

兵庫県公報

令和4年3月31日 木曜日 第8号外

発行人
兵庫県
神戸市中央区下山手通
5丁目10番1号

毎週火曜日及び金曜日発行、
その日が休日のときはその翌日



(兵庫県民の旗=県旗)

目次

監査委員公告	ページ
○ 包括外部監査の結果に係る措置結果について	1

監査委員公告

包括外部監査の結果に係る措置結果について

令和3年3月31日付けで公表した包括外部監査の結果に対し、知事から監査の結果に基づき措置を講じた旨の通知が令和4年3月1日にあったので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の38第6項の規定により当該通知に係る事項を次のとおり公表する。

令和4年3月31日

兵庫県監査委員

水田 裕一郎
花岡 正浩
四海 達也
岸口 みのる

令和3年3月31日付け包括外部監査報告に係る措置

県営住宅に関する財務事務の執行及び事業の管理について

外部監査人の指摘事項及び意見	対応及び改善策
<p>1 県営住宅に関する県の財務事務の執行及び事業の管理について</p> <p>(1) 県が目指すべき兵庫県住宅供給公社との関係性について</p> <p>① 兵庫県住宅供給公社が、県営住宅設計等業務委託契約における委託業務の殆ど（金額ベースでは90%以上）を再委託していることは、「第三者への一括委託の禁止」を定めた県営住宅設計等業務委託契約書第4条前半部に照らして、疑問を呈さざるを得ない。（指摘事項）</p>	<p>令和3年度から住宅供給公社（以下「公社」という。）が再委託する場合は、業務委託契約書第4条ただし書の規定に基づき事前承諾の手続きを実施し、再委託を行う合理的理由や相手方の業務履行能力等について審査を行っている。</p>
<p>② 県は、兵庫県住宅供給公社が過去から継続して業務の殆どを再委託している事実を契約締結前から認識し、また、兵庫県住宅供給公社が作成した委託業務完了報告書において、個々の委託業務の再委託業者、金額等が詳細に報告されており、県が委託した業務の殆どが再委託されていることを容易に把握し得る立場にいる。しかし、県は、兵庫県住宅供給公社に対して事前承諾手続きが欠如している等の手続きの瑕疵を指摘することや、県営住宅設計等業務委託契約書第4条への抵触の有無に関して、確認や検討を行っていない。（指摘事項）</p>	<p>同上</p>
<p>③ 県は、兵庫県住宅供給公社が業務の殆どを再委託する予定であることを契約締結前から認識し、また、実際に県との委託契約により受託した業務の殆どを外部業者に再委託している事実に照らすと、財務規則運用第5の11の（2）ア「契約の目的物が兵庫県住宅供給公社でなければ納入することができない」に該当するとした理由は抽象的であり、随意契約を許容するに足るだけの十分かつ適切なものであるかという点については疑問が残る。県は、民間活用の可能性などを十分に検証した上で、兵庫県住宅供給公社でなければ履行できない合理的な理由を具体的かつ明瞭にすることで、公平性や透明性を確保する必要がある。（指摘事項）</p>	<p>令和4年度から修繕工事業務において、県職員が、入札・発注・契約・支払業務を行い、民間事業者への競争入札を導入する。</p>
<p>④ 兵庫県住宅供給公社が実施した再委託取引は、外形上、様々な懸念を抱かせるため、県民に対して兵庫県住宅供給公社の決算書への誤解を与えかねず、取引の実態について透明性を確保することが重要である。（指摘事項）</p>	<p>県との取引の実態を明確にするため、令和2年度以降の公社の決算書の注記事項に、県からの受託事業に再委託の取引が含まれる旨を併記するようにした。</p>

<p>⑤ 「市町営住宅の建設及び改築事業の受託に関すること」は、明らかに県からの委託業務とは無関係の事務であるため、当該事務を担当する職員の従事状況を把握することが重要となる。県は、当該事務に関し職員が実際に従事していないことを確認したとしているが、業務委託契約完了報告の際に、当該確認資料が添付されておらず、また、県も添付を要求していないため、確認手続が不十分である。(指摘事項)</p>	<p>令和3年度から公社の職務分担表を見直し、「市町営住宅の建設及び改築事業の受託に関すること」を削除した。 加えて、業務委託契約完了報告時には、公社に必要な根拠資料（委託料にかかる公社職員の従事内容等）を添付させ、県が十分に精査している。</p>
<p>⑥ 兵庫県住宅供給公社住宅整備部の職員に係る委託対象人件費（108,884千円）に経費率（31%）を乗じて算出された一般管理費（33,754千円）は、理事長を始めとした兵庫県住宅供給公社の役員及び総務部長を含めた総務部職員（以下、「公社役員等」という。）に係る人件費の一部に相当するものである。県営住宅設計・管理等業務委託契約書を見ると第2条第1号において、設計・管理業務等の内容を、第2号で「委託業務に要する一般管理業務」として設計・管理等業務を行う上で必要となる管理費用を記載している。一方、県は、契約締結決裁時に、一般管理業務の経費として、経費率を乗じて算出した額とすることを示す資料を添付しているが、契約書第3条に「委託業務に要する経費の範囲は、委託業務に直接要する経費」としているのみである。この「直接要する経費」との表記では、委託料の積算対象となるものは直接経費との解釈も可能である上に、契約書に公社役員等にかかる一般管理費の算出方法の記載がないことから、一般管理費の積算根拠が不明瞭で誤解を招くものとなっている。(指摘事項)</p>	<p>県営住宅設計・管理等業務委託契約書第2条第1号「設計・管理等業務」は、当該業務に従事する公社住宅整備部の職員に係る委託人件費であり、同条第2号「委託業務に要する一般管理業務」は、公社決裁規定に基づく決裁審査や各種契約締結・支払手続きなど、公社役員や総務部の職員が直接当該業務に従事する委託人件費である。 しかし、第2条第2号の一般管理業務の経費の積算根拠が不明瞭で誤解を招くため、令和3年度から契約書に当該業務に従事する経費総額及び経費率等を記載し、積算根拠を明確化した。 また、令和4年度から契約書第3条を「委託業務に要する経費は、前条第1号及び第2号に要する経費とする」に改める。</p>
<p>⑦ 県は、県営住宅設計等業務の発注方法について、公平性や透明性を適切に確保できるよう再検討すべきである。また、随意契約は、行政組織内部で完結し、県民にとっては見えづらいものであることから、「財務規則の運用について」では、例外的に認められているものであり、厳正な取扱いの上で、限定的に選択されるべきものである。特に、外郭団体との間で行われる多額の随意契約については、より一層慎重な検討が必要であることは言を俟たない。以上から、県は、兵庫県住宅供給公社の委託業務履行能力等を適切に判定し、他の選択肢を採用できない合理的理由について十分検討すべきである。(意見)</p>	<p>令和4年度から修繕工事業務において、県職員が、入札・発注・契約・支払業務を行い、民間事業者への競争入札を導入する。</p>
<p>⑧ 県が支払うべき委託料は、対象工事に係る業務に従事した人件費相当額のみを支給すべきであり、そのためには、兵庫県住宅供給公</p>	<p>令和3年度から公社の職務分担表を見直し、「市町営住宅の建設及び改築事業の受託に関すること」を削除した。</p>

<p>社はその従事内容等の根拠資料を明確に示すべきである。その上で、県は、その内容について兵庫県住宅供給公社から提出される実績報告書で十分に精査すべきである。(意見)</p>	<p>加えて、業務委託契約完了報告時には、公社に必要な根拠資料(委託料にかかる公社職員の従事内容等)を添付させ、県が十分に精査している。</p>
<p>⑨ 県は、県営住宅設計・管理等業務委託契約書に一般管理費の具体的な算出方法を明記し、契約書の記載内容を分かりやすく改めるべきである。(意見)</p>	<p>県営住宅設計・管理等業務委託契約書第2条第1号「設計・管理等業務」は、当該業務に従事する公社住宅整備部の職員に係る委託人件費であり、同条第2号「委託業務に要する一般管理業務」は、公社決裁規定に基づく決裁審査や各種契約締結・支払手続きなど、公社役員や総務部の職員が直接当該業務に従事する委託人件費である。</p> <p>しかし、第2条第2号の一般管理業務の経費の積算根拠が不明瞭で誤解を招くため、令和3年度から契約書に当該業務に従事する経費総額及び経费率等を記載し、積算根拠を明確化した。</p> <p>また、令和4年度から契約書第3条を「委託業務に要する経費は、前条第1号及び第2号に要する経費とする」に改める。</p>
<p>⑩ 兵庫県住宅供給公社以外の指定管理者(民間事業者)から見た場合、外観上、兵庫県住宅供給公社は、県の「公営住宅課」及び「住宅管理課」と同一とも言えるため、様々な懸念を生じさせないようにする上では、公平性や透明性に配慮することが重要である。(意見)</p>	<p>併任制度については、見直しを検討する。</p>
<p>⑪ 県と兵庫県住宅供給公社における併任制度の意義や目的、効果について、県民に説明できるような制度設計になっているかという観点から再検証し、公平性や透明性を確保すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>⑫ 県営住宅は、都市部にも多数存在しており、県内の市営住宅においてもPFIの導入実績がある点を鑑みれば、地域経済への影響にも配慮した上で、兵庫県住宅供給公社との委託契約だけにとどまらず、PFIの導入について、他都道府県や他都市の例を参考に積極的に検討すべきである。(意見)</p>	<p>PFI手法の導入など、民間事業者を活用した整備手法に今後取り組んでいく。</p>
<p>⑬ 併任職員及び県派遣職員が相当程度在籍し、県との関係が密接な兵庫県住宅供給公社の外観上の問題は、公平性や透明性の観点から、また、民間事業者の参入障壁となる可能性も踏まえ、メリット・デメリットを比較する等、継続の是非を検討すべきである。(意見)</p>	<p>併任制度や派遣制度が、指定管理者選定の際に参入障壁等となるのかを民間事業者ヒアリングをした結果、参入障壁等としないとの回答を得た。</p> <p>意見があった情報管理面での懸念については、令和3年度から公社との併任職員に対して、「情報漏洩防止チェックリスト」を用いた所属長によるチェックと「コンプライアンス遵守と情報セキュリティ意識向上研修」を行い、その実施状況を県のHPで公表し、公平性と透明性を確保している。</p>

<p>⑭ 兵庫県住宅供給公社には自立的経営が求められる中、県OB職員を始めとした県関係者がプロパー職員よりも高い割合で組織を構成する現状は、兵庫県住宅供給公社が自立かつ持続的に発展する上で障害となり得るものである。従って、県OB職員、併任職員及び県派遣職員の配置について見直しを図り、必要に応じて組織体制を再整備することが求められる。(意見)</p>	<p>県職員の知識、経験、ノウハウを公社職員に伝えながら、公社プロパー職員を育成し、公社の自立的経営を支援していく。 また、併任制度については、見直しを検討する。</p>
<p>⑮ 県は、県営住宅を取り巻く環境の変化に的確に対応するために、県営住宅事業における兵庫県住宅供給公社のあり方を改めて問い直し、それを踏まえた上で、随意契約による委託契約、併任制度や県派遣職員等の配置を再検討することで、兵庫県住宅供給公社との間で公平性や透明性が十分に確保された関係性を構築するとともに、効率的な管理運営を進めるよう指導すべきである。(意見)</p>	<p>令和4年度から修繕工事業務において、県職員が、入札・発注・契約・支払業務を行い、民間事業者への競争入札を導入する。 また、併任制度については、見直しを検討する。</p>
<p>(2) 目標管理戸数について ① 「ひょうご県営住宅整備・管理計画」では、目標管理戸数のみならず、目標管理戸数の設定に当たり重要な要素であるはずの入居率の目標を示すべきである。(指摘事項)</p>	<p>令和3年7月に改定した「ひょうご県営住宅整備・管理計画」において、令和12年度の目標管理戸数45,000戸と目標入居率90%を設定した。</p>
<p>② 令和7年度に目標管理戸数48,000戸を達成したとしても、管理戸数の減少率を大きく上回るペースで入居戸数が年々減少しているこれまでの状況から推計すると、令和7年度における全住戸に対する入居率は約72%となり、全体の約30%弱が空き住戸となる恐れがある。また、一般提供住戸に対する入居率を基礎とした場合も同様であり、令和7年度における入居率を推計すると約86%となり、約14%が空き住戸となることが想定される。(指摘事項)</p>	<p>令和12年度に入居率90%の目標入居率を設定し、入居促進策として毎月募集の戸数拡大や常時募集団地の拡大に取り組んでいる。</p>
<p>③ 県営住宅を取り巻く環境は県内の地域毎に異なるが、今後、県内の人口及び世帯数とともに減少する見通しである点などを考慮すると、県営住宅の管理戸数を計画的に削減することは不可避である。そのような状況で、収支状況の改善を図りながら管理戸数を削減し、「ひょうご県営住宅整備・管理計画」の目標管理戸数48,000戸を達成するためには、入居率下落の要因を的確に分析した上で、地域の事情に配慮した入居促進のための施策により現在の入居戸数(約39,500戸)を増やし、入居率の改善を図る積極的できめ細やかな取組が必要である。(意見)</p>	<p>同上</p>

<p>④ 県は「新たな住宅セーフティネット制度」の普及促進を図り、民間の空き家・空き室の活用を積極的に図りながら、県営住宅の管理戸数の削減を図ることを目指すべきである。(意見)</p>	<p>民間の空き家・空き室の活用も想定して、令和12年度の目標管理戸数を現在より5,000戸少ない45,000戸と設定した。</p>
<p>⑤ 県は、空き住戸について、グループホーム、留学生シェアハウス、お試し居住、サービス付き高齢者向け住宅等の目的外使用を引き続き実施するとともに、入居者資格を緩和する等、時代に応じて変化する「住宅困窮者」に対して適時、適切に県営住宅を提供すべきである。(意見)</p>	<p>若年単身の低額所得者層を対象に、入居可能なモデル団地を設定し入居を進めている。 今後とも住宅ニーズを的確に捉え、新たな住宅困窮層があれば適切に対応していく。</p>
<p>⑥ 県は、入居者の世帯構成等の変化を的確に把握し、部屋の造り等を工夫すること(和室を洋室化する改修工事の実施等)や、余剰地及び未利用地の有効活用を図ることで、県営住宅の魅力向上に努めるべきである。(意見)</p>	<p>令和3年度から通常の家改修工事に加え、浴槽の取り換えやシャワーの設置など、住戸の魅力向上を図る改修に取り組んでいる。 余剰地の活用については、商業施設や福祉施設等の立地を想定し、主に民間事業者への売却を速やかに進めていく。</p>
<p>(3) 未利用資産について 県営住宅の集約化が進行した場合には、未利用県営住宅やその跡地が増加することは確実であるため、県有財産の有効活用を図る観点からは、個別物件の処分または利活用の方法を早急に決めた上で、当該方針に従って手続を進める必要がある。(意見)</p>	<p>余剰地の活用については、商業施設や福祉施設等の立地を想定し、主に民間事業者への売却を速やかに進めていく。</p>
<p>(4) 県営住宅の長寿命化・耐震化・バリアフリー化について ① 県は、阪神・淡路大震災を経験した自治体として先導的な役割を担うことが期待されているにも関わらず、県営住宅の耐震化は、他の都道府県と比較して遅れている。(指摘事項)</p>	<p>ひょうご県営住宅整備・管理計画において、令和12年度の耐震化目標をおおむね100%に設定し、計画的に事業を推進する。</p>
<p>② 県は、長寿命化費用の試算結果を参考にした上で、引き続き今後の長寿命化工事に必要となる財源を確保する取組の実施に努められたい。(意見)</p>	<p>今後も予算を確保し、計画的に事業を推進する。</p>
<p>③ 県は、耐震化率の目標を97%(令和7年度)に設定しているが、耐震化事業を優先的に実施し、早期に100%を達成できるよう努力すべきである。(意見)</p>	<p>ひょうご県営住宅整備・管理計画において、令和12年度の耐震化目標をおおむね100%に設定し、計画的に事業を推進する。</p>
<p>(5) 指定管理者の選定手続について ① 平成30年度及び令和元年度に公募が行われた県営住宅(3地区)を含む12施設の指定管理者に関して、各選定委員会の議事録又は議事要旨の作成の有無を確認した結果、県営住</p>	<p>令和3年度以降に指定管理者の公募を行う地区について、県営住宅指定管理者候補者選定委員会の議事録・議事要旨を作成する。</p>

<p>宅（3地区）を除く全ての選定委員会では議事録又は議事要旨を作成しているにも関わらず、県営住宅指定管理者候補者選定委員会では議事録又は議事要旨を作成していなかった。（指摘事項）</p>	
<p>② 県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」において、選定委員会の議事要旨を審査結果等とともに県のHP等により公表することが求められているが、そもそも議事要旨が作成されていないことから、当然実施されていなかった。従って、県営住宅の指定管理者の選定手続は、県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」に反しており、審査過程の透明性が十分に確保されていない。（指摘事項）</p>	<p>令和3年度以降に指定管理者の公募を行う地区について、県営住宅指定管理者候補者選定委員会の議事要旨等を作成し、審査結果とともに議事要旨を県のHPで公表している。</p>
<p>③ 県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」において、「指定管理者候補者の選定には、透明性・公正性の確保が強く求められる」とされており、また、設置要綱第5条において「委員は、公正、公平に審査を行わなければならない」と定めているにも関わらず、議事要旨を作成していないことから、選定委員会の成立の有効性、決議の有効性という重要な点を事後的に検証することができない。（指摘事項）</p>	<p>令和3年度以降に指定管理者の公募を行う地区について、選定委員会の成立の有効性、決議の有効性を事後的に検証が出来るように、出席した委員の名前を含めて県営住宅指定管理者候補者選定委員会の議事要旨等を作成し、議事要旨を公表している。</p>
<p>④ 指定管理者制度を導入している残りの2地区（阪神南地区、東播磨地区）については、平成29年度以前に指定管理者の選定手続が実施されているが、いずれも議事要旨は作成されていなかった。結果として、公募により選定された指定管理者に対して令和元年度に総額20億円以上もの多額の指定管理料が支払われているが、全ての指定管理者について、選定過程の透明性・公正性が確保されていないことが判明した。（指摘事項）</p>	<p>令和3年度以降に指定管理者の公募を行う地区について、選定課程の透明性・公平性が確保出来るように、県営住宅指定管理者候補者選定委員会の議事要旨等を作成し、議事要旨を公表している。</p>
<p>⑤ 県の「指定管理者の公募に関するガイドライン」において、「指定管理者の選定後、少なくとも当該団体の指定期間中は、募集要項及び選定の経緯・審査結果に関する資料を県HPに継続的に掲載しておくこと」とされているが、全ての指定管理者について募集要項及び選定の経緯・審査結果に関する資料は掲載されておらず、上記ガイドラインに反している。（指摘事項）</p>	<p>現行の指定管理者について、募集要項及び選定の経緯・審査結果に関する資料を県のHPに掲載し、指定管理期間中は継続して掲載することとした。</p>
<p>⑥ 県は、「指定管理者の公募に関するガイドライン」に従い、選定委員会の議事要旨を作成、公表する等、指定管理者の選定過程の透明性を適切に確保すべきである。（意見）</p>	<p>令和3年度以降に指定管理者の公募を行う地区について、県営住宅指定管理者候補者選定委員会の議事要旨の公表等により、指定管理者の選定過程の透明性・公平性を確保している。</p>

<p>(6) 指定管理者の評価について</p> <p>① 各指定管理者の管理事務所における現地調査を実施した結果、指定管理者が実施する指定管理業務について数多くの問題が発見されており、また、いずれの指定管理者も、本来は指定管理業務である「高額所得者に係る事務」を実施していないという基本協定書違反の状態が継続していることなどを鑑みれば、県が、過去5年間で約7割の指定管理業務に対して、「適正であり、優れた実績を上げている。」という最上位の評価を実施している点については、疑問が残る。(指摘事項)</p>	<p>令和2年度分からは、各指定管理者への定期的なモニタリングの結果等を踏まえ適正に評価を行っており、今後も指定管理者の管理運営状況を適正に把握し、厳正な評価を行う。</p>
<p>② 県は、各指定管理者の管理事務所への訪問や各指定管理者へのヒアリング等を積極的に実施することで、管理運営状況を適正に把握し、厳正かつ批判的な評価を実施すべきである。その上で、各指定管理者の業務改善に向けた深度ある指導等を実施すべきである。(意見)</p>	<p>年4回のモニタリングの機会を活用してヒアリング等を積極的に実施し、業務改善に向けた深度ある指導等を実施していく。</p>
<p>(7) 市町との連携について</p> <p>① 県は、行政サービスを効果的、効率的に提供するため、公営住宅の建替等の事業連携や統合を含め、各市町との連携をより一層強化する努力をすべきである。(意見)</p>	<p>建替・集約について、神戸市や姫路市と今後も連携協議を進める。</p>
<p>② 西区・明舞地区を除く神戸地区については、既に非公募の理由は薄弱となっていると考えられることから、今後は、公募により指定管理者を募集すべきである。(意見)</p>	<p>西区・明舞を除く神戸地区については指定管理契約が令和4年度に終了することから、令和5年度からの指定管理者については公募を行う方向で検討する。</p>
<p>③ 県営住宅の管理運営をより効率的に実施し、また、民間事業者がより参入しやすい環境とするため、各市町の意向を確認した上で、県営住宅と市町営住宅の指定管理者を共同で公募することを検討すべきである。(意見)</p>	<p>市町への意向調査を毎年度行い、希望する市町があれば共同で指定管理者を公募することを検討する。</p>
<p>(8) 募集事務について</p> <p>① 県は、県条例で挙げられている公募の方法の内、「県の庁舎その他適当な場所における掲示」は実施しているものの、県のHPへの掲載が「県の広報紙」に該当するとまでは言い難く、現在の公募方法は、2以上の方法で公募を実施すると定めた県条例の取扱いに反していると考えられる。(指摘事項)</p>	<p>「兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例」(以下、「県条例」という。)第4条を改正し、公募の方法にインターネットの利用を加えた。</p>
<p>② 市町受付による県営住宅の公募は、県条例第4条第2項に定める事項が公示されているとは言えず、県条例に従った方法であるとは言い難い。(指摘事項)</p>	<p>令和4年度からHPに公募情報が掲載できるよう準備している。</p>

<p>③ 「公開抽せんには、入居の申込みをした者のうち2名以上の者を立ち合わせる」とした県施行規則は、例外的な取扱いを認めていないことから、「入居の申込者」の中から「2名以上」の立会人を選定できない場合には、抽選会が有効に成立しないという結果を招く恐れがあり、不合理である。(指摘事項)</p>	<p>「兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例施行規則」(以下、「県施行規則」という。)第5条の規定を改正し、入居の申込みをした者1名の立ち会いでも有効とするとともに、入居の申込みをした者を立ち合わせるができないときは、当該抽せん事務に関係のない職員の立ち会いでも有効とする例外的な取扱いを加えた。</p>
<p>④ 県は、県条例の取扱いに従った公募の方法を実施すべきである。(意見)</p>	<p>県条例第4条を改正し、公募の方法にインターネットの利用を加えた。</p>
<p>⑤ 県は、市町受付の県営住宅についても、県のHP等において県条例で定める事項を掲載し、入居希望者が容易に必要な情報を入手できるように改善すべきである。(意見)</p>	<p>令和4年度からHPに公募情報が掲載できるよう準備している。</p>
<p>⑥ 県営住宅の抽選会の立会人について、現行の要件を緩和するか、又は、例外的な取扱いを認めるよう県施行規則を改正すべきである。(意見)</p>	<p>県施行規則第5条の規定を改正し、入居の申込みをした者1名の立ち会いでも有効とするとともに、入居の申込みをした者を立ち合わせるができないときは、当該抽せん事務に関係のない職員の立ち会いでも有効とする例外的な取扱いを加えた。</p>
<p>⑦ 申込資格の有無を適切に確認することは必要であるが、県は、入居申込書について、高齢者や障害者等を始めとした入居希望者にとって分かりやすい様式に見直すべきである。(意見)</p>	<p>令和4年1月募集分から入居申込書の文字サイズを大きくするなど、分かりやすい様式にした。</p>
<p>⑧ 県のHPから県営住宅の情報を得ようとする県民は多く、その結果、入居申込に繋がる可能性もあり、又、入居直前の辞退を出来る限り回避するためにも、民間の賃貸住宅のHPで掲載されている情報等も参考にした上で、県のHPに掲載する県営住宅情報のより一層の充実を図るべきである。(意見)</p>	<p>間取り図の掲載団地数を増やすなど、情報の充実を図った。</p>
<p>(9) 住宅困窮要件について ① 県は、住宅困窮要件の具体的な基準を定めるとともに、各指定管理者へ通知し、各指定管理者においては、当該基準に従って、統一的な判断を実施することが必要である。しかし、県は、住宅困窮要件の具体的な基準を定めていない。(指摘事項)</p>	<p>令和3年中に住宅困窮要件を定め、令和4年1月募集分から適用している。</p>
<p>② 「現在、住宅に困っておられる方」という記載内容は、抽象的で具体性に乏しい。そのため、申込者は、自分自身が住宅困窮要件を充足しているか否かを判断することが困難であり、県営住宅への入居を希望する者が、申込要件に合致しない場合でも申込みを行うなどの一因になりかねない。(指摘事項)</p>	<p>令和4年1月募集分から入居申込案内書に住宅困窮要件を示すようにした。</p>

<p>③ 県は、他の自治体の例も参考にした上で、住宅困窮要件の具体的な基準を定め、各指定管理者が当該基準に従って入居者の選考を実施するよう指導すべきである。(意見)</p>	<p>令和3年中に住宅困窮要件を定め、指定管理者に通知し、令和4年1月募集分から各指定管理者が該当基準に従って入居者の選考を実施するよう指導した。</p>
<p>④ 県は、「兵庫県営住宅入居申込案内書」において、住宅困窮要件を具体的に分かりやすく記載すべきである。(意見)</p>	<p>令和4年1月募集分から入居申込案内書に住宅困窮要件を示すようにした。</p>
<p>⑤ 県は、定時募集の入居申込書についても、予め住宅困窮理由の類型を印字する様式に変更すべきである。(意見)</p>	<p>令和4年1月募集分から入居申込案内書に住宅困窮要件を具体的に示し、困窮要件を選択してもらうようにした。</p>
<p>(10) 利便性係数について ① 平成16年の法施行令の改正は、地域の実情を最も良く把握している地方自治体が利便性をより適正に評価し、家賃に反映させることを可能にするために実施されたものであり、そのために係数の上下の幅を拡大している。しかし、県が実施した立地便益係数の算定方法の変更により、係数の上下の幅は縮小し、法改正の趣旨とは結果的に逆の効果を生んでいることになる。(指摘事項)</p>	<p>利便性について、実態ができるだけ反映されるように令和4年度に検討予定である。</p>
<p>② 法の趣旨が「市町村内での交通条件の差などはこの利便性係数の中で勘案される」というものであり、平成16年の法施行令の改正により利便性係数の上下の幅が広げられたのであれば、県営住宅周辺の医療機関の有無等、利便性を直接反映できるような指標を加味することを検討すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>(11) 家賃収納事務について ① 県は、県営住宅の収入超過者の状況（団地別の収入超過者数）を十分に把握していない。(指摘事項)</p>	<p>令和3年度から団地別の収入超過者数を把握している。</p>
<p>② 包括外部監査において実施した各指定管理者の管理事務所での現地調査の結果、いずれの指定管理者においても、水準書で定められた高額所得者に係る事務は実施されていない。(指摘事項)</p>	<p>水準書どおりに、令和3年度から指定管理者が高額所得者に係る事務を実施している。</p>
<p>③ 県は、指定管理業務の一部であるはずの高額所得者に係る事務を指定管理者に代わって実施しており、その結果、各指定管理者が実施していない当該業務に対して、指定管理料を支払っていることになる。これは明らかに無駄な支出である。(指摘事項)</p>	<p>同上</p>

<p>④ 県は、指定管理業務の一部を県が実施しているという異常な状態を過去から放置しており、是正するための措置を何ら講じていない。(指摘事項)</p>	<p>水準書どおりに、令和3年度から指定管理者が高額所得者に係る事務を実施している。</p>
<p>⑤ 令和元年度の債権調査管理報告書の提出状況について確認した結果、債権回収会社からは、債権調査管理報告書が提出されていたが、弁護士からは、債権調査管理報告書が提出されていなかった。(指摘事項)</p>	<p>弁護士に債権調査管理報告書を提出するよう指導した。</p>
<p>⑥ 県は、本来階層の入居者がより入居できるような工夫を実施することが望まれる。(意見)</p>	<p>入居要件のPRに加え、収入超過者・高額所得者への指導を厳正に行い、本来階層の入居者がより入居できるようにしていくこととした。</p>
<p>⑦ 県は、団地別の収入超過者数を始めとして、県営住宅の収入超過者の状況を的確に把握するとともに、収入超過者に対しては明渡努力義務を負っている事実を適宜喚起し、県営住宅の収入超過者の割合が年々増加している状況を改善するよう努力すべきである。(意見)</p>	<p>団地別の収入超過者数を把握した上で、各超過者への収入基準を超過していることの通知に加え、入居者に配布する「県住だより」等を通じて、収入超過者は明渡努力義務を負っている事実を適宜喚起することとした。</p>
<p>⑧ 高額所得者に係る事務を県と指定管理者のいずれが実施した方が効果的で効率的かという点については、検討する必要があるが、県は、上記の状態を早急に是正すべきである。(意見)</p>	<p>水準書どおりに、令和3年度から指定管理者が高額所得者に係る事務を実施している。</p>
<p>⑨ 県は、委託契約に基づき、債権調査管理報告書を適切に提出するよう要請すべきである。(意見)</p>	<p>弁護士に債権調査管理報告書を提出するよう指導した。</p>
<p>(12) 同居承認について ① 県条例第35条第2項は、「入居の際における同居親族以外の直系血族及び配偶者を同居させることは、入居者に帰責性があるとはいえない事情に該当するため、法施行規則第11条第1項の規定に関わらず、知事への届け出で足りる。」と解することになる。これは、明らかに法の趣旨から逸脱した内容である。すなわち、直系血族及び配偶者の入居時期を恣意的に調整することで、本来は入居出来ない場合であったとしても、法の規制に抵触することなく、入居を可能にすることに繋がる。公営住宅制度は、自らの収入では民間住宅を賃借出来ない住宅困窮者に対して、行政が特別に生活に不可欠な住居を低廉で貸し付けるとい趣旨の制度であり、法では収入要件が厳格に定められているという点を再認識すべきである。(指摘事項)</p>	<p>公営住宅法の趣旨を踏まえ、県条例第35条第2項のただし書の規定を削除した。</p>

<p>② 法施行規則第11条第2項が想定しているのは、入居者に帰責性があるとは言えない事情による場合であり、例えば健康な入居者が、自分の近い親族であるという理由だけで「特別の事情」をもって制限を受けずに同居を可能とする扱いをすることは、法の趣旨に照らして問題がある。(指摘事項)</p>	<p>公営住宅法の趣旨を踏まえ、県条例第35条第2項のただし書の規定を削除した。</p>
<p>③ 県は、同居承認を定めた県条例第35条第2項について、法の趣旨に沿った内容に早急に改正すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>(13) 空家補修費について 1件当たりの空家補修費の金額を現状よりも増額することは、県の財政状態を鑑みると困難であるとのことであるが、この点について、過去より指定管理者が苦渋を強いられていることもまた事実である。また、入居率の向上や家賃収入の増加が喫緊の課題であることから、新規に募集する住戸を広げ、入居希望者を受け入れることも必要であろう。従って、1件当たりの空家補修費の設定金額について、今一度、再考されたい。(意見)</p>	<p>設定金額については、現状の課題を踏まえた上で、必要な財源確保と合わせて検討していく。</p>
<p>(14) 公有財産の管理について ① 既に撤去されているにも関わらず公有財産台帳に未だに計上されている資産及び既に設置されているにも関わらず公有財産台帳に計上されていない資産が発見された。(指摘事項)</p>	<p>公有財産台帳の更新手続を適時適切に実施する。</p>
<p>② 公有財産台帳の更新手続は、財産管理の最も基本的な手続であることから、県は、公有財産規則第75条第2項に基づき、当該手続を適時適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>③ 建替工事等が行われる県営住宅については、工事完了後の現地視察や書類引継の際に、資産の設置及び撤去状況を十分に精査した上で、公有財産台帳の更新手続を実施することも検討すべきである。(意見)</p>	<p>建替工事を行う部署と、2ヵ月ごとに財産管理のチェックを行うなど、公有財産台帳の更新手続について、適時適正に実施していく。</p>
<p>(15) 未収家賃の管理について ① 財務会計システムと住宅管理システムの未収家賃額を過去5年間比較した結果、全ての年度で差額が発生している。(指摘事項)</p>	<p>財務会計システムと住宅管理システムの未収家賃額について、毎月照合を行い、差異の原因等を調査の上、システムの改修を検討する。</p>
<p>② 今後は、財務会計システムと住宅管理システムの未収家賃額について毎月照合手続を実施し、差異が発生している場合には、その差異の内容や発生した原因等について調査すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>

<p>(16) 駐車場の管理について 県は、外部開放の必要性や入居者へのメリット等を十分に説明し、様々な方法を用いて、駐車場の外部開放をより一層推進すべきである。(意見)</p>	<p>月極駐車場のほか、コインパーキングやカーシェアリングなどの手法により、駐車場の外部開放を一層進めていく。</p>
<p>(17) 請負契約について 昇降機設置工事については、入札参加者数が限定され、落札者も特定の事業者により偏りが見られる状況にある。従って、今後の入札状況の動向において、改善が見られないと判断される場合は、より多くの入札参加を促すため、事業者への働きかけや入札要件の見直しを検討すべきである。(意見)</p>	<p>令和3年度から事業者に対して、ヒアリングや文書で入札への参加を働きかけている。なお、参加者が少ない状況が継続される場合は資格要件を緩和する。</p>
<p>2 県営住宅の管理に関する指定管理者共通の問題について (1) 入居審査事務について ① 指定管理者は、住宅困窮要件への該当の有無を判断できる書類を入手しておらず、その結果、入居審査において、入居者が住宅困窮要件を充足しているか否かの確認手続を実施していない。(指摘事項)</p>	<p>令和3年中に住宅困窮要件を定め、令和4年1月募集分から指定管理者に入居申込者が要件を充足しているかの確認手続を行わせている。</p>
<p>② 各指定管理者は、入居審査において、入居者が住宅困窮要件を充足しているかを適切に確認すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>(2) 収入申告事務について ① 名義人が満60歳以上で同居者が居ない場合(＝名義人が満60歳以上で単身入居の場合)、同居者が居ないため、「同居者のいずれもが60歳以上の者又は18歳未満の者」という条件を充足せず、本来は裁量階層世帯には該当しないが、全ての指定管理者において、裁量階層世帯として判定し、収入申告事務を実施していた。県条例の規定は、60歳以上又は18歳未満の収入が期待できない同居者が存在する場合に限り、通常の入居者に係る収入要件を特別に緩和しているものと推察される。しかし、上記の取扱いは、60歳以上の単身入居者も認めており、県条例の記載と矛盾している。(指摘事項)</p>	<p>県条例を改正し、60歳以上の単身入居者は裁量階層世帯であることを明確にした。</p>
<p>② 県では、バリアフリー等の適切な設備を有している民間賃貸住宅が少ない、また、病気等の不安から家主が賃貸することを躊躇する等の実情を考慮し、法で裁量階層が制度化された平成8年度、単身を含む高齢世帯を対象に県条例で裁量階層を規定し、実務においても単身高齢者を裁量階層世帯の対象としてき</p>	<p>同上</p>

<p>たとのことである。このように、県は単身高齢者を裁量階層に含める意図で県条例を定めたとしているが、条文の記載ではそれを読み取ることが出来ない。(指摘事項)</p>	
<p>③ 条文の記載からは、単身高齢者は裁量階層に含まれると解釈出来ず、収入超過者として判定されるべき入居者となる。こうした入居者が裁量階層世帯として判定され、令和2年度の家賃が本来よりも低く算定されている例も見受けられた。(指摘事項)</p>	<p>県条例を改正し、60歳以上の単身入居者は裁量階層世帯であることを明確にした。</p>
<p>④ 各指定管理者は、裁量階層世帯の判定も含め、収入申告事務を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>⑤ 県は、これまでの経緯等を踏まえ、60歳以上の単身入居者を裁量階層世帯として取り扱う必要性が高いと判断しているのであれば、県条例の改正を検討すべきである。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>(3) 共同施設の管理について 共同施設の管理のうち、駐車場については、その管理運営に必要な業務を当該団地の入居者で組織する自治会に委託し、契約を締結している。その一方、集会所や駐輪場といった共同施設については、要綱等に基づき、自治会が運営を行う形式である。基本協定書上は、集会所や駐輪場も指定管理者による業務の対象となっているため、各指定管理者は、自治会による運営に対し、必要に応じて一定の支援が求められる。(意見)</p>	<p>各指定管理者に対し、集会所や駐輪場などの共同施設の維持管理や使用方法について、自治会に適切な助言を行うよう指導した。</p>
<p>(4) 集会所の管理について ① 全ての指定管理者において、自治会の活動であることを理由に、各集会所の使用状況を十分には把握できていなかった。(指摘事項)</p>	<p>各集会所の使用状況について、調査・確認した。</p>
<p>② 楠丘高層住宅集会所については、民間学習教室との契約書はなく、また、当該集会所の利用規程において、営利目的の利用は認めないとされていた。生徒から徴収する対価が実費相当程度であれば営利目的とは言えない可能性もあるが、当該民間学習教室は、入会金や月謝の額が決まっており、実費相当額とは言いがたく、また、運営母体が民間の株式会社である以上、営利目的と言わざるを得ず、兵庫県営住宅集会所使用要綱に違反しており、是正が必要である。(指摘事項)</p>	<p>民間学習教室が楠丘高層住宅の集会所を利用している現状について、団地の集会所利用規程と整合性を図るよう、指定管理者を通じて団地自治会に指導した。</p>

<p>③ 各指定管理者は、兵庫県営住宅集会所使用要綱や各集会所の利用規程に従い、集会所が適切に使用されているかどうかを確認すべきである。(意見)</p>	<p>各指定管理者に対して、集会所が要綱や運営規則に従って適切に使用されているか確認するよう指導した。</p>
<p>④ 各指定管理者には、県営住宅の自治会との連携を強化し、自治会活動への支援も含め、県営住宅のコミュニティーの活性化に向けた取組をより一層実施されることを期待する。(意見)</p>	<p>各指定管理者に対して、県営住宅のコミュニティーの活性化に向けた取組を行うよう指導した。</p>
<p>(5) 同居承認手続の遅れについて 同居承認申請書類を事前に提出する必要があることを知らない入居者も存在しており、又、書類の提出が遅れることにより入居者にデメリットが生じる可能性もあることから、「県営住宅住まいのしおり」に承認を得たい日の10日前までに申請書類を提出することが必要である旨を明記した上で、入居者に再度、周知徹底を図ることが望ましい。(意見)</p>	<p>書類の提出が遅れると入居者にデメリットが生じる可能性がある旨を、改めて入居時に「住まいのしおり」で説明するようにした。 事前に手続きが必要なことについて、入居者に配布する「県住だより」に掲載し、周知徹底を図った。</p>
<p>(6) 兵庫県営住宅管理システムについて ① 承継承認の手続の際、名義人が変更されるため、所得や連帯保証人情報の再確認が必要となるが、申請書類とともに保管されている住宅管理システムからの出力証憑を閲覧したところ、登録されている連帯保証人の生年月日及び性別がシステム変更時のままとなっているケース(生年月日：M 1.12.31 (151歳)及び性別(男))が散見された。(指摘事項)</p>	<p>連帯保証人の情報について、毎年収入申告の時期にあわせて、適宜確認を行い、正確な情報を登録していく。</p>
<p>② 連帯保証人に係る情報が正しくない場合、不測の事態が発生した際、県及び指定管理者が適時、適切な対応を実施することが出来なくなる可能性もある。従って、登録されている連帯保証人に係る生年月日及び性別等の情報を再確認し、正確な情報を登録する必要がある。(意見)</p>	<p>同上</p>
<p>(7) 退去時に係る畳の表替え・ふすまの張り替えについて 退去時に入居者から畳の表替え等に係る費用相当額を徴収、又は、敷金から費用相当額を控除した上で返還し空家補修時に充当する方法や、入居者の中には自身で畳の表替え等を希望する場合もあるため、その場合には畳を設置せずに日焼けや湿気対策を施した上で保管する等の方法が考えられ、退去する入居者の負担が無駄にならないよう、畳の表替え等の実施方法について再度検討することが望まれる。(意見)</p>	<p>畳の表替え・ふすまの張り替えについては、日焼けや湿気対策を実施した上で、畳やふすまを保管するようになっている。</p>

<p>3 県営住宅の管理に関する各指定管理者固有の問題について</p> <p>(1) 神鋼不動産ジークレフサービス株式会社 明石管理事務所</p> <p>① 神鋼不動産ジークレフサービス(株)明石管理事務所は、県営住宅入居前の入居資格審査の段階で個人番号（マイナンバー）を徴求しており、「兵庫県営住宅入居申込案内書」の取扱いとは異なる手続を実施している。（指摘事項）</p>	<p>県営住宅の入居後に個人番号（マイナンバー）の提出を求めるよう指導した。</p>
<p>② 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。（指摘事項）</p>	<p>定期的（1回/2ヵ月程度）に空家住戸内の換気、排水管の通水等を実施するとともに、設備の作動確認及び鳥、小動物の侵入等による住戸内の汚損箇所等の点検を行うよう指導した。</p>
<p>③ 神鋼不動産ジークレフサービス(株)明石管理事務所は、「兵庫県営住宅入居申込案内書」に従い、県営住宅入居後に、入居者から個人番号（マイナンバー）を入手するよう手続を改めるべきである。（意見）</p>	<p>県営住宅の入居後に個人番号（マイナンバー）の提出を求めるよう指導した。</p>
<p>④ 経験豊富な担当者の人事異動や退職等が発生した際、十分な引継ぎが行われない可能性も想定される。その場合、業務の効率性が低下し、事務手続の漏れが生じる可能性があるため、修繕工事に係る業務フロー図又は業務マニュアルを作成すべきである。（意見）</p>	<p>各指定管理者に対し、修繕工事に係る業務フロー図又は業務マニュアルを作成するよう指導した。</p>
<p>⑤ 神鋼不動産ジークレフサービス(株)明石管理事務所は、空き住戸に対する定期的な巡回を実施するなど、空き住戸の衛生状態に常に気を配り、管理を適切に実施するべきである。（意見）</p>	<p>定期的（1回/2ヵ月程度）に空家住戸内の換気、排水管の通水等を実施するとともに、設備の作動確認及び鳥、小動物の侵入等による住戸内の汚損箇所等の点検を行うよう指導した。</p>
<p>⑥ 退去立会時には、補修の実施状況及び補修完了の確認に加え、住戸の網羅的な状況確認が必要である。（意見）</p>	<p>退去立会時には住戸内の破損状況や残置物の有無を確認し、残置物があった場合には、退去者による撤去処分を徹底するように指定管理者を指導した。</p>
<p>(2) 兵庫県住宅供給公社 神戸事務所</p> <p>① 県施行規則第5条では、「公開抽せんには、入居の申込みをした者のうち2名以上の者を立ち合わせるものとする。」とされているが、兵庫県住宅供給公社神戸事務所の抽選会の立会人は、同事務所の職員となっており、また、人数も1名となっている。従って、現在の県施行規則の内容自体に問題はあるものの、立会人の要件、人数が現在の県施行規則の定め反している。（指摘事項）</p>	<p>県施行規則第5条の規定を改正し、入居の申込みをした者1名の立ち会いでも有効とするとともに、入居の申込みをした者を立ち合わせるできないときは、当該抽せん事務に関係のない職員の立ち会いでも有効とする例外的な取扱を加えた。</p>
<p>② 兵庫県住宅供給公社神戸事務所における駐車場利用料金の滞納金額について確認した結</p>	<p>駐車場利用料金の滞納者に対して、利用許可を取り消す等適切に対応を行うよう指導した。</p>

<p>果、令和2年2月以降、滞納状況について十分な把握が出来ていなかった。また、督促業務については、滞納者へ文書督促や電話督促等を行っているものの、滞納者全員に毎月は実施されていないとのことであった。更に、3ヵ月超の滞納者について、利用許可の取消しが実施されていない状況であった。(指摘事項)</p>	
<p>③ 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、平成31年2月1日以降、上記マニュアルに基づき、悪質滞納者については、滞納月数が3ヵ月以上となった場合(住宅確保要配慮者のうち、低額所得者、生活困窮者含む。)に、上申(各指定管理者事務所が上申会議で悪質滞納者等を選定)、催告(14日以内に滞納家賃の支払い及び住宅の明渡請求)を行う必要があるが、令和元年度においては、3ヵ月以上であっても悪質滞納者等の選定対象外とする事例が散見された。(指摘事項)</p>	<p>悪質滞納者に対する上申・催告等の対応を適切に行うよう指導した。</p>
<p>④ 県営住宅返還届ファイルを閲覧した結果、「県営住宅返還届」と「鍵の返還」が同一日付になっている届出が散見された。これは、県営住宅返還届が未提出の状態であるにも関わらず相手方の主張する退去日を認め、鍵の返還と同時に県営住宅返還届を受理したことによるものである。(指摘事項)</p>	<p>「住まいのしおり」に従い、住宅返還手続を適切に行うよう指導した。</p>
<p>⑤ 本来は、県営住宅返還届の提出後、地区管理員による住宅の検査及び修繕完了の確認(以下、「住宅の検査等」という。)が行われるが、鍵の返還後に住宅の検査等が行われていた。鍵の返還が遅れる入居者がいるためとのことであったが、住宅の検査等が、退去後から1年以上も経過した後に実施されている場合もあり、兵庫県住宅供給公社神戸事務所における退去住戸の確認体制は、不適切であると言わざるを得ない。(指摘事項)</p>	<p>退去住戸の適切な確認体制を整備するよう指導した。</p>
<p>⑥ 駐車場の管理を自治会に委託した場合、自治会は委託事務費の決算報告書を提出する必要がある。兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、委託事務費が駐車場管理に適正に使用されているかどうかを確認するため、決算報告書の提出を求めるべきであるが、その決算報告書の入手は疎か督促すら出来ていなかった。(指摘事項)</p>	<p>委託事務費に係る決算報告書を入手し、事務費が適正に執行されているか確認を行うよう指導した。</p>
<p>⑦ 令和元年11月の1ヵ月の間に一度も地区管理員が訪問していない団地が1件発見された。そこで、当該団地について、平成31年4</p>	<p>原則として週に一度は各団地を訪問し、報告するよう指導した。</p>

<p>月～令和2年3月の訪問状況を確認した結果、複数月（令和元年5月、令和元年10月、令和2年1月、令和2年3月）において同様の状況が見受けられた。（指摘事項）</p>	
<p>⑧ 業務報告日誌に記載されている内容は、日付、巡回団地、作業内容等の定型的なものであり、各団地の管理上の問題点等が記載されていない。また、業務報告日誌の様式上も、各地区管理員が発見した事項等を具体的に記載するかたちにはなっていない。（指摘事項）</p>	<p>各団地の管理上の問題等を具体的に記載できるように業務報告日誌の様式を改めるよう指導した。</p>
<p>⑨ 兵庫県住宅供給公社つり銭用資金取扱要領が平成27年11月1日以降更新されておらず、また、既に閉鎖された阪神事務所の記載が残されたままであった。（指摘事項）</p>	<p>公社つり銭用資金取扱要領を改正し、阪神事務所を削除するよう指導した。</p>
<p>⑩ 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。（指摘事項）</p>	<p>定期的（1回/2ヵ月程度）に空家住戸内の換気、排水管の通水等を実施するとともに、設備の作動確認及び鳥、小動物の侵入等による住戸内の汚損箇所等の点検を行うよう指導した。</p>
<p>⑪ 兵庫県住宅供給公社神戸事務所では、県施行規則の改正内容を確認し、それに従った抽選の方法に改めるべきである。（意見）</p>	<p>県施行規則第5条の規定を改正し、入居の申込みをした者1名の立ち会いでも有効とするとともに、入居の申込みをした者を立ち合わせることができないときは、当該抽せん事務に関係のない職員の立ち会いでも有効とする例外的な取扱を加えた。</p>
<p>⑫ 駐車場利用料金の不適切な滞納管理は、毎月利用料金を適正に納めている他の利用者にとっては明らかに公平性を欠くものである。また、職員の退職等により徴収業務が不十分にならざるを得ないとのことであったが、そもそも「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」第9条において、業務遂行に当たって必要な業務実施体制を整備することが求められている以上、兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、適正な滞納管理を実施する体制を早急に整備すべきである。（意見）</p>	<p>駐車場利用料金の滞納について、適正な管理を実施できる体制づくりを早急に行うよう指導した。</p>
<p>⑬ 兵庫県住宅供給公社は、適正な滞納管理を実施する体制を整備した上で、業務報告書において駐車場利用料の滞納督促状況を適切に報告すべきである。（意見）</p>	<p>業務報告書において、駐車場利用料の滞納督促状況を記載するよう指導した。</p>
<p>⑭ 指定管理者は、原則として県が策定する要綱・マニュアル等に従って指定管理業務を実施する必要がある。令和2年度以降については、兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、兵庫県営住宅家賃等債権管理事務処理マニュアルに従った債権管理事務を実施する必要がある。（意見）</p>	<p>債権管理事務マニュアルに従った債権管理事務を実施するよう指導した。</p>

<p>⑮ 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、退去予定者に対して、退去予定日の1ヵ月前までに県営住宅返還届を提出するよう指導を徹底すべきである。(意見)</p>	<p>退去予定日の1ヵ月前までに住宅返還届を提出することを徹底するよう指導した。</p>
<p>⑯ 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、地区管理員取扱要領及び県営住宅住まいのしおりに従い、住宅の検査等を適切に実施した後に鍵を受領する等、退去住戸の適切な確認体制を整備すべきである。(意見)</p>	<p>退去住戸の適切な確認体制を整備するよう指導した。</p>
<p>⑰ 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、各自治会より委託事務費に係る決算報告書を入手し、その適正な執行についての指導、監督を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>委託事務費に係る決算報告書を入手し、事務費が適正に執行されているか確認を行うよう指導した。</p>
<p>⑱ 担当団地を定期的に巡回することは地区管理員の重要な業務の一つであり、地区管理員業務取扱要領にも明記されていることから、指定管理者は地区管理員に対して、少なくとも月に一度は各団地を訪問するよう指導すべきである。(意見)</p>	<p>原則として週に一度は各団地を訪問し、報告するよう指導した。</p>
<p>⑲ 例えば、地区管理員からの報告をオンラインで実施し、地区管理員の事務所への移動時間を削減することで、担当団地を巡回する時間をより確保しやすくするなどの工夫が望まれる。(意見)</p>	<p>遠隔地への訪問等で時間を要する場合は、訪問時間を確保するため、報告はメールで済ます等の工夫を行うよう指導した。</p>
<p>⑳ 業務報告日誌の様式を改訂し、指定管理者は、各地区管理員に対して、発見した各団地の管理上の問題点等を適切に報告するよう指導すべきである。(意見)</p>	<p>各団地の管理上の問題等を具体的に記載できるように業務報告日誌の様式を改めるよう指導した。</p>
<p>㉑ 兵庫県住宅供給公社つり銭用資金取扱要領の更新手続を早急に実施すべきである。(意見)</p>	<p>公社つり銭用資金取扱要領を改正し、阪神事務所を削除するよう指導した。</p>
<p>㉒ 兵庫県住宅供給公社神戸事務所は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>地区管理員は定期的に管理物件を巡回し、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握・管理するよう指導した。</p>
<p>(3) 兵庫県住宅供給公社 播磨・明舞管理事務所 ① 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所が各市町に委託している業務は、入居申込受付業務であり、指定管理業務の一部に該当することから、各市町への委託は、指定管理業</p>	<p>各市町に委託している入居申込受付業務について、事前に県の承諾を得る手続を行うよう指導を徹底した。</p>

<p>務の再委託に該当する。従って、「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」第10条第1項に基づき、県の承諾を得る必要があるが、当該手続が実施されていない。(指摘事項)</p>	
<p>② 委託契約書第2条において、「契約の期間満了の3か月前までに甲と乙のいずれからも契約解除の申し出がないときは、以降順次1か年延長したものとみなす。」という自動契約延長条項が付されている。しかし、委託業務が指定管理業務である以上、委託期間は指定管理期間を上限とすべきであり、また、各市町との契約は、指定管理者に選定される都度締結すべきものである。(指摘事項)</p>	<p>委託期間の指定管理期間を上限とし、指定管理者に選定される都度、契約を締結させるよう指導を徹底した。</p>
<p>③ 本来保管すべき場所に保管されていない鍵、過去に修繕見積のために外部業者に預けたがその後の返還を受けていない鍵が発見されるなど、空き住戸の鍵の管理が不十分な事例が発見された。(指摘事項)</p>	<p>空き住戸の鍵の受払台帳や貸出台帳を作成し、空き住戸の鍵の管理を適切に実施するよう指導した。</p>
<p>④ 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所は、平成31年2月1日以降、上記マニュアルに基づき、悪質滞納者については、滞納月数が3ヵ月以上となった場合(住宅確保要配慮者のうち、低額所得者、生活困窮者含む。)に、上申(各指定管理者事務所が上申会議で悪質滞納者等を選定)、催告(14日以内に滞納家賃の支払い及び住宅の明渡請求)を行う必要があるが、令和元年度においては、3ヵ月以上であっても悪質滞納者等の選定対象外としている事例が散見された。(指摘事項)</p>	<p>悪質滞納者に対する上申・催告等の手続を適切に行うよう指導した。</p>
<p>⑤ 令和元年11月の1ヵ月の間に一度も地区管理員の訪問記録がない団地が発見された。そのため、当該団地について、平成31年4月～令和2年3月の訪問状況を確認した結果、滝野北野テラス住宅については1年間訪問記載がなく、小野新部住宅については複数月(令和元年9月、令和元年10月)において同様の状況が見受けられた。(指摘事項)</p>	<p>原則として週に一度は各団地を訪問し、報告を行うよう指導した。</p>
<p>⑥ 業務報告日誌に記載されている内容は、日付、巡回団地、作業内容等の定型的なものであり、各団地の管理上の問題点等が記載されていない。また、業務報告日誌の様式上も、各地区管理員が発見した事項等を具体的に記載するかたちにはなっていない。(指摘事項)</p>	<p>各団地の管理上の問題等を具体的に記載できるように業務報告日誌の様式を改めるよう指導した。</p>
<p>⑦ 本来は、県営住宅返還届の提出後、地区管理員による住宅の検査等が行われるが、実際</p>	<p>「住まいのしおり」に従い、住宅返還手続を適切に行うよう指導した。</p>

<p>には鍵の返還後に住宅の検査等が行われていた。(指摘事項)</p>	
<p>⑧ 住宅の検査等を実施する際に作成される空家調査票が確認できないものが1件発見された。(指摘事項)</p>	<p>退去住戸の検査を実施した際は必ず空家調査票を作成し、適切に保存するよう指導した。</p>
<p>⑨ 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。(指摘事項)</p>	<p>定期的(1回/2ヵ月程度)に空家住戸内の換気、排水管の通水等を実施するとともに、設備の作動確認及び鳥、小動物の侵入等による住戸内の汚損箇所等の点検を行うよう指導した。</p>
<p>⑩ 兵庫県住宅供給公社は、各市町に申込受付業務を委託する場合には、予め県の承諾を受けなければならない。(意見)</p>	<p>各市町に委託している入居申込受付業務について、事前に県の承諾を得る手続を行うよう指導を徹底した。</p>
<p>⑪ 兵庫県住宅供給公社は、各市町との委託契約書の内容を見直し、また、本指定管理期間が終了し、再度指定管理者に選定された場合には、各市町と改めて委託契約書を締結すべきである。(意見)</p>	<p>委託期間の指定管理期間を上限とし、指定管理者に選定される都度、契約を締結させるよう指導を徹底した。</p>
<p>⑫ 空き住戸の受払台帳や貸出台帳を作成し、現物と台帳との照合を定期的実施する等、空き住戸の鍵の管理を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>空き住戸の鍵の受払台帳や貸出台帳を作成し、空き住戸の鍵の管理を適切に実施するよう指導した。</p>
<p>⑬ 家賃決定のために行われる収入申告、世帯全体の課税証明書の提出を徹底させ、家賃支払義務に対する意識を浸透させることで、滞納予備軍を減らすための取組をより一層実施することが望まれる。(意見)</p>	<p>収入申告の未申告者に対して、申告を徹底させるよう指導した。</p>
<p>⑭ 担当団地を定期的に巡回することは地区管理員の重要な業務の一つであり、地区管理員業務取扱要領にも明記されていることから、指定管理者は地区管理員に対して、少なくとも月に一度は各団地を訪問するよう指導すべきである。(意見)</p>	<p>原則として週に一度は各団地を訪問し、報告を行うよう指導した。</p>
<p>⑮ 例えば、地区管理員からの報告をオンラインで実施し、地区管理員の事務所への移動時間を削減することで、担当団地を巡回する時間をより確保しやすくするなどの工夫が望まれる。(意見)</p>	<p>遠隔地への訪問等で時間を要する場合は、訪問時間を確保するため、報告はメールで済ます等の工夫を行うよう指導した。</p>
<p>⑯ 業務報告日誌の様式を改訂し、指定管理者は、各地区管理員に対して、発見した各団地の管理上の問題点等を適切に報告するよう指導すべきである。(意見)</p>	<p>各団地の管理上の問題等を具体的に記載できるように業務報告日誌の様式を改めるよう指導した。</p>

<p>⑰ 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所は、地区管理員取扱要領及び県営住宅住まいのしおりに従い、住宅の検査等を適切に実施した後に、鍵を受領する等、退去住戸の適切な確認体制を整備すべきである。(意見)</p>	<p>退去住戸の適切な確認体制を整備するよう指導した。</p>
<p>⑱ 空家調査票は、空家調査日及び空家住戸の状態を示す重要な証憑であるため、適時、適切な資料の保管に努めるべきである。(意見)</p>	<p>退去住戸の検査を実施した際は必ず空家調査票を作成し、適切に保存するよう指導した。</p>
<p>⑲ 兵庫県住宅供給公社播磨・明舞管理事務所は、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>地区管理員は定期的に管理物件を巡回し、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握・管理するよう指導した。</p>
<p>(4) 株式会社兵庫県公社住宅サービス 姫路事務所 ① ㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所が各町に委託している業務は、入居申込受付業務であり、指定管理業務の一部に該当することから、各町への委託は、指定管理業務の再委託に該当する。従って、「兵庫県営住宅の管理に関する基本協定書」第10条第1項に基づき、県の承諾を得る必要があるが、当該手続が実施されていない。(指摘事項)</p>	<p>各町に委託している入居申込受付業務について、事前に県の承諾を得る手続を行うよう指導を徹底した。</p>
<p>② 委託契約書第2条において、「契約の期間満了の3か月前までに甲と乙のいずれからも契約解除の申し出がないときは、以降順次1か年延長したものとみなす。」という自動契約延長条項が付されている。しかし、委託業務が指定管理業務である以上、委託期間は指定管理期間を上限とすべきであり、また、各町との契約は、指定管理者に選定される都度締結すべきものである。(指摘事項)</p>	<p>委託期間の指定管理期間を上限とし、指定管理者に選定される都度、契約を締結させるよう指導を徹底した。</p>
<p>③ 本来、承継承認に際しては、名義人が共益費又は駐車場使用料のいずれかを3ヵ月以上滞納しているか否かを確認する必要があるが、㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所では、共益費の滞納状況のみを確認し、駐車場使用料の滞納状況に関する確認手続が実施されていなかった。(指摘事項)</p>	<p>承継承認の申請があった際は、改めて共益費及び駐車場使用料の滞納状況を確認するよう指導した。</p>
<p>④ 巡回管理員は、県が策定した兵庫県営住宅家賃等債権管理事務処理マニュアルに基づき、担当業務を実施しているが、個人別に担当する住宅の家賃滞納状況については、大きく差が生じている。多くの巡回管理員は担当住宅の家賃滞納月数が5ヵ月までに抑えているが、一部には、滞納月数が10ヵ月以上、滞納金額が30万円以上の長期滞納家賃を複数担当している例が見受けられた。(指摘事項)</p>	<p>家賃滞納期間が長期に及ばないよう、上申・催告等の手続を適切に行うよう指導した。</p>

<p>⑤ 令和元年11月の1ヵ月の間に一度も巡回管理員が訪問していない団地が1件発見された。そのため、当該団地について、平成31年4月～令和2年3月の訪問状況を確認した結果、家島中山鉄筋住宅については1年間訪問記録がなかった。(指摘事項)</p>	<p>原則として週に一度は各団地を訪問し、報告を行うよう指導した。入居者がいない家島中山鉄筋住宅について、定期的に訪問するよう指導した。</p>
<p>⑥ 県営姫路城山高層住宅自治会代表と締結した自動車保管場所管理委託契約書では、委託事務費の決算報告義務がある旨の記載がされているにもかかわらず、㈱兵庫県公社住宅サービスは、自治会代表から委託事務費の決算報告書を入手していなかった。(指摘事項)</p>	<p>委託事務費に係る決算報告書を入手し、事務費が適正に執行されているか確認を行うよう指導した。</p>
<p>⑦ 県営大河内新野鉄筋住宅への巡回記録は無く、1年以上駐車場管理担当者が巡回した形跡は見られなかった。(指摘事項)</p>	<p>定期的に各団地の駐車場を巡回し、駐車場の管理及び運営状況の確認を徹底するよう指導した。</p>
<p>⑧ 一部の視察対象物件において、不法駐車等に対する指導が不十分である事例が見受けられた。(指摘事項)</p>	<p>定期的に各団地を巡回し、不法駐車等に対する指導を適切に行うよう指導した。</p>
<p>⑨ ㈱兵庫県公社住宅サービスは、各町に申込受付業務を委託する場合には、予め県の承諾を受けるべきである。(意見)</p>	<p>各町に委託している入居申込受付業務について、事前に県の承諾を得る手続を行うよう指導を徹底した。</p>
<p>⑩ ㈱兵庫県公社住宅サービスは、各町との委託契約書の内容を見直し、また、本指定管理期間が終了し、再度指定管理者に選定された場合には、各町と改めて委託契約書を締結すべきである。(意見)</p>	<p>委託期間の指定管理期間を上限とし、指定管理者に選定される都度、契約を締結させるよう指導を徹底した。</p>
<p>⑪ ㈱兵庫県公社住宅サービス姫路事務所では、「県営住宅入居者の地位の承継承認手続きについて」に従い、共益費及び駐車場使用料の滞納状況の確認を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>承継承認の申請があった際は、改めて共益費及び駐車場使用料の滞納状況を確認するよう指導した。</p>
<p>⑫ 巡回管理員は、兵庫県営住宅家賃等債権管理事務処理マニュアルに基づく早期の対応により、滞納月数と滞納金額を適正水準に抑えるよう更なる指導等の徹底を図るべきである。(意見)</p>	<p>家賃滞納期間が長期に及ばないよう、上申・催告等の手続を適切に行うよう指導した。</p>
<p>⑬ 担当団地を定期的に巡回することは巡回管理員の重要な業務の一つである。当該住宅は、既に入居者は零であり、船による移動が必要であるため、訪問頻度が他の県営住宅と比較して少なくなる点についてはやむを得ないと</p>	<p>原則として週に一度は各団地を訪問し、報告を行うよう指導した。入居者がいない家島中山鉄筋住宅について、定期的に訪問するよう指導した。</p>

<p>考えるが、防犯等の観点から、指定管理者は巡回管理員に対して、当該団地も含めて定期的に各団地を訪問するよう指導すべきである。(意見)</p>	
<p>⑭ (株)兵庫県公社住宅サービス姫路事務所は、各自治会より委託事務費に係る決算報告書を入力し、その適正な執行についての指導、監督を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>委託事務費に係る決算報告書を入力し、事務費が適正に執行されているか確認を行うよう指導した。</p>
<p>⑮ 少なくとも年に1度程度は各県営住宅の駐車場への巡回を実施し、各自治会の駐車場の管理及び運営状況を確認するように改善すべきである。(意見)</p>	<p>定期的に各団地の駐車場を巡回し、駐車場の管理及び運営状況の確認を徹底するよう指導した。</p>
<p>⑯ (株)兵庫県公社住宅サービス姫路事務所は、巡回管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>地区管理員は定期的に管理物件を巡回し、不法駐車等も含めた物件の状況を適切に把握・管理するよう指導した。</p>
<p>(5) 株式会社東急コミュニティー 阪神南管理センター ① 長期にわたり滞納している駐車場利用料金の回収状況について、担当者に聴取した結果、強制解約対象者かつ長期滞納者であるにも関わらず、利用許可の取り消しが行われていなかった。(指摘事項)</p>	<p>駐車場利用料金の滞納者に対して、利用許可を取り消す等適切に対応を行うよう指導した。</p>
<p>② 指定管理者が駐車場管理を自治会に委託した場合、自治会は委託事務費の決算報告書を提出することが求められている。(株)東急コミュニティー阪神南管理センターは、委託事務費が駐車場管理に適正に使用されているかどうかについて確認するために、決算報告書の提出を求めるべきであるが、その決算報告書を入力しておらず確認ができていなかった。(指摘事項)</p>	<p>委託事務費に係る決算報告書を入力し、事務費が適正に執行されているか確認を行うよう指導した。</p>
<p>③ (株)東急コミュニティー阪神南管理センターが委託契約を締結している自治会の振込口座名を確認した結果、自治会長個人名義の預金口座となっている自治会が発見された。(指摘事項)</p>	<p>自治会に対し、自治会の口座と分かる口座名義への変更を行うよう指導した。</p>
<p>④ 一部の視察対象物件において、空き住戸等の管理状況が不十分である事例が見受けられた。(指摘事項)</p>	<p>定期的(1回/2ヵ月程度)に空家住戸内の換気、排水管の通水等を実施するとともに、設備の作動確認及び鳥、小動物の侵入等による住戸内の汚損箇所等の点検を行うよう指導した。</p>

<p>⑤ 当該滞納者の状況については、郵便物が返却されていないことから入居の事実は確認しているものの、現在の駐車場の利用状況、家賃の収納状況、自宅訪問による督促等は行っていないため、今後、継続的な回収努力を行うことが必要である。(意見)</p>	<p>滞納者に対して、自宅訪問による督促等を行い、継続的な回収努力を行うよう指導した。</p>
<p>⑥ 経験豊富な担当者の人事異動や退職等が発生した際、十分な引継ぎが行われない可能性も想定される。その場合、業務の効率性が低下し、事務手続の漏れが生じる可能性があるため、修繕工事に係る業務フロー図又は業務マニュアルを作成すべきである。(意見)</p>	<p>各指定管理者に対し、修繕工事に係る業務フロー図又は業務マニュアルを作成するよう指導した。</p>
<p>⑦ (株)東急コミュニティー阪神南管理センターは、各自治会より委託事務費に係る決算報告書入手し、その適正な執行についての指導、監督を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>委託事務費に係る決算報告書入手し、事務費が適正に執行されているか確認を行うよう指導した。</p>
<p>⑧ 委託事務費の執行状況を適切に把握するためには、委託事務費に係る収支を区分して経理する必要がある。指定管理者が、自治会長個人名義の口座へ委託費を振り込むことは望ましいとは言えず、避けるべきである。指定管理者は、他の自治会と同様、自治会の口座と分かる口座名義への書き換え又は変更を指導すべきである。(意見)</p>	<p>自治会に対し、自治会の口座と分かる口座名義への変更を行うよう指導した。</p>
<p>⑨ (株)東急コミュニティー阪神南管理センターは、地区管理員による管理物件に対する定期的な巡回を通じて、自転車の管理等も含めた物件の状況を適切に把握し、管理を適切に実施すべきである。(意見)</p>	<p>地区管理員は定期的に管理物件を巡回し、自転車の管理等も含めた物件の状況を適切に把握・管理するよう指導した。</p>