福岡県公報

令和４年５月10日
第　296　号

目　次

告　　示（第434号－第435号）

○保安林の所在場所等　（農山漁村振興課）……1

○保安林の所在場所等　（農山漁村振興課）……2

公　　告

○宅地建物取引業者の免許取消し　（建築指導課）……2

○大規模小売店舗立地法に基づき市町村から聴取した意見等
（中小企業振興課）……2

○大規模小売店舗立地法に基づき市町村から聴取した意見等
（中小企業振興課）……3

○大規模小売店舗立地法に基づき市町村から聴取した意見等
（中小企業振興課）……3

○大規模小売店舗立地法に基づき市町村から聴取した意見等
（中小企業振興課）……3

○大規模小売店舗立地法に基づき市町村から聴取した意見等
（中小企業振興課）……3

○大規模小売店舗立地法に基づき市町村から聴取した意見等
（中小企業振興課）……4

○大規模小売店舗立地法に基づき市町村から聴取した意見等
（中小企業振興課）……4

○大規模小売店舗立地法第６条第１項の規定に基づく変更の届出
（中小企業振興課）……4

○大規模小売店舗立地法第６条第１項の規定に基づく変更の届出
（中小企業振興課）……4

○大規模小売店舗立地法第６条第１項の規定に基づく変更の届出
（中小企業振興課）……5

○大規模小売店舗立地法第６条第１項の規定に基づく変更の届出
（中小企業振興課）……5

○大規模小売店舗立地法第６条第１項の規定に基づく変更の届出
（中小企業振興課）……6

○廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく行政処分に係る公表
（監視指導課）……6

○意見募集の結果の公示　（建築指導課）……6

○競争入札参加者の資格等　（総務事務厚生課）……7

○一般競争入札の実施　（警察本部施設課）……8

○落札者等の公示　（税　務　課）……11

○大規模小売店舗の新設の届出　（中小企業振興課）……11

監 査 委 員

○令和３年度包括外部監査結果の公表　（監査委員事務局総務課）……12

公安委員会

○駐車監視員資格者講習の実施について　（警察本部交通指導課）…… 222

告　　示

福岡県告示第434号

森林法（昭和26年法律第249号）第25条の２第１項の規定に基づき、保安林の指定をするので、同法第33条第６項において準用する同条第１項の規定により次のように告示する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　保安林の所在場所

京都郡みやこ町犀川帆柱609の３

２　保安林として指定された目的

定期発行日　毎週火金曜日
〔発行〕〒812－8577　福岡市博多区東公園７番７号　福岡県　総務部行政経営企画課　（電話 092－643－3028）
〔作成〕〒810－0011　福岡市中央区高砂一丁目６番１９号　株式会社西日本高速印刷　（電話 092－531－1766）

水源の涵養

３　指定施業要件

⑴　立木の伐採の方法

ア　次の森林については、主伐は、択伐による。

犀川帆柱609の３（次の図に示す部分に限る。）

イ　その他の森林については、主伐に係る伐採種は、定めない。

ウ　主伐として伐採をすることができる立木は、当該立木の所在する市町村に係る市町村森林整備計画で定める標準伐期齢以上のものとする。

エ　間伐に係る森林は、次のとおりとする。

⑵　立木の伐採の限度

次のとおりとする。

（「次の図」及び「次のとおり」は、省略し、その図面及び関係書類を福岡県農林水産部農山漁村振興課及びみやこ町役場に備え置いて縦覧に供する。）

福岡県告示第435号

森林法（昭和26年法律第249号）第25条の２第１項の規定に基づき、保安林の指定をするので、同法第33条第６項において準用する同条第１項の規定により次のように告示する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　保安林の所在場所

京都郡みやこ町犀川上伊良原字檜319の７

２　保安林として指定された目的

水源の涵養

３　指定施業要件

⑴　立木の伐採の方法

ア　主伐に係る伐採種は、定めない。

イ　主伐として伐採をすることができる立木は、当該立木の所在する市町村に係る市町村森林整備計画で定める標準伐期齢以上のものとする。

ウ　間伐に係る森林は、次のとおりとする。

⑵　立木の伐採の限度並びに植栽の方法、期間及び樹種

次のとおりとする。

（「次のとおり」は、省略し、その関係書類を福岡県農林水産部農山漁村振興課及びみやこ町役場に備え置いて縦覧に供する。）

公　　告

公告

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第67条第１項の規定に基づき、令和４年５月10日付けで次の宅地建物取引業者の免許を取り消したので、公告する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

免許番号	商号及び代表者の氏名	主たる事務所の所在地
福岡県知事⑴ 第18396号	有限会社魁翔 代表取締役　吉野　信幸	北九州市小倉北区白萩町５－18 白萩光和ビル103号室
福岡県知事⑴ 第19353号	株式会社スムース 代表取締役　古田　爛	北九州市小倉北区山門町５－30 小文字ハイツ101

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「法」という。）第５条第１項の規定による届出について、法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要を、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該意見は、この公告の日から１月間、福岡県商工部中小企業振興課及び福岡中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　（仮称）ダイレックス古賀舞の里店

⑵　所在地　古賀市舞の里三丁目19番１外

２　法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要

意見なし

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「法」という。）第５条第１項の規定による届出について、法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要を、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該意見は、この公告の日から１月間、福岡県商工部中小企業振興課及び久留米中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　Ａコープ八女店

⑵　所在地　八女市納楚710外

２　法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要

・特になし

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「法」という。）第６条第１項の規定による届出について、法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要を、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該意見は、この公告の日から１月間、福岡県商工部中小企業振興課及び福岡中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　サニー前原店

⑵　所在地　糸島市浦志一丁目７番７号

２　法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要

・なし

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「法」という。）第６条第１項の規定による届出について、法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要を、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該意見は、この公告の日から１月間、福岡県商工部中小企業振興課及び福岡中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　サニー古賀店

⑵　所在地　古賀市中央四丁目１－１

２　法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要

意見なし

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「法」という。）第６条第１項の規定による届出について、法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要を、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該意見は、この公告の日から１月間、福岡県商工部中小企業振興課及び久留米中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　サニー筑後ショッピングセンター

⑵　所在地　筑後市大字山ノ井字扇田737番１外

２　法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要

問題ございません。

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「法」という。）第６条第１項の規定による届出について、法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要を、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該意見は、この公告の日から１月間、福岡県商工部中小企業振興課及び福岡中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　ビバモール赤間

⑵　所在地　宗像市大字田久字鍵分642－１外

２　法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要

特になし

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。以下「法」という。）第６条第１項の規定による届出について、法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要を、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該意見は、この公告の日から１月間、福岡県商工部中小企業振興課及び福岡中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　加布里ショッピングセンター

⑵　所在地　糸島市神在西一丁目1389番１外18筆

２　法第８条第１項の規定に基づき市町村から聴取した意見の概要

・なし

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第６条第１項の規定に基づき、同法第５条第１項の規定による届出があった大規模小売店舗について、変更の届出があったので、同法第６条第３項において準用する同法第５条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該届出及び添付書類は、この公告の日から４月間、福岡県商工部中小企業振興課及び飯塚中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　届出年月日

令和４年４月15日

２　大規模小売店舗の名称及び所在地

変更前	変更後
（仮称）ヒマラヤ飯塚店 飯塚市弁分字門ノ町２番１外	ヒマラヤスポーツ＆ゴルフ飯塚店 飯塚市弁分字門ノ町２番１外

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第６条第１項の規定に基づき、同法第５条第１項の規定による届出があった大規模小売店舗について、変更の届出があったので、同法第６条第３項において準用する同法第５条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該届出及び添付書類は、この公告の日から４月間、福岡県商工部中小企業振興課及び飯塚中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　届出年月日

令和４年４月15日

２　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　ハローデイ穂波店・サンドラッグ穂波店

⑵　所在地　飯塚市秋松925－１外９筆

３　当該大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

変更前	変更後
株式会社ハローデイ 代表取締役　加治　敬通 北九州市小倉南区徳力三丁目６番16号	株式会社ハローデイ 代表取締役　加治　敬通 北九州市小倉南区徳力三丁目６番16号
株式会社サンドラッグ 代表取締役　才津　達郎 東京都府中市若松町１－38－１	株式会社サンドラッグ 代表取締役　貞方　宏司 東京都府中市若松町１－38－１

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第６条第１項の規定に基づき、同法第５条第１項の規定による届出があった大規模小売店舗について、変更の届出があったので、同法第６条第３項において準用する同法第５条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該届出及び添付書類は、この公告の日から４月間、福岡県商工部中小企業振興課及び福岡中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　届出年月日

令和４年４月15日

２　大規模小売店舗の名称及び所在地

変更前	変更後
（仮称）志免ＳＣ 糟屋郡志免町志免四丁目1297番１外11筆	ハローデイ志免店・サンドラッグ志免店 糟屋郡志免町志免四丁目1297番１外11筆

３　当該大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

変更前	変更後
株式会社ハローデイ 代表取締役　加治　敬通 北九州市小倉南区徳力三丁目６番16号	株式会社ハローデイ 代表取締役　加治　敬通 北九州市小倉南区徳力三丁目６番16号
未定	株式会社サンドラッグ 代表取締役　貞方　宏司 東京都府中市若松町一丁目38番地の１

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第６条第１項の規定に基づき、同法第５条第１項の規定による届出があった大規模小売店舗について、変更の届出があったので、同法第６条第３項において準用する同法第５条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該届出及び添付書類は、この公告の日から４月間、福岡県商工部中小企業振興課及び久留米中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　届出年月日

令和４年４月15日

２　大規模小売店舗の名称及び所在地

変更前	変更後
（仮称）久留米市本山店舗 久留米市本山二丁目800番外	久留米市本山店舗 久留米市本山二丁目800番外

３　当該大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

変更前	変更後
株式会社ユニクロ 代表取締役　柳井　正 山口県山口市佐山717番地１	株式会社ユニクロ 代表取締役　柳井　正 山口県山口市佐山10717番地１
株式会社ジーユー 代表取締役　柚木　治 東京都港区赤坂九丁目７番１号	株式会社ジーユー 代表取締役　柚木　治 山口県山口市佐山10717番地１

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第６条第１項の規定に基づき、同法第５条第１項の規定による届出があった大規模小売店舗について、変更の届出があったので、同法第６条第３項において準用する同法第５条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該届出及び添付書類は、この公告の日から４月間、福岡県商工部中小企業振興課及び久留米中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　届出年月日

令和４年４月15日

２　大規模小売店舗の名称及び所在地

⑴　名　称　スーパードラッグコスモス太刀洗店

⑵　所在地　朝倉郡筑前町山隈字太刀洗1609番９外

３　大規模小売店舗を設置する者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

変更前	変更後
株式会社コスモス薬品 代表取締役　宇野　正晃 宮崎県宮崎市新栄町33番地	オリックス株式会社 代表執行役　井上　亮 東京都港区浜松町二丁目４番１号

４　当該大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

変更前	変更後
株式会社コスモス薬品 代表取締役　宇野　正晃 宮崎県宮崎市新栄町33番地	株式会社コスモス薬品 代表取締役　横山　英昭 福岡市博多区博多駅東二丁目10番１号第一福岡ビルＳ館４階

公告

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号。以下「法」という。）第19条の３の規定に基づき、行政処分を行ったので、福岡県産業廃棄物の不適正処理の防止に関する条例（平成14年福岡県条例第80号）第19条第２項の規定により次のとおり公表する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　処分を受けた事業者

⑴　名称

有限会社西日本環境開発

⑵　所在地

行橋市大字下崎273番地

⑶　代表者

取締役　稲田　房雄

２　行政処分の内容

改善命令

３　処分の年月日

令和４年３月29日

４　処分の理由

法第12条第１項に規定する産業廃棄物処理基準に適合しない産業廃棄物の保管を行っていることが、法第19条の３第２号の規定に該当するため。

公告

「道路位置指定の手引きにおける審査基準の一部改正」案について、令和４年１月14日から令和４年２月14日までの間、御意見を募集しました。

その結果、提出された御意見はありませんでしたので、文言の一部を整理し、令和４年４月１日に公表しました。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

問合せ先

福岡県建築都市部建築指導課建築審査係

電話：092－643－3722

メールアドレス：kenshido@pref.fukuoka.lg.jp

公告

地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成７年政令第372号）の規定が適用される調達契約の締結が見込まれるので、次のとおり公告します。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　調達をする物品等又は特定役務の種類

交通管制システム上位装置設備賃貸借

２　競争入札参加者の資格

⑴　競争入札に参加することができない者

ア　地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の４第１項各号のいずれかに該当する者（特別の理由がある場合を除く。）

イ　地方自治法施行令第167条の４第２項各号のいずれかに該当するため知事が一定の期間を定めて競争入札に参加させないこととした者であって、当該期間を経過していないもの及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者

ウ　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は法人であってその役員が暴力団員であるもの（それぞれアに該当する者を除く。）

エ　次に掲げる法律の規定により届出の義務が課されたものであって、当該届出の義務を履行していない者

①　健康保険法（大正11年法律第70号）第48条

②　厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条

③　雇用保険法（昭和49年法律第116号）第７条

オ　県内の市町村において個人住民税（個人県民税及び個人市町村民税）を特別徴収すべき者に対して給与の支払を行っている者であって、地方税法（昭和25年法律第226号）第321条の４に規定する特別徴収義務者の指定を受けていないもの（特別の理由がある場合を除く。）

カ　競争入札参加資格審査申請書（電子計算処理組織（知事の使用に係る電子計算機（入力装置を含む。以下同じ。）と入札参加資格を得ようとする者の使用に係る電子計算機を電気通信回線で接続したものをいう。）による電磁的記録を含む。）及び添付書類に故意に虚偽の事実を記載した者

キ　営業に関し許可、認可等を必要とする場合において、これを得ていない者

⑵　競争入札参加資格審査事項については、次のとおりとする。

ア　従業員数

イ　年間売上高

ウ　自己資本金

エ　流動比率

オ　経営年数

カ　地域貢献活動項目（具体的な内容については、知事が別に定める。）

３　競争入札参加資格審査の申請方法等

⑴　申請方法

次の書類を知事に提出するものとする。

ア　競争入札参加資格審査申請書（様式第１号）

イ　法人にあっては登記事項証明書（３か月以内に発行された原本又は写し）、個人にあっては本籍地の市町村長の発行する身分証明書及び法務局が発行する登記されていないことの証明書（３か月以内に発行された原本又は写し）

ウ　印鑑証明書（３か月以内に発行された原本又は写し）

エ　県外に本店を有し、代表者が入札、契約の締結、代金の請求又は受領等を代理人に委任する場合は、委任状（様式第２号）

オ　県税に未納のないことの証明書（３か月以内に発行された原本又は写し）並びに消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明書（３か月以内に発行された原本又は写し）

カ　社会保険等加入状況報告（誓約）書（様式第10号）及び確認資料

キ　個人住民税特別徴収実施申告（誓約）書（様式第11号）及び確認資料

ク　法人にあっては財務諸表の写し（申請書提出日の属する事業年度の直前２事業

年度分）、個人にあっては貸借対照表（申請書提出日の属する年の直前の12月31日現在のもの）（様式第３号）及び所得税確定申告書の写し（申請書提出日の属する年の直前２か年分）

ケ　障がい者の雇用状況の報告義務がある場合には、障害者雇用状況報告書の写し、報告義務がない場合で障がいのある方を雇用しているときには、障がい者雇用状況調査票（様式第４号）

コ　営業概要表（様式第５号）

サ　事業協同組合で官公需適格組合の証明を受けた組合にあっては、官公需適格組合用営業概要表（様式第６号）及び官公需適格組合証明書（物品関係）の写し等

シ　印刷業明細表（印刷業のみ）（様式第７号）

ス　ビル清掃管理業明細表（ビル清掃管理業のみ）（様式第８号）

セ　暴力団排除に関する誓約書（役員名簿）（様式第９号）

ソ　営業に必要な許可、認可等を得たことを証する書類の写し

タ　協同組合等の組合が申請する場合には、当該組合の定款及び組合員名簿

チ　ＩＳＯ9000シリーズの認証を取得している場合には、その登録証の写し

ツ　福岡県物品関係競争入札参加者の格付及び指名等に関する要綱の付表の区分にあるものに係る評価申請書等（ただし、障がい者雇用はケに掲げるもの）

テ　返信用封筒（404円切手を貼付した長形３号封筒）

⑵　申請書の提出場所並びに入手方法及び申請に関する問合せ先

福岡県総務部総務事務厚生課調達班

〒812－8577　福岡市博多区東公園７番７号

（電話番号）092－643－3092（ダイヤルイン）

申請書は、福岡県庁ホームページ（https://www.pref.fukuoka.lg.jp/）からダウンロードすることにより入手することができる。

⑶　申請書の受付期間

この公告の日から令和４年５月27日（金曜日）までとする。

ただし、受付期間の終了後も入札日時まで随時受け付けるが、この場合には、競争入札参加資格審査が入札に間に合わないことがある。

４　競争入札参加資格審査結果の通知

競争入札参加資格決定通知書により通知（郵送）する。

５　競争入札参加資格の有効期間及び当該期間の更新手続

⑴　競争入札参加資格の有効期間

競争入札参加資格の有効期間は、この告示に基づき資格を取得したときから令和５年９月末日までとする。

⑵　有効期間の更新手続

⑴の有効期間の更新手続の有効期間の更新を希望する者は、令和５年７月中に実施する福岡県競争入札参加資格審査の申請をすること。

公告

政府調達に関する協定の適用を受ける物品の調達について、次のとおり一般競争入札に付します。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

１　調達内容

⑴　調達案件名

交通管制システム上位装置設備賃貸借

⑵　契約内容及び特質等

入札説明書による。

⑶　賃貸借期間

令和５年３月１日から令和10年２月29日までの間

⑷　納入場所

入札説明書による。

２　入札参加資格（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の５第１項の規定に基づき定める入札参加資格をいう。以下同じ。）

「福岡県が発注する物品の製造の請負及び買入れ、不用品の売払いその他の契約の一般競争入札及び指名競争入札に参加する者に必要な資格（令和４年４月12日福岡県告示第371号）」に定める資格を得ている者（競争入札参加資格者名簿（物品）登載者）

3　入札参加資格を得るための申請の方法

２に掲げる入札参加資格を有しない者で入札を希望するものは、本県の所定の競争入札参加資格審査申請書に必要事項を記入の上、次の部局へ提出すること。

・　申請書の提出場所並びに入手方法及び申請に関する問い合わせ先

福岡県総務部総務事務厚生課調達班

〒812－8577　福岡市博多区東公園７番７号

電話番号　092－643－3092（ダイヤルイン）

申請書は、福岡県庁ホームページ（https://www.pref.fukuoka.lg.jp/）からダウンロードすることにより入手することができる。

4　入札参加条件（地方自治法施行令第167条の５の２の規定に基づき定める入札参加資格をいう。以下同じ。）

令和４年６月17日（金曜日）現在において、次の条件を満たすこと。

⑴　２の入札参加資格を有する者のうち、業種及び等級が次の条件を満たす者

大分類	中分類	業種名	等級
13	08	リース・レンタル	ＡＡ

⑵　当該物品を迅速かつ確実に納品できると認められる者

⑶　納入する物品に係る保守、点検、修理その他アフターサービスを納入先の求めに応じて速やかに提供できると認められる者

⑷　民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者

⑸　福岡県物品購入等に係る物品業者の指名停止等措置要綱（平成14年２月22日13管達第66号総務部長依命通達）に基づく指名停止（以下「指名停止」という。）の期間中でない者

なお、指名停止期間中でない者とは、入札参加申込受付の期限日から契約締結の日までの期間中に指名停止を受けていない者をいう。

5　当該調達契約に関する事務を担当する部局の名称

福岡県警察本部総務部施設課契約係

〒812－8576　福岡市博多区東公園７番７号

（電話番号）092－641－4141　内線2284

6　契約条項を示す場所

５の部局とする。

7　入札説明書の交付

令和４年５月10日（火曜日）から令和４年６月15日（水曜日）までの福岡県の休日を定める条例（平成元年福岡県条例第23号）第１条に規定する休日（以下「県の休日」という。）を除く毎日、午前９時00分から午後５時00分まで５の部局で交付する。

8　入札書及び契約の手続において使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨

9　入札書の提出場所、提出期限及び提出方法

⑴　提出場所

５の部局とする。

⑵　提出期限

令和４年６月17日（金曜日）午後５時00分

⑶　提出方法

直接（ただし、県の休日には受領しない。）又は郵便（書留郵便に限る。提出期限内必着）で行う。

10　開札の場所及び日時

⑴　場所

〒812－8576　福岡市博多区東公園７番７号

福岡県警察本部入札室（地下１階北側）

⑵　日時

令和４年６月20日（月曜日）午前10時00分

⑶　その他

開札は、入札者又はその代理人を立ち会わせて行うものとする。この場合において、入札者又はその代理人がこれに立ち会わないときは、当該入札執行事務に関係のない職員を立ち会わせてこれを行う。

11　落札者がない場合の措置

開札をした場合において落札者がない場合は、地方自治法施行令第167条の８第４項

の規定により、再度の入札を行う。この場合において、再度の入札は、入札者又はその代理人の全てが立ち会っている場合にあっては直ちにその場で行い、それ以外の場合にあっては別に定める日時及び場所において行う。

12　入札保証金及び契約保証金

⑴　入札保証金

見積金額（消費税込みの金額）の100分の５以上の入札保証金又はこれに代わる担保を納付又は提供すること。ただし、次の場合は入札保証金の納付が免除される。

ア　県を被保険者とする入札保証保険契約（見積金額の100分の５以上を保険金額とするもの）を締結し、その証書を提出する場合

イ　過去２年の間に、本県若しくは本県以外の地方公共団体又は国（独立行政法人等を含む。）との同種・同規模の契約を履行（２件以上）したことを証明する書面（当該発注者が交付した証明書）を提出する場合

⑵　契約保証金

契約金額（消費税込みの金額）の100分の10以上の契約保証金又はこれに代わる担保を納付又は提供すること。ただし、次の場合は契約保証金の納付が免除される。

ア　県を被保険者とする履行保証保険契約（契約金額の100分の10以上を保険金額とするもの）を締結し、その証書を提出する場合

イ　過去２年の間に、本県若しくは本県以外の地方公共団体又は国（独立行政法人等を含む。）との同種・同規模の契約を履行（２件以上）したことを証明する書面（当該発注者が交付した証明書）を提出する場合

13　入札の無効

次の入札は無効とする。

なお、11により再度入札を行う場合において、当該無効入札をした者は、これに加わることができない。

⑴　入札金額の記載がない入札又は入札金額を訂正した入札

⑵　法令又は入札に関する条件に違反している入札

⑶　同一入札者が二以上の入札をした場合、当該入札者の全ての入札

⑷　所定の場所及び日時に到達しない入札

⑸　入札者又はその代理人の記名がなく、入札者が判明できない入札

⑹　入札保証金又はこれに代わる担保の納付が提出期限までに納付されず、又は見積金額（消費税込みの金額）の100分の５に達しない入札

⑺　金額の重複記載又は誤字若しくは脱字により、必要事項を確認できない入札

⑻　入札書に日付がない入札又は日付に記載誤りがある入札

⑼　入札参加資格のない者、入札参加条件を満たさない者（開札時点において指名停止期間中である者等入札参加条件に反した者を含む。）及び虚偽の申請を行った者がした入札

14　落札者の決定の方法

⑴　予定価格の制限の範囲内で最低の価格をもって有効な入札を行った者を落札者とする。

⑵　落札となるべき同価の入札をした者が２者以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせ、落札者を決定するものとする。この場合において、当該入札者のうち開札に立ち会わない者又はくじを引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係のない職員にくじを引かせるものとする。

15　その他

⑴　この調達契約は、世界貿易機関（ＷＴＯ）協定の一部として、附属書四に掲げられている政府調達に関する協定の適用を受ける。なお、同協定に基づいて設置した福岡県政府調達苦情検討委員会への苦情の申立てについては、福岡県庁ホームページ（https://www.pref.fukuoka.lg.jp/）に掲載している。

⑵　特定調達に係る苦情処理の関係において福岡県政府調達苦情検討委員会が調達手続の停止等を要請する場合、調達手続の停止等があり得る。

⑶　入札に参加する者は、参加に当たって知り得た個人情報、事業者の情報その他県の情報（公知の事実を除く。）を漏らしてはならない。

⑷　契約書の作成を要する。落札者は暴力団排除条項を記載した誓約書を提出すること。

⑸　その他、詳細は入札説明書による。

16　Summary

⑴　The name of contract matter

A lease contract for a computing unit supervising the traffic control system

(2)　Time Limit of Tender

5:00 P.M. June 17, 2022

(3)　Section where to inquire about this Notice of Tender

Accounting Division, General Affairs Department, Fukuoka Prefectural Police Headquarters

Address:7－7, Higashi Koen, Hakata－ku, Fukuoka City 812－8576 Japan

Tel:092－641－4141（Ext. 2284）

公告

落札者等について、次のとおり公示します。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

1　契約に係る特定役務の名称

地方税共通納税システムの税目拡大に係る税務システムの改修業務

2　契約に関する事務を担当する部局の名称及び所在地

(1)　部局の名称

福岡県総務部税務課

(2)　所在地

福岡市博多区東公園７番７号

3　契約の相手方を決定した日

令和４年４月１日

4　契約の相手方の氏名及び住所

(1)　氏名

株式会社ＢＣＣ

(2)　住所

福岡市中央区六本松二丁目12番19号

5　契約金額（消費税及び地方消費税の額を含む。）

137,164,500円

6　契約の相手方を決定した手続

随意契約

7　随意契約を行った理由

政府調達に関する協定第13条１(c)(i)に該当

公告

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第５条第１項の規定に基づき、大規模小売店舗の新設の届出があったので、同条第３項の規定により次のとおり公告する。

なお、当該届出及び添付書類は、この公告の日から４月間、福岡県商工部中小企業振興課及び久留米中小企業振興事務所において縦覧に供する。

令和４年５月10日

福岡県知事　　服部　誠太郎

1　届出年月日

令和４年４月21日

2　大規模小売店舗の名称及び所在地

(1)　名称　　（仮称）西松屋八女蒲原店

(2)　所在地　八女市蒲原字榎町1072番外

3　大規模小売店舗を設置する者及び当該大規模小売店舗において小売業を行う者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名

(1)　大規模小売店舗を設置する者

氏名又は名称		住所
株式会社西松屋チェーン	代表取締役社長　大村　浩一	兵庫県姫路市飾東町庄266番地の１

(2)　当該大規模小売店舗において小売業を行う者

氏名又は名称		住所
株式会社西松屋チェーン	代表取締役社長　大村　浩一	兵庫県姫路市飾東町庄266番地の１

4　大規模小売店舗を新設する日

令和４年12月22日

5　大規模小売店舗内の店舗面積の合計

1,149平方メートル

6　大規模小売店舗の施設の配置に関する事項

(1)　駐車場の位置及び収容台数

駐車場の位置	収容台数（台）
敷地中央	73
合計	73

(2)　駐輪場の位置及び収容台数

駐輪場の位置	収容台数（台）
建物北側	18
合計	18

(3)　荷さばき施設の位置及び面積

荷さばき施設の位置	面積（平方メートル）
建物北西側	55.0
合計	55.0

(4)　廃棄物等の保管施設の位置及び容量

廃棄物等の保管施設の位置	容量（立方メートル）
建物北西側	3.10
合計	3.10

7　大規模小売店舗の施設の運営方法に関する事項

(1)　大規模小売店舗において小売業を行う者の開店時刻及び閉店時刻

小売業者の氏名	開店時刻	閉店時刻
株式会社西松屋チェーン	午前９時00分	午後９時00分

(2)　駐車場において来客の自動車が駐車することができる時間帯

午前８時30分から午後９時30分

(3)　駐車場の自動車の出入口の数及び位置

出入口の数	位置
２箇所	敷地南側

(4)　荷さばき施設において荷さばきを行うことができる時間帯

午前６時00分から午後10時00分

監査委員

監査公表第４号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第５項の規定に基づき、包括外部監査人西秀雄から監査の結果に関する報告があったので、同法第252条の38第３項の規定により、次のとおり公表する。

令和４年５月10日

福岡県監査委員　藤　山　泰　三
同　世　利　洋　介
同　森　　行　一
同　大　橋　克　己

令和3年度
福岡県包括外部監査の結果報告書

令和4年3月

福岡県包括外部監査人
公認会計士　西　秀雄

目次

住宅施策に係る財務事務の執行について

第1 包括外部監査の概要 1
1 監査の種類 1
2 選定した特定の事件（監査テーマ） 1
3 監査の対象年度 1
4 監査対象部署等 1
5 監査の実施期間 1
6 監査実施者 1
7 特定の事件として選定した理由 1
8 監査の方法 2
9 利害関係 2

第2 監査対象の概要 3
Ⅰ 福岡県の状況 3
1 財政状況 3
2 人口推移 9
Ⅱ 住宅施策について 10
1 県の住宅政策 10
Ⅲ 福岡県住宅供給公社 19
1 概要 19
2 主な事業及び事業規模 25

第3 監査結果 33
Ⅰ 監査の結果の記載方法 33
1 指摘事項及び意見の件数 33
2 監査対象及び監査の結果または意見の一覧 33
Ⅱ 福岡県住生活基本計画 36
【基本目標1】多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実 36
【基本目標2】将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成 88
【基本目標3】地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり 143
【基本目標4】住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化 174
Ⅲ 県営住宅について 195
1 県営住宅の管理代行制度への移行について 195
2 県営住宅及び公社賃貸住宅に係る保全工事について 203
3 家賃に関連する手続き 222
4 県営住宅の入居・退去手続きについて 242
5 連帯保証人の廃止について 256

６ 県営住宅の管理人について 260
７ 県営住宅の空き家率について 274
８ 県営住宅駐車場について 277
９ 県営住宅団地の災害リスクについて 277
10 防災訓練の実施状況について 284
11 防火管理者について 285
12 県営住宅の長寿命化計画について 287
13 県営住宅の耐震対策について 294
14 県営住宅敷地の借受について 296
15 公営住宅に関連する公有財産の使用許可と貸与等について 297
16 県が実施する住宅施策 309
Ⅳ 福岡県住宅供給公社について 314
１ 県営住宅の維持管理等に関する協定書に基づく業務遂行について 314
２ 公社が行う県営住宅保全業務に係る委託状況について 322
３ 公社における契約手続について 331
４ 公社団地の管理業務委託 350
５ 公社の入居、退去手続きについて 355
６ 家賃に関連する手続き 363
７ 公社団地におけるコインパーキング等の契約 367
８ 借地の上に設置されている公社住宅団地について 369
９ 公社住宅の管理人について 371
10 公社賃貸住宅の入居率について 378
11 公社住宅駐車場の契約の状況 385
12 公社住宅団地の災害リスクについて 388
13 防火管理者の任命と防災訓練の実施状況について 392
14 公社住宅団地の耐震対策について 395
15 公社の文書管理について 397
16 公社の在り方 400

第１ 包括外部監査の概要

１ 監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 に基づく包括外部監査

２ 選定した特定の事件（監査テーマ）

住宅施策に係る財務事務の執行について

３ 監査の対象年度

原則として令和2年度とし、必要と認めた場合、令和3年度及び令和元年度以前の過年度についても監査対象とした。

４ 監査対象部署等

県の住宅施策に係る関係部署および福岡県住宅供給公社

５ 監査の実施期間

令和3年6月 19 日から令和4年2月 28 日まで

６ 監査実施者

包括外部監査人	西　秀雄	公認会計士
補助者	吉村　祐二	公認会計士
同	内野　健志	公認会計士
同	古賀　竜介	公認会計士
同	久米村　翔	公認会計士
同	大塚　美和	公認会計士
同	大隈　淳史	公認会計士試験合格者
同	田中　峻太	公認会計士試験合格者
同	渡邊　洋祐	弁護士
同	近藤　郁子	
同	西田　真希	

７ 特定の事件として選定した理由

本格的な少子・高齢化、人口・世帯数減少社会の到来を目前に控えた平成 18 年6月、将来の国民の豊かな住生活を実現することを目的とする住生活基本法が施行され、国は同法に基づき、「住生活基本計画（全国計画）」を策定している。

県においても、平成 18 年度に「福岡県住生活基本計画」が策定され、令和2年度までに、住宅を取り巻く社会情勢の変化等に対応した2度の見直しを経て現在に至っている。現行の計画では以下の4つの基本目標を掲げ、住生活の安定の確保及び向上の促進につながる施策を講じている。

【住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本目標】

基本目標1 多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実
基本目標2 将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成
基本目標3 地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり
基本目標4 住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化

また、「福岡県住生活基本計画」の中で、住宅は「家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできる空間であり続けるとともに、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点としての役割が求められるもの」とされており、関連する施策は県民の生活に直結する重要な施策の一つであると考えられる。

県が行う住宅関連施策の実施状況について正確に課題を認識し、住生活基本法、公営住宅法、福岡県営住宅条例及び各種規則等への準拠性（法規準拠性）のほか、空き家対策や既存住宅の質の向上等、住宅ストックの形成に係る住宅関連事業の効率性、有効性、経済性を視点として監査の対象とすることは、その規模や重要性を踏まえると大変意義があることであり、包括外部監査のテーマとすることが相当であると判断した。

８ 監査の方法

（1）監査の視点

県の住宅施策に係る財務事務の執行について、福岡県住生活基本計画が掲げる「県民や民間事業者等の積極的な参画と協働のもとで、県民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進」が達成されるよう実施されているか否かについて、法規準拠性、3E（有効性-Effectiveness、効率性-Efficiency、経済性-Economy）、真実性、公平性の視点から監査を実施した。

（2）監査の実施方法

関係部署から提供を受けた住宅施策関連事務の執行に関する資料の閲覧及び担当者へのヒアリング、サンプリングによるアンケート調査を実施した（関係部署から実施事業について、実施計画、実施内容、効果指標や実施結果について、関連資料の閲覧、ヒアリング、アンケート調査を実施）。

また、県の住宅施策の重要な部分を担う福岡県住宅供給公社に対しても、同様の手続きを実施するとともに、県の県営住宅の管理代行業務の個別事務処理のルールとの逸脱の有無を確認した。

９ 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき事項はない。

第２ 監査対象の概要

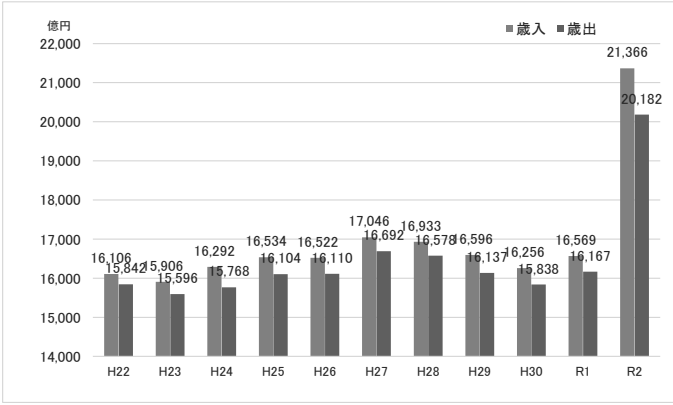
Ⅰ福岡県の状況

１ 財政状況

＜普通会計歳入・歳出額の推移＞

県の普通会計の歳入歳出規模は、平成 21 年度に緊急雇用創出事業臨時特例交付金等が国の経済対策により創設されたことで約 1,128 億円国庫支出金が増加したことなどに伴い、歳入、歳出ともに大きく増加した。その後、平成 23 年度までは減少し、平成 24 年度からは増加傾向にあったが、平成 28 年度以降は減少傾向にある。

令和2年度の普通会計決算は、新型コロナウイルス感染症対策の実施により、歳入歳出ともに過去最大、対前年度伸び率でも歳入で 129%、歳出で 125%と平成以降で最大となった。



（出典：「決算カード」、「令和2年度普通会計決算見込み」及び「福岡県の財政」を基に監査人作成）

＜県の実質収支・単年度収支・実質単年度収支の推移＞

決算収支の均衡を更に詳細に分析するために、実質収支、単年度収支及び実質単年度収支の推移も把握した。なお、これらの指標の定義は次のとおりである。

○ 実質収支と実質単年度収支

・ 実質収支とは、歳入決算額から歳出決算額を単純に差し引いた額（形式収支）から、翌年度への繰越し財源（継続費の逓次繰越［執行残額］、繰越明許費繰越等に伴い翌年度へ繰り越すべき財源）を差し引いたもの。これには過去からの収支の赤字・黒字要素が含まれている。

・ 実質単年度収支とは、実質収支から前年度の実質収支を差し引いた額（単年度収支）から、実質的な黒字要素（財政調整基金への積立額及び地方債の繰上償還額）を加え、赤字要素（財政調整基金の取崩し額）を差し引いたもの。当該年度だけの実質的な収支を把握するための指標。

実質単年度収支＝当該年度実質収支－前年度実質収支＋財政調整基金積立額
＋地方債繰上償還額－財政調整基金取崩し額

○ 実質収支と実質単年度収支の相違点

・ 実質収支には前年度以前からの収支の累積が含まれている。

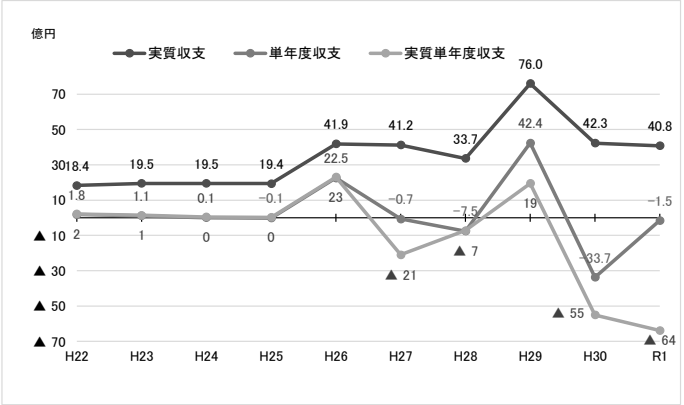
・ 前年度からの影響を遮断し、当該年度のみの実質的な収支状況を示したものが実質単年度収支。

・ 実質収支が黒字であっても、実質単年度収支が赤字であれば、前年度までの黒字により当該年度が黒字となっていることを示している。この状態が続けば、やがて実質収支も赤字となる。

・ 地方財政の健全性（決算収支の均衡）の判断は、実質収支が黒字か否かを見るだけでは不十分。実質収支が前年度と比べてどう増減したのか（単年度収支）に加え、それに基金の積立てや取崩し・地方債の繰上償還などを考慮した場合はどうか（実質単年度収支）を併せて見る必要がある。

（出典：総務省「令和2年度地方公共団体普通会計決算の概要」）

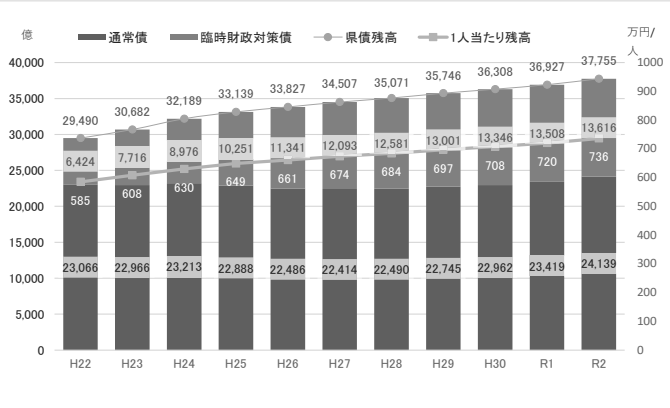
前年度以前からの収支の累積が含まれる実質収支は、令和元年度まで 44 年間連続の黒字となっている。一方、単年度収支をみると、平成 22 年度から令和元年度までの 10 年間分において平成 25 年度、27 年度、28 年度、30 年度、令和元年度が赤字となっている。また、実質単年度収支は平成 22 年度から平成 26 年度まで黒字となっているが、平成 27 年度は財政調整基金から約 20 億円の取崩しが行われる等赤字であり、それ以降は平成 29 年度を除いて赤字である。なお、財政調整基金とは、年度間の財源の不均衡を調整するための基金である。



（出典：「決算カード」を基に監査人作成）

＜県債残高（総額・一人当たり）の推移＞

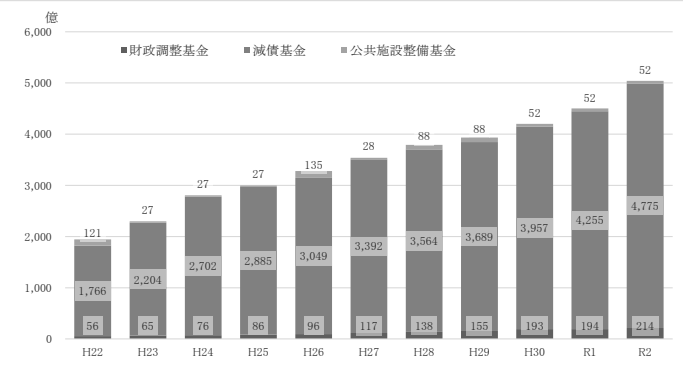
県の借金である県債残高は令和2年度末における普通会計の県債残高は3兆 7,755 億 4,588 万円で昨年度に比べ 827 億 6,277 万円の増となっている。この主な要因は、地方交付税の振替として発行を余儀なくされている臨時財政対策債の増嵩（ぞうすう）によるものです。このうち臨時財政対策債を除く通常債の残高は、豪雨災害復旧・復興対策及び新型コロナの影響による県税の減収を補塡する減収補塡債の発行等のやむを得ない要因により 720 億 3,453 万円増加した。



（出典：県 HP「決算及び財政事情」および「令和2年度普通会計決算見込み」を基に監査人作成）

＜基金残高の推移＞

前述の財政調整基金のほか、地方債の償還及びその適正な管理に必要な財源を確保するため設けられた減債基金、並びに公共施設等の整備その他の経費の財源に充てるため設けられた公共施設整備基金は年度間の財政調整のために用いられる基金であるが、平成 22 年度以降、これらの合計額は増加傾向にある。特に減債基金については県債残高の増加に伴い、大幅に積み増している。



（出典：福岡県歳入歳出決算「実質収支・財産に関する調書」を基に監査人作成）

県は、平成 26 年度から平成 28 年度を対象とした「財政改革推進プラン」において、

①財政調整基金等三基金の取崩しに頼らない財政運営を実現する。
②通常債残高を毎年度確実に減少させ、28 年度末における通常債残高を 24 年度に比べ 550 億円程度圧縮する。

という二つの目標を掲げ、改革を実行した。

一方で、将来を展望すると、前プランの成果を踏まえてもなお、社会保障費、公債費など義務的経費の増大が続き、厳しい財政運営を強いられるものと見込まれる。

中長期的に持続可能な財政運営を目指すためには、県債残高の増嵩を抑制することが重要であり、国の財政健全化目標も踏まえ、基礎的財政収支（プライマリーバランス）の黒字化を図る必要があるものとして、平成 29 年度から令和3年度までを対象とした「福岡県財政改革プラン 2017」を掲げ、財政健全化に取り組んでいる。

（改革の方針）
以下の3点を目標として、持続可能な財政運営を目指す。
① 計画期間中に基礎的財政収支（プライマリーバランス）を黒字化する。
② 必要な社会資本整備を着実に進める一方、通常債の発行額及び残高を毎年度確実に減少させる。その結果、平成 33 年度末の通常債残高を平成 28 年度末に比べ 780 億円程度圧縮する。
③ 計画期間中、予期しない税収減や災害発生による支出増などへの対応に必要な財政調整基金等三基金の残高を確保する。

（出典：福岡県財政改革プラン 2017 より抜粋）

当プランの改革方針に基づく改革措置として、以下の項目が掲げられている。

① 人件費の抑制　事務事業の見直しや業務の効率化、アウトソーシングにより業務自体を減らすことに取り組み、平成 29～33 年度までの5年間で、知事部局で約 100 人、教育委員会の事務部門で約 20 人、合計約 120 人を削減し、簡素で効率的な人員体制を構築するとともに、「給与制度の総合的見直し」を着実に進める。

② 事務事業の見直し　行政評価も活用しながら、事業目標の達成度、費用対効果を点検したうえで、必要性や効果の低い事業については、廃止・効率化・重点化など見直しを図る。

③ 社会保障費の増加の抑制　福岡県医療費適正化計画に基づき、在宅医療の充実等による平均在院日数の短縮やジェネリック医薬品（後発医薬品）の使用促進等による医療費の適正化を図る。また、適切な要介護認定やケアプランチェックの促進等による介護給付の適正化、被保護者の就労・自立支援や適切な医療扶助の給付による生活保護費の適正化を図る。

④ 建設事業の重点化　安全・安心で豊かな県民生活を実現し、活力ある地域社会を構築するため、道路、河川などの社会資本整備を着実に進める。また、公共施設等総合管理計画に基づき、県有施設・県立学校等の県有建築物や橋りょう、漁港、下水道などの公共インフラ施設について、中長期的な視点による更新・集約化・長寿命化等を進める。一方で、プランの目標を達成するために、国直轄・補助事業から県単独事業までの公共事業全体の規模を勘案し、県単独公共事業費について、平成 29～33 年度において2％程度の抑制を行う。

⑤ 財政収入の確保　県税の確保対策の強化、個人や企業からのふるさと納税のPR強化、県有地の定期借地方式による貸付、未利用県有地の計画的売却等により、財政収入の確保を図る。

（単位：億円）

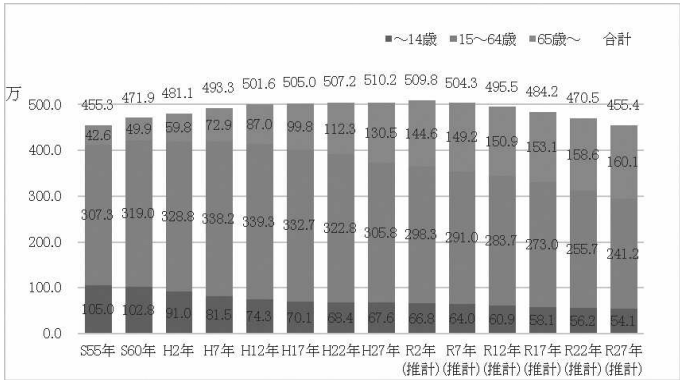
項　目	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	29～33年度5年間計
改革措置前の財源不足額　A	△ 115	△ 150	△ 138	△ 167	△ 200	△ 770
人件費の抑制	(6) 6	(6) 12	(6) 18	(5) 23	(2) 25	(25) 84
事務事業の見直し	(55) 55	(55) 110	(55) 165	(55) 220	(55) 275	(275) 825
社会保障費の増加の抑制	(9) 9	(9) 9	(10) 10	(10) 10	(11) 11	(50) 50
建設事業の重点化	(2) 2	(2) 4	(2) 6	(2) 8	(2) 10	(10) 29
財政収入の確保	(25) 25	(18) 18	(16) 16	(18) 18	(25) 25	(102) 102
改革効果額計　B	(97) 97	(91) 153	(89) 215	(90) 279	(95) 346	(462) 1,090
政策課題対応枠　C	(27) 27	(27) 54	(27) 81	(27) 108	(27) 135	(135) 405
改革措置後の財源不足額 D＝A＋B－C	△ 45	△ 51	△ 3	4	11	△ 84

※ 上段（ ）書きは単年度効果額、下段は累積効果額。
※ 表示単位未満四捨五入の関係で、積上げと合計が一致しない箇所がある。

（出典：福岡県財政改革プラン 2017 より抜粋）

２人口推移

県の総人口は昭和 55 年以降、一貫して増加傾向にあったが、平成 27 年の約 510 万人をピークとして将来は減少することが見込まれており、令和 27 年(2045 年)には約 455 万人になると予測されている。また年齢別人口をみると、昭和 55 年以降、年少人口（15 歳未満）は減少し、老年人口（65 歳以上）は増加傾向にある。また、生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）は、平成 12 年の約 339 万人をピークとして減少傾向にあり、令和 27 年（2045 年）には約 241 万人と、平成 27 年（約 306 万人）から約 65 万人減少すると予測されている。なお、下記グラフの平成 27 年度以前実績値について、総人口は年齢不明者を含むため、年齢構成の単純合計とは一致しない。



（出典：「国勢調査」、「日本の地域別将来推計人口(H30 年・国立社会保障・人口問題研究所)」を基に監査人作成）

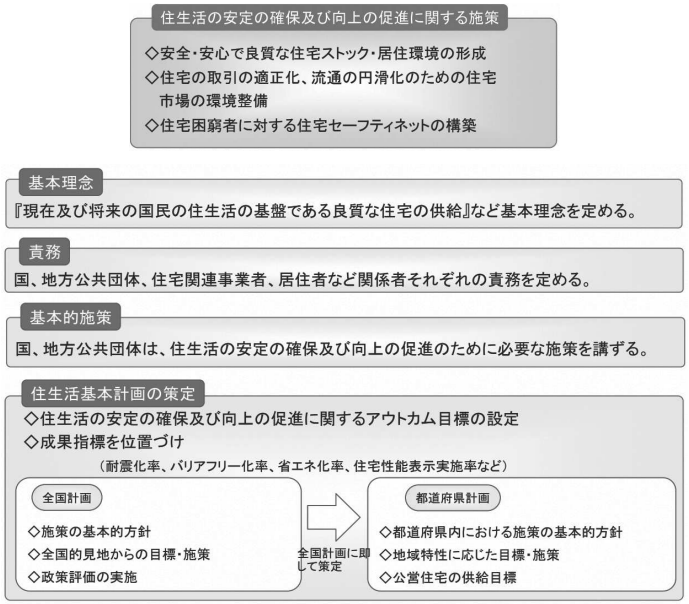
Ⅱ住宅施策について

１県の住宅政策

（1）住生活基本法の概要

国は平成 18 年6月に国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める「住生活基本法」が公布・施行された。

それまでは、昭和 41 年に「住宅建設計画法」に基づく「住宅建設五箇年計画」により、公営・公庫・公団による住宅ストック形成が強力に推進されていた。しかし、住宅ストックの量的な充足、少子高齢化と人口・世帯数の減少等の社会経済情勢の著しい変化が生じたため、新たな住宅政策の転換として「住生活基本法」が施行された。



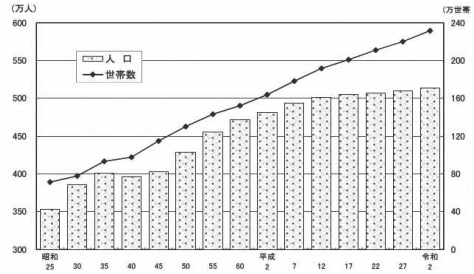
（出典：国土交通省 HP より抜粋）

（2）県の住宅に関連する状況

① 県の人口及び世帯数推移

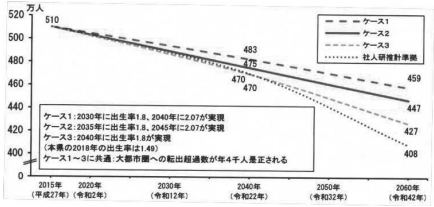
県の総人口は 512 万人 233 万世帯（「福岡県の人口と世帯（推計）」（令和 4 年 1 月 1 日現在）であり、1970 年の国勢調査以来増加を継続していたが、近い将来には、人口、世帯数ともに減少が見込まれている。

（これまでの人口及び世帯数の推移（昭和 25 年～令和2年））

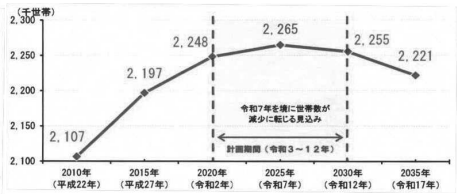


（出典：県 HP「令和 2 年福岡県の人口と世帯年報」より抜粋）

（県人口の将来展望）



（県一般世帯数の将来推計）

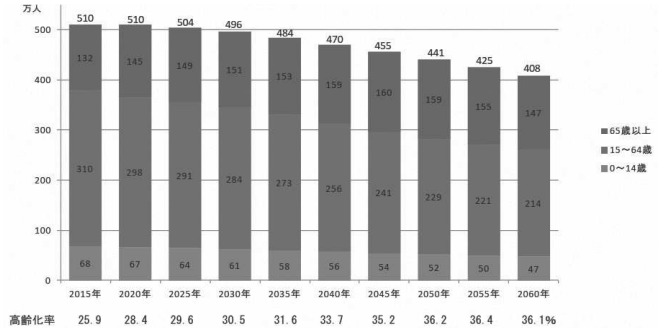


（出典：県提供資料「福岡県営住宅長寿命化計画」より抜粋）

② 県の高齢者人口推移

県の高齢者率（県人口に占める65歳以上の高齢者の割合）は増加傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所の推計方法に準拠した試算では、約 40 年後の 2060 年には、2020 年の 28.4%から 7.7%上昇し、36.1%なることが見込まれている。

（県人口の年齢構成別将来展望）

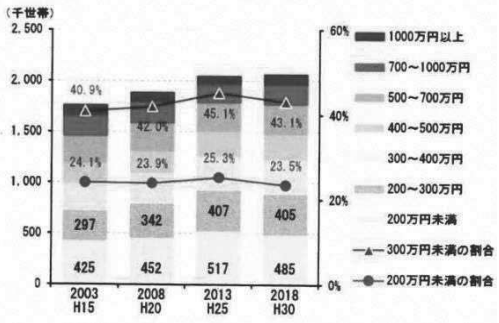


（出典：「福岡県人口ビジョン・地方創生総合計画」より抜粋）

③ 県の世帯所得推移

県の年収300万円未満の世帯は、2013年は全世帯の45.1%、2018年は若干低下し43.1%となっている。

（県の収入区分別世帯の推移）

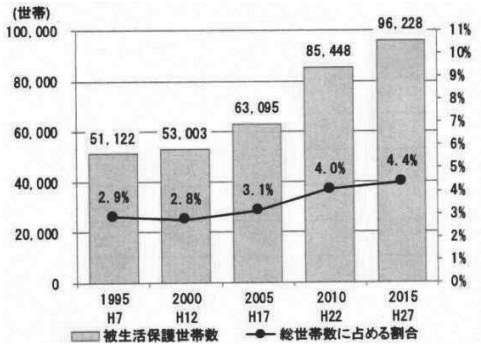


（出典：県提供資料「福岡県営住宅長寿命化計画」より抜粋）

④ 県の被生活保護世帯推移

被生活保護世帯数は増加傾向にあり2015年は9.6万世帯、総世帯数に占める割合は4.4%となっている。

（県の被生活保護世帯推移）



（出典：県提供資料「福岡県営住宅長寿命化計画」より抜粋）

⑤ 県のひとり親世帯等推移

ひとり親世帯は、2016年度では8.2万世帯となっている。

■ひとり親世帯等の世帯数の推移

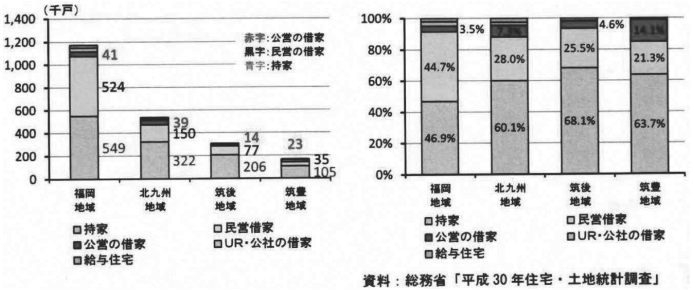
		総世帯数		ひとり親世帯（母子家庭＋父子家庭）		母子家庭（推計世帯数）		父子家庭（推計世帯数）	
		2011年度 平成23年度	2016年度 平成28年度	2011年度 平成23年度	2016年度 平成28年度	2011年度 平成23年度	2016年度 平成28年度	2011年度 平成23年度	2016年度 平成28年度
政令市・久留米市除く	市部	630,019	645,874	28,375	27,039	25,196	23,662	3,179	3,377
	郡部	244,241	251,083	11,240	11,960	10,017	10,312	1,223	1,648
	福岡	386,036	408,356	15,515	15,754	13,797	13,706	1,718	2,048
	北九州	129,521	129,868	6,994	6,121	6,333	5,313	661	808
	筑後	185,414	186,794	7,526	7,590	6,625	6,526	901	1,064
	筑豊	173,289	171,939	9,580	9,534	8,458	8,429	1,122	1,105
	県全体	874,260	896,957	39,615	38,999	35,213	33,974	4,402	5,025
参考	北九州市	423,684	427,701	17,962	17,030	15,733	14,708	2,229	2,322
	福岡市	719,718	778,562	22,747	22,681	19,970	20,377	2,777	2,304
	久留米市	117,771	123,761	4,505	3,757	3,938	3,256	567	501
	政令市・中核市含む	2,135,433	2,226,981	84,829	82,467	74,854	72,315	9,975	10,152

（出典：県提供資料「福岡県営住宅長寿命化計画」より抜粋）

⑥ 住宅ストックの状況

総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」における県内地域別の住宅戸数と所有の関係、賃貸用住宅の空き家の状況は以下のとおりである。

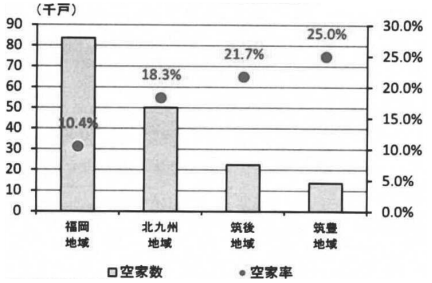
（県の住宅戸数と所有の関係）



資料：総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

（出典：県提供資料「福岡県営住宅長寿命化計画」より抜粋）

（県の賃貸用住宅の空き家戸数と空家率の状況）



（3）県の住宅関連施策を所管する組織

① 組織（令和3年4月1日）

県の住宅関連事業は主に建築都市部の住宅計画課、及び県営住宅課が所管している。

建築都市部

- 建築都市総務課
- 都市計画課
- 建築指導課
- 公園街路課
- 下水道課
- **住宅計画課**
  - ・住宅政策の総合企画及び調査
  - ・市町村の公営住宅及び改良住宅等の整備助言
  - ・福岡県住宅供給公社、(一財)福岡県建築住宅センターに対する指導監督事務
- **県営住宅課**
  - ・県営住宅の維持管理に関すること
- 営繕設備課

② 職員数（令和3年3月 31 日現在）

職種別	合計			住宅計画課			県営住宅課		
	定員	現員	差引	定員	現員	差引	定員	現員	差引
事務	21	20	▲1	7	7	0	14	13	▲1
技術	31	31	0	15	14	▲1	16	17	1
労務	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	52	51	▲1	22	21	▲1	30	30	0

（出典：県提供資料から監査人が集計）

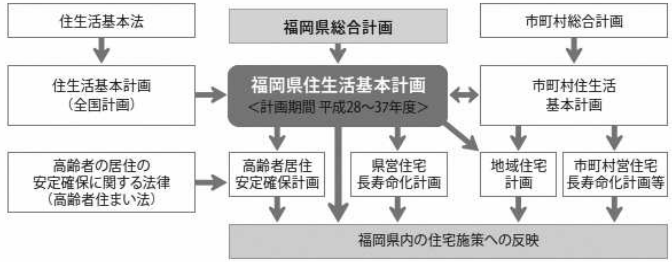
（4）県の住宅関連施策

①福岡県住生活基本計画

平成 18 年6月、本格的な少子・高齢化、人口・世帯数減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための「住生活基本法」が制定され、同法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として同年９月に住生活基本計画（全国計画）（以下「全国計画」という。）が策定されている。

県においても、全国計画の策定を受け、平成 18 年度に「福岡県住生活基本計画」を策定、平成 23 年度及び平成 28 年度に見直しを図り、住環境の変化に応じた施策が展開されている。

（県住宅関連施策の体系）



（計画の変遷）

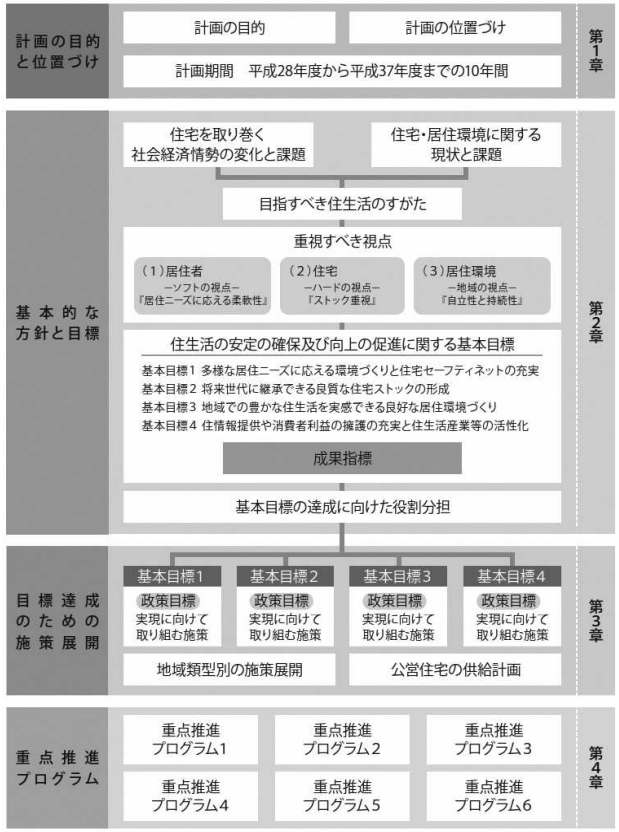


（出典：福岡県住生活基本計画から抜粋）

現行の「福岡県住生活基本計画」は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本となる計画として、長期的な目標として 10 年間（平成 28 年から令和 7 年度まで）を計画期間としている。

ただし、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況等を踏まえ、計画内容や施策を定期的に分析・評価し、その後の施策展開に反映していくために、概ね 5 年程度で見直すこととされている。なお、令和３年度がその見直しの年度に該当しており、新たな計画案（令和３年度から令和 12 年度まで）の策定、計画案の県民へのパブリックコメントの実施が行われている。

（福岡県住生活基本計画の構成）



（出典：福岡県住生活基本計画から抜粋）

（5）令和2年度予算の執行状況　　（単位：千円）

所管課	会計	事業名	配当予算額	支払済額	うち委託料	うち工事請負費
県営住宅課	一般会計	公営住宅建替基本計画策定費	10,816	10,788	10,725	0
		公営住宅建替推進事業費	42,077	41,478	0	0
		公営住宅建設費	4,204,969	3,853,412	145,890	3,666,617
		公営住宅ストック総合改善事業費	1,092,353	915,730	71,167	842,053
		公営住宅建設費（繰越分）	777,790	777,790	0	777,190
		公営住宅ストック総合改善事業費（繰越分）	62,900	62,900	480	62,420
		県営住宅情報サービス向上事業	2,764	2,763	2,763	0
		庁舎等復旧費（丸山団地法面崩落）	242,209	158,201	30,281	127,309
		庁舎等復旧費（繰越分）（丸山団地法面崩落）	108,107	105,338	3,994	101,344
		庁舎等復旧費（受託）	5,178	2,980	0	2,973
		一般会計　小計	**6,549,164**	**5,931,382**	**265,302**	**5,579,908**
	福岡県住宅管理特別会計	県営住宅維持管理費	6,632,573	6,619,046	3,529,265	0
		県営住宅敷金管理費	79,919	79,439	0	0
		福岡県住宅管理特別会計　小計	**6,712,492**	**6,698,486**	**3,529,265**	**0**
		県営住宅課　計	**13,261,656**	**12,629,869**	**3,794,567**	**5,579,908**
住宅計画課	一般会計	建築物耐震対策事業費	43,027	36,870	13,051	0
		美しい県土形成推進費	3,095	3,010	3,010	0
		住宅整備事業連絡調整費	3,585	3,585	1,428	0
		長期優良住宅認定費	704	119	0	0
		住生活基本計画策定費	13,417	13,037	12,862	0
		快適な住まいづくり推進事業費	14,781	14,781	0	0
		地域住宅関連産業育成支援事業費	0	0	0	0
		住宅情報提供推進事業費	21,382	21,110	7,997	0
		住宅管理事務費	1,686	1,190	0	0
		住宅流通促進事業費	60,585	59,565	35,497	0
		被災避難者住宅支援事業費	4,370	3,133	0	0
		住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進事業費	2,000	2,000	0	0
		市町村居住支援体制整備推進事業費	5,222	4,875	935	0
		住宅被災者本再建支援費	11,000	6,000	0	0
		快適な住まいづくり推進事業費（総合経済対策分）	33,355	0	0	0
		住宅流通促進事業費（総合経済対策分）	25,182	0	0	0
		住宅新築資金償還推進事業等助成費	139,730	139,620	0	0
		住宅供給公社補助金	8,526	8,093	0	0
		地域優良賃貸住宅供給促進事業費	3,013	2,114	0	0
		住宅計画課　計	**394,660**	**319,108**	**74,780**	**0**
		合計	**13,656,316**	**12,948,978**	**3,869,347**	**5,579,908**

III 福岡県住宅供給公社

1 概要

（1）地方住宅供給公社

①概要

戦後、我が国においては、急激に人口が増加し、都市部を中心に勤労者が集中するようになった。増え続ける勤労者に早急に居住環境を提供することは、当時の我が国にとって喫緊の課題であり、各地方公共団体では住宅を分譲・賃貸することを事業とする法人を設立し、住宅の供給を行っていた。

昭和 40 年に地方住宅供給公社法が公布され、各地方公共団体では、勤労者に住宅を分譲・賃貸することを事業とする従来法人の組織改編もしくは新規設立によって地方住宅供給公社が設立されることとなった。

地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もつて住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人である。

地方住宅供給公社を設立できるのは、都道府県又は政令で指定する人口 50 万以上の市に限られている（地方住宅供給公社法第8条）。

もともと、47 都道府県と 10 の政令指定都市において地方住宅供給公社が経営されていたが、経営破綻などを要因として 19 公社が解散し、令和2年4月時点では、都道府県に 29 公社、政令指定都市に8公社が存続している。

県では、福岡県住宅供給公社、福岡市住宅供給公社、北九州市住宅供給公社の3公社が事業を行っている。

多様な民間賃貸住宅の供給が進んだ中、人口減少の時代となり、空き家の増加など、住宅ストックに余剰が発生する状況において、地方住宅供給公社の役割も、当初のものから変容していると考えられる。

（地方住宅供給公社法の規程）

設立	都道府県又は政令で指定する人口 50 万以上の市でなければ設立できない。
設立認可	定款及び業務方法書を作成して、国土交通大臣の認可を受ける。
理事長及び監事	設立団体の長が任命
理事	理事長が任命
事業計画及び資金計画の承認	設立団体の長
業務報告書及び財務諸表の提出	設立団体の長

設立認可の取消し及び自主解散の認可	設立団体がその議会の議決を経て国土交通大臣の認可を受けたとき

② 事業内容

地方住宅供給公社は、勤労者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給することを目的として設立された法人であり、そのための手段の一つとして、積立分譲という制度によって多くの住宅を分譲してきた。

積立分譲とは、あらかじめ積立期間、積立目標額などを設定し、契約者（入居者）は、住宅の購入資金の積立てを行い、積立期間満了後に積立金と利息相当額及び金融機関などからの資金を合わせて分譲代金の支払いに充てることにより住宅を取得する仕組みであり、地方住宅供給公社特有の持ち家推進制度である。

しかしながら経済成長に伴い、勤労者が住宅を所有する手段と機会が増え、民間企業による住宅供給が豊富となるに伴い、地方住宅供給公社による分譲は減少することとなった。なお県住宅供給公社は、平成 26 年度に分譲事業から撤退している。

地方住宅供給公社法によれば、公社の業務は以下のとおりである。

（地方住宅供給公社法第 21 条）

（業務）
第二十一条　地方公社は、第一条の目的を達成するため、住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務を行う。
2　前項の住宅の積立分譲とは、一定の期間内において一定の金額に達するまで定期に金銭を受け入れ、その期間満了後、受入額を超える一定額を代金の一部に充てて住宅及びその敷地を売り渡すことをいうものとし、その受入額を超える一定額の算出方法については、国土交通省令で定める。
3　地方公社は、第一条の目的を達成するため、第一項の業務のほか、次の業務の全部又は一部を行うことができる。
一　住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
二　住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
三　市街地において地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
四　住宅の用に供する宅地の造成と併せて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
五　地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及び地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

六　前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。
七　水面埋立事業を施行すること。
八　第一項の業務及び前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地において自ら又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。

なお、県住宅供給公社では、公社が所有する公社住宅の賃貸業務と県の県営住宅管理業務を事業として行っており、公社が所有する公社住宅の修繕等の工事、駐車場の管理などの付帯業務を行っている。

③ 地方住宅供給公社の納税義務について

地方住宅供給公社は、法人税法上の公共法人であるため、法人税及び法人税割額は発生しない。しかし、地方税法上の非課税法人ではないため、均等割額の申告納付義務がある。その場合、毎年4月末が申告納付期限となる。（地方税法第 321 条の8第 19 項）

（2）福岡県住宅供給公社

① 概要

福岡県住宅供給公社（以下「公社」という。）は、昭和 25 年に財団法人福岡県住宅協会として設立され、昭和 40 年に地方住宅供給公社法の施行に伴う組織変更を経て名称を変更し現在に至る特別法人であり、福岡県公社等外郭団体のうちの 1 つである。福岡県公社等外郭団体は福岡県公社等外郭団体の設立及び運営に関する指導要綱第2条第1項より以下のように定義されている。

第２条第１項
この要綱において公社等外郭団体とは、知事、公安委員会及び教育委員会の所管に属する団体で、次のいずれかに該当する別記1の団体をいう。
(1) 県の出資金、出捐金の割合が基本財産等の50パーセント以上の団体
(2) 県の出資金、出捐金の割合が基本財産等の25パーセント以上であり県の出資割合が最も大きく、かつ県が補助金や委託費などの財政支出等を行う団体（国、特殊法人等（以下「国等」という。）の関与が強く、国等の指導に委ねることが適当と認められる団体を除く。）
(3) 前2号で定めるもののほか、県の行政との密接な関連を有しており、適切な指導が必要な団体

（出典：「福岡県公社等外郭団体の設立及び運営に関する指導要綱」）」

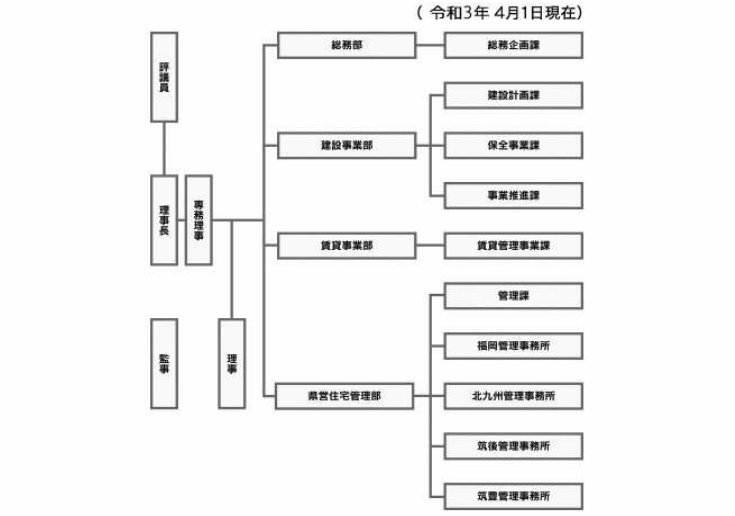
公社は基本財産の約 82.6%を福岡県が出資していることから同要綱第2条第1項(1)に該当しており、同要綱別記1において福岡県公社等外郭団体全 26 団体の1つとして明示されており、福岡県との関係が強い法人であるといえる。公社の概要は以下のとおりである。

名称	福岡県住宅供給公社
所管	建築都市部
設立年月日	昭和 40 年 12 月 1 日
基本財産	460 万円(うち福岡県 380 万円、福岡県内市町村 80 万円)
本社所在地	福岡市中央区天神5丁目3番1号　須崎ビル3階
目的	住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。
主な事業内容	・賃貸住宅及び関連施設の管理事業 ・賃貸住宅及び関連施設の建設事業 ・公営住宅等の管理受託事業

(出典:公社 HP「会社案内」「公社概要」、福岡県庁 HP「福岡県公社等外郭団体」、公社「定款」)

② 組織図

公社の組織図は以下のとおりである。



(出典:公社 HP「会社案内」、「公社概要」)

③ ガバナンス体制

公社定款第6条第1項によると、公社には役員として理事長1人、理事9人以内及び監事3人以内を置くこととしている。これに対して、令和3年3月時点では理事長1名、理事6名、監事2名を置いている。また同定款同条第2項によると、理事のうち3人以内を常任とすることとしている。これに対して、令和3年3月時点では理事2名が常任となっている。

地方住宅供給公社法第 13 条及び公社定款第8条第1項により、公社の理事長及び監事は設立団体の長である福岡県知事が任命する。また同定款同条第2項により各理事は理事長が任命する。

公社は同定款第 13 条第1項及び第 17 条第1項に基づいて、理事会及び評議員会を置いている。理事会の議決を経なければならない事項は、同定款第 16 条により次の事項となっている。

一　定款または業務方法書の変更
二　基本財産たる財産の変更
三　毎年度の予定貸借対照表、予定損益計算書及び決算
四　地方住宅供給公社法(昭和 40 年法律第 124 号)に基づき福岡県知事に提出する事業計画、資金計画、財務諸表及び業務報告書
五　規程の制定又は改正若しくは廃止
六　規程により理事会の権限に属せしめられた事項
七　その他この地方公社の運営上理事長が重要と認める事項

(出典:福岡県住宅供給公社定款第 16 条)

また評議員会は、理事長がこの地方公社の運営上重要と認める事項について諮問に応じることとされている。

最後に、公社のガバナンスにおいては福岡県の役割も重要となる。この点、最も重要な事項は前述のとおり理事長及び監事の任命権が福岡県知事にある点であるが、このほかにも地方住宅供給公社法では、報告及び検査義務について規定している。

第 13 条　理事長及び監事は、設立団体の長が任命する。
第 40 条　国土交通大臣又は設立団体の長は、必要があると認めるときは、地方公社に対して業務及び資産の状況に関し報告を求め、又はその職員をして地方公社の事務所に立ち入り、業務の状況若しくは帳簿、書類その他の必要な物件を検査させることができる。

(出典:地方住宅供給公社法)

④決算

(貸借対照表)　(単位:円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
流動資産	2,947,624,804	4,089,522,096	2,378,150,728	3,925,646,001
固定資産	55,049,271,578	53,949,453,090	54,101,084,458	52,603,434,330
うち賃貸事業資産	54,791,720,599	53,723,597,061	52,728,479,283	52,371,875,423
うち事業用土地資産	3,851,280	8,123,689	18,824,435	41,680,254
資産合計	57,996,896,382	58,038,975,186	56,479,235,186	56,529,080,331
流動負債	2,458,839,498	7,577,885,461	8,155,583,886	2,603,115,894
固定負債	35,268,536,141	30,097,485,537	27,552,475,580	32,193,120,864
負債合計	37,727,375,639	37,675,370,998	35,708,059,466	34,796,236,758
資本金	4,600,000	4,600,000	4,600,000	4,600,000
剰余金	20,264,920,743	20,359,004,188	20,766,575,720	21,728,243,573
資本合計	20,269,520,743	20,363,604,188	20,771,175,720	21,732,843,573
負債及び資本合計	57,996,896,382	58,038,975,186	56,479,235,186	56,529,080,331

(損益計算書)　(単位:円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
事業収益	7,825,852,705	7,905,391,213	7,551,338,491	7,621,651,057
賃貸管理事業収益	4,447,701,834	4,467,880,126	4,484,978,464	4,469,490,763
管理受託住宅管理事業収益	3,378,083,081	3,437,443,887	3,066,292,827	3,152,093,094
その他事業収益	67,790	67,200	67,200	67,200
事業原価	7,128,462,799	7,169,347,970	6,706,699,040	6,846,692,716
賃貸管理事業原価	3,808,137,021	3,794,434,146	3,711,996,465	3,750,188,663
管理受託住宅管理事業原価	3,320,325,778	3,374,913,824	2,994,702,575	3,096,504,053
その他事業原価	0	0	0	0
一般管理費	108,449,185	100,168,282	116,381,115	114,973,475
事業利益	588,940,721	635,874,961	728,258,336	659,984,866
経常利益	587,345,439	630,096,559	735,213,371	542,690,367
当期純利益	304,349,142	104,894,897	407,571,532	961,667,853

2 主な事業及び事業規模

公社の事業については、公社定款第21条において以下のとおり規定されている。

一　住宅の積立分譲を行うこと。
二　住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
三　住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
四　市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
五　住宅の用に供する宅地の造成とあわせて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
六　この地方公社が賃貸し、または譲渡する住宅及びこの地方公社が賃貸し、または譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
七　全各号に掲げる業務に付帯する業務を行うこと。
八　水面埋立事業を施行すること。
九　前各号に掲げる業務の遂行に支障のない範囲内で、委託により、住宅の建設及び賃貸その他の管理、宅地の造成及び賃貸その他の管理並びに市街地においてみずから又は委託により行う住宅の建設と一体として建設することが適当である商店、事務所等の用に供する施設及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する施設の建設及び賃貸その他の管理を行うこと。
十　公営住宅法(昭和26年法律第193号)に基づき公営住宅又は共同施設の管理の一部について事業主体に代わって行うこと。

(出典:福岡県住宅供給公社定款第21条)

公社の業務報告書によれば、公社の主な事業は以下のとおりである。

①公社賃貸住宅等管理事業

i. 管理戸数等

令和2年度末における公社賃貸住宅の管理戸数等は、以下のとおりである。

種別		内訳		
賃貸住宅	73団地 9,181戸 176室	一般賃貸住宅 特定優良賃貸住宅等勤 勤労青年共同宿舎 産労賃貸住宅	69団地 9団地 3団地 1団地	9,032戸 149戸 136室 40室
サービス付き高齢者向け住宅	1団地 18戸		1団地	18戸
賃貸施設	18団地	賃貸店舗等 賃貸宅地(住宅用) 〃(非住宅用)	12団地 3団地 5団地	70室 29区画 11,076㎡

種　別		内　訳
駐車場	62団地	62団地　7,482区画

※賃貸住宅の内訳において、一般賃貸住宅と特定優良賃貸住宅等が9団地重複している。
※賃貸施設の内訳において、賃貸店舗等と賃貸宅地(非住宅)が1団地、賃貸宅地(住宅用)と賃貸宅地(非住宅用)が1団地重複している。
※賃貸施設のうち12団地及びサービス付き高齢者向け住宅1団地は、賃貸住宅の団地内にある。
※重複団地を除いた管理団地数としては、計79団地を管理している。

ii. 家賃の収納状況

令和2年度末における家賃等の収納状況は、次のとおりである。

種別	調定額	収納額	収納率
賃貸住宅	3,592,310千円	3,556,500千円	99.00%
サービス付き高齢者向け住宅	11,387千円	11,387千円	100.00%
賃貸施設	199,902千円	199,834千円	99.97%
駐車場等	342,469千円	339,242千円	99.06%
合　計	4,146,069千円	4,106,962千円	99.06%

iii. 住戸改修(リノベーション)への取組

築30年を経過した団地において、間取りの変更を伴う居室の洋室化や設備の更新などの改修を行っている。

地区	団地数	戸数
福岡	6団地	22戸

iv. 保全業務の実施

賃貸物件の入居率を維持するためには定期的な修繕が必要不可欠である。公社では定期的な計画修繕等を実施している。また空き家の維持や入居済み住宅における緊急的な一般修繕も行っている。

区分	規模
計画修繕	屋上防水、外壁塗装、給湯器取替、共用灯改修ほか延べ39団地
空家修繕	454戸
一般修繕	緊急修繕　4,866件

v. 新型コロナウイルス感染症の影響による休業者等への支援

新型コロナウイルス感染症の影響による休業又は失業等により、一時的に家賃等の支払いが困難となった入居者に対し、家賃等猶予制度による支援を行っている。

内 容	令和2年4月以降の家賃等3か月分を猶予
猶予期間	令和2年12月まで
利用者	21戸

vi. 高齢者・障がい者等の優先入居

入居希望者事前登録制度の運用を開始し、高齢者・障がい者等、住宅確保要配慮者への優先的な住戸あっせんを行っている。

地区	福岡	北九州	筑後	合計
登録数	45件	12件	1件	58件
入居済	8戸	3戸	0戸	11戸

② 公社賃貸住宅建設等事業

i. 移転事業

公社では、老朽化した公社団地から比較的新しい団地への住替えを移転事業として進めている。令和2年度は、7団地16戸の入居者の移転事業を実施している。

団地名		所在地	対象戸数	うち令和2年度計画戸数	令和2年度完了戸数	備考
畑田	継続事業	北九州市門司区	1戸	1戸	1戸	住替誘導事業
白山	継続事業	北九州市若松区	3戸	2戸	3戸	住替誘導事業
大杉町	継続事業	北九州市門司区	3戸	1戸	1戸	建替事業
丸山	新規事業	北九州市門司区	8戸	－	－	住替誘導事業
小芝	新規事業	北九州市戸畑区	50戸	10戸	10戸	建替事業
大正町	継続事業	大牟田市	5戸	1戸	0戸	住替誘導事業
白金町	継続事業	大牟田市	8戸	2戸	1戸	住替誘導事業
合　計			78戸	17戸	16戸	

ii. 建替事業

令和2年度の建替事業は以下のとおり。

団地名		所在地	棟数	戸数	備考
クラシオン小笹山手 4番館・5番館・6番館	継続事業	福岡市中央区	3棟	118 戸	一般賃貸住宅
(仮称)大杉町団地 〔公民連携型〕	新規事業	北九州市門司区	2棟	21 戸	一般賃貸住宅

iii. 除却工事

令和2年度の除却工事は以下のとおり。

団地名	所在地	棟数	戸数	備考
観音山団地 800 棟	北九州市門司区	1棟	20 戸	除却後、団地内駐車場として整備予定

iv. 用地処分

令和2年度の用地処分は以下のとおり。

団地名	所在地	面積	備考
旧新町団地跡地	北九州市門司区	2,513 ㎡	令和3年3月引渡し
小笹団地建替事業余剰地	福岡市中央区	18,082.28 ㎡	令和3年2月引渡し

③ 県営住宅管理事業

公社は以前より、県営住宅管理事業の指定管理業者であったが、令和元年度から、県営住宅の管理代行者として、入居者の募集・決定から入退居の手続きや家賃の収納、駐車場及び付帯施設、土地並びに建物の管理及び保全などの総合的な管理を行っている。

i. 管理戸数等

令和2年度末における管理戸数等は、次のとおり。

管理事務所	団地数	棟数	戸数
福　岡	43 団地	304 棟	7,856 戸
北 九 州	58 団地	360 棟	7,782 戸
筑　後	59 団地	338 棟	6,929 戸
筑　豊	51 団地	311 棟	6,299 戸
合　計	211 団地	1,313 棟	28,866 戸

ii. 入居者募集業務

令和2年度の入居者募集は、抽選方式による定期募集を3回、ポイント方式による募集を2回実施している。それぞれの応募状況は、次のとおり。

募集方式	募集戸数	申込者数	倍率	実施時期
抽選方式	1,197 戸	2,875 人	2.4 倍	4月、9月、12 月
ポイント方式	67 戸	136 人	2.0 倍	6月、2月(福岡のみ)
合　計	1,264 戸	3,011 人	2.4 倍	

公社は、福岡管理事務所、北九州管理事務所、筑後管理事務所、筑豊管理事務所と、4つの管理事務所を設置している。それぞれの管理事務所ごとの詳細は、次のとおり。

イ)抽選方式

管理事務所	空家			新婚・子育て			新築			合計		
	募集戸数(戸)	申込者数(人)	倍率(倍)	募集戸数(戸)	申込者数(人)	倍率(倍)	募集戸数(戸)	申込者数(人)	倍率(倍)	募集戸数(戸)	申込者数(人)	倍率(倍)
福 岡	270	1,382	5.1	44	73	1.7	0	0	－	314	1,455	4.6
北九州	243	354	1.5	47	37	0.8	7	47	6.7	297	438	1.5
筑 後	251	523	2.1	30	14	0.5	0	0	－	281	537	1.9
筑 豊	236	385	1.6	47	34	0.7	22	26	1.2	305	445	1.5
合 計	1,000	2,644	2.6	168	158	0.9	29	73	2.5	1,197	2,875	2.4

ロ)ポイント方式

管理事務所	募集戸数	申込者数	倍率
福 岡	28 戸	115 人	4.1 倍
北九州	13 戸	5人	0.4 倍
筑 後	13 戸	8人	0.6 倍
筑 豊	13 戸	7人	0.6 倍
合 計	67 戸	136 人	2.0 倍

iii. 家賃収納業務

県営住宅の家賃の収納状況等は、次のとおり。

県調定額	収納額	収納率
6,265,802 千円	6,033,832 千円	96.68%

収納率は、県において県調定額から不納欠損額を差し引くなどして算定した数値を記入している。

iv. 駐車場管理業務

県営住宅の駐車場管理業務も公社が実施している。令和2年度末における管理状況は、次のとおり。

設置団地	設置区画	契約区画	空区画	契約率
180 団地	25,061 区画	17,376 区画	7,685 区画	69%

v. 保全業務

保全業務については、工事の金額によって、公社が実施する工事と県が実施する工事に区分されている。公社が実施した県営住宅の保全業務は次のとおり。

区　分	規　　模
計画修繕	畳敷替・流台取替 屋内給水管改修 屋内電気設備改修　ほか　延べ 146 団地
空家修繕	828 戸
一般修繕	緊急修繕　15,817 件

vi. 鍵預け先登録制度（自主事業）

自主事業とは、公社の自主的な事業であり、事業計画に記載し、県より承認を受ける必要がある。自主事業については、事業計画に記載されていることを確認した。

鍵預け先登録制度とは、より迅速な安否確認を可能とするため、単身高齢者の鍵預け先を公社に登録してもらう取組である。

令和2年度末における管理事務所別の鍵預け先登録件数は、次のとおり。

管理事務所	福岡	北九州	筑後	筑豊	合計
登録者数	322 人	345 人	144 人	293 人	1,104 人

vii. 災害等に伴う被災者等支援

新型コロナウイルス感染症の影響や自然災害等によって、現に居住している住居からの退去を余儀なくされた住民に対し、福岡県と連携し、県営住宅の一時使用による支援を行っている。

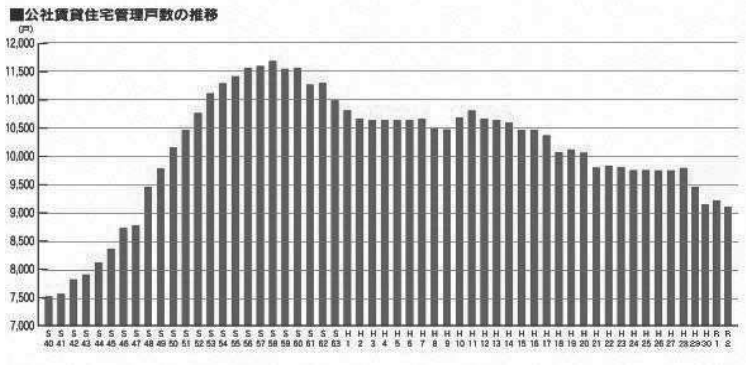
令和2年度あっせん戸数

新型コロナウイルス感染症の影響	12 戸
令和２年７月豪雨	45 戸
その他（火災、犯罪被害者等）	16 戸
合　計	73 戸

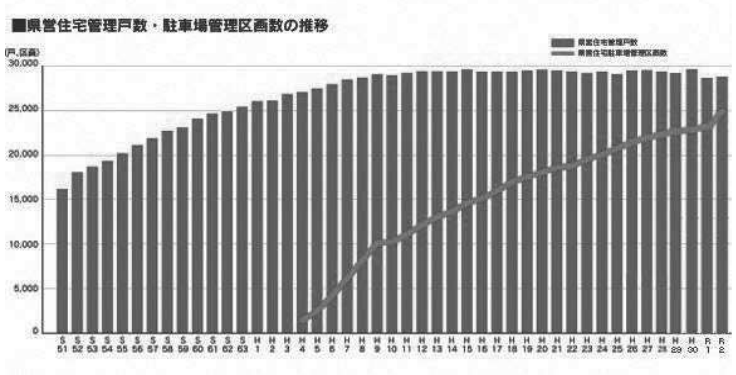
④ 公社賃貸住宅と県営住宅の違い

	公社賃貸住宅	県営住宅
概要	公社が建設・所有し、管理する賃貸住宅。	公営住宅法に基づき、県が国から補助を受けて建設・所有する賃貸住宅。
入居基準	一定基準以上の収入があること。	一定基準以下の所得であること。
入居者の募集	随時募集しており、先着順に受け付け。	定期募集（抽選方式）を年3回、ポイント方式募集を年2回実施。
家賃	家賃は収入にかかわらず定額であるが、3年に１回家賃を見直す場合がある。	所得によって6区分に分かれている。家賃は区分によって変わるため、毎年所得審査が必要。
敷金礼金	敷金は1ヶ月・礼金は不要。	敷金は3ヶ月・礼金は不要。

またそれぞれに事業における住宅管理戸数の推移は下図のとおりである。



（出典：公社 HP「会社案内」、「事業概要・実績」）



（出典：公社 HP「会社案内」「事業概要・実績」）

第３ 監査結果

Ⅰ監査の結果の記載方法

「指摘事項」とは、合規性・正確性に問題があり、是正措置が必要であるとして記載するものである。

「意見」とは、合理性や能率性の観点から、監査の過程で、不合理若しくは不能率な事項を発見した場合に、組織運営の合理化に資するものとして記載するものである。

なお、「指摘事項」と「意見」が混同することのないよう、項目の文頭に【指摘事項】又は【意見】と記載している。本報告書においては、監査結果を「指摘事項」と「意見」に区分している。

１指摘事項及び意見の件数

分類	指摘	意見	合計
II 福岡県住生活基本計画	1	17	18
III 県営住宅について	10	28	38
IV 福岡県住宅供給公社について	5	24	29
合計	16	69	85

２監査対象及び監査の結果または意見の一覧

区分	内容
II 福岡県住生活基本計画	【意見 1】指標の改善について
	【意見 2】ひとり親、多子世帯の応募減少について
	【意見 3】新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の周知について
	【意見 4】予定価格の積算について
	【意見 5】 随意契約の理由について
	【意見 6】早期の入札実施について
	【意見 7】補助業務執行体制の明確化について
	【指摘事項 1】再委託の口頭による承認について
	【意見 8】「新しい生活様式対応改修工事」に対する補助の在り方について
	【意見 9】既存住宅の流通戸数について
	【意見 10】新築住宅における認定長期優良住宅の割合について
	【意見 11】マンションの長期修繕計画作成と修繕積立金の設定促進について
	【意見 12】研修事業のオンライン化について
	【意見 13】契約書の入手について
	【意見 14】福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシートについて
	【意見 15】指標の充実について
	【意見 16】消費者利益の擁護についての指標

区分	内容
	【意見 17】情報の公開について
III 県営住宅について	【意見 18】管理代行の効果について
	【意見 19】保全業者の全体公募の必要性について
	【意見 20】保全業者門戸拡大のためのマーケットサウンディングの必要性について
	【意見 21】昇降機保守業者の選定に係る競争入札の導入について
	【意見 22】保全業者の年度評価の活用について
	【意見 23】保全業者に対する改善報告書様式について
	【指摘事項 2】公社における入札審議委員会の開催の必要性について
	【意見 24】不納欠損金額について
	【意見 25】企画公募の周知方法について
	【指摘事項 3】伺い書の決裁日について
	【指摘事項 4】業務定期報告書の記載について
	【指摘事項 5】業務報告書の記載ミスについて
	【意見 26】夜間電話督促と夜間督促について
	【意見 27】伺い書の決裁日について
	【意見 28】県営住宅同居者異動届（兼収入・家賃再認定申請書）の様式の明確化について
	【意見 29】申請書の鉛筆での記載について
	【指摘事項 6】暴力団照会の同意書について
	【意見 30】県営住宅同居承認申請書（兼収入・家賃再認定申請書）の様式の明確化について
	【指摘事項 7】受理印の押印について
	【意見 31】連帯保証人制度の廃止に伴う仕様書の変更について
	【意見 32】県営住宅管理人の報酬支払規定について
	【意見 33】管理人の就任に関する承認遅れについて
	【意見 34】県営住宅管理人の年齢について
	【意見 35】住宅管理人の空席について
	【意見 36】県営住宅の空き家増加について
	【意見 37】空き駐車場の整理と利用について
	【意見 38】県営住宅の災害リスクについて
	【意見 39】県営住宅の防火管理者や訓練実施状況の管理について
	【意見 40】避難訓練等の実施について
	【指摘事項 8】県営住宅長寿命化計画の策定に係る予算措置の明確化について
	【意見 41】県営住宅団地の耐震対策の公表について
	【指摘事項 9】申請書の日付記載について
	【意見 42】一般競争入札実施の報告について

区分	内容
	【意見 43】自動販売機設置のための一般競争入札の実施について
	【指摘事項 10】駐車場の設置区画数以外の敷地への駐車について
	【指摘事項 11】長期間放置されている車両について
	【意見 44】女性委員の登用について
	【意見 45】審議会議事内容の一般公開について
IV 福岡県住宅供給公社について	【意見 46】年度事業計画書の承認について
	【指摘事項 12】事業報告書の提出日について
	【意見 47】事業報告書の審査について
	【意見 48】実地調査の実施報告について
	【指摘事項 13】管理代行における再委託について
	【意見 49】県及び公社における下請のモニタリング確認方法について
	【意見 50】管理代行に係る根拠規程の明確化について
	【意見 51】入札手続きにおける立会の要否について
	【意見 52】入札手続きにおける予定価格の設定の精緻化について
	【意見 53】辞退理由書の改善について
	【意見 54】随意契約ガイドラインの実情との乖離について
	【指摘事項 14】契約書の契約金額について
	【意見 55】入居後の必要書類提出について
	【意見 56】連帯保証承諾書の適時入手について
	【意見 57】訪問督促の実施報告について
	【意見 58】賃貸契約における貸与区画の明示について
	【意見 59】賃貸住宅管理人の設置について
	【指摘事項 15】賃貸住宅管理人の就任承諾書について
	【意見 60】賃貸住宅管理人への報酬支払いについて
	【意見 61】公社住宅の入居率向上について
	【意見 62】公社住宅の家賃改定について
	【意見 63】駐車場の有効活用について
	【意見 64】公社住宅の災害リスクについて
	【指摘事項 16】公社住宅団地の防火管理者について
	【意見 65】避難訓練等の実施について
	【意見 66】公社住宅団地の耐震対策の公表について
	【意見 67】文書の保管場所について
	【意見 68】制度住宅の更なる拡充について
	【意見 69】 公社ストックのライフサイクルを踏まえた将来見通しについて

Ⅱ福岡県住生活基本計画

【基本目標1】多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

成果指標と実績						
定量的な成果指標		子育て世帯の誘導居住面積水準達成率				
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7)50%
	実績	(H25)39%	―	39.2%	―	―
定量的な成果指標		高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合				
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	3.64%	3.68%	3.72%	3.76%	3.80%
	実績	3.62%	3.78%	3.83%	3.84%	3.95%
定量的な成果指標		最低居住面積水準未満率				
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	早期に解消
	実績	(H25)4.4%	―	4.4%	―	―
定性的な成果指標	目標	―				
	実績	―				

※国土交通省が公表している「住生活基本計画」(全国計画)では、各指標について以下のように定義している。

別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

① 単身者 55 ㎡

② 2人以上の世帯 25 ㎡×世帯人数＋25 ㎡

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

① 単身者 40 ㎡

② 2人以上の世帯 20 ㎡×世帯人数＋15 ㎡

別紙4 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 ㎡

(2) 2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡

(実施した手続)

- 各指標を設定した理由についてヒアリングを実施した。
- 目標の設定根拠について質問した(算定式及びその目標が県にとって適切な目標であると判断した理由も含む)。

(実施した結果)

「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」、「最低居住面積水準未満率」はいずれも県の独自指標ではなく、国土交通省が策定し、平成 28 年3月 18 日付で公表されている我が国の「住生活基本計画」(全国計画)に採用された指標とのことであった(なお国土交通省が公表している「住生活基本計画」(全国計画)の最新の計画は令和3年3月 19 日に閣議決定され、公表されている)。

また各指標の目標については、国の「住生活基本計画」(全国計画)の目標値を、県でも採用しているとのことであった。なお、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」については、上記アンケートでは令和2年度の目標数値を 3.8%と入力していただいたが、公表されている福岡県住生活基本計画の平成 37 年度目標数値は国と同様4%である。

(国の「住生活基本計画」における「子育て世帯(18 歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率」)

・ 子育て世帯(18 歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率
【全国】42%(平成 25)→50%(平成 37)
【大都市圏】37%(平成 25)→50%(平成 37)

(国の「住生活基本計画」における「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」)

・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.1%(平成 26)→4%(平成 37)

(国の「住生活基本計画」における「最低居住面積水準未満率」)

・ 最低居住面積水準未満率
4.2%(平成 25)→早期に解消

「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」のみ、各年度の目標数値が設定されており、その算定根拠について質問したところ、「国の目標値は、「2025 年(R7)時点で高齢者世帯のうち、見守り等のサービスが必要であるなど高齢者向け住宅が必要な世帯」が入居するために必要な戸数の高齢者向け住宅を供給するものとし、144 万戸(2025 年時点の高齢者人口の4%)を目標に掲げている。県も国と同様に 2025 年高齢者人口比4%を目標とし、割合を年度で案分して時点ごとの期待値を算出」したとのことであった。

なお、最新の現状値としては、県 3.95%(R2)、国 2.5%(H30)とのことであった。

【意見1】指標の改善について

福岡県住生活基本計画において、基本目標1とされている「多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実」には、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」、「最低居住面積水準未満率」の3つの指標が設定されている。

そのうち、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」と「最低居住面積水準未満率」の指標については、改善されているとは言い難い状況である。

まず、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」は、平成 25 年度の実績 39%から令和7年度の目標 50%に向けて施策を推進する必要があるが、平成 30 年度の実績は 39.2%であり、ほぼ横ばいの状況である。

また、「最低居住面積水準未満率」は、平成 25 年度の実績 4.4%に対し、「早期に解消」すべく施策を推進する必要があるが、平成 30 年度の実績は 4.4%であり、施策の効果が表れていない。

これらの指標は住宅の面積に関連する指標であり、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」は、豊かな住生活を実現するために必要とされる面積以上の住宅を 50%以上にすることが目標であるが、指標は改善されていない。

「最低居住面積水準未満率」は「健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠」な面積未満の住宅の比率であり、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」が想定する面積よりも狭い面積が設定されていることから、「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」よりも重点的に目標の達成のために施策を推進すべき課題であると思われる。

(改善提案)

「子育て世帯の誘導居住面積水準達成率」も「最低居住面積水準未満率」も住宅の面積に関連する指標であり、従来よりも広い住宅が市場に出回らなければ達成できない指標である。

県としては、指標改善のための該当事業として、①サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度②セーフティネット住宅の登録③市町村における居住支援体制の整備促進④住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の改修費に係る補助の4つを挙げているが、住宅関連施策のみではなく、経済施策、労働施策、税制施策など総合的な対策が必要な指標であると考えられる。

4つの施策のみでは改善に不十分である結果となっているので、更なる施策について検討されたい。

また、街なかの住宅が密集している地域の再開発、狭隘な集合住宅の重点的な建替え助成、多子世帯向けの大型物件を流通させるための支援制度など、指標改善のための施策について検討されたい。

政策目標1. 子育てしやすい住まいの確保

(福岡県住生活基本計画の記載事項)

(1)子育てしやすい住まいの確保
本件の合計特殊出生率は 1.46(平成 26 年)と、人口が維持される水準を大きく割り込む状況が続いており、人口減少の大きな要因となっています。少子化傾向は今後も続くことが予想されており、少子化対策の一環として、若い世代が仕事と子育てを両立でき、安心して出産、子育てができる住まい・居住環境づくりが求められています。
したがって、子育てしやすい住まいの確保を図る必要があります。

(実現に向けて取り組む施策)
①子育てしやすい住まいづくりの推進

(福岡県住生活基本計画の記載事項)

①子育てしやすい住まいづくりの促進
- 安心して子育てできるよう、子育て世帯が求める住宅の質を確保するために必要なリフォームを促進します。
- 世代間で助け合いながら安心して子育てができるよう、三世代同居や近居[1]の際に必要なリフォーム等を支援します。
- 地域優良賃貸住宅[2]制度を活用した子育て向けリフォームの促進等により、子育てしやすい賃貸住宅の供給を促進します。

[1] 住宅は異なるものの日常的な往来ができる範囲に居住すること。
[2] 民間の土地所有者等により供給される良質な賃貸住宅で、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの賃貸住宅。知事又は政令指定都市及び中核市の長による認定が必要である。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅流通促進費、②地域優良賃貸住宅供給促進事業費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	42,945	40,803	44,112	41,585	62,688
	決算	23,291	32,047	41,491	26,172	59,566
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	22,083	17,875	2,989	2,989	3,013
	決算	11,725	12,107	2,361	2,528	2,115

（施策に記載されている事項）

（ア）安心して子育てできるよう、子育て世帯が求める住宅の質を確保するために必要なリフォームを促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○リノベーション補助 子育て世帯、高齢者等が共に安心して暮らすことができる多世代居住と既存住宅の流通を促進するため、住宅の性能を向上させる改修工事に要する経費に対し、既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金を交付している。（予算事項名：住宅流通促進費） ＜実績＞ （計画時：平成28年度）　46件　→　（令和2年度）　67件 （令和2年度までの累計）　305件

（実施した手続）

- 既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金の交付要綱を閲覧した。
- 令和2年度における補助金交付金額の予算と決算を把握した。
- 当該補助金の平成28年度から令和2年度までの各年度の当初計画交付件数と交付実績を把握した。
- 交付実績67件のうち、「流通型子育て」43件のうち2件、「流通型近居・同居」21件のうち1件、持ち家型同居3件のうち1件、それぞれ任意に抽出し、合計4件について補助金の交付申請書類、交付決定通知、実績報告書類、補助金額確定通知等を閲覧し、補助金の交付が交付要綱の規定に則って実施されているか確認した。

（実施した結果）

令和2年度の当該補助金の予算及び決算

予算　20,500千円

決算　19,192千円

（平成28年度から令和2年度までの各年度の当初計画交付件数と交付実績）　（単位：件）

	H28	H29	H30	R1	R2
計画交付件数	80	90	70	70	70
流通型子育て／持家型同居	40	70	50	50	50
流通型近居・同居	40	20	20	20	20
交付実績	46	68	75	49	67
流通型子育て	29	38	50	26	43
流通型近居・同居	10	21	17	16	21
持家型同居	7	9	8	7	3

（施策に記載されている事項）

（イ）世代間で助け合いながら安心して子育てができるよう、三世代同居や近居の際に必要なリフォーム等を支援します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○リノベーション補助【再掲】 既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金（予算事項名：住宅流通促進費）において、若年世帯・子育て世帯が親世帯と近居・同居する際に行う改修工事に対して補助を実施。子育て対応改修やバリアフリー改修等を対象工事としており、改修後の近居・同居の実態は住民票等で把握している。 ＜実績＞ （計画時：平成28年度）　46件　→　（令和2年度）　67件 （令和2年度までの累計）　305件

（実施した手続）

- 再掲項目のみであり、別途監査実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（ウ）地域優良賃貸住宅制度を活用した子育て向けリフォームの促進等により、子育てしやすい賃貸住宅の供給を促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○地域優良賃貸住宅供給促進事業 平成 28 年度から平成 29 年度まで、子育て世帯向けの良質な賃貸住宅への改修費用に対する助成（予算事項名：地域優良賃貸住宅供給促進事業費（子育て支援賃貸住宅供給促進モデル事業））を行った。 当該事業においては、「子育てに配慮した改良項目評価基準」を定め、それを満たすための工事項目を必須条件としている。 （参考）　平成 28 年度実績　5戸 平成 29 年度実績　6戸

（実施した手続）

・　平成 28 年度と平成 29 年度の事業であり、それ以降は行われていないため、理由について質問を実施した。

（回答）

平成 28 年度終わりに国土交通省より「新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い、地優賃民間転用型・民間改修型（子育て支援タイプ）は、新しい制度における支援に移行し、現行のものは H29.3 をもって廃止する」旨の連絡を受け、平成 29 年度の経過措置内容の協議の結果、平成 29 年度までの事業継続となった。

②公的賃貸住宅への入居支援

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②公的賃貸住宅への入居支援
・　子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居を支援します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部県営住宅課				
予算事項名		公営住宅ストック総合改善事業費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1,449,570	1,268,250	953,422	1,239,694	1,124,936
	決算	1,651,079	1,220,607	870,672	1,176,794	948,314

（施策に記載されている事項）

（ア）子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居を支援します。

担当部課名	建築都市部県営住宅課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○公営住宅 （1）ひとり親、多子世帯に対する倍率優遇措置 県営住宅の優先入居について、配偶者のいない方で子どもを扶養しているひとり親世帯や、子どもが3人以上いる多子世帯に対し、通常は 1 つの抽選番号を交付するところを、当該世帯については2つの抽選番号（連番）を割り当てて、抽選倍率の優遇措置を行っている。 （2）新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の設定 上記の抽選倍率優遇措置に加えて、通常募集している住戸のほか、新婚・子育て世帯だけが募集できる住宅（新婚・子育て世帯優先枠募集住宅）を設けて、その優先入居を図っている。 令和2年度実績（募集戸数）　168 戸 更に、上記優先枠の中で、子育て世帯の入居支援を目的とした住戸内改善リフォーム（子育て支援型改善工事）を実施しており、段差の解消、手すりの設置、DK から LDK への間取り変更、給湯設備や浴室の設備の更新、和室から洋室への変更を行っている。 平成 28 年度から令和7年度までの 10 年間で約 400 戸改善することを目標とし、平成 30 年度（第 1 期工事）から令和2年度（第3期工事）までの3年間で 112 戸の改善工事を実施している。

（実施した手続）

・　（1）ひとり親、多子世帯に対する倍率優遇措置について、措置によって応募が増えたか、また入居世帯が増えたかについて確認した。

（実施した結果）

ひとり親および多子世帯それぞれの①応募世帯数と②当選世帯数について、平成 28 年度から令和2年度までの推移は以下の通りであった。

○ひとり親世帯（平成8年以前より開始）
平成 28 年度　①1,261 世帯、②319 世帯（①÷②＝4.0）
平成 29 年度　①1,153 世帯、②334 世帯（①÷②＝3.5）
平成 30 年度　①1,024 世帯、②308 世帯（①÷②＝3.3）
令和元年度　①624 世帯、②204 世帯（①÷②＝3.1）
令和2年度　①640 世帯、②237 世帯（①÷②＝2.7）
○多子世帯（平成 11 年度より開始）
平成 28 年度　①274 世帯、②72 世帯（①÷②＝3.8）
平成 29 年度　①221 世帯、②62 世帯（①÷②＝3.6）
平成 30 年度　①230 世帯、②77 世帯（①÷②＝3.0）
令和元年度　①131 世帯、②48 世帯（①÷②＝2.7）
令和2年度　①119 世帯、②37 世帯（①÷②＝3.2）

【意見2】ひとり親、多子世帯の応募減少について

県営住宅においては、ひとり親、多子世帯に対する倍率優遇措置が行われている。具体的には、配偶者のいない方で子どもを扶養しているひとり親世帯や、子どもが3人以上いる多子世帯に対し、通常は1つの抽選番号を交付するところを、当該世帯については2つの抽選番号（連番）を割り当てて、抽選倍率の優遇措置を行っている。

そこで措置によって応募が増えたか、また入居世帯が増えたかについて把握したところ、応募世帯、入居世帯ともに減少傾向にあった。平成 28 年度と令和2年度を比較するとひとり親世帯の応募世帯数は 1,261 世帯から 640 世帯に、入居世帯は 319 世帯から 237 世帯に減少している。多子世帯についても応募世帯数は 274 世帯から 119 世帯に、入居世帯は 72 世帯から 37 世帯に減少している。

県における全体の多子世帯数は不明であるが、ひとり親世帯数は平成 28 年度（5 年に1回の調査なので直近は令和3年度）の「平成28年度福岡県ひとり親世帯等実態調査」によれば、平成 23 年度の 40 千世帯から平成 28 年度の 39 千世帯と大きな増減はない（母子世帯は減っているが、父子世帯が増えている）。ただし、同調査によれば、世帯全員の年間税込み収入が平成 28 年度 367 万円から 404 万円に増えており、要因の一つとして考えられる。

また同報告書によれば、公営住宅の優先入居を知らないと答えた割合が平成 23 年度の 28.5%から平成 28 年度は 32.3%となっている。また公営住宅に入居したいかどうかについては「入居を希望する」が 52.0%、「入居を希望しない」が 46.3%となっており、「入居を希望する」が 58.6%であった平成 23 年度と比較すると、公営住宅への入居を希望する割合が減少している。

令和3年度の調査においても、公営住宅のひとり親、多子世帯に対する優遇措置を知らない世帯や公営住宅に入居したくないと考える世帯が増える可能性はあり、公営住宅のひとり親、多子世帯に対する優遇措置の周知徹底や公営住宅へのイメージアップなどを図ることでひとり親世帯、多子世帯の応募世帯を増やし、結果として入居世帯を増やすことに努められたい。

（改善提案）

県営住宅の入居に関する情報は福岡県住宅供給公社のホームページで確認することができる。しかし、ホームページを見ると、県営住宅案内のページには新婚・子育て世帯を支援するため優先枠住宅の記載はあるが、ひとり親世帯、多子世帯についての記載がなく、ひとり親、多子世帯に対する優遇措置についても記載はない。直接問い合わせをしないと分からないのでは、優遇措置を知らない割合が増えることになる。ホームページで記載することで優遇措置の周知が期待される。

県のホームページで「ひとり親世帯」のページを見ると、医療費、給付金、貸付金のページはあるが、県営住宅についてのページはない。住宅に関しては「住宅支援資金貸付」のページしかない。このようなところに県営住宅の優遇措置を紹介もしくはリンクするページをつけることで優遇措置の周知が期待される。

また県営住宅の紹介ページに県営住宅の写真が少ない。外観だけではなく、部屋の内部なども紹介しなければ、県営住宅に対するイメージアップには繋がらない。

ひとり親世帯や多子世帯の多くはインターネットで情報を入手している。少なくともホームページを見れば、優遇措置の詳細が分かるように情報を充実することが望ましい。

（実施した手続）

（2）新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の設定として、上記（1）の抽選倍率優遇措置に加えて、通常募集している住戸のほか、新婚・子育て世帯だけが募集できる住宅（新婚・子育て世帯優先枠募集住宅）を設けて、その優先入居を図っているとのことであった。そこで①募集戸数、②入居世帯数、③応募世帯数について平成 28 年度から令和2年度までの推移を把握した。

（実施した結果）

年度	①募集戸数	②入居世帯数	③応募世帯数
平成 28 年度	227 戸	170 世帯	410 世帯
平成 29 年度	257 戸	191 世帯	447 世帯
平成 30 年度	271 戸	170 世帯	338 世帯
令和元年度	200 戸	121 世帯	224 世帯
令和2年度	168 戸	84 世帯	158 世帯

【意見3】新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の周知について

県営住宅では新婚・子育て世帯向けに優先枠募集を行っている。そこで平成 28 年度からの募集戸数、入居世帯数、応募世帯数の推移を把握したところ、平成 28 年度と比較して応募世帯数が 410 世帯から 158 世帯へ、入居世帯も 170 世帯から 84 世帯へと半減以下に減少していた。

募集戸数が平成 28 年度の 227 戸から令和2年度は 168 戸に減少していることも応募世帯や入居世帯が減少した一因であるが、令和2年度は募集戸数 168 戸よりも応募世帯数が 158 世帯と少なくなっている。

結果として募集戸数に対する入居世帯数が減少しており、参考までに募集戸数に対する入居世帯数の割合は平成 28 年度が 75%、平成 29 年度 74%、平成 30 年度 63%、令和元年度 60%、令和2年度は 50%まで下落している。

ひとり親世帯など、住む場所に困窮している世帯にとっては、応募すれば入居できる状況は望ましいことであるが、一方で、募集戸数の半数しか埋まらないのは問題である。

新婚・子育て世帯に向けたアピールを強化し、優先枠募集についての情報周知を強化することで、募集戸数に対する入居割合の向上に努められたい。

（改善提案）

新婚・子育て世帯はインターネットで情報を入手する機会が多い。しかし、優先枠募集については、福岡県住宅供給公社のホームページでしか情報が入手できない。県のホームページには「子ども・青少年」のページがあるが、県営住宅について入手できる情報がない。「子ども・青少年」ページには、「子育て支援」や「ひとり親家庭」のページがあるが、やはり県営住宅について入手できる情報がない。そのようなページには県営住宅の情報など、住宅のセーフティネット制度の情報を掲載することが望ましい。

政策目標2. 高齢者が安心できる住まいの確保

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（2）高齢者が安心できる住まいの確保

高齢化の進展に伴い、医療・介護サービスや生活支援サービスなどを必要とする高齢者がさらに増加することが見込まれます。

このため、市町村と連携・協力し、高齢者が住み慣れた地域で安心して生活を続けることができるよう地域包括ケアシステム[3]の構築を市町村と連携・協力し進めており、医療、介護、予防、生活支援といったサービスを利用しやすい住まいづくりが必要です。

また、所得が限られる高齢期においては、所有する住宅や土地を有効活用して生活資金や介護資金を確保する仕組みを利用することも考えられます。

（実現に向けて取り組む施策）
①高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①高齢者が安心して暮らせる住まいづくりの促進

- 「福岡県高齢者居住安定確保計画」に基づき、住宅施策と福祉施策が連携し、「サービス付き高齢者向け住宅[4]」の供給など、高齢者向けの多様な住宅供給を促進します。あわせて、住まいに関する情報提供と円滑に入居できる環境の整備、保健医療介護及び福祉サービスと連携した高齢者の居住を地域で支える仕組みの整備に取り組みます。
- 高齢者に配慮した住まいについて、本県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅[5]」を活用した情報提供、バリアフリーアドバイザー[6]の派遣などリフォームに関する支援を行うことなどにより、住宅のバリアフリー化を促進します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

[3] 団塊の世代が 75 歳以上となる 2025 年を目途に実現をめざす、重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケア」を提供できる体制。

[4] 住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供するなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整えた都道府県や政令指定市、中核市などに登録された住宅。

[5] 県民向けに福岡県が建設したモデル住宅。「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消のすまい」の３つのコンセプトをもとに、住宅のバリアフリーや耐震・防犯性能、省エネルギー性能に関する展示等により体験学習ができる。

[6] 在宅ケアにおける要介護者の自立を促進していくため、高齢者等の自宅へ派遣し、自宅の状況や高齢者等の身体特性に合ったバリアフリー改造へのアドバイスを行う建築士や理学療法士、作業療法士。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①高齢者居住安定確保計画策定費、②地域優良賃貸住宅供給促進事業費、③住宅情報提供推進事業費(あんしん住宅事業/アドバイザー派遣事業/住宅相談事業)、④建築物地震対策事業費(住宅計画課)				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
(千円)	当初予算	—	3,440	—	—	—
	決算	—	3,251	—	—	—
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
(千円)	当初予算	1－1－1「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
(千円)	当初予算	23,430	23,091	23,282	23,741	22,500
	決算	22,874	22,565	22,718	23,495	21,111
予算・決算額④		H28	H29	H30	R1	R2
(千円)	当初予算	23,683	79,446	76,806	71,855	63,077
	決算	27,586	47,846	54,496	45,098	36,870

(施策に記載されている事項)

(ア)「福岡県高齢者居住安定確保計画」に基づき、住宅施策と福祉施策が連携し、「サービス付き高齢者向け住宅」の供給など、高齢者向けの多様な住宅供給を促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 (令和2年度)	○高齢者向け住宅 高齢者向けの住宅として、 ・有料老人ホーム(37,748 人／※以下全てR2末時点数値) ・軽費老人ホーム(5,665 人) ・シルバーハウジング(258 戸) ・高齢者向け優良賃貸住宅(地優賃高齢者向け含む)(3,043 戸) ・サービス付き高齢者向け住宅(9,265 戸) などがあり、65 歳以上人口に対する高齢者向け住宅の供給率は、R2末時点で 3.95%と、R7末目標値である4%に着実に近づいている。(参考値:H27 末 3.6%)(予算事項なし) ○サービス付き高齢者向け住宅 供給促進のため、事業者が国の整備事業等を適切に活用できるようホーム

	ページ等による情報提供を行うとともに、サービスの質が確保されるよう、住宅施策と福祉施策が連携し、「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進及び良質な運営のための事業者向け説明会」等の説明会を毎年開催するなど、事業者への制度説明を行っている。(予算事項なし)

(実施した手続)

予算事項なしのため、アンケートの回答を入手し、検討した。

(施策に記載されている事項)

(イ) あわせて、住まいに関する情報提供と円滑に入居できる環境の整備、保健医療介護及び福祉サービスと連携した高齢者の居住を地域で支える仕組みの整備に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課、保健医療介護部高齢者地域包括ケア推進課
具体的な 実績・成果 (令和2年度)	(住宅計画課) ○セーフティネット住宅 高齢者をはじめとした住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅である「セーフティネット住宅」の普及促進に努めるとともに、居住支援体制の整備を行うことで、高齢者が円滑に入居できる住宅や相談体制の整備を進めている。(予算事項なし) (セーフティネット住宅登録件数: R2末 1,466 戸) ○居住支援法人の指定 居住支援法人(住宅確保要配慮者に対して家賃債務保証、住宅に係る情報提供・相談、生活相談・支援などを行う法人)を指定し、一覧をHPや窓口等で公開することで、住宅確保要配慮者の円滑入居促進へとつなげている。また、法人連絡協議会を年1回開催し、法人同士の情報交換や連携強化に努めている。(予算事項なし) (R2年度指定実績)6法人 (R2年度末までの累計)29 法人 ○福岡県居住支援協議会の設立(H25.3～) 県内の市町村居住支援協議会相互の連携、構成団体との連携(不動産・建築団体、行政の連携、建築・福祉の連携)、協議会未設置市町村への設立支援を行っている。年１回協議会を開催している。 協議会事務局の(一財)福岡県建築住宅センターにて住宅全般の相談事業の中で要配慮者からの「居住支援」に関する相談対応を実施している。(対

	応としては、市町村の居住支援担当課や居住支援法人を案内） 協議会会員：居住支援協議会を有する市町村、福岡県・福岡市・北九州市住宅供給公社、都市再生機構、宅建協会などで構成。 協議会オブザーバー：協議会未設置の全市町村。（予算事項なし） （R2年度実績）令和2年度　福岡県居住支援協議会　開催（R3．3） （R2年度までの累計）8回（H25～） （高齢者地域包括ケア推進課） ○地域包括ケア 市町村が設置する地域包括支援センターは、高齢者向けの総合相談・支援や包括的・継続的マネジメント事業等を実施しており、高齢者がそれぞれの地域で、医療や介護などの必要な支援にアクセスできるよう、県は財政的な支援や研修を行っている。（予算事項なし）

（実施した手続）

セーフティネット住宅登録制度の概要や県における登録状況について把握した。

（実施した結果）

セーフティネット住宅登録制度について、国土交通省のホームページでは以下のように説明されている。

我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。一方で、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が 2017 年 10 月からスタートすることになりました。

この新たな住宅セーフティネット制度は、以下の3つの大きな柱から成り立っています。

[1]住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

[2]登録住宅の改修や入居者への経済的な支援

－改修への補助について（ 改修費補助募集HP）

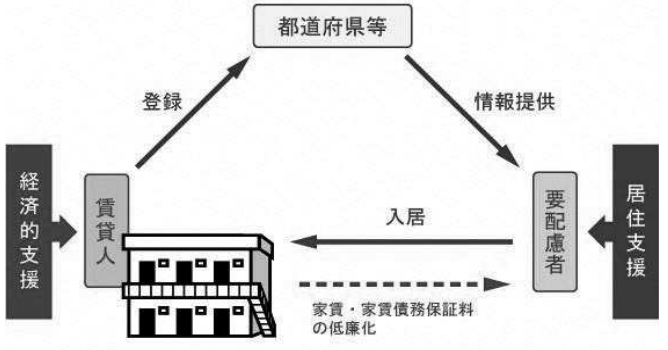
－入居者負担の軽減について

[3]住宅確保要配慮者に対する居住支援

－居住支援協議会について

－居住支援法人について

－家賃債務保証業者登録制度について



セーフティネット住宅情報提供システムには、全国のセーフティネット住宅が登録されており、検索によって「住宅と周辺の状況」、「物件の問い合わせ先」（不動産会社など）、「入居対象者の範囲・条件」（入居を受け入れる住宅確保要配慮者の範囲）などの情報を入手することができる。

なおセーフティネット住宅情報提供システムを検索すると県内の登録件数は、令和3年 11 月現在で 27,000 戸を超えている。そのうち、県で登録された件数は約 17,000 件である。

「セーフティネット住宅の登録制度」は、賃貸住宅の賃貸人の方が、セーフティネット住宅として、都道府県・政令市・中核市に一定の基準に適合する住宅を登録することができる制度であり、県内では、福岡県、福岡市（政令市）、北九州市（政令市）、久留米市（中核市）に登録することができる。よって県で登録される住宅は、福岡市、北九州市、久留米市以外の市町村にある住宅である。

（施策に記載されている事項）

（ウ）高齢者に配慮した住まいについて、本県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅」を活用した情報提供、バリアフリーアドバイザーの派遣などリフォームに関する支援を行うことなどにより、住宅のバリアフリー化を促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○バリアフリーアドバイザー 高齢者世帯等における住宅リフォーム工事に関し、個々の事情に即した適切な相談を通して、在宅ケア等に資する的確な住まいづくり情報の提供をすすめていくことを目的とし、（一財）福岡県建築住宅センターに耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託を行い、バリアフリーアドバイザーの派遣及び登録講習会等を実施。（予算項目：④建築物地震対策事業費（住宅計画課）及び③住宅情報提供推進事業費） ＜実績＞バリアフリーアドバイザー派遣実績 （計画時：H28 年度）14 件（派遣人数 26 人）　→　（R2年度）7件（14 人） ○生涯あんしん住宅 「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとした福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」の管理・運営等業務を、（一財）福岡県建築住宅センターに委託。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、福岡県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。（予算項目：③住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）） （計画時）H28：　8,199　名 （来場者実績）R2：550 名（新型コロナウイルスの影響により減） （累計来場者数）H8～R2：　196,447 名

（実施した手続）

耐震・バリアフリーアドバイザー[7]派遣業務委託

支出負担行為決議書	件名：令和2年耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託契約の締結について 決裁：令和2年4月1日

[7] 耐震診断アドバイザーとは、耐震診断アドバイザー制度により、住まいの耐震性に不安を感じている県民に対して、現地に派遣し調査する一定の要件を満たした建築の専門家。

	支出負担行為額：7,491,000 円（税込み）
契約締結の伺い書	件名：令和2年度耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託契約の締結について 決裁：令和2年4月1日
契約書	件名：令和2年度耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託契約書 金額：7,491,000 円（税込み） 締結日：令和2年4月1日
契約相手先	一般財団法人福岡県建築住宅センター
契約相手選定方法	随意契約（相見積もりなし）
事前伺い書	件名：令和2年度耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託契約の締結について（事前伺い） 決裁：令和2年3月 31 日 当該契約について、随意契約審査会の結果が「支障なし」であったことから、見積書を徴し、執行することについて伺い。
随意契約の理由	一般財団法人福岡県建築住宅センターは、県が求める専門的知識並びに技術のノウハウを有するとともに、公益業務として行う県内の唯一の団体であるため。 ＜専門的知識並びに技術ノウハウ＞ ・当センターは、当業務同党の建物調査、技術的審査及び県内における耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定に係る耐震評価業務等の業務実施経験を有しており、建築士等であるアドバイザーに的確な指導・助言が行えること。 ・当センターは、住宅相談事業（センターが事業主体の事業）のノウハウや住宅に関する情報を蓄積しており、派遣依頼者からの多岐にわたる相談対応に応用が可能であること。
事前伺い書	件名：令和2年度「耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託」に係る随意契約伺いについて 決裁：令和2年2月 18 日 随意契約実施に当たり、随意契約審査会に諮る必要があることから伺い。
予定価格調書	令和2年3月 31 日
見積書	2回目で落札（令和2年4月1日）。
完了届	令和3年3月 31 日提出
業務完了検査調書	令和3年3月 31 日検査日
請求書	令和3年3月 31 日請求書
支出命令書	令和3年4月9日決裁

【意見4】予定価格の積算について

耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託の仕様書では、通年にわたって1名の常勤職員（派遣事務局職員）の確保が定められている。仕様書に応じて、予算編成の事業費査定資料、予定価格の根拠となる設計価格積算資料を閲覧すると、派遣事務局職員1名分の人件費が計上されていた。

しかし、耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託になぜ1名の常勤職員が必要となるのかが不明であった。また想定されている人件費についても平成8年度より継続して採用されているもので、人件費の算定根拠が不明であった。

業務に必要な事務作業を把握し、必要な業務時間・日数を積算し、他の委託業務と同様に積算単価を乗じて事務局人件費を算定することについて検討されたい。

（改善提案）

当該委託業務は、①耐震診断アドバイザー及びバリアフリーアドバイザーの登録業務、②耐震診断アドバイザーを対象とした講習会実施（1回）、③バリアフリーアドバイザー派遣（15 件）、④耐震診断アドバイザー派遣（200 件）より構成される。

各事業の事業規模と内容により、どの程度の事務作業が必要か把握し、必要な業務時間・日数を積算し、他の委託業務と同様に積算単価（例えば、当該委託業務では設計業務委託等技術者単価が採用されている）を積算した業務時間・日数に乗じて事務局人件費を算定することが望ましい。

生涯あんしん住宅管理運営等業務委託

支出負担行為決議書	件名：令和2年度生涯あんしん住宅管理運営等業務の委託契約 決裁：令和2年4月1日 支出負担行為額：7,187,000 円（税込み）
契約締結の伺い書	件名：令和2年度生涯あんしん住宅管理運営等業務の委託契約について 決裁：令和2年4月1日
契約書	件名：令和2年度生涯あんしん住宅管理運営等業務委託契約書 金額：7,187,000 円（税込み） 締結日：令和2年4月1日
契約相手先	一般財団法人福岡県建築住宅センター
契約相手選定方法	随意契約（相見積もりなし）
事前伺い書	件名：令和2年度生涯あんしん住宅管理運営等業務委託について（事前伺い） 決裁：令和2年3月 31 日

	当該契約について、随意契約審査会の結果が「支障なし」であったことから、見積書を徴し、執行することについて伺い。
随意契約の理由	福岡県生涯あんしん住宅における事業は、県が目指す優良な住宅に関する情報提供を行うことにより、県の住宅行政を推進するものである。 実施にあたっては、①県内での活動が可能であること②公共性・中立性の確保③省エネやバリアフリー、耐震化など県が目指す優良な住宅に関する広範・多岐にわたる住宅に関する情報を蓄積し、住宅行政に関する専門知識を有していることが必要である。 県内において、上記条件を満たす事業者は、住宅情報の提供や相談事業等を公益事業として実施し、ノウハウを蓄積している（一財）福岡県建築住宅センターのみであることから、同センターを相手方として選定するもの。
事前伺い書	件名：令和2年度「生涯あんしん住宅管理運営等業務委託」に係る随意契約伺いについて 決裁：令和2年2月 18 日 随意契約実施に当たり、随意契約審査会に諮る必要があることから伺い。
予定価格調書	令和2年3月 31 日
見積書	2回目で落札（令和2年4月1日）。
再委託	再委託の承諾について伺い書を閲覧。清掃、植栽剪定、EV 保守点検の3件について再委託。
完了届	令和3年3月 31 日提出
業務完了検査調書	令和3年3月 31 日検査日
請求書	令和3年3月 31 日請求書
支出命令書	令和3年4月9日（国庫支出金受け入れ前の支出についての承認あり）

【意見5】随意契約の理由について

県には、「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとしたモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」がある。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。

生涯あんしん住宅の管理・運営等業務は、随意契約によって（一財）福岡県建築住宅センターに委託されている。

生涯あんしん住宅の管理・運営等業務の実施にあたっては、「①県内での活動が可能であること②公共性・中立性の確保③省エネやバリアフリー、耐震化など県が目指す優良な住宅に関する広範・多岐にわたる住宅に関する情報を蓄積し、住宅行政に関する専門知識を有し

ていることが必要」とされ、県内において、上記条件を満たす事業者は、「住宅情報の提供や相談事業等を公益事業として実施し、ノウハウを蓄積している（一財）福岡県建築住宅センターのみ」との理由で随意契約が行われている。

しかしながら、生涯あんしん住宅の管理・運営等業務の実施にあたって、なぜ「②公共性・中立性の確保」が条件として必要となるのかが記載されていなかった。

また、「条件を満たす事業者は、住宅情報の提供や相談事業等を公益事業として実施し、ノウハウを蓄積している（一財）福岡県建築住宅センターのみ」とのことであったが、県営住宅の管理代行を行っている福岡県住宅供給公社や、福岡県から居住支援法人として指定されている公益財団法人、一般財団法人、NPO 法人なども数多くあるのではないかと思われるが、（一財）福岡県建築住宅センターのみが条件を満たしていると判断した理由が随意契約の理由書では明確ではなかった。

随意契約の理由を記載するにあたっては、その業務の実施にあたって、なぜその条件が必要となるのか、その条件を満たすのが随意契約の相手先のみであることをどのようにして確認（どのような理由で判断）したのか、が記載されることが望ましい。

（改善提案）

随意契約の理由についてヒアリングしたところ、生涯あんしん住宅の管理・運営等業務には各社製品の紹介業務なども含まれており、そのため「②公共性・中立性の確保」は条件として必要とのことであったので、その旨を随意契約の理由として記載することが望ましい。

【意見６】早期の入札実施について

耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託と生涯あんしん住宅管理運営等業務委託の入札はいずれも3月 31 日に実施されている。いずれも1回目では県の予定価格に折り合わず、結果として2回目で落札されている。

いずれも一般財団法人福岡県建築住宅センターを随意契約の相手先としており、一から契約委託先を探さなければならない状況ではない。しかしながら、一般財団法人福岡県建築住宅センターは県の外郭団体ではなく、あくまで民間の一般財団法人である。県の予定価格と法人の入札価格が折り合わず、結果として不落となる可能性がある。

耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務も生涯あんしん住宅管理運営等業務も特定時期のみを対象とした業務ではなく、年度の4月１日より業務開始が必要となる事業であり、前日の3月31日の入札で不落となった場合、業務そのものの遂行に支障が出る。

（改善提案）

早期の入札を実施することで、不落の場合にも次の入札までの時間が取れるため、業務の遂行に支障が出ないように対応することができる。また一般財団法人としても次年度業務のための予算編成や準備のための余裕時間を確保することができる。

県の業務に支障がない程度に、早期の入札を実施することについて検討されたい。

②住宅資産活用の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②住宅資産活用の促進 ・　高齢期に必要な資金や世帯構成の変化等に応じた住まいを確保できるよう、住宅や土地を所有する高齢者に対して、住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（相談事業）、②住宅流通促進費（空き家活用サポート体制整備事業）				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）高齢期に必要な資金や世帯構成の変化等に応じた住まいを確保できるよう、住宅や土地を所有する高齢者に対して、住宅資産の活用や住み替えに関する相談体制の充実を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅相談 県民からの住宅相談に対応し、消費者保護や県内住宅ストックの質向上を図ること等を目的に、（一財）福岡県建築住宅センター内に、住まいや法律の専門家による相談体制を構築し、相談事業に要する経費の補助を実施。福岡県弁護士会や（一社）マンション管理士会等の関係団体と連携し、高齢者の住み替えやリフォームトラブル等を含む、さまざまな住宅に関する相談を受け付けている。（予算項目：①住宅情報提供推進事業費（相談事業）） ＜相談件数＞ （計画時） H28: 1,910 件　（相談実績）R2: 2,202 件 （相談累計）H28～R2:　10,225 件 ○空き家活用サポートセンター 「福岡県空き家活用サポートセンター」を令和2年 10 月に開設。空き家や空き家になりそうな住宅の活用・処分について専門相談員が対応し、一般的な相談対応から専門事業者とのマッチングまでをワンストップで行っている。 （予算項目：②住宅流通促進費（空き家活用サポート体制整備事業）） （令和2年度相談実績　360 件）

（実施した手続）

福岡県住宅相談事業補助金

交付要綱	福岡県住宅相談事業補助金交付要綱
事業実施計画の提出と承認	件名：令和2年度福岡県住宅相談事業実施計画書の承認について伺い書 決裁：令和2年4月1日 令和2年度福岡県住宅相談事業実施計画書（令和2年4月1日）

交付申請書	令和2年4月1日提出。申請額 9,202,000 円。
交付決定通知書	令和2年4月1日。補助金の額 7,587,000 円。補助率は経費の3分の2以内で予算の範囲内。交付決定額は予算額。
支出負担行為決議書	件名：令和2年度福岡県住宅相談事業補助金について（交付決定）。交付決定通知についての伺い書と兼ねている。 金額：7,587,000 円 締結日：令和2年4月1日
補助金交付先	一般財団法人福岡県建築住宅センター
交付先選定方法	公募なし。交付要綱に交付先が明記されている。
実績報告書	令和2年度福岡県住宅相談事業完了報告書。 令和3年3月 31 日提出。 令和2年度相談者数 2,202 人（うち福岡県建築住宅センター専門相談員及び一般職員による一般相談は 1,956 人）
事業完了検査調書	令和3年3月 31 日
確定通知書	令和2年度福岡県住宅相談事業補助金の額の確定通知書 伺い書決裁日：令和3年4月9日 通知日：令和3年4月9日 確定補助金額：7,587,000 円
支出命令書	令和2年度福岡県住宅相談事業補助金請求書（令和3年4月 20 日） 令和3年4月 27 日決裁

【意見7】補助業務執行体制の明確化について

（一財）福岡県建築住宅センターが実施する福岡県住宅相談事業に対して、事業費の3分の2を限度として予算の範囲内で県は補助金を交付している。

令和2年度福岡県住宅相談事業補助金の交付申請書を見ると、補助事業に要する経費 13,803 千円のうち、給与手当が 10,362 千円（決算額は 10,949 千円）、福利厚生費が 1,347 千円（決算額 1,423 千円）であった。

当該補助金は、県民に対する住情報提供及び住宅に関するあらゆる相談に対応するため、福岡市と北九州市に相談対応窓口を設置し、相談対応するもので、給与手当と福利厚生費は（一財）福岡県建築住宅センターの専門相談員にかかる人件費である。

しかしながら、事業開始前に提出する事業実施計画書、補助金の交付申請書、実績報告書いずれにおいても給与手当と福利厚生費の金額が記載されているのみで、専門相談員が

何名で、どのような体制で相談対応をしているのかが不明であった。

事業実施計画書、補助金の交付申請書、実績報告書においては、福岡県住宅相談事業が適切に行われる体制となっているか（適切な専門相談員の人員が配置されているか）どうかが記載されなければ、補助金対象の実施事業が適切に遂行されるか、遂行されたかを判断することができない。また何名の専門相談員が配置されているのかが不明であれば、交付申請書、実績報告書に記載されている給与手当と福利厚生費が適切な金額であるのか判断ができない。補助金の予算編成においても専門相談員の員数は必要な情報である。

（改善提案）

相談日は土日祝日を除く毎日となっており、専門相談員の有給休暇などを考慮すると福岡と北九州にそれぞれ2名は配置する必要があると思われる。

事業実施計画書と実績報告書において、福岡と北九州にそれぞれ何名の専門相談員を配置する計画であるのか、実際に何名配置したのか記載するように指導されたい。

福岡県空き家活用サポートセンター運営業務

支出負担行為決議書	件名：令和2年度福岡県空き家活用サポートセンター運営業務の委託契約 決裁：令和2年4月１日 支出負担行為額：31,966,000 円（税込み）
契約締結の伺い書	件名：令和2年度福岡県空き家活用サポートセンター運営業務の委託契約 決裁：令和2年4月１日
契約書	件名：令和２年度福岡県空き家活用サポートセンター運営業務委託契約書 金額：31,966,000 円（税込み） 締結日：令和2年4月１日
契約相手先	一般財団法人福岡県建築住宅センター
契約相手選定方法	随意契約（相見積もりなし）
事前伺い書	件名：令和2年度福岡県空き家活用サポートセンター運営業務委託契約について（事前伺い） 1,000 万円以上 5,000 万円未満であるため、部次長権限。 決裁：令和2年3月 27 日
随意契約の理由	（以下は随意契約審査会からの回答資料に記載された理由）

	空き家の活用・処分方法の提案から安心して依頼できる専門事業者とのマッチングまでの支援を行うには、建築や相続、不動産取引等複合的かつ高度な専門的知識が必要であること、さらに公正かつ中立に専門事業者とのマッチングを実施することが必要である。 一般財団法人福岡県建築住宅センターは、建物状況調査や建築基準法に基づく技術審査、耐震・バリアフリーアドバイザー派遣事業の実施や、住宅相談事業における契約や瑕疵担保責任等に関する法律相談や宅建相談の実施等の実績を有するなど、建築等の専門的知識・ノウハウを保有している。また、空き家専門相談支援事業にて、建築や相続、不動産取引など多岐にわたる空き家問題に関する相談に対して適切な専門家の派遣を実施するなど、空き家対策の専門的知識・ノウハウも保有している。 また、現在、県民からの一般的な住宅相談に対応している公的機関であるため、空き家の活用・処分方法の提案並びに専門事業者とのマッチングを適正に実施することができる。 建築関係の公的機関は、他に公益財団法人福岡県建設技術情報センターや福岡県住宅供給公社があるが、いずれの団体も建築知識は有するもの、県民からの住宅相談を受けておらず、本事業を実施することは困難であるため、当センターを選定するもの。
事前伺い書	件名：令和2年度「福岡県空き家活用サポート体制整備業務委託」に係る随意契約伺いについて 決裁：令和2年2月 25 日 随意契約実施に当たり、随意契約審査会に諮る必要があることから伺い。
予定価格調書	令和2年3月 27 日
見積書	1回目で落札（令和2年4月１日）。
再委託	再委託の承諾について伺い書を閲覧。広報物作成業務を再委託。
完了届	令和3年3月 31 日提出
業務完了検査調書	令和3年3月 31 日検査日
請求書	令和3年4月８日請求書
支出命令書	令和3年4月９日（国庫支出金受け入れ前の支出についての承認あるが、令和2年4月 30 日の文書）

【指摘事項１】再委託の口頭による承認について

令和2年度福岡県空き家活用サポートセンター運営業務委託契約書では、「全部又は一部を第三者に再委託してはならない」と業務の再委託を禁止しており、「再委託を発注者が認める場合」はその限りではないとして、再委託を行う場合には県の承認を求めている。

そこで、運営業務のうち、「広報物の作成」については、契約相手である一般財団法人福岡県建築住宅センターから申請を受け、「令和2年度福岡県空き家サポートセンター運営業務に係る再委託の承諾について」の伺い書で決裁を行い、承諾しているが、「システム開発」については「再委託を行っているが、再委託の承認は書面でなく口頭で行っている」とのことであった。

口頭で承認を行っているとの回答であったため、誰がいつ承諾したのか不明であり、システム開発の委託先が誰なのかが包括外部監査において不明であった。また、再委託を承認する際の要件として①暴力団排除条例に違反していないか②県の指名停止を受けていないか③契約の主要部分の契約ではないかが検討される必要があるが、それらを満たしているかどうかも不明であった。

再委託による契約金額は不明であるが、契約金額 31 百万円のうち、重要な部分を占める再委託契約であり、システム開発の内容についても、情報管理システムやシミュレーションシステムなど、空き家活用サポートセンターの今後の運営にとっても非常に重要な業務である。

再委託の承認にあたっては、口頭ではなく、電子記録か書面で実施・記録しておき、適切に行われたかどうかが説明できるようにしておくべきである。

（是正の方向性）

行政手続の実施状況と承認については、口頭ではなく、電子記録もしくは書面で行うように改められたい。

政策目標3．多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（3）多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備

子育て世帯や高齢者世帯など、世帯構成によって居住ニーズは異なり、また、田舎暮らしや街なか居住など住む場所に対するニーズも多様です。こうしたニーズに応じた住宅の確保のためには、空き家などの住宅ストックの活用も有効です。

また、核家族の進展や単身世帯の増加、ICT[8]の発達などにより、多様な世帯が集まって住むシェアハウスや自宅など社外で勤務するテレワークなど、新たな住まい方を志向する世帯が増えており、多様な住まい方の普及が求められています。

（実現に向けて取り組む施策）
①地域における移住・定住の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①地域における移住・定住の促進

- 二地域居住[9]やUIJターン、田舎暮らしなど、空き家等を活用した多様な住まい方を選択できるよう、県ホームページやパンフレットなどによる情報提供等に取り組みます。
- 市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅[10]等の活用や、市町村空き家バンク[11]の充実などに取り組みます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名	①企画・地域振興部広域地域振興課、②建築都市部住宅計画課
予算事項名	①移住・定住促進事業、②空き家活用モデル普及促進事業、③住宅流通促進費

[8] 【Information &Communication Technology】情報通信技術。

[9] 都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

[10] 地方公共団体等の公的機関が自ら供給する賃貸住宅。公営住宅、改良住宅、都市再生機構及び住宅供給公社が整備する賃貸住宅など。

[11] 収集した空き家物件情報を地方公共団体のホームページ上等で提供するための仕組み。行政が地元住民から住宅の空き室・空き家に関する情報提供等を受けるなど、移住・交流者向けの物件情報を収集・蓄積し、ウェブサイト等でそれらの物件情報を公開するとともに、必要に応じて仲介支援を行うことにより、移住・交流希望者の円滑な住宅確保を支援するものとしている。

予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	350	57,493	62,574	63,840	64,423
	決算	300	53,374	58,902	58,466	47,684
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	6,259	8,490	—	—	—
	決算	5,006	6,477	—	—	—
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）二地域居住やＵＩＪターン、田舎暮らしなど、空き家等を活用した多様な住まい方を選択できるよう、県ホームページやパンフレットなどによる情報提供等に取り組みます。

担当部課名	企画・地域振興部広域地域振興課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（広域地域振興課） ○移住ガイドブック「福岡移住読本」の配付 3,150 部 ○移住・定住ポータルサイト閲覧 89 万 PV （住宅計画課） ○空き家活用モデル普及促進事業 県内における空き家の有効活用を促進するため、民間事業者等が市町村との連携の下で行う空き家活用モデル普及促進事業に要する経費について、補助金を交付するもの。空き家の活用事例をパンフレットにし、のちの啓発セミナー用資料とした。（空き家活用モデル普及促進事業） <空き家の有効活用実績> （平成 27 年～29 年度）　6件 ○福岡県版空き家バンク 平成 30 年度に「福岡県宅地建物取引業協会」と「全日本不動産協会福岡県本部」の2団体と協定を締結し、各団体の情報サイト内に「福岡県版空き家バンク」を設けて、市町村を跨いだ物件検索を可能にするとともに、市町村の特徴やまちのPR、人口・世帯数等の情報を参照でき、住みたいまちの情報が得られる仕組みを設けた。（住宅流通促進費） アクセス数については把握できないが、両協会合わせ約 6,300 社が加盟する協会のサイト上に掲載されている。

（実施した手続）

空き家活用モデル普及促進事業

平成 27 年～29 年度まで実施された補助金交付制度であり、補助金交付先6件の交付金額を把握した。

福岡県版空き家バンク

令和2年度において、関連する歳出は行われていないとのこと。過年度においては、平成 30 年度に補助金として 1,350 千円の歳出（情報検索システムの構築）が行われているため、関連書類を閲覧した。

件名：平成 30 年度福岡県空き家バンク構築事業補助金

（福岡県版空き家バンクの概要）

空き家を活用できるうちに市場へ流通させる施策として、県では、福岡県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会福岡県本部と協定を締結し、県内全域の空き家情報を提供するシステムを構築している。

①空き家 DE 暮らす”住むを愉しむ”福岡県空き家バンク（福岡県宅地建物取引業協会の情報サイト）

（県のホームページより）

本県は平成 30 年4月に公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会と「空き家流通の促進に関する協定」を締結し、同協会が運営する不動産情報サイト「ふれんず」内に、県内全域の空き家情報を提供するシステムを構築し、同年8月１日より運用を開始しました。

（概要）

今までの空き家バンクは、各市町村のホームページごとに設けられており、利用希望者の方は情報収集しにくい状況でありました。そのため、福岡県版空き家バンクでは、物件情報を集約することで、地域を横断した情報収集や比較検討を容易に実施することが可能です。

”まちの紹介”ページで市町村の特徴、まちのPR、人口・世帯数及び市町村空き家バンク等の情報を参照でき、住みたいまちの情報を得られるとともに、「海暮らし」、「里山暮らし」、「ベッドタウン（都市近郊）」など、”特徴から空き家を探す”機能により、求める生活環境に応じた物件探しが可能です。

「空き家 DE 暮らす”住むを愉しむ”福岡県空き家バンク」を検索したところ、令和4年1月における空き家の登録件数は 30 件であった（賃貸1件、売買 29 件）。

②ラビーネット福岡県空き家バンク（全日本不動産協会福岡県本部）

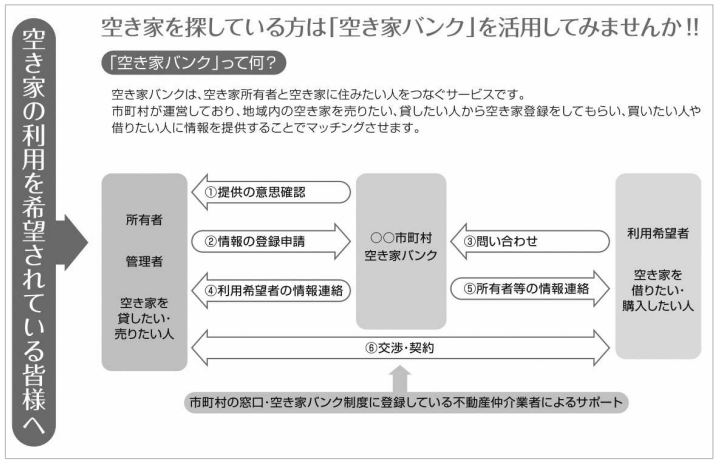
（県のホームページより）

本県は平成 30 年 11 月に公益社団法人全日本不動産協会福岡県本部と「空き家流通の促進に関する協定」を締結し、同協会が運営する不動産情報サイト「ラビーネット」内に、県内全域の空き家情報を提供するシステムを構築し、同年11月14日より運用を開始しました。

（概要）

今までの空き家バンクは、各市町村のホームページごとに設けられており、利用希望者の方は情報収集しにくい状況でありました。そのため、福岡県版空き家バンクでは、物件情報を集約することで、地域を横断した情報収集や比較検討を容易に実施することが可能です。

「ラビーネット福岡県空き家バンク」を検索したところ、令和4年1月における購入可能な空き家の登録件数は 30 件であった。



（出典：県提供パンフレットより抜粋）

（イ）市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅等の活用や、市町村空き家バンクの充実などに取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○市町村営住宅等 移住定住振興や再開発等のための住宅や地域優良賃貸住宅を市町村が整備している事例があり、その整備にあたって交付金活用のための技術審査や助言・指導等を行った。（予算事項なし） （事例） 大刀洗町：子育て世帯向け定住促進　地域優良賃貸住宅 ○福岡県版空き家バンク【再掲】 平成 30 年度に「福岡県宅地建物取引業協会」と「全日本不動産協会福岡県本部」の2団体と協定を締結し、各団体の情報サイト内に「福岡県版空き家バンク」を設けて、市町村を跨いだ物件検索を可能にするとともに、市町村の特徴やまちのPR、人口・世帯数等の情報を参照でき、住みたいまちの情報が得られる仕組みを設けた。（住宅流通促進費） 〈空き家バンク設置市町村数〉 （計画時：平成 30 年度） 35 市町村 → （令和2年度） 47 市町村 〈空き家バンク登録件数〉 （計画時：平成 30 年度） 502 件 → （令和2年度） 501 件

（実施した手続）

予算事項なしについてはアンケート回収を実施、再掲事業については別途監査実施済み。

②街なか居住の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②街なか居住の促進
- 利便性の高い街なかで高齢者等が自立して暮らせるよう、見守りなど居住関連サービスとの連携により街なか居住を促進します。
- リノベーション等により街なかにある空き家の有効活用を図り、街なか居住を促進します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		①建築都市部都市計画課、②建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①持続可能なまちづくり戦略構築支援事業費、②空き家活用モデル普及促進費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R2	R2
（千円）	当初予算	10,000	10,000	―	―	―
	決算	10,000	9,212	―	―	―
予算・決算額②		H28	H28	H29	H30	R1
（千円）	当初予算	1－3－1「予算・決算額②」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）利便性の高い街なかで高齢者等が自立して暮らせるよう、見守りなど居住関連サービスとの連携により街なか居住を促進します。

担当部課名	建築都市部都市計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○持続可能なまちづくり戦略構築支援事業 人口減少下において市町村の設定する中心市街地や立地適正化区域で一定の人口密度を保ち、都市機能を維持するためのまちづくり戦略構築に要する経費について、補助金を交付するもの。（持続可能なまちづくり戦略構築支援事業費） 事業期間：平成 27～29 年度 ＜活用市町村数＞ 平成 27 年度　7市町 平成 28 年度　7市町 平成 29 年度　8市町

（実施した手続）

平成 29 年度において事業が終了した補助金であり、監査対象年度に交付された補助金はない。

3年間で 22 市町に補助金が交付されているため、その明細等を入手した。平成 27 年度は7自治体 10 百万円、平成 28 年度は7自治体 10 百万円、平成 29 年度は8自治体9百万円が公布されていた。

当該支援事業にて、市町により実際に策定されたものは「中心市街地活性化基本計画」や「立地適正化計画」等であり、策定済みの計画は各市町ホームページにて公開されているとのことであった。

なお、「持続可能なまちづくり戦略構築支援事業」が、なぜ「見守りなど居住関連サービスとの連携により街なか居住を促進」することになるのかという点については、市町が策定する「立地適正化計画」の作成の手引きが国交省により示されており、「見守り等のサービスを受けることができる機能」が、都市機能誘導区域内への誘導を図る施設の機能のイメージの一つとして挙げられていることが理由であった。

（施策に記載されている事項）

（イ）リノベーション等により街なかにある空き家の有効活用を図り、街なか居住を促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○空き家活用モデル普及促進事業【再掲】 県内における空き家の有効活用を促進するため、民間事業者等が市町村との連携の下で行う空き家活用モデル普及促進事業に要する経費について、補助金を交付するもの。（空き家活用モデル普及促進事業） 〈空き家の有効活用実績〉 （平成 27 年～29 年度）　6件

（実施した手続）

再掲事業については別途監査手続実施済み。

③多様な住まい方の普及

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③多様な住まい方の普及
- ひとり親世帯や高齢者世帯などの多様な世帯が集まって生活することで、入居者間の交流や助け合いが期待されるシェアハウス等に関する情報提供等を行います。
- 借主自らがリフォームを行うDIY型賃貸借[12]等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用に関するガイドライン等の普及を図ります。
- 仕事と出産や子育て、介護などが両立しやすい働き方であるテレワークなど、場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりの情報提供等を行います。

[12] 借主の意向を反映した改修を行う賃貸借の形態。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①空き家活用モデル普及促進費、②住宅流通促進費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－3－2「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）ひとり親世帯や高齢者世帯などの多様な世帯が集まって生活することで、入居者間の交流や助け合いが期待されるシェアハウス等に関する情報提供等を行います。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○情報提供 国交省より提供があったシェアハウスに関する情報（ガイドブック、法令改正等）については、県内市町村や関係団体、居住支援法人などにメールにて情報を展開している。 （R2実績）1件

（実施した手続）

令和2年度の情報提供が1件とのことであったが、情報提供先が特定の1先であるということではなく、令和2年度には、セーフティネット住宅におけるひとり親向けシェアハウスの基準改正があったため、市町村宛に情報を周知しており、その情報提供の案件数が1件ということであった。

（施策に記載されている事項）

（イ）借主自らがリフォームを行うＤＩＹ型賃貸借等の多様な賃貸借の形態を活用した既存住宅の活用に関するガイドライン等の普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課

具体的な実績・成果（令和2年度）	○空き家活用モデル普及促進事業【再掲】 空き家対策の普及啓発として市町村向けのセミナーを行う際に、国が作成したガイドライン「DIY 型賃貸のすすめ」を活用し、周知を行った。（空き家活用モデル普及促進費） 〈空き家セミナー実績〉 （平成 28 年度） 4件 、（平成 29 年度） 3件　　計 7件

（実施した手続）

再掲事業については別途監査手続実施済み。

平成 28 年度と平成 29 年度のセミナーは県が直接実施しており、平成 28 年度は 97 人、平成 29 年度は 129 人が参加したとのことであった。

なお、平成 30 年度以降は、空き家活用モデル普及促進事業としてのセミナー開催ではなく、別途県が空き家をテーマにした出前講座やセミナーを行う際に、空き家活用モデル普及促進事業の取組について情報提供が行われている。

（施策に記載されている事項）

（ウ）仕事と出産や子育て、介護などが両立しやすい働き方であるテレワークなど、場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりの情報提供等を行います。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○リノベーション補助【再掲】 既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金において、令和2年度2月補正から「新しい生活様式」対応改修工事を対象工事に追加。テレワークやオンライン授業に対応するための改修などに補助を行うことで、柔軟な働き方が可能な住まいづくりの普及を今後図っていく。（住宅流通促進費）

（実施した手続き）

再掲事業については別途監査手続実施済み。

なお、令和2年度2月補正から「新しい生活様式対応改修工事」が補助対象工事として新たに追加されている。「新しい生活様式対応改修工事」は、テレワークなどの場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりの推進のために追加された工事であり、その概要は以下の通り。

工事種別	具体的工事内容
住宅内にウイルスを持ち込まないための改修	玄関付近への手洗い場の設置、固定式の宅配ボックスの設置、モニター付きインターホンの設置等
住宅内の感染拡大を防止する改修	自動水栓の設置、網戸の設置、換気扇の設置、換気機能 付きエアコンの設置、玄関ドアの換気対策（通風式ドアへの取換え、玄関網戸の設置等）、抗菌・抗ウイルス素材への取り替え（手すり、壁材、床材）、自動開閉式便座への交換、トイレの増設（2箇所目）、シャワールームユニット設置、通風式シャッターの設置等
リモートワークやオンライン授業に対応する改修	ワーキングスペース確保のための間仕切り設置、ワーキングスペースの増築、防音対策、情報コンセント（LAN）の設置等

【意見８】「新しい生活様式対応改修工事」に対する補助の在り方について

仕事と出産や子育て・介護などが両立しやすい働き方であるテレワークなど、場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりの情報提供や推進のための施策は、新型コロナウイルス対策としても重要な施策である。

県としては、既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金において、令和２年度２月補正から「新しい生活様式」対応改修工事を対象工事に追加し、テレワークやオンライン授業に対応するための改修などに補助を行うことで、柔軟な働き方が可能な住まいづくりの普及を図っていくとのことであった。

そこで当該補助金の交付要綱を入手したところ、「新しい生活様式対応改修工事」が追加されており、①住宅にウイルスを持ち込ませないための改修、②住宅内の感染拡大を防止する改修、③リモートワークやオンライン授業に対応する改修が追加されていた。

しかしながら、当該補助金は、既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業の補助金であり、その前提として、「住まいの健康診断」を済ませた既存住宅を購入すること、持ち家の場合には、持ち家を所有する親世帯の住宅に、若年世帯又は子育て世帯が同居するための工事（同居リノベーション）であることが前提であり、単に「新しい生活様式対応改修工事」を実施するのみでは補助金は交付されない。

場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりについての施策は重要であり、そのためのリノベーションを実施したい県民は多いと思われるが、補助金の交付の要件が既存住宅の購入や親世代の同居を前提とするのであれば、当該施策の効果は限定的にならざるを得ないと思われる。

（改善提案）

既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金は、もともと既存住宅の流通促進と多世代居住を推進するためにリノベーションを補助することを目的としている。

場所にとらわれない柔軟な働き方が可能な住まいづくりについては、既存住宅の流通促進や多世代居住の推進とは別の課題として、施策を進めていくことが望ましい。補助金による施策を行うのであれば、別個の補助金を設けるか、既存住宅の購入や他世帯居住を前提としない要件に変更し、交付することが施策として効果的である。

政策目標4. 住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（4）住宅確保要配慮者の多様化に対応する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実

低額所得者や高齢者、ひとり親世帯等は今後も増加すると考えられることから、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図ることは今後も重要です。

このため、住宅セーフティネットの中心的な役割を担う公共賃貸住宅については、低額所得者はもとより、DV[13]・犯罪被害者、離職者や大規模災害の被災者など住宅確保要配慮者の多様化に対して的確に供給することが必要です。また、大規模な災害後に必要となる住宅の確保は、迅速な対応が求められます

一方、住宅確保要配慮者の多様化に対応するためには、公共賃貸住宅のみだけでなく民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟なセーフティネットの充実も重要となります。

そのため、居住支援協議会[14]等を活用した居住支援を図り、高齢者、障害者や外国人などの入居を拒まない民間賃貸住宅の普及など民間賃貸住宅市場の環境整備を進めることが必要です。

（実現に向けて取り組む施策）
①公営住宅等の適切な整備と管理

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①公営住宅等の適切な整備と管理

- 公営住宅等については、老朽化した住宅の建替えやストックの長寿命化を図り、多様化する住宅確保要配慮者の状況、地域の住宅事情、今後の人口・世帯数の動向なども踏まえ、適切な整備・改善を進めます。あわせて、高齢者や障害者、子育て世帯が安心して住み続けられるように、居住環境に配慮した公営住宅等の整備・改善に努めます。
- 公営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者が入居できるよう、ポイント方式入居者募集[15]等の適切な運用に取り組みます。
- 管理業務の効率化ときめ細やかなサービスの提供を図るため、今後も適正管理について検討します。

[13] 配偶者（事実婚及び離婚後も引き続き暴力を受ける場合を含む）から、身体に対する暴力（身体に対する不法な攻撃であって生命または身体に危害を及ぼすものをいう）又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動を受けた被害者。
[14] 住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携（住宅セーフティネット法第10条第1項）し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施することを目的に設立される協議会。
[15] 公営住宅の入 居者募集において、住宅の困窮度合いを点数化し、点数の高い方から入居していく方式。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部県営住宅課				
予算事項名		①公営住宅建設費、②公営住宅建替推進事業費、③公営住宅建替基本計画策定費、④公営住宅ストック総合改善事業費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	4,638,516	4,770,393	4,669,693	3,995,495	4,339,084
	決算	3,387,298	2,993,093	3,411,226	3,362,464	3,987,527
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	102,421	95,789	47,659	135,561	51,265
	決算	93,892	80,608	34,937	122,131	41,890
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	4,600	4,483	4,498	13,368	13,164
	決算	4,330	4,435	4,361	13,299	10,788
予算・決算額④		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－2「予算・決算額」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）公営住宅等については、老朽化した住宅の建替えやストックの長寿命化を図り、多様化する住宅確保要配慮者の状況、地域の住宅事情、今後の人口・世帯数の動向なども踏まえ、適切な整備・改善を進めます。あわせて、高齢者や障害者、子育て世帯が安心して住み続けられるように、居住環境に配慮した公営住宅等の整備・改善に努めます。

担当部課名	建築都市部県営住宅課
具体的な実績・成果（令和2年度）	・ 狭小で老朽化した低層の県営住宅については、昭和 55 年から建替事業を実施。 ・ 中層の県営住宅については、老朽化が進行しているものは建替事業を実施するほか、老朽化が進行していないものは耐用年数が満了するまで良

	好な状態で使用できるよう長寿命化型の改善工事を実施。 ・　県営住宅における住宅確保要配慮者の状況は以下の通り。 高齢者世帯：県営住宅における高齢者世帯は年々増加しており、2020年時点で約53%となっている。(2017年時点より約5ポイント上昇)。また、県営住宅以外の世帯を含んだ福岡県内の同世帯割合は約39%である。 ひとり親世帯：県営住宅におけるひとり親世帯は約18%であり、近年、概ね横ばいで推移している。また、福岡県内の同世帯割合約2%に比べて約9倍である。 被生活保護世帯：県営住宅における被生活保護世帯は約16%であり、近年、概ね横ばいで推移している。また、福岡県内の同世帯割合約4%に比べて約4倍である。 子育て世帯：県営住宅における子育て世帯は年々減少しており、約17%である。また、福岡県内の同世帯割合約18%と同程度となっている。 R2実績(竣工)　建替え：147戸、長寿命化型改善工事：448戸

(実施した手続)

県営住宅団地の建替え事業や住宅確保要配慮者の状況については、別途監査手続を実施済み。

(施策に記載されている事項)

(イ) 高齢者や障害者、子育て世帯が安心して住み続けられるように、居住環境に配慮した公営住宅等の整備・改善に努めます。

担当部課名	建築都市部県営住宅課
具体的な実績・成果(令和2年度)	・　耐久性・居住性・安全性の上のため、建替えや長寿命化型改善事業を実施。 ・　住宅や共用部(EV)のバリアフリー化のため、建替えや福祉型改善工事を実施。 ・　建替えの際には、世帯人数に応じた間取り・面積を確保するため、型別供給を実施。 ・　子育て世帯の居住ニーズに対応する子育て支援型改善工事を実施。 予算事項：(公営住宅建設費、公営住宅ストック総合改善事業費)

	R2実績(竣工)　建替え：147戸、長寿命化型改善工事：448戸、福祉型改善工事：60戸、子育て支援型改善工事：23戸

(実施した手続)

県営住宅団地の建替え事業や住宅確保要配慮者の状況については、別途監査手続を実施済み。

(施策に記載されている事項)

(ウ) 公営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者が入居できるよう、ポイント方式入居者募集等の適切な運用に取り組みます。

担当部課名	建築都市部県営住宅課
具体的な実績・成果(令和2年度)	平成21年度から、通常の募集である抽選方式募集に加え、住宅の規模や設備、家計に対する家賃負担率などの、住宅のお困り度合いを点数化して入居の可否を決定するポイント方式募集を始めております。

(実施した手続)

県営住宅団地の住宅確保要配慮者の状況については、別途監査手続を実施済み。

(施策に記載されている事項)

(エ) 管理業務の効率化ときめ細やかなサービスの提供を図るため、今後も適正管理について検討します。

担当部課名	建築都市部県営住宅課
具体的な実績・成果(令和2年度)	令和元年度から、県営住宅の管理方法を指定管理者制度から、入居決定期間の短縮など住宅管理の効率化を行い更なる県民サービスの向上を図るため、管理代行制度に移行しております。

(実施した手続)

県営住宅の管理方法を指定管理者制度から管理代行制度に移行していることについては、別途監査手続を実施済み。

②公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②公共賃貸住宅の運営主体間の連携強化
・　県、市町村、住宅供給公社や都市再生機構が連携した住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		予算事項なし				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	予算事項なし				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）県、市町村、住宅供給公社や都市再生機構が連携した住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○福岡県居住支援協議会の設立（H25.3～）【再掲】 県内の市町村居住支援協議会相互の連携、構成団体との連携（不動産・建築団体、行政の連携、建築・福祉の連携）、協議会未設置市町村への設立支援を行っている。年1回協議会を開催している。 協議会事務局の（一財）福岡県建築住宅センターにて住宅全般の相談事業の中で要配慮者からの「居住支援」に関する相談対応を実施している。（対応としては、市町村の居住支援担当課や居住支援法人を案内）（予算事項なし） 協議会会員：居住支援協議会を有する市町村、福岡県・福岡市・北九州市住宅供給公社、都市再生機構、宅建協会などで構成。 協議会オブザーバー：協議会未設置の全市町村。 （R2年度実績）令和2年度　福岡県居住支援協議会　開催（R3. 3） （R2年度までの累計）8回（H25～）

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。

③大規模災害後の被災者住宅確保の支援

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③大規模災害後の被災者住宅確保の支援
・　大規模災害後の復旧・復興過程において、被災者のために必要となる応急仮設住宅や民間借上げ住宅、公共賃貸住宅などについては、住宅セーフティネットの観点から迅速な確保を行います。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①被災避難者住宅支援事業費、②住宅被災者自力再建促進事業費、③住宅被災者本再建支援費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	33, 553	93, 670	56, 395	24, 238	4, 370
	決算	60, 690	56, 596	35, 734	5, 792	3, 134
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	—	—	—	69, 000	—
	決算	—	—	—	59, 300	—
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	—	—	—	—	11, 000
	決算	—	—	—	—	6, 000

（施策に記載されている事項）

（ア）大規模災害後の復旧・復興過程において、被災者のために必要となる応急仮設住宅や民間借上げ住宅、公共賃貸住宅などについては、住宅セーフティネットの観点から迅速な確保を行います。

担当部課名	建築都市部住宅計画課、建築都市部県営住宅課

具体的な 実績・成果 （令和2年度）	（住宅計画課） ○民間借上げ住宅 大規模災害が発生した場合、被災市町村は住宅の被害状況を勘案して賃貸型応急住宅（民間借上げ住宅）の供与を決定し、県（福祉総務課・住宅計画課）及び関係団体と協議します。関係団体は県及び各市町村と締結している協定に基づき、発災後に提供可能な物件情報を提供し、被災市町村は関係団体の協力を得て、借上げ物件を決定して契約及び被災者への供与を行います。提供物件は、平時においては一般の民間賃貸住宅であり、発災後速やかに関係団体による調査が行われ、提供可能な物件リストが作成されます。被災市町村から県へは随時報告を行うこととしています。（被災避難者住宅支援事業費） 令和2年度の供与実績はありません。 （参考：過去の供与戸（世帯）数） ・　平成 28 年熊本地震　　72 世帯 135 人 ・　平成 29 年7月九州北部豪雨　291 世帯 751 人 ○住宅被災者自力再建促進事業 平成 29 年7月九州北部豪雨により被災し応急仮設住宅等に避難していた被災者に対して、恒久的な住まいへ再建できるよう引っ越し費用等を助成する事業。 （住宅被災者自力再建促進事業費） ＜実績＞　令和元年度　442 件 ○住宅被災者本再建支援事業 平成 29 年7月九州北部豪雨により被災し応急仮設住宅等に避難していた被災者のうち、応急仮設住宅等から退去後も災害復旧事業等により仮住まいを余儀なくされている世帯に対して、恒久的な住まいへ本再建できるよう引っ越し費用等を助成する事業。 （住宅被災者本再建支援費） ＜実績＞　令和2年度　57 件 （県営住宅課） 県営住宅については、大規模災害が起こった都度、県営住宅の管理を代行している住宅供給公社と連携し、県下 70 戸程度（各地域 10～20 戸）の空き住戸を被災者向けの一時提供用住戸として用意しております。

（実施した手続）

住宅被災者本再建支援事業について交付要綱の有無を確認した。

補助金の交付対象者は以下の通り。

助成金の交付を受けることができる者は、次の各号のいずれかに該当し、かつ、本再建したと朝倉市長が認めた者（この要綱の施行日前に本再建したと朝倉市長が認めた者で本再建の際に福岡県住宅被災者自力再建促進事業助成金の交付を受けていないものを含む。）とする。

（1）朝倉市長から罹災証明書の発行を受けた者又はライフラインが途絶しているなどの理由により長期にわたり自らの住宅に居住できないと朝倉市長が認めた者であって、応急仮設住宅等に入居し、供与期間内に当該住宅を退去した者

（2）前号に該当する者以外で、次のアからウまでのいずれかに該当する者

ア　朝倉市長が発行する罹災証明書で全壊又は大規模半壊の判定を受けた者

イ　朝倉市長が発行する罹災証明書で半壊の判定を受け、その住宅を解体した者

ウ　長期避難世帯として認定された者

助成金の交付を受けようとする者は、朝倉市長を経由して福岡県知事に助成金の交付申請及び実績報告をしなければならない。

福岡県住宅被災者本再建支援助成金交付要綱を閲覧した。助成金額は以下のとおり。

（助成対象経費及び助成金額）

助成対象経費	助成金額
県内の本再建先への引越しに要する費用	一律 10 万円/世帯
本再建先として県内の民間賃貸住宅へ入居する際に締結する賃貸借契約に伴う費用	一律 20 万円/世帯

令和2年度予算額と決算額を把握した。

令和2年度予算額：11,000 千円

令和2年度決算額：6,000 千円

平成 29 年7月九州北部豪雨により被災し応急仮設住宅等に避難していた被災者のうち、応急仮設住宅等から退去後も災害復旧事業等により仮住まいを余儀なくされている世帯数について質問したところ、以下の通りであった。令和3年 10 月時点で未再建世帯数は 46 件まで減少しており、そのうち、本再建の目途が立っていると回答している世帯が 34 件とのことであったが、未だ12件については、目途が立っていないとのことで引き続きの支援が必要である。

令和3年4月 20 日（朝倉市集計）時点での未再建世帯数は 59 世帯。

令和3年 10 月 31 日（朝倉市集計）時点での未再建世帯数は 46 世帯。

④住宅確保要配慮者への居住支援

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

④住宅確保要配慮者への居住支援
- 住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、空き家の活用や居住支援協議会による情報提供の充実、高齢者の入居に対する家賃の金銭的保証や緊急時対応に対する家主の不安解消など円滑入居に向けた環境整備の検討を行います。
- 市町村あるいは近隣市町村との連携による居住支援協議会設立の促進、県居住支援協議会との連携体制の構築を行います。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業（居住支援協議会））、②住宅確保要配慮者向け賃貸住宅促進事業費、③市町村居住支援体制整備促進費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	—	—	17,259	5,000	5,000
	決算	—	—	4,327	0	2,000
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	—	—	—	4,199	5,222
	決算	—	—	—	1,969	4,876

（施策に記載されている事項）

（ア）住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、空き家の活用や居住支援協議会による情報提供の充実、高齢者の入居に対する家賃の金銭的保証や緊急時対応に対する家主の不安解消など円滑入居に向けた環境整備の検討を行います。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅促進事業 　要配慮者の居住の安定確保を図るため、空き家等を活用し、地域の実情に応じた要配慮者向け賃貸住宅の供給を促進する。また、積極的に同取り組みを行う市町村のセーフティネット施策の展開を促す。（住宅確保要配慮者向け賃貸住宅促進事業費） （R2年度実績）2件 ○居住支援法人の指定【再掲】 　居住支援法人（住宅確保要配慮者に対して家賃債務保証、住宅に係る情報提供・相談、生活相談・支援などを行う法人）を指定し、一覧をHPや窓口等で公開することで、住宅確保要配慮者の円滑入居促進へとつなげている。また、法人連絡協議会を年1回開催し、法人同士の情報交換や連携強化に努めている。（予算事項なし） （R2年度指定実績）6法人 （R2年度末までの累計）29法人 ○福岡県居住支援協議会（H25.3～）【再掲】 　県内の市町村居住支援協議会相互の連携、構成団体との連携（不動産・建築団体、行政の連携、建築・福祉の連携）、協議会未設置市町村への設立支援を行っている。年1回協議会を開催している。 　協議会事務局の（一財）福岡県建築住宅センターにて住宅全般の相談事業の中で要配慮者からの「居住支援」に関する相談対応を実施している。（対応としては、市町村の居住支援担当課や居住支援法人を案内）（予算事項なし） 協議会会員：居住支援協議会を有する市町村、福岡県・福岡市・北九州市住宅供給公社、都市再生機構、宅建協会などで構成。 協議会オブザーバー：協議会未設置の全市町村。 （R2年度実績）令和2年度　福岡県居住支援協議会　開催（R3．3） （R2年度までの累計）8回（H25～）

（実施した手続）

・福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅促進事業

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅促進事業として令和2年度実績が2件と挙げられているが、これは福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進事業補助金の交付件数である。

当該補助金は補助要件を満たした改修事業を実施する事業者に対する補助金で、市町村が事業者に交付を行う（工事費の3分の2）。県は予算の範囲内で、市町村補助額の2分の1以内の額を交付する。なお国は工事費の3分の1相当額を市町村と県を通じて交付することとなっている。

対象となる工事は単なるリフォーム工事ではなく、定住促進や居住誘導など、市町村が

政策目的をもって実施する事業計画の一環として行われる改修工事であること、かつ、セーフティネット住宅として登録された住宅である必要がある。

実績2件となっているが、2住戸分の申請に対する補助を行ったもので交付先は福岡市のみであるため、福岡市へ交付した補助金について以下の資料を閲覧した。なお、平成28年度から令和元年度までの実績はゼロとのことであった。

交付要綱	福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅促進事業補助金交付要綱
交付申請書	事業者に補助金を交付する福岡市より福岡県への補助金交付申請 （申請額2,000,000円） 令和3年1月28日申請。
交付決定通知書	令和3年1月29日。補助金の額2,000,000円。 福岡市の交付する補助金は8,000,000円であり、2分の1は4,000,000円あるが、2月補正の結果、予算が2,000,000円となったため、予算の範囲内の2,000,000円が交付決定額となった。
支出負担行為決議書	件名：福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅促進事業補助金交付決定及び通知について。交付決定通知についての伺い書と兼ねている。 金額：2,000,000円 債権者：福岡市 決裁：令和3年1月29日
補助金交付先	福岡市
交付先選定方法	予算の範囲内で申請があったものに対し交付。
実績報告書	福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進事業実績報告書令和3年3月29日福岡市より提出
事業完了検査調書	令和3年3月29日
確定通知書	福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進事業補助金額確定通知書 伺い書決裁日：令和3年3月29日 通知日：令和3年3月29日 確定補助金額：2,000,000円
支出命令書	福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進事業補助金請求書 （令和3年3月31日） 令和3年4月6日決裁

福岡県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進事業補助金は補助要件を満たした改修事業を実施する事業者に対する補助金で、市町村が事業者に交付を行う（工事費の3分の2）。

県は予算の範囲内で、市町村補助額の2分の1以内の額を交付する。なお国は工事費の3分の1相当額を市町村と県を通じて交付することとなっている。

当該補助金の交付は令和2年度以外行われておらず、平成28年度から令和元年度までの交付実績はゼロとのことであった。令和2年度も5,000千円の予算が確保されていたが、11月の各市町村へのヒアリング時点で申請予定がなかったため、補正で予算を2,000千円まで減額したところ、福岡市からの申請があり、対象となる住宅工事2件、交付先は福岡市のみ1件の実績となった。

当該補助金の目的は、要配慮者の居住の安定確保を図るため、空き家等を活用し、地域の実情に応じた要配慮者向け賃貸住宅の供給を促進すること、また、積極的に同取り組みを行う市町村のセーフティネット施策の展開を促すことにある。

しかし、申請件数が想定より少なく、事業としては令和2年度で終了することとなった。補助後10年間専用住宅とする要件が厳しかったこと、住宅確保要配慮者を受け入れるにあたっての支援体制が不十分であったこと、不動産所有者の理解を得られていなかったことなどが原因と推測される。

そのため現在、県では下記のような取組を行い、居住支援体制の充実と普及促進を図ることで住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進につなげたいとのことであった。

(1) 居住支援法人の指定促進
(2) 県居住支援協議会や居住支援法人連絡協議会を通じた連携体制の構築
(3) 市町村居住支援協議会の設立促進
(4) セーフティネット住宅の登録促進

（施策に記載されている事項）

（イ）市町村あるいは近隣市町村との連携による居住支援協議会設立の促進、県居住支援協議会との連携体制の構築を行います。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○福岡県居住支援協議会（H25.3～）【再掲】 事務局を（一財）福岡県建築住宅センターに設置し、県内の市町村居住支援協議会相互の連携、構成団体との連携（不動産・建築団体、行政の連携、建築・福祉の連携）、協議会未設置市町村への設立支援を行っている。年1回協議会を開催している。 協議会事務局の（一財）福岡県建築住宅センターにて住宅全般の相談事業の中で要配慮者からの「居住支援」に関する相談対応を実施している。（対

	応としては、市町村の居住支援担当課や居住支援法人を案内)(予算事項なし) 協議会会員:居住支援協議会を有する市町村、福岡県・福岡市・北九州市住宅供給公社、都市再生機構、宅建協会などで構成。 協議会オブザーバー:協議会未設置の全市町村。 (R2年度実績)令和2年度　福岡県居住支援協議会　開催(R3.3) (R2年度までの累計)8回(H25～) ○市町村居住支援体制促進事業(R 元～R2) 　居住支援体制のモデルとして県内に普及させることにより、居住支援体制の整備を促進する。(市町村居住支援協議会の設立) 　◇福岡市、北九州市、大牟田市、うきは市、中間市 　(市町村居住支援体制整備促進費) 　(令和2年度実績)1市 　(令和2年度までの累計)5市 ○市町村居住支援体制整備モデル事業啓発資料作成(R2) 　市町村居住支援体制促進事業における成果を分析し、居住支援体制構築までの過程のモデルを示し、実践的な普及啓発資料を作成。 　(市町村居住支援体制整備促進費) 　当課主催の市町村会議等において本資料を活用しており、居住支援体制の設立に向けて引き続き普及啓発を行っていく。

(実施した手続)

・市町村居住支援体制促進事業

　交付実績は中間市の居住支援団体に対するものであったため、交付要綱と補助金に関連する資料(支出負担行為決議書、交付決定、実績報告、交付額確定、支出命令などの関連書類)を閲覧した。

・市町村居住支援体制整備モデル事業啓発資料作成(R2)

　市町村居住支援体制整備モデル事業啓発資料作成業務委託が行われている。委託先は指名競争入札により実施されているので、指名競争入札における業者選定資料、入札関連資料、契約関連資料、実績報告書、支払命令などの関連資料を閲覧した。

　指名競争入札にあたっては、福岡県財務規則では、なるべく5人以上指名しなければならないとされていることから、5者を選定している。5者の選定については選定委員会に決裁を受けている。指名業者の選定理由は以下の通りであった。

(指名選定理由)

(1)本業務は、福岡県市町村居住支援体制整備促進事業における成果(見通し含む)について、その成果を分析し、他の市町村の居住支援体制整備の手がかりとなるような普及啓発用資料を作成する業務委託であり、「福岡県建設工事競争入札参加者名簿」に登載された設計・コンサル業者から選定した。 (2)現在、指名停止期間中など、結核要件等に該当しない業者を対象とした。 (3)本店又は営業所の所在地が県内の業者を対象とした。 (4)過去5年間における同種業務の実績を考慮した。 (5)福岡県市町村居住支援体制整備促進事業の採択事業者に該当しない業者を対象とした。

　また、選定委員会における選定理由等の説明文書についても閲覧した。

【基本目標2】将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

成果指標と実績						
定量的な成果指標	リフォーム実施戸数の住宅ストックに対する割合					
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7)6%
	実績	(H25)3.5%	―	国が都道府県数値の公表をしなくなったため算出不可	―	―
定量的な成果指標	新耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性能を有しない住宅ストックの比率					
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7)おおむね解消
	実績	(H25)17%	―	10%	―	―
定量的な成果指標	既存住宅の流通戸数					
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7)16,000 戸
	実績	(H25)約 8,000 戸	―	約 7,200 戸	―	―
定量的な成果指標	空家等対策計画策定市町村の割合					
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7)おおむね8割
	実績	2.7 割	6.2 割	7割	7.5 割	8割
定量的な成果指標	賃貸・売却用以外の「その他の空き家数」					
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7)14.7 万戸程度に抑える
	実績	(H25)11.7 万戸	―	12.6 万戸	―	―
定量的な成果指標	新築住宅における認定長期優良住宅の割合					
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7)20%
	実績	10.4%	10.8%	11.2%	13.1%	12.5%
定性的な成果指標	目標	―				
	実績	―				

（実施した手続）

・「リフォーム実施戸数の住宅ストックに対する割合」について

「リフォーム実施戸数の住宅ストックに対する割合」は、国が都道府県数値の公表をしなくなったため実績数値等の算出ができないとのことで、今後は指標として使用しないとのことであった。

・「新耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性能を有しない住宅ストックの比率」について

新耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性能を有しない住宅ストックの比率は、平成 30 年度で 10%となっている。令和7年度を目標として概ね解消する必要があるので、さらに施策を推進する必要がある。なお、前回公表された平成 23 年度～32 年度計画における平成 32 年度(令和2年度)の目標は5%であった。よって令和2年度の実績は 5%程度に減少することが望ましい。

・既存住宅の流通戸数について

既存住宅の流通戸数は、福岡県では戸数を目標としているが、国の住生活基本計画では市場規模(令和3年3月 19 日に閣議決定された最新の住生活基本計画では 12 兆円(平成 30) ⇒ 14 兆円(令和 12) ⇒ 20 兆円(長期的目標)としている)を目標としている。福岡県では戸数を目標とした理由を質問したところ、「国は市場規模の算出にあたって、各種建設団体へのアンケート調査結果を基に推計を行っているが、これは関東圏を中心にした団体への調査により全国数値を類推しており、福岡県のみのデータの抽出が不可能であったため。」とのことであった。

既存住宅の流通戸数は、総務省「住宅・土地統計調査」における「持家として取得した中古住宅数」を既存住宅の流通戸数としているとのことであった。

既存住宅の流通戸数を 16,000 戸としている理由は、福岡県における平成 28 年度～平成 37 年度の住生活基本計画策定時に国が「平成 25 年:4兆円 ⇒ 平成 37 年:8兆円」と市場規模を倍増させる計画を策定しており、過去の実績値からのトレンドも考慮したうえで、福岡県においても約 8,000 戸の流通戸数を令和7年度には倍増させ、16,000 戸にすることを計画したものである。

【意見9】既存住宅の流通戸数について

福岡県では、令和7年度における既存住宅の流通戸数を約 16,000 戸とすることを目標としている。計画策定時の平成 25 年度における約 8,000 戸の流通戸数を倍増させる計画である。

しかしながら、平成 30 年度の既存住宅の流通戸数は約 7,300 戸とむしろ減少しており、令和7年までに 16,000 戸を達成するには、現状の施策のみでは十分ではなく、さらなる施策が必要と思われる。

（改善提案）

既存住宅の流通を促すため、建物状況調査「住まいの健康診断」普及促進、空き家バンクの普及促進と福岡県空き家バンクの設置、福岡県既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業など、各種施策を行っている。

しかし、既存住宅の流通は、新規住宅の供給量にも大きな影響を受ける。

例えば、浸水リスク地域について、新規住宅の建築制限を設けることや、土砂災害リスクが高い地域での開発制限を行うことで、新規住宅のより安全な供給を図り、結果として安全な既存住宅の流通が増加するような施策についても検討されたい。

・　賃貸・売却用以外の「その他の空き家数」について

本指標は流通戸数でなく、その他空き家のストック数指標である。本来であればより多くの活用されない空き家が発生するところだったのを、政策効果により空き家の発生を抑制したという結果を示すもので、ひいては環境負荷の低減や、治安や防災面等の周辺環境の維持につながる。

令和7年度において空き家のストック数を 14.7 万戸程度に抑えるとした理由について質問したところ、「国の算出方法を参考に算出。」とのことであった。算出方法や算出手順について質問したところ以下の通りであった。

（目標値の算出方法）
・　国は、民間シンクタンクの空き家予測のうち、平成 37 年までに「その他の空き家」が 500 万戸に到達する
との推計があることから、政策実施結果として予測から 100 万戸抑えた 400 万戸を目標に掲げる。
・　福岡県では、国の目標値を参考に、目標値を算出する。
（目標値算出手順）
①　全国の平成 25 年から平成 37 年までの「その他の空き家」の増加率を算出
②　①で算出した増加率をもとに、福岡県の平成 37 年時点の「その他の空き家数」を算出
③　全国の平成 37 年時点の政策実施結果による「その他の空き家数」の減少率を算出
④　②③をもとに、平成 37 年での福岡県の政策実施結果による「その他の空き家数」として算出

具体的な算定根拠は以下の通りであった。

①：500(万戸)÷318(万戸)×100 = 157 (%)
②：117(千戸)× 157 (%) = 184 (千戸)
③：400(万戸)÷500(万戸)×100 = 80 (%)
④：184 (千戸) × 80 (%) = 147 (千戸)

【意見10】新築住宅における認定長期優良住宅の割合について

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことをいい、国が定めた長期優良住宅認定制度の基準を満たし、行政の認定を受けた住宅をいう。

認定の基準については、①住宅の構造および設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられていること。②住宅の面積が良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。③地域の居住環境の維持・向上に配慮されたものであること。④維持保全計画が適切なものであること。とされている。

福岡県では、住宅の長寿命化を推進し、ストック型社会の実現を目指すべく、福岡県住生活基本計画（平成 28 年度～平成 37 年度）では「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」を令和7年度までに 20%とする目標が立てられており、それに対して令和2年度は 12.5%となっている。しかし現計画より前の平成 23 年度～32 年度計画では平成 32 年度で 20%とする目標が立てられており、前計画の目標は達成できていないこと、また現計画においても、「新築住宅における認定長期優良住宅の割合」は平成 28 年度の 10.4%から 2%程度の増加に留まっていることを考慮すると、令和7年度の目標を達成するためには、さらなる施策が必要になると思われる。

（改善提案）

長期優良住宅の割合を、より増やすために、さらなる施策を検討されたい。

長期優良住宅については、税制上の優遇措置や住宅ローンの支援が受けられること、福岡県独自の優良住宅認定制度があることについて、県民へのさらなる周知が求められる。例えば「消費者に対する長期優良住宅等の必要性等の情報提供により、長期優良住宅等の普及」するための施策として、「住まいづくりの手引き等」が挙げられているが、「住まいづくりの手引き」は 130 ページの冊子であり、そのうち、長期優良住宅についての記載は4ページである。

長期優良住宅制度を知ってもらうには、例えば「長期優良住宅のすすめ」など、長期優良住宅のみを取り扱ったパンフレットを県民だよりに差し込んだり、住宅建築業者へ配布したり、制度周知のためのさらなる工夫が求められる。

政策目標1．住宅ストックの適切な維持管理の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（1）住宅ストックの適切な維持管理の促進

良質な住宅ストックを将来世代に継承するためには、日頃から適切に維持管理することが重要です。

また、今後建替えや更新時期を迎えるマンションストックが急増すると見込まれますが、適切な維持管理がなされないと、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、周辺の居住環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

したがって、所有者による計画的な維持管理の促進や適切なマンション・民間賃貸住宅の管理を促進する必要があります。

（実現に向けて取り組む施策）
①所有者による計画的な維持管理の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①所有者による計画的な維持管理の促進

- 住宅を適切に維持管理し、長く大切に使うため、建築確認申請等の各種手続きや施工業者等の記録をまとめた「わが家の履歴書[16]」等の情報提供を行い、建設から維持管理の各段階での履歴情報蓄積の普及を図ります。
- インスペクション（建物状況調査）[17]の活用など、県民や事業者による計画的な維持管理の促進を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅流通促進費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

[16] 建物の維持管理に役立つように、建築確認や各種検査、性能表示等の各種手続きの記録、設計者・管理者・施工者等の記録を一つにまとめた建物の履歴書のこと。
[17] 専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象、不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

（施策に記載されている事項）

（ア）住宅を適切に維持管理し、長く大切に使うため、建築確認申請等の各種手続きや施工業者等の記録をまとめた「わが家の履歴書」等の情報提供を行い、建設から維持管理の各段階での履歴情報蓄積の普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○わが家の履歴書 「わが家の履歴書」は、住宅の検査の履歴や増改築の経緯等の情報を集約し整理するためのツールで、県HPにて公開している。 建築確認申請等の各種手続きや施工業者等の他、住宅を改修した際の情報を記録することにより、維持管理や住宅を転売するときに活用でき、建物所有者等がデータや書類で管理するもの。（予算事項なし）

（実施した手続）

福岡県のホームページに、「わが家の履歴書について」というページがあり、「わが家の履歴書様式」というエクセルファイルが公表されている。住宅の概要、住宅の検査の履歴、増改築の情報などを記載し、整理しておくことで、住宅のリフォームや中古住宅として売買する際に役立てるためのツールを提供している。

（施策に記載されている事項）

（イ）インスペクション（建物状況調査）の活用など、県民や事業者による計画的な維持管理の促進を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいの健康診断 既存住宅の流通を促進させるため、住宅市場活性化協議会が認定した事業者が行う既存住宅状況調査「住まいの健康診断」の実施に要する経費に対して、住まいの健康診断普及促進事業補助金を交付している。（住宅流通促進事業） 〈実績〉 （計画時：平成28年度）254件 →（令和2年度）323件 （令和2年度までの累計）1,639件

（実施した手続）

・住まいの健康診断普及促進事業補助金について以下の手続を実施した。

※「住まいの健康診断」とは、建築士（既存住宅状況調査技術者）が調査を行い、売買予定の中古住宅の状態を明らかにするもの。対象物件は、①敷地が福岡県であること、②売却予定であること、以上の2つの要件を満たす、中古一戸建て住宅（主たる建築物）及び共同住宅（住戸単位）。

・交付要綱の有無を確認。

福岡県住まいの健康診断普及促進事業補助金交付要綱を閲覧した。補助金の交付額は、既存住宅状況調査「住まいの健康診断」を実施した件数に、15,000 円を乗じて得た額とし、予算の範囲内の額である。

・予算及び決算を把握。

予算　6,300 千円

⇒目標は 420 件なので 420 件×15,000 円＝6,300,000 円となる。

決算　4,845 千円

⇒実績は 323 件なので 323 件×15,000 円＝4,845,000 円となる。

（補助金の交付実績（住まいの健康診断実施件数））

	H28	H29	H30	R1	R2
目標交付件数	300	300	500	675	420
交付実績件数	254	300	446	316	323

②適切なマンション管理の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②適切なマンション管理の促進

- 居住者の高齢化や住戸の賃貸化などが進むことによる管理組合の担い手不足に対応するべく、マンション管理士[18]の活用促進、NPO等と連携した相談体制の充実や区分所有者以外の第三者管理方式に関する情報提供などにより、マンションの適正な維持管理活動を促進します。
- マンションの資産価値の維持・向上のためには、適時適切な修繕工事を行うことが重要であることから、長期修繕計画[19]の作成等に関する普及を図ります。

[18] マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 30 条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識を持って、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者。

[19] 将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。計画期間、推

- 区分所有者、管理組合、管理業者やマンション供給業者に対して、計画的な維持修繕や建替えなどに関する情報提供や意識啓発に取り組みます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅情報提供推進事業費（住宅相談事業/住宅情報提供推進事業）				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）居住者の高齢化や住戸の賃貸化などが進むことによる管理組合の担い手不足に対応するべく、マンション管理士の活用促進、ＮＰＯ等と連携した相談体制の充実や区分所有者以外の第三者管理方式に関する情報提供などにより、マンションの適正な維持管理活動を促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅相談【再掲】 県民からの住宅相談に対応し、消費者保護や県内住宅ストックの質向上を図ること等を目的に、（一財）福岡県建築住宅センター内に、住まいや法律の専門家による相談体制を構築し、相談事業に要する経費の補助を実施。福岡県弁護士会や（一社）マンション管理士会等の関係団体と連携し、高齢者の住み替えやリフォームトラブル等を含む、さまざまな住宅に関する相談を受け付けている。（住宅情報提供推進事業費（相談事業）） ・マンション関連相談件数 （計画時） H28: 315 件　（実績）R2: 332 件 （相談累計）H28～R2:　1,656 件 ○住まいづくりの手引き等 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階にお

定修繕工事項目、修繕周期、推定修繕工事費、収支計画等を含み、これらに基づき修繕積立金を設定する。

	いて参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び(一財)福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。(住宅情報提供推進事業費(住宅情報提供推進事業)) (計画時)H28: 住まいづくりの手引き:　700 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400　部 マンション管理の手引き Q&A:400　部 (R2実績) 住まいづくりの手引き:550 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400　部 マンション管理の手引き Q&A:300　部

(実施した手続)

住宅情報提供推進事業費(住宅情報提供推進事業)について以下の手続を実施した。

・「住まいづくりの手引き等」の配布方法について質問したところ、「配布方法について構成団体で分担し、県内各市町村、県出先機関、関係団体や県民情報センター等に配布。各窓口で一般配布・閲覧を行っている。」とのことであった。

・予算の執行について、質問したところ、「作成・配布にかかる費用を補助金として執行」しているとのことであったので、補助金に関連する資料について閲覧した。
・福岡県住宅情報提供推進事業補助金の補助対象事業は住情報交流拠点の運営と住まいづくり啓発事業からなり、上記の手引きの作成と配布は、住まいづくり啓発事業に含まれている。

交付要綱	福岡県住宅情報提供推進事業補助金交付要綱
交付申請書	一般財団法人福岡県建築住宅センターより令和2年4月1日申請。交付申請額 9,326,667 千円。
交付決定通知書	令和2年4月1日。交付決定額 6,703,000 円。 交付申請額のうち、福岡県の予算内で交付決定。
支出負担行為決議書	件名:令和2年度福岡県住宅情報提供推進事業補助金について(交付決定通知についての伺い書も一緒に承認)

	金額:6,703,000 円 債権者:一般財団法人福岡県建築住宅センター 決裁:令和2年4月1日
補助金交付先	債権者:一般財団法人福岡県建築住宅センター
交付先選定方法	交付要綱に補助金交付先が記載されている。
実績報告書	令和2年度福岡県住宅情報提供推進事業実績報告書令和3年3月 31 日提出
事業完了検査調書	令和3年3月 31 日
確定通知書	令和2年度福岡県住宅情報提供推進事業補助金の額の確定通知書 伺い書決裁日:令和3年4月9日 通知日:令和3年4月9日 確定補助金額:5,322,000 円
支出命令書	令和2年度福岡県住宅情報提供推進事業補助金請求書(令和3年4月 20 日) 令和3年4月 27 日決裁

(施策に記載されている事項)

(イ) マンションの資産価値の維持・向上のためには、適時適切な修繕工事を行うことが重要であることから、長期修繕計画の作成等に関する普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果(令和2年度)	○住まいづくりの手引き等【再掲】 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階において参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び(一財)福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。(住宅情報提供推進事業費(住宅情報提供推進事業)) (計画時)H28: 住まいづくりの手引き:　700 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400　部 マンション管理の手引き Q&A:400　部 (R2 実績) 住まいづくりの手引き:550 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部

	マンション管理の手引き:400 部 マンション管理の手引き Q&A:300 部

（実施した手続）

再掲事業については別途監査手続を実施済み。

【意見11】マンションの長期修繕計画作成と修繕積立金の設定促進について

マンションの資産価値の維持・向上のためには、適時適切な修繕工事を行うことが重要である。特に 10 数年に1回実施するのが望ましいとされる大規模修繕工事はマンションの資産価値の維持・向上には有意義であるが、一方で多額の資金を必要とする。

大規模修繕工事や日常的な修繕工事に必要な資金は、住民の修繕積立金により賄われており、その増額には住民の総意が必要である。十分な修繕積立金が準備できず、必要な大規模修繕工事や日常的な修繕工事が出来なければ、マンションの資産価値の下落を招き、結果として空き家が目立つマンションが増えることとなる。

このような悪循環を防ぐため、国の住生活基本計画では以下の施策が挙げられている。

①マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
②長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

以上の施策の成果指標として、国の基本計画には「25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」が挙げられている。

一方、福岡県の住生活基本計画では、マンションの適切な維持・管理を推進するための施策や成果指標が設定されていない。

マンションの空き家化は、戸建ての空き家化よりも影響が大きいため、福岡県においても「住まいづくりの手引き等」を配布することに加え、マンションの適切な維持・管理を推進するための施策について検討されたい。

（改善提案）

マンションの管理については、マンション管理組合の機能の強化や、修繕積立金を確保するための施策が必要である。マンション管理組合への研修制度、長期修繕計画の管理認定制度、長期修繕計画作成のために第三者の建築専門家に依頼するための支援など、施策について検討されたい。

（施策に記載されている事項）

（ウ）区分所有者、管理組合、管理業者やマンション供給業者に対して、計画的な維持修繕や建替えなどに関する情報提供や意識啓発に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	○住まいづくりの手引き等【再掲】 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階において参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び（一財）福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28: 住まいづくりの手引き: 700 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400 部 マンション管理の手引き Q&A:400 部 （R2実績） 住まいづくりの手引き:550 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400 部 マンション管理の手引き Q&A:300 部 ○マンション管理セミナー 福岡市や関係団体と連携して、年に2回「福岡マンション管理基礎セミナー」を開催。管理組合役員や管理業者を対象に、分譲マンションに関する管理運営や維持保全に関することについて講演等を行っている。＜来場者へマンション管理の手引き、Q&A を配布＞（予算事項なし） また、マンション管理士による「無料相談会」もセミナーと同時開催している。 （R2実績） R2.12 開催（新型コロナウイルスの影響により、R2年度の開催回数は1回）

（実施した手続）

再掲事業については別途監査手続を実施済み。マンション管理セミナーについては予算事項がないため、アンケート回答の入手のみ。

③適切な民間賃貸住宅管理の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③適切な民間賃貸住宅管理の促進
- 今後、世帯数が減少すれば、古い民間賃貸住宅等から空き室が増加していくと考えられることから、民間賃貸住宅においても、計画的な維持管理を図るため、所有者や事業者に対して、情報提供や意識啓発に取り組みます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		予算事項なし				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	予算事項なし				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）今後、世帯数が減少すれば、古い民間賃貸住宅等から空き室が増加していくと考えられることから、民間賃貸住宅においても、計画的な維持管理を図るため、所有者や事業者に対して、情報提供や意識啓発に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○セミナー後援 （公財）日本賃貸住宅管理協会をはじめとした各種団体のセミナーに対し共催・後援などを実施。「賃貸住宅の住環境向上セミナー」「マンション基礎セミナー」等、民間賃貸住宅の維持管理等に関する意識啓発に寄与した。 （令和2年度件数　8件）

（実施した手続）

セミナーを「後援」していると記載されているが、特に後援のための歳出はなく、助成金、寄付金などの名目でも歳出は行われていないとのことであった。

政策目標2. 既存住宅の質の向上

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（2）既存住宅の質の向上

住み慣れた住宅を長く大切に使い、将来世代に継承していくには、住宅の品質や性能を高めていくことが重要です。

しかし、生命・財産の安全性を確保する上で重要な耐震性能や低炭素化社会に資する省エネルギー性能、高齢者のためのバリアフリー性能などは、古い住宅であるほど確保されていない状況があります。

そのため、計画的な耐震化やエコリフォーム[20]、バリアフリーリフォームを促進するとともに、間取りの変更などにより世帯の変化やニーズに対応できるリフォーム・リノベーションの普及を図ります。

（実現に向けて取り組む施策）
①計画的な耐震化の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①計画的な耐震化の促進
- 福岡県建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震診断アドバイザーの派遣などにより、住宅の耐震診断・耐震改修を支援するとともに、老朽化した住宅の建替えを促進します。
- 講習会等の実施により耐震診断アドバイザーの育成を進め、耐震改修に資する人材確保に努めます。
- リフォーム時における耐震化の誘導を図るとともに、セミナーや住宅相談等を通じて、耐震改修を促進する情報の提供に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名	①建築都市部建築指導課、②建築都市部住宅計画課

[20] エコ住宅（地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切に配慮された住宅。省エネ基準に適合する使用エネルギー量を少なくできる住宅も含まれる。）とするためのリフォームのこと。

予算事項名		①建築物地震対策事業費（建築指導課）、②建築物地震対策事業費（住宅計画課）、③住宅情報提供推進事業費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	306,758	276,601	108,145	195,869	108,823
	決算	21,831	116,179	78,045	125,470	73,759
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	23,683	79,446	76,806	71,855	63,077
	決算	27,586	47,846	54,496	45,098	36,870
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）福岡県建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震診断アドバイザーの派遣などにより、住宅の耐震診断・耐震改修を支援するとともに、老朽化した住宅の建替えを促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○耐震・バリアフリーアドバイザー【再掲】 「地震に強い安全・安心な福岡のまちづくり」の実現に資することを目的とし、（一財）福岡県建築住宅センターに耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託を行い、耐震診断アドバイザーの派遣及び登録講習会等を実施。 （建築物地震対策事業費（住宅計画課）及び住宅情報提供推進事業費） ＜実績＞耐震診断アドバイザー派遣実績 （計画時：H28 年度）447 件 → （R2年度）191 件 （R2年度までの累計：H17～R2年度）3,234 件 ○木造戸建て耐震改修 「地震に強い安全・安心な福岡のまちづくり」の実現に資することを目的とした福岡県木造戸建て住宅耐震改修促進事業補助金を 69 件交付。 （建築物地震対策事業費（住宅計画課）） ＜実績＞ ○耐震改修工事費補助 （計画時：H28 年度）62 件 → （R2年度）69 件 （R2年度までの累計：H23～R2）850 件 ○耐震シェルターの設置費等補助 （R2年度までの累計：H29～R2）2件

（実施した手続）

・補助金の交付要綱を閲覧した。

福岡県木造戸建て住宅耐震改修促進事業補助金交付要綱を閲覧した。交付先は木造戸建て住宅の耐震改修促進に関する市町村独自の工事費補助金交付要綱を制定している市町村。補助対象経費は、①補助対象住宅の耐震改修工事②補助対象住宅への耐震シェルター等の設置③建替え等に伴う補助対象住宅の除却工事である。

・令和2年度の当初予算額と決算額を把握した。

当初予算額：47,775 千円

決算額：22,799 千円

交付件数については、平成 28 年度から令和 2 年度までの当初予算における件数と交付実績件数を把握した。

	H28	H29	H30	R1	R2
当初目標交付件数（当初予算件数）	60	160	160	160	130
交付実績	62	125	128	103	69

（施策に記載されている事項）

（イ）講習会等の実施により耐震診断アドバイザーの育成を進め、耐震改修に資する人材確保に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○耐震・バリアフリーアドバイザー【再掲】 「地震に強い安全・安心な福岡のまちづくり」の実現に資することを目的とし、（一財）福岡県建築住宅センターに耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託を行い、耐震診断アドバイザーの派遣及び登録講習会等を実施。 （建築物地震対策事業費（住宅計画課）及び住宅情報提供推進事業費） ＜実績＞耐震診断アドバイザー向け講習会実施実績 （計画時：H28 年度）1回 → （R2年度）1回

（実施した手続）

再掲事業については別途監査手続を実施済み。

（施策に記載されている事項）

（ウ）リフォーム時における耐震化の誘導を図るとともに、セミナーや住宅相談等を通じて、耐震改修を促進する情報の提供に努めます。

担当部課名	建築都市部建築指導課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（建築指導課） ○ 耐震改修相談窓口の設置 相談実績 281 件 ○ 建築物耐震改修セミナー開催 会場受講者 136 名、動画視聴者 736 名 （住宅計画課） ○住まいの耐震化教室 快適で良質な民間住宅の質の向上等を図るため、（一財）福岡県建築住宅センターが実施する、消費者に的確な住情報を提供する事業に要する経費に対し補助金を交付。 （建築物地震対策事業費（住宅計画課）） ＜実績＞住まいの耐震化教室実施実績 （計画時：H28 年度）34 回 （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止 ○耐震化普及啓発 県民の建築物の耐震化への取組を支援するための環境整備を行い、「地震に強い安全・安心な福岡のまちづくり」の実現に資することを目的とした（一社）福岡県住宅リフォーム協会が行う、県内の住宅耐震化普及啓発事業に要する経費に対し補助金を交付。 （建築物地震対策事業費（住宅計画課）） ＜実績＞相談実績 （R2年度からの累計：H29～R2）222 件

（実施した手続）

・住まいの耐震化教室

新型コロナウイルス対策で当該事業は中止となっており、令和2年度の補助金交付は行われていないとのことであった。

・耐震化普及啓発

福岡県住宅耐震化普及啓発事業補助金について以下の手続きを実施した。補助対象事業は（一社）福岡県住宅リフォーム協会が実施する①相談窓口の設置運営事業と②普及啓発事業の2つである。

①は相談窓口として県内6地区に設置し、相談の報告書も作成することとしている。また普及啓発活動は、（一社）福岡県住宅リフォーム協会が住宅の耐震化に関するチラシを作成し、チラシの印刷、配布を行っている。また相談事業は単価×相談回数であり、相談回数が予定より少なかったとして減額の変更申請が行われている。

交付要綱	福岡県住宅耐震化普及啓発事業補助金交付要綱
交付申請書	一般社団法人福岡県住宅リフォーム協会より令和2年4月1日提出。申請額 1,500 千円。
交付決定通知書	令和2年4月1日。交付決定額 1,500 千円。
支出負担行為決議書	件名：令和2年度福岡県住宅耐震化普及啓発事業補助金について（交付決定通知についての伺い書も一緒に承認） 金額：1,500 千円 債権者：一般社団法人福岡県住宅リフォーム協会 決裁：令和2年4月1日
補助金交付先	債権者：一般社団法人福岡県住宅リフォーム協会
交付先選定方法	交付要綱に補助金交付先が記載されている。
実績報告書	令和2年度福岡県住宅耐震化普及啓発事業実績報告書令和3年3月31 日提出 （実績報告書の日付は令和2年3月 31 日であるが、補助事業の実施時期が令和2年4月1日から令和3年3月 31 日であるため、令和3年3月 31 日の誤りであると思われる）
事業完了検査調書	令和3年3月 31 日
確定通知書	令和2年度福岡県住宅耐震化普及啓発事業補助金の額の確定通知書 伺い書決裁日：令和3年4月9日 通知日：令和3年4月9日 確定補助金額：1,018,000 円
支出命令書	令和2年度福岡県住宅耐震化普及啓発事業補助金請求書（令和3年4月 12 日） 令和3年4月 19 日決裁

②環境施策と連携したエコリフォームの促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②環境施策と連携したエコリフォームの促進

- 低炭素化社会の実現のためには、住宅部門の省エネルギー化、特に既存住宅の省エネルギー化は課題であることから、福岡県地球温暖化防止活動推進センター[21]等と連携しながら、エコリフォームにより省エネルギー効果や助成等に関する情報提供、事業者に対する技術講習会等の実施による既存住宅のエコリフォームを促進します。
- 住宅の省エネルギー性能が客観的にわかることで、居住者の意識啓発だけでなく、既存住宅の円滑な流通につながることが期待されることから、住宅性能表示制度[22]や住宅内でのエネルギー消費量が確認できるHEMS[23]などの普及を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）、②地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	2,332	2,386	2,360	2,254	1,521
	決算	2,231	2,279	2,296	2,211	0

[21] 県内の地球温暖化対策に関する普及啓発の拠点として、福岡県地球温暖化防止活動推進員や様々な人・組織と連携しつつ、脱温暖化社会の形成に向けた活動を進めている。一般財団法人九州環境管理協会が、「地球温暖化対策の推進に関する法律（1998年10月）」第11条に基づき、県知事より「福岡県地球温暖化防止活動推進センター」として指定されている。

[22] 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき導入された制度。住宅の基本的な性能について、だれもが納得できるように客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、安心して住宅の取得ができる条件づくりを進めることを目的とする。制度の利用は任意。

[23] 情報技術を駆使して一般住宅のエネルギーを管理するシステム。太陽光発電パネルなどの発電設備、家電製品や給湯機器などをネットワークでつなぎ、自動制御する。需要家に対して省エネルギーを喚起したり、各機器の使用量を制限することでエネルギー消費量を抑制したりすることができる。

（施策に記載されている事項）

（ア）低炭素化社会の実現のためには、住宅部門の省エネルギー化、特に既存住宅の省エネルギー化は課題であることから、福岡県地球温暖化防止活動推進センター等と連携しながら、エコリフォームにより省エネルギー効果や助成等に関する情報提供、事業者に対する技術講習会等の実施による既存住宅のエコリフォームを促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○研修事業 住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。事務局は（一財）福岡県建築住宅センター。（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）） ＜実績＞研修会実施実績 （計画時）H28：4回（357人） （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止 ○生涯あんしん住宅【再掲】 「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとした福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」の管理・運営等業務を、（一財）福岡県建築住宅センターに委託。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、福岡県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。（住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）） （計画時）H28：8,199　名 （来場者実績）R2：550名（新型コロナウイルスの影響により減少） （累計来場者数）H8～R2：196，447名

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）については、新型コロナウイルスの影響で研修が中止となったため、アンケートの回答のみを入手。

【意見12】研修事業のオンライン化について

住宅計画課では、従来より、住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施している。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。

事務局は（一財）福岡県建築住宅センターであり、福岡県は（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業））として、令和2年度においても 1,521 千円の当初予算を計上していた。

しかしながら、新型コロナウイルスの影響により、令和2年度の研修事業は中止され、予算執行は行われなかった。

当該研修事業は、様々な「実現に向けて取り組む施策」に挙げられている事業であり、「環境施策と連携したエコリフォームの促進」、「長期優良住宅等の普及」、「省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及」、「地域工務店の育成」、「住宅建設・改修の担い手育成」、「住宅建設・改修の担い手育成」の各施策で挙げられている重要な事業である。

研修事業は新型コロナウイルスの影響下においても、各種公的機関、民間法人等ではオンラインで研修を実施しているところがある。当該研修事業は住宅建築関連業者を対象とした事業であり、オンライン環境を整備している業者も多いのではないかと思われる。また、オンライン環境はPC、タブレット、スマートフォンがあれば容易に整備でき、会社でも在宅でも研修に参加できることから、新型コロナウイルスへの対応にもなる。

当該研修事業は重要な事業であることから、事業を全面的に中止するのではなく、オンラインで実施できないかどうか検討されたい。

（改善提案）

カリキュラムによってはオンラインで実施できないものもあると思われるが、オンラインで実施できるカリキュラムに編成するなどの対応で、事業を全面的に中止するのではなく、可能な限り実施できるように検討されたい。

（施策に記載されている事項）

（イ）住宅の省エネルギー性能が客観的にわかることで、居住者の意識啓発だけでなく、既存住宅の円滑な流通につながることが期待されることから、住宅性能表示制度や住宅内でのエネルギー消費量が確認できるＨＥＭＳなどの普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいづくりの手引き等【再掲】 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階において参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び（一財）福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28: 住まいづくりの手引き: 700 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400 部 マンション管理の手引き Q&A:400 部 （R2実績） 住まいづくりの手引き:550 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400 部 マンション管理の手引き Q&A:300 部 ○生涯あんしん住宅【再掲】 「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとした福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」の管理・運営等業務を、（一財）福岡県建築住宅センターに委託。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、福岡県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。（住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）） （計画時）H28: 8,199 名 （来場者実績）R2: 550 名（新型コロナウイルスの影響により減少） （累計来場者数）H8～R2: 196, 447 名

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。また「住まいづくりの手引き等【再掲】」については、「住まいづくりの手引き」71 ページから 78 ページに「省エネルギー対策」についての記載があることを確認した。

③既存住宅のバリアフリー化の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③既存住宅のバリアフリー化の促進
- 既存住宅のバリアフリー化を進めるため、バリアフリー化に関する住宅相談、バリアフリーアドバイザーの派遣などリフォームに関する支援に取り組みます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業/住宅情報提供推進事業/アドバイザー派遣事業）、②建築物地震対策事業費（住宅計画課）				
予算・決算額（千円）		H28	H29	H30	R1	R2
	当初予算	１－２－１「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額②（千円）		H28	H29	H30	R1	R2
	当初予算	２－２－１「予算・決算額②」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項別）

（ア） 既存住宅のバリアフリー化を進めるため、バリアフリー化に関する住宅相談、バリアフリーアドバイザーの派遣などリフォームに関する支援に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○耐震・バリアフリーアドバイザー【再掲】 高齢者世帯等における住宅リフォーム工事に関し、個々の事情に即した適切な相談を通して、在宅ケア等に資する的確な住まいづくり情報の提供をすすめていくことを目的とし、（一財）福岡県建築住宅センターに耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託を行い、バリアフリーアドバイザーの派遣及び登録講習会等を実施。（建築物地震対策事業費（住宅計画課）及び住宅情報提供推進事業費） ＜実績＞バリアフリーアドバイザー派遣実績 （計画時：H28 年度）14 件（26 人）　→　（R2年度）7件（14 人）

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。

④既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

④既存住宅のリフォーム・リノベーションの促進
- 既存住宅の質を向上させ、消費者に選択されるよう、既存住宅のリフォームやリノベーションに関する情報提供を進めます。
- リフォーム時におけるインスペクション（建物状況調査）の実施により、建物の状態に応じた適切なリフォームの実施を促進します。
- 設備等の経年劣化など、空き住戸が多くなった古い民間賃貸住宅ストック再生のために、リノベーション事例等に関する情報提供に努めます。
- 安心してリフォーム工事を実施できるよう、福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会[24]やリフォーム事業者を紹介するウェブサイトなどを通じて、リフォームの内容に応じた工事を安心して依頼できる住宅リフォーム事業者の情報を提供します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅流通促進事業費、②空き家活用モデル普及促進費				
予算・決算額②（千円）		H28	H29	H30	R1	R2
	当初予算	１－３－２「予算・決算額②」に同じ				
	決算					

[24] リフォーム工事に関する契約や施工上のトラブル増加に加え、高齢者に対するリフォーム詐欺が社会問題化している中で、安心してリフォームを依頼できる市場環境を整備することが必要であるという観点から、設立された民間の団体で構成されている協議会。

（施策に記載されている事項）

（ア）既存住宅の質を向上させ、消費者に選択されるよう、既存住宅のリフォームやリノベーションに関する情報提供を進めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅流通促進事業（広報） 既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業及び住まいの健康診断普及促進事業に係る広報・啓発を実施。HP による情報提供のほか、パンフレットの作成配布、広報記事の掲載、住まいるフェア（毎年秋の住生活月間関連イベント）におけるイベント等で周知を図っている。（住宅流通促進費） ＜実績＞ パンフレット（無料）にて、県の出先機関及び市町村、協定締結している金融機関に対し周知を行っている。 （計画時：平成 28 年度） 29,000 部 →（令和2年度） 20,000 部 （令和2年度までの累計） 89,000 部

（実施した手続）

・住宅流通促進事業（広報）

委託費として予算計上し、執行している。パンフレット作成費、Web 広告費、オープニングイベント実施費などの委託契約が行われている。パンフレット作成費、Web 広告費は事前伺い、見積合わせ、契約書、実績報告、支払い命令等の資料を閲覧した。少額の契約については、随意契約を実施しているため、見積合わせが行われているか確認した。

（令和2年度）

予算額 2,628 千円

執行額 2,581 千円

（施策に記載されている事項）

（イ）リフォーム時におけるインスペクション（建物状況調査）の実施により、建物の状態に応じた適切なリフォームの実施を促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいの健康診断【再掲】 既存住宅の流通を促進させるため、 住宅市場活性化協議会が認定した事業者が行う既存住宅状況調査「住まいの健康診断」の実施に要する経費に対して、住まいの健康診断普及促進事業補助金を交付している。（住宅流通促進事業） ＜実績＞ （計画時：平成 28 年度） 254 件 →（令和2年度） 323 件 （令和2年度までの累計） 1,639 件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。

（施策に記載されている事項）

（ウ）設備等の経年劣化など、空き住戸が多くなった古い民間賃貸住宅ストック再生のために、リノベーション事例等に関する情報提供に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○セミナー等 住宅関連事業者向けのセミナー等を年数回実施。基調講演として、ビルストックの再生や最先端のリノベーション事情等についても講演を行い、関連事業者の啓発に努めている。 ＜令和2年度実施件数 1件＞ ○空き家活用モデル普及促進事業【再掲】 また、平成 27～29 年度において、空き家活用モデル事業を実施。モデルケースの一例として、経年劣化した民間賃貸住宅の再生に補助を行い、その事例をパンフレット（無料配布、HP でデータ公開中）や講演会等で広く周知している。（空き家活用モデル普及促進費）

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。

（施策に記載されている事項）

（エ）安心してリフォーム工事を実施できるよう、福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会やリフォーム事業者を紹介するウェブサイトなどを通じて、リフォームの内容に応じた工事を安心して依頼できる住宅リフォーム事業者の情報を提供します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果	○住宅市場活性化協議会 本協議会は、ストック重視・市場重視の観点より、官民が連携し異業種が交

（令和2年度）	流して中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、県民の住生活の安定向上に資することを目的とし、平成15年11月に設立したもの。 その中で構成された「福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会」から発足した「一般社団法人　住宅リフォーム協会」のHP上にリフォーム事業者を掲載している。（住宅流通促進費）

（実施した手続）

「一般社団法人　住宅リフォーム協会」のHP上に「登録事業者一覧」として、リフォーム事業者が掲載されていることを確認した。

政策目標3. 既存住宅の流通促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（3）既存住宅の流通促進

我が国の既存住宅の新築住宅に対する流通シェアは、欧米の流通量に比べて大変少ない状況が続いています。しかしながら、新築住宅にこだわらない価値観の変化や地球環境への負荷の低減の観点からも既存住宅市場は重要な市場として、健全な発展が望まれています。

したがって、民間事業者等との連携した既存住宅の流通促進を図るとともに、安心して既存住宅取引を進めることができるインスペクション（建物状況調査）の普及により既存住宅の流通促進を図る必要があります。

また、住宅ストックを次の世代へ引き継いでいくため、若い世代に対し、資産として既存住宅の継承を促進する必要があります。

（実現に向けて取り組む施策）
①民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①民間事業者等と連携した既存住宅の流通促進

- 民間事業者や市町村等との連携強化を図り、既存住宅の流通促進に取り組むとともに、地域の事業者を中心とした既存住宅流通の仕組みづくりを検討します。
- 消費者に対しては、既存住宅の取引に係る情報提供の充実を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅流通促進事業費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）民間事業者や市町村等との連携強化を図り、既存住宅の流通促進に取り組むとともに、地域の事業者を中心とした既存住宅流通の仕組みづくりを検討します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅市場活性化協議会【再掲】 本協議会は、ストック重視・市場重視の観点より、官民が連携し異業種が交流して中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、県民の住生活の安定向上に資することを目的とし、平成15年11月に設立したもの。 以降、毎年会議を開催し、（一社）福岡県住宅リフォーム協会の設立や建物状況調査の普及啓発の取組みなど、市場流通のための活動を行っている。（住宅流通促進費）

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）消費者に対しては、既存住宅の取引に係る情報提供の充実を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○福岡県版空き家バンク【再掲】 平成30年度に「福岡県宅地建物取引業協会」と「全日本不動産協会福岡県本部」の2団体と協定を締結し、各団体の情報サイト内に「福岡県版空き家バンク」を設けて、市町村を跨いだ物件検索を可能にするとともに、物件情報の登録・更新作業を宅建事業者が行う仕組みを設けた。（住宅流通促進費） ＜空き家バンク設置市町村数＞ （計画時：平成30年度）　35市町村　→　（令和2年度）　47市町村 ＜空き家バンク登録件数＞ （計画時：平成30年度）　502件　→　（令和2年度）　501件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

②インスペクション（建物状況調査）の普及

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②インスペクション（建物状況調査）の普及
- 県民が安心して既存住宅を売買できるよう、宅建業者等と連携した取引時におけるインスペクション（建物状況調査）の活用を促進します。
- 適切な検査業務を行えるよう、検査人の人材育成や検査の質の確保・向上を進めます。
- 客観性や中立性等が確保された公正な検査の普及を図り、検査制度の信頼性の確保に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅流通促進事業費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）県民が安心して既存住宅を売買できるよう、宅建業者等と連携した取引時におけるインスペクション（建物状況調査）の活用を促進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいの健康診断【再掲】 既存住宅の流通を促進させるため、住宅市場活性化協議会が認定した事業者が行う既存住宅状況調査「住まいの健康診断」の実施に要する経費に対して、住まいの健康診断普及促進事業補助金を交付している。（住宅流通促進費） ＜実績＞ （計画時：平成28年度） 254件 → （令和2年度） 323件

	（令和2年度までの累計） 1,639件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）適切な検査業務を行えるよう、検査人の人材育成や検査の質の確保・向上を進めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいの健康診断【再掲】 検査人：既存住宅状況調査技術者（H29国交省告示第81号第2条第5号） 既存住宅の流通を促進させるため、住宅市場活性化協議会が認定した事業者が行う既存住宅状況調査「住まいの健康診断」の実施に要する経費に対して、住まいの健康診断普及促進事業補助金を交付。人材育成のため、検査人に対する研修などを実施している。（住宅流通促進費） ＜実績＞ （計画時：平成28年度） 254件 → （令和2年度） 323件 （令和2年度までの累計） 1,639件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（ウ）客観性や中立性等が確保された公正な検査の普及を図り、検査制度の信頼性の確保に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいの健康診断【再掲】 ・ 正式名称：建物状況調査「住まいの健康診断」 ・ 政策目標3、①、（ア）住宅市場活性化協議会が認定した事業者が行う既存住宅状況調査に対し補助事業を実施。協議会の意見を受けて制度の体制整備と検討を行いながら、検査基準の整備、検査講習会の実施などの信頼性確保を行ってきた。（住宅流通促進費）

	＜実績＞ （計画時：平成 28 年度） 254 件 → （令和2年度） 323 件 （令和2年度までの累計） 1,639 件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

③若い世代への資産の継承の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③若い世代への資産の継承の促進
- 民間事業者等と連携し、既存住宅を若年世帯や子育て世帯などの若い世代へ資産として継承を促す支援を検討します。
- 安心な資産の継承を後押しする既存住宅に係る各種制度（瑕疵保険、性能表示など）の普及、定着を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅流通促進事業費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）民間事業者等と連携し、既存住宅を若年世帯や子育て世帯などの若い世代へ資産として継承を促す支援を検討します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	○リノベーション補助【再掲】 子育て世帯、高齢者等が共に安心して暮らすことができる多世代居住と既存住宅の流通を促進するため、住宅の性能又は機能を向上させる改修工事に要する経費に対し、既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補

	助金を交付している。（住宅流通促進費） ＜実績＞ （計画時：平成 28 年度）46 件 → （令和2年度） 67 件 （令和2年度までの累計） 305 件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。なお、具体的な実績・成果としてリノベーション補助のみ言及されているが、別途言及されている福岡県版空き家バンク事業なども該当する施策であると思われる。

（施策に記載されている事項）

（イ）安心な資産の継承を後押しする既存住宅に係る各種制度（瑕疵保険、性能表示など）の普及、定着を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	○情報提供 住宅瑕疵保険制度や住宅性能表示等、住宅品質確保法に基づいた国等の取組について、パンフレットやチラシの配布のほか、HP やイベント等で周知を図るとともに、住宅相談窓口などの事業を通して県民への情報提供を行っている。

（実施した手続）

パンフレットやチラシについて閲覧。パンフレットは「住まいづくりの手引き」（2021 年６月）であり、令和2年度においては 550 部を配布しているとのことであった。チラシは国からの配布チラシで、課内に配架しているとのことであった。

福岡県のホームページにおいて、「住まいづくりの手引き」、「マンション管理の手引き」、「マンション管理の手引き　Q&A集」、「賃貸住宅住まいの手引き」が掲示されており、それぞれのパンフレットがデータでも閲覧できることを確認した。

なお、イベントの概要についても質問を実施したが、令和2年度のイベントは新型コロナウイルスの影響により中止されたとのことであった。なお、参考として令和元年度に実施されたイベントは以下の通り。

・イベント名：令和元年度住まいるフェア福岡
・開催日　：令和元年 10 月 19 日（土）
・参加者数：2,942 名

政策目標4. 良質な住宅の供給

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（4）良質な住宅の供給

良質な住宅ストックの形成のためには、将来世代に継承できるよう、新築する際に住宅の質を高めていくことが重要です。

また、住宅は、建設時の資源、居住時のエネルギー消費や解体時における多量の建設廃棄物の発生などで環境に対して大きな負荷を与えており、地球環境保護と持続可能な社会の実現のために、限りある資源を有効に活用する循環型社会の形成に寄与した住宅を供給することが重要です。

そのため、長期優良住宅等や省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅、県産木材等を活用した木造住宅等の普及などにより、環境に配慮された住宅の供給促進が求められています。

（実現に向けて取り組む施策）
①長期優良住宅等の普及

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①長期優良住宅等の普及

- 高齢者等への配慮、耐震性の確保、シックハウス対策や断熱化などの住まいづくりに関する情報提供とあわせた、住宅性能表示制度や長期優良住宅の普及を図ります。
- 技術面等に関する講習会の開催により、長期優良住宅等の普及に向けた中小事業者の取組みを支援します。
- 消費者に対する長期優良住宅等の必要性等の情報提供により、長期優良住宅等の普及を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①長期優良住宅認定費、②住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）、③快適な住まいづくり推進事業費、④建築物地震対策事業費（住宅計画課）、⑤地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	456	511	625	657	704
	決算	142	134	204	354	119
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	37,262	27,075	27,051	23,537	23,829
	決算	33,199	26,929	25,333	9,691	14,781
予算・決算額④		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	2－2－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					
予算・決算額⑤		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	2－2－2「予算・決算額②」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）高齢者等への配慮、耐震性の確保、シックハウス対策や断熱化などの住まいづくりに関する情報提供とあわせた、住宅性能表示制度や長期優良住宅の普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○長期優良住宅 「長期優良住宅」と呼称される、耐震性、省エネ性などさまざまな観点から長期にわたり使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画について認定を行う制度を実施。認定を受けた場合、税制上の優遇措置や住宅ローンの金利優遇措置などが受けられる。（長期優良住宅認定費）（令和2年度認定実績　4,334戸　累計　51,717戸） ○ふくおか型長期優良住宅 長期優良住宅からさらに特定の性能をグレードアップした住宅を「ふくおか型長期優良住宅」として定め、建築や購入を行う場合、提携金融機関において更なる金利優遇や手数料の減免などの特典を受けられるよう、協定を結んでいる。（予算事項なし） （令和2年度利用実績：17件　平成28～令和2年度累計実績：124件） ○住まいづくりの手引き【再掲】 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階にお

	いて参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び(一財)福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。(住宅情報提供推進事業費(住宅情報提供推進事業)) (計画時)H28: 住まいづくりの手引き: 700部 賃貸住宅住まいの手引き:200部 マンション管理の手引き:400 部 マンション管理の手引きQ&A:400 部 (R2実績) 住まいづくりの手引き:550部 賃貸住宅住まいの手引き:200部 マンション管理の手引き:400 部 マンション管理の手引きQ&A:300 部 ○快適な住まいづくり推進助成事業 良質な住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅の認定や県産木材の活用、バリアフリー性能、耐震性など、県が定める基準に適合する木造住宅を建設するものに助成を行った。(快適な住まいづくり推進事業費) (令和2年度当初目標戸数) 70戸 (令和2年度実績戸数) 45戸 (令和2年度までの累計戸数) 1,231戸

(実施した手続)

快適な住まいづくり推進助成事業について以下のような手続を実施した。

・福岡県快適な住まいづくり推進助成金交付要綱を閲覧した。

(助成対象住宅)
第3条　助成の対象となる住宅は、長寿命化に配慮した住宅として知事が別に定めた基準に適合した木造住宅とする。
(対象者)
第4条　助成の対象となる者は、自ら居住するために、福岡県内において第3条に規定する住宅を新築する者(以下「助成対象者」という。)又は購入(人の居住の用に供したことのないものに限る。)する者とする。

平成28年度から令和2年度までの認定実績について把握したところ、以下の通り。

○快適な住まいづくり推進助成制度利用件数

	H28	H29	H30	R1	R2
認定実績	89	72	64	29	45
予算戸数	100	70	70	70	70
県産木材利用件数	42	36	37	17	24
県産木材利用件数割合	47%	50%	58%	59%	53%

上記45件について、助成金申請書類、交付決定(確定)通知、業務完了検査調書、支出負担行為決議書、支出命令書等の関連書類を閲覧した。

【意見13】契約書の入手について

福岡県快適な住まいづくり推進助成金の助成対象は、「長寿命化に配慮した住宅として知事が別に定めた基準に適合した木造住宅」であり、助成を受けようとする者は工事着工前に申請を行う必要がある。

例えば注文住宅の場合、助成を受けようとする者は、以下の手続により助成金を受領することになる。

①工事着工前に福岡県快適な住まいづくり推進助成金交付対象者認定申請書を県に提出
②県は内容を審査後に認定通知書を申請者に交付
③申請者は認定通知書を受けた後で工事を着工し、工事完了後に福岡県快適な住まいづくり推進助成金交付申請書を県に提出
④県で助成金交付申請書を審査し、問題がなければ助成金交付(確定)決定通知書が申請者に通知され、助成金が支払われる

しかしながら、「福岡県快適な住まいづくり推進助成金交付対象者認定申請書」や「福岡県快適な住まいづくり推進助成金交付申請書」に記載されている工事着工日が正しいかどうかを確認する書類がなく、認定申請の前に着工されていないか、認定通知発行前に着工されていないかを確認することができなかった。

工事については現場の写真も提出されており、工事によっては撮影日付や工事日付が記載され、認定や申請前に着工されていないことが分かる工事もあったが、日付が記載されていない写真も多く散見され、実際にはいつ工事されたのか分からないものがあった。

（改善提案）

快適な住まいづくり推進助成制度は令和2年度で終了し、「ふくおか県産材家づくり推進助成金」に引き継がれている。「ふくおか県産材家づくり推進助成金」においても、工事着工前に「ふくおか県産材家づくり推進助成金交付対象者認定申請書」を知事に提出し、認定を受けなければならないので、工事着工日が正しいかどうかを確認する必要がある。

確認の手段として契約書の入手が考えられる。契約書には工期の記載が行われるのが一般的であるため、工事着工日を確認することができる。また、実際に工事が行われたかどうかを確認する手段にもなる。「ふくおか県産材家づくり推進助成金」の提出書類、添付書類を確認したが、契約書などの提出は求められていなかったので、契約書を入手して審査することについて検討されたい。

【意見14】福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシートについて

福岡県快適な住まいづくり推進助成金の助成対象は、「長寿命化に配慮した住宅として知事が別に定めた基準に適合した木造住宅」であり、注文住宅については、当該住宅が助成対象となるかどうかをチェックするための「福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシート」がある。

このチェックシートは建築業者、設計業者にチェックしてもらうこととなっており、まずは工事着工前の助成金交付対象者認定申請の際に、工事予定の住宅が申請対象となるかどうかチェックシートを作成して認定申請書に添付して提出することとなっている。また、工事竣工後も完成した住宅が申請対象となるかどうかチェックシートを作成し助成金交付申請書に添付して提出することとなっている。

よって、福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシートは、工事着工前に住宅の設計が助成対象となっているかどうかを確認し、工事竣工後に注文住宅が設計通りに完成したかどうかを確認するため、2枚作成されることになる。

しかし、推進助成金チェックシートを、工事着工前と工事竣工後で別々に作成すべきであることは規定されておらず、ほとんどの工事で、工事着工前の日付と工事竣工後の日付で福岡県快適な住まいづくり推進助成金チェックシートが作成されていた。しかしながら、チェックシートに日付がなく、工事着工前か工事竣工後か不明なもの、工事竣工後のチェックシートが工事着工前の日付となっているもの、工事竣工後のチェックシートが、工事竣工前のチェックシートよりも前日付のものなどが散見された。

（改善提案）

快適な住まいづくり推進助成制度は令和2年度で終了し、「ふくおか県産材家づくり推進

助成金」に引き継がれている。「ふくおか県産材家づくり推進助成金」では、「ふくおか県産材家づくり推進助成金チェックシート」を作成することとなっている。こちらのチェックシートも工事着工前の認定審査に資するために、工事着工前に住宅の設計が助成対象となっているかどうかを建築業者、設計業者にチェックしてもらうことが望ましい。

また、工事竣工後に注文住宅が設計通りに完成したかどうかを確認するため、建築業者、設計業者にチェックしてもらい再度チェックシートを入手することが望ましい。

（施策に記載されている事項）

（イ）技術面等に関する講習会の開催により、長期優良住宅等の普及に向けた中小事業者の取組みを支援します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○研修事業【再掲】 住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。事務局は（一財）福岡県建築住宅センター。（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）） ＜実績＞研修会実施実績 （計画時）H28：4回（357 人） （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止。 ○住まいの耐震化教室【再掲】 快適で良質な民間住宅の質の向上等を図るため、（一財）福岡県建築住宅センターが実施する、消費者に的確な住情報を提供する事業に要する経費に対し補助金を交付。（建築物地震対策事業費（住宅計画課）） ＜実績＞住まいの耐震化教室実施実績 （計画時：H28 年度）34 回 （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止。

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。

（施策に記載されている事項）

（ウ）消費者に対する長期優良住宅等の必要性等の情報提供により、長期優良住宅等の普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいづくりの手引き等【再掲】 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階において参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び（一財）福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28: 住まいづくりの手引き:　700 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400　部 マンション管理の手引き Q&A:400　部 （R2実績） 住まいづくりの手引き:550 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400　部 マンション管理の手引き Q&A:300　部

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。

②省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②省エネルギー性能の向上等に配慮した住宅の普及

- 省エネルギー基準に適合した住宅や低炭素住宅[25]など省エネルギー、省資源に配慮した住宅の普及を図るとともに、建築物の環境性能を総合的に評価するCASBEE[26]などの活用を進めます。

[25] 住宅における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置等が講じられている、市街化区域等に建築される住宅で、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき認定を受けた住宅をいう。税制面での優遇などを受けられる。

[26] 【Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency】産・官・学協働プロジェクトにより開発された建築物の環境性能を総合的に評価するための手法。

- 温室効果ガス排出削減のため、水素ガスや天然ガス、太陽光など多様なクリーンエネルギー[27]を活用した住宅の普及を図ります。
- 賃貸住宅についても、省エネルギー化に係る手法の検討を進め、得られた成果については、県民に対して情報の発信に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①長期優良住宅認定費、②地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）、③住宅情報提供推進事業費、④地域住宅関連産業育成支援事業（省エネルギー賃貸住宅普及促進事業）				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	**２－４－１「予算・決算額①」に同じ**				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	**２－２－２「予算・決算額②」に同じ**				
	決算					
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	**１－２－１「予算・決算額③」に同じ**				
	決算					
予算・決算額④		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	828	843	842	736	—
	決算	727	736	778	693	—

（施策に記載されている事項）

（ア）省エネルギー基準に適合した住宅や低炭素住宅など省エネルギー、省資源に配慮した住宅の普及を図るとともに、建築物の環境性能を総合的に評価するＣＡＳＢＥＥなどの活用を進めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課、建築都市部建築指導課

[27] エネルギー源として永続的に利用することができるもので、発電時や熱利用時に地球温暖化の原因となる二酸化炭素をほとんど排出しないエネルギー。太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマス等。再生可能エネルギーともいう。

具体的な 実績・成果 （令和2年度）	（住宅計画課） ○長期優良住宅【再掲】 「長期優良住宅」と呼称される、耐震性、省エネ性などさまざまな観点から長期にわたり使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画について認定を行う制度を実施。認定を受けた場合、税制上の優遇措置や住宅ローンの金利優遇措置などが受けられる。（長期優良住宅認定費） （令和2年度認定実績　4,334 戸　累計　51,717 戸） ○ふくおか型長期優良住宅【再掲】 また、長期優良住宅からさらに特定の性能をグレードアップした住宅を「ふくおか型長期優良住宅」として定め、建築や購入を行う場合、提携金融機関において更なる金利優遇や手数料の減免などの特典を受けられるよう、協定を結んでいる。（予算事項なし） （令和2年度利用実績：17 件　平成 28～令和2年度累計実績：124 件） ○研修事業【再掲】 住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。事務局は（一財）福岡県建築住宅センター。（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）） ＜実績＞研修会実施実績 （計画時）H28：　4回（357 人） （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止。 ○住まいづくりの手引き等【再掲】 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階において参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び（一財）福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28： 住まいづくりの手引き：　700 部

	賃貸住宅住まいの手引き：200 部 マンション管理の手引き：400　部 マンション管理の手引き Q&A：400　部 （R2実績） 住まいづくりの手引き：550 部 賃貸住宅住まいの手引き：200 部 マンション管理の手引き：400　部 マンション管理の手引き Q&A：300　部 ○生涯あんしん住宅【再掲】 「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとした福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」の管理・運営等業務を、（一財）福岡県建築住宅センターに委託。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、福岡県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。（住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）） （計画時）H28：　8,199　名 （来場者実績）R2：550 名（新型コロナウイルスの影響により減少） （累計来場者数）H8～R2：　196，447 名 （建築指導課） ○低炭素建築物新築等計画認定 （令和2年度実績）　　183 件 （令和2年度までの累計）494 件 ○建築物エネルギー消費性能向上計画認定 （令和2年度実績）　　32 件 （令和2年度までの累計）　87 件　　（予算事項なし）

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。なお国の制度であり、予算事項はないが、「低炭素建築物新築等計画認定」と「建築物エネルギー消費性能向上計画認定」の概要は以下の通りである。

①低炭素建築物新築等計画の認定について（国の制度）

都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的

とした、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成 24 年9月5日に公布され、平成24年 12 月4日に施行された。

この法律では、市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁（当該建築物の所在地が、福岡市、北九州市、久留米市又は大牟田市であれば、それぞれの市が特定行政庁、それ以外の区域は福岡県が所管行政庁となる）の認定を申請することができる。申請を受けた所管行政庁は、低炭素建築物新築等計画が建築物の低炭素化を促進するための基準に適合するときは、計画を認定することとなっている。

認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる一定の床面積について容積率算定の基礎となる床面積に算入しないこと、また、認定を受けた一定の新築住宅については、税制優遇措置の対象となることが定められている。

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】

・所得税（住宅ローン減税）

居住年	最大減税額引き上げ(10 年間)
H26 年度～	500 万円（一般 400 万円）

・所得税（投資型減税）

標準的な係り増し費用の 10%を所得税額から控除（最大減税額 65 万円）

・登録免許税

登記	登録免許税率引き下げ
保存	0.1%（一般 0.15%）
移転	0.1%（一般 0.3%）

②建築物エネルギー消費性能向上計画の認定について（国の制度）

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律について、平成 28 年4月1日から認定制度が、平成 29 年4月1日からその他の制度が施行開始された。

この法律は、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置を講ずることにより、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることを目的としている。

この法律による各種制度をまとめると以下のとおり。

（1）床面積 300 平方メートル以上の非住宅建築物に対する適合義務及び適合性判定義務

床面積 300 平方メートル以上の非住宅建築物（特定建築物）について、新築時等におけるエネルギー消費性能基準への適合義務及び適合性判定義務を課し、これを建築

確認で担保する。

（2）床面積 300 平方メートル以上の建築物に対する届出義務

床面積 300 平方メートル以上の建築物について、新築時等における省エネ計画の届出義務を課し、エネルギー消費性能基準に適合しないときは、必要に応じて所管行政庁が指示等を行うことができる。

（3）認定制度

ア　建築物エネルギー消費性能向上計画の認定（容積率特例）

建築物の新築、改修時等において、所管行政庁から誘導基準への適合認定を受けて、容積率の特例を受けることができる。

イ　建築物のエネルギー消費性能に係る認定(エネルギー消費性能の表示)

エネルギー消費性能基準に適合している既存の建築物について、所管行政庁の認定を受けてその旨を表示することができる。

（施策に記載されている事項）

（イ）温室効果ガス排出削減のため、水素ガスや天然ガス、太陽光など多様なクリーンエネルギーを活用した住宅の普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○生涯あんしん住宅【再掲】 「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとした福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」の管理・運営等業務を、（一財）福岡県建築住宅センターに委託。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、福岡県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。 （住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）） （計画時）H28：8,199 名 （来場者実績）R2：550 名（新型コロナウイルスの影響により減少） （累計来場者数）H8～R2：196，447 名 ○研修事業【再掲】 住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。事務局は（一財）福岡県建築住宅センター。（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）） ＜実績＞研修会実施実績

	（計画時）H28：4回（357人） （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止。

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。

（施策に記載されている事項）

（ウ）賃貸住宅についても、省エネルギー化に係る手法の検討を進め、得られた成果については、県民に対して情報の発信に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	○省エネ賃貸住宅普及促進事業 省エネ性能に優れた賃貸住宅の動向や最新事例紹介などを行い、賃貸住宅を供給する不動産会社、賃貸事業者と賃借人など需要側の双方に対して啓発することにより、持ち家等を比較して遅れている賃貸住宅の省エネルギー化を促進することを目的とし、（一財）福岡県建築住宅センターに省エネルギー賃貸住宅普及促進セミナー業務委託を行い、セミナー等を実施。 （地域住宅関連産業育成支援事業（省エネルギー賃貸住宅普及促進事業）） ＜実績＞セミナー実施回数　（H28～H30年度）3回

（実施した手続）

監査対象年度の歳出はないため、アンケートの回答入手のみ。

③県産木材等を活用した木造住宅等の普及

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③県産木材等を活用した木造住宅等の普及 ・　木材は、他の材料と比較して加工に要する消費エネルギーが少なく、また、再生可能であるなど環境に優しい素材であるため、産業政策や環境政策と連携して、地産地消の家など県産木材等を活用した木造住宅や内装材の木質化の普及に取り組みます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）、②快適な住まいづくり推進事業費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	2－4－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）木材は、他の材料と比較して加工に要する消費エネルギーが少なく、また、再生可能であるなど環境に優しい素材であるため、産業政策や環境政策と連携して、地産地消の家など県産木材等を活用した木造住宅や内装材の木質化の普及に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	○快適な住まいづくり推進助成事業【再掲】 良質な住宅ストックの形成を図るため、長期優良住宅の認定や県産木材の活用、バリアフリー性能、耐震性など、県が定める基準に適合する住宅を建設するものに助成を行った。（快適な住まいづくり推進事業費） （令和2年度当初目標戸数）70戸　（令和2年度実績戸数）45戸 （令和2年度までの累計戸数）1,231戸 ○ふくおか型長期優良住宅【再掲】 また、長期優良住宅からさらに特定の性能をグレードアップした住宅を「ふくおか型長期優良住宅」として定め、建築や購入を行う場合、提携金融機関において更なる金利優遇や手数料の減免などの特典を受けられるよう、協定を結んでいる。この特定性能の要件の一つとして、「県産木材を5㎥以上使用」の項目がある。（予算事項なし） （令和2年度利用実績：17件　平成28～令和2年度累計実績：124件）

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

政策目標5. 空き家の管理・活用・除却の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（5）空き家の管理・活用・除却の促進

人口減少、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズや産業構造の変化に伴い、空き家が年々増加しています。空き家のうち、適切な管理が行われていない結果、周辺環境の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の影響を及ぼしているものがあり、今後、世帯数が減少すれば、空き家はさらに増加することが予想され、問題は一層深刻となります。

このため、状態が良い空き家については、空き家情報の発信や適正管理・利活用を促進し、周辺に悪影響を及ぼす不良な空き家については、除却を促進することで空き家増加の抑制を図る必要があります。

（実現に向けて取り組む施策）
①空き家情報の発信やマッチングの促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①空き家情報の発信やマッチングの促進

- 所有する空き家の売却や賃貸を考えている物件を登録し、購入・賃貸入居の希望者に情報を提供する空き家バンクの普及を進めます。
- 空き家バンクの活用等により、官民が連携した空き家所有者と購入・賃貸入居希望者のマッチングを促進する取組みを検討します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅流通促進費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）所有する空き家の売却や賃貸を考えている物件を登録し、購入・賃貸入居の希望者に

情報を提供する空き家バンクの普及を進めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○福岡県版空き家バンク【再掲】 平成30年度に「福岡県宅地建物取引業協会」と「全日本不動産協会福岡県本部」の2団体と協定を締結し、各団体の情報サイト内に「福岡県版空き家バンク」を設けて、市町村を跨いだ物件検索を可能にするとともに、物件情報の登録・更新作業を宅建事業者が行う仕組みを設けた。（住宅流通促進費） ＜空き家バンク設置市町村数＞ （計画時：平成30年度） 35市町村 →（令和2年度） 47市町村 〈空き家バンク登録件数〉 （計画時：平成30年度） 502件 →（令和2年度） 501件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）空き家バンクの活用等により、官民が連携した空き家所有者と購入・賃貸入居希望者のマッチングを促進する取組みを検討します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○福岡県版空き家バンク【再掲】 平成30年度に「福岡県宅地建物取引業協会」と「全日本不動産協会福岡県本部」の2団体と協定を締結し、各団体の情報サイト内に「福岡県版空き家バンク」を設けて、市町村を跨いだ物件検索を可能にするとともに、物件情報の登録・更新作業を宅建事業者が行う仕組みを設けた。（住宅流通促進費） 〈空き家バンク設置市町村数〉 （計画時：平成30年度） 35市町村 →（令和2年度） 47市町村 〈空き家バンク登録件数〉 （計画時：平成30年度） 502件 →（令和2年度） 501件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

②空き家の適正管理と利活用の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②空き家の適正管理と利活用の促進
- 市町村、民間事業者等と連携し、空き家の適正管理や利活用の促進に向けた県民への意識啓発、相談体制づくりなどに取り組みます。
- 地域住民やNPO等による空き家の管理・活用の活動と連携を図ります。
- リノベーション等により他用途への転換を含めた空き家の活用などモデル的な取組みに対する支援とその普及に向けて取り組みます。
- 持家の円滑な賃貸化により、空き家化を未然に防ぐことができるよう、定期借家制度[28]やDIY型賃貸借、家賃債務保証制度[29]や戸建住宅のサブリース[30]システムなどの各種制度の普及を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		① 建築都市部建築指導課、②建築都市部住宅計画課				
予算事項名		① 空き家対策推進事業費（空き家専門相談支援事業、特定空家対策支援事業）、②空き家活用モデル普及促進費、③住宅流通促進費（空き家活用サポート体制整備事業）				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	4,500	2,796	1,851	－	－
	決算	2,776	1,134	1,085	－	－
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－3－2「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－1－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

[28] 契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借が終了する建物賃貸借について定めた制度。
[29] 賃貸住宅の契約をするとき連帯保証人をつけることが難しい場合に、賃借人が費用を支払うことで一定期間の家賃の債務保証を行う制度。
[30] 対象となる土地や建物を、不動産会社等があらかじめ第三者に転貸することを目的として所有者から賃借する仕組みのこと。

（施策に記載されている事項）

（ア）市町村、民間事業者等と連携し、空き家の適正管理や利活用の促進に向けた県民への意識啓発、相談体制づくりなどに取り組みます。

担当部課名	建築都市部建築指導課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（建築指導課） ○空き家専門相談支援事業 市町村の空家に関する専門知識とノウハウの蓄積を目的とし、司法書士、建築士、宅建業者等の専門家を市町村等へ派遣。（空き家専門相談支援事業） （実績）派遣件数 （H28 年度）98 件、（H29 年度）49 件、（H30 年度）48 件 （3年間の累計）195 件 ○特定空家対策支援事業 特定空家等対応マニュアル作成や実地研修等により、市町村による空家対策を支援。（特定空家対策支援事業） （住宅計画課） ○空き家活用サポートセンター【再掲】 空き家所有者に対し、市町村と連携して空き家等の活用・処分方法の提案から安心して依頼できる専門事業者とのマッチングまでの支援を行う体制を整備・運営することにより、県内の空き家の活用や処分の促進と発生抑制を図るとともに、市町村の空き家対策の強化を図ることを目的として「福岡県空き家活用サポートセンター」運営業務委託を実施。 （住宅流通促進費（空き家活用サポート体制整備事業）） ＜相談実績＞ （計画時：令和2年度） 360 件

（実施した手続）

・空き家専門相談支援事業
平成 30 年度で事業終了。
・特定空家対策支援事業
予算事項なし（令和2年度）。
・空き家活用サポートセンター
再掲事業。令和2年度福岡県空き家活用サポートセンター運営業務の委託に関連する資料を別途閲覧済み。空き家活用サポートセンターの開設は令和2年 10 月 20 日で、令和2年度の相談実績は 360 件。

（施策に記載されている事項）

（イ）地域住民やＮＰＯ等による空き家の管理・活用の活動と連携を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○空き家活用モデル普及促進事業【再掲】 県内における空き家の有効活用を促進するため、民間事業者等が市町村との連携の下で行う空き家活用モデル普及促進事業に要する経費について、補助金を交付するもの。（空き家活用モデル普及促進事業） 〈空き家の有効活用実績〉 （計画時：平成27年度）5件 →（実施時：平成27年～29年度） 6件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（ウ）リノベーション等により他用途への転換を含めた空き家の活用などモデル的な取組みに対する支援とその普及に向けて取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○空き家活用モデル普及促進事業【再掲】 県内における空き家の有効活用を促進するため、民間事業者等が市町村との連携の下で行う空き家活用モデル普及促進事業に要する経費について、補助金を交付するもの。（空き家活用モデル普及促進事業） 〈空き家の有効活用実績〉 （計画時：平成27年度）5件 →（実施時：平成27年～29年度） 6件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（エ）持家の円滑な賃貸化により、空き家化を未然に防ぐことができるよう、定期借家制度やＤＩＹ型賃貸借、家賃債務保証制度や戸建住宅のサブリースシステムなどの各種制度の普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○空き家活用モデル普及促進事業【再掲】 空き家対策の普及啓発として市町村向けのセミナーを行う際に、定期借家制度やDIY型賃貸に関して周知を行った。（空き家活用モデル普及促進費） 〈空き家セミナー実績〉 （平成28年度）4件 、（平成29年度）3件 計 7件

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

③不良な空き家の除却の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③不良な空き家の除却の促進
- 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、「空家等対策の推進に関する特別措置法[31]」などを活用した計画的な除却を促進します。
- 空き家所有者に対して、除却に係る税制上の特例措置や市町村による除却支援等の情報提供を進め、不良な空き家の除却を促進します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

[31] 適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを鑑み、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めている。平成27年2月に施行された。

担当部課名		建築都市部建築指導課				
予算事項名		空き家対策推進事業費（空き家対策市町村支援事業）				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	－	－	188	161	218
	決算	－	－	178	155	0

（施策に記載されている事項）

（ア）防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」などを活用した計画的な除却を促進します。

担当部課名	建築都市部建築指導課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○空家対策連絡協議会 空家対策の主体は市町村であり、県は、情報提供、技術的助言、市町村相互の連絡調整等の必要な援助を行っている。 県、市町村、関係団体で構成する「空家対策連絡協議会」にて空家等対策特別措置法に基づく各種手引きやマニュアルの作成、研修会や地区連絡会の開催などにより、市町村による空家対策を支援。（空家対策市町村支援事業） （実績） R2 年度までに認定された特定空家の数 339 戸 行政代執行で除却された特定空家 6 戸 略式代執行で除却された特定空家 14 戸 （実績） 協議会にて作成したマニュアル等 所有者等への啓発パンフレット 空家等対策計画（ひな形） 協議会設置条例（ひな形） 空家実態調査の手引き 「特定空家等」の判断の参考となる基準 所有者等調査方法マニュアル 特定空家等対応マニュアル （実績）「空家等対策計画」の策定市町村数 （計画時）16 市町村　（令和2年度実績）3市町村 （令和2年度までの累計）48 市町村

（実施した手続）

・福岡県空家対策連絡協議会規約を閲覧した。

・住宅所有者向けパンフレットを閲覧した。

・空き家実態調査の手引きを閲覧した。

・「特定空家等」の判断の参考となる基準を閲覧した。

特定空家に指定された後に自治体から改善の「勧告」を受けると、「住宅用地の特例措置」の対象から除外され、固定資産税の優遇措置が適用されなくなる関係から、固定資産税額はおおよそ更地状態と同等の最大6倍となる場合がある。さらに自治体からの「命令」に応じずに違反となった場合、最大 50 万円以下の過料が科せられる。

また特定空家等として勧告の対象となった場合には、空家等の所在地の他、所有者等の氏名や住所等についても公表される。

そのため、特定空家等の判断の基準が定められていることを確認した。

・所有者等調査方法マニュアルを閲覧した。

空き家対策については、そのまま放置するのではなく、早期把握が重要である。特定空家に指定するころには、放置が進行して周辺への危険度が上がり、所有者の特定が困難になるなど、対応が困難となる。そこで協議会では「自治会等と連携した空き家の早期把握と発生予防の取組み」を策定し、公表している。

・自治会等と連携した空き家の早期把握と発生予防の取組みを閲覧した。

なお、特定空家等に対する助言、指導、勧告、公表、命令、代執行、固定資産税の増額措置はいずれも市町村が主体であり、各手続きについては監査対象ではない。

（空家等対策の推進に関する特別措置法とは）

全国で放置空き家が問題視される中、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が国会で成立し、平成 27 年5月に施行されている。この法律では、地方自治体が特定空家と判断した場合、以下のような措置を講ずることができる旨が定められている。

(1) 特定空家の除却、修繕、立木竹の伐採などを助言または指導できる。
(2) 助言または指導をしても空き家の状況が改善されない場合、周辺環境の保全を図るために必要な措置を取るよう勧告・命令できる。
(3) 相当の猶予期間や弁明の機会を設けても命令に従わない場合は、事前に公告・公示を行なったうえで行政代執行（強制撤去）に踏み切ることができる。
(4) 行政代執行の実施により発生した建物の解体費用は特定空家の所有者などに請求できる。

(5)特定空家に係る敷地について、固定資産税の住宅用地特例(※)の対象から除外する(2015年度税制改正)。
※敷地に係る固定資産税の課税標準が6分の1に減額される特例措置

(特定空家とは)
「空家等対策の推進に関する特別措置法」の第2条第2項では以下のように定められている。

1、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
2、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
3、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
4、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

なお詳細な判定の条件は、国土交通省がガイドラインを公表しており、各自治体でも条例やガイドラインを定めている。

(施策に記載されている事項)

(イ) 空き家所有者に対して、除却に係る税制上の特例措置や市町村による除却支援等の情報提供を進め、不良な空き家の除却を促進します。

担当部課名	建築都市部建築指導課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果(令和2年度)	(建築指導課) ○空き家対策連絡協議会【再掲】 空家対策の主体は市町村であり、県は、情報提供、技術的助言、市町村相互の連絡調整等の必要な援助を行っている。 県、市町村、関係団体で構成する「空家対策連絡協議会」にて空家等対策特別措置法に基づく各種手引きやマニュアルの作成、研修会や地区連絡会の開催などにより、市町村による空家対策を支援。(空家対策市町村支援事業) (実績) R2年度までに認定された特定空家の数339戸 行政代執行で除却された特定空家6戸 略式代執行で除却された特定空家14戸 (実績) 協議会にて作成したマニュアル等 所有者等への啓発パンフレット 空家等対策計画(ひな形) 協議会設置条例(ひな形) 空家実態調査の手引き 「特定空家等」の判断の参考となる基準 所有者等調査方法マニュアル 特定空家等対応マニュアル (実績)「空家等対策計画」の策定市町村数 (計画時)16市町村　(令和2年度実績)3市町村 (令和2年度までの累計)48市町村 (住宅計画課) ○空き家再生等推進事業等 不良住宅等の除却を行う市町村に対し、活用できる制度として、空き家再生等推進事業(社交金)について情報提供及び技術的助言をすることで、除却を促進した。(予算事項なし) (平成28年度の除却件数)139件→(令和2年度の除却件数)400件 累計1,263件

(実施した手続)

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

なお、(社交金)とは社会資本整備総合交付金の略称であり、空き家再生等推進事業は社交金の基幹事業とされている。空き家再生等推進事業には除却事業タイプ(不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う事業)と活用事業タイプ(空き家住宅又は空き建築物の活用を行う事業)があり、県では、事業を実施する市町村に対する情報提供と技術的な助言を行っている。

【基本目標3】地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり

成果指標と実績						
定量的な成果指標		福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率				
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	—	—	—	—	(R7)80%
	実績	(H25)73%	—	72.2%	—	—
定性的な成果指標	目標	—				
	実績	—				

（実施した手続）

福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率は県独自の指標であり、福岡県住生活基本計画においても、平成 28 年度～平成 37 年度計画より採用された指標である。当該指標について、80%を目標とした理由について質問したところ、回答は以下の通りであった。

福岡県住生活総合調査（5年に1回実施）における、居住環境に対する評価のうち、「満足」と「やや満足」の割合の合計。H25 調査時の数値が 72.6%であり、それを上回る数値として 80%に目標を設定。

また他県との比較などで指標を評価できるかどうか質問したところ、回答は以下の通りであった。

他県との比較検討資料は無し。国調査における全国値との比較（H25⇒H30）国：72.0%⇒71.5%　福岡県：72.6%⇒72.2%

【意見15】指標の充実について

【基本目標3】は「地域での豊かな住生活を実感できる良好な居住環境づくり」を目標としているが、その指標として「福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率」が挙げられている。

国の住生活基本計画では、「目標3子どもを産み育てやすい住まいの実現」と「目標4多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり」が県の住生活基本計画の基本目標3に近いと思われる。

国の住生活基本計画では、「目標3」について、「民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合」と「公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率」が成果指標に挙げられており、「目標4」については「高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合」、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」、「公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率」が挙げられている。

また他の都道府県では、「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」を採用している事例が多く、「高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合」「サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数」など指標としている事例があった。

国が採用している指標のうち、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」については

県でも成果指標として採用されているが、基本目標3の指標が「福岡県住生活総合調査における居住環境に対する満足率」のみとされているので、他の指標についても採用できないかどうか検討されたい。

（改善提案）

基本目標3の指標として一つ設定されているが、指標の追加について検討されたい。必ずしも国の指標をそのまま採用する必要はないが、できれば全国平均や他県との比較が可能な指標が望ましい。どのような指標が望ましいかは県で検討し、県の実情にあった指標を設定されたい。

基本目標3は、他県の事例を見ると、県独自の政策や指標を採用する事例が多く、様々な指標が見受けられた。

例えば、「近隣の人たちやコミュニティとの関わりについての満足度」などアンケート結果を指標としている事例や、県営住宅など高齢者向けや子育て世帯向けの「倍率優遇を行っている世帯の入居率」を指標としている事例などもあった。

市街地の再開発や整備と関連して、その件数を目標としている事例、街並みや景観の整備に関連して、地区計画や建築協定地区数を目標としている事例もあった。

他にも色々な事例があるので、他都道府県の事例を参考とし、県の実情にあった指標を設定されたい。

政策目標1．多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（1）多様な世帯や世代が共に暮らせる地域コミュニティの活性化 人口減少が進む街なかや高齢化が進む郊外住宅団地等においては、地域活力の低下や住民相互の連帯感の希薄化などが懸念されますが、高齢者世帯やひとり親世帯など社会的なセーフティネットを必要としている世帯への対応や災害への備えなど身近な地域課題に対処するためには、日常生活を支える地域コミュニティの役割は極めて重要です。 このため、多様な世帯や世代が地域で共に安心して暮らすことができる居住環境づくりが必要です。

（実現に向けて取り組む施策）
①地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①地域で共に支え合うコミュニティ活動の促進
- 子育てしやすい環境づくりや高齢者等が安心して地域で暮らせるコミュニティ形成を進めるため、地域にある活動団体やNPO等による子どもや高齢者の見守りや生活支援等の取組みとの連携に努めます。
- 子育てや介護を地域で支え合って安心して住み続けられるよう、多様な居住者、居住形態のミックスなどによる多世代循環型のまちづくり・コミュニティ形成について検討します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		①建築都市部住宅計画課、②保健医療介護部高齢者地域包括ケア課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業（居住支援協議会）） ②ひとり暮らし高齢者見守り活動推進事業費				
予算・決算額①（千円）		H28	H29	H30	R1	R2
	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額②（千円）		H28	H29	H30	R1	R2
	当初予算	3,506	4,757	2,498	6,847	1,767
	決算	1,853	3,219	1,298	3,690	592

（施策に記載されている事項）

（ア）子育てしやすい環境づくりや高齢者等が安心して地域で暮らせるコミュニティ形成を進めるため、地域にある活動団体やＮＰＯ等による子どもや高齢者の見守りや生活支援等の取組みとの連携に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課、保健医療介護部高齢者地域包括ケア課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（高齢者地域包括ケア課） （予算事項：ひとり暮らし高齢者見守り活動推進事業） 見守り活動優良団体の知事表彰や事業者による見守り「見守りネットふくおか」の推進を図り、各市町村における見守り活動を支援したもの。

	○見守り活動優良団体の知事表彰 特に優秀な取組を行っている見守り活動チームの表彰（4地区毎1チーム） ○見守りネットふくおかの推進 活動内容を住民に周知するためのポスターや事業者向け活動の手引きを作成し、参加事業者や市町村へ配布する。 （住宅計画課） 高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者については、全国的に増加傾向にあり、民間賃貸住宅の円滑な入居など、要配慮者の居住の安定の確保に取り組んでいる。 ○居住支援法人の指定【再掲】 居住支援法人（住宅確保要配慮者に対して家賃債務保証、住宅に係る情報提供・相談、生活相談・支援などを行う法人）を指定し、一覧をHPや窓口等で公開することで、住宅確保要配慮者の円滑入居促進へとつなげている。また、法人連絡協議会を年1回開催し、法人同士の情報交換や連携強化に努めている。（予算事項なし） （R2年度指定実績）6法人 （R2年度末までの累計）29法人 ○福岡県居住支援協議会の設立（H25.3～）【再掲】 県内の市町村居住支援協議会相互の連携、構成団体との連携（不動産・建築団体、行政の連携、建築・福祉の連携）、協議会未設置市町村への設立支援を行っている。年1回協議会を開催している。（予算事項なし） 協議会会員：居住支援協議会を有する市町村、福岡県・福岡市・北九州市住宅供給公社、都市再生機構、宅建協会などで構成。 協議会オブザーバー：協議会未設置の全市町村。 （R2年度実績）令和2年度　福岡県居住支援協議会　開催（R3.3） （R2年度までの累計）8回（H25～）

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済み。そのほか「ひとり暮らし高齢者見守り活動推進事業」についてはアンケートの回答を入手し、事業内容を検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）子育てや介護を地域で支え合って安心して住み続けられるよう、多様な居住者、居住形態のミックスなどによる多世代循環型のまちづくり・コミュニティ形成について検討します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（住宅計画課） ○公的賃貸住宅 大規模な公営住宅や公的賃貸住宅の建て替えや改修の際には、多様な世帯が入居できるよう様々な間取りや設備を組み入れるほか、賃貸テナントとして子育て支援施設や高齢者向け施設の誘致を図り、集会場や共有スペースを活用して地域コミュニティ形成に活用するなど、多世代循環型のまちづくり・コミュニティ形成を図っている。 ○事例：福岡県住宅供給公社　クラシオン小笹山手 同一団地内で1LDK～4LDKと広さ、部屋数の異なるタイプの住戸を整備することで、単身世帯、新婚世帯、子育て世帯、高齢者世帯など様々な世代が入居することとなり、世代間の交流を生み良好なコミュニティが形成されるように計画している。また、建替えにあわせてサービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅、通所介護事業所（高齢者デイサービス）、放課後児童健全育成事業等施設（放課後等デイサービス）を整備している。 ・第3期　96 戸（1LDK　27 戸、2DK　12 戸、2LDK　41 戸、3LDK　28 戸、4LDK　10 戸） ・サービス付き高齢者向け住宅 整備戸数：18 戸、入居戸数：18 戸 ・地域優良賃貸住宅 整備戸数：16 戸、入居戸数：16 戸 ・通所介護事業所（高齢者デイサービス） 施設名称：「やぐらもん小笹」、契約者数：51 人、延利用者数：376 人／月 ・放課後児童健全育成事業等施設（放課後等デイサービス） 施設名称：「とわ中央」、契約者数：20 人、延利用者数：156 人／月 （都市計画課） ○既成住宅地まちづくり実践事業 住民の高齢化や空き家の増加等の問題がある既成住宅地を抱える市町村が、その再生に向けて自立したまちづくり活動に要する経費について、補助金を交付するもの。

	事業期間：平成30～令和2年度 ＜事業企画数＞ 平成30年度　6件 令和 1年度　9件 令和 2年度　9件 合計　24件

（実施した手続）

「公的賃貸住宅」と記載された事業については、アンケートの入手のみ。「既成住宅地まちづくり実践事業」については市町村に対する補助金であり、平成30年度に開始し、令和2年度に終了した事業であることを確認した。

なお、上記の事業企画数は実績数値であり、各年度における計画時の予定件数は以下の通り。

平成 30 年度：6件　平成 31/令和元年度：9件　令和2年度：9件

また、当該補助金の当初予算と決算の数値については以下の通り。

	当初予算（千円）	決算（千円）
平成 30 年度	11,296	11,209
平成 31 年度	10,641	10,599
令和2年度	9,042	7,431

②コミュニティ活性化を促進する担い手の育成

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②コミュニティ活性化を促進する担い手の育成
- 安全・安心まちづくりアドバイザー[32]、福岡県まちづくり専門家派遣制度[33]等を活用し、地域の担い手に対して、まちづくりに関する知識の習得等を支援します。
- サロンや共同菜園等の交流スペースづくりや住民同士の交流イベント開催など、地域コミュニティを活性化する事業者、NPO等との連携を図ります。
- 公的賃貸住宅団地等のコミュニティ活性化のため、多様な所得階層や多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努めます。

[32] 安全で安心して暮らすことができる地域社会づくりに自ら取り組み、高い見識と経験を有するものとして県に登録された者。防犯団体のリーダー、防犯設備士、まちづくりの専門家等を含む。県では申請により安全・安心まちづくりアドバイザーを地域の団体等に派遣し、防犯活動に関する知識やノウハウ等の習得を支援している。

[33] 良好なまちなみの形成や美しいまちづくりを行おうとする自主的な地域住民団体等に対して、各地域で抱えているまちづくりに関する諸問題・課題に応じて、県で登録している各専門分野の〝まちづくり専門家〟を、まちづくり活動支援のために派遣を行う制度。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		①人づくり・県民生活部生活安全課、②建築都市部都市計画課、③～⑥建築都市部県営住宅課				
予算事項名		①安全安心まちづくり推進費（地域防犯活動活性化支援）、②美しい県土形成費（都市計画課）、③公営住宅建設費、④公営住宅建替推進事業費、⑤公営住宅建替基本計画策定費、⑥公営住宅ストック総合改善事業費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	10,057	8,597	9,035	11,702	21,819
	決算	9,743	8,315	10,059	10,534	19,509
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	7,894	7,841	7,842	7,512	6,612
	決算	6,894	7,151	6,945	7,138	5,623
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－4－1「予算・決算額①」に同じ				
	決算					
予算・決算額④		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－4－1「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額⑤		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－4－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額⑥		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－4－1「予算・決算額④」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）安全・安心まちづくりアドバイザー、福岡県まちづくり専門家派遣制度等を活用し、地域の担い手に対して、まちづくりに関する知識の習得等を支援します。

担当部課名	人づくり・県民生活部生活安全課、建築都市部都市計画課

具体的な実績・成果（令和2年度）	（生活安全課） ○（予算事項名：安全・安心まちづくりアドバイザー登録・派遣事業） 町内会、自治会、PTA等からの要請に基づき、講演会等に安全・安心まちづくりアドバイザーを派遣。（派遣回数：12回） （都市計画課） ○まちづくり専門家の派遣（美しい県土形成推進費） （計画時） 42地域169回（H28年度末） （令和2年度実績） 0地域 （令和2年度までの累計） 8地域22回（H28年度～R2年度） 【概要】 「まちづくり専門家派遣制度」は、良好なまちなみの形成やまちづくりを行おうとする自主的な地域住民団体や市町村に対して、各地域で抱えているまちづくりに関する諸問題・課題に応じて、県で登録している各専門分野の「まちづくり専門家」を、まちづくり活動支援のために派遣を行う制度です。

（実施した手続）

・安全・安心まちづくりアドバイザー登録・派遣事業

令和2年度の安全・安心まちづくりアドバイザー登録・派遣事業の予算及び決算数値について把握した。

予算：1,699千円

決算：354千円

業務の委託について質問したところ、コロナ禍で派遣件数も少なくなったため、従来通り県職員によって業務を行っており、委託は実施していないとのことであった。

・まちづくり専門家の派遣

（計画時） 42地域169回（H28年度末）であったものが、（令和2年度実績）が0地域、（令和2年度までの累計）8地域22回（H28年度～R2年度）に留まっていることについて質問したところ、回答は以下の通りであった。

42地域169回というのは、平成28年時点までの派遣事業の実績であり、目標としている数字ではありません。

なお、近年の予算では、年間2～3地域9回程度しか派遣できない状況です。令和2年度はコロナ禍の影響で、人を集める作業が制限され、応募がなかったと考えています。

（施策に記載されている事項）

（イ）サロンや共同菜園等の交流スペースづくりや住民同士の交流イベント開催など、地域コミュニティを活性化する事業者、ＮＰＯ等との連携を図ります。

担当部課名	建築都市部県営住宅課、建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	（県営住宅課） 県と直接連携したものはありませんが、県営住宅の自治会が主導して、集会所を入居者の交流サロンとして利用したり、また、団地近郊の農地を借り上げ、農作物を育成しバザー等で販売するなどして団地内コミュニティの活性化を図っているところがあります。 （住宅計画課） ○公的賃貸住宅 代表的な取組事例として、①都市再生機構　宗像市日の里地区　②福岡県供給公社　名島団地　における事例をあげる。 ①都市再生機構　宗像市日の里地区 高齢化・老朽化する住宅地の都市再生のため整備された地域交流施設「Cocokara ひのさと」において、「NPO 法人まちづくり宗像」が地域活性化のための住民企画への施設開放、交流会やワークショップの開催などを行っている。開館後5年間は宗像市による委託を受けて活動していたが、令和3年からは自主事業として運営開始。 地域住民や産学官とともに実施した「郊外暮らしの再生塾」において協議を重ねた結果が、都市再生機構が民間に譲渡した住棟の空き住戸を活用した大規模地域拠点「ひのさと 48」の実現につながった。 ②福岡県住宅供給公社　名島団地 大学と連携し、団地住民と交流の場（お茶会、餅つき、リノベーション紹介など）を計画することで、団地内コミュニティの活性化を図る取り組みを行っている。

（実施した手続）

上記、（イ）「サロンや共同菜園等の交流スペースづくりや住民同士の交流イベント開催など、地域コミュニティを活性化する事業者、NPO等との連携を図ります。」に記載されている各事業について、予算項目はないか確認したところ、いずれも予算項目はないとの回答であった。

（施策に記載されている事項）

（ウ）公的賃貸住宅団地等のコミュニティ活性化のため、多様な所得階層や多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努めます。

担当部課名	建築都市部県営住宅課、建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	（県営住宅課） 多様な世代の入居（特にコミュニティ活性化のため新婚・子育て世帯）を促進するため、県営住宅として下記のとおりの事業を行っております。 （1）ひとり親、多子世帯に対する倍率優遇措置【再掲】 県営住宅の優先入居について、配偶者のいない方で子どもを扶養しているひとり親世帯や、子どもが3人以上いる多子世帯に対し、通常は1つの抽選番号を交付するところを、当該世帯については2つの抽選番号（連番）を割り当てて、抽選倍率の優遇措置を行っている。 （2）新婚・子育て世帯優先枠募集住宅の設定【再掲】 上記の抽選倍率優遇措置に加えて、通常募集している住戸のほか、新婚・子育て世帯だけが募集できる住宅（新婚・子育て世帯優先枠募集住宅）を設けて、その優先入居を図っている。 令和2年度実績（募集戸数）　168 戸 更に、上記優先枠の中で、子育て世帯の入居支援を目的とした住戸内改善リフォーム（子育て支援型改善工事）を実施しており、段差の解消、手すりの設置、DK から LDK への間取り変更、給湯設備や浴室の設備の更新、和室から洋室への変更を行っている。 （住宅計画課） ○公的賃貸住宅 公社や都市再生機構の住宅団地においても、子育て支援施設や高齢者向け施設を敷地内に併設するほか、現代のライフスタイルに合わせて間取りや設備のリニューアル（部屋数の多様化、子育て世帯向けにリビングを見守れるキッチン配置や高齢者向けバリアフリーなど）を行い、幅広い世代や多様な世帯の入居促進を図っている。 ○事例：福岡県住宅供給公社 高齢化が進む団地において、既存住戸のリノベーションを行うことで、若い世帯の入居を促進し、良好なコミュニティが形成されるように計画している。 3団地　9戸（壱岐団地　6戸、京町団地　2戸、紫第二団地　1戸）

（実施した手続）

県営住宅と公社住宅に関連する施策については、別途監査手続を実施している。

政策目標2. 景観に配慮した美しいまちづくり

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（2）景観に配慮した美しいまちづくり

経済的な豊かさから、心の豊かさが求められる成熟社会へと変化していく中で、身近な生活環境の豊かさの向上がますます重要となっています。

また、豊かな生活環境には良好な景観は欠かせず、歴史や文化とこれらに根差した暮らしの営みなどによって地域ごとに築き上げてきた魅力的な景観を次世代に継承していくことが重要です。

このため、市町村、地域住民などとの協働により、身近な生活環境の豊かさの向上に資する景観に配慮した美しいまちづくりや地域の魅力を生かした良好な街並みの形成を進める必要があります。

（実現に向けて取り組む施策）
①住民参加の美しいまちづくりの推進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①住民参加の美しいまちづくりの推進

- まちづくりの主体である住民、NPOや市町村等との協働、連携を図りながら、建築協定[34]、景観計画[35]、地区計画等を活用することにより美しいまちづくりを促進します。
- 美しいまちづくりに向けた居住環境づくりを促進するため、優れた景観の形成に資する建築物の表彰やまちづくり専門家の派遣等の支援を行います。
- 公的賃貸住宅団地等のコミュニティ活性化のため、多様な所得階層や多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手の確保に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名	①建築都市部都市計画課、②建築都市部住宅計画課
予算事項名	①美しい県土形成推進費（都市計画課）、②美しい県土形成推進費（住宅計画課）

[34] 住宅地としての環境や建築物の利用を維持増進するため、建築基準法の定める基準よりも高い水準を望む場合に、土地の所有者及び借地権を有する者が一定の区域を定め、区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定による自主的なルールを定めることができる制度。

[35] 都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域において定めることができる良好な景観の形成に関する計画。

予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	3－1－2「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	3,223	3,280	3,373	3,423	3,435
	決算	3,175	3,186	3,208	3,289	3,011

（施策に記載されている事項別）

(ア) まちづくりの主体である住民、NPOや市町村等との協働、連携を図りながら、建築協定、景観計画、地区計画等を活用することにより美しいまちづくりを促進します。

担当部課名	建築都市部都市計画課、建築都市部建築指導課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（都市計画課） ○景観計画の策定件数（予算事項なし） （計画時） 12件（H28年度末） （令和2年度実績） 0件 （令和2年度までの累計） 3件（H28年度～R2年度） ○景観計画とは 景観計画とは、景観に関するまちづくりを進める基本的な計画として、景観法に基づき景観形成上重要な公共施設の保全や、整備の方針、景観形成に関わる基準等をまとめる計画です。 ○地区計画の策定件数（予算事項なし） （計画時） 472件 （H29.3.31） （令和2年度実績） 8件 （令和2年度までの累計） 42件（H28年度～R2年度） 【概要】 地区計画制度は、比較的狭い範囲の地区（コミュニティや街区を単位とする地区）を対象として、区画道路、公園緑地等の配置とその規模、建物等の位置、用途及び形態等に関する制限並びに現にある樹林地等の保全を図るための制限など必要な事項を定めることによって、特徴あるまちづくりを進めることができる制度です。 県としては、市町村が地区計画を策定する際に協議を行い、必要に応じて技術的助言を行っております。 （建築指導課）（予算事項なし） ○建築協定：市町村と連携し、建築協定を締結しようとする区域の土地所有者

	等の相談に応じ、建築協定の認可を行っている。 建築協定認可数（計画時）81 件（令和2年度実績）0件 （令和2年度までの累計）82 件

（実施した手続）

いずれも予算項目はないため、アンケートの回答を入手し、検討した。なお、県下の景観計画は以下のとおりである。

都道府県	市町村	策定（公示）年月日	景観計画の名称
福岡県	福岡県	平成 21 年3月 30 日	矢部川流域景観計画
		平成 22 年 10 月1日	筑後川流域景観計画
		平成 23 年 12 月2日	京築広域景観計画
	北九州市	平成 20 年7月8日	北九州市景観計画
		（令和2年4月1日変更）	
	福岡市	平成 24 年3月 29 日	福岡市景観計画
	豊前市	平成 21 年 12 月 25 日	豊前市景観計画
		（平成 23 年 11 月 29 日変更）	
	八女市	平成 21 年3月 30 日	矢部川流域景観計画
		平成 22 年6月 23 日	八女市文化的景観計画
	久留米市	平成 22 年 12 月 17 日	久留米市景観計画
	太宰府市	平成 22 年 12 月 27 日	太宰府市景観まちづくり計画
	うきは市	平成 23 年 10 月3日	うきは市景観計画
	柳川市	平成 24 年3月 27 日	柳川市景観計画
	行橋市	平成 20 年4月1日	行橋市景観計画
		（令和2年4月1日変更）	
	大牟田市	平成 25 年3月 28 日	大牟田市景観計画
	中間市	平成 25 年4月1日	中間市景観計画
	福津市	平成 26 年3月 20 日	福津市景観計画
	宗像市	平成 26 年7月 15 日	宗像市景観計画
	小郡市	平成 29 年3月 31 日	小郡市景観計画
	古賀市	平成 31 年3月 29 日	古賀市景観計画

（施策に記載されている事項）

（イ）美しいまちづくりに向けた居住環境づくりを促進するため、優れた景観の形成に資する建築物の表彰やまちづくり専門家の派遣等の支援を行います。

担当部課名	建築都市部都市計画課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（都市計画課） 【福岡県美しいまちづくり協議会による活動】（美しい県土形成推進費） 福岡県美しいまちづくり協議会は、NPO 団体、大学、自治体等で構成されており、景観大会というイベントを開催して会員団体の活動紹介を行っているほか、特に優れた活動の表彰や県内の景観をテーマとした絵画や写真の表彰・展示など、会員団体の活動の活性化や、県民の景観啓発に資する取組を展開しています。県は、協議会の運営等を中心になって行っています。 ○景観大会の開催 毎年開催していますが、R2 年度は新型コロナウイルスの感染拡大防止の観点から中止となりました。 ○美しい景観選 募集は毎年行い、R2年度は 1116 点の応募があり、受賞作品 41 点を決定しました。（絵画部門 37 点（小学生、中高生、学生・一般の部がある）、写真部門4点） 【屋外広告景観賞】（美しい県土形成推進費） 屋外広告景観賞は、美しい景観の創出を図るため、まちなみや自然環境と調和した優れた屋外広告物を表彰するものです。 募集は毎年行い、R2年度は 131 点の応募があり、受賞作品5点を決定しました。 【まちづくり専門家の派遣】（美しい県土形成推進費） （計画時） 42 地域 169 回（H28 年度末） （令和2年度実績） 0地域 （令和2年度までの累計） 8地域 22 回（H28 年度～R2年度） ○概要 「まちづくり専門家派遣制度」は、良好なまちなみの形成やまちづくりを行おうとする自主的な地域住民団体や市町村に対して、各地域で抱えているまちづくりに関する諸問題・課題に応じて、県で登録している各専門分野の「まちづくり専門家」を、まちづくり活動支援のために派遣を行う制度です。 （住宅計画課） 【福岡県美しいまちづくり建築賞】（美しい県土形成推進事業（住宅計画課））

	・良好な景観を形成する建築物を表彰することで、美しいまちづくりに対する県民意識の醸成を図ることを目的としている。 ・令和2年度までの実施回数:33 回

（実施した手続）

アンケートの回答を入手し、検討した。なお、福岡県美しい景観選、屋外広告景観賞、福岡県美しいまちづくり建築賞の入選作品等はデータ化され、県庁ホームページで見ることができる。

②ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②ゆとりとうるおいのある良好な住宅地の形成の促進

- 歴史的街並みや文化的景観等の地域の魅力を生かした取組みにおいては、街なみ環境整備事業[36]などを活用して歴史的街並みの保全や良好な景観形成を図るとともに、伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や利活用を促進します。
- 生活道路等の都市基盤が未整備である住宅地等、住環境の整備改善を必要とする住宅地においても、街なみ環境整備事業など各種住環境整備事業を活用し、住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある居住環境づくりを促進します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部都市計画課				
予算事項名		景観整備事業費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	202,703	184,852	178,381	176,210	159,523
	決算	123,864	181,817	153,565	121,009	93,120

[36] ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成のため、市町村が定めた条例に基づき「まちづくり協定」を結んだ地区において、地区住民の発意を尊重した住宅及び地区施設等の整備を進める自主的なまちづくりを支援するために、国が市町村及び土地所有者等に対して補助を行う。

（施策に記載されている事項）

（ア）歴史的街並みや文化的景観等の地域の魅力を生かした取組みにおいては、街なみ環境整備事業などを活用して歴史的街並みの保全や良好な景観形成を図るとともに、伝統的な日本家屋としての古民家等の再生や利活用を促進します。

担当部課名	建築都市部都市計画課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（都市計画課） ○公共施設の景観整備を実施（景観整備事業費） （計画時完了路線） 21 路線（H28 年度末） （令和2年度実績） 事業中5路線、事業完了2路線 （令和2年度までの累計完了路線） 6路線（H28 年度～R2年度） 【概要】 景観整備事業は、地域の自然や文化を生かした魅力ある景観を形成するため、道路や河川など公共施設の景観整備を実施することにより、自治体が所有・管理する施設のみならず周辺の民間施設を含めた景観誘導及び景観意識の高揚を図ることを目的とした事業です。 （住宅計画課） ○街なみ環境整備事業 道路整備、交流施設整備等による居住環境の整備や歴史的建築物の修理・修景等による活気あるまちづくりを実施する市町村に対し、活用できる制度として、国の社交金（街なみ環境整備事業）について情報提供及び技術的助言を行った。 令和2年度は、7市町（9地区）が街なみ環境整備事業を活用して、居住環境整備を行った。（予算事項なし）

（実施した手続）

「公共施設の景観整備を実施（景観整備事業費）」のうち、監査対象年度に完成した2件の工事について、入札関連書類、契約関連書類、完成届と完成検査調書、支払命令書等を閲覧した。2件の工事はいずれも指名競争入札である。それぞれ9者、7者が指名されているため、指名委員会の審査が行われているか、指名委員会に提出する審査書類には指名理由が記載されているか確認した。

（施策に記載されている事項）

（イ）生活道路等の都市基盤が未整備である住宅地等、住環境の整備改善を必要とする住宅地においても、街なみ環境整備事業など各種住環境整備事業を活用し、住民の発意と創意を尊重したゆとりとうるおいのある居住環境づくりを促進します。

担当部課名	建築都市部都市計画課、建築都市部建築指導課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（都市計画課）（予算事項なし） ○地区計画制度 【概要】 地区計画制度は、比較的狭い範囲の地区（コミュニティや街区を単位とする地区）を対象として、区画道路、公園緑地等の配置とその規模、建物等の位置、用途及び形態等に関する制限並びに現にある樹林地等の保全を図るための制限など必要な事項を定めることによって、特徴あるまちづくりを進めることができる制度です。 県としては、市町村が地区計画を策定する際に協議を行い、必要に応じて技術的助言を行っております。 ○（令和2年度までの累計）　42件（H28 年度～R2年度） （建築指導課） ○狭あい道路整備等促進事業 国の狭あい道路整備等促進事業（社交金）を活用し、安全で良好な居住環境を目指す市町村に対して、事業内容等の相談に応じている。（予算事項なし） 実施市町村数（平成 28 年度）26 市町　（平成 29 年度）24 市町 （平成 30 年度）24 市町　（令和元年度）20 市町　（令和2年度）23 市町 （住宅計画課） ○街なみ環境整備事業【再掲】 道路整備、交流施設整備等による居住環境の整備や歴史的建築物の修理・修景等による活気あるまちづくりを実施する市町村に対し、活用できる制度として、国の社交金（街なみ環境整備事業）について情報提供及び技術的助言を行った。 令和2年度は、7市町（9地区）が街なみ環境整備事業を活用して、居住環境整備を行った。（予算事項なし）

（実施した手続）

それぞれ市町村が実施する業務であり予算事項がないことから、アンケートの回答を入手し、検討した。

政策目標3．利便性の高い居住環境づくり

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（3）利便性の高い居住環境づくり

人口減少社会においては、農山村だけでなく既存の市街地の人口も減少し、空き家・空き地の増加、人口密度の低下による生活利便施設の撤退、コミュニティの維持が困難になるなどの問題の発生が懸念されます。

そのため、持続可能な都市づくり[37]に向けた各種施策との連携や、住宅団地の居住機能の向上と再生の促進により、まちや地域の機能が維持された利便性の高い居住環境づくりを進める必要があります。

（実現に向けて取り組む施策）
①持続可能な都市づくりに向けた施策との連携

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①持続可能な都市づくりに向けた施策との連携

・　市町村のまちづくりや立地適正化計画による居住誘導施策等と連携しながら、拠点と公共交通軸による都市機能や居住機能の集約と市街地の低密度化へ対応しつつ、人口減少下における居住環境の維持・向上を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部都市計画課				
予算事項名		持続可能なまちづくり戦略構築支援事業費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－３－２「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

[37] 生活圏の実態的な広がりや、人口減少なども考慮しつつ、環境負荷が少なく、多様な世代が快適で魅力ある都市生活を送ることができる都市づくり。なお、本県は、平成 27 年 10 月に福岡県都市計画基本方針を策定している。

（施策に記載されている事項）

（ア）市町村のまちづくりや立地適正化計画による居住誘導施策等と連携しながら、拠点と公共交通軸による都市機能や居住機能の集約と市街地の低密度化へ対応しつつ、人口減少下における居住環境の維持・向上を図ります。

担当部課名	建築都市部都市計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○福岡県都市計画基本方針の策定（予算事項なし） 平成27年10月策定済 【概要】 「福岡県都市計画基本方針」は、県の都市計画のあり方を示すものとして、平成27年からおおむね20年後の都市の姿を展望した上で定めており、今後の都市づくりにおける県や市町村の都市計画の基本的な考え方および広域的な都市づくりの方針を示すものとして位置付けています。 この基本方針では、本県の都市づくりの基本的考え方として、中心市街地や鉄道駅周辺等の地区を拠点として位置付け、土地の有効利用や魅力的な市街地空間づくりを促進し、多様な機能を備えた魅力的な市街地の形成を図ること、あわせて、その拠点間を結び都市の連携を促進させる公共交通軸を設定し、拠点とあわせ沿線の一部にも機能を集約させることにより、公共交通の維持・充実を図り、多様な交通手段の確保と都市機能の相互補完を図ること等を示しています。 県においては、この基本方針を基に「福岡県都市計画の運用方針」や、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」）を策定しています。市町においては、この基本方針と、県の都市計画区域マスタープランに即した市町村の都市計画マスタープランを策定しています。県、市町ともに、これらに基づき個別の都市計画決定をおこないます。 ○持続可能なまちづくり戦略構築支援事業【再掲】 人口減少下において市町村の設定する中心市街地や立地適正化区域で一定の人口密度を保ち、都市機能を維持するためのまちづくり戦略構築に要する経費について、補助金を交付するもの。（持続可能なまちづくり戦略構築支援事業費） 事業期間：平成27～29年度 ＜活用市町村数＞ 平成27年度　7市町 平成28年度　7市町 平成29年度　8市町

（実施した手続）

予算事項がない事業、再掲事業であるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

②住宅団地の居住機能向上と再生の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②住宅団地の居住機能向上と再生の促進
- 公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及び周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を推進します。
- 郊外住宅団地においては、地域に身近な市町村が主体的に関わり、若年世帯をはじめとする転入者の定住などにより地域の再生を促進するとともに、地域の拠点形成のため、空き家等を活用した高齢者世帯・子育て世帯向けの施設等の普及を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		①建築都市部住宅計画課、②～⑤建築都市部県営住宅課				
予算事項名		①空き家活用モデル普及促進費、②公営住宅建設費、③公営住宅建替推進事業費、④公営住宅建替基本計画策定費、⑤公営住宅ストック総合改善事業費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－３－２「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－４－１「予算・決算額①」に同じ				
	決算					
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－４－１「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額④		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－４－１「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

予算・決算額⑤		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－4－1「予算・決算額④」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及び周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を推進します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課、建築都市部県営住宅課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（住宅計画課） ○公的賃貸住宅 公的賃貸住宅等において、建替え等の際、敷地内に子育て支援施設や高齢者向け施設の誘致を図っている。以下は代表的な事例。 ○福岡県住宅供給公社　クラシオン小笹山手 建替えにあわせてサービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅、通所介護事業所（高齢者デイサービス）、放課後児童健全育成事業等施設（放課後等デイサービス）を整備している。 ・サービス付き高齢者向け住宅 整備戸数：18 戸、入居戸数：18 戸 ・地域優良賃貸住宅 整備戸数：16 戸、入居戸数：16 戸 ・通所介護事業所（高齢者デイサービス） 施設名称：「やぐらもん小笹」、契約者数：51 人、延利用者数：376 人／月 ・放課後児童健全育成事業等施設（放課後等デイサービス） 施設名称：「とわ中央」、契約者数：20 人、延利用者数：156 人／月 ○都市再生機構　徳力団地 地域医療福祉拠点化団地として整備。敷地内には、医療介護連携施設「メディカル＆ケアとくりき」内の「徳力団地診療所」と高齢者施設「とくりき春吉園」をはじめ、「広徳保育園」、「徳力団地幼稚園」、子どもからシニアまでのよろず相談窓口「暮らしの保健室 in 小倉」や「集会場」のほか、一階のテナントを利用した商店街なども整備されている。 （県営住宅課、住宅計画課） 令和2年度の県営住宅、市町村営住宅では建替え等にあわせた生活支援施設等の整備実績はありません。

	公営住宅（県営、市町村営）では、100 戸以上の建替えを計画する際、生活支援施設等の併設について検討しています。

（実施した手続）

県営住宅、公社住宅に関連する施策については、別途監査を実施している。

（施策に記載されている事項）

（イ）郊外住宅団地においては、地域に身近な市町村が主体的に関わり、若年世帯をはじめとする転入者の定住などにより地域の再生を促進するとともに、地域の拠点形成のため、空き家等を活用した高齢者世帯・子育て世帯向けの施設等の普及を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課、建築都市部都市計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（住宅計画課） ○団地再生関連事業 郊外住宅団地の再生のために活用できる「住宅市街地総合整備事業」「スマートウェルネス住宅等推進事業」「居住機能再生推進事業」「空き家対策総合支援事業」「空き家再生等推進事業」などの国事業について、市町村に対して適切に情報提供を行うとともに、事業の実施要件である協議会の設置や整備計画の策定に対して助言を行っている。（予算事項なし） ○空き家再生等推進事業等【再掲】 転入者の定住促進をするため、空き家の活用事業を行う市町村に対し、活用できる制度として、空き家対策総合支援事業（補助金）、空き家再生等推進事業(社交金)について情報提供及び技術的助言をすることで、空き家等を活用した住宅等施設の普及を促進した。（予算事項なし） その結果、令和2年度の活用件数5件、累計 50 件となった。 ○空き家活用モデル普及促進事業【再掲】 県の事業として、空き家を地域の子どもから高齢者、地元商店・企業や医療・介護事業所が利用できる「地域の交流拠点」として整備する事業を実施。 （空き家活用モデル普及促進事業） 〈空き家の有効活用実績〉 （平成 27～29 年度） 6件 （都市計画課） ○既成住宅地まちづくり実践事業【再掲】 住民の高齢化や空き家の増加等の問題がある既成住宅地を抱える市町村

	が、その再生に向けて自立したまちづくり活動に要する経費について、補助金を交付するもの。 事業期間：平成30～令和2年度 ＜事業企画数＞ 平成30年度　6件 令和 1年度　9件 令和 2年度　9件 合計　24件

（実施した手続）

いずれも予算事項がない事業、再掲事業であるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

政策目標4．安全・安心に暮らせる居住環境づくり

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（4）安全・安心に暮らせる居住環境づくり

いつ起こるかわからない自然災害に備えて、被災想定区域や避難場所・避難経路などが示されたハザードマップの周知が重要です。あわせて、木造住宅が密集し、災害危険度が高い地域、道路や公園などの未整備な地域など、密集住宅地等については、面的な住環境改善と住宅の不燃化を促進することなどによる、災害に強い居住環境の形成が重要です。

また、本県においては、平成27年1年間で3,898件の住宅対象侵入盗が発生（認知件数、福岡県警調べ）しています。住宅侵入犯罪は、重大な犯罪への発展が危惧されることから、侵入を防ぐ防犯性の高い住宅・住宅地が求められています。

安全・安心な暮らしは最も基礎的なニーズであり、居住環境における更なる安全性の向上への取組みが必要です。

（実現に向けて取り組む施策）
①ハザードマップの情報提供と活用促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①ハザードマップの情報提供と活用促進

- 県民が安全で安心な居住環境を確保できるよう、また迅速な避難行動や防災意識の向上のため、ハザードマップポータルサイト（国土交通省）の活用等による各種ハザードマップの情報提供と活用促進を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		総務部防災危機管理局防災企画課				
予算事項名		防災意識重点強化費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	―	―	―	21,910	12,468
	決算	―	―	―	16,993	5,081

（施策に記載されている事項）

（ア）県民が安全で安心な居住環境を確保できるよう、また迅速な避難行動や防災意識の向上のため、ハザードマップポータルサイト（国土交通省）の活用等による各種ハザードマップの情報提供と活用促進を図ります。

担当部課名	総務部防災危機管理局防災企画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（1）福岡県防災ハンドブックにて、ハザードマップの取得方法及び活用方法を記載し、活用促進を図っている。 （2）ふくおか県政出前講座「9－4災害時に“自らの命を守る行動”とは～風水害編～」及び「防災出前授業（風水害編）」にて、市町村ハザードマップで居住地域の危険度を確認し、早めの避難を心がけるよう講義を行っている。 （3）福岡県防災教育副読本（高学年用）に、ハザードマップの見方、活用方法について記載し、活用促進を図っている。 ※令和3年度に防災ホームページの改修を行い、新たに国土交通省のハザードマップポータルサイトのリンクを掲載している。

（実施した手続）

防災教育副読本地震・津波編（小学校高学年用）「命をまもる!!ガイドブック」にハザードマップの見方などについて説明があることを確認した。

県の防災ホームページに国土交通省のハザードマップポータルサイト（市町村別のハザードマップだけではなく、全国ベースでのハザードマップが確認できる）のリンクが掲載されていることを確認した。

②安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②安全・安心に住み続けられる市街地等の環境整備の推進
・　住宅が密集して災害危険度が高い地域、道路・緑地等の基盤が未整備である地域においては、住宅市街地総合整備事業[38]や住宅地区改良事業[39]等を活用し、安全・安心に住み続けられる居住環境の形成を推進します。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部都市計画課				
予算事項名		市街地再開発事業				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	295,120	624,812	1,212,951	580,871	525,787
	決算	182,575	308,735	600,775	253,821	418,235

（施策に記載されている事項）

（ア）住宅が密集して災害危険度が高い地域、道路・緑地等の基盤が未整備である地域においては、住宅市街地総合整備事業や住宅地区改良事業等を活用し、安全・安心に住み続けられる居住環境の形成を推進します。

担当部課名	建築都市部都市計画課、建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（都市計画課） ○地区計画の策定件数（予算事項なし） （計画時） 472 件 （H29.3.31） （令和2年度実績） 8件 （令和2年度までの累計） 42 件（H28 年度～R2年度） 【概要】 地区計画制度は、比較的狭い範囲の地区（コミュニティや街区を単位とする地区）を対象として、区画道路、公園緑地等の配置とその規模、建物等の位置、用途及び形態等に関する制限並びに現にある樹林地等の保全を図るための制限など必要な事項を定めることによって、特徴あるまちづくりを進めることができる制度です。 県としては、市町村が地区計画を策定する際に協議を行い、必要に応じて技術的助言を行っております。 ○密集、老朽化した既成市街地の整備を推進するため、市街地再開発事業を行う組合に対し補助を行った。（予算事項名：市街地再開発事業費） （令和2年度実績） 件数：1件 県補助金額：503,400,000 円 （うち国費：251,700,000 円） 【概要】 持続可能な都市づくりを推進するため、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築等を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る事業です。 （住宅計画課） 住環境の改善・居住水準の向上を目的に、社会資本整備総合交付金を活用し、耐用年数を超えている老朽化した改良住宅の更新を市町村が実施しています。令和2年度には2市町で改良住宅が更新されました。（平成28年度から令和2年度末までの合計は5市町） 県では、市町村が適切に事業執行できるよう、市町村への情報提供及び助言を行っています。（予算事項なし）

（実施した手続）

・市街地再開発事業費について

当該補助金はJR久留米駅前第二街区の市街地再開発事業費補助金であるが、前年度の包括外部監査において検討済み。

交付要綱	福岡県補助金等交付規則
交付申請書	JR久留米駅前第二街区市街地再開発組合より令和2年4月 20 日提出。申請額 503,400 千円。
交付決定通知書	令和2年6月 19 日。決定額は 503,400 千円（うち国費：251,700 千円）。再開発組合からの申請を受けて、県が国に国庫補助金の申請を行うが、国からの交付決定通知が令和2年6月 19 日。国からの交

[38] 既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。
[39] 不良住宅が密集し、保安衛生面において危険又は有害な状況にある地区において、不良住宅の買収・除却、改良住宅の建設、良好な住宅地の形成のため必要な公共施設・地区施設の整備を行う事業。

	付決定を受けて、県が再開発組合に県補助金の交付決定を通知する。
支出負担行為決議書	件名：令和2年度市街地再開発事業費補助金の交付決定について （交付決定通知についての伺い書と兼ねている） 金額：503,400 千円 締結日：令和2年6月 19 日 知事承認
補助金交付先	JR 久留米駅前第二街区市街地再開発組合
交付先選定方法	国の社会資本整備総合交付金制度の一環であり、社会資本総合整備計画が策定された事業（策定された計画に基づいて市、県、国による事業の検討が行われる）
実績報告書	令和2年度市街地再開発事業年度終了実績報告書（JR 久留米駅前第二街区） 令和3年3月 24 日提出
事業完了検査調書	令和3年3月 30 日
確定通知書	令和2年度市街地再開発事業費補助金の出来高承認について 伺い書決裁日：令和3年3月 31 日 通知日：令和3年3月 31 日 出来高承認額：403,400 千円、翌年度繰越額 100,000 千円
支出命令書	令和2年度市街地再開発事業補助金請求書（令和3年3月 31 日） 令和3年3月 31 日決裁

③防犯性に配慮した住宅の普及

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

③防犯性に配慮した住宅の普及 ・　住宅について、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する基準、居住者の安全を確保するための管理対策等に関する基準等を示した防犯環境指針の普及を図ります。 ・　NPO法人福岡県防犯設備士協会と連携し、同NPO法人の「セキュリティ・アパート（防犯性の高い賃貸集合住宅）認定制度」及び「セキュリティ・ホーム（防犯性の高い戸建住宅）認定制度」の普及に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成 28 年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業/住宅情報提供推進事業）、②住宅流通促進事業費				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－２－１「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－１－１「予算・決算額①」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）住宅について、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する基準、居住者の安全を確保するための管理対策等に関する基準等を示した防犯環境指針の普及を図ります。

担当部課名	人づくり・県民生活部生活安全課、建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	（生活安全課） ○防犯環境指針 福岡県安全・安心まちづくりホームページに防犯環境指針を掲載。 犯罪の防止に配慮したまちづくりを進めるため、「福岡県安全・安心まちづくり条例」に基づいて県が定めた指針。（学校編、道路編、住宅編、商業施設編の4種類）（予算事項なし） （住宅計画課） ○リノベーション補助【再掲】 子育て世帯、高齢者等が共に安心して暮らすことができる多世代居住と既存住宅の流通を促進するため、住宅の性能又は機能を向上させる改修工事（防犯性向上改修含む）に要する経費に対し、既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業補助金を交付している。（住宅流通促進費） <実績> （計画時：平成 28 年度）46 件　→　（令和2年度）　67 件 （令和2年度までの累計）　305 件 ○生涯あんしん住宅【再掲】 「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとした福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」

	の管理・運営等業務を、(一財)福岡県建築住宅センターに委託。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、福岡県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。 (住宅情報提供推進事業費(あんしん住宅事業)) (計画時)H28：8,199 名 (来場者実績)R2：550 名(新型コロナウイルスの影響により減少) (累計来場者数)H8～R2：196,447 名

(実施した手続)

再掲事業については、別途手続を実施しているため、アンケートの回答を入手し、検討した。

(施策に記載されている事項)

(イ) ＮＰＯ法人福岡県防犯設備士協会と連携し、同ＮＰＯ法人の「セキュリティ・アパート(防犯性の高い賃貸集合住宅)認定制度」及び「セキュリティ・ホーム(防犯性の高い戸建住宅)認定制度」の普及に努めます。

担当部課名	人づくり・県民生活部生活安全課、建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 (令和2年度)	(生活安全課) ○セキュリティ・マンション・アパート NPO法人福岡県防犯設備士協会が実施している「セキュリティ・マンション・アパート(防犯性の高い賃貸集合住宅)認定制度」について、後援名義の使用を承認している。(令和2年度認定件数:7件)(予算事項なし) (住宅計画課) ○セキュリティ・ホーム また、戸建住宅を対象とした「セキュリティ・ホーム認定制度」についても、後援名義の使用を承認している。(令和2年度認定件数:0件)(予算事項なし) ○ふくおか型長期優良住宅【再掲】 そのほか、長期優良住宅からさらに特定の性能をグレードアップした住宅を「ふくおか型長期優良住宅」として定め、建築や購入を行う場合、提携金融機関において更なる金利優遇や手数料の減免などの特典を受けられるよう、協定を結んでいる。この特定性能の項目の一つとして、セキュリティ・ホーム認定を加えている。(予算事項なし)

	(令和2年度利用実績:17 件　平成 28～令和2年度累計実績:124 件)

(実施した手続)

予算事項がない業務と再掲事業については、アンケートの回答を入手し、検討した。

【基本目標4】住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化

成果指標と実績						
定量的な成果指標		「住まいの健康診断」応援宣言事業者数				
		H28	H29	H30	R1	R2
	目標	―	―	―	―	(R7) 1000 事業者
	実績	675 事業者	719 事業者	773 事業者	828 事業者	864 事業者
定性的な成果指標	目標	―				
	実績	―				

（実施した手続）

「住まいの健康診断」応援宣言事業者数は県独自の指標である。「住まいの健康診断」は県独自の取り組みであり、既存住宅を売買する際に行う建物状況調査である。

【基本目標4】住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化の指標として、「住まいの健康診断」応援宣言事業者数を設定された理由（住まいの健康診断の応援宣言事業者が増えることが住情報提供や消費者利益の擁護に繋がる理由）について質問したところ、回答は以下の通りであった。

指標は県が促進している、建物状況調査「住まいの健康診断」の普及啓発に協力する事業者に関する指標である。既存住宅流通の安全安心取引のため実施している「住まいの健康診断」を普及させていくことは県民の利益につながるとともに、住生活産業を支える住宅関連事業者の意識向上に関する指標として採用している。

「住まいの健康診断」応援宣言事業者数の目標と 1,000 業者とした理由について質問したところ、回答は以下の通りであった。

H27 の県総合戦略策定時に、H37 目標値を 1,000 事業者と設定していたため。

事業者が「住まいの健康診断」を応援する宣言を行った場合、どのような効果があるのか質問したところ、回答は以下の通りであった。

「住まいの健康診断」は、既存住宅を売買する際に行う建物状況調査。宅建事業者が仲介人となって検査人に申し込みを行い実施する。応援宣言事業者となった宅建事業者は、住宅の媒介契約を行う際に住まいの健康診断についての説明を顧客に対して行い、検査の勧奨に努める。これにより建物状況調査が普及し、既存住宅の売買時のトラブル未然防止や安心な取引等につながる。

【意見16】消費者利益の擁護についての指標

基本目標4として、「住情報提供や消費者利益の擁護の充実と住生活産業等の活性化」が挙げられているが、「住まいの健康診断」応援宣言事業者数を具体的な指標として設定しているものの、消費者利益の擁護についての指標が設定されていない。

基本目標4に関連する事業として、住まいづくりの手引き、生涯あんしん住宅における情報提供、住宅相談事業、住まいづくり教室、宅建業法や建築業法に基づく指導など、消費者利益の擁護の充実に係る施策が行われているが、その結果として指標が「住まいの健康診断」応援宣言事業者数のみでは、消費者利益が擁護されたのかどうか、その成果が不明である。

基本目標4の指標である「住まいの健康診断」応援宣言事業者数も、「既存住宅の売買時のトラブル未然防止や安心な取引等につながる」のであるから、消費者利益の擁護に貢献する指標であるが、消費者利益の擁護に繋がっているのかは不明である。

消費者利益の擁護は重要な課題であるため、関連する指標のさらなる充実が望まれる。

（改善提案）

例えば、「消費者利益の擁護」として「リフォーム工事や既存住宅の売買に関する任意保険制度など消費者利益の擁護に関する法や制度」について消費者への情報提供や「住宅関連事業者への指導が必要」と記載されているので、他県の事例にもあるように既存住宅売買瑕疵保険などに加入した住宅の割合を指標とすることなどが考えられる。

また、基本目標4の施策として行われている「住宅建設・改修の担い手育成」については、技術講習会への参加者数や、一定の技能を習得した担い手の人数などを目標にすることも考えられる。

他県では消費者への情報提供として県等が発信する住情報サイトのアクセス件数を目標としている事例もあった。情報提供のための各種研修・セミナーへの参加者や、イベントの参加者なども指標として採用が可能であると思われる。

以上は事例であるので、どのような指標が望ましいかは県で検討し、県の実情にあった指標を設定されたい。

政策目標1．住情報提供・住教育の充実

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（1）住情報提供・住教育[40]の充実

住まいづくりの主役は居住者である県民自身であることから、住宅市場を活用した住宅施策を展開する上では、住まいに関する情報を県民に適切に提供することが重要です。

また、今後は、市場で提供される多様な情報を県民が主体的に収集・選択し、自らのニーズに応じた住宅選択をできることが求められます。

そのため、住宅の維持管理や環境配慮など住まい方に関する情報、既存住宅やリフォームに関する情報などの住宅に関連する多様な情報をわかりやすく提供することが必要です。

（実現に向けて取り組む施策）
①住情報提供の充実

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①住情報提供の充実

- 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理や点検、リフォーム・リノベーション、既存住宅の売買、解体までの様々な段階における必要な住情報の提供を進めます。
- 消費者が相談先や各種制度等の必要な情報をスムーズに入手できるよう、住生活に関連する多様な情報のプラットフォームを（一財）福岡県建築住宅センターと連携しながら構築します。
- 安全・安心な住まいや環境に配慮した快適な住まい、地産地消の住まいなどについて、県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅」を活用した総合的な情報提供を進めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業/あんしん住宅事業）、②建築物地震対策事業費（住宅計画課）				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

[40] 住まいやまちで、安全に安心して暮らしたいという思いや願いを「かたち」にし、住まいを文化として愛おしむ価値観を育て、住生活や居住環境をより豊かに魅力的につくりあげていくための教育のこと。

予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	2－2－1「予算・決算額②」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理や点検、リフォーム・リノベーション、既存住宅の売買、解体までの様々な段階における必要な住情報の提供を進めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいづくりの手引き等 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階において参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び（一財）福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28： 住まいづくりの手引き：　700 部 賃貸住宅住まいの手引き：200 部 マンション管理の手引き：400　部 マンション管理の手引き Q&A：400　部 （R2 実績） 住まいづくりの手引き：550 部 賃貸住宅住まいの手引き：200 部 マンション管理の手引き：400　部 マンション管理の手引き Q&A：300　部 ○住まいの耐震化教室【再掲】 （一財）福岡県建築住宅センターが快適で良質な民間住宅の質の向上等を図るため、消費者に的確な住情報を提供する事業に要する経費に対し補助金を交付。（建築物地震対策事業費（住宅計画課）） ＜実績＞住まいの耐震化教室実施実績 （計画時：H28 年度）34 回　→　（R2年度）0回

（実施した手続）

いずれも再掲事業であり、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）消費者が相談先や各種制度等の必要な情報をスムーズに入手できるよう、住生活に関連する多様な情報のプラットフォームを（一財）福岡県建築住宅センターと連携しながら構築します。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅情報プラザ 福岡県・福岡市・福岡県住宅供給公社・福岡市住宅供給公社・住宅金融支援機構・（一財）福岡県建築住宅センターの6団体で運営する「住宅情報プラザ福岡」を、（一財）福岡県建築住宅センター内に設置。消費者の方々に対し幅広く住宅相談を行いながら、公共団体の住宅情報の相談窓口の共同化、公的住宅情報、公的融資、制度情報など住宅に関する適切な情報を提供している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28 来場者: 6,597 名 （令和2年度来場者実績） 565 名

（実施した手続）

当該補助金は、「令和2年度情報提供推進事業補助金」であり、対象補助金についての監査手続は実施済み。

（施策に記載されている事項）

（ウ）安全・安心な住まいや環境に配慮した快適な住まい、地産地消の住まいなどについて、県独自のモデル住宅「生涯あんしん住宅」を活用した総合的な情報提供を進めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○生涯あんしん住宅【再掲】 「安全・安心な住まい」「環境に配慮した快適な住まい」「地産地消の住まい」の3つをコンセプトとした福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」の管理・運営等業務を、（一財）福岡県建築住宅センターに委託。介護機器や防犯機器、省エネ・創エネ設備、エネルギーの「見える化」、福岡県産材の活用例や県内製品等の展示・体験を無料で行っている。 （住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）） （計画時）H28： 8,199 名 （来場者実績）R2: 550 名（新型コロナウイルスの影響により減少） （累計来場者数）H8～R2： 196,447 名

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

②個々のニーズに応じた豊かな住生活の実現を支援する住教育の実施

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②個々のニーズに応じた豊かな住生活の実現を支援する住教育の実施
- 多様な住情報の中からニーズに応じた情報を選び理解できるよう、また、既存住宅を含めた幅広い選択肢の中から住宅を適切に選択できるよう、住生活月間等での取組み、出前講座等を通じて県民に対する住教育に取り組みます。
- 県民が主体的に地域の良好な居住環境づくりに取り組むことができるよう、建築協定、緑地協定[41]の各種制度や地域コミュニティ活性化などに関する情報提供を進めます。
- 県民が、省エネルギー対策等の必要性の理解を深めることができるよう、木材の利用による二酸化炭素の排出削減や環境負荷の少ない住まい方・暮らし方の普及などの情報提供を進めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業/住宅情報提供推進事業）				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－２－１「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）多様な住情報の中からニーズに応じた情報を選び理解できるよう、また、既存住宅を含めた幅広い選択肢の中から住宅を適切に選択できるよう、住生活月間等での取組み、出前講座等を通じて県民に対する住教育に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課

[41] 地域住民の自主的な取組みにより周りの緑を増やし、自らが緑豊かなまちづくりを進めるための制度。

具体的な 実績・成果 （令和2年度）	○住まいるフェア 　例年、住生活月間イベント「住まいるフェア福岡」を実施。「住宅情報プラザ福岡」が主催となり、住まいや住環境について考える機会を広く提供し、住生活の向上に資することを目的とした県民向けイベントを実施している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28 参加者数：7596 名　（実績）R2：新型コロナウイルスにより中止 ○県政出前講座 　空き家対策、耐震、バリアフリー改修等、各種住宅に関する講座を実施。 （令和2年度実績0件）（参考　H28：7件　H29：3件　H30：4件　R1：4件） ○生涯あんしん住宅【再掲】 　福岡県のモデル住宅展示場「生涯あんしん住宅」の管理・運営等に関する業務委託を実施。学校等の授業の一環として見学し、住教育の場として利用されている。（住宅情報提供推進事業費（あんしん住宅事業）） （計画時）H28：　8,199　名 （来場者実績）R2：550 名（新型コロナウイルスの影響により減少） （累計来場者数）H8～R2：　196,447 名

（実施した手続）

　住まいるフェアと県政出前講座については、新型コロナウイルス対応のため、実施されていない。また生涯あんしん住宅については再掲事業である。以上のことから、いずれもアンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）県民が主体的に地域の良好な居住環境づくりに取り組むことができるよう、建築協定、緑地協定の各種制度や地域コミュニティ活性化などに関する情報提供を進めます。

担当部課名	建築都市部建築指導課、建築都市部公園街路課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	（建築指導課） ○建築協定 　県ホームページに地区ごとの概要および協定区域を掲載している。 （公園街路課） ○緑地協定 　市町村が策定し各ホームページ等で公開している。

（実施した手続）

　アンケートの回答を入手し、検討した。

（建築協定とは：国土交通省のホームページより）

　建築協定制度は、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効*を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度です。

＊契約当事者以外の第三者が当該契約の目的となっている土地等を取得したときに、当該第三者をも拘束する効力。

　建築協定を締結するには、特定行政庁の認可が必要であり、県内市町村のうち、建築基準法上の特定行政庁となっている四市（北九州市、福岡市、久留米市、大牟田市）内の建築協定は、それぞれの市長に認可権限がある。

（緑地協定とは：国土交通省のホームページより）

　土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度です。地域の方々の協力で、街を良好な環境にすることができます。
（都市緑地法第 45 条、第 54 条）

　緑地協定については市町村長に認可権限がある。

（施策に記載されている事項）

（ウ）県民が、省エネルギー対策等の必要性の理解を深めることができるよう、木材の利用による二酸化炭素の排出削減や環境負荷の少ない住まい方・暮らし方の普及などの情報提供を進めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な 実績・成果 （令和2年度）	（住宅計画課） ○住まいづくりの手引き等【再掲】 　「住まいづくりの手引き」等の資料やホームページ等において、住宅の省エネ対策等について情報提供を行っている。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業） （計画時）H28：住まいづくりの手引き：　700 部 （実績）R2：住まいづくりの手引き：550 部

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

政策目標2. 消費者利益の擁護

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（2）消費者利益の擁護

消費者は住宅の建設や改修、賃貸借契約、資産の継承などに関する経験や情報が少ないため、住宅に関する取引でのトラブルや多様な制度等に関する相談が寄せられています。

最近では、住宅瑕疵担保履行法[42]や既存住宅のインスペクション（建物状況調査）、リフォーム工事や既存住宅の売買に関する任意保険制度など消費者利益の擁護に関する法や制度の充実が進みつつありますが、消費者まで十分に伝わっていない状況がみられます。

そのため、消費者に対するわかりやすい情報提供はもとより、個別の状況に応えることができる相談体制の充実やトラブルの発生を未然に防止する住宅関連事業者への指導が必要です。

（実現に向けて取り組む施策）
①相談機能の充実

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①相談機能の充実

- 住宅の建設や改修、賃貸借契約においてトラブルを未然に防ぐための情報提供を行います。特に、既存住宅の取引や住宅の新築やリフォーム等でトラブルになりやすい事項については、関係団体や（一財）福岡県建築住宅センター等と連携した情報提供の充実を図ります。
- 弁護士などの各種専門家との連携による住宅に関わる広範な問題などに対応できる相談体制の充実等により、消費者利益の擁護に取り組みます。
- 悪質な住宅リフォームによる消費者被害が依然として後を絶たないことから、公的な相談機関との連携や市町村における住宅相談窓口の設置促進に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

[42] 新築住宅を供給する事業者に対して瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託の義務付けなどを定めた法律。事業者は、住宅のなかでも特に重要な部分である、構造耐力上主要な部分および雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に対する10年間の瑕疵担保責任を負う。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅情報提供推進事業費（住宅相談事業/住宅情報提供推進事業）				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	１－２－１「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）住宅の建設や改修、賃貸借契約においてトラブルを未然に防ぐための情報提供を行います。特に、既存住宅の取引や住宅の新築やリフォーム等でトラブルになりやすい事項については、関係団体や（一財）福岡県建築住宅センター等と連携した情報提供の充実を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住まいづくりの手引き等【再掲】 住まいの構想・計画から建設・購入、入居、維持管理等の様々な段階において参考となる情報を提供する冊子「住まいづくりの手引き」や、マンション管理組合の運営、建物の維持管理等について解説した「マンション管理の手引き」等を、福岡県、北九州市、福岡市、久留米市及び（一財）福岡県建築住宅センターで協力し、作成・配布している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業））（計画時）H28: 住まいづくりの手引き:　700 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400　部 マンション管理の手引き Q&A:400　部 （R2実績） 住まいづくりの手引き:550 部 賃貸住宅住まいの手引き:200 部 マンション管理の手引き:400　部 マンション管理の手引き Q&A:300　部 ○住宅相談事業【再掲】 県民からの住宅相談に対応し、消費者保護や県内住宅ストックの質向上を図ること等を目的に、（一財）福岡県建築住宅センター内に、住まいや法律の専門家による相談体制を構築し、相談事業に要する経費の補助を実施。福岡

	県弁護士会や(一社)マンション管理士会等の関係団体と連携し、高齢者の住み替えやリフォームトラブル等を含む、さまざまな住宅に関する相談を受け付けている。(住宅情報提供推進事業費(相談事業)) ＜相談件数＞ (計画時)　H28: 1,910 件　(相談実績)R2: 2,202 件 (相談累計)H28～R2:　10,225 件

(実施した手続)

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

(施策に記載されている事項)

(イ) 弁護士などの各種専門家との連携による住宅に関わる広範な問題などに対応できる相談体制の充実等により、消費者利益の擁護に取り組みます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果(令和2年度)	○住宅相談事業【再掲】 県民からの住宅相談に対応し、消費者保護や県内住宅ストックの質向上を図ること等を目的に、(一財)福岡県建築住宅センター内に、住まいや法律の専門家による相談体制を構築し、相談事業に要する経費の補助を実施。福岡県弁護士会や(一社)マンション管理士会等の関係団体と連携し、高齢者の住み替えやリフォームトラブル等を含む、さまざまな住宅に関する相談を受け付けている。(住宅情報提供推進事業費(相談事業)) ＜相談件数＞ (計画時)　H28: 1,910 件　(相談実績)R2: 2,202 件 (相談累計)H28～R2:　10,225 件

(実施した手続)

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

(施策に記載されている事項)

(ウ) 悪質な住宅リフォームによる消費者被害が依然として後を絶たないことから、公的な相談機関との連携や市町村における住宅相談窓口の設置促進に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果(令和2年度)	○住宅相談事業【再掲】 県民からの住宅相談に対応し、消費者保護や県内住宅ストックの質向上を図ること等を目的に、(一財)福岡県建築住宅センター内に、住まいや法律の専門家による相談体制を構築し、相談事業に要する経費の補助を実施。福岡県弁護士会や(一社)マンション管理士会等の関係団体と連携し、高齢者の住み替えやリフォームトラブル等を含む、さまざまな住宅に関する相談を受け付けている。(住宅情報提供推進事業費(相談事業)) ＜相談件数＞ (計画時)　H28: 1,910 件　(相談実績)R2: 2,202 件 (相談累計)H28～R2:　10,225 件 また、国が設置した住宅相談窓口「住まいるダイヤル」を運営する(公財)住宅リフォーム・紛争処理センターにおいて、県内各市町村における住宅相談窓口の一覧を公開。県を通じて、市町村に対し定期的な更新依頼と情報提供を行っている。

(実施した手続)

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

②関係業法に基づく住宅関連事業者への指導

(福岡県住生活基本計画の記載事項)

②関係業法に基づく住宅関連事業者への指導
- 住宅に関する取引をめぐるトラブルが依然として見受けられることから、宅地建物取引業法や建設業法等に基づく指導を徹底し、安心して住宅を選択・取得できる環境づくりを進めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算(計画期間である平成28年度から)、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部建築指導課				
予算事項名		建設業適正化推進事業費				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	32,521	32,581	33,158	32,689	38,079
	決算	31,622	31,398	31,447	30,462	33,112

（施策に記載されている事項）

（ア）住宅に関する取引をめぐるトラブルが依然として見受けられることから、宅地建物取引業法や建設業法等に基づく指導を徹底し、安心して住宅を選択・取得できる環境づくりを進めます。

担当部課名	建築都市部建築指導課
具体的な実績・成果（令和2年度）	（建築指導課） ○宅地建物取引業法に基づく監督処分 相談件数：　76 件 取消：　4件 業務停止：　1件 指示：　1件 文書勧告：　7件 建設業法に基づく住宅に関する指導は実施していない。

（実施した手続）

アンケートの回答を入手し、検討した。

【意見17】情報の公開について

令和2年度の宅地建物取引業者による違反行為（宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 65 条第1項の規定による指示処分及び同条第2項の規定による業務停止処分並びに法第 66 条第1項第3号及び第 67 条第1項の規定による免許取消処分の対象となる行為をいう）について、県では、免許取り消し処分が4件、業務停止処分が1件、指示処分が1件行われている。そのほか、文書による勧告も7件実施されている。

しかし、これらの情報が県のホームページには掲載されていなかった。

他県では、監督処分の日から5年間と期間を限定し、ホームページで開示している事例がある。免許取消、業務停止、指示については、ホームページで公開し、県民に広く知ってもらうことで、「安心して住宅を選択・取得できる環境づくり」に繋がるものと考える。

（改善提案）

監督処分の内容について、県のホームページでも公表することを検討されたい。

政策目標3．地域住宅産業の育成

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（3）地域住宅産業の育成

近年、地球温暖化防止などの観点から地域産材を活用した住まいづくりや、家族構成の変化や新たな暮らし方に合わせた住宅リフォームがみられます。

特に、リフォームについては、新築とは違いプレカットによる対応が困難な場合が多く、現場における一定の技術力が不可欠ですが、地域の大工・工務店では技術者の高齢化や後継者不足から、蓄積してきた技術の継承が困難となってきています。

したがって、住宅建設・改修の担い手の育成や地域工務店の育成を図る必要があります。

（実現に向けて取り組む施策）
①住宅建設・改修の担い手育成

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①住宅建設・改修の担い手育成

- 地域に密着した住宅生産者の技術力向上のため、設計者や技能者を対象とした技術講習会を実施します。また、技術者の育成を行う各団体等との連携にも努めます。
- 研修会の開催などを通じ、リフォーム及びリノベーション事業者等の技術力、提案力の向上を図り、リフォーム等に精通した担い手の育成に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		①住宅情報提供推進事業費（アドバイザー派遣事業）、②建築物地震対策事業（住宅計画課）、③地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）				
予算・決算額①		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					
予算・決算額②		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	2－2－1「予算・決算額②」に同じ				
	決算					
予算・決算額③		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	2－2－2「予算・決算額②」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）地域に密着した住宅生産者の技術力向上のため、設計者や技能者を対象とした技術講習会を実施します。また、技術者の育成を行う各団体等との連携にも努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○耐震・バリアフリーアドバイザー【再掲】 「地震に強い安全・安心な福岡のまちづくり」の実現に資することを目的とし、（一財）福岡県建築住宅センターに耐震・バリアフリーアドバイザー派遣業務委託を行い、耐震診断アドバイザーの派遣及び登録講習会等を実施。 （建築物地震対策事業費（住宅計画課）及び住宅情報提供推進事業費） ＜実績＞耐震診断アドバイザー向け講習会実施実績 （計画時：H28 年度）1回　→　（R2年度）1回 ○耐震・バリアフリーアドバイザー【再掲】 高齢者世帯等における住宅リフォーム工事に関し、個々の事情に即した適切な相談を通して、在宅ケア等に資する的確な住まいづくり情報の提供をすすめていくことを目的とし、（一財）福岡県建築住宅センターに耐震・バリアフリ

	ーアドバイザー派遣業務委託を行い、バリアフリーアドバイザーの派遣及び登録講習会等を実施。 （建築物地震対策事業費（住宅計画課）及び住宅情報提供推進事業費） ＜実績＞バリアフリーアドバイザー向け講習会実施実績 （計画時：H28 年度）1回　→　（R2年度）0回 ○研修事業 住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。事務局は（一財）福岡県建築住宅センター。（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）） ＜実績＞研修会実施実績 （計画時）H28：　4回（357 人） （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止。

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し、検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）研修会の開催などを通じ、リフォーム及びリノベーション事業者等の技術力、提案力の向上を図り、リフォーム等に精通した担い手の育成に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○研修事業【再掲】 住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。事務局は（一財）福岡県建築住宅センター。（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）） ＜実績＞研修会実施実績 （計画時）H28：　4回（357 人） （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止。

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し検討した。

②地域工務店の育成

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②地域工務店の育成
- 地域に根ざした工務店は、住宅の建設、リフォームをはじめ建設後の住宅のメンテナンスなどホームドクター的な役割として存在する意義は大きいことから、経営力、技術力等の向上に資する情報提供等に努めます。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	２－２－２「予算・決算額②」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）地域に根ざした工務店は、住宅の建設、リフォームをはじめ建設後の住宅のメンテナンスなどホームドクター的な役割として存在する意義は大きいことから、経営力、技術力等の向上に資する情報提供等に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○研修事業【再掲】 住宅建築関連業者を対象とした研修事業を実施。多様な居住ニーズに応える住宅建築関連業者の育成や、防災、リフォーム、省エネルギー化等の住宅建築への技術的変化や社会的要請に応えるために、「住生活産業の活性化」や「既存住宅の流通促進」等をテーマにしている。事務局は（一財）福岡県建築住宅センター。（地域住宅関連産業育成支援事業（住宅関連技術等研修事業）） ＜実績＞研修会実施実績 （計画時）H28：　4回（357 人） （R2年度）新型コロナウイルスの影響により中止。

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し検討した。

政策目標4. 住生活産業等の充実

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

（4）住生活産業等の充実

県民がそれぞれの価値観やライフスタイルに応じて豊かな住生活を享受できるよう、民間事業者等が連携し、住生活に係る多様なニーズに応え、また、その変化に柔軟に対応することが重要です。

また、既存住宅の流通を促進するためには、県民が安定的かつ効率的に資金調達ができ、市場において、無理のない負担で住宅を選択・確保できることが重要です。

そのためには、民間事業者等の連携による住生活サービスを享受しやすい環境整備に加え、金融機関等と連携した住宅ストックの活用検討などにより住生活産業等の活性化を図ることが必要です。

（実現に向けて取り組む施策）
①住生活サービスに関する情報提供

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

①住生活サービスに関する情報提供
- 多様化・高度化する居住ニーズへの対応のため、住生活を取り巻く民間事業者等の連携を強化し、消費者に対して住生活サービスに関する情報提供を図ります。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
予算事項名	住宅情報提供推進事業費

予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）多様化・高度化する居住ニーズへの対応のため、住生活を取り巻く民間事業者等の連携を強化し、消費者に対して住生活サービスに関する情報提供を図ります。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅市場活性化協議会【再掲】 本協議会は、ストック重視・市場重視の観点より、官民が連携し異業種が交流して中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、県民の住生活の安定向上に資することを目的とし、平成15年11月に設立したもの。 以降、毎年会議を開催し、（一社）福岡県住宅リフォーム協会の設立や建物状況調査の普及啓発の取組みなど、市場流通のための活動を行っている。 ○住宅相談事業【再掲】 県民からの住宅相談に対応し、消費者保護や県内住宅ストックの質向上を図ること等を目的に、（一財）福岡県建築住宅センター内に、住まいや法律の専門家による相談体制を構築し、相談事業に要する経費の補助を実施。福岡県弁護士会や（一社）マンション管理士会等の関係団体と連携し、高齢者の住み替えやリフォームトラブル等を含む、さまざまな住宅に関する相談を受け付けている。（住宅情報提供推進事業費（相談事業）） ＜相談件数＞ （計画時） H28: 1910件　（相談実績）R2: 2202件 （相談累計）H28～R2:　10,225件 ○住宅情報プラザ【再掲】 福岡県・福岡市・福岡県住宅供給公社・福岡市住宅供給公社・住宅金融支援機構・福岡県建築住宅センターの6団体で運営する「住宅情報プラザ福岡」を、福岡県建築住宅センター内に設置。消費者の方々に対し幅広く住宅相談を行いながら、公共団体の住宅情報の相談窓口の共同化、公的住宅情報、公的融資、制度情報など住宅に関する適切な情報を提供している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28 来場者: 6,597名　（令和2年度来場者実績） 565名 ○住まいるフェア【再掲】 例年、住生活月間イベント「住まいるフェア福岡」を実施。「住宅情報プラザ

	福岡」が主催となり、住まいや住環境について考える機会を広く提供し、住生活の向上に資することを目的とした県民向けイベントを実施している。（住宅情報提供推進事業費（住宅情報提供推進事業）） （計画時）H28 参加者数:7596名 （実績）R2:新型コロナウイルスにより中止

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し検討した。

②住生活産業等の連携の促進

（福岡県住生活基本計画の記載事項）

②住生活産業等の連携の促進
- 居住ニーズに柔軟に対応できるよう、事業者間の連携（ビジネスリンク）を促進し、生活の利便性の向上と産業の活性化に努めます。
- 既存住宅市場活性化のため、住宅関連事業者等及び金融機関などが連携して、住宅ストックの活用に係る検討を行います。

基本計画に記載されている上記の「実現に向けて取り組む施策」について、事業ごとの予算・決算（計画期間である平成28年度から）、各施策についてどのような事業を実施したのか、またその実績について、アンケートを回収し、以下のように回答を得た。

担当部課名		建築都市部住宅計画課				
予算事項名		住宅情報提供推進事業（住宅市場活性化協議会負担金）				
予算・決算額		H28	H29	H30	R1	R2
（千円）	当初予算	1－2－1「予算・決算額③」に同じ				
	決算					

（施策に記載されている事項）

（ア）居住ニーズに柔軟に対応できるよう、事業者間の連携（ビジネスリンク）を促進し、生活の利便性の向上と産業の活性化に努めます。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅市場活性化協議会【再掲】 本協議会は、ストック重視・市場重視の観点より、官民が連携し異業種が交流して中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、県民の住生活の安定向上に資することを目的とし、平成15年11月に設立した。 以降、毎年会議を開催し、（一社）福岡県住宅リフォーム協会の設立や建物状況調査の普及啓発の取組みなど、市場流通のための活動を行っている。

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し検討した。

（施策に記載されている事項）

（イ）既存住宅市場活性化のため、住宅関連事業者等及び金融機関などが連携して、住宅ストックの活用に係る検討を行います。

担当部課名	建築都市部住宅計画課
具体的な実績・成果（令和2年度）	○住宅市場活性化協議会【再掲】 本協議会は、ストック重視・市場重視の観点より、官民が連携し異業種が交流して中古住宅市場・住宅リフォーム市場の活性化を図り、県民の住生活の安定向上に資することを目的とし、平成15年11月に設立した。 以降、毎年会議を開催し、（一社）福岡県住宅リフォーム協会の設立や建物状況調査の普及啓発の取組みなど、市場流通のための活動を行っている。

（実施した手続）

再掲事業については、別途監査手続を実施済みであるため、アンケートの回答を入手し検討した。

III 県営住宅について

１ 県営住宅の管理代行制度への移行について

（1）概要

県営住宅の管理は平成 18 年度から福岡県住宅供給公社（以下「公社」という。）を管理者とする指定管理者制度により実施してきた。平成 31 年度から公社を管理者とする管理代行制度へ移行している。

（2）移行への経緯

- 平成 18 年度、平成 21 年度、平成 26 年度と指定管理者を公募したものの、いずれも公募は公社のみであった。
- 平成 24 年度福岡県包括外部監査において、「公営住宅法に基づく管理代行制度を含め、県営住宅の特性を踏まえた管理方法を検討することが望まれる」との意見が出された。
- 平成 26 年度から、福岡県県営住宅管理審議会（以下「審議会」という。）で、指定管理者制度と管理代行制度を比較し、管理代行制度への移行の可能性について検討が行われた。
- 平成 29 年3月、審議会へ管理代行制度への移行について諮問し、審議会から管理代行制度への移行が適当とする旨の答申があった。
- 平成 31 年4月より、公社を管理者とする管理代行制度が開始された。

（3）指定管理者制度と管理代行制度について

① 制度の概要

項目	指定管理	管理代行
根拠	地方自治法（平成 15 年改正により指定管理者制度が創設された）	公営住宅法（平成 17 年改正により管理代行制度が創設された）
制度趣旨	○公の施設の管理について、民間を活用してその適正かつ効率的な運営を図るため導入された制度。 ○議会の議決を経て地方公共団体の指定を受けた民間事業者を含む法人その他の団体が、指定管理者として公の施設の管理全般を行うことができる。	○これまで業務委託することができずに、事業主体のみが実施することができた公営住宅法が定める事務について、公営住宅法の改正により、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、事業主体に代わって行うことができるとした制度。 ○地域の実情に応じて、管理主体が異なる公営住宅を一体的に管理し、効率化等を図ることにより、地域の居住

項目	指定管理	管理代行
		ニーズに対してきめ細かな対応を可能とするもの。
管理主体	民間事業者等	地方公共団体又は地方住宅供給公社
業務の範囲	○公営住宅の管理について指定管理者が行うことができる範囲は、入居者の募集や修繕、清掃等の事実行為のみ。 ○国の通知では、公営住宅入居者の決定その他の公営住宅法上事業主体が行うこととされている事務を指定管理者に代行させることは適当でないとしている。	○単なる事務の委託ではなく、権限や義務といった責務を伴う事業主体の立場を代行するものであり、公営住宅法第3章の管理事務のうち、家賃の決定や減免等金銭に係るもの以外のものを事業主体と協議の上で、行わせることができる。

（公営住宅法）

（管理の特例）

第四十七条　次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わって当該公営住宅又は共同施設の第三章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関することを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

一　都道府県　当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

二　市町村　当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設

三　都道府県が設立した地方住宅供給公社　当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設

四　市町村が設立した地方住宅供給公社　当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

2　前項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行おうとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

3　第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、当該公営住宅又は共同施設の事業主体に代わってその権限のうち次に掲げるものを行うものとする。

一　第二十二条第一項の規定により特定の者を公営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。

二　第二十五条第一項の規定により実情を調査し若しくは入居者を決定し、又は同条第二項の規定により入居者に通知すること。

三　第二十七条第三項から第六項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。

四　第二十九条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第八項の規定により期限を延長すること。

五　第三十条第一項の規定によるあっせん等をすること。

六　第三十二条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第五項若しくは第六項の規定により入居者に通知すること。

七　第三十三条第一項の規定により公営住宅監理員を置き、又は同条第二項の規定により公営住宅監理員を命ずること。

八　第三十四条の規定により第二十九条第一項の規定による明渡しの請求又は第三十条第一項の規定によるあっせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

② 業務の範囲

業務の内容	指定管理	管理代行
・家賃の決定	業務対象外	業務対象外
・訴訟事務関係		
・募集計画の策定		業務対象
・入居者の決定		
・同居等の承認		
・家賃滞納者等への明渡請求		
・募集申込みの受付等	業務対象	
・同居承認相談・申請受付		
・迷惑行為・不正入居等指導		
・施設の保守管理、修繕		
・退去の受付審査		
・収入申請書の送付・受付		
・駐車場管理		

（4）管理代行制度への移行による効果

ⅰ）県民サービスの向上	・入居決定や同居承認等に係る業務を公社が一体的に処理することにより処理期間を短縮
	・県営住宅と公社が管理する住宅との一体管理により、入居機会の拡大や収入階層等に応じた住宅を提供
	・公社による計画的な雇用と人材育成、管理ノウハウの蓄積により安定したサービスを提供
ⅱ）管理運営の効率化	・県と公社の管理業務の更なる一元化により管理コストを削減

①　入居決定や同居承認等に係る業務を公社が一体的に処理することにより処理期間を短縮

- 具体的な処理時間の短縮時間は不明であるが、指定管理者制度から管理代行制度に移行したことにより、公社が実施可能な業務範囲は拡大しており、一体的な処理は可能となっている。
- 県で処理時間の短縮について検討を行っている。資料では、「県民サービス向上入居決定や同居承認等に係る事務を、公社が一体的に処理することにより、事務期間が短縮され県民サービスの向上につながった」とされている。

	公社				県庁						公社
入居決定（年間1,000件前後）	管理事務所書類審査、不足書類連絡・受領	→	管理事務所決裁	→	県庁進達	→	県庁審査 決裁・不足書類公社連絡・受領	→	決定通知書類返却	→	入居決定通知交付
	3日～10日						4 ～ 7日		2日		2日

7日から14日程度短縮され、県民サービスが向上した

	公社				県庁						公社
同居承認入居承継（合計で年間600件程度）	管理事務所書類審査、不足書類連絡・受領	→	進達書類取りまとめ、本部決裁	→	県庁進達	→	県庁審査 決裁-不足書類公社連絡・受領	→	決定通知書類返却	→	入居決定通知交付
	3日～10日		2日				4～7日		2日		受付したに月の月末

②　県営住宅と公社が管理する住宅との一体管理により、入居機会の拡大や収入階層等に応じた住宅を提供

- 公社のホームページで県営住宅と公社賃貸住宅の両方の情報を確認できる。窓口も公社の事務所であり、県営住宅の申込窓口と公社賃貸住宅の申込窓口は同じフロアとなっているため、案内等にも便利である。
- ただし、公社が県営住宅管理の指定管理業者であった時も、利便性は同様であったと思われる。
- 管理代行への移行の効果を検討した県の資料では、以下のように記載されていた。

> 入居機会の拡大について、お電話での問合せで、公社賃貸を申し込もうとしたが収入要件が合わない方を県営住宅への申込について情報提供したり、また、希望地区に県営住宅がない場合は公社賃貸がその地区にあれば案内するなど、住宅情報の提供を幅広く行っており、正確な数字は把握していないが、年間100件弱の問い合わせに対し、そのように対応している

③　公社による計画的な雇用と人材育成、管理ノウハウの蓄積により安定したサービスを提供

- 一定期間にわたり、県の県営住宅の管理代行を受けることで、公社による計画的な雇用と人材育成が可能である。
- 一定期間にわたり、県の県営住宅の管理代行を受けることで、県営住宅の管理ノウハウを蓄積することとなる。また公社の賃貸住宅事業もあることから、賃貸住宅の運営についてのノウハウを県営住宅の管理に生かすことが期待できる。
- 管理代行への移行の効果を検討した県の資料では、以下のように記載されていた。

> 公社の長期的な管理により、県営住宅の管理にふさわしい計画的な雇用や人材の育成が可能となり、また、緊急時や迷惑行為者への対応、自治会との連携などの管理ノウハウの蓄積もあり、安定したサービスの提供が行われている。
> 【参考事例】※個人情報保護のため具体的な氏名等を外して記載しております。
> ・緊急時の対応例
> 長期的な管理により、地域住民や団地自治会等と信頼関係を構築しており、住戸内から生じた火災やその他入居者の安否が確認できない場合等の緊急時に、公社に速やかに連絡していただき、公社自主事業として実施している「鍵預け先登録制度」により登録のあった入居者の親族と、迅速に連絡を取ることができた。
> ・迷惑行為者への対応例
> 入居説明時に、入居予定者に対して騒音やペット飼育等迷惑行為の禁止事項について周知しているが、トラブル・苦情相談も数多く寄せられている。相談や苦情があれば長年蓄積した過去の解決事例(ノウハウ)を参考に、団地の人間関係に熟知している管理事

務所の職員がトラブル解決に尽力し、非常に悪質な場合は迷惑行為者措置要綱を活用して対応するなどして、その早期解決を目指している。また、迷惑行為者に対して説得・指導を行うだけでなく、福祉事務所等公的機関と連携し、本人の生活困窮度等の世帯状況に応じた支援を行うことで解決した事例もある。

低額所得者の居住の安定を図ることを目的とする県営住宅は、基本的に通常の民間賃貸住宅と比較して福祉的要素が強く、本人に起因するトラブルで民間賃貸住宅から追い出された方等、対応に苦慮する世帯も多く存している。このような世帯に対しては、県の外郭機関として他の公的機関との連携力を活かして解決を図っている。

④　県と公社の管理業務の更なる一元化により管理コストを削減

県営住宅の管理代行は公社のみが実施できる事業であり、管理代行先の選定に当たり、入札などの競争原理が働かない。よって管理代行による管理コストの削減は継続的に求められる課題である。

「指定管理者制度と管理代行制度のコスト比較について（人件費及び事務費）」検討した県の資料によれば、年間で7,349千円のコスト削減効果があったと試算されている。

ⅰ）委託料推移(駐車場管理業務、管理人手当を除く)　（単位:千円）

	指定管理者制度				管理代行制度		
年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
人件費	267,252	267,923	266,134	259,514	361,753	343,346	353,293
事務費	2,253,612	2,414,886	2,472,162	2,504,477	2,703,488	2,805,163	2,858,616
(うち修繕及び共同施設等管理費)	2,134,441	2,303,758	2,361,301	2,393,945	2,570,312	2,673,107	2,720,024
消費税	201,669	214,624	219,063	221,119	275,590	314,851	321,191
計	2,722,533	2,897,433	2,957,359	2,985,110	3,340,831	3,463,360	3,533,100

ⅱ）人件費及び事務費比較（管理代行制度で県から公社に移行した駐車場管理業務経費や管理人手当、移行業務量に応じた賃金を除く）　（単位:千円）

	指定管理者制度				管理代行制度		
	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
人件費(税抜)	267,252	267,923	266,134	259,514	268,127	250,059	260,280
事務費(税抜)	119,171	111,128	110,861	110,532	117,284	115,883	121,954
計	386,423	379,051	376,995	370,046	385,411	365,942	382,234
前年度比(税抜)		−7,372	−2,056	−6,949	15,365	−19,469	16,292
人件費平均(税抜)	265,206				259,489		
事務費平均(税抜)	112,923				118,374		
計	378,129				377,862		
指定管理者制度との比較					−266		

【公社委託料における指定管理者制度と管理代行制度との費用比較】

公社委託料における指定管理者制度と管理代行制度との費用を比較した場合、人件費及び事務費の平均額では、指定管理者制度よりも管理代行制度の方が、266千円減少している。

ⅲ）決算額推移(県営住宅管理費(1款1項1目))　(単位:千円)

		指定管理者制度				管理代行制度	
	年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
管理職員費	決算額(公社派遣除く)	130,984	132,203	133,735	131,422	127,240	122,766
	前年度比		1,219	1,532	−2,313	−4,182	−4,474
	決算額平均(公社派遣除く)	132,086				125,003	
	指定管理者制度との比較					−7,083	

【当課の決算における指定管理者制度と管理代行制度との費用比較】

当課の決算における指定管理者制度と管理代行制度との費用を比較した場合、当課の管理職費（人件費）が7,083千円減少している。

【結論】

指定管理者制度と管理代行制度との人件費及び事務費のコストを比較すると、公社への委託費の減(△266千円)と県の人件費の減(△7,083千円)を合わせて7,349千円のコスト削減となっている。

【意見18】管理代行の効果について

県の県営住宅は、以前より公社が指定管理業者として管理を行っていたが、平成 31 年4月より、公社を管理者とする管理代行制度が開始された。

県営住宅の管理代行は、公営住宅法の改正により可能となったもので、県営住宅や市営住宅の管理代行は、他の地方公共団体又は地方住宅供給公社に限り、事業主体に代わって行うことができる（公営住宅法第 47 条）とされており、管理代行者を選定するための入札等は実施されておらず、選定にあたって競争性が排除される。

そのため、管理代行による効果を十分に発揮し、指定管理者制度よりも管理代行制度による県営住宅の管理のほうが、メリットが大きいことを継続的に確認していく必要がある。

管理代行の効果としては、主に①県民サービスの向上と②管理運営の効率化が挙げられる。例えば、管理運営の効率化として「県と公社の管理業務の更なる一元化により管理コストを削減」とされ、年間でおおよそ7百万円程度のコスト削減効果があるとされているが、さらなる削減に努められたい。

（改善提案）

管理代行においては、県営住宅の管理ノウハウの蓄積も期待されている。現在、公社は、県の県営住宅の管理代行のみを行っているが、県内の市町村営住宅の管理代行も法律上は可能である。

例えば、県内の市町村が運営している市町村営住宅についても、管理対象となる棟数が少ない住宅団地は、直営の管理や管理委託が困難となる状況が考えられる。

他県では、市営住宅の管理を県の住宅供給公社が管理代行している事例もある。公社、県、市町村が協議して、各市町村で運営している市町村営住宅についても管理代行を受けることができないか検討されたい。

各市町村で運営している市町村営住宅についても住宅供給公社が管理代行を行うことで、現在、管理代行を行っている県営住宅の管理コストだけでなく、県内の公営住宅の管理コスト削減についても寄与することが期待される。また県民にとっては県営住宅や市町村営住宅の窓口は一本化したほうが便利であり、公営住宅の利便性向上にも資するものと思われる。

２県営住宅及び公社賃貸住宅に係る保全工事について

（1）保全工事とは

「保全工事」とは、修繕計画により計画的に行う修繕工事（以下「計画修繕」という。）、入居者の日常生活に著しく支障が生じるため、緊急を要する修繕工事（以下「緊急修繕」という。）並びに計画修繕及び緊急修繕以外の修繕工事（以下「一般修繕」という。）をいう。

公社保全工事取扱要綱によれば、計画修繕、緊急修繕、一般修繕の工事内容は以下のとおりである。

区分	工事内容	概要（監査人が追記）
計画修繕	＊建築　外壁改装、屋上防水、浴室戸取替、便所戸取替、台所作替、階段手摺取付等 ＊電気　幹線改修、EVリニューアル等 ＊管　給水管改修、貯水槽清掃、高架水槽改修、屋外排水管改修、屋内排水管改修、受水槽取替、ガス管改修、風呂釜・浴槽取替、量水器取替等	県営住宅及び公社賃貸中住宅を良好な状態に維持するために計画的に実施する修繕
緊急修繕	＊外壁剥落、停電、断水、雨漏り、漏電、漏水、ガス漏れ、台風及び水害・火災等の災害等	安全確保等の緊急を要するものに対して実施する修繕
一般修繕	＊住宅（共用含む。） 床及び壁並びに天井の剥がれ・浮き・反り等、造作材の腐食・反り、鋼製及び木製建具の腐食・反り・開閉不良等、電気配線廻り及び照明器具等の損耗・絶縁不良・接触不良・機能不良等、給排水管廻り及び水洗器具等の腐食・脱落・摩耗等、浴槽及び風呂釜の腐食・機能不良等、備品関係の腐食・脱落等 ＊屋外 自転車置場及びゴミ置場の腐食・たわみ・ひび割れ等、遊具施設の撤去・修理等、駐車場及び道路廻りの陥没・不陸・排水不良等、フェンスの腐食・張替等、外灯の腐食・機能不良等、給排水の腐食・漏水等、受水槽及び高架水槽廻りの腐食・ひび割れ・漏水、作動不良等	経常的に発生するもの、あるいは居住者が退去した後の住宅等の原状回復や更新等のための修繕

公社が管理代行者として実施した県営住宅に係る工事件数と令和2年度の契約額は以下のとおりである。

令和2年度の県営住宅維持修繕の実施状況　（単位：千円）

保全業務	件数	契約額
計画修繕	183 件	571,293
一般修繕	13,868 件	2,052,678
緊急修繕	3,284 件	252,582

また同様に公社が実施した公社賃貸住宅に係る令和 2 年度の工事件数と契約額は以下のとおりである。

令和2年度の公社賃貸住宅維持修繕の実施状況　（単位：千円）

保全業務	件数	契約額
計画修繕	215 件	439,052
一般修繕	415 件	372,169
緊急修繕	5,380 件	199,316

（2）保全業者等とは

県営住宅及び公社賃貸住宅の保全工事については、夜間を含めた緊急修繕に備えるため、県営住宅、公社賃貸住宅の地域毎、団地毎に保全業者を選定し、その担当保全業者が保全工事を担当している。

公社における保全業者は、日常発生する建物等の不具合修繕及び居住者の退去後住戸内を補修する空家修繕工事等の工事を行う「保全業者」、ガス事業法等の法令で定められた工事を行う「特定業者」、公社と委託契約を行っている昇降機、浄化槽、消防設備等の保守点検業者である「保守業者」に分かれており、保全業者、特定業者、保守業者の３つを総称して「保全業者等」と呼称している。

名称	業者例
保全業者	電気、建築、管業者等
保守業者	消防施設保守点検、浄化槽保守点検、昇降機（エレベーター）保守点検業者等
特定業者	ガス供給業者等

地域毎、団地毎に保全業者等を選定することで、公社が管理する公社賃貸住宅及び県営住宅の均質な施工や災害時等の迅速な対応を図ることが可能となっている。

一方、保全業者等は、休日や夜間の緊急的な修繕及び地震、台風、火災等突発的に発生する災害に対応するため、契約期間中 365 日 24 時間、迅速な緊急対応を行う体制の構築が必要となっている。

夜間や休日対応については、県からの要求に従っている。

（福岡県営住宅管理代行　業務仕様書）

4　施設管理に関する業務
県営住宅敷地内に存する施設全般について、管理上必要な全ての維持修繕を以下の各項に基づき、管理代行者の責任において適正に実施しなければならない。

(1)施設の維持修繕に関する業務
管理代行者は、次の修繕業務を行うものとし、当該県営住宅等施設の適切な保全を図るものとする。（夜間及び土日祝祭日の修繕業務の対応を含む。）
（略）
ス　勤務時間外における緊急通報受信に関する事務
管理代行者の業務時間外に入居者等からの緊急修繕依頼の通報を受信し、対応措置を行う。

（3）保全業者等の選定について

公社における保全業者の選定は、①既存保全業者の年度評価と、②保全業者に欠員が発生した場合に実施する公募、に分類される。

①既存保全業者の年度評価について

保全業者の行う工事は、公社賃貸住宅及び県営住宅の居住性に影響することとなるため、保全業者の業務遂行を評価するため、公社は保全業者が行った業務内容について、年に2回成績評価を行っている。

（福岡県住宅供給公社保全業者成績評定実施要領）

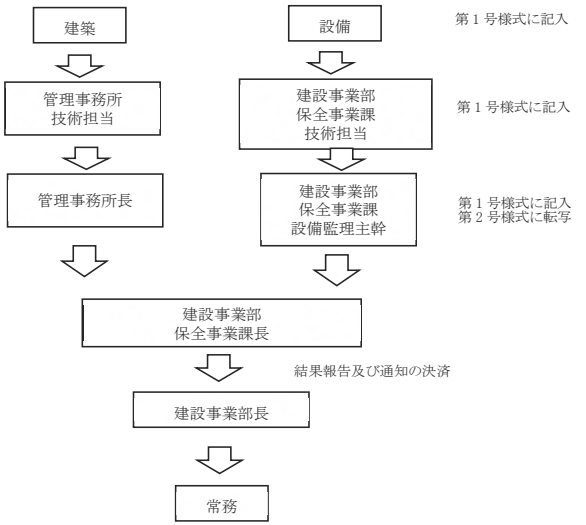
（評定の方法）
第5条評定の方法は、次により行うものとする。
半年間の業務実績毎に各評定者が、保全業者成績判定表別記第1号様式）により行う。
建設事業部保全事業課長は保全業者成績評定表に転記して、建設事業部長及び技術常務又は技術専務へ報告する。
（略）
（評定の活用）
第9条　評定の結果は、福岡県住宅供給公社保全業者取扱要綱（以下「取扱要綱」という。）第3条第6項に基づき福岡県住宅供給公社保全業者選定委員会設置要綱に基づく保全 業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）に諮る際に活用するものとする。

評定の結果がCおよびD評定の者については、建設事業部長は改善指導を行うこととする。
D評定の者は、改善指導を行っても改善が見られない場合、取扱要綱第４条第２項第３号に該当するものとして、保全業務委託契約の更新は出来ない。

保全業者の成績評定に係る作成フローは以下のとおりである。

（福岡県住宅供給公社保全業者成績評定実施要領）

保全業者成績評定作成フロー



①第１号様式:技術担当者、所長又は設備監理主幹及び保全事業課長が行う保全業者成績の判定表

保全業者成績判定表

第1号様式

技術担当	設備管理主幹	所長	保全事業課長	建設事業部長

評定年月日　平成22年2月18日

評定対象期間　平成22年　年～　月

保全業者名：

成績評価項目	内容	成績評価 技術担当 氏名	所長又は設備管理主幹 氏名	保全事業課長 氏名
機動性・迅速性	公社からの指示等に対して、必ず取れる連絡体制をとっている	A B C D	A B C D	A B C D
	現場対応は後回しにせず迅速に行っており、居住者からの催促がない	A B C D	A B C D	A B C D
居住(関係)者対応	居住者等との連絡等は適切に行っている。下請けから居住者へ連絡させる場合も、確実にフォローしている	A B C D	A B C D	A B C D
	居住者からの要望に対し、まず保全業者として適切な判断による対応をしている	A B C D		
	工事にあたり近隣居住者にも配慮している	A B C D		
誠実性	適正な工事の見積もりを行っている	A B C D		
	公社の指示や指導に適切に対応している	A B C D	A B C D	A B C D
	公社の業務に協力的である	A B C D	A B C D	A B C D
	現場の内容、状況の変化に対し、公社へ報告、協議をしている	A B C D		
	指摘されたことは、繰り返さない	A B C D	A B C D	A B C D
施工能力	適切な施工範囲で行われている	A B C D		
	技術的に正しい工法の選択、または対処法で行っている	A B C D		
	美観、清掃に配慮している	A B C D		
	適切な建設廃棄物処理を行っている	A B C D		
	工事記録写真等が適切に整理されている	A B C D		
事務手続き	関係書類は速やかに提出している	A B C D		
	書類の内容は正確・丁寧に記載されている	A B C D	A B C D	A B C D
所見				

※上表の太枠内にA，B，C，Dの該当評価に○印を付す。
A　優秀(欠点がまったくない)　：９０点
B　普通(欠点が減多にない)　：７０点
C　やや劣る(欠点がたまにある・大きなミスがあった)　：５０点
D　劣る(欠点がよくある・重大なミスがあった)　：２０点

②第2号様式:技術担当者、所長又は設備監理主幹及び保全事業課長が行う保全業者成績の判定表

第２号様式

保全業者成績評定表

評定年月日　平成22年2月18日

評定対象期間　平成22年　年～　月

業者名：　Ａ工務店　　判定　Ａ　評定

成績評価項目	内容	成績評価点数 技術担当		所長又は設備管理主幹		保全事業課長		平均	
機動性・迅速性	公社からの指示等に対して、必ず取れる連絡体制をとっている	A	90 点	D	20 点	B	70 点	C	60.0 点
	現場対応は後回しにせず迅速に行っており、居住者からの催促がない	B	70 点	A	90 点	D	20 点	C	60.0 点
居住(関係)者対応	居住者等との連絡等は適切に行っている。下請けから居住者へ連絡させる場合も、確実にフォローしている	C	50 点	B	70 点	A	90 点	B	70.0 点
	居住者からの要望に対し、まず保全業者として適切な判断による対応をしている	D	20 点					D	20.0 点
	工事にあたり近隣居住者にも配慮している	A	90 点					A	90.0 点
誠実性	適正な工事の見積もりを行っている	B	70 点					B	70.0 点
	公社の指示や指導に適切に対応している	C	50 点	C	50 点	B	70 点	C	56.7 点
	公社の業務に協力的である	D	20 点	D	20 点	C	50 点	D	30.0 点
	現場の内容、状況の変化に対し、公社へ報告、協議をしている	A	90 点					A	90.0 点
	指摘されたことは、繰り返さない	B	70 点	A	90 点	D	20 点	C	60.0 点
施工能力	適切な施工範囲で行われている	C	50 点					C	50.0 点
	技術的に正しい工法の選択、または対処法で行っている	D	20 点					D	20.0 点
	美観、清掃に配慮している	A	90 点					A	90.0 点
	適切な建設廃棄物処理を行っている	B	70 点					B	70.0 点
	工事記録写真等が適切に整理されている	C	50 点					C	50.0 点
事務手続き	関係書類は速やかに提出している	D	20 点					D	20.0 点
	書類の内容は正確・丁寧に記載されている	A	90 点	B	70 点	A	90 点	B	83.3 点
合計点数		1,010 点		410 点		410 点		990.0 点	
合計点数÷項目数		59.4 点		58.6 点		58.6 点		58.2 点	
平均点数								58 点	

成績評定の結果、ＣおよびＤ評定の保全業者に対して、公社は改善指導を行う。

Ｄ評価となった保全業者は、改善指導を行っても改善が見られない場合には、保全業務委託契約の更新ができないこととなっている。

（福岡県住宅供給公社保全業者成績評定実施要領）

（評定結果の処理）
第7条　建設事業部長は保全業者成績評定通知書第2号様式）にて保全業者へ結果を通知する。

様式第２号

第　　号
平成　　年　　月　　日

殿

福岡県住宅供給公社建設事業部長

保全業者成績評定通知書

貴社が行った保全業務について、福岡県住宅供給公社保全業者評定実施要領に基づき評定した結果を、下記のとおり通知します。

記

１、保全業者名

２、評定対象期間　平成　　年　　月　　日～　　月　　日

３、評定年月日　　平成　　年　　月　　日

４、成績評定点　　点　　評定　項目別評定点は、別表のとおり

評定結果については、この通知を受けた日から起算して14日以内に、質問の内容を書面で提出することにより、説明を求めることができます。
説明は書面で行います。

説明を求める文書の送付先
〒810-8538
福岡市中央区天神５丁目3-1
福岡県住宅供給公社　　部　　課
℡　092-　　-

成績評価の結果は、評定に関わらず全ての保全業者に様式2を用いて、評定結果の通知を行っている。

（実施した手続）

- 保全工事については、所定の保全単価で保全工事を発注することとなることから、令和2年度における保全業者の選定手続が、規程に基づいて行われているかについて手続きを行った。
- 令和2年度の県営住宅保全業務に係る契約額が上位10位の保全業者に係る成績評価及び翌年度の選定手続に係る書類を閲覧した。
- 令和2年度の公社賃貸住宅保全業務に係る契約額が上位10位の保全業者に係る成績評価及び翌年度の選定手続に係る書類を閲覧した。

（実施した結果）

- 公社賃貸住宅及び県営住宅の保全業者成績評価手続のいずれにおいても検出事項はなかった。
- 県営住宅の保全業者のうち、1業者については評定がCとなっており、改善対応のため口頭で指導が行われていた。

（4）保全業者に欠員が発生した場合に実施する公募について

既存保全業者の辞退が発生した場合、公社は公募手続により欠員補充のための保全業者を選定している。

公社に近年の公募状況について確認したところ、過去5年間における保全業者の辞退及び公募状況は以下の回答であった。

【保全業者の辞退状況】
〔平成28年度〕3社
県営住宅の保全業者（建築）：廃業のため
県営住宅の保全業者（建築）：人員確保困難のため
県営住宅の保全業者（建築）：人員確保困難のため
〔平成29年度〕1社
県営住宅の保全業者（管）：廃業のため
〔平成30年度〕なし
〔令和元年度〕1社
公社賃貸住宅の保全業者（建築）：廃業のため
〔令和3年度〕2社
県営住宅の保全業者（建築）：廃業のため
県営住宅及び公社賃貸住宅の保全業者（建築）：経営者高齢のため
【県営住宅及び公社賃貸住宅の保全業者の公募及び申し込み状況】
○県営住宅

〔平成 28 年度〕
福岡地区　2件公募:1件は1者申込みあり(最終的に辞退)、1件は申込みなし
北九州地区1件公募:申込みなし
〔平成 29 年度〕
北九州地区1件公募:2者申込みあり
〔令和元年度〕
筑後地区　1件公募:2者申込みあり
〔令和3年度〕
福岡地区　1件公募:1者申込みあり
大牟田地区1件公募:申込みなし
大牟田地区1件再公募:2者申込みあり
○公社賃貸住宅
〔令和3年度〕
大牟田地区1件公募:申込みなし
大牟田地区1件再公募:2者申込みあり
※　上記県営住宅と併せて公募

【意見19】保全業者の全体公募の必要性について

現在の保全業者は、以下に示すように長期間継続している業者が多い一方、保全業者の選定は既存の業者の辞退や廃業等に際して、主にその補充のために行っているため、保全業者の入れ替えがほとんどない状況にある。

（令和2年度における県営住宅保全業者の継続年数一覧）

継続年数	保全業者数
20 年以上	30 社
11～20 年未満	7 社
6～10 年	11 社
0～5 年	2 社

（令和2年度における公社賃貸住宅保全業者の継続年数一覧）

継続年数	保全業者数
20 年以上	24 社
11～20 年未満	1 社
6～10 年	2 社
0～5 年	0 社

（改善提案）

他の住宅供給公社においては、一定期間で全体公募を行い、中小地場業者を含めて広く門戸を開いている事例が存在する。

公社に、中小地場業者参入に係る門戸拡大の必要性を確認したところ、「平成 24 年度から平成 29 年度まで、担当戸数が多い保全事業者の担当団地の分割を行い、新たな保全業者を募り、地場業者の参入機会を拡大してきたところです。」とのことであるが、現実として多くの業者が公募を経ずに継続している状況である。

住宅施設維持のための保全活動の継続性、及び、それを担う地場中小企業の育成という公社の担う役割の観点から、保全業務委託期間を一定期間に区切り、定期的に保全業者の公募を行うことが望ましい。

【意見20】保全業者門戸拡大のためのマーケットサウンディングの必要性について

平成 28 年度から、令和3年度までの保全業者の応募数について確認したところ、応募業者が少ない状況が継続しており、住宅施設維持のための保全活動の継続性の観点から、今後の保全業者の確保に課題があると考えられる。

廃業や人員確保の困難との理由で保全業者を辞退する業者が発生している一方で、公募はしても応募なしとなっているものがあり、保全業者への参入については何らかの障壁があるものと考えられる。

また、他の自治体では夜間や休日の緊急対応に係る体制構築が課題となっている例があり、保全業者参入の障壁となる一つとして、24 時間 365 日の連絡体制の維持等に係る業者負担がある。公社は、夜間や休日の緊急修繕等に関する入居者からの連絡・相談窓口として緊急通報受信センターを設置し、電話による初期対応を行っている。また、夜間・休日の調査や工事については、保全単価を割り増し、業者負担には配慮している。

しかしながら、夜間や休日の連絡体制や実際の対応頻度、保全単価の割り増し等について、公募時に公表していないため、申込みを検討する業者からすると、参入意欲を感じないようになっていることが考えられる。

（改善提案）

現在の保全業者や、公募業者、公募を検討している業者等に対して既存の保全業務のあり方や課題について、ヒアリングやマーケットサウンディングを行った実績はないとのことである。まずはヒアリングやマーケットサウンディングを行い、応札の障壁となっている課題がないか調査することが望ましい。

そして、マーケットサウンディングにより判明した課題があれば、その対応策を検討することが望ましい。

また、保全業務委託の継続性の観点から、例えば、公募時において、夜間・休日の連絡体制や過去の対応実績、保全単価の割り増し、発注実績等を公表し、保全業務の受託が安定的な経営に資することを示すことが考えられる。

（5）特定業者及び保守業者の選定

保全業者のうち、特定業者及び保守業者の選定に関しては、①「特定業者」に関してはガス事業法等の法令で定められていることから、②昇降機、浄化槽、消防設備等の保守点検業者である「保守業者」については、設置者との間で保守委託契約を締結することとしていることから、保全業者のような年度成績評価や欠員が発生した場合の公募は行っておらず、特命随意契約により業者を選定している。

【意見21】昇降機保守業者の選定に係る競争入札の導入について

公社が管理する県営住宅、公社賃貸住宅に係る昇降機（エレベーター）の保守業者は、設置業者及び設置業者の子会社等を保守業者として選定し、随意契約を行っている状況にある。

一方で、県が所有する施設の昇降機（エレベーター）の保守業者については、原則として入札によっている。

入札の検討状況について公社に確認したところ、

> 故障時には、部品調達が速やかに行い、修繕する必要があること、当該機器に関する専門知識を持ち、制御機構に精通している必要があることから、基本的に製造メーカーと点検契約を締結しています。

との回答であり、公社は入札範囲の拡大について検討を行っていない。

（改善提案）

近年、独立系の保守メーカーも存在し、昇降機（エレベータ）保守については設置業者以外でも保守が可能な状況にある。

県が管理している施設のエレベーター保守業者に選定においては、入札手続きによっていること、他自治体の住宅供給公社における県営住宅の昇降機保守の業者選定においても随意契約に寄らず、一般競争入札によっている事例がある。県の県営住宅においても随意契約については慎重に検討し、他県の状況を踏まえて入札手続きによる契約を検討することが望ましい。

（6）保全業者等が行う保全工事の単価について

保全業者等が行う保全工事について、公社は、工事種別毎に県全体で一律の保全単価を設定し、当該保全単価を適用の上、保全業者に保全工事の発注を行っている。県営住宅、公社賃貸住宅それぞれで住宅の種別ごとに保全単価を毎年度設定している。

人件費については、夜間等に連絡を受けて現地に赴き、状態を確認するなどの調査費の労務単価については、下表の割増率を適用した単価を用いており、夜間対応に考慮した単価設定を採用している。

公社は、国が公表している公共建築工事標準単価積算基準を用いているが、公社の判断によるものであり、県との間で積算基準について明確な取り決めは行われていないとのことである。

（積算基準）

区分	平日	土日・祝日
8:30～17:45	－	135/100
17:45～22:00	125/100	160/100
22:00～ 8:30	150/100	185/100

保全業者への発注は、年度毎に選定した保全業者等及び予め設定した保全単価に基づいて行われ、県内で統一の単価を用いた随意契約により行っている。

（7）保全工事の夜間工事の発生状況について

県営住宅、公社賃貸住宅ともに入居者から夜間、休日を含めた 365 日 24 時間の緊急対応を受け付けており、保全業者は担当団地について、365 日 24 時間の対応が求められている。

夜間対応及び休日対応に係る受付窓口及び修繕対応の役割分担は以下の表のとおりである。

夜間対応及び休日対応に係る受付窓口及び修繕対応の役割分担

	受付窓口		修繕対応	
種別＼時間	日中	夜間/休日	日中	夜間/休日
県営住宅	公社	事務委託会社	担当保全業者	担当保全業者
公社賃貸住宅	公社	事務委託会社	担当保全業者	担当保全業者

保全業者が夜間及び休日に緊急対応を行った件数は、公社からの回答によれば以下のとおりである。

【県営住宅】　（単位：件 ）

区分	平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	夜間	土日・祝日	夜間	土日・祝日	夜間	土日・祝日
福岡	52	63	47	100	64	112
北九州	46	61	40	82	63	84
筑後	32	47	29	60	32	48
筑豊	35	44	35	48	35	61

【公社賃貸住宅】　（単位：件　）

区分	平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	夜間	土日・祝日	夜間	土日・祝日	夜間	土日・祝日
福岡	27	64	38	50	24	34
北九州	17	23	14	18	15	20
筑後	6	10	9	12	2	4

窓口受付については日中、公社が担っているが、夜間/休日については、事務委託会社に電話受付業務を事務委託している。

（過去3年間の事務委託料の推移）

	夜間/休日の受付に係る事務委託料	
県営住宅	R3年度	13,409,000 円
	R2年度	13,376,000 円
	R1年度	12,906,000 円
公社賃貸住宅	R3年度	1,220,260 円
	R2年度	1,220,260 円
	R1年度	392,400 円

【意見22】保全業者の年度評価の活用について

現在、公社では県営住宅、公社賃貸住宅において毎年成績評価を行っているが、特に県営住宅に係る保全業者の成績評定は、その保全業者の評価を十分に活用できていない状況にある。

（公社の保全業者の選定に係る成績評定の活用状況）

	成績評価の活用		
	翌年度の保全業者選定	保全戸数の決定	その他の活用
県営住宅	D評価で、改善指導を行っても改善が見られない場合、契約の更新を行わない。	特に考慮なし。	C評価となった場合、改善指導を行う。

	成績評価の活用		
公社賃貸住宅	D評価で、改善指導を行っても改善が見られない場合、契約の更新を行わない。	特に考慮なし。	C評価となった場合、改善指導を行う。 Aなど高い評価となった保全業者については、当該団地での計画修繕工事等を発注する場合に、指名競争入札に参加する機会を与えることがあります。

（改善提案）

毎年行っている保全業者の評価において、良好な評価となっている業者については、入札参加機会を増やすなど、保全業者にとってインセンティブが生まれるような活用を検討することが望ましい。

東京都住宅供給公社における成績評価活用例（工事店契約事業者の成績評定と評定結果の活用

評価	規模
A評価	希望する窓口センターの追加配置が認められる。（ただし、該当窓口センターの配置状況による。） 第2次審査が免除される。
B評価	第2次審査が免除される。
C評価	第2次審査が免除される。
D評価	新規申込者と同様に第1次審査と第2次審査を行う。
E評価	不合格の成績評定を通知し、業務改善書を提出させる。審査委員会において次年度の工事店申込みの可否を決定する。

（出典：令和2年度　東京都包括外部監査報告書より抜粋）

【意見23】保全業者に対する改善報告書様式について

公社の保全業者や成績評定実施要領を確認したところ、改善指導書及び業務改善計画書改善状況報告書の定型的な様式が定められていない。

令和2年度において、県営住宅の保全業者の1業者について、評定が C となっていることから改善対応が必要なところ、その指導及びフォローについては口頭によるものとなっている。

（改善提案）

他県の住宅供給公社においては、業者評価要綱において所定の改善報告書及び改善計画書の様式を定めて運用している事例が存在する。業務の効率化のためにも公社でも同様に要綱で定型的な様式を定め、運用することが望ましい。

（大阪市住宅供給公社　改善指導書及び改善計画書　様式例）

様式5

平成　　年　　月　　日

改　善　指　導　書

社名
代表者名　　様

大阪市住宅供給公社
住宅管理部住宅整備課長

緊急補修工事等において、下記の通り業務評価の評価点数が「65点未満」となりましたので、今後の業務については改善するよう厳重注意します。

緊急補修業者等指定契約第20条第1項第2号による期間内に2回、厳重注意を受けた緊急補修業者等については、緊急補修業者等指定契約を解除します。また、次回の緊急補修業者等募集への申込はできないものとします。

なお、この「改善指導書」の受取日から7日以内に、別紙に定める「業務改善計画書」を提出してください。

業　種	
対象となる評価期間　平成　年　月　日　～　平成　年　月　日	
評価の理由及び改善すべき事	

平成　　年　　月　　日

業務改善計画書

大阪市住宅供給公社
住宅管理部住宅整備課長

社名

印

代表者名

平成　年　月　日に、当社の緊急補修業務に関して厳重注意を受けた事項について、下記のとおり改善計画を作成しましたので報告します。

今後の業務につきましては、改善計画に基づき、良好な業務の遂行に努めます。

業務改善計画の内容

（8）入札手続の事後評価について

県及び、公社においては入札手続の公平性・適切性を担保するため、県においては、「福岡県入札審議委員会要綱」に定める福岡県入札審議委員会、公社においては、「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」に定める入札審議委員会において、入札審議委員会の開催を定めている。

（福岡県入札審議委員会要綱）

（趣旨）
第1条　この要綱は県が発注する工事（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第2条第1項に規定する建設工事をいう。）について、入札及び契約事務の適正な執行を図るため、福岡県入札審議委員会（以下「委員会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員会の議事）
第2条　委員会の議事は、次に掲げる事項とする。
一入札及び契約手続の運用状況等に関する事項
二委員会が抽出した工事に関し、一般競争入札の参加資格の設定の理由、指名競争入札に係る指名の理由、随意契約の理由その他の経緯等に関する事項
三　一般競争入札（地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第 372 号）の適用を受けるものを除く。）及び指名競争入札並びに随意契約における入札及び契約手続に係る再苦情（苦情に対する契約担当者の説明になお不服があるとして、再度行われた苦情をいう。以下、同じ。）に関する事項

（福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱）

（趣旨）
第1条　この要綱は、福岡県住宅供給公社が発注する工事（建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第2条第1項に規定する建設工事をいう。）について、入札及び契約事務の適正な執行を図るため、福岡県住宅供給公社入札審議委員会（以下「委員会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員会の議事）
第2条　委員会の議事は、次に掲げる事項とする。
一入札及び契約手続きの運用状況等に関する事項
二委員会が抽出した工事に関し、一般競争入札の参加資格の設定の理由、指名競争入札（公募型指名競争入札を含む。以下同じ。）に係る指名の理由、随意契約の理由その他の経緯等に関する事項

三　一般競争入札（地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第 372 号）の適用を受けるものを除く。）及び指名競争入札並びに随意契約における入札手続きに係る再苦情（苦情に対する契約担当者の説明になお不服があるとして、再度行われた苦情をいう。以下、同じ）に関する事項

（実施した手続）

令和2年度の県及び公社のそれぞれの要綱に定める入札審議委員会が開催され、入札手続きの事後評価を適切に行っているかを確認した。

（実施した結果）

(1)県

要綱に従って福岡県入札審議委員会が開催されていることを議事録及び議事概要資料で確認した。委員については庁外から、第三者委員を選定していることを確認した。福岡県入札審議委員会の抽出する工事は県営住宅に限定されず、県が行った全ての入札が対象となるが、令和2年度においては県営住宅に係る入札手続が一般競争入札 2 件、指名競争入札5件、随意契約2件含まれていた。入札審議委員会の議事内容及び委員からの質問・質問に対する回答を確認し、県営住宅に係る入札手続について事後評価が行われていることを確認した。

(2)公社

「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」に定める入札審議委員会については令和2年度において開催がなかった。

公社に過去の入札審議委員会の開催状況について確認したところ、「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」の適用日（平成 22 年4月1日）以降、一度も開催を行っていないとの回答であった。

【指摘事項2】公社における入札審議委員会の開催の必要性について

公社では、過去に1度も、「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」に定める入札監視委員会開催が行われていない。そのため、公社として年間を通じた入札手続の事後評価が行われていない状況にある。

（是正の方向性）

入札手続の公平性を評価するためにも、「福岡県住宅供給公社入札審議委員会要綱」に定める入札審議委員会を毎年開催し、入札や契約手続の運用状況の確認やサンプルで抽出した工事について手続きが公社の各規程に準拠しているかについて事後評価を行う必要がある。

３家賃に関連する手続き

（1）家賃の徴収方法について

福岡県営住宅条例では、家賃の納付について以下のように規定している。入居者は毎月末までにその月分を納付しなければならない。

（家賃の納付）
第十六条　知事は、入居者から、第十一条第四項の規定により通知した入居指定日から当該入居者が県営住宅を明け渡した日(第三十二条第一項又は第三十七条第一項の規定による明渡しの期限として指定した日の前日又は明け渡した日のいずれか早い日、第四十一条第一項による明渡しの請求を行ったときは明渡しの請求をした日)までの間、家賃を徴収する。
２　入居者は、毎月末(月の途中で明け渡した場合は明け渡した日)までに、その月分を納付しなければならない。ただし、その期限が福岡県の休日を定める条例(平成元年福岡県条例第二十三号)に規定する県の休日に当たるときは、福岡県の休日の翌日をもってその期限とみなす。
３　入居者が新たに住宅に入居した場合又は住宅を明け渡した場合においてその月の使用期間が一月に満たないときは、その月の家賃は日割計算による。
４　入居者が第四十条に規定する手続を経ないで住宅を立ち退いたときは、第一項の規定にかかわらず、知事が明渡しの日を認定し、その日までの家賃を徴収する。

家賃の納付方法については、福岡県営住宅条例施行規則に以下のように定められている。

（家賃の納付方法）
第十四条　県営住宅の家賃は、口座振替の方法又は県営住宅家賃等納入通知書(様式第十九号その一又はその二)、県営住宅家賃等納入通知書兼領収書(様式第二十号)、県営住宅家賃等督促状兼領収書(様式第二十一号)若しくは県営住宅家賃等払込書(様式第二十二号)によって納付するものとする。
２　口座振替の方法により家賃を納付しようとする場合の手続は、別に定める。

（2）家賃の決定について

県営住宅の家賃は、入居されている世帯の収入や住宅の広さ、築年数、立地状況等により毎年決定される。

県営住宅の入居者には、条例により毎年収入の申告をすることが義務づけられており、収入申告の結果により、入居者ごとに翌年4月から向こう1年間の家賃が決定される。

収入申告書は、公社より入居者に6月初めころに送付され、入居者は収入申告書に必要事項を記入し、住民票・所得を証する書類を添付して、6月末までに公社に提出することとなっている。

なお、収入申告書が提出されない場合は、近傍家賃（民間家賃と同程度の家賃）となる。

6月	・収入申告書は県が作成し、公社が入居者に送付する（令和2年度の送付件数は 22,688 件）。 ・入居者は収入申告書に必要事項を記載し、住民票・所得を証する書類を添付して、6月末までに公社に提出。
↓	
7～12 月	・公社において、収入申告書及び添付書類の確認と審査を実施する（不備があった場合には公社より入居者に訂正指導が行われる）。 ・公社における確認と審査の結果は、収入審査表としてまとめられ、県営住宅管理システムに入力される。 ・県において収入認定及び家賃決定が行われる。
↓	
1月	・来年4月からの1年間の家賃が入居者に通知される。 ・県において収入認定及び家賃決定が行われた結果は県営住宅管理システムに入力されているので、公社がシステムより収入認定及び家賃決定通知書をアウトプットし、入居者に通知する。
↓	
4月から	・認定された家賃が適用される。 ・4月と 10 月に6ヶ月分の県営住宅家賃等納入通知書が送付される。 ・年度途中で退職、失業などで収入が減少した場合には、収入・家賃認定に対する再認定等の申請を行うことができる。

県営住宅の家賃は、公営住宅法に基づき、入居者の家賃負担能力（応能性）と、公営住宅の立地・規模等による便益（応益性）によって決定される。

家賃計算の構成要素はすべて、公営住宅法施行令において規定されており、「利便性係数」のみ、地方公共団体の裁量によって決定することができる。

具体的な算定式は以下のとおりである。

家賃＝
イ）家賃算定基礎額×ロ）立地係数×ハ）規模係数×ニ）経過年数係数×ホ）利便性係数
※家賃算定基礎額が応能性、ロからホまでの各係数は応益性

イ）家賃算定基礎額（公営住宅施行令第2条第2項の表）

収入区分	月収額	家賃算定基礎額	
1	104,000 円以下の場合	34,400 円	収入超過者の方の本来家賃に加算される額を求める場合の収入区分に応じて設定される率
2	104,000 円を超え、123,000 円以下の場合	39,700 円	
3	123,000 円を超え、139,000 円以下の場合	45,400 円	
4	139,000 円を超え、158,000 円以下の場合	51,200 円	
5	158,000 円を超え、186,000 円以下の場合	58,500 円	1／5
6	186,000 円を超え、214,000 円以下の場合	67,500 円	1／4
7	214,000 円を超え、259,000 円以下の場合	79,000 円	1／2
8	259,000 円を超える場合	91,100 円	1

ロ）立地係数・・・市町村の立地の偏差に応じた値（公営住宅法施行令第2条第1項第1号、H8建設省告示第 1783 号）。0.7～1.6 で国土交通大臣が市町村ごとに定める値。

ハ）規模係数・・・住宅の専用部分の床面積に応じた値（公営住宅法施行令第2条第1項第2号）。当該公営住宅の床面積の合計を 65 ㎡で除した数値。

ニ）経過年数係数・・・建設時からの経過年数に応じた値（公営住宅施行令第2条第1項第3号、H8建設省告示第 1783 号）。

※既成市街地等（首都圏整備法に定める既成市街地及び近畿整備法に定める既成都市区域を含む市町村）

木造以外：1−0.0010×経過年数　木造：1−0.0051×経過年数

※既成市街地等以外

木造以外：1−0.0039×経過年数　木造：1−0.0087×経過年数

ホ）利便性係数・・・住宅の利便性（交通条件、公営住宅の設備等）に応じて地方公共団体が定める値（公営住宅施行令第2条第1項第4号）。0.5～1.3 で地方公共団体が定める値（1.6 を立地係数で除した数値の方が低い場合はその数値）。

（3）家賃の徴収状況と不納欠損処理について

①過去 10 年の徴収状況

過去 10 年の家賃の収入状況は以下のとおりである。調定額が当該年度で入金すべき家賃であり、収入済額が入金された金額、残高が収入未済額である。滞納繰越分については、調定額－収入済額－不納欠損額＝収入未済額となっている。10 年間を通して、現年度分債権の徴収率は 98％台、滞納繰越分も含めた徴収率は 96％台で推移している。

（年度別徴収状況）　（単位：円）

年度	区分	調定額 (A)	収入済額 (B)	収入未済額 (A)−(B+C−D)	不納欠損 (C)	過誤納額 (D)	徴収率 (B)/(A)
22	現年度	6,439,893,135	6,327,088,359	112,962,306	0	157,530	98.25%
	滞納繰越分	221,540,249	77,529,115	128,941,499	15,069,635	0	35.00%
	計	6,661,433,384	6,404,617,474	241,903,805	15,069,635	157,530	96.14%
23	現年度	6,364,527,215	6,269,221,130	95,479,161	0	173,076	98.50%
	滞納繰越分	241,903,805	86,409,657	144,322,948	11,171,200	0	35.72%
	計	6,606,431,020	6,355,630,787	239,802,109	11,171,200	173,076	96.20%
24	現年度	6,375,271,318	6,291,864,394	83,493,191	0	86,267	98.69%
	滞納繰越分	239,802,109	78,624,007	145,094,744	16,083,358	0	32.79%
	計	6,615,073,427	6,370,488,401	228,587,935	16,083,358	86,267	96.30%
25	現年度	6,411,297,248	6,326,427,883	84,996,617	0	127,252	98.68%
	滞納繰越分	228,587,935	69,791,038	148,766,217	10,030,680	0	30.53%
	計	6,639,885,183	6,396,218,921	233,762,834	10,030,680	127,252	96.33%
26	現年度	6,401,263,780	6,320,410,115	81,017,949	0	164,284	98.74%
	滞納繰越分	233,762,834	66,181,774	152,794,906	14,786,154	0	28.31%
	計	6,635,026,614	6,386,591,889	233,812,855	14,786,154	164,284	96.26%
27	現年度	6,385,353,803	6,311,901,426	73,674,872	0	222,495	98.85%
	滞納繰越分	233,812,855	64,514,284	155,396,680	13,901,891	0	27.59%
	計	6,619,166,658	6,376,415,710	229,071,552	13,901,891	222,495	96.33%
28	現年度	6,332,924,374	6,264,480,909	68,537,846	0	94,381	98.92%
	滞納繰越分	229,071,552	58,179,763	151,959,894	18,931,895	0	25.40%
	計	6,561,995,926	6,322,660,672	220,497,740	18,931,895	94,381	96.35%
29	現年度	6,295,742,401	6,227,374,338	68,761,207	0	393,144	98.91%
	滞納繰越分	220,403,359	55,219,130	139,483,030	25,701,199	0	25.05%
	計	6,516,145,760	6,282,593,468	208,244,237	25,701,199	393,144	96.42%
30	現年度	6,245,302,379	6,166,361,062	79,332,983	0	391,666	98.74%
	滞納繰越分	208,244,237	55,801,135	134,425,736	18,017,366	0	26.80%

年度	区分	調定額 (A)	収入済額 (B)	収入未済額 (A)-(B+C-D)	不納欠損 (C)	過誤納額 (D)	徴収率 (B)/(A)
	計	6,453,546,616	6,222,162,197	213,758,719	18,017,366	391,666	96.41%
1	現年度	6,163,246,070	6,078,121,619	85,343,483	0	219,032	98.62%
	滞納繰越分	214,318,475	65,216,125	128,609,711	20,492,639	0	30.43%
	計	6,377,564,545	6,143,337,744	213,953,194	20,492,639	219,032	96.33%

② 不納欠損処理について

県営住宅の家賃は、その性質から公法上の債権（総務省解釈）として整理されており、滞納債権については次のとおり処理されている。

・消滅時効期間は5年であるため、別に定める県営住宅家賃徴収管理事務処理要領に従い、いたずらに時効消滅することがないよう滞納者に対して債務の承認を求める等の措置を講じ、時効を中断させるなど家賃債権の適切な管理を行う。
・適切な債権管理を行ったにもかかわらず消滅時効が完成したものについて、その時点で財務規則により不納欠損処理を行う。
（根拠法規）
地方自治法第 236 条第1項（金銭債権の消滅時効）
福岡県財務規則第 83 条第1項（不納欠損の整理）

令和2年度における不納欠損対象債権（退去から5年が経過したもの）は 190 人、55,383,989 円。そのうち、不納欠損対象外としたものは、91 人、30,251,929 円である。不納欠損対象外としたものは、分納誓約や一部支払い又は確定判決があり、消滅時効が到来していないものである。

不納欠損処理は、所在不明等により滞納家賃の納入指導が行えず、期限到来後5年間（もしくは確定判決後 10 年間）が経過して消滅時効が完成した債権について実施する。

不納欠損処理額は 99 人、25,132,060 円。

・消滅時効期間5年⇒自主退去した者
確定判決を受けていないため、債権発生又は最終支払（時効の中断）から5年を経過した者
・消滅時効期間 10 年⇒家賃支払いかつ明け渡しに関する訴えを提起した結果、裁判所から確定判決を受け、10 年を経過した者

（年度別不納欠損状況）

年度	内訳	金額（円）	月数	人数
23	不納欠損対象	23,794,184	1,163	163
	不納欠損除外	12,622,984	646	83
	不納欠損	11,171,200	517	80
24	不納欠損対象	33,137,562	1,531	209
	不納欠損除外	17,054,204	859	110
	不納欠損	16,083,358	672	99
25	不納欠損対象	35,588,091	1,616	225
	不納欠損除外	25,557,411	1,154	142
	不納欠損	10,030,680	462	83
26	不納欠損対象	47,433,272	2,049	265
	不納欠損除外	32,647,118	1,416	166
	不納欠損	14,786,154	633	99
27	不納欠損対象	66,793,699	2,728	304
	不納欠損除外	52,891,808	2,166	232
	不納欠損	13,901,891	562	72
28	不納欠損対象	66,417,238	2,627	286
	不納欠損除外	47,485,343	1,806	191
	不納欠損	18,931,895	821	95
29	不納欠損対象	67,466,285	2,584	290
	不納欠損除外	41,765,086	1,553	156
	不納欠損	25,701,199	1,031	134
30	不納欠損対象	55,503,735	2,145	237
	不納欠損除外	37,486,369	1,410	139
	不納欠損	18,017,366	735	98
01	不納欠損対象	59,429,894	2,227	230
	不納欠損除外	38,937,255	1,440	130
	不納欠損	20,492,639	787	100
02	不納欠損対象	55,383,989	2,054	190
	不納欠損除外	30,251,929	1,131	91
	不納欠損	25,132,060	923	99

【意見24】不納欠損金額について

県営住宅事業では、家賃（退去後の未納家賃も含む）、駐車場使用料などの債権のうち、所在不明等により滞納家賃等の納入指導が行えず、期限到来後5年間（もしくは確定判決後10年間）が経過して消滅時効が完成した債権について不納欠損処理を実施している。

不納欠損処理額について、平成23年度から令和2年度までの10年間の推移を把握したところ、令和2年度の不納欠損処理額は25百万円と、平成23年度の11百万円から増加する傾向にあった。

不納欠損処理は、期限到来後5年間（もしくは確定判決後10年間）が経過して消滅時効が完成した債権について行われるもので、長期間の債権回収のための努力が現れる。

債権回収の努力の結果、分納誓約や一部支払い又は確定判決があり、消滅時効が到来していないものは、不納欠損除外となる。不納欠損除外額は平成27年度の52百万円から令和2年度は30百万円と減少傾向にあり、不納欠損除外額の減少と不納欠損処理額の増加は、滞納債権の回収活動が十分に行われているとは言い難い状況にある。

なお、公営住宅の家賃は公金とされていることから、入居者の滞納家賃については県が直接回収業務を実施しているが、退去者の滞納家賃については、令和元年11月から弁護士法人に家賃回収業務を委託している。以前、サービサーに委託していた時期の収納率は約2～3.5%で推移していたが、令和2年度の収納率は7.4%と向上している。今後、不納欠損処理の減額に繋がるかどうか、注視していく必要がある。

（改善提案）

退去者の滞納家賃については、弁護士法人に家賃回収業務が委託され、収納率の改善が図られているが、退去者の滞納家賃のみではなく、入居者の家賃回収にも努めることが望ましい。

まずは、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免等の措置を講ずることとなっているので、まずは減免等の申請を行うことを入居者に周知徹底し、家賃が払えず滞納したうえ退去してしまう事態を発生させないことが必要である。パンフレットによる通知、相談業務の強化、電話督促・訪問督促の強化によって、より一層、生活困窮者のフォローを行われたい。

また家賃の支払い方法として口座振替の推進を行うことも重要な対策である。事情により口座振替が出来ない入居者はやむを得ないが、家賃の支払いは口座振替を原則とすることも考えられる。

（4）退去者滞納家賃収納業務民間委託

公営住宅の滞納家賃の徴収業務については、公営住宅の家賃は地方自治法上の公金（公の施設の使用料）と整理されるため、地方自治法や公営住宅法により地方公共団体が行うこととされている公権力の行使を民間事業者に委託することはできない。また、弁護士法により非弁護士が取り扱うことが禁止されている法律事務を民間事業者に委託することもできない。

ただし、以下のような関連する業務については、民間委託することができるとされており、公社及び民間事業者と契約し、業務委託を行っている。

- 督促状の送付等の業務
- 滞納者に対する電話による自主的納付の呼びかけ業務
- 差押え物件の保管等の強制執行に係る補助業務

一方、退去者の滞納家賃の回収業務については、以前より債権回収会社（サービサー）に依頼していたが、令和元年11月より弁護士法人へ委託している。債権回収会社（サービサー）と弁護士の権限を比較すると以下のとおりである。

	債権回収会社（サービサー）	弁護士
権限	・納付勧奨は行うことができるが、請求や納付相談（交渉）はできない。	・弁護士名での請求や納付相談により、分割納付などを判断し交渉することが可能
報酬	・成功報酬 回収額の40%（税抜き）	・成功報酬 回収額の40%（税抜き）

また、契約関連書類を入手し、以下の手続きを実施した。

・業者の決定方法

「福岡県債権回収業務」について、企画提案公募を行った。「福岡県債権回収業務」に係る企画提案公募の実施伺い書は令和元年8月22日決裁。

企画提案公募の結果、1事業者から提案があり、令和元年9月30日に福岡県債権回収業務委託事業者選定委員会が開催され、審査表に基づき採点方式で審査を行った。提案書、採点審査書類等を閲覧した。

企画公募の結果、委託予定事業者が決定されたことについては、「福岡県債権回収業務」の委託予定事業者の決定についての伺い書で令和元年10月7日に決裁されている。

・契約書の締結

福岡県営住宅退去者滞納家賃債権回収業務に係る委託契約について（事前伺い）により令和元年10月23日に決裁。契約日は令和元年11月1日。

契約期間は2回を限度に延長できるものとし、最長令和4年3月 31 日まで。

・業務報告

毎月の報告が行われている。精算書（兼受託債権管理報告書）が毎月提出され、回収金額のうち 40％を委託料として支払っている。委託料の支払いは3ケ月に1回。

【意見25】企画公募の周知方法について

福岡県債権回収業務については、業者選定のために企画提案公募が行われ、令和元年8月 26 日に県のホームページで募集開始、9月9日に参加希望書提出期限であったが、応募業者は1社のみであった。

企画提案公募であるため、令和元年9月 30 日に福岡県債権回収業務委託事業者選定委員会が開催され、審査表に基づき採点方式で審査が行われた。1社のみであるため、点数を争う者はおらず、委託事業者の妥当性と適格性が審査され、審査の結果、応募業者が委託予定事業者となった。

しかしながら、1社のみの応募では、企画提案公募が充分に競争性を発揮したとは言い難い。

企画提案公募は、複数者の応募により見積金額、業務内容、業務実績、業務実施体制を評価し、最も優秀な業者を選定するために行われるものであり、少しでも多くの応募があることが望ましい。

ホームページで2週間ほど募集情報を公開するだけでは、毎日県のホームページを確認しないかぎり、ほとんどの弁護士、弁護士法人にとっては知る機会がなく、場合によっては公募者が現れない可能性もある。

企画提案公募の競争性を確保するため、公募の情報については、ホームページで公表するとともに、他に公募者を増やすための手段がないかどうか検討されたい。

（改善提案）

応募の際の資格要件には弁護士又は弁護士法人であることが記載されており、弁護士会などへの情報周知の依頼をかけることで応募者数を増やすことが期待できる。公募情報や入札情報は出来る限り広く周知されるよう、工夫されたい。

（5）県営住宅家賃減額申請について

入居者の収入が著しく低く、収入認定後の現在の家賃を支払うことが困難なときは、家賃の減額申請が可能である。

公社から県に提出された業務報告書によると、家賃減免（免除）申請書の受理、減額（免除）通知書（却下通知書）の交付件数が、令和2年 12 月において 32 件となっている。

申請・届出書類名	県営住宅家賃減額申請書
提出先	福岡県住宅供給公社最寄りの管理事務所・出張所
提出期間	すみやかに(承認の場合申請月の翌月から適用)
添付書類	収入を証するすべての書類

（出典：公社 HP「申請・届出について」より）

（実施した手続）

県営住宅家賃減額の通知書交付について、令和2年 12 月に通知した 32 件の通知書発想についての伺い書、発送対象者の明細、県営住宅家賃減額通知書の控え、入居者からの「県営住宅家賃減額申請書」、申立書、申請に必要な添付書類、世帯一覧表等を入手し閲覧した。

申請書が適時に提出されているか、申請書が適時に受理及び審査されているか、申請書の世帯員は公社が管理している世帯一覧表の世帯員数と一致しているか、申請に必要な添付書類が提出されているか、承認に必要な計算が行われているか等について確認した。

【指摘事項3】伺い書の決裁日について

家賃減額申請に対する通知（12 月承認分）は、令和2年 12 月 22 日起案の伺い書（件名：令和2年度県営住宅家賃減額通知書の発送について）によって回覧され、承認されているが、決裁者の押印はあるものの、決裁年月日と施行年月日が空欄であった。

また通知の送付より前の段階で、申請書の審査業務が終了した時点で、その結果が県営住宅事務進達・報告（伺い）によって、その結果が責任者に進達されているが、こちらも起案日が記載されているものの、決裁日と施行日は記載されていなかった。

督促状と催告書の発送についても、「督促状及び納入通知書の発送について伺い書」と「催告書の発送について伺い書」を閲覧したが、こちらも決裁の年月日が空欄であった。

伺い書において、いつ決裁し、施行されたのかは重要な要素であるため、決裁年月日と施行年月日は、記載することが望ましい。

（是正の方向性）

決裁年月日については漏れなく記載することが望ましい。もしくは決裁印を日付印とすることも考えられる。

【指摘事項４】業務定期報告書の記載について

公社から県に提出された業務定期報告書によると、家賃減免（免除）申請書の受理、減額（免除）通知書（却下通知書）の交付件数が、令和2年12月において32件となっていたため、受理された申請書と通知書の控えを閲覧した。

しかしながら、令和2年12月22日起案の伺い書「令和2年度県営住宅家賃減額通知書の発送について」によれば、12月の通知件数は承認40件、解除2件（8月遡及1件、11月遡及1件）、却下6件の合計48件となっていた。

公社担当者による調査の結果、伺い書の数値が正しく、業務定期報告書の数値が誤りであるとのことであった。

なお、業務定期報告書については、県に提出する前に伺い書が起案されており、責任者による決裁が行われていた。

（是正の方向性）

業務定期報告書については、記入担当者と別の職員がチェックするなどの方法により、誤りがないように記載されたい。

（6）収入・家賃再認定申請書について

申請・届出書類名	収入・家賃再認定申請書
提出先	福岡県住宅供給公社最寄りの管理事務所・出張所
提出期間	事実の日から30日以内(承認の場合申請月の翌月から適用)
添付書類	事実を証明する書類

（出典：公社HP「申請・届出について」より）

（実施した手続）

業務報告書によると、令和2年6月の収入認定（更正等）・家賃通知書（兼収入超過者認定通知書）の送付件数が82件となっている。内容を審査の上、受理することが福岡県営住宅管理代行業務仕様書に記載されているため、そのうち、福岡管理事務所で保管されている収入・家賃再認定申請書51件について適切に審査されているか、適時に受理されているかを確認した。

収入・家賃再認定申請書は何らかの理由により収入減少が発生した入居者が、家賃の再認定（減額）を申請するための書類であり、収入の減少を証明する書類として、勤務証明書、雇用保険受給資格者証（職を失った者が雇用保険を受給する資格を証する書類）、給与所得の源泉徴収票などの書類が添付されているか確認した。

また収入・家賃再認定申請書上で審査が行われているか、世帯一覧表が添付され、申請書に記載されている本人・同居者に相違がないか確認した。

（7）収入申告書が未提出の場合

令和2年6月の収入申告書の送付件数は22，688件であるが、収入申告書が令和3年3月までに提出されなければ、公営住宅法による低廉な家賃は適用されず、令和3年4月より近傍家賃が適用されることとなる。

6月末までに収入申告書が提出されない場合、収入申告書提出催告状が9月に送付される。令和2年9月における収入申告書提出催告状送付件数は2,368件であった。

業務報告書によると、収入申告書提出再催告状の送付件数が、令和2年度（令和3年2月）において、714件あった。

収入申告書提出再催告状の送付件数が、令和2年度（令和3年2月）において、714件であることは料金後納郵便物差出票の個数で確認した。また2021年9月21日時点において、令和2年度収入申告未申告者リストによると、345名が未提出となっている。

なお、収入申告が未申告である場合、未申告者の家賃は近傍家賃(民間家賃と同程度の家賃)となる。

令和3年2月において、収入申告が未申告である 714 件については、その後も申告が行われなければ、令和3年4月の家賃より近傍家賃(※)となる。

(※)近傍家賃とは
民間住宅と同程度の家賃となるよう、法令により次の式で算出された当該住宅の上限家賃をいう。
(建物の複成価格×利回り＋戸当たりの土地価格×利回り＋償却額＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋公課＋空家引当金)／12 月

そこで、令和3年9月 21 日時点における、令和2年度収入未申告者リスト 345 名より 10 名を任意に抽出し、家賃一覧表を閲覧し、近傍家賃となっていることを確認した。

5団地について2名ずつ、合計 10 名を抽出し、家賃が近傍家賃となっているか確認したところ、そのうち3名についてはすでに退去済みであり、残りの7名については近傍家賃となっていることを確認した。

(8) 高額所得者認定通知書

県営住宅は、住宅にお困りの低所得者の方に低廉な家賃で賃貸することを目的としているため、入居者が高額所得者となった場合、高額所得者として認定されたことを対象者に通知している。

業務報告書によると、令和2年度の高額所得者認定通知書の送付件数が 74 件あったため、伺い書と対象者明細を入手した。

令和2年度に通知した高額所得者認定通知書の認定期間は令和3年4月1日から令和4年3月 31 日までで、令和3年4月1日から認定が開始される。

(実施した手続)

伺い書(令和3年3月1日起案、3月3日決裁、3月5日施行)と対象者明細を入手し、一致を確認した。

(9) 督促状と催告書について

業務報告書によると、令和3年3月の督促状送付件数が1,357 件、家賃等の納入について(催告書)(はがき)送付件数が 950 件、家賃支払い催告書(封書)送付件数が 37 件、滞納家賃納入催告送付件数が3件あった。

それぞれ県が示すリストに基づき行われることとなっているため、県のリストを閲覧した。

①督促状及び納入通知書の発送について伺い書
・起案日:令和3年3月 26 日
・督促状(はがき)1, 353 枚と納入通知書 886 枚の発送

家賃等について、1ケ月滞納者に対しては督促状を送付し、口座引き落としができなかった入居者には納入通知書を発送している。

県営住宅管理システムから打ち出した家賃滞納者リストより督促状発行一覧表、納入通知書発行一覧表を作成し、発送を行っている。ただし、生活保護を受けていて家賃が代理納付される入居者については、一カ月遅れて家賃が入金されるため、家賃滞納者リストからは削除(引き抜き)を行っている。またシステム出力後入金確認された入居者についても削除(引き抜き)したうえで発送している。

②催告書の発送について伺い書
・起案日:令和3年3月 18 日
・催告書(はがき)950 枚、退去者滞納催告書3枚の発送
2ケ月、3ケ月、4カ月滞納者に対しては催告書を発送している。

県営住宅管理システムから打ち出した家賃滞納者リストより催告書発行一覧表を作成し、発送している。ただし、生活保護を受けていて家賃が代理納付される入居者については、一カ月遅れて家賃が入金されるため、家賃滞納者リストからは削除(引き抜き)を行っている。またシステム出力後入金確認された入居者についても削除(引き抜き)したうえで発送している。

③催告書の発送について伺い書
・起案日:令和3年3月 26 日
・催告書(封書)37 枚
家賃支払い催告書発行一覧表を作成し、発送している。

④業務報告書の伺い書
業務報告書に記載誤りがあり、業務報告書提出の際に伺い書があるかどうか検討した。いずれも伺い書に業務報告書の原稿が添付されており、責任者により決裁が行われていた。

（第1四半期分）
・伺い書件名：令和2年度県営住宅の維持管理等に関する業務定期報告書（1四半期分）の提出について
・伺い文：報告
・伺い書起案年月日：令和2年8月 17 日
・伺い書決裁年月日：令和2年8月 18 日

（第2四半期分）
・伺い書件名：令和2年度県営住宅の維持管理等に関する業務定期報告書（2四半期分）の提出について
・伺い文：報告
・伺い書起案年月日：令和2年 11 月2日
・伺い書決裁年月日：令和2年 11 月4日

（第3四半期分）
・伺い書件名：令和2年度県営住宅の維持管理等に関する業務定期報告書（3四半期分）の提出について
・伺い文：報告
・伺い書起案年月日：令和3年2月2日
・伺い書決裁年月日：令和3年2月3日

（第4四半期分）
・伺い書件名：令和2年度県営住宅の維持管理等に関する業務定期報告書（3四半期分）の提出について
・伺い文：報告
・伺い書起案年月日：令和3年5月6日
・伺い書決裁年月日：令和3年5月6日

【指摘事項5】業務報告書の記載ミスについて

業務報告書によると、令和3年3月の督促状送付件数が1，357 件、家賃等の納入について（催告書）（はがき）送付件数が 950 件、家賃支払い催告書（封書）送付件数が 37 件、滞納家賃納入催告送付件数が3件あった。そこで発送についての伺い書を閲覧したところ、「督促状及び納入通知書の発送についての伺い書（起案日：令和3年3月 26 日）」の督促状発送件数が1，353 枚となっており、業務報告書の 1,357 枚と差が発生していた。

公社における調査の結果、正しいのは 1,353 枚であり、業務報告書の記載誤りであり、原因は不明であるが、単純な記載ミスであろうとのことであった。

（是正の方向性）

作成者と別のものがチェックすることなどにより、業務報告書の記載誤りがないように留意されたい。

（10）連帯保証人への指導依頼文、請求予告文、履行要請文について

業務報告書によると、保証人宛に指導依頼文、請求予告文、履行要請文が送付されている。そのうち、令和3年3月分（指導依頼文 85 件、請求予告文 44 件、履行要請文 26 件）の送付文書について閲覧した。

保証人宛に指導依頼文、請求予告文、履行要請文を送付するにあたっては、伺い書（件名「連帯保証人あての指導依頼、請求依頼、請求予告及び履行要請文書の発送について」）が令和3年3月 26 日に起案され、上長の押印がなされていることを確かめた。伺い書によれば、指導依頼文 85 件、請求予告文 44 件、履行要請文 26 件を送付しており、添付資料として「連帯保証人宛発行リスト」が添付されており、入居者名とその保証人名、保証人の住所、延滞金額等の情報が記載され、伺い書の発送件数と一致していることを確認した。

また令和2年度より、入居に際して連帯保証人が不要となった関係上、県では既存の連帯保証人についても延滞家賃等の請求を行わない方針であるため、連帯保証人への請求が行われていないことを確認した。

（11）夜間督促の実施について

県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）の仕様書において、家賃滞納者に対する夜間督促が規定されている。夜間督促には、家賃滞納者へ架電して、家賃納付を促す夜間電話督促と、公社職員が家賃滞納者を直接訪問し、家賃納付を促す夜間督促がある。

まず、夜間電話督促の実施については、以下のように規定されている。

> ②夜間電話督促の実施
> 3ケ月以上の家賃滞納者（法的措置対象者除く）から電話督促対象者を選定し、各管理事務所で夜間電話督促を実施し、明渡訴訟の対象者になる認識を対象者に持たせ、実施結果を県に報告すること。

また、入居者宅を公社担当者が直接訪問する夜間督促の実施については、以下のように規定されている。

> ③夜間督促の実施
> 3ケ月以上の家賃滞納者（法的措置対象者除く）から夜間督促対象者を選定し、各管理事務所で夜間督促を実施し、明渡訴訟の対象者になる認識を対象者に持たせ、実施結果を県に報告すること。

いずれの実施状況も定期報告書や実施報告書に記載がないため、実際に実施しているのか、県への報告は実施しているのか質問したところ、夜間督促実施報告書が提出され、県への報告については、定期報告書や実施報告書とは別に行っているとの回答があった。

（夜間電話督促について）

夜間電話督促は令和2年6月と令和2年 11 月に実施されており、夜間電話督促実施報告書が作成され、内訳資料として電話督促対象者名簿が作成されているので、それぞれの資料を閲覧した。

夜間電話督促実施報告書は電話督促の対象者と電話訪問の結果を人数で取りまとめたもので、以下に表として提示している。

電話督促対象者名簿は電話督促対象者（3ケ月以上の家賃滞納者）と、そのうち電話督促の対象者となったかどうか（電話督促の対象者とならなかったものについて除外理由を記載する欄がある）、団地名、滞納金額と滞納月数、電話督促を実施したことで督促できたか（誓約したか）、督促できなかったか（電話不通や不在など）を記載する欄が設けられている。

夜間電話督促は、公社本部、福岡、北九州、筑後、筑豊の各管理事務所で行われており、各事務所が対象者別の督促結果を記載した電話督促対象者名簿を作成している。その結果を人数で取りまとめたものが夜間電話督促実施報告書であり、こちらも各事務所で作成したうえで、電話督促対象者名簿とともに公社本部に提出されている。

（夜間督促（夜間訪問による督促）について）

夜間督促（夜間訪問による督促）は令和2年7月と令和2年 12 月に実施されており、夜間督促実施報告書が作成され、内訳資料として、対象者別に訪問結果が記載された夜間督促実績報告書が作成されているので、それぞれの資料を閲覧した。

夜間督促実施報告書は電話督促の対象者と電話訪問の結果を人数で取りまとめたもので、以下に表として提示している。

夜間督促実績報告書は督促対象者（3ケ月以上の家賃滞納者）とそのうち夜間訪問の対象者を記載する欄（督促時にすでに支払われ、3ケ月以上の家賃滞納者とならなかった場合は

×を記入することとなっている）、団地名、滞納金額と滞納月数、訪問した結果、不在の場合の状況、在宅の場合の督促結果（督促できたかどうか）、督促を実施したことで督促できたか（誓約したか）、督促できなかったかを記載する欄が設けられている。

夜間督促は、公社本部、福岡、北九州、筑後、筑豊の各管理事務所で行われており、各事務所が対象者別の夜間督促結果を記載した夜間督促実績報告書を作成している。その結果を人数で取りまとめたものが夜間督促実施報告書であり、こちらも各事務所で作成したうえで、夜間督促実績報告書とともに公社本部に提出されている。

夜間電話督促実施報告書(令和2年6月実施分)

	全対象者	電話督促の	電話督促できなかった者			電話督促できた者	
	（3ヶ月）	対象者	番号不明	電話不通	呼出音有	支払誓約	その他
福岡	200 名	65 名	8名	8名	14 名	31 名	4名
北九州	94 名	57 名	0名	8名	23 名	18 名	8名
筑後	200 名	27 名	3名	0名	3名	21 名	0名
筑豊	221 名	31 名	1名	4名	7名	8名	11 名
計	715 名	180 名	12 名	20 名	47 名	78 名	23 名

夜間督促実施報告書(令和2年7月実施分)

	全対象者	訪問督促の	督促できた者			督促できなかった者	
	（3ヶ月）	対象者	支払い有	支払誓約	その他	不在投函	無断退去
福岡	120 名	27 名	0名	4名	2名	21 名	0名
北九州	129 名	10 名	5名	2名	1名	2名	0名
筑後	21 名	7名	0名	0名	4名	3名	0名
筑豊	111 名	32 名	0名	4名	12 名	16 名	0名
計	381 名	76 名	5名	10 名	19 名	42 名	0名

夜間電話督促実施報告書(令和2年 11 月実施分)

	全対象者	電話督促の	電話督促できなかった者			電話督促できた者	
	（3ヶ月）	対象者	番号不明	電話不通	呼出音有	支払誓約	その他
福岡	50 名	18 名	5名	0名	4名	4名	5名
北九州	5名	5名	0名	0名	1名	4名	0名
筑後	57 名	1名	0名	0名	0名	1名	0名
筑豊	60 名	16 名	0名	0名	3名	9名	4名
計	172 名	40 名	5名	0名	8名	18 名	9名

夜間督促実施報告書(令和2年 12 月実施分)

	全対象者	訪問督促の	督促できた者			督促できなかった者	
	(3ヶ月)	対象者	支払い有	支払誓約	その他	不在投函	無断退去
福岡	39 名	5名	0名	1名	0名	4名	0名
北九州	32 名	15 名	0名	1名	4名	10 名	0名
筑後	48 名	5名	0名	2名	0名	3名	0名
筑豊	49 名	30 名	0名	11 名	7名	12 名	0名
計	168 名	55 名	0名	15 名	11 名	29 名	0名

（実施した手続）

- 夜間督促実績報告書、電話督促対象者名簿、夜間督促実施報告書、夜間督促実績報告書について、福岡、北九州、筑後、筑豊の各管理事務所から漏れなく提出されているか確認した。
- 夜間電話督促実施報告書については、その記載された人数と、対象者別に夜間電話督促の結果を記載した電話督促対象者名簿の人数とが一致しているか確認した。
- 夜間督促実施報告書については、その記載された人数と、対象者別に夜間督促の結果を記載した夜間督促実績報告書の人数とが一致しているか確認した。
- 電話督促対象者名簿と夜間督促実績報告書については、夜間電話督促と夜間督促の実施結果が記載されているか確認した。

（実施した結果）

- 筑豊事務所の夜間電話督促実施報告書（令和2年6月実施分）では、221 件のうち、31件を電話督促の対象者としているが、電話督促対象者名簿を見ると、除外理由欄が空欄となっている電話督促の対象者は 72 名であった。41 名分が除外された理由について電話督促対象者名簿に記載されていなかった。
- 北九州事務所の夜間電話督促実施報告書（令和2年 11 月実施分）では、5件が電話督促対象者となっているが、電話督促対象者名簿では4件であった。
- 筑後事務所の夜間電話督促実施報告書（令和2年 11 月実施分）では、1件が電話督促対象者であり、その1件は支払誓約が行われたとのことであるが、電話督促対象者名簿ではそのような記載が確認できなかった。
- 「子どもに文書を渡す」と記載されているものが散見された。
- 筑後事務所の夜間督促実施報告書（令和2年7月実施分）では全対象者を 21 名とし、訪問督促の対象者を7名としているが、その7名を個人別の夜間督促実施報告書で確認することは出来なかった。またその訪問結果についても記載されていなかった。

【意見26】夜間電話督促と夜間督促について

夜間電話督促については、対象者別に夜間電話督促の結果を記載した電話督促対象者名簿と、それを取りまとめた夜間電話督促実施報告書を閲覧したが、夜間電話督促実施報告書はパソコンでデータ作成されていたが、対象者別に夜間電話督促の結果を記載した電話督促対象者名簿は手書きで作成されていた。

その結果、督促の結果が狭い欄に手書きで記載されているため、読めない、読みづらいものが多く散見された。訪問結果は督促の結果であり、読めない可能性がある手書きでの記載は望ましくない。

夜間督促については、対象者別に夜間督促の結果を記載した夜間督促実績報告書とそれを取りまとめた夜間督促実施報告書を閲覧したが、夜間督促実施報告書はパソコンでデータ作成されていたが、対象者別に夜間督促の結果を記載した夜間督促実績報告書は筑後事務所の令和2年 12 月実施分を除き、手書きで作成されていた。

その結果、督促の結果が狭い欄に手書きで記載されているため、読めない、読みづらいものが多く散見された。訪問結果は督促の結果であり、読めない可能性がある手書きでの記載は望ましくない。

また、夜間電話督促実施報告書については、その記載された人数と、対象者別に夜間電話督促の結果を記載した電話督促対象者名簿の人数とが一致しているか確認した。夜間督促実施報告書については、その記載された人数と、対象者別に夜間督促の結果を記載した夜間督促実績報告書の人数とが一致しているか確認した。

しかし、それぞれ人数の一致が確認できないものが散見された。これは、電話督促対象者名簿と夜間督促実績報告書には本部実施分の人数が含まれているが、夜間電話督促実施報告書と夜間督促実施報告書には各管理事務所実施分の人数しか記載されていないためである。本部実施分を分かるように区分し、各管理事務所実施対象が明確となっている報告書もあるので、そのように統一すべきである。

また筑豊管理事務所の夜間督促実績報告書において、「在宅の場合」の対応記載欄に「子どもに文書渡す」との記載が散見された。「子ども」が成年か未成年かは不明であるが、未成年の子供に親の債務について文書を渡すことは望ましくない。

（改善提案）

訪問時の手書きのメモはやむを得ないが、それを本部に提出する際には、読みやすいよう PC での作成が望ましい。またデータであれば事務所間のやり取りも容易である。効率化のために公社内の文書については PC で作成することを検討されたい。

またデータ化することで本部担当分が各事務所担当分かは明確に区分することが可能

であるし、フォームの統一化も可能である（訪問除外欄は○×で記載することになっているが、福岡管理事務所の訪問除外欄アルファベットで記載されており、意味が不明であるなど不統一）。

なお、未成年の子どもに文書を渡すことについては避けるべきであるので、公社内で各担当者に注意喚起されたい。

4 県営住宅の入居・退去手続きについて

（1）県営住宅の入居について

県営住宅の入居者の募集は、主に抽選方式の募集が年3回（4月、9月、12月）とポイント方式の募集が年2回（6月、2月）及び常時募集が行われている。そのほかに被災された方などが公募によらず入居できる特定入居を実施している。

（2）入居申込資格

①成年者(20 歳未満の既婚者を含む)であり、同居しようとする親族がある方

夫婦の別居、父母の別居等、不自然に世帯を分離した申込みや、他に扶養すべき人のいる親族との同居など、特に同居する理由のない親族との申込みはできない。

内縁関係にある方（住民票で確認できる場合のみ）や婚約中の方も申し込みは可能である。ただし、婚約中の方が申込まれる場合は、原則として入居説明までに婚姻を証明する戸籍謄本か、婚姻受理証明書が提出されないときは失格となる。

申込者本人が、契約後の名義人となり、申込みから契約までの間に名義人の変更は出来ないとされている。

申込書には申込者が世帯構成を記入することとなっているが、申込書に記入したとおりの世帯構成で入居しなければならない。申込書の記載と異なる世帯構成で入居する場合は失格となる（ただし、出産・死亡等を除く）。

(ポイント方式)

ポイント方式については、県外居住者は申し込みできない。

(単身者の申し込みについて)

次の各号のいずれかに該当する場合には、単身者も申し込むことができる。

(ア)60 歳以上の方
(イ)身体障害者手帳の交付を受けている方で、身体上の障がいの程度が1級から4級の方
(ウ)療育手帳の交付を受けているA1からA3、B1・B2の方で、入居後に相談対応等の居住支援体制が整っている方（居住支援体制について関係機関からの証明が必要となる。）

(エ)精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている1から3級（または、医師がそれに相当する程度と証明）の方で、入居後に相談対応等の居住支援体制が整っている方（居住支援体制について関係機関からの証明が必要となる。）ただし、3級で介護が必要でない場合は、そのことについて市町村・医師等の証明がある方
(オ)戦傷病者手帳を受けた方で、身体上の障がいの程度が恩給法別表の特別項症から第6項症まで又は第1款症の方
(カ)原子爆弾の被害者で医療給付について厚生労働大臣の認定を受けている方
(キ)生活保護を受けている方
(ク)海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない方、及び中国残留邦人等で支援給付を受けている方
(ケ)ハンセン病療養所入所者等※2
(コ)DV被害者（配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻の関係と同様の事情にある者を含む）から暴力を受けている者）で配偶者暴力相談支援センター若しくは婦人保護施設において保護を受けてから5年以内の方又は配偶者に対し裁判所から接近禁止命令若しくは退去命令が出された後5年以内の方

②収入基準を満たす方

同居しようとする家族(婚約者も含む)の収入を含め、諸控除後の月収が次の金額であることが必要（1世帯で2人以上の収入がある場合は、各所得金額を合算する。）。

・一般世帯の場合・・・月間所得額 158,000 円以下であること
・高齢者・障がい者世帯等の場合・・・月間所得額 214,000 円以下であること

③現在住宅に困っている方

原則として持家の方及び公的住宅(県営・市営・町営・村営)の入居者は、申込みできない。ただし、ひとり親・高齢者・障がい者・DV被害者世帯の方は、公的住宅に入居中であっても申し込みが可能。その他遠距離通勤等で現住所の住宅では生活に著しく不都合となる場合には、申し込みができる場合もあるとされている。

④過去、県営住宅に入居していた方で不正な使用をしたことがない方

過去において県営住宅に入居していた方については、(無断退去、家賃滞納など)不正な使用などをしたことがないこと。

この資格については、入居者資格の加重として福岡県県営住宅管理審議会で審議した結果、令和3年度より追加されたもので、具体的には以下のような内容が審議されている。

・再三にわたる迷惑行為を理由に明渡請求を受けた者は、当該住宅を明け渡した日から5年間、県営住宅への再入居を認めない。

・家賃の滞納を理由に明渡請求を受けた者は、当該住宅を明け渡した日から5年間、県営住宅への再入居を認めない。ただし、滞納家賃が完納されたときは、この限りではない。

⑤共同生活を円満にすることができる方
　公社のホームページでは、下記2点が事例として挙げられている。

・犬、猫等のペットを飼育しないこと。
・共益費等をきちんと支払うこと。

⑥家賃の3ヵ月分の敷金が払える方
⑦外国人については、住民票を提出できる方
⑧申込者又は同居親族が暴力団員（以下、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）でないこと。
　入居者資格について警察本部に照会が行われる。

（3）抽選方式の募集について

　抽選方式とは、入居申込資格を満たし、所定の申込方法により申し込みを行った申込者の中から、抽選で入居者の斡旋を行う方式で、県庁で公開抽選会が行われている。抽選結果ははがき等で通知が行われる。

（4）申し込みから入居までの流れ（ポイント方式の場合）

県営住宅募集案内の入手	「県営住宅募集案内」を当公社、各市町村、各関係機関で配布している。
↓	
申込整理票等・住宅困窮状況申告書及び申込みに際しての確認事項の提出	「県営住宅募集案内」に添付している指定の封筒、申込整理票、住宅困窮状況申告書及び申込みに際しての確認事項に必要事項を記入のうえ、所定の期限までに郵送で提出する。期限までに提出されない場合は無効となる。
↓	
申込の受付	・公社にて申込書類の記載内容、消印の日付を確認。 ・申込期間最終日までの郵便局の消印のあるものが有効。
↓	
1次審査	主に次の項目を点数化し、採点する。 ・世帯人数に対する住宅規模 ・所得に対する家賃の負担割合 ・台所、浴室及び便所の有無 ・高齢者、障がい者、ひとり親世帯などの状況 ・所得
↓	
1次審査通過者と落選者を決定し、通知	1次審査通過者には通過のお知らせと2次審査に必要な書類の提出が求められる。
↓	
2次審査とお住まいの調査	・1次審査通過者については2次審査が行われる。 ・収入基準、同居親族、その他の申込資格について審査。 ・倉庫、事務所、店舗など住宅ではない建物にお住まいの方や親、親族、他人世帯と同居されている方については、住まいの面積について確認するための調査が行われる。 ・調査の結果、提出書類と実態が違っていた場合は、失格となる場合がある。 ・指定した日時までに2次審査の書類が提出されない場合は失格となる。
↓	
2次審査通過者と落選者を決定し、通知 審査通過者は入居予定者として合格・登録	「2次審査」及び「お住まいの調査」の結果、合格された方を入居予定者として点数順に登録するとともに、通知が行われる。
↓	
住宅のあっせん	事前見学はできない。
↓	
入居説明・鍵渡し	・指定の日時、場所で手続きが行われる。 ・敷金（家賃の3ヶ月分）の納付が確認され次第、入居者に鍵が渡される。 ・入居者の安否確認など緊急時の対応等をお願いするために、緊急連絡人が必要。
↓	

入居	入居手続き完了後、2週間以内に入居することが求められる。

（実施した手続）

「募集年度：令和2年度、募集回：第1回、募集区分：抽選（一般）、管理事務所：福岡」の入居申込書、入居申込書の審査関係書類（入居申込書の公社記載部分で審査を実施）、県営住宅入居許可通知伺を閲覧した。

- 抽選の際の申込整理票（抽選前の仮審査に必要な資料）があるか
- 申込整理票で持ち家があると申告している入居者については、入居前に持ち家が売却されたことを確認しているか（DV 被害者などの例外はあるが、原則として家を所有しているものは入居できないこととなっているため）。
- 必要な項目が記載された入居申込書が提出されているか
- 申し込みに必要な書類（入居者全員の住民票と成人入居者の所得証明）が提出されているか
- 年間所得額、入居時家賃などが入居申込書に記載され、審査が行われているか
- 入居申込書に審査基準日が記載されているか
- 県営住宅入居許可通知伺があり、権限者により決裁されているか
- 県営住宅入居許可通知伺には入居承認予定住宅、入居決定者氏名（入居申し込み者の本人と一致）、入居指定日が記載され、入居指定日の前に決裁されているか（決裁日が入居指定日の前か）

（対象団地の公募戸数と当選者一覧）

	タイプ	公募戸数	補欠人数	申込者数	当選者
鳥飼	一般世帯向け	2	1	12	2
旭ヶ丘	一般世帯向け	1	1	8	1
東領	一般世帯向け	1	1	47	1
上牟田	一般世帯向け	2	1	15	2
御幸町	一般世帯向け	1	1	27	1
松崎	一般世帯向け	1	1	14	1
松崎	単身入居可能	2	1	30	2
月隈	一般世帯向け	2	1	8	2
城浜	一般世帯向け	1	1	7	1
城浜	単身入居可能	2	1	42	2

	タイプ	公募戸数	補欠人数	申込者数	当選者
日の出町	一般世帯向け	3	1	8	3
竹ノ本	一般世帯向け	3	1	10	3
塔ノ原	一般世帯向け	1	1	1	1
宝満荘	一般世帯向け	2	1	3	2
坂瀬	一般世帯向け	3	1	9	3
坂瀬	車いす（単身）	1	1	1	1
川子	一般世帯向け	3	1	5	3
川子	単身入居可能	1	1	24	1
板付	一般世帯向け	2	1	16	2
板付	単身入居可能	1	1	11	1
飛嶽	一般世帯向け	3	1	2	2
香椎浜	一般世帯向け	3	1	10	3
高須磨	一般世帯向け	8	3	22	8
高須磨	多家族向け	1	1	0	0
東浜山	一般世帯向け	3	1	2	2
二日市	一般世帯向け	2	1	4	2
志免松ケ丘	一般世帯向け	3	1	1	1
月の浦	一般世帯向け	3	1	2	2
さや	一般世帯向け	2	1	9	2
さや	単身入居可能	1	1	7	1
さや	車いす（一般）	1	1	0	0
東領第2	一般世帯向け	2	1	37	2
千代	一般世帯向け	1	1	26	1
前原	一般世帯向け	3	1	1	1
前原	車いす（一般）	1	1	0	0
有田	一般世帯向け	3	1	8	3
福間	一般世帯向け	1	1	1	1
福間	特別募集	1	1	0	0
東福間	一般世帯向け	3	1	2	2

【意見27】伺い書の決裁日について

入居資格本審査に合格すると、部屋決めと入居説明会が行われ、県営住宅入居許可通知を入居者に手交する。この通知に記載されている入居指定日までに入居者は入居する必要がある。この県営住宅入居許可通知の送付については伺い書（県営住宅入居許可通知伺）があり、上長（所長）による押印があるが、決裁日が記載されていないものが多数散見された。

入居者は県営住宅入居許可通知の入居指定日から 14 日以内に入居しなければならず、県営住宅の家賃は入居指定日から発生するため、入居指定日の通知は予め余裕をもって入居者に知らせる必要がある。

そのため、公社では入居指定日の1週間前（7日前）までに入居の本審査を完了し、伺い書を決裁したうえで、通知を行うこととしている。伺い書の決裁日は、実務上、入居指定日と関連しており、内部管理上重要な日付となるので、漏れなく記入することが望ましい。

（改善提案）

伺い書の決裁日は漏れなく記入されたい。

（5）同居者異動届

同居親族の異動（転出・死亡による退去、出産による同居等）、氏名変更が乗じた場合は、その旨を公社理事長（管理代行者）に届け出する必要がある。

公社としては、入居者に同居親族の異動等がある場合は所定の届け出を行うように指導する必要がある。

同居の異動について入居者が提出する届け出は以下のとおり。

申請・届出書類名	県営住宅同居者異動届
提出先	福岡県住宅供給公社最寄りの管理事務所・出張所
提出期間	事実の日からすみやかに
添付書類	異動事実が記載された住民票等

（出典：公社 HP「申請・届出について」より）

（実施した手続）

業務報告書によると、同居者異動届が令和3年3月において 107 件受理されている。同居者異動届については、内容を審査の上、受理することが福岡県営住宅管理代行業務仕様書に記載されているため、当該 107 件について、審査されていること、受理されていることを確認した。

異動事実を記載した書類等が添付されているか（住民票などの添付資料の日付は適切か）、

審査が行われているか、適時に受理されているかについて確認した。

なお、当該書類は受理番号順に整理され、管理表が作成されていた。

実施した結果、県営住宅同居者異動届（兼収入・家賃再認定申請書）の届けの日付がないものが多数（26 件）散見された。日付は申請者が記載すべきもので、申請者が記載しないのであれば、公社が指導することが望ましい。

また、県営住宅同居者異動届は「事実の日からすみやかに」とはなっているが、すみやかに提出されていないものが散見された。同居者の死亡や出生後、半年ほど遅れて申請されたものもあった。同居者の死亡や出生については、入居者としては事実発生後、色々な行事の準備や手続きがあり、失念してしまうのはやむを得ないところであるので、公社から入居者への注意喚起や、団地管理人が提出を促す声掛けをすることなどが期待されるところである。

一方、単なる同居者の転出については、団地管理人でも把握は難しく、入居者本人の申請がなければ長期に不明となることが多い。年一回、収入申告が行われるため、その際に同居者に異動があることが判明する場合があるが、平成 30 年に転出済みの同居者について申請が行われた事例や、同居者の令和元年度の転出や令和2年度の転出がまとめて申請された事例などを始め、数カ月遅れての申請が多数見受けられた。

申請をすみやかに実施するかどうかは申請者である入居者の意識の問題によるところが大きく、公社による申請漏れの把握は困難ではある。また転入と異なり、県営住宅同居者異動届による届が必要となる、「転出・死亡による退去、出産による同居等」によって、ただちに県営住宅の収入限度額を超えるわけではない。

しかし、「転出・死亡による退去、出産による同居等」によって家賃が再認定されるケースは多い（基本的には減額）く、入居者によっては早く申請することで家賃が減額されるケースもあるため、異動については早期の申請が行われるよう、公社から入居者への継続的な注意喚起が必要である。

【意見28】県営住宅同居者異動届（兼収入・家賃再認定申請書）の様式の明確化について

県営住宅同居者異動届（兼収入・家賃再認定申請書）において、申請者が入力する場所か、公社の担当職員が入力する場所かが不明確である。

例えば申請書の一番上には名義人の氏名を記載する欄があり、その左下には本人・同居者の記載をする欄と、転出・転入者を記載する欄がある。こちらは申請者により記載されているとのことであったが、その右側の年間所得金額、諸控除該当欄、裁量項目欄と、申請書の下部にある、収入月収や家賃の区分変更を記載する場所は、提出された所得を証明する添付書類に基づいて、公社の担当職員が必要な計算を行い（所得を証明する金額がそのまま収入月収になるわけではないため）、記載されているとのことであった。

しかし区分線がないため、申請者が記載したのか、公社の担当職員が記載したのか、第三者からは区別することができない。

県営住宅同居者異動届（兼収入・家賃再認定申請書）は入居者の家賃を決定する重要な書類であり、年間所得金額や収入月収は入居者の家賃を決定する重要な数値である。しかし数値には所々修正ペンで修正した個所や審査によるメモ書きもあり、記入者が誰であるのかが不明な状態は望ましくない。

（改善提案）

県営住宅同居者異動届（兼収入・家賃再認定申請書）の様式を改正し、届出者（申請者）が記載すべき箇所と公社の担当職員が記載すべき箇所を明確に区分することが望ましい。そのうえで、届出者が記載すべき箇所を公社の担当職員が修正する場合には、修正した担当職員が修正箇所を押印するなど、記載、修正したのが誰であるのかが明確となるように留意されたい。

（6）同居承認申請

県営住宅は、入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させようとするときは、条例の規定に基づき、公社理事長（管理者）の承認を得なければならない。入居には様々な資格要件があり、同居によって収入等が変動し、要件が変わる可能性があるためである。

公社としては、入居者が新たに親族の同居を求める場合には、承認の手続きを行うよう指導する必要がある。

同居承認のために入居者が提出する申請書は以下のとおり。

申請・届出書類名	県営住宅同居承認申請書
提出先	福岡県住宅供給公社最寄りの管理事務所・出張所
提出期間	同居させようとするとき
添付書類	名義人との同居を希望する者との続柄、事実関係を証明する書類 同居させようとする者と現入居者全員の住民票 同居させようとする者と現入居者全員(19 歳以上)の所得証明書・源泉徴収票など収入を証する書類

（出典：公社 HP「申請・届出について」より）

入居者より上記の申請があった場合は、公社が内容を審査して承認決定を行うこととなっている。

なお、同居者については、事前に県が警察へ暴力団照会を行うので、その結果を踏まえて決定することとなる。

また、家賃滞納者に係る同居承認申請の取扱いについては、県と協議することとされている。

（実施した手続）

業務報告書によると、同居承認申請書が令和3年3月において 15 件受理されている。同居承認申請書については、内容を審査の上、承認決定を行うことが福岡県営住宅管理代行業務仕様書に記載されているため、同居承認申請書 15 件について、審査されていること、承認決定されていることを確認した。

同居承認申請については申請件数が 15 件、承認件数が 12 件、却下件数が3件であった。承認されたものは「県営住宅同居承認通知書」が申請者に通知され、却下されたものは、却下理由を記載した「県営住宅同居承認申請について（通知）」が申請者に通知される。通知の際には伺い書により決裁されていることを確認した。

また却下については、却下の理由についてヒアリングを実施した。

（却下について）

申請件数 15 件のうち、却下されているものが3件あった。いずれも転入により基準よりも収入超過となるため、承認されなかったものである。しかし、そのうち2件は、県営住宅同居承認申請書（兼収入・家賃再認定申請書）の添付書類として、すでに申請対象となった県営住宅を現住所とする住民票が添付されており、承認前に同居している事実がうかがえる。

すでに同居している場合であっても、収入超過となるのであれば同居は認められず、別居するように指導するとのことであった。

そのまま別居しない場合であっても令和3年6月には収入申告が行われ、同居しているかどうかは添付書類である住民票で分かるため、却下された3件について収入申告を入手した。

3件のうち、1件は未提出とのことであったが、2件は提出されており、同居していないことが確認できた。

同居が却下されたケースは、いずれも別居していた家族（親子）が生活に困窮し同居したもので、公社には同居を希望する住居困窮者の相談に応じ、住居困窮者が住居を確保するところまで積極的に支援することを期待したい。

【意見29】申請書の鉛筆での記載について

閲覧した県営住宅同居承認申請書15件のうち、5件について（管理ナンバー5、6、7、14、15）は、ボールペンではなく鉛筆で年間所得金額等が記載されていた。

同居承認申請において、承認されるかどうかは、入居者と同居申請者の年間所得金額による。すでに入居している本人・同居者の所得と、同居しようとするものの所得を合計し、その所得が特定の基準を超える場合には同居が却下される。

年間所得金額は、添付された所得を証明する書類をもとに、公社担当者が算定し記載しているが、年間所得金額などの重要な事項を鉛筆で記載するのは、後日の修正も可能となることから望ましくない。

（改善提案）

いずれの申請書であっても、後日の修正が可能となる鉛筆での記載は望ましくない。修正が困難となる方法（ボールペンでの記載など）での記載に努められたい。

【指摘事項6】暴力団照会の同意書について

県営住宅同居承認申請書の承認にあたり、同居しようとするものについては、県が警察へ暴力団照会を行い、暴力団関係者ではないことを確認している。

県が警察へ暴力団照会を行うためには、申請者である入居者から同意書をもらっておく必要がある。公社では入居者に説明のうえ、暴力団照会についての同意書を入居者から入手し、同意者を入手できた同居者について暴力団照会を行うように県に依頼している。

したがって、暴力団照会についての同意書の日付は、警察へ照会する前の日付である必要がある。しかしながら県営住宅同居承認申請書15件のうち、3件（管理ナンバー7、12、13）については、同意書に日付が入っていなかった。

また、暴力団照会の結果は、申請書の審査や承認にあたっての重要な前提事項となるものであるが、申請書や承認についての伺い書では結果がどうであったか不明であり、別途暴力団照会の結果（県からの該当なしのメール）を確認する必要があった。

（是正の方向性）

警察へ照会する前に同意書をもらっておく必要があることから、同意書には同意の日付を記載するように留意されたい。

また照会の結果は、申請の承認や承認についての伺い書を決裁するにあたり重要な情報である。照会の結果について、申請書に記載するか、伺い書にメールを添付するかいずれかの方法で明確にされたい。

【意見30】県営住宅同居承認申請書（兼収入・家賃再認定申請書）の様式の明確化について

県営住宅同居承認申請書（兼収入・家賃再認定申請書）において、県が入力する場所か、申請者が入力する場所なのかが不明確である。

まず、申請書の一番上には名義人の氏名を記載する欄があり、その左下には本人・同居者の記載をする欄と、別居扶養配偶者、同居しようとするものを記載する欄がある。こちらは申請者により記載されているが、その右側の年間所得金額、諸控除該当欄、裁量項目欄と、申請書の下部にある、収入月収や家賃の区分変更を記載する場所は、公社の担当職員により記載されている。

またその上には同居の理由と同居期間を記載する箇所があり、こちらは申請者が記載すべき項目であると思われる。しかし区分線がないため、申請者が記載したのか、公社の担当職員が記載したのか、第三者からは区別することができない。

所々修正ペンで修正した個所や審査によるメモ書きもあるため、県営住宅同居承認申請書（兼収入・家賃再認定申請書）の様式を改正し、届出者（申請者）が記載すべき箇所と公社の担当職員が記載すべき箇所を明確に区分することが望ましい。

（改善提案）

県営住宅同居承認申請書（兼収入・家賃再認定申請書）の様式を改正し、申請者が記載すべき箇所と公社の担当職員が記載すべき箇所を明確に区分することが望ましい。そのうえで、申請者が記載すべき箇所を公社の担当職員が修正する場合には、修正した担当職員が修正箇所を押印するなど、記載、修正したのが誰であるのかが明確となるように留意されたい。

（7）住宅を使用しない場合

入居者が県営住宅を長期間使用しないことは認められていない。もしも正当な理由（本人の責によらない理由）で住居を引き続き 15 日以上使用しないときは、公社理事長（管理代行者）に届け出をしなければならない。

公社としては入居者が正当な事由により引き続き 15 日以上県営住宅を使用しない場合は、所定の届け出を行うことを指導する必要がある。

所定の届け出は以下のとおり。

申請・届出書類名	県営住宅を長期間使用しないことについての届
提出先	福岡県住宅供給公社最寄りの管理事務所・出張所
提出期間	使用しなくなる日の5日前までに

添付書類	正当理由を証明する書類

（出典：公社 HP「申請・届出について」より）

入居者より上記の届け出があった場合は、公社が内容を審査して受理することとなっている。

なお、届け出には使用しない期間を記載しなければならず、公社は届け出の期間が過ぎた場合には、実態を確認し、適切に指導しなければならない。

（実施した手続）

業務報告書によると、県営住宅を長期間使用しないことについての受理件数が令和2年度において 69 件となっている。内容を審査の上、受理することが福岡県営住宅管理代行業務仕様書に記載されているため、そのうち、福岡管理事務所で保管されている県営住宅を長期間使用しないことについての届 21 件について、適切に審査されていること、適時に受理されていることを確認した。

ほとんどが入院や手術による長期間の不在であり、届には使用しない期間を記載することとなっているが、記載されていないものが多い。

（代筆について）

「県営住宅を長期間使用しないことについての届」を閲覧したところ、その多くが公社職員による代筆であった。

これらは、本人等からの連絡を受けた職員が、電話等で連絡があった事項を「県営住宅を長期間使用しないことについての届」に記入しているものであり、届け出があったものとして取り扱っているものである。

そこで代筆に問題がないかどうかについて、公社及び県と意見交換を実施した。代筆についての県からの回答は以下のとおりであった。

（県回答）

当該届出は、公務所または公務員がその職務により作成すべき文書（「公文書」）以外の文書であることから、「私文書」に該当すると思われます。また、この代筆は、公社（管理代行者）に提出する「私文書」を公社職員が聞き取りにより代筆しているという状況であります。

以上を前提に、入院等、本人の責任によらずに、当該届出を提出することができない場合についてその妥当性を考えますと①本人の了承を得ていること、②その経緯や担当職員名を明確に記録していること等を条件に、公社の代筆行為はやむを得ず、問題がないと考えます。

ただし、「①本人の了承を得ていること」については、「県営住宅を長期間使用しないことについての届」の閲覧では確認が出来なかった。

また代筆の届の中には、入居者の滞在先や使用しない期間中の住宅管理の方法等が記載されていないものがあるため、漏れなく情報を把握したうえで記載するとともに、その後の経緯についても記載者がフォローを続けるように留意されたい。

【指摘事項7】受理印の押印について

県営住宅を長期間使用しないことについての届に、受理印（福岡県住宅供給公社福岡管理事務所受付印）がないものがある。監査対象となった 21 件のうち、16 件に受理印がなかった。

（是正の方向性）

受理印は、住民より届が提出された場合、公社として受け取りしたこと及び日付を明確にするための押印であり、住民から提出された届については、漏れなく受理印を押印することが望ましい。

（8）県営住宅からの退去について

入居者が県営住宅から退去する場合、明け渡し予定日の 2 週間前までに公社（管理事務所・出張所）に連絡し、立会日等の調整をすることが求められている。また、住宅管理人がいる団地の場合には、住宅管理人への連絡も求められている。

引っ越し後（家財等の搬出後）の都合がよい日（土日及び祝日は除く）に 4 者（退去される方、公社、指定補修業者、住宅管理人）で立会をして、退去者が負担する修繕箇所を確定する。

確定した修繕箇所については、入居者が補修することとなる。なお、補修の実施は、指定補修業者もしくは他の業者のどちらに依頼してもよいこととなっている。

退去にともなう所定の届け出は以下のとおり。

申請・届出書類名	県営住宅明渡届
提出先	福岡県住宅供給公社最寄りの管理事務所・出張所
提出期間	引っ越し予定日の２週間前までに公社へご連絡ください。
添付書類	添付書類なし。但し、退去修繕箇所の立会及び補修費の支払が必要です。

（出典：公社 HP「申請・届出について」より）

（実施した手続）

業務報告書によると、明渡届の受理、明け渡しの確認件数が令和3年3月において130件受理されている。そのうち、福岡管理事務所で保管されている38件について、以下の手続きを実施した。

・県営住宅明渡届の閲覧
・退去時検査の資料の閲覧
⇒退去時検査が漏れなく実施されているか
⇒検査した業者の押印、明け渡し者の押印、立会者がいる場合には立会者の押印があるか
⇒検査項目に記載があり、実際に検査が行われているか
・県営住宅の退去にともなう敷金の還付請求及び受領に関する委託がある場合には委任状の有無を確認。

５連帯保証人の廃止について

（１）概要

県営住宅などの公営住宅では、入居者の債務の保証や安否確認などのため、入居時に連帯保証人の確保を入居の要件としているケースが多い。

しかし、身寄りのない単身高齢者など連帯保証人の確保が困難な者にとっては、入居を諦めざるを得ない要件であり、住宅確保が困難な住民へ住宅を提供するというセーフティネット機能を果たすべき公営住宅としては、過重な要件ではないかという議論が以前よりなされてきたところである。

また令和2年4月1日に施行された民法の改正で、個人の根保証契約（賃貸住宅の連帯保証人など一定の範囲に属する不特定の債務について保証する契約）に、極度額（連帯保証人が支払い義務を負う限度額）を書面等で定めなければ、その連帯保証契約は無効になることとなった。

そこで県では、令和2年4月1日以降の新規入居者から、入居の要件として連帯保証人の確保を求めないこととした。ただし、既存入居者については連帯保証契約を維持し、連帯保証人の死亡等により保証契約が消滅した場合は新たな連帯保証人を求めないこととした。

（連帯保証人を廃止する理由）

	項目	理由
1	連帯保証人の確保が困難な世帯の増加	○身寄りのない単身高齢者など連帯保証人の確保が困難な世帯が増加するなか、極度額を明示することで連帯保証人の確保が一層困難になることが予想されること
2	住宅セーフティネットとしての役割を果たすことが困難になる恐れ	○収入基準などの入居資格を満たすにもかかわらず、連帯保証人がいないために入居を認めないことは、住宅に困窮する定額所得者のセーフティネットとしての県営住宅の役割を十分に果たすことができないと考えられること ○国も保証人を公営住宅の入居要件としないよう求めていること（平成 30 年3月30日国住備第 503 号「公営住宅の入居に際しての取扱いについて」）
3	家賃債務保証会社等による債務保証には費用負担が必要	○連帯保証人を確保できない世帯について、家賃債務保証会社等による債務保証を認めたとしても、保証費用が必要となること
4	家賃徴収への影響が比較的軽微	○連帯保証人の有無別に世帯の家賃徴収率を比較したところ、両世帯で大きな差が見られないこと。
5	入居者が減少する懸念	○市町村が連帯保証人を廃止した場合、当該市町村内の県営住宅において、入居希望者が連帯保証人の負担がない市町村営住宅を希望する可能性があること
6	管理事務等が増加	連帯保証人を求める場合、連帯保証人の極度額の管理に係る事務等が発生するとともに、県営住宅管理システムの改修が必要となること。

（出典：第 128 回福岡県県営住宅管理審議会会議資料）

（当選後に連帯保証人を確保できなかったため入居を辞退した件数）

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	令和2年度
辞退件数	3	3	8	0	0

※平成 30 年度の8件のうち4件は高齢者世帯（うち2世帯は単身高齢者）

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法（明治 29 年法律第 89 号）における債権関係の規定の見直しが行われます（平成 32 年4月施行）。
公営住宅への入居に際しての保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難になることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）」（略）を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、（略）各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。（なお省略）

記

第１　民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより一層困難になることが懸念されます。

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。

（出典：国道交通省通知「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（H30.3.30 国住備第503号、抜粋）

（2）連帯保証人廃止による影響に対する県の対策

①家賃徴収率の維持

退去滞納者に対する滞納家賃の徴収を強化するため、徴収業務の委託先を債権回収会社（サービサー）から、より権限が大きい弁護士法人へ変更。

②安否確認・迷惑行為等への対応

連帯保証人に代えて緊急連絡先に対応を求める。

（実施した手続）

- 連帯保証人制度の廃止について、仕様書等を閲覧し、確認した。
- 連帯保証人制度の廃止にあたり、既存の連帯保証人に対しては、どのように対応しているのか確認したところ、以下のとおりであった。

  ▶ 既存入居者については連帯保証契約を維持し、連帯保証人の死亡等により保証契約が消滅した場合は新たな連帯保証人を求めない。
  ▶ 既存入居者の連帯保証人に対しては、既存入居者の滞納家賃について催告などは実施しない。

- 上記の取扱いが、管理代行を実施する公社においても実際に行われているか確認した。

- 滞納家賃の徴収を強化するため、徴収業務の委託先を債権回収会社（サービサー）から、より権限が大きい弁護士法人へ変更しているため、契約先選定に関する書類と契約に関する書類を閲覧した。

【意見31】連帯保証人制度の廃止に伴う仕様書の変更について

県営住宅に入居するには、従来、連帯保証人が必要であったが、令和2年4月1日から連帯保証人制度が廃止され、連帯保証人がいなくとも入居することが可能となった。

しかしながら「福岡県営住宅管理代行業務仕様書」は以前より変更されておらず、連帯保証人についての規定がそのまま記載されていた。

まず、連帯保証人変更届について規定があるが、実際の取扱いを公社に確認したところ、既存の連帯保証人についても、連帯保証人が死亡などによりいなくなった場合には新たな連帯保証人を求めない取扱いとなっており、「連帯保証人変更届」は不要となっているので規定を変更すべきである。

次に、連帯保証人あてに催告書を送付する規定があるが、実際の取扱いを公社に確認したところ、令和2年4月1日よりは既存の連帯保証人に対しても催告書を送付しない取扱いとなっているので規定を変更すべきである。ただし、催告書に代わって連帯保証人から入居者に滞納家賃を納付するよう、注意を促してほしいとする依頼文書は提出されているので、その旨について規定することが望ましい。

県としては、「実務上の対応を指示するなどして、公社の実務に支障を来さぬよう対応しておりますので、仕様書の変更は不要と考えております。」とのことであった。

しかしながら、連帯保証人制度の廃止については、福岡県営住宅条例でも定められているもので、条例に従って「福岡県営住宅管理代行業務仕様書」についても変更することが望ましい。

（改善提案）

「福岡県営住宅管理代行業務仕様書」は管理代行が適切かつ公平に実施されているかどうかの判断基準でもあるので、連帯保証人制度の廃止に対応して、規定の見直しを行われたい。

６県営住宅の管理人について

（1）県営住宅の管理人とは

福岡県営住宅条例施行規則によれば、県営住宅には住宅管理人を置くことが定められている。

（福岡県営住宅条例施行規則）

（県営住宅管理人）
第三十八条　知事は、県営住宅及び共同施設の管理のため、県営住宅管理人を置くことができる。
２　県営住宅管理人は、次の職務を行う。
一　修繕すべき箇所等の報告
二　入居者との連絡事務及び入居者の異動の把握
三　条例第四十条第一項の検査時の立会
四　共同施設の管理
３　知事は、県営住宅管理人が次の各号の一に該当するときは、解任することがある。
一　疾病等のため、職務の執行が不可能であると認められるとき。
二　県営住宅管理人が当該県営住宅地区から他に転出したとき。
三　その他知事が県営住宅管理人として不適当であると認めたとき。
４　県営住宅管理人の事務取扱いその他の事項については、別に定める。

県営住宅管理人について、上記の福岡県営住宅条例施行規則のほか、必要な事項を定めたものとして、「福岡県営住宅管理人設置要綱」（以下、「設置要綱」という）が定められている。

設置要綱によれば、県営住宅管理人として、住宅管理人と集会所管理人及び集会室管理人（集会所等管理人）が置かれることとなっている。

住宅管理人は県営住宅の１団地毎に40戸を基準として一人置くこととされている（ただし、必要と認められる場合には増減が可能）。

県営住宅には集会所もしくは集会室があり、それらを管理するのが集会所等管理人であり、集会所及び集会室毎に一人置くこととされている。（ただし、必要と認められる場合には増減が可能）。

なお、設置要綱では集会所及び集会室の定義を以下のように定めている。

（用語の定義）
第10条　この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる
(1)集会所　　公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第9条に規定する共同施設である集会所のうち、一戸建てのものをいう。
(2)集会室　　公営住宅法第2条第9号に規定する共同施設である集会所のうち、住宅付きのものをいう。

住宅管理人の職務については、設置要綱に以下のとおり定められている。

（住宅管理人の職務）
第7条　住宅管理人は、次の職務を行う。
(1)住宅施設の状況の把握
(2)施設の異常箇所の報告
(3)入居者の異動の把握
(4)退去者からの連絡中継ぎ及び退去立会
(5)共用施設の鍵の管理

また、集会所等管理人の職務については、設置要綱に以下のとおり定められている。

（集会所等管理人の職務）
第11条　集会所等管理人は、当該集会所又は集会室（以下「集会所等」という。）の管理運営について次の職務を行うものとする。
(1)集会所等の鍵の管理
(2)集会所等の正常な状態における管理運営
(3)集会所等の使用可否の判定
(4)集会所等の維持保全
(5)集会所等の使用後における検査

（2）県営住宅管理人の報酬

県営住宅管理人の報酬は「福岡県営住宅管理人設置要綱」に定められており、県営住宅管理人のうち、住宅管理人であれば管理する戸数当たりの報酬が、集会所等管理人は集会所もしくは集会室当たりの報酬が定められている。

（管理人手当）

項目	報酬
管理する戸数1戸につき	月額85円
集会所管理人	月額780円
集会室管理人	月額520円

（実施した手続）

- 県営住宅管理人の報酬支払いについて、管理人別の報酬支払い資料を入手した。
- 報酬支払いの方法について、ヒアリングを実施した。現金等による支払いは行われておらず、いずれも指定口座への振り込みのみとのことであった。

【意見32】県営住宅管理人の報酬支払規定について

県営住宅管理人の管理人別報酬支払い資料を確認したところ、県営住宅管理人の手当は6か月に1回支給されていた。また、報酬の支給時期については、新任の管理人に対して「管理人任命書」を通知する際にも通知されている。

報酬の支払いについては、すべて口座振替で実施されており、全ての管理人に対して、振込日の数日前に「振込通知書」を送付して、通知書に定めた振込日に、管理人指定の口座に振り込むことを知らせている。

しかし、県営住宅管理人の報酬の金額については「福岡県営住宅管理人設置要綱」で定められているものの、支払いが6カ月に1回であること、支払いは口座振替で実施することについての規定がなかった。

（改善提案）

管理人の報酬について、支払いの頻度と支払い方法については、「福岡県営住宅管理人設置要綱」など何らかの内規で定めておくことが望ましい。

（3）管理人の就任

県営住宅管理人は、県営住宅の入居者で、次の要件をすべて満たす者のうちから、知事が任命する。設置要綱には、県営住宅管理人の資格として以下の規定がある。

①年齢が満25歳以上の者であって、成年被後見人、被保佐人又は被補助人でないこと。
②住宅管理を行う能力を有すること。
③県営住宅管理人就任承諾書（様式第一号）を提出すること。

また管理人の就任については、県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）の仕様書に以下のように規定があり、管理人の就任について管理代行者が実施する業務が記載されている。

ウ住宅及び集会所管理人
管理人就任承諾書及び推薦書の受理及び審査を行い、住宅及び集会所管理人の委嘱を行うこと。
県が定める「福岡県営住宅管理人設置要綱」に基づき、審査・決定すること。また不適当と認められる場合には指導を行うこと。
委嘱を決定した管理人に対し本人に委嘱状を交付すること。
管理人を解任する場合には、解任該当事項及び解任日を確認し、県に報告すること。
管理人には「福岡県営住宅管理人設置要綱」に基づき、管理人手当を支給すること。
支給にあたり、管理人手当支払名簿を作成するとともに、支払通知（県内用、県外用を作成すること）

（実施した手続）

管理人の就任にあたり、管理代行者である公社において、どのように審査・決定が行われているか、委嘱状を交付しているかについて監査を実施した。

公社では、管理人からの辞任願いを受理し、辞任した管理人に代わる新任の管理人より就任承諾書を受け取り、新任管理人に委嘱状を発行するための伺い書について決裁を受けて執行している。伺い書には辞任願いと就任承諾書が添付されているため、伺い書を入手して閲覧した。

なお、閲覧した伺い書はいずれも令和2年度の決裁日となっているものである（監査対象は令和２年度の実績報告書に記載されていた管理人委嘱件数 123 件とした）。伺い書を閲覧した結果は以下のとおりであった。

※個人の特定につながる可能性があるため、団地名は伏せて記載。

団地名※	任命日	辞任日	受持戸数	辞任願い	就任承諾書	伺書決裁日	気づき事項
団地１	R2.4.1	R3.3.31	18	R3.3.20	－	R3.3.24	伺い書には辞任と就任の人数がそれぞれ2名であるところ、伺い書には1名と記載されている。
団地１	R3.4.1	－	18	－	R3.3.20	R3.3.24	
団地１	R2.4.1	R3.3.31	12	R3.3.20		不明	
団地１	R3.4.1		12		R3.3.20	不明	
団地２	H29.2.8	R3.3.31	12	なし		R3.3.24	後継管理人なし
団地３	H4.7.1	R3.2.28	20	R3.2.19		R3.3.10	後継管理人なし
団地４	H30.4.1	R3.3.31	80	R3.3.28		R3.3.10	後継管理人なし
団地５	R2.4.1	R3.3.31	94	R3.2.7		R3.3.10	
団地５	R3.4.1		94		R3.2.19	R3.3.10	

団地名※	任命日	辞任日	受持戸数	辞任願い	就任承諾書	伺書決裁日	気づき事項
団地５	R2.4.1	R3.3.31	88	R3.2.7		R3.3.10	
団地５	R3.4.1		88		R3.1.20	R3.3.10	
団地６	R2.4.1	R3.3.31	40	R3.2.28		R3.3.10	
団地６	R3.4.1		40		R3.3.28	R3.3.10	
団地７	H28.4.1	R3.1.25	32	R3.1.25		R3.3.10	
団地７	R3.1.26		32		R3.2.2	R3.3.10	承認遅れ
団地３	S57.4.1	R2.11.30	20	R2.11.20		R3.2.18	後継管理人なし
団地８	H22.4.1	R2.11.7	30	R2.11.7		R3.2.18	
団地８	R2.12.1		30		R2.11.26	R3.2.18	承認遅れ
団地９	H27.4.1	R3.1.31	48	R2.12.15		R3.2.18	
団地９	R3.2.1		48		R2.12.15	R3.2.18	承認遅れ
団地１	R2.4.1	R2.12.31	12	R2.12.31		R3.2.18	
団地１	R3.1.1		12		R2.12.31	R3.2.18	承認遅れ
団地10	R2.11.16		17		R2.11.16	R3.2.15	承認遅れ
団地10	R2.10.26		25		R2.10.26	R3.2.15	承認遅れ
団地11	H30.4.1	R2.10.8	16	R2.10.8		R2.11.10	
団地11	R2.10.12		16		R2.10.12	R2.11.10	承認遅れ
団地12	H23.3.5	R2.9.30	36	R2.9.26		R2.10.14	
団地12	R2.10.1		36		R2.9.27	R2.10.14	承認遅れ
団地13	R2.4.1	R2.9.30	28	R2.10.5		R2.10.14	９月 30 日の辞任後に辞任届が来ている
団地13	R2.10.1		28		R2.10.6	R2.10.14	就任承諾書が就任後に入手されていた。
団地14	H30.1.25	R2.9.24	20	R2.9.24		R2.10.14	
団地14	R2.9.25		20		R2.9.24	R2.10.14	承認遅れ
団地15	R2.6.1		26		R2.6.1	R2.10.14	承認遅れ
団地16	H22.7.1	R2.8.31	35	R2.10.31		R2.9.30	辞任届を遅れて入手。８月 31 日に退去(明渡届あり)
団地17	H31.4.17	R2.9.30	85	R2.9.17		R2.9.30	
団地17	R2.10.1		85		R2.9.17	R2.9.30	

団地名※	任命日	辞任日	受持戸数	辞任願い	就任承諾書	伺書決裁日	気づき事項
団地17	H29.3.1	R2.9.30	30	R2.9.17		R2.9.30	
団地17	R2.10.1		30		R2.9.17	R2.9.30	
団地17	H31.4.1	R2.9.30	30	R2.9.17		R2.9.30	
団地17	R2.10.1		30		R2.9.17	R2.9.30	
団地18	R2.4.1	R2.8.15	20	R2.8.20		R2.9.30	辞任日より後に辞任届を入手
団地18	R2.9.1		20		R2.8.20	R2.9.30	承認遅れ
団地19		R2.8.31	42	R2.9.8		R2.9.30	
団地20	H8.12.1	R2.3.31	48	書面なし	－	R2.5.29	住宅管理人の辞任願いは書面なし (集会所管理人の書面確認時に、TELで担当者が確認している。)
団地20	R2.4.1	－	48	－	R2.3.31	R2.5.29	承認遅れ
団地21	H29.4.1	R2.3.31	48	R2.4.7		R2.5.29	赤字で担当者が管理対象施設等を修正
団地21	R2.4.1	－	48	－	R2.4.7	R2.5.29	承認遅れ また任命日が就任承諾日より前
団地22	R1.10.1	R2.3.31	41	R2.3.17		R2.5.29	辞任願いの訂正印が本人以外
団地22	R2.4.1	－	41	－	R2.3.17	R2.5.29	承認遅れ
団地23	H31.4.1	R2.3.31	53	R2.3.17		R2.5.29	赤字で担当者が管理対象施設等を修正
団地23	R2.4.1	－	53	－	R2.3.17	R2.5.29	承認遅れ 赤字で担当者が管理対象施設等を修正
団地24	H31.4.1	R2.3.31	54	R2.3.31		R2.5.29	
団地24	R2.4.1	－	54	－	R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ。推薦状の日付抜け。
団地25	H31.4.1	R2.3.31	20	R2.3.31		R2.5.29	赤字で担当者が管理対象施設等を修正
団地25	H31.4.1	R2.3.31	27	R2.3.31		R2.5.29	
団地25	R2.4.1	－	20		R2.4.3	R2.5.29	承認遅れ。任命日が承諾日より前。
団地25	R2.4.1	－	27		R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ
団地26	H31.4.1	R2.3.31	30	R2.3.31		R2.5.29	
団地26	R2.4.1	－	30		R2.3.31	R2.5.29	承認遅れ
団地27	H26.6.1	R2.3.31	16	R2.3.31		R2.5.29	
団地27	R2.4.1	－	16		R2.3.25	R2.5.29	承認遅れ

団地名※	任命日	辞任日	受持戸数	辞任願い	就任承諾書	伺書決裁日	気づき事項
団地17	S51.11.1	R1.11.6	30	R2.1.20		R2.5.29	管理人がR1.11.6死亡のため、R1.11.6～R2.4.1まで管理人が不在。 辞任届は本人死亡のため、自治会長が代筆しているが、押印がない。
団地17	H22.4.1	R2.3.31	30	R2.3.24		R2.5.29	
団地17	R2.4.1	－	30		R2.3.26	R2.5.29	承認遅れ
団地17	R2.4.1	－	30		R2.3.26	R2.5.29	承認遅れ
団地17	H31.4.1	R2.3.31	48	R2.3.31		R2.5.29	辞任した管理人は退去済
団地28	H30.4.1	R2.3.31	16	R2.4.10		R2.5.29	
団地28	R2.4.1	－	48		R2.3.31	R2.5.29	承認遅れ
団地28	R2.4.1	－	16		R2.4.10	R2.5.29	承諾書の日付が推薦状より前になっている
団地28	R2.4.1	－	32		R2.4.16	R2.5.29	前任者の辞任願いなし →R2.1.31以降管理人不在であった
団地29	H14.6.1	R2.3.31	110	R2.3.31		R2.5.29	本人が病気療養中のため、管理事務所長が辞任届を提出
団地29	H18.6.1	R2.3.31	40	R2.3.31		R2.5.29	同上
団地30	H31.4.1	R2.4.7	24	R2.4.7		R2.5.29	
団地30	R2.4.8		24		R2.4.7	R2.5.29	承認遅れ
団地31	H16.4.1	R2.3.31	32	なし		R2.5.29	死亡のため退任
団地31	R2.4.1	－	32		R2.4.15	R2.5.29	承認遅れ
団地32	H30.5.1	R2.3.31	99	R2.3.22		R2.5.29	
団地32	R2.4.1	－	99		R2.3.22	R2.5.29	承認遅れ
団地33	H31.4.1	R2.3.31	40	R2.3.31		R2.5.29	
団地33	R2.4.1	－	40		R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ
団地6	H29.11.1	R2.3.31	88	R2.3.31		R2.5.29	
団地6	H23.3.15	R2.3.31	48	R2.3.31		R2.5.29	
団地34	H18.6.1	R2.3.31	48	R2.3.21		R2.5.29	
団地34	R2.4.1	－	88		R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ
団地34	R2.4.1	－	96		R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ
団地34	R2.4.1	－	80		R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ
団地34	R2.4.1	－	24		R2.4.1	R2.5.29	推薦状は自薦

団地名※	任命日	辞任日	受持戸数	辞任願い	就任承諾書	伺書決裁日	気づき事項
							一旦別棟管理人を辞任して改めて就任
団地34	H28.4.1	R2.3.31	94	R2.3.31		R2.5.29	
団地34	H29.4.1	R2.3.31	88	R2.3.31		R2.5.29	
団地5	R2.4.1	－	94		R2.3.10	R2.5.29	承認遅れ
団地5	R2.4.1	－	88		R2.3.30	R2.5.29	承認遅れ
団地5	H30.4.1	R2.3.31	20	R2.3.22		R2.5.29	
団地5	R2.4.1	－	20		R2.3.22	R2.5.29	承認遅れ
団地35	H28.4.1	R2.3.31	32	日付空欄		R2.5.29	辞任届の日付が空欄
団地35	R2.4.1	－	32		不明	R2.5.29	承諾書、推薦状の日付が空欄
団地9	R2.7.1	－	50	－	R2.7.31	R2.8.31	承認遅れ
団地9	R2.7.1	－	50	－	R2.7.31	R2.8.31	承認遅れ
団地36	H27.4.1	R2.7.31	116	R2.7.15	－	R2.8.31	
団地36	H3.6.20	R2.7.31	50	R2.7.15	－	R2.8.31	
団地37	R2.8.1	－	206	－	あり(日付なし)	R2.8.31	承諾書に日付無し
団地37	H4.10.1	R2.8.31	40	R2.8.6	－	R2.8.31	
団地37	H14.3.1	R2.8.31	30	R2.8.6	－	R2.8.31	
団地38	R2.8.9	－	250	－	R2.8.9	R2.8.31	承認遅れ
団地38	R2.4.1	R2.7.12	48	R2.7.31	－	R2.8.31	辞任後に辞任願の提出あり
団地39	R2.7.13	－	48	－	R2.7.31	R2.8.31	承認遅れ
団地20	H31.4.1	R2.3.31	33	R2.3.31	－	R2.8.31	
団地20	R2.4.1	－	33	－	R2.3.1	R2.8.31	承認遅れ
団地40	H30.4.1	R2.3.31	54	R2.8.5	－	R2.8.31	辞任後に辞任願の提出あり
団地40	R2.4.1	－	54	－	R2.8.5	R2.8.31	承認遅れ 就任後に承諾書、推薦状提出あり
団地41	R1.10.1	R2.5.31	32	R2.5.4	－	R2.7.7	
団地41	H12.4.1	R2.3.31	56	R2.4.1	－	R2.7.7	
団地34	R2.4.1	－	56	－	R2.4.1	R2.7.7	承認遅れ
団地42	R2.6.1	－	30	－	R2.5.28	R2.7.7	承認遅れ

団地名※	任命日	辞任日	受持戸数	辞任願い	就任承諾書	伺書決裁日	気づき事項
団地 42	R2.6.1	－	30	－	R2.5.28	R2.7.7	承認遅れ
団地 39	H29.10.1	R2.6.28	119	R2.7.3	－	R2.7.7	
団地 39	R2.6.29	－	119	－	R2.6.29	R2.7.7	承認遅れ
団地 43	H21.4.1	R2.6.1	18	R2.6.1	－	R2.7.7	
団地 43	R2.6.2	－	18	－	あり(日付なし)	R2.7.7	
団地 44	R1.8.1	R2.5.31	80	R2.6.1	－	R2.7.7	辞任後に辞任願の提出あり
団地 44	R2.6.1	－	80	－	R2.6.10	R2.7.7	承認遅れ 就任後に承諾書、推薦状提出あり
団地 8	H25.5.1	R2.5.29	32	R2.6.22	－	R2.7.7	辞任後に辞任願の提出あり
団地 8	R2.5.30	－	32	－	R2.6.10	R2.7.7	承認遅れ 就任後に承諾書、推薦状提出あり
団地 45	H19.4.1	R2.4.15	48	R2.4.15	－	R2.5.29	
団地 45	R2.4.16	－	48	－	R2.4.15	R2.5.29	承認遅れ
団地 46	H30.4.1	R2.3.31	53	R2.4.1	－	R2.5.29	辞任後に辞任願の提出あり
団地 46	H28.4.1	R2.3.31	48	R2.4.1	－	R2.5.29	辞任後に辞任願の提出あり
団地 47	R2.4.1	－	53	－	R2.4.2	R2.5.29	承認遅れ 就任後に承諾書、推薦状提出あり
団地 47	R2.4.1	－	48	－	R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ
団地 47	H30.4.19	R2.3.31	48	R2.4.30	－	R2.5.29	辞任後に辞任願の提出あり
団地 47	R2.4.1	－	48	－	R2.4.30	R2.5.29	就任後に承諾書、推薦状提出あり
団地 48	H23.5.1	R2.3.31	33	R2.3.31	－	R2.5.29	
団地 48	H31.4.1	R2.3.31	18	R2.3.31	－	R2.5.29	
団地 1	H31.4.1	R2.3.31	12	R2.3.14	－	R2.5.29	
団地 1	H31.4.1	R2.3.31	12	R2.3.13	－	R2.5.29	
団地 1	R2.4.1	－	33	－	R2.3.31	R2.5.29	承認遅れ
団地 1	R2.4.1	－	18	－	R2.3.31	R2.5.29	承認遅れ
団地 1	R2.4.1	－	12	－	R2.3.31	R2.5.29	承認遅れ
団地 1	R2.4.1	－	12	－	R2.3.31	R2.5.29	承認遅れ
団地 1	H31.4.1	R2.3.31	32	R2.3.31	－	R2.5.29	
団地 1	R2.4.1	－	32	－	R2.3.29	R2.5.29	承認遅れ

団地名※	任命日	辞任日	受持戸数	辞任願い	就任承諾書	伺書決裁日	気づき事項
団地 49	H27.5.1	R2.4.6	55	R2.4.6	－	R2.5.29	
団地 49	R2.4.7	－	25	－	R2.4.6	R2.5.29	承認遅れ
団地 50	R2.4.7	－	30	－	R2.4.6	R2.5.29	承認遅れ
団地 50	H27.7.8	R2.4.5	24	R2.4.5	－	R2.5.29	
団地 50	H31.4.1	R2.3.31	28	R2.3.31	－	R2.5.29	
団地 13	R1.7.1	R2.3.31	32	R2.3.31	－	R2.5.29	
団地 13	R2.4.6	－	24	－	R2.4.5	R2.5.29	承認遅れ
団地 13	R2.4.1	－	28	－	R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ
団地 13	R2.4.1	－	32	－	R2.4.9	R2.5.29	前任者 R2.3.31 退去につき、5 棟内の総意で選出されたため推薦者印はなし
団地 13	H31.4.1	R2.3.31	42	R2.3.31	－	R2.5.29	
団地 13	R2.4.1	－	42	－	R2.4.1	R2.5.29	承認遅れ

【意見33】管理人の就任に関する承認遅れについて

公社は、県営住宅管理人の委嘱にあたり、「管理人就任承諾書及び推薦書の受理及び審査を行い、住宅及び集会所管理人の委嘱を行うこと。」と管理代行の仕様書で定められている。

そこで委嘱状と委嘱の伺い書と就任承諾書を閲覧したところ、委嘱の承認が、就任承諾書や委嘱任命日より遅れている事例が散見された。

これは、前任者の辞任と新任者の就任が公社に連絡されずに行われることがあり、そのような場合には、後日、前任者の辞任願いと新任者の就任承諾書を提出してもらい、実際には業務を開始したであろう日付（就任承諾書の日の翌日か翌月初日）を任命日として委嘱状を出しているためとのことであった。

前任者の辞任と新任者の就任は住民同士の同意で事実上は成立してしまうため、公社への連絡が遅れがちとなるところはやむを得ない。公社として、そのような交替を事前に把握することも困難である。

しかし、「管理人就任承諾書及び推薦書の受理及び審査」が有名無実となってしまうのは望ましいことではなく、4、5カ月間、委嘱状のないまま管理人が業務を行っている事例もあり、公社としては、早期に管理人の交替を把握し、管理人就任承諾書及び推薦書の受理及び審査を行うよう、努められたい。

なお、新任管理人の任命日が就任承諾書の前となっている事例もある。任命日は就任承諾書の後とするように留意されたい。

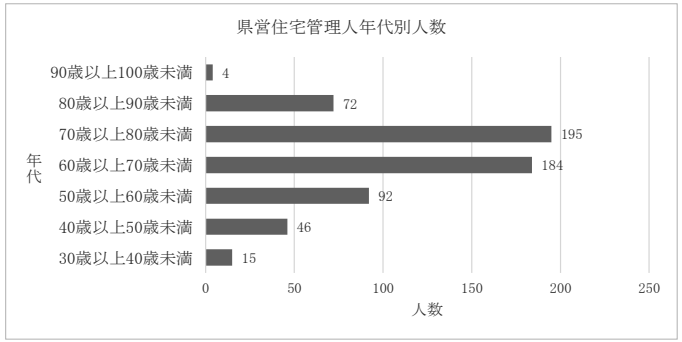
（改善提案）

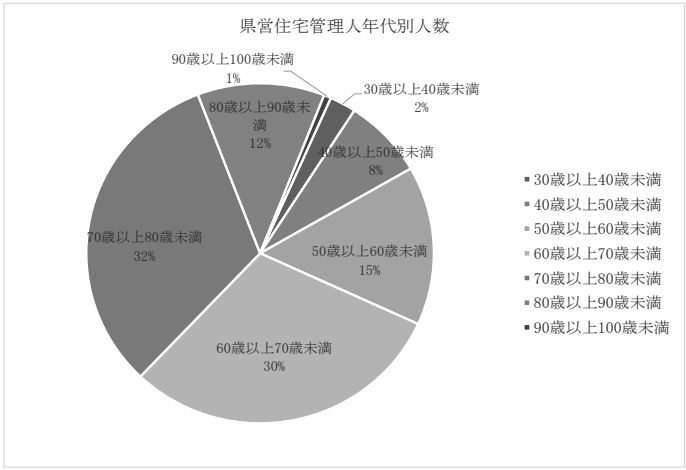
まず、団地には住民の自治会が存在する。管理人の交替は、自治会に相談のうえ実施されることも多いため、自治会にも協力を依頼し、管理人の交替についての連絡を依頼することが望ましい。

（4）管理人の年齢層

住宅及び集会所管理人については、その名簿を入手した。名簿には住宅の「団地名」、管理人が入居する「棟名」、管理人が入居する「住宅番号」、管理人の生年月日が記載されたもので、管理人名は削除したうえで入手し、閲覧した。

管理人名簿によると令和2年4月1日の管理人数は 610 名であり、住宅管理人の人数を年齢別に示すと以下のとおりであった。





【意見34】県営住宅管理人の年齢について

県営住宅管理人の年齢を把握したところ、70 歳以上の管理人の割合は 45%、80 歳以上の管理人は 13%であった。80 歳以上 90 歳未満の管理人は 72 名、90 歳以上の管理人は4名であった。

福岡県営住宅条例施行規則によれば、県営住宅管理人の業務は以下のように定められている。

一　修繕すべき箇所等の報告
二　入居者との連絡事務及び入居者の異動の把握
三　条例第四十条第一項の検査時の立会
四　共同施設の管理

修繕すべき箇所の把握や、退去検査時の立会、共同施設の管理など身体的な負担を強いる業務がある。県営住宅管理人の業務が高齢者の負担となっていないかどうかが懸念される。

一概に年齢により業務遂行の可否を判断することはできないが、一方で管理人の業務には報酬が支払われており、業務成果が求められる。

（改善提案）

公社は、管理人が一定年齢に達した際には、実効性ある職務の遂行可能か、年齢に応じた負担が大きくなっていないかについて、定期的に確認を行うことを検討されたい。

長期にわたり交替を申し出る機会や相手がおらず、特定の個人の負担となり続けてしまう懸念もある。実際、監査対象期間に辞任願いを受理した管理人の中には、昭和の時代から40年以上亡くなるまで管理人を続けた事例が2件あった。

公社は、管理人の交代要員の確保について自治会等への働きかけ積極的に行い、特定の個人負担が継続することがないように配慮されたい。

（5）県営住宅管理人の空席について

県営住宅管理人のうち、住宅管理人について、団地名と住宅管理人が設置される棟数、住宅管理人が任命されているかどうか、任命された住宅管理人の管理戸数を把握した。住宅管理人が任命されているかどうかの表は、監査対象年度では作成されていないとのことであったため、令和3年9月1日時点での状況を調査いただいた。

そこで、入手した表を加工し、各団地で住宅管理人が任命されていない団地と棟を把握し、住宅管理人が任命されていない管理戸数を表としたものが以下のとおりである。

住宅管理人には、その管理対象とする戸数が定められている。よって住宅管理人が任命されていない場合、「住宅管理人が任命されていない管理戸数」が増えることとなる。

団地名	住宅管理人が任命されていない管理戸数(戸)	団地名	住宅管理人が任命されていない管理戸数(戸)
あさぎり	120	西本町	24
あさひ台	30	赤池	59
おかの台	460	折尾東	180
ゆいのもり	10	泉ヶ丘	138
愛宕	50	相田	36
伊田原	50	大浦	30
壱岐	30	大原	30
宇島	23	大島	20
下高場	12	宅間田	79
下唐原	5	池尻	15
鴨生	24	中ノ原	5
丸山	66	長井鶴	12

団地名	住宅管理人が任命されていない管理戸数(戸)	団地名	住宅管理人が任命されていない管理戸数(戸)
吉田	24	鳥飼	17
久岐の浜	40	津福今町	100
金田	50	椎ノ木谷	15
幸町	20	椎田	33
香椎浜	168	佃	40
高須	530	天道	28
高泉	278	田川中央	278
高峰	35	塔ノ原	44
高良内	350	東合川	36
黒崎	30	東箱崎	45
坂瀬	32	東福間	40
桜ヶ丘	49	東洋	78
三吉	48	頓野	940
山田	44	内野	17
山野	80	日豊	190
枝光	70	八尋	42
小保	160	鳩胸	38
松ヶ岡	72	浜松	112
鐘崎	84	浜男	50
城山	90	福間	30
城浜	100	平ノ下	72
新開	113	方城	92
深浜	32	北斗台	96
神湊	24	本城西	440
須川	14	明星寺	390
水三番	70	龍湖瀬	50
西戸崎	24	林光寺	143
西川崎	25	老司	24
		総計	7,644

【意見35】住宅管理人の空席について

住宅管理人が退去などにより辞任した場合、その後継者がいなければ、その管理戸数を管理する住宅管理人が不在となる。

住宅管理人が不在となっている管理戸数は、合計で7,644戸であった（令和3年9月1日時点）。同時点の県営住宅全体の管理戸数は28,866戸であるため、県営住宅の管理戸数総数のうち、26.4%程度の戸数について、住宅管理人が不在となっている。

なお管理戸数総数には、建替え事業の対象となっている団地や、空き室となっている戸数も含まれているが、住宅管理人は空き室も含めて管理することとなっているので、含めている。

福岡県営住宅条例施行規則では「県営住宅管理人を置くことができる」とされているため、住宅管理人の設置は義務ではないが、県営住宅の維持管理のためには住宅管理人を設置することが望ましいと思われる。住宅管理人が任命されている団地と任命されていない団地で管理状況に違いが発生するのも望ましいことではない。

住宅管理人のなり手がいない小規模の団地など、やむを得ないところであるが、頓野団地など、管理戸数1,090戸のうち940戸が住宅管理人の管理対象となっていない（入居戸数は791戸）大規模な団地もある。

（改善提案）

住宅管理人がいない団地については、その必要性を検討し、住宅管理人の募集をかけるなど、積極的な住宅管理人の設置に努められたい。

7 県営住宅の空き家率について

県営住宅の募集戸数が限られる場合には、応募が集中するため、一般的に抽選等によって入居者が選ばれている。いわゆる県営住宅の応募倍率は、令和2年度時点で 2.4 倍となっている。

しかし、一方で県営住宅の空き家も増えている。例えば、応募倍率についても地区によって大きな差が発生している。令和2年度の福岡地区の応募倍率は抽選方式で 4.6 倍、ポイント方式で 4.1 倍となっているが、他の北九州地区、筑後地区、筑豊地区の応募倍率は2倍以下にとどまっており、結果としてこれらの地区での空き家が多くなっている。

また福岡県営住宅全体としての応募倍率も年々低下している。平成 28 年度は 3.9 倍、平成29年度は3.1倍、平成30年度は2.8倍、令和元年度は2.8倍、令和2年度は2.4倍と徐々に低下しており、それに伴って県営住宅の空き家も増加している。

そこで県営住宅の空き家数と空き家率の平成30年度から令和2年度までの推移を把握したところ、以下のとおりであった。

監査対象年度の空き家率を見ると、福岡地区で 7.6%に留まっていたが、北九州地区は19.4%、筑豊地区は 19.8%、筑後地区は 19%と、2割近くが空き家となっている。また福岡県営住宅全体の空き家数についても平成 28 年度 3,726 戸、令和元年度 4,292 戸、令和2年度4,662 戸と増えている。県営住宅全体の空き家数の増加率については地区により異なるものの、いずれの地区でも増加しており、県営住宅の空き家問題も解決すべき課題の一つとなっている。

（県営住宅空き家数と空き家率の推移）

	空き家数（戸）			空き家率（%）		
	H30 年度	R1 年度	R2 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度
福岡	519	560	602	6.5	7.0	7.6
北九州	1,225	1,357	1,510	15.5	17.1	19.4
筑豊	935	1,144	1,235	14.9	18.2	19.8
筑後	1,047	1,231	1,315	15.2	17.9	19.0
合計	3,726	4,292	4,662			

（出典：「県営住宅空家整理表」を基に監査人が集計）

【意見36】県営住宅の空き家増加について

県営住宅とは、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として建てられた賃貸住宅である。県営住宅の募集戸数が限られる場合には、応募が集中するため、一般的に抽選等によって入居者が選ばれている。

一方で県営住宅であるにも関わらず、入居希望者が集まらず、空室が目立つ県営住宅もある。各団地の総空き家数から政策空き家（建て替えなどによる募集停止）数を控除した空き家数を算定したところ、令和2年度の県営住宅の空き家数は福岡地区 602 戸、北九州地区1,510 戸、筑豊地区 1,235 戸、筑後地区 1,315 戸、合計は 4,662 戸であった。空き家の合計数の推移は、平成 30 年度は 3,726 件、令和元年度は 4,292 件、令和2年度は 4,662 件と大きく増加している。

また、各団地の総空き家数から政策空き家数を控除した空き家数を算定し、管理戸数に対する空き家数の割合を空き家率として、平成 30 年度、令和元年度、令和2年度の3年間にわたり比較を行った。

その結果、いずれの地区においても空き家率は増加傾向にあるが、令和2年度における福岡地区の空き家率が7.6%であったのに対し、北九州地区は19.4%、筑豊地区は19.8%、筑

後地区は19.0%と、全体の2割程度が空き家となっている。

空き家率が高い団地を見ると、建築年度から年数が経過している団地や、近くに鉄道などの公共交通機関がない団地が多いが、地区によっては、建築年度から 2､30 年程度、鉄道駅から徒歩 20 分程度の団地でも空き家が目立つところがある。

民間の賃貸住宅をセーフティネット住宅として登録する住宅セーフティネット制度も始まっており、さらに人口の減少が見込まれる地区においては、県営住宅の空き家が解決すべき課題になると思われる。

県営住宅は、国の補助を受けて県が建設・整備をした住宅を賃貸しているものであって、まずは入居率を向上させる必要がある。そのうえで、老朽化が進み、立地を考慮しても入居率の改善が見込まれない団地については、地元市町村と協議の上、廃止や統合などを進められたい。

（改善提案）

賃貸物件の入居率の改善のためには、特に水回りなどのこまめな修繕が必要である。また住環境の整備も重要な要素であり、ネット環境の整備や宅配ボックスの配置など、余り費用が掛からない住環境の整備方法についても検討されたい。

エレベーターの設置も住環境の整備にとって重要ではあるが、既存の建物へのエレベーター設置はかなりの費用が掛かり、エレベーターの定期点検、モーターやベルトなどの部品の修繕や取り換えには多額の費用がかかるため、もし導入する際には費用対効果の慎重な検討が必要である。

また団地や部屋を紹介するためのホームページの写真も改善を検討されたい。部屋の内部の写真も掲載することで空き家であってもきれいに部屋が維持されていることを希望者に見せることが望ましい。団地全体の写真（外観や常夜灯の設置などがわかる写真）を充実させて、県営住宅へのイメージを改善することも検討されたい。

また県営住宅団地の空き家については、目的外使用についても検討されたい。

現在、県では空き家の有効活用のため、大学の外国人留学生や若年単身の漁業従事者などに対する目的外使用を行っているとのことであったが、今後も他県の事例を参考にするなど目的外使用の活用について検討されたい。

８県営住宅駐車場について

（1）駐車場の空きスペース利用について

県営住宅の入居率が低下することにより、駐車場の空きスペースも増えることとなる。そこで駐車場の契約状況を把握したところ、令和2年度（令和3年3月 31 日時点）の空き区画は7,921区画であった。駐車場の設置数は 25,297 区画であるため、空き区画率は 31%程度となる。平成 30 年度からの空き区画率の推移を把握したが、おおむね3割程度の空き区画の割合であった。

【意見37】空き駐車場の整理と利用について

県営住宅団地の駐車場の設置区画数は 25,030 区画であるが、契約区画は 17,376 区画であり、7,654 区画が空き区画となっている。駐車場の利用は県営住宅の入居率の低下もあって、ここ数年3割程度が空き区画となっている。

特に管理戸数よりも駐車場の設置区画数が多い団地においては、空き区画が多い傾向にある。近くに公共交通機関がない団地や民間の賃貸物件では駐車場の設置区画は管理戸数以下であるのが一般的であり、特に管理戸数よりも大幅に駐車場区画数が多い団地（例えば管理戸数 440 に対して 666 の駐車場区画がある団地は 50%程度が空き区画となっている）についてはその必要性に疑問を持たざるを得ない。

管理戸数よりも駐車場の設置区画が多く、かつ空き区画率が高い団地の駐車場については、駐車場設置の目的を十分に満たしていないのであるから、駐車場区画の整理などを行い、不要な部分については補助金等の返還も含めた売却などによる整理を行うことについて検討されたい。

また駐車場の設置区画が管理戸数よりも少ない団地であっても駐車場の空き区画が継続的に利用されない状況は望ましくないので、有効利用について検討されたい。

（改善提案）

すでに県ではコインパーキング設置を目的とする目的外利用を行っているが、空き駐車場のさらなる有効利用が求められる。民間企業に対する目的外利用による貸し出しのほか、未使用駐車場の緑地化や遊戯場所の確保なども考えられる。

９県営住宅団地の災害リスクについて

近年、梅雨前線の停滞や台風の接近等を原因とする集中豪雨が頻発している。山や川が多い我が国では、集中豪雨により各地で河川の氾濫や土砂災害が引き起こされ、建物の浸水や道路の冠水といった洪水被害が毎年のように発生している。

そこで、各県営住宅団地について、ハザードマップ等で浸水域や土砂災害のリスクが高い場

所を調査した資料を入手したところ、以下のとおりであった。

名称	調査資料	調査年度	災害リスク							
			洪水※1	内水※1	過去の浸水実績	家屋倒壊等氾濫	土砂災害※2	地震※3	津波	高潮※1
鳥飼	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
老司	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	－
東領	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
上牟田	○	R2	○ 0.5～3m	－	○	－	－		－	○ 1～3m
御幸町	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 3～5m
浜男	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 3～5m
松崎	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
浜松	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	○ 5 m～
城浜	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 1～3m
西戸崎	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 1～3m
日の出町	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
山田	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
板付	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
壱岐	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
香椎浜	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 1～3m
高須磨	○	R2	○ ～0.5m	－	－	○	－		－	○ 3～5m
志免松ヶ丘	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
東領第二	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
千代	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
玄界小浜	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		○ 1～2m	○ 1～3m
東箱崎	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
東福間	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
東郷	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	○	－		－	－
鐘崎	○	R2	－	－	－	－	－		○ 0.3～1m	○ 1～3m

名称	調査資料	調査年度	災害リスク							
			洪水※1	内水※1	過去の浸水実績	家屋倒壊等氾濫	土砂災害※2	地震※3	津波	高潮※1
大島	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	○ 1～3m
神湊	○	R2	－	－	－	－	－		○ 0.3～1m	○ 3～5m
田ノ浦	○	R2	－	－	－	－	○ 土石流		－	－
水三番	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	－
本城	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 1～3m
藤ノ木	○	R2	－	－	－	－	○ 土石流		－	－
中鶴	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
頃末	○	R2	○ 3～5m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
古賀	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	○ 地すべり		－	○ 1～3m
三吉	○	R2	－	－	－	－	○ 土石流		－	○ ～0.3m
芦屋	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
大君	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	○ 急傾斜・土石流		－	○ 1～3m
日豊	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
新開	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 5m～
久岐の浜	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 1～3m
西町	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
合川	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	－
高良内	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜・土石流		－	－
与田	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	－
田主丸	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
宮の陣	○	R2	○ 5m～	－	－	－	－		－	○ 0.5～1m
東合川	○	R2	○ 5m～	－	－	－	－		－	○ 3～5m

名称	調査資料	調査年度	災害リスク							
			洪水※1	内水※1	過去の浸水実績	家屋倒壊等氾濫	土砂災害※2	地震※3	津波	高潮※1
大善寺	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
うきは	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	－
小森野	○	R2	○ 5m～	－	－	－	－		－	○ 3～5m
蓮町	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
又原	○	R2	○ 0.5～3m	－	○	○	－		－	－
比良松	○	R2	－	－	○	○	－		－	－
恵比寿	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	－
南馬場	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
山崎	○	R2	○ 5m～	－	－	○	－		－	－
花宗橋	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
ゆいのもり	○	R2	－	－	－	－	○ 土石流		－	－
大坪	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～
下小川	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 1～3m
小保	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～
佃	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	○ 5m～
蒲池	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
城島	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
矢留	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		○ 0.3～1m	○ 5m～
大木	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
天領	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～
新町	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	○	－		－	－
平ノ下	○	R2	○ 0.5～3m	－	○ (集会所)	－	－		－	－
小浜	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～
平野山	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
小浜第二	○	R2	○ 0．5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～

名称	調査資料	調査年度	災害リスク							
			洪水※1	内水※1	過去の浸水実績	家屋倒壊等氾濫	土砂災害※2	地震※3	津波	高潮※1
ゆうひが丘	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
山野	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
鴨生	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
天道	○	R2	○ 3～5m	－	－	－	－		－	－
有安	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
北斗台	○	R2	○ 3～5m	－	－	－	－		－	－
泉ヶ丘	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	○	－		－	－
有安第二	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	○	－		－	－
林光寺	○	R2	○ 3～5m	－	－	－	－		－	－
金丸	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
八尋	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
頓野	○	R2	－	－	－	－	○ 急傾斜		－	－
夏吉	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
池尻	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
宮床	○	R2	○ 3～5m	－	－	－	－		－	－
峰地	○	R2	○ 3～5m	－	－	－	－		－	－
板屋	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
西本町	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
東洋	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
金田	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
行事	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～
大橋	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～
中津熊	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
金屋	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～
新地	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		○ 1～2m	○ 5m～

名称	調査資料	調査年度	災害リスク							
			洪水※1	内水※1	過去の浸水実績	家屋倒壊等氾濫	土砂災害※2	地震※3	津波	高潮※1
尾倉	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 1～3m
今里	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
幸町	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 5m～
豊	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
椎田	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 0.5～1m
築城	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
中ノ原	○	R2	○ ～0.5m	－	－	－	－		－	－
宇島	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 3～5m
三毛門	○	R2	－	－	－	－	－		－	○ 1～3m
青豊	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	－
小犬丸	○	R2	○ 0.5～3m	－	－	－	－		－	○ 5m～

※1　洪水、内水、津波、高潮などについては浸水想定区域（0.5m未満の区域、0.5～1mの区域、1m～3mの区域、3m～5mの区域、5m～10mの区域など）をあわせて記載している。

※2　土砂災害については、急傾斜、土石流、地すべりの種類をあわせて記載している。

※3　地震は災害リスクの調査を行っていない。

※4　以上の調査は、災害リスクの位置情報と団地の位置情報を重ね合わせて行われている。

※5　上記に記載のない104の団地においては、ハザードマップの上では災害リスクが検出されていない。

また県に対して、県営住宅の防災について、どのような方針で、どのような施策を行われているか質問した。ハード面（施設面）とソフト面（訓練や緊急連絡網の構築など）に分けて質問したところ、以下の回答があった。また、県営住宅の防災についての方針、施策等についても併せて質問したところ、以下の回答があった。

○ハード面
　建替の際に、低層住宅から中高層住宅に建替えることで、上層階への避難を可能とするほか、避難先となる可能性のある集会所の地盤の嵩上げを行うなどの対策を行っている。
○ソフト面
　入居者の避難意識を高める取り組みとして、入居者向けの広報誌にて、災害時の避難場所や避難経路の確認を事前に行うように周知している。また、管理上支障の無い空き住戸等を水害による緊急時の避難先として活用している。
○方針等
　災害の種別や災害危険区域の状況に応じて、市町村と連携を図りながらハード面・ソフト面の対策に取り組むこととしている。

久留米市に所在する宮の陣団地、東合川団地、小森野団地は、一級河川筑後川の側に位置していること、また筑後川に流れ込む支流の側でもあることから洪水や高潮のリスクが高く、いずれも５メートルを超える洪水のリスクが懸念されることから現場視察を行った。

【意見38】県営住宅の災害リスクについて

各県営住宅団地について、ハザードマップ等で洪水被害、内水被害、土砂災害、津波被害、高潮被害のリスクの有無及びその程度を調査した資料を入手したところ、117の県営住宅団地において、何らかの災害リスクが存在した。

洪水被害、内水被害、土砂災害、津波被害、高潮被害のうち、複数の災害リスクがある団地は 42 団地あった。もちろん一つの災害リスクであれば安心というわけではなく、洪水リスクのみのリスクであっても5メートル以上の洪水リスクがある団地があり、リスクが高い状態にある。また団地には集会所があるが、いずれも平屋であり、洪水被害を受ける可能性が高い。

土砂災害についても、土石流や地滑りによる土圧によっては、団地の建物そのものが被害を受けるリスクもある。

県営住宅団地の場合、平屋や2階建ての低層賃貸住宅もあり、災害対策は喫緊の課題である。各団地の災害リスクを考慮した対策が早急に必要であると考える。

また、県営住宅団地のハザードマップで検出された災害リスクについて、その情報が公開されていなかった。また災害リスクに対してどのような対策が取られたのか（もしくは取られる予定であるのか）についても同様に公開されていなかった。

（改善提案）

まずは各団地のハザード情報をホームページ等で公表することが望ましい。住民はもちろん、これから県営住宅に入居したいと考える応募者にとっても重要な情報である。

また洪水リスクが高い団地については、上階から順番に入居させることや、集会所を上の階に設置することなども検討されたい。

大規模な豪雨災害が毎年のように発生している状況を考慮すると、団地の建築年度によっては困難ではあるが、災害リスクが高い県営住宅団地については廃止・移転することも検討されたい。

10 防災訓練の実施状況について

県営住宅において、台風、大雨、火災による被害は毎年のように報告されている。令和2年度における財務に関する事故調（建築都市部県営住宅課）によれば、以下のような台風、大雨、火災による被害があった。

（令和2年度における県営住宅の事故調）

被害物件所在場所	被害物件	被害面積又は数量	被害発生年月日	被害原因	被害額
朝倉市持丸	恵比寿団地	全焼1戸 水損5戸	R2.6.26	火災	不明（見積中）
大牟田市三池	平ノ下団地	平ノ下団地集会所1箇所	R2.7.7	大雨による水害	410,850 円
中間市池田	池田団地	屋根シート（防水シート）が剥がれたもの（集会所）	R2.9.7	台風 10 号	4,060,980 円
嘉麻市鴨生	北斗台団地	屋根シート（防水シート）が剥がれたもの（集会所）	R2.9.7	台風 10 号	772,860 円
久留米市城島	城島団地	1・2・3・4棟の屋根のアスファルトシングル葺が捲れたもの	R2.9.7	台風 10 号	不明（見積中）
久留米市南	花園団地	部分燃1戸 水損1戸	R2.10.17	火災	不明（見積中）
田川市奈良	大浦団地	分損1戸	R2.10.30	火災	367,290 円

各団地では、多かれ少なかれ何らかの災害リスクに直面しているが、ただちに引っ越ししたり、団地を撤去したりすることは現実的ではない。リスクを把握しつつ、いつ災害が発生しても、落ち着いて避難し、対応できるように準備しておくことが重要である。

県でも、令和2年3月の「県営住宅だより」において、「団地で「消防訓練」を行いましょう。」と注意喚起し、「火災は、いつ、どこで発生するかわかりません。火災時に落ち着いて行動できるよう、団地でも「消防訓練」を行いましょう」としている。

そこで各種の防災訓練の各団地における実施状況を質問した。訓練の種類は一般的な訓練の種類として、避難誘導訓練、初期火災訓練、応急救護訓練、救助訓練を提示し、以下のように実施回数と参加者について質問した。

名称	避難誘導訓練		初期消火訓練		応急救護訓練		救助訓練	
	実施回数	参加者／住民数	実施回数	参加者／住民数	実施回数	参加者／住民数	実施回数	参加者／住民数
○○団地								

しかしながら、県としては「県営住宅団地における防災訓練の実施状況は、把握していません。」との回答であった。

11 防火管理者について

消防法第8条及び同法施行令第1条の2に基づき、収容人員が 50 人以上の共同住宅においては、防火管理者を設置することとなっている。

県においても、収容人員 50 人以上の県営住宅では防火管理者を設置しているとのことであった。

県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）の仕様書においても、防火管理者について以下のように定めている。

> カ　県営住宅の防火管理
> ①団地ごとに防火管理者を選任し、消防署への届け出を行うこと。
> ②消防法に基づく防火対象物定期点検報告等の業務を行うこと。

そこで、収容人員 50 人以上の県営住宅において、防火管理者の設置の有無を県として確認しているか、また各団地の防火管理者の一覧があるか質問したところ、「防火対象物等の「管理について権原を有する者」について（平成24年消防予防課長通知）により、管理代行者である福岡県住宅供給公社を権原者としている」、また「公社にて管理事務所の所長または副所長を防火管理者」としており、県として確認はしていないとのことであった。

【意見39】県営住宅の防火管理者や訓練実施状況の管理について

県営住宅の消防法上の管理権原者は福岡県住宅供給公社である。県は県営住宅の所有者ではあるが、「防火対象物等の「管理について権原を有する者」について（平成24年消防予防課長通知）により、管理代行者である福岡県住宅供給公社を権原者としているので消防法上の管理権原者ではない。管理権原者とは、防火対象物について正当な管理権を有し、当該防火対象物の管理行為を法律、契約又は慣習上当然行うべき者である。

管理権原者は防火管理の最終責任者であり、防火管理者を選任する義務と、防火管理者に対して防火管理業務を行わせる義務を負う。

防火管理者を選任する義務とは、「防火管理者を選任又は解任し、遅滞なく所轄の消防署長に届け出ること」であり、県営住宅については「公社にて管理事務所の所長または副所長を防火管理者」としているものの、具体的に誰が防火管理者であるのか報告は受けておらず、

防火管理者を設置すべき団地で漏れなく防火管理者が任命されているか県として確認はしていないとのことであった。

また、防火管理業務を行わせる義務とは、「防火管理者に「防火管理に係る消防計画」を作成させ、防火管理業務が法令の規定及び「防火管理に係る消防計画」に従って適正に行われるように指示、監督すること」である。しかし、県営住宅団地における防災訓練の実施状況について質問したところ、県営住宅団地における防災訓練の実施状況は把握していないとのことであった。

（改善提案）

県は県営住宅の消防法上の管理権原者ではないが、県営住宅の所有者として防火管理の責任があり、また県営住宅では火災による死亡事故も起きていることから、防火管理について、改善を求めたい。

まずは、維持管理の仕様書で、公社に防火管理者を選任することを指示するだけではなく、指示した結果として漏れなく防火管理者が選任されているか、業務報告という形で報告を受け、確認すべきである。

また、維持管理の仕様書で消防法に基づく防火対象物定期点検報告等の業務を行うことを指示するだけではなく、「防火管理に係る消防計画」の作成・届出の有無、消火、通報及び避難の訓練などの実施状況、消防用設備等の点検・整備の実施状況について、指示通りに実施されたのか業務報告を受け、確認すべきである。

【意見40】避難訓練等の実施について

県においては、収容人員 50 人以上の県営住宅では防火管理者を設置しているとのことであった。県営住宅の防火管理者は、管理代行を行っている公社の各「管理事務所の所長または副所長を防火管理者」として任命している。

防災管理者の責務は、消防法施行令第48条において、「当該防災管理対象物についての防災管理に係る消防計画を作成し、所轄消防長又は消防署長に届け出なければならない」とされており、「防災管理者は、前項の消防計画に基づいて、当該防災管理対象物について避難の訓練の実施その他防災管理上必要な業務を行わなければならない。」とされている。

しかしながら、県営住宅において、防火管理者が主導する避難訓練やそのほかの消防に係る訓練等は行われていないとのことであった。なお、団地自治会等が自主的に訓練等を実施する事例はあるとのことであった。

県営住宅においては、火災による死亡事故も発生しており、火災による被害拡大を食い止めるためにも、避難訓練やそのほかの消防に係る訓練等を実施することが望ましい。

（改善提案）

避難訓練（建物内に発災を知らせ、避難、誘導及び避難器具の訓練）や消火訓練（消火器や屋内消火栓を使用した初期消火の訓練）の実施計画を策定し、入居者と協力して訓練を実施することが望ましい。また通報訓練の実施についても検討されたい。

県としては、県営住宅における避難訓練、消防訓練、通報訓練の実施について、ガイドライン等を策定し、その実施について指導を行うとともに、報告を受けることが望ましい。県営住宅には収容人員 50 名以下の住宅もあるので、そのような県営住宅においては、訓練等をどのように行うのか検討されたい。

なお、公社の各管理事務所の所長または副所長を防火管理者として、複数の県営住宅団地の防火管理者を兼任している状況にあるが、多くの県営住宅団地の防火管理者を兼任することで、日常の防火管理（巡回点検など）や消防訓練（消火訓練や避難訓練・通報訓練）など消防法に則り適切な防火管理を履行することが困難な場合には、兼任は望ましいことではない。また、火災事故など災害時に防火管理者として現場に駆けつけたり、警察・消防からの調査や事情聴取に迅速に対応したりすることも望まれるため、現状の防火管理者の在り方も含め検討されたい。

12 県営住宅の長寿命化計画について

県は、県営住宅の整備及び目指すべき方向性として、令和2年度に「福岡県県営住宅長寿命化計画」の見直し作業を行っている。見直し（案）の概要は以下のとおり。

（1）概要

① 目的

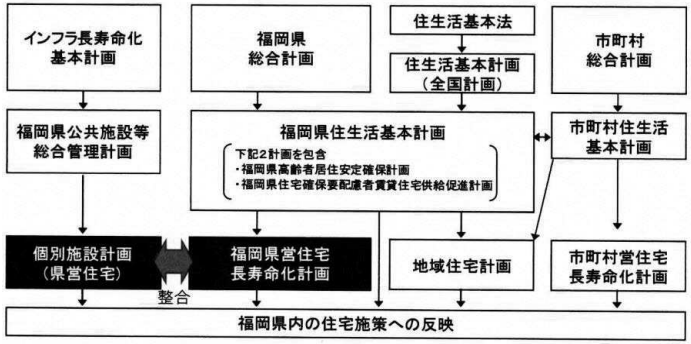
団地別・住棟別の効率的・効果的な事業（建替、改善、修繕）の選定方法及び点検の強化や早期の修繕といった維持管理方針を定めることにより、「良質な住宅ストックの確保」、「ライフサイクル・更新コストの縮減」、「事業の平準化」を目指す。

② 位置づけ

「計画は、県の公共施設等の総合的な維持管理の方針をまとめた「福岡県公共施設等総合管理計画」、県内の住生活に関する総合的な施策体系をまとめた「福岡県住生活基本計画」及び住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住生活の実現施策をまとめた「福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」との整合を図る。

また、「福岡県公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとの維持管理・修繕・更新等に係る取り組み方針や具体的な実施内容、時期等を示すものとして、個別施設計画を策定することとされており、本計画は県営住宅の個別施設計画との整合を図る。」としている。

（個別施設計画及び福岡県県営住宅長寿命化計画の位置づけ）



③ 計画期間

2021 年度（令和3年度）～2030 年度（令和 12 年度）の 10 年間とする。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、住生活基本計画の見直し等と連動して、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととしている。

（2）基本方針

① 県営住宅の整備・管理の基本方針

①将来の需要や供給状況を見据えた整備・管理

整備・管理における課題	整備・管理の基本方針
・将来的な人口・世帯数の減少を見据え、地域ごとの世帯数や県営住宅への需要、災害リスク等を踏まえながら、バランスの取れたストック形成を行う必要がある。	・団地規模、災害リスクの有無、生活利便性、立地適正化計画での位置付け、地域需要等を勘案し、地域の実情に応じて管理戸数の適正化を図る。

②老朽化したストックの安全性や機能性の向上を図る整備・管理

整備・管理における課題	整備・管理の基本方針
・耐久年限の過半を経過する耐火構造の住宅が今後更に増加するため、既存ストックの安全性や機能性を向上することが必要である。	・長期的には計画的な建替によるストックの更新を図る。 ・既存ストックを耐用年編以上に維持するために、適切な点検と修繕、計画的な長寿命化型改善事業を実施することにより、建物の安全性や機能性の向上を図る。

③多様なニーズに対応した居住環境の向上を図る整備・管理

整備・管理における課題	整備・管理の基本方針
・少子・高齢化のさらなる進展に伴い、高齢者世帯や子育て世帯への対応など、多様なニーズに対応した居住環境の向上が必要である。 ・居住環境の向上に当たっては、設備等の省エネルギー対策にも配慮が必要である。	・長期的には、計画的な建替によるストックの更新により、高齢者世帯や子育て世帯に対応した居住環境の向上を図る。また入居世帯人員を考慮した型別供給とする。 ・短期的には、既存ストックの福祉型改善や子育て支援型改善を実施し、居住環境の向上を図る。 ・建替・改善に当たっては、高効率給湯器やLED 照明等を利用することにより、省エネルギー化を図る。

② 長寿命化に関する基本方針

■長寿命化に関する基本方針
○点検の実施
建物の劣化を未然に防ぎ、県営住宅の長寿命化を図るため、ストックの状況を適切に把握するための点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
○修繕の実施
建物を良好な状態で維持保全するため、点検結果に応じた適切な周期での予防保全的な修繕を実施する。
○改善の実施
多様化する世帯のニーズや社会的な住生活の水準を踏まえ、居住性等の機能向上を図りながら、県営住宅の長寿命化を図る改善事業を実施する。

③ 長寿命化のための具体的な取組み方針

長寿命化により、耐久性や安全性を維持・向上して長いサイクルで建物を更新することは、これまでの建替を中心とした短いサイクルでの更新よりも、ライフサイクルコストを縮減できるため、長期的な視点にたって、計画的な修繕・改善事業に取り組む。

具体的には、改善の際に、材料等の変更による耐久性の向上、バリアフリー化による使いやすさ、快適性及び安全性の向上に取り組むとともに、設備機器のメンテナンス性の向上に取り組む。また、修繕や改善の実施状況は、将来の修繕・改善を計画的に実施できるよう、データベースで一元的に管理する。

（長寿命化のための具体的な取組み）

項目	具体的な取組み	事例
耐久性の向上	・屋上防水の更新 ・高耐久外壁吹付材の使用 ・防錆性の高い手すり材使用 ・長寿命の器具使用（照明器具等）	・外断熱保護防水工法採用 ・複層仕上塗材使用 ・アルミ手すり使用 ・LED照明使用
使いやすさ、快遍性、安全性の向上	・生活様式に対応したプランの検討 ・バリアフリーへの改善 ・断熱性能の改善	・間取りの改修 ・住戸内段差解消、EV設置 ・外断熱保護防水工法採用
設備機器の メンテナンス性の向上	・適正な周期での設備機器の交換 ・安全で衛生的で、メンテナンスの少ない方式、機器への変更 ・点検、交換がしやすい方式の検討	・風呂釜・浴槽等 ・風呂釜から給湯器への変更 ・床下ピット、さや管方式、二重天井等

（3） 事業の実施方針

① 基本的な活用方針

各団地の実情【立地条件、築年数、需要等】を踏まえ、建替、改善又は修繕の事業選定を行い、原則として築年数の古い団地・住棟から対策を講じていくものとする。

② 事業の内容

事業		内容
建替		○既存住棟を除却し、新たな住棟を建設する事業
改善	長寿命化型	○外壁改修工事及び屋上の断熱防水改修工事を行う改善事業 ○また、住宅設備の整備状況に応じて以下の工事も実施 ・共用廊下等の照明設備の照度・省エネ・耐久性等向上 ・給水方式の変更など
改善	福祉型	○階段室型の中層住宅にエレベーターを設置する改善事業 ○また、住宅設備の整備状況に応じて以下の工事も実施 ・給湯設備の設置 ．浴室、便所等への手すりの設置　など
改善	子育て支援型	○子育て世帯が安心して子育てができる住環境を確保するため以下の工事を行う改善事業 ・間仕切りの撤去(LDKを広く確保) ・浴室及び給湯設備の改善 ・和室を洋室に変更　など
修繕		○建築物としての基本性能の維持、回復（建設された当初のレベルに戻すこと）を目的として行うもの。 ○特に、適切な点検に基づく予防保全的な修繕を計画修繕という。

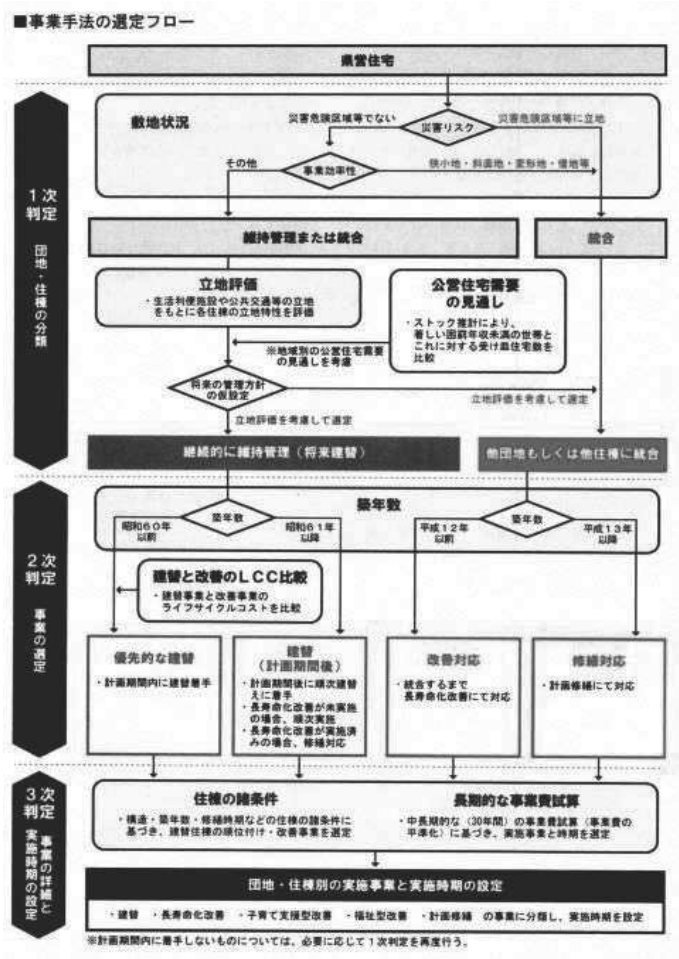
③ 事業手法の選定フロー

団地・住棟ごとの事業の選定は、次の1～3次判定により行う。

1次判定では、災害リスクの有無や狭小地・傾斜地等の敷地状況及び団地の利便性を評価する立地評価を踏まえ、「継続的に維持管理（将来建替）」する団地・住棟又は「他団地もしくは他住棟に 統合」する団地・住棟に分類する。

2次判定では、築年数やライフサイクルコストの比較をもとに、1次判定で分類した団地・住棟について、それぞれ事業（建替、改善又は修繕）を選定する。

3次判定では、構造、築年数、修繕時期等の住棟の諸条件に基づき、具体的な建替住棟の順位付けを行うとともに、住棟ごとの改善事業（長寿命化型、福祉型又は子育て支援型）の選定を行う。また、長期的な事業費の試算をもとに、事業の実施時期を選定する、としている。



【指摘事項8】県営住宅長寿命化計画の策定に係る予算措置の明確化について

公社は、県営住宅の長寿命化計画に係る基礎資料を成果物とする業務委託契約（委託契約名：令和2年度　中長期的な計画修繕に関する方針策定業務　契約額　3,514,500 円 ）を締結している。県は、公社からその成果物を提出させ、長寿命化計画を策定している。

長寿命化計画を含む県営住宅の将来計画策定に関する事業は、県営住宅の維持管理業務とは性質を異にする事業であり、本来は県が主体となって実施し、費用負担すべきものである。

（是正の方向性）

県営住宅に係る将来計画策定に関する事業について、県が主体となって実施し、費用負担を行うべきである。公社に対して業務仕様書に基づいて長寿命化計画その業務の一部を委託するのであれば、管理代行業務とは明確に区別した別業務として県が予算措置を行うべきである。

令和2年度の県営住宅の維持管理に関する協定書によれば、修繕及び共益施設等管理費2,940,418,115円（税込）と予算金額は大きく、小規模な予算流用が行われても目立たない状況にある。福岡県営住宅管理代行業務仕様書第7項（県事業への協力）の規定に基づく県からの協力依頼により、公社が当業務委託を発注したことであるが、当条項の適用に当たっては、予算制度の趣旨を鑑み慎重に行うべきである。

13 県営住宅の耐震対策について

県営住宅の耐震診断と耐震工事等の実施状況について質問を実施したところ、以下の回答であった。

（1）耐震調査等

「公営住宅耐震診断・改修マニュアル」に基づき、耐震改修促進法の対象となる昭和 56 年以前の中層住宅以上の調査を行い、耐震診断が必要な 11 棟 703 戸に対して平成7年に耐震診断を実施。

（耐震診断実施団地一覧）

種別	団地名	建設年度	棟番号	戸	階数	耐震診断（年度）	診断結果（改修の要否）
高層	香椎浜	S55	7-1	86	9	H7	要
		S54	7-2	168	13	H7	不要
	板付	S53	21	70	10	H7	不要
		S53	22	70	10	H7	不要
		S53	23	100	10	H7	不要
	宮の陣	S55	3000	90	7～10	H7	不要
中層	鐘崎	S42	100	48	5	H7	要
		S43	200		5	H7	要
	神湊	S57	1	24	5	H7	不要
	宇島	S52	100	23	5	H7	要
	大島	S46	1	24	5	H7	要

（2）耐震診断結果

・耐震性能無し：5棟 181 戸
（H8～H12 において、耐震改修工事又は建替工事実施）
・耐震性能○：6棟 522 戸

（3）対策工事の種別、工事費、財源

種別	団地名	建設年度	診断結果（改修の要否）	工事の種類	工事の時期	工事費（単位：円）	備考
高層	香椎浜	S55	要	耐震改修済	H12.12 ～ H13.3	6,405,000	国庫補助金を充当
		S54	不要	－	－	－	－
	板付	S53	不要	－	－	－	－
		S53	不要	－	－	－	－

種別	団地名	建設年度	診断結果（改修の要否）	工事の種類	工事の時期	工事費（単位：円）	備考
		S53	不要	－	－	－	－
	宮の陣	S55	不要	－	－	－	－
中層	鐘崎	S42	要	建替え	H13.3 ～ H14.5	648,900,000	国庫補助金を充当
		S43	要	建替え			
	神湊	S57	不要	－	－	－	－
	宇島	S52	要	耐震改修済	H10.3 ～ H10.6	16,275,000	国庫補助金を充当
	大島	S46	要	耐震改修済	H9.3 ～ H9.6	24,709,650	国庫補助金を充当

また、上記の耐震調査については、調査報告書として福岡県保全調査総括表を入手し、内容について閲覧した。

【意見41】県営住宅団地の耐震対策の公表について

老朽化した県営住宅団地の耐震対策は、県にとって重要な事業であるため、耐震対策の必要性について質問したところ、県においては、県営住宅の耐震対策は終了しているとのことであった。

耐震対策の推進状況は、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報である。しかし、愛知県、長野県、埼玉県など、耐震調査の結果や耐震工事の状況などを開示している県もあるが、県においては、県営住宅の耐震対策についての情報がホームページなどで公表されていなかった。

（改善提案）

①耐震化に問題はないとする具体的な基準について、②各団地における耐震調査の状況とその結果、③各団地において実施された耐震工事、実施された耐震工事の概要、費用、財源等については、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報であるため、公社のホームページ等で公表することが望ましい。

14 県営住宅敷地の借受について

県は、県営住宅の敷地として、以下の自治体より借受を行っている。

名称	相手方	土地		契約期間		
		面積	賃貸料(円)	当初年月日	開始年月日	終了年月日
新池団地	北九州市	1,267.74 ㎡	930,204	S38.1.5	R2.4.1	R3.3.31
高峰団地	北九州市	2,924.83 ㎡	1,035,684	S37.3.23	R2.4.1	R3.3.31
春の町団地	北九州市	817.80 ㎡	462,294	H9.4.1	R2.4.1	R3.3.31
長井鶴団地	宮若市	1,136.83 ㎡	170,550	H5.4.1	R2.4.1	R3.3.31
又原団地	朝倉市	4537.22 ㎡	2,051,730	H3.4.1	R2.4.1	R3.3.31

それぞれ借受について、当初の賃貸借契約書、契約締結の伺い書と照合した。また賃借料や面積に変更がある場合には、変更契約書と契約の変更についての伺い書と照合した。

①新地団地

県営住宅敷地賃貸借契約の一部変更契約について(伺い)	平成4年4月1日起案同日決裁
変更契約書	契約日は平成4年4月1日。 有効期間(貸付期間)は平成4年4月1日から平成7年3月31日まで。以降は自動更新

②高峰団地

県営住宅敷地賃貸借契約の一部変更契約について(伺い書)	平成4年4月1日起案同日決裁
変更契約書	契約日は平成4年4月1日。 有効期間(貸付期間)は平成4年4月1日から平成7年3月31日まで。以降は自動更新

※新地団地、高峰団地ともに解約の際の原状回復義務について記載がない。

③春の町団地

市有財産賃貸借契約書の送付について(伺い書)	平成 28 年4月5日起案、平成 28 年4月6日決裁
市有財産賃貸借契約書	契約締結日は平成 28 年4月11日 有効期間(貸付期間)は平成 28 年4月1日から平成 33 年3月31日まで。以降は自動更新

	※平成 28 年4月 11 日締結のため、平成 28 年4月1日まで遡って効力を生じる旨が記載されている。

④長井鶴団地

県営住宅敷地の賃貸料契約の更新について(伺い書)	平成 15 年4月1日起案同日施行
市有財産賃貸借契約書	契約締結日は平成 15 年4月1日 有効期間(貸付期間)は平成 15 年4月1日から平成 16 年3月 31 日まで。以降は自動更新

⑤又原団地

県営又原団地の敷地賃貸借契約について(伺い)	平成3年3月 29 日起案、平成3年3月 30 日決裁
賃貸借契約書	契約締結日は平成3年4月1日 有効期間(貸付期間)は平成3年4月1日から平成 33 年3月31日まで。

賃貸料の変更

県営又原団地敷地の賃貸借について(事前伺い)	平成 25 年4月1日起案、平成 25 年4月1日決裁
賃貸借契約書	平成 25 年4月 1 日契約締結

15 公営住宅に関連する公有財産の使用許可と貸与等について

(1) 概要

公営住宅に関連する公有財産の一部は、外部の第三者に使用許可もしくは貸与が行われている。

そこで公有財産に関する調を入手し、令和2年度において使用許可を行った資産、貸付を行った資産を把握した。

いずれも対象資産は土地のみで建物やその他資産の使用許可もしくは貸与はなかった。

令和2年度において、使用許可が行われた土地は、合計で 11,371.48 ㎡、使用許可による使用料収入は 19,344,866 円であった。

主な目的は電力供給や電気通信事業であり、相手先は電力会社や第1種電気通信事業会社である。そのほか、コインパーキングや自動販売機の設置を目的とした使用許可もあった。

令和2年度において、貸付が行われた土地は、合計で 1,111.55 ㎡、貸付による貸付料収入は 2,107,926 円であった。主な目的は自動販売機の設置であり、一般競争入札により、貸付先を選定している。そのほか、仮設駐車場など一時的な貸付が行われている。

（使用許可と貸付について）

	使用許可	貸付
法的な性格	公法上の行政処分 ⇒使用料は条例に従って決定される。	私法上の賃貸借契約 ⇒契約により権利関係や料金の設定を決めることができる。
根拠法令	地方自治法第 238 条の4第7項	地方自治法第 238 条の4第2項第4号
使用許可先の選定 貸付先の選定	各財産管理者の判断	公募（一般競争入札）
使用料（使用許可） 貸付料（貸付）	行政財産使用料 ⇒条例に定める定額 管理経費（別途徴収する必要がある） ⇒光熱水費の実費相当額等	貸付料 ⇒契約によって決定（収益に応じた貸付料とすることも可能） ⇒管理経費は貸付料に含めれば徴収手続は不要
許可期間 契約期間	1年～3年以内	契約により長期間も可能

（2）使用許可について

行政財産は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4　第7項、「その用途又は目的を妨げない限度」において、使用許可をすることができる。

使用許可できる具体的事例を類型的に示せば、次のとおりであるが、当該財産の性質や使用用途等を踏まえ、地域社会のニーズへの対応と収益確保の観点も勘案して、個々の事案に即して個別に判断するものとされている。

①国の事務、事業の遂行上その必要性が認められる場合
②行政財産の公共性、公益性、中立性に反せず、一時的又は限定的なため、業務運営上支障が生じない場合
③公共的又は公益的な見地から必要不可欠な場合
④行政財産の公共性、公益性、中立性に反せず、社会的又は経済的な見地から妥当な場合
⑤職員、来庁者や国の施設の利用者等の利便に資する場合
⑥災害時の応急的な対応等に資する場合
⑦地域の課題の解決や周辺住民の利便に資する場合

県では、県営住宅の敷地（駐車場）の一部をコインパーキングの設置及び運営を目的とした使用許可を行っている。

第三者による行政財産の使用は無制限に許可できるものではなく、「その用途又は目的を妨げない限度」において、然るべき理由がある場合には使用許可を行うことができるものである。よって使用許可の前に、その使用許可の理由も含めて決裁を受ける必要がある。そこで使用許可の理由について確認したところ、「福岡県営住宅へのコインパーキング導入に係る事業者募集について」の伺い書に記載され、決裁が行われていた。

使用許可の理由は以下のとおり（いずれの使用許可の伺い書にも下記の使用許可理由が記載されている）。

本件は、県営住宅地内の空きスペースを有効活用するために、コインパーキングの設置及び運営をするものであり、当該設置及び運営をする事業者を公募（一般競争入札）により募集するものである。当該目的は、県営住宅への来訪者等の駐車スペースを確保することで、敷地内の不正駐車防止や入居者等の利便性向上を図るものであり、このことは県営住宅の有効活用にも資するものである。

なお、コインパーキングについては貸付も可能であると思われるが、使用許可が行われている。その理由として質問を行ったところ、以下の回答であった。

コインパーキングの実施にあたっては、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に基づく国からの目的外使用の承認を要し、承認は1年単位と短期間であるため、貸付ではなく、使用許可として取り扱っている。なお、他の自治体においても、同様の案件を使用許可により実施している。

回答のように、貸付を行うにあたっては国からの目的外使用の承認を要するとされている。理由としては、公営住宅は国の補助を受けて整備しており、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」の適用を受ける。そのため、補助金等の交付を受けて取得した土地を処分（補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸付け、担保に供し、又は取り壊すこと等をいう。）する場合には、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」第 22 条の規定に基づき、国土交通大臣の承認が必要となる。コインパーキングのために貸付ける場合についても、この「処分」に含まれているため、国土交通大臣の承認が必要となる。

以上のことから、敷地の一部をコインパーキングとして使用させることについては、貸付ではなく使用許可を行っている。使用許可期間は1年単位で最長5年まで更新可能である。使用料については、一般競争入札で最も高い金額を使用料としている（なお、公募の際に提示する最低使用料は、行政財産使用料条例第3条に基づき算定している。）。

（実施した手続）

「コインパーキング導入に係る事業者募集」に記載しているすべての使用許可について、以下の資料を閲覧した。

・県営住宅へのコインパーキング導入に係る事業者募集についての伺い書
・最低使用料の根拠資料
・事業者公募関連資料（福岡県営住宅コインパーキング事業者公募募集要領）
・入札関連資料（委任状、入札書、入札結果資料）
・県が暴力団排除措置を講ずるための連携に関する協定書の規定に基づく回答
・行政財産使用許可についての伺い書
・行政財産使用許可申請書
・行政財産使用許可書等の関連資料

主に以下の観点により手続を実施した。

・部署における伺いが適切に行われているか
・事業者は公平かつ適切に選定されているか
・入札の手続に不備はないか
・入札書、委任状に不備はないか
・事業者公募入札参加資格に係る警察照会は行われているか
・行政財産使用許可は適切に行われているか
・日付、金額、使用許可行政財産、使用料は整合しているか

（コインパーキング導入に係る事業者募集）

団地名	使用許可面積	使用料	選定方法	入札の実施時期	入札者
志免松ケ丘	265 ㎡	528,000 円	一般競争入札	公告:令和3年1月4日 入札:令和3年3月1日	3者
本城西 東福間	本城西団地:234 ㎡ 東福間団地:94 ㎡	本城西: 1,140,000 円 東福間: 168,000 円	一般競争入札	公告:令和元年 12 月 23 日 入札:令和2年3月2日	本城西 4者 東福間 1者

団地名	使用許可面積	使用料	選定方法	入札の実施時期	入札者
浜男 香椎浜	浜男団地:235 ㎡ 香椎浜団地:70 ㎡	1,852,511 円 ※浜尾団地と香椎浜団地はまとめて使用許可されている。	一般競争入札	公告:平成 30 年4月 23 日 入札:平成 30 年6月8日	12 者
月の浦 高須磨	月の浦団地:174.1 ㎡ 高須磨団地:130.3 ㎡	月の浦団地: 648,000 円 高須磨団地: 1,910,000 円	一般競争入札	公告:平成 30 年 12 月 17 日 入札:平成 31 年3月1日	月の浦 4者 高須磨 4者
東領	255 ㎡	2,946,533 円	一般競争入札	公告:平成 29 年7月 18 日 入札:平成 29 年9月1日	8 者
宮の陣 大善寺	宮の陣団地:133 ㎡ 大善寺団地: 76 ㎡	136,650 円	一般競争入札	公告:令和2年8月 11 日 入札:令和2年 10 月1日	1者
林光寺	224 ㎡	52,500 円	一般競争入札	公告:令和2年8月 11 日 入札:令和2年 10 月1日	1者

【指摘事項9】申請書の日付記載について

香椎浜団地のコインパーキング用看板の設置について、平成 30 年6月 20 日に行政財産使用許可申請書が提出されているが、使用許可についての伺い書の起案日は平成 30 年6月 18 日となっている。申請書がなければ決裁はできないので、伺い書の起案は申請書が提出されてから行うことが望ましい。

東領団地のコインパーキング用看板の設置について、行政財産使用許可申請書が提出されているが、提出日が記載されていない。申請日は申請許可手続にとって重要な項目なので、申請書には日付を入れて申請するよう、業者には注意喚起されたい。

東領団地のコインパーキングを目的とする使用許可について、タイムズ 24 から使用許可申請書が平成 29 年9月8日に提出されている。しかし使用開始スケジュールが提出されていない。また平成 29 年9月8日に提出された使用許可申請に対して、伺い書は平成 29 年9月7日に起案されている。申請書がなければ決裁は出来ないため、申請書が提出されてから伺い書を起案することが望ましい。

（是正の方向性）

申請書の日付についても漏れなく記載するように申請者に要望されたい。また申請に対する決裁については、実際に申請書が提出されてから実施されたい。

（3）貸付について

行政財産は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4　第7項の規定に基づき、「その用途又は目的を妨げない限度」において、民間に対してその使用を許可することができ、地方自治法第238条の4第2項第4号の規定に基づき、民間に対してその貸付を行う事ができる。

平成 18 年の地方自治法の一部改正により、行政財産の貸付の範囲が拡大され、庁舎の余裕スペースを貸し付けることが可能となっている。

県においては、自動販売機の設置について、行政財産の使用許可によって行われていたところであるが、平成 21 年 12 月 16 日付の「自動販売機設置に係る行政財産の貸付の導入について（通知）」が総務部長より通知され、県有財産の有効活用による歳入確保の観点から、使用許可に加えて、貸付の手法を導入することとなり、県営住宅の敷地に設置する自動販売機についても貸付が行われることとなった。

自動販売機を設置した場合、一般的には自動販売機の設置事業者から、設置場所の提供者に対して、自動販売機の売上に応じた「販売手数料」が支払われる。しかし、使用許可の場合、使用面積区分に応じた定額の使用料と管理経費（光熱水費の実費相当額等）のみが県の収入となる。これを貸付による賃貸借契約（私法上の契約）とすることで、自動販売機の売上に応じた「販売手数料」を賃貸料とすることが可能であるし、「定額の使用料＋売上に応じた収益加算金」といった賃貸料とすることも可能である。

（実施した手続）

自動販売機の設置のために監査対象年度において締結している貸付契約は以下のとおり。すべての契約について、以下の資料を閲覧した。

・県営住宅敷地内における自動販売機設置事業者の公募についての伺い書
・自動販売機設置事業者公募募集要項
・仕様書
・予定価格調書と予定価格の積算根拠資料
・自動販売機設置場所貸付入札参加申込者に係る暴排照会（結果）
・自動販売機設置場所の貸付に係る一般競争入札参加申込書
・入札書

・入札結果
・保証金納付書
・自動販売機設置場所の貸付に係る県有財産賃貸借契約書の締結についての伺い書
・福岡県暴力団排除条例に関する誓約書
・県有財産賃貸借契約書

主に以下の観点により手続を実施した。

・部署における伺いが適切に行われているか
・事業者は公平かつ適切に選定されているか
・最低貸付料の算定は合理的か
・入札の手続に不備はないか
・入札書、委任状に不備はないか
・事業者公募入札参加資格に係る警察照会は行われているか
・貸借契約書の締結は適切に行われているか
・日付、金額、貸付対象財産、使用料は整合しているか

団地名	目的	相手方	面積（㎡）	賃貸金額（円）	契約期間	
					当初年月日	終了年月日
吉田	清涼飲料水自動販売機	A 社	1.0	56,000	H23.4.1	R5.3.31
折尾東	清涼飲料水自動販売機	A 社	2.0	304,334	H23.4.1	R5.3.31
田川中央	清涼飲料水自動販売機	A 社	3.0	513,334	H23.4.1	R5.3.31
おかの台	清涼飲料水自動販売機	A 社	3.6	531,667	H23.4.1	R5.3.31
方城	清涼飲料水自動販売機	A 社	1.0	293,334	H23.4.1	R5.3.31
西川崎	清涼飲料水自動販売機	B 社	1.0	162,000	H23.4.1	R5.3.31
枝光	清涼飲料水自動販売機	A 社	1.0	49,667	H29.8.1	R5.3.31
有安	清涼飲料水自動販売機	C 社	1.0	113,334	H30.4.1	R5.3.31
松崎	清涼飲料水自動販売機	D 社	1.5	15,000※	R3.1.1	R5.3.31

※松崎団地は令和3年1月1日からの貸付であるため、2か月分の賃貸借料のみが計上されている。

（4）団地自治会への使用許可

県においては、自動販売機を設置することを目的とした行政財産の貸付は、平成 21 年「自動販売機設置に係る行政財産の貸付の導入について（通知）」の総務部長通知により導入されているが、「自動販売機に係る行政財産の貸付の導入以前から、既に行政財産使用許可を受けて、団地自治会が県営住宅団地に自動販売機を設置しているため、既存不適格自動販売機であると判断し、当該通知を適用しないことと」となり、「既存不適格自動販売機を設置している団地自治会に対し行政財産使用許可を行っている」とのことであった。（対象団地：千代、東福間、宮の陣、小森野、尾倉、徳永、幸町）。

貸付導入後に自治会で自販機を設置している団地は、公募した結果、落札者なし（参加者なし）であったため、自治会で自販機を設置しており、自治会に対して使用許可を行っている（対象団地：勝野、豊、倉坂、本城西）。

（自動販売機設置のために行った使用許可一覧）

申請者	種類(内容)	面積	単価	数量	使用料	使用許可期間（R3 年度）		
千代団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	0.50	10,830	1	10,830	R3.4.1	~	R4.3.31
東福間7区自治会長	清涼飲料水自動販売機	1.50	16,250	1	16,250	R3.4.1	~	R4.3.31
宮の陣団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	0.91	10,830	1	10,830	R3.4.1	~	R4.3.31
小森野団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	0.84	10,830	1	10,830	R3.4.1	~	R4.3.31
尾倉団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	0.85	10,830	2	21,660	R3.4.1	~	R4.3.31
徳永団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	0.85	10,830	1	10,830	R3.4.1	~	R4.3.31
幸町団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	1.16	16,250	1	16,250	R3.4.1	~	R4.3.31
		0.85	10,830	2	21,660	R3.4.1	~	R4.3.31
		計		3	37,910			
勝野団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	1.05	16,250	1	16,250	R3.4.1	~	R4.3.31
豊団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	0.89	10,830	1	10,830	R3.4.1	~	R4.3.31
倉坂団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	1.15	16,250	1	16,250	R3.4.1	~	R4.3.31
本城西団地自治会長	清涼飲料水自動販売機	1.35	16,250	1	16,250	R3.4.1	~	R4.3.31
合計				12	178,720			

なお、団地自治会が自販機を設置する場合の使用料は、福岡県行政財産使用料条例別表第一の規定に基づく使用量の額を定める規則に定められており、その使用料は以下のとおりとなっている。

区分		
自動販売機等	使用面積〇.五平方メートル未満のもの	一台当たり五,四一〇円
	使用面積〇.五平方メートル以上一平方メートル未満のもの	一台当たり一〇,八三〇円
	使用面積一平方メートル以上、一.五平方メートル以下のもの	一台当たり一六,二五〇円
	使用面積一.五平方メートルを超えるもの	一六,二五〇円に〇.一平方メートルを増すごとに一,六二〇円を加算した額

（実施した手続）

上記の「自動販売機設置のために行った使用許可一覧」について、使用許可の更新については更新関連書類を閲覧した。また自動販売機を設置するにあたり、公募による貸付を行うために一般競争入札を実施したにも関わらず、落札者なし（参加者なし）であったため、自治会に対して使用許可を行っている団地（対象団地：勝野、豊、倉坂、本城西）については、一般競争入札の実施関連書類、また実施したが落札者なし（参加者なし）であることを報告した書類を閲覧した。

・「行政財産使用許可の更新について」の伺い書
・行政財産使用許可更新許可書
・行政財産使用許可更新申請書
・県営住宅敷地内における自動販売機設置業者の公募についての伺い書
・自動販売機設置事業者公募募集要項と公募関連資料
・予定価格調書及び予定価格の積算根拠資料
・県営勝野団地自動販売機公募結果及び今後の対応についての伺い書

【意見42】一般競争入札実施の報告について

勝野団地、豊団地、倉坂団地、本城西団地については、入居者より自動販売機設置についての要望があった。そこで自動販売機を設置するにあたり、公募による貸付を行うために一般競争入札を実施したにも関わらず、落札者なし（参加者なし）であったため、各団地の自治会が自動販売機を設置することとなり、各団地の自治体に行政財産の使用許可を行っているとのことであった。

そこで、県営住宅敷地内における自動販売機設置業者の公募についての伺い書を入手し、公募関連資料と、公募の結果、落札者なし（参加者なし）であったことの報告書を閲覧したところ、報告書があったのは勝野団地のみで、豊団地、倉坂団地、本城西団地については、一般競争入札が落札者なし（参加者なし）であったことの報告書がなかった。

（改善提案）

一般競争入札を実施した結果、入札の応募がないことを確認したうえで、自動販売機設置を希望する団地自治会に設置場所の使用許可を出すことについてはやむを得ないが、入札の応募がないことについての報告は、使用許可の根拠でもあることから、漏れなく実施することが望ましい。

【意見43】自動販売機設置のための一般競争入札の実施について

県においては、自動販売機を設置することを目的とした行政財産の貸付は、平成21年「自動販売機設置に係る行政財産の貸付の導入について（通知）」の総務部長通知により導入されている。

そこで平成21年の通知以後、新たに自動販売機を設置する団地については公募を実施し、公募の結果が落札者なし（参加者なし）の場合には、団地自治会に使用許可を出して自動販売機を設置することを認めている。

しかし、貸付導入以前より団地自治会で自販機を設置している団地は、既存不適格自動販売機（平成21年の当該通知以前に、団地自治会が行政財産使用許可を受けて自動販売機を設置しているため、同通知を適用しないこととした自動販売機）として同通知の対象外と判断され、貸付対象外として使用許可を行っている（対象団地：千代、東福間、宮の陣、小森野、尾倉、徳永、幸町）。

しかしながら、団地自治会は住民の自治により団地の共用部分を管理する任意の団体であり、その活動は団地自治会が徴収する共益費により賄われている。既存の自動販売機を通知の対象外とし、他の団地自治会では行っている公募を実施せずに使用許可を継続するのは、他の団地自治会との公平性の点から望ましくない。

当該通知以前より自動販売機を設置している団地自治会について、通知の適用外として使用許可を更新し続けることで対応するのではなく、一度、貸付についての一般競争入札を実施し、現在、使用許可を受けている団地自治会以外に入札する意思がある者がいないかどうか確認することが望ましい。

（改善提案）

自動販売機の設置については、貸付についての一般競争入札を実施し、現在、使用許可を受けている団地自治会以外に入札する意思がある者がいないかどうか確認することが望ましい。

（5）駐車場以外の場所への駐車について

現地視察を実施した県営住宅団において、駐車場の設置区画数以外の敷地に自動車が駐車されていた。

【指摘事項10】駐車場の設置区画数以外の敷地への駐車について

現地視察を実施した県営住宅団地において、駐車場の設置区画数以外の敷地に自動車が駐車されていた。



福岡県営住宅条例では、入居者の利便等を確保したものでなければならないと規定されている。

（駐車場）
第三条の十八　駐車場の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、入居者の利便及び安全を確保した適切なものでなければならない。

（出典：福岡県営住宅条例より抜粋）

当団地内では住宅棟に隣接するような形で駐車場が区画設置されているが、当住宅棟では周辺に空き敷地があるにもかかわらず、駐車場の区画設置が行われていない。

そのような状況は、入居者等による駐車による住宅敷地の目的外使用を誘発するような状況を生み出しており、また、正規の手続きで駐車場を使用申請し使用料を負担している入居者との不公平が生じさせている。

（是正の方向性）

条例の趣旨に基づき、直ちに入居者の利便性及び安全性に配慮した駐車場の区画設置を行うことを実施されたい。

なお、当該団地では、建替事業に併せて駐車場整備が進められているとのことであり、早急に進められたい。

【指摘事項11】長期間放置されている車両について

現地視察を実施した県営住宅団地において、長期間放置されている車両があった。

令和2年6月3日付で、「この車両は福岡県の管理下にあります。数か月以内に処分しますので、この位置に駐車することをご了承ください。」という県営住宅課、公社発出の文書が貼られていたが、令和4年1月 12 日現在、撤去されていない。



県営住宅放置車両対策実施要領によると、放置された車両については、所有者が判明した場合は管理代行者により自主撤去を指導し、判明しなかった場合は、県において撤去通告及び公告を実施し一定の期間（3か月）を経過し、さらに放置状態が改善されていない場合には、県において当該放置車両に関する関係資料をとりまとめ、課長決裁の上、管理代行者に指示し、撤去を実施するものとすると定められている。

（是正の方向性）

県営住宅の良好な環境を維持するため、県営住宅放置車両対策実施要領に基づく手続きにより、放置車両を撤去されたい。

16 県が実施する住宅施策

（1）福岡県県営住宅管理審議会について

県は、福岡県営住宅条例によりその権限に属させられた事項を調査審議するほか、知事の諮問に応じ、県営住宅の管理に関する重要事案を調査審議するため、福岡県県営住宅管理審議会を設置している。

福岡県県営住宅管理審議会委員及び幹事名簿

区分	委員の構成	役職	氏名	職業又は職名
委員	学識経験者	会長	大島 道人（おおしま みちひと）	県議会議員（自民党県議団）
	〃	会長代行	佐々木 充（ささき みつる）	県議会議員（民主・県政県議団）
	〃	委員	原口 剣生（はらぐち けんせい）	県議会議員（自民党県議団）
	〃	〃	江藤 秀之（えとう ひでゆき）	県議会議員（自民党県議団）
	〃	〃	新井 富美子（あらい ふみこ）	県議会議員（民主・県政県議団）
	〃	〃	壹岐 和郎（いき よしろう）	県議会議員（公明党）
	〃	〃	貴 博喜（ぬき ひろき）	弁護士
	〃	〃	益田 信也（ますだ しんや）	近畿大学産業理工学部准教授
	〃	〃	廣田 久美子（ひろた くみこ）	福岡県立大学人間社会学部准教授
	関係行政機関職員	〃	飯田 幸生（いいだ ゆきお）	保健医療介護部長
	〃	〃	塩竹 正一（しおたけ しょういち）	福祉労働部長
幹事	県職員	幹事	甲島 徹也（かぶとじま てつや）	福祉労働部福祉総務課長
	〃	〃	山本 哲也（やまもと てつや）	建築都市部住宅計画課長
	〃	〃	財津 秀隆（ざいつ ひでたか）	建築都市部県営住宅課長
	〃	〃	由籠 信一（ゆごもり しんいち）	建築都市部県営住宅課課長補佐

（出典：県 HP より抜粋）

【意見44】女性委員の登用について

福岡県県営住宅管理審議会の委員は総勢 11 名で構成されているが、そのうち女性委員は2名で女性比率は 18.1%である。

県は、政策・方針決定の場への女性の参画を進めるため、県総合計画及び第4次福岡県男女共同参画計画に基づき、県の審議会等における女性委員の割合について 42%以上を目標に、審議会等への女性委員の登用に取り組んでいる。

1 福岡県審議会等における女性委員の登用状況

調査年月日	審議会等	うち女性委員を含む数	総委員数	うち女性委員の数	女性比率（%）
今回調査（令和2年4月1日）	94	93	1,305	552	42.3
前回調査（平成31年4月1日）	91	90	1,240	526	42.4

（出典：県 HP より抜粋）

現状の当審議会の女性比率 18.1%は、目標 40%、及び、令和2年4月1日時点の実績 42.3%を大きく下回っている状況である。

（改善提案）

当審議会目的である、県営住宅のサービス水準の向上、ひいては生活の拠点となる住まいに関しては、多様な視点での審議により、有効な政策・方針決定が図れると考えられる。

県の審議会等における女性委員の登用への取組を踏まえ、委員の選定を検討されたい。

当審議会の令和2年度を含む過去5年度の開催状況と議事内容は以下のとおりである。

回	開催日	議事内容
第 123 回	平成 28 年 12 月 19 日	1. 県営住宅の管理方法の検討経緯 2. 県営住宅の管理方法について
第 124 回	平成 29 年3月 27 日	1. 県営住宅の管理代行制度への移行について
第 125 回	平成 29 年 12 月 19 日	1. 会長及び会長代行の選任 2. 県営住宅の概要について 3. 管理代行制度について 4. 福岡県営住宅条例の一部を改正する条例の制定について
第 126 回	平成 30 年6月7日	1. 管理代行制度への移行に係る福岡県営住宅条例の一部改正について
第 127 回	平成 30 年 10 月 11 日	※議事要旨なし 1.県営住宅入居者に対する住宅の明渡請求について
第 128 回	令和元年 10 月 11 日	1. 会長及び会長代行の選任 2. 県営住宅の概要について 3. 県営住宅における連帯保証人の廃止について
第 129 回	令和2年 12 月 17 日	1. 県営住宅における入居者資格の加重について

【意見45】審議会議事内容の一般公開について

福岡県県営住宅管理審議会の議事要旨は、県ホームページにおいて一般に公開されている。しかし、公開されているのは直近の審議会１回のみであり、かつ議事要旨には、議題が簡略的に記載されているだけで資料などの添付もなく、審議の内容がわかるものになっていない。

各審議会では、法令等の審議に至る背景、課題認識、対応案等が他団体の事例を添えて参考資料として、幹事（県職員）によりわかりやすくまとめられており、議事要旨と併せて公開することは、県民の県政に対する理解と県政への参加の促進に大きく寄与するものであると考える。

第１２９回福岡県県営住宅管理審議会議事要旨

司会	１　開会 「第１２９回福岡県県営住宅管理審議会」の開会が告げられ、委員１０名の出席と１名の欠席が報告された。 ２　建築都市部長あいさつ ３　審議会会長あいさつ ４　審議（諮問事項）
県営住宅課	諮問内容について説明 ＜内容＞ ・県営住宅における入居者資格の加重について 質問等なし
会長	答申については、事務局と相談しながら、私の方で作成したい。 異議なし ＜閉会＞

（出典：県 HP より抜粋）

（改善提案）

県民の県政に対する理解と県政への参加を促進するため、当審議会での審議状況がわかるように、複数回にわたる審議会の議事要旨、審議会資料を公開することを検討されたい。また、非公開とする場合でも、その合理性について慎重に検討されたい。

（趣旨）

第1条 この要綱は、**県が保有する情報を県民に積極的に提供**し、県民の県政に対する理解と県政への参加を促進するため、行政資料の管理に関し必要な事項を定めるものとする。

（行政資料の選定）

第2条 行政資料の選定は、本庁の課（室を含む。）及び出先機関（以下「所属」という。）の長が、次に掲げる基準に基づいて行うものとする。

(1) 印刷刊行物 所属において作成した図書、パンフレット、リーフレットその他の印刷刊行物（図画、写真、フィルム、磁気テープその他これらに類するものを含む。）で次に

掲げるもののうち県民に積極的に情報提供することが適当と認められるもの

～中略～

オ 審議会、調査会等の議事及び答申に関するもの

（出典：「行政資料の管理に関する要綱」より抜粋）

（開示しないことができる公文書）

第9条 実施機関は、開示の請求に係る公文書に次の各号のいずれかに該当する情報が記録されているときは、当該公文書の開示をしないことができる。

～中略～

(3) 県の機関内部若しくは機関相互間又は県の機関と国又は他の地方公共団体その他公共団体（以下「国等」という。）の機関との間における審議、検討、調査研究等に関する情報であって、開示することにより、当該又は同種の審議、検討、調査研究等に著しい支障を生ずるおそれがあるもの

（出典：「福岡県情報公開条例」より抜粋）

Ⅳ 福岡県住宅供給公社について

１ 県営住宅の維持管理等に関する協定書に基づく業務遂行について

（1）基本協定の締結について

県営住宅の管理代行にあたり、県と公社は「県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）」（以下「協定書」という。）を平成 31 年4月１日に締結している。当該協定書は、管理代行者となった公社が行う県営住宅の維持管理に関して、必要な事項を定めることを目的として締結されたものである。

当該協定書の第4条には維持管理業務の内容が定められている。なお当該協定書の条文中、甲は福岡県、乙は住宅供給公社である（以下同じ。）。また条例は福岡県営住宅条例（平成9年福岡県条例第 69 号）を指す。

（県営住宅の維持管理等に関する協定書の規定）

（維持管理業務の内容）
第4条　乙は条例第 63 条第1項の規定に基づき、次に掲げる業務を行うものとする。
（1）入居者の公募に関する業務
（2）県営住宅の入居の手続及び退去の手続に関する業務
（3）家賃及び敷金並びに県営住宅駐車場（以下「駐車場」という。）の利用料金及び保証金（駐車料等）の徴収等に関する業務
（4）県営住宅及び共同施設等の維持管理に関する業務
（5）駐車場の管理に関する業務
（6）前各号に掲げるもののほか、知事が別に定める業務
２　前項各号に掲げる業務の細則は「福岡県営住宅管理代行業務仕様書」、実施要領等その他業務の実施にあたって甲が示した事項に定めるとおりとする。
なお、これらに定めていない業務（入居者に負担を求めるものを含む。）があるときは、甲乙協議して定める。

第4条維持管理業務の内容については、別途、業務遂行の状況について監査を実施することとし、以下では、協定書の第4条以外の条文について検討し、条文に規定している業務が適切に行われているかについて監査を実施した。

（2）維持管理業務の再委託について

（県営住宅の維持管理等に関する協定書の規定）

（維持管理業務の委託等）

第6条　乙は維持管理業務を一括して第三者に対して委託し、又は請け負わせてはならない。
２　乙は、あらかじめ甲の承認を受けた場合は、維持管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。
３　前項の規定により維持管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合は、当該第三者の責めに帰すべき事由により発生した損害については、すべて乙の責めに帰すべき事由により生じた損害とみなして、乙が負担するものとする。

（実施した手続）

- 維持管理業務の一部を第三者に委し、又は請け負わせている業務について、委託業者、委託業務、委託期間についてヒアリングを実施した。
- 再委託については、申請書などの特定の書類によって事前に承認申請が行われているか、適時かつ適切に承認されているか確認した。

（実施した結果）

維持管理業務の再委託等については実施されていないとのことであった。

（3）施設、設備及び備品の使用、帰属に関する事項

（県営住宅の維持管理等に関する協定書の規定）

（施設、設備及び備品の使用、帰属に関する事項）
第8条　乙が維持管理業務のために、甲から支払いを受けた管理に要する経費又は自己の費用により購入した物品については、甲が指定するものを除き乙の所有とする。この場合、乙は、購入した物品の品目等を速やかに甲に報告するものとする。
２　この協定の履行に当たり、作成又は収集された文書、図面、写真、電算データ及び磁気記録（以下「成果品」という。）の所有権は、すべて甲に帰属し、乙は、その承諾なしにこれを使用してはならない。
３　前各項に定めるもののほか、管理物件の管理に関し必要な事項は甲乙協議の上、別に定める。

（実施した手続）

- 維持管理業務のために公社が購入した物品の報告書が提出され、部署内で回覧されているかどうか確認した。
- 報告書がもれなく提出されているか確認するため、元帳を入手し閲覧した。

（実施した結果）

・監査対象年度において、維持管理業務のために公社が購入した物品はなく、報告書も提出されていないとのことであった。

（4）年度事業計画書

（県営住宅の維持管理等に関する協定書の規定）

第9条　乙は、次の事項を記載した年度事業計画書に基づき、第4条の維持管理業務を行わなければならない。
（1）事業の概要
（2）維持管理業務の執行体制（人員配置計画を含む。）
（3）維持管理業務に要する経費の収支計画
（4）その他甲が必要と認める事項
2　乙は、前項に規定する年度事業計画書を甲が指定する期日までに、甲に提出し、甲の承認を受けなければならない。

（実施した手続）

・年度事業計画書を入手し、内容が審査され、部署内において報告、回覧されているか確認した。
・年度事業計画書が適時に提出され、計画書としての内容が十分かつ適切かについて検討した。

（実施した結果）

・令和2年3月 30 日提出「令和2年度県営住宅の維持管理等に関する業務に係る事業計画書の提出について」
・①事業の概要、②維持管理業務の執行体制、③維持管理業務に要する経費の収支計画が記載されていた。
・県は「令和2年度県営住宅の維持管理に関する協定書（年度協定）について」の伺い書をもって、年度協定の伺いの際に年度事業計画書についても承認しているとのことであった。

【意見46】年度事業計画書の承認について

公社は県営住宅の維持管理を代行するにあたり、「県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）」に基づいて年度事業計画書を作成し、県に提出し、県の承認を受けることとなっている。

そこで年度事業計画書の承認が行われた書類の提示を依頼したところ、「令和2年度県営住宅の維持管理に関する協定書（年度協定）について」の伺い書のコピーが提示された。当該伺い書の決裁をもって、年度事業計画書についても承認していることになるとの説明であった。

しかしながら伺い書には協定書（年度協定）の取り交わしについての伺い文があるのみで、年度協定についての変更点などの記載はあるものの、伺い文には「年度事業計画書の承認」についての記載がなかった。

（改善提案）

協定書（年度協定）の伺い書の決裁をもって年度事業計画書の承認も行うとのことであれば、年度事業計画書の承認は、協定書（年度協定）の締結の前提となるので、当該伺い書の添付資料として年度事業計画書を添付するとともに、伺いには年度事業計画書の承認についても決裁を求める旨を記載することが望ましい。

（5）定期報告

（県営住宅の維持管理等に関する協定書の規定）

（定期報告）
第 15 条　乙は、維持管理業務については、月ごとの業務完了の結果について四半期ごとに、速やかに定期報告書（様式第1号から第4号）を甲に提出しなければならない。
2　甲は、前項による報告書の内容及び経費について、経理の内容を明らかにした帳簿及び証拠書類等の提出を求めることができる。

（実施した手続）

・定期報告書が適時に提出されているか確認した。
・定期報告書が様式第1号から第4号までの様式に則っているか確認した。

（様式第1号）・・・定期業務報告書
⇒管理代行の業務仕様書に記載されている業務のうち、駐車場管理業務以外の業務について、実施件数を記載した資料
（様式第2号）・・・定期業務報告書（駐車場管理業務）
⇒管理代行の業務仕様書に記載されている業務のうち、駐車場管理業務について、実施件数を記載した資料
（様式第3号）・・・県営住宅維持管理業務委託（計画修繕実施状況報告書）
⇒修繕工事のうち、計画修繕の実施状況を報告した書類

（様式第4号）・・・維持修繕業務実施状況報告書

⇒県営住宅維持修繕業務の実施状況を報告した書類。修繕業務（計画修繕、一般修繕、普通修繕、緊急修繕、空家修繕、特別修繕（災害など）の修繕業務）、維持業務（保全業務、住宅及び関連施設保全に係る修繕、空家維持、日常維持、災害対策（人件費）、改善改良業務、除草など）、その他に分けて執行状況を報告している。

・定期報告書のうち、様式第1号から第4号までの様式以外の提出資料（緊急通報受信業務実績、県営住宅駐車場利用状況リスト、令和2年度県営住宅駐車場管理月報総括表についても閲覧した。

・定期報告書が部署内で回覧されているか確認した。

（実施した結果）

- 令和2年度第1四半期（4月から6月）は、令和2年8月19日付で提出。回覧は課長まで実施されているが、回覧の日付がない。
- 令和2年度第2四半期（7月から9月）は、令和2年11月4日付で提出。回覧は課長まで実施されているが、回覧の日付がない。
- 令和2年度第3四半期（10 月から 12 月）は、令和3年2月3日付で提出。回覧は課長まで実施されているが、回覧の日付がない。
- 令和2年度第4四半期（1月から3月）は、令和3年5月 10 日付で提出。回覧は課長まで実施されているが、回覧の日付がない。

以上のように回覧について、日付がなかったため、いつ回覧されたのかが不明である。定期報告は提出期限の規定がなく、回覧の日付がないことはやむを得ないが、報告書は業務終了後速やかに入手し、内容をチェックしたうえで早期に回覧することが望ましい。

（6）事業報告及び成果品の引き渡し

（県営住宅の維持管理等に関する協定書の規定）

第 16 条　乙は、毎事業年度終了後 45 日以内に事業報告書（様式第5号）を甲に提出しなければならない。

2　駐車場に係る事業報告は、下記の内容を記載したものを毎事業年度終了後 45 日以内に甲に提出しなければならない。

（1）実施状況

（2）利用実績

（3）駐車場の利用料金の徴収実績

（4）保証金の徴収・収納・管理実績

（5）その他

3　甲は、乙から前条及び前2項の報告書の提出があったときは、これを審査し、又は必要に応じて調査を行うものとする。

4　甲は、乙から前条並びに第1項及び第2項の報告書の提出があったときは、これを審査し、又は必要に応じて調査を行い、維持管理経費の額を確定し、乙に通知するものとする。

5　乙は、成果品を甲に引き渡さなければならない。ただし、甲が認めた場合は、乙は、甲の指示する期間これを適切に保存するものとする。

6　乙は、前項の保存期間が満了したときは、成果品を甲に引き渡さなければならない。ただし、甲が認めた場合は、第三者が成果品を取得しないよう適切な方法により廃棄するものとする。

（実施した手続）

・事業報告書が 45 日以内の日に適時に提出されているか確認した。

・様式5号が様式通りに提出されているか確認した。様式第5号は、「管理業務実施状況」、「県営住宅募集実績」、「県営住宅修繕及び共益施設等管理業務」「管理業務に要した経費」の4項目を報告するように求めるのみの様式であり、実質的には以下の添付資料からなる報告書である。

○管理業務実施状況

別添1「定期業務報告」

○県営住宅募集実績

別添2「定期募集申込状況」

別添3「定期募集結果集計表」

○県営住宅修繕及び共益施設等管理業務

別添4「維持管理業務委託（計画修繕）実施状況報告書」

別添5「維持修繕業務実施状況報告書」

別添6「令和2年度全体集計」（別添5の資料を項目別に再集計した資料）

○管理業務に要した経費

別添7「県営住宅維持管理等業務に係る経費関係執行状況」

別添8「県営住宅部門に係る貸借対照表、共通経費」

別添9「令和2年度補助内訳日計表」

【指摘事項12】事業報告書の提出日について

令和2年度の事業報告書の日付は空欄となっており、県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）に定める、「毎事業年度終了後 45 日以内」に事業報告書が提出されたかどうかは不明であった。

また事業報告書の担当部署内での回覧日は7月 13 日であった。提出後、県は事業報告書を審査することとなっているので、仮に5月中旬に事業報告書が提出されたとすると審査に概ね2ケ月かかっていることとなり、審査や回覧が適時に行われているとは言い難い。

そこで実際にはいつ事業報告書が提出されたのか質問したところ、「公社からの申し出により、早急に事業報告の提出を求める現規定を変更し、より正確な事業結果が提出できる公社決算後の合理的な期日（おおむね6月以降7月程度）とするよう協議しており、令和2年度分もそれに沿った考え方で7月に提出がなされたものです。」とのことであった。

公社の決算は、住宅供給公社会計基準等に基づいた複式簿記による決算であり、「県営住宅部門に係る貸借対照表、共通経費」や「補助内訳日計表」など決算終了後でなければ報告が困難な資料も含まれていることを考慮すると、「毎事業年度終了後 45 日以内」という規定が、公社の決算業務にかかる時間を考慮していないこととなる。

県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）に定める、「毎事業年度終了後 45 日以内」と定める規定を、公社の決算体制の実態に応じた日付に変更することが望ましい。

（是正の方向性）

事業報告書の提出日は漏れなく記入するように指導されたい。また審査や回覧は提出後速やかに実施することが望ましい。

なお、地方住宅供給公社法の第三十一条では、「地方公社は、毎事業年度の決算を翌年度の五月三十一日までに完結しなければならない。」と定めており、5月末まで決算作業を行うことができる。その後理事会承認を受け、それから県に提出する業務報告書を作成することを考慮すると、6月以降の提出となるのが自然である。

県としては、公社と協議し、決算が正確かつ適切に行われる時間を十分に考慮したうえで、適切な提出期限を協定書に記載することについて検討されたい。

【意見47】事業報告書の審査について

「県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）」によれば、住宅供給公社より事業報告書の提出があったときは、県は「これを審査し、又は必要に応じて調査を行うものとする。」とされている。

そこで事業報告書の審査状況を確認したところ、公社からの事業報告書に回覧者の押印

がなされているものの、誰がいつ審査を実施したのかは不明な状況であった。

（改善提案）

県営住宅の維持管理業務は多岐にわたっており、事業報告書についても別添1から別添9まで 100 ページほどの分量になる。その内容の審査は重要であると思われるので、協定書に従って県でも審査を実施し、審査担当者の名前と審査日を明記しておくことが望ましい。

（7）管理業務及び経理の状況に関する実地調査の報告について

（県営住宅の維持管理等に関する協定書の規定）

第 17 条　甲は、維持管理業務の適正を期するため乙に対し、前2条の報告のほか管理業務及び経理の状況に関し必要に応じて報告を求め、実地調査をし、又は必要な指示をすることができる。

基本協定では、定期報告や事業報告のほか、「必要に応じて報告を求め、実地調査をし、又は必要な指示をすることができる」とされているので、実地調査が行われているか、行われていれば報告書などがあるか質問したところ以下の回答であった。

基本協定第 17 条における実施調査については、同条に定める「必要」がなかったため、近年行っておりません。 ただし、管理に係る公社の会議に出席したり、入居や管理に係る課題などを公社に赴き協議したりするなど、機会を捉えて管理業務を適正に執行しているか確認しております。

【意見48】実地調査の実施報告について

公社が管理代行する維持管理業務にあたっては、県は定期報告や事業報告を受けるほか、「必要に応じて報告を求め、実地調査をし、又は必要な指示をすることができる」とされている。

しかしながら、実施調査については、「必要」がなかったため近年行っていないとのことであった。

県としては、事業計画書に記載のとおり、維持管理業務が仕様書等に基づいて「適正かつ公平」に行われているかどうか、確認する必要がある。

県としては、「管理に係る公社の会議に出席したり、入居や管理に係る課題などを公社に赴き協議したりするなど、機会を捉えて管理業務を適正に執行しているか確認しております。」とのことであったが、維持管理業務は多岐にわたるかなりの業務量であり、定期的に実施状

況を調査するための実地調査を行うことが望ましい。

管理代行は長期となればなるほど、県が把握していない手続や方法で業務執行がなされる可能性が高くなるので、定期的に実地調査を行い、業務の遂行状況を把握することは適切かつ公平な管理代行を維持するために有効であると思われる。

（改善提案）

例えば、複数年に1回など、定期的に実地調査を行うことが考えられる。また管理代行の対象業務は多岐にわたるため、毎回の調査ですべての業務をチェックするのではなく、ローテーションでチェックしていくなどの方法もある。

２ 公社が行う県営住宅保全業務に係る委託状況について

（１）概要

公社は、県営住宅の維持保全業務を管理代行により担っているが、その維持保全業務は公社が直接業務を行っているのではなく、県営住宅の維持保全管理を行うために、民間の工事業者・保全業者等を選定していることから、主に委託・請負によって行われている。

（令和2年度の県営住宅保全業務における委託・請負状況）

修繕区分（3区分）	契約先	件数	契約金額（円）	割合
一般修繕	外注	13,868	2,053,048,794	71.36%
	公社直営	0	0	0%
緊急修繕	外注	3,284	252,582,375	8.78%
	公社直営	0	0	0%
計画修繕	外注	147	557,288,666	19.37%
	公社直営	36	14,005,200	0.49%
総計		17,335	2,876,925,035	100.00%

また入居者からの緊急修繕を受け付ける窓口受付業務について、日中は公社が担っているが、夜間/休日については、事務委託会社に受付窓口業務を事務委託している。

	受付窓口	
種別＼時間	日中	夜間/休日
県営住宅	公社	事務委託会社
公社賃貸住宅	公社	事務委託会社

（過去3年間の事務委託料の推移）

	年度	委託金額
夜間/休日の受付に係る事務委託料	R3 年度	13,409,000 円
	R2 年度	13,376,000 円
	R1 年度	12,906,000 円

【指摘事項13】管理代行における再委託について

公社は、県営住宅の維持管理業務の一部を第三者に委託しているが、「県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）」に基づく県の承認を受けていない。

【県営住宅の維持管理等に関する協定書（基本協定）】

福岡県：甲
福岡県住宅公社：乙

（維持管理業務の委託等）
第6条　乙は維持管理業務を一括して第三者に対して委託し、または請け負わせてはならない。
2　乙は、あらかじめ甲の承認を受けた場合は、維持管理業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。

県は、基本協定書第4条第1項に掲げる（1）～（6）の各業務を単位として、その1単位もしくは複数の単位を一括して第三者に委託等を行う場合は承認が必要であり、現在公社が行っているような第三者への委託等は承認が不要であると認識している。

しかし、基本協定第6条から上記のような県の認識を読み取ることは困難である。

これは、県の一般的な業務請負契約における再委託等の制限に関する条項を、当基本協定にも引用していることが原因であると想定される。

（是正の方向性）

管理代行という特殊なスキーム、かつ、県営住宅の維持管理という広範な業務に関する協定では、いわゆる「委託業務の丸投げ」や業務責任が不明確になるといった再委託等のリスクと、指定管理制度において公社が行っていた第三者への再委託等の実情を踏まえた再委託等の制限に関する条項への見直しを検討する必要がある。

再委託等の制限に関する条項の見直しを検討後、公社は当該条項に基づき県に適切に

申請を行い、承認を経た上で委託等の契約を締結する必要がある。

また県は、再委託等について公社が適切な承認を実施しているかモニタリングを行う必要がある。

【意見49】県及び公社における下請のモニタリング確認方法について

公社では、多くの維持管理業務を委託、請負工事として発注おり、契約先に対しては請負契約書にて再委託を禁じている。

（請負契約書）

第6条(一括委任又は一括下請けの禁止)
請負者は、工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する物の工事を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

この条項について、監査対象とした工事である「公社賃貸住宅　小笹団地55棟　駐車場整備工事」に関して、どのように一括委任又は一括下請けでないことを確認しているかを公社に確認したところ、以下のような回答であった。

下請にした工事の範囲については、公社が現場で確認しました。実際に現場では、元請業者が工事管理、品質管理、安全管理、技術的指導を行っており、一括下請ではなかったことを確認しています。

公社は、一括の再委託ないことを確認したと回答しているが、公社が行った確認の事実及びその確認方法が不明瞭な状況にある。

また県が直接執行した県営住宅に係る請負工事契約書においても同様に一括委任又は一括下請けの禁止条項があるため県に確認をしたところ、その確認方法については、

（様式3）施工体系図（福岡県発注工事用様式）及び（様式1）施工体制台帳、（様式2）再下請負通知書にて一括下請負等でないことを確認しており、チェックリストを使用しておりません。

との回答であり、業者より提出された様式はあるものの、その確認については公社と同様に確認の事実及びその確認方法が不明瞭な状況にある。

（改善提案）

一括委任又は一括下請負でないことを確認するため、国や、他自治体では以下のようなチェックリストを用いて運用している事例が存在する。

一括下請負チェック表

1 基本事項

建設部名		工事番号	
請負業者名		業種	
主たる部分の工種		請負金額(A)	円
契約日		工期	～
監理技術者等氏名		**一次下請負業者数**	**件**
最大一次下請負業者名		**一次下請負総契約額(B)**	**円**
元請実施額(A−B)	**円**	**元請実施割合(A−B)/(A)**	**％**

＿ 部分は、2実質関与の総合判定で▲※の場合に記入。（工事請負契約書第7条に基づき下請人の通知を求め正確を期すこと。）

2 実質関与

項目	点検内容等	元請負人（注1）	下請負人（注2）	判定（注3）
1技術者	・元請会社に所属している技術者の専任が認められる		ー	
2発注者との協議	・請負契約書に基づく協議、報告事項、設計内容の確認や設計変更協議等の打ち合わせを主体的に実施			
3住民への説明	・工事施工に関する具体的内容の住民説明を行う ・住民等からの苦情等に対応			
4官公庁等への届出等	・労働安全衛生法、環境法令等に定められた官公庁への届出 ・工事施工上必要な道路管理者、交通管理者等への申請及び協議を実施			
5近隣工事との調整	・近隣工事との調整を実施			

6施工計画	・設計図書の内容を把握 ・設計図書の照査を実施 ・設計計画（工程計画・安全計画・品質計画等）を立案 ・必要となった修正を実施			
7工程管理	・工事全体を把握し、工事の手順、段取りを調整、指揮 ・工程変更を余儀なくされた時に対応 ・災害防止のための臨機の措置を実施		（□あり）	
8出来型 ・品質管理	・品質確保の体制整備 ・所定の検査、試験を実施 ・検査、試験結果を保存 ・不具合等の発生時に対策を実施		（□あり）	
9完成検査	・下請施工分の完成検査		―	
10 安全管理	・安全確保に責任ある体制の保持 ・設備、機械、安全施設、安全行動等の点検 ・労働者の安全教育、下請業者の安全指導		（□あり）	
11 下請の施工調整及び指導監督	・施工場所、施工取り合い部分、仮設物の使用等について調整指揮 ・施工上の留意点、技術的内容について具体的指導 ・施工体制台帳、体系図の整備			
総合判定	●：全ての項目で○（実質関与していた） ▲：●※以外のもの（元請負人、下請負人に聞き取り調査等実施して判定） ※：全項目で△又は×（一括下請負として報告）			

（注1）	（注2）	（注3）
○：実施している △：一部を実施 ×：ほとんど実施していない －：判別不能、対象外	○：代わって実施 △：補助として実施 □：担当部分を実施 ×：関与していない －：判別不能、対象外	元請　下請　→　判定 ○　　×○　○　　元請が実施 ×　　○　□×　　実質的に一次が実施 △　　△　□△　　元請と一次が実施 ○　　□　　○　　7、8、10 のみのケース ○　　○　　○　△　あり得ないケース

なお必要に応じ、元請だけでなく二次及び三次下請負についても、自ら施工していないと思われる下請負については点検を行うこと。

（出典：和歌山県　ikkatsushitaukecheckhyou.pdf (wakayama.lg.jp)より引用）

県及び公社として、請負契約書　第6条(一括委任又は一括下請けの禁止)に該当しないことを確認したことを明確にし、担当者毎に判断基準が異なることを避けるため、他県のようにチェックリストを活用した運用を行うことが望ましい。

（2）県営住宅の維持管理業務について

公社は、県営住宅の管理代行者として県営住宅の維持修繕に係る業務を行っている。

※公営住宅法に基づく管理代行制度：公営住宅法第 47 条に基づき、地方公共団体又は地方公社は、事業主体の同意を得て、公営住宅又は共同施設の管理を行うことができる制度。公社は、県（事業主体）の管理代行者として県営住宅の維持修繕等を実施している。

（福岡県営住宅管理代行　業務仕様書）

4　施設管理に関する業務

県営住宅敷地内に存する施設全般について、管理上必要な全ての維持修繕を以下の各項に基づき、管理代行者の責任において適切に実施しなければならない。

施設の維持修繕に関する業務

管理代行者は、次の修繕業務を行うものとし、当該県営住宅等施設の適切な保全を図るものとする。（夜間及び土日祝祭日の修繕業務の対応を含む。）

（略）

ア 計画修繕

住宅及び附帯設備、共同施設並びに関連設備（以下「住宅及び関連施設等」という。）について、福岡県営住宅計画修繕5箇年計画(H30～ H34 年度）に従い、年度ごとに年度計画を作成し、修繕工事を実施する。 また、平成 35 年度以降については、次の5箇年計画を作成し、県の承認を受けて、計画的に修繕工事を実施する。

計画修繕は、項目を限定して団地又は団地内の一定地域を一括的に実施することとし、屋内への立入工事を要するものに関して、入居者全員の承諾を得るよう努めるものとする。

イ 一般修繕

一般修繕工事の種類については、次の区分によるものとする。

① 普通修繕

経常的な修繕で、住宅管理人（入居者）等からの依頼による修繕（入居者負担にかかるものを除く）は、計画修繕との関連を考慮して実施する。

②緊急修繕

断水、漏水、ガス漏れ、停電、漏電などの日常生活に著しく支障があり、緊急性を要する場合、その修繕を遅滞なく実施するものとする。

③ 空家修繕

住宅明渡し（退去）時に行う修繕（入居者負担にかかるものを除く） 及び必要と認める修繕を実施する。なお、過去に実施した計画修繕工事において、入居者の意向により実施できていない計画修繕について、空家修繕時に行うこと。浴槽風呂釜のない住戸の修繕は、浴槽風呂釜の設置を行うこと。

また、本来、前入居者の模様替え箇所の原状復旧や家財道具等の不用品処分は、退去時に前入居者において行われるべきであるが、無断退去等（前入居者が行方不明の場合や強制執行による住宅の明渡しの場合等）の理由で履行されない場合は、空家修繕時に県の指示により行うこと。

④ 特定修繕

法令、規則、条例等の改正等に伴い、義務的に改善又は修繕を要する工事を実施する。

なお、事前の現地確認及び調査は県、管理代行者共同にて行うものとする。

⑤特別修繕

台風、集中豪雨、地震、火災などの災害により、住宅及び関連施設等並びに敷地に損害を生じた場合に遅滞なく復旧又は改修工事を実施する。

⑥ 建替推進整備

県の指示により建替事業関連（仮住居 住替住宅に係る修繕を含む。）の修繕を実施する。

⑦ 新築工事等のかしに対する対応

新築工事等の場合において、その施工後一定期間(RC 造･PC 造建物2年、設備2年、植栽1年）内に発見された不具合について調査を行い、新築工事等の施工上のかしと思われる事案については、修繕等を行わず県へ報告する。ただし、日常生活に著しく支障があり、緊急に対応すべき場合はこの限りでない。

ウ 住宅及び関連施設修繕

県が別に定める次の維持保全要領等に基づき、点検等を行い、必要となった修繕を実施する。

① 汚水処理施設維持保全要領

② 給水施設維持保全要領

③ 昇降機設備維持保全要領

④ 消防用設備等維持保全要領

⑤ 県営住宅安全点検要領及び建築保全業務共通仕様書（（一財）建築保全センター（一財）経済調査会発行）

⑥ テレビ電波障害対策施設維持管理要領

エ 空家維持修繕

県が別に定める維持保全要領に基づき、長期空家を入居可能な状態に保つために窓の開閉及び清掃、除草、封鎖等を実施する。また、県が別に定める事務処理要領に基づき新築及び既存住宅において一定の入居率に満たない住棟等の入居者の負担の軽減を図るため共益費の一部を、県の指示により支払うこと。

オ その他の維持業務

植栽（除草）等に関する維持業務（入居者負担にかかるものを除く）を実施する。

カ 火災、天災等への対応業務

災害発生の際は、県が別に定める処理要領に基づき、県、管理代行者共同にて直ちに現地調査及び応急措置、関係機関への連絡、り災者等への対応措置などを行う。

キ 環境整備業務

団地の居住環境を良好に維持保全、増進する目的で整備工事を実施する。用途廃止対象住宅及び建替対象住宅、入居補充停止住宅の存する団地は原則として環境整備業務の対象としない。ただし、県が特に必要と認める場合はこの限りとしない。

また、県が実施する駐車場整備など環境整備事業に協力し、地元調整など事業の推進を図ること。

上記福岡県営住宅管理代行業務仕様書における県と公社の維持修繕に係る役割分担を簡単にまとめると以下のようになる。

（県営住宅の維持修繕に係る役割分担）

	管理代行者（公社）が実施	県が直接実施
内容	・入居者等の依頼による修繕や断水、停電等の緊急的な修繕、住居明け渡し時の修繕、空家を維持するための修繕等 ・県営住宅を良好な状況に保つために必要な修繕、修繕計画に従った計画的な修繕 ・法律で義務付けられている保守点検等	左記以外の工事 例：県営住宅の建替、増築・解体に係る工事 建替等に派生して必要となる工事（例えばガス管の盛替え工事等）

県営住宅に係る維持修繕は、管理代行と別に県が直接行うこともあるが、通常の維持修繕は公社がその役割を担っている。

また、公社は、公社賃貸住宅を保有しており、県営住宅の維持業務と別に賃貸事業を行っている。

そのため、公社は①県営住宅及び②公社賃貸住宅、それぞれについて維持管理を行っているが、その維持管理は県営住宅、公社賃貸住宅のいずれの維持管理についても、公社における各規程に準拠した業務を行っている。

【意見50】管理代行に係る根拠規程の明確化について

公社が管理代行者として実施している県営住宅の維持修繕業務は、公社の規程に準拠した業務を行っている。

公社における入札及び契約関連の規程は、県の入札及び契約関連の規程との間で現在、相違はない。

今後、県において入札及び契約関連の規程の改訂が行われ、公社にて関連する規程の改訂が適時に行われなかった場合、または公社にて独自の規程の改訂が行われた場合、公社が管理代行者として実施する業務が、県の入札及び契約関連の規程に準拠しなくなる恐れがある。

（改善提案）

管理代行に係る基本協定書に、県の規程に準拠して業務を行う必要がある旨を明記している自治体が存在する。

公社が管理代行者として実施している業務が、県の関連規程に準拠しないことを避けるため、県は管理代行に係る基本協定にて県の規程に準拠する必要があることを明確にすることが望ましい。

（大阪府営住宅の計画修繕業務基本協定書）

甲：大阪府、乙：公社

（総則）

第1条　甲は府営住宅（共同施設を含む。以下同じ。）の計画修繕業務を管理代行者に行わせるため、乙を管理代行者として選定し、乙はこの選定を受けて別紙の1に掲げる次条に規定する業務を行うものとする。

第2条　府営住宅の計画修繕における業務範囲は、別紙の2に掲げる業務のうち、条例第55条の規定により指定管理者に行わせるとした業務を除いたもの（以下「計画修繕業務」という。）とし、その内容は、乙の提案などを踏まえ、各年度当初甲が指示するものとする。

2　乙は、計画修繕業務を発注する場合は、大阪府財務規則等の府の会計基準に準ずる方法で入札を実施し、受注者を選定するものとする。

３ 公社における契約手続について

（1）概要

公社が発注する建設工事等の契約手続は、「福岡県住宅供給公社建設工事等競争入札に関する基本要綱」、「福岡県住宅供給公社会計規程第108条（随意契約）」及び「福岡県住宅供給公社保全工事取扱要綱」に基づいた手続となっており、請負契約金額や委託内容によって契約方式が異なっている。

内容	契約方式
設計・コンサルティング等の委託であって、設計金額2億４千万円以上	公募型指名競争入札
設計金額5000万円以上の工事	一般競争入札方式
予定価格250万円超、設計金額5000万円未満の工事	通常型指名競争入札方式
予定価格250万円以下の工事	随意契約
（保全工事）	（保全業者等との随意契約）

（出典：福岡県住宅供給公社建設工事等競争入札に関する基本要綱及び福岡県住宅供給公社会計規程を基に監査人が作成）

公社における契約方式の概要及び事務の流れは以下のとおりである。

（2）契約方式の概要

契約方式	概要
公募型指名競争入札	設計、事業計画及び調査等の設計又はコンサルタント業務で、知識又は構想力等を特に求める必要があり、価格競争によらず技術力競争が望ましいと判断される場合に、当該業務の発注を行うにあたって、あらかじめ評価項目及び評価基準を定めたうえで、指名（技術提案書の提出を要請）した者から当該業務についての技術提案書の提出を受け、その内容を評価し契約の相手方を特定する契約方法。
一般競争入札	入札に関する広告を行い、不特定多数の者をして競争入札させ、地方公共団体にとって最も有利な条件を提供する者との間に契約を締結する方法。
通常型指名競争入札	資力、信用、施工実績その他について適切と認める特定多数の者を通知によって指名し、その特定の参加者をして入札によって競争をさせ、最も有利な条件を提供する者との間に契約を締結する方法。 【指名競争入札ができる場合（地方自治法施行令第 167 条）】 ①工事又は製造の請負、物件の売買その他の契約でその性質又は目的が一般競争入札に適しないものをするとき。 ②その性質又は目的により競争に加わるべき者の数が一般競争入札に付する必要がないと認められる程度に少数である契約をするとき ③一般競争入札に付することが不利と認められるとき。
随意契約	競争の方法によらないで見積合わせを行うなどにより、任意に特定の者を選定してその者と契約する方法。 【随意契約ができる場合（地方自治法施行令第 167 条の2）】 ①普通地方公共団体の規則で定める額を超えないもの‥福岡県財務規則第 162 条の 2 ・工事又は製造の請負　250 万円 ・財産の買入れ　160 万円 ・物件の借入れ　80 万円 ・財産の売払い　50 万円 ・物件の貸付け　30 万円 ・上記以外　100 万円 ②契約の性質又は目的が競争入札に適しないもの ③障害者支援施設、シルバー人材センター、母子福祉団体が行う事業等 ④新商品として生産する物品の買い入れ ⑤緊急の必要により競争入札に付することができないとき ⑥競争入札に付することが不利と認められるとき

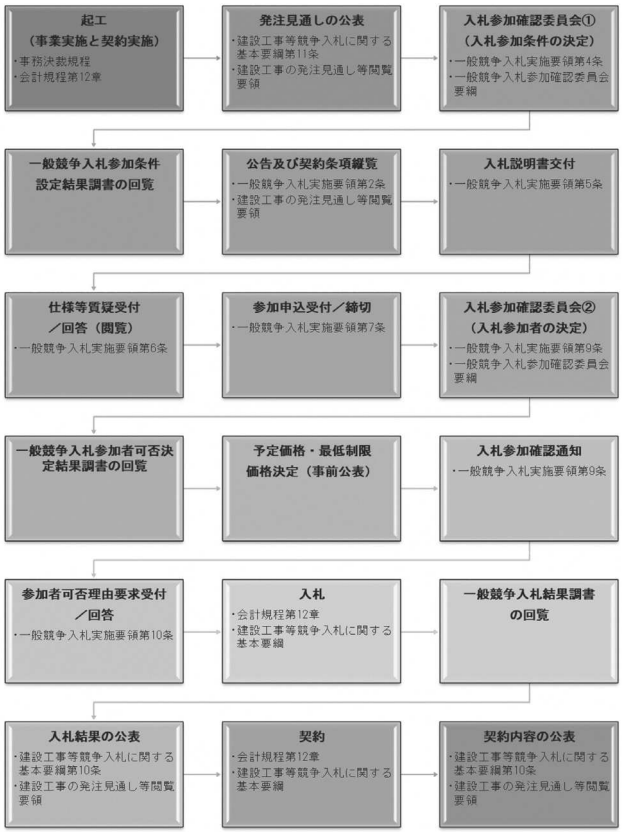
契約方式	概要
	⑦時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき ⑧競争入札に付し入札者がないとき、又は再度の入札に付し落札者がないとき ⑨落札者が契約を締結しないとき

- 一般競争入札とは、発注等の際に、契約の内容を公告し、一定の条件を満たす複数の業者に自由に入札させ、契約の相手方となる者を決定し、その者と契約を締結する方式をいう。
- 指名競争入札とは、資力、信用その他について適切と認める特定多数を通知によって指名し、その特定の参加者をして入札の方法によって競争させ、契約の相手方となる者を決定し、その者と契約を締結する方式をいう。
- 随意契約とは、地方公共団体が競争の方法によらないで、任意に特定の者を選定してその者と契約を締結する方式をいう。
- 公募型指名競争入札と指名競争入札については、指名競争入札という枠組みでは同じであることから、公社が発注する建設工事等の契約は、主に①一般競争入札②指名競争入札③随意契約の3つに大別することができる。

（3）事務の流れ

a.一般競争入札、b.指名競争入札および c.随意契約に係る事務フローの概要は以下のとおりである。

① 一般競争入札



（出典：公社資料_一般競争入札の手順　より抜粋）

② 指名競争入札



（出典：公社資料_指名競争入札の手順　より抜粋）

なお、指名競争入札における指名する業者の数及び格付については、「福岡県住宅供給公社建設工事競争入札参加者の格付及び選定要綱」において、実施設計額及び請負工事標準額を基準として要綱に以下のように定めている。

（福岡県住宅供給公社建設工事競争入札参加者の格付及び選定要綱）

・指名する業者の数

実施設計額	指名する業者の数	
	一般の場合	全業者が共同企業体の場合
1千万未満の場合	5人以上	5人以上
1千万以上3千万未満	6人以上	5人以上
3千万以上7千万未満	8人以上	6人以上
7千万以上3億円未満	10人以上	6人以上
3億円以上	15人以上	8人以上

（略）

・指名する業者の格付

業者等級別格付及び発注基準表

＊公社住宅・県営住宅の補修工事に関する指名競争入札

①土木一式工事

等級区分	請負工事標準額(円)
A	5000万円以上
B	2000万円以上～5000万円未満
C	500万円以上～2000万円未満
D	500万円未満

②建築一式工事

等級区分	請負工事標準額(円)
Aa・A	5000万円以上
B	1000万円以上～5000万円未満
C	250万円以上～1000万円未満
D	250万円未満

③舗装工事

等級区分	請負工事標準額(円)
A	2000万円以上
B	2000万円未満
C	500万円未満

④電気・管工事

等級区分	請負工事標準額(円)
A	3000万円以上
B	1000万円以上～3000万円未満
C	400万円以上～1000万円未満
D	400万円未満

⑤専門工事

等級区分	請負工事標準額(円)
A	1200万円以上
B	600万円以上～1200万円未満
C	200万円以上～600万円未満
D	200万円未満

③ 随意契約

（公社の資料を基に、監査人が作成）



公社にて随意契約を締結する理由としては、以下の規程による。

（福岡県住宅供給公社会計規程）

（随意契約）

第108条　随意契約によることができる場合は、次の各号に掲げる場合とする。

(1)契約の性質又は目的が競争入札に適しないとき。

(2)緊急の必要により競争入札に付することができないとき。

(3)競争入札に付することが不利と認められるとき。

(4)時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき。

(5)競争入札に付し入札者がないとき、又は再度の入札に付し落札者がないとき。

(6)落札者が契約を締結しないとき。

(7)予定価格が1件250万円以下の工事の請負、1件160万円以下の物品の購入及び100万円以下の業務委託その他の契約をするとき。

（略）

また実際の随意契約の運用に際しては、以下のようなガイドラインを設け、随意契約運用の基準としている。

（福岡県住宅供給公社公共工事における随意契約のガイドライン）

（趣旨）

第1条 この基準は、公共工事の適正な発注を図るため、地方自治法（昭和 22 年法律第6号）第 234 条第2項の規程により随意契約によることができる工事のガイドライン（福岡県公契連モデル）を定めるものとする。

ただし、随意契約によることができる工事は、このガイドラインに列挙したものに限定されるものではなく、また直ちに随意契約にすべきものとするものではない。

（随意契約の原則）

第2条 随意契約方法は、一般競争入札を原則とする契約締結方法の例外であるので、その必要性が認められる場合に限って、適用するものとする。

（ガイドライン）

第3条　随意契約のガイドラインは、別表のとおりとする。

附則

別表（第3条関係）

大分類	中分類	小分類
1 予定価格が、規則等で定めた額未満である場合		
2 契約の性質又は目的が、競争入札に適しないものをする場合	(1) 特殊な技術、機器又は 設備等を必要とする工事で、特定の者と契約を締若しなければ契約の目的を達することができないとき	① 特許工法等の新開発工法等を用いる必要がある工事 ② 文化財その他極めて特殊な建築物等であるため、施工者が特定される補修、増築等の工事 ③ 実験、研究等の目的に供する極めて特殊な設備等であるため、施工可能な者が特定される設備、機器等の新設、増設等の工事 ・ガス事業法等法令等の規定に基づき施工者が特定される工事
	(2) 施工上の経験、知識を特に必要とする場合、又は現場の状況等に精通した者に施工させる必要があるとき	① 本施工に先立ち行われる試験的な施工（以下「試験施工」という。）の結果、当該試験施工者に施工させなければならない本工事 ② 既設の設備等と密接不可分の関係にあり、同一施工者以外の者に施工させた場合、既設の設備等の使用に著しい支障が生ずるおそれがある設備、機器等の増設、改修等の工事 ③ 埋蔵文化財の調査、発掘、移転等で、特殊な技術、手法等を用いる必要がある工事
3 緊急の必要により、競争入札に付することができない場合	(1) 緊急に施工しなければならない工事であって、競争入札に付す時間的余裕がないとき	① 堤防崩壊、道路陥没等の災害に伴う応急工事 ② 電気、機械設備等の故障に伴う緊急復旧工事
4 競争入札に付することが不利と認められる場合	(1) 現に契約履行中の施工 業者に履行させた場合は、工期の短縮、経費の節減が確保できる等有利と認められるとき	① 当初予期し得なかった事情の変化等により必要となった追加工事 ② 本体工事と密接に関連する付帯的な工事
	(2) 前工事に引き続き施工される工事で、前工事の施工者に施工させた場合は、工期の短縮、経費の節減、安全・ 円滑かつ適切な施工が確保できる等有利と認められるとき	① 前工事と後工事が、一体の構造物（一体の構造物として、完成してはじめて機能を発揮するものに限る。）の構築等を目的とし、かつ、前工事と後工事の施工者が異なる場合は、かし担保責任の範囲が不明確となる等密接不可分な関係にあるため、一貫した施工が技術的に必要とされる当該後工事 ② 前工事と後工事が密接な関係にあり、かつ、前工事で施工した仮設備が引き続き使

		用される後工事。ただし、本体工事の施工に直接関連する仮設備であって、当該後工事の安全・円滑かつ適切な施工に重大な影響を及ぼすと認められるもので、工期の短縮、経費の節減が確保できるものに限る。 ・鉄道工事等と立体交差する道路工事等の当該交錯箇所での工事 ・他の発注者に係る工事と一部重複、錯綜する工事
	(3) 他の発注者の発注に係る減に施工中の工事と交錯する箇所での工事で、当該施工中の者に施工させた場合には、工期の短縮、経費の節減に加え、工事の安全・かつ円滑かつ適切な施工を確保するうえで有利と認められるとき	
5 時価に比して著しく有利な契約を締結する見込みがある場合	(1) 特定の施工者が、施工に必要な資機材等を当該工事現場付近に多量に所有するため、当該者と随意契約する場合には、競争に付した場合より著しく有利な価格で契約することができると認められるとき (2) 特定の施工者が開発し、又は導入した資機材、作業設備・新工法等を利用することとした場合には、競争に付した場合より著しく有利な価格で契約することができると認められる	

	とき	
6 競争入札に付し入札者がないとき、又は再度の入札に付し落札者がない場合		
7 落札者が契約を締結しない場合		

公社における各契約形態毎の契約形態毎の計上額は以下のとおりである。

（管理代行者として実施した県営住宅の維持管理に係る各契約の発生状況）

	平成 30 年度		令和元年度		令和2年度	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
公募型指名競争入札	0	0	0	0	0	0
一般競争入札	0	0	0	0	0	0
通常型指名競争入札	132	423,941,040	71	373,900,500	79	358,157,140
随意契約（保全業者等以外）	571	152,807,545	898	197,958,902	613	131,021,313
随意契約（保全業者等）	17,182	2,107,263,958	17,495	2,160,718,339	16,643	2,387,746,582
計	17,885	2,684,012,543	18,464	2,732,577,741	17,335	2,876,925,035

【公社賃貸住宅に係る各契約の発生状況】

	平成 30 年度		令和元年度		令和 2 年度	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
公募型指名競争入札	0	0	0	0	0	0
一般競争入札	0	0	1	149,250,200	2	204,326,100
通常型指名競争入札	15	291,931,380	16	234,057,200	13	110,125,400
随意契約（保全業者等以外）	1,124	184,156,239	1,090	187,532,666	1,142	327,950,115
随意契約（保全業者等）	5,878	676,311,907	5,144	497,676,100	4,856	440,317,120
計	7,017	1,152,399,526	6,251	1,068,516,166	6,013	1,082,718,735

（実施した手続）

- 公社が行っている保全業務に係る契約手続が公社の規程に準拠しているかを確認するため、①公募型指名競争入札②一般競争入札③通常型指名競争入札④随意契約を対象として手続きを行った。
- 県が直接執行する工事については、県の規程である「福岡県財務規則」（契約関係抜粋）、「福岡県建設工事競争入札に関する基本要綱の制定について」および「随意契約ガイドライン」に準拠しているかを確認するために手続きを行った。
- なお、保全業者等との随意契約に係る手続については、保全業者の選定及び年度評価、公募について別途確認しているため、本項目では手続の対象から除外している。

④ 公募型指名競争入札

公社が管理代行を行う県営住宅の保全業務においても、公社賃貸住宅の保全業務においても、令和２年度に公募型指名競争入札は発生していなかった。

（実施した結果）

関連資料を閲覧した結果、指摘及び意見はなかった。

⑤ 一般競争入札

（実施した手続）

- 公社賃貸住宅で発生している令和2年度の2件全件を対象とした。
- 公社が実施する県営住宅の管理代行においては、一般競争入札の対象は令和2年度に発生していなかった。
- 県が直接執行した県営住宅に係る工事については、建設、ストックの分野でそれぞれ最も契約額の大きい「令和2年度事業福岡県公営住宅城浜団地第3工区建築工事」及び「令和2年度事業福岡県公営住宅頓野団地第4工区個別改善工事」を対象とした。
- 監査対象とした入札対象については、一般競争入札の入札における公表物、一般競争入札参加者確認委員会の開催状況及び関連資料、契約書類、仕様書、工事費内訳明細書及び竣工図書、工事完成通知等、関連する資料を閲覧した。
- 入札に際しては価格が最も安い業者を選定しているか、価格以外の考慮要因がある場合には、その内容も考慮した合理的な業者選定を行っているかについて関連資料を閲覧した。

（実施した結果）

- 公社における入札結果を閲覧した結果、2件とも最低制限価格で、複数の業者が入札しておりくじ引きにより業者を選定していた。
- くじ引きについては、あみだくじ方式によっており、公社に確認したところ、入札に際しては入札業者の立会いを必須としており、業者があみだくじに直接横線を入れられることで公平な入札となるように考慮しているとのことであった。

- 業者の選定については、価格が最も安い業者を選定していた。

⑥ 通常型指名競争入札

（実施した手続）

- 公社賃貸住宅で発生している通常型指名競争入札の上位 44 件を対象とした。
- 公社が実施する県営住宅の管理代行においては、上位 10 件を対象とした。
- 県が直接執行した県営住宅に係る工事については、災害復旧の分野で最も契約額の大きい「令和2年度事業福岡県公営住宅丸山団地災害復旧（2工区）工事」を対象とした。
- 監査対象について、指名競争入札参加者確認委員会の開催資料、変更契約を含む契約書類、工事費内訳明細書、仕様書、工事費内訳明細書及び竣工図書、工事完成通知等、関連する資料を閲覧した。
- 指名業者候補選定時の根拠資料が存在し、その候補選定がどのような根拠で行われているかについて関連資料を閲覧した。
- 入札に際しては価格が最も安い業者を選定しているか、価格以外の考慮要因がある場合には、その内容も考慮した合理的な業者選定を行っているかについて関連資料を閲覧した。

（実施した結果）

- 公社における入札結果を閲覧した結果、最低制限価格で、複数の業者が入札しておりくじ引きにより業者を選定していた。
- くじ引きについては、あみだくじ方式によっており、公社に確認したところ、入札に際しては入札業者の立会いを必須としており、業者があみだくじに直接横線を入れられることで公平な入札となるように考慮しているとのことであった。
- 業者の選定については、価格が最も安い業者を選定していた。
- 公社が管理代行者として実施した県営住宅に係る指名競争入札において、指名業者が辞退し、1社入札となったことから指名業者を再選定して入札を行っている工事が2件あった。

【意見51】入札手続きにおける立会の要否について

公社における入札は、入札業者の立会を必須としている。公社では最低制限価格を設けて公表しているが、開札の結果、最低入札価格で同額となった場合には、くじ引きによる抽選を行うこととし、あみだくじで落札業者を選定している。当該あみだくじには、該当業者が横線を入れることができる状況となっている。

業務効率化、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、公社における入札において電子入札や郵送入札の導入について検討することが考えられる。電子入札システムの導入にあたっては、県住宅供給公社単独の調達・維持管理では多大な調達・管理コストがかか

ることから、県や県の外郭団体を含めた共同利用を検討することが望ましいと考えられるが、県に県住宅供給公社における電子入札システムの共同利用の可能性について確認したところ、以下のように共同利用は困難との回答であった。

①県の電子入札システムの共同利用については、県独自のカスタマイズが多いため困難
②県と市町村で設立した「ふくおか電子自治体共同運営協議会」で運用している市町村の電子入札システムの共同利用については、LGWAN-ASP を利用しており、LGWAN に接続できる団体は LGWAN を運用する地方公共団体情報システム機構が地方自治法に定める普通地方公共団体及び特別地方公共団体等と定めているため、公社との共同利用は困難

公社における入札において短期的に電子入札の導入は難しいとしても、立会いが不要と考えられる手法としては、他に郵送入札が考えられるが、郵送入札について難しいとの回答であった。

工事については、予定価格及び最低制限価格を公表しており、最低制限価格での入札が多く、くじ引きになることが多いので、どうしても入札参加者の立会いが必要になることから、郵送による入札を行うことは難しいと考えられる。

（改善提案）

業務効率化、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、公社における入札において入札業者の立会を必須とするのではなく、立会が不要となる入札手法の導入について検討することが望ましい。

工事入札における郵送入札の課題として、最低制限価格での入札が多く、くじ引きとなることが想定されるため立会が必要であるとの回答であるが、他自治体においては、郵送入札であっても入札業者の立会を不要とする手法を用いている事例も存在する。例えば、郵便入札における書留郵便引受番号を利用して、以下のように公平な抽選となるように考慮し、入札業者の立会を不要としている例がある。

（菊池環境保全組合における郵送入札）

くじ抽選方法

開札した結果、落札候補者となるべき同価格の入札をした者が2者以上の場合は、次の方法により落札候補者を決定します。

1　くじに使用する値

今回の入札では、一般書留郵便または簡易書留郵便のいずれかにより郵送していただきますので、書留の受領証には「書留引受番号（追跡サービス用お問い合わせ番号、11桁）」が必ず記載されます。

くじ抽選にあたっては、「書留引受番号」を次のとおり使用します。

①くじ対象者に割り当てる「抽選番号」には、下4桁目の数字を使用します。（下4桁目が同一の数字になった場合は、下5桁目以降高い桁の数字を順次参照。）
②下3桁の数字を「くじ番号」として使用します。
③何らかの原因により番号が読み取れない場合は、抽選番号は最後尾、くじ番号は「999」を割り当てます。

2　くじの手順

①くじ対象者の「書留引受番号」の下4桁目の小さいものから順に「抽選番号」を付与していく。（0、1、2、3、…）
②入札事務に関係のない職員2名がそれぞれ数字を記したくじ棒を引く。
③くじ対象者のくじ番号（下3桁）と、②で引いたくじ棒の数字を全て加算し、「くじ番号合計値」とする。
④くじ番号合計値をくじ対象者数で割ったときの余りの値と、①の抽選番号が合致した者を落札候補者とする。

例）4者が同額で最低価格の場合

業者名	書留引受番号（11桁）	抽選番号	くじ番号
A社	***－**－**１１２－３	0	123
B社	***－**－**２００－５	1	005
C社	***－**－**６７７－７	2	777
D社	***－**－**＊＊＊－＊（番号が読み取れない場合）	3	999

各番号の振り分けが上記のとおりで、引いたくじ棒の数字が「4、7」の場合
（123 + 005 + 777 + 999 + 4 + 7）÷ 4（くじ対象者数）＝ 478 余り3

よって抽選番号「3」のD社が落札候補者となります。

新型コロナウイルス感染症の動向が不透明であり、入札事務を遅延なく行うためにも、入札業者の立会が不要となる入札手法について検討することが望ましい。

【意見52】入札手続きにおける予定価格の設定の精緻化について

公社が管理代行者として実施した流し台作替工事において、設計変更により多額の変更契約を行っているものがあるが、当初から工事を行う戸数が分かっていれば、指名競争入札参加業者の等級が変わっていたことも考えられる。

この点について公社に確認したところ、【流し台工事については、あらかじめ想定した戸数で発注しており、契約後に対象棟の全ての住民に対して交換の意向調査を行い、作り替えの個数を決めています。このため、戸数が増加し、増額変更を行ったものです。】と回答があり、入札にあたっては戸数を予め想定し、入札を行った後に、実際の意向調査は業者との契約後に行って、工事対象となる戸数を確定していた。

（改善提案）

業者との契約後に全ての対象戸の住民に対して意向調査を行うのではなく、まずは意向調査を行い、想定戸数についての把握を行った上で入札手続きを行うことが望ましい。

【意見53】辞退理由書の改善について

指名競争入札の業者の指名通知後に、1者を除いて他の業者が辞退し、指名競争入札が不成立となったことから、指名業者を再選定している工事が令和2年度に複数存在した。

現在の辞退届の様式では、辞退理由の記載が白紙となっていることから、辞退理由に詳細な理由がなく、【上記工事に係る入札を、都合により辞退します。】と記載されたものが多くなっていた。

公社に、辞退者が多い工事に係る要因把握や分析の実施状況を確認したところ、「電話による辞退申出時には理由を聞くようにしていますが、①工事が立て込んでいて忙しい、②他工事を落札して配置できる技術者がいないという回答が多く、③金額が合わない、④特定の専門工事(空調、ガス、潅水等)しかやっていないという理由もあります。

「詳細な辞退理由を記載させることの是非については、現時点では検討していません。今後特定の工事で入札不成立が続くようであれば、検討する必要もあると考えています。」

との回答であり、電話による辞退申出以外では辞退届に記載の理由以外の辞退理由について把握していない状況であった。

（改善提案）

指名業者の再選定による事務手続を避けられるように、工事内容毎に指名業者の辞退について要因把握を行うことが望ましい。その際、公社にて辞退理由の把握や要因分析が容易となるように辞退届の様式を変更することが考えられる。具体的には、辞退届の辞退理由の様式を自由記載とする現行の様式から、辞退理由で想定される項目を例示（価格が低い、工期が短く対応が難しい、手持ち工事の関係から応札が難しい等）し、業者にて辞

退理由に〇をつけられるような様式に改良し、業者にとって辞退理由を回答しやすくすることが望ましい。

辞退理由について公社にて要因分析を行い、辞退業者が多く予想される工事については予め指名業者数を拡大する、または辞退されにくい工事となるように考慮する等の措置を講ずることで、業務の効率化を図ることが望ましい。

⑦ 随意契約

（実施した手続）

公社の会計規程において予定価格が 250 万円を超える工事については、原則入札によるものとされているところ、250 万円を超える予定価格で随意契約をしている工事が公社賃貸住宅で1件、県営住宅で 11 件発生していた。

そのため、予定価格 250 万円を超えるもので随意契約としている契約について、随意契約理由書、起工伺、見積書の徴収状況、契約書、仕様書及び完了検査資料等関連する資料を閲覧した。

県が直接執行した県営住宅に係る工事については、建設費、ストック、災害復旧のそれぞれの分野で最も契約額の大きい「福岡県公営住宅高泉団地建築工事基本設計業務委託」「福岡県公営住宅　花瀬団地個別改善ガス工事」「福岡県公営住宅丸山団地軽量盛土工事積算業務委託」を対象とした。

随意契約理由について、随意契約理由書が作成され、起工伺等で承認がされているか、公社及び県の随意契約のガイドラインに準拠しているかについて確認した。

随意契約を締結するに際して見積書の徴収が行われているかについて確認した。

（実施した結果）

県、公社ともに、随意契約の理由書はいずれの工事でも起工伺で承認が行われていた。

随意契約理由書を閲覧したところ、県、公社ともに地方自治法施行令における根拠規程に係る言及はあったものの、随意契約のガイドラインに係る言及はなかった。

随意契約のための見積書の徴収は行われていた。

【意見54】随意契約ガイドラインの実情との乖離について

県、公社ともに随意契約のガイドラインに係る言及が随意契約理由書になかった。

特に公社では、主に住宅の維持修繕業務に係る随意契約が件数の大部分を占めるものの、判断の根拠として「福岡県住宅供給公社公共工事における随意契約のガイドライン」を設けているが、その内容が公社における随意契約の実情とあっていないと考えられる箇所が存在する。

例えば、公社に令和2年度において緊急修繕工事として実施した工事の内容を確認したところ、「福岡県住宅供給公社公共工事における随意契約のガイドライン」の【3 緊急の必要により、競争入札に付することができない場合】の小分類の内容の例示との相違がみられた。今回、監査対象とした随意契約については【3 緊急の必要により、競争入札に付することができない場合】に該当する随意契約はなかったものの、今後、発生した場合に随意契約のガイドライン

ラインの小分類の内容が実際の運用にそぐわない可能性が考えられる。

（福岡県住宅供給公社公共工事における随意契約のガイドライン）

大分類	中分類	小分類
3 緊急の必要により、競争入札に付することができない場合	(1) 緊急に施工しなければならない工事であって、競争入札に付す時間的余裕がないとき	① 堤防崩壊、道路陥没等の災害に伴う応急工事 ② 電気、機械設備等の故障に伴う緊急復旧工事

（令和2年度において緊急修繕工事として実施した工事の内容）

・建具建付直し調整：住戸内扉の老朽化により建付けが悪くなっているところを調整する工事
・雨漏り対応：防水劣化による雨漏り修繕
・台風災害対応：ガラス破損、住戸間隔て板破損、倒木等の撤去・復旧工事
・屋内給水管漏水補修：住戸内給水管の老朽化による漏水の補修工事
・屋内排水管漏水補修：住戸内排水トラップの老朽化による漏水、住戸内排水管の老朽化による漏水補修工事
・水栓取替：老朽化した水栓の取替工事
・ロータンク内部金物取替：老朽化したトイレのロータンク内部部品（ボールタップ、排水弁など）の取替工事
・停電復旧：落雷や漏電、設備老朽化による停電の復旧工事
・テレビ共聴設備復旧：落雷や設備老朽化によるテレビ電波受信不具合の復旧工事

（改善提案）

県、公社ともに随意契約のガイドラインに係る言及が随意契約理由書になかったため、随意契約を締結する根拠として参照している旨の言及があることが望ましい。

随意契約のガイドラインは、随意契約とする判断の拠り所となる。随意契約の運用にあたっては拡大解釈することを防ぐため、随意契約のガイドラインに照らして随意契約とした理由が明確にわかるように、特に業務が公社賃貸住宅及び県営住宅の維持管理を主な業務とする公社においては、実際の随意契約例に合わせて随意契約のガイドラインを見直すことを検討することが望ましい。

4 公社団地の管理業務委託

公社団地の一部については、管理会社に団地の管理を委託している。そこで委託先の選定や契約書などの委託関連資料について閲覧した。

（管理業務委託一覧）

	団地	委託内容	委託先	委託金額（税込）※1	選定方法	委託期間
①	K草香江・K大橋	管理	E社	契約書の金額は空欄（以下の金額は月額委託料額一覧の合計額） 42,768,000円	一般競争入札	H30.4.1～R5.3.31
②	K桜坂	管理	E社	契約書の金額は空欄（以下の金額は月額委託料額一覧の合計額） 34,560,000円	一般競争入札	H30.4.1～R5.3.31
③	K木町、木町A、K白山、K社ノ木、本城中央、浅川	管理、清掃、コミュニティサロン	F社	94,160,000円	一般競争入札	R3. 4.1～R8年3月31日
④	K千早、K箱崎松原	管理	G社	52,272,000円	一般競争入札	H30.4.1～R5.3.31
⑤	K二日市・K小頭公園	管理	G社	46,200,000円	一般競争入札	R2.4.1～R7.3.31
⑥	K小笹山手1～6番館、G輝国	管理	G社	101,530,000円	一般競争入札	R3.4.1～R8.3.31
⑦	K地行、K荒江、K藤崎	管理	F社	59,330,880円	一般競争入札	H30.4.1～R5.3.31
⑧	K西新・G百道	管理	F社	39,502,080円	一般競争入札	H30.4.1～R5.3.31
⑨	観音山・向山	清掃・草刈・剪定消毒	H社	9,000,000円	指名競争入札※2	H31.4.1～R4.3.31
⑩	下大利・京町・京町第二・紫・紫第二	清掃・草刈・剪定消毒・水道使用量検針	I社	14,731,200円	一般競争入札	R2.4.1～R5.2.28
⑪	壱岐・多賀・西長住	清掃・草刈・剪定消毒	I社	30,112,500円	一般競争入札	R3.4.1～R8.3.31
⑫	G高良内・大板井	清掃・草刈・剪定消毒	J社	7,975,000円	一般競争入札	R3.7.1～R6.3.31

※1委託期間における委託料総額

※2一般競争入札を実施したが不落であったため、指名競争入札に移行した。

（管理業務委託　詳細）

	委託名	選定方法	応札等結果	最低制限価格設定の有無	閲覧した資料
①	クラシオン草香江、クラシオン大橋管理業務委託	一般競争入札	5社が応札、1社辞退、1社他業務落札	なし	・一般競争入札参加条件設定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（平成29年12月7日開催） ・一般競争入札の公告について（伺い書）（平成29年12月7日決裁） 公告方法は①公社事務所内に掲示②公社ホームページに掲載③これまでの入札参加者、業界団体等への公告文送付 ・公社賃貸住宅管理業務一般競争入札参加申込書調査票 ・一般競争入札参加者可否決定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（平成30年1月25日開催） ・入札参加資格確認通知書 ・入札参加資格確認通知の交付についての伺い書（平成30年1月25日決裁） ・入札書と委任状 ・一般競争入札結果調書（回覧資料）（平成30年2月15日） ・誓約書（福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書） ・管理業務委託契約書（平成30年2月23日）
②	クラシオン桜坂管理業務委託	一般競争入札	4社が応札、1社辞退、1社他業務落札	なし	上記①と同じ資料（同時に手続を行っている）
③	クラシオン木町・木町A・白山・社ノ木・本城中央・浅川）管理業務委託	一般競争入札	2社が入札に参加	なし	・一般競争入札参加条件設定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和2年12月9日開催） ・一般競争入札の公告について（伺い書）（令和2年12月15日決裁） 公告方法は①公社事務所内に掲示②公社ホームページに掲載③これまでの入札参加者、業界団体等への公告文送付 ・入札書と委任状 ・公社賃貸住宅管理業務　一般競争入札参加申込書調査票 ・一般競争入札参加者可否決定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料 ・一般競争入札結果調書（令和3年2月12日） ・誓約書（福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書） ・管理業務委託契約書（令和3年2月15日）
④	クラシオン千早、クラシオン箱崎松原管理業務委託	一般競争入札	3社が応札、1社辞退、1社無効	なし	上記①と同じ資料（同時に手続を行っている）

	委託名	選定方法	応札等結果	最低制限価格設定の有無	閲覧した資料
⑤	クラシオン二日市、クラシオン小頭公園前管理業務委託	一般競争入札	2社が入札に参加	なし	・一般競争入札参加条件設定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和元年12月10日開催） ・一般競争入札の公告について（伺い書）（令和元年12月10日決裁） 公告方法は①公社事務所内に掲示②公社ホームページに掲載③これまでの入札参加者、業界団体等への公告文送付 ・公社賃貸住宅管理業務一般競争入札参加申込書調査票 ・一般競争入札参加者可否決定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和2年1月21日開催） ・入札参加資格確認通知書 ・入札参加資格確認通知の交付についての伺い書（令和2年1月23日決裁） ・入札書と委任状 ・一般競争入札結果調書（回覧資料）（令和2年2月13日） ・誓約書（福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書） ・管理業務委託契約書（令和2年2月20日）
⑥	クラシオン小笹山手（1番館～6番館）、小笹山手集会所、グランヴィル輝国管理業務委託	一般競争入札	5社が入札に参加	なし	・一般競争入札参加条件設定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和2年12月22日） ・一般競争入札の公告について（伺い書）（令和3年1月6日決裁） 公告方法は①公社事務所内に掲示②公社ホームページに掲載③これまでの入札参加者、業界団体等への公告文送付 ・公社賃貸住宅管理業務一般競争入札参加申込書調査票 ・一般競争入札参加者可否決定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和3年2月9日） ・入札参加資格確認通知書 ・入札参加資格確認通知の交付についての伺い書（令和3年2月9日決裁） ・入札書と委任状 ・一般競争入札結果調書（回覧資料）（令和3年3月4日） ・誓約書（福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書） ・管理業務委託契約書（令和3年3月11日）
⑦	クラシオン地行、クラシオン荒江、クラシオン藤崎管理業務委託	一般競争入札	5社が応札、2社辞退	なし	①と同じ資料（同時に手続を行っている） ・管理業務委託契約書（平成30年2月19日）

	委託名	選定方法	応札等結果	最低制限価格設定の有無	閲覧した資料
⑧	クラシオン西新、グランヴィル百道管理業務委託	一般競争入札	6社が応札、1社辞退	なし	①と同じ資料（同時に手続を行っている） ・管理業務委託契約書（平成30年2月19日）
⑨	観音山団地、向山団地共用部清掃等管理業務	指名競争入札（一般競争入札を実施したが不落であったため指名競争入札を実施）※	指名した10社のうち、6社が応札	なし	・指名競争入札参加者選定委員会結果調書（回覧と指名競争入札通知書の通知伺い） ・入札書、委任状 ・指名競争入札結果調書（結果の回覧と落札者との契約締結の伺い）（平成31年3月8日） ・誓約書（福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書） ・管理業務委託契約書（平成31年3月15日） ※一般競争入札を実施したが、いずれもマンション管理業務を行う宅建業者であり、清掃、草刈り、剪定消毒を専門とする業者ではなく、予定価格を下回る入札が行われず不落であった。そこで清掃、草刈り、剪定消毒を事業とするビルメンテナンス業者を指名し、競争入札を実施した。結果、応札した6社のうち、予定価格を下回らなかったのは1社のみで、5社は予定価格を下回る入札金額となった。
⑩	下大利団地、京町団地、京町第二団地、柴団地、柴第二団地（共用部清掃等）管理業務委託	一般競争入札	4社が入札に参加	なし	・一般競争入札参加条件設定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和元年11月13日開催） ・一般競争入札の公告について（伺い書）（令和元年11月18日決裁） 公告方法は①公社事務所内に掲示②公社ホームページに掲載③これまでの入札参加者、業界団体等への公告文送付 ・公社賃貸住宅管理業務一般競争入札参加申込書調査票 ・一般競争入札参加者可否決定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和元年12月18日開催） ・入札参加資格確認通知書 ・入札参加資格確認通知の交付についての伺い書（令和元年12月19日決裁） ・入札書と委任状 ・一般競争入札結果調書（回覧資料）（令和2年1月17日） ・誓約書（福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書） ・管理業務委託契約書（令和2年1月21日）

	委託名	選定方法	応札等結果	最低制限価格設定の有無	閲覧した資料
⑪	壱岐団地、多賀団地、西長住団地(共用部清掃等)管理業務委託	一般競争入札	3社が入札に参加	なし	・一般競争入札参加条件設定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料（令和２年 12 月 15 日開催） ・一般競争入札の公告について(伺い書)（令和2年 12 月 23 日決裁） 公告方法は①公社事務所内に掲示②公社ホームページに掲載③これまでの入札参加者、業界団体等への公告文送付 ・公社賃貸住宅管理業務一般競争入札参加申込書調査票 ・一般競争入札参加者可否決定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料(令和2年2月2日開催) ・入札参加資格確認通知書 ・入札参加資格確認通知の交付についての伺い書(令和２年２月２日決裁) ・入札書と委任状 ・一般競争入札結果調書(回覧資料)(令和3年2月 26 日) ・誓約書(福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書) ・管理業務委託契約書(令和3年3月4日)
⑫	グランヴィル高良内、大板井団地	一般競争入札	6社が入札に参加	なし	・一般競争入札参加条件設定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料(令和3年3月 30 日開催) ・一般競争入札の公告について(伺い書)(令和3年3月 31 日決裁) 公告方法は①公社事務所内に掲示②公社ホームページに掲載③これまでの入札参加者、業界団体等への公告文送付 ・公社賃貸住宅管理業務一般競争入札参加申込書調査票 ・一般競争入札参加者可否決定に係る一般競争入札参加者確認委員会資料 ・入札参加資格確認通知書 ・入札参加資格確認通知の交付についての伺い書(令和3年５月 14 日決裁) ・入札書と委任状 ・一般競争入札結果調書(回覧資料)(令和3年6月7日) ・誓約書(福岡県暴力団排除条例に基づく誓約書) ・管理業務委託契約書(令和3年6月 10 日)

（業務完了報告書について）

管理業務の報告は仕様書に定められており、「報告等」として「(1)管理状況に係る報告書の提出(別紙報告書)」が一日一回求められている。そこで、サンプルとしてクラシオン西新、グランヴィル百道の管理業務日誌を閲覧した。日誌は管理業務日誌、共用部巡回、一般事項に区分され、住民からの要望などは「一般事項」に記載されるとのことであった。また日誌は管理人名と管理業務責任者印が押印され、公社賃貸事業部で回覧に供されていた。

また委託料の請求は毎月行われているが、請求の際にも月にまとめられた「委託業務報告書」が提出されている。こちらは委託料支払の根拠資料として、公社担当者によって内容が確認され、支払承認へ回されている。

【指摘事項14】契約書の契約金額について

管理業務委託契約書では、第7条(管理業務に要する費用の負担及び支払方法)に「委託料の額は、○円(うち消費税額等○円)」と委託料の額を記載することが定められている。

ほとんどの契約書では、第7条に委託料の金額が記載されているが、クラシオン草香江、クラシオン大橋管理業務委託とクラシオン桜坂管理業務委託の契約書では、第7条の金額欄が空欄になっており、契約金額の文言がなかった。

なお、委託料は月割りで支払うこととなっており、月割りの委託料は契約書に別紙(月別委託料額一覧)として添付されており、別紙(月別委託料額一覧)の合計金額が記載されているため、契約による委託料合計は別紙(月別委託料額一覧)によって把握することは可能である。

（是正の方向性）

管理委託料の契約金額は、委託契約書の条文内に消費税等の金額とともに漏れなく記載されたい。

５公社の入居、退去手続きについて

(1) 公社賃貸住宅の申し込み資格

公社の賃貸住宅に入居を申し込むための資格は以下の通りとなっている(公社のホームページに記載されている「入居申込資格」のページより一部、抽出、抜粋、加工を行った。)。

申込みができる方は申込日現在、次の1)～8)の全ての条件を満たす方に限ります。
1)現在住宅に困っており、継続して自ら居住するため住宅を必要としている方
原則として持家がなく、継続して自ら居住するための住宅を必要としている方で、次の各号のいずれかに該当する方。
(1)通勤、通学上著しく支障がある方
(2)2世帯以上が同居して生活上不便を受けている方

(3)住宅規模又は間取りと世帯構成から衛生上又は風紀上不適当と認められる方
(4)立退きの要求を受け立退き先がない方
(5)毎月の収入に比し過重な家賃を支払っている方
(6)その他現に住宅に困っていると認められる方

2)満 20 歳以上(20 歳未満の既婚者を含む)で、申込者自身単独で法律行為ができる方

3)下記いずれかに該当する国籍の方。
(1)日本国籍を有する方
(2)日本国籍以外の特別永住者又は中長期在留者(在留カード交付対象者)で、世帯員全員の住民票及び在留カードにより、「対象者の区分」、「在留資格」、「在留期間の満了日」の確認ができる方
4)同居予定親族がある方、または単身の方で下記のいずれかに該当する方
下記条件に該当する方で外国籍の方は、3)の(2)に該当していることが必要です。
(1)次のいずれかに該当する同居親族がある方
① 配偶者(内縁関係の場合は、住民票により「未届の妻」「未届の夫」と記載されており、戸籍上の配偶者がいないことが確認できる方)
② 婚約者(申込時に誓約書を提出の上、1年以内に入籍報告ができる方)
③ 6親等内の血族
④ 3親等内の姻族
(2)次のいずれかに該当する単身の方
① 配偶者等がいない満 20 歳以上の単身の方
② 自宅からの通勤が困難で単身赴任する方、又は現に単身赴任している方
5)収入又は貯蓄等の基準を満たしている方
次の5－1～5－5のいずれかの要件に該当する方。
(5－1　収入審査基準)
申込者本人の平均月収又は収入合算後の平均月収が月額家賃の4倍以上(家賃7万円以上は 28 万円以上)であることが必要です。
(5－2　貯蓄額審査基準)
貯蓄額により審査する場合は、申込者本人の貯蓄額又は貯蓄額合算後の貯蓄額が月額家賃の 100 倍以上であることが必要です。
(5－3　収入・貯蓄額併用審査基準)
収入及び貯蓄額の併用により審査する場合は、申込者本人の平均月収又は収入合算後の平均月収が基準月収額の2分の1以上且つ申込者本人の貯蓄額又は貯蓄額合算後の貯蓄額が月額家賃の 50 倍以上であることが必要です。
(5－4　家賃等一括前納)

契約の開始日の属する月の末日から1年後を期限とする定期賃貸借契約を締結し、契約期間中の家賃等を一括前納する場合は、5－1「収入審査基準」、5－2「貯蓄額審査基準」又は5－3「収入・貯蓄額併用審査基準」並びに6の「連帯保証人(保証会社)」を免除します。
※定期賃貸借契約は契約期間の満了により終了し更新がありません。
ただし、公社が必要と認める場合は、再契約することができます。再契約の際は、新規申込時と同様に契約等の手続きが必要となります。
(5－5　保証会社による保証制度利用)
保証会社による保証制度を利用(保証会社の審査通過者に限る)することにより、5－1「収入審査基準」、5－2「貯蓄額審査基準」又は5－3「収入・貯蓄額併用審査基準」並びに6の「連帯保証人」を免除します。

6)連帯保証人を立てられる方、または保証会社による保証制度を利用される方
次の条件を満たす連帯保証人を立てることができる方、又は保証会社による保証制度を利用する方。
(1)連帯保証人の条件
① 前2の年齢に関する要件を満たす方
② 前3の国籍に関する要件を満たす方
③ 日本国内に居住している方
④ 原則として親族であり、給与、年金等の継続した収入がある方
⑤ 次のいずれにも該当しない方
・同居予定者
・過去に公社賃貸住宅に入居し契約不履行があった方
・過去に公社賃貸住宅の連帯保証人となり契約不履行があった方
・前年に転職、中途就職又は中途営業開始した方
(2)保証会社による保証制度利用の条件
① 保証会社が定める条件を満たす方
② 保証会社による審査を通過した方
7)暴力団員でない方
入居者又は同居者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第 77 号)第2条第6号に規定する暴力団員に該当する場合は申込みできません。

8)申込者及び同居者ともに円滑な団地共同生活ができる方

（2）公社賃貸住宅の申し込みから入居までの手順

公社賃貸住宅の申し込みから入居までの手順、必要な書類等は以下のとおりとなっている。（公社のホームページに記載されている「申込から入居まで」のページより一部、抽出、抜粋、加工を行った。）。

1お申込み住宅の選定（仮申込）	ご希望の団地をお選びください。 仮申込は、公社窓口・お電話・ホームページ・アプリにて随時先着順で受付しています。

1週間以内

2住宅の内覧	仮申込をしていただいたお部屋の内覧ができます。 事前に内覧日時をご予約していただき、現地でお待ち合わせとなります。

3営業日以内

3正式申込	内覧後3営業日以内に正式に申込みされるかご回答ください。

※以下4～7までは1ヶ月以内

4必要書類の提出（郵送）	期限内に提出してください。期限内に提出されない場合のお申込みは無効となります。 ・申込書 ・発行後3ケ月以内の住民票（入居予定者全員のもの） ・家賃サービス申込書 ・収入を証明する書類（源泉徴収票など） ・連帯保証承諾書 ・発行後3ケ月以内の印鑑登録証明書（連帯保証人のもの） ・預貯金の残高証明書（発行後7日以内のもの） ・単身入居の資格認定のための申立書（該当する場合のみ） ・誓約書（婚姻予定の方） 注意：上記書類は申込方法により提出書類が異なります。

5書類資格審査	公社の規定に基づいた審査の結果、入居できない場合があります。

6賃貸借契約書等の作成	＜郵送される書類＞ ・賃貸借契約書(2通) ・入居説明会のご案内 ・家賃・敷金納付書 ・口座振替依頼書

7入居説明及び鍵の引渡し（契約）	＜ご持参いただくもの＞ ・賃貸借契約書(2通) ・敷金領収書 ・日割り家賃領収書 ・口座振替依頼書(本人控) ・認印

8入居後の必要書類提出	＜ご提出いただく書類＞ ・新住所の住民票 ・入居連絡票

（3）入居申し込み資料、審査資料、契約関連資料

以下の団地の令和2年度における入居者の入居申込資料（申し込みが令和元年度となるものも含む）、入居審査資料（添付資料等を含む）、入居決定と契約についての伺い書、入居契約書、その他の入居関連資料（入居後の必要書類などがあれば）を閲覧した。

＜定借団地＞
名島（入居19戸）、須崎ビル（入居7戸）
＜一般団地＞
東福間（入居24戸）、舞松原（11戸）、壱岐（21戸）、下大利（5戸）、都府楼（4戸）、紫（3戸）、京町（2戸）

＜クラシオンシリーズ＞
千早（14戸）、桜坂（13戸）、百道（12戸）、西新（18戸）、大橋（17戸）

（実施した手続）
以下の資料を閲覧した。
・賃貸借契約書（定借の場合は定期賃貸借契約書）
・（定借の場合のみ）定期賃貸借契約についてのご説明
・一般住宅入居決定及び賃貸借契約の締結について（伺）
・申込書
・（単身入居者の場合）単身入居の資格認定のための申立書
・住民票（申し込み時点）

（保証会社による保証制度を利用しない場合）以下の所得を証明する書類
・給与支払及び見込み証明書
・源泉徴収票
・（預金残高の）残高証明書
・（連帯保証人を立てることができる方は）連帯保証承諾書
・（家賃保証会社による保証制度を利用する方は）保証サービスの申込書兼契約書
・（エントランスキーの）受領書
・（公社団地入居後の）住民票

【意見55】入居後の必要書類提出について
公社賃貸住宅の入居申し込み資格として、「同居予定親族がある方、または単身の方で下記のいずれかに該当する方」という要件がある。申込者以外にも同居者がいるかどうかは、入居の際の審査における「収入又は貯蓄等の基準」を満たしているかどうかに直結するため、公社では申し込みの際の必要書類の一つとして、発行後3ケ月以内の住民票（入居予定者全員のもの）の提出を求めている。

しかし、申し込みの際の入居予定の同居者と実際の同居者が異なっていては、審査における公平性が損なわれるため、入居後に提出が必要となる書類として、入居後の住民票が挙げられている（公社から公社への住み替え者などを除く）。

入居申し込み資料、審査資料、契約関連資料等を閲覧した結果、入居後の住民票が入手されていないものが散見された。

紫（1件）、舞松原（4件）、都府楼（1件）、名島（6件）、須崎ビル（4件）、壱岐（3件）、グランヴィル百道（3件）、下大利（1件）、クラシオン桜坂（4件）、クラシオン大橋（6件）、クラシオン西新（5件）、クラシオン千早（1件）である。

住民票が入手されているが、契約書における賃借人と同居人以外の人物が入居している事例（都府楼1件）、住民票が入手されているが、契約書における同居人が入居していない事例（京町1件、クラシオン桜坂1件、クラシオン大橋3件）などもある（こちらは入籍前に賃貸住宅への入居を申請し、契約した場合に見受けられ、入居後も入籍が未了である場合などが考えられる）ので、入居後の住民票についても漏れなく入手されたい。

（改善提案）
入居後の住民票についても漏れなく入手し、審査時点における同居予定者と異なるものが同居している場合もしくはしていない場合については、審査のやり直しなども含めて対応することが望ましい。

クラシオン西新のうち、1件について、入居決定及び賃貸借契約の締結について（伺）の決裁日が記載されていなかった。権限者（部長）の押印があるが、決裁日の記載漏れである。賃貸借契約書の締結日前までに審査を終了し、契約の伺いについて承認を受ける必要があるため、決裁日については漏れなく記入されたい。

【意見56】連帯保証承諾書の適時入手について
入居の審査に当たり、連帯保証人が必要と判断される場合には、連帯保証人より連帯保証承諾書を入手しておく必要がある。しかし、クラシオン千早の1件については、入居決定及び賃貸借契約の締結についての伺い書が令和2年 10 月 12 日起案され、同日に決裁されているにも関わらず、連帯保証承諾書は令和2年 10 月 23 日に入手されており、入居審査と入居決定及び賃貸借契約の締結についての伺い書が決裁された時点では、連帯保証人より連帯保証の承諾を受けていなかったことになる。

なお、賃貸借契約の日付は令和2年 10 月 23 日であり、連帯保証承諾書の日付も令和2年 10 月 23 日であるため、賃貸借契約の締結までには間に合ったことになる。

入居審査において、連帯保証人が必要な場合には、連帯保証人より承諾書を入手しておく必要がある。承諾書については、入居審査が終了し、入居決定及び賃貸借契約の締結についての伺い書が決裁される日よりも前に入手するよう留意されたい。

また連帯保証承諾書に日付がないものが2件あった。入居に際しての審査前に入手しておく必要があるため、日付は記載しておくことが望ましい。

（改善提案）
連帯保証承諾書は、審査の時点で適時に入手するように留意されたい。また日付についても漏れなく記載するよう留意されたい。

（以下は監査対象年度ではないため、意見とはしない）

貯蓄額により審査する場合は、申込者本人の貯蓄額又は貯蓄額合算後の貯蓄額が月額家賃の100倍以上であることが必要であり、貯蓄額の取り扱いについては、「金融機関が発行した申込者本人名義の残高証明書（発行後7日以内）の額を基準とします。」とのことであるため、残高証明書は発行後7日以内でなければならない。しかしながら、グランヴィル百道の1件（352-1-309）については、令和3年8月 25 日の審査で令和3年7月 28 日の残高証明書をもって審査しており、望ましくない。

（4）退去届及び退去確認の資料について

以下の団地の令和2年度における退去者の退去届、退去確認の資料等を閲覧した。

＜定借団地＞名島（14 戸）、須崎ビル（12 戸）
＜一般団地＞東福間、舞松原、壱岐、下大利、都府楼、紫、京町
＜クラシオンシリーズ＞千早、桜坂、百道、西新、大橋

（実施した手続）

退去に関連する以下の資料を閲覧した。

- 退去届
- （退去者の）賃貸借契約書、入居決定及び賃貸借契約の締結について（伺）、申込書、住民票、連帯保証人承諾書、印鑑登録証明書、駐車場使用契約書、駐車場使用申請書など
- （原状回復費用の）見積書と原状回復被見積書（兼算定表）
- 敷金の精算について（預かり敷金より原状回復費用を控除した金額が還付される。原状回復費用に対して預かり敷金が不足する場合には請求される）
- 敷金等の返金についての伺い書

６家賃に関連する手続き

（1）家賃の支払い方法について

公社住宅における家賃の支払い方法は、口座振替が原則ではあるが、口座の登録を行わず、納付書による振り込みによって家賃を支払っている入居者もいる。

（令和2年度末における家賃支払い方法の一覧表）

支払方法	件数
口座振替	5,185
アプラス（連帯保証会社）による振込	347
口座振込（法人より）	161
納付書	338
計	6,031

（2）未収金に対する不納欠損額について

①令和2年度末における未収金の内訳

令和2年度末における未収金の内訳は以下のとおりである。

（単位：円）

	一般口	管理口	計
家賃等	26,954,959	11,215,210	38,170,169
駐車場使用料	1,642,730	1,729,096	3,371,826
原状回復費※		4,462,068	4,462,068
	28,597,689	17,406,374	46,004,463

※退去の際に、明け渡した部屋の原状復帰費用が敷金を超える場合には、退去した元入居者に不足分を請求するが、未納となっている金額。

②不納欠損に係る公社規程

公社住宅の家賃等に係る滞納債権に対して、不納欠損処理を可能とする場合については、「住宅供給公社賃貸住宅等の債権に係る欠損処分処理要綱」に以下のように定められている。

福岡県住宅供給公社賃貸住宅等の退去者の債権について次の各号の一に該当する場合においては、当該債権に相当する金額を資産額から削除しこれを欠損として処理することができる。
1 債務履行期限後5年を経過し、かつ、債務者及び連帯保証人の住所及び居所が不明であるとき。
2 強制執行後なお回収不能の残額があるとき。
3 債務者及び連帯保証人の資力が不十分なため債権の取立が著しく困難であるとき。

4 強制執行その他債権の取立に要する費用が当該債権の金額より多額であると認められるとき。
5 その他特に理事長が認めるとき。

（欠損額年度別推移表）

年度	家賃等欠損処分額	駐車場使用料欠損処分額	合計
平成 23 年度	7,322,464 円	971,310 円	8,293,774 円
平成 24 年度	5,525,495 円	788,200 円	6,313,695 円
平成 25 年度	793,760 円	93,020 円	886,780 円
平成 26 年度	3,058,411 円	448,283 円	3,506,724 円
平成 27 年度	5,135,439 円	2,333,688 円	7,469,127 円
平成 28 年度	5,241,525 円	2,815,780 円	8,057,305 円
平成 29 年度	4,235,560 円	1,484,142 円	5,719,702 円
平成 30 年度	6,522,401 円	711,480 円	7,233,881 円
令和元年度	3,198,800 円	280,798 円	3,479,598 円
令和２年度	2,265,420 円	363,110 円	2,628,530 円

欠損金額がここ数年減少していることから、貸倒引当金の計上に適用される貸倒率は10.01％（平成 30 年度）、6.26％（令和元年度）、5.38％（令和2年度）と減少してきており、令和2年度における3年平均の貸倒率は 7.22％となっている。

（3）訪問督促について

公社では、家賃等が滞納した場合のマニュアルとして、「公社賃貸住宅長期家賃滞納訪問督促実施の取扱い」を定めている。これによれば、長期滞納者宅については、臨戸して、訪問督促を実施することが定められている。実施時期は、7月から8月（夏季）、11 月から 12 月（冬季）とのことであった。

取扱いに定められた対象者の選定は以下のとおりである。

①3ケ月分以上の家賃滞納がある者（ただし、事前に連絡がつき、支払いの意思表示があった者は除く。）
②3ケ月分未満の家賃の滞納がある者で、連絡がとれない等担当者が訪問する必要があると判断した者。

取扱いに定められた実施方法は以下のとおりである。

（1）選定基準日で3ケ月以上の滞納者リストを出力する。
（2）訪問日は、実施期間中に効率的に実施できるように設定する。
（3）訪問督促は二名以上で訪問し、別紙「訪問督促実施報告書」で報告を行う。
（4）訪問督促は、長期滞納者に、契約上3箇月以上滞納した場合には、家賃未払いを理由に契約解除になることを改めて承知させるとともに、早期の滞納解消が困難な入居者には、支払計画について協議する。及び、無断退去の早期発見を目的として実施するものであること。
（5）訪問は、午後7時を過ぎて行わないこと。訪問中に午後7時を過ぎた場合は、できるだけ早急に辞去すること。
（6）訪問時子どもだけが在宅の場合は、督促の内容や家庭環境等を尋ねないこと。
（7）訪問時最初に、身分や訪問理由を告げること。また督促中は乱暴な発言を行わないこと。

そこで訪問督促について、実施についての伺い書とその結果が報告されているか、3ケ月以上の滞納者リストが出力され、対象者が選定されているか、長期滞納者について、漏れなく訪問督促が行われているか、行われていない場合には、その理由が明確であるか検討した。

（実施した手続）

監査対象年度においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に配慮して、令和2年度冬季の訪問督促は中止とされた。そのため、令和2年度夏季の訪問督促について、実施についての伺い書（「令和2年度（夏季）長期滞納者に対する督促訪問の実施について（実施）」（令和2年7月 21 日決裁））と訪問督促の実施結果についての伺い書（「令和2年度（夏季）長期滞納者に対する督促訪問の実施について（報告）」（令和2年8月 25 日決裁））を閲覧した。

対象者は（1）3か月以上家賃滞納がある契約者と（1）1・2か月以上家賃滞納がある契約者等で、担当者が訪問する必要があると判断した者、である。

3ケ月以上の滞納者リストのうち、督促訪問が行われていないものについては、事前の連絡がついたもの、もしくは支払いの意思が確認できたものとのことであった。また3ケ月以上の滞納者ではなくとも、駐車場使用料の滞納者などで、連絡が付きにくい滞納者については、積極的に訪問督促を実施したとのことであった。

【意見57】訪問督促の実施報告について

令和2年度夏季の長期滞納者に対する訪問督促の実施伺い書には、3ケ月以上の滞納者リストが添付されており、令和2年7月 21 日に訪問督促の実施について決裁が行われている。この伺い書には3ケ月以上の滞納者リストのうち、「支払いがあった者、事前に連絡がつき支払いの意思表示があったものは除く」との記載がある。

夏季訪問督促の実施結果の報告には、訪問督促の実施対象者リストが添付され、令和2年8月 25 日に報告が行われている。

そこで、訪問督促実施の伺い書を見ると、3ケ月以上の滞納者リストの滞納者は 19 名であったが、訪問督促実施の報告書では、実際に訪問督促が実施されたものは3名であった。訪問督促をしなかった 16 名については、訪問督促の実施結果を見ても理由の記載がなかったためヒアリングしたところ、16 名は「支払いがあった者、事前に連絡がつき支払いの意思表示があったものは除く」に該当するとのことであった。

本来、伺い書で 19 名のリストを提示して実施の決裁を受けたのであれば、その 19 名の結果について、訪問しなかった理由も含めて報告することが望ましい。

（改善提案）

3ケ月以上の滞納者リストの滞納者のうち、訪問督促されなかったものについては、その理由とともに公社内に報告されるべき重要な情報である。

3ケ月以上の滞納者リストの滞納者のうち、「支払いがあった者、事前に連絡がつき支払いの意思表示があった者」については、リストから削除して報告するのではなく、そのままリストに残したうえで、3ケ月以上の滞納者リストの滞納者のうち、訪問督促を実施しなかった理由を明記したうえで報告することが望ましい。

7 公社団地におけるコインパーキング等の契約

	団地名	使用使途	区画数	運営者
①	クラシオン西新	コインパーキング	8	K社
②	クラシオン箱崎松原		7	
③	クラシオン草香江		10	
④	クラシオン地行		4	L社
⑤	クラシオン白山		4	M社
⑥	クラシオン木町		5	
⑦			3	
⑧	クラシオン箱崎松原	カーシェア	3	N社
⑨	クラシオン桜坂		2	
⑩	クラシオン西新		4	
⑪	クラシオン草香江		3	
⑫	クラシオン地行		2	
⑬	クラシオン藤崎		2	
⑭	クラシオン小笹山手3番館		2	
⑮	クラシオン二日市		1	

（コインパーキング）

	団地名	契約日	対象区画	契約期間
①	クラシオン西新	2013 年3月 18 日	不明	平成 25 年4月 1 日から平成 28 年3月 31 日まで。以後は一年間更新
②	クラシオン箱崎松原	2013 年3月 18 日	不明	平成 25 年4月 1 日から平成 28 年3月 31 日まで。以後は一年間更新。
③	クラシオン草香江	H24 年 10 月2日	不明	平成 24 年 10 月 12 日から平成 28 年3月 31 日まで。以後は一年間更新。
④	クラシオン地行	2019 年9月5日	4区画（契約書に4区画の地図が添付されている）	2019 年 10 月4日から 2024 年 10 月3日まで。以後は一年間更新。
⑤	クラシオン白山	2020 年3月2日	4台	2014 年9月 1 日から 2017 年8月 31 日まで。以後は一年間更新。
⑥	クラシオン木町	2020 年1月 14 日	5区画（普通車3台、軽自動車2台）	2020 年2月1日から 2023 年1月 23 日まで。以後は一年間更新。
⑦		平成 25 年6月5日	不明	2014 年9月1日から 2017 年8月 31 日まで。以後は一年間更新。

（カーシェアリング）

カーシェアリングは1区画に1契約書が締結されている。

	団地名	契約	使用料	契約更新　等
⑧	クラシオン箱崎松原	3区画で3つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載
⑨	クラシオン桜坂	2区画で2つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載
⑩	クラシオン西新	4区画で4つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載
⑪	クラシオン草香江	3区画で3つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載
⑫	クラシオン地行	2区画で2つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載
⑬	クラシオン藤崎	2区画で2つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載
⑭	クラシオン小笹山手3番館	2区画で2つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載
⑮	クラシオン二日市	1区画で1つの契約書	区画ごとに設定	いずれも1年間自動更新。区画は駐車スペースの番号を記載

（業者選定について）

(1)クラシオン西新、箱崎松原、草香江については平成 16 年 11 月2日決裁の伺い書（件名：土地賃貸借契約書の締結について）によれば、当時の管理会社であるK社より提案があり、契約を締結したもの。

(2)クラシオン地行については、令和元年8月 20 日決裁の伺い書（件名：「クラシオン地行」駐車場一時使用賃貸借契約（コインパーキング新設）について）によれば、3社に提案提出依頼を行い、そのうち、提案月額賃料が一番高いL社と契約を締結したもの

(3)クラシオン白山については、平成 26 年7月 25 日決裁の伺い書（件名：クラシオン白山におけるコインパーキング施設の設置について）によれば、4社に提案提出依頼をかけたものの、各社とも設置地区の商圏としての厳しさを理由に設置は難しいとの回答であり、M社のみが電気料金相当額のみの支払いであれば設置可能との回答であったため選定されたもの（その後、有償契約に変更）。

(4)クラシオン木町については、平成 25 年5月7日決裁の伺い書（件名：「クラシオン木町」におけるコインパーキング用地の契約締結について）によれば、2社に提案提出依頼を行い、そのうち、提案月額賃料が高かったM社と契約を締結したもの

(5)カーシェアについては、平成 28 年1月 14 日決裁の伺い書（件名：公社賃貸駐車場を利用したカーシェアリング事業における事業者選定について）によれば、事業者先行の提案公募を実施し、その結果、公募に応じて提案のあったN社と契約を締結したもの

【意見58】賃貸契約における貸与区画の明示について

公社では、団地駐車場を有効活用するため、その一部をコインパーキングとして利用することを目的に、駐車場の一部区画について民間企業と賃貸契約を締結している。

そこでコインパーキングの契約書7件を閲覧したところ、そのうち4件については、契約対象となる（コインパーキングとして賃貸する）区画数が不明であった。実際にはクラシオン西新は8区画、クラシオン箱崎松原7区画、クラシオン草香江 10 区画、クラシオン木町が3区画、コインパーキングを運営することを目的として運営会社に貸与されているが、契約書では団地名が明記されているものの、その駐車場のうち何区画を貸与するかが不明であった。

他の契約書では、区画数が明記されているもの、駐車場のうち、貸与の対象とする区画が分かる地図を添付しているものがあり、貸与区画数が明確であった。

（改善提案）

いずれも契約日は平成時代であり、すでに契約書の契約期間は経過しており、一年更新で区画数が明確ではないまま契約が継続されている。よって、一年に一回の契約更新に当たり、①貸与区画数を明確にするか②貸与区画のマップを添付して、貸与対象区画の場所や区画数が分かる方法で貸与場所を明確にすることが望ましい。

8 借地の上に設置されている公社住宅団地について

公社所有住宅等のうち、借地の上に設置されているものとして、以下の団地がある。そこで借地の上に設置されている団地については、土地の賃貸借に係る契約書を入手し閲覧した。

①丸山（309.42 ㎡）
昭和 36 年7月1日契約、門司市（現：北九州市門司区）より賃借しており、契約書を閲覧。原状復帰義務記載なし。

②西町（733.25 ㎡）
昭和 34 年6月 18 日契約、地上権設定 50 年

③博多蔵本（788.62 ㎡）
昭和 42 年1月 19 日契約、地上権設定 60 年

④長浜（2094.41 ㎡）
昭和 31 年（日付等は読み切れず）地上権設定 50 年

⑤須崎ビル（1505.32 ㎡）
平成 31 年3月 29 日契約、県より賃借しており、県有財産賃貸借契約書を閲覧。原状復帰義務の記載あり。

（資産除去債務）

「資産除去債務」とは、固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって生じ、当該有形固定資産の除去に関して法令又は契約で要求される法律上の義務及びそれに準ずるものをいう。

この場合の法律上の義務及びそれに準ずるものには、固定資産を除去する義務のほか、固定資産の除去そのものは義務でなくとも、固定資産を除去する際に当該固定資産に使用されている有害物質等を法律等の要求による特別の方法で除去するという義務も含まれる。

資産除去債務は、有形固定資産の取得、建設、開発又は通常の使用によって発生した時に負債として計上することとなっている。要するに法律上の義務等により、固定資産の除去に係る費用が発生することがすでに明確である場合には、除去時点で費用計上をするのではなく、その費用を合理的に見積もり、将来に発生する可能性がある費用として負債に計上しておくという会計基準である。

ただし、資産除去債務の発生時に、当該債務の金額を合理的に見積もることができない場合には、これを計上せず、当該債務を合理的に見積もることができるようになった時点で負債として計上することとなっている。

これが、いわゆる資産除去債務の会計処理であるが、公社の会計基準においても適用されている。例えば、以下の場合には資産除去債務を計上する必要がないか検討し、必要がある場合には資産除去債務を貸借対照表に計上しなければならない。

(1) 賃借している土地の上に建設した建物等を除去する義務
公社が借手側となる定期借地権契約において、当該借地の上に公社が建物を建設し、その原状回復の義務を負っている場合など。
(2) 有害物質等（アスベストやPCBなど）を除去する義務
・ アスベスト対策（封じ込め処理）は終了しているが、当該建物の建替時等においてその有害物質の除去のため建物除却に多額の費用が生じる場合など。
・ 有害物質が埋設されている敷地で、その処分又は施設の建替時に多額の土壌改良費などが生じる場合など

9 公社住宅の管理人について

(1) 概要

「福岡県住宅供給公社賃貸住宅管理規則」では、管理人と管理の委託について以下のように定められている。

（管理人）
第 34 条　公社は、住宅の維持管理その他入居者との事務連絡を行うため管理人を委嘱することができるものとする。
2 管理人を委嘱したときは、当該管理人の管理する入居者に対し、その旨を通知するものとする。
3 管理人には別に定める手当を支給する。
4 管理人の資格及び職務については、別に定める。
（管理の委託）
第 35 条　公社は、特別の事由により必要と認める場合は、住宅の管理の全部又は一部を、地方公共団体その他に委託することができるものとする。

さらに住宅管理人の設置については、「福岡県住宅供給公社賃貸住宅管理人設置要綱」を定め、詳細を定めている。

（住宅管理人の資格及び委嘱）
第2条　住宅管理人は、公社住宅入居者で次の要件を全て満たす者のうちから理事長が委嘱する。
（1）年齢が 25 歳以上の成人で、成年被後見人、被保佐人又は被補助人でないこと。
（2）住宅管理を行う能力を有すること。
（3）公社住宅管理人就任承諾書を提出すること。
2 管理人は、賃貸住宅（以下「住宅」という。）を1団地に1名を置く。ただし、理事長が必要と認める場合は、その数を増やすことができる。
（住宅管理人の職務）
第3条　住宅管理人は、次の職務を行うものとする。
（1）入退去者の確認等入居者の異動の把握
（2）住宅及び共同施設の状況の把握
（3）住宅及び共同施設の異常箇所の報告
（4）入居者が提出する届出書及び申請書類等の中継ぎ
（5）入居者台帳等の整理、保管
（6）その他住宅管理上必要な事項

以上のように、住宅管理人は公社住宅入居者から理事長が委嘱することとなっており、賃貸住宅団地ごとに1名置くこととしている。

ただし、クラシオンシリーズなど一部の団地では管理会社に委託されているところもあるため、各団地の管理人と管理会社を以下にまとめて提示する。なお、設置要綱では、公社理事長が必要と認める場合には、増員することができる旨が定められており、複数名の管理人が置かれている団地もある。

各団地の管理人（及び管理会社）一覧表

団地名	管理棟	管理戸数	氏　名
畑田	2	34	不在
片上	2	36	不在
黄金町	1	32	不在
大杉町	4	64	不在
観音山	8	220	不在
丸山	1	12	不在
クラシオン社ノ木	1	60	管理員 1名
			管理会社 E社
沼	1～3	90	（入居者）
日　豊	1～8	240	（入居者）
下到津	1～20	176	（入居者）
朝日ヶ丘	1～4	96	（入居者）
中　井	1～6	118	（入居者）
クラシオン木町	21～25	264	管理員 6名
			管理会社 E社
クラシオン 木町アネックス	1	133	管理員 4名
			管理会社 E社
土　取	1～8	188	（入居者）
小　芝	1～5	104	（入居者）
皇后崎	1～4	84	（入居者）

団地名	管理棟	管理戸数	氏　名
萩原	1～4	96	（入居者）
	5～8	96	（入居者）
穴生	6	96	不在
小嶺	2	70	不在
浅川	1～7	200	（入居者）
	8～12	180	（入居者）
本城西	7	210	不在
本城中央	1～5	130	（入居者）
白山	1	24	不在
童子丸	1・2	24	（入居者）
クラシオン白山	1	38	不在
星ヶ丘	1～10	310	（入居者）
向山	1	24	不在
唐の里	1～12	12	不在
東福間	16	334	不在
舞松原	3～9	210	（入居者）
	1・2 10～14	210	（入居者）
松崎	1～6 10～12	164	（入居者）
	7～9 13～16	144	（入居者）
名島	12	330	不在
クラシオン千早	1・2	178	管理員 2名
			管理会社 G社
クラシオン箱崎松原		115	管理員 3名
			管理会社 G社
博多蔵本	1	50	（入居者）
須崎ビル	1	105	（入居者）
新長浜	1	72	不在

団地名	管理棟	管理戸数	氏　名
	店舗管理人		（入居者）
長浜	1	86	不在
小　笹	26～48	448	不在
小　笹	52～55	78	（入居者）
簀子	1	42	不在
クラシオン桜坂	1 2 店舗	81 90	管理員 2名 管理会社 E社
クラシオン草香江	1	182	管理員 2名 管理会社 E社
クラシオン地行	1	68	管理員 3名 管理会社 F社
クラシオン 小笹山手 ・グランヴィル 輝国 （計2団地）	1番館2番館　3番館 G輝国	231	管理員 4名 管理会社 G社
	4番館 5番館 6番館	118	管理員 2名 管理会社 G社
グランヴィル百道	1	96	管理員 2名 管理会社 F社
クラシオン西新	1	142	管理員 2名 管理会社 F社
クラシオン荒江	1	103	管理員

団地名	管理棟	管理戸数	氏　名
			3名 管理会社 F社
クラシオン藤崎	1	77	管理員 3名 管理会社 F社
壱　岐	76 78～85	252	（入居者） 13区
	86～92	160	不在 12区
	137 センターD	20	不在 37区
弓の馬場	1	54	不在
多賀	2	60	不在
西長住	1	30	不在
クラシオン大橋	1	96	管理員 2名 管理会社 E社
下大利	1・2	40	（入居者）
都府楼	10～15	166	（入居者）
紫	2	80	不在
京　町	1・2	48	（入居者）
京町第二	2	40	不在
紫第二	1	40	不在
クラシオン二日市	1	66	管理員 2名 管理会社 G社
大板井	1～7	150	（入居者）
小森野	1～8	168	（入居者）
安　武	1～3	88	（入居者）
高良内	14～23	260	（入居者）

団地名	管理棟	管理戸数	氏　名
合川	2	80	不在
グランヴィル高良内	1	30	不在
クラシオン小頭公園前	1	70	管理員 2名
			管理会社 G 社
白川	1	80	不在
大正町	1	24	不在
白金町	1	40	不在

※黄色の網掛けは移転事業中団地

賃貸住宅管理人の選定方法についてヒアリングを実施したが、団地建設当初の選定方法は不明であり、その後は、辞任する管理人から推薦を受けた者に委嘱しているとのことであった。

【意見59】賃貸住宅管理人の設置について

公社では、「住宅の維持管理その他入居者との事務連絡を行うため管理人を委嘱することができるもの」とし、賃貸住宅管理人を置く場合には、賃貸住宅団地ごとに1名置くこととしている。

そこで「各団地の管理人（及び管理会社）一覧表」を入手したところ、25 団地で不在となっている。観音山（管理戸数 220 戸）、小笹（管理戸数 448 戸）、名島（管理戸数 330 戸）、本城西（管理戸数 220 戸）、東福間（管理戸数 334 戸）など、管理戸数が 100 戸を超える大型団地でも管理者が置かれていない。

公社の説明によれば、「当初はすべての団地で委嘱していたと思われますが、辞退後に後任の管理人がみつからなかった団地は、管理人不在となっています。」とのことであった。

（改善提案）

賃貸住宅管理人は団地の入居者に委嘱されることとなっている。したがって入居者が少ない団地において、管理人となることを誰も希望せず、管理人が不在となるケースがあることはやむを得ない。

公社も地区管理員（職員）による団地巡回・休日、夜間の緊急対応等、維持管理において対策を講じているが、入居者の異動の把握や住宅及び共同施設の状況の把握と異常箇所の報告など、団地入居者のほうがスムーズに実施可能と思われる職務もある。特に管理戸数が 100 戸を超えるような大型団地については、管理人の設置が不要なのか再検討を行い、必要であれば管理人となる希望者を改めて募られたい。

【指摘事項15】賃貸住宅管理人の就任承諾書について

「福岡県住宅供給公社賃貸住宅管理人設置要綱」によれば、公社団地の住宅管理人の要件として、公社住宅管理人就任承諾書を提出することが定められている。

監査対象年度時点において、公社住宅管理人は 31 人いるため、公社住宅管理人就任承諾書の有無を確認したところ、確認できたのは 12 人分のみであった。

公社では、「福岡県住宅供給公社文書管理基準」に基づいて、文書分類表を作成し、文書の保存期間を定めている。

それによれば、公社住宅管理人就任承諾書などの住宅管理人の委嘱関連資料は、住宅管理人への委嘱が継続する期間にわたって保存し、住宅管理人への委嘱終了後5年間は保存することとされているので、現在、委嘱されている公社住宅管理人の公社住宅管理人就任承諾書は漏れなく保存されている必要がある。

（是正の方向性）

現在、委嘱されている公社住宅管理人の公社住宅管理人就任承諾書は漏れなく保存されたい。また保存されている公社住宅管理人就任承諾書に日付が記載されていないものが1件あったため、日付も漏れなく記載してもらうように留意されたい。

（2）公社賃貸住宅管理人の報酬について

団地の管理者のうち、管理会社に対する管理料は委託契約に基づいて支払われているが、入居者に委嘱している賃貸住宅管理人への報酬額はどのように決定され、どのような方法で支払われているのか確認を実施した。

まず、賃貸住宅管理人の報酬額は「福岡県住宅供給公社賃貸住宅管理人設置要綱」に定められており、毎月支払われる報酬として、管理手当、基本給、通信費、エレベーター管理手当、駐車施設管理手当があり、年2回支払われる報酬として盆暮寸志がある。それぞれの報酬は、管理する戸数によって金額が定められている。

令和2年度に支払われた報酬合計額は 10,755 千円であった。

また現金手渡しなどが行われていないか確認したが、いずれも管理人が指定する口座への振込のみとのことであった。

【意見60】賃貸住宅管理人への報酬支払いについて

「福岡県住宅供給公社賃貸住宅管理人設置要綱」の第4条第1項では、「別に定める基準により算出した額を、月手当として支給」することが定められており、第4条第2項では、「手当は、1月から6月までを6月末日に、7月から 12 月までを 12 月末日に支給する」と6ヶ月毎に支払うことが定められているが、実際には3ヶ月に1回支給されている。

設置要綱の規定と異なる支給となっている理由についてヒアリングしたところ、不明とのことであった。

（改善提案）

支給業務が多いと公社の負担となるものの、管理業務の対価は出来るだけ短期間に支給することが管理人にとっては望ましい。要綱の規定と実態に乖離があるので、管理人の便宜も考慮し、要綱の規定を実態に合わせることについて検討されたい。

10 公社賃貸住宅の入居率について

（公社賃貸住宅の入居率）移転事業中団地、募集停止団地

※管理戸数と契約戸数は令和3年3月31日現在のもの。入居率は各年度の3月31日の管理戸数に対する契約戸数の割合を算定している。

市区町		団地名	管理戸数	契約戸数	入居率			備考
			R2		R2	R1	H30	
1	門司区	畑田	34	0	0.00%	5.88%	8.82%	
2	門司区	片上	36	0	0.00%	11.11%	19.44%	
3	若松区	白山	24	0	0.00%	12.50%	16.67%	
4	戸畑区	小芝	104	51	49.04%	61.54%	63.46%	R2年度以降移転事業中へ移行
5	大牟田市	大正町	24	5	20.83%	20.83%	29.17%	
6	大牟田市	白金町	40	7	17.50%	27.50%	40.00%	
	移転事業中団地計		262	63	24.05%	33.97%	39.31%	
7	門司区	黄金町	32	12	37.50%	43.75%	53.13%	R3年度末で用途廃止
8	門司区	大杉町	64	3	4.69%	34.38%	53.13%	R2年度末でうち48戸用途廃止
9	門司区	丸山	12	8	66.67%	66.67%	66.67%	北九州市借地
10	小倉北区	下到津	176	68	38.64%	42.05%	44.89%	
11	小倉北区	朝日ヶ丘	96	59	61.46%	65.63%	65.63%	
12	小倉北区	中井	118	68	57.63%	60.17%	61.86%	
13	戸畑区	土取	188	109	57.98%	59.57%	62.77%	
14	八幡西区	皇后崎	84	29	34.52%	34.52%	34.52%	
15	八幡西区	萩原	192	83	43.23%	46.35%	52.08%	
16	若松区	童子丸	24	5	20.83%	25.00%	29.17%	R2年度末でうち16戸用途廃止
17	東区	松崎	308	158	51.30%	55.19%	57.14%	
18	中央区	新長浜	72	20	27.78%	30.56%	30.56%	
19	中央区	長浜	86	40	46.51%	48.84%	51.16%	民間借地
	入居停止団地計		1,452	662	45.59%	49.72%	53.03%	

（公社賃貸住宅の入居率）定借団地、一般団地、クラシオンシリーズ、ふるさと活性化住宅

市区町		団地名	管理戸数	契約戸数	入居率			備考
			R2		R2	R1	H30	
20	小倉南区	沼	90	33	36.67%	37.78%	37.78%	R2年度以降定借へ移行
21	八幡西区	穴生	96	60	62.50%	68.75%	72.92%	
22	八幡西区	小嶺	70	50	71.43%	72.86%	75.71%	
23	東区	名島	330	230	69.70%	68.18%	71.82%	
24	博多区	博多蔵本	50	49	98.00%	96.00%	98.00%	民間借地
25	中央区	須崎ビル	105	96	91.43%	96.19%	95.24%	県借地（一部自己所有）
26	中央区	簀子	42	41	97.62%	90.48%	95.24%	
27	中央区	小笹(26～48)	448	266	59.38%	59.82%	47.17%	R1建替事業完了のため募集再開
28	城南区	弓の馬場	54	50	92.59%	90.74%	83.33%	
29	久留米市	小森野	168	73	43.45%	47.02%	50.60%	
30	大牟田市	白川	80	32	40.00%	46.25%	43.75%	
	定借団地計		1,533	980	63.93%	64.97%	59.98%	
31	門司区	観音山	220	93	42.27%	44.09%	30.61%	
32	小倉南区	日豊	240	115	47.92%	36.25%	37.08%	
33	八幡西区	浅川	380	236	62.11%	63.68%	63.16%	
34	八幡西区	本城西	210	70	33.33%	35.71%	39.05%	
35	八幡西区	本城中央	130	76	58.46%	59.23%	59.23%	
36	中間市	星ヶ丘	310	158	50.97%	55.16%	61.94%	
37	苅田町	向山	24	20	83.33%	87.50%	87.50%	旧特優賃（全戸）
38	福津市	東福間	334	165	49.40%	45.21%	48.20%	
39	東区	舞松原	420	186	44.29%	44.29%	45.00%	
重複	中央区	小笹(52～55)	78	76	97.44%	96.15%	—	R1建替事業完了のため募集再開
40	西区	壱岐	432	376	87.04%	89.12%	88.19%	
41	南区	多賀	60	49	81.67%	86.67%	86.67%	
42	南区	西長住	30	25	83.33%	86.67%	86.67%	
43	大野城市	下大利	40	34	85.00%	85.00%	97.50%	
44	太宰府市	都府楼	166	108	65.06%	66.27%	65.66%	
45	筑紫野市	紫	80	64	80.00%	80.00%	77.50%	
46	筑紫野市	京町	48	44	91.67%	97.92%	89.58%	
47	筑紫野市	京町第二	40	36	90.00%	90.00%	92.50%	
48	筑紫野市	紫第二	36	28	77.78%	80.56%	77.78%	一般賃貸

市区町		団地名	管理戸数	契約戸数	入居率			備考
			R2		R2	R1	H30	
			4	4	100.00%	100.00%	100.00%	地域優良賃貸住宅(子育て支援型)
49	小郡市	大板井	144	110	76.39%	79.86%	79.86%	一般賃貸
			6	6	100.00%	100.00%	100.00%	地域優良賃貸住宅(子育て支援型)
50	久留米市	安武	88	51	57.95%	61.36%	65.91%	
51	久留米市	高良内	260	112	43.08%	46.15%	49.23%	
52	久留米市	合川	80	39	48.75%	52.50%	56.25%	
	一般団地計		3,860	2,281	59.09%	62.56%	58.71%	
53	門司区	クラシオン社ノ木	60	60	100.00%	—	—	
54	小倉北区	クラシオン木町	264	219	97.33%	95.56%	94.67%	一般賃貸
				36	92.31%	97.44%	94.87%	特定優良賃貸住宅
55	小倉北区	クラシオン木町アネックス	133	89	95.70%	98.92%	96.77%	一般賃貸
				40	100.00%	97.50%	100.00%	高齢者向け優良賃貸住宅
56	若松区	クラシオン白山	38	28	100.00%	96.43%	100.00%	一般賃貸
				10	100.00%	100.00%	100.00%	地域優良賃貸住宅(高齢者型)
57	東区	クラシオン千早	178	172	96.63%	97.19%	96.07%	
58	東区	クラシオン箱崎松原	115	110	95.65%	99.13%	98.26%	
59	中央区	グランヴィル輝国	39	36	92.31%	94.87%	74.36%	
60	中央区	クラシオン桜坂	171	163	95.32%	97.08%	96.49%	旧特優賃(81戸)
61	中央区	クラシオン草香江	182	177	97.25%	98.90%	99.45%	
62	中央区	クラシオン地行	68	67	98.53%	97.06%	100.00%	
63	中央区	クラシオン小笹山手	192	145	91.77%	96.84%	98.39%	建替事業中(継続)
				15	93.75%	100.00%	100.00%	地域優良賃貸住宅(統合型)
				18	100.00%	100.00%	94.44%	サービス付き高齢者向け住宅
64	早良区	グランヴィル百道	96	88	91.67%	98.36%	95.83%	旧特優賃(35戸)
65	早良区	クラシオン西新	142	137	96.48%	98.59%	97.18%	
66	早良区	クラシオン荒江	103	99	96.12%	100.00%	100.00%	
67	早良区	クラシオン藤崎	77	76	98.70%	100.00%	98.70%	
68	南区	クラシオン大橋	96	95	98.96%	94.79%	97.92%	
69	筑紫野市	クラシオン二日市	66	55	98.21%	100.00%	98.21%	一般賃貸
				10	100.00%	90.00%	100.00%	地域優良賃貸住宅(高齢者型)
70	久留米市	グランヴィル高良内	30	22	73.33%	86.67%	73.33%	旧特優賃(全戸)
71	久留米市		70	45	97.83%	97.83%	91.30%	一般賃貸

市区町		団地名	管理戸数	契約戸数	入居率			備考
			R2		R2	R1	H30	
		クラシオン小頭公園前		9	75.00%	100.00%	100.00%	地域優良賃貸住宅(一般型)
				12	100.00%	91.67%	100.00%	地域優良賃貸住宅(高齢者型)
	クラシオンシリーズ合計		2,120	2,033	95.90%	95.83%	96.49%	
72	上毛町	唐の里	12	12	100.00%	100.00%	100.00%	上毛町借地
	ふるさと活性化住宅合計		12	12	100.00%	100.00%	100.00%	

（定借団地とは）

定借団地とは、定期借家契約により賃貸している団地であり、定期借家契約とは、契約で定めた期間の満了により、更新されることなく確定的に契約が終了する契約のことを言う。

募集の際、公社が一定の賃貸借期間を定め、一般の賃貸契約とは異なり契約期間満了によって契約が終了し、退去（解約）することになるが、定期借家契約には、更新はありません。公社と契約者の合意の元で再契約する事で、継続して賃貸することも可能となる。

公社では、建築年度より一定年数が経過している団地で、定借による賃貸を行っており、入居者の退去を計画的に実施することで建替え等の事業がスムーズに進むなどのメリットがある。

【意見61】公社住宅の入居率向上について

公社が所有する賃貸団地で募集中の住宅の入居率は、クラシオンシリーズで 95.9%、団地シリーズ（定借団地及び一般団地）で 60.4%である。集合住宅の賃貸事業においては、入居率が高いほど投資が早期に回収できるため、入居率は重要な経営指標である。投資が回収できる、望ましい入居率は、80%や90%と一般的に言われているが、集合住宅の老朽化等により入居率は低下するのが一般的であり、公社の入居率の適否は一概に判断できない。

これらの団地シリーズは、昭和 40 年代もしくは昭和 50 年代に建設された住宅が多く、郊外の団地においては、3年間連続して入居率が 50%を下回る団地が8団地ある。

団地シリーズについては、定期的な大規模修繕工事が実施され、外観を維持する努力が行われているが、エレベーターがある団地は少ないため、高齢者や身体障がい者の居住は厳しい。また、現在の賃貸物件と比較すると、設備面や断熱性能等が劣っている。

公社では、毎年、計画修繕工事やリノベーション等の住戸改善を実施して住環境の向上に努めているが、団地全体で見ると一部である。

また、団地シリーズは、概ね昭和 40 年代もしくは昭和 50 年代の建築のため、現在の賃貸物件では当たり前となっている設備がない団地もある。例えば、トイレに電源がない、ネッ

ト環境がない、洗面所の給湯機能がないなどが挙げられる。

（改善提案）

公社では、定期的な家賃改定は行っており、新婚子育て減額等の制度により入居促進を図っているが、入居率が低い団地は個別に家賃を低くするなどの措置を検討されたい。その場合、近隣の民間賃貸住宅と比較し、設備や立地条件などを勘案した上で、見直しを行うよう検討されたい。

また、室内設備のリニューアルを行うことも、入居率の向上には有効である。公社では、リノベーション等の住戸改善や、地域優良賃貸住宅制度を利用した子育て支援型の住戸改善（紫第二・大板井）を実施しているが、十分ではなく、さらにリノベーションを推進し、入居率の向上に努められたい。

公社は、団地シリーズの中で住宅需要を勘案し、立地条件や設備に多額の費用がかかる等、対策を講じることが困難な団地については、棟を減らし入居者を集中させる等の対策を一部講じているが、入居率の低さや、老朽度合いを勘案し、さらに推進することを検討されたい。

また、ホームページの募集ページを見ると、住戸の写真が少なく、アピールに乏しいので改善されたい。他にも入居率を上げるための方法はあると思われるので、公社で検討し、入居率を上げるための対策を取られたい。

【意見62】公社住宅の家賃改定について

公社は公社賃貸管理規則第 14 条第1項に基づき、3 年ごとに市場調査を実施し、募集家賃と市場家賃との乖離が確認された場合には家賃改定することとしている。令和3年4月に当該市場調査を実施しているが、乖離が僅少であったとして家賃改定が行われなかった。

（家賃の額の決定及び変更）
第 14 条　家賃の額は、近傍同種の住宅家賃を基準とし、位置、規模、構造、その他家賃形成上の諸要素について総合的に比較考量して算出するものとする。

（出典：福岡県住宅供給公社住宅管理規程　より抜粋）

公社は上記改定規定に基づき家賃改定実務を行うため、「家賃改定ルール」を制定している。

家賃改定ルール（平成 26 年5月 19 日決裁）

Ⅰ　改定周期
市場の変化に適応するため、改定周期は3年とする。
Ⅱ　改定の手順
・従前団地（団地シリーズ）と建替団地等（クラシオン、グランヴィルシリーズ、（以下「K・G シリーズ」という。）との経過年数に格差があるため、団地シリーズとK・G シリーズでそれぞれ代表団地を選定し、個別に判定する。
（1）各エリアの代表団地について、その新規家賃の鑑定調査報告を取得する。
（2）（1）の結果、エリア単位で 10%以上の乖離が認められた場合には、当該エリアの前段地の家賃鑑定評価を実施する。
（3）（1）の結果、乖離が 10%未満の場合には、当該エリアに存する団地の家賃改定は実施しない。
（4）（2）の結果、10%以上の乖離が認められた団地がある場合には、当該団地について家賃改定を実施する。
（5）前各号により、家賃改定を実施しない団地を含め、公社全団地の家賃改定を実施したものとする。
Ⅲ　エリアと代表団地
エリア
公社賃貸受託の管理戸数分布によって、以下の3エリアの選定を行う。
北九州エリア（総管理戸数に占める割合：38.4%）　②福岡エリア（同：51.4%）　③筑後エリア（同：10.2%）
代表団地
代表団地数の考え方
各エリアの管理戸数 1000 戸当たり、1 団地を選定する。（但し、クラシオン・グランヴィルシリーズを除く。）
北九州エリア（管理戸数：3326 戸）➔3団地
福岡エリア（管理戸数：3715 戸）➔4団地
※福岡エリアについては、市内 2967 戸・周辺部 748 戸となっているため、4団地のうち3団地を市内、1団地を周辺部より選定する。
筑後エリア（管理戸数：890 戸）➔1団地
代表団地の考え方
各エリアの代表団地については、①立地条件②戸数規模③経過年数のバランスを勘案して選定する。
1　団地シリーズ
北九州エリア　a.観音山団地　b.日豊団地　c.本城中央団地
福岡エリア a.舞松原団地　b.多賀団地　c.壱岐中央団地　d. 紫第２団地
筑後エリア　a.合川団地

２ K･G シリーズ

K･G シリーズについては、各エリア１団地を選定する。

北九州エリア　K 木町

福岡エリア　　K 桜坂

筑後エリア　K 小頭公園前

※上記の選定団地については、周辺環境等があった場合には他団地との入替も検討することとする。

北九州エリア（総管理戸数に占める割合：38.4%）　②福岡エリア（同：51.4%）　③筑後エリア（同：10.2%）

公社は、上記ルールに基づき現在募集家賃と不動産鑑定による評価家賃を比較したが、増減率±10 乖離している事実はなかった。

当該ルールは、入居率が芳しくない団地について家賃改定を実施することにより、入居率改善を目的とする取り組みの一環として設けられているものである。したがって、その目的を達成するため、比較対象となる代表団地を固定するのではなく、入居率が芳しくない地域、住宅の間取り等を勘案して決定するべきである。

エリア	団地シリーズ	空室率	間取り	現在家賃	評価家賃	平均	エリア平均
北九州	観音山	55.9	2DK	37,500	34,100	91%	99%
	日豊	63.8	3DK	41,500	40,200	97%	
	本城中央	40.8	3DK	45,000	49,000	109%	
福岡	舞松原	55.7	2DK	36,700	32,400	88%	96%
	多賀	13.3	2DK	37,500	36,800	98%	
	壱岐	10.9	3DK	49,200	48,400	98%	
	紫第二	17.5	3DK	53,000	52,100	98%	
筑後	合川	47.5	3DK	44,700	43,100	96%	96%
エリア	K･G シリーズ	空室率	間取り	現在家賃	評価家賃	平均	エリア平均
北九州	クラシオン木町	4.2	1DK	54,100	54,100	100%	100%
福岡	クラシオン桜坂	2.9	3DK	81,300	82,700	102%	102%
筑後	クラシオン小頭公園前	2.9	3DK	76,400	79,900	105%	105%

（出典：公社提出資料より抜粋）

（改善提案）

入居率改善目的を達成するため、比較される家賃の代表団地は入居率が芳しくない地域、住宅の間取り等を勘案して決定するよう、改定ルールを改めることが望ましい。

11 公社住宅駐車場の契約の状況

（各団地の駐車場の区画数と契約区画数について）

※各団地の管理戸数、駐車場区画数、駐車場契約区画数は令和3年3月 31 日時点の数値である。なお区画使用率は各年度の3月 31 日時点の駐車場区画数に対する駐車場契約区画数の割合を算定している。

	市区町	団地名	管理戸数	契約戸数	駐車場区画数	駐車場契約区画数	区画使用率		
			R2				R2	R1	H30
1	門司区	畑田	34	0	18	0	0.00%	5.56%	22.22%
2	門司区	片上	36	0	－	－	－	－	－
3	若松区	白山	24	0	－	－	－	－	－
4	戸畑区	小芝	104	51	55	31	56.36%	69.09%	76.36%
5	大牟田市	大正町	24	5	8	3	37.50%	37.50%	50.00%
6	大牟田市	白金町	40	7	29	3	10.34%	27.59%	44.83%
	移転事業中団地計		262	63	110	37	33.64%	45.45%	57.27%
7	門司区	黄金町	32	12	14	4	28.57%	35.71%	42.86%
8	門司区	大杉町	64	3	42	2	4.76%	21.43%	40.48%
9	門司区	丸山	12	8	－	－	－	－	－
10	小倉北区	下到津	176	68	169	59	34.91%	37.28%	40.24%
11	小倉北区	朝日ヶ丘	96	59	63	42	66.67%	71.43%	74.60%
12	小倉北区	中井	118	68	77	36	46.75%	53.25%	55.84%
13	戸畑区	土取	188	109	116	77	66.38%	65.52%	72.41%
14	八幡西区	皇后崎	84	29	50	12	24.00%	24.00%	30.00%
15	八幡西区	萩原	192	83	124	42	33.87%	36.29%	45.16%
16	若松区	童子丸	24	5	13	6	46.15%	46.15%	38.46%
17	東区	松崎	308	158	315	125	39.68%	40.95%	42.90%
18	中央区	新長浜	72	20	－	－	－	－	－
19	中央区	長浜	86	40	－	－	－	－	－
	入居停止団地計		1,452	662	983	405	41.20%	43.85%	48.43%
20	小倉南区	沼	90	33	77	35	45.45%	45.45%	45.45%
21	八幡西区	穴生	96	60	70	54	77.14%	75.71%	78.57%
22	八幡西区	小嶺	70	50	44	29	65.91%	65.91%	65.91%
23	東区	名島	330	230	239	159	66.53%	64.02%	67.36%
24	博多区	博多蔵本	50	49	－	－	－	－	－
25	中央区	須崎ビル	105	96	－	－	－	－	－
26	中央区	簀子	42	41	－	－	－	－	－
27	中央区	小笹(26~48)	448	266	256	131	51.17%	47.27%	46.09%
28	城南区	弓の馬場	54	50	－	－	－	－	－
29	久留米市	小森野	168	73	50	31	62.00%	70.00%	66.00%
30	大牟田市	白川	80	32	52	20	38.46%	36.54%	36.54%
	定借団地計		1,533	980	788	459	58.25%	56.47%	54.95%
31	門司区	観音山	220	93	172	98	56.98%	68.60%	44.49%

	市区町	団地名	管理戸数	契約戸数	駐車場区画数	駐車場契約区画数	区画使用率		
			R2				R2	R1	H30
32	小倉南区	日豊	240	115	293	140	47.78%	38.91%	41.30%
33	八幡西区	浅川	380	236	386	301	77.98%	80.05%	76.42%
34	八幡西区	本城西	210	70	184	79	42.93%	46.74%	51.63%
35	八幡西区	本城中央	130	76	143	120	83.92%	83.92%	79.02%
36	中間市	星ヶ丘	310	158	295	155	52.54%	52.54%	60.68%
37	苅田町	向山	24	20	39	23	58.97%	64.10%	74.36%
38	福津市	東福間	334	165	298	142	47.65%	43.96%	42.62%
39	東区	舞松原	420	186	451	193	42.79%	40.58%	42.13%
重複	中央区	小笹(52～55)	78	76	99	64	64.65%	73.27%	－
40	西区	壱岐	432	376	397	320	80.60%	83.12%	82.62%
41	南区	多賀	60	49	28	27	96.43%	96.43%	100.00%
42	南区	西長住	30	25	30	21	70.00%	73.33%	66.67%
43	大野城市	下大利	40	34	35	28	80.00%	80.00%	85.71%
44	太宰府市	都府楼	166	108	122	78	63.93%	66.39%	64.75%
45	筑紫野市	紫	80	64	51	43	84.31%	84.31%	90.20%
46	筑紫野市	京町	48	44	46	38	82.61%	89.13%	82.61%
47	筑紫野市	京町第二	40	36	32	28	87.50%	84.38%	81.25%
48	筑紫野市	紫第二	36	28	30	25	83.33%	86.67%	86.67%
			4	4					
49	小郡市	大板井	144	110	156	139	89.10%	85.26%	83.33%
			6	6					
50	久留米市	安武	88	51	90	52	57.78%	58.89%	58.89%
51	久留米市	高良内	260	112	245	142	57.96%	61.63%	67.35%
52	久留米市	合川	80	39	60	32	53.33%	63.33%	65.00%
	一般団地計		3,860	2,281	3,682	2,288	62.14%	62.84%	61.98%
53	門司区	クラシオン社ノ木	60	60	56	48	85.71%	－	－
54	小倉北区	クラシオン木町	264	255	211	199	94.31%	93.84%	90.05%
55	小倉北区	クラシオン木町アネックス	133	129	100	89	89.00%	91.00%	95.00%
56	若松区	クラシオン白山	38	38	68	57	83.82%	85.29%	83.82%
57	東区	クラシオン千早	178	172	160	141	88.13%	88.13%	86.88%
58	東区	クラシオン箱崎松原	115	110	105	96	91.43%	94.29%	99.01%
59	中央区	グランヴィル輝国	39	36	37	29	78.38%	81.08%	51.28%
60	中央区	クラシオン桜坂	171	162	184	165	89.67%	88.04%	87.50%
61	中央区	クラシオン草香江	182	177	149	135	90.60%	93.29%	92.62%
62	中央区	クラシオン地行	68	67	52	42	80.77%	80.77%	78.85%
63	中央区	クラシオン小笹山手	192	178	171	135	78.95%	80.81%	89.19%
64	早良区	グランヴィル百道	96	88	97	78	80.41%	83.51%	89.69%
65	早良区	クラシオン西新	142	137	109	92	84.40%	78.90%	91.74%

	市区町	団地名	管理戸数	契約戸数	駐車場区画数	駐車場契約区画数	区画使用率		
			R2				R2	R1	H30
66	早良区	クラシオン荒江	103	99	75	72	96.00%	97.33%	98.67%
67	早良区	クラシオン藤崎	77	76	60	59	98.33%	96.67%	98.33%
68	南区	クラシオン大橋	96	88	76	59	77.63%	80.00%	88.00%
69	筑紫野市	クラシオン二日市	66	65	58	50	86.21%	84.48%	87.93%
70	久留米市	グランヴィル高良内	30	22	47	33	70.21%	76.60%	78.72%
71	久留米市	クラシオン小頭公園前	70	66	40	38	95.00%	97.50%	90.00%
	クラシオンシリーズ合計		2,120	2,033	1,855	1,617	87.17%	87.88%	89.29%
72	上毛町	唐の里	12	12	－	－	－	－	－
	ふるさと活性化住宅合計		12	12	－	－	－	－	－
	合計		9,239	6,031	7,418	4,806	64.79%	65.48%	65.43%

【意見63】駐車場の有効活用について

住宅の賃貸事業において、駐車場の確保は重要な要素である。特に公共交通機関の便が良好ではない地域の賃貸住宅において、入居率を確保するためには管理戸数もしくはそれ以上の駐車場を準備しておくことが望ましい。

一方で、駐車区画数に対する駐車場契約区画数の割合は、令和2年度末でクラシオンシリーズは87.17%であるが、団地シリーズでは62.14%に留まっている。公社の募集中の賃貸住宅全体でみると、契約戸数5,294戸に対して駐車場の契約区画は4,364区画であり、82.43%の割合に留まっている

駐車場の契約区画は入居率を上げることで駐車場の契約区画も増えることが予想されるものの、団地入居者の高齢化や若年層の車離れにより、契約戸数に対して駐車場の契約割合が低くなる傾向にある。

公社では、入居者への複数台貸し、入居者以外への者や事業者への貸し出しを積極的に行っているものの、駐車場空き区画の解決には至っていない。

（改善提案）

現在、公社においても駐車場の契約区画を増やすべく、上記の空き区画対策を行っているが、入居率を上げることで駐車場の利用を促進するとともに、入居者以外の駐車場利用を促進されたい。それでもなお駐車場の区画使用率が長期間にわたり改善されない場合には、駐車場だけでなく、目的外使用も含め、他の有効活用を検討されたい。

12 公社住宅団地の災害リスクについて

県営住宅団地と同様、公社住宅団地についてもハザードマップ等で浸水域や土砂災害のリスクが高い場所を調査した資料を入手したところ、以下のとおりであった。

以下の資料は、令和3年2月8日国住備第 119 号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知において、公社住宅における安全対策の推進が求められていたため、調査が行われたもので、県建築都市部住宅計画課が質問フォームを作成し、公社により回答されたものである。なお、令和3年7月1日が初めての調査である。

○安全対策確認リスト(R3.7.1時点)

地域	No.	住宅名称	所在地	・災害リスクのある地域:該当する区域に立地している場合は「○」を選んでください									
				土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域	雨水出水浸水想定区域	高潮浸水想定区域	津波災害警戒区域	津波災害特別警戒区域	災害危険区域
	例	*○○団地*	*○○市*	↑あり	↑あり	*○*		↑あり	↑なし	↑あり	↑なし	↑なし	
北九州	1	黄金町	北九州市門司区										
	2	大杉町	北九州市門司区										
	3	観音山	北九州市門司区	○			○						○
	4	丸山	北九州市門司区										
	5	クラシオン社ノ木	北九州市門司区										
	6	童子丸	北九州市若松区	○									
	7	クラシオン白山	北九州市若松区							○			
	8	(産労)畑谷	北九州市若松区										
	9	沼	北九州市小倉南区	○									
	10	日豊	北九州市小倉南区	○	○								
	11	(勤労)城野	北九州市小倉南区										
	12	下到津	北九州市小倉北区										
	13	朝日ヶ丘	北九州市小倉北区										
	14	中井	北九州市小倉北区										
	15	クラシオン木町	北九州市小倉北区					○					

地域	No.	住宅名称	所在地	・災害リスクのある地域:該当する区域に立地している場合は「○」を選んでください									
				土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域	雨水出水浸水想定区域	高潮浸水想定区域	津波災害警戒区域	津波災害特別警戒区域	災害危険区域
北九州	16	クラシオン木町アネックス	北九州市小倉北区					○					
	17	土取	北九州市戸畑区										
	18	小芝	北九州市戸畑区										
	19	皇后崎	北九州市八幡西区										
	20	萩原	北九州市八幡西区										
	21	穴生	北九州市八幡西区										
	22	小嶺	北九州市八幡西区	○	○								
	23	浅川	北九州市八幡西区										
	24	本城西	北九州市八幡西区										
	25	本城中央	北九州市八幡西区							○			
	26	向山	京都郡苅田町										
	27	星ヶ丘	中間市										
	28	ふるさと活性化住宅唐の里	築上郡上毛町										
福岡	1	東福間	福津市	○									
	2	舞松原	福岡市東区	○	○								
	3	松崎	福岡市東区	○	○								
	4	名島	福岡市東区										
	5	クラシオン千早	福岡市東区							○			
	6	クラシオン箱崎松原	福岡市東区					○		○			
	7	博多蔵本	福岡市博多区							○			
	8	(勤労)諸岡	福岡市博多区										
	9	須崎ビル	福岡市中央区					○		○			
	10	新長浜	福岡市中央区					○		○			

地域	No.	住宅名称	所在地	・災害リスクのある地域：該当する区域に立地している場合は「○」を選んでください									
				土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域	雨水出水浸水想定区域	高潮浸水想定区域	津波災害警戒区域	津波災害特別警戒区域	災害危険区域
	11	長浜	福岡市中央区					○		○			
	12	簀子	福岡市中央区					○		○			
	13	小笹	福岡市中央区	○	○								
	14	クラシオン桜坂	福岡市中央区										
	15	クラシオン草香江	福岡市中央区					○		○			
	16	クラシオン地行	福岡市中央区					○		○	○		
	17	グランヴィル輝国	福岡市中央区										
	18	クラシオン小笹山手	福岡市中央区										
	19	グランヴィル百道	福岡市早良区					○		○			
	20	クラシオン西新	福岡市早良区					○		○			
	21	クラシオン荒江	福岡市早良区							○			
	22	クラシオン藤崎	福岡市早良区					○		○			
	23	弓の馬場	福岡市城南区					○		○			
	24	壱岐	福岡市西区					○					
	25	多賀	福岡市南区										
	26	西長住	福岡市南区										
	27	クラシオン大橋	福岡市南区					○					
	28	(勤労)上長尾	福岡市南区										
	29	都府楼	太宰府市										
	30	下大利	大野城市					○					
	31	紫	筑紫野市										
	32	京町	筑紫野市										
	33	京町第2	紫野市										
	34	紫第2	筑紫野市										

地域	No.	住宅名称	所在地	・災害リスクのある地域：該当する区域に立地している場合は「○」を選んでください									
				土砂災害警戒区域	土砂災害特別警戒区域	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	洪水浸水想定区域	雨水出水浸水想定区域	高潮浸水想定区域	津波災害警戒区域	津波災害特別警戒区域	災害危険区域
	35	クラシオン二日市	筑紫野市					○					
筑後	1	大板井	小郡市					○					
	2	小森野	久留米市							○			
	3	安武	久留米市										
	4	高良内	久留米市										
	5	合川	久留米市										
	6	グランィル高良内	久留米市										
	7	クラシオン小頭公園前	久留米市										
	8	白川	大牟田市					○		○			
	9	大正町	大牟田市							○			
	10	白金町	大牟田市							○			

以上の安全対策確認リストを参考にして、今後災害リスクに対応するための安全対策を策定する予定とのことであった。

【意見64】公社住宅の災害リスクについて

公社住宅団地について、ハザードマップ等で洪水被害、内水被害、土砂災害、津波被害、高潮被害のリスクの有無及びその程度を調査した資料を入手したところ、いくつかの団地においていずれかの災害リスクが存在した。

県営住宅団地と異なり、リスクの有無で調査されているため、リスクの詳細（例えば洪水リスクについては何メートルのリスクであるのかなど）は不明であるが、何らかの災害リスクがある団地は36団地であった。

公社住宅団地には平屋はなく、いずれも数階建ての鉄筋コンクリート構造であるが、洪水被害も高さによっては2階まで到達する可能性がある。また土砂災害についても、土石流や地滑りによる土圧によっては、団地の建物そのものが被害を受けるリスクもある。

より詳細なリスクを把握し、各団地の災害リスクを考慮した対策が早急に必要である。

（改善提案）

今回の調査結果は公開されていないので、まずは各団地のハザード情報をホームページ等で公表することが望ましい。住民はもちろん、これから公社住宅団地に入居したいと考える応募者にとっても重要な情報である。ただし、リスクがある場合に〇をつける方法では情報は詳細であるとは言い難いので、リスクの程度についても把握し、公開することが望ましい。

また災害リスクがある団地については、早期に安全対策を講じるとともに、その情報についても公表することが望ましい。

13 防火管理者の任命と防災訓練の実施状況について

（1）防火管理者について

消防法第8条及び同法施行令第1条の2に基づき、収容人員が 50 人以上の共同住宅においては、防火管理者を設置することとなっている。

公社住宅はすべて防火対象物であり、公社では防火管理者の要否も含めて、団地別の防火管理者と届出事項を一覧表でまとめているため、当該資料を入手した。

「令和3年度_防火管理者　届出事項一覧」は各団地と住所、各団地の所轄消防署名、用途、収容人員、管理原権、選任届受理日、消防計画提出日等を管理した資料である。また公社団地にはテナントが入っている団地もあるため、テナントのように不特定多数の出入りがある施設においては設置が必要となる統括防火管理者の選任届受理日と消防計画提出日についてもまとめられた資料であった。

この資料によれば統括防火管理者はすべての対象団地に配置されているが、収納人員が50 名以上であるにも関わらず防火管理者が任命されていない団地が以下のとおりであった。

消防署名	名称（消防署への届出どおりに記載）	用途※1		収容人員	種別※2
八幡西消防署	穴生団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	167 人	甲種
	小嶺団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	95 人	甲種
苅田町消防	向山団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	56 人	甲種
中間市消防本部	星ヶ丘団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	737 人	甲種
宗像地区消防	東福間団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	580 人	甲種

消防署名	名称（消防署への届出どおりに記載）	用途※1		収容人員	種別※2
春日・大野城・那珂川	下大利団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	87 人	甲種
久留米消防本部（久留米市消防署館内）	高良内団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	393 人	甲種
	安武団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	145 人	甲種
	合川団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	118 人	甲種
	小森野団地	共同住宅	令別表第1(5)項ロ	266 人	甲種

※1「令別表第1(5)項ロ」は消防法施行令の別表第1であり、当該別表に共同住宅が防火対象物であることが記載されている。

※2防火管理者の種類には甲種と乙種がある。甲種は乙種を兼ねることができる。防火対象物の施設の規模などにより、甲種か乙種のどちらが必要となるか確認する必要がある。例えば、非特定用途で延面積『500 ㎡以上』であれば甲種、延面積『500 ㎡未満』であれば乙種となる。

【指摘事項16】公社住宅団地の防火管理者について

公社住宅団地の消防法上の管理について、公社は公社住宅団地の所有者であるから管理権原者に該当する。管理権原者とは、防火対象物について正当な管理権を有し、当該防火対象物の管理行為を法律、契約又は慣習上当然行うべき者である。

管理権原者は防火管理の最終責任者であり、防火管理者を選任する義務と、防火管理者に対して防火管理業務を行わせる義務を負う。

防火管理者を選任する義務とは、「防火管理者を選任又は解任し、遅滞なく所轄の消防署長に届け出ること」である。公社住宅団地については公社職員を防火管理者に任命し、届出を行っている。

そこで防火管理者の任命が必要となる公社住宅団地に漏れなく防火管理者が任命されているか確認したところ、10 団地については防火管理者が任命されておらず、結果として「防火管理に係る消防計画」も提出されていなかった。

（是正の方向性）

消防法では、防火管理者を定め、防火管理上必要な業務を行わせなければならない旨が記載されている。所管の消防署と相談の上、必要な場合には防火管理者を定められたい。

（2）各種防災訓練の実施について

県営住宅と同様、公社住宅についても各種の防災訓練の各団地における実施状況を質問した。訓練の種類は一般的な訓練の種類として、避難誘導訓練、初期火災訓練、応急救護訓練、救助訓練を提示し、以下のように実施回数と参加者について質問した。

名称	避難誘導訓練		初期消火訓練		応急救護訓練		救助訓練	
	実施回数	参加者／住民数	実施回数	参加者／住民数	実施回数	参加者／住民数	実施回数	参加者／住民数
○○団地								

しかしながら、いずれの訓練も実施していないとの回答であった。

【意見65】避難訓練等の実施について

公社住宅団地のうち、防火管理者と総括防火管理者が任命されている団地については、所管の消防署に選任届が提出されており、「防火管理に係る消防計画」も提出されている。

防火管理に係る消防計画には①自衛消防組織に関すること②火災予防上の自主点検に関すること③避難通路等の維持管理及びその案内に関すること④防火上必要な教育に関すること⑤消火、通報及び避難訓練その他防火管理上必要な訓練の実施に関すること⑥防火管理についての消防機関との連絡に関すること、などを記載する必要がある。

ここで「消火、通報及び避難訓練その他防火管理上必要な訓練」についても「防火管理に係る消防計画」に記載されているとのことであったが、訓練は計画のとおりに行われていなかった。

公社住宅においても、過去に火災による事故が発生しており、火災による被害拡大を食い止めるためにも、避難訓練やそのほかの消防に係る訓練等を実施することが望ましい。

（改善提案）

共同住宅のような「非特定用途の防火対象物」では、消火、通報及び避難訓練については、「防火管理に係る消防計画」に記載されている回数を実施することとなっている。「防火管理に係る消防計画」とおりに消火、通報及び避難訓練を実施することが望ましい。

14 公社住宅団地の耐震対策について

公社住宅団地には、移転事業中団地を除くと、昭和25年に建築された黄金町団地（管理戸数32戸、契約戸数12戸）をはじめ、築60年～70年が経過した団地があり、入居者がいる。

老朽化した公社住宅団地の耐震対策は、団地を所有する公社にとって重要な事業であり、耐震対策の推進状況は、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報である。

そこで東京都住宅供給公社、大阪府住宅供給公社、愛知県住宅供給公社などでは、ホームページで公社住宅団地の耐震対策について公表している。

例えば、東京都住宅供給公社のホームページでは、「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」が公表され、「当プログラムに基づき耐震性の向上に向けて取り組みを進めた結果、平成29年度末には耐震化率 98.3%を達成」したこと、引き続き耐震化を推進し、「全公社賃貸住宅の耐震化率を平成32年度までに100%とすること」が記載されている。そして、「公社賃貸住宅の耐震性に係るリスト」では、耐震性ランクと各団地の耐震診断年度と耐震性ランクが開示されている。

公社のホームページでは、耐震対策についての情報が見当たらなかったため、公社住宅団地の耐震対策について質問したところ、以下の回答があった。

公社における耐震化に問題はないとする具体的な基準について	①ラーメンRC、SRC造 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」に基づき、 Is≧0.6 としています。 ②壁式RC造 「壁式鉄筋コンクリート造設計基準」に基づき、壁量計算等の調査を行い判断しています。

各団地における耐震調査	以下の団地において、耐震調査及び診断を実施しています。 ①耐震調査(壁量計算等)を実施 ・S55 年以前に建設された団地　平成8年度 ②ラーメン RC、SRC 造の耐震診断を実施 ・長浜団地　平成 21 年度 ・新長浜団地　平成 21 年度 ・須崎ビル　平成 25 年度 ・賃子団地　平成 26 年度 ・弓の馬場団地　平成 25 年度 (上記5団地は、建替え等により除却予定である団地)
各団地において、耐震工事の有無、実施された耐震工事の概要、費用、財源等	須崎ビル:耐震壁を新設し、1・2F を Is 値 0.6 以上とする改修工事を実施しています。 費用　：34,778,000 円 財源　：賃貸管理事業原価

除却予定がある団地及び区分所有者と耐震診断の実施の協議が整っていない団地を除き、現状、県の公社住宅団地については他に耐震工事を要するものはなく、耐震対策は対応済みであるとの回答を得た。

【意見66】公社住宅団地の耐震対策の公表について

老朽化した公社住宅団地の耐震対策は、団地を所有する公社にとって重要な事業であり、耐震対策の推進状況は、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報である。

公社のホームページでは、耐震対策についての情報が見当たらなかったため、耐震対策について質問したところ、除却予定がある団地及び区分所有者と耐震診断の実施の協議が整っていない団地を除き、公社住宅団地の耐震化には問題がない旨の回答を得た。

そこで公社住宅団地において耐震化に問題がない旨、住民や募集者に周知されているか、また周知の方法(ホームページや冊子)について質問したところ、周知していないとの回答であった。

(改善提案)

①公社における耐震化に問題はないとする具体的な基準について②各団地における耐震調査の状況とその結果③各団地において実施された耐震工事、実施された耐震工事の概要、費用、財源等については、入居者はもちろん、これから入居を申し込む者、近隣住民にとっても重要な情報であるため、公社のホームページ等で公表することが望ましい。

15 公社の文書管理について

(1) 文書管理方法についての内規

公社が事業とする、賃貸住宅及び関連施設(公社賃貸住宅)の管理事業や公営住宅等の管理受託事業(福岡県営住宅の管理代行)は、個人情報を記載した紙媒体に基づく業務が多く、紙媒体の管理は公社にとって重要な課題である。

まず、紙媒体の管理について、公社でどのような内規が定められているのか確認した。

① 福岡県住宅供給公社文書規程(昭和 50 年1月 22 日公社規程第2号)

(整理及び保存)
第 34 条　文書は、別に定めるもののほか、関係各課において常に整理し、火災、盗難、紛失及び汚損等の予防に努めなければならない。

年度文書分類表が作成され、各文書(ファイル)の保存期間、保管場所、保存場所が記載されていた。

(持ち出しの禁止)
第 36 条　全ての文書は、文書管理責任者の承認を得なければこれを持ち出し、又はその写しを交付してはならない。

(廃棄処分)
第 39 条　保存期間が満了した文書で、関係各課においてなお保存の必要があると認め、常務理事の承認を受けたものについては、更に保存期間を付して保存し、その他のものは、廃棄の処分をするものとする。ただし、印影その他利用されるおそれのある廃棄文書は、裁断又は焼却等の方法により処理しなければならない。

廃棄処分については、主に焼却等の方法により行われており、さらに公社職員が廃棄現場に立ち会うとのことであった。

② 福岡県住宅供給公社個人情報保護実施要綱(平成 17 年3月 28 日公社要綱第 11 号)

(安全管理措置)
第9条　当公社は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講ずるものとする。

また公社内の文書管理ルールとして「福岡県住宅供給公社文書管理基準」がある。文書の保管方法について記載された部分を一部抜粋すると以下のとおり。

③ 福岡県住宅供給公社文書管理基準

2　ファイルの保管

(1)完結した年度のファイルは、完結年度の次年度の1年間は執務室内のキャビネ等に保管することができるものとする。

3　ファイルの保存
(1)1年間事務所内に保管したファイルは、次年度には各所属が所有する倉庫に保存するものとする。ただし、継続文書として使用するファイルについては、その継続期間は執務室内にて保管を行うことができるものとする。

（2）執務スペースにおける書類の保管場所について
（実施した手続）

・　公社の執務スペースを見学し、県営住宅に関連する書類の保管場所について確認した。
・　個人情報を記載した書類について、保管方法や廃棄方法が公社内の規定で定められているか確認した。

【意見67】文書の保管場所について

公社の執務スペースを見学し、県営住宅に関連する書類の保管場所について確認したところ、一部書類について、扉のついていないオープンキャビネットに保管されていた。

公社住宅に関連する書類についても、一部書類について扉のついていないキャビネットに保管されているものがあった。

執務スペースがあるフロアには、入居者など公社職員以外が立ち入ることが可能である。フロアにはお客様対応カウンターがあり、対応カウンターと執務スペースは区切られているため、入居者など公社職員以外が対応カウンターから執務スペース内部には立ち入ることは事実上困難であり、書類が保管されているオープンキャビネットにアクセスするリスクは低いと思われる。

しかし、個人情報が記載されている書類に関しては、扉のついたクローズキャビネットに保管するなど、書類の保管場所が容易に判明する場所、容易にアクセスできる場所に保管しないように留意されたい。

（改善提案）

文書については、すべての書類を等しく施錠可能な保管庫に保管することは、コスト面でも業務の効率面でも望ましい方法とは言えない。

まずは個人情報が記載されている文書など、重要な文書を特定したうえで、重要な文書については、扉のついた施錠可能なキャビネットに保管することについて検討されたい。文書保管についての各種規程では、重要な文書の保管についての規定がないので、どのような文書を重要な文書とするか（個人情報のみではなく財務会計に係る文書なども重要な

文書とする事例もある）、どのような方法で保管するか（施錠可能な場所が望ましい）検討し、例えば「福岡県住宅供給公社文書管理基準」などで文書化することが望ましい。

文書の適切な保管が可能となる環境の構築は、コストや時間もかかる。

個人情報保護は県にとっても重要な課題であり、県と公社が協力して、適切な文書保管の体制を構築することが望ましい。

16 公社の在り方

(1) 公社の制度住宅について

① 特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅(以下「特優賃(とくゆうちん)」という)とは、中堅所得者層ファミリー世帯向けに建設された賃貸住宅で、知事又は政令指定都市の長により認定された住宅をいう。公社では、クラシオン木町(24 棟・39 戸)を対象住宅としている。申し込み資格は以下のとおりである。

申込資格について
◆申込みをされる方は、申込資格の1～3・6～8の全てを備えており、かつ次の条件を満たすことが必要です。
(1)同居親族があること。
(2)入居する家族全員の合計所得月額が、下記所得基準の範囲内であること。
入居資格　123,000 円以上～601,000 円以下
※123,000 円以上 200,000 円未満の方は将来の所得の増加が確実に見込めることが必要です。

② 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅(以下「高優賃」(こうゆうちん)という)とは、満 60 歳以上の方を対象として、自治体の認定を受けて建設された住宅をいう。段差のない床や手すりの設置など、高齢の方にとって使いやすく設計されている。対象住宅はクラシオン木町アネックス(2～5F・40 戸)である。申し込み資格は以下のとおり。

申込資格について
◆申込みができる方は申込み時点において、申込資格の1・3・7・8を備えており、かつ下記条件を備えた方に限ります。
(1)60 歳以上の単身者
※同居者がいる場合は、次のいずれかの者であること
・配偶者　　・入居している高齢者の介護を行う者
・60 歳以上の親族　・入居している高齢者が扶養している者
(2)連帯保証人と身元引受人を各 1 名立てることができる方
(3)家賃の支払いができる方
高優賃制度による所得に対する制度はありません。
また、公社賃貸住宅の収入基準の規定については適用しないこととします。

③ サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅(以下「サ高住」という)とは、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを一体的に提供する住宅である。

公社が提供する住宅と協力事業者が提供する生活支援基本サービスが一体となった高齢単身者・夫婦世帯を対象とした住宅である。

月々の家賃とは別に生活支援基本サービス料の支払いが必要となる。

対象住宅はクラシオン小笹山手(1番館・18 戸)である。申し込み資格は以下のとおり。

申込資格について
◆申込みができる方は、申込み時点において申込資格の1～3・6～8の全てを備えており、かつ下記条件を備えた方に限ります。家賃と生活支援基本サービス料の支払いおよび身元引受人を1名たてることが出来る方で、かつ下記①～③のいずれかに当てはまり、原則2名以内の世帯である方に限ります。
①60 歳以上又は要介護・要支援認定を受けている単身の世帯
②共に 60 歳以上又は要介護・要支援認定を受けているご夫婦の世帯
③①②に加え特別な理由により同居する必要があると福岡市長が認めた方が同居する世帯

④ 地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅(以下「地優賃(ちゆうちん)」という)とは、地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯のために供給される賃貸住宅をいう。

主に子育て世帯や障がい者世帯向けの【一般型】と、高齢者世帯向けの【高齢者型】、一般型・高齢者型との区別の無い【統合型】(正式名称は「地優賃」のため、便宜的に統合型と呼びます。)および新婚・子育て世帯向けの【子育て支援型】の4タイプがある。

＜対象住宅＞
クラシオン二日市(1～5F・10 戸)・・・高齢者型のみ
クラシオン小頭公園前(2～5F・24 戸)・・・一般型・高齢者型　各 12 戸
クラシオン白山(10 戸)・・・高齢者型のみ
クラシオン小笹山手(1番館・8戸、2番館・8戸)・・・統合型のみ
紫第二団地(4戸)・・・子育て支援型のみ
大坂井団地(6戸)・・・子育て支援型のみ

申し込み資格は以下のとおり。

申込資格について
◆申込みができる方は、申込み時点において申込資格の1～3・6～8の全てを備えており、かつ下記条件を備えた方に限ります。それぞれのタイプで要件が異なりますので、ご注意ください。

【一般型】
(1)同居親族がある方で次の世帯要件のいずれかに該当する者であること
・子育て世帯(同居者に 18 歳未満の者がある世帯)
・高齢者世帯(入居者が 60 歳以上であり、同居者が一定の要件に該当する者)
・障がい者等世帯(入居者又は同居する親族が障がい者等に該当する者)
・新婚世帯(婚姻届を出して概ね5年以内又は婚姻予定である者)
・災害罹災等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯
・母子・父子世帯(配偶者のない女子(男子))で現に学生である子を扶養している者
・外国人世帯(入居者又は同居者に外国籍の者がある者)
(2)入居する家族全員の合計所得月額が、下記所得基準の範囲内であること。
※ただし、月額 158,000 円未満の方は、将来の所得の増加が見込める方に限ります。
【高齢者型】
(1)60 歳以上の単身者
※同居者がいる場合は、次のいずれかの者であること
・配偶者　・60 歳以上の親族　・入居している高齢者の介護を行う者
・入居している高齢者が扶養している者
(2)入居する家族全員の合計所得月額が、下記所得基準の範囲内であること。
【統合型】
(1)次の世帯要件のいずれかに該当する者であること
・子育て世帯(同居者に 18 歳未満の者がある世帯)
・高齢者世帯(入居者が 60 歳以上であり、同居者が一定の要件に該当する者)
・障がい者等世帯(入居者又は同居する親族が障がい者等に該当する者)
・災害等特別な事情があり、入居させることが適当と認められる世帯
・母子・父子世帯(配偶者のない女子(男子))で現に学生である子を扶養している者
・外国人世帯(入居者又は同居者に外国籍の者がある者)
・新婚世帯(婚姻の届出をして概ね5年以内にある者又は婚姻予定である者)
(2)入居する家族全員の合計所得月額が、下記所得基準の範囲であること。

【子育て支援型】
(1)次の世帯要件のいずれかに該当する者であること
・子育て世帯(同居者に 18 歳未満の者がある世帯)
・新婚世帯(配偶者を得て5年以内)
※上記には事実婚状態や婚約等を含みます。

(2)入居する家族全員の合計所得月額が、下記所得基準の範囲であること。
【一般型】【高齢者型】【統合型】【子育て支援型】共通所得基準　0円～487,000 円以下

(2) 民間の賃貸住宅と比較して公社住宅を借りることのメリット

公社のホームページでは、公社住宅を借りることのメリットとして以下の 10 点を挙げている。
それぞれ民間の賃貸住宅と比較してもメリットとなりうるのかについて検討した。

公社で借りるメリット(公社ホームページより)			検討
1	礼金が不要です。	ご入居時に必要な費用は、敷金(通常月額家賃の1ヶ月分。)毎入居月の日割家賃・共益費だけです。	賃貸物件所有者へのお礼として支払われるのが礼金である。国土交通省の令和2年度住宅市場動向調査報告書の「民間の賃貸住宅に関する結果」によれば、礼金があったとする世帯は全体の41.6%であり、そのうち月数は 66.8%が1か月である。確かに礼金が必要な物件もあるものの、全体の6割近くが礼金不要であることを考慮すると、礼金が不要なことは民間の賃貸住宅と比較してメリットであるとは言い難い。
2	敷金が1ヶ月分です。	お支払いいただく敷金の額は1ヶ月分です。	賃貸物件を借りる際、退去時の原状回復のために預けるのが敷金である。国土交通省の令和2年度住宅市場動向調査報告書の「民間の賃貸住宅に関する結果」によれば、敷金があったとする世帯は全体の 53.0%であり、そのうち月数は 60%が1か月であることから、特に民間の賃貸住宅と比較してメリットであるとは言えない。
3	仲介手数料が不要です	仲介業者さんに斡旋いただいた場合でも、公社では仲介手数料のお支払いは不要です。メリット1・メリット2と併せて、初期費用を抑えることができます。	仲介手数料とは、賃貸物件の契約者が不動産会社に対して支払う対価をいう。国土交通省の令和2年度住宅市場動向調査報告書の「民間の賃貸住宅に関する結果」によれば、仲介手数料があったという世帯は全体の 50.2%であり、そのうち73.2%が1か月である。近年は不動産ポータルサイトの普及により、不動産会社が自社で管理する物件を簡単に探すことができるようになり、仲介手数料が不要な物件を探すことは容易となりつつある。仲介手数料があったという世帯は全体の5割を超えており、仲介手数料が不要なことは民間の賃貸住宅と比較してメリットではあるものの、大きなメリットであるとは言い難い。
4	更新料が不要です	ご契約は自動更新で面倒なお手続きは不要です。(ただし、定期借家契約の方は除きます。)更新料も不要で、安心して長くお住まいいただけます。	更新料とは、賃貸借契約の契約更新の際に、借主から貸主に対して支払われるもので、更新手数料として支払いが慣行となっている地域がある。国土交通省の令和2年度住宅市場動向調査報告書の「民間の賃貸住宅に関する結果」によれば、更新手数料があるという世帯は 39.6%。そのうち82.3%が1か月である。更新手数料は地域によって割合が異なっており、首都圏では 56.2%が更新手数料ありとなっているが、それ以外の地域では10%～20%程度に留まっていることを考慮すると、特に県においては民間の賃貸住宅と比較してメリットであるとは言えない。
5	原状回復負担区分が明確です	通常使用に伴う損耗(自然損耗)は公社が負担します。平成 29 年度の退去後補修費の平均額は 16,400 円。補修費用 30,000 円未満の方が 80%で	国土交通省では「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を策定しており、「原状回復とは、賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・

公社で借りるメリット（公社ホームページより）			検討
		した。（※退去後補修費の金額は使用状況に応じ異なります）	毀損を復旧すること」と定義しているため、借主が通常の住まい方、使い方をしている上で発生する経年変化や通常損耗については、原状回復を行う必要はない。また令和2年4月1日から改正が施行される民法においても原状回復負担の区分が明確に定められたところである。しかし公社では、原状回復負担区分について、費用負担基準表やQ&Aを作成し、公社が負担する修繕と入居者が負担する修繕を具体的に定めており、民間の賃貸住宅と比較してメリットがあるものと判断する。
6	保証人が不要なプランもあります	保証人探しにお困りの方には家賃保証サービスをご用意しております。（※家賃保証サービスを受けるには保証会社の審査があります。また、別途保証料（家賃等の1%）が必要です。）	賃貸に際して連帯保証人が必要なのは民間の賃貸住宅も同様であるが、連帯保証人を確保できない高齢者等が増えてきている。そこで民間の賃貸住宅においても、連帯保証人が確保できない場合、家賃保証サービスとして保証人代行会社を利用すれば入居できる物件が増えてきており、保証人が不要なプランがあること自体は、民間の賃貸住宅と比較してメリットであるとは言えない。
7	単身者の入居もOKです	公社賃貸住宅は、単身者からファミリーの方まで幅広くご入居いただけます。（※一部単身者がご入居いただけない住宅もあります。）	当然ながら、民間の賃貸住宅においても単身者は入居可能であり、民間の賃貸住宅と比較してメリットであるとは言えない。ただし単身高齢者等が民間の賃貸住宅で入居を断られる事例もあり、高齢単身者も入居可能ということであればメリットとして認められる。
8	ウェブで24時間お部屋のお申込受付可能です	インターネットから簡単にお部屋の仮申込をしていただけます。（※キャンペーン期間中等で、一時的に対応できないこともあります。）	近年は不動産ポータルサイトの普及により、インターネットから24時間、簡単に申込受付が可能であるだけでなく、現場に出向かなくてもオンラインで内覧まで可能なサイトもある。民間の賃貸住宅と比較してメリットであるとは言えない。
9	様々なご要望にお応えできる住まいがあります	福岡市内を中心に好立地にあるマンションタイプの「クラシオン・グランヴィル」シリーズ、住環境良好な郊外型の「団地」シリーズで皆さまのご要望にお応えします。またリモデル住宅など、豊富な住まいをご用意しています。	民間の賃貸住宅にもマンションタイプの賃貸物件があり、郊外型の「団地」再整備した賃貸物件、リモデル住宅などの賃貸物件は民間の賃貸住宅にも存在する。公社として民間企業では中々手を付けることができないタイプの住まいをどのような形で提供できるかによって、公社で借りるメリットになるかどうかが掛かっている。
10	様々なご要望にお応えできる制度があります	自宅建替等に伴う短期のご契約や、保証会社による保証制度(この際は連帯保証人不要です)、収入基準を満たしていない方でも、1年分の家賃前納により定期借家制度を利用してのご入居など、様々な制度があります。（※詳しくは担当者までお問合せ下さい。）	自宅建替等に伴う短期の契約、保証会社による保証制度、収入基準を満たしていない方でも、1年分の家賃前納により定期借家制度を利用してのご入居など、いずれも民間の賃貸住宅でも存在する制度である。しかし、公社という一つの窓口に相談すれば、いずれも対応が可能という状況であれば、利用者にとってメリットとなる。

【意見68】制度住宅の更なる拡充について

公社は賃貸住宅として 73 団地、9181 戸、176 室を管理している。このほか、サービス付き高齢者向け住宅が1団地、18 戸ある。

このうち制度住宅は、中堅所得者層ファミリー世帯向けの特定優良賃貸住宅が 39 戸、高齢者向け優良賃貸住宅が 40 戸、地域優良賃貸住宅は 70 戸（高齢者型 32 戸、一般型 12 戸、子育て支援型 10 戸、区分のないもの 16 戸）、合計 149 戸である。残りの 9,032 戸は一般賃貸住宅に分類される。

地方公共団体が低廉な家賃で賃貸する公営住宅とは異なり、公社賃貸住宅の家賃は近傍同種家賃（周辺の同じような民間賃貸住宅の家賃）と均衡を失しないように（あまり差が出ないように）設定されており、家賃の面では民間の賃貸住宅と差別化されていない。

公社では「公社で借りるメリット」として 10 のメリットを挙げているが、「原状回復負担区分が明確」といった公社の信頼性ならではのメリットはあるものの、敷金、礼金、仲介手数料など、その他のメリットは民間の賃貸住宅でも見受けられるメリットであり、利用者にとって魅力的とまでは言えない。

一方で、公社は、独自に新婚子育て・近居入居世帯の家賃減額や高齢者・障がい者優先入居制度、高齢単身者の安否確認のための定期訪問、24 時間の緊急連絡対応等、住宅確保要配慮者に対し、公的機関として入居者が安心安全に暮らせるようきめ細かなサービスを行っている。

民間の賃貸市場も成熟し、かつ人口が減少している時代に、公社の役割としては、民間企業と競合するこれまでの一般の賃貸住宅よりも民間企業では提供が困難である子育て世帯向け、高齢者向けの制度住宅の賃貸サービスにさらに取り組むべきである。

民間企業とは異なり、公社には法人税の納税義務が免除されているのであるから、ある程度の利益率を犠牲にしてでも、制度住宅の賃貸サービスを拡張することについて検討されたい。

（改善提案）

少子化対策として、子育て支援型の地域優良賃貸住宅は増やしていくべきであるし、高齢化社会における要介護高齢者の住宅対策は喫緊の課題であるから、サービス付き高齢者向け住宅を増やすことについて検討されたい。また、公社のサービス付き高齢者向け住宅は自立支援タイプが中心となっているが、他県では要介護高齢者向けに介護サービスや食事サービスを提供している事例もある。提供サービスの内容についても他県を参考に検討されたい。

他県の公社と比べると、公社より管理戸数が少ないにも関わらず、制度住宅を多く提供し

ている公社もある。公社の財政状態を考慮しながら、制度住宅の提供の増加について検討されたい。

地方住宅供給公社が管理する賃貸住宅等の管理戸数（令和2年度末現在）

公社名		公社賃貸住宅の管理戸数						公社が管理受託している賃貸住宅等の管理戸数							合計
								地方公共団体住宅							
		一般賃貸住宅	特定優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅	ケア付き高齢者住宅	サービス付高齢者向け住宅	計	公営住宅	その他住宅	小計	UR住宅	民間特優賃高優賃賃貸住宅	民間賃貸住宅分譲住宅	計	
1	北海道	430					430								430
2	宮城県	936		35			971	26,298	994	27,292	978	179		28,449	29,420
3	山形県							39	58	97			25	122	122
4	栃木県	143					143	5,091		5,091		62	30	5,183	5,326
5	群馬県	621				60	681	26,716	1,188	27,904		29	162	28,095	28,776
6	新潟県	280					280	1,545		1,545		24	170	1,739	2,019
7	長野県	242	190			32	432	24,551	5,413	29,964				29,964	30,396
8	埼玉県	1,071	15			32	1,118	37,580	1,126	38,706		482	9,263	48,451	49,569
9	東京都	69,612	1,560		370	224	71,766	249,049	23,002	272,051				272,051	343,817
10	神奈川県	13,622		94	818	62	14,596					95		95	14,691
11	横浜市	608		20			628	9,515		9,515		2,844	4,664	17,023	17,651
12	川崎市	300	24	141			465	17,337	302	17,639		431	1,050	19,120	19,585
13	千葉県	1,072					1,072	18,557	585	19,142		87		19,229	20,301
14	千葉市							6,181		6,181			81	6,262	6,262
15	山梨県	102					102	7,477	232	7,709		29		7,738	7,840
16	静岡県							18,478	176	18,654	693			19,347	19,347
17	岐阜県	490				108	598	9,291	1,556	10,847				10,847	11,445
18	愛知県	4,232		164		70	4,466	61,719	1,238	62,957		15		62,972	67,438
19	名古屋市	1,500	53				1,553	56,548	5,665	62,213			838	63,051	64,604
20	京都府	136					136	7,645	819	8,464				8,464	8,600
21	京都市	515	235		72		822	19,050	4,063	23,113		561	931	24,605	25,427
22	大阪府	19,515	15	1,843			21,373	115,380	1,937	117,317				117,317	138,690
23	大阪市	2,039	639	389			3,067	85,767	13,100	98,867				98,867	101,934
24	兵庫県	4,814		334	342		5,490	13,093	128	13,221			2,999	16,220	21,710
25	和歌山県							7,760	14	7,774				7,774	7,774
26	鳥取県	146					146	3,307		3,307				3,307	3,453
27	島根県	1,196					1,196	11,235	1,015	12,250				12,250	13,446
28	広島県	438	26	19	138		621					20		20	641
29	徳島県	99					99	3,975	292	4,267				4,267	4,366
30	高知県		34				34	4,379	1,150	5,529		32		5,561	5,595
31	福岡県	9,032	77	72		18	9,199	28,866		28,866				28,866	38,065
32	北九州市	2,470	288	32			2,790	27,515	4,929	32,444				32,444	35,234
33	福岡市	69	88	24			181	26,526	4,828	31,354				31,354	31,535
34	長崎県	756	25				781	12,146	159	12,305	77	22	5	12,409	13,190
35	大分県	106					106	19,087	1,141	20,228				20,228	20,334
36	鹿児島県	122					122								122
37	沖縄県	543					543	15,118	828	15,946				15,946	16,489
合計		137,257	3,269	3,167	1,740	574	146,007	976,821	75,938	1,052,759	1,748	4,912	20,218	1,079,637	1,225,644

（出典：全国住宅供給公社等連合会ホームページより）

（3）将来に向けた経営について

公社は、平成 27 年4月に、平成 27 年度から令和6年度までの 10 年間の経営計画（令和2年7月改定）を策定し、少子高齢化・人口減少社会の到来、省エネ問題、建設コストの高騰、災害等への対応といった社会環境の変化や、公社賃貸住宅の老朽化等といった課題に対応し、福岡県の住宅施策を補完する公的団体として、その役割を果たすための経営方針と具体的な取組を定めて取り組んでいくとしている。

経営計画の概要は以下のとおりである。

① 目的

今後も福岡県の住宅施策を補完する公的団体として安全・安心の良質な住まいとサービスを計画的かつ安定的に提供するため、公社のこれまでの取組と新たな課題を踏まえつつ、公社の役割を果たすための方針とその方針に基づく具体的な取組を改めて「経営計画」として定める。

② 期間

平成 27～令和6年度の 10 年間
※計画の実効性を確保するため策定から5年目となる令和元年度に計画の見直し

③ 経営方針とその目標及び施策

1公社賃貸住宅の供給を通じた福岡県の住宅政策への貢献
（目標）
・老朽団地のうち3割強の建替事業に着手する。
・大規模団地のうち5団地 29 棟の減棟に取り組み、高齢者サロン等の設置を推進する。
・高齢者等を対象とした低層階住戸への優先入居制度を創設する。
（取組施策）
・建替事業の推進による良質な賃貸住宅への更新
・良好な団地居住環境及び地域コミュニティの形成
・既存団地を活用した住宅確保要配慮者に対する取組

2公社賃貸住宅事業の基盤強化
（目標）
・空き家対策等により現状の公社賃貸住宅家賃収入を確保する。
・建替事業において設計施工一括発注による事業提案方式を導入する。
（取組施策）
・収益性の確保
・事業コストの縮減

3県営住宅管理者としての県民への良好なサービスの提供
（目標）
・管理代行による県営住宅の管理運営体制の強化と多様化するニーズに対応したサービスの向上を図る。
・業務マニュアルの活用や研修等による業務能力の向上、業務の効率化等による業務改善に取り組み、業務実施基盤の強化を図る。
（取組施策）
・県営住宅管理における業務改善の取組
・県営住宅の継続的なサービスの提供

4財務体質の強化
（目標）
・借入金残高を 40 億円圧縮し、自己資本比率を 32%から 40%に向上させる。
・住戸改善工事について、対象 26 団地のうち約3割の団地で重点的に実施し、収益の増加を図る。
（取組施策）
・借入金残高の計画的な圧縮
・コスト管理の徹底

5組織の整備
（目標）
・事業の専門性や困難性に即した人材の確保及び育成を図る。
・プロパー職員の管理職登用促進を図る。
（取組施策）
・組織体制の整備・強化
・組織の活性化

④ 数値予測

（予定貸借対照表）

単位:百万円

科 目	平成26年度 <実績>	令和元年度 (平成31年度) <決算見込>	令和6年度 (平成36年度) <計画>
流動資産	2,787	1,635	2,400
現金預金	2,606	1,505	2,220
その他	181	130	180
固定資産	56,853	54,090	51,390
賃貸事業資産	56,684	52,717	50,780
その他	169	1,373	610
資産合計	59,640	55,725	53,790
流動負債	428	427	300
固定負債	40,161	34,536	31,935
長期借入金	30,671	26,752	26,600
その他	9,490	7,784	5,335
負債合計	40,589	34963	32,235
資本金	5	5	5
剰余金	19,046	20,758	21,550
資本合計	19,051	20,763	21,555
負債及び資本合計	59,640	55,725	53,790

（予定損益計算書）

単位:百万円

科 目	平成26年度 <実績>	令和元年度 (平成31年度) <決算見込>	令和6年度 (平成36年度) <計画>
事業収益	4,467	4,467	4,366
事業原価	3,904	3,697	4,165
一般管理費	58	47	66
事業利益	504	722	135

一方、県による公社等外郭団体経営評価委員会による令和2年度経営評価では、「中期経営計画における改善目標を達成している」との外部専門家の意見と合わせ、経営評価委員会からは「現在の社会情勢、住宅ニーズに合わせ、公社の運営目的等根底からの見直しが必要と思われ」、「今後も福岡県の住宅施策を補完する公的団体としての役割を果たしていくために」、「具体的な数値を含めた超長期の経営計画を立てる必要がある」という評価を受けている。

（外部専門家の意見）

・公社賃貸家賃収入は前年度から増加しており、中期経営計画における改善目標を達成している。今後も、平成27年度に策定し、令和元年度に見直した経営計画に基づき継続して経営改善に取り組むことが求められる。

・賃貸事業について、高齢者や子育て世帯向けなど住宅供給を行っており、引き続き、少子高齢化の進行等に伴う環境やニーズの変化及び団体の担うべき役割を踏まえた取組が求められる。

（経営評価委員会による経営評価結果）

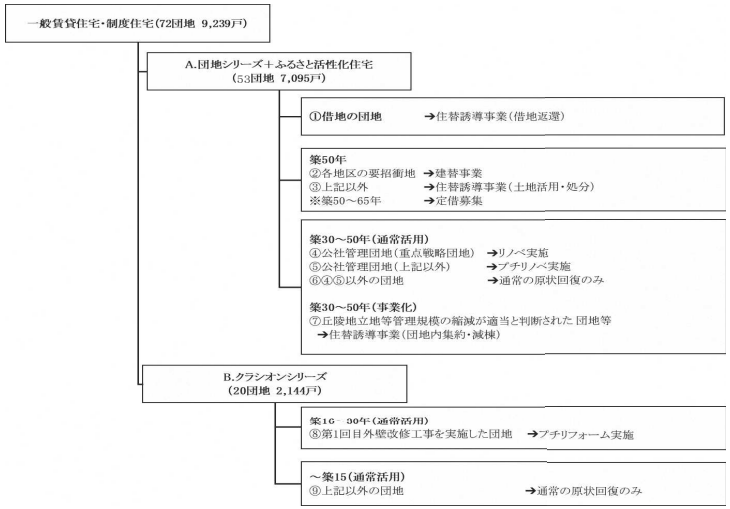
現在の社会情勢、住宅ニーズに合わせ、公社の運営目的等根底からの見直しが必要と思われる。今後も福岡県の住宅施策を補完する公的団体としての役割を果たしていくために、住宅を提供する対象、提供方法等の再検討、近年建て替えを行っている住宅を今後50～60年どのように運用していくのか等、具体的な数値を含めた超長期の経営計画を立てる必要がある。

（出典：公社等外郭団体経営評価委員会「評価シート」より）

【意見69】公社ストックのライフサイクルを踏まえた将来見通しについて

公社の経営計画（平成 27 年4月策定・令和2年7月改定）においては、公社の経営方針と具体的な取組み、計画期間中の数値予測が取りまとめられている。公社は、この経営計画と関連する計画として、平成 26 年3月に、平成 27 年度から令和 15 年度までを計画期間とし、公社賃貸住宅の活用方針を定めた「公社賃貸住宅ストック活用計画（第3次計画）」（以下「ストック活用計画」という。）を策定している。

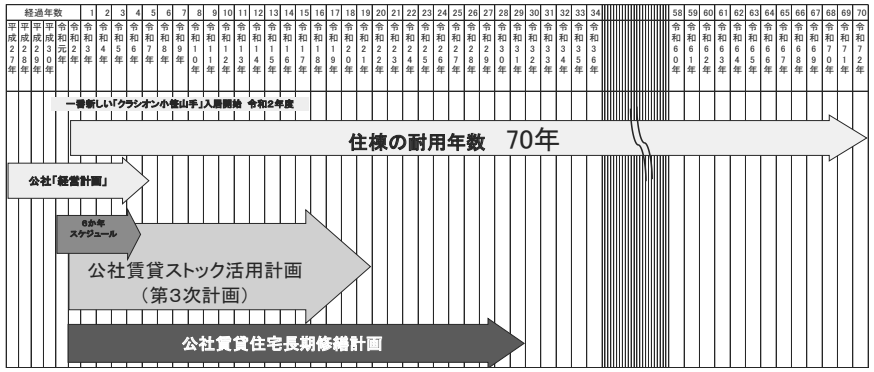
（公社賃貸住宅ストック活用方針の概要）



（出典：「公社賃貸住宅ストック活用計画　第３次計画」に基づき監査人が作成）

また、令和3年3月に、令和2年3月に見直したストック活用計画をベースに、団地施設の耐用年数を 70 年とした上で、令和2年度から 31 年度までを計画期間とする「公社賃貸住宅長期修繕計画」（以下「長期修繕計画」という。）を策定している。

（公社各種計画期間と住宅ストック耐用年数のイメージ）



・「6か年スケジュール」は「公社賃貸住宅ストック活用計画　第3次計画」において具体的な団地でスケジューリングされている建替事業、住替誘導事業（借地返還、土地活用・処分、団地内集約）。

経営計画には、計画期間中の数値予測として、令和6年度までの予定貸借対照表（概要）及び予定損益計算書（概要）が記載されているが、ここには、ストック活用計画に基づく数値や実績に基づく修繕費の見込額は反映されているものの、長期修繕計画そのものに基づく数値は反映されていない。

（年次別計画修繕工事費予定額（発注ベース）　単位：百万円）

		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
		Ⅰ期					Ⅱ期				
合計	10年毎の計画修繕予定額	6097									
	年度毎の計画修繕予定額	576	649	678	650	670	664	592	563	520	535

（出典：公社賃貸住宅長期修繕計画より抜粋）

公社の住宅ストックのライフサイクル期間を踏まえて、その期間のストックのライフサイクルコストとその財源、そこから稼得できる利益を財源とした公的役割を担うためのコスト等財務的な数字（カネ）のみならず、それを実現するための各住宅ストックの残稼働年数・管理戸数（モノ）、職員数（ヒト）、事業成果指標等の非財務数値が整合するのか検証することは、事業継続性、そのための経営課題の明確化、具体化につながるものであると考える。

必ずしも全住宅ストックのライフサイクルが終わるまでことを想定するものではない。しかし、住宅ストックのライフサイクルを基準として各種想定・積算による経営の見通しを検討することは、公社が公的団体としての運営目的や役割の範囲を明確にするとともに、その実現可能性検証に資するものと考える。なお、「ヒト」、「モノ」、「カネ」の要素ごとの主要検討事項は以下のように考える。

①ヒト

公社業務を中心となって担うのは公社プロパー職員であると想定される。「経営計画」では「プロパー職員の管理職登用促進を図る」という目標を置き、人材の確保・育成に取り組むとされている。

一方で、令和3年3月給与支給時におけるプロパー社員 29 人のうち 50 代は 10 名であり、今後 10 年間で定年(60 歳)に達することにより、現状の約3分の1のプロパー職員の入替が想定されている。

公社プロパー職員を含む職員全体を見ても、60 代 50 代がボリュームゾーンにあたり、職員の高齢化が見て取れる状況である。

高品質な公社業務を持続可能にするためには、プロパー職員をはじめとする担い手の確保は非常に重要であり、「経営計画」における人材の確保・育成は早急に対応の目途を付けたうえで、将来の組織体制・配置の検討が必要である。

(職員年齢分布)

	70 代	60 代	50 代	40 代	30 代	20 代	合計
プロパー	0	0	10	11	6	2	29
県職員	0	1	12	5	1	0	19
契約職員	1	23	10	10	8	1	53
非常勤職員	0	10	0	0	0	0	10
計	1	34	32	26	15	3	111

(出典:給与台帳データより監査人が集計)

また、公社業務は公社職員だけではなく、外部委託することにより賄われている。県営住宅及び公社賃貸住宅の保全工事の箇所でも記載したとおり、委託先の確保にも同様に高齢化の問題は存在する。必要な外部委託業者が確保できず、公社業務が継続できなくなるリスクがあるため、公社業務全体について担い手確保を検討する必要がある。

②モノ

公社の住宅ストックについては、令和2年3月に見直されたストック活用計画において、団地の分類や築年数、敷地の所有状況により、活用方針が定められている。

当計画では、令和元年度から6年間の事業予定が記載されており、個別の建替事業については、採算性を確認しているということであるが、具体的な数値は明示されていない。

公社の住宅ストックは老朽化という課題はあるものの、その立地には高い魅力を持つ場合がある。そのような魅力ある地域に立地している団地については、採算性を確保しながら地域活性化等公的団体としての役割を担うことができるポテンシャルを持つ可能性がある。

監査現場視察とした「クラシオン小笹山手」では、建替計画において 50 年間の事業収支シミュレーションを実施し、建設コストから借入返済・利払を含む管理コストを想定して採算性を確認している。当団地については 90%を超える入居率が継続して収支計画を達成しているとともに、国土

交通省のサステナブル先導事業、高齢者居住支援施設の整備等、住生活に係る試験的な取組を行い公的役割も実現している。

このように公社の住宅ストックのポテンシャルを個別に把握し、建替等による住宅供給戸数の確保だけでなく、事業採算性と公的役割の観点から、そのポテンシャルを最大限に引き出すようなストック活用が肝要である。

③カネ

現在の公社の自己資本比率は 38.4%(令和2年度末)であり、また、継続して利益を稼得しているため、差し迫った財政的リスクが生じている状況ではない。

しかし、今後は少子高齢化等厳しい社会経済状況による家賃収入確保の不確実性は高まり、また、住宅ストックの更新投資等のため、現在の財政状態を維持していくことの難易度は上昇することは想定される。

また、公社の借入残高は約 261 億円である。うち住宅金融支援機構からの借入 59 億円の返済は 35 年均等となっている。一方、民間金融機関からの借入 202 億円は、住宅金融支援機構と同様に長期間の均等返済の 106 億円以外に、返済期間5年で借換えを行っている 96 億円の借入れがある。

公社は住宅建物の使用年数を 70 年としており、固定長期適合率の考え方では借入返済期間は長期になることが財務安定性の観点からは望ましいことになる。一方で返済期間が長期になれば金利負担が高くなる。

公社は経営計画にある借換による支払利息の縮減や自己資金投下による借入の抑制とともに、投資財源を外部借入により賄うことになる場合には、財務安定性と金利負担による個別投資の採算性のバランスを慎重に検討することが肝要である。

(改善提案)

公的団体としての役割の明確化と、安定的な事業運営を継続するために、「ヒト」、「モノ」、「カネ」の各要素を十分に考慮し、「具体的な数値」に基づく公社ストックのライフサイクルを踏まえた将来見通しを検討されたい。

以上

公安委員会

福岡県公安委員会告示第101号

道路交通法第51条の13第１項第１号イに規定する講習（以下「駐車監視員資格者講習」という。）を次のとおり実施するので、確認事務の委託の手続等に関する規則（平成16年国家公安委員会規則第23号）第６条の規定により公示する。

令和４年５月10日

福岡県公安委員会

１　駐車監視員資格者講習の期日、時間及び場所

講習期日		講習時間	講習場所
講義	令和４年７月６日（水）及び 同　年７月７日（木）の２日間	午前９時00分 〜 午後５時30分	福岡市博多区吉塚本町 13番55号 博多サンヒルズホテル
修了考査	令和４年７月13日（水）	午前９時00分 〜 午後０時00分	

２　申込み受付期間

令和４年５月10日（火）から令和４年６月20日（月）まで（福岡県の休日を定める条例（平成元年福岡県条例第23号）第１条第１項に規定する県の休日を除く。）の午前９時00分から午後４時00分までの間

３　申込み場所

福岡県警察本部交通部交通指導課及び福岡県内の警察署（交番、駐在所等では受理しない。）

４　申込みに必要な書類等

⑴　駐車監視員資格者講習受講申込書　１通

上記申込み場所で交付を行うほか、福岡県警察ホームページからも印刷可能

⑵　写真　１枚（６か月以内に撮影した無帽、正面、上三分身、無背景、縦３㎝×横2.4㎝大）

⑶　運転免許証、パスポート等の身分証明書

５　講習受講手数料

20,000円（申込み時に福岡県領収証紙により納付）

６　申込み要領等

⑴　受講申込みは、裏面に氏名及び撮影年月日を記入した写真を所定の位置に貼付し、必要事項を記入した駐車監視員資格者講習受講申込書を持参の上、受講者本人が行うこと。

代理人が受講申込みを行うこともできるが、その場合は、受講者本人の委任状及び受講者の身分証明書の写しを併せて持参すること。

⑵　受講可能人員は30人であるので、申込み期間中であっても、定員に達したときは、申込み受付を締め切る場合がある。

⑶　申込み受付後、福岡県警察本部交通部交通指導課から受講者宛に駐車監視員資格者講習受講票を郵送する。

７　留意事項

⑴　講習を受講して駐車監視員資格者講習修了証明書の交付を受けても、駐車監視員資格者証の交付申請の際に、道路交通法第51条の13第１項第２号に規定する欠格事由に該当する場合は、駐車監視員資格者証の交付を受けることはできない。

⑵　上記⑴に規定する欠格事由

ア　18歳未満の者

イ　破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

ウ　禁錮以上の刑に処せられ、又は道路交通法第119条の２第１項第３号の罪を犯して刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して２年を経過しない者

エ　集団的に、又は常習的に確認事務の委託の手続等に関する規則（平成16年国家公安委員会規則第23号）第３条各号に掲げる罪のいずれかに当たる行為を行うおそれがあると認めるに足りる相当な理由がある者

オ　暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第77号）第12条若しくは第12条の６の規定による命令又は同法第12条の４第２項の規定による指示を受けた者であって、当該命令又は指示を受けた日から起算して２年を経過しないもの

カ　アルコール、麻薬、大麻、あへん又は覚醒剤の中毒者

キ　精神機能の障がいにより確認事務を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

ク　駐車監視員資格者証の返納を命ぜられ、その返納の日から起算して２年を経過しない者

⑶　駐車監視員資格者証を取得しても、確認事務の委託を受けた法人に属さない限り、実際に駐車監視員としての活動を行うことはできない。

８　その他

⑴　受講者は、講習期間中、筆記具及び駐車監視員資格者講習受講票を必ず持参すること。

⑵　講習会場への自家用車による来場を禁止する。

⑶　講習の詳細については、福岡県警察本部交通部交通指導課（取締企画第二係（電話092－641－4141内線5125））に問い合わせること。