

表C-3-5 エリアリノベーション推進支援事業の補助対象事業と補助対象経費、補助率、補助金上限額

補助対象事業	補助対象経費	補助率	補助金 上限額
現況調査等とエリア設定	区市町村がまちづくりプロデューサーに支払う次の費用		
エリアビジョンの設定	・人件費（給料、職員手当等、賃金） ・報酬（外部委員報酬、外部講師謝礼金） ・使用料等（会場・物品等使用料、不動産賃借料）	初年度： 10分の10	
エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成	・需用費（備品費、消耗品費、印刷製本費、燃料費、光熱水費） ・役員費（通言運搬費、広告費、物品保管料、登記手数料等） ・旅費及び参加費	2、3年度： 3分の2 4、5年度： 2分の1	—
エリアビジョンを踏まえた空き家の活用、再生の企画・調整等	・委託費（現況調査、イベント運営、空き家等活用ワークショップ、コーディネート）		
その他エリアリノベーションの推進に係る取組			

(注1) 空き家等の活用・再生が確定したと認められるものに関するワークショップ活動実績報告書の作成に要する費用は空き家等1件当たり500千円上限、補助率10分の10で補助金加算
(注2) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

(イ) 事業実施期間及び予算、決算の状況
本事業は令和元年度に開始された事業であり、令和元年度には区部の自治体におけるモデル地区に関する事業が選定され、令和3年度までの3年間で19,554千円の補助金交付が申請される予定となっている。
初年度の令和元年度には、空き店舗の活用検討、地域資源の情報発信やイベントの開催等が行われ、これに対し、都は3,628千円（令和2年度に3,298千円に修正予定）の補助金を交付している。

イ 監査の結果
(意見2-13) 実施計画変更の妥当性判断の記録について
エリアリノベーション推進支援事業補助金の交付を受ける場合、まず、区市町村は実施計画書等を添えて都に申し込み、エリアリノベーション推進支援事業補助対象者選定委員会（以下「選定委員会」という。）による評価を経て補助対象者として選定される必要がある。その上で補助金の交付申請を行うことになる（エリアリノベーション推進支援事業補助金交付要綱等）。

令和元年度の補助対象者は一つの区であるが、11月7日の補助対象者選定後、令和2年1月30日の交付申請まで3か月近くの期間が経過しているため、補助対象者選定時の実施計画書と交付申請時の事業計画書の内容を比較検討したところ、補助対象期間は当初の11月から3月までの5か月間から、2月から3月までの2か月間大幅に短縮されることにも、「プログラムプログラムの策定に係るコンサルティング業務委託」が新たに加わるなど、内容の変更も行われている。それに伴い、交付申請（予定）額は4,020千円から3,705千円となっている。

都によると、交付申請の遅れは事務手続上の理由によるものであり、また、実施計画の変更も一般的にあり得ることであるが、都の補助金の交付決定に際して、実施計画の変更に関する記録は見られなかった。
当該補助対象事業は、補助対象者として選定される際に3名の選定委員により実施計画の内容が審議され、評価された結果に基づいて行われるものである。また、都にとってエリアリノベーション推進支援事業が新たな試みであることから、実施計画の評価の際に、より効果的に本事業を推進するための留意点や意見が、外部専門家の選定委員から提示されており、それらを踏まえて実施することが想定されている。したがって、実施計画の変更は、その内容によって、補助対象者選定の妥当性や事業の有効性にまで影響を及ぼしかねないことに留意する必要がある。

都は交付決定を行う場合、選定委員会による審議と評価を踏まえ、改めて補助対象者選定の妥当性や事業の有効性を明確にするため、実施計画の主な変更点を確認し、その妥当性判断の結果及び判断理由などについて記録されたい。

[分析 意見2-14に関するもの] エリアリノベーション推進支援事業について
本事業の補助対象は、1)現況調査等とエリア設定、2)エリアビジョンの設定、3)エリアリノベーションの実現に向けた機運の醸成、4)エリアビジョンを踏まえた空き家等の活用、再生の企画・調整等、5)その他エリアリノベーションの推進に係る取組である（エリアリノベーション推進支援事業補助金交付要綱）。対象エリアのまちづくりやまちの再生の観点から事業を進め、上記4)で初めて、個々の空き家の利活用に関する具体的な取組に言及されている。4)では、空き家の所有者等と活用希望者とのマッチング及び事業化へ向けたコーディネートを行うとされている。
補助対象経費も幅広く設定されており、対象エリアのエリアリノベーションに関するものであれば、まちづくりプロデューサーの人件費や報酬、使用料

等、需用費、役員費、旅費・参加費、委託費などのうち、区市町村が負担した経費がすべて対象となる(交付要綱に規定する補助対象外経費を除く。)。一方で、空き家の利活用については、エリアリノベーション推進支援事業募集要項にて、対象事業は「空き家等の活用又は再生が少なくとも1件の実現が想定できる事業」とされ、必ずしも補助対象期間(最大5か年度)中に具体的な空き家の利活用そのものについて多くの成果を求めない。

むしろ、補助対象期間終了後に自律的にエリアリノベーションの取組が継続・発展し、空き家の活用や再生が将来に向かって持続するような仕組みづくりに重点が置かれている。エリアリノベーション推進支援事業補助対象者選定基準の評価項目の一つとして「持続可能性」が設定され、補助率も初年度の10分の10から3分の2、2分の1と段階的に低下させている。

(意見2-14) 持続的な空き家の利活用等の仕組みづくりについて
令和元年度の補助対象者におけるエリアリノベーション推進支援事業の成果としては、シンポジウムの開催や情報発信拠点でのイベント・ワークショップ実施、webサイトや紙媒体による地域情報発信、空き店舗ワークショップの実施、今後のアクションプラン策定などである。個別ワークショップ案件も1件成立したようであるが、エリアリノベーションに関する持続可能な仕組みづくりについては2年目、3年目の取組にかかっている。

当該補助対象者の事業では、3年間で2千万円弱の補助金交付申請が予定されているが、例えば、情報発信拠点の賃借料に対する補助が今後2年間継続するとすれば、それだけで補助金全体の4分の1程度を占めることになり、ソフト面の仕組みづくりを利用できる補助金は限られてくる。エリアリノベーションというまちづくりやまちの再生の観点からの取組は、住環境の整備やコミュニティの再生、商店街の活性化、観光資源の掘り起こしなど、幅広い分野と多くの関係者に係る様々な課題や解決手法を取り上げることが可能であり、ともすれば焦点が絞り切れずに拡散するリスクを有している。

都によると、本事業では、個々の空き家対策にとどまらず、空き家等の活用・再生を通じて、まちの価値、魅力及び住環境の向上などを広く目的とし、また、東京において、エリアリノベーションという、まちづくりを通じた空き家の活用・再生のための新たな手法を区市町村に広く普及していくためのモデルを構築することも目的としており、補助対象経費の範囲についても幅広く認められるよう規定していることであるため、各補助対象事業の実施に当たっては、なおさら焦点を絞って行うことを意識することが重要となる。

限定された補助期間と補助金額の中で、より効果的に持続可能な仕組みづく

りを行うには、各事業のゴールを明確にし、それに向けて取組の重点化を図ることが不可欠であり、都は、適宜、区市町村及びまちづくりプロフェッサーの取組の状況を確認し、必要に応じて指導を行っていくなどの対応により、仕組みづくりを推進されたい。

(4) 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

ア 事業の概要

(ア) 事業内容

空き家に関する相談は、所有者の住所と空き家の所在地が異なる区市町村にある場合も多く、また、相談内容が不動産(売買、賃貸、管理等)、建築、法律、税務、財務など多岐にわたることから、広域のかつ幅広い分野の相談内容にワンストップで対応できる体制の整備が重要となる。

本事業は、空き家所有者等に対して、空き家の発生抑制、有効活用、適正管理の意識を高めるための普及啓発の取組と空き家所有者等からの相談に無料で応じるワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者を支援し、空き家の利活用等を推進することを目的としている。

補助対象事業は普及啓発事業と相談事業から成り、それぞれの補助対象経費、補助率、補助金上限額は次のとおりである。

表C-3-6 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の補助対象事業と補助対象経費、補助率、補助金上限額

補助対象事業	補助対象経費	補助率	補助金上限額
普及啓発事業	普及啓発事業を行うための必要な次の経費 ・委託費、会場費、講師謝礼、講師交通費 ・チラシ、パンフレット等作成に要する委託費、印刷費、郵送費、掲載費 ・ホームページ開設及び更新に要する委託費 ・その他知事が必要と認める経費	10分の10	1事業者当たり年700万円
相談事業	事業者が都に提出する報告書の作成に要する経費(相談対象空き家1件につき報告書1件とし、報告書1件当たり17,500円~38,500円)		

(注) 実際の補助金の交付額は予算の範囲内の額

(イ) 事業実施期間及び予算、決算等の状況

本事業は平成30年度に開始され、毎年度35,000千円の当初予算額が計上さ

れている。令和元年度は5事業者が補助対象者として選定され、普及啓発のためセミナー等が合計59回実施されるとともに、75の相談窓口等で合計707件(うち補助対象208件)の相談対応がなされている。決算額は31,407千円である。

イ 監査の結果

(意見2-15) 補助対象者の選定に係る記録について

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の補助対象者となる事業者は、平成31年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業者募集要項(以下「募集要項」という。)及び東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業者選定基準(以下「選定基準」という。)に基づき選定されているが、募集要項や選定基準の適用に際し、都としての一定の判断がなされている部分についての記録が十分ではないケースが見られた。

一点目は応募資格についてである。募集要項では、応募資格の一つとして「不動産業、宅地建物取引業、建物等管理業、信託業等」を行う民間事業者等であることとされているが、令和元年度の補助対象者の1者は不動産業、宅地建物取引業、建物等管理業、信託業を行っていない。

都としては、当該補助対象者が都と「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」を締結しており、空き家所有者に向けた相談窓口も設置しているため、本事業を円滑に行う能力を有しており、応募資格の「不動産業、宅地建物取引業、建物等管理業、信託業等」の「等」に含まれるとしているが、あらかじめ定められた解釈ではなく、補助対象者選定時の判断であり、その判断理由に関する記録は残されていない。

二点目は補助対象者の選定過程についてである。選定では応募者から提出された書類の評価と応募者によるプレゼンテーションの評価が行われるが、令和元年度には10事業者の応募に対して、まず、書類の評価が行われた結果、9事業者がプレゼンテーションの評価に進み、最終的に5事業者が選定されている。書類の評価の結果、1事業者が選外となった根拠を確認したところ、都としては選定基準を適用したことであるが、応募者が8者を越える場合は8~10者程度を合議により選定するとされているだけであり、1者を外す直接の根拠となっていない。合議により9者とするはあり得るが、その記録は残されていない。

募集要項や選定基準に明記されていない部分に関して行った都の重要な判断について、その理由や根拠に関する記録が残されていないと、補助対象者選定の透明性や公平性の面から問題となりかねない。都は、補助対象者選定に係る重要な判断について適切に記録を残されたい。

る重要な判断について適切に記録を残されたい。

(意見2-16) 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

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業の補助対象事業者は、東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業者選定基準に基づき、事業者選定委員会の評価を経て決定され、その後、補助金の交付申請を行うことになる。

令和元年度に各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。

都によると、普及啓発事業の実績について、セミナー等の開催回数だけで評価しているわけではないとのことであるが、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。また、普及啓発事業の補助率は10割であり、上限700万円までであればすべての補助対象経費が交付対象となり、セミナー等の開催回数が補助金額の計算に直接影響してくるため、重要なポイントである。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。

(意見2-17) 普及啓発事業の補助率の見直しについて

相談事業は、相談内容を都に報告する経費のみが補助対象となっており、不動産業や宅地建物取引業、建物等管理業、信託業等を行う補助対象事業者にとって、空き家の利活用等の相談に応じることは本来のビジネスの一環として対応可能であるとの前提に立っている。一方、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。

都によると、「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、空き家には複雑な権利関係や建物の老朽化等の様々な課題があり処分等に時間がかかるものも多く、空き家所有者等にとって、普及啓発から多岐にわたる専門的な相談への対応、解決に向けた支援をワンストップで受けられる窓口は貴重であることから、こうした環境の整備に取り組む民間事業者を支援していることである。

しかしながら、普及啓発事業については、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へ誘引し、個々の空き家問題の解決を図るねらいがあり、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。また、相談事業の対象となる相談者は都内の空き家の所有者や都外所在の空き家を所有する都民に限定されているが、普及啓発事業は都内での実施という限定はあるものの、想定する対象者を幅広く設定することが可能であり、直接、都民や都内の空き家所有者の啓発や空き家問題解決につながる経費も補助対象に含まれることになる。

都は、空き家利活用等普及啓発・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。

〔分析 意見2-18、意見2-19に関するもの〕事業者ごとの相談件数について

令和元年度に補助対象となった相談件数を事業者ごとに整理し、相談1件当たりの普及啓発事業補助金額を試算した(次表)。

解決策の提示や、解決に至ったことで補助対象となった相談件数は、全体で208件であるが、事業者により、12件から80件までの差が出ている。その内容も、解決策の提示までの場合が多い事業者と解決策の提示後に解決に至ったケースを多く報告している事業者があり、また、現地確認・調査の実施や協力事業者等の利用の状況は事業者によってかなり異なる。

また、各事業者の普及啓発事業経費に対して交付された補助金額は388万円から577万円の範囲にあり、相談1件当たりで換算すると、最少の61千円から最多の452千円まで約7倍の開きが出ている。

表C-3-7 令和元年度の事業者ごとの相談件数

(単位:件)

事業者	ア (解決策)	イ (現地確認+ 解決策)	ウ (解決策+ 解決)	エ (現地確認 +解決策 +解決)	計	相談1件当 たり普及啓 発事業補助 金額(円)
A	0	18	0	22	40	141,225
B	17	12	6	11	46	125,543
C	4	6	2	18	30	119,400
D	27	20	20	13	80	61,337
E	0	5	0	7	12	452,375
計	48	61	28	71	208	121,834

各事業者の真綿報告より監査人作成

(注1) 相談分類ア～エの条件は次のとおり

- ア 現地確認・調査を行わず解決策提示
 - イ 現地確認・調査を行い解決策提示
 - ウ 現地確認・調査を行わず解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決
 - エ 現地確認・調査を行い解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決
- (注2) 各事業者への補助金合計額のうち、相談件数の違いにより補助金額に影響する相談事業補助金を除き、次のように相談1件当たり普及啓発事業補助金額を算出している。相談1件当たり普及啓発事業補助金額=(補助金合計額-相談事業補助金額)/相談件数計

(意見2-18) 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、次の四つの分類が設定されている。

- ア 現地確認・調査を行わず解決策提示(報告書1件当たり補助対象経費17,500円)
- イ 現地確認・調査を行い解決策提示(同28,000円)
- ウ 現地確認・調査を行わず解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決(同28,000円)
- エ 現地確認・調査を行い解決策提示後、相談者・協力事業者等との調整等を経て解決(同38,500円)

令和元年度に各事業者から都に提出された相談事例報告書の内容を確認し

たところ、解決策の提示後に解決に至った事例（上記ウ、エ）よりも解決策の提示までの事例（上記ア、イ）が多い事業者が見られた。また、ウやエの事例としては、空き家の売却、賃貸、管理、改修、除却等に係る契約に至ったことをもって解決したとする場合が多いものの、相統登記の完了をもって解決としているケースが相談事例の相当程度を占めている事業者もあり、相談趣旨からすると、相統登記の完了が最終的な問題の解決とは言えないのではないかとの疑問が生じるケースも見られた。

都によると、相談内容によっては相統登記のみでは最終的な解決と言えない場合もあるが、相統登記が完了することで、売却や賃貸等の利活用への大きな契機となるため、相談者の抱えている課題の内容によって、相統登記を解決（ウ、エ）に分類して報告することは可能としている。

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ムズ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ことともに、平成 31 年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業補助金交付要綱で定めているとおり、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。

（意見 2-19）補助金の費用対効果について

東京都空き家利活用等普及啓発・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に取り組むこととされている（平成 31 年度東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業補助金交付要綱）。

具体的には、事業者がイベント等を開催し、空き家所有者等に空き家問題について理解を深めてもらうことにより、事業者の相談窓口へ空き家所有者等を誘引し、個々の空き家問題を具体的に解決していくことである。普及啓発事業単独でも、空き家所有者等の意識が醸成された結果、相談に至らずとも空き家問題の解決に向けた自発的な取組につながることも想定されるが、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。事業者によって空き家問題に対して主体的に取り組むことができる事業分野が異なるとともに、相談窓口の開設数や対象エリアが異なるため、単純に比較することはできないが、いずれも数百万円の補助金を受けているにも関わらず、空き家問題の解決件数等の成果に大きく差が出ている点は、より詳細な確認や分析を要する状況である。

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、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。

4 住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定

(1) 東京都居住支援協議会

ア 事業の概要

居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するものである。

平成26年6月25日に設置された東京都居住支援協議会は、区市町村が自ら居住支援協議会を設立し、住宅確保要配慮者への支援に係る具体的な取組を円滑に実施できるよう、設立促進・活動支援や、都民等への啓発活動を行っている。

イ 監査の結果

〔分析 意見2-20に関するもの〕東京都居住支援協議会の活動について
下記の表は、平成29年度から令和元年度までの東京都居住支援協議会に関する予算と決算の推移である。

表C-4-1 東京都居住支援協議会に関する予算と決算の推移

(単位：千円)

事項	平成29年度		平成30年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
セミナー・シンポジウム開催	729	51	729	40	515	191
パンフレット印刷等	600	492	600	588	714	684
区市町村協議会設立支援(※)	6,000	21	2,000	-	1,000	-
計	7,329	565	3,329	628	2,229	865

都民世帯資料より監査人作成

(※) 区市町村居住支援協議会の設立年度を含む3年間に行われる「居住支援協議会」の活動に対して都が補助する(国庫補助金の対象となるものを除く)。ただし、令和元年度末までに設立した協議会に限る。

「『3つのシナイ』の実現に向けた政策の強化(2020年度)～2020年に向けた実行プラン～」では、区市町村居住支援協議会の設置促進の政策目標を、令和2(2020)年度までに都内の区市49団体の50%以上としている。令和2年9月末現在、23区市で居住支援協議会が設置され、当該目標が達成される見込みは高い。

東京都居住支援協議会では、居住支援協議会を設置していない区市町村に対しては未設置の理由を調査したり、設置を具体的に検討中であると認めた区市町村に対してはオプザーバーとして参加を可能とし情報共有したりするなど、居住支援協議会の設置を目指す区市町村の支援を行っている。

また、居住支援協議会を設置済みの区市については、毎年4月に活動状況調査を行い、その結果を東京都居住支援協議会構成員間やオプザーバー参加区市で情報共有し、ホームページでも公表している。特に、活動が停滞している居住支援協議会に対しては、個別に電話等での相談を行ったり、総会や幹事会、居住支援協議会セミナーを通じて他区市の活動事例を紹介したりするなどしている。

(意見2-20) 区市の居住支援協議会の活動状況の把握について

東京都居住支援協議会では、居住支援協議会を設置済みの区市については、毎年4月に活動状況調査を行い、その業務内容や課題などを把握し、その結果をまとめたものを、東京都居住支援協議会のホームページで公表している。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発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際に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。

(2) 新たな住宅セーフティネット制度

ア 事業の概要

平成29年10月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(平成19年法律第112号)が改正され、①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、②登録住宅の改修や入居者への経済的支援、③住宅確保要配慮者の居住支援を主な内容とする新たな住宅セーフティネット制度が創設された。

①住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度は平成29年10月から開始し、平成30年4月から、指定登録機関として公益財団法人東京都防

災・建築まちづくりセンターを指定した。

②登録住宅の改修や入居者への経済的支援については、専用住宅（住宅確保要配慮者のみが入居可能な住宅）の改修費、家賃低廉化や家賃債務保証料低廉化の補助を行う区市町村に対して財政支援を行っている。また、令和元年度から、登録住宅（住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録した住宅）全体を対象として、入居者の死にに伴い貸主が被る損失を補償する少額短期保険等の保険料の一部について、区市町村と連携して補助を行うとともに、高齢の入居者への見守りサービスを実施する居住支援法人に対する補助を、2か年のモデル事業として実施している。

③住宅確保要配慮者の居住支援については、平成29年12月、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に係る情報提供等の入居支援や見守り等の生活支援などを行うNPO法人等について、住宅確保要配慮者居住支援法人として指定を開始し、令和2年9月末現在、34団体が都の住宅確保要配慮者居住支援法人として指定されている。「4（1）」に記載した居住支援協議会とともに、住宅確保要配慮者と登録住宅とのマッチングや入居支援を行うことが期待されている。

イ 監査の結果

〔分析 意見2-2.1に関するもの〕住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度について

下記の表は、平成29年度から令和元年度までの新たな住宅セーフティネット制度に関する予算と決算の推移である。

表C-4-2 新たな住宅セーフティネット制度に関する予算と決算の推移

(単位：千円)

事項	平成29年度		平成30年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
改修費補助	-	-	7,500	1,185	3,638	3,557
家賃低廉化補助	-	-	900	276	2,000	1,935
家賃債務保証料低廉化補助	-	-	250	19	100	64
少額短期保険等保険料補助	-	-	-	-	-	-
見守りサービス支援モデル事業補助	-	-	-	-	2	1
指定登録継続補助	-	-	21,600	19,146	16,910	15,266
東京シニア登録移行業務委託	-	-	-	-	7,611	6,218
広報等	-	-	-	-	1,100	1,254
計	-	-	30,250	20,626	31,961	28,296

都民保険料より監査人作成

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を着実に普及させるため、平成30年3月に策定された「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づく登録住宅の供給の目標を、令和7（2025）年度までに3万戸としている。しかしながら、令和元年度末の登録実績は2,240戸である。

その理由として、住宅セーフティネット制度自体の認知度が不足していること、また、住宅確保要配慮者の入居に伴う貸主の不安が根強いことなどが考えられる。このため都では、「東京さきさきエール住宅」という親しみやすい愛称を付けたリ、不動産専門誌へ記事を掲載したりするなど、多様な手法で情報発信を強化して認知度を向上させるとともに、都独自の補助制度である貸主の損失を補償する少額短期保険等の保険料への補助や、高齢者向け見守りサービスを行う居住支援法人への補助を開始することによって、貸主の不安を軽減するための取組を強化している。

また、新たな住宅セーフティネット制度の創設に伴い、高齢者向け賃貸住宅についての類似した都独自の制度である、東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度は令和元年度をもって終了し、当該制度の登録物件のうち、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録基準を満たし所有者等の同意を得られた住宅については、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅へ移行した。その登録移行作業は公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに委託しており、当該委託費用が表C-4-2の「東京シニア登録移行業務

委託」である。

同センターでは、登録移りの判断を保留していた貸主に対して、電話やメールによる働きかけに加え、大口の不動産事業者に対しては戸別訪問を再三行って登録移りを依頼したことであるが、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅への登録移行は、1,421戸にとどまり、11,001戸が登録移行されなかった。この中には、登録基準を満たさないために移行できない住宅もあったが、人手不足のため、登録後の更新手続への対応が難しいとの理由で移行を見合わせた大口の不動産事業者がいたことであった。当該事業者が使用している商用不動産検索システムと国のセーフティネット住宅情報提供システムは連動していないため、登録後に情報を更新する場合は、両方のシステムの情報更新作業をその都度、継続的に行う必要があることであり、このような都度への対応できない事情も登録移行が進まなかった要因の一つとして挙げられる。なお、表C-4-2の「指定登録機関補助」は、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補助金である。

（意見2-21） 東京都住宅確保要配慮者円滑入居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入居賃貸住宅事業登録等事務補助金」に関し、「東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録等事務補助金交付要綱」第5において、交付の対象経費を下記のとおり定めている。

- ①住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録に係る業務に要する経費
- ②住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅登録簿閲覧業務に要する経費
- ③その他住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業の登録及び登録簿閲覧業務実施に関する業務に要する経費

上記に該当する経費には、業務と明確に関連付けられる直接経費と賃借料や管理部門共通費等の諸経費がある。諸経費に関しては、同センター全体の諸経費に同センターの全職員数に対する本業務の従事者数の比率を乗じた金額を本補助金に配賦しており、同センターに対する他の補助金にも同様の基準で配賦していることである。また、諸経費の範囲は事前に決められていないが、精算の都度、内容を確認して精算の可否を判断していることである。

「平成31年度東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅事業登録等事務補助金」の精算根拠資料によると、本補助金の諸経費が本補助金全体に占める割

合は、同センターに対する「2019年度東京シニア円滑入居賃貸住宅情報登録・閲覧制度から住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への登録移行作業委託（単価契約）」費用の諸経費が同業務委託費用全体に占める割合と同程度であり、合理的な範囲内で計上されていると史料される。

しかし、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。

5 高齢者や子育て世帯向けの住宅施策の推進

(1) 高齢者の居住安定確保プラン

ア 事業の概要

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（平成13年法律第26号）に基づく「高齢者居住安定確保計画」として、平成22年に都市整備局と福祉保健局とが共同で「高齢者の居住安定確保プラン」を策定した（平成30年3月改定）。本プランは、高齢者の居住の安定確保に向け、地域包括ケアの考え方を踏まえ、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進するための基本的な方針と実現のための施策を示したものである。

具体的な取組として、①高齢者向けの賃貸住宅・老人ホーム等の供給促進、②高齢者向け住宅等の質の確保と高齢者の入居支援、③地域で高齢者を支える仕組みの構築、④高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組を掲げている。

イ 監査の結果

〔分析 意見2-22に関するもの〕住宅のバリアフリー化等の促進について「高齢者居住安定確保計画」の具体的な取組として、高齢者の居住の安定確保に向けたその他の取組が掲げられているが、その中の一つとして、住宅のバリアフリー化等の促進がある。

このため部では、共同住宅においてエレベーター設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修など、既存ストックの性能向上の促進に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組むこととしており、令和元年度の予算と決算は下記のとおりである。

表C-5-1 共同住宅の管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に関する

令和元年度の予算、決算

事項	予算	決算
マンションの管理適正化の推進	695	741
マンション改良利子補給金	56,521	52,570

(単位：千円)

都民実資料より監査人作成

また、福祉保健局では、高齢者のいる世帯の住宅改修への助成を行う区市町村を支援し、住宅のバリアフリー化の支援を行っている。
 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」を以下のとおり、設定している。

政策指標	算定式
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）	一定のバリアフリー化がなされた住宅数 65歳以上の世帯員を含む世帯数
共同住宅の共用部分におけるバリアフリー化率	道路から玄関まで車椅子で通行可能な共同住宅バリアフリー化率 共同住宅総数

〔意見2-22〕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、住生活基本計画（全国計画）に照して定められている。令和7年度末における目標値80%に対して、平成25年度末時点が42.9%、平成30年10月1日時点が42.9%であった。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、都独自の指標である。令和7年度末における目標値30%に対して、平成28年度末時点が21.4%、平成30年10月1日時点が20.7%であった。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ことであった。

両指標とも、都民や市場に対する意識啓発の意味も込められている指標であることであるが、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。

(2) サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進

ア 事業の概要

(ア) 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業

平成23年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正施行され、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度が創設された。
 都は、地域包括ケアの考え方を踏まえ、地域住民へ貢献できるよう地域密着型サービス事業所等との連携等を確保したサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、直接補助を行っている。

また、知事の認定を受けた供給計画に基づきサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者に対し、供給計画策定費、整備費及び家賃減額に要する費用等の補助を行う区市町村に対し、補助を行っている。

(イ) 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業

高齢者が、様々な居住者とながりを保ちながら生活できる住宅の供給を促進するため、平成26年度から、サービス付き高齢者向け住宅に、一般住宅及び居住者のふれあいを促進する交流施設を併設した住宅を整備する事業をモデル的にスタートし、平成30年度から本格実施している。

都は、選定された事業者に対し、設計費及び整備費補助を行っている。

(ウ) 東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業

平成11年度から、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づきバリアフリー化された優良な民間賃貸住宅を整備する区市町村に対し、供給計画策定費、整備費及び家賃減額に要する費用等の補助を実施してきた。

平成23年度の高齢者の居住の安定確保に関する法律改正後も、高齢者の多様なニーズに応じた住まいを供給するため、東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱に基づき、引き続き事業を行っている。

イ 監査の結果

〔分析 意見2-23、意見2-24に関するもの〕 サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進について
 下記の表は、平成29年度から令和元年度までのサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進に関する予算と決算の推移である。

表C-5-2 サービス付き高齢者向け住宅等の供給促進に関する予算と決算の推移 (単位：千円)

事項	平成29年度		平成30年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
サービス付き高齢者向け住宅整備事業	2,005,490	1,879,274	1,369,284	1,318,881	943,539	891,727
計画策定費補助【間接補助】	2,364	-	1,398	-	4,398	-
建設費補助	1,118,895	1,081,984	892,883	848,436	659,313	647,650
【間接補助】	200	-	400	-	17,000	-
一般住宅併設型	1,118,695	1,081,984	892,483	848,436	642,313	647,650
一般住宅併設型	815,991	733,643	466,156	405,125	292,007	173,005
設計費補助【直接補助】	-	-	8,000	8,000	24,000	-
整備費補助【直接補助】	815,851	733,643	398,046	397,079	177,867	173,005
事務経費補助【直接補助】	140	-	140	46	140	-
家賃対策費補助【間接補助】	10,062	9,652	11,996	11,872	12,550	11,883
その他(登録業務・非常勤職員報酬等)	58,178	53,995	56,841	53,448	65,271	59,189
東京都高齢者向け優良賃貸住宅	120,062	109,966	114,236	111,697	126,800	111,321
計画策定費補助【間接補助】	1,466	-	-	-	1,466	-
建設費補助	457	-	57	-	625	-
家賃対策補助【間接補助】	23,800	20,188	20,200	19,894	28,800	19,558
家賃対策補助【間接補助】	91,438	86,903	91,078	88,816	93,019	89,882
管理事務経費補助【直接補助】	1,858	1,853	1,858	1,847	1,847	1,838
管理事務経費補助【間接補助】	1,043	1,042	1,043	1,042	1,043	1,042
計	2,125,552	1,989,241	1,483,520	1,430,479	1,070,339	1,003,048

〔注〕【直接補助】は事業者に対する都の直接補助、【間接補助】は補助を行う区市町村に対する都の財政支援である。

ワンストップにおいて、サービス付き高齢者向け住宅等を令和7年度末までに28,000戸整備することを目指し、令和元年度末では21,764戸が整備された。

都のようにサービス付き高齢者向け住宅の整備に対する国の補助に上乗せして補助を行う道府県は極めて少なく、表C-5-2の決算の推移が示すように、都による直接補助は、サービス付き高齢者向け住宅の供給促進に大きな役割を果たしてきたことが分かる。また、当該直接補助は、区市町村の意向を反映した補助であり、区市町村の住宅政策や高齢者福祉政策を支援する手段として活用されていると言える。

なお、表C-5-2の「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の「その他」には、サービス付き高齢者向け住宅の指定登録機関である公益財団法人東京都福祉保健財団に対する補助金、及び同財団に対するサービス付き高齢者向け住宅実態調査委託費用が含まれている。サービス付き高齢者向け住宅実態調査は毎年実施され、当該調査結果は、例えば、世帯向け住戸のニーズに対応するた

め、令和元年度から夫婦世帯同居支援に係る加算措置が拡充されるなど、補助金の加算項目の見直しにも反映されている。

また、近年におけるサービスキ高年齢者向け住宅登録戸数が伸び悩んでいることや、サービスキ高年齢者向け住宅整備事業に係る国の補助は令和2年度までとされていることから、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「サービスキ高年齢者向け住宅の供給促進の在り方に関する調査」を行い、その委託費用も、表C-5-2の「サービスキ高年齢者向け住宅整備事業」の「その他」に含まれている。本委託調査は、調査企画・設計（調査目的、調査事項、調査対象、調査方法等）が十分に検討され、適切な時期に実施されていると考える。

(意見2-23) 東京都サービスキ高年齢者向け住宅整備事業補助金について
東京都サービスキ高年齢者向け住宅整備事業の直接補助は、区市町村の意向を反映した補助であるが、サービスキ高年齢者向け住宅の供給状況は、区市町村の方針・取組が様々であることや、建設に適した用地の有無、地価の高さなどの地域の事情も異なることを反映して、地域によって違いがある。

サービスキ高年齢者向け住宅の建設が困難な地域では、サービスキ高年齢者向け住宅の整備以外の方法、例えば、他の形態の高齢者のための住宅の整備などの方法によって、都として支援することが可能な場合もある。

サービスキ高年齢者向け住宅等は、マスタープランにおける目標値の、令和7年度末までに28,000戸を供給することを目指し、令和元年度末では21,764戸が整備された。着実に整備が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「サービスキ高年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。サービスキ高年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。

(意見2-24) 東京都サービスキ高年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キ高年齢者向け住宅事業登録等事業費補助金」に関し、「東京都サービスキ高年齢者向け住宅事業登録等事業費補助要綱」第5において、交付の対象経費を下記のとおり定めている。

- ①サービスキ高年齢者向け住宅事業の登録に係る業務に要する経費
- ②サービスキ高年齢者向け住宅登録簿閲覧業務に要する経費
- ③都が行うサービスキ高年齢者向け住宅事業者に対する指導監督業務に係る連携業務に要する経費

上記の経費の交付申請額と精算額は下記のとおりである。

	交付申請額	精算額
a 人件費	27,419,000	22,138,540
b 事務費	2,907,000	2,202,146
c 対象経費 (a+b)	30,326,000	24,340,686
d 収入額	60,000	50,400
e 差引 (c-d)	30,266,000	24,290,286

東京都サービスキ高年齢者向け住宅事業登録等事業費補助金の所要額算定書及び精算書より監査人作成

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になっている。

上記の事務費には消耗品費が含まれており、交付申請額は745,000円、精算額は1,484,773円であった。精算額が交付申請額よりも大きく増加している要因は、PDF編集ソフト (Acrobat Pro 2017) 408,298円とプリンタートナー737,220円を購入したためであり、いずれも業務上の必要性がある購入とこのことである。

今回は通常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。

(3) 子育てに配慮した住宅の供給促進
ア 事業の概要

都は、合計特殊出生率が全国最低であること、日常生活における子供の事故が少なくないことなどを背景として、子供を安心して産み育てられるまちを実現するため、住宅行政として、住まいにおける子育て環境の向上を目的に、平成28年2月、住宅を建てる際に参考となる「子育てに配慮した住宅のガイドライン」を作成し、普及啓発を図っている。
また、子育てに配慮した優良な住宅を都が独自に認定する「東京都子育て支援住宅認定制度」を創設するとともに、区市町村が実施する認定住宅の整備・改修費への補助に対し財政支援を行っている。

イ 監査の結果

〔分析 意見2-25に関するもの〕東京都子育て支援住宅認定制度について
下記の表は、平成29年度から令和元年度までの子育てに配慮した住宅の供給促進に関する予算と決算の推移である。

表C-5-1-3 子育てに配慮した住宅の供給促進に関する予算と決算の推移 (単位：千円)

事項	平成29年度		平成30年度		令和元年度	
	予算	決算	予算	決算	予算	決算
子育て支援住宅認定制度の普及促進	209	103	862	73	4,335	4,095
その他	96	39	96	45	96	23
・平成29年度：認定マーク印刷等 ・平成30年度：簡章登録 ・令和元年度：広報ツールの作成、展開	113	63	766	28	4,259	4,072
子育て支援住宅整備事業(整備費補助)	13,000	-	10,000	-	1,000	1,000
計	13,209	103	10,862	73	5,335	5,095

都提供資料より監査人作成

東京都子育て支援住宅は、居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮した住宅であり、都の認定を受けることで信頼度が向上し、他物件との差別化が期待できるなどのメリットがある。

都は、平成28年2月に本認定制度を独自に創設して以来、こうしたメリットを積極的に発信し普及啓発に取り組んでおり、これまで認定を取得した住宅事業者等からは、今後も本認定制度の活用を検討したいとの声も多く聞か

れていることである。

しかしながら、マスタープランの政策指標の進捗状況によると、東京都子育て支援住宅認定制度に基づく認定住宅の戸数は、目標値(2025年度末)が10,000戸であるのに対して、2019年度末における実績が1,253戸であり、目標値を大きく下回っている。

これは、認定を取得したことのない住宅事業者や一般の消費者には、まだ十分に浸透していないこと、及び近年では物価の上昇や消費税増税に伴うコスト増加がある経済環境において、認定基準に適合させるための更なるコスト増加が課題となっていることが理由として考えられる。
都は、目標の達成に向けて、認知度の向上を図る取組を進めるとして

いる。

(意見2-25) 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に加えて、本補助は区市町村に対する財政支援であるため、区市町村が子育て支援住宅の整備に要する費用の補助事業を実施していないければ本補助を利用することができないが、補助事業を実施しているのが4区市のみであることが挙げられる。

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ことである。

こうした状況から、子育て支援住宅にはメリットがあるとしても、ごく一部の子育て世代にしか寄与していないというのが現状であり、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。

この点に関して、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。

6 民間を活用した多様な住宅の供給誘導

(1) 安心して取引できる既存住宅市場の形成

ア 事業の概要

都は、既存住宅の流通促進を図るため、平成30年3月に、既存住宅の流通に関わる事業者を求める取組内容を記載した「既存住宅の流通促進に向けた指針」を策定・公表した。同時に、消費者向けに、既存住宅を安心して購入するためのポイントを解説した「既存戸建住宅購入ガイド～新築にとらわれない住まい選び～」を作成・配布した。

平成30年6月には、既存住宅の売買に当たり、不動産・建設・建築士など関係する事業者が連携して消費者に適切な情報提供や相談対応等を行う「既存住宅流通グループ登録制度」を創設し、併せて、建物状況調査や既存住宅の普及活動等への補助を開始した。

令和元年度は、リフォームされた住宅をモデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる「東京リフォームモデルハウス事業」を実施した。令和元年度の予算と決算の内訳は次のとおりである。

表C-6-1 安心して取引できる既存住宅市場の形成事業の
令和元年度予算・決算内訳

事業項目	予算	決算
既存住宅流通促進事業者グループ補助	12,630,000	3,282,000
東京リフォームモデルハウス事業	20,000,000	1,340,000
東京リフォームモデルハウス情報発信委託	10,609,000	7,337,000
ガイドブックの印刷等	875,000	642,711
計	44,114,000	12,601,711

(単位：円)

都提供資料より監査人作成

イ 監査の結果

〔分析 意見2-2.6に関するもの〕東京リフォームモデルハウス情報発信委託について
東京リフォームモデルハウス情報発信委託において、下記の2件の業務委託が行われた。

表C-6-2 東京リフォームモデルハウス情報発信委託の内訳

事項	決算額
①既存住宅の流通促進のための動画作成委託	2,739,000
②既存住宅流通・リフォーム促進プロジェクト交通広告(動画) 掲出業務委託	4,598,000
計	7,337,000

(単位：円)

都提供資料より監査人が作成

(意見2-2.6) 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、入札書比較価格に対する落札額の比率である落札率は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%であり、入札書比較価格の2分の1を下回っている。

所管課では、入札書比較価格を仕様書に基づいて見積もったとしている。また、事業者に対して、入札金額や仕様書の内容に錯誤等がないかを確認の上で契約し、成果物は仕様書どおりに制作されているとのことである。
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。

(2) 個人住宅利子補給助成事業

ア 事業の概要

平成14年度から、木造住宅密集地域として指定された地域内で、既存の木造住宅を耐火・準耐火住宅に建て替える場合、その建設資金の融資金として金融機関を紹介するとともに、借受者の負担が軽減されるように当該金融機関に対して利子補給を行っている。
令和元年度の予算と決算の内訳は次のとおりである。

表C-6-3 個人住宅利子補給助成事業の令和元年度予算・決算内訳

事業項目	予算	決算
個人住宅利子補給助成事業	2,488,000	1,963,815

(単位：円)

都提供資料より監査人作成

イ 監査の結果

〔分析 意見2-27に関するもの〕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において、平成27年度以降の各年度の新規申込件数は下表のとおりの本連で推移している。平成29年度、30年度ともに、申込後に取り下げられた案件が1件ずつある。

表C-6-4 個人住宅利子補給助成事業における新規申込件数の推移

	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
申込件数	0	0	4	4	0

（単位：件）
都庁庶務課より監査人が作成

（意見2-27）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。

所管課の説明によれば、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って、終期は定めていないことである。ただし、対象地域が限定されること、市中金利の低い状況が継続していること、他にも金融機関の商品が存在することなどから、新規申込みが少ないとの説明を受けた。

都は、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、東京の重要な課題の一つである木造住宅密集地域の改善に向け、延焼遮断帯となる道路の整備や建物の不燃化などに取り組んでいる。この取組を主管するのは都市整備局であるが、住宅政策本部住宅企画部ではこれまでも、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木密課長会において、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。

7 不動産取引に対する施策

(1) 宅地建物取引業者の指導・監督

ア 事業の概要

(ア) 事業内容

都民が民間住宅市場で良質な住宅を確保するためには、住宅の品質や契約条件等の重要事項について宅地建物取引業者から必要な説明を受けるなど、安心して不動産取引を行える環境を整備することが重要である。

このため都は、宅地建物取引業法等の法令に基づき、宅地建物取引業者、不動産鑑定業者、不動産特定共同業者に対する免許、許可等や指導・監督を行っている。

(イ) 委託契約

都は、宅地建物取引業法に基づき免許や宅地建物取引士登録等に係る申請等に関する事務を行っており、事務の一部は委託により行われ、業務委託の概要は以下のとおりである。

表C-7-1 宅地建物取引業法に基づく免許や宅地建物取引士登録等に係る申請等に関する業務委託の概要

件名	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
契約金額	322,421千円
履行期間	平成30年4月1日から平成33年3月31日
事業者名	ヒューマンリソシア株式会社

イ 監査の結果

〔分析 意見2-28に関するもの〕委託料の支払状況について
委託契約書には契約代金の支払について次のとおり規定している。

（契約代金の支払）
第15条 受託者は、第7条又は第8条の規定による検査に合格したときは、委託者が仕様書等により代金の請求日を別に定める場合を除き、当該月の履行に係る代金を毎月1回翌月初日以降に委託者に対して請求することができる。
（省略）
3 委託者は、受託者から第1項による請求を受けたときは、その日から起算して30日以内に、代金を支払わなければならない。
（省略）

契約書より抜粋

また、令和元年度の7月分から12月分までの支払状況を表にすると次のとおりである。

表C-7-2 委託料の支払状況

項目	7月分	8月分	9月分	10月分	11月分	12月分
完了届 提出日	令和元年 7月31日	令和元年 8月31日	令和元年 9月30日	令和元年 10月31日	令和元年 11月30日	令和元年 12月31日
完了届 確認年月日	令和元年 7月31日	令和元年 9月2日	令和元年 10月1日	令和元年 11月1日	令和元年 12月2日	令和2年 1月6日
請求書 発行日	令和元年 8月16日	令和元年 9月19日	令和元年 11月26日	令和2年 1月9日	令和2年 1月21日	令和2年 1月28日
請求額 (円)	8,873,280	8,873,280	8,873,280	9,037,600	9,037,600	9,037,600
支払日	令和元年 8月26日	令和元年 10月1日	令和元年 12月4日	令和2年 1月20日	令和2年 1月28日	令和2年 2月4日

都廳庶務課より監査人作成

契約書第15条第3項によると、支払は請求書の発行を受けてから30日以内に行わなければならない。どの月も請求書発行日から起算すると契約違反には該当しないが、令和元年7月分、8月分及び12月分については、業務終了後1か月以内に委託料の支払が行われているのに対し、9月分及び10月分については、業務終了後2か月以上経過後に、また、11月分は2か月以内に支払が行われている。

7月分及び8月分と比較すると、9月分、10月分及び11月分については、業務終了後から起算して支払までの期間が長くなっている。

(意見2-28) 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。

消費税法改正に伴う契約変更事務手続については、財務局より、31財経二第113号 令和元年8月1日付「消費税法改正に伴う契約変更事務手続について（財務局経理部契約第二課長通知）」により、受注者から請求があった場合ににおける手続の方法及び期間等について通知が発出されており、当該通知におい

ては、財務局への契約内容変更締結請求は、原則として令和元年10月1日から11月29日までに行うものとされていた。

こうした中、本件契約について、受託者から消費税法改正に伴う消費税額の変更を行いたい旨の申入れがあったため、上記通知に基づき、受託者に対し、書面による協議書の提出を求めたが、受託者において、契約変更の対価期間等に係る社内調整に時間を要したことから、受託者からは、11月28日に新税率の適用を10月分からとする内容の「契約内容の変更について（協議）」の書面とともに、9月分の請求書（消費税率8%）が送付された。

その後所管課では、同日付で9月分の支出命令書を作成するとともに、10月以降の委託業務を対象とする契約内容変更締結請求の起案を行い、庁内りん議を経て、翌年1月9日に、財務局より、12月4日付の契約内容変更決定通知書が送付されたことから、10月分については1月9日付の請求書に基づき、11月分については1月21日付の請求書に基づき、支出命令書が作成された。

消費税法の改正等は頻繁に行われることはなく、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。

(2) 不動産取引に係る啓発等

ア 事業の概要

(ア) 事業内容

当事業においては、安心して不動産取引を行える環境を整備するために、啓発事業と不動産取引相談を実施している。

啓発事業は、その対象者を都民と宅地建物取引業者とに分けて実施される。具体的には、都民に対しては、「不動産売買の手引」、「住宅賃貸借（借家）契約の手引」、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」などを通じて行われ、宅地建物取引業者に対しては、業者相談（電話・窓口）のほか、定例的に「宅地建物取引業法講習会」を実施している。

不動産取引相談は、電話及び窓口での相談業務として行われ、3つの担当がそれぞれのように相談を実施している。

表C-7-3 不動産取引相談の概要

担当	相談内容
賃貸ホットライ ン	主に賃貸借のうち、原状回復や入居中の修繕等いわゆる賃貸管理に關する相談を行っている。
指導相談担当	売買に関する相談のほか、賃貸に関する相談のうち、入居時の媒介行為等の宅地建物取引業に関するものについて相談を行っている。
特別相談室	宅地建物取引業者が関わる民事上の紛争などについて、弁護士による面談・相談を行っている。

(イ) 令和元年度予算・決算の状況

表C-7-4 不動産取引に係る啓発等の令和元年度予算・決算の状況

(単位：千円)

区分	予算	決算
業者指導並講習会	16,022	15,693
賃貸ホットライ ン非常勤職員報酬等	15,087	14,938
事務費(一般需用費、会場借上料等)	935	754
不動産消費者啓発	57,548	55,082
閲覧窓口業務委託等	34,960	34,563
特別相談室報酬(弁護士相談員他)等	22,588	20,499

都推供資料より監査人作成

(ウ) 不動産取引相談等件数の推移

表C-7-5 不動産取引相談等件数の推移

(単位：件)

区分	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
聞覧	17,249	17,583	15,405	13,401	12,581
窓口・電話相談	22,635	27,341	26,222	26,117	19,648
特別相談室	1,302	1,266	1,155	1,262	1,211
計	41,186	46,190	42,782	40,780	33,440

令和2年3月31日現在 事業概要令和2年版より監査人作成

(エ) 最近5年間の弁護士相談員の推移

表C-7-6 最近5年間の弁護士相談員の配置

区分	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
特別相談員	A氏	A氏	A氏	A氏	A氏
	B氏	H氏	H氏	H氏	H氏
	C氏	C氏	C氏	I氏	I氏
	D氏	D氏	D氏	D氏	D氏
	E氏	E氏	E氏	E氏	E氏
臨時相談員	F氏	F氏	F氏	F氏	F氏
	G氏	G氏	G氏	C氏	C氏
		I氏	I氏	I氏	

都推供資料より監査人作成

イ 監査の結果

(意見2-29) 弁護士相談員の選定について

「不動産取引特別相談室の法律相談を弁護士に依頼するための事務処理要綱」第3条では、弁護士の選定について、「本要綱に基づくと不動産相談を依頼する弁護士は、本部の行政的立場に十分な理解を有する者の中から、住宅政策本部住宅企画部長が選定するものとする。」と規定されている。

本規定にしたがって弁護士相談員は選定されており、最近5年間の交代を確認すると、相談員の交代が行われたのは平成28年度及び平成30年度のみであり、いずれも特別相談員と臨時相談員の交代が行われている。令和2年度においても相談員の交代は行われていないとのことであり、これらの状況からすると、相談員の状況に変化がない限り、毎年度同じ相談員が選定されることになる。

相談員の見直しや交代について担当者に質問したところ、当該業務は、平成13年度まで実施していた飯田橋不動産相談室の業務を引き継ぐ形で実施されており、相談員制度も当時のまま継続しているとのことである。

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りたい。

(意見2-30) 報償額について

相談員の勤務場所は都庁第二本庁舎3階の不動産特別相談室とされ、勤務時間は午後1時から午後4時までの3時間である。また、報償額は1回当たり20,000円であり、勤務日数の上限は各月10日以内とされている。

相談員の報償額についても、平成13年度まで実施していた飯田橋不動産相談室を引き継ぐ形で決定されており、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、報償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。

今後も、相談員報償額については、経済状況等を参考にして、適切に設定されたい。

(意見2-31) 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。「特別相談申込票」には、①日時、②相談予定時間、③整理番号、④申込者、⑤取引概要、⑥相談概要、⑦相談内容、⑧回答、⑨処理、⑩担当弁護士の記事項目があり、①から⑦を相談者が事前に記入し、相談終了後に⑧から⑩を担当弁護士が記載している。

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、⑥相談概要や⑦相談内容の記載漏れが散見される。また、⑧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、「民事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、⑨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。

所管課の説明によると、この申込票は、限られた相談時間の中で効率的な相

談業務が行われるよう事前に相談者が相談内容の論点整理をする、継続相談時の担当弁護士の備忘録的役割を果たす、という目的で活用していることであり、相談者の中には法的知識を有していないために相談内容をうまく整理できず、相談内容等の記載が困難な場合や、相談時間直前に来庁され、申込票に記載するいとまがなく相談開始となる場合があるとのことである。また、回答等については、備忘録的な活用からその記載を必須としていないため、担当弁護士により記載内容に差異が生じているとのことである。

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。

8 災害に関する住宅施策

(1) 災害時における住宅の確保
ア 事業の概要

(ア) 応急住宅対策の事前準備

都は、災害に対する備えとして、「東京都地域防災計画」及び「東京都震災復興マニュアル」を策定しており、その中で、発災後の対応として住宅の復興に向けた応急対策及び復興対策について規定している。

特に、発災後早期に迅速な対応が求められる応急対策については、平時からの事前準備が重要となることから、応急住宅対策の事前準備として、関係団体との事前協定の締結、他県・区市町村との情報連絡会の開催、応急仮設住宅等の住宅供給に係る事務手続の訓練、大学研究者と連携した取組等を行っている。

関係団体との事前協定締結の状況は次のとおりであり、下記の(イ) 応急仮設住宅等の供給及び(ウ) 応急修理の実施の内容に応じ、多方面の関係団体と協定が締結されている。

表C-8-1 関係団体との事前協定締結の状況

協定名	団体名	締結日
震災時における民間賃貸住宅の提供に関する協定	(公社) 東京都宅地建物取引業協会 (公社) 全日本不動産協会 東京都本部 (公社) 東京共同住宅協会 (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会	平成14年9月10日(当初) 平成27年7月14日(一部変更) 平成14年9月10日(当初) 平成27年7月14日(一部変更) 平成27年7月14日
賃貸型応急住宅	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、静岡県、(公社) 東京都宅地建物取引業協会他各県協会、(公社) 全日本不動産協会 東京都本部他各県本部、(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会、(公社) 東京共同住宅協会	平成29年3月27日

協定名	団体名	締結日
災害時における応急対策業務に関する協定	(一社) 東京建設業協会	昭和50年4月1日
災害時における応急対策業務に関する協定実施細目	(一社) フレハブ建築協会	昭和54年12月1日(当初) 令和元年10月17日(再締結)
災害時における応急仮設住宅の建設に関する協定書	(一社) 全国木造建設事業協会 (一社) 日本木造住宅産業協会	平成25年7月11日(当初) 令和元年10月17日(再締結) 令和元年10月17日
災害時における応急対策業務に関する協定実施細目	(一社) 東京建設業協会	昭和50年4月1日
災害時における被災住宅の応急修理に関する協定書	全国建設労働組合連合会 東京都連合会	昭和50年12月3日 令和元年10月17日

都提供資料より監査人作成

また、他県・区市町村との情報連絡会については、関係各県や区市町村との情報共有、課題の検討等のため、平成30年度から関東ブロック大規模広域災害時民間賃貸住宅被災者提供協定行政担当者連絡会及び区市町村住宅復興連絡会が開催されている。平成30年度の開催実績は次のとおりである。

なお、令和元年度は、台風対応及び新型コロナウイルスの感染拡大により開催が見合わされている。

表C-8-2 他県・区市町村との情報連絡会の概要

情報連絡会名	議 題	出席団体	開催日
関東ブロック 大規模広域災害 春時民間賃貸 住宅被災者提 供協定行政担 当者連絡会	・大規模広域災害時における民間 賃貸住宅の借上げに係る賃料基 運等について ・不動産団体等との協働による借 上型仮設住宅供給のための防災 訓練について（報告） 他	関東地方整備局 協定担当課 関東各県協定担 当課 関東各政令市協 定担当課	平成31年3 月20日
区市町村住宅 復興連絡会	・区市町村住宅復興連絡会の趣旨 について ・大規模災害発災時及び事前の住 宅対策に係る都と区市町村の役 割について	東京都特別区防 災担当課、住宅担 当課 東京都市町村防 災担当課、住宅担 当課	平成31年2 月5日

都提供資料より監査人作成

なお、災害時における住宅の確保に関する令和元年度の予算及び決算は、次
のとおりである。

表C-8-3 災害時における住宅の確保の令和元年度の予算及び決算

(単位：千円)

災害時における住宅の確保	予算	決算
	46,062	27,311

(イ) 応急仮設住宅等の供給

被災時には、応急仮設住宅等の供給が行われる。供給の種別は、①都営住宅
や公社一般賃貸住宅などの公的住宅等の空き住戸の活用（以下「公的住宅等
の空き住戸の活用」という。）、②新たに建設する応急仮設住宅（以下「建設型
応急住宅」という。）の提供、及び③民間賃貸住宅の借上げによる住宅（以下「賃
貸型応急住宅」という。）の提供の3種が想定されている。
種別ごとの概要は次のとおりである。

表C-8-4 応急仮設住宅等の種別ごとの概要

① 公的住宅等の 空き住戸の活 用	<ul style="list-style-type: none"> 被災時には、都営住宅、都民住宅及び都職員住宅の使用可能な空き 住戸が確保され、活用される。 また、公社一般賃貸住宅、区市町村住宅、都市再生機構住宅、国家 公務員宿舍の提供については、都はそれぞれの所有者等に協力を 要請し、併せて活用される。 都営住宅、都民住宅及び公社一般賃貸住宅の提供に当たっては、東 京都住宅供給公社とのスムーズな連携が不可欠であるため、住宅 供給に係る情報連絡訓練が実施されている。
② 建設型応急住 宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> 都は、被災後早期に建設地の選定ができるよう、毎年1回、区市町 村から応急仮設住宅の建設候補地の報告を受けている。 また、都内においては建設用地が限られることから、建設型応急住 宅の複層化の実現性について検討されている。
③ 賃貸型応急住 宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅を借り上げることで、みなし仮設住宅として、被災者 に住戸が提供される。 災害時に円滑に民間賃貸住宅を被災者に提供するため、宅地建物 取引業団体等との間で「震災時における民間賃貸住宅の提供に関 する協定」等が締結されており、情報連絡や契約事務手続に係る訓 練が実施されている。 大規模広域災害発生時の被災者の居住安定を図るため、平成29年 3月に、関東ブロック1都8県と宅地建物取引業団体等との間で 「関東ブロック大規模広域災害時における民間賃貸住宅の被災者 への提供に関する協定」が締結されている。

都提供資料より監査人作成

また、上記の種別ごとの平成27年度から令和元年度までの活用実績は次の
とおりである。

a 公的住宅等の空き住戸の活用

公的住宅等の空き住戸の活用について、東日本大震災、平成28年の熊本地
震、平成30年の西日本豪雨、令和元年の台風第15号及び台風第19号の発生
に伴って、都営住宅等が随時活用されている。

また、区市町村住宅は各区市町村で提供されているものであるが、区市町村
から都へ実績報告が行われている。

表C-8-5 東日本大震災における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
都営住宅	486	285	138	78	50
都民住宅	41	30	14	11	4
公社住宅	26	9	6	6	2
都職員住宅	5	4	2	1	0
国家公務員宿舎	498	300	195	161	79
合計	1,056	628	355	257	135

(注1) 平成23年度受付終了以後は新規の受入れを行っていない。

(注2) 年度末時点の入居戸数

表C-8-6 平成28年熊本地震における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
都営住宅	-	23	9	1	0
都民住宅	-	1	0	0	0
合計	-	24	9	1	0

(注1) 平成28年度については、年度中の使用許可戸数

(注2) 平成29年度以降は年度末時点の入居戸数

表C-8-7 平成30年西日本豪雨における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
都営住宅	-	-	-	6	0
合計	-	-	-	6	0

(注1) 平成30年度については、年度中の使用許可戸数

(注2) 令和元年度については、年度末時点の入居戸数

表C-8-8 令和元年台風第15号における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
都営住宅	-	-	-	-	5
合計	-	-	-	-	5

(注) 令和元年度中の使用許可戸数

表C-8-9 令和元年台風第19号における公的住宅等の空き住戸の活用実績

(単位：戸)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
都営住宅	-	-	-	-	57
合計	-	-	-	-	57

(注) 令和元年度中の使用許可戸数

表C-8-10 区市町村住宅の提供実績

(単位：戸)

	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
東日本大震災	162	118	65	39	23
平成28年熊本地震	-	1	-	-	-
令和元年台風第15号、第19号	-	-	-	-	32
合計	162	119	65	39	55

b 建設型応急住宅の提供

建設型応急住宅については、都は平成27年度以降に提供実績はない。

これは、応急仮設住宅は災害救助法適用の災害時に提供されるが、平成27年度から令和元年度までに東京都に災害救助法が適用されたのは、令和元年の台風第15号及び台風第19号による被災時のみであったためである。その際、都は被災者への公的住宅の提供及び賃貸型応急住宅の提供で対応したため、建設型応急住宅の提供には至らなかった。

直近の実績では、都は、平成25年の台風第26号による大島町での土砂災害に対して、46戸の建設型応急住宅を大島町に建設している。

c 賃貸型応急住宅の提供

民間賃貸住宅の借上げによる賃貸型応急住宅の提供について、平成27年度から令和元年度までの実績は次のとおりであり、東日本大震災、令和元年度の台風第15号及び第19号の発生に伴って、随時借上げが実施されている。なお、結果として台風第15号の被災者による入居はなかったため、下表では、台風第19号の被災者の入居実績が計上されている。

表C-8-1-1 賃貸型応急住宅の借上げ戸数推移

	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
東日本大震災	224	101	71	46	17
令和元年台風第19号	-	-	-	-	13
合計	224	101	71	46	30

(単位：戸)

(ウ) 応急修理の実施

都は、応急仮設住宅等の供給と並行して、居住に必要な最低限度の応急修理を実施している。応急修理の対象者は、災害救助法の規定に基づき、災害のため住家が半壊若しくは半壊し、自らの資力では応急修理をすることができない者又は大規模な補修を行わなければならない居住することが困難である程度に住家が半壊した者である。

また、都は、被災度区分判定等により補修・補強が必要とされた公的住宅等について、迅速・適切に補修・補強工事を実施している。

応急修理の実施について、平成27年度から令和元年度までの実績は次のとおりであり、令和元年度の台風第15号及び台風第19号の発生に伴って、随時応急修理が実施されている。

表C-8-1-2 応急修理の対応実績

	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
令和元年台風第15号	-	-	-	-	43
令和元年台風第19号	-	-	-	-	416
合計	-	-	-	-	459

(単位：件)

イ 監査の結果

〔分析 意見2-3-2に関するもの〕 公的住宅等の空き住戸の活用に係る情報連絡訓練について

都は、都営住宅、都民住宅及び公社一般賃貸住宅の提供に当たり、住宅供給公社とともに首都直下地震を想定した住宅供給に係る情報連絡訓練を実施している。令和元年度における実施概要は次のとおりである。

表C-8-1-3 令和元年度首都直下地震への対応に係る情報連絡訓練の概要

趣旨	前提	訓練参加者	訓練内容
大震災発生時における、都営住宅及び公社一般賃貸住宅の被災状況の把握並びに被災者へ空き住戸を提供する事務について、関係者間での連絡事務に係る実地訓練を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ○被災想定 ◆震源地及び被災時刻：東京湾北部（直下型地震） ・令和2年1月31日（金） 午前9時30分 ◆地震の規模：マグニチュード7.3/最大震度7（広範囲で6強） ◆建物被害：約63万棟 ○対象住宅 ◆江東区及び国分寺市の都営住宅及び公社一般賃貸住宅 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅企画部：総務課（庶務担当・公社住宅担当）、企画経理課（企画担当） ○都営住宅経営部：経営企画課、指導管理課、資産活用課、住宅整備課、施設整備課、東部・西部住宅建設事務所 ○江東区 ○国分寺市 ○東京都住宅供給公社： <ul style="list-style-type: none"> 総務部 総務課、経営企画課 住宅営繕部 営繕計画課、技術管理課 公営住宅管理部 公営住宅課、都営募集課 公社住宅事業部 公社募集課 窓口運営部 運営企画課、区部・市部窓口センター各1 ○指定工事店：区部1・市部1 	<ul style="list-style-type: none"> ○発災から約一か月以内の業務について情報連絡訓練を実施する。 令和2年1月31日（金） 【午前9：30～11：30】 ①【都】 局災害対策本部の設置 ②【都・公社】 都営住宅等被害状況（概況）把握 ③【都・公社】 都営住宅等敷地被害状況把握 ④【都・公社】 工事現場（営繕）被害状況・応急対策把握 ⑤【都・公社】 都営住宅管理総合システム被害状況把握・システム復旧／都営住宅空家戸数調査 ⑥【都・公社】 都営住宅等応急危険度判定 ⑦【都】 応急仮設住宅等供給方針の策定