

監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知に係る事項の公告

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、平成29年度包括外部監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知があったので、次のとおり公表します。

平成30年8月7日

奈良県監査委員	江 南 政 治
同	斎 藤 信一郎
同	西 川 均
同	亀 田 忠 彦

監査の特定事件（テーマ）

県営住宅に関する財務事務の執行について

平成29年度包括外部監査の結果に基づき講じた措置について

【監査の結果及び意見（抜粋）】

局・課・(室)名	頁	監査結果 / 監査の結果に添える意見	措置内容等
住まいまちづくり課		第3 入居等審査事務	
		3 収入申告に基づく毎年度の家賃見直し	
	77	(1) 収入申告に基づく収入状況の把握と家賃決定の概要（結果） 入居者からの収入申告について、規則は毎年6月末をその提出期限としているが、実際には7月末を期限とする実務運用がされている。 収入申告に係る業務内容を勘案して、運用を改めるか規則を改定するか、いずれか対応すべきである。	入居者からの収入申告の提出期限を業務の実態に応じたものとするため、平成30年3月に奈良県営住宅条例施行規則を改正した。
		第4 指定管理	
		4 再委託の事前承認について	
住まいまちづくり課	96	(2) 結果又は意見（結果） 再委託の報告を明示的に受けていないことは、現在の基本協定書の定めと反しており、指定管理者から再委託の報告を適時に受けるべきである。 また、公営住宅の管理に当たっては、入居者のプライバシー保護について十分に措置することが不可欠であり、指定管理者が業務を再委託する第三者に対しても、指定管理者と同様の留意が必要であるから、再委託については文書による事前承認を要する旨を明記するよう、基本協定書の内容を修正されたい。	指定管理者から、県営住宅の管理のために再委託している事業者の報告文書の提出を受けた。 なお、次回の指定管理の契約時には、再委託を行う場合は文書による事前承認を要する旨、基本協定書に規定する。
		第5 県営住宅管理事務所等による管理事務等について	
		1 県営住宅管理事務所の内部統制向上に関して	
県営住宅管理事務所 (住まいまちづくり課)	102	(2) 結果又は意見（意見） 県営住宅管理事務所は、県営住宅の管理業務の執行について、その内部統制の水準を組織的に向上させることが必要である。その一環として、業務記述書やフローチャートなど、管理業務を可視化し承継できる文書を整備して、業務ノウハウの蓄積と効率化を推進することが望ましい。	県営住宅管理事務所において、業務管理マニュアルの改定を行った。また、適確かつ効率的な業務を行うために、県営住宅管理事務所と指定管理者との業務の進め方に関する情報共有の場を設定した。
		2 県営住宅管理事務所による緊急修繕の完了検査確認について	
	103	結果又は意見（結果） 県営住宅管理事務所は、委託先の工事業者が実施する緊急修繕に対する検査が不十分であり、検査に対する理解と認識に欠けるところが見受けられる。工事業者に仕様を徹底的に遵守させた上で、組織として適切に検査確認を実施すべきである。（この詳細については、「第8 緊急修繕」にて記載。）	緊急修繕工事について、工事業者が作成する書類等を確実に検査し、不備については指導を行った。また、適切な完了確認を実施するために県営住宅緊急修繕業務仕様書の改定を行った。
住まいまちづくり課		4 苦情・トラブル等の記録及び対応報告について (市町管理代行分)	
	107	(2) 結果又は意見（結果） 適切な管理を実現するには、管理代行を委託している市町に対しても、県営住宅管理事務所や指定管理者と同様に、苦情・トラブル等の内容や対応状況等を記録し報告するよう要請すべきである。	平成30年3月に県営住宅の管理を代行している市町に対して、苦情・トラブル等の記録や報告を行うよう要請した。

局・課・(室)名	頁	監査結果 / 監査の結果に添える意見	措置内容等
県営住宅管理事務所 (住まいまちづくり課)		第6 債権管理	
		4 滞納者の個別状況	
	131	(3) 結果又は意見(結果) 入居時の必要書類である誓約書の入居者記載欄の日付、号室及び連帯保証人記載欄の日付の記載がないものが散見された。 (3) 結果又は意見(意見) 滞納整理記録の様式を統一するとともに、記載内容、詳細さ等記載を要する項目を規程等で整理することが望ましい。	現在は、受理する書類に日付等の記載漏れがないように確認を行っており、引き続き適切な書類管理を行う。 平成30年2月から滞納整理記録を県営住宅管理システムに入力するとともに、記録様式(記載項目・内容)が統一していることを確認している。なお、今後必要な項目等が生じた場合には、県営住宅の各管理者と協議し、整理する。
住まいまちづくり課		6 水道料金に関する滞納債権の状況	
	139	(6) 結果又は意見(結果) 県が徴収を行っている水道料金の滞納に対して、要綱に定める給水停止警告通知書の送付や給水停止は行われておらず、一部入居者に長期多額の滞納が続いている。要綱に沿った適切な対応を図るべきである。	水道料金の滞納が長期多額に及んでいる悪質な滞納者から、順次要綱に沿って「給水停止警告通知書」を送付し滞納指導を実施するとともに、従わない場合があれば給水停止を行う。
住まいまちづくり課 県営住宅管理事務所 (住まいまちづくり課)		第7 模様替及び増改築	
		2 模様替等に伴う入居者からの工事終了届の入手について	
	145	(2) 結果又は意見(結果) 県営住宅管理事務所において、入居者から模様替等の終了届の提出を受けていない事例が全体の2割を超えるに及んでおり、規則が遵守されていない。これについては、過去の包括外部監査においても同じ指摘がされているが、改善が図られていない。 終了届の提出を必要とする模様替等の範囲や場合分けについて具体的に整理を行った上で、該当する場合については入居者から確実に申請書及び終了届の提出を求める必要がある。	奈良県営住宅条例に基づく模様替申請が必要な行為を具体的に整理するため、「県営住宅の増築及び模様替の承認基準」に模様替の定義を規定し、手摺り等の取り付けについては承認基準の対象外であることを明確化した。 これに伴い、介護保険を利用して手摺り等を取り付ける場合は、県営住宅が所在する市町村長に対して、県営住宅の管理者が承認済みであることを示す必要があるため、新たに「介護保険住宅改修費支給申請に係る県営住宅改修の届出要綱」を策定した。
県営住宅管理事務所 (住まいまちづくり課)		第8 緊急修繕	
		2 工事写真の提出について	
	156	(2) 結果又は意見(結果) 緊急修繕工事の実施に際し、仕様書によれば、受注先の工事業者は工事写真を作成し提出することになっているが、県営住宅管理事務所では仕様書どおりに提出を受けているのはほぼ半数である。適切な工事写真の提出を求めるべきである。	県営住宅緊急修繕業務仕様書に基づいて必要となる工事写真を適切に提出するように、受注している工事業者に対して指導を行った。また、工事写真の提出に関する項目について、適切な内容となるよう仕様書を改定した。
県営住宅管理事務所 (住まいまちづくり課)		3 緊急修繕工事の完了確認者について	
	158	(2) 結果又は意見(結果) 県営住宅管理事務所では、工事業者が行った工事の確認を工事業者以外の第三者が行っていない案件が散見された。発注者である県営住宅管理事務所の担当者が現場で完了確認をしたのであれば、完了届に署名して保存しておくべきであるし、これに替えて工事写真で完了確認をするのであれば、適切に工事写真を入手して完了確認を行うべきである。	緊急修繕工事の完了確認は発注者である県営住宅管理事務所の担当者(監督員)が行うことが明確になるよう、県営住宅緊急修繕業務仕様書を改定した。また、完了確認時には仕様書に基づき、厳格な完了確認を実施していく。
県営住宅管理事務所 (住まいまちづくり課)		4 完了検査の検査手続について	
	160	(2) 結果又は意見(結果) 県営住宅管理事務所は、緊急修繕業務の完了検査書類を厳格に検査すべきである。	完了検査時に完了届に添付する緊急修繕業務実績集計書について、指示書との整合性を確認しやすくなるように、県営住宅緊急修繕業務仕様書を改定した。また、完了検査時には、指示書と集計書の整合性の確認を含め、厳格な検査を実施していく。

局・課・(室)名	頁	監査結果 / 監査の結果に添える意見	措置内容等
県営住宅管理事務所 (住まいまちづくり課)		5 完了確認の日付の記入について	
	160	(2) 結果又は意見 (結果) 完了報告書の確認日付は、緊急修繕工事の確認とともに、いつ確認を行ったのかを示す重要な情報であることから、県営住宅管理事務所は、確認日付の記載を完了確認者に求めるべきである。	県営住宅緊急修繕業務仕様書を改定し、完了確認者の確認を行う様式を整理するとともに、日付等の記載も含め、確実な完了確認を行った。
		第9 公有財産・物品管理事務	
		3 駐車場管理	
住まいまちづくり課	165	(2) 結果又は意見 (意見) 県営住宅駐車場で、駐車場の使用許可を受けていない車両による不正駐車及び駐車場区画外への不正駐車等が見受けられた。不正駐車等車両の確認及び撤去指導を徹底されたい。	県営住宅駐車場を管理している指定管理者に対して、駐車場の巡回を強化し、不正駐車への対応を図るよう依頼した。