

令和2年度
包括外部監査報告書
(指摘・意見一覧)

令和3年2月



本書は、包括外部監査人から提出された「令和2年度包括外部監査の結果報告書」の指摘、意見を一覧として、東京都において印刷したものである。

目 次

| | |
|---|----------|
| 住宅政策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 |
| 【総論】 | 3 |
| （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 | 3 |
| （意見 1－2）網羅的な政策指標の設定への努力について | 3 |
| （意見 1－3）政策指標の達成について | 4 |
| （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 | 5 |
| （意見 1－5）東京都住宅政策審議会における評価について | 6 |
| （意見 1－6）新型コロナウイルス感染症の影響について | 6 |
| （意見 1－7）窓口センターの適切な人員配置について | 6 |
| 【豊かな住生活の実現と持続に関する各種施策について】 | 7 |
| （指摘 2－1）業務処理報告日の不整合について | 7 |
| （指摘 2－2）教育及び研修の計画書の記載不備について | 8 |
| （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 | 9 |
| （意見 2－2）運用試験の実施スケジュールについて | 10 |
| （意見 2－3）協定書の条項について | 11 |
| （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 ... | 12 |
| （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 | 13 |
| （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..... | 14 |
| （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..... | 15 |
| （意見 2－7）新規事業等の実施根拠について | 16 |
| （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 ... | 17 |
| （意見 2－9）過年度の実績等を踏まえた予算設定について | 18 |
| （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 ... | 19 |

| | | |
|------------|------------------------------------|----|
| (意見 2-1-1) | 企画提案型事業の補助対象等の明確化について | 20 |
| (意見 2-1-2) | 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 | 21 |
| (意見 2-1-3) | 実施計画変更の妥当性判断の記録について | 22 |
| (意見 2-1-4) | 持続的な空き家の利活用等の仕組みづくりについて | 23 |
| (意見 2-1-5) | 補助対象者の選定に係る記録について | 24 |
| (意見 2-1-6) | 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 | 25 |
| (意見 2-1-7) | 普及啓発事業の補助率の見直しについて | 26 |
| (意見 2-1-8) | 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 | 27 |
| (意見 2-1-9) | 補助金の費用対効果について | 28 |
| (意見 2-2-0) | 区市の居住支援協議会の活動状況の把握について | 29 |
| (意見 2-2-1) | 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 | 30 |
| (意見 2-2-2) | 政策指標「バリアフリー化率」について | 31 |
| (意見 2-2-3) | 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 | 32 |
| (意見 2-2-4) | 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 | 33 |
| (意見 2-2-5) | 子育て支援住宅整備事業について | 34 |
| (意見 2-2-6) | 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 | 34 |
| (意見 2-2-7) | 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 | 35 |
| (意見 2-2-8) | 委託料の支払時期について | 36 |
| (意見 2-2-9) | 弁護士相談員の選定について | 37 |
| (意見 2-3-0) | 報償額について | 38 |
| (意見 2-3-1) | 特別相談申込票の記載について | 38 |

| | |
|---|----|
| (意見 2-3-2) 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 | 39 |
| (意見 2-3-3) 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 | 39 |
| (意見 2-3-4) 建設型応急住宅の提供に係る具体的な検討について ... | 40 |
| (意見 2-3-5) 委託契約の発注に係る適切な執行管理について | 41 |
| (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 | 42 |

【都営住宅等の供給について】 **44**

| | |
|--|----|
| (意見 3-1) 収入認定に関する業務について | 44 |
| (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 . | 45 |
| (意見 3-3) 届出と実際の居住人数の不一致について | 46 |
| (意見 3-4) 入居資格審査時の資産調査権限について | 46 |
| (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 ... | 47 |
| (意見 3-6) 利便性係数の範囲について | 47 |
| (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 | 48 |
| (意見 3-8) 近傍同種の住宅の建設費について | 48 |
| (意見 3-9) 固定資産税評価額相当額について | 49 |
| (意見 3-10) 近傍同種の住宅の家賃について | 50 |
| (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 | 51 |
| (意見 3-12) 空き区画の有効活用について | 52 |
| (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 ... | 53 |
| (意見 3-14) 連帯保証人から連絡先への変更について | 53 |
| (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 | 54 |
| (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 . | 54 |
| (意見 3-16) 都の現場確認の在り方について | 55 |
| (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 ... | 56 |
| (意見 3-18) 工事店の工事受注能力に応じた発注について | 57 |

| | |
|--|-----------|
| (意見 3-19) 要望書に関するルールについて | 57 |
| (意見 3-20) 入札の不調について | 58 |
| (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 | 59 |
| (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 | 60 |
| (意見 3-23) 都営住宅の耐震化の目標設定について | 60 |
| (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 | 61 |
| (意見 3-25) エレベーター設置について | 61 |
| (意見 3-26) 団地内における無電柱化について | 62 |
| (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 | 63 |
| (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 | 64 |
| (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 | 65 |
| 【東京都住宅供給公社の経営管理について】 | 66 |
| (意見 4-1) 評議員会の開催について | 66 |
| (意見 4-2) 理事会の開催方法について | 67 |
| (意見 4-3) 常務理事会の名称と審議事項について | 68 |
| (意見 4-4) ガバナンスの強化について | 69 |
| (意見 4-5) 監事体制の更なる強化について | 70 |
| (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 . | 71 |
| (意見 4-7) 常任の解釈の明確化について | 73 |
| (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 | 73 |
| (意見 4-9) サービス満足度の見直しについて | 74 |
| (意見 4-10) アンケート方法の見直しについて | 74 |
| (意見 4-11) 財務指標のモニタリングについて | 75 |
| (意見 4-12) 内部統制制度の体系的構築の必要性について | 76 |
| (指摘 4-1) 複数回にわたる紛失事案の発生防止について | 76 |

| | |
|---|----|
| (指摘 4-2) 希望制指名競争入札の取扱いについて | 77 |
| (意見 4-13) 特命随意契約への対応について | 78 |
| (意見 4-14) 入札参加希望者が 1 者の 1 者応札について | 79 |
| (意見 4-15) 入札参加希望者が複数の 1 者応札について | 80 |
| (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..... | 80 |
| (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 ... | 81 |
| (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..... | 81 |
| (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..... | 82 |
| (意見 4-20) 公社賃貸住宅利用率の算定方法について | 83 |
| (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..... | 85 |
| (意見 4-22) 家賃の口座振替率の更なる向上について | 87 |
| (意見 4-23) 保証会社の競争確保について | 88 |
| (意見 4-24) 空き店舗の有効活用策と用途拡大について | 89 |
| (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 | 90 |
| (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 | 91 |
| (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..... | 91 |

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

【総論】

(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
(本文 37 頁)

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 (本文 37 頁)

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 (本文 38 頁)

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。

(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 (本文 39 頁)

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) につなが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。

(意見1-5) 東京都住宅政策審議会における評価について (本文 42 頁)

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いたい。

(意見1-6) 新型コロナウイルス感染症の影響について (本文 42 頁)

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。

(意見1-7) 窓口センターの適切な人員配置について (本文 48 頁)

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。

【豊かな住生活の実現と持続に関する各種施策について】

(指摘 2 - 1) 業務処理報告日の不整合について (本文 55 頁)

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。

3 提出物

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。

(7) 業務処理報告書

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。

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。

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 (本文 56 頁)

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 (本文 56 頁)

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 (本文 57 頁)

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。

(意見 2-3) 協定書の条項について (本文 62 頁)

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。

(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 (本文 64 頁)

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
(本文 65 頁)

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。

(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 (本文 66 頁)

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。

| |
|---|
| <p>第 6 費用の補助等</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none">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 <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 (本文 67 頁)

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。

(意見 2-7) 新規事業等の実施根拠について (本文 70 頁)

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。

(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 (本文 72 頁)

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。

(意見 2-9) 過年度の実績等を踏まえた予算設定について (本文 76 頁)

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 (本文 76 頁)

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られる。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 (本文 77 頁)

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、空き家等対策審議会や特定空き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 (本文 78 頁)

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。

(意見 2-13) 実施計画変更の妥当性判断の記録について (本文 80 頁)

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。

(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 (本文 82 頁)

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、ともす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。

(意見 2-15) 補助対象者の選定に係る記録について (本文 84 頁)

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
(本文 85 頁)

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 (本文 85 頁)

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。

(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 (本文 87 頁)

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) が多いため事業者が見られた。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 (本文 88 頁)

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。

(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 (本文 91 頁)

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。

(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 (本文 94 頁)

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。

(意見 2-22) 政策指標「バリアフリー化率」について (本文 97 頁)

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。

(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 (本文 100 頁)

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 (本文 101 頁)

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に定めている。

- 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。

(意見 2-25) 子育て支援住宅整備事業について (本文 103 頁)

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、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。

(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 (本文 105 頁)

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。

(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
(本文 106 頁)

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。

(意見 2-28) 委託料の支払時期について (本文 108 頁)

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。

(意見 2-29) 弁護士相談員の選定について (本文 111 頁)

「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、今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 (本文 112 頁)

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 (本文 112 頁)

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。

(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 (本文 123 頁)

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。

(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 (本文 125 頁)

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。

(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 (本文 126 頁)

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 (本文 126 頁)

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。

(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 (本文 128 頁)

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ものであった。

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。

【都営住宅等の供給について】

(意見 3-1) 収入認定に関する業務について (本文 148 頁)

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利用者及び同居者の収入の額を認定し、利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、一般都営住宅の利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 of 正確性を確保する仕組み of 可視化について (本文 149 頁)

公営住宅の家賃 (使用料) は、公営住宅法第 16 条第 1 項 of 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 of 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 of 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 of 正確性を確保しているとのことである。

- 収入認定時 of 所得金額等 of システム入力 of 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 of 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 of 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 of 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 of 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 of 押印及びチェック済み of サインにより、ダブルチェック of 完了を確認している。

上記より、誤入力防止 of 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 of 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 of 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 of 正確性を確保する仕組み of 書面化、可視化を図られたい。

(意見 3-3) 届出と実際の居住人数の不一致について (本文 154 頁)

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。

(意見 3-4) 入居資格審査時の資産調査権限について (本文 156 頁)

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 (本文 156 頁)

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。

(意見 3 - 6) 利便性係数の範囲について (本文 162 頁)

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。

(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 (本文 165 頁)

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 (本文 166 頁)

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 (本文 166 頁)

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。

(意見 3-10) 近傍同種の住宅の家賃について (本文 169 頁)

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。

(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
(本文 171 頁)

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。

(意見 3-12) 空き区画の有効活用について (本文 177 頁)

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。

(意見 3-1-3) 指定管理業務における子育て支援への対応について (本文 180 頁)

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。

(意見 3-1-4) 連帯保証人から連絡先への変更について (本文 183 頁)

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。

(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 (本文 191 頁)

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 号の工事店の業種の数 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 (本文 191 頁)

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 (本文 192 頁)

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(本文192頁)

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 (本文 193 頁)

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。

(意見 3-19) 要望書に関するルールについて (本文 195 頁)

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、真に必要な性のある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。

(意見 3-20) 入札の不調について (本文 198 頁)

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。

(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 (本文 200 頁)

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。

(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 (本文 202 頁)

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。

(意見 3-23) 都営住宅の耐震化の目標設定について (本文 203 頁)

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。

(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 (本文 204 頁)

「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。

(意見 3-25) エレベーター設置について (本文 205 頁)

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。

(意見 3-26) 団地内における無電柱化について (本文 206 頁)

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て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。

(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 (本文 210 頁)

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 (本文 211 頁)

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。

(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(本文217頁)

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、庁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。

【東京都住宅供給公社の経営管理について】

(意見 4-1) 評議員会の開催について (本文 241 頁)

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 (本文 242 頁)

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 (本文 242 頁)

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、個人情報に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。

(意見4-4) ガバナンスの強化について (本文 243 頁)

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。

(意見4-5) 監事体制の更なる強化について (本文 247 頁)

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 (本文 248 頁)

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も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

い。

(意見 4－7) 常任の解釈の明確化について (本文 250 頁)

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。

(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 (本文 252 頁)

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。

(意見 4-9) サービス満足度の見直しについて (本文 257 頁)

「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 (本文 257 頁)

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。

(意見 4-11) 財務指標のモニタリングについて (本文 259 頁)

「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。

(意見 4-12) 内部統制制度の体系的構築の必要性について (本文 260 頁)

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。

(指摘 4-1) 複数回にわたる紛失事案の発生防止について (本文 262 頁)

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。

(指摘4-2) 希望制指名競争入札の取扱いについて (本文 265 頁)

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 (本文 266 頁)

住宅供給公社は、株式会社ワンビシアークाइ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クाइ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クाइ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。

(意見 4-1-4) 入札参加希望者が 1 者の 1 者応札について (本文 271 頁)

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 (本文 272 頁)

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。

(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 (本文 278 頁)

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 (本文 278 頁)

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、昨今は、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。

(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 (本文 280 頁)

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 年度の予算では、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(本文280頁)

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。

(意見 4-20) 公社賃貸住宅利用率の算定方法について (本文 282 頁)

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に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。

(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 (本文287頁)

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や空家補修費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。

(意見4-22) 家賃の口座振替率の更なる向上について (本文 290 頁)

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。

(意見 4-23) 保証会社の競争確保について (本文 292 頁)

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テーションとの 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える。

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。

(意見 4-24) 空き店舗の有効活用策と用途拡大について (本文 294 頁)

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き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。

(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
(本文 298 頁)

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場所である。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。

(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 (本文 300 頁)

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場所であり、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。

(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 (本文 301 頁)

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。

