

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
1	43	申込理由の記載について	土木部	県北建設事務所	意見	「県営住宅等入居・駐車場使用申込書」上の申込理由には「自家からの独立」とのみ記載されており、裏面の「困窮事項申告欄」上では、不良住宅、設備の共用、別居、過密住宅、立ち退き要求、遠距離通勤、過大住居費、特殊事情のいずれも「該当なし」となっているものが見られた。県担当者に確認したところ、実家からの独立を求められたことが立ち退き要求に該当するとして住宅困窮と判断したとのことであるが、親から立ち退くよう要求されているかどうかは本人の申告のみとなっており、特段記録は残されておらず、令和5年3月までは申立書や面談記録は特に徴求作成していないとのことであった。令和5年4月以降は本人との面談記録や申立書を作成徴求するようにしているとのことであるが、規則としてどのような書類を徴求しなければならないか明確化することが望ましい。	入居に当たっては、県営住宅の基本的な入居要件である住宅困窮の事情について、十分確認する必要がある。 そのためどのような書類を求めるかは申込者の事情に応じて様々であり、規則において具体的に規定することは難しいが、運用通知等において例示するなど、より明確化を図る。
2	44	入居許可書について	土木部	県中建設事務所	意見	入居が決まると入居者は県から「入居許可書」と「県営住宅等入居指定日通知書」が交付されるが、当該書類は記載内容が同じであり、効率性の観点から一つの書類に統一するべきである。	「県営住宅等入居指定日通知書」は、入居許可後に入居予定者が敷金を納付したことを確認した上で交付するものであり、交付時点が異なるため統一できない。 この2つの通知は、極めて短期間で行うことになるので、より効率的に事務を執行できるよう改善を図る。
3	44	県民税の不納状況の確認について	土木部	県中建設事務所	意見	市県民税は市町村で徴収しているが、住民税が非課税の場合、郡山市では納税証明書は発行されないため（発行される市町村もある）、その年度の所得・課税証明書等で非課税であることを確認している。所得・課税証明書は年度毎であるため過去の未納等については記載されていない。このため、住民税が非課税の者について過去に県民税が不納であったかがわからない場合がある。各市町村からの過去の不納状況が入手できない場合は、入居の要件を変える等現実に合った対応が必要である。	県税に関する納税証明は、基本的に県が交付するものである。住民税非課税の場合など市町村が交付する証明書において、県税の納付状況が確認できない場合は、県の担当機関が交付する証明書の提出を求める。
4	44	世帯収入の計算方法について	土木部	会津若松建設事務所	意見	県営住宅等の入居資格について、会津地区のホームページには「世帯の収入が、公営住宅法等により定められた基準収入額（一般世帯は158,000円、裁量世帯は214,000円）以下であり、詳しくは会津地区県営住宅管理室にお問い合わせください」との記載がある。県営住宅に入居を希望する人にとって、世帯収入が要件を満たすか否かは必ず必要になる情報である。例えば、世帯収入を算定する所得は継続的な所得であり、譲渡所得、一時所得等のうち一時的な収入は除かれることなどは、ホームページに記載するべきであると考え。 なお、県中建設事務所では当該世帯所得金額の計算方法についての簡単な記載がある。県中建設事務所などで実施していることから、県内に対応を統一するように県が指導すべきではないかと考える。	公営住宅法における世帯収入の計算は、個別事情により控除の有無が異なるなど、誤りやすいものであり、入居希望者が自ら計算した収入が実際に算定される収入と異なることが数多く想定され、入居希望者との間で混乱を招くおそれが高い。 ホームページでは、世帯収入計算の基本的な考え方を示し、詳細については窓口にお問い合わせよう案内することとし、各地区の入居募集案内が統一された内容となるよう建設事務所・管理室と調整する。
5	44	県営住宅の入居資格に関して	土木部	会津若松建設事務所	意見	福島県県営住宅等条例第5条第1項第2号には、入居者の資格等に関して、住宅に困窮していることが明らかである旨の記載がある。県営住宅等入居・駐車場使用申込書の困窮事項申告欄によれば、現住居の住宅家賃の月額が月収の20パーセントを超えていれば、県営住宅への入居資格の1つである住宅に困窮していることという要件を満たすこととなる。しかし、家賃が月収の20パーセント超であることが住宅に困窮しているといえるのか疑問である。 平均的な収入月額や家賃、家賃が月収の20パーセントを超えている人の割合等を調査し、20パーセントという基準を見直すことが必要ではないかと考える。	県営住宅の家賃は、収入に応じて決定されるが、そのベースとなる家賃算定基礎額（※1）は、年間粗収入に家賃負担率15～18%を乗じたものを換算して設定されている。 他の事業主体においても、住宅困窮要件の一つである過大家賃の基準を20%としているところがある。 基準の見直しについては、全国的な動向を確認した上で検討する。 ※1 現行の家賃算定基礎額の算定基礎となる家賃負担率は、平成7年に提示された住居費支出率（20%程度）を上回らないよう設定されている。

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
6	45	入居予定者及び補欠者の反社チェックについて	土木部	会津若松建設事務所	意見	<p>福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（会津地区）には、入居予定者について「暴力団員でないことについて、入居予定者及び補欠者の世帯全員について身元照会を県に依頼すること」と記載がある。しかし、実務上、入居時、同居時、世帯構成に変更がある場合に、入居予定者及び補欠者の18歳以上男性のみについて暴力団該当性の確認を実施している。県の担当者に理由を確認したところ、県では警察へ暴力団員該当性の有無の情報提供を求めているが、警察から手続の効率化のため、確認は男性のみ実施すればよいのではないかと提案があり、それ以来警察への身元照会による暴力団員該当性の有無の情報提供は男性の場合のみ求めているとのことである。現状、福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（会津地区）に記載された内容と実際に行っている作業が異なっており、また、暴力団員該当性の確認は男性のみ実施していることは世の中のジェンダー平等の流れとは逆行していると思われる。</p> <p>警察と今後の暴力団員該当性の確認に関して相談し、もし、今後も警察への身元照会による暴力団員該当性の有無の情報提供は男性の場合のみ求めるのであれば、そのように福島県県営住宅等指定管理者業務仕様書、施設概要及び各種業務概要（会津地区）の内容を修正するべきである。</p>	<p>入居予定者の暴力団員該当性照会の対象範囲については、男性に限定しているところ、男性・女性の成人としているところなど、建設事務所によって異なっている。</p> <p>本照会に関し、地区によって異なる対象範囲とする理由はないので、今後は、関係機関と協議し、対象範囲を整理した上で照会する。</p>
7	46	住宅管理台帳の作成について	土木部	いわき建設事務所	意見	<p>指定管理者は手書きの住宅管理台帳を作成しており、その内容は団地名、住宅番号、入居者、入居許可日、保証人（緊急連絡先）、敷金、家賃などである。担当者によると、システム障害や緊急時対応に備え、手書きの住宅管理台帳を作成しているとのことである。なお、当該台帳の作成については、条例・規則及び指定管理業務仕様書で定められていない。</p> <p>しかし、住宅管理台帳の記載内容は県営住宅システムで登録している内容であり、管理事務としては重複しており、非効率である。システム障害や緊急時対応については、システムから必要な情報を出力して保管すれば足りるものと考えられ、手書きの住宅管理台帳の作成の必要性を再度検討するべきである。</p>	<p>手書きの台帳は、円滑に業務を遂行する上で必要なものとして指定管理者が任意で作成しているものである。</p> <p>業務の正確性を確保する一方、迅速性もあわせて確保する観点から、適正な業務の進め方となるよう指定管理者と調整していく。</p>
8	51	復興住宅に関する住民票について	土木部	県中建設事務所	意見	<p>居住者には世帯の住民票の提出を求めているが、これは入所者の現状を把握するためである。復興住宅の避難者は、住所世帯を震災時のままにしている人が多く、世帯の住民票をとっても震災時のままであり実際の居住者の確認がとれない場合がある。復興公営住宅では、避難が継続し、住民票異動手続が生じない場合、基本的には住民票の提出を不要としているが、住民票を異動している方や届出避難場所証明書は世帯全員を知ることではできないことから提出を求めている。世帯と居住者が一致していない場合が多いことから、今後、入居や家賃算定上の必要可否を判断し、避難世帯に関する実際の居住者を確認する手段として、どのような方法が適当かは、避難元市町村の意見を聞きながら検討が望まれる。</p>	<p>建設事務所では、避難元市町村の住民票のほか、届出避難場所証明書の提出を求めているところもあるが、必ずしも県営住宅の現入居者が記載されているわけではない。</p> <p>県営住宅の実際の入居者を把握するためにどのような方法が適当かについては、関係機関の意見を聴取して検討する。</p>
9	55	退去時の敷金の返還等について	土木部	会津若松建設事務所	意見	<p>県営住宅の入居者は家賃の3か月分の敷金、駐車場を利用する場合は、駐車場使用料の3か月分の保証金を県に納入する必要がある。当該敷金は家賃に滞納があった場合に充当することとなり、退去時の修繕費用に充当することができないこととなっているため、退去時に入居者の負担により修繕することとされている障子の張り替えや畳の表替え等は入居者が直接業者への支払いを行い、県は退去後に敷金全額を返還している。また、上記の敷金の他、最終月の1か月分の家賃を支払っていた場合は、退去日までの日割り家賃との差額を口座振込により返還している。</p> <p>現状、当該敷金及び日割り家賃の精算額を退去者の口座に振り込むときに両者の合計額を一度に振り込むのではなく、それぞれ別に二度振り込んでいる。県の担当者によると、県の会計上、敷金は預かり金で、家賃は収入でありそれぞれ扱いが異なるために合算した金額を一度で振り込むのではなく、それぞれを別々に二度振り込んでいるとのことである。振込手数料を支払っていることを考慮すれば、それぞれの返還金額は県にとっては預り金と収入で別だとしても同一人物に振り込むのであれば合算して振り込むのが望ましいと考える。</p>	<p>収入区分が異なる家賃と敷金の返還に当たって、効率化を図るためにどのような対応が可能か、関係機関の意見を聴取して検討する。</p>

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
10	55	修繕完了届の文言について	土木部	いわき建設事務所	意見	退去に際して入居者から提出を受けている修繕完了届において「裏面の修繕箇所すべて」という文言がある。 しかし、裏面の記載はなく、修繕箇所は別紙の修繕依頼書に示されている。修繕完了届の記載文言を実態に即した形に修正する必要がある。修繕完了届は県が定めたものではなく、指定管理者が作成したものであるとのことであるが、県においては、指定管理者が作成、使用する文書の様式については、その内容を確認し、修正が必要な場合は適切に指導することが望まれる。	いわき建設事務所・管理室で使用している「修繕完了届」の記載内容については、実態に合わせて「裏面」から「退去修繕チェックリスト」に修正した。 他の事務所においては、退去修繕の報告を口頭としているところもあり、どのような方法が適切かは、建設事務所・管理室の意見を聴取して検討する。
11	58	入居者の負担とする修繕についての公表について	土木部		意見	福島県県営住宅等条例施行規則において、入居者の負担とする修繕について、福島県のウェブサイト等で公表することとされている。 しかし、現状、福島県のホームページにおいて当該事項について掲載されているのは、「入居者向けの情報」のページであり、入居を検討している者が閲覧するであろう「県営住宅等への入居申込みについて」のページには、当該事項について掲載されていない。 入居を検討している者に対して必要と認められる情報を提供するために、掲載箇所を追加することが望ましいと考える。	入居希望者向けとして、入居者募集の案内にも入居者の負担区分を掲載するよう、各建設事務所・管理室に通知する。
12	60	有資格者名簿の確認について	土木部	県中建設事務所	意見	仕様書において業者選定は有資格者名簿から選定する、修繕金額は県単価等を参考に適正な価格を決定するとされている。指定管理者は有資格者名簿に登録されている業者について地区・設備等の区分で対象となる業者を決めているが、有資格者の確認は何年もしていないようであり、定期的に確認を行うように指導すべきである。 また、特定業者への集中という点では、1件あたりの発注額は少額であるため入札とはされていないが、件数が多いため、一社あたり年間1千万を超えるところも何社かある。受託可能な業者数や業務の効率性等各地区の実情もあると思うが、なるべく契約額総額に偏りがないように今後の検討が望まれる。	仕様書において有資格者名簿から選定することとしていたが、緊急的な修繕を要することもあることから、次期指定管理では業務仕様書の記載内容を見直すこととした（県と書面により協議を行った上で名簿外の業者を選定することも可能）。 また、修繕業務が特定の業者へ不当に集中することがないように、指定管理者と発注方法等について検討する。
13	60	空室の見回り等県営団地の保守管理について	土木部	会津若松建設事務所	意見	保守管理業務仕様書（会津地区）には、業務区域内のすべての団地を対象として、空き住戸について、3か月に1回室内の換気、簡易な清掃、排水トラップ点検、不要なチラシ等の廃棄を行うとの記載がある。しかし、指定管理者は団地の空室を定期的に点検はしているものの、いつどの団地のどの空室を点検したかについての記録はしておらず、県も指定管理者に当該記録を求めているとのことである。また、保守管理業務仕様書（会津地区）には、空室の点検に関して、いつどの団地のどの空室を点検したか報告する旨の記載はない。 県が保守管理業務仕様書（会津地区）に記載された業務を実際に指定管理者が実施したかを確認するために、保守管理業務仕様書（会津地区）にいつどの団地のどの空室を点検したかを記録するための作業日報のようなものを作成することを追加し、当該業務を指定管理者に要請するべきであると考え。	空き住戸の点検については、建設事務所・管理室の意見を聴取して実施方法を今後調整する。 その中で、点検記録の作成や点検結果の報告についても具体的に検討する。
14	61	遊具の定期点検について	土木部	会津若松建設事務所	意見	居合団地の県営住宅遊具点検表にはシーソーの該当箇所の拡大写真が添付され、当該写真の横に「シーソーの板に割目」とのコメントがあるが、県営住宅遊具点検表の当該シーソーの部材に関して「異常無」となっていた。 この点、遊具の点検に関しては、点検の結果、早急に修繕が必要な箇所が確認された場合、県営住宅遊具点検表上に記載することとしている。しかしながら、県営住宅遊具点検表には、確認事項の横に記事という項目がある。添付書類に写真を添えてシーソーの板に割目とのコメントが付しながら、県営住宅遊具点検表にはなら記載がないのは違和感を抱く。修繕が必要と言える程ではないと判断したのなら、その旨を記事の欄に記載するべきであると考え。 監査人が確認した心証と担当者の判断が違ったものとなっている。予算の関係上、無制限に修繕を行うべきではないが、子供が利用する遊具の安全性を考えると、慎重に検討すべきものと考え。	修繕が必要ではないと判断した場合は、その旨を記載する。

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
15	62	点検結果の管理と報告について	土木部	いわき建設事務所	意見	<p>保守点検については概ね委託業者により行われており、指定管理者は委託業者から点検等の結果報告書を受けている。</p> <p>しかし、点検等の結果報告書において報告された設備等の不具合等がどのように対応されているのかについての顛末について取りまとめられた文書はなく、また、指定管理者から県に対して四半期毎に報告される保守管理業務実施報告書は支払に関する情報に限られており、不具合等の情報は含まれていない。</p> <p>指定管理者は、委託業者等が行った保守管理業務の結果、発見された不具合等及びその対応状況、顛末について取りまとめ、網羅的に管理するとともに、その内容を現状の保守管理業務実施報告書と合わせて県に報告し、県ではその内容を確認することが望まれる。</p>	保守管理業務実施報告書と併せて、保守管理業務の結果、不具合等の報告も県に提出することとする。
16	63	(宮代団地)放置車両について	土木部	県北建設事務所	意見	<p>現地視察の際、長期間放置されているバイクや自転車が見られた。</p> <p>福島県県営住宅等指定管理者各種業務概要（県北地区）では、「放置車両については、現地調査及び近隣調査を実施し、移動・撤去指導を行うほか、必要な手続・措置をとる。」と定めていることから、当該条文中に沿った対応が望まれる。</p>	放置車両を発見した場合には早期に報告するよう管理人等に依頼し、放置の長期化を防ぐとともに、所有者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。（その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。）
17	64	(宮代団地)駐車料金の徴収について	土木部	県北建設事務所	意見	<p>宮代団地においては駐車料金を徴収しておらず、車両を保有している入居者は団地内の空きスペースをそれぞれ利用している。駐車スペースとして利用されている場所は、他の団地のように舗装・整備された駐車場ではないものの、県有地を提供している以上、駐車料金の徴収について検討することが望ましい。</p>	駐車場使用料は、舗装等を行い整備した区画について徴収することとしている。使用料徴収に関しては、団地駐車場の整備と併せて検討する。
18	64	(岡部団地(一般))空き住戸の維持管理について	土木部	県北建設事務所	意見	<p>空き住戸の維持管理については、指定管理者との基本協定書や仕様書において、「定期的な団地内の点検」業務を実施するよう指定管理者に求めており、指定管理者は3か月に一度空き住戸維持管理業務を実施している。</p> <p>しかしながら、現地視察の際、建具が破損している箇所や、歪み等で開き戸の開閉が困難な箇所、引き戸の上下に隙間が生じている箇所、床面のシートがめくれあがっている箇所等が見られた。</p> <p>新規入居者が入居する際には、必要な箇所の補修が実施されると思われるが、効率性の観点からは空き住戸維持管理業務の中で発見された破損等で即時対応可能なものは、当該時点で対応することが望ましい。</p>	団地の応募状況を踏まえ、必要に応じて修繕する。
19	65	(岡部団地(特別))一般県営住宅への移行について	土木部	県北建設事務所	意見	<p>岡部団地は、一般県営住宅と特別県営住宅が隣接している。それぞれの直近空室率は令和6年3月末時点で、一般県営住宅が36室中7室で19.4%、特別県営住宅が15室中11室で73.3%となっており大きな差が見られる。建設年度及び一室あたりの住戸専有面積は、一般県営住宅が昭和60年、53㎡～63㎡であるのに対して、特別県営住宅が平成元年、59㎡～70㎡となっており、特別県営住宅の方が築年数が浅く、間取りも広いうえ、外観にも違いが見られる。</p> <p>しかしながら、それぞれの部屋を視察した結果、住宅設備等には一般県営住宅と特別県営住宅とで、家賃差を埋めるだけの差は見られず、特別県営住宅の空室率が高い要因の一つになっている可能性がある。</p> <p>今後も稼働率が大きく乖離する状況が継続する場合には、特別県営住宅について一般県営住宅への移行も検討すべきと考えられる。</p>	特別県営住宅については、一般県営住宅の収入超過者の転出先として紹介している側面もある。特別県営住宅のあり方については、復興公営住宅も含めた県営住宅における空き住戸の推移等を踏まえ、検討する。
20	66	(蓬萊団地)共有スペースの個人利用について	土木部	県北建設事務所	意見	<p>現地視察の際、階段下を物置として利用している箇所が散見された。</p> <p>県営住宅入居のしおりでは、「通行や避難時に支障となるので、共有スペースに私物を一切置かない」よう入居者に案内しており、入居者間の公平性の観点からも、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。</p>	共有スペースの占有については、これまでも入居者等に対して注意を行っているが、撤去されていないものがある。投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。（その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。）

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
21	67	(野田町団地)共有スペースの個人利用について	土木部	県北建設事務所	意見	現地視察の際、共用スペースを物置として利用している箇所が見られた。 県営住宅入居のしおりでは、「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かない」よう入居者に案内しており、上記のような利用状況は入居者間の公平性の観点から問題がある。また、当該スペースは螺旋状の階段の一部となっており、災害発生時に避難の障害となる可能性もあることから、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。	共有スペースの占有については、これまでも入居者等に対して注意を行っているが、撤去されていないものがある。投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。(その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。)
22	67	(野田町団地)粗大ごみ等の管理について	土木部	県北建設事務所	意見	現地視察の際、投棄されたと見られる粗大ごみが確認された。 空き住戸維持管理業務の実施にあたっては、団地敷地内に投棄された粗大ごみ等の有無を確認し、適時に対応していくことが望ましい。	粗大ごみ等の放置については、管理人等に対して早期の報告・対応を依頼し、投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。(その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。)
23	68	(野田町団地)残置物について	土木部	県北建設事務所	意見	県営住宅入居のしおりでは、退去時に残置物がないよう案内をしているが、現地視察した部屋において複数の残置物が見られた。 残置物の処理を自治体で実施する場合、本来退去者が負担すべきコストを自治体が負担することとなり、入居者間の公平性を害することから、退去時の残置物の確認は徹底することが望ましい。	退去時の検査において、残置物がないことの確認を徹底するよう、改めて周知する。
24	69	(野田町団地)野田町団地の経年劣化と今後の運営方針について	土木部	県北建設事務所	意見	野田町団地は昭和34年に建設されたスターハウス(昭和30年代を中心に建設されたY字型の住棟)であり、1フロア3戸の部屋を有し、建物の中央に三角形の階段室を設置した構造となっている。現存するスターハウスは全国的に見ても数が少なく、県は令和3年に検討を重ねた結果、建築構造として希少価値が高く、建物を破壊することによる損失が大きいため、今後も維持管理することとしている。直近の入居状況は令和6年3月末時点で全24室中10室となっており、残りの14室は政策空家となっていることから、新規での入居者の募集は現状行われていない。また、現在の入居者に対して退去・移転は求めているとのことである。 しかしながら、建物の経年劣化は著しく、維持管理には今後相当のコストが発生することが予想される。建築構造の希少性を勘案し、建物を維持管理していく方針とした県の判断には一定の合理性があると考えられるものの、現在の入居者の入居を継続する場合、給排水設備等を維持する必要があるうえ、建物を観光資源化することも難しくなることから、退去や移転を求めていることには経済性の観点から疑問が残る。 入居者の退去・移転については再度方針を検討することが望ましい。	早急に再度方針を検討する。
25	72	(柴宮団地)粗大ごみ等の管理について	土木部	県中建設事務所	意見	県営住宅等(県中・県南地区)管理業務概要では、「県営住宅等及び共同施設(児童公園、広場緑地、集会場、駐車場等)の維持管理が的確に行われるよう県営住宅管理人及び居住者に適切な指導を行う」とある。 しかしながら、視察した際、一部団地において、農機具、粗大ごみ等の放置が見られた。指定管理者は口頭等で管理組合等に指導しているとのことであるが、経緯について文章に残し最終的な確認までするべきである。	粗大ごみ等の放置については、管理人等に対して早期の報告・対応を依頼し、投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。(その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。)
26	73	(芦田塚団地)粗大ごみ等の管理について	土木部	県中建設事務所	意見	県営住宅等(県中・県南地区)管理業務概要では、「県営住宅等及び共同施設(児童公園、広場緑地、集会場、駐車場等)の維持管理が的確に行われるよう県営住宅管理人及び居住者に適切な指導を行う」とある。 しかしながら、視察した際一部団地において、放置自転車、粗大ごみ等の放置が見られた。指定管理者は口頭等で管理組合等に指導しているとのことであるが、経緯について文章に残し最終的な確認までするべきである。	粗大ごみ等の放置については、管理人等に対して早期の報告・対応を依頼し、投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。(その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。)

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
27	74	(青木団地)共有スペースの個人利用について	土木部	会津若松建設事務所	意見	<p>&lt;青木団地41棟&gt;                      共用部分には除雪道具等が無造作に置かれている箇所や、1階のベランダの下にタイヤが積まれている箇所があった。入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意しており、また、福島県県営住宅等（会津地区）の管理に関する基本協定書第3条第2項には指定管理者は、管理物件を善良な管理者の注意をもって管理し、当該管理業務に使用しなければならないと記載されている。指定管理者は、住民が共用部分に私的に利用するものを放置することは控えるように指導するべきである。</p>	共有スペースの占有については、これまでも入居者等に対して注意を行っているが、撤去されていないものがある。投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。（その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。）
28	75	(青木団地)元々浴室で改築して物置になった部屋について	土木部	会津若松建設事務所	意見	<p>&lt;青木団地41棟&gt;                      改築し4階、5階は、元々独立した同一フロアの2部屋を1部屋のメゾネットタイプとしている。元々風呂があったところは物置部屋となり、壁には結露防止剤が吹きかけられており、衛生的とはいえない。                      当該部屋は政策空き家であり、直ちに入居者を募集することはないが、壁に吹きかけられているのが結露防止剤である旨や、健康に害がないのであれば部屋に入った人が不安にならないように、その旨を書面で掲げるなどして、説明するべきであると考え。</p>	政策空き家であり、県立ち会い以外で当該住戸に入ることはないことから、書面の掲示等は行わない。
29	76	(住吉町団地)無断の増築について	土木部	会津若松建設事務所	意見	<p>平屋建ての県営住宅の一部は入居者が無断で増築したとのことである。担当者が担当になったときにはすでに増築されていたとのことである。                      県営住宅を無断で増築するのは通常では考えられないことであり、このような行為を看過すると、他の住民も同じことをするおそれがある。最近の増築ではない場合であっても無断で増築した部分は撤去するべきである。</p>	増築は事前に申し出れば認められる場合があるが、無断で行った場合は明渡し事由に該当する。 無断での増築等は明渡し請求の事由になることを改めて入居者へ周知する。 既に無断で増築されているものについては、退去時まで撤去するよう入居者への指導を継続する。
30	77	(叶田団地)共有スペースの個人利用について	土木部	いわき建設事務所	意見	<p>自転車は駐輪場に置くこととなっているが、数棟の1階の階段下のスペースに自転車が置かれていた。                      入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意しており、また、駐車禁止のコーンを設置して注意喚起しているが、指定管理者においては、巡回の際に共用スペースに私物が置かれている場合には、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。</p>	共有スペースの占有については、これまでも入居者等に対して注意を行っているが、撤去されていないものがある。投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。（その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。）
31	78	(比良団地)施設の経年劣化について	土木部	いわき建設事務所	意見	<p>団地内に設置している速度制限の標識が錆で識別困難な状況にあった。また、団地内に敷設されている白い柵が錆びている状況が散見された。                      建物本体でないことから、修繕の予算が限られる中で補修の優先度が低くなるものと考えられるが、錆により劣化が進み、また、景観の悪化にもつながると考えられることから、適切に補修を行うことが望まれる。</p>	入居者の安全に関する修繕は優先的に実施していく。
32	78	(北好間団地)共有スペースの個人利用について	土木部	いわき建設事務所	意見	<p>2号棟のトランクルームの横に入居者の私物が置かれたままとなっていた。                      入居者のしおりにおいて「通行や避難時に支障となるので、共用スペースに私物を一切置かないで下さい」として、入居者に注意はしているが、指定管理者においては、巡回の際に共用スペースに私物が置かれている場合には、入居者に適時に対応するよう促す必要がある。</p>	共有スペースの占有については、これまでも入居者等に対して注意を行っているが、撤去されていないものがある。投棄者を特定した上で、移動・撤去等について繰り返し指導する。（その経過を記録し、必要な場合には強制的な手段による移動・撤去についても検討する。）

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
33	97	家賃徴収に関するインセンティブについて	土木部		意見	<p>家賃徴収に対するインセンティブについて、目標徴収率は「過去5年間で一番高い実績徴収率」としており、協定期間満了に伴う指定管理者の変更の有無に関わらず、直前の協定期間を含めた過去5年間の実績値を用いて目標徴収率を設定している。</p> <p>上記のような目標徴収率の設定の仕方である場合、仮に直前年度で何らかの理由でイレギュラーな高い徴収率が実現している場合、その後5年間の目標徴収率が高すぎる目標として設定されるためインセンティブは見込めないことになる。</p> <p>継続的に指定管理者に家賃徴収を行う動機づけを行うためには、現在の目標徴収率の設定の仕方に加え、ある程度高い一定の徴収率を達成した場合もインセンティブの支給要件に該当するような制度設計が有効と考えられる。</p> <p>募集要項の中にも、「また、目標徴収率の考え方は必ずしも固定ではなく、今後、随時見直すこともあります。」との記載もあることから、インセンティブが効果的に機能して継続的に徴収率が向上するよう、目標徴収率の設計の仕方を検討されたい。</p>	他の事業主体における取組等について広く情報収集を行い、より効果的な手法を検討する。
34	101	連帯保証人について	土木部		意見	<p>従前、連帯保証人が要る場合は、入居者本人が払わなくても、連帯保証人に請求、連帯保証人から債務者本人を諭してもらうことで滞納家賃を支払う可能性があった。また、退去時の残置物があり退去が遅れることによって滞納家賃が積み増される案件でも、滞納家賃の増加を嫌う連帯保証人が積極的に残置物の整理に協力し、退去処理が進むことがあった。</p> <p>入居時に連帯保証人を一律不要とするのではなく、入居後、滞納が生じている者に対しては、例えば、同居の親族が別居するとき（県営住宅で育った子が、独立する際）などに連帯保証人になるよう促すなど、連帯保証人を徴求できる余地を残すべきである。</p>	連帯保証人の確保が困難な住宅困窮者の入居を阻害せず居住の安定を確保するため、連帯保証人を不要としたものであり、入居者によって取扱いを変えることは、無用な混乱を招くおそれがあるため、現在の取扱いは継続しながら、債権管理の強化を図る。
35	110	収入申告書類の未提出による家賃増額の適用について	土木部		意見	<p>家賃の増額になった入居者には、無職かつ病気通院中の者などもおり、家賃の増額を求めることが明らかに酷であるとみられる者もいる。現在の運用では、そのような者に対しても増額の家賃を請求し、結果として家賃を払うあても気力もないため、滞留債権が生じやすくなっている。管理する県にとっては事務処理の手間であるし、入居者の本人や連帯保証人にとっても債務が積み重なり不幸である。</p> <p>収入申告書類の未提出による家賃の増額は、その未提出の理由によっては3か月程度の適用で留めるなど上限を設け、増額家賃が継続的に適用されないような運用に改善されたい。</p>	収入未申告の場合には、近傍同種家賃を課すことが法令で定められており、その期間を短縮することはできないが、障がい等の事情により収入申告ができない場合には、事業主体が行う収入調査をもとに家賃を決定することができるので、事情のある入居者に対してはその取扱いを周知する。
36	110	債務者に対する連絡方法について	土木部		意見	<p>近年は携帯電話のショートメールなど通信手段が発達し、その利用する者と利用をしない者（携帯電話を持たない者）と比較すると、連絡を受ける頻度に各段の違いがある。すなわち、携帯電話を持っていない者に対しては、月に一度の督促状や催告書を送る等をするだけで心理的圧迫はすくないが、携帯電話のショートメールやLINEメッセージでは頻りに連絡でき、夜間や寝起き後などでも目に入ることもなり得るため、その圧迫は、大変重いと感じる者もあると思われる。</p> <p>また、ショートメールやLINEメッセージはパソコンメールと異なり、CCで上長などを入れることができず、担当者が入居者の1対1でのやり取りになるため、監督の目が届きにくいという問題点もある。</p> <p>このような点を鑑みると携帯電話のショートメールなどを使う連絡の方法は、一定の制限を設け、担当者の個別の判断で行わないようすることや、上長も閲覧可能なパソコンメールに統一するといったルールを設けるべきである。</p>	各事務所・指定管理者においては、督促等の手法として、電話や訪問が効果的と考えており、そのような手法を中心に督促等を行っているが、相手によってはショートメール等を使用する場合もある。 <p>ショートメール等を使用する場合には、相手方にとって過度の負担とならないよう、送信の頻度等について留意するよう周知する。</p>

令和6年度包括外部監査報告書 意見一覧

No.	頁	事項名	担当部局	担当課室等	指摘・意見の区分	指摘事項の内容	対応状況等
37	111	債務者本人の意思等の確認について	土木部		意見	<p>債務者本人の意思が明確に確認できない事案（とりわけ、債務者本人が高齢であったり心身が不自由であったりする事案）では、債務者本人の意思として返済の誓約をしているかどうか疑わしい可能性がある。</p> <p>そのため、家族が伝えてきた誓約を安易に受け入れるのではなく、本人の意思や状況を可能な限り確認し、その状況（例えば、認知症を患っている等）に応じて、滞納家賃の管理に関する事務処理要領第9条のG分類として「徴収停止の措置」同要領（第10条）を取ることや、一方、逆に年金など本人に収入があるのであれば民事調停などの手段をとることを検討すべきである。</p> <p>安易に同居の家族による極めて少額の分納誓約を受け入れていると、債権管理が数十年に及んでしまい、事務処理上の手間があると考える。</p>	<p>入居者本人の意思確認が難しい場合には、市町村の福祉担当者等を介して説明等を行い、本人の状況や意向を把握した事例がある。</p> <p>親族や関係者などの協力を得ながら入居者本人の意思を確認し、計画的・効率的な滞納家賃の徴収に努める。</p>
38	111	徴収停止の措置実施の検討について	土木部		意見	<p>債務者が県営住宅を退去した後に、未だ家賃などの支払が残っているものの、行方不明になっているケースはよくあり、県外に居を移した者に対する滞納家賃の回収が難しいことは明らかであるので、連帯保証人がいるケースではその者に対して請求するなどの手段をとっているが、連帯保証人がすでに亡くなっているケースもありさらに回収が困難である。</p> <p>このようなケースでは、県は、債権が時効になる5年を目途に調査を継続している。調査の過程によっては、債務者の実家などに（本人に届いているかどうか不明の）催告書を送り続けざるを得ない。</p> <p>この点、分類基準Gに従い、地方自治法施行令第171条の5の規定に基づく「徴収停止の措置」を行うことも検討するべきであり、滞納家賃の管理に関する事務処理要領でもそれが求められている。しかし、現状ではこの措置を利用することは皆無とのことである。</p> <p>「徴収停止の措置」になれば県としては事務を行わずに済む。また地方税法では執行停止の後3年で債権消滅（地方税法15条の7第4項参照）も可能である。他の自治体によっては、独自の条例により3年より短い期間で私債権を放棄可能としているところもあるようである。</p> <p>債権回収とは逆の観点であるが、長期間の債権管理を止め事務負担を軽減するためにも適時に債権を消滅させる方向での改善を図ることがあってもよいと思う。</p>	<p>債権管理に当たっては、滞納者の状況把握に努め、現実的に回収が困難なものは所要の手続を経て不納欠損処分を行うなど、ケースに応じた適切な対応ができるよう検討する。</p>
39	112	保証債務の時効完成の援用について	土木部		意見	<p>主債務者が行方不明になったなどの場合に、保証人が長期に渡って分割弁済を続けているケースは多くみられるが、債権者が主債務者と没交渉になると、主債務について時効期間の経過により時効が完成することになる。</p> <p>主債務につき時効が完成すると、保証人が保証債務を承認、弁済し続けたとしても保証人が主債務の時効の完成を援用できるため、主債務も保証債務も消滅する。</p> <p>本案件は、主債務が時効消滅したあとも、保証人が保証債務を支払い続けていたため、県も債権管理を続けていたという案件である。保証人が主債務の時効の完成を援用可能であったと考えられるため、それを促せばより早く消滅させることができ、ケースに応じては、そのようにすることで債権管理の手間も省けたと思う。</p> <p>このような滞留債権は県内の全事務所であれば他にもあると考えられるため、古い債権の管理を継続するのではなく、適時、処理するべきである。</p>	<p>債権管理に当たっては、債権回収の観点に限らず、職員の業務負担軽減も考慮し、適切に滞納債権を整理できるよう検討する。</p>