

## 包括外部監査人の指摘事項及び意見

### 1 包括外部監査とは

従来の監査委員による監査のほかに、外部の専門的な知識を有する者の監査を導入することにより監査機能の独立性、専門性を強化するため、包括外部監査を行っています。

県が、毎会計年度、公認会計士など特定の個人（包括外部監査人）と包括外部監査契約を締結し、特定のテーマについて監査を行います。令和2年度は「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」が特定のテーマとして選定され、監査が行われました。

### 2 指摘事項及び意見

包括外部監査人が特に重要度が高いと判断した項目には◎を付し、次いで重要と判断した項目に○を付して、指摘事項及び意見のまとめとしたもの。

#### 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

##### (1) 目標管理戸数について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-7】	「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。	◎	126
【指摘事項-8】	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。	◎	129
【意見-10】	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、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。	◎	130
【意見-11】	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。	◎	130
【意見-12】	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。	○	132
【意見-13】	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	○	132

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
	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。		

## (2) 未利用資産について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-14】	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。	○	140

## (3) 県営住宅の長寿命化・耐震化・バリアフリー化について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-9】	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。	○	144
【意見-15】	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。		144
【意見-16】	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。	○	144

## (4) 指定管理者の選定手続について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-10】	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。	◎	147
【指摘事項-11】	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。	◎	148
【指摘事項-12】	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。	◎	149
【指摘事項-13】	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	◎	150

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
	とが判明した。		
【指摘事項-14】	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。	◎	150
【意見-17】	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。	◎	150

### (5) 指定管理者の評価について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-15】	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。	○	152
【意見-18】	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。	○	153

### (6) 市町との連携について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-19】	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。	○	157
【意見-20】	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。	○	159
【意見-21】	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。	○	160

### (7) 募集事務について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-16】	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。	◎	162

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-17】	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。	○	164
【指摘事項-18】	「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。	◎	165
【意見-22】	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。	◎	163
【意見-23】	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。	○	164
【意見-24】	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。	◎	165
【意見-25】	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。	○	166
【意見-26】	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に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。		167

## (8) 住宅困窮要件について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-19】	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。	◎	168
【指摘事項-20】	「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。	○	169
【意見-27】	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。	◎	169
【意見-28】	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。	○	169
【意見-29】	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。	○	170

## (9) 利便性係数について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-21】	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	◎	175

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
	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。		
【意見-30】	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。	◎	176

#### (10) 家賃収納事務について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-22】	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。	○	181
【指摘事項-23】	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。	◎	182
【指摘事項-24】	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。	◎	184
【指摘事項-25】	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。	◎	184
【指摘事項-26】	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。		184
【意見-31】	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。		181
【意見-32】	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。	○	181
【意見-33】	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。	◎	184
【意見-34】	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。		184

#### (11) 同居承認について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-27】	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う趣旨の制度であり、法では収入要件が	◎	186

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
	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-28】	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、自分の近し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。	◎	186
【意見-35】	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。	◎	187

## (12) 空家修繕費について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-36】	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。	○	191

## (13) 公有財産の管理について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-29】	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。		192
【意見-37】	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。		192
【意見-38】	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。		192

## (14) 未収家賃の管理について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-30】	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。	○	194
【意見-39】	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。	○	194

## (15) 駐車場の管理について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-40】	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。		197

## (16) 請負契約について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-41】	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。		198

## 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

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-31】	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。	◎	200
【意見-42】	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。	◎	200

### (2) 収入申告事務について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-32】	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。	◎	201
【指摘事項-33】	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。	◎	201
【指摘事項-34】	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。	○	202
【意見-43】	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。	◎	202
【意見-44】	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。	○	202

### (3) 共同施設の管理について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-45】	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。	○	204

### (4) 集会所の管理について

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-35】	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。	○	205
【指摘事項-36】	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。		205
【意見-46】	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。	○	206
【意見-47】	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。		207

### (5) 同居承認手続の遅れについて

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-48】	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。		209

### (6) 兵庫県営住宅管理システムについて

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【指摘事項-37】	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。		210
【意見-49】	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		210



指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
	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。		

**(7) 退去時に係る畳の表替え・ふすまの張り替えについて**

指摘事項/意見	内 容	重要度	報告書頁
【意見-50】	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。		212