

令和2年度

岐阜県包括外部監査報告書

「岐阜県の住宅に関する事業」

概要版

令和3年3月10日

岐阜県包括外部監査人

弁護士 堀 雅 博

目 次

序章 はじめに.....	1
第1 包括外部監査の概要.....	1
1 選定した特定の事件	1
2 監査対象期間	1
3 事件選定の理由	1
4 監査の対象部署	1
5 監査の観点及び監査手続.....	2
6 外部監査の期間	2
7 外部監査人及び外部監査人補助者	2
8 利害関係	3
第2 本報告書の構成の概要.....	3
第3 包括外部監査の対象範囲	3
第1章 岐阜県の住宅に関する事業計画.....	4
第1 本章の概要	4
第2 岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題	4
第3 「岐阜県住生活基本計画」	4
第4 監査の結果及び意見.....	5
第2章の1 岐阜県の県営住宅	6
第1 県営住宅の概要.....	6
第2 県営住宅における監査の視点.....	7
1 現場往査における監査の視点.....	7
2 ケース記録等の閲覧、抽選会の傍聴等における監査の視点	11
第2章の2 県営住宅の現場往査.....	13
第1 集会所	13
第2 物置.....	13
第3 駐車場	13
第4 駐輪場	14
第5 花壇の造成や植樹	14
第6 共益費	14
第7 その他	14
第8 ソピア・フラッツ（指定管理者制度）	14
1 概要.....	14
2 指定管理者制度	15
3 他の県営住宅との違い.....	15

第2章の3 県営住宅の管理.....	16
第1 はじめに.....	16
1 県営住宅の申込から退去まで.....	16
2 監査の方法及び監査の視点.....	17
第2 募集・申込・抽選.....	17
1 入居資格・要件.....	17
2 抽選.....	17
3 入居辞退.....	18
第3 入居手続.....	18
1 連帯保証人.....	18
2 浴槽等の設置・撤去.....	18
第4 居住中の管理.....	19
1 住宅監理員・住宅管理人.....	19
2 個人情報管理.....	19
3 収入超過者.....	20
4 高額所得者.....	20
5 家賃の減免等.....	20
6 同居者.....	20
7 暴力団排除条項.....	21
8 連帯保証人の現状把握.....	21
9 入居承継.....	21
10 苦情対応.....	22
11 記録の管理.....	22
12 内部統制.....	22
第5 駐車場.....	23
1 駐車場の管理.....	23
2 契約の解除（使用許可取消）.....	23
第6の1 債権管理（住宅使用料等）.....	23
1 住宅使用料等の概要.....	23
2 滞納理由の把握と福祉的支援.....	25
3 代理納付.....	25
4 債権管理・回収の手法.....	25
5 延滞金（遅延損害金）.....	26
6 不納欠損.....	27
第6の2 住宅使用料等以外の債権管理.....	27
1 目的外使用許可による施設利用料.....	27
2 家賃相当損害金.....	27
3 水道料金.....	27

第7 明渡手続.....	28
1 概要.....	28
2 明渡請求（賃貸借契約解除）の撤回.....	30
3 明渡請求訴訟、強制執行.....	30
第8 共用スペース及び共益費の管理.....	30
1 監査の視点.....	30
2 共用スペースの管理.....	31
3 共益費の管理.....	31
4 共益費の徴収業務.....	31
第9 敷金の運用.....	31
第10 修繕.....	31
第11 県営住宅の集約化事業.....	32
第12 県営住宅の活用方法等.....	32
第13 指定管理者制度との比較.....	32
第3章 岐阜県住宅供給公社.....	33
第1 はじめに.....	33
1 本章の概要.....	33
2 監査の方法及び監査の重点.....	33
3 岐阜県住宅供給公社の概要.....	33
4 具体的な実施事業.....	34
5 岐阜県からの財政的支援.....	34
第2 岐阜県住宅供給公社に対する意見.....	35
1 受託事業.....	35
2 一般賃貸管理事業（公社賃貸管理事業）.....	35
3 住宅供給公社の存続.....	35
第4章 岐阜県の住宅に関する助成事業.....	36
第1 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金.....	36
第2 住宅新築資金等貸付助成制度（償還推進助成事業）.....	36
第3 岐阜県地域木造住宅支援事業補助金.....	36
第4 産直住宅普及活動支援事業費補助金.....	36
第5 岐阜県住宅資金助成制度.....	36
第6 ぎふの木で家づくり支援事業費補助金.....	36
第7 ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金.....	37
第8 こそだて世代住宅コロナ対策支援補助金.....	37
第9 補助金全体.....	37
第10 その他.....	37
第5章 岐阜県の空き家対策事業.....	38
第1 岐阜県における空き家対策.....	38

第2章 岐阜県空き家総合整備事業補助金	38
1 補助金の概要	38
2 予算の執行状況等	38
3 その他	38
第3章 岐阜県空家除却費支援事業補助金	38
1 補助金の概要	38
2 予算の執行状況等	39
3 その他	39
第4章 岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金	39
第5章 空家等対策の実効性確保	39
第6章 岐阜県の耐震化促進事業	40
第1章 岐阜県耐震改修促進計画	40
第2章 耐震改修啓発事業	40
第3章 木造住宅耐震診断指導監督業務委託	40
第4章 岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金	41
1 はじめに	41
2 補助金の交付額等	41
3 事業評価調書	41
4 暴力団排除条項について	41
5 補助金執行状況確認検査について	41
終章 課題と提言	42
第1章 現状の課題	42
第2章 提言	42
1 根拠となるべき法規範等の確立	42
2 市町村との連携を深めること	42

序章 はじめに

第1 包括外部監査の概要

1 選定した特定の事件

岐阜県の住宅に関する事業

2 監査対象期間

令和元年度、必要に応じて他年度

3 事件選定の理由

次で述べる5点が事件選定の主な理由である。

(1) 岐阜県住生活基本計画（平成28年度～令和7年度）など、住宅に関する各計画は、令和2年度が最終年度の計画や、計画期間の中間時期にあたる。

(2) 令和2年4月1日より施行された改正民法により、連帯保証の極度額、消滅時効、定型約款についての検討が必要となった。連帯保証の極度額や違約金に関する取扱を公平にする必要がある。

(3) 県営住宅事業については、管理代行制度及び指定管理制度がとられていることから、制度比較をすることで、より良い改善策が検討できると考えた。また、住宅特別会計は、2番目に未収入金額が大きいことから、債権管理に課題があると考えた。

このほか、住宅に関する事業として、補助金事業があり、岐阜県住宅資金助成制度など3つの課から支出されている14種類の補助金（合計2億8000万円強）がある。比較検討することで、補助金に関するより良い事務手続が検討できるのではないかと考えた。

(4) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大などから、住宅に関するセーフティネットについての重要性は、高まっている。また、公営住宅や住宅に関する補助金、空き家対策事業等について、他の自治体で、包括外部監査報告書が提出されている。

(5) 岐阜県の過去の包括外部監査では、県営住宅、住宅に関する助成事業、空き家対策事業、耐震化促進事業など、住宅に関する事業を総合的に捉えたテーマはない。

4 監査の対象部署

①住宅課

②建築指導課、産業技術課、県産材流通課

③財政課、法務・情報公開課、管財課、出納管理課

④岐阜県住宅供給公社（本社、県庁西出張所、東濃建築事務所、飛騨建築事務所）

⑤伊藤忠アーバンコミュニティ・グループ（グローブシップ株式会社等）

- ⑥各住宅の自治会、共益費管理組合、駐車場管理組合、駐車場管理委員会
- ⑦大垣市（荒崎住宅）、垂井町及び垂井町土地改良区（宮代住宅）
- ⑧岐阜市（県庁所在地）、大垣市（西濃）、瑞浪市（東濃）、中津川市（東濃）、高山市（飛驒）、川辺町（中濃）、御嵩町（中濃）

5 監査の観点及び監査手続

【主な観点】

岐阜県の住宅に関する事務の執行は、適法性、経済性、効率性及び有効性、公平性、透明性の各観点に照らして適切か。適法性に重点を置いている。

【手続】

（1）県営住宅に対する監査

住宅課、住宅供給公社に対するヒアリング・書類閲覧により、全体像を把握した。各県営住宅における現地ヒアリングを2回実施した。1回目は、住宅管理人を中心にヒアリングを実施し、2回目は、自治会等管理団体、駐車場管理組合を中心にヒアリングを実施した。2回目の現地ヒアリングと並行して、住宅課及び管理代行者である住宅供給公社、指定管理者であるグローブシップ株式会社が管理する記録を閲覧した。そのほか、各県営住宅入居のための抽選会を2回、傍聴した。また、北方住宅において、住居明渡の強制執行手続に立ち会った。その他、市道及び河川に架かる橋の管理に関して、大垣市、垂井町及び垂井町土地改良区に対するヒアリングを実施した。

（2）住宅に関する助成事業、空き家対策及び耐震化促進に関する事業に対する監査

住宅に関する助成事業について、住宅課県営住宅係及び住宅課住宅企画係、県産材流通課に対して、ヒアリングを実施し、資料を閲覧した。

空き家対策に関する事業について、補助金事業を中心に、住宅課空き家対策推進室のほか、補助金交付団体としての7市町に対して、ヒアリングを実施し、資料を閲覧した。

耐震化促進に関する事業について、補助金事業を中心に、建築指導課のほか、補助金交付団体としての3市町に対して、ヒアリングを実施し、資料を閲覧した。

（3）住生活基本計画、住宅供給公社に対する監査

住生活基本計画等の事業計画や、住宅供給公社についても、ヒアリングや経営基盤安定化計画や過去の包括外部監査報告書などの資料により、確認した。

6 外部監査の期間

令和2年4月1日～令和3年3月10日

7 外部監査人及び外部監査人補助者

外部監査人	弁護士	堀	雅	博
補助者	弁護士	尾	藤	望
補助者	弁護士	鈴	木	友美
補助者	弁護士	渡	辺	俊介

補助者	弁護士	渡部智也
補助者	弁護士	黒宮崇宏
補助者	弁護士	田中敦
補助者	公認会計士	井上学
補助者	税理士	米津覚登
補助者	税理士	新開章

8 利害関係

選定した特定の事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

第 2 本報告書の構成の概要

序章から始まり、第 1 章から第 6 章、そして終章までの 8 章構成である。

第 1 章では、住宅に関する基本計画である「住生活基本計画」を報告する。

第 2 章は、県営住宅についての報告であり、本監査のメインとなる部分である。第 2 章の 1 では、県営住宅に対する監査の概要を示した。第 2 章の 2 では、県営住宅 14 団地について、事実関係や指摘・意見を記載している。第 2 章の 3 では、県営住宅の管理手続について時系列順に整理して、課題を検討している。

第 3 章では、住宅事業において、重要な住宅供給公社について、報告した。

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

第 5 章では、空き家の利活用や除却など空き家対策に関する事業について報告し、第 6 章では、耐震診断や耐震工事など耐震化推進に関する事業について報告した。

終章では、本監査でみられた課題を踏まえた監査人の提言を報告した。

第 3 包括外部監査の対象範囲

監査人は、①適法性の観点を踏まえ、違法又は不当であると考えられる事務事業や、②経済性・効率性・有効性から問題がある考えられる事務事業については、客観的な判断が可能であると考え、包括外部監査の対象範囲であるとして、監査を実施した。

県営住宅、管理代行、補助金、指定管理、外郭団体、住宅に関する各計画などにおける各論点について調査・検討した。共益費及び共用スペースに関する問題についても、包括外部監査の範囲であるとして、監査を実施した。

他方、監査人の指摘や意見について行われる措置の実現可能性があるかどうかを検討する必要があることから、できる限り、住宅課等及び住宅供給公社等の意見を聞いて、協議することに努めた。

第1章 岐阜県の住宅に関する事業計画

第1 本章の概要

本監査は、「岐阜県の住宅に関する事業」をテーマとしており、本章においては県営住宅及び住宅に関する補助金など、住宅に関する事業を運営していくための前提となる岐阜県の住宅に関する各種計画について報告することを目的とする。

第2 岐阜県の住生活を取り巻く現状と課題

岐阜県住生活基本計画（平成29年3月一部変更）を参考に、岐阜県の住生活に関する情報を確認すると、人口については、本県人口は2000年（平成12年）をピークに減少を続けており、2035年（平成47年）には、約176万人になると見込まれ、世帯数の減少も予想されている。今後は人口・世帯数の減少に対応した住まいづくりが求められている。

人口減少と同時に、少子高齢化が進み、世帯構成も大きく変化している。更に東日本大震災を始めとする大規模災害への備えも重要視され、住宅の防犯性、循環型社会形成への取組等の生活を取り巻く様々な状況も変化している。

さらに、経済状況の変化もあり、生活保護を受ける世帯が年々増加しており、これらの現状と課題に対応する住まいづくりが求められている。

一方で、住宅ストックは、2013年（平成25年）時点では、世帯数約74万3千世帯に対して、住宅数は87万8千戸と、世帯数の約1.18倍となっており、既存の住宅ストックを最大限に活用することが求められている。

住宅ストックが充足する中、岐阜県の空き家は増加を続けており、平成25年には約13万3千戸（空き家率15.2%）となり、空き家率は全国平均の13.5%を上回っている。

近年の住宅の新築住宅着工戸数はピークである1996年（平成8年）の半数程度となっており、既存住宅市場の活性化や既存住宅を長く使うためのリフォーム市場の活性化が求められている。

このような住宅市場の状況の中、岐阜県としては、引き続き県産木材等を活用した住宅の普及を促進するなど地域の住宅産業の振興を図る必要があり、県民からは、上記の環境等を踏まえた様々な住宅に対するニーズが存在している。

以上の住宅に関する様々な状況から、多くの課題が存在するが、県内には、公営住宅が約1万8千戸あり、今後も住宅セーフティネットの充実に努める必要がある。

公営住宅は、所得が一定水準以下で住宅に困窮する世帯を対象とするものであるが、民間賃貸住宅が少ない中山間地域などでは、定住人口を確保する意味においても重要な役割を果たしてきており、今後も、様々な要望に合わせ、地域の実情に応じて適切に供給を図っていく必要がある。

第3 「岐阜県住生活基本計画」

岐阜県では、住生活基本法第17条に基づき、全国計画に即しつつ、岐阜県の住宅事

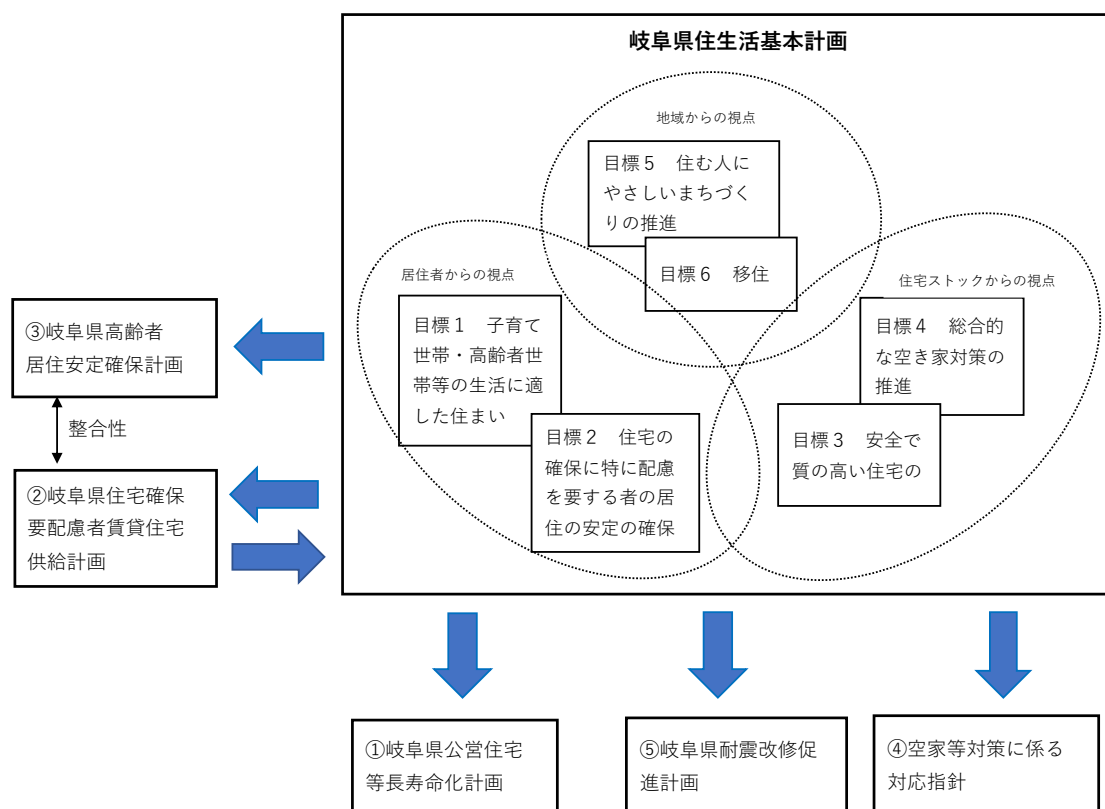
情等を踏まえて、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、平成19年3月に、「岐阜県住生活基本計画」を策定している。

その後、同計画は、平成24年3月、平成29年3月に見直しが行われ、上記の現状と課題を踏まえた計画が実施されている。本監査は、令和元年度を対象としていることから、平成29年3月に見直しをされた岐阜県住生活基本計画を前提に監査を行っている。

第4 監査の結果及び意見

岐阜県の住宅に関する計画を踏まえ、監査人としては、岐阜県では、住宅に関して、①岐阜県公営住宅等長寿命化計画、②岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画、③岐阜県高齢者居住安定確保計画など各種計画があるものの、岐阜県住生活基本計画との関連性が不明であり、これらの計画の連携方法について明示することが望ましいと考える。

また、岐阜県が、各市町村の住宅政策との連携を図るのであれば、各市町村において、住生活基本計画を策定するよう働きかけをすることが望ましいと考える。



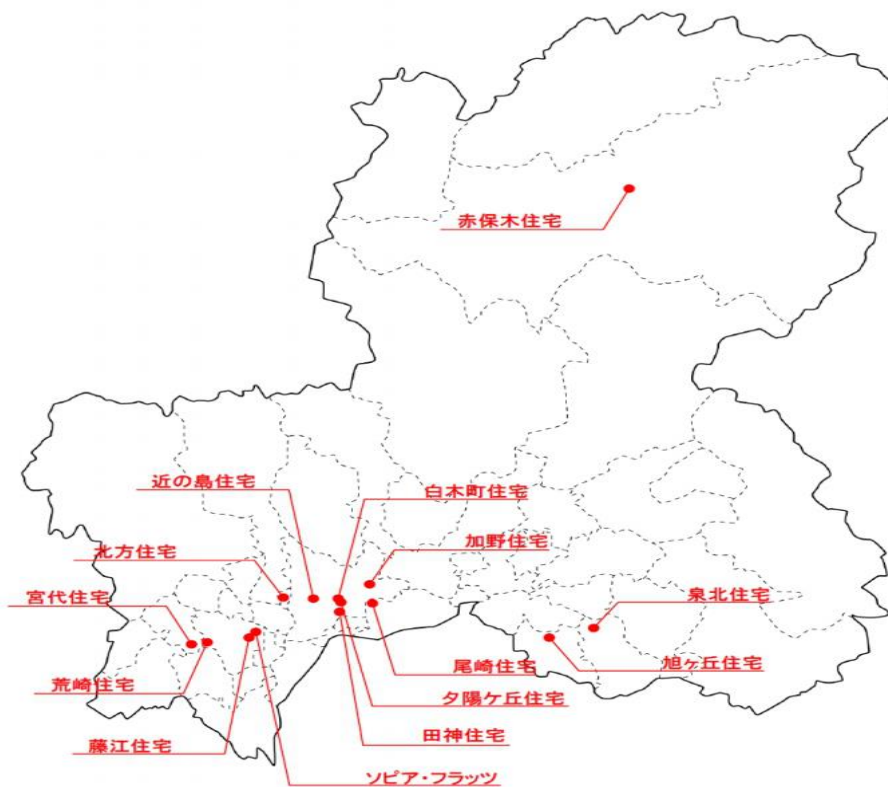
第2章の1 岐阜県の県営住宅

第1 県営住宅の概要

県営住宅一覧

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

県内団地位置図



(1) 公営住宅

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

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

(2) 特定公共賃貸住宅

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

中堅所得者向けの特定優良賃貸住宅が不足するなどの事情が存在する場合には、公営住宅本来の目的を阻害しない範囲内で、特定公共賃貸住宅として利用（入居者資格を特定公共賃貸住宅の入居者資格まで拡大）することができることとされている。いわゆる、みなし特定公共賃貸住宅である。

(3) 特別賃貸住宅

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

第2 県営住宅における監査の視点

1 現場往査における監査の視点

(1) 管理体制

ア 住宅監理員と住宅管理人

公営住宅法第33条を受けて、岐阜県県営住宅条例第46条第1項は、「知事は、県営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、県営住宅及びその環境を良好な状況に維持するよう入居者に必要な指導を与えるため、住宅監理員を置くものとする。」とし、同条第2項は、「知事は、住宅監理員の職務を補助させるため、住宅管理人を置くことができる。」とし、同条第3項は、「住宅管理人は、住宅監理員の指揮を受けて、修繕すべき箇所の報告その他入居者との連絡に関する事務を行なう。」と規定する。

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

イ 自治会、共益費管理組合等の管理団体

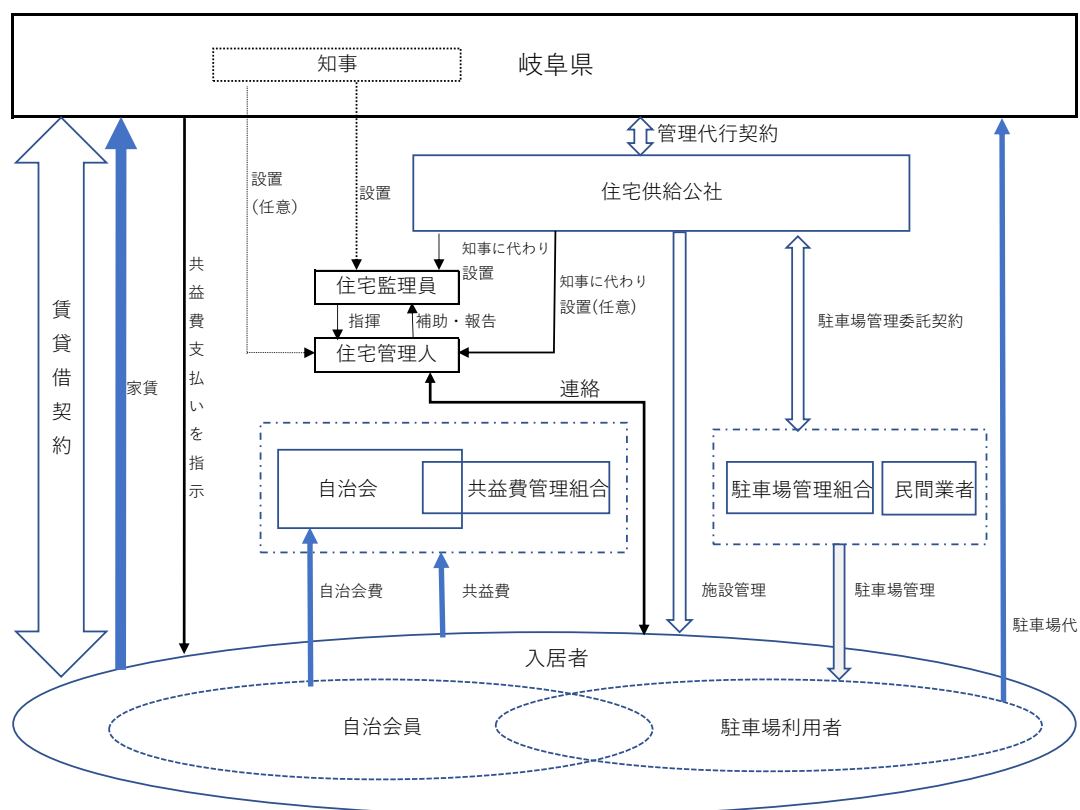
岐阜県県営住宅条例第19条は、「入居者は、次の各号に掲げる費用を負担しなければならない。①電気、ガス、水道及び下水道の使用料（共用部分の使用料を含む。）②汚

物及びごみの処理に要する費用③共同施設の管理に要する費用④井戸、水洗便所（浄化そうを含む。）、排水管等の維持に要する費用⑤天災その他やむを得ない理由による場合を除き、破損又は汚損した建具、ガラス、畳表、給水栓、点滅器等の取替え又は修繕に要する費用⑥その他公営住宅の使用上当然入居者が負担しなければならない費用」と規定する。

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

ウ 駐車場管理組合、駐車場管理委員会等

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



(2) 「公営住宅」と「共同施設」の管理

ア 「公営住宅」

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

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

同条例第3条の5第4項は、「公営住宅には、次に掲げる措置が講じられていなければならない。7 住戸内の各部における移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者、障害者等（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第2条第1号に規定する高齢者、障害者等をいう。以下この章において同じ。）が日常生活を支障なく営むことができるための措置」と規定する。

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

イ 「共同施設」

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

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

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

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

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

（3）具体的な監査項目

第2章の2において、報告する監査項目について、概ね報告順に記載する。

実際の往査にあたっては、巻末資料に掲載したヒアリングシートを使用した。

① 集会所

鍵の管理や集会所の使用簿の管理、公衆電話などの管理を確認した。

② 物置等

物置やテレビジョン受信設備が設置されているか確認した。

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

③ 駐車場

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

また、駐車場が有効に活用されているかも確認した。

④ 駐輪場

駐輪場が管理されているか、物置等に改造されていないかを確認した。

⑤ 防犯カメラ、ソーラー式センサーライト

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

⑥ 敷地内耕作、花壇の設置、植樹、樹木の剪定

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

⑦ 掲示板、枯れ池

掲示板、枯れ池などの管理状況について確認した。

⑧ 隣地の樹木剪定、敷地の境界確認

隣地との境界確認や隣地から伸びてきた樹枝への対応状況を確認した。

⑨ 空き地（公園）の活用

空き地や公園の管理状況のほか、有効に活用されているかを確認した。

⑩ 共益費

各県営住宅における共益費の徴収等の現状を確認した。

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

⑪ 団地内清掃と出不足料

共益費に近い性質を有しているため、共益費と同様の視点で確認した。

⑫ 水道料金

水道料金の徴収方法等について確認した。

⑬ B S / C S アンテナ、プランター

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

⑭ ペットなど

ルールに違反してペットなどを飼う入居者への対応状況を確認した。

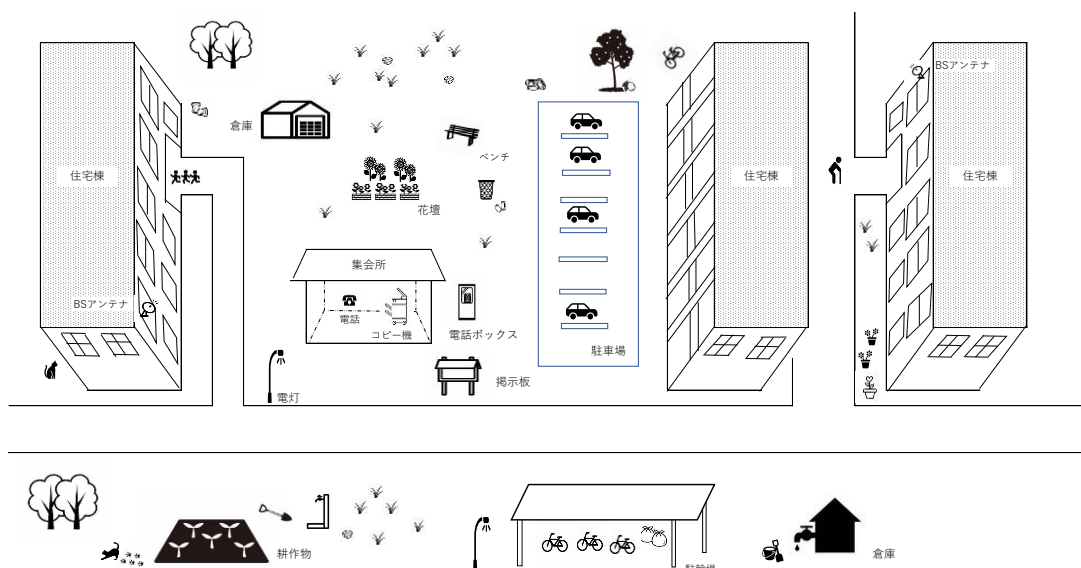
⑯ 水路・橋、道路

住宅によっては、団地内に河川や市道等が存在する。

水路に架かる橋や市道等についての管理等について、確認した。

⑰ 団地内集約化

尾崎住宅など空き住戸の割合が高い住宅について確認した。



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

2 ケース記録等の閲覧、抽選会の傍聴等における監査の視点

(1) 法令等の規範に従った事務処理、規則等の規範

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

「適法性」は、狭い意味の法令違反に限らず、根拠違反と広く捉えて表現している。

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

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

(2) 公文書規程（記録の作成、管理、保管）に従った事務処理

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

する。

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

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

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

(3) 経済性、効率性、有効性

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

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

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

第2章の2 県営住宅の現場往査

第1 集会所

集会所の鍵について、住宅監理員又は住宅管理人以外の者（自治会長等）が保管している例が多数見られた。集会所の鍵の管理は住宅監理員又は住宅管理人のみが行うべきであり、住宅監理員及び住宅管理人以外が鍵を管理する場合には、その必要性を審査した上で、委嘱書等により、その管理権限を明らかにすべきである。

また、集会所の使用簿について、新型コロナウイルス対策としてのチェックシート（利用者名等の記載欄あり。）は作成されていたものの、集会所の使用簿は作成されていない例が多く見られた。共同施設の適正かつ合理的な管理を行うにあたっては、利用状況の把握（入居者以外の者も参加しているかなども含む。）が必要となるため、新型コロナウイルス感染症の流行が終息した後も集会所の利用実態が確認できるよう、集会所使用簿の作成について改めて周知し、定期的に、使用簿を提出させるなどして、使用状況の報告を求めるべきである。

第2 物置

住宅の敷地内に、自治会が所有する物置が設置されている例が多数見られた。物置に関しては、岐阜県県営住宅条例において、県営住宅の敷地内には必要な物置が設置されなければならない旨が定められており、入居者の衛生、利便等及び良好な生活環境の確保に支障が生じないように考慮した上で、必要に応じて、県が設置することが望ましい。

自治会所有の物置について、敷地の目的外使用許可の手続がとられていない例が多数見られた。住宅課は、①自治会に行政財産の目的外使用許可の手続をとるよう指導するか、②自治会と物置の管理に係る協定を締結するなどして、物置の管理責任の所在を明確にして、適切に管理すべきである。

また、物置を固定すべきである。

第3 駐車場

駐車場の管理業務については、住宅供給公社から、自治会の役員など、一部の入居者によって構成される駐車場管理組合に再委託されている例が多数見られた。住宅供給公社は、自治会又は駐車場管理組合と再委託契約を締結するにあたっては、あらかじめ当該組合の規約、組織体制、総会議事録等から組合の当事者適格を精査し、契約の相手方たる資格を有しない場合は、組合理事長個人との再委託契約を締結すべきである。

また、駐車場管理組合への再委託について、住宅供給公社から住宅課に届出書が提出されていない例が多数見られた。住宅供給公社が自治会又は駐車場管理組合等に対する再委託をしているならば、住宅課は、住宅供給公社に対し、再委託の届出書を再委託契約書とともに事前に提出させ、承諾を取るよう指導すべきである。

第4 駐輪場

駐輪場外に自転車が置かれている例が散見された。住宅課は、入居者に対して、駐輪場外への駐輪をやめるよう指導すべきである。

また、駐輪場に入居者の私物が置かれている例が散見された。自転車置場は自転車を置く施設であり、本来の目的を逸脱した方法で施設が利用されている。住宅課は、私物を置く行為を発見したときは、直ちに当該行為を停止させるべきである。

第5 花壇の造成や植樹

入居者が、共用スペースにおいて、花壇を作り、植物を栽培するなどの耕作や植樹をしている例が散見された。県営住宅の敷地内において、無断で花壇を造成したり、植樹をしたりする行為は、「正常な状態において維持」しているとはいえない（公営住宅法第27条第1項参照）。住宅課は、原因者の特定に努めるとともに、原状に戻すよう指導すべきである。

第6 共益費

自治会費として徴収された金銭の中から共同施設に関する外灯の修理費が支出されたり、自治会費と共同施設の水道代として徴収された金銭が同一の通帳で管理されたりするなど、自治会費と共益費の区別が不明確になっている例が散見された。住宅課は、自治会等の管理団体に対し、共益費として徴収すべき項目や、管理方法等具体的な取扱方法を例示し、ルールの見直しを求めることが望ましい。

また、共益費の滞納について自治会が回収に努めているが、徴収が困難な事例もあるとのことである。将来的な自治会加入率の低下、共益費滞納者の増加及び共益費徴収事務の負担増加が懸念される場所であり、住宅課は、外部業者への共益費徴収事務の委託や県による共益費の徴収等、その合理的な対応策・解決策につき、自治会・入居者との間で協議・検討を図るのが望ましい。

第7 その他

市道・水路に架かる橋について、市町と協議すべき事案があった。

ペットの飼育や猫の多頭飼いなどの問題行動に対する対応が不十分であった。

隣地からの樹木の越境が問題となっている県営住宅もあった。

空き地（公園等）の活用や団地内集約化も課題となる県営住宅もあった。

第8 ソピア・フラッツ（指定管理者制度）

1 概要

ソピア・フラッツは、岐阜県県営住宅の中では、唯一の特別賃貸住宅（「特に居住の安定を図る必要がある世帯の用に供するため、県が設置する賃貸住宅」）であり、また

指定管理制度が導入されている。

2 指定管理者制度

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

(2) 県営住宅ソピア・フラッツは、ソフトピアジャパンセンターと一括して指定管理者の募集が行われ、現在は伊藤忠アーバンコミュニティ・グループが指定管理者として選定されており、同グループの構成員であるグローブシップ株式会社がソピア・フラッツの指定管理業務を行っている。

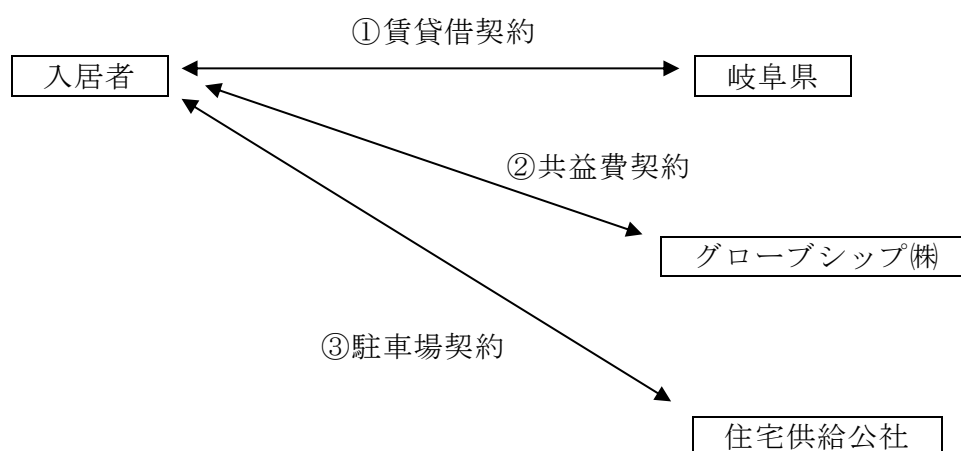
(3) 岐阜県における指定管理制度の運用面に関しては、岐阜県指定管理者制度運用ガイドラインが制定されており（平成 23 年 3 月制定、令和 2 年 4 月 1 日改訂）、導入の際の事務手続及び導入後の運用に関する基本事項が定められている。

3 他の県営住宅との違い

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

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

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



第2章の3 県営住宅の管理

第1 はじめに

1 県営住宅の申込から退去まで



2 監査の方法及び監査の視点

住宅課に対するヒアリング、住宅供給公社でのケース記録の閲覧等を行い、申込から退去に至るまでの一連の手続が、適正・公平になされているかを監査した。

第2 募集・申込・抽選

1 入居資格・要件

居住用不動産を有さないことが入居資格として設けられているが、入居申込書には、居住用不動産の有無に関する申告欄がなく、口頭で確認を行っているのみである。また、入居説明会時点においては居住用不動産を有するが、現在破産申立準備中につき、近い将来には同不動産を処分するという申告書のみで、事後的に処分された事実を確認していない事例も認められた。

住宅困窮者に対する住居の確保という県営住宅の制度趣旨及び入居者間の公平に鑑みれば、入居資格・要件については、書面により確認するのが望ましい。

2 抽選

(1) 優先入居

抽選においては、特に住居の安定確保が必要な者として「優先入居世帯」という制度が設けられている。しかし、その該当要件のうち「高齢者世帯」については、高齢化が急速に進む昨今の社会・県内情勢において、入居申込者の相当数が同要件に該当し得る。その結果、昨今の抽選会においては、入居申込者の全員が「優先入居世帯」にあたり、優先枠抽選が実施されないという事態も生じている。

「高齢者世帯」については、該当年齢を引き上げるなどして、より現在の社会情勢に合致し、もって「優先入居世帯」、つまり、「特に住居の安定を図る必要がある者」の抽出・保護に資する制度設計になるよう、見直しを図るのが望ましい。

(2) 本人確認

抽選会においては、本人の出席が原則とされているところ、身分証明書提示による本人の確認はなされていない(申込時における面識及び事前送付ハガキの所持にて確認しているとのこと。)、また、例外的に、申込者以外の代理人が出席する場合においては、案内ハガキ等により事前連絡を求めており、連絡を受けた際に、代理人の情報(住所、氏名、入居申込者との間柄等)を聴取した上で、申込時において本人と同席していた場合等で面識があるケースを除き、当日初対面の者に限り、身分証明書による本人確認のみがなされているとのことである。

抽選行為・結果により入居申込権の取得という新たな法律関係が生じること及び当選後の辞退行為等その委任の範囲が問題となる場面も想定されることに鑑みれば、本人確認及び代理権限確認は、適正に行うべきである。

3 入居辞退

令和2年の1年間において、抽選会が実施され、その結果、入居申込の権利を獲得したにもかかわらず、入居辞退を申し出た者の数は、住宅別に差異があるものの、合計79件にも及び、うち「希望の棟・部屋・間取りではない」という理由に基づく辞退が、32件（約41%）を占める。

住宅困窮者に対する住宅の確保という県営住宅の制度趣旨に鑑みれば、辞退に関する実態を十分調査した上で、現に住宅に困窮していることが明らかな者が、公平に県営住宅に入居できるよう、その方法を検討することが望ましい。

第3 入居手続

1 連帯保証人

(1) 連帯保証人の要件

自営業者で売上はあっても所得がマイナスである者、入居者の同居人であるが生計は別であると主張する者及び県営住宅の住人で家賃を滞納している者等を連帯保証人としている事例が認められた。

連帯保証人を徴求する趣旨より、連帯保証人としての要件・適格性は慎重に判断すべきである。また、同趣旨より、連帯保証人の要件につき、家賃・税金滞納がないこと及び暴力団等の構成員でないことを、連帯保証人取扱要領に加えて明記するのが望ましい。

(2) 極度額の設定

民法改正に伴い、連帯保証人の極度額については、一律家賃の6ヶ月分に相当する額と定められたが、ケース記録上、家賃滞納が6ヶ月以上に及ぶ事例が散見され、その後の明渡手続まで及ぶ事例においては、滞納家賃のほか、執行費用及び残置物処理費用として50万円以上を要するケースも認められた。

連帯保証人を徴求する趣旨より、県営住宅全体における過去の明渡済案件につき、敷金から原状回復費用等を控除した残額の平均値を調査する等した上で、家賃の高低を問わず一律家賃の6ヶ月分に相当する額という現在の極度額の設定方法の妥当性を精査し、最低極度額の設定等をも視野に入れて再検討するのが望ましい。

2 浴槽等の設置・撤去

一部の住宅・居宅を除き、原則的には、居宅に浴槽等（浴槽及び風呂釜）は設置されおらず、入居時に、入居者の費用負担により浴槽等を設置し、退去する際には、自己負担でこれを撤去する。

現在、岐阜県公営住宅等長寿命化計画における個別改善（居住性向上）により、浴槽等を設置した居住性向上住宅の整備事業が進んでいるとのことであるが、民間住宅の現状等も考慮し、今後は、居住性向上事業による浴槽等の設置をさらに進め、最終的には、全住宅全戸に設置されることが望ましい。

第4 居住中の管理

1 住宅監理員・住宅管理人

(1) 住宅監理員の選任

監査開始時においては、尾崎住宅及び北方住宅のみ住宅監理員が選任されており、その他の住宅においては、住宅監理員が選任されていなかった。必要的機関である住宅監理員に対し、住宅管理人は任意的機関であるところ、各住宅において選任された住宅管理人は、いずれも住宅監理員の指揮を受け、同員の職務を補助する立場にある。

したがって、尾崎住宅及び北方住宅のみならず、他の全住宅（ただし、ソピア・フラッツ（指定管理）を除く。）において住宅監理員を選任し、住宅ごとに選任された住宅管理人を指揮すべきである。

なお、上記指摘を受け、令和3年2月1日、従前より住宅監理員が選任されている尾崎住宅及び北方住宅に加え、その他の各県営住宅を管理する住宅監理員が選任され、条例に則した適切な管理体制が整備された。

(2) 住宅監理員及び住宅管理人の業務に関する規定

住宅監理員の職務に関しては、現在有効な規定はなく、住宅管理人の職務に関しては、岐阜県県営住宅管理人事務要領及び岐阜県県営住宅管理人の委嘱手続き取扱内規が定められているが、規則などは制定されていない。

したがって、住宅監理員及び住宅管理人の職務権限及び範囲等を明確にするため、いずれも現状に即した規則などを整備すべきである。

2 個人情報の管理

(1) 入居者台帳の取扱

入居者は、入居時に入居者全員、連帯保証人及び緊急連絡先の氏名・住所・生年月日・電話番号・勤務先等を記載した入居者台帳を記入し、同情報を住宅課、住宅供給公社、住宅監理員及び住宅管理人が共有するとともに、住宅供給公社及び住宅管理人等が同台帳を保管していた。同入居者台帳の利用・提供・保管方法及び入居者退去後の破棄方法等の取扱について、明確に定めた規定等はなかった。

入居者台帳には、上記のとおり本人及び第三者の個人情報が多数記載されているため、その利用・提供・保管・破棄等に関して、明確に定めた要領等の整備を進め、適正な取扱を徹底すべきである。

なお、令和3年1月19日より、入居者台帳の写しを住宅管理人が保有し、緊急時に同書類の情報を利用することにつき、入居者が事前同意すること及び入居者が住宅を退去後、住宅管理人は住宅供給公社へ入居者台帳を返却することが明記された新様式の「県営住宅入居報告書兼入居者台帳」が作成・運用開始された。

(2) 自治会等が設置した防犯カメラの取扱

一部の住宅において、防犯管理上自治会が設置したカメラの存在が認められたが、そのデータの取扱に関する規定の作成・提出はない。

個人情報保護条例等の趣旨に鑑み、自治会等はそのデータの取扱いに関する要綱等の取り決めをさせた上で、これを提出させることが望ましい。

3 収入超過者

令和2年2月17日付の決裁文書「令和2年度県営住宅家賃の決定に伴う入居者への案内について」によると、収入超過者世帯が、352世帯あり、同各世帯には、「収入超過者認定について」という文書を発送して明渡を促しているものの、各世帯に対する面談を実施する等、明渡に向けた具体的な働きかけは認められない。

明渡努力義務を規定した法の趣旨に鑑み、収入超過者に対しては、その明渡努力義務の履行を促すよう、具体的な働きかけをするのが望ましい。

4 高額所得者

高額所得者に対する明渡請求の実施対象住宅については、入居率0.9を上回る場合又は応募率1を超える場合のいずれかに該当する場合と、限定的・謙抑的に規定・運用されているが、現状の県内全住宅において、同各要件を満たす住宅は少数に留まる。

多額の税金をもって住宅困窮者・低所得者のために低家賃住宅を供給するという県営住宅の制度趣旨並びに昨今の入居率の低下及び老朽化等に基づく公営住宅の集約化事業に鑑みれば、高額所得者に対しては、入居率等の低い住宅においても原則的に明渡請求を行うものとし、その制度趣旨の貫徹及び集約化事業を進めるのが望ましい。

5 家賃の減免等

入居者の年度途中の収入減少等に基づく家賃減免については、収入が著しく減少すると認められることが、その認定要件となるところ、従前より、同認定は、収入分位の変動有無から判断する運用がなされている。

家賃の減免は、入居者の生活に直結する重大な事項であることから、基準の明確性・判断の統一性を担保し、もって入居者間の公平を図る趣旨より、収入分位の変動有無という判断基準を内規に明記することが望ましい。

6 同居者

ケース記録上、子の出生に伴う同居承認申請がなされていないまま同子の結婚・就職等による同居人異動届が提出されている事例や、途中で入居した同居者の収入が未確認であるという事例など、入居後の状況について適切に把握されていない事例が散見された。

同居者の異動は、住宅の管理及び家賃の算定等（家賃の増額・減額、収入超過、高額所得者）に直結する重要事項であることから、常に正確に把握する必要がある。したがって、その異動実態を適切に把握するための方法を検討することが望ましい。

また、住宅の適切・合理的な管理を実行する必要から、把握された最新の入居者・同

居者の情報については、個人情報保護の観点より、その利用目的及び住宅管理人への情報提供等につき入居者の事前承諾を得た上で、住宅管理人へ提供し、同人が保管・使用する入居者台帳を、最新の情報に更新することが望ましい。

7 暴力団排除条項

(1) 排除対象者

入居者等に関する暴力団排除については、条例等により、その対象者が、「その者又は現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員でないこと」と規定されている。平成19年12月1日以降は、入居者より誓約書を徴求している。

岐阜県暴力団排除条例は、上記対象者に加え、「暴力団員と密接な関係を有する者」をも排除対象者と定めている。したがって、県営住宅における入居者の資格及び入居後の同居承認等についてもまた、その排除対象者に、「暴力団員と密接な関係を有する者」を含めることが、岐阜県暴力団排除条例の趣旨に合致し、望ましい。

(2) 既存入居者への対応

暴力団員であることが判明した既存入居者に対し、要領は、退去又は暴力団員を辞めるよう指導を行い、同指導に従う意思が見られない場合には、次の収入申告の際に、所得の把握ができないものとして家賃を算定し、その結果、近傍同種の住宅の家賃と決定すると定める。一方で、同様の場合に、県住宅条例においては、明渡請求事由に該当するとともに、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する金額までの範囲で、家賃ではなく家賃相当損害金を徴収することができると規定する。

したがって、要領の記載が現実の取扱に即していないため、要領を改正し、適正な取扱を定めることが望ましい。

8 連帯保証人の現状把握

入居申込時に連帯保証人の住所・氏名・勤務先・所得等を確認しているが、入居後は、入居者より連帯保証人住所等変更届の提出がなされない限り、連帯保証人についての現状を把握していない。そのため、ケース記録上、家賃滞納等が生じた際に、連帯保証人の現住所が不明である等として連絡すら取れない事例が散見された。

連帯保証人を徴求する趣旨より、その異動実態を適切に把握するための方法を検討することが望ましい。

9 入居承継

入居名義人死亡の場合の同居親族等の入居承継に際しては、ケース記録上、法定相続人を特定する書類（出生から死亡までの戸籍謄本等）、入居承継申請者以外の法定相続人の相続放棄又は遺産分割協議に関する書類等の存在は認められなかった。

入居名義人の死亡における同居親族等の入居承継申請の場合には、敷金返還請求権という相続財産（可分債権）が、法律上当然に各法定相続人に、法定相続分の割合で帰属

するものと解されることから、同請求権が、承認後の入居名義人へ単独で承継された事実（他の法定相続人の相続放棄又は遺産分割協議等）の確認を行うべきであり、同手続及び徴求書類を要領等により整備すべきである。

10 苦情対応

申入のあった苦情等の管理・記録方法について統一的運用がないため、その件数、住宅別及び内容等の全体像、対処方法並びに対処結果を一元的に、網羅的に把握することが困難な状況である。

申入のあった苦情等については、全件、住宅課及び住宅供給公社が使用・運用している公営住宅システム（ソフト）に入力する等して、担当者以外の者も含めて情報共有可能な体制を構築するとともに、データ集計等によりその傾向を分析し、事後対応のみならず、事前対応（予防）にも努めるのが望ましい。

11 記録の管理

（1）管理方法

ケース記録上、ファイル間移動の際に記録の一部が紛失した事案、県営住宅入居申込書が紛失している事案及び特定の居宅の記録自体が紛失している事案等が認められた。

県営住宅ごとに、各記録を綴じる又は公営住宅システム（ソフト）に全件入力する等して、書類又はデータを常に整理するとともに、担当者ごとにファイル、入力、処理方法等に差異が生じないように、記録のファイル方法等につき、統一的なルールの策定及び運用を図るべきである。

（2）公営住宅システム（ソフト）の利活用

公営住宅システム（ソフト）は、入居から退去に至るまでの諸々の入力・設定・処理・印字・出力機能を備えるほか、住宅別空家率や外国人入居者数等の各種データに関する集計・分析機能まで有する高機能なソフトであり、同ソフトの導入（再構築）及び運用保守には、約 2500 万円もの予算を執行している。

経済性、効率性及び有効性の観点から、公営住宅システム（ソフト）の機能を最大限利用・活用し、情報の統一的、一元的な管理及び運用を図ることが望ましい。同ソフトの運用説明書によれば、先述した苦情等記録の全件入力により、担当者間における情報（苦情等内容・処理過程・結果）の共有を図ることや、各住宅における入居率・空き家率、入居者年齢・性別・国籍等の集計を行うことが可能であり、同機能を活用することにより、各住宅の実情に即した管理方法（共益費の徴収方法、集会所の利用方法等）や集約化事業を数値的に分析し、その結果を入居者との協議・対応に活かす方法等が考えられる。

12 内部統制

令和 2 年度より、岐阜県でも内部統制制度が開始されたが、住宅課において、「独自項目」を定めていない。住宅管理人等に対する個人情報の管理や、ケース記録等の記録

管理方法に課題があり、また、令和2年度より県営住宅に関する要綱・要領等の整理を開始しているが、把握できていない要綱・要領等や、実態に合っていない要綱・要領等が存在する。

住宅課の内部統制において、個人情報の管理や記録の管理のほか、要綱・要領等の整備などについて、「独自項目」を定めることが望ましい。

第5 駐車場

1 駐車場の管理

白木町住宅及びソピア・フラッツ以外の県営住宅には、住宅内に有料駐車場が設置されている。駐車場の使用については、知事の許可が必要である。

住宅供給公社は、県営住宅管理代行等契約書により、県から駐車場の管理委託を受けており、原則、再委託は禁止となっている。しかし、実質的には、駐車場の運営は、自治会や駐車場管理組合等が行っている。駐車場の管理の再委託にあたり、入居者の個人情報を駐車場管理組合等に提供しているが、入居者の同意を得ていない。

宮代住宅と尾崎住宅については、民間業者に再委託しているが、他の住宅においても、有効性・経済性などの観点から、民間業者への再委託を検討することが望ましい。

駐車場の保有区画数の基準を設けるべきである。駐車場区画の変更可能な場合の例示や駐車場の空きスペースの活用にも取り組んでいただきたい。

2 契約の解除（使用許可取消）

条例、要綱、契約書と文言や順番が整合していないことから、記載や文言の内容を統一すべきである。

第6の1 債権管理（住宅使用料等）

1 住宅使用料等の概要

①県営住宅使用料、②県営住宅駐車場使用料、③①と②の遅延損害金（延滞金）の直近5年度のデータは、以下のとおりである（第6の2で報告する行政財産の目的外使用料も含まれる。）。県は、私債権と解釈している。

①県営住宅使用料

年度	区分	調定額（円）	収入済額（円）	収入割合（％）	不納欠損額（円）	収入未済額（円）	収納率（％）
平成27年度	現年度分	805,957,948	793,812,148	98.5	0	12,145,800	98.5
	過年度分	236,699,944	12,714,625	5.4	0	223,985,319	5.4
	合計	1,042,657,892	806,526,773	77.4	0	236,131,119	77.4
平成28年度	現年度分	787,710,305	776,828,715	98.6	0	10,881,590	98.6
	過年度分	236,131,119	11,065,525	4.7	0	225,065,594	4.7
	合計	1,023,841,424	787,894,240	77.0	0	235,947,184	77.0
平成29年度	現年度分	783,640,500	772,928,700	98.6	0	10,780,300	98.6

	過年度分	236,405,811	10,211,342	4.3	0	226,125,969	4.3
	合計	1,020,046,311	783,140,042	76.8	0	236,906,269	76.8
平成 30 年度	現年度分	778,489,500	767,946,040	98.6	0	10,543,460	98.6
	過年度分	237,352,469	12,353,310	5.2	0	224,999,159	5.2
	合計	1,015,841,969	780,299,350	76.8	0	235,542,619	76.8
令和元年度	現年度分	768,410,800	757,728,280	98.6	0	10,682,520	98.6
	過年度分	235,477,619	10,139,115	4.3	0	225,338,504	4.3
	合計	1,003,888,419	767,867,395	76.5	0	236,021,024	76.5

②駐車場使用料

年度	区分	調定額 (円)	収入済額 (円)	収入割合 (%)	不納欠損額 (円)	収入未済額 (円)	収納率 (%)
平成 27 年度	現年度分	71,344,800	70,622,280	99.0	0	722,520	99.0
	過年度分	1,704,525	745,875	43.8	0	958,650	43.8
	合計	73,049,325	71,368,155	97.7	0	1,681,170	97.7
平成 28 年度	現年度分	69,842,678	69,044,018	98.9	0	798,660	98.9
	過年度分	1,681,170	652,245	38.8	0	1,028,925	38.8
	合計	71,523,848	69,696,263	97.4	0	1,827,585	97.4
平成 29 年度	現年度分	68,504,940	67,681,980	98.8	0	831,060	98.8
	過年度分	1,873,436	649,211	34.7	0	1,216,125	34.7
	合計	70,378,376	68,331,191	97.1	0	2,047,185	97.1
平成 30 年度	現年度分	67,681,980	66,894,660	98.8	0	787,320	98.8
	過年度分	2,077,965	614,780	29.6	0	1,463,185	29.6
	合計	69,759,945	67,509,440	96.8	0	2,250,505	96.8
令和元年度	現年度分	65,956,410	65,114,550	98.7	0	841,860	98.7
	過年度分	2,250,505	568,405	25.3	0	1,682,100	25.3
	合計	68,206,915	65,682,955	96.3	0	2,523,960	96.3

③遅延損害金

年度	調定額 (円)	収入済額 (円)	収入割合 (%)	不納欠損額 (円)	収入未済額 (円)	収納率 (%)
平成 27 年度	273,200	273,200	100	0	0	100
平成 28 年度	184,700	184,700	100	0	0	100
平成 29 年度	221,300	221,300	100	0	0	100
平成 30 年度	276,400	276,400	100	0	0	100
令和元年度	300,700	300,700	100	0	0	100

上記データから、現年度分の収納率は高水準を維持しているものの、過年度分の収納率は極端に低水準となっており、滞納繰越させないための債権管理が重要であることが分かる。また、不納欠損処理がないため、令和元年度末における県営住宅使用料の滞納繰越額は2億3602万円に達しており、もはや看過できる状況にはない。不良債権は的確に把握し、管理コストの観点から適時・適切に不納欠損処理を進める必要がある。

2 滞納理由の把握と福祉的支援

県は、家賃滞納3月以上の世帯のうち、半数以上の世帯について、滞納理由を把握できていなかった。

国交省も、入居者に家賃滞納が生じた場合、家賃支払の督促等の措置を早期に講ずること、入居者の収入等の状況や事情を十分に把握すること、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対する負担軽減及びその際の民生部局との連携を図ることや、特に困窮度が高い世帯について、福祉部局と住宅部局との緊密な連携を要請している。家賃滞納3月以上の世帯について、迅速かつ的確に滞納理由や生活実態を把握するとともに、市町村福祉部局等との連携を強化していくことが望まれる。

3 代理納付

県は、代理納付の活用を求めているものの、旭ヶ丘住宅、赤保木住宅及び尾崎住宅について、正確な生活保護受給世帯を把握できていなかった。県には、市町村福祉部局と双方向の情報共有の必要性を認識し、生活保護受給世帯を正確に把握しようとする姿勢が求められる。

また、県営住宅の代理納付率は40%台であり、平成30年公表の総務省行政評価局による調査（69都道府県等の代理納付率60.5%）に比して低調である。入居中の生活保護受給者で滞納月数が60月を超える者も存在しており、代理納付が積極的に活用されているとは言い難い。生活保護受給世帯の家賃の滞納防止を図るため、市町村福祉部局と協議の上、代理納付のさらなる活用が望まれる。

4 債権管理・回収の手法

県は、「県営住宅家賃等滞納整理実施要領」を策定し、同要領に基づいた債権管理・回収業務を実施している。

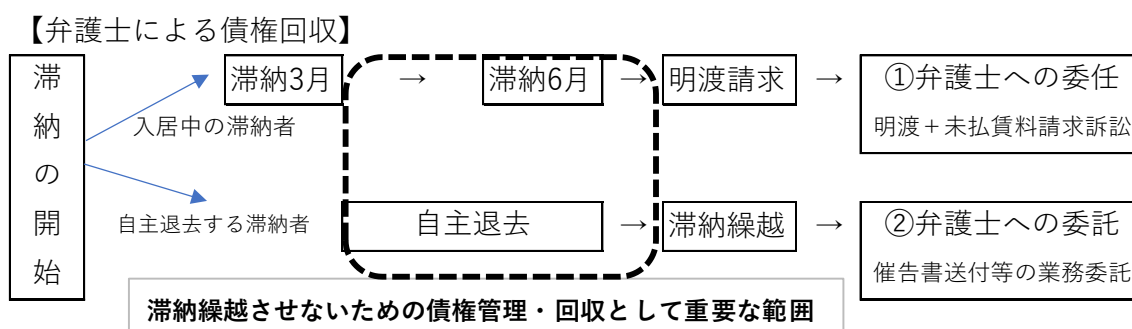
（1）地方自治法施行令に基づく措置

住宅使用料等の滞納者について、訴訟手続による履行請求（地方自治法施行令第171条の2）をするのは、入居中の滞納者に対する明渡請求訴訟をする場合に限られている。また、徴収停止（同第171条の5）の措置をしていない。入居中の滞納者の中には、滞納月数が30月を超える者も存在していた（生活保護受給者は除く。）。

督促後1年以上を経過しても履行がなされない債権については、原則として、地方自治法施行令第171条の2（明渡請求を必ずしも含むものではない。）又は同第171条の5に基づいて、訴訟等の措置又は徴収停止の措置を取るべきである。特に、退去検査を完了した退去滞納者については、消滅時効の完成に留意する必要がある。また、要配慮世帯などにおいて、同第171条の2但し書の「特別の事情があると認める場合」に該当する可能性がある者については、説明責任が果たせるだけの書面や資料をもとに、「特別の事情」の有無を十分精査する必要がある。

（2）滞納繰越させないための債権管理

直近5年度のデータから明らかなように、滞納繰越させないための債権管理が重要である。また、継続的に発生する賃料債権は、早期対応が重要である。県は、以下のフロー図のとおり、債権回収業務の一部を弁護士に委任・委託しているが、滞納が相当進んだ段階に限られている。入居中の滞納者や、退去滞納者のうち滞納繰越に至っていない者についても、弁護士を活用するなどして、訴訟等の法的手続も検討するのが望ましい。



5 延滞金（遅延損害金）

（1）延滞金（遅延損害金）徴収の根拠

平成23年7月から、岐阜県税外収入延滞金徴収条例（昭和25年条例第33号）に基づき延滞金を徴収しているところ、岐阜県県営住宅条例や同条例施行規則に、延滞金（遅延損害金）に関する条項は存在しておらず、入居時に徴求している「特記事項の承諾書」により、入居者と個別合意している。

全入居者との間で、民事法定利率を超える遅延損害金について合意したことを明確にするため、岐阜県県営住宅条例や同条例施行規則に、延滞金（遅延損害金）に関する条項を設けるべきである。

（2）延滞金（遅延損害金）の調定とデータの公表

延滞金（遅延損害金）は、現実に延滞金の納付があった段階で、事後調定しているため、収納率は100%となっている。

本債権が全額納付されれば、その時点で遅延損害金額が確定するため、本債権と同時に遅延損害金が納付される場合には事後調定とすることもやむを得ないが、元本のみ完済して遅延損害金のみが残った場合は、それ以降、遅延損害金を調定することは可能となる。納期限までに納付した者との公平性の観点から、一律、事後調定とするのではなく、調定することが可能な場合は、納入通知の前に調定することが望ましい。また、事後調定ができる例外的場面を、会計規則で明記することが望ましい。

加えて、遅延損害金が事後調定となっているため、本債権が時効あるいは債権放棄などで不納欠損に至るまで、県の会計上、遅延損害金は一切現れてこない。行政の透明性の観点から、発生した遅延損害金額、収納状況のデータ等を集積し、資料として作成し、県民に公表することが望ましい。

6 不納欠損

昭和 52 年度からの県営住宅使用料等の債権が繰り越しされ、残存している。過去 5 年、不納欠損処理が行われた形跡はない。

令和 2 年 12 月議会で、岐阜県私債権の管理に関する条例の制定が議決され、併せて岐阜県会計規則の一部改正も行われたが、これは、昨年度の指摘に対して、財政課が措置として取り組んだものである。住宅課は、岐阜県私債権の管理に関する条例及び岐阜県会計規則に従い、債権放棄及び不納欠損の手続をとるべきである。また、県営住宅使用料の不納欠損処分取扱基準の見直しが必要である。

第 6 の 2 住宅使用料等以外の債権管理

1 目的外使用許可による施設利用料

平成 20 年 12 月 18 日付け国土交通省住宅局長通知に基づき、解雇等により住居の退去を余儀なくされる者（離職退去者）の居住の場を確保するため、目的外使用を認めた者に対する施設利用料である。直近では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響による目的外使用が行われている。また、岐阜県では、県内への移住検討者を対象に、「お試し住宅」としての目的外使用も行っているため、取り上げた。県は、非強制徴収公債権と解釈している。

2 家賃相当損害金

県営住宅の入居者が、賃料不払等の理由により賃貸借契約が解除され、占有権原を失っているにもかかわらず、それ以降も不法に占有継続していることから日々発生するもので、岐阜県県営住宅条例第 29 条第 3 項、4 項に規定する債権である。

県は、家賃滞納による明渡請求をしても、通常の家賃として調定しているが、債権の性質が全く異なることから、家賃相当損害金としての金額を把握すべきである。

また、公平性の観点から、判決が確定した場合や、強制執行に至ったが退去しない場合など、一定の段階までに至った者に対しては、家賃同額ではなく、条例に規定する近傍同種の住宅の家賃の額の 2 倍に相当する金額を請求していくことが望ましい。

3 水道料金

水道料金は、各市町村の給水条例に基づき、契約当事者に支払義務が生じるものであり、基本的には、使用者が個別に対応すべき事柄である。しかし、水道契約は、各市町村の給水条例に従うほかなく、県（住宅供給公社）も、入居者による水道料金の滞納により、影響を受けることから、取り上げた。

例えば、①各戸に「個人メーター（量水計）」を設置し、水道事業者と個人が個別に契約する方式でも、尾崎住宅では、各務原市水道事業給水条例に基づき、県（住宅供給公社）は、給水装置所有者としての責任を負っており、滞納退去者の給水停止された部

屋の募集を開始する場合には、開栓のために県（住宅供給公社）が滞納分を清算する必要が生じる。過去には、住宅供給公社が、受託事業内の修繕費として支出処理した事例も存在していたことから、求償債権としての適切な債権管理が必要である。

また、②住宅単位に「集合メーター（量水計）」を設置し水道事業者と自治会等が契約する方式では、各市町村給水条例に規定する親メーターの管理人を、どのように定めるかが問題となる。ある住宅では、自治会長を管理人として選任し、子メーターの検針・集金業務は自治会が業者に外部委託し、親メーター単価<子メーター単価の差額余剰金から業者委託料や個別の滞納水道料金を捻出するなどの工夫をしている。しかし、受託業者から、契約の更新を拒否されたことで、自治会が管理人業務を拒否する意向を示すなど、運営に支障をきたしている事例も見られたため、対応が必要である。

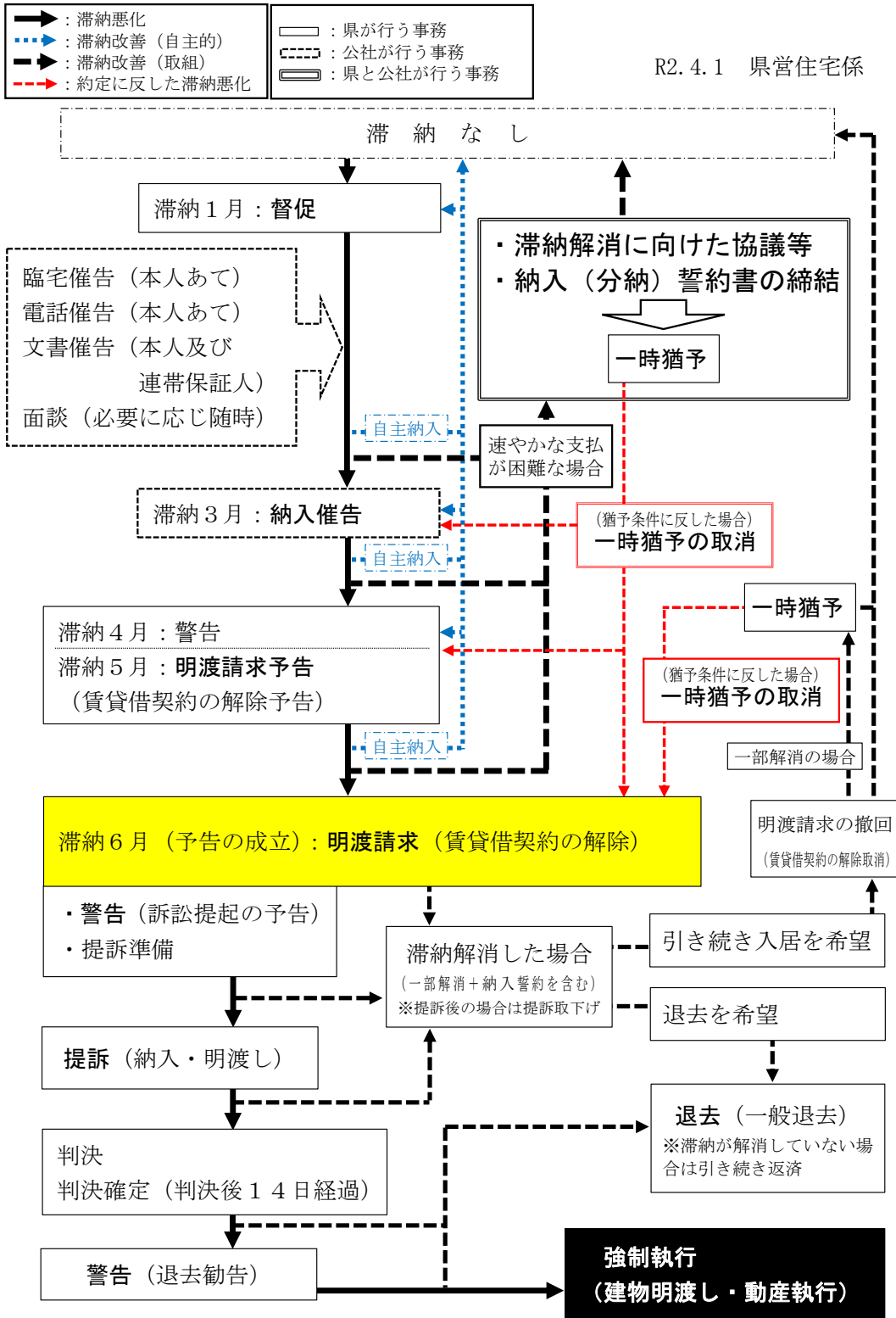
第7 明渡手続

1 概要

県営住宅家賃等滞納整理実施要領によれば、明渡手続の概要は、以下のフロー図のとおりである。

滞納入居者に対する対応方針フロー図

R2.4.1 県営住宅係



(出典：住宅課県営住宅係)

2 明渡請求（賃貸借契約解除）の撤回

明渡請求（賃貸借契約解除）の意思表示をした後も入居継続しており、占有権原の有無及び根拠が不明なものが散見された。明渡請求（賃貸借契約解除）をした後も入居継続している事案について、入居継続を認めるのであれば、適切な書面により、撤回の意思表示を明確化すべきである。

3 明渡請求訴訟、強制執行

過去5年度の明渡請求等訴訟の提起状況は以下のとおりである。（単位：件）

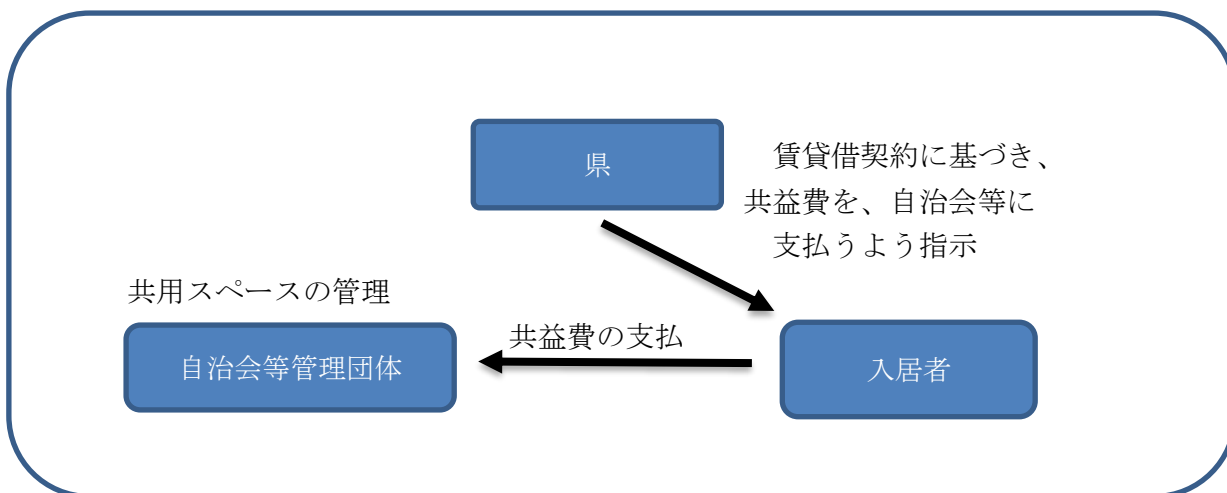
年度	H27	H28	H29	H30	R1
明渡請求	30	21	14	15	11
明渡訴訟知事専決	2	3	1	5	6
明渡訴訟	3	2	2	1	10
強制執行申立	1	5	0	3	5

令和2年度以前において、明渡請求訴訟の判決が確定した後でも、入居継続している事案が見られる。中には、明渡強制執行まで至りながら、入居継続している事案も存在した。県営住宅家賃等滞納整理実施要領に基づき、強制執行の手続をとるか、強制執行の猶予の手続をとるべきである。

第8 共用スペース及び共益費の管理

1 監査の視点

県営住宅の共用スペースを管理しているのは、各県営住宅に存在する自治会、共益費管理組合である。その管理費用は共益費として、自治会等が県営住宅の入居者から徴収し、業者等に支出をしている。県、入居者、自治会等管理団体の関係は下記の図のとおりである。



この点、高知県や京都府において、共益費の滞納が共用スペースの管理に深刻な影響

を与えた事案が発生した。そこで、本監査において、関係人調査として各県営住宅の自治会あるいは共益費管理組合の役員等にヒアリング等を行い、共用スペース及び共益費の管理の問題点及び今後の方向性について報告した。

2 共用スペースの管理

入居者の高齢化や入居率の低下により、共用スペースの管理に行き届いていない部分が生じていた。

3 共益費の管理

岐阜県県営住宅条例第 19 条は、共益費の用途について住宅の使用上当然入居者が負担すべきものに限定しているところ、本来自治会費で負担すべき支出を共益費で負担している住宅があった。また、共用スペースの清掃を欠席した場合に入居者が負担をする出不足料については、共同施設の管理に要する費用として共益費に分類される余地があるところ、自治会費との区別を明確に行っていない住宅があった。

また、自治会は任意加入団体であるところ（平成 17 年 4 月 26 日第三小法廷判決）、共益費に自治会費を含めた金額を徴収し、共益費と自治会費の区別をせずに管理している住宅があった。

4 共益費の徴収業務

共益費の徴収業務について、多くの住宅において共益費の管理主体の如何を問わず入居者が担っている。しかし、長期滞納や自治会非加入者からの徴収など、入居者にとって過度の負担となっている住宅が散見された。いくつかの住宅では徴収業務を外部に委託しているところもあった。また、ヒアリングの中で県による共益費の直接徴収を望む声もあった。そこで、共益費の徴収に係る主体別に特徴を検討し、各住宅の実情に応じた選択ができるよう整理した。また、県による直接徴収の例として高知県の事例を参考として報告をした。

第 9 敷金の運用

敷金の運用益が 4 億円も蓄積されているが、運用益を、共同施設の整備に要する費用に充てるなど、県営住宅の入居者の共同の利便のために使用されたことはない。

したがって、公営住宅法第 18 条第 3 項に基づき、運用益について、入居者の意見を聞くなどして、共同の利便のために使用すべきである。

第 10 修繕

修繕工事の指名競争入札において、入札辞退の理由について、できるだけ具体的に記載を求めて、入札辞退が少なくなるように入札方法を検討することが望ましい。

また、工事（写真）の日付を特定するためにも、ボードに日付を書き込んだ写真も撮影することが望ましい。

第 11 県営住宅の集約化事業

集約化事業を行うにあたり、どの住宅を集約化するのか判断するための要素として、計画修繕費及び減価償却費を含めた各県営住宅の損益等採算性についても、考慮要素として検討することが望ましい。また、公営住宅という公営事業の観点からは、有効性の検討のため、各市町村における生活保護世数も、考慮要素の一つとして検討することが望ましい。

計画修繕費及び減価償却費を含めた各県営住宅の損益等採算性について、一つの試算として掲載している。

第 12 県営住宅の活用方法等

他県の事例も含めて、①移住政策とお試し住宅、②DV・犯罪被害者に対する県営住宅の提供、③罹災者に対する県営住宅の活用、④新型コロナウイルス感染症の感染拡大に係る失居所者への対応、⑤社会福祉事業等への使用について、報告した。

第 13 指定管理者制度との比較

管理代行においても、事業計画書の作成や指定管理者評価会議（外部専門家の視点、利用者アンケートなどの資料）など、指定管理者制度において参考となるべき事項について情報共有し、他の県営住宅の管理の参考とすることが望ましい。

第3章 岐阜県住宅供給公社

第1 はじめに

1 本章の概要

岐阜県住宅供給公社は、岐阜県の県営住宅の管理代行のほか、県の住宅事業に関して、各事業を展開しており、県の住宅に関する事業について、重要な外郭団体である。

本章では、住宅供給公社の概要と事業内容を示すことを主な目的としている。

2 監査の方法及び監査の重点

(1) 監査の方法

令和2年7月3日及び同月30日に、住宅供給公社を訪問し、住宅供給公社の概要について、ヒアリングを実施し、「岐阜県住宅供給公社のあり方について 提言」(平21年10月 岐阜県住宅供給公社のあり方検討委員会)、平成21年度岐阜県包括外部監査報告書、令和元年度経営基盤強化計画第3四半期経営における協議内容及び指示事項(令和2年1月30日)等を閲覧した。

(2) 監査の重点

ア 岐阜県住宅供給公社の財政状況

住宅供給公社が、「経営の健全化を図るための計画を策定」することができるか、平成21年度の包括外部監査や岐阜県住宅供給公社のあり方検討委員会における提言(平成21年10月)での指摘事項についての改善状況について、報告した。

イ 県営住宅の集約化に伴う今後の住宅供給公社の役割

県営住宅を集約化し、縮小していく予定である。県営住宅の規模が縮小されるのであれば、将来的に住宅供給公社の主な管理業務の内容が、市町村の公営住宅の委託と県の職員住宅の管理に移行する可能性がある。また、賃貸住宅と高齢者向けサービス住宅についても、公営住宅との役割分担等において、問題となると考えた。

3 岐阜県住宅供給公社の概要

(1) 所管課：都市建築部 住宅課

(2) 設立年月日：昭和41年4月1日

(3) 組織体制

人員(令和2年3月31日現在)

区分	現員数	県派遣	県OB	その他
常勤理事	1	1	—	—
正規職員	44	—	1	43
計	45	1	1	43

4 具体的な実施事業

- (1) 公社賃貸住宅管理事業
 - ア 一般賃貸管理事業
 - ①愛宕賃貸住宅：岐阜市加納愛宕町 18-1
 - ②別府賃貸住宅：岐阜県瑞穂市 330-1
 - ③メゾン東大垣：岐阜県大垣市今宿 5-7-1
 - ④サニーハイツ花みずき：岐阜県各務原市西市場町 4-161-1
 - イ 賃貸宅地管理事業
 - ①サニーハイツ花かいどう（岐阜市）
 - ②サニーハイツ花の木（恵那市）
 - ③サニーハイツ花もも（飛騨市）
 - ④サニーハイツレンゲローズ（垂井町）
 - ウ その他施設の管理事業
 - ①サニーハイツ花かいどう
 - ②岩井団地
 - ③ワークショップ 24
 - ④軒先パーキング事業（大垣市、瑞穂市）
- (2) サービス付き高齢者向け優良賃貸住宅事業（ラシュールメゾン岐阜）
岐阜市橋本町 2 丁目 52 番地 岐阜シティ・タワー43 3階・6～14階
- (3) 受託事業（県営住宅、岐阜県職員住宅、岐阜市営住宅、大垣市営住宅）
- (4) 分譲事業
サニーハイツ花の木：恵那市武並町
- (5) タウンビル割賦金回収業務
- (6) 空き家等相談窓口設置事業
- (7) 外国人人材住宅確保支援事業

5 岐阜県からの財政的支援

- (1) 基本財産：5億5110万円
県出資率 99.0%（その他 岐阜市、大垣市、多治見市）
- (2) 負担金：共済組合地方公共団体負担金 409万3637円
- (3) 県からの委託：16億0104万4966円
 - ア 県営住宅管理受託事業（管理代行）：14億1243万5717円
 - イ 県職員宿舎・教職員宿舎管理受託事業：1億8589万3249円
 - ウ 外国人人材住宅確保支援事業：271万6000円
- (4) 貸付金（経営資金貸付金）（全額、賃貸住宅建設資金）
平成 21 年 3 月 31 日当時：3億4933万8352円
令和 2 年 3 月 31 日現在：3億3000万円

(5) 損失補償額：

ア 平成 21 年 3 月 31 日当時：69 億 2715 万 1000 円

①ラシュールメゾン岐阜建設資金：26 億 3748 万 1000 円

②ワークショップ 24 に関する損失補償額：16 億 3247 万円

③住宅用地先行取得資金に関する損失補償額：14 億 1000 万 1000 円

④事業資金等：12 億 4720 万円

イ 令和 2 年 3 月 31 日現在：46 億 5276 万 5420 円

①ラシュールメゾン岐阜建設資金：21 億 6696 万 5420 円

②タウンビル事業借替資金：4 億 4320 万円

③公社賃貸住宅建設資金借替資金：3 億 2360 万円

④事業資金等：17 億 1900 万円

(6) 補助金：岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金：334 万円

第 2 岐阜県住宅供給公社に対する意見

1 受託事業

【意見 住宅供給公社】

県営住宅の集約化事業に伴い、現在の主たる収益源と考えられる、管理受託している住宅管理事業の規模を縮小せざるを得ない事態が想定される。住宅供給公社に出資している多治見市が管理する市営住宅や、県営住宅の近隣に存在する高山市が管理する市営住宅など、他の事業主体からの管理代行等の受託も検討することが望ましい。

2 一般賃貸管理事業（公社賃貸管理事業）

【意見 住宅供給公社】

入居率や修繕費用などの課題については、一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）について、入居率や修繕費用などの視点から、更なる経営改善等を検討することが望ましい。

3 住宅供給公社の存続

【意見 住宅課、住宅供給公社】

県営住宅の集約化事業が進み、県営住宅管理事業が縮小された場合に備えて、県営住宅管理事業、市営住宅管理事業等の受託の見通し、一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）やサービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支の見通し、借入金の返済計画について、今後も、継続的に、経営基盤安定化計画推進委員会など専門家を交えた会議において、継続的に検討していくことが望ましい。

第4章 岐阜県の住宅に関する助成事業

第1 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金

公的賃貸住宅等に係る家賃及び家賃債務保証料減額について、その経費の一部を補助し、地方公共団体の負担する当該経費に関する地域間の不均衡を調整等することを目的とする。瑞浪市の高齢者向け優良賃貸住宅（リコシエ村）に、補助する。

事業評価調書は、抽象的な記載であり、毎年度、ほぼ同一内容の記載であった。

第2 住宅新築資金等貸付助成制度（償還推進助成事業）

市町が実施した住宅新築資金等貸付事業に伴い生じる市町の財政負担を軽減するために実施している。「特定助成事業」は平成23年度をもって終了したため、現在は「償還推進事業」のみ実施している。

最終支払日から10年以上経過した債権が存在していた。

第3 岐阜県地域木造住宅支援事業補助金

木造住宅産業の振興・活性化を促し、良質な木造住宅の供給を図るために、木造住宅振興を積極的に行う協同組合等の事業者団体の事業に対する補助金である。

地域木造住宅支援事業費補助金の事業内容と、産直住宅普及活動支援事業費補助金の事業内容は、類似しており、両補助金の対象事業について棲分を検討すべきである。

第4 産直住宅普及活動支援事業費補助金

産直住宅の建設促進による県産材の利用拡大と地域の住宅関連産業等活性化に伴う山村振興を目的とした補助金である。

第5 岐阜県住宅資金助成制度

住宅ローンを利用して、県内に自ら居住するための一定の基準を満たす住宅（新築住宅及び中古住宅）を取得する場合やリフォームローンを利用して、一定基準を満たすリフォームをする場合のローン負担を軽減する制度である。

抽選会のマニュアルを作成することが望ましい。

第6 ぎふの木で家づくり支援事業費補助金

岐阜県内の工務店等が建築した木造住宅で、県産材を構造材、内装材に一定量以上使用する場合、また、住宅改修のため内装材に県産材を一定面積以上使用する場合、住宅建設者（施主）に助成を行う。

県産材流通課は、「岐阜県住宅資金助成制度」の交付決定を受けた県民の名簿提供を受けていない。そのため、「ぎふの木で家づくり推進事業費」と補助金を重複して交付を受けることが、現状ではありうる。名簿の提供を双方で行うべきである。

第7 ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金

省エネ住宅の建設支援を目的として、個人が行う自己の居住の用に供する住宅の新築又は改修に要する経費に、補助金を交付する制度である。

本補助金の申込件数が年々増加しており、令和2年度には抽選会が実施された。

第8 こそだて世代住宅コロナ対策支援補助金

令和2年度から実施されている新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う「新しい生活様式」に対応する住宅環境の整備について、こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金を交付するものである。

第9 補助金全体

- (1) 各課が、年度ごとに、記載例を例示するなどして、具体的な内容を記載した事業評価調書を作成するよう、事業評価調書について指導すべきである。
- (2) 事業評価が、○と△しかないため、点数化して、定数評価を可能とすべきである。
- (3) 県の各補助金要綱から、暴力団排除条項が漏れる可能性もあるため、岐阜県補助金交付規則に、暴力団排除条項を導入することが望ましい。

第10 その他

①被災者受入支援応援応急仮設住宅借上げ事業（岐阜県が県内の民間賃貸住宅を借り上げて、応急仮設住宅として東日本大震災の被災県（福島県）からの避難者に提供する制度）、②木造応急仮設住宅建設訓練事業（県営近の島住宅の解体跡地に岐阜県産の木材を利用した木造応急仮設住宅の建設訓練事業）について、報告した。

第5章 岐阜県の空き家対策事業

第1 岐阜県における空き家対策

岐阜県では、現状、社会情勢の変化などを背景に、住宅ストック数は量的に充足するなど過剰傾向が続いており、空き家の増加が大きな課題となっている。平成30年時点において、岐阜県の住宅ストックの種類のうち、空き家等の割合は15.6%（約13万9800戸）であり、全国平均の13.6%を上回る比率となっている。

岐阜県住生活基本計画においても、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する6つの目標の一つに、「総合的な空き家対策の推進」を掲げ、6つの重点的に取り組む事項の一つに「空き家の適正な維持管理と利活用の促進」を掲げ、具体的な施策としては空き家の利活用と危険な空き家の除却を支援することを示している。

岐阜県では、都市建設部住宅課に空家対策推進室を設置し、空家等対策計画策定のためのモデル計画を策定し、各種助成事業や相談事業を実施している。その他、空家等対策協議会や研修会を実施し、県内市町村に対する情報交換や意見交換を行うほか、危険空家等対応マニュアルや空家等利活用事例集などを作成している。

空き家総合整備事業補助金及び空家除却費支援事業補助金について、担当課のヒアリングと記録閲覧に加えて、関係する各市町に対するヒアリングや記録閲覧を行った。

第2 岐阜県空き家総合整備事業補助金

1 補助金の概要

主なものとしては、「空き家の利活用」である。空き家の所有者等に対して補助金を交付する市町村に対して、補助対象事業に係る経費の3分の1を補助するというものである。国庫補助金を受けない県単独の補助事業である。

2 予算の執行状況等

令和元年度において、8373万1000円の予算を組んだが、実績額は、22市町村において、2357万9000円であった。市町村からの要望額を過去の実績と比較する等により、執行見通しの確度を十分に精査すべきである。また、年度末の減額申請が最小限となるよう、早期の減額要望を提出するよう、要請すべきである。

具体的な事業評価をすべきである。

3 その他

補助金の使途について、定期的に、確認検査を実施すべきである。

空き家総合整備事業費補助金要綱について、暴力団排除条項の導入等すべきである。

その他、他の補助事業との調整や空家等利活用事例集の改訂を求める。

第3 岐阜県空家除却費支援事業補助金

1 補助金の概要

市町村長が、空き家の除却に関する事業に要する経費に対し、補助金を交付する間接補助金である。

2 予算の執行状況等

令和元年度において、1853万3000円の予算を組んでいたが、実績額は、9市町村において、823万9000円であった。市町村からの要望額を過去の実績と比較する等により、執行見通しの確度を十分に精査すべきである。また、年度末の減額申請が最小限となるよう、早期の減額要望を提出するよう、要請すべきである。

3 その他

補助金の使途について、定期的に、確認検査を実施すべきである。

略式代執行について、3市町の事例を紹介している。

空家除却費支援事業費補助金交付要綱に、暴力団排除条項の導入等すべきである。

第4 岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金

空き家所有者等に対する相談事業の実施を目的とし、相談窓口の運営経費等に対する支援を行っている補助金であり、補助事業者は、住宅供給公社である。

補助対象事業者の選定理由の記録上の明確化や、補助金額の算定根拠の明確化、事業評価について具体的な評価が必要である。

第5 空家等対策の実効性確保

令和元年度の空家対策の事業計画は、現状の実施状況の記載、事業計画の記載では、抽象的である。進捗管理とはならず、「実効性の確保」とはならない。これまでの空き家対策の状況を踏まえ、具体的な数値目標等を設定して、進捗を管理すべきである。

また、「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」の対象事業である「空き家の状況調査」の活用を、市町村に対して、より周知することが必要である。

第6章 岐阜県の耐震化促進事業

第1 岐阜県耐震改修促進計画

岐阜県では、建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条の規定に基づき、県内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、平成18年度から平成27年度までの10年間を計画期間とする「岐阜県耐震改修促進期間」として平成19年3月に策定した。

平成28年3月に国の「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」が示されたこと、引き続き耐震改修の促進を行う必要があることから、「岐阜県耐震改修促進計画」について、令和2年度まで5年間の計画期間とする改定を行い、国の基本的な方針を踏まえた耐震改修の促進を進めている。

同計画について監査したところ、目標値の設定が実施可能なものとなっていないこと、計画の進捗確認ができていないに等しいこと、耐震改修促進計画の策定にあたり、市町村の意見を聞いていないことなどの問題があった。

第2 耐震改修啓発事業

岐阜県では、大阪府北部地震等の頻発する大規模地震により、改めて確認された木造住宅の耐震化の必要性、重要性を広く県民に周知し、住宅の耐震化の取組を促進するため、効果的な啓発を実施することを目的として、耐震化に関する説明相談会への木造住宅耐震診断士の派遣、耐震改修工事の施工業者向けの講習会の開催、高校生、小中学生を対象とする耐震講座の開催等の耐震改修啓発事業を行っている。

耐震改修啓発事業のうち、説明相談会について、相談者数が1名程度にとどまる回が多数あり費用対効果が低い、事業評価調書における有効性の定量評価が不十分である、説明会の実施が県内42市町村のうち12市町村にとどまっている、一回あたりの専門家の人数について、業務委託契約書に定められた人数よりも少なくなっている回があり、その理由が記録上明らかでない、報告書に相談内容のコメントが記載されていない、業務委託を一者随意契約にする理由について、随意契約理由書の記載が実態と異なっている、事前決裁書の内容が不正確であるという問題があった。

第3 木造住宅耐震診断指導監督業務委託

岐阜県では、耐震診断・改修の実務や県内の地域特性を熟知し、耐震診断結果を適正に審査等ができる事業者に対して、①相談士への事前説明・研修等を行う事前調整業務、②相談士からの各種技術的相談に随時対応する指導業務、③相談士から提出された耐震診断結果報告に対する審査・指導業務、④相談士名簿の管理業務、⑤その他（上記を補足する事項）を委託し、木造住宅無料耐震診断事業の実施体制の強化と適正な耐震診断結果の確保を図るため、木造耐震診断指導監督業務を委託している。

同事業については、事業評価調書が作成されていないという問題があった。

第4 岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金

1 はじめに

岐阜県は、地震発生時における既存建築物等の倒壊等による災害を防止するため、岐阜県耐震改修促進計画に基づき建築物等の耐震化促進事業を市町村自ら実施する場合又は当該事業を実施する者に対して市町村が事業に要する費用の一部を助成する場合に、当該市町村（補助事業者）に対し、予算の範囲内において補助金を交付している。

補助金の交付の対象となる事業（補助対象事業）については、①木造住宅耐震診断、②建築物耐震診断、③特定建築物等耐震改修又は建替えのための計画の策定、④住宅耐震改修工事、⑤特定建築物等耐震改修工事、建替え又は除却、⑥ブロック塀等の耐震改修、建替え又は除却の6種類である。

①木造住宅耐震診断補助金、④住宅耐震補強工事（木造住宅）補助金に重きを置いた。

担当課のヒアリングと記録閲覧に加えて、関係する各市町に対するヒアリングや記録閲覧を行った。

2 補助金の交付額等

木造住宅耐震診断補助金及び住宅耐震補強工事（木造住宅）補助金については、予算と実績額の開きが大きくなっており、かつ例年事業内容等の変更等が年度末に近い2月に行われているため、不用額が大きくなっているという問題があった。

3 事業評価調書

事業評価調書については、「今後の課題」部分が、木造住宅耐震診断事業費補助金（無料診断）と、住宅耐震改修工事費補助金とで全く同じになっており、かつそれらは「耐震改修啓発費」の課題としても意味が通じる内容となっていた。また、木造耐震診断事業費補助金（無料診断）の事業評価と、住宅改修工事費補助金の事業評価は、前年とほぼ同じ内容となっており、具体的に事業評価をしているのか疑問のある内容であった。

4 暴力団排除条項について

「岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金交付要綱」には、暴力団排除条項が導入されていない。

5 補助金執行状況確認検査について

建築指導課は、補助金執行状況確認（検査）を実施しているが、その際に市町村担当者に、提出や訂正を指示したことなど、検査記録（議事録）を作成していないという問題があった。

終章 課題と提言

第1 現状の課題

県営住宅 14 団地を中心に、住宅に関する助成事業、空き家対策に関する事業、耐震化促進に関する事業のほか、住生活基本計画等及び住宅供給公社を監査したところ、様々な課題が見られた。

監査人は、課題の発生原因は、主に、次の 2 点にあると考えている。

- ①根拠となるべき法規範等が、確立されていないこと
- ②県担当課が、県民の状況を直接的に把握しにくい立場にあること

以上の発生原因を踏まえて、監査人は、岐阜県に対する提言を述べる。

第2 提言

1 根拠となるべき法規範等の確立

根拠となるべき法規範等が確立されていないことの例として、共益費の徴収等についての根拠が不明確である事例、延滞金の徴収について個別合意に基づく事例、強制執行実施後であるにも関わらず居住している事例などを挙げることができる。

規範が確立すれば、例えば、共益費の徴収等などについても、説明責任を果たしやすくなり、業務の精神的負担も少なくなるし、業務の効率化につながると考えている。

住宅課は、規範の整備を進めているが、内部統制の活用にも努めていただきたい。

2 市町村との連携を深めること

県担当課は、県内市町村担当課と異なり、直接、県民と接する場面が少ない。

住宅に関する事業は、県民の生活に大きな影響を与える事業であるから、県民の状況を把握する必要があるが、県担当課が、直接、把握しにくい状況にあることが、県において実施する住宅事業の難しさであると思われる。

県民の状況を具体的に把握するためには、例えば、居住支援協議会などの連絡会議を発展・活性化させ、各市町村の自治会を担当する課と連携することが考えられる。

また、各市町村の生活福祉課と連携し、生活保護受給者について、住宅使用料等の代理納付の活用、滞納について福祉的観点を含めた全般的な対応が考えられる。

市町村の公営住宅の状況も踏まえて、集約化事業などにおいて、県全体における広域的な対応を検討できるのは、県住宅課だけであるから、市町村ができないことを、県住宅課が実施するなど、活動の軸を市町村とは異なるところに移すことも考えられる。

以上

指摘及び意見の一覧

第1 はじめに

本監査における指摘及び意見の一覧は、「第2」～「第4」記載のとおりである。

「指摘」は合計177個、「意見」は合計121個である。

「指摘」と「意見」の定義は次のとおりである。

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

第2 県営住宅の現場往査（第2章の2）における指摘・意見の一覧

別紙1「指摘事項・意見事項一覧表」と、別紙2「県営住宅の指摘・意見一覧表」のとおりである。ただし、「ソピア・フラッツ」は、含まれていない。

第3 補助金（第4章～第6章）における指摘・意見の一覧

別紙3「指摘事項・意見事項一覧表」と、別紙4「補助金等の指摘・意見一覧表」のとおりである。ただし、事業計画や委託事業、補助金全体に関する事項など「補助金の指摘・意見一覧表」に記載していないものがある。

第4 その他の指摘・意見の一覧

第1章（岐阜県の住宅に関する事業計画）、第2章の3（県営住宅の管理）、第3章（岐阜県住宅供給公社）、第5章（「補助金等の指摘・意見一覧表」以外）、第6章（「補助金等の指摘・意見一覧表」以外）については、以下の「指摘・意見の一覧表」のとおりである。

番号	対象（課）	指摘	意見	内 容	本編 頁
第1章 岐阜県の住宅に関する事業計画					指摘0 意見4

1	住宅課		意見	【住生活基本計画と各計画の関連性】 ①岐阜県公営住宅等長寿命化計画、②岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画、③岐阜県高齢者居住安定確保計画、④空家等対策に係る対応指針、⑤岐阜県耐震改修促進計画などの計画等と、岐阜県住生活基本計画との関連性が分かるように、各計画の内容を引用する、各計画の関連性を図示するなどして、関連性を明確にすることが望ましい。	32 頁
2	住宅課		意見	【岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画】 住宅課、高齢福祉課、障害福祉課など、関連する担当課が、例えば、「居住支援協議会」に参加するなど、連携方法について、岐阜県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画の中で、明示することが望ましい。	34 頁
3	住宅課		意見	【岐阜県高齢者居住安定確保計画】 住宅課、高齢福祉課、障害福祉課など、関連する担当課が、例えば、「居住支援協議会」に参加するなど、連携方法について、岐阜県高齢者居住安定確保計画の中で、明示することが望ましい。	34 頁
4	住宅課		意見	【市町村との連携】 各市町村において、住生活基本計画を策定するよう働きかけをすることが望ましい。	34 頁

第2章の2 県営住宅の現場往査

指摘1 意見4

第11 ソピア・フラッツ

5	産業技術課、住宅課		意見	【一括募集】 現状、入居率が低下していることから、ソピア・フラッツに、ソフトピアジャパンセンター等で勤務する労働者の入居者数や入居率などの事実関係を確認した上で、今後も、一括指定が効果的かつ効率的なのか検討することが望ましい。	133 頁
6	管財課		意見	【申込者が一者の場合の採点】 強み・弱みについて、定数量化を図る必要がある。また、申込者が一者の年度と複数の年度とにおいて比較しにくい面もある。したがって、申込者が一者の場合でも、採点をすることが望ましい。	134 頁

7	管財課		意見	<p>【指定管理者評価員の現地視察】</p> <p>指定管理者評価員から具体的な評価を得るためにも、管理施設に係る業務の実施状況について、現地調査を行うよう、ガイドラインの改正を検討することが望ましい。</p>	134 頁
8	住宅課	指摘		<p>【共益費の収支及び精算】</p> <p>ソピア・フラッツ指定管理者の徴収するソピア・フラッツ部分（ワークショップ24の8階から10階部分）の共益費について、収支を明確にすべきである。</p> <p>なお、ソピア・フラッツ部分のみの共益費の収支を算出することが困難という事情があるのであれば、管理業務委託契約書第1条及び4条第2項を、例えば、経費の按分についてのみなし規定を設けるなどの修正を検討すべきである。</p>	136 頁
9	住宅課		意見	<p>【県営住宅（特別賃貸住宅）の用途変更等】</p> <p>入居率の低下し続けている現状では、県有財産の有効活用の観点から、例えば、ソピア・フラッツの8～10階のうち1階分のみ近隣の法人の社員寮として使用させるなどの対応を検討することが望ましい。</p>	136 頁
第2章の3 県営住宅の管理				指摘 32 意見 45	
10	住宅課		意見	<p>【入居者の資格】</p> <p>県税の滞納のみならず、過去における県営住宅の家賃滞納等の債務がないことをも要件とすることを検討するのが望ましい。</p>	159 頁
11	住宅課		意見	<p>【募集情報の開示】</p> <p>生活保護を申請する窓口（各福祉事務所）のほか、高齢福祉課、障害福祉課、災害対策担当課において、パンフレットを置くことが望ましい。</p>	163 頁
12	住宅課		意見	<p>【入居審査】</p> <p>入居審査にあたっては、入居資格要件である居住用不動産の有無について、口頭のみでの申告・確認ではなく、書面により確認するのが望ましい。</p>	163 頁

13	住宅課	指摘		<p>【住宅困窮要件の確認】</p> <p>仮に、入居説明会までに所有権移転後の登記簿謄本等の証明書の提出ができない場合で、かつ、提出できないやむを得ない理由の疎明（上記破産申立代理人作成に係る上申書等）がある場合であっても、事後的に、同証明書を提出させ、住宅の所有者でなくなった事実を確認すべきである。</p>	164 頁
14	住宅課		意見	<p>【抽選方法の見直し】</p> <p>急速な高齢化及び退職年齢の引上傾向等の昨今の社会・県内情勢に照らせば、優先入居要件のうち、高齢者世帯については、該当年齢を引き上げるなどして、より現在の社会情勢に合致し、もって「速やかに公営住宅に入居させることが必要である者」の抽出・保護に資する制度設計になるよう、見直しを図るのが望ましい。公開抽選という機械的方法によることを避け、公正な実情調査により住宅困窮度の高いものを決定して、その順位に従って入居させるようにし、抽選は住宅困窮順位の判定し難いものについてのみ行う方法も検討されたい。実情調査による選考方法としては、登録制度、点数制度、優先制度等が想定され、その公正な運用を図る趣旨より、入居者選考委員会の組織及び運営も考えられる。</p>	167 頁
15	住宅供給公社	指摘		<p>【抽選会場における本人確認】</p> <p>本人の出席が原則とされていること及び抽選行為・結果により入居申込権の取得という新たな法律関係が生じること等に鑑みれば、本人確認は、より慎重に行うべきであり、具体的には、申込時において面識を有するか否かという担当者の認識・記憶という主観的要素に依拠せず、抽選会場への入室の際には、案内ハガキの所持に加え、身分証明書の提示により、客観的に本人確認を行うべきである。</p> <p>また、やむを得ず代理人が出席する場合には、上記に加え、当選後の辞退行為等、その委任の範囲が問題となる場面も想定されるため、本人に対し、事前に委任の範囲に関する同意書等の提出を求めるなどして、その範囲を明らかにすべきである。</p>	168 頁

16	住宅課		意見	<p>【入居辞退者の取扱】</p> <p>入居辞退者のうち、辞退理由が、単に「希望の棟・部屋・間取りではない」という専ら志向的理由と思料されるものが一定数含まれていることから、辞退に関する実態を十分調査した上で、現に住宅に困窮していることが明らかな者が、公平に県営住宅に入居できるような方法を模索されることが望ましい。</p>	171 頁
17	住宅課	指摘		<p>【連帯保証人の要件該当性①】</p> <p>自営業者で売上はあっても所得がマイナスである者については、「入居者と同程度以上の収入を有する個人」に該当せず、連帯保証人の要件を欠く。</p> <p>よって、特に自営業者については、確定申告書上の数値を正確に把握した上で、その収入要件を精査すべきである。</p>	172 頁
18	住宅課	指摘		<p>【連帯保証人の要件該当性②】</p> <p>同居人だが生計が別であると主張する場合、その者の家計収支表等の裏付資料を提出させた上で、「入居者と生計を一にしていない者」の要件該当性を慎重に判断すべきである。</p>	172 頁
19	住宅課	指摘		<p>【連帯保証人の要件該当性③】</p> <p>県営住宅の住人で家賃を滞納している者について、「知事が適当と認める連帯保証人」とすることは適切でなく、連帯保証人の要件を欠くと判断すべきである。</p>	173 頁
20	住宅課		意見	<p>【連帯保証人の要件改正】</p> <p>県営住宅連帯保証人取扱要領において、連帯保証人の要件につき、入居者と別生計であることのほか、家賃・税金滞納がないこと、暴力団等の構成員でないことを加えて明記するのが望ましい。</p>	173 頁
21	住宅課		意見	<p>【連帯保証人の極度額】</p> <p>県営住宅全体における過去の明渡済案件につき、敷金から原状回復費用等を控除した残額の平均値を調査する等した上で、家賃の高低を問わず一律賃料月額6ヶ月分という現在の極度額の設定方法の妥当性を精査し、最低極度額の設定等をも視野に入れて再検討するのが望ましい。</p>	173 頁

22	住宅課		意見	<p>【連帯保証人の免除】</p> <p>「特別の事情」にいう「本人の不断の努力によっても連帯保証人となる者がみつからない場合」については、社会情勢や地域の実情等も踏まえた上で、具体的な審査過程・方法等の統一化を図ることが望ましい。</p>	174 頁
23	住宅課		意見	<p>【浴槽等の設置・撤去】</p> <p>民間住宅の現状等も考慮すると、居住性向上事業による浴槽等の設置をさらに進め、最終的には、全団地全戸に設置されることが望ましい。</p>	175 頁
24	住宅課	指摘		<p>【住宅監理員の選任（改善報告）】</p> <p>尾崎住宅及び北方住宅のみならず、他の全住宅（ただし、ソピア・フラッツ（指定管理）を除く。）において住宅監理員を選任し、住宅ごとに選任された住宅管理人を指揮すべきである。</p> <p>なお、令和3年2月1日、従前より住宅監理員が選任されている尾崎住宅及び北方住宅に加え、その他の各県営住宅を管理する住宅監理員が選任され、条例に則した適切な管理体制が整備されたので、改善報告とする。</p>	176 頁
25	住宅課	指摘		<p>【住宅監理員の規則等】</p> <p>住宅監理員の職務権限及び範囲等を明確にするため、住宅課は、その基本的な部分につき規則などを制定すべきである。また、子細な事項については、住宅供給公社（住宅監理員は住宅供給公社職員から選任される。）が、要領等によって定めるべきである。</p>	176 頁
26	住宅課	指摘		<p>【住宅管理人の規則】</p> <p>住宅管理人の職務権限及び範囲等を明確にするため、その基本的な部分につき規則などを制定すべきである。</p>	177 頁
27	住宅課	指摘		<p>【入居者台帳の取扱要領等】</p> <p>入居者台帳には、本人及び第三者の個人情報が多く記載されているため、必要な措置として、その利用・保管・破棄等に関して、明確に定めた要領等の整備を進め、適正な取扱を徹底すべきである。</p>	178 頁

28	住宅課	指摘		<p>【入居者台帳の情報提供に関する同意欄（改善報告）】</p> <p>入居者台帳の書面上に、同台帳に記載された各人の個人情報利用目的を明示するとともに、住宅供給公社以外のものである住宅管理人へ情報提供されることにつき、入居者より事前に同意を得るべきである。</p> <p>なお、令和3年1月19日より、入居者台帳の写しを住宅管理人が保有し、緊急時に同書類の情報を利用することにつき、入居者が事前同意する旨が記載された新様式の「県営住宅入居報告書兼入居者台帳」が作成・運用開始されたため、改善報告とする。</p>	178 頁
29	住宅課	指摘		<p>【退去者に関する入居者台帳の返還（改善報告）】</p> <p>退去者が生じた場合には、速やかに住宅管理人から当該退去者に係る入居者台帳を回収すべきである。</p> <p>なお、令和3年1月19日より、入居者が住宅を退去後、住宅管理人は住宅供給公社へ入居者台帳を返却する旨が記載された新様式の「県営住宅入居報告書兼入居者台帳」が作成・運用開始されたため、改善報告とする。</p>	179 頁
30	住宅課	指摘		<p>【入居者台帳の新管理人への引継】</p> <p>住宅管理人交代等の場合には、新旧住宅管理人間で直接入居者情報を引き継ぐのではなく、いったん住宅課や住宅供給公社が、旧住宅管理人より入居者台帳を受け取り、その情報内容等を確認の上、新住宅管理人へ提供する方法によるべきである。</p>	179 頁
31	住宅課		意見	<p>【防犯カメラの取扱要綱等】</p> <p>防犯カメラの設置については、いずれも設置者（自治会等）の要望に基づくものであり、住宅課又は住宅供給公社による住宅管理上の委託ではないが、個人情報保護条例等の趣旨に鑑み、自治会等にそのデータの取扱に関する要綱等の取り決めをさせた上で、これを提出させることが望ましい</p>	180 頁

32	住宅課		意見	<p>【収入超過者に対する住宅のあっせん等】</p> <p>352世帯にも及ぶ収入超過者については、明渡努力義務を規定した法の趣旨に鑑み、住宅供給公社を通じて他の賃貸住宅を紹介したり、空き家バンクなどを通じて利活用が可能な空き家を紹介したりするなど、その努力義務の履行を促すよう、具体的な働きかけをするのが望ましい。</p>	186 頁
33	住宅課	指摘		<p>【高額所得者に係る明渡請求取扱内規の誤記】</p> <p>高額所得者に係る明渡請求取扱内規第8条中の明らか誤記につき、「第4条」は「第5条」と、「第6条」は「第7条」と正すべきである。</p>	188 頁
34	住宅課		意見	<p>【入居率等の低い住宅における高額所得者に対する明渡請求】</p> <p>高額所得者に対する明渡請求権の行使を、入居率0.9を上回る場合等に限定することは、上記制度趣旨のうち、①公営住宅が低額所得者のための低家賃住宅として、多額の国民の税金をもって供給されるものであるという観点において沿わないものと考えられる。また、②の観点においても、昨今の入居率の低下及び老朽化等に基づく公営住宅の集約化にも鑑みれば、高額所得者に対しては、入居率等の低い住宅においても原則的に明渡請求を行うものとし、積極的に集約化事業を進めるのが望ましい。</p>	188 頁
35	住宅課	指摘		<p>【必要書類の添付】</p> <p>岐阜県県営住宅条例第26条第3項第4号に対応する必要書類の添付として、「その他特別の事情を疎明する各種書類」等、高額所得者に係る明渡請求取扱内規第7条第2項第4号を設けるべきである。</p>	189 頁
36	住宅課		意見	<p>【明渡期限延長の具体例例示】</p> <p>「その他前各号に準ずる特別の事情」については、高額所得者に係る明渡請求取扱内規等により、ある程度類型化した具体例を示すなどして、統一的運用及び入居者間の公平を図るのが望ましい。</p>	189 頁

37	住宅課		意見	<p>【家賃減免事由の具体例例示】</p> <p>家賃の減免は、入居者の生活に直結する重大な事項であることから、基準の明確性・判断の統一性を担保し、もって入居者間の公平を図る趣旨より、収入分位の変動有無という判断基準を家賃減免取扱内規に明記することが望ましい。</p>	190 頁
38	住宅課		意見	<p>【同居者を含めた入居者情報の更新】</p> <p>入居後の同居者の異動実態を適切に把握するため方法を検討することが望ましい。</p> <p>住宅の適切・合理的な管理を実行する必要から、把握された最新の入居者・同居者の情報については、個人情報保護の観点より、その利用目的及び住宅管理人への情報提供等につき入居者の事前承諾を得た上で、住宅管理人へ提供し、同人が保管・使用する入居者台帳を、最新の情報に更新することが望ましい。</p>	191 頁
39	住宅課		意見	<p>【暴力団排除条項の改正】</p> <p>入居者の資格及び入居後の同居承認等については、その排除対象者を、「現に同居し、若しくは同居しようとする親族が暴力団員に該当する場合」のみに限定することなく、「暴力団員と密接な関係を有する者」をも対象に含めることが、岐阜県暴力団排除条例の趣旨に合致し、望ましい。</p>	192 頁
40	住宅課		意見	<p>【暴力団排除に関する誓約書の徴求】</p> <p>住宅課においては改正民法における定型約款に該当すると考えていること、附合契約であることなどから、民法改正前の入居者に対しても、暴力団排除条項の規定が及ぶ可能性があることや、入居者間における取扱の公平性という観点から、誓約書を徴求していない平成19年12月1日以前の入居者からも、ひとしく誓約書を徴求することが望ましい。</p>	193 頁

41	住宅課		意見	<p>【県営住宅の暴力団員への対応に関する要領における規定事項の条例化】</p> <p>既存入居者が暴力団員に該当する場合は、岐阜県県営住宅条例第29条第1項第10号に定める明渡請求事由に該当し、同条第4項の規定に基づき、近傍同種の住宅の家賃の2倍に相当する金額までの範囲で、家賃ではなく家賃相当損害金を請求することになる。</p> <p>したがって、近傍同種の住宅の家賃と決定する要領の記載が現実の取扱いに即していないため、要領を改正し、適正な取扱いを定めることが望ましい</p>	194 頁
42	住宅課		意見	<p>【連帯保証人の現状把握】</p> <p>契約期間の長い賃貸借の性質にも鑑みれば、例えば、毎年度提出する収入申告書に、同居人に関する記載欄があるのと同様に、新たに連帯保証人の欄を加え、その異動事実を把握する端緒を設け、異動事実が把握された場合には、入居者へ連帯保証人住所等変更届の提出を促すなどして、現況把握に努める方法を検討することが望ましい。</p>	194 頁
43	住宅課	指摘		<p>【入居承継と敷金の承継】</p> <p>県営住宅入居承継取扱要領第4条第6号の要件該当性の判断に際しては、要領等により、その権利の承継及び譲渡がなされた事実の確認手続等を定めるとともに、確認書類等を整備すべきである。</p>	195 頁
44	住宅課		意見	<p>【苦情対応の記録方法】</p> <p>申入のあった苦情等については、全件、住宅課及び住宅供給公社が使用・運用している公営住宅システム（ソフト）に入力する等して、担当者以外の者もその内容、対処方法及び対処結果を情報共有可能な体制を構築するとともに、住宅別、入居者の属性別等でその傾向を分析し、事後対応のみならず、事前対応（予防）にも努めるのが望ましい。</p>	196 頁

45	住宅課	指摘		<p>【住宅課における記録の管理】</p> <p>県営住宅ごとに、行政財産の目的外使用許可等の記録を綴じる又は公営住宅システム（ソフト）に全件入力する等して、書類又はデータを常に整理するとともに、担当者ごとにファイル、入力、処理方法等に差異が生じないよう、記録のファイル方法等につき、統一的なルールの策定及び運用を図るべきである。</p>	197 頁
46	住宅供給公社	指摘		<p>【住宅供給公社における記録の管理】</p> <p>県営住宅ごとに、各記録を綴じる又は公営住宅システム（ソフト）に全件入力する等して、書類又はデータを常に整理するとともに、担当者ごとにファイル、入力、処理方法等に差異が生じないよう、記録のファイル方法等につき、統一的なルールの策定及び運用を図るべきである。特に、「県営住宅入居申込書」などの入居申込関連書類は、名義人（退去滞納者を含む。）に債務が存在する以上、適切に保存されるべきである。</p>	197 頁
47	住宅課		意見	<p>【公営住宅システムの活用】</p> <p>経済性、効率性及び有効性の観点から、公営住宅システム（ソフト）の機能を最大限利用・活用し、情報の統一的、一元的な管理及び運用を図ることが望ましい。同ソフトの運用説明書によれば、先述した苦情等記録の全件入力により、担当者間における情報（苦情等内容・処理過程・結果）の共有を図ることや、各住宅における入居率・空き家率、入居者年齢・性別・国籍等の集計機能を活用することにより、各住宅の実情に即した管理方法（共益費の徴収方法、集会所の利用方法等）や集約化事業を数値的に分析し、その結果を入居者との協議・対応に活かす方法が考えられる。</p>	198 頁
48	住宅課		意見	<p>【内部統制の特別事項】</p> <p>住宅課の内部統制において、個人情報の管理や記録の管理のほか、要綱や要領等の整備などについて、「独自項目」を定めることが望ましい。</p>	198 頁

49	住宅課	指摘		<p>【駐車場管理における個人情報の外部提供についての同意】</p> <p>住宅課は、住宅供給公社が、駐車場管理組合等に再委託することを把握しているのであるから、駐車場使用契約書に、申請手続にあたり駐車場管理組合等の第三者に対し、申請者の個人情報を提供する可能性があることについて、同意条項を入れておくべきである。</p>	200 頁
50	住宅課		意見	<p>【駐車場管理の外部業者への委託】</p> <p>駐車場管理組合等において行っている業務と民間事業者の受託可能な業務内容を比較し、民間事業者への再委託が有効性・経済性の観点から優れており、また入居者の意向としてもその要望が強いことが確認された場合においては、民間事業者への委託など、駐車場管理の在り方を検討することが望ましい。</p>	201 頁
51	住宅課	指摘		<p>【駐車場の保有台数に関する要綱等】</p> <p>要綱等において、各団地の入居率や駐車場設置数、空き状況をふまえ、希望者に居住棟に近い場所に2台目、3台目の駐車場を保有させても駐車場の適切な維持管理に支障が無いと認められる場合においては、当該使用希望を認める旨の規定を設けるべきである。</p>	202 頁
52	住宅課		意見	<p>【駐車場の区画変更要望への対応】</p> <p>具体的な事例を集積した後、駐車区画の変更を認めることが可能なケースについて、要綱等に例示することが望ましい。</p>	202 頁
53	住宅課		意見	<p>【駐車場の空きスペースの活用】</p> <p>入居率低下により空駐車場が目立つ場合には、集約化事業等により募集停止としている住戸に割り当てた駐車部分を貸与するなど、現実の使用状況に留意しつつ、駐車場の空きスペースについて、2台目ないし3台目の駐車場区画を貸与することが望ましい。</p>	203 頁

54	住宅課	指摘		<p>【許可取消の条例、要綱、契約書の文言統一】</p> <p>当該規定を削除するか、駐車場を使用する入居者が、条例上の使用許可取消と私法上の契約解除に齟齬が生じていると誤認しないよう、上位法の要請の範疇でその具体を定めた規定があることが分かるような文言に修正すべきである。</p> <p>また、条例、要綱及び契約書に列記される解除事由について、駐車場を使用する入居者が理解しやすいように、記載順番や文言の内容を可能な限り統一すべきである。</p>	205 頁
55	住宅課		意見	<p>【滞納理由の把握と福祉的支援】</p> <p>個人情報の外部提供に関する同意書などにより、滞納3月以上の世帯について、滞納理由を把握することが望ましい。</p>	210 頁
56	住宅課		意見	<p>【代理納付率の向上①】</p> <p>生活保護受給世帯を的確に把握する必要があるため、関係市町村福祉部局と、積極的連携を行うための協議を行うことが望ましい。</p>	211 頁
57	住宅課		意見	<p>【代理納付率の向上②】</p> <p>一定の滞納が生じた入居者について、滞納整理を行う中で市町村福祉部局等から情報提供を受けることの同意を取得し、生活保護を受給している場合は代理納付を活用することで、滞納の抑制を図ることが望ましい。</p>	212 頁

58	住宅課	指摘		<p>【強制執行等の措置】</p> <p>督促後1年以上を経過しても履行がなされない債権については、原則として、地方自治法施行令171条の2又は同171条の5に基づいて、訴訟等の措置（明渡請求を必ずしも含むものではない。）又は徴収停止の措置を取るべきである。</p> <p>特に、退去検査を完了した退去滞納者等、消滅時効の完成に特に留意が必要な者についての債権管理にあっては、時効更新（時効中断）の効力のない催告を繰り返すのではなく、分納誓約締結による債務の承認、地方自治法施行令第171条の2に基づく訴訟手続による履行請求又は第171条の5に基づく徴収停止の措置を取るべきである。</p> <p>他方、長期滞留者のうち、要配慮世帯などにおいて、「特別の事情」（地方自治法施行令第171条の2但し書き）に該当する可能性がある者については、説明責任が果たせるだけの書面や資料をもとに、「特別の事情」の有無を精査し、提訴等の措置を保留することを検討すべきである。</p>	213 頁
59	住宅課		意見	<p>【入居中の滞納者等に対する債権回収と弁護士委託】</p> <p>継続的に発生する賃料債権は早期対応が重要である。入居中の滞納者や、退去滞納者のうち滞納繰越に至っていない者についても、弁護士による催告書の送付などを検討することが望ましい。</p>	214 頁
60	住宅課		意見	<p>【法的措置及び債権放棄等に関する弁護士委託】</p> <p>催告を委託する弁護士との業務委託仕様書を作成するにあたり、訴訟等の法的手続も含めることを検討するのが望ましい。また、徴収停止や債権放棄をするための報告書を作成させることが望ましい。</p>	215 頁
61	住宅課	指摘		<p>【連帯保証人に対する請求（改善報告）】</p> <p>法律上、家賃を3月以上滞納したときは明渡請求できるとされていることからすれば、連帯保証人へは、少なくとも滞納3月で納付依頼し、滞納状況を把握させるべきである。令和2年4月に改正された、県営住宅家賃等滞納整理実施要領では、滞納3月の段階で連帯保証人に納付依頼書を送付することが明確化されたため、改善報告とする。</p>	216 頁

62	住宅課	指摘		<p>【連帯保証人に対する提訴（改善報告）】</p> <p>例外事由の有無を判断するため、債務者、相続人、連帯保証人の所在、生活状態、資産状況等を調査・確認して、その結果を記録するとともに、その結果、例外事由が認められるのであれば、その事実及び根拠を明記した決裁手続を行うべきである。他方、例外事由が認められないのであれば、保証人に対する請求、法的手続による請求といった必要な措置をとるべきである。</p> <p>令和2年度より、例外事由を明確にした上で、連帯保証人に対しても、請求、訴訟の共同被告人として訴訟提起するよう変更したため、改善報告とする。</p>	216 頁
63	住宅課	指摘		<p>【延滞金（遅延損害金）の根拠】</p> <p>全入居者との間で、民事法定利率を超える遅延損害金について合意したことを明確にするため、条例等に、延滞金（遅延損害金）に関する条項を設けるべきである。</p>	218 頁
64	住宅課		意見	<p>【延滞金（遅延損害金）の調定】</p> <p>遅延損害金は、一律、事後調定とするのではなく、元本のみ完済して、遅延損害金が残った場合など、調定することが可能な場合は、遅延損害金についても、事後調定ではなく、納入通知の前に調定することが望ましい。</p>	218 頁
65	出納管理課		意見	<p>【事後調定のルール化】</p> <p>事後調定が可能な場面は、例外的場面であるから、会計規則で明記することが望ましい。</p>	219 頁
66	住宅課、財政課		意見	<p>【遅延損害金等のデータの公表】</p> <p>行政の透明性の観点からも、発生した遅延損害金額、収納状況のデータ等を集積し、資料として作成し、県民に公表することが望ましい。</p>	219 頁
67	住宅課	指摘		<p>【債権放棄に基づく不納欠損】</p> <p>住宅課は、岐阜県私債権の管理に関する条例及び岐阜県会計規則に従い、債権放棄及び不納欠損の手続をとるべきである。</p>	220 頁

68	住宅課	指摘		【県営住宅使用料の不納欠損処分取扱基準第4条】 岐阜県私債権の管理に関する条例を踏まえて改正された会計規則の要件を前提に、取扱基準に定める要件を改正すべきである。	221 頁
69	住宅課	指摘		【家賃相当損害金の把握】 通常家賃と家賃相当損害金を調定するにあたり、明渡請求をした日の翌日からは、当該対象者に係る家賃相当損害金を県営住宅使用料とは異なる歳入科目として調定するか、歳入内訳等を作成し、通常家賃と損害金を明確に区別する等の方法により、各々の金額を明確に把握すべきである。	224 頁
70	住宅課		意見	【損害賠償額の予定】 判決が確定した場合や、強制執行を実施したが退去していない場合など一定の段階までに至った場合は、家賃同額ではなく、条例に規定するとおり、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する金額を請求することが望ましい。	225 頁
71	住宅課	指摘		【水道料金の滞納と求償債権】 水道契約は、各市町村給水条例等に従うほかないから、給水装置の所有者として滞納分を支払う場合には、求償債権として債権管理すべきである。	226 頁
72	住宅課		意見	【連帯保証債務の範囲拡大】 入居者の死亡や失踪等により債権回収が困難となる場合も想定されるから、かかる場合に備えて、連帯保証人に提出を求める条例施行規則規定の様式の宛名に住宅供給公社を加えるなどの改正や、住宅供給公社が連帯保証人と水道料金に関する保証契約を別途締結するなどの工夫をして、滞納水道料金(求償債権)を連帯保証人から回収できるよう検討することが望ましい。	226 頁
73	住宅課、住宅供給公社		意見	【集合メーター方式における水道料金徴収方法】 自治会等を管理人と定めている住宅の水道料金について、住宅課と住宅供給公社は、自治会が管理人を選任できない場合に備えて、検討を行うことが望ましい。	227 頁

74	住宅課	指摘		<p>【明渡請求を撤回する旨の意思表示の書面化】</p> <p>令和2年度以前に明渡請求（賃貸借契約解除）の対象となったが、その後撤回事由に該当することとなり、かつ入居継続の意思が確認できる者については、その旨及び明渡請求を撤回するとの県の意思表示を、書面交付により、明確に行うべきである</p>	230 頁
75	住宅課	指摘		<p>【明渡請求を撤回する旨の意思表示の書式作成】</p> <p>強制執行における一時猶予と、明渡請求の撤回を明確化するためにも、県営住宅家賃等滞納整理実施要領第9条第1項に定める「明渡請求の撤回」を、同第19条に基づく書式と区別して、別途、第9条第1項に基づき作成すべきである。</p>	230 頁
76	住宅課	指摘		<p>【強制執行、強制執行の猶予】</p> <p>令和2年度以前に、明渡請求の判決が確定した者、明渡強制執行までに至った者については、「入居者等が生活保護法（昭和25年5月4日法律第144号）による保護決定を現に受けている場合その他当該入居者等が特に住宅に困窮している客観的事実があり引き続き県営住宅に入居することが適切と認められる場合」に該当するかを確認した上で、県営住宅家賃等滞納整理実施要領要領第14条に基づく強制執行の手続を取るか、同第18条に基づく強制執行（第14条）の猶予の手続を取るべきである。</p>	232 頁
77	住宅課		意見	<p>【共用スペースの管理についての役割分担】</p> <p>入居者の高齢化や入居率の低下により、共用スペースの管理に行き届いていない部分が生じている。この点、県営住宅の所有者は県であり、その財産管理を適切に行う必要があることから、入居者による対応が困難となっている部分については、県による管理を検討し、役割分担の見直しを行うことが望ましい。</p>	235 頁
78	住宅課		意見	<p>【共益費の使途】</p> <p>共益費について、入居者は県が条例で定める共用部分の管理に必要な費用として負担していることから、それ以外の費用に支出する場合には支払を行った全入居者の同意を得た上で行うよう、共益費の管理団体（自治会等）に求めることが望ましい。</p>	236 頁

79	住宅課		意見	<p>【団地内清掃と出不足料】</p> <p>県は、当該出不足料の性質について自治会と協議するなどにより特定し、その結果、当該出不足料が共益費に分類された場合は、自治会に対し、出不足料を共同施設の管理のために使うよう求めることが望ましい。</p>	236 頁
80	住宅課		意見	<p>【共益費と自治会費の区別】</p> <p>共益費と自治会費を合算して徴収する場合は、それぞれの金額を明示した上で徴収するよう共益費の徴収を行っている自治会等の管理団体に求めることが望ましい。</p> <p>また、共同施設の管理に要する費用については共益費から支出されることが望ましいため、自治会等の管理団体に対し、共益費として徴収すべき項目や、管理方法等具体的な取扱方法を例示し、ルールの見直しを求めることが望ましい。</p>	237 頁
81	住宅課		意見	<p>【共益費の徴収業務】</p> <p>共益費の徴収に係る主体としては、①入居者による徴収、②共益費の徴収及び管理を行っている団体（自治会等）が外部業者に業務を委託、③県による直接徴収の3つが考えられる。各住宅の住民自治や自治会加入率の程度を踏まえながら、それぞれの徴収主体に関する特徴を説明した上で、入居者にその徴収主体を選択させることが望ましい。その前提として、県は、県が共益費を直接徴収する場合の共益費の額及び内訳を明確にし、徴収業務に関する体制整備をすることが望ましい。</p>	238 頁
82	住宅課	指摘		<p>【敷金運用基金の使用】</p> <p>運用益について、入居者の意見を聞くなどして、入居者の共同の利便のために使用すべきである。</p>	242 頁
83	住宅課		意見	<p>【入札辞退理由の明記】</p> <p>入札辞退の理由について、できるだけ具体的に記載を求めて、入札辞退が少なくなるように入札方法を検討することが望ましい。技術者不足、手持ち工事が多い等が考えられる。入札辞退届の書式を改良し、その結果得られた辞退理由を分析し、辞退されにくい入札を目指すことが望ましい。</p>	245 頁

84	住宅供給公社		意見	【工事写真の日付】 工事（写真）の日付を特定するためにも、写真撮影の日がちが分かるように、ボードに日付を書き込んだ写真も撮影することが望ましい。	245 頁
85	住宅課		意見	【集約化事業における収益性等の判断要素】 集約化事業を行うにあたり、どの住宅を集約化するのか判断するための要素として、修繕費及び減価償却費を含めた各県営住宅の損益等採算性についても、考慮要素として検討することが望ましい。また、公営住宅という公営事業の観点からは、有効性の検討のため、各市町村における生活保護世帯数も、考慮要素の一つとして検討することが望ましい。	254 頁
86	住宅課		意見	【指定管理者制度との比較】 管理代行においても、事業計画書の作成や指定管理者評価会議など指定管理者制度において参考となるべき事項について情報共有し、他の県営住宅の管理の参考とすることが望ましい。	260 頁
第3章 住宅供給公社				指摘0 意見3	
87	住宅供給公社		意見	【受託事業の拡大】 現在の受託事業の変動に対応するため、住宅供給公社に出資している多治見市が管理する市営住宅や、県営住宅の近隣に存在する高山市が管理する市営住宅（赤保木住宅の集会所は、高山市営住宅の集会所も兼ねている。）など、他の事業主体からの管理代行等の受託も検討することが望ましい。	280 頁
88	住宅供給公社		意見	【一般賃貸管理事業の方向性検討】 入居率や修繕費用などの課題については、平成21年度の包括外部監査報告書の時点から改善されている部分があるものの、住宅供給公社の主要事業である一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）について、入居率や修繕費用などの視点から、さらなる経営改善等を検討することが望ましい。	280 頁

89	住宅課、住宅供給公社		意見	<p>【住宅供給公社の存続】</p> <p>県営住宅管理事業、市営住宅管理事業等の受託の見通し、一般賃貸住宅管理事業（愛宕住宅等）やサービス付き高齢者向け住宅管理事業の収支の見通し、借入金の返済計画について、今後は、経営基盤安定化計画推進委員会などに、専門家を交え、継続的に検討していくことが望ましい。</p>	281 頁
<p>第4章 岐阜県の住宅に関する助成制度</p> <p>第10 補助金全体に関する事項</p>				<p>指摘2 意見1</p>	
90	住宅課	指摘		<p>【事業評価調書の記載方法】</p> <p>各課が、年度ごとに、具体的な内容を記載した事業評価調書を作成するよう、記載例を例示するなどして、事業評価調書について具体的な記載をするよう指導すべきである。</p>	296 頁
91	住宅課	指摘		<p>【事業評価の点数化】</p> <p>事業評価が、○と△しかないため、全て○をつけるという状態になっている。例えば1～5など点数化して、定数評価が可能な状態とすべきである。</p>	296 頁
92	法務・情報公開課 財政課		意見	<p>【暴力団排除条項】</p> <p>第5章及び第6章で報告する岐阜県空き家総合整備事業費補助金（第5章の第2・9参照）、岐阜県空家除却費支援事業費補助金（第5章の第3・10参照）、岐阜県建築物等耐震化促進事業費補助金（第6章の第5・6）のように、岐阜県の補助金要綱において、暴力団排除条項の規定漏れを防ぐため、将来的には岐阜県補助金等交付規則に暴力団排除条項を導入することが望ましい。</p>	297 頁
<p>第5章 岐阜県の空き家対策事業</p> <p>第5 空き家等対策の実効性確保</p>				<p>指摘1 意見1</p>	
93	住宅課	指摘		<p>【実施状況及び事業計画の具体化】</p> <p>所有者の意向等に左右されやすい実情も考慮し、これまでの空き家対策の状況を踏まえた上で、具体的な数値目標等を設定して、進捗を管理すべきである。</p>	325 頁
94	住宅課		意見	<p>【空き家の状況調査】</p> <p>「岐阜県空き家総合整備事業費補助金」の対象事業である「空き家の状況調査」の活用を、各市町村に周知することが望ましい。</p>	326 頁

第6章 岐阜県の耐震化促進事業			指摘7 意見4		
第2 岐阜県耐震改修促進計画					
第3 耐震改修啓発費					
第4 木造住宅耐震診断指導監督業務委託					
95	建築指導課		意見	<p>【目標値の設定方法】</p> <p>国の目標値に合わせる要請が強いのかもしれないが、住宅の耐震化率の設定において、「国の基本方針」に記載されている目標値が、岐阜県内において実施可能かどうかを検討することが望ましい。</p>	330 頁
96	建築指導課		意見	<p>【計画の進捗確認】</p> <p>5年ごとにしか、計画の進捗確認ができていないが、計画が5年であることを考慮すると、実質上、進捗確認ができていないことに等しい。例えば、ローラー作戦の進捗率や耐震相談会の実施件数・相談人数、耐震診断の実施件数、耐震工事の実施件数など、毎年、確認が可能であり、積み上げが可能な目標数値を設定して、計画の進捗確認を行うことが望ましい。</p>	330 頁
97	建築指導課		意見	<p>【耐震改修促進計画の策定】</p> <p>県内市町村に、岐阜県耐震改修促進計画の素案を送付して、意見照会をするなどして、県内市町村の意見を聴取し、計画を策定することが望ましい。</p>	331 頁
98	建築指導課		意見	<p>【住宅供給公社による耐震診断・改修】</p> <p>岐阜県耐震改修促進計画における計画期間内において、住宅供給公社による耐震診断・改修ができるよう、具体的な計画を策定することが望ましい。</p>	331 頁
99	建築指導課	指摘		<p>【相談説明会の開催方法の検討】</p> <p>相談者数や視聴者数が多い相談説明会の開催方法について、事業評価調書の作成過程などで、定量的な指数を設定して、分析し、検討すべきである。</p>	333 頁
100	建築指導課	指摘		<p>【相談説明会の実施計画】</p> <p>「木造住宅の耐震化の必要性、重要性を広く県民に周知」という事業目的からすれば、数年で全42市町村において実施できるように、説明相談会の実施計画を策定すべきである。</p>	334 頁

101	建築指導課	指摘	<p>【派遣専門家の派遣人数の理由の記録化】</p> <p>派遣する専門家について、1回あたり3人派遣していない場合は、その理由を記録上、明確にすべきである。委託業務概要書に従った派遣ができていないとすると、債務不履行となり、委託料を支払う根拠がなくなる。</p>	335 頁
102	建築指導課	指摘	<p>【相談内容コメントの記録】</p> <p>「説明相談会 報告書」にある「相談内容コメント」についても、派遣専門家が記載するよう、受託者に指導すべきである。「相談内容コメント」を記載しなければ、どのような相談があったのか分からず、耐震診断の勧誘につなげることができない。</p>	335 頁
103	建築指導課	指摘	<p>【一者随意契約の理由】</p> <p>「一般社団法人 岐阜県建築士事務所協会」に対する一者随意契約が適切なのか再検討した上で、一者随意契約（特定随意契約）を締結する理由を、より具体的、より正確に記載すべきである。</p>	336 頁
104	建築指導課	指摘	<p>【事業内容の確認】</p> <p>「木造住宅耐震改修事例集事業」についても、「事業内容」に含まれているのか確認し、正確に記載すべきである。決裁に至るまで、十分に検討していないと疑われる可能性がある。</p>	337 頁
105	建築指導課	指摘	<p>【事業評価書の作成】</p> <p>契約審査会調書の「契約が必要な理由」に記載されている、建築士の有無により発生している地域格差を解消するという事業の目的が有効に達成できているかを確認するためにも、事業評価調書を作成すべきである。</p>	338 頁

指摘・意見の骨子

1	集会所	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦	集会所の鍵の管理 集会所の使用簿 集会所内の動産の管理 集会所内の公衆電話の設置 集会所の使用手続の変更 建物（集会所）の利用関係 文書の管理	自治会長等が鍵を保管する場合は、必要性を審査した上で、委嘱書等により、管理責任を明示すべき。 集会所の使用簿を作成し、定期的に、提出させるなどして、報告させるべき。 集会所に置かれている物品の所有者や契約者について随時把握し、個人所有物は撤去させるべき。 県・公社・自治会連携のもと再度解約の申入をすべき。 協力金の徴収など集会所の使用手続を変更する場合には、住宅課長の承認を求めるよう指導すべき。 使用貸借契約などの契約書又は行政財産使用許可書を取り交わすべき。 集会所建設の経緯、使用許可に係る文書等についての管理状況を把握すべき。
2	物置等	⑧ ⑨ ⑩ ⑪	物置等の設置 自治会等による物置等の設置根拠 物置等の固定 テレビジョン受信設備の設置	物置は、県が設置することが望ましい。 自治会等の物置等について、行政財産の目的外使用許可手続か、管理に係る協定締結をすべき。 転倒防止の処置を施すよう所有者に指導すべき。 設備維持費用を自治会が負担することになった経緯を確認し、県が負担すべきか検討することが望ましい。
3	駐車場	⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙	駐車場管理組合等再委託先の確認・届出 駐車場管理に関する再委託の届出管理 駐車場管理に関する再々委託 駐車場管理組合の通帳 駐車場管理組合の収支報告書の確認 駐車場管理組合の収支報告マニュアル 駐車場の私物 駐車場の鍵・駐車場バリケードの鍵 駐車場管理の委託業務報告書 駐車場バリケードの運用方法等 委託業務報告書の提出 民間業者への委託 自治会等による障害者用駐車場の設置 デイサービス車両等のフリースペース 駐車場管理組合による駐車料金の徴収 駐車場に関する記録の保管 駐車場の空きスペース・閉鎖駐車場 自動車保管場所管理組合規約	自治会、駐車場管理組合等の当事者適格を精査し、再委託契約を締結すべき。 住宅供給公社に対して、駐車場管理の再委託の届出を提出するよう指導すべき。 駐車場管理組合から再々委託をしている場合は、速やかに承認または非承認の判断をすべき。 委託先と支払先を一致させるため、現在の理事長名義の通帳に変更するよう指導すべき。 住宅供給公社においても、収支報告書の正確性を原資料と照らして確認すべき。 住宅供給公社において、収支報告書作成のためのマニュアルやひな形を作成することが望ましい。 駐車場に置いているタイヤ等の私物を撤去するよう指示すべき。 住宅監理員・住宅管理人が、鍵を保管すべき。業者が管理する場合は、契約書等を作成すべき。 委託業務報告書の記載マニュアルを作成し、管理の実態を把握できる業務報告書を作成・提出させるべき。 住宅管理人と入居者の間で、駐車場バリケードの運用方法等につき協議調整を図ることが望ましい。 住宅供給公社に対して、委託業務報告書などの資料提出を求め、委託業務の履行状況を確認すべき。 民間事業者への委託を含めて、駐車場管理の在り方を検討することが望ましい。 自治会等が障害者用の駐車場を設置する場合は、県に、事前に報告させるべき。 高齢化が進むことなどから、デイサービス車両用のフリースペース導入を検討することが望ましい。 行政財産の目的外使用許可等を取消し、4台分の駐車料金を徴収すべき。 行政財産の目的外使用許可等、記録の一覧を作成し、更新して、漏れが無いよう管理すべき。 2台目の駐車場を居住棟の近くとする、3台目の駐車場を認めるなどの運用が望ましい。 自動車保管場所管理組合規約について、実態と合わせるよう指導すべき。
4	駐輪場	⑳ ㉑	駐輪場外の共用スペースの駐輪 放置自転車等私物撤去。駐輪場改造	入居者に対して、駐輪場外への駐輪をやめるよう、指導すべきである。 駐車場から放置自転車や私物を撤去すべき。駐車場を物置や倉庫から、現状に戻すべきである。
5	設置物	㉒ ㉓	ソーラー式センサーライト 防犯カメラ	行政財産の目的外使用許可手続を取るか、撤去するよう指導すべき。 貼紙への名称使用につき自治体の許可の有無を確認し、ない場合には名義人を自治会等に是正すべき。
6	無断変更等	㉔	敷地内における花壇造成、栽培、植樹	原状に戻すよう指導すべき。
7	安全管理	㉕ ㉖ ㉗	劣化した掲示板 枯れ池 樹木の剪定	使用するのであれば修繕すべき。使用しないのであれば、撤去を検討すべき。 枯れ池について、埋立を行うなどの整備をすべき。 住宅監理員又は住宅管理人に対して、定期的に、樹木の状況を報告させ、管理することが望ましい。

8	隣地	⑳ ㉑ ㉒	隣地の立木の切除の承認 隣地の立木の枝の切除費用 隣地の境界	隣地の立木の枝を切除する場合は、隣地所有者の承諾を得るべき。 隣地の立木の枝の切除費用は、隣地所有者に対して請求すべき。 隣地所有者に越境の事実を通知し、是正に向けた話し合いをすべき。
9	共益費	㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗	共益費と自治会費の区別 共益費の適正額 共益費の徴収 団地内清掃と出不足料 居住者による清掃範囲	自治会等の管理団体に対し、共益費の徴収管理についてルールの見直しを求めることが望ましい。 共益費を適正な額に見直すことが望ましい。 共益費について、県による直接徴収や、外部業者への徴収委託、弁護士委託等を検討することが望ましい。 共益費に分類された場合、自治会に共同施設の管理のために使うよう求めることが望ましい。 住宅や棟の実情に応じ、居住者側で対応すべき清掃作業の範囲について見直しを検討することが望ましい。
10	迷惑行為等	㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜	B S / C S アンテナ ベランダ柵の外側のプランター等 ペットの飼育 ペットの飼育 猫の多頭飼い	アンテナがベランダ外に出ないように、設置方法に関する具体的な規定を設けることが望ましい。 ベランダ柵の外側にプランターを置くなどの危険な行為は、直ちに止めるよう指導することが望ましい。 速やかにペットの飼育をやめさせるべき。 無作為サンプルによる個別訪問の実施が望ましい。 改善が認められないことから、速やかに、明渡を請求すべき。
11	その他	㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵	住宅管理人の公募 橋の管理 団地内の市道の管理 市道の廃止等 団地内の国有地 空き地・公園の管理と活用 空地の活用と管理 団地内集約化	内規に基づき、住宅管理人の公募を実施することが望ましい。 一部でも県が管理を開始するのであれば、河川占用許可等の取扱について、水路管理者と協議すべき。 市道の存在・位置を把握し工事業者と情報共有すべき。フェンス及びポールを設置につき市と協議すべき。 市と協議の上、市道の用途廃止をして、払下等の手続を検討することが望ましい。 将来的に建物の立替を行う際、国と協議の上、国有地の用途廃止・引継等の手続を行うべき。 草刈りをするなど管理すべき。 空き地の活用及び管理方法について、自治会と協議・検討することが望ましい。 集約化の早期実施を検討することが望ましい。

別紙2「第2章の2における県営住宅に関する指摘・意見一覧表」

	住宅名	戸数	集会所	物置等	駐車場	駐輪場	設置物	無断変更等	安全管理	隣地	共益費	迷惑行為等	その他	指摘	意見
1	白木町住宅	50	②		⑱	⑳								3	1
2	近の島住宅	240		⑧⑨	⑫⑬									4	2
3	加野住宅	480	①②③④	⑧⑨⑩⑪	⑫⑬⑭⑮⑯	⑳			㉕㉖			㉗		13	3
4	夕陽ヶ丘住宅	30	①		⑫⑬⑭					㉘㉙	㉚㉛			6	2
5	尾崎住宅	1126	①②⑤	⑧⑨⑩	⑬⑭	㉑					㉜	㉝㉞	㉟㊱	9	6
6	田神住宅	250	①		⑫⑬⑭⑮			㉒			㉜			5	2
7	北方住宅	642	①	⑧⑨	⑫⑬⑭⑮⑯⑰⑱⑲						㉜			7	4
8	藤江住宅	200	②	⑧⑨	⑫⑬			㉒		㉘			㉟㊱	7	2
9	荒崎住宅	310	②③	⑧⑨	⑫⑬⑭⑮⑯⑰		㉓	㉒			㉜㉝	㉞㉟	㊱㊲㊳㊴	14	5
10	宮代住宅	200	①②	⑧⑨	⑬⑭⑮⑯⑰⑱		㉓				㉜㉝	㉞	㉟㊱	9	7
12	旭ヶ丘住宅	408	①	⑧⑨	⑫⑬⑭⑮⑯			㉒			㉜			6	2
13	泉北住宅	250	①②④	⑧⑨⑩	⑫⑬⑭⑮	㉑			㉗		㉜			10	3
14	赤保木住宅	96	①②⑥⑦	⑧⑨	⑫⑬	㉑								8	1

注：ソピア・フラッツは、指定管理者制度であり、管理代行制度と異なるため、別紙1において、記載していない。

注：空欄の箇所については、監査の人的・時間的制限もあるため、全く問題が無いと保障するものではない。

注：1つの印で、複数の指摘・意見を表す場合もあるため、印の数と、指摘・意見の数は、必ずしも一致しない。

指摘・意見の骨子

1	事業評価	①	事業評価調書の具体的記載	事業評価をより分析的に行い、報告書には評価を具体的に記載すべきである。
2	他の補助金との関係	②	類似補助金の存在	事業内容が類似する補助金との統合や棲み分けを行うべきである。
		③	名簿の取得	名簿の提供又は取得を行い、併用関係を整理することが望ましい。
		④	補助金実施要領の文言改正	他の補助金の統合に合わせて補助金実施要領の文言を改正すべきである。
3	抽選会	⑤	抽選会の運営	抽選会のマニュアルを作成することが望ましい
		⑥	抽選会の傍聴人	公平性の観点から、傍聴人を毎年変更するなど検討することが望ましい。
4	交付額の決定	⑦	交付額決定の際の精査	各市町村の要望額をそのまま受け入れるのではなく執行見通しを十分精査すべきである。
		⑧	減額要望	減額の必要性が見通せた段階で減額要望を提出するよう各市町村に要請すべきである。
		⑨	配分額の検討	不用額の割合が大きい市町村に対しては、より詳細に積算を検討することが望ましい。
5	使途の確認検査	⑩	補助金使途の確認検査	補助金を受けた市町村に対し使途確認の検査を行い、資料を確認すべきである。
		⑪	根拠資料の提出	検査の際の資料をより多く取得することが望ましい。
		⑫	検査時の記録保存	検査の際の記録を残すべきである
6	暴力団排除	⑬	誓約書の取得	補助金申請者から暴力団等に該当しない旨の誓約書を徴収すべきである。
		⑭	暴力団排除条項の導入の指導	暴力団排除条項を導入し、各市町村に導入するよう指導すべきである。
		⑮	暴力団排除条項の導入（交付要綱）	補助金交付要綱に、暴力団排除条項を導入するなどすべきである。
7	市町村との関係	⑯	参考事例の情報共有	参考となる事例を他市に情報共有することが望ましい
		⑰	補助金の周知	往査等により、市町村に対して、より一層、補助金の周知を図ることが望ましい。
		⑱	年度内工事	年度内に工事が完了しないおそれがある場合、早期の相談を呼びかけるなど対応することが望ましい。
		⑲	市町村の要綱設置	要綱を設置していない市町村に設置を促すのが望ましい。
8	その他	⑳	債権管理の指導	消滅時効が間近に迫っている債権について優先的に督促等するよう市町村に指導することが望ましい。
		㉑	事例集の改訂	空家等利活用事例集等の改訂について検討を始めるのが望ましい。
		㉒	交付要綱等の改正	補助金返還に関する要綱及び要領の矛盾した文言を改正すべきである。
		㉓	事業者の選定理由の明確化	事業者の選定理由を、記録上明確にすべきである。
		㉔	給料の計算根拠	給料の計算根拠を明示するよう指導すべきである。
		㉕	事業実績書の記載	事業実績書の様式を変更することが望ましい。

別紙4「第4章～第6章における補助金に関する指摘・意見一覧表」

	補助金名	令和元年度（円）	事業評価	他の補助金	抽選会	交付額決定	使途の確認	暴力団排除	市町村関係	その他	指摘	意見
1	公的賃貸住宅家賃対策調整補助金	382,000	①								1	0
2	住宅新築資金等貸付助成制度（償還推進助成事業）	520,000								⑳	0	1
3	岐阜県地域木造住宅支援事業補助金	726,000	①	②							2	0
4	岐阜県住宅資金助成制度	58,025,000	①	③	⑤						1	2
5	ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金	81,800,000	①		⑥						1	1
6	こそだて世帯住宅コロナ対策支援補助金										0	0
7	産直住宅普及活動支援事業費	9,874,000		②							1	0
8	ぎふの木で家づくり支援事業費補助金	58,848,000		③							0	1
9	岐阜県空き家総合整備事業費補助金	23,579,000	①	③④		⑦⑧⑨	⑩	⑬⑭⑮	⑯	㉑	8	4
10	岐阜県空家除却費支援事業費補助金	8,239,000	①			⑦⑧⑨	⑩⑪	⑬⑭⑮	⑯⑰⑱	㉒㉓	8	6
11	岐阜県空家等相談窓口設置事業費補助金	3,340,000	①							㉔㉕	3	0
12	木造住宅耐震診断補助金	5,239,000	①			⑦⑧⑨	⑫	⑬⑭⑮	⑯⑱		7	3
13	住宅耐震補強工事（木造住宅）補助金	25,189,000	①			⑦⑧⑨	⑫	⑬⑭⑮	⑯⑱		7	3
14	ブロック塀除却等補助金	4,488,000	①				⑫	⑬⑭⑮	⑯⑱⑲		5	3

注：金額は、令和元年度の決算統計に基づいている。

注：こそだて世帯住宅コロナ対策住宅補助金は、令和2年度に設けられた補助金であり、概要の紹介にとどまる。

注：空欄の箇所については、監査の人的・時間的制限もあるため、全く問題が無いと保障するものではない。

注：1つ指摘・意見により、複数の補助金に該当する場合もあるため、印の数と、指摘・意見の数は、必ずしも、一致しない。