

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。

令和元年5月17日

奈良県監査委員 斎藤 信一郎

同 森田 康文

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	
		1 入居等審査事務の概要	
	56	(4) 入居者資格審査（意見） 入居者資格審査について、国土交通省の通知は、住宅困窮事情を的確に反映させるため、可能な限り入居申込者の保有資産についても把握し、考慮事項とすることが考えられるとして、その具体的方法を示している。しかし県は、それに応じた具体的な方法を実施していない。 上記通知に法的拘束力はないが、通知の趣旨に沿って、保有資産の自己申告や事業主体による確認に対する同意書の提出を求めるなどとして、公営住宅管理を適正に執行することが望ましい。	入居者資格審査における住宅困窮事情については、現在居住している住宅が自己所有でないことを確認している。その他の預貯金等の保有資産については、法に基づいた調査権限がないことから、入居者の任意の自己申告となり、保有資産を適正に把握することは困難である。また、本県では、募集を行った住戸のうち、約56%（平成29年度）が応募がない住戸であることから、現時点では入居者の選考にあたって、預貯金等の保有資産の調査は必要がないと判断する。 なお、都道府県における保有資産の把握状況について調査した結果、保有資産を適正に把握している事例はなかった。
住まいまちづくり課	65	(8) 県営住宅管理システム（意見） 県営住宅管理システムの仕様・機能を見直し、業務に通常必要と認められる機能等については、可能な範囲でシステム改定を行うことが望ましい。	県営住宅管理システムの仕様・機能は業務の効率化の観点等から、随時見直しを検討している。平成30年度は、家賃滞納者への督促文書の送付に関して、現在の滞納月数に応じて適切に対象者を抽出できるように改定を行ったところ。 また、平成31年度は滞納家賃等の口座振替を実施するための改定や水道料金を調定するための改定等、必要な機能の追加を予定している。
住まいまちづくり課		第4 指定管理	
		4 再委託の事前承認について	
	98	(2) 結果又は意見（意見） 公営住宅の管理にあたっては、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、特に再委託については留意すべきところ、現在の指定管理に関する協定書（同協定書の別記として附属している「個人情報取扱特記事項」）の内容は十分でない。 「実効性ある契約書類の作成」が個人情報の漏洩対策として有効であるとの理解に基づいて、総務省から具体的な特記仕様書の雛形が提供されているのであるから、同特記仕様書（雛形）に準拠したものへの更新が必要である。	平成32年度からの指定管理者との協定の締結にあたっては、指定管理に関する協定書に別記として附属している個人情報取扱特記事項について、総務省が作成した「個人情報の取扱いに関する特記仕様書（雛形）」を参考にして改定する。
住まいまちづくり課		5 家賃等の収納促進に向けたインセンティブの設定に関して	
	100	(2) 結果又は意見（意見） 指定管理者による家賃及び駐車場使用料の収納・回収を促進するために、年間の実際の家賃等収納額と、年間の家賃等調定額に一定の割合（基準収納率）を乗じた金額とを、比較して、その差額の1割を委託料に加減することが指定管理の協定書で約されている。しかし、その算定要素には、明渡期限までに入居者が退去せずに訴訟の対象となった家賃等滞納額も含まれており、この督促は公権力の行使として指定管理者による自力での回収督促が及ばないものであるから、当該家賃等滞納額を算定要素に含めるのは、酷な面があるように思われる。 よって、基準収納率の設定には一定の配慮を願いたい。	指定管理者は、家賃等を滞納している入居者に対して、督促状の送付や電話又は訪問による納入指導を実施している。 家賃等の収納率に応じて指定管理者に対する委託料を加減することは、指定管理者がより積極的に家賃等の納入を入居者に促すことが期待できる。結果、家賃及び駐車場使用料の県への収納が促進されるとともに、入居者にとっても明渡訴訟に至ることなく、安定して居住することができる。 これらのことから、明渡訴訟となった滞納分を算定要素から除外することは、この制度の趣旨にそぐわないため、現在の取扱いを継続する。

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5 県営住宅管理事務所等による管理事務等について	
		3 県営住宅管理業務の改善に資する自己評価等の実施について	
	104	(2) 結果又は意見(意見) 指定管理者が行う県営住宅の管理運営状況については、指定管理者の自己評価、施設所管課の二次評価を経て、最終的には外部委員を含む委員会の評価を受けている。そして、指定管理を導入していない県営住宅については、指定管理者と同じように県営住宅管理事務所が管理運営を実施しているところであるから、上記の指定管理者の管理運営に対する評価手法を同事務所にも活用して、同事務所が自己評価を行い、また入居者に対するアンケート調査(利用者満足度調査)を実施するなどして、その結果を基に県営住宅管理事務所が実施する管理運営業務の改善を進められたい。	県営住宅管理事務所においても、指定管理者と同様に管理運営業務の自己評価を実施し、適正な管理運営状況について再確認したところ。引き続き適正な管理運営に努める。 なお、入居者からの意見の反映については、管理する団地の自治会からの要望等を受ける形で対応している。
住まいまちづくり課		第6 債権管理	
		3 債権の収納業務	
	129	(5) 結果又は意見(意見) 家賃収納において、生活保護世帯の代理納付割合を高めることが望まれる。	生活保護世帯の代理納付は福祉事務所の判断により行われるものであるが、住宅扶助給付にあたりできるだけ代理納付の活用が進むよう、平成30年度に生活保護査察指導員会議において、県営住宅家賃に係る住宅扶助費の代理納付について、県営住宅に入居する全ての生活保護受給者を対象とする更なる拡大の協力を依頼した。
住まいまちづくり課		4 滞納者の個別状況	
	131	(3) 結果又は意見(意見) 県の債権管理に関する書類については個人ごとに保管することが望ましい。	家賃の滞納者は約1,500人存在し、個人ごとに書類をファイル保管することは現実的ではないため、現状の管理方法を維持する。なお、平成31年度に、入居中の滞納者と退去した滞納者を県営住宅管理システムで一元管理できるようシステムの改定を行う。
		5 不納欠損処分の状況	
行政経営・ファシリティマネジメント課 住まいまちづくり課	133	(3) 結果又は意見(意見) 県営住宅使用料及び県営住宅損害金の収入未済額は継続的に増加しており、平成28年度末時点において、合計360百万円を超えるに至っており、現状のまま看過できる状況ではない。 債権管理を強化、徹底することが必要であるが、限られた人員で督促回収の実効性を高めるためには、回収コストを勘案した機動的な対応が必要であるから、なお回収が困難な債権については、債権管理条例の規定に基づく債権放棄や地方自治法第180条第1項の規定に基づき知事専決処分事項として議会の指定を受けて実施する債権放棄(以下「委任専決処分による債権放棄」という。)の実施も含めた、より効果的、効率的な管理方法を全庁的に検討して実施することが必要である。	県営住宅使用料の未収金のうち、現在入居中の滞納者に対しては、戸別訪問等による督促を続け、納付のない者に対しては住宅明渡訴訟の申立を行い、家屋明渡の強制執行による法的措置を実施している。退去した滞納者については、徴収を弁護士に委託して督促しており、納付のない者に対しては預金口座差押え等の強制執行による法的措置を実施していく。 また、債務者の状況により、回収が困難な債権については、法令等に基づき、徴収停止、履行期限の延長、債務の免除又は放棄等の手続きを行うなど、全庁的に適正な債権管理を進めていく。 なお、債権管理条例の制定や地方自治法第180条第1項の規定に基づく専決処分規定の設置については、他府県の状況について調査を行っており、歳入の確保と公平性の観点も踏まえ、今後検討していく。
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) 水道料金としていかなる金額を収納し、調定するについては、県において十分に議論され、整理されている訳ではなく、その検討には時間を要すると思われる。県民に十分な情報開示が行われるとともに、水道料金の効果的、効率的な債権管理に繋がる収納や調定の方法を、県は速やかに検討するべきである。	県営住宅の管理者が徴収する水道料金については、今後、県による調定、収納を実施するために、平成31年度に県営住宅管理システムの改定を実施する。また、平成32年度から県による調定、収納を行う予定である。

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 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	
		3 過去の包括外部監査による指摘に対する措置について	
	146	(2) 結果又は意見(結果) 県及び県営住宅管理事務所は、増改築に伴う申請書を提出していない入居者に対し、退去時には自費で原状回復を行う義務があることを認識するよう指導すべきである。 特に過去の包括外部監査により指摘を受けているにもかかわらず、奈良県住宅供給公社当時のこととして措置状況が不明のまま放置されていたことは看過できず、包括外部監査による指摘の趣旨を組織として引き継ぎ、早急に措置を行う必要がある。	平成30年度より、県営住宅の専用庭に増改築に伴う申請書を提出せずに増改築されているものについて、調査を開始した。 調査を行った県営住宅の入居者に対して、増改築を行った場合は、退去時に自らが撤去し原状回復する必要があることを周知した。今後も、順次調査を行い、周知していく。
		4 原状回復費用の事前回収について	
住まいまちづくり課	147	(2) 結果又は意見(意見) 入居者が模様替等をした時点で将来の退去時の原状回復義務が生じることを考慮すれば、県営住宅管理事務所は模様替等をした時点で原状回復費用を見積り預かっておく等の方法を検討された。	都道府県調査を行った結果、入居者が模様替等を行った時点で、退去時の原状回復費用を預かるような取組を行っている事例はなかった。 また、模様替等をした時点では退去の時期が未定であり、その原状回復費を適正に見積もることは困難である。 このため、今後も退去時に模様替等の原状回復がされているか確認を行った上で、退去する入居者に対して原状回復を行うよう指導する。