

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

都提供資料より監査人作成

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

表C-8-1-4 情報連絡訓練で把握された個別の課題等

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

(1) 個別の課題について	課題・問題点	改善方法等
対象項目	被災者に提供される住宅の選定について	空き室であること、補修工事を完了した住宅を優先するなど、選定の優先順位付けのルールがない。
	被災者に提供される住宅の選定にルールがない。	空き室であること、補修工事を完了した住宅を優先するなど、選定の優先順位付けのルールを都と協議の上、定めておく。

(2) 訓練を通しての諸課題、感想等

<ul style="list-style-type: none"> <li>・本部報告に限らず全ての業務について、発災後の経過日数を仮定の日付で設定し共有しておくべきであった。(例：募集期間の具体日設定など)</li> <li>・第2回本部会議(11時間催分)など、予定時間を一部超過したものがあった。次年度は、訓練時間を午前・午後ともに30分長く設定する。また、第2回と第3回の本部会議は間隔を十分に取るよう見直す。</li> <li>・訓練全体の進行具合を把握できず、その時点で各担当が何の業務を実施しているのか分からなかった。次年度、企画担当と公社総務課で訓練中に細かに連絡を取り合うことで、都・公社互いの業務の進行具合を共有する。</li> <li>・電気が止まっている、工事中に被害が出ており応急危険度判定ができないなど、様々な事態を想定して、よりリアリティのある訓練とした方がよい。</li> </ul>
---

都提供資料より監査人作成

(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

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したい。

〔分析 意見2-3-3に関するもの〕 公的住宅等の空き住戸の活用に係る都営住宅の一時提供について

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

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

表C-8-15 被災者に対する都営住宅の使用許可条件等を定めた文書

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

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

表C-8-16 使用許可条件等の内容

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

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

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

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

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

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

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

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

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

表C-8-17 令和元年度建設型応急住宅の建設候補地報告結果

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

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

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

（意見 2-34）建設型応急住宅の提供に係る具体的な検討について

住宅政策本部の事業概要によれば、「応急仮設住宅の建設に当たっては、想定される入居者層の世帯規模や高齢者・障害者・子育て世帯など要配慮者等の利用に配慮するほか、公共施設、社会福祉施設、生活利便施設等へのアクセスなど、可能な限り、想定される入居者のニーズに配慮する」との記載がある。このため、これらの内容を実施するための具体的な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、様々な配慮すべき事項があると考えられる。

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

（意見 2-35）委託契約の発注に係る適切な執行管理について

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

指名競争入札の概要は次のとおりである。

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

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

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

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

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

〔分析 指摘 2-4 に関するもの〕民間賃貸住宅の借上げについて

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

都は、被災者が民間賃貸住宅を使用する際に、被災者に関する入居者管理事務、家賃等支払事務等を公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへ特命随意契約により委託している。委託料については、受託者が定める執行計画書に基づき概算払とし、四半期ごとに業務実績に基づき精算を行っている。東日本大震災並びに台風第 15 号及び第 19 号に係る公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへの業務委託の概要は次のとおりである。

表 C-8-18 東日本大震災に係る業務委託の概要

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

委託契約書、特命理由書、精算書より監査人作成

表C-8-1-19 台風第15号及び第19号に係る業務委託の概要

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

委託契約書、特命理由書、精算書より監査人作成

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

都が、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）へ平成31年度東日本大震災に伴う民間賃貸住宅による避難者受入れ業務委託及び令和元年台風第15号及び第19号に伴う賃貸型応急住宅供与業務委託を行う際の起案文書を確認したところ、予定価格及びまちづくりセンターから都へ提出された見積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	見積額：84,007,259円（税抜き）
見積書比較価格：84,007,259円	

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	見積額：12,698,583円（税抜き）
見積書比較価格：12,698,583円	

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額は同額である。

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このことであった。

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

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ことである。

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収し、予定価格調書に添付するなど、積算過程を明確にしたい。また、精算を行うために必要となる実績額の確認については、より一層適切な検査方法の確立を検討されたい。

(2) 避難者・被災地に対する積極的支援  
ア 事業の概要

都は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災に係る都内への避難者の受入れや生活再建のための恒久的な住宅確保の支援等、被災地の復興支援に取り組んでいる。  
住宅政策本部における避難者・被災地に対する積極的支援に関する令和元年度の予算及び決算は、次のとおりである。

表C-8-20 避難者・被災地に対する積極的支援の令和元年度予算及び決算  
（単位：千円）

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

(ア) 都内への避難者の受入れと住宅確保の支援  
都は、東京に避難してきた被災者に、発災直後から区市町村とも連携し避難者受入施設（味の素スタジアム等）の運営に協力するとともに、事業者施設（旧グラントリアリンスホテル赤坂）の提供を行った。

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

表C-8-21 応急仮設住宅の受入実績及び住宅支援の実績

応急仮設住宅の受入実績	応急仮設住宅として都営住宅、公社住宅、国家公務員宿舍、民間賃貸住宅等への受入れ
	直近入居者数:321名（152世帯）（令和2年3月31日現在） ピーク時入居者数:5,345名（2,076世帯）（平成24年3月31日時点）
住宅支援の実績	都営住宅:避難者専用種募集、毎月募集・定期募集の優遇倍率等 ・公社住宅:避難者専用種募集、専用窓口の設置 ・民間賃貸住宅、都市再生機構住宅の情報提供等

(イ) 被災地の復旧・復興支援  
都は、被災した宅地・建築物の二次災害防止、災害公営住宅整備、復興のた

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

Ⅲ 都営住宅等の供給について

1 予算及び決算の状況

(1) 都営住宅等事業会計

ア 概要

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

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

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

イ 監査の結果

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

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

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

表D-1-1 都営住宅等事業会計の歳入合計・歳出合計の推移

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

(単位：百万円)

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

表D-1-2 事業会計の予算・決算差異

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

(単位：千円)

(ア) 歳入の推移

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

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

表D-1-3 歳入の推移

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
分担金及負担金	189,009	469,657	162,535	74,379	187,665
使用料及手数料	69,466,203	68,914,549	68,281,570	67,558,337	67,154,350
国庫支出金	28,932,954	29,298,147	24,600,537	28,104,183	27,290,631
財産収入	2,234,530	1,784,852	1,947,410	2,277,861	2,288,605
繰入金	33,466,770	29,402,659	27,402,851	27,495,422	28,454,768
諸収入	5,278,863	4,908,703	5,024,568	6,012,649	6,338,287
都債	24,862,000	27,966,000	24,077,000	28,818,000	26,442,000
繰越金	1,297,281	1,038,494	1,769,313	1,151,911	912,156
歳入合計	165,727,613	163,783,064	153,286,087	161,492,744	159,008,465

(単位：千円)

(イ) 使用料の推移

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

表D-1-4 使用料の推移

項目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
都営住宅	65,157,175	64,558,115	63,973,762	63,421,830	62,821,657
小笠原住宅	101,846	100,871	102,536	101,097	99,767
地域特別賃貸住宅	966,868	955,483	945,230	932,084	917,011
特定公共賃貸住宅	2,738,943	2,747,271	2,763,112	2,768,577	2,748,629
民生住宅	2,064	1,963	1,661	1,516	1,212
母子住宅	1,736	514	508	422	369
引揚者住宅	132	132	132	132	132
土地建物	496,521	549,268	494,356	332,307	565,224
使用料計	69,466,203	68,913,621	68,281,299	67,557,968	67,154,004

(単位：千円)

(ウ) 国庫支出金の推移

次表は、歳入科目の一つである国庫支出金の平成27年度から令和元年度ま

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

表D-1-5 国庫支出金の推移

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
国庫負担金	28,079,691	28,763,780	24,085,519	27,752,806	26,355,889
住宅管理費	136,671	-	-	-	-
公営住宅建設費	20,036,076	20,738,601	17,681,285	22,595,259	22,171,923
既設住宅改修費	7,654,510	7,847,661	6,250,044	4,662,674	3,972,764
小笠原住宅建設費	3,335	2,531	1,665	18,405	19,850
地域開発整備費	249,099	174,987	152,525	476,488	191,352
国庫補助金	853,263	534,367	515,018	351,377	934,742
住宅管理費	802,101	508,976	459,760	323,483	912,378
特定優良賃貸住宅等管理費	51,162	25,391	55,258	27,894	22,364
国庫支出金計	28,932,954	29,298,147	24,600,537	28,104,183	27,290,631

(単位：千円)

(エ) 繰入金の推移

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

表D-1-6 繰入金の推移

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

(単位：千円)

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

## (オ) 歳出の推移

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

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

表D-1-7 歳出の推移

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
管理費	2,346,483	2,362,112	2,447,881	2,457,345	2,704,196
住宅管理費	55,456,510	55,506,115	54,682,524	53,140,986	53,299,130
住宅建設費	58,011,465	58,925,095	50,348,149	60,408,776	56,914,924
都営住宅等所在 市町村交付金	6,216,192	6,458,368	6,382,614	6,348,805	6,333,270
特別会計繰出金	42,658,468	38,762,059	38,253,306	38,224,673	38,890,923
歳出合計	164,689,119	162,013,751	152,114,175	160,580,587	158,142,445

(単位：千円)

## (カ) 歳出の推移(節別)

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

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

表D-1-8 歳出の推移(節別)

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
報酬	30,096	30,109	30,296	30,180	30,027
給料	1,075,980	1,060,928	1,087,644	1,089,427	1,185,112
職員手当等	951,636	950,170	982,460	998,996	1,081,672
共済費	360,561	380,962	414,446	401,621	441,929
賃金	19,683	21,931	22,342	23,538	23,159
報償費	1,321	1,321	2,026	2,581	1,393
旅費	16,895	17,901	18,395	18,680	19,272
需用費	87,043	79,925	85,882	85,425	85,465
役務費	77,274	75,745	64,407	58,234	58,199
委託料	65,711,568	68,212,178	65,851,931	60,973,423	60,562,646
使用料及賃借料	397,981	386,629	449,831	449,677	442,593
工事請負費	44,009,134	44,301,377	35,694,016	48,907,944	46,806,736
原材料費	472	173	594	313	474
公有財産購入費	1,994,707	101,362	1,823,484	1,889,928	393,377
負担金補助及交付金	6,439,163	6,787,471	6,693,878	6,751,292	6,740,126
補償補填及賠償金	841,399	831,639	654,949	662,839	1,369,961
償還金利子及割引料	15,732	11,864	14,302	11,807	9,323
公課費	47	-	47	-	49
繰出金	42,658,468	38,762,059	38,253,306	38,224,673	38,890,923
歳出合計	164,689,119	162,013,751	152,114,175	160,580,587	158,142,445

(単位：千円)

## (キ) 委託料の推移

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

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



表D-1-1-9 委託料の推移

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

(単位：千円)

次表は、上表の住宅管理費に計上されている委託料の内訳を示したものである。住宅管理費の委託料は、住宅供給公社への指定管理料、住宅供給公社への委託料及びその他の委託料に大別され、住宅供給公社への委託料が大きな割合を占めている。  
住宅供給公社への指定管理料は増加傾向だが、住宅供給公社への委託料とその他の委託料は減少傾向にある。なお、その他の委託料は、都営住宅管理総合システム運用委託料が大きな割合を占めている。

表D-1-10 住宅管理費に計上されている委託料の推移

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

(単位：千円)

(2) 都営住宅等保証金会計

ア 概要

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

イ 監査の結果

(ア) 歳入の推移

次表は、都営住宅等保証金会計の歳入の平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。  
歳入合計は、80億円から100億円程度で推移している。

表D-1-1-11 歳入の推移

科目	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
保証金収入	498,180	482,579	1,486,018	441,537	636,265
繰入金	842,440	1,118,882	1,010,242	1,691,114	2,185,097
諸収入	3,470	630	515	616	691
繰越金	9,623,739	6,952,191	5,472,703	6,602,881	7,355,731
歳入合計	10,967,830	8,554,582	7,969,479	8,736,149	10,177,786

(単位：千円)

(イ) 歳出の推移

次表は、都営住宅等保証金会計の歳出の平成27年度から令和元年度までの推移を示したものである。  
繰出金は、都営住宅等事業会計への繰出金であり、同会計の状況に応じた繰出しが行われている。

表D-1-1-12 歳出の推移

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

(単位：千円)

2 住宅政策本部と住宅供給公社との関係

(1) 都から住宅供給公社への財政支出等

ア 概要

(ア) 令和元年度の財政支出

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

表D-2-1 令和元年度の都から住宅供給公社への財政支出

科目	支出額
財政支出計	56,302,734
補助金	498,909
家賃対策補助	26,548
被災者支援	7,095
地代補助	163,711
団体共済補助	281,326
都市居住再生支援事業	18,720
多摩ニュータウン地域再生に係る施設改修支援事業	1,509
委託料	55,763,328
都営住宅等管理 (委託業務)	39,309,375
都営住宅等管理 (指定管理業務)	8,684,992
被災者一時提供住宅 (国家公務員宿舍等)	123,830
都営住宅等管理 (移管修繕業務)	50,063
都営住宅前棟診断・改修	290,049
都営住宅建替事業 (工事監理等)	5,041,438
都民住宅業務 (収入認定等)	22,924
併存店舗付都営住宅耐震改修促進業務	122,477
水道局職員住宅等管理	30,895
下水道局職員住宅等管理	20,328
交通局職員住宅等管理	68,129
教育庁教職員住宅管理	2,265
教育庁施設維持管理	1,938,662
総務局職員住宅管理	57,895
その他負担金	40,496
水道局併存施設管理 (晴海アーバンプラザ)	5,135
下水道局併存施設改修 (T1三田二丁目)	49
都営住宅併存施設改修	7,246
令和元年台風第15号における避難工事店の派遣	28,065

住宅供給公社提供資料より監査人作成

表D-2-2 令和元年度の都からの借入れ状況

	一般貸付住宅事業	都民住宅事業	合計
借入金残高	316,157,536	66,194,832	382,352,369

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(参考) 令和元年度の東京都政策連携団体等からの支出の受入れ状況

(単位：千円)

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

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(イ) 都営住宅等管理 (委託業務) の委託料について

表D-2-1の都営住宅等管理 (委託業務) 39,309,375千円は、住宅供給公社のデータに基づき金額である。一方、次表に記載している令和元年度の委託料39,000,207千円は、都が住宅供給公社に支払ったとする委託料である。二つの金額が相違する理由は次のとおりであり、特に指摘すべき事項はない。

表D-2-3 都と住宅供給公社の計上額が相違する理由

(単位：円)

	公社決算	都委託料	差引
① 報告金額	39,309,375,169	39,000,207,649	309,167,520
② 一時提供 (都営のみ)	51,253,983		51,253,983
③ 平成30年度からの繰越案件前払金	△519,407,280		△519,407,280
④ 上記間接費	△23,373,327		△23,373,327
⑤ 令和2年度への繰越案件前払金	174,784,552		174,784,552
⑥ 上記間接費	7,865,305		7,865,305
⑦ 未精算分	△466,063		△466,063
⑧ 公社決算の未反映	165,300		165,300
計	39,000,207,649	39,000,207,649	0
② 被災者一時提供住宅に記載 内訳	都営住宅 51,253,983円		
③ 公社収益化時期による差異			
⑤ 公社における請求金額の誤り			
⑦ 令和2年度の公社決算で反映			

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(2) 住宅政策本部と住宅供給公社との関係

ア 概要

(ア) 都営住宅等の管理

都営住宅は、公営住宅法その他の関連する法令に基づき、自力では最低居住水準の住宅を確保できない真に住宅に困難する低所得者に低廉な家賃で賃貸する住宅である。低所得者向けの都営住宅や中堅所得者向けの都民住宅など、都営住宅等(都営住宅、特定公共賃貸住宅、地域特別賃貸住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅)は、住宅に困難する都民に的確に供給され、その機能が十分に発揮されることにより、初めてその本来の目的が達成される。都営住宅等の管理とは、都営住宅等をその本来の目的に供するための業務全般を指し、具体的には、入居者の募集、使用料の決定・徴収、居住者の指導、高額所得者等に対する措置、修繕、環境整備、土地・建物の管理などである。都営住宅等の管理については、一部を除き、事務の迅速化と居住者サービスの向上を図るため、東京都住宅供給公社に委託している。

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

「事業概要 令和元年版 東京都住宅政策本部」より抜粋

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

表D-2-4 指定管理者が行う管理業務とその対象施設

項目	内容
指定管理者業務	①都営住宅等及び共同施設の設備の保守点検に関する業務 ②都営住宅等及び共同施設の適正な使用の確保に関する業務 ③駐車場の利用に関する業務等
対象施設	・東京都営住宅 ・東京都福祉住宅 ・東京都地域特別賃貸住宅 ・東京都特定公共賃貸住宅 ・東京都引揚者住宅 ・東京都営住宅、東京都地域特別賃貸住宅及び東京都特定公共賃貸住宅に設置した共同施設

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

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

表D-2-5 委託業務とその対象施設

項目	内容
委託業務	①募集業務 ②保証金・賠償金に関する業務 ③財産管理業務 ④賃借業務
対象施設	・東京都営住宅 ・東京都福祉住宅 ・東京都引揚者住宅 ・東京都地域特別賃貸住宅 ・東京都特定公共賃貸住宅 ・上記の共同施設

(イ) 都と住宅供給公社の業務分担

都営住宅等に関する都と住宅供給公社の業務分担は次のとおりである。

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

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

図D-2-1 東京都住宅供給公社の業務分担

東京都	公社
<b>管理受託業務</b> 計画・一般・空室稼働、施設管理 維持保全、環境整備事業 修繕計画作成・実施 公募計画の作成 公募申込受付・抽せん・結果通知 申込者の資格審査・入居手続 共益費徴収・共用部分維持管理	<b>指定管理者業務</b> 設備保守点検 業務計画作成・実施 パソコンレポート配布 同居・承継等受付審査・決定通知 収入報告書送付・審査・決定通知 施設申請書送付審査・決定通知 高額所得者明渡し指導 不適正事例調査・是正指導 保証金額定期変更・還付・滞り 賠償金額定期変更・還付 鑑定額の変更 還付・先当り処理 納付指導・督促・使用料徴収
<b>構造</b> 修繕計画決定 計画・一般・空室稼働 住宅使用許可決定	指定管理者業務 設備保守点検 業務計画作成・実施 パソコンレポート配布
<b>入居者募集</b> 公募計画の決定 募集申込受付 抽せん 結果通知 申込者の資格審査 入居手続	指定管理者業務 設備保守点検 業務計画作成・実施 パソコンレポート配布
<b>入居者管理</b> 同居・承継等許可決定 収入報告書の決定 施設申請書送付審査 決定通知 高額所得者法的措置 不適正法的措置	指定管理者業務 設備保守点検 業務計画作成・実施 パソコンレポート配布
<b>収納・滞納整理</b> 鑑定・収入変更決定 還付・先当り処理 滞り納付指導	指定管理者業務 設備保守点検 業務計画作成・実施 パソコンレポート配布
<b>駐車場管理</b> 駐車料金等の承認 利用許可の決定	指定管理者業務 設備保守点検 業務計画作成・実施 パソコンレポート配布

事業概要 令和元年版（住宅供給公社）より監査人作成

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

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

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

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

表D-2-6 指定管理料の推移

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
協定額	9,377,444	9,220,995	9,194,121	9,549,909	10,207,215
税込	8,692,819	8,537,959	8,513,075	8,754,846	9,279,287
決算額	8,835,803	8,955,326	9,121,752	9,473,069	—
税込	8,181,299	8,291,969	8,446,067	8,684,992	—

(単位：千円)  
 都提供資料より監査人作成

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

表D-2-7 委託料の推移

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
契約額	46,543,630	44,563,524	43,922,406	43,955,536	42,988,828
税込	43,095,954	41,262,522	40,668,894	40,211,441	39,080,753
決算額	45,309,299	44,524,843	42,682,364	42,623,240	—
税込	41,953,055	41,226,706	39,492,929	39,000,207	—

(単位：千円)  
 都提供資料より監査人作成

イ 監査の結果

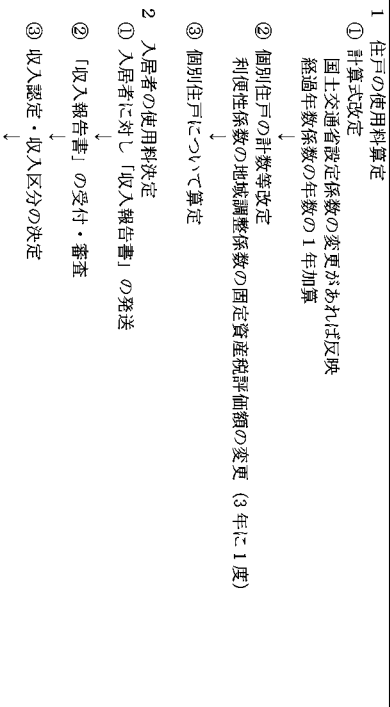
〔分析 意見 3-1、意見 3-2 に関するもの〕 収入認定について  
公営住宅法第 16 条第 1 項は、公営住宅の家賃の決定について次のように定  
めている。

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

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

（収入に関する報告）  
第 28 条 一般都営住宅の利用者は、規則で定めるところにより、毎年度、収入に関する報告  
を行わなければならない。  
（収入額の認定等）  
第 27 条 知事は、前条の報告その他の資料に基づき、利用者及び同居者の収入の額を認定し、  
使用者にその認定した額、収入超過基準（次条に規定する金額をいう。第 4 項において同  
じ。）の超過の有無その他必要な事項を通知する。

都営住宅の家賃（使用料）決定の流れは次図のとおりである。



- ① 収入区分に該当する使用料（1③で算定）を適用
- ⑤ 収入認定通知書兼使用料通知書の発送

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

都は、都営住宅等指定管理業務任職書（以下「任職書」という。）において、  
都営住宅等及び共同施設の指定管理者に要求する水準を示している。  
任職書では、都営住宅等の収入認定に関する業務に関して指定管理者に次の  
業務を要求している。

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

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

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

（収入認定審査基準）  
第 3 収入認定に際しては、次の各号に掲げる審査基準により審査を行うものとする。  
一 所得に算定しないもの

(1)退職所得、譲渡所得、一時所得及びその他の所得のうち、おおむね1年以内の期間ごとに継続的に得る所得でないもの（昭和36年3月6日住居第58号（建設省住宅局長回答））

(2)福祉年金（老齢・母子・障害）、遺族年金、増加恩給（これに併せられる普通恩給を含む。）、失業給付金及び労災給付金及び共済制度による給付等（傷病手当金等）の所得税法第9条に規定する非課税所得（所得税法第9条）

(3)生活保護法による扶助料並びに中国残留邦人等自立支援法による支援給付及び配偶者支援金（昭和35年1月29日住総発第57号（建設省住宅総務課長回答））

(4)年所得が38万円（給付の総支払額103万円）以下の場合（地方税法第23条第1項第7号及び同第292条第1項第7号）

二年金・恩給

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

三 新規就職、転職

給与所得者が就職後1年を経過しない場合等、その額をその者の継続的所得とすることが、著しく不相当である場合の取扱い（公営住宅法施行令第1条拾五書き）について（昭和36年3月6日建設省住総発第56号通達）

(1)ボーナスの額が把握できるものについては、本給の平均月収を12倍した後、ボーナスを加算した額を年収とする。

(2)本給とボーナス等の区分が証明書上明らかでないものについては、就職後の月数で除算した平均月収に12倍した額を年収とする。一月に満たない収入については切り捨てる。

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

（意見3-1）収入認定に関する業務について

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

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

収入認定業務については、住宅供給公社が収入認定作業を行い、その結果を都へ報告し、都は住宅供給公社からの報告を受け収入認定決裁を行い、住宅供給公社は、収入認定決裁が行われたことの報告を都から受けた後、一般都営住宅の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、都の文書なのか把握しづらいものとなっている。

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

（意見3-2）データ入力の実確性を確保する仕組みの可視化について

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 都営住宅等の運営

#### (1) 入居者の決定

##### ア 事業の概要

##### (ア) 入居者の募集

都営住宅等の入居者は、公募により募集することが原則である。

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

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

##### (イ) 入居者の選考

都営住宅入居者の決定方法には、抽せん方式やポイント方式等がある。

##### a 抽せん方式

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

##### b ポイント方式

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

##### c 優先入居

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

を割り当てる方式(宿泊所等転出者向けなど)がある。

イ 監査の結果

[分析] 入居資格の審査について

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

(ア) 同居親族要件 (東京都営住宅条例第6条第1項第2号及び第2項)

現に同居し、又は同居しようとする親族があること。  
ただし、60歳以上の者、身体障害者(1～4級)、精神障害(1～3級)、生活保護受給者等については、単身での入居が可能である。

(イ) 入居収入基準 (東京都営住宅条例第6条第1項第4号) 基準を表にまとめると下記のとおりである。

表D-3-1 都営住宅入居収入基準

収入が、次の金額を超えないこと。	
一 障害者基本法第2条第一号に規定する障害者で、その障害の程度が次に掲げる障害の種類に及び、それぞれ次に定める障害の程度である場合	
イ 身体障害 身体障害者福祉法施行規則別表第5号の一般から四級までのいずれかに該当する程度	
ロ 精神障害 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律施行令第6条第3項に規定する一般又は二級に該当する程度	214,000円
ハ 知的障害 ロに規定する精神障害の程度に相当する程度	
ニ 第2項第三号、第四号、第六号又は第七号に該当する者である場合	
三 使用者が60歳以上の者であり、かつ、同居者のいずれもが18歳未満又は60歳以上の者である場合	
四 同居者に18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者がある場合	
都が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に配貸するため借り上げるものである場合等	214,000円 (経年期間により変更有)
それ以外	158,000円

東京都営住宅条例第6条第1項第4号より監査人作成

(ウ) 住宅困窮要件 (東京都営住宅条例第6条第1項第3号)

現に住宅に困窮していることが明らかかな者であること。

上記3要件に加え、都は、申込者が東京都内に居住していることを要件としており。(東京都営住宅条例第6条第1項第1号) 各要件に従った資格審査が行われ、入居者が適正に決定されているのか、後に分析する。

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

[分析 意見3-3に関するもの] 同居親族要件について

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

表D-3-2 現に同居し、又は同居しようとする親族等の範囲

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

都営住宅申込者資格審査要綱より抜粋



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

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

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

（意見 3-3）届出と実際の居住人数の不一致について

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

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

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

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

〔分析〕 入居収入基準について

入居収入基準の根拠となる所得は、次のとおりである。

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

監査人作成

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

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

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

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

〔分析 意見 3-4、意見 3-5 に関するもの〕 住宅困窮要件について

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

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

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

都からのヒアリングにより監査人作成

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

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

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

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

(意見 3-4) 入居資格審査時の資産調査権限について

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

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

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

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

(意見 3-5) 入居後の資産調査権限及び明渡し請求の手続について

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

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

建物明渡し請求控訴事件（東京高裁昭五九（ホ）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とはできないとした判例であった。

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

たい。

(2) 使用料の決定  
ア 事業の概要

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

(ア) 使用料の種類

都営住宅の使用料には、入居者の収入及び入居期間に応じて3種類のものがある。

α 本来入居者の使用料

本来入居者とは、公営住宅法に基づき都が条例で定める収入基準以下の収入である入居者、又は当該基準を超える収入を有しているが、都営住宅に入居して3年未満の入居者をいう。この収入基準は、事業所得、給与所得、年金所得等、所得税法の例に準じて算定された所得金額の月額換算値と比較される。令和元年度の収入基準の月額額は、一般世帯 158,000 円、高齢者・障害者等世帯 214,000 円である（公営住宅法施行令第6条、東京都営住宅条例第6条第1項第4号）。

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

β 収入超過者の使用料

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

γ 高額所得者の使用料

高額所得者とは、都営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間、引き続き公営住宅法施行令で定める収入基準（令和元年度は月額 313,000 円）を超える入居者をいう。  
高額所得者の使用料は近傍同種の住宅の家賃となる。この場合、期限を定め

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

(イ) 使用料の決定

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

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

表D-3-3 都営住宅の使用料及び面積(一般都営住宅・令和元年度)

構造	平均		最高		最低		建設年度	
	使用料(円)	面積(㎡)	使用料(円)	面積(㎡)	使用料(円)	面積(㎡)		
中層	35,261	49.9	78,900	75.1	H9	13,700	32.6	S 41
高層	38,047	48.1	90,200	83.1	H8	17,400	38.2	S 44
計	36,721	49.0						

都からの入手データより監査人作成

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

イ 監査の結果

[分析 意見3-6に関するもの] 本来入居者の使用料について

本来入居者の使用料の算定式は、入居者の負担能力と住宅から受ける便益に応じたもの(応能応益家賃)として、次の方法により算定される(公営住宅法第16条第1項)。

$$\text{本来入居者の使用料} = \text{①家賃算定基礎額} \times \text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}$$

算定式の各要素のうち、①の家賃算定基礎額が応能部分に相当し、それ以外は応益部分に相当するが、具体的な内容は次のとおりである。

①家賃算定基礎額  
入居者の収入に応じた家賃を設定するために、国民の所得水準に応じて政令によって定められる額であり、平成21年度より表D-3-4のとおりである(公営住宅法施行令第2条第1項、第2項)。

表D-3-4 家賃算定基礎額

収入区分	公営住宅法上の収入月額	家賃算定基礎額
8	259,001円以上	91,100円
7	214,001～259,000円	79,000円
6	186,001～214,000円	67,500円
5	158,001～186,000円	58,500円
4	139,001～158,000円	51,200円
3	123,001～139,000円	45,400円
2	104,001～123,000円	39,700円
1	0～104,000円	34,400円

②市町村立地係数

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が地師の状況を勘案して、国土交通省告示で定める(公営住宅法施行令第2条第1項第1号)。令和元年度末の市町村立地係数は、表D-3-5のとおりとなっている。

表D-3-5 東京都の市町村立地係数

区	市	町	村	名	係数	区	市	町	村	名	係数
千代田区					1.60	墨田区	八王子市	町田市	小		1.05
港区					1.50	平市	東村山市	国分寺市	清		
渋谷区					1.40	瀬市	多摩市				
中央区	品川区				1.35	昭島市	日野市	東大和市	稲		1.00
新宿区	文京区	目黒区	大田区		1.30	城市					
江東区	世田谷区	豊島区			1.25	青梅市	福生市	武蔵村山市			0.95
台東区	北区				1.20	羽村市					
中野区	杉並区	板橋区	練馬区	江	1.15	あきる野市	瑞穂町				0.90
戸川区	足立区	葛飾区	立川市	三	1.10	日の出町					0.85
荒川区	武蔵野市					その他の市町村					0.70
鷹市	府中市	調布市	小金井市	国							
立市	西東京市	狛江市	東久留米市								

都からの入手データより監査人作成

③規模係数

住戸専用面積 65 m<sup>2</sup>を基準として規模に応じて増減する係数であり、住戸専用面積を 65 で除して、小数点以下第 5 位を切り捨て、第 4 位まで求める(公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 2 号)。

④経過年数係数

立地場所及び構造に応じて政令で定められている 0.0010 から 0.0087 までの範囲内の数値に、建設時からの経過年数に乗じて得たものを 1 から減額することにより定める(公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 3 号、平成 8 年 8 月 30 日建設省告示第 1783 号(最終改正令和 2 年 3 月 25 日 国土交通省告示第 420 号))。平成 16 年 10 月 1 日以降の経過年数係数は、表 D-3-6 のとおりである。

表 D-3-6 経過年数係数(平成 16 年 10 月 1 日以降)

区分	木造以外	木造
既成市街地等	1 - 0.0010 × 経過年数	1 - 0.0051 × 経過年数
一般地域	1 - 0.0039 × 経過年数	1 - 0.0087 × 経過年数

(注) 既成市街地等：東京都特別区、武蔵野市、三鷹市

⑤利便性係数

事業主体が、公営住宅の区域及びその周辺地域の状況、公営住宅の設備等を勘案して、0.5~1.3 の範囲内で定めるが、1.6 を市町村立地係数で除した数値が 1.3 より小さい場合は当該数値が上限となる(公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 4 号)。

都の利便性係数の算定式は、公示地価、都営住宅の固定資産税評価額相当額、都営住宅の設備の利便性、間取りの状況を反映する次の 3 つの係数から構成されている(東京都営住宅条例第 12 条第 3 項、都営住宅の使用料等の設定及び改定に関する基本方針第 2 章第 1)。

$$\text{利便性係数} = \text{地域調整係数} \times \text{設備利便係数} \times \text{間取調整係数}$$

(各係数の説明)

地域調整係数⑦	⑦ = $\frac{\text{Log10 都営住宅固定資産税評価額相当額}}{\text{Log10 区域内住宅地の公示地価の最上位額} \times 0.7}$	
設備利便係数⑧	⑧ = 浴室設備係数 × エレベーター設備係数	
	浴槽 1100 型以上(給湯器) 1.000 浴槽 800 型(風呂釜) 0.985 エニツトバス(UB改善) 0.985 浴室あり・浴槽なし 0.950 浴室なし 0.900	エレベーターあり 1.000 エレベーターなし 1.000 3 階建て 1.000 4、5 階建て 0.995
間取調整係数⑨	簡易耐火 2 階建て 0.9 (住宅内部の内階段部分を補正) その他の住宅 1.0	

①から⑤までの計算要素のうち、①家賃算定基礎額、②市町村立地係数、③規模係数、④経過年数係数については、公営住宅法施行令等、国が定める基準によって決定されるため、事業主体である都が変更する余地はなく、⑤利便性係数のみ都が変更できるということになる。

ところが利便性係数については、公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第 4 号ロにおいて、その上限を 1.3 あるいは「1.6 を市町村立地係数で除した数値」のいずれか小さい値と定めている。このため、市町村立地係数が 1.23(1.6/1.3)を上回る場合は、利便性係数は 1.3 を上限値にすることができない。

市町村立地係数が 1.23 を上回る区は、表 D-3-7 のとおりであり、これらの区においては、利便性係数を 1.28 以下に設定せざるを得ないことになる。

表 D-3-7 利便性係数の上限の判定

区市町村名	市町村立地係数(A)	1.6/A(※)
千代田区	1.60	1.00
港区	1.50	1.07
渋谷区	1.40	1.14
中央区、品川区	1.35	1.19
新宿区、文京区、目黒区、大田区	1.30	1.23
江東区、世田谷区、豊島区	1.25	1.28
(参考)台東区、北区	1.20	1.33

(※) 小数点以下第 3 位四捨五入

この点については、東京都住宅政策審議会の答申「都営住宅における管理制

度等の在り方について 令和元（2019）年5月」の「V 引き続き検討を要する課題2 都営住宅の管理制度について」の、使用料設定における利便性係数の再検討等において、下記のとおり言及されている。

（使用料設定における利便性係数の再検討等）  
都営住宅においては、立地や募集方式の違い等により応募倍率に大きな差が見られるが、その間接的要素として、入居者が受ける受益と使用料負担の相対的なアンバランスもあって考えられる。そのため、使用料の算定方式における係数の一つであり、地面や設備を要素とする利便性係数の設定については、将来的に検討することも考えられる。（以下略）

都の説明によれば、ここにいう「入居者が受ける受益と家賃負担の相対的なアンバランス」とは、次の2点としている。

- ・ 単身世帯等少人数の世帯が規模の大きい住戸に居住している場合において、当該世帯が通常より多く便益を得ているにもかかわらず、面積が同じならば、家賃負担が変わらないこと
- ・ 都心部や駅前などの商業地など利便性が著しく高い区域に立地している公営住宅が存在するなど立地条件の格差が大きいにもかかわらず、家賃負担にそれに見合った差がつかないこと

このような利便性の差の使用料への反映は、利便性係数の設定により対応することが必要であるが、市町村立地係数が1.25を上回る区では対応できない上、その他の区市町村においても、市町村立地係数が1.25を超える区との公平性の問題から、同様に上限である1.3まで設定することは困難であるとしている。

このため都では、利便性係数の範囲を見直すように国に要望しており、具体的には、まずは「1.6を市町村立地係数で除した数値が1.3より小さい場合は当該数値」の規定をなくし、すべての区市町村で上限の1.3まで設定可能にすることを想定していることである。

（意見3－6）利便性係数の範囲について

都営住宅の本来入居者の使用料の算定に当たって、利便性係数は、都営住宅の区域及びその周辺地域の状況、設備等を勘案して、本来、事業主体である都の裁量により算定要素を設定できるものである。  
ところが、公営住宅法施行令において、利便性係数の上限を1.3又は1.6を

市町村立地係数で除した数値のいずれか小さい数値と定めていることから、市町村立地係数が1.23（1.6/1.3）を上回る千代田区など12の区では、利便性係数の上限値は、1.3を下回る数値になり、利便性係数は当該上限値を超えないように設定せざるを得ない。さらに、実務上は、他の区市町村においても、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ことであるが、引き続き対応されたい。

（3）居住者の指導、収入超過者に対する措置、高額所得者に対する明渡し請求

ア 事業の概要

（ア）居住者の指導

- a 諸申請の処理  
都営住宅の使用に関して、居住者から使用権の承継、同居、住宅の用途変更・模様替え等の許可又は承認申請があった場合は、それぞれの基準に基づき処理している。なお、使用承継は、原則として配偶者に認めている。
- b 不適正使用是正指導  
都営住宅管理の適正化を推進するため、都営住宅居住状況実態調査を毎年実施することにより、不正入居、不正同居等の不適正事例の把握に努め、その是正指導を行っている。

また、居住者の通報等により不適正使用を発見した場合は、その都度是正指導を行っている。是正指導に当たらない者に対しては、住宅の明渡し請求等の法的措置により対処している。

（イ）収入超過者に対する措置

都営住宅入居後に収入の基準額を超えた、いわゆる収入超過者は約1万4千世帯である。

収入超過者の居住継続は、公営住宅の供給趣旨に反し、社会的公平を欠くことになる。このため、公営住宅法は、入居後3年を経過した収入超過者の住宅明渡し努力義務と、これに対応する事業主体の移転先あっせん努力義務について