

# 令和3年度福岡県包括外部監査の結果報告書(概要版)

福岡県包括外部監査人 西 秀雄

○本報告書の構成は次のとおり

項目の概要	本編頁	本概要版頁
第1 包括外部監査の概要(テーマ, 対象, 視点, 実施者等)	1	2
第2 監査対象の概要(県の状況、住宅施策、住宅供給公社概要等)	3	3
第3 監査の結果	33	5
I 監査結果の記載方法, 結果及び意見の件数, 項目		
II 福岡県住生活基本計画	36	8
III 県営住宅について	195	21
IV 福岡県住宅供給公社について	314	45

○監査の概要などは次のとおり

項目	内容
監査テーマ	住宅施策に係る財務事務の執行について
監査対象期間	○ 原則として令和2年度（必要と認めた場合は令和3年度及び令和元年度以前も対象）
選定理由	<p>○ 本格的な少子・高齢化、人口・世帯数減少社会の到来を目前に控えた平成18年6月、将来の国民の豊かな住生活を実現することを目的とする住生活基本法が施行され、国は同法に基づき、「住生活基本計画(全国計画)」を策定。</p> <p>○ 県においても、平成18年度に「福岡県住生活基本計画」が策定され、令和2年度までに、住宅を取り巻く社会情勢の変化等に対応した2度の見直しを経て現在に至る。</p> <p>○ 現行の計画では以下の4つの基本目標を掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進につながる施策を講じている。</p> <p><b>【住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標】</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>基本目標1 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実</p> <p>基本目標2 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成</p> <p>基本目標3 地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり</p> <p>基本目標4 住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化</p> </div> <p>○ また、「福岡県住生活基本計画」の中で、住宅は「家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできる空間であり続けるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点としての役割が求められるもの」とされており、関連する施策は県民の生活に直結する重要な施策の一つであると考えられる。</p> <p>○ 県が行う住宅関連施策の実施状況について正確に課題を認識し、住生活基本法、公営住宅法、福岡県営住宅条例及び各種規則等への準拠性(法規準拠性)のほか、空き家対策や既存住宅の質の向上等、住宅ストックの形成に係る住宅関連事業の効率性、有効性、経済性を視点として監査の対象とすることは、その規模や重要性を踏まえると大変意義があることであり、包括外部監査のテーマとすることが相当であると判断。</p>
監査対象部局等	○ 県の住宅施策に係る関係部署および福岡県住宅供給公社
監査の視点	県の住宅施策に係る財務事務の執行について、福岡県住生活基本計画が掲げる「県民や民間事業者等の積極的な参画と協働のもとで、県民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進」が達成されるよう実施されているか否かについて、法規準拠性、3E(有効性-Effectiveness、効率性-Efficiency、経済性-Economy)、真実性、公平性の視点から監査を実施。
監査の実施方法	関係部署から提供を受けた住宅施策関連事務の執行に関する資料の閲覧及び担当者へのヒアリング、サンプリングによるアンケート調査を実施。
監査実施者	<p>包括外部監査人 公認会計士 西 秀雄</p> <p>包括外部監査人補助者 公認会計士 弁護士 など合計 10名</p>

○監査対象の概要は次のとおり

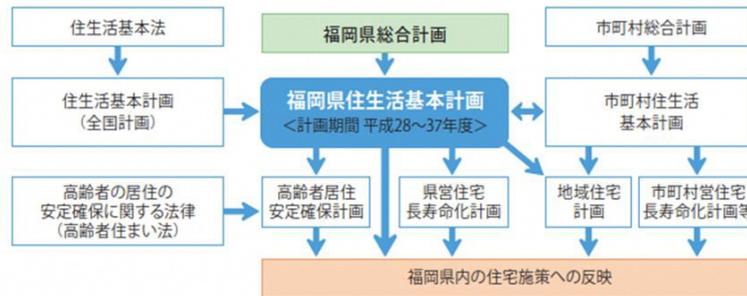
内容

(1) 福岡県住生活基本計画

平成18年6月、本格的な少子・高齢化、人口・世帯数減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための「住生活基本法」が制定。

県は全国計画の策定を受け、平成18年度に「福岡県住生活基本計画」を策定、平成23年度及び平成28年度に見直しを図り、住環境の変化に応じた施策を展開。

(県住宅関連施策の体系)



(2) 県の住宅関連施設を所管する組織

県の住宅関連事業は主に建築都市部の住宅計画課、及び県営住宅課。

県営住宅の管理代行は令和元年度から福岡県住宅供給公社が担当。

(3) 令和2年度予算の執行状況 (単位:千円)

所管課	会計	事業名	配当予算額	支払済額	
県営住宅課	一般会計	公営住宅建替基本計画策定費	10,816	10,788	
		公営住宅建替推進事業費	42,077	41,478	
		公営住宅建設費	4,204,969	3,853,412	
		公営住宅ストック総合改善事業費	1,092,353	915,730	
		公営住宅建設費(繰越分)	777,790	777,790	
		公営住宅ストック総合改善事業費(繰越分)	62,900	62,900	
		県営住宅情報サービス向上事業	2,764	2,763	
		庁舎等復旧費(丸山団地法面崩落)	242,209	158,201	
		庁舎等復旧費(繰越分)(丸山団地法面崩落)	108,107	105,338	
		庁舎等復旧費(受託)	5,178	2,980	
	<b>一般会計 小計</b>	<b>6,549,164</b>	<b>5,931,382</b>		
	別会計	住宅管理特	県営住宅維持管理費	6,632,573	6,619,046
			県営住宅敷金管理費	79,919	79,439
			<b>福岡県住宅管理特別会計 小計</b>	<b>6,712,492</b>	<b>6,698,486</b>
<b>県営住宅課 計</b>			<b>13,261,656</b>	<b>12,629,869</b>	
住宅計画課	一般会計	建築物耐震対策事業費	43,027	36,870	
		美しい県土形成推進費	3,095	3,010	
		住宅整備事業連絡調整費	3,585	3,585	
		長期優良住宅認定費	704	119	
		住生活基本計画策定費	13,417	13,037	
		快適な住まいづくり推進事業費	14,781	14,781	
		地域住宅関連産業育成支援事業費	0	0	
		住宅情報提供推進事業費	21,382	21,110	
		住宅管理事務費	1,686	1,190	
		住宅流通促進事業費	60,585	59,565	
		被災避難者住宅支援事業費	4,370	3,133	
		住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進事業費	2,000	2,000	
		市町村居住支援体制整備推進事業費	5,222	4,875	
		住宅被災者本再建支援費	11,000	6,000	
		快適な住まいづくり推進事業費(総合経済対策分)	33,355	0	
		住宅流通促進事業費(総合経済対策分)	25,182	0	
		住宅新築資金償還推進事業等助成費	139,730	139,620	
		住宅供給公社補助金	8,526	8,093	
		地域優良賃貸住宅供給促進事業費	3,013	2,114	
		<b>住宅計画課 計</b>	<b>394,660</b>	<b>319,108</b>	
			<b>合計</b>	<b>13,656,316</b>	<b>12,948,978</b>

内容

(4) 福岡県住宅供給公社

福岡県住宅供給公社(以下「公社」という。)は、昭和 25 年に財団法人福岡県住宅協会として設立され、昭和 40 年に地方住宅供給公社法の施行に伴う組織変更を経て名称を変更し現在に至る特別法人であり、福岡県公社等外郭団体のうちの 1 つである。

名称	福岡県住宅供給公社
所管	建築都市部
設立年月日	昭和 40 年 12 月 1 日
基本財産	460 万円(うち福岡県 380 万円、福岡県内市町村 80 万円)
本社所在地	福岡市中央区天神5丁目3番1号 須崎ビル3階
目的	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。
主な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅及び関連施設の管理事業</li> <li>・賃貸住宅及び関連施設の建設事業</li> <li>・公営住宅等の管理受託事業</li> </ul>

(決算)

(貸借対照表)

(単位:円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
流動資産	2,947,624,804	4,089,522,096	2,378,150,728	3,925,646,001
固定資産	55,049,271,578	53,949,453,090	54,101,084,458	52,603,434,330
うち賃貸事業資産	54,791,720,599	53,723,597,061	52,728,479,283	52,371,875,423
うち事業用土地資産	3,851,280	8,123,689	18,824,435	41,680,254
資産合計	57,996,896,382	58,038,975,186	56,479,235,186	56,529,080,331
流動負債	2,458,839,498	7,577,885,461	8,155,583,886	2,603,115,894
固定負債	35,268,536,141	30,097,485,537	27,552,475,580	32,193,120,864
負債合計	37,727,375,639	37,675,370,998	35,708,059,466	34,796,236,758
資本金	4,600,000	4,600,000	4,600,000	4,600,000
剰余金	20,264,920,743	20,359,004,188	20,766,575,720	21,728,243,573
資本合計	20,269,520,743	20,363,604,188	20,771,175,720	21,732,843,573
負債及び資本合計	57,996,896,382	58,038,975,186	56,479,235,186	56,529,080,331

(損益計算書)

(単位:円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
事業収益	7,825,852,705	7,905,391,213	7,551,338,491	7,621,651,057
賃貸管理事業収益	4,447,701,834	4,467,880,126	4,484,978,464	4,469,490,763
管理受託住宅管理事業収益	3,378,083,081	3,437,443,887	3,066,292,827	3,152,093,094
その他事業収益	67,790	67,200	67,200	67,200
事業原価	7,128,462,799	7,169,347,970	6,706,699,040	6,846,692,716
賃貸管理事業原価	3,808,137,021	3,794,434,146	3,711,996,465	3,750,188,663
管理受託住宅管理事業原価	3,320,325,778	3,374,913,824	2,994,702,575	3,096,504,053
その他事業原価	0	0	0	0
一般管理費	108,449,185	100,168,282	116,381,115	114,973,475
事業利益	588,940,721	635,874,961	728,258,336	659,984,866
経常利益	587,345,439	630,096,559	735,213,371	542,690,367
当期純利益	304,349,142	104,894,897	407,571,532	961,667,853

## ○監査結果の記載方法

本報告書においては、監査結果を「指摘事項」と「意見」に区分している。

「指摘事項」とは、合規性・正確性に問題があり、是正措置が必要であるとして記載するものである。

「意見」とは、合理性や能率性の観点から、監査の過程で、不合理若しくは不能率な事項を発見した場合に、組織運営の合理化に資するものとして記載するものである。

なお、「指摘事項」と「意見」が混同することのないよう、項目の文頭に【指摘事項】又は【意見】と記載している。

## ○監査結果の概要は次のとおり

分類	指摘	意見	合計
II 福岡県住生活基本計画	1	17	18
III 県営住宅について	10	28	38
IV 福岡県住宅供給公社について	5	24	29
合計	16	69	85

## ○指摘事項及び監査の結果に添えて提出する意見は次のとおり

区分	内容
II 福岡県住生活基本計画	【意見1】指標の改善について
	【意見2】ひとり親、多子世帯の応募減少について
	【意見3】新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の周知について
	【意見4】予定価格の積算について
	【意見5】随意契約の理由について
	【意見6】早期の入札実施について
	【意見7】補助業務執行体制の明確化について
	【指摘事項1】再委託の口頭による承認について
	【意見8】「新しい生活様式対応改修工事」に対する補助の在り方について
	【意見9】既存住宅の流通戸数について
	【意見10】新築住宅における認定長期優良住宅の割合について
	【意見11】マンションの長期修繕計画作成と修繕積立金の設定促進について
	【意見12】研修事業のオンライン化について
	【意見13】契約書の入手について
	【意見14】福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシートについて
	【意見15】指標の充実について
	【意見16】消費者利益の擁護についての指標
【意見17】情報の公開について	
III 県営住宅について	【意見18】管理代行の効果について
	【意見19】保全業者の全体公募の必要性について
	【意見20】保全業者門戸拡大のためのマーケットサウンディングの必要性について
	【意見21】昇降機保守業者の選定に係る競争入札の導入について
	【意見22】保全業者の年度評価の活用について
	【意見23】保全業者に対する改善報告書様式について
	【指摘事項2】公社における入札審議委員会の開催の必要性について
	【意見24】不納欠損金額について
【意見25】企画公募の周知方法について	

区分	内容
	<p>【指摘事項3】伺い書の決裁日について</p> <p>【指摘事項4】業務定期報告書の記載について</p> <p>【指摘事項5】業務報告書の記載ミスについて</p> <p>【意見26】夜間電話督促と夜間督促について</p> <p>【意見27】伺い書の決裁日について</p> <p>【意見28】県営住宅同居者異動届(兼収入・家賃再認定申請書)の様式の明確化について</p> <p>【意見29】申請書の鉛筆での記載について</p> <p>【指摘事項6】暴力団照会の同意書について</p> <p>【意見30】県営住宅同居承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)の様式の明確化について</p> <p>【指摘事項7】受理印の押印について</p> <p>【意見31】連帯保証人制度の廃止に伴う仕様書の変更について</p> <p>【意見32】県営住宅管理人の報酬支払規定について</p> <p>【意見33】管理人の就任に関する承認遅れについて</p> <p>【意見34】県営住宅管理人の年齢について</p> <p>【意見35】住宅管理人の空席について</p> <p>【意見36】県営住宅の空き家増加について</p> <p>【意見37】空き駐車場の整理と利用について</p> <p>【意見38】県営住宅の災害リスクについて</p> <p>【意見39】県営住宅の防火管理者や訓練実施状況の管理について</p> <p>【意見40】避難訓練等の実施について</p> <p>【指摘事項8】県営住宅長寿命化計画の策定に係る予算措置の明確化について</p> <p>【意見41】県営住宅団地の耐震対策の公表について</p> <p>【指摘事項9】申請書の日付記載について</p> <p>【意見42】一般競争入札実施の報告について</p> <p>【意見43】自動販売機設置のための一般競争入札の実施について</p> <p>【指摘事項10】駐車場の設置区画数以外の敷地への駐車について</p> <p>【指摘事項11】長期間放置されている車両について</p> <p>【意見44】女性委員の登用について</p> <p>【意見45】審議会議事内容の一般公開について</p>
IV 福岡県住宅供給会社について	<p>【意見46】年度事業計画書の承認について</p> <p>【指摘事項12】事業報告書の提出日について</p> <p>【意見47】事業報告書の審査について</p> <p>【意見48】実地調査の実施報告について</p> <p>【指摘事項13】管理代行における再委託について</p> <p>【意見49】県及び公社における下請のモニタリング確認方法について</p> <p>【意見50】管理代行に係る根拠規程の明確化について</p> <p>【意見51】入札手続きにおける立会の要否について</p> <p>【意見52】入札手続きにおける予定価格の設定の精緻化について</p> <p>【意見53】辞退理由書の改善について</p>

区分	内容
	【意見54】随意契約ガイドラインの実情との乖離について
	【指摘事項14】契約書の契約金額について
	【意見55】入居後の必要書類提出について
	【意見56】連帯保証承諾書の適時入手について
	【意見57】訪問督促の実施報告について
	【意見58】賃貸契約における貸与区画の明示について
	【意見59】賃貸住宅管理人の設置について
	【指摘事項15】賃貸住宅管理人の就任承諾書について
	【意見60】賃貸住宅管理人への報酬支払いについて
	【意見61】公社住宅の入居率向上について
	【意見62】公社住宅の家賃改定について
	【意見63】駐車場の有効活用について
	【意見64】公社住宅の災害リスクについて
	【指摘事項16】公社住宅団地の防火管理者について
	【意見65】避難訓練等の実施について
	【意見66】公社住宅団地の耐震対策の公表について
	【意見67】文書の保管場所について
	【意見68】制度住宅の更なる拡充について
	【意見69】公社ストックのライフサイクルを踏まえた将来見通しについて

○監査の結果及び意見の詳細は次のとおり

① 福岡県住生活基本計画

項目	【意見1】指標の改善について	本編 P38
現状	<p>福岡県住生活基本計画において、基本目標1「多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実」の成果指標は、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」、「最低居住面積水準未達率」の3つの指標が設定。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」は、住宅の面積に関連する指標であり、豊かな住生活を実現するために世帯人数に応じて必要とされる面積以上の住宅を50%以上がとする目標。</li> <li>○ 「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」は、平成25年度の実績39%から令和7年度の目標50%に向けて施策を推進する必要があるが、平成30年度の実績は39.2%であり、ほぼ横ばいで改善されているとは言い難い。</li> <li>○ 「最低居住面積水準未達率」は「健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠」な面積未達の住宅の比率。</li> <li>○ 「最低居住面積水準未達率」は、平成25年度の実績4.4%に対し、「早期に解消」すべく施策を推進する必要があるが、平成30年度の実績は4.4%であり、施策の効果が表れていない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」、及び「最低居住面積水準未達率」は、住宅の面積に関連する指標であり、従来よりも広い住宅が市場に出回らなければ達成できない指標。</li> <li>▶ 県は、指標改善のための該当事業として、①サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度②セーフティネット住宅の登録③市町村における居住支援体制の整備促進④住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の改修費に係る補助の4つを挙げているが、住宅関連施策のみではなく、経済施策、労働施策、税制施策など総合的な対策が必要な指標であると考えられる。</li> <li>▶ 4つの施策のみでは改善に不十分である結果となっているので、更なる施策について検討されたい。</li> <li>▶ また、街なかの住宅が密集している地域の再開発、狭隘な集合住宅の重点的な建替え助成、多子世帯向けの大型物件を流通させるための支援制度など、指標改善のための施策について検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見2】ひとり親、多子世帯の応募減少について	本編 P44
現状	<p>配偶者のいない方で子どもを扶養しているひとり親世帯や、子どもが3人以上いる多子世帯に対し優先的に入居できるよう、通常は1つの抽選番号を交付するところを、該当世帯については2つの抽選番号(連番)を割り当てて、抽選倍率の優遇措置を行っている。</p> <p>ひとり親および多子世帯それぞれの①応募世帯数と②当選世帯数について、平成28年度から令和2年度までの推移は以下のとおり。</p> <p>○ひとり親世帯(平成8年以前より開始)</p> <p>平成28年度 ①1,261世帯、②319世帯(①÷②=4.0)</p> <p>平成29年度 ①1,153世帯、②334世帯(①÷②=3.5)</p> <p>平成30年度 ①1,024世帯、②308世帯(①÷②=3.3)</p> <p>令和元年度 ①624世帯、②204世帯(①÷②=3.1)</p> <p>令和2年度 ①640世帯、②237世帯(①÷②=2.7)</p> <p>○多子世帯(平成11年度より開始)</p> <p>平成28年度 ①274世帯、②72世帯(①÷②=3.8)</p> <p>平成29年度 ①221世帯、②62世帯(①÷②=3.6)</p> <p>平成30年度 ①230世帯、②77世帯(①÷②=3.0)</p> <p>令和元年度 ①131世帯、②48世帯(①÷②=2.7)</p> <p>令和2年度 ①119世帯、②37世帯(①÷②=3.2)</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 応募世帯、入居世帯ともに減少傾向にあり、優遇措置が成果につながっていない状況。</p> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県営住宅の入居に関する情報は福岡県住宅供給公社のホームページで確認することができる。しかし、ホームページを見ると、県営住宅案内のページには新婚・子育て世帯を支援するため優先枠住宅の記載はあるが、ひとり親世帯、多子世帯についての記載がなく、ひとり親、多子世帯に対する優遇措置についても記載はない。</li> <li>▶ 直接問い合わせをしないと分からないのでは、優遇措置を知らない割合が増えることになる。ホームページで記載することで優遇措置の周知が期待される。</li> <li>▶ 県のホームページで「ひとり親世帯」のページを見ると、医療費、給付金、貸付金のページはあるが、県営住宅についてのページはない。住宅に関しては「住宅支援資金貸付」のページしかない。このようなところに県営住宅の優遇措置を紹介もしくはリンクするページをつけることで優遇措置の周知が期待される。</li> <li>▶ また県営住宅の紹介ページに県営住宅の写真が少ない。外観だけではなく、部屋の内部なども紹介しなければ、県営住宅に対するイメージアップには繋がらない。</li> <li>▶ ひとり親世帯や多子世帯の多くはインターネットで情報を入手している。少なくともホームページを見れば、優遇措置の詳細が分かるように情報を充実することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見3】新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の周知について	本編 P46																								
現状	<p>新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の設定として、抽選倍率優遇措置に加えて、通常募集している住戸のほか、新婚・子育て世帯だけが募集できる住宅(新婚・子育て世帯優先枠募集住宅)を設置。</p>																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="328 309 608 353">年度</th> <th data-bbox="608 309 887 353">①募集戸数</th> <th data-bbox="887 309 1166 353">②入居世帯数</th> <th data-bbox="1166 309 1445 353">③応募世帯数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="328 353 608 405">平成 28 年度</td> <td data-bbox="608 353 887 405">227 戸</td> <td data-bbox="887 353 1166 405">170 世帯</td> <td data-bbox="1166 353 1445 405">410 世帯</td> </tr> <tr> <td data-bbox="328 405 608 456">平成 29 年度</td> <td data-bbox="608 405 887 456">257 戸</td> <td data-bbox="887 405 1166 456">191 世帯</td> <td data-bbox="1166 405 1445 456">447 世帯</td> </tr> <tr> <td data-bbox="328 456 608 508">平成 30 年度</td> <td data-bbox="608 456 887 508">271 戸</td> <td data-bbox="887 456 1166 508">170 世帯</td> <td data-bbox="1166 456 1445 508">338 世帯</td> </tr> <tr> <td data-bbox="328 508 608 560">令和元年度</td> <td data-bbox="608 508 887 560">200 戸</td> <td data-bbox="887 508 1166 560">121 世帯</td> <td data-bbox="1166 508 1445 560">224 世帯</td> </tr> <tr> <td data-bbox="328 560 608 611">令和2年度</td> <td data-bbox="608 560 887 611">168 戸</td> <td data-bbox="887 560 1166 611">84 世帯</td> <td data-bbox="1166 560 1445 611">158 世帯</td> </tr> </tbody> </table>		年度	①募集戸数	②入居世帯数	③応募世帯数	平成 28 年度	227 戸	170 世帯	410 世帯	平成 29 年度	257 戸	191 世帯	447 世帯	平成 30 年度	271 戸	170 世帯	338 世帯	令和元年度	200 戸	121 世帯	224 世帯	令和2年度	168 戸	84 世帯	158 世帯
	年度	①募集戸数	②入居世帯数	③応募世帯数																						
	平成 28 年度	227 戸	170 世帯	410 世帯																						
	平成 29 年度	257 戸	191 世帯	447 世帯																						
	平成 30 年度	271 戸	170 世帯	338 世帯																						
令和元年度	200 戸	121 世帯	224 世帯																							
令和2年度	168 戸	84 世帯	158 世帯																							
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 応募世帯、入居世帯ともに減少傾向にあり、優遇措置が成果につながっていない状況。</li> <li>○ ひとり親世帯など、住む場所に困窮している世帯にとっては、応募すれば入居できる状況は望ましいことであるが、一方で、募集戸数の半数しか埋まらないのは問題。</li> <li>○ 新婚・子育て世帯に向けたアピールを強化し、優先枠募集についての情報周知を強化することで、募集戸数に対する入居割合の向上に努められたい。</li> </ul>																									
	<p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 優先枠募集については、福岡県住宅供給公社のホームページでしか情報が入手できない。</li> <li>▶ 県のホームページには「子ども・青少年」のページがあるが、県営住宅について入手できる情報がない。「子ども・青少年」ページには、「子育て支援」や「ひとり親家庭」のページがあるが、やはり県営住宅について入手できる情報がない。</li> <li>▶ 福祉関連ページには県営住宅の情報など、住宅のセーフティネット制度の情報を掲載することが望ましい。</li> </ul>																									

項目	【意見4】 予定価格の積算について	本編 P54
現状	<p>高齢者世帯等における住宅リフォーム工事に、個々の事情に即した適切な相談を通して、在宅ケア等に資する確かな住まいづくり情報の提供をすすめていくことを目的とし、(一財)福岡県建築住宅センターに耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託を行い、バリアフリーアドバイザーの派遣及び登録講習会等を実施。</p> <p>当委託の仕様書は通年1名の常勤職員(派遣事務局職員)の確保を要求。予算編成の事業費査定資料、予定価格の根拠となる設計価格積算資料では、派遣事務局職員1名分の人件費を積算。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託になぜ1名の常勤職員が必要となるのかが不明。</li> <li>○ 想定されている人件費についても平成8年度より継続して採用されているもので、人件費の算定根拠が不明。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 当該委託業務は、①耐震診断アドバイザー及びバリアフリーアドバイザーの登録業務、②耐震診断アドバイザーを対象とした講習会実施(1回)、③バリアフリーアドバイザー派遣(15件)、④耐震診断アドバイザー派遣(200件)より構成。</li> <li>▶ 業務に必要な事務作業を把握し、必要な業務時間・日数を積算し、業務経験等に応じた人件費単価を乗じて積算することを検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見5】 随意契約の理由について	本編 P55
現状	<p>県は、「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとしたモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」を保有。</p> <p>介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で実施。</p> <p>県は、当施設の管理・運営等業務を(一財)福岡県建築住宅センターと随意契約。</p> <p>随意契約の理由とは、委託者の条件とされている以下の3項目を満たす県内事業者は、(一財)福岡県建築住宅センターのみとのこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 県内での活動が可能であること</li> <li>② 公共性・中立性の確保</li> <li>③ 省エネやバリアフリー、耐震化など県が目指す優良な住宅に関する広範・多岐にわたる住宅に関する情報を蓄積し、住宅行政に関する専門知識を有していること</li> </ul>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 生涯あんしん住宅の管理・運営等業務の実施にあたって、なぜ「②公共性・中立性の確保」が条件として必要となるのかの記録がない。</li> <li>○ 条件を満たす事業者は、住宅情報の提供や相談事業等を公益事業として実施し、ノウハウを蓄積している団体には、県営住宅の管理代行を行っている福岡県住宅供給公社、福岡県から居住支援法人として指定されている公益財団法人、一般財団法人、NPO法人等が想定。</li> <li>○ しかし、(一財)福岡県建築住宅センターのみが条件を満たしていると判断した理由が随意契約の理由書では不明確。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 生涯あんしん住宅の管理・運営等業務には各社製品の紹介業務なども含まれており、そのため「②公共性・中立性の確保」は条件として必要とのことであったので、その旨を随意契約の理由として記載することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見6】 早期の入札実施について	本編 P57
現状	<p>耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託と生涯あんしん住宅管理運営等業務委託の入札を3月31日に実施。</p> <p>いずれも(一財)福岡県建築住宅センターを随意契約の相手先としており、一から契約委託先を探さなければならない状況ではない。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 一般財団法人福岡県建築住宅センターは県の外郭団体ではなく、民間の一般財団法人。</li> <li>○ 県の予定価格と法人の入札価格が折り合わず、結果として不落となる可能性がある。</li> <li>○ 耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務も生涯あんしん住宅管理運営等業務も特定時期のみを対象とした業務ではなく、年度の4月1日より業務開始が必要となる事業であり、前日の3月31日の入札で不落となった場合、業務そのものの遂行に支障が出る。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 早期の入札を実施することで、不落の場合にも次の入札までの時間が取れるため、業務の遂行に支障が出ないように対応することができる。また一般財団法人としても次年度業務のための予算編成や準備のための余裕時間を確保することができる。</li> <li>▶ 県の業務に支障がない程度に、早期の入札を実施することについて検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見7】 補助業務執行体制の明確化について	本編 P59
現状	<p>(一財)福岡県建築住宅センターが実施する福岡県住宅相談事業に対して、事業費の3分の2を限度として予算の範囲内で県は補助金を交付。</p> <p>令和2年度は、福岡市と北九州市に設置された相談対応窓口に配置される(一財)福岡県建築住宅センターの専門相談員にかかる人件費 13,803 千円を当センターが補助金申請。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (一財)福岡県建築住宅センターが、事業開始前に提出する事業実施計画書、補助金の交付申請書、実績報告書いずれにおいても給与手当と福利厚生費の金額が記載されているのみで、専門相談員が何名で、どのような体制で相談対応をしているのかが不明。</li> <li>○ 事業実施計画書等に住宅相談事業が適切に行われる体制となっているか(適切な専門相談員の人員が配置されているか)記載されなければ、補助金対象の実施事業が適切に遂行されるか、遂行されたかを判断することができない。</li> <li>○ また何名の専門相談員が配置されているのかが不明であれば、交付申請書、実績報告書に記載されている給与手当と福利厚生費が適切な金額であるのか判断ができない。補助金の予算編成においても専門相談員の員数は必要な情報である。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 相談日は土日祝日を除く毎日となっており、専門相談員の有給休暇などを考慮すると福岡と北九州にそれぞれ2名は配置する必要があると思われる。</li> <li>▶ 事業実施計画書と実績報告書において、福岡と北九州にそれぞれ何名の専門相談員を配置する計画であるのか、実際に何名配置したのか記載するように指導されたい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項1】 再委託の口頭による承認について	本編 P62
現状	<p>令和2年度福岡県空き家活用サポートセンター運営業務委託契約書では、「全部又は一部を第三者に再委託してはならない」と業務の再委託を禁止。</p> <p>「再委託を発注者が認める場合」はその限りではないとして、再委託を行う場合には県の承認を要求。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 運営業務に係るシステム開発の再委託について、県は口頭による承認。</li> <li>○ 口頭での承認であり、誰がいつ承諾したのか不明。システム開発の委託先が誰なのかが包括外部監査において不明。</li> <li>○ 再委託を承認する際の要件として①暴力団排除条例に違反していないか②県の指名停止を受けていないか③契約の主要部分の契約ではないかが検討される必要があるが、それらを満たしているかどうか不明。</li> <li>○ 再委託の承認にあたっては、口頭ではなく、電子記録か書面で実施・記録しておき、適切に行われたかどうか説明できるようにしておくべきである。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 行政手続の実施状況と承認については、口頭ではなく、電子記録もしくは書面で行うように改められたい。</li> </ul>	

項目	【意見8】「新しい生活様式対応改修工事」に対する補助の在り方について	本編 P72
現状	<p>県は、既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金において、令和2年度2月補正予算からテレワーク等場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりやオンライン授業に対応するための住宅改修工事を、補助対象に追加。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 当該補助の前提として、「住まいの健康診断」を済ませた既存住宅を購入すること、持ち家の場合には、持ち家を所有する親世帯の住宅に、若年世帯又は子育て世帯が同居するための工事(同居リノベーション)であることが前提であり、単に「新しい生活様式対応改修工事」を実施するのみでは補助金は交付されない。</p> <p>○ 場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりについての施策は重要であり、そのためのリノベーションを実施したい県民は多いと想定されるが、補助金の交付の要件が既存住宅の購入や親世代の同居を前提とするのであれば、当該施策の効果は限定的にならざるを得ないと思われる。</p> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりについては、既存住宅の流通促進や多世代居住の推進とは別の課題として、施策を進めていくことが望ましい。</li> <li>▶ 補助金による施策を行うのであれば、別個の補助金を設けるか、既存住宅の購入や他世帯居住を前提としない要件に変更し、交付することが施策として効果的である。</li> </ul>	

項目	【意見9】既存住宅の流通戸数について	本編 P89
現状	<p>令和7年度における既存住宅の流通戸数を約 16,000 戸とすることが県の目標。 計画策定時の平成 25 年度における約 8,000 戸の流通戸数を倍増させる計画。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 平成 30 年度の既存住宅の流通戸数は約 7,300 戸と減少しており、令和7年までに 16,000 戸を達成するには、現状の施策のみでは十分ではなく、さらなる施策が必要。</p> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 既存住宅の流通は、新規住宅の供給量にも大きな影響を受ける。</li> <li>▶ 例えば、浸水リスク地域について、新規住宅の建築制限を設けることや、土砂災害リスクが高い地域での開発制限を行うことで、新規住宅のより安全な供給を図り、結果として安全な既存住宅の流通が増加するような施策についても検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見10】新築住宅における認定長期優良住宅の割合について	本編 P91
現状	<p>長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられ、国が定めた認定制度の基準を満たしていると認定を受けた住宅。</p> <p>福岡県住生活基本計画(平成28年度～令和7年度)では、新築住宅における認定長期優良住宅の割合を令和7年度までに20%とする目標。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 令和2年度における新築住宅における認定長期優良住宅の割合実績は12.5%で平成28年度の10.4%から2%程度の増加に留まる。</li> <li>○ 令和7年度の目標20%を達成するためには、さらなる施策が必要になると思われる。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 長期優良住宅については、税制上の優遇措置や住宅ローンの支援が受けられること、福岡県独自の優良住宅認定制度があることについて、県民へのさらなる周知が必要。</li> <li>▶ 例えば「消費者に対する長期優良住宅等の必要性等の情報提供により、長期優良住宅等の普及」するための施策として、「住まいづくりの手引き等」が挙げられているが、「住まいづくりの手引き」は130ページの冊子であり、そのうち、長期優良住宅についての記載は4ページ。</li> <li>▶ 長期優良住宅制度を知ってもらうには、長期優良住宅のみを取り扱ったパンフレットを県民だよりに差し込んだり、住宅建築業者へ配布したり、制度周知のためのさらなる工夫が求められる。</li> </ul>	

項目	【意見11】 マンションの長期修繕計画作成と修繕積立金の設定促進について	本編 P98
現状	<p>マンションの資産価値の維持・向上のためには、適時適切な修繕工事を行うことが重要であり、特に10数年単位の大規模修繕工事はマンションの資産価値の維持・向上には有意義。</p> <p>一方で大規模修繕には多額の資金が必要であり、住民が積み立てる修繕積立金により賄われており、その使用には住民の総意が必要。</p> <p>十分な修繕積立金が準備できず、必要な大規模修繕工事等が実施されなければマンションの資産価値の下落を招く。</p> <p>このような状況を防ぐため、国の住生活基本計画では以下の施策を掲げる。</p> <p>① マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進</p> <p>② 長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進</p> <p>また、施策の成果指標には、「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」を設定している。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県の住生活基本計画では、マンションの適切な維持・管理を推進するための施策や成果指標が設定されていない。</li> <li>○ マンションの空き家化は、戸建ての空き家化よりも影響が大きいと見られ、福岡県においても「住まいづくりの手引き等」を配布することに加え、マンションの適切な維持・管理を推進するための施策について検討されたい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ マンションの管理については、マンション管理組合の機能の強化や、修繕積立金を確保するための施策が必要である。</li> <li>▶ マンション管理組合への研修制度、長期修繕計画の管理認定制度、長期修繕計画作成のために第三者の建築専門家に依頼するための支援など、施策について検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見12】 研修事業のオンライン化について	本編 P108
現状	<p>県は、住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。</p> <p>多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるため、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等がテーマ。</p> <p>令和2年度は1,521千円の当初予算を計上。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 新型コロナウイルスの影響により、令和2年度の研修事業は中止。</li> <li>○ 研修は、「環境施策と連携したエコリフォームの促進」、「長期優良住宅等の普及」、「省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及」、「地域工務店の育成」、「住宅建設・改修の担い手育成」、「住宅建設・改修の担い手育成」の各施策につながる重要な事業。</li> <li>○ 研修事業は新型コロナウイルスの影響下においても、各種公的機関、民間法人等ではオンラインでの研修実施は一般化。</li> <li>○ 会社でも在宅でも研修に参加できることから、新型コロナウイルスへの対応にもなる。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ カリキュラムによってはオンラインで実施できないものもあると思われるが、オンラインで実施できるカリキュラムに編成するなどの対応で、事業を全面的に中止するのではなく、可能な限り実施できるように検討されたい。</li> </ul>	

	【意見13】 契約書の入手について	本編 P123
現状	<p>福岡県快適な住まいづくり推進助成金の助成対象は、「長寿命化に配慮した住宅として知事が別に定めた基準に適合した木造住宅」。</p> <p>当助成を受けようとする者は工事着工前に申請が必要。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「福岡県快適な住まいづくり推進助成金交付対象者認定申請書」や「福岡県快適な住まいづくり推進助成金交付申請書」に記載されている工事着工日が正しいかどうかを確認する書類がない。</li> <li>○ そのため、認定申請の前に着工されていないか、認定通知発行前に着工されていないか確認できない。</li> <li>○ 一部提出された工事現場の写真等には日付があり着工日が明らかなものがあるが、着工日がわからない写真も多く散見され、実際にいつ工事されたのか分からないものがある。</li> <li>○ 快適な住まいづくり推進助成制度は令和2年度で終了し、「ふくおか県産材家づくり推進助成金」に引き継がれている。「ふくおか県産材家づくり推進助成金」においても、工事着工前に「ふくおか県産材家づくり推進助成金交付対象者認定申請書」を知事に提出し、認定を受けなければならないので、工事着工日が正しいかどうかを確認する必要がある。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 確認の手段として契約書の入手が考えられる。</li> <li>▶ 契約書には工期の記載が行われるのが一般的であるため、工事着工日を確認することができる。</li> <li>▶ 実際に工事が行われたかどうかを確認する手段にもなる。</li> <li>▶ 「ふくおか県産材家づくり推進助成金」の提出書類、添付書類を確認したが、契約書などの提出は求められていなかったため、契約書を入手して審査することについて検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見14】福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシートについて	本編 P124
現状	<p>県は、福岡県快適な住まいづくり推進助成金の助成対象の条件を満たしているか確認のために「福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシート」を準備。</p> <p>当チェックシートは建築業者、設計業者が工事着工前、竣工後の2回実施を想定。</p> <p>工事着工前の助成金交付対象者認定申請の際に、工事予定の住宅が申請対象となるかどうかチェックシートを作成して認定申請書に添付。</p> <p>また、工事竣工後の完成した住宅が申請対象となるかどうかチェックシートを作成して助成金交付申請書に添付。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 当チェックシートを、工事着工前と工事竣工後で別々に作成すべきであることは規定されていない。</li> <li>○ また提出されたチェックシートには日付がなく、工事着工前か工事竣工後か不明なもの、工事竣工後のチェックシートが工事着工前の日付となっているもの、工事竣工後のチェックシートが、工事竣工前のチェックシートよりも前日付のものなどが散見された。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 快適な住まいづくり推進助成制度は令和2年度で終了し、「ふくおか県産材家づくり推進助成金」に引き継がれている。</li> <li>▶ 「ふくおか県産材家づくり推進助成金」では、「ふくおか県産材家づくり推進助成金チェックシート」を作成することとなっている。</li> <li>▶ 当チェックシートも工事着工前の認定審査に資するために、工事着工前に住宅の設計が助成対象となっているかどうかを建築業者、設計業者にチェックしてもらうことが望ましい。</li> <li>▶ 工事竣工後に注文住宅が設計通りに完成したかどうかを確認するため、建築業者、設計業者にチェックしてもらい再度チェックシートを入手することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見15】 指標の充実について	本編 P144
現状	<p>福岡県住生活基本計画における【基本目標3】は、「地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり」であり、成果指標は「福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率」。</p> <p>国の住生活基本計画では、「目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現」と「目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」が県の住生活基本計画の【基本目標3】に近い。</p> <p>国の目標3の成果指標は「民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合」と「公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率」</p> <p>国の目標4の成果指標は「高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合」、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」、「公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率」</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 国が採用している指標のうち、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」については県でも成果指標として採用されている。</li> <li>○ しかし、基本目標3の指標は「福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率」のみとされているので、他の指標についても採用できないかどうか検討されたい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 基本目標3の指標として一つ設定されているが、指標の追加について検討されたい。</li> <li>▶ 必ずしも国の指標をそのまま採用する必要はないが、できれば全国平均や他県との比較が可能な指標が望ましい。どのような指標が望ましいかは県で検討し、県の実情にあった指標を設定されたい。</li> </ul>	

項目	【意見16】 消費者利益の擁護についての指標	本編 P175
現状	<p>福岡県住生活基本計画における【基本目標4】は、「住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化」であり、成果指標は「住まいの健康診断」応援宣言事業者数。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 基本目標4に関連する事業として、住まいづくりの手引き、生涯あんしん住宅における情報提供、住宅相談事業、住まいづくり教室、宅建業法や建築業法に基づく指導など、消費者利益の擁護の充実に係る施策を実施。</li> <li>○ 一方、その成果として指標が「住まいの健康診断」応援宣言事業者数のみでは、消費者利益が擁護されたのかどうか、その成果が不明。</li> <li>○ 消費者利益の擁護は重要な課題であるため、関連する指標のさらなる充実が望まれる。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ どのような指標が望ましいかは県で検討し、県の実情にあった指標を設定されたい。</li> <li>▶ 消費者利益の擁護に関する指標の他団体事例 <ul style="list-style-type: none"> <li>・事例既存住宅売買瑕疵保険などに加入した住宅の割合</li> <li>・消費者への情報提供として県等が発信する住情報サイトのアクセス件数</li> <li>・情報提供のための各種研修・セミナーへの参加者数や、イベントの参加者数 等</li> </ul> </li> </ul>	

項目	【意見17】情報の公開について	本編 P187
現状	令和2年度県は、宅地建物取引業者による違反行為に対し各種処分等を行っている。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県が行った宅地建物取引業者に対する処分情報が県のホームページには掲載されていなかった。</li> <li>○ 他県では、監督処分の日から5年間と期間を限定し、ホームページで開示している事例がある。</li> <li>○ 免許取消、業務停止、指示については、ホームページで公開し、県民に広く知ってもらうことで、「安心して住宅を選択・取得できる環境づくり」に繋がるものとする。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 監督処分の内容を県ホームページ等で公表することを検討されたい。</li> </ul>	

② 県営住宅について

項目	【意見18】 管理代行の効果について	本編 P202
現状	<p>平成 30 年度以前県営住宅の管理は公社が指定管理業者とし実施、平成 31 年4月から公社を代行管理者とする管理代行制度が開始。</p> <p>県営住宅の管理代行は、公営住宅法の改正により可能となったもので、県営住宅や市営住宅の管理代行は、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、事業主体に代わって行うことが可能。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理代行者を選定するための入札等は実施されておらず、選定にあたって競争性が排除されている。</li> <li>○ そのため、管理代行による効果を十分に発揮し、指定管理者制度よりも管理代行制度による県営住宅の管理のメリットが大きいことの継続的な確認が必要。</li> <li>○ また、管理運営の効率化としては「県と公社の管理業務の更なる一元化により管理コストを削減」により、年間でおおよそ7百万円程度のコスト削減効果があるとされているが、さらなる削減に努められたい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 管理代行においては、県営住宅の管理ノウハウの蓄積も期待されている。現在、公社は、県の県営住宅の管理代行のみを行っているが、県内の市町村営住宅の管理代行も法律上は可能である。</li> <li>▶ 例えば、県内の市町村が運営している市町村営住宅についても、管理対象となる棟数が少ない住宅団地は、直営の管理や管理委託が困難となる状況が考えられる。</li> <li>▶ 他県では、市営住宅の管理を県の住宅供給公社が管理代行している事例もある。公社、県、市町村が協議して、各市町村で運営している市町村営住宅についても管理代行を受けることができないか検討されたい。</li> <li>▶ 各市町村で運営している市町村営住宅についても住宅供給公社が管理代行を行うことで、現在、管理代行を行っている県営住宅の管理コストだけでなく、県内の公営住宅の管理コスト削減についても寄与することが期待される。また県民にとっては県営住宅や市町村営住宅の窓口は一本化したほうが便利であり、公営住宅の利便性向上にも資するものと思われる。</li> </ul>	

項目	【意見19】 保全業者の全体公募の必要性について	本編 P212																				
現状	<p>県営住宅及び公社賃貸住宅の保全工事については、夜間を含めた緊急修繕に備えるため、県営住宅、公社賃貸住宅の地域毎、団地毎に保全業者を選定し、その担当保全業者が保全工事を担当。</p> <p>保全業者の選定は、①既存保全業者の年度評価と、②保全業者に欠員が発生した場合に実施する公募、に分類される。</p>																					
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 現在の保全業者は、長期間継続している業者が多い。</p> <p>○ 保全業者の選定は既存の業者の辞退や廃業等に際して、主にその補充のために行っているため、保全業者の入れ替えがほとんどない状況。</p> <p>(令和2年度における県営住宅保全業者の継続年数一覧)</p> <table border="1" data-bbox="408 631 935 878"> <thead> <tr> <th>継続年数</th> <th>保全業者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20年以上</td> <td>30社</td> </tr> <tr> <td>11～20年未満</td> <td>7社</td> </tr> <tr> <td>6～10年</td> <td>11社</td> </tr> <tr> <td>0～5年</td> <td>2社</td> </tr> </tbody> </table> <p>(令和2年度における公社賃貸住宅保全業者の継続年数一覧)</p> <table border="1" data-bbox="408 927 935 1173"> <thead> <tr> <th>継続年数</th> <th>保全業者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20年以上</td> <td>24社</td> </tr> <tr> <td>11～20年未満</td> <td>1社</td> </tr> <tr> <td>6～10年</td> <td>2社</td> </tr> <tr> <td>0～5年</td> <td>0社</td> </tr> </tbody> </table> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 住宅施設維持のための保全活動の継続性、及び、それを担う地場中小企業の育成という公社の担う役割の観点から、保全業務委託期間を一定期間に区切り、定期的に保全業者の公募を行うことが望ましい。</p>		継続年数	保全業者数	20年以上	30社	11～20年未満	7社	6～10年	11社	0～5年	2社	継続年数	保全業者数	20年以上	24社	11～20年未満	1社	6～10年	2社	0～5年	0社
継続年数	保全業者数																					
20年以上	30社																					
11～20年未満	7社																					
6～10年	11社																					
0～5年	2社																					
継続年数	保全業者数																					
20年以上	24社																					
11～20年未満	1社																					
6～10年	2社																					
0～5年	0社																					

項目	【意見20】 保全業者門戸拡大のためのマーケットサウンディングの必要性について	本編 P213
現状	<p>県営住宅及び公社賃貸住宅の保全業者の公募及び申し込み状況は以下のとおり。</p> <p>○ 県営住宅</p> <p>〔平成 28 年度〕 福岡地区 2件公募:1件は1者申込みあり(最終的に辞退)、1件は申込みなし 北九州地区1件公募:申込みなし</p> <p>〔平成 29 年度〕 北九州地区1件公募:2者申込みあり</p> <p>〔令和元年度〕 筑後地区 1件公募:2者申込みあり</p> <p>〔令和3年度〕 福岡地区 1件公募:1者申込みあり 大牟田地区1件公募:申込みなし 大牟田地区1件再公募:2者申込みあり</p> <p>○ 公社賃貸住宅</p> <p>〔令和3年度〕 大牟田地区1件公募:申込みなし 大牟田地区1件再公募:2者申込みあり</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 応募業者が少ない状況が継続しており、住宅施設維持のための保全活動の継続性の観点から保全業者の確保が課題。</p> <p>○ 廃業や人員確保の困難との理由で保全業者を辞退する業者が発生している一方で、公募はしても応募なしとなっているものがあり、保全業者への参入については何らかの障壁があるものと想定。</p> <p>○ 他の自治体では夜間や休日の緊急対応に係る体制構築が課題となっている例があり、保全業者参入の障壁となる一つとして、24 時間 365 日の連絡体制の維持等に係る業者負担がある。公社は、夜間や休日の緊急修繕等に関する入居者からの連絡・相談窓口として緊急通報受信センターを設置し、電話による初期対応を行っている。また、夜間・休日の調査や工事については、保全単価を割り増し、業者負担には配慮している。</p> <p>○ しかしながら、夜間や休日の連絡体制や実際の対応頻度、保全単価の割り増し等について、公募時に公表していないため、申込みを検討する業者からすると、参入意欲を感じないようになっていることが考えられる。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 現在の保全業者や、公募業者、公募を検討している業者等に対して既存の保全業務のあり方や課題について、ヒアリングやマーケットサウンディングを行い、応札の障壁となっている課題がないか調査することが望ましい。</p> <p>▶ マーケットサウンディングにより判明した課題があれば、その対応策を検討することが望ましい。</p>	

項目	【意見21】 昇降機保守業者の選定に係る競争入札の導入について	本編 P214
現状	<p>公社が管理する県営住宅、公社賃貸住宅に係る昇降機(エレベーター)の保守業者は、設置業者及び設置業者の子会社等を保守業者として選定し、随意契約を行っている状況。</p> <p>県が所有する施設の昇降機(エレベーター)の保守業者選定は、原則として入札。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 故障時には部品調達が速やかに行い修繕する必要があること、当該機器に関する専門知識を持ち制御機構に精通しているという理由から、製造メーカー以外の業者と契約するような入札範囲の拡大について検討を行っていない。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 近年、独立系の保守メーカーも存在し、昇降機(エレベータ)保守については設置業者以外でも保守が可能な状況にある。</p> <p>▶ 県営住宅の昇降機保守に係る随意契約については慎重に検討し、県及び他の公社の状況を踏まえて入札手続きによる契約を検討することが望ましい。</p>	

項目	【意見22】 保全業者の年度評価の活用について	本編 P216		
現状	<p>公社は、県営住宅、公社賃貸住宅の保全業者の成績評価を毎年度実施。</p> <p>(公社の保全業者の選定に係る成績評定の活用状況)</p>			
		成績評価の活用		
		翌年度の保全業者選定	保全戸数の決定	その他の活用
	県営住宅	D 評価で、改善指導を行っても改善が見られない場合、契約の更新を行わない。	特に考慮なし。	C 評価となった場合、改善指導を行う。
公社賃貸住宅	D 評価で、改善指導を行っても改善が見られない場合、契約の更新を行わない。	特に考慮なし。	C 評価となった場合、改善指導を行う。 A など高い評価となった保全業者については、当該団地での計画修繕工事等を発注する場合に、指名競争入札に参加する機会を与えることがあります。	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 保全業者の評価を十分に活用できていない。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 毎年行っている保全業者の評価において、良好な評価となっている業者については、入札参加機会を増やすなど等、保全業者にとってインセンティブが生まれるような活用を検討することが望ましい。</p>			

項目	【意見23】 保全業者に対する改善報告書様式について	本編 P217
現状	<p>公社は、県営住宅、公社賃貸住宅の保全業者の成績評価を毎年度実施。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社の保全業者や成績評定実施要領を確認したところ、改善指導書及び業務改善計画書改善状況報告書の定型的な様式が定められていない。</li> <li>○ 令和2年度において、県営住宅の保全業者の1業者の評定がCとなっていることから改善対応が必要なところ、その指導及びフォローについては口頭によるものとなっている。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 業務の効率化のためにも公社でも同様に要綱で定型的な様式を定め、運用することが望ましい。</p>	

項目	【指摘事項2】 公社における入札審議委員会の開催の必要性について	本編 P221
現状	<p>県及び、公社においては入札手続の公平性・適切性を担保するため、県においては、「福岡県入札審議委員会要綱」に定める福岡県入札審議委員会、公社においては、「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」に定める入札審議委員会において、入札審議委員会の開催を規定。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社では、過去に1度も、「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」に定める入札審議委員会開催が行われていない。</li> <li>○ 公社として年間を通じた入札手続の事後評価が行われていない状況にある。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 入札手続の公平性を評価するため「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」に定める入札審議委員会を毎年開催し、入札や契約手続の運用状況の確認やサンプルで抽出した工事について手続きが公社の各規程に準拠しているかについて事後評価を行う必要がある。</p>	

項目	【意見24】 不納欠損金額について	本編 P228
現状	<p>県営住宅事業では、家賃(退去後の未納家賃も含む)、駐車場使用料などの債権のうち、所在不明等により滞納家賃等の納入指導が行えず、期限到来後5年間(もしくは確定判決後 10 年間)が経過して消滅時効が完成した債権について不納欠損処理を実施。</p> <p>債権回収の努力の結果、分納誓約や一部支払い又は確定判決があり、消滅時効が到来していないものは、不納欠損除外となる。</p> <p>公営住宅の家賃は公金とされていることから入居者の滞納家賃については県が直接回収業務を実施。退去者の滞納家賃については、令和元年 11 月から弁護士法人に家賃回収業務を委託。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 不納欠損除外額は平成 27 年度の 52 百万円から令和2年度は 30 百万円と減少傾向にあり、不納欠損除外額の減少と不納欠損処理額の増加は、滞納債権の回収活動が十分に行われているとは言い難い状況。</p> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 退去者の滞納家賃については、弁護士法人に家賃回収業務が委託され、収納率の改善が図られているが、退去者の滞納家賃のみではなく、入居者の家賃回収にも努めることが望ましい。</li> <li>▶ やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免等の措置を講ずることとなっているので、まずは減免等の申請を行うことを入居者に周知徹底し、家賃が払えず滞納したうえ退去してしまう事態を発生させないことが必要である。</li> <li>▶ パンフレットによる通知、相談業務の強化、電話督促・訪問督促の強化によって、より一層、生活困窮者のフォローを行われたい。</li> <li>▶ 家賃の支払い方法として口座振替の推進を行うことも重要な対策である。事情により口座振替が出来ない入居者はやむを得ないが、家賃の支払いは口座振替を原則とすることも考えられる。</li> </ul>	

項目	【意見25】 企画公募の周知方法について	本編 P230
現状	<p>地方自治法に基づき公営住宅の滞納家賃の徴収業務を民間事業者に委託することは制限されているが、以下のような関連する業務は民間委託することが可能。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 督促状の送付等の業務</li> <li>・ 滞納者に対する電話による自主的納付の呼びかけ業務</li> <li>・ 差押え物件の保管等の強制執行に係る補助業務</li> </ul> <p>県は上記業務につき、公社及び民間事業者と委託契約を締結。 令和元年度に企画提案公募により福岡県債権回収業務の委託業者を選定。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 福岡県債権回収業務について業者選定のために企画提案公募が行われ、令和元年8月26日に県のホームページで募集開始し、9月9日に参加希望書提出期限で応募業者は1社のみ。</li> <li>○ 福岡県債権回収業務委託事業者選定委員会が採点方式で審査。1社のみであるため点数を争う者はおらず、委託事業者の妥当性と適格性を審査により応募業者が委託予定事業者となる。</li> <li>○ 1社のみ応募では、企画提案公募が十分に競争性を発揮したとは言い難い。</li> <li>○ ホームページで2週間ほど募集情報を公開するだけでは、弁護士、弁護士法人にとっては知る機会が限定される。</li> <li>○ 企画提案公募の競争性を確保するため、公募の情報については、ホームページで公表するとともに、他に公募者を増やすための手段がないかどうか検討されたい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 応募の際には、弁護士会などへの情報周知の依頼をかけることで応募者数を増やすことが期待できる。公募情報や入札情報は出来る限り広く周知されるよう、工夫されたい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項3】 伺い書の決裁日について	本編 P231
現状	<p>入居者の収入が著しく低く、収入認定後の現在の家賃を支払うことが困難なときは、家賃の減額申請が可能。</p> <p>県は、家賃減免(免除)申請書の受理・決裁により減額が行われる。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 家賃減額申請に対する通知(12月承認分)は、令和2年12月22日起案の伺い書(件名:令和2年度県営住宅家賃減額通知書の発送について)によって回覧され、承認されているが、決裁者の押印はあるものの、決裁年月日と施行年月日が空欄。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 決裁年月日は漏れなく記載、もしくは決裁日付印を押印されたい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項4】 業務定期報告書の記載について(家賃減免等)	本編 P232
現状	公社は実施した県営住宅の管理業務実績を、協定に基づき業務定期報告書により県に報告。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 家賃減免(免除)申請書の受理、減額(免除)通知書(却下通知書)の交付件数について、公社から県に提出された業務定期報告書と、公社の家賃減免等に係る決裁のために作成した伺い書の内容に乖離が発生。</li> <li>○ 公社担当者による調査の結果、伺い書の数値が正しく、業務定期報告書の数値が誤りであることが判明。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 業務定期報告書については、記入担当者と別の職員がチェックするなどの方法により、誤りがないように記載されたい。</p>	

項目	【指摘事項5】 定期業務報告書の記載について(催告状)	本編 P236
現状	公社は実施した県営住宅の管理業務実績を、協定に基づき業務定期報告書により県に報告。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 督促状送付件数について、公社から県に提出された業務定期報告書と、督促状送付件数等に係る決裁のために作成した伺い書の内容に乖離が発生。</li> <li>○ 公社担当者による調査の結果、伺い書の数値が正しく、業務定期報告書の数値が誤りであることが判明。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 業務定期報告書については、記入担当者と別の職員がチェックするなどの方法により、誤りがないように記載されたい。</p>	

項目	【意見26】 夜間電話督促と夜間督促について	本編 P241
現状	<p>県営住宅の維持管理等に関する協定書(基本協定)の仕様書において、家賃滞納者に対する夜間督促が規定されている。夜間督促には、家賃滞納者へ架電して、家賃納付を促す夜間電話督促と、公社職員が家賃滞納者を直接訪問し、家賃納付を促す夜間督促がある。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 対象者別に夜間電話督促の結果を記載した電話督促対象者名簿、及び、対象者別に夜間督促の結果を記載した夜間督促実績報告書は手書きで作成しており、読めない、読みづらいものが多く散見された。</li> <li>○ 夜間電話督促実施人数について、夜間電話督促実施報告書と電話督促対象者名簿で一致を確認できないものが散見された。</li> <li>○ また筑豊管理事務所の夜間督促実績報告書において、「在宅の場合」の対応記載欄に「子どもに文書渡す」との記載が散見された。</li> <li>○ 「子ども」が成年か未成年かは不明であるが、未成年の子供に親の債務について文書を渡すことは望ましくない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 訪問時の手書きのメモはやむを得ないが、それを本部に提出する際には、読みやすいようPCでの作成が望ましい。またデータであれば事務所間のやり取りも容易である。効率化のために公社内の文書についてはPCで作成することを検討されたい。</li> <li>▶ データ化することで本部担当分が各事務所担当分は明確に区分することが可能であるし、フォームの統一化も可能である(訪問除外欄は○×で記載することになっているが、福岡管理事務所の訪問除外欄アルファベットで記載されており、意味が不明であるなど不統一)。</li> <li>▶ 未成年の子どもに文書を渡すことについては避けるべきであるので、公社内で各担当者に注意喚起されたい。</li> </ul>	

項目	【意見27】 伺い書の決裁日について	本編 P248
現状	<p>入居資格本審査に合格すると、部屋決めと入居説明会が行われ、県営住宅入居許可通知を入居者に手交。</p> <p>当通知に記載されている入居指定日までに入居者は入居が必要。</p> <p>入居者は県営住宅入居許可通知の入居指定日から14日以内に入居しなければならず、県営住宅の家賃は入居指定日から発生するため、入居指定日の通知は予め余裕をもって入居者に知らせる必要がある。</p> <p>公社では入居指定日の1週間前(7日前)までに入居の本審査を完了し、伺い書を決裁したうえで、通知を行うこととしている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県営住宅入居許可通知の送付に係る伺い書(県営住宅入居許可通知伺)について、決裁日が記載されていないものが散見された。</li> <li>○ 伺い書の決裁日は、実務上、入居指定日と関連しており、内部管理上重要な日付となるので、漏れなく記入することが望ましい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 伺い書の決裁日は漏れなく記入されたい。</li> </ul>	

項目	【意見28】 県営住宅同居者異動届(兼収入・家賃再認定申請書)の様式の明確化について	本編 P249
現状	同居親族の異動(転出・死亡による退去、出産による同居等)、氏名変更が乗じた場合は、その旨を公社理事長(管理代行者)への届け出を要す。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県営住宅同居者異動届(兼収入・家賃再認定申請書)において、申請者が入力する場所か、公社の担当職員が入力する場所かが不明確であり、申請者が記載したのか、公社の担当職員が記載したのか、第三者からは判別することができない。</li> <li>○ 県営住宅同居者異動届(兼収入・家賃再認定申請書)は入居者の家賃を決定する重要な書類。</li> <li>○ 年間所得金額や収入月収は入居者の家賃を決定する重要な数値であるが、数値には所々修正ペンで修正した個所や審査によるメモ書きもあり、記入者が誰であるのかが不明な状態は望ましくない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県営住宅同居者異動届(兼収入・家賃再認定申請書)の様式を改正し、届出者(申請者)が記載すべき箇所と公社の担当職員が記載すべき箇所を明確に区分することが望ましい。</li> <li>▶ 届出者が記載すべき箇所を公社の担当職員が修正する場合には、修正した担当職員が修正箇所を押印するなど、記載、修正したのが誰であるのかが明確となるように留意されたい。</li> </ul>	

項目	【意見29】 申請書の鉛筆での記載について	本編 P252
現状	<p>入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、条例の規定に基づき、公社理事長(管理者)の承認を要す。</p> <p>入居には様々な資格要件があり、同居によって収入等が変動し、要件が変わる可能性があるため。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 閲覧した県営住宅同居承認申請書 15 件のうち、5件については、ボールペンではなく、修正可能な鉛筆で年間所得金額等が記載されていた。</li> <li>○ 同居承認申請において、承認されるかどうかは、入居者と同居申請者の年間所得金額による。すでに入居している本人・同居者の所得と、同居しようとするものの所得を合計し、その所得が特定の基準を超える場合には同居が却下される。</li> <li>○ 年間所得金額は、添付された所得を証明する書類をもとに、公社担当者が算定し記載しているが、年間所得金額などの重要な事項を鉛筆で記載するのは、後日の修正も可能となることから望ましくない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ いずれの申請書であっても、後日の修正が可能となる鉛筆での記載は望ましくない。修正が困難となる方法(ボールペンでの記載など)での記載に努められたい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項6】 暴力団照会の同意書について	本編 P252
現状	<p>県営住宅同居承認申請書の承認にあたり、同居しようとするものについては、県が警察へ暴力団照会を行い、暴力団関係者ではないことを確認。</p> <p>県が警察へ暴力団照会を行うためには、申請者である入居者から同意書をもらっておく必要がある。公社では入居者に説明のうえ、暴力団照会についての同意書を入居者から入手し、同意者を入手できた同居者について暴力団照会を行うように県に依頼している。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県営住宅同居承認申請書 15 件のうち3件は、同意書に日付がなかった。</li> <li>○ 暴力団照会の結果は、申請書の審査や承認にあたっての重要な前提事項となるものであるが、申請書や承認についての伺い書では結果がどうであったか不明であり、別途暴力団照会の結果（県からの該当なしのメール）を確認する必要があった。</li> </ul> <p>（是正の方向性）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 警察へ照会する前に同意書をもらっておく必要があることから、同意書には同意の日付を記載するように留意されたい。</li> <li>▶ また照会の結果は、申請の承認や承認についての伺い書を決裁するにあたり重要な情報である。照会の結果について、申請書に記載するか、伺い書にメールを添付するかいずれかの方法で明確にされたい。</li> </ul>	

項目	【意見30】 県営住宅同居承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)の様式の明確化について	本編 P253
現状	<p>入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとする場合は、公社理事長(管理代行者)からの承認を要す。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県営住宅同居者異動承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)において、申請者が入力する場所か、公社の担当職員が入力する場所かが不明確であり、申請者が記載したのか、公社の担当職員が記載したのか、第三者からは判別することができない。</li> <li>○ 県営住宅同居承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)は入居者の家賃を決定する重要な書類。</li> <li>○ 年間所得金額や収入月収は入居者の家賃を決定する重要な数値であるが、数値には所々修正ペンで修正した個所や審査によるメモ書きもあり、記入者が誰であるのかが不明な状態は望ましくない。</li> </ul> <p>（改善提案）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県営住宅同居承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)の様式を改正し、届出者(申請者)が記載すべき箇所と公社の担当職員が記載すべき箇所を明確に区分することが望ましい。</li> <li>▶ 届出者が記載すべき箇所を公社の担当職員が修正する場合には、修正した担当職員が修正箇所を押印するなど、記載、修正したのが誰であるのかが明確となるように留意されたい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項7】 受理印の押印について	本編 P255
現状	<p>入居者が県営住宅を長期間使用しないことは認められていない。</p> <p>正当な理由(本人の責によらない理由)で住居を引き続き 15 日以上使用しないときは、公社理事長(管理代行者)への届け出が必要。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 監査対象となった 21 件のうち 16 件の県営住宅を長期間使用しないことについての届に、受理印(福岡県住宅供給公社福岡管理事務所受付印)がない。</p> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 受理印は、住民より届が提出された場合、公社として受け取りしたこと及び日付を明確にするための押印であり、住民から提出された届については、漏れなく受理印を押印することが望ましい。</p>	

項目	【意見31】 連帯保証人制度の廃止に伴う仕様書の変更について	本編 P259
現状	<p>県営住宅に入居するには、従来、連帯保証人が必要であったが、令和2年4月1日から連帯保証人制度が廃止され、連帯保証人がいなくとも入居することが可能となった。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 「福岡県営住宅管理代行業務仕様書」は以前より変更されておらず、連帯保証人についての規定がそのまま記載。</p> <p>○ 既存の連帯保証人について、連帯保証人が死亡などによりなくなった場合には新たな連帯保証人を求めない取扱いとなっており、「連帯保証人変更届」は不要となっているので規定を変更すべき。</p> <p>○ 連帯保証人あてに催告書を送付する仕様であるが令和2年4月1日よりは既存の連帯保証人に対しても催告書を送付しない取扱いとなっているので規定を変更すべき。</p> <p>○ 催告書に代わって連帯保証人から入居者に滞納家賃を納付するよう、注意を促してほしいとする依頼文書は提出されているので、その旨について規定することが望ましい。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 「福岡県営住宅管理代行業務仕様書」は管理代行が適切かつ公平に実施されているかどうかの判断基準でもあるので、連帯保証人制度の廃止に対応して、規定の見直しを行われたい。</p>	

項目	【意見32】 県営住宅管理人の報酬支払規定について	本編 P262
現状	<p>福岡県営住宅条例施行規則では、県営住宅には住宅管理人を置くことを規定。            県営住宅管理人の報酬は「福岡県営住宅管理人設置要綱」に規定。            県営住宅管理人のうち住宅管理人であれば管理する戸数当たりの報酬、集会所等管理人は集会所もしくは集会所当たりの報酬を支給。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県営住宅管理人の手当は6か月に1回支給。また、報酬の支給時期については、新任の管理人に対して「管理人任命書」を通知する際にも通知。</li> <li>○ 報酬の支払いについては、すべて口座振替。全ての管理人に対して振込日の数日前に「振込通知書」を送付。</li> <li>○ しかし、県営住宅管理人の報酬の金額については「福岡県営住宅管理人設置要綱」で定められているものの、支払いが6か月に1回であること、支払いは口座振替で実施することについての規定はない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 管理人の報酬について、支払いの頻度と支払い方法については、「福岡県営住宅管理人設置要綱」など何らかの内規で定めておくことが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見33】 管理人の就任に関する承認遅れについて	本編 P269
現状	<p>公社は、県営住宅管理人の委嘱にあたり、「管理人就任承諾書及び推薦書の受理及び審査を行い、住宅及び集会所管理人の委嘱を行うこと。」と管理代行の仕様書で定められている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 委嘱の承認が、就任承諾書や委嘱任命日より遅れている事例が散見された。</li> <li>○ 前任者の辞任と新任者の就任が公社に連絡されずに行われることがあり、そのような場合には、後日、前任者の辞任願いと新任者の就任承諾書を提出してもらい、実際には業務を開始したであろう日付(就任承諾書の日の翌日か翌月初日)を任命日として委嘱状を出しているためとのこと。</li> <li>○ 前任者の辞任と新任者の就任は住民同士の同意で事実上は成立してしまうため、公社への連絡が遅れがちとなるのはやむを得ない。公社として、そのような交替を事前に把握することも困難である。</li> <li>○ 「管理人就任承諾書及び推薦書の受理及び審査」が有名無実となってしまうのは望ましいことではなく、4、5カ月間、委嘱状のないまま管理人が業務を行っている事例もあり、公社としては、早期に管理人の交替を把握し、管理人就任承諾書及び推薦書の受理及び審査を行うよう、努められたい。</li> <li>○ 新任管理人の任命日が就任承諾書の前となっている事例もある。任命日は就任承諾書の後とするように留意されたい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 団地には住民の自治会が存在する。管理人の交替は、自治会に相談のうえ実施されることも多いため、自治会にも協力を依頼し、管理人の交替についての連絡を依頼することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見34】 県営住宅管理人の年齢について	本編 P271
現状	<p>県営住宅管理人の年齢を把握したところ、70歳以上の管理人の割合は45%、80歳以上の管理人は13%であった。80歳以上90歳未満の管理人は72名、90歳以上の管理人は4名。</p> <p>県営住宅管理人の業務は以下のように定められている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一 修繕すべき箇所等の報告</li> <li>二 入居者との連絡事務及び入居者の異動の把握</li> <li>三 条例第四十条第一項の検査時の立会</li> <li>四 共同施設の管理</li> </ul>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 修繕すべき箇所の把握や、退去検査時の立会、共同施設の管理など身体的な負担を強いる業務がある。県営住宅管理人の業務が高齢者の負担となっていないかどうか懸念される。</li> <li>○ 一概に年齢により業務遂行の可否を判断することはできないが、一方で管理人の業務には報酬が支払われており、業務成果が求められる。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 公社は、管理人が一定年齢に達した際には、実効性ある職務の遂行可能か、年齢に応じた負担が大きくなっていないかについて、定期的に確認を行うことを検討されたい。</li> <li>▶ 長期にわたり交替を申し出る機会や相手がおらず、特定の個人の負担となり続けてしまう懸念もある。実際、監査対象期間に辞任願いを受理した管理人の中には、昭和の時代から40年以上亡くなるまで管理人を続けた事例が2件あった。</li> <li>▶ 公社は、管理人の交代要員の確保について自治会等への働きかけ積極的に行い、特定の個人負担が継続することがないように配慮されたい。</li> </ul>	

項目	【意見35】 住宅管理人の空席について	本編 P274
現状	<p>住宅管理人が不在となっている管理戸数は、合計で7,644戸であった(令和3年9月1日時点)。</p> <p>同時点の県営住宅全体の管理戸数は28,866戸であるため、県営住宅の管理戸数総数のうち、26.4%程度の戸数について、住宅管理人が不在となっている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 福岡県営住宅条例施行規則では「県営住宅管理人を置くことができる」とされているため、住宅管理人の設置は義務ではないが、県営住宅の維持管理のためには住宅管理人を設置することが望ましいと思われる。</li> <li>○ 住宅管理人が任命されている団地と任命されていない団地で管理状況に違いが発生するのも望ましいことではない。</li> <li>○ 住宅管理人のなり手がいない小規模の団地など、やむを得ないところであるが、頓野団地など、管理戸数1,090戸のうち940戸が住宅管理人の管理対象となっていない(入居戸数は791戸)大規模な団地もある。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 住宅管理人がいない団地については、その必要性を検討し、住宅管理人の募集をかけるなど、積極的な住宅管理人の設置に努められたい。</li> </ul>	

項目	【意見36】 県営住宅の空き家増加について	本編 P275																																																	
現状	<p>県営住宅の空き家数と空き家率の平成 30 年度から令和2年度までの推移は以下のとおり。</p> <p>(県営住宅空き家数と空き家率の推移)</p>																																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="3">空き家数(戸)</th> <th colspan="3">空き家率(%)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>H30 年度</th> <th>R1 年度</th> <th>R2 年度</th> <th>H30 年度</th> <th>R1 年度</th> <th>R2 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>福岡</td> <td>519</td> <td>560</td> <td>602</td> <td>6.5</td> <td>7.0</td> <td>7.6</td> </tr> <tr> <td>北九州</td> <td>1,225</td> <td>1,357</td> <td>1,510</td> <td>15.5</td> <td>17.1</td> <td>19.4</td> </tr> <tr> <td>筑豊</td> <td>935</td> <td>1,144</td> <td>1,235</td> <td>14.9</td> <td>18.2</td> <td>19.8</td> </tr> <tr> <td>筑後</td> <td>1,047</td> <td>1,231</td> <td>1,315</td> <td>15.2</td> <td>17.9</td> <td>19.0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,726</td> <td>4,292</td> <td>4,662</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			空き家数(戸)			空き家率(%)				H30 年度	R1 年度	R2 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	福岡	519	560	602	6.5	7.0	7.6	北九州	1,225	1,357	1,510	15.5	17.1	19.4	筑豊	935	1,144	1,235	14.9	18.2	19.8	筑後	1,047	1,231	1,315	15.2	17.9	19.0	合計	3,726	4,292	4,662			
		空き家数(戸)			空き家率(%)																																														
		H30 年度	R1 年度	R2 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度																																												
福岡	519	560	602	6.5	7.0	7.6																																													
北九州	1,225	1,357	1,510	15.5	17.1	19.4																																													
筑豊	935	1,144	1,235	14.9	18.2	19.8																																													
筑後	1,047	1,231	1,315	15.2	17.9	19.0																																													
合計	3,726	4,292	4,662																																																
<p>(出典:「県営住宅空家整理表」を基に監査人が集計)</p>																																																			
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 空き家率が高い団地を見ると、建築年度から年数が経過している団地や、近くに鉄道などの公共交通機関がない団地が多いが、地区によっては、建築年度から 2、30 年程度、鉄道駅から徒歩 20 分程度の団地でも空き家が目立つ。</li> <li>○ 民間の賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する住宅セーフティネット制度も始まっており、さらに人口の減少が見込まれる地区においては、県営住宅の空き家が解決すべき課題。</li> <li>○ 県営住宅は、国の補助を受けて県が建設・整備をした住宅を賃貸しているものであって、まずは入居率を向上させる必要がある。</li> <li>○ そのうえで、老朽化が進み、立地を考慮しても入居率の改善が見込まれない団地については、地元市町村と協議の上、廃止や統合などを進められたい。</li> </ul>																																																		
	<p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 賃貸物件の入居率の改善のためには、特に水回りなどのこまめな修繕が必要である。また住環境の整備も重要な要素であり、ネット環境の整備や宅配ボックスの配置など、あまりコストをかけない住環境の整備方法についても検討されたい。</li> <li>▶ エレベーターの設置も住環境の整備にとって重要ではあるが、既存の建物へのエレベーター設置はかなりの費用が掛かり、エレベーターの定期点検、モーターやベルトなどの部品の修繕や取り換えには多額の費用がかかるため、もし導入する際には費用対効果の慎重な検討が必要である。</li> <li>▶ 団地や部屋を紹介するためのホームページの写真も改善を検討されたい。部屋の内部の写真も掲載することで空き家であってもきれいに部屋が維持されていることを希望者に見せることが望ましい。団地全体の写真(外観や常夜灯の設置などがわかる写真)を充実させて、県営住宅へのイメージを改善することも検討されたい。</li> <li>▶ 県営住宅団地の空き家については、目的外使用についても検討されたい。</li> <li>▶ 現在、県では空き家の有効活用のため、大学の外国人留学生や若年単身の漁業従事者などに対する目的外使用を行っているとのことであったが、今後も他県の事例を参考にするなど目的外使用の活用について検討されたい。</li> </ul>																																																		

項目	【意見37】 空き駐車場の整理と利用について	本編 P277
現状	<p>県営住宅団地の駐車場の設置区画数は 25,030 区画であるが、契約区画は 17,376 区画であり、7,654 区画が空き区画となっている。駐車場の利用は県営住宅の入居率の低下もあって、ここ数年3割程度が空き区画となっている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 管理戸数よりも駐車場の設置区画数が多い団地においては、空き区画が多い傾向にある。</li> <li>○ 管理戸数よりも大幅に駐車場区画数が多い団地(例えば管理戸数 440 に対して 666 の駐車場区画がある団地は 50%程度が空き区画となっている)についてはその必要性に疑問を持たざるを得ない。</li> <li>○ 管理戸数よりも駐車場の設置区画が多く、かつ空き区画率が高い団地の駐車場については、駐車場設置の目的を十分に満たしていないのであるから、駐車場区画の整理などを行い、不要な部分については補助金等の返還も含めた売却などによる整理を行うことについて検討されたい。</li> <li>○ また駐車場の設置区画が管理戸数よりも少ない団地であっても駐車場の空き区画が継続的に利用されない状況は望ましくないので、有効利用について検討されたい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ すでに県ではコインパーキング設置を目的とする目的外利用を行っているが、空き駐車場のさらなる有効利用が求められる。民間企業に対する目的外利用による貸し出しのほか、未使用駐車場の緑地化や遊戯場所の確保なども考えられる。</li> </ul>	

項目	【意見38】 県営住宅の災害リスクについて	本編 P283
現状	<p>近年、梅雨前線の停滞や台風の接近等を原因とする集中豪雨が頻発している。山や川が多い我が国では、集中豪雨により各地で河川の氾濫や土砂災害が引き起こされ、建物の浸水や道路の冠水といった洪水被害が毎年のように発生している。</p> <p>各県営住宅団地について、ハザードマップ等で洪水被害、内水被害、土砂災害、津波被害、高潮被害のリスクの有無及びその程度を調査した資料を入手したところ、117 の県営住宅団地において、何らかの災害リスクが存在した。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 洪水被害、内水被害、土砂災害、津波被害、高潮被害のうち、複数の災害リスクがある団地は 42 団地あった。もちろん一つの災害リスクであれば安心というわけではなく、洪水リスクのみのリスクであっても5メートル以上の洪水リスクがある団地があり、リスクが高い状態にある。また団地には集会所があるが、いずれも平屋であり、洪水被害を受ける可能性が高い。</li> <li>○ 土砂災害についても、土石流や地滑りによる土圧によっては、団地の建物そのものが被害を受けるリスクもある。</li> <li>○ 県営住宅団地の場合、平屋や2階建ての低層賃貸住宅もあり、災害対策は喫緊の課題である。各団地の災害リスクを考慮した対策が早急に必要であると考えます。</li> <li>○ また、県営住宅団地のハザードマップで検出された災害リスクについて、その情報が公開されていなかった。また災害リスクに対してどのような対策が取られたのか(もしくは取られる予定であるのか)についても同様に公開されていなかった。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 各団地のハザード情報をホームページ等で公表することが望ましい。住民はもちろん、これから県営住宅に入居したいと考える応募者にとっても重要な情報である。</li> <li>▶ 洪水リスクが高い団地については、上階から順番に入居させることや、集会所を上階に設置することなども検討されたい。</li> <li>▶ 大規模な豪雨災害が毎年のように発生している状況を考慮すると、団地の建築年度によっては困難ではあるが、災害リスクが高い県営住宅団地については廃止・移転することも検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見39】 県営住宅の防火管理者や訓練実施状況の管理について	本編 P285
現状	<p>県営住宅の消防法上の管理権原者は福岡県住宅供給公社である。県は県営住宅の所有者ではあるが、「防火対象物等の「管理について権原を有する者」について(平成 24 年消防予防課長通知)により、管理代行者である福岡県住宅供給公社を権原者としているので消防法上の管理権原者ではない。管理権原者とは、防火対象物について正当な管理権を有し、当該防火対象物の管理行為を法律、契約又は慣習上当然行うべき者である。</p> <p>管理権原者は防火管理の最終責任者であり、防火管理者を選任する義務と、防火管理者に対して防火管理業務を行わせる義務を負う。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 防火管理者を選任する義務とは、「防火管理者を選任又は解任し、遅滞なく所轄の消防署長に届け出ること」</li> <li>○ 県営住宅については「公社にて管理事務所の所長または副所長を防火管理者」としているものの、具体的に誰が防火管理者であるのか報告は受けておらず、防火管理者を設置すべき団地で漏れなく防火管理者が任命されているか県として確認はしていない。</li> <li>○ 防火管理業務を行わせる義務とは、「防火管理者に「防火管理に係る消防計画」を作成させ、防火管理業務が法令の規定及び「防火管理に係る消防計画」に従って適正に行われるように指示、監督すること」</li> <li>○ 県は、県営住宅団地における防災訓練の実施状況は把握していない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県は県営住宅の消防法上の管理権原者ではないが、県営住宅の所有者として防火管理の責任があり、また県営住宅では火災による死亡事故も起きていることから、防火管理について、改善を求めたい。</li> <li>▶ 維持管理の仕様書で、公社に防火管理者を選任することを指示するだけでなく、指示した結果として漏れなく防火管理者が選任されているか、業務報告という形で報告を受け、確認すべきである。</li> <li>▶ 維持管理の仕様書で消防法に基づく防火対象物定期点検報告等の業務を行うことを指示するだけでなく、「防火管理に係る消防計画」の作成・届出の有無、消火、通報及び避難の訓練などの実施状況、消防用設備等の点検・整備の実施状況について、指示通りに実施されたのか業務報告を受け、確認すべきである。</li> </ul>	

項目	【意見40】避難訓練等の実施について	本編 P286
現状	<p>県営住宅の防火管理者は、管理代行を行っている公社の各「管理事務所の所長または副所長を防火管理者」。</p> <p>防災管理者の責務は、消防法施行令第48条において、「当該防災管理対象物についての防災管理に係る消防計画を作成し、所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない」とされており、「防災管理者は、前項の消防計画に基づいて、当該防災管理対象物について避難の訓練の実施その他防災管理上必要な業務を行わなければならない。」とされている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県営住宅では、防火管理者が主導する避難訓練やそのほかの消防に係る訓練等は行われていない。団地自治会等が自主的に訓練等を実施する事例はあるとのことであった。</li> <li>○ 県営住宅での、火災による死亡事故も発生しており、火災による被害拡大を食い止めるためにも、避難訓練やそのほかの消防に係る訓練等を実施することが望ましい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 避難訓練(建物内に発災を知らせ、避難、誘導及び避難器具の訓練)や消火訓練(消火器や屋内消火栓を使用した初期消火の訓練)の実施計画を策定し、入居者と協力して訓練を実施することが望ましい。また通報訓練の実施についても検討されたい。</li> <li>▶ 県としては、県営住宅における避難訓練、消防訓練、通報訓練の実施について、ガイドライン等を策定し、その実施について指導を行うとともに、報告を受けることが望ましい。</li> <li>▶ 県営住宅には収容人員 50 名以下の住宅もあるので、そのような県営住宅においては、訓練等をどのように行うのか検討されたい。</li> <li>▶ 公社の各管理事務所の所長または副所長を防火管理者として、複数の県営住宅団地の防火管理者を兼任となっているが、火災事故など災害時への迅速な対応が望まれる場合もあるため、現状の防火管理者の在り方も含め検討されたい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項8】 県営住宅長寿命化計画の策定に係る予算措置の明確化について	本編 P293
現状	<p>公社は、県営住宅の長寿命化計画に係る基礎資料を成果物とする業務委託契約(委託契約名:令和2年度 中長期的な計画修繕に関する方針策定業務 契約額 3,514,500 円 )を締結。県は、公社からその成果物を提出させ、長寿命化計画を策定。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 長寿命化計画を含む県営住宅の将来計画策定に関する事業は、県営住宅の維持管理業務とは性質を異にする事業であり、本来は県が主体となって実施し、費用負担すべきものである。</p> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 県営住宅に係る将来計画策定に関する事業について、県が主体となって実施し、費用負担を行うべき。</p> <p>▶ 公社に対して業務仕様書に基づいて長寿命化計画その業務の一部を委託するのであれば、管理代行業務とは明確に区別した別業務として県が予算措置を行うべき。</p> <p>▶ 令和2年度の県営住宅の維持管理に関する協定書によれば、修繕及び共益施設等管理費 2,940,418,115 円(税込)と予算金額は大きく、小規模な予算流用が行われても目立たない状況にある。</p> <p>▶ 福岡県営住宅管理代行業務仕様書第7項(県事業への協力)の規定に基づく県からの協力依頼により、公社が当業務委託を発注したことであるが、当条項の適用に当たっては、予算制度の趣旨を鑑み慎重に行うべきである。</p>	

項目	【意見41】 県営住宅団地の耐震対策の公表について	本編 P295
現状	<p>「公営住宅耐震診断・改修マニュアル」に基づき、耐震改修促進法の対象となる昭和 56 年以前の中層住宅以上の調査を行い、耐震診断が必要な 11 棟 703 戸に対して平成7年に耐震診断を実施。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 耐震対策の推進状況は、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報である。</p> <p>○ 県は、県営住宅の耐震対策についての情報をホームページなどで公表していない。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 耐震化に問題はないとする具体的な基準、各団地における耐震調査の状況とその結果、各団地において実施された耐震工事の概要、費用、財源等については、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報であるため、公社のホームページ等で公表することが望ましい。</p>	

項目	【指摘事項9】 申請書の日付記載について	本編 P301
現状	<p>県では、県営住宅の敷地(駐車場)の一部をコインパーキングの設置及び運営を目的とした使用許可を行っている。</p> <p>第三者による行政財産の使用は無制限に許可できるものではなく、「その用途又は目的を妨げない限度」において、然るべき理由がある場合には使用許可を行うことができる。</p> <p>使用許可の前に、その使用許可の理由も含めて県の承認を得る必要がある。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 香椎浜団地のコインパーキング用看板の設置について、平成 30 年6月 20 日に行政財産使用許可申請書が提出されているが、使用許可についての伺い書の起案日は平成 30 年6月 18 日となっている。</li> <li>○ 東領団地のコインパーキング用看板の設置について、行政財産使用許可申請書が提出されているが、提出日が記載されていない。</li> <li>○ 東領団地のコインパーキングを目的とする使用許可について、タイムズ 24 から使用許可申請書が平成 29 年9月8日に提出されている。しかし使用開始スケジュールが提出されていない。また平成 29 年9月8日に提出された使用許可申請に対して、伺い書は平成 29 年9月7日に起案されている。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 申請書の日付についても漏れなく記載するように申請者に要望されたい。また申請に対する決裁については、実際に申請書が提出されてから実施されたい。</p>	

項目	【意見42】 一般競争入札実施の報告について	本編 P305
現状	<p>勝野団地、豊団地、倉坂団地、本城西団地については、入居者より自動販売機設置の要望があり公募(一般競争入札)を実施したが参加者なし。</p> <p>そのため、各団地自治会が行政財産の使用許可をとり自動販売機を設置。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 県営住宅敷地内における自動販売機設置業者の公募関連資料に、公募の結果、落札者なし(参加者なし)の報告があったのは勝野団地のみ。</li> <li>○ 残りの3団地については、一般競争入札が落札者なし(参加者なし)であったことの報告書がなかった。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 一般競争入札を実施した結果、入札の応募がないことの報告は、使用許可の根拠でもあることから、漏れなく実施することが望ましい。</p>	

項目	【意見43】自動販売機設置のための一般競争入札の実施について	本編 P306
現状	<p>県は、自動販売機を設置することを目的とした行政財産の貸付を、平成 21 年「自動販売機設置に係る行政財産の貸付の導入について(通知)」の総務部長通知に基づき導入。</p> <p>当通知以後、新たに自動販売機を設置する団地については公募を実施し、公募の結果が落札者なし(参加者なし)の場合には、団地自治会に使用許可を出して自動販売機を設置することを認めている。</p> <p>一方、上記貸付制度導入以前より団地自治会で自販機を設置している団地では、既存不適格自動販売機として同通知の対象外と判断され、貸付対象外として使用許可を行っている。</p> <p>(対象団地:千代、東福間、宮の陣、小森野、尾倉、徳永、幸町)。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 団地自治会は住民の自治により団地の共用部分を管理する任意の団体であり、その活動は団地自治会が徴収する共益費により賄われている。</li> <li>○ 既存の自動販売機を通知の対象外とし、他の団地自治会では行っている公募を実施せずに使用許可を継続するのは、他の団地自治会との公平性の点から望ましくない。</li> <li>○ 当該通知以前より自動販売機を設置している団地自治会について、通知の適用外として使用許可を更新し続けることで対応するのではなく、貸付についての一般競争入札を実施し、現在、使用許可を受けている団地自治会以外に入札する意思がある者がいないかどうか確認することが望ましい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 自動販売機の設置については、貸付についての一般競争入札を実施し、現在、使用許可を受けている団地自治会以外に入札する意思がある者がいないかどうか確認することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項10】駐車場の設置区画数以外の敷地への駐車について	本編 P307
現状	<p>福岡県営住宅条例では、駐車場の位置等は入居者の利便等を確保したものでなければならないと規定されている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 現地視察を実施した県営住宅団地において、駐車場の設置区画数以外の敷地に自動車駐車されていた。</li> <li>○ 当団地内では住宅棟に隣接するような形で駐車場が区画設置されているが、当住宅棟では周辺に空き敷地があるにもかかわらず、駐車場の区画設置が行われていない。</li> <li>○ そのような状況は、入居者等による駐車による住宅敷地の目的外使用を誘発するような状況を生み出しており、また、正規の手続きで駐車場を使用申請し使用料を負担している入居者との不公平が生じさせている。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 条例の趣旨に基づき、直ちに入居者の利便性及び安全性に配慮した駐車場の区画設置を行うことを実施されたい。</li> <li>▶ なお、当該団地では、建替事業に併せて駐車場整備が進められているとのことであり、早急に進められたい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項11】 長期間放置されている車両について	本編 P308
現状	<p>県営住宅放置車両対策実施要領によると、放置された車両については、所有者が判明した場合は管理代行者により自主撤去を指導し、判明しなかった場合は、県において撤去通告及び公告を実施し一定の期間(3か月)を経過し、さらに放置状態が改善されていない場合には、県において当該放置車両に関する関係資料をとりまとめ、課長決裁の上、管理代行者に指示し、撤去を実施するものとして定められている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 現地視察を実施した県営住宅団地において、長期間放置されている車両があった。</li> <li>○ 令和2年6月3日付で、「この車両は福岡県の管理下にあります。数か月以内に処分しますので、この位置に駐車することをご了承ください。」という県営住宅課、公社発出の文書が貼られていたが、令和4年1月12日現在、撤去されていない。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県営住宅の良好な環境を維持するため、県営住宅放置車両対策実施要領に基づく手続きにより、放置車両を撤去されたい。</li> </ul>	

項目	【意見44】 女性委員の登用について	本編 P310
現状	<p>県は、福岡県営住宅条例によりその権限に属させられた事項を調査審議するほか、知事の諮問に応じ、県営住宅の管理に関する重要事案を調査審議するため、福岡県県営住宅管理審議会を設置。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 当審議会委員は11名で構成、そのうち女性委員は2名で女性比率は18.1%。</li> <li>○ 県は、政策・方針決定の場への女性の参画を進めるため、県総合計画及び第4次福岡県男女共同参画計画では、審議会等における女性委員の割合目標を42%以上に設定。</li> <li>○ 現状の当審議会の女性比率18.1%は、目標40%、及び、令和2年4月1日時点の県全体の女性比率実績42.3%を大きく下回っている状況。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 当審議会目的である、県営住宅のサービス水準の向上、ひいては生活の拠点となる住まいに関しては、多様な視点での審議により、有効な政策・方針決定が図れると考えられる。</li> <li>▶ 県の審議会等における女性委員の登用への取組を踏まえ、委員の選定を検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見45】 審議会議事内容の一般公開について	本編 P311	
現状	福岡県県営住宅管理審議会の令和2年度を含む過去5年度の開催状況と議事内容は以下のとおり。		
	回	開催日	議事内容
	第 123 回	平成 28 年 12 月 19 日	1. 県営住宅の管理方法の検討経緯 2. 県営住宅の管理方法について
	第 124 回	平成 29 年 3 月 27 日	1. 県営住宅の管理代行制度への移行について
	第 125 回	平成 29 年 12 月 19 日	1. 会長及び会長代行の選任 2. 県営住宅の概要について 3. 管理代行制度について 4. 福岡県営住宅条例の一部を改正する条例の制定について
	第 126 回	平成 30 年 6 月 7 日	1. 管理代行制度への移行に係る福岡県営住宅条例の一部改正について
	第 127 回	平成 30 年 10 月 11 日	※議事要旨なし 1. 県営住宅入居者に対する住宅の明渡請求について
	第 128 回	令和元年 10 月 15 日	1. 会長及び会長代行の選任 2. 県営住宅の概要について 3. 県営住宅における連帯保証人の廃止について
	第 129 回	令和2年 12 月 17 日	1. 県営住宅における入居者資格の加重について
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 福岡県県営住宅管理審議会の議事要旨は、県ホームページにおいて一般に公開されているが、公開されているのは直近の審議会 1 回のみ。</p> <p>○ 議事要旨には、議題が簡略的に記載されているだけで資料などの添付もなく、審議の内容がわかるものになっていない。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 県民の県政に対する理解と県政への参加を促進するため、当審議会での審議状況がわかるように、複数回にわたる審議会の議事要旨、審議会資料を公開することを検討されたい。また、非公開とする場合でも、その合理性について慎重に検討されたい。</p>		

### ③ 福岡県住宅供給公社について

項目	【意見46】 年度事業計画書の承認について	本編 P316
現状	<p>公社は県営住宅の維持管理を代行するにあたり、「県営住宅の維持管理等に関する協定書(基本協定)」に基づいて年度事業計画書を作成し、県に提出し、県の承認を受けることとなっている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 年度事業計画書の承認が行われた書類の提示を依頼したところ、「令和2年度県営住宅の維持管理に関する協定書(年度協定)について」の伺い書のコピーが提示された。</li> <li>○ 当該伺い書の決裁をもって、年度事業計画書についても承認している。</li> <li>○ 伺い書には協定書(年度協定)の取り交わしについての伺い文があるのみで、年度協定についての変更点などの記載はあるものの、伺い文には「年度事業計画書の承認」についての記載がない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 協定書(年度協定)の伺い書の決裁をもって年度事業計画書の承認も行うとのことであれば、年度事業計画書の承認は、協定書(年度協定)の締結の前提となるので、当該伺い書の添付資料として年度事業計画書を添付するとともに、伺いには年度事業計画書の承認についても決裁を求める旨を記載することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項12】 事業報告書の提出日について	本編 P320
現状	<p>県営住宅の維持管理等に関する協定書(基本協定)では、公社は県に「毎事業年度終了後 45 日以内」に事業報告書を提出することが求められている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 令和2年度の事業報告書の日付は空欄となっており「事業年度終了後 45 日以内」に事業報告書が提出されたかどうかは不明。</li> <li>○ 事業報告書の担当部署内での回覧日は令和3年7月 13 日であった。提出後、県は事業報告書を審査することとなっているので、仮に5月中旬に事業報告書が提出されたたすると審査に概ね2ヶ月かかっていることとなり、審査や回覧が適時に行われているとは言い難い。</li> <li>○ 公社の決算は、住宅供給公社会計基準等に基づいた複式簿記による決算であり、「県営住宅部門に係る貸借対照表、共通経費」や「補助内訳日計表」など決算終了後でなければ報告が困難な資料も含まれていることを考慮すると、「毎事業年度終了後 45 日以内」という規定が、公社の決算業務にかかる時間を考慮していないこととなる。</li> <li>○ 県営住宅の維持管理等に関する協定書(基本協定)に定める、「毎事業年度終了後 45 日以内」と定める規定を、公社の決算体制の実態に応じた日付に変更することが望ましい。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 事業報告書の提出日は漏れなく記入するように指導されたい。また審査や回覧は提出後速やかに実施することが望ましい。</li> <li>▶ なお、地方住宅供給公社法の第三十一条では、「地方公社は、毎事業年度の決算を翌年度の五月三十一日までに完結しなければならない。」と定めており、5月末まで決算作業を行うことができる。その後理事会承認を受け、それから県に提出する業務報告書を作成することを考慮すると、6月以降の提出となるのが自然である。</li> <li>▶ 県としては、公社と協議し、決算が正確かつ適切に行われる時間を十分に考慮したうえで、適切な提出期限を協定書に記載することについて検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見47】 事業報告書の審査について	本編 P320
現状	「県営住宅の維持管理等に関する協定書(基本協定)」によれば、住宅供給公社より事業報告書の提出があったときは、県は「これを審査し、又は必要に応じて調査を行うものとする。」とされている。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業報告書の審査状況を確認したところ、公社からの事業報告書に回覧者の押印がなされているものの、誰がいつ審査を実施したのかは不明な状況であった。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県営住宅の維持管理業務は多岐にわたっており、事業報告書についても別添1から別添9まで100ページほどの分量になる。その内容の審査は重要であると思われるので、協定書に従って県でも審査を実施し、審査担当者名前と審査日を明記しておくことが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見48】 実地調査の実施報告について	本編 P321
現状	公社が管理代行する維持管理業務にあたっては、県は定期報告や事業報告を受けるほか、「必要に応じて報告を求め、実地調査をし、又は必要な指示をすることができる」とされている。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 実施調査については、「必要」がなかったため近年行っていない。</li> <li>○ 県は、事業計画書に記載のとおり、維持管理業務が仕様書等に基づいて「適正かつ公平」に行われているかどうか、公社からの報告に基づく審査のみならず、実地調査により確認することが望ましい。</li> <li>○ 管理代行は長期となればなるほど、県が把握していない手続や方法で業務執行がなされる可能性が高くなるので、定期的の実地調査を行い、業務の遂行状況を把握することは適切かつ公平な管理代行を維持するために有効であると思われる。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 複数年に1回など、定期的の実地調査を行うことが考えられる。</li> <li>▶ 管理代行の対象業務は多岐にわたるため、毎回の調査ですべての業務をチェックするのではなく、ローテーションでチェックしていくなどの方法もある。</li> </ul>	

項目	【指摘事項13】 管理代行における再委託について	本編 P323
現状	<p>公社が県営住宅の維持管理業務の一部を第三者に委託する場合には県による事前の承認が必要となる。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社は、県営住宅の維持管理業務の一部を第三者に委託しているが、「県営住宅の維持管理等に関する協定書(基本協定)」に基づく県の承認を受けていない。</li> <li>○ 県は、基本協定書第4条第1項に掲げる各業務を単位として、その1単位もしくは複数の単位を一括して第三者に委託等を行う場合は承認が必要であり、現在公社が行っているような第三者への委託等は承認が不要であると認識している。</li> <li>○ しかし、基本協定第6条から上記のような県の認識を読み取ることは困難である。</li> <li>○ 県の一般的な業務請負契約における再委託等の制限に関する条項を、当基本協定にも引用していることが原因であると想定される。</li> </ul> <p>(是正の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 管理代行という特殊なスキーム、かつ、県営住宅の維持管理という広範な業務に関する協定では、いわゆる「委託業務の丸投げ」や業務責任が不明確になるといった再委託等のリスクと、指定管理制度において公社が行っていた第三者への再委託等の実情を踏まえた再委託等の制限に関する条項への見直しを検討する必要がある。</li> <li>▶ 再委託等の制限に関する条項の見直しを検討後、公社は当該条項に基づき県に適切に申請を行い、承認を経た上で委託等の契約を締結する必要がある。</li> <li>▶ また県は、再委託等について公社が適切な承認を実施しているかモニタリングを行う必要がある。</li> </ul>	

項目	【意見49】 県及び公社における下請のモニタリング確認方法について	本編 P324
現状	<p>公社では、多くの維持管理業務を委託、請負工事として発注おり、契約先に対しては請負契約書にて再委託を禁じている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社は、一括の再委託ないことを工事現場での確認等で実施している、確認の実施事実及びその確認方法が不明瞭な状況にある。</li> <li>○ 県が直接執行した県営住宅に係る請負工事契約書においても同様に一括委任又は一括下請けの禁止条項があるため県に確認をしたところ、その確認方法については、業者から提出された契約関連資料により確認を行っているとのことであるが、確認の事実及びその確認方法が不明瞭な状況にある。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県及び公社として、請負契約に規定する(一括委任又は一括下請けの禁止)に該当しないことを確認したことを明確にし、担当者毎に判断基準が異なることを避けるため、他県のようにチェックリストを活用した運用を行うことが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見50】 管理代行に係る根拠規程の明確化について	本編 P330
現状	<p>公社が管理代行者として実施している県営住宅の維持修繕業務は、公社の規程に準拠した業務を行っている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社における入札及び契約関連の規程は、県の入札及び契約関連の規程との間で現在、相違はない。</li> <li>○ 今後、県において入札及び契約関連の規程の改訂が行われ、公社にて関連する規程の改訂が適時に行われなかった場合、または公社にて独自の規程の改訂が行われた場合、公社が管理代行者として実施する業務が、県の入札及び契約関連の規程に準拠しなくなる恐れがある。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 管理代行に係る基本協定書に、県の規程に準拠して業務を行う必要がある旨を明記している自治体が存在する。</li> <li>▶ 公社が管理代行者として実施している業務が、県の関連規程に準拠しないことを避けるため、県は管理代行に係る基本協定にて県の規程に準拠する必要があることを明確にすることが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見51】 入札手続きにおける立会の要否について	本編 P343
現状	<p>公社における入札は、入札業者の立会を必須としている。</p> <p>公社では最低制限価格を設けて公表しているが、開札の結果、最低入札価格で同額となった場合には、くじ引きによる抽選を行うこととし、あみだくじで落札業者を選定している。当該あみだくじには、該当業者が横線を入れることができる状況となっている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 業務効率化、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、公社における入札において電子入札や郵送入札の導入について検討することが考えられる。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 業務効率化、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、公社における入札において入札業者の立会を必須とするのではなく、立会が不要となる入札手法の導入について検討することが望ましい。</li> <li>▶ 他自治体においては、郵送入札であっても入札業者の立会を不要とする手法を用いている事例も存在する。例えば、郵便入札における書留郵便引受番号を利用して、公平な抽選となるように考慮し、入札業者の立会を不要としている例がある。</li> </ul>	

項目	【意見52】 入札手続きにおける予定価格の設定の精緻化について	本編 P346
現状	公社 1,000 万円以上の工事については、B 等級以上の業者による指名競争入札が必要となる。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社が管理代行者として実施した流し台作替工事において、設計変更により多額の変更契約を行っているものがあるが、当初から工事を行う戸数が分かっていたら、指名競争入札参加業者の等級が変わっていたことも考えられる。</li> <li>○ これは、契約後に行った対象棟の全ての住民に対しての交換の意向調査の結果に基づき、作替流し台の個数を決めたため。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 業者との契約後に全ての対象戸の住民に対して意向調査を行うのではなく、まずは意向調査を行い、想定戸数についての把握を行った上で入札手続きを行うことが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見53】 辞退理由書の改善について	本編 P346
現状	通常型指名競争入札は、資力、信用、施工実績その他について適切と認める特定多数のものを通知によって指名し、その特定の参加者をして入札によって競争をさせ、最も有利な条件を提供する者との間に契約を締結する方法。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 指名競争入札の業者の指名通知後に、1者を除いて他の業者が辞退し、指名競争入札が不成立となったことから、指名業者を再選定している工事が令和2年度に複数存在した。</li> <li>○ 現在の辞退届の様式では、辞退理由の記載が白紙となっていることから、辞退理由に詳細な理由が不明。</li> <li>○ 電話による辞退申出以外は辞退届に記載の理由以外の辞退理由について把握していない状況。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 指名業者の再選定による事務手続を避けられるように、工事内容毎に指名業者の辞退について要因把握を行うことが望ましい。</li> <li>▶ その際、公社にて辞退理由の把握や要因分析が容易となるように辞退届の様式を変更することが考えられる。</li> <li>▶ 具体的には、辞退届の辞退理由の様式を自由記載とする現行の様式から、辞退理由で想定される項目を例示(価格が低い、工期が短く対応が難しい、手持ち工事の関係から応札が難しい等)し、業者にて辞退理由に○をつけられるような様式に改良し、業者にとって辞退理由を回答しやすくすることが望ましい。</li> <li>▶ 辞退理由について公社にて要因分析を行い、辞退業者が多く予想される工事については予め指名業者数を拡大する、または辞退されにくい工事となるように考慮する等の措置を講ずることで、業務の効率化を図ることが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見54】 随意契約ガイドラインの実情との乖離について	本編 P348						
現状	<p>公社では、主に住宅の維持修繕業務に係る随意契約が件数の大部分を占める。 ルールには「福岡県住宅供給公社公共工事における随意契約のガイドライン」がある。</p>							
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 「福岡県住宅供給公社公共工事における随意契約のガイドライン」を設けているが、その内容が公社における随意契約の実情とあっていないと考えられる箇所が存在。</p> <p>○ 「福岡県住宅供給公社公共工事における随意契約のガイドライン」</p>							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="309 439 687 472">大分類</th> <th data-bbox="687 439 1066 472">中分類</th> <th data-bbox="1066 439 1444 472">小分類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="309 472 687 622">3 緊急の必要により、競争入札に付することができない場合</td> <td data-bbox="687 472 1066 622">(1) 緊急に施工しなければならない工事であって、競争入札に付す時間的余裕がないとき</td> <td data-bbox="1066 472 1444 622">① 堤防崩壊、道路陥没等の災害に伴う応急工事 ② 電気、機械設備等の故障に伴う緊急復旧工事</td> </tr> </tbody> </table>	大分類	中分類	小分類	3 緊急の必要により、競争入札に付することができない場合	(1) 緊急に施工しなければならない工事であって、競争入札に付す時間的余裕がないとき	① 堤防崩壊、道路陥没等の災害に伴う応急工事 ② 電気、機械設備等の故障に伴う緊急復旧工事	
	大分類	中分類	小分類					
	3 緊急の必要により、競争入札に付することができない場合	(1) 緊急に施工しなければならない工事であって、競争入札に付す時間的余裕がないとき	① 堤防崩壊、道路陥没等の災害に伴う応急工事 ② 電気、機械設備等の故障に伴う緊急復旧工事					
<p>○ 令和2年度において緊急修繕工事として実施した工事の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建具付直し調整:住戸内扉の老朽化により建付けが悪くなっているところを調整する工事</li> <li>・雨漏り対応:防水劣化による雨漏り修繕</li> <li>・台風災害対応:ガラス破損、住戸間隔て板破損、倒木等の撤去・復旧工事</li> <li>・屋内給水管漏水補修:住戸内給水管の老朽化による漏水の補修工事</li> <li>・屋内排水管漏水補修:住戸内排水トラップの老朽化による漏水、住戸内排水管の老朽化による漏水補修工事</li> <li>・水栓取替:老朽化した水栓の取替工事</li> <li>・ロータンク内部金物取替:老朽化したトイレのロータンク内部部品(ボールタップ、排水弁など)の取替工事</li> </ul>								
<p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 県、公社ともに随意契約のガイドラインに係る言及が随意契約理由書になかったため、随意契約を締結する根拠として参照している旨の言及があることが望ましい。</li> <li>▶ 随意契約のガイドラインは、随意契約とする判断の拠り所となる。随意契約の運用にあたっては拡大解釈することを防ぐため、随意契約のガイドラインに照らして随意契約とした理由が明確にわかるように、特に業務が公社賃貸住宅及び県営住宅の維持管理を主な業務とする公社においては、実際の随意契約例に合わせて随意契約のガイドラインを見直すことを検討することが望ましい。</li> </ul>								

項目	【指摘事項14】 契約書の契約金額について	本編 P355
現状	<p>管理業務委託契約書では、第7条(管理業務に要する費用の負担及び支払方法)に「委託料の額は、〇円(うち消費税額等〇円)」と委託料の額を記載することが定められている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ クラシオン草香江、クラシオン大橋管理業務委託とクラシオン桜坂管理業務委託の契約書では、第7条の金額欄が空欄になっており、契約金額の文言がなかった。</p> <p>(是正の方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 管理委託料の契約金額は、委託契約書の条文内に消費税等の金額とともに漏れなく記載されたい。</li> </ul>	

項目	【意見55】 入居後の必要書類提出について	本編 P360
現状	<p>公社賃貸住宅の入居申し込み資格には要件がある。</p> <p>申込者以外にも同居者がいるかどうかは、入居の際の審査における「収入又は貯蓄等の基準」を満たしているかどうか直結するため、公社では申し込みの際の必要書類の一つとして、発行後3ヶ月以内の住民票(入居予定者全員のもの)の提出を求めている。</p> <p>申し込みの際の入居予定の同居者と実際の同居者が異なっている場合は、審査における公平性が損なわれるため、入居後に提出が必要となる書類として、入居後の住民票が挙げられている(公社から公社への住み替え者などを除く)。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 入居申し込み資料、審査資料、契約関連資料等を閲覧した結果、入居後の住民票が入手されていないものが散見された。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 入居後の住民票についても漏れなく入手し、審査時点における同居予定者と異なるものが同居している場合もしくはしていない場合については、審査のやり直しなども含めて対応することが望ましい。</p>	

項目	【意見56】 連帯保証承諾書の適時入手について	本編 P361
現状	<p>入居の審査に当たり、連帯保証人が必要と判断される場合には、連帯保証人より連帯保証承諾書を入手しておく必要がある。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 入居決定及び賃貸借契約の締結についての伺い書が令和2年10月12日起案され、同日に決裁されているにもかかわらず、連帯保証承諾書は令和2年10月23日に入手されていた。</p> <p>○ 入居審査と入居決定及び賃貸借契約の締結についての伺い書が決裁された時点では、連帯保証人より連帯保証の承諾を受けていなかったことになる。</p> <p>○ 連帯保証承諾書に日付がないものが2件あった。入居に際しての審査前に入手しておく必要があるため、日付は記載しておくことが望ましい。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 連帯保証承諾書は、審査の時点で適時に入手するように留意されたい。また日付についても漏れなく記載するよう留意されたい。</p>	

項目	【意見57】 訪問督促の実施報告について	本編 P366
現状	<p>公社では、家賃等が滞納した場合のマニュアルとして、「公社賃貸住宅長期家賃滞納訪問督促実施の取扱い」を定めている。</p> <p>長期滞納者宅については、臨戸して、訪問督促を実施することが定められている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 訪問督促実施の伺い書における3ヶ月以上の滞納者リストの滞納者は19名であったが、訪問督促実施の報告書では、実際に訪問督促が実施されたものは3名。</li> <li>○ 訪問督促をしなかった16名については、訪問督促の実施結果を見ても理由の記載がなかった。</li> <li>○ 公社へのヒアリングによれば、当該16名は「支払いがあった者、事前に連絡がつき支払いの意思表示があったものは除く」に該当するとのこと。</li> <li>○ 本来、伺い書で19名のリストを提示して実施の決裁を受けたのであれば、その19名の結果について、訪問しなかった理由も含めて報告することが望ましい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3ヶ月以上の滞納者リストの滞納者のうち、訪問督促されなかったものについては、その理由とともに公社内に報告されるべき重要な情報である。</li> <li>▶ 3ヶ月以上の滞納者リストの滞納者のうち、「支払いがあった者、事前に連絡がつき支払いの意思表示があった者」については、リストから削除して報告するのではなく、そのままリストに残したうえで、3ヶ月以上の滞納者リストの滞納者のうち、訪問督促を実施しなかった理由を明記したうえで報告することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見58】 賃貸契約における貸与区画の明示について	本編 P369
現状	<p>公社では、団地駐車場を有効活用するため、その一部をコインパーキングとして利用することを目的に、駐車場の一部区画について民間企業と賃貸契約を締結している。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ クラシオン西新は8区画、クラシオン箱崎松原7区画、クラシオン草香江 10 区画、クラシオン木町が3区画、コインパーキングを運営することを目的として運営会社に貸与されているが、契約書では団地名が明記されているものの、その駐車場のうち何区画を貸与するかが不明であった。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 一年に一回の契約更新に当たり、①貸与区画数を明確にするか②貸与区画のマップを添付して、貸与対象区画の場所や区画数が分かる方法で貸与場所を明確にすることが望ましい。</p>	

項目	【意見59】 賃貸住宅管理人の設置について	本編 P376
現状	<p>公社では、「住宅の維持管理その他入居者との事務連絡を行うため管理人を委嘱することができるもの」とし、賃貸住宅管理人を置く場合には、賃貸住宅団地ごとに1名置くこととしている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 25 団地で不在となっている。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 公社も地区管理員(職員)による団地巡回・休日、夜間の緊急対応等、維持管理において対策を講じているが、入居者の異動の把握や住宅及び共同施設の状況の把握と異常箇所の報告など、団地入居者のほうがスムーズに実施可能と思われる職務もある。</p> <p>▶ 特に管理戸数が 100 戸を超えるような大型団地については、管理人の設置が不要なのか再検討を行い、必要であれば管理人となる希望者を改めて募られたい。</p>	

項目	【指摘事項15】 賃貸住宅管理人の就任承諾書について	本編 P377
現状	<p>「福岡県住宅供給公社賃貸住宅管理人設置要綱」によれば、公社団地の住宅管理人の要件として、公社住宅管理人就任承諾書を提出することが定められている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 監査対象年度時点において、公社住宅管理人は 31 人のうち公社住宅管理人就任承諾書の有無を確認したところ、確認できたのは 12 人分のみであった。</p> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 現在、委嘱されている公社住宅管理人の公社住宅管理人就任承諾書は漏れなく保存されたい。保存されている公社住宅管理人就任承諾書に日付が記載されていないものが 1 件あったため、日付も漏れなく記載してもらうように留意されたい。</p>	

項目	【意見60】 賃貸住宅管理人への報酬支払いについて	本編 P377
現状	「福岡県住宅供給公社賃貸住宅管理人設置要綱」の第4条第1項では、「別に定める基準により算出した額を、月手当として支給」することが定められており、第4条第2項では、「手当は、1月から6月までを6月末日に、7月から12月までを12月末日に支給する」と6ヶ月毎に支払うことが定められている。	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 実際には3ヶ月に1回支給されている。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 支給業務が多いと公社の負担となるものの、管理業務の対価は出来るだけ短期間に支給することが管理人にとっては望ましい。要綱の規定と実態に乖離があるので、管理人の便宜も考慮し、要綱の規定を実態に合わせることにについて検討されたい。</p>	

項目	【意見61】 公社住宅の入居率向上について	本編 P381
現状	<p>集合住宅の賃貸事業においては、入居率が高いほど投資が早期に回収できるため、入居率は重要な経営指標である。</p> <p>投資が回収できる、望ましい入居率は、80%や90%と一般的に言われているが、集合住宅の老朽化等により入居率は低下するのが一般的である。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 公社が所有する賃貸団地で募集中の住宅の入居率は、クラシオンシリーズで95.9%、団地シリーズ(定借団地及び一般団地)で60.4%である。</p> <p>○ 団地シリーズは、昭和40年代もしくは昭和50年代に建設された住宅が多く、郊外の団地においては、3年間連続して入居率が50%を下回る団地が8団地ある。</p> <p>○ 団地シリーズについては、定期的な大規模修繕工事が実施され、外観を維持する努力が行われているが、エレベーターがある団地は少ないため、高齢者や身体障がい者の居住は厳しい。また、現在の賃貸物件と比較すると、設備面や断熱性能等が劣っている。</p> <p>○ 公社では、毎年、計画修繕工事やリノベーション等の住戸改善を実施して住環境の向上に努めているが、団地全体で見ると一部である。</p> <p>○ 団地シリーズは、概ね昭和40年代もしくは昭和50年代の建築のため、現在の賃貸物件では当たり前となっている設備がない団地もある。例えば、トイレに電源がない、ネット環境がない、洗面所の給湯機能がないなどが挙げられる。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 公社では、定期的な家賃改定は行っており、新婚子育て減額等の制度により入居促進を図っているが、入居率が低い団地は個別に家賃を低くするなどの措置を検討されたい。その場合、近隣の民間賃貸住宅と比較し、設備や立地条件などを勘案した上で、見直しを行うよう検討されたい。</p> <p>▶ 室内設備のリニューアルを行うことも、入居率の向上には有効である。公社では、リノベーション等の住戸改善や、地域優良賃貸住宅制度を利用した子育て支援型の住戸改善(紫第二・大板井)を実施しているが、十分ではなく、さらにリノベーションを推進し、入居率の向上に努められたい。</p> <p>▶ 公社は、団地シリーズの中で住宅需要を勘案し、立地条件や設備に多額の費用がかかる等、対策を講じることが困難な団地については、棟を減らし入居者を集中させる等の対策を一部講じているが、入居率の低さや、老朽度合いを勘案し、さらに推進することを検討されたい。</p> <p>▶ ホームページの募集ページを見ると、住戸の写真が少なく、アピールに乏しいので改善されたい。他にも入居率を上げるための方法はあると思われるので、公社で検討し、入居率を上げるための対策を取られたい。</p>	

項目	【意見62】 公社住宅の家賃改定について	本編 P382
現状	<p>公社は公社賃貸管理規則第 14 条第1項に基づき、3 年ごとに市場調査を実施し、募集家賃と市場家賃との乖離が確認された場合には家賃改定することとしている。</p> <p>(家賃改定ルール(抜粋))</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>家賃改定ルール(平成 26 年5月 19 日決裁)</p> <p>I 改定周期 市場の変化に適応するため、改定周期は3年とする。</p> <p>II 改定の手順 ・従前団地(団地シリーズ)と建替団地等(クラシオン、グランヴィルシリーズ、(以下「K・G シリーズ」という。))との経過年数に格差があるため、団地シリーズと K・G シリーズでそれぞれ代表団地を選定し、個別に判定する。</p> <p>(1)各エリアの代表団地について、その新規家賃の鑑定調査報告を取得する。</p> <p>(2)(1)の結果、エリア単位で 10%以上の乖離が認められた場合には、当該エリアの前段地の家賃鑑定評価を実施する。</p> <p>(3)(1)の結果、乖離が 10%未満の場合には、当該エリアに存する団地の家賃改定は実施しない。</p> <p>(4)(2)の結果、10%以上の乖離が認められた団地がある場合には、当該団地について家賃改定を実施する。</p> <p>(5)前各号により、家賃改定を実施しない団地を含め、公社全団地の家賃改定を実施したものとす。</p> <p>III エリアと代表団地 エリア 公社賃貸受託の管理戸数分布によって、以下の3エリアの選定を行う。</p> </div>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 令和3年4月に当該市場調査を実施しているが、乖離が僅少であったとして家賃改定が行われなかった。</li> <li>○ 当該ルールは、入居率が芳しくない団地について家賃改定を実施することにより、入居率改善を目的とする取り組みの一環として設けられているものである。したがって、その目的を達成するため、比較対象となる代表団地を固定するのではなく、入居率が芳しくない地域、住宅の間取り等を勘案して決定するべきである。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 入居率改善目的を達成するため、比較される家賃の代表団地は入居率が芳しくない地域、住宅の間取り等を勘案して決定するよう、改定ルールを改めることが望ましい。</li> </ul>	

項目	【意見63】駐車場の有効活用について	本編 P387
現状	住宅の賃貸事業において、駐車場の確保は重要な要素である。特に公共交通機関の便が良好ではない地域の賃貸住宅において、入居率を確保するためには管理戸数もしくはそれ以上の駐車場を準備しておくことが望ましい。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駐車区画数に対する駐車場契約区画数の割合は、令和2年度末でクラシオンシリーズは 87.17% であるが、団地シリーズでは 62.14% に留まっている。公社の募集中の賃貸住宅全体でみると、契約戸数 5,294 戸に対して駐車場の契約区画は 4,364 区画であり、82.43% の割合に留まっている。</li> <li>○ 駐車場の契約区画は入居率を上げることで駐車場の契約区画も増えることが予想されるものの、団地入居者の高齢化や若年層の車離れにより、契約戸数に対して駐車場の契約割合が低くなる傾向にある。</li> <li>○ 公社では、入居者への複数台貸し、入居者以外への者や事業者への貸し出しを積極的に行っているものの、駐車場空き区画の解決には至っていない。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 現在、公社においても駐車場の契約区画を増やすべく、上記の空き区画対策を行っているが、入居率を上げることで駐車場の利用を促進するとともに、入居者以外の駐車場利用を促進されたい。それでもなお駐車場の区画使用率が長期間にわたり改善されない場合には、駐車場だけでなく、目的外使用も含め、他の有効活用を検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見64】公社住宅の災害リスクについて	本編 P391
現状	令和3年2月8日国住備第 119 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知に基づき、県建築都市部住宅計画課は公社団地に係る安全対策確認リストを作成(令和3年7月1日が初めての調査)。	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ハザードマップ等で洪水被害、内水被害、土砂災害、津波被害、高潮被害のリスクの有無及びその程度を調査した資料を入手したところ、いくつかの団地においていずれかの災害リスクが存在した。</li> <li>○ 県営住宅団地と異なり、リスクの有無で調査されているため、リスクの詳細(例えば洪水リスクについては何メートルのリスクであるのかなど)は不明であるが、何らかの災害リスクがある団地は 36 団地であった。</li> <li>○ 公社住宅団地には平屋はなく、いずれも数階建ての鉄筋コンクリート構造であるが、洪水被害も高さによっては2階まで到達する可能性がある。また土砂災害についても、土石流や地滑りによる土圧によっては、団地の建物そのものが被害を受けるリスクもある。</li> <li>○ より詳細なリスクを把握し、各団地の災害リスクを考慮した対策が早急に必要である。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 今回の調査結果は公開されていないので、まずは各団地のハザード情報をホームページ等で公表することが望ましい。住民はもちろん、これから公社住宅団地に入居したいと考える応募者にとっても重要な情報である。ただし、リスクがある場合に○をつける方法では情報は詳細であるとは言い難いので、リスクの程度についても把握し、公開することが望ましい。</li> <li>▶ また災害リスクがある団地については、早期に安全対策を講じるとともに、その情報についても公表することが望ましい。</li> </ul>	

項目	【指摘事項16】 公社住宅団地の防火管理者について	本編 P393
現状	<p>公社住宅団地の消防法上の管理について、公社は公社住宅団地の所有者であるから管理権原者に該当する。管理権原者とは、防火対象物について正当な管理権を有し、当該防火対象物の管理行為を法律、契約又は慣習上当然行うべき者である。</p> <p>管理権原者は防火管理の最終責任者であり、防火管理者を選任する義務と、防火管理者に対して防火管理業務を行わせる義務を負う。</p> <p>防火管理者を選任する義務とは、「防火管理者を選任又は解任し、遅滞なく所轄の消防署長に届け出ること」である。公社住宅団地については公社職員を防火管理者に任命し、届出を行っている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 10 団地については防火管理者が任命されておらず、結果として「防火管理に係る消防計画」も提出されていない。</p> <p>(是正の方向性)</p> <p>▶ 消防法では、防火管理者を定め、防火管理上必要な業務を行わせなければならない旨が記載されている。所管の消防署と相談の上、必要な場合には防火管理者を定められたい。</p>	

項目	【意見65】 避難訓練等の実施について	本編 P394
現状	<p>公社住宅団地のうち、防火管理者と総括防火管理者が任命されている団地については、所管の消防署に選任届が提出されており、「防火管理に係る消防計画」も提出されている。</p> <p>防火管理に係る消防計画には①自衛消防組織に関すること②火災予防上の自主点検に関すること③避難通路等の維持管理及びその案内に関すること④防火上必要な教育に関すること⑤消火、通報及び避難訓練その他防火管理上必要な訓練の実施に関すること⑥防火管理についての消防機関との連絡に関すること、などを記載する必要がある。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 「消火、通報及び避難訓練その他防火管理上必要な訓練」についても「防火管理に係る消防計画」に記載されているとのことであったが、訓練は計画とおりに行われていなかった。</p> <p>○ 公社住宅においても、過去に火災による事故が発生しており、火災による被害拡大を食い止めるためにも、避難訓練やそのほかの消防に係る訓練等を実施することが望ましい。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 共同住宅のような「非特定用途の防火対象物」では、消火、通報及び避難訓練については、「防火管理に係る消防計画」に記載されている回数を実施することとなっている。「防火管理に係る消防計画」とおりに消火、通報及び避難訓練を実施することが望ましい。</p>	

項目	【意見66】 公社住宅団地の耐震対策の公表について	本編 P396
現状	<p>老朽化した公社住宅団地の耐震対策は、団地を所有する公社にとって重要な事業であり、耐震対策の推進状況は、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報である。</p> <p>現状、県の公社住宅団地については除却予定がある団地及び区分所有者と耐震診断の実施の協議が整っていない団地を除き、公社住宅団地の耐震化には問題がない。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 公社のホームページ等では、公社住宅団地の耐震対策についての情報周知は行われていない。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 以下の情報については、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報であるため、公社のホームページ等で公表することが望ましい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公社における耐震化に問題はないとする具体的な基準</li> <li>・ 各団地における耐震調査の状況とその結果</li> </ul> <p>▶ 各団地において実施された耐震工事、実施された耐震工事の概要、費用、財源 等</p>	

項目	【意見67】 文書の保管場所について	本編 P398
現状	<p>文書管理については「福岡県住宅供給公社文書管理基準」が規定されている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<p>○ 公社の執務スペースを見学し、県営住宅に関連する書類の保管場所について確認したところ、一部書類について、扉のついていないオープンキャビネットに保管されていた。</p> <p>○ 公社住宅に関連する書類についても、一部書類について扉のついていないキャビネットに保管されているものがあつた。</p> <p>○ 執務スペースがあるフロアには、入居者など公社職員以外が立ち入ることが可能である。フロアにはお客様対応カウンターがあり、対応カウンターと執務スペースは区切られているため、入居者など公社職員以外が対応カウンターから執務スペース内部には立ち入ることは事実上困難であり、書類が保管されているオープンキャビネットにアクセスするリスクは低いと思われる。</p> <p>○ しかし、個人情報に記載されている書類に関しては、扉のついたクローズキャビネットに保管するなど、書類の保管場所が容易に判明する場所、容易にアクセスできる場所に保管しないように留意されたい。</p> <p>(改善提案)</p> <p>▶ 文書については、すべての書類を等しく施錠可能な保管庫に保管することは、コスト面でも業務の効率面でも望ましい方法とは言えない。</p> <p>▶ 個人情報に記載されている文書など、重要な文書を特定したうえで、重要な文書については、扉のついた施錠可能なキャビネットに保管することについて検討されたい。</p> <p>▶ 文書保管についての各種規程では、重要な文書の保管についての規定がないので、どのような文書を重要な文書とするか(個人情報のみではなく財務会計に係る文書なども重要な文書とする事例もある)、どのような方法で保管するか(施錠可能な場所が望ましい)検討し、例えば「福岡県住宅供給公社文書管理基準」などで文書化することが望ましい。</p> <p>▶ 個人情報保護は県にとっても重要な課題であり、県と公社が協力して、適切な文書保管の体制を構築することが望ましい。</p>	

項目	【意見68】 制度住宅の更なる拡充について	本編 P405
現状	<p>公社は賃貸住宅として 73 団地、9181 戸、176 室を管理している。このほか、サービス付き高齢者向け住宅が1団地、18 戸ある。</p> <p>このうち制度住宅は、中堅所得者層ファミリー世帯向けの特定優良賃貸住宅が 39 戸、高齢者向け優良賃貸住宅が 40 戸、地域優良賃貸住宅は 70 戸(高齢者型 32 戸、一般型 12 戸、子育て支援型 10 戸、区分のないもの 16 戸)、合計 149 戸である。</p> <p>地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する公営住宅とは異なり、公社賃貸住宅の家賃は近傍同種家賃(周辺の同じような民間賃貸住宅の家賃)と均衡を失しないように(あまり差が出ないように)設定されており、家賃の面では民間の賃貸住宅と差別化されていない。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社では「公社で借りるメリット」として 10 のメリットを挙げているが、「原状回復負担区分が明確」といった公社の信頼性ならではのメリットはあるものの、敷金、礼金、仲介手数料など、その他のメリットは民間の賃貸住宅でも見受けられるメリットであり、利用者にとって魅力的とまでは言えない。</li> <li>○ 一方で、公社は、独自に新婚子育て・近居入居世帯の家賃減額や高齢者・障がい者優先入居制度、高齢単身者の安否確認のための定期訪問、24 時間の緊急連絡対応等、住宅確保要配慮者に対し、公的機関として入居者が安心安全に暮らせるようきめ細かなサービスを行っている。</li> <li>○ 民間の賃貸市場も成熟し、かつ人口が減少している時代に、公社の役割としては、民間企業と競合するこれまでの一般の賃貸住宅よりも民間企業では提供が困難である子育て世帯向け、高齢者向けの制度住宅の賃貸サービスにさらに取り組むべきである。</li> <li>○ 民間企業とは異なり、公社には法人税の納税義務が免除されているのであるから、ある程度の利益率を犠牲にしても、制度住宅の賃貸サービスを拡張することについて検討されたい。</li> </ul> <p>(改善提案)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 少子化対策として、子育て支援型の地域優良賃貸住宅は増やしていくべきであるし、高齢化社会における要介護高齢者の住宅対策は喫緊の課題であるから、サービス付き高齢者向け住宅を増やすことについて検討されたい。</li> <li>▶ 公社のサービス付き高齢者向け住宅は自立支援タイプが中心となっているが、他県では要介護高齢者向けに介護サービスや食事サービスを提供している事例もある。提供サービスの内容についても他県を参考に検討されたい。</li> <li>▶ 他県の公社と比べると、公社より管理戸数が少ないにも関わらず、制度住宅を多く提供している公社もある。公社の財政状態を考慮しながら、制度住宅の提供の増加について検討されたい。</li> </ul>	

項目	【意見69】 公社ストックのライフサイクルを踏まえた将来見通しについて	本編 P412
現状	<p>公社は、平成 27 年 4 月に、平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間の経営計画（令和 2 年 7 月改定）を策定し、少子高齢化・人口減少社会の到来、省エネ問題、建設コストの高騰、災害等への対応といった社会環境の変化や、公社賃貸住宅の老朽化等といった課題に対応し、福岡県の住宅施策を補完する公的団体として、その役割を果たすための経営方針と具体的な取組を定めて取り組んでいくとしている。</p> <p>県による公社等外郭団体経営評価委員会による令和 2 年度経営評価では、「中期経営計画における改善目標を達成している」との外部専門家の意見と合わせ、経営評価委員会からは「現在の社会情勢、住宅ニーズに合わせ、公社の運営目的等根底からの見直しが必要と思われる」、「今後も福岡県の住宅施策を補完する公的団体としての役割を果たしていくために」、「具体的な数値を含めた超長期の経営計画を立てる必要がある」という評価を受けている。</p>	
指摘事項 もしくは 意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公社の経営計画（平成 27 年 4 月策定・令和 2 年 7 月改定）においては、公社の経営方針と具体的な取組み、計画期間中の数値予測が取りまとめられている。公社は、この経営計画と関連する計画として、平成 26 年 3 月に、平成 27 年度から令和 15 年度までを計画期間とし、公社賃貸住宅の活用方針を定めた「公社賃貸住宅ストック活用計画（第 3 次計画）」（以下「ストック活用計画」という。）を策定している。</li> <li>○ また、令和 3 年 3 月に、令和 2 年 3 月に見直したストック活用計画をベースに、団地施設の耐用年数を 70 年とした上で、令和 2 年度から 31 年度までを計画期間とする「公社賃貸住宅長期修繕計画」（以下「長期修繕計画」という。）を策定している。</li> <li>○ 公社の住宅ストックのライフサイクル期間を踏まえて、その期間のストックのライフサイクルコストとその財源、そこから稼働できる利益を財源とした公的役割を担うためのコスト等財務的な数字（カネ）のみならず、それを実現するための各住宅ストックの残稼働年数・管理戸数（モノ）、職員数（ヒト）、事業成果指標等の非財務数値が整合するのか検証することは、事業継続性、そのための経営課題の明確化、具体化につながるものであると考える。</li> <li>○ なお、「ヒト」「モノ」「カネ」の要素ごとの主要検討事項は以下のように考える。</li> <li>○ ヒト <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和 3 年 3 月給与支給時におけるプロパー社員 29 人のうち 50 代は 10 名であり、今後 10 年間で定年（60 歳）に達することにより、現状の約 3 分の 1 のプロパー職員の入替が想定されている。</li> <li>・ 公社プロパー職員を含む職員全体を見ても、60 代 50 代がボリュームゾーンに当たり、職員の高齢化が見て取れる状況である。</li> <li>・ 高品質な公社業務を持続可能にするためには、プロパー職員をはじめとする担い手の確保は非常に重要であり、「経営計画」における人材の確保・育成は早急に対応の目途を付けたうえで、将来の組織体制・配置の検討が必要である。</li> <li>・ 公社業務は公社職員だけではなく、外部委託することにより賄われている。県営住宅及び公社賃貸住宅の保全工事の箇所でも記載したとおり、委託先の確保にも同様に高齢化の問題は存在する。必要な外部委託業者が確保できず、公社業務が継続できなくなるリスクがあるため、公社業務全体について担い手確保を検討する必要がある。</li> </ul> </li> <li>○ モノ <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公社の住宅ストックについては、令和 2 年 3 月に見直されたストック活用計画において、団地の分類や築年数、敷地の所有状況により、活用方針が定められている。</li> </ul> </li> </ul>	

- ・ 当計画では、令和元年度から6年間の事業予定が記載されており、個別の建替事業については、採算性を確認しているということであるが、具体的な数値は明示されていない。
- ・ 公社の住宅ストックは老朽化という課題はあるものの、その立地には高い魅力を持つ場合がある。そのような魅力ある地域に立地している団地については、採算性を確保しながら地域活性化等公的団体としての役割を担うことができるポテンシャルを持つ可能性がある。
- ・ 監査現場視察とした「クラシオン小笹山手」では、建替計画において50年間の事業収支シミュレーションを実施し、建設コストから借入返済・利払を含む管理コストを想定して採算性を確認している。当団地については90%を超える入居率が継続して収支計画を達成しているとともに、国土交通省のサステナブル先導事業、高齢者居住支援施設の整備等、住生活に係る試験的な取組を行い公的役割も実現している。
- ・ このように公社の住宅ストックのポテンシャルを個別に把握し、建替等による住宅供給戸数の確保だけでなく、事業採算性と公的役割の観点から、そのポテンシャルを最大限に引き出すようなストック活用が肝要である。

○ カネ

- ・ 現在の公社の自己資本比率は38.4%(令和2年度末)であり、また、継続して利益を稼得しているため、差し迫った財政的リスクが生じている状況ではない。
- ・ しかし、今後は少子高齢化等厳しい社会経済状況による家賃収入確保の不確実性は高まり、また、住宅ストックの更新投資等のため、現在の財政状態を維持していくことの難易度は上昇することは想定される。
- ・ また、公社の借入残高は約261億円である。うち住宅金融支援機構からの借入59億円の返済は35年均等となっている。一方、民間金融機関からの借入202億円は、住宅金融支援機構と同様に長期間の均等返済の106億円以外に、返済期間5年で借換えを行っている96億円の借入れがある。
- ・ 公社は住宅建物の使用年数を70年としており、固定長期適合率の考え方では借入返済期間は長期になることが財務安定性の観点からは望ましいことになる。一方で返済期間が長期になれば金利負担が高くなる。
- ・ 公社は経営計画にある借換えによる支払利息の縮減や自己資金投下による借入の抑制とともに、投資財源を外部借入により賄うことになる場合には、財務安定性と金利負担による個別投資の採算性のバランスを慎重に検討することが肝要である。

(改善提案)

- ▶ 公的団体としての役割の明確化と、安定的な事業運営を継続するために、「ヒト」、「モノ」、「カネ」の各要素を十分に考慮し、「具体的な数値」に基づく公社ストックのライフサイクルを踏まえた将来見通しを検討されたい。

以上