

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

（意見1-3）政策指標の達成について

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

もちろん、政策指標の達成のためには、住宅政策本部だけでなく、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ぬ。

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）を定めるといふ考え方を踏まえて、政策指標の達成に向けた流れをより明確にされたい。

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

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

表B-1-2 住宅政策本部の主な事業とマスタープランの関係

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

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

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

（意見1-4）マスタープランの各政策指標の担当部局の明確化について  
マスタープランの8つの目標の達成には、住宅政策本部だけでなく、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（又は被災対策をし）、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は、事業概要では「マンションの耐震化の促進」や「都営住宅の耐震化の推進」など、断片的に、住宅の耐震化率の向上（2025年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消）につな

る施策を述べているが、マスタープランでは、政策指標として「住宅の耐震化率」を定めている。施策ごとの担当部局は明確だが、政策指標の担当部局が明確になっていない。これは、目標7「災害時における安全な居住の持続」だけではない。  
 以上より、マスタープランの目標を達成するためにも、各目標の中の各政策指標に関連する主な施策を、可能な限り明らかにし、併せて担当部局を明確にされたい。

2 東京都住宅政策審議会

ア 東京都住宅政策審議会の概要

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

イ 監査の結果

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

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

【令和元年度】	
令和2年1月24日	第3回審議会 (東京の住宅事情及び東京都の最近の主な取組について意見交換など)
令和2年2月20日	第2回企画部会 (東京都の住宅政策における主な取組状況について意見交換など)
令和2年3月30日	第3回企画部会(書面開催) ～5月1日(これからの都における住宅政策の検討に当たっての主な論点など)
【令和2年度】	
令和2年7月3日	第1回企画部会(WEB開催) (第6次住宅マスタープランの成果と課題など)
令和2年7月30日	第1回審議会(WEB・対面開催) (諮問、論点、これまでのご意見のまとめなど)
令和2年9月11日	第2回企画部会(WEB開催) (検討課題の整理①、ヒアリングなど)
令和2年10月28日	第3回企画部会(WEB開催) (検討課題の整理②、ヒアリングなど)
令和2年末	第4回企画部会 (検討課題の整理③、一次報告(案)など)
令和3年1～3月	第2回審議会(企画部会からの一次報告) 第5回企画部会(今後の審議の進め方等、目標と施策の方向性①)

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

【令和3年度】  
 令和3年度内に審議会3回、企画部会3回程度を実施  
 令和3年秋頃に答申  
 令和3年度末に東京都住宅マスタープラン策定を予定

（意見1-5）東京都住宅政策審議会における評価について

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

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

（意見1-6）新型コロナウイルス感染症の影響について

マスタープランは、10年間の施策の展開を示すものだが、社会経済状況の変化に的確に対応し得るよう、おおむね5年ごとに見直すことになっている。今後の住宅政策への影響も想定される新型コロナウイルス感染症に関する事項については、当然に東京都住宅政策審議会においても検討の上、マスタープランに反映されたい。

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

3 住宅政策本部について

ア 住宅政策本部の概要

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

イ 監査の結果

【分析】現場視察の結果について

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

〇八王子市長房地区まちづくりプロジェクト現場監査

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

- ②訪問日 ……8月5日（木）
- ③監査要点 ……進捗状況の確認、現場の安全性の確保の確認等
- ④入手資料 ……プロジェクトの概要が分かる資料  
現在の進捗状況が分かる資料
- ⑤監査の結果 ……「III 7 都有地等の活用」を参照

○東部住宅建設事務所視察

①概要…東部住宅建設事務所は、住宅政策本部に二つある建設事務所の一つで、平成22年8月に設置された事務所である。所管区域として、区部19区(23区のうち、世田谷・中野・杉並・練馬を除く。)及び島しょとなっており、所管内の都営住宅戸数は、約141,000戸で全体の54.9%となっている。事業内容は、1)都営住宅建設事業(撤去を含む。)、2)地域開発整備事業、3)小笠原住宅建設事業等である。

②訪問日 …8月7日(金)

③監査要点 …事務・事業の状況の把握、進行中のプロジェクトの概要ヒアリング

④入手資料 …業務内容の概要

西部住宅建設事務所との異同、西部にない特色  
現在進行中のプロジェクト(江東区長巳一丁目アパートの建替え)概要資料

- 1)平成22年換討開始の背景
- 2)第1期建替計画～第4期建替計画の内容(全体計画、ワンタープラン)
- 3)削出用地(公共公益ゾーン、複合市街地ゾーン)の活用内容

⑤監査の結果

…全体として、適切に業務が行われていることが確認された。また、現在進行中の江東区長巳一丁目アパートの建替えについて、順調に建替えが進んでいることが確認された。

4 東京都住宅供給公社について

ア 住宅供給公社の概要

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

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

イ 監査の結果

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

○住宅供給公社本社

①訪問日 …7月31日(金)、9月2日(水)～4日(金)、7日(月)

②監査要点 …法人運営の適正性の確認及び各事業の状況確認

③入手資料 …法人の概要について

2019年度の実施事業の概要について

2019年度の財務状況について

各事業に関して事前依頼した資料

その他

1)新型コロナウイルス感染症による事業への影響

2)2020年度における組織の改廃や事業の見直し、変更等の有無

3)法人の課題として認識している事項

④監査の結果 …「Ⅲ」及び「Ⅳ」で記載

- 都営住宅(長房アパート、日野新町一丁目アパート、江東区辰巳一丁目アパート、東和四丁目第2アパート、綾瀬二丁目アパート)、公社賃貸住宅(興野町住宅、西新井本町住宅)
  - ①訪問日 ……8月5日(木)、7日(金)、9月8日(火)
  - ②監査要点 ……入居・使用状況の確認、資産管理の状況確認、安全性確保の状況の確認
  - ③入手資料 ……立地状況(環境、交通条件)  
都営住宅全体の概況(住宅の建物構成、駐車場等施設の配置図) 代表的な間取りが把握できる物件案内資料  
空き家の状況(空き室数、間取り等)が把握できる資料  
今後の予定(耐震化、長期修繕、建替え)が分かる資料  
…今回訪問した都営住宅・公社賃貸住宅は、全てにおいて、資産管理、安全性で懸念される事項は発見されなかった。
  - ④監査の結果

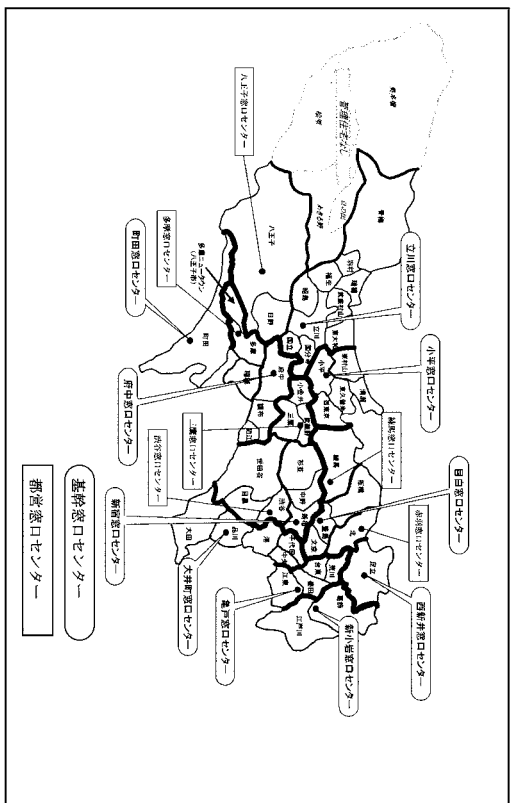
- 新宿窓口センター
  - ①訪問日 ……7月31日(金)
  - ②監査要点 ……事務・事業の状況の把握
  - ③入手資料 ……センター概要  
業務実績

- ④監査の結果 ……新宿窓口センターは適正に運営されていることを確認した。  
なお、窓口センター全体の分析について、以下に記載した。

【分析 意見1-7に関するもの】窓口センターについて  
住宅供給公社では、窓口運営部の下、10の基幹窓口センターと6の都営窓口センターを設けている。基幹窓口センターは、調整係、公社住宅係、営繕係、都営窓口係、都営相談係がある。また、都営窓口センターには、都営窓口係、都営相談係がある。このうち、公社住宅係、都営窓口係、都営相談係は、都営住宅及び公社賃貸住宅に関する申請書類等の受付及び入居者からの苦情・相談に関する窓口となることから、住宅供給公社にとっても重要な部門となっている。

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

図B-4-1 各窓口センターの配置と担当地域



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

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

都営住宅 管理戸数(戸)	都営窓口係 人員(A)	都営相談係 人員(B)	人員1人当たり 管理戸数(戸)
32,271	16,884	24,458	1,403
16,884	7	8	1,397
24,458	6	8	1,529
30,098	11	11	1,380
12,400	3	3	1,132
9,043	3	3	904
6,003	3	3	734
13,509	3	3	1,310
13,238	4	6	1,103
12,392	6	6	1,033
22,200	9	12	1,095
9,161	4	9	1,019
23,186	9	12	1,288
10,843	3	4	986
10,982	3	6	1,098
256,003	6	6	743
109	1	1	1,109
219	1	1	219

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

住宅供給公社から提出された資料に基づき監査人が分析、作成

の管理戸数は、1,000 戸を下回っている。

表B-4-2 基幹窓口センターの管理戸数と人員配置の状況（公社賃貸住宅）

公社住宅 管理戸数(戸) A	公社住宅係 人員(B)	人員(1人当たり 管理戸数(戸) A/B	亀戸	大井町	新小岩	西新井	新宿	目白	立川	小平	府中	即田	合計
7,669	5,322	7.912	2,160	9,242	6,781	10,637	5,579	6,836	9,861	71,819	53		
5	5	6	4	7	5	6	5	5	5	5	5	53	
1,534	1,064	1,319	545	1,320	1,356	1,773	1,116	1,327	1,972	1,355			

住宅供給公社から提出された資料に基づき監査人が分析、作成

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

(意見1-7) 窓口センターの適切な人員配置について

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

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

II 豊かな住生活の実現と持続に関する各種施策について

1 予算及び決算の状況

ア 概要

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

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

表C-1-1 事業概要における事業別の令和元年度一般会計予算・決算の状況

(単位：千円)

事業項目	本報告書 との関係	予算	決算
ワンシヨンの推進	II-2		
1 ワンシヨンの適正な管理の促進		229,849	188,491
2 老朽ワンシヨンの再生の促進		284,985	237,353
空き家対策等の推進	II-3		
1 空き家利活用等区市町村支援事業(基本型、企画 提案型)		105,791	61,097
2 先駆的空き家対策東京モデル支援事業(チャレン ジ型)		30,000	27,891
3 エリアリアンワンシヨンの推進		7,500	3,628
4 東京都空き家対策連絡協議会		162	47
5 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業		35,000	31,407
6 空き家の有効活用・適正管理等の推進に向けた専 門家団体等との協定		—	—
7 その他(エリアリアンワンシヨン業務構築委託、空 き家ポータルサイト、空き家ガイドブック等)		17,525	9,628
住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	II-4		
1 東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画		—	—
2 住宅セーフティネットの中核としての都営住宅		2,229	855
3 東京都居住支援協議会		31,361	28,296
4 新たな住宅セーフティネット制度	II-5		
1 高齢者や子育て世帯向けの住宅施策の推進		—	—
2 高齢者の居住安定確保プラン		1,070,339	1,003,048
3 子育て世代の居住安定確保プラン		—	—
4 終身建物賃貸借制度		—	—
5 シルババビブ事業		89,817	89,817
6 都営住宅における高齢者支援		—	—
7 子育てに配慮した住宅の供給促進		5,355	5,095
8 都営住宅における子育て支援		—	—

事業項目	本報告書との関係	予算	決算
民間を活用した多様な住宅の供給誘導	II-6		
1 長期優良住宅の普及促進		408	278
2 長寿命で環境に配慮した住宅の普及		—	—
3 環境に配慮した住宅の供給促進		—	—
4 生活圏に必要な最低限のエネルギーを確保した集合住宅の普及促進		—	—
5 安心して取引できる既存住宅市場の形成		44,114	12,601
6 都民住宅		220,881	215,306
7 個人住宅利子補給助成事業		2,488	1,963
8 多層団地の住宅への利用促進		995	269
9 中小住宅生産業者等の支援		834	778
不動産取引に対する施策	II-7		
1 不動産取引業者の指導・監督		182,914	181,129
2 不動産取引に係る啓発等		73,570	70,756
3 安心して貸し借りできる賃貸住宅市場の確立		1,560	1,157
4 不動産鑑定業者に対する指導・監督		125	117
5 不動産特定共同事業者に対する指導・監督		851	850
6 住宅瑕疵担保履行法に基づく届出		8,433	8,410
災害時における住宅の確保	II-8		
1 応急仮設住宅等の供給		46,062	27,311
2 応急修理の実施		—	—
避難者・被災地に対する積極的支援	II-8		
1 都内への避難者の受け入れと住宅確保の支援		306,869	256,903
2 被災地の復旧・復興支援		—	—

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

事業項目	予算	決算
管理費		
1 職員費	1,235,338	1,228,364
2 住宅政策管理事務	84,027	78,246
3 東京都住宅政策審議会管理運営	10,723	7,045
4 住宅政策に関する企画及び連絡調整	6,620	5,586
5 住宅被害対策区市町村支援事業	250,000	189,735
6 公社都民住宅供給助成	171,752	171,347
7 東京都住宅供給公社負担金等	285,192	281,011
8 既設都営住宅移管事業	82,713	58,327
9 都営住宅等事業会計繰出金	27,838,238	26,590,027
区市町村住宅供給助成費		
1 公営住宅供給等助成	1,058,135	1,037,238
2 特定優良賃貸住宅等供給助成	2,335	1,676
民間住宅政策費		
1 民間住宅施策	26,059	24,411
2 民間住宅利子補給等	164,881	68,960
3 優良民間賃貸住宅等利子補助	1,205,129	1,167,106
4 民間活用都民住宅供給助成	118,631	112,040

表C-1-1と表C-1-2の合計は以下のとおりである。

表C-1-3 令和元年度の住宅政策費の合計

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

イ 監査の結果

〔分析〕事業別の一般会計予算・決算の金額の整合性について

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

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

(例)

○一般会計予算・決算の民間住宅利子補給等 70,923,986円(決算額)

→ 事業概要事業別一般会計予算・決算

第5節 7 個人住宅利子補給助成事業

事業別に分類できない事業の民間住宅利子補給等 68,980,171円(決算額)

計 70,923,986円(決算額)

○一般会計予算・決算の公社都民住宅供給助成

一般会計予算・決算の民間活用都民住宅供給助成 308,128,290円(決算額)

計 498,693,447円(決算額)

→ 事業概要事業別一般会計予算・決算

第5節 6 都民住宅

事業別に分類できない事業の公社都民住宅供給助成 171,347,157円(決算額)

215,306,096円(決算額)

事業別に分類できない事業の民間活用都民住宅供給助成

112,040,194円(決算額)  
計 498,693,447円(決算額)

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

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

## 2 ワンション施策の推進

### (1) ワンションの適切な管理の促進

#### ア 事業の概要

(ア) 東京におけるワンションの適正な管理の促進に関する条例

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

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

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

#### (イ) 普及啓発

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

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



(ウ) 相談支援  
 a 専門相談  
 平成14年度から、各区市の相談窓口で受け付けた相談のうち、専門家による対応が必要と判断されたものについて、都において弁護士及び一級建築士による専門相談を行っている。  
 令和元年度は、管理組合や区分所有者等から延べ31案件の相談を受けた。

b 分譲マンション総合相談窓口  
 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に規定された支援の一環として、管理組合や区分所有者等が分譲マンションの日常の維持管理や建替え、改修等について、一元的に相談を受けることができる分譲マンション総合相談窓口を令和元年9月24日に設置した。当総合相談窓口業務は、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに委託して実施している。  
 令和元年度は、運営経費として10,138千円支出し、延べ450件の相談を受けた。

(エ) マンション改良工事助成  
 平成4年度から、マンションの居住性能の維持回復及び管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境の形成に資するため、マンションの共用部分を改良・修繕する場合に利子補給を行っている。具体的には、公益財団法人マンション管理センターの債務保証を受け、住宅金融支援機構のマンション共用部分リノベーション融資を利用する管理組合に対し、最長10年間、1%（金利が1%未満の場合は、当該金利）の利子補給を行っている。なお、平成30年度からは、耐震改修工事を利子補給対象工事に加えている。  
 令和元年度は、新たに75件、3,067戸の交付決定を行い、制度開始からの累計は、1,688件、89,958戸となった。

イ 監査の結果  
 [分析 指摘2-1、指摘2-2、意見2-1、意見2-2に関するもの] マンションポータルサイト運営について  
 マンションの管理、耐震、建替えに関連する情報発信のツールとして、マンションポータルサイトを開設している。マンションポータルサイトの運営に当たっては、東京都マンションポータルサイト情報提供作業と東京都マンションポータルサイト用ホスティングサービスの提供について、業者に委託している。  
 平成29年度以降の運営経費の推移は下記のとおりである。

表C-2-1 マンションポータルサイト運営経費の推移 (単位：円)

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

都提供資料より監査人作成

なお、平成29年度中に、都市整備局のホームページからマンション課独自のホームページへ移行したため、平成29年度の金額は、移行経費、ページ新規作成・更新作業及び4か月分のホスティングサービス運用となっている。  
 令和元年度は、運営経費として1,918千円支出し、69回の更新を実施している。

(指摘2-1) 業務処理報告日の不整合について  
 平成31年度東京都マンションポータルサイト情報提供作業委託において、業務処理報告書の提出について、下記のとおり仕様書で規定されている。

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。

(指備2-2) 教育及び研修の計画書の記載不備について  
 平成31年度東京都オンライ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委託者に提出すること。
---	---

電子情報処理委託に係る標準特記仕様書より抜粋

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

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

(意見2-1) 業務従事者への遵守事項の周知の実施日について  
 平成31年度東京都オンラインポータルサイト情報提供作業委託及び平成31年度東京都オンライ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年度東京都オンライ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年度東京都オンライ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られる。

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

今後は、契約日前の履行については、慎重に対応されたい。

(意見2-2) 運用試験の実施スケジュールについて  
 平成31年度東京都オンライ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ぬ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考ええる。

以上を踏まえ、運用試験のスケジュールについて再検討されたい。

(2) 老朽マンション等の再生の促進

ア 事業の概要

(ア) マンションの耐震化促進

a 普及啓発

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

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

b 相談支援

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

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

令和元年度は、25 件の耐震アパイザー派遣に対して補助を行った。また、平成 30 年度からは、耐震サポーター制度として、耐震診断の実施等、過去に耐震化に向けた取組があったものの、次のステップに進んでいない管理組合等に対し、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成の支援を行っている。

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

c 各種支援

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

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

令和元年度は、6,320 戸の耐震診断・改修に対して補助を行った。

(イ) マンションの建替え・改修支援

a 普及啓発

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

b 各種制度

(a) 都市居住再生促進事業

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

また、平成 30 年度から、マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・

性能向上を図る改修工事を対象に、区市町村と連携した補助を開始している。このほか、区部のセンター・コア・エリアや特定促進地区における共同化・優良住宅供給を進めながら都心居住の充実を図るものや、周辺区市町村の駅近接地で面的整備の一環として共同化を進めるものも補助対象である。これまでの都市居住再生促進事業の実績は下記のとおりである。

表C-2-2 都市居住再生促進事業の実績

(単位：円、千円)

区分	平成16年度 平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	累計
補助実績	4,326	88	104	44	294	4,856
都補助金	2,589,696	56,955	197,428	65,731	28,045	2,917,855

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

(b) 東京都マンション再生まちづくり制度

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

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

イ 監査の結果

〔分析 意見2-3に関するもの〕マンション耐震セミナーについて

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

表C-2-3 第1回マンション耐震セミナーの内容等

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

マンション耐震セミナーチラシ

表C-2-4 第2回マンション耐震セミナーの内容等

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

マンション耐震セミナーチラシ

（意見 2—3）協定書の条項について  
 ワンジ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回ワンジ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回ワンジ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回ワンジ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回ワンジ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、ワンジ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、今後のワンジョン耐震化施策・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、実務上の問題は無い状況であった。しかし、今後とも着実に事業報告書を提出してもらうためには、協定書に事業報告書の提出に関する条項を設けることが望ましい。

したがって、協定書の条項について見直しを検討されたい。

〔分析 意見 2—4、意見 2—5 に関するもの〕ワンジョン耐震化サポーターについて

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

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

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

ワンジョン耐震化実施に向けた支援業務としては、耐震診断実施に向けた専門家派遣業務と耐震改修実施に向けた専門家派遣業務を行っている。耐震改修実施に向けては、希望する対象者に対し、耐震改修計画案の提示も行っている。以下は、ワンジョン耐震化サポーター派遣業務委託に関する契約額等の推移である。

表C-2-5 ワンジョン耐震化サポーター派遣業務委託 契約額等推移

	平成30年度	令和元年度	令和2年度 (9月末時点)
契約額	119,016千円	108,460千円	25,300千円
決算額	22,561千円	31,713千円	—
当初予定 件数	ワンジョン 専門家派遣 計画案提示 40件	ワンジョン 専門家派遣 計画案提示 140件	ワンジョン 専門家派遣 計画案提示 15件
実績件数	ワンジョン 専門家派遣 計画案提示 5件	ワンジョン 専門家派遣 計画案提示 14件	ワンジョン 専門家派遣 計画案提示 2件

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

（注2）専門家派遣件数：各ワンジョンへの派遣回数（複数回の派遣を行った場合も1件としている。）

（注3）計画案提示件数：計画案提示を行うワンジョン数（複数回の計画案提示を行った場合も1件としている。）

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

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

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

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

（意見2-4）マンション耐震化サポーター派遣実績の向上について

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

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

しかしながら、新耐震基準に適合していないマンションは、大地震の発生時に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、安心・安全なまちづくりのためには、マンションの耐震化をより着実に推進していく必要がある。したがって、引き続き、マンション管理組合へのダイレクトメールの送付や架電・訪問等により接触を図るとともに、令和2年4月から始まった、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援から成る管理状況届出制度を情報発信の機会として活用するなどして、マンション耐震化サポーターの派遣実績が向上す

るよう取り組まれたい。

（意見2-5）マンション耐震化における区市町村との連携強化について

マンションの耐震化については基本的に区市町村が窓口となっており、都は、区市町村の耐震化に係る助成事業等の取組を財政的に支援している。例えば、耐震アト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、過去に耐震アト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こととされているが、派遣実績を向上させるため、区市町村とのより一層の連携強化について検討されたい。

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

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

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

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

マンション建替タイプとは、古くなったマンションを建て替えた場合、

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

既存ストック再生タイアップとは、古くなったマンションの共有部分を改修して、  
現在の居住ニーズに合わせた性能・機能の向上や、長寿命化を図る場合に利用  
することができるタイアップであり、エレベーターやスロープの設置などのバリア  
フリー改修や、外壁や屋上の断熱などの省エネ改修等の整備費が対象となる。  
当該補助金の補助要件や補助率、事務手続等については、「東京都都市居住  
再生促進事業補助金交付要綱」及び「東京都都市居住再生促進事業補助金交付  
実施要領」の定めるところによっている。

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

表Ｃ－２－６ 都市居住再生促進事業 令和元年度補助実績内訳

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

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

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

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

- 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
- 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。
- 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。
- 4 前項 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。

東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱より抜粋

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

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

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

東京都都市居住再生促進事業補助金交付実施要領第 5 において、補助事業が  
完了したときは、別記様式 8 により補助事業の実績を報告しなければならぬ  
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	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年度補助金精算調査より監査人作成

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は補助金精算調査「8欄」10,400千円×1/4=2,600千円、②は補助金精算調査「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は補助金精算調査「8欄」10,660千円×1/4=2,665千円、②は補助金精算調査「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、補助金精算調査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、補助金精算調査上でも明確にしておくため、補助金精算調査の記載方法について検討されたい。

### 3 空き家活用等の推進

#### (1) 空き家活用等の推進 ア 事業の概要

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

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

#### イ 監査の結果

〔分析 意見2ー7に関するもの〕 空き家活用等の推進に係る事業の拡大について 空き家活用等の推進に係る主な事業とその当初予算額の推移は、次表のとおりである。

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

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



表C-3-1 空き家活用等の推進に係る主な事業の当初予算額の推移

(単位:千円)

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

都提供資料より監査人作成

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

(意見2-7) 新規事業等の実施根拠について  
都は、平成27年度以降、空き家活用等の推進に係る事業を拡大してきているが、その上位計画としてはマスタープランがあり、空き家対策の推進に関する取組や施策が示されるところに、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目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。

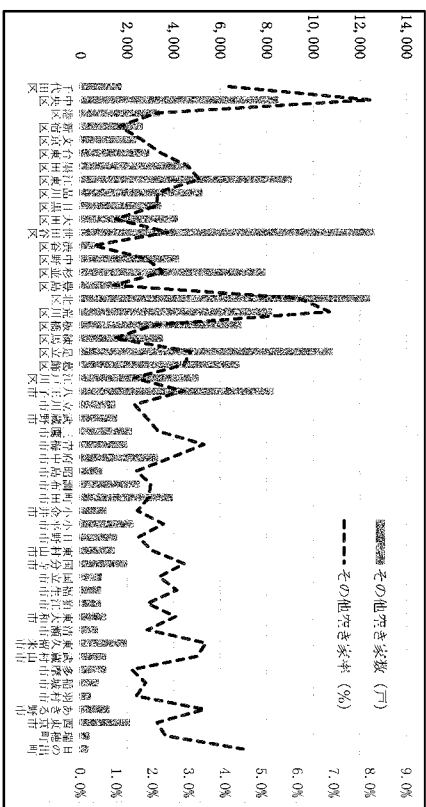
都は、新たな事業の開始や既存事業の拡大に際して、その必要性や実施内容、実施規模、実施時期等の妥当性について、中長期の計画的な取組の観点から根拠を説明できるようにされたい。

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

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

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

グラフC-3-1 平成30年の区市町別その他空き家数、その他空き家率



(注1) その他空き家数=空き家総数-二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅の空き家数  
 (注2) その他空き家率=その他空き家数/住宅総数(空き家以外の住宅を含む)×100

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

(意見2-8) 区市町村の空き家の実態を踏まえた補助制度について  
 平成27年度から令和元年度までの5年間で、空き家活用等の推進に係る都の各種補助金の交付を全く受けていない区市町村が17あり、全区市町村の27.4%に当たる。都によると、補助金の交付を受けていない区市町村の多くは空家等対策計画を策定しておらず、その主な理由は、「庁内体制が整わない」、「空き家が顕在化していない」、「計画がなくとも対応できていない」などである。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、空家対策及び公的な支援が必要なポイントも異なると考えられる。

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ない点がないか確認する必要がある。その上で、必要に応じて補助制度の見直しを行い、各区市町村の多様な課題に対して、よりきめ細かく対応できる補助制度に改善されたい。

(2) 空き家活用等区市町村支援事業(基本型、企画提案型)

ア 事業の概要

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

1 基本型事業

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

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

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

空き家利活用等区市町村支援事業補助金交付要綱より監査人作成

(注1) 国の補助を受ける場合は、事業費から国の補助額を控除した額が補助対象  
(注2) 用途変更等を行う地域活性化施設への改修の場合は、補助金上限額1戸当たり150万円  
(注3) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

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

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

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

空き家利活用等区市町村支援事業補助金交付要綱より監査人作成  
(注1) 国の補助を受ける場合は、事業費から国の補助額を控除した額が補助対象  
(注2) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

(イ) 事業実施期間及び予算、決算の状況

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

イ 監査の結果

〔分析 意見2-9〕に関するもの〕当初予算額と決算額の比較について  
本事業の令和元年度の決算額61,097千円は、当初予算額190,650千円の32%と低い水準にとどまり、当初予算額との差額が129,553千円に達している。予算現額に対する決算額の比率、いわゆる予算執行率で見ても57%と6割に達しておらず、予算執行率は44,694千円である。

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

表C-3-4 空き家利活用等区市町村支援事業の当初予算額及び決算額の推移

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

(単位：千円、%)

新提案資料より監査人作成

(意見2-9) 過年度の実績等を踏まえた予算設定について  
空き家利活用等区市町村支援事業では、当初予算額に対する決算額の比率が4割に届かず、毎年度1億円以上の差額が生じている状況からすると、過年度の決算額等の実績を十分に踏まえた必要最小限の当初予算額が設定されているとは言えず、また、補正予算の設定についても改善の余地がある。

都によると、過年度の実績も考慮しつつ、前年度に各区市町村に補助金交付申請の意向を確認し、それらに十分対応できる予算を確認しているが、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、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工夫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直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ない。

(意見2-10) 相談体制整備とマッチング体制整備の区分について

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

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

相談体制整備は、専門家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語に進展したり、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ない。

(意見2-11) 企画提案型事業の補助対象等の明確化について

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

家利活用に関する普及・啓発（リーフレット作成、セミナー・相談会開催）、空き家等除却・改修助成、その他、空家等対策審議会や特定空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徴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徴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ことである。そのため、あらかじめ上限額が交付要綱に定められている場合に比べると、補助金額決定の客観性の向上が必要となる。

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

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

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

令和元年度に区市町村から都に提出された補助金額算出内訳書及び補助金実績額算出内訳書（以下「補助金額算出内訳書等」という。）の一部を確認したところ、例えば、補助対象事業名欄が都補助金上限額を適用する際に必要となる正確な事業名となっていない、総事業費の合計欄の計算が誤っている、区市町村負担額欄や都補助対象額欄には補助率適用前の金額を記載すべきところ補助率適用後の金額となっている、都補助金上限額欄の金額が交付要綱に定められた上限額と異なっていたり適切な記載となっていない、都補助金所要額の千円未満切捨ての端数処理が間違っているといった記載の誤りが見られた。これらの記載の誤りは、いずれも区市町村に交付された補助金額自体に影響するものではなかったものの、補助金額算出内訳書等による計算結果はそのまま補助金額となるため、その内容によっては補助金額の誤りにつながりかねず、問題である。

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

(3) エリアリノベーションの推進

ア 事業の概要

(ア) 事業内容

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