便性係数に著しく不適當なものはないと考えられる。



3)平成 21 年度の計算方法の改正

(計算式)

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

①政令月収による額を引き下げ 37,100 円～61,400 円→34,400 円～51,200 円

②丸亀市は 0.85→継続

③住宅占用面積÷70 m²→65 m²

④木造以外なら 1-0.0039×経過年数

⑤団地のある地域の状況や設備などにより、0.7～1.3 の範囲内で決定→0.5～で裁量性を高める

このように、家賃自体は低減要素①と増加要素③があるが、⑤の裁量の増大により、自治体毎に水準を決定できることになる。

家賃水準よりも、政令による収入分位の引き下げと、次の収入超過者に対する家賃負担増加の影響が大きいと思われる。

これにより、現在の比較的収入の多い入居者の退去を促し、より収入が少なく、本来の政策対象である市民を入居させることを目的とした改正であるが、5 年間の経過措置がある。

4)家賃計算の例外

市営住宅が用途廃止になる場合、入居者に対して代替住宅を提供しなければならず、他の市営住宅への住替えを勧奨する。

この場合、87 ページで見たように、新しい住宅に移ることで家賃額が数倍になることが多く、対策として家賃は段階的に上げることとされている。(傾斜家賃)

(5)収入の把握

家賃を算定する根拠となる収入を把握するために、毎年 8 月末程度を目安に収入報告書を徴収し、それに基づき次年度の家賃算定を行う。

収入報告書の徴収時期は市町が定める、という規程になっているが、所得を証明するための「所得課税証明

書」の添付を求めるため、所得課税証明が徴収可能となる 6 月以降にならざるを得ない。また、これを早く徴収しても、翌年度の家賃算定になるため、条例の規定では、前年の収入により決定することとされているが、実質的には一昨年の収入により決定される。

このため、例えば 5 年の猶予期間(最長)であれば、実質的には 7 年の猶予があることになり、2 年間は所得が超過しても把握されにくく、また税外収入も含めて収入を把握することは困難である。

(手続き)

収入報告書が漏れなく徴収される制度にあることを確認した。

収入報告書は必ずしも入居者本人が持参するものではないが、これを徴収しなければ、家賃算定が行われないため、徴収もれない。

それぞれ団地ごとにファイルされており、1 年度分が住宅課に保存される。

ファイルが揃っていることを確認した。

新しいファイルが作成されると、前年ファイルは倉庫に移動し、5 年間保管される。

それ以上さかのぼって収入を確認することは難しいが、収入に基づき計算された家賃がいくらであったか、という記録は管理システムで確認できる。

(6) 本来入居者以外の家賃

本来入居者以外の収入超過者及び高額所得者については、「本来家賃(本来入居者の家賃)」及び「近傍同種の家賃(家賃の上限:法 16 条 1 項)」を基礎としてそれぞれ次のように規定されている。

1) 収入超過者・高額所得者の家賃(法 28 条 2 項, 令 8 条 2 項)

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

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

*収入に応じた率 平成 19 年 4 月現在

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

高額所得者は経済的負担を斟酌する必要がないとの理由から、近傍家賃がそのまま高額所得者の家賃となる(法 29 条 5 項)。

2) 計算要素について

近傍同種の家賃の計算が必要であるが、この計算要素も国の規定により決定される。

収入超過者の多い外浜団地、今津団地につき、計算過程を検証した。

この結果、規則に従い計算されていた。

(7)改良住宅の家賃

改良住宅の家賃は、公営住宅よりも低く設定されている。

改良住宅は人口の密集や災害、疫病の危険から環境整備をはかり、健康で文化的な生活を営むための事業である。

改良住宅は、その地区の住民であり、事業に協力し、住居を失った者の代替住宅として、供給されたため、改良法第 29 条第 3 項の規程から、応能応益制は予定されていない。仮に家賃を応能応益にすれば高額所得者は、代替住宅に住む権利が不当に侵害されるため、政策家賃になっている。

また、入居資格も一般公営住宅とは異なり、収入のいかんにかかわらず優先入居が認められた。

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

限度額=①償却額+②修繕費及び管理事務費+③損害保険料+④地代相当額

①工事費に国土交通大臣が定める率を乗じて修正

④固定資産税評価額を用いる

平成 8 年の住宅法改正以降は、収入超過者、改良住宅で入居させるべきものが入居せず、又は居住しなくなったものの入居(新規の入居者)に対しては、通常の公営住宅の家賃を適用することとされた。また、収入基準額の算出については、新公営住宅法(応能応益家賃方式)の適用を受けることとなった。

このため、同じ住宅でも、当初からの入居者と、新規の入居者とは家賃の額が異なり、当初からの入居の方が安い。

丸亀市では、従来からの入居者の家賃は、定額で定めている。

住宅名	城南荘	富屋荘	川西団地	二軒茶屋団地	本島団地
家賃月額	-	-	6,000	6,000	6,000
1 分位家賃	8,900	11,200	17,300	17,700	16,500

(8)市営住宅に入居する生活保護世帯の家賃

現在の入居に関する制度では、新規の入居は、生活保護の被保護世帯だからといって優遇されることはないが、入居者が被保護世帯となることはある。現在、丸亀市市営住宅に居住する被保護世帯は 90 世帯である。

丸亀市では、生活保護世帯の家賃は、最低分位で徴収しているが、特にそれによらなければならないという定めはない。

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

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

基準額	3 割加算額	さらに 2 割加算額
33,000	43,000	52,000
1 人世帯	2 人以上世帯	7 人以上世帯

丸亀市の市営住宅の家賃は、収入分位が 1 であれば、最高額が富士見団地の 24,000 円であるので、すべてこの範囲内に納まる。(収入分位のない特定公共賃貸住宅は除く。)

しかし、この方法は、公平性の点で問題があり、また丸亀市財政を考えるならばマイナスである。

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

例えば富士見団地高齢者向け世帯、51.2 m²、本来家賃 17,100 円の 1 室を例にとり、(本来は単独入居はできないが、入居後に単身になったと仮定し、)ここに単独で入居している場合を考えると、上限額は 33 千円なので、家賃の全額が住宅扶助費として支給され、市営住宅使用料として納められる。

しかし、この住宅が民間住宅であれば、近傍家賃の 76,900 円に近い家賃が徴収されている。この場合、1 人世帯では、43,900 円が扶助費超過額となるので、通常であれば引越しを考える水準である。

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

社会保障審議会福祉部会の生活保護制度の在り方に関する専門委員会が発表した中間報告では、第 1/10 分位(全世帯を所得の少ない順に 1 から 10 に段階分けしたうち 1 番下の分位)の消費水準より生活扶助基準の方が高いと報告されている。また、平成 19 年 11 月に公表された同専門委員会報告によれば、一部低年金受給者よりも高い保護費が支給されているという。

財政の点からは、公営住宅の使用料収入が増加する、というメリットがある。

ほぼ同額が市の生活扶助費として支出されるとしても、生活扶助費の 75%は国費であるので、増加家賃の 75%部分は市の歳入を増加させる効果を持つ。

近傍同種家賃÷1 分位家賃を約 3.5 倍とすると、2.5 倍の収入増となり、75%をかけると、約 2 倍弱の増加となる。

現在、市営住宅の被保護世帯は 90 世帯であり、第 1 分位家賃の平均を仮に 1 万円とすると、保護費上限との差額は 2 万 3 千円である。細かく計算するにはデータが必要であるため、ここでは、差額を仮に 2 万円として 90 世帯 12 ヶ月分 2,160 万円×0.75%の 1,620 万円の財政効果が見込める。

転居が促進されることで、新たな住宅困窮者への供給が行える。

一旦生活保護が開始されると、市福祉課は就労などにより、自立できるよう支援する。福祉としての公営住宅の役割を考えるならば、例えば、母子世帯などで子供に手がかかるなどの理由でしばらく転居が難しいような被保護世帯は、住宅扶助費上限額までの家賃の減免、又は支払い猶予の制度を利用することも検討が必要である。

6 減額及び免除、支払猶予

(1)概要

○規定

公営住宅の家賃は、もともと低廉に設定されているが、それでも支払い能力に欠ける特別な事由が生じた場合、家賃の減額及び免除、又は支払猶予することができる。

第 18 条 市長は、次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、規則で定めるところにより、当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。

- (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。
- (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) その他前 3 号に準ずる特別の事情があるとき。

減額及び免除(以下減免と呼ぶ)と支払猶予の判断は、支払い能力の低下が一時的か否かによるとされている。

一時的な低下の場合、支払いを猶予し、長期的である場合減免を行うことが基本である。

(2) 丸亀市の執行状況

1)実績

丸亀市の執行状況を見ると、支払猶予の実績はなく、減免はその性格から、一旦減免されると継続して減免される傾向にある。

また、平成 19 年度から、家賃改定により、家賃が上がったため、緩和のための減免により件数が増加している。

年度	H17	H18	H19
件数	4	5	15
減免額 (月額・円)	23,700	26,600	126,800

注)平成 19 年度は 10 月末日までの数値。

2)減免基準

ところで、減免対象とする具体的な所得水準については、法令によるものではなく、各自治体で定められる。

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

丸亀市でもこれに習い、生活保護の最低生活費を 2 割増し、家賃を加えた額よりも収入が少ない場合に、少ない割合を減免している。

例えば、最低生活費が 10 万円、家賃が 1 万円、収入が 6.5 万円であれば 5 割の減免、という方法である。

$$10 \times 1.2 + 1 = 13$$

3)手続き

減免の申請には、次の書類を添付することとしているが、これらは、収入に欠けることを証明する書類である。

⑤で扶養義務者を確認し、⑥では、親族が扶養していないことを手紙等により徴収している。この点、扶養義務者に第一義的に扶養を求める生活保護制度とは性格を異にしている。

生活保護は扶養義務者の扶養やあらゆる資源の活用をもってさらに生活が困難である場合に、公による生活支援が認められる。公営住宅の減免も、公による生活支援という点では同一である。

書類	摘要	生活保護類似
①市営住宅家賃減免申請書(条例規定の様式)	民生委員等が意見を記入	-
②申請前1年間における収入証明書		○
③市民税の納税証明書		○
④医師の診断書及び領収書(入院等の場合)		○
⑤戸籍謄本及び戸籍附票(扶養親族のわかるもの)		○
⑥親族の扶養していない証明書		扶養依頼
⑦その他減免を必要とすることを証する書類		○

(意見)

支援の依頼に対し、断られた場合に減免を検討する、という生活保護に準じた方法が妥当と思われる。

家賃の減免も生活保護も「捕捉性の原則」に従い、対象者を公平に扱うことが求められている。

もし減免申請者が生活保護の被保護者であれば、家賃は生活保護費のなかの住宅扶助費として入居者に支払われるため、家賃の減免を行っても同額の住宅扶助費の減額が行われ、家賃の減免自体に効果はない。

また、減免の理由によっては、他の福祉施設の利用が妥当な場合もあると思われる。

(意見)

このような理由から、減免事務にあたっては特に、生活保護の担当部署を中心に、必要と思われる福祉部署との連携が望まれる。

市営住宅の家賃、市税を滞納していない入居者を減免の対象としているが、条例及び規則にはこの規定はない。

減免規定自体、周知されている制度ではないこと、疾病など、やむをえない事情で家賃を滞納した入居者は、減免制度の本来の対象と思われる。悪質な滞納を行った入居者に対してまで減免を認めることは適当ではないという判断は行われるとしても、判断の最初から除外する現在の運用は改められることが望ましい。

また、これにより回収見込みがほとんどない債権の発生も抑制される。

(意見)

家賃等を滞納している入居者も、減免の対象から除外せず、対象とすべきである。

4)減免の時期

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

このため、減免申請から減免決定までの審査等は迅速に行われる必要がある。

なお、丸亀市市営住宅の家賃は月末に支払われるので、原則は申請された月の支払額から減免が開始される。

5) 検証手続き

平成 19 年度 10 月までの減免手続きにつき、必要書類が徴収され、定められた審査が行われ、速やかに承認、実施されていることを確認した。また、生活保護の対象者が減免されていないか、についても確認した。

平成 19 年度 10 月時点の減免申請と承認の実績は次のとおり。

申請	承認	うち 4 月	減免額(月額・円)
16	14	10	117,500

このうち、2 件を抽出し、計算方法が妥当かについて検証を行ったところ、所定の計算方法に従い減免率が計算され、減免手続きが行われていた。

また、生活保護の被保護者との重複は 1 世帯で、月額 4,600 円が減免され、同額の生活保護住宅扶助費が減額されている。前述のとおり、今後の事務の連携、見直しが望まれる。

(結果)

生活保護被保護世帯で、住宅扶助費を受給している入居者の減免は実効性がなく、不適當である。

7 入居手続き

(1) 入居資格

1) 概要

国の補助を受けて建設された公営住宅は、運営方法についても国の定めた通知等に従うことが求められる。公営住宅への入居資格も、次のように定められている。

イ 市内に住居を必要とする者であること。

ロ 現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。第 14 条において同じ。)があること。

ハ 現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

ニ 市町村税及び市営住宅家賃を滞納していない者であること。

ホ 入居申請時、収入が規則で定める収入基準以下であること。

ただし、ロには、例外規定があり、

- ・満 60 歳以上
- ・身体障害者(1 級～4 級)
- ・生活保護受給者

は、単身でも入居できるが、住居専用面積が 55 ㎡以下の住宅に限られる。

ハには、あまり具体的に記入されていないが、不動産を所有している場合などは除外されることが想定されている。

2) 所得水準

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

平成19年度の所得データの各所得層の人数、比率を公営住宅入居可能分類と比較すると次のようになる。公営住宅の入居は世帯の所得で判断されるため、個人のデータである所得データとは性格が異なるが、本来入居可能である3分位まででも、課税人員の約70%に達する。

H19				公営住宅	
所得(万円)	人数(人)	割合(%)	累計(%)	分類	年額上限(万円)
～10	2,194	4.6	4.6	1分位	147.6
～100	17,469	36.4	41	2分位	183.6
～200	14,556	30.4	71.4	3分位	2,136.0
～300	6,256	13	84.4	4分位	2,400.0
				5分位	2,856.0
～400	3,493	7.3	91.7	6分位	3,216.0
～550	2,339	4.9	96.6		
～700	659	1.4	97.9		
～1,000	529	1.1	99		
1,000超	462	1	100		
合計	47,957	100	-		

3)政策と入居資格との乖離

住宅困窮者を所得が低く、固定資産を保有していないもの、と想定しているが、ライフスタイルの多様化に伴い、土地などは持たないが有価証券や預金を多大に保有するもの、高級車を保有する者などは、ハには該当しないが調査されない。

単身者は基本的に入居できず、また入居できても面積が小さい住宅に限られているが、一旦入居すると、家族数が減少して独居となっても、住宅を出ないといけないことはないし、狭い住宅に引っ越しさせられることもない。

現状では居住年数も長くなっており、家族で入居した世帯が独居高齢者になっている世帯も増加している。

一方、そもそも単身で住宅に困窮する世帯を対象から外す合理性にも欠ける。同じくらい住宅に困窮している単身世帯と複数世帯であれば、複数世帯が優先されるという判断が行われることは想像できるが、当初から単身世帯を対象外とする合理的な根拠は見いだせない。

入居者の所得は、毎年調査され、世帯人員の増減はその都度報告されることとされているが、入居者が継続して入居時の要件を充たしているか、についての調査は行われない。また調査され、例えば相続により土地・家屋を取得しているような場合には退去する、というような規定もない。

このため、調査自体が無駄となる現況にあるため、調査も行われていない。

4)解決方法

入居資格は住宅困窮者となりやすい形式的な要件を定めたものであり、実際の入居希望者の現状を調査したうえで入居者を決定する。

現在入居者のうち、法令による退去要件に該当する入居者に対しては、退去を求める。(退去の項で記載している。)

(2)公営住宅の入居

公営住宅の入居者は公募による決定が原則であるが、次の場合には、公募によらないこともできる。

① 災害による住宅の滅失

② 不良住宅の撤去

ア)市営住宅の建替えによる市営住宅の除却

イ)都市計画法第59条の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法第3条第4項若しくは第5項の規定に基づく土地区画整理事業又は都市再開発法に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却

③土地収用法第20条(第138条第1項において準用する場合を含む。)の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法第2条に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却

④現に市営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと、又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことにより、市長が入居者を募集しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。

⑤市営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

(3)公募手続の概要

1)選考の基準

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

このとき、住宅に困窮する実情に応じ、適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居できるよう配慮することとされている。

また、住宅がないために他世帯と無理な同居をしていたり、衛生上問題のある住環境にあつたり、立ち退き要求を受けていたり、遠距離の通勤を余儀なくされるなど、居住環境に問題があるものから選考することとされている。

選択の方法は、住宅困窮度の高いものから入居者を決定することを原則としつつも、数十倍の入居申込者がいる場合は困難であるので、公開抽選により絞り込んだ後に審査することとされている。

しかし、「中都市以下では、機械的方法によることを避け、公正な実情調査により住宅困窮度の高いものを決定し、その順位に従って入居させるようにし、抽選は住宅困窮順位の判定し難いものについてのみ行うことが望ましい。」とされている。

実態調査による選考方法としては、登録制度、点数制度、優先制度等が示されており、公正な運用のために入居者選考委員会を設けることが必要とされている。

しかし、現状を見ると、ほとんどの公営住宅で、一定の形式要件を定め、これを充たすものを「順位を判定しがたいもの」として抽選により入居させる制度となっている。

丸亀市も、公募の後公開抽選で選出するという手順の条例規程になっている。

2)丸亀市の手続きの概要

対象住居の決定 年3回、2月・6月・10月に募集対象としている公営住宅の空き室を対象とする。

対象住居が決まると、住居番号毎に募集し、抽選を行う。

募集の方法は、条例に定められている。

①市の広報誌②ホームページ③市内適当な場所への掲示④テレビ・ラジオ・新聞等による広告

の中の2つ以上の方法によることとされ、さらに市営住宅の供給場所、戸数、規格、家賃、入居者資格、申込方法、選考・選定方法の概略、入居時期その他必要な事項を公示することとされている。

現在、住宅課では、①市報と②ホームページにより広報している。

3)変更点

平成 19 年度から、入居資格の受付時審査を中止している。

当選者が資格を充たしていない場合は失格とし、次点の当選者を繰り上げ当選としている。入居資格は周知しており、申し込み時にも、入居資格を充たさない場合、失格となることも説明される。

この手続き変更により、従来の公募手続きに比べ、市の住宅募集事務、応募者双方の手数が省力化され、不要な個人情報も収集しなくてすむこととなった。

4)他市の方法との比較

条例の規定は同様であるが、丸亀市が年に 3 回、特定の空室を対象として公募し、抽選するのに対し、松山市のように、毎年公募する団地毎に抽選を行い、順序を決め、次回の抽選までにその団地で空室が出た場合、その順序毎に入居案内をする方式をとっている自治体もある。

双方に長短がある。

松山市の方法の長所は

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

の 2 点が挙げられる。

短所としては、

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

の 2 点が挙げられ、利用者から見ると丸亀市方式が優れている。

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

5)特定層を想定した機会の拡大

条例にも、次のように定められており、母子・高齢者・身障者世帯などの特定の世帯に対し、複数の申込を認める、などの優遇措置をとることも出来る。

市長は、次の各号のいずれかに該当する者を、前項の規定にかかわらず、市長が割当てをした市営住宅に優先的に選考して入居させることができる。

- (1) 第 5 条各号に規定する事由に係る者
- (2) 母子世帯、高齢者世帯又は心身障害者世帯で速やかに市営住宅に入居することを必要としている者

現在、丸亀市では、特定目的住宅も用意されていることから、このような措置はとっていなかったが、平成 20 年 2 月募集では、10 戸の募集のうち、高齢者 2 戸、母子 1 戸の枠を設けている。

また、所得については、通常よりも高い所得でも入居できる条件緩和は従来から実施されている。

6)検討

丸亀市の規模では、倍率が高いとはいえ10倍を超えることは少なく、また供給戸数も毎抽選ごとに10戸前後と極めて多くはない。

また、家賃の項で見ると、事前の規定により想定された住宅困窮者が必ずしも実質的に困窮者であるとも言えないのが現況である。

(意見)

供給する対象を含め、個別の審査による入居を検討することが望まれる。

(4)対象公営住宅と募集状況

1)対象

83 ページ公営住宅一覧より、通常の公営住宅のうち、耐震性に問題がある団地以外は公募されている。

団地名	管理戸数	4月入居数	募集	住替入居	退去	3月末入居数	入居率	募集回数*
原田団地	250	224	11		11	224	89.6	10
今津団地	176	167	3	4	2	172	97.7	4
長友団地	53	51	1		3	49	92.5	1
城南団地	32	31	1		1	31	96.9	2
外浜団地	232	220	10	4	15	219	94.4	10
十番丁団地	54	52		3	3	52	96.3	1
城東団地	40	40	0	0	0	40	100.0	4
富士見団地	91	90	4	1	10	85	93.4	7
一般住宅	928	875	30	12	45	872	94.0	-
募集停止等住宅	315	249	0	0	28	221	70.2	-
旧地域改善事業	130	109	0	2	2	109	83.8	-
特公賃住宅	25	20	0	0	4	16	64.0	-
合計・平均	1,398	1,253	30	14	79	1,218	87.1	-

*平成16年10月から19年10月までの10回の募集のうち、1戸以上募集された回数。

2)募集倍率

現在募集中の市営住宅について、平成18年度からの募集と倍率は次のとおり。

平成18年度と比べると応募倍率は上がっているが、前述手続き変更のため、平成19年度は過年度であれば受理されない応募を含んでおり、応募倍率については単純に比較できない。いずれにしても、一定の需要はある。入居率は、全体で見ると低いが、一般公営住宅では95%であり、入れ替えの範囲であると思われる。募集すると倍率の高い住宅でも、あまり公募されていない団地もある。

空室があるにも拘らず、募集されないケースの理由は次のとおり。

- ①廃止する団地の住替えのために空室を確保しておく場合。
- ②募集が年に3回であるので、タイミングを逸すと4ヶ月空室になる。
- ③住宅の修繕工事が予定されているような場合、工事が終わるまで募集しないことがある。
- ④災害等対策住居を一定数確保している。
- ⑤旧地域改善対策事業による公営住宅・改良住宅では公募が行われない。

このうち、③により、計画的に外壁改修を実施している外浜、原田団地の空き室が多くなっているものと思われ、富士見団地、長友団地は年度後半の退去が多かったとのことである。空き室の状況が不合理なものではないこと

は理解できる。本来は、公営住宅の稼働率が高く、資産が有効に活用されることが望ましいが、定期的な空き室供給も、政策の維持のために必要とも思われる。

これらの相反するニーズに対し、現状では経験的に対応されているが、市の対応が合理的に行われた根拠を示せることも必要である。

(単位:戸・%)

募集年月	団地名	富士見団地	城南団地	外浜団地	今津団地	長友団地	原田団地	合計
	管理戸数	100	32	232	176	53	250	843
H18年6月	募集数	1	1	2	3	-	3	10
	応募数	16	5	11	9	-	21	62
	倍率	16.0	5.0	5.5	3.0	-	7.0	6.2
H18年10月	募集数	-	-	4	-	1	5	10
	応募数	-	-	22	-	8	18	48
	倍率	-	-	5.5	-	8.0	3.6	4.8
H19年2月	募集数	3	-	4	-	-	3	10
	応募数	23	-	10	-	-	11	44
	倍率	7.7	-	2.5	-	-	3.7	4.4
H19年6月	募集数	2	-	2	2	-	4	10
	応募数	29	-	12	20	-	15	76
	倍率	14.5	-	6.0	10.0	-	3.8	7.6
H19年10月	募集数	-	-	3	2	-	4	9
	応募数	-	-	33	25	-	15	73
	倍率	-	-	11.0	12.5	-	3.8	8.1
H19募集戸数合計		5	0	9	4	0	11	29
H19募集戸数割合%		5.0	0.0	3.9	2.3	0.0	4.4	3.4

空き室の把握と修繕計画、退去予測等に基づき、向こう1年間くらいの供給予定が作成され、年に3回の募集時ごとに、予測と実際を比較して募集戸数を決めるなどの、募集戸数と空き室状況の比較ができる計画と決定資料の作成が望ましい。

ただし、平成21年4月からの住宅法改正は、従来入居者と新入居者の入れ替えを狙ったものであり、5年間の経過措置の後には、より入居者の移動が多くなると予測されるものの、実際にどの程度の影響が出るのか、現在はもっとも予測が困難な時期にはある。

(意見)

公募時毎に、公募戸数を決定した根拠資料の作成が望まれる。

(5)抽選手続きの検討

1)手続き及び対象

平成19年度6,10月抽選資料から、入居者が住宅の種類毎に定められた手続きにより決定されていることを確認した。

- ・ 広報まるがめ6,10月号には所定の広報が行われている。
- ・ 申込以降の手続きは、申込案内・丸亀市条例に沿って行われている。
- ・ 申込書は一覧化され、抽選結果も記入されている。
- ・ 応募者は市の募集要項に合致している。
- ・ 当選後の書類は規程に沿って作成されている。

2)申込者

収入分位	外浜団地		今津団地		原田団地		政令月収上限
	申込	当選	申込	当選	申込	当選	
1	25	3	18	1	11	4	123,000
2	4		2		3		153,000
3	0						178,000
4	3		2	1			200,000
5	0		2				238,000
6	0		1		1		268,000
合計	32	3	25	2	15	4	

申込条件は、収入分位 4 以下であることが原則だが、次に定める特定の入居者は 6 まで可である。

- ①満 60 歳以上。平成 18 年 4 月 1 日時点で 50 歳以上であった人を含む。(経過措置)
- ②身体障害者手帳を所持し、1～4 級の方のいる世帯。
- ③精神障害者保健福祉手帳を所持し、1, 2 級程度の方のいる世帯。
- ④ハンセン病療養所入所者又は入所していた方のいる世帯。
- ⑤小学校就業前の子どもがいる世帯。

この他、戦争関連の規程はあるが、ほとんど該当者はいないと思われる。

①の規程は、50 歳以上であったものを 60 歳に改めるにあたり、更改時に 50 歳以上であった人を対象に含めた経過措置を含んでいる。

条例には定められていないが、前項記載のように、入居希望者が住宅困窮している理由を記載する様式となっている。

事後審査を行ったため、記載事項の信憑性を市は確認していないが、記載内容を見ると、

- ・ 収入に比べ家賃が高い
- ・ 他世帯と同居している

が主な理由であった。

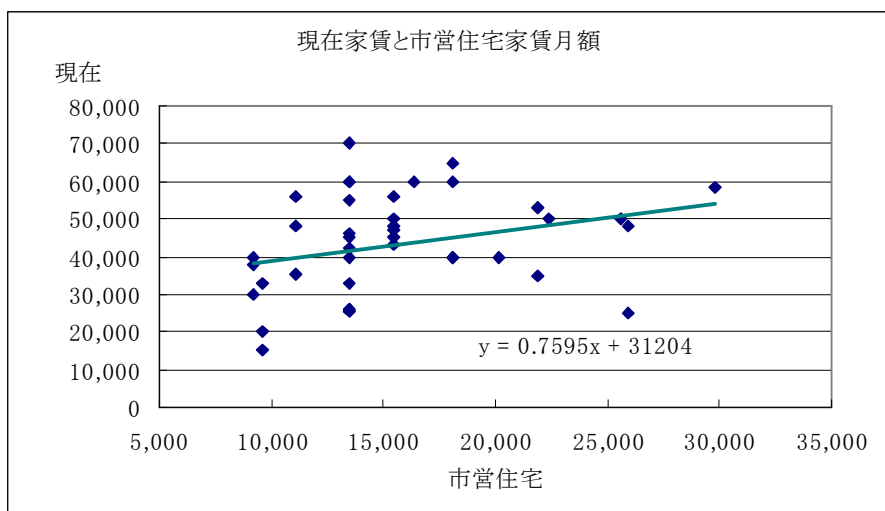
記載されている現在の家賃も、17,000～70,000 円と幅広く、何らかの事情もあると思われるが、ある程度高額の家賃を支払える状況にある者全てが住宅困窮者に該当しているとは言い難いように思われる。

申込者のうち、現在の家賃を記載している者について、市営住宅に入居した場合と家賃を比較したものが次グラフである。

また、申込者のうち 3 名は丸亀市外在住者であり、全て「丸亀市に移住予定のため」という理由であった。

他市から住宅困窮者を受け入れる、という想定自体に無理があるようにも思われるが、公営住宅法の趣旨により、受け入れが行われるべきとされており、運営方法としては妥当である。

記載された内容を見る限りでは、現実に非常に住宅に困っているように思われる世帯から、出来れば入居したい、という世帯までが応募しているように思われた。



3)入居方法の検証

平成 19 年 4 月 1 日から 12 月 1 日までの入居者一覧を入手し、公募・住替え・特定入居以外の理由による入居者がいないことを確認した。

移動先別理由別一覧は次のとおり。

団地名	管理戸数	19.4.1 居住	入居方法	
			抽選	住替え・特定
原田団地	250	225	8	1
今津団地	176	170	3	1
長友団地	53	49		1
外浜団地	232	219	4	1
十番丁団地	54	53		2
城東団地	40	39		1
富士見団地	91	92	2	4
合計	928	878	17	11

次の 1 件を除き、条例等に定められた規定以外の方法により入居している事例はなかった。

・市で実施する他の公共工事のために移転が必要となったケース。

これについては、工事実施のための政策的な入居であり、それ自体は条例の規定に合致しているが、独居であるにもかかわらず、希望の団地に 55 m²以下の空き室がなかったために、本来の規定に合致しない広い空き室に入居している。

本来は原田団地等には空き室があるのであるが、事業実施時期を含めた政策的な判断が行われたものと思われる、決裁等は規程どおりに行われている。

4)その他の入居者

半年を期限とし、罹災者の受入を行っている。平成 19 年度の受入実績は 1 件のみ。

一時的な居住であり、目的外使用とされている。このため、入居者数には含まれていない。

この1件を含め、平成18～19年度の罹災入居者の管理簿、入居申請書を閲覧し、一定の災害の罹災等による入居であり、所定の承認を得ていることを確認した。

(6)入居手続き

1)手順

公募により決定された入居者に対する手続きは次のとおり。

・当選から入居手続きまで

抽選時に当選通知を渡し、当選者を対象に手続き等の説明をする。

当選者は審査に必要な資料を持参する。

市は入居の起案を作成し、起案承認後、入居許可書・請書を送付する。

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

・入居手続き

敷金納付書を渡し、金融機関で納付してもらい、納付書を受け取り、鍵・入居のしおりを渡す。

2)運営

入居日は1日になるように公募日程を組んでいるため、入居月の日割り家賃は原則として発生しない。請書も、契約書ではないので、入居者控えはない。入居許可書が正式な書類であるが、前記の手続きによっているため、敷金納付日が入居日(鍵引渡し日)とイコールになる。

市営住宅はガス器具を自分で取り付けるシステムになっているので、実際の入居は鍵をもらい、ガス器具等を付けてから引っ越すことになる。

また、鍵の引渡し書は特にはない。条例・規則に掲載されている書式のみ。

現状では、特に問題はないが、通常の民間賃貸住宅では契約書を双方が持ち、違反事項に対処するが、市営住宅では「しおり」だけが入居者の手元に残る。契約した、という気持ちが希薄になる可能性もある。

入居決定から2週間以内に手続きをしなければならぬので、入居が決まってから長期間空室となることはないが、抽選により次点当選までしか選出しないため、当選した2世帯ともに辞退した場合は、次回の抽選まで空室となる。

(7)特定公共賃貸住宅

本来の意味では住宅困窮者とは言えないが、中間所得層が賃貸により居住する良質な住宅(特定公共賃貸住宅)も公営住宅として供給されている。

丸亀市での供給・入居状況は前表平山ハイツ参照。富士見団地にも9戸供給されており、この中にも長期にわたる空室もあり、これらの供給が市民ニーズと乖離している可能性もある。

公営住宅と異なり、随時募集できる。(ただし、同時に複数の希望者がいれば抽選)

現在は広報・ホームページに加え、市営住宅の抽選申し込み者に渡すしおりに随従募集している市営住宅として記載する、という方法によっている。

ただし、広報には平山ハイツのみ、また公営住宅募集月のみ記載されている。

広報のスペースの問題もあるが、可能な限り毎月掲載が望まれる。また、富士見団地の中の特定公共賃貸住宅については記載がない。平山ハイツ自体に公営住宅入居可能、の看板を付すなどの方法も考慮が必要であ

る。

平山ハイツは、市の単独事業であり、市民のニーズと市営住宅供給の乖離があるのであれば、市の判断で譲渡を含め検討が可能であり、多様な視点からの検討と早期の方針決定が望まれる。

(意見)

- ・特定公共賃貸住宅の稼働が低く、広報に今以上の工夫が望まれる。
- ・市民ニーズと乖離している可能性があり、特に市単独事業の平山ハイツでは、多様な視点からの検討と対策が可能である。

(8)旧地域改善対策事業による住宅

1)空き室について

旧地域改善対策事業による住宅も、他の市営住宅と法律上の位置づけは統合されているので、本来は空き室があれば公募しなければならない。しかし、先に見たように、旧地域改善対策事業による公営住宅は、地域対策の一環として実施されてきた事業であり、政策目的も異なることから、全国的にも丸亀市と同様の取扱いをしている。

他の施策とあわせて検討されてゆくべきものであるが、整備された団地が長期間空室になることを放置されることも市の資産の有効利用という点で問題であり、全体を見た方針の決定が望まれる。

(意見)

旧地域改善対策事業による住宅の空き室が多くなっており、他の政策とあわせて今後の方針決定が必要である。

2)入居手続き

旧地域改善対策事業による公営住宅の入居のうち、他の入居手続きと異なる点は、公募によらず、関連団体からの意見により入居することである。

また、通常は親戚・知人などが連帯保証人となるが、旧地域改善対策事業による住宅はこの関連団体が連帯保証人になっている。個人による保証よりも信用力という点では優れているが、後に見るように、個人・団体を通して、連帯保証の実施を求めた実績はない。

平成18年度入居の2件につき、団体からの意見書が徴収されていること、契約保証人が団体となっていることを確認した。

(9)特定目的住宅

①現状

丸亀市の特定目的住宅の団地別戸数、種類は、入居者数は次のとおり。

なお、入居者数は、平成19年8月現在。

団地名	現状	管理戸数	高齢者世帯向け		母子世帯向け		身体障害者世帯向け	
			戸数	入居数	戸数	入居数	戸数	入居数
上分団地	募集停止①	52	-	-	10	7	-	-
亀寿団地	募集停止②	20	-	-	10	4	-	-
富士見団地		100	18	16	3	3	4	4
合計		172	18	16	23	14	4	4

上分団地は、耐用年数経過により、また亀寿団地は耐震性に問題があるため、募集停止になっている。

②母子世帯向け住宅

富士見団地の面積は50㎡強と、他の複数人世帯向け住戸よりは狭い。上分団地は31.9㎡、亀寿団地は37.8㎡と、子供が複数以上であれば、母子世帯としても手狭と思われるが、上分団地は長屋建てであり、増築は可能である。

平成19年4月現在の入居世帯14戸の内訳は次のとおり。

- ・単身世帯が8戸、うち世帯主大正生まれが4戸
- ・世帯課税所得は0～375万円
- ・平成19年中に3戸退去

上分・亀寿団地を中心に、居住年数が長期化し、独居世帯が増加している。

なお、他自治体で、いわゆる未婚の母が対象外となる母子世帯向け住宅の可否が問題となったが、丸亀市の規定では、婚姻届けのあるなしに拘わらず、現状が母子世帯であれば入居は可能である。

ただし、寡夫は入居できない。

③高齢者世帯向け住居

富士見団地にのみ設けられている。面積は50㎡強と、他の複数世帯向け住戸よりは狭い。

富士見団地だけにエレベーターがあるほか、内部造作も手すりを付けたり、バリアフリー化が行われている。

富士見団地平成19年4月現在の入居世帯16戸の概要は次のとおり。

- ・平成7年建設当初からの入居世帯が6戸、住替え勧奨による入居世帯は3戸
- ・2人世帯が3世帯、後は独居世帯
- ・世帯主が大正生まれ5戸、うち2戸は19年9月退去
- ・課税所得は0～177万円

富士見団地の現況は、新築時の高齢者世帯入居が半分弱であり、適時入れ替わっていると思われる。

住替え世帯は、住替え時には高齢者世帯に該当するため、高齢者世帯向け住居に入居しているものと思われるが、市営住宅入居時までさかのぼると高齢者世帯としての入居である年代以外の世帯は1世帯。

④障害者対象住宅は戸数も少なく、富士見団地の完成後に入居しているため、居住年数も短い、このうち1世帯は住替えによる入居である。

⑤特定目的住宅の運用

概要68ページで見たように、公営住宅政策の変遷に伴い、住宅困窮者の対象を低所得者から特定の社会的弱者へと建設時の公営住宅政策を反映し、補助金を受けて建設されたものと思われるが、入居時の条件が定められているだけなので、実際に入居している住民が継続して特定の社会的弱者であることは求められていない。

例えば、障害者世帯向け住宅に世帯で入居し、障害者が他施設に入所したような場合でも、退去を求められることはない。

これが顕著であるのが母子世帯向け住宅である。入居時に母子世帯であったものが、子供が独立して独居となっても退去を求められないため、居住が長期化し、高齢化している。また、再婚等により母子世帯でなくなった場合でも、退去を求められることはない。ただし、世帯収入が増加し、収入超過者となった場合には、住宅法改正後は退去を求められることになる。

平成 20 年 2 月の公募では、高齢、母子世帯向けの住宅以外で枠を設けている。

もともと特定目的住宅の設置自体が、国からの補助金の枠を増大させる目的で行われた経緯もある。特定目的住宅は、特に住宅の確保が困難と思われる類型を想定して枠を設けているもので、これにこだわらず、入居審査時に、住宅困窮度に応じて住宅供給が行われることが重要である。

(10)入居者の変化

上記特定目的ではなく、一般の公営住宅にも、身体障害者・高齢者・母子に該当する入居者は、もともと住宅困窮者となる要因であることもあるが、通常に入居し、居住年数が長くなるとともに高齢者に該当するケースが特に多くなっている。

入居手続きの見直しにより、住宅困窮の度合いが高い市民が優先して市営住宅に入居できることとともに、現在の入居者の状況の変化についても、対策が考えられなければ、政策の公平性が保たれない。

8 退去手続き

(1)退去手続き

○概要

退去手続きは次の手順による。

①退去日の決定

入居世帯が自分の意思に基づき退去する場合、事前に退去届けが提出される。

退去届けの記載事項は、退去年月日と移転先。

②公共料金休止・現状復帰

退去時には、畳や壁の色あせなど、通常に生活していても劣化する部分を除き、破損部分などの補修は入居者が行う。

また、風呂用の器具(ボイラー・バランス釜)は、入居者が取り付けるので、これも撤去する。

民間賃貸住宅であれば、補修箇所確認のうえ、敷金から補修代金を差し引いて返金するが、市営住宅では、補修も契約事務として行う必要があるので、原則は入居者が補修し、補修を確認した上で敷金を返金するシステムになっている。

敷金の項で見ると、もともとの家賃水準が低いうえ、居住年数の長期化に伴い、敷金の金額は少額になっている。

ただし、住替勧奨・募集停止している廃止予定の住居については、実効性がないことから、補修までは求めていない。

③鍵の引渡し、家賃精算

鍵の引渡しを受けたときに①の退去届けに日付を記入する。

この日付で家賃・駐車場料金を日割り計算し、収納又は還付手続きを行う。

④退去の検査

退去日以降、市の管理担当者が現状復帰の状況を確認する。

退去点検表を記入する。

点検表の記入項目は次のとおり。

- ・退去年月日
- ・確認年月日
- ・団地名・部屋番号・入居者氏名
- ・処分品記載欄
- ・退去者負担修繕記載欄
- ・公共料金停止チェック欄
- ・鍵引渡し本数

⑤現状復帰が出来ていない場合

前記退去点検表をもとに、入居者に補修等を要請する。

入居者から連絡されると、④の検査に戻る。

⑥現状復帰確認後、敷金・保証金を返金する。

(意見)

現在のところ、特に問題が表面化したケースはないが、次の点につき、退去手続きの再考が望ましい。

・現状復帰の確認は、通常は、鍵返還後(退去後)に行われる。本来は、現状復帰確認後に退去手続きを行うべきである。

現状復帰が行われず、長期間使用不能となる場合も、鍵の返還日までの家賃収納しか行われないことも不合理である。

特に随時募集される特公賃住宅では、入居可能日に影響する可能性がある。

・後日のトラブル防止のためにも、現状復帰の確認は、入居者立会いで行い、入居者が確認したことを書面に残し、サインをもらうことが望ましい。

・点検表の記載内容

点検表には、退去者負担修繕を記載する欄があるが、退去者が入居中に増築・変更した部分は撤去してもらう必要があるため、変更の有無と撤去の方法を確認する欄を設けることが望ましい。

現状復帰義務を確認した旨と、その上で鍵を引き渡し、退去が完了した日付を記載し、交付控えを市でも保管する様式の受領書とすることが望ましい。

併せて家賃等の日割り計算と敷金・保証金の返還手続きを行うルールとすることが事務手続きとしては合理的

である。

(2)調査内容

1)手続き

平成19年度7月末日までの退去者リストを入手し、所定の手続きが行われ、

- ①退去点検が適時行われていること、
- ②退去書類が整っていること
- ③日割り計算の妥当性

等につき確認した。

このうち、③日割り計算は、退去日から駐車場も含め正しく計算されていた。

2)対象退去者

7月末日までの退去者は次のとおり。

番号	退去日付	退去点検日	日数	現状復帰不要物件	住替	入居年
1	4月16日	4月26日	10			H13
2	4月19日	5月14日	25			H11
3	5月9日	5月9日	0			H18
4	5月17日	5月18日	1			H13
5	5月25日	5月28日	3			H11
6	5月25日	5月25日	0			H12
7	5月25日	5月28日	3			H2
8	5月31日	5月30日	(1)			H4
9	5月31日	7月2日	32	住替え勸奨対象	富士見団地	S59
10	5月31日	7月6日	36	住替え勸奨対象	富士見団地	不明
11	5月31日	6月21日	21	住替え勸奨対象	十番町団地	S34
12	5月31日	6月7日	7	住替え勸奨対象	十番町団地	S34
13	6月3日	5月28日	(6)			H9
14	6月28日	6月28日	0			H15
15	6月30日	7月10日	10			S56
16	6月30日	7月20日	20	住替え勸奨対象	原田団地	S41
17	6月30日	7月4日	4		富士見団地	H18
18	6月30日	7月11日	11			H6
19	7月15日	7月17日	2			不明
20	7月20日	7月20日	0			不明
21	7月25日	7月26日	1			S49
22	7月31日	8月1日	1			不明
23	7月31日	-	-	住替え勸奨対象	長友団地	H5
24	7月31日	8月9日	9	住替え勸奨対象	今津団地	H13
25	7月31日	8月1日	1	募集停止		S55

古い住宅の用途廃止を進めているため、住替え勸奨の対象住宅から市営住宅への住替えが多くなっている。

3)検査の実施状況

住替え勸奨以外の検査は、おおむね退去後すぐに行われている。

入居者の死亡による退去などで、荷物の撤去等を行うまでに時間がかかるケースでも、撤去終了を退去日とするとのことである。

行うべき修繕・撤去を行わず退去されていた場合、市の負担となる。

(意見)

前述の通り、入居者立会いを原則とし、そこで合格したら鍵を引き渡してもらい、退去したものと認めることが望ましい。

また、この間の家賃は入居者負担とするべきである。

4)住替えの妥当性

条例により、市営住宅の入居者は、他の市営住宅の抽選に参加できない。このため、退去者のうち転居先が市営住宅である場合は、条例の住替え要件に合致することを確認した。

条例によると、次の場合に公営住宅の住替えが認められる。

①建替えによる市営住宅の除却

②現に市営住宅に入居している者(以下この号において「既存入居者」という。)の同居者の人数に増減があったこと、又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によって日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となったことにより、市長が入居者を募集しようとしている市営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。

③市営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

前表 9～12、23、24 番は住替え勧奨による入居なので、①に該当する。

17 番は、家族の疾病による移動との記載であり、②に該当すると思われる。

(意見)

入居の起案書に、入居者の決定方法を記入することが望ましい。

公募によらず入居させる場合は、特にその理由・条例の何条に該当か、を記載した起案を行い、承認を受けることが原則とするべきである。

5)継承の妥当性

入居の継承は、条例によると、

- ・ 市営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時、又は退去時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住を希望するとき

に認められるが、

- ・ 当該入居者と同居していた者は、市長の承認を得なければならない。
とされている。

また、同居していれば承継できるか、というと、同居をするときに承認を受ける必要があり、承認されていない同居者は承継できないと考えるべきであろう。

(同居の承認)

第 14 条 市営住宅の入居者は、当該市営住宅への入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、市長の承認を得なければならない。

(結果)

住替えされている住宅での過去の承継が妥当であったかを確認したところ、11番については、近親者ではあるが、同居していたことによる継承であることが確認できなかった。この継承は、住替え前の団地が住替え勸奨の対象となって以降に行われた兄妹による継承であり、普通に考えれば継承せずに空室とすることが市の方針にはかかっているため、同居の有無など承継の妥当性は十分確認されたとは思われ、またヒアリングによると、書面が古くて残されいなかったためとのことであり、規格外の継承ではないと思われるが、これらの記載が行われていないこと自体には手続き上の問題がある。

(3)市からの明渡し請求による退去

1)明け渡しの要件

なお、条例上は、次の事項に該当するものが1つでもあれば、明け渡し請求をすることができる。

- ① 不正の行為によって入居したとき。
- ② 家賃を3か月以上滞納したとき。
- ③ 当該市営住宅又は共同施設を故意にき損したとき。
- ④ 正当な事由によらないで15日以上市営住宅を使用しないとき。
- ⑤ 市長の承認を得ずに入居の際に同居した親族以外の者を同居させたとき。
- ⑥ 市長の承認を得ずに、入居者が死亡・退去した時に当該入居者と同居していた者が引き続き当該市営住宅に居住したとき。
- ⑦ 市営住宅又は共同施設の使用について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しないとき。
 - ・入居者の責めに帰すべき事由により、市営住宅又は共同施設が滅失又は損傷したときは、入居者が原形に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならないが、これを行わないとき。
 - ・周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をするとき。
 - ・引き続き15日以上使用しないときは、規則で定めるところにより届出をしなければならないが、これを行わないとき。
- ⑧ 市営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡したとき。
- ⑨ 市長の承認を得ずに、市営住宅を住宅以外の用途に使用したとき。
- ⑩ 市長の承認を得ずに市営住宅を模様替えし、又は増築し、原状回復又は撤去を行わないとき。

また、高額所得者に対しては、「出来る」規定ではなく、明け渡し請求をしなければならない。

- ⑪ 市長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該市営住宅の明け渡しを請求するものとする。

ただし、6ヶ月以上前に行うこととされている。

現在、丸亀市市営住宅に政令上の高額所得者である入居者はいないので、明け渡し請求も行われていない。

なお、平成19年度に公表された平成21年度からの政令改正により、高額所得者の範囲が見直され、新規定によると、現在の入居者の中にも、高額所得者に該当する入居者がいる。

現況でも、一的には住宅困窮者とは言えない入居者に対する政令改正であるが、5年間の経過規程も設けられている。

2)退去命令による家賃の特例

①の場合

・入居した日から請求の日までの期間(不正入居期間)

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

①～⑩の場合

・請求から明渡しが行われるまでの期間

近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する額以下の金銭を徴収できる。

近傍価格の 2 倍以下の金額の水準は、最低家賃から見ると 20 倍近い金額になる。

ところで、丸亀市では、これらの事由により明渡し請求をした事例はない。

(意見)

公営住宅は住宅困窮者に対して住宅を供給する事業であり、居住権を認める性質のものではない。条例に定めた要件に該当する入居者のうち悪質なものを明渡し請求を行っていくべきである。

9 補償金

丸亀市では、老朽化して用途廃止が必要であると判断された住居の入居者を対象に、住替えの勧奨を行っている。

住替え勧奨住宅の入居者に対しては、住宅法により、代替住宅を提供しなければならない。新しい住宅に住替えると、家賃も高くなり、移転費用もかかるため、補償金を支払っている。

公営住宅は住宅困窮者に供給される住宅であり、管理主体の都合で用途廃止し、住宅に困窮している市民をただ退去させることは政策の本旨に合致しない、ということから設けられた規定であると思われる。

しかし、実際には家賃の項で見たように、入居可能な所得層も幅広く、さらに収入が増えても退去を強要されることもない。また、世帯を分離している子供世帯の収入や、資産については調査しない。このため、住替えにより市営住宅外に転居する入居者もあり、また収入が多い入居者は住替えによる市営住宅への入居は認められない。

補償金の額は、公営住宅の住替えが 15 万円、それ以外は 25 万円と決められているが、この金額は個々に説明され、合意文書は作成されるが、特に規則で定めたものではない。

必要となる転居費用、敷金の水準を考慮して定められている。

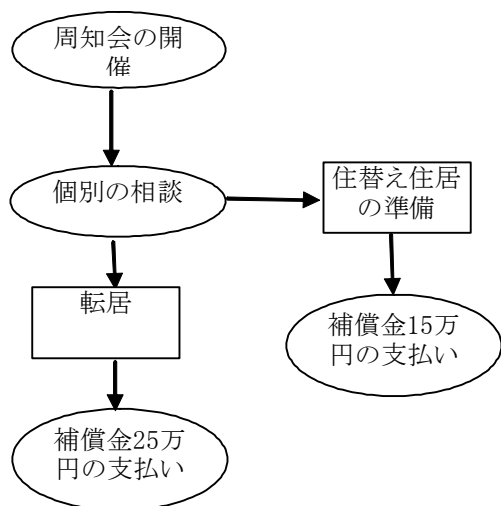
住替え勧奨住宅は次のとおり。(九番丁団地は、平成 19 年 4 月時点で、既に管理戸数がゼロであった。)

団地名	管理戸数	過去用途廃止	居住戸数	住替え勧奨年
山北団地	2	31	2	H15
二軒茶屋住宅	2	11	1	H15
九番丁団地	0	11	0	H15
中津団地	24	16	13	H16
土居団地	10	15	6	H17

平成 17 年度、平成 18 年度の補償金の支払額、件数は次のとおり。

	H17	H18
件数	7	13
金額 (千円)	1,450	2,350
平均 (千円)	207.1	180.8

(住替え時の手続き)



(手続きとその結果)

平成 18 年度の 13 件につき、

- ①退去リストと照合した。
- ②住替えの場合は 15 万円であることを、入居リストと照合し確認した。
- ③補償金の支払申請書と照合した。
- ④住替えの場合も、収入金額が超過していないことが確認され、前記申請書に添付される。

これに生活保護の受給証明が添付されていた入居者については、収入認定等の生活保護費関連の処理が行われていることを確認した。

- ⑤補償金の支払対象者と退去者滞納リストとを照合し、滞納者に補償金が支払われていないことを確認した。

以上の手続きによる検討の結果、1 名について滞納リストに掲載されていたが、額は 4,100 円であり、精算されることとなった。

平成 18 年度の補償費の支払事務は適正に行われていた。

しかし、増築部分の取り壊し費用は市が負担している退去者もいる。

用途廃止を迅速に行うために政策的に判断された面もあるが、負担部分を計算し、これも含めて補償金としなければ、補償金支払いの実態が示されない。

補償金の支払いに付いては、住替えを円滑に行うための施策であるが、一方、転居を予定していた入居者が、住替え勸奨の対象となることを知った場合、補償金をもらってから転居することを選択する可能性もある。

また、本来は強制退去させるべき入居者に補償金で延滞家賃を相殺するようなことがあってはならない。
現在住替え勧奨対象になっている住宅でも、滞納者はいるので、債権回収手続きの厳格化をあわせて実施する必要がある。

(意見)

住替え勧奨にあわせ、債権回収手続きを規定どおり行う必要がある。
増築部分取り壊し費用など、本来退去者が負担すべき金額を市が負担している。原則どおり本人負担とし、必要であれば補償金として支払うべきである。

10 敷金・保証金

(1)敷金の性格

1)目的

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

公営住宅は、住宅法により、3ヶ月以内を徴収できるという規定になっている。

2)傾向

従来、退去時には一部しか返還されないことが一般的な慣行となっていた。

平成14年から返還を求めて訴訟されたことから、畳やクロスの色あせなど、通常の使用方で、時間の経過とともに劣化する部分は、入居者に補てんを求める対象にはならない、という規定の厳密な運用が定着しつつある。

3)敷金と保証金

丸亀市では、家賃に対して敷金、駐車場料金に対して保証金と区分されている。名称は区分されているが、保証金にも敷金の定めを準用している。

(2)規定と現在の運用方法

1)金額

①条例の規定

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

②現況

3ヶ月を徴収している。

ただし、住替え勧奨による例外はある。(後述。)

入居時から減免されるケースは少ない。(平成18年度以降の実績はない。)

2)運用及び運用益の使途

①条例の規定

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

らない。

②現況

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

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

別途敷金・保証金用の口座を作り、区分管理することは可能であるが、事務作業と全体の資金効率という点で、資金面で区分することの合理性はない。また、市の資金自体に余剰が有る場合にも、安全確実な方法でしか運用されないため、広い意味では条例の意に沿って運用されている。

このような状況であり、運用利益の別途把握は行っていないため、市営住宅入居者への共同利便の還元も困難である。しかし、市営住宅の現況は、市費を投入して運営されている状況といえ、条例の規定の本旨に反している状況ではない。

(意見)

厳密には運用が難しく、規定の趣旨は条例の規定がなくとも達成できると思われ、敷金・保証金に対応する資金管理、及び果実の還元に関する規定は、改定の検討が望ましい。

3)返還

①条例の規定

市営住宅が明け渡された時には、未納の家賃又は損害賠償金を控除し還付する。

②現況

通常の民間の賃貸住宅であれば、退去時に入居者が負担すべき修繕等の内容・費用を確認のうえ、敷金から差し引いて支払われることが多いが、丸亀市では未納の家賃のみ差し引き、入居者が負担すべき部分は入居者が手配する。(退去手続き 107 ページ参照。)

これは、入金・出金を別途承認・把握する市の決済・契約に関する規定に基づく処理である。

4)利子

①条例の規定

敷金には利子をつけない。

②現況

条例どおり。

(3)丸亀市の状況

1)管理方法

敷金は事務組合の「財務会計システム」により電算管理されている。管理簿上の各住宅の残高等は次のとおり。

表からの疑問点

①その他の内容は何か

店舗分敷金とシステム移行時不明分。(不明分については、次項「管理簿との照合」参照。)

②敷金台帳上の件数が管理戸数よりも多いものがある。

敷金が分納されていた場合には入金ごとに1件として登録されるため。

③最低額が非常に低いものがある。

長期間入居者も、当初の家賃に対する敷金で据え置かれるため。

④入居者がゼロであるのに残高がある。

3月末に退去しているが、敷金の返還がそれ以降になる場合があるため。

団地名	管理戸数	H19.4	敷金				駐車場台数	保証金	
			件数	合計	最高	最低		件数	金額
1 本島住宅	3	1	0	0	0	0	0	0	0
3 土居団地	10	4	8	90	37.8	3.9	0	0	0
5 上分団地	52	42	44	554	24	6	0	0	0
6 中津団地	24	11	14	210	27	8.7	0	0	0
7 新田団地	85	61	66	1,095	31.5	4.5	0	0	0
8 城南荘	82	59	25	1,326	62.7	7.5	0	0	0
9 原田団地	250	225	229	6,676	55.5	9	178	117	1,095
10 本島団地	24	22	21	275	25.2	4.5	0	0	0
11 川西団地	42	39	39	534	24	4.5	0	0	0
12 富屋荘	25	16	15	492	48	18.5	0	0	0
13 富士見町住宅	10	8	10	137	25.5	2.7		1	9
14 亀寿団地	20	13	14	421	45	18	0	0	0
15 二軒茶屋団地	48	36	39	514	28	4.5	0	0	0
16 今津団地	176	170	145	8,665	97.5	10.2	124	104	954
17 長友団地	53	49	52	1,883	54	11.2	0	0	0
18 城南団地	32	31	31	1,205	51	16.5	0	0	0
19 外浜団地	232	219	240	12,089	114	4.5	168	143	1,353
20 旭ヶ丘団地	16	13	15	263	44.4	9	0	0	0
21 十番丁団地	54	53	89	3,720	105	7.5	42	33	312
22 平山ハイツ	16	11	14	2,040	165	60	16	10	93
23 城東団地	40	39	43	3,534	120	16.5	40	32	309
24 富士見団地	100	92	113	8,809	201	2.7	72	69	621
その他	-	-	17	315	267	1.5	0	0	0
合計	1,394	1,214	1,283	54,847	-	-	640	508	4,737

2)管理簿との照合

①管理簿

事務管理組合から、年度末の状況を出力したものが配布される。このため、昨年度末の台帳が最新データとなる。

②台帳の役割

敷金・保証金の預り時には、預り証を発行していた。現在では、納付書の控えを預り証とみなしている。

市が敷金・保証金を返還するときには、この預り証(納付書)の提示により、市の債務を確認するが、入居者が紛失する場合は、紛失した旨の書類を作成し、台帳と入居時に作成した請け書から金額を確認して返金する。

敷金・保証金台帳が正確に作成されていなければ、返還事務の適正な執行は困難である。

③年次照合

管理簿の増減額は、毎年度末に、「財務会計」上の収入・支出の合計額と住宅課で管理されている増減の数値とが照合されている。

管理上の残高のうち、相手先が不明のものが114,600円含まれている。システム移行された昭和61年以前の

いつ時点に発生した残高か、解明は困難であり、金額も少額である。

前年度の保証金残高に増減額を加減算した金額と、住宅課管理簿の保証金残高とを照合し、照合結果を文書化することが望まれる。

④長期間返還されない敷金

入居期間が長期化していることもあり、毎年一定数は死亡による退去が発生する。この場合、相続人を確認して返金されるが、通常の口座も閉鎖されるため、相続放棄などで相続人が特定できず、長期間残っている可能性がある。

このようなケースは敷金の金額も少額である。近年は、部屋の片付けに来た親族に返金しているとのことであり、敷金が返還されず残ることはないが、システム移行前の残高にはこのようにして残った金額があるものと思われる。

現在、敷金及び保証金は個々の入居者の管理情報とリンクして管理される状況にはない。年度中の異動情報は前記のように総額で照合されているため、大旨現況と残高は一致しているものと思われるが、住宅管理システムの更新とあわせ、入居者の個別台帳と敷金残高がリンクするようなシステムとされることが望ましい。

この場合、住宅管理システム残高と財務会計残高との照合により、入力 of 妥当性が検証可能となる。

⑤管理簿の検証

十番丁団地を抽出し、平成 19 年 3 月末時点の保証金台帳と、住民ファイルとを照合した。照合できない残高は、全て 19 年 4 月以降の退去者のものであった。

⑥管理簿の状況

移行時までの管理状況は別として、現在の残高は信頼して使用可能な状況であると思われる。しかし、年に一度しか更新データが入手できない状況は好ましくない。

(意見)

毎年行うべき照合は、任意に行われているが、システム使用規則など、何らかの規定により担当者が変わっても毎年必ず行われる体制にすること、不一致の場合の原因調査も含め規定化することが望まれる。

住宅課では、現在管理システムの更新を検討中であるが、敷金保証金の現在高管理も同時に行えるシステムとすることが望まれる。

3)敷金の入金・返金

①入居時

入居手続き参照。鍵の引渡し日に納付を確認した上で引き渡される。

②退去時返金

退去手続き参照。

③住替え時

老朽化した市営住宅を用途廃止する場合などの、住替え勧奨により、市営住宅から別の市営住宅に住替える場合には、市の都合による転居であるため、従来の敷金の額が据え置かれる。

(意見)

住替え時にも、一旦返金のうえ、入居時に同額が入金されているが、システム上の振替で足りると思われる。

(4) 敷金の意義と市営住宅の運営状況

1) 意義

借主の義務の誠実な履行の担保であり、条例上も、「未納の家賃又は損害賠償金を控除」とされている。

2) 未納の家賃に対する担保

敷金は入居時家賃の 3 ヶ月分を徴収している。このため、所得が増加し、収入超過者や高額所得者となっても、当初家賃の 3 倍のままで据え置かれる。

また、長期入居者については、数千円のまま据え置かれている場合もある。

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

このような状況では、未納の家賃に対する担保という機能は果たせない。

民間賃貸住宅入居者よりも優遇された措置であり、改善が望まれる。

この場合、所得が減少したり、建物が老朽化して家賃が下がったような場合の返還も同様に行われるべきであろう。

(意見)

敷金の額は入居時家賃に対する 3 ヶ月分が徴収され、退去まで据え置かれるが、家賃の増減にあわせ、徴収・返還する制度の検討が望まれる。

3) 損害賠償金

民間の賃貸借では、退去時に修繕が必要な場合に、敷金から必要額を控除し返還される慣行となっている。入居者が負担する範囲などについて、契約書にも詳細に記入される傾向にある。

市では、退去者に現状復帰を求め、退去後に必要な改修をして入居者を募集している。

①劣化部分の負担者・負担方法

ところで、通常の居住状況で時の経過とともに発生する自然な劣化は家賃に含まれ、住み方が粗雑などの理由で劣化した部分は入居者の責任となる。

市でもこの原則を基本としているが、判断が困難である場合も多く、国土交通省は平成 11 年にガイドラインを作成している。訴訟時の判決もこれを参考にされているため、このガイドラインによる処理が妥当と思われる。

ガイドラインによると、住み方が粗雑で、たとえば壁のクロスを破ってしまったような場合も、入居者はクロスを新品にすることを求められるのではない。

クロスはガイドラインによると残存価格 10%として 6 年間で均等に減価することとされている。

例えば 6 年経過後に退去し、破損したクロスの張替えの借主負担が必要だったとしても、入居者が負担すべき金額は新品の 1 割にすぎない。

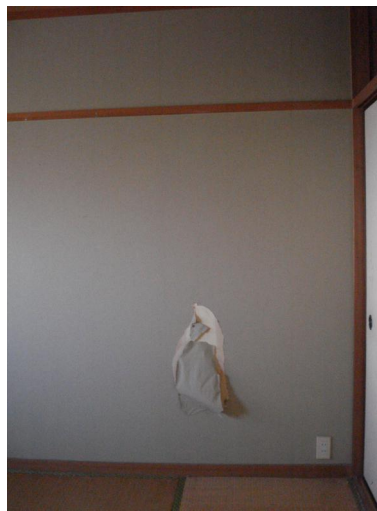
このため、退去者が修理するのではなく、修理に必要な代金のうち、退去者の責任部分を敷金から差し引く方が合理的である。

現在は、このような場合にも、クロスをある程度補修した後に退去することを求めている。しかし合理的に考えれ

ば、実際には入居者募集前に張り替えられると想像され、退去者から見ても不経済・不合理な要求と感ずるのではないか。

また、実際の業務を考えても、新しい入居者の使用に耐える状況にするには一定の修繕が必要である。クロスであれば、退去者が破損部分を張り替えた状態で退去し、そのまま入居募集できれば問題はないが、他のクロスも張替えが必要であったり、クリーニングを行ったりする場合、これらの作業は賃貸し人が必要と判断する程度を一度に行ったほうが、工事費の面でも、修繕に要するロス期間経済的である。

このような民間での慣行から、退去者による修繕が実際的ではないという実態と、入居の長期化が要因となり、必要な修繕が余り行われずに退去しているのが現状である。



クロスが破れたまま退去した空き室

民間に比べ優遇される結果となることは問題である。

②用途廃止時の処理

ところで、用途廃止のための住替え勧奨が行われる場合、退去後の住宅は取り壊されるため、修繕等を求めている。住替え勧奨を円滑に実施するという点では合理的であり、また、民間のような金銭負担ではなく、現在の方法をとるならば、取り壊す建物に修繕を要求することは難しい。

しかし、現在用途廃止を行う予定の市営住宅の多くは、木造平屋か長屋式のもので、これらの入居者の多くは許可を得て(または得ないで)増築している現状にある。

現況は一旦入居すると、居住が長期化する傾向にあり、また住宅困窮者が全て公的住宅に居住できるわけではない、という現状も考え合わせると、増築まで許可し、民間に比べ賃料以外にも有利な条件で居住できたのであるから、増築部分の撤去費の負担は入居者に求めることが合理的と思われる。実際に、現在用途廃止されている住宅では、もともとの居住部分が昭和 20～30 年代の基準で設計されており、手狭であるという事情はあるものの、多くの住宅で当初の居住面積と等しい程度の増築が行われ、その部分の撤去費も市の負担となっている。(請負費 153 ページ参照)。

通常の賃貸住宅では、物置などの簡易な施設以外の増築は難しい。

市が居住面積の拡大に対応できないので、自分で建設費を負担したのだという考え方もあるのかもしれないが、

増築は自費で行われているが、撤去費までは負担できない、というのは一般民間住宅の入居者から見ると、市が不当に便益を与えていると感じるのではないか。

現在の方法では、居住の実態が表面化しない。増築部分を徴収計算し、必要に応じて減免の手続きをとる、という原則に従った方法をとることで、事務処理手数は増加するが、透明性を高めることになり、入居者に対しても市からプレゼントされたものではなく、借りているので、ルールに従って使用する必要がある、という意識が高くなると思われる。

また、市は通常の修繕負担の判断は、軽微な修繕は入居者負担で、建物の構造に関するような大きな修繕は市負担としているが、使用時の負担と退去時の負担とは逆のイメージとなるため、別途退去時の負担について記載することが望まれ、現在の入居者に対しても周知が必要である。

* 末尾にガイドラインによる変更案を添付する。(資料1)

(結果)

・現在の運用方法から、負担すべき損傷部分も負担しないで退去することが多く、優遇される結果となっている。

公営住宅をきれいに使おうというインセンティブも失われる。

・増築等の現状復帰費用は入居者が負担することが原則であるが、行われていない場合がある。用途廃止のため、取り壊される場合も、増築部分の取り壊し費など、入居者の負担部分は徴収すべきであり、事情に応じて減免するという手続きが必要である。

(意見)

・ガイドラインと民間の管理シートを参考に、一定の目安を設け、退去時の相互確認とともに、敷金から入居者責任部分を差し引くシステムとすること、また必要額が敷金を超えた場合は請求する実務をとることが望まれる。

また、そのような運用を行うためにも、敷金が入居時のまま据え置かれると金額が極めて少なくなる。

・退去時の負担について、入居者への周知が必要である。

11 徴収事務及び滞納債権への対応

(1) 発生と残高

1) 平成 17 年度・平成 18 年度の調定と収入未済額

(単位:千円、%)

年度 項目	H16		H17		H18		
	収入未済額	調定額	収入未済額	滞留率	調定額	収入未済額	滞留率
家賃・駐車場合計	42,622	279,762	39,659	14.2	272,575	41,853	15.4
住宅使用料	39,559	257,141	36,920	14.4	250,349	38,923	15.5
うち現年分	-	216,329	11,592	5.4	213,428	9,690	4.5
うち滞納繰越分	-	40,813	25,328	62.1	36,920	29,233	79.2
駐車場使用料	3,063	22,620	2,738	12.1	22,226	2,930	13.2
うち現年分	-	19,558	539	2.8	19,488	530	2.7
うち滞納繰越分	-	3,063	2,199	71.8	2,738	2,401	87.7

注)平成 16 年度は年度途中の合併であり、歳入歳出決算書の滞納繰越債権の調定額は重複するため、収入未済額のみ示す。

2) 平成 19 年 8 月時点での滞納状況

① 残高の内訳

	滞納者数(人)	滞納額(円)	1件あたり滞納額(円)
入居者家賃	193	17,750,159	91,970
入居者駐車場料金	55	894,500	16,264
入居者合計	248	18,644,659	75,180
退去者家賃	95	23,476,802	247,124
退去者駐車場料金	41	2,111,143	51,491
退去者合計	136	25,587,945	188,147
平成14年度末退去者家賃	67	17,381,741	259,429
*うち19年未回収	65	16,193,501	249,130

(*のみ平成20年1月現在の残高。)

このように、滞納額に占める退去者の割合は高く、回収が困難な債権であるため、残高も年々増加していることが推測される。

丸亀市では、使用料の不能欠損¹の処理は継続して行っていないため、滞留債権額は回収以外の減少はない。

②月数別

入居者のうち、3ヶ月以上の滞納者数、金額は次のとおり。(平成19年7月末時点)

滞納月数	滞納者数	滞納額	1件あたり滞納額	1月当たり滞納額	滞納月数	滞納者数	滞納額	1件あたり滞納額	1月当たり滞納額
3	22	1,002,900	45,586	15,195	17	1	163,200	163,200	9,600
4	11	565,850	51,441	12,860	18	3	377,400	125,800	6,989
5	7	513,600	73,371	14,674	19	1	282,000	282,000	14,842
6	5	418,500	83,700	13,950	20	1	233,400	233,400	11,670
7	9	998,500	110,944	15,849	21	2	508,900	254,450	12,117
8	10	1,069,200	106,920	13,365	22	1	331,600	331,600	15,073
9	3	371,600	123,867	13,763	23	1	135,700	135,700	5,900
10	11	1,547,100	140,645	14,065	24	1	222,700	222,700	9,279
11	5	806,900	161,380	14,671	26	2	801,100	400,550	15,406
12	4	674,550	168,638	14,053	28	1	698,100	698,100	24,932
13	3	509,400	169,800	13,062	32	1	467,250	467,250	14,602
14	3	378,800	126,267	9,019	37	1	218,300	218,300	5,900
15	1	200,700	200,700	13,380	42	1	340,800	340,800	8,114
16	4	1,158,200	289,550	18,097	合計	115	14,996,250	130,402	13,271

ただし、この中には後述するように、過去の滞納分を分割で支払っている入居者もいる。

3)家賃の徴収方法及びその割合

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

事務手数の省力という効果は口座振替がすぐれている。

通常であれば、口座振替手数料を取扱銀行に支払うが、指定金融機関である114銀行の取扱い手数料は徴

¹不能欠損:調定されている歳入が徴収しえなくなった場合、不能欠損額として表示され、それ以降の歳入決算から除外される。通常は欠損処分調書が作成される。

収されない。(自治体では通常、指定金融機関の諸手数料が免除されている。)

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

平成 20 年 1 月現在の内訳は次のとおり。

口座振替:923 件 納付書:311 件 代理受領:18 件

4)生活保護受給者の代理受領

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

現状では、市営住宅では市営住宅家賃=住宅扶助費であり、丸亀市住宅課に収納される家賃と同額が丸亀市福祉課から住宅扶助費として支払われる。(家賃 91 ページ参照。)

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

丸亀市の市営住宅に居住する生活保護世帯数は 90、このうち代理受領は 17 世帯で、代理受領を実施している率は 18.8%と、保護世帯に対する実施割合は低い。

代理受領は、事務手数の上でも優れているが、被保護世帯の承認が必要であったこと、現金受入票を個人別記入する必要があるため、受入事務手数料がかかることなどから、丸亀市では積極的に代理受領を勧めていない。

平成 19 年度より、この承認が不要とされる扱いとなったため、この現金受入票による処理の可否を現在検討中である。

(意見)

収納手続きを検討の上、福祉課とも連携し、生活保護受給者の扶助費は直接収納を原則に実施するべきである。

直接収納を実施しない場合には、家賃の支払いの有無を確認のうえ、支払われていない場合は収入認定を行うべきである。

(2)滞留家賃等に対する手続き

1)規則

丸亀市市営住宅家賃等滞納整理要綱(平成 17 年 3 月 22 日制定, 以下(要綱)という。)に定められた手続きによる。

その概要は次のとおり。