令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容 (要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-16 (85)	事業者選定時の事業計画からの変更に関する記録について	令和元年度に東京都空き家活用等普及啓発・相談事業の補助対象事業者から提出された事業者選定時の事業計画と事業実施後の実績報告の内容を比較検討したところ、普及啓発事業のセミナーや相談会の開催実績が、事業者選定時に計画されていた開催回数よりも相当程度少なくなっているケースがあったが、開催回数が減少した理由、あるいはそれに伴う事業実績の内容や補助対象経費の配分に関する妥当性の判断についての記録は見られなかった。 セミナーや相談会の開催は、当該事業者の普及啓発事業の中心となる取組であり、その回数は事業者選定委員会でも審議された点である。 都は、当初提出された事業計画に基づいて補助対象事業者が選定されている限り、その後、事業内容に重要な変更がある場合には、その理由を確認するとともに妥当性の判断を行い、記録を残されたい。	補助金交付決定の変更又は変更等承認申請の審査に当たり、審査項目を一覧にしたチェックリストを作成し、東京都空き家活用等普及啓発・相談事業者選定時の事業計画と事業実施後の事業内容に重要な変更がある場合、その妥当性の判断理由等を起案文書に記録し、当該チェックリストを活用して適正に審査、決定を行った。 引き続き、適宜チェックリストを見直し、適切な審査を実施していく。	改善済
意見	2-17 (85)	普及啓発事業の補助率の見直しについて	普及啓発事業としてのイベントの開催やチラシ作成、ホームページ開設・更新などに係る経費は、事業者当たり年700万円という上限はあるものの、補助率は10割である。 「空き家」をテーマとした普及啓発事業等は、収益には直ちに結び付きにくい一方で、単に空き家所有者等に対する一般的な情報提供や啓発だけでなく、相談者を各事業者の相談窓口に誘引し、個々の空き家問題の解決を図るおろいがあり、事業者にとって相談事業と一体となった営業活動の一面も併せ持っているため、必ずしも10割の補助がないと実施できないわけではない。 都は、空き家活用等普及啓発・相談事業の目的をより効果的に達成するという観点から、これまで普及啓発事業の補助対象経費となっている内容を精査し、改めて現行の補助率の妥当性を確認されたい。 また、各事業者が普及啓発事業の実施に際して効率性や経済性にも十分留意することを促すとともに、補助対象期間終了後も、引き続き自律的に普及啓発事業を行うことができるような仕組みづくりを促すためにも、適宜、補助率を見直されたい。	令和3年度から、普及啓発事業について、過年度における実績等を改めて精査・検証し、普及啓発事業費の補助率を2/3に見直し、補助限度額を600万円から400万円に圧縮した。圧縮した分について、相談事業に係る補助限度額を百万円から200万円に拡充するとともに、新規事業（専門家等の派遣事業、補助上限百万円）を開始しており、普及啓発・相談事業の目的を、より効果的に達成する仕組みを導入した。 今後も、過年度実績を検証し、より効果的な事業を展開できるよう、適宜見直しを行っていく。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容 (要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-18 (87)	相談事例の分類の明確化と解決に向けた取組の促進について	各事業者が受け付けた相談のうち、相談者に解決策を提示した場合や解決に至った場合について、都に提出する相談事例報告書を作成する経費が補助対象経費となる。相談対象空き家1件ごとに作成する相談事例報告書の補助金額はあらかじめ定められており、四つの分類が設定されている。 相談事例をどの段階で報告するか、あるいはどの分類で報告するかについては、各事業者の判断に任されている部分があり、分類条件に対する事業者の判断の違い等によって報告のタイミングや補助金額に違いが出てくる可能性がある。 都は、相談事例の分類によって異なる補助金額を設定している限り、各分類条件の具体的な適用の仕方について、事業者に対し、より明確に説明するとともに、平成31年度東京都空き家活用等普及啓発・相談事業補助金交付要綱で定められているとおり、個々の相談の趣旨を踏まえ、協力事業者等を最大限活用しつつフォローアップを行うことにより、最終的な解決を目指すように事業者を指導されたい。	補助金交付要綱を見直し、令和3年度から、相談事例の分類を6つに細分化するとともに、各分類の条件を詳細に規定することで、適用の仕方を明確にした。また、事業者から事業実施状況の報告を定期的に求めるとともに、分類を正確に適用できるよう、相談内容について詳細な内容がわかるような報告を求めるようにし、最終的な解決を目指すよう指導している。	改善済
意見	2-19 (88)	補助金の費用対効果について	東京都空き家活用等普及啓発・相談事業では、各事業者が普及啓発事業と相談事業とを一体的に行うことが求められており、事業者は普及啓発事業を通じて空き家所有者等の相談窓口の利用促進につなげるよう取り組むこととされている。 本事業は、相談事業と一体化した空き家問題の解決を目的としている。 そこで、事業者ごとの相談事業における解決策の提示や解決に至った件数を見ると、事業者により相当程度の差が出ている。事業者は補助対象者として選定されている限り、補助金額に見合う一定程度以上の成果が求められており、そのためには効果的、効率的な事業の実施が必要になってくるはずである。令和元年度の補助対象の5事業者は、令和2年度もそのまま補助対象事業者として選定されているが、都は、補助金額に対する空き家問題解決件数等の実績を十分に踏まえて事業者の選定を行うとともに、各事業者の普及啓発事業と相談事業の状況を適宜把握し、必要に応じて空き家問題解決等の成果の確保に向けて適切に指導を行われたい。	令和3年度から事業者選定基準を改正し、補助対象事業者の過年度における問題解決の実績を踏まえて事業者の選定を行うこととするとともに、年度途中において事業実施状況の報告を求め、事業者に対し空き家問題解決等の成果の確保に向けた指導等を行っている。選定に際しての判断根拠等は、起案文書に記録していく。 令和4年度の事業者選定に当たっては、令和3年度事業者の年度途中における事業実績を評価材料に加えた上で、選定を行った。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-20(91)	区市の居住支援協議会の活動状況の把握について	都内居住支援協議会の状況一覧(令和2年5月26日時点)によると、多くの区市の居住支援協議会では、セミナーや講演会の実施、パンフレットの作成・配布といった関係者に対する普及や啓蒙のための活動が中心となっている。このような活動も重要であるが、区市町村の居住支援協議会に期待される役割は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進をきめ細かに支援することであるから、例えば、住宅確保要配慮者が住まい探しの相談ができる地域の協力不動産店の所在や数といった、住宅確保要配慮者の直接的な支援につながる取組の情報を把握し提供するなど、取組が遅れている区市の協議会への支援策を具体的に検討されたい。	令和3年度に区市の居住支援協議会の活動状況調査を実施した際、住宅確保要配慮者の入居促進に向けた、住まいに関する相談(協力不動産店制度や相談窓口設置等)の情報についても取りまとめ、東京都居住支援協議会総会(令和3年6月)で情報提供した。また、セミナー(令和3年12月)においても、区市等から、各協議会における取組事例の紹介を頂いた。 令和4年度においても、各区市の協議会活動状況調査の内容を更新し、引き続き、総会やセミナー(令和4年9月)において、同様の取組を行った。	改善済
意見	2-21(94)	東京都住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅事業登録等事務補助金について	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに対する「平成31年度東京都住宅確保要配慮者円滑な賃貸住宅事業登録等事務補助金」に関し、交付対象経費のうち諸経費の範囲については、担当者によってもその判断が変わり得ることや、費用項目間での流用が認められており調整しやすい項目であることから、あらかじめその範囲を決めておくことや、交付申請額と精算額とに大きな差異が生じた場合には、両者の対比表を作成してその理由を説明した文書を精算根拠資料として残しておくことを検討されたい。	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへ補助金の執行・精算に係る事務手続について、事務連絡により改善を依頼し(令和3年2月)、交付申請時に、諸経費に含まれる費目の内訳及び金額を明示した申請書類を受理し、内容の確認を行った(令和3年4月)。 また、実績報告時に、交付申請額と精算額とに大きな差異が生じた場合は、その理由を説明した書類を精算根拠書類として提出させることとしているが(令和3年3月以降)、令和3年度実績報告では、大きな差異を生じるような項目がないことを確認した。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-22(97)	政策指標「バリアフリー化率」について	マスタープランでは、目標2「高齢者の居住の安定」の政策指標として、「高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化率)」と「共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」を設定している。 高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化率)は、65歳以上の世帯員を含む世帯数に対する一定のバリアフリー化がなされた住宅数の割合であり、このバリアフリー化率が伸びない理由として、前期高齢者など比較的若くて健康な高齢者が多く、バリアフリー改修が行われていないことが一因として考えられるとのことであった。 一方、共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率は、共同住宅総数に対する道路から玄関までの車椅子で通行可能な共同住宅数の割合であり、このバリアフリー化率が低下している理由として、小規模な土地における小規模な共同住宅等の建設が増加したことや、既存の共同住宅の改修が進まなかった等の要因が想定されるとのことであった。 両指標とも、都民や市場に対する意識啓蒙の意味も込められている指標であるとのことであるが、都のバリアフリー化の施策とは必ずしも関係のない要因によって左右されるものとなっているため、施策の効果を検証する際にはその点に留意し、目標に向けた取組を継続されたい。	令和2年度の第2回(令和2年9月11日開催)、第3回(令和2年10月28日開催)及び第4回住宅政策審議会企画部会(令和2年12月23日開催)において、第6次住宅マスタープランの目標に対し、これまで講じてきた施策を報告し、また、第4回(令和2年12月23日開催)及び第5回住宅政策審議会企画部会(令和3年2月18日開催)において、政策指標の現状値を提示し、委員から御意見を頂いた。その後、住宅政策審議会を2回、住宅政策審議会企画部会を4回開催し、専門的な観点から精力的に御審議いただき令和3年11月26日に答申を頂いた。 都は、この答申を踏まえた第7次住宅マスタープランの策定に当たり、住宅のバリアフリー性能の向上に向けた取組を継続するべく、目標5「高齢者の居住の安定」の施策1「安全で健康に暮らせる住宅や生活支援施設の整備等の促進」において、「高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合」を政策指標に設定するとともに、国の全国計画に即して、「高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率(一定のバリアフリー化率)」及び「共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率」を観測・実況指標に設定した第7次住宅マスタープランの案を作成し、令和3年度の第4回住宅政策審議会企画部会(令和3年12月22日開催)及び第3回住宅政策審議会(令和4年1月12日開催)において調査審議いただいた。 その後、住宅政策審議会やパブリックコメント等の御意見を踏まえ、令和4年3月に第7次住宅マスタープランを策定した。 なお、「政策指標」は目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果について検証を行っていくための指標として、「観測・実況指標」は住宅市場の動向や問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討を行っていくための指標として設定するものであり、これらの指標により、適切に現状把握を行いながら、住宅のバリアフリー性能の向上に取り組んでいく。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-23(100)	東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金について	サービス付き高齢者向け住宅等の整備が着実に進められてきた背景には、都による直接補助が大きな役割を果たしてきたと考えられるが、目標達成に向けた供給を進めるとともに、地域特性や他の実施可能な施策との組合せなども考慮し、区市町村の補完・調整機能を果たすべく今後の支援の在り方を検討されたい。 なお、都では、これまでの国・都の供給促進策の検証や事業者のヒアリング等を踏まえ、今後の供給促進策の在り方を総合的に検討するため、令和元年度に「サービス付き高齢者向け住宅の供給促進の在り方に関する調査」の委託を実施している。サービス付き高齢者向け住宅整備事業に係る国の補助は令和2年度までとされており、国の動向を見極めながら、上記調査の結果を活用し、補助金の継続の有無及びその内容について、関係部局と連携しながら検討されたい。	国は、サービス付き高齢者向け住宅整備事業への補助を令和7年度まで継続することとしている。都においても、第7次東京都住宅マスタープランにおいて、2030年度末までにサービス付き高齢者向け住宅等を33,000戸供給することを政策指標とし、供給目標の達成に向けて、引き続き、高齢者のニーズが高いサービス付き高齢者向け住宅への補助を継続し、供給を促進していく。 補助事業の実施に当たっては、区市町村の地域特性を適切に反映するため、引き続き、区市町村が策定した基準への適合を補助要件とするともに、これまで一律で設定されていた補助対象住戸の家賃限度額について、国補助の制度変更と合わせ、区市町村の所在に応じた設定に変更し、令和3年4月、交付申請要領を改正した。 また、一層の供給促進に向けて、建設に適した用地の不足が課題となっている。令和元年度の調査結果で事業者から、既存住宅を改修したサービス付き高齢者向け住宅の供給に当たり、他用途との競合等への対応が必要との意見があったため、新たな用地確保を要しない「改修」に対する補助を拡充した（令和3年4月から補助上限を1戸当たり150万円から180万円に引上げ等）。 さらに、令和4年度においても、国の担当者との間で意見交換を行い、更なる補助の拡充の検討を行っている。	改善済
意見	2-24(101)	東京都サービス付き高齢者向け住宅事業登録等事業費補助金の精算について	公益財団法人東京都福祉保健財団に対する「平成31年度東京都サービス付き高齢者向け住宅事業登録等事業費補助金」に関し、交付申請時、精算時ともに、人件費及び事務費はその内訳の費用項目ごとに集計されており、費用項目単位では交付申請額よりも精算額が上回っているものがあるが、費用項目間の流用は可能となっている。 今回は適部の業務の範囲内の購入であったため事前の確認はなく、所管課において精算時にその内容を確認しているとのことであるが、交付申請額よりも精算額が大幅に増加する場合には、事前に所管課に確認し承認を取ること、及び精算時の根拠資料として交付申請額と精算額との差異理由を説明した表を添付し、文書として残しておくことを検討されたい。	補助金の執行・精算に係る事務手続について、令和3年2月、事務連絡により改善の依頼を行い、交付申請時に予定していなかった物品の購入については、購入理由書等の書面により事前確認と承認を行った。 また、令和2年度実績報告時（令和3年4月）には、交付申請額と精算額との差異理由を説明した書類を精算根拠資料として提出させた。 令和3年度についても、補助金の適切な執行管理を実施し、令和4年4月の実績報告時に交付申請額と精算額との差異理由を説明した書類を精算根拠資料として提出させた。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-25(103)	子育て支援住宅整備事業について	子育て支援住宅整備事業の整備費補助は、平成29年度及び平成30年度の実績がなく、令和元年度の実績は1,000千円（1件）のみである。 本補助の利用実績が低調である理由として、東京都子育て支援住宅認定制度に対する住宅事業者や都民の認知度が低いことや、認定基準に適合させるためには建設コストが高くなることなどが挙げられる。 都としては、区市町村に対して補助事業の実施を要請しているが、多くの区市町村からは、予算や人員などの制約がある中、現在は他の施策を優先せざるを得ないとの声が聞かれるとのことであり、単に制度の認知度を向上させる取組のみでは、今後も実績は伸びないと考えられる。 都では令和2年度に、「子育て世代に配慮した住宅の普及促進に向けた実態調査」を委託しており、住宅事業者関係者、都内に居住する子育て世代、区市町村からの意見を収集して制度の検証、評価を行うこととしている。 都は、本調査の結果を踏まえて、今後の方向性と施策を検討されたい。	令和2年度に実施した実態調査において、住宅事業者や子育て世帯及び区市町村からの認定制度に対する一定の評価は得られたが、認知度の課題に加え、認定基準ごとの難易度や建設・管理運営コストに見合う支援策の必要性が確認された。 これらの課題を踏まえ、令和3年度に有識者等から意見聴取を行い、施策の見直し内容について令和3年度末に取りまとめを行った。 具体的には、認定制度については、認定住宅の安全性を確保した上で、事業者にとって過剰な負担となる認定基準の、必須項目から選択項目への変更等を方向性として整理した。 また、補助制度については、事業者が供給に向けたインセンティブを得られるような支援策等の実施を、方向性として整理した。 これらの方向性に基づき、補助制度の拡充の検討や、認定制度の改定等の取組により、認定住宅の供給を促進していく。	改善中
意見	2-26(105)	既存住宅の流通促進のための動画作成委託における落札率について	本業務委託においては、指名競争入札により委託先を選定している。8者が応じた結果、入札金額の最も低い1者に決定されたが、落札率は27.7%と低いものであった。また、8者すべての入札金額の平均値を入札書比較価格と比較すると45.7%であった。 現状では、委託先の入札金額と所管課の入札書比較価格との間に乖離があるため、入札書比較価格算定について留意されたい。	令和3年度においては、必要性を精査した結果、新規の動画作成は見合せたが、他局の事例を収集し、データを蓄積した。 今後、同様の動画を作成する際は、蓄積したデータを参考に入札書比較価格を精査する。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-27 (106)	個人住宅利子補給助成事業の新規申込件数の推移について	個人住宅利子補給助成事業の新規申込件数は、過去5年間で8件、令和元年度は0件という状況である。低金利が継続している状況下で、利子補給という事業は、その有効性が発揮できないと考えられる。 本事業は木造住宅密集地域を解消していくための政策目的の事業であり、これまでも、区及び都市整備局と連携して本事業の周知に努めているとのことである。その一例として、木造住宅密集地域を有する区で構成される本密課長会において、パンフレットを配布して本事業の周知に努めるといった取組がなされている。引き続き、区及び都市整備局と連携しながら、本事業の活用が図られるよう努力されたい。	事業の活用が図られるよう、本密課長会や係長級会議での資料配布、都区共催の不燃化セミナー(品川等)でのパンフレット等配布など、関連する都市整備局と連携して制度周知を行った。また、パンフレットに加え、認知度を上げるための区民配布用チラシを作成した。これにより問合せが増加するなど一定の効果が見られた。令和4年度都市強靱化プロジェクトでも、地震対策として不燃化が挙げられており、その一助として、引き続き、関係各所と連携しながら取り組む。	改善済
意見	2-28 (108)	委託料の支払時期について	宅地建物取引業法及び住宅瑕疵担保履行法に係る業務委託の委託料について、9月分、10月分及び11月分の支払が業務終了後から起算して2か月以上経過してから行われており、7月分及び8月分より長くなっている。このことについて都は、消費税法改正に伴う契約変更事務手続に時間を要したことが原因であるとしている。今回の改正は10月1日という年度途中の変更であったということにより通常と異なる支払時期になるなどの影響があった。しかし、改正があったとしても通常どおりの時期に委託料の支払が行われることが望ましい状態であるため、今回の契約変更事務手続に時間を要した原因を再確認し、将来行われる改正に備えて記録を残されたい。	令和2年度契約より、消費税法の改正に係る契約変更や支払の経緯等を記載した文書を契約関係ファイルに引継書として綴り、担当者変更時には当該文書の引継ぎを行っている。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	2-29 (111)	弁護士相談員の選定について	弁護士相談は、所管している宅地建物取引業法の指導・監督及び相談業務の延長線上にあるものとして運用しており、宅地建物取引業者が関わる民事上の紛争などについての相談を受けている。担当する弁護士については、都の行政的立場に十分な理解を有していること、不動産取引に関する民事上の紛争を専門とする弁護士であること、様々なタイプの相談者を相手に限られた時間の中で適切に対応できる力量や人格を有していること、などの条件を満たしている必要があるため、今までの実績を重視しての継続選定としており、何らかの事情で従事している相談員に欠員が出た場合には、前述の条件を満たす人材を選定しているとのことである。 相談件数についても、平均して定員枠上限に近い利用率であり、十分活用されている相談業務を今後も適正に継続するためにも、欠員が出た場合等の相談員の選定を継続して慎重に行い、今後の需要動向を見極め、適正な規模での継続実施を図られたい。	新型コロナウイルス感染症の感染状況の変化による相談件数実績等の需要の変動を見極めつつ、適正な規模で事業を実施している。 具体的には、令和3年度は電話相談を活用しながら毎日1名体制、令和4年度は対面相談を復活させ、電話相談も選択可能とし、毎日1名体制にて実施している。また、臨時相談員については、稼働状況を勘案し、令和3年度より、2名体制から1名体制に変更した。	改善済
意見	2-30 (112)	報酬額について	相談員の報酬額についても、平成14年度に当事業が開始されてから一度も変更が行われていない。 平成14年度当時から現在までの消費者物価の変動も僅少であり、所与の条件を総合的に勘案した結果、報酬額を改定するほどの影響はなかったため、結果的に単価改定が行われていないとのことである。 今後、相談員報酬額については、経済状況等を参考にして、適切に設定されたい。	三弁護士会(東京弁護士会等)で運営している法律相談センター(新宿・霞が関・蒲田)の報酬額は令和2年度以降据え置かれており、また、経済指標の変動等を検証した結果、令和3年度、令和4年度ともに令和2年度の額に据え置き、適切に報酬額を設定している。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	2-31 (112)	特別相談申込票の記載について	不動産特別相談を実施する場合には、「特別相談申込票」を使用し相談内容等を記録に残している。 令和元年度の特別相談申込票をサンプルで閲覧したところ、①相談概要や②相談内容の記載漏れが散見され、③回答についても、回答内容を具体的に記載してあるものもあれば、「民衆調停の申立てを検討」や「退去支出のポイントを説明した」のように簡単に記載しているものや、記載がないものも見受けられる。また、④処理欄は、「イ了解、ロ再相談、ハその他」を選択する様式になっているが、未記入のものも多く見受けられる。 今後は、相談者が相談内容の論点整理をより簡単に行うことができるよう、記載項目等を工夫し、特別相談申込票をより有効活用されたい。	令和3年度から、相談者が、重要事項説明や契約解除等の代表的な相談項目から選択形式で相談項目を選べるよう、特別相談申込票の様式を改良した。これにより、相談票を記入する時間が短縮され、論点把握が容易となり、相談員との相談時間をより多く確保できるようになったことで、相談効率が向上した。	改善済
意見	2-32 (123)	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されたい。	災害時における広域応援を想定した対応が整理されていなかったため、初動対応時に関東ブロック9都県及び宅地建物取引業団体等との間で締結している協定内容について確認し、協定先へ情報連絡を行うよう事務手続の整理し、令和2年度及び令和3年度の情報連絡訓練を実施した（安否確認訓練、非常参集訓練、初動対応訓練と同日に実施。）。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	2-33 (125)	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記載されていない。 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。	災害発生時に都営住宅を一時提供する際の基本方針策定時は、被害の状況や過去の実績等を参考に使用許可条件等を定めた根拠を起案文書に記載するよう、令和2年度業務引継書に記載しており、今後も根拠の引継ぎを徹底していく。	改善済
意見	2-34 (126)	建設型応急住宅の提供に係る具体的な検討について	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、様々な考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。	建設型応急住宅については、配置計画案の作成を令和2年度から令和5年度にかけて計画的に実施している。 令和2年度の「建設型応急住宅の配置計画等検討業務委託」では、建設候補地における敷地の状況や既存の施設を考慮しながら、住戸だけでなくコミュニティ施設やスロープを含めた37箇所の、また令和3年度は、80箇所の配置計画案を作成した。 令和4年度は、25区市約220haについて、配置計画案を作成し、区市町村から報告があった建設候補地における配置計画案の作成は、令和5年度までに完了する予定である。	改善済
意見	2-35 (126)	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。 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。今後は、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。	住宅の防災に係る検討を行う委託契約について、業務スケジュールを適宜確認した上で、適切な執行管理を行い、早期に発注を行っている。 令和3年度は「災害時における応急仮設住宅の供与等に関する調査検討委託」（8月契約）により、11月に訓練を実施し、3月に賃貸型応急住宅の提供に係る契約事務手続マニュアルの更新を行った。 令和4年度は、同様の委託契約により、訓練の実施と契約事務手続マニュアルの更新等を行う予定である。既に、関係団体と訓練に向けた打合せを7月及び10月に行っており、訓練の実施時期について協議を行いながら、計画的に進めている。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
指摘	2-4 (128)	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	<p>都が、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターへ平成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16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、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書における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。</p> <p>また、台風第16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書における見積額は同額である。</p> <p>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見られる。</p> <p>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積算払がなされている。都は、業務内容の実績に応じて積算を行うため、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、積算を行っているが、委託経費のうち、人件費及び諸経費のうち共通経費(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積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積算を行っている。</p> <p>所管部署によれば、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積算を行っているとのことであった。</p> <p>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取し、予定価格調書に添付するなど、積算過程を明確にされたい。また、積算払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。</p>	<p>令和3年度からの委託契約において、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターから徴した参考見積りに基づき積算を行い、根拠資料として起案文書に添付した。</p> <p>令和4年度委託契約では、契約締結前に、起案文書添付の参考見積りに計上されている各経費等の内容について、民間給与水準等と比較しながら、委託者である都が確認・精査し、適切な価格で契約を締結した。</p> <p>また、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターと添付書類について協議し、令和3年度契約の第1四半期の積算から、領収書等の提出が可能な経費については当該書類を、人件費等支出明細の提出が困難な経費については計算根拠の妥当性が確認できる書類を積算書に添付させており、適切な検査の下で、積算を行っている。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-1 (148)	収入認定に関する業務について	<p>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定を行い、住宅供給公社は、収入認定決定が行われたことの報告を都から受けた後、一般都営住宅の使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。</p> <p>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を作成し、都に提出して承認を受けることとしている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>収入報告書事務処理マニュアルについて、令和3年6月作成以降、公社担当課名「東京都住宅供給公社 都管収納課 収入調査係」を明記し、当該マニュアルが東京都住宅供給公社の文書であることが分かるようにした。</p>	改善済
意見	3-2 (149)	データ入力の正確性を確保する仕組みの可視化について	<p>公営住宅の家賃(使用料)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、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。</p> <p>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、都においては、そのことを確認しておくことが重要となる。</p> <p>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。</p> <p>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、可視化を図られたい。</p>	<p>令和3年度及び令和4年度の東京都住宅供給公社との指定管理業務の年度協定において、「都営住宅等指定管理業務仕様書」に、公社におけるシステム入力に際しての誤入力防止策を講じるとともに、その内容を年度当初に都へ明示することを明記した。</p> <p>令和3年度、都営住宅等の管理に係る検査のマニュアルに、誤入力防止策の実施確認についての項目を追加し、検査を実施した。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	3-3 (154)	届出と実際の居住人数の不一致について	<p>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が、住民票と実際の居住が一致しない場合も考えられる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>世帯員の不一致を一層把握し、不適正な使用状況を是正するため、幅広い居住実態調査を行うよう、居住実態調査の対象世帯の追加について東京都住宅供給公社と検討し、これまでの「近隣住民等からの通報世帯」、「建替対象団地居住世帯」、「収入未認定世帯」に加え、「管理開始後20年以上30年未満の団地の中から入居户数100戸以上の団地」を令和3年度分調査より実施している。</p>	改善済
意見	3-4 (156)	入居資格審査時の資産調査権限について	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和3年度以降、引き続き国に要望し、国土交通省の担当者に対し、現行の手続では不動産所有の確認に限界があるため、公営住宅法上明確に資産調査権限を位置付けることの必要性を説明した。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	3-5 (156)	入居後の資産調査権限及び明渡し請求の手続について	<p>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、確定申告控に記録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。</p> <p>しかし、入居後も、毎年、住民税課税（非課税）証明書を確認している。</p> <p>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。</p>	<p>入居者の資産調査権限及び明渡し手続に関し、令和3年度以降、引き続き国に要望し、国土交通省の担当者に対し、現行の手続では不動産所有の確認に限界があるため、公営住宅法上明確に資産調査権限を位置付けることの必要性を説明した。</p>	改善済
意見	3-6 (182)	利便性係数の範囲について	<p>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が、政令による上限値の制約により制限された状態にあり、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区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とのことであるが、引き続き対応されたい。</p>	<p>令和3年度以降、引き続き国に要望し、国土交通省の担当者に対し、利便性係数の上限値について、区市町村立地係数の制約を撤廃することの必要性を説明した。</p>	改善済
意見	3-7 (165)	近隣同種の住宅の家賃算定の対象建設費について	<p>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、近隣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。</p> <p>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。</p>	<p>令和4年1月に「都営住宅の近隣同種の住宅の家賃の算定に関する処理要綱」及び「都営住宅の近隣同種の住宅の家賃の算定に関する実施細目」を策定し、共同施設や保育所等の工事費を建設費から除外する旨を明記した。また、その基準に基づき、令和4年度の使用料を算定した。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-8(166)	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費は、含まれていない。 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資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。	令和4年1月に「都営住宅の近傍同種の住宅の家賃の算定に関する処理要綱」及び「都営住宅の近傍同種の住宅の家賃の算定に関する実施細目」を策定し、設計費や地盤調査費といった間接工事費を新たに建設費に含める旨を明記した。また、その基準に基づき、令和4年度の使用料を算定した。	改善済
意見	3-9(166)	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り、原則として、団地に接する道路の固定資産税評価額の平均を、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乗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。	令和4年1月に「都営住宅の近傍同種の住宅の家賃の算定に関する処理要綱」及び「都営住宅の近傍同種の住宅の家賃の算定に関する実施細目」を策定し、固定資産税評価額相当額は団地に接する道路の固定資産税評価額の平均を原則とする、などの算定方法を明記した。また、その基準に基づき、令和4年度の使用料を算定した。	改善済
意見	3-10(169)	近傍同種の住宅の家賃について	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かも検討されたい。	積算法による都営住宅の近傍同種家賃と市場家賃との乖離について確認するため、令和3年度実施の都施行型都民住宅の市場家賃調査と都営住宅の近傍同種家賃を比較検討した。今後も引き続き、2年ごとに実施される都施行型都民住宅の市場家賃調査の結果と比較検討していく。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-11(171)	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	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。 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が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。	付議猶予を受けている高額所得者に対して、令和3年6月及び令和4年6月に、高額所得者制度の趣旨を踏まえ、民間住宅等への転居が可能な場合には、転居に向けて準備を行うよう文書で通知し、明渡しに努めることを促した。	改善済
意見	3-12(177)	空き区画の有効活用について	都営住宅の駐車場は、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。 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。	入居者のみならず、地域全体の利便性の向上に資する取組として地域開放及びコインパーキング設置を進めた。 令和3年度は、地域開放の利用区画数が42団地546区画増えるとともに、26団地216区画で新たにコインパーキングを設置した。また、カーシェアリング用駐車場を2団地6区画において設置した。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	3-13 (180)	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にとどまり、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率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、これまでは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。住宅供給公社が、公社住宅等で得た子育て対策の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。	東京都住宅供給公社の、公社住宅等におけるコミュニティの活性化等の子育て支援のノウハウを指定管理業務に活かすこととし、令和4年度の指定管理業務において、公社より、子育て世帯向けのイベントについての提案を受け、指定管理者評価において、提案事項の評価を実施し、令和4年8月、公社において子育て世帯向けイベントを実施した。	改善済
意見	3-14 (183)	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「すまいのひろば」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。 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「すまいのひろば」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。	既存入居者に対して、連帯保証人から連絡先への変更を促すため、その旨を、「すまいのひろば」へ定期的に掲載するとともに、新たに収入報告書の提出依頼の文書にも記載するなど、より積極的な周知を図った。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
指摘	3-1 (191)	小口・緊急修繕工事店制度要綱第15条の見直しについて	小口・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を6業種から4業種に修正されたい。 今後、要綱改正の際は修正漏れがないよう注意されたい。	令和2年11月に小口・緊急修繕制度要綱を改正し、第15条第1項第1号を「第4条第1号に規定するエリア工事店」に修正した。 今後、要綱等の改正に際して、修正漏れがないよう注意していく。	改善済
意見	3-15 (191)	小口・緊急修繕工事店の確保のための取組等について	市町村部を中心に小口・緊急修繕工事店が不足している。このため、小口・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、窓口の小口・緊急修繕工事店募集の案内を備え置く等により、広く周知されたい。	令和3年1月、令和3年度小口・緊急修繕工事店募集に合わせ、工事店制度の概要、募集案内及び小口・緊急修繕工事店制度要綱をホームページ等で公表した。 また、募集案内には、新規に参加する事業者が概算工事費等を算出できるよう、基本労務単価や諸経費率等を掲載した。不明な点が生じた場合でも問合せに対応することにより、同制度に関心がある事業者が参入しやすいよう、既存事業者と同様の情報を提供した。 さらに、都庁内や公社の関係者が来訪する窓口の募集案内リーフレットを備え置き、広く周知を図った。 令和4年1月に募集を開始した令和4年度定期募集においても、同様の取組を実施した。	改善済
意見	3-16 (192)	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。住宅供給公社によると、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中心に、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。	令和3年度から、都が現場確認を行う工事の要件等の検討を進め、騒音、振動のリスクが高く安全管理の必要性が高い工事、自治会及び近隣等から要望があった工事等を対象とし、その工事一覧を事前に提出することを定め、令和4年4月1日付けで、東京都住宅供給公社に対して通知を行った。 また、併せて現場確認の方法についても検討を行い、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点や、より多くの現場を効率的に行うことを考慮して、原則として遠隔監視による現場確認とし、苦情や危険が伴う工事等、特別な配慮を要する工事については、現地での目視確認を行うこととした。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-17(192)	小口・緊急修繕工事店の応募要件の多岐性について	<p>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に平等に当番になる必要がある。しかし、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、望ましくない。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>令和3年1月、小口・緊急修繕工事店制度要綱を改正し、新規工事店について、一定期間経過後、施工能力及び施工体制等を鑑み、対応可能と公社が判断した時点から夜間休日等の対応を行うこととする要件緩和を行った。また、工事店の申込資格に、担当地区における業務執行体制(夜間休日等を含む。)が整っていることを新たに規定した。</p> <p>上記要綱改正の実施や新規工事店募集の広報を強化した結果、令和3年度は10者(定期募集6者、追加募集4者)、令和4年度は9者の契約実績となり、着実に新規工事店を獲得している。</p>	改善済
意見	3-18(193)	工事店の工事受注能力に応じた発注について	<p>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、受注機会を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な発注件数を受けられているとは言えない。</p> <p>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。</p>	<p>令和3年1月、工事店への発注先選定に関する留意事項を定めた「小口・緊急修繕工事等工事店選定基準」及び「小口・緊急修繕工事店制度要綱」を改正し、各工事店の受注体制及び個別事情等を定期的に把握することを新たに規定した。</p> <p>上記関連規定の改正内容に基づき、各窓口センターでは、工事店への発注状況を毎月集計し、発注量が既定の範囲内に収まっているか確認を行っている。その結果、既定の範囲内に収まっていない工事店に対し、窓口センターは、作業員の増減状況や緊関の程度等を個別にヒアリングした上で、発注抑制等の措置が必要と判断した場合には、各発注部署に対して発注抑制の指示を行うなど、工事店の受注能力に応じた発注に努めている。</p> <p>これに加えて、四半期に1回開催する本社発注管理委員会において、各窓口センターの発注・取組状況を確認する中で、工事店に対するヒアリング内容に不足等が認められる場合は、追加ヒアリングを求めるなど、各窓口センターにおいて工事店の受注能力に応じた発注が適正に行われていることを、併せて確認している。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-19(195)	要望書に関するルールについて	<p>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が、荷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たものであるから、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、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は、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。</p>	<p>要望書の取扱いについて、書面提出が必要であることや、参考様式を定め、令和4年4月1日付けで、東京都住宅供給公社へ周知徹底を依頼した。</p> <p>要望の有無については、毎月開催される進行管理会議にて報告を受け、適切に予算要求に反映している。</p>	改善済
意見	3-20(198)	入札の不調について	<p>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。</p>	<p>引き続き、円滑かつ確実な入札業務を行えるよう、入札不調となった場合には、辞退理由や不参加理由の確認を行っている。</p> <p>業界団体との意見交換会を毎年度開催し、今後の発注予定を提供するなど、入札参加者を増やす取組を行っている。令和3年度は、工事受注者の負担を軽減するため、書類削減等、生産性向上の取組について意見交換を行った。</p>	改善済
意見	3-21(200)	都営住宅建設工事等監理業務の委託金額について	<p>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。</p> <p>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、業務処理協定により委託件数も多く、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。</p> <p>コストに関して、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。</p> <p>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。</p>	<p>工事監理業務の委託料の見直しに当たって、その前提となる工事監理業務における公社の業務内容・役割について、令和2年12月から、関係部署と意見交換を行うとともに、公社と協議を重ね、令和3年11月におおむね合意が得られた。</p> <p>その後、関係部署と調整しながら、工事監理業務委託の仕様書の修正及び経費の見直しを進め、令和5年度予算要求に反映させた。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-22 (202)	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	<p>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。</p> <p>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、一般管理費控除前損が発生している。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。</p> <p>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性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捗管理を行うなど、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。</p>	<p>東京都住宅供給公社は、令和3年度に事業収支の要因分析及び収支改善策の検討を行った結果、耐震改修事業を実施する組織体制の見直しを行った。2つの係を統合し、人員配置を見直し、令和4年度から新体制で業務を実施している。</p> <p>また、併存店舗付都営住宅は、関係人が複数となり折衝調整が複雑であることから、都と公社で意見交換を行った上で、折衝状況の一層の可視化と共有化ができる進捗管理資料の見直しを行った。都は、この資料に基づき、よりきめ細かな進捗管理を、令和3年5月から実施している。</p> <p>上記を踏まえ、令和4年度の委託内容については、折衝状況を反映し、これまで以上に委託の対象とする住棟の精査を行った。また、都は、公社の業務改善による効果を注視しながら、引き続き、きめ細かに委託の進捗管理を行い、耐震化を推進していく。</p>	改善中
意見	3-23 (203)	都営住宅の耐震化の目標設定について	<p>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枚分負担など、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。</p> <p>令和2年10月時点で併存店舗付都営住宅の耐震改修対象住棟は、43棟となっている。</p> <p>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。</p>	<p>都営住宅の耐震化の進捗状況を踏まえ、「令和7年度末までに都営住宅の耐震化率を100%」とする目標を設定し、令和2年12月に「都営住宅耐震化整備プログラム」を改定した。</p> <p>併存店舗付都営住宅は、関係人が複数となり折衝調整が複雑であることから、都と東京都住宅供給公社で意見交換を行った上で、折衝状況の一層の可視化と共有化ができる進捗管理資料の見直しを行った。この資料に基づき、よりきめ細かな進捗管理を、令和3年5月から実施している。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-24 (204)	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	<p>「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。</p> <p>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もあり、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。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。</p>	<p>調査・算定業務を東京都住宅供給公社へ委託することへの妥当性を検討するため、フロー図等を作成し、都と公社の役割分担を検証するとともに、公社へのヒアリングを実施した。公社に委託する以前から主に折衝を継続してきた団地を都が、それ以外を公社が担当しており、それぞれの所管において、現場を熟知した担当者により補償金額を提示するとともに、その内容を説明している。</p> <p>このため、各所管において発注を行うことにより、発注者の担当者は、受託者に対して、調査・算定内容の確認や修正等の指示を速やかにかつ正確に行うことができる。また、受託者側もその指示に速やかに従うことができるため、その成果品がより適正なものになるとともに、補償金額の提示やその内容説明が適切かつスムーズに行われるなど、効率性の向上が図られ、その結果として店舗の買取りが進み、耐震改修の加速化にもつながることから、調査・算定業務委託を公社へ委託することは妥当であると判断した。</p>	改善済
意見	3-25 (205)	エレベーター設置について	<p>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、予算未消化の一因となっている。</p> <p>多くの受益者が想定される事業については、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。</p> <p>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。</p>	<p>令和2年度中に不調となった工事については、案件ごとに、東京都住宅供給公社とその原因分析や不調対策を協議し、再入札の結果、契約締結に至っている。</p> <p><不調原因> 小規模工事でありながら工種・工程が多く難度が高く、新築工事の経験や実績が必要となるため。</p> <p><不調対策> ①技術者確保のため、年度早期の発注を行った。 ②近傍地のエレベーター設置工事をまとめて発注することに加え、計画修繕(外壁、鉄部塗装など)を併せて発注することで、工事規模の拡大を図った。</p> <p>工事に至らなかった際には、住宅変更のしおりを自治会へ配布して説明し、その住棟の高齢者・障害者に対して、代替的な選択肢を案内している。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-26(206)	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。 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。	現存する電柱の安全確認を徹底するとともに、建替時の無電柱化に取り組んでいく。 無電柱化の推進に向けて、毎年度末に、関係職員で構成される無電柱化検討会を開催し、検討会の中で、各団地における進捗状況を確認するとともに、先行事例を紹介するなどして、課題・対応策等について関係職員で情報の共有化を図り、無電柱化の推進につなげていく。	改善済
意見	3-27(210)	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。	区市町村の意向を踏まえつつ、移管を計画的に進めるために、個別ヒアリングや長期計画の調査等を行った。 特別区に対しては、過去の移管受入れ実績等から、今後の受入れの可能性が高い9区を抽出して個別ヒアリングを実施し、移管に関する要望や意見を聴取した。ヒアリング実施により、移管制度に関する意見・要望を把握した上で関係部署と協議するなど、実現可能な方策について検討を行った。また、個別ヒアリングを行うことで、地域の実情を詳細に把握するとともに、特別区にとって移管を受けるメリット(区の住宅政策に活用できるなど)を周知した。これらの協議等を踏まえ、特別区移管事業計画を策定した。 市町村は、市と個別に移管制度について意見交換を行ったところ、現時点では、具体的に移管受入れを要望する市町村はなかった。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	3-28(211)	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。 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充実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。	区市町村から移管に向けた意見や要望を受け、移管を促進するための改善案を検討した。 令和3年度に、特別区9区に対して個別ヒアリングを実施したところ、移管後の修繕費等の区負担を軽減するため、計画修繕実施済住宅の移管受入れの要望が多くあった。 各区より要望があった「計画修繕実施済住宅の移管受入れ」について、広範な修繕項目を完了した後の移管が可能となるように関係部署と協議し、単年度工事の方策に限らず、複数年度工事を実施して進めていくなど、区の要望に対応できるようにした。	改善済
意見	3-29(217)	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。 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盛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、庁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。	令和3年12月末までに、財産保全管理の対象となっている物件について、活用を阻害している要因の精査及び利用予定がある物件に係る事業の進捗状況等の取りまとめを行った。これらの情報を活用して、関係局への円滑な引継ぎにつなげる。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	4-1 (241)	評議員会の開催について	<p>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。令和元年度においては、3月25日に都から都民に向け、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発せられ、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。</p> <p>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った。令和3年3月は開催すべく準備を進めているとのことだが、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。</p>	<p>令和3年3月、東京都住宅供給公社評議員会規程を改正し、書面による持ち回り又はリモート会議での会議成立要件を明確化し、令和3年3月から、評議員会について、リモートシステムを併用して開催している。</p>	改善済
意見	4-2 (242)	理事会の開催方法について	<p>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。</p> <p>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、十分な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。</p> <p>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。</p>	<p>令和3年3月から、リモートシステムを併用した理事会を開催することとし、これまで書面の持ち回りで行っていた規程改正等について、招集による開催により審議、決定した。</p> <p>令和3年6月、理事会規程を改正し、書面による持ち回り又はリモート会議での会議成立要件を明確化した。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	4-3 (242)	常務理事会の名称と審議事項について	<p>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會規程第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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>常務理事会の名称及び「事業執行上重要な事項」について整理し、令和3年3月、常務理事会規程を改正し、役員会規程に名称変更した。</p> <p>令和4年6月、役員会の運用に関する細則を制定し、役員会規程第6条における「事業執行上重要な事項」について明確化した。</p> <p>事業執行上重要な事項とは、「重要な方針、計画等の策定、改定等に関すること」、「予算及び決算に関すること」をはじめ、「ガバナンスに関すること」などである。なお、「ガバナンスに関すること」とは、リスク管理に関する検討事項や、内部統制に関する要綱や規程の改正が生じる場合など、役員会にて審議すべき事項をいう。</p>	改善済
意見	4-4 (243)	ガバナンスの強化について	<p>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。</p> <p>今後、民間企業や公的な法人のガバナンス・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まれたい。</p>	<p>令和3年度に、ガバナンスに関する考え方を整理の上、令和4年2月に「東京都住宅供給公社ガバナンス基本方針」を策定し、公表した。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-5 (247)	監事体制の更なる強化について	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と等、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。 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、この点大要評価ができる。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。 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。	令和4年4月、監事を補佐する体制の拡充、監査体制の強化等、監事機能の強化に向けて、専長1名、課長1名、係長2名から成る監査室を新設した。 また、外部監査体制については、決算時等において外部の監査法人による会計監査を実施するなど、適正な運用を図っている。	改善中
意見	4-6 (248)	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ているとともに、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。 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ると、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、監事がいつで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、遅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、一層工夫をされたい。	令和3年4月に監事と住宅政策本部との意見交換会を実施し、令和3年6月に「東京都住宅供給公社監事監査規程」を改正した。 地方住宅供給公社法及び東京都住宅供給公社定款を踏まえ、監事が他の役員及び職員に対して事務等の報告を求め、業務等の状況の調査を行うとともに、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に、理事長や知事に対して報告することができる旨、規程に明記した。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-7 (250)	常任の解任の明確化について	東京都住宅供給公社定款第6条第3項において、「監事のうち1名は常任とする。」としている。この点、実際に、住宅供給公社では常任監事1名体制(週3日勤務)となっているが、今後誤解を避けるためにも、週何日(又は何時間)勤務で常任となるか、又は常任となるための別の定義があるかを明確に定義しておく必要がある。 あわせて、「常任」、「常勤」、「常務」が混同しているのので、用語の統一も必要である。今後、これらの文言を整理されたい。	令和3年3月、週3日以上、東京都住宅供給公社の監事業務に従事する等の要件を満たす監事を常勤とする旨を決定するとともに、常勤の役員に關し、用語を「常勤」に統一する通知を发出した。 また、「常務理事会規程」を「役員会規程」に名称変更し、記載内容から「常務」の表現を削除するなど、関連規程も改正した。 定款の改正については、令和4年2月16日に開催した理事会で改正案を議決した。	改善済
意見	4-8 (252)	都と住宅供給公社の連携関係の再構築について	住宅供給公社の実質的なマネジメントは、住宅供給公社が定めた「JKK東京アクションプラン」がその中心となる。 「JKK東京アクションプラン」に掲げている取組は、都の住宅政策と不可分であることから、その評価に当たっては、公社自らの自己評価に加え、住宅政策本部の意見を十分に聞くことが重要である。 そのため、「JKK東京アクションプラン」の評価に当たっては、住宅政策本部と意見交換を行う場を設けることや、それを踏まえた評価の結果などを「住民目線」でより一層わかりやすく説明することについて検討されたい。	令和3年8月及び令和4年8月に住宅政策本部との意見交換を実施し、住宅政策本部の意見を踏まえた自己評価の結果を、「JKK東京アクションプラン」と併せて東京都住宅供給公社のホームページで公表した。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-9 (257)	サービス満足度 の見直しについて	「JKK東京アクションプラン」におけるCS指標であるサービスの総合的な満足度について調査した、「平成30年度サービス満足度の集計状況」を見ると、「普通」と回答した比率がいずれも最も多く、「経営改革プラン」では5段階評価のうち、「満足」、「まあ満足」の上位2項目をCS指標の目標値としていることなどを鑑みるならば、CS指標の達成項目として「普通」とした回答を含めることは適切ではない。 また、「JKK東京アクションプラン」と「経営改革プラン」では、CS（顧客満足度）の捉え方が異なった形となっており、指標設定の在り方次第では、経営指標達成へ向けた住宅供給公社内部のマネジメントの在り方や職員の行動対応も異なる可能性がある。 したがって、「JKK東京アクションプラン」におけるCS指標の在り方について、目標値の設定を含め、一定の時期に再検討されたい。	2021年度版「JKK東京アクションプラン」から、「経営改革プラン」と同様に5段階評価の上位2項目（「満足」、「まあ満足」）をCS指標の目標値とすることに見直しを行い、CS（顧客満足度）の捉え方を統一した。 令和3年8月に、2021年度版「JKK東京アクションプラン」を公表した。	改善済
意見	4-10 (257)	アンケート方法 の見直しについて	平成30年度窓口満足度の集計状況を見ると、サービス満足度の集計過程と異なり、「普通」とする回答項目がないことに起因して「よかった」、「まあよかった」という項目のみを集計しており、また、大きな影響はないものの、無回答者の控除がなされていない。 サービス満足度と窓口満足度ではCSの概念が異なっていることから、これらを統一的な解釈の下に評価判定できるようなデータ集約を検討されたい。	令和3年11月の令和3年度お客さまアンケート調査から、出口調査による「窓口満足度」に関する意向調査に「普通」の項目を加え、集計方法は、上位2項目（「満足」、「やや満足」）を評価の判定として統一した。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-11 (259)	財務指標のモニタリング について	「経営改革プラン」では、目標指標として、事業活動によるキャッシュ・フローを毎期200億円以上という財務指標が定められている。 現状では、事業活動に係るキャッシュ・フローの状況を月次ベースでモニタリングする仕組みがなく、「経営改革プラン」の目標値についてPDCAサイクルの観点から、タイムリーに管理した上でモニタリングする仕組みが十分とは言えない状況にある。 住宅供給公社では、キャッシュ・フロー計算書の作成方法として直接法によっていることなどから、月次キャッシュ・フローの作成が困難な面が想定されるもの、月次ベースでの簡易キャッシュ・フロー計算書の作成などにより、キャッシュ・フローに係る管理指標達成のためのPDCAサイクルを回す仕組みの構築と運用を検討されたい。	令和2年11月（令和2年9月度）より、月次ベースで簡易キャッシュ・フロー計算書を作成することにより、事業キャッシュ・フローの管理・モニタリングが可能となり、家賃収入や修繕費の分析を役員及び幹部へ報告し、予算編成に反映させている。 このように、キャッシュ・フローに係る管理指標達成のためのPDCAの仕組みを構築し、運用を行っている。	改善済
意見	4-12 (260)	内部統制制度の 体系的構築の必 要性について	住宅供給公社では、既に年度ごとに策定する経営方針や東京都住宅供給公社情報セキュリティ規程に基づく情報セキュリティマネジメントシステムの構築、維持及び運用のように内部統制に取り組んでいるが、今後、全社的な内部統制の観点からより一層求められる。 そのため、既存の各種規程や制度及び個別業務フローの見直しなどを、内部統制の観点から再度総合的に整理し、体系付ける必要がある。具体的には、内部統制の基本的指針、内部統制体制の構築などを検討すること、統制環境の識別、全社リスク評価・対応などの観点から検討し、内部統制を強化することに努められたい。	令和2年度に、公社の全ての業務について、業務フローを作成した。 令和3年度に、統制環境の識別、全社リスク評価・対応等の観点から、役員会において検討を実施した。 また、以下のとおり、内部統制の強化に係る方針や規程等を制定し、管理ツールとして「全社的な内部統制の評価シート」や「業務レベルのリスク評価シート」を整備した。 ・東京都住宅供給公社ガバナンス基本方針 ・東京都住宅供給公社内部統制規程 ・東京都住宅供給公社リスク管理規程 ・東京都住宅供給公社役員規程 ・東京都住宅供給公社内部統制推進要綱 ・東京都住宅供給公社内部統制評価要領	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
指摘	4-1(262)	複数回にわたる紛失事案の発生防止について	<p>入居者の個人情報に記載した書類の紛失等の事案が複数回生じることに対しては、何らかの対応が必要である。現在、住宅供給公社では、このような事案が発生した場合に、都の定める事故報告書を作成し、都に対して、事故発生から7日以内(即時報告)及び組織内での検証が終了次第(検証後報告)報告することになっている。また、都は、当該報告書を確認の上、今後の対応策について住宅供給公社に伝えている。</p> <p>このような状況にもかかわらず、複数回事故が発生することは、検証がその後活かされていない可能性が高い。人的なミスは避けることができない面もあるが、今後、人的なミスが生じないシステムの構築の検討など、更なる事故防止に向け対策を講じられたい。</p> <p>また、都としても、このような状況が続く場合には、今以上にモニタリングの強化を検討されたい。</p>	<p>【公社における事故防止対策】</p> <ol style="list-style-type: none"> 第三者機関(コンサルタント事業者)を活用し、自動化等による業務改善や紛失等事故防止を目的とする業務プロセス分析を実施した(令和2年8月～令和3年7月)。 分析結果を踏まえ、IT技術を活用した業務の自動化や、業務フローの見直しによる業務改善に着手し、共益費徴収事業における共益費改定業務について、RPAによる業務の自動化を実施した。それにより、入力時の誤入力防止につながり、業務の正確性向上に貢献した(令和4年3月)。 募集センターのレイアウト変更を行い、書類の保管及び作業のスペースを整理、拡大することによって、物理的措置として書類紛失リスクの低減を図った。また、個人情報を含む書類作成や郵送業務を行う際は、作業者及び役割分担を明確化し、作業(発送)スケジュール及び進捗状況の見え直し、情報共有を推進するとともに、作業状況を管理監督職が、都度チェックする体制を整備した。 都と協働して推進している手続のオンライン化や申請書類のペーパーレス化、様式類の見直し等を通じ、個人情報が記載された書類を受け取る機会を縮減する。募集業務においては、令和3年2月の毎月募集からオンライン申請を開始しており、令和4年度中に全ての募集方式においてオンライン化する予定である。 <p>【都におけるモニタリング強化】</p> <p>個人情報紛失事故の再発防止を図るため、「個人情報紛失事故の継続対応の状況について(令和4年3月31日付)」により、事故原因の分析と再発防止策に加え、研修(①コンプライアンスに係る意識啓発、社内ルール等に係る理解の浸透を目的とした研修(令和3年9月)、②事故事例等を取り上げたロールプレイング研修(令和4年2月))の取組に関する報告を受けた。</p> <p>加えて、「個人情報保護監査の監査結果(令和4年4月28日付)」により、個人情報の保護に係る監査結果と改善を指摘した事項に関する報告を受けた。</p> <p>今後も毎年度定期的に報告を受けるなど、モニタリングを強化していく。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
指摘	4-2(265)	希望制指名競争入札の取扱いについて	<p>東京都住宅供給公社契約規程第24条に指名競争入札に付し得る場合が規定されているが、住宅供給公社が実施している希望制指名競争入札と当該規定との関係が不明確となっている。</p> <p>住宅供給公社は、指名競争入札に付しうる場合を4項目に限定していることから、希望制指名競争入札も、4項目のいずれかに該当している必要がある。</p> <p>このうち、「④前各号に定めるもののほか、理事長が特に必要と認めるとき」という規定があるが、理事長が特に必要と認めるものが何なのかは具体的に定められていない。</p> <p>住宅供給公社においては、希望制指名競争入札の透明性をより高める観点から、東京都住宅供給公社契約規程第24条第4項に定めるものを例示するなど、東京都住宅供給公社契約規程第24条の適用について明確化されたい。</p>	<p>入札・契約制度の透明性・公平性を確保するため、契約関係規程等をホームページで公表しており、希望制指名競争入札に関しては、令和3年3月に策定した「東京都住宅供給公社契約規程第24条第4号にかかる指名競争入札に付す場合に関する要綱」について掲載し、入札参加者が確認できるよう改善した。また、希望制指名競争入札を採用する場合、要綱に適合しているか確認する体制を構築した。</p>	改善済
意見	4-13(266)	特命随意契約への対応について	<p>住宅供給公社は、株式会社ワンピシアークイブズと外部書庫文書管理業務委託契約(単価契約)を締結している。</p> <p>本契約は特命随意契約によっているが、外部書庫文書管理業務について、業務内容を見る限りでは、必ずしも現在の委託先に限られるものではなく、他の倉庫業者でも対応可能と思われる。</p> <p>一方、短期間で委託先を変更することが適当とも言い難く、同一事業者に長期委託することの合理性は認められるが、特命随意契約とすることについては、その根拠をより精緻化しておく必要がある。</p> <p>たとえば、特命随意契約の理由として膨大な移設経費を挙げているが、実際にどの程度に移設経費がかかるのかについて詳細な検討を行う必要がある。また、移設経費がかかったとしても、その後の業務に係る委託料が現行の事業者の委託料を下回るものであれば、移設経費は将来的に回収される可能性があり、その可能性についても検討しておく必要がある。さらに、保管倉庫の安全対策や管理体制の整備、地震災害等の被害を最小限に抑える強固な地盤に保管倉庫が立地していることについても、他の倉庫業者との違いをより明確化しておく必要がある。</p> <p>特命随意契約とする理由について、より具体的に説明されたい。</p>	<p>外部書庫文書管理業務委託を特命随意契約とする理由について、令和2年度、関係部署による検討会議において、保管倉庫の立地条件、管理体制や安全対策、情報セキュリティ面の確実性等の観点から、他の倉庫業者との違いについて検証するとともに、他の業者に委託した場合の移設経費等、経済合理性の観点からも検証及び確認を行った。</p> <p>令和4年度の更新契約時には、令和2年度の検証結果等を活用するとともに、改めて他の倉庫業者との違いについて、保管倉庫の立地条件、管理体制や安全対策、情報セキュリティ面の確実性を調査・検証し、移設経費、委託料について、経済合理性の確認を行った。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	4-14 (271)	入札参加希望者が1者の1者応札について	住宅供給公社が平成27年度から令和元年度までに行った電子入札案件3,865件を分析した結果、8.2%に当たる315件が入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者応札となっている。 住宅供給公社においては、不調が継続的に発生する案件について、その要因分析と案注規程見直しなどの対策を講じているとのことであるが、入札参加希望者1者で、その1者を指名した1者応札案件についても、その理由を分析し、その後行われる同種の入札において競争性が確保されるよう努めていくなどの対応が必要である。住宅供給公社は競争性の確保に十分に留意されたい。	令和3年3月に入札等監視委員会要綱を改正し、1者指名事案など、入札結果の傾向分析の報告を行うようにした。 令和3年12月、入札結果の傾向分析により、不調や1者応札対策が必要となる案件については、競争性の確保を目的とした分析・検討を行うため、改めて要綱を改正して入札等監視委員会に検討部会を設置し、所管課と連携して、参加要件や発注時期の見直し、参加登録業者が少ない業種案件の参加登録の働きかけなどの改善を図ることとした。 検討部会における原因分析、検討の取組を入札等監視委員会へ報告し、取組の進捗管理を実施している。	改善済
意見	4-15 (272)	入札参加希望者が複数の1者応札について	住宅供給公社が平成27年度から令和元年度までに行った電子入札案件3,865件を分析した結果、18.3%に当たる707件が1者応札となっている。 住宅供給公社の入札事案については、複数者が入札参加を希望しても入札を辞退するなどして、結果として1者応札となる事案が多数生じている。入札参加希望者が1者のため1者応札となった案件は315件であったが、1者応札案件の総数は707件であり、差引392件がこのような案件に相当する。 入札不参加は入札参加希望者の事情によるものと思われるが、1者応札が電子入札案件の20%弱を占めている現状は、改善に向けて対応を図っていく必要がある。住宅供給公社としてはまず、1者応札となった案件について、その理由を分析するなどして現状分析に努め、その結果を踏まえ、1者応札案件を減らすための対応を図られたい。	令和3年3月に入札等監視委員会要綱を改正し、1者指名事案など、入札結果の傾向分析の報告を行うようにした。 令和3年12月、入札結果の傾向分析により、不調や1者応札対策が必要となる案件については、競争性の確保を目的とした分析・検討を行うため、改めて要綱を改正して入札等監視委員会に検討部会を設置し、所管課と連携して、仕様や発注時期の見直しなどの改善を図ることとした。 検討部会における原因分析、検討の取組を入札等監視委員会へ報告し、取組の進捗管理を実施している。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容（要約）	措置の概要	措置状況
意見	4-16 (278)	ケア付き高齢者住宅事業に関する減損の要否の検討について	ケア付き高齢者住宅事業で使用されている有形固定資産について、減損の要否の検討が行われた。減損に関する資料は、令和2年度以降の損益計画に基づいて作成され、減損は不要と判断されている。しかし、令和元年度の終盤から新型コロナウイルス感染症の影響が懸念され、今後は損益が予想より悪化した場合は減損が必要となる恐れがある。収益予測については新型コロナウイルス感染症の影響を含め、未達成のリスクを考慮し、慎重に減損の可否を検討されたい。	新型コロナウイルス感染症に伴う入居数の減少を勘案し、令和2年度決算において、減損損失945百万円を計上した。	改善済
意見	4-17 (278)	「明日見らいふ南大沢」に関する委託契約について	ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」は、平成8年6月の開設以来、同一事業者（社会福祉法人聖隷福祉事業団）に管理運営業務を毎年継続して委託している。契約は、東京都住宅供給公社契約規程第29条第1項第1号による特命随意契約である。 平成30年度から令和2年度までの3年間に於ける明日見らいふ南大沢の管理運営業務委託の方針決定に添付されている、特命随意契約により同事業者を選定する理由は同一であった。開設当初は委託先の事業者は少なかったが、昨今は、同事業者以外にも委託可能な事業者が全く存在しないと切り切ることはできない。したがって、提供するサービス水準や入居者の信頼を損ねないように配慮しながら、同事業者以外の委託先を検討されたい。	令和3年11月、事業者選定方法を見直し、プロポーザル方式による運営事業者選定の公募を実施した。 選定に当たって選定委員会を設置し、施設運営に係る体制や各種サービス、価格等に関する提案内容の審査を行い、令和4年3月に、社会福祉法人聖隷福祉事業団を受託者として決定した（令和5年度から5年間の委託契約を締結する。）。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-18(280)	コーシャハイム平尾とコーシャハイム千歳船橋フロントの事業計画について	4つのサービス付き高齢者住宅の全体事業損益は黒字となっているが、「コーシャハイム平尾」と「コーシャハイム千歳船橋フロント」については、事業利益が平成29年度から令和元年度までマイナス(事業損失)の状況が続いている。両施設の固定資産台帳によると、令和2年度以降、おおむね10年間は、令和元年度とほぼ同額の減価償却費が毎年発生する。令和2年度の予算では、事業利益は両施設ともにマイナスなので、今後おおむね10年間は、両施設の実業利益のマイナスが解消されないと予想される。両施設については、収支が少しでも早く改善されるよう努力されたい。	令和3年度、サービス付き高齢者向け住宅に係る各種業務について、類似性の高いケア付き高齢者住宅の管理業務と1課1係に集約する組織改正を行い、業務効率化を図った。この結果、コーシャハイム平尾及びコーシャハイム千歳船橋フロントを含むサービス付き高齢者向け住宅の管理において、管理業務水準を低下させることなく、令和2年度比600万円程度の人件費を削減し、収支改善を図った。	改善済
意見	4-19(280)	コーシャハイム千歳鳥山及びコーシャハイム平尾の運営事業者について	サービス付き高齢者向け住宅「コーシャハイム千歳鳥山」及び「コーシャハイム平尾」の運営事業者は、東京建物シニアライフサポート(株)であったが、令和2年9月30日付の東京建物(株)とSOMPOケア(株)との株式譲渡契約により、東京建物シニアライフサポート(株)の全株式が、令和2年12月1日付でSOMPOケア(株)に譲渡され、現在はSOMPOケアシニアライフサポート(株)となった。 ところで、株式譲渡前の東京建物シニアライフサポート(株)の財政状態は、平成28年12月期以降債務超過であり、今後も引き続き注視するなど、コーシャハイム千歳鳥山及びコーシャハイム平尾の運営に留意されたい。	SOMPOケアシニアライフサポート(株)は、親会社であるSOMPOケア(株)に令和3年3月1日付で吸収合併され、東京都住宅供給公社との賃貸借契約はSOMPOケア(株)に承継された。SOMPOケア(株)は、令和2年度の決算において、94億3,200万円の当期純利益を計上しており、経営状況は安定している。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-20(282)	公社賃貸住宅利用率の算定方法について	公社賃貸住宅の年間利用率は、家賃収入に基づき算定されており、全て入居した場合のあるべき家賃収入を分母に、実際の家賃収入額を分子にしている。これは、住宅供給公社の管理戸数を全て利用した家賃収入からどれだけ減額されたかを見る比率であり、経営に与える収入の影響を考慮した金額を重視した算定方法である。 この方法の長所は、収受すべき家賃収入をベースにしているため、空き家による減収額を利用度で反映できることになる。短所は、賃貸住宅の稼働状況を空き家の数では見られないということである。これは、空き家の数が多くても高い家賃の賃貸住宅の入居率が高いと、賃貸住宅の入居件数が少なくても、見かけ上の利用率が高くなる可能性があることを意味する。 公社賃貸住宅の年間利用率を稼働件数で見ると、家賃収入で見るとは議論の余地がある。 住宅供給公社は、月末時点の住宅別の戸数ベースの空家比率を別途算定しており、各四半期末の住宅種別ごとの戸数利用率をホームページにおいて公表している。令和2年3月末時点の一般賃貸住宅の空家率は3.9%であるが、空家減収率3.6%との差異内容については把握分析していない。賃貸住宅の稼働率と空家減収率との差異を分析することにより、どのタイプやグレードの賃貸住宅の中でこのような差異が生じるのかの要因をデータから把握することで、実態を浮き彫りにして、空き家対策を効果的に実施できる可能性がある。 この点、住宅供給公社は毎月、空き家戸数をベースとした稼働率を各住宅で算出し、稼働率が低い住宅や1年前と比べ空家増加が著しい住宅を選定して、住宅ごとの増加要因を調査の上で、各種対策を講じているとのことである。 しかしながら、こうした対応は公表されておらず、金額ベースで把握されている空き家情報を戸数ベースの稼働率でどのように分析し、その分析に基づいた空き家対策を実施しているかわかりにくい。住宅供給公社は金額による空家減収率だけでなく、戸数ベースによる空家率での分析により補完するとともに、利用率向上に向けた取組状況や全体の空家戸数を公表するなど、より丁寧な説明を検討されたい。	賃貸住宅利用率及び空き家対策の実施状況をより丁寧に説明するため、令和3年7月から、公社ホームページの「経営情報等」において、四半期ごとの空家戸数及び利用率向上に向けた取組を公表している。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-21 (287)	空家リニューアル工事費の算定方法と投資回収の指標について	<p>公社賃貸住宅における空家対策として、賃貸住宅の商品価値の向上を目的にリニューアルを実施して利用率向上を図る取組の成果は、投資回収できるかどうか重視される。その意味で、住宅供給公社が空家対策や価値向上を図る実施基準を設定し、指標による評価をすることは適切と考える。</p> <p>リニューアル工事の投資判断の適切性を担保するには、それぞれの判断指標を正確かつ適切に算定しなければならない。そのためには、空き家の状況を適切に把握した上で、リニューアル工事費用と空家補修費用を明確に区分して、当該金額を正確に算定する必要がある。そうでないと、投資判断の是非を誤るリスクが高くなるからである。</p> <p>しかしながら、住宅供給公社は、リニューアル工事費用と空家補修費用をそれぞれ積算するのではなく、リニューアル工事費用と工事費総額から空家補修費相当額の平均を差引く方法で算定している。</p> <p>空家リニューアル工事の投資判断を行うに際しては、空き家の居住期間年数や劣化状況などを勘案し、最も効果的な空家リニューアル工事及び補修工事の内容を十分に吟味すべきである。その上で、原則として、空き家の実態に近いリニューアル工事費用及び補修工事費用の積上げ計算をするなど、より精緻な算定根拠に基づき判断指標を算定して、投資判断の是非を検討されたい。</p> <p>ただし、空家補修費と空家リニューアル工事費の区分が実務上、明らかに困難な場合は、原則的な方法ではなく一定の要件を満たした上で、費用対効果を勘案して簡便な方法を適用するものも考慮の余地があるが、その場合には、それが認められる要件整備が必要となる。</p>	<p>対象住戸別に空家補修費を算定した上でリニューアル費用を算出することとし、間取りの変更、設備を一新する工事を実施する場合は詳細な積上げによる算定を行うが、居室の洋室化、設備更新等の簡易な工事の場合は簡便な算定方法を採用することとした。その上で、この算定方法の適用要件を反映した業務フロー案を定めた。</p> <p>上記については、令和4年3月3日に開催された「空家リニューアル推進会議」において内容を確認し、令和4年6月13日付で、算定方法及び判断基準となる業務フローを決定した。</p> <p>この算定方法により算定された指標に基づき、今後も適切な投資判断を行っていく。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号 (頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-22 (290)	家賃の口座振替率の更なる向上について	<p>現状では、口座振替を利用せず現金払又は振込手続をする入居者も8%程度存在することから、更なる口座振替率向上に向けた対策を行うことが求められる。</p> <p>この点、住宅供給公社は、口座振替を推奨する手法への取組は行っているが、更なる手法として、入居者へのメリットや口座振替手続の負担軽減を強調する周知方法が考えられる。</p> <p>広報紙(ジョリブ)には、家賃の現金払にかかる入居者の事務手続の煩雑さを示しているが、それと併せて、口座振替手数料負担がないことを周知することも効果が期待できると考える。このことは入居契約時、入居2か月後、4か月後の未手続者に対しても同様であるため、口座振替率の更なる向上について検討されたい。</p>	<p>令和3年1月に、居住者の利便性向上の観点から、新たにネット銀行等の2行を口座振替取扱金融機関に追加した。令和4年5月末時点で、両行合わせて155件の登録があった。</p> <p>入居者向けの案内(広報誌・未手続者への案内)についても、3つのメリット(毎月7日に自動振替、銀行に並ぶ必要なし、手数料無料)を記載したものを継続的に発行している。</p>	改善済
意見	4-23 (292)	保証会社の競争確保について	<p>住宅供給公社において保証会社は、一般財団法人東京公社住宅サービスと株式会社オリエントコーポレーションとの2社体制としている。</p> <p>住宅供給公社によれば、2社の保証利用件数に大きな差がある要因として考えられるのは、支払方法(月払か年払か)の違い、審査基準の違いということであった。</p> <p>しかしながら、肝心の保証会社のサービスには何ら違いはない。</p> <p>他府県の住宅供給公社の中には、ホームページなどの公表情報によれば、保証会社を複数社から選択できる事例もある。保証会社の数も含め、保証サービスメニューを拡充させるなど、入居者サイドに立った利便性向上を図るためにも、保証会社の競争性確保の選択肢を増加させることを検討されたい。</p>	<p>賃貸住宅を営んでいる大都市圏の地方住宅供給公社にヒアリングやアンケート調査を実施し、東京都住宅供給公社が利用している保証サービスとの比較を行った。</p> <p>また、現行の保証会社2社にサービス拡充を求めるとともに、保証会社の追加を検討するため、他社の保証商品の検証、ヒアリングを実施した。</p> <p>その結果、現行2社による新たな保証サービスの提案と比較して、そのサービスの内容について大きな違いはなく、入居者が支払う保証料については、現行2社のそれに優位性があった。</p> <p>これまで保証委託契約ができなかった生活保護受給世帯に対しては、一般財団法人東京公社住宅サービスから、新たに保証委託を受託するとの提案があり、住宅確保要配慮者である生活保護受給世帯の機関保証の利用が可能となる。</p> <p>また、株式会社オリエントコーポレーションからは、従来、入居者から預かっている家賃2か月分の敷金が不要となる、新たな保証メニューの提案があった。</p> <p>さらに、提携企業による各種サービスの利用者への提供等もできるようになる。</p> <p>以上により、現行2社から提案を受けた新たな保証サービスメニューを採用することとし、入居者の利便性向上に向け、令和5年3月に、新たな保証サービスの申込受付を開始する予定である。</p>	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-24(294)	空き店舗の有効活用策と用途拡大について	住宅供給公社における空き店舗46件のうち、区部は8件、市部は38件と市部の方が多い。空き店舗になるには相当の個別事情が存在することから、それぞれの空き店舗の状況を踏まえた有効活用を図る必要がある。 たとえば、NPO法人や一般社団法人等の非営利法人の施設、地域の諸団体が一時的に使用する施設など、より一層の対象の拡大や時間貸しへの利用方法の拡充などが考えられる。そうした施設を運営する事業者や地域の諸団体への営業活動も行う必要がある。さらに、建築基準法や都市計画法上の用途変更の手続には時間を要するのは事実であるが、規制緩和を含めた法令等の環境変化を待つだけでなく、行政への要望や連携を含めて、空き店舗の有効活用策と用途拡大について検討されたい。	空き店舗のある団地について、それぞれの施設情報を整理し、出店の阻害要因や活用の方向性などの検討を行った結果、空き店舗活用方策を令和3年12月に策定した。 1 東店・対面販売に加え、デリバリー・配送拠点、非対面販売店等への活用を推進する。 2 物販、飲食、サービス業の誘致に加え、地域交流拠点等、他用途への活用に取り組む。 3 事業の立ち上げを後押しする新たな制度の導入を検討する。 4 募集案内看板の掲示、公社ホームページでの施設情報の公開等の広報に加え、地元自治体や事業者・業界を取りまとめる協会等への情報提供など、積極的な営業活動を展開する。 5 賃貸手法の多様化や用途等に係る行政との協議を推進する。 上記2については、一般社団法人を整備・運営事業者として選定し、長期間空いていたスーパー隣の店舗を、令和4年7月に地域交流拠点に転換した。上記3については、創業・子ども食堂等の開業を支援する新たな制度を、令和4年4月から導入した。	改善済
意見	4-25(298)	ケア付き高齢者住宅事業の業績と今後の在り方について	以下の事項を勘案すれば、ケア付き高齢者住宅事業の将来性と事業継続の可能性について、将来的な収益や住宅供給公社における事業の位置付けを再整理していく必要があると考えられ、今後の検討課題とされたい。 ○施設設置後24年経過しており、施設の老朽化が進む中で、更なるコスト負担の増加が見込まれる。 ○損益予測の前提条件に不確実性があることから、黒字転換する見込みは令和11年度よりも遅れる可能性がある。 ○社会福祉法人聖隷福祉事業団に委託しており、当該事業のノウハウを蓄積することが課題となっているとともに、現状では当該事業を住宅供給公社の今後の事業展開に発展させる可能性は乏しい。 ○ケア付き高齢者住宅管理事業収益は、住宅供給公社の収益に占める比率はごくわずかで、業績に貢献する重要性は乏しい。	令和3年度に実施した事業収支改善策や将来予測等の検討の結果、入居者が終身にわたる利用権により入居されていることに照らすと、短期的には経営方針の転換等が難しいことから、現状を維持し継続する事業として位置付け、以下のとおり収支改善を図ることとした。 1 令和4年度末に公社募集管理事務所を廃止し、公社職員(4名)を減員し、令和5年度以降の入居者募集業務を運営管理業務と一括して委託することを決定し、運営の効率化を図る。 2 入居契約プランにおいて、令和5年度契約より、新たに「月払い方式」の導入を決定した。これまでの「前払い一括方式」「前払い・月払い併用方式」と合わせて、より幅広い入居希望者ニーズに対応し、新規入居契約の機会拡大を図る。 3 収支を改善し、より良いサービスを提供する観点から、「管理費」の値上げ改定に向けた行政協議を実施した。管理費の改定に当たっては、入居者の「全員合意」が必要との指導を受けており、令和5年度の改定を目標に、令和4年度に入居者との合意形成に向けた手続を進めている。	改善済

令和2年度包括外部監査 住宅政策本部の事業に関する事務の執行及び東京都住宅供給公社の経営管理について

区分	番号(頁)	事項	指摘意見の内容(要約)	措置の概要	措置状況
意見	4-26(300)	都からの賃借地の駐車場としての使用について	旧昌平橋ビル跡地については、現在、周辺の土地と合わせて再開発中であり、跡地利用として暫定的なコインパーキング事業を行っていること、それ自体は評価できるが、本来、都民の居住安定を確保することが期待されることであり、特に、長期間で行われる再開発事業については、その期間の住宅確保量も含めた十分な検討が必要と考える。 今回の案件での単独事業は困難であると認められるが、今後、共同事業の必要が生じた場合には、今回と同様、引き続き十分に検討されたい。	旧昌平橋住宅と同様に、他地区で共同事業の必要が生じた際は、事業構想段階で、現状の関連法規による規制や事業採算性等の確認を行い、公社単独による建替えの検討を確実に実施するため、建設事業に係る業務フローを整備した。	改善済
意見	4-27(301)	家賃特別減額に関するやむを得ない理由による未申請事例の収集について	公社住宅の家賃特別減額は、申請主義で行われていることから、対象者の期限内申請に向けた取組が行われているが、事務を経済的、効率的に行う必要があることから、一定の制約と限界がある。この制約と限界を補完する観点から、やむを得ない理由(本人等の懈怠によらない理由)により申請が行われなかった場合については、救済の余地があると考える。 期限内申請を行わず、後日の申請で家賃特別減額が認められた事例について、未申請となった理由を確認・収集し、今後の家賃特別減額に関する規定の見直しの要否を検討されたい。	本人等の懈怠によらないやむを得ない理由により未申請となった過去の事例は確認されていないが、「公社一般賃貸住宅の継続家賃の改定に伴う家賃特別減額措置処理基準」を制定し、あらかじめ定めた申請期限に間に合わない場合に救済できるよう「公社は、広範囲の災害等ややむを得ない事情により期限までの申請が困難な場合においては申請期限を延長することができる」旨を明文化し、申請に係る取扱いを改善した(令和4年4月)。 また、上記基準の制定に合わせ、「減額家賃措置にかかる申請困難対応フロー」にも「震災等により、期限までの申請が困難な場合においては、申請期限の取扱いについて、検討を行う」旨を追記し、マニュアルを整備した。	改善済