

令和2年度

包括外部監査の結果報告書

東京都包括外部監査人  
公認会計士 青山伸一



## 包括外部監査報告の概要

### 1 監査の対象とした特定の事件名（監査のテーマ）

住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

対象局等：住宅政策本部

対象団体：東京都住宅供給公社

### 2 指摘・意見の件数

テーマ	指摘	意見	合計
住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について	7	98	105



## 目 次

住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について.....	1
<b>第1 包括外部監査の概要.....</b>	<b>3</b>
1 外部監査の種類.....	3
2 選定した特定の事件（監査テーマ）.....	3
3 監査対象年度.....	3
4 監査対象局等.....	3
5 外部監査の実施期間.....	3
6 包括外部監査人及び補助者.....	3
(1) 包括外部監査人.....	3
(2) 補助者.....	3
7 特定の事件を選定した理由.....	4
8 外部監査の方法.....	5
(1) 基本的な視点.....	5
(2) 主な監査手続.....	6
9 利害関係.....	9
<b>第2 監査対象の事業内容.....</b>	<b>10</b>
1 東京都の住宅政策について.....	10
(1) 東京都住宅基本条例.....	10
(2) 東京都住宅マスタープラン.....	11
(3) 良質なマンションストックの形成促進計画.....	13
(4) 東京都住宅政策審議会.....	13
2 住宅政策本部について.....	15
(1) 住宅政策本部の役割.....	15
(2) 住宅政策本部の組織図.....	15
(3) 住宅政策本部の予算・決算の概要.....	18
(4) 住宅政策本部の事業内容.....	19
3 東京都住宅供給公社について.....	22
(1) 概要.....	22
(2) 東京都住宅供給公社の組織図.....	23
(3) 東京都住宅供給公社のガバナンス体制.....	24
(4) 東京都住宅供給公社の主な事業.....	25
(5) 東京都住宅供給公社の事業規模.....	28

第3	監査の結果.....	29
I	総論.....	29
1	東京都住宅マスタープラン.....	29
2	東京都住宅政策審議会.....	41
3	住宅政策本部について.....	43
4	東京都住宅供給公社について.....	45
II	豊かな住生活の実現と持続に関する各種施策について.....	49
1	予算及び決算の状況.....	49
2	マンション施策の推進.....	53
	(1) マンションの適切な管理の促進.....	53
	(2) 老朽マンション等の再生の促進.....	58
3	空き家活用等の推進.....	69
	(1) 空き家活用等の推進.....	69
	(2) 空き家利活用等区市町村支援事業（基本型、企画提案型）... ..	73
	(3) エリアリノベーションの推進.....	79
	(4) 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業.....	83
4	住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定.....	90
	(1) 東京都居住支援協議会.....	90
	(2) 新たな住宅セーフティネット制度.....	91
5	高齢者や子育て世帯向けの住宅施策の推進.....	96
	(1) 高齢者の居住安定確保プラン.....	96
	(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進.....	98
	(3) 子育てに配慮した住宅の供給促進.....	102
6	民間を活用した多様な住宅の供給誘導.....	104
	(1) 安心して取引できる既存住宅市場の形成.....	104
	(2) 個人住宅利子補給助成事業.....	105
7	不動産取引に対する施策.....	107
	(1) 宅地建物取引業者の指導・監督.....	107
	(2) 不動産取引に係る啓発等.....	109
8	災害に関する住宅施策.....	114
	(1) 災害時における住宅の確保.....	114
	(2) 避難者・被災地に対する積極的支援.....	130

Ⅲ 都営住宅等の供給について	132
1 予算及び決算の状況	132
(1) 都営住宅等事業会計	132
(2) 都営住宅等保証金会計	138
2 住宅政策本部と住宅供給公社との関係	140
(1) 都から住宅供給公社への財政支出等	140
(2) 住宅政策本部と住宅供給公社との関係	142
3 都営住宅等の運営	151
(1) 入居者の決定	151
(2) 使用料の決定	157
(3) 居住者の指導、収入超過者に対する措置、高額所得者に対する明渡し請求	163
(4) 都営住宅団地の駐車場	172
(5) 都営住宅等の指定管理について	178
(6) 都営住宅の管理制度等の改革	180
4 都営住宅等の管理	184
(1) 都営住宅の修繕	184
(2) 環境整備事業	194
5 都営住宅の整備	196
(1) 都営住宅建替事業	196
(2) 高齢者・障害者向け都営住宅の供給	200
(3) 都営住宅の耐震化	201
(4) 既設都営住宅の高齢者・障害者向けの改善	205
(5) 建替事業における無電柱化	206
6 区市町村の住宅供給に対する都の施策	208
(1) 区市町村営住宅等供給に対する支援	208
7 都有地等の活用	212
(1) 総論	212
(2) 民間活用事業による地域特性に応じたまちづくりへの活用（八王子市長房地区まちづくりプロジェクトの事例）について	218
Ⅳ 東京都住宅供給公社の経営管理について	227
1 東京都住宅供給公社の財務状況	227
(1) 東京都住宅供給公社の決算状況	227
(2) 部門別の状況	235

2	東京都住宅供給公社の運営ガバナンス	239
	(1) 理事会、評議員会、常務理事会について	239
	(2) 都と住宅供給公社の関係	250
	(3) 「JKK 東京アクションプラン」における業務プログラムの自己評価 .....	252
	(4) 住宅供給公社の全社的內部統制	258
	(5) 事故の発生について	261
3	東京都住宅供給公社の財務事務	263
	(1) 東京都住宅供給公社の契約事務	263
4	公社住宅事業	273
	(1) 公社住宅管理事業総論	273
	(2) 公社賃貸住宅利用率	281
	(3) 公社賃貸住宅の空家リニューアル工事	283
	(4) 公社賃貸住宅の家賃収納率	289
	(5) 公社賃貸住宅の機関保証制度	291
	(6) 賃貸施設（店舗等）の管理と空き状況	292
	(7) ケア付き高齢者住宅の管理	295
	(8) 外神田一丁目1・2・3番地区市街地再開発事業（旧昌平橋ビル） ..... について	298
	(9) 公社住宅の家賃特別減額について	300
5	受託事業	302
	(1) 都営住宅等受託事業（都営住宅等管理会計計上分）	302
	(2) 都営住宅等受託事業（一般会計計上分）	305
	(3) その他の受託事業	308

(本報告書における記載内容等の注意事項)

(注 1) 指摘及び意見

本報告書では、監査の結論を指摘と意見とに分けて記載している。指摘は、法規の誤った適用や違反等に該当すると考えられるため、適正性や妥当性等の観点から早期に是正すべきと認められる事項である。

また、意見は、事務事業の執行に関して、誤りではないが、地方自治法第 2 条第 14 項及び第 15 項に定められている経済性や効率性、有効性等の観点から、検討が必要と認められる事項である。つまり、住民の福祉の増進に寄与しているかといった視点、最少の経費で最大の効果を上げる努力をしているかといった視点、組織及び運営の合理化・適正化がなされているかといった視点及び規模の適正化を図っているかといった視点に関連して、改善が望まれる事項などに該当するものである。

(注 2) 端数処理

報告書の金額は、原則として単位未満の端数を切り捨て、また、%の場合には、小数点以下第 2 位を四捨五入して表示している。よって、表中の総計と内訳の合計が一致しない場合がある。

また、公表されている資料等を使用している場合には、原則として、その数値をそのまま使用している。



住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び  
東京都住宅供給公社の経営管理について



## 第1 包括外部監査の概要

### 1 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

### 2 選定した特定の事件（監査テーマ）

住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

### 3 監査対象年度

令和元年度（平成31年4月1日から令和2年3月31日まで）  
ただし、必要に応じて他の年度についても監査の対象とした。

### 4 監査対象局等

住宅政策本部  
東京都住宅供給公社

### 5 外部監査の実施期間

令和2年7月1日から令和3年3月31日まで

### 6 包括外部監査人及び補助者

#### (1) 包括外部監査人

公認会計士 青山 伸一

#### (2) 補助者

公認会計士	宮本	和之	公認会計士	塩塚	正康
公認会計士	谷川	淳	公認会計士	清水	貴之
公認会計士	山口	剛史	公認会計士	白山	真一
公認会計士	石崎	一登	公認会計士	豊島	成彦
公認会計士	岩崎	康子	公認会計士	林	伸一
公認会計士	内野	恵美	公認会計士	松永	好司
公認会計士	橘高	英治	公認会計士	柳原	匠巳
公認会計士	金	志煥	公認会計士	山崎	愛子
公認会計士	作本	遠	コンサルタント	石村	英雄

## 7 特定の事件を選定した理由

都は、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成促進、都民が適切に住宅を選択できる市場の環境の整備、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保等、様々な住宅政策を実施している。

都民にとって住宅は、単なる私的な生活の場であるだけでなく、東京の未来を担う子どもを育てる環境づくりの基礎として、また、災害時における安心・安全を確保し、豊かな地域社会を構成する重要な要素として、さらに、活力・魅力のある地域づくりの基礎として位置付けられるものであり、都が実施する住宅政策は都民にとって重要な関心事であるとともに、居住環境が著しく変化する現在において、その重要性はますます高まっている。

都は、このような住宅を取り巻く環境の下、総合的かつ計画的に住宅政策を推進するため、平成 29 年 3 月に「豊かな住生活の実現と持続」に向けて、第 6 次東京都住宅マスタープランを策定した。このマスタープランは、東京都住宅基本条例第 17 条に基づき、住宅政策の目標及び施策の展開について具体的かつ体系的に示した基本計画であり、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間の施策の展開の方向性を示すものとなっている。マスタープランでは、社会情勢の変化や人口減少による地域の衰退などが懸念される中、居住の安定確保のための基盤を強化するなど、都民の住生活をより安定させ、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と、「まちの活力・住環境の向上と持続」を目指していく必要があるとしている。そして、この 2 つの住宅政策の方向性に沿って、8 つの目標を設定している。東京都住宅マスタープランは、おおむね 5 年ごとに見直すこととされているが、令和 2 年度は 10 年計画の 5 年目に当たることから、現在、見直しの時期に差し掛かっている。

また、平成 31 年 4 月 1 日には、都の住宅政策を一層加速し、機動的に展開していくため、局相当の組織である住宅政策本部を設置するとともに、令和元年 12 月に策定した都の基本計画である「『未来の東京』戦略ビジョン」においても、2030 年に向けた戦略として「『住まい』と『地域』を大切にする戦略」を掲げ、様々な形での「居場所」の創出を、都の重要な戦略の一つと位置付けている。

以上を踏まえると、住宅政策が関係法令に則り適正に実施され、かつ時代のニーズを反映し、経済性・有効性・効率性を十分に考慮した上で執行されているか、さらには、都営住宅等が適正に管理されているかなどについてチェックすることは意義のあるものとする。

また、都では、約 26 万戸の都営住宅等について、東京都政策連携団体である東京都住宅供給公社に管理業務委託又は指定管理業務として管理させている。東京都住宅供給公社は、都が全額出資する団体であり、都営住宅等の受託

事業に加え、自らも一般賃貸住宅や都民住宅などの賃貸住宅を都民に供給しており、都の住宅政策にとっても重要な役割を担っている。

よって、東京都住宅供給公社の経営が、関係法令に則り適正に運営され、また、受託管理業務又は指定管理業務といった東京都住宅供給公社の業務が、経済性・有効性・効率性を十分に考慮した上で執行されているかどうかについてチェックすることは意義のあるものとする。

以上のことから、「住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について」を令和2年度の包括外部監査対象事件として選定した。

## 8 外部監査の方法

### (1) 基本的な視点

監査を実施するに当たっては、法規等準拠性（合規性）に加え、いわゆる 3E（経済性、効率性及び有効性）についても基本的な視点に加え監査を実施する。具体的な内容は以下のとおりである。

法規等準拠性は、住宅政策本部及び東京都住宅供給公社が実施する各種事務・事業の手續が、各種規則や要綱等に沿って適切に行われているかという視点である。法規等に準拠していない不適正な処理がなされている場合には、都に改善策を提案する。また、特に東京都住宅供給公社については、法人のガバナンス体制が十分に構築されているか、都によるモニタリングは十分に機能しているかについても確認することとする。

経済性、効率性とは、事務・事業の遂行に当たり、成果に対して最少の経費、労力で事業が執行されているかという視点となる。住宅政策本部の各事業については、一定のコストでより大きな成果を上げているか、又は成果に対してより少ないコストで達成しているかについて検討することとする。

最後に、有効性とは、事務・事業の成果が十分に発現されているかという視点となる。東京都住宅マスタープランが定める8つの目標に沿って有効な政策指標が設定されており、その成果実績が十分にあるかについての分析となる。都が事業の成果実績を適切に評価し、その結果を将来の事業にフィードバックしているかといったPDCAサイクルの観点も重要となる。また、個々の事業についても、その成果が十分に発揮されているかについて実証的に検証する。

## (2) 主な監査手続

### ア ヒアリング

- (ア) 住宅政策本部の担当者に対して、住宅政策本部の各種事業の内容等についてヒアリングによって確認する。
- (イ) また、住宅政策本部の担当者に対して、東京都政策連携団体としての東京都住宅供給公社に対するモニタリングの状況についてヒアリングによって確認する。
- (ウ) 東京都住宅供給公社の担当者に対して、業務内容、経営全般の状況、ガバナンスの状況等についてヒアリングを実施する。
- (エ) 特に、都営住宅等管理事業については、住宅政策本部及び東京都住宅供給公社の担当者のそれぞれに対してヒアリングを行い、都と東京都住宅供給公社の業務の分担の状況、業務の実施状況を確認する。

### イ 資料・文書の閲覧

アのヒアリングに関連する各種資料を閲覧する。

### ウ 現場の視察、資産管理状況の確認

- (ア) 東京都住宅供給公社（本社）に訪問し、ヒアリング及び書類審査を実施するとともに、東京都住宅供給公社の窓口センターに訪問して、窓口運営の状況を確認する。
- (イ) 住宅政策本部の建設事務所に訪問して、都営住宅建設事業（撤去を含む。）や地域開発整備事業の実施状況を確認する。
- (ウ) 所有地活用の状況を確認するため、現在進行中のプロジェクトを現場視察する。
- (エ) 施設の資産管理の状況、安全性確保の状況等を確認するため、都営住宅及び公社賃貸住宅を現場視察する。
- (オ) 都営住宅及び公社賃貸住宅が、適正に入居・使用されているか確認するため現場視察する。

なお、実際に現場視察した東京都政策連携団体及び施設の状況は次のとおりである。

視察先	実査日
住宅政策本部	
東部住宅建設事務所	令和2年8月7日
八王子市長房地区まちづくりプロジェクト現場（注1）	令和2年8月5日
東京都住宅供給公社	
本社	令和2年7月31日、 9月2日～4日、7日
新宿窓口センター	令和2年7月31日
都営住宅、公社賃貸住宅	
長房アパート（都営住宅）（注2）	令和2年8月5日
日野新町一丁目アパート（都営住宅）	令和2年8月5日
江東区辰巳一丁目アパート（都営住宅）（注3）	令和2年8月7日
東和四丁目第2アパート（都営住宅）（注4）	令和2年9月8日
綾瀬二丁目アパート（都営住宅）（注5）	令和2年9月8日
興野町住宅（公社賃貸住宅）	令和2年9月8日
西新井本町住宅（公社賃貸住宅）	令和2年9月8日

（注1）八王子市長房地区まちづくりプロジェクト現場



8月5日監査人撮影（西敷地）

（注2）長房アパート



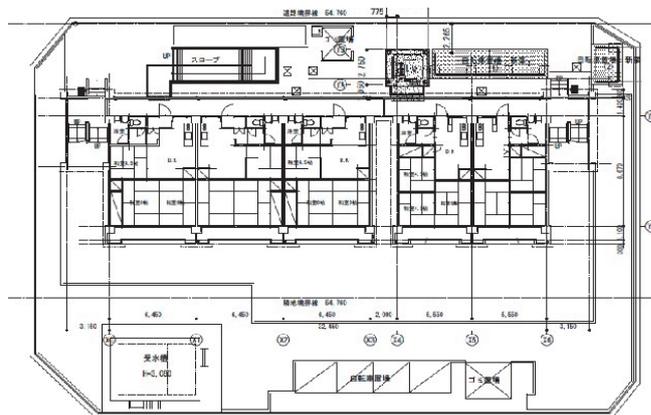
8月5日監査人撮影  
（各フロアの外壁の点は補修の跡）

(注3) 江東区辰巳一丁目アパート



8月7日監査人撮影（建物屋上からアパート及び工事現場（第2期）撮影）

(注4) 東和四丁目第2アパート



9月8日監査人撮影（昇降機設置工事現場及び配置図）

(注5) 綾瀬二丁目アパート



9月8日監査人撮影

## エ 監査意見のとりまとめ

アからウまでの監査手続を実施することにより、経済性、効率性、有効性さらには合規性の観点から、監査意見を取りまとめる。

なお、これ以降の本文中における各団体等の記載については、以下の略称を用いる。ただし、表題においては正式名称を用いる。

正式名称	略称
東京都住宅供給公社	住宅供給公社
2016-2025 東京都住宅マスタープラン	マスタープラン

## 9 利害関係

監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定に定める利害関係はない。

## 第2 監査対象の事業内容

### 1 東京都の住宅政策について

#### (1) 東京都住宅基本条例

都は、平成4年度、バブル経済期における地価高騰が、東京の住宅問題やまちづくりに深刻な影響をもたらしたことに對する都民の住宅施策の充実を求める声に應えるため、「東京都住宅政策懇談会」（昭和63年度から平成2年度まで）からの提言を受け、従前の東京都住宅建設条例を廃止し、東京都住宅基本条例を制定した。

その後、社会経済情勢が大きく変化したことや、既存住宅の耐震化や総合的なマンション施策など、新たな施策に取り組む必要が生じたことから、東京都住宅政策審議会答申「東京における新たな住宅政策の展開について」を踏まえ、東京都住宅基本条例の全部改正を行った（平成18年12月）。

東京都住宅基本条例の前文によると、条例の制定趣旨を以下のとおり述べている。

「住宅は、生活の基盤であると同時に、都市を形づくる基本的な要素である。住宅のありようは、都民生活の質はもとより、都市の活力や景観、地域社会の維持形成とも密接に関連している。

住宅は、このように単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有している。経済的活力や文化的魅力とあいまって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都市社会に活力と安定をもたらし、東京の持続的な発展に寄与するものである。われわれ都民は、東京の貴重な都市空間を合理的に分ち合うとともに、良好な都市環境を将来の世代に引き継いでいくことが必要であるとの考え方に立って、基本的人権が尊重されるとともに社会的公正が実現され、共に支え合い、安全に、安心して住み続けられる社会を築いていかなければならない。

このためには、地域からの発想を重視しながら、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成を促進し、都民が適切に住宅を選択できるよう市場の環境を整備し、及び住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る、総合的な住宅政策の確立が不可欠である。

われわれ都民は、このような認識の下、居住の場としても魅力的な東京の実現を目指すことをここに宣言し、東京にふさわしい住宅政策の目標とその基本的方向を明らかにするため、この条例を制定する。」

## (2) 東京都住宅マスタープラン

知事は、前述の東京都住宅基本条例に定める住宅政策の目標及び基本的施策を具体化し、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画として、東京都住宅基本条例第 17 条に基づいて、東京都住宅マスタープランを定めることとしている。また、このマスタープランは、住生活基本法に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つものでもある。

現状のマスタープラン（名称：「2016-2025 東京都住宅マスタープラン 豊かな住生活の実現と持続に向けて」）は、平成 28 (2016) 年度から令和 7 (2025) 年度までの 10 年間の施策の展開の方向を示すものであり、社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、おおむね 5 年ごとに見直しを行うこととしている。

また、マスタープランでは、新たな住宅政策の展開として、人口減少社会に向かう中、少子高齢社会に対応する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行し、居住の場としても魅力的な東京を目指していく必要があるとの考えの下、都の住宅政策が目指す方向として、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」を掲げ、住宅政策の基本方針を、「豊かな住生活の実現と持続」としている。

さらに、上記の目指す方向に沿って、以下のとおり、住宅政策の 8 つの目標を設定し、この目標を実現するため、「既存ストックの有効活用」、「多様な主体・分野との連携」、「地域特性に応じた施策の展開」の 3 つに着目し、具体的な施策を総合的・計画的に展開していくこととしている。

- 〈目標 1〉 住まいにおける子育て環境の向上
- 〈目標 2〉 高齢者の居住の安定
- 〈目標 3〉 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
- 〈目標 4〉 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
- 〈目標 5〉 安全で良質なマンションストックの形成
- 〈目標 6〉 都市づくりと一体となった団地の再生
- 〈目標 7〉 災害時における安全な居住の持続
- 〈目標 8〉 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

現状のマスタープランでは、2025 年度末に向けた定量的な目標として、以下の政策指標を設定している。

表A-1-1 東京都住宅マスタープランの政策指標

目 標	政策指標	2015年度末時点の実績及び 目標値(2025年度末又は10年間)	
1	子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数	263戸 2016年12月末	10,000戸 2025年度末
	子育て世帯向け公共住宅の募集数	30,000戸 2016～2025年度	
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉 インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積	30ha超 2014～2024年度	
	公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設 等の募集件数	20件 2016～2025年度	
2	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリ アフリー化）	42.9% 2013年度末	80% 2025年度末
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	21.4% 2013年度末	30% 2025年度末
	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	17,528戸 2015年度末	28,000戸 2025年度末
3	都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新 規建設等の戸数の合計	138,000戸 2016～2025年度	
	最低居住面積水準未達率	8.0% 2013年度末	ほぼ解消 2025年度末
4	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6% 2015年度	20% 2025年度
	リフォームの年間実施戸数	150,000戸 2013年度	260,000戸 2025年度
	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入し た住宅の割合	8.5% 2014年度	20% 2025年度
5	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 ているマンションの割合	32% 2011年度末	70% 2025年度末
	マンション建替え等の件数（累計）	約120件 2014年度末	約240件 2025年度末
	マンション再生まちづくり制度の指定地区	6地区 2020年度末	
6	都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	10か所 2016年～2025年度	
7	住宅の耐震化率	83.8% 2015年3月末 推計値	2025年度末まで に耐震性が不十分 な住宅をおおむね 解消
	整備地域における不燃領域率	61% 2014年度末 参考値	70%以上 2025年度末
8	空家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に 対する割合	80%以上 2024年度末	
	都営住宅の共用部等における照明器具のLED化	全棟 2030年度末	

都提供資料より監査人作成

### (3) 良質なマンションストックの形成促進計画

人口・世帯数が減少局面を迎え、社会全体の高齢化も一層進むと見込まれる中、空き住戸の増加や、管理に無関心な居住者の増加、役員のなり手不足などにより管理組合の機能低下等が起これ、建物の維持管理や建替え等について合意形成が進まないなど、管理不全に陥ってしまうマンションの増加が懸念されている。このような状況から、都は、長期的な視点に立ってマンションの適正な維持管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進するため、「良質なマンションストックの形成促進計画」を平成 28 年 3 月に策定した。当計画は、マスタープラン等を上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画として位置付けるとともに、東京都耐震改修促進計画、防災都市づくり推進計画などの関連する他の計画との整合・連携を図っている。

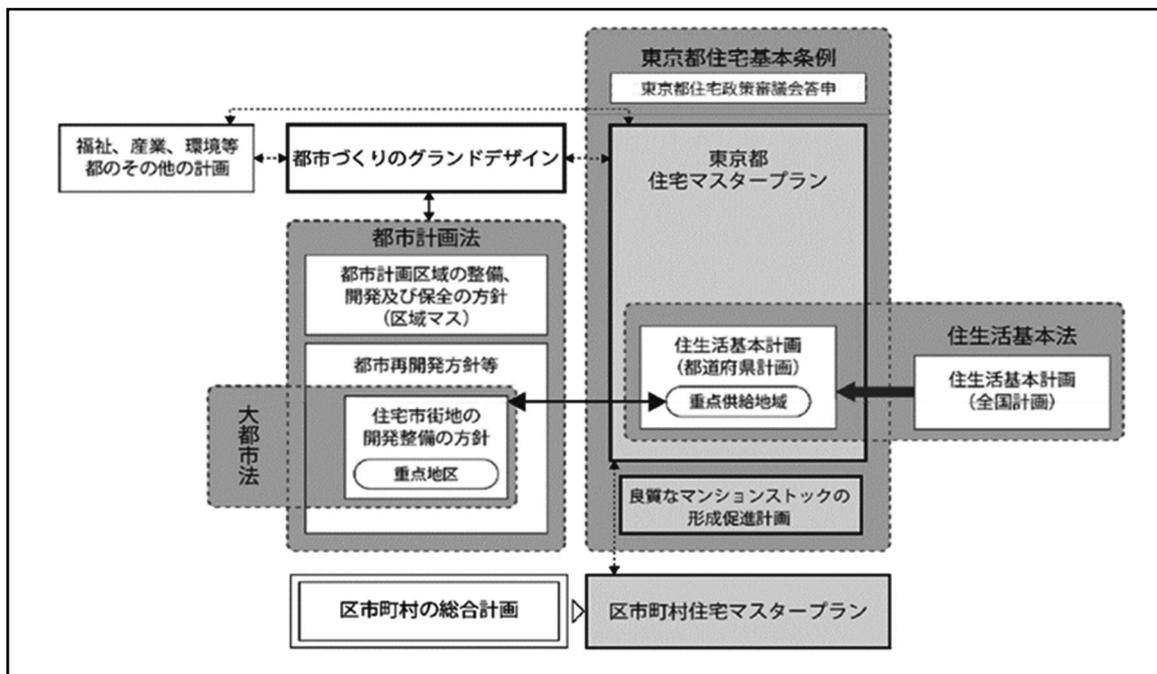
### (4) 東京都住宅政策審議会

東京都住宅政策審議会は、東京にふさわしい住宅政策を展開していくため、関連分野の専門家により幅広く調査審議を行う体制を整備する必要があるとの観点から、平成 4 年に設置された。

東京都住宅基本条例第 17 条及び第 20 条では、東京都住宅政策審議会は、マスタープランを定め、又は変更しようとするとき及び知事の諮問に応じて住宅政策に関する重要事項を調査審議することとされている。

前述のとおり、マスタープランは、おおむね 5 年ごとに見直しを行うこととしているが、平成 28 (2016) 年度から令和 7 (2025) 年度までの施策の展開を示している現状のマスタープランは、令和 2 年度が正に 5 年目に当たることから、現在、東京都住宅政策審議会において、マスタープランの見直しに向け、諮問事項「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」に関して、審議が行われている。

図A-1-1 東京都住宅マスタープラン及び住宅市街地の開発整備の方針の位置付け



事業概要 令和元年版（東京都住宅政策本部）より抜粋

## 2 住宅政策本部について

### (1) 住宅政策本部の役割

東京の住宅行政を取り巻く環境は、今後、人口の減少や世帯の高齢化・単身化、住宅ストックの老朽化の進行等によって大きく変化していくことが予想されている。このような状況の下、住宅政策本部は、都の住宅政策を一層加速し、機動的に展開していくため、都市整備局の本部組織として、平成31年4月1日に設置された。住宅政策本部は、環境変化に的確に対応した上で、良質な住宅のストックと良好な住環境の形成促進、都民が適切に住宅を選択できる市場の環境の整備、住宅に困窮する都民の居住の安定の確保を図る等の役割を担っている。住宅政策本部は、このような役割を果たすため、将来の社会経済情勢の変化を見据えた上で、老朽マンションや空き家への対策、重層的な住宅セーフティネットの構築、さらには、大規模災害への対応や復興への備えなど、多岐にわたる施策を早急に進めていくことが求められている。

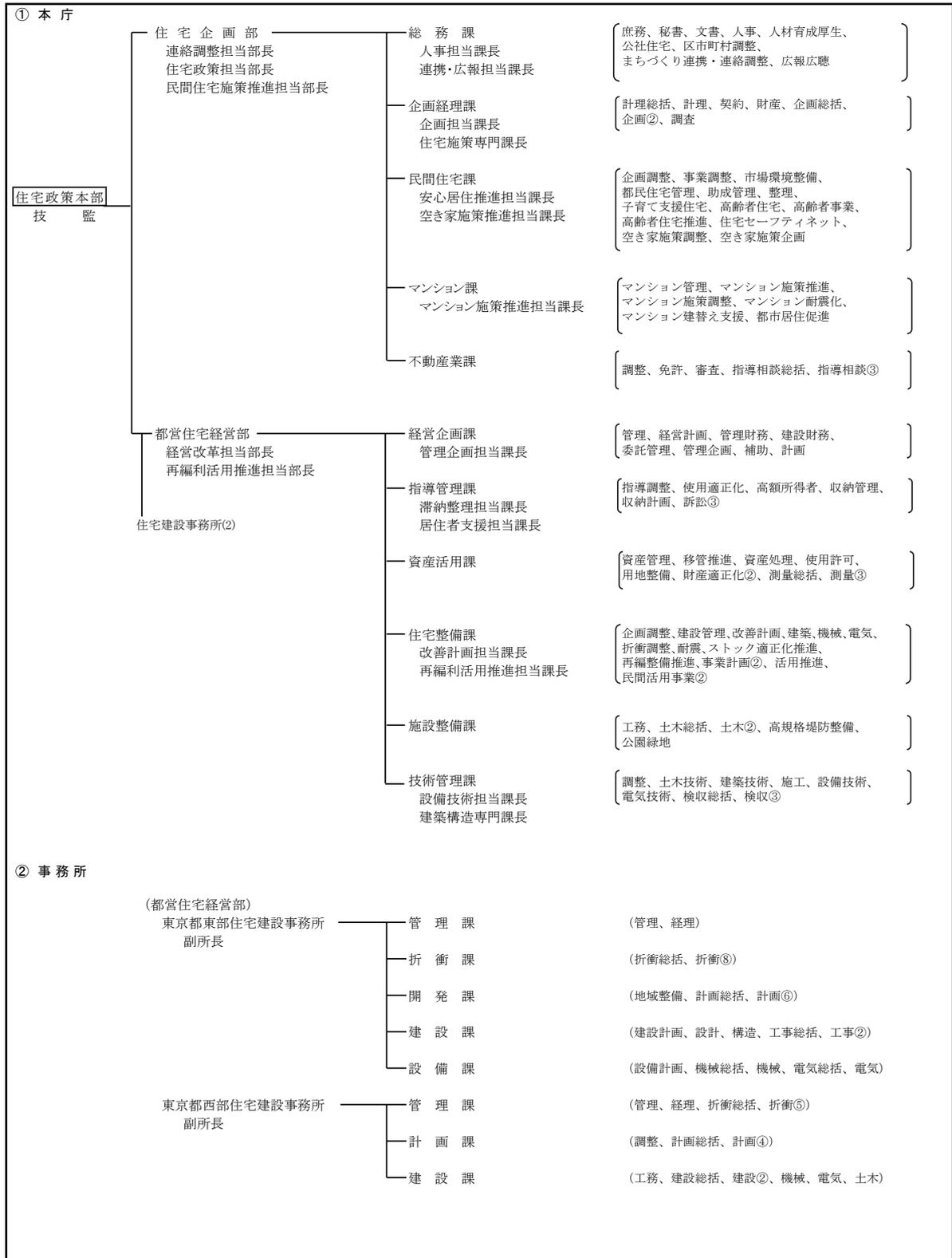
### (2) 住宅政策本部の組織図

住宅政策本部の組織体制は、住宅企画部、都営住宅経営部、東部住宅建設事務所及び西部住宅建設事務所の2部2所となっている。住宅企画部には、総務課、企画経理課、民間住宅課、マンション課及び不動産業課の5課を設置、都営住宅経営部には、経営企画課、指導管理課、資産活用課、住宅整備課、施設整備課及び技術管理課の6課を設置している。

また、都営住宅経営部の下、東部住宅建設事務所と西部住宅建設事務所の2つの事務所を設置している。

住宅政策本部の組織図を以下に示す。

図A-2-1 組織図（住宅政策本部）



(注) 平成 31 年 4 月 1 日現在

表A-2-1 組織の概要（分掌事務）

①本庁

部 課 名	主 な 分 掌 事 務	
住宅企画部	総務課	法規調査、情報公開、広報広聴、組織・定数、人事・給与、東京都住宅供給公社の自主事業に対する指導・監督、区市町村の住宅供給事業の指導・監督・助成、都市整備局との連携等に関する事。
	企画経理課	本部事務事業の企画調整・進行管理、都及び区市町村の住宅マスタープラン、予算、決算、契約、財産・物品の管理等に関する事。
	民間住宅課	民間住宅施策の企画、良質な民間住宅の供給促進のための補助等、高齢者に係る住宅施策の推進、空き家に係る施策の推進等に関する事。
	マンション課	マンション施策の総合的な企画及び調整、維持管理、建替え支援、耐震化等に関する事。
	不動産業課	宅地建物取引士の登録、宅地建物取引業者の免許・指導・監督、宅地建物取引等に係る相談等に関する事。
都営住宅経営部	経営企画課	都営住宅等事業の経営管理、管理制度の企画等に関する事。
	指導管理課	都営住宅等の居住者管理に関する企画・調整、管理業務に係る指定管理者等との連絡調整・指導、家賃の滞納整理等に関する事。
	資産活用課	都営住宅等事業に係る財産の管理、都営住宅等の区市町村移管等に関する事。
	住宅整備課	都営住宅等の整備に係る企画・調整、再編整備、都営住宅等事業に係る土地の有効活用、民間活力の活用による都営住宅等整備等に関する事。
	施設整備課	都営住宅建設事業等に係る土木及び造園工事に関する事。
	技術管理課	都営住宅建設事業の技術管理・標準化・調整、都営住宅建設事業の契約に係る検査等に関する事。

②事務所

所 課 名	主 な 分 掌 事 務	
東部住宅建設事務所	管理課	所所属職員の人事、所の予算・決算等に関する事。
	折衝課	建設事業等の施行に伴う居住者との移転折衝、建設事業等に係る用地の取得・管理・移転・損失補償等に関する事。
	開発課	建設事業等に係る計画・調整・団地別の基本計画等、建設事業等に係る仮設住宅の工事・管理、建設事業等の施行に伴う関係機関等との折衝等に関する事。
	建設課	建設事業等に係る建築工事等の設計・実施等に関する事。
	設備課	建設事業等に係る設備工事の設計・実施、建設事業等に係る電波障害防除の実施に関する事。
	所管事業/区域名	都営住宅建設事業、地域開発整備事業、小笠原住宅建設事業 / 特別区（世田谷区、中野区、杉並区及び練馬区を除く。）及び島しょ
西部住宅建設事務所	管理課	所所属職員の人事、所の予算・決算、建設事業等の施行に伴う居住者との移転折衝、建設事業等に係る用地の取得・管理・移転・損失補償等に関する事。
	計画課	建設事業等に係る計画・調整・団地別の基本計画等、建設事業等に係る仮設住宅の工事・管理、建設事業等の施行に伴う関係機関等との折衝等に関する事。
	建設課	建設事業等に係る建築工事・設備工事・整備工事・土木工事の設計・実施、建設事業等に係る電波障害防除の実施等に関する事。
	所管事業/区域名	都営住宅建設事業、地域開発整備事業 / 世田谷区、中野区、杉並区、練馬区及び市町村（島しょの区域を除く。）

### (3) 住宅政策本部の予算・決算の概要

過去3年間の住宅政策本部（都市整備局における該当部分）に係る一般会計歳出予算、決算の推移は以下のとおりとなっている。

表A-2-2 住宅政策本部に係る一般会計歳出予算、決算の推移

(単位：千円)

区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
予算	37,020,457	35,209,043	35,318,801
決算	35,186,405	33,650,751	33,485,617

令和元年度の住宅政策本部に係る一般会計歳出予算、決算の状況は以下のとおりとなっている。

表A-2-3 令和元年度の住宅政策本部に係る一般会計歳出予算、決算

(単位：千円)

科目	予算	決算
住宅政策費	35,318,801	33,485,617
管理費	30,341,935	28,914,124
職員費	1,235,338	1,228,364
住宅政策管理事務等	94,750	85,105
住宅政策に関する企画及び連絡調整	609,551	479,722
公社都民住宅供給助成	196,133	190,565
東京都住宅供給公社負担金等	285,192	281,011
既設都営住宅移管事業	82,713	59,327
都営住宅等事業会計繰出金	27,838,258	26,590,027
区市町村住宅供給助成費	1,149,287	1,127,731
公営住宅供給等助成	1,146,952	1,126,055
特定優良賃貸住宅等供給助成	2,335	1,676
民間住宅政策費	3,065,302	2,755,494
空き家施策推進事業	195,978	133,698
安心居住推進事業	1,109,285	1,037,297
民間住宅支援事業	1,760,039	1,584,498
マンション政策費	494,834	425,845
マンション適正管理・再生促進事業	292,754	240,880
マンション耐震改修促進事業	202,080	184,965
宅地建物取引業等指導費	267,443	262,421

次に、次表は、都営住宅等事業会計の令和元年度の予算、決算を示したものである。

表A-2-4 令和元年度の都営住宅等事業会計の予算、決算

(単位：千円)

科目		予算	決算
歳入	分担金及負担金	839,674	187,665
	使用料及手数料	68,251,415	67,154,350
	国庫支出金	39,836,832	27,290,631
	財産収入	2,317,967	2,288,605
	繰入金	29,702,258	28,454,768
	諸収入	6,576,250	6,338,287
	都債	40,005,000	26,442,000
	繰越金	2,604	912,156
	歳入合計	187,532,000	159,068,465
歳出	管理費	2,784,646	2,704,196
	住宅管理費	54,910,931	53,299,130
	住宅建設費	83,841,778	56,914,924
	都営住宅等所在市町村交付金	6,424,635	6,333,270
	特別会計繰出金	39,570,010	38,890,923
	歳出合計	187,532,000	158,142,445

次表は、都営住宅等保証金会計の令和元年度の予算、決算を示したものである。

表A-2-5 令和元年度の都営住宅等保証金会計の予算、決算

(単位：千円)

科目		予算	決算
歳入	保証金収入	605,000	636,265
	繰入金	2,186,000	2,185,097
	諸収入	1,000	691
	繰越金	7,385,000	7,355,731
	歳入合計	10,177,000	10,177,786
歳出	返還金	645,000	595,583
	繰出金	1,857,000	1,857,000
	歳出合計	2,502,000	2,452,583

#### (4) 住宅政策本部の事業内容

住宅政策本部は、都民の居住の安定、既存住宅流通市場の活性化、安全で良質なマンションストックの形成など、生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現やまちの活力・住環境の向上と持続に向けた取組を行っている。東京都のホームページ等を参考に、主な事業内容をまとめると、以下のとおりとなる。

## ア マンションの管理適正化と再生の促進

都内に分譲マンションは約 184 万戸あり、総世帯数の約 4 分の 1 に相当するなど、マンションは都民の主要な居住形態となっているが、分譲マンションは権利者が多く合意形成が難しいことなどから、維持管理・建替え等を行う上で様々な課題がある。これら課題を踏まえ、安全で良質なマンションストックの形成を目指して、マンション施策を総合的かつ計画的に推進するため、「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定し、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として、管理組合や区分所有者等の自主的な取組等を支援する事業を行う。

## イ 民間を活用した多様な住宅の供給誘導

自然環境や資源の保護、低炭素型社会の実現などの環境面の持続性の観点も踏まえながら、既存住宅の省エネルギーフォームや流通促進、空き家の利活用など、既存ストックの再生・有効活用を重視した施策を展開する事業を行う。

## ウ 少子高齢化社会等に対応した適切な住居の確保

子供から高齢者まで、ライフステージに応じて、都民の生涯にわたる豊かな住生活の実現に向け、高齢者の多様なニーズに応じた住まいの整備を進めるなど、高齢者や子育て世帯など住宅の確保に配慮が必要な方々の居住の安定確保に向けた取組等を推進する事業を行う。

## エ 安心して不動産取引を行える環境整備

不動産取引を巡るトラブル等は多種多様で、都にも多くの相談が寄せられている。宅地建物取引業者に対する免許・指導のほか、不動産取引相談や啓発事業により、消費者が安心して不動産取引できる環境整備の実現に向けた事業を行う。

## オ 都営住宅の供給

真に住宅に困窮する都民の居住の安定を確保するため、都民の居住面でのセーフティネットとして、都営住宅の適切な維持・管理や更新を行う。

## カ 都有地等の活用

都営住宅等の建替え等により創出した用地については、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進することに加え、民間活用事業による商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集

地域等における道路や公園の整備、緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりに活用する事業を行う。

#### **キ 災害時における住宅の確保**

想定される地震のうち最大の被害となる首都直下地震の発生を前提に、応急住宅対策の事前準備として、関係団体との事前協定の締結、他県・区市町村との情報連絡会の開催及び応急仮設住宅等の住宅供給に係る事務手続の訓練や大学研究者と連携した取組を実施する。また、災害時における都内への避難者の受入れや、生活再建のための恒久的な住宅確保の支援など、被災地の復興支援に取り組む。

### 3 東京都住宅供給公社について

#### (1) 概要

住宅供給公社は、「地方住宅供給公社法」に基づき、昭和41年に東京都の全額出資により設立された特別法人であり、現在、東京都政策連携団体の一つとなっている。東京都政策連携団体は、従来の東京都監理団体の基準、名称等の見直しにより、都庁グループの一員として新たに指定された団体であり、都は、「都と協働して事業等を執行し、又は提案し、都と政策実現に向け連携するなど、特に都政との関連性が高い団体で、全庁的に指導監督を行う必要があるもの」（「東京都政策連携団体の指導監督等に関する要綱」「第2 定義」より）と定義している。

住宅供給公社は、東京都の住宅政策執行機関として、住宅を必要とする都民に対し賃貸住宅等を提供し、都民生活の安定と社会福祉の増進に貢献することが期待されている。このことから、都にとって、住宅供給公社は住宅政策上の重要性が高く、都との関係が強い法人となっている。

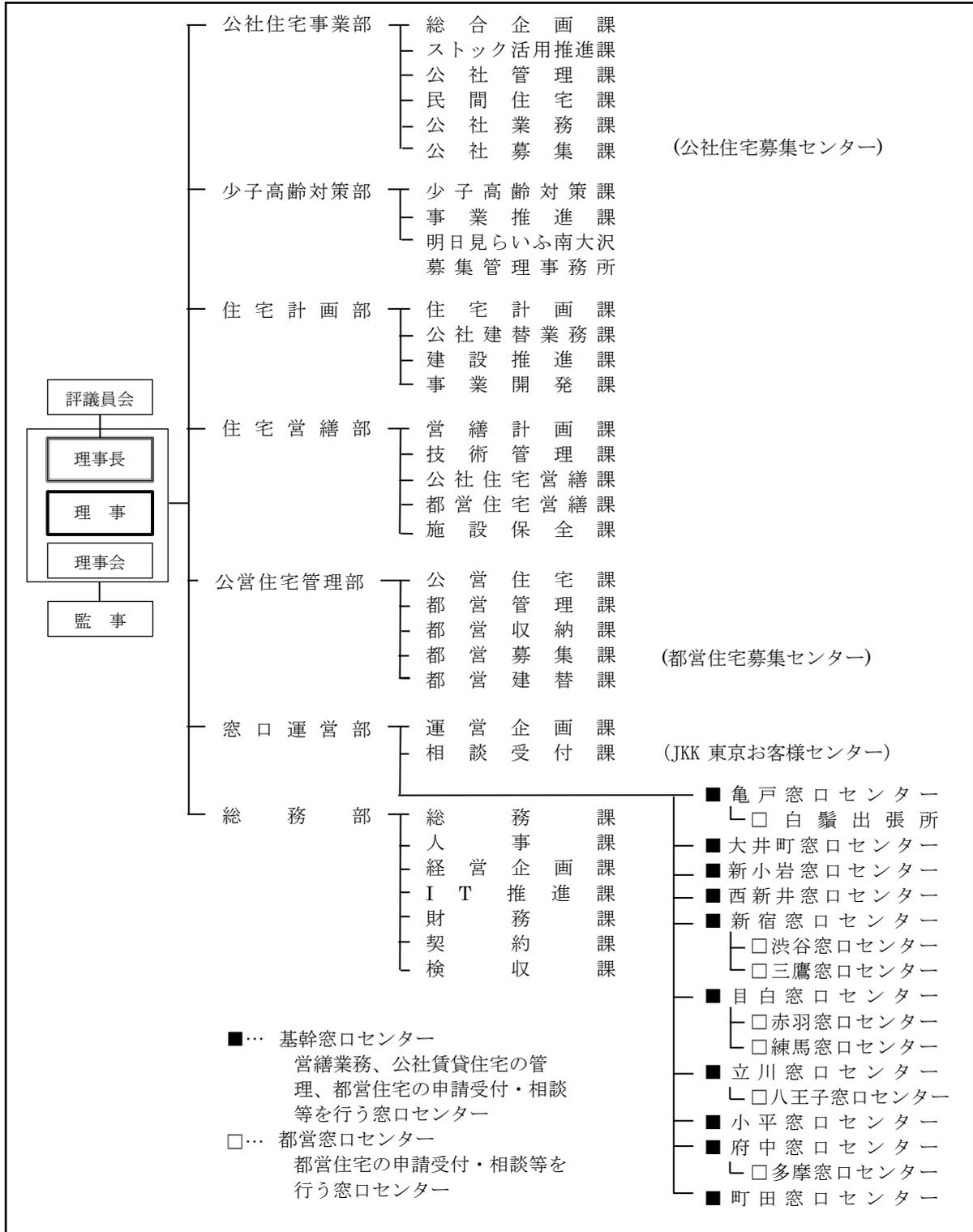
住宅供給公社の基本情報は以下のとおりである。

名称	東京都住宅供給公社（略称：JKK 東京）
所管局	住宅政策本部
設立年月日	昭和41年4月1日
基本財産	1億500万円（東京都の全額出資）
本社所在地	東京都渋谷区神宮前5-53-67 コスモス青山
設立及び設立後の主な沿革	東京都住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、住宅を必要とする都民に対して賃貸住宅等を供給し、都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設立された。その後、都営住宅の管理業務を円滑かつ適正に実施することを目的として設立された財団法人都営住宅サービス公社（昭和45年12月発足）と平成元年4月に統合し、現在に至っている。これまで都営住宅等の管理業務を一貫して実施している。
目的	東京都の住宅政策の執行機関として、住宅を必要とする都民に対し、賃貸住宅等を提供し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に貢献すること
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

## (2) 東京都住宅供給公社の組織図

住宅供給公社の組織図は以下のとおりである。

図A-3-1 組織図（東京都住宅供給公社）

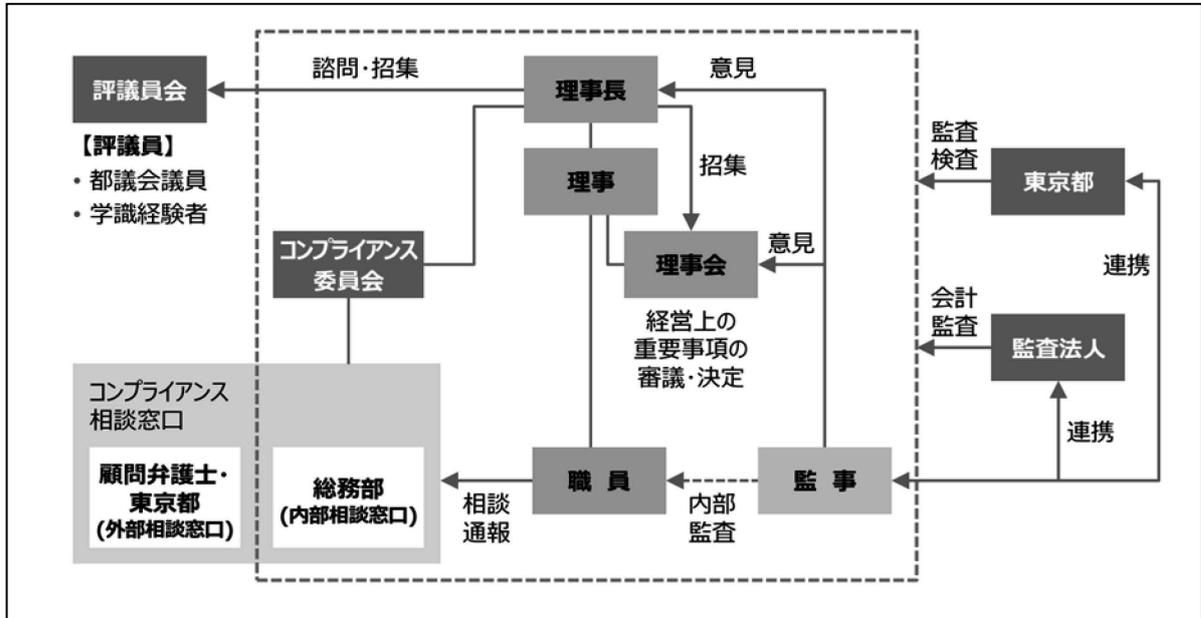


(注)平成 31 年 4 月 1 日現在

### (3) 東京都住宅供給公社のガバナンス体制

住宅供給公社のガバナンス体制の全体像は以下のとおりとなっている。

図A-3-2 住宅供給公社のガバナンス体制



「2020年8月東京都住宅供給公社IR資料」より抜粋

東京都住宅供給公社定款第6条第1項によると、住宅供給公社は、理事長1名、理事9名以内及び監事2名以内を置くこととしている。これに対して、令和2年8月時点では、理事長1名、理事4名、監事1名を置いている。また、同定款同条第3項によると、理事のうち7名以内及び監事のうち1名は常任とするとしている。これに対して、令和2年8月時点では、理事4名のうち3名及び監事1名が常任となっている。

地方住宅供給公社法第13条及び同定款第8条第1項により、理事長及び監事は、設立団体の長である東京都知事が任命する。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。

同定款第13条及び第17条に基づいて、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条によって、次の事項となっている。

- 一 定款又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）に基づき東京都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

一方、評議員会は、理事長が住宅供給公社の運営上重要と認める事項について、理事長の諮問に応じることとなっている。評議員会の具体的な審議事項は、東京都住宅供給公社評議員会規程第8条において、以下のとおり示されている。

- 一 定款の変更
- 二 毎年度の予算及び決算
- 三 毎年度の事業計画
- 四 その他理事長において重要と認める事項

理事会及び評議員会の具体的な運営上の必要事項については、東京都住宅供給公社定款のほかに、それぞれ東京都住宅供給公社理事会規程及び東京都住宅供給公社評議員会規程に規定されているが、住宅供給公社では、この2規程のほかに、さらに常務理事会規程を設けており、この常務理事会が実際の業務運営に当たっている。常務理事会規程においては、理事長及び常勤の理事をもって構成される常務理事会が、事業執行上重要な事項を審議することとなっている。

最後に、住宅供給公社のガバナンスにおいては、東京都の役割も重要となる。この点、最も重要な事項は、理事長及び監事の任命権が東京都にある点であるが、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。地方住宅供給公社法における、設立団体の長による理事長及び監事の任命権並びに報告及び検査義務に関する規定は以下のとおりである。

地方住宅供給公社法

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。

#### (4) 東京都住宅供給公社の主な事業

住宅供給公社の事業については、東京都住宅供給公社定款第22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。

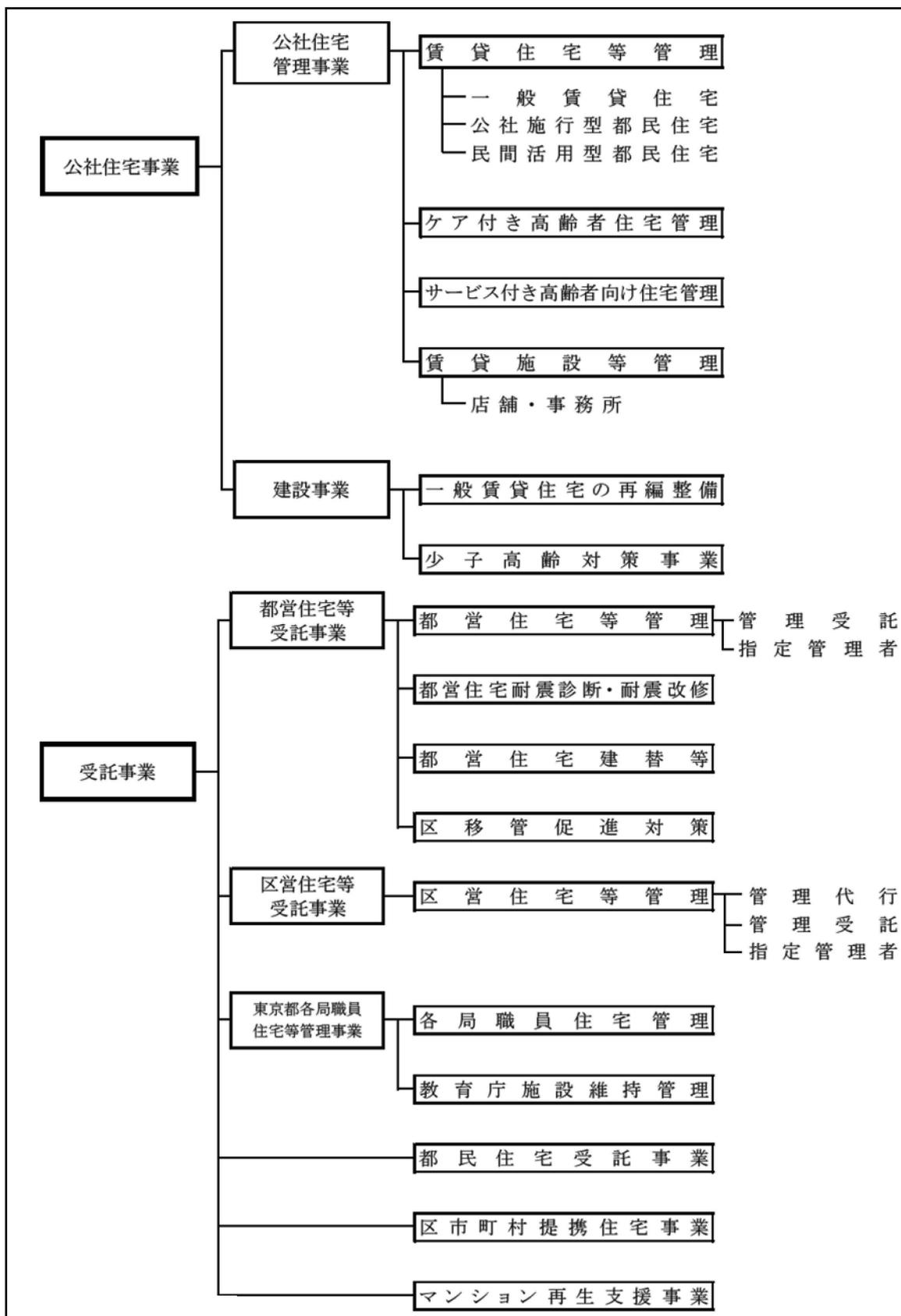
- 二 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 三 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 四 市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設を行うことが適当である場合において、それらの用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 五 住宅の用に供する宅地の造成とあわせて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、それらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 六 この地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及びこの地方公社が賃貸し、又は譲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。
- 七 前各号に掲げる業務に附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 地方公共団体の委託等により公営住宅等の管理に関する業務を行うこと。
- 十 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。

住宅供給公社の事業は、自らが所有する住宅、借り上げている住宅、並びに保有地の管理・運営等を行う「公社住宅事業」と、東京都からの受託を中心とした事業である「受託事業」とに分けられる。

公社住宅事業は、さらに公社住宅の管理を行う「公社住宅管理事業」と、公社住宅の各種整備を行う「建設事業」とに分けられる。また、受託事業は、さらに「都営住宅等受託事業」、「区営住宅等受託事業」、「東京都各局職員住宅等管理事業」、その他の事業に分けられる。

以上、住宅供給公社の主な事業を体系的にまとめると、以下の図のとおりである。

図A-3-3 東京都住宅供給公社の事業体系



(注) 平成31年4月1日現在

## (5) 東京都住宅供給公社の事業規模

令和2年3月末時点で、住宅供給公社の全住宅管理戸数は339,642戸となっている。そのうち、公社住宅事業における管理戸数が72,413戸、受託事業における管理戸数が267,229戸である。また、その内訳は以下のとおりとなっている。

表A-3-1 住宅供給公社の種類別住宅管理戸数

種類別	戸数(戸)	種類別	戸数(戸)
一般賃貸住宅	67,561	都営住宅	252,158
公社施行型都民住宅	3,526	東京都施行型都民住宅	3,875
民間活用型都民住宅	732	応急仮設住宅(国家公務員宿舎)	151
ケア付き高齢者住宅	370	区営住宅等(11区2市)	8,580
サービス付き高齢者向け住宅	224	東京都各局職員住宅等	2,465
公社住宅事業住宅計A	72,413	受託事業住宅計B	267,229
住宅管理戸数合計C(A+B)			339,642

住宅供給公社の種類別住宅管理戸数を、東京都全体の住宅総数との関係で比較すると以下のとおりとなる。

東京都内の住宅総数は約680万戸であり、そのうち、賃貸住宅は330万戸で、全体の50%弱を占めている。また、この賃貸住宅総数330万戸のうち、約78.5%が民間賃貸住宅、約16.1%が住宅供給公社を含む公的賃貸住宅、残りの5.4%がその他となっている。また、公的賃貸住宅のうち、約75%が住宅供給公社の事業に関する住宅(公社住宅事業住宅、受託事業住宅)、残りが独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)の賃貸住宅となっている。

以上のように、住宅供給公社が管理している住宅戸数339,642戸は、東京都内の住宅総数約680万戸の中でも一定の割合を占めており、東京都全体の住宅政策においても重要な役割を担っていることが分かる。また、全国の地方住宅供給公社の中でも、圧倒的な管理戸数となっている。

- 東京都内の住宅総数(680万戸)の約半数が賃貸住宅(330万戸)
- 東京都内の賃貸住宅(330万戸)の10%以上が公社管理の住宅戸数(339,642戸)
- 公社管理の住宅戸数(339,642戸)の約74%が都営住宅(252,158戸)

### 第3 監査の結果

#### I 総論

#### 1 東京都住宅マスタープラン

##### ア 東京都住宅マスタープランの概要

現状のマスタープランは、平成28(2016)年度から令和7(2025)年度までの10年間の施策の展開の方向を示すものとなっており、社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、おおむね5年ごとに見直しを行うこととしている。

その施策としては、まず、住宅政策の8つの目標を設定し、この目標を実現するため、「既存ストックの有効活用」、「多様な主体・分野との連携」、「地域特性に応じた施策の展開」の3つに着目し、具体的な施策を展開する。

図B-1-1 マスタープランにおける10年間の具体的な施策の展開

		【8つの目標】	【主な施策】
1 既存ストックの有効活用	生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現	目標1 住まいにおける子育て環境の向上	(1)子育て世帯向け住宅の供給促進 (2)子育てに適した住環境の整備 (3)近居・多世代同居の促進
		目標2 高齢者の居住の安定	(1)住宅のバリアフリー化や生活支援施設の整備等の促進 (2)サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進 (3)高齢者の資産を活用した居住の安定 (4)近居・多世代同居の促進
		目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	(1)公共住宅等の的確な供給・有効活用 (2)空き家の有効活用 (3)住宅のバリアフリー化等の促進 (4)民間賃貸住宅への入居支援等 (5)賃貸住宅の家主のリスク軽減等 (6)福祉サービス等と連携した居住支援の促進
		目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現	(1)良質な家づくりの推進 (2)既存住宅を安定して売買等ができる市場の整備 (3)消費者や住宅所有者に対する普及啓発
2 多様な主体・分野との連携	まちの活力・住環境の向上と持続	目標5 安全で良質なマンションストックの形成	(1)マンションの適正な管理の促進 (2)老朽マンション等の再生の促進
		目標6 都市づくりと一体となった団地の再生	(1)安全・安心に暮らせる団地再生 (2)地域の拠点形成等まちづくりへの貢献 (3)良好な地域コミュニティの形成 (4)計画的な住宅団地再生
		目標7 災害時における安全な居住の持続	(1)地震に対する住宅の安全性の向上 (2)木造住宅密集地域の改善 (3)災害に強いまちづくりの推進 (4)災害時に住み続けられる住宅の普及 (5)マンションにおける防災対策の促進 (6)被災後の都民の居住確保
		目標8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現	(1)空き家対策の推進による地域の活性化 (2)環境に配慮した住宅市街地の形成 (3)緑・景観など良好な住環境の保全と向上 (4)持続可能な環境先進都市のモデルの提示
3 地域特性に応じた施策の展開			

マスタープランに基づいて監査人が作成

## イ 監査の結果

〔分析 意見1-1、意見1-2、意見1-3、意見1-4に関するもの〕 マスタープランの進捗状況について

マスタープランでは、8つの目標ごとに10年後である令和7(2025)年度を主なターゲットとした政策指標を設定している。

これらの政策指標は、政策指標ごとに次の考え方に基づいて目標値を設定している。

### 目標1 住まいにおける子育て環境の向上

子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数

<目標値 2025年度末：10,000戸>

<目標値設定の考え方>

制度創設時(平成28年2月)の目標として、一般的な子育て世帯に適していると考えられる床面積(50~70㎡)を有する新築、既存住宅の一部において、制度運用開始後10年間でおおむね1割程度(10,000戸)の認定を目指し目標を設定した。

子育て世帯向け公共住宅の募集数(都営住宅における若年ファミリー世帯向け入居募集の実施数及び公社住宅における子育て世帯に対する優遇・優先募集の実施数)

<目標値 2016~2025年度：30,000戸>

<目標値設定の考え方>

第5次マスタープランでは、2万2千戸(2011~2020年度)の目標としていたが、審議会等での議論を踏まえ、3万戸(2016~2025年度)の目標を設定した。

都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積

<目標値 2014~2024年度：30ha超>

<目標値設定の考え方>

福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地として、

- ・福祉保健局と連携済み 約5ha
- ・5年以内に創出する候補地 約14ha
- ・10年以内に創出する候補地 約11ha

としており、計30ha超 と設定した。

公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数

<目標値 2016～2025年度：20件>

<目標値設定の考え方>

過去の実績から年間2件、公社住宅の空き店舗に生活支援サービスを提供する施設が入居することを目標として設定した。

## 目標2 高齢者の居住の安定

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化）（注）

<目標値 2025年度末：80%>

（注）一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

<目標値設定の考え方>

将来は、高齢者の居住する住宅については全て、介護を受けやすく、かつ、長く住み続けることができる住宅となることが望ましいという観点から、高齢者が居住する住宅がバリアフリー化されているか、又は少なくとも必要ときに容易にバリアフリー化できることが重要である。

第5次マスタープランでは、40%（平成20年）→80%（平成32年）としており、現況が42.9%（平成25年度末）だったことから、目標値は据置きで設定した。

共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率

<目標値 2025年度末：30%>

<目標値設定の考え方>

第5次マスタープランでは、20%（平成20年）→30%（平成32年）としており、現況が21.4%（平成25年度末）だったことから、目標値は据置きで設定した。

サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数

<目標値 2025年度末：28,000戸>

<目標値設定の考え方>

目標設定当時、平成37年における高齢者人口のうちケア付きすまいを求める人数の目標割合を1%と想定し、戸当たり人数により戸数換算して必要戸数を算出し、約28,000戸とした。

### 目標3 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計

<目標値 2016～2025年度：138,000戸>

<目標値設定の考え方>

公営住宅の供給の目標量13万8千戸は、住宅マスタープランの計画期間である平成28年度から平成37年度までの10年間の都営住宅と区市町村営住宅を合わせた供給戸数として、新規整備1千戸、建替え4万戸、空き家募集9万7千戸を合計したものとなっている。

最低居住面積水準未満率

<目標値 2025年度末：ほぼ解消>

<目標値設定の考え方>

第5次マスタープランでは、8.4%（平成20年）→ほぼ解消（平成32年）としており、現況が8.0%（平成25年度末）だったことから、目標値は据置きで設定した。

### 目標4 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現

新築住宅における認定長期優良住宅の割合

<目標値 2025年度：20%>

<目標値設定の考え方>

第5次マスタープランでは、3.8%（平成21年度）→20%（平成32年度）としており、現況が4.6%（平成27年度）だったことから、目標値は据置きで設定した。

リフォームの年間実施戸数

<目標値 2025年度：260,000戸>

<目標値設定の考え方>

国は、住生活基本計画の成果指標で、リフォームの市場規模を7兆円（平成25）→12兆円（平成37）（約1.7倍）としている。  
それを踏まえ、都は、15万戸（平成25年度）→26万戸（平成37年度）（約1.7倍）の目標を設定した。

既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合

<目標値 2025年度：20%>

<目標値設定の考え方>

国は、住生活基本計画の成果指標で、既存住宅売買瑕疵保険の加入割合の目標を5%（平成26）→20%（平成37）としている。  
それを踏まえ、都は、8.5%（平成26年度）→20%（平成37年度）の目標を設定した。

## 目標5 安全で良質なマンションストックの形成

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マンションの割合

<目標値 2025年度末：70%>

<目標値設定の考え方>

第5次マスタープランでは、32%（平成23年度）→70%（平成32年度）としており、現況が48.1%（平成25年）だったことから、目標値は据置きで設定した。

マンションの建替え等の件数（累計）

<目標値 2025年度末：約240件>

<目標値設定の考え方>

国は、住生活基本計画の成果指標で、マンション建替え等の件数を約250件（平成26）→約500件（平成37）（約2倍）としている。

それを踏まえ、都は、約120件（平成26年度末）→約240件（平成37年度末）（約2倍）の目標を設定した。

マンション再生まちづくり制度の指定地区

<目標値 2020年度末：6地区>

<目標値設定の考え方>

本制度は、制度創設時にモデル地区3地区からスタートした。本制度が区市によるまちづくりの検討から始まり、実際に建替えが実現するまでに長期間を要するため、多くの地区に支援の対象を広げると、実際の成果が表れるまでの間に多くの財政負担を要することから、まずは、6地区を目指し、制度の有効性を確認してから手を広げることとした。

## 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数

<目標値 2016～2025年度：10か所>

<目標値設定の考え方>

想定した事業の進捗に合わせて、目標を設定した。

## 目標 7 災害時における安全な居住の持続

### 住宅の耐震化率

<目標値 2025年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消>

<目標値設定の考え方>

国は、耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成28年3月改正公布）」で令和2年度末までに耐震化率を95%以上をすることを目標とし、令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する目標を設定したため、都も同様の目標を設定した。

### 整備地域における不燃領域率

<目標値 2025年度末：70%以上>

<目標値設定の考え方>

不燃領域率が40%以上の水準に達すると、市街地の延焼が緩やかなものとなり、市街地大火への拡大抑制、避難時間の確保及び消火活動などの有効な展開が図られ、災害時の基本的安全性が確保されると考えられている。また、不燃領域率が60%以上に達すると、延焼による焼失率は0%に近づき、延焼が抑制されると考えられ、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなるため、70%以上と設定した。

## 目標 8 活力ある持続可能な住宅市街地の実現

### 空家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合

<目標値 2024年度末：80%以上>

<目標値設定の考え方>

国は、住生活基本計画の成果指標で、空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合を0割（平成26）→おおむね8割（平成37）としている。それを踏まえ、都は80%以上（平成36年度末）の目標を設定した。

### 都営住宅の共用部等における照明器具のLED化

<目標値 2030年度末：全棟>

<目標値設定の考え方>

国のエネルギー基本計画（平成26年4月）における記載で、「高効率照明（例：LED照明、有機EL照明）については、2020年までにフローで100%、2030年までにストックで100%の普及を目指す。」としていることから、全棟と設定した。

都提供資料より監査人作成

政策指標の考え方として、目標1の「公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数」などのように、過去の実績を基に将来の目標

値を設定したものがあるが、その他多くの政策指標は、住生活基本計画（全国計画）等に即して定めた目標値を基に、都のあるべき数値目標を設定している。

一般的に、基本計画等の定量的目標は、過去の実績から実現可能な目標値を設定しがちであるが、このような数値目標の設定の考え方は、大変評価ができるものである。また、第5次東京都住宅マスタープランにおいて、目標値を達成しなかったため、現状のマスタープランで目標値が据え置かれたものも複数ある。

次に、4年終了時点である令和元（2019）年度末時点の政策指標の進捗状況は次のとおりである。

表B-1-1 2019年度末時点の政策指標の進捗状況

目 標	政策指標	2015年度末時点の実績及び 目標値(2025年度末又は10年間)		2019年度末時 点の進捗状況
1	子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数	263戸 2016年12月末	10,000戸 2025年度末	1,253戸 (12.5%)
	子育て世帯向け公共住宅の募集数	30,000戸 2016～2025年度		14,668戸 (48.9%)
	都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積	30ha超 2014～2024年度		24.8ha (82.7%)
	公社住宅における賃貸店舗等スペースへの生活支援施設等の募集件数	20件 2016～2025年度		13件 (65.0%)
2	高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化）	42.9% 2013年度末	80% 2025年度末	42.9% (2018.10.1時点)
	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	21.4% 2013年度末	30% 2025年度末	20.7% (2018.10.1時点)
	サービス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	17,528戸 2015年度末	28,000戸 2025年度末	21,764戸 (77.7%)
3	都内の公営住宅における空き家募集の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計	138,000戸 2016～2025年度		57,193戸 (41.4%)
	最低居住面積水準未満率	8.0% 2013年度末	ほぼ解消 2025年度末	6.4% (2018.10.1時点)
4	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6% 2015年度	20% 2025年度	4.9%
	リフォームの年間実施戸数	150,000戸 2013年度	260,000戸 2025年度	150,000戸 (2018.10.1時点) (57.7%)
	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合	8.5% 2014年度	20% 2025年度	15.8%

目 標	政策指標	2015 年度末時点の実績及び 目標値(2025 年度末又は 10 年間)		2019 年度末時 点の進捗状況
5	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マンションの割合	32% 2011 年度末	70% 2025 年度末	— (※)
	マンション建替え等の件数 (累計)	約 120 件 2014 年度末	約 240 件 2025 年度末	— (※)
	マンション再生まちづくり制度の指定地区	6 地区 2020 年度末		2 地区 (33.3%)
6	都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	10 か所 2016～2025 年度		2 か所 (20%)
7	住宅の耐震化率	83.8% 2015 年 3 月末 推計値	2025 年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消	92.0%
	整備地域における不燃領域率	61% 2014 年度末 参考値	70%以上 2025 年度末	63.0% 2018 年時点参考値
8	空家等対策計画を策定した区市町村数の全区市町村数に対する割合	80%以上 2024 年度末		53%
	都営住宅の共用部等における照明器具の LED 化	全棟 2030 年度末		累計 29,696 戸

都提供資料より監査人作成

(※) 算出に向けた調査等を実施中。

政策指標の目標値に対する 4 年経過後の令和元 (2019) 年度末における達成度は、一部の指標を除いて低い。具体的には、以下の政策指標である。

< 目標 1 >

○子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数

< 目標 2 >

○高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率 (一定のバリアフリー化)

○共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率

< 目標 3 >

○最低居住面積水準未満率

< 目標 4 >

○新築住宅における認定長期優良住宅の割合

○リフォームの年間実施戸数

< 目標 6 >

○都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数

## <目標7>

### ○整備地域における不燃領域率

達成率が低いこれらの指標の多くは、実現可能で現実的な目標値を設定しているのではなく、前述のとおり、住生活基本計画（全国計画）等に即して定めたものとして、都としてあるべき数値目標を設定している指標である。このことを加味すると、目標を達成することが難しい指標であることは認められる。しかしながら、10年間で達成すべく設定された目標値なのだから、マスタープランの残りの5年間で達成すべく、引き続き努力を行うこととなる。

なお、「バリアフリー化率」（意見2-22）など、個々の政策指標の問題については、「Ⅱ」以降に記載している。

#### （意見1-1）令和元年度末時点の進捗状況が未算定の政策指標について

監査時点で、令和元（2019）年度末時点の進捗状況が未算定の政策指標が複数ある。今後、東京都住宅政策審議会等の意見も踏まえ、マスタープランの見直しが行われることから、これら政策指標については、可能な限り早急に、現状の数値を算定されたい。

#### （意見1-2）網羅的な政策指標の設定への努力について

政策指標とは、マスタープランの目標における各取組の成果を定量的に示したものである。つまり、各取組に対する定量的目標である。ここで、定量的目標とは、数値化された目標のことである。マスタープランでは、目標の達成状況を客観的に検証するために設定された「政策指標」がこれに該当する。マスタープランの序には、「目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくため、政策指標を設定します」と記載されている。一方、取組の成果を定量的に示すことが難しい場合に、文書において示したものが定性的目標である。ここで、定性的目標とは、文章によって示された目標のことである。マスタープランでは、「8つの目標」がこれに該当する。ただし、「生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現」と「まちの活力・住環境の向上と持続」という2つの住宅政策と、それが目指す方向について設定した8つの目標、さらに目標達成のための具体的な施策の展開を体系的に示したマスタープランそのものが広義の定性的目標とも言える。定量的目標は、客観的に目標の達成度を評価できる一方、取組によっては、設定が困難なものもある。一方、定性的目標は、取組の成果を網羅的に示すことができる反面、達成度を客観的に測定できないといった問題点もある。

マスタープランにおいては、まずは定性的目標である8つの目標に向けて各施策が展開されることになる。そして、可能な限り取組ごとに定量的目標を設定し、定量的目標を設定できないもののみ、定性的な目標に向けて施策展開を図るべきである。このような考えを踏まえ、現在の政策指標のほかにも、定量的目標として政策指標が設定できないか、次期マスタープラン策定に向け、専門家である審議会委員の意見を踏まえながら、検討されたい。

### （意見1－3）政策指標の達成について

達成度が低い政策指標においては、政策指標と住宅政策本部が行う各事業の活動とが結び付いていないことが、その一つの要因と考えられる。

もちろん、政策指標の達成のためには、住宅政策本部だけではなく、他の局等の事業の達成状況の影響もある。しかしながら、少なくとも住宅政策本部の各事業のうち政策指標に関連する施策は、政策指標の達成へとつながらなければならない。

具体的には、マスタープランの政策指標は、最終目標としてのアウトカム指標であるが、その目標達成のための手段として、具体的に何をどの程度行えば良いかと言った活動指標、つまりアウトプット指標を設定する。次に、このアウトプット指標が目標となり、それを達成するための手段として、次のアウトプット指標を設定する。このような流れが構築できれば、最終的に、各事業活動を遂行することによって、政策指標を達成する仕組みができるのである。

たとえば、「子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数」は、目標値10,000戸に対して、実績は1,253戸である。このままでは、目標値を達成しないことが予想される。この点、住宅政策本部の事業概要によると、東京都子育て支援住宅認定制度を実施するとあるが、少なくとも事業概要上では、認定住宅の戸数を増やすために、具体的な支援住宅認定制度を活性化する方策が明確になっていない。

マスタープランにおいて示している政策指標は、国の施策の寄与や市場の動向などの影響によるものもあるが、可能なものについては、政策指標（アウトカム指標）から各事業の活動指標（アウトプット指標）を定めるという考え方を踏まえて、政策指標の達成に向けた流れをより明確にされたい。

### 〔分析 意見1－4に関するもの〕住宅政策本部の事業と東京都住宅マスタープランの関係について

住宅政策本部の事業内容は、下表のとおり、マスタープランにおける住宅政策の8つの目標と密接に関連している。

表B-1-2 住宅政策本部の主な事業とマスタープランの関係

住宅政策本部の主な事業内容	関連する住宅政策の8つの目標
1. マンションの管理適正化と再生の促進	⇒ 安全で良質なマンションストックの形成
2. 民間を活用した多様な住宅の供給誘導	⇒ 活力ある持続可能な住宅市街地の実現
3. 少子高齢化社会等に対応した適切な住居の確保	⇒ 住まいにおける子育て環境の向上 ⇒ 高齢者の居住の安定
4. 安心して取引できる住宅市場の形成	⇒ 良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
5. 都営住宅の供給	⇒ 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定
6. 都営地等の活用	⇒ 都市づくりと一体となった団地の再生
7. 災害時における住宅の確保	⇒ 災害時における安全な居住の持続

住宅政策本部の主な事業内容は、東京都 HP の都庁の仕事（各局紹介）等を基に監査人が作成

以上のとおり、住宅政策本部の各事業は、当然のこととして、マスタープランにおける住宅政策と密接に関連している。さらに、住宅政策の8つの目標が相互に関連しているように、住宅政策本部のそれぞれの事業も、それぞれが独立しているのではなく、相互に影響し合っている。

（意見1-4）マスタープランの各政策指標の担当部局の明確化について

マスタープランの8つの目標の達成には、住宅政策本部だけではなく、他の局や区市町村との連携も必要である。しかし、東京都の住宅に関するマスタープランであり、最終的には、住宅政策本部が取りまとめる必要がある。

たとえば、マスタープランにおける目標の一つである「災害時における安全な居住の持続」では、6つの主な施策が挙げられている。

ここで、防災とは、1)災害を未然に防止し（又は減災対策をし）、2)災害が発生した場合における被害の拡大を防ぎ、さらに、3)災害の復旧を図ること（災害対策基本法第2条第2項）である。つまり、防災には、「災害予防」、「災害応急対策」、「災害復旧」の3つの概念が含まれる。この点、マスタープランの6つの施策においては、①地震に対する住宅の安全性の向上、②木造住宅密集地域の改善、③災害に強いまちづくりの推進が、主に「災害予防」に関連する施策、④災害時に住み続けられる住宅の普及、⑤マンションにおける防災対策の促進、⑥被災後の都民の居住確保が、主に「災害応急対策」となっている。

一方、住宅政策本部の事業概要だけでは、このうち、特に「災害予防」に関する事業展開が明確になっていない。たとえば「災害予防」の取組の一つである①地震に対する住宅の安全性の向上に関して、事業概要では「マンションの耐震化の促進」や「都営住宅の耐震化の推進」など、断片的に、住宅の耐震化率の向上（2025年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消）につな

る施策を述べているが、マスタープランでは、政策指標として「住宅の耐震化率」を定めている。施策ごとの担当部局は明確だが、政策指標の担当部局が明確になっていない。これは、目標7「災害時における安全な居住の持続」だけではない。

以上より、マスタープランの目標を達成するためにも、各目標の中の各政策指標に関連する主な施策を、可能な限り明らかにし、併せて担当部局を明確にされたい。

## 2 東京都住宅政策審議会

### ア 東京都住宅政策審議会の概要

東京にふさわしい住宅政策を展開していくために設置された東京都住宅政策審議会は、マスタープランを定め、又は変更しようとするときにその意見を聴取し、知事の諮問に応じて住宅政策に関する重要事項を調査審議することとされている。

### イ 監査の結果

〔分析 意見 1－5、意見 1－6 に関するもの〕 東京都住宅政策審議会による審議について

東京都住宅政策審議会では、現在、マスタープランの見直しに向けた審議が行われている。これまでの審議と今後のスケジュールは以下のとおりである。

#### 【令和元年度】

- 令和 2 年 1 月 24 日 第 3 回審議会  
(東京の住宅事情及び東京都の最近の主な取組について意見交換など)
- 令和 2 年 2 月 20 日 第 2 回企画部会  
(東京都の住宅政策における主な取組状況について意見交換など)
- 令和 2 年 3 月 30 日 第 3 回企画部会 (書面開催)  
～5 月 1 日 (これからの都における住宅政策の検討に当たっての主な論点など)

#### 【令和 2 年度】

- 令和 2 年 7 月 3 日 第 1 回企画部会 (WEB 開催)  
(第 6 次住宅マスタープランの成果と課題など)
- 令和 2 年 7 月 30 日 第 1 回審議会 (WEB・対面開催)  
(諮問、論点、これまでのご意見のまとめなど)
- 令和 2 年 9 月 11 日 第 2 回企画部会 (WEB 開催)  
(検討課題の整理①、ヒアリングなど)
- 令和 2 年 10 月 28 日 第 3 回企画部会 (WEB 開催)  
(検討課題の整理②、ヒアリングなど)
- 令和 2 年末 第 4 回企画部会  
(検討課題の整理③、一次報告 (案) など)
- 令和 3 年 1～ 3 月 第 2 回審議会 (企画部会からの一次報告)  
第 5 回企画部会 (今後の審議の進め方等、目標と施策の方向性①)

第6回企画部会（目標と施策の方向性②）  
＜住生活基本計画（全国計画）閣議決定＞

【令和3年度】

令和3年度内に審議会3回、企画部会3回程度を実施

令和3年秋頃に答申

令和3年度末に東京都住宅マスタープラン策定を予定

（意見1－5）東京都住宅政策審議会における評価について

現在、東京都住宅政策審議会において、諮問事項「成長と成熟が両立した未来の東京に相応しい新たな住宅政策の展開について」に関して、マスタープランの見直しに向けた住宅政策の検討課題や今後の方向性等について審議が行われている。審議においては、住宅政策の取組状況の評価の一環として、マスタープランにおける目標の達成状況の評価も検討されるものと思われる。

現状、多くの政策指標で達成度が低いのが、目標値を単に下げるのではなく、住生活基本計画（全国計画）との関係や、都としてあるべき数値等との関係を踏まえ分析し、検討を行うなど、政策指標を維持して、目標値を達成するための方策についても審議を行われたい。

（意見1－6）新型コロナウイルス感染症の影響について

マスタープランは、10年間の施策の展開を示すものだが、社会経済状況の変化に的確に対応し得るように、おおむね5年ごとに見直すことになっている。

今後の住宅政策への影響も想定される新型コロナウイルス感染症に関する事項については、当然に東京都住宅政策審議会においても検討の上、マスタープランに反映されたい。

なお、新型コロナウイルス感染症への対応は、住宅政策本部での検討が必要であるが、住宅企画部、都営住宅経営部がそれぞれ検討するだけでなく、本部全体においても検討されたい。

### 3 住宅政策本部について

#### ア 住宅政策本部の概要

平成 31 年 4 月 1 日に設置された住宅政策本部の組織体制は、住宅企画部、都営住宅経営部、東部住宅建設事務所及び西部住宅建設事務所の 2 部 2 所となっている。

#### イ 監査の結果

〔分析〕現場視察の結果について

今回の監査では、住宅政策本部の各事業について、書面による監査に加え、現場視察も行った。現場視察の概要は以下のとおりである。

#### ○八王子市長房地区まちづくりプロジェクト現場監査

①概要…都では、都有地等の活用として、都営住宅等の建替え等により創出した用地について、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、民間活用事業による商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集地域等における道路や公園の整備、緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用している。八王子市長房地区まちづくりプロジェクトは、都有地等の活用の一環として、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図るもので、令和 3 年度完成に向けて工事を進めている。

②訪問日 …8 月 5 日（水）

③監査要点 …進捗状況の確認、現場の安全性の確保の確認等

④入手資料 …プロジェクトの概要が分かる資料  
現在の進捗状況が分かる資料

⑤監査の結果 …「Ⅲ 7 都有地等の活用」を参照

## ○東部住宅建設事務所視察

- ①概要…東部住宅建設事務所は、住宅政策本部に二つある建設事務所の一つで、平成2年8月に設置された事務所である。所管区域として、区部19区(23区のうち、世田谷・中野・杉並・練馬を除く。)及び島しょとなっており、所管内の都営住宅戸数は、約141,000戸で全体の54.9%となっている。事業内容は、1)都営住宅建設事業(撤去を含む。)、2)地域開発整備事業、3)小笠原住宅建設事業等である。
- ②訪問日 …8月7日(金)
- ③監査要点 …事務・事業の状況の把握、進行中のプロジェクトの概要ヒアリング
- ④入手資料 …業務内容の概要  
西部住宅建設事務所との異同、西部にない特色  
現在進行中のプロジェクト(江東区辰巳一丁目アパートの建替え)概要資料
- 1)平成22年検討開始の背景
  - 2)第1期建替計画～第4期建替計画の内容(全体計画、マスタープラン)
  - 3)創出用地(公共公益ゾーン、複合市街地ゾーン)の活用の内容
  - 4)現在の状況(予定と比べての進捗状況)
- ⑤監査の結果 …全体として、適切に業務が行われていることが確認された。また、現在進行中の江東区辰巳一丁目アパートの建替えについても、順調に建替えが進んでいることが確認された。

## 4 東京都住宅供給公社について

### ア 住宅供給公社の概要

住宅供給公社の事業は、「公社住宅事業」と「受託事業」とに分けられる。

公社住宅事業は、さらに公社住宅の管理を行う「公社住宅管理事業」と、公社住宅の各種整備を行う「建設事業」とに分けられる。また、受託事業は、さらに「都営住宅等受託事業」、「区営住宅等受託事業」、「東京都各局職員住宅等管理事業」、その他の事業に分けられる。

特に、住宅供給公社の管理戸数 339,642 戸のうち、252,158 戸と、全体の約 74% を占める都営住宅においては、都からの管理受託業務及び指定管理業務によって、全ての都営住宅に関わっており、都とのつながりも強い。さらに、住宅供給公社は、全国の地方住宅供給公社の中でも、群を抜いて規模が大きい組織となっている。

### イ 監査の結果

[分析] 本社での監査及び現場視察の結果について

今回の包括外部監査においては、住宅供給公社全体の法人運営の状況を確認するため、住宅供給公社本社（住所：渋谷区神宮前）での監査に加え、新宿窓口センター（基幹窓口センター）（住所：新宿区新宿）及び5つの都営住宅と2つの公社賃貸住宅を訪問した。本社での監査及び現場視察の概要は以下のとおりである。

#### ○住宅供給公社本社

- ①訪問日 …7月31日（金）、9月2日（水）～4日（金）、7日（月）
- ②監査要点 …法人運営の適正性の確認及び各事業の状況確認
- ③入手資料 …法人の概要について  
2019年度の実施事業の概要について  
2019年度の財務状況について  
各事業に関して事前依頼した資料  
その他
  - 1) 新型コロナウイルス感染症による事業への影響
  - 2) 2020年度における組織の改廃や事業の見直し、変更等の有無
  - 3) 法人の課題として認識している事項
- ④監査の結果 …「Ⅲ」及び「Ⅳ」で記載

○都営住宅（長房アパート、日野新町一丁目アパート、江東区辰巳一丁目アパート、東和四丁目第2アパート、綾瀬二丁目アパート）、公社賃貸住宅（興野町住宅、西新井本町住宅）

- ①訪問日 …8月5日（水）、7日（金）、9月8日（火）
- ②監査要点 …入居・使用状況の確認、資産管理の状況確認、安全性確保の状況の確認
- ③入手資料 …立地状況（環境、交通条件）  
都営住宅全体の概況（住宅の建物構成、駐車場等施設の配置図）  
代表的な間取りが把握できる物件案内資料  
空き家の状況（空き室数、間取り等）が把握できる資料  
今後の予定（耐震化、長期修繕、建替え）が分かる資料
- ④監査の結果 …今回訪問した都営住宅・公社賃貸住宅は、全てにおいて、資産管理、安全性で懸念される事項は発見されなかった。

○新宿窓口センター

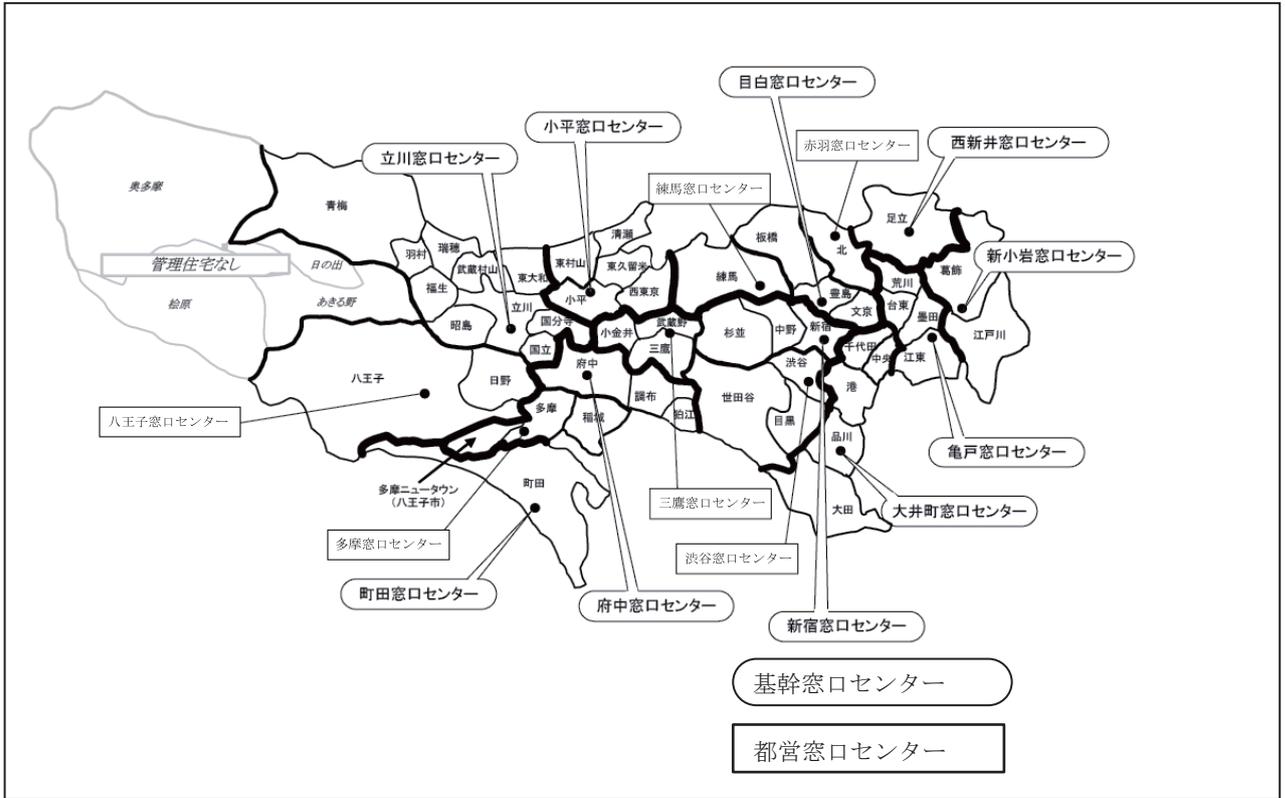
- ①訪問日 …7月31日（金）
- ②監査要点 …事務・事業の状況の把握
- ③入手資料 …センター概要  
業務実績  
窓口センターの配置と担当地域（全窓口センター）
- ④監査の結果 …新宿窓口センターは適正に運営されていることを確認した。  
なお、窓口センター全体の分析について、以下に記載した。

〔分析 意見1－7に関するもの〕 窓口センターについて

住宅供給公社では、窓口運営部の下、10の基幹窓口センターと6の都営窓口センターを設けている。基幹窓口センターは、調整係、公社住宅係、営繕係、都営窓口係、都営相談係がある。また、都営窓口センターには、都営窓口係、都営相談係がある。このうち、公社住宅係、都営窓口係、都営相談係は、都営住宅及び公社賃貸住宅に関する申請書類等の受付及び入居者からの苦情・相談に関する窓口となることから、住宅供給公社にとっても重要な部門となっている。

10の基幹窓口センターと6の都営窓口センターの担当地域は、以下の図のとおりである。

図B-4-1 各窓口センターの配置と担当地域



今回の監査において、各窓口センターの人員配置の適正性を確認するため、都営窓口係、都営相談係、公社住宅係の人員と、管理している都営住宅、公社賃貸住宅の戸数を比較した。結果は以下の2つの表のとおりである。

表B-4-1 基幹窓口センター、都営窓口センターの管理戸数と人員配置の状況  
(都営住宅)

	亀戸	大井町	新小岩	西新井	新宿	渋谷	三鷹	目白	赤羽	練馬	立川	八王子	小平	府中	多摩	町田	合計
都営住宅 管理戸数(戸) A	32,271	16,864	24,838	29,695	12,450	9,043	6,603	13,309	13,236	12,392	22,990	9,162	23,186	10,843	10,982	8,169	256,033
都営窓口係 人員(人)	11	7	8	11	5	5	5	5	6	6	9	5	9	5	6	6	109
都営相談係 人員(人)	12	6	8	11	6	5	4	6	6	6	12	4	9	6	4	5	110
計B	23	13	16	22	11	10	9	11	12	12	21	9	18	11	10	11	219
人員1人当たり 管理戸数(戸) A/B	1,403	1,297	1,552	1,350	1,132	904	734	1,210	1,103	1,033	1,095	1,018	1,288	986	1,098	743	1,169

住宅供給公社から提出された資料に基づき監査人が分析、作成

人員一人当たりの管理戸数は、おおむね 1,000 戸から 1,500 戸となっている。渋谷、三鷹の都営窓口センターと町田基幹窓口センターの人員一人当たり

の管理戸数は1,000戸を下回っている。

表B-4-2 基幹窓口センターの管理戸数と人員配置の状況（公社賃貸住宅）

	亀戸	大井町	新小岩	西新井	新宿	目白	立川	小平	府中	町田	合計
公社住宅 管理戸数(戸) A	7,669	5,322	7,912	2,180	9,242	6,781	10,637	5,579	6,636	9,861	71,819
公社住宅係 人員(人) B	5	5	6	4	7	5	6	5	5	5	53
人員1人当たり 管理戸数(戸) A/B	1,534	1,064	1,319	545	1,320	1,356	1,773	1,116	1,327	1,972	1,355

住宅供給公社から提出された資料に基づき監査人が分析、作成

人員一人当たりの管理戸数は、おおむね1,000戸から2,000戸となっている。西新井基幹窓口センターの人員一人当たりの管理戸数は1,000戸を下回っている。

(意見1-7) 窓口センターの適切な人員配置について

今回の監査では、各窓口センターの人員配置の方法について確認した。その結果、住宅供給公社から、「各窓口センター(16箇所)の係ごと(都営窓口係、公社住宅係など)の人員配置については、業務量(都営住宅申請書・公社住宅申請書の受付件数等の実績から係の想定業務量を算出)、ヒアリング(翌年度の業務量増加の見込みなど)、超過勤務時間実績などを総合的に勘案して、必要な人員を措置している」との回答を得た。このことから、窓口センターによって、人員一人当たりの管理戸数に多少の差はあるが、適正に配置していることを確認した。

今後、新型コロナウイルス感染症は、窓口センターの業務量にも影響があることが予想される。窓口センターは、住宅供給公社の「顔」ともなる部門であることから、引き続き、きめ細かな人員配置をされたい。

## Ⅱ 豊かな住生活の実現と持続に関する各種施策について

### 1 予算及び決算の状況

#### ア 概要

令和元年度の住宅政策本部に係る一般会計予算、決算の状況は、表A-2-3（18ページ）のとおりである。

ここで、住宅政策本部作成の事業概要における事業別（「マンション施策の推進」～「避難者・被災地に対する積極的支援」）の一般会計予算・決算の状況を示すと、以下の表のとおりとなる。

表C-1-1 事業概要における事業別の令和元年度一般会計予算・決算の状況

(単位：千円)

事業項目		本報告書との関係	予算	決算
<b>マンション施策の推進</b>		<b>Ⅱ-2</b>		
1	マンションの適正な管理の促進		229,849	188,491
2	老朽マンション等の再生の促進		264,985	237,353
<b>空き家対策等の推進</b>		<b>Ⅱ-3</b>		
1	空き家利活用等区市町村支援事業（基本型、企画提案型）		105,791	61,097
2	先駆的空き家対策東京モデル支援事業（チャレンジ型）		30,000	27,891
3	エリアリノベーションの推進		7,500	3,628
4	東京都空き家対策連絡協議会		162	47
5	東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業		35,000	31,407
6	空き家の有効活用、適正管理等の推進に向けた専門家団体等との協定		—	—
7	その他（エリアリノベーション業務構築委託、空き家ポータルサイト、空き家ガイドブック等）		17,525	9,628
<b>住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定</b>		<b>Ⅱ-4</b>		
1	東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画		—	—
2	住宅セーフティネットの中核としての都営住宅		—	—
3	東京都居住支援協議会		2,229	855
4	新たな住宅セーフティネット制度		31,361	28,296
<b>高齢者や子育て世帯向けの住宅施策の推進</b>		<b>Ⅱ-5</b>		
1	高齢者の居住安定確保プラン		—	—
2	サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進		1,070,339	1,003,048
3	東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度		—	—
4	終身建物賃貸借制度		—	—
5	シルバーピア事業		88,817	88,817
6	都営住宅における高齢者支援		—	—
7	子育てに配慮した住宅の供給促進		5,355	5,095
8	都営住宅における子育て支援		—	—

事業項目		本報告書との関係	予算	決算
<b>民間を活用した多様な住宅の供給誘導</b>		<b>II-6</b>		
1	長期優良住宅の普及促進		408	278
2	長寿命で環境に配慮した住宅の普及		—	—
3	環境に配慮した住宅の供給促進		—	—
4	生活継続に必要な最低限のエネルギーを確保した集合住宅の普及促進		—	—
5	安心して取引できる既存住宅市場の形成		44,114	12,601
6	都民住宅		220,881	215,306
7	個人住宅利子補給助成事業		2,488	1,963
8	多摩産材の住宅への利用促進		995	269
9	中小住宅生産事業者等の支援		834	778
<b>不動産取引に対する施策</b>		<b>II-7</b>		
1	宅地建物取引業者の指導・監督		182,914	181,129
2	不動産取引に係る啓発等		73,570	70,756
3	安心して貸し借りできる賃貸住宅市場の確立		1,550	1,157
4	不動産鑑定業者に対する指導・監督		125	117
5	不動産特定共同事業者に対する指導・監督		851	850
6	住宅瑕疵担保履行法に基づく届出		8,433	8,410
<b>災害時における住宅の確保</b>		<b>II-8</b>		
1	応急仮設住宅等の供給		46,062	27,311
2	応急修理の実施		—	—
<b>避難者・被災地に対する積極的支援</b>		<b>II-8</b>		
1	都内への避難者の受入れと住宅確保の支援		306,869	256,903
2	被災地の復旧・復興支援		—	—

表C-1-2 事業概要における事業別に分類できない支出の状況 (単位：千円)

事業項目		予算	決算
<b>管理費</b>			
1	職員費	1,235,338	1,228,364
2	住宅政策管理事務	84,027	78,246
3	東京都住宅政策審議会管理運営	10,723	7,045
4	住宅政策に関する企画及び連絡調整	6,620	5,586
5	住宅被害対策区市町村支援事業	250,000	189,735
6	公社都民住宅供給助成	171,752	171,347
7	東京都住宅供給公社負担金等	285,192	281,011
8	既設都営住宅移管事業	82,713	59,327
9	都営住宅等事業会計繰出金	27,838,258	26,590,027
<b>区市町村住宅供給助成費</b>			
1	公営住宅供給等助成	1,058,135	1,037,238
2	特定優良賃貸住宅等供給助成	2,335	1,676
<b>民間住宅政策費</b>			
1	民間住宅施策	26,059	24,411
2	民間住宅利子補給等	164,881	68,960
3	優良民間賃貸住宅等利子補助	1,205,129	1,167,106
4	民間活用都民住宅供給助成	118,631	112,040

表C-1-1と表C-1-2の合計は以下のとおりである。

表C-1-3 令和元年度の住宅政策費の合計

(単位：千円)

科目	予算	決算
住宅政策費	35,318,801	33,485,617
管理費	30,341,935	28,914,124
区市町村住宅供給助成費	1,149,287	1,127,731
民間住宅政策費	3,065,302	2,755,494
マンション政策費	494,834	425,845
宅地建物取引業等指導費	267,443	262,421

## イ 監査の結果

[分析] 事業別の一般会計予算・決算の金額の整合性について

表C-1-3の数値は、各目の予算、決算及び住宅政策費合計のいずれにおいても、表A-2-3の額と一致する。

また、一部の費目については、一般会計予算・決算の費目と事業別の予算・決算の費目の整合性を、合計額の一致の有無によって確認した。

(例)

○一般会計予算・決算の民間住宅利子補給等	70,923,986 円 (決算額)
→	
事業概要事業別一般会計予算・決算	
第5節 7 個人住宅利子補給助成事業	1,963,815 円 (決算額)
事業別に分類できない事業の民間住宅利子補給等	<u>68,960,171 円 (決算額)</u>
	計 <u>70,923,986 円 (決算額)</u>
○一般会計予算・決算の公社都民住宅供給助成	190,565,157 円 (決算額)
一般会計予算・決算の民間活用都民住宅供給助成	<u>308,128,290 円 (決算額)</u>
	計 <u>498,693,447 円 (決算額)</u>
→	
事業概要事業別一般会計予算・決算	
第5節 6 都民住宅	215,306,096 円 (決算額)
事業別に分類できない事業の公社都民住宅供給助成	171,347,157 円 (決算額)

事業別に分類できない事業の民間活用都民住宅供給助成

112,040,194 円(決算額)

計 498,693,447 円(決算額)

以上より、令和元年度事業概要における事業別一般会計予算・決算の内容を確認した。

「2」から「8」においては、事業概要における事業別一般会計予算・決算の内容について、主に「事業概要」の事業項目に沿って、監査結果を示す。

## 2 マンション施策の推進

### (1) マンションの適切な管理の促進

#### ア 事業の概要

##### (ア) 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、一たびマンションが管理不全（マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状況）に陥れば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることを踏まえ、管理組合の機能低下による管理不全を予防し、適正な管理の促進を図るために、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31年3月に制定した。

当条例は、マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的としている。

また、当条例第4条第2項に基づき、マンションの管理組合が取り組むべき事項を具体的に定めた管理の適正化に関する「東京都におけるマンションの管理の適正化に関する指針」を令和元年10月に策定した。

##### (イ) 普及啓発

分譲マンションの適切な維持管理の促進に向け、マンションポータルサイトにより情報発信を行っているほか、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」及び「東京都におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の制定を踏まえ、これまでの「マンション管理ガイドライン」を改訂し、「マンション管理ガイドブック」として公表、発行している。

マンション管理ガイドブックは、マンション管理の主体である管理組合が取り組むべき事項を示した上記指針の内容を詳細に解説するとともに、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者がそれぞれの業務の遂行に当たって実施することが望ましい事項を示すことにより、管理組合等による適正な管理と円滑な再生に向けた取組を促進することを目的としている。

## (ウ) 相談支援

### a 専門相談

平成 14 年度から、各区市の相談窓口で受け付けた相談のうち、専門家による対応が必要と判断されたものについて、都において弁護士及び一級建築士による専門相談を行っている。

令和元年度は、管理組合や区分所有者等から延べ 31 案件の相談を受けた。

### b 分譲マンション総合相談窓口

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に規定された支援の一環として、管理組合や区分所有者等が分譲マンションの日常の維持管理や建替え、改修等について、一元的に相談を受けることができる分譲マンション総合相談窓口を令和元年 9 月 24 日に設置した。当総合相談窓口業務は、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに委託して実施している。

令和元年度は、運営経費として 10,138 千円支出し、延べ 450 件の相談を受けた。

## (エ) マンション改良工事助成

平成 4 年度から、マンションの居住性能の維持回復及び管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境の形成に資するため、マンションの共用部分を改良・修繕する場合に利子補給を行っている。具体的には、公益財団法人マンション管理センターの債務保証を受け、住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を利用する管理組合に対し、最長 10 年間、1%（金利が 1%未満の場合は、当該金利）の利子補給を行っている。なお、平成 30 年度からは、耐震改修工事を利子補給対象工事に加えている。

令和元年度は、新たに 75 件、3,067 戸の交付決定を行い、制度開始からの累計は、1,688 件、89,958 戸となった。

## イ 監査の結果

〔分析 指摘 2-1、指摘 2-2、意見 2-1、意見 2-2 に関するもの〕 マンションポータルサイト運営について

マンションの管理、耐震、建替えに関連する情報発信のツールとして、マンションポータルサイトを開設している。マンションポータルサイトの運営に当たっては、東京都マンションポータルサイト情報提供作業と東京都マンションポータルサイト用ホスティングサービスの提供について、業者に委託している。

平成 29 年度以降の運営経費の推移は下記のとおりである。

表C-2-1 マンションポータルサイト運営経費の推移

(単位：円)

項目	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
情報提供作業	594,000	453,600	935,000
ホスティングサービス提供	324,000	1,047,600	983,400
計	918,000	1,501,200	1,918,400

都提供資料より監査人作成

なお、平成 29 年度中に、都市整備局のホームページからマンション課独自のサーバへ移行したため、平成 29 年度の金額は、移行経費、ページ新規作成・更新作業及び 4 か月分のホスティングサービス運用となっている。

令和元年度は、運営経費として 1,918 千円支出し、69 回の更新を実施している。

(指摘 2-1) 業務処理報告日の不整合について

平成 31 年度東京都マンションポータルサイト情報提供作業委託において、業務処理報告書の提出について、下記のとおり仕様書で規定されている。

<p>3 提出物</p> <p>受託者は、(1) から (4) まで及び (6) から (8) までの書類を A4 サイズで 1 部、(5) の電子データを DVD-R (1 部) にして、各期日までに東京都に提出すること。</p> <p>(7) 業務処理報告書</p> <p>受託者は、案件ごとの作業した更新等の内容を整理、集計した上、毎月の業務処理報告書を作成し、毎月 5 日 (5 日が土曜、日曜、祝日及び振替休日の場合は、5 日以降で最初の平日) までに東京都に提出すること。ただし、3 月分については、平成 32 年 3 月 31 日までに東京都に提出すること。</p> <p>また、受託者は、平成 32 年 3 月 31 日までに年間の業務報告書を提出すること。</p>
---

仕様書より抜粋

仕様書によると、令和 2 年 3 月 31 日までに、3 月分の業務処理報告書と年間の業務処理報告書の二つの業務処理報告書を提出することになっている。そこで、この二つの業務処理報告書を検証したところ、報告日について不整合があった。

具体的には、3 月分の業務処理報告書における報告日が令和 2 年 3 月 31 日

となっているのに対し、年間の業務処理報告書における3月分の報告日が令和2年4月3日となっており、整合していなかった。

今後は、報告日の整合性の確認を徹底されたい。

#### (指摘2-2) 教育及び研修の計画書の記載不備について

平成31年度東京都マンションポータルサイト情報提供作業委託においては、「電子情報処理委託に係る標準特記仕様書」が定められている。電子情報処理委託に係る標準特記仕様書では、下記のとおり、情報の保管及び管理について規定されている。

#### 8 情報の保管及び管理

受託者は、委託業務に係る情報の保管及び管理に万全を期するため、委託業務の実施に当たって以下の事項を遵守しなければならない。

##### (3) 個人情報及び機密情報の取扱いに係る事項

ケ 委託業務の従事者に対し、個人情報及び機密情報の取扱いについて必要な教育及び研修を実施すること。なお、教育及び研修の計画及び実施状況を書面にて委託者に提出すること。

電子情報処理委託に係る標準特記仕様書より抜粋

電子情報処理委託に係る標準特記仕様書8(3)ケに定めのある、教育及び研修の計画書については、電子情報処理委託に係る標準特記仕様書に基づく提出書類の参考として、「履行体制及び遵守事項の誓約について」に「従事者に対する個人情報及び機密情報の取扱いに関する教育の実施計画」を記載することを例示していることから、当該記載をもって、教育及び研修の計画書の提出としている。

しかし、当該記載内容を確認したところ、教育及び研修の実施予定が記載されておらず、教育及び研修の計画と言える内容ではなかった。今後は、提出書類に記載不備がないよう、記載内容の確認を徹底されたい。

#### (意見2-1) 業務従事者への遵守事項の周知の実施日について

平成31年度東京都マンションポータルサイト情報提供作業委託及び平成31年度東京都マンションポータルサイト用ホスティングサービスの提供委託の「電子情報処理委託に係る標準特記仕様書」には、下記のとおり、業務従事者への遵守事項の周知について規定されている。

### 3 業務従事者への遵守事項の周知

- (1) 受託者は、この契約の履行に関する遵守事項について、委託業務の従事者全員に対し十分に説明し周知徹底を図ること。
- (2) 受託者は、(1)の実施状況を書面にし、委託者に提出すること。

電子情報処理委託に係る標準特記仕様書より抜粋

そこで、平成 31 年度東京都マンションポータルサイト情報提供作業委託における上記書面を検証したところ、平成 31 年 4 月 1 日付で「業務従事者への遵守事項の周知について」の書面が提出されており、業務従事者へ遵守事項の説明を行った日が平成 31 年 3 月 13 日となっていた。

また、平成 31 年度東京都マンションポータルサイト用ホスティングサービスの提供委託においては、業務従事者へ遵守事項の説明を行った日が平成 31 年 3 月 14 日となっていた。

このように、契約日（平成 31 年 4 月 1 日）より前に、電子情報処理委託に係る標準特記仕様書に定める事項を履行している状況となっている。つまり、当該仕様書に定める事項が、契約期間内（平成 31 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日）に履行されていない状況にある。

「業務従事者への遵守事項の周知について」とは別に、平成 31 年 4 月 1 日付で「履行体制及び遵守事項の誓約について」の提出を受けていることから、本来であれば、契約日以降、早い段階で履行することが想定されていると考える。

この点、都としては、契約日以降再度、受託者に業務従事者への遵守事項の説明を行わせることは受託者の負担になることから、「業務従事者への遵守事項の周知について」を受理したとのことである。

今後は、契約日前の履行については、慎重に対応されたい。

### (意見 2-2) 運用試験の実施スケジュールについて

平成 31 年度東京都マンションポータルサイト情報提供作業委託の仕様書では、下記のとおり、テストページの運用試験について規定されている。

### 第 5 業務内容

#### 3 提出物

- (3) 運用試験の仕様書（運用試験開始日の 1 週間前までに東京都に提出すること。）
- (4) 運用試験の報告書（運用試験後速やかに東京都に提出すること。）

仕様書より抜粋

そこで、運用試験の仕様書及び運用試験の報告書を検証したところ、次のような状況であった。

運用試験の仕様書の提出日が平成 31 年 3 月 15 日、運用試験実施日が平成 31 年 3 月 25 日、運用試験の報告書の提出日が平成 31 年 3 月 26 日となっており、契約日（平成 31 年 4 月 1 日）より前に運用試験を行っている。運用試験は、東京都マンションポータルサイトの更新準備作業として必要なものであることは理解できるが、契約日以前の履行となっている点について、慎重に対応することが求められると考える。

東京都マンションポータルサイトを 4 月 1 日から更新しなければならないほどの必要性はなく、仕様書上も更新開始日を 4 月 1 日と定めているわけではない。また、運用試験は 1 日何時間かあれば実施可能である。したがって、運用試験については、4 月の早い段階で実施しておけば良いと考える。

この点、運用試験の仕様書を運用試験開始日の 1 週間前までに東京都に提出することとなっているため、4 月の早い段階で運用試験を実施するにはスケジュールがタイトとなる。しかし、そもそも仕様書は受託者に作成させるものではなく、都が示すべきものである。したがって、運用試験の仕様書はあらかじめ契約時の仕様で示しておくことで、運用試験をスムーズに実施することにつながるものとする。

以上を踏まえ、運用試験のスケジュールについて再検討されたい。

## **(2) 老朽マンション等の再生の促進**

### **ア 事業の概要**

#### **(ア) マンションの耐震化促進**

##### **a 普及啓発**

マンションの耐震化に向けた機運の醸成を図るとともに、管理組合等の取組を後押しするため、管理組合役員、区分所有者、マンションオーナー等を対象に、平成 19 年度からマンション耐震セミナーを年 2 回（夏（9 月）と冬（1 月））開催している。

また、マンションポータルサイト等で、マンション耐震化に関する情報提供を行っている。

##### **b 相談支援**

平成 19 年度に、マンションの耐震化に関する相談窓口を開設したほか、平成 21 年度からは、旧耐震基準で建設されたマンションを対象に、耐震アドバ

イザー派遣（平成 29 年度からは、建築士に加えて、マンション管理士、再開発プランナー等をアドバイザーの対象に追加）を実施する区市町村に対して補助を行っている。

令和元年度は、25 件の耐震アドバイザー派遣に対して補助を行った。

また、平成 30 年度からは、耐震サポーター制度として、耐震診断の実施等、過去に耐震化に向けた取組があったものの、次のステップに進んでいない管理組合等に対し、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成の支援を行っている。

令和元年度は、62 件のマンションに、合わせて 116 回専門家を派遣するとともに、マンションからの要望に応じ、14 件のマンションに耐震改修計画案を提示した。

### c 各種支援

平成 18 年度から、旧耐震基準で建設されたマンションを対象に、耐震診断助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っている。

また、旧耐震基準で建設されたマンションのうち、耐震診断の結果、耐震改修が必要と認められるものを対象として、平成 20 年度から、耐震改修設計や耐震改修工事、平成 23 年度から、耐震化のために行う建替え工事、平成 28 年度から、耐震化のために行う除却工事に係る助成事業を実施する区市町村に対して補助を行っている。

令和元年度は、6,320 戸の耐震診断・改修に対して補助を行った。

## (イ) マンションの建替え・改修支援

### a 普及啓発

マンションの再生を検討・企画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説する「マンション再生ガイドブック」（平成 30 年 3 月）を作成し、その普及を図っている。

### b 各種制度

#### (a) 都市居住再生促進事業

平成 16 年度から、マスタープランに定める重点供給区域において、一定の要件を満たすマンションの建替事業を対象に、区市と連携して、事業に要する経費の一部について補助を実施している。

また、平成 30 年度から、マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・

性能向上を図る改修工事を対象に、区市町村と連携した補助を開始している。

このほか、区部のセンター・コア・エリアや特定促進地区における共同化・優良住宅供給を進めながら都心居住の充実を図るものや、周辺区市町部の駅近接地で面的整備の一環として共同化を進めるものも補助対象である。

これまでの都市居住再生促進事業の実績は下記のとおりである。

表C-2-2 都市居住再生促進事業の実績

(単位：戸、千円)

区分	平成16年度 ～ 平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	累計
補助実績	4,326	88	104	44	294	4,856
都補助金	2,569,696	56,955	197,428	65,731	28,045	2,917,855

(注) 補助実績の戸数は当該年度の新規分、都補助金は継続分を含む金額である。

#### (b) 東京都マンション再生まちづくり制度

平成29年4月から実施している制度である。この制度は、区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区(マンション再生まちづくり推進地区)に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図るものである。

令和元年度末時点では、マンション再生まちづくり推進地区が2地区、まちづくり計画策定中が5地区となっている。また、令和元年度の補助実績は13,342千円である。

#### イ 監査の結果

[分析 意見2-3に関するもの] マンション耐震セミナーについて

令和元年度のマンション耐震セミナーは、令和元年9月21日(第1回)と令和2年1月11日(第2回)の2回開催されている。各セミナーの内容等は、以下のとおりである。

表C-2-3 第1回マンション耐震セミナーの内容等

開催主体：東京都、特定非営利活動法人建築技術支援協会共催
日時：令和元年9月21日（土）13：30開演
<p>講演会</p> <p>時間：13：30～16：30</p> <p>定員：250名</p> <p>会場：都議会議事堂1F「都民ホール」</p> <p>講演1：「大地震によるマンション災害と備え～近年多発する地震から振り返る～」 過去から近年までの地震を振り返り、マンションへの被害状況と今後の備えについて</p> <p>講演2：「大地震に備える！どう進めるのか、マンションの耐震診断と補強」 耐震診断や耐震改修の進め方について、実際に取り組んだマンションの事例</p>
<p>個別相談会</p> <p>時間：13：00～17：00</p> <p>定員：30組</p> <p>会場：都議会議事堂1F「都政ギャラリー」</p>

マンション耐震セミナーチラシ

表C-2-4 第2回マンション耐震セミナーの内容等

開催主体：東京都、特定非営利活動法人耐震総合安全機構共催
日時：令和2年1月11日（土）13：30開演
<p>講演会</p> <p>時間：13：30～17：00</p> <p>定員：250名</p> <p>会場：都議会議事堂1F「都民ホール」</p> <p>講演1：「マンションを100年持たせるための耐震化」 耐震化をうまく進められないでいるマンションが多いなかで、阻害要因を整理して、マンションを100年持たせるためのシナリオを考える</p> <p>講演2：「工夫を重ねて実施！大規模修繕と併せて耐震化」 店舗併設型のマンションにおいて、立場が違う区分所有者との合意形成、補強方法や施工方法などの工夫を重ね、大規模修繕と併せて取り組んだ事例</p> <p>講演3：「世代を超えて、住み続けられるマンションを目指して！」 長年にわたって育まれたコミュニケーションが取れる関係を頼りに、様々な課題を乗り越え、大規模修繕と併せて耐震化に取り組んだ事例</p>
<p>個別相談会</p> <p>時間：13：00～16：30</p> <p>定員：24組</p> <p>会場：都議会議事堂1F「都政ギャラリー」</p>

マンション耐震セミナーチラシ

(意見 2-3) 協定書の条項について

マンション耐震セミナーを開催するに当たっては、「催事共催に係る協定書」を作成している。第1回マンション耐震セミナーは、特定非営利活動法人建築技術支援協会との協定書、第2回マンション耐震セミナーは、特定非営利活動法人耐震総合安全機構との協定書を作成しているが、両協定書の内容を比較したところ、以下の2点について相違が見られた。

1点目は、前者の協定書には第8条として、協定の有効期間が明示されているが、後者の協定書には協定の有効期間に関する条項が設けられていない点である。

第8条 この協定の有効期間は、協定締結の日から共催事業が終了したときまでとする。
--

第1回マンション耐震セミナー協定書より抜粋

2点目は、後者の協定書には第4条第2項として、事業報告書の提出について明示されているが、前者の協定書には事業報告書の提出に関する条項が設けられていない点である。

第4条 2 共催事業が終了したときは、乙は速やかに事業報告書を甲に提出する。
---

第2回マンション耐震セミナー協定書より抜粋

(注) 甲は東京都、乙は特定非営利活動法人耐震総合安全機構

事業報告書については、マンション耐震セミナー個別相談会実施結果の報告として、相談内容等が記載されており、今後のマンション耐震化施策・事業を検討するに当たっての有用な資料となるものである。実際には、第1回、第2回とも事業報告書は提出されており、実務上の問題はない状況であった。しかし、今後とも着実に事業報告書を提出してもらうためには、協定書に事業報告書の提出に関する条項を設けることが望ましい。

したがって、協定書の条項について見直しを検討されたい。

[分析 意見 2-4、意見 2-5 に関するもの] マンション耐震化サポーターについて

マンション耐震化サポーター派遣業務は、東京都耐震改修促進計画に掲げる耐震化率の目標達成に向け、平成24年度から29年度まで行ってきたマンショ

ン啓発業務及びフォローアップ業務、平成 30 年度に行ったマンション耐震化派遣業務で得られた知見や情報を活用し、過去に東京都マンション耐震化促進事業における助成を受ける等、耐震化のための行動を起こしているが耐震化に至っていない旧耐震基準のマンションを対象に、状況に応じた積極的な支援を行うことで耐震化の更なる推進を図ることを目的とし、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに委託して行っている。

当該業務は、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター登録のマンション管理アドバイザーのほか、一般社団法人東京都建築士事務所協会（TAAF）、一般社団法人日本建築構造技術者協会（JSCA）、特定非営利活動法人耐震総合安全機構（JASO）と協定を締結し、実施している。

マンション耐震化実施に向けた支援業務としては、耐震診断実施に向けた専門家派遣業務と耐震改修実施に向けた専門家派遣業務を行っている。耐震改修実施に向けては、希望する対象者に対し、耐震改修計画案の提示も行っている。

以下は、マンション耐震化サポーター派遣業務委託に関する契約額等の推移である。

表 C-2-5 マンション耐震化サポーター派遣業務委託 契約額等推移

	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度 (9 月末時点)
契約額	119,016 千円	108,460 千円	25,300 千円
決算額	22,561 千円	31,713 千円	—
当初予定 件数	マンション 740 件 専門家派遣 1,660 件 計画案提示 40 件	マンション 350 件 専門家派遣 700 件 計画案提示 140 件	マンション 140 件 専門家派遣 160 件 計画案提示 15 件
実績件数	マンション 74 件 専門家派遣 119 件 計画案提示 5 件	マンション 62 件 専門家派遣 116 件 計画案提示 14 件	マンション 4 件 専門家派遣 6 件 計画案提示 2 件

(注 1) マンション件数：専門家を派遣するマンション数（複数回の派遣を行った場合も 1 件としている。）

(注 2) 専門家派遣件数：各マンションへの派遣回数数の総数

(注 3) 計画案提示件数：計画案提示を行うマンション数（複数の計画案を提示した場合も 1 件としている。）

マンション耐震化サポーター派遣事業を開始した平成 30 年度の当初予定マンション件数は、過去の耐震アドバイザー派遣補助金の活用実績を勘案し、740 件に設定していたが、実績件数は 74 件と低調であった。そのため、令和元年度のマンション件数については、平成 30 年度の実績も踏まえつつ、耐震診断

実施済みのマンション（耐震改修未実施）を中心に、更なる派遣による働きかけや支援が有効なマンションを想定し、当初予定マンション件数を 350 件に設定した。

その結果、令和元年度の予算執行率は、平成 30 年度の予算執行率 19.0%を上回る 29.2%と上昇したものの、未だ低い水準にとどまっている。これは、専門家を派遣した回数が、当初予定していた回数と比較すると低調に終わったためである。令和元年度で見ると、当初予定していた専門家派遣件数は 700 件であったが、実際には 116 件と当初予定の 16.6%にとどまっている。

この点、受託者においては、仕様書に従い、毎月業務実績の整理・集計及び業務処理報告書を都に提出し、その実績・内容を踏まえ、派遣件数の向上に向けた取組を進めているものの、専門家派遣の前半期件数が、平成 31 年 4 月 1 日に提出した業務執行計画書（年間業務実施計画書）で見込んだ件数に及んでいないとして、令和元年 10 月に、前半期の実績に即した後半期業務執行計画書の提出を行っている。

#### （意見 2-4）マンション耐震化サポーター派遣実績の向上について

マンション耐震化サポーター派遣事業の派遣実績が低調である。令和元年度のマンション耐震化サポーターを派遣するマンション件数は、当初予定は 350 件であったが、実績は 62 件と当初予定の 17.7%となっている。

派遣実績が低調となる原因としては、マンション管理組合における合意形成の困難さがあると考えられる。実際、マンション管理組合に対し、ダイレクトメールの送付や架電・訪問等を試みるなどしているが、接触が困難な場合も多い状況にある。また、マンション管理組合に接触できたとしても、管理組合の体制や取組状況などから、継続してマンション耐震化サポーターを派遣することが適当でないと判断される場合もある。このように、マンション管理組合の個々の事情もあり、マンション耐震化に向けた合意形成が難しいものとなっている。

しかしながら、新耐震基準に適合していないマンションは、大地震の発生時に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、安心・安全なまちづくりのためには、マンションの耐震化をより着実に推進していく必要がある。

したがって、引き続き、マンション管理組合へのダイレクトメールの送付や架電・訪問等により接触を図るとともに、令和 2 年 4 月から始まった、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援から成る管理状況届出制度を情報発信の機会として活用するなどして、マンション耐震化サポーターの派遣実績が向上す

るよう取り組まれない。

#### (意見 2-5) マンション耐震化における区市町村との連携強化について

マンションの耐震化については基本的に区市町村が窓口となっており、都は、区市町村の耐震化に係る助成事業等の取組を財政的に支援している。例えば、耐震アドバイザー派遣事業を実施する区市町村に対し、事業費の一部を補助している。一方、マンション耐震化サポーター派遣事業については、区市町村ではなく、都が、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに委託して実施している。

マンション耐震化サポーター派遣事業は、過去に耐震アドバイザー派遣や耐震診断など、耐震化に取り組んだことのあるマンションを対象としていることから、マンション耐震化サポーター派遣実績を向上させるためには、区市町村との連携が重要となってくる。

都では、マンション耐震化サポーター派遣対象マンションを選定する際に、派遣対象として適当か否か等について区市町村に照会したり、初回派遣時に区市町村の担当者へ同行依頼を行ったりするなど、区市町村との連携に努めているとのことであるが、派遣実績を向上させるため、区市町村とのより一層の連携強化について検討されたい。

#### [分析 指摘 2-3、意見 2-6 に関するもの] 東京都都市居住再生促進事業について

東京都都市居住再生促進事業とは、地域の特性に応じた都市型の居住機能の再生等に資するため、建築物の建替えや既存ストックの改修、土地利用の共同化、高度化を図り、防災性の向上と良質な住宅供給に寄与する事業を行う区市町村及び住宅供給公社に対し、都が事業に要する経費の一部について補助金を交付することにより、市街地環境の整備と良質な市街地住宅の供給を図り、もって都民の福祉の向上に寄与することを目的とする事業である。

当該事業には、共同化タイプ、マンション建替タイプ、既存ストック再生タイプの3つのタイプがある。

共同化タイプとは、建物が古くなり建て替えたいが、敷地が狭い、形が悪いなどといった理由により、個人で建て替えても土地の有効活用ができない場合や、小さな建物が密集していて環境が悪く、防災上も危険なため環境を改善したい場合に、2人以上の土地の所有者が共同で建物を建てる際に利用することができるタイプである。

マンション建替タイプとは、古くなったマンションを建て替えたい場合に、

都がマスタープランで定めた「重点供給地域」内において利用することができるタイプで、建替えに当たっては、敷地に接する狭小道路の拡張、通路の提供か、公開空地を確保するか、近隣の環境や景観に配慮することにより、周辺市街地の整備に寄与する必要がある。

既存ストック再生タイプとは、古くなったマンションの共有部分を改修して、現在の居住ニーズに合わせた性能・機能の向上や、長寿命化を図る場合に利用することができるタイプであり、エレベーターやスロープの設置などのバリアフリー改修や、外壁や屋上の断熱などの省エネ改修等の整備費が対象となる。

当該補助金の補助要件や補助率、事務手続等については、「東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱」及び「東京都都市居住再生促進事業補助金交付実施要領」の定めるところによっている。

令和元年度の補助実績は 28,045 千円、442 戸であり、その内訳は下記のとおりである。

表C-2-6 都市居住再生促進事業 令和元年度補助実績内訳

(単位：千円、戸)

補助対象先	補助金額	補助タイプ	実績戸数
港区	2,600	都心居住推進（共同化）	129
目黒区	4,060	都心居住推進（共同化）	35
東村山市	2,665	既存ストック再生	44
住宅供給公社	18,000	都心居住推進（優良住宅供給）	69
住宅供給公社	720	都心居住推進（優良住宅供給）	165
合計	28,045	合計	442

(指摘2-3) 東京都都市居住再生促進事業補助金交付決定の根拠規定の誤りについて

東京都都市居住再生促進事業補助金の補助金額については、次のとおり規定されている。

第6 費用の補助等

- 1 都は、区市町村が優良建築物等整備事業又は住宅市街地総合整備事業（都心共同住宅供給事業）を施行する民間事業者等に対して次に掲げる費用を補助する場合で本事業の要件に適合するときは、予算の範囲内において、当該補助に要する費用の4分の1以内で、かつ、次に掲げる費用の6分の1以内を当該区市町村に対して補助することができる。

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>一 住宅等の建設・改修に伴って必要となる調査設計計画に要する費用</li><li>二 住宅等の建設に伴って必要となる建築物除去等に要する費用</li><li>三 住宅等の建設・改修のうち共同施設の整備に要する費用</li></ul> <p>2 都は、区市町村が自ら事業を施行する場合には、予算の範囲内において、前項第一号から第三号に掲げる費用の3分の1以内を補助することができる。</p> <p>3 都は、東京都住宅供給公社が事業を施行する場合には、予算の範囲内において、第1項第一号から第三号に掲げる費用の3分の2以内を補助することができる。</p> <p>4 前第1項から第3項に係る費用の補助は、都市居住再生促進事業補助金交付実施要領の定めるところにより行うものとする。</p> |
|--|

東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱より抜粋

このように、事業の施行主体（民間事業者等、区市町村、住宅供給公社）により補助率が異なる規定となっている。

港区に交付決定を行う際の起案文書（平成31年度東京都都市居住再生促進事業東京都補助金交付決定について）を検証したところ、その根拠規定が当該交付要綱第6第1項であるべきところ、住宅供給公社施行の場合の規定である第3項と誤って記載されていた。なお、これは起案文書内での根拠規定の記載誤りであり、適用すべき補助率については、第1項により交付決定されていた。

今後は、適用すべき根拠規定に誤りのないよう留意されたい。

（意見2-6）東京都都市居住再生促進事業完了実績報告書の補助金精算調書について

東京都都市居住再生促進事業補助金交付実施要領第5において、補助事業が完了したときは、別記様式8により補助事業の実績を報告しなければならないと規定されている。別記様式8には、添付書類として「補助金精算調書」などを提出することとなっている。補助金精算調書には、都の補助金交付決定の内容として「補助率」を記載する欄が設けられている。

港区への補助金額（2,600千円）と東村山市への補助金額（2,665千円）についての補助金精算調書の記載は下記のとおりであった。

(単位：円)

都の補助金交付決定の内容				
事業施行者の名称	7 補助対象事業費	8 地方公共団体の補助に要する費用	補助率	9 補助金額
港区	15,600,000	10,400,000	1/6	2,600,000
東村山市	15,990,000	10,660,000	1/4	2,665,000

平成 31 年度補助金精算調書より監査人作成

港区も東村山市も、東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱第 6 第 1 項に該当するため、補助金額は、①当該補助に要する費用の 4 分の 1 以内、かつ、②住宅棟の建設・改修のうち共同施設の整備に要する費用の 6 分の 1 以内であることから、①と②のうち低い額が補助金額となる。

港区の場合、①は補助金精算調書「8 欄」10,400 千円×1/4=2,600 千円、②は補助金精算調書「7 欄」15,600 千円×1/6=2,600 千円となり、①と②が同額であるため、補助金額は 2,600 千円となる。

東村山市の場合、①は補助金精算調書「8 欄」10,660 千円×1/4=2,665 千円、②は補助金精算調書「7 欄」15,990 千円×1/6=2,665 千円となり、①と②が同額であるため、補助金額は 2,665 千円となる。

このように、港区も東村山市も同じ算定過程を経て補助金額が算出されているにもかかわらず、補助金精算調書の補助率欄が港区は 1/6、東村山市は 1/4 と異なる記載となっている。都によると、補助率欄は低い方の率を記載することとしているとのことであるが、同額の場合についての記載方法については特段定めていない。補助金額が適正に算出されていることを、補助金精算調書上でも明確にしておくため、補助金精算調書の補助率欄の記載方法について検討されたい。

### 3 空き家活用等の推進

#### (1) 空き家活用等の推進

##### ア 事業の概要

今後、高齢化の進展、人口・世帯数の減少が見込まれる中、都においても依然として 80 万戸を超える空き家が存在していることから、都は、区市町村等と連携を図りながら、適正管理、有効活用、発生抑制の三つの柱に加え、それらに共通する普及啓発・相談体制の整備の観点から、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）に基づき、空き家対策に取り組んでいる。

具体的には、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空き家等の状況を把握することが可能な立場にある各区市町村が、地域の実情に応じて実施し、都は、区市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、区市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うとともに、空き家対策に要する費用に対する補助などの財政支援を行っている。

##### イ 監査の結果

[分析 意見 2－7 に関するもの] 空き家活用等の推進に係る事業の拡大について

空き家活用等の推進に係る主な事業とその当初予算額の推移は、次表のとおりである。

当初から実施されている空き家利活用等区市町村支援事業においては、令和元年度から新たに企画提案型事業の区分が設定され、令和元年度の当初予算額は前年度から 45,650 千円増えている。それ以外の事業も、平成 30 年度に東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業、令和元年度に先駆的空き家対策東京モデル支援事業とエリアリノベーション推進支援事業の 2 事業がそれぞれ新設されている。

令和元年度の 4 事業の当初予算額の合計は 263,150 千円であり、平成 27 年度の約 2.6 倍となっている。令和 2 年度にはさらに 4 事業 94,000 千円が新設され、当初予算額の合計は 407,250 千円（平成 27 年度の約 4.0 倍、前年度の約 1.5 倍）に達しており、事業が拡大している。

表C-3-1 空き家活用等の推進に係る主な事業の当初予算額の推移

(単位:千円)

事業	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	累計
空き家利活用等区市町村支援事業	100,000	192,500	156,750	145,000	190,650	208,250	993,150
東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業	—	—	—	35,000	35,000	35,000	105,000
先駆的空き家対策東京モデル支援事業	—	—	—	—	30,000	30,000	60,000
エリアリノベーション推進支援事業	—	—	—	—	7,500	40,000	47,500
民間空き家対策東京モデル支援事業（TOKYO Data Highway等を活用した先端技術を駆使した空き家対策）	—	—	—	—	—	35,000	35,000
同支援事業（空き家の発生抑制対策）	—	—	—	—	—	20,000	20,000
同支援事業（東京ささエール住宅への改修）	—	—	—	—	—	36,000	36,000
同支援事業（コミュニティ支援）	—	—	—	—	—	3,000	3,000
計	100,000	192,500	156,750	180,000	263,150	407,250	1,299,650
同指数（H27=100）	100	192	156	180	263	407	—

都提供資料より監査人作成

(注) 本表では令和2年度を含めて当初想定している事業規模の推移を比較するため当初予算額を用いている。また、空き家活用等の推進に係る歳出予算としては、このほかに各事業共通の需用費や委託費などがある。

#### (意見2-7) 新規事業等の実施根拠について

都は、平成27年度以降、空き家活用等の推進に係る事業を拡大してきているが、その上位計画としてはマスタープランがあり、空き家対策の推進に関する取組や施策が示されるとともに、空家等対策計画を策定した区市町村数の割合を令和6年度末に80%以上とすることが政策指標として掲げられている。また、「『未来の東京』戦略ビジョン」（令和元年12月）では、2025年度の「その他空き家」（二次的住宅、賃貸用・売却用住宅以外の空き家）の住宅総数に占める割合を2.31%以下（平成30年度の2.35%から増やさない）とすることが政策目標とされている。

ただし、これらの上位計画は、空き家活用等の推進に係る事業の目標や方向

性を示しているものの、最近新たに開始された令和元年度の2事業や令和2年度の4事業などについて直接規定しているわけではなく、各事業の具体的な内容や予算規模、実施年度などを説明する根拠としては不十分である。

都によると、上位計画で示した目標や方針等を踏まえながら、具体的な施策展開に当たっては、基礎的な調査やデータ分析等の結果、計画策定後の社会状況の変化、都議会、区市町村、各種団体等からの意見等も踏まえて、実施すべき事業内容や事業規模、スケジュールなどの検討を行っているとのことであるが、新規事業等の実施根拠を説明した中長期の実施計画やロードマップなどは作成されていない。

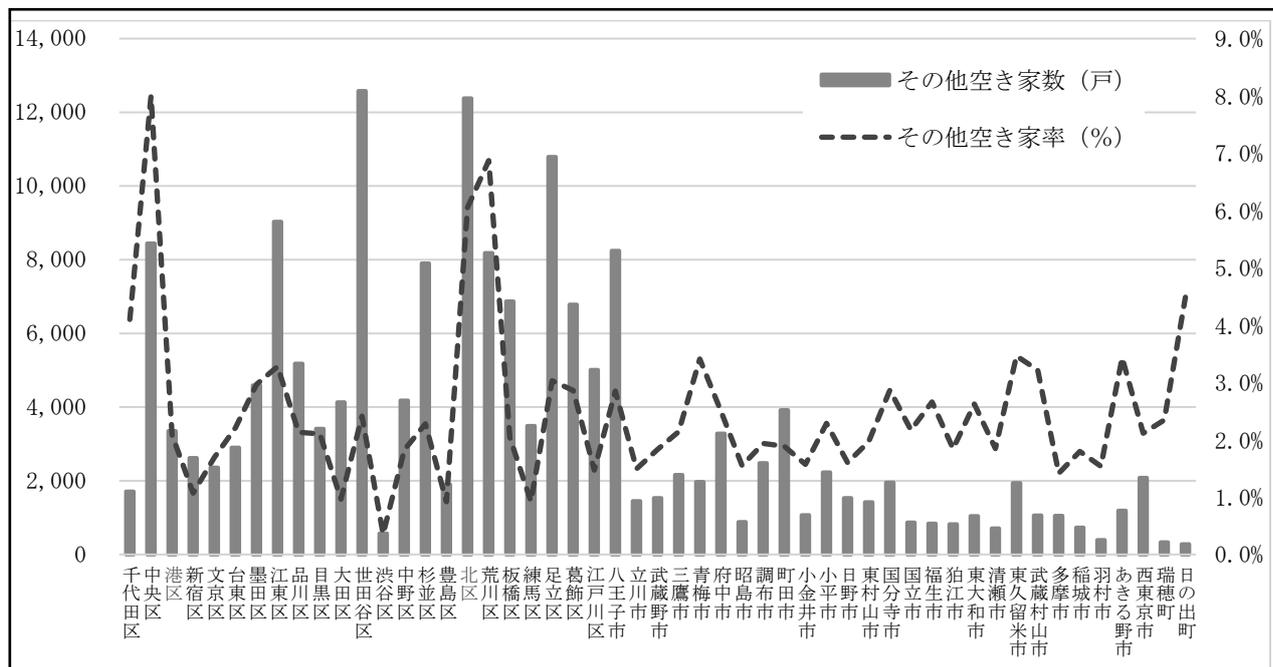
都は、新たな事業の開始や既存事業の拡大に際して、その必要性や実施内容、実施規模、実施時期等の妥当性について、中長期の計画的な取組の視点から根拠を説明できるようにされたい。

#### [分析 意見2-8に関するもの] 区市町村別の空き家の現状と空き家対策の取組について

都内の空き家の状況は、5年ごとに実施されている総務省の住宅・土地統計調査で把握できる。ただし、人口1万5千人未満の自治体についてはデータがないため、都内62区市町村のうち、島しょ部など11町村を除く51区市町が対象となる。

空き家のうち二次的住宅（別荘、週末用等）や賃貸用・売却用住宅を除いた「その他空き家」の戸数は、区市町により280戸から12,580戸までの差があり、特に区部で多くなっている（次図）。また、住宅総数に対するその他空き家数の比率（以下「その他空き家率」という。）は0.4%~8.0%の範囲に分布しており、これも区市町によって差はあるが、特に高い比率の中央区や北区、荒川区などを除くと、多くの区市町のその他空き家率は1%~4%の範囲にある。いずれの区市町も程度の差はあるものの、対応すべき空き家問題を抱えていると考えられる。

グラフC-3-1 平成30年の区市町別その他空き家数、その他空き家率



平成30年住宅・土地統計調査（総務省）より監査人作成

(注1) その他空き家数=空き家総数-二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅の空き家数

(注2) その他空き家率=その他空き家数/住宅総数(空き家以外の住宅を含む)×100

これに対して、総務省の空き家データの無い11町村を含め、令和元年6月末時点の空き家に関する区市町村の取組を見ると、空き家の実態調査は全62区市町村の79.0%に当たる49区市町村で実施されているが、そのほかの取組を幅広く実施している区市町村はまだ多いとはいえない。空家等対策計画を策定済みの区市町村は31区市町村(全62区市町村の50.0%)であり、除却費補助の実施も31区市町村(同50.0%)、改修費補助の実施は21区市町村(同33.8%)などである。空家等対策計画に基づく体系的な取組はこれからである。

### (意見2-8) 区市町村の空き家の実態を踏まえた補助制度について

平成27年度から令和元年度までの5年間で、空き家活用等の推進に係る都の各種補助金の交付を全く受けていない区市町村が17あり、全区市町村の27.4%に当たる。都によると、補助金の交付を受けていない区市町村の多くは空家等対策計画を策定しておらず、その主な理由は、「庁内体制が整わない」、「空き家が顕在化していない」、「計画がなくても対応できている」などであるとのことである。

単に区市町村の庁内体制や補助制度の理解度に関する事情であれば、各区市

町村に空き家対策の必要性や補助制度の趣旨を周知することで、ある程度解消できるが、現行の補助制度自体に問題がないか確認することも重要である。

程度の差はあるものの、すべての区市町村で空き家が存在している中で、その対策の推進はこれからであり、上記の 17 区市町村も、まだ十分に空き家対策に取り組んでいるわけではないと考えられる。対策の中で比較的進んでいる実態調査に関しても、都心 3 区を含む 13 区市町村（全区市町村の 20.9%）は未実施であり、そのうち島しょ部の 6 村（同 9.6%）は総務省の住宅・土地統計調査の空き家データもない自治体であり、空き家の実態及び課題を正確に把握するところから始める必要がある。また、例えば、都市部と山間部・島しょ部では、空き家が周辺に及ぼす影響など、問題の性質や程度が異なり、空き家に対する潜在的な需要の大小により、空き家対策及び公的な支援が必要なポイントも異なってくると考えられる。

都は改めて、全区市町村での実態調査の実施を促してその結果を精査するとともに、現行の補助制度について、各区市町村が利用する際に支障となっている点がないか確認する必要がある。その上で、必要に応じて補助制度の見直しを行い、各区市町村の多様な課題に対して、よりきめ細かく対応できる補助制度に改善されたい。

## （２）空き家利活用等区市町村支援事業（基本型、企画提案型）

### ア 事業の概要

#### （ア）事業内容

本事業は、利活用されていない空き家や、適切な管理が行われていない空き家が増加することにより、地域活力の低下など、住環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されている状況において、都が区市町村の空き家対策事業に対して経費の一部を補助するものであり、次のように、基本型事業と企画提案型事業に区分されている。

##### a 基本型事業

区市町村が取り組む基本的な空き家対策である空き家の実態調査や、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画の作成など、次の事業に対して補助を行っている。

表C-3-2 基本型事業の補助対象事業と補助対象事業費、補助率、補助金上限額

補助対象事業	補助対象事業費	補助率	補助金上限額
空き家実態調査	空き家実態調査に係る経費	2分の1	1区市町村につき 1,000万円
空き家対策計画作成	空き家対策計画作成に係る経費		1区市町村につき 300万円
地域活性化施設への改修	所有者等が行う地域活性化施設への改修に係る経費		1戸当たり50万円
	区市町村が行う地域活性化施設への改修に係る経費		
公的跡地活用を目的とした老朽空き家除却等	所有者等が行う公的跡地利用を目的とした老朽空き家除却等に係る経費		1戸当たり50万円
	区市町村が行う公的跡地利用を目的とした老朽空き家の除却等に係る経費		
	跡地整備に係る経費		1か所の跡地当たり 50万円
	跡地管理に係る経費		1か所の跡地当たり 30万円
空き家相談体制整備	専門家を活用した相談体制整備に係る経費		各年度1区市町村 につき50万円
	空き家の利活用に向けたマッチング体制整備に係る経費		各年度1区市町村 につき300万円

空き家利活用等区市町村支援事業補助金交付要綱より監査人作成

(注1) 国の補助を受ける場合は、事業費から国の補助額を控除した額が補助対象

(注2) 用途変更等を伴う地域活性化施設への改修の場合は、補助金上限額1戸当たり150万円

(注3) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

#### b 企画提案型事業

区市町村が空家等対策計画等に基づき、地域特性を踏まえ、創意工夫を活かして企画提案する各種空き家対策事業に対して補助を行っている。

表C-3-3 企画提案型事業の補助対象事業と補助対象事業費、補助率、補助金上限額

補助対象事業	補助対象事業費	補助率	補助金上限額
区市町村が空家等対策計画等に位置付けて実施する空き家対策事業であって、調査・計画、維持・管理、除却等、利活用、普及・啓発、その他の事業項目のうち、当該区市町村がその地域の特性を踏まえ独自に企画提案して実施する事業	企画提案型事業を行うために必要な経費として知事が認めるもの	2分の1	—

空き家利活用等区市町村支援事業補助金交付要綱より監査人作成

(注1) 国の補助を受ける場合は、事業費から国の補助額を控除した額が補助対象

(注2) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

#### (イ) 事業実施期間及び予算、決算の状況

本事業は平成27年度に開始され、令和元年度に企画提案型事業が新たに設定されている。令和元年度には、基本型事業に関して27区市町村、企画提案型事業に関して17区市町村に補助金の交付が行われ、当初予算額190,650千円、決算額61,097千円である。

#### イ 監査の結果

[分析 意見2-9に関するもの] 当初予算額と決算額の比較について

本事業の令和元年度の決算額61,097千円は、当初予算額190,650千円の32%と低い水準にとどまり、当初予算額との差額が129,553千円に達している。予算現額に対する決算額の比率、いわゆる予算執行率で見ても57%と6割に達しておらず、予算執行残は44,694千円である。

本事業が開始された平成27年度以降、このような状況は継続しており、毎年度100百万円～192百万円の当初予算額が設定されているが、決算額はその21%～39%であり、当初予算額の4割に達していない。当初予算額と決算額の差額は78百万円～129百万円であり、ここ4年間は毎年度1億円以上の差額が生じている(次表)。

表C-3-4 空き家利活用等区市町村支援事業の当初予算額及び決算額の推移

(単位：千円、%)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
当初予算額	100,000	192,500	156,750	145,000	190,650	208,250
決算額	21,950	76,980	54,834	41,100	61,097	—
決算額／当初予算額 ×100	21.9	39.9	34.9	28.3	32.0	—
当初予算額－決算額	78,050	115,520	101,916	103,900	129,553	—

都提供資料より監査人作成

(意見2-9) 過年度の実績等を踏まえた予算設定について

空き家利活用等区市町村支援事業では、当初予算額に対する決算額の比率が4割に届かず、毎年度1億円以上の差額が生じている状況からすると、過年度の決算額等の実績を十分に踏まえた必要最小限の当初予算額が設定されているとは言えず、また、補正予算の設定についても改善の余地がある。

都によると、過年度の実績も考慮しつつ、前年度に各区市町村に補助金交付申請の意向を確認し、それらに十分対応できる予算を確保しているが、結果的に、各区市町村の予算措置等の事情により事前の意向どおりに交付申請がなされるとは限らず、また、事前の意向どおりに交付申請が行われても、空き家の改修や除却等の補助対象案件が予定よりも少なくなれば、補助金実績額は交付申請額を下回ってしまうとのことである。

しかしながら、本事業開始から5年間経過して実績が積み上がっているため、その内容をより詳細に分析するとともに、区市町村の申請意向の把握の仕方を工夫することにより、従来よりも現実的な当初予算の設定は可能となるはずである。当年度においても、区市町村の交付申請について、確実に執行が見込まれる事業と実績の見通しに幅が出てくる事業を区分するなど、その内容を精査するとともに、年度途中で適宜、事業の進捗状況や見通しを各区市町村に確認することにより、より適切に予算の補正ができると考えられる。

過年度の実績や区市町村の状況を十分に踏まえ、より適切な当初予算の設定及び予算の補正を行われたい。

(意見2-10) 相談体制整備とマッチング体制整備の区分について

空き家利活用等区市町村支援事業補助金の補助対象事業の一つである空き家相談体制整備は、「専門家を活用した相談体制整備」（以下「相談体制整備」という。）と「空き家の利活用に向けたマッチング体制整備」（以下「マッチ

ング体制整備」という。)の二つに区分されている(空き家利活用等区市町村支援事業補助金交付要綱)。

相談体制整備は、専門家を活用し、所有者等又は空き家の利活用及び適切な管理の観点から区市町村が必要と認める者の相談に無償で応じる体制の整備であり、マッチング体制整備は、空き家の利活用につなげるため、所有者等と活用希望者の双方からの希望条件の聞き取り、条件整理、地域のニーズや用途変更に関するアドバイス等を行う体制の整備のことである。

二つの区分の目的は異なるが、相談体制整備の利活用の相談がマッチングの話に進展したり、マッチング体制整備のマッチングの過程で所有者や活用希望者の相談に応じるなど、実際には双方を明確に分けることが難しい場合もあると考えられる。交付要綱でも、補助対象となる経費として、双方の区分で専門家への報償費や施設利用料、広報が共通して例示されており、同じような経費の発生を見込んでいる。

令和元年度の相談体制整備やマッチング体制整備の補助金の内容を確認したところ、マッチング体制整備として補助金が交付されているが、実績報告書の記載内容だけでは相談体制整備と区別できないケース、事業者に委託しているマッチング体制整備において相談窓口で受け付けた案件のうち、専門家活用の部分を相談体制整備として切り出して両方の補助金を受けているケース、専門家を活用した提案・助言等の類似した一連の活動を相談体制整備とマッチング体制整備に分けて補助金を受けているケースが見られた。

都としては、いずれのケースでも相談体制整備とマッチング体制整備の補助金が重複して交付されているわけではなく、交付要綱の要件に従って区分の妥当性を確認しているとのことであるが、第三者にとって必ずしも分かりやすいとはいえず、区分の仕方によって交付可能な補助金の上限額が変わってくるため、改善の余地があると考えます。補助金上限額は、相談体制整備が年 50 万円であるのに対して、マッチング体制整備が年 300 万円であり、相談体制整備とマッチング体制整備の両方で補助金を受けることができれば、合計の上限は 350 万円に拡大することになる。

都は、相談体制整備とマッチング体制整備の区分の運用について、区市町村に、より分かりやすく周知するとともに、実績報告書等の記載方法についても適宜指導を行われたい。

#### (意見 2-11) 企画提案型事業の補助対象等の明確化について

令和元年度の企画提案型事業に対する補助金交付申請は 25 件、40,561 千円である。その内容は各種調査委託(所有者・相続人調査、住宅診断等)、空き

家利活用に関する普及・啓発（リーフレット作成、セミナー・相談会開催）、空き家等除却・改修助成、その他、空家等対策審議会や特定空家等認定協議会などであるが、空き家利活用等区市町村支援事業補助金交付要綱に規定されているような「当該区市町村がその地域の特性を踏まえ独自に企画提案して実施する事業」というよりも、各区市町村が空き家対策の一般的なメニューとして取り入れてもおかしくないものも見られる。令和元年度の企画提案型事業の申請を審査した企画提案型審査会の議事録からも、基本型事業あるいは先駆的空き家対策東京モデル支援事業ではなく、企画提案型事業として区分することの妥当性が論点の一つになっていることが伺える。

また、企画提案型事業の場合、補助率は基本型事業と同じ 2 分の 1 であるが、補助金上限額は設定されていない。都によると、空き家対策は区市町村が地域の特性を踏まえて実施することが重要であることから、区市町村が独自に企画提案する事業に対し、あらかじめ補助金上限額を設定せず、申請ごとに審議や判断を行い、補助金額を決定しているとのことである。そのため、あらかじめ上限額が交付要綱に定められている場合に比べると、補助金額決定の客観性の向上が必要となる。

都としても、企画提案型事業のうち、他の区市町村にも普及し、各地域で広く展開されるようになった場合は、順次、基本型事業に移行することを検討しているとのことであるため、今後、速やかに、本補助金の交付実績を踏まえ、また、先駆的空き家対策東京モデル支援事業との違いについても念頭に置きつつ、現在、企画提案型事業に区分されている事業のうち、多くの区市町村の実施が見込まれる一般的な取組については、あらかじめ空き家対策のメニューとして示すとともに、それらの補助対象や補助金額の基準を明確にされたい。

#### （意見 2-12） 補助金額算出内訳書等の記載に関する周知と確認・指導について

区市町村が補助金の交付を受ける場合、空き家利活用等区市町村支援事業補助金交付要綱に基づき、補助金交付申請書に補助金額算出内訳書を添付して申請が行われているが、補助金額算出内訳書は、補助対象事業ごとの総事業費、国庫補助金、区市町村負担額、都補助金上限額、都補助対象額を記載して、都補助金所要額を計算する書類である。また、交付決定された補助金額の変更等を申請する場合にも、同様に補助金額算出内訳書にて変更後の補助金額の計算が行われ、さらに、補助対象事業が完了した際の報告において、補助金額算出内訳書と同じ書式の補助金実績額算出内訳書で補助金の実績額の計算が行われている。

令和元年度に区市町村から都に提出された補助金額算出内訳書及び補助金実績額算出内訳書（以下「補助金額算出内訳書等」という。）の一部を確認したところ、例えば、補助対象事業名欄が都補助金上限額を適用する際に必要となる正確な事業名となっていない、総事業費の合計欄の計算が誤っている、区市町村負担額欄や都補助対象額欄には補助率適用前の金額を記載すべきところ補助率適用後の金額となっている、都補助金上限額欄の金額が交付要綱に定められた上限額と異なっていたり適切な記載となっていない、都補助金所要額の千円未満切捨ての端数処理が間違っているといった記載の誤りが見られた。

これらの記載の誤りは、いずれも区市町村に交付された補助金額自体に影響するものではなかったものの、補助金額算出内訳書等による計算結果はそのまま補助金額となるため、その内容によっては補助金額の誤りにつながりかねず、問題である。

本補助制度は、基本型事業と企画提案型事業とに区分されるとともに、基本型事業はさらに 10 区分されている。そして補助率は一律 2 分の 1 であるが、補助金上限額は各区分で異なるなど、比較的複雑な設定となっているため、補助金の計算を誤るリスクは一定程度あると考えられる。都は、より一層、区市町村に対して補助金額算出内訳書等の正しい記載方法に関して周知するとともに、提出された補助金額算出内訳書等の記載内容の確認を徹底し、不適切な記載があった場合についてはその都度指導を行われたい。

### **(3) エリアリノベーションの推進**

#### **ア 事業の概要**

##### **(ア) 事業内容**

エリアリノベーション推進支援事業は、区市町村のまちづくりの方向性を踏まえ、特定の地域における空き家等の集中的・連鎖的な活用、再生によるエリアリノベーションの推進を図るため、都が区市町村に対して、当該エリアリノベーションの企画・調整等を担うまちづくりプロデューサーの取組のための経費の全部又は一部を補助するものである。

補助対象事業、補助対象経費等は次のとおりである。

表C-3-5 エリアリノベーション推進支援事業の補助対象事業と補助対象経費、補助率、補助金上限額

補助対象事業	補助対象経費	補助率	補助金上限額
現況調査等とエリア設定	区市町村がまちづくりプロデューサーに支払う次の費用	初年度： 10分の10  2,3年度： 3分の2  4,5年度： 2分の1	—
エリアビジョンの設定	・人件費（給料、職員手当等、賃金） ・報酬（外部委員報酬、外部講師謝礼金）		
エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	・使用料等（会場・物品等使用料、不動産賃借料）		
エリアビジョンを踏まえた空き家等の活用、再生の企画・調整等	・需用費（備品費、消耗品費、印刷製本費、燃料費、光熱水費） ・役務費（通信運搬費、広告費、物品保管料、登記手数料等）		
その他エリアリノベーションの推進に係る取組	・旅費及び参加費 ・委託費（現況調査、イベント運営、空き家等活用マッチング・コーディネート）		

エリアリノベーション推進支援事業補助金交付要綱より監査人作成

(注1) 空き家等の活用・再生が確定したと認められるものに関するマッチング活動実績報告書の作成に要する費用は空き家等1件当たり500千円上限、補助率10分の10で補助金加算

(注2) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

#### (イ) 事業実施期間及び予算、決算の状況

本事業は令和元年度に開始された事業であり、令和元年度には区部の自治体におけるモデル地区に関する事業が選定され、令和3年度までの3年間で19,554千円の補助金交付が申請される予定となっている。

初年度の令和元年度には、空き店舗の活用検討、地域資源の情報発信やイベントの開催等が行われ、これに対し、都は3,628千円（令和2年度に3,298千円に修正予定）の補助金を交付している。

#### イ 監査の結果

##### (意見2-13) 実施計画変更の妥当性判断の記録について

エリアリノベーション推進支援事業補助金の交付を受ける場合、まず、区市町村は実施計画書等を添えて都に申し込み、エリアリノベーション推進支援事業補助対象者選定委員会（以下「選定委員会」という。）による評価を経て補助対象者として選定される必要があり、その上で補助金の交付申請を行うことになる（エリアリノベーション推進支援事業補助金交付要綱等）。

令和元年度の補助対象者は一つの区であるが、11月7日の補助対象者選定後、令和2年1月30日の交付申請まで3か月近くの期間が経過しているため、補助対象者選定時の実施計画書と交付申請時の事業計画書の内容を比較検討したところ、補助対象期間は当初の11月から3月までの5か月間から、2月から3月までの2か月間に大幅に短縮されるとともに、「アクションプログラム策定に係るコンサルティング業務委託」が新たに加わるなど、内容の変更も行われている。それに伴い、交付申請（予定）額は4,020千円から3,705千円となっている。

都によると、交付申請の遅れは事務手続上の理由によるものであり、また、実施計画の変更も一般的にあり得るとのことであるが、都の補助金の交付決定に際して、実施計画の変更に関する記録は見られなかった。

当該補助対象事業は、補助対象者として選定される際に3名の選定委員により実施計画の内容が審議され、評価された結果に基づいて行われるものである。また、都にとってエリアリノベーション推進支援事業が新たな試みであることから、実施計画の評価の際に、より効果的に本事業を推進するための留意点や意見が、外部専門家の選定委員から提示されており、それらを踏まえて実施することが想定されている。したがって、実施計画の変更は、その内容によっては、補助対象者選定の妥当性や事業の有効性にまで影響を及ぼしかねないことに留意する必要がある。

都は交付決定を行う場合、選定委員会による審議と評価を踏まえ、改めて補助対象者選定の妥当性や事業の有効性を明確にするため、実施計画の主な変更点を確認し、その妥当性判断の結果及び判断理由などについて記録されたい。

〔分析 意見2-14に関するもの〕 エリアリノベーション推進支援事業について

本事業の補助対象は、1)現況調査等とエリア設定、2)エリアビジョンの設定、3)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成、4)エリアビジョンを踏まえた空き家等の活用、再生の企画・調整等、5)その他エリアリノベーションの推進に係る取組である（エリアリノベーション推進支援事業補助金交付要綱）。対象エリアのまちづくりやまちの再生の視点から事業を進め、上記4)で初めて、個々の空き家の利活用に関する具体的な取組に言及されている。4)では、空き家の所有者等と活用希望者とのマッチング及び事業化へ向けたコーディネートを行うとされている。

補助対象経費も幅広く設定されており、対象エリアのエリアリノベーションに関係するものであれば、まちづくりプロデューサーの人件費や報酬、使用料

等、需用費、役務費、旅費・参加費、委託費などのうち、区市町村が負担した経費がすべて対象となる（交付要綱に規定する補助対象外経費を除く。）。一方で、空き家の利活用については、エリアリノベーション推進支援事業募集要項にて、対象事業は「空き家等の活用又は再生が少なくとも1件の実現が想定できる事業」とされ、必ずしも補助対象期間（最大5か年度）中に具体的な空き家の利活用そのものについて多くの成果を求めている。

むしろ、補助対象期間終了後に自律的にエリアリノベーションの取組が継続・発展し、空き家の活用や再生が将来に向かって持続するような仕組みづくりに重点が置かれている。エリアリノベーション推進支援事業補助対象者選定基準の評価項目の一つとして「持続可能性」が設定され、補助率も初年度の10分の10から3分の2、2分の1と段階的に低下させている。

#### （意見2-14）持続的な空き家の利活用等の仕組みづくりについて

令和元年度の補助対象者におけるエリアリノベーション推進支援事業の成果としては、シンポジウムの開催や情報発信拠点でのイベント・ワークショップ実施、webサイトや紙媒体による地域情報発信、空き店舗マッチングイベントの実施、今後のアクションプラン策定などである。個別マッチング案件も1件成立したようであるが、エリアリノベーションに関する持続可能な仕組みづくりについては2年目、3年目の取組にかかっている。

当該補助対象者の事業では、3年間で2千万円弱の補助金交付申請が予定されているが、例えば、情報発信拠点の賃借料に対する補助が今後2年間継続するとすれば、それだけで補助金全体の4分の1程度を占めることになり、ソフト面の仕組みづくりに利用できる補助金は限られてくる。エリアリノベーションというまちづくりやまちの再生の観点からの取組は、住環境の整備やコミュニティの再生、商店街の活性化、観光資源の掘り起こしなど、幅広い分野と多くの関係者に係る様々な課題や解決手法を取り上げることが可能であり、ともしれば焦点が絞り切れずに拡散するリスクを有している。

都によると、本事業では、個々の空き家対策にとどまらず、空き家等の活用・再生を通じた、まちの価値、魅力及び住環境の向上などを広く目的とし、また、東京において、エリアリノベーションという、まちづくりを通じた空き家の活用・再生のための新たな手法を区市町村に広く普及していくためのモデルを構築することも目的としており、補助対象経費の範囲についても幅広く認められるよう規定しているとのことであるため、各補助対象事業の実施に当たっては、なおさら焦点を絞って行うことを意識することが重要となる。

限定された補助期間と補助金額の中で、より効果的に持続可能な仕組みづく

りを行うには、各事業のゴールを明確にし、それに向けて取組の重点化を図ることが不可欠であり、都は、適宜、区市町村及びまちづくりプロデューサーの取組の状況を確認し、必要に応じて指導を行っていくなどの対応により、仕組みづくりを推進されたい。

#### (4) 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

##### ア 事業の概要

###### (ア) 事業内容

空き家に関する相談は、所有者の住所と空き家の所在地が異なる区市町村にある場合も多く、また、相談内容が不動産（売買、賃貸、管理等）、建築、法律、税務、財務など多岐にわたることから、広域的かつ幅広い分野の相談内容にワンストップで対応できる体制の整備が重要となる。

本事業は、空き家所有者等に対して、空き家の発生抑制、有効活用、適正管理の意識を高めるための普及啓発の取組と空き家所有者等からの相談に無料で応じるワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者を支援し、空き家の利活用等を推進することを目的としている。

補助対象事業は普及啓発事業と相談事業から成り、それぞれの補助対象経費、補助率、補助金上限額は次のとおりである。

表C-3-6 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の補助対象事業と補助対象経費、補助率、補助金上限額

補助対象事業	補助対象経費	補助率	補助金上限額
普及啓発事業	普及啓発事業を行うために必要な次の経費 ・委託費、会場費、講師謝礼、講師交通費 ・チラシ、パンフレット等作成に要する委託費、印刷費、郵送費、掲載費 ・ホームページ開設及び更新に要する委託費 ・その他知事が必要と認める経費	10分の10	1事業者当たり年700万円
相談事業	事業者が都に提出する報告書の作成に要する経費（相談対象空き家1件につき報告書1件とし、報告書1件当たり17,500円～38,500円）		

平成31年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業補助金交付要綱より監査人作成

(注) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

###### (イ) 事業実施期間及び予算、決算等の状況

本事業は平成30年度に開始され、毎年度35,000千円の当初予算額が計上さ

れている。令和元年度は5事業者が補助対象者として選定され、普及啓発のためのセミナー等が合計59回実施されるとともに、75の相談窓口等で合計707件（うち補助対象208件）の相談対応がなされている。決算額は31,407千円である。

## イ 監査の結果

（意見2-15）補助対象者の選定に係る記録について

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の補助対象者となる事業者は、平成31年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業事業者募集要項（以下「募集要項」という。）及び東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業事業者選定基準（以下「選定基準」という。）に基づき選定されているが、募集要項や選定基準の適用に際し、都としての一定の判断がなされている部分についての記録が十分ではないケースが見られた。

一点目は応募資格についてである。募集要項では、応募資格の一つとして「不動産業、宅地建物取引業、建物等管理業、信託業等」を行う民間事業者等であることとされているが、令和元年度の補助対象者の1者は不動産業、宅地建物取引業、建物等管理業、信託業を行っていない。

都としては、当該補助対象者が都と「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結しており、空き家所有者に向けた相談窓口も設置しているため、本事業を円滑に行う能力を有しており、応募資格の「不動産業、宅地建物取引業、建物等管理業、信託業等」の「等」に含まれるとしているが、あらかじめ定められた解釈ではなく、補助対象者選定時の判断であり、その判断理由に関する記録は残されていない。

二点目は補助対象者の選定過程についてである。選定では応募者から提出された書類の評価と応募者によるプレゼンテーションの評価が行われるが、令和元年度には10事業者の応募に対して、まず、書類の評価が行われた結果、9事業者がプレゼンテーションの評価に進み、最終的に5事業者が選定されている。

書類の評価の結果、1事業者が選外となった根拠を確認したところ、都としては選定基準を適用したとのことであるが、応募者が8者を超える場合は8～10者程度を合議により選定するとされているだけであり、1者を外す直接の根拠となっていない。合議により9者とすることはあり得るが、その記録は残されていない。

募集要項や選定基準に明記されていない部分に関して行った都の重要な判断について、その理由や根拠に関する記録が残されていないと、補助対象者選定の透明性や公平性の面から問題となりかねない。都は、補助対象者選定に係

る重要な判断について適切に記録を残されたい。

(意見 2-16) 事業者選定時の事業計画からの変更に関する記録について

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の補助対象事業者は、東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業事業者選定基準に基づき、事業者選定委員会の評価を経て決定され、その後、補助金の交付申請を行うことになる。

令和元年度に各事業者から提出された事業者選定時の事業計画と事業実施後の実績報告の内容を比較検討したところ、普及啓発事業のセミナーや相談会の開催実績が、事業者選定時に計画されていた開催回数よりも相当程度少なくなっているケースがあったが、開催回数が減少した理由、あるいはそれに伴う事業実績の内容や補助対象経費の配分に関する妥当性の判断についての記録は見られなかった。

都によると、普及啓発事業の実績について、セミナー等の開催回数だけで評価しているわけではないとのことであるが、セミナーや相談会の開催は、当該事業者の普及啓発事業の中心となる取組であり、その回数は事業者選定委員会でも審議された点である。また、普及啓発事業の補助率は 10 割であり、上限 700 万円までであればすべての補助対象経費が交付対象となり、セミナー等の開催回数が補助金額の計算に直接影響してくるため、重要なポイントである。

都は、当初提出された事業計画に基づいて補助対象事業者が選定されている限り、その後、事業内容に重要な変更がある場合には、その理由を確認するとともに妥当性の判断を行い、記録を残されたい。

(意見 2-17) 普及啓発事業の補助率の見直しについて

相談事業は、相談内容を都に報告する経費のみが補助対象となっており、不動産業や宅地建物取引業、建物等管理業、信託業等を行う補助対象事業者にとって、空き家の利活用等の相談に応じることは本来のビジネスの一環として対応可能であるとの前提に立っている。一方、普及啓発事業としてのイベントの開催やチラシ作成、ホームページ開設・更新などに係る経費は、事業者当たり年 700 万円という上限はあるものの、補助率は 10 割である。

都によると、「空き家」をテーマとした普及啓発事業等は、収益には直ちに結び付きにくい一方で、空き家には複雑な権利関係や建物の老朽化等の様々な課題があり処分等に時間がかかるものも多く、空き家所有者等にとって、普及啓発から多岐にわたる専門的な相談への対応、解決に向けた支援をワンストップで受けられる窓口は貴重であることから、こうした環境の整備に取り組む民間事業者を支援しているとのことである。

しかしながら、普及啓発事業については、単に空き家所有者等に対する一般的な情報提供や啓発だけでなく、相談者を各事業者の相談窓口へ誘引し、個々の空き家問題の解決を図るねらいがあり、事業者にとって相談事業と一体となった営業活動の一面も併せ持っているため、必ずしも 10 割の補助がないと実施できないわけではない。また、相談事業の対象となる相談者は都内の空き家の所有者や都外所在の空き家を所有する都民に限定されているが、普及啓発事業は都内での実施という限定はあるものの、想定する対象者を幅広く設定することが可能であり、直接、都民や都内の空き家所有者の啓発や空き家問題解決につながる経費も補助対象に含まれることになる。

都は、空き家利活用等普及啓発・相談事業の目的をより効果的に達成するという観点から、これまで普及啓発事業の補助対象経費となっている内容を精査し、改めて現行の補助率の妥当性を確認されたい。

また、各事業者が普及啓発事業の実施に際して効率性や経済性にも十分留意することを促すとともに、補助対象期間終了後も、引き続き自律的に普及啓発事業を行うことができるような仕組みづくりを促すためにも、適宜、補助率を見直されたい。

〔分析 意見 2-18、意見 2-19 に関するもの〕事業者ごとの相談件数について

令和元年度に補助対象となった相談件数を事業者ごとに整理し、相談 1 件当たりの普及啓発事業補助金額を試算した（次表）。

解決策の提示や、解決に至ったことで補助対象となった相談件数は、全体で 208 件であるが、事業者により、12 件から 80 件までの差が出ている。その内容も、解決策の提示までの場合が多い事業者と解決策の提示後に解決に至ったケースを多く報告している事業者があり、また、現地確認・調査の実施や協力事業者等の利用の状況は事業者によってかなり異なる。

また、各事業者の普及啓発事業経費に対して交付された補助金額は 358 万円から 577 万円の範囲にあり、相談 1 件当たりに換算すると、最少の 61 千円から最多の 452 千円まで約 7 倍の開きが出ている。

表C-3-7 令和元年度の事業者ごとの相談件数

(単位：件)

事業者	ア (解決策)	イ (現地確認＋ 解決策)	ウ (解決策＋ 解決)	エ (現地確認 ＋解決策 ＋解決)	計	相談1件当 たり普及啓 発事業補助 金額(円)
A	0	18	0	22	40	141,225
B	17	12	6	11	46	125,543
C	4	6	2	18	30	119,400
D	27	20	20	13	80	61,337
E	0	5	0	7	12	452,375
計	48	61	28	71	208	121,834

各事業者の実績報告より監査人作成

(注1) 相談分類ア～エの条件は次のとおり

ア 現地確認・調査を行わず解決策提示

イ 現地確認・調査を行い解決策提示

ウ 現地確認・調査を行わず解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決

エ 現地確認・調査を行い解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決

(注2) 各事業者への補助金合計額のうち、相談件数の違いにより補助金額に影響する相談事業補助金を除き、次のように相談1件当たり普及啓発事業補助金額を算出している。相談1件当たり普及啓発事業補助金額＝(補助金合計額－相談事業補助金額)／相談件数計

(意見2-18) 相談事例の分類の明確化と解決に向けた取組の促進について

各事業者が受け付けた相談のうち、相談者に解決策を提示した場合や解決に至った場合について、都に提出する相談事例報告書を作成する経費が補助対象経費となる。相談対象空き家1件ごとに作成する相談事例報告書の補助金額はあらかじめ定められており、次の四つの分類が設定されている。

ア 現地確認・調査を行わず解決策提示 (報告書1件当たり補助対象経費17,500円)

イ 現地確認・調査を行い解決策提示 (同28,000円)

ウ 現地確認・調査を行わず解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決 (同28,000円)

エ 現地確認・調査を行い解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決 (同38,500円)

令和元年度に各事業者から都に提出された相談事例報告書の内容を確認し

たところ、解決策の提示後に解決に至った事例（上記ウ、エ）よりも解決策の提示までの事例（上記ア、イ）が多い事業者が見られた。また、ウやエの事例としては、空き家の売却、賃貸、管理、改修、除却等に係る契約に至ったことをもって解決したとする場合が多いものの、相続登記の完了をもって解決としているケースが相談事例の相当程度を占めている事業者もあり、相談趣旨からすると、相続登記の完了が最終的な問題の解決とは言えないのではないかと疑問が生じるケースも見られた。

都によると、相談内容によっては相続登記のみでは最終的な解決と言えない場合もあるが、相続登記が完了することで、売却や賃貸等の利活用への大きな契機になるため、相談者の抱えている課題の内容によって、相続登記を解決（ウ、エ）に分類して報告することは可能としている。

相談事例をどの段階で報告するか、あるいはどの分類で報告するかについては、各事業者の判断に任されている部分があり、分類条件に対する事業者の判断の違い等によって報告のタイミングや補助金額に違いが出てくる可能性がある。

都は、相談事例の分類によって異なる補助金額を設定している限り、各分類条件の具体的な適用の仕方について、事業者に対し、より明確に説明するとともに、平成 31 年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業補助金交付要綱で定めたとおり、個々の相談の趣旨を踏まえ、協力事業者等を最大限活用しつつフォローアップを行うことにより、最終的な解決を目指すように事業者を指導されたい。

#### （意見 2－19）補助金の費用対効果について

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業では、各事業者が普及啓発事業と相談事業とを一体的に行うことが求められており、事業者は普及啓発事業を通じて空き家所有者等の相談窓口の利用促進につなげるように取り組むこととされている（平成 31 年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業補助金交付要綱）。

具体的には、事業者がイベント等を開催し、空き家所有者等に空き家問題について理解を深めてもらうことにより、事業者の相談窓口空き家所有者等を誘引し、個々の空き家問題を具体的に解決していくことである。普及啓発事業単独でも、空き家所有者等の意識が涵養された結果、相談に至らずとも空き家問題の解決に向けた自発的な取組につながることも想定されるが、本事業は、相談事業と一体化した空き家問題の解決を目的としている。

そこで、事業者ごとの相談事業における解決策の提示や解決に至った件数を

見ると、事業者により相当程度の差が出ている。事業者によって空き家問題に対して主体的に取り組むことができる事業分野が異なるとともに、相談窓口の開設数や対象エリアが異なるため、単純に比較することはできないが、いずれも数百万円の補助金を受けているにも関わらず、空き家問題の解決件数等の成果に大きく差が出ている点は、より詳細な確認や分析を要する状況である。

事業者は補助対象者として選定されている限り、補助金額に見合う一定程度以上の成果が求められており、そのためには効果的、効率的な事業の実施が必要になってくるはずである。令和元年度の補助対象の5事業者は、令和2年度もそのまま補助対象事業者として選定されているが、都は、補助金額に対する空き家問題解決件数等の実績を十分に踏まえて事業者の選定を行うとともに、各事業者の普及啓発事業と相談事業の状況を適宜把握し、必要に応じて空き家問題解決等の成果の確保に向けて適切に指導を行われたい。

## 4 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

### (1) 東京都居住支援協議会

#### ア 事業の概要

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、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ものである。

平成 26 年 6 月 25 日に設置された東京都居住支援協議会は、区市町村が自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を円滑に実施できるよう、設立促進・活動支援や、都民等への啓発活動を行っている。

#### イ 監査の結果

[分析 意見 2-20 に関するもの] 東京都居住支援協議会の活動について

下記の表は、平成 29 年度から令和元年度までの東京都居住支援協議会に関する予算と決算の推移である。

表 C-4-1 東京都居住支援協議会に関する予算と決算の推移

(単位：千円)

事項	平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
セミナー・シンポジウム開催	729	51	729	40	515	191
パンフレット印刷等	600	492	600	588	714	664
区市町村協議会設立支援 (※)	6,000	21	2,000	-	1,000	-
計	7,329	565	3,329	628	2,229	855

都提供資料より監査人作成

(※) 区市町村居住支援協議会の設立年度を含む 3 年間に行われる「居住支援協議会」の活動に対して都が補助する(国庫補助金の対象となるものを除く。)。ただし、令和元年度末までに設立した協議会に限る。

「『3つのシティ』の実現に向けた政策の強化(2020年度)～2020年に向けた実行プラン～」では、区市町村居住支援協議会の設置促進の政策目標を、令和 2(2020)年度までに都内の区市 49 団体の 50%以上としている。令和 2 年 9 月末現在、23 区市で居住支援協議会が設置され、当該目標が達成される見込みは高い。

東京都居住支援協議会では、居住支援協議会を設置していない区市町村に対しては未設置の理由を調査したり、設置を具体的に検討中であると認めた区市町村に対してはオブザーバーとして参加を可能とし情報共有したりするなど、居住支援協議会の設置を目指す区市町村の支援を行っている。

また、居住支援協議会を設置済みの区市については、毎年4月に活動状況調査を行い、その結果を東京都居住支援協議会構成員間やオブザーバー参加区市で情報共有し、ホームページでも公表している。特に、活動が停滞している居住支援協議会に対しては、個別に電話等での相談を行ったり、総会や幹事会、居住支援協議会セミナーを通じて他区市の活動事例を紹介したりするなどしている。

#### (意見2-20) 区市の居住支援協議会の活動状況の把握について

東京都居住支援協議会では、居住支援協議会を設置済みの区市については、毎年4月に活動状況調査を行い、その業務内容や課題などを把握し、その結果をまとめたものを、東京都居住支援協議会のホームページで公表している。都内居住支援協議会の状況一覧（令和2年5月26日時点）によると、多くの区市の居住支援協議会では、セミナーや講演会の実施、パンフレットの作成・配布といった関係者に対する普及や啓発のための活動が中心となっている。

このような活動も重要であるが、区市町村の居住支援協議会に期待される役割は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進をきめ細かに支援することであるから、例えば、住宅確保要配慮者が住まい探しの相談ができる地域の協力不動産店の所在や数といった、住宅確保要配慮者の直接的な支援につながる取組の情報を把握し提供するなど、取組が遅れている区市の協議会への支援策を具体的に検討されたい。

## (2) 新たな住宅セーフティネット制度

### ア 事業の概要

平成29年10月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（平成19年法律第112号）が改正され、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支援、③住宅確保要配慮者の居住支援を主な内容とする新たな住宅セーフティネット制度が創設された。

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は平成29年10月から開始し、平成30年4月から、指定登録機関として公益財団法人東京都防

災・建築まちづくりセンターを指定した。

②登録住宅の改修や入居者への経済的支援については、専用住宅（住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅）の改修費、家賃低廉化や家賃債務保証料低廉化の補助を行う区市町村に対して財政支援を行っている。また、令和元年度から、登録住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅）全体を対象として、入居者の死亡に伴い貸主が被る損失を補償する少額短期保険等の保険料の一部について、区市町村と連携して補助を行うとともに、高齢の入居者への見守りサービスを実施する居住支援法人に対する補助を、2か年のモデル事業として実施している。

③住宅確保要配慮者の居住支援については、平成29年12月、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に係る情報提供等の入居支援や見守り等の生活支援などを行うNPO法人等について、住宅確保要配慮者居住支援法人として指定を開始し、令和2年9月末現在、34団体が都の住宅確保要配慮者居住支援法人として指定されている。「4（1）」に記載した居住支援協議会とともに、住宅確保要配慮者と登録住宅とのマッチングや入居支援を行うことが期待されている。

## イ 監査の結果

〔分析 意見2-21に関するもの〕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について

下記の表は、平成29年度から令和元年度までの新たな住宅セーフティネット制度に関する予算と決算の推移である。

表C-4-2 新たな住宅セーフティネット制度に関する予算と決算の推移

(単位：千円)

事項	平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
改修費補助	-	-	7,500	1,185	3,638	3,557
家賃低廉化補助	-	-	900	276	2,000	1,935
家賃債務保証料低廉化補助	-	-	250	19	100	64
少額短期保険等保険料補助	-	-	-	-	-	-
見守りサービス支援モデル事業補助	-	-	-	-	2	1
指定登録機関補助	-	-	21,600	19,146	16,910	15,266
東京シニア登録移行業務委託	-	-	-	-	7,611	6,218
広報等	-	-	-	-	1,100	1,254
計	-	-	30,250	20,626	31,361	28,296

都提供資料より監査人作成

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を着実に普及させていくため、平成 30 年 3 月に策定された「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく登録住宅の供給の目標を、令和 7 (2025) 年度までに 3 万戸としている。しかしながら、令和元年度末の登録実績は 2,240 戸である。

その理由として、住宅セーフティネット制度自体の認知度が不足していること、また、住宅確保要配慮者の入居に伴う貸主の不安が根強いことなどが考えられる。このため都では、「東京ささエール住宅」という親しみやすい愛称を付けたり、不動産専門誌へ記事を掲載したりするなど、多様な手法で情報発信を強化して認知度を向上させるとともに、都独自の補助制度である貸主の損失を補償する少額短期保険等の保険料への補助や、高齢者向け見守りサービスを行う居住支援法人への補助を開始することによって、貸主の不安を軽減するための取組を強化している。

また、新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い、高齢者向け賃貸住宅についての類似した都独自の制度である、東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度は令和元年度をもって終了し、当該制度の登録物件のうち、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録基準を満たし所有者等の同意を得られた住宅については、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅へ移行した。その登録移行作業は公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに委託しており、当該委託費用が表C-4-2の「東京シニア登録移行業務

委託」である。

同センターでは、登録移行の判断を保留していた貸主に対して、電話やメールによる働きかけに加え、大口の不動産事業者に対しては戸別訪問を再三行って登録移行を依頼したとのことであるが、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅への登録移行は1,421戸にとどまり、11,001戸が登録移行されなかった。この中には、登録基準を満たさないために移行できない住宅もあったが、人手不足のため、登録後の更新手続への対応が難しいとの理由で移行を見合わせた大口の不動産事業者がいたとのことであった。当該事業者が使用している商用不動産検索システムと国のセーフティネット住宅情報提供システムは連動していないため、登録後に情報を更新する場合は、両方のシステムの情報更新作業をその都度、継続的に行う必要があるとのことであり、このような都では対応できない事情も登録移行が進まなかった要因の一つとして挙げられる。

なお、表C-4-2の「指定登録機関補助」は、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに対する補助金である。

(意見2-21) 東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録等事務補助金について

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに対する「平成31年度東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録等事務補助金」に関し、「東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録等事務補助金交付要綱」第5において、交付の対象経費を下記のとおり定めている。

- ①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に係る業務に要する経費
- ②住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録簿閲覧業務に要する経費
- ③その他住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿閲覧業務実施に関する業務に要する経費

上記に該当する経費には、業務と明確に関連付けられる直接経費と賃借料や管理部門共通費等の諸経費がある。諸経費に関しては、同センター全体の諸経費に同センターの全職員数に対する本業務の従事者数の比率を乗じた金額を本補助金に配賦しており、同センターに対する他の補助金にも同様の基準で配賦しているとのことである。また、諸経費の範囲は事前に決められていないが、精算の都度、内容を確認して精算の可否を判断しているとのことである。

「平成31年度東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録等事務補助金」の精算根拠資料によると、本補助金の諸経費が本補助金全体に占める割

合は、同センターに対する「2019年度東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度から住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への登録移行作業委託（単価契約）」費用の諸経費が同業務委託費用全体に占める割合と同程度であり、合理的な範囲内で計上されていると思料される。

しかし、諸経費の範囲については、担当者によってもその判断が変わり得ることや、費用項目間での流用が認められており調整しやすい項目であることから、あらかじめその範囲を決めておくことや、交付申請額と精算額とに大きな差異が生じた場合には、両者の対比表を作成してその理由を説明した文書を精算根拠資料として残しておくことを検討されたい。

## 5 高齢者や子育て世帯向けの住宅施策の推進

### (1) 高齢者の居住安定確保プラン

#### ア 事業の概要

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成 13 年法律第 26 号）に基づく「高齢者居住安定確保計画」として、平成 22 年に都市整備局と福祉保健局とが共同で「高齢者の居住安定確保プラン」を策定した（平成 30 年 3 月改定）。

本プランは、高齢者の居住の安定確保に向け、地域包括ケアの考え方を踏まえ、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示したものである。

具体的な取組として、①高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進、②高齢者向け住宅等の質の確保と高齢者の入居支援、③地域で高齢者を支える仕組みの構築、④高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組を掲げている。

#### イ 監査の結果

[分析 意見 2-2-2 に関するもの] 住宅のバリアフリー化等の促進について

「高齢者居住安定確保計画」の具体的な取組として、高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組が掲げられているが、その中の一つとして、住宅のバリアフリー化等の促進がある。

このため都では、共同住宅においてエレベーター設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修など、既存ストックの性能向上の促進に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組むこととしており、令和元年度の予算と決算は下記のとおりである。

表 C-5-1 共同住宅の管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に関する  
令和元年度の予算、決算

(単位：千円)

事項	予算	決算
マンションの管理適正化の推進	695	741
マンション改良利子補給金	56,521	52,570

都提供資料より監査人作成

また、福祉保健局では、高齢者のいる世帯の住宅改修への助成を行う区市町村を支援し、住宅のバリアフリー化の支援を行っている。

マスタープランでは、目標 2「高齢者の居住の安定」の政策指標として、「高

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）」と「共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」を以下のとおり、設定している。

政策指標	算定式
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）	$\frac{\text{一定のバリアフリー化がなされた住宅数}}{\text{65歳以上の世帯員を含む世帯数}}$
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	$\frac{\text{道路から玄関まで車椅子で通行可能な共同住宅}}{\text{共同住宅総数}}$

（意見 2-2-2）政策指標「バリアフリー化率」について

マスタープランでは、目標 2「高齢者の居住の安定」の政策指標として、「高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）」と「共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」を設定している。

高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率（一定のバリアフリー化率）は、65 歳以上の世帯員を含む世帯数に対する一定のバリアフリー化がなされた住宅数の割合であり、住生活基本計画（全国計画）に即して定められている。令和 7 年度末における目標値 80%に対して、平成 25 年度末時点が 42.9%、平成 30 年 10 月 1 日時点が 42.9%であった。このバリアフリー化率が伸びない理由として、前期高齢者など比較的若くて健康な高齢者が多く、バリアフリー改修が行われていないことが一因として考えられるとのことであった。

一方、共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率は、共同住宅総数に対する道路から玄関までの車椅子で通行可能な共同住宅数の割合であり、都独自の指標である。令和 7 年度末における目標値 30%に対して、平成 25 年度末時点が 21.4%、平成 30 年 10 月 1 日時点が 20.7%であった。このバリアフリー化率が低下している理由として、小規模な土地における小規模な共同住宅等の建設が増加したことや、既存の共同住宅の改修が進まなかった等の要因が想定されるとのことであった。

両指標とも、都民や市場に対する意識啓発の意味も込められている指標であるとのことであるが、都のバリアフリー化の施策とは必ずしも関係のない要因によって左右されるものとなっているため、施策の効果を検証するにはその点に留意し、目標に向けた取組を継続されたい。

## (2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

### ア 事業の概要

#### (ア) 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業

平成 23 年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正施行され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設された。

都は、地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、直接補助を行っている。

また、知事の認定を受けた供給計画に基づきサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、供給計画策定費、整備費及び家賃減額に要する費用等の補助を行う区市町村に対し、補助を行っている。

#### (イ) 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業

高齢者が、様々な居住者とつながりを保ちながら生活できる住宅の供給を促進するため、平成 26 年度から、サービス付き高齢者向け住宅に、一般住宅及び居住者のふれあいを促進する交流施設を併設した住宅を整備する事業をモデル的にスタートし、平成 30 年度から本格実施している。

都は、選定された事業者に対し、設計費及び整備費補助を行っている。

#### (ウ) 東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業

平成 11 年度から、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づきバリアフリー化された優良な民間賃貸住宅を整備する区市町村に対し、供給計画策定費、整備費及び家賃減額に要する費用等の補助を実施してきた。

平成 23 年度の高齢者の居住の安定確保に関する法律改正後も、高齢者の多様なニーズに応じた住まいを供給するため、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱に基づき、引き続き事業を行っている。

### イ 監査の結果

〔分析 意見 2-23、意見 2-24 に関するもの〕 サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進について

下記の表は、平成 29 年度から令和元年度までのサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進に関する予算と決算の推移である。

表C-5-2 サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進に関する予算と決算の推移

(単位：千円)

事項	平成29年度		平成30年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
サービス付き高齢者向け住宅整備事業	2,005,490	1,879,274	1,369,284	1,318,881	943,539	891,727
計画策定費補助【間接補助】	2,364	-	1,398	-	4,398	-
建設費補助	1,118,895	1,081,984	892,863	848,436	659,313	647,650
【間接補助】	200	-	400	-	17,000	-
【直接補助】	1,118,695	1,081,984	892,463	848,436	642,313	647,650
一般住宅併設型	815,991	733,643	406,186	405,125	202,007	173,005
設計費補助【直接補助】	-	-	8,000	8,000	24,000	-
整備費補助【直接補助】	815,851	733,643	398,046	397,079	177,867	173,005
事務経費補助【直接補助】	140	-	140	46	140	-
家賃対策費補助【間接補助】	10,062	9,652	11,996	11,872	12,550	11,883
その他(登録業務・非常勤職員報酬等)	58,178	53,995	56,841	53,448	65,271	59,189
東京都高齢者向け優良賃貸住宅	120,062	109,966	114,236	111,597	126,800	111,321
計画策定費補助【間接補助】	1,466	-	-	-	1,466	-
建設費補助【間接補助】	457	-	57	-	625	-
家賃対策補助【直接補助】	23,800	20,168	20,200	19,894	28,800	19,558
家賃対策補助【間接補助】	91,438	86,903	91,078	88,816	93,019	88,882
管理事務費補助【直接補助】	1,858	1,853	1,858	1,845	1,847	1,838
管理事務費補助【間接補助】	1,043	1,042	1,043	1,042	1,043	1,042
計	2,125,552	1,989,241	1,483,520	1,430,479	1,070,339	1,003,048

都提供資料より監査人作成

(注) 【直接補助】は事業者に対する都の直接補助、【間接補助】は補助を行う区市町村に対する都の財政支援である。

マスタープランにおいては、サービス付き高齢者向け住宅等を令和7年度末までに28,000戸整備することを目指し、令和元年度末では21,764戸が整備された。

都のようにサービス付き高齢者向け住宅の整備に対する国の補助に上乗せして補助を行う道府県は極めて少なく、表C-5-2の決算の推移が示すように、都による直接補助は、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に大きな役割を果たしてきたことが分かる。また、当該直接補助は、区市町村の意向を反映した補助であり、区市町村の住宅政策や高齢者福祉政策を支援する手段として活用されていると言える。

なお、表C-5-2の「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の「その他」には、サービス付き高齢者向け住宅の指定登録機関である公益財団法人東京都福祉保健財団に対する補助金、及び同財団に対するサービス付き高齢者向け住宅実態調査委託費用が含まれている。サービス付き高齢者向け住宅実態調査は毎年実施され、当該調査結果は、例えば、世帯向け住戸のニーズに対応するた

め、令和元年度から夫婦世帯入居支援に係る加算措置が拡充されるなど、補助金の加算項目の見直しにも反映されている。

また、近年におけるサービス付き高齢者向け住宅登録戸数が伸び悩んでいることや、サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る国の補助は令和2年度までとされていることから、今後の供給促進策の在り方を総合的に検討するため、令和元年度に「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進の在り方に関する調査」を行い、その委託費用も、表C-5-2の「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の「その他」に含まれている。本委託調査は、調査企画・設計（調査目的、調査事項、調査対象、調査方法等）が十分に検討され、適切な時期に実施されていると考える。

### （意見2-23）東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金について

東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業の直接補助は、区市町村の意向を反映した補助であるが、サービス付き高齢者向け住宅の供給状況は、区市町村の方針・取組が様々であることや、建設に適した用地の有無、地価の高さなどの地域の事情も異なることを反映して、地域によって違いがある。

サービス付き高齢者向け住宅の建設が困難な地域では、サービス付き高齢者向け住宅の整備以外の方法、例えば、他の形態の高齢者のための住宅の整備などの方法によって、都として支援することが可能な場合もある。

サービス付き高齢者向け住宅等は、マスタープランにおける目標値の、令和7年度末までに28,000戸を供給することを目指し、令和元年度末では21,764戸が整備された。着実に整備が進められてきた背景には、都による直接補助が大きな役割を果たしてきたと考えられるが、目標達成に向けた供給を進めるとともに、地域特性や他の実施可能な施策との組合せなども考慮し、区市町村の補完・調整機能を果たすべく今後の支援の在り方を検討されたい。

なお、都では、これまでの国・都の供給促進策の検証や事業者のヒアリング等を踏まえ、今後の供給促進策の在り方を総合的に検討するため、令和元年度に「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進の在り方に関する調査」の委託を実施している。サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る国の補助は令和2年度までとされており、国の動向を見極めながら、上記調査の結果を活用し、補助金の継続の有無及びその内容について、関係部局と連携しながら検討されたい。

(意見 2-24) 東京都サービス付き高齢者向け住宅事業登録等事業費補助金の精算について

公益財団法人東京都福祉保健財団に対する「平成 31 年度東京都サービス付き高齢者向け住宅事業登録等事業費補助金」に関し、「東京都サービス付き高齢者向け住宅事業登録等事業費補助要綱」第 5 において、交付の対象経費を下記のとおり定めている。

- ① サービス付き高齢者向け住宅事業の登録に係る業務に要する経費
- ② サービス付き高齢者向け住宅登録簿閲覧業務に要する経費
- ③ 都が行うサービス付き高齢者向け住宅事業者に対する指導監督業務に係る連携業務に要する経費

上記の経費の交付申請額と精算額は下記のとおりである。

(単位：円)

	交付申請額	精算額
a 人件費	27,419,000	22,138,540
b 事務費	2,907,000	2,202,146
c 対象経費 (a+b)	30,326,000	24,340,686
d 収入額	60,000	50,400
e 差引 (c-d)	30,266,000	24,290,286

東京都サービス付き高齢者向け住宅事業登録等事業費補助金の所要額算定書及び精算書より監査人作成

交付申請時、精算時ともに、人件費及び事務費はその内訳の費用項目ごとに集計されており、費用項目単位では交付申請額よりも精算額が上回っているものがあるが、費用項目間の流用は可能になっている。

上記の事務費には消耗品費が含まれており、交付申請額は 745,000 円、精算額は 1,484,773 円であった。精算額が交付申請額よりも大きく増加している要因は、PDF 編集ソフト (Acrobat Pro 2017) 408,298 円とプリンタートナー 737,220 円を購入したためであり、いずれも業務上の必要性がある購入とのことである。

今回は通常の業務の範囲内の購入であったため事前の確認はなく、所管課において精算時にその内容を確認しているとのことであるが、交付申請額よりも精算額が大幅に増加する場合には、事前に所管課に確認し承認を取ること、及び精算時の根拠資料として交付申請額と精算額との差異理由を説明した表を添付し、文書として残しておくことを検討されたい。

### (3) 子育てに配慮した住宅の供給促進

#### ア 事業の概要

都は、合計特殊出生率が全国最低であること、日常生活における子供の事故が少なくないことなどを背景として、子供を安心して産み育てられるまちを実現するため、住宅行政として、住まいにおける子育て環境の向上を目的に、平成 28 年 2 月、住宅を建てる際に参考となる「子育てに配慮した住宅のガイドライン」を作成し、普及啓発を図っている。

また、子育てに配慮した優良な住宅を都が独自に認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」を創設するとともに、区市町村が実施する認定住宅の整備・改修費への補助に対し財政支援を行っている。

#### イ 監査の結果

[分析 意見 2-25 に関するもの] 東京都子育て支援住宅認定制度について

下記の表は、平成 29 年度から令和元年度までの子育てに配慮した住宅の供給促進に関する予算と決算の推移である。

表 C-5-3 子育てに配慮した住宅の供給促進に関する予算と決算の推移

(単位：千円)

事項	平成 29 年度		平成 30 年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
子育て支援住宅認定制度の普及促進	209	103	862	73	4,355	4,095
講演	96	39	96	45	96	23
その他 ・平成 29 年度：認定マーク印刷等 ・平成 30 年度：商標登録 ・令和元年度：広報ツールの作成、展開	113	63	766	28	4,259	4,072
子育て支援住宅整備事業（整備費補助）	13,000	-	10,000	-	1,000	1,000
計	13,209	103	10,862	73	5,355	5,095

都提供資料より監査人作成

東京都子育て支援住宅は、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮した住宅であり、都の認定を受けることで信頼度が向上し、他物件との差別化が期待できるなどのメリットがある。

都は、平成 28 年 2 月に本認定制度を独自に創設して以来、こうしたメリットを積極的に発信し普及啓発に取り組んできており、これまで認定を取得した住宅事業者等からは、今後も本認定制度の活用を検討したいとの声も多く聞か

れているとのことである。

しかしながら、マスタープランの政策指標の進捗状況によると、東京都子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数は、目標値(2025年度末)が10,000戸であるのに対して、2019年度末における実績が1,253戸であり、目標値を大きく下回っている。

これは、認定を取得したことのない住宅事業者や一般の消費者には、まだ十分に浸透していないこと、及び近年では物価の上昇や消費税増税に伴うコスト増加がある経済環境において、認定基準に適合させるための更なるコスト増加が課題となっていることが理由として考えられる。

都は、目標の達成に向けて、認知度の一層の向上を図る取組を進めるとしている。

#### (意見2-25) 子育て支援住宅整備事業について

子育て支援住宅整備事業の整備費補助は、平成29年度及び平成30年度の実績がなく、令和元年度の実績は1,000千円(1件)のみである。

本補助の利用実績が低調である理由として、東京都子育て支援住宅認定制度に対する住宅事業者や都民の認知度が低いことや、認定基準に適合させるためには建設コストが高くなることに加えて、本補助は区市町村に対する財政支援であるため、区市町村が子育て支援住宅の整備に要する費用の補助事業を実施していなければ本補助を利用することができないが、補助事業を実施しているのが4区市のみであることが挙げられる。

都としては、区市町村に対して補助事業の実施を要請しているが、多くの区市町村からは、予算や人員などの制約がある中、現在は他の施策を優先せざるを得ないとの声が聞かれるとのことである。

こうした状況から、子育て支援住宅にはメリットがあるとしても、ごく一部の子育て世代にしか寄与していないというのが現状であり、単に制度の認知度を向上させる取組のみでは、今後も実績は伸びないと考えられる。

この点に関して、都では令和2年度に、「子育て世代に配慮した住宅の普及促進に向けた実態調査」を委託しており、住宅事業者関係者、都内に居住する子育て世代、区市町村からの意見を収集して制度の検証、評価を行うことにしている。

都は、本調査の結果を踏まえて、今後の方向性と施策を検討されたい。

## 6 民間を活用した多様な住宅の供給誘導

### (1) 安心して取引できる既存住宅市場の形成

#### ア 事業の概要

都は、既存住宅の流通促進を図るため、平成 30 年 3 月に、既存住宅の流通に関わる事業者を求める取組内容を記載した「既存住宅の流通促進に向けた指針」を策定・公表した。同時に、消費者向けに、既存住宅を安心して購入するためのポイントを解説した「既存戸建住宅購入ガイド～新築にとらわれない住まい選び～」を作成・配布した。

平成 30 年 6 月には、既存住宅の売買に当たり、不動産・建設・建築士など関係する事業者が連携して消費者に適切な情報提供や相談対応等を行う「既存住宅流通グループ登録制度」を創設し、併せて、建物状況調査や既存住宅の普及活動等への補助を開始した。

令和元年度は、リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる「東京リフォームモデルハウス事業」を実施した。

令和元年度の予算と決算の内訳は次のとおりである。

表C-6-1 安心して取引できる既存住宅市場の形成事業の  
令和元年度予算・決算内訳

(単位：円)

事業項目	予算	決算
既存住宅流通促進事業者グループ補助	12,630,000	3,282,000
東京リフォームモデルハウス事業	20,000,000	1,340,000
東京リフォームモデルハウス情報発信委託	10,609,000	7,337,000
ガイドブックの印刷等	875,000	642,711
計	44,114,000	12,601,711

都提供資料より監査人作成

#### イ 監査の結果

〔分析 意見 2-26 に関するもの〕東京リフォームモデルハウス情報発信委託について

東京リフォームモデルハウス情報発信委託において、下記の 2 件の業務委託が行われた。

表C-6-2 東京リフォームモデルハウス情報発信委託の内訳

(単位：円)

事項	決算額
①既存住宅の流通促進のための動画作成委託	2,739,000
②既存住宅流通・リフォーム促進プロジェクト交通広告（動画）掲出業務委託	4,598,000
計	7,337,000

都提供資料より監査人が作成

(意見2-26) 既存住宅の流通促進のための動画作成委託における落札率について

本業務委託においては、指名競争入札により委託先を選定している。8者が応札した結果、入札金額の最も低い1者に決定されたが、入札書比較価格に対する落札額の比率である落札率は27.7%と低いものであった。また、8者すべての入札金額の平均値を入札書比較価格と比較すると45.7%であり、入札書比較価格の2分の1を下回っている。

所管課では、入札書比較価格を仕様書に基づいて見積もったとしている。また、事業者に対して、入札金額や仕様書の内容に錯誤等がないかを確認の上で契約し、成果物は仕様書どおりに制作されているとのことである。

現状では、委託先の入札金額と所管課の入札書比較価格との間に乖離があるため、入札書比較価格算定について留意されたい。

## (2) 個人住宅利子補給助成事業

### ア 事業の概要

平成14年度から、木造住宅密集地域として指定された地域内で、既存の木造住宅を耐火・準耐火住宅に建て替える場合、その建設資金の融資元として金融機関を紹介するとともに、借受者の負担が軽減されるように当該金融機関に対して利子補給を行っている。

令和元年度の予算と決算の内訳は次のとおりである。

表C-6-3 個人住宅利子補給助成事業の令和元年度予算、決算内訳

(単位：円)

	予算	決算
個人住宅利子補給助成事業	2,488,000	1,963,815

都提供資料より監査人作成

## イ 監査の結果

[分析 意見 2-27 に関するもの] 新規申込件数の推移について

個人住宅利子補給助成事業において、平成 27 年度以降の各年度の新規申込件数は下表のとおり水準で推移している。平成 29 年度、30 年度ともに、申込後に取り下げられた案件が 1 件ずつある。

表 C-6-4 個人住宅利子補給助成事業における新規申込件数の推移

(単位：件)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
申込件数	0	0	4	4	0

都提供資料より監査人が作成

(意見 2-27) 個人住宅利子補給助成事業の新規申込件数の推移について

個人住宅利子補給助成事業の新規申込件数は、過去 5 年間で 8 件、令和元年度は 0 件という状況である。低金利が継続している状況下で、利子補給という事業は、その有効性が発揮できないと考えられる。

所管課の説明によれば、本事業は木造住宅密集地域を解消していくための政策目的の事業であって、終期は定めていないとのことである。ただし、対象地域が限定されること、市中金利の低い状況が継続していること、他にも金融機関の商品が存在することなどから、新規申込みが少ないとの説明を受けた。

都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の重要な課題の一つである木造住宅密集地域の改善に向け、延焼遮断帯となる道路の整備や建物の不燃化などに取り組んでいる。この取組を主管するのは都市整備局であるが、住宅政策本部住宅企画部ではこれまでも、区及び都市整備局と連携して本事業の周知に努めているとのことである。その一例として、木造住宅密集地域を有する区で構成される木密課長会において、パンフレットを配布して本事業の周知に努めるといった取組がなされている。引き続き、区及び都市整備局と連携しながら、本事業の活用が図られるよう努力されたい。

## 7 不動産取引に対する施策

### (1) 宅地建物取引業者の指導・監督

#### ア 事業の概要

##### (ア) 事業内容

都民が民間住宅市場で良質な住宅を確保するためには、住宅の品質や契約条件等の重要事項について宅地建物取引業者から必要な説明を受けるなど、安心して不動産取引を行える環境を整備することが重要である。

このため都は、宅地建物取引業法等の法令に基づき、宅地建物取引業者、不動産鑑定業者、不動産特定共同事業者に対する免許、許可等や指導・監督を行っている。

##### (イ) 委託契約

都は、宅地建物取引業法に基づく免許や宅地建物取引士登録等に係る申請等に関する事務を行っており、事務の一部は委託により行われ、業務委託の概要は以下のとおりである。

表C-7-1 宅地建物取引業法に基づく免許や宅地建物取引士登録等に係る申請等に関する業務委託の概要

件名	宅地建物取引業法及び住宅瑕疵担保履行法に係る業務委託
契約金額	322,421 千円
履行期間	平成 30 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日
事業者名	ヒューマンリソシア株式会社

#### イ 監査の結果

[分析 意見 2-28 に関するもの] 委託料の支払状況について

委託契約書には契約代金の支払について次のとおり規定している。

(契約代金の支払)

第 15 条 受託者は、第 7 条又は第 8 条の規定による検査に合格したときは、委託者が仕様書等により代金の請求日を別に定める場合を除き、当該月分の履行に係る代金を毎月 1 回翌月初日以降に委託者に対して請求することができる。

(省略)

3 委託者は、受託者から第 1 項による請求を受けたときは、その日から起算して 30 日以内に、代金を支払わなければならない。

(省略)

契約書より抜粋

また、令和元年度の7月分から12月分までの支払状況を表にすると次のとおりである。

表C-7-2 委託料の支払状況

項目	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分
完了届 提出日	令和元年 7月31日	令和元年 8月31日	令和元年 9月30日	令和元年 10月31日	令和元年 11月30日	令和元年 12月31日
完了届 確認年月日	令和元年 7月31日	令和元年 9月2日	令和元年 10月1日	令和元年 11月1日	令和元年 12月2日	令和2年 1月6日
請求書 発行日	令和元年 8月16日	令和元年 9月19日	令和元年 11月26日	令和2年 1月9日	令和2年 1月21日	令和2年 1月28日
請求額 (円)	8,873,280	8,873,280	8,873,280	9,037,600	9,037,600	9,037,600
支払日	令和元年 8月26日	令和元年 10月1日	令和元年 12月4日	令和2年 1月20日	令和2年 1月28日	令和2年 2月4日

都提供資料より監査人作成

契約書第15条第3項によると、支払は請求書の発行を受けてから30日以内に行わなければならない。どの月も請求書発行日から起算すると契約違反には該当しないが、令和元年7月分、8月分及び12月分については、業務終了後1か月以内に委託料の支払が行われているのに対し、9月分及び10月分については、業務終了後2か月以上経過後に、また、11月分は2か月以内に支払が行われている。

7月分及び8月分と比較すると、9月分、10月分及び11月分については、業務終了後から起算して支払までの期間が長くなっている。

#### (意見2-28) 委託料の支払時期について

宅地建物取引業法及び住宅瑕疵担保履行法に係る業務委託の委託料について、9月分、10月分及び11月分の支払が業務終了後から起算して2か月以上経過してから行われており、7月分及び8月分より長くなっている。このことについて都は、消費税法改正に伴う契約変更事務手続に時間を要したことが原因であるとしている。

消費税法改正に伴う契約変更事務手続については、財務局より、31 財経二第113号 令和元年8月1日付「消費税法改正に伴う契約変更事務手続について（財務局経理部契約第二課長通知）」により、受注者から請求があった場合における手続の方法及び期間等について通知が発出されており、当該通知におい

ては、財務局への契約内容変更締結請求は、原則として令和元年10月1日から11月29日までに行うものとされていた。

こうした中、本件契約について、受託者から消費税法改正に伴う消費税額の変更を行いたい旨の申入れがあったため、上記通知に基づき、受託者に対し、書面による協議書の提出を求めたが、受託者において、契約変更の対象期間等に係る社内調整に時間を要したことから、受託者からは、11月26日に新税率の適用を10月分からとする内容の「契約内容の変更について（協議）」の書面とともに、9月分の請求書（消費税率8%）が送付された。

その後所管課では、同日付で9月分の支出命令書を作成するとともに、10月以降の委託業務を対象とする契約内容変更締結請求の起案を行い、庁内りん議を経て、翌年1月9日に、財務局より、12月4日付の契約内容変更決定通知書が送付されたことから、10月分については1月9日付の請求書に基づき、11月分については1月21日付の請求書に基づき、支出命令書が作成された。

消費税法の改正等は頻繁に行われることはなく、今回の改正は10月1日という年度途中の変更であったということにより通常と異なる支払時期になるなどの影響があった。しかし、改正があったとしても通常どおりの時期に委託料の支払が行われることが望ましい状態であるため、今回の契約変更事務手続に時間を要した原因を再確認し、将来行われる改正に備えて記録を残されたい。

## **（2）不動産取引に係る啓発等**

### **ア 事業の概要**

#### **（ア）事業内容**

当事業においては、安心して不動産取引を行える環境を整備するために、啓発事業と不動産取引相談を実施している。

啓発事業は、その対象者を都民と宅地建物取引業者とに分けて実施される。具体的には、都民に対しては、「不動産売買の手引」、「住宅賃貸借（借家）契約の手引」、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」などを通じて行われ、宅地建物取引業者に対しては、業者相談（電話・窓口）のほか、定例的に「宅地建物取引業法講習会」を実施している。

不動産取引相談は、電話及び窓口での相談業務として行われ、3つの担当がそれぞれ次のように相談を実施している。

表C-7-3 不動産取引相談の概要

担当	相談内容
賃貸ホットライン	主に賃貸借のうち、原状回復や入居中の修繕等いわゆる賃貸管理に関する相談を行っている。
指導相談担当	売買に関する相談のほか、賃貸に関する相談のうち、入居時の媒介行為等の宅地建物取引業に関するものについて相談を行っている。
特別相談室	宅地建物取引業者が関わる民事上の紛争などについて、弁護士による面談・相談を行っている。

(イ) 令和元年度予算・決算の状況

表C-7-4 不動産取引に係る啓発等の令和元年度予算・決算の状況

(単位：千円)

区分	予算	決算
業者指導並講習会	16,022	15,693
賃貸ホットライン非常勤職員報酬等	15,087	14,938
事務費（一般需用費、会場借上料等）	935	754
不動産消費者啓発	57,548	55,062
閲覧窓口業務委託等	34,960	34,563
特別相談室報酬（弁護士相談員他）等	22,588	20,499

都提供資料より監査人作成

(ウ) 不動産取引相談等件数の推移

表C-7-5 不動産取引相談等件数の推移

(単位：件)

区分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
閲覧	17,249	17,583	15,405	13,401	12,581
窓口・電話相談	22,635	27,341	26,222	26,117	19,648
特別相談室	1,302	1,266	1,155	1,262	1,211
計	41,186	46,190	42,782	40,780	33,440

令和2年3月31日現在

事業概要令和2年版より監査人作成

(エ) 最近 5 年間の弁護士相談員の推移

表 C-7-6 最近 5 年間の弁護士相談員の配置

区分	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
特別相談員	A 氏	A 氏	A 氏	A 氏	A 氏
	B 氏	H 氏	H 氏	H 氏	H 氏
	C 氏	C 氏	C 氏	I 氏	I 氏
	D 氏	D 氏	D 氏	D 氏	D 氏
	E 氏	E 氏	E 氏	E 氏	E 氏
臨時相談員	F 氏	F 氏	F 氏	F 氏	F 氏
	G 氏	G 氏	G 氏	C 氏	C 氏
		I 氏	I 氏		

都提供資料より監査人作成

イ 監査の結果

(意見 2-29) 弁護士相談員の選定について

「不動産取引特別相談室の法律相談を弁護士に依頼するための事務処理要綱」第 3 条では、弁護士の選定について、「本要綱に基づく不動産相談を依頼する弁護士は、本都の行政的立場に十分な理解を有する者の中から、住宅政策本部住宅企画部長が選定するものとする。」と規定されている。

本規定にしたがって弁護士相談員は選定されており、最近 5 年間の交代を確認すると、相談員の交代が行われたのは平成 28 年度及び平成 30 年度のみであり、いずれも特別相談員と臨時相談員の交代が行われている。令和 2 年度においても相談員の交代は行われていないとのことであり、これらの状況からすると、相談員の状況に変更がない限り、毎年度同じ相談員が選定されることになる。

相談員の見直しや交代について担当者に質問したところ、当相談業務は、平成 13 年度まで実施していた飯田橋不動産相談室の業務を引き継ぐ形で実施されており、相談員制度も当時のまま継続しているとのことである。

弁護士相談は、所管している宅地建物取引業法の指導・監督及び相談業務の延長線上にあるものとして運用しており、宅地建物取引業者が関わる民事上の紛争などについての相談を受けている。担当する弁護士については、都の行政的立場に十分な理解を有していること、不動産取引に関する民事上の紛争を専門とする弁護士であること、様々なタイプの相談者を相手に限られた時間の中

で適切に対応できる力量や人格を有していること、などの条件を満たしている必要があるため、これまでの実績を重視しての継続選定としており、何らかの事情で従事している相談員に欠員が出た場合には、前述の条件を満たす人材を選定しているとのことである。

相談件数についても、平均して定員枠上限に近い利用率であり、十分活用されている相談業務を今後も適正に継続するためにも、欠員が出た場合等の相談員の選定を継続して慎重に行い、今後の需要動向を見極め、適正な規模での継続実施を図られたい。

#### (意見 2-30) 報償額について

相談員の勤務場所は都庁第二本庁舎 3 階の不動産特別相談室とされ、勤務時間は午後 1 時から午後 4 時までの 3 時間である。また、報償額は 1 回当たり 20,000 円であり、勤務日数の上限は各月 10 日以内とされている。

相談員の報償額についても、平成 13 年度まで実施していた飯田橋不動産相談室を引き継ぐ形で決定されており、平成 14 年度に当事業が開始されてから一度も変更が行われていない。

平成 14 年度当時から現在までの消費者物価の変動も僅少であり、所与の条件を総合的に勘案した結果、報償額を改定するほどの影響はなかったため、結果的に単価改定が行われていないとのことである。

今後も、相談員報償額については、経済状況等を参考にして、適切に設定されたい。

#### (意見 2-31) 特別相談申込票の記載について

不動産特別相談を実施する場合には、「特別相談申込票」を使用し相談内容等を記録に残している。「特別相談申込票」には、①日時、②相談予定時間、③整理番号、④申込者、⑤取引概要、⑥相談概要、⑦相談内容、⑧回答、⑨処理、⑩担当弁護士の記載項目があり、①から⑦を相談者が事前に記入し、相談終了後に⑧から⑩を担当弁護士が記載している。

令和元年度の特別相談申込票をサンプルで閲覧したところ、⑥相談概要や⑦相談内容の記載漏れが散見される。また、⑧回答についても、回答内容を具体的に記載してあるものもあれば、「民事調停の申立てを検討」や「退去支出のポイントを説明した」のように簡単に記載しているものや、記載がないものも見受けられる。また、⑨処理欄は、【イ了解、ロ再相談、ハその他】を選択する様式になっているが、未記入のものも多く見受けられる。

所管課の説明によると、この申込票は、限られた相談時間の中で効率的な相

談業務が行われるよう事前に相談者が相談内容の論点整理をする、継続相談時の担当弁護士の備忘録的役割を果たす、という目的で活用しているとのことであり、相談者の中には法的知識を有していないために相談内容をうまく整理できず、相談内容等の記載が困難な場合や、相談時間直前に来庁され、申込票に記載するいとまがなく相談開始となる場合があるとのことである。また、回答等については、備忘録的な活用からその記載を必須としていないため、担当弁護士により記載内容に差異が生じているとのことである。

今後は、相談者が相談内容の論点整理をより簡単に行うことができるよう、記載項目等を工夫し、特別相談申込票をより有効活用されたい。

## 8 災害に関する住宅施策

### (1) 災害時における住宅の確保

#### ア 事業の概要

##### (ア) 応急住宅対策の事前準備

都は、災害に対する備えとして、「東京都地域防災計画」及び「東京都震災復興マニュアル」を策定しており、その中で、発災後の対応として住宅の復興に向けた応急対策及び復興対策について規定している。

特に、発災後早期に迅速な対応が求められる応急対策については、平時からの事前準備が重要となることから、応急住宅対策の事前準備として、関係団体との事前協定の締結、他県・区市町村との情報連絡会の開催、応急仮設住宅等の住宅供給に係る事務手続の訓練、大学研究者と連携した取組等を行っている。

関係団体との事前協定締結の状況は次のとおりであり、下記の(イ) 応急仮設住宅等の供給及び(ウ) 応急修理の実施の内容に応じて、多方面の関係団体と協定が締結されている。

表C-8-1 関係団体との事前協定締結の状況

	協定名	団体名	締結日
賃貸型 応急 住宅	震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 (公社) 全日本不動産協会東京都本部 (公社) 東京共同住宅協会 (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会	平成14年9月10日(当初) 平成27年7月14日(一部変更) 平成14年9月10日(当初) 平成27年7月14日(一部変更) 平成14年9月10日(当初) 平成27年7月14日(一部変更) 平成27年7月14日
	関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、静岡県、(公社) 東京都宅地建物取引業協会他各県協会、(公社) 全日本不動産協会東京都本部他各県本部、(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公社) 東京共同住宅協会	平成29年3月27日

	協定名	団体名	締結日
建設型 応急住宅	災害時における応急対策業務に関する協定	(一社) 東京建設業協会	昭和 50 年 4 月 1 日
	災害時における応急対策業務に関する協定実施細目		昭和 50 年 12 月 3 日
応急修理	災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書	(一社) プレハブ建築協会 (一社) 全国木造建設事業協会 (一社) 日本木造住宅産業協会	昭和 54 年 12 月 1 日 (当初) 令和元年 10 月 17 日 (再締結) 平成 25 年 7 月 11 日 (当初) 令和元年 10 月 17 日 (再締結) 令和元年 10 月 17 日
	災害時における応急対策業務に関する協定	(一社) 東京建設業協会	昭和 50 年 4 月 1 日
	災害時における応急対策業務に関する協定実施細目		昭和 50 年 12 月 3 日
	災害時における被災住宅の応急修理に関する協定書	全国建設労働組合総連合東京都連合会	令和元年 10 月 17 日

都提供資料より監査人作成

また、他県・区市町村との情報連絡会については、関係各県や区市町村との情報共有、課題の検討等のため、平成 30 年度から関東ブロック大規模広域災害時民間賃貸住宅被災者提供協定行政担当者連絡会及び区市町村住宅復興連絡会が開催されている。平成 30 年度の開催実績は次のとおりである。

なお、令和元年度は、台風対応及び新型コロナウイルスの感染拡大により開催が見合わされている。

表C-8-2 他県・区市町村との情報連絡会の概要

情報連絡会名	議 題	出席団体	開催日
関東ブロック 大規模広域災 害時民間賃貸 住宅被災者提 供協定行政担 当者連絡会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模広域災害時における民間賃貸住宅の借上げに係る賃料基準等について</li> <li>・不動産団体等との協働による借上型仮設住宅供給のための防災訓練について（報告） 他</li> </ul>	関東地方整備局 協定担当課 関東各県協定担 当課 関東各政令市協 定担当課	平成 31 年 3 月 20 日
区市町村住宅 復興連絡会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区市町村住宅復興連絡会の趣旨について</li> <li>・大規模災害発災時及び事前の住宅対策に係る都と区市町村の役割について</li> </ul>	東京都特別区防 災担当課、住宅担 当課 東京都市町村防 災担当課、住宅担 当課	平成 31 年 2 月 5 日

都提供資料より監査人作成

なお、災害時における住宅の確保に関する令和元年度の予算及び決算は、次のとおりである。

表C-8-3 災害時における住宅の確保の令和元年度の予算及び決算

(単位：千円)

	予算	決算
災害時における住宅の確保	46,062	27,311

(イ) 応急仮設住宅等の供給

被災時には、応急仮設住宅等の供給が行われる。供給の種別は、①都営住宅や公社一般賃貸住宅などの公的住宅等の空き住戸の活用（以下「公的住宅等の空き住戸の活用」という。）、②新たに建設する応急仮設住宅（以下「建設型応急住宅」という。）の提供、及び③民間賃貸住宅の借上げによる住宅（以下「賃貸型応急住宅」という。）の提供の3種が想定されている。

種別ごとの概要は次のとおりである。

表C-8-4 応急仮設住宅等の種別ごとの概要

① 公的住宅等の空き住戸の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・被災時には、都営住宅、都民住宅及び都職員住宅の使用可能な空き住戸が確保され、活用される。</li> <li>・また、公社一般賃貸住宅、区市町村住宅、都市再生機構住宅、国家公務員宿舎の提供については、都はそれぞれの所有者等に協力を要請し、併せて活用される。</li> <li>・都営住宅、都民住宅及び公社一般賃貸住宅の提供に当たっては、東京都住宅供給公社とのスムーズな連携が不可欠であるため、住宅供給に係る情報連絡訓練が実施されている。</li> </ul>
② 建設型応急住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都は、被災後早期に建設地の選定ができるよう、毎年1回、区市町村から応急仮設住宅の建設候補地の報告を受けている。</li> <li>・また、都内においては建設用地が限られることから、建設型応急住宅の複層化の実現性について検討されている。</li> </ul>
③ 賃貸型応急住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅を借り上げることで、みなし仮設住宅として、被災者に住戸が提供される。</li> <li>・災害時に円滑に民間賃貸住宅を被災者に提供するため、宅地建物取引業団体等との間で「震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」等が締結されており、情報連絡や契約事務手続に係る訓練が実施されている。</li> <li>・大規模広域災害発生時の被災者の居住安定を図るため、平成29年3月に、関東ブロック1都8県と宅地建物取引業団体等との間で「関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者への提供に関する協定」が締結されている。</li> </ul>

都提供資料より監査人作成

また、上記の種別ごとの平成27年度から令和元年度までの活用実績は次のとおりである。

a 公的住宅等の空き住戸の活用

公的住宅等の空き住戸の活用について、東日本大震災、平成28年の熊本地震、平成30年の西日本豪雨、令和元年の台風第15号及び台風第19号の発生に伴って、都営住宅等が随時活用されている。

また、区市町村住宅は各区市町村で提供されているものであるが、区市町村から都へ実績報告が行われている。

表C-8-5 東日本大震災における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
都営住宅	486	285	138	78	50
都民住宅	41	30	14	11	4
公社住宅	26	9	6	6	2
都職員住宅	5	4	2	1	0
国家公務員宿舎	498	300	195	161	79
合計	1,056	628	355	257	135

(注1) 平成 23 年度受付終了以後は新規の受入れを行っていない。

(注2) 年度末時点の入居戸数

表C-8-6 平成 28 年熊本地震における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
都営住宅	—	23	9	1	0
都民住宅	—	1	0	0	0
合計	—	24	9	1	0

(注1) 平成 28 年度については、年度中の使用許可戸数

(注2) 平成 29 年度以降は年度末時点の入居戸数

表C-8-7 平成 30 年西日本豪雨における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
都営住宅	—	—	—	6	0
合計	—	—	—	6	0

(注1) 平成 30 年度については、年度中の使用許可戸数

(注2) 令和元年度については、年度末時点の入居戸数

表C-8-8 令和元年台風第 15 号における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
都営住宅	—	—	—	—	5
合計	—	—	—	—	5

(注) 令和元年度中の使用許可戸数

表C-8-9 令和元年台風第19号における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
都営住宅	-	-	-	-	57
合計	-	-	-	-	57

(注) 令和元年度中の使用許可戸数

表C-8-10 区市町村住宅の提供実績

(単位：戸)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
東日本大震災	162	118	65	39	23
平成28年熊本地震	-	1	-	-	-
令和元年台風第15号、第19号	-	-	-	-	32
合計	162	119	65	39	55

## b 建設型応急住宅の提供

建設型応急住宅について、都は平成27年度以降に提供実績はない。

これは、応急仮設住宅は災害救助法適用の災害時に提供されるが、平成27年度から令和元年度までに東京都に災害救助法が適用されたのは、令和元年の台風第15号及び台風第19号による被災時のみであったためである。その際、都は被災者への公的住宅の提供及び賃貸型応急住宅の提供で対応したため、建設型応急住宅の提供には至らなかった。

直近の実績では、都は、平成25年の台風第26号による大島町での土砂災害に対して、46戸の建設型応急住宅を大島町に建設している。

## c 賃貸型応急住宅の提供

民間賃貸住宅の借上げによる賃貸型応急住宅の提供について、平成27年度から令和元年度までの実績は次のとおりであり、東日本大震災、令和元年の台風第15号及び第19号の発生に伴って、随時借上げが実施されている。なお、結果として台風第15号の被災者による入居はなかったため、下表では、台風第19号の被災者の入居実績が計上されている。

表C-8-11 賃貸型応急住宅の借上げ戸数推移

(単位：戸)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
東日本大震災	224	101	71	46	17
令和元年台風第 19 号	-	-	-	-	13
合計	224	101	71	46	30

## (ウ) 応急修理の実施

都は、応急仮設住宅等の供給と並行して、居住に必要な最低限度の応急修理を実施している。応急修理の対象者は、災害救助法の規定に基づき、災害のため住家が半壊若しくは半焼し、自らの資力では応急修理をすることができない者又は大規模な補修を行わなければ居住することが困難である程度に住家が半壊した者である。

また、都は、被災度区分判定等により補修・補強が必要とされた公的住宅等について、迅速・適切に補修・補強工事を実施している。

応急修理の実施について、平成 27 年度から令和元年度までの実績は次のとおりであり、令和元年度の台風第 15 号及び台風第 19 号の発生に伴って、随時応急修理が実施されている。

表C-8-12 応急修理の対応実績

(単位：件)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
令和元年台風第 15 号	-	-	-	-	43
令和元年台風第 19 号	-	-	-	-	416
合計	-	-	-	-	459

## イ 監査の結果

[分析 意見 2-32 に関するもの] 公的住宅等の空き住戸の活用に係る情報連絡訓練について

都は、都営住宅、都民住宅及び公社一般賃貸住宅の提供に当たり、住宅供給公社とともに首都直下地震を想定した住宅供給に係る情報連絡訓練を実施している。令和元年度における実施概要は次のとおりである。

表C-8-13 令和元年度首都直下地震への対応に係る情報連絡訓練の概要

趣旨	<p>大震災発災時における、都営住宅及び公社一般賃貸住宅の被災状況の把握並びに被災者へ空き住戸を提供する事務について、関係者間での連絡事務に係る実地訓練を行う。</p>
前提	<p>○被災想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆震源地及び発災時刻：東京湾北部（直下型地震） <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年1月31日（金） 午前9時30分</li> </ul> </li> <li>◆地震の規模：マグニチュード7.3／最大震度7（広範囲で6強）</li> <li>◆建物被害：約63万棟</li> </ul> <p>○対象住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆江東区及び国分寺市の都営住宅及び公社一般賃貸住宅</li> </ul>
訓練参加者	<p>○住宅企画部：総務課（庶務担当・公社住宅担当）、企画経理課（企画担当）</p> <p>○都営住宅経営部：経営企画課、指導管理課、資産活用課、住宅整備課、施設整備課、東部・西部住宅建設事務所</p> <p>○江東区</p> <p>○国分寺市</p> <p>○東京都住宅供給公社：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>総務部 総務課、経営企画課</li> <li>住宅営繕部 営繕計画課、技術管理課</li> <li>公営住宅管理部 公営住宅課、都営募集課</li> <li>公社住宅事業部 公社募集課</li> <li>窓口運営部 運営企画課、区部・市部窓口センター各1</li> </ul> <p>○指定工事店：区部1・市部1</p>
訓練内容	<p>○発災から約一か月以内の業務について情報連絡訓練を実施する。</p> <p>令和2年1月31日（金）</p> <p>【午前9：30～11：30】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①【都】局災害対策本部の設置</li> <li>②【都・公社】都営住宅等被害状況（概況）把握</li> <li>③【都・公社】都営住宅等敷地被害状況把握</li> <li>④【都・公社】工事現場（営繕）被害状況・応急対策把握</li> <li>⑤【都・公社】都営住宅管理総合システム被害状況把握・システム復旧／都営住宅空家戸数調査</li> <li>⑥【都・公社】都営住宅等応急危険度判定</li> <li>⑦【都】応急仮設住宅等供給方針の策定</li> </ol>

	⑧【都】 応急仮設住宅等必要量・供給可能量算定 ⑨【都・公社】 都営住宅等補修・補強 【午後 1:00~3:00】 ⑩【公社】 広報対応 ⑪【都・区市】 応急仮設住宅等入居者募集・選定 ⑫【都・公社】 応急仮設住宅等入居手続・使用許可
--	--

都提供資料より監査人作成

当該訓練に関する資料を閲覧した結果、訓練は適切に実施されているとともに、訓練実施後に、次のような課題・問題点、改善方法等が把握されている。

表C-8-14 情報連絡訓練で把握された個別の課題等

(1) 個別の課題について		
対象項目	課題・問題点	改善方法等
<b>【東京都】</b>		
局災害対策本部の設置について	訓練の所管から本部長に本部設置の許可を取ったが、本来の所管と異なっていた。	役割分担を明確化するため、次年度からは、本部設置は本来の所管から諮ることとする。
本部報告について	時間軸を圧縮して実施しているため、それぞれの報告が、いつ時点での状況報告なのか分かりづらかった。	発災後何日経過時点の報告なのかを明確にして報告する。
広域応援について	想定規模の地震では、広域応援も必要となるため、そのような観点も考慮すべきである。	依頼手続等を確認し、訓練の報告に反映させる。
入居手続に係る区市との連絡について	区市担当者が窓口対応中であるなど、予定した時間どおりに連絡をいただけず、やむなく連絡があったものとして訓練を進める場面があった。	事前に「〇分遅れたらその行程は飛ばして次に進む」など訓練上のルールを定めておく。
<b>【住宅供給公社】</b>		
発災時の居住者の安否確認について	発災時に居住者の安否確認をどのように行うかについてルールがない。	対応範囲や、居住者への周知・案内方法等を検討する。

(1) 個別の課題について		
対象項目	課題・問題点	改善方法等
被災者に提供する住宅の選定について	選定に当たり、どのような条件の部屋を優先するのかについてルールがない。	空き室であるということのほか、補修工事完了住宅を優先するなど、選定の優先順位付けのルールを都と協議の上、定めておく。
(2) 訓練を通しての諸課題、感想等		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・本部報告に限らず全ての業務について、発災後の経過日数を仮定の日付で設定し共有しておくべきであった。(例：募集期間の具体日設定など)</li> <li>・第2回本部会議(11時開催分)など、予定時間を一部超過したものがあつた。次年度は、訓練時間を午前・午後ともに30分長く設定する。また、第2回と第3回の本部会議は間隔を十分に取るよう見直す。</li> <li>・訓練全体の進行具合を把握できず、その時点で各担当が何の業務を実施しているのか分からなかつた。次年度、企画担当と公社総務課で訓練中に細かに連絡を取り合うことで、都・公社互いの業務の進行具合を共有する。</li> <li>・電気が止まっている、工事店に被害が出ており応急危険度判定ができないなど、様々な事態を想定して、よりリアリティのある訓練にした方が良い。</li> </ul>		

都提供資料より監査人作成

### (意見2-32) 災害時における都営住宅、都民住宅及び公社一般賃貸住宅の提供に係る事務手続の整理等について

都は、住宅供給公社とともに住宅供給に係る情報連絡訓練を実施しており、かつ、次年度以降取り組むべき課題・問題点、改善方法等が整理されていることは評価できる。

一方で、都、住宅供給公社及び区市の間で、発災時に具体的に実施される事務手続については未整理の部分がある。

よって、都は、災害時における都営住宅、都民住宅及び公社一般賃貸住宅の提供に係る事務手続の整理等の検討を行い、それらを情報連絡訓練にも活かされたい。

### [分析 意見2-33に関するもの] 公的住宅等の空き住戸の活用に係る都営住宅の一時提供について

(イ) 応急仮設住宅等の供給に記載したとおり、都は、令和元年度には台風第15号及び台風第19号による被災者救援のため、都営住宅を一時提供してい

る。

都が都営住宅を一時提供するに当たり、被災者に対する使用許可条件等は、次の文書で定められている。

表C-8-15 被災者に対する都営住宅の使用許可条件等を定めた文書

台風第 15 号	令和元年度台風第 15 号における被災者に対する都営住宅への受入れに関する基本方針（以下「第 15 号基本方針」という。）
	「令和元年度台風第 15 号における被災者の緊急一時避難施設」として都営住宅を一時提供する取扱方針（以下「第 15 号取扱方針」という。）
台風第 19 号	令和元年度台風第 19 号における被災者に対する都営住宅への受入れに関する基本方針（以下「第 19 号基本方針」という。）
	「令和元年度台風第 19 号における被災者の緊急一時避難施設」として都営住宅を一時提供する取扱方針（以下「第 19 号取扱方針」という。）

台風第 15 号、第 19 号関係で策定された第 15 号基本方針、第 15 号取扱方針、第 19 号基本方針及び第 19 号取扱方針で定められた使用許可条件等の内容は次のとおりである。

表C-8-16 使用許可条件等の内容

項目	台風第 15 号	台風第 19 号
提供戸数	都営住宅 50 戸	都営住宅 50 戸
使用許可期間	原則として、使用を開始した日から 3 か月以内。ただし、やむを得ないと認められる場合には、1 回に限り 3 か月以内の期間で更新することができる。	原則として、使用を開始した日から 6 か月以内。ただし、やむを得ないと認められる場合には、1 回に限り 6 か月以内の期間で更新することができる。
使用料・敷金 ・駐車場使用料	免除	免除

上表の項目のうち、使用許可期間が台風第 15 号と台風第 19 号で異なっていることについて、設定根拠を所管部署へ質問したところ、被害の状況、過去の実績等を勘案して設定しているとのことであった。

(意見 2-33) 災害時に都営住宅を一時提供する際の使用許可条件等に係る根拠の明確化について

災害時に都が都営住宅を一時提供するに当たり、被災者に対する使用許可条件等については、令和元年度台風第 15 号における被災者に対する都営住宅への受入れに関する基本方針、令和元年度台風第 19 号における被災者に対する都営住宅への受入れに関する基本方針等において、被災者に対する使用許可条件等が定められている。しかし、なぜそのような使用許可条件等が定められたのか、具体的な根拠については当該基本方針等の起案文書には記載されていない。

使用許可条件等については、所管部署から回答があったとおり、被害の状況、過去の実績等を勘案して設定されていることは問題がないと考える。一方で、使用許可条件等は、被災者の生活に係る重要な事項である。

よって、都は、使用許可条件等を定めた根拠を明確にし、起案文書等に明文化されたい。

[分析 意見 2-34、意見 2-35 に関するもの] 建設型応急住宅の提供について

(イ) 応急仮設住宅等の供給の「表 C-8-4 応急仮設住宅等の種別ごとの概要」に記載したとおり、都は、被災後早期に建設地の選定ができるよう、毎年 1 回、区市町村から応急仮設住宅の建設候補地の報告を受けている。

令和元年度における区市町村からの報告実績は次のとおりである。区部においては 412 箇所、約 2,278 千㎡、市町村においては 194 箇所、約 1,245 千㎡の土地が建設候補地として集計されている。

表 C-8-17 令和元年度建設型応急住宅の建設候補地報告結果

	箇所数	建設用地 (㎡)	建設可能戸数 (70 ㎡) (戸)	建設可能戸数 (80 ㎡) (戸)	建設可能戸数 (100 ㎡) (戸)
区部計	412	2,278,634	32,370	28,332	22,674
市町村計	194	1,245,480	17,707	15,494	12,409
総合計	606	3,524,114	50,077	43,826	35,083

また、都は、建設型応急住宅の提供について、住宅政策本部内の局防災訓練において、区市町村と情報連絡訓練を実施している。令和元年度は、令和 2 年 1 月 27 日に当該訓練が実施されており、都と区市町村との間で建設型応急住宅の建設候補地を確認する手順が盛り込まれている。

なお、都によれば、都内には建設用地が限られるため、建設型応急住宅の複層化の実現性について検討しているとのことである。

(意見 2-34) 建設型応急住宅の提供に係る具体的な検討について

住宅政策本部の事業概要によれば、「応急仮設住宅の建設に当たっては、想定される入居者層の世帯規模や高齢者・障害者・子育て世帯など要配慮者等の利用に配慮するほか、公共施設、社会福祉施設、生活利便施設等へのアクセスなど、可能な限り、想定される入居者のニーズに配慮する」との記載がある。

このため、これらの内容を実行するための具体的プラン等の有無について所管部署へ質問したところ、被災地での事例を基に、協定締結先と協力して入居者のニーズに配慮したプランを今後検討する予定とのことであった。

応急仮設住宅は、被災時に住宅を再建するまでの一時的な住宅であるものの、大規模災害時には入居期間が長期化することも予想され、高齢者、障害者、子育て世帯等への対応等、様々な考慮すべき事項があると考えられる。

よって、都は、可能な限り、様々な被災者のニーズを想定し、建設型応急住宅の内容や配置、併設する各種施設等について具体的に検討されたい。

(意見 2-35) 委託契約の発注に係る適切な執行管理について

都は、建設型応急住宅の複層化の実現性を検討するため、令和 2 年 2 月に、複層型応急仮設住宅に係る調査検討業務について指名競争入札を実施している。しかし、指名業者の全てが入札を辞退しており、結果として不調となり、契約締結には至っていない。

指名競争入札の概要は次のとおりである。

業務委託名	複層型応急仮設住宅に係る調査検討委託
開札日	令和 2 年 2 月 21 日
契約予定期間	契約確定の日の翌日から令和 2 年 3 月 31 日まで
指名業者数	5 社

入札を辞退した指名業者の中には、工期内に業務を遂行するための十分な体制が取れないためという理由を示していたものがあつた。

指名競争入札の時期が 2 月と遅くなった理由について、都によれば、台風による災害対応等で多忙であったことから実施時期が遅延したとのことである。

確かに、災害対応等で多忙であったことは否めないが、結果として複層型応急仮設住宅に係る調査検討業務については委託できなかった。

都としては、令和元年度から2年間で実施している大学提案事業において、提案者である大学教授がアメリカで調査を行っており、成果として複層型応急仮設住宅の事例報告を受けており、また、今年度から実施している建設型応急住宅の建設候補地の配置計画等の検討について、今後、必要があれば検討を行うとしている。

とはいえ、都は、年度当初から計画的な執行管理を行い、適時な発注手続及び委託契約手続を実施すべきであったと考えられる。今後、同様の委託契約を発注する際は、適切な執行管理に留意されたい。

[分析 指摘2-4に関するもの] 民間賃貸住宅の借上げについて

(イ) 応急仮設住宅等の供給の「a 公的住宅等の空き住戸の活用」に記載したとおり、都は、令和元年度には東日本大震災並びに台風第15号及び第19号による被災者救援のため、民間賃貸住宅を借り上げることにより、みなし仮設住宅として、被災者に住戸を提供している。

都は、被災者が民間賃貸住宅を使用する際に、被災者に関する入居者管理事務、家賃等支払事務等を公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへ特命随意契約により委託している。委託料については、受託者が定める執行計画書に基づく概算払とし、四半期ごとに業務実績に基づき精算を行っている。

東日本大震災並びに台風第15号及び第19号に係る公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへの業務委託の概要は次のとおりである。

表C-8-18 東日本大震災に係る業務委託の概要

業務委託名	平成31年度東日本大震災に伴う民間賃貸住宅による避難者受入れ業務委託
委託先名	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
契約期間	平成31年4月1日から平成32年3月31日まで
契約額	86,624,167円
決算額	73,175,730円 ※業務内容の実績に応じた精算払である。
委託概要	東日本大震災等における福島県・宮城県・岩手県の被災者に対し、通学、介護等の個別の事情があり都営住宅等で対応できない場合に、民間賃貸住宅を借り上げ、応急仮設住宅として提供することとなった。この一連の業務のうち、相談受付事務、家賃等支払事務、住宅使用者管理事務等に関する業務を委託する。

委託契約書、特命理由書、精算書より監査人作成

表C-8-19 台風第15号及び第19号に係る業務委託の概要

業務委託名	令和元年台風第15号及び第19号に伴う賃貸型応急住宅供与業務委託
委託先名	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
契約期間	令和2年1月6日から令和2年3月31日まで
契約額	13,442,990円
決算額	1,508,571円 ※業務内容の実績に応じた精算払である。
委託概要	令和元年台風第15号及び第19号における都内の被災者に対し、民間賃貸住宅を借り上げ、賃貸型応急住宅として提供することとなった。この一連の業務のうち、契約事務、相談受付事務、家賃等支払事務、住宅使用者管理事務等に関する業務を委託する。

委託契約書、特命理由書、精算書より監査人作成

(指摘2-4) 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへの業務委託手続の厳格化について

都が、公益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。）へ平成31年度東日本大震災に伴う民間賃貸住宅による避難者受入れ業務委託及び令和元年台風第15号及び第19号に伴う賃貸型応急住宅供与業務委託を行う際の起案文書を確認したところ、予定価格及びまちづくりセンターから都へ提出された見積書の見積額は次のとおりであった。

東日本大震災における都の予定価格とまちづくりセンターの見積額

都による予定価格	まちづくりセンターによる見積書
予定価格： 86,624,167円 見積書比較価格：84,007,259円	見積額： 84,007,259円（税抜き）

台風第15号及び第19号における都の予定価格とまちづくりセンターの見積額

都による予定価格	まちづくりセンターによる見積書
予定価格： 13,442,990円 見積書比較価格：12,698,583円	見積額： 12,698,583円（税抜き）

上表のとおり、東日本大震災に係る業務委託の予定価格とまちづくりセンターから提出された見積書における見積額は同額であり、予定価格の積算内訳と、まちづくりセンターから提出された見積りの積算内訳は近似している。

また、台風第15号及び第19号に係る業務委託の予定価格とまちづくりセンターから提出された見積書における見積額も同額である。

都によれば、東日本大震災に係る業務委託については、都として被災者の円滑な住替え等の支援を行うため、契約の履行確認等を通じて、被災者世帯の生活実態や入退去の見込み等の状況を把握しており、予定価格については、このような連絡調整を通じて受託者から得た情報を基に、過年度契約の例により算定している。また、台風第 15 号及び第 19 号に係る業務委託については、被災者に応急住宅を提供する業務であり、被災者支援という視点で東日本大震災に係る業務委託と類似した契約であると考えられることから、平成 23 年の業務開始当初の状況について受託者から得た情報を基に、同業務委託の例により算定している。このため、結果的に予定価格と見積額が同額になっているとのことであった。

しかし、予定価格調書を閲覧したところ、受託者から積算の基礎となる情報を得たことを示す文書は添付されておらず、予定価格積算の過程が必ずしも明確になっているとは言えない。

次に、まちづくりセンターへの支払は概算払の後、業務内容の実績に応じて精算払がなされている。都は、業務内容の実績に応じて精算を行うため、収支報告書に記載の金額について領収書など支出状況を示す書類を確認し、精算を行っているが、委託経費のうち、人件費及び諸雑費のうちの共通経費（まちづくりセンターの全事業共通の管理経費のうち、本件事業に要した費用相当額）の 2 項目については、給与明細等の支出額を明確に示す書類が精算書に添付されておらず、まちづくりセンターが作成した計算書に基づいて精算を行っている。

所管部署によれば、委託料の概算払については、東京都会計事務規則第 83 条第 1 項第 13 号の規定に基づき、公益財団法人であるまちづくりセンターが、適切な会計処理を行うことができることを前提に行っているものであり、支出状況を領収書等で確認することが困難な人件費等の経費については、まちづくりセンターにおいて適切に会計処理がなされているという前提の下で、まちづくりセンターが作成した計算書に基づいて精算を行っているとのことであった。

以上から、都は、まちづくりセンターへの業務委託手続の厳格化が必要である。具体的には、都は、予定価格については、まちづくりセンターから参考見積りを徴取し、予定価格調書に添付するなど、積算過程を明確にされたい。また、精算払を行うために必要となる実績額の確認については、より一層適切な検査方法の確立を検討されたい。

## (2) 避難者・被災地に対する積極的支援

### ア 事業の概要

都は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災に係る都内への避難者の受入れや生活再建のための恒久的な住宅確保の支援等、被災地の復興支援に取り組んでいる。

住宅政策本部における避難者・被災地に対する積極的支援に関する令和元年度の予算及び決算は、次のとおりである。

表C-8-20 避難者・被災地に対する積極的支援の令和元年度予算及び決算

(単位：千円)

	予算	決算
避難者・被災地に対する積極的支援	306,869	256,903

#### (ア) 都内への避難者の受入れと住宅確保の支援

都は、東京に避難してきた被災者に、発災直後から区市町村とも連携し避難者受入施設(味の素スタジアム等)の運営に協力するとともに、事業者施設(旧グランドプリンスホテル赤坂)の提供を行った。

また、都営住宅や民間賃貸住宅等を災害救助法の応急仮設住宅として提供し、受入れを行っている。さらに、応急仮設住宅の提供終了に際しては、都内居住を望む避難者の生活再建のため、都営住宅や公社住宅などによる住宅支援を行っている。

応急仮設住宅の受入実績及び住宅支援の実績は次のとおりである。

表C-8-21 応急仮設住宅の受入実績及び住宅支援の実績

応急仮設住宅の受入実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応急仮設住宅として都営住宅、公社住宅、国家公務員宿舎、民間賃貸住宅等への受入れ</li> <li>直近入居者数:321名(152世帯)(令和2年3月31日現在)</li> <li>ピーク時入居者数:5,345名(2,076世帯)(平成24年3月31日時点)</li> </ul>
住宅支援の実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都営住宅:避難者専用枠募集、毎月募集・定期募集の優遇倍率等</li> <li>・公社住宅:避難者専用枠募集、専用窓口の設置</li> <li>・民間賃貸住宅、都市再生機構住宅の情報提供等</li> </ul>

#### (イ) 被災地の復旧・復興支援

都は、被災した宅地・建築物の二次災害防止、災害公営住宅整備、復興のた

めの土地区画整理事業や道路・河川等の復旧等での職員派遣等、必要となる被災地への支援を行っている。

### Ⅲ 都営住宅等の供給について

#### 1 予算及び決算の状況

##### (1) 都営住宅等事業会計

###### ア 概要

都は、住宅政策審議会の答申等を踏まえ、都営住宅等事業の経理を明確にするため、平成14年度に都営住宅等事業会計を設置している。

都営住宅等事業会計には、都営住宅等の建設から管理に至る事業費に加え、都債の償還費、都営住宅等所在市町村交付金等が計上されている。

都営住宅等に関する主な事業として、住宅供給公社への委託を活用し実施している事業と、都が直接実施する滞納等に係る法的措置や資産管理などに係る住宅管理事業などがある。また、老朽化した既存ストックの更新を図るため、都営住宅等の建替事業を行うとともに、都営住宅耐震化整備プログラムに基づく耐震改修事業を実施している。

###### イ 監査の結果

次表は、都営住宅等事業会計の歳入合計及び歳出合計の平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。歳入合計、歳出合計とも、平成29年度を除きおおむね1,600億円前後で推移している。

平成29年度は歳入合計、歳出合計とも大きく減少しているが、平成30年度は平成28年度以前に近い水準まで増加している。ただし、令和元年度は再び前年度より減少している。

歳入合計から歳出合計を差し引いた額（次年度への繰越金）は、平成28年度は17億円強で大きく増加しているが、それを除くとおおむね10億円前後で推移している。

表D-1-1 都営住宅等事業会計の歳入合計・歳出合計の推移

(単位：百万円)

項目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
歳入合計	165,727	163,783	153,266	161,492	159,068
歳出合計	164,689	162,013	152,114	160,580	158,142
歳入合計－歳出合計	1,038	1,769	1,151	912	926

次表は、都営住宅等事業会計の令和元年度の予算・決算を示したものである。  
 歳入の決算額は、予算額に比べて 284 億円少ない。歳入の主な予算決算差異は、国庫支出金 125 億円減、都債 135 億円減、使用料及手数料 10 億円減である。また、歳出の決算額は、予算額に比べて 293 億円少ない。歳出の主な予算決算差異は、住宅建設費 269 億円減、住宅管理費 16 億円減である。

表D-1-2 事業会計の予算・決算差異

(単位：千円)

科目		令和元年度		
		予算	決算	予算決算差異
歳入	分担金及負担金	839,674	187,665	652,008
	使用料及手数料	68,251,415	67,154,350	1,097,064
	国庫支出金	39,836,832	27,290,631	12,546,200
	財産収入	2,317,967	2,288,605	29,361
	繰入金	29,702,258	28,454,768	1,247,489
	諸収入	6,576,250	6,338,287	237,962
	都債	40,005,000	26,442,000	13,563,000
	繰越金	2,604	912,156	△909,552
	歳入合計	187,532,000	159,068,465	28,463,534
歳出	管理費	2,784,646	2,704,196	80,449
	住宅管理費	54,910,931	53,299,130	1,611,800
	住宅建設費	83,841,778	56,914,924	26,926,853
	都営住宅等所在市町村交付金	6,424,635	6,333,270	91,364
	特別会計繰出金	39,570,010	38,890,923	679,086
	歳出合計	187,532,000	158,142,445	29,389,554

(ア) 歳入の推移

次表は、都営住宅等事業会計の歳入の平成 27 年度から令和元年度までの推移を示したものである。歳入は使用料及手数料が最も大きな割合を占めており、国庫支出金、繰入金及び都債なども大きな割合を占めている。

平成 29 年度は国庫支出金、繰入金、都債が前年度よりも大きく減少したため歳入合計が大きく減少している。歳入で大きな割合を占める使用料及手数料は各年度とも前年度を下回っており、減少傾向にある。

表D-1-3 歳入の推移

(単位：千円)

科目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
分担金及負担金	189,009	469,657	162,535	74,379	187,665
使用料及手数料	69,466,203	68,914,549	68,281,870	67,558,337	67,154,350
国庫支出金	28,932,954	29,298,147	24,600,537	28,104,183	27,290,631
財産収入	2,234,530	1,784,852	1,947,410	2,277,861	2,288,605
繰入金	33,466,770	29,402,659	27,402,851	27,495,422	28,454,768
諸収入	5,278,863	4,908,703	5,024,568	6,012,649	6,338,287
都債	24,862,000	27,966,000	24,077,000	28,818,000	26,442,000
繰越金	1,297,281	1,038,494	1,769,313	1,151,911	912,156
歳入合計	165,727,613	163,783,064	153,266,087	161,492,744	159,068,465

## (イ) 使用料の推移

歳入科目の一つである使用料及手数料は、使用料と手数料とに区分される。次表は、使用料及手数料のうち、使用料の平成 27 年度から令和元年度までの推移を示したものである。使用料は都営住宅に係るものが大きな割合を占めているが、その都営住宅の使用料が年々減少している。

表D-1-4 使用料の推移

(単位：千円)

項目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
都営住宅	65,157,175	64,558,115	63,973,762	63,421,830	62,821,657
小笠原住宅	101,846	100,871	102,536	101,097	99,767
地域特別賃貸住宅	966,868	955,483	945,230	932,084	917,011
特定公共賃貸住宅	2,738,943	2,747,271	2,763,112	2,768,577	2,748,629
民生住宅	2,064	1,963	1,661	1,516	1,212
母子住宅	1,736	514	508	422	369
引揚者住宅	132	132	132	132	132
土地建物	496,521	549,268	494,356	332,307	565,224
使用料計	69,465,288	68,913,621	68,281,299	67,557,968	67,154,004

## (ウ) 国庫支出金の推移

次表は、歳入科目の一つである国庫支出金の平成 27 年度から令和元年度ま

での推移を示したものである。国庫支出金は国庫負担金と国庫補助金とに大別され、国庫負担金に含まれる公営住宅建設費が大きな割合を占めている。公営住宅建設費は平成29年度に大きく減少しているが、平成30年度、令和元年度は平成28年度以前を上回る水準となっている。

表D-1-5 国庫支出金の推移

(単位：千円)

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
国庫負担金	28,079,691	28,763,780	24,085,519	27,752,806	26,355,889
住宅管理費	136,671	-	-	-	-
公営住宅建設費	20,036,076	20,738,601	17,681,285	22,595,259	22,171,923
既設住宅改善費	7,654,510	7,847,661	6,250,044	4,662,674	3,972,764
小笠原住宅建設費	3,335	2,531	1,665	18,405	19,850
地域開発整備費	249,099	174,987	152,525	476,468	191,352
国庫補助金	853,263	534,367	515,018	351,377	934,742
住宅管理費	802,101	508,976	459,760	323,483	912,378
特定優良賃貸住宅等管理費	51,162	25,391	55,258	27,894	22,364
国庫支出金計	28,932,954	29,298,147	24,600,537	28,104,183	27,290,631

(エ) 繰入金の推移

次表は、歳入科目の一つである繰入金の平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。繰入金は一般会計繰入金と都営住宅等保証金会計繰入金から成り、一般会計繰入金が大きな割合を占めている。

表D-1-6 繰入金の推移

(単位：千円)

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
一般会計繰入金	30,015,770	26,902,659	26,602,851	26,695,422	26,597,768
都営住宅等保証金会計繰入金	3,451,000	2,500,000	800,000	800,000	1,857,000
繰入金計	33,466,770	29,402,659	27,402,851	27,495,422	28,454,768

(注) 一般会計繰入金には財務局からの繰入れ(児童手当関連)と港湾局からの繰入れ(調布飛行場被災者の使用許可分)が含まれている。

(オ) 歳出の推移

次表は、都営住宅等事業会計の歳出の平成 27 年度から令和元年度までの推移を示したものである。歳出は住宅管理費、住宅建設費及び特別会計繰出金が大きな割合を占めている。

平成 29 年度は住宅建設費が前年度よりも大きく減少したため、歳出合計が大きく減少している。住宅管理費はわずかに減少傾向にあり、特別会計繰出金は、平成 28 年度に前年度の 426 億円から 387 億円に大きく減少しているが、以後はほぼ同水準で推移している。

表D-1-7 歳出の推移

(単位：千円)

科目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
管理費	2,346,483	2,362,112	2,447,581	2,457,345	2,704,196
住宅管理費	55,456,510	55,506,115	54,682,524	53,140,986	53,299,130
住宅建設費	58,011,465	58,925,095	50,348,149	60,408,776	56,914,924
都営住宅等所在 市町村交付金	6,216,192	6,458,368	6,382,614	6,348,805	6,333,270
特別会計繰出金	42,658,468	38,762,059	38,253,306	38,224,673	38,890,923
歳出合計	164,689,119	162,013,751	152,114,175	160,580,587	158,142,445

(カ) 歳出の推移 (節別)

次表は、都営住宅等事業会計の歳出の平成 27 年度から令和元年度までの推移を節別に示したものである。歳出を節別に見ると、委託料と工事請負費、繰出金が大きな割合を占めている。

委託料は、平成 29 年度、平成 30 年度が前年度よりも大きく減少している。令和元年度は大きな変化はないが、平成 27 年度よりも 51 億円強減少している。工事請負費は、平成 29 年度に大きく減少しているが平成 30 年度は増加し、平成 28 年度以前よりも高い水準となっている。繰出金は、「(オ) 歳出の推移」で示している特別会計繰出金と同額である。

表D-1-8 歳出の推移（節別）

（単位：千円）

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
報酬	30,096	30,109	30,226	30,180	30,027
給料	1,075,930	1,060,928	1,087,644	1,089,427	1,185,112
職員手当等	951,636	950,170	982,460	998,996	1,081,672
共済費	360,561	380,962	414,446	401,621	441,929
賃金	19,683	21,931	22,342	23,538	23,159
報償費	1,321	1,321	2,026	2,581	1,393
旅費	16,895	17,901	18,395	18,680	19,272
需用費	87,043	79,925	85,882	85,425	85,465
役務費	77,274	75,745	64,407	58,234	58,199
委託料	65,711,568	68,212,178	65,851,931	60,973,423	60,562,646
使用料及賃借料	397,981	386,629	449,831	449,677	442,593
工事請負費	44,009,134	44,301,377	35,664,016	48,907,944	46,806,736
原材料費	472	173	594	313	474
公有財産購入費	1,994,707	101,362	1,823,484	1,889,928	393,377
負担金補助及交付金	6,439,163	6,787,471	6,693,878	6,751,292	6,740,126
補償補填及賠償金	841,399	831,639	654,949	662,839	1,369,961
償還金利子及割引料	15,732	11,864	14,302	11,807	9,323
公課費	47	-	47	-	49
繰出金	42,658,468	38,762,059	38,253,306	38,224,673	38,890,923
歳出合計	164,689,119	162,013,751	152,114,175	160,580,587	158,142,445

## （キ）委託料の推移

次表は、委託料の平成27年度から令和元年度までの推移を目別に示したものである。都営住宅等事業会計の委託料は、管理費、住宅管理費及び住宅建設費の各目に含まれている。

委託料は、平成29年度、平成30年度が前年度よりも大きく減少しているが、住宅建設費に計上される委託料が大きく減少している。

表D-1-9 委託料の推移

(単位：千円)

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
管理費	13,855	14,992	14,099	15,629	17,964
住宅管理費	52,913,034	54,718,726	53,860,140	52,189,945	52,495,963
住宅建設費	12,784,677	13,478,458	11,977,691	8,767,848	8,048,717
委託料計	65,711,568	68,212,178	65,851,931	60,973,423	60,562,646

次表は、上表の住宅管理費に計上されている委託料の内訳を示したものである。住宅管理費の委託料は、住宅供給公社への指定管理料、住宅供給公社への委託料及びその他の委託料に大別され、住宅供給公社への委託料が大きな割合を占めている。

住宅供給公社への指定管理料は増加傾向だが、住宅供給公社への委託料とその他の委託料は減少傾向にある。なお、その他の委託料は、都営住宅管理総合システム運用委託料が大きな割合を占めている。

表D-1-10 住宅管理費に計上されている委託料の推移

(単位：千円)

項目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
公社への指定管理料	8,642,508	8,835,803	8,955,326	9,121,752	9,473,069
公社への委託料	43,731,403	45,232,910	44,388,381	42,608,001	42,567,181
その他の委託料	539,122	650,013	516,432	460,191	455,712
委託料計（住宅管理費）	52,913,034	54,718,726	53,860,140	52,189,945	52,495,963

## (2) 都営住宅等保証金会計

### ア 概要

この会計は、都営住宅等の保証金及び都営住宅等の敷地に借地権を設定する場合の保証金の経理を明確にするために設置し、資金の管理と運用を行う。

### イ 監査の結果

#### (ア) 歳入の推移

次表は、都営住宅等保証金会計の歳入の平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。

歳入合計は、80億円から100億円程度で推移している。

表D-1-11 歳入の推移

(単位：千円)

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
保証金収入	498,180	482,879	1,486,018	441,537	636,265
繰入金	842,440	1,118,882	1,010,242	1,691,114	2,185,097
諸収入	3,470	630	515	616	691
繰越金	9,623,739	6,952,191	5,472,703	6,602,881	7,355,731
歳入合計	10,967,830	8,554,582	7,969,479	8,736,149	10,177,786

## (イ) 歳出の推移

次表は、都営住宅等保証金会計の歳出の平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。

繰出金は、都営住宅等事業会計への繰出金であり、同会計の状況に応じた繰出しが行われている。

表D-1-12 歳出の推移

(単位：千円)

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
返還金	564,639	581,879	566,598	580,417	595,583
繰出金	3,451,000	2,500,000	800,000	800,000	1,857,000
歳出合計	4,015,639	3,081,879	1,366,598	1,380,417	2,452,583

## 2 住宅政策本部と住宅供給公社との関係

### (1) 都から住宅供給公社への財政支出等

#### ア 概要

##### (ア) 令和元年度の財政支出

住宅供給公社のデータによると、令和元年度の都から住宅供給公社への財政支出の概況は次表のとおりである。

表D-2-1 令和元年度の都から住宅供給公社への財政支出

(単位：千円)

科目	支出額
財政支出計	56,302,734
補助金	498,909
家賃対策補助	26,548
被災者求償	7,095
地代補助	163,711
団体共済補助	281,326
都市居住再生支援事業	18,720
多摩ニュータウン地域再生に係る施設改修支援事業	1,509
委託料	55,763,328
都営住宅等管理（委託業務）	39,309,375
都営住宅等管理（指定管理業務）	8,684,992
被災者一時提供住宅（国家公務員宿舎等）	123,830
都営住宅等管理（移管修繕業務）	50,063
都営住宅耐震診断・改修	290,049
都営住宅建替事業（工事監理等）	5,041,438
都民住宅業務（収入認定等）	22,924
併存店舗付都営住宅耐震改修促進業務	122,477
水道局職員住宅等管理	30,895
下水道局職員住宅等管理	20,328
交通局職員住宅等管理	68,129
教育庁教職員住宅管理	2,265
教育庁施設維持管理	1,938,662
総務局職員住宅管理	57,895
その他負担金	40,496
水道局併存施設管理（晴海アーバンプラザ）	5,135
下水道局併存施設改修（TH 三田二丁目）	49
都営住宅併存施設改修	7,246
令和元年台風第15号における登録工事店の派遣	28,065

住宅供給公社提供資料より監査人作成

表D-2-2 令和元年度の都からの借入れ状況

(単位：円)

	一般賃貸住宅事業	都民住宅事業	合計
借入金残高	316,157,536	66,194,832	382,352,369

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(参考) 令和元年度の東京都政策連携団体等からの支出の受入れ状況

(単位：千円)

	受入額	取引相手先
補助金	5,629	
充電設備導入促進事業	5,629	(公財) 東京都環境公社

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(イ) 都営住宅等管理（委託業務）の委託料について

表D-2-1の都営住宅等管理（委託業務）39,309,375千円は、住宅供給公社のデータに基づく金額である。一方、次表に記載している令和元年度の委託料39,000,207千円は、都が住宅供給公社に支払ったとする委託料である。

二つの金額が相違する理由は次のとおりであり、特に指摘すべき事項はない。

表D-2-3 都と住宅供給公社の計上額が相違する理由

(単位：円)

	公社決算	都委託料	差引
① 報告金額	39,309,375,169	39,000,207,649	309,167,520
② 一時提供（都営のみ）	51,253,983		51,253,983
③ 平成30年度からの繰越案件前払金	△519,407,280		△519,407,280
④ 上記間接費	△23,373,327		△23,373,327
⑤ 令和2年度への繰越案件前払金	174,784,552		174,784,552
⑥ 上記間接費	7,865,305		7,865,305
⑦ 未精算分	△456,053		△456,053
⑧ 公社決算の未反映	165,300		165,300
計	39,000,207,649	39,000,207,649	0
②	被災者一時提供住宅に記載（内訳）都営住宅 51,253,983円		
③			
④	公社収益化時期による差異		
⑤			
⑥			
⑦	公社における請求金額の誤り		
⑧	令和2年度の公社決算で反映		

住宅供給公社提供資料より監査人作成

## (2) 住宅政策本部と住宅供給公社との関係

### ア 概要

#### (ア) 都営住宅等の管理

都営住宅は、公営住宅法その他関連する法令に基づき、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅である。低額所得者向けの都営住宅や中堅所得者向けの都民住宅など、都営住宅等（都営住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅）は、住宅に困窮する都民に的確に供給され、その機能が十全に発揮されることにより、初めてその本来の目的が達成される。都営住宅等の管理とは、都営住宅等をその本来の目的に供するための業務全般を指し、具体的には、入居者の募集、使用料の決定・徴収、居住者の指導、高額所得者等に対する措置、修繕、環境整備、土地・建物の管理などである。都営住宅等の管理については、一部を除き、事務の迅速化と居住者サービスの向上を図るため、東京都住宅供給公社に委託している。

都営住宅等の管理戸数は、平成 30 年度末現在、256,300 戸であり、公営住宅法、東京都営住宅条例等に基づき、その管理運営を行っている。

「事業概要 令和元年版 東京都住宅政策本部」より抜粋

都は、都営住宅等について、平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日までの 5 年間を指定管理期間として、住宅供給公社を指定管理者に指定している。指定管理者が行う管理業務（以下「指定管理者業務」という。）とその対象施設は次表のとおりである。

表D-2-4 指定管理者が行う管理業務とその対象施設

項目	内容
指定管理者業務	①都営住宅等及び共同施設の設備の保守点検に関する業務 ②都営住宅等及び共同施設の適正な使用の確保に関する業務 ③駐車場の利用に関する業務等
対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都営住宅</li> <li>・東京都福祉住宅</li> <li>・東京都地域特別賃貸住宅</li> <li>・東京都特定公共賃貸住宅</li> <li>・東京都引揚者住宅</li> <li>・東京都営住宅、東京都地域特別賃貸住宅及び東京都特定公共賃貸住宅に設置した共同施設</li> </ul>

都は、都営住宅等について、指定管理者業務以外の業務を住宅供給公社に別途委託している。

都は、住宅供給公社と東京都都営住宅等管理業務委託契約を締結している。契約は単年度で、委託者（東京都）が受託者（住宅供給公社）に委託する業務（以下「委託業務」という。）は次表のとおりである。

表D-2-5 委託業務とその対象施設

項目	内容
委託業務	①募集業務 ②保証金・賠償金に関する業務 ③財産管理業務 ④営繕業務
対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都営住宅</li> <li>・東京都福祉住宅</li> <li>・東京都引揚者住宅</li> <li>・東京都地域特別賃貸住宅</li> <li>・東京都特定公共賃貸住宅</li> <li>・上記の共同施設</li> </ul>

#### （イ）都と住宅供給公社の業務分担

都営住宅等に関する都と住宅供給公社の業務分担は次のとおりである。

都営住宅等を公的資産として適切に維持・保全していくための修繕や、統一性・信頼性が強く求められる入居者の募集などは都の仕事としており、その管理業務を住宅供給公社に委託している。その上で、日常的な管理業務を中心に、使用料の徴収など入居者に直接対応する業務や、エレベーターや消防設備の保守点検などの施設管理業務については指定管理者の業務としている。なお、東京都営住宅条例第96条は、都営住宅及び共同施設の管理に関する業務のうち、次に掲げるものを指定管理者に行わせることができると定めている。

- 一 都営住宅及び共同施設の設備の保守点検に関する業務
- 二 都営住宅及び共同施設の適正な使用の確保に関する業務
- 三 駐車場の利用に関する業務
- 四 前三号に掲げるもののほか、知事が特に必要と認める業務

図D-2-1 東京都と住宅供給公社の業務分担

		東京都	公社
営繕 入居者募集 入居者管理 収納・滞納整理 駐車場管理	営繕	修繕計画決定	管理受託業務 指定管理者業務 計画・一般・空家修繕、施設財産維持保全、環境整備事業修繕計画作成・実施 設備保守点検業務計画作成・実施
	入居者募集	公募計画の決定 合格者決定 住宅使用許可決定	公募計画の作成 公募申込受付・抽せん・結果通知 申込者の資格審査・入居手続 パンフレット配布
	入居者管理	同居・承継等許可決定 収入の認定 減免等許可決定 高額所得者法的措置 不適正法的措置	同居・承継等受付審査・決定通知 収入報告書送付・審査・通知 減免申請受付審査・決定通知 高額所得者明渡し指導 不適正事例調査・是正指導
	収納・滞納整理	調定・収入変更決定 還付・充当決定 滞納法的措置	保証金調定額変更・還付・清算 賠償金調定額変更・還付 調定額の（変更）算定 還付・充当処理 納付指導・督促・使用料徴収
	駐車場管理	駐車料金等の承認 利用許可等の決定	駐車料金等の設定 利用者の募集・利用手続き 利用料金・保証金の徴収 施設管理（光熱水費支払等）

事業概要 令和元年版（住宅供給公社）より監査人作成

### (ウ) 指定管理者の指定

指定管理者の指定について、北区、港区及び武蔵野市・三鷹市・西東京市は、平成25年度まで公募により指定管理者を指定していたが、その後は都内全域を一括で、住宅供給公社を指定管理者に指定している。このことについて都の説明は次のとおりである。

- 都営住宅は約26万戸にも及ぶ管理戸数があり、また、民間にはない大規模な団地を有することから、第1回の選定時には、制度の円滑な導入を目指し、一部地域から段階的に公募を実施することとした。
- 第1回、第2回と公募を実施した結果、民間事業者の応募自体が減少するとともに、事業計画と経費の総合的な評価で住宅供給公社を上回る民間事業者がいなかった。
- 第3回以降、これまでの指定管理者制度の運用を踏まえて、都の指針が改正（平成22年3月）され、都の政策との連動性及び管理運営の特殊性を持

ち、東京都監理団体による管理が適切である施設については、指定管理者を選定する際、特命選定が可能となり、住宅供給公社を指定した。

- 管理対象となる施設単位の設定については、都内同一の安定したサービスが求められることから、都内全域を一括管理することとした。
- これにより、1か所のお客さまセンターで全ての問い合わせに対応するワンストップサービスなど、都内共通の良質なサービスを安定的に供給するほか、災害発生時に都営住宅を応急仮設住宅等として活用する場合、都内全域での迅速で効率的な対応が可能となっている。

#### (エ) 指定管理料の推移

次表は、都が住宅供給公社に支払っている指定管理料の平成28年度から令和2年度までの推移である。

表D-2-6 指定管理料の推移

(単位：千円)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
協定額	税込	9,377,444	9,220,995	9,194,121	9,549,909	10,207,215
	税抜	8,682,819	8,537,959	8,513,075	8,754,846	9,279,287
決算額	税込	8,835,803	8,955,326	9,121,752	9,473,069	—
	税抜	8,181,299	8,291,969	8,446,067	8,684,992	—

都提供資料より監査人作成

#### (オ) 委託料の推移

次表は、都が住宅供給公社に支払っている委託料の平成28年度から令和2年度までの推移である。

表D-2-7 委託料の推移

(単位：千円)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
契約額	税込	46,543,630	44,563,524	43,922,406	43,955,536	42,988,828
	税抜	43,095,954	41,262,522	40,668,894	40,211,441	39,080,753
決算額	税込	45,309,299	44,524,843	42,652,364	42,623,240	—
	税抜	41,953,055	41,226,706	39,492,929	39,000,207	—

都提供資料より監査人作成

## イ 監査の結果

〔分析 意見 3-1、意見 3-2 に関するもの〕 収入認定について

公営住宅法第 16 条第 1 項は、公営住宅の家賃の決定について次のように定めている。

公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第 34 条の規定による報告の請求を行ったにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

都は、東京都営住宅条例において、収入に関する報告及び収入額の認定等について次のように定めている。

（収入に関する報告）

第 26 条 一般都営住宅の利用者は、規則で定めるところにより、毎年度、収入に関する報告を行わなければならない。

（収入額の認定等）

第 27 条 知事は、前条の報告その他の資料に基づき、使用者及び同居者の収入の額を認定し、使用者にその認定した額、収入超過基準（次条に規定する金額をいう。第 4 項において同じ。）の超過の有無その他必要な事項を通知する。

都営住宅の家賃（使用料）決定の流れは次図のとおりである。

### 1 住戸の使用料算定

#### ① 計算式改定

国土交通省設定係数の変更があれば反映  
経過年数係数の年数の 1 年加算



#### ② 個別住戸の計数等改定

利便性係数の地域調整係数の固定資産税評価額の変更（3 年に 1 度）



#### ③ 個別住戸について算定

### 2 入居者の使用料決定

#### ① 入居者に対し「収入報告書」の発送



#### ② 「収入報告書」の受付・審査



#### ③ 収入認定・収入区分の決定



④ 収入区分に該当する使用料（1③で算定）を適用



⑤ 収入認定通知書兼使用料通知書の発送

上図の「2 入居者の使用料決定」に関して、①の入居者に対する収入報告書の発送と②の収入報告書の受付・審査は住宅供給公社が行っており、③の収入認定は都が行うとされている。

都は、都営住宅等指定管理業務仕様書（以下「仕様書」という。）において、都営住宅等及び共同施設の指定管理者に要求する水準を示している。

仕様書では、都営住宅等の収入認定に関する業務に関して指定管理者に次の業務を要求している。

- 1) 収入報告書発送前までに、下記の資料等を作成し、担当職員に対し、周知徹底する。
  - ア 収入報告書等の提出率の目標
  - イ 収入報告書等事務処理マニュアル
  - ウ 業務計画資料
  - エ 収入報告書等発送に伴う電話応答手順書
  - オ 「収入認定通知書兼使用料通知書」 発送に伴う電話応答手順書
- 2) 都と協議の上、住宅の種別に応じ、戸別に収入報告書をシステムで作成し、入居者に送付する。
- 3) 入居者から収入報告書等を受け付け、審査・受理し、都が指示する期日までにシステム入力する。
- 4) 都と協議の上、住宅の種別に応じ、戸別に収入認定通知書兼使用料通知書及びその説明資料等を作成し、都の指示する期日までに入居者に送付する。

上記の「1)イ 収入報告書等事務処理マニュアル」については、収入認定に関する業務の適正かつ統一的な処理を行うため、収入報告書のチェック方法、審査項目（収入認定方法、課税証明書等必要書類とその見方、収入として見るべき所得の種類、退職した場合等の扱い、諸控除に関すること等）や「不足書類がある世帯」、「世帯員変更等手続が不備な世帯」への対応などを記載したものである。

都は、収入認定等について必要な事項を定めることを目的として、収入認定事務取扱要領を策定している。

（収入認定審査基準）

第3 収入認定に際しては、次の各号に掲げる審査基準により審査を行うものとする。

一 所得に算定しないもの

- (1)退職所得、譲渡所得、一時所得及びその他の所得のうち、おおむね1年以内の期間ごとに継続的に得る所得でないもの（昭和36年3月6日住発第58号（建設省住宅局長回答））
- (2)福祉年金（老齢・母子・障害）、遺族年金、増加恩給（これに併給される普通恩給を含む。）、失業給付金及び労災給付金及び共済制度による給付等（傷病手当金等）の所得税法第9条に規定する非課税所得（所得税法第9条）
- (3)生活保護法による扶助料並びに中国残留邦人等自立支援法による支援給付及び配偶者支援金（昭和35年1月29日住総発第57号（建設省住宅総務課長回答））
- (4)年所得が38万円（給与の総支払額103万円）以下の場合（地方税法第23条第1項第7号及び同第292条第1項第7号）

## 二 年金・恩給

過去の勤務に基づき支給される年金・恩給（国民年金・厚生年金・各種共済組合による年金・農業者年金基本法・船員保険法による年金等）は雑所得として所得に算入する。（所得税法第35条第2項第1号）

## 三 新規就職、転職

給与所得者が就職後1年を経過しない場合等、その額をその者の継続的所得とすることが、著しく不相当である場合の取扱い（公営住宅法施行令第1条括弧書き）について（昭和36年3月6日建設省住総発第56号通達）

- (1)ボーナスの額が把握できるものについては、本給の平均月収を12倍した後、ボーナスを加算した額を年収とする。
- (2)本給とボーナス等の区分が証明書上明らかでないものについては、就職後の月数で除算した平均月収に12倍した額を年収とする。一月に満たない収入については切り捨てる。

仕様書では、指定管理者に業務計画資料の作成と都への提出を求めており、その業務計画資料には収入認定率の目標値を記載するよう要請している。実際に住宅供給公社が提出している「平成31年度収入報告書」等に係る業務計画資料では、平成31年1月31日までに認定世帯を96%以上とするとの記載がある。また、住宅供給公社が作成している「事業概要 令和元年版」には、「平成30年度は133,709件の収入認定を行い、認定率は96.9%であった。」との記載がある。

### （意見3-1）収入認定に関する業務について

東京都営住宅条例第26条の規定により、一般都営住宅の利用者は収入に関する報告を毎年度行わなければならない、同条例第27条第1項の規定により、

知事は、当該報告その他の資料に基づき使用者及び同居者の収入の額を認定し、使用者にその認定した額等を通知しなければならない。

収入認定業務については、住宅供給公社が収入認定作業を行い、その結果を都へ報告し、都は住宅供給公社からの報告を受け収入認定決裁を行い、住宅供給公社は、収入認定決裁が行われたことの報告を都から受けた後、一般都営住宅の使用者に収入認定通知書兼使用料通知書を発送する流れとなっている。

仕様書では、収入認定業務の実施に当たって、住宅供給公社が、収入報告書等事務処理マニュアル（以下「マニュアル」という。）を作成し、都に提出して承認を受けることとしている。

マニュアルには、東京都都市整備局の承認日は記載されているが、住宅供給公社が作成しているとの記載がなく、住宅供給公社の文書なのか、都の文書なのかが把握しづらいものとなっている。

このマニュアルが住宅供給公社の文書であることが明確にわかるよう、作成者を明記されたい。

#### （意見 3-2） データ入力の正確性を確保する仕組みの可視化について

公営住宅の家賃（使用料）は、公営住宅法第 16 条第 1 項の規定により事業主体が定めるとされており、一般都営住宅の使用料は東京都知事が定めている。

現状は、住宅供給公社が、必要な情報を都が設計・開発した都営住宅管理総合システムに入力すれば、使用料が正確に計算されることとなっている。この場合、入力の正確性を住宅供給公社と都が、それぞれどのように確保しているかが重要となる。

都によると、住宅供給公社は次の仕組みで入力の正確性を確保しているとのことである。

- 収入認定時の所得金額等のシステム入力の方法は二つある。一つ目は、提出期限から督促期間までに届いた大量の収入報告書分を業者が入力するパンチ入力。もう一つは、入力期限間際に遅れて届いた分等を住宅供給公社職員が入力するオンライン入力である。
- パンチ入力は、住宅供給公社が専門業者に作業を委託している。委託仕様書には、誤入力防止について 3 回目の入力である再ベリファイ入力に触れた部分があるが、その具体的な方法の記載はない。実務上は、入力者を変えて 3 回入力し、不一致が出た場合には再度入力し直し、不一致が出なくなるまでそれを繰り返しており、誤入力防止の仕組みは構築されている。
- 住宅供給公社職員によるオンライン入力は、必ずダブルチェックを行って

おり、入力者の押印及びチェック済みのサインにより、ダブルチェックの完了を確認している。

上記より、誤入力防止の仕組みは構築されていると思われるが、実際に住宅供給公社がその仕組みどおりに業務を実施していることが重要であり、都においては、そのことを確認しておくことが重要となる。

住宅供給公社が誤入力を防止するための取組を実施していることを都が確認するためには、その取組を都が正確に理解しておく必要がある。そのためには、住宅供給公社が構築している誤入力防止の仕組みが書面化、可視化されていることが重要である。

現状では、上述した住宅供給公社が構築している誤入力防止の仕組みが書面化、可視化されていない。都は、住宅供給公社と協議を行い、誤入力を防止し、データ入力の正確性を確保する仕組みの書面化、可視化を図られたい。

### 3 都営住宅等の運営

#### (1) 入居者の決定

##### ア 事業の概要

###### (ア) 入居者の募集

都営住宅等の入居者は、公募により募集することが原則である。

住宅の募集には、都民全般を対象とした「都公募」のほかに、住宅の存する区市町の住民が優先的に入居できるよう、供給戸数の一定割合以内を配分（地元割当）して、地元区市町が募集を行う「地元公募」がある。

なお、都営住宅の募集に当たっては、平成7年10月募集から全ての住宅について、適切な居住水準を確保するため、住宅の広さ（専用面積）や間取りに応じて申込み可能な世帯人数を定めている。また、居室内で病死等のあった住宅について、年4回の募集時期に同時に募集を行っている。

###### (イ) 入居者の選考

都営住宅入居者の決定方法には、抽せん方式やポイント方式等がある。

###### a 抽せん方式

入居者の決定は公開抽せんにより行う。また、住宅困窮度が高い世帯を対象として、優遇抽せん制度を採用している。具体的には、ひとり親・高齢者・心身障害者・多子世帯等には、当せん確率を一般の5倍又は7倍程度高くしている。

###### b ポイント方式

抽せんによらないで住宅困窮度に応じて点数を付け、点数の高い（困窮度が高い）者から順に入居させる方式である。

###### c 優先入居

入居申込者のうち、一部特別の事由のある者を優先的に入居させる方法を採用している。これは、ひとり親・高齢者・心身障害者・多子世帯等を、住宅困窮度が特に高い世帯として、公営住宅に優先的に入居させるものであり、国の通達に基づくものと、都が独自に実施しているものがある。この場合の入居者の選考方法は、上記aの優遇抽せん制度や上記bのポイント方式によるほか、募集戸数の中に優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式（若年夫婦・子育て世帯向けなど）、福祉保健局など事業実施主体に対して一定の戸数

を割り当てる方式（宿泊所等転出者向けなど）がある。

## イ 監査の結果

〔分析〕入居資格の審査について

「都営住宅は、公営住宅法その他関連する法令に基づき、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅である。」（住宅政策本部事業概要 令和元年版）

都営住宅の入居者資格は次のとおりである。

(ア) 同居親族要件（東京都営住宅条例第 6 条第 1 項第 2 号及び第 2 項）

現に同居し、又は同居しようとする親族があること。

ただし、60 歳以上の者、身体障害者（1～4 級）、精神障害（1～3 級）、生活保護受給者等については、単身での入居が可能である。

(イ) 入居収入基準（東京都営住宅条例第 6 条第 1 項第 4 号）

基準を表にまとめると下記のとおりである。

表 D-3-1 都営住宅入居収入基準

収入が、次の金額を超えないこと。	
<p>一 障害者基本法第 2 条第一号に規定する障害者で、その障害の程度が次に掲げる障害の種類に応じ、それぞれ次に定める障害の程度である場合</p> <p>イ 身体障害 身体障害者福祉法施行規則別表第 5 号の一級から四級までのいずれかに該当する程度</p> <p>ロ 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第 6 条第 3 項に規定する一級又は二級に該当する程度</p> <p>ハ 知的障害 ロに規定する精神障害の程度に相当する程度</p> <p>二 第 2 項第三号、第四号、第六号又は第七号に該当する者である場合</p> <p>三 使用者が 60 歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが 18 歳未満又は 60 歳以上の者である場合</p> <p>四 同居者に 18 歳に達する日以後の最初の 3 月 31 日までの間にある者がある場合</p>	214,000 円
<p>都が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げるものである場合等</p>	214,000 円 (経年期間により変更有)
<p>それ以外</p>	158,000 円

東京都営住宅条例第 6 条第 1 項第 4 号より監査人作成

(ウ) 住宅困窮要件（東京都営住宅条例第6条第1項第3号）

現に住宅に困窮していることが明らかな者であること。

上記3要件に加え、都は、申込者が東京都内に居住していることを要件としている。（東京都営住宅条例第6条第1項第1号）

各要件に従った資格審査が行われ、入居者が適正に決定されているのか、後に分析する。

なお、都内在住要件は検討しない。申込者が都以外に居住している場合、一般的に申込倍率が都営住宅より低いそれぞれの地方自治体が運営する公営住宅に申し込み、居住地を偽ってまで都営住宅に申し込む可能性が低いものと考えられるためである。

〔分析 意見3-3に関するもの〕同居親族要件について

都は、同居親族要件を「現に同居し、又は同居しようとする親族等があること。」と定めている。

表D-3-2 現に同居し、又は同居しようとする親族等の範囲

現に同居している親族の範囲	現に同居している親族の範囲は、使用申込者の六親等内の血族、配偶者（内縁（住民票で内縁関係を証明できることを要し、重婚的内縁関係は認めないものとする。）を含む。）、三等親内の姻族又は婚約者とする。
同居しようとする親族の範囲	同居しようとする親族の範囲は、次のアからウまでのいずれかに該当する者とする。 ア 独立して生計を営む使用申込者の二親等内の直系血族又は直系姻族で住宅に困窮している者。ただし、申込世帯が第4の1に規定する高齢者世帯又は心身障害者世帯に該当する場合は、三親等内の血族又は姻族とする。 イ 申込日現在、税法上の扶養関係にある者 ウ 指定された入居手続時までに入籍できる婚約者
現に同居し、又は同居しようとする親族が外国人である場合の取扱い	同居しようとする親族の範囲は上記と同じ。ただし、在留実績が1年以上であることを要しない。

都営住宅申込者資格審査要綱より抜粋

入居申込者が上記要件を満たした者であるとの確認は、資格審査事務を委託された住宅供給公社が行い、都はその監督等を行っている。

確認方法を、都及び住宅供給公社担当者にヒアリングすると、主に申込者から提出された都営住宅使用申込書及び住民票の審査であり、世帯分離等がある場合は、続柄確認のため戸籍謄本も提出させている。

同居親族要件は、上記のとおり定性的な定めはあるが、その数などの定量的な定めはない。

### （意見 3－3）届出と実際の居住人数の不一致について

入居申込者が申告した同居親族の数は、住民票により確認している。住民票は区市町村長が発行する公的書類であるものの、住民票と実際の居住が一致しない場合も考えられる。

都は、都営住宅の届出と実際の居住人数の不一致については、官公庁や近隣住民などの通報による調査と、毎年度、建替え対象の団地の中から 1,000 世帯抽出して行う居住実態調査により把握しており、世帯員不一致が判明した場合は、不一致の内容により、同居許可申請や転出を促すなどの指導を行っている。

しかし、通報による調査件数は年間約 450 件と都営住宅全世界帯の約 0.2%であり、居住実態調査が行われない団地では、届出と実際の居住人数の不一致が発生している世帯がある可能性も考えられる。

不一致の発生は、都営住宅の適正な管理上、好ましくない。不一致を一層把握し、不適正な使用が是正できるよう検討されたい。

### 〔分析〕入居収入基準について

入居収入基準の根拠となる所得は、次のとおりである。

事業（営業等・農業）所得	農業及び商業等の事業から生じる所得等
不動産所得	地代及び家賃等
利子所得	公社債及び預貯金の利子等
配当所得	株式及び出資の配当等
給与所得	サラリーマン等の給料等
雑（公的年金等・その他）所得	公的年金等、他の所得にあてはまらない所得

監査人作成

これらの所得は住民税課税（非課税）証明書により把握し、同証明書は、原則として所得税の確定申告に基づいて作成される。

ところが所得のうち、金融商品取引所に上場されている株式等の利子等や配当等は、確定申告をしないで源泉徴収だけで済ませる確定申告不要制度を選択可能である。また、利子所得は、原則として所得税・復興特別所得税が源泉徴収され納税が完結する源泉分離課税の対象となり、確定申告できない。

いずれも確定申告しない場合、住民税課税（非課税）証明書に所得額が記載されない。したがって、確定申告しなかった利子所得及び配当所得は、所得があっても同証明書に記載されないこととなる。

監査人は、確定申告されない金融商品取引所に上場されている株式等の配当等の所得額の把握を試みたものの、上場会社等が都民税配当割を申告する際、個人の氏名については申告内容に含まれておらず、都営住宅の入居申込者が受ける上場株式等の配当額の把握は実務上、不可能であった。

#### 〔分析 意見 3-4、意見 3-5 に関するもの〕 住宅困窮要件について

「都営住宅申込者資格審査要綱 第3」3は、申込者の資格として、「現に住宅に困窮していることが明らかな者であること」とし、「東京都営住宅申込者資格審査要綱運用基準 IV」1は、「申込者又は同居親族が住宅又は土地を所有している場合は、原則として住宅困窮者とは認められない。」とし、事実上自己使用が不可能と判断できる場合をその例外としている。

申込者又は同居親族が、住宅又は土地を所有していないことを確認するために行っている手続は以下のとおりである。

申込者等が賃貸住宅に住んでいる場合	住む賃貸住宅の賃貸借契約書と住民票を提出させ、申込者等の住民票がある不動産を申込者等が所有していないことを確認する。
申込者等が賃貸住宅に住んでいない場合	住む住宅の登記簿と住民票を提出させ、申込者等の住民票がある不動産を申込者等が所有していないことを確認する。

都からのヒアリングにより監査人作成

現行の入居資格審査手続は、住宅又は土地を所有していないことを直接的に確認しているのではなく、間接的に確認している。

一般的にないことを証明することは困難だと言われ、現行の手続に合理性があるとも思われるが、監査人が閲覧した申込者サンプルでは次のような事例があった。

<p>・名義人（申込者）の配偶者は親と同居していたマンションから親が賃貸契約している店舗に住民票を異動</p>
<p>・その後に入居申込があり、入居資格審査では店舗の賃貸借契約書を徴して、名義人の配偶者が持家・土地を持っていないことを確認し、入居が決定</p>

この事例では、賃借している物件の賃貸借契約書は店舗のものであったが、店舗の住所が住民票記載住所と一致していたため、入居資格を証明する契約書として処理された。

#### （意見 3－4）入居資格審査時の資産調査権限について

都営住宅に入居できる資格がある者は、「真に住宅に困窮する者」であるが、現行の入居資格審査手続では、住宅又は土地を所有していないことを直接的に確認していない。

公営住宅法では資産の取扱いを明記しておらず、その調査権限に関する規定もないためである。

住宅又は土地を所有していないことを間接的に確認する現行手続では限界があり、直接的に確認するためには資産の調査権限が必要である。

都は、入居資格審査時の資産調査権限について、公営住宅法上、明確に位置付けるよう国へ提案要求しているものの、一層強い要望を検討されたい。

#### （意見 3－5）入居後の資産調査権限及び明渡し請求の手続について

資格審査において、提出された住民税課税（非課税）証明書に不動産所得があった場合、確定申告控えに記載されている不動産の登記簿謄本を提出させ、持ち家・土地の有無を確認している。しかし、入居後も、毎年、住民税課税（非課税）証明書を提出しなければならないものの、不動産所得があった場合でも、持ち家や土地の有無を確認していない。

その理由をヒアリングすると、都は、入居後の持ち家や土地の確認について、法令の根拠が不明確であること、ある判例が存在していることを挙げた。

建物明渡し請求控訴事件（東京高裁昭五九（ネ）第一五八一号）は、持ち家がある入居者に都が明渡しを求めたものの、入居後住宅困窮の状態が解消されたこと自体を理由として明渡しを求めることはできないとした判例であった。

入居後の資産調査権限及び明渡し請求の手続について、都は、公営住宅法上、明確に位置付けるよう国へ提案要求しているものの、一層強い要望を検討され

たい。

## (2) 使用料の決定

### ア 事業の概要

都営住宅の使用料は、平成7年から、毎年度入居者からの申告に基づく収入、住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数、設備等に応じた応能応益的使用料負担制度が取り入れられた。その後の制度改正等により、算定方式や家賃算定基礎額などが改正されている。

#### (ア) 使用料の種類

都営住宅の使用料には、入居者の収入及び入居期間に応じて3種類のものがある。

##### a 本来入居者の使用料

本来入居者とは、公営住宅法に基づき都が条例で定める収入基準以下の収入である入居者、又は当該基準を超える収入を有してはいるが、都営住宅に入居して3年未満の入居者をいう。この収入基準は、事業所得、給与所得、年金所得等、所得税法の例に準じて算定された所得金額の月額換算値と比較される。

令和元年度の収入基準の月額は、一般世帯158,000円、高齢者・障害者等世帯214,000円である（公営住宅法施行令第6条、東京都営住宅条例第6条第1項第4号）。

本来入居者の使用料は、毎年度、入居者からの収入報告に基づき、入居者の収入及び都営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数等に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で決定される（公営住宅法第16条、東京都営住宅条例第12条）。

##### b 収入超過者の使用料

収入超過者とは、都が条例で定める収入基準を超える入居者で、かつ、都営住宅に入居して3年以上の入居者をいう。収入超過者の使用料は、収入及び期間に応じて本来入居者の使用料に対し、割増率が適用される。

##### c 高額所得者の使用料

高額所得者とは、都営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間、引き続き公営住宅法施行令で定める収入基準（令和元年度は月額313,000円）を超える入居者をいう。

高額所得者の使用料は近傍同種の住宅の家賃となる。この場合、期限を定め

て都営住宅の明渡しを請求することになるが、期限到来後も明け渡さない者への負担額（損害金）は、近傍同種の住宅の家賃の2倍となる。

### （イ）使用料の決定

各年度の入居者に対する住宅使用料の決定に当たっては、まず個別住戸の使用料の算定係数等を変更する。具体的には、国土交通省の設定係数の変更があればそれを反映し、経過年数係数の加算や利便性係数のうち地域調整係数の固定資産税評価額の変更（3年に1度）等を行う。一方、入居者からは「収入報告書」を入手し、受付・審査することにより収入認定を行い、収入区分が決定される。このように更新された入居者の収入区分に該当する個別住戸の使用料が、当該年度に徴収する使用料の額となり、入居者には「収入認定通知書兼使用料通知書」の発送により通知する。

収入分位4区分（公営住宅法上の収入月額139,001円～158,000円）の場合においては、都営住宅の使用料は表D-3-3のとおり、令和元年度の平均が中層住宅で35,261円（面積49.9㎡）、高層住宅で38,047円（同48.1㎡）、両者計で36,721円（同49.0㎡）である。

表D-3-3 都営住宅の使用料及び面積（一般都営住宅・令和元年度）

構造	平均		最高			最低		
	使用料(円)	面積(㎡)	使用料(円)	面積(㎡)	建設年度	使用料(円)	面積(㎡)	建設年度
中層	35,261	49.9	78,900	75.1	H9	13,700	32.6	S41
高層	38,047	48.1	90,200	83.1	H8	17,400	38.2	S44
計	36,721	49.0						

都からの入手データより監査人作成

(注)収入分位4区分（公営住宅法上の収入月額139,001円～158,000円）の場合

## イ 監査の結果

〔分析 意見3-6に関するもの〕本来入居者の使用料について

本来入居者の使用料の算定式は、入居者の負担能力と住宅から受ける便益に応じたもの（応能応益家賃）として、次の方法により算定される（公営住宅法第16条第1項）。

$$\text{本来入居者の使用料} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \\ \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

算定式の各要素のうち、①の家賃算定基礎額が応能部分に相当し、それ以外は応益部分に相当するが、具体的な内容は次のとおりである。

### ①家賃算定基礎額

入居者の収入に応じた家賃を設定するために、国民の所得水準に応じて政令によって定められる額であり、平成21年度より表D-3-4のとおりである（公営住宅法施行令第2条第1項、第2項）。

表D-3-4 家賃算定基礎額

収入分位	公営住宅法上の収入月額	家賃算定基礎額
8	259,001円以上	91,100円
7	214,001～259,000円	79,000円
6	186,001～214,000円	67,500円
5	158,001～186,000円	58,500円
4	139,001～158,000円	51,200円
3	123,001～139,000円	45,400円
2	104,001～123,000円	39,700円
1	0～104,000円	34,400円

### ②市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が地価の状況を勘案して、国土交通省告示で定める（公営住宅法施行令第2条第1項第1号）。令和元年度末の市町村立地係数は、表D-3-5のとおりとなっている。

表D-3-5 東京都の市町村立地係数

区市町村名	係数	区市町村名	係数
千代田区	1.60	墨田区、八王子市、町田市、小平市、東村山市、国分寺市、清瀬市、多摩市	1.05
港区	1.50		
渋谷区	1.40		
中央区、品川区	1.35	昭島市、日野市、東大和市、稲城市	1.00
新宿区、文京区、目黒区、大田区	1.30	青梅市、福生市、武蔵村山市、羽村市	0.95
江東区、世田谷区、豊島区	1.25		
台東区、北区	1.20	あきる野市、瑞穂町	0.90
中野区、杉並区、板橋区、練馬区、江戸川区、武蔵野市	1.15		
荒川区、足立区、葛飾区、立川市、三鷹市、府中市、調布市、小金井市、国立市、西東京市、狛江市、東久留米市	1.10	日の出町	0.85
		その他の市町村	0.70

都からの入手データより監査人作成

### ③規模係数

住戸専用面積 65 m<sup>2</sup>を基準として規模に応じて増減する係数であり、住戸専用面積を 65 で除して、小数点以下第 5 位を切り捨て、第 4 位まで求める（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 2 号）。

### ④経過年数係数

立地場所及び構造に応じて政令で定められている 0.0010 から 0.0087 までの範囲内の数値に、建設時からの経過年数を乗じて得たものを 1 から減額することにより定める（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 3 号、平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号（最終改正令和 2 年 3 月 25 日 国土交通省告示第 420 号））。平成 16 年 10 月 1 日以降の経過年数係数は、表 D-3-6 のとおりである。

表 D-3-6 経過年数係数（平成 16 年 10 月 1 日以降）

区 分	木 造 以 外	木 造
既成市街地等	1 - 0.0010 × 経過年数	1 - 0.0051 × 経過年数
一般地域	1 - 0.0039 × 経過年数	1 - 0.0087 × 経過年数

（注）既成市街地等：東京都特別区、武蔵野市、三鷹市

### ⑤利便性係数

事業主体が、公営住宅の区域及びその周辺地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.5～1.3 の範囲内で定めるが、1.6 を市町村立地係数で除した数値が 1.3 より小さい場合は当該数値が上限となる（公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 4 号）。

都の利便性係数の算定式は、公示地価、都営住宅の固定資産税評価額相当額、都営住宅の設備の利便性、間取りの状況を反映する次の 3 つの係数から構成されている（東京都営住宅条例第 12 条第 3 項、都営住宅の使用料等の設定及び改定に関する基本方針第 2 章第 1）。

利便性係数 = 地域調整係数⑦ × 設備利便係数⑧ × 間取調整係数⑨
-------------------------------------

(各係数の説明)

地域調整係数㉞	$\text{㉞} = \frac{\text{Log10 都営住宅固定資産税評価額相当額}}{\text{Log10 区域内住宅地の公示地価の最上位額} \times 0.7}$																														
設備利便係数㉟	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">㉟ = 浴室設備係数</td> <td>×</td> <td colspan="2">エレベーター設備係数</td> </tr> <tr> <td>浴槽 1100 型以上(給湯器)</td> <td>1.000</td> <td></td> <td>エレベーターあり</td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>浴槽 800 型(風呂釜)</td> <td>0.985</td> <td></td> <td>エレベーターなし</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ユニットバス(UB改善)</td> <td>0.985</td> <td></td> <td>3階建て</td> <td>1.000</td> </tr> <tr> <td>浴室あり・浴槽なし</td> <td>0.950</td> <td></td> <td>4、5階建て</td> <td>0.995</td> </tr> <tr> <td>浴室なし</td> <td>0.900</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	㉟ = 浴室設備係数		×	エレベーター設備係数		浴槽 1100 型以上(給湯器)	1.000		エレベーターあり	1.000	浴槽 800 型(風呂釜)	0.985		エレベーターなし		ユニットバス(UB改善)	0.985		3階建て	1.000	浴室あり・浴槽なし	0.950		4、5階建て	0.995	浴室なし	0.900			
㉟ = 浴室設備係数		×	エレベーター設備係数																												
浴槽 1100 型以上(給湯器)	1.000		エレベーターあり	1.000																											
浴槽 800 型(風呂釜)	0.985		エレベーターなし																												
ユニットバス(UB改善)	0.985		3階建て	1.000																											
浴室あり・浴槽なし	0.950		4、5階建て	0.995																											
浴室なし	0.900																														
間取調整係数㊱	簡易耐火2階建て 0.9 (住宅内部の内階段部分を補正) その他の住宅 1.0																														

①から⑤までの計算要素のうち、①家賃算定基礎額、②市町村立地係数、③規模係数、④経過年数係数については、公営住宅法施行令等、国が定める基準によって決定されるため、事業主体である都が変更する余地はなく、⑤利便性係数のみ都が変更できるということになる。

ところが利便性係数については、公営住宅法施行令第2条第1項第4号ロにおいて、その上限を1.3あるいは「1.6を市町村立地係数で除した数値」のいずれか小さい値と定めている。このため、市町村立地係数が1.23(1.6/1.3)を上回る場合は、利便性係数は1.3を上限値にすることができない。

市町村立地係数が1.23を上回る区は、表D-3-7のとおりであり、これらの区においては、利便性係数を1.28以下に設定せざるを得ないことになる。

表D-3-7 利便性係数の上限の判定

区市町村名	市町村立地係数(A)	1.6/A(※)
千代田区	1.60	1.00
港区	1.50	1.07
渋谷区	1.40	1.14
中央区、品川区	1.35	1.19
新宿区、文京区、目黒区、大田区	1.30	1.23
江東区、世田谷区、豊島区	1.25	1.28
(参考)台東区、北区	1.20	1.33

(※) 小数点以下第3位四捨五入

この点については、東京都住宅政策審議会の答申「都営住宅における管理制

度等の在り方について 令和元（2019）年5月」の「V 引き続き検討を要する課題2 都営住宅の管理制度について」の、使用料設定における利便性係数の再検討等において、下記のとおり言及されている。

（使用料設定における利便性係数の再検討等）

都営住宅においては、立地や募集方式の違い等により応募倍率に大きな差が見られるが、その間接的要因として、入居者が受ける受益と使用料負担の相対的なアンバランスもあると考えられる。そのため、使用料の算定方式における係数の一つであり、地価や設備を要素とする利便性係数の設定については、将来的に検討することも考えられる。（以下略）

都の説明によれば、ここにいう「入居者が受ける受益と家賃負担の相対的なアンバランス」とは、次の2点としている。

- ・ 単身世帯等少人数の世帯が規模の大きい住戸に居住している場合において、当該世帯が通常より多く便益を得ているにもかかわらず、面積が同じならば、家賃負担が変わらないこと
- ・ 都心部や駅前の商業地など利便性が著しく高い区域に立地している公営住宅が存在するなど立地条件の格差が大きいにもかかわらず、家賃負担にそれに見合った差が付かないこと

このような利便性の差の使用料への反映は、利便性係数の設定により対応することが必要であるが、市町村立地係数が1.25を上回る区では対応できない上、その他の区市町においても、市町村立地係数が1.25を超える区との公平性の問題から、同様に上限である1.3まで設定することは困難であるとしている。

このため都では、利便性係数の範囲を見直すように国に要望しており、具体的には、まずは「1.6を市町村立地係数で除した数値が1.3より小さい場合は当該数値」の規定をなくし、すべての区市町村で上限の1.3まで設定可能にすることを想定しているとのことである。

（意見3－6）利便性係数の範囲について

都営住宅の本来入居者の使用料の算定に当たって、利便性係数は、都営住宅の区域及びその周辺地域の状況、設備等を勘案して、本来、事業主体である都の裁量により算定要素を設定できるものである。

ところが、公営住宅法施行令において、利便性係数の上限を1.3又は1.6を

市町村立地係数で除した数値のいずれか小さい数値と定めていることから、市町村立地係数が 1.23 (1.6/1.3) を上回る千代田区など 12 の区では、利便性係数の上限値は、1.3 を下回る数値になり、利便性係数は当該上限値を超えないように設定せざるを得ない。さらに、実務上は、他の区市町においても、市町村立地係数が 1.25 を超える区との公平性の問題から、同様に上限である 1.3 で設定することは困難となっている。

このように、本来入居者の使用料の算定に当たって、唯一、事業主体である都が設定可能である利便性係数が、政令による上限値の制約により制限された状態にあることは、同じ区市町村内における立地条件の格差など、使用料負担のアンバランスな状態を解消する手段がほとんど機能していないことになる。都では、利便性係数の上限値について市町村立地係数の制約をなくすように国に要望しているとのことであるが、引き続き対応されたい。

### (3) 居住者の指導、収入超過者に対する措置、高額所得者に対する明渡し請求 ア 事業の概要

#### (ア) 居住者の指導

##### a 諸申請の処理

都営住宅の使用に関して、居住者から使用権の承継、同居、住宅の用途変更・模様替え等の許可又は承認申請があった場合は、それぞれの基準に基づき処理している。なお、使用承継は、原則として配偶者に認めている。

##### b 不適正使用是正指導

都営住宅管理の適正化を推進するため、都営住宅居住状況実態調査を毎年実施することにより、不正入居、不正同居等の不適正事例の把握に努め、その是正指導を行っている。

また、居住者の通報等により不適正使用を発見した場合は、その都度是正指導を行っている。是正指導に応じない者に対しては、住宅の明渡し請求等の法的措置により対処している。

#### (イ) 収入超過者に対する措置

都営住宅入居後に収入の基準額を超えた、いわゆる収入超過者は約 1 万 4 千世帯である。

収入超過者の居住継続は、公営住宅の供給趣旨に反し、社会的公平を欠くことになる。このため、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

て定めている。

このため都は、収入超過者の都営住宅明渡しを容易にするように、独立行政法人都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅及び都民住宅へのあっせんを行っている。なお、引き続き都営住宅を使用する収入超過者に対しては、本来家賃に割増家賃を加えて徴収している。

#### (ウ) 高額所得者に対する明渡し請求

公営住宅法により、高額所得者に対する明渡し請求が制度化されている。都では、明渡し請求をする際に、あらかじめ学識経験者5名の委員で構成する「東京都都営住宅高額所得者審査会」の意見を聴取している。平成30年度は137人が明渡しをしている。

### イ 監査の結果

〔分析 意見3-7、意見3-8、意見3-9に関するもの〕 近傍同種の住宅の家賃の計算方法とその採用理由について

近傍同種の住宅の家賃とは、都営住宅の上限となる使用料で、収入超過者や高額所得者の使用料の算定に使われる。政令で算定方法が次のとおり定められている。

$$\text{近傍同種の住宅の家賃} = (\text{基礎価格} \times \text{利回り} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金}) \div 12$$

このうち、基礎価格とは、当該都営住宅の建設費から年平均減価額×経過年数を控除した上で、土地の固定資産税評価額相当額と合算したものである。なお利回りは3%である。

収入超過者及び高額所得者は、本来都営住宅に入居する資格がない者である。しかしながら、入居時の収入は入居収入基準以下であり、入居後に入居収入基準を上回ったため入居している。

都営住宅の使用料は、真に住宅に困窮する低所得者向けに設定されているため、家賃相場よりも大幅に低い。収入超過者及び高額所得者は、低所得者ではないため、家賃相場を基準とした使用料が徴収される。その家賃相場が、近傍同種の住宅の家賃である。

家賃の算定方法には、一般的に、不動産鑑定評価に用いられる原価法（積算法）、取引事例比較法及び収益還元法がある。

原価法（積算法）	価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法
取引事例比較法	多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法
収益還元法	対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法

公営住宅は、公営住宅法第 16 条第 2 項、公営住宅法施行令第 3 条の定めにより積算法を採用している。

その理由を、逐条解説公営住宅法第二次改訂版 P77 は次のとおり解説している。

「①積算法は、公営住宅のように不動産の基礎価格の把握が可能な場合に、近傍類似の事例がなくとも算定が可能であり、かつ、多数の住宅について画一的に算定ができる点で、家賃についての明確性及び予見可能性を与えることができること

②賃貸事例比較法は、民間の類似不動産がほとんどなく、民間賃貸住宅市場が形成されていない地域においては適用が困難であり、公営住宅はそのような地域にも存すること

③収益還元法は、不動産に帰属する純収益の額を適切に求め得る場合に用いる手法であって、主にオフィスなどに用いられ、住宅、特に収益を目的としない公営住宅に用いることは不適切であること」

要約すると、不動産の基礎価格が把握可能、多数の住宅について画一的に算定可能、が積算法採用の主な理由である。

#### （意見 3－7）近傍同種の住宅の家賃算定の対象建設費について

不動産の基礎価格が把握可能であり、画一的に算定可能であることが、近傍同種の住宅の家賃算定方法に積算法が採用された理由であるが、不動産の基礎価格のうち、もっとも重要な建設費から何を除くのかについては、国が定めた「共同施設の工事費を除くこと」以外に、明文の基準がない。

都営住宅の近傍同種の住宅の家賃は、建設費の増減によって大きく影響され

ている。

速やかに建設費の対象から何を除くかの明文の基準を組織で意思決定の上、策定されたい。

#### (意見3-8) 近傍同種の住宅の建設費について

近傍同種の住宅の建設費には、原則としてすべての建設費を算入するとしているが、設計費などの間接工事費は、含まれていない。

その理由をヒアリングすると、一定規模以上の団地では、団地単位で行う基本設計と期別に分けて行う本体工事の対応は、必ずしも1対1になっておらず(基本設計の段階では、各期の戸数が確定していない)、間接工事費を団地ごとに適切に割り振ることが困難なためとのことであった。

しかし、配賦基準を戸数ではなく各団地の面積とすることも可能であり、配賦には様々な手法がある。また、国土交通省においても、間接工事費については事業主体が建設費に含めるかどうかを判断するとしているため、間接工事費の扱いは、都が自主的に判断可能である。

近傍同種の住宅の家賃は、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるものである。賃貸住宅の利用対価は、直接工事費だけでなく間接工事費を含めたフルコストから算定されるのが一般的であり、間接工事費が含まれない近傍同種の住宅の家賃が、賃貸住宅の家賃と同等とは判断できない。

間接工事費は、可能な限り建設費に含めるべきであり、検討されたい。

#### (意見3-9) 固定資産税評価額相当額について

近傍同種の住宅の家賃は、修繕費など様々な費目の積上げにより算定されるが、費目の一つが、都営住宅の土地固定資産税評価額相当額である。

都営住宅は固定資産税が非課税のため、土地の固定資産税評価額がない。そのため、原則として、団地に接する道路の固定資産税路線価の平均を、固定資産税評価額相当額としている。

ところが、路線価が付される、付されないといった経済的価値とは無関係な要素により、固定資産税評価額相当額が変動してしまうという事態が生じている。こうした弊害を防止するため、都は例外的に、同一区市町内の公示価格の変動率を前回の固定資産税評価額相当額に乗じて固定資産税評価額相当額を算定している。

しかしながら、この取扱いについての明文の基準はない。

明文の基準を組織で意思決定の上、策定されたい。

〔分析 意見 3-10 に関するもの〕 近傍同種の住宅の家賃の妥当性について

使用料の決定については別に分析しているが、都営住宅の近傍同種の住宅の家賃を家賃相場と比較した。その手法は、住宅供給公社が調査した近傍同種の住宅の家賃との比較である。

住宅供給公社住宅の家賃は、立地条件等の利便性を適切に反映させ、近傍同種の住宅の家賃との均衡を確保することを目的に調査された近傍同種の住宅の家賃を基本に算定される。

住宅供給公社でも、かつては積算法により住宅の家賃を算定していたが、地方住宅供給公社法の改正を受けて、平成 16 年以降、不動産鑑定士が実施する賃貸事例比較法による調査を基に算定し、家賃改定を実施している。

都営住宅と住宅供給公社の一般賃貸住宅の中には、隣接した上、竣工年も似通った物件がある。それらを比較した。

すべて江東区内であるが、その理由は都心に近く、隣接した物件があったためである。ただし、住宅供給公社の一般賃貸住宅と都営住宅の違いとして、管理人の有無が挙げられる。これは住宅供給公社にはあるが、都営住宅には原則ない。

a 江東区亀戸、b 江東区東雲は隣接し、竣工年がほぼ同じもの、c 江東区南砂は竣工年が違うものである。

表D-3-8 都営住宅と住宅供給公社住宅の比較 (a 江東区亀戸)

	都営住宅	住宅供給公社一般賃貸住宅
名称	亀戸九丁目アパート	亀戸九丁目
住所	江東区亀戸 9-33-2	江東区亀戸 9-33-1
管理開始年	1979 年	1981 年
専有面積	51.2 m <sup>2</sup>	59.9 m <sup>2</sup>
近傍同種の住宅の家賃	67,400 円	99,048 円
家賃の割合	68.0%	100.0%



(注) 左側が都営住宅、右側が住宅供給公社一般賃貸住宅

表D-3-9 都営住宅と住宅供給公社住宅の比較 (b 江東区東雲)

	都営住宅	住宅供給公社一般賃貸住宅
名称	東雲二丁目第2アパート	トミンタワー東雲
住所	江東区東雲 2-7	江東区東雲 2-7-5
管理開始年	1993 年	1997 年
専有面積	65.7 m <sup>2</sup>	65.7 m <sup>2</sup>
近傍同種の住宅の家賃	118,500 円	133,108 円
家賃の割合	89.0%	100.0%

(注) 住宅供給公社一般賃貸住宅の専有面積は都営住宅の専有面積に合わせ、それに調査した近傍同種の住宅の m<sup>2</sup>・月単価を掛け合わせたものを近傍同種の住宅の家賃とした。なお、住宅供給公社一般賃貸住宅の家賃は、同一団地・同一専有面積でも方位や階層などで若干異なるものの、基本は、m<sup>2</sup>・月単価×専有面積で算定される。



(注) 左側が住宅供給公社一般賃貸住宅、右側が都営住宅

表D-3-10 都営住宅と住宅供給公社住宅の比較（c 江東区南砂）

	都営住宅	住宅供給公社一般賃貸住宅
名称	南砂三丁目アパート	コーシャハイム南砂駅前
住所	江東区南砂 3-11	江東区南砂 3-14-1
管理開始年	1967 年	2006 年
専有面積	37.0 m <sup>2</sup>	37.0 m <sup>2</sup>
近傍同種の住宅の家賃	52,600 円	96,422 円
家賃の割合	54.6%	100.0%

(注1) 住宅供給公社一般賃貸住宅の専有面積は都営住宅の専有面積に合わせ、それに調査した近傍同種の住宅のm<sup>2</sup>・月単価を掛け合わせたものを近傍同種の住宅の家賃とした。なお、住宅供給公社一般賃貸住宅の家賃は、同一団地・同一専有面積でも方位や階層などで若干異なるものの、基本は、m<sup>2</sup>・月単価×専有面積で算定される。

(注2) 都営住宅と住宅供給公社一般賃貸住宅は、都道を挟み対面している。



(注) 左側が都営住宅、右側が住宅供給公社一般賃貸住宅

### (意見3-10) 近傍同種の住宅の家賃について

監査人において分析したところ、都営住宅の近傍同種の住宅の家賃は、いずれも住宅供給公社一般賃貸住宅の家賃よりも安いという結果となった。むろん分析したサンプル数が少ないため、直ちに都営住宅全てが住宅供給公社一般賃貸住宅より安いという結論にはならない。都営住宅と住宅供給公社一般賃貸住宅の仕様の違いを考慮することも必要と考えられる。

住宅供給公社担当者に、家賃の算定方法が積算法から賃貸事例比較法に代わった時に、どのように公社住宅の家賃が変化したのかヒアリングすると、昭和30～40年代に建設された一般賃貸住宅は、建設費自体が安価だったため、古い一般賃貸住宅ほど増額したということであった。逆に建設費が高い物件は、かえって減額となったケースもあったとのことである。この傾向は都営住宅で

も同様と推測される。

都営住宅は、老朽化が進んでいることから年々基礎価格が減少する一方、交通至便な物件もあり、積算法による家賃と市場家賃との乖離は広がっていることも考えられる。まずは、積算法による家賃と市場家賃との乖離が大きいものか検討されたい。

〔分析 意見 3-1-1 に関するもの〕 東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予者について

令和元年度の入居者の所得額を調査したところ、全入居者 226,026 名中、所得額が 1 千万円以上の者が 43 名いた（平成 31 年 2 月末現在）。その 43 名の中に東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予者がいた。

都では、明渡し請求をする際に、東京都都営住宅高額所得者審査会の意見を聴取しているものの、名義人本人又は同居者が、特殊事情に該当する場合は付議猶予するとされ、特殊事情に該当する場合は、高額所得者であっても都営住宅の明渡しは猶予される。（高額所得者に対する都営住宅明渡し請求事務処理要領 第 9 1 (4)）

都が定めた特殊事情は次のとおりである。

1 病気	(1) 入院加療
	(2) 被爆者健康手帳保持者
	(3) 精神疾患
	(4) 寝たきり状況等
2 障害者	(1) 特別障害者
	(2) 障害者
3 収入減少	
4 退去予定	

一方、会計検査院において実施された会計実地検査において、多数の低額所得者が公営住宅への入居を希望している一方で、公営住宅に入居を継続している高額所得者等がいる状況があると指摘されたことから、国土交通省は「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」（平成 16 年 6 月 30 日 国住総第 53 号）を通知し、そこで明渡しを猶予する場合として次のものを挙げている。

入居者又は同居者が病気にかかっているとき
入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき
入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき
その他、前各号に準ずる特別の事情が認められるとき
あっせん等を行った結果当該公営住宅を明渡すこととなった場合

国からの通知にない障害者が含まれる理由を都にヒアリングすると、次の理由を示した。

- 上記の国通知においては、「2(1)収入超過者及び高額所得者への対策について」において「入居者の実情や地域の住宅事情についても勘案しつつ明渡し請求についても実施するよう努める」との記載があり、「別紙第5条(4)その他、前各号に準ずる特別の事情があると認められるとき」とされている。
- 東京都住宅政策審議会答申（平成9年5月）において、住宅に困窮する低額所得者に都営住宅をよりの確に供給するべきとの観点から、公営住宅法の改正に伴い、高齢者・障害者世帯等の入居収入基準の緩和を求めている。  
その一方、高額所得者の住宅明渡し促進も求めているが、「重い障害を持つ者、病気療養中の者、かなりの高齢のために住居の移転を困難とする者等がいる場合、明渡しに当たっては十分に留意すること」も求めている。
- 東京都住宅マスタープラン2016－2025（平成29年3月）においては、障害者を取り巻く現状として、「バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい状況」があると説明されている。

以上を踏まえて、都では、「障害者」も「病気」に準ずる特別の事情（居住の安定に配慮が必要）が認められると判断している。

なお、都営住宅には、収入基準を大幅に超える障害者が長期に入居継続している。入居継続を希望する障害者の中には、その理由に転居先がないとする者がいた。

（意見3－11）東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予者について  
東京都営住宅条例第6条第1項第4号イは、「身体障害者福祉法施行規則別

表第五号の一級から四級までのいずれかに該当する程度の者は月額収入214,000円を超えないこと」としており、障害者であっても、高額所得者は都営住宅に入居する資格がない。しかし、入居後に高額所得者となった障害者の中には、東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予となり、入居継続可能な者がいる。

高額所得者である障害者への対応が入居前と入居後で異なる理由を検討すると、転居先の確保が困難であることが考えられる。

東京都住宅マスタープランは、「バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい状況」を記している。転居先の確保が困難である以上、転居は困難であり、転居困難な障害者が付議猶予されることには、一定の合理性があると考えられる。

一方、障害者の転居先確保については、年々環境が改善されるものと考えられる。その理由は法令整備である。高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第3項に基づき、都は、「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」を制定した。同条例は共同住宅のバリアフリー化を義務付けている。共同住宅のバリアフリー化が普及した将来は、転居に必要な環境が整うものと考えられる。

高額所得者である障害者への対応が入居前と入居後で異なることは、都営住宅に入居できる機会は都民に均等に確保されるべきという観点から好ましくない。また、高額所得者が居住していることにより、住宅に困窮し入居を希望している低額所得者に必ずしも的確に住宅が提供されていない状況は改善すべきである。転居に必要な環境が整い次第、付議猶予を受けている高額所得者に対して、転居に向けて準備を行うことを促していくよう検討されたい。

#### **(4) 都営住宅団地の駐車場**

##### **ア 事業の概要**

###### **(ア) 駐車場の整備状況**

都営住宅の駐車施設の整備は、新設団地では、多摩ニュータウンで昭和51年度から、その他の地域で平成2年度から実施しており、既設団地においては平成4年度から実施している。令和元年度末現在では、駐車場の設置区画数は48,163区画となっている。

都営住宅の駐車場については、居住者の利用を原則としているが、恒常的に空きが生じている場合は、近隣の住民や居住者の介護をする親族等が利用でき

る地域開放型駐車場の利用拡大を図っている（令和元年度末現在 224 団地、1,212 区画）。また、来客や介護等で訪問する人の利便性向上や迷惑駐車防止、空き区画の有効活用の観点から、コインパーキング設置の拡大を進めている（令和元年度末現在 30 団地、270 区画）。

#### （イ）駐車場の利用に関する業務

都営住宅入居者等を対象に、募集から利用許可の手続、料金徴収、返還まで、駐車場の利用に係る一連の業務は指定管理者である住宅供給公社が行っている。

#### （ウ）駐車場利用料金の決定

駐車場利用料金の決定に当たっては、住宅供給公社で近傍の民間駐車場料金を基に当該駐車場の利用料金を設定し、都に申請を行っている。都では申請内容を確認し、当該利用料金についての承認及び通知を公社に対して行っている。

### イ 監査の結果

〔分析 意見 3-1-2 に関するもの〕 空き区画と転用の状況について

#### （ア）駐車場の契約率と空き区画の状況

都営住宅の駐車場は、令和 2 年 3 月末において、839 団地、48,163 区画に対して、契約区画数が 31,190 区画、空き区画数が 16,973 区画であり、契約率 64.8%、空車率 35.2%となっている（表 D-3-1-1）。全体としては、入居者が希望すれば近傍の民間駐車場料金と遜色のない料金で駐車場を利用することが可能な状況といえる。

区域別に見ると契約率は、23 区 58.6%、その他市町 67.5%であり、23 区の方が低く、これは全体としては、都市部の公共交通網の充実による自家用車保有率の低さを反映したものと推察される。団地当たりの平均空き区画数は、全体で 20 区画程度であり、23 区に限ると 14 区画、その他市町で 27 区画となっており、団地が整備する駐車場の規模を反映していると推察される。

表D-3-1-1 駐車場契約率（令和2年3月末）

区域	団地数	設置 区画数	契約 区画数	空き 区画数	契約率	空車率	平均空き 区画数
23区	438	14,949	8,762	6,187	58.6%	41.4%	14.1
市町	401	33,214	22,428	10,786	67.5%	32.5%	26.9
計	839	48,163	31,190	16,973	64.8%	35.2%	20.2

住宅供給公社からの入手データより監査人作成

団地別の駐車場契約率の分布状況を見ると、契約率80%以上の団地は団地全体の22%程度であり、空き区画数では全体の7%に満たない。

契約率50%以上80%未満の団地が最も中心的部分を占め、団地数にして51.6%、空き区画数としては全体の61.4%を占める。契約率20%以上50%未満の団地も空き区画数のほぼ3割を占める。これら二つの区分においては1団地当たりの平均空き区画数が、それぞれ24区画、27区画となっている。

一方、契約率が20%未満の団地についても、全体の団地数では4.5%と少数であるが、1団地当たりの空きは平均10区画程度と、契約率80%以上の団地の平均空き区画数を少し上回る程度であり、小規模な団地の駐車場が多いと推察される。

表D-3-1-2 駐車場契約率分布状況（令和2年3月末）

契約率	団地数	構成比	契約 区画数	空き 区画数	空き区画数 構成比	空き区画数 /団地数
80%以上	184	21.9%	7,635	1,109	6.5%	6
50%以上80%未満	433	51.6%	20,361	10,424	61.4%	24
20%以上50%未満	184	21.9%	3,146	5,023	29.6%	27
20%未満	38	4.5%	48	417	2.5%	10
計	839	100.0%	31,190	16,973	100.0%	20

住宅供給公社からの入手データより監査人作成

#### (イ) 有料駐車場の地域開放について

都営住宅等の駐車場について入居者以外に「地域開放」を行う場合は、「都営住宅等駐車場管理事務取扱要領 第2章 第2-4 地域住民向け等公募」等に規定する利用者の資格を満たした者に対し、入居者と同じ契約保証金や利用料で契約することになる。このため、コインパーキングへの転用と比較して、入居者の車両の保有状況等に応じて柔軟に対応できる利点がある。

表D-3-13 有料駐車場の地域開放の概要

項目	内容
対象施設	駐車場の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で利用可能な駐車場
利用者の資格	①当該駐車場から半径2キロメートル以内の範囲に存する住宅、事務所、店舗等において居住し、又は業を営む者 ②「東京都シルバーピア事業運営要綱」（昭和62年福老計第1089号）第2のイに定める生活援助員で、業務上駐車場を必要とする者 ③都営住宅等の使用者又は同居者の介護等のため駐車場を必要とする親族 ④「国際化推進事業に係る都施行型都民住宅施設の一時使用に関する要綱」（19都市経企第692号）第5条に基づき東京都公立大学法人に一時使用許可する住宅に居住するものが日常生活の維持のため駐車場を必要とするとき ⑤「都施行型都民住宅施設の区市町による一時使用に関する要綱」（29都市経企第517号）第12条に基づき、区市町に一時使用許可する住宅を利用するものが駐車場を必要とするとき
利用条件	①利用期間は、原則3年とする（自動更新） ②契約保証金、利用料金等の額は居住者が使用する場合と同一条件 ③身体障害者等の場合は、利用料金の減免が可能

「東京都営住宅条例」及び「都営住宅等駐車場管理事務取扱要領」より監査人作成

#### （ウ）コインパーキングの設置について

コインパーキング設置については、平成26年8月から実証実験を開始し、一定の効果が確認されたということで、平成30年度から本格的に設置を開始している。実証実験の成果としては、来訪者や工事車両などをコインパーキングに案内できるようになったことで都営住宅入居者の利便性の向上につながったことや、導入前と比較して迷惑駐車が約4割減少したことがあるとしている。

コインパーキングの選定対象は、「都営住宅等における時間貸駐車場設置事業に関する実施要綱」に基づき、自治会等からの要望、採算性等から、時間貸駐車場の設置が望ましいこと、設置箇所の接道状況など安全性等を考慮して事業化される。

コインパーキングに関して都が関与する業務は、一般競争入札による事業者の選定、事業者との賃貸借契約の締結及び更新、賃借料の歳入となり、指定管理者である住宅供給公社が対象団地の選定補助や自治会等への事前説明等を行い、選定された事業者は、設置、運営及びメンテナンスを行う。

表D-3-14 コインパーキング設置業務の概要

項目	内 容
設置対象団地	①迷惑駐車対策や来客用駐車場設置の必要がある ②居住者の契約率が低く、最低3年間、本事業に供しても支障がない ③時間貸駐車場としての運用に適した区画数を確保可能 ④時間貸駐車場の設置による駐車場区画数減少後も駐車場附置義務を充足 ⑤時間貸駐車場の設置予定区画につき、公営住宅法上の用途廃止済 ⑥建替えや廃止、区移管が当面の間予定されていない (都営住宅等における時間貸駐車場設置事業に関する実施要綱第4条)
事業者選定方法	一般競争入札
貸付期間	1年間(2回まで更新可)
貸付料	一般競争入札の落札額
業務分担等	事業者：時間貸駐車場として一時使用するために、都と賃貸借契約を締結し、コインパーキングを設置して運営し、設備の維持管理を実施 指定管理者：自治会等との調整、コインパーキング候補地の選定補助 東京都：一般競争入札により選定した事業者と賃貸借契約を締結し、貸付料を徴収

「都営住宅等における時間貸駐車場設置事業に関する実施要綱」及び都より聴取した内容により監査人作成

コインパーキング設置状況は、平成30年度末において9団地、113区画であったが、令和元年度末には30団地、270区画と増加している。また、令和2年度は8団地、57区画の設置を予定しており、41団地が設置調整中としている。

これまで設置されたコインパーキングの1団地当たりの設置区画数は、40区画設置された北青山一丁目アパートを除くと、平均して8区画弱である。先に述べた平均空き区画数との関係では、契約率20%以上80%未満の団地(617団地、空き区画数15,447区画)では1団地当たり25区画程度の空きがあることになる。既存の入居者の駐車場利用に支障を生じないという前提があるとしても、これまでに設置された区画数と同程度のコインパーキングであれば設置する余地がある団地も少なくないと推察される。

表D-3-15 コインパーキング設置状況

年度	設置団地数	区画数	1 団地あたり 設置区画数(※)
平成 30 年度末累計	9	113	12.5 (8.1)
令和元年度末累計	30	270	9.0 (7.9)
令和 2 年度 (予定)	8	57	7.1
調整中	41	—	

都からの入手データより監査人作成

(※) 括弧内は、北青山一丁目アパート 40 区画を除いた数

## (意見 3-12) 空き区画の有効活用について

都営住宅の駐車場は、令和 2 年 3 月末において 839 団地、48,163 区画に対して、契約区画数が 31,190 区画、空き区画が 16,973 区画となり、契約率 64.8%、空車率 35.2%となっている。団地別の契約率では、50%以上 80%未満の団地が最も中心的部分を占め、団地数全体の 51.6%、空き区画数全体の 61.4%であり、次に契約率 20%以上 50%未満の団地が空き区画全体のほぼ 3 割を占める。これら契約率 20%以上 80%未満の団地においては 1 団地当たりの平均空き区画数が、それぞれ 24 区画、27 区画に及んでいる。

都営住宅においては、恒常的に空きが生じている場合は、地域開放型の駐車場やコインパーキング設置の拡大を進めているが、現状の空き区画数と比較してもまだその 1 割に及ばない。契約率 20%以上 80%未満の団地（617 団地、空き区画数 15,447 区画）では、1 団地当たり平均空き区画数が 20 区画を超えており、既存の入居者の状況に影響されるとはいえ、これまでに設置された区画数と同程度のコインパーキングであれば設置する余地がある団地も少なくないと推察される。

都営住宅は、入居者が居住する空間であり、その敷地の一部である駐車場の空き区画を外部へ貸すに当たっては、入居者の生活環境の保全や苦情等への対応が必要であるのは当然である。一方、入居者、都営住宅来訪者、都営住宅周辺施設利用者等及び地域の利便性を高めることも必要である。都営住宅の入居者の高齢化等により駐車場の契約率は中長期的にも伸びは期待できないと予想されるため、入居者の利便性を直接・間接的に高める方法として、今後とも地域開放やコインパーキングのほか、カーシェアリングなどの様々な外部利用の施策を検討されたい。

## (5) 都営住宅等の指定管理について

### ア 事業の概要

都営住宅等の管理運営を民間事業者等に行わせることのできる指定管理者制度を平成18年度から導入している。

指定管理者は、入居者への直接的な対応や収納、滞納整理、入居者管理、設備保守点検及び駐車場管理等の日常的な施設管理を行う(小笠原住宅を除く。)

指定管理者の選定に当たっては、平成25年度までは一部の地域を公募の対象としていたが、いずれの地域においても住宅供給公社が指定管理者に選定されていた。平成26年度以降は、都営住宅が「都の政策との連動性」、「管理運営の特殊性」を有する施設であることや、過去の公募選定での指定や毎年の管理運営状況評価の状況から、都内全域について住宅供給公社を特命により指定管理者に指定しており、現在の指定期間は平成31年4月1日から令和6年3月31日までの5年間である。

令和元年度の指定管理業務の執行に要する経費の協定額は9,549,909,000円、決算額は9,473,069,674円(いずれも消費税額を含む。)である。

令和元年度都営住宅等指定管理者管理運営状況評価結果は、一次評価、二次評価、総合評価ともにA(S、A、B、Cの4段階評価)であった。

### イ 監査の結果

[分析 意見3-13に関するもの] 少子高齢化に対応する事業提案について

「都営住宅等の指定管理者事業計画書(平成30年8月)」においては、業務実施体制、使用料の収納、収入認定、入居者管理、個人情報保護等を含む21の項目についての指定管理者の事業計画が記載されている。

このうち「13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について」については、「12 高齢者・障害者等への対応について」に記載された巡回管理業務や自治会活動の支援などと共通する部分も多く、通常、少子化対策に含むと考えられる子育て支援策に関しては、「子育て・高齢者支援推進会議」の設置が計画されていたにとどまっていた。住宅供給公社往査時の進捗状況聴取においても、当該会議の実施以外に子育て支援に該当する内容は確認されなかった。

都によれば、「12 高齢者・障害者等への対応について」は、高齢者、障害者に対する巡回管理や安否確認などのサービスの対応及び体制についての提案を意図している一方、「13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について」は、入居者の高齢化に伴い、顕在化した諸課題に対応するため、公社独自のノウハウを生かした提案を意図して設定したとしており、後者「13」も子育て支

援について直接言及したものではない。また、巡回管理や自治会支援などは公社の独自提案であり、高齢者・障害者等への対応策であれば「12」と「13」の双方の事業計画に記載されること自体に特段の問題はないといえる。

しかし、いずれにせよ、子育て支援については、現状の指定管理業務においては、「子育て・高齢者支援推進会議」の設置以外に直接的な施策が見当たらないことには変わりはない。

表D-3-16 指定管理者事業計画における提案内容比較

	12 高齢者・障害者等への対応について	13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について
計画の設定意図	都営住宅の入居者は高齢者、障害者の割合が高く、これまでも巡回管理や安否確認などのサービスを行っており、これらの事業や体制について、次の指定管理でどのような対応及び体制とするのか提案してもらうこと	都営住宅入居者の高齢化に伴い、自治会活動の低迷や孤独死の発生などの課題が顕在化しており、これらの課題に対応するため、生活支援サービスなど、 <u>既存サービスにとらわれない公社独自のノウハウを生かした提案</u> をしてもらうこと
主な提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・巡回管理人による支援</li> <li>・入居者の安否確認要請への対応</li> <li>・自治会活動への支援</li> <li>・東京都精神保健福祉センターとの連携</li> <li>・窓口センターにおけるバリアフリー対応</li> <li>・「認知症サポーター」養成の取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・巡回管理業務の強化・拡充</li> <li>・自治会支援の強化</li> <li>・「子育て・高齢者支援推進会議」の設置</li> <li>・滞納額の更なる縮減</li> <li>・新たな生活支援サービスの検討及び実施</li> </ul>

「都営住宅等の指定管理者事業計画書（平成30年8月）」、都提供資料より監査人作成

都営住宅における子育て支援については、これまでは子育て世帯に対する募集における優遇抽せんのほか、若年夫婦・子育て世帯向けの定期使用住宅の入居期間の延長や、ひとり親世帯への入居対象の拡充の追加など、入居機会の拡大を図る施策が先行してきたといえるが、今後は入居した子育て世帯とのコミュニケーションの場や機会を提供することが必要と予想される。高齢者や障害者に対する巡回支援業務等と同様に、いわばソフト面の対応が今後は必要にな

り、それがまた新たな入居者を呼び込むことにつながると予想される。

### (意見3-13) 指定管理業務における子育て支援への対応について

都営住宅の指定管理業務における子育て支援への対応については、事業計画書の「13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について」で、子育て世帯支援の視点に立った施策の検討等の推進のための「子育て・高齢者支援推進会議」の設置が記載されているにとどまり、住宅供給公社往査時の進捗状況聴取においてもそれ以外の具体的な取組は見られなかった。また、令和元年度の指定管理者の評価結果においても子育て支援について直接的な言及はされていない。

都営住宅における子育て支援については、これまでは子育て世帯の入居機会の拡大を図る施策が先行してきたといえるが、今後はこのような機会の拡大により入居した子育て世帯のコミュニケーションの場や機会を提供するなど、いわばソフト面の対応が必要になると予想される。住宅供給公社が、公社住宅等で得た子育て対策のノウハウを指定管理業務において活かし、その成果を評価されたい。

## (6) 都営住宅の管理制度等の改革

### ア 事業の概要

都営住宅においては、全国一高い応募倍率や、名義人が65歳以上である世帯が全世帯の6割を超えるなど高齢化の進展に伴う団地の活力低下等の課題が認識されている。このような課題を解決し、真に住宅に困窮している都民が都営住宅を広く利用可能になることを目的として、管理制度の改革が行われてきた。

管理制度の改革は、平成10年代後半から平成20年代前半においては、使用承継制度の厳格化、入居者からの暴力団員の排除、滞納整理の強化や高額所得者の明渡し強化など、都営住宅の利用厳格化を目的とするものが主体であったといえる。これに対し、近年においては、子育て支援のための入居収入基準の改正や期限付き入居制度の拡充、買物が困難な高齢者などへの支援策としての地元区市等と連携した移動販売サービスの開始など、居住者の利便性や生活支援サービスの向上を目的としたものが主体になってきている。

管理制度等の改革に当たっては、都での検討に加え、住宅政策審議会での提言等を踏まえて実施しており、平成26年度以降、令和元年度までの都営住宅の管理制度等の主な改革内容は表D-3-17のとおりである。なお、令和元年度の改革の各項目については、いずれも通常業務の中で実施しており、特段

の事業費は発生していないとのことである。

表D-3-17 都営住宅の管理制度等の改革（平成26年度～令和元年度）

年度	月	主な改革内容
平成26	8	コインパーキングのモデル事業実施（平成30年7月本格実施）
平成29	4	共益費徴収事業の導入
	11	子育て支援のための入居収入基準の改正（裁量階層の対象である子育て世帯の子供の年齢を「18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者」まで拡大）
	12	買物弱者支援事業（スーパー等の移動販売）の開始
	1	毎月募集の開始
平成30	4	認知症患者等の収入報告義務の緩和の本格施行
令和元	9	連帯保証人を不要とし、緊急時等の連絡先を届出 都営住宅等への入居の円滑化を図るため、都営住宅条例等改正
	9	若年夫婦・子育て世帯向けの期限付き入居の対象にひとり親世帯を追加するとともに、子供がいる場合の入居期間を末子の高校修了期まで延長（令和元年11月募集から実施）
	2	多摩部における少人数世帯向け住戸面積・間取りの基準の緩和
	2	常時先着順で申込みできる随時募集の開始

「事業概要 令和元年版（東京都住宅政策本部）」及び都提供資料より監査人作成

## イ 監査の結果

〔分析 意見3-14に関するもの〕連帯保証人から連絡先への変更について

東京都営住宅条例においては、令和元年9月26日公布の改正で、同条例第11条第1項第1号の請け書の提出において、資格を有する連帯保証人の連署を不要とすることにより、連帯保証人に関する規定を廃止した。

これにより、新規入居に当たっては、使用者は、連帯保証人を選任する必要はなくなり、当該都営住宅に入居する者以外で日本国内に住所を有する成人を連絡先とし、請け書にその住所、氏名、電話番号を記載し、入居者との関係を記載すれば足りることになった。

当該連絡先は、別途届出のある緊急連絡先とは別のものであり、緊急の際に連絡するほか、使用料等を滞納した場合に、入居者本人に支払を促すことを依頼される可能性はあるが、滞納額の肩代わりを請求されることはない。

公営住宅の連帯保証人に関しては、国土交通省において「公営住宅の入居に際しての取扱いについて」（国住備第503号平成30年3月31日住宅局住宅総

合整備課長)により、平成29年の民法改正による債権関係の規定の見直し(令和2年4月1日から個人保証については極度額の定めが必要)や、身寄りのない単身高齢者等の増加により、今後は公営住宅への入居に際し、連帯保証人を確保することが一層困難になることを懸念して、公営住宅管理標準条例案から連帯保証人に関する規定を削除することを都道府県知事等に通知していた。これは、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重要であり、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との考え方によるものである。都営住宅においても、このような状況の下、都営住宅への入居の円滑化を図るため、連帯保証人に係る規定が廃止されたことになる。

東京都営住宅条例での改正は、新規入居時の請け書に記載する連帯保証人を不要とするものであるが、連帯保証人の付いている既存の契約については、入居者が連絡先変更届の提出を行うことで、施行日前に定めた連帯保証人を連絡先として変更することができる(東京都営住宅条例施行規則の一部を改正する規則(令和元年規則第75号)附則第3項)。

都によれば、上記の取扱いは、都営住宅の居住者に毎月配布している「すまいのひろば」の令和元年10月号により、次のとおり周知している。

都営住宅条例等の改正に伴い、都営住宅に入居する際に必要としていた連帯保証人が不要になり、今後は、連帯保証人に代わり、連絡先を届け出ただくことになりました。既にお届けいただいている連帯保証人については、名義人の方からの届出により連絡先に変更することができます。また、連帯保証人の死亡等により、現在連帯保証人のいない方は、連絡先の届出をお願いいたします。連絡先の方には、緊急の際に連絡するほか、使用料等を滞納した場合に名義人の方への連絡をお願いすることがあります。(この連絡先は、別途届け出いただいている緊急連絡先とは別のものになります。)

この結果、施行日前からの既入居世帯で、連絡先を届け出た世帯は、令和2年8月20日現在で5,069世帯とのことである。なお、これらには、連帯保証人を届け出たおらず新たに連絡先を届け出た世帯、使用承継や建替えに伴う移転により連絡先を届け出た世帯を含んでいる。

都営住宅においては、現状では収入率も高水準となり、連帯保証人が滞納額を肩代わりするケースも既に少なくなっている。また、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本来の目的から、やむを得ず支払うことができない生活困窮者などについては、一義的には減免等や徴収猶予等の負担軽減措置によって対応すべきものであり、連帯保証人から債務の履行を確保すれ

ば足りるものではないといえる。実際には、連帯保証人の財力などの問題から債務の肩代わりが不可能な場合も多いと考えられる。

このようなことから連帯保証人制度は、既に実質的にほとんど機能しておらず、既存の入居者にとっても、連帯保証人を不要とすることに全く問題はないといえる。むしろ、条例の改正前に既存の入居者が選定した連帯保証人についても、その地位を維持したままでは、改正後の入居者との間での不公平が生じているともいえる。連帯保証人の選任が困難な状況においては、なおさら、不公平感も増すものと推察される。

しかしながら、既存入居者に対して、令和元年10月の周知後1年間、収入報告書の提出などの機会に連帯保証人から連絡先への変更を促すなどの取組が行われていなかった。

#### (意見3-14) 連帯保証人から連絡先への変更について

令和元年9月の東京都営住宅条例等の改正に伴い、都営住宅への新規入居時に、連帯保証人に代わり連絡先を届け出ることになった。改正条例施行前の既存の入居者の連帯保証人から連絡先への変更については、都営住宅の居住者へ配布される「すまいのひろば」の令和元年10月号による周知を行ったが、変更件数は、5,069世帯（令和2年8月20日現在）にとどまっている。

都営住宅の改正条例施行前の既存入居者の連帯保証人については、使用料の収入率が高水準である現状では、実質的には機能を失っており、むしろその地位を維持したままにすることにより、既存入居者が新規入居者と比較して公平性を損なっているともいえる。このため、既存入居者についても連絡先への切替えを行うことが必要であり、入居者の自主的な連絡先の変更届の提出のみならず、収入報告書の提出などの機会や「すまいのひろば」などにより連帯保証人から連絡先への変更を促すなどの取組を別途行われたい。

## 4 都営住宅等の管理

### (1) 都営住宅の修繕

#### ア 事業の概要

都営住宅の修繕は、都営住宅等の管理業務委託契約により、住宅供給公社が実施しており、計画修繕と一般修繕、空き家修繕に分けられる。

計画修繕とは、都営住宅を良好な状態に維持するため、営繕工事実施基準で定めた実施標準年数に基づき劣化診断等を行い計画的に実施する修繕であり、一般修繕とは、経常的に発生するもの、あるいは安全確保等の緊急を要するものに対して実施する修繕をいう。また空き家修繕は、居住者が退去した後の住宅等の原状回復や更新等を行うものである。

空き家修繕を実施する前後の長房団地の室内



(令和2年8月5日監査人撮影)

令和元年度の修繕の状況は以下のとおりである。

表D-4-1 令和元年度の住宅修繕事業実施状況

(単位：千円)

事業項目	規模	予算	決算
計画修繕	—	16,006,050	12,739,085
一般修繕	55,712 件	5,922,461	6,196,298
空家修繕	9,235 戸	7,970,701	11,917,952

都提供資料より監査人作成

計画修繕は、営繕工事実施基準に基づき、都営住宅ごとに戸数や対象設備等により翌年度の必要額を見積もった上で予算計上しているが、その後の劣化診断等により翌年度以降の工事となることもあるため、予算と決算に差が生じる。一般修繕と空き家修繕については、事前に見積りが不可能であるため、過去3年間の実績値の平均額を予算計上している。

修繕を実施する施工業者の選定は、東京都住宅供給公社契約規程により、原則として一般競争入札によっている。しかし、都営住宅等で日常的に発生する小口修繕や緊急修繕、夜間や休日等における修繕等については、迅速かつ的確に実施する必要があるため、小口・緊急修繕工事店制度を設け、毎年度、登録工事店を公募により選定し、発注金額は小口・緊急修繕工事積算要領、同単価表により決定している。

## イ 監査の結果

[分析 指摘3-1、意見3-15、意見3-16、意見3-17、意見3-18に関するもの] 小口・緊急修繕工事について

### (ア) 小口・緊急修繕工事店制度の概要

小口・緊急修繕工事店制度では、各工事店をエリア工事店と共通工事店に区分している。エリア工事店の契約は、原則として1事業者につき各窓口センターの受持ち地域単位の1エリア・1業種のみであり、共通工事店は都内全エリアでの契約である。

各工事店の種類は以下のとおりである。

表D-4-2 小口・緊急修繕工事店の種類

区分	種類
エリア工事店	建築・空き家、建築・空き家・土木、電気及び管
共通工事店	防水、造園、電気通信、建具、ポンプ、水処理装置、浴槽・風呂釜、消防施設、貯水槽・管渠等清掃、消臭・害虫駆除、遊具、ガス及び廃棄物処理

住宅供給公社提供資料より監査人作成

なお、エリア工事店と電気通信及び消防施設の共通工事店は、当番制により夜間や休日等の待機を行うことになっており、住宅供給公社は待機に係る対価を支払っている。また、当番以外の工事店がこれらの工事を行う場合は、出動に係る対価を支払っている。

登録工事店の定数は431事業者であるが、令和元年度の登録事業者数は、エリア工事店が242事業者、共通工事店が164事業者の合計406事業者であり、市部を中心に事業者が不足しており定数割れとなっている。エリアごとの工事店は平均的に15事業者であるが、各窓口センターの管理戸数や発注件数により異なる。

#### (イ) 工事店契約事業者の選定

工事店の募集は毎年度行われ、契約期間は7月1日から翌年の6月30日までである。住宅供給公社では、工事店に申込みをした事業者については、以下のとおり第1次審査と第2次審査を行っている。

第1次審査では、住宅供給公社において所定の指名参加登録をし、本支店等が東京都内に所在していること、必要な許認可や資格を取得していることや、以下の要件を満たす者の中から適格と認めた事業者を合格とする。

表D-4-3 第1次審査の主な要件

区分	廃棄物処理業種を除く全業種	廃棄物処理業種
業務執行体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設業の許可が必要な業種については、建設業法における必要な資格を持つ施工責任者を有し、その者が実際に工事の監督を行うことができること</li> <li>常雇いの技能工等がいること</li> <li>東京都住宅供給公社の指定する時間中の業務執行体制（夜間及び休日等を含む。）が整っていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>申込区域ごとに1名以上の現場担当者を有し、その者が実際に業務の監督を行うことができること</li> <li>東京都住宅供給公社の営業時間中の連絡体制が確保されていること</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>申込業種において必要な実績を有していること</li> <li>エリア工事店については有効期間内の経営事項審査の総合評定値が1,100点未満であること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>返還された住戸及び住宅敷地内等からの分別及び搬出ができること</li> </ul>

住宅供給公社提供資料より監査人作成

第1次審査に合格した事業者は、工事店業務の実施体制及び施工能力について第2次審査を行うが、第1次審査の合格者数が定数と同数以下である場合は、第1次審査の合格者を採用予定者とする。

なお、第1次審査に合格した事業者のうち、前年度工事店であり、前年度の業務成績評定が一定基準以上である場合は、第2次審査を行うことなく採用予定者となる。

#### (ウ) 工事店契約事業者の業務成績評定

住宅供給公社では、小口・緊急修繕工事店業務成績評定実施基準及び工事店業務成績評定要領により、半期ごとに工事店契約事業者の業務成績を評価し、平均点を総合評定点とし、これらの評点を各工事店に通知している。また、当該評価結果は、次年度の工事店契約に活用している。

表D-4-4 工事店契約事業者の業務成績評定と評定結果の活用

評価	次年度工事店契約への活用
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。

住宅供給公社提供資料より監査人作成

#### (エ) 小口・緊急修繕工事の各工事店への発注管理

住宅供給公社では、小口・緊急修繕工事に当たっては、工事店発注管理委員会実施基準により、小口・緊急修繕工事発注管理進行表及び空き家修繕工事発注管理進行表を作成し、各工事店の各月の発注状況が均等になるように進行管理を行っている。進行管理に当たっては、各工事店に対する実際の発注件数と工事店側が自己都合により受注を拒否したため発注できなかった拒否件数を集計し、拒否理由を把握することにより、各工事店に対し平等な声掛けを行っていることを担保し、緊急時に着実に対応できる工事店を確保している。

また、以下の場合には、各工事店の事情を考慮している。

- ・ 工事店が時間外対応の工事店として指定された場合
- ・ 工事店からの申出により発注に制約がある場合

- ・新規工事店契約後6月以内の育成期間中である場合等

小口・緊急修繕工事及び空き家修繕工事を発注するに当たっては、小口・緊急修繕工事等工事店選定基準により、工事店を選定する際の優先順位等を以下のとおり定めている。

表D-4-5 小口・緊急修繕工事等工事店選定基準における優先順位

区分	小口・緊急修繕工事		空き家補修工事
	通常の工事	特に緊急を要する工事	
第1位	発注機会の均等化	迅速対応の可否	発注機会の均等化
第2位	迅速対応の可否	施工能力・お客様対応力	施工能力
第3位	施工能力・お客様対応力	発注機会の均等化	迅速対応の可否

住宅供給公社提供資料より監査人作成

以下は、窓口センターの中で最大の戸数を管理する窓口センターにおける令和元年7月から令和2年6月までを契約期間とする工事店の過去2年間の発注件数と発注率、拒否数と拒否率を、直近の発注件数の多い順に並べたものである。

なお、発注率とは、各工事店への所定の期間内の発注件数を平均発注件数で除した値であり、平均発注件数とは、所定の期間内の工種別の総発注件数を工事店の総数で除した値である。また、拒否率とは、各工事店における所定の期間内の拒否数を発注件数と拒否件数の合計で除した値をいう。

表D-4-6 工種が建築の工事店への発注件数と拒否数

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで				令和元年7月から令和2年6月まで			
	発注件数	発注率	拒否数	拒否率	発注件数	発注率	拒否数	拒否率
建築1	343	1.52	0	0.0%	531	2.26	2	0.4%
建築2	432	1.91	0	0.0%	492	2.10	0	0.0%
建築3	512	2.27	0	0.0%	469	2.00	0	0.0%
建築4	344	1.52	0	0.0%	460	1.96	0	0.0%
建築5	350	1.55	0	0.0%	305	1.30	0	0.0%
建築6	359	1.59	1	0.3%	294	1.25	1	0.3%
建築7	252	1.12	26	9.4%	283	1.21	12	4.1%
建築8	234	1.04	0	0.0%	230	0.98	0	0.0%
建築9	158	0.7	0	0.0%	187	0.80	0	0.0%
建築10	159	0.7	4	2.5%	183	0.78	4	2.1%
建築11	171	0.76	10	5.5%	176	0.75	13	6.9%
建築12	165	0.73	1	0.6%	172	0.73	5	2.8%

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで				令和元年7月から令和2年6月まで			
	発注件数	発注率	拒否数	拒否率	発注件数	発注率	拒否数	拒否率
建築13	165	0.73	11	6.3%	171	0.73	5	2.8%
建築14	166	0.73	4	2.4%	163	0.69	4	2.4%
建築15	164	0.73	4	2.4%	162	0.69	1	0.6%
建築16	149	0.66	0	0.0%	134	0.57	2	1.5%
建築17	164	0.73	1	0.6%	132	0.56	1	0.8%
建築18	245	1.08	0	0.0%	128	0.55	1	0.8%
建築19	123	0.54	13	9.6%	120	0.51	5	4.0%
建築20	—	—	—	—	99	0.42	0	0.0%
建築21	90	0.4	10	10.0%	37	0.16	0	0.0%
合計	4,745		85	1.8%	4,928		56	1.1%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

令和元年6月までの契約期間の工事店数は20事業者であり、令和2年6月までの契約期間は建築20の工事店が1事業者増加している。令和2年6月までの契約期間は、人手不足など工事店の都合により受注体制が整わないため、発注不可能な工事店があったが、建築1から建築6までの大量発注が可能な工事店等により、工事対応は円滑に行われている。建築21の工事店は、複数のエリアで工事店を担当しているが、平成31年1月から当該エリアの現場代理人が不在であり、比較的簡易な工事である長期空き家清掃のみを担当しているため、発注件数が少ない。

表D-4-7 工種が管の工事店への発注件数と拒否数

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで				令和元年7月から令和2年6月まで			
	発注件数	発注率	拒否数	拒否率	発注件数	発注率	拒否数	拒否率
管1	615	1.88	24	3.8%	706	2.04	7	1.0%
管2	620	1.9	3	0.5%	640	1.85	1	0.2%
管3	531	1.63	5	0.9%	506	1.46	7	1.4%
管4	481	1.47	10	2.0%	500	1.44	17	3.3%
管5	292	0.89	14	4.6%	405	1.17	14	3.3%
管6	275	0.84	6	2.1%	314	0.91	13	4.0%
管7	217	0.66	17	7.3%	213	0.61	15	6.6%
管8	212	0.65	19	8.2%	207	0.60	14	6.3%
管9	262	0.8	8	3.0%	189	0.55	14	6.9%
管10	183	0.56	60	24.7%	118	0.34	81	40.7%
管11	1	0	1	50.0%	13	0.04	0	0.0%
管12	228	0.7	6	2.6%	—	—	—	—
合計	3,917		173	4.2%	3,811		183	4.6%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

管の工事店は、令和元年6月までの契約期間から管12の工事店1事業者が減少し、令和2年6月までの契約期間は11事業者で対応している。全体的に発注の拒否があり、特定の工事店で多くの発注拒否が発生している。

表D-4-8 工種が電気の工事店への発注件数と拒否数

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで				令和元年7月から令和2年6月まで			
	発注件数	発注率	拒否数	拒否率	発注件数	発注率	拒否数	拒否率
電気1	505	2.06	8	1.6%	620	2.36	6	1.0%
電気2	341	1.39	8	2.3%	391	1.49	5	1.3%
電気3	353	1.44	5	1.4%	367	1.40	4	1.1%
電気4	284	1.16	8	2.7%	309	1.18	3	1.0%
電気5	240	0.98	37	13.4%	278	1.06	24	7.9%
電気6	231	0.94	51	18.1%	182	0.69	63	25.7%
電気7	163	0.66	41	20.1%	178	0.68	27	13.2%
電気8	181	0.74	92	33.7%	147	0.56	92	38.5%
電気9	90	0.37	49	35.3%	106	0.40	91	46.2%
電気10	209	0.85	40	16.1%	48	0.18	130	73.0%
電気11	103	0.42	84	44.9%	—	—	—	—
合計	2,700		423	13.5%	2,626		445	14.5%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

電気の工事店は、令和元年6月までの契約期間から電気11の工事店1事業者が減少し、令和2年6月までの契約期間は10事業者で対応している。全体的に拒否数が多く、発注件数が少ない工事店ほど発注拒否が多い傾向にある。また、電気1の工事店に対しては全体の23.6%の工事を発注している。これは、他の工事店が拒否をした工事を補完するために電気1の工事店に発注していることによる。

窓口センターの中で最大の戸数を管理する窓口センターでは、平成30年度にエリア工事店であった工事店のうち2事業者が、令和元年度にはエリア工事店となっていない。当該工事店に対する契約期間中の発注状況は、以下のとおりである。

表D-4-9 契約を継続しなかった2工事店への発注状況  
(令和元年7月から令和2年6月まで)

(単位：件)

区分	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合計
管 12	15	17	19	24	22	18	10	13	13	19	57	1	228
電気 11	11	7	11	15	9	8	7	0	5	28	1	1	103

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上記によると、管12の工事店には、平成31年4月までは毎月平均17件の工事を安定的に発注しているが、5月にはそれまでの3.4倍に当たる57件を発注し、翌6月は1件のみである。電気11の工事店には、平成31年3月までは、毎月平均8件の契約を発注しているが、4月にそれまでの3.5倍の28件を発注した後は、毎月1件となった。なお、電気11の工事店に対しては5月に19件の発注を試みたが、当該工事店が引き受けたのは1件のみであった。

管12の工事店に対して5月に、電気11の工事店に対して4月に発注件数が大幅に増えたのは、時間外当番であったためであり、翌月以降は工事店からの申出によって発注が抑制され、そのまま契約を終了している。

(指摘3-1) 小口・緊急修繕工事店制度要綱第15条の見直しについて

小口・緊急修繕工事店制度要綱第15条第1項第1号では、「待機するエリア工事店は、第4条第1号に規定する6業種の工事店とする。」と定めている。しかし、同要綱第4条第1号に示されている工事店は4業種であるため、同要綱第15条第1項第1号の工事店の業種数を6業種から4業種に修正されたい。

なお、同要綱は令和2年11月17日付で改正され、第15条第1項第1号は4業種へと適切に修正された。今後、要綱改正の際は修正漏れがないよう注意されたい。

(意見3-15) 小口・緊急修繕工事店の確保のための取組等について

現在、小口・緊急修繕工事店の募集に当たっては、募集案内を住宅供給公社のホームページや業界紙に掲載して広報を行っている。また、建設業や申込みの少ない管業種、電気設備など複数の業界団体に声掛けを行っているが、市町村部を中心に小口・緊急修繕工事店が不足している。このため、小口・緊急修繕工事店制度の周知を強化し、応募者数の増加による工事店の確保の取組が必

要である。

とりわけ、住宅供給公社のホームページには各入札・契約制度が掲載されているが、小口・緊急修繕工事店制度は掲載されていないため、同制度や要綱を広く公表する必要がある。また、工事単価は工事店契約の契約条項に定められているが、工事店の募集に当たっては公表されないため、同制度に関心のある事業者が応募するかどうか検討できるように、代表的な工事の概算工事費等の検討資料を提供できるようにし、その入手方法を明確にしておく必要がある。さらに、工事店は都の認可業種であるから、都庁内の窓口に関係者が来庁する可能性があり、窓口の小口・緊急修繕工事店募集の案内を備え置く等により、広く周知されたい。

#### (意見3-16) 都の現場確認の在り方について

東京都営住宅等管理業務委託の契約書に添付されている営繕業務仕様書によると、営繕や環境整備事業など工事の執行に当たり、適正な検査を行うとともに、都が必要に応じて行う検査を受けるものとされている。これについて都は、工事の具体的な計画、実行、履行確認は住宅供給公社が実施しているが、都が居住者の代表者から直接受けた要望や判断が難しい案件など、特に対応状況の把握が必要な個別の案件については、必要に応じて都も履行確認を行っており、そのほかにも、計画や施工方法などに係る住宅供給公社からの事前協議への対応や事前事後の現場確認なども、必要に応じて行っているとのことであった。しかし、住宅供給公社によると、それ以外の通常の工事等については事前に工事日程や履行確認等の連絡はしないことから、都が現場確認をすることはないとのことであった。

都は、事前の現場確認等が必要な工事を明らかにし、該当する工事があれば住宅供給公社に対し、あらかじめ協議し、都による現場確認ができるように必要な報告をするよう求められたい。

#### (意見3-17) 小口・緊急修繕工事店の応募要件の多様性について

現在、全てのエリア工事店に対し、夜間や休日等の対応を求めており、新規登録の工事店以外は平等に当番になる必要がある。しかし、当番を担当する工事店には待機に係る対価を得られることから、より多くの当番を希望する工事店がある一方で、工事店の規模や個々の事情により当番への対応が容易ではない工事店も存在するのが現実である。契約工事店が不足している現状においては、人手不足などの工事店側の事情により夜間や休日等の当番によって業務が円滑に進まなくなり、契約の継続が不可能になることは、望ましくない。

また、令和2年6月までの契約期間、複数のエリアを担当しているうちの一つのエリアで年間を通じて現場代理人が不在であることを理由に、小規模かつ簡易な工事など工事項目を限定して発注している工事店があった。しかし、現場代理人が不在であったのは前の契約期間半ばの平成31年1月からであり、次の契約期間の応募時点では、第1次審査の要件である業務執行体制が整っていないことが明らかであった。現行制度では複数のエリアを担当していても、工事店1事業者につき契約は1本であり、評価は1つであるため、業務執行体制が整っていないエリアがあっても、全体的な評価に問題がなければ契約は継続されることになる。公社によると、業務執行体制が整っていない工事店については、他エリアの代理人が担当するなど対応可能な範囲の工事を発注しているとのことであった。しかし、他の工事店には、業務執行体制が整っていない工事店が第1次審査を通過し、工事を受注しているように誤解される可能性がある。

工事店が不足している状況で、こうした取扱いを設けることは否定しないが、契約の透明性を高め、公平性を担保するために、小口・緊急修繕工事店制度の整理と見直しを行う必要がある。

したがって、小口・緊急修繕工事店の募集に当たっては、新規参入工事店の時間外対応における柔軟な運用等、応募条件が緩和される場合を明確にした上で、当該内容の広報を強化し、工事店の申込み要件の透明性を高めるとともに、各工事店の体制を確認の上、無理のない時間外体制の構築に努め、より多くの工事店が応募できるように小口・緊急修繕工事店制度を整理されたい。

#### (意見3-18) 工事店の工事受注能力に応じた発注について

工事店発注管理委員会実施基準では、一部の工事店に発注が集中することを避けるため、一定の計算式の下で発注率を求め、当該発注率が許容範囲内に収まるように、受注機会の均等化を図っている。しかし、現状の発注件数には大きな差があり、全ての工事店が均等に同じ件数の発注を受けているとは言い難い。これは、工事店の事情により受注可能件数に差異があることに対する配慮であると考えられるが、実際の発注件数が、工事店が希望する発注件数に合致しているのか、明らかではない。

このため、各工事店の受注体制や個別事情等を定期的に把握し、工事店の育成に必要な発注件数を考慮した上で、各工事店の受注体制に応じた発注を行い、受注体制を超えた工事店についてはそれ以上の発注を控える等、工事店の受注能力に応じた発注をされたい。

## (2) 環境整備事業

### ア 事業の概要

都では、都営住宅等の住環境の向上を図るため、以下のとおり環境整備事業を実施している。

施設改善事業として、団地内道路・コミュニティ広場の整備、集会所・自転車置場の設置など
緑化事業として、植樹、害虫の駆除など
身体障害者及び高齢者向けの改善事業として、自動車置場、車椅子用スロープの設置、階段手摺の取付けなど

「事業概要 令和元年版 東京都住宅政策本部」より抜粋

環境整備事業は、都営住宅等の管理業務委託に含めて住宅供給公社に委託している。住宅供給公社における環境整備事業の予算及び決算は以下のとおりである。

表D-4-10 環境整備事業の令和元年度予算と決算

(単位：千円)

項目		予算	決算
施設改善事業	集会所建設	8,720	1,485
	自転車置場設置	1,109	14,152
緑化事業	害虫駆除	39,811	11,677
	せん定	971,242	977,246
身体障害者等対策	車椅子用スロープ設置	5,066	4,386
	自動車置場設置	1,494	44
	身障者向住宅改善	39,732	35,994

都提供資料より監査人作成

予算額は、集会所建設については翌年度発生予定額を個別に見積もっている。令和元年度は、集会所建設のための事務手続の遅れにより工事が翌年度に延期されたため、決算額が少なく計上された。その他の予算は、過去3年間の実績値の平均額を計上している。緑化事業のうち、害虫駆除の決算額が予算に比して大幅に低い。これは害虫駆除の要望が少なかったためであり、その原因については、気候の影響などが考えられるが、特に目立った理由はないとのこと

である。

## イ 監査の結果

〔分析 意見 3－19 に関するもの〕住民の要望による環境整備事業の実施について

環境整備事業は、都営住宅の管理を受託する住宅供給公社の定期巡回や、住民の要望を踏まえて実施される。

住民からの要望について、倒木や害虫駆除などの速やかな対応が必要なものはその都度対応している。一方で、都営住宅の共用部分等について、居住環境の改善等の工事等を要望する場合には、都の定める環境整備基本方針と環境整備実施基準の範囲内で、自治会から書面で要望を提出することを求めている。

住宅供給公社では、自治会から提出を受けた要望書について、都営住宅別に要望書台帳を作成し、受付日や要望内容と、担当の所管、処理内容、処理完了日等の経過を記載することにより管理している。

### （意見 3－19）要望書に関するルールについて

都営住宅の環境整備事業を受託する住宅供給公社では、都営住宅の自治会に、要望を書面で提出するよう求めている。自治会に書面の提出を求める理由は、主に以下の2点であるとのことである。

- ・個人の要望のみで工事を進めた場合、他の居住者の反対などのトラブル発生など、居住者にとって好ましくない事態につながる可能性があるため、真に必要な要望を円滑に実現させる手段として、要望書の作成を通じた自治会内の十分な協議や合意形成を促している。
- ・要望内容の明確化、要領等への適合確認や、順番に対応するための要望の受付日を確認する必要がある。

一方で、都の定める環境整備基本方針や環境整備実施基準には、自治会に対し、書面の提出が必要である旨の記載はなく、要望書に関するルールはない。要望書は、都や住宅供給公社が必要と認めて提出を求めるものであるから、要望書の提出が必要である旨、一定の記載事項や様式等のルールを定めておく必要がある。また、令和元年度は、自転車置場の設置の決算額が予算の12.8倍になっていることから、工事金額等が一定額以上になることが予想される要望については、予算要求の前に、要望の予定がないかどうか確かめる等により翌年度に予想される工事を把握し、予算に適切に反映されたい。

## 5 都営住宅の整備

### (1) 都営住宅建替事業

#### ア 事業の概要

老朽化した都営住宅の建替えは、都の住宅政策の重要な柱の一つである。この事業は、単に住宅の更新の面からだけでなく、防災性の向上、不燃化、土地の有効利用、住環境の整備及び地域の活性化の面からも重要であり、毎年度、計画的に建替えを行っている。

建替事業は、原則として、次の事項を基準に建て替える団地を選定し、昭和40年代以前に建設された中層住棟など約10万戸を対象としている。

- ①計画戸数が100戸以上であるもの
- ②建設年度が古いもの又は老朽化が著しいもの
- ③移転・仮移転用住宅が確保されているとともに当該団地の利用計画が適正に図られていること
- ④地域のまちづくりと連携を図るもの

平成30年度からは、昭和40年代以前に建設された住棟を中心とした建替事業をより効果的・効率的に推進するために、昭和40年代の中層住棟と高層住棟が混在する団地、昭和40年代の小規模団地、昭和50～55年（旧耐震）の住棟についても地域のストックの状況等を勘案し、建替対象について弾力的に運用することとしている。

令和元年度においては、繰越分も含め平成27年度事業分として22団地、3,169戸、平成28年度事業分として22団地、3,855戸、平成29年度事業分として10団地、997戸、平成30年度事業分として22団地、2,494戸、令和元年度事業分として24団地、3,289戸の建替事業が進行している。

#### イ 監査の結果

〔分析 意見3-20に関するもの〕 予算の執行状況について

令和元年度における公営住宅建設事業の予算は約754億円であったが、決算は約529億円にとどまっている。

表D-5-1 公営住宅建設事業の令和元年度予算の執行状況

	予算(百万円)	決算(百万円)	執行率	主たる繰越額の内容
当該年度分	59,950	39,135	65.28%	
令和元年度	25,584	17,810	69.61%	除却対象住宅にアスベストの使用が判明したことによる追加の対策や、近隣住民からの騒音等の要望に伴う工程の遅れのため次年度に繰り越した金額 1,949 百万円
平成 30 年度	8,048	3,985	49.53%	区市との協議に時間がかかり、当初のスケジュールどおりに設計を行うことができなかったため次年度に繰り越した金額 86 百万円
平成 29 年度	3,982	3,901	97.96%	
平成 28 年度	22,335	13,438	60.17%	地中障害物の撤去、近隣住民対応、外構工事の契約不調により、住宅建設工事の工程が遅れたため次年度に繰り越した金額 8,835 百万円。当該住宅建設の遅れに伴う、駐車場工事の遅れのため次年度に繰り越した金額 59 百万円。
繰越分	15,476	13,799	89.17%	
平成 30 年度	2,560	2,470	96.48%	
平成 28 年度	6,529	6,529	100.00%	
平成 27 年度	6,386	4,799	75.15%	地中障害物が埋設されていることが判明し移設工事が必要となったこと及び近隣住民要望により搬出入口数を減らしたことに伴う施工効率の低下により、住宅建設工事が完了しなかったため次年度に繰り越した金額 1,024 百万円
合計	75,426	52,935	70.18%	

都提供資料より監査人作成

都営住宅の建替えは、居住者の移転、既存建物の除却、新規都営住宅の建設の順に実施されるが、多数の居住者の移転先の調整が必要とされる。また、建替えに当たっては、道路・公園等の公共施設や福祉関連施設等の公益的施設の整備、民間プロジェクトとの連携・誘導を伴うこともあるため、利害関係の調

整や区市等との協議が必要とされ、建替えの計画は必ずしも予定どおりに行われるわけではない。結果として、予算に対し執行額が未達となり、翌年度に繰り越される事案が多い状況となっている。

(意見 3-20) 入札の不調について

令和元年度において、村山団地（武蔵村山市）及び南花畑四丁目団地（足立区）の整備工事につき、以下のとおり入札不調が生じている。

- ・村山団地（武蔵村山市）
  - 令和元年 8 月 20 日開札・不調  
希望業者指名対象者 5 者、任意指名者 5 者、辞退 6 者、不参加 4 者
  - 令和元年 11 月 13 日開札・落札  
希望業者指名対象者 3 者、任意指名者 7 者、辞退 6 者、不参加 3 者、入札 1 者
- ・南花畑四丁目団地（足立区）
  - 令和元年 9 月 30 日開札・不調  
希望業者指名対象者 2 者（希望業者 3 者）、任意指名者 8 者、辞退 8 者、不参加 2 者
  - 令和元年 12 月 16 日開札・不調  
希望業者指名対象者 3 者（希望業者 4 者）、任意指名者 7 者、辞退 9 者、不参加 1 者
  - 令和 2 年 3 月 9 日開札・落札  
希望業者指名対象者 4 者（希望業者 6 者）、任意指名者 6 者、辞退 7 者、入札 3 者

南花畑四丁目団地の整備工事に関する入札が 2 回不調となった原因としては、同時期に発注される他の工事を受注し、技術者がその工事に従事していることから技術者が不足し、不調になったものと都は分析している。また、3 回目の発注は、受注を希望する業者の手持ち工事が少なくなる 3 月に実施されたため、契約締結に至ったと都では推測している。

都は、「都営住宅建設工事関係団体との意見交換会」を開催し、近年の入札不調に関する課題を共有するなど、円滑かつ確実な入札業務が行えるよう取り組んでいるほか、入札不調が生じた際に、辞退や不参加となった希望業者指名対象者に対して、その理由などについての確認を行っている。今後も、入札不調が生じた際には、辞退及び不参加の理由について、継続的に把握するよう努められたい。

〔分析 意見 3-21 に関するもの〕 住宅供給公社における都営住宅建設工事  
監理業務等の収益性について

都営住宅建設工事監理業務及び都営住宅等除却工事については、昭和 40 年代建設の住宅の建替えに着手し、建替戸数を段階的に年間 4,000 戸まで増やすこととしたことから、業務量の増に対応するため、平成 20 年 3 月 21 日付「都営住宅建設工事監理業務等の委託に係る業務処理協定」を締結し、特命随意契約により、その一部を住宅供給公社に委託している。

住宅供給公社における都営住宅建設工事監理業務及び都営住宅等除却工事に関する損益は、平成 30 年度の受託収益が 4,067 百万円（税抜き）、受託原価が 3,915 百万円（税抜き）、令和元年度の受託収益が 5,041 百万円（税抜き）、受託原価が 4,884 百万円（税抜き）となっており、事業利益率は、平成 30 年度が 2.52%、令和元年度が 1.98%となっている。

表D-5-2 住宅供給公社における都営住宅建設工事監理業務及び  
都営住宅等除却工事に関する損益（税抜き）

（単位：円）

	区分	工事監理	除却工事	合計
平成 30 年度	収益	306,766,000	3,761,083,763	4,067,849,763
	受託事業収益	306,766,000	3,761,083,763	4,067,849,763
	原価	245,354,959	3,670,208,675	3,915,563,634
	受託工事費	0	3,574,381,800	3,574,381,800
	管理事務費	245,354,959	95,826,875	341,181,834
	差引利益	61,411,041	90,875,088	152,286,129
	一般管理費			49,897,916
	事業利益			102,388,213
令和 元 年度	収益	295,034,000	4,746,404,945	5,041,438,945
	受託事業収益	295,034,000	4,746,404,945	5,041,438,945
	原価	238,582,716	4,646,361,713	4,884,944,429
	受託工事費	0	4,512,045,260	4,512,045,260
	管理事務費	238,582,716	134,316,453	372,899,169
	差引利益	56,451,284	100,043,232	156,494,516
	一般管理費			56,561,350
	事業利益			99,933,166

都提供資料より監査人作成

### (意見 3-21) 都営住宅建設工事等監理業務の委託金額について

都営住宅建設工事等監理業務及び都営住宅等除却工事については、平成 20 年 3 月 21 日付「都営住宅建設工事監理業務等の委託に係る業務処理協定」を締結し、特命随意契約により、その一部を住宅供給公社に委託している。

都における通常の建設工事では、設計委託と建築工事は別々に発注しており、工事監理業務を委託する場合は、設計委託受注者に発注するのが一般的であるが、都営住宅建替事業の場合、住宅供給公社が都営住宅の仕様・構造・利用状況等について十分把握しているなど、ノウハウを蓄積していること、また、「都営住宅建設工事監理業務等の委託に係る業務処理協定」により委託件数も多くなり、同じ基準で監理できるコスト的なメリットがあることから、住宅供給公社に委託している。

コストに関して、都は、都営住宅 29M-103 西（杉並区天沼二丁目）工事の令和元年度分の工事監理業務委託を例として、財務局の積算基準に基づき試算したものと比較したところ、財務局基準での試算では、10,337,174 円/年となるが、実際の積算では、6,693,269 円/年となるとしている。しかしながら、個別の案件において、都の積算根拠となっている想定勤務日数よりも実際の勤務日数が超過しているケースが多く、直接人件費が契約金額で想定されている直接人件費を上回っているため、多くの案件で委託契約金額を委託実施額が上回る状況となっている。このため、結果として、都営住宅等除却工事を含む都営建替受託収益に対する都営建替受託原価の比率は、平成 30 年度は 96.3%、令和元年度は 96.9%と高くなっている。

工事監理業務委託について、工事監理業務を設計委託受注者に発注した場合の市場価格も考慮し、契約金額の積算根拠について、見直しを検討されたい。

## (2) 高齢者・障害者向け都営住宅の供給

### ア 事業の概要

高齢者向け住宅として、昭和 62 年度からシルバーピアを 4,418 戸整備している。また、障害者向け住宅として、昭和 46 年度からは車椅子使用者世帯向け住宅を、昭和 59 年度からは単身車椅子使用者向け住宅を整備しており、計 1,036 戸整備している。

令和元年度は、シルバーピアについては、杉並区久我山一丁目第 2 団地において、20 戸（単身用 16 戸、世帯用 4 戸）が整備されている。

障害者向け住宅については、一般都営住宅の整備において、車椅子使用者向けの仕様の住戸を整備する中で対応がなされている。

## イ 監査の結果

〔分析〕シルバーピアの整備について

シルバーピアは高齢者に配慮した設備と構造を持ち、L S A（生活援助員）又はワーデン（管理人）が配置されており、地域包括支援センター等と連携したサービスが提供されている施設である。

第 7 期東京都高齢者保健福祉計画においては、高齢者向け住宅等の供給を促進するための施策の方向として、都営住宅の建替えに当たり、事業に支障のない範囲で、シルバーピアの整備を促進するとされているが、シルバーピアの整備については、令和元年度は、20 戸にとどまっている。

一方、都営住宅においては、昭和 63 年度以降の建替住棟から、すべての住戸において住戸内の床段差の解消、浴室、玄関等への手すり設置等のバリアフリー化を図っている。また、高齢者世帯への支援として、住宅供給公社において、巡回管理人による定期訪問や、居住者の安否確認を行っているため、シルバーピアの機能の一部を補完できていることについては評価できる。平成 29 年 12 月からは、日常の買物が困難な状況に置かれている高齢者などへの支援策として、都営住宅において、地元区市等と連携した移動販売サービスが開始されており、今後も高齢者保健福祉計画に準じた都営住宅における高齢者支援の向上が期待される。

### (3) 都営住宅の耐震化

#### ア 事業の概要

都営住宅の耐震化は、平成 20 年 3 月に策定した「都営住宅耐震化整備プログラム」において、耐震化率 100%とする目標を設定している。これを踏まえ、計画的に耐震化を実施し、令和元年度末現在の耐震化率は 95.9%となっている。

都営住宅の耐震化においては、分譲店舗の併設されている都営住宅（併存店舗付都営住宅）の耐震改修について、店舗権利者との合意形成に時間を要しており、課題となっている。そのため、平成 30 年度から、一部店舗の買取制度を導入している。この取組により、買い取った店舗の内部に補強のための部材を集約配置し、効率的な施工による工事範囲の縮小を図ることにより各店舗の負担を軽減し、合意形成を加速することとしている。また、店舗権利者への折衝については住宅供給公社を活用し、各店舗の状況に応じたきめ細かな対応を行うこととしている。

令和元年度における都営住宅耐震改修事業の予算は約 47 億円であったが、決算は約 15 億円にとどまった。

## イ 監査の結果

〔分析 意見 3-22 に関するもの〕住宅供給公社における都営住宅耐震診断・耐震改修事業の収益性について

都営住宅耐震改修事業においては、住宅供給公社との間で、耐震診断・改修設計・改修工事に関しては、「都営住宅耐震診断・耐震改修事業に係る業務委託」に係る契約を締結し、店舗権利者への説明に関しては、「併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務の委託に関する基本協定」を締結し、それぞれ実施している。

住宅供給公社における都営住宅耐震診断・耐震改修事業に関しては、平成 30 年度の受託収益が 2,349 百万円（税抜き）、受託原価が 2,376 百万円（税抜き）、令和元年度の受託収益が 290 百万円（税抜き）、受託原価が 297 百万円（税抜き）となっている。耐震改修受託事業収益に対する耐震改修受託事業原価の比率は、平成 30 年度は 101.2%、令和元年度は 102.6%と高い原価率となっており、一般管理費控除前で損失が発生している。

（意見 3-22）住宅供給公社における都営住宅耐震診断・耐震改修事業の効率性について

都営住宅耐震診断・耐震改修事業については、業務を円滑かつ効率的に実施するために、建物状況の把握や営繕計画（計画修繕や個別修繕）との調整、対象となる団地の居住者との調整等が必要である。また、併存店舗付都営住宅など、施設付都営住宅の業務においては、関係人が複数となり折衝調整が複雑であることから、関係権利者との合意形成を加速させるための柔軟な対応を可能とする業務執行体制が整備されていることが必要である。住宅供給公社は、これらの要件を満たす唯一の契約相手先であるとして、住宅供給公社と特命随意契約を締結している。

耐震改修受託事業収益に対する、耐震改修受託事業原価の比率は、平成 30 年度は 101.2%、令和元年度は 102.6%と高い原価率となっており、一般管理費控除前で損失が発生している。これは、都営住宅耐震診断・耐震改修事業が、関係人が複数となり折衝調整が複雑であることから、計画的な事業の進捗が困難なことに起因するものと想定される。現状において、住宅供給公社から契約内容の見直しの要望は出ていないが、当該事業における損失が、他の事業、特

に自主事業の利益により補填されるということは、受益者負担の公平性の観点から望ましいものではない。

当該事業における収益性が、住宅供給公社における事業の効率に起因するものであれば、現状の委託金額における効率性の改善を求めるとともに、都も折衝調整が複雑であることを考慮し、きめ細かに委託の進行管理を行うなど、住宅供給公社に対する支援を行うことを検討されたい。その上で、収益性の改善が困難であれば、上記の検討結果を踏まえ、委託金額や委託期間を含む委託内容を変更するよう検討されたい。

〔分析 意見 3-2-3 に関するもの〕 都営住宅の耐震化の進捗状況について

令和元年度における都営住宅耐震改修事業の予算は約 47 億円であったが、決算は約 15 億円にとどまっている。

表 D-5-3 都営住宅耐震改修事業の令和元年度予算の執行状況

	予算(百万円)	決算(百万円)	執行率
当該年度分	4,752	1,521	32.02%
令和元年度	2,296	781	34.04%
平成 30 年度	1,182	162	13.70%
平成 29 年度	1,274	577	45.35%
繰越分	31	31	100.00%
平成 29 年度	31	31	100.00%
合計	4,783	1,552	32.46%

都提供資料より監査人作成

このうち、住宅供給公社委託分については、予算 3,614 百万円に対し、決算が 986 百万円と、執行率は 27.3%となっており、住宅供給公社における事業は計画どおりに進捗していない状況である。

(意見 3-2-3) 都営住宅の耐震化の目標設定について

令和元年度における都営住宅耐震改修事業の予算は約 47 億円であったが、決算は約 15 億円にとどまっている。執行額が少ない理由は、併存店舗付都営住宅の耐震化について、耐震工事中の店舗営業に対する影響や工事費の按分負担など、店舗権利者の協力や合意形成に時間を要していることによるものである。

令和 2 年 10 月時点での併存店舗付都営住宅の耐震改修対象住棟は、43 棟となっている。

合意形成に当たっては、店舗権利者に対する丁寧な説明が不可欠であり、拙速に行うべきではないため、店舗権利者との折衝状況を踏まえ、「都営住宅耐震化整備プログラム」の見直しも行いながら取り組むよう検討されたい。

〔分析 意見 3-24 に関するもの〕 併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務における調査・算定業務の再委託の状況について

店舗権利者は、耐震改修工事に際して店舗を売却する場合と耐震改修費を負担し工事に協力してもらう場合とがあるが、損失補償等の説明については、多数の店舗権利者に対してよりきめ細やかに統一的な説明を行う必要がある。特に、工事に協力してもらう場合においては、店舗の買取り状況に応じて、店舗を活用した耐震改修工事となるため、説明に際しては、基本設計の内容等を熟知している必要がある。住宅供給公社は、平成 19 年度から耐震改修業務を受託しており、その中において、併存店舗付都営住宅の耐震診断や基本設計などを行っている。その際、都職員に同行し、店舗内の調査を行っていることから、併存店舗付都営住宅の耐震化のノウハウも蓄積している。また、耐震改修工事の設計・工事部署との連携が図れるため、きめ細やかな説明を行うことができる。さらに、営繕業務や除却工事に係る業務も受託しており、その中には併存店舗付都営住宅も含まれているため、こうした都営住宅の仕様・構造・使用状況等を熟知している。こうした経験を踏まえ、損失補償等説明業務については、平成 30 年度に「併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務の委託に関する基本協定」を締結している。

当該基本協定においては、店舗調査、買取等補償金を算定する調査・算定に当たり、業務の一部を専門業者に委託することができるとされているが、平成 30 年度においては 10 棟分、令和元年度においては 4 棟分の物件等補償金算定調査が再委託されている。

（意見 3-24） 併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務における調査・算定業務の再委託について

「併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務の委託に関する基本協定」に基づき、店舗調査、買取等補償金を算定する調査・算定業務について、平成 30 年度においては 10 棟分、令和元年度においては 4 棟分の物件等補償金算定調査が再委託されている。

都が、住宅供給公社に委託せずに耐震化を進めている都営住宅における調査・算定業務については、都が直接、専門業者への委託を行っていることもあり、住宅供給公社が再委託しているものを、都が直接委託することも可能であ

る。そのため、調査・算定業務を住宅供給公社に委託することの妥当性について改めて検討されたい。

#### (4) 既設都営住宅の高齢者・障害者向けの改善

##### ア 事業の概要

既設都営住宅に入居する高齢者・障害者への福祉対応の充実及びバリアフリー対策の向上を図るため、住宅設備等の改善やエレベーター設置を進めている。

住宅設備等の改善に関しては、平成5年度から、住宅設備等改善事業の対象となる住宅使用者の申出があった場合に、手すりや火災報知器・ガス漏れ警報機等の設置を実施している。高齢者向けの住宅設備等改善の対象は、住宅使用者又は同居親族のうち65歳以上の者が居住している住宅で、日常生活の状況から設備改善を真に必要とする者であり、身体障害者向けの対象は、身体障害者手帳の交付を受けている4級以上の障害者（視覚・聴覚障害及び肢体不自由）である。

エレベーター設置に関しては、既設中層住宅のうち、原則として1棟当たり10戸以上の3階から5階建て廊下型住棟及び1階段に10戸以上の5階建ての階段室型住棟にエレベーターを設置している。

##### イ 監査の結果

〔分析 意見3-25に関するもの〕既設都営住宅の高齢者・障害者向けの改善に関連する事業の状況について

既設都営住宅の高齢者・障害者向けの改善については、エレベーター設置、高齢者向住宅改善、車椅子用スロープ設置、自動車置場設置、身障者向住宅改善について、住宅供給公社に業務委託されている。令和元年度における住宅設備等の改善の予算は467百万円であったが、決算は442百万円となり、エレベーター設置の予算は2,408百万円であったが、決算は1,057百万円にとどまった。

(意見3-25) エレベーター設置について

令和元年度におけるエレベーター設置に対する執行額が少ない理由は、主に入札不調によるものである。また、そのほかに、エレベーター設置に係る団地自治会の要望を受けた後、一部の居住者が反対に転じてしまった場合や、工事の可能性を調査した結果、建築基準法に抵触するため設置ができないなど、最終的に工事に至らない場合があり、予算未消化の一因になっている。

入札不調に関しては、受託者側の採算性を満たす価格による契約が困難であるという問題もあるため、高齢者・障害者への福祉という目的に照らし、多くの受益者が想定される事案については、発注時期の調整や同調工事での発注などの入札不調対策を進めることが望ましい。

また、工事に至らなかった住棟においては、その住棟の高齢者・障害者に対して、代替的な選択肢が確実に案内されるよう検討されたい。

## (5) 建替事業における無電柱化

### ア 事業の概要

都内では、地震火災から住民の生命を守るために、大規模な公園や大学のほか、多くの都営住宅が「避難場所」に指定されており、避難経路となる都道や国道、広幅員の区市町村道に隣接する団地も少なくない。

そのため、都営住宅の建替えの機会を捉え、避難場所に指定されているなどの都営住宅の団地内（団地内通路等）及び区市町村に移管する道路において無電柱化を推進していくことにより、災害時における避難場所の安全性を確保し、避難経路・緊急車両等の通行機能の確保により、地域の安全性の向上などを図っている。

### イ 監査の結果

〔分析 意見 3－26 に関するもの〕 建替事業における無電柱化の状況について

令和元年度の都営住宅の団地内における無電柱化の予算は 17 百万円であったが、執行はなされず、移管道路における無電柱化の予算は約 61 百万円であったが、決算は約 4 百万円にとどまった。

#### （意見 3－26） 団地内における無電柱化について

令和元年度の都営住宅の団地内における無電柱化に対する予算執行がなされなかった理由は、団地内における無電柱化検討の結果、対象団地においては従来の建替えで実施している電線の地中引込みのみ、実施可能であることが判明したことであった。

現時点で無電柱化されていない団地の災害時における安全性確保に関しては、電線管理者である東京電力による日常的な点検に依拠するところとなっている。また、災害復旧等緊急を要する場合には、都が行うべき工事を、都の要請に基づいて東京電力が施工できるとする協定を定めており、災害時の早急な

復旧対応を可能としている。

都営住宅の多くは、災害時における「避難場所」に指定されており、都営住宅の敷地そのものは、基本的に安全な場所として位置付けられているものの、団地内における無電柱化は、災害時における更なる安全性確保の観点から行われるものである。実施に困難な面はあるものの、避難者の安全確保の観点から、現在考え得る最も有効な手段であることから、今後も実施していくものとされている。

無電柱化は、阪神・淡路大震災や東日本大震災時のライフラインへの被害状況からも、その信頼性が確認されており、安全性を向上する施策であることに疑いはない。しかしながら、このことは、無電柱化が実施されるまでは、避難場所として重大とは言わないまでも、一定のリスクが存在するという事にほかならない。都営住宅の敷地は、基本的に周辺に比べて相対的な安全性が確保されているものであり、かつ、団地内における無電柱化は、基本的に建替えの時期まで待たなければいけない状況を鑑み、電柱の定期点検時などの機会を捉え、その安全確認の徹底を図るとともに、建替事業に併せて、災害時における更なる安全性確保の観点から無電柱化の着実な推進に取り組むよう検討されたい。

## 6 区市町村の住宅供給に対する都の施策

### (1) 区市町村営住宅等供給に対する支援

#### ア 事業の概要

都は、公営住宅法第 49 条に基づき、区市町村が行う公営住宅の整備等について、指導監督を行っている、また、事業の推進に当たり、国の補助に加えて整備に要する経費の 4 分の 1 を補助する等により、区市町村の財政負担を軽減している。

さらに、平成元年の都区協議会では、既設都営住宅のうち「おおむね 100 戸程度まで」の団地を区への移管対象とするとし、平成 12 年には一層の移管推進を図るため、建替時都営住宅移管制度を創設した。

以下は、令和元年度の各事業の予算と決算である。既設都営住宅移管事業の決算は予算よりも 3 割程度少なかったが、全体として予算どおりの決算となった。

表D-6-1 区市町村営住宅等供給に対する支援に係る令和元年度の予算と決算  
(単位：千円)

事業名	予算	決算
既設都営住宅移管事業	82,713	59,327
公営住宅供給等助成	1,058,135	1,037,238
特定優良賃貸住宅等供給助成	2,335	1,676
合計	1,143,183	1,098,242

都提供資料より監査人作成

#### イ 監査の結果

〔分析 意見 3-27、意見 3-28 に関するもの〕既設都営住宅移管事業について

既設都営住宅移管事業は、東京都住宅政策審議会の答申に基づいている。答申では、都民の居住ニーズにきめ細かく応えられる住宅サービスの提供には、区市町村が中心となり、地域の実情に応じた取組を進めていくことが重要であるとしている。

都では、平成 12 年の建替時都営住宅移管制度の創設後、平成 13 年には特別区を対象にした都営住宅特別区移管推進計画を策定し、平成 14 年には市町村への都営住宅移管方針及び都営住宅市町村移管推進計画を策定している。これらの推進計画によると、区市町村への移管を積極的かつ計画的に行うために、

全体計画と事業計画を策定し、東京都と各区市町村の住宅マスタープラン等との整合性を図るとしている。全体計画の概要は以下のとおりである。

表D-6-2 特別区と市町村への都営住宅移管推進計画

	都営住宅特別区移管推進計画	都営住宅市町村移管推進計画
公表年度	平成12年度(平成13年3月15日)	平成14年度(平成14年10月10日)
対象期間	平成13年度から平成22年度まで	前期(平成14年度～平成17年度) 後期(平成18年度～平成22年度)
移管戸数	10年間でおおむね20,000戸 各年度2,000戸	9年間でおおむね10,000戸 前期3,000戸 後期7,000戸
全体計画の見直し	5年後に見直す。	平成17年度に見直す。
対象期間の移管実績	2,981戸(目標達成率14.9%)	24戸(目標達成率0.2%)

都提供資料より監査人作成

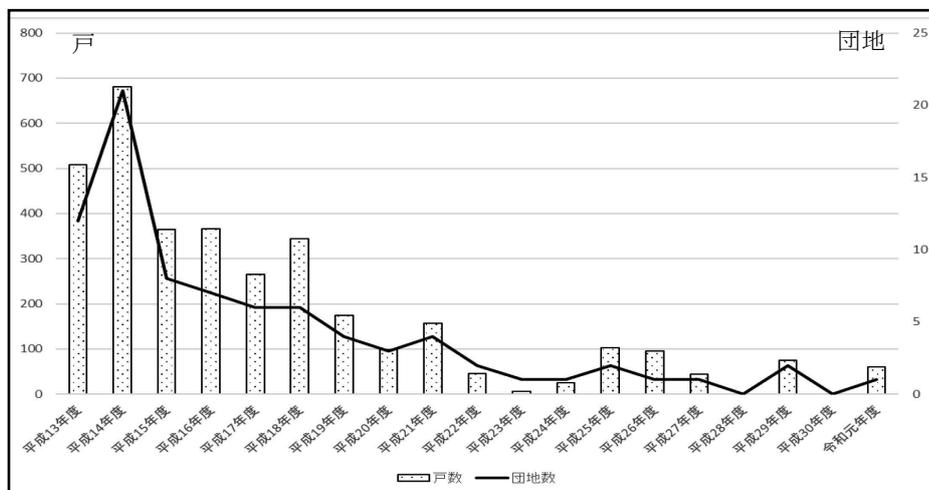
移管住宅に係る都の支援は以下のとおりである。

- ①移管される住宅の土地、建物、工作物、立木及び地域開発要綱で設置した施設等は、原則として無償で譲渡する。
- ②移管される都営住宅に係る債務は都が引き受け、区市町村には転嫁しない。
- ③区市町村が移管を受けた住宅を建て替える場合、都は、仮移転先住宅として都営住宅の使用に協力する。
- ④都が、都営住宅の従前居住者の移転に伴い空き家となった住宅の移管を受けた区市町村が福祉施設等との合築など地域の実情を踏まえた区市町村営住宅に建替えを行う「建替時都営住宅区市町村移管制度」を設ける。

このため都は、移管後に区市町村において継続使用する都営住宅には必要な計画修繕を、建替えを予定している都営住宅については現居住者の移転を行い、測量や境界確定を完了させてから移管を行っている。

都営住宅特別区移管推進計画及び都営住宅市町村移管推進計画は、平成22年度までの計画であったが、移管事業は現在も継続されており、平成13年度から令和元年度までに移管された都営住宅は3,414戸、82団地であり、移管数は以下のように推移している。

グラフD-6-1 都営住宅の移管戸数と移管団地数の推移



都提供資料より監査人作成

都が作成している令和2年度から令和4年度までの3年間の事業計画は、以下のとおり、毎年1団地の都営住宅が特別区に移管される予定である。

表D-6-3 都営住宅移管推進の事業計画

計画年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
対象団地	A アパート	B アパート	C アパート
築年度	平成10年度以前	昭和30年代	昭和40年代
移管までの築年数	20年以上	60年以上	50年以上
移管後の予定	継続使用	建替え	継続使用
移管戸数	40戸以下	30戸以下	60戸以下

※令和2年5月31日現在

都提供資料より監査人作成

公営住宅法上、都から区市町村へ都営住宅の事業主体を変更する場合、移管を受けた区市町村は、公営住宅を引き続き管理する必要がある。このため、移管に当たっては、都は、公営住宅の建物と土地を一緒に引き渡し、移管後に区市町村が当該建物を解体する場合は、当該土地を公営住宅用地として引き続き使用することを条件に引き渡している。

(意見3-27) 都営住宅特別区移管推進計画及び都営住宅市町村移管推進計画の柔軟な運用と見直しについて

都営住宅特別区移管推進計画によると、全体計画は5年後に見直すとされている。平成12年度の計画であるため、平成17年度に新しい全体計画を策定

することになっている。また、都営住宅市町村移管推進計画の全体計画は、平成 17 年度に見直すことになっている。しかし、ともに全体計画の見直しは行われていない。

当初の全体計画は平成 22 年度までであり、特別区へは平成 22 年度までの 10 年間で 20,000 戸を移管するとされていたが、実際に当該期間に移管されたのは 2,981 戸と予定の 14.9%、市町村へは 10,000 戸を移管するとされていたところ、実際に移管されたのは 24 戸で予定の 0.2%と、予定を大きく下回っている。また、全体計画が終了した平成 23 年度以降の移管は年度平均 1 団地であり、移管のなかった年度もある。

このような状況下で、都は、移管推進計画策定当時のように特別区全体、市町村全体を一括りにし、長期的な数値目標を定めるのではなく、特別区は事業計画に基づき、また、市町村は個別に協議を進めるなどにより、移管を推進していくことが現実的である。都営住宅特別区移管推進計画は全体計画に代えて、各区の意向を踏まえた事業計画で対応されたい。また、都営住宅市町村移管推進計画は、市町村と協議の上、必要に応じて事業計画を策定するよう見直されたい。

(意見 3-28) 区市町村にとって受入れ可能な都営住宅移管制度の在り方について

都が作成している令和 2 年度から令和 4 年度までの 3 年間の事業計画によると、毎年 1 団地の都営住宅が特別区に移管される予定である。

移管予定の都営住宅のうち、最も築浅な A アパートは移管後も継続して区営住宅として使用する予定であるが、建設後 20 年以上が経過している。B アパートは建設後 60 年以上経過しており、移管後は解体し建て替える予定である。また C アパートは 50 年以上が経過しているが、移管後も継続して区営住宅として使用する予定である。老朽化した都営住宅の移管を受けた区市町村は、その後、大規模修繕や都営住宅の解体・撤去、新たな住宅の建設に要する費用を負担することになる。都では、区市町村の財政負担を軽減するために、大規模修繕の前倒しを行うとともに、区市町村が移管を受けた住宅を建て替える場合は、仮移転先住宅として都営住宅の使用に協力するなどの支援を行っている。しかし、区市町村においても移管を受けるに当たっての負担は大きい。

既設都営住宅の区市町村への移管は、都民に最も身近な基礎自治体である区市町村の住宅政策の充実を図るための重要な事業であるため、今後、更なる移管を促進するために、区市町村の要望などを踏まえて、区市町村の負担を十分に軽減し、区市町村にも受入れ可能な制度とされたい。

## 7 都用地等の活用

### (1) 総論

#### ア 概要

(ア) 住宅供給公社へ業務委託している物件

都は、住宅供給公社と締結している東京都営住宅等管理業務委託契約により、住宅供給公社に財産管理業務を委託している。

管理対象物件は同契約書別記1に明示されており、次のように大別されている。

表D-7-1 住宅供給公社管理対象物件

項目		内容・管理の状況
都営住宅等		都営住宅 福祉住宅（母子） 福祉住宅（民生） 特定公共賃貸住宅 地域特別賃貸住宅 引揚者住宅
財産 保全 管理 対象	住宅建設関係	都営住宅の建替えにより生み出した創出用地
	資産活用課所管分（土地）	（住宅の撤去による跡地も含む。）
	資産活用課所管分 （返還施設）	使用許可期間終了後、区市等の使用許可先から返還を受けた施設
	店舗	併用住宅のうち、店舗等が居室と別棟又は同一住棟の別階層に分離している住宅のうち、退去後の店舗 ※併用住宅：住宅地区改良等を実施するに当たり、当該地において継続して業を営む意思を持つ従前居住者の入居を目的として住宅に店舗等を併設して建設したもの

都提供資料より監査人作成

(イ) 財産保全管理の対象となっている物件

財産保全管理の対象となっている物件について都は、指定管理又は業務委託契約により住宅供給公社に次の業務を行わせている。

住宅建設関係は、主に区市町村等への譲渡や売却等が見込まれる物件である。資産活用課所管分は、当面庁内や地元区市町村などにおいて活用要望のない物件である。

これらの物件について、次の用途が決まるまでの間、物件の草刈りやごみの不法投棄への対応等の管理業務を住宅供給公社に委託している。

表D-7-2 指定管理、業務委託の区分

項目	指定管理	業務委託
住宅建設関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広告用掲示物の撤去に関する業務</li> <li>・ 不法投棄等の調査、処理</li> <li>・ 敷地占有者に対する是正指導</li> <li>・ 鍵の管理 等</li> </ul>	区市町村や財務局への引継ぎなど次の用途が決まるまでの管理 →鉄線柵、立入禁止の看板等の設置、補修及び草刈り等を行う。
資産活用課所管分 (土地)		財務局への引継ぎなど次の用途が決まるまでの管理 →鉄線柵、立入禁止の看板等の設置、補修及び草刈り等を行う。
資産活用課所管分 (返還施設)		小口修繕、火災発生時の修復工事、破損箇所の補修工事等を行う。
店舗		

都提供資料より監査人作成

(ウ) 財産保全管理の対象となっている物件の今後の予定

財産保全管理の対象となっている物件の今後の予定、計画若しくはルールなどは、次表のとおりである。

表D-7-3 財産保全管理の対象となっている物件への対応

項目	今後の予定等
住宅建設関係	本部として民間活用事業を実施するほか、建替えに係る地元区市町と住宅建設事務所、住宅整備課との協議の中で、活用の要望が寄せられる場合や、庁内各局から活用要望が寄せられる場合に活用する。
資産活用課所管分 (土地)	当面、庁内や地元区市町村などにおいて活用の要望のない創出用地について、財務局と資産活用課との間で調整を行い、原則として財務局に引き継ぎ、財務局は、東京都公有財産規則をはじめ各種規程に基づき活用を図る。
資産活用課所管分 (返還施設)	当面、庁内や地元区市町村などにおいて活用の要望のない返還施設について、財務局と資産活用課との間で調整を行い、原則として財務局に引き継ぎ、財務局は、東京都公有財産規則をはじめ各種規程に基づき活用を図る。
店舗	退去後の店舗について、地元区市町村などの要望を踏まえ、東京都公有財産規則をはじめ各種規程に基づき活用している。

都提供資料より監査人作成

## (エ) 都営地等の有効活用

都営住宅等の建替え等により創出した用地は、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、民間活用事業による商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集地域等における道路や公園の整備、緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用している。

都営住宅の建替えに伴う創出用地の有効活用の主管部署は、住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課である。

住宅整備課は都営住宅の建替えにより用地を創出し、身近な地域で誰もが快適に暮らせるまちづくりプロジェクトなどを実施するとともに、創出用地の情報を都市整備局に提供し、同局都市づくり政策部土地利用計画課及び市街地整備部企画課が、周辺のまちづくりと連携して、その地域特性に応じたまちづくりプロジェクトを実施している。

令和元年度中に進行中の事業の進捗状況は次のとおりである。

### ○民間活用事業による地域特性に応じたまちづくりへの活用

#### 1) 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

- ・民活事業については、予定どおり令和2年5月に民間事業者による複合施設が竣工した。
- ・沿道一体型開発を検討する区域については、都営住宅敷地における外構部分の除却工事を実施した（令和2年6月完了）。また4月に、まちづくりの基本的な整備の方向性を定めた基本計画について関係者間で合意し、独立行政法人都市再生機構の施行による第一種市街地再開発事業により、地区計画が目指すまちづくりに向けた調整等が進められている。

#### 2) 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

令和元年9月に事業用定期借地権設定契約を事業者代表企業との間で締結し、同年10月に民間事業者が複合施設の建設工事に着手した。以降、令和3年度の施設完成に向けて、適切に工程管理を行い、鋭意工事を進めている。

### ○福祉インフラ整備事業による子育て・高齢者施設等の整備促進

令和元年度末時点で、約24.8ヘクタール分の福祉インフラ整備事業<sup>\*</sup>の候補地情報を福祉保健局へ提供した。

※福祉インフラ整備事業は福祉保健局の所管

## イ 監査の結果

〔分析 意見3-29に関するもの〕財産保全管理の対象となっている土地に

ついて

(ア) 資産活用課所管分（土地）

財産保全管理の対象となっている物件のうち、資産活用課所管分（土地）の現況は次表のとおりである。

次表の 45 件の物件（創出用地）について、今後の利用方法が明確となっているかを都に確認したところ、明確となっているものは 19 件、明確となっていないものは 26 件であった。

表D-7-4 財産保全管理の対象となっている物件（創出用地）

No.	団地名	敷地面積 (㎡)	今後の利用方法が明確となっているか	備考
1	青山南町一丁目	3,163.51	いる	庁内利用検討中
2	港南四丁目アパート	415.93	いない	
3	赤坂台町アパート	2,716.02	いる	R2.5.29 東京消防庁へ所管換え
4	角筈アパート	253.00	いない	
5	押上二丁目アパート	40.00	いない	
6	辰巳一丁目アパート	376.61	いない	
7	小山台民生	5,058.26	いる	R2 年度中に一部を財務局へ引継ぎ予定
8	目黒一丁目アパート	375.38	いない	
9	祖師谷一丁目	1,753.72	いる	都市計画道路予定地（補助 217 号線）
10	喜多見二丁目アパート	316.69	いない	
11	笹塚二丁目住宅	90.00	いない	
12	久我山五丁目アパート	320.17	いる	都市計画道路予定地（補助 216 号線）
13	赤羽北三丁目アパート	1,706.65	いない	
14	桐ヶ丘赤羽台アパート	112.28	いる	R2 年度中に一部を財務局へ引継ぎ予定
15	桐ヶ丘一丁目アパート	685.00	いない	
16	若木一丁目アパート	126.42	いない	
17	春日町一丁目	2,409.20	いる	都市計画道路予定地（補助 133 号線）
18	練馬富士見台二丁目 アパート	154.28	いる	庁内利用検討中
19	練馬富士見台二丁目 アパート	661.15	いない	
20	練馬富士見台三丁目 アパート	75.59	いない	
21	高野台一丁目アパート	157.67	いない	
22	江北一丁目第 3 アパート (A・B)	3,046.09	いる	庁内利用検討中
23	西保木間三丁目第 2 アパート	660.99	いない	
24	扇一丁目第 3 アパート	118.84	いる	庁内利用検討中

No.	団地名	敷地面積 (㎡)	今後の利用方法が明確となっているか	備考
25	花畑第6アパート	136.42	いる	庁内利用検討中
26	柴又四丁目アパート	650.00	いる	都市計画道路予定地（補助282号線）
27	長房北アパート	939.40	いない	
28	八王子アパート	3,054.14	いる	R2.7.30 財務局へ引継ぎ
29	立川松中アパート	461.17	いない	
30	吉祥寺第7	1,874.97	いる	庁内利用検討中
31	中原四丁目第1アパート	310.53	いない	
32	府中美好町住宅	2,757.94	いる	市利用要望あり
33	染地一丁目アパート	481.17	いない	
34	木曾森野第1アパート	494.67	いない	
35	金森第10アパート	245.72	いない	
36	中島町アパート	3,066.00	いる	都市計画道路予定地（小平3・3・3号線）
37	第六・第七日野	316.00	いる	庁内利用検討中
38	東村山萩山町二丁目アパート	543.00	いない	
39	国分寺第18	2,987.93	いる	都市計画道路予定地（国3・4・2号線）
40	田無本町七丁目アパート	327.00	いない	
41	中清戸アパート	360.10	いない	
42	村山アパート	2,242.67	いない	
43	多摩ニュータウン取訪団地(四丁目)	640.00	いない	
44	瑞穂アパート	240.69	いない	
45	中神アパート	210.10	いる	庁内利用検討中
	計	47,133.07		

都提供資料より監査人作成

#### (イ) 具体的な取組について

上表のNo.11、13、15、19、21、27、29、31、38、42を抽出し、今後の利用方法について、これまでどのような対応・検討を図ってきたか、現在も利用方法が明確となっていないことについて、主な理由を都に確認したところ、その回答は次のとおりであった。

表D-7-5 財産保全管理の対象となっている物件（利用方法未定の創出用地）への対応

No.	団地名	都の回答
11	笹塚二丁目住宅	狭小、不整形な土地であるが、売却等の処分に向けた諸条件の整理を行う間、暫定的に管理している。
13	赤羽北三丁目アパート	がけ地に隣接している。現状では活用が難しい。
15	桐ヶ丘一丁目アパート	地区計画の中で公園としての利用が計画されており、活用が決まるまでの間、暫定的に管理している。
19	練馬富士見台二丁目アパート	区へ移管予定の児童遊園であるが、隣地との境界の協議が整うまでの間、暫定的に管理している。
21	高野台一丁目アパート	不整形な土地であるが、売却等の処分に向けた諸条件の整理を行う間、暫定的に管理している。
27	長房北アパート	活用を図るために必要な測量等の財産処理を準備しているところであり、活用が決まるまでの間、暫定的に管理している。
29	立川松中アパート	建替事業の中で活用について検討していくため、暫定的に管理している。
31	中原四丁目第1アパート	今後の建替計画に影響がないよう当面、暫定的に管理している。
38	東村山萩山町二丁目アパート	敷地の一部が都市計画道路（整備予定）となっていることから、暫定的に管理をしている。
42	村山アパート	建替計画の中で活用に向けた調整を市と進めている。

都提供資料より監査人作成

（意見3-29）財産保全管理の対象となっている土地について

都は、令和元年度の東京都営住宅等管理業務委託契約によって、住宅供給公社に45件の「資産活用課所管分（土地）」の財産管理業務を委託している。これは、都営住宅等の建替え等により創出した用地のうち、当面、庁内や地元区市町村などから活用要望のない土地である。

45件の創出用地について、今後の利用方法が明確となっているかを都に確認したところ、明確となっているものは19件、明確となっていないものは26件であった。明確となっていない26件のうち10件について状況等を確認したところ、全く未対応と思われる事案はなく、今後の方向性等について何らかの検討はなされていることは感じられる。ただし、狭小、不整形地やがけ地など、様々な要因から活用が図りにくい土地であることなどから、対応が進んでいないようにも見受けられる。

金額的、質的に重要な資産である不動産であることから、稚拙な対応は避ける必要があるが、活用すれば得られる可能性がある利益を得られていない状況や、未利用でも管理のために維持管理コストを生じさせざるを得ない状況を踏まえると、創出用地の活用についてはある程度のスピード感をもって臨む必要

がある。

都によると、創出用地は、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、民間活用事業による商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活の中心地の形成、木造住宅密集地域等における道路や公園の整備、緑のネットワークの形成など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用するとしている。一方、市内や地元区市町村などから活用要望のない土地については、様々な要因から早急な活用を推進することが難しい土地となっているが、このような取組を一定のスピード感をもって進められたい。

## (2) 民間活用事業による地域特性に応じたまちづくりへの活用（八王子市長房地区まちづくりプロジェクトの事例）について

### ア 事業の概要

八王子市長房地区まちづくりプロジェクトは、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図るものであり、平成 29 年 11 月に事業実施方針が公表された。当該事業は令和元年 10 月から令和 33 年 9 月までの 30 年間の事業用定期借地権設定契約であり、一般公募型プロポーザル方式により事業者が選定された。

八王子市長房地区まちづくりプロジェクトは、令和 3 年 4 月末に工事が完了し、商業施設、医療・福祉施設、交流スペース、緑とオープンスペースが整備され、複合施設が開業する予定である。

表D-7-6 施設概要

	東敷地	西敷地
所在地	八王子市長房町 340 番 39	八王子市長房町 340 番 12
事業地面積	20,001.23 m <sup>2</sup>	11,084.53 m <sup>2</sup>
構造・規模	鉄骨造 地上2階建て	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地下1階・地上2階建て
計画用途	1階 ホームセンター 2階 屋上駐車場	1階 スーパーマーケット、ドラッグストア、 100円ショップ、飲食・交流スペース、ATM ほか 2階 診療所（内科、小児科、歯科）、在宅療 養支援診療所、調剤薬局、地域包括支援 センター、訪問リハビリテーション、訪 問看護ステーション、フィットネス、ク リーニング、屋上駐車場ほか 地下1階 駐車場
付帯施設	広場、菜園等	屋外交流スペース、広場等

都提供資料より監査人作成

図D-7-1 施設外観イメージ



都提供資料

視察時の状況



(令和2年8月5日監査人撮影)

イ 監査の結果

〔分析〕事業の全体的なスケジュールについて

(ア) 審査委員会設立

当該事業では、事業者選定に当たって6回にわたり、八王子市長房地区まちづくりプロジェクト審査委員会により、募集要項や審査基準の決定から事業者選定までを行っている。以下は、平成29年12月の審査委員会設立に係る決定原議に添付された審査スケジュール案である。なお、都は事業者の選定に当たり、4事業者からの提案を受けている。

表D-7-7 審査委員会のスケジュール

日時	当初案	実際のスケジュール
平成29年11月	事業実施方針公表 審査委員会設置	
平成30年1月頃	第1回審査委員会	2月1日
平成30年2月頃	第2回審査委員会	2月27日
平成30年3月頃	募集要項等公表	3月28日
		5月18日～24日事業者との対話
平成30年5月頃	第3回審査委員会	6月11日
		委員会終了後現地調査
平成30年6月頃	事業者提案受付	6月28日
	第4回～6回審査委員会	7月19日（第4回） 8月29日（第5回） 9月12日（第6回）
	事業予定者決定	
平成30年9月頃	事業予定者公表	9月28日

都提供資料より監査人作成

(イ) 事業者選定からの進捗管理等の経過

都は事業者の選定後、基本協定協議、整備計画等協議、着工後の現場定例会の3段階に分けて、事業者と打合せを行っている。

表D-7-8 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト進捗管理等の経過

日時	全体的なスケジュール	団地自治会 ・町会説明	事業者協議等
平成30年9月28日	事業予定者の公表		
平成30年10月～ 平成31年3月			基本協定協議 10月19日(第1回) 12月20日(第2回) 1月20日(第3回) 2月20日(第4回) 3月15日(第5回)
平成31年3月29日	基本協定締結		
平成31年4月			整備計画等協議 4月5日(第1回) 4月26日(第2回) 5月30日(第3回)
令和元年5月30日	整備計画書、運営計画書 提出		
令和元年6月 令和元年8月		計画・ 工事説明	6月27日(第4回) 7月25日(第5回) 8月30日(第6回)
令和元年9月9日	事業用定期借地権設定 契約のための覚書締結		
令和元年9月		計画・ 工事説明	9月20日(第7回)
令和元年9月27日	事業用定期借地契約締結		
令和元年10月 令和元年12月		計画・工事説明 ～10月	10月25日(第8回) 11月29日(第9回) 12月27日(第10回)
令和2年1月～ 令和2年3月			現場定例会 1月30日(第1回) 2月27日(第2回) 3月26日(第3回)

都提供資料より監査人作成

(ウ) 計画協議及び住民説明の経過

当該事業において、事業者選定の審査委員会は月 1 回程度のペースで開催され、応募を検討する事業者との間で対話の機会を持ち、また事業者の選定後は、事業の進捗に応じた事業者協議等を定期的に実施し、適切なタイミングで、近隣住民との打合せを行っている。また事業者は、整備計画書、運営計画書提出後速やかに、自治会・町会等の近隣住民に対する説明会を行い、その後十分な期間をもって近隣住民の意向を計画に反映させることにより、適時に柔軟な計画の修正がなされている。

以上、全体的なスケジュールの管理や住民の意向の計画への反映については評価できる。

〔分析〕 審査委員会による審査について

(ア) 審査委員会設立

平成 29 年 12 月の審査委員会設立に係る決定原議においては、審査委員会の構成について決定され、審査項目と配点の案が添付されている。

a 審査委員の選任

審査委員は、基本的には各分野における専門性や東京都におけるこれまでの民間活用プロジェクト等での審査実績を勘案して選任された。また、当該事業は「生活の中心地の形成」を目的としているため、都市・建築分野については多摩地域の都市計画審議会委員や各種審査委員などの実績も加味し、総合的な見地から選任されている。審査委員の構成は以下のとおりである。

表D-7-9 審査委員の構成

分野	審査委員の概要	多摩地域における各種委員の就任実績
都市・建築	学識経験者（建築等）	日野市、府中市
	学識経験者（都市デザイン等）	昭島市、東大和市、多摩市、町田市
不動産	学識経験者（公共経済学）	
金融・財務	公認会計士	
法律	弁護士	

都提供資料より監査人作成

b 審査項目と配点

審査項目は、審査委員会設立に係る決定原議に添付されている。また、配点

については、募集要項等と同時に公表されている。審査項目と配点は以下のとおりである。

表D-7-10 審査項目と配点

審査項目	配点
企画、設計、技術	30
事業の運営、経営	15
貸付料	45
総合的な評価	10
合計	100

(イ) 審査委員会での審査内容

審査委員会での審査に当たり、事前に都の事務局が作成した募集要項や審査基準等の原案について、審査委員が合議の上検討し、必要に応じて修正したものを、都において決定・公表している。

応募事業者の提案を受けた後、都の事務担当者が各応募者の提案について、貸付料を除いた比較表を作成して説明した。

その後、審査委員会において貸付料と応募者ヒアリングを踏まえた上で検討し、その結果最高得点を獲得した応募者を事業予定者としている。

表D-7-11 審査委員会の流れ

区分	平成 29 年 12 月時点での案	議事内容
第 1 回	審査委員会の運営方法等	プロジェクト概要、審査委員会スケジュール(案)、事業実施方針に対する質問・意見、事業者募集要項(素案)、配点及び審査の考え方について 等
第 2 回	募集要項、審査基準	事業者募集要項(案)、審査基準(案)、対話の進め方について 等
募集要項等公表		
第 3 回	審査方法	事業者募集要項等に対する質問回答、対話の結果、審査の進め方、評価の視点について 等 (その後、現地視察)
提案の受付		
第 4 回	応募者ヒアリング 提案審査	適格審査結果、事業者提案概要、採点表、事業応募者ヒアリングの進め方について 等 八王子市の人口、周辺商業需要等データの確認
第 5 回		事業応募者ヒアリング 提案審査 等
第 6 回		審査結果(案)の作成 等

都提供資料より監査人作成

(ウ) 審査結果

最終的な審査結果は以下のとおりである。

区分	事業者 A	事業者 B	事業者 C	事業者 D
審査委員の評価	47.95	20.60	30.65	13.20
貸付料評価	18.33	21.67	26.67	45.00
合計点	66.28	42.27	57.32	58.20
評価順位	最高得点	第 4 位	第 3 位	第 2 位

都提供資料より監査人作成

(エ) 事業目的に合致した審査基準の作成

八王子市長房地区まちづくりプロジェクトは、平成 29 年 11 月に公表された事業実施方針や募集要項に明記されているとおり、都営住宅の建替えに伴う創出用地を活用した、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図ること

を目的としているが、審査においては、この目的の達成に十分に配慮した審査項目や配点が求められる。

このような目的に沿った審査項目や配点については、審査委員会においても検討がなされている。具体的には、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成という目的に直接結び付くような「医療・福祉施設」、「緑地・オープンスペース」、「交流スペース」などの提案は積極的に評価し、貸付料の評価によって事業者が決定されることのないよう議論がなされた。

事業目的に合致した審査基準を作成し、最適な事業者を決定できるかどうかは、事業の有効性に大きな影響を与えることから、都としては、八王子市長房地区まちづくりプロジェクトに限らず、審査を経て事業者を決定する際には、今後も、十分な情報を基に審査委員会等を通じて慎重に審査基準を議論・決定することになる。

## IV 東京都住宅供給公社の経営管理について

### 1 東京都住宅供給公社の財務状況

#### (1) 東京都住宅供給公社の決算状況

##### ア 事業の概要

##### (ア) 地方住宅供給公社について

住宅供給公社は、昭和 41 年に東京都の全額出資により設立された地方住宅供給公社である。

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合わせて活用して、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を目的とする法人である。国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としてその役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立されている。

地方住宅供給公社は、分譲住宅及び宅地の譲渡、賃貸住宅の建設、管理並びに関連施設の整備など、地域の住宅・まちづくりを行っている。また、自らの「公社賃貸住宅」の管理のほか、地方公共団体の公営住宅等の管理を受託し、その募集及び入居管理業務など住環境の維持保全に関する業務を行っている。

地方住宅供給公社法により、地方公共団体でなければ地方住宅供給公社に出資することができず、地方住宅供給公社を設立する地方公共団体は、地方公社の基本財産の額の 2 分の 1 以上に相当する資金その他の財産を出資しなければならない。

##### (イ) 東京都住宅供給公社について

住宅供給公社は、東京都の住宅政策の実施機関として、住宅を必要とする都民に対し賃貸住宅等を提供し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に貢献することを目的としている。

住宅供給公社の事業は、「第 2 3」のとおりである。

##### (ウ) 全国の地方住宅供給公社

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会によると、地方住宅供給公社は、平成 20 年 3 月時点では 57 公社（47 都道府県及び 10 政令市の千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、北九州市、福岡市）あったが、近年、地方公共団体の住宅政策の変化の中でその役割を終了させ、ある

いは経営の破綻などを要因として、20 公社が解散し、令和 2 年 4 月現在では、一般社団法人全国住宅供給公社等連合会加盟の地方住宅供給公社は 37 公社（都道府県 29 公社、政令市 8 公社）となっている。

表 E-1-1 は、令和元年度末現在の地方住宅供給公社が管理する賃貸住宅等の管理戸数、表 E-1-2 は、地方住宅供給公社が管理受託している賃貸住宅等の管理戸数を示したものである。

住宅供給公社は 72,433 戸の公社賃貸住宅を管理している。全国の地方住宅供給公社が管理している公社賃貸住宅は 147,502 戸で、住宅供給公社はその 49.1%を管理している。

住宅供給公社は 267,229 戸の賃貸住宅等を管理受託している。全国の地方住宅供給公社が管理受託している賃貸住宅等は 1,080,001 戸で、住宅供給公社はその 24.7%を管理している。

表E-1-1 地方住宅供給公社の公社賃貸住宅の管理戸数

(単位：戸)

		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	サービス付き高齢者向け住宅	計
1	東京都	67,581	4,258		370	224	72,433
2	大阪府	19,362	293	1,843			21,498
3	神奈川県	13,717		94	818	62	14,691
4	福岡県	9,072	77	72		18	9,239
5	兵庫県	4,814		334	342		5,490
6	愛知県	4,302		164		70	4,536
7	大阪市	1,989	877	389			3,255
8	北九州市	2,470	288	32			2,790
9	名古屋市	1,500	106				1,606
10	島根県	1,204					1,204
11	京都市	487	588		72		1,147
12	埼玉県	1,020	60			32	1,112
13	千葉県	1,072					1,072
14	宮城県	936		35			971
15	長崎県	756	25				781
16	群馬県	621				60	681
17	横浜市	506	102	20			628
18	広島県	438	26	19	138		621
19	岐阜県	490				108	598
20	沖縄県	471					471
21	川崎市	192	132	141			465
22	長野県	243	190				433
23	北海道	430					430
24	新潟県	280					280
25	福岡市	69	88	24			181
26	鳥取県	146					146
27	栃木県	143					143
28	京都府	137					137
29	鹿児島県	122					122
30	大分県	106					106
31	山梨県	102					102
32	徳島県	99					99
33	高知県		34				34
34	山形県						
35	千葉市						
36	静岡県						
37	和歌山県						
	合計	134,877	7,144	3,167	1,740	574	147,502

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会ホームページより監査人作成

表E-1-2 地方住宅供給公社が管理受託している賃貸住宅等の管理戸数

(単位：戸)

		地方公共団体住宅			UR住宅	民間経営 特優賃高優賃 賃貸住宅	民間の賃貸 住宅分譲住宅	計
		公営住宅	その他住宅	小計				
1	東京都	248,274	18,955	267,229				267,229
2	大阪府	118,108	287	118,395				118,395
3	大阪市	86,337	13,214	99,551		134		99,685
4	愛知県	61,982	1,246	63,228		15		63,243
5	名古屋市	56,528	5,737	62,265			964	63,229
6	埼玉県	37,849	1,126	38,975		876	8,592	48,443
7	北九州市	27,617	4,935	32,552				32,552
8	福岡市	26,726	4,828	31,554				31,554
9	長野県	24,697	5,506	30,203				30,203
10	福岡県	28,843		28,843				28,843
11	宮城県	26,465	994	27,459	978	179		28,616
12	群馬県	26,875	1,109	27,984		29		28,013
13	京都市	19,038	4,269	23,307		662	634	24,603
14	大分県	19,090	1,221	20,311				20,311
15	川崎市	17,501	302	17,803		648	921	19,372
16	千葉県	18,496	672	19,168		126		19,294
17	静岡県	15,753	122	15,875	699			16,574
18	兵庫県	13,371	128	13,499			2,999	16,498
19	横浜市	9,515		9,515		3,379	3,220	16,114
20	沖縄県	15,214	828	16,042				16,042
21	京都府	11,076	1,625	12,701		11		12,712
22	長崎県	12,146	159	12,305	77	22	5	12,409
23	島根県	11,159	1,001	12,160				12,160
24	岐阜県	9,295	1,612	10,907				10,907
25	和歌山県	7,931	14	7,945				7,945
26	山梨県	7,497	232	7,729		34		7,763
27	千葉市	6,181	766	6,947			81	7,028
28	高知県	4,381	1,172	5,553		32		5,585
29	栃木県	5,091		5,091		111	30	5,232
30	徳島県	3,975	292	4,267				4,267
31	鳥取県	3,331		3,331				3,331
32	新潟県	1,545		1,545		25		1,570
33	神奈川県					162		162
34	山形県	39	58	97				97
35	広島県					20		20
36	北海道							
37	鹿児島県							
	合計	981,926	72,410	1,054,336	1,754	6,465	17,446	1,080,001

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会ホームページより監査人作成

## イ 監査の結果

〔分析〕財務諸表について

(ア) 住宅供給公社が作成している財務諸表

地方住宅供給公社は、毎事業年度、財産目録、貸借対照表及び損益計算書を作成し、決算完結後2月以内に設立団体の長に提出しなければならない（地方住宅供給公社法第32条第1項）。

地方住宅供給公社がその会計を処理するに当たっては、地方住宅供給公社会計基準に従わなければならない。住宅供給公社も、地方住宅供給公社会計基準に従って財務諸表を作成している。以下は、住宅供給公社の貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書及び貸借対照表と損益計算書から作成した経営指標の、平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。

表E-1-3 住宅供給公社の貸借対照表の推移

(単位：千円)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
流動資産	58,670,628	60,161,578	60,969,847	57,318,435	85,503,959
固定資産	1,204,815,082	1,190,298,183	1,184,874,332	1,175,361,190	1,160,540,761
資産合計	1,263,485,711	1,250,459,762	1,245,844,179	1,232,679,626	1,246,044,720
流動負債	48,380,677	52,391,394	54,203,740	51,759,309	75,626,282
うち次期償還社債	10,000,000	15,000,000	3,499,992	15,599,988	15,749,988
うち次期返済長期借入金	9,495,012	9,173,768	17,279,548	7,030,534	28,738,193
固定負債	816,133,654	788,580,603	773,774,955	758,443,404	736,989,144
うち社債	177,100,000	171,100,000	185,500,012	183,700,026	197,875,038
うち長期借入金	492,669,595	472,718,469	444,025,426	426,763,818	389,356,509
負債合計	864,514,331	840,971,997	827,978,696	810,202,713	812,615,426
資本合計	398,971,379	409,487,764	417,865,483	422,476,912	433,429,293
負債及び資本合計	1,263,485,711	1,250,459,762	1,245,844,179	1,232,679,626	1,246,044,720

住宅供給公社決算書より監査人作成（平成30年度については修正再表示後の金額を表示）

表E-1-4 住宅供給公社の損益計算書の推移

(単位：千円)

		平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
事業 収益	賃貸管理事業収益	69,711,001	67,821,884	66,827,234	65,226,040	65,643,025
	管理受託住宅管理事業収益	52,391,001	56,804,089	54,352,338	53,705,377	53,619,789
	その他事業収益	13,842,668	13,981,340	13,626,109	9,119,481	8,019,587
	合計(A)	135,944,671	138,607,314	134,805,682	128,050,899	127,282,402
事業 原価	賃貸管理事業原価	57,251,696	55,945,559	57,620,239	56,239,381	54,739,608
	管理受託住宅管理事業原価	52,044,416	55,903,743	53,668,557	53,161,690	53,451,745
	その他事業原価	13,447,998	13,499,248	13,114,602	8,865,550	7,758,896
	合計(B)	122,744,111	125,348,551	124,403,398	118,266,622	115,950,251
一般管理費 (C)		1,401,856	1,404,585	1,456,916	1,440,224	1,547,736
事業利益(A-B-C)		11,798,702	11,854,176	8,945,367	8,344,052	9,784,415
その他経常収益		428,579	368,162	312,177	331,660	358,377
その他経常費用		610,566	629,911	632,335	578,406	912,199
経常利益		11,616,715	11,592,428	8,625,209	8,097,307	9,230,593
特別利益		54,095	694,952	96,382	316,899	6,020,960
特別損失		3,696,968	1,770,995	343,872	2,169,278	4,299,172
当期純利益		7,973,842	10,516,385	8,377,719	6,244,928	10,952,381

住宅供給公社決算書より監査人作成（平成 30 年度については修正再表示後の金額を表示）

表E-1-5 住宅供給公社のキャッシュ・フロー計算書の推移

(単位：千円)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	28,332,238	24,466,853	24,909,092	21,347,814	21,673,220
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,031,950	△ 546,829	△ 6,343,105	△ 7,432,776	9,269,850
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 21,741,796	△ 21,209,641	△ 17,622,512	△ 17,144,395	△ 1,306,914
当期中の資金収支の合計	558,491	2,710,382	943,474	△ 3,229,357	29,636,156
前期繰越金(現金及び現金同等物)	20,092,789	20,651,280	23,361,662	24,305,137	21,075,780
次期繰越金(現金及び現金同等物)	20,651,280	23,361,662	24,305,137	21,075,780	50,711,937

住宅供給公社決算書より監査人作成

表E-1-6 住宅供給公社の経営指標の推移

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
流動比率	121.3%	114.8%	112.5%	110.7%	113.1%
純資産比率	31.6%	32.7%	33.5%	34.3%	34.8%
固定長期適合率	99.2%	99.4%	99.4%	99.5%	99.2%
借入金依存率	54.6%	53.4%	52.2%	51.4%	50.7%
事業収益当期純利益率	5.9%	7.6%	6.2%	4.9%	8.6%
総資本回転率	10.8%	11.1%	10.8%	10.4%	10.2%

住宅供給公社決算書より監査人作成

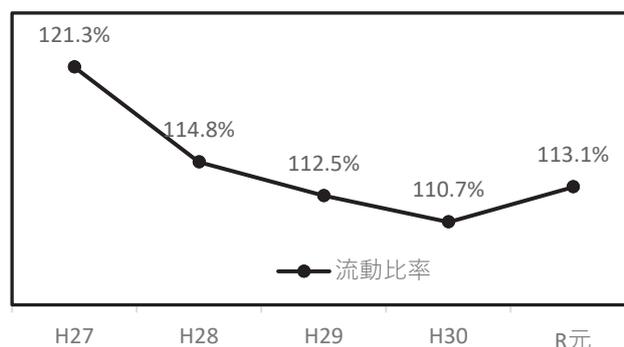
### (イ) 安全性

事業者の事業活動には、負債の回収難などのリスクに対して、資金の支払義務に耐えられるだけの財務構造が必要となる。安全性指標分析は、財務の安全性を判断し、支払能力を把握するもので、短期安定性、長期持続性、資金繰り（借入割合の妥当性）などが視点となる。

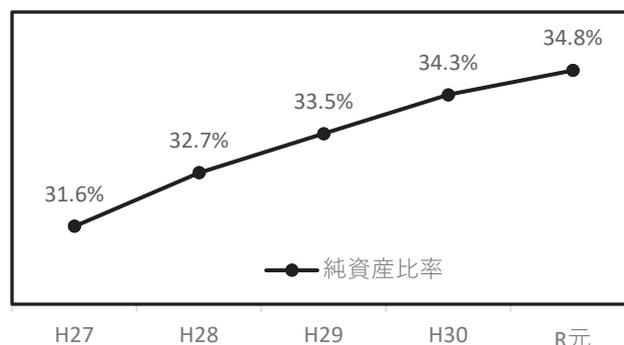
短期安定性の指標として、一般に流動比率が用いられる。流動比率は、短期の借金と、これを返済するのに必要な財源を比較する指標で、この数値が高いほど信用力が高いといえる。一般的には150%程度以上であれば優良とされている。令和元年度時点では113.1%であった。

長期持続性の指標として、一般に純資産比率が用いられる。純資産比率は、資産総額に占める「純資産（自己資本）」の割合であり、この数値が高いほど経営が安定する傾向が見られるが、50%を下回ると対応策の検討が必要とされている。令和元年度時点では34.8%であり、50%を下回っている。

グラフE-1-1 流動比率の推移



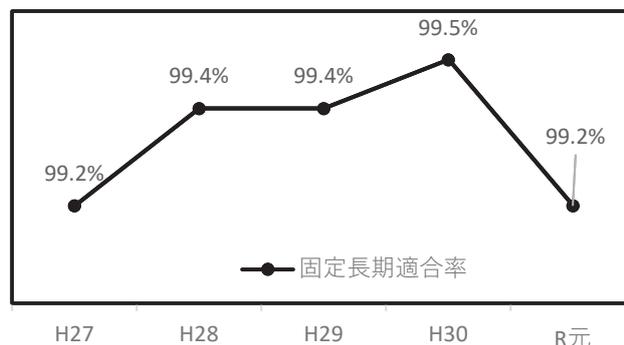
グラフE-1-2 純資産比率の推移



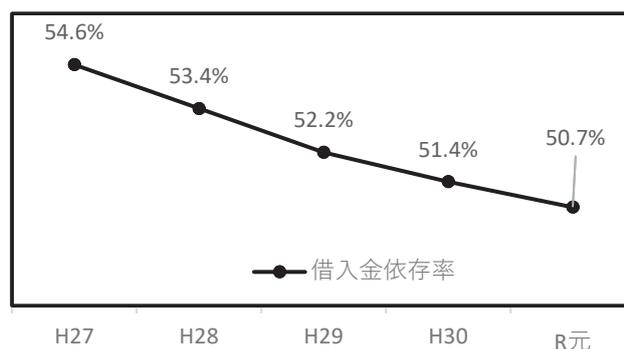
また、長期持続性の指標として、一般に純資産比率とともに固定長期適合率が用いられる。固定長期適合率は、固定資産が長期資本（純資産+固定負債）によってどれだけ賄われているかを示すものである。固定資産は、純資産や固定負債で調達することが望ましいとされ、当指標が100%以上になると固定資産への投資が過大となっている可能性があると言われている。令和元年度時点では99.2%であり、100%を下回っている。

資金繰り（借入割合の妥当性）の指標として、借入金依存率が用いられる。借入金依存率は、資産総額に対する借入金の比率を測る指標で、この数値が大きいほど安全性が低いとされ、50%が一つの目安と言われている。令和元年度時点では50.7%であり、50%を上回っている。

グラフE-1-3 固定長期適合率の推移



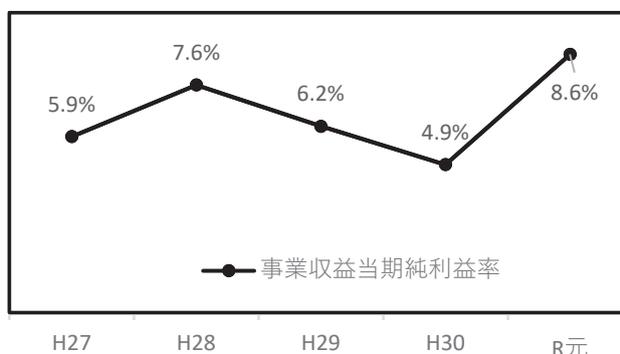
グラフE-1-4 借入金依存率の推移



## (ウ)収益性

事業体は、ある程度の収益性を有する必要があり、事業収益当期利益率を用いて収益性を分析している。事業収益当期利益率は、経営活動の結果の収益性を示す指標であり、この数値が高いほど望ましいといえる。業種によっても異なるが、目安として3~4%以上であれば収益性の高い法人と言われている。令和元年度時点では8.6%であった。

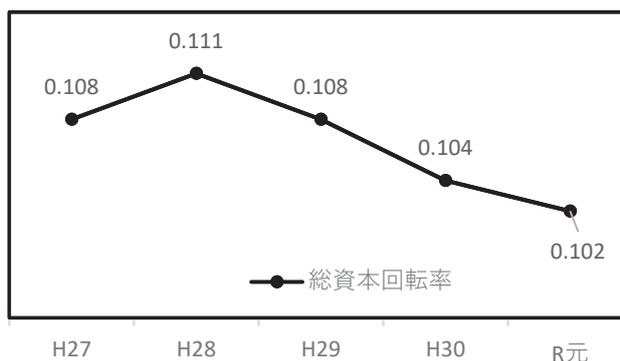
グラフE-1-5 事業収益当期利益率の推移



## (エ)効率性指標(コスト合理性)

事業体は、一定の効率性も考慮すべきであり、総資本回転率による分析を行った。総資本回転率は、資産額の何倍の売上高があるのかを示す指標で、少ない資本で多くの売上高を上げればそれだけ回転率も高くなり、この数値が高いほど資本の利用度合いが高く経営が効率的であり、一般的に1回転以上であれば効率的であると言われている。令和元年度時点では、0.102回転であった。

グラフE-1-6 総資本回転率の推移



## (2) 部門別の状況

### ア 事業の概要

住宅供給公社が行っている事業の体系は、「第2 3 (4)」の図A-3-3のとおりである。

## イ 監査の結果

〔分析〕事業収益の内訳について

(ア) 令和元年度決算の事業収益の内訳

次表は、住宅供給公社の令和元年度決算の事業収益、事業原価及び各事業収益から各事業原価を差し引いた事業ごとの利益を示したものである。

令和元年度決算の事業収益 127,282,402 千円の内訳は、賃貸管理事業 65,643,025 千円 (51.6%)、管理受託住宅管理事業 53,619,789 千円 (42.1%)、その他事業 8,019,587 千円 (6.3%) となっている。

事業収益から事業原価を差し引いた額は、賃貸管理事業 10,903,416 千円、管理受託住宅管理事業 168,043 千円及びその他事業 260,690 千円で、合計 11,332,151 千円となり、それぞれが占める割合は、賃貸管理事業が 96.2%、管理受託住宅管理事業が 1.5%、その他事業が 2.3% となっている。

住宅供給公社の事業収益は、賃貸管理事業と管理受託住宅管理事業が大きな割合を占めているが、両事業は利益率に大きな違いがあり、事業利益は賃貸管理事業がほとんどの割合を占めている。賃貸管理事業は非常に利益率が高いが、管理受託住宅管理事業は利益率が低い事業となっている。

表E-1-7 令和元年度決算の事業収益・事業原価の内訳

(単位：千円)

	事業収益		事業原価		差引 (利益)		
	金額	割合	金額	割合	金額	割合	
賃貸管理事業	65,643,025	51.6%	54,739,608	47.2%	10,903,416	96.2%	
管理受託住宅管理事業	53,619,789	42.1%	53,451,745	46.1%	168,043	1.5%	
その他事業	8,019,587	6.3%	7,758,896	6.7%	260,690	2.3%	
合計	127,282,402	100.0%	115,950,251	100.0%	11,332,151	100.0%	
					一般管理費	△1,547,736	—
					事業利益	9,784,415	—

住宅供給公社決算書より監査人作成

(イ) 令和元年度決算と平成14年度決算の比較

住宅供給公社のホームページに、平成14年度以降の財務情報が開示されている。次表は、ホームページより住宅供給公社の平成14年度と令和元年度の損益計算書を比較したものである。

平成14年度の損益計算書と比較すると令和元年度の事業収益は、管理受託住宅管理事業収益とその他事業収益が増加しており、賃貸管理事業収益は減少している。また、平成14年度現在では分譲事業と管理事業を実施しており、損益計算書にその収益が計上されている。

表E-1-8 平成14年度と令和元年度の損益計算書の比較

(単位：千円)

	項目	平成14年度	令和元年度	増減	増減率
事業収益	分譲事業収益	1,092,068	—	△1,092,068	△100.0%
	管理事業収益	1,779,765	—	△1,779,765	△100.0%
	賃貸管理事業収益	72,818,690	65,643,025	△7,175,664	△9.9%
	管理受託住宅管理事業収益	39,401,689	53,619,789	14,218,099	36.1%
	その他事業収益	3,059,437	8,019,587	4,960,150	162.1%
	内部取引の消去	△43,158	—	43,158	△100.0%
	事業収益	118,108,492	127,282,402	9,173,909	7.8%
事業原価	分譲事業原価	1,149,554	—	△1,149,554	△100.0%
	管理事業原価	1,652,835	—	△1,652,835	△100.0%
	賃貸管理事業原価	70,673,936	54,739,608	△15,934,327	△22.5%
	管理受託住宅管理事業原価	38,822,872	53,451,745	14,628,872	37.7%
	その他事業原価	3,019,588	7,758,896	4,739,308	157.0%
	内部取引の消去	△43,158	—	43,158	△100.0%
	事業原価	115,275,629	115,950,251	674,622	0.6%
一般管理費		945,284	1,547,736	602,451	63.7%
事業利益		1,887,578	9,784,415	7,896,836	418.4%
事業利益内訳	分譲事業	△57,486	—	57,486	△100.0%
	管理事業	126,930	—	△126,930	△100.0%
	賃貸管理事業	2,144,753	10,903,416	8,758,663	408.4%
	管理受託住宅管理事業	578,817	168,043	△410,773	△71.0%
	その他事業	39,848	260,690	220,841	554.2%
	一般管理費	945,284	1,547,736	△602,451	63.7%

住宅供給公社決算書より監査人作成

(注) 平成14年度における決算書と令和元年度における決算書では一部項目の内訳の事業が変更されているため、単純比較できない。

(ウ) 住宅供給公社住宅管理戸数の推移

表E-1-9 住宅供給公社住宅管理戸数の推移

(単位：戸)

	公社賃貸住宅						ケア付き 高齢者 住宅	サービス 付き 高齢者向け 住宅	計
	一般賃貸 住宅	都民住宅			農住モデル 賃貸住宅	合計			
		公社 施行型	民間 活用型	小計					
平 16	61,786	9,127	7,603	16,730	235	78,751	320		79,071
17	62,264	9,127	7,571	16,698	235	79,197	370		79,567
18	61,932	9,127	7,541	16,668	235	78,835	370		79,205
19	62,012	9,127	7,500	16,627	233	78,872	370		79,242
20	61,897	9,127	7,399	16,526	217	78,640	370		79,010
21	62,625	9,127	7,270	16,397	217	79,239	370		79,609
22	62,397	9,127	6,949	16,076	217	78,690	370		79,060
23	62,531	9,127	6,759	15,886	95	78,512	370		78,882
24	62,652	9,127	6,403	15,530		78,182	370		78,552
25	63,213	8,928	5,877	14,805		78,018	370		78,388
26	64,202	8,542	5,325	13,867		78,069	370	136	78,575
27	63,622	8,253	4,064	12,317		75,939	370	136	76,445
28	64,949	6,933	3,066	9,999		74,948	370	136	75,454
29	65,169	6,038	2,110	8,148		73,317	370	224	73,911
30	67,259	4,249	1,418	5,667		72,926	370	224	73,520
令和元	67,561	3,526	732	4,258		71,819	370	224	72,413

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上表は、平成16年度から令和元年度までの公社住宅管理戸数の推移を示したものである。一般賃貸住宅の管理戸数が年々増加している一方で、都民住宅は公社施行型、民間活用型とも年々減少している。

## 2 東京都住宅供給公社の運営ガバナンス

### (1) 理事会、評議員会、常務理事会について

#### ア 事業の概要

住宅供給公社では、理事会及び評議員会を置き、業務実施上の重要事項を審議している。また、理事会、評議員会のほかにも常務理事会を置き、実際の業務運営に当たっている。

#### イ 監査の結果

[分析 意見4-1、意見4-2、意見4-3、意見4-4に関するもの]理事会、評議員会、常務理事会について

令和元年度の理事会、評議員会及び常務理事会の実施状況は、表E-2-1、表E-2-2及び表E-2-3のとおりである。

表E-2-1 令和元年度の理事会開催状況

	実施年月日	開催方法	議案	出席
1	令和元年5月15日	書面	東京都住宅供給公社評議員の推薦について	理事長、理事3名
2	令和元年6月16日	開催	東京都政策連携団体における内部統制等に係る自己点検の結果について	理事長、理事3名 監事
3	令和元年6月25日	開催	平成30年度業務報告 平成30年度決算	理事長、理事3名 監事
4	令和元年8月27日	書面	東京都住宅供給公社情報セキュリティ規程の一部改正について	理事長、理事4名
5	令和元年9月13日	書面	第32回・第33回・第34回東京都住宅供給公社債券の発行及び資金使途について	理事長、理事4名
6	令和元年9月25日	書面	東京都住宅供給公社評議員の推薦について	理事長、理事4名
7	令和元年12月13日	書面	第35回・第36回東京都住宅供給公社債券の発行及び資金使途について	理事長、理事4名
8	令和2年2月27日	書面	東京都住宅供給公社評議員の推薦について	理事長、理事4名
9	令和2年3月9日	書面	東京都住宅供給公社役員の報酬等に関する規程の一部改正について	理事長、理事4名
10	令和2年3月18日	開催	令和2年度事業計画(案) 令和2年度予算(案) 令和2年度東京都交響楽団への協賛(案) 東京都住宅供給公社組織規程の一部改正(案) 東京都住宅供給公社契約規程の一部改正(案)	理事長、理事4名 監事
11	令和2年3月27日	書面	賃貸住宅管理規程及び都民住宅管理規程の一部改正について	理事長、理事4名

(注) 開催方法は、書面での持ち回りの場合は「書面」、通常開催の場合は「開催」としている。

表E-2-2 令和元年度の評議員会の実施状況

	実施年月日	開催方法	議案	出席
—	平成31年3月27日 (参考)	開催	平成31年度事業計画 平成31年度予算	評議員10名(評議員総数12名) 理事長、理事4名、監事
1	令和元年7月10日	開催	平成30年度業務報告 平成30年度決算	評議員12名(評議員総数12名) 理事長、理事4名、監事

(注) 評議員会は、全て書面の持ち回りではなく、「開催」している。

なお、令和2年3月開催予定の評議員会は、新型コロナウイルス感染症の影響により開催しなかった。開催しなかった経緯について住宅供給公社に確認したところ、以下の回答があった。

- 評議員会は、令和2年3月26日(木)14時から京王プラザホテルの会議室にて開催する予定だった。
- 前日(25日)20時に、都から「感染爆発重大局面」にあるとの認識の下、都民に向け主に次の要請が発せられた。
- ・3つの密「換気の悪い密閉空間」、「多くの人の密集する場所」、「近距離での密接した会話」を避ける行動を取る
  - ・平日の仕事はできるだけ自宅で行う
  - ・屋内、屋外を問わずイベント等への参加は控える
  - ・一人一人の行動が社会全体にも様々な影響を与えることを自覚すること
- この要請を受け、社内の緊急会議を行い、以下の理由により翌日の評議員会を延期した。
- ・参加人数を最小限に絞っても50人程度となり、密集を避けられないこと。参加者間の席が近接すること。会場の出入口は1か所であり十分な換気が困難なことなどから、3密状態を回避することが困難なこと
  - ・屋内イベントの参加を避けること、できるだけ自宅勤務をと要請されている中で、関係者の外出を伴う会議を開催するのは不適切と判断されること
  - ・公社や会場となるホテル等にリモート会議の設備がなく、また、評議員会は評議員が集まった場で議論をしながら、その意見の聴取をすることが目的であり、書面による開催ではその目的を十分に果たせないと判断されること
- 評議員には、事前に議案書の説明を行っていたこともあり、25日21時から、参加予定の評議員に延期の連絡を行い、評議員全員から妥当な判断等との回答を得た。

○結果的に、7月30日にリモート会議システムも活用しながら、3月に予定していた議案を含め、評議員会を開催した。

表E-2-3 令和元年度の常務理事会（役員会）の実施状況

	実施年月日	審議内容	議案
1	平成31年4月3日	方針決定	平成31年度経営指針・理事の取組事項について
2	令和元年5月15日	方針決定	マンション管理組合の耐震化に関する方針について
3	令和元年8月28日	方針決定	中野区の公募について
4	令和元年9月19日	方針決定	高齢者住宅維持管理業務委託の受託について
5	令和元年12月3日	方針決定	民法改正に伴う対応について
6	令和元年12月18日	方針決定	小口・緊急修繕工事店制度要綱の改正について
7	令和2年1月10日	方針決定	定期借家制度の拡大について
8	令和2年2月7日	方針決定	桜美林大学との連携協定締結について
9	令和2年3月31日	方針決定	令和2年度経営指針・理事の取組事項について

(注) 審議内容は、議案によって、「方針決定」、「報告」、「事故等の報告」に分けられている。

集計すると、令和元年度においては、理事会が11回、評議員会が1回、常務理事会（役員会）が9回実施されている。

#### (意見4-1) 評議員会の開催について

評議員会の具体的な審議事項は、東京都住宅供給公社評議員会規程第8条に規定されているが、その中には、毎年度の予算及び決算に関する事項、及び毎年度の事業計画に関する事項が含まれている。住宅供給公社では、毎年度3月に評議員会を開催し、当該事項を審議している。しかしながら、令和元年度においては、3月25日に都から都民に向け、新型コロナウイルス感染症の「感染爆発重大局面」であり、3密の回避、自宅勤務、屋外イベント参加の自粛などの要請が発せられた。

このような状況下で、住宅供給公社では、翌日（3月26日）の評議員会を開催することは困難と判断し延期することとなった。

評議員会は、地方住宅供給公社法等の法律で定められた機関ではなく、定款第20条及び第21条によって、理事長が招集し、運営上重要と認められる事項について、理事長の諮問に応じて委員の意見を聴取する場であり、最終的には、予算及び決算などの重要事項は、定款第16条によって理事会で決定することとなっている。

しかしながら、次年度の予算、決算に関する事項及び次年度の事業計画に関する事項は、いずれも重要と認められる事項であり、少なくとも書面による持ち回り又はオンライン等で実施する必要があった。令和3年3月は開催すべ

く準備を進めているとのことだが、今後もこのような状況で開催が難しいとなった場合には、書面による持ち回り又はリモート会議の併用も考慮しながら適時・適正に実施されたい。

#### （意見 4－2）理事会の開催方法について

令和元年度は、理事会が 11 回実施されているが、そのうち、実際に理事を招集しての開催が 3 回（6 月 2 回、3 月 1 回）で、残りの 8 回は書面の持ち回りによって議決を行っている。書面の持ち回りでの実施でも、ある程度の理事会の実効性は確保される。

しかしながら、理事会が十分にその機能を果たすためには、理事長及び理事が実際に集まり、議題について十分に議論した上で議決を行う必要がある。また、監事においても、実際に理事会に出席して、理事会が住宅供給公社のガバナンス確保のために、十分実効性あるものとして機能しているか確認する機会の確保が必要である。さらに、東京都住宅供給公社理事会規程第 5 条第 4 項において、監事は、理事会に出席して意見を述べることができるとあり、その機会の確保も必要である。実際には、書面の持ち回りでの実施の場合には、理事長及び理事の持ち回り議決後に、決定事項について供覧書面にて監事に報告しているとしているが、これでは、理事会規程の定めによる意見を述べる機会が与えられているとは言い難い。このように、書面の持ち回りによる理事会の実施は、実効性の面で問題点もある。

以上より、すべての理事会について招集しての開催はできないとしても、今後、書面の持ち回りでの開催頻度の削減を検討されたい。

#### （意見 4－3）常務理事会の名称と審議事項について

東京都住宅供給公社常務理事会規程によると、常務理事会は、理事長及び常勤の理事をもって構成し、事業執行上重要な事項を審議することとなっている。実際には、東京都住宅供給公社理事会規程第 6 条に規定している理事会議決事項以外の重要な事項を審議する。理事長及び常勤の理事によって構成されることから、常務理事会に求められる役割は、懸案事項が生じたときに迅速に開催し、適時及び適正に住宅供給公社の業務執行の方向性について議論することにあると思われる。

現在、常務理事会という名称で会議は開催されておらず、常務理事会規程の内容に関する会議は、実質的に役員会という名称で行われている。

このほかにも、業務執行上重要な事項のうち、法人の経営指針全般に関する方針決定などだけではなく、例えば、個人情報情報を記載した書類を紛失した際の

迅速な経緯の把握と対処方針の決定はコンプライアンス委員会、最近においては、新型コロナウイルス感染症に対する法人全体の対処方針の決定など、重要ではあるが迅速な対応が必要な事項については感染症対策本部といった、それぞれ理事長及び常勤の理事をもって構成される会議体で議論している。

今後も、常務理事会規程で規定された機能を役員会が担うのであれば、常務理事会規程の名称を変更されたい。

また、今後、役員会を実効性ある機関とするためにも、常務理事会規程第6条に規定されている「事業執行上重要な事項」が何であるかを明確にした上で、明確にされた重要事項について十分に議論する場とされたい。

[分析 意見4-4に関するもの] 法人のガバナンス強化について

住宅供給公社は、東京都の住宅政策執行機関として、住宅を必要とする都民に対し賃貸住宅等を提供することにより、都民生活の安定と社会福祉の増進に多大に貢献することが期待されている団体である。また、都にとっても、住宅供給公社は、住宅政策上の重要性は高く、都との関係が強い法人である。

以上を踏まえ、今後も今まで以上に都の住宅政策の重要な部分を担い、社会的責任を果たしていくためには、法人として自立した強靱なガバナンス体制の構築が必要となる。

(意見4-4) ガバナンスの強化について

住宅供給公社は、他の自治体の公社と比べても規模が大きく、また社会的な責任も大きい。このことから、強靱なガバナンス体制の構築により、社会貢献機能の更なる向上と安定的な財政基盤の確保が必要となる。そして、このことにより、住宅供給公社が真に社会からの信頼と理解を得られるものと考えられる。現在、民間企業では、企業の社会的な信頼を得るために、コーポレート・ガバナンス・コードへの対応が求められている。また、一部の公的組織においても、類似のガバナンス・コードを策定している。

ここで、ガバナンス・コードとは、ガバナンス体制を構築する際に守るべき原則・指針であり、法人自らの経営を律する規範である。住宅供給公社には既に、環境配慮行動の推進体制に関する要綱や東京都住宅供給公社情報公開要綱など、経営を律する規範があるが、住宅供給公社は、都営住宅等の運営において公共性が高い事業を行っている。さらに、住宅供給公社には多くの利害関係者がおり、ガバナンス体制を構築した上で、公表する意義は大きい。ガバナンス・コードは、決して民間企業だけのために定められるものではないのであり、今後、民間企業や公的な法人のガバナンス・コードの事例を参考にし、更なる

ガバナンスの強化に取り組まれない。

〔分析 意見 4-5、意見 4-6、意見 4-7 に関するもの〕 監事について

地方住宅供給公社法によると、監事は、地方公社の業務を監査することとなっている（地方住宅供給公社法第 12 条第 3 項）。さらに、監事は、財務諸表及び業務報告書を設立団体の長に提出する際に、監事の意見を付けなければならないこととなっている（同法第 32 条第 2 項）。つまり、監事は業務監査及び会計監査をその業とする。具体的な監査の方法等については、住宅供給公社では、東京都住宅供給公社監事監査規程を設けており、これに従うこととなっている。

住宅供給公社では、毎年度、監事監査計画を立て、その計画に沿って監査を実施している。令和元年度においては、次表の監事監査計画を立て、関係部署の協力の下、監査を実施している。当該計画によると業務監査は、サービス事故等の予防監査、指名業者選定委員会の審議事項に係る監査、個人情報保護監査、管理事務所運営に係る監査及び工事監査を行っている。なお、業務監査は、地方住宅供給公社法では、監事のみが行う固有の監査となる。

一方、会計監査は、外部監査人と連携の上、財務諸表及び会計帳簿についての適正性、妥当性の確保のために行う監査となる。実際には、外部監査人との連携・意見交換を行うことにより、外部監査人が行う会計監査の妥当性を判断した上で、外部監査人の監査結果に依拠することになる。

表E-2-4 令和元年度監事監査計画

	項目	項目設定理由	実施時期
業務監査	服務事故等の予防監査 1 タクシーチケットの使用状況の調査 2 出張命令簿の申告内容の調査 3 現場調査に係る交通手段の記録簿等の調査 4 悉皆研修の受講状況の調査 5 通勤経路の適正性の調査 6 随意契約における契約事務手続等の適正性の調査	内部統制の強化 特にみなし公務員としての服務規律の遵守の確認	6～2月
	指名業者選定委員会の審議事項に係る監査	指名停止等の審議の合理性及び適正性の確保 「公社職員の収賄事件を踏まえた都としての対応について（平成25年3月）」に基づく確認	指名業者選定委員会開催時
	個人情報保護監査	個人情報保護の適正性の確保 個人情報取扱いの確認	11～12月
	管理事務所運営に係る監査	管理事務所運営の適正性の確保 管理事務所の管理及び管理員による業務執行の確認	8～11月
	工事監査	発注工事の適正性の確保 窓口センターから発注する小口・緊急修繕、空家修繕、その他修繕工事及び本社発注工事の確認 所属長を含めた担当職員からの意見聴取・意見交換	7～9月
会計監査	1 財務諸表及び業務報告書の監査 2 財務諸表及び業務報告書に関する意見付与 3 財務月次報告の確認 4 外部監査人との連携・意見交換	財務諸表及び会計帳簿についての適正性・妥当性の確保 東京都住宅供給公社定款第28条に基づく確認	決算完結後

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上表のとおり、監事は業務監査及び会計監査に関して、広範な監査を実施している。住宅供給公社では、常任の監事1名（週3日勤務）を置き、当該監査業務に当たっている。

ここで、全国の地方住宅供給公社の監事の人数及び常勤、非常勤の状況についてまとめると次表のとおりとなる。

表E-2-5 全国の地方住宅供給公社の監事の人数等

	公社名	人数	主な職歴	
			組織・法人業務に精通した者（※）	会計業務に精通した者
1	北海道	2人	弁護士 前北海道信用保証協会常勤監事	
2	宮城県	2人	県出納局次長	公認会計士
3	山形県	2人	天童市副市長 県信用保証協会常勤監事	
4	栃木県	2人	県県土整備部次長	公認会計士
5	群馬県	2人	県会計課長	公認会計士
6	新潟県	2人	民間有識者 県出納局管理課長	
7	長野県	2人	県会計管理者	税理士
8	埼玉県	2人	元県公営企業管理者	公認会計士
9	神奈川県	1人		公認会計士
10	横浜市	2人	職歴不明	公認会計士
11	川崎市	2人	神奈川県住宅供給公社理事	公認会計士
12	千葉県	2人	元県総務部総務ワークステーション所長	公認会計士
13	千葉市	1人		監査法人所属
14	山梨県	2人	県会計管理者 県財政課長	
15	静岡県	2人	県出納局長	公認会計士
16	岐阜県	2人	多治見市建設部長	公認会計士
17	愛知県	1人		公認会計士
18	名古屋市	1人(常勤)	元市職員	
19	京都府	2人	京都銀行公務・地域連携部長	公認会計士
20	京都市	2人	市計画局都市企画部長	公認会計士
21	大阪府	1人		公認会計士
22	大阪市	2人	弁護士	公認会計士
23	堺市	1人		公認会計士
24	兵庫県	2人	県出納局長 職歴不明	
25	和歌山県	2人	県県土整備部都市住宅局長 県会計局長	
26	鳥取県	2人	民間	税理士
27	島根県	2人	学識経験者	公認会計士・税理士
28	広島県	2人	県会計管理者 県内自治体会計管理者	
29	徳島県	2人	県会計管理者 県経営戦略部次長	
30	高知県	1人		税理士
31	福岡県	2人	県会計管理者	公認会計士
32	北九州市	2人	市会計室長	公認会計士

	公社名	人数	主な職歴	
			組織・法人業務に精通した者（※）	会計業務に精通した者
33	福岡市	2人	市会計管理者	公認会計士
34	長崎県	2人		公認会計士
				税理士・中小企業診断士
35	大分県	2人	金融機関役員	公認会計士
36	宮崎県	1人		公認会計士
37	鹿児島県	2人	県会計管理者兼出納局長	公認会計士
38	沖縄県	2人	中小企業診断士	公認会計士
			計 38 名	計 30 名

「令和元年度地方住宅供給公社等の組織及び役職員配置状況」（一般社団法人全国住宅供給公社等連合会）等の情報を基に監査人作成

（注）表からは東京都を除いている。平成31年4月1日現在。

（※）「組織・法人業務に精通した者」とは、組織運営に精通した者又は地方住宅供給公社業務に精通した者。自治体の会計と複式簿記である地方住宅供給公社の会計は異なることから、自治体の会計管理者は「組織・法人業務に精通した者」に分類した。

上表より、東京都も含め全国39の法人のうち、監事が1人体制の法人は住宅供給公社を含めて9法人であり、そのうち、東京都と名古屋市が常勤、その他は非常勤となっている。また、監事が2人体制の法人は30法人であり、すべてが非常勤となっている。

次に、監事のうち、組織・法人業務に精通した者は、東京都も含めて39名（職歴不明2名を含む。）となっており、一方、会計業務に精通した者は30名となっている。

#### （意見4-5）監事体制の更なる強化について

従来より、住宅供給公社では、監事1名（常勤）体制となっている。この点、東京都住宅供給公社定款では、監事は2名以内を置き（第6条）、そのうち1名は常任とするとなっており、監事1名（常勤）体制は、定款上問題はない。

一方、監査実務において、監事1名（常勤）体制に支障がないかについては、別途、検討が必要である。この点、現状は、監事の業務を補佐する体制もある程度整備されており、十分に監査機能は果たされているものと思われる。ただし、今後も今までと同様の体制で良いかは、更なる検討が必要である。近年、公的組織において不正行為や重大なミスが多発していることを受けて、組織のガバナンス改革が急務となっている。そして、このガバナンス改革の中核を担っているのが監事である。

このことから、ガバナンス改革には、今まで以上に監事の機能強化が必要不可欠となっており、具体的には、①監事として、より経験豊かな人材の確保が

求められると同時に、②1名は会計業務に精通したもの、1名は組織運営に精通したもの等、監事を2名置くことにより、より広範な観点から適切な監査業務の実施を期することが必要なのである。

ここで、会計監査に関する知識については、住宅供給公社においては、外部監査人がいるので不要との意見があるかと思われるが、外部監査人の監査結果に依拠することが妥当であるかを判断するためにも、監事には会計の知識は必要なのである。

都では、住宅供給公社の監事として優れた見識を有する人材を確保する目的から、令和2年度において、初めて公募によって監事を選定しており、上記①の問題はなく、この点大変評価ができる。一方、②の2名体制の確保の検討など、更なる監事機能の強化については、今後検討が必要である。

令和2年6月に行っている「東京都住宅供給公社監事募集要項」によると、監事に期待する能力等について、「財務や会計に関して相当程度の知見を有すること」、「公社が行う業務について知見及び理解を有し、的確に業務を遂行できる十分な能力及び経験を有すること」、「人格高潔で高い倫理観を有すること」と述べているが、1人の人材に全ての能力を期待することは、不可能とは言わないが難しい。

都は、住宅供給公社のガバナンス改革に向け、現在の監事の実績を見極めつつ、監事2名体制の検討や監事を補佐する体制の拡充、更には外部監査体制の強化を図るなど、監事機能の強化に向けた取組を総合的に検討されたい。

#### (意見4-6) 定款又は監事監査規程における監事機能の強化について

監事の機能強化は組織のガバナンス改革の中核を担っている。これは、監事の体制の問題だけではない。

監事は、理事長とともに知事が任命する。このことは、監事が独立・公平な立場で監査を実施することが期待されているとともに、知事任命の下、監事監査が一定の権限を有していることを意味する。その権限の一つとして、地方住宅供給公社法第12条第4項では「監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通大臣若しくは設立団体の長に意見を提出することができる」としており、法律の解釈として、監事の職務権限は地方公社の内部にあって理事長及び理事の業務の執行を監督することとされている。また、理事長が監事の意見を全く顧みない場合は、最終的には国土交通大臣や設立団体の長に直接意見を述べることができるとされている。東京都住宅供給公社定款第7条第6項においても「監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通省関東地方整備局長若しくは東京都知事

に意見を提出することができる。」としており、提出権限が法令等に明確に定められている。

これを受け、東京都住宅供給公社監事監査規程第6条では、監事は監査結果について理事長に通知することになっている。また、同規程第8条においては、監事が確認を要する文書を、①理事会の議決に関する文書、②訴訟又は訴訟に関する重要な文書、③東京都その他の監査に関する文書、④業務運営に関する重要な諸報告書、⑤その他業務上重要なもの又は業務上異例にわたる文書と限定列挙されている。さらに、住宅供給公社によると、監査実施の実務上では、同規程第3条第1項第2号により、現在でも監事は必要に応じてあらゆる文書を確認することができるということである。

ただし、監事の機能強化を図るという意味では、以下の二つの内容を、定款又は監事監査規程に具体的に加えることも検討の余地がある。

(理事長及び東京都知事への報告義務)

監事は、役員（監事を除く。）が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、又はこの法律若しくは他の法令に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事長に報告するとともに、東京都知事に報告しなければならない。

(監事の調査権)

監事は、いつでも、役員（監事を除く。）及び職員に対して事務及び事業の報告を求め、又は法人の業務及び財産の状況の調査をすることができる。

住宅供給公社によると、前述のとおり定款や監事監査規程における監事の権限は、地方住宅供給公社法に基づき、現在の規定としているとのことである。

ただし、住宅供給公社の監事が知事任命であることの重要性を踏まえると、監事機能の実効性をより一層高めることが求められる。住宅供給公社は、監事がいつでも他の役員及び職員に対して事務及び事業の報告を求め、業務及び財産の状況の調査をすることを可能とすることや、監事が他の役員の不正の行為や法令に違反する事実等を認めた場合など、遅滞なく理事長に報告するとともに円滑に知事に伝わる方途について、規程を整備するなど、一層工夫をされた。

## (意見4-7) 常任の解釈の明確化について

東京都住宅供給公社定款第6条第3項において、「監事のうち1名は常任とする。」としている。この点、実際に、住宅供給公社では常任監事1名体制(週3日勤務)となっているが、今後誤解を避けるためにも、週何日(又は何時間)勤務で常任となるか、又は常任となるための別の定義があるかを明確に定義しておく必要がある。

あわせて、「常任」、「常勤」、「常務」が混同しているので、用語の統一も必要である。現状では、東京都住宅供給公社定款では「常任」が用いられており、その他、東京都住宅供給公社常務理事会規程第2条、東京都住宅供給公社監事募集要項、東京都住宅供給公社IR資料などでは、「常勤」が用いられている。また、常務理事会規程では、「常務」となっている。今後、これらの文言を整理されたい。

## (2) 都と住宅供給公社の関係

### ア 事業の概要

地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき、業務を実施している。

#### 地方住宅供給公社法(一部抜粋)

##### (設立)

第9条 地方公社を設立するには、議会の議決を経、かつ、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なければならない。

##### (役員職務及び権限)

第12条 理事長は、地方公社を代表し、その業務を総理する。

2 理事は、定款で定めるところにより、理事長を補佐して地方公社の業務を掌理し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行なう。

3 監事は、地方公社の業務を監査する。

4 監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通大臣若しくは設立団体の長に意見を提出することができる。

##### (役員任命)

第13条 理事長及び監事は、設立団体の長が任命する。

2 理事は、理事長が任命する。

##### (業務方法書)

第26条 地方公社の業務方法書に記載しなければならない事項は、国土交通省令で定める。

2 地方公社は、業務方法書を変更しようとするときは、国土交通大臣の認可を受けなければならない。

##### (事業計画及び資金計画)

第27条 地方公社は、毎事業年度、事業計画及び資金計画を作成し、事業年度開始前に、設立団体の長の承認を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

(財務諸表及び業務報告書)

第32条 地方公社は、毎事業年度、財産目録、貸借対照表及び損益計算書（以下「財務諸表」という。）を作成し、決算完結後二月以内に設立団体の長に提出しなければならない。

2 地方公社は、前項の規定により財務諸表を提出するときは、これに、国土交通省令で定める事項を記載した当該事業年度の業務報告書を添付し、並びに財務諸表及び業務報告書に関する監事の意見をつけなければならない。

(国土交通省令への委任)

第35条 この法律に規定するもののほか、地方公社の財務及び会計に関し必要な事項は、国土交通省令で定める。

(監督命令)

第41条 国土交通大臣又は設立団体の長は、地方公社の業務の健全な運営を確保し、又は住宅の積立分譲に関する契約をした者を保護するため必要があると認めるときは、地方公社に対してその業務に関し監督上必要な命令をすることができる。ただし、国土交通大臣は、設立団体の長が必要な命令をすることを怠っていると認めた場合に限り、その命令をすることができる。

(違法行為に対する措置)

第42条 国土交通大臣又は設立団体の長は、第40条第1項の規定により報告を求め、又は検査を行った場合において、地方公社の業務又は会計がこの法律、この法律に基づく命令若しくはこれらに基づく国土交通大臣、都道府県知事若しくは市長の処分又は定款、業務方法書、事業計画若しくは資金計画に違反すると認めるときは、その地方公社に対して、この法律の目的を達成するため必要な限度において、業務の全部又は一部の停止その他必要な措置を命ずることができる。この場合においては、前条ただし書の規定を準用する。

2 国土交通大臣は、地方公社が前項の規定による命令に従わなかった場合において、やむをえないと認めるときは、第9条の規定による認可を取り消すことができる。

## イ 監査の結果

〔分析 意見4－8に関するもの〕 設立団体と地方住宅供給公社の連携関係の考え方について

地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法の規定に従い、事業計画及び資金計画を定め、設立団体の長の承認を受けなければならないが、財務諸表及び業務報告書については監事の意見を添付して設立団体の長に提出することのみが規定されている。したがって、法令上のガバナンスとしては「事前統制」の発想に基づくものである。

一方、設立団体である東京都は「東京都政策連携団体活用戦略」を策定している。この戦略は、「政策連携団体の有する技術やノウハウなどの有効活用による役割の高度化」、「新たなミッションを付与するなどのミッション・マネジメントの強化」、「官・団・民の役割分担を踏まえた既存活用策の見直しなどのネットワークの強化」など、「ネットワークの強化」によるマネジメント思考が中心となっている。さらに、「東京都政策連携団体の指導監督等に関する要綱」及び「東京都政策連携団体の指導監督等に関する基準」を制定し、都

庁グループの機能の強化を図っている。これらの要綱及び基準では、経営目標評価制度、役員業績評価制度、情報公開の推進、自立的経営や経済性・効率性を促進する指導監督の基準などが定められており、その発想は「事後評価」の思考に基づく行政管理が中心となっている。

行政学上では、事後評価に基づく行政管理手法をニュー・パブリック・マネジメント、ネットワークの強化による行政管理手法をニュー・パブリック・ガバナンスと呼称しており、「東京都政策連携団体活用戦略」はこのような行政管理手法に合致したものである。

#### (意見4-8) 都と住宅供給公社の連携関係の再構築について

住宅供給公社は、地方住宅供給公社法上の「事前統制」に基づく運営を基礎として、「事後評価」及び「ネットワークの強化」をも踏まえた形で運営を実施しなければならない。

住宅供給公社の実質的なマネジメントは、住宅供給公社が定めた「JKK 東京アクションプラン」がその中心となる。したがって、住宅供給公社はこれらの異なるマネジメントの在り方を「JKK 東京アクションプラン」において融合していく必要がある。さらに、これらを「住民目線」で分かりやすく情報発信していく説明責任を有する。

「JKK 東京アクションプラン」に掲げている取組は、都の住宅政策と不可分であることから、その評価に当たっては、公社自らの自己評価に加え、住宅政策本部の意見を十分に聞くことが重要である。

そのため、「JKK 東京アクションプラン」の評価に当たっては、住宅政策本部と意見交換を行う場を設けることや、それを踏まえた評価の結果などを「住民目線」でより一層わかりやすく説明することについて検討されたい。

### (3) 「JKK 東京アクションプラン」における業務プログラムの自己評価

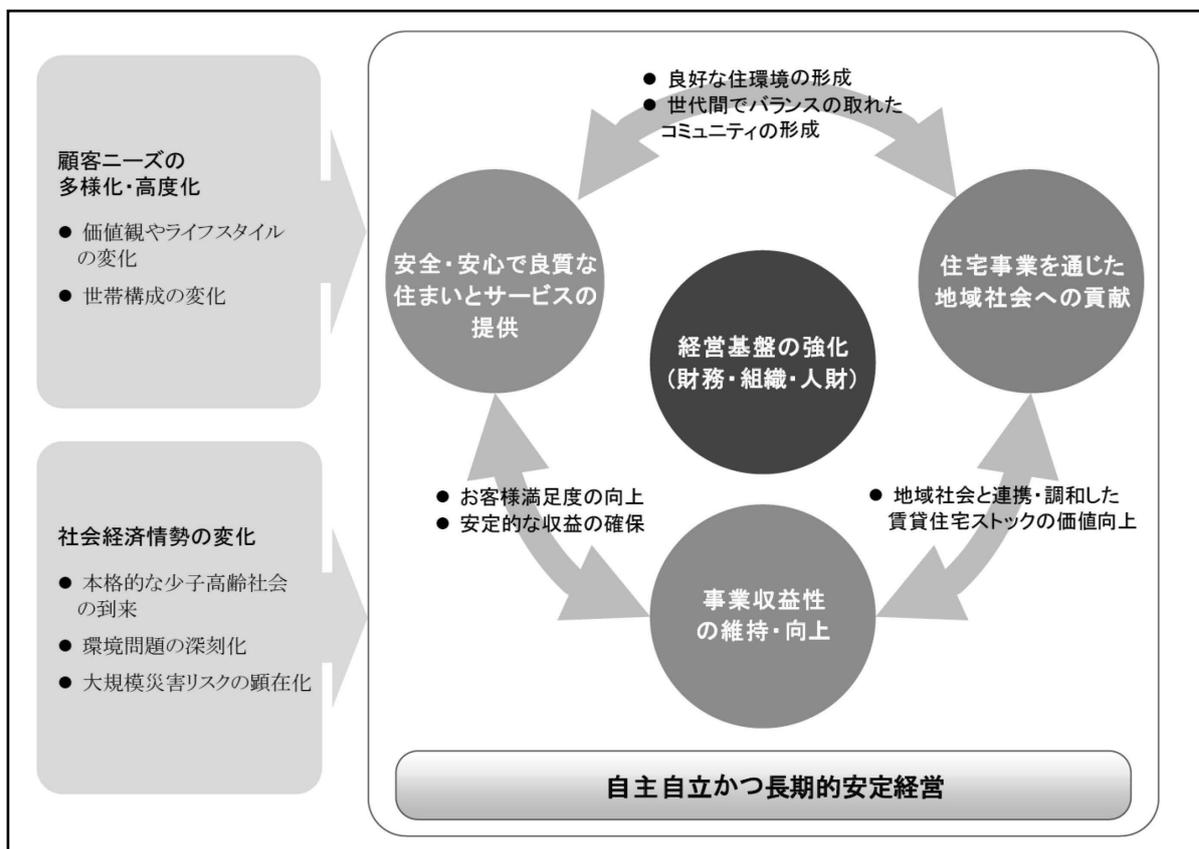
#### ア 事業の概要

住宅供給公社では、「お客様に喜ばれ、地域に喜ばれることが、私たちの喜びです」という「JKK 東京のこころ」と、「私たちは、都民の皆様に対して、“安全・安心”で“喜ばれる”『住まいとサービス』を提供し続け、東京の未来(あす)を創造します。」という「JKK が果たす役割」から成る「JKK 東京 基本理念」を念頭に置き、経営改革の視点に立って、より効率的・効果的な事業推進を図るため、3年間を一つの期間として具体的な行動計画を示した「JKK 東京アクションプラン」を策定している。このアクションプランは、2003年度初版

以降、環境の変化や事業の進捗を踏まえて毎年度改定する、いわゆるローリング方式により策定されている。

「JKK 東京アクションプラン」の目指す方向性は、以下の図のとおりである。

図E-2-1 「JKK 東京アクションプラン」の目指す方向性



東京都住宅供給公社『JKK 東京アクションプラン 2019年度版 (2019年度～2021年度)』

住宅供給公社では、「JKK 東京アクションプラン」の目指す方向性を実現し、かつ、経営改革の実行に向けた推進力とするため、2019年度において、以下の4つの分野について定量的な「経営指標」と「目標値」を設定している。

表E-2-6 経営指標の内容

CS 指標	お客様へのアンケート調査やお客さまセンター電話応答率を設定し、お客様満足度向上を図るためのもの
採算性指標	売上高経常利益率や一般賃貸住宅の利用率などを設定し、事業採算性向上を図るためのもの
安定性指標	主に借入金残高の動向を示す数値を設定し、長期安定経営の実現を図るためのもの
効率性指標	住宅1戸当たりの年間家賃収入を設定し、賃貸資産の経営効率向上を図るためのもの

東京都住宅供給公社『JKK 東京アクションプラン 2019 年度版（2019 年度～2021 年度）』より監査人作成

表E-2-7 経営指標と 2019 年度目標値

	指標名	2019 年度目標
CS 指標	住宅供給公社の提供するサービスの総合的な満足度	90%以上
	窓口業務満足度	95%以上
	小口修繕業務満足度	95%以上
	お客さまセンター電話応答率	90%以上
	上記のうちお客さまセンター応答水準達成時間割合	80%以上
採算性指標	売上高経常利益率	9.5%以上
	公社一般賃貸住宅利用率	96%以上
	公社賃貸住宅家賃収納率	98%以上
	公社住宅駐車場利用率（コインパーキングを含む）	79%以上
安定性指標	都借入金早期償還額	95 億円
	借入金残高（土地代物弁済分を除く）	4,172 億円
	自己資本比率	35.0%以上
効率性指標	住宅1戸当たりの年間家賃収入（民間活用型都民住宅を除く）	79.4 万円以上

東京都住宅供給公社『JKK 東京アクションプラン 2019 年度版（2019 年度～2021 年度）』より監査人作成

## イ 監査の結果

〔分析 意見4-9、意見4-10に関するもの〕 「JKK 東京アクションプラン」における CS 指標の状況について

「JKK 東京アクションプラン」における CS 指標に関して、「当公社の提供するサービスの総合的な満足度」（以下「サービス満足度」という。）の満足度割合として 90%以上、「窓口業務満足度」（以下「窓口満足度」という。）

の満足度割合として95%以上を経営指標としている。これらの指標の実績データの調査は、次のような方法によっている。

表E-2-8 サービス満足度及び窓口満足度の調査概要

	サービス満足度	窓口満足度
調査対象	公社住宅入居者、都営住宅入居者	公社住宅入居者、都営住宅入居者、相談等の来所者
調査対象抽出方法	各住宅の入居者の中から無作為抽出	公社住宅募集センター、都営住宅募集センター、各窓口センターへの来所者を対象
調査方法	アンケートを郵送配布し、郵送により回収する方法	調査員による対面聞き取りによる方法
調査回数	年1回	年1回（調査期間2日）
調査実施者	外部専門業者への委託による	外部専門業者への委託による

住宅供給公社からのヒアリングを基に監査人作成

上表のCS指標の集計過程を確認したところ、次のような事実が確認された。

- サービス満足度では、アンケート項目としては「満足」、「まあ満足」、「普通」、「やや不満」、「不満」、「わからない」の6択となっており、「満足」、「まあ満足」、「普通」の回答者を分子、アンケート母数から「わからない」との回答者及び無回答者の数を差し引いたものを分母として、実績比率を算出している。
- 窓口満足度では、アンケート項目としては「よかった」、「まあよかった」、「やや悪かった」、「悪かった」の4択となっており、「よかった」、「まあよかった」の回答者を分子、アンケートの回答者を分母として、実績比率を算出している。

この点に関して住宅供給公社にヒアリングをしたところ、データの集計過程は過去から継続しており、時系列の経年変化の状況を把握する観点から、このような方法を継続しているとの回答があった。

なお、前述した「東京都政策連携団体活用戦略」に基づき策定されている「経営改革プラン」でもCS指標が目標値として設定されているが、そちらで設定されているCS指標は都営住宅管理のみを対象として、都営住宅管理サービスの総合的な満足度が55%以上（5段階評価の上位2項目の「満足」及び「まあ

満足」の割合)とされている。

CS 指標は、住宅供給公社が実施している業務プログラムに係るアウトカム評価として位置付けられる。したがって、そのデータ集計の考え方、集計内容、集計方法などの適切性は、アウトカム評価の適切性を保証するものとなる。

このような CS 指標は、業務プログラムのアウトカム評価の業績指標として重要なものであるが、このような業績指標に係る情報の役割は、業績評価の観点からは、次のように考えられている。

- |                                    |
|------------------------------------|
| ① 首長・議員や市民に対するアカウントビリティ（説明責任）を果たす。 |
| ② 予算編成や予算要求の妥当性を説明するのに役立つ。         |
| ③ 組織運営のための経営資源配分を組織内部的に決定するのに役立つ。  |
| ④ 業績をめぐる問題点の原因について厳密な検討を行う契機となる。   |
| ⑤ 職員に、業務プログラムを継続的に改善しようという意欲を与える。  |

ハリー・P・ハトリー著 上野宏・上野真城子訳『政策評価入門 結果重視の業績測定』東洋経済新報社

サービス満足度について、平成 30 年度の集計状況は次のとおりである。

表 E-2-9 平成 30 年度サービス満足度の集計状況

公社住宅 母数 1,262			都営住宅 母数 643		
回答項目	回答件数	割合	回答項目	回答件数	割合
満足	238	19%	満足	118	18%
まあ満足	384	30%	まあ満足	159	25%
普通	468	37%	普通	228	35%
やや不満	66	5%	やや不満	34	5%
不満	23	2%	不満	17	3%
わからない	19	2%	わからない	16	2%
無回答	54	5%	無回答	71	11%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

また、窓口満足度について、平成 30 年度の集計状況は次のとおりである。

表E-2-10 平成30年度窓口満足度の集計状況

窓口総合評価		母数	1,028
回答項目	回答件数	割合	
よかった	888	86.4%	
まあよかった	127	12.4%	
やや悪かった	9	0.9%	
悪かった	1	0.1%	
無回答	3	0.3%	

住宅供給公社提供資料より監査人作成

## (意見4-9) サービス満足度の見直しについて

「JKK 東京アクションプラン」における CS 指標であるサービスの総合的な満足度について調査した、「平成30年度サービス満足度の集計状況」を見ると、「普通」と回答した比率がいずれも最も多く、アンケート回答の一般的な傾向として、中央値の回答が多くなってしまふことは一定程度想定される。しかし、住宅供給公社の業務に係るアウトカム評価の視点、CS 指標の達成状況についての一般住民や受益者などの利害関係者に対する説明責任としての情報開示の視点、また、評価対象範囲は異なるものの、「経営改革プラン」では5段階評価のうち、「満足」、「まあ満足」の上位2項目をCS指標の目標値としていることなどを鑑みるならば、CS指標の達成項目として「普通」とした回答を含めることは適切ではない。

また、「JKK 東京アクションプラン」と「経営改革プラン」では、CS（顧客満足度）の捉え方が異なった形となっており、指標設定の在り方次第では、経営指標達成へ向けた住宅供給公社内部のマネジメントの在り方や職員の行動対応も異なる可能性がある。

したがって、「JKK 東京アクションプラン」における CS 指標の在り方について、目標値の設定を含め、一定の時期に再検討されたい。

## (意見4-10) アンケート方法の見直しについて

平成30年度窓口満足度の集計状況を見ると、サービス満足度の集計過程と異なり、「普通」とする回答項目がないことに起因して「よかった」、「まあよかった」という項目のみを集計しており、また、大きな影響はないものの、無回答者の控除がなされていない。

アンケート回答項目は、その後の統計的処理を勘案して、奇数項目として3項目あるいは5項目を設定することが多いが、アンケート回答結果の一般的な傾向として、中央値である「普通」と回答する者が多いことを想定して、あえ

て「普通」の項目を削除している可能性も考えられる。

いずれにしても、サービス満足度と窓口満足度ではCSの概念が異なっていることから、これらを統一的な解釈の下に評価判定できるようなデータ集約を検討されたい。

#### (4) 住宅供給公社の全社的内部統制

##### ア 事業の概要

公的機関全般における内部統制が重視される潮流の中で、住宅供給公社でも内部統制の重要性については認識されている。また、コンプライアンス対応については一定の体制と方針が定められている。

一般的な考え方として、企業会計審議会「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準（令和元（2019）年12月6日）」があり、当該基準では、内部統制の目的及び内部統制の評価の方法として、次のようなものが挙げられている。

内部統制とは、基本的に、業務の有効性及び効率性、財務報告の信頼性、事業活動に関わる法令等の遵守並びに資産の保全の4つの目的が達成されているとの合理的な保証を得るために、業務に組み込まれ、組織内の全ての者によって遂行されるプロセスをいい、統制環境、リスクの評価と対応、統制活動、情報と伝達、モニタリング（監視活動）及びIT（情報技術）への対応の6つの基本的要素から構成される。

- 業務の有効性及び効率性とは、事業活動の目的の達成のため、業務の有効性及び効率性を高めることをいう。
- 財務報告の信頼性とは、財務諸表及び財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性のある情報の信頼性を確保することをいう。
- 事業活動に関わる法令等の遵守とは、事業活動に関わる法令その他の規範の遵守を促進することをいう。
- 資産の保全とは、資産の取得、使用及び処分が正当な手続及び承認の下に行われるよう、資産の保全を図ることをいう。

##### ○全社的な内部統制の評価

経営者は、全社的な内部統制の整備及び運用状況、並びに、その状況が業務プロセスに係る内部統制に及ぼす影響の程度を評価する。その際、経営者は、組織の内外で発生するリスク等を十分に評価するとともに、財務報告全体に重要な影響を及ぼす事項を十分に検討する。例えば、全社的な会計方針及び財務方針、組織の構築及び運用等に関する経営判断、経営レベルにおける意思決定のプロセス等がこれに該当する。

#### ○業務プロセスに係る内部統制の評価

経営者は、全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、評価対象となる内部統制の範囲内にある業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点（以下「統制上の要点」という。）を選定し、当該統制上の要点について内部統制の基本的要素が機能しているかを評価する。

### イ 監査の結果

〔分析 意見 4－1 1 に関するもの〕財務に関連する指標の PDCA サイクルについて

「JKK 東京アクションプラン」に提示されている CS 指標、採算性指標、安定性指標、効率性指標は、毎月開催される幹部会に「主要事業に関する月次指標」として報告され、PDCA サイクルを回している。しかし、これらの指標のうち、財務に関連する指標についてのみ、幹部会ではなく、非公式に開催される「役員ミーティング」（毎週月曜日開催）に「財務状況報告」として報告されている。

なお、「財務状況報告」には、自己資本比率月次推移、売上高経常利益率月次推移、一般会計分の月次貸借対照表及び損益関連月次推移、借入金残高月次推移、都借入金償還・社債の償還などが含まれている。

#### （意見 4－1 1）財務指標のモニタリングについて

「経営改革プラン」では、目標指標として、事業活動によるキャッシュ・フローを毎期 200 億円以上という財務指標が定められている。

現状としては、キャッシュ・フローに関連する住宅供給公社内での報告としては、中間決算におけるキャッシュ・フロー計算書の作成、「資金取扱事務に関する細則」により調査及び分析することが定められている「一般会計 現預金残高報告書」の月次作成及び報告、非定期で償還される借入金及び社債発行による資金調達時の今後の資金予想がある。

まず、中間決算によるキャッシュ・フロー計算書及び借入金償還・社債発行による資金調達時の資金予想では、月次のモニタリングが十分に行えず、PDCA サイクルを有効に機能させることは困難である。また、「一般会計 現預金残高報告書」は現預金残高という「ストック情報」の報告に過ぎず、「フロー情報」としてのキャッシュ・フロー管理という面では不十分である。

したがって、現状では、事業活動に係るキャッシュ・フローの状況を月次ベースでモニタリングする仕組みがなく、「経営改革プラン」の目標値について

PDCA サイクルの観点から、タイムリーに管理した上でモニタリングする仕組みが十分とは言えない状況にある。

一般的に、キャッシュ・フロー計算書の作成方法としては、直接法と間接法がある。直接法は、主要な取引ごとにキャッシュ・フローを総額表示する方法のことであり、間接法は、税金等調整前当期純利益に非資金損益項目、営業活動に係る資産及び負債の増減等を加減して表示する方法であるが、間接法は、2期間の貸借対照表及び当該期間の損益計算書があれば作成することが可能であることから、直接法と比較すると作成が簡易であると言われている。

住宅供給公社では、キャッシュ・フロー計算書の作成方法として直接法によっていることなどから、月次キャッシュ・フローの作成が困難な面が想定されるものの、月次ベースでの簡易キャッシュ・フロー計算書の作成などにより、キャッシュ・フローに係る管理指標達成のための PDCA サイクルを回す仕組みの構築と運用を検討されたい。

〔分析 意見 4－12 に関するもの〕 住宅供給公社の内部統制体制の構築状況について

地方住宅供給公社法では、地方自治法の規定を準用している条文はなく、住宅供給公社に、地方自治法第 150 条による内部統制体制構築義務の規定は適用されない。

しかし、地方自治法の規定や一般社団法人及び一般財団法人に関する法律が、公的団体に内部統制体制の構築を求めている一般的な社会情勢にあることや、東京都政策連携団体である住宅供給公社の位置付けなどを考慮し、住宅供給公社は自主的に業務の適正化等を図るための施策を進めている。

住宅供給公社では、全ての業務活動の原点を社会的な信頼に置き、「信頼される公社」として、コンプライアンスを経営上の最重要事項と位置付け、内部統制の柱としている。そのため、毎年、「コンプライアンス計画」、「コンプライアンスの取組について」などを策定している。

また、令和 2 年度において、公営住宅管理部に係る業務フローの見直しについて、コンサルティング会社にアドバイザー業務を外部委託している。当該外部委託の趣旨としては、業務ミスの軽減、業務効率化、働き方改革への貢献などである。

（意見 4－12）内部統制制度の体系的構築の必要性について

住宅供給公社では、既に年度ごとに策定する経営指針や東京都住宅供給公社情報セキュリティ規程に基づく情報セキュリティマネジメントシステムの構

築、維持及び運用のように内部統制に取り組んでいるが、今後、全社的な内部統制の視点がより一層求められる。

そのため、既存の各種規程や制度及び個別業務フローの見直しなどを、内部統制の視点から再度総括的に整理し、体系付ける必要がある。具体的には、内部統制の基本的指針、内部統制体制の構築などを検討すること、統制環境の識別、全社リスク評価・対応などの視点から検討し、内部統制を強化することに努められたい。

## (5) 事故の発生について

[分析 指摘4-1に関するもの] 複数回にわたる事故の発生状況について

都営住宅入居者の個人情報に記載した書類の紛失等の事案が複数回発生している。以下、平成29年度以降に発生したものを列挙する。

<p>平成30年3月5日(月)午後、巡回管理人が都営堀の内三丁目アパート(杉並区)を定期訪問時に持参していた「定期訪問世帯リスト兼進行管理表」(A4版)1枚が突風により飛ばされ、紛失した。</p>
<p>令和2年度の都営住宅使用料を算定する収入認定業務において、入居者から預かった書類一式が、令和元年11月14日(木)の時点で住宅供給公社の執務室内で所在不明となっていることが判明した。その後、住宅供給公社が継続して書類の検索を行ってきたが、見つからず、令和2年2月10日(月)、都に対して報告があった。</p> <p>なお、書類に記載されている個人情報について、外部に漏えいした事実は確認されていない。</p>
<p>対象世帯の住宅使用料減免に係る申請書類を、令和2年4月27日(月)に、郵送により受け付けた。6月25日(木)17時20分頃、手続の進捗について問合せがあり、書類を確認しようとしたところ見当たらず検索したが、6月29日(月)時点で住宅供給公社の執務室内で申請書類を紛失していることが判明した。</p> <p>なお、書類に記載されている個人情報について、外部に漏えいした事実は確認されていない。</p>
<p>令和2年10月30日(金)に、お客様から簡易書留で郵送された入居審査に係る書類1通を収受したが、11月9日(月)に、住宅供給公社執務室内で所在不明となっていることが判明した。</p> <p>現在も執務室内を捜索中であるが発見に至っていない。</p>

(注) 包括外部監査実施時点

(指摘4-1) 複数回にわたる紛失事案の発生防止について

入居者の個人情報に記載した書類の紛失等の事案が複数回生じることに對しては、何らかの対応が必要である。現在、住宅供給公社では、自主事業である公社住宅事業と、都営住宅等の管理をはじめとした受託事業においてこのような事案が発生した場合に、都の定める事故報告書を作成し、都に對して、事故発生から7日以内(即時報告)及び組織内での検証が終了次第(検証後報告)報告することになっている。また、都は、当該報告書を確認の上、今後の対応策について住宅供給公社に伝えている。

このような状況にもかかわらず、複数回事故が発生することは、検証がその後に活かされていない可能性が高い。人的なミスは避けることができない面もあるが、今後、人的なミスが生じないシステムの構築の検討など、更なる事故防止に向け対策を講じられたい。

また、都としても、このような状況が続く場合には、今以上にモニタリングの強化を検討されたい。

### 3 東京都住宅供給公社の財務事務

#### (1) 東京都住宅供給公社の契約事務

##### ア 事業の概要

##### (ア) 住宅供給公社の契約に関する規程

住宅供給公社が締結する売買、貸借、請負、委託その他の契約に関する事務について必要な事項は、東京都住宅供給公社契約規程に定められている。契約規程第3条により、住宅供給公社が締結する契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約の方法により行い、指名競争入札、随意契約は、次の場合に認められるとしている。

指名競争入札に付しうる場合（東京都住宅供給公社契約規程第24条）

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 工事又は製造その他についての請負、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さないとき。</li><li>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。</li><li>③ 一般競争入札に付することが不利と認められるとき。</li><li>④ 前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めたとき。</li></ul> |
|--|

随意契約によることができる場合（東京都住宅供給公社契約規程第29条）

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 不動産及び物品の売買、貸借、その他の契約でその性質又は目的が競争入札に適さないとき。</li><li>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。</li><li>③ 競争入札に付することが不利と認められるとき。</li><li>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。</li><li>⑤ 競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき。</li><li>⑥ 落札者が契約を締結しないとき。</li><li>⑦ 国、地方公共団体その他の公法人と契約を締結するとき。</li><li>⑧ 予定価格が250万円未満の工事請負契約若しくは委託契約又は80万円未満の物件の購入若しくは役務の提供をさせるとき。</li><li>⑨ 前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めたとき。</li></ul> |
|--|

##### (イ) 令和元年度の住宅供給公社の契約状況

住宅供給公社が締結している令和元年度の契約のうち、予定価格が250万円以上の契約のデータを調査した。データによると、住宅供給公社の令和元年度

の予定価格 250 万円以上の契約は 896 件で、その内訳は次表のとおりである。

表 E-3-1 住宅供給公社が締結している予定価格 250 万円以上の契約の内訳

契約方式	指名競争入札	随意契約	特命随意契約	合計
契約件数	668 件	54 件	174 件	896 件
件数割合	74.6%	6.0%	19.4%	100.0%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

契約規程第 29 条第 1 項第 8 号により、予定価格が 250 万円未満の工事請負契約若しくは委託契約は随意契約によることができるとされていることから、250 万円以上の工事契約、委託契約は競争入札が原則となる。

令和元年度の予定価格 250 万円以上の契約は、指名競争入札によるものが 74.6%、随意契約が 6.0%、特命随意契約が 19.4%である。

#### (ウ) 希望制指名競争入札

契約規程第 25 条第 1 項ただし書きにより、住宅供給公社は申込資格等を事前に公表し、入札参加希望者のうち当該申込資格等を満たす者を入札参加者として指名する希望制指名競争入札を採用している。

住宅供給公社は、希望制指名競争入札実施要綱（以下「実施要綱」という。）を定めており、実施要綱第 2 条により、希望制指名競争入札は、予定価格が 250 万円を超えるもので、公表により指定したものが対象となるとしている。

令和元年度に、住宅供給公社は 668 件の指名競争入札を行っているが、住宅供給公社によると、これらは全件、希望制指名競争入札とのことである。

#### (エ) 随意契約

表 E-3-1 より、令和元年度において住宅供給公社は、予定価格 250 万円以上の契約 896 件のうち 54 件を随意契約によっている。

次表は、この 54 件について、契約規程第 29 条のどの規定を適用しているか示したものである。

表 E-3-2 住宅供給公社が締結している予定価格 250 万円以上の契約の内訳

東京都住宅供給公社契約規程	第 29 条第 1 号	第 29 条第 3 号	第 29 条第 5 号	合計
契約件数	36 件	6 件	12 件	54 件

### (オ) 特命随意契約

契約規程第 30 条により、随意契約の方法による場合は、原則として 2 人以上の者から見積書を徴するとしているが、次に掲げる場合は、この限りではないとしている。これは、特定の事業者を指定して契約を締結する随意契約で、一般に特命随意契約（以下「特命随契」という。）と呼ばれている。

特命随契によることができる場合（東京都住宅供給公社契約規程第 30 条）

- ① 工事店と契約規程第 29 条第 1 項第二号の規定により工事の請負契約を締結するとき、又は同条第 1 項第八号の規定により、次に掲げる工事請負契約又は委託契約を締結するとき。
  - ア 工事店に発注する小口修繕発注限度額 150 万円（消費税相当額を除く工事金額）未満で復旧できる工事
  - イ 工事店に発注する小額の修繕発注限度額 250 万円（消費税相当額を含む工事金額）未満で復旧できる工事
  - ウ 建設事業に係る電波障害で緊急を要する 100 万円以下の委託調査及び関連工事
- ② 価格の定められた物件を買入れるとき。
- ③ 公社が受託する業務について、当該業務の委託者から理由等を記載した書面をもって指定された者と契約を締結するとき。
- ④ 契約規程第 29 条第 1 項第八号の規定により、予定価格が 30 万円未満の契約を締結するとき。
- ⑤ 理事長が、その必要がないと認めたとき。

上記⑤の「理事長が、その必要がないと認めたとき。」を適用する場合は、理事長決定を得ることとしているが、特命随契の理由が明確かつ定型的なものについては、理事長決定を個別に得る必要はないとしている。住宅供給公社は、個別に理事長決定を得る必要のない案件を一括協議済み案件と呼称し、総務部長通知（「特命随意契約に係る『理事長への一括協議済み案件』の再整理について」）で具体例を明示している。

### イ 監査の結果

（指摘 4-2）希望制指名競争入札の取扱いについて

住宅供給公社の希望制指名競争入札は、公社によれば、指名競争入札の一類型として、希望制指名競争入札実施要綱に基づき実施しているとのことであり、この希望制指名競争入札実施要綱は、東京都住宅供給公社契約規程第 25 条第 1 項ただし書きに基づき制定されているものである。

しかしながら、東京都住宅供給公社契約規程第 24 条に指名競争入札に付し

得る場合が規定されているが、住宅供給公社が実施している希望制指名競争入札と当該規定との関係が不明確となっている。当該規定は、指名競争入札に付することができる場合を、①工事又は製造その他についての請負、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さないとき、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、④前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めたとときと規定している。

住宅供給公社は、指名競争入札に付しうる場合をこれら 4 項目に限定していることから、希望制指名競争入札も、これら 4 項目のいずれかに該当している必要がある。

このうち、「④前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めたととき。」という規定があるが、理事長が特に必要と認めるものが何なのかは具体的に定められていない。

住宅供給公社においては、希望制指名競争入札の透明性をより高める観点から、東京都住宅供給公社契約規程第 24 条第 4 項に定めるものを例示するなど、東京都住宅供給公社契約規程第 24 条の適用について明確化されたい。

#### (意見 4-13) 特命随意契約への対応について

住宅供給公社は、株式会社ワンビシアーカイブズと外部書庫文書管理業務委託契約（単価契約）を締結している。契約期間は令和元年 6 月 1 日から令和 4 年 5 月 31 日まで、三年間で想定される契約金額は 128,212 千円（税込み）である。

本契約は特命随意契約によっているが、その理由は次のとおりである。

株式会社ワンビシアーカイブズは、現在履行中の外部倉庫文書管理業務委託の受託者である。現在、29,000 箱超の文書を保存委託しており、同社のシステムにより、月平均延 500 箱余りの入出庫対応が実施されている。受託者変更により保存文書の移設を実施することとなった場合、膨大な移設経費がかかることに加え、一か月近くの移設期間が生じることに伴う業務停滞リスク、書類の移設や管理体制変更による個人情報を含む重要書類の紛失可能性が懸念される。また現時点で、当該業務委託に最も適切な委託先であると判断される諸条件が認められる（倉庫業界において唯一の ISO22301 事業継続マネジメントシステム [BCMS : 地震や災害時の対応に係る国際規格] 認定業者であり、併せてプライバシーマークや ISO27001 [情報セキュリティ] を取得しているとともに、保管倉庫の安全対策や管理体制が整備されていることに加え、地震災害等の被害を最小限

に抑える強固な地盤に保管倉庫が立地している。)ことから、これまでの実績も踏まえ、株式会社ワンビシアーカイブズを特命随意契約の相手先とする。

外部書庫文書管理業務について、業務内容を見る限りでは、必ずしも現在の委託先に限定されるものではなく、他の倉庫業者でも対応可能と思われる。一方、短期間で委託先を変更することが適切とも言い難く、同一事業者にも長期間委託することの合理性は認められるが、特命随意契約とすることについては、その根拠をより精緻化しておく必要がある。

たとえば、特命随意契約の理由として膨大な移設経費を挙げているが、実際にどの程度に移設経費がかかるのかについて詳細な検討を行う必要がある。また、移設経費がかかったとしても、その後の業務に係る委託料が現行の事業者の委託料を下回るのであれば、移設経費は将来的に回収される可能性があり、その可能性についても検討しておく必要がある。さらに、保管倉庫の安全対策や管理体制の整備、地震災害等の被害を最小限に抑える強固な地盤に保管倉庫が立地していることについても、他の倉庫業者との違いをより明確化しておく必要がある。

特命随意契約とする理由について、より具体的に説明されたい。

〔分析 意見4-14、意見4-15に関するもの〕電子入札の実施状況について

住宅供給公社より、平成27年度から令和元年度までの5年間に電子入札を行った案件のデータを入手し、入札事務を分析した。

5年間の電子入札の実施件数は次表のとおりであり、3,865件の電子入札が行われている。

表E-3-3 電子入札実施件数の推移

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
電子入札実施件数	835件	882件	834件	689件	625件	3,865件

(ア) 指名者数の状況

表E-3-4は、電子入札案件3,865件を実施年度別、指名者数別に示したもので、表E-3-5は、これの割合の推移を示したものである。また、表E-3-6は、実施年度別、指名者数別に落札率の平均値を示したものである。

6者以上を指名している案件が60%前後を占めている一方、1者のみ指名の案件が8%前後発生している。落札率を見ると、6者以上を指名している案件は90%弱で推移しているが、1者のみ指名の案件は95%前後で推移している

など、指名者数が少ないほど落札率が高くなる傾向がある。

表E-3-7は、電子入札案件3,865件の指名者数別の落札率の内訳を示したものである。

8.2%に当たる315件が入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者応募となっている。この315件は、59件が落札率100%、85件が99%以上100%未満となっており、144件が99%以上の落札率となっている。一方、6者以上が指名された案件(2,308件)では、落札率100%が26件、99%以上100%未満が42件で、合算すると68件が99%以上の落札率となっている。

表E-3-4 電子入札における指名者数別入札案件の推移

指名者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	55件	71件	72件	63件	54件	315件
2者	55件	92件	89件	55件	55件	346件
3者	67件	73件	72件	56件	72件	340件
4者	56件	77件	67件	37件	40件	277件
5者	48件	70件	62件	58件	41件	279件
6者以上	554件	499件	472件	420件	363件	2,308件
合計	835件	882件	834件	689件	625件	3,865件

表E-3-5 電子入札における指名者数別入札案件の割合の推移

指名者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	6.6%	8.0%	8.6%	9.1%	8.6%	8.2%
2者	6.6%	10.4%	10.7%	8.0%	8.8%	9.0%
3者	8.0%	8.3%	8.6%	8.1%	11.5%	8.8%
4者	6.7%	8.7%	8.0%	5.4%	6.4%	7.2%
5者	5.7%	7.9%	7.4%	8.4%	6.6%	7.2%
6者以上	66.3%	56.6%	56.6%	61.0%	58.1%	59.7%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

表E-3-6 電子入札における指名者数別落札率の平均値の推移

指名者数	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
1者	91.8%	96.3%	95.3%	94.2%	92.9%	94.3%
2者	93.2%	92.9%	92.3%	88.7%	93.5%	92.2%
3者	90.0%	89.6%	89.4%	87.0%	90.4%	89.4%
4者	88.9%	90.8%	91.5%	85.7%	91.6%	90.0%
5者	88.2%	90.4%	89.1%	88.1%	89.5%	89.1%
6者以上	87.9%	88.6%	88.9%	87.5%	86.9%	88.0%
合計	88.8%	90.1%	90.1%	88.1%	88.9%	89.2%

表E-3-7 電子入札における指名者数別落札率の内訳

指名者数	100%	99%以上 100%未満	97%以上 99%未満	95%以上 97%未満	90%以上 95%未満	90%未満	計
1者	59件	85件	30件	31件	53件	57件	315件
	18.7%	27.0%	9.6%	9.8%	16.8%	18.1%	8.2%
2者	31件	64件	40件	29件	90件	92件	346件
	9.0%	18.5%	11.6%	8.4%	26.0%	26.6%	9.0%
3者	22件	40件	24件	24件	97件	133件	340件
	6.5%	11.8%	7.1%	7.1%	28.5%	39.1%	8.8%
4者	10件	30件	25件	12件	99件	101件	277件
	3.6%	10.8%	9.0%	4.3%	35.7%	36.5%	7.2%
5者	9件	20件	20件	12件	86件	132件	279件
	3.2%	7.2%	7.2%	4.3%	30.8%	47.3%	7.2%
6者以上	26件	42件	29件	29件	1,071件	1,111件	2,308件
	1.1%	1.8%	1.3%	1.3%	46.4%	48.1%	59.7%
合計	157件	281件	168件	137件	1,496件	1,626件	3,865件
	4.1%	7.3%	4.3%	3.5%	38.7%	42.1%	

## (イ) 応札者数の状況

表E-3-8は、電子入札案件3,865件を実施年度別、応札者数別に示したもので、表E-3-9は、これの割合の推移を示したものである。また、表E-3-130は、実施年度別、応札者数別に落札率の平均値を示したものである。なお応札者数は、入札者数と、入札に参加したが失格となっている失格者数を合算したものである。

6者以上応札している案件が50%前後を占めている一方、1者応札の案件が20%前後発生している。落札率を見ると、6者以上応札している案件は87%前後で推移しているが、1者応札案件は95%前後で推移しているなど、応札者数が少ないほど落札率は高くなる傾向がある。

表E-3-11は、電子入札案件3,865件の応札者数別の落札率の内訳を示したものである。

18.3%に当たる707件が1者応札となっている。この707件は、121件が落札率100%、167件が99%以上100%未満となっており、288件が99%以上の落札率となっている。一方、6者以上が応札した案件(1,819件)では、落札率100%が10件、99%以上100%未満が11件で、合算すると21件が99%以上の落札率となっている。

表E-3-8 電子入札における応札者数別入札案件の推移

応札者数	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	計
1 者	131 件	163 件	168 件	118 件	127 件	707 件
2 者	84 件	120 件	117 件	94 件	80 件	495 件
3 者	60 件	89 件	84 件	62 件	60 件	355 件
4 者	53 件	73 件	56 件	54 件	39 件	275 件
5 者	45 件	37 件	52 件	43 件	37 件	214 件
6 者以上	462 件	400 件	357 件	318 件	282 件	1,819 件
合計	835 件	882 件	834 件	689 件	625 件	3,865 件

表E-3-9 電子入札における応札者数別入札案件の割合の推移

応札者数	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	計
1 者	15.7%	18.5%	20.1%	17.1%	20.3%	18.3%
2 者	10.1%	13.6%	14.0%	13.6%	12.8%	12.8%
3 者	7.2%	10.1%	10.1%	9.0%	9.6%	9.2%
4 者	6.3%	8.3%	6.7%	7.8%	6.2%	7.1%
5 者	5.4%	4.2%	6.2%	6.2%	5.9%	5.5%
6 者以上	55.3%	45.4%	42.8%	46.2%	45.1%	47.1%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

表E-3-10 電子入札における応札者数別落札率の平均値の推移

応札者数	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	計
1 者	94.4%	96.0%	95.1%	93.8%	94.3%	94.8%
2 者	89.6%	92.2%	91.6%	87.8%	92.9%	90.9%
3 者	88.2%	87.9%	87.7%	86.8%	86.6%	87.5%
4 者	86.1%	89.4%	88.8%	85.0%	86.2%	87.3%
5 者	86.9%	88.4%	88.6%	86.2%	87.4%	87.5%
6 者以上	87.6%	87.8%	88.1%	87.1%	86.4%	87.5%
合計	88.8%	90.1%	90.1%	88.1%	88.9%	89.2%

表E-3-1-1 電子入札における応札者数別落札率の内訳

応札者数	100%	99%以上 100%未満	97%以上 99%未満	95%以上 97%未満	90%以上 95%未満	90%未満	計
1者	121件	167件	82件	63件	158件	116件	707件
	17.1%	23.6%	11.6%	8.9%	22.3%	16.4%	18.3%
2者	17件	56件	46件	33件	163件	180件	495件
	3.4%	11.3%	9.3%	6.7%	32.9%	36.4%	12.8%
3者	6件	16件	19件	10件	133件	171件	355件
	1.7%	4.5%	5.4%	2.8%	37.5%	48.2%	9.2%
4者	3件	10件	5件	8件	104件	145件	275件
	1.1%	3.6%	1.8%	2.9%	37.8%	52.7%	7.1%
5者	0件	9件	4件	3件	80件	118件	214件
	0.0%	4.2%	1.9%	1.4%	37.4%	55.1%	5.5%
6者以上	10件	11件	13件	14件	823件	948件	1,819件
	0.5%	0.6%	0.7%	0.8%	45.2%	52.1%	47.1%
合計	157件	269件	169件	131件	1,461件	1,678件	3,865件
	4.1%	7.0%	4.4%	3.4%	37.8%	43.4%	

(意見4-1-4) 入札参加希望者が1者の1者応札について

住宅供給公社が平成27年度から令和元年度までに行った電子入札案件3,865件を分析した結果、8.2%に当たる315件が入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者応札となっている。

この315件は、59件(18.7%)が落札率100%、85件(27.0%)が落札率99%以上100%未満となっており、合算すると半数に近い144件(45.7%)が99%以上の落札率となっている。6者以上が指名された案件(2,308件)では、落札率100%が26件(1.1%)、99%以上100%未満が42件(1.8%)で、これと比較すると指名者数1者の場合の落札率の高さが顕著である。

住宅供給公社は予定価格の事前公表を行っていることから、応札参加しようとする者が当該案件は競争性が低いと判断すれば、100%若しくはこれに近い金額で入札する可能性が考えられる。

現状では、指名者数が多いほど落札率は低くなるという常識的な傾向が見てとれ、入札を実施するに当たっては、入札参加希望者を複数者確保することが重要である。

住宅供給公社においては、不調が継続的に発生する案件について、その要因分析と発注規模見直しなどの対策を講じているとのことであるが、入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者応札案件についても、その理由を分析し、その後行われる同種の入札において競争性が確保されるよう努めていくな

どの対応が必要である。いずれにしても、住宅供給公社は競争性の確保に十分に留意されたい。

(意見4-15) 入札参加希望者が複数の1者応札について

住宅供給公社が平成27年度から令和元年度までに行った電子入札案件3,865件を分析した結果、18.3%に当たる707件が1者応札となっている。この707件は、121件(17.1%)が落札率100%、167件(23.6%)が落札率99%以上100%未満となっており、合算すると288件(40.7%)が99%以上の落札率となっている。

3,865件の47.1%に当たる1,819件は6者以上が応札している。この1,819件は、落札率100%が10件(0.5%)、99%以上100%未満が11件(0.6%)で、これと比較すると1者応札の落札率の高さが顕著である。

住宅供給公社の入札事案については、複数者が入札参加を希望しても入札を辞退するなどして、結果として1者応札となる事案が多数生じている。入札参加希望者が1者のため1者応札となった案件は315件であったが、1者応札案件の総数は707件であり、差引392件がこのような案件に相当する。

住宅供給公社によると、入札案件の詳細は、入札参加希望者のみに伝えるため、入札参加を希望したが、実際の業務内容の詳細を確認した後、実施不可能と判断して入札を辞退するケースが多いと考えられるとのことである。

入札不参加は入札参加希望者の事情によるものとは思われるが、1者応札が電子入札案件の20%弱を占めている現状は、改善に向けて対応を図っていく必要がある。住宅供給公社としてはまず、1者応札となった案件について、その理由を分析するなどして現状分析に努め、その結果を踏まえ、1者応札案件を減らすための対応を図られたい。

## 4 公社住宅事業

### (1) 公社住宅管理事業総論

#### ア 事業の概要

公社住宅管理事業は、主に中堅所得者層に対して賃貸住宅等を供給することにより、安全・安心で良質な住まいとサービスを提供するものである。

公社住宅は、公社賃貸住宅、ケア付き高齢者住宅、サービス付き高齢者向け住宅に大別される。

公社賃貸住宅は、一般賃貸住宅、公社施行型都民住宅及び民間活用型都民住宅に区分される。一般賃貸住宅は、住宅供給公社が建設・管理する中堅所得者世帯向けの賃貸住宅である。都民住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」及び「東京都都民住宅制度要綱」に基づき、広さ・設備など一定の基準を満たして建設された、同居親族のある中堅所得者世帯向けの良質な賃貸住宅である。都民住宅のうち公社施行型は、住宅供給公社が自ら建設し、又は市街地再開発事業の保留床等を購入して供給する住宅であり、民間活用型は、東京都知事の認定を受けた民間の土地所有者等が建設し、住宅供給公社が借り上げて供給する住宅である。

ケア付き高齢者住宅は、高齢者の身体・生活特性に配慮したバリアフリー仕様・緊急通報システム等の設備・仕様を備えた住宅に、介護サービスを始めとする各種サービスを組み合わせた利用権方式の高齢者向け住宅である。

サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者が適切な負担で入居でき、サービススタッフによる生活相談や緊急時対応・安否確認等の生活支援サービスが提供され、必要な場合に併施設等介護サービスや在宅医療などを利用できる高齢者向け賃貸住宅である。

#### (ア) 管理戸数等

令和元年度末時点の管理戸数等は、次表のとおりである。

表E-4-1 公社住宅管理事業における管理戸数等

種別	団地数	戸数等	備考
公社賃貸住宅	一般賃貸住宅	210 団地	67,561 戸 新規管理開始団地 コーシャハイム中野フロント 203 戸
	公社施行型都民住宅	21 団地	3,526 戸 対前年比△5 団地、△723 戸
	民間活用型都民住宅	18 団地	732 戸
	計	249 団地	71,819 戸

種別	団地数	戸数等	備考
ケア付き高齢者住宅	1 団地	370 戸	
サービス付き高齢者向け住宅	※ (4 団地)	224 戸	
合計	250 団地	72,413 戸	

種別	規模	
賃貸施設	52 団地	378 施設
駐車場	205 団地	23,493 区画

住宅供給公社事業概要 令和元年版

(※) サービス付き高齢者向け住宅は一般賃貸住宅の団地内にあるため、重複する4団地を団地数の合計から除いている。

(注1) 一般賃貸住宅と公社施行型都民住宅の住戸が混在する住宅は、団地数を公社施行型都民住宅に計上している。

(注2) 賃貸施設は、住宅の利便施設として設置し、賃貸している店舗・事務所である。

(注3) 駐車場は、住宅等の利便施設として設置し、賃貸している駐車場である。

### (イ) 決算額の推移

公社住宅管理事業に係る事業収益と事業原価は、住宅供給公社の損益計算書では賃貸管理事業収益に計上されている。

次表は、賃貸管理事業の事業収益と事業原価の、平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。

賃貸管理事業収益は、一般賃貸住宅管理事業収益が大きな割合を占めており、都民住宅管理事業収益がそれに次いでいる。一般賃貸住宅管理事業収益は年々増加しているが、都民住宅管理事業収益は年々減少している。ほかに、借上賃貸住宅管理事業収益も年々減少している。

事業収益から事業原価を控除した事業利益も一般賃貸住宅管理事業に係る事業利益が大きな割合を占めている。都民住宅管理事業は、平成27年度に916,720千円の事業損失を計上していたが、年々改善傾向を示しており、平成29年度以降は事業利益が発生している。借上賃貸住宅管理事業は毎年2億円前後、賃貸施設等管理事業も毎年7億円前後の事業利益が発生しており、比較的堅調であるが、ケア付き高齢者住宅管理事業は毎年3億円前後の事業損失が発生しており、改善傾向も見られない状況である。

事業利益率は、賃貸施設等管理事業が60%前後で推移しており、非常に高い利益率を上げており、一般賃貸住宅管理事業も20%前後の利益率を上げて

いるが、近年は下落傾向にある。ケア付き高齢者住宅管理事業の利益率は25%前後のマイナスで推移している。

表E-4-2 公社住宅管理事業の損益計算書の推移

(単位：千円)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
事業収益	一般賃貸住宅管理事業	47,663,551	49,503,736	51,224,521	53,216,760	55,886,656
	都民住宅管理事業	13,292,356	10,926,655	9,456,505	6,979,680	5,438,532
	借上賃貸住宅管理事業	6,066,680	4,742,153	3,392,208	2,308,697	1,562,811
	ケア付き高齢者住宅管理事業	1,264,161	1,273,405	1,318,707	1,255,922	1,291,024
	サービス付き高齢者向け住宅管理事業	278,756	273,660	354,838	392,892	391,733
	賃貸施設等管理事業	1,145,494	1,102,273	1,080,453	1,072,087	1,072,267
	合計	69,711,001	67,821,884	66,827,234	65,226,040	65,643,025
事業原価	一般賃貸住宅管理事業	34,979,866	38,034,596	42,517,081	45,095,076	45,689,366
	都民住宅管理事業	14,209,077	10,969,283	9,409,649	6,614,858	5,208,255
	借上賃貸住宅管理事業	5,879,862	4,524,453	3,189,635	2,155,013	1,486,834
	ケア付き高齢者住宅管理事業	1,498,814	1,531,701	1,629,590	1,598,289	1,606,489
	サービス付き高齢者向け住宅管理事業	245,990	264,997	363,204	361,242	351,767
	賃貸施設等管理事業	438,085	620,526	511,078	414,901	396,895
	合計	57,251,696	55,945,559	57,620,239	56,239,381	54,739,608
事業利益	一般賃貸住宅管理事業	12,683,685	11,469,139	8,707,440	8,121,683	10,197,289
	都民住宅管理事業	△916,720	△42,628	46,855	364,821	230,276
	借上賃貸住宅管理事業	186,818	217,699	202,572	153,684	75,977
	ケア付き高齢者住宅管理事業	△234,653	△258,296	△310,883	△342,366	△315,465
	サービス付き高齢者向け住宅管理事業	32,766	8,662	△8,365	31,649	39,966
	賃貸施設等管理事業	707,408	481,746	569,375	657,186	675,371
	合計	12,459,305	11,876,324	9,206,995	8,986,658	10,903,416
事業利益率	一般賃貸住宅管理事業	26.6%	23.2%	17.0%	15.3%	18.2%
	都民住宅管理事業	△6.9%	△0.4%	0.5%	5.2%	4.2%
	借上賃貸住宅管理事業	3.1%	4.6%	6.0%	6.7%	4.9%
	ケア付き高齢者住宅管理事業	△18.6%	△20.3%	△23.6%	△27.3%	△24.4%
	サービス付き高齢者向け住宅管理事業	11.8%	3.2%	△2.4%	8.1%	10.2%
	賃貸施設等管理事業	61.8%	43.7%	52.7%	61.3%	63.0%
	合計	17.9%	17.5%	13.8%	13.8%	16.6%

住宅供給公社決算書より監査人作成

## イ 監査の結果

〔分析 意見４－１６、意見４－１７に関するもの〕ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」について

ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」（所在地：八王子市）は、集合住宅に介護サービスなどを組み合わせた利用権方式の介護付き有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）である。

中堅所得層の高齢者が健康で豊かな高齢期を安心して過ごすことを目的として、平成８年６月に開設されている。

物件の概要は次のとおりである。

表E-4-3 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の物件概要

項目	一般棟	介護棟	合計
事業開始年度	平成４年度	平成１５年度	—
入居開始日	平成８年６月１日	平成１７年８月１日	—
敷地面積	—	—	25,327.62 m <sup>2</sup>
建築面積	6,125.51 m <sup>2</sup>	1,895.93 m <sup>2</sup>	8,021.44 m <sup>2</sup>
延べ床面積	28,199.99 m <sup>2</sup>	3,564.18 m <sup>2</sup>	31,764.17 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (一部鉄筋コンクリート造)	鉄筋コンクリート造	—
規模	地上１０階/地下１階建て	地上２階建て	—
居室占有面積	37.22～57.24 m <sup>2</sup>	20.48 m <sup>2</sup>	—
戸数	320戸	50戸	370戸

住宅供給公社事業概要 令和元年版

また、損益の状況は表E-4-4のとおりである。

この表のように、ケア付き高齢者住宅事業は、いずれの年度も事業利益がマイナスで減価償却費を上回っており、事業によるキャッシュアウトが継続する見通しである。

表E-4-4 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の損益の状況

(単位：千円)

		平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度 (予測)	令和 3 年度 (予測)	令和 4 年度 (予測)
事業 収益	家賃収入	423,256	449,807	476,456	462,888	507,720	547,563
	管理費等収入	467,163	480,541	477,521	457,596	457,596	457,596
	介護費等収入	392,525	299,027	313,076	319,353	319,353	319,353
	その他収入	35,763	26,547	23,971	22,525	20,297	23,232
	合計(A)	1,318,707	1,255,922	1,291,024	1,262,361	1,304,966	1,347,745
事業 原価	減価償却費	251,756	248,014	248,137	240,689	241,659	255,435
	計画修繕	100,312	69,722	68,934	76,963	79,541	75,830
	計画修繕引当金繰入	65,968	69,722	68,934	76,963	79,541	75,830
	修繕費	34,344	0	0	—	—	—
	管理経費	169,539	173,702	186,779	177,045	177,045	177,045
	管理事務費	1,107,984	1,106,852	1,102,640	1,089,412	1,089,412	1,089,412
	合計(B)	1,629,591	1,598,289	1,606,489	1,584,109	1,587,657	1,597,722
差引利益 (C=A-B)		△ 310,883	△ 342,367	△ 315,465	△ 321,748	△ 282,690	△ 249,977
一般管理費 (D)		14,218	12,535	12,116	10,420	10,420	10,420
事業利益 (C-D)		△ 325,102	△ 354,901	△ 327,581	△ 332,168	△ 293,110	△ 260,397

住宅供給公社提供資料により監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

次に、令和 2 年 3 月末の有形固定資産の取得価額及び帳簿価額は次のとおりである。

表E-4-5 ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」の有形固定資産の状況

(単位：百万円)

区 分	取得価額	帳簿価額
土地	1,727	1,727
建物	9,400	5,398
建物附属設備	859	169
構築物	285	36
備品	174	20
合計	12,447	7,351

住宅供給公社から入手した資料に基づき監査人作成

(意見4-16) ケア付き高齢者住宅事業に関する減損の要否の検討について

ケア付き高齢者住宅事業で使用されている有形固定資産について、減損の要否の検討が行われた。減損に関する資料は、令和2年度以降の損益計画に基づいて作成され、減損は不要と判断されている。しかし、令和元年度の終盤から新型コロナウイルス感染症の影響が懸念され、今後は損益が予想より悪化した場合は減損が必要となる恐れがある。収益予測については新型コロナウイルス感染症の影響を含め、未達成のリスクを考慮し、慎重に減損の可否を検討されたい。

(意見4-17) 「明日見らいふ南大沢」に関する委託契約について

ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」は、平成8年6月の開設以来、同一事業者(社会福祉法人聖隷福祉事業団)に管理運営業務を毎年度継続して委託している。契約は、東京都住宅供給公社契約規程第29条第1項第1号による特命随意契約である。同事業者と、特命随意契約により契約する理由は次のとおりである。

- 信頼関係に基づく適切な入居者サービスの提供
- 介護・医療分野における高度な専門性及び事業実績
- 入居者の状況変化を踏まえたケアサービスの提供への取組

平成30年度から令和2年度までの3年間における明日見らいふ南大沢の管理運営業務委託の方針決定に添付されている、特命随意契約により同事業者を選定する理由は同一であった。開設当初は委託先の事業者は少なかったが、現在は、同事業者以外にも委託可能な事業者が全く存在しないと言い切ることができない。したがって、提供するサービス水準や入居者の信頼を損ねないように配慮しながら、同事業者以外の委託先を検討されたい。

[分析 意見4-18、意見4-19に関するもの] サービス付き高齢者向け住宅について

平成23年3月に策定された「少子高齢対策事業の方針」に基づいて、コーシャハイム向原、コーシャハイム千歳烏山、コーシャハイム平尾及びコーシャハイム千歳船橋フロントのサービス付き高齢者向け住宅が整備されている。サービス付き高齢者向け住宅の整備に当たっては、高齢者居宅生活支援施設、保育所、地域交流施設及び店舗等を併設し、高齢者や子育て世帯が安心して暮らせる住環境を提供している。サービス付き高齢者向け住宅の運営は、住宅供給

公社と建物賃貸借契約を締結した運営事業者が行い、住宅供給公社は、建物や施設の計画修繕等を実施している。

サービス付き高齢者向け住宅の概要は次のとおりである。

表E-4-6 サービス付き高齢者向け住宅の概要

施設名	所在地	戸数	入居開始年月	運営事業者
コーシャハイム向原	板橋区	50戸	平成26年4月	(社福) こうほうえん
コーシャハイム千歳烏山	世田谷区	86戸	平成26年4月	東京建物シニアライフサポート(株)
コーシャハイム平尾	稲城市	65戸	平成29年5月	東京建物シニアライフサポート(株)
コーシャハイム千歳船橋フロント	世田谷区	23戸	平成29年10月	(社福) 正吉福祉会

住宅供給公社事業概要 令和元年版

また、サービス付き高齢者向け住宅の損益の状況は次のとおりである。

表E-4-7 サービス付き高齢者向け住宅の損益の状況

(単位：千円)

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度 (予算)
事業収益(A)	354,839	392,892	391,734	390,910
家賃収入	327,447	367,511	365,950	365,677
繰延建設補助金収入	17,272	17,535	17,523	17,412
駐車場使用料収入	6,446	6,720	6,720	6,718
その他の収入	3,673	1,126	1,540	1,103
事業原価(B)	363,204	361,243	351,767	359,656
減価償却費	232,040	240,442	239,846	237,545
支払利息	820	820	821	819
計画修繕	21,789	22,273	22,396	22,391
計画修繕引当金繰入	21,789	22,273	22,396	22,391
管理経費	32,634	43,846	41,881	53,003
管理事務費	75,921	53,861	46,823	45,898
差引利益 (C=A-B)	△ 8,365	31,650	39,967	31,254
一般管理費 (D)	6,730	7,295	6,589	6,508
事業利益 (C-D)	△ 15,095	24,354	33,377	24,746

住宅供給公社から入手した資料に基づき監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(意見4-18) コーシャハイム平尾とコーシャハイム千歳船橋フロントの事業計画について

4つのサービス付き高齢者住宅の全体事業損益は黒字となっているが、「コーシャハイム平尾」と「コーシャハイム千歳船橋フロント」については、事業利益が平成29年度から令和元年度までマイナス（事業損失）の状況が続いている。両施設の損益の状況について住宅供給公社は、過去3年間の損益は赤字決算となっているが、長期的には固定資産の償却が進むことにより減価償却費が減少し、赤字は解消される見込みと判断している。しかし、両施設の固定資産台帳によると、令和2年度以降、おおむね10年間は、令和元年度とほぼ同額の減価償却費が毎年発生する。令和2年度予算では、事業利益は両施設ともにマイナスなので、今後おおむね10年間は、両施設の事業利益のマイナスが解消されないと予想される。両施設については、収支が少しでも早く改善されるよう努力されたい。

(意見4-19) コーシャハイム千歳烏山及びコーシャハイム平尾の運営事業者について

サービス付き高齢者向け住宅「コーシャハイム千歳烏山」及び「コーシャハイム平尾」の運営事業者は、当初、東証上場会社であった東京建物不動産販売（株）（現在は東京建物（株）の完全子会社）であったが、東京建物（株）グループの事業再編により、平成27年10月から東京建物シニアライフサポート（株）がその地位を承継した。これに伴い、住宅供給公社は、東京建物不動産販売（株）、東京建物シニアライフサポート（株）、東京建物（株）と事業承継に関する確認書を取り交わした。

この結果、住宅供給公社は東京建物（株）から、本事業における契約関係はないが、東京建物不動産販売（株）及び東京建物シニアライフサポート（株）の親会社として、事業承継に関して問題が生じた場合は、東京建物（株）も誠意をもって対応する旨の了解を得た。また、令和2年9月30日付の東京建物（株）とSOMPOケア（株）との株式譲渡契約により、東京建物シニアライフサポート（株）の全株式が、令和2年12月1日付でSOMPOケア（株）に譲渡され、現在はSOMPOケアシニアライフサポート（株）となった。

ところで、株式譲渡前の東京建物シニアライフサポート（株）の財政状態は、平成28年12月期以降債務超過であり、今後も引き続き注視するなど、コーシャハイム千歳烏山及びコーシャハイム平尾の運営に留意されたい。

## (2) 公社賃貸住宅利用率

### ア 事業の概要

住宅供給公社は、公社住宅管理事業の中で公社住宅等の管理業務として、安全・安心で快適な住まいを提供するとともに、募集広告活動の充実により入居促進を図り、高い水準の賃貸住宅利用率を維持することに努めている。

### イ 監査の結果

〔分析 意見 4-20 に関するもの〕 公社賃貸住宅利用率について

過去3年間の公社賃貸住宅の年間利用率の目標と実績は、次表のとおりである。

表E-4-8 過去3年間の公社賃貸住宅の年間利用率

種別		平成29年度	平成30年度	令和元年度
一般賃貸住宅 (公社施行型都民住宅を含む)	目標	95.5%以上	95.5%以上	96%以上
	実績	96.4%	96.5%	96.4%
民間活用型都民住宅	目標	85.5%以上	85.5%	90%
	実績	85.8%	89.5%	94.3%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

また、公社賃貸住宅のエリア別に区分した年間利用率は、次表のとおりである。

表E-4-9 過去3年間のエリア別の公社賃貸住宅の年間利用率

種別	エリア	平成29年度	平成30年度	令和元年度
一般賃貸住宅 (公社施行型都民住宅を含む)	全体	96.4%	96.5%	96.4%
	区部	97.2%	97.6%	97.4%
	市部	94.5%	94.1%	94.3%
民間活用型都民住宅	全体	85.8%	89.5%	94.3%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上表から、一般賃貸住宅の利用率が高水準で推移しており、実績は目標を上回っている。エリア別では、区部の方が市部に比して高くなっている。民間活用型都民住宅では、20年の管理期間が終了した物件は順次オーナーへ返還しており、近年は比較的空き住戸の少ない区部の住宅を中心に管理していることから、利用率が年々上昇している。

一方、公社賃貸住宅の年間利用率の算定については、家賃収入に基づいて行

われている。すなわち、管理住宅の家賃総額を分母に、入居中住戸の家賃額等を分子として計算している。分子には居住中の家賃のほかにも、建替後住宅での戻り入居者の家賃減額（本来家賃と減額後家賃の差額）や家賃改定に伴う家賃減額なども含むため、この減収入分相当額の家賃総額に対する比率が空家減収率となっている。令和元年度決算では、次表のとおりである。

表E-4-10 令和元年度決算での公社賃貸住宅の利用率・空家減収率の状況  
(単位：円)

計算区分	項目	一般賃貸住宅 (公社施行型都民住宅を含む)	民間活用型都民住宅	合計
(分母)	家賃総額	60,827,167,130	1,549,181,300	62,376,348,430
(分子)	家賃収入等	58,661,238,180	1,461,622,460	60,122,860,640
	うち家賃収入	55,768,357,670	1,441,251,170	57,209,608,840
	うち家賃補助金	20,883,600	11,910,270	32,793,870
	うち建替家賃減額	1,320,798,020	0	1,320,798,020
	うち建替事業用住戸	846,464,750	0	846,464,750
	うち家賃改定減額	278,970,010	0	278,970,010
	その他	425,764,130	8,461,020	434,225,150
-	空家減収額	2,165,928,950	87,558,840	2,253,487,790
	利用率	96.4%	94.3%	96.4%
	空家減収率	3.6%	5.7%	3.6%

#### (意見4-20) 公社賃貸住宅利用率の算定方法について

公社賃貸住宅の年間利用率は、家賃収入に基づき算定されており、全て入居した場合のあるべき家賃収入を分母に、実際の家賃収入額を分子にしている。これは、住宅供給公社の管理戸数を全て利用した家賃収入からどれだけ減額されたかを見る比率であり、経営に与える収入の影響を考慮した金額を重視した算定方法である。

この方法の長所は、収受すべき家賃収入をベースにしているため、空き家による減収額を利用度に反映できることになる。短所は、賃貸住宅の稼働状況を空き家の数では見られないということである。これは、空き家の数が多くても高い家賃の賃貸住宅の入居率が高いと、賃貸住宅の入居件数が少なくても、見かけ上の利用率が高くなることがあることを意味する。

公社賃貸住宅の年間利用率を稼働件数で見ると、家賃収入で見るとかについては議論の余地がある。他の地方住宅供給公社においても、住宅供給公社が聞き取り等による調査をしたところ、戸数ベースで算出しているところと、金額ベースで算出しているところがあった。

このように、地方住宅供給公社の賃貸住宅の年間利用率について統一した算

定方法があるわけではない。各地方住宅供給公社が合理的と判断する考え方と根拠に基づき、算定することになる。住宅供給公社が金額ベースで賃貸住宅の年間利用率を算定する考え方と根拠について確認したところ、公社住宅の戸当たり家賃が2万円台から20万円を超えるものまで幅広いという特徴があることと、年度末時点の戸数ベースよりも年間を通じた金額ベースの方が年度の目標としてふさわしいとの判断によるとのことである。

これに対しては、少なくとも空き家を減らして賃貸住宅の稼働率を上げることと異論を挟む余地は少ないと考える。なぜなら、空き家を減らして賃貸住宅の稼働率を上げることは、賃貸住宅の家賃収入を増加させることになるからである。

住宅供給公社は、月末時点の住宅別の戸数ベースの空家比率を別途算定しており、各四半期末の住宅種別ごとの戸数利用率をホームページにおいて公表している。令和2年3月末時点の一般賃貸住宅の空家率は3.9%であるが、空家減収率3.6%との差異内容については把握分析していない。賃貸住宅の稼働率と空家減収率との差異を分析することにより、どのタイプやグレードの賃貸住宅の中でこのような差異が生じるのかの要因をデータから把握することで、実態を浮き彫りにして、空き家対策を効果的に実施できる可能性がある。

この点、住宅供給公社は毎月、空き家戸数をベースとした稼働率を各住宅で算出し、稼働率が低い住宅や1年前と比べ空き家増加が著しい住宅を選定して、住宅ごとの増加要因を調査の上で、各種対策を講じているとのことである。

しかしながら、こうした対応は公表されておらず、金額ベースで把握されている空き家情報を戸数ベースの稼働率でどのように分析し、その分析に基づいた空き家対策を実施しているかがわかりにくい。住宅供給公社は金額による空家減収率だけでなく、戸数ベースによる空家率での分析により補完するとともに、利用率向上に向けた取組状況や全体の空家戸数を公表するなど、より丁寧な説明を検討されたい。

### (3) 公社賃貸住宅の空家リニューアル工事

#### ア 事業の概要

住宅供給公社は、賃貸住宅利用率が低い住宅の空家対策を講じている。

築年数が経過した空家ストックを有効活用して、住宅確保要配慮者の経済的な負担を軽減する割引制度や募集キャンペーンを実施している。また、年間の平均空家率がおおむね5%を超えている住宅や平均空家月数が6か月を超えている住宅等について、周辺物件と比較して間取りや設備のグレードが低い住

宅では、商品価値の向上を目的にリニューアルを実施して、利用率の向上を図っている。

## イ 監査の結果

〔分析 意見 4-2-1 に関するもの〕 空家リニューアル工事費用について

住宅供給公社は、空家リニューアルの実施に際しては、設備や間取りの陳腐化など、団地の状況、地域の賃貸住宅市場の動向等を踏まえて判断するとともに、改修内容を決定している。そして、主に空家対策を目的とする場合の実施基準と、価値向上を目的とする場合の実施基準を設定しており、その内容は次のとおりである。

### (ア) 空家対策を目的としたリニューアル

(対象住宅)

- ・1年間の平均空家率がおおむね5%を超えていること
- ・平均空家月数がおおむね6か月を超えていること

(判断指標)

- ・リニューアル費用の回収期間が平均空家期間を上回らないこと
- ・家賃値上げによるリニューアル費用の回収率が建設年度等に応じて一定率以上であること

※賃貸住宅の仕様等により、15%、30%、50%を設定

### (イ) 価値向上を目的としたリニューアル

(対象住宅)

- ・周辺物件と比して間取りや設備のグレードが低く、リニューアルにより家賃値上げが見込めること

(判断指標)

- ・リニューアル費用の回収期間が36か月(3年)を上回らないこと
- ・家賃値上げでリニューアル費用を回収できること

なお、令和2年度以降は、入居率の改善と家賃値上げによりリニューアル費用の回収を同時に行う必要性を勘案し、空家対策と価値向上を共通の指標に統合する見直しを行う予定である。

令和元年度の空家リニューアル実施状況と投資回収の指標は次のとおりである。B住宅など、一部で回収月数が所定の基準をクリアしていない案件もあるが、おおむね投資回収の指標は達成している。

表E-4-11 令和元年度の空家リニューアル実施状況と投資回収の指標

分類	住宅名	実績						指標 (結果)							
		従前家賃 (平均)	値上後家賃 (平均)	値上額 (平均)	戸当たり工事 費総額(A)	空家補修費 相当額 (B)	リニューアル 工事費 (C=A-B)	回収 月数	≦	平均空 家月数	回収 率	>	回収 基準		
空 家 対 策	A	56,533円	60,567円	4,033円	4,043,797円	1,900,000円	2,143,797円	35	≦	36	61.0%	>	15%		
	B	95,600円	102,350円	6,750円	4,659,825円	1,000,000円	3,659,825円	36		34	90.7%		50%		
	C	64,550円	67,750円	3,200円	2,536,215円	1,200,000円	1,336,215円	20		42	97.7%		30%		
価 値 向 上	D	159,533円	175,567円	16,033円	7,083,633円	2,600,000円	4,483,633円	26		≦	36		206.0%	>	110%
	E	217,280円	245,000円	27,720円	8,199,400円	2,700,000円	5,499,400円	22					284.3%		
	F	170,970円	189,480円	18,510円	7,885,900円	1,600,000円	6,285,900円	33					159.0%		
	G	103,250円	109,700円	6,450円	2,312,063円	1,000,000円	1,312,063円	12					324.5%		
	H	59,300円	64,400円	5,100円	3,357,000円	2,500,000円	857,000円	13					164.2%		

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上記の空家リニューアル実施状況のうち、空家対策ではC住宅、価値向上ではF住宅の戸別の状況を見ると、次表のとおりである。

各団地でリニューアルした住戸について、リニューアル工事費は各住戸の工事費総額から空家補修費相当額を差引きして算定しており、それぞれ各住戸の平均値を出している。例えば、C住宅では4戸のリニューアルを行い、個別の住戸に要した費用の平均値を出して、指標を算定している。

表E-4-12 C住宅、F住宅の戸別の実施状況

分類	住宅名									指標(結果)					
		実施戸数	成約戸数	従前家賃 (平均)	値上後家賃 (平均)	値上額 (平均)	戸当たり工事費 総額(A)	空家補修費相当 (B)	リニューアル 工事費 (C=A-B)	回収月数	平均 空家月数	回収率	回収基準		
空家 対策	C住宅	4戸	4戸	64,550円	67,750円	3,200円	2,536,215円	1,200,000円	1,336,215円	20	≦	42	97.7%	>	30%
		1戸	1戸	62,800円	66,200円	3,400円	3,090,340円	1,200,000円	1,890,340円	29	≦	42	73.4%	>	30%
		1戸	1戸	62,800円	65,800円	3,000円	2,194,390円	1,200,000円	994,390円	15			123.1%		
		1戸	1戸	66,300円	69,600円	3,300円	2,412,850円	1,200,000円	1,212,850円	17			111.0%		
		1戸	1戸	66,300円	69,400円	3,100円	2,447,280円	1,200,000円	1,247,280円	18			101.4%		
価値 向上	F住宅	10戸	10戸	170,970円	189,480円	18,510円	7,885,900円	1,600,000円	6,285,900円	33	≦	36	159.0%	>	110%
		1戸	1戸	169,600円	188,200円	18,600円	8,321,500円	1,600,000円	6,721,500円	36	≦	36	149.4%	>	110%
		1戸	1戸	169,600円	188,200円	18,600円	8,321,500円	1,600,000円	6,721,500円	36			149.4%		
		1戸	1戸	179,800円	199,000円	19,200円	7,856,200円	1,600,000円	6,256,200円	31			165.7%		
		1戸	1戸	179,800円	199,000円	19,200円	7,856,200円	1,600,000円	6,256,200円	31			165.7%		
		1戸	1戸	174,900円	194,100円	19,200円	8,321,500円	1,600,000円	6,721,500円	35			154.3%		
		1戸	1戸	158,000円	174,900円	16,900円	7,164,300円	1,600,000円	5,564,300円	32			164.0%		
		1戸	1戸	174,900円	194,100円	19,200円	7,876,000円	1,600,000円	6,276,000円	32			165.2%		
		1戸	1戸	176,600円	196,000円	19,400円	8,321,500円	1,600,000円	6,721,500円	34			155.9%		
		1戸	1戸	160,500円	177,600円	17,100円	7,129,100円	1,600,000円	5,529,100円	31			167.0%		
		1戸	1戸	166,000円	183,700円	17,700円	7,691,200円	1,600,000円	6,091,200円	33			156.9%		

住宅供給公社提供資料より監査人作成

住宅供給公社がリニューアル工事費を直接把握するのではなく、戸当たり工事費総額から空家補修費相当額を差引きするのは、リニューアルしなくても空き家を原状回復する費用が発生するからであり、リニューアル工事費の中に空家補修費相当額が含まれていることによる。また、各住戸の平均値に基づき算定する理由は次のとおりである。

- 1) 空家補修費は、入居期間が長期になるほど高額になる傾向があるなど、住戸ごとに状態が異なるため、住戸別に空家補修費とリニューアル費を個別に積算すると、同じ仕様のリニューアルでも住戸ごとに事業性が全く異なる結果となり、リニューアルを実施できる住戸が限定される（又は実施可能なリニューアル内容が異なる。）ことになる。
- 2) 空家解消や価値向上を目的として、特定の団地や形式を対象に継続的にリニューアル工事に取り組むことを前提にすれば、住戸ごとに事業性を判断するのではなく、対象団地や形式の住戸の平均的な空家補修費を用いてリニューアル費用を算出し、総体として事業性を確保することが合理的である。

これを上記のC住宅、F住宅の事例で見ると、次のとおりである。

- 1) C住宅では、退去時の状態の悪い住戸を空家リニューアルの対象とし、居住期間が10年以上の住戸を対象に工事を実施していることから、居住期間10年未満を除外した補修実績の平均を用いて空家補修費相当額を算定している。
- 2) F住宅では、全住戸を対象に空家リニューアルを計画しているため、全ての住戸の補修実績の平均を用いて空家補修費相当額を算定している。

（意見4-21）空家リニューアル工事費の算定方法と投資回収の指標について

公社賃貸住宅における空家対策として、賃貸住宅の商品価値の向上を目的にリニューアルを実施して利用率向上を図る取組の成果は、投資回収できるかどうか重視される。その意味で、住宅供給公社が空家対策や価値向上を図る実施基準を設定し、指標による評価をすることは適切と考える。

ここでのリニューアル工事とは、空家住戸の価値を高め、より快適な住戸を提供するために行う工事であり、入居者が退去した後に当該住戸の機能を維持し原状を回復する空家補修工事とは異なるものである。具体的には、従来の住宅の間取り・設備仕様のライフスタイルの変化に応じたLDK化、バリアフリー化など、比較的大きな工事をはじめ、オートバスシステムの採用など、設備機器のグレードアップなどがある。

住宅供給公社では、「東京都住宅供給公社賃貸住宅営繕工事実施基準」において、空家補修を「空家となった住宅をその設備、内装、住居性能について使用に支障のない状態に回復させる修繕をいう。」とし、「公社賃貸住宅空家取扱要綱」において具体的な内容を規定している。これにより、リニューアル工事と空家補修工事とは明確に区分されていると考えられ、住宅供給公社は、リニューアル工事における空家対策を目的とする場合の実施基準、価値向上を目的とする場合の実施基準により、判断指標を算定することになる。

そこで、リニューアル工事の投資判断の適切性を担保するには、それぞれの判断指標を正確かつ適切に算定しなければならない。そのためには、空き家の状況を適切に把握した上で、リニューアル工事費用と空家補修費用を明確に区分して、当該金額を正確に算定する必要がある。そうでないと、投資判断の是非を誤るリスクが高くなるからである。

しかしながら、住宅供給公社は、リニューアル工事費用と空家補修費用をそれぞれ積算するのではなく、リニューアル工事費を工事費総額から空家補修費相当額の平均を差引きする方法で算定している。この方法が妥当とするには、工事費総額からリニューアル工事費用と空家補修を区分することが困難であり、空き家の状況を踏まえて、空家補修が相当額発生する状況にあることが求められる。

この点、空家補修費は、入居期間の長さに応じて高額になる傾向があるとのことであるが、実際の事例を見ると、必ずしもそうとは言い切れない状況にある。ある住宅では、経過年数 20 年 3 か月の住戸で 1,439 千円、経過年数 12 年 9 か月の住戸で 1,264 千円、経過年数 17 年 0 か月の住戸で 1,216 千円である。また、別の住宅では、経過年数 4 年 8 か月の住戸で 1,340 千円、経過年数 22 年 11 か月の住戸で 1,592 千円、経過年数 23 年 4 か月の住戸で 1,606 千円である。

このように、空き家の入居期間の長さとの相関関係は必ずしも明確な対応をしているとは言えず、むしろ個々の賃貸住宅の使用状況などの影響があると考えられる。

また、前述一つ目の住宅では、リニューアル工事の対象を居住期間が 10 年以上の住戸としているが、長期間居住の空き家の場合、当初の賃貸住宅の環境と現在では空家補修の手法等の状況について相当な隔たりがあり、現状維持又は原状回復工事にとどまるというのは無理がある。むしろ、工事の多くが社会変化に見合う水準向上を目的とした修繕は、資本的支出に相当するものに該当し、リニューアルの対象工事とするのが空き家の実態に近いものと考えられる。

そうであれば、現状維持又は原状回復のための空家補修工事をするのではな

く、住戸の価値を上げるリニューアル工事を行うのが投資を行う際の合理的な行動であり、かつ、現実的な対応になると考えられる。現に、住宅供給公社では「公社賃貸住宅空家取扱要綱」、「一般賃貸住宅公社施行型都民住宅原状回復に係る費用負担基準」、「空家補修工事取り扱い要領補修基準」において、空家補修費の具体的な区分を規定しており、空家補修やリニューアル工事における発注・見積りについても、当該規定に基づき、空家補修費と空家リニューアル工事費の区分が可能ではないかと考えられる。

よって、空家リニューアル工事の投資判断を行うに際しては、空き家の居住期間年数や劣化状況などを勘案し、最も効果的な空家リニューアル工事及び補修工事の内容を十分に吟味すべきである。その上で、原則として、空き家の実態に近いリニューアル工事費用及び補修工事費用の積上げ計算をするなど、より精緻な算定根拠に基づき判断指標を算定して、投資判断の是非を検討されたい。

ただし、空家補修費と空家リニューアル工事費の区分が実務上、明らかに困難な場合は、原則的な方法ではなく一定の要件を満たした上で、費用対効果を勘案して簡便な方法を適用するのも考慮の余地があるが、その場合には、それが認められる要件整備が必要となる。

#### (4) 公社賃貸住宅の家賃収納率

##### ア 事業の概要

公社賃貸住宅の家賃収納率について、住宅供給公社は目標値を98%以上と設定している。直近3年間の実績は次のとおりであり、いずれも目標達成している。

・平成29年度末	98.67%	(58,294,118千円／59,077,523千円)
・平成30年度末	98.69%	(57,665,777千円／58,428,535千円)
・令和元年度末	98.74%	(57,196,806千円／57,926,465千円)

##### イ 監査の結果

〔分析 意見4-2-2に関するもの〕家賃の口座振替手続について

家賃収納率の向上について、主たる方策として住宅供給公社には、口座振替、生活保護受給者の自治体による代理納付、滞納者に対する督促や債権回収委任などがある。このうち、通常収納では口座振替を推奨しており、入居契約時の口座振替手続の完了確認を行うとともに、入居2か月後、4か月後の未手続

者に口座振替の案内を送付している。さらに、次のとおり、広報紙（ジョイリブ）に口座振替の記事を掲載して周知をしている。

図E-4-1 住宅供給公社広報紙（ジョイリブ）口座振替の記事

こうした方策の結果、口座振替利用率について直近3年間の実績は次のとおりであるが、口座振替を利用しない入居者も8%程度存在する。

- |           |        |                   |
|-----------|--------|-------------------|
| ・ 平成29年度末 | 91.66% | (64,004件/69,829件) |
| ・ 平成30年度末 | 91.94% | (63,478件/69,042件) |
| ・ 令和元年度末  | 92.14% | (62,650件/67,992件) |

#### (意見4-22) 家賃の口座振替率の更なる向上について

入居者の家賃の口座振替率を上げることは、住宅供給公社にとって家賃収納率アップにつながるの言うまでもなく、収納コストを抑える効果がある点でのメリットも大きいと思われる。現状では、口座振替を利用せず現金払又は振込手続をする入居者も8%程度存在することから、更なる口座振替率向上に向けた対策を行うことが求められる。

この点、住宅供給公社は、口座振替を推奨する手法への取組は行っているが、更なる手法として、入居者へのメリットや口座振替手続の負担軽減を強調する周知方法が考えられる。

広報紙（ジョイリブ）には、家賃の現金払にかかる入居者の事務手続の煩雑

さを示しているが、それと併せて、口座振替手数料負担がないことを周知することも効果が期待できると考える。このことは入居契約時、入居2か月後、4か月後の未手続者に対しても同様であるため、口座振替率の更なる向上について検討されたい。

## (5) 公社賃貸住宅の機関保証制度

### ア 事業の概要

住宅供給公社は、通常、賃貸住宅の入居時に連帯保証人を求めている。これは、入居者が家賃を滞納したときに収納できない場合の担保として、入居契約時に入居者に求めるものである。

だが、入居者が連帯保証人を立てることができない場合もあるため、その際に保証会社が連帯保証人に代わって、入居者の家賃等の債務を保証する機関保証制度を導入している。

導入当初の昭和62年に住宅供給公社が指定した保証会社は1社のみであったが、入居者のサービス向上の観点から、平成20年6月からは保証会社を2社体制としている。

### イ 監査の結果

[分析 意見4-23に関するもの] 住宅供給公社の保証会社について

現在、2社が保証会社となっており、サービス概要と保証利用件数等は次表のとおりである。住宅供給公社は、保証会社との関係では、保証会社と賃借人との保証委託契約の申込受付や保証料の徴収等について受託しており、その事務手数料を保証会社に請求している。

表E-4-13 住宅供給公社の保証会社のサービス概要

保証会社	一般財団法人東京公社住宅サービス	株式会社オリエントコーポレーション
保証料	家賃及び共益費の合計月額 の1.2% (毎月払)	家賃及び共益費の合計月額 の12% (年払)
保証料の上限・下限	・家賃及び共益費の合計月額 が47,500円未満の場合は月額 保証料を一律560円 ・家賃及び共益費の合計月額 が166,700円以上の場合は月 額保証料を一律2,000円	保証料の上限・下限なし
保証料の比較	家賃及び共益費の合計月額が 10万円の場合、年額では 14,400円	家賃及び共益費の合計月額が 10万円の場合、年額では12,000 円

令和元年度保証 利用件数	13,406 件	2,252 件
令和元年度債務 保証履行件数	132 件	13 件

住宅供給公社提供資料より監査人作成

### (意見 4-23) 保証会社の競争確保について

住宅供給公社において保証会社は、昭和 62 年導入当初から、一般財団法人東京公社住宅サービスのみであったが、入居者へのサービス向上の観点から、平成 20 年 6 月より、公募で選定された株式会社オリエントコーポレーションとの 2 社体制とし、現在に至っている。

住宅供給公社によれば、2 社の保証利用件数に大きな差がある要因として考えられるのは、支払方法（月払か年払か）の違い、審査基準の違いということであった。支払方法については入居者の選択、審査基準については保証会社の選択に委ねられるところであり、そうした違いが保証料の差よりも影響があり、結果として大きな差となっているものと考えられる。

しかしながら、肝心の保証会社のサービスには何ら違いはない。最近では民間の賃貸会社ではリスクマネジメントや、様々な事情から連帯保証人を立てられない入居者が増加していることから、当初から連帯保証人を立てるのではなく、月次で発生する事務作業やシステム導入に係るコストを勘案した上で、保証会社を利用する事業スキームを適用している会社もある。

そうであれば、より入居者サイドに立ったサービスや当該サービスを提供してくれる保証会社をもっとあって良いはずである。そのためには、付加的なサービスを現行の保証会社に求めるとともに、当該サービスを含めた保証会社の競争原理を確保する手立てとして、もう少し保証会社を増加させることも検討する余地があると考えられる。

この点、他府県の住宅供給公社の中には、ホームページなどの公表情報によれば、保証会社を複数社から選択できる事例もある。保証会社の数も含め、保証サービスメニューを拡充させるなど、入居者サイドに立った利便性向上を図るためにも、保証会社の競争性確保の選択肢を増加させることを検討されたい。

## (6) 賃貸施設（店舗等）の管理と空き状況

### ア 事業の概要

賃貸施設（店舗等）は、令和元年度末で 49 団地、346 施設あり、住宅供給公社は、自社のホームページの賃貸店舗空き物件一覧に、募集する店舗の概要、

賃貸料、募集要項等を掲載し、先着順にて申込みを受け付けている。そして申込み受付後、書類審査及びヒアリングを行い、借入人を決定した後、速やかに住宅供給公社と賃貸借契約を締結している。その後は、一般賃貸住宅と同様に管理運営を実施している。なお、賃貸料及び共益費は、毎月7日に当月分を原則として口座振替により収納している。

## イ 監査の結果

〔分析 意見4-24に関するもの〕 賃貸施設（店舗等）の賃貸料等収納率と空き店舗数について

賃貸施設（店舗等）の賃貸料等収納率について、過去3年間の状況は次のとおりであり、高水準の収納率となっている。

- |          |        |                           |
|----------|--------|---------------------------|
| ・平成29年度末 | 98.53% | (1,078,466千円／1,094,541千円) |
| ・平成30年度末 | 99.05% | (1,072,349千円／1,082,644千円) |
| ・令和元年度末  | 99.15% | (1,079,898千円／1,089,160千円) |

一方、令和2年6月末時点で、空き店舗数は次のとおり46件であり、物販店の誘致を基本としつつ、広範な用途での有効活用を目的として、高齢者・子育て支援サービス拠点の誘致に取り組んでいる。

表E-4-14 住宅供給公社の空き店舗数（令和2年6月末現在）

	住宅名	所在地	施設数	うち空店舗
1	トミンハイム台場五番街	港区	11	1
2	トミンハイム台場三番街	港区	3	1
3	南砂	江東区	42	4
4	コーシャハイム大森東	大田区	10	2
5	多摩NT松が谷	八王子市	11	4
6	多摩NT鹿島	八王子市	12	3
7	松枝	八王子市	7	6
8	コーシャハイム南大沢	八王子市	13	1
9	横川町	八王子市	10	2
10	富士見町	立川市	5	2
11	昭島田中町	昭島市	6	2

	住宅名	所在地	施設数	うち空店舗
12	境川	町田市	7	2
13	コーシャハイム武蔵岡	町田市	1	1
14	福生加美平	福生市	1	1
15	大和芝中	東大和市	3	1
16	玉川上水	東大和市	18	2
17	久留米下里	東久留米市	7	1
18	多摩NT愛宕第一	多摩市	12	3
19	多摩NT愛宕第二	多摩市	8	3
20	多摩NT落合	多摩市	20	3
21	平尾	稲城市	20	1
空き店舗数計				46

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上記の空き店舗のうち、地域別に見ると八王子市が16件と全体の約35%を占めている。また、空き期間で見ると、0年0月から38年10月まであり、このうち、松枝住宅（八王子市）の空き店舗は7施設中6件あり、4件が15年以上、1件が38年10月の空き期間であり、横川町（八王子市）は2件とも25年以上と長期にわたっている。

#### （意見4-24）空き店舗の有効活用策と用途拡大について

住宅供給公社における空き店舗46件のうち、区部は8件、市部は38件と市部の方が多い。これには、立地的な要素もあると考えられるが、アクセス不良、駐車場のスペース不足、近隣に大型施設があるなど様々な要因がある。空き店舗になるには相当の個別事情が存在することから、それぞれの空き店舗の状況を踏まえた有効活用を図る必要がある。

この点、物販店の誘致が難しい場合は、他の用途に変更することも選択肢と考えられる。だが、建築基準法上の用途変更や「一団地の住宅施設」に該当するときの都市計画法上の用途変更を伴う場合、行政協議が必要になり、相当の時間がかかるとのことであり容易ではない。特に、賃貸住宅に既存不適格がある場合、併せて是正が必要となり、更に手続きが複雑になる。

しかしながら、このままで行くと更に長期にわたり、空き店舗状態が継続することに伴う維持管理コストの負担が大きくなるのも否定できないと考える。

住宅供給公社は、スーパーなど物販店以外の施設として、福祉関連施設のほか、学習塾などの教育関連施設、整骨院などの健康関連施設、新規創業店舗等の誘致に取り組んでいるところであるが、それ以外の施設にも範囲を拡げるべきである。

たとえば、NPO 法人や一般社団法人等の非営利法人の施設、地域の諸団体が一時的に使用する施設など、より一層の対象の拡大や時間貸しへの利用方法の拡充などが考えられる。そうした施設を運営する事業者や地域の諸団体への営業活動も行う必要がある。さらに、建築基準法や都市計画法上の用途変更の手続には時間を要するのは事実であるが、規制緩和を含めた法令等の環境変化を待つだけでなく、行政への要望や連携を含めて、空き店舗の有効活用策と用途拡大について検討されたい。

## (7) ケア付き高齢者住宅の管理

### ア 事業の概要

住宅供給公社は、ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」において、高齢者の身体特性に配慮した設備・仕様の専用居室、充実した共用施設を備え、日常生活を支援する各種の生活サービスを提供している。また、介護が必要となった場合に介護サービスを受けるための施設を備えている。

入居者は、入居時に前払金（一括払、月払併用）として入居金及び特別介護費を支払うことにより居室を専用使用し、共用施設を利用する権利及び介護サービスを含む各種サービスを受ける権利を取得する事業形態である。

### イ 監査の結果

〔分析 意見 4－25 に関するもの〕 ケア付き高齢者住宅事業について

ケア付き高齢者住宅事業は、中堅所得層の高齢者に焦点を当てて介護サービスを付加した事業であり、全国的に見ても、神奈川県や兵庫県、広島県など一部の住宅供給公社が実施しているのみで、それぞれの住宅供給公社にとって事業規模は小さい。明日見らいふ南大沢は住宅供給公社が事業主体であるが、介護サービス等特殊性の高い業務についてはそのノウハウが十分でないため、専門性を持った事業者である社会福祉法人聖隷福祉事業団に委託している。

同事業の過去 3 年間の業績推移は前掲の表 E－4－4 のとおりであり、事業損益は継続して赤字を計上している。その理由としては、契約当初に収受した前払金の金額設定では償却期間を一律 16 年間と設定したが、その後の平均寿命の延伸などの影響により、平成 24 年度より、前払入居金の償却期間が完

了した入居者が増えたことで、費用が収益を上回る状況になっていることによる。

住宅供給公社は、経営改善の取組として、次のとおり償却期間を含め前払入居金の見直しを行っており、今後、入居者の入れ替わりにより赤字幅は減少し、黒字に転換する見込みとのことである。

#### ケア付き高齢者住宅の経営改善の取組

- |  |
|--|
| 1) 前払入居金（開設当初） 3,192～5,262 万円 → （平成 30 年 6 月以降） 3,244～7,845 万円 |
| 2) 償却期間（開設当初） 16 年一律 → （平成 30 年 6 月以降） 11～20 年入居時年齢による         |

前払入居金の見直しによる今後 3 年間の業績予測は、前掲の表 E-4-4 のとおりである。

令和 4 年度までの前払入居金の見直し効果は、9 百万円から 27 百万円と試算しており、当面は赤字が続くものの、入居者の入替え等が進み、令和 11 年度に黒字転換する見込みとのことである。

住宅供給公社は、ケア付き高齢者住宅事業の今後 3 年間を含む業績見込みについて、次のように予測している。

表E-4-15 ケア付き高齢者住宅事業の業績見込み

(単位：百万円)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
収益	1,328	1,260	1,296	1,342	1,396	1,442
うち旧料金家賃収入	391	369	318	269	223	182
うち新料金家賃収入	124	173	252	334	416	492
費用	1,641	1,564	1,564	1,563	1,564	1,567
差引利益	△313	△304	△269	△221	△168	△126
一般管理費	11	12	12	12	12	12
事業損益	△324	△316	△281	△233	△180	△138

項目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
収益	1,486	1,530	1,568	1,606	1,645	1,644
うち旧料金家賃収入	144	111	84	60	41	—
うち新料金家賃収入	562	625	680	729	771	805
費用	1,568	1,560	1,565	1,565	1,565	1,565
差引利益	△81	△31	3	40	79	79
一般管理費	12	12	12	12	12	12
事業損益	△93	△43	△9	28	67	67

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

- (収 益) ・簡易生命表により既存入居者の退去を予測し、空き家については退去の翌年度に入居すると予測
- ・入居者の入替えにより新料金の家賃収入及び特別介護費収入が増加
- (費 用) ・退去後の空家リニューアルにより費用（減価償却費、修繕費）が増減
- ・公租公課について建物課税評価額の逡減を反映
- (その他) ・令和2年度については予算額を採用
- ・令和3年度以降については、上記の算定根拠以外は原則、令和元年度決算額を採用

#### (意見4-25) ケア付き高齢者住宅事業の業績と今後の在り方について

住宅供給公社は、ケア付き高齢者住宅事業を今後も継続していくに当たり、引き続き平均余命の推移等に注視し、必要に応じて入居金の改定を行うなど収支の改善に努めながら進めていく方針である。すなわち、既存施設については、入居者との契約が終身利用権方式となっていること、入居者の入れ替わりと入居金制度の見直しにより令和11年度頃に単年度黒字化への転換が見込まれることから、事業の継続を前提に更なる収支改善に取り組むとのことである。

このように、ケア付き高齢者住宅事業については、住宅供給公社の経営努力もあり、業績改善がなされる見込みであることは評価されることである。しかしながら、住宅供給公社によれば今後も本事業を継続していくとのことであるが、以下の事項を勘案すれば、ケア付き高齢者住宅事業の将来性と事業継続の可能性について、将来的な収益や住宅供給公社における事業の位置付けを再整理していく必要があると考えられ、今後の検討課題とされたい。

- ・施設設置後24年経過しており、施設の老朽化が進む中で修繕計画はあるものの、現在のところ増設や建替えの計画はない。今後の大規模修繕に備えて計画修繕引当金を計上しているが、更なるコスト負担の増加が見込まれる。
- ・損益予測の前提条件については、収益の条件など、客観性がどの程度担保されるかについて不確実性があることから、当面は赤字が継続し、前払入居金の見直し等により収支改善されるものの、黒字転換する見込みは令和11年度よりも遅れる可能性がある。
- ・社会福祉法人聖隷福祉事業団に委託しており、当該事業のノウハウを蓄積することが課題となっているとともに、現状では当該事業を住宅供給公社の今後の事業展開に発展させる可能性は乏しい。
- ・ケア付き高齢者住宅管理事業収益は、令和元年度に1,291百万円と、住宅供給公社全体の収益75,953百万円の約1.7%であり、住宅供給公社の収益に占める比率はごくわずかで、業績に貢献する重要性は乏しい。

#### (8) 外神田一丁目1・2・3番地区市街地再開発事業(旧昌平橋ビル)について

##### ア 事業の概要

##### (ア) 事業の経緯

東京都からの賃借地に建てられていた旧昌平橋ビルは、住宅供給公社、東京都交友会、千代田区の3者による区分所有建物であった(住宅供給公社分は昌平橋住宅として活用していた。)

平成27年度に、耐震化を目的とした建物の除却を、住宅供給公社、都交友

会、千代田区の3者で合意し、住宅供給公社にて除却工事を実施した（平成28年5月完了）。

跡地は現在、コインパーキングとして暫定利用中である（平成28年12月事業開始。コインパーキング運営管理業務委託契約は、平成28年11月に締結している。）。

再開発事業は周辺の土地と合わせて進められており、令和9年度完了予定である。35階建てと12階建ての計2棟のビルが建設されることとなっている。

#### （イ）跡地の利用状況

旧昌平橋住宅の跡地を含む外神田一丁目地区では、再開発による土地の高度利用と都市機能の更新に向けて、平成27年に再開発準備組合が設立され、令和2年度中の都市計画決定を目指して事業を推進している。

住宅供給公社は公的事業者として、まちの再生や市街地再開発といった、まちづくりに寄与する役割も求められているところ、本件においては、地元の意向でもある再開発事業に協力を行う観点から、事業実施時に障害となる土地権利の複雑化を回避するため、現状のまま住宅供給公社が借地権を保有し、再開発事業実施までの間、暫定的にコインパーキング事業を運営することで、権利の保全を図っているものである。

#### （ウ）公社単独事業による建て直しの検討

住宅供給公社単独による建て直しについては、従前と同規模の建物の再築が、容積率をオーバーしているため困難であることや、神田川の護岸に接している建物地下部分の撤去の際、河川決壊対策等を講じる必要があり、除却工事費用が高額となること等により、事業採算性を確保することが極めて困難なため、行わない方針とした。

### イ 監査の結果

〔分析 意見4-26に関するもの〕旧昌平橋ビル跡地におけるコインパーキング事業の損益状況について

表E-4-16 旧昌平橋ビル跡地におけるコインパーキング事業の損益状況

（単位：千円）

区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度
年間賃料収入	58,934	66,196	73,681
支払借地料	7,893	7,893	9,076
差引	51,041	58,303	64,605

住宅供給公社提供資料より監査人作成

東京都からの賃借地である旧昌平橋ビル跡地における暫定的なコインパーキング事業の業務委託は、コインパーキング業務受託者が、実施要項で定める収益保証金（稼働率に関わらず必ず支払う金額）及び収益配分金（運営利益のうち、定める額）を委託者である住宅供給公社に支払う内容となっており、運営委託業務に係る経費は発生しない。

損益の状況を調査したところ、東京都への支払借地料を上回る駐車場賃料収入を得ており、損益としては問題ない。

分析の結果、事業損益については評価する。

#### （意見４－２６）都からの賃借地の駐車場としての使用について

旧昌平橋ビル跡地については、現在、周辺の土地と合わせて再開発中であり、跡地利用として暫定的なコインパーキング事業を行っていること、それ自体は評価できるが、本来、都民の居住安定を確保することが期待されることとあり、特に、長期間で行われる再開発事業については、その期間の住宅確保量も含めた十分な検討が必要と考える。

今回の案件での単独事業は困難であると認められるが、今後、共同事業の必要が生じた場合には、今回と同様、引き続き十分に検討されたい。

### （９）公社住宅の家賃特別減額について

#### ア 事業の概要

公社住宅では、所定の者に対する家賃特別減額が認められている。

家賃特別減額は、家賃改定により家賃が引上げとなった者のうち、世帯の要件（高齢者世帯、ひとり親世帯、心身障がい者世帯、生活保護世帯）と所得の要件（1人世帯の場合、年間所得金額の合計が1,896,000円以下）の両方を満たす者を対象として行われる。

減額適用には、家賃特別減額申請書、世帯全員の住民票、課税証明書などの必要書類を提出し、減額申請（家賃改定）審査承認の諸手続が必要となる。

また、家賃特別減額は、申請主義で事務が行われるため、申請がない場合には、当然、減額は行われませんが、やむを得ない理由があつて申請が行えなかった場合も考えられる。

## イ 監査の結果

〔分析 意見 4－27 に関するもの〕家賃特別減額の期限内申請に向けた取組について

家賃特別減額の未申請者には督促通知を2回送付し、さらに、本人や親族への架電対応を行っている。その際、地域包括支援センターや社会福祉協議会などの機関と、本人とのつながりが確認できれば、それらの関係先と情報共有し、申請への支援や協力を打診している。

なお、期限内の申請がなかった者に対しては、減額が終了する前に、最終的なお知らせを送付している。

家賃特別減額の期限内申請に向けた取組については、評価する。

（意見 4－27）家賃特別減額に関するやむを得ない理由による未申請事例の収集について

公社住宅の家賃特別減額は、申請主義で行われていることから、対象者の期限内申請に向けた取組が行われているが、事務を経済的、効率的に行う必要があることから、一定の制約と限界がある。この制約と限界を補完する観点から、やむを得ない理由（本人等の懈怠によらない理由）により申請が行われなかった場合については、救済の余地があると考えられる。

期限内申請を行わず、後日の申請で家賃特別減額が認められた事例について、未申請となった理由を確認・収集し、今後の家賃特別減額に関する規定の見直しの可否を検討されたい。

## 5 受託事業

### (1) 都営住宅等受託事業（都営住宅等管理会計計上分）

#### ア 事業の概要

##### (ア) 住宅供給公社が行う受託事業

住宅供給公社の会計は、一般会計及び都営住宅等管理会計に区分されている。次表は、令和元年度の住宅供給公社の事業収益を一般会計に計上されているものと都営住宅等管理会計に計上されているものとに区分したものである。

一般会計には、賃貸管理事業収益 65,643,026 千円、管理受託住宅管理事業収益 2,317,938 千円と、その他事業収益 7,992,103 千円が計上されている。

賃貸管理事業収益は、「4 公社住宅事業」に記載している公社住宅事業管理事業に係るものである。

都営住宅等管理会計には、管理受託住宅管理事業収益 51,301,852 千円とその他事業収益 27,485 千円が計上されているが、いずれも都営住宅等受託事業に係るものである。なお、このうち、その他事業収益は併存施設改修収入である。

表 E-5-1 住宅供給公社の事業収益の会計別内訳（令和元年度）

（単位：千円）

勘定科目	総括金額	一般会計	都営住宅等管理会計
賃貸管理事業収益	65,643,026	65,643,026	0
管理受託住宅管理事業収益	53,619,789	2,317,938	51,301,852
その他事業収益	8,019,588	7,992,103	27,485
事業収益合計	127,282,403	75,953,067	51,329,336

住宅供給公社決算書より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

#### イ 監査の結果

〔分析〕 都営住宅等管理会計の損益状況について

##### (ア) 都営住宅等管理会計

次表は、都営住宅等管理会計の平成 27 年度から令和元年度までの 5 年間の推移を示したものである。

都営住宅等管理会計の直近 5 年間の推移をみると、平成 28 年度を除き事業損失が生じており、収益性の低い状況が続いている。

表 E-5-2 都営住宅等管理会計の損益の推移

(単位：千円)

勘定科目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
事業収益(A)	50,635,125	54,912,922	52,695,049	51,595,699	51,329,336
都営住宅等管理業務受託収入	38,978,311	43,033,888	40,769,639	39,750,678	39,359,439
都営住宅等指定管理業務収入	8,002,323	8,181,300	8,291,969	8,446,068	8,684,993
駐車場管理収入	3,532,381	3,488,685	3,425,678	3,352,845	3,257,420
併存施設改修収入	122,111	209,050	207,763	46,108	27,485
事業原価(B)	50,308,563	54,071,341	52,062,870	51,089,490	51,215,666
都営住宅等管理業務受託原価	38,933,846	42,629,195	40,534,233	39,620,524	39,409,159
都営住宅等指定管理業務原価	7,770,440	7,866,013	7,990,187	8,164,812	8,602,548
駐車場施設管理費	3,482,167	3,367,084	3,330,688	3,258,046	3,176,474
併存施設改修費	122,111	209,050	207,763	46,108	27,485
一般管理費(C)	671,475	667,488	685,716	667,336	724,892
事業利益(事業損失(△)) (D=A-B-C)	△344,913	174,093	△53,537	△161,128	△611,222

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (イ) 都営住宅等管理業務

都営住宅等管理会計は、事業を都営住宅等管理業務、都営住宅等指定管理業務、駐車場管理業務及び併存施設改修業務の4つに区分している。

次表は、その4つの事業のうちの都営住宅等管理業務の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。都営住宅等管理業務は各年度とも事業損失を計上しており、かつ、その額が年々増加している。

表 E-5-3 都営住宅等管理業務の損益の推移

(単位：千円)

	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益(A)	40,769,639	39,750,678	39,359,439	△391,239
都営住宅等管理受託事業収益	40,769,639	39,750,678	39,359,439	△391,239
営繕事業収入	37,698,765	36,726,229	36,411,668	△314,561
管理事務事業収入	208,195	227,782	230,370	2,587
管理費収入	2,862,679	2,796,666	2,717,401	△79,265
事業原価(B)	40,534,233	39,620,524	39,409,159	△211,365
都営住宅等管理受託事業原価	40,534,233	39,620,524	39,409,159	△211,365
営繕事業費	37,698,765	36,726,229	36,411,668	△314,561
管理事務事業費	208,195	227,782	230,370	2,587
管理事務費	2,627,274	2,666,513	2,767,121	100,609
差引利益(C=A-B)	235,406	130,154	△49,720	△179,874
一般管理費(D)	370,196	361,055	383,141	22,085
事業損失(E=C-D)	△134,790	△230,901	△432,861	△201,960

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(ウ) 都営住宅等指定管理業務

次表は、都営住宅等管理会計に計上されている事業の一つである都営住宅等指定管理業務の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。

都営住宅等指定管理業務は年々事業利益が減少しており、令和元年度は事業損失を計上している。

表 E - 5 - 4 都営住宅等指定管理業務の損益の推移

(単位：千円)

	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益(A)	8,291,969	8,446,068	8,684,993	238,925
都営住宅等管理受託事業収益	8,291,969	8,446,068	8,684,993	238,925
営繕事業収入	4,385,075	4,525,034	4,771,690	246,656
管理事務事業収入	1,506,318	1,516,082	1,498,363	△17,719
管理費収入	2,400,576	2,404,952	2,414,940	9,988
事業原価(B)	7,990,187	8,164,812	8,602,548	437,736
都営住宅等管理受託事業原価	7,990,187	8,164,812	8,602,548	437,736
営繕事業費	4,385,075	4,525,034	4,771,690	246,656
管理事務事業費	1,506,318	1,516,082	1,498,363	△17,719
管理事務費	2,098,794	2,123,697	2,332,495	208,799
差引利益(C=A-B)	301,782	281,255	82,445	△198,810
一般管理費(D)	281,795	272,025	306,347	34,322
事業利益(E=C-D)	19,987	9,231	△223,902	△233,132

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

(エ) 駐車場管理業務

次表は、都営住宅等管理会計に計上されている事業の一つである駐車場管理業務の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。

駐車場管理業務の事業利益は 50,000 千円前後で推移している。令和元年度は前年度よりも事業利益が減少しているが、おおむね安定的に利益を確保している。

表E-5-5 駐車場管理業務の損益の推移

(単位：千円)

	平成29年度	平成30年度A	令和元年度B	B-A
事業収益(A)	3,425,678	3,352,845	3,257,420	△95,426
駐車場管理事業収益	3,425,678	3,352,845	3,257,420	△95,426
事業原価(B)	3,330,688	3,258,046	3,176,474	△81,572
駐車場施設管理事業費	3,330,688	3,258,046	3,176,474	△81,572
地代・管理経費	3,068,786	2,991,148	2,901,729	△89,419
管理事務費	261,902	266,898	274,745	7,847
差引利益(C=A-B)	94,991	94,799	80,945	△13,854
一般管理費(D)	33,726	34,256	35,405	1,149
事業利益(E=C-D)	61,265	60,543	45,541	△15,003

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (オ) 都営住宅等管理会計の事業損失の要因について

都営住宅等管理会計について、住宅供給公社によると、事業利益が発生している平成28年度と比較した令和元年度の事業損失発生要因は次のとおりである。

- ・システム統廃合、パソコン更新等の費用増加 : △3.9億円
- ・人件費等費用の増加 : △1.0億円
- ・間接経費収入の減少 : △2.7億円

間接経費収入の減少については、営繕事業に係るものと募集事業に係るものが大きく減少している。

営繕事業に係る間接経費収入は、間接経費費用は横ばいであるが、都が定める営繕事業費総額の減少に伴い、住宅供給公社が都から受け取る間接経費収入が年々減少している。

募集事業に係る間接経費収入については、応募件数の減少に伴い間接経費収入が減少している一方、募集件数・当選件数の増加により間接経費費用は増加傾向にあるため、事業利益が減少傾向にある。

## (2) 都営住宅等受託事業（一般会計計上分）

## ア 事業の概要

次表は、表E-5-1に記載した令和元年度の一般会計の事業収益のうち、管理受託住宅管理事業収益とその他事業収益の内訳を示したものである。

次表のうち、都営住宅耐震診断収益、都営建替受託収益及び一時提供住宅事業は、都営住宅等受託事業に含まれる。また、その他の事業収益に計上されている建設事業等は、受託事業ではなく公社住宅事業に該当する。

表E-5-6 一般会計の管理受託住宅管理事業収益とその他事業収益の内訳

(単位：千円)

勘定科目	決算額
管理受託住宅管理事業収益	2,317,937
区営住宅等受託事業	2,138,423
職員住宅等受託事業	179,514
その他事業収益	7,992,103
耐震改修受託事業収益	290,049
都営建替受託収益	5,041,438
その他の事業収益	2,660,615
教育庁施設維持管理	1,938,662
一時提供住宅事業	123,830
店舗耐震事業	122,477
都民住宅受託事業	25,260
区市町村提携事業	32,638
マンション再生事業	3,900
建設事業等	413,848

住宅供給公社提供資料より監査人作成

## イ 監査の結果

〔分析〕一般会計に含まれている都営住宅等受託事業について

### (ア) 都営住宅耐震診断事業

住宅供給公社は、「東京都耐震改修促進計画」や「都営住宅耐震化整備プログラム」に基づく東京都の施策により、平成19年度から耐震診断業務を受託している。

次表は、都営住宅耐震診断事業の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。平成30年度に大きく損益状況が悪化し、平成30年度、令和元年度は事業損失が発生している。

表E-5-7 都営住宅耐震診断事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	5,098,891	2,349,133	290,049	△2,059,084
受託事業収入	5,098,891	2,349,133	290,049	△2,059,084
事業原価 (B)	5,023,342	2,376,466	297,505	△2,078,961
受託工事費	4,709,830	2,168,023	267,478	△1,900,545
管理事務費	313,511	208,444	30,027	△178,417
差引利益(C=A-B)	75,549	△27,334	△7,456	19,878
一般管理費(D)	37,766	27,604	19,787	△7,817
事業利益(E=C-D)	37,782	△54,938	△27,243	27,695

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (イ) 都営住宅建替等業務

住宅供給公社は、平成20年度から、都営住宅の建替事業等に係る以下の業務を受注している。

- 都営住宅の建替工事の工事監理
- 都営住宅の建替えに伴う既存住棟の除却工事

次表は、都営住宅建替等業務の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。事業利益を確保しているが、その額は年々減少している。

表E-5-8 都営住宅建替等業務の損益の推移

(単位：千円)

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	5,740,949	4,067,850	5,041,439	973,589
受託事業収入	5,740,949	4,067,850	5,041,439	973,589
事業原価 (B)	5,483,272	3,915,564	4,884,944	969,380
受託工事費	5,176,695	3,574,382	4,512,045	937,663
管理事務費	306,577	341,182	372,899	31,717
差引利益(C=A-B)	257,677	152,286	156,495	4,209
一般管理費(D)	47,751	49,898	56,561	6,663
事業利益(E=C-D)	209,926	102,388	99,933	△2,455

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

### (ウ) 一時提供住宅事業

住宅供給公社は、東日本大震災等の避難者を受け入れた都営住宅、東京都施行型都民住宅、公社住宅、東京都職員住宅及び東京都が国から借り上げた国家公務員宿舎について、建物管理などのほか、生活や福祉に関する情報の提供や担当機関への紹介・取次ぎ、住まい方についての相談業務を実施している。

次表は、一時提供住宅事業の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。各年度、事業損失が発生しており、令和元年度は事業損失が大きく増加している。

表E-5-9 一時提供住宅事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	225,149	97,161	123,830	26,669
受託事業収入	225,149	97,161	123,830	26,669
事業原価 (B)	227,872	98,807	134,979	36,172
維持修繕費	160,648	52,915	46,534	-6,381
管理事務費	67,223	45,892	88,445	42,553
差引利益 (C=A-B)	△2,723	△1,645	△11,149	△9,504
一般管理費 (D)	1,723	703	2,330	1,627
事業利益 (E=C-D)	△4,445	△2,349	△13,479	△11,130

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (3) その他の受託事業

### ア 事業の概要

住宅供給公社は、受託事業として、都営住宅等受託事業のほかに次の事業を行っている。

- 区営住宅等受託事業
- 店舗耐震事業
- 東京都各局職員住宅等管理事業
- 都民住宅受託事業
- 区市町村提携住宅事業
- マンション再生支援事業

## イ 監査の結果

〔分析〕 その他の受託事業について

### (ア) 区営住宅等受託事業

住宅供給公社は、区営住宅等受託事業として、区等の所有する区営住宅及び区民住宅等の維持管理業務や入居者に関する業務等を受託している。

業務内容は、計画修繕などの営繕業務、申請書の受付・審査等を行う入居者に関する業務、入居者募集業務などであるが、受託の範囲は区等によって異なっている。

次表は、区営住宅等受託事業の平成 29 年度から令和元年度までの推移を示したものである。事業利益は 30,000 千円前後で比較的安定的に推移している。

表 E-5-10 区営住宅等受託事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益(A)	1,632,324	1,985,491	2,138,424	152,933
駐車場使用料収入	1,906	2,356	2,326	△30
受託収入	1,630,418	1,983,135	2,136,097	152,962
事業原価(B)	1,587,222	1,948,316	2,084,222	135,906
修繕費	1,447,453	1,767,932	1,905,601	137,669
一般修繕費	1,447,453	1,767,932	1,905,601	137,669
管理事務費	139,770	180,384	178,621	△1,763
差引利益(C=A-B)	45,101	37,175	54,202	17,027
一般管理費(D)	18,680	23,761	23,824	63
事業利益(E=C-D)	26,421	13,414	30,378	16,964

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

### (イ) 店舗耐震事業

住宅供給公社は、店舗耐震事業を行っている。

次表は、店舗耐震事業の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。平成 30 年度、令和元年度とも事業損失が発生している。

表E-5-11 店舗耐震事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益 (A)	-	101,071	122,477	21,406
受託事業収入	-	101,071	122,477	21,406
事業原価 (B)	-	101,625	128,253	26,628
受託工事費	-		14,468	14,468
管理事務費	-	101,625	113,785	12,160
差引利益(C=A-B)	-	△554	△5,776	△5,222
一般管理費(D)	-	9,168	17,425	8,257
事業利益(E=C-D)	-	△9,723	△23,201	△13,478

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (ウ) 東京都各局職員住宅等管理事業

住宅供給公社は、東京都の管理する職員住宅等の補修、修繕等、住宅の維持管理に関する業務を行っている。

次表は、東京都各局職員住宅等管理事業の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。平成 30 年度に損益状況が悪化し、平成 30 年度、令和元年度は事業損失が発生している。

表E-5-12 東京都各局職員住宅等管理事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益(A)	232,728	170,296	179,514	9,218
受託収入	232,728	170,296	179,514	9,218
事業原価(B)	226,227	169,992	179,342	9,350
修繕費	207,710	152,067	160,190	8,123
一般修繕費	207,710	152,067	160,190	8,123
管理事務費	18,517	17,925	19,153	1,228
差引利益(C=A-B)	6,501	304	172	△132
一般管理費(D)	2,036	1,836	2,027	191
事業利益(E=C-D)	4,466	△1,532	△1,855	△323

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (エ) 都民住宅受託事業

住宅供給公社は、都民住宅の収入認定業務及び指定法人管理型都民住宅の入居資格審査業務を東京都から受託している。

次表は、都民住宅受託事業の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。本事業は各年度とも事業損失が発生している。

表 E-5-13 都民住宅受託事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成 29 年度	平成 30 年度 A	令和元年度 B	B-A
収益 (A)	38,898	36,835	25,260	△11,575
受託事業収入	38,898	36,835	25,260	△11,575
費用 (B)	42,571	54,298	48,914	△5,384
管理事務費	42,571	54,298	48,914	△5,384
差引損益(C=A-B)	△3,673	△17,463	△23,653	△6,190
一般管理費(D)	4,773	5,887	6,267	380
事業損益(C-D)	△8,446	△23,349	△29,920	△6,571

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (オ) 区市町村提携住宅事業

区等が住宅マスタープラン等に基づいて施策住宅及びこれらに伴う施設を建設する場合に、住宅供給公社がそのノウハウを活かして住宅等を建設し、区等のまちづくりを支援するものである。

次表は、区市町村提携住宅事業の平成 29 年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。本事業は、10 百万円弱の事業利益で推移している。

表E-5-14 区市町村提携住宅事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
事業収益(A)	38,057	35,387	32,639	△2,748
割賦金利息収入	38,057	35,387	32,639	△2,748
事業原価(B)	27,612	26,301	25,620	△681
支払利息	21,657	20,183	18,674	△1,509
管理事務費	5,954	6,118	6,945	827
固有経費	0	0	0	0
共通経費	5,954	6,118	6,945	827
差引利益(C=A-B)	10,445	9,085	7,019	△2,066
一般管理費(D)	929	910	1,064	154
事業利益(E=C-D)	9,516	8,176	5,955	△2,221

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。

## (カ) マンション再生支援事業

マンション再生支援事業とは、マンション再生を検討又は実施している分譲マンションの管理組合に対し、建替えや大規模改修に関する支援を行うもので、コンサルタントとして、大規模修繕又は建替えの方針決定に関する検討段階から工事完了、入居まで、トータル的な支援を行うものである。

次表は、マンション再生支援事業の平成29年度から令和元年度までの損益の推移を示したものである。本事業は各年度事業損失が発生している。

表E-5-15 マンション再生支援事業の損益の推移

(単位：千円)

	平成29年度	平成30年度 A	令和元年度 B	B-A
収益 (A)	2,700	0	3,900	3,900
受託事業収入	2,700		3,900	3,900
費用 (B)	6,022	0	7,843	7,843
管理事務費	6,022		7,843	7,843
差引損益(C=A-B)	△3,322	0	△3,943	△3,943
一般管理費(D)	929	910	1,064	154
事業損益(C-D)	△4,252	△910	△5,007	△4,097

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(注) 本報告書の数値は、原則として単位未満を切り捨てているが、本表は単位未満を四捨五入している。