



発行  
東京都

目次

13

公 告

○包括外部監査の結果に関する報告の公表……………  
……………（東京都監査委員）……………一

公 告

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により、東京都包括外部監査人青山伸一から令和2年度包括外部監査の結果に関する報告の提出があったので、同法第252条の38第3項の規定により、次のとおり公表する。

令和3年3月26日

東京都監査委員 山 内 晃  
東京都監査委員 早 坂 義 弘  
東京都監査委員 茂 垣 之 雄  
東京都監査委員 岩 田 喜 美 枝  
東京都監査委員 松 本 正 一 郎

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

## （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、表中の総計と内部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項に基づき包括外部監査

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 橋高 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 遼	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定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考ええる。

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考ええる。

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。

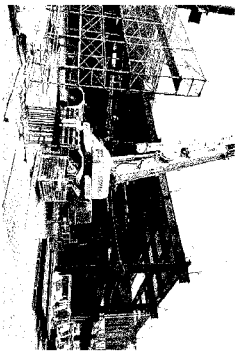
ウ 現場の視察、資産管理状況の確認

- (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) 都用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。

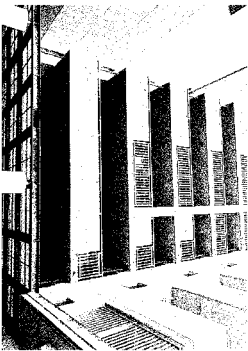
視察先	実査日
住宅政策本部	
東部住宅建設事務所	令和2年8月7日
八王子市長房地区まちづくりプロジェクト現場(注1)	令和2年8月5日
東京都住宅供給公社	
本社	令和2年7月31日、9月2日～4日、7日
新宿窓口センター	令和2年7月31日
都営住宅、公社賃貸住宅	
長房アパート(都営住宅)(注2)	令和2年8月5日
日野新町一丁目アパート(都営住宅)	令和2年8月5日
江東区辰巳一丁目アパート(都営住宅)(注3)	令和2年8月7日
東和四丁目第2アパート(都営住宅)(注4)	令和2年9月8日
綾瀬二丁目アパート(都営住宅)(注5)	令和2年9月8日
興野町住宅(公社賃貸住宅)	令和2年9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



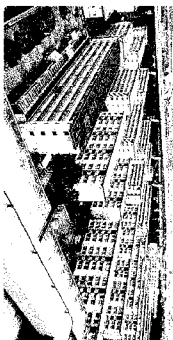
8月5日監査人撮影(西敷地)

(注2) 長房アパート

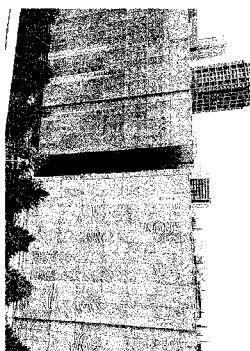


8月5日監査人撮影  
(各フロアの外壁の点は補修の跡)

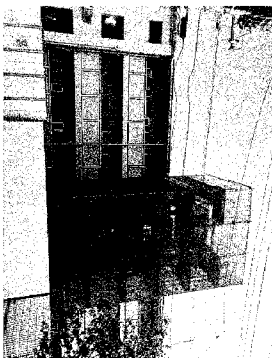
(注3) 江東区辰巳一丁目アパート



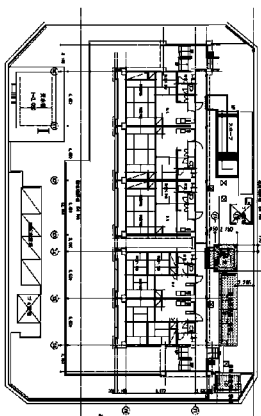
8月7日監査人撮影(建物屋上からアパート及び工事現場(第2期)撮影)



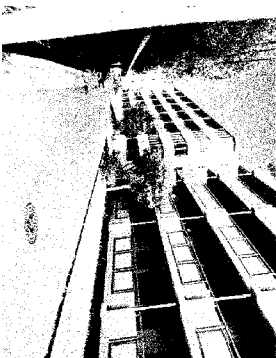
(注4) 東和四丁目第2アパート



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政策の充実を求める声に応えるため、「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メンテナンス施策など、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す、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きにも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對して対応し得るよう、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、少子高齢社会に對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> 安全で良質なメンテナンスストックの形成
- <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生活の実現

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	2015 年度末時点の実績及び 政策指標		2015 年度末時点の目標値(2025 年度末又は 10 年間)
	2016 年 12 月 末	2025 年度末	
1	子育て世帯向け公共住宅の募集数	263 戸	10,000 戸
2	都営住宅・公営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 公営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	30ha 超	2025 年度末
		2016～2025 年度	20 件
3	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%	2016～2025 年度
		2013 年度末	80%
4	共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	21.4%	2025 年度末
		2013 年度末	30%
5	カーベス付き高齢者向け住宅等の供給戸数	17,528 戸	2025 年度末
		2015 年度末	28,000 戸
6	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	2025 年度末
		2016～2025 年度	138,000 戸
7	最低居住面積水準未達率	8.0%	ほぼ解消
		2013 年度末	2025 年度末
8	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	4.6%	20%
		2015 年度	2025 年度
9	リフォームの年間実施戸数	150,000 戸	260,000 戸
		2013 年度	2025 年度
10	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%	20%
		2014 年度	2025 年度
11	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%	70%
		2011 年度末	2025 年度末
12	マンション建替え等の件数（累計）	約 120 件	約 240 件
		2014 年度末	2025 年度末
13	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
		10 か所	2025 年度末
14	都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	2016 年～2025 年度	2025 年度末まで
		83.8%	2015 年 3 月 末
15	住宅の耐震化率	61%	70%以上
		2014 年度末	2025 年度末
16	整備地域における不燃領域率	80%以上	2024 年度末
		2024 年度末	2030 年度末
17	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
		2024 年度末	2030 年度末
18	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
		2030 年度末	2030 年度末

都提供資料より監案人作成

(3) 良質なマンションストックの形成促進計画

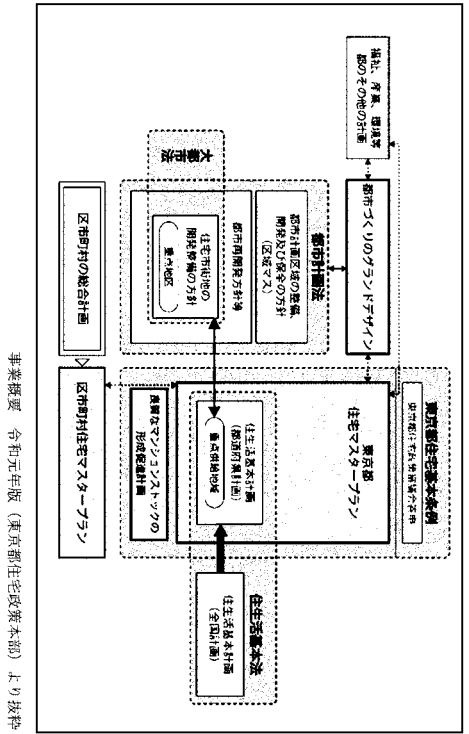
人口・世帯数が減少局面を迎え、社会全体の高齢化も一層進むと見込まれる中、空き住戸の増加や、管理に無関心な居住者の増加、役員のなり手不足などにより管理組合の機能低下等が起こり、建物の維持管理や建替え等について合意形成が進まないなど、管理不全に陥ってしまうマンションの増加が懸念されている。このような状況から、都は、長期的な視点に立ってマンションの適正な維持管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進するため、「良質なマンションストックの形成促進計画」を平成 28 年 3 月に策定した。当計画は、マスタープラン等を上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画として位置付けるとともに、東京都耐震改修促進計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



2 住宅政策本部について

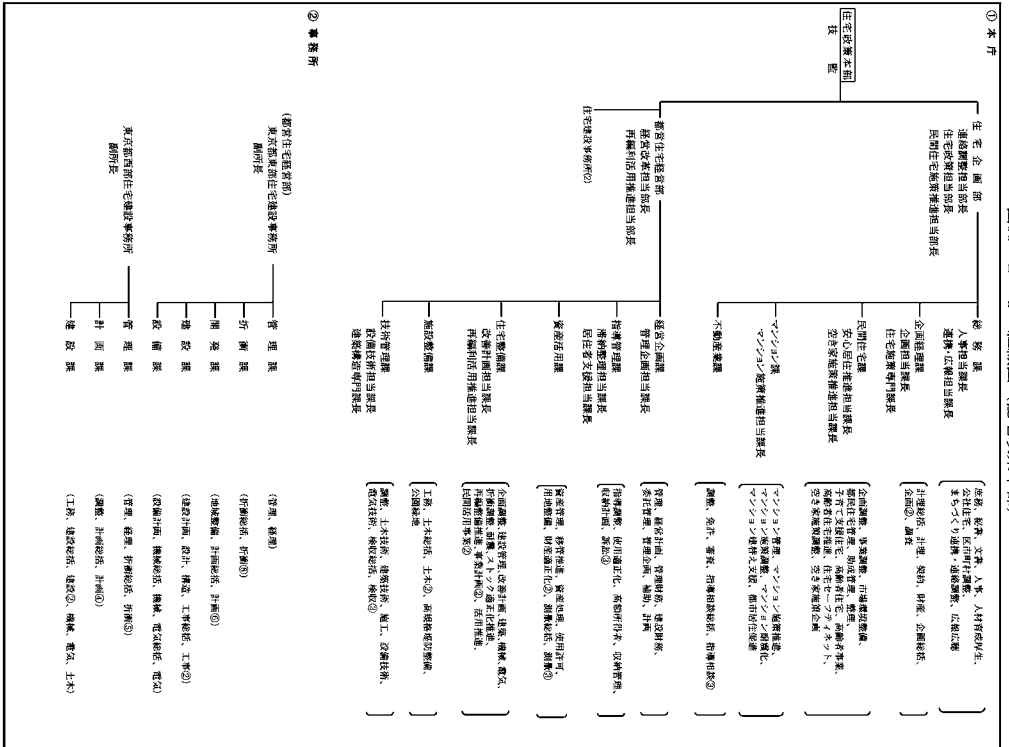
(1) 住宅政策本部の役割

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、住宅に因襲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)

部 課 名	主 な 分 掌 事 務
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こと。
企画管理課	本庁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こと。
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こと。
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、前払化等に関すること。
不動産課	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こと。
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こと。
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こと。
賃貸活用課	都営住宅等事業に係る賃貸の管理、都営住宅等の区市町村移管等に関すること。
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こと。
施設整備課	都営住宅建設事業に係る土木及び空間工事に関すること。
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審査等に関すること。
③事務所	
折 課 名	主 な 分 掌 事 務
管理課	所属職員員の人事、所の予算・決算等に関すること。
折衝課	建設事業等の施行に伴う居住者との移転折衝、建設事業に係る用地の取得・管理・移転・損失補償等に関すること。
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こと。
建設課	建設事業等に係る建築工事等の設計・実施等に関すること。
設備課	建設事業等に係る設備工事等の設計・実施、建設事業等に係る電気障害防止の実施に関すること。
所管事業/区域	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	所属職員員の人事、所の予算・決算、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こと。
建設課	建設事業等に係る建築工事・設備工事・土木工事等の設計・実施、建設事業等に係る電気障害防止の実施等に関すること。
所管事業/区域	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

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

(単位：千円)

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
住宅政策に關する企画及び連絡調整	609,351	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	27,838,288	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
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
繰入合計	187,532,000	159,068,465
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
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
繰入合計	10,177,000	10,177,786
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 ワ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。ワ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、安全で良質なワンションストックの形成を目指して、ワンション施策を総合的かつ計画的に推進するため、「良質なワンションストックの形成促進計画」を策定し、「ワンションの適正な管理の促進」と「老朽ワ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、既存住宅の省エネリ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住居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住居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 都営地等の活用**

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け入れや、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。

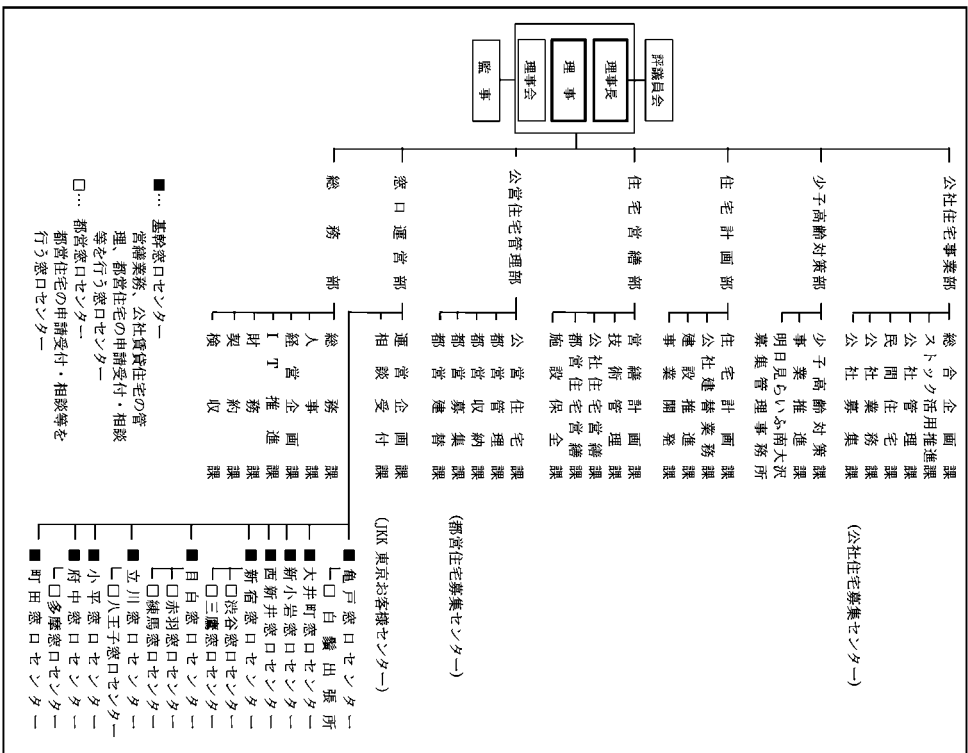
住宅供給公社は、東京都の住宅政策執行機関として、住宅を必要とする都民に対し賃貸住宅等を提供し、都民生活の安定と社会福祉の増進に貢献することが期待されている。このことから、都にとっても、住宅供給公社は住宅政策上の重要性が高く、都との関係が強い法人となっている。住宅供給公社の基本情報は以下のとおりである。

Table with 2 columns: Information (Name, Office, Establishment Date, Assets, Location, etc.) and Details (Tokyo Housing Supply Corporation, Housing Policy Dept, etc.)

(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)

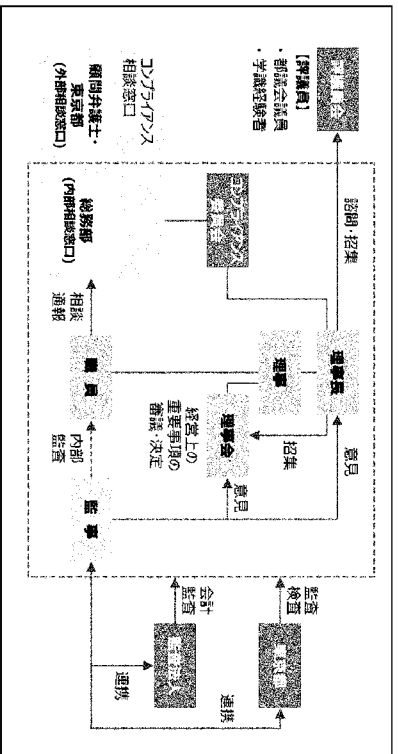


(注)平成31年4月1日現在

(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



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、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、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。

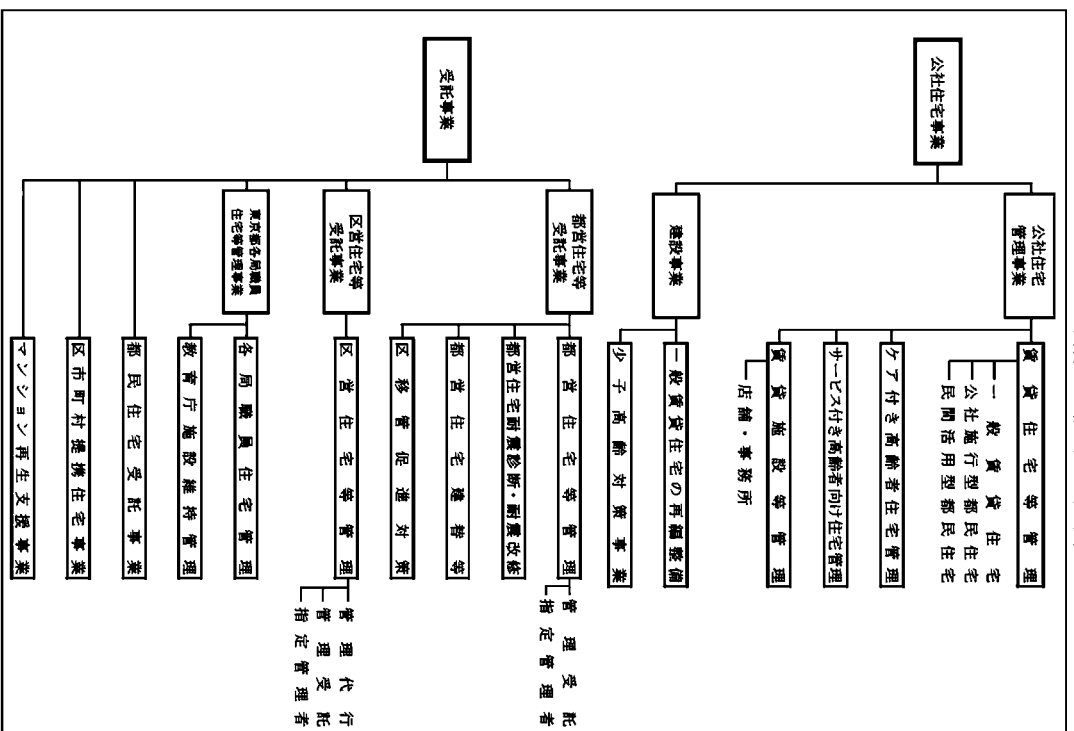
- 二 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 三 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 四 市街地においてこの地方公社が行う住宅の建設と一体として商店、事務所等の用に供する施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 五 住宅の用に供する宅地の造成とあわせて学校、病院、商店等の用に供する宅地の造成を行うことが適当である場合において、これらの用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。
- 六 この地方公社が賃貸し、又は譲渡する住宅及びこの地方公社が賃貸し、又は譲渡する宅地に建設される住宅の居住者の利便に供する施設の建設、賃貸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
クワ付き高齢者住宅	370	区営住宅等(1区2市)	8,580
サービスパ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と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。

- 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

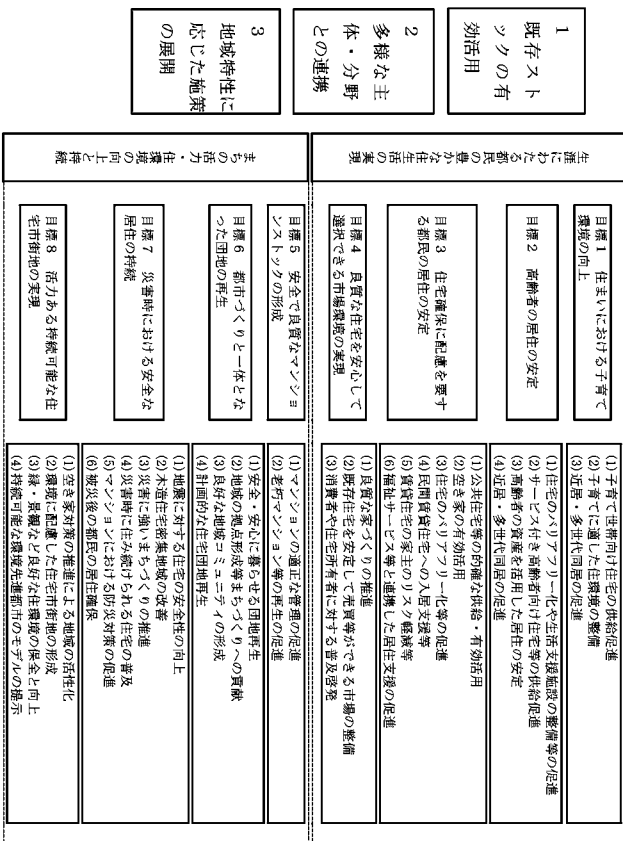
I 総論

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





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、制度適用開始後10年間で  
おおよそ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・公社住宅の運営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、介護が受けやすく、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を求めめる人数の目標割  
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年度末：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年度末：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年度末：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の形成

25年以上の長期修繕計画に基づき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応を広げると、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%以上にするのを目標とし、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、災害時の基礎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区市町村数に対する割合を0割（平成28）→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。

都建設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がるが、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なため、このような数値目標の設定の考え方は、大ざっぱ過ぎるものである。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	2019年度末時点の政策指標の実績及び目標値(2025年度末又は10年間)		2019年度末時点の進捗状況
		2016年12月末	2025年度末	
1	子育て世帯向け公共住宅の募集数 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 公営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 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	2016～2024年度	2016～2025年度	24 3ha (82.7%)
		30ha 超	20件	13件 (65.0%)
2	サービスタワー付き高齢者向け住宅等の供給戸数 都内の公営住宅における空き家集積の戸数、建替え・新規建設等の戸数の合計	2013年度末	2025年度末	42.9%
		21.4%	30%	42.9%
3	最低居住面積水準未達率 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	2013年度末	2025年度末	20.7%
		17,528戸	28,000戸	20.7%
4	リノベーションの年間実施戸数 既存住宅流通量に占める既存住宅売買買取販売に加入した住宅の割合	2015年度	2025年度	21,764戸 (77.7%)
		4.6%	20%	21,764戸 (77.7%)
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	2013年度末	2025年度末	57,193戸 (41.4%)
		8.0%	6.4%	57,193戸 (41.4%)
	最低居住面積水準未達率	2013年度末	2025年度末	6.4%
		8.0%	6.4%	6.4%
	新築住宅における認定長期優良住宅の割合	2015年度	2025年度	4.9%
		4.6%	20%	4.9%
	リノベーションの年間実施戸数	2013年度	2025年度	150,000戸 (2018.10.1時点) (57.7%)
		150,000戸	280,000戸	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買取販売に加入した住宅の割合	2014年度	2025年度	15.9%
		8.5%	20%	15.9%

目 標	政策指標		2019年度末時点の進捗状況
	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	
25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定しているマンションの割合	32%	70%	—
マンション建替え等の件数(累計)	2011年度末 約120件 2014年度末 2016～2025年度末	2025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都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	6地区 2020年度末 10か所 2016～2025年度末	2地区 (33.3%) 2か所 (20%)	
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
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年度末全棟		53%
都営住宅の共用部等における照明器具のLED化	2030年度末		累計 29,696戸

都庁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)
- <目標3> ○共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率
- <目標4> ○最低居住面積水準未達率
- <目標5> ○新築住宅における認定長期優良住宅の割合
- <目標6> ○リフォームの年間実施戸数
- <目標7> ○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)等に即して定められたものとして、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、マスタートプランの残りの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、マスタート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、マスタート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。マスタートプランでは、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。マスタートプランの序には、「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うため、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は、文章において示したものが定量的目標である。ここで、定量的目標とは、文章によって示された目標のことである。マスタートプランでは、「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トプランそのものが広義の定量的目標とも言える。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、定量的目標は、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。