

登録工事店の定数は431事業者であるが、令和元年度の登録事業者数は、エリア工事店が242事業者、共通工事店が164事業者の合計406事業者であり、市部を中心に事業者が不足しており定数割れとなっている。エリアごとの工事店は平均的に15事業者であるが、各窓口センターの管理戸数や発注件数により異なる。

(イ) 工事店契約事業者の選定

工事店の募集は毎年度行われ、契約期間は7月1日から翌年の6月30日までである。住宅供給公社では、工事店に申込みをした事業者については、以下のとおり第1次審査と第2次審査を行っている。

第1次審査では、住宅供給公社において所定の指名参加登録をし、本支店等が東京都内に所在していること、必要な許認可や資格を取得していることや、以下の要件を満たす者の中から適格と認めた事業者を合格とする。

表D-4-3 第1次審査の主な要件

区分	廃棄物処理業種を除く全業種	廃棄物処理業種
業務執行体制	<ul style="list-style-type: none"> 建設業の許可が必要な業種については、建設業法における必要な資格を持つ施工責任者を有し、その者が実際に工事の監督を行うことができること 常雇いの技能工等がいること 東京都住宅供給公社の指定する時間中の業務執行体制（夜間及び休日等を含む。）が整っていること 	<ul style="list-style-type: none"> 申込区域ごとに1名以上の現場担当者（有し、その者が実際に業務の監督を行うことができること） 東京都住宅供給公社の営業時間中の連絡体制が確保されていること
その他	<ul style="list-style-type: none"> 申込業種において必要な実績を有していること エリア工事店については有効期間内の経営事項審査の総合評定値が1,100点未満であること 	<ul style="list-style-type: none"> 返還された住戸及び住宅敷地内等からの分別及び搬出ができること

住宅供給公社提供資料より監査人作成

第1次審査に合格した事業者は、工事店業務の実施体制及び施工能力について第2次審査を行うが、第1次審査の合格者数が定数と同数以下である場合は、第1次審査の合格者を採用予定者とする。

なお、第1次審査に合格した事業者のうち、前年度工事店であり、前年度の業務成績評定が一定基準以上である場合は、第2次審査を行うことなく採用予定者となる。

(ウ) 工事店契約事業者の業務成績評定

住宅供給公社では、小口・緊急修繕工事店業務成績評定実施基準及び工事店業務成績評定要領により、半期ごとに工事店契約事業者の業務成績を評価し、平均点を総合評定点とし、これらの評点を各工事店に通知している。また、当該評価結果は、次年度の工事店契約に活用している。

表D-4-4 工事店契約事業者の業務成績評定と評定結果の活用

評価	次年度工事店契約への活用
A 評価 （置状況による。）	希望する窓口センターの追加配属が認められる。（ただし、該当窓口センターの配置状況による。）
B 評価	第2次審査が免除される。
C 評価	第2次審査が免除される。
D 評価	新規申込者と併せて第1次審査と第2次審査を行う。
E 評価	不合格の成績評定を通知し、業務改善書を提出させる。審査委員会において次年度の工事店申込みの可否を決定する。

住宅供給公社提供資料より監査人作成

(エ) 小口・緊急修繕工事の各工事店への発注管理

住宅供給公社では、小口・緊急修繕工事に当たっては、工事店発注管理委員会実施基準により、小口・緊急修繕工事発注管理進捗表及び空き家修繕工事発注管理進捗表を作成し、各工事店の各月の発注状況が均等になるように行進管理を行っている。進行管理に当たっては、各工事店に対する実際の発注件数と工事店側が自己都合により受注を拒否したため発注できなかった拒否件数を集計し、拒否理由を把握することにより、各工事店に対し平等な声掛けを行っていることを担保し、緊急時に着実に対応できる工事店を確保している。

また、以下の場合には、各工事店の事情を考慮している。

- ・ 工事店が時間外対応の工事店として指定された場合
- ・ 工事店からの申出により発注に制約がある場合

・新規工事店契約後6月以内の育成期間中である場合等
 小口・緊急修繕工事及び空き家修繕工事を発注するに当たっては、小口・緊急修繕工事等工事店選定基準により、工事店を選定する際の優先順位等を以下のとおり定めている。

表D-4-5 小口・緊急修繕工事等工事店選定基準における優先順位

区分	小口・緊急修繕工事		空き家補修工事
	通常の工事	特に緊急を要する工事	
第1位	発注機会均等化	迅速対応の可否	発注機会均等化
第2位	迅速対応の可否	施工能力・お客様対応力	施工能力
第3位	施工能力・お客様対応力	発注機会均等化	迅速対応の可否

住宅供給公社提供資料より監査人作成

以下は、窓口センターの中で最大の戸数を管理する窓口センターにおける令和元年7月から令和2年6月までを契約期間とする工事店の過去2年間の発注件数と発注率、拒否数と拒否率を、直近の発注件数の多い順に並べたものである。

なお、発注率とは、各工事店への所定の期間内の発注件数を平均発注件数で除した値であり、平均発注件数とは、所定の期間内の工種別の総発注件数を工事店の総数で除した値である。また、拒否率とは、各工事店における所定の期間内の拒否数を発注件数と拒否件数の合計で除した値をいう。

表D-4-6 工種が建築の工事店への発注件数と拒否数

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで		令和元年7月から令和2年6月まで	
	発注件数	拒否数	発注件数	拒否数
建築1	343	0	531	2
建築2	432	0	492	0
建築3	512	0	469	0
建築4	344	0	460	0
建築5	350	0	305	0
建築6	359	1	294	1
建築7	252	26	283	12
建築8	234	0	230	0
建築9	155	0	187	0
建築10	159	4	183	4
建築11	171	10	176	13
建築12	165	1	172	5

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで		令和元年7月から令和2年6月まで	
	発注件数	拒否数	発注件数	拒否数
建築13	165	11	171	5
建築14	166	4	163	4
建築15	164	4	162	1
建築16	149	0	134	2
建築17	164	1	132	1
建築18	245	0	128	1
建築19	123	13	120	5
建築20	—	—	99	0
建築21	90	10	37	0
合計	4,745	85	4,928	56

住宅供給公社提供資料より監査人作成

令和元年6月までの契約期間の工事店数は20事業者であり、令和2年6月までの契約期間は建築20の工事店が1事業者増加している。令和2年6月までの発注可能な工事店があったが、建築1から建築6までの大量発注が可能な工事店等により、工事対応は円滑に行われている。建築21の工事店は、複数のエリアで工事店を担当しているが、平成31年1月から当該エリアの現場代理人が不在であり、比較的簡易な工事である長期空き家清掃のみを担当しているため、発注件数が少ない。

表D-4-7 工種が管の工事店への発注件数と拒否数

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで		令和元年7月から令和2年6月まで	
	発注件数	拒否数	発注件数	拒否数
管1	615	24	706	7
管2	620	3	640	1
管3	531	5	506	7
管4	481	10	500	17
管5	292	14	405	14
管6	275	6	314	13
管7	217	17	213	15
管8	212	19	207	14
管9	262	8	189	14
管10	183	60	118	81
管11	1	1	13	0
管12	228	6	—	—
合計	3,917	173	3,811	183

住宅供給公社提供資料より監査人作成

管の工事店は、令和元年6月までの契約期間から管12の工事店1事業者が減少し、令和2年6月までの契約期間は11事業者で対応している。全体的に発注の拒否があり、特定の工事店で多くの発注拒否が発生している。

表D-4-8 工種が電気の工事店への発注件数と拒否数

工事店	平成30年7月から令和元年6月まで		令和元年7月から令和2年6月まで	
	発注件数	発注率	拒否数	拒否率
電気1	505	2.06	8	1.6%
電気2	341	1.39	8	2.3%
電気3	353	1.44	5	1.4%
電気4	284	1.16	8	2.7%
電気5	240	0.98	37	13.4%
電気6	231	0.94	51	18.1%
電気7	163	0.66	41	20.1%
電気8	181	0.74	92	33.7%
電気9	90	0.37	49	35.3%
電気10	209	0.85	40	16.1%
電気11	103	0.42	84	44.9%
合計	2,700		423	13.5%

住宅供給公社提供資料より監査人作成

電気の工事店は、令和元年6月までの契約期間から電気11の工事店1事業者が減少し、令和2年6月までの契約期間は10事業者で対応している。全体的に拒否数が多く、発注件数が少ない工事店ほど発注拒否が多い傾向にある。また、電気1の工事店に対しては全体の23.6%の工事を発注している。これは、他の工事店が拒否をした工事を補充するために電気1の工事店に発注していることによる。

窓口センサーの中で最大の戸数を管理する窓口センサーでは、平成30年度にエリア工事店であった工事店のうち2事業者が、令和元年度にはエリア工事店となっていない。当該工事店に対する契約期間中の発注状況は、以下のとおりである。

表D-4-9 契約を継続しなかった2工事店への発注状況
(令和元年7月から令和2年6月まで)

区分	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合計
管12	15	17	19	24	22	18	10	13	13	19	57	1	228
電気11	11	7	11	15	9	8	7	0	5	28	1	1	103

(単位：件)

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上記によると、管12の工事店には、平成31年4月までは毎月平均17件の工事を安定的に発注しているが、5月にはそれまでの3.4倍に当たる57件を発注し、翌6月は1件のみである。電気11の工事店には、平成31年3月までは、毎月平均8件の契約を発注しているが、4月にそれまでの3.5倍の28件を発注した後は、毎月1件となった。なお、電気11の工事店に対しては5月に19件の発注を試みたが、当該工事店が引き受けたのは1件のみであった。

管12の工事店に対して5月に、電気11の工事店に対して4月に発注件数が大幅に増えたのは、時間外当番であったためであり、翌月以降は工事店からの申出によって発注が抑制され、そのまま契約を終了している。

(指備3-1) 小ロ・緊急修繕工事店制度要綱第15条の見直しについて

小ロ・緊急修繕工事店制度要綱第15条第1項第1号では、「待機するエリア工事店は、第4条第1号に規定する6業種の工事店とする。」と定めている。しかし、同要綱第4条第1号に示されている工事店は4業種であるため、同要綱第15条第1項第1号の工事店の業種の数も6業種から4業種に修正された。

なお、同要綱は令和2年11月17日付で改正され、第15条第1項第1号は4業種へと適切に修正された。今後、要綱改正の際は修正漏れがないよう注意されたい。

(意見3-15) 小ロ・緊急修繕工事店の確保のための取組等について

現在、小ロ・緊急修繕工事店の募集に当たっては、募集案内を住宅供給公社のホームページや業界紙に掲載して広報を行っている。また、建設業や申込みの少ない管業種、電気設備など複数の業界団体に声掛けを行っているが、市町村部を中心に小ロ・緊急修繕工事店が不足している。このため、小ロ・緊急修繕工事店制度の周知を強化し、応募者数の増加による工事店の確保の取組が必

要である。

とりわけ、住宅供給公社のホームページには各入札・契約制度が掲載されているが、小口・緊急修繕工事店制度は掲載されていないため、同制度や要綱を広く公表する必要がある。また、工事単価は工事店契約の契約条項に定められているが、工事店の募集に当たっては公表されないため、同制度に関心のある事業者が応募するかどうか検討できるように、代表的な工事の概算工事費等の検討資料を提供できるようにし、その入手方法を明確にしておく必要がある。さらに、工事店は都の認可業種であるから、都庁内の窓口に関係者が来庁する可能性があり、窓口以小口・緊急修繕工事店募集の案内を置く等により、広く周知されたい。

(意見3-16) 都の現場確認の在り方について

東京都営住宅等管理業務委託の契約書に添付されている営繕業務仕様書によると、営繕や環境整備事業など工事の執行に当たり、適正な検査を行うとともに、都が必要に応じて行う検査を受けるものとされている。これについては、工事の具体的な計画、実行、履行確認は住宅供給公社が実施しているが、都が居住者の代表者から直接受けた要望や判断が難しい案件など、特に対応状況の把握が必要な個別の案件については、必要に応じて都も履行確認を行っており、そのほかにも、計画や施工方法などに係る住宅供給公社からの事前協議への対応や事前事後の現場確認なども、必要に応じて行っているとのことであった。しかし、住宅供給公社によると、それ以外の通常の工事等については事前に工事日程や履行確認等の連絡はしないことから、都が現場確認をすることはないとのことであった。

都は、事前の現場確認等が必要な工事を明らかにし、該当する工事があれば住宅供給公社に対し、あらかじめ協議し、都による現場確認ができるように必要な報告をするよう求められた。

(意見3-17) 小口・緊急修繕工事店の応募要件の多様性について

現在、全てのエリア工事店に対し、夜間や休日等の対応を求めており、新規登録の工事店以外は平等に当番になる必要がある。しかし、当番を担当する工事店には待機に係る対価を得られることから、より多くの当番を希望する工事店がある一方で、工事店の規模や個々の事情により当番への対応が容易ではない工事店も存在するのが現実である。契約工事店が不足している現状においては、人手不足などの工事店側の事情により夜間や休日等の当番によって業務が円滑に進まなくなり、契約の継続が不可能になることは、望ましくくない。

また、令和2年6月までの契約期間、複数のエリアを担当しているうちの一つのエリアで年間を通じて現場代理人が不在であることを理由に、小規模かつ簡易な工事など工事項目を限定して発注している工事店があった。しかし、現場代理人が不在であったのは前の契約期間半ばの平成31年1月からであり、次の契約期間の応募時点では、第1次審査の要件である業務執行体制が整っていないことが明らかであった。現行制度では複数のエリアを担当していても、工事店1事業者につき契約は1本であり、評価は1つであるため、業務執行体制が整っていないエリアがあっても、全体的な評価に問題がなければ契約は継続されることになる。公社によると、業務執行体制が整っていない工事店については、他エリアの代理人が担当するなど対応可能な範囲の工事を発注しているとのことであった。しかし、他の工事店には、業務執行体制が整っていない工事店が第1次審査を通過し、工事を受注しているように誤解される可能性がある。

工事店が不足している状況で、こうした取扱いを設けることは否定しないが、契約の透明性を高め、公平性を担保するために、小口・緊急修繕工事店制度の整理と見直しを行う必要がある。

したがって、小口・緊急修繕工事店の募集に当たっては、新規参入工事店の時間外対応における柔軟な運用等、応募条件が緩和される場合を明確にした上で、当該内容の広報を強化し、工事店の申込み要件の透明性を高めるとともに、各工事店の体制を確認の上、無理のない時間外体制の構築に努め、より多くの工事店が応募できるように小口・緊急修繕工事店制度を整理されたい。

(意見3-18) 工事店の工事受注能力に応じた発注について

工事店発注管理委員会実施基準では、一部の工事店に発注が集中することを避けるため、一定の計算式の下で発注率を求め、当該発注率が許容範囲内に収まるように、受注機会の均等化を図っている。しかし、現状の発注件数には大きな差があり、全ての工事店が均等に同じ件数の発注を受けているとは言えない。これは、工事店の事情により受注可能件数に差異があることに對する配慮であると考えられるが、実際の発注件数が、工事店が希望する発注件数に合致しているのか、明らかではない。

このため、各工事店の受注体制や個別事情等を定期的に把握し、工事店の育成に必要な発注件数を考慮した上で、各工事店の受注体制に応じた発注を行い、受注体制を超えた工事店についてはそれ以上の発注を控える等、工事店の受注能力に応じた発注をされたい。

(2) 環境整備事業

ア 事業の概要

都では、都営住宅等の住環境の向上を図るため、以下のとおり環境整備事業を実施している。

施設改善事業として、団地内道路・コミュニティ広場の整備、集会所・自転車置場の設置など
緑化事業として、植樹、害虫の駆除など
身体障害者及び高齢者向けの改善事業として、自動車置場、車椅子用スロープの設置、階段手摺の取付けなど

「事業概要 令和元年版 東京都住宅政策本部」より抜粋

環境整備事業は、都営住宅等の管理業務委託に含めて住宅供給公社に委託している。住宅供給公社における環境整備事業の予算及び決算は以下のとおりである。

表D-4-1-10 環境整備事業の令和元年度予算と決算

(単位：千円)

項目	予算	決算
施設改善事業	8,720	1,485
緑化事業	39,811	11,677
身体障害者等対策	1,194	44
	39,732	35,994

都提供資料より監査人作成

予算額は、集会所建設については翌年度発生予定額を個別に見積もっている。令和元年度は、集会所建設のための事務手続の遅れにより工事が翌年度に延期されたため、決算額が少なく計上された。その他の予算は、過去3年間の実績値の平均額を計上している。緑化事業のうち、害虫駆除の決算額が予算に比して大幅に低いが、これは害虫駆除の要望が少なかったためであり、その原因については、気候の影響などが考えられるが、特に目立った理由はないとのこと

である。

イ 監査の結果

〔分析 意見3-19に関するもの〕住民の要望による環境整備事業の実施について

環境整備事業は、都営住宅の管理を受託する住宅供給公社の定期巡回や、住民の要望を踏まえて実施される。

住民からの要望について、倒木や害虫駆除などの速やかな対応が必要なものはその都度対応している。一方で、都営住宅の共用部分等について、居住環境の改善等の工事を要望する場合には、都の定める環境整備基本方針と環境整備実施基準の範囲内で、自治会から書面で要望を提出することを求めている。住宅供給公社では、自治会から提出を受けた要望書について、都営住宅別に要望書台帳を作成し、受付日や要望内容と、担当の所管、処理内容、処理完了日等の経過を記載することにより管理している。

(意見3-19) 要望書に関するルールについて

都営住宅の環境整備事業を受託する住宅供給公社では、都営住宅の自治会に、要望を書面で提出するよう求めている。自治会に書面の提出を求める理由は、主に以下の2点であることである。

- ・個人の要望のみで工事を進めた場合、他の居住者の反対などのトラブル発生など、居住者にとって好ましくない事態につながる可能性があるため、真に必要なものがある要望を円滑に実現させる手段として、要望書の作成を通じた自治会内の十分な協議や合意形成を促している。
- ・要望内容の明確化、要領等への適合確認や、順番に対応するための要望の受付日を確認する必要がある。

一方で、都の定める環境整備基本方針や環境整備実施基準には、自治会に対し、書面の提出が必要である旨の記載はなく、要望書に関するルールはない。要望書は、都や住宅供給公社が必要と認めて提出を求めるものであるから、要望書の提出が必要である旨、一定の記載事項や様式等のルールを定めておく必要がある。また、令和元年度は、自転車置場の設置の決算額が予算の12.8倍になっていることから、工事金額等が一定額以上になることが予想される要望について、予算要求の前に、要望の予定がないかどうか確かめる等により翌年度に予想される工事を把握し、予算に適切に反映されたい。

5 都営住宅の整備

(1) 都営住宅建替事業

ア 事業の概要

老朽化した都営住宅の建替えは、都の住宅政策の重要な柱の一つである。この事業は、単に住宅の更新の面からだけでなく、防災性の向上、不燃化、土地の有効利用、住環境の整備及び地域の活性化の面からも重要であり、毎年度、計画的に建替えを行っている。

建替事業は、原則として、次の事項を基準に建て替える団地を選定し、昭和40年代以前に建設された中層住棟など約10万戸を対象としている。

- ①計画戸数が100戸以上であるもの
- ②建設年度が古いもの又は老朽化が著しいもの
- ③移転・仮移転用住宅が確保されているとともに当該団地の利用計画が適正に図られていること
- ④地域のまちづくりと連携を図るもの

平成30年度からは、昭和40年代以前に建設された住棟を中心とした建替事業をより効果的・効率的に推進するために、昭和40年代の中層住棟と高層住棟が混在する団地、昭和40年代の小規模団地、昭和50～55年（旧前震）の住棟についても地域のストックの状況等を勘案し、建替対象について弾力的に運用することとしている。

令和元年度においては、繰越分も含め平成27年度事業分として22団地、3,169戸、平成28年度事業分として22団地、3,855戸、平成29年度事業分として10団地、997戸、平成30年度事業分として22団地、2,494戸、令和元年度事業分として24団地、3,289戸の建替事業が進行している。

イ 監査の結果

〔分析 意見3ー2.0に関するもの〕 予算の執行状況について
令和元年度における公営住宅建設事業の予算は約754億円であったが、決算は約529億円にとどまっている。

表D-5-1 公営住宅建設事業の令和元年度予算の執行状況

当該年度分	予算(百万円)	決算(百万円)	執行率	主たる繰越額の内容
令和元年度	25,584	17,810	69.61%	除却対象住宅にアスベストの使用が判明したことによる追加の対策や、近隣住民からの騒音等の要望に伴う工程の遅れのため次年度に繰り越した金額1,949百万円
平成30年度	8,048	3,985	49.53%	区市との協議に時間がかかり、当初のスケジュールどおりに設計を行うことができなかったため次年度に繰り越した金額86百万円
平成29年度	3,982	3,901	97.96%	地中障害物の撤去、近隣住民対応、外構工事の契約不調により、住宅建設工事の工程が遅れたため次年度に繰り越した金額8,835百万円、当該住宅建設の遅れに伴う、駐車場工事の遅れのため次年度に繰り越した金額59百万円。
平成28年度	22,335	13,438	60.17%	
繰越分	15,476	13,799	89.17%	
平成30年度	2,580	2,470	96.48%	
平成28年度	6,529	6,529	100.00%	地中障害物が埋設されていることが判明し移設工事が必要となったこと及び近隣住民要望により搬出入口数を減らしたことに伴う施工効率の低下により、住宅建設工事が完了しなかつたため次年度に繰り越した金額1,024百万円
平成27年度	6,386	4,799	75.15%	
合計	75,426	52,935	70.18%	

都営住宅資料より監査人作成

都営住宅の建替えは、居住者の移転、既存建物の除却、新規都営住宅の建設の順に実施されるが、多数の居住者の移転先の調整が必要とされる。また、建替えに当たっては、道路・公園等の公共施設や福祉関連施設等の公益的施設の整備、民間プロジェクトとの連携・誘導を伴うこともあるため、利害関係の調

整や区市等との協議が必要とされ、建替えの計画は必ずしも予定どおりに行われるわけではない。結果として、予算に対し執行額が未達となり、翌年度に繰り越される事案が多い状況となっている。

（意見3-2-0）入札の不調について
令和元年度において、村山団地（武蔵村山市）及び南花畑四丁目団地（足立区）の整備工事につき、以下のとおり入札不調が生じている。

- ・村山団地（武蔵村山市）
 - 令和元年8月20日開札・不調
希望業者指名対象者5者、任意指名者5者、辞退6者、不参加4者
 - 令和元年11月13日開札・落札
希望業者指名対象者3者、任意指名者7者、辞退6者、不参加3者、入札1者
- ・南花畑四丁目団地（足立区）
 - 令和元年9月30日開札・不調
希望業者指名対象者2者（希望業者3者）、任意指名者8者、辞退8者、不参加2者
 - 令和元年12月16日開札・不調
希望業者指名対象者3者（希望業者4者）、任意指名者7者、辞退9者、不参加1者
 - 令和2年3月9日開札・落札
希望業者指名対象者4者（希望業者6者）、任意指名者6者、辞退7者、入札3者

南花畑四丁目団地の整備工事に関する入札が2回不調となった原因としては、同時期に発注される他の工事を受注し、技術者がその工事に従事していることから技術者が不足し、不調になったものと都は分析している。また、3回目の発注は、受注を希望する業者の手持ち工事が少なくなる3月に実施されたため、契約締結に至ったと都では推測している。

都は、「都営住宅建設工事関係団体との意見交換会」を開催し、近年の入札不調に関する課題を共有するなど、円滑かつ確実な入札業務が行えるよう取り組んでいるほか、入札不調が生じた際に、辞退や不参加となった希望業者指名対象者に対して、その理由などについての確認を行っている。今後も、入札不調が生じた際には、辞退及び不参加の理由について、継続的に把握するよう努められたい。

〔分析 意見3-2-1に関するもの〕住宅供給公社における都営住宅建設工事監理業務等の収益性について

都営住宅建設工事監理業務及び都営住宅等除却工事については、昭和40年代建設の住宅の建替えに着手し、建替戸数を段階的に年間4,000戸まで増やすこととしたことから、業務量の増に対応するため、平成20年3月21日付「都営住宅建設工事監理業務等の委託に係る業務処理協定」を締結し、特命随意契約により、その一部を住宅供給公社に委託している。

住宅供給公社における都営住宅建設工事監理業務及び都営住宅等除却工事に関する損益は、平成30年度の受託収益が4,067百万円（税抜き）、受託原価が3,915百万円（税抜き）、令和元年度の受託収益が5,041百万円（税抜き）、受託原価が4,884百万円（税抜き）となっており、事業利益率は、平成30年度が2.52%、令和元年度が1.98%となっている。

表D-5-2 住宅供給公社における都営住宅建設工事監理業務及び都営住宅等除却工事に関する損益（税抜き）

区分	工事監理	除却工事	合計	
			令和元年度	平成30年度
収益	306,766,000	3,761,083,763	4,067,849,763	
受託事業収益	306,766,000	3,761,083,763	4,067,849,763	
原価	245,354,959	3,670,208,675	3,915,563,634	
受託工事費	0	3,574,381,800	3,574,381,800	
管理事務費	245,354,959	95,826,875	341,181,834	
差引利益	61,411,041	90,875,088	152,286,129	
一般管理費			49,897,916	
事業利益			102,388,213	
収益	295,034,000	4,746,404,945	5,041,438,945	
受託事業収益	295,034,000	4,746,404,945	5,041,438,945	
原価	238,582,716	4,646,361,713	4,884,944,429	
受託工事費	0	4,512,045,260	4,512,045,260	
管理事務費	238,582,716	134,316,453	372,899,169	
差引利益	56,451,284	100,043,232	156,494,516	
一般管理費			56,561,350	
事業利益			99,933,166	

都営住宅資料より監査人作成

(意見 3-2-1) 都営住宅建設工事等監理業務の委託金額について

都営住宅建設工事等監理業務及び都営住宅等除却工事については、平成 20 年 3 月 21 日付「都営住宅建設工事監理業務等の委託に係る業務処理協定」を締結し、特命随意契約により、その一部を住宅供給公社に委託している。

都における通常の建設工事では、設計委託と建築工事は別々に発注しており、工事監理業務を委託する場合は、設計委託受注者に発注するのが一般的であるが、都営住宅建築事業の場合、住宅供給公社が都営住宅の仕様・構造・利用状況等について十分把握しているなど、ノウハウを蓄積していること、また、「都営住宅建設工事監理業務等の委託に係る業務処理協定」により委託件数も多くなり、同じ基準で監理できるコスト的なメリットがあることから、住宅供給公社に委託している。

コストに関して、都は、都営住宅 29M-103 西 (杉並区久我山一丁目) 工事の令和元年度分の工事監理業務委託を例として、財務局の積算基準に基づき試算したものと比較したところ、財務局基準での試算では、10,337,174 円/年となるが、実際の積算では、6,693,269 円/年となっている。しかしながら、個別の案件において、都の積算根拠となっている想定勤務日数よりも実際の勤務日数が超過しているケースが多く、直接人件費が契約金額で想定されている直接人件費を上回っているため、多くの案件で委託契約金額を委託実施額が上回る状況となっている。このため、結果として、都営住宅等除却工事を含む都営建替受託収益に対する都営建替受託原価の比率は、平成 30 年度は 96.3%、令和元年度は 96.9%と高くなっている。

工事監理業務委託について、工事監理業務を設計委託受注者に発注した場合の市場価格も考慮し、契約金額の積算根拠について、見直しを検討されたい。

(2) 高齢者・障害者向け都営住宅の供給

ア 事業の概要

高齢者向け住宅として、昭和 62 年度からシルバニアピアを 4,418 戸整備している。また、障害者向け住宅として、昭和 46 年度からは車椅子使用者世帯向け住宅を、昭和 59 年度からは単身車椅子使用者向け住宅を整備しており、計 1,036 戸整備している。

令和元年度は、シルバニアピアについては、杉並区久我山一丁目第 2 団地において、20 戸 (単身用 16 戸、世帯用 4 戸) が整備されている。

障害者向け住宅については、一般都営住宅の整備において、車椅子使用者向けの仕様の住戸を整備する中で対応がなされている。

イ 監査の結果

[分析] シルバニアピアの整備について

シルバニアピアは高齢者に配慮した設備と構造を持ち、L S A (生活援助員) 又はワーゲン (管理人) が配置されており、地域包括支援センター等と連携したサービスが提供されている施設である。

第 7 期東京都高齢者保健福祉計画においては、高齢者向け住宅等の供給を促進するための施策の方向として、都営住宅の建替えに当たり、事業に支障のない範囲で、シルバニアピアの整備を促進するとされているが、シルバニアピアの整備については、令和元年度は、20 戸にとどまっている。

一方、都営住宅においては、昭和 63 年度以降の建替住棟から、すべての住戸において住戸内の床段差の解消、浴室、玄関等への手すり設置等のバリアフリー化を図っている。また、高齢者世帯への支援として、住宅供給公社において、巡回管理人による定期訪問や、居住者の安否確認を行っているため、シルバニアピアの機能の一部を補完できていることについては評価できる。平成 29 年 12 月からは、日常の買物が困難な状況に置かれている高齢者などへの支援策として、都営住宅において、地元区市等と連携した移動販売サービスが開始されており、今後も高齢者保健福祉計画に準じた都営住宅における高齢者支援の向上が期待される。

(3) 都営住宅の耐震化

ア 事業の概要

都営住宅の耐震化は、平成 20 年 3 月に策定した「都営住宅耐震化整備プログラム」において、耐震化率 100%とする目標を設定している。これを踏まえ、計画的に耐震化を実施し、令和元年度末現在の耐震化率は 95.9%となっている。

都営住宅の耐震化においては、分譲店舗の併設されている都営住宅 (併存店舗付都営住宅) の耐震改修について、店舗権利者との合意形成に時間を要しており、課題となっている。そのため、平成 30 年度から、一部店舗の買取制度を導入している。この取組により、買い取った店舗の内部に補強のための部材を集約配置し、効率的な施工による工事範囲の縮小を図ることにより各店舗の負担を軽減し、合意形成を加速することとしている。また、店舗権利者への折衝については住宅供給公社を活用し、各店舗の状況に応じたきめ細かな対応を行うこととしている。

令和元年度における都営住宅耐震改修事業の予算は約 47 億円であったが、決算は約 15 億円にとどまった。

イ 監査の結果

〔分析 意見 3－2.2 に関するもの〕住宅供給公社における都営住宅耐震診断・耐震改修事業の収益性について

都営住宅耐震改修事業においては、住宅供給公社との間で、耐震診断・改修設計・改修工事に関しては、「都営住宅耐震診断・耐震改修事業に係る業務委託」に係る契約を締結し、店舗権利者への説明に関しては、「併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務の委託に関する基本協定」を締結し、それぞれ実施している。

住宅供給公社における都営住宅耐震診断・耐震改修事業に関しては、平成 30 年度の受託収益が 2,349 百万円（税抜き）、受託原価が 2,376 百万円（税抜き）、令和元年度の受託収益が 290 百万円（税抜き）、受託原価が 297 百万円（税抜き）となっている。耐震改修受託事業収益に対する耐震改修受託事業原価の比率は、平成 30 年度は 101.2%、令和元年度は 102.6%と高い原価率となっており、一般管理費控除前で損失が発生している。

（意見 3－2.2）住宅供給公社における都営住宅耐震診断・耐震改修事業の効率性について

都営住宅耐震診断・耐震改修事業については、業務を円滑かつ効率的に実施するために、建物状況の把握や営繕計画（計画修繕や個別修繕）との調整、対象となる団地の居住者との調整等が必要である。また、併存店舗付都営住宅など、施設付都営住宅の業務においては、関係人が複数となり折衝調整が複雑であることから、関係権利者との合意形成を加速させるための柔軟な対応を可能とする業務執行体制が整備されていることが必要である。住宅供給公社は、これらの要件を満たす唯一の契約相手先であるとして、住宅供給公社と特命随意契約を締結している。

耐震改修受託事業収益に対する、耐震改修受託事業原価の比率は、平成 30 年度は 101.2%、令和元年度は 102.6%と高い原価率となっており、一般管理費控除前で損失が発生している。これは、都営住宅耐震診断・耐震改修事業が、関係人が複数となり折衝調整が複雑であることから、計画的な事業の進捗が困難なことに起因するものと想定される。現状において、住宅供給公社から契約内容の見直しの要望は出ていないが、当該事業における損失が、他の事業、特

に自主事業の利益により補填されるということは、受益者負担の公平性の観点から望ましいものではない。

当該事業における収益性が、住宅供給公社における事業の効率に起因するものであれば、現状の委託金額における効率性の改善を求めるとともに、都も折衝調整が複雑であることを考慮し、きめ細かに委託の進行管理を行うなど、住宅供給公社に対する支援を行うことを検討されたい。その上で、収益性の改善が困難であれば、上記の検討結果を踏まえ、委託金額や委託期間を含む委託内容を変更するよう検討されたい。

〔分析 意見 3－2.3 に関するもの〕都営住宅の耐震化の進捗状況について
令和元年度における都営住宅耐震改修事業の予算は約 47 億円であったが、決算は約 15 億円にとどまっている。

表D-5-3 都営住宅耐震改修事業の令和元年度予算の執行状況

	予算(百万円)	決算(百万円)	執行率
当該年度分	4,752	1,521	32.02%
令和元年度	2,296	781	34.04%
平成 30 年度	1,182	162	13.70%
平成 29 年度	1,274	577	45.35%
繰越分	31	31	100.00%
平成 29 年度	31	31	100.00%
合計	4,783	1,552	32.46%

都営住宅資料より監査人作成

このうち、住宅供給公社委託分については、予算 3,614 百万円に対し、決算が 986 百万円と、執行率は 27.3%となっており、住宅供給公社における事業は計画どおりに進捗していない状況である。

（意見 3－2.3）都営住宅の耐震化の目標設定について

令和元年度における都営住宅耐震改修事業の予算は約 47 億円であったが、決算は約 15 億円にとどまっている。執行額が少ない理由は、併存店舗付都営住宅の耐震化について、耐震工事中の店舗営業に対する影響や工事費の按分負担など、店舗権利者の協力や合意形成に時間を要していることによるものである。

令和 2 年 10 月時点での併存店舗付都営住宅の耐震改修対象棟は、43 棟ととなっている。

合意形成に当たっては、店舗権利者に対する丁寧な説明が不可欠であり、拙速に行うべきではないため、店舗権利者との折衝状況を踏まえ、「都営住宅耐震化整備プログラム」の見直しも行いながら取り組むよう検討されたい。

〔分析 意見3-2-4に関するもの〕 併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務における調査・算定業務の再委託の状況について

店舗権利者は、耐震改修工事に際して店舗を売却する場合と耐震改修費を負担し工事に協力してもらう場合とがあるが、損失補償等の説明については、多数の店舗権利者に対してよりきめ細やかに統一的な説明を行う必要がある。特に、工事に協力してもらう場合においては、店舗の買取り状況に応じて、店舗を活用した耐震改修工事となるため、説明に際しては、基本設計の内容等を熟知している必要がある。住宅供給公社は、平成19年度から耐震改修業務を受託しており、その中で併存店舗付都営住宅の耐震診断や基本設計などを行っている。その際、都職員に同行し、店舗内の調査を行っていることから、併存店舗付都営住宅の耐震化のノウハウも蓄積している。また、耐震改修工事の設計・工事部署との連携が図れるため、きめ細やかな説明を行うことができる。さらに、管轄業務や除却工事に係る業務も受託しており、その中には併存店舗付都営住宅も含まれているため、こうした都営住宅の仕様・構造・使用状況等を熟知している。こうした経験を踏まえ、損失補償等説明業務については、平成30年度に「併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務の委託に関する基本協定」を締結している。

当該基本協定においては、店舗調査、買取等補償金を算定する調査・算定に当たり、業務の一部を専門業者に委託することができるとされているが、平成30年度においては10棟分、令和元年度においては4棟分の物件等補償金算定調査が再委託されている。

（意見3-2-4） 併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務における調査・算定業務の再委託について

「併存店舗付都営住宅の損失補償等説明業務の委託に関する基本協定」に基づき、店舗調査、買取等補償金を算定する調査・算定業務について、平成30年度においては10棟分、令和元年度においては4棟分の物件等補償金算定調査が再委託されている。

都が、住宅供給公社に委託せずに耐震化を進めている都営住宅における調査・算定業務については、都が直接、専門業者への委託を行っていることあり、住宅供給公社が再委託しているものを、都が直接委託することも可能である。

る。そのため、調査・算定業務を住宅供給公社に委託することの妥当性について改めて検討されたい。

（4） 既設都営住宅の高齢者・障害者向けの改善事業の概要

既設都営住宅に入居する高齢者・障害者への福祉対応の充実及びバリアフリー対策の向上を図るため、住宅設備等の改善やエレベーター設置を進めている。住宅設備等の改善に関しては、平成5年度から、住宅設備等改善事業の対象となる住宅使用者の申出があった場合に、手すりや火災報知器・ガス漏れ警報機等の設置を実施している。高齢者向けの住宅設備等改善の対象は、住宅使用者又は同居親族のうち65歳以上の者が居住している住宅で、日常生活の状況から設備改善を真に必要とする者であり、身体障害者向けの対象は、身体障害者手帳の交付を受けている4級以上の障害者（視覚・聴覚障害及び肢体不自由）である。

エレベーター設置に関しては、既設中層住宅のうち、原則として1棟当たり10戸以上の3階から5階建て廊下型住棟及び1階段に10戸以上の5階建ての階段室型住棟にエレベーターを設置している。

イ 監査の結果

〔分析 意見3-2-5に関するもの〕 既設都営住宅の高齢者・障害者向けの改善に関連する事業の状況について

既設都営住宅の高齢者・障害者向けの改善については、エレベーター設置、高齢者向け住宅改善、車椅子用スロープ設置、自動車置場設置、身障者向け住宅改善について、住宅供給公社に業務委託されている。令和元年度における住宅設備等の改善の予算は467百万円であったが、決算は442百万円となり、エレベーター設置の予算は2,408百万円であったが、決算は1,057百万円にとどまった。

（意見3-2-5） エレベーター設置について

令和元年度におけるエレベーター設置に対する執行額が少ない理由は、主に入札不調によるものである。また、そのほかに、エレベーター設置に係る団地自治会の要望を受けた後、一部の居住者が反対に転じた場合や、工事の可能性を調査した結果、建築基準法に抵触するため設置ができないなど、最終的に工事に至らない場合があり、予算未消化の一因になっている。

入札不調に関しては、受託者側の採算性を満たす価格による契約が困難であるという問題もあるため、高齢者・障害者への福祉という目的に照らし、多くの受益者が想定される事案については、発注時期の調整や同調工事での発注などの入札不調対策を進めることが望ましい。

また、工事に至らなかった住棟においては、その住棟の高齢者・障害者に対して、代替的な選択肢が確実に案内されるよう検討されたい。

(5) 建替事業における無電柱化

ア 事業の概要

都内では、地震火災から住民の生命を守るために、大規模な公園や大学のほか、多くの都営住宅が「避難場所」に指定されており、避難経路となる都道や国道、広幅員の区市町村道に隣接する団地も少なくない。

そのため、都営住宅の建替えの機会を捉え、避難場所に指定されているなどの都営住宅の団地内(団地内通路等)及び区市町村に移管する道路において無電柱化を推進していくことにより、災害時における避難場所の安全性を確保し、避難経路・緊急車両等の通行機能の確保により、地域の安全性の向上などを図っている。

イ 監査の結果

〔分析 意見3-2-6に関するもの〕建替事業における無電柱化の状況について

令和元年度の都営住宅の団地内における無電柱化の予算は17百万円であったが、執行はなされず、移管道路における無電柱化の予算は約61百万円であったが、決算は約4百万円にとどまった。

(意見3-2-6) 団地内における無電柱化について

令和元年度の都営住宅の団地内における無電柱化に対する予算執行がなされなかった理由は、団地内における無電柱化検討の結果、対象団地においては従来の建替えで実施している電線の地中引込みのみ、実施可能であることが判明したことであった。

現時点で無電柱化されていない団地の災害時における安全性確保に関して、電線管理者である東京電力による日常的な点検に依拠するところとなっている。また、災害復旧等緊急を要する場合には、都が行うべき工事を、都の要請に基づいて東京電力が施工できるとする協定を定めており、災害時の早急な

復旧対応を可能としている。

都営住宅の多くは、災害時における「避難場所」に指定されており、都営住宅の敷地そのものは、基本的に安全な場所として位置付けられているものの、団地内における無電柱化は、災害時における更なる安全性確保の観点から行われるものである。実施に困難な面はあるものの、避難者の安全確保の観点から、現在考え得る最も有効な手段であることから、今後も実施していくものとされている。

無電柱化は、阪神・淡路大震災や東日本大震災時のライフラインへの被害状況からも、その信頼性が確認されており、安全性を向上する施策であることに疑いはない。しかしながら、このことは、無電柱化が実施されるまでは、避難場所として重大とは言わないまでも、一定のリスクが存在するということにはかならない。都営住宅の敷地は、基本的に周辺に比べて相対的な安全性が確保されているものであり、かつ、団地内における無電柱化は、基本的に建替えの時期まで待たなければいけない状況を鑑み、電柱の定期点検時などの機会を捉え、その安全確認の徹底を図るとともに、建替事業に併せて、災害時における更なる安全性確保の観点から無電柱化の着実な推進に取り組むよう検討されたい。