

平成 2 1 年度包括外部監査の結果に対する改善措置

目次

1 . 県土整備部（住宅政策関係）	1
2 . 県土整備部（県営住宅関係）	3
3 . 県土整備部（契約関係）	7
4 . 群馬県住宅供給公社（経営管理関係）	9
5 . 群馬県住宅供給公社（経営実態の開示関係）	1 3
6 . 群馬県住宅供給公社（契約関係）	1 6
7 . 企業局（管理共通関係）	1 6
8 . 企業局（板倉ニュータウン関係）	1 7
9 . 企業局（ふれあいタウンちよだ関係）	1 9
1 0 . 企業局（契約関係）	2 0

監査対象：県土整備部（住宅政策関係）

監査結果＜指摘事項＞	改善措置
<p>(1) 住宅供給公社への貸付目的について (2-2-1頁) 平成20年度に貸付限度契約された公社貸付金のうち、限度額898百万円相当分は条例で定める用途の範囲外で利用されているものと判断せざるを得ない。条例を改正する等、根拠を明確にすべきである。</p>	<p>平成22年度中に条例の改正、要綱等の制定を検討し根拠を明確にする。</p>
<p>(2) 住宅供給公社への貸付金対象の元総社物件について (2-2-2頁) 平成20年度の公社貸付金のうち、655百万円は平成6年11月に公社が買収した元総社の県営住宅建設用地原価の50%分に相当するが、建設事業の進捗がないため公社では長期滞留土地であるとともに、県では返済の見込みがたたない実質的には長期滞留の貸付金となっている。 県と住宅供給公社との協議により、早期に解消しなければならない。</p>	<p>平成22年度に染谷川左岸側を県が買い取り、県営住宅建て替え用地として活用し、染谷川右岸側は、住宅供給公社が高齢者等に配慮した多機能賃貸住宅の整備用地として活用する。 また、平成21年度に県営住宅建設用地のための貸付金は終了した。</p>
<p>(3) 住宅関連情報提供事業の業務委託料について (2-2-2頁) 住宅供給公社への住宅関連情報提供事業の業務委託料については、人件費部分が委託料の半分ほどを占めている。平成18年度、平成19年度は各従事職員の従事割合に基づき積算され、検証困難と考えられる不適切な積算方法が採用されていたが、平成20年度は各従事職員の見積実動日数に基づき積算されている。しかし、平成18年度、平成19年度はもちろん、平成20年度についても実績検証が実施されないままに、翌年度の積算が行われていた。 各従事職員の業務日報などを入手し、実動日数の予算・実績比較を実施して次年度の積算に活かすべきである。</p>	<p>平成21年度の業務委託からは、業務日報の記載を契約書に義務付けており、実績検証し平成22年度業務委託契約にいかした。</p>
<p>(4) 住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件である財政力指数について市町村からの報告が不正確であった事例について (2-2-3頁) 住宅新築資金等貸付助成事業においては助成要件に財政力指数が設け</p>	<p>平成21年度からは、市町村に事前に県が集計した財政力指数を提示するとともに、助成要件等のチェック表を作成し、数値等の要件照合を行うように事務処理方法を改善した。</p>

<p>られているが、市町村からの補助金申請に記載してある財政力指数が適用すべき指数と合致していない事例があった。</p> <p>適用すべき指数に見直した場合に助成要件を満たさなくなるケースは無かったものの、助成要件とされる数値の正確性の検証を十分に行うべきである。</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

意見	改善措置
<p>(1) 住宅供給公社職員の共済組合加入について (2-2-5頁) 地方公務員等共済組合法における組合員資格について公社・県とも正しい理解がされていなかったことにより、採用時より組合員であるべき任期付き職員の加入が遅れ、不利な取り扱いとなる事態が生じた。建築住宅課、公社とも組合員資格を再確認し、再発防止に努めるべきである。</p>	<p>平成21年度からは、住宅供給公社職員の採用及び任命をする場合には、必ず事前に県と文書による協議をするように指示し、情報の遺漏がないよう措置した。</p>
<p>(2) 県と公社間の人員計画に関する情報連絡の不備について (2-2-6頁) 採用計画・実績の公社から県への報告がなかったため、地方職員共済組合に係る県の負担金が予算を超過した事例があった。両者間での情報が漏れなく伝達されるような仕組みをつくり、適正な金額の予算計上につなげる必要がある。</p>	<p>平成21年度からは、住宅供給公社職員の採用及び任命をする場合には、必ず事前に県と文書による協議をするように指示し、情報の遺漏がないよう措置した。</p>
<p>(3) 住宅関連情報提供事業の業務委託契約書について (2-2-6頁) 住宅関連情報提供事業の業務委託契約書には契約変更の条項及び仕様書により実施すべきことが明記された条項が不足している。この二つの条項を設けることが望ましい。</p>	<p>平成22年度からは、業務委託契約書に、契約変更及び委託業務の処理方法の条項を設けた。</p>
<p>(4) 住宅新築資金等貸付助成事業における助成要件について (2-2-7頁) 住宅新築資金等貸付助成事業で助成対象となる市町村の要件として同和関係人口比率が設けられているが、この比率がいつの時点のものが対象となるのか要綱の記載を見ても分からない。 助成要件については適用に当たって曖昧にならないように明瞭な要件設定が望まれる。</p>	<p>平成22年度事業からは、要綱を改正し明瞭な要件設定をする。</p>

監査対象：県土整備部（県営住宅関係）

監査結果<指摘事項>	改善措置
<p>(1) (仮称)元総社団地の用地の先行取得及び造成工事着手要請について、完成後の引き取り等に関する契約書が作成されていないことについて (2-2-8頁) (仮称)元総社団地の先行取得土地については、開発後の買い戻し等条件を取り決めた契約書等の文書が作成されていなかった。民間であれば、当然取り交わされるレベルの文書、契約書は住宅供給公社と県との間でも、必ず取り交わしておくことが必要である。</p>	<p>平成22年度からは、用地先行取得を要請するときには、契約書を取り交わすこととする。</p>
<p>(2) 耐震診断未実施住戸の退居について (2-2-9頁) 除却予定が明確であることから、新耐震基準を充足するかどうかを確認するための耐震診断を実施する予定のない住戸が80棟、430戸ある。入居者のいる住宅については、引き続き住み替え等を促進するとともに、人命尊重の観点から、耐震安全上支障があると判断された住宅については、居住者の速やかな移転を計画すべきである。</p>	<p>平成22年度中に、除却予定の住戸を含む耐震診断未実施の住棟について、耐震安全上の支障の有無を調査し、支障があると判断された住棟は、住み替え等を計画する。</p>
<p>(3) 個人情報を取り扱うことになる外部の業者に対する情報セキュリティの定期的な確認作業について (2-2-9頁) 群馬県情報セキュリティポリシーでは個人情報を取り扱う外部委託先に対する定期的な確認を要請しているが、外部委託先に対して定期的な確認作業が行われていない。定期的な確認を実施すべきである。</p>	<p>平成21年度からは、群馬県情報セキュリティポリシーに基づき、外部委託先に対する定期的な立入調査を実施することとした。</p>

意見	改善措置
<p>(1) 小規模団地の廃止と物件売却の推進について (2-2-10頁) 耐用年数が経過しているが、建替え・事業主体変更及び用途廃止もされず募集停止状態の住宅団地が11団地あり、そのうち10団地が戸数2戸～28戸までの小規模団地である。これら小規模団地については、敷地も狭小なため周囲の住宅等との関係から、高層化等が難しい状況にあること、及び比較的立地条件の良</p>	<p>老朽化した小規模県営住宅団地は、居住者の理解を得たうえで、非現地での建て替えや居住者の近隣団地への転居及び物件の売却等を検討する。</p>

<p>い場所にあること等を考慮して、居住者の理解を得たうえで、居住者の近隣団地への転居と物件の売却を推進すべきである。</p>	
<p>(2) 用途廃止物件の処理の迅速化について (2-2-11頁) 平成13年の用途廃止等の方針から長期間を経たまま、実行に移っていない物件がある。実行までのロードマップを作成し、実行していくことが必要である。</p>	<p>平成22年度に、県営住宅ストック総合活用計画を見直し、用途廃止物件の処理に係るロードマップを作成し、実行していく。</p>
<p>(3) 団地別の採算状況について (2-2-16頁) 団地別の収支に関する資料と、固定資産に関する資料を基に、団地別の採算(損益状況)を過去3期にわたって試算した結果、平成18年度が226百万円、平成19年度が108百万円、平成20年が182百万円の赤字の状況にあった。 県営住宅は営利目的ではないため、必ずしも採算が取れていなければならないということはないが、採算が取れている団地があることなどから考えると、県が負担すべきコストとして1戸当り10万円を超えるような採算の悪い団地があるという状況には疑問を感じる。既存の県営住宅のうち採算の悪化している団地については、採算の悪化している原因を分析するとともに、改善に向けて努力することが望まれる。</p>	<p>平成22年度中に採算悪化の原因を分析し、無駄な経費がかかっている団地については改善する。</p>
<p>(4) 県営団地事業のキャッシュフローの状況について (2-2-28頁) 団地別の採算状況をベースに、採算計算のなかから減価償却を除いたキャッシュベースの収支状況は、平成18年度は1,433百万円、平成19年度は1,558百万円、平成20年度は1,499百万円の収入超過となっているが、団地建設のために発行した県債の元利償還による支出を加味すると平成18年度は766百万円、平成19年度は631百万円、平成20年度は658百万円の支出超過となっている。 採算の状況と同様に、公益目的の事業でもあることから必ずしも収支バランスが取れている必要はないが、収支の内容を分析することなどにより収支バランスを改善できる点が無いかどうか検討されたい。</p>	<p>平成22年度中に収支の内容を分析し、無駄な経費がかかっている団地については改善する。</p>
<p>(5) 火災保険・地震保険の付保が不十分であることについて</p>	<p>平成22年度中に、付保の必要性について、費用対効果等も踏まえながら検討する。</p>

<p>(2 - 2 - 2 9 頁) 県営住宅のうち、火災保険が付保されているのは木造・準耐火物件 (5 . 2 %) のみであり、その他の物件は無保険の状態にある。地震保険については、全物件無保険である。県有財産の保全の観点から、最低火災保険は全物件付保する等効率的な保全方法の検討が望まれる。</p>	
<p>(6) 管理代行制度による住宅供給公社の管理について (2 - 2 - 3 0 頁) 県営住宅の管理業務については、群馬県住宅供給公社を管理代行者とする「管理代行制度」の方法により行っている。この方式によるメリットは、委託管理業務の範囲が広い点等であるが、民間も含む各種団体への公募の方式がとられないため、民間のノウハウの活用、コスト低減等の点が不十分になる等のデメリットが懸念される。これらの点を十分認識したうえで、「管理代行制度」を運用することが必要である。</p>	<p>平成 2 2 年度中に管理代行制度のメリット・デメリットについて再検証する。</p>
<p>(7) 群馬県住宅供給公社への管理代行料について (2 - 2 - 3 1 頁) 群馬県住宅供給公社へ支払っている管理代行料を、他市が支払っている管理代行料と比較すると、不合理と推測される点がある。管理代行料の価格設定を検討することが必要である。</p>	<p>平成 2 2 年度中に管理代行料の価格設定について検討する。</p>
<p>(8) 住宅供給公社との管理代行制度での委託業務のうちの一部重要業務が仕様書別表に明示されていないことについて (2 - 2 - 3 2 頁) 県の管理代行者として、住宅供給公社に県営住宅の管理業務を実施させている。そのうちの重要業務として、「単身入居要件の調査、市町村への意見の徴求 (公営住宅法施行令第 6 条第 2 項及び第 3 項) 」業務があり、実際当該業務を実施させているにも関わらず、「県営住宅管理業務等仕様書 別表」に当該業務が明示されていない。重要業務であり、独立明示することが望ましい。</p>	<p>平成 2 2 年度から管理代行協定の仕様書別表に「単身入居者の市町村照会」と明示した。</p>
<p>(9) 県営住宅への申込に関する情報の管理について (2 - 2 - 3 3 頁) 県営住宅への申込者の情報は住宅管理システムに登録されるが、その内容や保管期間について明確な規程が設けられていない。個人情報を取</p>	<p>群馬県個人情報保護条例及び同事務取扱要綱を踏まえ、平成 2 2 年度中に個人情報の取扱いに関する具体的な規程の制定について検討する。</p>

<p>り扱うという観点からは規程を設ける等の適切な対応が望まれる。</p>	
<p>(10) 高額所得者の退去について (2-2-33頁) 「高額所得者の家賃」が適用になる入居者には、期限を定めて住宅の明渡しを請求することになっている。明渡し請求がなされてはいるが、居住を継続している者もいる状況であり、明け渡しが確実に実行される方策を考えるべきである。</p>	<p>明渡し期限までに退去せず協議にも応じない者を退去させるための具体的方策を平成22年度中に検討する。</p>
<p>(11) 家賃滞納者に対する取扱いについて (2-2-34頁) 「管理条例」では3か月以上家賃を滞納した場合、県営住宅の明渡しの請求ができる旨が定められており、「県営住宅入居者募集案内(以下、「募集案内」という)」、「県営住宅すまいのしおり(以下、「しおり」という)」にもその旨が記載され、入居者にも周知されている。しかし、「事務処理要領」では、4か月分家賃滞納者に送付する再々督促状に明渡し請求する旨が記載されている。「事務処理要領」でも「管理条例」に規定する3か月分の家賃滞納者に明渡し請求することに変更することが望まれる。</p>	<p>平成22年度からは入居者滞納の早期解消及び納期内納入の励行を推進するため、滞納者に対する明渡し請求の予告を再督促状に含める等、時期の早期化を図る。</p>
<p>(12) 入居後の連帯保証人の能力調査について (2-2-36頁) 連帯保証人・身元引受人の能力の確認は、入居時に行われるだけで、その後は連帯保証人・身元引受人の調査を行わないため、連帯保証人・身元引受人が、現時点においても能力を有しているかどうかは不明である。入居後においても連帯保証人・身元引受人の能力を調査する必要がある。</p>	<p>定期的な連帯保証人・身元引受人の能力調査は多くの費用と時間が掛かることから、平成22年度中に効率的かつ適切な調査方法を検討する。</p>
<p>(13) 県営住宅の保証責任の解除について (2-2-37頁) (連帯)保証人の解除時の対応について、入居者と関係が希薄な場合は、滞納金額の連帯保証人は1/2、保証人は1/4を納入すれば解除できるとしている。 滞納家賃の回収の向上及び保証責任を満額支払った(連帯)保証人との平等性を鑑み、現在の対応方法を検討する余地がある。</p>	<p>保証人等から降りたいという申出があった場合について、新たな連帯保証人の確保の見込み等、債権回収の実行を担保できる具体的な方法を平成22年度中に検討する。</p>
<p>(14) 保証人等に対する支払請求の早期化について</p>	<p>「事務処理要領」では、保証人等に対して支払請求する時期を滞納月数10か月と定めているが、早期に滞納額を減少させ滞納を解</p>

<p>(2 - 2 - 3 8 頁) 「事務処理要領」には、保証人等に対して納入協力の依頼をする場合及び保証人等に対して支払請求をする場合を定めている。しかし、保証人等に対し請求する時期が遅いと考えられるので、回収を効果的に行うために、保証人等に対して請求する時期を早める必要がある。</p>	<p>消するため、平成 2 2 年度中に要領を改正し請求する時期を早める。</p>
<p>(15) 明渡し請求事項となる連帯保証人の変更事実の具体的な記載について (2 - 2 - 3 8 頁) 連帯保証人が死亡、所在不明となった場合には、連帯保証人を変更しなければならず、代わりの保証人を見つけられない場合は、明渡し請求事項となる。しかし、連帯保証人を変更しなければならない具体的事実について、「募集案内」・「しおり」には、明示されていない。変更しなければならない場合に該当する具体的事実を明示することが望まれる。</p>	<p>平成 2 2 年度からは「しおり」に連帯保証人を変更しなければならない場合についての記載をした。 また、平成 2 2 年度中に「募集案内」にも記載する。</p>
<p>(16) 管理人・団地自治会の協働について (2 - 2 - 3 9 頁) 団地によっては自治会が組織されているところもある。自治会と管理人が協力関係を築けるようにし、団地について多くの情報が入手できるようにすることが望まれる。</p>	<p>管理人を任命する際に地元自治会との協力関係を築き、お互いの情報交換ができるよう要請する。</p>
<p>(17) 広報活動について (2 - 2 - 4 0 頁) 県営住宅入居の募集案内は、県・市町村の広報、県・住宅供給会社のホームページ、上毛新聞にて行っている。市町村には募集案内を広報に掲載することを依頼しているが、実際の掲載状況は確認していない。今後は、市町村の広報への掲載状況を確認する必要がある。</p>	<p>平成 2 2 年度の県営住宅募集の広報掲載依頼から市町村広報への掲載状況を確認し、広報の拡大に努める。</p>

監査対象：県土整備部（契約関係）

監査結果＜指摘事項＞	改善措置
<p>(1) 随意契約の際の見積合せについて (2 - 2 - 4 1 頁) 見積合せを行っていない随意契約があった。3者以上から見積書を徴収すべきである。</p>	<p>随意契約については地方自治法施行令第 1 6 7 条の 2 の規定に基づき適切な運用を行い、3者以上から見積書を徴収する。 なお、競争入札による契約が可能である場合は、原則として競争入札により契約手続を行う。</p>

意見	改善措置
<p>(1) 随意契約の理由が不十分な業務委託契約について (2-2-42頁) 過去3年間の設計業務委託については、いずれも随意契約となっているが、随意契約の理由が不十分であり、競争入札により契約手続きを行うことが望ましい。</p>	<p>技術提案型による設計者選定(設計プロポーザルなど)を行った場合以外は競争入札により契約手続きを行う。</p>
<p>(2) 随意契約の理由が不十分な工事契約について (2-2-49頁) 下記の工事は、随意契約の理由が不十分であり、競争入札により契約手続きを行うことが望ましい。 (平成18年度川内県営住宅(HC棟)屋外附帯工事)</p>	<p>本体工事に付随する工事についても競争入札により契約手続きを行う。</p>
<p>(3) 契約方法(総合評価方式・自動落札方式)の選択が適切でない事例について (2-2-50頁) 平成20年度足仲県営住宅(HA棟)建築工事の入札は、業者決定の公平性をより重視するためにも総合評価方式を適用すべきであったと思われる。緊急経済対策による早期発注と契約手続きにおける公正性・適正性確保は、可能な限り両立させる必要がある。</p>	<p>契約手続きにおける公正性・適正性を確保するために、職員の体制・配置等を柔軟に工夫し総合評価方式等を適用するなど適正に対応する。</p>
<p>(4) 県営住宅の設計内容の経済性、合理性について (2-2-52頁) 県営住宅の設計管理にあたっては、過去の設計パターン等にとらわれず、経済性、合理性を重視した態度で臨むべきである。</p>	<p>平成21年度から標準設計にとらわれず、各地域の気候条件等の環境に配慮した設計を行っている。</p>
<p>(5) 県営住宅建築工事の積算数量・見積金額のチェックについて (2-2-53頁) 県建築住宅課は、県営住宅建築工事の積算業務を外注し、外注先から提出される調書をチェックしているが、そのチェック機能が不十分な事例があった。職員の積算業務のレベルアップが必要である。</p>	<p>職場における研修及び積算チェック体制の強化を図り、職員の技術力のレベルアップを図る。</p>
<p>(6) 家賃設定に当たって集計された工事費の正確性について (2-2-53頁) 近傍同種家賃の設定に当たって集計すべき工事費の一部が集計洩れとなっていた。今後は十分にチェックされ洩れの無いように算定する必要</p>	<p>近傍同種家賃設定に係る工事費の集計は、漏れの無いようチェック体制の強化を図る。</p>

がある。	
------	--

監査対象：群馬県住宅供給公社（経営管理関係）

監査結果＜指摘事項＞	改善措置
<p>(1) 中長期経営計画が策定されていないことについて (3-2-1頁) 公社では、これまで中長期事業計画が策定されることがなかった。今般、その必要性を認識し、経営計画策定委員会を立ち上げたが、2年弱を経過しても、中長期事業計画が策定されないでいる。早期に完成させ、経営上のツールとして利用すべきである。</p>	<p>平成22年度に中長期事業計画（平成23年度～平成27年度）を策定する。</p>
<p>(2) 地域手当の支給根拠について (3-2-1頁) 平成19年度分から支給開始された地域手当は公社職員給与規程に定めのない手当である。 早急に、公社職員給与規程の第2条（職員の給与）等を改正し、給与規程と支給実態の整合を図らなければならない。</p>	<p>平成21年度に「住宅供給公社職員給与規程」を改正し、給与規程と支給実態を整合させた。</p>
<p>(3) (仮称)元総社団地の用地の先行取得及び造成工事着手要請について、完成後の引き取り等に関する契約書が作成されていないことについて (3-2-2頁) (仮称)元総社団地の先行取得土地については、開発後の買取り等条件を取り決めた契約書等の文書が作成されていなかった。民間であれば、当然取り交わされるレベルの文書、契約書は住宅供給公社と県との間でも、必ず取り交わすべきである。</p>	<p>平成22年度からは、用地先行取得依頼がある場合には、完成後の引取り等に関する契約書を取り交わすこととする。</p>
<p>(4) 敷金規程の違反物件について (3-2-2頁) 公社賃貸管理規程9条で定めている3カ月相当分の敷金を徴していない物件がある。規程どおりの敷金を徴すべきである。</p>	<p>敷金の徴収について、近傍同種の住宅の敷金を参考に3カ月以外の徴収もできるように公社賃貸住宅管理規程を平成21年度に改正した。</p>
<p>(5) 公社賃貸住宅の連帯保証人について (3-2-3頁) 公社賃貸住宅の連帯保証人の資格について、現在の規程では県内在住としているが、規程に違反して県外の連帯保証人がいた。規程に従い、適正に処理すべきである。ただし、</p>	<p>連帯保証人の居住地条件を「群馬県内」から「日本国内」に公社賃貸住宅管理規程を平成21年度に改正した。</p>

保証の目的等を勘案して連帯保証人資格の規程の変更を検討する余地がある。	
-------------------------------------	--

意見	改善措置
<p>(1) 住宅供給公社職員の共済組合加入について (3-2-3頁) 地方公務員等共済組合法における組合員資格について公社・県とも正しい理解がされていなかったことにより、採用時より組合員であるべき任期付き職員の加入が遅れ、不利な取り扱いとなる事態が生じた。建築住宅課、公社とも組合員資格を再確認し、再発防止に努めるべきである。</p>	<p>平成21年度から職員を採用・任命する場合には、文書により県と事前協議し、再発防止を図っている。</p>
<p>(2) 県と公社間の人員計画に関する情報連絡の不備について (3-2-4頁) 採用計画・実績の公社から県への報告がなかったため、地方職員共済組合に係る県の負担金が予算を超過した事例があった。両者間での情報が漏れなく伝達されるような仕組みをつくり、適正な金額の予算計上につなげる必要がある。</p>	<p>平成21年度から職員を採用・任命する場合には、文書により県と事前協議し、再発防止を図っている。</p>
<p>(3) 公社職員の年齢構成について (3-2-4頁) 公社職員の高年齢化が進んでいる。財政との両立の中で、若年層の雇用等による年齢構成の見直しを検討することが望ましい。</p>	<p>バランスのとれた年齢構成を視野に見直しを検討する。</p>
<p>(4) 公営住宅の管理料収入単価の差異について (3-2-5頁) 住宅供給公社が行っている県営住宅、高崎市営住宅、桐生市営住宅、太田市営住宅の管理業務に対する報酬を比較すると、その差異の原因について不明な点がある。価格設定の過程を県民に分かりやすく説明することが望まれる。</p>	<p>各県公社の実情を把握するとともに、平成22年度において業務委託の実施内容に即した検証を行い、委託者と協議して管理代行料等の適正化を図る。</p>
<p>(5) 県との管理代行制度での受託業務のうちの一部重要業務が仕様書別表に明示されていないことについて (3-2-6頁) 住宅供給公社は県の管理代行者として、県営住宅の管理業務を実施しており、そのうちの重要業務として、「単身入居要件の調査、市町村への意見の徴求（公営住宅法施行令</p>	<p>平成22年度から管理代行協定の仕様書別表に「単身入居者の市町村照会」と明示した。</p>

<p>第6条第2項及び第3項)」業務があり、実際実施しているにも関わらず、「県営住宅管理業務等仕様書別表」に明示されていない。重要業務であり、独立明示することが望ましい。</p>	
<p>(6) 公社ビルの受取家賃の見直しについて (3-2-6頁) 現在使用されている公社ビルは、公社が独自で使用する他、県関連団体も入居しているが、平成12年度より家賃の見直しがなされていない。 入居者が限定される等の特殊事情もあるが、適時の家賃の見直しも必要と思われる。</p>	<p>家賃は、民間における近隣の賃料及び公社ビルの貸出目的を踏まえ、適正価格の検討を行う。</p>
<p>(7) 県営住宅の修繕計画について (3-2-7頁) 公社は県営住宅修繕履歴表に基づき毎年度毎に修繕計画を検討作成しているが、今後はより現場に即した緻密な修繕計画の検討が急務であり、又複数年度にわたる修繕計画を検討すべきである。</p>	<p>平成22年度中に県と協議のうえ、現場に即した複数年度にわたる緻密な修繕計画を作成する。</p>
<p>(8) 公社賃貸住宅申込 / 審査時のチェックリストの作成について (3-2-9頁) 公社賃貸住宅申込時に入手すべき必要書類の網羅性を確保するためのチェックリストがなかった。県営住宅申込時同様にチェックリストの作成が必要である。</p>	<p>平成22年度からチェックリストの様式を定めて使用している。</p>
<p>(9) 特定優良賃貸住宅および公社賃貸住宅申込時の個人情報の「同意書」について (3-2-10頁) 県営住宅の申込時は、個人情報についての「同意書」の提出を求めているが、特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅申込時は「同意書」の提出は求めている。県営住宅申込時と同様に「同意書」の提出を求めるべきである。</p>	<p>平成22年度から同意書の様式を定めて使用している。</p>
<p>(10) 特定優良賃貸住宅における入居者負担額の通知方法の改善について (3-2-10頁) 特定優良賃貸住宅の入居者負担額(家賃)の通知方法に、初回(初年度)負担額の書面による通知書が発行されずに、「特定優良賃貸住宅ご入居の手引き」のみによってなされている、適用期間が明示されていないという2つの問題がある。更</p>	<p>平成22年度から初回の入居者負担額及び適用期間についても文書にて通知する。</p>

<p>改時と同様通知文書を、発送もしくは手交することが望まれる。</p>	
<p>(11) 特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅の長期滞納者について (3-2-11頁) 特定優良賃貸住宅及び公社賃貸住宅について長期滞納者があり、群馬県住宅供給公社の徴収管理は十分とはいえない。滞納者に対しては、督促状・催告書の発送に加え、速やかに具体的な行動計画を作成し実行する必要がある。</p>	<p>平成22年度中に滞納者に対する法的措置を視野に入れ、具体的な行動計画を作成し実行する。</p>
<p>(12) 県営住宅の保証責任の解除時の辞任決定の通知について (3-2-12頁) 県営住宅の(連帯)保証人の解除時に、「(連帯)保証人退任届」を受領しているが、辞任決定の通知は行っていない。辞任決定の通知を行うのが望ましい。</p>	<p>平成22年度から(連帯)保証人の解除時は、辞任決定の通知を行っている。</p>
<p>(13) 個人情報関連のマニュアルの策定について (3-2-13頁) 公社が保有する個人情報に関して「群馬県住宅供給公社個人情報保護規程」を制定しているが、公社内の個人情報保護についての取扱マニュアル等の文書化が不十分である。個人情報関連のマニュアルの策定が必要である。</p>	<p>個人情報の保護、管理をより厳密にするため、平成22年度に個人情報関連のマニュアルを作成する。</p>
<p>(14) 個人情報のセキュリティ・レベルの明確化について (3-2-13頁) 公社は磁気データ及び書類で様々な個人情報を入手保管しているが、個々の個人情報についてアクセスできる者を明確にする等を規定した文書がない。個人情報のセキュリティ・レベルを明確に文書化する必要がある。</p>	<p>個人情報の保護、管理をより厳密にするため、平成22年度に文書によりセキュリティ・レベルを明確化する。</p>
<p>(15) 管理人や業務委託先の事業者(営繕業者など)へ提供する個人情報の範囲について (3-2-14頁) 公社が公表している「個人情報の利用目的等」において管理人や業務委託先の事業者(営繕業者など)へ提供する旨の記載があるが、提供する個人情報の範囲が明確化されていない。管理人や業務委託先の事業者(営繕業者など)へ提供する個人情報の範囲を明確にして文書化する必要がある。</p>	<p>管理人や業務委託先の事業者(営繕業者など)へ提供する個人情報については、明確に定め、平成22年度に文書化する。</p>
<p>(16) データ入力時の正確性確保の文</p>	<p>平成22年度中にチェック記録の文書化を含めたマニュアルを作</p>

<p>書化について (3 - 2 - 1 4 頁) 賃貸物件管理システムに入力されるデータの正確性、網羅性を維持するために、また、入力担当者の責任解除のためにさらなる文書化が必要である。</p>	<p>成する。</p>
<p>(17) コンピュータ・システムの信頼性の評価について (3 - 2 - 1 5 頁) コンピュータ・システムについて信頼性の評価を行っていない。社内または第三者によるコンピュータ・システムの信頼性の評価を行う必要がある。</p>	<p>コンピュータ・システムの信頼性の評価については、経費面を含め実施を検討する。</p>
<p>(18) 災害対策プランの策定について (3 - 2 - 1 5 頁) 災害対策プラン(コンティンジェンシー・プラン)は存在しない。災害対策プランの策定が必要である。</p>	<p>平成 2 2 年度中に災害対策プランを策定する。</p>

監査対象：群馬県住宅供給公社（経営実態の開示関係）

監査結果<指摘事項>	改善措置
<p>(1) 事業用土地資産の減損処理の必要性について (3 - 2 - 1 6 頁) 事業用土地資産は現在取得原価のまままで計上されているが、減損損失を計上すべきである。</p>	<p>事業用土地資産は、平成 2 2 年度に、敷地の一部の染谷川左岸側を県に売却し、残りの染谷川右岸側を公社賃貸事業資産として活用するため、平成 2 2 年度決算において地方住宅供給公社会計基準に基づき処理する。</p>
<p>(2) 支払利息の事業用土地資産への過大原価算入並びに当期純利益の過大計上について (3 - 2 - 1 9 頁) 支払利息の原価算入は、本来正常開発期間内のものに限られるが、それを越えた期間についても原価算入されているため、事業用土地資産及び、当期純利益が過大に計上されている。</p>	<p>平成 2 2 年度決算において、地方住宅供給公社会計基準に基づき処理する。</p>
<p>(3) 賃貸物件に係る減損損失計上のための体制の不備について (3 - 2 - 2 0 頁) 公社は、減損対象資産グループ単位別に個別事業損益を明らかにしておく等減損損失を把握・計上するための体制を常に整備しておく必要があるが、重要性の高い賃貸事業資産についても、平成 2 1 年 3 月期においては、その把握・計上体制の整備が十分ではなかった。 減損損失の把握・計上を適時に行</p>	<p>地方住宅供給公社会計基準においても平成 2 1 年度決算から「注記事項の補足情報の注記」に賃貸事業資産等についての減損表示の記載が義務付けられたので、同基準を踏まえ体制整備を行う。</p>

<p>える体制を整備しておかなければならない。</p>	
<p>(4) 分譲事業原価の過大計上並びに分譲事業資産の過小計上について (3-2-25頁) 分譲事業原価の振替額が原価でなく売価となっており、過大計上されていた。結果として、分譲事業資産が過小に計上されている。基準に従って正しく計上すべきである。</p>	<p>過年度の分譲事業資産を適正原価に修正するとともに、平成21年度決算からは、地方住宅供給公社会計基準に従って分譲事業原価を適正に計上する。</p>
<p>(5) 貸倒引当金計上の会計方針と実際計上方法との相違について (3-2-26頁) 貸倒引当金の計上方法が厳密でない。重要な会計方針の記載に則った厳密な計上を行うべきである。</p>	<p>平成21年度決算からは、個別回収可能性を検討して貸倒引当金の厳密な計上を行う。</p>
<p>(6) 退職給付引当金の計上過大について (3-2-27頁) 退職給付引当金が一部過大となっている。任期付職員分については、取崩すべきである。</p>	<p>任期付職員の退職給付引当金については、平成21年度決算において取崩しを行う。</p>
<p>(7) 計画修繕引当金計上過不足について (3-2-28頁) 計画修繕引当金の個々の項目で過不足が生じており、計画修繕引当金全体として大幅な引当不足が生じている。 適切な修繕計画に基づき、過不足なく引当計上すべきである。 賃貸住宅計画修繕引当金の計上不足について (3-2-28頁) 賃貸施設計画修繕引当金の計上過大について (3-2-30頁) 借上賃貸住宅計画修繕引当金の適正な計上について (3-2-30頁) 県営駐車場計画修繕引当金の計上不足について (3-2-31頁)</p>	<p>計画修繕引当金全体については、適切な修繕や必要額の精査を含め平成21年度決算において見直しを行う。</p>

意見	改善措置
<p>(1) 真の公社の経営実態の開示について (3-2-31頁) 減損損失の計上及び計画修繕引当金の適正な計上等、将来公社の財政に不利な影響を及ぼす可能性のある費用等を適切に見積っていない現在</p>	<p>地方住宅供給公社会計基準に基づき、財務内容を改めて精査したうえで、財務諸表の修正を行うとともに、平成22年度に中長期事業計画を策定し経営基盤の安定化を図る。</p>

<p>の財務諸表は会社の真の財政状態及び経営成績を表しているとは言い難い状況である。</p> <p>適正な財務諸表を作成し、それを織り込んだ事業計画を策定し、経営基盤の安定化を図る事が求められる。</p> <p>一方、会社等の財務諸表に基づいて、連結貸借対照表を開示している県も、従来以上にチェックを行い、連結対象事業体の適正な財務諸表を基に情報開示を行う事により、県民に対するアカウンタビリティの解除（説明責任の履行）が果たせると考えられる。</p>	
<p>(2) 会社の利益水準及び今後の動向について (3-2-35頁)</p> <p>会社の今後の利益水準については、かなり厳しいものが予想される。早急に中長期の事業計画を作成して今後の事業展開を明確にし、適正利益の確保を図り安定した運営を図ることが望まれる。</p>	<p>平成22年度に中長期事業計画を策定し、今後の事業展開、利益水準の確保及び財務基盤の安定化を図る。</p>
<p>(3) 注記情報の充実について (3-2-44頁)</p> <p>関連当事者との取引等の注記の面で、改善の望まれる点がある。現行の「会計基準」からは問題はないものの、情報開示の観点から、より以上に注記情報を充実する必要があると考えられる。</p>	<p>関連当事者との取引等について、注記情報の充実に向けた検討を行う。</p>
<p>(4) 特別会計の設定について (3-2-46頁)</p> <p>現在、一般会計の他に特別会計として設定されているのは「公社ビル管理会計」のみであるが、金額、内容からみて、あえて特別会計とする必然性が乏しいと思われる。「公社会計基準」の趣旨に則り、見直しも必要と考える。</p>	<p>「公社ビル管理会計」の見直しについては、会計システムの修正を伴うので、経費面を含め見直しを検討する。</p>
<p>(5) リース取引の金額的重要性について (3-2-46頁)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引についてリース契約1件当たりのリース料総額を300万円以下のリース取引を重要性が乏しいとして、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。しかし、重要性の乏しいとする金額基準を検討する余地がある。</p>	<p>リース契約1件当たりのリース料総額300万円以下のものについても、計上基準の検討を行う。</p>
<p>(6) 住宅管理システムと経理残高の整合性のチェックについて (3-2-47頁)</p>	<p>住宅管理システムと財務システムの残高の整合性を定期的に確認するなど、より厳密にチェックを行うための業務改善を検討する。</p>

<p>公社は住宅管理システムにて家賃収入、未収入金を管理し、その結果を財務システムに登録しているが、両システム間の残高の整合性を定期的に検証していない。両システム間の残高の整合性を定期的に確認する必要がある。</p>

監査対象：群馬県住宅供給公社（契約関係）

意見	改善措置
<p>(1) 随意契約理由の妥当性について (3-2-50頁) 県営住宅消防関連施設工事・設備点検業務委託、県営住宅等改修工事設計業務委託、県営住宅エレベーター保守点検業務委託はすべて随意契約かつ一者見積もりとされている。しかし、随意契約理由は必ずしも適切とは判断できないため、長年にわたる随意契約かつ一者見積もりの契約方式は見直すべきである。</p>	<p>指摘を受けた委託業務を含め、今後の随意契約については、「住宅供給公社財務規程」第47条及び第48条に基づき、適切な運用を行い、3者以上から見積書を徴収する。</p>
<p>(2) 予定価格と積算価格の乖離について (3-2-52頁) 県営住宅エレベーター保守点検業務委託における積算価格は予定価格と乖離している状況にあり、予定価格決定に資する資料としての存在意義に乏しい。 積算にあたり使用する価格資料をできる限り最新のものとし、適正な積算価格を追及するよう努めるべきである。</p>	<p>積算に当たり、使用する資料は最新のものをを用いて、適正な積算価格を追及するよう改善する。</p>

監査対象：企業局（管理共通関係）

監査結果＜指摘事項＞	改善措置
<p>(1) 原価見返勘定の見積方法及び精算時期について (4-2-1頁) 平成20年度土地造成事業の特別利益に計上された「その他特別利益」275,518千円は富岡藤木地区工業団地の原価見返勘定の精算によるが、これは過年度に分譲及び予定経費の執行が全て完了していたにもかかわらず、利益精算されずに滞留していたものであった。原価見返勘定の精算時期について期間帰属のズレを排除するとともに、当初見積額の余裕部分として滞留する金額</p>	<p>分譲を完了し予定経費の執行がすべて完了しているものについては、平成21年度末で精算することとした。 また、分譲中の団地に係るものについては、改めて、今後の予定経費を見積み、適正な残高となるように見直しを行うとともに、今後、分譲が完了した段階で順次、精算を行っていく。</p>

は利益計上すべきである。	
<p>(2) 原価差額調整勘定について (4-2-2頁) 平成20年度団地造成事業貸借対照表に固定負債として計上されている原価差額調整勘定18,045,217千円は、本来、過年度にて特別利益に精算計上されているべき原価見返勘定の集積したものであった。 早急に、特別利益に一括計上することにより解消すべきである。</p>	<p>平成21年度末で原価差額調整勘定を精算し、特別利益に一括計上することとした。また、原価差額調整勘定は将来の支出に備えるため設けてきたものであり、この趣旨を引き継ぐ形で、将来の原価割れ損失の発生に備える価格調整引当金に、その特別利益を充てることとした。</p>

意見	改善措置
<p>(1) 現地案内所の日報(業務日誌)の様式の統一について (4-2-3頁) ふれあいタウンちよだと板倉ニュータウンの現地事務所で作成されている日報の様式が統一されていない。業務の効率化及びレベルの標準化の観点から、両者の長所を採用した統一の日報が作成されるのが望ましい。</p>	<p>平成22年度から、統一書式を作成し、使用している。</p>

監査対象：企業局（板倉ニュータウン関係）

監査結果<指摘事項>	改善措置
<p>(1) 事業計画と事業実績の比較分析の徹底について (4-2-4頁) 板倉ニュータウン関連の全体事業計画は、1,560億円(企業局、群馬県、板倉町の合計概算額)とされている。このような巨大なプロジェクトであるにもかかわらず、企業局として各事業年度の事業計画と事業実績との比較分析や、計画未達成等の場合の問題に対する対応策等の検討が不十分である。今後、事業計画と事業実績との比較分析を適時、的確に実施し、事業計画の管理を徹底すべきである。</p>	<p>平成22年度に宅地や商業用地の分譲目標、産業用地の分譲目標及び新たな住宅地や産業用地の造成計画を策定し、毎年度達成状況を評価し検証する。</p>

意見	改善措置
<p>(1) 板倉ニュータウンの投資採算について -投資に対する時間価値を考慮した採算計画の検討・実績分析がなされていない-</p>	<p>時間価値を考慮した投資採算計算については、新たな投資判断をする際の一つの指標として、参考としたい。 今後の事業展開については、平成21年度に事業計画を変更し、住宅戸数の縮小と産業用地への土地利用変更(転換)を実施することとした。今後はこれに基づき、まちづくりに配慮しつつ早期の資金</p>

<p>(4 - 2 - 5 頁) 板倉ニュータウン事業は平成 2 年 1 2 月に政策決定され平成 3 年から平成 1 2 年までの複数年にわたる事業として計画された(板倉ニュータウン開発基本計画)にもかかわらず、時間価値を考慮した採算計画が策定されていない。平成 2 1 年 3 月における投資額と回収額の差額、即ち未回収額は、在庫の計画通りの完売を見込んだとしても 3 1 5 億円であるが、時間価値を考慮した監査人の試算によれば、さらに 8 0 億円増加する。また、累計の投資利益率は 5 7 . 7 % であり、投下した資金に対する回収額は 5 0 % 以下にとどまっている。</p> <p>板倉ニュータウン事業は、現在も、事業中ではあるが、今後の事業の在り方については、ニュータウン住民の心情にも配慮して、まちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。</p>	<p>回収を図る。</p>
<p>(2) 企業債の償還について (4 - 2 - 1 5 頁) 板倉ニュータウン事業に関しては平成 2 0 年度末において 2 , 6 5 2 , 0 0 0 千円の未償還企業債残高を有しているが、今後も赤字が見込まれる中、償還のための返済財源を確保する必要がある。</p>	<p>住宅用地から産業用地への土地利用変更を行った板倉ニュータウンの分譲対策を進め、早期に資金回収を図り、企業債の返済財源を確保する。</p>
<p>(3) 板倉ニュータウンの分譲用土地(在庫)の価格について (4 - 2 - 1 7 頁) 分譲用土地の分譲価格(時価)は造成原価を大きく下回っている。販売計画を策定し期日管理を中心として目標管理を徹底し早期の資金回収が望まれる。</p>	<p>平成 2 2 年度に分譲目標を策定し、毎年度達成状況を評価し検証する。</p>
<p>(4) 販売不振に伴う計画変更について (4 - 2 - 1 7 頁) 板倉ニュータウン事業は、計画当初からの経済情勢、社会情勢の変化に伴い、平成 2 1 年 8 月に一部用途変更を含む大きな計画変更を行った。今後の事業展開については、ニュータウン住民の心情にも配慮してまちとしての機能や景観が損なわれない範囲で、事業規模の縮小・転換等が検討されるべきである。</p>	<p>今後の事業展開については、住宅戸数の縮小と産業用地への土地利用変更を実施したことから、これに基づき、まちづくりに配慮しつつ早期の資金回収を図る。</p>
<p>(5) 板倉ニュータウンでのアンケート登録時の「個人情報の利用目的」について (4 - 2 - 1 9 頁)</p>	<p>平成 2 1 年度に紙媒体(アンケート用紙等)及び電子媒体(ホームページ)に「個人情報の利用目的」を明記した。</p>

<p>販売センター来場時及び申込時、また、わたらせ倶楽部ではホームページで、顧客に個人情報を含むアンケートを登録してもらっているが、「個人情報の利用目的」が明記されていない。個人情報を含むアンケートには「個人情報の利用目的」を明記する必要がある。</p>	
<p>(6) 板倉ニュータウンでの個人情報の情報セキュリティについて (4-2-20頁) アンケート等により個人情報を収集しており、個人情報保護条例や群馬県情報セキュリティポリシーに基づき管理しているが、具体的な場面での対応策が文書化されていない。具体的な場面ごとの対応策を文書化し、関係職員に周知徹底させる必要がある。</p>	<p>平成21年度に対象となる情報の特定化を行い問題点の洗い出しを行った。また、平成22年度の早期に管理方法の手順を作成し、関係職員の周知についても、管理責任者を設置して、四半期毎に実態確認及び指導を行い、さらにその記録を保管する。</p>
<p>(7) 板倉ニュータウンでのアンケート等の顧客情報の収集及び結果のフォローについて (4-2-20頁) 販売センター来場時、また、申込時にアンケート活動を行っているが、その活動の範囲は不十分といえる。また、アンケート結果に対しての行動計画が策定されていない。適宜、行動計画を作成し実行することが必要である。</p>	<p>平成21年度から過去のアンケート結果を分析し、販売方針を策定しているが、平成22年度から更に詳細な分析を行い、販売方針を策定し、分譲促進を図る。</p>
<p>(8) 板倉ニュータウンでの営業活動の結果のフォローについて (4-2-21頁) 営業活動の結果のフォローが不十分である。営業活動の結果を次回の営業活動に活かすことが必要である。</p>	<p>平成22年度の早期に、これまでの営業活動の結果を詳細に分析した販売方針を策定し、分譲促進を図る。</p>

監査対象：企業局（ふれあいタウンちよだ関係）

監査結果＜指摘事項＞	改善措置
<p>(1) ふれあいタウンちよだの販売計画の未作成及び在庫の販売について (4-2-22頁) ふれあいタウンちよだの分譲販売計画が作成されていない。現状分析に基づいた、現実的な販売計画を作成し、収益の獲得に全力を注ぐべきである。大型商業施設の進出が決まったとはいえ、住宅地に当初分譲区画の60%以上の在庫を抱えていることから、早期に在庫を一掃するための戦略、販売計画を策定し、期日</p>	<p>平成22年度に宅地の分譲目標及び現実的な販売計画を策定し、毎年度達成状況を評価し検証する。</p>

管理を中心とした目標管理を徹底すべきである。	
------------------------	--

意見	改善措置
<p>(1) ふれあいタウンちよだの採算性について (4-2-25頁) ふれあいタウンちよだ事業は、不採算事業となっている。赤字原因の十分な検証と、それに基づく、赤字軽減策の実施が望まれる。</p>	<p>平成22年度に宅地の分譲目標及び現実的な販売計画を策定し、分譲促進(早期の資金回収)を図る。また、販売計画と実績の達成状況を評価し毎年度検証する。</p>
<p>(2) ふれあいタウンちよだの販売価格について (4-2-26頁) 平成14年分譲(販売)開始時から、販売価格の見直しが行われないうままになっている。近年成約率が低下傾向にあるが、販売価格戦略も含めた、経済環境等に柔軟に対応した分譲推進策を検討する必要があるものと思われる。</p>	<p>平成22年度に宅地の分譲目標及び現実的な販売計画を策定し、分譲促進(早期の資金回収)を図る。</p>
<p>(3) ふれあいタウンちよだのプロジェクト別損益管理について (4-2-26頁) ふれあいタウンちよだの収支(損益)は、企業局の事業損益計算書上、区分経理されておらず、同事業に関する収支が正確に把握できない状況にある。重要な事業については、その損益が明確に把握できるような事業別原価計算を実施すべきである。</p>	<p>平成22年度から、団地資産管理費について、按分等による原価計算を実施する。</p>
<p>(4) ふれあいタウンちよだの苦情等の報告の文書化について (4-2-28頁) ふれあいタウンちよだの現地案内所の運営を、西邑楽土地開発公社に委託し、苦情等の報告も現地や西邑楽土地開発公社を通して受けているとのことであるが、苦情等の報告方法についての定めが協定書上、文書化されていない。重要事項でもあり、また、実態に合わせる観点からも、協定書に記載しておく必要がある。</p>	<p>平成22年度中に協定書を変更し、苦情等の報告方法について明文化する。</p>

監査対象：企業局（契約関係）

監査結果<指摘事項>	改善措置

<p>(1) 予定価格の定めのない契約について (4 - 2 - 2 8 頁) 契約の際に定める必要がある予定価格の記載のない契約があったが、必ず予定価格を定める必要がある。</p>	<p>平成 2 1 年度から、競争入札に付する場合を除き、契約における予定価格の明示を徹底した。</p>
<p>(2) 予定価格の積算根拠が明確でない契約について (4 - 2 - 2 9 頁) 予定価格を定める際にはその積算を行う必要があるが、積算価格が明確でない契約があった。適切な積算価格に基づいて予定価格を定める必要がある。</p>	<p>平成 2 1 年度から、予定価格の積算を省略できる場合を除き、契約における予定価格の積算を適切に行うよう徹底した。</p>

意見	改善措置
<p>(1) 一者随意契約の理由が不十分な契約について (4 - 2 - 3 0 頁) 一者随意契約の理由が不十分な契約があった。競争入札により入札手続を行うことが望ましい。</p>	<p>本契約については、平成 2 1 年度から指名競争入札による契約手続を行うこととした。</p>
<p>(2) 契約金額と同額で再委託されている契約について (4 - 2 - 3 0 頁) 企業局との契約金額と同額で再委託されている契約があった。契約担当者は、再委託の内容を適切に把握し、不明瞭な再委託は無くすべきである。</p>	<p>本契約については、平成 2 1 年度から指名競争入札により契約手続を行っており、再委託は行われていない。</p>