

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
53	意見1-2	三八地域県民局地域整備部	管理運営状況等のチェックシートについて	<p>管理運営状況等のチェックシートにおける、指定管理者の自己評価は全て3であり、これに対する県の評価も全て3であった。</p> <p>また、県ホームページを通じて県民に公表された評価結果も上記と同様に指定管理者の自己評価及びこれを受けた県の評価も全て3であった。</p> <p>さらに、県担当者にヒアリングを実施した結果、過去数年の指定管理者の自己評価及びこれを受けた県の評価も全て3である。</p> <p>過去数年にわたり全ての評価が3とのことであるが、実態に即した評価が行われているかどうか、疑問である。監査人が包括外部監査を実施する過程において、業務水準書等の内容を満たさないと思われる事象も散見されており、そのことを県も把握しているにもかかわらず、全ての評価を3としているのは県におけるモニタリングの有効性を疑わざるを得ない。</p> <p>指定管理者の自己評価及びこれを受けた県の評価は実態に即した評価を行い、県ホームページを通じて県民に公表することが望ましい。</p>	<p>地域県民局と指定管理者は連携して県営住宅の管理業務を行うことから、高い頻度で指定管理者と直接やり取りして業務の実態を把握している。改善点等あればその都度相談し改善されることが多いため、評価の結果が「3」となっている。</p> <p>令和4年度においては、対応方法について一部報告を求め、協議を行ったものがあるため、管理運営状況等チェックシートの該当する評価項目を「2」として、建築住宅課へ提出した。</p> <p>今後も、指定管理者との連携を図り、業務水準書の内容が満たされるよう努めていく。</p>
53	意見1-3	西北地域県民局地域整備部	県営住宅指定管理者業務チェック表の更新について	<p>県民局では県営住宅指定管理者業務チェック表に従い指定管理者の実地調査を行っている。チェック表をレビューしたところ、点検事項に記載されている業務と実際に行われている業務が異なる点が発見された。</p> <p>まず、駐車場管理(1台目)欄の点検事項として「県営住宅等駐車場利用承認申請書一覧表を作成し、県営住宅等の駐車場利用承認申請書(添付書類等を含む。)とともに、県民局長に提出している」という項目があるが、そのコメント欄に「一覧表の提出はなし」と記載があるにもかかわらず点検結果は「適」となっているものがあつた。平成31年にシステムが変わり一覧表を県で出力できるようになったので指定管理者からの提出が不要となっているとのことである。</p> <p>次に、駐車場管理(2台目以降)欄の点検事項として「県民局長から送付された駐車場利用承認申請書及び駐車場利用許可証を受領したときは、その内容を確認の上、速やかに申請者に送付している。」という項目があるが、そのコメント欄に「許可証は無」と記載があるにもかかわらず点検結果は「適」となっているものがあつた。現在、許可証は発行していないとのことである。これは、指定管理者が車のナンバーを把握しておりパトロールにより違法駐車が発見できる仕組みになっているため、許可証を発行してもそれを利用する入居者が少ないからとのことである。</p> <p>上記のように実際に行われている業務内容が変更されているのであれば、それに合わせて点検事項の記載も更新していくことが必要である。</p>	<p>指定管理者の実地調査に合わせ、令和5年度内にチェック表を改善する。</p>
53	意見1-1	東青地域県民局地域整備部	事業評価(管理運営状況等チェックシート)について	<p>管理運営状況等チェックシートにおいて、指定管理者と県所管課の自己評価が異なる場合に、県所管課のコメントが記載されていないものがあつた。</p> <p>管理運営状況等チェックシートの関係する部分を抽出すると以下のとおりである。</p> <p>【管理運営状況等チェックシート(R3年度)県営住宅等(青森地区)より抜粋】</p> <p>⑤指定管理料が適正に執行されているか。 指定管理者自己評価4、県所管課自己評価3</p> <p>⑤-2 収支決算・経費節減状況 経費を節減し、収支決算が黒字となっているか。 指定管理者自己評価4、県所管課自己評価3 指定管理コメント 経費を節減し、収支決算が黒字である。</p> <p>なお、令和2年度においても同様のケースがあつた。 指定管理の自己評価が4に対して、県所管課の自己評価が3と異なる評価なので、簡単なコメントの記載があつた方が望ましい。</p>	<p>令和5年度実施した令和4年度分の管理運営状況等チェックシートにおいて、東青地域県民局と指定管理者とで自己評価が異なるのは4項目あり、いずれも東青地域県民局からのコメントを記載し、建築住宅課へ提出した。</p>

継続対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
56	意見 2-1	上北地域県民局 地域整備部	県営住宅桜町団地 管理協定の改定に ついて	<p>県は、平成17年3月31日付で三沢市と県営住宅桜町団地及びその共同施設に係る事務の取り扱いについて、協定を締結している。第1条(入居に関する事務)を以下抜粋する。なお、協定において「甲」は青森県、「乙」は三沢市をそれぞれ示す。</p> <p>【県営住宅桜町団地管理協定(一部抜粋)】 (入居に関する事務) 第1条 乙は、桜町団地の入居者の募集、選考その他入居に関する事務については、次の各号に掲げる要綱等に基づき処理するものとする。 (1) 県営住宅入居申込案内(別添1) (2) 県営住宅入居者募集のしおり(別添2) (3) 青森県県営住宅入居者選考要綱(別添3) (4) 青森県県営住宅入居者選考事務処理要領(別添4) (5) 県営住宅単身入居事務取扱について(別添5) (6) 県営住宅入居のしおり</p> <p>2 乙は、青森県県営住宅条例(昭和36年12月青森県条例第69号。以下「条例という。’)第5条の規定により入居の承認をしたときは、速やかに桜町団地入居承認者報告書(別記様式第1号)により、甲に報告するものとする。</p> <p>上記協定の文言のうち、(1)、(2)、(5)に示されている要綱等は、協定の締結以後現在に至るまでの期間において、他の要綱等に集約又は廃止されている。したがって、協定において参照すべき具体的な要綱等が不明な状況にある。 事務の取り扱いを明らかにするため、協定を改定し、事務処理において参照すべき要綱等を明確に定めることが望ましい。</p>	三沢市との変更協定締結に向けて、当意見を踏まえ、三沢市と協定内容を見直す。
68	指摘 3-1	上北地域県民局 地域整備部	「県営住宅上平団地 入居申込案内」の 記載不備	<p>「県営住宅上平団地入居申込案内」の「入居手続きチェックシート」には、入居者資格として満たすべき条件の一つとして「現に同居し、又は同居しようとする親族(内縁関係及び婚約者を含む。）」と記載されている。しかし実際には、青森県県営住宅条例第4条第4項第1号において定めるとおり、独居老人や独身の障害者の方等も他の条件を満たせば入居可能である。</p> <p>【青森県県営住宅条例第四条第四項第一号 より抜粋】 (入居者資格) 第四条 (中略) 4 県営住宅の入居者は、法第二十三条各号に掲げる条件を具備するほか、次に掲げる条件を具備する者でなければならない。 一 その者が老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として規則で定める者でない場合にあつては、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。)があること。</p> <p>現状の記載内容のままでは、独居老人や独身の障害者の方等が、入居者資格がないものと誤解して申込み自体を断念する可能性がある。 したがって、「入居手続きチェックシート」の記載内容を訂正することが必要である。</p>	包括外部監査後、速やかに訂正し令和4年8月公募以降で反映させた。

継続
対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
68	指摘3-2	建築住宅課	県のホームページにおける県営住宅の入居者資格に関する記載について	<p>県のホームページに掲げられている県営住宅の入居者資格に、以下の文言がある。 県営住宅に入居するためには、次の1～3の入居者資格を全て満たしている必要があります。(出所:県ホームページ) 「次の1～3の入居者資格」と記載されているが、続く具体的な項目としては、以下の1から6の計6項目にわたる入居者資格が列挙されている。</p> <ol style="list-style-type: none"> 同居し、又は同居しようとする親族があること 所得が定められた基準の範囲内であること 住宅に困窮していることが明らかであること 県税を滞納していないこと 過去に県営住宅に入居していた方が入居する場合は過去の県営住宅家賃を滞納していないこと 暴力団員でないこと <p>ホームページの入居条件は、入居を希望する住民にとって重要な情報であるため、「次の1～3の入居者資格」という明らかな誤記について、「次の1～6の入居者資格」と速やかに訂正すべきである。</p>	該当するホームページの文言について、誤記を訂正した。
69	指摘3-3	建築住宅課	県のホームページにおける特定公共賃貸住宅の入居者資格に関する記載について	<p>県のホームページに掲げられている特定公共賃貸住宅の入居者資格は以下のとおりである。</p> <p>特定公共賃貸住宅に入居することができるのは、次に該当する方です。</p> <ol style="list-style-type: none"> 自らが居住するため住宅を必要とする者であって、所得が月額15万8千円以上、48万7千円以下であり、かつ同居親族(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。)があるもの 災害、不良住宅の撤去その他の特別な事情があり、特定公共賃貸住宅への入居が適当と判断される場合で、上記1に記載する所得を有する者 上記1, 2のいずれかの条件を満たし、かつ暴力団員でない者 <p>(出所:県ホームページ)</p> <p>しかし、特定公共賃貸住宅条例第4条では上記のほか、県税を滞納していないこと、特定公共賃貸住宅や県営住宅の家賃を滞納していないことが条件とされている。</p> <p>ホームページの入居条件は、入居を希望する住民にとって重要な情報であるため、記載されていない、県税を滞納していないこと、特定公共賃貸住宅や県営住宅の家賃を滞納していないことの2条件について、速やかに追加すべきである。</p>	該当するホームページの項目について、入居者資格の条件を追記した。
70	意見3-1	建築住宅課	「持ち家がないこと」にかかる確認の記録について	<p>県営住宅への入居者資格として「入居者全員について持ち家がないこと」が求められているが、県がこの要件を確認している証跡が特段見られない、あるいは不十分である。</p> <p>県は「入居者全員について持ち家がないこと」を確かめるために、①入居申込者に対するヒアリング、②所得・課税証明書における不動産収入の有無の確認、③入居申込書における住宅困窮状況の記載からの推定等を行っているとのことである。この点、①について入居申込者へのヒアリング結果は特段文書化されておらず、持ち家がないことを確認した事実を証明できない。②についても所得・課税証明書において不動産収入がないことをもって「持ち家がない」と判断することは適当ではない。③についても入居申込書における住宅困窮状況における「収入に比して著しく過大な家賃の支払をしている」といった記載内容から間接的に「持ち家がない」と判断してしまうことも正しくない。</p> <p>県の現状の対応は不十分であり、持ち家があるにもかかわらず県営住宅への入居を誤って許可してしまうリスクが認められる。今後は、入居者に持ち家がないことを確認した証跡を残すために、「入居者全員について持ち家がないこと」の誓約書を申込時に收受することや、入居申込書に持ち家の有無についてのチェックボックスを設けて申込者に直接記載してもらうといった対応が必要である。</p>	入居申込書の裏面に、住宅困窮事情を記載する欄があるため、持ち家がないことを申込者に記載してもらい証跡を残すことで対応する。

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
70	意見3-2	建築住宅課	単身入居の入居者資格認定のための申立書について	<p>「県営住宅入居申込案内」の「2入居者資格」は以下のとおり規定している。</p> <p>【「県営住宅入居申込案内」2入居者資格より一部抜粋】 2入居者資格 申し込みできる方は、次の(1)から(3)までの条件を全て備えている方に限ります。 (1) 同居する親族(内縁関係及び婚約者を含む。)がいること。 ※ただし、次のアからカまでのいずれかの条件を備えている方は、住戸面積55㎡以下の住宅に限って、単身の場合も申し込みできます。 なお、著しい障害があるために常時の介護を必要とする方は、その実情により照らして適切でないと認められる場合は申し込みができません。 ア 60歳以上の方 イ 身体障害者手帳の交付を受けている人で1～4級の方 ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で1～3級の方 エ 療育手帳の交付を受けている方でウの精神障害の程度に相当する程度 オ 生活保護受給者である方 カ 戦傷病者手帳の受付を受けている方で特別項症から第6項症 キ 本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない引揚者である方 ク 厚生労働大臣の認定を受けている被爆者である方 ケ ハンセン病療養所入所者である方 コ 一時保護若しくは保護命令から5年を経過していないDV被害者である方</p> <p>上記のとおり、県営住宅入居申込案内では、「アからカまでのいずれかの条件を備えている方」であるならば「単身の場合も申し込み」できるが、「著しい障害があるために常時の介護を必要とする方は、その実情により照らして適切でないと認められる場合は申し込みができません」と規定している。 県は「著しい障害がある」か否かを確認するために、「単身入居の入居者資格認定のための申立書」を用いているが、「県営住宅入居申込案内」のひな形として当該「単身入居の入居者資格認定のための申立書」が規定されていない。 この単身入居の入居者資格認定のための申立書については、実務上の運用に即してひな形として規定することが望ましい。</p>	各地域の申立書を確認し、ひな形として規定できないか検討する。	継続対応
71	意見3-3	中南地域県民局地域整備部	公的年金所得を一時所得とする判断について	<p>入居時審査(所得金額計算過程)において、公的年金収入1,539千円(公的年金所得439千円)を雑所得であるにもかかわらず、県がケアレスミスにより一時所得と判定していた事例があった。 当該誤謬により、入居可否の判定や家賃算定等の判断事項に特段の影響は及ぼしていないが、『青森県県営住宅家賃算定業務マニュアル』において一時所得はその臨時的な性質から所得金額に含めない取扱いとなっており、一時所得とその他の所得は慎重かつ明確に分類することが求められている。今後はこのような誤謬がないよう留意されたい。</p>	チェック場所の誤りにより発生した事例であり、今後はダブルチェックを徹底し、算定誤りが発生しないよう努めていく。	
72	意見3-4	西北地域県民局地域整備部	県営住宅入居申込書における住宅の困窮事情の記載について	<p>県営住宅入居申込書の「4 住宅の困窮事情 3 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている。」の具体的内容欄に「家族だけで暮らしたいので。」という記載しかない者が入居者として決定されていた。 この記載だけでは住宅に困窮している状況は不明であり、住宅に困窮していると判定するには不十分であると考え。困窮事情を具体的に記載するよう指導すべきである。</p>	当該案件については、申込者がすでに記載しての提出であったため、聞き取りや書類等により情報の補填を行い、住宅の困窮事情を判断した。申込者の事情によっては訂正等の指導が難しい場合があるため、根拠書類等又は判断した理由等を入居申込書に付して保管する。	

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
72	意見 3-5	上北地域県民局 地域整備部	三沢市との合築団地の移管について	<p>県営住宅桜町団地では、青森県知事の権限に属する事務の事務処理の特例に関する条例により、団地及びその共同施設に係る事務を三沢市が処理することとされている。桜町団地は、三沢市の市営住宅との合築により、一棟の団地として建設された団地である。したがって、一棟の団地ではあるが、その内部は県営住宅部分と市営住宅部分に分かれている。事務の面でも、入居者に配布している入居のしおりや、必要とする保証人の数や、入居時及び入居中の各種手続に関連する必要書類等の扱いが県営住宅部分と市営住宅部分で異なっている。</p> <p>一棟の団地でありながら、入居する住居が県営住宅なのか市営住宅なのかによって、事務の取り扱いが異なるのは、事務を処理する三沢市の担当者だけでなく、入居者の不便もあろうかと推察する。</p> <p>したがって、長期的には県営住宅部分の三沢市への移管を含めて、事務処理上の取り扱いを統一していくことを検討することが望ましい。</p>	<p>桜町団地の起債償還が令和13年度(2031年)に終わることから、移管の目安は令和14年度以降とすることが望ましい。</p> <p>三沢市が起債償還分を払うことで早期の移管が実現可能であれば、三沢市と移管について協議することとした。</p>
72	意見 3-6	下北地域県民局 地域整備部	県営住宅入居申込書記載の住宅の困窮事情について	<p>県営住宅入居申込書記載の「4 住宅の困窮事情 6項 正当な理由による立ち退きの要求を受け、適当な立ち退き先がない(自己の責めによる場合を除く。)」の証明欄に入居者の母親の署名があり、無職の子供(2児の母子家庭)が独立し、県営住宅に入居することとなったが結局家賃を一度も払えず強制退去を言い渡している事例があった(その後、保証人から滞納家賃が払い込まれるほか、当人が生活保護を受けられるようになったため、市から代理納付が可能となり、退去は取り消している状態)。</p> <p>上記事例の他にも同項目について、「両親に自立を促されているため」という理由が記載されている実際に入居者が散見される。</p> <p>DVや虐待等、親の実家にいられなくなった等のやむにやまれぬ場合は別として、収入の目途も立たない子供(成人ではあるが)に実家から独立することを後押しすることが「住宅の困窮事情」(県営住宅条例第6条1項4号)の趣旨と一致するものといえるのか甚だ疑問である。</p> <p>同項の運用を厳格にする一方、そのようなケースには住宅提供前に必要な生活のサポートができるよう市町村や各種のチャンネルと連携できる体制を構築する等の別の方策をとることが望まれる。</p>	<p>当該案件のような場合、入居申込の際に、生活保護による受給対象となるか自治体への相談を促すことや、家賃減免制度についての説明など、個別に対応を検討し、必要に応じて自治体との連携を図るよう努める。</p>
75	指摘 4-1	建築住宅課	連帯保証人の要件に関する確認手続について	<p>青森県県営住宅条例によれば、連帯保証人については、県営住宅の入居者と同程度以上の収入を有する者であることが求められている(青森県県営住宅条例第8条第1号第1号ロ)。</p> <p>現状において県は、連帯保証人が署名押印した請書入手し、請書に記載の勤務先等を確認している。また、連帯保証人の印は、印鑑登録済みのものとされ、請書の提出に際しては印鑑証明書を添付することを求めている。しかし、これらの対応では、連帯保証人の収入を具体的に確認することはできないため、連帯保証人の保証能力を確認する手続としては不十分である。</p> <p>青森県県営住宅条例に定めた連帯保証人の要件を確認するため、連帯保証人の収入に関連する追加的な資料の徴求等を検討することが必要である。</p>	<p>入居決定者を經由しての請書提出時に、連帯保証人の所得証明書の提出を求めるよう「入居者選考事務処理要領」を改正し、各地域県民局及び各指定管理者へ周知した。</p>
75	指摘 4-2	上北地域県民局 地域整備部	「上平団地 県営住宅入居のしおり」の記載不備	<p>「上平団地 県営住宅入居のしおり」(別表)県営住宅修繕負担区分(22頁)表中に負担区分として「指定管理者」との記載がある。</p> <p>しかし実際は、同団地について指定管理者に対する業務委託は行っておらず、明らかな誤記と言える。正しくは「県民局」と記載すべきであり、速やかに訂正する必要がある。</p>	<p>包括外部監査後、速やかに指摘箇所を訂正した。</p>
75	意見 4-1	建築住宅課	連帯保証人の更新について	<p>青森県県営住宅条例によると、入居時に連帯保証人が1名必要とされているが、それ以降見直す体制になっていない。本人からの変更申請があれば保証人変更を受け付けているが、本人からの申請がなければ何年経過しても入居時の連帯保証人のままとされている状況である。家賃等の滞納があった場合、連帯保証人にも請求するのでそのタイミングで連帯保証人に連絡が取れなくなっていることが判明することもあるとのことである。入居から何年も経過すれば連帯保証人の経済状況が変化しており、連帯保証人としての条件を欠いた状態になっている可能性もある。</p> <p>家賃に係る収入未済問題への対応という保証人制度の趣旨を踏まえれば、入居して10年経過後など、一定のタイミングでの連帯保証人の更新をルール化することを検討することが望ましい。</p>	<p>保証人更新のルール化について、公営住宅法の趣旨から外れないよう留意し、慎重に検討する。</p>

継続対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
76	意見 4-2	建築住宅課	連帯保証人に関する民法改正前後の取り扱いについて	<p>現在、新たに入居する入居者の連帯保証人については、1名で足り、保証極度額(入居決定者の家賃月額8か月分に相当する額に原状回復費用15万円を加えて得た額)を設定している。一方、民法改正前の入居者については、入居者から連帯保証人の変更等の申し出がない限り、連帯保証人の人数は2名で、保証極度額の設定もないまま(無制限)になっている。既存の入居者が連帯保証人を変更する場合は、現在の実務に沿って扱われている事例が見られるが、これでは、保証人の変更をしないままの既存の入居者及び連帯保証人が、自身に有利な法律の改正に気づいていない点に配慮しない取り扱いとなっていると言わざるを得ない。</p> <p>連帯保証人の必要人数及び保証極度額の設定については、民法改正前から継続して入居している入居者に案内を実施し、保証人の変更の申し出により、連帯保証人の減員及び保証極度額の設定を可能にする機会を提供するべきであると考えられる。</p>	<p>毎年度の所得金額等申告書を配付する際、入居者宛てに連帯保証人の変更及び民間保証機関を保証人とすることが可能であることを通知文に加えている。保証人の減員及び極度額の設定について、令和6年度以降の通知文に加えることを検討する。</p>
91	指摘 5-1	建築住宅課	家賃減免措置における算定誤りについて	<p>県営住宅の家賃については、県は入居者の収入が著しく低額である場合などに本来の家賃から一定割合を減額する措置(減免措置)を講じている。この減免措置における減免額の算定で、家賃減免要領の定める計算方法の適用を誤り、減免額が不足し、本来の家賃より過大に徴収している事例が複数発見された。</p> <p>具体的な計算誤りの内容は以下のとおりである。公営住宅法施行令の改正を受け、県は家賃減免要領を改正し、令和3年7月以降の家賃減免において適用することとした。改正後の家賃減免要領では、「特例収入月額」を算定するにあたり、公営住宅法施行令の第1条第3号イの控除額を控除することを規定している(家賃減免要領第2(1))。今回発見された算定誤りでは、いずれもこれを控除していなかった。</p> <p>家賃の過大徴収があった入居者に対しては、過大徴収額を返還する必要がある。</p> <p>なお、県は令和4年12月以降、対象となる入居者を順次個別に訪問し、家賃減免訂正通知書の交付等、過大徴収額の返還手続を進め、令和5年1月末時点では対象者への返還をすべて完了している。</p>	<p>監査結果にあるとおり、対象者への返還はすでに完了済みである。減免要領に関して県民局と連携し、今後算定誤りがないように図る。</p>
92	指摘 5-2	建築住宅課	家賃減免要領の改正内容及び改正理由の周知方法について	<p>上記【指摘事項5-1】において指摘した家賃減免要領の改正内容及び改正理由の周知方法について問題があった。建築住宅課から各地域県民局及び各県営住宅等指定管理者に対して発出された通知には、以下のように記載されている。</p> <p>1. 改正の概要及び理由</p> <p>公営住宅法施行令の一部を改正する政令(令和2年政令第359号)の施行に伴い、給与所得控除・公的年金等控除から基礎控除への振替、未婚のひとり親に対する控除の新設及び寡婦(寡夫)控除の見直し等が行われ、令和3年7月1日以後に行われる家賃の算定の基礎となる収入の計算から適用されていることから、県営住宅家賃減免における特例収入月額の算定に反映させるための改正を行うものである。(出所:「青森県県営住宅家賃等の減免及び徴収猶予に関する要領」の一部改正について(通知)(令和3年12月3日 青建第849号))</p> <p>この家賃減免要領の改正では、「特例収入月額」の算定において、給与所得又は公的年金等に係る雑所得を有する入居者(以下、この項において「給与所得者等」という。)にとって従来の取り扱いと比較して有利な改正が含まれていた。具体的には、給与所得者等の特例収入月額の算定上、家賃減免要領改正前と比較して特例収入額が月額約8,333円(年間10万円÷12か月)減額され、より多くの家賃減免を受けやすい結果となる実質的な変更があった。給与所得者等以外の入居者については特例収入月額の算定方法の変更はなく、給与所得者等のみにより有利な制度変更である。このような、実質的な制度変更があったにも関わらず、そのことについて通知の中で言及がなかったため、各地域県民局においては、家賃減免要領の改正があたかも公営住宅法施行令の一部を改正による給与所得控除・公的年金等控除から基礎控除への振替という形式的な改正であると誤認するおそれがあった。事実、【指摘事項5-1】に記載したとおり、県内4つの地域県民局において多数の算定誤りが発生している。各地域県民局及び指定管理者に対する実質的な制度変更に関する情報提供がなかったことが、【指摘事項5-1】の家賃減免措置における算定誤りを誘発したと言っても過言ではない。</p> <p>家賃の減免額に関する計算過程が変更される場合には、各地域県民局及び各県営住宅等指定管理者に対して、家賃減免要領の改正内容及び改正理由の十分な周知を行い、算定誤りを防止することが必要である。</p>	<p>令和4年度中にワーキンググループを設置し、地域県民局との認識の共有化を図るとともに減免要領の見直しを検討した。今後、減免要領改正に伴い各県民局及び各指定管理者を対象にした研修会等を開催する等して、十分な周知を図る。</p>

継続
対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
92	指摘5-3	建築住宅課	家賃減免要領の改正時期について	<p>家賃減免要領は、令和3年度において改正され、令和3年12月3日から施行されている。しかし、以下に示した家賃減免要領附則2に記載してあるとおり、「令和3年7月1日以後に行われる家賃の算定の基礎となる特例収入月額」について適用することとしており、施行前の期間(令和3年7月1日から令和3年12月2日)における特例収入月額の計算にも遡及適用されることとされている。</p> <p>【家賃減免要領 附則2】 2 令和3年7月1日以後に行われる家賃の算定の基礎となる特例収入月額の計算については、公営住宅法施行令の一部を改正する政令(令和2年政令第359号)による改正後の公営住宅法施行令(昭和26年政令第240号)第1条第3号イからトまでに掲げる額を控除して行うものとする。</p> <p>このように遡及適用を求めるような要領の改正は実務上多くの混乱をもたらすことにつながるため、望ましくない。【指摘事項5-1】に記載した算定誤りが発生した要因の一つとも考えられる。 適時適切に要領を改正することが必要である。</p>	<p>今後、法改正に伴う要領の改正を行う際は、適切な改正時期及び改正内容を十分に検討するよう留意する。</p>
93	指摘5-4	建築住宅課	特定公共賃貸住宅の不動産鑑定評価について	<p>特定公共賃貸住宅の家賃は、家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めることが求められている(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第3条第5号)。 青森県県営住宅家賃算定業務マニュアルでは、特定公共賃貸住宅の家賃について3年毎に不動産鑑定評価を実施し、見直しの可否を判断することとすることになっている。しかし、直近に実施した平成29年以降、県は不動産鑑定評価を実施していない。 平成30年10月に県がまとめられた特定公共賃貸住宅利活用方針によれば、特定公共賃貸住宅は「基本的方向として用途廃止するもの」とはされている。しかし、特定公共賃貸住宅の家賃を近傍同種の住宅の家賃と均衡を失しないよう定める必要があることを考えれば、固定資産税の評価替えが行われる3年毎に不動産鑑定評価を実施するという県営住宅家賃算定業務マニュアルの規定は妥当であり、不動産鑑定評価は実施するべきであると考えます。 仮に特定公共賃貸住宅利活用方針等を根拠に、3年毎不動産鑑定評価の規定を変更すべきと判断するのであれば、その理由を決裁書等で明らかにしたうえで、マニュアルの記述を改めるべきである。</p>	<p>マニュアルから特定公共賃貸住宅に関するページを削除し、特定公共賃貸住宅の家賃については必要に応じて不動産鑑定評価を実施し家賃の額を改めるとし、各県民局へ通知文により周知した。</p>
93	意見5-1	建築住宅課	家賃減免要領の記載内容の明瞭性について	<p>家賃減免要領において、家賃減免事務を実施する上での重要事項が明瞭に定められていないため、事務の安定性を欠くおそれがあり問題である。</p> <p>まず、実務上、家賃減免要領第3に定める減免(以下、「特例減免」という。)は、収入分位1の入居者を対象としているにも関わらず、家賃減免要領にはそのことが明確に定められていない。</p> <p>家賃の減免は、収入分位の変更による減免(以下、「分位変更減免」という。)と「特例減免」の2種類があり、実務上「特例減免」の対象は収入分位1の入居者のみとされている。例えば、収入分位3であった入居者が、年度の途中で失業等により収入が著しく減少し、「特例減免」の対象となる場合を仮定する(以下、この項において「減免事例」という。)。この事例では、一旦「分位変更減免」を適用し、収入分位1の家賃を算定する。その後「特例減免」を適用し、収入分位1の家賃に、家賃減免要領第3に定める率(0.2~1.0)を乗じて減免額を算定する。以上が、各地域県民局で行われている実務上の取り扱いである。</p> <p>ところが家賃減免要領では、家賃減免要領第3にある「家賃」が収入分位1の家賃である旨がどこにも規定されていない。実務上は、収入分位1の家賃に率を乗じる方法が採用されているが、その根拠を要領上に見出すことはできない。一方、先に述べた事例を用いて説明すると、収入分位3の家賃に率を乗じる方法を採用しても、それを否定する根拠が要領上にな ない。</p> <p>次に、実務上、減免申請の対象期間は最長でも3か月ごととされており、家賃の減免を受けようとする入居者は、3か月ごとに家賃減免申請書を提出し収入状況を県に報告することとされている。</p> <p>しかし、減免申請の対象期間を3か月とする根拠規定は、家賃減免要領にはなく、他に減免申請に関して規定している文書もない。</p> <p>以上のように、家賃減免事務を実施する上での重要事項が家賃減免要領に定められていない場合、解釈の余地が生じ、各地域県民局・担当者ごとに異なる取り扱いをしてしまうおそれがあり、早急に改善すべきであると考えます。家賃減免要領を改正し、特例減免に関する制度内容及び減免申請の対象期間を3か月としている現行の取扱いを明瞭に規定することが必要である。</p>	<p>令和4年度中にワーキンググループを設置し、各地域県民局における実務での実態や事務処理での課題等、意見交換を行った。集約した意見を踏まえ、減免要領の見直しを行っていく。</p>

継続
対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
94	意見5-2	建築住宅課	家賃減免マニュアルの必要性について	<p>家賃減免に関する事務は、公営住宅法や公営住宅法施行令だけでなく、所得税法の概要を理解しておかなければ容易に理解できない、非常に難解なものとなっている。一方で、家賃減免要領に規定している制度の概要を図解する、あるいは事例を用いて説明するマニュアル等は存在していない。また、入居者に対し、家賃減免制度を説明するためのパンフレット等も存在しておらず、入居者が家賃減免を申請した場合、どの場合に、どの程度の家賃減免が適用されるのかを予見することができない状況である。【指摘事項5-1】に記載した家賃減免額の算定誤りについても、入居者本人が計算誤りに気づく機会はほとんどなかったと言える。</p> <p>このような状況においては、事務の引継ぎ、指定管理者や入居者等への説明といった場面で誤解が生じる可能性が高く、事実関係と制度の適用を判断する上で相互理解が困難な場面も想定される。</p> <p>したがって、家賃減免要領とは別のマニュアル・制度概要に関するパンフレット等を整備することが望ましいと考える。</p>	<p>今後改正する減免要領の改正内容を踏まえ、マニュアルや制度説明のためのパンフレット等を検討する。</p>	継続対応
95	意見5-4	建築住宅課	特定公共賃貸住宅の家賃改定について	<p>特定公共賃貸住宅の家賃は、家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定めることが求められている(特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第3条第5号)。</p> <p>青森県営住宅家賃算定業務マニュアルでは、3年毎に不動産鑑定評価を実施し、見直しの可否を判断すると定めている。しかし平成11年の供用開始以来、家賃改定が実施されたことはなく、現行の家賃は供用開始に決定した家賃のままである。</p> <p>供用開始から20年以上が経過し住宅の老朽化が進んでいることや、入居率が低迷している住宅も存在していることを踏まえれば、不動産鑑定評価に従って月額家賃を減額改定することも一案であると思われる。不動産鑑定評価による家賃の下落が少額であれば、改定しないことにも合理性はある。しかしその場合にも、どの程度の下落を少額と判断したのかは明らかにしておくことが望ましい。</p> <p>また、月額家賃の見直しを不要と判断した経緯や結論を記載した文書は残されていない。見直しの可否判断の経緯及び結論は、法令に従った判断であることを明らかにするためにも、文書化して残すことが望ましい。</p>	<p>特定公共賃貸住宅の家賃について、これまでの検討状況、経緯等を整理し、今後の家賃改定に至る不動産鑑定評価を実施するための基準を文書化し、各地域県民局へ周知を行った。</p>	
95	意見5-3	建築住宅課	所得金額等申告書未提出者への対応について	<p>県営住宅では、毎年度7月頃入居者に前年の所得について申告をしてもらい、それに基づいて収入認定を実施する。その結果、収入超過者・高額所得者には県営住宅明渡しの依頼や家賃の増額を行うことになる。一方で、所得金額等申告書の提出がない場合は、近傍同種の家賃を徴収することになっている。</p> <p>しかし、入居者の中に毎年所得金額等申告書を提出していない者が存在する。県民局担当者に未提出の理由を確認したところ、本人は所得が高いらしく、申告書を提出しても近傍同種の家賃に設定されるのだから資料を集めて提出する手間が惜しいと考えている様子であるとのことであった。</p> <p>しかし、その入居者の所得が高ければ高額所得者に該当し、本来明渡しをしなくてはならない状況にある可能性もあり、近傍同種の家賃を支払っていけばそれでよいというわけにはいかない。また、未提出であることによって、県担当者が提出の督促などを何度も実施しており本来不要な事務手続の負担が発生している。</p> <p>青森県営住宅条例第10条に「入居者は、毎年度、規則で定めるところにより、知事に所得に関する事項を申告しなければならない。」とあるように、県営住宅に入居している以上所得金額等申告書の提出は義務である。</p> <p>したがって、特段考慮すべき事情がないのにも関わらず所得金額等申告書を提出しない入居者に対し、収入調査を強化する必要がある。</p>	<p>所得金額等申告書を提出しない入居者に対して、提出するよう催告を行い、それでも提出しない場合には公営住宅法に基づく収入調査を実施している。未申告による隠れた高額所得者を減らすためにも、今後も積極的に収入調査を実施していく。</p>	
100	意見6-1	建築住宅課	家賃に関する口座振替の原則化について	<p>家賃の納付方法について、「県営住宅入居のしおり」では、口座振替と納入通知書による金融機関窓口で支払いを選択出来るように記載されている。</p> <p>しかし家賃の滞納を最小限にとどめるためには、口座振替を原則とし、例外的に納入通知書による金融機関窓口で支払いを認める記載に修正して、そのような扱いに変更することが望ましい。</p>	<p>「県営住宅の入居のしおり」に口座振替の支払いを推奨する文言を記載することとし、次回改訂時に反映させる。</p>	継続対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
100	意見6-2	建築住宅課	口座振替以外の家賃納付方法の多様化について	<p>口座振替以外の家賃納付方法は、金融機関窓口での納入通知書による納付のみである。現在は銀行のみ対応しているが、ATMによる納付もできない。したがって、銀行の営業時間しか家賃を納付できない状況である。この状況では、平日に時間が取れず納付が遅れる入居者が発生する可能性が高く、家賃の早期回収の観点から問題となる。また、入居者にとってあまりにも不便である。</p> <p>ゆうちょ銀行やコンビニエンスストアでも納付可能にするなど、家賃納付方法の多様化を図ることが、入居者の支払利便性を上げ、滞納防止に資すると考えられるため検討されたい。</p>	<p>ゆうちょ銀行やコンビニ支払いについては過去に検討したが、それら機関への手続き(納付書等)や手数料等の問題があり、取り止めた経緯がある。今後、上述した問題を解決する手段が見つかった場合に導入を検討していく。</p>
100	意見6-3	三八地域県民局地域整備部	県営住宅家賃滞納整理票について	<p>青森県県営住宅等家賃滞納整理事務処理要領では家賃を3か月分以上滞納している滞納者及び滞納家賃が2か月分以下の滞納者で、催告書を送付したものに付き、県営住宅家賃滞納整理票(第5号様式)を作成する旨を以下のとおり規定している。</p> <p>【青森県県営住宅等家賃滞納整理事務処理要領(一部抜粋)】 (県営住宅等家賃滞納整理票の作成) 第3条 局長は、家賃を3か月分以上滞納している滞納者及び滞納家賃が2か月分以下の滞納者で、前条第2項の規定に基づき催告書を送付したのものについては、県営住宅(特定公共賃貸住宅)家賃滞納整理票(第5号様式。以下「整理票」という。)を作成しなければならない。 2 前項の整理票は、滞納者ごとにこれを作成し、催告した時期、納付指導の経緯その他滞納整理の状況を記録し、関係書類とともに整理しておかなければならない。</p> <p>令和3年度の県営住宅家賃滞納整理票を閲覧した結果、記載する必要がある項目に記載が無いものや、記載が不十分な県営住宅家賃滞納整理票が散見された。</p> <p>家賃滞納整理事務の有効性及び効率性を高めるため、「債務の状況」、「滞納原因」及び「保証人に関する状況等」への記載を充実させることにより、滞納者の実態を理解しやすいように整理することが望ましい。</p>	<p>県営住宅等管理システムのデータを現在使用中の滞納整理票へ反映させた。今後、反映させたデータから滞納者の管理を行い、債務の状況、滞納原因及び保証人に関する状況等を充実させていく。</p>
102	意見6-4	上北地域県民局地域整備部	十和田市との連携について	<p>十和田市内に所在する県営住宅では、過去に家賃の高額滞納者が発生しており、その催促や退去事務について県担当者は多大の労力と時間を費やしている。</p> <p>この点、県は市町村のように住民と直接の接点をもつ機会が少ないため、市町村と比較すると住民の状況を把握しにくい状況にある。そのため、住民の困窮度合に応じた生活保護や介護等福祉サービスの案内においては、各市町村に委ねるほかに、生活保護受給者について、住宅家賃等の代理納付の活用、福祉的観点からの様々なケアという観点から見ても、県がサポートできるメニューは非常に限られる。</p> <p>したがって、十和田市に公営住宅の事務を一括して委託する等、住民との窓口を集約し、住民にとっても効率的で効果的なサービスが受けられるよう検討する余地があると考え。例えば、県営の上平団地付近には十和田市の市営住宅も存在することを考慮すると、上平団地を十和田市に移管し、十和田市が実施している市営団地の統合集約化の計画に県営住宅も含め、市に一括管理してもらおう等の方策も考えられる。</p>	<p>上平団地を十和田市に移管することは、令和元年度に十和田市に打診をした際、居住誘導区域外のため断られている。</p> <p>そのため、現在十和田市が建設事業(PFI)を行っている市営住宅に上平団地入居者の移転等を令和元年11月29日付けで依頼し、県営住宅上平団地の用途廃止を検討しているところである。</p>

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
103	意見 7-1	建築住宅課	共益費の未納問題について	<p>県は、令和3年度に、県営住宅で組織あるいは県営住宅を含む地域で組織する町会、町内会及び自治会(以下、「町会等」という。)を対象に、共益費に関するアンケート調査を実施している。その結果は、共益費未納者50名超、県営住宅全体における未納金額は、令和2年度において100万円を超えているというものであった。また、県による徴収を希望する町会等は41会中22会であった。さらに、監査人の現場視察時における入居者へのヒアリングでも、共益費の未納及び徴収について苦慮している町会等が複数あることが判明した。</p> <p>家賃や駐車場使用料は県が徴収し、滞納した場合は滞納整理事務によって最終的には法的措置が取られることになる。一方、町会等が集金する共益費については、一般的にそのような法的措置が取られることがなく、結果的に共益費を支払っている入居者が共益費を払わない入居者の分を負担することになってしまいうことが少なくない。</p> <p>このような共益費未納問題は、全国的にみられる問題であるが、自治体の家賃や駐車場代と共に徴収すれば解決するようにも思われる。しかし、一般に共益費を自治体が徴収しない(できない)理由として、下記の公営住宅法第20条の存在がある。</p> <p>【公営住宅法(一部抜粋)】 第二十条 事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。</p> <p>つまり、「家賃及び敷金」に含まれない「共益費」を自治体が徴収することは、この法律により禁止されているという解釈である。この解釈が妥当とされる限り、現行制度上、共益費未納問題に県が介入する余地は少ないと言える。</p> <p>この問題に対して、まずは、入居者に対して共益費の負担が義務であることを改めて周知することが望ましい。</p> <p>また、全国都道府県及び政令指定都市で構成される全国公営住宅等推進協議会は、国土交通省に向けた提案書の中で、以下のような提案を行っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共益費について、法令上の規定を明確にし、滞納があった場合に明渡し請求できるようにすること。 ・公営住宅において、家賃と併せていわゆる「共益費」についても、事業主体において徴収できることを法律上明記すること。 <p>(出所:「令和3年度公営住宅等施策及び予算に関する国土交通省向け提案書」全国公営住宅等推進協議会より一部抜粋)</p> <p>共益費の未納問題は、根本的には制度的な欠陥であると考えられるため、今後も県として、国に対し問題の解消に向けた積極的な提案をしていく必要があると考える。</p> <p>さらに、先進的な自治体の事例を調査する等、町会等が希望した場合に県が共益費を徴収できるよう、条例・規則の改廃を含む制度変更を継続的に検討することが望ましい。</p>	<p>町会等が希望した場合に共益費を徴収できるよう制度の見直しについて検討している。</p>

継続
対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
106	意見 8-1	建築住宅課	「駐車場利用のしおり」における3台目の利用の記載について	<p>「駐車場利用のしおり」では、2台目までの申込みを前提としており、3台目の申込みについて規定されていない。一方、「県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場事務処理の運用について」では以下のように規定されている。</p> <p>【県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場事務処理の運用について(一部抜粋)】</p> <p>3 2台目以後の区画の再募集等について</p> <p>(1)2台目以後の区画に年度途中で新たに空きが発生した場合、原則、当該年度については再募集を行わないこととし、発生した空き区画は自治会等が希望する場合、自治会管理の来客用区画として活用することができる。なお、これができない場合は、不正に利用されることのないよう適切な措置を取るものとする。</p> <p>(2)年度途中で新たに発生した2台目以後の区画の割合が2台目区画総数の10%程度に達し、当該年度の利用可能期間が6か月以上ある場合は、再募集を行うことができる。</p> <p>(3)年度当初から2台目以後の区画に常時空きがある場合は、常時募集とすることができる。</p> <p>※(1)～(3)にかかわらず、再募集及び常時募集の方法、時期等については、各県民局の判断を優先する。</p> <p>4 2台目以後の区画の利用について</p> <p>(1)空家に係る1台目区画については、原則として2台目以後の駐車区画として利用させないものとする。ただし、1年以上公募しないことが明らかな住戸の1台目区画は、2台目以後の駐車区画とすることができる。</p> <p>(2)2台目以後の区画の申込みは、原則1住戸1区画とする。ただし、2台目の申込者数が、募集した区画数に満たない場合は、例外的に3台目の利用申込みを別に期間を定めて募集することができる。</p> <p>(3)2台目以後の区画については、優先的な区画の割り当てなどの措置は講じない。</p> <p>上記のとおり、「県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場事務処理の運用について」では3台目以降の利用も想定されて規定されている。また、実際は3台目以降も利用可能となっており、4台目の利用をしている入居者もいる。駐車区画に余裕がある場合、3台目、4台目の利用を許可することは、入居者の生活の便宜を考えれば妥当な取り扱いであると考えられる。</p> <p>実際の運用と整合するよう、「駐車場利用のしおり」にも3台目の申込みについて規定することが望ましい。</p>	<p>駐車場利用のしおりを改訂する際、3台目の申込みについての追記を検討する。</p>
107	意見 8-2	建築住宅課	駐車区画利用申込受付書について	<p>「青森県県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場利用のしおり」では駐車場の利用につき以下のとおり規定している。</p> <p>【青森県県営住宅・特定公共賃貸住宅駐車場利用のしおり 一部抜粋】</p> <p>①申込みから返還まで</p> <p>利用できる区画数は、1住戸あたり1区画が基本です。</p> <p>ただし、団地により駐車区画に余裕がある場合は、2台目の駐車区画としてさらに1住戸あたり1区画申込みできます。</p> <p>申込受付</p> <p>(1台目と2台目をあわせて申込み場合は、それぞれ書類を作成してください。)</p> <p>1台目を申込み場合 駐車場利用承認申請書および添付書類を指定管理者に提出してください。</p> <p>2台目を申込み場合 駐車場利用承認申請書および添付書類に加えて、「駐車区画利用申込受付書」を指定管理者に提出してください。→抽選となります。</p> <p>駐車場利用のための必要書類を閲覧したところ、2台目を申込み際に求められている「駐車区画利用申込受付書」が保管されていなかった。県の担当者によると、「駐車区画利用申込受付書」は実務では運用されておらず、「駐車場利用のしおり」のひな形にも規定されていないとのことである。</p> <p>「駐車区画利用申込受付書」を使用する実務上の要請もなく、駐車場利用の申込みの事務処理に影響を与えることはないため、「駐車区画利用申込受付書」に関する記述は「駐車場利用のしおり」から削除する必要がある。</p>	<p>駐車場利用のしおりを改訂する際、「駐車区画利用申込受付書」の記述を削除する。</p>

継続
対応

継続
対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
108	意見8-3	建築住宅課	苦情情報の共有化	<p>現在、青森県では「県営住宅等苦情受付票」に個別具体的な対応状況を記録して書類として保管している。しかし、県の共有ソフトを利用する等により、各地域県民局が管轄している団地の要望・苦情・相談等に関する情報を共有化して、苦情内容の類型化や、入居者の質問に対する回答のマニュアル化等を図ることにより、今後発生する同様の事象への迅速な対応に資することが考えられる。</p> <p>県においては、共有ソフトを利用する等、効率的な要望・苦情・相談等に関する情報の共有方法を検討することが望ましい。</p>	<p>県営住宅等管理システムに苦情・相談等の情報を共有できるよう検討する。</p>	継続対応
110	意見9-1	建築住宅課	浴槽・給湯器等を入居者が設置・撤去する現行制度の変更について	<p>一部の県営住宅の入居に際して、新規入居者自らが浴槽・給湯器を購入し設置する必要があるが、このような運用は時代錯誤と考える。制度変更を検討すべきではないだろうか。</p> <p>県内では、昭和50年代以前に竣工された県営住宅を中心に浴槽・給湯器(以下、「浴槽等」という。)が設置されていない住宅が相当数存在する。このような県営住宅では、入居者が自ら浴槽等を設置し、退去時には浴槽等を原状回復として撤去する運用がなされる。入居希望者の経済的負担軽減や、環境負荷低減の観点から、一定の条件のもとに浴槽等の残置を認める措置や、県が浴槽等の設置・管理を行う制度への変更を検討することが必要と考える。</p> <p>おおよそ昭和50年代以前の県営住宅は、建設当時の社会状況等から入居者の判断にて着脱可能な浴槽等を自己負担で設置する仕様で建設されており、全国的に見ても特段珍しいものではない。しかし、昭和60年代以降において県が新たに建設する公営住宅では漏れなく浴槽設備が設置されている事実や、衛生観念が向上している現代において公営住宅設置の根拠である憲法第25条(生存権の保障)のいう『健康で文化的な最低限度の生活を営む』ためには浴槽設備は必須のものとする。また、県営住宅は、住宅に困窮する所得の低い者を対象としていることから、入居希望者の浴槽等購入にかかる初期費用(約20万円程度とのこと)の負担感は相当に大きいと想定され、また、退去時の撤去作業も負担となるだろう。加えて、入居者変更の度に退去者が浴槽等を撤去し、新規入居者新たな浴槽等を新規購入している状況は、県の環境計画である「第6次青森県環境計画」が提唱する3R(スリーアール)をはじめとする環境にやさしい行動規範と相反している。</p> <p>他の自治体の状況を調査したところ、一定の使用年数内の浴槽等なら検査のうえ残置を認める方針や、新規に募集する部屋に給湯設備が設置されていない場合は県が設置を行う方針、希望に応じて既に設置されている浴槽等を県管理(浴槽等未設置の場合は県による新規設置も可)とし以後の故障対応や管理を県で行う方針(併せて、賃料の増額となる)等の課題解決のための様々な対応が見られた。青森県においても上記のような対応を図ることを検討されたい。</p>	<p>浴槽等の設置・撤去については、長寿命化計画で用途廃止を予定している団地の時期、他県及び入居者の動向を踏まえながら、必要に応じて検討していく。</p> <p><令和5年3月末時点で浴槽・給湯器等が整備されていない団地・戸数> 桜川団地(B,C,D)・・・72戸 平和台団地(イ～オ)・・・224戸 浜館団地(1～5)・・・119戸 南桜川団地(1～11)・・・192戸 小沢団地(A～G)・・・128戸 小沢第二団地(H～L)・・・96戸 城東団地(イ～ニ)・・・96戸 浜の町団地(1～9)・・・198戸 宮園団地(1～5)・・・112戸 是川団地(4丁目50～55)・・・112戸 河原木団地(1～32)・・・702戸 岬台団地(1～3)・・・64戸 広田団地(1～14)・・・240戸 金谷団地(1～12)・・・78戸</p>	
111	意見9-2	建築住宅課	退去事務に関する効率的な確認作業について	<p>「県営住宅 入居のしおり」や「青森県特定公共賃貸住宅 入居のしおり」には、退去時の留意事項が記載されている。退去時にこの留意事項がチェックリストとして準備されていれば、この資料を「県営住宅等退去検査事前確認報告書」に添付して利用することで、指定管理者や確認者(県民局担当者)がチェックする場合に、より効率的に確認作業を進めることが可能になると考える。したがって、退去時の留意事項のチェックリスト化を提案したい。</p>	<p>入居のしおり改正に合わせ、退去時の留意事項についてチェックリスト化を検討する。</p>	継続対応
112	意見9-3	建築住宅課	死亡による退去の際の提出資料について	<p>退去手続に関連する資料を閲覧したところ、入居者の死亡により退去した事例が散見された。入居者の死亡による退去の場合、通常の場合に必要とされる県営住宅返還届に加えて、異動届の提出が求められている(青森県県営住宅規則第11条)。異動届(青森県県営住宅規則第16号様式(第11条関係))では、死亡の場合は「死亡を証明する書類」を添付することが求められている。</p> <p>一般的に、死亡を証明する書類とは、死亡診断書、住民票の写し、戸籍謄本などが考えられる。しかし、異動届に添付すべき「死亡を証明する書類」が具体的に定められていないため、上記3種類の書類をすべて添付して提出していた事例が複数あった。</p> <p>「死亡を証明する書類」を異動届に添付する趣旨からすると、添付書類は上記3種類のいずれかで足りるはずであり、入居者の遺族の事務負担を考慮すると具体的に添付書類を列挙することが望ましいと考える。</p> <p>以上より、「死亡を証明する書類」について、「死亡診断書、住民票の写し、戸籍謄本のいずれか1点」と明確に規定することが望ましい。</p>	<p>死亡時に必要な添付書類を今後の実務や過去事例から整理し、検討する。</p>	継続対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
112	意見 9-4	建築住宅課	退去時の修繕箇所の確認について	<p>県営住宅等の管理に関する基本協定書では、「9退去事務(5)乙は、入居者が負担する修繕箇所がある場合は県営住宅等退去修繕確認書(別紙23)を交付し」と規定している。しかし、実際には修繕箇所があるかどうかに関わらず、県は県営住宅等退去修繕確認書(別紙23)を交付して修繕工事個所の有無を確認の上その結果を記載し、保管していた。</p> <p>修繕工事箇所の有無を明確にし、入居者と県の認識が相違しないようにするために、修繕箇所があるかどうかに関わらず県営住宅等退去修繕確認書(別紙23)を交付することは、退去事務の効果的かつ効率的な運用に資すると考える。</p> <p>したがって、県は実態に即した形で県営住宅等の管理に関する基本協定書の別記2管理業務仕様書の規定を改定し、修繕箇所があるかどうかに関わらず、県営住宅等退去修繕確認書(別紙23)を交付して修繕工事個所の有無を確認の上その結果を記載し、保管することが望ましい。</p>	<p>修繕の有無がいつでも、県営住宅等退去検査事前確認報告書の作成が規定されており、これにより、修繕箇所の有無と修繕済及び未修繕の状況を把握できるため、改定は不要と判断した。</p>
114	意見 9-5	中南地域県民局 地域整備部	退去時手続時における網羅的な確認報告書の入手について	<p>住民の入居から退去までの期間が短期であることを理由として、退去検査時に県が入手すべき「県営住宅等退去検査事前確認報告書」を入手していない事案があった。</p> <p>青森県県営住宅条例では、退去者の原状回復義務の適切な履行の確認を趣旨として、退去時に検査を行うことを規定している。</p> <p>条例が要求する退去時検査は、県と指定管理者との間で締結した「県営住宅等の管理に関する基本協定書」に基づき、指定管理者が実施し、県は指定管理者から提出された結果報告を確認するという流れで行われる。具体的には、指定管理者が退去後の室内の破損・汚損状況、修繕必要箇所、その他の問題点の有無等を「県営住宅等退去検査事前確認報告書(以下、「確認報告書」とする。)」へ記入、後日又は同日に退去者立合いの下で修繕箇所・期日の合意を形成し、修繕後に原状回復が適切になされたことを確認、県は指定管理者から提出された確認報告書の閲覧等により適切な退去手続がなされたことを確認している。</p> <p>今回、監査を実施したところ、県は令和3年12月16日に退去したI氏についての確認報告書を指定管理者から徴取しておらず、部屋の破損・汚損状況、原状回復の履行状況等が不明であった。このような運用となってしまった背景としては、県は検査員(指定管理者)から破損・汚損等がないことをヒアリングしており、I氏の入居日(令和3年12月1日)から退去日(令和3年12月16日)までが短期であったことから、確認報告書の入手を省略したとのことである。</p> <p>「県営住宅等の管理に関する基本協定書」において、退去時には確認報告書を適切に徴取し問題点の有無及び修繕必要箇所を把握することが明確に求められている。また、たとえ短期間の入居であっても要修繕箇所が発生する可能性はあるため退去時検査において問題点・修繕必要箇所等を文書化することは県・退去者・新規入居者間の責任区分の明確化にも関連する重要事項である。県は退去時手続において、漏れなく確認報告書を入手しなければならない。</p> <p>なお、今回の事例において指定管理者から県への確認報告書の提出は行ってはいないものの、破損・汚損等がない旨の確認報告書の作成は行っており、監査にて確認済みである。</p>	<p>今後、退去時検査が発生しているのであれば、指定管理者が作成した確認報告書を入手するようにする。</p>

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容									
115	意見 9-6	中南地域県民局 地域整備部	県営住宅返還届の期日内入手について	<p>青森県県営住宅条例第17条1項に基づき、退去者は退去日の五日前までに『県営住宅返還届(以下、「返還届」という。)]を県へ提出する必要があるが、五日前という期日内に返還届が提出されていない事例が下表のとおり2件あった。</p> <p>【図表 返還届 遅延提出一覧】</p> <table border="1"> <tr> <td>退去者名</td> <td>返還届提出日</td> <td>退去日</td> </tr> <tr> <td>A氏</td> <td>令和4年1月28日</td> <td>令和4年1月31日</td> </tr> <tr> <td>B氏</td> <td>令和4年1月28日</td> <td>令和4年1月31日</td> </tr> </table> <p>(出所:返還届より)</p> <p>【青森県県営住宅条例(一部抜粋)】 第十七条 入居者は、県営住宅を明け渡そうとするときは、五日前までに、規則で定めるところにより、知事に届け出て、当該県営住宅について、県営住宅監理員又は知事の指定する職員の検査を受けなければならない。</p> <p>青森県県営住宅条例が「五日前」と定める趣旨は、県および指定管理者において退去時検査や敷金返還等の退去事務の余裕を持った円滑な遂行を図ることにあると考えられるため、県はこの趣旨を達成するためにも、期日内に返還届を提出するよう入居者を指導することが必要である。なお、今回の二名の事例において退去事務は滞りなく行われており、返還届の提出が遅れたことによる実害は発生していないものと判断される。</p>	退去者名	返還届提出日	退去日	A氏	令和4年1月28日	令和4年1月31日	B氏	令和4年1月28日	令和4年1月31日	返還届について、理由があつて五日前までに提出できないことを除き、提出期日を守るよう指定管理者に指導した。
退去者名	返還届提出日	退去日												
A氏	令和4年1月28日	令和4年1月31日												
B氏	令和4年1月28日	令和4年1月31日												
118	意見 10-1	下北地域県民局 地域整備部	修繕計画管理の必要性について	<p>空家保有状況(令和4年4月15日時点)によると、昭和団地12戸、山田団地3戸、金谷16戸の計31戸が空家となっているが、公募にあたっては、そのすべてを募集にかけるわけではなく、入居に要する修繕の度合(時間やコスト)との兼ね合いで、そのうち一部の空家を選択して募集をかけている(令和4年10月では公募数6戸の見込)。団地によっては漏水等修繕に相当のコストを要するものもあり、数年に渡って募集にかけられていない空室も存在している。</p> <p>令和3年度には、大雨の影響で隣接する市町村の避難者を受け入れるため、急遽修繕をした例があつた。このような不測の事態に備え、入居がいつでも可能な状態に修繕しておくことが望まれる。そのために必要な修繕費を見積り、予算化のための管理表を作成し、毎年アップデートすることが望ましいと考えられる。</p>	空家に必要な修繕費を見積り、予算化のための管理表を作成し、毎年アップデートしていく。									
119	意見 11-1	東青地域県民局 地域整備部	屋外スペースの個人使用(野木和)	<p>屋外一階部分は、二階以上と間取りが異なり二階以上のベランダ部分の下が空いた構造になっている。この空いたスペースに個人の私物である庭用の道具等が置かれていた。</p> <p>居室外のスペースについては、個人使用できるスペースがないのだから、入居者全員が公平な取り扱いが行われるように違反者には注意を促して是正措置を講じることが望ましい。</p>	違反者への注意喚起を実施した。									
125	意見 11-2	東青地域県民局 地域整備部	駐車場の看板(南桜川)	<p>外の駐車場看板のペンキが経年劣化によって見えなくなっている状況であつた。早急に修繕することが望ましい。</p>	当該団地を含め、看板の印字が薄くなっているものについて全て修繕した。									
125	意見 11-3	東青地域県民局 地域整備部	屋外にある一部フェンスの取り外し(南桜川)	<p>駐車場と公園の境にあるフェンスがとり外されていた。隣の公園に行くには大きな段差(崖のような状態)があり危険な状況であつた。もし、公園への通路にするのならば、それなりの工事をして整備をすることが必要であり、通路にしないのであれば、フェンスを元どおりにして、隣の公園に行けないようにしなければならない。しかるべき対応が必要である。</p> <p>視察後に、冬の期間に除雪のためにフェンスを取り外して、そのままになっていたことが判明した。10月19日には、フェンスにロープでバリケードをし、「危険 段差があります！ **冬期間の除雪後は、戻しましょう**」と記載した表示ボードがロープに括りつけてある写真を閲覧し、対応済みであることを確認した。</p>	再発防止の表示ボードにより対策している。今後も、指定管理者及び自治会と連携し、発見次第速やかに対応する。									

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
127	意見11-4	東青地域県民局地域整備部	退去後のアンテナやベランダの鳥よけネットの放置(戸山第一)	再募集の予定のない団地ではあるが、退去時に原状回復が求められているにも関わらず、アンテナや鳥よけのベランダのネット網が放置されていた。用途廃止に伴う他の県営住宅への移転の場合は地域県民局が退去検査を実施しているが、再募集の予定がないということで、このような状況に至っていると思われる。例外処理の規定はないのでルールどおりに処理する必要がある。	用途廃止に伴う退去の場合、入居者の自己都合によらないことから、完全な原状回復は求めている。このことについて、用途廃止に関する説明等の際に入居者へ周知している。
128	意見11-5	東青地域県民局地域整備部	駐車場以外の場所への駐車(戸山第一)	駐車場ではなく自室前のスペースに駐車している事例があった。用途廃止が決定してはいるが、最後までルールを遵守するように掲示板に注意喚起の掲示をする等の措置が必要であると思われる。	移転に伴う引越し作業の一時的な駐車であり、県が了承済の案件であった。
128	意見11-6	東青地域県民局地域整備部	バイクの駐輪指定場所以外への駐輪(戸山第二)	バイクが駐輪指定場所以外の共有通路脇や、建物脇の空きスペースに駐輪している事例が散見された。ルールどおりに駐輪するよう注意喚起が必要である。	張り紙の掲示により注意喚起を行い、自治会との連携により、所有者を特定し駐輪場所に駐めるよう指導した。
128	意見11-7	東青地域県民局地域整備部	空き住戸の畳焼け防止のための日除けカーテン設置(戸山第三)	空き住戸の内部を視察したところ、退去時に折角畳の表替えをしたにも関わらず、畳焼け防止の日除けカーテンの設置がないため、畳焼けのおそれが高いと感じられた。時間を空けずに次の入居者が入居すれば問題がないが、時間が経過すればする程、畳焼けの可能性が高くなり、余計な出費が発生することになる。簡易な日除けカーテンの設置等、畳焼けを抑える対策を検討することが望ましい。	日焼けを避けるため、日の当たらないよう畳を起こすことで対策した。
129	意見11-8	東青地域県民局地域整備部	地理的・気象条件を考慮した建築設計(ベイサイド柳川)	ここに記載する意見は、県営住宅の運営管理の問題ではない。北国仕様や気象条件を十分考慮した建築設計が行われないと、最終的には追加工事や毎年の修繕費用が嵩んで長期的に見れば、多額の無駄が生じる結果となる。現場視察時に設計者は都心部の設計者であると聞いた。そうであれば青森市は豪雪地帯であること、ベイサイド柳川であれば陸奥湾の近くで浜風が強いことの地理的・気象条件を十分に加味した設計が行われたのであろうか。現場視察において同行した県職員から結露や強風の浜風による廊下が滑りやすくなっている等でこれまで相応の手当を行った旨の説明を聞いた。ベイサイド柳川は、吹き抜け構造となっており、とりわけ北国で陸奥湾近くの浜風が強い状況を考えると、設計段階でどの程度北国仕様の建築を考えたのか、どのように外部からのチェックがなされたのか不明であるが、今後の計画においては、十分なチェックが行われるようにしなければならない。	次回建設をする団地の設計について、寒冷地及び地理的条件を考慮するよう特記仕様書等に記載することとした。
131	意見12-1	中南地域県民局地域整備部	共用スペースにおける畑の造成について(小沢)	駐車場のすぐ近くの共用スペースにおいて、畑が造成されていた。公営住宅法第15条では「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない」とし、公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と定めている。駐車場のすぐ後方において畑を造成することは車両の出入り等を勘案すれば安全性の観点から好ましくないし、駐車場利用者の視点からしても自己の車両に近い場所で農作業が行われることについては配慮が必要であろうと思われる。以上より、現状は公営住宅法27条1項のいう「正常な状態にして維持している」とはいえず、県は原因者の特定を行い、原状回復するよう指導すべきである。	共用の緑地スペースの利用方法については、各団地自治会に任せているものであるが、駐車区画に近いことから、駐車に支障が無いよう等適切に管理するよう指導した。
132	意見12-2	中南地域県民局地域整備部	団地案内図の劣化について(小沢)	小沢団地における団地案内図が劣化しており、判読不可能な状況にあった。公営住宅法第15条では「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うよう努めなければならない」と定めているが、判別不可能な老朽化した案内図を残置している状況は「適正かつ合理的」な管理が行われているとは言い難い。また、その老朽の程度から倒壊等の安全上の懸念も認められる。当該案内図について、修繕・使用再開の予定がないならば、早急に撤去すべきである。	開閉型の壁付掲示板を設置した上で、案内図を張替えた。

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
132	意見12-3	中南地域県民局地域整備部	遊休地の有効活用について(小沢)	小沢団地東側の土地(約44坪)を実査したところ、公営住宅の一部としては利用されておらず遊休状態にあった。当該土地は、二方向の道路に面しており、また、すでに造成がなされていることから相応の市場価値が認められ、売却可能性も認められるものと考えられる。県は、売却も含めた当該土地の有効活用方法を検討することが望ましい。	未利用地の有効活用について、売却等の検討を行っていく。	継続対応
133	意見12-4	中南地域県民局地域整備部	放置自転車について(小沢第二)	屋外駐輪場に放置自転車と思われる自転車があった。公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と定めており、自転車が屋外駐輪場に放置されている現状は「正常な状態」とは言い難い。県は、原因者の特定を行い撤去要求することが必要である。	該当自転車に張り紙をして、団地入居者に注意喚起を行ったところ、屋外駐輪場に置かれていた該当自転車が撤去されていることを確認した。	
135	意見12-5	中南地域県民局地域整備部	共用部(階段踊り場)の私的利用について(浜の町)	県営住宅の階段踊り場に私的物品を多数配置し、あたかも自己の物置のように利用している入居者がいた。公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と定めており現状は「正常な状態」とは言えない。また、住民にとってのルールブックである『県営住宅入居のしおり』における「階段室は共用部分であり、災害時の避難経路にもなるので、自転車、タイヤ、私物など置いてはいけません。」「通行の支障や火災の原因となりますので、階段、踊り場、廊下等にはものを置かないでください。」との記載にも反している。県は当該入居者の当該行為を停止させる必要がある。加えて、共用部分(階段踊り場)等の私的利用を行わないよう注意喚起を徹底するべきである。	張り紙の掲示を行った上、所有者へ連絡後、共用部分に置かれていた私的物品の撤去を確認した。	
135	意見12-6	中南地域県民局地域整備部	公営住宅軒下の物置利用、不法投棄について(浜の町)	公営住宅軒下に多数のタイヤ・錆びたマフラー(以下、「タイヤ等」とする。)が残置されていた。このタイヤ等は、現住民が軒下を物置として使用しタイヤ等を保管しているものに加え、その老朽化や傷みの程度から相当程度過去に残置され所有者不明のものも含まれることが推察された。また、浜の町団地は全9棟あるが、道路に面した1棟のみに多数のタイヤ等が残置されており、他の公営住宅視察においても同状況は見られないことから、所謂「ゴミがゴミを呼ぶ」状態となっており入居者ではない外部の者がタイヤ等を廃棄していることまで可能性としては考えられる。公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と定めており現状は「正常な状態」とは言えない。また、多数のタイヤ等の残置により公営住宅の美観が損なわれており、県公営住宅条例が斟酌している国土交通省令・公営住宅整備基準第3条のいう「公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。」とする定めに反している。県はタイヤ等を残置した原因者の特定を行い、撤去するよう求める必要がある。また、軒下についてタイヤ等を設置・廃棄しないように強い注意喚起を行うべきである。	所有物の可能性が否定できないため、引き続き原因者の特定・判明に努めるとともに、今後、弘前市にも相談して対応を検討する。	継続対応
136	意見12-7	中南地域県民局地域整備部	電線と樹木の接触について(浜の町)	団地外周に配置されている樹木と、電線(電力線か電話線かは不明)が接触していた。漏電等のリスクが認められるケースもあるので県は対応を行わなくてはならない。対応としては、電線の管理者(電力会社やNTT等)と費用負担も含め協議の上、リスクの診断、必要があれば樹木の選定・電線の保護カバーの取り付け等を行うことが一般的なようである。県は早期に電線の管理者と協議を行うことが必要である。	電線に干渉しないよう樹木の剪定を行った。	

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
137	意見 12-8	中南地域県民局 地域整備部	経年劣化により駐車場のラインが消えていることについて(浜の町)	<p>浜の町団地における一部駐車場のラインが経年劣化により消えていた。</p> <p>県は順次ライン修繕を行っているものの、予算が追いつかない部分もあり一部駐車場のラインが消えている状況とのことであった。ラインが消えていることにより、駐車場利用者にとっては駐車場区画等が不明瞭となる等の不便が生じてはいるが、今のところ利用者間でコミュニケーションを取り大きな問題もないとのことである。しかし、住民によってはコミュニケーションを取りづらい場合や、新規入居者がその慣習を理解することが難しい場合等も考えられ、住民間のトラブル発生にも繋がり兼ねないとも推測される。そもそも、一般的な駐車場の要求水準を鑑みた場合、自己の区画を明示するラインは存在して然るべきである。県の予算に制約があることは理解できるが、基本的に全ての駐車場へライン整備が行われることが望まれる。</p>	令和6年度までに、全団地の駐車区画ライン引き直しを実施する。
139	指摘 12-1	中南地域県民局 地域整備部	老朽化したベンチについて(宮園第二)	<p>宮園第二団地の広場に劣化した6つのベンチがあった。これらのベンチの端は風化し尖っており、また、板が腐り基礎部分と接合されていない箇所も見られた。ベンチ本来の機能を果たしていないばかりか、利用者が怪我を負うリスクが認められる。</p> <p>公営住宅法第27条1項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と定めているが現状は「正常な状態」とは言い難い。また、県営住宅条例が斟酌している国土交通省令・公営住宅整備基準第3条では「公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。」と定めているものの、安全に疑義がある当該ベンチを放置している現状は、この規程に反している。</p> <p>なお、県は弘前市内の県営住宅を対象に、広場の遊具や設備の安全性点検を行う「県営住宅遊具保守点検業務」を304千円(委託契約)にて実施している。点検業務での当該ベンチの評価は「要交換(使用可)」とされていたが、監査人実査では安全性・衛生面から実態として使用は不可との感想を持った。点検業務は令和4年の春先に行われており監査実施の令和4年9月29日までの間に劣化が進行したことも考えられる。</p> <p>いずれにせよ、県として安全性に疑義のあるベンチを設置し続けることは適当ではない。今後、ベンチの必要性等の調査も含めて、早期に修繕又は撤去を行うべきである。</p>	速やかに5つのベンチを撤去し、1つのベンチを使用禁止とする措置を講じたうえで改修を行った。
140	意見 12-9	中南地域県民局 地域整備部	遊具保守点検における点検日の掲示について(宮園第二)	<p>前述「【指摘事項12-1】老朽化したベンチについて」にて記載したように県は遊具保守点検を委託形態にて実施している。遊具等を視察したところ、点検対象となった大部分の遊具等には「点検済み」とするプレートが取り付けられており、かつ、点検日付が記載されていたものの、宮園第二団地における遊具に取り付けられたプレートには点検日付が空欄のものが複数見受けられた。</p> <p>委託業務の仕様書では、特段プレートの取り付け等は定められておらず、契約内容の不履行等にはあたらず、プレート取り付けは業者のサービスとして実施されているとのことであった。確かに、点検報告書から個別遊具等の点検結果は確認できるため、必ずしもプレートの添付、点検日付の記入が必須というわけでもない。</p> <p>ただし、監査にて現物確認を行ったところ、点検日付があるプレートを遊具等に添付することで、漏れのない確実な点検実施や、点検結果報告書と点検対象の同一物認定等に役に立つ場面も多くあるものと感じた。</p> <p>今後は点検業者と協議のうえ、点検日付を記載したプレートの遊具等への添付を契約書や仕様書に追加することの検討が望まれる。</p>	<p>遊具等点検の実効性を高めるため、今年度も同様のプレートを使用している。</p> <p>本年4、5月の点検実施後、点検日付を記載したものであるが、9月中旬には日付がほぼ消失していたことが判明したことから、今後、プレートの仕様等を検討していく。</p> <p>なお、遊具等は毎年度全て点検をしており、不具合等があるものについては、修繕または使用禁止の措置など、適切な対応を今後も行っていく。</p>

継続
対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
143	指摘 13-1	三八地域県民局 地域整備部(旭ヶ丘)	円形ベンチの劣化	<p>団地内に設置されている円形ベンチが劣化して天板が朽ち果てており、ボルトがむき出しのまま放置されていた。</p> <p>県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「県営住宅等の施設、設備等の維持管理に関すること」として「県営住宅等の部材等の損耗状況を常時把握し、入居者等に対する事故等を未然に防止するとともに、点検結果を修繕計画に的確に反映させ県営住宅等の施設を常時適正な状態に維持」するための保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。</p> <p>上記の円形ベンチについては、2018年に修繕要望が県営住宅等管理人会議要望事項として指定管理者に伝えられ、指定管理者から県へ報告されていた。しかし、安全措置が一切なされておらず、本件につき指定管理者に問い合わせをしたが、毎月パトロールしていて問題ない認識であり、安全措置をする必要はないという見解であった。円形ベンチが劣化して天板が朽ち果てており、ボルトがむき出しの状態からは、「基本協定書」に定められている保守管理業務が適切に行われていたと判断することは難しい。</p> <p>なお、この件については監査人より指定管理者に対して安全措置を施すよう要望し、2022年10月3日時点で立ち入り禁止とした安全措置がなされている事を、県から入手した写真にて確認した。</p>	<p>速やかに使用禁止の措置を行った後、腐食した木材及び鉄筋を撤去し、座面をセメントでならして再度ベンチをさせるよう対応した。</p>
144	意見 13-1	三八地域県民局 地域整備部	看板の文字(旭ヶ丘)	<p>看板の文字が劣化により消えてしまい、何が書かれているか分からない状態となっていた。</p> <p>県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「定期的な団地内の点検」を含む保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。</p> <p>従って、指定管理者は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施する必要がある。</p>	<p>看板の記載内容は県営住宅の管理運営において必須なものではなく、景観維持の観点から全面を白塗し対応した。</p> <p>また、指定管理者には定期的な巡回により、適切に物件を把握するよう指導した。</p>
145	意見 13-2	三八地域県民局 地域整備部	放置車両について (多賀台)	<p>団地の駐車場の空区画に使用されていない車両が放置されていた。入居者の死亡後、車両を空区画へ移動し、指定管理者が県へ報告したが、県が相続人との連絡が取れず、そのまま放置された状態となったとのことである。</p> <p>公営住宅法第15条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」とし、公営住宅法第27条第1項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条が、「共同施設」として、「駐車場」(第6号)を例示している。</p> <p>駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外の利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とは言えない。</p> <p>したがって、死亡により退去した入居者の車両が駐車区画を占有している場合には、直ちに相続人と連絡をとり、処分か相続放棄の依頼をする必要がある。</p>	<p>相続人調査を実施しており、被相続人の子が相続放棄していることが判明し、両親ともに他界しているため、現在は兄弟を調査中である。</p> <p>相続人が確定した後、放置車両の処分又は相続放棄の手続きを依頼する予定である。</p>
146	意見 13-3	三八地域県民局 地域整備部	朽ち果てた花壇について (多賀台)	<p>団地の共用スペースに朽ち果てた花壇が放置されていた。</p> <p>公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条では、「共同施設」として、「通路」(第3号)を例示している。公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。</p> <p>共用スペースへの朽ち果てた花壇の放置は、「正常な状態において維持している」とは言えないため、速やかに撤去する事が望ましい。</p>	<p>包括外部監査後、速やかに朽ち果てた花壇の撤去を実施した。</p>

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
147	意見13-4	三八地域県民局地域整備部	タイヤ等の私物の放置について(多賀台)	<p>駐車区画外にタイヤ等の私物が置かれていた。</p> <p>公営住宅法第15条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」とし、公営住宅法第27条第1項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条が、「共同施設」として、「駐車場」(第6号)を例示している。</p> <p>駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外の利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とはいえない。</p> <p>したがって、タイヤ等の私物を置いて駐車区画内外を占有している者に対して、直ちに物品の撤去を指示すべきである。</p>	<p>タイヤ等の私物の所有者が不明であり、速やかな撤去を求めることが不可能であるため、一時的に共同施設外に移動させ保管中である。</p> <p>また、共同施設に私物を置かないよう注意喚起するポスターを掲示し、再発の防止に努めた。</p>
149	意見13-5	三八地域県民局地域整備部	看板の文字(白銀台)	<p>看板の文字が劣化により消えてしまい、何が書かれているか分からない状態となっていた。</p> <p>県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「定期的な団地内の点検」を含む保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。</p> <p>従って、指定管理者は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施する必要がある。</p>	<p>看板の記載内容は県営住宅の管理運営において必須なものではなく、景観維持の観点から全面を白塗り対応した。</p> <p>また、指定管理者には定期的な巡回により、適切に物件を把握するよう指導した。</p>
150	意見13-6	三八地域県民局地域整備部	放置自転車について(白銀台)	<p>自転車が共用スペースに放置されている事例が散見された。</p> <p>公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条では、「共同施設」として、「広場及び緑地」(第2号)、「通路」(第3号)を例示している。公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。</p> <p>共用スペースへの駐輪は、「正常な状態において維持している」とは言えないため、入居者に対して、共用スペースへの駐輪をやめるよう指導すべきである。</p>	<p>共用スペースに自転車を駐輪しないよう注意喚起するポスターを掲示し指導した。</p>
151	意見13-7	三八地域県民局地域整備部	用途廃止の県営住宅の管理状況(是川)	<p>用途廃止した県営住宅において、階段部分の窓が空いており、雨風の吹き込みや鳥が入り込む危険性がある状況であった。また、共用部には退去した元住人が残した風呂釜や傘等のゴミが残置されていた。</p> <p>県と指定管理者が締結している「県営住宅等の管理に関する基本協定書」では、「県営住宅等の施設、設備等の維持管理に関すること」として「県営住宅等の部材等の損耗状況を常時把握し、入居者等に対する事故等を未然に防止するとともに、点検結果を修繕計画に的確に反映させ県営住宅等の施設を常時適正な状態に維持」するための保守管理業務を行うことが指定管理者に求められている。</p> <p>用途廃止となった県営住宅であっても、この保守管理業務の対象に該当すると解される。そのため、雨風雪の吹き込みや鳥が入り込む危険性を排除するために戸締りをする必要があるとともに、残置物を処分する必要がある。</p>	<p>包括外部監査後、速やかに階段部分の窓の戸締りを行い、元住人が残した風呂釜や傘等の残置物については、処分を実施した。</p>
153	意見13-8	三八地域県民局地域整備部	猫の多頭飼いで(是川)	<p>一部の入居者が猫を多数餌付けしている可能性があり、近隣入居者の目撃情報が寄せられている。</p> <p>公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」とし、公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。また、「県営住宅入居のしおり」では以下のように規定している。</p> <p>【県営住宅入居のしおり 第4集合住宅でのマナー(一部抜粋)】</p> <p>(8) 動物類の飼育 犬、猫、はと等、動物類の飼育はできません。団地内の餌付けや一時預かりも禁止です。</p> <p>猫を多数餌付けしているという近隣入居者の目撃情報が寄せられていることから、県は速やかに事実関係を確認し、もしその事実を確認できたのであれば、入居者に改善を求める必要があると考える。</p>	<p>動物への餌付けや飼育を行わないようチラシを配布し、注意喚起を行った。</p>

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
153	意見13-9	三八地域県民局 地域整備部	ごみ屋敷について (是川)	<p>一部の入居者が部屋や占有スペースにごみを溜め込み、異臭を放っている情報が寄せられている。</p> <p>公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」とし、公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。また、「県営住宅入居のしおり」では以下のように規定している。</p> <p>【県営住宅入居のしおり 第4集合住宅でのマナー(一部抜粋)】 (2) 建物内外の手入れ 住宅や共同部分の掃除、ごみの始末等はすべて入居者の皆さんで行っていただきます。また、通行の支障や火災の原因となりますので、階段、踊り場、廊下等にはものを置かないでください。</p> <p>ごみを溜め込み、異臭を放っている状態は「正常な状態において維持している」とはいえず、「ごみの始末等はすべて入居者の皆さんで行っていただきます。」との規定に反している事から、入居者へごみを始末する事を求める必要があると考える。</p>	原因者が判明し、火災を防止するためにも速やかなごみの撤去を求め、指導している。また、原因者のケースワーカーとも連携して対応している。
155	意見13-10	三八地域県民局 地域整備部	放置自転車について (河原木)	<p>自転車が共用スペースに放置されている事例が散見された。</p> <p>公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条では、「共同施設」として、「広場及び緑地」(第2号)、「通路」(第3号)を例示している。公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。</p> <p>共用スペースへの駐輪は、「正常な状態において維持している」とはいえないのであるから、入居者に対して、共用スペースへの駐輪をやめるよう指導すべきである。団地内に駐輪場が設置されておらず、各戸に割り当てられている倉庫の中に停めるように指導しているとの事であるが、倉庫は駐輪場ではなく、共用スペースの駐輪の主な原因は駐輪場が設置されていないことであるので、駐輪場の設置を検討することが望ましい。</p>	共用スペースに自転車を駐輪しないよう注意喚起するポスターを掲示し指導した。駐輪場の設置については、今後検討していく。
157	意見13-11	三八地域県民局 地域整備部	タイヤ等の私物の放置について (河原木)	<p>駐車区画外にタイヤ等の私物が置かれていた。</p> <p>公営住宅法第15条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」とし、公営住宅法第27条第1項は、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条が、「共同施設」として、「駐車場」(第6号)を例示している。</p> <p>駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外の利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とはいえない。</p> <p>したがって、タイヤ等の私物を置いて駐車区画内外を占有している者に対して、直ちに物品の撤去を指示すべきである。</p>	タイヤ等の私物の所有者が不明であり、速やかな撤去を求めることが不可能であるため、一時的に共同施設外に移動させ保管中である。また、共同施設に私物を置かないよう注意喚起するポスターを掲示し、再発の防止に努めた。
158	意見13-12	三八地域県民局 地域整備部	駐車スペース以外での自動二輪車の駐車について (岬台)	<p>駐車場において、駐車区画以外で自動二輪車が2台置かれている状態となっていた。</p> <p>公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定し、公営住宅法施行規則第1条では、「共同施設」として、「駐車場」(第6号)を例示している。公営住宅法第15条では、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。</p> <p>駐車場のうち入居者が契約する駐車区画以外の利用・占有については、無権限での行為であり、「正常な状態において維持している」とはいえない。</p> <p>したがって、自動二輪車を置いて駐車区画外を占有している者に対して、直ちに自動二輪車の撤去を指示すべきである。</p>	自動二輪車の所有者が不明であり、所有者へ直接撤去の指示ができないため、共用スペースに駐輪しないよう注意喚起するポスターを掲示し指導した。

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
159	意見 13-13	三八地域県民局 地域整備部	駐輪場に置かれた私物について(白山台)	入居者の私物である子供の玩具等が無許可で自転車置場に置かれている。 公営住宅法第27条第1項では、「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」と規定する。 公営住宅法第15条は、「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。」と規定する。 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。こうした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。	自転車置場に自転車以外の私物を置かないよう注意喚起するポスターを掲示し指導した。	
160	意見 14-1	西北地域県民局 地域整備部	共有部分の利用状況について(松島)	2F玄関前の廊下に段ボール、鉢植えなど私物を置いている部屋が複数あった。共有部分に私物を置くこと災害時の通行の邪魔になる可能性がある。また、ルールを守り私物を共有部分に置いていない他の入居者に対して不平等である。私物を撤去するように指導すべきである。	撤去の指示及び今後も共有スペースの私的利用を行わないよう指導した。	
161	意見 14-2	西北地域県民局 地域整備部	案内板について(新宮)	案内板の地図が消えており、用をなしていなかった。入居者や訪問者の利便性向上のために、案内板を整備することが望まれる。	案内板の要否及び方法を検討した上で対応する。	継続 対応
161	意見 14-3	西北地域県民局 地域整備部	無断駐車について(新宮)	あらかじめ定められている駐車スペース以外の部分に駐車している車があった。訪問者の可能性が高いとのことであった。駐車スペース以外の場所に駐車することは緊急時の通行の邪魔になる可能性がある。訪問者は来客用駐車スペースを利用するように、入居者に対し再度指導することが必要である。	一時的な駐車を行う場合について、入居者への周知を検討する。	継続 対応
161	意見 14-4	西北地域県民局 地域整備部	共用部分の利用状況について(新宮)	家の脇に私物を置いている入居者がいた。今のところ他の入居者からの苦情は出ていないとのことであった。しかし、指定管理者に苦情を言った場合に特定されることを恐れている可能性もある。また、共用部分に私物を置かないというルールを守っている他の入居者に対し不平等である。原則どおり、共用部分には私物を置かないよう指導すべきである。	撤去の指示及び今後も共有スペースの私的利用を行わないよう指導した。	
163	意見 14-5	西北地域県民局 地域整備部	草刈りについて(広田)	遊具を置いている場所の雑草が伸びたままになっていた。遊具を利用する子供たちの安全を考慮し、適時に草刈りを行うことが望ましい。	草刈りは入居者が行うこととなっているため、現地確認の上、必要に応じて団地の管理人若しくは自治会へ事情等聞き取る。	継続 対応
163	意見 14-6	西北地域県民局 地域整備部	放置自転車について(広田)	放置自転車と思われる自転車が数台あった。令和4年春に放置自転車の撤去を実施したとのことであったが、それからまた増えてきているようである。今後も管理を継続してほしい。	放置自転車の解消と対策を今後も自治会と連携し行っていく。	
164	意見 15-1	上北地域県民局 地域整備部	物置・駐車場(上平)	決められた駐車場がありながら、玄関前の物置横や通路に停められている自動車が見られた。駐車場が玄関から離れていることもあり、玄関前の物置横のスペースに目が行くのは理解できるが、適正な運用上、駐車場への停車を指導すべきである。 また、物置横に車のタイヤが積まれている住戸や、自転車の収納 TENT を自前で設置している住戸が見られたが、物置内への収納を指導すべきである。	入居者に対し定められた区画への駐車及び私物の物置内への収納を文書にて指導した。	
164	意見 15-2	上北地域県民局 地域整備部	花壇の造成や植樹(上平)	道路に面した通路に花壇を入居者が私的に造成している。団地の景観を損ねるようなものではないため、黙認されているようだが、公営住宅法第27条第1項「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設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ければならない。」ため、団地内での何らかのルールを決めて運用することが望ましい。	団地内の美化活動の一環として寄与しているため、私的利用や迷惑行為でない限り指導等の対象とはしない。	
164	意見 15-3	上北地域県民局 地域整備部	集会所(上平)	集会所横に、リヤカーや自転車、車のタイヤが放置されていた。通行の邪魔になるほどのものではないが、集会所内や倉庫に適正に収容するよう指導することが望ましい。	集会所又は所有者の物置内への収納を指導を行った。	

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
164	意見 15-4	上北地域県民局 地域整備部	児童遊園(上平)	ごみ箱が設置されているが、周辺にも一部ごみが散乱されていたため、適正な運用を指導すべきである。また、木の切り株が目立たないかたちで放置されているので、住民の安全上注意を促す措置(目印を立てる等)が必要である。	ごみ箱を管理する自治会等に対し適正な運用を指導すると共に、切り株の伐根を行った。
165	意見 15-5	上北地域県民局 地域整備部	駐輪場及び物置 (桜町)	物置は共同で一つの建物内に、住戸毎にスペースが割り振られていて、自転車もそこに収納されている。スペースが狭いので、住戸によってはすべての荷物が収まらず、いくつかのスペースは自転車や荷物がはみ出していた。また、物置外の外壁や廊下にも自転車が置かれていたので、適正な収納を指導すべきである。	入居者に対し私物の物置内へ収納するよう指導を行った。
167	意見 16-1	下北地域県民局 地域整備部	共有スペースの私 的利用(昭和)	自転車が玄関前に置かれている。またタイヤが1階のベランダの下に置かれている住戸が複数あった。適切な収納を指導すべきである。	撤去の指示及び今後も共有スペースの私的利用を行わないよう指導した。
168	意見 16-2	下北地域県民局 地域整備部	共有スペースの私 的利用(山田)	一部の住戸の玄関前に机や未使用のドラム缶が置かれている。適切な収納を指導すべきである。	撤去の指示及び今後も共有スペースの私的利用を行わないよう指導した。
168	意見 16-3	下北地域県民局 地域整備部	花壇の造成や植樹 (金谷)	どの住戸も庭の区切りに使用されている竹材の囲いは雪害のため壊れているため、景観保持のため、取り払うか、雪に耐えられる材質に変える等の方策が望ましい。	改修について継続的に検討し対処することとした。
169	意見 16-4	下北地域県民局 地域整備部	共有スペースの私 的利用(金谷)	比較的沢山のタイヤが物置横に積みあがった住戸がある。廃棄が必要な使用不可能な自転車やスキー板が物置横にある。適切な収納等の指導が必要である。	撤去の指示及び今後も共有スペースの私的利用を行わないよう指導した。
169	意見 16-5	下北地域県民局 地域整備部	駐車場の掲示板(金 谷)	掲示板に貼られていたはずの銅版がはがされされたまま放置されていた。 また、掲示板自体もかなり古く、色を塗るなど見た目を改善して団地の景観保持に役立てることが望ましい。	掲示板を修繕した。

継続
対応