

平成 19 年度

包括外部監査報告書
(指摘・意見一覧)

平成 20 年 2 月

東京都

本書は、包括外部監査人から提出された「平成 19 年度包括外部監査報告書」の指摘、意見を一覧として、東京都において印刷したものである。

目 次

住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の執行について.....	1
意見（1-1） 一般賃貸住宅転用物件に対する標準建設費超の補助見直しについて.....	3
意見（1-2） 東京都住宅供給公社が行う都施行型都民住宅募集業務への指導・監督の充実について.....	4
意見（1-3） 都施行型都民住宅の入居者募集情報等の拡充について.....	4
意見（1-4） 都施行型都民住宅の入居要件緩和について.....	5
意見（1-5） 家賃減額補助期間経過後の都施行型都民住宅活用方針の早期明確化について.....	5
意見（1-6） 東京都住宅供給公社一般賃貸住宅資金スキームの現状に即した整理について.....	6
意見（1-7） 公社一般賃貸住宅事業に対する貸付金の早期回収について.....	6
意見（1-8） 公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された土地に係る資金スキームの早期見直しについて.....	7
意見（1-9） 公社施行型都民住宅に係る都民住宅としての管理期間終了後のスキームの早期明確化について.....	8
意見（1-10） 東京都住宅供給公社が履行する相応の負担について.....	9
指摘（1-1） 「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」の形式的な不備の改訂について...9	
意見（1-11） 東京都住宅供給公社との取引の合理性、客観性を担保するための文書の整備・保存の充実について.....	10
意見（1-12） 東京都優良マンション登録表示制度の事業のあり方の見直しについて.....	10

都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務の執行につ

いて 11

意見（2-1）	不適正入居の状況のより適切な把握と対策強化について.....	13
意見（2-2）	収入報告書未提出者に対するより厳正な対応について	14
意見（2-3）	世帯所得合計の網羅的把握の充実について	14
意見（2-4）	単年度の所得が著しく高額である入居者の明け渡し義務につ いて.....	15
意見（2-5）	都営住宅制度趣旨の浸透による収入超過者の住宅明け渡し促進 について	15
意見（2-6）	高額所得者層に近い収入超過者などに対する重点的あっせんにつ いて.....	16
意見（2-7）	ポイント方式の拡充による住宅困窮度をより詳細に把握した入 居者選定について.....	16
意見（2-8）	入居資格と使用料の減免における資産保有状況の反映について	17
意見（2-9）	事業再建者向定期使用住宅の利用促進について	17
意見（2-10）	滞納者に対する法的措置の基準明確化について	18
意見（2-11）	連帯保証人に対する滞納家賃の請求の検討について	19
意見（2-12）	連帯保証人に対する早期確実な連絡について.....	19
意見（2-13）	都営住宅に入居する生活保護世帯への代理納付制度のより積極 的な活用について	20
意見（2-14）	より実情に即した都営住宅の駐車場の確保について	21
意見（2-15）	都営住宅の駐車場の近隣開放の促進について.....	21
意見（2-16）	都営住宅の駐車場の募集手続きの見直しについて.....	22
指摘（2-1）	財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた取得 価格の誤謬について	22
指摘（2-2）	手書の公有財産台帳の誤謬を引き継いだことによる取得価格の 誤謬について	24
指摘（2-3）	取得価格の誤謬に伴う減価償却費及び減価償却累計額の誤謬に ついて.....	25
指摘（2-4）	財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた現在 価格の誤謬について	26
指摘（2-5）	手書の公有財産台帳の誤謬を引き継いだことによる現在価格の 誤謬について	27

指 摘 (2-6)	財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた耐用年数の誤謬について	28
指 摘 (2-7)	市町村交付金の算定基礎となる現在価格の誤謬について	29
指 摘 (2-8)	建物の建築年月日の引継ぎの不備について	30
意 見 (2-17)	財産情報システムにおける公有財産台帳のその他の不備について	30
指 摘 (2-9)	用途廃止時における除却の漏れについて	31
指 摘 (2-10)	公有財産台帳の土地附属資料の管理の充実について	32
指 摘 (2-11)	建物附属資料である計画通知書の管理台帳の整備について ...	32
指 摘 (2-12)	財産情報システムの情報の正確性を検証する仕組みの整備について	32
意 見 (2-18)	財産情報システムの情報の活用を含めた財産情報の充実について	33
意 見 (2-19)	コスト意識と原価管理の充実に資する団地別コスト情報の把握体制の整備について	33
意 見 (2-20)	財産情報システムの財産管理現場での活用について	34
意 見 (2-21)	政策意思決定の基礎としての財産情報の充実について	34
意 見 (2-22)	より競争原理が働く都営住宅等管理業務の指定管理者募集方法の検討について	35
意 見 (2-23)	スーパーリフォーム事業の有効性・経済性のより広範な検討について	36
意 見 (2-24)	入居者が浴槽を設置する都営住宅の順次廃止について	37
意 見 (2-25)	契約時期の平準化による業務効率化について	38
意 見 (2-26)	新たに発生した事情に即した柔軟な契約事務の実施について	39
意 見 (2-27)	落札率の分布状況のよりきめ細かな分析について	40

多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の執行について

て	41
意見(3-1)	造成費用等の土地原価算入による収入原価を対応させた事業管理について.....43
意見(3-2)	公園・道路・水道施設などの公共施設用地造成に係る支出について.....43
意見(3-3)	たな卸資産の性格を有する土地の貸借対照表上の未処分地の表示区分について.....44
指摘(3-1)	多摩都市整備本部施設に対する耐用年数の統一的な適用について.....44
意見(3-4)	株式会社多摩ニュータウン開発センターに対する別除権付債権の早期回収について.....44
意見(3-5)	株式会社多摩ニュータウン開発センターへの販売委託手数料支払いと都への弁済金との相殺について.....45
意見(3-6)	一般会計借入金に係る利息計上の見直しについて.....45
意見(3-7)	プロジェクト事業における計画・実績対比による管理の充実について.....46
意見(3-8)	事業関係者における事業計画の承認と文書化について.....46
意見(3-9)	プロジェクト事業の事業リスクと対応策の想定によるリスク軽減について.....47
意見(3-10)	多摩ニュータウン事業会計の閉鎖に向けての事業検証について.....47

東京都住宅供給公社の経営管理について 49

意見（４－１）	より民間の経営感覚を伴った真の自立経営の推進について ...	51
意見（４－２）	より需給状況を反映した一般賃貸住宅の家賃設定について ...	52
意見（４－３）	住宅金融公庫借入による家賃限度額制度の見直しの要請について	52
意見（４－４）	東京都住宅供給公社における不適正入居者管理の確立について	53
意見（４－５）	東京都住宅供給公社における統一的な滞納管理方法の効率化について	53
意見（４－６）	より実情に即した公社一般賃貸住宅の駐車場の設置について	54
意見（４－７）	借入金等明細における有利子借入残高の開示について	54
意見（４－８）	東京都との関連当事者情報の開示について	55
意見（４－９）	保証会社が１社である状況の改善について	55
意見（４－１０）	保証先会社の経営状況の定期的な把握の必要性について	55
意見（４－１１）	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターとの特命随意契約に際する調査実施体制等の確認について	56
意見（４－１２）	落札率が低い契約の再検証について	56
意見（４－１３）	電子入札手続きの導入促進について	57
意見（４－１４）	建設共同企業体工事への電子入札手続きの導入について	57
意見（４－１５）	エレベーターの保守点検業務委託に関する特命随意契約について	58
意見（４－１６）	契約台帳の適切な管理と活用について	58

住宅政策に関する事業の管理及び財務事務の
執行について

意見（１－１）一般賃貸住宅転用物件に対する標準建設費超の補助見直しについて（本文 35 頁）

東京都から東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)の都民住宅に対する住宅金融公庫（以下「金融公庫」という。なお、平成 19 年 4 月 1 日に独立行政法人住宅金融支援機構に改組している。）利子補給は、家賃限度額の算定において基礎とする標準建設費内のほか標準建設費超の建設費に係る借入金の利子も補助されているが、これら標準建設費超利子補給等を受けている都民住宅のうち、公社において都民住宅としての募集が困難である等の理由から、すでに都民住宅としての管理を早期に終了させ、募集等に制約のない一般賃貸住宅として管理運用されている物件が平成 18 年度末で 2 団地 21 戸ある。

平成 18 年度では、これら団地全体の 44 戸に対する標準建設費超利子補給額は 28,210 千円で、そのうち、一般賃貸住宅への転用戶数 21 戸に対応する金額は約 12,662 千円である。

民間の賃貸住宅経営者との均衡を考慮しても、当該補助を公社のみに支給し続けることの合理性は薄いため、都民住宅としての管理が終了し、一般賃貸住宅に転用された物件への補助は見直す必要があると考える。

都民住宅としての管理期間は最長 20 年である一方、金融公庫借入期間は 50 年であり、今後、多くの物件の管理期間が終了するため、当該補助に関する取り扱いを明確にしておくべきである。

意見（１－２）東京都住宅供給公社が行う都施行型都民住宅募集業務への指導・監督の充実について（本文 36 頁）

東京都は、都施行型都民住宅の空家募集業務を、東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)に委託しているが、公社の経営上、都施行型都民住宅と公社施行型都民住宅は、競合商品としての面もみられ、公社施行型都民住宅の入居を促進することに、インセンティブが働く状況となっている。

都施行型都民住宅について、都市整備局は、これまでも募集回数の拡充、先着順受付の通年化、「募集のご案内」のビジュアル化及び住宅情報の拡充、新聞折込による PR の強化をしていることを説明しており、また、空家率については、地理的条件、住居の面積と価格などの条件により、一概に論ぜられない面はあるが、趨勢的に公社施行型都民住宅の空家率の改善が進んでいることがうかがえる。

公社施行型都民住宅の空家募集は、公社一般賃貸住宅の募集を行う公社募集課が担当しており、募集に一定の経験とノウハウを備えているが、都施行型都民住宅を募集している都営募集課は、基本的に高い応募率が続いている都営住宅の入居資格審査に重点が置かれる部門であり、公社全体としてのノウハウの活用が不十分であることは否めない。

都市整備局は、このような状況を十分理解・分析し、公社施行型都民住宅の空家率の推移と比較して、公社における都施行型都民住宅の募集努力が十分であるかについて、経営感覚を伴って指導・監督する必要がある。

意見（１－３）都施行型都民住宅の入居者募集情報等の拡充について（本文 36 頁）

東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)に委託して行われている都施行型都民住宅の空家入居者の先着順申込は、公社募集センターのみで受付しており、公社募集センター、公社窓口センター及び公社ホームページで申込受付されている公社施行型都民住宅に対し、都民にとって、応募しにくい状態となっている。

公社が自主事業で行っている公社施行型都民住宅に比べ、都施行型都民住宅は利用者の立場からすると申し込み方法等が限定され、利用促進が図られにくい環境にある。

都市整備局は、公社の自主事業で行われている都民住宅に募集が劣後することなく、より広く都民に情報が伝わり申し込みやすい状況が確保されるよう、公社に働きかけ、インターネットによる申込みなどを図る必要がある。

意見（1－4）都施行型都民住宅の入居要件緩和について（本文 37 頁）

公社施行型、公社借上型、法人管理型の都民住宅については、入居者を募集したにもかかわらず、3ヶ月以上空家となっている住宅について、認定事業者（所有者）から知事への届出により、単身者や収入基準外の者あるいは住居の建替・改修のため一時的に居住を必要とする者に賃貸するという都民住宅の例外規定による取扱いを平成 17 年度より始め、入居要件を緩和したところ、これらの空家は平成 18 年度に 108 戸減少した。これは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（平成 17 年法律第 79 号）による取り扱いであるが、地方公共団体は同法が規定する認定事業者には該当しないため、都施行型都民住宅においては、法令上同じ制度を導入することはできないこととされている。

しかし、現行の制度の中でも、所得基準の下限以下の者や、単身者については地方公共団体の長が定める基準に該当するものについて入居させることができることになっている（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則第 26 条）。

都民住宅に空家率の高いものが目立つことは、資産の有効活用が不十分であるほか、東京都財政にとっては、入居者負担家賃収入を逸することになる。

募集に苦戦する都施行型都民住宅にも、所得の下限、同居家族数等について、入居者要件の緩和等の取扱いを導入することで、申込者層を広げることが求められる。

意見（1－5）家賃減額補助期間経過後の都施行型都民住宅活用方針の早期明確化について（本文 37 頁）

都施行型都民住宅は、約 1,400 戸が都営住宅と同じ建物に建築され（合築）、約 1,500 戸が同一敷地に建設されている（敷地共用）が、都営住宅との合築・敷地共用による都施行型都民住宅においては、空家率が 30%を越すものがある一方、都営住宅においては、空家がなく、かつ、高い応募率が維持されているものが見られる。

合築・敷地共用による都施行型都民住宅は、住居の躯体構造が都営住宅と同一であるほか、都民住宅としての広さを確保しているものの、設備等については都営住宅と同一水準であり、管理についても、都営住宅と同一の管理を公社が行っており、清掃などが基本的に住民の自治に任されている。

都施行型都民住宅は、管理開始後 20 年以内で家賃減額補助期間が経過するが、家賃減額補助期間経過後の都施行型都民住宅については、都民住宅としては余剰がある一方で、都営住宅としては不足している状況を踏まえて、都営住宅として利用することも含めて、施設の一層の有効活用を図ることが求められる。

意見（１－６）東京都住宅供給公社一般賃貸住宅資金スキームの現状に即した整理について（本文 47 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅事業に対しては、平成 18 年度末残高で、190,430 百万円の無利子貸付が行われているほか、23,273 百万円の東京都損失補償社債が発行されており、東京都が利子の全額を補給している。

公社一般賃貸住宅事業は、家賃の算定基礎が原価積上方式から近傍同種家賃に変更されたことにより、東京都の利子補給及び無利子貸付の効果が、家賃の軽減という形で入居者に還元されて住民の福祉の増進に寄与するとした、無利子貸付などの資金スキーム制定時とは前提が大きく変化している。

さらに、平成 15 年度以降、借入金返済後の土地・建物の帰属が東京都から公社に転換され、一定の整理がなされているが、資金スキームについては見直しが行われていない。

公社は、平成 18 年度において一般賃貸住宅事業から、5,037 百万円の事業利益と 15,708 百万円の事業活動によるキャッシュ・フローを計上しており、公社の予算、事業計画、決算、業務報告などを受け、指導監督する立場にある東京都は、公社に対する資金支援が、どのように公益に還元されているかを十分に検討したうえで、社会経済状況の変化と公社経営の実情に即して、公社に相応の利子負担を求めることを含めて、公社との契約の見直しを図るべきである。

意見（１－７）公社一般賃貸住宅事業に対する貸付金の早期回収について
（本文 48 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅事業に係る東京都の貸付金は、事業開始後 50 年を経過したのちに償還が開始されることとされており、公社は、土地に係る借入金返済に備えて、平成 18 年度より特定目的積立金として土地債務償還積立金を設置している。

一方で、公社は国債・地方債等を所有しており、平成 18 年度においては、143 百万円の受取利息が計上されているが、現状のスキームでは、償還時期が近づくにつれて、土地債務償還積立金の増加とともに受取利息も増加することが予想され、土地債務償還積立金残高は、ピークとなる平成 38 年度には 1,119 億円となることが予想されている。

公社が事業から生じた資金について、有価証券等の運用により、土地債務償還積立金の原資としていることは、東京都からの資金援助の直接的な目的には沿わないものである。

東京都は、公社の中長期的資金計画に基づき、公社による繰上償還を促していくべきである。

意見（1－8）公社施行型都民住宅から公社一般賃貸住宅に転用された土地に係る資金スキームの早期見直しについて（本文 51 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）が公社施行型都民住宅用地として平成 7 年及び平成 9 年に取得した土地のうち 4 団地は、監理団体に対する財政支出の見直しに伴い、平成 11 年度で公社による都民住宅の新規供給が停止されたため、公社施行型都民住宅の貸付金スキームのまま、公社一般賃貸住宅として利用することに用途変更されている。

これらの 4 団地における土地の平成 18 年度末公社簿価と、平成 18 年 1 月の固定資産税評価額に基づく推定時価とを比較すると、△59 億円の差額が生じているが、一方で公社は、平成 18 年度において、4 団地の収益合計 1,220 百万円、支払利息及び減価償却費を含む費用控除後の損益 378 百万円、キャッシュ・フロー 754 百万円を計上している。

自主自立経営を目指している公社としては、これら 4 団地の公社一般賃貸住宅が、制度目的の異なる公社施行型都民住宅の土地代物弁済スキームを継続していくことには問題がある。

また、居住者の安定や東京都における管理の問題などを理由に、公社一般賃貸住宅の土地・建物の借入金償還後の土地・建物帰属スキームを東京都から公社に転換したことに照らしても、土地の代物弁済スキームは、将来に問題を残す可能性が高い。

都民住宅用から一般賃貸住宅用に転用された 4 団地に係る代物弁済契約は、公社が民間事業者との均衡を失しない条件で事業を行うことを前提に、契約の見直しを図るべきである。

意見（1－9）公社施行型都民住宅に係る都民住宅としての管理期間終了後のスキームの早期明確化について（本文 54 頁）

公社施行型都民住宅に係る東京都の貸付金のうち、土地相当額が有利子となっているもの（平成 19 年 3 月末残高 1,469 億円）については、債務弁済抵当権設定契約が締結され、元金 50 年間据え置き、東京都が地代相当額として固定資産税評価額に基づく一定割合金額を収受する一方、50 年後に土地の代物弁済により返済されることとなっており、この代物弁済の履行を担保するために、都民住宅に係る土地、建物に抵当権が設定されている。

都民住宅の制度は、バブル期の土地価格高騰が家賃に反映されることを防ぐための制度であり、バブル崩壊後の土地価格崩落により平成 19 年 3 月末時点においては、平成 18 年 1 月の固定資産税評価額に基づく推定時価と平成 18 年度末公社簿価とを比較すると、△1,287 億円の差額が生じている。

弁済時に土地の時価が簿価を上回った場合や下回った場合の差額については、契約書上、用地費の償還方法が、「土地を代物弁済」とされていることにかんがみると、東京都に帰属することを予定していると考えられる。

都民住宅の制度については、建設から 20 年で都民住宅としての管理期間が終了することとされており、管理期間終了後に、公社施行型都民住宅がどのような位置づけで運営されるかについては、現時点ではスキームが未だ明確でないが、東京都に土地建物が返還された場合に、法的根拠のない老朽住宅を東京都が新たに所有・管理することが困難であるのは一般賃貸住宅と同様であり、一般賃貸住宅において平成 15 年度にスキームを転換した経緯に照らすと、公社の一般賃貸住宅として、より自由な施策に基づく効率的な経営を図ることが現実的であると考えられる。

公社施行型都民住宅の管理期間終了後のスキームが不明確な状態が続くことは東京都及び公社にとって好ましいことではなく、管理期間終了後の実情に応じた活用方法を、早期に明確化する必要がある。

意見（1－10）東京都住宅供給公社が履行する相応の負担について
（本文 56 頁）

平成 15 年 3 月 31 日付「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の土地建物の帰属の整理に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）に基づき、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）から東京都に譲与された土地は、公社が事業化困難であった土地及び小規模土地である。

今後、公社は再編整備により創出した余剰地を東京都への負担の履行に用いることとなるが、この余剰地は相対的に面積の小さい土地であり、東京都が収受しても売却等以外には活用が困難なことが想定される。

基本方針構築の趣旨に基づき、公社の自主自立経営を進めつつ、東京都が新たに土地を所有管理することを避けるため、今後、公社が東京都に対して相応の負担を履行する場合には、東京都が積極的に活用したい土地を除き、公社が土地を活用して得た金銭によることとすべきである。

指 摘（1－1）「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」の形式的な不備の改訂について（本文 58 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅には、「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づき、東京都から無利子貸付が行われているが、都市整備局が現在保有する要綱は、平成 4 年 3 月 27 日（3 住開都第 597 号）で、スキーム転換以前のものであり、第 12「財産の帰属」には、「貸付金の償還後、建物及び土地の所有権を無償かつ無担保なものとして、都に移転するものとする。」との記載があるなど現状にそぐわないものとなっている。

また、要綱に制定年月日、適用開始日、要綱号数の記載がされていないが、制定経緯を示す制定日が要綱に記載されていることが望ましいことは当然である。

要綱は形式的にも不十分であり、早急に改訂する必要がある。

意見（1－11）東京都住宅供給公社との取引の合理性、客観性を担保するための文書の整備・保存の充実について（本文 59 頁）

東京都と東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）との取引に関する文書には、取引の経済合理性の根拠を示す記載が不十分であるものが見られるほか、重要なスキーム転換が要綱に反映されていないなど、文書の整備・保存が不十分である。

公社は、東京都が全額出資する団体ではあるが、公社一般賃貸住宅事業が民間事業に近づいている社会経済情勢の中で、東京都からの自立経営を強く求められており、都市整備局は、自立経営を目指す公社との関係の合理性を担保する観点から、公社との取引に係る文書に取引条件の決定理由を記録・保存して透明性を保持する必要がある。

なお、文書の整備・保存は、事務の確実な継承の観点からも、必要不可欠である。

意見（1－12）東京都優良マンション登録表示制度の事業のあり方の見直しについて（本文 63 頁）

東京都優良マンション登録表示制度は、建物の性能と管理の両面から一定の水準を確保している分譲マンションを認定・登録し、広く都民へ情報提供する制度として、東京都が創設し、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが平成 15 年度から実施している。

しかしながら、新築については建築主 2 社を中心とした利用となっており、実績が 142 棟と少なく、評価対象が限られているため、購入者の判断材料としての有用性が十分とは言えないのが実情であり、東京都独自の優良マンションの登録表示制度の存在意義が薄くなっている。

したがって、東京都優良マンション登録表示制度について、事業のあり方を見直す必要がある。

都営住宅等に関する事業の管理及び財務事務
の執行について

意見（２－１）不適正入居の状況のより適切な把握と対策強化について

（本文 98 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成 15 年 7 月に都営住宅の全世帯を対象に無作為に 1,000 件の居住実態調査を行っており、その結果は、56 件の不適正事例が認められている。

この調査は、収入報告書を提出している入居者も含めた全入居者を対象にして行ったものであるが、収入報告書を提出している入居者の不適正入居の事実を把握できていなかった事例が相当数あることが推察できる結果となっている。

都市整備局及び公社は、不適正事例の占める割合が著しいものではないとして、この調査手法をその後の具体的な不適正入居への対策に活かしていないが、上記の不適正入居 56 件のうち、名義人が不在で是正指導による退去が見込める不正入居、無断退去等の件数 35 件（3.5%）は、都営住宅約 26 万戸に単純に乗じると約 9,000 戸となる。35 件すべてが退去対象とは限らないが、年間の募集戸数が約 7,000 戸であることを考えると、無視できない戸数である。

都営住宅の供給総枠が増えない現状の中、真に住宅に困窮している者に住宅を供給するためには、不正入居者の状況をより適切に把握し、厳正に対処することにより空家枠を増加させることが必要であり、入居者の居住実態調査を循環的・継続的に行い、具体的な不適正入居指導につなげていくことが求められる。

意見（２－２）収入報告書未提出者に対するより厳正な対応について

（本文 100 頁）

都営住宅の入居資格及び使用料は、入居者の収入に係るものであるため、毎年の収入報告書の提出は、都営住宅の入居者に求められる基本的な事項である。

東京都は、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に委託して、減免申請書により収入を把握している約 78,000 戸を除いた、約 150,000 戸を対象に、毎年、収入報告書を入手することとしているが、収入報告書の未提出が毎年約 4,000 件ある。

2 年以上収入報告書の提出が無い世帯等について、課税台帳の閲覧等を行い、収入を確認している世帯が約 3,000 戸ある。

収入報告書の提出が無い世帯については、使用料は近傍同種家賃となるが、都営住宅制度の趣旨に照らせば、近傍同種家賃を支払えば都営住宅に住み続けてよいというわけではないことに加えて、収入報告書未提出者については、その対応のために公費を要している。

また、収入報告書の提出が継続して無い場合に、入居名義人の死亡等に伴う不正入居の事実が少なからず見られるのが実情である。

これらの事情を勘案すると、特段の事情がないにも係らず、収入報告書を継続して提出しない入居者には、明け渡し請求を可能にすることも視野に入れて、より厳正に対応することが求められる。

意見（２－３）世帯所得合計の網羅的把握の充実について（本文 101 頁）

都営住宅では、所得額が一定以上になると高額所得者として明け渡し義務が生じ、高額所得者ではないものの、所得が応募資格を上回るものには明け渡し努力義務が生じるほか、その使用料は、入居者の所得に応じて決定される（東京都営住宅条例第 12 条）。

その際の所得額は、世帯全員の合計で判断することとされているため、世帯全員の所得を適切に把握することは、制度の運営のための重要な要素のひとつである。

都市整備局は、入居世帯の所得を把握するために、入居者に毎年住民税の課税証明を付した収入報告書の提出を義務付けており、収入報告書には名義人及び許可済みの同居者・遠隔地扶養者の氏名と各々に対する年間所得が記載されることとなっている。

しかしながら、住民税の課税証明を求めるだけでは、未許可の扶養対象とならない同居者の存在と、その所得の状況を網羅的に把握できない場合がある。

入居者の居住実態調査を循環的に行うことなどにより、より網羅的な世帯所得合計の把握に努める必要がある。

意見（２－４）単年度の所得が著しく高額である入居者の明け渡し義務について
（本文 102 頁）

都営住宅に入居する高額所得者（引き続き 5 年以上入居し、かつ、最近 2 年間の収入が 39 万 7 千円／月を超える者）には、住宅明け渡し義務があることは、既に記載したとおりであり、現在の公営住宅法第 29 条の規定では、明け渡し義務が生じるのは、最近 2 年間の月収が継続して基準を超える場合とされている。

都市整備局から提出された資料によれば、平成 18 年度において、所得金額が 1 千万円を超える入居者も複数認められるが、所得が著しく高額である者は、預貯金などの資産を保有している可能性も高い。

入居者の収入の認定にあたっては、過去 1 年間にあった一時的な収入（退職所得、譲渡所得、一時所得、雑所得その他の所得のうち一時的な収入）を除くこととしている（「公営住宅法施行令第 1 条第 3 号」、「公営住宅法施行令第 1 条第 3 号の収入の認定の特例について（昭和 36 年 3 月 6 日住発第 56 号）」）。

法令改正を要する事項ではあるが、都営住宅の趣旨と現況にかんがみれば、一定の基準を設けた上で、単年度の一時所得等であっても、それが著しく高額である場合には、明け渡し義務を生じさせることも検討する余地があると考えられる。

意見（２－５）都営住宅制度趣旨の浸透による収入超過者の住宅明け渡し促進について（本文 104 頁）

都営住宅に入居する収入超過世帯数（高額所得者を含み、調停中止を除く。）は、平成 18 年度末で 16,828 戸、入居世帯数に占める収入超過者数の割合は 7.2%であり、その数は、都営住宅の募集戸数の 2 年分以上となっている。

公営住宅法は、入居後 3 年を経過した収入超過者の住宅明け渡し努力義務とこれに対応する事業主体の移転先あっせん努力義務について定めており、東京都は、収入超過者に対して、「収入超過のお知らせ」の書面を送付しているが、平成 18 年度個別通知発送件数 18,926 件のうち都営住宅の明け渡し件数は 630 件であり、その割合は約 3.3%である。

都営住宅の供給戸数が限られている中で、真に住宅に困窮する者への的確な供給のために、都営住宅の制度趣旨をより浸透させることにより、収入超過者の自発的な善処を喚起する必要があるとあり、書面の送付に留まらず、都営住宅の状況に理解を求めた上で個別にあっせんするなど、よりきめ細かい対応が求められる。

意見（２－６）高額所得者層に近い収入超過者などに対する重点的あっせんについて（本文 104 頁）

現在の入居収入基準等は、平成 8 年の設定以降 10 年以上が経過しており、現在の世帯所得の状況とは乖離してきているため、入居収入基準の見直しも検討を求められる状況となっている。

今後、入居収入基準の金額の見直しがなされた場合には、新たに高額所得者になった層に住宅明け渡し義務が生じることから、行政としても前もって対応していくことが望ましく、高額所得者層に近い収入超過者、将来の収入増加が予想される入居者には、重点的に移転先のあっせんを行うなど、個別に対応することが望ましい。

意見（２－７）ポイント方式の拡充による住宅困窮度をより詳細に把握した入居者選定について（本文 107 頁）

東京都は、都営住宅の募集に際して、一般公募の他に抽選方式における倍率の優遇方式、ポイント方式、一定戸数の割当て方式による募集方式などにより、公が住居確保を支援する必要がある者への優先的な住宅供給を図っている。

ポイント制度においては、抽選によらず、書類審査や実態調査をした上で、居住水準、家賃負担、立退き要求等の住宅困窮度の度合いをポイントに換算し、ポイントの高い者から順に入居させるため、入居希望者の状況を東京都が詳細に把握している。

都営住宅は、入居できた者と入居できなかった者との間で、公のサービスの有無が完全に分かれること、住居が生活の基本であることから、一旦入居するとその状況が硬直的になりやすい性質があることから、入居者選定時において公平性を確保することが、特に必要であると考えられる。

都営住宅の供給総枠が増えない現状の中、入居後 3 年未満のうちに収入超過となっているものも約 500 世帯（平成 19 年 3 月末）見られることなどを考慮すると、より住宅困窮度を詳細に把握した入居者選定を行うために、ポイント方式による募集を拡充することが求められる。

意見（２－８）入居資格と使用料の減免における資産保有状況の反映について
（本文 110 頁）

東京都は、現在、入居者の資産の把握に関する調査権限が無いため、国に対して調査権限の付与を要望している。

調査権限が付与されていない段階で、資産基準を導入することは、公平な制度運営に課題があることから、入居及び減免申請の審査において資産基準を加味することは、行われていない。

しかしながら、現在の都営住宅の応募状況を勘案すると、収入が一定基準以下であれば、相当額の資産を有することにより生活困窮度が低い者に対しても、等しく入居資格を認め、さらに使用料の減免を認めることは、より公平性を欠く度合いが大きいとも考えられる。

以上のことから、東京都は調査権限の付与を引き続き要望する一方で、入居資格及び減免制度に資産基準を加味することを検討する必要がある。

意見（２－９）事業再建者向定期使用住宅の利用促進について（本文 112 頁）

事業再建者向定期使用住宅は、東京都営住宅条例（平成 9 年東京都条例第 77 号）第 39 条の 2 第 1 項に基づいて、知事が一定の条件を具備する者に 10 年を越えない範囲内であらかじめ規則で定める期間に限って一般都営住宅の使用を許可する定期使用住宅のひとつである。

事業再建者向定期使用住宅のために、都営住宅の入居待ち空家の枠を 10 戸用意した上で、毎年 2 回各々 10 戸を募集しているが、運用開始以来、平成 19 年 8 月募集までの利用実績は全く無い。

破綻した事業を再建中の者に、都営住宅を優先的に割り当て、生活の基盤を確保させることは、再チャレンジのための有効な支援と考えられるが、そもそも利用すべき事業者が制度が周知されていないことや、そのような事業者にとって、居住面の諸事を考慮する余裕すらないことが、利用がない原因と思われる。

都市整備局は、関係する諸団体との連携をさらに深めることに加え、例えば弁護士会等とも連携することにより、訪れた相談者の中で必要と思われる者に対し、制度の説明や手続き面のサポート等について協力を要請することで、利用の促進を図り、より制度が活用される環境を整える努力が求められる。

意見（2-10）滞納者に対する法的措置の基準明確化について（本文 119 頁）

都営住宅家賃滞納整理事務処理要綱は、都営住宅家賃滞納について、滞納月数 3 ヶ月以上を法的措置の基準としているが、法的措置を居住者に知らせる法的措置通告書の送付をする基準は、納付指導困難者で滞納額の多い順を原則としているが明示的でない。

平成 18 年度の実績をみると、滞納月数 3 ヶ月以上の件数が、8,216 件であるのに対し、入居者の居住への配慮及び担当部署の処理能力から、滞納の悪質度により、年間 1,000 件程度について法的措置通告書を送付しており、その平均滞納月数は 8 ～9 ヶ月である。

都営住宅は、住宅に困窮する低額所得者を対象とする制度であり、3 ヶ月の家賃滞納により一律に法的措置を講ずることが困難な場合があることはやむを得ないと考えられるものの、3 ヶ月以上の滞納について、法的措置通告書の送付を行わないのは、特段の事情がある場合に限られるのが本来であり、判断基準を文書で明確にすると同時に、送付しない場合の判断根拠を残して法的措置を確実に行う必要がある。

なお、滞納者の中には収入超過者も 1,551 件見られ、収入超過者の滞納には、より早期確実に法的措置通告書を送付する必要がある。

意見（２－１１）連帯保証人に対する滞納家賃の請求の検討について

（本文 120 頁）

平成 18 年度末の都営住宅家賃滞納残額は 2,949 百万円であり、うち入居者分が 1,680 百万円、退去者分が 1,269 百万円である。

都営住宅の入居に際しては、東京都営住宅条例第 11 条により、使用手続きの際に連帯保証人の連署する請け書を提出することが定められており、請け書には、使用者と連帯して使用料その他の債務を負担する旨が明記されていることに加えて、連帯保証人の収入を証明する書類の添付をした上で連帯保証人の署名と押印が求められている。

一方、都営住宅収納整理事務の手引の第 8 によると、連帯保証人に対する実際の運用は、再三の催告及び納付指導をしても 4 ヶ月以上家賃等を納入しない場合や滞納者と連絡がつかない、あるいは無断退去などにより所在を把握できない時点で、電話及び家賃債務の協力依頼文書により本人への家賃債務の納付協力要請をすることに留まっていて、保証の履行は全く求めている。

請け書にて連帯保証人の資力を確認する厳密な手続を経ているにもかかわらず、連帯保証人に請求を行わないことは、資力確認の手続が全く意味を成さないこととなる。

また、収入を証明する書類を添えて請け書を提出した保証人は、通常は保証履行義務があると理解すると考えられ、都営住宅の滞納家賃は、上限が予想できる範囲であることに照らしても、収入を証明する書類の提出が可能な連帯保証人には、保証の履行を行う能力と意思を備えている場合も多いと考えられる。

このような中で、全く保証の履行を求めないことは、公に対する責任の欠如を認めることにもつながりかねない。

以上のことから、収入証明を添付した請け書の提出を求めている以上、原則として連帯保証人に対する納付義務の履行を請求することを検討する必要がある。

意見（２－１２）連帯保証人に対する早期確実な連絡について（本文 120 頁）

都営住宅の連帯保証人に対する滞納者の滞納情報の連絡は、滞納家賃が 4 ヶ月以上の者が必要がある場合に限られているが、滞納月数 3 ヶ月以上が法的措置の基準であること、退去者からの徴収は入居者からの徴収に比して行政コストを要することを勘案すると、より早期に確実に連帯保証人に対する連絡を行うことが求められる。

なお、東京都住宅供給公社の一般賃貸住宅及び公社施行型都民住宅では、2 ヶ月分の家賃を滞納した時点で連帯保証人に書面で連絡を行っている。

意見（２－１３）都営住宅に入居する生活保護世帯への代理納付制度のより積極的な活用について（本文 122 頁）

都営住宅入居者のうち、生活保護受給世帯は約 2 万 6 千世帯で全入居世帯数のおよそ 10%である。

そのうち平成 18 年度末に、約定どおり家賃が支払われなかった滞納世帯数は 5,896 世帯であり、平成 18 年度の生活保護受給世帯への家賃調定額 12 億 7,800 万円のうち約 2 億 4,800 万円が滞納となっている。

また、平成 17 年度以前発生分を含む滞納額の残高は、平成 18 年度末時点で約 29 億 5000 万円であり、そのうち生活保護世帯の滞納家賃は約 4 億 3,200 万円で、家賃滞納額全体のおよそ 15%を占める。

そもそも、生活保護での「住宅扶助」は、受給者に対して実費を給付しているものである。しかしながら、これを家賃の支払いに充てずに、家賃を滞納して家主とトラブルとなるケースがあることから、厚生労働省は平成 18 年度から、生活保護費のうちアパートなどの家賃を支給する「住宅扶助」について、区市町村の福祉事務所が、家賃滞納の有無にかかわらず受給者の委任状なしに、家主に直接家賃を払えるよう法令を改正した。

東京都においても、法令改正による「代理納付」を協議の整った区市から実施しているが、平成 19 年 10 月現在で、導入されているのは大田区等一部の自治体であり、今後もその他複数の自治体に導入が見込まれてはいるが、中にはシステム変更経費がかさむ等の理由により、導入に消極的な自治体もあり、導入まで相当の期間を要する自治体もある。

「代理納付」を行うかどうかは福祉事務所の裁量ではあるものの、有効な家賃滞納対策であり、入居者の生活基盤の確保にもつながることから、例えば、生活保護受給世帯数の多い自治体及び当該地区の福祉事務所に対して東京都はより積極的に働きかけるなどにより、代理納付制度の導入促進に向けた取り組みを強化することが求められる。

意見（２－１４）より実情に即した都営住宅の駐車場の確保について

（本文 126 頁）

都営住宅等の駐車場の契約率は、平成 18 年度末全体平均で 83.57%となっている。特に、区部においては 79.15%、その中に契約率が 5 割以下の団地が 48 団地存在する。

都営住宅の建替えにおいては、東京都や区市の駐車場設置に関する条例等により、計画通知を受ける際に指導を受けており、総戸数の 3 割を付置義務としている場合が多い。

東京都は空き駐車場の契約を向上させるために、既存住宅については、基本的には 1 世帯 1 台しか契約できないところ、契約済みの入居者に 2 台目、3 台目の募集を行った上で、近隣への開放を行う対策を講じている。

しかしながら、都営住宅の入居者は住宅に困窮していることが前提であり、そのため安価な住宅使用料が設定されているなかで、駐車場料金は近傍同種価格であるため、駐車場料金が都内で車を維持することを選択する都営住宅の入居者数は、一定程度限られると考えられる。

また、都営住宅は低所得者層向けであるにもかかわらず、既存住宅において 2 台目、3 台目の募集をすることには無理があり、さらに、東京都が入居資格に資産基準を公営住宅制度上明確に位置付けることを国に要望していることとも整合しない。

建替都営住宅については、従前の入居者の車所有状況から、当面の必要区画数がある程度予測できることから、需要予測と経済性を十分検討の上、実需要に見合った駐車場数の設置を徹底して行うことが必要と考える。

意見（２－１５）都営住宅の駐車場の近隣開放の促進について（本文 126 頁）

都市整備局は都営住宅の駐車場の近隣開放による契約率の向上を目指しているが、平成 19 年 3 月末現在で、契約率が 5 割以下の団地が区部で 48 団地存在するなかで、実際に開放されているのは、7 団地に留まっていた。

都営住宅の駐車場は、入居者のために設置されるのが基本であり、より需要の実情に即した区画数の確保がまず求められるが、既存団地の空き駐車場については、地域住民向け公募の拡大を図るために、24 団地の駐車場について国に目的外使用許可申請をし、平成 19 年 8 月 31 日に目的外使用許可を受けた。

現在、東京都住宅供給公社において地域住民向け募集の作業を行っているが、今後も、近隣開放を促進することが望ましい。

意見（２－１６）都営住宅の駐車場の募集手続きの見直しについて（本文 127 頁）

都営住宅の駐車場は、東京都営住宅条例第 88 条に基づき、3 年ごとに公募を行っており、利用中の入居者も、改めて駐車場使用申込書、自動車検査証のコピー、運転免許証のコピーのほか、返信用はがきを同封して郵送により申し込み、抽選結果が申込者に通知されることとなっている。

駐車場契約率の低い都営住宅においては、既契約者の更新手続きの簡素化を検討することが求められる。

指摘（２－１）財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた取得価格の誤謬について（本文 133 頁）

東京都の公有財産台帳は、平成 17 年度から、手書きの台帳から財産情報システムに順次移行し、平成 17 年度末に移行が完了している。

都市整備局の、平成 17 年度の財産情報システムの約 2 万件の公有財産台帳の中から、誤謬の発生が疑われるものを 55 件抽出し、平成 18 年度の財産情報システム公有財産台帳の状況を確認したところ、平成 18 年度の財産情報システム公有財産台帳において、以下の表に示す 19 件につき、財産情報システム移行時にインプットミス、集計ミスなどによる誤りが生じていたことが判明した。

都市整備局は検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

なお、包括外部監査の対象とした都市整備局の公有財産台帳は、情報量が膨大であるため、監査は試査によっており、指摘する誤謬が、誤謬のすべてを網羅することを保証するものではない。

(表) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に取得価格に誤謬が生じているもの

(単位：千円)

台帳番号	台帳名称	財産種名	所在区市町村	数量(規模)	取得価格(平成18年度)		差額
					修正前	修正後	
① 0200039765	百人町三丁目アパート(2号棟)	建物	新宿区	10933.13 m ²	5,896,173	2,396,173	3,500,000
② 0200039028	弘道一丁目第4アパート(1号棟)	建物	足立区	795.15 m ²	614,996	157,994	457,002
③ 0200022651	吉祥寺北町四丁目第3アパート集会所	建物	武蔵野市	75 m ²	113,660	11,366	102,294
④ 0100016210	多摩ニュータウン別所団地	土地	八王子市	14983.17 m ²	1,852,026	1,874,394	△22,368
⑤ 0100015223	多摩ニュータウン向陽台団地	土地	稲城市	25233.19 m ²	2,528,365	2,525,040	3,325
⑥ 0100005505	広尾五丁目アパート	土地	渋谷区	9528.02 m ²	3,769,007	1,232,925	2,536,082
⑦ 0100004703	舎人町アパート	土地	足立区	62086.9 m ²	6,890,025	2,625,278	4,264,747
⑧ 0100006690	小川西町一丁目アパート敷地	土地	小平市	12795.84 m ²	1,079,491	11,798	1,067,693
⑨ 0100012438	東京街道第1、第2住宅、第3、第4東京街道住宅、東京街道アパート	土地	東大和市	272074.55 m ²	787,171	799,593	△12,422
⑩ 0100004788	成瀬アパート	土地	町田市	53601.58 m ²	3,787,149	866,254	2,920,895
⑪ 0100004659	石神井町八丁目アパート敷地	土地	練馬区	35918.81 m ²	3,806,715	338,384	3,468,331
⑫ 0100015230	西保木間四丁目アパート敷地	土地	足立区	37876.73 m ²	2,793,444	533,585	2,259,859
⑬ 0100006602	調布くすのきアパート	土地	調布市	71059.70 m ²	58,539	2,677,281	△2,618,742
⑭ 0100004751	八王子石川町第2アパート敷地	土地	八王子市	75011.58 m ²	341	2,849,384	△2,849,043
⑮ 0100024451	枝川一丁目第3アパート敷地	土地	江東区	6563.38 m ²	9,686,686	1,780,853	7,905,833
⑯ 0100019135	百人町三丁目アパート	土地	新宿区	5287.16 m ²	10,570,000	10,626,400	△56,400
⑰ 0100021997	浮間三丁目第5アパート	土地	北区	18,494.99 m ²	11,644,503	11,102,309	542,194
⑱ 0100024064	百人町三丁目第2アパート	土地	新宿区	12426.4 m ²	3,790,000	3,497,212	292,788
⑲ 0100004644	桐ヶ丘アパート	土地	北区	306299.16 m ²	1,907,536	1,742,389	165,147
	合計				71,575,827	47,648,612	23,927,215

(注) 1 ⑧小川西町一丁目アパート敷地は、平成17年度まで3つの台帳に分かれていたが、平成18年度において台帳を合併(台帳番号010006690に統一)している。そのため、平成17年度において2つの台帳番号で誤謬を検出しているが、平成18年度では1件となっている。

(注) 2 ⑭台帳番号0100004751は平成19年度に既に修正されているが、平成18年度の公有財産台帳は修正前の金額が記載されている。

指 摘（２－２）手書の公有財産台帳の誤謬を引き継いだことによる取得価格の誤謬について（本文 135 頁）

平成 17 年度の財産情報システムの中から、誤謬の発生が疑われるものを 55 件抽出し、平成 18 年度の財産情報システム公有財産台帳の状況を確認したところ、以下の表に示す 3 件については、手書きの公有財産台帳における住宅建設事務所からの引継書の金額が間違っていたことによる公有財産台帳への転記ミスなどの誤謬を、財産情報システムの公有財産台帳の取得価格に引き継いでいることが認められた。

都市整備局は検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

(表) 手書ベース公有財産台帳の誤謬が財産情報システムの取得価格に引き継がれたもの

(単位：千円)

	台帳番号	台帳名称	財産種名	所在 (区市町村)	数量 (規模)	取得価格 (平成18年度)		差額
						修正前	修正後	
①	0200042545	清瀬野塩アパート 自転車置場	建物	清瀬市	119.34㎡	322,821	4,989	317,832
②	0200040273	関戸三丁目アパート (1号棟)	建物	多摩市	96.88㎡	98,160	15,933	82,227
③	0200005806	村山アパート(51～ 54、56、60～64、 66、67号棟)	建物	武蔵村山市	21353.87 ㎡	526,329	526,410	△81
		合計				947,310	547,332	399,978

指 摘（２－３）取得価格の誤謬に伴う減価償却費及び減価償却累計額の誤謬について（本文 137 頁）

建物の取得価格に誤謬が生じている場合には、それに伴い、減価償却費及び減価償却累計額にも誤謬が生じており、修正する必要がある。

監査を試査で実施した範囲で検出された取得価格の誤謬に伴い、減価償却費及び減価償却累計額に修正が必要な金額は以下のとおりである。

（表）取得価格の誤謬に伴い減価償却費及び減価償却累計額に誤謬が生じているもの

（単位：千円）

	台帳番号	財産名称	取得価格		減価償却費		減価償却累計額	
			修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
①	0200042545	清瀬野塩アパート自転車置場	322,821	4,989	29,053	449	87,161	1,347
②	0200040273	関戸三丁目アパート（1号棟）	98,160	15,933	1,879	305	13,157	2,135
③	0200005806	村山アパート(51～54、56、60～64、66、67号棟)	526,329	526,410	10,078	10,080	403,145	403,207
④	200039765	百人町三丁目アパート（2号棟）	5,896,173	2,396,173	112,905	45,884	903,243	367,073
⑤	200039028	弘道一丁目第4アパート（1号棟）	614,996	157,994	11,776	3,025	105,988	27,228
⑥	200022651	吉祥寺北町四丁目第3アパート集会所	113,660	11,366	2,691	269	99,602	6,729
		合計	7,572,139	3,112,865	168,382	60,012	1,612,296	807,719

（注）⑥台帳番号 200022651 については、（８）に記載する減価償却開始時期の誤謬に伴う減価償却累計額の誤謬も生じており、ここでは建築年月日の誤謬に伴う修正額も合わせて修正している。

指 摘（２－４）財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた現在価格の誤謬について（本文 139 頁）

平成 17 年度の財産情報システムから抽出した 55 件のうち、9 件につき財産情報システムへの移行時にインプットミスなどにより現在価格の登録を誤っており、うち 1 件は桁違いのインプットにより現在価格が 345,477 百万円過大で、都市整備局自らが平成 18 年度中に誤謬を発見して修正しているが、表に記載される 8 件の誤謬は、平成 18 年度の財産情報システム上の現在価格にも引き継がれている。

都市整備局は、検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

(表) 財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に現在価格に誤謬が生じたもの

(単位：千円)

	台帳番号	台帳名称	所在(区市町村)	数量(規模)	単位名	修正前 現在価格 (平成18年度)	修正後 現在価格 (平成18年度)
①	0100006403	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	3375.58	m ²	0	92,328
②	0100006402	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	101.91	m ²	0	2,786
③	0100006401	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	22807.8	m ²	0	980,782
④	0100005000	多摩ニュータウン松ケ谷団地	八王子市	13199.86	m ²	22,334	715,226
⑤	0105001449	南千住八丁目第5アパート敷地(1号棟)	荒川区	3,800.57	m ²	2,466,091	1,840,324
⑥	0105001448	南千住八丁目第3アパート敷地(1号棟)	荒川区	5,235.77	m ²	3,707,119	1,610,997
⑦	0100004751	八王子石川町第2アパート敷地	八王子市	75,012	m ²	3,486,387	3,484,228
⑧	0100024064	百人町三丁目第2アパート	新宿区	12426.4	m ²	193,646	2,035,509
		合計				9,875,577	10,762,180

指 摘（２－５）手書の公有財産台帳の誤謬を引き継いだことによる現在価格の誤謬について（本文 140 頁）

平成 17 年度の財産情報システムから 55 件を抽出したうち、表に記載される 3 件については、手書きの公有財産台帳のデータの誤謬を引き継ぐことにより、平成 18 年度の財産情報システムの現在価格に誤謬が発生している。

都市整備局は、検出された誤謬を確実に修正する必要がある。

（表）手書の公有財産台帳のデータの誤謬が財産情報システムの現在価格に引き継がれたもの （単位：千円）

	台帳番号	台帳名称	所在(区市町村)	数量(規模)	単位名	現在価格(平成18年度)	
						修正前	修正後
①	0200005806	村山アパート(51～54、56、60～64、66、67号棟)	武蔵村山市	21353.87	m ²	3,209,481	2,652,783
②	0200042545	清瀬野塩アパート自転車置場	清瀬市	119.34	m ²	330,323	5,104
③	0200040273	関戸三丁目アパート（1号棟）	多摩市	96.88	m ²	88,376	14,344
		合計				3,628,180	2,672,231

指 摘（２－６）財産情報システムによる公有財産台帳への移行時に生じた耐用年数の誤謬について（本文 142 頁）

表に記載する工作物は、現在価格、減価償却費及び減価償却累計額に誤謬が生じており、誤謬が発生した理由は、財産情報システム移行時に、耐用年数 15 年であるところを、30 年と誤って登録していたことが判明した。

都市整備局は、耐用年数の誤謬とこれに伴って生じた減価償却費及び減価償却累計額の誤謬を確実に修正する必要がある。

（表）財産情報システム移行時に耐用年数の登録を誤ったもの

（単位：千円）

台帳番号	台帳名称	所在 (区市町村)	数量 (規模)	単位名
0300011915	府中南町アパート.府中南町住宅排水設備	府中市	541.0	m ²

耐用年数		現在価格 (平成17年度)		減価償却額 (平成17年度)		減価償却累計額 (平成17年度)	
修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
30年	15年	11,305	16,150	4,845	0	92,055	145,350

現在価格 (平成18年度)		減価償却額 (平成18年度)		減価償却累計額 (平成18年度)	
修正前	修正後	修正前	修正後	修正前	修正後
6,460	16,150	4,845	0	96,900	145,350

指 摘（２－７）市町村交付金の算定基礎となる現在価格の誤謬について

（本文 144 頁）

現在価格の誤謬のうち、表に記載される 4 件は、誤謬の生じた現在価格に基づき市町村交付金が算定されている。

平成 19 年度において、実際に交付された市町村交付金と、修正後の現在価格に基づき算定した市町村交付金との差額は、表に示すとおりであり、表の①と②については、これらの財産を取得して市町村交付金の対象となった年度から、③については、改善工事を行った年度から、④については財産情報システム移行時から差額が発生していたことになる。

都市整備局は、現在価格が市町村交付金の算定基礎とされていることを、十分認識したうえで、自ら現在価格の適正性を精査する必要がある。

（表）市町村交付金の算定基礎となる現在価格に誤謬が生じていたもの

（単位：千円）

	名称	取得年月日	所在 (区市町村)	平成17年度末 の現在価格 差額	交付金適用率	交付金算定標 準額に生じた 差額	平成19年度の 交付金に生じ た差額
①	清瀬野塩アパート自転車置場	2004年1月20日	清瀬市	315,140	10/10	315,140	4,411
②	関戸三丁目アパート（1号棟）	1999年4月21日	多摩市	73,659	2/5	29,463	412
③	村山アパート(51～54、56、60～64、66、67号棟)	1966年4月20日	武蔵村山市	555,676	2/5	222,270	3,111
④	府中南町アパート・府中南町住宅排水設備	1987年3月13日	府中市	△4,845	10/10	△4,845	△67
	合計			939,630		562,028	7,867

（注）1 交付金の割合は、原則として台帳価格 100 分の 1.4 である。

（注）2 実際の交付金は、市町村単位で端数処理を行うため若干異なる。

（注）3 交付金は、交付金法第 12 条の規定に基づき、毎年 6 月 30 日までに市町村に当年度の交付金を交付しなければならないため、平成 17 年度末の現在価格を基にして平成 19 年度の交付金を算定する。

指 摘（２－８）建物の建築年月日の引継ぎの不備について（本文 146 頁）

財産情報システムには、建物の取得年月日と建築年月日が記載されることとされており、建築年月日に記載された建築年度を基礎として減価償却が開始される。

都営住宅建物に係る財産情報システムを監査した結果、取得年月日と建築年月日が大きく相違しているものが多く、平成 18 年度の財産情報システムによる公有財産台帳においては、1,896 件について建築年月日の誤謬が認められ、修正する必要がある。

1,896 件のうち、取得価格にも誤謬が生じていたもの 1 件を除く、1,895 件の減価償却累計額を修正すると、以下のとおりである。

（表）償却開始日の誤謬に伴う減価償却累計額の誤謬

（単位：百万円）

	減価償却累計額	
	修正前	修正後
1,895件の合計	14,937	11,620

（注）金額は、償却開始日の誤謬が確認された 1,896 件のうち、取得価格の誤謬が生じていたもの 1 件を除いたものの合計金額である。

意 見（２－１７）財産情報システムにおける公有財産台帳のその他の不備について（本文 147 頁）

都営住宅等に係る財産情報システムにおける公有財産台帳には、団地の号棟名の記載がないもの、同じ建物が、「大門町二丁目アパート」と「大門二丁目アパート」と記載されるなど、記載が不統一であるものが多く、用語による検索によっても、団地ごとの情報を抽出することが困難になっている。

都営住宅等に関しては、財産情報システムの中に、少なくとも団地名称の記載を建物号数まで記載すること、同一団地については同一表記で統一すること、などのルールを設けて、財産情報システムの有用性を高めることが望ましい。

指 摘（２－９）用途廃止時における除却の漏れについて（本文 149 頁）

財産情報システムによる公有財産台帳を監査したところ、過去に用途廃止されているにも係らず、台帳閉鎖されていないものが以下のとおり認められた。

（表）用途廃止（取壊し等）に係る台帳閉鎖洩れ

（単位：千円）

台帳名称	財産種類	所在	規模単位	取得価格	減価償却累計額	資産の状況及び台帳閉鎖処理の有無
旧西部都営住宅管理事務所	建物	新宿区百人町4丁目7	573.39 m ²	18,099	16,289	平成14年12月に用途廃止 平成14年度に取り壊し 平成19年8月9日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎	建物	文京区小石川4丁目102-8	99.37 m ²	6,929	6,236	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎倉庫	建物	文京区小石川4丁目102-8	19.44 m ²	197	177	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎倉庫及便所	建物	文京区小石川4丁目102-8	7.99 m ²	388	349	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎自転車場	建物	文京区小石川4丁目102-8	8.91 m ²	85	76	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎	建物	文京区小石川4丁目102-8	254.22 m ²	19,385	17,446	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎門塀	工作物	文京区小石川4丁目102-8	40.4 m ²	32	12	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖
住宅局小石川庁舎塀	工作物	文京区小石川4丁目102-8	7 m ²	313	120	平成15年3月に取り壊し 平成19年8月8日付で台帳閉鎖

これらを含めた処理漏れは、平成19年8月8日及び9日付けで台帳閉鎖が行われ、既に修正されているが、用途廃止、除却に際しての事務手続きを都市整備局内に徹底する必要がある。

指 摘（２－１０）公有財産台帳の土地附属資料の管理の充実について

（本文 155 頁）

東京都公有財産規則第 17 条第 2 項では、図面その他の資料を台帳に附属させて保管することを求めており、土地に関する附属資料は、基本的に都営住宅経営部資産活用課に保管されているが、公有財産台帳の「附属図面・文書等」の有無の記載欄がすべての資産について「無」にチェックされている。

公有財産ごとに附属資料の有無が確認されておらず、附属資料が保管されているものについては、公有財産台帳の記載が事実と異なることになる。

早急に保管資料（公図等）と公有財産台帳の突合せを行い、「附属図面・文書等」の欄の記載を実情と合致させる必要がある。

指 摘（２－１１）建物附属資料である計画通知書の管理台帳の整備について

（本文 155 頁）

建物に関する計画通知書については、公有財産台帳に計上されているものは原則としてすべて保管することとされており、東部住宅建設事務所においては、竣工年度ごとに計画通知書を管理し、平成 12 年度までのものは、管轄する倉庫に保管し、平成 13 年度以降のものは東部住宅建設事務所において保管していることとされている。

しかしながら、管理台帳が作成されておらず、公有財産ごとの計画通知書の保管場所が不明確である。

計画通知書は重要書類であり、早急に管理台帳を作成し、定期的に台帳と資料の照合を行うことにより、管理を徹底する必要がある。

指 摘（２－１２）財産情報システムの情報の正確性を検証する仕組みの整備につ

いて（本文 157 頁）

財産情報システムによる公有財産台帳は、平成 18 年度から開始された新たな公会計制度における貸借対照表、行政コスト計算書、キャッシュ・フロー計算書につながるもので、公有財産台帳上に生じた誤謬は、新たな公会計制度における貸借対照表の数字にも反映されることになる。

都市整備局は、誤謬が発生した原因として、限られた期間で膨大なデータを移管したことを挙げているが、誤謬の中には一見して異常値が発生しているものも多数あり、事後的なチェックが不十分である。

都市整備局は、このような誤謬が生じた原因を十分に分析し、財産情報システムの情報の正確性を検証する仕組みを早急に局内に整備する必要がある。

意見（２－１８）財産情報システムの情報の活用を含めた財産情報の充実について（本文 157 頁）

本包括外部監査で検出された財産情報システム上の誤謬は、財産情報システムから得た情報を利用して、例えば 1 m²当たりの単価の検討、取得価格と現在価格の乖離状況の検討、取得年月日と建築年月日の乖離の状況の検討を行ったことが端緒となっており、検出されたものが多い。

膨大な情報量である財産情報システムに対する包括外部監査は、試査で実施しており、都市整備局自らが、財産情報システムから得た情報の活用も含めて、財産情報システムの情報を精査し、財産情報の充実に努めることが強く求められる。

意見（２－１９）コスト意識と原価管理の充実に資する団地別コスト情報の把握体制の整備について（本文 159 頁）

東京都においては、平成 18 年度から開始された新たな公会計制度の中で、都営住宅等事業全体の資産及び行政コスト等にかかる情報の把握・開示が開始されているが、団地ごと、建設年代ごと、エリアごとなどの財産情報は、把握されていない。

都市整備局は、都営住宅等事業は一定の税金投入型の事業であり、コストの縮減は重要と考えているが、営利を目的とするものではないため、団地ごとの損益管理の必要性が薄いとされている。しかし、原価意識を伴って事業を遂行する必要があることは、公的事業においても民間事業と異なるものではなく、都営住宅等は、公社や民間の賃貸住宅事業に近い管理により、効率性・経済性を考慮することが必要な財産であると考えられる。

財産情報システムの公有財産台帳においては、団地ごとの分類番号（施設管理番号）が設定されているものの、集計機能がないため、団地ごとの資産の集計ができない。団地ごとの分類番号（施設管理番号）を活用することにより、団地別、建設年代別、地域別などの財産情報を取り出しやすい体制を整備することが望ましい。

意見（２－２０）財産情報システムの財産管理現場での活用について

（本文 160 頁）

財産の除却については、それぞれの財産を所管しているところで入力するが、財産管理のための情報として都営住宅経営部及び財産管理の現場である東・西住宅建設事務所では活用されていない。

団地ごとに財産の集計が行えないため、現場における財産管理には利用できないのが実情であると思われるが、財産情報システム導入の大きな目的である資産有効活用のためのツールとしては十分機能していないことになる。

この意味からも、財産情報システムにおいて団地別の財産情報の把握できる体制を整備することが望ましい。

意見（２－２１）政策意思決定の基礎としての財産情報の充実について

（本文 160 頁）

都営住宅事業に関しては、社会経済情勢の変化に伴い、さまざまな課題を抱えていることは別途記載するとおりであるが、都営住宅等は、26 万戸余に及ぶ膨大な戸数があり、入居者の生活を伴うものであるため、全体として急速に方向転換することは現実的ではなく、財政負担の比較に際しても、よりきめ細かい単位での情報の必要性が予想される。

都営住宅事業の現状を踏まえると、財産情報、行政コスト情報などを団地単位で捉える体制を整備することは、政策意思決定の基礎としての側面からも必要性が高く、財産情報の充実を図る必要がある。

意見（２－２２）より競争原理が働く都営住宅等管理業務の指定管理者募集方法の検討について（本文 166 頁）

都営住宅等管理業務は平成 17 年度までは、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）への特命随意契約であったが、平成 18 年度において、業務内容が公社への特命随意契約の対象となる業務と指定管理者業務とに区分されている。

また、指定管理者業務は、「北区」、「武蔵野市、三鷹市、西東京市」及び「北区、武蔵野市、三鷹市、西東京市以外」の 3 地域に区分され、そのうち「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」は公募され、他の地域は公社が指定管理者として特命を受けており、結果的にすべて公社が契約者又は指定管理者となっている。

指定管理者の公募を通じて、窓口開設時間が延長されるなど居住者の利便性向上が図られているものの、すべての地域で公社が指定管理者として選定されている状況は、指定管理者制度の趣旨のひとつである競争原理の導入の面で課題がある。

指定管理者制度は、制度導入の初期段階にあり、指定管理者制度を導入した効果が十分に発揮され、健全に運用される環境を実現していくためには、当面、少なくとも次の点で工夫の余地があると考えられる。

- ① 「北区」の管理戸数が約 14,000 戸、「武蔵野市、三鷹市、西東京市」の戸数が約 11,000 戸と他の地方公共団体で指定管理者制度を導入した戸数に比較しても戸数が多いことから、より少ない戸数で募集する地域を設けること。
- ② 公募を行った「北区」及び「武蔵野市、三鷹市、西東京市」以外の地域における公募も検討すること。

なお、指定管理者である公社との契約期間は、平成 18 年 4 月から平成 21 年 3 月までであり、都市整備局は、その間における公社に対する特命随意契約及び指定管理者委託業務が最大の経済性・効率性を求めて行われていることを、十分に確認する必要がある。

意見（2-23）スーパーリフォーム事業の有効性・経済性のより広範な検討について（本文 171 頁）

東京都は、昭和 40 年代以前に建設された都営住宅の戸数が約 13 万戸にのぼるため、年 3,000 戸のペースで建替えを進める一方で、財政負担も考慮して、住宅の内部を全面的に改修し、耐用年限（70 年）まで活用することを目指すスーパーリフォーム事業を実施している。

1 戸当たりのスーパーリフォーム事業に要する費用は、漸減傾向は見られるものの、平成 18 年度の平均で 4,851 千円となっている。

スーパーリフォーム事業では、共用部分においてもエレベーターやスロープを設置するなどのバリアフリー化を推進しているが、構造上の問題などにより完全なバリアフリー化は困難な場合があり、すでにスーパーリフォームが行われた住宅 15,398 戸のうち、870 戸は、エレベーターが設置されていない。

また、スーパーリフォームの対象とされる昭和 40 年代に建設された団地には、建ぺい率、容積率に余裕のあるものが多く見られ、スーパーリフォームを実施することにより、土地の有効活用について、選択肢が制限されることも考えられる。

躯体の物理的耐用年数の全うを目指すことも重要であるが、一方で、昭和 40 年代以前の建物については、公営住宅法が予定する耐用年限（70 年）の使用をしておらず、平成 16 年度から平成 18 年度までに建替え事業の対象となった都営住宅団地の平均建築後年数は、それぞれ 43.7 年、46.5 年、45.2 年である。

以上を総合的に勘案すると、スーパーリフォーム事業の実施に際しては、建物の経済的な耐用年数のほか、建ぺい率、容積率を活かした土地の有効活用などの視点も交えて、より幅広い観点から有効性、経済性を建替事業と比較検討したうえで、事業対象団地を慎重に選定することが求められる。

意見（２－２４）入居者が浴槽を設置する都営住宅の順次廃止について

（本文 174 頁）

都営住宅のうち、昭和 56 年以前に建設された都営住宅の中には、浴室は準備されているものの、浴槽は入居者が自らの負担で設置する必要のある住居が残されており、その戸数は、平成 18 年度末で約 12 万 1 千戸と、都営住宅等総戸数約 26 万 4 千戸の約 46%に上る。

入居者が浴槽を設置する方式には、次の①から④に示すとおり問題がある。

- ① 入居者に、浴槽を整備することに伴う資金負担、事務負担が発生することとなり、所得の低い都民を対象とし、高齢者、身障者等に対するセーフティネットの機能を目指す都営住宅事業の本質に照らして問題がある。
- ② 入居者が自ら設置した浴槽の耐用年数経過以前に退去する場合には、従前の浴槽を次の利用者に引き継ぐ制度は準備されておらず、浴槽設置に要した資金の一部が無駄になる他、撤去費用も負担することになり、所得の低い都民を対象とする制度に相応しいとは言いがたい。

さらに、都営住宅が収入超過者の明け渡し努力義務、高額所得者の明け渡し義務がある制度で、必ずしも自らの意思で居住継続できない場合もあることを考えると、そもそも建物との一体性が強い設備を入居者に負担させることは不適當である。

- ③ 早期退去に際して撤去される浴槽は、リサイクルされることは事実上まれであり、公営施設として、資源の無駄遣いを防ぐ観点からも問題がある。
- ④ 都営住宅の浴槽については、建物の管理責任を負い、建物構造を承知している東京都が設置することが施設管理の観点からも望ましい。

浴槽を入居者が設置する賃貸住宅は、現在の社会情勢に合致したものではなく、①から④の問題点を考慮すると、空き住居が発生した住居から、順次東京都において浴槽を設置する方式に切り替えることが必要である。

意見（2-25）契約時期の平準化による業務効率化について（本文 178 頁）

都市整備局東部住宅建設事務所の平成 18 年度全体の契約件数 208 件のうち、47% の 97 件が 1 月～3 月に契約されており、契約金額ベースでは、約 181 億円のうち、78% の約 141 億円が 1 月～3 月に契約されており、件数・金額とも 1 月～3 月に集中する度合いが顕著である。

都市整備局は、この原因について、次の①から③を挙げている。

- ① 契約金額の比較的多額となる都営住宅の建替工事について、実施設計を通常各年度の予算執行が開始する 4 月以降に発注し、約 7 ヶ月かけて実施している。この間、入居者、地元区市及び近隣住民等と具体的な建物等の位置などを調整し、その内容を実施設計に反映させたいうで最終調整を行っている。その後、建替工事の入札・契約を行うことから年度末に集中することとなっている。
- ② 職員の通常の異動時期である 4 月以降に地元等との実質的な調整を開始するほうが、事業が円滑に進む場合が多い。
- ③ 居住者への移転折衝にあたっては、借地借家法に基づく、明け渡しの事前周知期間 6 ヶ月を考慮しており、折衝開始から実際に移転するまで、少なくとも半年程度の期間を必要としており、加えて、居住者の移転後に約 4 ヶ月を要する除却工事を行うため、建替工事の契約は年度末に集中してしまうことが避けられない。

しかしながら、入札時期が集中する場合には、応札する事業者の選択機会が狭まることにより競争原理の制約につながる可能性があり、設計や入札事務に携わる東京都職員にとっては、繁忙期が集中することになりやすい。

都営住宅の建替やスーパーリフォーム事業については、平成 14 年 2 月に策定された「東京都住宅マスタープラン」に基づく中長期的な基本方針を持っており、毎年度の予算査定により毎年約 3,000 戸の建替及び毎年約 1,900 戸のスーパーリフォーム事業を行っていることから、設計等の時期を分散させることも可能であると考えられる。

都市整備局には、設計等の時期を分散・平準化させることにより、応札する事業者の選択機会が狭まることと、設計や入札事務に携わる東京都職員の繁忙期が集中することを回避する努力が求められる。

意見（２－２６）新たに発生した事情に即した柔軟な契約事務の実施について
（本文 179 頁）

都市整備局東部住宅建設事務所は、平成 18 年度に既存の都営住宅 2 棟（足立区千住桜木二丁目アパート、江東区南砂二丁目アパート）のスーパーリフォーム工事を行うため、平成 19 年 3 月に指名競争入札を行って、選定された各建設業者との契約を締結し、工事を進めている。

都市整備局東部住宅建設事務所は、平成 19 年 2 月に都市整備局都営住宅経営部からの通知によりスーパーリフォーム事業の対象となっている都営住宅の耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行う可能性があることを認識していたが、工事の入札は、これとは無関係に行われており、結果として平成 19 年 3 月 2 日に工事請負契約を締結したものの、平成 19 年 4 月 4 日に工事の一部中止を事業者に命令している。

このような場合、耐震改修が必要であるか否かが判明するまで工事契約手続を中断するか、少なくとも耐震診断及び必要に応じた耐震改修を行う可能性がある旨を事前に周知することが望ましかったと考えられ、契約事務に関して、過度に予算年度の手続きに拘泥することなく、新たに発生した事情に即した柔軟な対応を行う必要がある。

意見（２－２７）落札率の分布状況のよりきめ細かな分析について（本文 182 頁）

都市整備局管轄の平成 18 年度契約の落札率の状況を分析すると、落札率 90%以上 100%未満は全部で 55 件であり、同じ落札率のものが無いのに対し、落札率 80%の工事の件数は 51 件となっている。

都市整備局の平成 18 年度の財務局契約工事件数は、全部で 120 件であるので、その 42.5%が落札率 80%に集中していることになり、落札率が 80%となっている契約の内訳は、電気設備工事 29 件、給水衛生設備工事 14 件、エレベーター工事 3 件、整地工事 2 件、地盤改良工事 1 件、下水道工事 1 件、空調設備工事 1 件である。

電気設備工事と屋内給水衛生設備工事については、最低制限価格が予定価格の 10 分の 8 以下 3 分の 2 以上の範囲内で認められるもかかわらず、平成 18 年度において落札

率が 80%を下回った実績がない。

なお、平成 16 年度、17 年度も、ジョイント・ベンチャー方式の工事を除いては、落札率が 80%を下回った実績はない。

落札率が 80%であるものが多い現象が生じる理由としては、最低落札比率が 80%であることが事業者には推察できるなんらかの事情が発生していることが考えられるほか、最低制限価格が、余裕のある価格に設定されている場合も考えられる。

契約事務に係る事項は、全庁的な問題ではあるが、都市整備局は、一定の落札率に集中する傾向が見られる場合には、これらの点に改善する余地がないか、関係部署との連携も含めて検討する必要がある。

多摩ニュータウン事業の管理及び財務事務の
執行について

意見（３－１）造成費用等の土地原価算入による収入原価を対応させた事業管理について（本文 205 頁）

土地造成に係る費用は、民間の企業会計においては、売却に伴い資産から減額されるまでは資産計上されているが、多摩ニュータウン事業が行政財産として保有する未処分地の取得価格には、土地の当初取得価格のみが計上されており、土地造成に伴う費用は、すべて支出年度の財政支出として処理されている。

その結果、新たな公会計における貸借対照表に計上されている未処分地の 1 m²当たりの平均単価は 14,690 円となっており、土地の販売を目的とする事業における土地の取得価格としては、実情に合わない金額となっている。

東京都が、新たな公会計基準の導入に当って策定された「固定資産に関する管理基準」（平成 18 年 3 月 31 日）によると、平成 18 年度以降取得の土地については、造成原価を土地に含めて処理することとされているが、今後土地の売却を目的とする事業を行う場合には、土地の造成費用等を土地の取得価格に算入したうえで、販売収入と販売原価を対応させた事業管理を十分に行うことが求められる。

意見（３－２）公園・道路・水道施設などの公共施設用地造成に係る支出について（本文 205 頁）

多摩ニュータウン事業においては、公園・道路・水道施設などの公共施設用の土地を造成整備して、公共施設管理者に譲渡しており、無償譲渡した住区道路や公園・緑地・水道施設も含めて、多摩ニュータウン事業会計に引き継がれた新住宅市街地開発事業会計と相原小山開発事業会計において、土地造成に伴う費用と同様に、すべて支出年度の財政支出として処理されている。

公共施設としての財産価値を構成する原価が把握されていないことは、財産管理上も望ましくなく、また、市町村等に移管される場合には、移管に伴う行政コストを東京都と移管を受ける市町村等の双方で把握できないことになる。

今後、公共施設の整備を伴った宅地等の造成を行う場合には、事業計画上、土地売却代金で整備費を回収する場合であっても、資産管理上は、区分して計上・把握することが求められる。

意見（３－３）たな卸資産の性格を有する土地の貸借対照表上の未処分地の表示区分について（本文 205 頁）

多摩ニュータウン事業会計における未処分地は、行政財産とされているため、東京都会計基準に従って、貸借対照表上固定資産の行政財産に計上されているが、明らかに販売を目的とする土地であり、保留地がその他流動資産に計上されていることに照らしても、たな卸資産に準じて、流動資産に計上することが本来である。

指 摘（３－１）多摩都市整備本部施設に対する耐用年数の統一的な適用について（本文 207 頁）

多摩ニュータウン事業会計に計上されている建物の耐用年数は、多摩都市整備本部倉庫など 10 件については、多摩ニュータウン事業の進捗により、その土地を処分する予定があることを理由に、暫定施設と位置づけて、耐用年数 10 年が適用されている一方で、車庫 1 件と会議室 1 件、計 2 件については、建物の構造と用途に基づき定められた建物の原則的耐用年数である 38 年が適用されている。

処分が予定されている同一の土地上にある財産に、異なる耐用年数が適用されるのは、明らかに合理性がなく、事業期間が定められていることにより、使用可能年数が明らかな場合には、当該事業期間にわたって行うことが合理的であると考えられる。

経済的耐用年数の適用については、統一された処理が必要である。

意見（３－４）株式会社多摩ニュータウン開発センターに対する別除権付債権の早期回収について（本文 210 頁）

多摩ニュータウン事業会計は、平成 13 年に民事再生法を申請した株式会社多摩ニュータウン開発センターに対し、1,939 百万円の別除権付債権を有しており、当該債権は、平成 32 年度から平成 38 年度にかけて順次返済されることとされているが、平成 13 年 11 月 16 日に締結された「別除権の取扱いに関する協定書」においては、事業が予測以上に順調に推移し、弁済資金に余裕ができたときには、別除権金額の全部又は一部について、繰上弁済をする旨が定められている。

株式会社多摩ニュータウン開発センターの財産及び損益は、計画以上の順調な推移が認められる状況となっており、平成 18 年度末の現金預金残高は 1,797 百万円となっている。

都市整備局は、株式会社多摩ニュータウン開発センターの毎期の事業状況を十分に把握・分析し、別除権付債権の早期回収に努める必要がある。

意見（3-5）株式会社多摩ニュータウン開発センターへの販売委託手数料支払いと都への弁済金との相殺について（本文 211 頁）

東京都は、多摩ニュータウン地区の宅地販売の積極的推進を目的として、民間事業者への委託による販売も行っており、株式会社多摩ニュータウン開発センターに対しても平成 17 年度に 5,960 千円、平成 18 年度に 17,923 千円の販売委託手数料を支払っている。

一方、東京都は、民事再生法を申請した同社に対して債権を有しており、平成 29 年度より平成 38 年度の間で分割返済される予定になっている。

同社は、計画を上回る利益を計上しており、今後、同社に対する販売委託手数料が発生する場合には、民事再生法適用により減免した東京都の債権を早期に回収するために、販売委託手数料の支払いと同社から受領する再建計画に基づく弁済金との相殺を検討することが望ましい。

意見（3-6）一般会計借入金に係る利息計上の見直しについて（本文 216 頁）

多摩ニュータウン事業会計の平成 18 年度末のその他固定負債の 24,412 百万円は、昭和 60 年度から平成 10 年度までに相原小山開発事業会計が一般会計から借り入れた資金に対する利息の未払額であり、多摩ニュータウン事業会計に引き継がれた後も、借り入れ当時の利率により算定された利息が、毎年累積している。

この状態が継続すると平成 19 年度以降平成 23 年度まで、毎年 1,565 百万円の未払利息が計上され、平成 23 年度末における未払利息は、32,242 百万円となる。

昭和 60 年度に始まる借り入れ時の利率は、現在の利率を大きく上回るものがあり、一般会計が現実に負担する実勢金利と乖離した利息を多摩ニュータウン事業会計に計上しつづけることは、多摩ニュータウン事業が正当に負担すべきコストを明らかにする観点から適当でない。

特別会計は、原則的には、資金コスト負担も含めて、自立した会計としての経営管理を求められるものであるが、借入金が元金部分の完済も厳しい状況が予測される多摩ニュータウン事業会計に、一般会計が利息の負担を求めることには無理があるばかりでなく、一般会計に回収が困難な未収入金を上乗せして計上しつづけることも適当でない。

以上にかんがみると、一般会計借入金に係る利息の計上は、見直しが必要である。

意見（3-7）プロジェクト事業における計画・実績対比による管理の充実について（本文 219 頁）

民間企業がプロジェクト事業を遂行するに際しては、その成功を目指して、明確な目標の管理、徹底的な事前調査、プロジェクト・マネジャーへの権限の集中、詳細な実施計画の策定、厳密な進捗（予算・納期・品質）管理、幅広い危機対策などを実施するのが通常である。

多摩ニュータウン事業は、40年以上をかけて行われてきた大プロジェクト事業とみなすことができるが、多摩ニュータウン事業の前身である新住宅市街地開発事業と相原小山開発事業の、事業開始当初の施行計画及び収支計画は文書で残されているものの、その後数次の計画改定を経るなかで、各年度の目標と実績・決算額を対比し通覧できる形で情報が整理されていないなど、計画と比較した上での事業の進捗等について、現在においては詳細を把握できない。

年度ごとの計画が不明である場合には、実績を計画と比較して評価し、目標に向けて随時必要な修正を加えることは困難であるが、新住宅市街地開発事業及び相原小山開発事業において、どのような計画・実績対比管理がなされていたかも明らかでなく、現在の事業管理に十分には引き継がれていない。

都市整備局が今後プロジェクト事業を実施する場合には、民間のプロジェクトにおける管理と同様に、年度ごと、中長期の計画・実績管理を実施することが求められる。

意見（3-8）事業関係者における事業計画の承認と文書化について（本文 219 頁）

多摩ニュータウン事業においては、公的住宅建設事業 3 者が宅地を基準価格で購入することが、プロジェクト開始時における根幹計画であったが、東京都（旧住宅局）、住宅・都市整備公団（現独立行政法人都市再生機構）、東京都住宅供給公社が、いずれも予算の承認を必要とするため、金額を伴う長期計画の明示が困難であることなどを理由として、当初計画時に開発原価で土地を購入するという意思が明示されたものは作成・保存されていない。

また、平成 7 年度に公的住宅建設事業 3 者が原価購入を中止した際においても、文書による買取中止の申し入れなどがなされておらず、事業計画転換時の意思決定過程が不明瞭である。

大規模プロジェクトに投入される公費は巨額であり、プロジェクトの安定的な遂行と事業参加者の責任の所在の明確化のため、都市整備局が今後実施するプロジェクト事業においては、事業参加者の権利・義務関係を文書で明確にし、保存する必要がある。

意見（3-9）プロジェクト事業の事業リスクと対応策の想定によるリスク軽減について（本文 220 頁）

多摩ニュータウン事業の前身である新住宅市街地開発事業は、高度経済成長期において、住宅の安定、大量供給を目指した事業であり、地価の大幅下落を全く想定しないスキームで事業開始されている。

行政の実施するプロジェクトは、インフラ整備に係る部分が大きく、期間的にも長期にわたることが多いため、社会経済事情の変化により、事業計画と実績との間に乖離が発生することは、一定程度やむを得ない場合もあるが、都市整備局が、今後プロジェクト事業を実施する場合には、幅広く発生しうるリスクとその対応策を計画策定時に想定することにより、状況変化に迅速に対応し、必要に応じて計画の見直しを行うなどにより、損失の発生を最小限に抑える努力が求められる。

意見（3-10）多摩ニュータウン事業会計の閉鎖に向けての事業検証について（本文 224 頁）

都市整備局は、多摩ニュータウン事業会計の自力での債務完済が当初計画に反して困難となっている大きな原因は、販売価格の当初予定額に比した下落と、事業遅延による金利コスト増大であると分析しているが、これは、あくまでも平成 12 年度の「収支計画」を基礎として、計画と実績の乖離を分析したものである。

「収支計画」の時点で、すでに一般会計からの借入金の元本のうち、293 億円は返済できないことが予測されているが、その原因分析は当時なされていない。

平成 12 年度の「収支計画」と実績との乖離に基づく分析も、包括外部監査に当たって都市整備局により作成され、提示されたものであるが、都市整備局が既に自ら作成していることが当然の資料と考えられる。

多摩ニュータウン事業会計に対する東京都の財政負担は避けられない見通しではあるものの、多摩ニュータウンは約 20 万人の都民が住む都市基盤を備えた街として成熟しつつあり、都市整備局には、社会経済情勢の変化に伴う事業の経緯を可能な限り定量的にも把握・整理したうえで、多摩ニュータウン事業会計を閉鎖することが求められる。

東京都住宅供給公社の経営管理について

意見（４－１）より民間の経営感覚を伴った真の自立経営の推進について
（本文 247 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成 13 年度以降の新規の一般賃貸住宅事業に対しては、東京都から公社限定の財政支出を受けていないが、それ以前の一般賃貸住宅事業に関し、東京都が定めた「東京都住宅供給公社賃貸共同住宅建設事業に要する資金の貸付け及び補助に関する要綱」（以下「要綱」という。）に基づき東京都から無利子借入れを受けており、平成 18 年度末時点の無利子借入金の残高は 190,430 百万円となっている。

また、東京都の財政事情により公社が東京都損失補償社債を発行し、社債の償還時点で貸付を実行することとしたものの平成 18 年度末残高が 23,273 百万円となっており、公社はこれに対する利子補給を要綱に基づいて受けている。

無利子借入金の資金コストは、東京都が負担しており、東京都と公社とを合わせて考えると、当該コストが公社一般賃貸住宅事業に係るコストであることは明らかであり、東京都から無利子借入等を受けて、一般賃貸住宅事業を営むことは、東京都から資金上の支援を受けていることに他ならない。

公社の一般賃貸住宅事業のスキームが大きく変化したことを踏まえると、今後、このことを公社自身が正面から意識することが、公社が真に民間の経営感覚を伴い、東京都から自立した経営を推進することに不可欠である。

公社は、経営の健全性の確保と財務基盤の強化を経営上の最大の課題として、借入金の削減等による公社の財務体質の強化を目指しており、自立性指標としても、借入金残高の減少が掲げられている。

公社が財務基盤の強化と借入金の確実な返済を目指すことは当然であるが、一方で、公社は、真の自立に向けて、民間事業者との均衡を意識しながら、東京都の支援を受けることに合理的な理由があるか否かを常に自らが把握・認識し、可能な限り東京都の支援に頼らない経営を推進する必要がある。

意見（４－２）より需給状況を反映した一般賃貸住宅の家賃設定について
（本文 251 頁）

昭和 30 年～40 年代に管理開始した公社一般賃貸住宅は、応募状況が高倍率となっている物件が多いが、東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、築 30 年を超える鉄筋コンクリート造の賃貸住宅は、民間賃貸市場において供給件数が非常に少ないため、公社一般賃貸住宅に需要が集まることが考えられるとしている。

民間賃貸市場において同種住宅の供給件数が少ない物件は、近傍同種家賃の対象が少ないものであり、毎回の市場家賃の調査結果、家賃改定結果、募集倍率などの状況が次回の家賃改定に適切にフィードバックされ、より実態に即した家賃改定が行われるよう、公社が十分に留意することが必要であり、より需給状況を反映した家賃負担の実現を図る余地があると考えられる。

意見（４－３）住宅金融公庫借入による家賃限度額制度の見直しの要請について
（本文 252 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の一般賃貸住宅の家賃は、定期的に市場家賃を調査し、改定することを原則とするが、住宅金融公庫（以下「公庫」という。）からの借入により建設された物件には、住宅金融公庫法（昭和 25 年法律第 156 号）第 35 条第 2 項による家賃の制約があり、平成 19 年 4 月の家賃見直しに際しては、9 件の一般賃貸住宅においてこの制約により募集家賃が据え置かれ、応募倍率が高いにもかかわらず、募集家賃が市場家賃を下回り続けている。

平成 19 年 4 月に公庫が独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）に移行したことに伴い、住宅金融公庫法は廃止されたものの、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 18 年法律第 115 号）附則第 5 条において、「公庫がこの法律の施行前に締結した貸付契約に係る貸付金その他の貸付けに係る事項については、なお従前の例による。」と規定されており、上述の家賃限度額制度の取り扱いに変更はない。

公社の一般賃貸住宅は、住宅の安定供給という大きな政策目的には沿ってきたものの、都営住宅や都民住宅に比較すると、政策目的による入居要件を設けているものではなく、また、建設等に係る公庫貸付金の平均利率は、平成 18 年度では 3.83% と、相当の金利が課せられており、このように民間の賃貸住宅と大きな相違のないものに、家賃限度額を設ける公的必然性は見出しがたい。

公社及び都市整備局は、公社一般賃貸住宅の家賃が、市場より低く抑えられることにより入居競争の激化を招いているという東京都特有の状況を改善するために、例えば市場家賃が家賃限度額を大幅に上回る場合は、限度額の緩和を可能とするよう機構との契約条件などの見直しを図るべきである。

意見（４－４）東京都住宅供給公社における不適正入居者管理の確立について
（本文 253 頁）

東京都住宅供給公社の支社における不適正入居者管理の実施状況を監査したところ、不適正入居者管理に用いる書類の様式が支社ごとに異なっており、また、不適正事例報告が決裁されてから 3 ヶ月以上経過している不正入居・同居、長期不在等と思われる報告を 55 件検証したところ、今後の対応については、本社と支社の協議となった重点案件を除き、当該様式への記載がなされていない。

不適正入居者の中には、個々の状況を勘案して対応せざるを得ない入居者もあるため、対応と判断の経緯を明らかにすることは、特に重要である。しかしながら、公社の現在の不適正指導経過管理方法では、対応の決定過程が書類に残されていないものが多く、対応の決定経緯が不明となっている。

個々の状況を勘案した対応をする際には書面に記載し、承認を得ることが必要である。

意見（４－５）東京都住宅供給公社における統一的な滞納管理方法の効率化について（本文 254 頁）

都営住宅家賃の滞納管理は東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）の神田、赤羽、渋谷、立川の各支社で分担しているが、支社における滞納管理の実施状況を監査したところ、滞納管理に用いる電子データ化された資料が支社ごとに異なった形式で作成されているほか、支社内でも、外勤収納員の指導記録への記載内容について、入金予定日の記載の有無などの点で、管理方法が統一性に欠けている。

また、外勤収納員が長期不在宅を訪問している場合があるが、関係部署と連携を図り、より一層滞納者の情報把握に努める必要がある。

滞納管理業務の効率性を向上し、収納率向上に寄与するため、滞納管理方法を公社全体で統一・充実するなど、管理方法の見直しを行なう必要がある。

意見（４－６）より実情に即した公社一般賃貸住宅の駐車場の設置について
（本文 258 頁）

平成 16 年度から平成 18 年度までに建て替えられた公社一般賃貸住宅の管理戸数合計は、744 戸であり、駐車場設置区画数の合計は 151 区画、平成 19 年 6 月末における契約戸数は 97 区画である。駐車場設置区画数に対して 43%が機械式で計画されている一方、平成 19 年 6 月末時点で駐車場の空き区画は 36%に達している。

個々の住宅では敷地条件等の違いによる機械式駐車場の割合や駐車場の契約率に差があるものの、住宅によっては機械式駐車場を平置駐車場として計画することで必要駐車場区画数を確保することは十分可能であり、その場合、機械式駐車場の設置は、駐車場利用希望者の推移を確認してからでも足りたと考えられる。

東京都住宅供給公社の説明によれば、東京都に、従前入居者の再入居世帯の年齢構成及び車の所有状況等を説明するとともに、住戸数の 1 割の台数の駐車場を将来増設が可能な計画とすることにより、住戸数の 2 割程度まで付置義務台数の緩和を受けているということであるが、結果的に、機械式駐車場の 1 空き区画当たり、その設置・維持に要する費用（66 千円／年）は、平置式にすれば、当面不要なコストであったことになる。

また、利用されていない機械式の駐車場は、緊急時の空きスペースとしての利用も困難であり、機械式駐車場を需要に即して建設することは、敷地の有効利用と公社の効率的な事業運営に資することになる。

今後公社一般賃貸住宅の建替えに伴い駐車場を整備する場合には、東京都及び区市町村と必要台数について十分協議し、適切な需要予測のもと、経済性を確保することが望ましく、特に機械式駐車場の設置については、慎重に検討する必要がある。

意見（４－７）借入金等明細における有利子借入残高の開示について
（本文 260 頁）

公社は、一般会計の附属明細表の借入金等明細の摘要欄で、借入金等の平均利率を開示している。一般賃貸住宅と都民住宅については、有利子借入の平均利率を記載しており、有利子借入と断り書きされているため誤りではないものの、借入金等明細の借入金額には有利子借入残高の記載がないため、情報としては不十分である。

少なくとも、有利子借入残高を明らかにした上で、利率を記載することが望ましい。

意見（４－８）東京都との関連当事者情報の開示について（本文 260 頁）

公社と東京都との資金取引については、附属明細表において、事業種別ごとに補助金収入や借入金の増減及び残高など記載しているものの、公社にとって東京都との取引をわかりやすく開示することは、公社経営の透明性を高める観点からも重要である。

公社は、地方住宅供給公社法に基づき設立された法人であるが、高い公益性を求められていることから、関連当事者との取引の内容について注記することが求められている改正後の「公益法人会計基準」（平成 16 年 10 月 14 日最終改正。平成 18 年 4 月 1 日以後開始する事業年度から、できるだけ速やかに実施。）も勘案しつつ、東京都との取引内容をわかりやすく開示することが望ましい。

意見（４－９）保証会社が 1 社である状況の改善について（本文 263 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）によれば、株式会社東京公社住宅サービスは、昭和 62 年当時、連帯保証人をたてることが困難であるため、公社一般賃貸住宅への入居を断念せざるを得ない事例が発生しており、また、賃貸住宅の家賃にかかる連帯債務について自然人に代わる機関保証制度が確立されていないことから、入居希望者への入居支援のための機関保証制度の必要性が高まっていた状況を受けて、当時の公社 OB により設立された会社である。

公社賃貸住宅の連帯保証人となる業務は、同社の設立以来、同社 1 社が行っているが、民間事業者による民間賃貸住宅の家賃保証業務が普及し始めている昨今の状況下においては、公社賃貸住宅の家賃保証業務を 1 社が継続して行うことは、入居者の利便性向上の点からも懸念があり、他の機関保証事業者の参加を促すことにより入居者の利便性向上を図るなど、公社による状況改善努力が求められる。

意見（４－１０）保証先会社の経営状況の定期的な把握の必要性について
（本文 263 頁）

公社一般賃貸住宅は、中堅所得者に対し、公的団体である公社が賃貸住宅を安定的に供給することを使命とするものであり、大量に賃貸住宅を供給する公社が、保証事業者として株式会社東京公社住宅サービス 1 社を紹介している状況においては、公社は同社の経営状況を随時、十分に分析吟味し、被保証者にとって保証料が適切な水準であるかを検討する責任があると考えられるが、公社は、同社の決算書は入手しているものの、同社の財務状況を十分に検討しているとは言えない。

公社は、同社の財務状況を詳細に検討し、経営状況を随時把握すると同時に、保証料が適正水準であるか否かについても検討することが求められる。

意見（４－１１）財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターとの特命随意契約に際する調査実施体制等の確認について（本文 265 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、平成 18 年 6 月 30 日より 9 月 30 日までの期間、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）に対し、「既存公社賃貸住宅に係る耐震性に関する調査業務」（税込契約金額：19,836,600 円、本体金額：18,892,000 円）を、特命随意契約により委託している。

まちづくりセンター提出の見積書には、合計金額が記載されているのみであり、調査項目、業務遂行技術者の人/日配分、業務遂行技術者の経歴については、一切記載されていない。

公社は、技術者の経歴等は後日公社に提出されており、対応能力が不足すると考えられる場合は、人員配置を変更させることにより、適切な業務遂行は担保されると説明しているが、特命随意契約の形で調査委託契約を締結するのであれば、事後ではなく事前に、受託者側の調査体制が、適切かつ円滑な執行に足りるものかどうかを、十分に審査したうえで契約がなされるべきである。

調査業務を特命で委託する際には、見積合計金額のみならず、調査項目、動員計画、業務責任者の経歴等も記載を求め、適切な調査実施体制が計画されていることを確認する必要がある。

意見（４－１２）落札率が低い契約の再検証について（本文 267 頁）

東京都住宅供給公社が行った平成 18 年度の消防用設備等定期点検保守委託契約は、渋谷支社、神田支社、赤羽支社の落札率が 98.4%から 99.9%であるのに対して、立川支社の契約については、落札率が 40.9%と他の契約よりも相当程度低い金額の契約となっている。

予定価格より極端に低い金額で契約した案件について、事後確認により履行状況に問題がないと認められる場合には、他の地域の委託価格について市場実勢価格等に照らして問題がないかを再検証してみる余地があると考えられる。

意見（４－１３）電子入札手続きの導入促進について（本文 267 頁）

公社は、希望制指名競争入札を行う際に、原則として電子入札システムを使用して委託先業者を選定するが、消防用設備等定期点検保守業務委託契約は、電子入札システムによらず、一般的な入札箱による入札方法を採用している。

公社は、電子入札を実施しない理由として、業務委託案件は、業種別にみると年間の入札件数が僅少であるため事業者の受注機会が乏しく（消防施設保守業種は年間 1～2 件程度）、そのために電子入札に必要なコスト（電子認証サービス利用料金 12,000 円／年ほか）と新たなノウハウを事業者が強いることが時期尚早と判断したとしている。

しかしながら、消防用設備等定期点検保守業務委託における入札事務の効率化及び談合等の予防のために、電子入札システムを利用した入札を行うことを検討する必要がある。

意見（４－１４）建設共同企業体工事への電子入札手続きの導入について
（本文 269 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、公社住宅の建設に際して、指名競争入札の方法により発注する工事で、予定価格が建築工事の場合は 5 億円以上、設備工事の場合は 1 億 2 千万円以上の工事については、建設主体を建設共同企業体（以下「JV」という。）であることを入札条件としている。

公社住宅の建設に関する入札に関して、JV の構成を要件としているのは、公社住宅の建設をできる限り大企業と中小企業の組み合わせで受注することで、幅広い中小企業が公社住宅の建設に関わることができ、中小企業の振興を図ることも目的としているが、JV の入札を行うにあたっては、電子入札システムを使用せず、建設事業者を集めた形の入札を行っている。

公社は、他の工事等の入札は、電子入札システムを使用しており、JV 案件について電子入札システムを使用していないのは、システムの開発時点の公社の経営判断として、事案の発生が年間 10 件に満たない JV 対象案件のシステム化を見合わせたためであると説明しているが、契約事務の効率化と入札の公平性の担保の観点から、JV 案件についても電子入札システムを使用した入札方法の導入を検討することが求められる。

意見（４－１５）エレベーターの保守点検業務委託に関する特命随意契約について（本文 271 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、住居棟に設置されているエレベーターの保守点検業務をすべてエレベーターの製造会社と特命随意契約により契約を締結しており、平成 18 年度の保守点検契約件数は 58 件、契約金額合計は 2,315,974 千円である。

公社が各エレベーター製造会社と特命随意契約で保守点検契約を行っているのは、エレベーターの構造をよく知る製造会社が保守点検を行うことが、効率的・効果的に点検を実施できると判断したことによるが、保守点検を特命随意契約で委託することが予定されている場合には、エレベーター設置工事を低額で落札し、保守点検業務で利益を確保する弊害が生じるおそれがある。

公社は、現行方式の妥当性として、東京都が設置した多数のエレベーターと合わせてメーカー毎に保守管理委託を締結することによる価格面でのスケールメリットや設置工事の発注における不調傾向などをあげているが、設置工事と保守点検業務を合わせた価格と品質を総合的に評価して、事業者を選定する方法の導入を検討することが望ましい。

なお、特命随意契約によった場合でも、契約締結前にエレベーター製造会社の見積が適切に行われているか確認する必要があるが、公社は見積合計金額のみが記載された見積書は入手しているものの、その内訳については入手していない。

エレベーター製造会社の見積内訳を入手し、公社が積算した予定価格との比較分析を行う必要がある。

意見（４－１６）契約台帳の適切な管理と活用について（本文 272 頁）

東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）は、各種工事や委託の契約について、契約台帳を作成し、管理している。

平成 18 年度の契約台帳を基に、公社の都営住宅や公社住宅に関する全契約について実際の契約金額と予定価格とを用いて落札率を検証したところ、総合管理業務委託の予定価格を入力する際、本来 26,595,450 円であるところ、265,954,500 円と入力したため、落札率が異常となっているものが検出された。

契約台帳は、契約業務が適切に行われているかを概括的に管理する機能を有するものであり、公社は、入力結果をチェックする体制を整えると同時に、その内容を適時適切に確認する必要がある。