

6 区市町村の住宅供給に対する都の施策

(1) 区市町村営住宅等供給に対する支援

ア 事業の概要

都は、公営住宅法第49条に基づき、区市町村が行う公営住宅の整備等について、指導監督を行っている、また、事業の推進に当たり、国の補助に加えて整備に要する経費の4分の1を補助する等により、区市町村の財政負担を軽減している。

さらに、平成元年の都区協議会では、既設都営住宅のうち「おおむね100戸程度まで」の団地を区への移管対象とするとし、平成12年には一層の移管推進を図るため、建替時都営住宅移管制度を創設した。

以下は、令和元年度の各事業の予算と決算である。既設都営住宅移管事業の決算は予算よりも3割程度少なかったが、全体として予算どおりの決算となった。

表D-6-1 区市町村営住宅等供給に対する支援に係る令和元年度の予算と決算

事業名	予算	決算
既設都営住宅移管事業	82,713	59,327
公営住宅供給等助成	1,058,135	1,037,238
特定優良賃貸住宅等供給助成	2,335	1,676
合計	1,143,183	1,098,242

(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3-27、意見3-28に関するもの〕 既設都営住宅移管事業について

既設都営住宅移管事業は、東京都住宅政策審議会の答申に基づいている。答申では、都民の居住ニーズにきめ細かく応えられる住宅サービスの提供には、区市町村が中心となり、地域の実情に応じた取組を進めていくことが重要であるとしている。

都では、平成12年の建替時都営住宅移管制度の創設後、平成13年には特別区を対象にした都営住宅特別区移管推進計画を策定し、平成14年には区市町村への都営住宅移管方針及び都営住宅区市町村移管推進計画を策定している。これらの推進計画によると、区市町村への移管を積極的かつ計画的に行うために、

全体計画と事業計画を策定し、東京都と各区市町村の住宅マスタープラン等との整合性を図るとしている。全体計画の概要は以下のとおりである。

表D-6-2 特別区と市町村への都営住宅移管推進計画

	都営住宅特別区移管推進計画	都営住宅市町村移管推進計画
公表年度	平成12年度(平成13年3月15日)	平成14年度(平成14年10月10日)
対象期間	平成13年度から平成22年度まで	前期(平成14年度～平成17年度) 後期(平成18年度～平成22年度)
移管戸数	10年間でおおむね20,000戸 各年度2,000戸	9年間でおおむね10,000戸 前期3,000戸 後期7,000戸
全体計画の見直し	5年後に見直し。	平成17年度に見直し。
対象期間の移管実績	2,981戸(目標達成率14.9%)	24戸(目標達成率0.2%)

都提供資料より監査人作成

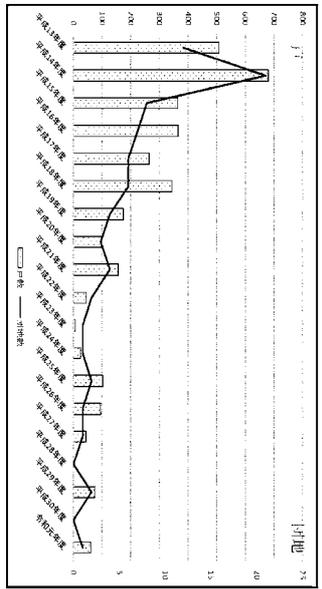
移管住宅に係る都の支援は以下のとおりである。

- ① 移管される住宅の土地、建物、工物、立木及び地域開発要綱で設置した施設等は、原則として無償で譲渡する。
- ② 移管される都営住宅に係る債務は都が引き受け、区市町村には転嫁しない。
- ③ 区市町村が移管を受けた住宅を建て替える場合、都は、仮移転先住宅として都営住宅の使用に協力する。
- ④ 都が、都営住宅の従前居住者の移転に伴い空き家となった住宅の移管を受けた区市町村が福祉施設等との合築など地域の実情を踏まえた区市町村営住宅に建替えを行う「建替時都営住宅区市町村移管制度」を設ける。

このため都は、移管後に区市町村において継続使用する都営住宅には必要な計画修繕を、建替えを予定している都営住宅については現居住者の移転を行い、測量や境界確定を完了させてから移管を行っている。

都営住宅特別区移管推進計画及び都営住宅市町村移管推進計画は、平成22年度までの計画であったが、移管事業は現在も継続されており、平成13年度から令和元年度までに移管された都営住宅は3,414戸、82団地であり、移管数は以下のように推移している。

グラフD-6-1 都営住宅の移管戸数と移管団地数の推移



都提供資料より監査人作成

都が作成している令和2年度から令和4年度までの3年間の事業計画は、以下のとおり、毎年1団地の都営住宅が特別区に移管される予定である。

表D-6-3 都営住宅移管推進の事業計画

計画年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
対象団地	Aアパート	Bアパート	Cアパート
築年度	平成10年度以前	昭和30年代	昭和40年代
移管までの築年数	20年以上	60年以上	50年以上
移管後の予定	継続使用	建替え	継続使用
移管戸数	40戸以下	30戸以下	60戸以下

※令和2年5月31日現在

都提供資料より監査人作成

公営住宅法上、都から区市町村へ都営住宅の事業主体を変更する場合、移管を受けた区市町村は、公営住宅を引き続き管理する必要がある。このため、移管に当たっては、都は、公営住宅の建物と土地を一緒に引き渡し、移管後に区市町村が当該建物を解体する場合は、当該土地を公営住宅用地として引き続き使用することを条件に引き渡している。

(意見3-27) 都営住宅特別区移管推進計画及び都営住宅市町村移管推進計画の柔軟な運用と見直しについて

都営住宅特別区移管推進計画によると、全体計画は5年後に見直すこととされている。平成12年度の計画であるため、平成17年度に新しい全体計画を策定

することになっている。また、都営住宅市町村移管推進計画の全体計画は、平成17年度に見直すことになっている。しかし、ともに全体計画の見直しは行われていない。

当初の全体計画は平成22年度までであり、特別区へは平成22年度までの10年間で20,000戸を移管するとされていたが、実際に当該期間に移管されたのは2,981戸と予定の14.9%、市町村へは10,000戸を移管するとされていたところ、実際に移管されたのは24戸で予定の0.2%と、予定を大きく下回っている。また、全体計画が終了した平成23年度以降の移管は年度平均1団地であり、移管のなかった年度もある。

このような状況下で、都は、移管推進計画策定当時のように特別区全体、市町村全体を一括りにし、長期的な数値目標を定めるのではなく、特別区は事業計画に基づき、また、市町村は個別に協議を進めるなどにより、移管を推進していくことが現実的である。都営住宅特別区移管推進計画は全体計画に代えて、各区の意向を踏まえた事業計画で対応されたい。また、都営住宅市町村移管推進計画は、市町村と協議の上、必要に応じて事業計画を策定するよう見直されたい。

(意見3-28) 区市町村にとって受入れ可能な都営住宅移管制度の在り方について

都が作成している令和2年度から令和4年度までの3年間の事業計画によると、毎年1団地の都営住宅が特別区に移管される予定である。

移管予定の都営住宅のうち、最も築浅なAアパートは移管後も継続して区営住宅として使用する予定であるが、建設後20年以上が経過している。Bアパートは建設後60年以上経過しており、移管後は解体し建て替える予定である。またCアパートは50年以上が経過しているが、移管後も継続して区営住宅として使用する予定である。老朽化した都営住宅の移管を受けた区市町村は、その後、大規模修繕や都営住宅の解体・撤去、新たな住宅の建設に要する費用を負担することになる。都では、区市町村の財政負担を軽減するために、大規模修繕の前倒しを行うとともに、区市町村が移管を受けた住宅を建て替える場合は、仮移転先住宅として都営住宅の使用に協力するなどの支援を行っている。しかし、区市町村においても移管を受けるに当たっての負担は大きい。

既設都営住宅の区市町村への移管は、都民に最も身近な基礎自治体である区市町村の住宅政策の実現を図るための重要な事業であるため、今後、更なる移管を促進するために、区市町村の要望などを踏まえて、区市町村の負担を十分に軽減し、区市町村にも受入れ可能な制度とされたい。

7 都用地等の活用

(1) 総論

ア 概要

(ア) 住宅供給公社へ業務委託している物件

都は、住宅供給公社と締結している東京都営住宅等管理業務委託契約により、住宅供給公社に財産管理業務を委託している。
管理対象物件は同契約書別記1に明示されており、次のように大別されている。

表D-7-1 住宅供給公社管理対象物件

項目	内容・管理の状況
都営住宅等	都営住宅 (母子) 福祉住宅 (民生) 特定公共賃貸住宅 地域特別賃貸住宅 引揚者住宅
住宅建設関係	都営住宅の建替えにより生み出した創出用地
資産活用課所管分 (土地)	(住宅の撤去による跡地を含む。)
資産活用課所管分 (返還施設)	使用許可期間終了後、区市等の使用許可先から返還を受けた施設
財産保全管理対象	併用住宅のうち、店舗等が居家と別棟又は同一住棟の別階層に分離している住宅のうち、退去後の店舗 ※併用住宅：住宅地区改良等を実施するに当たり、当該地において継続して業を営む意思を持つ従前居住者の入居を目的として住宅に店舗等を併設して建設したもの

都営住宅資料より監査人作成

(イ) 財産保全管理の対象となっている物件

財産保全管理の対象となっている物件について都は、指定管理又は業務委託契約により住宅供給公社に次の業務を行わせている。
住宅建設関係は、主に区市町村等への譲渡や売却等が見込まれる物件である。資産活用課所管分は、当面市内や地元区市町村などにおいて活用要望のない物件である。

これらの物件について、次の用途が決まるまでの間、物件の草刈りやごみの不法投棄への対応等の管理業務を住宅供給公社に委託している。

表D-7-2 指定管理、業務委託の区分

項目	指定管理	業務委託
住宅建設関係		区市町村や財務局への引継ぎなど次の用途が決まるまでの管理
資産活用課所管分 (土地)		→鉄線柵、立入禁止の看板等の設置、補修及び草刈り等を行う。
資産活用課所管分 (返還施設)	<ul style="list-style-type: none"> ・不法投棄等の調査、処理 ・敷地占有者に対する足止措置 ・雑の管理 等 	財務局への引継ぎなど次の用途が決まるまでの管理 →鉄線柵、立入禁止の看板等の設置、補修及び草刈り等を行う。
店舗		小口修繕、火災発生時の修復工事、破損箇所の補修工事等を行う。

都営住宅資料より監査人作成

(ウ) 財産保全管理の対象となっている物件の今後の予定
財産保全管理の対象となっている物件の今後の予定、計画若しくはルールなどは、次表のとおりである。

表D-7-3 財産保全管理の対象となっている物件への対応

項目	今後の予定等
住宅建設関係	本都として民間活用事業を実施するほか、建替えに係る地元区市町村と住宅建設事務所、住宅整備課との協議の中で、活用の要望が寄せられる場合や、市内各局から活用要望が寄せられる場合に活用する。
資産活用課所管分 (土地)	当面、市内や地元区市町村などにおいて活用の要望のない創出用地について、財務局と資産活用課との間で調整を行い、原則として財務局に引き継ぎ、財務局は、東京都公有財産規則をはじめ各種規程に基づき活用を図る。
資産活用課所管分 (返還施設)	当面、市内や地元区市町村などにおいて活用の要望のない返還施設について、財務局と資産活用課との間で調整を行い、原則として財務局に引き継ぎ、財務局は、東京都公有財産規則をはじめ各種規程に基づき活用を図る。
店舗	退去後の店舗について、地元区市町村などの要望を踏まえ、東京都公有財産規則をはじめ各種規程に基づき活用している。

都営住宅資料より監査人作成

（エ） 都有地等の有効活用

都営住宅等の建替え等により創出した用地は、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、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するとして、都営住宅の建替えに伴う創出用地の有効活用の主管部署は、住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課である。

住宅整備課は都営住宅の建替えにより用地を創出し、身近な地域で誰もが快適に暮らせるまちづくりプロジェクトなどを実施するとともに、創出用地の情報を都市整備局に提供し、同局都市づくり政策部土地利用計画課及び市街地整備部企画課が、周辺のまちづくりと連携して、その地域特性に応じたまちづくりプロジェクトを実施している。

令和元年度中に進行中の事業の進捗状況は次のとおりである。

○民間活用事業による地域特性に応じたまちづくりへの活用

- 1) 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト
 - ・民活事業については、予定どおり令和2年5月に民間事業者による複合施設が竣工した。
 - ・沿道一体型開発を検討する区域については、都営住宅敷地における外構部分の除却工事を実施した（令和2年6月完了）。また4月に、まちづくりの基本的な整備の方向性を定めた基本計画について関係者間で合意し、独立行政法人都市再生機構の施行による第一種市街地再開発事業により、地区計画が目指すまちづくりに向けた調整等が進められている。
- 2) 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト
 - 令和元年9月に事業用定期借地権設定契約を事業者代表企業との間で締結し、同年10月に民間事業者が複合施設の建設工事に着手した。以降、令和3年度の施設完成に向けて、適切に工程管理を行い、鋭意工事を進めている。

○福祉インフラ整備事業による子育て・高齢者施設等の整備促進
令和元年度末時点で、約24.8ヘクタール分の福祉インフラ整備事業*の候補地情報を福祉保健局へ提供した。

*福祉インフラ整備事業は福祉保健局の所管

イ 監査の結果

〔分析 意見 3-2.9に関するもの〕 財産保全管理の対象となつていない土地に

ついて

（ア） 資産活用課所管分（土地）

財産保全管理の対象となつていない物件のうち、資産活用課所管分（土地）の現状は次表のとおりである。

次表の45件の物件（創出用地）について、今後の利用方法が明確となつていないかを都に確認したところ、明確となつていないものは19件、明確となつていないものは26件であった。

表D-7-4 財産保全管理の対象となつていない物件（創出用地）

No.	団地名	敷地面積 (㎡)	今後の利用方法が明確となつていないか	備考
1	青山南町一丁目	3,163.51	いる	庁内利用検討中
2	港南四丁目アパート	415.93	いない	
3	赤坂台町アパート	2,716.02	いる	R2.5.29 東京消防庁庁舎管理替え
4	角筈アパート	253.00	いない	
5	押上二丁目アパート	40.00	いない	
6	辰巳一丁目アパート	376.61	いない	
7	小山台民生	5,058.26	いる	R2年度中に一部を財務局へ引継ぎ予定
8	日黒一丁目アパート	375.38	いない	
9	須賀谷一丁目	1,753.72	いる	都市計画道路予定地（補助）217号線
10	喜多見二丁目アパート	316.69	いない	
11	仲整二丁目住宅	90.00	いない	
12	久我山五丁目アパート	320.17	いる	都市計画道路予定地（補助）216号線
13	赤羽北三丁目アパート	1,706.65	いない	
14	桐ヶ丘赤羽台アパート	112.28	いる	R2年度中に一部を財務局へ引継ぎ予定
15	柳ヶ丘一丁目アパート	685.00	いない	
16	若木一丁目アパート	126.42	いない	
17	春日町一丁目	2,409.20	いる	都市計画道路予定地（補助）133号線
18	練馬富士見台二丁目	154.28	いる	庁内利用検討中
19	練馬富士見台二丁目	661.15	いない	
20	練馬富士見台三丁目	75.59	いない	
21	高野台一丁目アパート	157.67	いない	
22	江北一丁目第3アパート(A・B)	3,046.09	いる	庁内利用検討中
23	西保木間三丁目第2	660.99	いない	
24	扇一丁目第3アパート	118.84	いる	庁内利用検討中

No.	団地名	敷地面積 (㎡)	今後の利用方法が明確となっているか	備考
25	花畑第6アパート	136.42	いる	庁内利用検討中
26	柴又四丁目アパート	650.00	いる	都市計画道路予定地(補助282号線)
27	長房北アパート	939.40	いない	
28	八王子アパート	3,054.14	いる	R2.7.30 財務局へ引継ぎ
29	立川松中アパート	461.17	いない	
30	吉祥寺第7	1,874.97	いる	庁内利用検討中
31	中原四丁目第1アパート	310.53	いない	
32	府中美寿町/住宅	2,757.94	いる	市利用要望あり
33	染地一丁目アパート	481.17	いない	
34	木曾森野第1アパート	494.67	いない	
35	金泰第10アパート	245.72	いない	
36	中島町アパート	3,066.00	いる	都市計画道路予定地(小平3・3・3号線)
37	第六・第七日野	316.00	いる	庁内利用検討中
38	東村山萩山町二丁目アパート	543.00	いない	
39	国分寺第18	2,987.93	いる	都市計画道路予定地(国3・4・2号線)
40	田無本町七丁目アパート	327.00	いない	
41	中清戸アパート	360.10	いない	
42	村山アパート	2,242.67	いない	
43	多摩ニュータウン環訪 同地(四丁目)	640.00	いない	
44	瑞穂アパート	240.69	いない	
45	中神アパート	210.10	いる	庁内利用検討中
	計	47,133.07		

都庁提供資料より監査人作成

(イ) 具体的な取組について

上表のNo.11、13、15、19、21、27、29、31、38、42を抽出し、今後の利用方法について、これまでどのような対応・検討を図ってきたか、現在も利用方法が明確となっていないことについて、主な理由を都に確認したところ、その回答は次のとおりであった。

表D-7-5 財産保全管理の対象となっている物件(利用方法未定の創出用地)への対応

No.	団地名	都の回答
11	笹塚二丁目住宅	狭小、不整形な土地であるが、売却等の処分に向けた諸条件の整理を行う間、暫定的に管理している。
13	赤羽北三丁目アパート	がけ地に隣接している。現状では活用が難しい。
15	桐ヶ丘一丁目アパート	地区計画の中で公園としての利用が計画されており、活用が決まるまでの間、暫定的に管理している。
19	練馬富士見台二丁目アパート	区へ移管予定の児童遊園であるが、隣地との境界の協議が整うまでの間、暫定的に管理している。
21	高野台一丁目アパート	不整形な土地であるが、売却等の処分に向けた諸条件の整理を行う間、暫定的に管理している。
27	長房北アパート	活用を図るために必要な測量等の財産処理を準備しているところであり、活用が決まるまでの間、暫定的に管理している。
29	立川松中アパート	建替事業の中で活用について検討していくため、暫定的に管理している。
31	中原四丁目第1アパート	今後の建替計画に影響がないよう当面、暫定的に管理している。
38	東村山萩山町二丁目アパート	敷地の一部が都市計画道路(整備予定)となっており、ことから、暫定的に管理をしている。
42	村山アパート	建替計画の中で活用に向けた調整を市と進めている。

都庁提供資料より監査人作成

(意見3-2-9) 財産保全管理の対象となっている土地について

都は、令和元年度の東京都営住宅等管理業務委託契約によって、住宅供給公社に45件の「資産活用課所管分(土地)」の財産管理業務を委託している。これは、都営住宅等の建替え等により創出した用地のうち、当面、庁内や地元区市町村などから活用要望のない土地である。

45件の創出用地について、今後の利用方法が明確となっているかを都に確認したところ、明確となっているものは19件、明確となっていないものは26件であった。明確となっていない26件のうち10件について状況等を確認したところ、全く未対応と思われる事案はなく、今後の方向性等について何らかの検討はなされていることは感じられる。ただし、狭小、不整形地やがけ地など、様々な要因から活用が図りにくい土地であることなどから、対応が進んでいないようにも見受けられる。

全体的、質的に重要な資産である不動産であることから、雑巾な対応は避ける必要があるが、活用すれば得られる可能性がある利益を得られていない状況や、未利用でも管理のために維持管理コストを生じさせざるを得ない状況を踏まえると、創出用地の活用についてはある程度のスピード感をもって臨む必要

がある。

都によると、創出用地は、地元区市町と連携して子育て・高齢者施設等の整備を促進するとともに、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するとしている。一方、市内や地元区市町村などから活用要望のない土地については、様々な要因から早急な活用を推進することが難しい土地となっているが、このような取組を一定のスピード感をもって進められたい。

(2) 民間活用事業による地域特性に応じたまちづくりへの活用 (八王子市長房地区まちづくりプロジェクトの事例) について

ア 事業の概要

八王子市長房地区まちづくりプロジェクトは、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あり、平成29年11月に事業実施方針が公表された。当該事業は令和元年10月から令和33年9月までの30年間の事業用定期借地権設定契約であり、一般公募型プロポーザル方式により事業者が選定された。

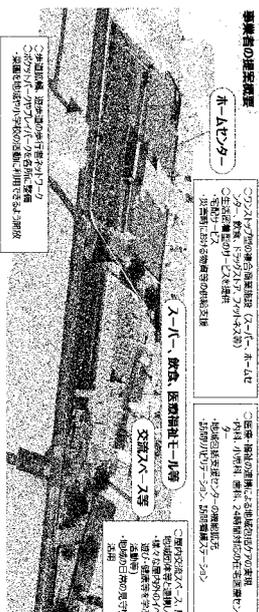
八王子市長房地区まちづくりプロジェクトは、令和3年4月末に工事が完了し、商業施設、医療・福祉施設、交流スペース、緑とオープンスペースが整備され、複合施設が開業する予定である。

表D-7-6 施設概要

	東敷地	西敷地
所在地	八王子市長房町340番39	八王子市長房町340番12
事業地面積	20,001.23㎡	11,084.53㎡
構造・規模	鉄骨造 地上2階建て	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地下1階・地上2階建て
計画用途	1階 ホームセンター 2階 屋上駐車場	1階 スーパーマーケット、ドラッグストア、100円ショップ、飲食・交流スペース、ATMほか 2階 診療所(内科、小児科、歯科)、在宅療養支援診療所、調剤薬局、地域包括支援センター、訪問リハビリテーション、訪問看護ステーション、フイットネス、クリーニング、屋上駐車場ほか 地下1階 駐車場 屋外交流スペース、広場等
付帯施設	広場、菜園等	

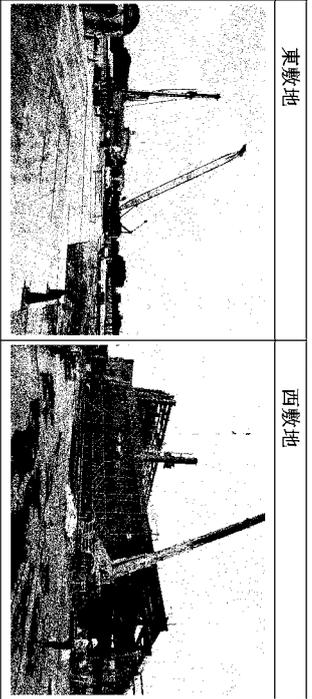
都提供資料より監画人作成

図D-7-1 施設外観イメージ



都提供資料

掘削時の状況



(令和2年8月5日監査人撮影)

イ 監査の結果

〔分析〕 事業の全体的なスケジュールについて

(ア) 審査委員会設立

当該事業では、事業者選定に当たって6回にわたり、八王子市長房地区まちづくりプロジェクト審査委員会により、募集要項や審査基準の決定から事業者選定までを行っている。以下は、平成29年12月の審査委員会設立に係る決定原議に添付された審査スケジュール案である。なお、都は事業者の選定に当たり、4事業者からの提案を受けている。

表D-7-7 審査委員会のスケジュール

日時	当初案	実際のスケジュール
平成29年11月	事業実施方針公表	
平成30年1月頃	審査委員会設置	2月11日
平成30年2月頃	第1回審査委員会	2月27日
平成30年3月頃	第2回審査委員会 募集要項等公表	3月28日
平成30年5月頃	第3回審査委員会	5月18日～24日 事業者との対話
平成30年6月頃	事業者提案受付 第4回～6回審査委員会	6月11日 委員会終了後現地調査
平成30年9月頃	事業者選定者公表	6月28日 7月19日(第4回) 8月29日(第5回) 9月12日(第6回)
		9月28日

都庁庶務課より監査人作成

(イ) 事業者選定からの進捗管理等の経過

都は事業者の選定後、基本協定協議、整備計画等協議、着工後の現場定例会の3段階に分けて、事業者と打合せを行っている。

表D-7-8 八王子市長房地区まちづくりプロジェクト進捗管理等の経過

日時	全体的なスケジュール 事業予定者の公表	団地自治会 ・町会説明	事業者協議等
平成30年9月28日			
平成30年10月～ 平成31年3月			基本協定協議 10月19日(第1回) 12月20日(第2回) 1月20日(第3回) 2月20日(第4回) 3月15日(第5回)
平成31年3月29日	基本協定締結		
平成31年4月			整備計画等協議 4月5日(第1回) 4月26日(第2回) 5月30日(第3回)
令和元年5月30日	整備計画書、運営計画書 提出		
令和元年6月 令和元年8月		計画・ 工事説明	6月27日(第4回) 7月25日(第5回) 8月30日(第6回)
令和元年9月9日	事業用定期借地権設定 契約のための覚書締結		
令和元年9月		計画・ 工事説明	9月20日(第7回)
令和元年9月27日	事業用定期借地契約締結		
令和元年10月		計画・工事説明 ～10月	10月25日(第8回) 11月29日(第9回) 12月27日(第10回)
令和元年12月			現場定例会
令和2年1月～ 令和2年3月			1月30日(第1回) 2月27日(第2回) 3月26日(第3回)

都提供資料より監査人作成

(ウ) 計画協議及び住民説明の経過

当該事業において、事業者選定の審査委員会は月1回程度のペースで開催され、応募を検討する事業者との間で対話の機会を持ち、また事業者の選定後は、事業の進捗に応じた事業者協議等を定期的に実施し、適切なタイミングで、近隣住民との打合せを行っていている。また事業者は、整備計画書、運営計画書提出後速やかに、自治会・町会等の近隣住民に対する説明会を行い、その後十分な期間をもって近隣住民の意向を計画に反映させることにより、適時に柔軟な計画の修正がなされている。

以上、全体的なスケジュールの管理や住民の意向の計画への反映については評価できる。

[分析] 審査委員会による審査について

(ア) 審査委員会設立

平成29年12月の審査委員会設立に係る決定原議においては、審査委員会の構成について決定され、審査項目と配点の案が添付されている。

a 審査委員の選任

審査委員は、基本的には各分野における専門性や東京都におけるこれまでの民間活用プロジェクト等での審査実績を勘案して選任された。また、当該事業は「生活の中心地の形成」を目的としているため、都市・建築分野については多摩地域の都市計画審議会委員や各種審査委員などの実績も加味し、総合的な見地から選任されている。審査委員の構成は以下のとおりである。

表D-7-9 審査委員の構成

分野	審査委員の概要	多摩地域における各種委員の兼任実績
都市・建築	学識経験者(建築等)	日野市、府中市
不動産	学識経験者(都市デザイン等)	昭島市、東大和市、多摩市、町田市
金融・財務	公認会計士	
法律	弁護士	

都提供資料より監査人作成

b 審査項目と配点

審査項目は、審査委員会設立に係る決定原議に添付されている。また、配点

については、募集要項等と同時に公表されている。審査項目と配点は以下のとおりである。

表D-7-10 審査項目と配点

審査項目	配点
企画、設計、技術	30
事業の運営、経営	15
貸付料	45
総合的な評価	10
合計	100

(イ) 審査委員会での審査内容

審査委員会での審査に当たり、事前に都の事務局が作成した募集要項や審査基準等の原案について、審査委員が合議の上検討し、必要に応じて修正したものを、都において決定・公表している。
応募事業者の提案を受けた後、都の事務担当者が各応募者の提案について、貸付料を除いた比較表を作成して説明した。
その後、審査委員会において貸付料と応募者ヒアリングを踏まえた上で検討し、その結果最高得点を獲得した応募者を事業予定者としている。

表D-7-11 審査委員会の流れ

区分	平成29年12月時点での案	議事内容
第1回	審査委員会の運営方法等	プロジェクト概要、審査委員会スケジュール(案)、事業実施方針に対する質問・意見、事業者募集要項(案)、配点及び審査の考え方について等
第2回	募集要項、審査基準	事業者募集要項(案)、審査基準(案)、対話の進め方について等
募集要項等公表		
第3回	審査方法	事業者募集要項等に対する質問回答・対話の結果、審査の進め方、評価の視点について等 (その後、現地視察)
提案の受付		
第4回	応募者ヒアリング 提案審査	適格審査結果、事業者提案概要、採点表、事業者ヒアリングの進め方について等 八王子市の人口、周辺商業需要等データの確認
第5回		事業者ヒアリング 提案審査等
第6回		審査結果(案)の作成等

都提供資料より監査人作成

(ウ) 審査結果

最終的な審査結果は以下のとおりである。

区分	事業者 A	事業者 B	事業者 C	事業者 D
審査委員の評価	47.95	20.60	30.65	13.20
貸付料評価	18.33	21.67	26.67	45.00
合計点	66.28	42.27	57.32	58.20
評価順位	最高得点	第4位	第3位	第2位

都提供資料より監査人作成

(エ) 事業目的に合致した審査基準の作成

八王子市長房地区まちづくりプロジェクトは、平成29年11月に公表された事業実施方針や募集要項に明記されているとおり、都営住宅の建替えに伴う創出用地を活用した、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図ること

を目的としているが、審査においては、この目的の達成に十分に配慮した審査項目や配点が求められる。

このような目的に沿った審査項目や配点については、審査委員会においても検討がなされている。具体的には、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成という目的に直接結びつくような「医療・福祉施設」、「緑地・オープンスペース」、「交流スペース」などの提案は積極的に評価し、貸付料の評価によって事業者が決定されることのないよう議論がなされた。

事業目的に合致した審査基準を作成し、最適な事業者を決定できるかどうかは、事業の有効性に大きな影響を与えることから、都としては、八王子市長房地区まちづくりプロジェクトに限らず、審査を経て事業者を決定する際には、今後も、十分な情報を基に審査委員会等を通じて慎重に審査基準を議論・決定することになる。

IV 東京都住宅供給公社の経営管理について

1 東京都住宅供給公社の財務状況

(1) 東京都住宅供給公社の決算状況

ア 事業の概要

(ア) 地方住宅供給公社について

住宅供給公社は、昭和41年に東京都の全額出資により設立された地方住宅供給公社である。

地方住宅供給公社は、住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金と合わせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする法人である。国及び地方公共団体の住宅政策の一翼を担う公的住宅供給主体としてその役割を果たすために、地方住宅供給公社法に基づき設立されている。

地方住宅供給公社は、分譲住宅及び宅地の譲渡、賃貸住宅の建設、管理並びに関連施設の整備など、地域の住宅・まちづくりを行っている。また、自らの「公社賃貸住宅」の管理のほか、地方公共団体の公営住宅等の管理を委託し、その募集及び入居管理業務など住環境の維持保全に関する業務を行っている。地方住宅供給公社法により、地方公共団体でなければ地方住宅供給公社に出資することができず、地方住宅供給公社を設立する地方公共団体は、地方公社の基本財産の額の2分の1以上に相当する資金その他の財産を出資しなければならない。

(イ) 東京都住宅供給公社について

住宅供給公社は、東京都の住宅政策の実施機関として、住宅を必要とする都民に対し賃貸住宅等を提供し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に貢献することを目的としている。

住宅供給公社の事業は、「第23」のとおりである。

(ウ) 全国の地方住宅供給公社

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会によると、地方住宅供給公社は、平成20年3月時点では57公社(47都道府県及び10政令市の千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、北九州市、福岡市)あったが、近年、地方公共団体の住宅政策の変化の中でその役割を終了させ、ある

表E-1-2 地方住宅供給公社が管理受託している賃貸住宅等の管理戸数 (単位: 戸)

No.	都道府県	地方公共団体住宅		小計	UR住宅	民間経営 賃貸住宅		民間の賃貸 住宅の管理戸数	計
		公営住宅	その他住宅			民間経営 賃貸住宅	民間の賃貸 住宅の管理戸数		
1	東京都	248,274	18,955	267,229				267,229	
2	大阪府	118,108	287	118,395				118,395	
3	大阪市	86,337	13,214	99,551			134	99,685	
4	愛知県	61,982	1,246	63,228			15	63,243	
5	名古屋	56,528	5,737	62,265				63,229	
6	埼玉県	37,849	1,126	38,975			876	48,443	
7	北九州市	27,617	4,935	32,552				32,552	
8	福岡市	26,726	4,828	31,554				31,554	
9	長野県	24,697	5,506	30,203				30,203	
10	福岡県	28,843		28,843				28,843	
11	宮城県	26,465	994	27,459	978		179	28,616	
12	群馬県	26,875	1,109	27,984			29	28,013	
13	京都市	19,038	4,269	23,307			662	24,603	
14	大分県	19,090	1,221	20,311				20,311	
15	川崎市	17,501	302	17,803			648	19,372	
16	千葉県	18,496	672	19,168			126	19,294	
17	静岡県	15,753	122	15,875	699			16,574	
18	兵庫県	13,371	128	13,499				16,498	
19	横浜市	9,515	828	10,343			3,379	16,114	
20	沖縄県	15,214		15,214				16,042	
21	京都府	11,076	1,625	12,701			77	12,712	
22	長崎県	12,146	159	12,305			22	12,409	
23	岐阜県	11,159	1,001	12,160				12,160	
24	岐阜県	9,295	1,612	10,907				10,907	
25	和歌山県	7,931	14	7,945				7,945	
26	山梨県	7,497	232	7,729			34	7,763	
27	千葉市	6,181	766	6,947				7,028	
28	高知県	4,381	1,172	5,553			32	5,585	
29	栃木県	5,091		5,091			111	5,232	
30	徳島県	3,975	292	4,267				4,267	
31	鳥取県	3,331		3,331				3,331	
32	新潟県	1,545		1,545			25	1,570	
33	神奈川県						162	162	
34	山形県	39	58	97				97	
35	広島県						20	20	
36	北海道								
37	鹿児島県								
	合計	981,926	72,410	1,054,336	1,754		6,465	17,446	1,080,001

一般社団法人全国住宅供給公社等連合会ホームページより監査人作成

イ 監査の結果

[分析] 財務諸表について

(ア) 住宅供給公社が作成している財務諸表

地方住宅供給公社は、毎事業年度、財産目録、貸借対照表及び損益計算書を作成し、決算完了後2月以内に設立団体の長に提出しなければならぬ(地方住宅供給公社法第32条第1項)。

地方住宅供給公社がその会計を処理するに当たっては、地方住宅供給公社会計基準に従わなければならない。住宅供給公社も、地方住宅供給公社会計基準に従って財務諸表を作成している。以下は、住宅供給公社の貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書及び貸借対照表と損益計算書から作成した経営指標の、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。

表E-1-3 住宅供給公社の貸借対照表の推移

	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
流動資産	58,670,628	60,161,578	60,969,847	57,318,435	85,503,989
固定資産	1,204,815,082	1,190,298,183	1,194,874,332	1,175,361,190	1,160,540,761
資産合計	1,263,485,711	1,250,459,762	1,265,844,179	1,232,679,625	1,246,044,750
流動負債	48,380,677	52,391,394	54,203,740	51,759,309	75,626,282
うち長期借入金	10,000,000	15,000,000	3,499,992	15,599,998	15,749,988
うち短期借入金	9,495,012	9,173,768	17,279,548	7,000,534	28,738,193
固定負債	816,133,654	788,580,603	773,774,955	758,443,404	736,989,144
うち社債	177,100,000	171,100,000	185,500,012	183,700,026	197,875,038
うち長期借入金	492,669,595	472,718,469	444,025,426	426,763,818	389,356,509
負債合計	864,514,331	840,971,997	827,978,696	810,202,713	812,615,426
資本合計	398,971,379	409,487,764	417,865,483	422,476,912	433,429,293
負債及び資本合計	1,263,485,711	1,250,459,762	1,245,844,179	1,232,679,625	1,246,044,750

住宅供給公社決算書より監査人作成 (平成30年度については修正再表示案の金額を表示)

(単位: 千円)

表E-1-4 住宅供給公社の損益計算書の推移

	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
事業収益	69,711,001	67,821,884	66,827,234	65,226,040	65,643,025
賃貸事業収益	52,391,001	56,804,089	54,352,338	53,705,377	53,619,789
管理委託住宅管理事業収益	13,842,668	13,981,340	13,626,109	9,119,481	8,019,587
その他事業収益	135,944,671	138,607,314	134,805,682	128,080,899	127,282,402
合計(A)	57,251,696	55,945,659	57,620,239	56,239,381	54,739,608
事業原価	52,044,416	55,903,743	53,668,557	53,161,690	53,451,745
管理委託住宅管理事業原価	13,447,988	13,499,248	13,114,602	8,865,650	7,758,896
その他事業原価	122,744,111	125,348,551	124,403,388	118,206,622	115,950,251
合計(B)	1,401,856	1,404,885	1,456,916	1,440,224	1,547,736
一般管理費(C)	11,798,702	11,854,176	8,945,367	8,344,052	9,784,415
事業利益(A-B-C)	428,579	368,162	312,177	331,660	358,377
その他経常収益	610,566	629,911	622,335	578,406	912,199
その他経常費用	11,616,715	11,592,428	8,625,209	8,097,307	9,230,593
経常利益	54,065	694,952	96,382	316,899	6,020,960
特別利益	3,696,968	1,770,995	343,872	2,169,278	4,299,172
特別損失	7,973,842	10,516,385	8,377,719	6,244,928	10,952,381
当期純利益					

住宅供給公社決算書より監査人作成(平成30年度については修正再表示後の金額を表示)

表E-1-5 住宅供給公社のキャッシュ・フロー計算書の推移

	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
事業活動によるキャッシュ・フロー	28,332,238	24,466,853	24,909,092	21,347,814	21,673,220
長期的活動によるキャッシュ・フロー	△6,031,950	△546,829	△6,343,105	△7,432,776	9,299,850
財務活動によるキャッシュ・フロー	△21,741,796	△21,209,641	△17,622,512	△17,144,385	△1,306,914
当期中の資金収支の合計	558,491	2,710,382	943,474	△3,229,357	29,636,156
前期末繰越金(現金及び現金同等物)	20,092,789	20,651,290	23,361,682	24,305,137	21,075,780
次期末繰越金(現金及び現金同等物)	20,651,280	23,361,662	24,305,137	21,075,780	50,711,937

住宅供給公社決算書より監査人作成

表E-1-6 住宅供給公社の経営指標の推移

	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
流動比率	121.3%	114.8%	112.5%	110.7%	113.1%
純資産比率	31.6%	32.7%	33.5%	34.3%	34.8%
固定長期適合率	99.2%	99.4%	99.4%	99.5%	99.2%
借入金依存率	54.6%	53.4%	52.2%	51.4%	50.7%
事業収益当期純利益率	5.9%	7.6%	6.2%	4.9%	8.6%
総資本回転率	10.8%	11.1%	10.8%	10.4%	10.2%

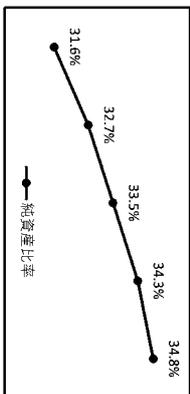
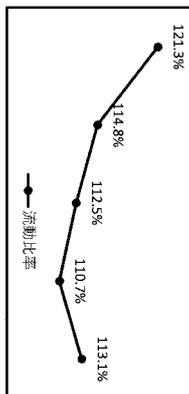
住宅供給公社決算書より監査人作成

(イ) 安全性

事業者の事業活動には、負債の回収難などのリスクに対して、資金の支払義務に耐えられるだけの財務構造が必要となる。安全性指標分析は、財務の安全性を判断し、支払能力を把握するもので、短期安定性、長期持続性、資金繰り(借入割合の妥当性)などが視点となる。

短期安定性の指標として、一般流動比率が用いられる。流動比率は、短期の借金と、これを返済するのに必要な財源を比較する指標で、この数値が高いほど信用力が高いといえる。一般的には150%程度以上であれば優良と言われている。令和元年度時点では113.1%であった。

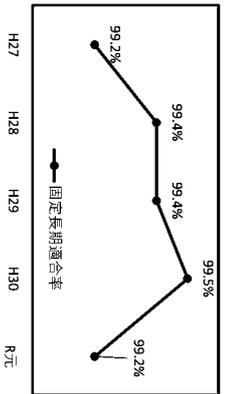
長期持続性の指標として、一般に純資産比率が用いられる。純資産比率は、資産総額に占める「純資産(自己資本)」の割合であり、この数値が高いほど経営が安定する傾向が見られるが、50%を下回ると対応策の検討が必要と言われている。令和元年度時点では34.8%であり、50%を下回っている。



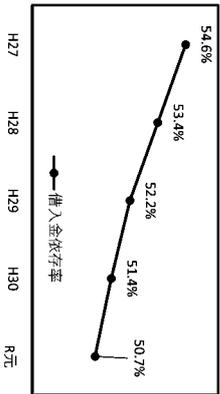
また、長期持続性の指標として、一般に純資産比率とともに固定長期適合率が用いられる。固定長期適合率は、固定資産が長期資本（純資産+固定負債）によってどれだけ賄われているかを示すものである。固定資産は、純資産や固定負債で調達することが望ましいとされ、当指標が100%以上になると固定資産への投資が過大となっている可能性があると言われている。令和元年度時点では99.2%であり、100%を下回っている。

資金繰り（借入金割合の妥当性）の指標として、借入金依存率が用いられる。借入金依存率は、資産総額に対する借入金の比率を測る指標で、この数値が大きいほど安全性が低いとされ、50%が一つの目安と言われている。令和元年度時点では50.7%であり、50%を上回っている。

グラフE-1-3 固定長期適合率の推移



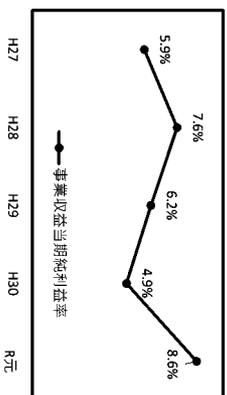
グラフE-1-4 借入金依存率の推移



(フ) 収益性

事業体は、ある程度の収益性を有する必要があり、事業収益当期利益率を用いて収益性を分析している。事業収益当期利益率は、経営活動の結果の収益性を示す指標であり、この数値が高いほど望ましいといえる。業種によっても異なるが、目安として3~4%以上であれば収益性の高い法人と言われている。令和元年度時点では8.6%であった。

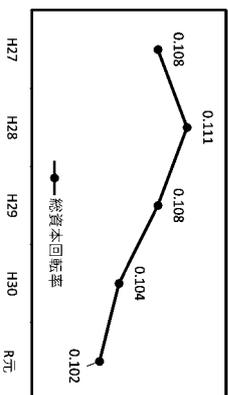
グラフE-1-5 事業収益当期利益率の推移



(エ) 効率性指標(コスト合理性)

事業体は、一定の効率性も考慮すべきであり、総資本回転率による分析を行った。総資本回転率は、資産額の何倍の売上高があるのかを示す指標で、少ない資本で多くの売上高を上げればそれだけ回転率も高くなり、この数値が高いほど資本の利用度合いが高く経営が効率的であり、一般的に1回転以上であれば効率的であると言われている。令和元年度時点では、0.102回転であった。

グラフE-1-6 総資本回転率の推移



(2) 部門別の状況

ア 事業の概要

住宅供給公社が行っている事業の体系は、「第2 3 (4)」の図A-3-3のとおりである。

イ 監査の結果

(分析) 事業収益の内訳について
(ア) 令和元年度決算の事業収益の内訳

次表は、住宅供給公社の令和元年度決算の事業収益、事業原価及び各事業収益から各事業原価を差し引いた事業ごとの利益を示したものである。

令和元年度決算の事業収益 127,282,402 千円の内訳は、賃貸管理事業 65,643,025 千円 (51.6%)、管理受託住宅管理事業 53,619,789 千円 (42.1%)、その他事業 8,019,587 千円 (6.3%) となっている。

事業収益から事業原価を差し引いた額は、賃貸管理事業 10,903,416 千円、管理受託住宅管理事業 168,043 千円及びその他事業 260,690 千円で、合計 11,332,151 千円となり、それぞれが占める割合は、賃貸管理事業が 96.2%、管理受託住宅管理事業が 1.5%、その他事業が 2.3% となっている。

住宅供給公社の事業収益は、賃貸管理事業と管理受託住宅管理事業が大きな割合を占めているが、両事業は利益率に大きな違いがあり、事業利益は賃貸管理事業がほとんどの割合を占めている。賃貸管理事業は非常に利益率が高いが、管理受託住宅管理事業は利益率が低い事業となっている。

表E-1-7 令和元年度決算の事業収益・事業原価の内訳

事業収益	事業原価		差引 (利益)	
	金額	割合	金額	割合
賃貸管理事業	65,643,025	51.6%	54,739,608	47.2%
管理受託住宅管理事業	53,619,789	42.1%	53,451,745	46.1%
その他事業	8,019,587	6.3%	7,758,896	6.7%
合計	127,282,402	100.0%	115,950,251	100.0%
			一般管理費	△1,547,736
			事業利益	9,784,415

(単位：千円) 住宅供給公社決算書より監査人作成

(イ) 令和元年度決算と平成 14 年度決算の比較

住宅供給公社のホームページに、平成 14 年度以降の財務情報が開示されている。次表は、ホームページより住宅供給公社の平成 14 年度と令和元年度の損益計算書を比較したものである。

平成 14 年度の損益計算書と比較すると令和元年度の事業収益は、管理受託住宅管理事業収益とその他事業収益が増加しており、賃貸管理事業収益は減少している。また、平成 14 年度現在では分譲事業と管理事業を実施しており、損益計算書にその収益が計上されている。

表E-1-8 平成 14 年度と令和元年度の損益計算書の比較

項目	平成 14 年度	令和元年度	増減	増減率
分譲事業収益	1,092,068	—	△ 1,092,068	△100.0%
管理事業収益	1,779,765	—	△ 1,779,765	△100.0%
賃貸管理事業収益	72,818,690	65,643,025	△ 7,175,664	△9.9%
管理受託住宅管理事業収益	39,401,689	53,619,789	14,218,099	36.1%
その他事業収益	3,059,457	8,019,587	4,960,150	162.1%
内部取引の消去	△ 43,158	—	43,158	△100.0%
事業収益	118,108,492	127,282,402	9,173,909	7.8%
分譲事業原価	1,149,554	—	△ 1,149,554	△100.0%
管理事業原価	1,652,835	—	△ 1,652,835	△100.0%
賃貸管理事業原価	70,673,936	54,739,608	△ 15,934,327	△22.5%
管理受託住宅管理事業原価	38,822,872	53,451,745	14,628,872	37.7%
その他事業原価	3,019,588	7,758,896	4,739,308	157.0%
内部取引の消去	△ 43,158	—	43,158	△100.0%
事業原価	115,275,629	115,950,251	674,622	0.6%
一般管理費	945,284	1,547,736	602,451	63.7%
事業利益	1,897,578	9,784,415	7,886,836	418.4%
分譲事業	△ 57,486	—	57,486	△100.0%
管理事業	128,930	—	△ 128,930	△100.0%
賃貸管理事業	2,144,753	10,903,416	8,758,663	408.4%
管理受託住宅管理事業	578,817	168,043	△ 410,773	△71.0%
その他事業	39,848	260,690	220,841	554.2%
一般管理費	945,284	1,547,736	△ 602,451	63.7%

(注) 平成 14 年度における決算書と令和元年度における決算書では一部項目の内訳の事業が変更されているため、単純比較できない。

(単位：千円) 住宅供給公社決算書より監査人作成

(ウ) 住宅供給公社住宅管理戸数の推移

表E-1-9 住宅供給公社住宅管理戸数の推移

一般賃貸住宅	公社賃貸住宅				合計	ケア付き高齢者住宅	カーブス付き高齢者向け住宅	計
	施行型	都民住宅		廉価住宅				
		公社	民間					
平16	61,786	9,127	7,603	16,730	235	78,751	320	79,071
17	62,264	9,127	7,571	16,698	235	79,197	370	79,567
18	61,932	9,127	7,541	16,668	235	78,835	370	79,205
19	62,012	9,127	7,500	16,627	233	78,872	370	79,242
20	61,897	9,127	7,399	16,526	217	78,640	370	79,010
21	62,625	9,127	7,270	16,397	217	79,239	370	79,609
22	62,397	9,127	6,949	16,076	217	78,690	370	79,060
23	62,531	9,127	6,759	15,886	95	78,512	370	78,882
24	62,652	9,127	6,403	15,530		78,182	370	78,552
25	63,213	8,928	5,877	14,805		78,018	370	78,388
26	64,202	8,542	5,325	13,867		78,069	370	78,439
27	63,622	8,253	4,064	12,317		75,939	370	76,309
28	64,949	6,933	3,066	9,999		74,948	370	75,318
29	65,169	6,038	2,110	8,148		73,317	370	73,687
30	67,259	4,249	1,418	5,667		72,926	370	73,296
令和元	67,561	3,526	732	4,258		71,819	370	72,189

(単位：戸)

上表は、平成16年度から令和元年度までの公社住宅管理戸数の推移を示したものである。一般賃貸住宅の管理戸数が年々増加している一方で、都民住宅は公社施行型、民間活用型とも年々減少している。

2 東京都住宅供給公社の運営ガバナンス

(1) 理事会、評議員会、常務理事会について

ア 事業の概要

住宅供給公社では、理事会及び評議員会を置き、業務実施上の重要事項を審議している。また、理事会、評議員会のほかにも常務理事会を置き、実際の業務運営に当たっている。

イ 監査の結果

[分析 意見4-1、意見4-2、意見4-3、意見4-4に関するもの] 理事会、評議員会、常務理事会について

令和元年度の理事会、評議員会及び常務理事会の実施状況は、表E-2-1、表E-2-2及び表E-2-3のとおりである。

表E-2-1 令和元年度の理事会開催状況

実施年月日	開催方法	議案	出席
令和元年5月15日	書面	東京都住宅供給公社評議員の推薦について	理事長、理事3名
令和元年6月16日	開催	東京都政策推進団体に於ける内須統制等に係る自己点検の結果について	理事長、理事3名
令和元年6月25日	開催	平成30年度業務報告	理事長、理事3名
令和元年8月27日	書面	東京都住宅供給公社情報セキュリティ規程の一部改正について	理事長、理事4名
令和元年9月13日	書面	第32回・第33回・第34回東京都住宅供給公社債	理事長、理事4名
令和元年9月25日	書面	東京都住宅供給公社評議員の推薦について	理事長、理事4名
令和元年12月13日	書面	第35回・第36回東京都住宅供給公社債券の発行及び償付の経路について	理事長、理事4名
令和2年2月27日	書面	東京都住宅供給公社役員報酬等に関する規程の一部改正について	理事長、理事4名
令和2年3月9日	書面	令和2年度事業計画(案)	理事長、理事4名
令和2年3月18日	開催	令和2年度東京都警察団への協賛(案) 東京都住宅供給公社組織規程の一部改正(案) 東京都住宅供給公社契約規程の一部改正(案) 賃貸住宅管理規程及び都民住宅管理規程の一部改正について	理事長、理事4名 監事
令和2年3月27日	書面		理事長、理事4名

(注) 開催方法は、書面での持ち回りの場合は「書面」、通常開催の場合は「開催」としている。

表E-2-2 令和元年度の評議員会の実施状況

実施年月日	開催方法	議案	出席
平成31年3月27日 (参考)	開催	平成31年度事業計画 平成31年度予算 平成30年度業務報告	評議員10名(評議員総数12名) 理事長、理事4名、監事 評議員12名(評議員総数12名)
令和元年7月10日	開催	平成30年度決算	理事長、理事4名、監事

(注) 評議員会は、全て書面の持ち回りではなく、「開催」している。

なお、令和2年3月開催予定の評議員会は、新型コロナウイルス感染症の影響により開催しなかった。開催しなかった経緯について住宅供給公社に確認したところ、以下の回答があった。

○評議員会は、令和2年3月26日(木)14時から京王プラザホテルの会議室にて開催する予定だった。

○前日(25日)20時に、都から「感染爆発重大局面」にあるとの認識の下、都民向け主に次の要請が寄せられた。

- ・3つの密「換気の悪い密閉空間」、「多くの人の密集する場所」、「近距離での密接した会話」を避ける行動を取ること
- ・平日の仕事はできるだけ自宅で行うこと
- ・屋内、屋外を問わずイベント等への参加は控えること
- ・一人一人の行動が社会全体にも様々な影響を与えることを自覚すること

○この要請を受け、社内の緊急会議を行い、以下の理由により翌日の評議員会を延期した。

- ・参加人数を最小限に絞っても50人程度となり、密集を避けられないこと。参加者間の席が近接すること。会場の出入口は1か所であり十分な換気が困難なことなどから、3密状態を回避することが困難なこと
- ・屋内イベントの参加を避けること、できるだけ自宅勤務を要請されている中で、関係者の外出を伴う会議を開催するのは不適切と判断されること
- ・公社や会場となるホテル等にリモート会議の設備がなく、また、評議員会は評議員が集まった場で議論をしながら、その意見の聴取をすることが目的であり、書面による開催ではその目的を十分に果たせないと判断されること

○評議員には、事前に議案書の説明を行っていたこともあり、25日21時から、参加予定の評議員に延期の連絡を行い、評議員全員から妥当な判断等との回答を得た。

○結果的に、7月30日にリモート会議システムも活用しながら、3月に予定していた議案を含め、評議員会を開催した。

表E-2-3 令和元年度の常務理事会(役員会)の実施状況

実施年月日	審議内容	議案
平成31年4月3日	方針決定	平成31年度経営方針・理事の取組事項について
1 令和元年5月15日	方針決定	マンション管理組合の画策化に關する方針について
2 令和元年8月28日	方針決定	中野区の公募について
3 令和元年9月19日	方針決定	高齢者住宅維持管理業務委託の受託について
4 令和元年12月3日	方針決定	民法改正に伴う対応について
5 令和元年12月18日	方針決定	小口・緊急修繕工事戸前度委嘱の改正について
6 令和2年1月10日	方針決定	定期借家制度の拡大について
7 令和2年2月7日	方針決定	桜美林大学との連携協定締結について
8 令和2年3月31日	方針決定	令和2年度経営方針・理事の取組事項について
9		

(注) 審議内容は、議案によって、「方針決定」、「報告」、「事故等の報告」に分けられている。

集計すると、令和元年度においては、理事会が11回、評議員会が1回、常務理事会(役員会)が9回実施されている。

(意見4-1) 評議員会の開催について

評議員会の具体的な審議事項は、東京都住宅供給公社評議員会規程第8条に規定されているが、その中には、毎年度の予算及び決算に関する事項、及び毎年度の事業計画に関する事項が含まれている。住宅供給公社では、毎年度3月に評議員会を開催し、当該事項を審議している。しかしながら、令和元年度においては、3月25日に都から都民に向け、新型コロナウイルス感染症の「感染爆発重大局面」であり、3密の回避、自宅勤務、屋外イベント参加の自粛などの要請が寄せられた。

このような状況下で、住宅供給公社では、翌日(3月26日)の評議員会を開催することは困難と判断し延期することとなった。

評議員会は、地方住宅供給公社法等の法律で定められた機関ではなく、定款第20条及び第21条によって、理事長が招集し、運営上重要と認められる事項について、理事長の諮問に応じて委員の意見を聴取する場であり、最終的には、予算及び決算などの重要事項は、定款第16条によって理事会で決定することとなっている。

しかしながら、次年度の予算、決算に関する事項及び次年度の事業計画に関する事項は、いずれも重要と認められる事項であり、少なくとも書面による持ち回り又はオンライン等で実施する必要がある。令和3年3月は開催すべ

く準備を進めていることだが、今後もこのような状況で開催が難しいと
なった場合には、書面による持ち回り又はリモート会議の併用も考慮しながら適
時・適正に実施されたい。

(意見 4-2) 理事会の開催方法について

令和元年度は、理事会が11回実施されているが、そのうち、実際に理事を
招集しての開催が3回(6月2回、3月1回)で、残りの8回は書面の持ち回
りによって議決を行っている。書面の持ち回りでの実施でも、ある程度の理事
会の実効性は確保される。

しかしながら、理事会が十分にその機能を果たすためには、理事長及び理事
が実際に集まり、議題について十分に議論した上で議決を行う必要がある。ま
た、監事においても、実際に理事会に出席して、理事会が住宅供給公社のガバ
ナンス確保のために、十分実効性あるものとして機能しているか確認する機会
の確保が必要である。さらに、東京都住宅供給公社理事会規程第5条第4項に
おいて、監事は、理事会に出席して意見を述べることができるとあり、その機
会の確保も必要である。実際には、書面の持ち回りでの実施の場合には、理事
長及び理事の持ち回り議決後に、決定事項について供覧書面に於いて報告し
ているとしているが、これでは、理事会規程の定めによる意見を述べる機会が
与えられていないと言いがたい。このように、書面の持ち回りによる理事会の実
施は、実効性の面で問題点もある。

以上より、すべての理事会について招集しての開催はできないとしても、今
後、書面の持ち回りでの開催頻度の削減を検討されたい。

(意見 4-3) 常務理事会の名称と審議事項について

東京都住宅供給公社常務理事会規程によると、常務理事会は、理事長及び常
勤の理事をもって構成し、事業執行上重要な事項を審議することとなっている。
実際には、東京都住宅供給公社理事会規程第6条に規定している理事会議決
事項以外の重要な事項を審議する。理事長及び常勤の理事によって構成される
ことから、常務理事会に求められる役割は、懸案事項が生じたときに迅速に開
催し、適時及び適正に住宅供給公社の業務執行の方向性について議論すること
にあると思われる。

現在、常務理事会という名称で会議は開催されておらず、常務理事会規程の
内容に関する会議は、実質的に役員会という名称で行われている。

このほかにも、業務執行上重要な事項のうち、法人の経営指針全般に関する
方針決定などだけでなく、例えば、個人情報情報を記載した書類を紛失した際の

迅速な経緯の把握と対処方針の決定はコロナウイルス委員会、最近において
は、新型コロナウイルス感染症に対する法人全体の対処方針の決定など、重要
ではあるが迅速な対応が必要な事項については感染症対策本部といった、それ
ぞれ理事長及び常勤の理事をもって構成される会議体で議論している。

今後も、常務理事会規程で規定された機能を役員会が担うのであれば、常務
理事会規程の名称を変更されたい。

また、今後、役員会を実効性ある機関とするためにも、常務理事会規程第6
条に規定されている「事業執行上重要な事項」が何であるかを明確にした上で、
明確にされた重要事項について十分に議論する場とされたい。

【分析 意見 4-4 に関するもの】法人のガバナンス強化について

住宅供給公社は、東京都の住宅政策執行機関として、住宅を必要とする都民
に対し賃貸住宅等を提供することにより、都民生活の安定と社会福祉の増進に
多大に貢献することが期待されている団体である。また、都にとつても、住宅
供給公社は、住宅政策上の重要性は高く、都との関係が強い法人である。

以上を踏まえ、今後も今まで以上に都の住宅政策の重要な部分を担い、社会
的責任を果たしていくためには、法人として自立した強靱なガバナンス体制の
構築が必要となる。

(意見 4-4) ガバナンスの強化について

住宅供給公社は、他の自治体の公社と比べても規模が大きく、また社会的な
責任も大きい。このことから、強靱なガバナンス体制の構築により、社会貢献
機能の更なる向上と安定的な財政基盤の確保が必要となる。そして、このこと
により、住宅供給公社が真に社会からの信頼と理解を得られるものと考えられ
る。現在、民間企業では、企業の社会的な信頼を得るために、コーポレート・
ガバナンス・コードへの対応が求められている。また、一部の公的組織におい
ても、類似のガバナンス・コードを策定している。

ここで、ガバナンス・コードとは、ガバナンス体制を構築する際を守るべき
原則・指針であり、法人自らの経営を律する規範である。住宅供給公社には既
に、環境配慮行動の推進体制に関する要綱や東京都住宅供給公社情報公開要綱
など、経営を律する規範があるが、住宅供給公社は、都営住宅等の運営におい
て公共性が高い事業を行っている。さらに、住宅供給公社には多くの利害関係
者があり、ガバナンス体制を構築した上で、公表する意義は大きい。ガバナ
ンス・コードは、決して民間企業だけのために定められるものではないのであり、
今後、民間企業や公的法人のガバナンス・コードの事例を参考にし、更なる

ガバナンスの強化に取り組みたい。

〔分析 意見4-5、意見4-6、意見4-7に関するもの〕監事について
 地方住宅供給公社によると、監事は、地方公社の業務を監査することとなっている（地方住宅供給公社法第12条第3項）。さらに、監事は、財務諸表及び業務報告書を設立団体の長に提出する際に、監事の意見を付けなければならぬこととなっている（同法第32条第2項）。つまり、監事は業務監査及び会計監査をその業とする。具体的な監査の方法等については、住宅供給公社では、東京都住宅供給公社監事監査規程を設けており、これに従うこととなっている。

住宅供給公社では、毎年度、監事監査計画を立て、その計画に沿って監査を実施している。令和元年度においては、次表の監事監査計画を立て、関係部署の協力の下、監査を実施している。当該計画によると業務監査は、服務事故等の予防監査、指名業者選定委員会の審議事項に係る監査、個人情報保護監査、管理事務所運営に係る監査及び工事監査を行っている。なお、業務監査は、地方住宅供給公社法では、監事のみが行う固有の監査となる。

一方、会計監査は、外部監査人と連携の上、財務諸表及び会計帳簿についての適正性、妥当性の確保のために行う監査となる。実際には、外部監査人との連携・意見交換を行うことにより、外部監査人が行う会計監査の妥当性を判断した上で、外部監査人の監査結果に依拠することになる。

表E-2-4 令和元年度監事監査計画

項目	項目設定理由	実施時期
服務事故等の予防監査 1 タクシーチケットの使用状況の調査 2 出稼命令簿の申告内容の調査 3 現場調査に係る交通手段の記録簿等の調査 4 番匠研修の受講状況の調査 5 通勤経路の適正性の調査 6 随意契約における契約事務手続等の適正性の調査	内部統制の強化 特にみなし公務員としての服務規律の遵守の確認	6～2月
指名業者選定委員会の審議事項に係る監査 個人情報保護監査 管理事務所運営に係る監査	指名停止等の審議の合理性及び適正性の確保 「公社職員の取組事件を踏まえた都としての対応について（平成25年3月）」に基づく確認 個人情報保護の適正性の確保 個人情報取扱いの確認 管理事務所運営の適正性の確保 管理事務所管理及び管理員による業務執行の確認 売上工事の適正性の確保 窓口センターから発注する小口・緊急修繕、空家修繕、その他修繕工事及び本社売上工事の確認 所属長を含めた担当職員からの意見聴取・意見交換	指名業者選定委員会開催時 11～12月 8～11月 7～9月
会計監査 1 財務諸表及び業務報告書の監査 2 意見付与 3 財務月次報告の確認 4 外部監査人との連携・意見交換	財務諸表及び会計帳簿についての適正性・妥当性の確保 東京都住宅供給公社定款第28条に基づき確認	決算完了後

住宅供給公社提供資料より監査人作成

上表のとおり、監事は業務監査及び会計監査に関して、広範な監査を実施している。住宅供給公社では、常任の監事1名（週3日勤務）を置き、当該監査業務に当たっている。

ここで、全国の地方住宅供給公社の監事の人数及び常勤、非常勤の状況についてまとめると次表のとおりとなる。

表E-2-5 全国の地方住宅供給公社の監事の人数等

公社名	人数	主な職歴	
		組織・法人業務に精通した者(※)	会計業務に精通した者
1 北海道	2人	弁護士	
2 宮城県	2人	前北海道信用保証協会常勤監事 県出納局長	公認会計士
3 山形県	2人	県信用保証協会常勤監事	
4 栃木県	2人	県県土整備部次長	公認会計士
5 群馬県	2人	県会計課長	公認会計士
6 新潟県	2人	民間有識者 県出納局管理課長	
7 長野県	2人	県会計管理者	税理士
8 埼玉県	2人	元県営企業管理者	公認会計士
9 神奈川県	1人		公認会計士
10 横浜市の	2人	職歴不明	公認会計士
11 川崎市	2人	神奈川県住宅供給公社理事	公認会計士
12 千葉県	2人	元県総務部総務課長	公認会計士
13 千葉市の	1人		監査法人所属
14 山梨県	2人	県会計管理者	
15 静岡県	2人	県財政課長	公認会計士
16 岐阜県	2人	多治見市建設部長	公認会計士
17 愛知県	1人		公認会計士
18 名古屋市の	1人(常勤)	元市職員	
19 京都府	2人	京都銀行公務・地域連携部長	公認会計士
20 京都市	2人	市計画局都市企画部長	公認会計士
21 大阪府	1人		公認会計士
22 大阪市の	2人	弁護士	公認会計士
23 堺市の	1人		公認会計士
24 兵庫県	2人	県出納局長 職歴不明	
25 和歌山県	2人	県県土整備部都市住宅局長	
26 鳥取県	2人	県会計局長	税理士
27 島根県	2人	民間	公認会計士・税理士
28 広島県	2人	学識経験者 県会計管理者 県内自治体会計管理者	
29 徳島県	2人	県会計管理者 県経営戦略部次長	
30 高知県	1人		税理士
31 福岡県	2人	県会計管理者	公認会計士
32 北九州市	2人	市会計室長	公認会計士

公社名	人数	主な職歴	
		組織・法人業務に精通した者(※)	会計業務に精通した者
33 福岡市の	2人	市会計管理者	公認会計士
34 長崎県	2人		公認会計士
35 大分県	2人	金融機関役員	税理士・中小企業診断士
36 宮崎県	1人		公認会計士
37 鹿児島県	2人	県会計管理者兼出納局長	公認会計士
38 沖縄県	2人	中小企業診断士	公認会計士
		計 38名	計 30名

令和元年度地方住宅供給公社等の組織及び役職員配置状況(一般社団法人全国住宅供給公社連合会)等の情報をもとに監査人作成

(注) 表からは東京都を除いている。平成31年4月1日現在。
 (※) 「組織・法人業務に精通した者」とは、組織運営に精通した者又は地方住宅供給公社業務に精通した者、自治体の会計と簿記兼記である地方住宅供給公社の会計は異なることから、自治体の会計管理者は「組織・法人業務に精通した者」に分類した。

上表より、東京都も含め全国39の法人のうち、監事が1人体制の法人は住宅供給公社を含めて9法人であり、そのうち、東京都と名古屋市が常勤、その他は非常勤となっている。また、監事が2人体制の法人は30法人であり、すべてが非常勤となっている。

次に、監事のうち、組織・法人業務に精通した者は、東京都も含めて39名(職歴不明2名を含む。)となっており、一方、会計業務に精通した者は30名となっている。

(意見4-5) 監事体制の更なる強化について

従来より、住宅供給公社では、監事1名(常勤)体制となっている。この点、東京都住宅供給公社定款では、監事は2名以内を置き(第6条)、そのうち1名は常任とするとなっており、監事1名(常勤)体制は、定款上問題はない。一方、監査実務において、監事1名(常勤)体制に支障がないかについては、別途、検討が必要である。この点、現状は、監事の業務を補佐する体制もある程度整備されており、十分に監査機能は果たされているものと思われる。ただし、今後も今ままで同様の体制で良いかは、更なる検討が必要である。近年、公的組織において不正行為や重大なミスが多発していることを受けて、組織のガバナンス改革が急務となっている。そして、このガバナンス改革の中核を担っているのが監事である。

このことから、ガバナンス改革には、今まで以上に監事の機能強化が必要不可欠となっており、具体的には、①監事として、より経験豊かな人材の確保が

求められると同時に、②1名は会計業務に精通したものの、1名は組織運営に精通したものの等、監事を2名置くことにより、より広範な観点から適切な監査業務の実施を期することが必要なのである。

ここで、会計監査に関する知識については、住宅供給公社においては、外部監査人がいるので不要との意見があるかと思われるが、外部監査人の監査結果に依拠することが妥当であるかを判断するためにも、監事には会計の知識は必要なのである。

都では、住宅供給公社の監事として優れた見識を有する人材を確保する目的から、令和2年度において、初めて公募によって監事を選定しており、上記①の問題はなく、この点大変評価ができる。一方、②の2名体制の確保の検討など、更なる監事機能の強化については、今後検討が必要である。

令和2年6月に行っている「東京都住宅供給公社監事募集要項」によると、監事に期待する能力等について、「財務や会計に関して相当程度の知見を有すること」、「公社が行う業務について知見及び理解を有し、的確に業務を遂行できる十分な能力及び経験を有すること」、「人格高潔で高い倫理観を有すること」と述べているが、1人の人材に全ての能力を期待することは、不可能とは言わないが難しい。

都は、住宅供給公社のガバナンス改革に向け、現在の監事の実績を見極めつつ、監事2名体制の検討や監事を補佐する体制の拡充、更には外部監査体制の強化を図るなど、監事機能の強化に向けた取組を総合的に検討されたい。

(意見4-6) 定款又は監事監査規程における監事機能の強化について
監事の機能強化は組織のガバナンス改革の中核を担っている。これは、監事の体制の問題だけではない。

監事は、理事長とともに知事が任命する。このことは、監事が独立・公平な立場で監査を実施することが期待されるところと、知事任命の下、監事監査が一定の権限を有していることを意味する。その権限の一つとして、地方住宅供給公社法第12条第4項では「監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通大臣若しくは設立団体の長に意見を提出することができる」としており、法律の解釈として、監事の職務権限は地方公社の内部において理事長及び理事の業務の執行を監督することとされている。また、理事長が監事の意見を全く顧みない場合は、最終的には国土交通大臣や設立団体の長に直接意見を述べることができるとされている。東京都住宅供給公社定款第7条第6項においても「監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、理事長又は国土交通省関東地方整備局長若しくは東京都知事

に意見を提出することができる。」としており、提出権限が法令等に明確に定められている。

これを受け、東京都住宅供給公社監事監査規程第6条では、監事は監査結果について理事長に通知することになっている。また、同規程第8条においては、監事が確認を要する文書を、①理事会の議決に関する文書、②訴訟又は訴訟に関する重要な文書、③東京都その他の監査に関する文書、④業務運営に関する重要な諸報告書、⑤その他業務上重要なもの又は業務上異例におたる文書と限定列挙されている。さらに、住宅供給公社によると、監査実施の実務上では、同規程第3条第1項第2号により、現在でも監事は必要に応じてあらゆる文書を確認することができるということである。

ただし、監事の機能強化を図るという意味では、以下の二つの内容を、定款又は監事監査規程に具体的に加えることも検討の余地がある。

(理事長及び東京都知事への報告義務)

監事は、役員(監事を除く。)が不正の行為をし、若しくは当該行為をしておそれがあるとき認めるとき、又はこの法律若しくは他の法令に違反する事実若しくは著しく不当な事実があると認めるときは、速滞なく、その旨を理事長に報告するとともに、東京都知事に報告しなければならない。

(監事の調査権)

監事は、いつでも、役員(監事を除く。)及び職員に対して事務及び事業の報告を求め、又は法人の業務及び財産の状況の調査をすることができる。

住宅供給公社によると、前述のとおり定款や監事監査規程における監事の権限は、地方住宅供給公社法に基づき、現在の規定としてしていることである。ただし、住宅供給公社の監事が知事任命であることの重要性を踏まえ、監事機能の実効性をより一層高めることが求められる。住宅供給公社は、監事がいつても他の役員及び職員に対して事務及び事業の報告を求め、業務及び財産の状況の調査をすることを可能とすることや、監事が他の役員の不正の行為や法令に違反する事実等を認めた場合など、速滞なく理事長に報告するとともに円滑に知事に伝わる方途について、規程を整備するなど、一層工夫をされた。