

令和5年3月

令和4年度包括外部監査結果報告書

【要約版】

青森県包括外部監査人
公認会計士 鳩 健二

第1部 監査の概要

第1. 監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

第2. 選定した特定の事件（監査テーマ）

県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関する財務事務の執行について

第3. 特定の事件（監査テーマ）として選定した理由

県は「青森県住生活基本計画」を策定し、県民の住生活の安定の確保及び向上をめざした施策を推進している。県営住宅は、この基本計画の目標のひとつである「重層的な住宅セーフティネットの形成」において中核を担うものである。

人口減少や少子高齢化の進展により、住まい・まちづくりを取り巻く環境は厳しさを増している中で、県営住宅は、福祉住宅化の進行、不公平感の存在、コミュニティの衰退、ストックの老朽化、住宅ストック全体とのバランス、地域の実情に応じたきめ細かい対応の必要性等、様々な課題を抱えている。

特にストックの老朽化に対応するための長寿命化計画については、建替や用途廃止も含めた長寿命化事業は多額の財政支出を伴うものであり、適正な事務が行われているか監査する意義は大きい。

さらに、上北地域県民局管轄を除く県営住宅及び特定公共賃貸住宅において指定管理

者制度が採用されているが、多額の委託料を支出するにあたり、県が指定管理者を適正に選定・管理しているかどうか、指定管理者が業務を適切に遂行しているかを確認める必要がある。

以上を踏まえ、県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関する事務の執行を、令和4年度の監査テーマとして選定することとした。

第4. 監査の対象期間

監査の対象期間は、原則として、令和3年度（令和3年4月1日から令和4年3月31日まで）である。ただし、必要に応じて令和2年度以前及び令和4年度の執行分を含んでいる。

第2部 監査の基本方針及び監査対象

第1. 監査の基本的な方針と監査要点

監査においては法令その他規則への合规性監査に重点を置くが、コストを抑えつつ大きな効果をあげるよう努めているか、より効率的な方法がとられているか、といった視点も重要事項ととらえ、監査を実施した。

本監査の主要な監査要点は、以下のとおりである。

- ・ 県営住宅に関する施策は、社会経済情勢を的確に反映し、県民にとって有用なものとなっているか。
- ・ 建替、用途廃止等が必要な県営住宅が適切に把握されているか。
- ・ 用途廃止等に伴い未利用となった県営住宅については、今後の利活用はどのような検討が行われているか。
- ・ 耐震化、バリアフリー化、修繕等は計画に従い適切に進められているか。
- ・ 歳入・歳出事務に係る手続が、関係法令・規則に準拠しているか。
- ・ 指定管理業務の範囲、県との業務分担は適切なものとなっているか。
- ・ 県営住宅の入居審査、家賃算定、滞納管理等の事務は適切に行われているか。
- ・ 特定公共賃貸住宅の家賃改定は適切に行われているか。
- ・ 県営住宅及び特定公共賃貸住宅の指定管理は有効かつ効率的に行われているか。
- ・ 財産管理、物品管理は適切に行われているか。
- ・ 県営住宅及び特定公共賃貸住宅は、正常な状態において維持されているかどうか。

第2. 県営住宅について

1. 県営住宅とは

公営住宅法により、住宅に困っている所得の低い方に対して、低額な家賃で賃貸する住宅を「公営住宅」という。そのうち、県が管理する公営住宅が「県営住宅」である。

同様に市町村が管理する公営住宅は、それぞれ「市営住宅」、「町営住宅」、「村営住宅」である。

公営住宅は、住宅に困っている所得の低い方を対象とした住宅を整備することで、その方々の生活の安定と社会福祉の増進を目的としているため、その入居には入居者資格といわれる、一定の資格が必要とされている。

2. 県営住宅の情報

【図表 県営住宅の情報】

(令和4年3月31日現在)

地区及び 団地の名称	所在地	管理戸数	入居戸数	入居率
東青				
野木和団地	青森市大字羽白	210	161	76.7%
幸畑団地	青森市幸畑五丁目	160	132	82.5%
桜川団地	青森市桜川五丁目	72	65	90.3%
小柳団地	青森市小柳四丁目	304	274	90.1%
平和台団地	青森市大字新城	224	148	66.1%
浜館団地	青森市南佃二丁目	119	107	89.9%
南桜川団地	青森市桜川九丁目	192	143	74.5%
戸山団地	青森市蛭沢四丁目 青森市赤坂一丁目	663	337	50.8%
ベイスайд柳川	青森市柳川一丁目	176	162	92.0%
中南				
城西団地	弘前市大字城西三丁目 弘前市大字城西四丁目	204	178	87.3%
小沢団地	弘前市大字桜ヶ丘四丁目	223	167	74.9%
小沢第二団地	弘前市大字桜ヶ丘三丁目	96	61	63.5%
城東団地	弘前市大字高田一丁目	96	84	87.5%
浜の町団地	弘前市大字浜の町東五丁目	198	129	65.2%

地区及び 団地の名称	所在地	管理戸数	入居戸数	入居率
宮園団地	弘前市大字宮園四丁目	112	75	67.0%
宮園第二団地	弘前市大字宮園四丁目 弘前市大字青山三丁目	200	172	86.0%
宮園第三団地	弘前市大字青山二丁目	60	60	100.0%
茂森団地	弘前市大字茂森新町一丁目	66	56	84.8%
三八				
旭ヶ丘団地	八戸市旭ヶ丘一丁目	104	86	82.7%
多賀台団地	八戸市多賀台四丁目	100	80	80.0%
白銀台団地	八戸市白銀台一丁目 八戸市白銀台二丁目	143	99	69.2%
是川団地	八戸市是川一丁目 八戸市是川四丁目	212	90	42.5%
河原木団地	八戸市下長四丁目 八戸市下長五丁目	702	506	72.1%
岬台団地	八戸市岬台四丁目	64	39	60.9%
白山台団地	八戸市北白山台四丁目	72	61	84.8%
西北				
松島団地	五所川原市松島町六丁目	56	53	94.6%
新宮団地	五所川原市若葉町三丁目 五所川原市大字長橋	97	92	94.8%
広田団地	五所川原市みどり町五丁目	240	175	72.9%
上北				
上平団地	十和田市大字三本木	52	48	92.3%
桜町団地	三沢市桜町三丁目	35	32	91.4%
下北				
中央団地	むつ市中央二丁目	32	29	90.6%
昭和団地	むつ市昭和町	81	68	84.0%
山田団地	むつ市山田町	30	27	90.0%
金谷団地	むつ市松山町	78	62	79.5%
計		5,473	4,058	74.1%

(出所：青森県営住宅条例及び建築住宅課資料より監査人作成)

第3. 特定公共賃貸住宅について

1. 特定公共賃貸住宅とは

特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、県が中堅所得者向けの優良な賃貸住宅を建設し、県民の福祉を増進する目的で供給している施設である。

2. 特定公共賃貸住宅の情報

【図表 特定公共賃貸住宅の情報】

(令和4年3月31日現在)

地区	団地の名称	所在地	管理戸数	入居戸数	入居率
東青	幸畑団地	青森市幸畑五丁目	6	4	66.7%
西北	新宮団地	五所川原市大字長橋字広野	5	2	40.0%
下北	中央団地	むつ市中央二丁目	4	4	100.0%

(出所：建築住宅課資料「県営住宅・特公賃 入居状況」)

第4. 県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管する組織

1. 県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管する組織

県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業を所管するのは、県土整備部建築住宅課及び県内6つの地域県民局地域整備部建築指導課及び建設管理課(三八地域県民局のみ)である。県営住宅事業及び特定公共賃貸住宅事業に関連する、それぞれの分掌事務は以下のとおりである。

2. 県土整備部建築住宅課の分掌事務

	県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関わる主な分掌事務
住宅政策グループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 県営住宅等の管理(制度の運用及び立案等)に関すること ● 県営住宅家賃等の滞納整理に関すること ● 県営住宅等の管理(指定管理者制度)に関すること ● 県営住宅等管理システムに関すること ● 県営住宅等の施設・財産管理に関すること。(用途廃止した県営住宅等を含む) ● 県営住宅等管理実務者会議に関すること
住宅企画グループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 青森県住生活基本計画に関すること

県営住宅 整備グループ	<ul style="list-style-type: none"> ● 県営住宅等の長寿命化計画に関すること ● 県営住宅等の用途廃止事業に関すること ● 県営住宅等の業務に係る所在市との連携に関すること
----------------	--

※県営住宅等とは、県営住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。

3. 各地域県民局地域整備部の分担事務

県営住宅及び特定公共賃貸住宅に関わる主な分担事務
<ul style="list-style-type: none"> ● 県営住宅及び特定公共賃貸住宅の整備に関すること ● 県営住宅等の指定管理者に関すること ● 県営住宅等の入居管理に関すること（入居等の手続、収入の認定等に係る事項を含む） ● 県営住宅等に係る滞納整理に関すること ● 県営住宅等の維持管理に関すること ● 県営住宅等の駐車場の管理に関すること ● 県営住宅等の用途廃止事業に関すること

※県営住宅等とは、県営住宅及び特定公共賃貸住宅をいう。

第5. 指定管理

1. 指定管理者制度の導入の趣旨

平成 15 年度の地方自治法の一部改正により、公の施設の管理に関する制度が見直され、従来の管理委託制度に代わり、「指定管理者制度」が創設された。公営住宅の管理については、入居者の募集、収入審査及び修繕などについて、民間事業者を含む法人その他の団体が、議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた場合には、管理を行うことができることとなった。県の県営住宅及び特定公共賃貸住宅については、平成 17 年度以前は青森県住宅供給公社に対する管理委託が行われていたが、上記の改正を受け、平成 18 年度より指定管理者制度を導入している。この点については、青森県指定管理者による公の施設の管理に関する条例に規定されている。

2. 県営住宅の指定管理者

県の指定管理者の概要は以下のとおりである。

県営住宅の所在地	指定管理者
青森市	豊産管理株式会社 県営住宅青森管理事務所

	(住所) 青森市古川一丁目 21-11 第一須藤ビル 1 階 (電話) 017-762-7818
弘前市	豊産管理株式会社 県営住宅弘前管理事務所 (住所) 弘前市大字清野袋一丁目11-7 (電話) 0172-31-3323
八戸市	株式会社東北産業 (住所) 八戸市下長四丁目10-3 (電話) 0178-20-4002
五所川原市	株式会社サン・コーポレーション (住所) 五所川原市大字金山字亀ヶ岡 46-18 (電話) 0173-38-3181
むつ市	東洋建物管理株式会社むつ営業所 (住所) むつ市上川町 5-22 (電話) 0175-23-4884

3. 上北地域県民局管轄の県営住宅の管理について

上北地域県民局管轄の以下 2 つの県営住宅については、指定管理者による管理ではなく、地域県民局による直轄あるいは三沢市への権限移譲を行っている。県営住宅の所在地及び管理者は以下のとおりである。

県営住宅の所在地	管理者
十和田市	上北地域県民局 地域整備部 建築指導課 (住所) 十和田市西十二番町 20-12 十和田合同庁舎 内 (電話) 0176-23-4398
三沢市	三沢市役所 建築住宅課 (住所) 三沢市桜町一丁目 1-38 (電話) 0176-53-5111

第3部 外部監査の結果及び意見（総論）

第1. 監査の結果及び意見の総括

監査の結果及び意見の総括は下表のとおりである。指摘事項が11項目、意見が77項目、合計88項目である。

【図表 監査の結果及び意見の総括】

項目	指摘事項	意見
現地視察以外		
1. 指定管理者	—	3
2. 三沢市との団地管理協定	—	1
3. 募集・申込・抽選	3	6
4. 入居手続	2	2
5. 家賃・駐車場使用料	4	4
6. 収納・債権管理	—	4
7. 共益費	—	1
8. 入居中の事務（駐車場・苦情対応）	—	3
9. 退去事務	—	6
10. 修繕（住宅の修繕と費用負担）	—	1
小計	9	31
現地視察		
1. 現地視察（東青地域県民局）	—	8
2. 現地視察（中南地域県民局）	1	9
3. 現地視察（三八地域県民局）	1	13
4. 現地視察（西北地域県民局）	—	6
5. 現地視察（上北地域県民局）	—	5
6. 現地視察（下北地域県民局）	—	5
小計	2	46
合計	11	77

以下「第2. 監査の結果及び意見の概要（現地視察以外）」及び「第3. 監査の結果及び意見の概要（現地視察）」にて、上表項目ごとの監査の結果及び意見について一覧形式でまとめ、代表的な監査の結果及び意見について概要を述べるとともに、続く「第5部 外部監査の結果及び意見」において、監査の結果及び意見の詳細な内容を記載している。なお、監査の結果及び意見のタイトルに監査の結果及び意見の対象とされる地域県民局の名称を付している。地域県民局の名称が付されていないものは、県全体あるいは建築住宅課を対象とした監査の結果及び意見である。

第2. 監査の結果及び意見の概要（現地視察以外）

1. 指定管理者

指定管理者に対するモニタリングの一環として、県は、事業報告書及び指定管理者の自己評価結果等を踏まえ、前年度における管理及び利用状況に関する評価を行っている。評価は、施設の態様に応じた評価基準を定めた上で、管理運営状況等のチェックシートにより実施され、その結果は指定管理者に周知し、改善等を要すると認められる事項があるときは、必要な指示・指導を行うほか、評価結果については、県のホームページを通じて県民にも公表される。

この管理運営状況等のチェックシート等について、記載内容が不十分なものや記載内容と個々の点検結果の整合性に疑義がある箇所が認められ、評価が形式的に行われているのではないかという印象を受ける事例があった。

指定管理者は3年毎に選定されるが、指定管理者の応募数は減少しており、結果として長期的に変更されないことが多い。県と指定管理者の関係において適度な距離を保つためにも、また、なれ合いがないことを示すためにも実効性のある評価を実施することが重要である。**【意見 1-1、意見 1-2、意見 1-3】**

No.	タイトル	頁
意見 1-1	事業評価（管理運営状況等チェックシート）について（東青）	53
意見 1-2	管理運営状況等のチェックシートについて（三八）	53
意見 1-3	県営住宅指定管理者業務チェック表の更新について（西北）	55

（上記の表における「頁」は、令和4年度包括外部監査結果報告書における該当ページを表示している。以下に掲げる表においても、同様である。）

2. 三沢市との団地管理協定

県は三沢市との間で、平成17年に県営住宅桜町団地及びその共同施設に係る事務の

取り扱いに関する協定を締結している。締結後相当期間が経過したことにより、協定において規定された要綱等の一部が、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の一部が不明な状況にある。

事務の取り扱いを明らかにするため、協定を改定し、該当する要綱等を明確に定めることが望ましい。**【意見 2-1】**

No.	タイトル	頁
意見 2-1	県営住宅桜町団地管理協定の改定について（上北）	56

3. 募集・申込・抽選

入居希望者に配布する入居申込案内や県のホームページ上で、入居者資格に関する記載誤りや記載もれがあった。単純な記載誤りや記載もれではあるが、県営住宅や特定公共賃貸住宅への入居希望者に正確な情報を提供するために修正する必要がある。**【指摘事項 3-1、3-2、3-3】**

県営住宅の入居者資格の一つである「持ち家がないこと」に関する確認事務の記録が不十分と思われる。入居者に持ち家がないことを確認した証跡を残すために、「入居者全員について持ち家がないこと」の誓約書を入居申込時に収受することや、入居申込書に持ち家の有無についてのチェックボックスを設けて申込者に直接記載してもらうといった対応が必要である。**【意見 3-1】**

また、県営住宅入居申込書における住宅の困窮事情の記載内容に疑義がある事例があった。県営住宅入居申込書の「4 住宅の困窮事情 3 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている。」の具体的内容欄に「家族だけで暮らしたいので。」と記載された事例や、「4 住宅の困窮事情 6 正当な理由による立ち退きの要求を受け、適当な立ち退き先がない（自己の責めによる場合を除く。）」の具体的内容欄に「両親に自立を促されているため」と記載された事例は、住宅に困窮していると判定するには不十分である。入居希望者に住宅の困窮事情について具体的かつ十分な記載を求め、青森県県営住宅条例の趣旨に照らして適切な判定を実施する必要がある。**【意見 3-4】【意見 3-6】**

No.	タイトル	頁
指摘事項 3-1	「県営住宅上平団地入居申込案内」の記載不備（上北）	68
指摘事項 3-2	県のホームページにおける県営住宅の入居者資格に関する記載について	68
指摘事項 3-3	県のホームページにおける特定公共賃貸住宅の入居者資格に関	69

	する記載について	
意見 3-1	「持ち家がないこと」に関する確認の記録について	70
意見 3-2	単身入居の入居者資格認定のための申立書について	70
意見 3-3	公的年金所得を一時所得とする判断について（中南）	71
意見 3-4	県営住宅入居申込書における住宅の困窮事情の記載について（西北）	72
意見 3-5	三沢市との合築団地の移管について（上北）	72
意見 3-6	県営住宅入居申込書記載の住宅の困窮事情について（下北）	72

4. 入居手続

入居手続の関連では、連帯保証人に関して改善を要するあるいは検討すべき事項が複数あった。

まず、青森県県営住宅条例では、連帯保証人について、県営住宅の入居者と同程度以上の収入を有する者であることが求められているが、連帯保証人の収入を具体的に確認可能な資料の徴求が行われておらず、連帯保証人の保証能力を確認する手続が不十分である。連帯保証人の収入に関連する追加的な資料の徴求等を検討することが必要である。

【指摘事項 4-1】

次に、入居時の連帯保証人については、その後入居者から変更の申請等がなければそのままの状況であるため、家賃等の滞納があった場合に、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。【意見 4-1】

さらに、民法改正に伴い新規入居者の連帯保証人は2名から1名に減員され、保証極度額も設定されたが、既存の入居者にはこのことが十分に周知されていない。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。【意見 4-2】

No.	タイトル	頁
指摘事項 4-1	連帯保証人の要件に関する確認手続について	75
指摘事項 4-2	「上平団地 県営住宅入居のしおり」の記載不備（上北）	75
意見 4-1	連帯保証人の更新について	75
意見 4-2	連帯保証人に関する民法改正前後の取り扱いについて	76

5. 家賃・駐車場使用料

県営住宅の家賃について、県は入居者の収入が著しく低額である場合などに本来の家賃から一定割合を減額する措置（減免措置）を講じている。この減免措置における減免額の算定で、家賃減免要領の定める計算方法の適用を誤り、減免額が不足し、本来の家賃より過大に徴収している事例が複数の地域県民局において発見された。集計された過大徴収の件数及び総額は以下のとおりである。【指摘事項 5-1】

【家賃過大徴収の件数及び総額】

適用期間	延べ申請件数	家賃の過大徴収額
令和3年7月～令和4年3月適用分まで	16件	212,000円
令和4年4月～令和4年11月適用分まで	19件	217,000円
合計	35件	429,000円

この算定誤りは、家賃減免要領の改正により従来の算定方法が変更されたにも関わらず、従来の算定方法を踏襲したために発生したものである。算定誤りが発生した原因としては、家賃減免要領の改正内容（従来の算定方法が変更されたこと）及び改正理由（従来の算定方法が変更された理由）の十分な周知がなされなかったこと【指摘事項 5-2】や、家賃減免要領の改正が遅かったこと【指摘事項 5-3】がある。また、もともと家賃減免要領に規定された内容が難解かつ明瞭性が十分でないこと【意見 5-1】、さらに家賃減免制度の概要や減免額の算定方法に関するマニュアル等も存在していないこと【意見 5-2】も背景としてある。全体としては、建築住宅課と各地域県民局のコミュニケーションが不足している印象を受けた。

以上を踏まえ、家賃減免要領の規定見直しを含めた抜本的な検討を、地域県民局も含めたワーキンググループで実施し、家賃に関する計算誤りを防ぐ対策を実施することが必要である。

県営住宅では、入居者は毎年度収入の申告をしなければならない（青森県県営住宅条例第10条）。収入認定の結果、高額所得者には県営住宅の明渡しを求めることになるが、収入申告をしないことで、この県営住宅の明渡しを回避している入居者が存在しているおそれがある。このような脱法行為は許されないと解すべきであり、特段考慮すべき事情がないのにも関わらず申告書を提出しない入居者に対しては、収入調査を強化する必要がある。【意見 5-3】

No.	タイトル	頁
指摘事項 5-1	家賃減免措置における算定誤りについて	91
指摘事項 5-2	家賃減免要領の改正内容及び改正理由の周知方法について	92
指摘事項 5-3	家賃減免要領の改正時期について	92
指摘事項 5-4	特定公共賃貸住宅の不動産鑑定評価について	93
意見 5-1	家賃減免要領の記載内容の明瞭性について	93
意見 5-2	家賃減免マニュアルの必要性について	94
意見 5-3	所得金額等申告書未提出者への対応について	95
意見 5-4	特定公共賃貸住宅の家賃改定について	95

6. 収納・債権管理

収納・債権管理に関する意見としては、まず、家賃の滞納を最小限に留めるための方策として、収納方法に関して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取り扱いを推奨したい。【意見 6-1】

また、滞納防止のため、ゆうちょ銀行やコンビニエンスストアでも納付可能にするなど、家賃納付方法の多様化を検討することが望ましいと考える。【意見 6-2】

No.	タイトル	頁
意見 6-1	家賃に関する口座振替の原則化について	100
意見 6-2	口座振替以外の家賃納付方法の多様化について	100
意見 6-3	県営住宅家賃滞納整理票について(三八)	100
意見 6-4	十和田市との連携について(上北)	102

7. 共益費

団地の共用部の電気料金等は共益費とされ、入居者全員に負担義務がある。しかし、県が徴収する家賃や駐車場使用料と異なり、町会、町内会、自治会等（以下、「町会等」という。）の任意団体が徴収する共益費は、滞納があっても法的措置によって最終的に回収が図られることがなく、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。県が町会等を対象にして実施したアンケート調査や、監査人による入居者へのヒアリングにおいても、共益費の滞納及びその対応に町会等が苦慮している事例が実際に確認された。

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、家賃及び敷金を除いて自治体が入居者から徴収することはできないとする公営住宅法第 20 条の規定（もし

くはそのような解釈)が存在するため、一般に、県が町会等に代わって徴収することはできないと解されている。

しかし、共益費の未納問題は県営住宅における重要課題である。県は、引き続き①入居者に対する共益費の負担が義務であることの周知、②国に対する制度変更の提案に加えて、③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。

No.	タイトル	頁
意見 7-1	共益費の未納問題について	103

8. 入居中の事務（駐車場・苦情対応）

「駐車場利用のしおり」には、実務上の運用と異なる記載が見受けられるため、適宜修正することが望ましい。具体的には、駐車場に関して、3台目の申込みについて「駐車場利用のしおり」には規定されていないが、実務上は一定条件を満たす場合には認められているという点【意見 8-1】や、「駐車区画利用申込受付書」という実務上用いられていない文書に関する規定が存在するという点【意見 8-2】について適宜修正されたい。

No.	タイトル	頁
意見 8-1	「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	106
意見 8-2	駐車区画利用申込受付書について	107
意見 8-3	苦情情報の共有化	108

9. 退去事務

退去事務に関しては、まず、一部の県営住宅において、浴槽・給湯器等（以下、「浴槽等」という。）を入居者が設置・撤去する現行制度の変更について検討することを求めている。県内では、昭和 50 年代以前に竣工された県営住宅を中心に浴槽等が設置されていない住宅が相当数存在する。このような県営住宅では、入居者が自ら浴槽等を設置し、退去時には浴槽等を原状回復として撤去する運用がなされる。入居希望者の経済的負担軽減や、環境負荷低減の観点から、一定の条件のもとに浴槽等の残置を認める措置や、県が浴槽等の設置・管理を行う制度への変更を検討することが必要と考える。【意見 9-1】

その他、退去手続に関連する事務の効率化を図るための提案を行っている。【意見 9-2】【意見 9-4】

No.	タイトル	頁
意見 9-1	浴槽・給湯器等を入居者が設置・撤去する現行制度の変更について	110
意見 9-2	退去事務に関する効率的な確認作業について	111
意見 9-3	死亡による退去の際の提出資料について	112
意見 9-4	退去時の修繕箇所の確認について	112
意見 9-5	退去時手続時における網羅的な確認報告書の入手について（中南）	114
意見 9-6	県営住宅返還届の期日内入手について（中南）	115

10. 修繕（住宅の修繕と費用負担）

住宅の修繕に関しては、下北地域県民局の一定の空室（入居可能な状態にするために要する修繕費が高く、入居募集の対象とされにくい空室）について、災害等による急な住宅需要に応えることを可能にするために、必要な修繕費を見積り、予算化のための管理表を作成し、毎年アップデートすることを提案している。【意見 10-1】

No.	タイトル	頁
意見 10-1	修繕計画管理の必要性について（下北）	118

第 3. 監査の結果及び意見の概要（現地視察）

今般の監査においては、県内すべての県営住宅及び特定公共賃貸住宅を視察した。公営住宅法第 15 条では「事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない」とし、公営住宅法第 27 条 1 項では「公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。」と定めている。

現地視察においては、これらの規定を念頭に置き、県営住宅及び特定公共賃貸住宅の外観、住宅の室内、共同施設及びその周辺環境を視察するとともに、一部の県営住宅及び特定公共賃貸住宅においては住宅管理人や自治会の役員等へのヒアリングを通じて、問題点を抽出した。

監査の結果及び意見は、以下の一覧表のとおりである。

1. 現地視察（東青地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 11-1	野木和	屋外スペースの個人使用	119
意見 11-2	南桜川	駐車場の看板	125
意見 11-3	南桜川	屋外にある一部フェンスの取り外し	125
意見 11-4	戸山第一	退去後のアンテナやベランダの鳥よけネットの放置	127
意見 11-5	戸山第一	駐車場以外の場所への駐車	128
意見 11-6	戸山第二	バイクの駐輪指定場所以外への駐輪	128
意見 11-7	戸山第三	空き住戸の曇焼け防止のための日除けカーテン設置	128
意見 11-8	ベイサイド柳川	地理的・気象条件を考慮した建築設計	129

2. 現地視察（中南地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
指摘事項 12-1	宮園第二	老朽化したベンチについて	139
意見 12-1	小沢	共用スペースにおける畑の造成について	131
意見 12-2	小沢	団地案内図の劣化について	132
意見 12-3	小沢	遊休地の有効活用について	132
意見 12-4	小沢第二	放置自転車について	133
意見 12-5	浜の町	共用部（階段踊り場）の私的利用について	135
意見 12-6	浜の町	公営住宅軒下の物置利用、不法投棄について	135
意見 12-7	浜の町	電線と樹木の接触について	136
意見 12-8	浜の町	経年劣化により駐車場のラインが消えていることについて	137
意見 12-9	宮園第二	遊具保守点検における点検日の掲示について	140

3. 現地視察（三八地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
指摘事項 13-1	旭ヶ丘	円形ベンチの劣化	143
意見 13-1	旭ヶ丘	看板の文字	144
意見 13-2	多賀台	放置車両について	145

意見 13-3	多賀台	朽ち果てた花壇について	146
意見 13-4	多賀台	タイヤ等の私物の放置について	147
意見 13-5	白銀台	看板の文字	149
意見 13-6	白銀台	放置自転車について	150
意見 13-7	是川	用途廃止の県営住宅の管理状況	151
意見 13-8	是川	猫の多頭飼いについて	153
意見 13-9	是川	ゴミ屋敷について	153
意見 13-10	河原木	放置自転車について	155
意見 13-11	河原木	タイヤ等の私物の放置について	157
意見 13-12	岬台	駐車スペース以外での自動二輪車の駐車について	158
意見 13-13	白山台	駐輪場に置かれた私物について	159

4. 現地視察（西北地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 14-1	松島	共有部分の利用状況について	160
意見 14-2	新宮	案内板について	161
意見 14-3	新宮	無断駐車について	161
意見 14-4	新宮	共有部分の利用状況について	161
意見 14-5	広田	草刈りについて	163
意見 14-6	広田	放置自転車について	163

5. 現地視察（上北地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 15-1	上平	物置・駐車場	164
意見 15-2	上平	花壇の造成や植樹	164
意見 15-3	上平	集会所	164
意見 15-4	上平	児童遊園	164
意見 15-5	桜町	駐輪場及び物置	165

6. 現地視察（下北地域県民局）

No.	団地名	タイトル	頁
意見 16-1	昭和	共有スペースの私的利用	167
意見 16-2	山田	共有スペースの私的利用	168
意見 16-3	金谷	花壇の造成や植樹	168
意見 16-4	金谷	共有スペースの私的利用	169
意見 16-5	金谷	駐車場の掲示板	169