

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見1	<p>○滞納者整理台帳の未整備 (P17) 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。</p>	<p>督促状、催告書等の文書による対応により解決する滞納月数の少ないケースについては、事務処理の簡略化により滞納整理台帳を作成せずに対応を行っていた。また、長期間の滞納ケースについては、要綱の様式ではない過去の担当者の記録を引き継ぎ、現状に至っている。今後台帳については、他課での対応や様式を参考にして作成する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見2	<p>○債権回収に関する対応の遅れ (P18) 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と推察される。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。</p>	<p>過去の対応については、迅速な対応ができていなかったケースもあるが、現在は、滞納月数が増加する前に電話等により居住者と連絡を取っているほか、既に月数が多い居住者については面接等個別に対応し、滞納月数の減少に努めている。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見3	<p>○報告体制の構築 (P19) 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。催告書を送付後、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、定型的な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。</p>	<p>過去においても対応の難しい個別案件については、その都度上長に相談のうえ、対応を行ってきたが、報告の時期については担当者の判断に任せていた。今後は滞納対応マニュアルを作成するとともに、滞納状況については課長決裁を半年に一度程度行っていく。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見4	<p>○連帯保証人への接触の規定化 (P19) 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。</p>	<p>保証人については、入居時に設定して頂くことになっているが、友人、知人、親族のいづれにしても緊急連絡先以上の対応を求めることは現実的に難しく、連絡してこなかった。今後は必要に応じて、連絡を行っていく。</p>
意見5	<p>○退去時の補修費の回収 (P20) 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、残置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と。 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に終始し、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、発信の内容、等の回収に関する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。</p>	<p>本件は、親族の申し出により対応したものであるが、結果的に支払の履行が行われていない状況である。今後は台帳の作成を行ない、状況によって分納相談に乗るなど、回収不能にならないようにしていく。</p>
意見6	<p>○使用承継不許可の場合の規定の整備 (P21) 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増えてきており、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、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。</p>	<p>承継不許可世帯となった世帯については、6ヶ月以内の退去を求めているが、世帯の所得が低く、明渡し期限内に民間賃貸住宅への転居が難しいケース等個別に転宅できない状況が異なるため、個別の決済で処理する。</p>
意見7	<p>○収入超過者への対応 (P23) 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、区営住宅の明渡しを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賃貸のパン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、パン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けば、大事なことである。</p>	<p>収入超過者については、明渡し努力義務があることを明記した収入超過者認定通知を使用料通知を送付する際に同封している他、居住者向け広報誌にも自主的明渡しについて掲載している。またUR賃貸の住宅情報を提供しているところである。今後は文書のみならず相談会の案内を送付し、希望の聴取を行う。</p>

【住宅課】

【住宅課】

【住宅課】

【住宅課】

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見8	<p>○収入超過者の使用料滞納 (P23) 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。</p>	<p>電話督促の対応回数の増等厳しく対応していく。</p>
意見9	<p>○使用料減額制度の適用範囲 (P24) 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、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。</p>	<p>平成21年4月1日施行の公営住宅法施行令改正により、家賃が増額になる世帯への軽減措置として、1年間従前制度による算定を行う特例措置を行ない、適用範囲については東京都に準じて決定している。</p>
意見10	<p>○公社への維持管理業務等の委託 (P25) 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ないからである。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い、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。</p>	<p>業務内容を精査するとともに、関連部署と意見交換を行い対応を検討する。</p>

【住宅課】

【住宅課】

【住宅課】

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見11	<p>○空き家補修の実施 (P26) 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。</p>	<p>業務内容を精査するとともに、関連部署と意見交換を行い対応を検討する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見12	<p>○公社への支払時期 (P26) 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。</p>	<p>区と公社の契約間では前払いになっているが、公社と下請け業者の間では工事後の支払となっているものと認識している。公社との契約においても年度後の支払いにできるかについては公社と相談する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見13	<p>○区営住宅の募集方法 (P26) 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。</p>	<p>現行の募集方法は、区民ニーズを反映していると考えているが、今後とも区民ニーズの把握に努め、より良い方法を研究していく。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見14	<p>○区営住宅の位置付け (P27) 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於いて改定しており、使用承継許可に関する規則や要綱の改正も、〈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、東京都に於い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。</p>	<p>公営住宅という観点から、区営住宅と都営住宅とで制度上の独自性を設ける必要は無いと考えている。また、区営住宅の抽選対象となる戸数が少ないことやコミュニティバランスの変動を考慮し所得額による一定の基準で対応し、優遇措置を取り入れない抽選を行ってきたところである。今後も住宅困窮度を考慮した抽選方法についても研究していく。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見15	<p>○区営住宅整備基金の積立額の限度 (P28) 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、毎年定期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考えられる。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関係させるのではなく、将来の必要額に向けて毎年定期的に積み立てていく方法が望ましいものと考えられる。 区営住宅整備基金について、積立、取崩し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。</p>	<p>本基金は、区営住宅の建替えや大規模改修を踏まえ、一定のルールに基づき積立てている。取り崩す必要がある場合には関係部署と調整した上で行う。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見16	<p>○借上家賃変更の可能性 (P28) 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。</p>	<p>今後は、社会経済情勢などの変化も勘案した、賃料見直しを検討する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見17	<p>○団地内の不法駐車 (P29) 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、関係者から事情を聞きながら、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と考える。</p>	<p>駐車場を設ける等、他団地の解決方法を参考としながら、具体的な解決方法について検討する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見18	<p>○団らん室の有効利用 (P29) 高齢者住宅には団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懸念される。 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。団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と考える。 いずれにしても、使用されていない団らん室を、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。</p>	<p>過去の利用者間トラブルにより団らん室活用に支障が起きているケースであるが、他のシルバーピアの利用方法を参考にするとともに、併設の施設とも調整を図り、有効な活用方法を検討する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見19	<p>○区民住宅の募集方法 (P31) 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と考える。 また、平成21年度の募集においては、審査に合格した者とのその後連絡が取れなくなるなど不測の事態が発生したため、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。</p>	<p>稼働率は高いと考えているが、今後とも空き室の解消に向けて、より良い方策を検討する。また、必要な規定は整備していく。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見20	<p>○区民住宅における滞留債権の管理 (P32) 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。</p>	<p>関係部署とも協議しながら、より適切な対応を検討する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見21	<p>○借上家賃の設定 (P33) 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)も含んでおり、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、損失は区が負担していることになる。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。</p>	<p>契約時における借上家賃は東京都優良民間賃貸住宅制度に基づき決定したものであるが、今後は、社会経済情勢などの変化も勘案した、賃料見直しを検討する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見22	<p>○区民住宅における空き家修繕費の費用負担 (P34) 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」以外は賃貸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ため、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。</p>	<p>現在は事案ごとに部内決裁で処理しているが、関係部署と協議し、より適正な対応を検討する。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見23	<p>○区民住宅の存在意義 (P35) 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っては、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。</p>	<p>20年契約の中途破棄は困難と考えている。収支の改善については研究を続けたい。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見24	<p>○公共施設整備協力金の今後 (P39) 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。</p>	<p>協力金制度は、急増するマンション建設に伴い、激増する幼児・児童の発生に公共施設を対応させるため、新たな施設の整備等に資する目的で設けたものである。よって、幼児・児童の発生が想定されるマンション(世帯用住戸)の建設計画に対し求めているもので、幼児・児童の発生が想定しがたいワンルームマンションについては対象としていない。また、ワンルームマンションの建設計画においては、狭小地が多く、敷地面積に応じた建設計画と認識している。 なお、マンションの建設等に関する条例・要綱の運用を地区ごとに変えることは、事業者指導も含め極めて困難である。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
指摘1	<p>○協力金相殺額と財産に関する調査との関連 (P39) 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「財産に関する調査」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。</p> <p>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「財産に関する調査」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、「財産に関する調査」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。</p> <p>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「財産に関する調査」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「財産に関する調査」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「財産に関する調査」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、「財産に関する調査」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、「財産に関する調査」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。</p>	<p>①土地台帳未計上 昭和58年に区分所有法が改正され、区分所有の目的である区分所有権と敷地利用権が一体化されたことに伴い、不動産登記法についても所要の改正がなされて、建物の謄本に敷地権が表示されることになった。 このため、マンション等の複数の地権者が存在する公有財産台帳の登録については、「公有財産台帳等整理基準」の基準に関わらず建物に限定して登録並びに資産計上を実施しており、土地については建物と資産が一体化しているという考え方から建物台帳備考欄に敷地権割合を記載することで管理をしている。 マンションの一室を寄付として受理した場合、不動産鑑定士に資産評価を依頼することとなるが、国土交通省の指導により、土地と建物を分離しての資産評価を自粛する旨の指導があったため、原則として鑑定書の記載は難しいとのことである。 今後は、鑑定書の記載がない場合についても、適正な資産評価を行うための基準を作成して、土地台帳に面積・価格を計上するとともに、備考欄へ敷地権割合を計上するように努める。</p> <p>②建物評価額の修正 公有財産台帳への登録及び内容の変更については、年2回総務部長から各部長宛てに「公有財産現在高報告書の提出について」の件名で照会しており、各部から回答があったものを登録及び変更している。 本件は、寄付で提供された保育園の資産評価について、区とマンション事業者間の調整に時間がかかり、さらに担当する課が複数にわたったために、連絡が不十分となり、資産評価確定後の修正に漏れがあったものである。 今後も寄付に関しては評価額の修正が見込まれるので、経理課も関係所管に対して積極的に情報収集を行うとともに、各所管に対して登録漏れがないように報告の周知徹底を図ることとする。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】(経理課)</p>
意見25	<p>○支援事業の広報 (P41) 「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、この事業を「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、この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。</p>	<p>セミナーや交流会の際に、参加者に対し事業案内のチラシの配付や案内を実施している。22年度は、区内約1,000管理組合宛に郵送したセミナー開催通知に同封するなどし、PRを行なっている。 区広報紙の活用によるPRを担当課と調整するとともに、他の広報方法についても探る。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見26	<p>○住宅修築資金融資あっせん事業の見直し (P42) 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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考える。</p>	<p>制度の案内については、他の事業同様広報に努めているが、更に努力する。</p> <p>自己資金だけでは自宅の修繕等が困難な区民を対象に、居住性の改善を支援する目的で行なうものであり、バリアフリーやアスベスト除去工事には利子補給を行なう制度を加えている。</p> <p>なお、本事業は、一般区民に向けた唯一の支援事業でもあり、セーフティネットと考えている。今後、制度内容の改善等の研究を進める。</p>
意見27	<p>○高齢者世帯民間賃貸住宅あっせん事業の見直し (P43) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>「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)</p>	<p>現在、照会の手続きやあっせん方法について、依頼先の社団法人東京都宅地建物取引業協会江東区支部も交え検討中であり、あっせん件数並びに成約件数増につなげるよう努める。</p> <p>また23年度から、あっせん依頼先に社団法人全日本不動産協会東京都本部城東第二支部を加える予定であり、紹介対象物件数の増を図る。</p>
意見28	<p>○高齢者に対する住宅施策 (P44) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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を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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>23年度、居住支援協議会の設置に向け準備を進める。</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見29	<p>○住宅ローン利子相当軽減費助成の一括交付 (P48)</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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とされている。(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。</p> <p>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。</p>	<p>①国の運用細則では、一括交付の原則の他、10年以内の期間において分割交付ができる旨定めている。区としては、居住者が新規に住宅ローンを借り入れた場合、返済期間が10年を超えるケースがほとんどであると予想されること、他の地方公共団体も国の運用細則の原則に従い、同様の対応をとっていること、また、分割交付をした場合の後年度にわたる実務上の負担等を総合的に勘案し運用細則の原則により一括交付を行うこととした。</p> <p>②今後も補助金に関しては、合理的かつ適切に執行する。</p>

【都市整備部特命担当課長】

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見30	<p>○家賃助成の申請書類の捺印 (P49) 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、遡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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>一名の例外を除き、すべての申請書類に捺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。捺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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>対象住民から申請手続きの簡素化を求められたことや、迅速な支払い処理を目的に行なった。現在本事業は廃止となっている。</p> <p style="text-align: right;">【住宅課】</p>
意見31	<p>○大規模開発事業の総括 (P70) 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ているからである。</p> <p>例えば</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 使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。 <p>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。</p> <p>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、区南部の開発がよいよ本格的な段階に入ってきた。</p> <p>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。</p>	<p>本事業において設置された道路、公園などの公共施設や小学校、保育所などの公共公益施設について、区が計画している(仮称)シビックセンターを含む2街区の開発事業が完了する時期において、開発計画による道路などの規模、仕様などについて、その効果等を検証し、今後のまちづくりに役立っていきたい。</p> <p style="text-align: right;">【まちづくり推進課】</p>
意見32	<p>○道路台帳の金額情報 (P72) 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。</p> <p>豊洲3丁目で新しく整備された、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。</p>	<p>本区では、総務部経理課及び土木部管理課等で財産台帳を管理しているが、土木部管理課で整備している道路台帳においては、現在、金額算定は行っていない。</p> <p>本区において既に実施している新地方公会計制度は「総務省方式改訂モデル」を採用した公会計改革であり、今後、道路・橋梁のような「インフラ資産」の固定資産の評価も段階的に行うこととしている。</p> <p>この流れの中で、土木部管理課が管理する道路台帳関連情報をシステム化するため、平成21年度にデータ入力を実施しており、これを基に、金額表示を行うこととなっている。</p> <p style="text-align: right;">【管理課】</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見33	<p>〇公有財産台帳への登録 (P73) 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録されているが、一部登録漏れがある。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。</p> <p>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</p> <p>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。</p>	<p>①公有財産台帳への登録及び内容の変更については、年2回総務部長から各部長宛てに「公有財産現在高報告書の提出について」の件名で照会しており、各部から回答があったものを登録及び変更している。今後は、所管に対して登録漏れがないように報告の周知徹底を図ることとする。</p> <p>水辺と緑の課においても、今後報告漏れ等のないよう、報告時のチェックを厳重に行なうこととする。</p> <p>②売買が伴わない寄付・帰属等による財産台帳への登録は、土地の場合固定資産税路線価を算定の基礎として評価するが、これは、あくまでも経済的価値を把握するためのものであるため、再開発事業等の場合、協定書の締結等で公共施設整備相当額を土地の寄付・帰属等に充てることを定めているときは、その評価額をもって財産台帳に記載することとする。</p>
意見34	<p>〇豊洲三丁目駐輪場の運営方式 (P75) 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。</p> <p>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。</p>	<p>豊洲三丁目自転車駐車場の事業スキームとして、インシヤルコストとランニングコストによる支出と利用料による収入を予測し、収支上、収入でまかないきれない額を事業開始時に区負担金として支出し、施設整備及び管理運営を行っている。この際、将来的な地区開発計画やこれに伴う人口変化といった要素を十分に勘案していることから、経営悪化に伴うリスク負担は、原則として事業者が負うこととする。</p> <p>指定管理者として管理代行するという性格からも、利用者数を増やすように事業者自ら積極的に取組んでいくことは当然と考えている。しかし、経営悪化によりサービス低下が懸念されるということであれば、区としても何らかの支援を行わなければならない。1ヶ月ごとの利用状況及び年間の収支状況について事業者から報告書を提出させており、運営状況を十分にチェックしている。今後も継続して実施し、利用者サービスの低下を招くことのないよう留意する。</p>
意見35	<p>〇豊洲二丁目駐輪場の本格的な設置時期と設置場所 (P75) 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のかと、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のようである。</p> <p>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、その対策は考えておかなければならない。</p> <p>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。</p>	<p>豊洲駅前広場地下に設置する予定の自転車駐車場については、平成27年4月に開設する予定となっている。工事には最低2年間必要であり、今後行う設計委託や補助金申請等を含めると少なくとも4年という期間が必要となるが、駐車場建設にかかる収支については、試算した上で議論している。詳細が固まるのは設計が終了した時点となる。駅周辺の居住者が増加した場合、徒歩で駅まで行く方が多いと考えられる。また、開発計画の進捗状況にもよるが、現在の開発フレームで平成27年時点での駅周辺への自転車乗入れ台数を試算したところでは、既存の豊洲三丁目自転車駐車場及び豊洲駅自転車駐車場(暫定設置分)を合わせた規模で収容可能と考えている。</p> <p>豊洲駅周辺を中心として自転車が放置されてしまった場合は、自転車駐車場の適正な利用を呼びかける啓発作業を強化し、それでも放置されてしまう自転車については、放置禁止区域内であれば即日撤去が可能であるため、撤去作業を強化し、駅周辺の環境維持に努めていく。</p> <p>なお、地下駐車場から駅へのアクセスについては、地下駐車場と東京メトロ豊洲駅を地下で直接結ぶ地下通路について、現在東京地下鉄と協議を行っており、利用者の利便性向上も図っていく。</p>
意見36	<p>〇児童増加による収容対策 (P76) 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。</p> <p>(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。</p>	<p>豊洲北小学校の児童急増対策としては、豊洲小学校に増築棟を建設し、平成24年4月から通学区域を変更することで負荷の軽減を図っていくことが決定している。</p> <p>豊洲地区における小学校の収容対策については、児童の入学率も考慮したうえで対策を講じてきたところであるが、今後は国における学級編制基準の見直しの動向等にも注意しながら、適正な規模での学校運営が維持できるよう対策を図っていくこととする。</p>
意見37	<p>〇保育所の増設 (P77) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>これまで区では、「待機児童の解消」を重要課題と位置づけ、認可保育所及び東京都独自の制度である認証保育所の整備を計画的に進めてまいりました。</p> <p>ご意見にありましたように、特に豊洲地区は、近年の大規模マンションの開発等により人口が急激に増加しており、入園の対象となる年齢の児童数も大幅に増加していく地区であるため、今後も積極的に地域の住民、企業の理解と協力を求めながら、以下のように、一層の保育園整備を進めてまいります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●豊洲ふ頭地区、有明地区も含め、大規模マンション開発に際しては、事業者負担による保育所併設を引き続き求めてまいります。 ●地域住民、企業の理解と協力を求める視点は重要であり、民有地・建物賃借して分園の整備等を行う外、例えば、商店街連合会及び豊洲地区の商店会に対して、保育所に転用可能な空き店舗情報の情報提供を求めているところです。
意見38	<p>〇着工時期の遅れによるコストアップ (P79) 当初より、浮桟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、浮桟橋については、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、浮桟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。</p>	<p>東京都は、昭和55年度以降、外郭堤防内の運河筋の既設護岸について耐震補強事業を推進しており、当該地区の耐震補強工事は平成17年度から20年度で行われてきた。一方、棧橋工事は、当該地区のまちづくりの中で、平成20年度に「運河ルネサンス事業」として新たに計画され工程調整等は時期的に困難であった。また、工事手順を考えても都の地盤改良が完了した後、棧橋整備を行うことが合理的であり結果的に余分なコストは生じていない。いずれにせよ、事業を執行するにあたり、これまで以上に関係機関と連携・調整を進めていく。</p>

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
指摘2	<p>○資産の計上漏れ (P79) 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録額調書では、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。</p> <p>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う。財産台帳登録の手引(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はなく、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。</p>	<p>建物及び工作物の財産台帳価格は、工事請負費から消費税、解体費、障害物撤去費用を除いた額であり、また、1工事で複数の財産がある場合は、按分によりそれぞれの財産価格を決定する。しかし、これらの方法が困難な場合には、材料費を財産台帳価格とすることが、「財産台帳登録の手引」に記載されている。</p> <p>経理課においては、今後、報告内容を単に登録するだけでなく、所管と財産評価について情報を共有するために、評価額算定の根拠資料を収集するとともに「財産台帳登録の手引き」の内容を周知し、適切な財産評価に取り組んでいく。水辺と緑の課においても、財産評価にあたっては、事前に経理課と連絡調整し、適正な財産価格を算定する。</p>
意見39	<p>○交通広場の現状 (P80) 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のない光景であった。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。</p> <p>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。</p> <p>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と考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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である。 ・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丁目ですべて降りてしまう。 <p>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。</p>	<p style="text-align: right;">【水辺と緑の課・経理課】</p> <p>豊洲駅前のタクシープールを有する交通広場は、独立行政法人都市再生機構が施行した豊洲二丁目土地区画整理事業により整備し、平成19年7月から江東区が所有・管理している。</p> <p>この交通広場は、駅出入り口からの距離、周辺交通渋滞の抑制、既存建築物の位置を踏まえた土地の確保、消防署の緊急車両との関係性等を考慮し、警視庁との交通協議を経て、現位置での形状に確定した。</p> <p>しかしながら、交通広場のある街区は、現在はまだ整備されていないため、人の流れが少なく、その結果、タクシープールの利用が進んでおらず、また、現在の交通広場のバス利用状況についても、意見にあるように十分に機能していない状況であると認識している。</p> <p>区としては、今後の開発を視野に入れ、交通広場が有効に活用されるよう、バス事業者や開発事業者と協議を進め、より利便性を高めるとともに、ターミナル機能を持った交通広場となるように推進していきたい。</p>
意見40	<p>○交通広場の有効利用 (P81) 交通広場の有効利用の一つとして、地下鉄8号線豊洲一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。</p> <p>◀ 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) ▶</p> <p>都バスを運行させる理由は、次の三つである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>豊洲～東陽町のバス便については、東京都交通局に対し、これまでも再三要望している。しかし、バス路線を新設する場合は、既設路線の見直し等を行う必要があり、現在のところ難しい状況であるが、今後の豊洲地区の発展状況を注視していきたいとの回答を得ている。区としては、今後も東京都交通局に対し、豊洲～東陽町のバス便については強く要望していく。</p>

【交通対策課】

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見41	<p>○(仮称)シビックセンターの事業費(P84)</p> <p>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。</p> <p>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ア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。</p> <p>(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街区にある都有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上がった段階では、(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。</p>	<p>(仮称)シビックセンターの整備については、平成22年3月策定の長期計画において、スケジュールと総事業費の見込みを明らかにしたところであるが、この時点では、(仮称)シビックセンターの整備手法や新たな土地の購入の必要性に関して、庁内での検討や関係機関との協議が継続中であったため、用地の購入にかかる経費を計画化することはできなかった。</p> <p>(仮称)シビックセンターの整備にあたって、豊洲二・三丁目地区2街区における一体的なまちづくりを行うという観点から、2街区の他の地権者と共同で地区整備計画を検討するとともに、2街区内に存在する都有地(港湾労働者宿泊所跡地)を購入した上で、他の地権者と共同で2街区内における敷地の集約・再編を実施するという方針を決定したのは平成22年度である。長期計画の主要事業については、事業スケジュールや事業費等の見直しを毎年度実施し、その結果を毎年度公表することとされているが、平成23年度以降の(仮称)シビックセンターの整備に関しては、「長期計画の展開2011」において、都有地の購入に要する経費を含めた総事業費を明らかにしたところであり、特段の問題は無いと考える。今後も、事業の進捗状況や必要となる総事業費の見直しについて、より区民に分かりやすく公表するよう努めていく。</p>
意見42	<p>○(仮称)シビックセンターの役割と機能(P85)</p> <p>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。</p> <p>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、それは時宜に合ったものと言える。</p> <p>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。</p>	<p>(仮称)シビックセンターは、人口増が続く区南部地域の拠点施設として整備されるものであり、出張所、文化センター、図書館など、区民に身近なサービスを提供する機能を持つことを予定した複合施設である。出張所に関しては窓口業務の拡充を検討しているところであり、文化センターに関しては会議室・研修室等のほか、300席程度のホールを整備する方針である。また、図書館についても規模の拡大を図る予定である。(仮称)シビックセンターの整備にあたっては、地元区民等の視点から意見をいただくことを目的とした「(仮称)シビックセンターの機能等に関する懇談会」を設置しており、平成22年度末までに3回開催したところであるが、今後も引き続き懇談会を開催し、出された意見や提案を参考としながら、(仮称)シビックセンターが多くの区民に親しまれる施設となるよう検討を重ねていく予定である。</p>
意見43	<p>○財産価格審議会の構成員(P91)</p> <p>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。</p> <p>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て、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、委員には区職員のみに加えて外部有識者を加え、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。</p>	<p>本区の財産価格審議会は議案がある毎に随時開催され、審議の結果適正な価格であると承認されることにより不動産の取得及び売却等の契約を締結することができる。</p> <p>規模の大きな財産の取得及び売却・貸付等の有効活用については、長期計画に基づく検討部会等で検討され計画的に手続きをすることから、事前に審議会の開催時期を計画することができる。</p> <p>しかしながら、不動産は地価変動が激しいため、相手方との交渉から契約までが極めて短期間となる場合があり、本区の場合も過去に取得や貸付において実証されている。取得の相手方が東京都の場合は、提示価格で購入することとなるが、それ以外は早急に不動産鑑定を依頼し適正な価格を判断することとなる。</p> <p>本区の財産価格審議会は随時開催できるため、機動的に案件を提案し承認を得ることにより、速効性のある手続きをすることができるが、仮に外部有識者を加えると、開催日の調整、開催に伴う費用等の問題で随時開催することは不可能である。</p> <p>このため、大きな不動産取引の場合は複数の鑑定評価を依頼し、適正な不動産の評価をするとともに、日頃から不動産鑑定士との情報交換を密にして市場動向をチェックすることで、価格決定の透明性や有効性を高めていく。</p>
意見44	<p>○(社)東京都建設事業協会との契約(P91)</p> <p>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、不動産鑑定専門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。</p> <p>この点に関して区からは次のような説明を受けた。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>不動産鑑定専門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。</p>	<p>区は、不動産鑑定評価を3社から取得し、その取りまとめ業務を当事業協会に委託し、成果品として評価書を取得していたが、その評価書は、国が定めた不動産鑑定評価基準を踏まえた評価書のスタイルで作成されていたため、発注内容どおり取りまとめ作業をおこなったものの、取りまとめの経緯を記したものがなかった。</p> <p>今後は、成果品が外見的にも取りまとめの経緯を含めた、第二次の調査と分かるものとなるよう、発注時にスタイルの変更を依頼し、成果品を受領する際にも確認するよう、検査内容も見直すこととする。</p>

【港湾臨海部対策担当課長】

【港湾臨海部対策担当課長】

【経理課】

【管理課】

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要										
意見45	<p>○国庫補助金の申請範囲 (P94) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>国庫補助金の申請にあたっては、事前に東京都によるヒアリング・審査があり、補助対象の振分けや決定を行っている。補助対象は、必要最低限の工程内容で構成されており、現場状況や景観に配慮した実設計の増額分は含まずに決定されている。</p> <p>課題ではあるが、今後は、東京都との協議の中で、補助対象や補助率等の改善に努めていく。</p>										
指摘3	<p>○工事その1 予定価格修正 (P95) <事実></p> <table border="0"> <tr> <td>平成17.4.1.</td> <td>公表公募工事発注予定表「公表番号5」</td> </tr> <tr> <td>平成17.4.1.～平成17.4.8</td> <td>希望票提出期間</td> </tr> <tr> <td>平成17.4.26</td> <td>入札執行伺書(予定価格2,146,268,250円)</td> </tr> <tr> <td>平成17.4.26</td> <td>指名通知書(予定価格2,146,268,250円)</td> </tr> <tr> <td>平成17.5.12まで</td> <td>質問受付期限</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>訂正前 2,146,268,250 → 訂正後 1,936,422,600 209,845,650円減額</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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伺書において、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。</p> <p><問題点></p> <p>入札執行伺書は、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。</p> <p>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。</p> <p>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と。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。</p> <p>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。</p>	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	入札執行伺書(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	<p>当時の関係者から検証を行った結果、再公告等を行わなかった理由は、次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①本件工事は、都市計画事業認可を受け、国庫補助金対象事業であったため、再公告による工事の遅延は許されないものであった。 ②工事請負契約については、議会の議決を要し、日程的な制約があった。 ③入札参加資格が3社から成る共同企業体を結成することとしており、再公告することにより、入札参加共同企業体に変更があることは考え難かった。 ④設計金額の誤りの発見時期が、入札参加希望受付終了後であり、申込手続き自体は有効であると判断された。 ⑤入札参加共同企業体に対して変更後の設計金額を周知すれば、公平な競争入札執行が確保できると判断された。 <p>上記の理由等を勘案し、当時の経理課長が持ち回りで区長まで設計金額の変更を説明し、予定通り入札を執行することの了解を得、平成17年5月27日に入札を執行した。本件工事の入札執行にあたっては、入札日当日、事前に訂正後の設計金額が記載された「予定価格調書」に区長決裁を得ており、また、入札後は訂正後の予定価格(支出負担行為額)が記載されている「入札調書及び契約締結伺」にも区長の決裁を得ていることから、設計金額を担当者が単独で訂正した事実はなく、本来、訂正箇所にて区長印を押印すべきところ、失念したものであることが判明した。</p> <p>公文書記載事項の訂正方法については、「江東区公文規定施行細目」で「誤記の部分を2本線で消し、横書きの場合はその上側、縦書きの場合はその右側に正しい記載をして、訂正印を押す。」と規定されている。当該入札執行伺書の訂正については、この規定が遵守されておらず、二度とこのようなことのないよう、規定の周知徹底が求められる。</p> <p>当該入札執行伺書は、保存期間10年の重要な文書であり、訂正印のない状態でそのまま保管することは適切でなく、決定権者の印鑑を押印したうえで、保管することとしたい。</p>
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	入札執行伺書(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											

【道路課】

【経理課】

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見46	<p>○工事その2 最低制限価格の適正性 (P96)</p> <p><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3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。</p> <p><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。</p>	<p>平成18年度当時の最低制限価格については、「予定価格の10分の8から3分の2」の範囲内で設定することになっていたが、同様の工事では、概ね予定価格の70%で設定されていたため、入札参加業者に容易に推測できる状況であった。このため、翌年度に最低制限価格の設定方法の見直しを行い、平成21年度には、最低制限価格の再度の大幅な見直しを行い、「予定価格の10分の8.5から10分の7」に引き上げ契約事務規則を改正した。さらに、最低制限価格の算出方法についても予定価格を構成する材料費、労務費、諸経費等の割合その他の条件を考慮して、一定のルールに従い改めたことにより、各業者が適切な積算見積を行うようになったため、全社くじにより落札者を決定するという事態は既に解消されている。このため現在では、公正で適切な入札が執行されていると認識しているため、入札参加業者に対して、見積書(積算内訳書)の提出を義務化することは考えていないが、仮に複数の業者が最低制限価格で入札参加した場合については、見積書(積算内訳書)を提出させることも検討していく。</p>
意見47	<p>○大プロジェクトの管理体制 (P97)</p> <p><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と比較すると、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。</p> <p><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示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と遂行しました」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。</p>	<p>長期にわたる事業では、全体の事業計画を基に年度ごとに予算化し、執行しているが、事業が進むにつれ、状況変化や時点修正、計画の精度が上がるなど、当初計画の事業費が変動しており、その額は総合実施計画のローリング時に修正している。 今後、大規模プロジェクト(都市計画事業や実施機関5年以上の事業等)については、毎年度の変更について長期計画の見直しを行うに当たり、事業予算等の変更を所管部長の決裁を経て首脳部に報告し、進行管理の記録が確実に残るようにする。</p>

【経理課】

【道路課】

平成22年度包括外部監査結果報告・措置概要

番号	監査の結果又は意見内容	事実・理由及び措置の概要
意見48	<p>〇公有財産台帳への登録の必要性 (P98) 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。</p>	<p>土木部における道路台帳システムは、平成21年度に整備を完了し資産評価が可能な状況にある。 供用開始年度の資産評価は意見のとおり普通建設費の積み上げが妥当であるが、数値の変動にも留意が必要であるとして、総務省は道路台帳以外に耐用年数、減価償却累計額、供用開始時簿価等の情報も必要としている。 このことから、本区では、「インフラ資産」の定数化を行い道路台帳以外に、固定資産情報が反映された資産台帳の整備を段階的に進めて行くこととしている。</p>
意見49	<p>〇公共施設整備協力金の負担割合 (P98) 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「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っておらず、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、事業者には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する。</p>	<p style="text-align: right;">【管理課】</p> <p>①区と事業者との間で締結した「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」では、補助線街路第200号線の拡幅事業について、開発者負担の割合を3割を目途とし、詳細については別途協議することとしている。本事業開始時においてこの協議に関する文書等は存在せず、事業者からは事業費相当額の3割が協力金として、毎年、区に納入されている。 ②区としては、今後、本事業及び豊洲一、二及び三丁目地区の開発が完了する時期に、この開発者の負担割合について、地区内に新たに発生した交通量などを考慮し、負担割合の適切性について検証をしていきたい。</p>
意見50	<p>〇随意契約の対象業務の範囲 (P99) 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。</p> <p>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、入札を実施することも考えて良いのではなかったか。</p>	<p>平成19年度の工事監理業務は、進行中の工事における問題に対し、再検討や見直し等を行う業務である。 一方、設計委託は、次期工事範囲の調査・設計であり、地元調整や交通管理者との密な調整や協議が必要であることから、それぞれに代理人を置き、業務に専念させるため、個別案件として入札した。 ご意見のように設計業務と工事監理業務は密接な関係にあることから、今後、このような長期にわたるプロジェクトにおいては、状況に応じて一括発注を検討していきたい。</p>
意見51	<p>〇工事完了から解散までの期間の長期化 (P104) 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。</p>	<p style="text-align: right;">【道路課】</p> <p>組合施行の市街地再開発事業については、再開発組合が主体となり関係各所との調整を行い、事業計画等を立案・実施していくものである。 区としては、再開発組合が鉄道事業者とのエレベーター設置に向けた協議状況を把握し、助言を行ってきた。しかしながら、再開発組合と鉄道事業者の双方のエレベーター設置後の管理運営方針に関する考え方の違いにより、エレベーターの設置が遅れ、結果的に再開発組合の解散時期が他の地区に比べ遅れることになった。 このことについて、区としては、今後、公共の福祉に寄与する機関としての認識を持ち、区民の財産の保護など区民の立場に立った指導、助言などをより一層心掛け、実践していきたいと考えている。</p>