

て定めている。  
このため都は、収入超過者の都営住宅明渡しを容易にするように、独立行政法人都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社住宅及び都民住宅へのあつせんを行っている。なお、引き続き都営住宅を使用する収入超過者に対しては、本来家賃に割増家賃を加えて徴収している。

(ウ) 高額所得者に対する明渡し請求  
公営住宅法により、高額所得者に対する明渡し請求が制度化されている。ここでは、明渡し請求をする際に、あらかじめ学識経験者5名の委員で構成する「東京都営住宅高額所得者審査会」の意見を聴取している。平成30年度は137人が明渡しをしている。

イ 監査の結果

〔分析 意見3-7、意見3-8、意見3-9に関するもの〕近傍同種の住宅の家賃の計算方法とその採用理由について

近傍同種の住宅の家賃とは、都営住宅の上限となる使用料で、収入超過者や高額所得者の使用料の算定に使われる。政令で算定方法が次のとおり定められている。

$$\text{近傍同種の住宅の家賃} = (\text{基礎価格} \times \text{利回り} + \text{償却額} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} + \text{損害保険料} + \text{公課} + \text{空家等引当金}) \div 12$$

このうち、基礎価格とは、当該都営住宅の建設費から年平均減価額×経過年数を控除した上で、土地の固定資産税評価額相当額と合算したものである。なお利回りは3%である。

収入超過者及び高額所得者は、本来都営住宅に入居する資格がない者である。しかしながら、入居時の収入は入居収入基準以下であり、入居後に入居収入基準を上回ったため入居している。

都営住宅の使用料は、真に住宅に困窮する低所得者向けに設定されているため、家賃相場よりも大幅に低い。収入超過者及び高額所得者は、低所得者ではないため、家賃相場を基準とした使用料が徴収される。その家賃相場が、近傍同種の住宅の家賃である。

家賃の算定方法には、一般的に、不動産鑑定評価に用いられる原価法（積算法）、取引事例比較法及び収益還元法がある。

原価法（積算法）	価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を定める手法
取引事例比較法	多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要に応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を定める手法
収益還元法	対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を定める手法

公営住宅は、公営住宅法第16条第2項、公営住宅法施行令第3条の定めにより積算法を採用している。

その理由を、逐条解説公営住宅法第二次改訂版P77は次のとおり解説している。

「①積算法は、公営住宅のように不動産の基礎価格の把握が可能な場合に、近傍類似の事例がなくとも算定が可能であり、かつ、多数の住宅について画一的に算定ができる点で、家賃についての明確性及び予見可能性を与えることができること

②賃貸事例比較法は、民間の類似不動産がほとんどなく、民間賃貸住宅市場が形成されていない地域においては適用が困難であり、公営住宅はそのような地域にも存すること

③収益還元法は、不動産に帰属する純収益の額を適切に求め得る場合に用いる手法であって、主にオフィスなどに用いられ、住宅、特に収益を目的とした公営住宅に用いることは不適切であること」

要約すると、不動産の基礎価格が把握可能、多数の住宅について画一的に算定可能、が積算法採用の主な理由である。

（意見3-7）近傍同種の住宅の家賃算定の対象建設費について

不動産の基礎価格が把握可能であり、画一的に算定可能であることが、近傍同種の住宅の家賃算定方法に積算法が採用された理由であるが、不動産の基礎価格のうち、もっとも重要な建設費から何を除くのかについては、国が定めた「共同施設の工事費を除くこと」以外に、明文の基準がない。

都営住宅の近傍同種の住宅の家賃は、建設費の増減によって大きく影響され

ている。  
速やかに建設費の対象から何を除くかの明文の基準を組織で意思決定の上、策定されたい。

(意見3-8) 近傍同種の住宅の建設費について

近傍同種の住宅の建設費には、原則としてすべての建設費を算入するとしているが、設計費などの間接工事は、含まれていない。  
その理由をヒアリングすると、一定規模以上の団地では、団地単位で行う基本設計と期別に分けて行う本体工事の対応は、必ずしも1対1になっておらず(基本設計の段階では、各期の戸数が確定していない)、間接工事を団地ごとに適切に割り振ることが困難なためとのことであった。

しかし、配賦基準を戸数ではなく各団地の面積とすることも可能であり、配賦には様々な手法がある。また、国土交通省においても、間接工事費については事業主体が建設費に含めるかどうかを判断するとしているため、間接工事費の扱いは、都が自主的に判断可能である。

近傍同種の住宅の家賃は、当該公営住宅と同等の賃貸住宅の利用対価として通常入居者が支払うべき賃料として算定されるものである。賃貸住宅の利用対価は、直接工事費だけでなく間接工事費を含めたフルコストから算定されるのが一般的であり、間接工事費が含まれない近傍同種の住宅の家賃が、賃貸住宅の家賃と同等とは判断できない。  
間接工事費は、可能な限り建設費に含めるべきであり、検討されたい。

(意見3-9) 固定資産税評価額相当額について

近傍同種の住宅の家賃は、修繕費など様々な費目の積上げにより算定されるが、費目の一つが、都営住宅の土地固定資産税評価額相当額である。

都営住宅は固定資産税が非課税のため、土地の固定資産税評価額がない。そのため、原則として、団地に接する道路の固定資産税路線価の平均を、固定資産税評価額相当額としている。

ところが、路線価が付される、付されないといった経済的価値とは無関係な要素により、固定資産税評価額相当額が変動してしまうという事態が生じている。こうした弊害を防止するため、都は例外的に、同一区市町内の公示価格の変動率を前回の固定資産税評価額相当額に累じて固定資産税評価額相当額を算定している。

しかしながら、この取扱いについての明文の基準はない。  
明文の基準を組織で意思決定の上、策定されたい。

[分析 意見3-10に関するもの] 近傍同種の住宅の家賃の妥当性について

使用料の決定については別に分析しているが、都営住宅の近傍同種の住宅の家賃を家賃相場と比較した。その手法は、住宅供給公社が調査した近傍同種の住宅の家賃との比較である。

住宅供給公社住宅の家賃は、立地条件等の利便性を適切に反映させ、近傍同種の住宅の家賃との均衡を確保することを目的に調査された近傍同種の住宅の家賃を基本に算定される。

住宅供給公社でも、かつては積算法により住宅の家賃を算定していたが、地方住宅供給公社法の改正を受けて、平成16年以降、不動産鑑定士が実施する賃貸事例比較法による調査を基に算定し、家賃改定を実施している。

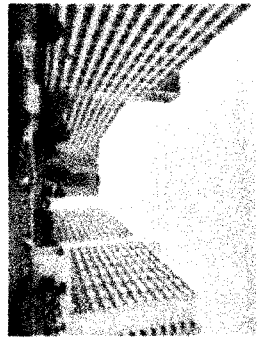
都営住宅と住宅供給公社の中には、隣接した上、竣工年も似通った物件がある。それらと比較した。

すべて江東区内であるが、その理由は都心に近く、隣接した物件があったためである。ただし、住宅供給公社の一般賃貸住宅と都営住宅の違いとして、管理人の有無が挙げられる。これは住宅供給公社にはあるが、都営住宅には原則ない。

a 江東区亀戸、b 江東区東雲は隣接し、竣工年がほぼ同じもの、c 江東区南砂は竣工年が違うものである。

表D-3-8 都営住宅と住宅供給公社住宅の比較 (a 江東区亀戸)

名称	都営住宅	住宅供給公社一般賃貸住宅
住所	亀戸九丁目アパート 江東区亀戸9-33-2	亀戸九丁目 江東区亀戸9-33-1
管理開始年	1979年	1981年
専有面積	51.2㎡	59.9㎡
近傍同種の住宅の家賃	67,400円	99,048円
家賃の割合	68.0%	100.0%

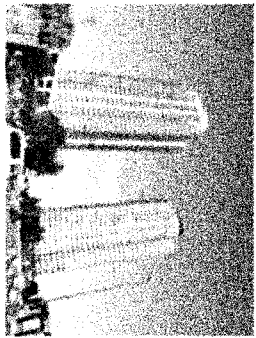


(注) 左側が都営住宅、右側が住宅供給公社一般賃貸住宅

表D-3-1-9 都営住宅と住宅供給公社住宅の比較 (b 江東区東雲)

名称	都営住宅	住宅供給公社一般賃貸住宅
住所	東雲二丁目第2アパート 江東区東雲2-7	トミンクワー東雲 江東区東雲2-7-5
管理開始年	1993年	1997年
専有面積	65.7㎡	65.7㎡
近傍同種の住宅の家賃	118,500円	133,108円
家賃の割合	89.0%	100.0%

(注) 住宅供給公社一般賃貸住宅の専有面積は都営住宅の専有面積に合わせ、それに調査した近傍同種の住宅の㎡・月単価を掛け合わせたものを近傍同種の住宅の家賃とした。なお、住宅供給公社一般賃貸住宅の家賃は、同一団地・同一専有面積でも方位や階層などで若干異なるものの、基本は、㎡・月単価×専有面積で算定される。



(注) 左側が住宅供給公社一般賃貸住宅、右側が都営住宅

表D-3-1-10 都営住宅と住宅供給公社住宅の比較 (c 江東区南砂)

名称	都営住宅	住宅供給公社一般賃貸住宅
住所	南砂三丁目アパート 江東区南砂3-11	コジヤノイム南砂駅前 江東区南砂3-14-1
管理開始年	1967年	2006年
専有面積	37.0㎡	37.0㎡
近傍同種の住宅の家賃	52,600円	96,422円
家賃の割合	54.6%	100.0%

(注1) 住宅供給公社一般賃貸住宅の専有面積は都営住宅の専有面積に合わせ、それに調査した近傍同種の住宅の㎡・月単価を掛け合わせたものを近傍同種の住宅の家賃とした。なお、住宅供給公社一般賃貸住宅の家賃は、同一団地・同一専有面積でも方位や階層などで若干異なるものの、基本は、㎡・月単価×専有面積で算定される。

(注2) 都営住宅と住宅供給公社一般賃貸住宅は、都道を挟み対面している。



(注) 左側が都営住宅、右側が住宅供給公社一般賃貸住宅

(意見3-10) 近傍同種の住宅の家賃について

監査人において分析したところ、都営住宅の近傍同種の住宅の家賃は、いずれも住宅供給公社一般賃貸住宅の家賃よりも安いという結果となった。むしろ分析したサンプル数が少ないため、直ちに都営住宅全てが住宅供給公社一般賃貸住宅より安いという結論にはならない。都営住宅と住宅供給公社一般賃貸住宅の仕様の違いを考慮することも必要と考えられる。

住宅供給公社担当者に、家賃の算定方法が積算法から賃貸事例比較法に代わった時に、どのように公社住宅の家賃が変化したのかヒアリングすると、昭和30～40年代に建設された一般賃貸住宅は、建設費自体が安かったため、古い一般賃貸住宅ほど増額したということであった。逆に建設費が高い物件は、かえって減額となったケースもあったとのことである。この傾向は都営住宅で

も同様と推測される。  
都営住宅は、老朽化が進んでいることから年々基礎価格が減少する一方、交通至便な物件もあり、積算法による家賃と市場家賃との乖離は広がっていることも考えられる。まずは、積算法による家賃と市場家賃との乖離が大きいものが検討されたい。

〔分析 意見 3-1-1 に関するもの〕 東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予者について

令和元年度の入居者の所得額を調査したところ、全入居者 226,026 名中、所得額が 1 千万円以上の者が 43 名いた（平成 31 年 2 月末現在）。その 43 名の中に東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予者がいた。

都では、明渡し請求をする際に、東京都都営住宅高額所得者審査会の意見を聴取しているものの、名義人本人又は同居者が、特殊事情に該当する場合は付議猶予するとされ、特殊事情に該当する場合は、高額所得者であっても都営住宅の明渡しは猶予される。（高額所得者に対する都営住宅明渡し請求事務処理要領 第 9 1 (4)）

都が定めた特殊事情は次のとおりである。

1 病気	(1) 入院加療
	(2) 被爆者健康手帳保持者
	(3) 精神疾患
	(4) 寝たきり状況等
2 障害者	(1) 特別障害者
	(2) 障害者
3 収入減少	
4 退去予定	

一方、会計検査院において実施された会計実地検査において、多数の低額所得者が公営住宅への入居を希望している一方で、公営住宅に入居を継続している高額所得者等がいる状況があること、指摘されたことから、国土交通省は「公営住宅の収入超過者、高額所得者及び収入未申告者に対する措置について」（平成 16 年 6 月 30 日 国住総第 53 号）を通知し、そこで明渡しを猶予する場合として次のものを挙げている。

入居者又は同居者が病気がかかっているとき
入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき
入居者又は同居者が近い将来において定年退職する等の理由により、収入が著しく減少することが予想されるとき
その他、前各号に準ずる特別の事情が認められるとき
あつせん等を行った結果当該公営住宅を明渡すこととなった場合

国からの通知にない障害者が含まれる理由を都にヒアリングすると、次の理由を示した。

- 上記の国通知においては、「2 (1) 収入超過者及び高額所得者への対策について」において「入居者の実情や地域の住宅事情についても勘案しつつ明渡し請求についても実施するよう努める」との記載があり、「別紙第 5 条 (4) その他、前各号に準ずる特別の事情があると認められるとき」とされている。
- 東京都住宅政策審議会答申（平成 9 年 5 月）において、住宅に困窮する低額所得者に都営住宅をよりの確に供給するべきとの観点から、公営住宅法の改正に伴い、高齢者・障害者・世帯等の入居収入基準の緩和を求めている。
- その一方、高額所得者の住宅明渡し促進も求めているが、「重い障害を持つ者、病気療養中の者、かなりの高齢のために住居の移転を困難とする者等がいる場合、明渡しに当たっては十分に留意すること」も求めている。
- 東京都住宅マスタープラン 2016-2025（平成 29 年 3 月）においては、障害者を取り巻く現状として、「バリアフリーや必要な仕様を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブクに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい状況」があると説明されている。

以上を踏まえて、都では、「障害者」も「病気」に準ずる特別の事情（居住の安定に配慮が必要）が認められると判断している。

なお、都営住宅には、収入基準を大幅に超える障害者が長期に入居継続している。入居継続を希望する障害者の中には、その理由に転居先がないとする者がいた。

（意見 3-1-1） 東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予者について  
東京都営住宅条例第 6 条第 1 項第 4 号イは、「身体障害者福祉法施行規則別

表第五号の一般から四級までのいずれかに該当する程度の者は月額収入214,000円を超えないこと」としており、障害者であっても、高額所得者は都営住宅に入居する資格がない。しかし、入居後に高額所得者となった障害者の中には、東京都都営住宅高額所得者審査会への付議猶予となり、入居継続可能な者がいる。

高額所得者である障害者への対応が入居前と入居後で異なる理由を検討すると、転居先の確保が困難であることが考えられる。

東京都住宅マスタープランは、「バリアフリーや必要な仕度を有する住宅が市場で十分に取引されておらず、事故やトラブルに対する不安等により、貸主側から入居を拒まれやすい状況」を記している。転居先の確保が困難である以上、転居は困難であり、転居困難な障害者が付議猶予されることには、一定の合理性があると考えられる。

一方、障害者の転居先確保については、年々環境が改善されるものと考えられる。その理由は法令整備である。高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第3項に基づき、都は、「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」を制定した。同条例は共同住宅のバリアフリー化を義務付けている。共同住宅のバリアフリー化が普及した将来は、転居に必要な環境が整うものと考えられる。

高額所得者である障害者への対応が入居前と入居後で異なることは、都営住宅に入居できる機会は都民に均等に確保されるべきという観点から好ましくない。また、高額所得者が居住していることにより、住宅に困窮し入居を希望している低額所得者に必ずしも的確に住宅が提供されていない状況は改善すべきである。転居に必要な環境が整い次第、付議猶予を受けている高額所得者に対して、転居に向けて準備を行うことを促していくよう検討されたい。

**(4) 都営住宅団地の駐車場**

**ア 事業の概要**

**(ア) 駐車場の整備状況**

都営住宅の駐車施設の整備は、新設団地では、多摩ニュータウンで昭和51年度から、その他の地域で平成2年度から実施しており、既設団地においては平成4年度から実施している。令和元年度末現在では、駐車場の設置区画数は48,163区画となっている。

都営住宅の駐車場については、居住者の利用を原則としているが、恒常的に空きが生じている場合は、近隣の住民や居住者の介護をする親族等が利用できる

地域開放型駐車場の利用拡大を図っている（令和元年度末現在 224 団地、1,212 区画）。また、来客や介護等で訪問する人の利便性向上や迷惑駐車防止、空き区画の有効活用の観点から、コインパーキング設置の拡大を進めている（令和元年度末現在 30 団地、270 区画）。

**(イ) 駐車場の利用に関する業務**

都営住宅入居者等を対象に、募集から利用許可の手続、料金徴収、返還まで、駐車場の利用に係る一連の業務は指定管理者である住宅供給公社が行っている。

**(ウ) 駐車場利用料金の決定**

駐車場利用料金の決定に当たっては、住宅供給公社で近隣の民間駐車場料金を基に当該駐車場の利用料金を設定し、都に申請を行っている。都では申請内容を確認し、当該利用料金についての承認及び通知を公社に対して行っている。

**イ 監査の結果**

〔分析 意見 3－1 2 に関するもの〕 空き区画と転用の状況について

**(ア) 駐車場の契約率と空き区画の状況**

都営住宅の駐車場は、令和2年3月末において、839 団地、48,163 区画に対して、契約区画数が 31,190 区画、空き区画数が 16,973 区画であり、契約率 64.8%、空車率 35.2%となっている（表D-3-11）。全体としては、入居者が希望すれば近隣の民間駐車場料金と遜色のない料金で駐車場を利用することが可能な状況といえる。

区域別に見ると契約率は、23区 58.6%、その他市町 67.5%であり、23区の方が低く、これは全体としては、都市部の公共交通網の充実による自家用車保有率の低さを反映したものと推察される。団地当たりの平均空き区画数は、全体で 20 区画程度であり、23区に限ると 14 区画、その他市町で 27 区画となっており、団地が整備する駐車場の規模を反映していると推察される。

表D-3-1-1 駐車場契約率(令和2年3月末)

区域	団地数	設置 区画数	契約 区画数	空き 区画数	契約率	空車率	平均空き 区画数
23区	438	14,949	8,762	6,187	58.6%	41.4%	14.1
市町	401	33,214	22,428	10,786	67.5%	32.5%	26.9
計	839	48,163	31,190	16,973	64.8%	35.2%	20.2

住宅供給公社からの入手データより監査人作成

団地別の駐車場契約率の分布状況を見ると、契約率80%以上の団地は団地全体の22%程度であり、空き区画数では全体の7%に満たない。  
 契約率50%以上80%未満の団地が最も中心的部分を占め、団地数にして51.6%、空き区画数としては全体の61.4%を占める。契約率20%以上50%未満の団地も空き区画数のほぼ3割を占める。これら二つの区分においては1団地当たりの平均空き区画数が、それぞれ24区画、27区画となっている。  
 一方、契約率が20%未満の団地についても、全体の団地数では4.5%と少数であるが、1団地当たりの空きは平均10区画程度と、契約率80%以上の団地の平均空き区画数を少し上回る程度であり、小規模な団地の駐車場が多いと推察される。

表D-3-1-2 駐車場契約率分布状況(令和2年3月末)

契約率	団地数	構成比	契約 区画数	空き 区画数	空き区画数 構成比	空き区画数 /団地数
80%以上	184	21.9%	7,635	1,109	6.5%	6
50%以上80%未満	433	51.6%	20,361	10,424	61.4%	24
20%以上50%未満	184	21.9%	3,146	5,023	29.6%	27
20%未満	38	4.5%	48	417	2.5%	10
計	839	100.0%	31,190	16,973	100.0%	20

住宅供給公社からの入手データより監査人作成

(イ) 有料駐車場の地域開放について  
 都営住宅等の駐車場について入居者以外に「地域開放」を行う場合は、「都営住宅等駐車場管理事務取扱要領 第2章 第2.4 地域住民向け等募集」等に規定する利用者の資格を満たした者に対し、入居者と同じ契約保証金や利用料金で契約することになる。このため、コインパーキングへの転用と比較して、入居者の車両の保有状況等に応じて柔軟に対応できる利点がある。

表D-3-1-3 有料駐車場の地域開放の概要

項目	内容
対象施設	駐車場の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲内で利用可能な駐車場 ①当該駐車場から半径2キロメートル以内の範囲に存する住宅、事務所、店舗等において居住し、又は業を営む者 ②「東京都シルバーピア事業運営要領」(昭和62年福老計第1089号)第2のイに定める生活援助員で、業務上駐車場を必要とする者 ③都営住宅等の使用者又は同居者の介護等のため駐車場を必要とする親族 ④「国際化推進事業に係る都施行型都民住宅施設の一時使用に関する要綱」(19都市経企第692号)第5条に基づき東京都公立大学法人に一時使用許可する住宅に居住するものが日常生活の維持のため駐車場を必要とするとき ⑤「都施行型都民住宅施設の区市町による一時使用に関する要綱」(29都市経企第517号)第12条に基づき、区市町に一時使用許可する住宅を利用するものが駐車場を必要とするとき
利用者の資格	
利用条件	①利用期間は、原則3年とする(自動更新) ②契約保証金、利用料金等の額は居住者が使用する場合と同一条件 ③身体障害者等の場合は、利用料金の減免が可能

「東京都営住宅条例」及び「都営住宅等駐車場管理事務取扱要領」より監査人作成

(ウ) コインパーキングの設置について  
 コインパーキング設置については、平成26年8月から実証実験を開始し、一定の効果が確認されたということで、平成30年度から本格的に設置を開始している。実証実験の成果としては、来訪者や工事車両などをコインパーキングに案内できるようにしたこと、都営住宅入居者の利便性の向上につながったことや、導入前と比較して迷惑駐車が約4割減少したことがあるとしている。  
 コインパーキングの選定対象は、「都営住宅等における時間貸駐車場設置事業に関する実施要綱」に基づき、自治会等からの要望、採算性等から、時間貸駐車場の設置が望ましいこと、設置箇所の接道状況など安全性等を考慮して事業化される。  
 コインパーキングに関して都が関与する業務は、一般競争入札による事業者の選定、事業者との賃貸借契約の締結及び更新、賃借料の賦入となり、指定管理者である住宅供給公社が対象団地の選定補助や自治会等への事前説明等を行い、選定された事業者は、設置、運営及びメンテナンスを行う。

表D-3-1-4 コインパーキング設置業務の概要

項目	内 容
設置対象団地	①迷惑駐車対策や未客用駐車場設置の必要がある ②居住者の契約率が低く、最低3年間、本事業に供しても支障がない ③時間貸駐車場としての運用に適した区画数を確保可能 ④時間貸駐車場の設置による駐車場区画数減少後も駐車場附置義務を充足 ⑤時間貸駐車場の設置予定区画につき、公営住宅法上の用途廃止跡 ⑥建替えや廃止、区移管が当面の間予定されていない (都営住宅等における時間貸駐車場設置事業に関する実施要綱第4条)
事業者選定方法	一般競争入札
貸付期間	1年間(2回まで更新可)
貸付料	一般競争入札の落札額
業務分担等	事業者：時間貸駐車場として一時的に使用するために、都と賃貸借契約を締結し、コインパーキングを設置して運営し、設備の維持管理を実施 指定管理者：自治会等との調整、コインパーキング候補地の選定補助 東京都：一般競争入札により選定した事業者と賃貸借契約を締結し、貸付料を徴収

「都営住宅等における時間貸駐車場設置事業に関する実施要綱」及の都より應取した内容により監査人作成

コインパーキング設置状況は、平成30年度末において9団地、113区画であったが、令和元年度末には30団地、270区画と増加している。また、令和2年度は8団地、57区画の設置を予定しており、41団地が設置調整中としている。

これまで設置されたコインパーキングの1団地当たりの設置区画数は、40区画設置された北青山一丁目アパートを除くと、平均して8区画弱である。先に述べた平均空き区画数との関係では、契約率20%以上80%未満の団地(617団地、空き区画数15,447区画)では1団地当たり25区画程度の空きがあることとなる。既存の入居者の駐車場利用に支障を生じないという前提があるとしても、これまでに設置された区画数と同程度のコインパーキングであれば設置する余地がある団地も少なくないと推察される。

表D-3-1-5 コインパーキング設置状況

年度	設置団地数	区画数	1団地あたり設置区画数(※)
平成30年度末累計	9	113	12.5(8.1)
令和元年度末累計	30	270	9.0(7.9)
令和2年度(予定)	8	57	7.1
調整中	41	—	—

都からの入手データより監査人作成

(※) 括弧内は、北青山一丁目アパート40区画を除いた数

(意見3-1-2) 空き区画の有効活用について

都営住宅の駐車場は、令和2年3月末において839団地、48,163区画に対して、契約区画数が31,190区画、空き区画が16,973区画となり、契約率64.8%、空車率35.2%となっている。団地別の契約率では、50%以上80%未満の団地が最も中心的部分を占め、団地数全体の51.6%、空き区画数全体の61.4%であり、次に契約率20%以上50%未満の団地が空き区画全体のほぼ3割を占める。これら契約率20%以上80%未満の団地においては1団地当たりの平均空き区画数が、それぞれ24区画、27区画に及んでいる。

都営住宅においては、恒常的に空きが生じている場合は、地域開放型の駐車場やコインパーキング設置の拡大を進めているが、現状の空き区画数と比較してもまだその1割に及ばない。契約率20%以上80%未満の団地(617団地、空き区画数15,447区画)では、1団地当たり平均空き区画数が20区画を超えており、既存の入居者の状況に影響されるとはいえず、これまでに設置された区画数と同程度のコインパーキングであれば設置する余地がある団地も少なくないと推察される。

都営住宅は、入居者が居住する空間であり、その敷地の一部である駐車場の空き区画を外部へ貸すに当たっては、入居者の生活環境の保全や苦情等への対応が必要であるのは当然である。一方、入居者、都営住宅来訪者、都営住宅周辺施設利用者等及び地域の利便性を高めることも必要である。都営住宅の入居者の高齢化等により駐車場の契約率は中長期的にも伸びは期待できないと予想されるため、入居者の利便性を直接・間接的に高める方法として、今後とも地域開放やコインパーキングのほか、カーシェアリングなどの様々な外部利用の施策を検討されたい。

(5) 都営住宅等の指定管理について  
ア 事業の概要

都営住宅等の管理運営を民間事業者等に行わせることのできる指定管理者制度を平成18年度から導入している。

指定管理者は、入居者への直接的な対応や収納、滞納整理、入居者管理、設備保守点検及び駐車場管理等の日常的な施設管理を行う(小笠原住宅を除く。)

指定管理者の選定に当たっては、平成25年度までは一部の地域を公募の対象としていたが、いずれの地域においても住宅供給公社が指定管理者に選定されていた。平成26年度以降は、都営住宅が「都の政策との運動性」、「管理運営の特殊性」を有する施設であることや、過去の公募選定での指定や毎年の管理運営状況評価の結果から、都内全域について住宅供給公社を特命により指定管理者に指定しており、現在の指定期間は平成31年4月1日から令和6年3月31日までの5年間である。

令和元年度の指定管理業務の執行に要する経費の協定額は、9,549,909,000円、決算額は、9,473,069,674円(いずれも消費税額を含む。)である。

令和元年度都営住宅等指定管理者管理運営状況評価結果は、一次評価、二次評価、総合評価ともにA(S、A、B、Cの4段階評価)であった。

イ 監査の結果

〔分析 意見 3-1-3に関するもの〕 少子高齢化に対応する事業提案について「都営住宅等の指定管理者事業計画書(平成30年8月)」においては、業務実施体制、使用料の収納、収入認定、入居者管理、個人情報保護等を含む21の項目についての指定管理者の事業計画が記載されている。

このうち「13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について」については、「12 高齢者・障害者等への対応について」に記載された巡回管理業務や自治会活動の支援などと共通する部分も多く、通常、少子化対策を含むと考えられる子育て支援策に関しては、「子育て・高齢者支援推進会議」の設置が計画されていたにとどまっていた。住宅供給公社在室時の進捗状況確認においても、当該会議の実施以外に子育て支援に該当する内容は確認されなかった。

都によれば、「12 高齢者・障害者等への対応について」は、高齢者、障害者に対する巡回管理や安否確認などのサービスの対応及び体制についての提案を意図している一方、「13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について」は、入居者の高齢化に伴い、顕在化した諸課題に対応するため、公社独自のノウハウを生かした提案を意図して設定したとしており、後者「13」も子育て支

援について直接言及したわけではない。また、巡回管理や自治会支援などは公社の独自提案であり、高齢者・障害者等への対応策であれば「12」と「13」の双方の事業計画に記載されること自体に特段の問題はないといえる。しかし、いずれにせよ、子育て支援については、現状の指定管理業務においては、「子育て・高齢者支援推進会議」の設置以外に直接的な施策が見当たらないことに変更はない。

表D-3-1-6 指定管理者事業計画における提案内容比較

	12 高齢者・障害者等への対応について	13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について
計画の設定意図	都営住宅の入居者は高齢者、障害者の割合が高く、これまでも巡回管理や安否確認などのサービスを行っており、これらの事業や体制について、次の指定管理でどのような対応及び体制とするのか提案してもらうこと	都営住宅入居者の高齢化に伴い、自治会活動の低迷や孤独死の発生などの課題に対処するため、これらの課題に対応するため、生活支援サービスなど、既存サービスにとらわれない公社独自のノウハウを生かした提案をしてもらうこと
主な提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・巡回管理人による支援</li> <li>・入居者の安否確認要請への対応</li> <li>・自治会活動への支援</li> <li>・東京都精神保健福祉センターとの連携</li> <li>・窓口センターにおけるバリエーション対応</li> <li>・「認知症サポーター」養成の取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・巡回管理業務の強化・拡充</li> <li>・自治会支援の強化</li> <li>・「子育て・高齢者支援推進会議」の設置</li> <li>・滞納額の更なる削減</li> <li>・新たな生活支援サービスの検討及び実施</li> </ul>

「都営住宅等の指定管理者事業計画書(平成30年8月)」, 都廳庶務資料より監査人作成

都営住宅における子育て支援については、これまでは子育て世帯に対する募集における優遇抽せんのほか、若年夫婦・子育て世帯向けの定期使用住宅の入居期間の延長や、ひとり親世帯への入居対象の拡充の追加など、入居機会の拡大を図る施策が先行してきたといえるが、今後は入居した子育て世帯とのコミュニケーションの場や機会を提供することが必要と予想される。高齢者や障害者に対する巡回支援業務等と同様に、いわばソフト面の対応が今後には必要にな



り、それがまた新たな入居者を呼び込むことにつながると予想される。

（意見3-1-3）指定管理業務における子育て支援への対応について

都営住宅の指定管理業務における子育て支援への対応については、事業計画書の「13 少子高齢化に対応する今後の事業提案について」で、子育て世帯支援の視点に立った施策の検討等の推進のための「子育て・高齢者支援推進会議」の設置が記載されていることと、住居供給公社住査時の進捗状況聴取においてもそれ以外の具体的な取組は見られなかった。また、令和元年度の指定管理者の評価結果においても子育て支援について直接的な言及はされていない。都営住宅における子育て支援については、これまで子育て世帯の入居機会の拡大を図る施策が先行してきたといえるが、今後はこのような機会の拡大により入居した子育て世帯のコミュニケーションの場や機会を提供するなど、いわばソフト面の対応が必要になると予想される。住居供給公社が、公社住宅等で得た子育て対策ノウハウを指定管理業務において活かし、その成果を評価されたい。

(6) 都営住宅の管理制度等の改革

ア 事業の概要

都営住宅においては、全国一高い応募率や、各義人が65歳以上である世帯が全世帯の6割を超えるなど高齢化の進展に伴う団地の活力低下等の課題が認識されている。このような課題を解決し、真に住宅に困窮している都民が都営住宅を広く利用可能になることを目的として、管理制度の改革が行われてきた。

管理制度の改革は、平成10年代後半から平成20年代前半においては、使用承継制度の厳格化、入居者からの暴力団員の排除、滞納整理の強化や高額滞り者の明渡し強化など、都営住宅の利用厳格化を目的とするものが主体であったといえる。これに対し、近年においては、子育て支援のための入居収入基準の改正や期限付き入居制度の拡充、買物が困難な高齢者などへの支援策としての地元区市等と連携した移動販売サービスの開始など、居住者の利便性や生活支援サービスの向上を目的としたものが主体になってきている。

管理制度等の改革に当たっては、都での検討に加え、住宅政策審議会での提言等を踏まえて実施しており、平成26年度以降、令和元年度までの都営住宅の管理制度等の主な改革内容は表D-3-17のとおりである。なお、令和元年度の改革の各項目については、いずれも通常業務の中で実施しており、特段

の事業費は発生していないことである。

表D-3-17 都営住宅の管理制度等の改革（平成26年度～令和元年度）

年度	月	主な改革内容
平成26	8	コインパーキングのモデル事業実施（平成30年7月本格実施）
平成29	4	共益費徴収事業の導入
	11	子育て支援のための入居収入基準の改正（最上階層の対象である子育て世帯の子供の年齢を「18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者」まで拡大）
	12	買物弱者支援事業（スーパー等の移動販売）の開始
	1	毎月募集の開始
平成30	4	認知症患者等の収入報告義務の緩和の本格施行
令和元	9	連帯保証人を不要とし、緊急時等の連絡先を届出 都営住宅等への入居の円滑化を図るため、都営住宅条例等改正
	9	若年夫婦・子育て世帯向けの期限付き入居の対象にひとり親世帯を追加するとともに、子供がいる場合の入居期間を未子の高校修了期まで延長（令和元年11月募集から実施）
	2	多摩部における少人数世帯向け住戸面積・間取りの基準の緩和 常時先着順で申込みできる随時募集の開始
	2	

「事業概要 令和元年版（東京都住宅政策本部）」及び「都民相談資料」より監査人作成

イ 監査の結果

〔分析 意見3-1-4に関するもの〕連帯保証人から連絡先への変更について

東京都営住宅条例においては、令和元年9月26日公布の改正で、同条例第11条第1項第1号の請け書の提出において、資格を有する連帯保証人の連署を不要とすることにより、連帯保証人に関する規定を廃止した。

これにより、新規入居に当たっては、使用者は、連帯保証人を選任する必要はなくなり、当該都営住宅に入居する者以外で日本国内に住所を有する成人を連絡先とし、請け書にその住所、氏名、電話番号を記載し、入居者との関係を記載すれば足りることになった。

当該連絡先は、別途届出のある緊急連絡先とは別のものであり、緊急の際に連絡するほか、使用料等を滞納した場合に、入居者本人に支払を促すことを依頼される可能性はあるが、滞納額の肩代わりを請求されることはない。

公営住宅の連帯保証人に関しては、国土交通省において「公営住宅の入居に際しての取扱いについて」（国住備第503号平成30年3月31日住宅局住宅総

合整備課長）により、平成 29 年の民法改正による債権関係の規定の見直し（令和 2 年 4 月 1 日から個人保証については種別額の定めが必要）や、身寄りのない単身高齢者等の増加により、今後は公営住宅への入居に際し、連帯保証人を確保することが一層困難になることを懸念して、公営住宅管理標準条例案から連帯保証人に関する規定を削除することを都道府県知事等に通知していた。これは、住宅に因窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえ、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが重要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきとの考え方によるものである。都営住宅においても、このような状況の下、都営住宅への入居の円滑化を図るため、連帯保証人に係る規定が廃止されたことになる。

東京都営住宅条例での改正は、新規入居時の請け書に記載する連帯保証人を不要とするものであるが、連帯保証人の付いている既存の契約については、入居者が連絡先変更届の提出を行うことで、施行日前に定めた連帯保証人を連絡先として変更することができる（東京都営住宅条例施行規則の一部を改正する規則（令和元年規則第 75 号）附則第 3 項）。

都によれば、上記の取扱いには、都営住宅の居住者に毎月配布している「住まいのひろば」の令和元年 10 月号により、次のとおり周知している。

都営住宅条例等の改正に伴い、都営住宅に入居する際に必要としていた連帯保証人が不要になり、今後は、連帯保証人に代わり、連絡先を届け出ただけになりました。既にお届けいただいている連帯保証人については、名義人の方からの届出により連絡先に変更することができます。また、連帯保証人の死亡等により、現在連帯保証人のいない方は、連絡先の届出をお願いいたします。連絡先の方には、緊急の際に連絡するほか、使用料等を滞納した場合に名義人の方への連絡をお願いすることがあります。（この連絡先は、別途届け出ている緊急連絡先とは別のものであります。）

この結果、施行日前からの既入居世帯で、連絡先を届け出た世帯は、令和 2 年 8 月 20 日現在で 5,069 世帯とのことである。なお、これらには、連帯保証人を届け出たおらず新たに連絡先を届け出た世帯、使用承継や建替えに伴う移行により連絡先を届け出た世帯を含んでいる。

都営住宅においては、現状では収入率も高水準となり、連帯保証人が滞納額を肩代わりするケースも既に少なくなっている。また、住宅に因窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の本来の目的から、やむを得ず支払うことができない生活困窮者などについては、一時的には減免等や徴収猶予等の負担軽減措置によって対応すべきものであり、連帯保証人から債務の履行を確保すれ

ば足りるものではないといえる。実際には、連帯保証人の財力などの問題から債務の肩代わりが不可能な場合も多いと考えられる。

このようなことから連帯保証人制度は、既に実質的にほとんど機能しておらず、既存の入居者にとっても、連帯保証人を不要とすることに全く問題はないといえる。むしろ、条例の改正前に既存の入居者が選定した連帯保証人についても、その地位を維持したままでは、改正後の入居者との間での不公平が生じているともいえる。連帯保証人の選任が困難な状況においては、なおさら、不公平感も増すものと推察される。

しかしながら、既存入居者に対して、令和元年 10 月の周知後 1 年間、収入報告書の提出などの機会に連帯保証人から連絡先への変更を促すなどの取組が行われていなかった。

（意見 3-14）連帯保証人から連絡先への変更について

令和元年 9 月の東京都営住宅条例等の改正に伴い、都営住宅への新規入居時に、連帯保証人に代わり連絡先を届け出ることになった。改正条例施行前の既存の入居者の連帯保証人から連絡先への変更については、都営住宅の居住者へ配布される「住まいのひろば」の令和元年 10 月号による周知を行ったが、変更件数は、5,069 世帯（令和 2 年 8 月 20 日現在）にとどまっている。

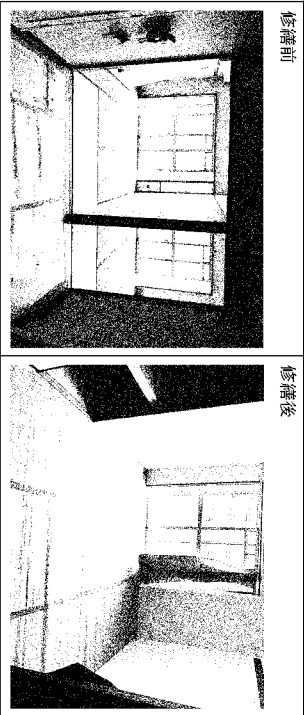
都営住宅の改正条例施行前の既存入居者の連帯保証人については、使用料の収入率が高水準である現状では、実質的には機能を失っており、むしろその地位を維持したままにすることににより、既存入居者が新規入居者と比較して公平性を損なっているともいえる。このため、既存入居者についても連絡先への切替えを行うことが必要であり、入居者の自主的な連絡先の変更届の提出のみならず、収入報告書の提出などの機会や「住まいのひろば」などにより連帯保証人から連絡先への変更を促すなどの取組を別途行われたい。

4 都営住宅等の管理

(1) 都営住宅の修繕  
ア 事業の概要

都営住宅の修繕は、都営住宅等の管理業務委託契約により、住宅供給公社が実施しており、計画修繕と一般修繕、空き家修繕に分けられる。  
計画修繕とは、都営住宅を良好な状態に維持するため、管轄工事実施基準で定めた実施標準年数に基づき劣化診断等を行い計画的に実施する修繕であり、一般修繕とは、経常的に発生するもの、あるいは安全確保等の緊急を要するものに対して実施する修繕をいう。また空き家修繕は、居住者が退去した後の住宅等の原状回復や更新等を行うものである。

空き家修繕を実施する前後の長房田地の室内



(令和2年8月5日監査人撮影)

令和元年度の修繕の状況は以下のとおりである。

表D-4-1 令和元年度の住宅修繕事業実施状況

事業項目	規模	予算	決算
計画修繕	—	16,006,050	12,739,085
一般修繕	55,712件	5,922,461	6,196,298
空き家修繕	9,235戸	7,970,701	11,917,952

(単位：千円)

都提供資料より監査人作成

計画修繕は、管轄工事実施基準に基づき、都営住宅ごとに戸数や対象設備等により翌年度の必要額を見積もった上で予算計上しているが、その後の劣化診断等により翌年度以降の工事となることもあるため、予算と決算に差が生じる。一般修繕と空き家修繕については、事前に見積りが不可能であるため、過去3年間の実績値の平均額を予算計上している。

修繕を実施する施工業者の選定は、東京都住宅供給公社契約規程により、原則として一般競争入札によって行っている。しかし、都営住宅等で日常的に発生する小口修繕や緊急修繕、夜間や休日等における修繕等については、迅速かつ的確に実施する必要があるため、小口・緊急修繕工事店制度を設け、毎年度、登録工事店を公募により選定し、発注金額は小口・緊急修繕工事積算要領、同単価表により決定している。

イ 監査の結果

〔分析 指摘3-1、意見3-15、意見3-16、意見3-17、意見3-18  
に関するもの〕小口・緊急修繕工事について

(ア) 小口・緊急修繕工事店制度の概要

小口・緊急修繕工事店制度では、各工事店をエリア工事店と共通工事店に分している。エリア工事店の契約は、原則として1事業者につき各窓口センターの受持ち地域単位の1エリア・1業種のみであり、共通工事店は都内全エリアでの契約である。  
各工事店の種類は以下のとおりである。

表D-4-2 小口・緊急修繕工事店の種類

区分	種類
エリア工事店	建築・空き家、建築・空き家・土木、電気及び管
共通工事店	防水、造園、電気通信、建具、ボンプ、水処理装置、浴槽・風呂釜、消防施設、貯水槽・管渠等清掃、消臭・害虫駆除、遊具、ガス及び廃棄物処理

住宅供給公社提供資料より監査人作成

なお、エリア工事店と電気通信及び消防施設の共通工事店は、当審判により夜間や休日等の待機を行うことになっており、住宅供給公社は待機に係る対価を支払っている。また、当審判以外の工事店がこれらの工事を行う場合は、出勤に係る対価を支払っている。