

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
55	意見1-3	西北地域県民局 地域整備部	県営住宅指定管理者業務チェック表の更新について	<p>県民局では県営住宅指定管理者業務チェック表に従い指定管理者の現地調査を行っている。チェック表をレビューしたところ、点検事項に記載されている業務と実際に行われている業務が異なる点が発見された。</p> <p>まず、駐車場管理(1台目)欄の点検事項として「県営住宅等駐車場利用承認申請書一覧表を作成し、県営住宅等の駐車場利用承認申請書(添付書類等を含む。)とともに、県民局長に提出している」という項目があるが、そのコメント欄に「一覧表の提出はなし」と記載があるにもかかわらず点検結果は「適」となっているものがあった。平成31年にシステムが変わり一覧表を県で出力できるようになったので指定管理者からの提出が不要となっているとのことである。</p> <p>次に、駐車場管理(2台目以降)欄の点検事項として「県民局長から送付された駐車場利用承認申請書及び駐車場利用許可証を受理したときは、その内容を確認の上、速やかに申請者に送付している。」という項目があるが、そのコメント欄に「許可証は無」と記載があるにもかかわらず点検結果は「適」となっているものがあった。現在、許可証は発行していないとのことである。これは、指定管理者が車のナンバーを把握しておりパトロールにより違法駐車が発見できる仕組みになっているため、許可証を発行してもそれを利用する入居者が少ないからとのことである。</p> <p>上記のように実際に行われている業務内容が変更されているのであれば、それに合わせて点検事項の記載も更新していくことが必要である。</p>	指定管理者の現地調査に合わせ、令和7年度内にチェック表を改善する。	継続対応
56	意見2-1	上北地域県民局 地域整備部	県営住宅桜町団地管理協定の改定について	<p>県は、平成17年3月31日付で三沢市と県営住宅桜町団地及びその共同施設に係る事務の取り扱いについて、協定を締結している。第1条(入居に関する事務)を以下抜粋する。なお、協定において「甲」は青森県、「乙」は三沢市をそれぞれ示す。</p> <p>【県営住宅桜町団地管理協定(一部抜粋)】 (入居に関する事務)</p> <p>第1条 乙は、桜町団地の入居者の募集、選考その他入居に関する事務については、次の各号に掲げる要綱等に基づき処理するものとする。</p> <p>(1) 県営住宅入居申込案内(別添1) (2) 県営住宅入居者募集のしおり(別添2) (3) 青森県県営住宅入居者選考要綱(別添3) (4) 青森県県営住宅入居者選考事務処理要領(別添4) (5) 県営住宅単身入居事務取扱について(別添5) (6) 県営住宅入居のしおり</p> <p>2 乙は、青森県県営住宅条例(昭和36年12月青森県条例第69号。以下「条例という。’)第5条の規定により入居の承認をしたときは、速やかに桜町団地入居承認者報告書(別記様式第1号)により、甲に報告するものとする。</p> <p>上記協定の文言のうち、(1)、(2)、(5)に示されている要綱等は、協定の締結以後現在に至るまでの期間において、他の要綱等に集約又は廃止されている。したがって、協定において参照すべき具体的な要綱等が不明な状況にある。</p> <p>事務の取り扱いを明らかにするため、協定を改定し、事務処理において参照すべき要綱等を明確に定めることが望ましい。</p>	三沢市との変更協定締結に向けて、当意見を踏まえ、三沢市と協定内容を見直す。	継続対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
70	意見3-2	建築住宅課	単身入居の入居者資格認定のための申立書について	<p>「県営住宅入居申込案内」の「2入居者資格」は以下のとおり規定している。</p> <p>【「県営住宅入居申込案内」2入居者資格より一部抜粋】</p> <p>2入居者資格 申し込みできる方は、次の(1)から(3)までの条件を全て備えている方に限ります。 (1) 同居する親族(内縁関係及び婚約者を含む。)がいること。 ※ただし、次のアからカまでのいずれかの条件を備えている方は、住戸面積55㎡以下の住宅に限って、単身の場合も申し込みできます。 なお、著しい障害があるために常時の介護を必要とする方は、その実情により照らして適切でないと認められる場合は申し込みができません。 ア 60歳以上の方 イ 身体障害者手帳の交付を受けている人で1～4級の方 ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で1～3級の方 エ 療育手帳の交付を受けている方でウの精神障害の程度に相当する程度 オ 生活保護受給者である方 カ 戦傷病者手帳の受付を受けている方で特別項症から第6項症 キ 本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない引揚者である方 ク 厚生労働大臣の認定を受けている被爆者である方 ケ ハンセン病療養所入所者である方 コ 一時保護若しくは保護命令から5年を経過していないDV被害者である方</p> <p>上記のとおり、県営住宅入居申込案内では、「アからカまでのいずれかの条件を備えている方」であるならば「単身の場合も申し込み」できるが、「著しい障害があるために常時の介護を必要とする方は、その実情により照らして適切でないと認められる場合は申し込みができません」と規定している。 県は「著しい障害がある」か否かを確認するために、「単身入居の入居者資格認定のための申立書」を用いているが、「県営住宅入居申込案内」のひな形として当該「単身入居の入居者資格認定のための申立書」が規定されていない。 この単身入居の入居者資格認定のための申立書については、実務上の運用に即してひな形として規定することが望ましい。</p>	各地域の申立書を確認し、ひな形として規定した。	
75	意見4-1	建築住宅課	連帯保証人の更新について	<p>青森県県営住宅条例によると、入居時に連帯保証人が1名必要とされているが、それ以降見直す体制になっていない。本人からの変更申請があれば保証人変更を受け付けているが、本人からの申請がなければ何年経過しても入居時の連帯保証人のままとされている状況である。家賃等の滞納があった場合、連帯保証人にも請求するのでそのタイミングで連帯保証人に連絡が取れなくなっていることが判明することもあるとのことである。入居から何年も経過すれば連帯保証人の経済状況が変化しており、連帯保証人としての条件を欠いた状態になっている可能性もある。 家賃に係る収入未済問題への対応という保証人制度の趣旨を踏まえれば、入居して10年経過後など、一定のタイミングでの連帯保証人の更新をルール化することを検討することが望ましい。</p>	保証人更新のルール化について、公営住宅法の趣旨から外れないよう留意し、慎重に検討する。	継続対応
76	意見4-2	建築住宅課	連帯保証人に関する民法改正前後の取り扱いについて	<p>現在、新たに入居する入居者の連帯保証人については、1名で足り、保証極度額(入居決定者の家賃月額額の8か月分に相当する額に原状回復費用15万円を加えて得た額)を設定している。一方、民法改正前の入居者については、入居者から連帯保証人の変更等の申し出がない限り、連帯保証人の人数は2名で、保証極度額の設定もないまま(無制限)になっている。既存の入居者が連帯保証人を変更する場合は、現在の実務に沿って扱われている事例が見られるが、これでは、保証人の変更をしないままの既存の入居者及び連帯保証人が、自身に有利な法律の改正に気づいていない点に配慮しない取り扱いとなっていると言わざるを得ない。 連帯保証人の必要人数及び保証極度額の設定については、民法改正前から継続して入居している入居者に案内を実施し、保証人の変更の申し出により、連帯保証人の減員及び保証極度額の設定を可能にする機会を提供するべきであると考えられる。</p>	毎年度の所得金額等申告書を配付する際、入居者宛てに連帯保証人の変更及び民間保証機関を保証人とすることを通知文に加えている。保証人の減員及び極度額の設定について、令和8年度以降の通知文に加えることを検討する。	継続対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容
93	意見5-1	建築住宅課	家賃減免要領の記載内容の明瞭性について	<p>家賃減免要領において、家賃減免事務を実施する上での重要事項が明瞭に定められていないため、事務の安定性を欠くおそれがあり問題である。</p> <p>まず、実務上、家賃減免要領第3に定める減免(以下、「特例減免」という。)は、収入分位1の入居者を対象としているにも関わらず、家賃減免要領にはそのことが明確に定められていない。</p> <p>家賃の減免は、収入分位の変更による減免(以下、「分位変更減免」という。)&「特例減免」の2種類があり、実務上「特例減免」の対象は収入分位1の入居者のみとされている。例えば、収入分位3であった入居者が、年度の途中で失業等により収入が著しく減少し、「特例減免」の対象となる場合を仮定する(以下、この項において「減免事例」という。)。この事例では、一旦「分位変更減免」を適用し、収入分位1の家賃を算定する。その後「特例減免」を適用し、収入分位1の家賃に、家賃減免要領第3に定める率(0.2~1.0)を乗じて減免額を算定する。以上が、各地域県民局で行われている実務上の取り扱いである。</p> <p>ところが家賃減免要領では、家賃減免要領第3にある「家賃」が収入分位1の家賃である旨がどこにも規定されていない。実務上は、収入分位1の家賃に率を乗じる方法が採用されているが、その根拠を要領上に見出すことはできない。一方、先に述べた事例を用いて説明すると、収入分位3の家賃に率を乗じる方法を採用しても、それを否定する根拠が要領上にな</p> <p>い。</p> <p>次に、実務上、減免申請の対象期間は最長でも3か月ごととされており、家賃の減免を受けようとする入居者は、3か月ごとに家賃減免申請書を提出し収入状況を県に報告することとされている。</p> <p>しかし、減免申請の対象期間を3か月とする根拠規定は、家賃減免要領にはなく、他に減免申請に関して規定している文書もない。</p> <p>以上のように、家賃減免事務を実施する上での重要事項が家賃減免要領に定められていない場合、解釈の余地が生じ、各地域県民局・担当者ごとに異なる取り扱いをしてしまうおそれがあり、早急に改善すべきであると考え。家賃減免要領を改正し、特例減免に関する制度内容及び減免申請の対象期間を3か月としている現行の取扱いを明瞭に規定することが必要である。</p>	ワーキンググループを設置し、各地域県民局から集約した意見を踏まえ、減免要領を改正した。
94	意見5-2	建築住宅課	家賃減免マニュアルの必要性について	<p>家賃減免に関する事務は、公営住宅法や公営住宅法施行令だけでなく、所得税法の概要を理解しておかなければ容易に理解できない、非常に難解なものとなっている。一方で、家賃減免要領に規定している制度の概要を図解する、あるいは事例を用いて説明するマニュアル等は存在していない。また、入居者に対し、家賃減免制度を説明するためのパンフレット等も存在しておらず、入居者が家賃減免を申請した場合、どの場合に、どの程度の家賃減免が適用されるのかを予見することができない状況である。【指摘事項5-1】に記載した家賃減免額の算定誤りについても、入居者本人が計算誤りに気づく機会はほとんどなかったと言える。</p> <p>このような状況においては、事務の引継ぎ、指定管理者や入居者等への説明といった場面で誤解が生じる可能性が高く、事実関係と制度の適用を判断する上で相互理解が困難な場面も想定される。</p> <p>したがって、家賃減免要領とは別のマニュアル・制度概要に関するパンフレット等を整備することが望ましいと考える。</p>	令和7年2月に改正した減免要領の内容を踏まえ、マニュアルを制定した。
100	意見6-1	建築住宅課	家賃に関する口座振替の原則化について	<p>家賃の納付方法について、「県営住宅入居のしおり」では、口座振替と納入通知書による金融機関窓口で支払いを選択出来るように記載されている。</p> <p>しかし家賃の滞納を最小限にとどめるためには、口座振替を原則とし、例外的に納入通知書による金融機関窓口で支払いを認める記載に修正して、そのような扱いに変更することが望ましい。</p>	「県営住宅の入居のしおり」に口座振替の支払いを推奨する文言を記載することとして改訂時に反映させた。

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

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

継続
対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

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

継続対応

令和4年度包括外部監査結果の対応状況

報告書頁	指摘意見	監査箇所等	監査項目	監査結果	措置の内容	
111	意見9-2	建築住宅課	退去事務に関する効率的な確認作業について	「県営住宅 入居のしおり」や「青森県特定公共賃貸住宅 入居のしおり」には、退去時の留意事項が記載されている。退去時にこの留意事項がチェックリストとして準備されていれば、この資料を「県営住宅等退去検査事前確認報告書」に添付して利用することで、指定管理者や確認者(県民局担当者)がチェックする場合に、より効率的に確認作業を進めることが可能になると考える。したがって、退去時の留意事項のチェックリスト化を提案したい。	入居のしおり改正に合わせ、退去時の留意事項についてチェックリスト化した。	
112	意見9-3	建築住宅課	死亡による退去の際の提出資料について	退去手続に関連する資料を閲覧したところ、入居者の死亡により退去した事例が散見された。入居者の死亡による退去の場合、通常の退去の際に必要なとされる県営住宅返還届に加えて、異動届の提出が求められている(青森県県営住宅規則第11条)。異動届(青森県県営住宅規則第16号様式(第11条関係))では、死亡の場合は「死亡を証明する書類」を添付することが求められている。 一般的に、死亡を証明する書類とは、死亡診断書、住民票の写し、戸籍謄本などが考えられる。しかし、異動届に添付すべき「死亡を証明する書類」が具体的に定められていないため、上記3種類の書類をすべて添付して提出していた事例が複数あった。 「死亡を証明する書類」を異動届に添付する趣旨からすると、添付書類は上記3種類のいずれかで足りるはずであり、入居者の遺族の事務負担を考慮すると具体的に添付書類を列挙することが望ましいと考える。 以上より、「死亡を証明する書類」について、「死亡診断書、住民票の写し、戸籍謄本のいずれか1点」と明確に規定することが望ましい。	死亡時に必要な添付書類を今後の実務や過去事例から整理し、検討する。	継続対応
132	意見12-3	中南地域県民局 地域整備部	遊休地の有効活用について(小沢)	小沢団地東側の土地(約44坪)を実査したところ、公営住宅の一部としては利用されておらず遊休状態にあった。当該土地は、二方向の道路に面しており、また、すでに造成がなされていることから相応の市場価値が認められ、売却可能性も認められるものと考えられる。県は、売却も含めた当該土地の有効活用方法を検討することが望ましい。	未利用地の有効活用について、売却等の検討を行っていく。	継続対応
168	意見16-3	下北地域県民局 地域整備部	花壇の造成や植樹(山田)	どの住戸も庭の区切りに使用されている竹材の囲いは雪害のため壊れているため、景観保持のため、取り払うか、雪に耐えられる材質に変える等の方策が望ましい。	竹材の柵から樹脂製の柵に改修。	