

令和5年4月21日公表

監査公表第2号（令和5年4月21日、県公報第391号）

包括外部監査結果に基づく措置通知（令和3年度）

監査公表第2号

令和4年5月10日付けで公表した、包括外部監査人西秀雄が実施した「住宅施策に係る財務事務の執行について」に関する包括外部監査の結果に基づき、知事から措置を講じた旨の通知があったので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により、次のとおり公表する。

令和5年4月21日

福岡県監査委員	塩川 正一
同	世利 洋介
同	森 行一
同	大島 道人

4建総第3749号
令和5年3月24日

福岡県監査委員	藤	山	泰	三	殿
同	世	利	洋	介	殿
同	森		行	一	殿
同	大	島	道	人	殿

福岡県知事 服部 誠太郎

令和3年度包括外部監査の結果に係る措置について（通知）

このことについて、地方自治法第252条の38第6項の規定に基づき、別紙のとおり通知します。

住宅施策に係る財務事務の執行について

監査の結果及び意見	講じた措置等
I I 住生活基本計画	
<p>(意見1) 指標の改善について 福岡県住生活基本計画において、基本目標1とされている「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」には、「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つの指標が設定されている。「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」と「最低居住面積水準未達率」の指標については、改善されているとは言い難い状況である。 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。</p>	<p>地域の住環境改善に取り組む主体は基礎自治体である市町村である。当該指標の改善に活用できる支援制度として、老朽木造建築物が密集している地域などにおける住宅の建替えや子育て支援施設整備等の市街地の再生などに関して総合的に支援を行う国の「住宅市街地総合整備事業」がある。県は要望ヒアリングや技術的助言などを通じて市町村の取組を支援する役割を持ち、市町村が事業を活用できるよう、事業内容や補助率などに関する情報提供を実施する。 令和5年2月に市町村担当者の参加する会議で情報提供を行ったほか、今後も引き続き情報提供を実施するとともに、必要に応じて助言を行っていくこととする。</p>
<p>(意見2) ひとり親、多子世帯の応募減少について 県営住宅においては、ひとり親、多子世帯に対する倍率優遇措置が行われている。具体的には、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、通常は1つの抽選番号を交付するところを、当該世帯については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。ひとり親世帯、多子世帯が優先的に入居可能な優遇措置があるが、応募世帯、入居世帯ともに減少傾向であり、入居を希望する割合も減少していた。 福岡県住宅供給公社及び県ホームページでのひとり親、多子世帯に対する優遇措置の周知徹底や公営住宅へのイメージアップなどを図ることでひとり親世帯、多子世帯の応募世帯を増やし、結果として入居世帯を増やすことに努められたい。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。</p>	<p>公社ホームページの全面更新に合わせ、令和4年10月3日から県営住宅の倍率優遇措置に関する情報を周知するため、公社ホームページの「県営住宅入居募集」のページにひとり親、多子世帯も含めて詳細を掲載した。また、県のホームページからも公社ホームページに移動できるようにし、優遇措置の詳細が分かるようにした。</p>
<p>(意見3) 新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の周知について 県営住宅では新婚・子育て世帯向けに優先枠募集を行っている。新婚・子育て世帯向けに優先枠募集を行っているが、募集戸数に対する入居世帯数が減少傾向にある。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ため、新婚・子育て世帯に向けた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。また、県のホームページの「子ども・青少年」のページ等で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。</p>	<p>県ホームページにおいて、令和4年9月の入居者募集案内から、子育て世帯等に優先枠を設けた住宅に関する記載を追加し、新婚・子育て世帯優先枠募集について情報周知を行った。また、「子ども・青少年」のページにも県営住宅の入居者募集について掲載することとした。</p>
<p>(意見4) 予定価格の積算について (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している。耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託の仕様書では、通年にわたって1名の常勤職員(派遣事務局職員)の確保が定められているが、なぜ1名の常勤職員が必要となるのかが不明であった。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であった。 各事業の事業規模と内容により、どの程度の事務作業が必要か把握し、必要な業務時間・日数を積算し、他の委託業務と同様に積算単価(例えば、当該委託業務では設計業務委託等技術者単価が採用されている)を積算した業務時間・日数に乗じて事務局人件費を算定することが望ましい。</p>	<p>令和4年4月の契約から、設計業務委託等技術者単価を採用し、必要な業務時間・日数から事務局人件費を算定し予定価格を積算することとした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見5) 随意契約の理由について 生涯あんしん住宅の管理・運営等業務は、随意契約によって(一財)福岡県建築住宅センターに委託されている。生涯あんしん住宅の管理・運営等業務の実施にあたっては、「①県内での活動が可能であること②公共性・中立性の確保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が必要」とされている。</p> <p>随意契約の理由について、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が記載されていなかった。また、「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(一財)福岡県建築住宅センターのみ」とのことであったが、他にも数多くあるのではないかと思われるが、(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明確ではなかった。随意契約の理由として記載することが望ましい。</p>	<p>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が含まれており、公共性・中立性の確保は必須であること、またこれらの条件を満たす相手方が一者のみである理由について、令和4年4月の契約から、契約時の随意契約理由書に明記することとした。</p>
<p>(意見6) 早期の入札実施について 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はいずれも3月31日に実施されている。いずれも1回目では県の予定価格に折り合わず、結果として2回目で落札されている。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。また受託先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。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。</p>	<p>令和4年度事業に関する契約の見積合わせは、ともに予算成立後速やかに実施した。今後もしもできる限り早期の手續に努めていくこととする。</p>
<p>(意見7) 補助業務執行体制の明確化について (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福岡県は補助金を交付している。しかしながら、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専門相談員が何名でどのような相談対応をしているのかが不明であった。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。</p>	<p>令和4年度から、補助金交付に係る審査等に必要の情報として専門相談員の配置体制について実施計画書及び実績報告書に明記するよう(一財)福岡県建築住宅センターに指導した。</p>
<p>(指摘事項1) 再委託の口頭による承認について 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、再委託を行う場合には県の承認を求めている。再委託の承認を口頭で行っていたものが一部あった。行政手續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。</p>	<p>再委託の申請及び承認については、監査開始前の令和3年4月から書面で行っており、再委託承諾申請書の提出を求め承諾書の交付を行うこととしている。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(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</p> <p>県としては、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月補正から「新しい生活様式」対応改修工事を対象工事に追加し、テレワークやオンライン授業に対応するための改修などに補助を行うことで、柔軟な働き方が可能な住まいづくりの普及を図っていくとのことであった。当該補助金は、既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業の補助金であり、その前提として、「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。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、既存住宅の購入や多世代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。</p>	<p>当該事業は、既存住宅の流通と多世代居住の促進を主目的とした事業であり、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が既存住宅の流通につながることから「新しい生活様式」対応改修工事を対象工事に追加しているが、指摘のとおり、別の課題として取り組んでいくことも考えられる。</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の推進には、補助金の創設や既存補助金の見直しに加え、空き家の利活用推進や普及啓発など様々な手法が考えられるため、国の行う住生活総合調査などの調査結果を分析するなど、有効な施策について慎重に検討を行っていく。</p>
<p>(意見9) 既存住宅の流通戸数について</p> <p>福岡県では、令和7年度における既存住宅の流通戸数を約16,000戸とすることを目標としている。平成30年度の既存住宅の流通戸数は約7,300戸とむしろ減少しており、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と思われる。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。</p>	<p>既存住宅流通戸数の目標は国の指標を元に算出した値であり、令和3年度の計画見直しの際には直近の状況を考慮して目標値を9,600戸（令和12年度時点）へ見直しを行ったところである。この目標を踏まえ、既存住宅の流通促進を図るため、住まいの健康診断や既存住宅・多世代居住リノベーション推進事業といったこれまでの既存住宅流通促進の取組に加え、令和4年度からは、既存住宅の省エネ改修を行う際の工事費の一部に対する補助を開始した。</p>
<p>(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</p> <p>福岡県住生活基本計画（平成28年度～平成37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%とする目標が立てられている。現計画より前の平成23年度～32年度計画では平成32年度で20%とする目標が立てられており、前計画の目標は達成できていない。また現計画においても、「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」は平成28年度の10.4%から2%程度の増加に留まっている。長期優良住宅の割合を、より増やすために、さらなる施策を検討されたい。</p>	<p>認定長期優良住宅のストック数増加のために、長期優良住宅制度について、これまで県ホームページの掲載などにより周知を行ってきたが、更なるストック数の増加を図るために、ホームページ以外での様々な広報媒体の活用などについて検討していく。</p>
<p>(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</p> <p>福岡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。</p> <p>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ため、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。</p> <p>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。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。</p>	<p>令和3年度に見直しを行った福岡県住生活基本計画においては、取り組む施策の中に「マンション管理の適正化等の促進」を掲げており、個別具体的な成果指標等については令和5年度策定予定である「福岡県マンション管理適正化推進計画」において設定する。</p> <p>なお、管理組合の機能を強化するため、管理組合を対象とした「相談窓口の設置」、「マンション管理士派遣」、「マンション管理規約適正性診断」を令和4年度当初から開始した。また、管理組合の研修として「マンション管理セミナー・相談会」を8～10月に県内3か所で開催し、マンション管理適正化のための各種制度や管理計画認定制度、適切な資金計画のための支援制度について説明を行った。</p> <p>これらの取組を今後も継続するとともに、令和5年秋頃に策定する「福岡県マンション管理適正化推進計画」に基づき、「管理計画認定制度」の運用を開始する予定である。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見12) 研修事業のオンライン化について</p> <p>「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマに住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施している。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され、予算執行は行われなかった。</p> <p>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研修を実施しているところがある。当該研修事業は住宅建築関連業者を対象とした事業であり、オンライン環境を整備している業者も多いのではないかとと思われる。</p> <p>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。</p>	<p>今後の研修事業の実施にあたっては、必要に応じてオンライン開催を検討する。令和4年10月に対面・オンラインのハイブリッド形式での研修を1件実施した。</p>
<p>(意見13) 契約書の入手について</p> <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」であり、助成を受けようとする者は工事着工前に申請を行う必要がある。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く、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することができなかった。</p> <p>後継事業となる「ふくおか県産材家づくり推進助成金」においても同様に工事着工日が正しいかどうかを確認する必要がある。確認の手段として契約書の入手が考えられる。契約書を入手して審査することについて検討されたい。</p>	<p>工務店が発行する契約書は建築工事以外の全体の工期が示されていることがあり、契約書では対象工事部分の工事着手日が特定できない場合があるため、令和4年度から、助成金交付申請書の添付資料に、工事着手日の確認できる完成図書を追加し、認定申請や認定通知発行よりも前に着工されていないかを確認することとした。</p>
<p>(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</p> <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」であり、注文住宅については、当該住宅が助成対象となるかどうかをチェックするための「福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシート」がある。</p> <p>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」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。こちらの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。また、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。</p>	<p>令和4年度から、工事着工前の状況と工事竣工後の状況を確認するチェックシートを分け、着工前と竣工後にそれぞれ提出するよう建設業者又は設計者に求めることとした。</p>
<p>(意見15) 指標の充実について</p> <p>住生活基本計画のうち、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」を目標としているが、その指標として「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」が挙げられている。基本目標3の指標が「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。</p> <p>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。</p> <p>基本目標3は、他県の事例を見ると、県独自の政策や指標を採用する事例が多く、様々な指標が見受けられた。色々な事例があるので、他都道府県の事例を参考とし、県の実情にあった指標を設定されたい。</p>	<p>令和8年度に予定している次回の計画見直し時において、国や他都道府県の指標を参考に、より適切な指標を設定できるよう、有識者や関連団体等を含めた検討委員会等の意見を聴取し、検討を行う。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見16) 消費者利益の擁護についての指標 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」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が行われている。基本目標4の指標として「住まいの健康診断応援宣言事業者数」を設定しているものの、消費者利益の擁護についての指標が設定されていない。消費者利益の擁護は重要な課題であるため、その指標の設定についても検討されたい。</p> <p>また、基本目標4の施策として行われている「住宅建設・改修の担い手育成」については、技術講習会への参加者数や、一定の技能を習得した担い手の人数が目標設定として可能ではないか。他県では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を目標としている事例もあった。情報提供のための各種研修・セミナーへの参加者や、イベントの参加者なども指標として採用が可能であると思われる。</p> <p>以上は事例であるので、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。</p>	<p>令和8年度に予定している次回の計画見直し時において、国や他都道府県の指標を参考に、より適切な指標を設定できるよう、有識者や関連団体等を含めた検討委員会等の意見を聴取し、検討を行う。</p>
<p>(意見17) 情報の公開について 令和2年度の宅地建物取引業者による違反行為(宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第65条第1項又は第3項の規定による指示処分及び同条第2項又は第4項の規定による業務停止処分並びに法第66条第1項第9号の規定による免許取消処分の対象となる行為をいう)について、県では、免許取り消し処分が4件、業務停止処分が1件、指示処分が1件行われている。そのほか、文書による勧告も7件実施されている。これらの情報が県のホームページには掲載されていなかった。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。監督処分の内容について、県のホームページでも公表することを検討されたい。</p>	<p>監督処分の公表については、これまで国土交通省のネガティブ情報等検索サイトにおいて行っていたが、令和4年6月に過去5年分の指示処分、業務停止処分又は免許取消処分を県ホームページにおいても掲載することとした。</p>
<p>III 県営住宅について</p>	
<p>(意見18) 管理代行の効果について 県の県営住宅は、以前より住宅供給公社が指定管理業者として管理を行っていたが、平成31年4月より、住宅供給公社を管理者とする管理代行制度が開始された。</p> <p>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。</p> <p>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。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。</p>	<p>公社による市町村営住宅の管理代行の実施は、県民のニーズに応えられる安全・安心の良質な住宅の確保という県の住宅政策に寄与するものであり、県の住宅政策を補完するという公社の社会的役割・使命にも合致することから、県は、公社とともにその準備を進めることとした。</p> <p>公社は、市町村営住宅の管理代行について、県の意向や施策に基づき、他県公社の事例も参考にし、実施する場合の課題、条件等の整理を行い、市町村の意向も踏まえて対応していくこととした。</p>
<p>(意見19) 保全業者の全体公募の必要性について 現在の保全業者は、長期間継続している業者が多い一方、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にある。他の住宅供給公社においては、一定期間で全体公募を行い、中小地場業者を含めて広く門戸を開いている事例が存在する。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>	<p>定期的な公募に向け、令和4年9月に他公社の調査を行い、その後、令和4年度は試行的に2地区で保全業者の公募を実施した。令和5年度も、複数の地区で試行的に実施して課題等を整理した上で、定期的な公募の実施に繋げていくこととする。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(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</p> <p>平成28年度から令和3年度までの保全業者の応募数について確認したところ、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、今後の保全業者の確保が課題であると考えられる。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。そして、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> <p>また、保全業務の継続性の観点から、例えば、公募時において、夜間・休日の連絡体制や過去の対応実績、保全単価の割り増し、発注実績等を公表し、保全業務の受託が安定的な経営に資することを示すことが考えられる。</p>	<p>応札の障壁となっている課題がないかを確認するため、令和4年11月に全ての保全業者に、令和4年12月に建設関係団体等に対し、マーケットサウンディングを実施したところ、公社が時折保全業者を募集していることが知られていないこと、保全工事の発注実績や夜間・休日の対応実績など保全業務の内容が理解されていないことが確認できた。</p> <p>その結果を踏まえて、令和5年1月に、発注実績や詳細な業務内容を公表して、建設関係団体等に周知を図って公募を実施したところ、過去と比べて応募者が増えた。</p> <p>このため、今後も、保全業者の公募に際して、発注実績や詳細な業務内容を公表し、更なる周知を行っていくこととした。</p>
<p>(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</p> <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にある。</p> <p>一方で、県が所有する施設の昇降機（エレベーター）の保守業者については、原則として入札によっている。県が管理している施設のエレベーター保守業者に選定においては、入札手続きによっていること、他自治体の住宅供給公社における県営住宅の昇降機保守の業者選定においても随意契約に寄らず、一般競争入札によっている事例がある。県の県営住宅においても随意契約については慎重に検討し、他県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>	<p>県営住宅及び公社賃貸住宅の昇降機は、住民が24時間365日利用するものであり、利用者と利用時間が限定されている県有施設とは利用形態が異なることから、県は、昇降機保守業者の選定方法を変更する場合は、他団体の状況を調査し、課題等を整理する必要があると考えている。</p> <p>公社では、他県公社の事例調査及びメーカーへのアンケート調査を実施し、その結果を踏まえて、入札に付するための条件、委託する業務の内容を慎重に精査した。その上で、複数の昇降機を有するなど、日常生活に支障が少ないと考えられる団地を選定し、令和4年度に公社賃貸住宅の1団地、令和5年度に県営住宅の2団地において、一般競争入札を実施し、業務の適応性、実施状況等について検証することとした。</p>
<p>(意見22) 保全業者の年度評価の活用について</p> <p>公社では県営住宅、公社賃貸住宅において毎年成績評価を行っているが、特に県営住宅に係る保全業者の成績評価は、その保全業者の評価を十分に活用できていない状況にある。</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、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>	<p>保全業者にとってインセンティブが生まれるよう、令和4年度から、保全工事等の業者選定を行う上で、直近の評定結果が良好な評価となっている保全業者については、等級要件及び地区要件を優遇し、入札参加機会を増やすこととした。</p> <p>また、直近の評定結果が特に良好な保全業者については、令和4年8月に福岡県ゆとりある住まいづくり協議会（会長：知事）による住宅建設管理功労者表彰において、県営住宅で起こる諸問題の解決に関し優れた功労があった者として推薦し、表彰された。</p>
<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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>	<p>福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱（以下「要綱」という。）に基づき、令和4年7月1日付けで入札審議委員会（以下「委員会」という。）の委員の委嘱を行い、委員会を設置した。</p> <p>また、9月20日に開催した委員会では、入札及び契約手続の運用状況を確認し、公社発注工事の中から抽出した工事に係る手続きが適切に行われているかについて審議し、事後評価を行った。</p> <p>令和5年度以降も、要綱に基づき、委員会を毎年度開催する予定である。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見23) 保全業者に対する改善報告書様式について 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報告書の定型的な様式が定められていない。他県の住宅供給公社においては、業者評価要綱において所定の改善報告書及び改善計画書の様式を定めて運用している事例が存在する。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>	<p>成績評定実施要領を改正し、改善指導書及び業務改善報告書の定型的な様式を定めた（令和4年4月1日施行）。</p>
<p>(意見24) 不納欠損金額について 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している。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。家賃を支払えない状況にある者に対しては家賃減免申請等を行うことを周知徹底し、滞納を発生させないことが必要である。相談業務、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。 また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。</p>	<p>従前から毎年度発行の県営住宅だよりによる家賃減免制度の周知、家賃滞納督促時における生活困窮者へのフォロー（状況に応じた分納誓約、自立支援機関や福祉事務所への相談の勧奨・連携）、納付書払いとなっている既存入居者への口座振替案内の送付（納付書への同封）を行ってきており、令和5年2月以降、入居説明会時に新規入居者に対して口座振替が原則であることを併せて周知することとした。</p>
<p>(意見25) 企画公募の周知方法について 福岡県債権回収業務については、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、9月9日に参加希望書提出期限であったが、応募業者は1社のみであった。企画提案公募は、複数者の応募により見積金額、業務内容、業務実績、業務実施体制を評価し、最も優秀な業者を選定するために行われるものであり、少しでも多くの応募があることが望ましい。 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。応募の際の資格要件には弁護士又は弁護士法人であることが記載されており、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。</p>	<p>令和6年度に予定している次期公募では、県ホームページへの公募情報の掲載期間を長くするとともに、福岡県弁護士会に対して所属弁護士への情報周知を依頼することとした。</p>
<p>(指摘事項3) 伺い書の決裁日について 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であった。督促状と催告書の発送についても空欄であった。決裁年月日については漏れなく記載することが望ましい。もしくは決裁印を日付印とすることも考えられる。</p>	<p>公社は、令和4年9月20日付け文書を各管理事務所に発出し、起案文書の作成例において決裁日を入れるように示し、文書事務を適正に実施するよう周知徹底するとともに、令和4年10月6日、12日及び18日に、県営住宅管理部の職員を対象として、文書事務の適正な実施に係る研修を実施した。</p>
<p>(指摘事項4) 業務定期報告書の記載について 公社から県に提出された業務定期報告書に記載された、家賃減免（免除）申請書の受理、減額（免除）通知書（却下通知書）の交付件数と伺い書「令和2年度県営住宅家賃減額通知書の発送について」の交付件数が異なっていた。業務定期報告書については、記入担当者別の職員がチェックする方法により、誤りがないように記載されたい。</p>	<p>令和4年度第1四半期の業務報告書から、報告書に記載する数字の根拠資料を添付するとともに、記入担当者及び別の職員により数字の整合性を確認したうえで県へ提出することとした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(指摘事項5) 業務報告書の記載ミスについて 業務報告書に記載の督促状送付件数、家賃等の納入について(催告書)(はがき)送付件数、家賃支払い催告書(封書)送付件数、滞納家賃納入催告送付件数と、「督促状及び納入通知書の発送についての伺い書」の件数が異なる。作成者と別のものがチェックすることなどにより、業務報告書の記載誤りがないように留意されたい。</p>	<p>令和4年度第1四半期の業務報告書から、報告書に記載する数字の根拠資料を添付するとともに、作成者及び別の職員により数字の整合性を確認したうえで県へ提出することとした。</p>
<p>(意見26) 夜間電話督促と夜間督促について 夜間電話督促については、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と、それを取りまとめた夜間電話督促実施報告書を開覧したところ夜間電話督促実施報告書はデータ作成されていたが、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は手書きで作成されていた。読めない、読みづらいものが多く散見された。 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。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。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。 また、夜間電話督促実施報告書については、その記載された人数と、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の人数とが一致しているか確認した。 しかし、それぞれ人数の一致が確認できないものが散見された。これは、電話督促対象者名簿と夜間督促実績報告書には本部実施分の人数が含まれているが、夜間電話督促実施報告書と夜間督促実施報告書には各管理事務所実施分の人数しか記載されていないためである。本部実施分を分かるように区分し、各管理事務所実施対象が明確となっている報告書もあるので、そのように統一すべきである。</p>	<p>電話督促対象者名簿については、令和4年6月からデータ化することとした。 また、夜間督促では本人不在の場合に、未成年者の子どもに文書を手渡さないように、全ての管理事務所へ通知文を送付し、周知した(名義人不在の場合には、後日文書を郵送することとした)。 夜間電話督促及び夜間督促の結果と対象が一致しないことについては、公社本部実施分の人数を分かるように区分し、各管理事務所の実施対象が明確となるように、実施報告書の書式を統一することとした。</p>
<p>(意見27) 伺い書の決裁日について 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する。県営住宅入居許可通知の送付についての伺い書(県営住宅入居許可通知伺)において、決裁日が記載されていないものが多数散見された。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。</p>	<p>公社は、令和4年9月20日付け文書を各管理事務所に発出し、起案文書の作成例において決裁日を入れるように示し、文書事務を適正に実施するよう周知徹底するとともに、令和4年10月6日、12日及び18日に、県営住宅管理部の職員を対象として、文書事務の適正な実施に係る研修を実施した。</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 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る。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。そのうえで、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が明確となるように留意されたい。</p>	<p>令和4年10月から、県営住宅同居者異動届(兼収入・家賃再認定申請書)の様式を見直し、申請者が記載すべき箇所を太枠にし、申請者が記載すべき箇所と公社職員が記載すべき箇所を明確に区分した。 また、令和4年9月20日付け文書を各管理事務所に発出し、見直し後の県営住宅同居者異動届(兼収入・家賃再認定申請書)の様式を示して、文書事務を適正に実施するよう周知徹底した。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見29) 申請書の鉛筆での記載について 閲覧した県営住宅同居承認申請書15件のうち、5件についてボールペンではなく鉛筆で年間所得金額等が記載されていた。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。</p>	<p>公社は、令和4年5月30日及び6月7日に開催した県営住宅管理部の職員を対象とした研修において、申請書類に公社職員が記入する際には、申請者記入箇所と区別できるように、赤のボールペンを使用するよう指示を行った。</p>
<p>(指摘事項6) 暴力団照会の同意書について 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している。警察へ照会する前に入居者の同意書をもらっておく必要があるが、同意書には同意の日付を記載するように留意されたい。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。</p>	<p>公社は、令和4年5月30日及び6月7日に開催した県営住宅管理部の職員を対象とした研修において、同意書の日付については、申請者に必ず記入させるよう指示を行った。 また、暴力団照会の結果については、申請書に記入する欄をゴム印で設けて結果を記入し、伺い書の決裁を受けることとした。</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 県営住宅同居承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)において、県が入力する場所か、申請者が入力する場所なのかが不明確である。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、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。そのうえで、申請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。</p>	<p>令和4年10月から、県営住宅同居承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)の様式を見直し、申請者が記載すべき箇所を太枠にし、申請者が記載すべき箇所と公社職員が記載すべき箇所を明確に区分した。 また、令和4年9月20日付け文書を各管理事務所に発出し、見直し後の県営住宅同居承認申請書(兼収入・家賃再認定申請書)の様式を示して、文書事務を適正に実施するよう周知徹底した。</p>
<p>(指摘事項7) 受理印の押印について 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)がないものがある。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>	<p>公社は、令和4年9月20日付け文書を各管理事務所に発出し、文書事務の一連の流れの中で収受印を押印するよう示し、文書事務を適正に実施するよう周知徹底するとともに、令和4年10月6日、12日及び18日に、県営住宅管理部の職員を対象として、文書事務の適正な実施に向けた研修を実施した。</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 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。「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されていた。「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>	<p>令和5年3月に連帯保証人制度の廃止に対応した仕様書の見直しをする予定である。</p>
<p>(意見32) 県営住宅管理人の報酬支払規定について 県営住宅管理人の手当は6か月に1回支給されていた。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がなかった。 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。</p>	<p>令和5年3月に、「福岡県営住宅管理人設置要綱」を改正し、住宅管理人への支払頻度や支払方法について定める予定である。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見33) 管理人の就任に関する承認遅れについて</p> <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。委嘱状と委嘱の伺い書と就任承諾書を閲覧したところ、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。「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。</p> <p>なお、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。</p>	<p>公社は、令和4年度から、管理人の交替については速やかに届け出るように注意を促す文書を、毎年行う源泉徴収票の送付の際に同封することにより、各管理人に対して徹底を図るとともに、令和4年6月10日付けの文書により、県営住宅管理部の職員に対し、管理人の委嘱が遅延することのないよう周知徹底を行った。</p>
<p>(意見34) 県営住宅管理人の年齢について</p> <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名であった。県は、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、年齢の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。</p> <p>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。</p> <p>県は、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。</p>	<p>令和4年度から、高齢(80歳以上)の管理人に対し、負担が過重になっていないかを確認するため、公社の地区住宅管理員によるヒアリングを実施した。</p> <p>また、公社は、苦情相談等で団地自治会役員や入居者と接する際に、管理人候補となる入居者情報を収集するとともに、管理人の必要性について入居者に周知徹底し、管理人の交代が可能になるように働きかけを行っている。</p>
<p>(意見35) 住宅管理人の空席について</p> <p>住宅管理人が退去などにより辞任した場合、その後継者がいなければ、その管理戸数を管理する住宅管理人が不在となる。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)。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%程度の戸数である。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。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。</p> <p>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、必要であれば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。</p>	<p>住宅管理人が任命されていない団地については、公社の地区住宅管理人を活用して、引き続き管理状況に支障が生じないように努めている。</p> <p>また、公社は、住宅管理人を置く必要性の高い団地については、令和4年10月から、特に苦情相談等で団地自治会役員や入居者と接する際に、管理人候補になる入居者情報を収集するとともに、管理人の必要性について入居者に周知徹底し、管理人の設置や交代が可能になるように働きかけを行っている。</p>
<p>(意見36) 県営住宅の空き家増加について</p> <p>県営住宅とは、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として建てられた賃貸住宅である。県営住宅の募集戸数が限られる場合には、応募が集中するため、一般的に抽選等によって入居者が選ばれている。</p> <p>一方で県営住宅であるにも関わらず、入居希望者が集まらず、空室が目立つ県営住宅もある。</p> <p>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。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。</p> <p>賃貸物件の入居率の改善のためには、ネット環境の整備や宅配ボックスの配置など、住環境の整備方法についても検討されたい。また団地や部屋を照会するためのホームページの写真も改善を検討されたい。</p> <p>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。</p>	<p>県営住宅の入居促進策として、条例改正による同居親族要件の見直しや先着順で申し込める常時募集団地の大幅な増加、抽選方式による募集回数の増加などを、令和5年度から実施することとし、入居率の向上を図る。</p> <p>また、令和4年10月3日に全面更新した公社ホームページにおいて、県営住宅の位置や各団地の代表的な間取り等についても、容易に閲覧できるようにし、県ホームページにおいても、県営住宅の部屋の内部の写真を随時掲載していく。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見37) 空き駐車場の整理と利用について 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。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。</p>	<p>令和4年6月に関係協会に対し、コインパーキングの事業採算性等の考え方について、ヒアリングを行った。その結果を踏まえ、来年度以降、コインパーキングの拡充を行うこととする。 また、コインパーキング以外の活用方法についても、他縣市への調査などを行い、検討していく。</p>
<p>(意見38) 県営住宅の災害リスクについて 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。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。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。 また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。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。</p>	<p>市町村のハザード情報が確認できるよう、県ホームページの「県営住宅一覧」に「国土交通省のハザード情報」のリンクを令和4年9月に設定した。 また、住民の高齢化により低層階への入居希望が多いため、上階から順番に入居させずに、洪水リスクが高い団地や地域については、市町村の意向に応じて、市町村と協定を結び、県営住宅の住民等が、上階の空き住戸を水害時の一次避難先として活用できる取組を行っている。 なお、集会所については地盤のかさ上げ、また集会所については住棟の上階に設置すること等、被害低減に配慮した計画を建替時に検討する。土砂災害特別警戒区域内に立地している等の災害リスクが高い県営住宅団地では、住民の生命又は身体に危害が生じるおそれが高いため別の住戸を斡旋する等、早急な移転を促しており、建て替える際は、廃止・移転等も含めて検討する。</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 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届け出」しているため消防法上の管理権原者ではない。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。 まずは、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。 また、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。</p>	<p>防火管理者の選任状況、「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、公社から令和4年5月に報告を受け、内容を確認し、消防訓練未実施団地について、計画的に実施するよう公社へ指導を行った。今後も、年度当初に報告を受け確認することとする。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見40) 避難訓練等の実施について 収容人員50人以上の県営住宅では防火管理者を設置しているとのことであった。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」として任命している。</p> <p>しかしながら、県営住宅において、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とのことであった。なお、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。</p> <p>避難訓練や消火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。</p> <p>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。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。</p> <p>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しているが、消防法に則り適切な防火管理を履行することが困難な場合には、兼任は望ましいことではない。また、火災事故など災害時に防火管理者として現場に駆けつけたり、警察・消防からの調査や事情聴取に迅速に対応したりすることも望まれるため、現状の防火管理者の在り方も含め検討されたい。</p>	<p>講じた措置等</p> <p>県は、令和4年4月に避難訓練、消防訓練、通報訓練（以下「防火訓練」）の実施に関するガイドラインを作成した。ガイドラインには、公社が防火訓練実施マニュアル（以下「マニュアル」）を作成すること、防火訓練の実施状況を県に報告することを記載した。また、収容人員50名未満の県営住宅の防火訓練についても、同様に実施するようガイドラインに記載した。県は、防火訓練の実施状況の報告を受けた場合は、必要に応じて指導及び助言を行うこととする。</p> <p>公社は、ガイドラインに基づき、令和4年5月にマニュアルを作成し、各管理事務所長を集めた会議で説明を行い、公社内部での周知徹底を図った。また、団地自治会と調整ができた3団地において、防火訓練を実施した。</p> <p>令和5年度においても、ガイドラインに基づき、防火訓練を実施することとする。</p> <p>防火管理者の在り方については、他県公社の事例の調査結果を踏まえて、検討する。</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 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を締結している。県は、県住宅供給公社からその成果物を提出させ、長寿命化計画を策定している。</p> <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。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である。</p>	<p>県が主体となって実施すべき県営住宅の将来計画の策定の際、公社に委託する場合は、予算措置を検討する。</p>
<p>(意見41) 県営住宅団地の耐震対策の公表について 老朽化した県営住宅団地の耐震対策は、県にとって重要な事業であるため、耐震対策の必要性について質問したところ、県においては、県営住宅の耐震対策は終了しているとのことであった。①耐震化に問題はないとする具体的な基準について②各団地における耐震調査の状況とその結果③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>	<p>福岡県ホームページに「県営住宅の耐震対策について」のページを作成し、「公共住宅耐震診断・改修マニュアル」に基づく診断結果及び改修工事の種類等を令和4年9月に掲載した。</p>
<p>(指摘事項9) 申請書の日付記載について コインパーキング用看板の設置やコインパーキングを目的とする使用許可において、申請日の未記入や、行政財産使用許可申請書の提出前に使用許可についての伺い書が起案されていた。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>	<p>申請書の日付を記入するよう、注意書きを付した記入例を作成した。令和4年4月以降に入札を行った場合は、落札者に記入例を配布する。</p> <p>また、申請に対する決裁について適正な事務処理の徹底のため、申請書が提出されてから起案、決裁するように、担当課内で文書により周知した。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見42) 一般競争入札実施の報告について 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についての要望があった。そこで自動販売機を設置するにあたり、公募による貸付を行うために一般競争入札を実施したにも関わらず、落札者なし(参加者なし)であったため、各団地の自治会が自動販売機を設置することとなり、各団地の自治体に行政財産の使用許可を行っているとのことであった。一般競争入札を実施した結果、入札の応募がないことを確認したうえで、自動販売機設置を希望する団地自治会に設置場所の使用許可を出すことについてはやむを得ないが、入札の応募がないことについての報告は、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>	<p>令和4年4月以降、入札の結果、落札者(参加者)がなかった場合も、その結果を文書にまとめ、報告することとした。</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 県においては、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は、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)」の総務部長通知により導入されている。しかし、貸付導入以前より団地自治会で自販機を設置している団地は、同通知中の貸付対象外事由3(3)「県の施策の推進上、当該団体等に対する支援が必要であると認められること」を適用し、貸付対象外として判断され、使用許可を行っている(対象団地:千代、東福間、宮の陣、小森野、尾倉、徳永、幸町)。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。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。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も、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、一度、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。 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。</p>	<p>千代、東福間、小森野、尾倉、徳永、幸町団地において、令和5年1月に公募を実施した。宮の陣団地については、現在の団地自治会と自販機設置業者との契約満了後、公募を実施することとした。</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 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が駐車されていた。福岡県営住宅条例では、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。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。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。</p>	<p>当該団地の駐車場整備について、福岡県営住宅条例第3条の18に基づき、入居者の利便性及び安全性に配慮した駐車場の整備を実施していくよう、令和4年度に設計を行った。</p>
<p>(指摘事項11) 長時間放置されている車両について 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。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定められている。 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。</p>	<p>当該団地に長期間放置されていた車両について、県営住宅放置車両対策実施要領に基づく手続きにより、県からの指示のもと令和4年8月に公社で撤去を行った。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見44) 女性委員の登用について 福岡県県営住宅管理審議会の委員は総勢11名で構成されているが、そのうち女性委員は2名で女性比率は18.1%である。 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に基づき、県の審議会等における女性委員の割合について42%以上を目標に、審議会等への女性委員の登用に取り組んでいる。当審議会目的である、県営住宅のサービス水準の向上、引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。 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。</p>	<p>令和5年12月の委員改選の際に、弁護士会、福祉、建築等関係団体に発出する推薦依頼文書に、できる限り女性委員の推薦を要望する文言を加えて依頼を行い、女性委員の登用を図っていくこととした。</p>
<p>(意見45) 審議会議事内容の一般公開について 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。しかし、公開されているのは直近の審議会1回のみであり、かつ議事要旨には、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。 各審議会では、法令等の審議に至る背景、課題認識、対応案等が他団体の事例を添えて参考資料として、幹事(県職員)によりわかりやすくまとめられており、議事要旨と併せて公開することは、県民の県政に対する理解と県政への参加の促進に大きく寄与するものであると考える。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>	<p>審議会の公開については、審議会運営規程第7条に、原則公開とし、審議会の会議の公開に関する基準(以下「基準」という。)に基づいて非公開とすることができると規定している。また、会議録については、基準第5に、公開した会議の議事概要及び会議資料の概要をホームページ掲載等の方法により公開するよう努めるものとし、非公開とする場合においても、議事要旨等の公開に努めるものとするとしている。 過去の審議会の議事要旨については、県のホームページの公開期間を1年間としていたが、令和4年度10月開催分から、長期間確認できるよう3年間に変更することとした。 直近の審議会については、個人情報に関し審議等を行う会議であったため、議事要旨が議題の簡略的な記載となったものである。 今後も基準に基づき、議事概要及び会議資料の概要をホームページに掲載して公開するよう努めていく。</p>
<p>IV 福岡県住宅供給公社について</p>	
<p>(意見46) 年度事業計画書の承認について 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。「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。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た。 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。</p>	<p>年度事業計画書は、協定書(年度協定)の締結の前提であるので、令和4年度から、年度協定の締結伺いの際に、年度事業計画書を添付し、その承認も決裁を求める旨を記載することとした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(指摘事項12) 業務報告書の提出日について 令和2年度の事業報告書の日付は空欄となっており、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」に事業報告書が提出されたかどうかは不明であった。県としては、住宅供給公社と協議し、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。</p>	<p>事業報告書の提出期限については、公社と協議した結果、公社の決算確定後1か月以内とすることを協定書に記載することとし、令和4年度事業報告書から適用することとした。</p>
<p>(意見47) 事業報告書の審査について 「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。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。 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、審査担当者の名前と審査日を明記しておくことが望ましい。</p>	<p>令和4年度から、公社から事業報告書が提出された場合は、協定書に従って、県が審査を実施し、審査担当者の名前及び審査日を明記することとした。</p>
<p>(意見48) 実地調査の実施報告について 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。 しかしながら、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とのことであった。 県としては、事業計画書に記載の通り、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、確認する必要がある。 定期的に実施状況を調査するための実地調査を行うことが望ましい。複数年に1回など、定期的に実地調査を行うことが考えられる。また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。</p>	<p>令和5年1月に「県営住宅管理代行者実地検査要領」を定め、基本協定や仕様書記載の業務に関する調査を年1回以上実施することとした。</p>
<p>(指摘事項13) 管理代行における再委託について 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。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。 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。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。</p>	<p>令和5年3月に基本協定における再委託等の制限に関する条項の見直しをし、第三者に委託し、又は請け負わせることができない維持管理業務の範囲を明確にする予定である。 公社は、見直し後の条項に基づき、再委託等を行う場合は、県に必要な申請を行い、県は承認を行った場合は、再委託等について適切に実施されているかモニタリングを行うこととした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<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>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しており、契約先に対しては請負契約書にて再委託を禁じている。また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。公社発注工事及び県工事において、確認の事実及びその確認方法が不明瞭な状況にある。県及び公社として、請負契約書第6条(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。</p>	<p>県発注工事については、県土整備事務所職員が監督員として、平成28年国通知に基づき、施工体制台帳等により一括下請負の確認を行ってきたところである。しかし、その業務対応について監督員により差異が見られることから、令和4年9月に「建築工事監督業務マニュアル」を改定して国通知について明記するとともに、毎年6月頃に開催する監督員研修会において、監督員への周知徹底を図ることとした。</p> <p>公社が発注する工事や業務委託について、一括委任や一括下請けでないことを確認したことを明確にするため、他県のチェックリスト等を参考に検討した上で、令和4年度にチェックリストを作成し、令和5年度から活用することとした。</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>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。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。</p> <p>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。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。</p>	<p>令和5年3月に、公社が行う入札及び契約関連の規程について、県の規程に準拠することを基本協定の仕様書に明記する予定である。</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>公社における入札は、入札業者の立会を必須としている。公社では最低入札価格を設けているが、開札の結果、最低入札価格と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> <p>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。</p> <p>工事入札における郵送入札の課題として、最低制限価格での入札が多く、くじ引きとなることが想定されるため立会が必要であるとの回答であるが、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。</p> <p>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。</p>	<p>入札参加業者の立会が不要となる入札方法として、令和5年度から郵便入札を導入することとし、令和5年3月に郵便入札の実施要領を制定する予定である。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見5 2) 入札手続きにおける予定価格の設定の精緻化について 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るならば、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。 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。</p>	<p>令和4年4月から、屋内給水管配管替工事や流し台作替工事等について、発注前に団地住民の意向調査を実施した上で設計書を作成することとし、その後20件の入札を行った。</p>
<p>(意見5 3) 辞退理由書の改善について 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。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。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。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。 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。</p>	<p>令和4年3月入札分から、辞退届の中に想定される次の辞退理由を記載し、該当する番号に○をつけてもらうように様式を改めた。 (辞退理由) ①他の工事を請け負っており多忙なため ②予定価格の範囲内での施工は難しいため ③資材の調達等に時間がかかり、工期内での対応は難しいため ④その他（自由記入） 令和4年度から、既に辞退者が多く予想される工事については、あらかじめ指名業者数を増やすなど対応しているが、辞退理由については、今後分析し、令和5年度以降の入札において、できる限り指名業者の辞退や指名競争入札の不成立を減少させるための措置を講ずることとした。</p>
<p>(意見5 4) 随意契約ガイドラインの実情との乖離について 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。 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。</p>	<p>県は、令和4年4月から、随意契約を行う際には、随意契約理由書に県の随意契約ガイドラインの該当項目を記載することとした。 公社においては、令和4年4月から、随意契約を行う際には、随意契約理由書を作成し、公社会計規程の根拠規定と公社の随意契約ガイドラインの該当項目を記載することとした。 また、現行の公社の随意契約ガイドラインの内容については、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に該当する台風災害対応工事を明示するなど、県の随意契約ガイドラインに準じて、令和5年3月に見直しをする予定である。</p>
<p>(指摘事項1 4) 契約書の契約金額について 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。ほとんどの契約書では、第7条に委託料の金額が記載されているが、一部の契約書では、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。 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。</p>	<p>金額欄が空欄となっていた契約書について、令和4年4月に相手方の控への契約書も含めて、金額を記載した。 また、令和4年5月12日付けの文書により、賃貸事業部の全職員に対し、契約書の記載漏れがないよう周知徹底した。 また、再発防止策として、複数の担当で契約書の記載内容を確認することとした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見55) 入居後の必要書類提出について 公社賃貸住宅の入居申し込み資格として、「同居予定親族がある方、または単身の方で下記のいずれかに該当する方」という要件がある。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。また、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。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>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> <p>入居決定及び賃貸借契約の締結について（伺）の決裁日が記載されていなかったものが1件あったため、決裁日については漏れなく記入されたい。</p>	<p>令和4年5月12日付けの文書により、賃貸事業部の全職員に対し、入居後の住民票の未提出や決裁日の記載漏れがないよう周知徹底した。</p> <p>また、再発防止策として、入居後2週間を経過しても住民票の提出がない場合は、督促を行うこととし、毎月末に担当係長が再確認を行うこととした。</p>
<p>(意見56) 連帯保証承諾書の適時入手について 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。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いものが1件あった。また連帯保証承諾書に日付がないものが2件あった。</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>	<p>令和4年5月12日付けの文書により、賃貸事業部の全職員に対し、決裁時における連帯保証承諾書の不備やその日付の記載漏れがないよう周知徹底した。</p> <p>また、再発防止策として、伺い書に承諾日を記載することにより、連帯保証承諾書の日付の記載漏れを防ぐこととした。</p>
<p>(意見57) 訪問督促の実施報告について 令和2年度夏季の長期滞納者に対する訪問督促実施の伺い書を見ると、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名であった。訪問督促をしなかった16名については、「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」に該当するとのことであった。</p> <p>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。</p>	<p>令和4年度の夏季訪問督促の実施伺い書から、3か月以上の滞納者リストに、その時点での訪問予定の有無及び訪問しない場合の理由を記載することとした。</p> <p>また、令和4年度から、訪問督促実施後の報告についても、同リストに結果を記載したものを添付することとした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見58) 賃貸契約における貸与区画の明示について 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> <p>閲覧したコインパーキングの契約書7件のうち4件については、契約対象となる(コインパーキングとして賃貸する)区画数が不明であった。いずれも契約日は平成時代であり、すでに契約書の契約期間は経過しており、一年更新で区画数が明確ではないまま契約が継続されている。よって、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>	<p>当初のコインパーキングの契約書で貸与区画が不明なものについては、令和4年4月に貸与区画を特定した。また、全ての契約書に区画マップを添付し、貸与区画数を明確にした。</p>
<p>(意見59) 賃貸住宅管理人の設置について 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。そこで「各団地の管理人(及び管理会社)一覧表」を入手したところ、25団地で不在となっている。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。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いたい。</p>	<p>管理人不在の25団地については、令和4年4月に団地自治会を通じて、管理人の募集を行ったが、応募が少なく、3団地の配置に留まった。今後も、管理人を置く必要性の高い団地については、改めて団地自治会にその必要性を説明するなど、積極的に募集に努めることとする。</p> <p>なお、管理人が不在の間は、地区住宅管理員を活用し、団地の管理に支障が生じないように努めている。</p>
<p>(指摘事項15) 賃貸住宅管理人の就任承諾書について 「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。公社住宅管理人は31人いるため、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>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。また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>	<p>公社住宅管理人就任承諾書の保管が確認できなかった管理人に対し、令和4年4月に再度提出を依頼し、受領した。</p> <p>また、令和4年5月12日付けの文書により、賃貸事業部の全職員に対し、適切な文書の管理を行うとともに、就任承諾書の日付の記載漏れがないよう周知徹底した。</p>
<p>(意見60) 賃貸住宅管理人への報酬支払いについて 「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が、実際には3ヶ月に1回支給されている。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>	<p>住宅管理人手当の支給方法について、令和4年4月に要綱を実態に合わせて改正した。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見61) 公社住宅の入居率向上について</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>また、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>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>また、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>また、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>	<p>現在入居者の募集を行っている公社賃貸住宅52団地について、設備や立地条件を加味して周辺相場と比較した結果、近くに同様の条件で割安な賃貸住宅があり、家賃を見直すことが適当と判断した2団地については、令和4年10月3日から、家賃を1割程度低くして、定期借家物件として新規入居者を募集を開始した。</p> <p>また、令和4年度は、昭和40年代、50年代に建設された入居者募集中の団地で、立地条件がよく入居率の向上が見込まれる6団地24戸で、現在の住宅ニーズに合った間取りや設備等への更新を行うためのリノベーションを実施した。</p> <p>令和4年10月3日に全面更新した公社ホームページについては、住戸の写真を多用し、閲覧者がイメージしやすいページとした。</p> <p>減棟事業については、平成28年度から開始し、これまで2団地6棟を減棟してきたが、令和4年度は1団地1棟の減棟に取り組んでおり、令和5年度以降も、建物の老朽化の状況や入居率の改善状況等を総合的に判断し、既存の入居者に配慮しながら減棟に取り組むこととした。</p>
<p>(意見62) 公社住宅の家賃改定について</p> <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。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。家賃改定ルールは、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。</p> <p>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。</p>	<p>令和6年度家賃改定に向けて、令和5年度中に入居率も勘案した家賃改定ルールの見直しを実施することとした。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見63) 駐車場の有効活用について 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。</p> <p>一方で、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>駐車場の空き区画については、入居者への複数台貸出しやカーシェア、コインパーキング、団地入居者以外に貸し出す外部貸出しについて募集を行い、令和4年度はコインパーキング5区画、外部貸出し52区画の計57区画を貸し出した。</p> <p>引き続き、空き区画の貸出しについて募集を行うが、区画使用率の改善が図られない場合は、移動販売車やキッチンカー等の誘致など、駐車場以外の利用目的での貸出しについても、検討を行う。</p>
<p>(意見64) 公社住宅の災害リスクについて 公社住宅団地について、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、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。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。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。</p> <p>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。</p>	<p>公社ホームページの全面更新(令和4年10月3日)の際に、入居希望者が市町村のハザードマップ情報を閲覧できるように、市町村ホームページへのリンクを貼った。</p> <p>ハザードマップで災害リスクのある団地については、避難場所の周知や避難訓練の実施等を通じて、入居者の防災意識を高めていくこととする。</p>
<p>(指摘事項16) 公社住宅団地の防火管理者について 公社住宅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。管理権原者は、防火管理者を選任する義務を負うが、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」も提出されていなかった。</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>	<p>防火責任者を選任していなかった10団地については、令和4年4月8日付けで防火管理者を選任し、4月11日に所管の消防署に対して防火管理者選任届出書及び防火管理に係る消防計画を提出した。</p>
<p>(意見65) 避難訓練等の実施について 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。「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、訓練は計画のとおりに行われていなかった。</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>	<p>令和4年5月に避難訓練マニュアルを作成し、これを用いて賃貸管理事業課長から各防火管理者に対し、防火管理に係る消防計画に基づく消火、通報及び避難訓練の実施方法について周知徹底した。</p> <p>令和4年度は、団地自治会と調整がついた2団地において、このマニュアルに基づき、消火、通報及び避難訓練を実施した。</p> <p>令和5年度も、団地自治会と調整ができた団地から順次、消火、通報及び避難訓練を実施することとする。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(意見66) 公社住宅団地の耐震対策の公表について 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。①公社における耐震化に問題はないとする具体的な基準について②各団地における耐震調査の状況とその結果③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、財源等については、公社のホームページ等で公表することが望ましい。</p>	<p>公社賃貸住宅の耐震対策について、公社賃貸住宅の耐震性能(令和4年9月1日時点)に係る具体的な判断基準、耐震調査の時期及び調査結果を、令和4年10月3日に公社ホームページに公表した。</p>
<p>(意見67) 文書の保管場所について 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。 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った。 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。 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。 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>	<p>令和4年4月に県から公社に対し、県営住宅の維持管理等に関する協定書第22条に基づき、個人情報に記載されている書類に関しては、鍵付きのキャビネット等に保管して適切に管理するよう、指導を行った。 公社においては、令和5年3月に文書の保管方法に関する基準を制定する予定であり、県から指導のあった個人情報が記載されている文書をはじめとして、鍵付きのキャビネット等に保管すべき重要な文書を特定した。令和5年度に鍵付きのキャビネットを購入し、当該基準に則って適切な文書管理を行うこととする。</p>
<p>(意見68) 制度住宅の更なる拡充について 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。 このうち制度住宅は、中堅所得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、合計149戸である。 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。 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。 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。また、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。</p>	<p>制度住宅の拡充については、住宅の建替え時に、国や地方公共団体の補助事業等も踏まえながら、高齢者向けだけでなく、子育て世帯向け住宅等の提供についても、検討を行う。 また、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)におけるサービス内容については、高齢者とその家族のニーズや県内のサ高住の供給状況、他公社の取組状況等を踏まえ研究していく。</p>

監査の結果及び意見	講じた措置等
<p>(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</p> <p>公社の経営計画においては、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に基づく数値や実績に基づく修繕費の見込額は反映されているものの、団地施設の長期修繕計画に基づく数値は反映されていない。</p> <p>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、そこから稼得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。</p> <p>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。</p>	<p>次期経営計画(令和7年度～)については、「ヒト」、「モノ」、「カネ」の各要素を十分に考慮し、長期修繕計画も反映した「具体的な数値」に基づくものとするとし、以下のスケジュールで次期経営計画の策定に向けた検討を開始した。</p> <p>令和4年度：公社賃貸住宅のあり方等について検討</p> <p>令和5～6年度：上記検討を踏まえた公社賃貸住宅活用計画(仮称)の策定(※)</p> <p>令和6年度：上記計画と長期修繕計画を反映させた次期経営計画の策定</p> <p>(※)公社賃貸住宅活用計画(仮称)とは、県の住宅施策の方向性を踏まえ、公社賃貸住宅の役割を明らかにし、今後の公社賃貸住宅事業の在り方等について定めるものであり、経営計画の策定に当たって、その前提となる計画の一つである。</p>