

平成 22 年度  
江東区包括外部監査報告書

テーマⅠ

「住宅施策に関する財務事務の執行について」

テーマⅡ

「都市計画・まちづくり事業の事務の執行について」

江東区包括外部監査人  
公認会計士 小林 輝彦

# 目 次

<b>包括外部監査の概要</b> .....	<b>1</b>
1. 外部監査の種類 .....	2
2. 監査のテーマ .....	2
3. 監査対象年度 .....	2
4. 監査対象部局 .....	2
5. 監査の契約期間 .....	2
6. 監査の実施期間 .....	2
7. 包括外部監査人及び補助者 .....	2
8. テーマを選定した理由 .....	2
9. 包括外部監査の方法 .....	3
10. 利害関係 .....	3
<b>テーマ I 「住宅施策に関する財務事務の執行について」</b> .....	<b>5</b>
<b>I 監査対象の概要</b> .....	<b>6</b>
1. 江東区の住宅の現況 .....	6
2. 江東区における住宅施策 .....	10
(1) 公営住宅 .....	10
(2) 民間マンション .....	12
イ マンション建設の歴史 .....	13
ロ 江東区における対応 .....	13
ハ 公共施設整備協力金 .....	14
<b>II 監査結果と意見</b> .....	<b>15</b>
1. 公営住宅 .....	15
(1) 区営住宅・高齢者住宅 .....	15
イ 区営住宅使用料の管理 .....	16

ロ	空き家補修費使用者負担分の滞納について	19
ハ	使用承継不許可世帯について	20
ニ	収入超過者、高額所得者、未申告者について	21
ホ	維持管理の委託について	25
へ	区営住宅等の運営について	26
ト	区営住宅整備基金積立金	27
チ	高齢者住宅の賃借物件について	28
リ	現地視察	29
(2)	区民住宅	29
イ	区民住宅の募集	30
ロ	区民住宅使用料の管理	32
ハ	借上家賃について	33
ニ	空き家修繕の経費負担について	34
ホ	区民住宅の今後について	34
2.	民間マンション行政	36
(1)	マンション等建設指導・調整事業	36
(2)	マンション支援事業	40
3.	その他の住宅行政	41
(1)	住宅修築資金融資あっせん事業	41
(2)	高齢者世帯民間賃貸住宅あっせん事業	43
4.	緊急構造計算書偽装問題対策事業	45
	<b>テーマⅡ「都市計画・まちづくり事業の事務の執行について」</b>	<b>51</b>
<b>I</b>	<b>都市計画・まちづくりの概要</b>	<b>52</b>
1.	都市計画の概要	52
2.	まちづくり事業の概要	56
<b>Ⅱ</b>	<b>豊洲1丁目～3丁目大規模開発事業</b>	<b>61</b>
1.	事業の概要	61

(1) 現況	61
(2) 経緯と整備手法	64
・ 経緯	64
・ 豊洲1丁目～3丁目地区まちづくり方針	65
・ 開発者負担に関する協定	65
・ 都市再生機構による関連公共施設の直接施行制度	67
・ 住宅市街地整備総合支援事業	67
・ 土地区画整理事業	68
2. 監査結果と意見	70
(1) 公共施設の運営・管理	70
イ 道路	72
ロ 公園	73
ハ 駐輪場	74
ニ 小学校	76
ホ 保育所・学童クラブ	77
ヘ 浮棧橋（ポンツーン）	78
ト 交通広場の整備	80
(2) （仮称）シビックセンターの整備	82
<b>Ⅲ 都市計画道路補助200号・199号線整備事業</b>	<b>86</b>
1. 事業の概要	86
2. 監査結果と意見	89
(1) 用地購入	89
(2) 工事請負費	92
(3) 委託料	99
<b>Ⅳ 豊洲駅前地区市街地再開発事業</b>	<b>100</b>
1. 事業の概要	100
2. 監査結果と意見	104

## 包括外部監査の概要

## 1. 外部監査の種類

地方自治法第 252 条の 37 第 1 項の規定に基づく包括外部監査

## 2. 監査のテーマ

テーマⅠ 住宅施策に関する財務事務の執行について

テーマⅡ 都市計画・まちづくり事業の事務の執行について

## 3. 監査対象年度

平成 21 年度（平成 21 年 4 月 1 日～平成 22 年 3 月 31 日）

\*ただし、必要な範囲で過年度に遡及、表・図等は監査時に入手した直近の数値に基づいて作成

## 4. 監査対象部局

テーマ	部	課
テーマⅠ	都市整備部	住宅課、特命担当課長
テーマⅡ	都市整備部 土木部	都市計画課、まちづくり推進課、特命担当課長 管理課、道路課、水辺と緑の課

テーマⅡについては、必要に応じて、その他の部署にもヒアリングを行った。

## 5. 監査の契約期間

平成 22 年 7 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日

## 6. 監査の実施期間

平成 22 年 8 月 23 日～平成 23 年 2 月 1 日

## 7. 包括外部監査人及び補助者

	区 分	氏 名	資 格 等
1	包括外部監査人	小林 輝彦	公認会計士
2	補 助 者	中山 由紀	公認会計士
3	補 助 者	片桐 一輝	公認会計士
4	補 助 者	福地 徳恭	公認会計士
5	補 助 者	幡田 宏樹	弁護士・公認会計士
6	補 助 者	鈴木 秋夫	公認会計士

## 8. テーマを選定した理由

### テーマⅠ

江東区の人口は、平成 22 年 1 月現在で外国人登録者数を除き 446,000 人、世帯数では 221,000 世帯と 10 年前と比較して、ともにそれぞれ約 76,000 人、54,000 世帯増加している。その中で、共同住宅の割合が 82%と高く、公共住宅の管理戸数は 46,000 戸と 23 区の中では足立区に次いで高い、等の住宅事情に特徴を持っている。

一方で、高齢者の占める割合も年々高まっており、量的な面からも質的な面からも住宅問題は、区の重要な政策課題となっている。

そこで、区が行う住宅施策全般を網羅的に捉え、各事業ごとに決算実績額及び予算額を分析し、財務事務執行の実効性と合法性を検証することにした。

## テーマⅡ

江東区は、従来の深川地区、城東地区に加え、近年は南部地区・臨海地区の発展が著しく、面積も拡大、人口も急増している成長過程にある区である。

区では、13地区で地区計画が策定され、大規模開発事業9地区、市街地再開発事業7地区で、まちづくりのための開発事業が進められている。これらの地区では、様々な整備手法による開発の結果、新たな集合住宅、商業施設等が建設されると同時に、道路、公園、橋梁等の公共施設、小学校、保育所などの公共公益施設も整備されている。

そこで、各事業の中から2地区を選び、これらの事業の事務執行について実効性と準拠性を検証するとともに、開発事業完成後、区の実管理・運営する公共施設の有効性、効率性、経済性について検討することとした。

## 9. 包括外部監査の方法

- (1) 都市整備部都市計画課、まちづくり推進課、住宅課、特命担当課長及び土木部道路課、水辺と緑の課によりヒアリングを受け、各課の業務全般について理解する。
- (2) 上記各課より提出された資料を閲覧し内容を分析、必要に応じて追加資料を要求して内容の理解を深める。
- (3) 過去3年間の実績報告書及び平成22年度予算書を閲覧し、上記(1)(2)で記載されている各事業の金額をチェックし、異常な増減の有無を確かめる。
- (4) 歳出内容については、契約書、支払承認書、その他の証憑書類を照合することにより、その妥当性を確認する。
- (5) 支払の準拠性については、条例、要綱、例規集等に照合して、その事実を確かめる。
- (6) 必要に応じて対象施設の現地視察を行う。

テーマⅠ・・・区営住宅3ヶ所、高齢者住宅1ヶ所、区民住宅1ヶ所

テーマⅡ・・・抽出した事業または地区の、道路、橋梁、公園、駐輪場、その他の公共施設、公共公益施設

- (7) 意見事項、指摘事項として取り上げる事項に関しては、事実確認を充分に行うとともに、区の見解を聴取する。

## 10. 利害関係

包括外部監査の対象としたテーマにつき、包括外部監査人及び補助者は、地方自治法第252条の29の規定により記載すべき利害関係はない。





## テーマⅠ

「住宅施策に関する財務事務の執行について」

## I 監査対象の概要

### 1. 江東区の住宅の現況

江東区の住民基本台帳に基づく平成22年1月1日現在の外国人登録を除いた人口は、446,393人、世帯数は221,922世帯で、10年前に比べそれぞれ約76,000人、約54,000世帯が増加した。このような大幅な世帯数・人口の増加は、主に東雲地区や豊洲地区等の臨海部を中心に、超高層民間マンションが建設されたことに伴うものである。平成12年以後平成16年までは年間約6,000～8,000人の人口増加、平成17年には年間約12,000人、平成18年以降も年間約5,000人～9,000人の増加をみている。

一方、65歳以上の高齢者の人口も平成22年1月1日現在87,393人（構成比19.6%）で、10年前に比べ約30,000人増加している。

急激な人口増加をもたらした超高層民間マンションの建設に象徴されるように、江東区の住宅事情も大きく変化してきている。また、高齢者の増加に伴い、高齢者のための住宅の確保や安否の確認など新たな課題も発生している。

各種統計調査による、江東区における住宅の主な特徴は以下のとおりである。

- ・江東区の世帯数（住宅戸数）は、約18万戸となっており、そのうち約82%の世帯が共同住宅に居住している。（表I-1）
- ・江東区における公的賃貸住宅の管理戸数は、合計で約4.6万戸となっており（表I-2）、23区の中では足立区に次いで2番目に多くなっている。
- ・江東区の住宅総数は約20万戸で、住宅の構造別では、鉄筋・鉄骨・コンクリート造が約77%を占め、木造は3%にとどまっている。全体の約35%の住宅が、新耐震基準が導入された昭和56年以前に着工されている。（表I-3）
- ・区内に広く分布する公的賃貸住宅は、建替え時期を迎えているものが多い。（表I-4）
- ・65歳以上で一人暮らしの割合は18.7%であり、65歳以上の高齢者のみの世帯は57.6%となっている。一人暮らしの人は他に比べて賃貸住宅居住者の割合が高い。（表I-5）

表 I - 1 住宅の所有関係別、建て方別に見た住宅に住む一般世帯数

〈資料：国勢調査(平成17年)〉

(単位：世帯)

	一戸建	長屋建	共同住宅 ※1	その他	合計	
持家	28,363	213	60,010	118	88,704	48.5%
公営・都市機構・ 公社の借家 ※2	1	1	42,794	0	42,796	23.4%
民間借家	1,879	395	39,194	70	41,538	22.7%
給与住宅	275	25	7,202	96	7,598	4.1%
間借り	1,020	28	1,296	35	2,379	1.3%
合計	31,538	662	150,496	319	183,015	100.0%
	17.2%	0.4%	82.2%	0.2%	100.0%	

※1 共同住宅の内訳

(単位：世帯)

	共同住宅 (1～2階建)	共同住宅 (3～5階建)	共同住宅 (6～10階建)	共同住宅 (11～14階建)	共同住宅 (15階建以上)	合計
持家	442	4,458	19,574	30,191	11,345	60,010
公営・都市機構・ 公社の借家 ※2	0	10,851	4,889	25,788	1,272	42,794
民間借家	5,790	16,907	10,715	5,178	604	39,194
給与住宅	265	1,966	2,459	2,328	184	7,202
間借り	221	437	234	343	61	1,296
合計	6,718	34,619	31,865	63,828	13,466	150,496
	3.7%	18.9%	17.4%	34.9%	7.9%	82.2%

※2 都市機構：独立行政法人都市再生機構

公社：東京都住宅供給公社

表 I - 2 公的賃貸住宅戸数一覧

(平成21年3月31日現在)

住宅の種類	団地数(団地)	戸数(戸)
都営住宅	78	20,642
都営高齢者住宅 ※1	(8)	183
都営住宅合計	78	20,825
区営住宅	11	504
区営高齢者住宅	3	106
区営住宅合計	14	610
公社一般賃貸住宅 ※2	4	4,823
都民住宅	31	2,811
区民住宅	1	33
UR賃貸 ※3	29	16,864
合計	157	45,966

※1 都営高齢者住宅の団地数は、その他都営住宅と併設のため内数である。

※2 公社一般賃貸住宅：東京都住宅供給公社が供給する中堅所得者層を対象とした住宅

※3 UR賃貸：独立行政法人都市再生機構（愛称 UR都市機構）が供給する大都市地域における中堅所得者世帯向けの住宅  
UR賃貸には、高齢者向け優良賃貸住宅384戸を含んでいる。

表 I - 3 建築時期別構造別住宅ストック

〈資料：住宅・土地統計調査(平成20年)〉

(単位：戸)

建築時期	木造	防火木造	鉄筋・鉄骨・ コンクリート造	鉄骨造	その他	合計
昭和35年以前	1,010	2,600	1,740	580	-	5,930
昭和36年～45年	970	3,590	15,490	1,100	-	21,150
昭和46年～55年	1,140	4,310	36,220	1,670	80	43,420
昭和56年～平成2年	1,180	3,280	28,780	3,260	-	36,500
平成3年～7年	170	1,240	5,670	2,680	-	9,760
平成8年～12年	170	1,510	19,650	1,570	60	22,960
平成13年～17年	160	2,110	29,690	2,230	-	34,190
平成18年～20年9月	120	1,170	10,970	570	-	12,830
合計※1	6,080	23,510	155,910	15,850	230	201,580
	3.0%	11.7%	77.3%	7.9%	0.1%	100.0%

※1 建築時期「不詳」を含む数字なので、合計には一致しない。

表 I - 4 建築時期別住宅の所有の関係別住宅ストック

〈資料：住宅・土地統計調査(平成20年)〉

(単位：戸)

建築時期	持ち家	借家						合計※2
		小計	公営の借家	都市再生機構・公社の借家	民間借家木造	民間借家非木造	給与住宅	
昭和35年以前	3,480	2,450	1,020	290	580	560	-	5,930
昭和36年～45年	5,200	15,950	9,000	3,690	680	1,790	790	21,150
昭和46年～55年	18,770	24,650	6,920	10,130	870	5,150	1,580	43,420
昭和56年～平成2年	21,610	14,890	1,140	1,360	1,040	10,160	1,190	36,500
平成3年～7年	4,500	5,260	-	240	70	4,120	830	9,760
平成8年～12年	15,330	7,630	920	1,390	140	4,080	1,100	22,960
平成13年～17年	21,020	13,170	1,790	3,300	280	6,110	1,690	34,190
平成18年～20年9月	2,320	10,510	-	700	120	4,800	4,890	12,830
合計※1	93,630	99,630	20,800	21,110	5,400	39,570	12,750	201,580
	46.4%	49.4%	10.3%	10.5%	2.7%	19.6%	6.3%	100.0%

※1 建築時期「不詳」を含む数字なので、合計には一致しない。

※2 住宅の所有の関係「不詳」を含む数字なので、合計には一致しない。

表 I - 5 高齢者の家族構成別の住宅形態

〈資料：シニア世代及び高齢者の生活実態等に関する調査（平成 20 年）〉

（単位：％）

	ひとり暮らし	夫婦のみ世帯 ※ 2	世帯全員が 65歳以上	その他の世帯	全体 ※ 1
回答者数	344人	806人	34人	543人	1,838人
	18.7	43.8 (37.1)	1.8	29.5	100.0
一戸建て	20.6	28.7	41.2	46.2	32.8
分譲マンション	21.5	32.5	23.5	28.9	28.2
都営・区営住宅	22.7	20.6	14.7	9.6	17.3
UR・公社の賃貸住宅	12.2	13.0	11.8	9.2	11.3
民間の賃貸アパート・マンション	16.9	2.9	2.9	2.8	5.5
一戸建て借家	2.0	1.1	0.0	1.3	1.4
間借り・住み込み	1.7	0.2	0.0	0.0	0.4
給与住宅	0.3	0.4	0.0	0.4	0.3
その他	0.3	0.4	2.9	1.3	0.8
無回答	1.2	0.2	2.9	0.4	1.9

※ 1 回答者数 1,838人には、無回答者 111人を含んでいる。

2 夫婦のみ世帯の括弧は、配偶者も65歳以上である世帯の割合であり、内数である。

## 2. 江東区における住宅施策

江東区は、平成 3 年度に都営住宅の移管により区営住宅の管理・運営を始め、区の責任と権限による住宅施策を開始した。平成 5 年 12 月には江東区住宅基本条例を定め、平成 7 年には高齢者住宅、平成 10 年には区民住宅の管理・運営も行うことになった。

その後、平成 12 年以降マンション建設ラッシュの波に見舞われて、飛躍的に人口は増加し、局地的な人口増加による公共施設の受け入れ困難問題への対応を迫られるなど、マンション対策が住宅施策の最大の課題となった。

現在、江東区の住宅施策は、主に公営住宅の管理、運営に関する事業と民間マンションに関する事業に大別され、その他、住宅修築資金融資あっせん事業、高齢者世帯民間賃貸住宅あっせん事業等が行われている。更に、平成 17 年に発生したは構造計算書偽装問題に対して、国の公的支援スキームを基本に、緊急構造計算書偽装問題対策事業が実施されている。

### （1）公営住宅

現在、区が管理、運営している公営住宅は、区営住宅、高齢者住宅、区民住宅であり、その詳細は以下のとおりである。

### 【区営住宅】

区営住宅は、低所得者を対象とした住宅であり、都と区が協力して地域に根ざしたまちづくりや福祉政策と連動した住宅対策を、きめ細かく実施していく必要があるとの考えから、平成3年以降、概ね100戸程度までの規模の団地を対象として、東京都から移管を受けたものである。現在、区が管理している区営住宅は表I-6のとおりである。

表I-6 区営住宅

区営住宅名	所在地	戸数	階数	建設年度	移管年月
扇橋一丁目アパート	扇橋1-20	98	8・10階(2棟)	昭和59年度	平成3年10月
塩浜住宅	塩浜2-25	72	4・5階(2棟)	昭和50年度	平成4年4月
猿江一丁目アパート	猿江1-11	33	5階	昭和53年度	平成8年4月
北砂二丁目アパート	北砂2-9	27	5階	昭和52年度	平成8年4月
大島五丁目住宅	大島5-27	42	8階	昭和52年度	平成10年6月
東砂八丁目住宅	東砂8-24	28	4階	昭和52年度	平成11年6月
森下二丁目住宅	森下2-14	10	4階(2棟)	昭和61年度 平成2年度	平成11年6月
塩浜一丁目住宅	塩浜1-4	83	4・6階(2棟)	昭和62年度	平成12年6月
北砂七丁目住宅	北砂7-2	100	5階	平成3～4年度	平成13年6月
東陽一丁目住宅	東陽1-15	5	3階	平成4年度	平成14年6月
東陽一丁目住宅第二住宅	東陽1-10	6	3階	昭和63年度	平成18年6月
合計		504			

### 【高齢者住宅】

高齢者住宅は、おおむね65歳以上の一人暮らし・高齢者のみの世帯を対象とした公的賃貸住宅で、高齢者向けの設備を備え、ワーデン（生活協力員）の配置などにより入居者の緊急時の対応を行う体制が備わった住宅である。現在、区が管理している高齢者住宅は表I-7のとおりである。

表I-7 高齢者住宅

住宅名	所在地	戸数	階数	建設年度	入居開始年月
ピアすみよし	住吉2-8-9	26	9階	平成5年度	平成7年10月
ピアこうとう	東陽6-2-17	40	6階	平成5年度	平成7年12月
ピアおおじま	大島6-14-4	40	8階	平成10年度	平成13年4月
合計		106			

区営の高齢者住宅のほか、区内にある都営住宅内の一部にシルバーピア（高齢者住宅）が設置されている。管理、運営は東京都が行っているため募集も都が行っているが、シル

パーピアに居住する生活協力員の設置、経費負担（報酬支払、家賃助成）は、区が行っている。現在の都営シルバーピアは表 I - 8 のとおりである。

表 I - 8 都営シルバーピア

住宅名	所在地	戸数	入居開始年月
都営枝川一丁目第2アパート	枝川1-8	28	平成5年3月
都営枝川一丁目第2アパート	枝川1-9	20	平成8年7月
都営東雲二丁目第2アパート	東雲2-7	25	平成9年5月
都営大島九丁目アパート	大島9-7	24	平成13年5月
都営大島九丁目第2アパート	大島9-7	24	平成21年10月
都営潮見一丁目アパート	潮見1-29	40	平成13年10月
都営枝川一丁目第3アパート	枝川1-10	24	平成14年7月
都営新砂三丁目アパート	新砂3-3	24	平成14年8月
合計		207	

#### 【区民住宅】

区民住宅は、中間所得者層に負担可能な家賃で賃貸住宅の供給を促進するため、良質な民間賃貸住宅を区が借り上げ、家賃負担の軽減を図って民間に賃貸する住宅である。現在、区が管理している区民住宅は表 I - 9 のとおりである。

表 I - 9

住宅名	所在地	戸数	階数	建設年度	入居開始年月
ウィンスパレス亀戸	亀戸4-28-3	33	10階	平成9年度	平成10年6月

#### (2) 民間マンション

民間マンションに関する事業は、マンション及び業務用ビルの建設に対して公開空地・緑化等の整備を指導し、またマンション建設と小学校等公共公益施設の受入状況との調整を行うマンション等建設指導・調整事業のほか、すでに建設されたマンションに対するリフォーム支援、計画修繕調査支援などの事業を行っている。

また、公共施設整備協力金として、平成21年度には約15億円がマンション建設事業者から寄付されており、他の自治体には無い江東区独自のものとして注目されている。



## イ マンション建設の歴史

バブル崩壊後、地価の下落、産業構造の転換を背景として、都心部ではマンション建設に弾みがつき、都心居住を望む人々からマンション購入は割安感、買い得感をもって迎えられ、都心回帰現象が生じた。

江東区においてもこのような現象は例外ではなく、平成7年ごろから臨海部、工場跡地、駐車場等、未利用用地の多くがマンション建設に転用されることとなった。この結果、区内での分譲マンション販売戸数は増加し、平成9年には区の人口も増加に転じた。そして、共同住宅(6階以上)に住む一般世帯数は、平成7年に約65,000世帯であったが、平成12年には約83,000世帯と増加した。

平成12年ごろからは、東雲地区や豊洲地区等の臨海部を中心に超高層民間マンションの建設が本格化した。超高層マンション開発が進められた結果、区の人口は、平成12年から飛躍的に増加し始め、共同住宅(6階以上)に住む一般世帯数は、平成17年には約109,000世帯と急増した。(表I-1※1参照)

臨海部等における超高層マンション開発による局地的な人口急増により、小中学校、保育園等の受け入れ問題など公共施設整備との調整が大きな課題となった。

また、平成12年度から区内のワンルーム住戸の計画戸数は増加し始め、平成16年頃から急増し、平成18年度には世帯向け住戸数を上回った。ワンルームマンションの増加により、入居者のマナーに関するトラブルや地域コミュニティの希薄化など、地域や近隣において様々な問題が予測され、ワンルームマンションへの対策が必要となった。

## ロ 江東区における対応

- ・平成14年4月15日 「江東区マンション等建設指導要綱」施行  
急増するマンション対策として、開発指導の強化を図るため、旧指導要綱を全面改定し、新マンション等建設指導要綱を制定した。この中で、公共施設整備協力金を事業者に要請していくことが規定された。
- ・平成14年4月15日 受入困難地域の指定
- ・平成14年4月17日 受入困難地域においてマンション建設を計画している事業者に対して建設の中止・延期を要請
- ・平成16年1月1日 「マンション建設計画の調整に関する条例」施行  
区の姿勢をより一層明確化するため、マンションの建設計画を規制する条例を制定することが不可欠であるとの考えから制定された。「土地取引等前の事前届出及び区長意見通知制度」「受入困難地区指定制度」が条例の2本柱となっており、受入困難地区には世帯用マンションの建設ができなくなった。
- ・平成17年9月1日 「江東区マンション等建設指導要綱」一部改正  
ワンルームマンションの住戸面積に規定(20~39㎡)を設け、バイク置き場やコミ

- ユニティスペース等の設置、管理体制などワンルームマンション規制を強化した。
- ・ 平成 20 年 1 月 1 日 「江東区マンション建設計画の事前届出に関する条例」施行  
「マンション建設計画の調整に関する条例」が平成 19 年 12 月 31 日までの時限立法であったため制定された。前条例との主な違いは、「受入困難地区指定制度」の廃止、区長意見のうち「建設中止」の文言の削除である。
  - ・ 平成 20 年 4 月 1 日 「江東区マンション等の建設に関する条例」施行  
ワンルームマンション建設に対する規制を担保し、区の姿勢を明確にするため、「江東区マンション等建設指導要綱」を条例化した。条例化に伴い、ワンルームマンションを規制するため、住戸面積を 20 ㎡以上から 25 ㎡以上に引き上げた。
  - ・ 平成 20 年 4 月 1 日 「江東区マンション等の建設に関する指導要綱」施行  
これまでの「江東区マンション等建設指導要綱」を廃止し、新たな要綱を制定した。公共施設整備協力金は、寄付金という性格を考慮し、要綱において規定した。
  - ・ 平成 22 年 8 月 1 日 「江東区マンション等の建設に関する条例」一部改正  
規制の対象のマンションを、3 階建て以上で 20 戸以上から、3 階建て以上で 15 戸以上に引き下げて、小規模マンションも対象とするとともに、規制内容を強化した。

#### ハ 公共施設整備協力金

臨海部等において超高層マンションが建設され、マンション価格の下落や都心に近接している利便性の割には、比較的安価であることなどから、マンションの主な購入層は 30、40 代のファミリー層であった。そのため子供の数が急増し、小中学校、保育園等の公共施設の不足が深刻な問題となった。

これに対応する施策の一つとして、区は、平成 14 年 4 月「江東区マンション等建設指導要綱」を施行し、マンション建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、世帯用住戸 30 戸以上のマンション建設事業者に対し公共施設整備協力金を要請していくこととした。公共施設整備協力金の性格は、事業者からの寄付金であることから、現在も条例ではなく「江東区マンション等の建設に関する指導要綱」において規定されている。

## Ⅱ 監査結果と意見

### 1. 公営住宅

#### (1) 区営住宅、高齢者住宅

区営住宅、高齢者住宅は、一定の所得基準の範囲内であること、住宅に困っていることなど、一定の入居資格が定められており、年2回（6月、12月）募集が行われている。区営住宅、高齢者住宅の募集と同時に都営住宅の地元割当分の募集も行われ、全戸抽選とされている。平成21年度の2回の募集における応募倍率は、区営住宅で22～183倍、高齢者住宅で27～169倍、都営住宅の地元割当で9～101倍と、いずれも高倍率となっている。

住宅の使用料は所得に応じて決定され、入居の際には保証金として住宅使用料の2ヶ月分を納める必要があり、一定の資格要件に合致した連帯保証人1名が必要とされている。

高齢者住宅には、入居者の安否の確認や緊急時の対応、関係機関への連絡、情報提供のためにワーデン（生活協力員）が居住しており、手すりや緊急通報の装置など高齢者に配慮した設備が設置されている。

平成21年度の区営住宅維持管理事業、及び高齢者住宅管理運営事業の収支は、以下のとおりである。

		（単位：千円）	
		区営住宅	高齢者住宅
歳入			
	住宅使用料	201,207	17,567
	駐車場使用料	5,285	-
	共益費	2,027	4,074
	国庫補助金	4,034	-
	都補助金	-	10,188
	その他	1,075	-
	小計	213,608	31,829
歳出			
	謝礼金	-	12,072
	委託料	29,540	13,783
	土地・建物使用料	-	76,758
	生活協力員家賃等補助金	-	10,714
	その他	3,932	7,528
	小計	33,472	120,855
収支（歳入－歳出）		180,136	△ 89,026

区営住宅については、上記のほか、区営住宅の計画修繕委託料 11,415 千円、耐震診断調査委託料 18,089 千円(対応する国庫補助金 8,105 千円)、昇降機設置に伴う基本実施設計業務委託料 3,927 千円(対応する国庫補助金 2,008 千円) 合計 33,431 千円が、区営住宅改修事業として平成 21 年度に支出されている。

#### イ 区営住宅使用料の管理

##### 【概要】

区営住宅使用料の平成 19～21 年度の回収状況は以下のとおりである。

(単位：円)

年度	調定額 A	収入額 B	不能欠損額 C	収入未済額 A-B-C	収入率(%) B/A
平成19年度	210,866,610	206,367,350	0	4,499,260	97.8%
	15,332,150	3,995,330	1,354,800	9,982,020	26.1%
	226,198,760	210,362,680	1,354,800	14,481,280	93.0%
平成20年度	211,134,540	206,358,040	0	4,776,500	97.7%
	14,481,280	3,698,630	1,549,300	9,233,350	25.5%
	225,615,820	210,056,670	1,549,300	14,009,850	93.1%
平成21年度	200,170,060	196,085,960	0	4,084,100	98.0%
	14,009,850	5,120,650	1,095,200	7,794,000	36.6%
	214,179,910	201,206,610	1,095,200	11,878,100	93.9%

\*各年度の上段は当該年度の使用料であり、下段は過年度の使用料である。

区営住宅使用料は、当月分を当月末までに支払うこととなっており、納入期限までに納入しない入居者については、「江東区営住宅使用料滞納整理要綱」に基づき対応することとなっている。当該要綱に規定されている滞留使用料に対する対応は以下のとおりである。

##### 〈「江東区営住宅使用料滞納整理要綱」より抜粋〉

- 第3条 区長は、滞納者に対し、使用料納入期限の属する月の翌月に区営住宅使用料督促状(以下「督促状」という。)を送付する。
- 第4条 区長は前条の規定による督促状の送付後使用料の納付が確認できなかったときは、滞納者に対して区営住宅使用料催告書(以下「催告書」という。)を送付する。
- 第5条 区長は、前条の規定により催告書を送付したときは、滞納者整理台帳を作成する。
- 第6条 区長は、使用料の納入を促進するため、滞納者の居住する区営住宅を直接訪問し、催告書を交付することができる。
- 2 前項の場合において、滞納者が不在の場合は臨戸訪問不在者連絡票を作成し、催告書とともに滞納者宅の郵便受けに投かんするものとする。
- 第7条 区長は、滞納者に対し、次の各号により使用料の納入に係る指導を行う。
- (省略)

第 8 条 区長は、催告書を送付した滞納者に対し、使用料の納入を確実に行わせるため、電話による納入指導を随時行うことができる。

第 9 条 区長は、第 4 条の規定による催告書の送付後使用料の納入が確認できなかったときは、滞納者に対し、呼出状を送付する。

2 区長は、前項の規定により来庁した滞納者に対し、納入誓約書の提出を求める。

3 区長は、前項の納入誓約書に基づき、納入履行を求める。

4 区長は、納入誓約書を提出した滞納者が履行期限までに履行しないときは、納入誓約の履行督促状を送付し、当該履行を請求する。

5 区長は、前項の請求があった滞納者が履行しないときには納入誓約の履行催告書を送付し、当該履行を請求する。

6 区長は、前項の請求があった滞納者が、履行しないときは、最終呼出状を送付する。

7 区長は、滞納者が前項の最終呼出しに応じないときは、条件付契約解除通知を送付する。

第 10 条 区長は、区営住宅を退去した者のうち、未納額、不足額等の精算残金がある者について、次の各号により処理を行う。

(1) 第 3 条及び第 4 条の規定を準用し、督促状及び催告書を退去者の新住所あて送付する。

(2) 第 5 条の規定を準用し、滞納者整理台帳を作成する。

(3) 第 1 号の規定による催告書の送付後使用料の納入が確認できなかったときは、第 9 条の規定を準用する。

第 11 条 滞納者及び区営住宅の退去者で滞納している者に対する法的措置（\*）については、別に定める。

（\*）法的措置については、「江東区営住宅使用料等の滞納に係る法的措置の事務処理要領」においてその手順が定められている。

また、不能欠損処理については、「江東区営住宅使用料等の不能欠損に関する要綱」、「江東区営住宅使用料等の不能欠損基準に関する要領」に基づき処理されている。

#### <意見事項 1> 滞納者整理台帳の未整備

区営住宅使用料が納入期限までに納付されなかった場合、「江東区営住宅使用料滞納整理要綱」（以下「滞納整理要綱」という。）に基づき、使用者に対し翌月に督促状を送付し、それでも納付がなかった場合には、翌々月に催告書を送付している。しかし、その際に作成が義務付けられている滞納者整理台帳が、要綱で要求しているような形では作成されていない。

滞納者整理台帳については、様式が滞納整理要綱で決められているが、実務的に使いにくい点があり、現実にはほとんど使用されていない。現在は、使用料を管理している担当者が、滞納月数が長くなった使用者についてのみ、パソコンで回収の経過と累計滞留月数を記入している程度である。そのため、個々の滞納者についての状況を把握するため、直近の債権残高、滞留に至った経緯、回収のための対応策等、必要な情報を知りたいと思っても、一覧できる書類にはなっていない。

滞納者整理台帳の様式を早急に使い易いものに変更し、催告書を送付した際には、速やかに滞納者整理台帳を作成するようにしなければならない。

また、催告書の送付後、担当者が使用者に行っている電話や、本人への訪問等、納入指導についての履歴の記載がなく、また滞留状況が発生しても台帳への記載は数か月後から始まる、等の管理上の不備も見受けられ、これらについて早急の改善が望まれる。

担当者が交代しても後任者が容易に事務が引き継げるように、個人的ではなく組織的に、一覧性のある滞納者整理台帳を整備することが急務である。

#### **<意見事項2> 債権回収に関する対応の遅れ**

16 ページの表のとおり、平成19～21年度において、当該年度の調定額に対する当該年度の収入額の割合を示す収入率は、97.7～98.0%と高い数字で安定しているが、過年度の使用料に係る収入率は、25.5～36.6%と著しく低いものになってしまう。収入額を増やし不能欠損額をより少ない額に留めるためには、未納使用料が発生した時点で、いかに迅速に対応できるかが重要である。

担当者が作成している回収の経過記録を閲覧したが、この点で迅速な対応ができていたかどうかには、確認できなかった。

担当者の作成した回収の経過記録を見ると、次のような例が見られる。

ある滞納者は滞留期間が発生して11ヶ月目から経過の記載が始まっており、それまでの対応の有無は不明である。滞納整理要綱に基づいた呼出状は出されていないが、電話等で連絡はしていたとのことなので、早い時期での回収に関する対応が取れたのではないか。この滞納者は、その後分納することを誓約書で約束したが、一回も履行されないまま退去、その後本人とは全く接触を持たず、電話で連絡できたのは退去してから9ヶ月経ってからのことである。

その他の滞納者についても同様の対応の遅れが見られ、それが滞留金額を大きくしている原因の一つになっていると思われる。

また、入居時に預かる保証金の金額は、入居時点の使用料の2か月分であるが、入居後、入居者の収入が増加し使用料が上がっている場合には、保証金が現在の使用料の2か月分に満たなくなっている場合がある。使用料の未払いが発生し預かり保証金で補填しようと思っても、不足する場合があります。ということである。

### ＜意見事項3＞ 報告体制の構築

現在、債権の管理、回収事務は、担当者一人に任されており、その担当者も当該業務だけに専任しているわけではないので、事務は全般的に停滞気味である。催告書を発送後、入金されなかった場合の納入指導のタイミング、方法、呼出状提出の時期等、すべてが担当者の判断に任されており、担当者の問題意識次第で状況は大きく変わることになる。

また、回収の経過記録は担当者がパソコンで作成しているが、担当者が不在の際には他の職員が見る程度で、定期的には上長へ報告することもしていない。＜意見事項2＞において記載した債権回収に向けた対応の遅れも、この担当者任せの体制が原因の一つになっていると思われる。

まず、要綱に沿った債権の管理、回収のために、現実的な行動の基準となるマニュアルを作成し、誰が担当しても同じ対応がなされるような体制にすべきであろう。そして、定型対応では難しい例外的な案件については、その都度、上長に報告して指示を仰ぎ、更に、半年に1回程度は、未収住宅使用料の個人別一覧表を整理し、個人ごとの滞留状況が明確になるよう報告体制を確立することが必要である。

全庁的に見た場合、住宅使用料以外にも、住民税、国民健康保険料、保育料等、個人に対する未収債権が発生している部署がある。これらを区として一元管理するために、専任の担当部署または担当者を配置することが、将来的には必要になるかも知れない。

### ＜意見事項4＞ 連帯保証人への接触の規定化

区営住宅、高齢者住宅の入居にあたり、一般の賃貸住宅と同様、連帯保証人を付けることが求められている。その結果、家賃の不払いが発生した時には、連帯保証人は賃借人に代わり家賃を支払わなければならない義務を負うことになる。

しかし、滞納整理要綱には、現実に使用料の滞納が発生した場合、連帯保証人に対してどのように接触していくかについては、具体的な規定がない。実際、今までに区が、滞納者の連帯保証人に対して、使用料の滞納に関して請求したケースはないとのことである。公営住宅入居の場合、高齢等の理由から連帯保証人を見つけること自体が難しく、例えば連帯保証人を見つけても支払能力に欠ける場合があることから、あえて連絡していないとのことであった。

少なくとも現在契約の際、連帯保証人を求めているのであれば、滞納整理要綱を改定し、連帯保証人への接触について、具体的な規定を設けることが必要ではないか。

#### ロ 空き家補修費使用者負担分の滞納について

##### 【概要】

使用者の退去後空き家補修の査定を行い、使用者負担となる補修費について、区は使用者に代金を請求することになるが、平成22年度末において472,480円(2件)が未納とな

っている。1件は、残置物を片付けるよう連絡したところ、区で片付けて請求するように言われたが、実際に請求すると支払ってもらえなかったものであり、もう1件は居住者が死亡し不正同居していた息子がしばらく住んでいたが、退去時に支払うと言ってそのままになっているものである。

#### <意見事項5> 退去時の補修費の回収

現在未納となっている、「残置物を片付けるよう連絡したところ、区で片付けてもらい、その費用については請求して欲しい」と言われた案件に関して、「区では、退去者から残置物を放棄し廃棄作業を区に依頼する」旨の、残存物放棄届を入手している。

但し、廃棄費用の見積金額、支払了承の有無、支払期日、支払方法、等を記載した書類は入手していない。区営住宅返還届には、「未納の使用料及び私の責に帰する事由による賠償金等があるときは、責任をもって精算いたします。」との文言があるので、返還届が提出されていることで、退去者が廃棄費用を支払うことを了承したと解釈できる。しかし、廃棄費用を確実に回収するためには、誓約書の形で退去者と確約しておく必要があったのではないか。

また、空き家補修費の使用者負担分の回収については、退去者が引っ越してしまうことから、区は電話連絡をして、支払う意思を相手が示した場合にのみ納付書を送っている。しかし、現実にはその対応作業の繰り返しの終始し、補修費の回収は一向に進んでいない状況である。補修費も区が回収すべき債権であることに変わりはないので、住宅使用料と同様に回収に向けた積極的な対応が必要である。電話連絡で支払日を決めても当日入金を確認できなかった時には、直ちに本人に連絡して支払を促し、一括支払が困難であれば分割での支払を提案するなど、粘り強い交渉を続けていくことが必要である。

現状は、電話をかけた日時、電話受信の有無、交信の内容、等の回収に関しての行動記録や履歴が残されておらず、担当職員へ直接ヒアリングをしなければ、未回収補修費の発生の経緯、債務者の経済状況など全く分からない状況である。組織的に事務体制を確立するためにも、まず誰が見ても分かるような記録の整備がその第一歩である。

#### ハ 使用承継不許可世帯について

##### 【概要】

使用者が死亡または退去した場合、死亡時または退去時に当該使用者と同居している者が、引続き居住することを希望するときは、「公営住宅法施行規則」「江東区営住宅の使用承継許可に関する要綱」に基づき、一定の条件を満たしている場合に承継が許可される。使用承継不許可となった場合も、6ヶ月間退去を猶予することができ、その場合には、区長に対して6ヶ月の間に退去する旨の誓約書を提出しなければならない。

使用承継については、公営住宅に長年にわたり同一親族が居住し続け、入居者・非入居



者間の公平性を著しく損なっている実態が見られることから、平成17年に国からの通知を受け、「江東区営住宅条例施行規則」「江東区営住宅の使用承継許可に関する要綱」が一部改正された（平成19年8月施行）。改正によって、それまでは配偶者、一親等親族に使用承継が許可されていたが、原則として配偶者のみになり、例外として三親等内の親族のうち特別の事情のある同居者にのみ許可されることとなった。その後、平成20年4月より、高齢者や障害者に一層配慮するため、特別の事情について緩和措置を図り、現在に至っている。

使用承継許可の基準が厳しくなったことに伴い、使用承継不許可となる世帯が増加しており、現在、使用承継不許可となったにもかかわらず、3世帯が6ヶ月経過後も退去せず住み続けている。この内、2世帯については使用料が支払われており、滞留債権の問題は発生していないが、転居してもらおうよう依頼し同意を得ている。しかし、残り1世帯については、制度の改定に納得できない、と明渡しを拒否し、使用料の支払も滞り区との話し合いも拒否している。この世帯の平成22年11月末現在の未納額は、使用料63,200円、損害金1,219,600円（猶予期間を経過してからの使用料等であり、使用料の最高額を適用）計1,282,800円となっている。

#### ＜意見事項6＞ 使用承継不許可の場合の規定の整備

使用承継不許可世帯になった場合については、要綱上「区長に対し6ヶ月内に退去する旨の誓約書を提出しなければならない」と規定されているのみで、誓約書の提出を拒否し明渡しをしない者についての対応は、何も規定されていない。

改正前までは使用承継不許可になる事例はほとんどなかったが、使用承継許可の基準が厳しくなったため、最近では使用承継不許可となる世帯が出てきており、今回、明渡しを拒否するケースが初めて発生した。今後も、このような事態は考えられるので、明渡し拒否となった場合どのような対応をするかについては、要綱で規定しておく必要がある。

また、使用承継不許可世帯においては、使用者と同居していた家族も低所得者である場合が多く、退去を申し入れても6ヶ月以内に退去することが困難な場合が多い。その場合にも、どのような対応を取るのかについては、現在のケース・バイ・ケースで判断するのではなく、共通の指針となるような規定の整備が必要だと考える。

#### 二 収入超過者、高額所得者、未申告者について

##### 【概要】

収入超過者とは、区営住宅に3年以上入居して、以下の表の金額を超える収入のある者をいう。また、高額所得者とは、区営住宅に5年以上入居していて、最近2年間引続き以下の表の金額を越える収入のある者をいう。なお、「公営住宅法施行令」が一部改正となり、平成21年4月1日より収入基準額が引き下げられたが、急激な経済的負担の増加を避

けるため、同日において区営住宅に入居している者については、平成 26 年 3 月 31 日まで経過措置が適用されている。

(単位：円)

		収入基準額	収入基準額 (経過措置)
収入超過者	一般世帯	158,000	200,000
	裁量階層	214,000	268,000
高額所得者		313,000	397,000

※1 収入基準額は、「公営住宅法施行令」第1条第3号に規定された方法で算定された月額収入金額である。

※2 裁量階層とは、心身障害者を含む世帯、60歳以上の世帯等である。

収入超過者の判定においては、同居者の収入のすべてを合算することとされている。収入超過者の収入基準額は、入居の際の資格要件である収入の上限金額がそのまま適用されている。

最近、入居当時は低額所得者であったが、入居後収入が増加し収入超過者や高額所得者となった者が、そのまま低家賃で入居している事例が目立つようになってきた。一方で、入居を希望しながら入居できない多数の低額所得者の存在が、社会的に公平を欠くものであると問題視されてきている。

現在は、収入超過者の家賃と公営住宅に入居できない者の家賃の均衡を図るため、一定の基準に従い最長でも 5 年後には、近傍同種の住宅の家賃（\*）となるよう住宅使用料が決定されている。また、収入超過者には、「江東区営住宅条例」第 28 条に基づき、区営住宅を明け渡すよう努力義務が課されている。

（\*）近傍同種の住宅の家賃（以下「近傍同種家賃」という。）とは、公営住宅法施行令第 3 条にその算定方法が規定されており、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように算定されるもので、入居者及び収入超過者の家賃算定における上限として位置づけられるものである。近傍同種家賃の算定方法は以下のとおりである。

$$\text{近傍同種家賃} = \{ (\text{基礎価格}) \times (\text{利回り}) + (\text{償却額}) + (\text{修繕費}) + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{公課}) + (\text{空家等引当金}) \} / 1.2$$

また、高額所得者の家賃は、近傍同種家賃が適用され、「江東区営住宅条例」第 31 条に基づき、区長は高額所得者に対し区営住宅の明渡しを請求することができる。現在、江東区において高額所得者に当たる者はいない。

区営住宅の利用者は、「江東区営住宅条例」第 26 条に基づき、毎年度収入に関する報告を行わなければならない。その報告に基づき使用料が決定される。未申告者とは、収入の申

告がなく催促してもなお請求に応じない者であり、使用料は、近傍同種家賃が適用される。

未申告者は、収入超過者のように明渡し努力義務が生じたり、高額所得者のように明渡し請求の対象となることはないため、申告を行った場合には収入超過者や高額所得者と判定される場合がある。江東区では、現在 2 名の未申告者がおり近傍同種家賃が適用されているが、収入調査を行った結果、収入超過者、高額所得者に該当する者はいないことを確認している。

#### <意見事項7> 収入超過者への対応

収入超過者には、明渡し努力義務が課されているので（江東区営住宅条例第 28 条）、区は、収入超過者に対して、「他の公的資金により整備された住宅へ転居のあっせん等を行うことにより、区営住宅の明渡しが容易に行えるよう努めなければならない」（同条例第 34 条）、とされている。現在、区は収入超過者に対し UR 賃貸のパフレットを送付することはしているが、それ以外の明渡しを促す具体的なことは行っていない。

収入超過者の使用料は、一定の基準に従い最長でも 5 年後には、近傍同種家賃（22 頁後段 計算式）になるよう設定されている。しかし、公営住宅法施行令第 3 条に規定された方法で近傍同種家賃を算定すると、江東区の場合、当該家賃が市場家賃より安く計算されてしまうため、同程度の広さの UR 賃貸に転居した場合、UR の家賃は市場家賃に近い家賃が上がることになり、明渡しは進んでいない。

区営住宅への入居を希望する住宅困窮者が多く存在していることを考えれば、区は、パフレットを送付するだけでなく、積極的に住居をあっせんして、収入超過者の区営住宅からの退去を進めていく必要がある。江東区内には公社一般住宅、UR 賃貸が数多くあるので、空き家に関して相互に情報交換を密にしていく等は、大事なことである。

#### <意見事項8> 収入超過者の使用料滞納

収入超過者の中に、使用料を滞納している者が散見される。平成 22 年 9 月現在、57 万円（6 ヶ月分）を滞納している者、45 万円（7 ヶ月分）を滞納している者のほか、数人が滞納している。居住者は毎年 6 月末までに、前年の収入報告書を提出しなければならず、その収入額に基づき翌年 4 月より使用料が改定される。

従って、収入に応じた使用料となるには、1 年以上のタイムラグが生じることになるが、その間、退職、廃業など一定の事由により収入が大きく変動した場合には、収入の再認定を受けることができることになっている。それにより、収入超過者と判定された場合でも、再認定により所得水準が下がった場合には、それに合わせた使用料を支払えば良く、使用者に対して急激な経済的変化が生じた時の配慮がなされている。

「江東区営住宅使用料滞納整理要綱」第 7 条第 6 号には、収入超過者である滞納者に対し、納入指導を特に厳しく行う旨の規定もあるので、前述したような収入超過者に対しては、なお一層の厳しい態度で臨むべきである。

### ＜意見事項9＞ 使用料減額制度の適用範囲

公営住宅法施行令の一部改正に伴い、使用料算定の際に使用される係数等の数値が、平成21年度より見直された。この見直しにより、一部の入居者については、使用料負担の増加が生じることとなり、急激な負担増を避けるため、施行後5年間で新家賃に段階的に近づく傾斜家賃が採用された。

また、近傍同種家賃の算定方法（22頁後段 計算式）も見直され、算定の際に用いられる土地の利回りの率は、従来、全国一律であったが、地域別に区分して定めることになった。これは、近傍同種家賃は、民間賃貸住宅の家賃とほぼ同程度になるように算定されるものであるにもかかわらず、見直し前は、民間賃貸住宅の家賃と乖離する地域もあったために行われたものである。

区は、居住者の使用料負担の増加の影響を国の基準よりも遅らせるため、「江東区営住宅等の制度移行に伴う使用料の減額に関する要綱」を平成21年2月に定め、平成21年度において、改正後の算定方法で計算した使用料が、従来の算定方法で計算した使用料を上回る場合には、その超過額を減額することとした。これは、収入超過者でも未申告者でも、超過額が発生したすべての居住者に適用されることとなった。

収入超過者は、一定の基準に従い最長でも5年後には、近傍同種家賃となるよう使用料の計算方法が決定されている。近傍同種家賃の算定方法の見直しにより、区では大部分の収入超過者の使用料が上昇することとなった。

首都圏の場合、改正前は民間賃貸住宅の家賃よりも、近傍同種家賃が安く計算され、高額所得者や収入超過者に近傍同種家賃を課したとしても、民間で新たに借りるよりは有利であった。そのため、このことがペナルティーにならず、なかなか明渡しが進まないという弊害があったが、改正により近傍同種家賃は民間の家賃に近付き、この問題は解決に向かったと言える。

収入基準を超過し、現在は入居資格を有していない収入超過者は、本来相応の使用料負担をする必要があり、減額の対象とすべきであったのか疑問に思わざるを得ない。

また、未申告者の使用料は、近傍同種家賃が適用されるが、収入未申告そのものが条例違反であり、減額する必要はなかったと考える。使用料減額制度の減額分については、約45%が国から補助されるが、未申告者の減額分については補助金の対象とならないことからも、このことは明らかである。

区独自の減額に係る制度設計の際には、制度の趣旨等を鑑み、対象者が適正であるかどうかを充分検討した上で、適用の範囲を決定すべきであった。なお、平成22年度以降も使用料の減額制度は続いているが、収入超過者、未申告者は、一部の収入超過者を除いて、平成21年度のみ適用となっている。

## ホ 維持管理の委託について

### 【概要】

区営住宅、高齢者住宅の維持管理の事務は、すべて東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）に委託されている。「江東区営住宅等維持管理の委託に関する基本協定書」において、協定の範囲は計画修繕、一般修繕、環境整備、空き家補修、施設管理であること、委託経費を年 2 回に分けて支払い、精算を年度末に行うこと、委託経費は事業費と事務費（事業費の 10%）で構成されることなどの合意がなされている。当該協定書に基づき、毎年度委託契約書が締結され、年度末には執行実績報告書、精算書が提出され精算を行っている。

平成 21 年度には、耐震診断調査、昇降機設置に伴う基本実施設計業務が実施されているが、いずれも公社に委託されている。耐震診断調査業務委託費は、耐震診断業務費と公社事務費（耐震診断業務費の 25%）で構成されている。

これらの委託契約は、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号 契約の性質又は目的が競争入札に適しないものに該当するとして、随意契約によって行われている。

### <意見事項 10> 公社への維持管理業務等の委託

区営住宅は、東京都から移管されたものであるため、都営住宅時代に維持管理業務を代行していた公社に、移管後もそのまま業務が委託されている。また、耐震診断調査については、耐震の設計等について経験のある業者が望ましいとの判断から、区は、区営住宅の計画修繕を長年行い、調査後の耐震設計、耐震改修業務を委託する可能性が強かった公社に委託したとのことである。更に、昇降機設置に伴う基本実施設計業務についても、昇降機設置後の保守や遠隔管理業務を公社に委託することとなるため、同様の理由で公社に委託したとのことである。

住宅の維持管理、改修等に精通した専門職員がいない現状において、区はこれまで通り公社に委託することによって、一定の事務レベルが保て人手もかからないというメリットがある。もし、他の業者に事務を委託した場合には、区で業者の管理や改修等の進捗管理を直接しなければならぬからである。しかしその結果、すべての業務を公社に委託することが慣例となってしまう、他の業者に委託できる業務であるか否かという本来は行うべき検討も、全く行われなくなってしまった。

なお、平成 22 年度に実施される予定の耐震設計業務、平成 23 年度に実施される予定の耐震改修業務について、公社の都合から請け負ってもらえなかった。そのため、今回に限り、一般入札によって業者を選定することになる見込みである。これを良い機会と捉え、今後は業務の内容によっては、随意契約ではなく一般競争入札により外部の業者を参加させることも、考えていくべきであろう。

### ＜意見事項 1 1＞ 空き家補修の実施

区営住宅、高齢者住宅においては、居住者の退去後、公社、補修業者の立会いの下、空き家補修の金額査定を行っている。補修業者は当然のことながら、公社も、公社が補修業者に委託した事業費の 10%を事務費として区に請求できるので、より多くの範囲での補修を実施する傾向になりがちである。すなわち、区と業者・公社の利害は相反する関係にあるため、補修の範囲、程度について、区が常に主体性を持って、決めていかなければならない。

### ＜意見事項 1 2＞ 公社への支払時期

現在、維持管理業務に係る公社への支払いは、年 2 回（6 月、10 月）前期と後期に分けて、それぞれ予算額に基づき支払を行い、年度終了後執行実績報告書に基づき精算を行っている。長期にわたる修繕工事などを除き、毎月実績に基づいた請求によって支払うのが民間においては一般的であり、公社に対し半年分を前払いする必要があるのか疑問である。公社が下請け業者に前払いしているとも考え難く、公社の実際の資金繰りに基づく支払方法に変更すべきと思われる。

### へ 区営住宅等の運営について

#### 【概要】

区営住宅は、平成 3 年以降、都と区が協力して地域に根ざしたまちづくりや、福祉政策と連動した住宅対策をきめ細かく実施していく必要があるとの考えから、概ね 100 戸程度までの規模の団地を対象として、東京都から移管を受けたもので、現在 504 戸を管理している。空き家募集は、年 2 回、区営住宅、高齢者住宅、都営住宅（地元割当）を同時に行っており、すべて抽選で入居者を決定している。

### ＜意見事項 1 3＞ 区営住宅の募集方法

公営住宅については年 2 回募集が行われているが、そのうち区営住宅、高齢者住宅については、募集時に空き家となっている物件についてのみ募集している。一方、都営住宅（地元割当）は、今後空く見込みのある空き家の戸数を募集し、空き家が発生する都度、登録順位の上位者からあっせんしている。

区営住宅、高齢者住宅の効率的な募集方法を考えれば、都営住宅と同様に空き家登録者募集とし、空き家が発生したら直ちに登録順位の上位者からあっせんする方法も考えられる。その方法に変更すれば、年 2 回の募集も年 1 回の募集で充分であると思われる。23 区の中には、登録者募集を行っている区や募集回数が年 1 回の区もあるので、より効率的な区営住宅の募集方法はいかなるものなのか、検討していく必要がある。

#### ＜意見事項 14＞ 区営住宅の位置付け

区営住宅は、区の権限と責任によって運営されているが、もともとは都から区が移管を受けた経緯から、管理、運営方法については、ほぼ都営住宅の時のものを踏襲している。移管の趣旨が、都と区が協力して地域に根ざしたまちづくりや、福祉政策と連動した住宅対策をきめ細かく実施していくということから考えて、本来は都営住宅の時とは異なる区独自の管理・運営方法によっても差支えないと思われるが、その状況には至っていない。

公営住宅では、入居者の決定方法として、住宅困窮度合いを点数で評価し点数の高い世帯から入居者を決定するポイント方式や、特に住宅困窮度の高い者を入居者選考において優先的に取扱う優先入居も認められているが、区営住宅は年 2 回すべて抽選で入居者を決定している。

また、区の規定はすべて東京都にならって改定しており、ハ 使用承継不許可世帯についてにおいて述べた使用承継許可に関する規則や要綱の改正も、ニ 収入超過者、高額所得者、未申告者について＜意見事項 9＞において述べた使用料減額制度に関する要綱の制定も、東京都にならって行われたものである。他区においては、東京都が規則や要綱を改正しても、連動して改正をせず、都とは異なった規則や要綱を持つところもある。

現在の管理・運営方法では、都営住宅が多く存在する江東区において、区が独自に区営住宅を運営する意味が薄く、都営住宅とは異なる区の実情に応じた真の住宅困窮者のための制度とする必要がある。

例えば、高齢者世帯、障害者世帯、著しく所得の低い世帯、母子世帯・父子世帯等、特に住宅困窮度の高い者を評価項目として考慮したポイント制の採用、高齢者世帯、障害者世帯等の当選率を一般応募者に比べ高くする優遇抽選制度の採用、入居者選考において保有資産を考慮する、等の案が考えられる。

また、本来であれば、公営住宅に入居できる者の収入基準は、各自治体の状況に応じて、自治体が独自に決定すべきであるが、国が全国一律に決めており、現状で区がこれを変えすることはできない。しかし現在、国は自治体が独自に収入基準を設定できるよう法改正する予定であり、今後、区の独自性を発揮できる可能性も出てきた。法の改正がなされれば、例えば、区営住宅については、入居できる収入基準を従来より引き下げて、より収入の低い者を対象にして運営することも考えられ、公営住宅が多い江東区だからこそできる運営方法もあるのではないかと考える。

#### ト 区営住宅整備基金積立金

##### 【概要】

区営住宅整備基金（以下「基金」という。）は、区営住宅の修繕又は環境整備に要する経費の財源に充てるため、平成 13 年に設置された。平成 21 年度末現在、基金の残高は 9 億 100 万円である。

基金への積立は、前年度の人件費、修繕費等を含む区営住宅運営に係る収支を算出し、歳入超過の場合は、当年度において当該超過額と当年度の基金運用収入の合計を積立て、歳出超過の場合は、当年度の基金運用収入のみを積立している。

#### ＜意見事項15＞ 区営住宅整備基金の積立額の限度

この基金については、今後発生する修繕や環境整備に要する金額を合理的に見積もり、毎年規則的に積み立てているわけではなく、基金の積み立て限度額も設けられていない。一方、「目的のため必要があるときは、基金の全部又は一部を処分することができる」、と江東区営住宅整備基金条例に定められているが、これまでの修繕において基金を取り崩したことはない。従って、このまま積立を続けていくなれば、基金は際限なく積み上がることになる。

一般的に言えば、基金は将来の一定の支出目的のために積み立てられるもので、その目的のための必要資金を算定し、それに対して必要額を積み立てていくものとする。従って、区営住宅整備基金の積立に関しては、先ず区営住宅に関する長期の修繕計画を作成し、そのための必要資金額を算出する必要がある。

また、予算を平準化するという観点から言えば、計画修繕等、大規模な支出を伴う経費については、一般財源からではなく基金を取り崩して支払い、積立に関しては前年の収支に係る関係させるのではなく、将来の必要額に向けて毎年規則的に積み立てていく方法が望ましいものとする。

区営住宅整備基金について、積立、取崩に関しての一定のルールを確立する必要があると思われる。

#### チ 高齢者住宅の賃借物件について

##### 【概要】

高齢者住宅は現在区内3カ所に設けられているが、そのうち、ピアすみよし、ピアおおじまについては、借上物件となっている。

ピアすみよしは、民間の土地所有者の建設した高齢者向け集合住宅を、平成7年9月13日から平成27年9月12日までの20年間借り上げる契約となっている。

また、ピアおおじまは、独立行政法人都市再生機構が建設した高齢者向け集合住宅を、平成13年4月1日から平成33年3月31日までの20年間借り上げる契約となっている。

#### ＜意見事項16＞ 借上家賃変更の可能性

上記のとおり、ピアすみよし及びピアおおじまは、住宅所有者から20年間の借上賃借契約となっており、現在の家賃は契約当初から変更されていない。その間、家賃変更の必要性について検討が行われた様子もない。



20年という長期にわたる契約であるため、当然その間、経済環境は変動し建物も陳腐化していくわけであるから、市場家賃の動向等には常に注意を払う必要がある。もし、現行家賃に比較して市場の家賃相場が下落していることが明らかな場合には、家賃変更を申し込むようなことも考えておかななくてはならないのではないか。

## リ 現地視察

現地視察を実施した際に発見した問題点は以下のとおりである。

### <意見事項17> 団地内の不法駐車

駐車場が設置されていない区営住宅団地の構内に、車が不法に駐車されている事実がある。これは、団地の住民が独自にルールを作って運営しているとのことであり、区から不法駐車である旨申し入れてはいるが解決に至っていないとのことである。

現実の問題としては難しい問題もあるが、居住者間の公平という点からも、関係者から事情を聴きながら、時間をかけて解決を図っていく必要があるのではないか。

### <意見事項18> 回らん室の有効利用

高齢者住宅には回らん室が設けられているが、ピアこうとうの場合には、現在、入居・減免更新手続の時以外は使用されていないとのことであった。以前は趣味の会などで居住者が使用していたこともあるが、利用者間でトラブルも多かったため、現在は使用されていない。他地域の高齢者住宅では、現在も趣味の会が行われているところもあるとのことであるが、一部の高齢者の利用に偏っているのではないかと思われる。

ピアこうとうは、江東区高齢者総合福祉センターの4～6階にあり、1階には東陽福祉会館が設置されている。回らん室を再び趣味の会や教養教室を行うことにより、有効利用していくことも考えられるが、週に数日かの利用であれば、東陽福祉会館において実施することも可能である。それにより、地域の住民との交流を深めることもできるのではないか。

いずれにしても、使用されていない回らん室を、いつまでもそのままの状態にしておくことなく、有効的な活用を早期に図る必要がある。

## (2) 区民住宅

区民住宅は、「特定優良民間賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づくもので、中堅所得者向けに優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、国民生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とするものである。良質な民間賃貸住宅を区が資金的補助をして建設させ、これを区が借り上げて管理を行っている。

入居者の使用料は、入居者の所得に応じて設定され、入居者の家賃負担の軽減を図って

いる。家賃軽減分については、国、東京都からの補助金によって賄われている。

平成 21 年度の優良民間賃貸住宅（区民住宅）借上事業の収支は、以下のとおりである。

（単位：千円）

歳 入	
区民住宅使用料	37,347
区民住宅共益費	4,947
国庫補助金	3,643
都補助金	477
小計	46,414
歳 出	
土地・建物使用料	44,170
区民住宅共益費	5,163
あき家修繕料負担金	510
その他	171
小計	50,014
収支（歳入－歳出）	△ 3,600

#### イ 区民住宅の募集

##### 【概要】

区民住宅の募集は、空き家が出た都度行う随時募集であり、平成 21 年度は平成 22 年 2 月に 3 戸の空き家募集が行われている。ところが、3 戸のうち 1 戸はすぐに入居者が決まったが、2 戸は平成 22 年 11 月現在空き家のままとなっている。空き家となっている 301 号室は募集時点で申込者がなく、同タイプ、同家賃で階が上の 701 号室に申し込んだものと思われる。一方、701 号室には 4 件の申込みがあったが現在も空き家となっている。701 号室のこれまでの経過は以下のとおりである。

3 月	当選者が内見後辞退。
4 月	補欠 1 位が辞退。補欠 2 位が内見。
5 月	資格審査。書類の不備があり長引く。
6 月	合格通知発送。
7 月	入居説明会。その後、使用の手続（連帯保証人請書の提出、保証金の入金）がなされないため、電話で連絡をするがなかなかつながらない。
8 月	電話がつながり、辞退の申し出があったため、辞退届の用紙を送付。 その後、辞退届の提出が無く電話をするがつかならず、辞退届を繰返し送付。
9 月	辞退届が提出される。
10 月	補欠 3 位が辞退。

以上のように、補欠2位の者が資格審査を受けてから辞退届を提出するまでに約5ヶ月を要したが、結局入居者が決まらなかった。11月には、301、701号室について再度募集を行っている。

#### <意見事項19> 区民住宅の募集方法

区民住宅の募集方法、空室化から入居までの手続については、早期に空き家が解消され次の入居者が決まることを最優先に見直していく必要がある。空き家が長く続くことは、それだけ使用料収入が減少し、優良民間賃貸住宅（区民住宅）借上事業の収支を悪化させる。現実には、2室が約1年にわたり空室となり、現在もその状況が続いている。

平成21年度の募集においては、301号室に申込みがなかった時点で、すぐに再募集が可能であったと思われるが、701号室の補欠者の中に第2希望として301号室を含む他の住居を希望する者がいたため、701号室の入居者が決定するまで301号室の募集ができなかった。その結果、どちらも入居者が長期間決まらない事態となってしまった。

これらの状況を踏まえ、今後の募集方法について現実的な見直しが必要と思われる。例えば、同じタイプの住居でも階数の異なる部屋を複数募集する際には、タイプ別に募集して当選順位の高い人から階数を選べることとし、辞退者が出た場合には補欠順位の高い人から繰り上がる方法が考えられる。これにより同タイプでも階数が上の物件に申込みが集中することが避けられるのではないか。

また、平成21年度の募集においては、審査に合格した者とその後連絡が取れなくなるなど不測の事態が発生したので、今後は入居まで迅速に進むよう手続の見直しが必要である。入居手続については、「江東区民住宅条例」（使用の手続）第11条において、「区民住宅の審査合格者は、連帯保証人請書の提出、保証金の納付を遅滞なく行わなければならない」とされているが、それ以上の詳細な規定は設けられていない。そのため、区の担当者は、合格から約3ヶ月間も辞退届の提出を待つこととなってしまった。

民間であれば、期限までに保証金等の入金が無い時点で申込者の権利は失われ、他の客に物件を紹介されても仕方ないことである。しかし、区においては、本人からの辞退届が提出されない限り、入居資格を失ったことにならないことになっている。

入居募集事務の迅速化を考えれば、資格審査合格後、一定期間以内に使用の手続を行わなかった者は辞退したものとみなす、等のみなし規定を設けることも必要ではないだろうか。

ロ 区民住宅使用料の管理

【概要】

区民住宅使用料の平成 19～21 年度の回収状況は以下のとおりである。

(単位：円)

年度	調定額 A	収入額 B	不能欠損額 C	収入未済額 A-B-C	収入率(%) B/A
平成19年度	35,598,178 (1,887,008)	33,754,086 (194,218)	0 (0)	1,844,092 (1,892,790)	94.8% (10.3%)
平成20年度	36,818,022 (1,844,092)	34,756,430 (96,000)	0 (0)	2,061,592 (1,748,092)	94.4% (5.2%)
平成21年度	39,551,952 (2,061,592)	37,346,760 (152,300)	0 (0)	2,204,592 (1,909,292)	94.4% (7.4%)

\*括弧は過年度の使用料であり内数

区民住宅使用料は、当月分を当月末までに支払うこととなっており、納入期限までに納入しない入居者については、「江東区民住宅使用料滞納整理要綱」（以下「整理要綱」という。）に基づき処理することとなっている。

区民住宅使用料等の長期滞留債権は以下のとおりである。

(単位：円)

滞納者	滞納期間	滞納月数	滞納使用料	滞納共益費	滞納金額合計
A	平成12年6月～13年3月	10ヶ月	907,411	130,000	1,037,411
B	平成11年12月～12年12月	11ヶ月	785,379	136,500	921,879

\*A、B共に、最終滞納月において退去している。

<意見事項20>区民住宅における滞留債権の管理

上記のとおり、約 10 年前に発生した滞留債権が、未だ管理台帳に計上されたままとなっている。現在、両者とも居所が不明で滞納者整理台帳もないため、滞留に至った経緯など全く分からない状況である。恐らく全額回収は困難なものと思われる。このような多額の債権が回収されないまま長期間放置され、滞納者整理台帳などの管理資料が全く残されていないこと自体、内部管理体制の上からは重大な欠陥が存していると言える。

整理要綱においては、3ヶ月以上の使用料の滞納者に対し、必要に応じて再催告書を作成し、滞納者整理台帳を作成することとなっている。「必要に応じて」という文言があるものの、具体的にその時点を特定できず、そのため再催告書も発行されず、滞納者整理台帳も作成されないことが考えられる。

3ヶ月経過した時点で自動的に再催告書が発行されるような要綱の改定が必要である。

なお、このような長期滞留債権について不能欠損処理をしていないのは、区民住宅使用料に係る不能欠損の根拠となる規定がないため、とのことであった。これらの債権については、時効が成立しているものもあると思われるため、不能欠損の要綱等を整備し対応していくことも必要である。

## ハ 借上家賃について

### 【概要】

区民住宅の借上期間は、平成10年5月20日から20年間であり、借上家賃として区が住宅所有者に支払う金額は、入居者との契約家賃（家賃軽減前）の全住戸合計額に一致している。つまり、住宅使用料だけの収支を考えるなら、1年間空室がなく使用料の滞留がない場合のみ、補助金も含んだ収支はゼロとなる。しかし、一つでも空室が出た場合には、空室であっても借上家賃の支払いは発生し、空き家補修の費用もかかるため、優良民間賃貸住宅（区民住宅）借上事業の収支はマイナスとなる。

### <意見事項21> 借上家賃の設定

入居者 → 区 → オーナー

入居者との契約家賃（家賃軽減前）【A】は、不当な利益を家主（区）が徴収しないよう、国土交通省令で定める額（法定限度額）以下でなければならない、と定められている。一方、借上家賃【B】については法定限度額、市場家賃、契約条件などを勘案し、オーナーと協議し決定するものと思われる。

区民住宅では、入居者との契約家賃（家賃軽減前）が法定限度額に設定されており、借上家賃も同額に設定されたものと推察される。しかし、法定限度額の計算には空き家等引当金（空き家期間中の損害填補又は家賃の不払いによる危険を担保するための引当金）も含まれており、引当金分も区からオーナーに支払っていることになる。すなわち、空き家や家賃不払いに伴う損失はすべてオーナーが負担する計算になっているにもかかわらず、空き家修繕費用の一部を除いて、損失は区が負っていることになる。空き家や家賃不払いに伴う損失負担との関係で、契約家賃の決定方法が適正であったかどうか、疑問が残るところである。

また、契約後は市場家賃を調査するなど、借上家賃の見直しの検討を行うことになっているが、行われた形跡はない。賃貸借契約書上は、2年ごとに見直しを行い、現行の1戸当たり賃料を100円単位で上回る場合は、協議の上改定することができる、とされている。契約書では、上回る場合しか書かれていないが、建築年数の経過した賃貸用住宅の家賃相場が下がるのは、市場では珍しいことではなくなっている。借上家賃の変更が必要な状況であれば、契約期間中であってもオーナーと交渉していくことも、考えておくべきではないか。

## ニ 空き家修繕の経費負担について

### 【概要】

居住者が退去した後の空き家修繕の経費算定については、査定後業者より見積書を入力し、居住者負担分を除く修繕費の 2 分の 1 を区で負担している。業者への支払いはオーナーがまとめて行っているため、居住者の負担分と区の負担分の合計をオーナーに支払い、居住者負担分については入居時に預かった保証金と相殺している。

### <意見事項 2 2> 区民住宅における空き家修繕費の費用負担

区とオーナーとの賃貸借契約書上、居住者の退去に伴う原状回復に係る空き家修繕については、修繕に要する経費の内、区が居住者の責任と査定した部分を除くすべての経費を、全額オーナーが負担することとなっている。しかし、実際には次の経緯により、その 2 分の 1 を区が負担している。

平成 16 年 9 月までは空き家修繕の経費のうち、畳の表替え、クロスクリーニングについてはオーナーと居住者がそれぞれ 2 分の 1 を負担し、それ以外の修繕費については居住者が負担していたため、区の負担は一切なかった。しかし、空き家修繕の経費負担に関してトラブルが世間一般で増加したため、国がガイドラインを作成するに至り、区民住宅においても平成 16 年 10 月より当該ガイドラインを準用することとなった。

そこで、「賃借人の故意・過失、通常の使用を超えるような使用による損耗」以外は賃借人の負担とするガイドラインが適用されることとなった。契約書によればオーナーが居住者負担分を除いて負担することとなるが、あまりに急速な費用の増加はオーナーの経済的負担が大きいことから、区とオーナーとの協議の結果 2 分の 1 を区が負担することとなった。

この決定について、「区民住宅の空き家修繕に係る費用負担割合について」という書面は残されているが稟議書がなく、賃貸借契約書の変更も行われていない。通常であれば、支出を伴うため予算設定が必要であり、何らかの承認が必要であると思われる。新たに経費を負担するならば、然るべき承認が必要であり、経費負担変更についてオーナーと変更契約書を交わす必要がある。

## ホ 区民住宅の今後について

### 【概要】

「特定優良民間賃貸住宅の供給の促進に関する法律」は、中堅所得者向けに優良な賃貸住宅の供給の拡大を図るため、平成 5 年に施行された。当時、中堅所得者層の世帯が必要とする賃貸の優良なストックが著しく不足している状況や、中堅所得者層が家賃の比較的高い良質な賃貸住宅に住みたくても、所得からみて居住費負担を増大させることができない状況にあることが背景としてあった。また、都心部においては地価が高いため、ファミリー層の郊外への流出を食い止めることを期待して、数多くの自治体が特定優良民間賃貸

住宅の管理、運営に乗り出した。平成 7 年には全国で約 4 万戸が建設されたが、平成 7 年をピークに建設戸数は減り続けている。

現在は、特定優良民間賃貸住宅の空き家に悩む自治体も多くなっている。その理由としては、建設当時に比べ地価が下がったため、特定優良民間賃貸住宅の家賃が市場家賃よりも高く設定されている場合があること、傾斜型の家賃減額助成制度のため入居者負担額が築年数に応じて上昇していくが、家賃減額助成が終了した住宅もあり、入居者のメリットがないこと、などが挙げられる。

### ＜意見事項 23＞ 区民住宅の存在意義

江東区においては、平成 9 年に特定優良民間賃貸住宅（区民住宅）の建設を開始し、平成 10 年より 33 戸の運営を開始した。区民住宅は、オーナーとの間で 20 年という長期にわたる契約がなされており、運営開始当初はそれなりの目的をもって行われた事業であると思われるが、12 年が経過した現在となつては、区を取り巻く環境も大きく変化している。多くのマンションが供給され中堅所得者層が流入してきている現状において、特定の中堅所得者を対象として事業を行う意義は薄れていると思われる。

また、区民住宅の家賃減額助成は、平成 26 年度にはすべての所得区分で終了することとなり、平成 22 年 11 月末現在の空室は 2 室であるが、なかなか空室が埋まらない状況から考えると、空室は今後更に増えていく可能性もある。

このように事業継続の意義が薄れ空室が発生している状況の中で、区は契約期間満了の平成 30 年を待たずして、制度を廃止することも念頭に議論を開始すべきではないかと考える。特定優良賃貸住宅の用途廃止には、知事の認定が必要であり、空室に悩まされている自治体が多い中、用途廃止認定の可能性は不透明である。しかし、継続する意義のない事業を続けることは問題であり、仮に平成 30 年度まで継続せざるを得ないとしても、年間の収支を改善し、黒字化に近づける努力は必要と考える。

## 2 民間マンション行政

### (1) マンション等建設指導・調整事業

#### 【概要】

区では、「マンション建設計画の事前届出等に関する条例」に基づき、事業者に対し、土地取引等の前に区への届出を求め、公共公益施設の整備状況との調整を図っている。また、一定規模以上のマンション、ワンルームマンション及び業務用建物（事務所ビル）の建設事業を行う事業者に対して、「マンション等の建設に関する条例」に基づき、良好な住宅・住環境の整備と市街地環境の形成を促進し、安全で快適なまちづくりの推進に寄与することを目的とした指導を行っている。

平成 17～21 年度の世帯用マンション及びワンルームマンション建設出張所別指導実績（事前協議書提出ベース）は以下のとおりである。なお、世帯用とワンルームが混在する計画については、過半を占める方の件数に含めている。

#### <世帯用マンション建設出張所別指導実績>

	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
白河	2	193	2	482	1	63	0	0	1	116
宮岡	0	27	1	77	0	0	0	0	1	27
豊洲	6	2,347	5	3,614	5	3,145	1	316	2	832
小松橋	0	1	0	5	2	98	2	116	0	0
旧東陽	0	129	0	5	1	61	1	31	0	0
亀戸	8	342	3	838	4	365	0	0	2	163
大島	1	257	3	398	1	525	1	44	0	0
砂町	6	271	4	741	5	311	1	168	1	110
南砂	4	897	0	6	0	0	1	168	0	0
計	27	4,464	18	6,166	19	4,568	7	843	7	1,248



<ワンルームマンション建設出張所別指導実績>

	平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度		平成21年度	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
白河	14	563	14	718	22	1,048	5	260	4	200
富岡	8	277	16	852	18	1,000	1	35	2	69
豊洲	6	826	10	1,018	9	1,463	1	336	3	143
小松橋	8	264	6	239	10	376	6	160	1	20
旧東陽	10	802	7	392	12	768	2	61	2	76
亀戸	10	434	22	913	17	714	3	256	5	219
大島	4	422	9	685	8	450	2	53	4	164
砂町	7	306	7	361	5	146	2	62	0	0
南砂	2	65	4	143	5	323	1	175	1	72
計	69	3,959	95	5,321	106	6,288	23	1,398	22	963

世帯用マンションは、専用面積が40㎡以上の住戸であり、ワンルームマンションは、40㎡未満の住戸である。なお、ワンルームマンションは、平成17年4月「江東区マンション等建設指導要綱」の一部改正により、事業者が建設をする際には20㎡以上の住戸とすることが義務付けられた。その後、平成20年4月「江東区マンション等の建設に関する条例」を施行し、ワンルームマンションの専用面積の規制を20㎡以上から25㎡以上に引き上げ、規制を強化している。

上記の5年間に於いて事前協議書の提出を要するのは、3階建て以上で20戸以上のマンションである。平成22年8月「江東区マンション等の建設に関する条例」の一部改正により、現在は3階建て以上で15戸以上のマンションとされ、より小規模のマンションも対象としている。

前頁の5年間の建設出張所別指導実績から、以下の点が分かる。

- ・世帯用マンションについては、豊洲地区において圧倒的に多く建設されている。
- ・ワンルームマンションについては、豊洲地区が最も多いが、白河、富岡、旧東陽、亀戸地区にも多く建設されている。
- ・富岡地区、旧東陽地区における建設の9割以上がワンルームマンションとなっている。
- ・ワンルームマンションについては、平成20年4月から規制が強化されたため、平成19年度において駆け込みの事前協議書提出が行われ、非常に多くなっている。
- ・平成20年度以降、景気の低迷もあってか協議書の提出件数が減少している。

マンション等建設指導・調整事業において、「江東区マンション等の建設に関する指導要綱」に基づき、公共施設整備協力金（以下「協力金」という。）としてマンション建設事業者から寄付が行われている。

区は、平成14年4月15日「江東区マンション等建設指導要綱」を施行し、マンション建設により必要となる公共施設への受入等の対策を講じるため、事業者に対して協力金を

求めることとした。現在は、「江東区マンション等の建設に関する指導要綱」において規定されており、協力金は、世帯用住戸 30 戸以上のマンションを対象として、  
 $125 \text{ 万円} / \text{戸} \times (\text{世帯用住戸数} - 29 \text{ 戸})$  で求められる額とされている。但し、事業者から公共施設整備等の協力があった場合は、協力金を減じることができる、とされている。その詳細については「公共施設整備協力金の相殺について（平成 16 年 5 月 28 日）」において決められている。その中で、区が無償で公共公益施設の提供を受けた場合には、事業者の土地、建物、区の公共公益施設の整備に要した費用を評価し、その全額を協力金とみなし相殺する、とされている。

平成 15～21 年度における協力金の額の推移は以下のとおりである。

(単位：千円)

15 年度	16 年度	17 年度	18 年度	19 年度	20 年度	21 年度	合計
212,500	1,459,802	1,366,297	853,745	623,750	529,090	1,524,805	6,569,989

協力金は、公共施設建設基金に積立てられ、保育園、小中学校の整備、増築、改修などの予算に充当されている。

平成 21 年度の協力金の明細は以下のとおりである。

(単位：千円)

事業者	総戸数 A	基準額 B ※	相殺額 C	公共施設整備協力金 B - C	相殺対象
A	700	898,750	1,029,576	0	外周道路、保育園、学童保育、地区集会所
B	1,080	1,313,750	704,597	609,153	保育園
C	39	12,500	0	12,500	
D	39	12,500	0	12,500	
E	39	12,500	0	12,500	
F	58	36,250	0	36,250	
G	108	98,750	1,848	96,902	南側道路拡幅整備工事
H	32	3,750	0	3,750	
I	433	567,500	0	567,500	
J	168	173,750	0	173,750	
合計		3,070,000	1,736,021	1,524,805	

※  $B = 1,250 \text{ 千円} \times (A - 29)$

A 事業者は、外周道路、保育園、学童保育、地区集会所を無償で提供し、基準額より相殺額の方が上回ったため、協力金は発生していない。相殺額は、「公共施設整備協力金の相殺について（平成 16 年 5 月 28 日）」に従い、土地、建物は不動産鑑定書、整備費は事業者の工事内訳書、建設コンサルタントの積算を基に評価している。

#### ＜意見事項 2 4＞ 公共施設整備協力金の今後

マンションが急増し、学校や保育園などの公共施設の不足が深刻化した状況においての規制の強化は、建設計画の中止、延期や他の用途への転用など一定の成果を上げた。また、現在においても、「無秩序なマンション開発を防ぎ、良好な住宅・住環境の整備と市街地環境の形成を促進する」という目的を果たしているものと言える。協力金についても、事業者の協力の下、多額の寄付がなされている。

その一方で、世帯用マンションに対する規制強化によって、ワンルームマンションが急増した。豊洲地区は開発が進み、世帯用マンション、ワンルームマンションともに急増したが、地区によってはワンルームマンションのみが大量に建設されているところもある。これは、ワンルームマンションが、協力金の対象外とされていることが、要因の一つであると考えられる。江東区の中でも、地区によっては少子化が進んでおり、世帯用マンションが協力金制度があるために建設されず、ワンルームマンションばかりが急増していく状況が、ますます少子化や地域コミュニティの希薄化につながる、と危惧する地元町会の声もある。

協力金制度の趣旨は、マンション建設により必要とされる公共施設整備のための資金確保という意味合いがあるのは事実であるが、地区によっては協力金制度の存在が、世帯用マンションの建設を抑制するものとなっている可能性がある。協力金は、結局はマンション購入者の購入代金に転嫁されるものであり、それでもなお販売計画が成り立つ地区でなければ、事業者は建設を進めることはないのである。ワンルームマンションは、規制が強化されたため建設計画が減少しているが、一方一部の地区を除いては、景気の低迷もあって世帯用マンションが増えることは期待できない状況である。

区内は、地区によってその状況が様々で、高層マンションが多数建設されファミリー層の流入が著しい地区と、下町で近年少子高齢化が進む地区とを同様に考えることはできない。今後協力金制度を考えるにあたり、地区の状況に応じた対応をとるなど弾力的な制度運営を検討しても良いのではないかと考える。

#### ＜指摘事項 1＞ 協力金相殺額と財産に関する調書との関連

平成 21 年度において事業者より無償で提供された保育園等の土地、建物が、平成 21 年度「財産に関する調書」において、協力金相殺の時、適用された評価額で計上されているかどうか検証したところ、以下の問題点が発見された。

- ① 事業者 A、B より無償で提供された保育園等について、土地部分（事業者 A 213,100 千円 事業者 B 171,500 千円）は「財産に関する調書」に計上されていなかった。
- ② 事業者 B より無償で提供された保育園について、「財産に関する調書」には建物 261,000 千円が計上されているが、相殺額のうち当該建物に係る評価額は 424,700 千円であり、計上額と相殺額が一致していない。

①については、区分所有になっている土地（マンション）については「財産に関する調書」に計上しない慣習である、との回答を受けたが、そのような規定はなく会計的には誤りであり、漏れなく資産計上すべきである。

②については、協力金の寄付申請が行われたのは平成 21 年度であるが、保育園の無償提供を受けたのは平成 20 年度末であった。平成 20 年度の決算期間で早急に「財産に関する調書」を作成する必要があったため、保育課が入手した不動産鑑定報告書速報版に基づき「財産に関する調書」に計上した。その後平成 21 年度において、住宅課が入手した不動産鑑定報告書確定版に基づき、「財産に関する調書」への計上額を評価替えする必要があったにもかかわらず、連絡の不足から失念されてしまった。担当する課が、経理課、保育課、住宅課と複数にわたり、情報伝達に不備があったと思われるが、「財産に関する調書」の正確性を担保するためにも、評価替え漏れのないような体制を確立すべきである。

## (2) マンション支援事業

### 【概要】

「江東区マンション実態調査報告書(平成 21 年 3 月)」によると、以下の表のとおり、区内のマンションストックは、賃貸マンションが 5 割、分譲マンションが 3 割強となり、民間マンションが 8 割以上を占めている。

(単位：棟)

分譲マンション	賃貸マンション	公的共同住宅※	合計
1,112	1,726	565	3,403
32.7%	50.7%	16.6%	100.0%

※都営・区営住宅、都民・区民住宅、都市再生機構賃貸住宅、東京都住宅供給公社住宅、官公署宿舍・寮

「江東区住宅マスタープラン(平成 22 年 3 月)」によると、江東区では、昭和 50 年代と近年の二つの分譲マンションブームがあり、これらの時期に建設されたマンションストックが多くなっている。今後、大規模修繕・改修への対応が必要となるストックが増加してくると予想され、計画的な修繕実施への啓発・誘導が課題とされている。建築時期の古い分譲マンションの中には、定期的な修繕が行われていないマンションもあり、また、築年数の経過により、組合員の高齢化等から管理組合活動が低迷する分譲マンションが増加する可能性がある。賃貸マンションも計画的な修繕を行っていないものが多い。

このような状況の中、既存マンションに対して、区は以下のような支援事業を行っている。

・マンション共用部分リフォーム支援事業

良好なマンションストックの形成に寄与するため、住宅金融支援機構のマンションの共用部分のリフォーム融資を受けた管理組合等に対して、5年間を限度として利子の一部を補給している。平成21年度の利子補給件数は14件であり、うち、新規の利子補給対象者は1件である。

・マンション計画修繕調査支援事業

マンションの計画的な修繕を促進し、適切な維持管理を推進するため、建築後7年以上経過したマンション管理組合等が、大規模修繕の場所や時期、工事内容、所要金額等の調査を行ったとき、その費用の一部を助成している。平成21年度の助成件数は、25件である。

・快適マンション支援事業

マンション管理組合の適切な運営及び維持管理の向上等を推進するため、マンションセミナーの開催や自主的な活動への支援を行っている。また、マンション管理士による無料相談会を月1回、よろず相談を年1回開催している。平成21年度におけるマンションセミナー（江東区主催）への参加者は87人（67マンション）、マンション交流会（江東区後援、年3回開催）への参加者は187人（3回合計）、無料相談会への相談者は39人、よろず相談への相談者は、14人であった。

### ＜意見事項25＞ 支援事業の広報

「江東区マンション実態調査報告書（平成21年3月）」によると、分譲マンションの4～5割、賃貸マンションの約7割が、上記事業を「知らない」と回答している。

江東区は、人口の約8割が集合住宅に暮らし、マンション、特に分譲マンションが居住形態の主流派となっている。今後、大規模修繕・改修への対応が必要となるストックが増加すると予想され、特に昭和50年代の分譲マンション建設ブームにおいて建設されたマンションは、建設から年数が経過しており、支援が必要となることが予想される。

区は計画的な修繕実施への啓発・誘導が課題と認識しており、上記事業が支援を必要としている管理組合、マンション経営者に周知されるよう広報し、事業を利用するマンションを今後更に増やしていく必要がある。

## 3 その他の住宅行政

### （1）住宅修築資金融資あっせん事業

#### 【概要】

住宅の改善や安全性、防災性等の向上を促進するため、区が金融機関に基金9,000万円を預託し、住宅の修築を行おうとする区民に対し、融資のあっせんを行い、高齢者等のためのバリアフリー工事、アスベスト除去工事又は一定の要件を満たす木造住宅の耐震補強工事に対しての利子の一部を補給する事業である。融資限度額は20～500万円、平成21年

度の利率は償還期間5年以下3.45%、5年超10年以下3.55%であり、高齢者等のためのバリアフリー工事については1.5%、アスベスト除去工事又は一定の要件を満たす木造住宅の耐震補強工事については0.5%が実質本人負担利率となっている。

平成19～21年度の融資状況は以下のとおりである。

(単位：千円)

年度	融資枠 A	年間融資額	融資残高 B	融資率(%) B/A
19	360,000	350(1件)	21,872	6.1
20	360,000	3,800(2件)	13,745	3.8
21	360,000	0(0件)	12,821	3.6

\*融資枠は、基金の額の4倍である。

### <意見事項26>住宅修築資金融資あっせん事業の見直し

平成21年度において、新規融資はなく融資率も低迷している。低迷している原因として以下のようなことが考えられる。

- ・ 区民が制度そのものの存在を知らない。
- ・ 無担保では借りられるが、審査基準が通常の金融機関からの借入に比べて緩和されていたり、利率が低く設定されていたりすることはない。過去に行われていた利子補給も、一般の借入については現在実施されていないため、限られた特定の区民以外は、制度を利用するメリットがない。
- ・ 利子補給を受けられる高齢者等のバリアフリー工事等については、介護保険において住宅改修費の支給を行う制度があり、また高齢者支援課において改修工事に対する助成があるなど、他の制度を利用しても目的は達成できる。
- ・ 耐震診断・耐震改修については、マンション、木造住宅を対象とした助成制度があり、他の制度を利用している可能性がある。

一般の融資は、平成12年度までは毎年利用があったにもかかわらず、利子補給制度が廃止された平成13年度以降は1件しか利用されていない。高齢者等についても、介護保険、区の助成以外に、社会福祉協議会の貸付制度もあり、他の制度を紹介することでその目的は達成されるようにも思われる。

これらの状況を踏まえ、今後の事業運営については大胆な見直しが必要であり、多くの区民に利用してもらうためには、広報に力を入れ制度を知ってもらうことが重要である。

例えば、利用対象をマンション管理組合やマンション個人経営者にも広げ、利子補給をするなど、融資制度の利用率向上のための方策が考えられる。

もしそれでも制度利用者が増加しないのであれば、事業の存続意義がなくなったものと考え、事業の縮小・廃止も視野に入れなければならないのではないかと。

## (2) 高齢者世帯民間賃貸住宅あっせん事業

### 【概要】

民間賃貸住宅では、一人住まいの高齢者や高齢者のみの家族について、貸主が契約の段階で断わったり、連帯保証人の要件を厳しくしたりすることがあり、仲介業者もあっせんには消極的な傾向がある。

区は、高齢者の民間賃貸住宅市場における居住安定支援を行うため、住宅に困窮する65歳以上の高齢者に対し、社団法人東京都宅地建物取引業協会江東支部（以下「宅建協会」という。）の協力により民間賃貸住宅のあっせんを行い、所得が所定の基準額以下の場合、契約費用の一部を助成している。

あっせんを希望する者は、住宅あっせん申請書を提出し、区は審査後あっせんが決定すると、希望条件等を住宅あっせん依頼書に記入し、宅建協会にあっせんを依頼する。宅建協会は会員（不動産屋）にファックスで通知し、条件に合う物件があった場合には、会員から申請者本人に電話等で連絡がいく仕組みである。平成21年度は申請24件（うち取消し1件）のうち契約に至ったのは2件である。

### <意見事項27> 高齢者世帯民間賃貸住宅あっせん事業の見直し

住宅あっせん台帳を閲覧したところ、「本人から物件があったかどうかの問い合わせがあり、再申請するよう指導した」との記載があった。これは、あっせんを依頼した時点で、条件に合う物件があれば連絡するが、ない場合には本人に何の連絡もしないという仕組みそのものが、その原因になっていると思われる。

現行では、1回申請して条件に合う物件がなければ、その後条件に合う物件が出てきた場合や条件を緩和すれば可能性がある場合にも、区から連絡する仕組みになってはいない。再度物件のあっせんを希望する場合や、条件を変えて物件のあっせんを希望する場合には、あっせん希望者は、再度申請書を提出しなければならない。

本人には、申請時にその旨の説明をしているとのことであるが、区は宅建協会に依頼すれば契約に至った場合を除きその時点で業務終了であり、物件があったか否かまでは把握しておらず、依頼者に結果も連絡していない。このような1回限りの仕組みでは、今後もあっせん件数の伸びは期待できないと思われる。

「江東区住宅マスタープラン(平成22年3月)」においても、高齢者世帯の増加や居住ニーズの多様化に対応して、公的賃貸住宅に加えて民間賃貸住宅市場を生かしていく方向性が示されている。民間賃貸住宅市場において物件の所有者が高齢者世帯の入居に消極的な傾向にあることから、住み替えの際の行政の支援は貴重である。従って、当該事業がより有効に活用されるよう、事業の展開の仕方については、今後様々な検討が必要になっていくと思われる。(意見事項28参照)

## ＜意見事項28＞ 高齢者に対する住宅施策

高齢者の民間賃貸住宅市場における居住の安定を図るために、国においても様々な制度が取られている。

高齢者社会の急速な進展に対し、民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図りつつ、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進することは、重要な政策課題である。それとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を図ることにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現することは、更に重要である。

これらの実現を目的として、平成13年に「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（通称「高齢者住まい法」）が制定された。この法律に基づき、高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県知事の登録が行われた住宅が、高齢者円滑入居賃貸住宅（以下「高円賃」という。）である。また、高円賃のうち、専ら高齢者又は同居の配偶者を賃借人とする賃貸住宅が、高齢者専用賃貸住宅（以下「高専賃」という。）である。

また、平成19年には、住宅確保要配慮者（高齢者、障害者、外国人、子育て世帯）に対する賃貸住宅の供給を促進するため、施策の基本事項等を定めた「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」（通称「住宅セーフティネット法」）が制定された。この法律に基づき、高齢者に加えて障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れる賃貸住宅として登録が行われた住宅が、あんしん賃貸住宅である。

いずれも、高齢者に住宅の情報を提供し、居住の安定を図る制度であり、現在登録されている高円賃、高専賃、あんしん賃貸住宅については、インターネットで容易に見ることができる。しかし、住み替えを希望する高齢者のほとんどが、これらの方法で情報入手することは困難であると思われ、区の住宅あっせん事業も含めた民間賃貸住宅のタイムリーな情報や、高齢者の住宅に関する情報（区が実施する緊急通報システム設置事業や東京都が実施するあんしん居住制度など高齢者に有用な情報）が提供される場所が必要ではないかと考える。

江東区では、今後、区、東京都、UR都市機構、東京都住宅供給公社及び区内関連事業者等の参加により「（仮称）江東区居住支援協議会」を設置する予定である。「居住支援協議会」とは、「住宅セーフティネット法」に基づき、住宅確保要配慮者に対する居住支援について、情報提供を始めとして、賃貸住宅への円滑な入居促進について、必要な措置を協議するために設置するものである。

居住支援協議会において、どのような施策が有効か、情報提供をどのように行うかなど、大いに議論、検討することが期待されるところであり、高齢者の住まい確保に向けた体制の整備が望まれる。



## 4 緊急構造計算書偽装問題対策事業

平成17年11月17日、国土交通省が、姉齒元一級建築士によりマンション等計21棟の物件の構造計算書が偽装されていたことを発表した。国は直ちに構造計算書偽装問題対策連絡協議会を設置、以後41回開催し、対応を協議することとなった。更に国土交通省は、11月21日に構造計算書が偽装された物件を公表したが、江東区内では、平成17年1月竣工したグランドステージ住吉が該当していた。

区は、11月22日に区分所有者に対して説明会を実施、近隣住民にも周知し、12月22日に建築基準法に基づく使用禁止命令を発令した。

平成18年2月に国が主催する「構造計算書偽装問題連絡協議会」が、既存の制度を活用した公的支援のスキームを構築した。江東区では、このスキームを基本として、売主に対して徹底した責任追及を行うことを前提に、必要な支援を実施した。例えば、以下のようなものである。

- 補助金 … 移転費、仮住居家賃、マンション除却・建替工事費、住宅ローン利子相当分
- 税金 … 雑損控除の適用、固定資産税・都市計画税の減免等（東京都が実施）
- その他 … 家具等の緊急一時保管場所の提供

補助金の対象者、対象事業、補助金額、申請手続等を具体化するため、区は必要な要綱、実施要領等を定め実施した。

### ① 移転費、仮住居家賃

「構造計算書の偽装により建設された分譲マンション居住者に対する移転費及び家賃の助成要綱」（以下「家賃助成要綱」という。）

「構造計算書の偽装により建設された分譲マンション居住者に対する移転費及び家賃の助成実施要領」（以下「家賃助成実施要領」という。）

### ② マンション除却・建替工事費・住宅ローン利子相当分

「江東区構造計算書偽装マンション緊急建替事業補助金交付要綱」（以下「補助金交付要綱」という。）

「緊急構造計算書偽装問題対策事業制度運用細則」（以下「運用細則」という。）（国が制定）

グランドステージ住吉については、平成19年6月から解体工事が開始され、平成21年3月に同地において新たな建物が建設されたが、そこに至るまでの居住者の精神的、経済的な苦難は想像を絶するものがあったと思われる。それに対して行政が、一定の範囲で経済的な支援を行うことは、構造計算書偽装問題の異常さ、影響力の大きさ、そして生命に及ぶ危険性があることを考えると、必要なことであった。

グランドステージ住吉の建替までの経緯は次のとおりである。

平成17年	12月22日	建築基準法に基づく使用禁止命令を発令
18年	1月20日	第1回再建対策ワーキンググループ開催（計39回開催）
	2月11日	全世帯退去完了
	4月22日	住民総会で建替え推進決議を議決
	8月26日	住民総会にて、再建事業計画案を説明
19年	2月25日	区分所有法に基づく建替え決議を議決
	3月30日	建築基準法に基づく除却命令を発令
	5月22日	マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づき、グランドステージ住吉マンション建替組合設立
	6月3日	グランドステージ住吉マンション建替組合設立総会開催 第1回グランドステージ住吉マンション建替組合理事会開催 (区がオブザーバーで参加し、平成21年5月までに計28回開催)
	6月14日	
	～11月30日	
	12月19日	グランドステージ住吉マンション建替事業権利変換計画認可
	12月25日	新マンション確認済証の交付（江東区建築主事）
	12月26日	
	～21年3月31日	
	3月30日	新マンション検査済証の交付（江東区建築主事）
	4月29日～	戻り入居（67戸中60戸、7戸売却）
	6月1日	
	～9月30日	
22年	1月20日	グランドステージ住吉マンション建替組合解散認可

問題が発生した平成17年度から平成21年度までに、区が支出した補助金の年度別、項目別金額、及びその財源については以下のとおりである。

緊急構造計算書偽装問題対策事業；歳出・歳入一覧

(単位：千円)

項目	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	合計
歳出合計	35,942	100,300	405,133	301,483	110,297	953,155
歳入						
国；地域住宅交付金	16,173	32,542	188,538	132,502	47,761	417,516
国；住宅建築物耐震改修等 事業費補助金	0	2,300	4,300	0	0	6,600
都；補助金	9,763	23,820	101,406	77,264	29,579	241,832
区；一般財源	10,006	41,638	110,889	91,717	32,957	287,207
歳入合計	35,942	100,300	405,133	301,483	110,297	953,155

緊急構造計算書偽装問題対策事業；歳出内訳

(単位：千円)

項目	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	合計
仮住居移転費補助金	17,301	-	-	-	11,714	29,015
仮住居家賃補助金	18,201	76,299	54,301	52,652	7,693	209,146
緊急建替事業補助金	440	19,401	316,094	248,831	9,136	593,902
耐震改修補助金	-	4,600	34,738	-	-	39,338
利子補助金	-	-	-	-	81,754	81,754
歳出合計	35,942	100,300	405,133	301,483	110,297	953,155

上記の表には、グランドステージ住吉のほか、もう1棟、耐震改修工事が必要となったグランドステージ東陽町に対する補助金も含まれている。なお、事業費全体の内訳は以下のとおりとなっている。

(単位：千円)

	歳出合計	国→組合 直接補助	居住者負担	事業費合計
グランドステージ住吉	913,817	44,040	1,626,838	2,584,695
グランドステージ東陽町	39,338	-	100,333	139,671
合計	953,155	44,040	1,727,171	2,724,366

グランドステージ住吉に関しての補助金額を要約し、最終的な居住者負担額を見てみると、次のとおりである。

総事業費①		2,584,695 千円
財源		
区補助		
仮住居移転補助	29,015	
仮住居家賃補助	209,146	
建替補助	593,902	
利子相当額	<u>81,754</u>	
計		913,817
国直接補助		44,040
破産債権配当（ヒューザー、小嶋、木村建設破産債権配当）		<u>約 600,000</u>
財源合計②		<u>1,557,857</u>
差引居住者負担①-②		<u>1,026,838</u>
一戸当たり居住者負担（87戸）		<u>15,325 千円</u>

監査人は、補助金の申請から交付までの手続が適正に行われていることを、必要な証憑書類と検証し、質問を行うことにより確認することができた。

#### <意見事項29> 住宅ローン利子相当軽減費助成の一括交付

##### (1) 概要

住宅ローン利子相当軽減費については、住宅ローンの利子相当分の軽減に要する費用を、運用細則第4により算定した額以内で支払うこととしている。そして、運用細則第4によれば、補助対象者等の所得に応じ、一定の算式により算定した額を年利3%の割引率で割り戻した額の合計とするとしている（運用細則第4第1項及び2項）。

また助成額の交付に関して、①助成額を一括で交付すること又は②特例対象者以外の者に対しては、10年以内の期間において、助成額を分割して一定期間毎に助成することも認めている。（運用細則第8項）この場合には1回あたりの助成額は各期間の新規ローンの利子支払額を限度とすることを定めている（運用細則第4第8項ただし書）

区では、一括交付に必要な予算を確保したうえで、補助対象者に対して、住宅ローン利子相当分の軽減に要する費用を一括交付している。

##### (2) 補助金交付要綱に基づく補助金の趣旨

「この要綱は、緊急構造計算書偽装問題対策事業制度要綱に基づく倒壊のおそれのある危険なマンションの除却、建替えに関する事業について、区がその事業に要する経費の一部について補助を行うことにより、当該マンションの除却、建替え等を促進し、もって居住者の安全及び居住の安定並びに周辺住民への危害の防止を図ることを目的とする」（補助金交付要綱第1条）と規定され、別表第2において補助対象となる経費について分類され

ていることから、補助金交付要綱に基づく補助金は、マンションの建替え等の「経費の一部」を補助する目的で使われなければならないというべきである。

### ③ 一括交付の問題点

住宅ローン利子相当軽減費の助成額を一括交付したとしても、助成額の算定において年利3%の割引率で割り戻して計算しているため、補助対象者が、利子相当軽減費の助成の対象となった住宅ローンを約定の期日に弁済している限り、補助金を一括交付しても補助金交付要綱の目的に反することはないと考えられる。

しかし、補助対象者が利子相当軽減費の対象となった住宅ローンを、補助対象期間が経過する前に全てもしくは一部を繰上返済した場合には、利子相当分の軽減に必要な経費を超えて補助対象者に補助金を交付することになりかねず、利子相当分の軽減という趣旨を超えた助成がなされる可能性がある。一般論として、補助金の交付後においても、区長は補助金交付の決定の全部もしくは一部を取り消すことができ（補助金交付要綱第16条）、この場合には取り消した部分に相当する補助金の返還を命じることができる（補助金交付要綱第18条1項）

平成18年に行われた区と住民との協議において、住民から繰上償還した場合の取り扱いについての質問もなされており、区としても繰上返済の可能性については十分に認識していたものと思われる。

しかしそもそも、利子相当軽減費の助成を受けた補助対象者に対して住宅ローンの返済状況について確認する態勢は整えられていないため、交付された補助金の返還を求めることは現実的には困難であると予想される。

利子相当分の補助金を一定期間で分割交付した場合、各期間に交付する金額は、新規ローンの利子支払額を限度とするという制限が加わり（運用細則第4第8項ただし書）、上記の一括交付の問題点を一部回避することができる。他の地方公共団体で分割交付の例がなかったとはいえ、区としては、上記の一括交付の問題点についても認識していたにもかかわらず、利子相当軽減費を一括交付したことについて、当該区の決定が合理的なものであったか疑問の余地があると言わざるを得ない。

### <意見事項30>家賃助成の申請書類の拾印

家賃助成を受けるには、助成決定者が、必要書類とともに家賃等助成金支給申請書を区長に提出することで家賃等助成金の支給を申請することが必要とされている（家賃助成要綱第6条1項）。家賃等助成金支給申請書には、申請者の住所氏名のほか、「助成金申請額」「補助金調整額」「調整後助成額」につき申請者が記入することになっていた。

「補助金調整額」は売主の破産手続きの配当を控除するためのもので、破産事件の進行

状況により各年度により異なる割合での調整が行われており、かつ、逆及的に調整を行うため、申請者において「補助金調整額」を算定することは必ずしも容易なものではなかった。

そこで、区では申請者に「氏名」「住所」「電話[自宅]」「電話[携帯]」の記入並びに申請者欄及び捨て印欄への捺印のみを依頼し、「助成金申請額」「補助金調整額」「調整後助成額」の部分は空白のまま申請書を提出するように依頼をした。そして、「助成金申請額」「補助金調整額」「調整後助成額」の部分は、家賃助成要綱 4 条 1 項の上限金額となるように、区の担当者が申請者に代わって記入していた。

家賃助成要綱は、申請者が「助成金申請額」「補助金調整額」「調整後助成額」についても記入をして助成金の申請をすることを求めており、「助成金申請額」－「補助金調整額」＝「調整後助成額」という関係にある。

一名の例外を除き、すべての申請書類に捨印が押されているが、「助成金申請額」のように家賃助成にとって本質的な重要な事項について、事実上白紙委任を行ったと同様な状況になっているのは疑問である。捨印を押すことのリスク、内部管理体制上問題になるという点について、区の認識は低いと言わざるを得ない。

家賃助成要綱は、申請者からの申請に基づいて区長がその内容を審査し助成金の支給額を決定することになっており（家賃助成要綱 6 条 1 項及び同 2 項）、申請者より助成金の申請のあった範囲内で助成金を支払うのが前提となっているはずである。そのため、「助成金申請額」についてまで区の担当者が記入することは、家賃助成要綱の手続的な面だけでなく、実質的な面からも問題があったといえる。

この点、区の説明によれば、「補助金調整額」の算定には比較的複雑な計算を要し申請者に計算させることは困難な事情があり、事務手続を円滑に進める観点等から「助成金申請額」「補助金調整額」「調整後助成額」を区の担当者が記入をしたとのことである。

しかし、「助成金申請額」さえ分かれば、家賃助成要綱 4 条の要件を満たしているか判断することができ、区が支給額を決定する段階で運用細則第 6 に基づいて「補助金調整額」の調整を行えば済むはずであり、そもそも申請者に「補助金調整額」を記入させることは必須のものとはいえないはずである。「補助金調整額」の計算を申請者に行わせるのが困難な事情があるのであれば、家賃助成要綱自体を改正して対応することも可能だったはずである。

本件に限らず、区で定めた要綱等のルールよりも事務手続き上の便宜を優先させる取扱い（考え方）があるのであれば、かかる取扱いについては改めるべきであろう。

## テーマⅡ

「都市計画・まちづくり事業の

事務の執行について」

## I. 都市計画・まちづくり事業の概要

### 1 都市計画の概要

江東区は、西の隅田川、東の荒川、南は東京湾という水に囲まれた地域で、江戸時代より水運の便に恵まれ、埋立てに適した広い湿地帯があったことで発展してきた。

明治・大正時代になると、紡績、製材、鋼鉄、機械などの工業が発達し、また東京近郊の農業地帯としても活気を呈してきた。

しかし、大正 12 年の関東大震災、昭和 20 年の東京大空襲では、区の全域が壊滅状態となり、多くの住民が犠牲になった。昭和 22 年深川区、城東区が合併して、現在の江東区が誕生、疎開先・戦地からの帰京者、引揚者により人口は戻ってきたが、一方で、台風上陸が東京湾満潮時に重なり大水害が発生するなど、住民は常に水の不安にさらされ、水に弱い江東という評価が定着してしまった。

昭和 30 年代に入り、工業用水の大量使用による地盤沈下が深刻になり、水害の危険性が増大した江東区の区域を守るため外部堤防の工事が始まり、江東区の本格的な都市計画・まちづくりがスタートした。

その後、地下鉄東西線が開通、首都高速道路 7 号線が完成して、区民の生活の安全性・利便性が向上した。そしてその頃から、工場の区外移転によって、大規模な集合住宅が次々と建てられるようになってきた。当初は都営、公団（現都市再生機構）などの公営集合住宅建設が多かったが、その後民間による集合住宅建設が増加した。特に最近では、開発が進む南部地区において超高層マンション建設が目立ってきており、まちそのものが変貌を遂げてきている。

区は平成 21 年 3 月に「江東区基本構想」を策定し、区の約 20 年先の姿を「**みんなでつくる伝統、未来 水彩都市・江東**」として指し示した。平成 22 年 12 月、区は都市計画マスタープラン（素案）の概要を公表し、パブリックコメントを実施した。この計画は、都市計画法第 18 条の 2 の「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当するもので、将来都市像や、その具体化の方針である土地利用や都市施設などの整備方針を示す、長期的かつ体系的なまちづくりの指針である。

区は、平成 6 年に「江東区都市整備方針（まちづくり 21）」、平成 10 年に「江東区都市計画マスタープラン（地区別まちづくり方針）」を策定したが、10 年以上経過し社会経済情勢も変化したため、新たなまちづくりの課題に対応するため、この計画が策定されることになった。素案では、図 1（54 頁）のように区を 3 つの地域（6 地区）に区分し、地域ごとの特徴を明らかにしている。



#### ① 土地利用の状況

- ・江東区全体では、人口増加を背景として、住居系・商業系の土地利用が増加している。
- ・工業系の土地利用は減少傾向にあるが、既成市街地において約 10%前後の割合を占めている。
- ・公共系の土地利用は湾岸地区で増加しているが、その他の地区ではほぼ横ばいの傾向にある。

#### ② 都市基盤の状況

- ・深川地域は、震災復興により土地区画整理が完了している。
- ・城東地域は、一部震災復興により土地区画整理が施行されているが、木造密集市街地も一部存在している。
- ・南部地域は、埋立てに伴い、大規模な街区に幅員の広い道路が配置されている。

#### ③ 用途地域

- ・江東区の用途地域は、住居系用途 16.8%、商業系用途 9.2%、工業系用途 64.9%、用途無指定地域 9.2%となっているが、工業系用途の中、46.5%が準工業地域であるのが特徴である。
- ・住居系用途の面積比率は 16.8%と区全体では低いのに、深川、城東地域では住居系の面積比率が最も高くなっている。
- ・準工業地域は、工場のほか商業施設や住居の建築など、土地利用の選択肢が多いことから工場や倉庫跡地に住居系の土地利用が進んでいる。

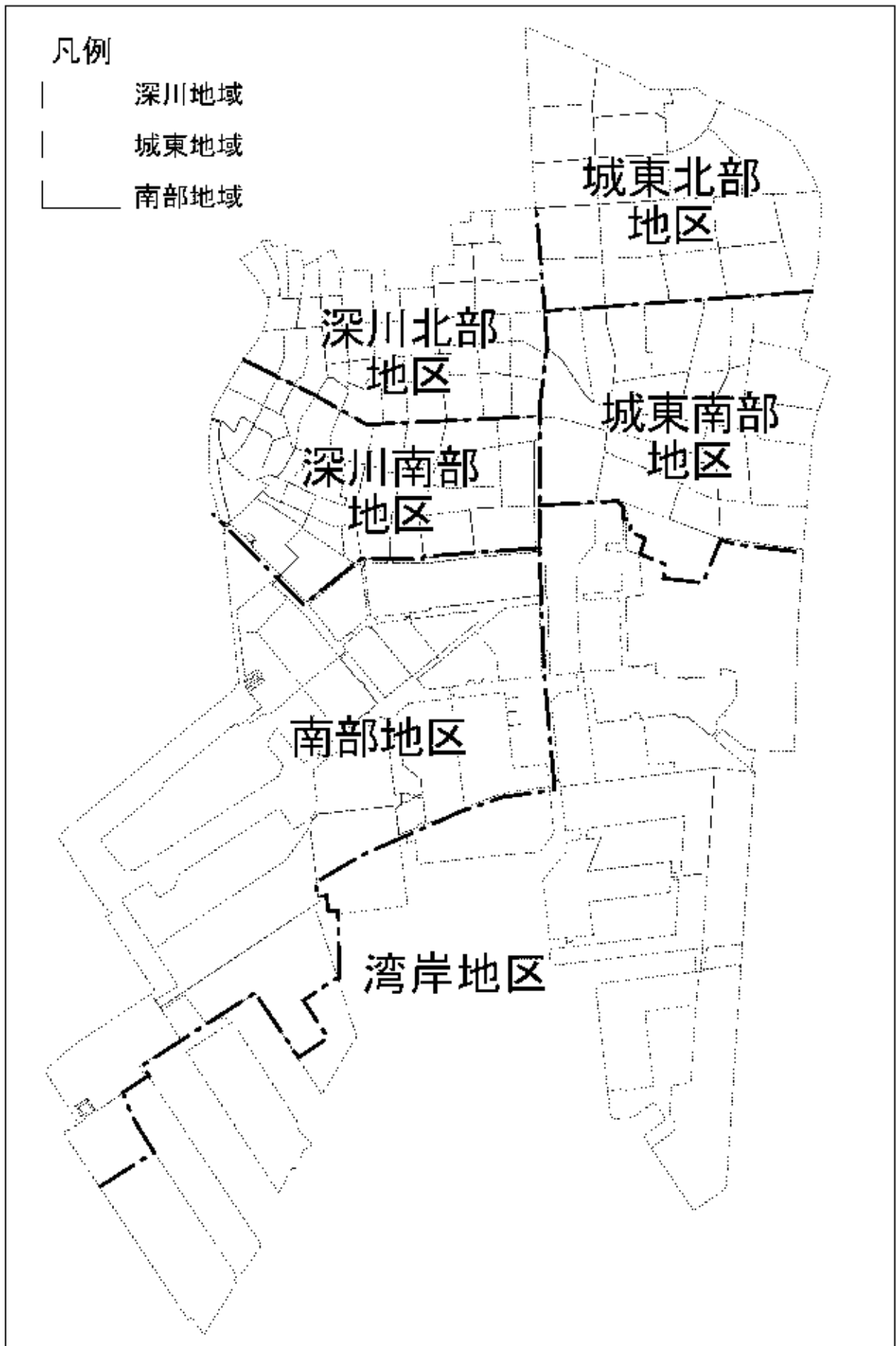
#### ④ 人口動態

- ・国の人口は、平成 16 年頃から減少に転じている中で、江東区の人口は約 46 万人（平成 21 年現在）から 20 年後には約 63 万人を予測している。
- ・特に南部地区は新たなまちづくりに伴い、人口が急増している。
- ・既成市街地である深川・城東地域の人口は微増の一方で、高齢化は進行している。

これら深川地域、城東地域、南部地域（南部地区、湾岸地区）というそれぞれ異なった性格を持つ地域を、一つの都市計画・まちづくりとしてまとめていくのは、簡単なことではない。むしろ地域ごとの特性を生かしてそれぞれの地域を活性化し、その結果、区全体としては調和の取れた都市、まちづくりができていくことが、求められているのではないだろうか。

以下、次ページ以下の、具体的な都市計画の内容について見ていきたい。

图 1



江東区内には、現在都市計画法に基づく地区計画が13区域（うち6地域は再開発等促進区を定める地区計画）に策定されている。この区域内で建築行為等を行うときは、届け出が必要である。

表Ⅱ-1

No.	名称	制定年月日	面積 ha
1	東雲地区地区計画（再開発等促進区）	平成2年1月26日	9.3
2	臨海副都心青海地区地区計画（再開発等促進区）	平成3年1月30日	117.0
3	臨海副都心有明南地区地区計画（再開発等促進区）	平成3年1月30日	107.0
4	臨海副都心有明北地区地区計画（再開発等促進区）	平成5年7月19日	130.0
5	豊洲地区地区計画（再開発等促進区）	平成5年7月19日	102.2
6	新砂地区地区計画	平成10年10月7日	33.1
7	白河・三好地区地区計画	平成11年3月23日	2.6
8	東雲一丁目地区地区計画	平成11年11月15日	18.9
9	新木場・辰巳三丁目地区地区計画	平成11年11月15日	151.3
10	豊洲二・三丁目地区地区計画（再開発等促進区）	平成14年6月28日	50.5
11	潮見二丁目西地区地区計画	平成16年6月24日	4.1
12	東雲二丁目南地区地区計画	平成19年12月18日	24.7
13	豊洲五丁目地区地区計画	平成20年1月18日	13.7

地区計画の中、次の条件に該当する地域を再開発等促進区として定めることができる。

- ①土地の利用状況が著しく変化しており、または変化することが確実である。
- ②一定規模の公共施設を、適正に配置する必要がある。
- ③土地の高度利用を図ることが、当該都市機能増進に貢献する。
- ④用途地域が定められている。

再開発等促進区を定める地区計画は、工場、鉄道操車場、港湾施設跡地などの低・未利用地において、道路などの都市基盤と建築物を一体的に整備し、土地利用の転換を図り、土地の有効利用、都市機能の更新、住宅床の供給の促進、地域の活性化の拠点づくりを誘導する手法である。再開発等促進区にある建築物で一定の条件に適合するものは、容積率、建ぺい率、用途の制限、建築物の高さ制限等について、例外が認められることになった。

## 2 まちづくり事業の概要

事業認可を受けて実際のまちづくりが始まるが、区ではまちづくり事業の中、一定規模以上のものを大規模開発事業として、必要な調整・指導を行っている。

表Ⅱ-2 <大規模開発事業等>

地区	面積	事業者等
1. 北砂二丁目 (小名木川貨物駅跡地)	約 10.0ha	JR貨物他
2. 豊洲一～三丁目 (IHI 工場・造船所跡地他)	約 60.0ha	IHI 他
3. 豊洲ふ頭	約 110.0ha	東京都、東京ガス、東京電力、 江東区他
4. 有明北	約 141.0ha	東京都他
5. 東雲一丁目 (三菱製鋼東京工場跡地)	約 16.4ha	都市再生機構他
6. 木場一丁目 (フジクラ深川工場跡地)	約 7.0ha	フジクラ開発他
7. 潮見一・二丁目	約 51.0ha	—
8. 豊洲五丁目	約 13.7ha	豊洲五丁目地区開発協議会
9. 東雲二丁目	約 24.7ha	東雲駅南口まちづくり協議会

区は、快適な居住環境をつくるために、まちづくり事業の計画・調整事務を行っている。

上記の中、現在進行している7事業(8,9を除く)について事業者、開発内容等を次頁に示す。

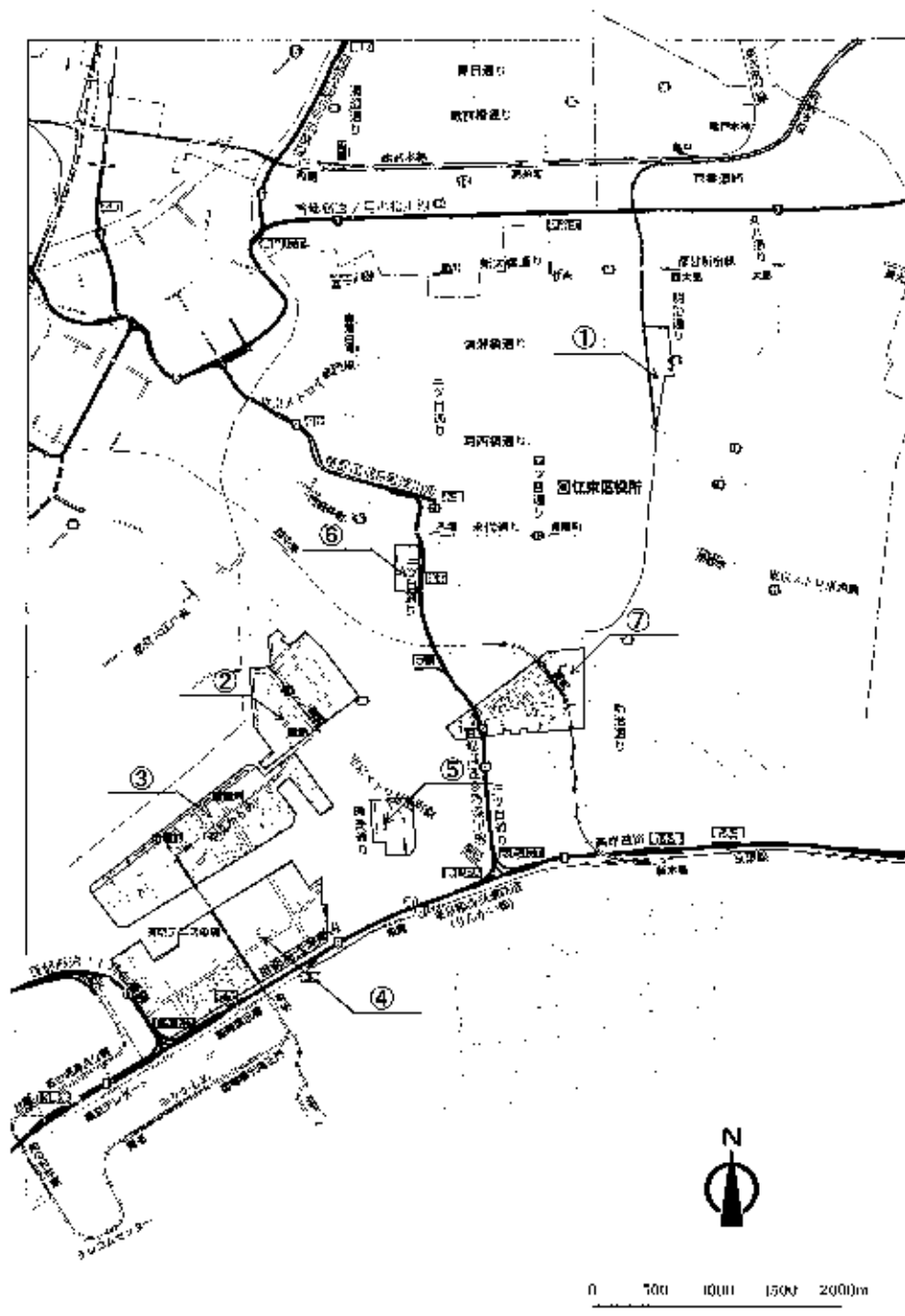
表Ⅱ-3 江東区内の大規模開発計画について

NO	地区名	位置	面積	事業者	内容	整備手法	完成予定
1	北砂 2丁目	北砂2丁目 の一部(JR 貨物駅跡地)	約 10.0ha	JR貨物 他	○ 貨物駅跡地の土地利用転換を図り、商業・居住等の諸機能を導入することにより、土地の有効利用と都市機能の更新を図る。 ・平成19年12月 公共施設の供用開始 ・平成20年3月 皿街区住宅の入居 ・平成22年6月 商業施設開業	開発行為	H18年度 以降順次 完了
2	豊洲 1～3丁目	豊洲2～3丁目及び1丁目 の一部 (IHI工場・造船所跡地 他)	約 60.0ha	㈱IHI 他	○ 造船所跡地等の土地利用転換を図り骨格的な都市基盤として道路、公園、交通広場等の整備とともに、業務・商業・居住等の諸機能を導入することにより、土地の有効利用と都市機能の更新を図る。 ・平成17年4月 豊洲三丁目公園供用開始 ・平成18年3月 まち開き ・平成18年4月 豊洲公園供用開始 ・平成19年4月 豊洲北小学校開校 ・平成21年12月 潮風の散歩道供用開始	地区計画 土地区画 整理事業 住宅市街地 総合整備 事業	H17年度 以降順次 完了
3	豊洲5頭	豊洲6丁目 及び5丁目 の一部	約 110.0ha	東京都 東京ガス㈱ 東京電力㈱ 江東区 他	○ 業務・商業・居住・市場などの各機能がバランスよく配置された複合市街地の形成を目指すことに重点を置いて、土地利用を進めていく。 ・平成20年3月 小学校用地の確保 ・平成21年6月 病院用地取得	地区計画 土地区画 整理事業	H17年度 以降順次 完了
4	有明北	有明1・2丁目及び東雲2丁目 の一部	約 141.0ha	東京都 他	○ 東京の新しい副都心となる臨海副都心を形成していくため、地区の現況と地元の意向をふまえて、質の高い複合空間、都市景観を形成する。/ ・平成18年3月 ゆりかもめ「有明テニスの森駅」開業、乗状第2号線供用開始	地区計画 土地区画 整理事業	H17年度 以降順次 完了
5	東雲 1丁目	東雲1丁目 の一部 (三菱製鋼 東京工場 跡地)	約 16.4ha	都市再生機構 他	○ 大規模工場跡地での約6,000戸の住宅供給と業務・商業機能の導入に合わせ、都市公園や道路等の公共・公益施設(保育園、学童クラブ)の整備を図る。 ・平成16年4月 東雲水辺公園開放 ・平成20年3月 グランチャ東雲用地の確保	地区計画 住宅市街地 総合整備 事業	H15年度 以降順次 完了

6	木場 1丁目	木場1丁目 の一部 (フジクラ 深川工場跡 地)	約 7.0ha	フジクラ 開発開 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 大規模工場跡地において、商業施設整備を先導的 事業とし、業務機能他の段階的な導入を図る。</li> <li>・平成12年11月 商業施設開業</li> <li>・平成22年3月 オフィス棟完成</li> </ul>	建築基準法 86条による 連坦認定	H12年度 以降順次 完了
7	潮見1 ・2丁目	潮見1丁目 ・2丁目	約 51.0ha	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 今後見込まれる土地利用転換を適正に誘導し地 域核の充実及び良好なまちづくりの形成を図る。</li> <li>○ 今後の整備については、駅東側地区では地区計 画を導入し、土地区画整理事業等による公共施設 の整備を検討する。</li> <li>・平成20年10月 まちづくり方針の策定</li> </ul>	(検討中)	—

今回その中から、2の豊洲1～3丁目大規模開発事業を監査対象として選び、事務の執行について検証することとした。

図2 大規模開発事業の計画地域



区は、これ以外に市街地再開発事業への支援を積極的に行い、住みよい住宅、住環境の形成に努めている。

市街地再開発事業とは、狭小な敷地に権利者（土地所有、借地、借家など）が多数存在している地価の高い都心市街地において、敷地を集約して中高層共同ビルを建設し、その床に権利変換を行い入居させるもので、行政も一定の支援（誘導や技術的な援助、補助金）を行っている。多くは、深川地区、城東地区の老朽化した住宅等密集地においてであり、「組合施行による市街地再開発事業」として施行され、すべて平成 21 年度までに完成し、地域は大きく変貌した。

表Ⅱ-4 <市街地再開発事業>

地区	面積	事業者
1. 亀戸・大島・小松川地区	約 114.0ha	東京都（第二種）
2. 住吉・毛利地区	約 1.6ha	住吉・毛利地区市街地再開発組合（第一種）
3. 大島五丁目地区	約 0.4ha	大島五丁目地区市街地再開発組合（第一種）
4. 古石場二丁目地区	約 0.8ha	古石場二丁目地区市街地再開発組合（第一種）
5. 白河三丁目地区	約 0.6ha	白河三丁目地区市街地再開発組合（第一種）
6. 白河・三好地区	約 2.0ha	白河・三好地区市街地再開発組合（第一種）
7. 豊洲駅前地区	約 1.3ha	豊洲駅前地区市街地再開発組合（第一種）

第一種とは、権利変換方式と言われるもので、中高層の再開発ビルを建設し、再開発の区域内の土地、建物の権利者は、再開発事業前のそれらの権利の額に対応する再開発ビルの床（権利床）及びそれに対応する土地持分を事業者から取得する方法

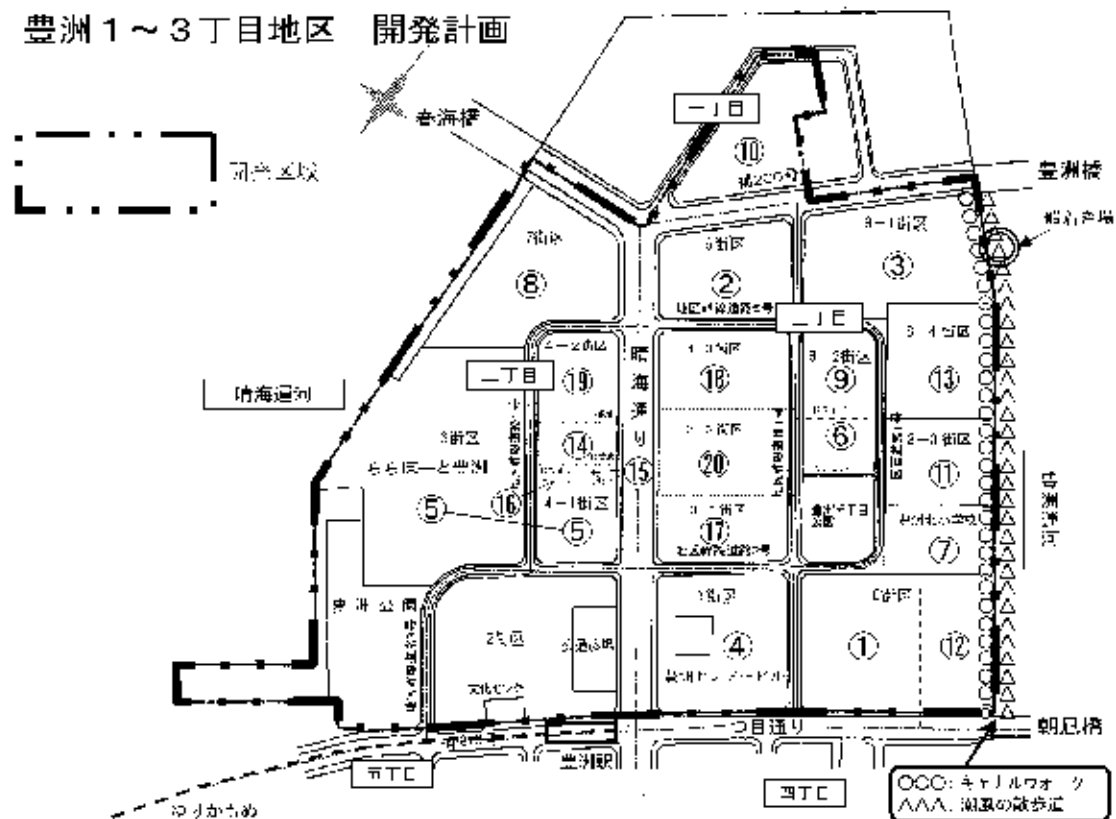
第二種とは、用地買収方式と言われるもので、再開発区域内の土地建物を再開発事業者が一端買い取って、事業後に入居希望者に再配分する方法

監査対象には、7の**豊洲駅前地区市街地再開発事業**を選び、事務の執行状況を検証する。



## II. 豊洲1丁目～3丁目大規模開発事業

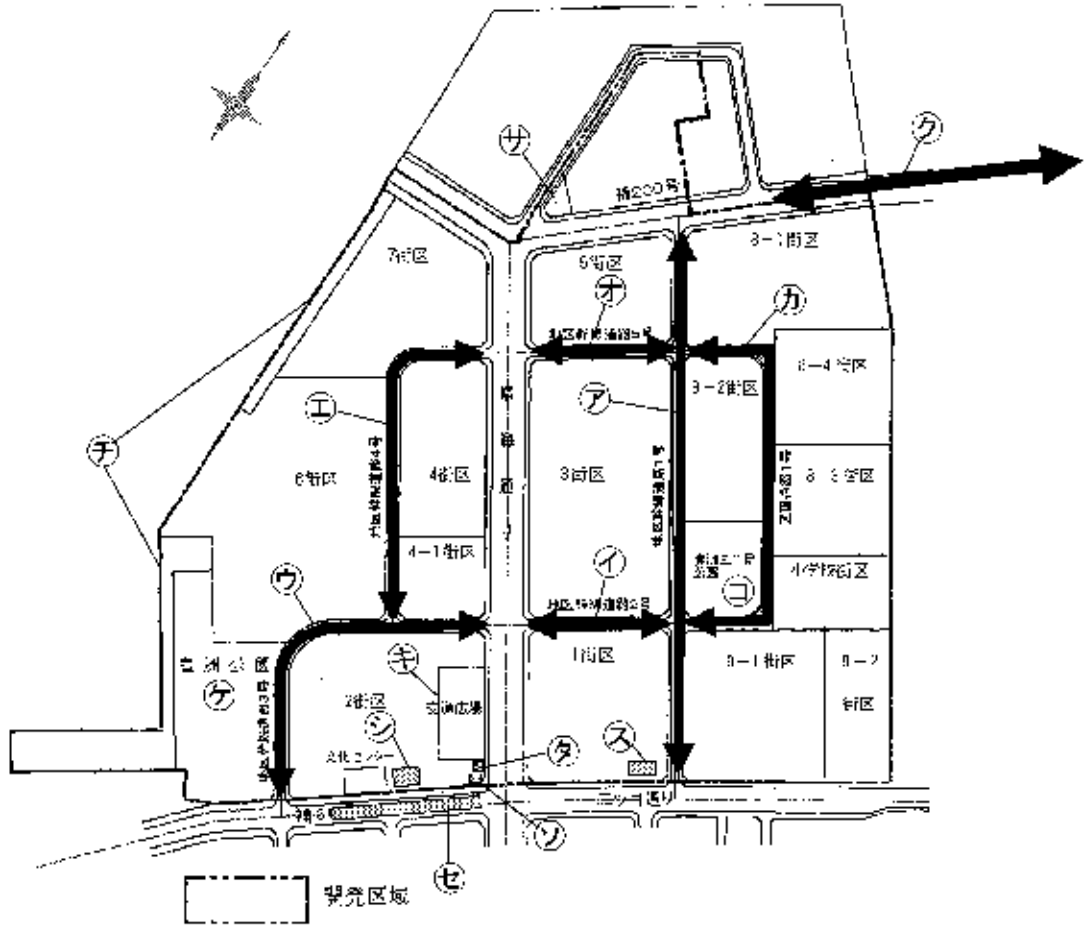
### 豊洲1～3丁目地区 開発計画



番号	概要	事業者	スケジュール
①	ス・ア・アパホテル、5F	ス・ア・アパ (住友不動産)	平成17年 6月開業
②	豊洲1111ビル	住友不動産 築	平成19年 3月開業
③	豊洲工業大学設計校舎	豊洲工業大学	平成18年 7月開業
④	三井物産・三井物産・三井物産	住友不動産 築	平成19年 9月開業
⑤	三井物産・三井物産・三井物産	三井不動産	平成15年 10月開業
⑥	三井物産・三井物産・三井物産	三井不動産 築 (住友不動産)	平成18年 3月入居
⑦	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成19年 9月開業
⑧	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成20年 3月入居
⑨	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成20年 3月入居
⑩	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成21年 3月入居
⑪	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成21年 3月 一部入居
⑫	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成22年 3月入居
⑬	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成22年 3月開業
⑭	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成22年 5月開業
⑮	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成22年 6月開業
⑯	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成22年 8月開業
⑰	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成22年 1月開業
⑱	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成22年 1月開業
⑳	三井物産・三井物産・三井物産	三井物産	平成24年 9月開業

図4 豊洲1丁目～3丁目地区 公共施設整備状況

アからチまでの説明は次頁を参照



表Ⅱ－6 前頁の図の記号説明

道路 (区道)	㊦	地区幹線道路1号(江578号)	住宅市街地総合整備事業	都市再生機構	平成17年4月1日供用開始
	㊧	地区幹線道路2号(江579号)	住宅市街地総合整備事業	都市再生機構	平成18年4月1日供用開始
	㊨	地区幹線道路3号(江576号)	土地区画整理事業	都市再生機構	平成18年10月2日供用開始
	㊩	地区幹線道路4号(江577号)	土地区画整理事業	都市再生機構	平成18年10月2日供用開始
	㊪	地区幹線道路5号(江580号)	住宅市街地総合整備事業	都市再生機構	平成19年4月1日供用開始
	㊫	区画道路1号(江581号)	住宅市街地総合整備事業	都市再生機構	平成17年4月1日供用開始
	㊬	交通広場(江582号)	土地区画整理事業	都市再生機構	平成18年4月1日供用開始
	㊭	補助200号(江170号/江125号)	住宅市街地総合整備事業	江東区	S45.4.1 平成24年度竣工予定
公園	㊮	豊洲公園	土地区画整理事業	都市再生機構	平成18年4月1日供用開始
	㊯	豊洲三丁目公園	住宅市街地総合整備事業	都市再生機構	平成17年4月1日供用開始
	㊰	豊洲一丁目第二公園	—	民間事業者	平成20年7月1日供用開始
駐輪場	㊱	二丁目駐輪場(暫定)	—	江東区	平成20年4月1日供用開始
	㊲	三丁目駐輪場	—	江東区	平成16年10月 供用開始
鉄道	㊳	ゆりかもめ延伸	—	東京都・ゆりかもめ	平成18年3月27日開業
	㊴	有楽町線豊洲駅出入口	—	東京メトロ	平成18年3月27日供用開始
その他	㊵	豊洲交番移転	土地区画整理事業	都市再生機構	平成16年11月 供用開始
	㊶	春梅橋公園	土地区画整理事業	都市再生機構	平成18年10月 供用開始
	○	キャナルウォーク	—	民間事業者	平成21年4月 供用開始
	△	豊洲運河 潮風の散歩道	—	江東区	平成21年12月 供用開始
	◎	豊洲運河船着場	—	江東区	平成22年3月 完成

- ・ ○△◎は図3に記載
- ・ 事業手法には補助制度を含む

## 経緯と整備手法

### <開発経緯>

- ・平成 3 年 10 月：IHI が造船部門の横浜移転・集約を発表
  - ・平成 5 年 7 月：東京都が晴海通り延伸（架橋）都市計画決定
  - ・平成 13 年 10 月：東京都が「豊洲 1～3 丁目まちづくり方針」発表（＊ 1）
  - ・平成 14 年 3 月：IHI の造船所機能廃止 横浜移転
  - ・平成 14 年 5 月：撤去工事（豊洲 3 丁目）開始
  - ・平成 14 年 6 月：再開発地区計画（方針）都市計画決定 臨港地区解除
  - ・平成 15 年 1 月：江東区、IHI、都市基盤整備公団（現：独立行政法人都市再生機構、UR）、巴コーポレーションの四者が「豊洲 1、2 及び 3 丁目地区の開発に係る開発負担等に関する協定書」締結（＊ 2）
  - ・平成 15 年 3 月：都市計画公園及び特例区道の整備事業を都市基盤整備公団が施行することについて同意（＊ 3 - 1）  
「住宅市街地整備総合支援事業整備計画」を国土交通大臣が承認（＊ 3 - 2）
  - ・平成 15 年 11 月：豊洲 2 丁目土地区画整理事業認可（＊ 4）
  - ・平成 15 年 12 月：豊洲 3 丁目基盤整理事業着手
  - ・平成 16 年 1 月：豊洲 2 丁目土地区画整理事業着手（＊ 4）
  - ・平成 16 年 2 月：補助 200 号線都市計画事業認可
  - ・平成 17 年 4 月：豊洲 3 丁目公園開園
  - ・平成 18 年 3 月：ゆりかもめ豊洲延伸開業
  - ・平成 18 年 4 月：交通広場利用開始、豊洲公園開園、芝浦工業大学開校
  - ・平成 18 年 10 月：ららぽーと豊洲開業、海上公園一部開園
  - ・平成 19 年 4 月：豊洲北小学校開校
  - ・平成 19 年 9 月：豊洲 2 丁目土地区画整理事業完了（＊ 4）
  - ・平成 20 年 7 月：豊洲 1 丁目第二公園開園
  - ・平成 21 年 3 月：豊洲地区運河ルネサンス協議会設立
  - ・平成 21 年 4 月：チャンネルウォーク 供用開始
  - ・平成 21 年 8 月：豊洲駅改良工事着手
  - ・平成 21 年 12 月：潮風の散歩道（豊洲運河）供用開始
  - ・平成 22 年 3 月：豊洲運河船着場（ポンツーン）完成
  - ・平成 23 年 1 月：3 - 3 街区竣工
- ### <今後の予定>
- ・平成 23 年 4 月：4 - 2 街区 A 敷地開場
  - ・平成 24 年 9 月：3 - 2 街区竣工
  - ・平成 24 年度：補助 200 号線整備事業完了、豊洲駅改良工事完了

\* 1 : 豊洲 1 ~ 3 丁目まちづくり方針

造船所の移転等により土地利用の大転換が見込まれる当地区に対して、東京都が行政の立場からまちづくり推進のために示したグランドデザインである。

対象地区：

- ・ 豊洲 1 ~ 3 丁目地区 約 60ha

開発フレーム：

- ・ 居住人口：約 22,000 人程度
- ・ 就業人口 約 33,000 人程度

開発コンセプト：

- ・ IT や新エネルギーなど次世代型の産業・業務を立地
- ・ 水辺や造船所ドック跡を活かして、東京の新たな観光スポットを創出
- ・ 都心への近接性と良好な眺望を活かして、高品質な居住空間を準備
- ・ ゆりかもめの延伸にあわせて交通広場などを整備し、臨海部への新たな玄関口を整備

公共施設等の整備方針

- ・ 地区内道路のほか、豊洲橋の拡幅などにより、適切な交通ネットワークを確保
- ・ 荷さばきや駐車車両の円滑な処理のため、敷地内に地下車路等の導入を検討
- ・ 豊洲公園を晴海運河側に移設し、海上公園と隣接する其他公園・緑地とともに整備
- ・ 海上・水上バス発着所を設置し、臨海副都心等の海上交通の起点に

整備手法

- ・ 再開発等促進区を定める地区計画を導入し、公共施設等を整備を担保しつつ、適切な土地利用転換を誘導
- ・ 豊洲 2 丁目では、土地計画整理事業、同 3 丁目では住宅市街地総合支援事業を活用した公共施設の整備

開発負担

- ・ 地区内の公共施設等の整備のほか、豊洲橋の拡幅に開発者負担を導入

\* 2 : 豊洲 1、2 及び 3 丁目地区の開発に係る開発負担等に関する協定書

江東区が開発に当たり、開発者負担等を定めることを目的として、開発者である IHI・巴コーポレーション、開発者である都市基盤整備公団（現独立行政法人都市再生機構、UR）の三者と締結した協定書である。

1. 主な内容は次のとおりである。

表Ⅱ－7

施設	名称	規格・規模等	開発者負担等
道路	地区幹線道路1号	幅員 16m 延長約 630m	用地提供及び整備費相当額
	地区幹線道路2号	幅員 16m 延長約 150m	用地提供及び整備費相当額
	地区幹線道路3号	幅員 16m 延長約 400m	土地区画整理事業により整備
	地区幹線道路4号	幅員 16m 延長約 400m	土地区画整理事業により整備
	地区幹線道路5号	幅員 16m 延長約 150m	用地提供及び整備費相当額
	区画道路1号	幅員 16m 延長約 500m	用地提供及び整備費相当額
	交通広場	約 0.58ha	土地区画整理事業により整備
公園	豊洲公園の移設	約 2.4ha	土地区画整理事業により整備
	豊洲3丁目公園	約 1ha	用地提供及び整備費相当額
	豊洲1丁目第二公園	約 0.1ha	無償提供
駐輪場用地	2丁目駐輪場用地	2,000台分(約 0.14ha)	用地提供
	3丁目駐輪場用地	2,000台分(約 0.1ha)	用地無償貸与
学校用地	小学校用地	約 1.1ha	用地提供

2. 都市計画道路補助線街路第 200 号線の拡幅については、事業者は豊洲橋から補助線街路第 199 号線の交差部分までの事業費相当額の 3 割を目途として負担する。

### 3. 住宅事業

- (1) 区は、事業者等が行う住宅建設事業に関し、区が定める「江東区マンション等建設指導要綱」(平成 14 年 4 月 15 日施行)に基づく公共施設整備協力金から、事業者等が負担する開発者負担を減じることができる。
- (2) 住宅建設事業にあたり、付随して必要となる保育園、高齢者施設等の公益施設については、民設民営を原則として事業者等の負担により整備する。

### \* 3 - 1 : 都市再生機構による関連公共施設の直接施行制度

都市再生機構による関連公共施設の直接施行制度とは、地方公共団体に代わって、都市再生機構が面整備に併せて必要となる関連公共施設（道路、都市公園、下水道及び河川等）の整備を行うことができる制度のことである。

都市再生機構は、地方公共団体からの委託等により、面整備に伴う関連公共施設の整備方針の検討や、事業実施に係る関係者調整等を行うとともに、議会の議決を経て、公共施設の管理者である地方公共団体の同意を得たのち、都市再生機構が公共施設管理者の権限の一部を代行し、工事完了まで責任をもってあたるとともに、工事完了後は権利の引継ぎを行う。

本制度を活用する特徴としては、以下のものが挙げられる。

- (1) 公共施設管理者の権限の代行
- (2) 国庫補助金の受入れ
- (3) 財政負担の平準化
- (4) 都市再生機構のマンパワー・ノウハウの活用
- (5) 一体的な事業調整が可能

なお、豊洲三丁目内の公園及び道路は本制度により整備されたものであるが、国からの補助を受けるために、住宅市街地総合整備事業を活用している。

### \* 3 - 2 : 住宅市街地整備総合支援事業

住宅市街地整備総合支援事業（平成 16 年に度事業統合により、住宅市街地総合整備事業に変更。以下併せて、住市総という）とは、快適な居住環境の創出等、住宅等の整備・公共施設の整備を総合的に行う事業で 4 タイプが認められており、事業費の一部を国が補助する。

豊洲地区は拠点開発型であり、平成 15 年 3 月に整備計画書の作成を行った。

整備計画書の概要は次のとおりである。

地区の名称 : 豊洲地区  
地区の所在地 : 豊洲 1 ~ 3 丁目の全域及び越中島 3 丁目の一部  
面積 : 65.1ha  
住宅等の建設に関する事項 :

#### ① 主要な街区

民間事業者及び都市基盤整備公団（現独立行政法人都市再生機構、UR）が、建設戸数 4,000 戸を目標として、土地の有効・高度利用を図るとともに、都心居住を可能とする多様で良質な都市型住宅を建設する。

計画的なオープンスペースや水辺空間の活用により、潤いのある都心居住環境の形成を図る。

②その他の街区

豊洲一丁目地区内においては、低未利用地の活用により、周辺の機能との調和を図った住宅供給を促進する。

表Ⅱ－８ 公共施設及び公益施設の整備に関する事項：

施設名		整備の内容				
公共施設	区分	名称	事業量		備考	
	公園	豊洲公園	面積	約 2.4ha		
		豊洲3丁目公園	面積	約 1.0ha		
	道路	補助 200 号線	幅員	36m	延長	約 300m
		地区幹線道路 1 号	幅員	16m	延長	約 630m
		地区幹線道路 2 号	幅員	16m	延長	約 160m
		地区幹線道路 3 号	幅員	16m	延長	約 400m
		地区幹線道路 4 号	幅員	16m	延長	約 400m
		地区幹線道路 5 号	幅員	16m	延長	約 160m
		区画道路 1 号	幅員	12m	延長	約 480m
	江東区街路第 12 号線	面積	約 5,800 m <sup>2</sup>		(*1)	
施設名		整備の内容				
公益施設	区分	名称	面積		備考	
	教育施設	大学	敷地面積	約 3ha	(*2)	
		小学校	敷地面積	約 1ha	(*2)	

(\*1)：駅前交通広場

(\*2)：新設

\* 4：土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業である。公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地に充てるほか、一部を売却し事業資金の一部に充てる制度である。地権者にとって土地区画整



理事業施行後の宅地の面積は従前に比べて小さくなるものの、公共施設が整備され土地の区画が整うことにより利用価値の高い宅地が得られることになる。

豊洲2丁目地区においては、区画道路の適宜配置、豊洲公園の晴海運河側への移設、豊洲駅前での交通広場の設置等の公共施設の整備改善と宅地の利用増進、土地の高度利用を可能にする必要があるため、土地区画整理事業による開発が行われた。

表Ⅱ-9【地区概要】

事業名	豊洲2丁目土地区画整理事業
施行者	都市再生機構（個人施行）
地区面積	23.6ha
事業期間	平成15年11月～平成19年9月
人口計画	居住人口4,000人 就業人口14,000人
地権者	I H I : 造船所跡地 東京都：深川消防署豊洲出張所、港湾労働者豊洲宿泊所 江東区：豊洲文化センター、豊洲図書館

なお、地区内の深川消防署豊洲出張所、港湾労働者豊洲宿泊所、豊洲文化センター・豊洲図書館については存置された。

## 2. 監査結果と意見

### (1) 公共施設の運営・管理

豊洲1～3丁目の開発地区には、超高層ビル・タワーマンションが立ち並び、道路も広く真っすぐに伸び交通量も増大した。歩道も整備されたが周回性に優れ、至るところに公開空地が設置されバリアフリーも整備されているので、歩行者にも優しいまちづくりになっている。

豊洲2丁目地区においては、都市再生機構が事業主体となり、土地区画整理事業の手法で、旧豊洲公園の移転、公園跡地での交通広場の整備を行い完了した。6街区の商業地区、7街区の居住地区も完成し居住人口も増加、商業施設への来場者も急増している。現在整備中の4-2街区の結婚式場（平成33年3月までの暫定利用）が平成23年3月に完成すると、豊洲2丁目地区の未整備部分は2街区（交通広場を除く）だけとなる。この街区においては、区の（仮称）シビックセンター建設計画があり、これについては頁を改め述べることにする。

一方、豊洲3丁目地区は、住市総の手法により都市基盤の整備を行い、開発事業が予定通り進み、平成24年9月完成予定の3-2街区業務ビルを最後に建設計画は終了する。

この地域では都市再生機構の土地先行取得による、分譲マンション、賃貸用マンションの建設で、居住者は計画通りに増加、商業ビルの新築により就業人口も急増している。芝浦工業大学の移転、豊洲北小学校の新設と、教育面でも大きな変化が現れてきている。

### <意見事項31>大規模開発事業の総括

豊洲1～3丁目大規模開発事業は、2街区と4-2街区（暫定利用）を除くと平成24年9月にはほぼ事業が完成する。都が作成した「豊洲1～3丁目まちづくり方針」を基に進められたこの開発事業であったが、2街区の（仮称）シビックセンターがオープンする平成27年度に、豊洲1～3丁目開発事業全般の総括を行なうことを提案したい。まちづくり事業として何が成功したのか、何が問題として残ったのかなどを明らかにすることは、区が計画している今後のまちづくり、開発事業の進展に大いに役立つものと考えからである。

例えば

- ・開発フレーム・開発コンセプトは計画通り実現したのか
- ・公共施設は予定どおり整備されたのか 規模、機能は計画とおりであるか
- ・公共施設は有効に使用されているか 利用者にとって使い勝手は良いのか
- ・適用した整備手法（土地区画整理事業、住宅市街地総合支援事業等）は最適なものであったのか
- ・開発計画の実行にあたって、区の財政負担は想定範囲内で収まっていたか
- ・公共施設・公益施設の移管により、区に新たな財政負担が発生していないか

等である。

豊洲地区では、今後（仮称）シビックセンターの整備を含む2街区の開発が始まり、築地市場の豊洲移転が実現すると、街並みはさらに変貌を遂げるであろう。

また、臨海副都心の有明北地区では、大規模な都所有地の売却が発表され、区南部の開発がいよいよ本格的な段階に入ってきた。

このような状況のなかで、先行した豊洲1～3丁目大規模開発事業・まちづくりについて総括・点検を行うのは、大変重要なことである。特にそれは、単に所管部署だけで行うのではなく、事業に係った部門がそれぞれの立場から事業の成否を点検し、最後にそれを集大成して全庁的な観点から事業の総括を行うことが重要で、将来に役立つことになるのである。

この開発事業の進展により、新しい道路、公園、などの公共施設、小学校・保育所などの公共公益施設が数多く設置されてきた。これらの施設について、事業完了後施設の運営・管理及び施設用地の帰属は、基本的には地元の市区町村に移管されることになっている。

そこで、監査人は、それら施設の計画段階から執行、そして移管後の運営・管理等までの事務が適正に行われているかどうかについて、関係書類の照合を行い現地視察などによりそれを検証する。

例えば、

- ・計画段階で予定された施設はすべて予定どおり整備されたか、規模、仕様等についても計画どおりであるか
- ・区への移管手続は適正に行われたか
- ・施設整備のために選択された事業手法・国の補助制度（土地区画整理事業、市街地再開発事業、住市総等）は、最適なものであったか
- ・上記の事業を進めるに当たって区が支出を行っている場合には、内容は適正なものであるか。予算内に収まっているか
- ・整備された施設は、区民にとって有効に使用されているか
- ・施設は公有財産台帳に計上されているか。金額の評価は適正であるか

等である。

以下、公共施設または公益施設ごとに運営・管理状況を見ていくことにする。

## イ 道路

開発前の当地区における道路は、北部の補助 200 号線、南部の補助 315 号線、そして豊洲 2 丁目、3 丁目の境を南北に走る晴海通りの 3 本しかなく、その他は造船所及びその関連工場等の跡地の通行道路だけであった。それが再開発地区計画により、地区内に地区幹線道路 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号、区画道路が 1 号と 6 本の道路が整地され、すべて幅員が 16m と広く地区内の交通インフラは一気に向上した。

地区幹線道路 1 号は、けやき通りと名付けられ、産、学、住が複合した活気ある街路空間を形成している。晴海運河沿には春海橋公園に沿ってベイウォークが設けられ、水辺散策を楽しめる東京の新名所となっている。豊洲運河沿いには、地域コミュニティーのためキャナルウォーク・潮風の散歩道が設けられ、また 2 つの水辺を結ぶ東西モール空間として、サンセット・ウォークが整備された。

各道路の両側には、歩行者通路が整備されており、舗装パターンは統一が図られ、植栽、照明などの道路施設にも配慮がなされている。居住地域においては歩道状空地が設けられ、道路面のカラーを統一するなど、都市施設としての道路が、機能的なまちづくりに大きな役割を果たしている。

江東区公有財産管理規則によれば、公有財産は管理台帳（公有財産台帳）を備え登録しなければならないとある。公有財産については、地方自治法第 23 条第 1 項に規定され、道路は土地及びその定着物として公有財産として区分される。しかし、道路法の規定により道路台帳の作成が義務付けられているため、公有財産台帳を作成する必要はないものとされている。

ここで道路台帳とは、道路管理者が作成する道路に関する調書・図面で、図面の多くは縮尺 500 分の 1 で作成・保管されている。

土木部管理課では、道路台帳に該当するものとして、土木部管理課が路線別調書を用意し、道路ごとに起点、終点、路線認定日、区域決定日、供用開始日、幅員、総延長距離、面積等を明らかにしている。図面も併せて保管されているが、金額の表示はない。

### <意見事項 3 2>道路台帳の金額情報

道路台帳は、道路管理のため調製されるもので、その目的から、金額についての情報は要求されていない。しかし、道路は公有財産の中でも大きな部分を占める重要な資産であり、行政財産として適正に管理するという点では、金額表示は必要なものとする。

豊洲 3 丁目ですべて新しく整備された、地区幹線道路 1 号線、2 号線、5 号線、区画道路 1 号線は、住市総を活用して都市再生機構が整備したもので、整備完了後、区に移管されたものである。そのため、工事費、測量及び試験費など事業費の金額は明らかになっており、これを使用すれば、道路を金額評価するのはそれほど難しいことではない。

## ロ 公園

開発計画を通して、豊洲1丁目～3丁目地区に次の3都市公園が整備されている。

### ①豊洲公園（面積 24,300.00 m<sup>2</sup>）

豊洲公園は、従来、豊洲4丁目交差点の晴海通り寄りにあったが、土地区画整理事業の実施により豊洲・晴海間水域に移設され、春海橋公園（都立海上公園）及び隣接街区とつながる、ウォーターフロント・パークとして整備された。

広大な公園の中央部は芝生広場で、そこから晴海運河の眺望は見事で、児童用遊具等も充実しているので、土日、祝日は家族連れで賑わうなど、開放的で居心地の良い大規模親水公園になっている。

### ②豊洲3丁目公園（面積 10,000.00 m<sup>2</sup>）

豊洲3丁目公園は、豊洲3丁目の住宅市街地総合整備事業により新しく設置されたものである。公園の中央部は子供のための多目的広場で、中学生以下の児童を中心に、土日、祝日は団体利用が多く、野球等の試合が行われている。

### ③豊洲1丁目第2公園（面積 1,003.03 m<sup>2</sup>）

民間高層マンション建設に伴い設置された公園である。

公園に関しては、「水辺と緑の課」で公園台帳を保管し、必要事項を記載している。公園台帳の記載内容としては、公園の名称、所在地、設置年月日、移管月日、公園の沿革、告示面積、実測面積、従前の所在者などで、地図、地積測量図なども台帳と一緒に管理している。公園が新しく整備された場合には、財産台帳登載額調書を作成して経理課に送付、公有財産台帳の金額表示は経理課で行っている。

## <意見事項33> 公有財産台帳への登録

豊洲公園、豊洲三丁目公園、豊洲一丁目第2公園の土地は、ともに公有財産台帳に登載されているが、一部登載漏れがある。また、評価の方法については、改善の余地があるように思える。

### ①台帳記入の記載漏れ

・豊洲1丁目第2公園内公衆便所、豊洲公園内公衆便所

### ②評価の方法

公園の評価については、経理課が固定資産税評価額などを基に評価額を決定し、3年に一回見直しを行っている。豊洲三丁目公園は、豊洲1～3丁目開発事業の進展に伴って整備されたもので、それに要した事業費金額は明確になっている。従って、公園の評価額については、固定資産税評価額を基とした金額よりも、事業費を基にした金額の方が、取得価額により近いものになるのではないだろうか。

## ハ 駐輪場

「自転車の放置防止及び自転車駐車場の整備に関する条例」に基づいて、当該地区には2ヶ所の自転車駐輪場が設置されている。

### ①豊洲三丁目駐輪場

- ・正式名称：豊洲三丁目自転車駐輪場（自転車のみ）
- ・延床面積：3階建 2,079㎡
- ・収容台数：1,960台
- ・利用時間：24時間
- ・料金体系：

#### 【定期利用】

(消費税込み)

(単位：円)

	1階		2階		3階	
	一般	学生	一般	学生	一般	学生
1ヶ月	2,000	1,500	1,800	1,300	1,500	1,000
3ヶ月	6,000	4,500	5,400	3,900	4,500	3,000
6ヶ月	12,000	9,000	10,800	7,800	9,000	6,000

【1回利用】1日100円

料金体系が、三丁目駐輪場の方が二丁目駐輪場より少し高いのは、三丁目は屋内、二丁目は屋外で設備が異なるためである。

#### ・建設・管理の仕組み

当自転車駐輪場は、区から財団法人自転車駐輪場整備センターへ拠出した負担金によって建設されたものである。建設後の管理・運営は財団が行い、料金収入も当財団の収入となる。運営状況及び利用状況については、区への定期的な報告事項となっている。そして、概ね20年経過後に、当施設を区に原則として無償にて譲渡することになっている。

### ②豊洲二丁目駐輪場

- ・正式名称：豊洲駅自転車駐輪場（自転車及び原動機付自転車）
- ・延床面積：地上 825.60㎡
- ・収容台数：416台（原動機付自転車含む）
- ・利用時間：24時間

・料金体系：

【定期利用】

(消費税込み)

(単位：円)

	自転車		原動機付自転車
	一般	学生	
1ヶ月	1,500	1,000	3,000
3ヶ月	4,500	3,000	9,000
6ヶ月	9,000	6,000	18,000

【1回利用】

自転車 : 100 円

原動機付自転車 : 200 円

＜意見事項3 4＞豊洲三丁目駐輪場の運営方式

運営方式としては、PFI (Private Finance Initiative) 事業の BOT (Build Operate Transfer) 方式と同様な仕組みを採用している。財政赤字の拡大による公共事業費削減が重要視される中、注目を浴びている新しい公共サービスの提供手段である。

ただし、この方式は独立採算を前提として設計されているので、豊洲三丁目自転車駐車場の経営が順調な場合は良いが、利用者数が伸び悩み経営が悪化した場合にどうなるのか不明である。料金の見直しがある場合には利用者に影響を与えるので、区はこの問題について常に関心を持っておかなければならない。

＜意見事項3 5＞豊洲二丁目駐輪場の本格的な設置時期と設置場所

豊洲二丁目駐輪場については、当初の計画段階では 2,000 台とあり、現在はあくまで暫定的なものである。本格的な設置は、(仮称)シビックセンターの建設時期と予想されており、場所は交通広場の下に地下駐輪場を予定しているとの説明を受けた。しかし、その建設資金がどのくらいなるのかとか、どのようにして確保するのかについては、未だ議論はこれからようである。

すべての自転車を地下に収容する方式が良いのか、一部地上部分も残すのが良いのか、建設場所については検討が必要である。地下方式を採用した場合には、使い勝手の悪さから、地上での自転車の放置という問題が必ず出てくるので、その対抗策は考えておかなければならない。

さらに豊洲5丁目地区、豊洲ふ頭地区の開発が計画通り進み、人口増加により豊洲駅利用者が急増してきた場合には、豊洲2丁目の自転車駐車場の設置を、シビックセンターの整備の時期まで待つことは難しく、前倒ししてでも建設せざるをえないことになるかも知れない。

## ニ 小学校

平成19年4月1日豊洲三丁目に豊洲北小学校が創立、江東区では合併を除くと26年ぶりとなる新設校である（敷地10,984㎡、鉄筋コンクリート造り4階建7,511㎡）。豊洲地区の著しい人口増加に伴い開校されたもので、土地は豊洲1～3丁目地区開発事業の開発者が提供、建物は区の資金で建設された。

平成21年に児童数は早くも700人、今後さらにマンションの建設ラッシュにより児童数の増加が見込まれるため、区は平成22年4月に新校舎を建設した（増床面積1,938㎡）。平成22年5月1日現在の児童数は873名、クラス編制25クラスで児童数の増加が著しい。

区は、江東区マンション建設計画の事前届出等に関する条例第10条の規定に基づき、区民のために公共公益施設の整備状況を公表している。

平成22年6月の公表資料等によると、南部地区の児童数増加地域に対して、次のような収容対策が示されている。

学校名	利用可能 教室数	最大使用 教室数	収容対策
豊洲小学校	20	20	豊洲北小学校の児童増に対応するため、平成24年度に通学区域の変更を実施し、増築棟を建設する。 また、豊洲五、六丁目の開発に合わせて、（仮称）豊洲西小学校を新設する。
豊洲北小学校	30	52	平成24年度には学級数が30を超える見込みのため、豊洲小学校との通学区域の変更を実施する。
（仮称） 豊洲西小学校	未定	未定	豊洲六丁目に土地取得済 10,000㎡
以下省略			

最大使用教室数は推計値である。

### <意見事項36>児童増加による収容対策

豊洲地区の児童数増加により新設された豊洲北小学校であるが、開校3年で早くも25クラスになり、平成24年度には30クラス、一学年平均5クラスと急増が予想されている。

（仮称）豊洲西小学校の新設、豊洲小学校の増築などの計画がある一方、交通の利便性から、千代田区、中央区の私立校に通学する児童数も、年々増加しているという話も聞いている。これらの動向にも十分注意を払いながら、今後の小学校の新設、増築や、収容対策問題を考えていく必要がある。



## ホ 保育所・学童クラブ

前述した平成 22 年 6 月の「施設状況の公表について」によると、平成 22 年 4 月 1 日現在の認可保育所は、南部地区全体では 20 ヶ所、その中豊洲 1～3 丁目開発地区には 3 ヶ所が開設されている。

名称	住所	開設日	定員数
(私立) シンフォニア 保育園	豊洲二丁目 7 街区 パークシティ豊洲内	平成 20 年 4 月 1 日	120
(私立) 蓮美幼児学園 とよすナーサリー	豊洲三丁目 8 街区 ロイヤルパークス豊洲	平成 19 年 4 月 1 日	131
(私立) 蓮美幼児学園 第 2 とよすナーサリー	豊洲三丁目 8 街区 豊洲レジデンス	平成 21 年 4 月 1 日	87

いずれも豊洲 1～3 丁目開発地区内に建設された高層マンション内の 1 階部分に設置されている。このほか豊洲二丁目 4 街区に、平成 22 年 6 月シンフォニア保育園の分園が設置された。

上記の保育園はすべて認可保育所なので、マンション居住者が同じマンション内の保育園に自動的に入所できる訳ではなく、区の選考手続きを経なければならない。

学童クラブについては、豊洲 3 丁目 8 街区のロイヤルパークス豊洲内に豊洲三丁目学童クラブ（育成室約 120 ㎡、登録者数 98 名）が設置されている。地区内の小学生の人数は確実に増加しているが、学童クラブの需要の増加については、今後全小学校で展開する「江東きっずクラブ」を着実に実施して対応するということである。増加する学童クラブ需要に的確に対応できているか、注視が必要である。

### <意見事項 37> 保育所の増設

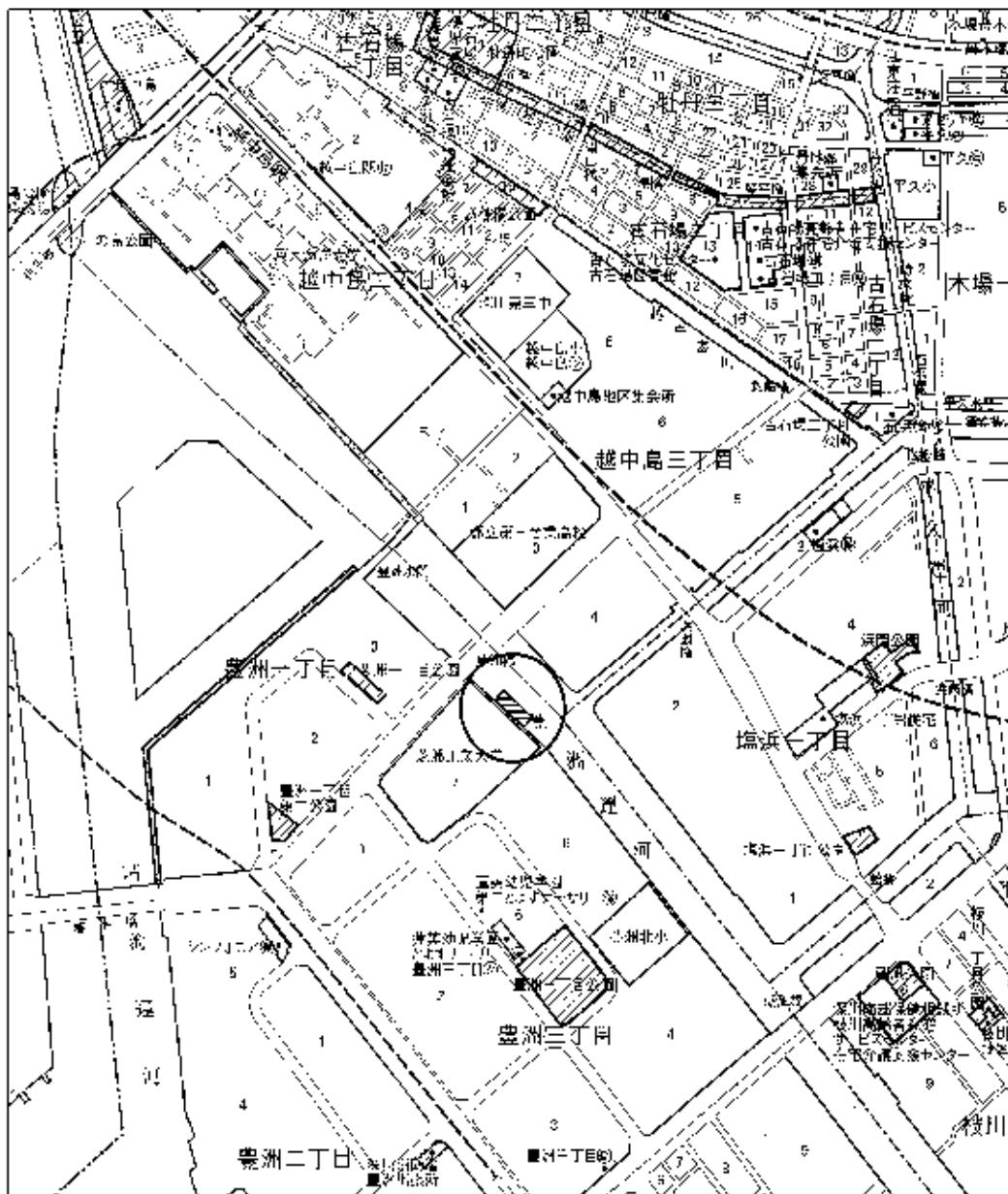
保育所の設置は、待機児童の問題と密接な関係を持っている。区としても待機児童解消のために、ここ数年、保育所を相当増設してきたが、経済状況の停滞も影響してか入所希望者数は一向に減らず、絶対数では不足の状況が続いている。

特に豊洲地区は、圧倒的に若年層居住者が多くこの問題は切実で、今後豊洲ふ頭地区、有明地区等での開発が進むと、更に深刻度を増すこと予想される。

区の財政基盤には当然限りがあるので、この問題については行政だけではなく、地域の住民、企業の理解と協力も必要で、共通の問題として取り組んでいかなければならない。

へ 浮棧橋（ポンツーン）

平成 22 年 8 月に江東区、豊洲地区運河ルネサンス協議会及び学校法人芝浦工業大学の 3 者の協力によって、豊洲運河に新たな船着場（浮棧橋、ポンツーン）が設置された。



▨ : 設置箇所

浮棧橋（ポンツーン）は、水辺を活用して魅力あるまちづくりを進めることを目的として設置されたもので、通常は、水辺のにぎわいづくりのイベント等に活用し、災害時には、物資を水上輸送する基地として使用することが予定されている。当初、豊洲1丁目～3丁目大規模開発事業には含まれていなかったが、豊洲地区運河ルネサンス協議会の設立に関連して、急遽設置されたものである。

運河ルネサンスとは、東京の水辺の魅力の向上や観光振興に資するため、運河等の水域利用とその周辺におけるまちづくりが一体となって、地域のにぎわいや魅力等を創出することを目的とした取り組みである。それを具体的に推し進めるものとして、豊洲地区運河ルネサンス協議会が設置され、芝浦工業大学内に事務局をおき、町会、観光、商業、学校、保育所等の地元11団体で構成されている。

設置されてから日も浅く使用頻度は高くないが、潮風の散歩道、キャナルウォークにも隣接しており、今後、水辺を生かした「ふるさと豊洲」のまちづくりには、重要な役割を果たしていくと思われる。

#### ＜意見事項38＞着工時期の遅れによるコストアップ

当初より、浮棧橋の設置場所を含む豊洲運河沿いにおいては、都による護岸強化工事の計画があり、計画は予定通り実施された。一方、浮棧橋については、護岸工事が実施、完了の後に計画が具体的になったもので、強化された護岸を再度掘り返すということで、その分不必要なコストが生じたと思われる。都による護岸強化工事の計画は、以前から発表されていたのであるから、浮棧橋設置の決定を護岸強化工事着工前に行えなかったのか、悔いの残るところである。

#### ＜指摘事項2＞資産の計上漏れ

水辺と緑の課で所有する浮棧橋設置に関する工事設計書によれば、当該工事に関して約65百万円の工事費が発生している。その一方で、経理課で保管する「江東区財産に関する調書資料（公有財産台帳）」では、浮棧橋は工作物として資産計上されているが、金額は約19百万円であった。この差異について検証したところ、浮棧橋完成の時点で、水辺と緑の課で作成する財産台帳登載額調書では、材料費の19百万円のみが計上され、請負工事費46百万円は除外されていたことが判明した。

経理課では、水辺と緑の課から提出された調書を信頼しそのまま入力したため、公有財産台帳は19百万円の計上となってしまった。財産台帳登載の手引（江東区総務部経理課）によれば、資産取得時の計上金額として、建物・工作物の場合は建築費又は製造費とされており、水辺と緑の課の認識誤りで、材料費のみ記載してしまったとのことであった。

基本的事項であるので、公有財産台帳を管理する経理課においても、手引きを単に配布するだけでなく、重要な点については、各部署に対して誤解が生じないように、指導してもらいたいと考える。

## ト 交通広場の整備

豊洲二丁目土地区画整理事業の一環として、区は豊洲駅前の地区内に交通広場を整備している。ここは旧豊洲公園があったところで、駅前の円滑な交通整理を図るため設けられた。広場全体は道路として認識され、両サイドはバスの乗降場、中心部分はタクシー待機場所で面積は 0.58ha である。

豊洲駅起点に 11 系統の都バスが進行しているが、その中、交通広場には下記の 6 系統が乗り入れている。 番号：ターミナル番号

番号	系統名	行先	順路
①	東 15 系統	東京駅八重洲口行	勝どき駅前 - 聖路加病院 - 新川 2 丁目経由
②	東 16 系統	東京駅八重洲口行	月島駅前 - リバーシティ 2 1 - 新川 2 丁目経由
③	都 05 系統	東京駅丸ノ内南口行	勝どき駅前 - 銀座 4 丁目 - 有楽町駅経由
④	業 10 系統	新橋行	晴海トリトンスクエア中央 - 勝どき橋南詰 - 銀座 4 丁目経由
⑤	門 19 系統	門前仲町行	豊洲 1 丁目 - 都立三商前 - 越中島経由
⑥	錦 13 系統	晴海埠頭行	晴海 3 丁目 - ほととプラザはるみ前経由

その他羽田行リムジンバスが一日 8 本ほど乗り入れ、さらに朝の通勤時には 3 分に 1 本の無料巡回バスが周辺の通勤者の送迎を行っている。

### <意見事項 39> 交通広場の現状

交通広場には、監査期間中現地視察で 3 回行ったが、広大な広場が閑散としており、亀戸駅、錦糸町駅のロータリーでは決して見ることもない光景であった。バスの乗車客、降車客ともに数人、待機場所でタクシーを見ることはなく、朝の無料循環バスに通勤客が並ぶ時間だけ賑わうという異様な状況であった。タクシーが停車しないのは、バスの乗降客が少ないというよりも、豊洲交差点周辺のどこでもタクシーを容易に掴まえることができるという、現実の交通事情が優先していると思われる。

豊洲地区の今後の発展を考え整備した交通広場であるが、現状では駅前広場としてほとんど機能していない。2 街区における開発事業により、数年先には交通広場も活気を呈していくであろうが、少なくとも、現在なぜこのような状況になっているかについては、検証しておく必要があると思われる。

ここで、現在広場に乗り入れている6系統の順路と利用客の状況を見てみると、次のことが言えるのではないか。

- ・3系統が東京駅、1系統が新橋駅行きであるが、豊洲駅から有楽町駅まで地下鉄有楽町線を利用すれば、有楽町駅まで10分で行くので、バスを終点まで乗る人は少ない。
- ・聖路加病院、勝どき、等にも日中の交通渋滞を考えると、地下鉄を乗り継いだ方が時間は確実に短縮される。
- ・通勤用無料循環バス利用者が多く、都バスを通勤で利用する人は少ない。
- ・朝の通勤時に、例えば東陽町方面から錦19系統を利用して豊洲駅で降車する客も、晴海通り補助315線の渋滞がひどく交通広場に入る前の豊洲4丁目ではほとんど降りてしまう。

広大な交通広場を有効に利用するためには、路線の途中停車駅として使うだけでは不十分であり、バスの始発駅または終着駅としていわゆるターミナル機能をもたせることにより、初めてその特性を生かせるのではないかと考える。

#### <意見事項40>交通広場の有効利用

交通広場の有効利用の一つとして、地下鉄8号線豊洲―住吉延伸計画の前哨戦として、豊洲駅―東陽町駅間に都バスを運行することを提言したい。例えば、運行経路については、次のようなものはどうか。

◀ 東陽町駅―東陽図書館―東陽橋―深川8中前―塩浜2丁目―浜崎橋―  
塩浜1丁目―枝川―豊洲4丁目―豊洲駅前（交通広場） ▶

都バスを運行させる理由は、次の三つである。

##### ①既存バスの運行上の制限と限界

現在、東陽町から豊洲まで直接行ける交通手段はなく、徒歩で10分ほど離れた東陽3丁目から、晴海ふ頭行の錦13系統のバスを利用するのが唯一の方法である。しかし、最近利用客が増加して満員の時が多く、一方便数は少ないので使い勝手は悪い。特に朝夕にはその感が強く、通勤のためには使い難い状況である。

##### ②地下鉄開通までの代替交通手段

区の南北の本格的な整備、大量輸送の実現は、豊洲―住吉の延伸まで待つしかないが、完成までには相当の期間を要すると思われる。その間、新規のバス運行で、発展する豊洲地区と乗降客数が区内一番の東陽町駅周辺を直接結び付けることにより、移動者の人員が把握でき、地下鉄利用に対する将来の需要予測ができるのではないかと考える。

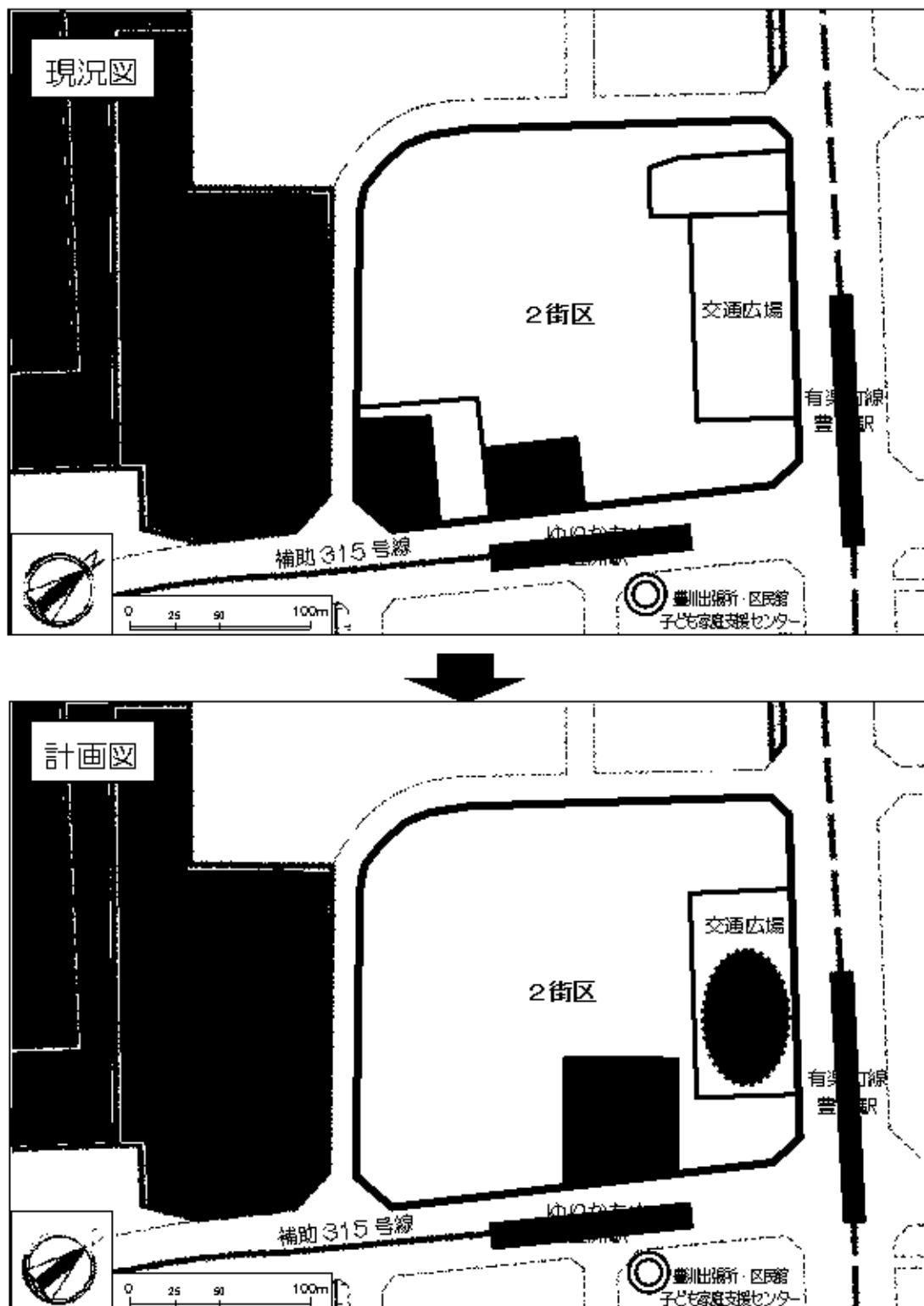
##### ③交通手段なしの地域を活性化

例えば、東陽町駅―深川8中前―塩浜2丁目―塩浜1丁目は、今までバス路線のなかったところであり、周辺にはマンション等も増加しており、地域住民の便宜性は増すものと思われる。尚、上記運行経路で既存のバス路線と重複するのは、深川8中―塩浜2丁目と、枝川―豊洲駅前の僅か2区間だけである。

(2) (仮称)シビックセンターの整備

区南部地域における急激な人口の増加に対応するために、現存する豊洲文化センター及びそれに内接する図書館の改築と合わせて、豊洲地区に(仮称)シビックセンターを新設することが平成22年12月1日の「こうとう」区報で公表された。(仮称)シビックセンター建設の前後の土地関係は以下のようなものである。

図Ⅱ-6



## イ 建物の用途

機能		想定規模 (㎡)
用途	内容	
出張所	住民の利便性を向上させるため、戸籍やこども関係の手続きなど区民要望を踏まえた窓口業務の拡充	1,000
文化センター	ホール、会議・研修室、スタジオ、楽屋、ホワイエ、倉庫等の整備	4,000
図書館	人口増加を踏まえた規模拡大	2,000
その他	検討中	1,000
共用施設	エントランスホール、廊下、エレベーター、階段、機械室等の整備	5,000
計（容積対象面積）		13,000
駐車場、駐輪場		3,000
合計（延べ面積）		16,000

平成元年4月にオープンした豊洲文化センターについては、施設の経年劣化や狭隘のため、当初、大規模改修が予定されていた。その後区南部地域における人口急増などから、平成18年度から改築へと方向転換が図られ、豊洲駅のすぐそばであるという利便性を生かして、地域住民のコミュニティー施設として、（仮称）シビックセンターの構想に発展してきたものである。

## ロ 工事予定時期

平成25年度～平成26年度

## ハ 開業予定時期

平成27年4月

そのほか検討されてきた事項及び経緯は以下のとおりである。

## ニ 敷地の面積

（仮称）シビックセンターの敷地面積については、（仮称）シビックセンター内に設置される諸機能の中で、最大面積となるホールを有するフロアの面積（約1,300㎡）に対して、地区計画で求められている敷地内の有効空地率を60%確保するため、約3,300㎡程度必要となる予定である。

#### ホ 事業の構成

3地権者（江東区、東京都（消防庁）、㈱IHI）で共同事業検討に関する協定を締結するとともに、江東区、㈱IHI 及び三井不動産㈱で事業協力に関する協定を締結し、三井不動産㈱を事業協力者に選定している。

#### へ 共同事業検討に関する協定の理由

プロジェクト対象となっている2街区には、上記ホの3地権者が存在するが、IHI がその大部分を所有している。建物の建設場所が豊洲駅に隣接しており、将来的には、商業的にも公益的にも、重要な役割を担う場所となるのは確実である。そこで、各地権者がそれぞれの事情で各所有地において、別々に開発事業を実施するよりも、共同事業として協調関係を展開するほうが、利便性、景観等から考えても、総合的に豊洲地区の発展に寄与するものと考えられるため、共同事業検討に関する協定を締結したものである。

#### ト 事業の経緯

- ・平成21年7月（江東区⇒IHI）：地権者が連携を図り、一体的な開発計画を進めていくことを提案
- ・平成21年7月（IHI⇒江東区）：開発事業に関して事業協力者を選定し開発計画を進めていくことを提案
- ・平成21年7月（江東区⇒IHI）：事業協力者の推薦を依頼
- ・平成21年8月（IHI）：事業協力者候補の審査会を開催
- ・平成21年11月（IHI⇒江東区）：三井不動産㈱を事業協力予定者として推薦
- ・平成21年12月（江東区）：（仮称）シビックセンター検討委員会 まちづくり等に関する検討部会にて、事業協力予定者からの事業提案の内容及び資質について検討
- ・平成22年1月（江東区）：（仮称）シビックセンター検討委員会にて部会での検討内容を報告
- ・平成22年2月（江東区）：（仮称）シビックセンター検討委員会にて事業協力者の評価について審議
- ・平成22年4月（江東区）：（仮称）シビックセンター検討委員会にて、三井不動産㈱を事業協力者とすることを了承

#### チ 総事業予定費

9,000,000 千円（長期計画）

#### <意見事項41>（仮称）シビックセンターの事業費

平成22年3月に公表された長期計画の中で、区南部地域における人口の大幅な増加に対応するために（仮称）シビックセンターを建設することとし、その事業費については90億円を見込んでいます。



これについては、過去に区内で建て替えられた亀戸カメラプラザの場合などを参考に、現在の経済条件に合わせて建築費を90億円として算定したとのことで、土地の購入金額は含まれていない模様である。

(仮称)シビックセンター建設予定地は、現在の豊洲文化センター・図書館に隣接する場所を予定しており、整備に当たっては2街区にある都営地の購入を検討している。もし購入ということになれば、当然、建物の建築費に土地の購入金額を加えた金額が総事業費となるので、長期計画にある90億円は見直しが必要となる。土地の購入金額が具体的に変わった段階では、(仮称)シビックセンターの総事業費を、土地の購入金額と建物の建築費に区分した上で、区報などを通して、明確に公表していくことが大切である。

#### **<意見事項42> (仮称)シビックセンターの役割と機能**

住民基本台帳を基に、豊洲地区の人口を推計したところ平成22年現在の約8万5千人から、平成31年約13万人に大幅に増加する見込みで、豊洲シエルタワー内にある現在の豊洲出張所の規模では、対応が不可能になるのは確実である。

出張所業務としては、住民異動届、印鑑登録・証明、国民年金等、17種類が行われているが、戸籍に関する手続き、子育てに関する手続きなどは、区役所本庁へ出向かないとできない事務になっている。

豊洲地区の今後の発展・人口増加を考え、区役所本庁で行う事務を大幅に出張所に移管、場所も豊洲シエルタワーから(仮称)シビックセンターに移設し、(仮称)シビックセンターが副庁舎的な役割を果たしていくのであれば、それは時宜に適ったものと言える。

一方、文化センターでは、演奏会や演劇、講演会等、様々な利用目的に対応できる300席程度のホールが設置される予定であるが、運営に当たっては地元区民を中心とした有効利用が図られるよう努める必要がある。

### Ⅲ. 都市計画道路補助200号・199号線整備事業

#### 1. 事業の概要

豊洲地区の開発に伴い、この地域の人口増加、交通量の増加が見込まれるが、当時の道路状況は道路幅員が10mに満たない箇所、歩道整備のされていない箇所、橋梁部（豊洲橋）においても車道幅員が9mと狭い等、歩行者や車両通行に支障が出ていた。

そこで豊洲橋を架け替え、補助200号線の歩道も整備、道路・車道の幅員も拡張し、200号線と交差する199号線の幅員も合わせて拡張することにより、快適な環境と車両交通の整備を図るため、この事業が策定された。

ただ、橋を最初に撤去してからの架け替え工事は、豊洲橋が長期間通行不能になってしまいうため選択できず、片側車線を複線にして完成させ両側通行を可能にさせてから、その後、従来の橋を撤去する方法を取ったため、工期は極めて長いものになってしまった。

この事業のすべてが完成するのは平成25年度末の予定で、平成16年度の着手から10年、総事業費も100億円を超え、事業主体の江東区にとっての重点事業になっている。

事業全体のスケジュールを見てみると、概略次のとおりで、平成22年10月の監査時点で用地買収はすべて完了しており、工事については、第1期施工工事は完了、第2期施工工事その5まで着工されたところである。

#### 事業全体スケジュール

区分	工事区分 等	工事内容	用地買収年度、工期
用地買収	補助200号線		平成16年度～平成18年度
	補助199号線		平成18年度～平成21年度
請負工事			
第1期施工	工事その1	下部工事	平成17年度～平成19年度
	工事その2	鋼桁製作、架設	平成18年度～平成20年度
第2期施工	工事その3	下部工事、道路改良	平成20年度～平成23年度
	工事その4	橋面舗装、付属物	平成20年度
	工事その5	鋼桁製作、架設	平成22年度～平成24年度
	工事その6	道路改良	平成24年度
第3期施工		補助199号線整備、他	平成23年度～平成25年度

総事業費を見てみると、道路別には以下の予算規模の見通しで、豊洲橋架け替え工事に60億円近い予算が使用される予定である。

都市計画道路補助線 200 号線（豊洲橋架替え工事を含む。）	9,329,123	千円
都市計画道路補助線 199 号線	1,292,310	
合計	10,621,433	

次に、総事業費と財源の関係について見てみると、次のとおりである。

都市計画道路補助 200 号線・199 号線整備事業の中、豊洲橋架け替え工事を中心とした 200 号線整備事業に関しては、豊洲一丁目～三丁目地区開発事業に密接な関係があり、居住環境向上のための開発という点では、同様のものとして考えられている。そのため、住宅市街地総合整備事業が、200 号線整備事業にも該当することとされ、補助金の申請も可能になった。

都市計画道路補助線 200 号・199 号線整備事業で適用される補助金は以下のとおりで、金額の規模が大きいため、区の財政には大きな影響を与える。

都市計画道路補助 200 号線・199 号線整備事業における補助金（単位：千円）

1	上記総事業費	都市計画道路補助 200 号・199 号	10,621,433
2	国費対象費	注 1・注 2	4,497,300
3	国庫補助金	2 × 補助率 50%	2,248,650
4	都市計画交付金対象費	1 - 3	8,372,783
5	都市計画交付金	4 × 補助率（約 25%）	2,120,094
6	公共施設整備協力金対象事業費	注意 3	9,329,123
7	公共施設整備協力金	6 × 負担率 30% 注 3	2,789,737
8	区費対象事業費	1 - 3 - 5 - 7	3,453,952

注 1 3 の国庫補助金とは、「住宅市街地総合整備事業（住市総）補助金交付要綱」に基づき国から支払われるもので、対象事業費用の最大 50% が補助される。

注 2 5 の都市計画交付金は都から交付されるもので、対象事業費用の最大 25% 近くが交付される。

注 3 7 の公共施設整備協力金とは、「豊洲一、二及び三丁目地区の開発に係る開発者負担等に関する協定書第 3 条第 2 項」に基づく公共施設整備協力金で、対象事業費用の 30% を目途に支払われる。

次に、総事業費の予算規模を費目別に見てみると、以下のような構成になっている。

用地購入費	4,097,019	千円
工事費	6,877,162	
委託費	144,195	
事務費等	3,057	
合計	10,621,433	

平成14年度から平成21年度まで、区の年度別実績報告書に記載されている都市計画道路補助200号・199号線整備事業の実績額を、科目別に集計すると次のようになっている。

なお、ここでいう物件補償費とは、買収対象の土地に建物が立ち、その建物を移動あるいは取り壊しをしないと目的が達成できない時に、土地所有者の経済的損害を補償するために支払われるもので、用地購入費に含まれるものである。

費目別実績（区の実績報告書から入手）

（単位：千円）

	用地買収費	物件補償費	工事請負費	委託料 他	合計
平成14年度				16,800	16,800
15				63,292	63,292
16	105,119	161,673		56,901	323,693
17	626,500	511,356	403,000	8,062	1,548,918
18	1,242,295	526,857	667,000	5,895	2,442,047
19	335,804	160,563	1,479,607	21,050	1,997,024
20	193,676	43,148	522,367	16,243	775,434
21	84,890	11,708	672,000	19,431	788,029
累計	2,588,284	1,415,305	3,743,974	207,674	7,955,237

用地買収費、物件補償費は、江東区財産価格審議会の審議を経て、所定の手続き決裁を得た上で支払われる。工事請負費については、工事区分ごとに入札を実施した上で建設業者を決定、工事の進捗を管理し、所定の手続きを経て工事代金は支払われる。委託料についても同様である。

次章から、用地購入費（用地買収費、物件補償費）、工事請負費、委託料の費目別に分けて、それぞれの予算が適正に執行されているかどうかを、検証していきたい。

## 2. 監査結果と意見

### (1) 用地購入

<用地買収の流れについて>

①事業計画説明会の開催：事業の目的・計画の概要等についての説明



②用地測量、幅杭の打設：公共事業に必要となる用地の測量



③用地説明会の開催：用地買収の範囲、用地買収単価、土地等の取得に伴う補償方針の説明



④土地調書・物件調書の作成：用地測量による土地の調査、事業用地上に存在する物件（家屋、立木、塀など）等の調査に基づいて、土地調書、物件調書を作成



⑤補償金額の算定：土地調書・物件調書に基づき土地買収価格、物権移転料などの補償金額を算定



⑥財産価格審議会：土地買収価格、物権移転料などの補償金額の決定



⑦契約：土地買収契約・物件移転補償契約を締結



⑧土地代金・移転補償金の支払い：所有権移転の登記。土地代金（10割）・移転補償金（8割）



⑨土地の引渡し：物件の移転についてはその所有者の方が行い、移転が完了し、更地になった後に土地の引渡しを受ける。



⑩移転補償金（残金）の支払い

## イ 用地買収

都市計画道路補助 200 号、199 号線拡幅のための用地買収は、平成 16 年度から開始されたが、最も重要な用地評価については、次のような手順で行われている。

①平成 16 年 3 月末を評価時点として、区が不動産鑑定専業会社 3 社に鑑定を依頼。

評価対象は買収候補地の中から抽出した 3 地点で、標準区画地 (150 m<sup>2</sup>) により 1 m<sup>2</sup>当たりの評価金額を算定する。

②3 社の鑑定終了後に、改めて鑑定価格のとりまとめ作業を、社団法人東京都建設事業協会 (以下、事業協会という) に委託する。

③事業協会は、取りまとめた結果を 1 m<sup>2</sup>単位の価格に直して、「土地評価資料」として区に提出、担当部署は確認の上、財産価格審議会に提出する。

④財産価格審議会が上記金額を承認した後、区は具体的な土地買収の手続きに入る。

⑤価格については、事業協会で査定した金額が標準価格となるが、土地の所有形態により修正して使用することがある。

更地・・・・・・・・標準価格

地上権・・・・・・・・標準価格 × (1 - 阻害率)

現状道路・・・・・・・・標準価格 × (1 - 減価率)

⑥平成 17 年度～20 年度の期間は、平成 16 年度に算定した標準価格を基本に、時点修正率を反映させた修正標準価格を上限価格として、購入先と交渉して購入単価を決定している。

⑦平成 21 年度は、用地買収開始から 5 年経過し、実際の地価水準とのかい離が目立ってきたため再評価することになり、改めて鑑定を依頼した。

なお、買収費は売買契約締結時に全額一括で支払われるが、緊急性を要するので用地取得基金を取り崩して行われる。取り崩された資金は、年度末の補正予算により用地取得基金として同額が積み立てられている。

## ロ 物件補償

物件補償とは、事業に伴い土地に対する建物、動産等の物件の移転が必要な場合に、その地権者に対して、移転及びこれに伴い通常生ずる損失を補償のために支払われるものである。支払われる対象としては、建物移転料、動産移転料、仮住居等に要する費用、家賃減収補償、借家人に対する補償、移転補償、立木補償、営業休止・廃止の補償等が含まれている。

道路幅員拡張のため用地買収は絶対の条件で、買収対象地内にある支障物件を移転させる必要があるため、区は「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準」等を基準とし、外部専門コンサルタントが行った評価結果により物件補償費を支払った。

支払は物件移転補償契約締結時に 80%、建物移転完了時に残金 20% で、資金は用地買収費と同様に、用地取得基金から取り崩されて行われている。

#### ＜意見事項 4 3＞財産価格審議会の構成員

区は江東区の公有財産の管理（取得、保管、処分をいう）、不動産の借入れ及び移転補償費に関し、適正な価格又は料金を評定するため、江東区財産価格審議会を設置している。審議会は区長の諮問に応じ、不動産、地上権、特許権等の価格を評価している。審議会の会長は総務部担当副区長、委員は総務部担当副区長以外の副区長、会計管理者、政策経営部長、総務部長、教育委員会事務局次長、総務部経理課長が務め、外部からの委員は含まれていない。

財産価格審議会における評価の結果は重要で、特に不動産においては然りで、用地買収の際、購入価格の決定には大きな影響を与える。不動産の需給関係は景気に敏感であり、それにより価格水準は大きく変動する。従って、委員には区の職員だけではなく外部有識者を加え、市場での土地情報を含む率直な意見を出してもらうことにより、審議会の透明性、有効性はさらに高まるのではないかと考える。

#### ＜意見事項 4 4＞（社）東京都建設事業協会との契約

区は、用地買収の評価において財産価格審議会の承認を得るため、不動産鑑定専業 3 社から不動産鑑定報告書入手、さらにその後、3 社の結果の取りまとめ作業として、社団法人東京都建設事業協会に土地評価資料の作成を委託している。財産価格審議会には、事業協会で作成した資料が提出され、そこで示された 1㎡当たりの価格が承認され、それを基に売買契約書が作成されている。取りまとめ作業を委託したが、提出された資料は外見上一般的な不動産鑑定報告書であり、3 社の評価を比較検討した形跡は見当たらず、二重作業、屋上屋を重ねている感が強い。

この点に関して区からは次のような説明を受けた。

- ①複数の鑑定結果にばらつきが出るのは普通のことであり、より精度の高い適正な価格を求める必要性から、外部の公益的性格の強い専門家集団である当事業協会に業務を依頼した。
- ②用地買収における取得単価の算定は、事業の有効性、公平性、透明性なども重要な要素になるため、公共事業に精通している当事業協会へ委託したところである。
- ③当事業協会は、東京都等、地方公共団体において用地・補償関係をはじめ、財政、管財、環境、都市計画、建築、土木等の専門的知識を有する実務経験者により組織されている。その中に当然不動産鑑定業務も含まれている。

不動産鑑定専業 3 社に土地の鑑定依頼をし、その上で取りまとめの業務を依頼しているが、各社の鑑定を評価して取りまとめた形跡が分かるように記録を残すと共に、外見上も第二次の評価と分かる形式とするなど、工夫の余地があるように見える。

## (2) 工事請負費

工事の全体スケジュールは以下のとおりで、工事請負費の多くは豊洲橋架け替えに関するものである。

工期	工事区分	対象工事	工事内容	工期
第1期施工	その1	豊洲橋整備工事	下部工事	平成17年7月 ～20年3月
	その2	豊洲橋整備工事	鋼桁製作、架設	平成18年10月 ～21年3月
第2期施工	その3	豊洲橋整備工事	下部工事・道路改良	平成20年6月 ～24年3月
	その4	豊洲橋整備工事	橋面舗装・付属物	平成20年9月 ～21年3月
	その5	豊洲橋整備工事	鋼桁製作、架設	平成22年6月 ～25年3月
	その6	豊洲橋整備工事	取付道路整備工	平成24年度
第3期施工		周辺道路工事	交差点改良、車線切換	平成24年度
		周辺道路工事	補助199号線整備	平成23年度 ～25年度

工期は第一期から第三期まで分かれており、さらに工事の内容により、「その1」から「その6」まで区分されている。平成22年10月現在、第二期の「その5」まで着工または完了している。

### <請負工事の流れ>

イ 仕様書・設計図書の作成



ロ 契約方法の選択



ハ 入札のための準備

①一般競争入札

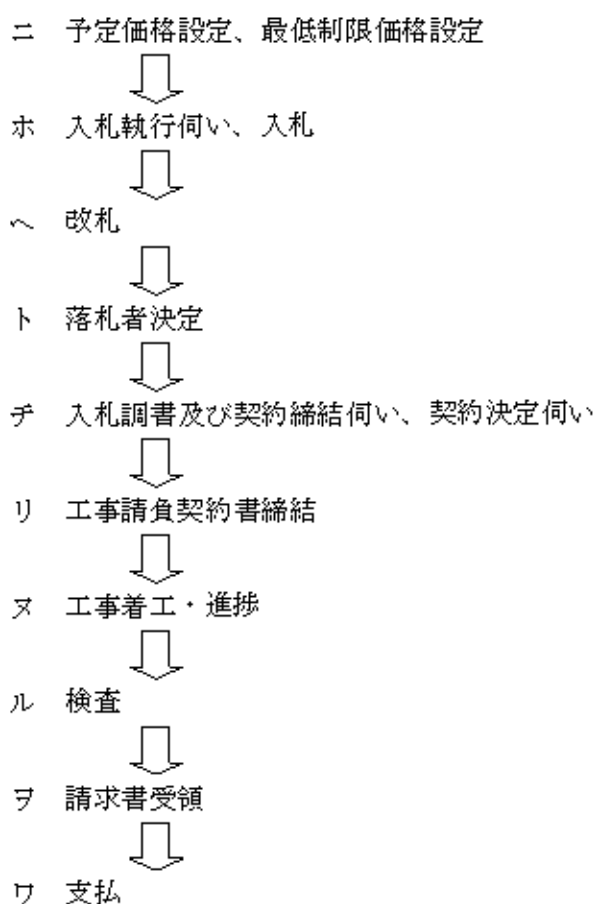
公表→入札参加者資格審査→入札説明書の配布

②指名競争入札

指名業者選択→指名通知書発送→入札説明書の配布







すでに着工した工事区分ごとの契約金額と入札方法は、次のとおりであった。

(単位：円)

工事区分	入札方法	予定価格	契約金額
その1	指名競争入札	1,936,422,600	1,900,500,000
その2	希望型指名競争入札	861,000,000	602,700,000
その3	制限付一般競争入札	2,796,990,000	2,083,200,000
その4	希望型指名競争入札	130,023,600	109,672,000
その5	制限付一般競争入札	952,713,300	785,988,000

地方自治法では、地方公共団体の契約方法について、一般競争入札によることを原則として、例外的に指名競争入札、随意契約も認めている。

一般競争入札とは、入札の内容を公表し一定の資格を有する不特定多数の希望者を競争に参加させて行う入札方式である。

指名競争入札とは、資金力、信用、その他一定の条件を満たす者に対して、審査会を開いて入札の方法や審査基準等を事前に通知し、その中から入札により業者を選ぶ方法である。

随意契約とは、契約の相手方を入札の方法に偏らず決めるもので、法の規定によって認められた場合のみ実施できる。

区は、江東区契約事務規則により、入札する者の資格、手続き等を詳細に定めており、豊洲橋整備工事の契約もこの規則に従って行われている。なお、入札事務に関しては、工事とは直接関係のない経理課で行われており、制度上の独立性は保たれている。

上記の中、希望型指名競争入札とは、建設工事ごとに入札参加希望者を募り、参加希望者のうちから基準に従い対象者を選定して行う指名競争入札の方法で、事前公表される募集条件を満たす参加申込者は設計金額に応じた業者数が指名される点で、一般競争入札に近い制度となっている。

また、制限付一般競争入札とは、一般競争入札の方法で行うが、地域要件等を設定するものである。区の契約事務規則によると、現在の最低制限価格は、予定価格（税抜き）の100分の85から100分の70の範囲内で案件ごとに設定している。

#### <意見事項45> 国庫補助金の申請範囲

住宅市街地総合整備事業における国庫補助金の補助率は、上限50%まで認められている。しかし、豊洲橋整備事業では、平成22年9月時点で総事業費105.4億円に対し、国庫補助金額は22.5億円（21.3%）と、かなり低い金額に留まっている。その理由として、当該事業のうち国庫補助の対象にならない工事（非対象工事部分）が、極めて大きかったことがあげられる。

この非対象工事には、豊洲橋を整備する上で必要不可欠な工事、例えば、仮設工事、護岸工事、取付道路工事、等が相当件数含まれており、国庫補助の対象となる工事の範囲が、必要以上に狭義に解釈されている可能性がある。

工事の範囲については、当該補助金の根拠となる「住宅市街地総合整備事業補助金交付要綱」に基づいて行われたということであるが、要綱に対象範囲の全てが明示されているわけではない。そのためグレーゾーンに該当する工事については、極めて保守的に（控えめに）国に申請しているとのことである。予算編成において、申請した補助金が国から認められない場合には、その工事について予算不足が生じ、事業全体の執行が遅れるリスクがあるため、区は確実に見込める範囲に限定して補助金を申請しているのが実情である。

豊洲橋整備事業で行われている工事は、橋梁工事としては国内のどこでも多く行われている種類のもので、国庫補助の対象になるか否かも容易に判断できるものである。それを、事業主体である区自身ができない現状は問題であり、判断基準を明確にしない国の行政姿勢について、改善を要望していく必要があるのではないかと。

### <指摘事項3> 工事その1 予定価格修正

#### <事実>

平成 17.4.1.	公表公募工事発注予定表 「公表番号 5」
平成 17.4.1.～平成 17.4.8	希望票提出期間
平成 17.4.26	入札執行何書 (予定価格 2,146,268,250 円)
平成 17.4.26	指名通知書 (予定価格 2,146,268,250 円)
平成 17.5.12 まで	質問受付期限

質問受付期限である5月12日、入札業者からの問い合わせで、地盤改良工事に必要な高炉セメントの必要数量に誤り(過大)があることが判明した。そのため予定価格を2億円以上減額訂正することになった。

訂正前 2,146,268,250 → 訂正後 1,936,422,600 209,845,650 円減額

入札日が迫っていたため、入札指名業者7社に対しては、5月19日ファクスで訂正後の予定価格金額を通知、入札手続きはそのまま継続した。入札及び開札は、当初の予定通り5月27日に実施され、最低価格提出者が落札した。その後7月13日の定例区議会でも承認された。

一連の事務の流れを確認するため、入札関係の書類を検証した結果、内部管理体制の上から著しく不適切な処理がなされていることが判明した。

入札執行の可否を問うために、開札前に回付される入札執行何書において、設計金額、支出負担行為額欄で、従前の入力済金額が二重線で消され、その後に手書きで約2億円減少した金額に訂正されていた。区長印まで押されている重要な書類にも係らず、金額訂正について誰の承認印もなく、また誰がどの段階で訂正したかも分からない状況である。

#### <問題点>

入札執行何書は、入札制度の公平性・透明性を担保し適正な入札事務を執行するために、経理課が作成する重要な書類である。その中で、最も重要な要素である予定金額(設計金額や支出負担行為何額)に大きな変更が発生したにもかかわらず、承認者へ再度回覧し承認を得た気配はない。承認者へ再度回覧しているのであれば、再回覧時の承認印を入手しておくべきである。

もし、承認者に再回覧し承認を得ていないのであれば、担当者が単独で重要な書類の訂正が出来るということになり、内部管理体制に重大な欠陥があるということになる。そもそも書類訂正のルールができていないのかどうかも不明である。

また、区の規程上、どの程度の変更(内容、金額)があれば入札をやり直す必要がある

のか、明確になっていない。現実には事務担当者の判断に依るところが大きいのではないか。予定金額の変更は入札実施前に発生したことであり、更に議会日程（当初平成17.6.30の予定。結果的に継続審議になりH17.7.13に承認可決）が迫っていたため入札やり直しの時間ではなく、そのまま予定日に入札を実行したのではないかと推測される。

今回の場合、本当に再入札をする必要はなかったのか、関係者による検証が必要である。

#### <意見事項46> 工事その2 最低制限価格の適正性

##### <事実>

豊洲橋整備工事その2（鋼桁工事）の入札（希望型指名競争入札）において、最低制限価格で入札した業者が12社（入札業者全体13社）あった。

入札において区から発送する指名通知書では、最低制限価格について「予定価格の10分の8から9分の2の範囲内で設定します」と、一定の範囲内の金額が事前に公表されている。最低制限価格そのものを示した訳ではないので、本来であれば、入札価格にバラツキが出るはずであるが、結果的には13社中12社の入札価格が、最低制限価格（予定価格の70%）で一致していた。

経理課の説明では、当時の入札実績を分析すれば、最低制限価格は、同様の工事についてほぼ予定価格の70%で設定されており、入札業者としては容易に推定できる状況であったとのことである。

なお、最終的な業者決定は、ルールに則りくじで行われており、業者選定の手続きに問題はなかった。

##### <問題点>

入札業者13社のうち、12社が最低制限価格で入札している事実から、最低制限価格が容易に推測されたと思われる。その原因は何なのか、入札事務の運営で問題になる点はなかったのか、検証しておく必要がある。また、必要な積算なしに、最低制限価格一式で入札に参加する業者が含まれている可能性があるため、この点についても検証が必要である。

現在、落札業者だけに限定して見積書を提出させているが、その他の業者からも見積書を提出させ、積算内容が不自然でないかどうかを検証し、最低制限価格に無理矢理合わせた入札ができないように、牽制をかけることも必要ではないか。

例えば、積算そのものは項目別に適正に実施されていても、最低制限価格に合わせている場合には、最後の「諸経費」（率）等が不自然な数値になっていることがある。工事の本体価格に対して、適正な諸経費率の範囲があるはずなので、それが極端に小さい場合には、業者が適切な積算を行わず、最低制限価格にあわせて入札を行った可能性がある。

全ての入札案件で、全ての業者に見積書の提出を求めることは現実的ではないが、今回の例のように、複数の業者が最低制限価格で入札に参加している場合に限定して、見積書の提出を義務化することを考えても良いと思う。

## ＜意見事項47＞大プロジェクトの管理体制

### ＜事実＞

例えば、平成16年からスタートした都市計画道路補助200・199号線整備事業で、当初総事業予算は、105億円であったものが、様々な状況変化により、平成19年度には119億円まで膨らんだ。その後、一転して減少傾向になり、平成22年度時点では総事業費は106億円まで縮小したが、区は減少原因について分析ができていない。

平成16年度105億円、平成22年度106億円と、総事業費予算は僅か1億円だけの増加に見える。しかし、この総事業費は控除項目を差し引いた金額であり、これらを控除する前の総事業費の総額で見ないと、本当の事業費の比較にはならない。例えば、平成22年度の総事業費予測金額では、控除項目として契約差金（予定価格と落札金額との差額）が10億円以上も含まれている。そのことは、控除前事業費予算の総額で比較すると、当初の計画には織り込まれていない事業予算が、現在は11億円（1億円+10億円）以上も増加していることを意味する。

### ＜問題点＞

行政における事務の執行は、毎年予算を立てその予算を厳正に実行することで、その適正性が確保されている。都市計画道路200・199号線整備事業のような長期にわたる事業では、先ず全体の事業計画を立てて総事業費を見積もり、年度ごとにそれを予算化し執行していくというのが、基本的な考え方であると思う。従って、当初の事業計画、総事業費が変更された場合には、その後の各年度予算に影響するので、その時点で速やかに変更範囲を明らかにし、必要な承認・決裁を受けておくことが重要である。

今回の包括監査では、毎年、東京都に当該事業の進捗状況等を報告している「事業カルテ」を閲覧・調査した。それに依ると前述したように、平成18年度まで総事業費105億円となっていたが、平成19年度に一気に119億円まで増額した。進捗状況は平成18年度には27%となっていたものが、平成19年度には26%に後退している。この事実を基に、平成19年度に進捗状況が後退した理由は何故か、その原因として総事業費が14億円増額したことが影響していないのか、増額した事業費の明細は何か、等の確認を求めたが、担当部局からは当時の資料の提出が得られなかった。

長期に及ぶ大きな事業では、一貫した事業目的や経済性を追求する姿勢を明確にしてもらう必要がある。当該事業に含まれる事業を細分化して「個々の事業は予算化された範囲でしっかり遂行しました」と説明されても、事業全体として当初の目的を効率的・経済的に遂行できているかどうか判断することはできない。

#### ＜意見事項 4 8＞公有財産台帳への記載の必要性

豊洲橋整備事業の総事業費 105 億円のうち、豊洲橋整備工事に約 60 億円投入されているが、橋梁は「道路の一部である」との理由で、完成後も区の公有財産台帳には計上されないことになる。公有財産であることには変わりはないが、道路は、道路法の定めにより道路台帳で別途管理されるからである。土木部管理課で管理する道路台帳は、道路の維持・管理をするために整備されるため、金額の表示は必要とされていない。

豊洲橋のような巨額の資金を投じて建設した施設・設備が、単に道路に分類されるという理由だけで金額的な把握をしないのは、行政財産の明確化という観点からは問題の残るところである。将来の建て替え問題、今後のライフサイクルコストを考慮すると、金額把握は重要であり、単なる道路の維持管理とは次元が違うものである。

なお江東区では、財政課により平成 21 年度より財務会計システム内に「道路財産管理支援」という業務システムを構築中で、土木部において平成 21 年度中に道路本体（橋梁を含む）及び道路付属物を数値化し入力済みであるが、まだ金額算定には至っていない。

#### ＜意見事項 4 9＞公共施設整備協力金の負担割合

区は、IHI、都市基盤整備公団「現独立行政法人都市再生機構」及び T 社（以下、「IHI 等」という）との、豊洲一、二及び三丁目地区の開発に係る開発者負担等に関する協定書において、公共施設整備協力金の支払に関して取り決めを行っている。それによると、補助 200 号線拡幅工事に関して、豊洲橋から 199 号線との交差部分までの事業費相当額の 30%を、IHI 等が負担するとされている。

これは、多額の税金を投入して豊洲橋の架替え及び補助 200 号線拡張工事が行われることにより、開発地区の地権者にとって経済的にも大きな効用があり、その効果に対して応分の負担をするべきではないかという、行政の考え方が根拠になっている。ただし、30%の負担割合に関しては、法令や条例等で規定されているものではなく、当事者同士の交渉で確定したものである。

ただし、江東区サイドでは当時の経緯を示す資料が残されておらず、結果として、事業費の 30%を IHI 等に負担させることとなったことだけが記録として残っている。従って、当該 30%の負担率が適正なものなのか、区民にとって、当該整備工事の経済効率性が十分に果たされているか否かは検証できなかった。

区は、事業者に何らかの協力金を要請する場合には、その根拠となる資料を用意しておき、いつでも説明できる状態にしておくのが行政の責任であると考えている。

### (3) 委託料

委託料には次のようなものが含まれている。

(単位：千円)

	設計委託	物件調査	土壌汚染等	合計
平成15年度	29,450	33,701	0	63,151
平成16年度	25,339	30,406	779	56,524
平成17年度	0	0	7,781	7,781
平成18年度	0	0	5,616	5,616
平成19年度	20,727	0	0	20,727
平成20年度	0	0	15,927	15,927
平成21年度	19,245	0	0	19,245

設計委託には、通常の設計委託のほか、工事監理委託、地質調査委託料等も含まれている。物件調査委託には、用地買収に伴って発生する建物移転等の物件補償金額を算定する場合に、外部専門コンサルタントに金額評価を依頼する場合の委託料も含まれている。

委託料に関しても、業者設定は江東区契約事務規則によって入札の方法で行われる。平成15年の設計委託には、「豊洲整備工事 工事区分その2」の請負工事に関連するもので業者選定は指名競争入札により行われた。その後、平成16年度は工事内容変更に伴う設計変更、平成19年度は工事監理業務が発生したため、区は2つの業務をともに平成15年度の指名競争入札業者と随意契約した。

#### <意見事項50>随意契約の対象業務の範囲

平成16年度の工事内容変更はやむを得ないとしても、平成19年度の工事監理業務は、請負工事の場合には必ず発生するものである。区は設計委託と工事監理を別個の業務と考え、各々個別に入札の方法で業者を選定しているが、見直しが必要かも知れない。

但し、このケースでは、下記の理由から、当初の設計委託会社と随意契約を締結した。

①設計委託会社が、関係官庁との協議にあたっており、今後とも円滑に業務を行うことが期待できる。

②業者を同一にすることで資料整理、データ管理が行いやすい。

③特命による随意契約とすることで、前年度委託と合わせ、諸経費の軽減が図れる。

このように設計委託と工事管理は密接な関係にあるので、設計委託と工事監理を合わせて一つの業務として、入札を実行することも考えて良いのではなかったか。

## Ⅳ．豊洲駅前地区市街地再開発事業

### 1．事業の概要

#### ①概要

本地区は、都市計画マスタープランにおいて都市核の一つに位置付けられている豊洲駅周辺に立地している。地区内には、老朽建物や未利用地が多数あり、また細街路に面しているなど防災上の問題があった。さらに人口増加、都市化が進む豊洲地区の中心で、駅前としての賑わいや活気が求められていた。このため、都市計画法第12条市街地開発事業に基づいて、老朽建物等の集約整備による居住環境の改善や賑わいのある商業空間の創出することになった。また更に新交通ゆりかもめの延伸開業に伴い、交通結節点として駅前にふさわしい都市機能の充実を図ることになった。

そこで、市街地再開発事業の手法を適用して、豊洲シエルタワーが建設された。豊洲シエルタワーは、4階以上に住宅が入る40階の住宅棟及び、住宅棟の1階～3階と低層棟に30区画以上の店舗があり、さらに区施設やクリニック、地下駐車場など、地域を支える施設が配置されている。このタワーは、「住宅」、「商業」、「交通」のまちづくり目標を掲げ、「にぎわい空間（店舗ファサード等）」、「水の透明感（噴水）」、「人と水の存在感（ポケットパーク）」、「立体回遊（セットバック部分とデッキ）等」のコンセプトを持った豊洲地区のシンボリック存在となっている。

#### ②施設概要

所在地	江東区豊洲五丁目内	
施行者	豊洲駅前地区市街地再開発組合	
権利者数	75人	
施設計画概要	主要用途	住宅565戸・出張所・区民館・子ども家庭支援センター・医療施設・店舗・事務所・駐車場210台・駐輪場970台
	地区面積	12,671㎡
	敷地面積	7,142㎡
	建築面積	4,727㎡
	延床面積	64,458㎡
	規模・構造	地上40階/地下1階・鉄筋コンクリート造一部鉄骨造・最高の高さ144.95m



③補助金

当市街地再開発事業組合に関して、以下の補助金が支払われている。

(単位：千円)

	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
一般会計補助金	280,600	53,200	1,310,800	1,014,400	800,400
緊急促進事業補助金	0	0	0	6,600	195,400
合計	280,600	53,200	1,310,800	1,021,000	995,800
	平成18年度	合計			
一般会計補助金	1,435,000	4,894,400			
緊急促進事業補助金	234,000	436,000			
合計	1,669,000	5,330,400			

一般会計補助金：江東区、国で折半にて支払われる補助金

緊急促進事業補助金：国から支払われる補助金

「江東区市街地再開発事業補助金交付要綱（平成元年9月30日交付 江都市発第8号）」において、補助金の額は、当該年度予算額の範囲内で補助対象事業にかかる経費の3分の2以内と規定されている。平成18年度の補助金交付申請書等に関する書類について通査した結果、当該要綱に準拠して補助金が申請・交付されていることを確認した。

④権利変換

都市再開発法第110条に基づいて、豊洲駅前地区の再開発に関する権利変換を実施している。

当該権利変換の概要は以下のとおりである。

(単位：人)

権利区分	権利者数	権利変換	転出	小計
土地所有者	31	28	3	31
借地権者	2	2	0	2
建物のみ所有者	5	4	1	5
借家権者	37	12	25	37
合計	75	46	29	75

権利者数：権利変換前の権利者数

権利変換：権利変換前の権利者のうち権利変換を実施した人数

借地権者：権利変換前の権利者のうち権利変換を実施せず転出した人数

#### ⑤江東区所有分の資産の権利変換前後の状況

江東区は、従前は当該地区に建物（鉄筋コンクリート造陸屋根4階建）と土地（住所：江東区豊洲五丁目2番4）を所有していた。権利変換によって、取得した1階部分（483.40㎡）については江東区出張所として、2階部分（593.00㎡）については区民館及び子ども家庭支援センターとして利用している。

#### 1. 従前の資産の状況

種類	権利内容	面積（平方メートル）	価額（円）
宅地	所有権	544.56	597,382,000
建物	所有権	808.33	126,984,000
合計			724,366,000

#### 2. 確定した従後資産の状況

(単位：円)

施設建築敷地に関する権利	施設建築物に関する権利	合計
355,023,000	345,945,000	700,968,000

### 3. 清算金

(単位：円)

A：権利変換対象資産	724,366,000
B：確定した従後資産額	700,968,000
C：増床負担金	0
A-B-C：清算金	23,398,000

### 4. 権利の価額の確定額について

施設建築敷地又は施設建築物に関する権利の価額は、工事の完了後、速やかに確定した額及び都市再開発法による30日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍類似の構築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める価額を基準として、確定したものである。

権利変換計画認可申請書等の権利変換手続きに関する書類を審査して、従前と従後の権利変換処理が適切に実施されていることを確認している。

### ⑤経緯

- ・昭和61年 3月：地権者による勉強会の開始
- ・平成2年 5月：豊洲5丁目駅前地区再開発協議会の設立
- ・平成5年 4月：豊洲駅前地区市街地再開発準備組合の設立
- ・平成6年 3月：市街地再開発事業基本計画策定調査
- ・平成13年10月：豊洲駅前地区市街地再開発組合の設立認可
- ・平成15年 6月：権利変換計画の認可
- ・平成15年12月：本体工事着手
- ・平成18年 9月：工事完了
- ・平成21年 9月：豊洲駅前地区市街地再開発組合の解散

## 2. 監査結果と意見

### <意見事項5 1> 工事完了から解散までの期間の長期化

平成18年9月に工事が完了して平成21年9月に豊洲駅前地区市街地再開発組合が解散されるまで概ね3年も費やしている。この期間は、過去に江東区内で実施された市街地再開発事業は概ね1~2年程度で解散していることから、長すぎると考えられる。この解散までの期間が長引いた理由は、平成17年度において豊洲駅前のバリアフリー化を目的としたエレベーター設置工事を計画して以降、その具体的工事計画及び完成後の管理方針の決定や実際の工事自体にかなりの時間を要したためとのことである。豊洲駅前のバリアフリー化は、組合設立当初から階段昇降機程度のもので想定していたが、平成17年度になってエレベーター設置に変更したとのことである。

なぜ、組合設立の段階でエレベーター設置の具体的計画まで立案しなかったのであろうか。事業の終了に近づいた段階で事業内容の変更が生じれば、地権者の利害に大きく影響することになる。設立段階で具体的計画まで立案していれば、地権者の利害調整を行う必要もなかったわけであるし、また設立段階で計画に織り込んでおくことによって、エレベーター設置部分についても補助金の給付を受けることができた可能性がある。実際に組合員からの一部出資がある以上、中には相当の抵抗をした者もあったのではなかろうか。エレベーター設置後の管理運営方針の決定に相当の時間を要しているが、これも事業の途中段階で方針転換した結果であろう。

都市計画決定権者、市街地再開発事業の補助金を交付する補助事業の主体者の立場である江東区としては、福祉のまちづくりの観点による交通結節点としてふさわしい環境の整備を進めている再開発組合に対して、再開発組合を構成する地権者等の財産保護のため、より積極的かつ適切な指導、助言をしていく必要があったのではないか。