

平成 18 年度

杉並区個別外部監査報告書

「区営住宅、区民住宅等住宅施策」

杉並区個別外部監査人  
若原 文安

# 目 次

## 第 1 章 監査の概要

1 . 外部監査の種類	... 1 頁
2 . 監査の対象とした事項名	... 1 頁
3 . 監査対象部署及び対象期間	... 1 頁
4 . 契約期間	... 1 頁
5 . 監査を実施した期間	... 1 頁
6 . 外部監査の視点	... 1 頁
7 . 主な監査手続	... 2 頁
8 . 個別外部監査人及び補助者の指名並びに資格	... 2 頁
9 . 利害関係	... 2 頁

## 第 2 章 区営住宅、区民住宅等住宅施策の概要

1 . 区営住宅、区民住宅等の概要	... 3 頁
2 . 杉並区都市整備部住宅課の組織図と業務の概要	... 6 頁
3 . 区営住宅、区民住宅等の政策・施策・事務事業	... 7 頁

## 第 3 章 監査の結果

### 第 1 . 区営住宅

1 . 事業の概要	... 1 1 頁
2 . 監査の結果及び意見	... 1 6 頁

### 第 2 . 区民住宅

1 . 事業の概要	... 3 3 頁
2 . 監査の結果及び意見	... 3 6 頁

### 第 3 . 高齢者住宅

1 . 事業の概要	... 4 4 頁
2 . 監査の結果及び意見	... 4 9 頁

### 第 4 . 高齢者専用居室

1 . 事業の概要	... 5 6 頁
2 . 監査の結果及び意見	... 6 0 頁

### 第 5 . 総評

1 . 指定管理者制度、管理代行制度の活用	... 6 5 頁
2 . 事務事業評価の活用	... 6 7 頁
3 . 今後の住宅施策	... 6 9 頁

報告書中の資料は特段の断りがない限り、区提供によるものである。また、報告書の数値は、端数処理等の関係で総額と内訳の合計とが必ずしも一致しないことがある。

## 第1章 監査の概要

### 1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の41第1項に規定する長からの要求に係る個別外部監査

### 2. 監査の対象とした事項名

監査の対象は、区営住宅、区民住宅等住宅施策のうち区が施設を所有又は借上げを行っている以下の対象住宅事業である。

- (1) 区営住宅の774戸
- (2) 区民住宅の59戸
- (3) 高齢者住宅の374戸
- (4) 高齢者専用居室の100戸

### 3. 監査対象部署及び対象期間

- (1) 対象部署  
都市整備部 住宅課ほか
- (2) 対象期間  
原則として平成17年度、ただし必要と認められた範囲において平成17年度以前の各年度についても対象とした。

### 4. 契約期間

平成18年7月4日から平成18年9月29日まで

### 5. 監査を実施した期間

平成18年7月4日から平成18年9月29日まで

### 6. 外部監査の視点

杉並区では、住宅施策に関する計画として、杉並区住宅条例に基づき「杉並区住宅マスタープラン」（平成13年度から平成22年度）を策定し、良質な住宅ストックの形成、安定した居住を支える地域社会の形成、良質な住環境の形成を目標に住宅施策を展開してきた。

一方、住民の価値観やライフスタイルの多様化に伴い、住宅や居住に対する意識がますます多様化していることから公的賃貸住宅の有効活用による住宅セーフティネットの機能向上として、子育て世帯やDV（ドメスティックバイオレンス）被害者等の社会的弱者の公営住宅への入居円滑化、少子高齢化、環境問題等に応える住宅の質の確保などが求められている。また、そうした中で、住宅建設計画に代わる住生活基本法の制定など、国の住宅政策の再構築も進められている。

このように、区営住宅、区民住宅等住宅施策を取り巻く社会情勢が変化する中で、杉並区が施設を所有又は借上げを行っている住宅事業が、関係諸法規に従って、経済性（最少のコストで適正な量及び質の資源を獲得するこ

と)・効率性(一定の成果を最少の支出で獲得すること、または一定の支出から最大の成果を生み出すこと)及び有効性(一定の支出により期待される成果の達成度合い)の観点から監査を行った。

## 7. 主な監査手続

区営住宅、区民住宅等に対する主な監査手続は以下の通りである。

- (1) 入居者資格及び入居使用権の承継について、関係諸法規に合規しているか検討した。
- (2) 使用料(家賃)の調定について、関係諸法規に合規しているか検討した。
- (3) 使用料(家賃)の徴収について、関係諸法規に従い適正に行われているか検討した。
- (4) 収入未済額及び不納欠損について、関係諸法規に従い適正に行われているか検討した。
- (5) 収入超過者に対する住宅のあっせん等及び高額所得者に対する明渡請求が行われているか検討した。
- (6) 共益費等の支出及び徴収事務は妥当であるか検討した。
- (7) 修繕費について、区及び入居者の負担区分が適切か検討した。
- (8) 住宅整備基金は妥当な水準か検討した。
- (9) 住宅の維持管理業務委託で改善すべき事項はないか。
- (10) 借上賃料は適切に貸主と交渉しており、妥当な水準か検討した。
- (11) 施設等の利用状況で改善すべき事項はないか検討した。
- (12) その他今後検討が望まれる課題等はないか。

## 8. 個別外部監査人及び補助者の指名並びに資格

個別外部監査人 公認会計士 若原 文安

補助者  
公認会計士 村尾 裕  
公認会計士 牧野 成治  
会計士補 山崎 唯

## 9. 利害関係

個別外部監査の対象である事項につき、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。

## 第2章 区営住宅、区民住宅等住宅施策の概要

### 1. 区営住宅、区民住宅等の概要

#### (1) 総人口

杉並区の総人口は、以下の通りである。

概ね51万人から52万人程度で推移しており、今後、平成22年頃に52万9千人まで増加し、平成27年頃に52万5千人に減少すると想定されている。

(単位：人)

S62年	H9年	H13年	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H22年	H27年
525,606	501,224	516,358	519,692	522,128	523,827	524,772	527,380	529,484	525,691

(注) 昭和62年、平成9年は住民基本台帳による、平成13年～平成18年は住民基本台帳及び外国登録人口による、平成22年、平成27年は杉並区の推計による。

#### (2) 高齢者人口(65歳以上)及び総人口に対する構成比

杉並区の高齢者人口は、以下の通りである。

上記(1)の総人口は変化がないものの、高齢者人口は漸次増加し、平成18年度において、総人口に対する17.99%を占める9万4千人となっている。

平成18年度の65歳以上の高齢者人口の割合は、東京都は18.37%、全国平均20.34%に比較すると割合は低いものの、今後、平成22年頃に19.35%を占める10万2千人、平成27年頃に21.25%を占める11万1千人に増加すると想定されている。

(単位：人口は人、構成比は%)

S62年	H9年	H13年	H14年	H15年	H16年	H17年	H18年	H22年	H27年
56,379	76,371	86,050	87,991	89,987	91,367	92,707	94,860	102,432	111,724
10.73%	15.24%	16.66%	16.93%	17.23%	17.44%	17.67%	17.99%	19.35%	21.25%

(注) 昭和62年、平成9年は住民基本台帳による、平成13年～平成18年は住民基本台帳及び外国登録人口による、平成22年、平成27年は杉並区の推計による。

#### (3) 低額所得者(区営住宅入居資格所得基準以下)

杉並区の低額所得者は、以下の通りである。

低額所得者は、平成16年度において、127,604人となっている。

(単位：人口は人)

H14年	H15年	H16年	H17年
119,384	124,211	127,604	108,197

(注) 課税課が把握している人数であり、平成17年度は平成18年5月31日までに把握している人数である。

(4) 区営住宅、区民住宅等の入居者数及び構成比

区営住宅の入居者数及び総人口・低額所得者に対する構成比

杉並区の区営住宅の入居者数は、平成 17 年度において、総人口に対して 0.32%、低額所得者に対して 1.59% を占める 1,724 人に過ぎない状況である。なお、区営住宅の入居者の世帯主平均年齢は、平成 17 年度において、64.4 歳となっており、入居者の高齢化が進んでいる。

(単位：戸数は戸、入居者数は人、構成比は%)

	H13 年	H14 年	H15 年	H16 年	H17 年
区営住宅戸数	634	674	715	727	774
区営住宅の入居者数	1,466	1,545	1,622	1,634	1,724
総人口に対する構成比	0.28	0.29	0.31	0.31	0.32
低額所得者に対する構成比	-	1.29	1.30	1.28	1.59

区民住宅の入居者数及び総人口に対する構成比

杉並区の区民住宅の入居者数は、平成 17 年度において、総人口に対して 0.04% を占める 224 人に過ぎない状況である。なお、区民住宅は、中堅所得者層の家族世帯に住宅を供給することを目的としているため、区民住宅の入居者の世帯主平均年齢は、平成 17 年度において、46.3 歳と比較的若い状況である。

(単位：戸数は戸、入居者数は人、構成比は%)

	H13 年	H14 年	H15 年	H16 年	H17 年
区民住宅戸数	59	59	59	59	59
区民住宅の入居者数	202	212	214	202	224
総人口に対する構成比	0.03	0.04	0.04	0.03	0.04

高齢者住宅の入居者数及び総人口・高齢者に対する構成比

杉並区の高齢者住宅の入居者数は、平成 17 年度において、総人口に対して 0.08%、高齢者に対して 0.44% を占める 422 人に過ぎない状況である。なお、高齢者住宅の入居者の世帯主平均年齢は、平成 17 年度において、79.8 歳となっている。

(単位：戸数は戸、入居者数は人、構成比は%)

	H13 年	H14 年	H15 年	H16 年	H17 年
高齢者住宅戸数	374	374	374	374	374
高齢者住宅の入居者数	423	423	419	420	422
総人口に対する構成比	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
高齢者に対する構成比	0.49	0.48	0.46	0.45	0.44

高齢者専用居室の入居者数及び総人口・高齢者に対する構成比

杉並区の高齢者専用居室の入居者数は、平成 17 年度において、総人口に対して 0.01%、高齢者に対して 0.09% を占める 85 人に過ぎない状況である。なお、高齢者専用居室の入居者の世帯主平均年齢は、平成 17 年度において、81.9 歳となっている。

(単位：戸数は戸、入居者数は人、構成比は%)

	H13 年	H14 年	H15 年	H16 年	H17 年
高齢者専用居室数	110	110	105	100	100
高齢者専用居室の入居者数	108	108	101	92	85
総人口に対する構成比	0.02	0.02	0.01	0.01	0.01
高齢者に対する構成比	0.12	0.12	0.11	0.10	0.09

(5) 区営住宅、区民住宅等の23区比較(平成16年6月1日現在)

東京都23区の区営住宅、区民住宅等は、平成16年6月1日現在以下の通りである。

杉並区の区営住宅戸数は、平成16年6月1日現在715戸であり、他の23区と比較すると4番目に多く、23区総戸数9,857戸に対して7.25%程度である。従って、区営住宅戸数は比較的多い方である。

杉並区の区民住宅戸数は、平成16年6月1日現在59戸であり、他の23区と比較すると15番目であり、23区総戸数4,832戸に対して1.22%に過ぎない状況である。従って、区民住宅戸数は比較的少ない方である。

杉並区の高齢者住宅戸数は、平成16年6月1日現在374戸であり、他の23区と比較すると1番目であり、23区総戸数3,477戸に対して10.75%程度である。従って、高齢者住宅戸数は比較的多い方である。

杉並区の高齢者専用居室数は、100室であり、公募によらず著しく住宅に困窮し、住宅の確保に緊急を要する高齢者に提供するこのような事業は、他の23区に該当する制度はない。

なお、杉並区の総人口は、平成17年1月1日現在524,772人であり、他の23区と比較すると6番目であり、23区総人口8,477,031人に対して6.19%程度である。

(単位：総人口は人、保有戸数は団地・戸)

区名	総人口	区営住宅		区民住宅		高齢者住宅	
1.千代田区	45,042	11 団地	267 戸	13 団地	378 戸	4 団地	73 戸
2.中央区	96,815	3 団地	99 戸	19 団地	768 戸	3 団地	85 戸
3.港区	189,153	8 団地	315 戸	7 団地	440 戸	4 団地	12 戸
4.新宿区	301,868	59 団地	1,048 戸	37 団地	382 戸	14 団地	198 戸
5.文京区	184,300	2 団地	62 戸	10 団地	106 戸	8 団地	168 戸
6.台東区	168,451	0 団地	0 戸	2 団地	37 戸	14 団地	226 戸
7.墨田区	232,596	3 団地	205 戸	9 団地	207 戸	6 団地	102 戸
8.江東区	418,173	10 団地	498 戸	1 団地	33 戸	3 団地	106 戸
9.品川区	341,488	16 団地	439 戸	24 団地	1,056 戸	10 団地	220 戸
10.目黒区	254,681	10 団地	375 戸	15 団地	208 戸	14 団地	175 戸
11.大田区	670,650	30 団地	1,198 戸	9 団地	209 戸	13 団地	210 戸
12.世田谷区	819,317	43 団地	1,123 戸	6 団地	49 戸	6 団地	68 戸
13.渋谷区	205,704	8 団地	269 戸	5 団地	67 戸	3 団地	38 戸
14.中野区	308,604	12 団地	411 戸	9 団地	162 戸	18 団地	135 戸
15.杉並区	524,772	25 団地	715 戸	5 団地	59 戸	15 団地	374 戸
16.豊島区	250,967	10 団地	185 戸	16 団地	312 戸	12 団地	202 戸
17.北区	329,787	13 団地	620 戸	4 団地	144 戸	15 団地	287 戸
18.荒川区	188,781	5 団地	143 戸	0 団地	0 戸	0 団地	0 戸
19.板橋区	522,365	10 団地	426 戸	11 団地	215 戸	10 団地	282 戸
20.練馬区	684,365	15 団地	528 戸	0 団地	0 戸	4 団地	140 戸
21.足立区	645,678	14 団地	535 戸	0 団地	0 戸	8 団地	198 戸
22.葛飾区	436,182	10 団地	331 戸	0 団地	0 戸	17 団地	178 戸
23.江戸川区	657,292	3 団地	65 戸	0 団地	0 戸	0 団地	0 戸
23区合計	8,477,031	320 団地	9,857 戸	202 団地	4,832 戸	201 団地	3,477 戸

(注) 総人口は、東京都総務局統計部人口統計課の「住民基本台帳による世帯と人口」における平成17年1月1日現在による。

## (6) 住宅の建て方別、所有の関係別住宅数

杉並区の平成 15 年 10 月における住宅の建て方別、所有の関係別住宅数は以下の通りである。

総戸数 255,210 戸のうち、民間借家が 45.8% を占める 116,980 戸、持家が 38.8% を占める 98,920 戸であり、公営の借家は 1.6% の 4,070 戸に過ぎない。

( 上段：住宅戸数、下段：% )

持ち家	借家				不詳	総数
	民間	公営	公団・公社	給与住宅		
98,920	116,980	4,070	1,400	9,860	23,980	255,210
38.8	45.8	1.6	0.5	3.9	9.4	100.0

( 注 ) 杉並区住宅・土地統計調査特別集計分析報告書 ( 平成 17 年 12 月 )

## 2. 杉並区都市整備部住宅課の組織図と業務の概要

杉並区の区営住宅、区民住宅等事業は都市整備部住宅課 ( 職員数 16 人 ) が所管している。平成 17 年 4 月 1 日における住宅課の人数及び業務は以下の通りである。

### 都市整備部

	課係名	職員数	担当業務
住宅課	住宅施策推進係	4	住宅に係る施策の調査研究・計画・推進・連絡調整、住宅修築資金の融資あっせん、都営住宅使用者の公募受付、公営住宅団地の建替え、課内他の係に属さないこと
	住宅整備担当係長	3	区営住宅・区立住宅の整備・維持管理、都営住宅の移管
	住宅技術担当係長	1	住宅施策の技術的支援
	住宅運営係	4	区営住宅・区民住宅の使用者及び使用料収納・使用者の公募受付
	高齢者住宅担当係長	4	区営高齢者住宅・区立高齢者住宅の使用者及び使用料収納・使用者の公募受付、居住継続支援
	計	16	

### 3. 区営住宅、区民住宅等の政策・施策・事務事業

#### (1) 行政評価の目的、体系

杉並区では、平成 15 年 5 月に杉並区自治基本条例を施行し、行政評価の実施・公表を行っている。

この杉並区の行政評価の目的は以下の通りである。

##### 成果重視の行政への転換

「杉並区基本計画」に基づく体系となっており、その進捗状況・達成度を年次ごとに把握し、達成度の測定のために成果指標を設定するとともに、目標や取り組み手法の妥当性について年度ごとに見直しを行う。

##### 効率的で質の高い行政の実現

行政評価の結果を、施策、事務事業の選択、予算編成や組織・人員配置について検討する際の判断材料として活用するとともに、公共サービスの提供主体は行政のみではないという視点から区民等の力を生かす協働・民営化・民間委託を推進していく手段として活用する。

##### 説明責任の徹底

評価結果の公開により、杉並区の活動内容（経営状況）を区民に説明し、区民の理解を得るために活用するとともに、区民による政策論議を高め、区政への参画を促進させる手段とする。

そして、杉並区の行政評価の体系は以下の通りである。

##### 事務事業評価

「事務事業」は、区の仕事の一番小さい単位であり、「事務事業評価」では、それぞれの事務事業にかかっているコストや成果などが適正かどうかを評価している。

##### 施策評価

「施策」は、事務事業を事業目的別に束ねたもので、区の仕事の成果が分かりやすい単位であり、「施策評価」では、杉並区の事業目的の達成状況や経費等を評価するとともに、施策目標の達成等の観点から事務事業の評価・見直しを行っている。

##### 政策評価

「政策」は、大きな分野ごとに施策をまとめたもので、「政策評価」では、区の仕事の進み具合を分野ごとに把握し、政策目標の設定とその達成度を評価し、政策目標の達成という観点から施策の評価・見直しを行っている。

杉並区において、平成 18 年度予算に連動するために「杉並区行政評価報告書」（平成 17 年度）が 6 分野、22 政策、78 施策、862 事業の体系をもって実施されている。

このうち区営住宅、区民住宅等の事業は、「良好な住環境と都市機能が調和したまちをつくるために」という政策において、「住宅施策の推進」という施策が掲げられており、その中で以下の 17 の事務事業の体系を構築している。

政策	施策	事務事業	
良好な住環境と都市機能が調和したまちをつくるために	住宅施策の推進	住宅施策の推進（住宅総合相談等）	
		高齢者住宅建設費借入金利子助成	
		シルバーハウジングプロジェクト推進計画の策定	
		区営住宅入居者事務	( )
		区民住宅入居者事務	( )
		高齢者住宅入居者事務	( )
		住宅使用料収納・滞納整理事務	( )
		都営シルバーピア維持管理	
		高齢者専用居室提供	( )
		高齢者アパートあっせん	
		居住安定支援	
		住宅修築資金融資あっせん	
		区営住宅整備基金積立金	( )
		区営住宅建替・改善	( )
		区営住宅施設維持管理	( )
		区民住宅施設維持管理	( )
高齢者住宅施設維持管理	( )		
	：		
	：		

( ) は今回、監査の対象となった事務事業である。

## (2) 監査の対象となった事務事業の概要（抜粋）

今回、監査の対象となった 10 の事務事業の概要は以下の通りである。

監査の対象となった事務事業名	事務事業の概要
<b>区営住宅入居者事務</b> (整理番号 534)	<p>(事業目標) 低廉な住宅を提供することで、住み慣れた地域において快適で安定した生活を営むこと</p> <p>(活動指標) 管理戸数(728戸) あき家戸数(16戸)</p> <p>(成果指標) 入居者数(1,634人) 応募倍率(28倍)</p> <p>(総事業費) 19,970千円</p> <p>(受益者負担比率) 1,264.8%</p> <p>(受益者負担見直し) あり 公的年金の控除額や老年者控除の変更による使用料の増額</p> <p>(コスト下げる余地) ない 指定管理者制度によるコスト削減の見込みなし</p> <p>(協働等) 実現していない 施設の維持管理は民間に業務委託もできる</p>
<b>区民住宅入居者事務</b> (整理番号 535)	<p>(事業目標) 良質な賃貸住宅を提供することにより、若いファミリー世帯の安定した居住を確保すること</p> <p>(活動指標) 管理戸数(59戸) あき家戸数(7戸)</p> <p>(成果指標) 入居者数(208人) 応募倍率(1倍)</p> <p>(総事業費) 3,641千円</p> <p>(受益者負担比率) 2,123.80%</p> <p>(受益者負担見直し) ない 使用料の算定方法は法令で規定されている</p> <p>(コスト下げる余地) ない 20年の賃貸契約終了後の住宅について可能性がある</p> <p>(協働等) 実現していない 使用料の決定・入居者の決定・減免等は特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律で事業主体が行うが、入居者募集・使用料徴収等は民間委託もできる</p>
<b>高齢者住宅入居者事務</b> (整理番号 536)	<p>(事業目標) 高齢者が安全・安心して暮らせる低廉な住宅を提供し、入居者の日常生活を支援しながら居住の安定を確保すること</p>

	<p>(活動指標) 管理戸数(374戸) 入居予定登録者数(28人)</p> <p>(成果指標) 入居者数(420人) 新規入居世帯÷入居予定登録者数(32%)</p> <p>(総事業費)20,703千円</p> <p>(受益者負担比率)378.3%</p>
	<p>(受益者負担見直し)ない</p> <p>使用料は、公営住宅法で規定されている</p>
	<p>(コスト下げる余地)ない</p> <p>指定管理者制度によるコスト削減の見込みなし</p>
	<p>(協働等)実現していない</p> <p>施設の維持管理は民間に業務委託もできる</p>
<b>住宅使用料収納・滞納整理事務 (整理番号 537)</b>	<p>(事業目標)受益者から適正な使用料を徴収することで負担の公平性を確保すること</p> <p>(活動指標) 収納件数(14,720件) 使用料調定(449,425千円)</p> <p>(成果指標) 住宅明渡し件数(0件) 収納率(97%)</p> <p>(総事業費)23,702千円</p> <p>(受益者負担比率)0.0%</p>
	<p>(受益者負担見直し)ない</p> <p>住宅使用料は変わらず、受益者負担増は望めない</p>
	<p>(コスト下げる余地)ない</p> <p>高額滞納者への督促など、担当職員による個別の状況に合わせたきめ細やかな対応が必要</p>
	<p>(協働等)実現していない</p> <p>指定管理者制度はコスト増や明渡し措置等の業務が区に残るため非効率のおそれがある</p>
<b>高齢者専用居室提供 (整理番号 539)</b>	<p>(事業目標)区が借り上げた民間アパートを提供することにより、高齢者の居住と生活の安定を確保すること</p> <p>(活動指標) 高齢者専用居室数(100室) 高齢者専用居室入居者数(79世帯)</p> <p>(成果指標) 入居者数÷申請者数(100%) 浴室付居室数÷専用居室数(81%)</p> <p>(総事業費)99,804千円</p> <p>(受益者負担比率)29.2%</p>
	<p>(受益者負担見直し)ある</p> <p>一般の民間アパート入居者に比べて、使用料が優遇されている</p>
	<p>(コスト下げる余地)ある</p> <p>受益者負担を見直す</p>
	<p>(協働等)実現していない</p> <p>民間アパートを入居者の収入に応じて、市場家賃以下の金額で提供することは困難</p>
<b>区営住宅整備基金積立金 (整理番号 543)</b>	<p>(事業目標)老朽化の進んだ区営住宅の大規模修繕等を適切な時期に行い、安全で快適な居住環境を整備すること</p> <p>(活動指標) 基金の新規積立額(142,060千円)</p> <p>(成果指標) 基金の積立累計額(1,119,913千円)、区営住宅一戸あたりの積立累計額(1,539千円)</p> <p>(総事業費)142,970千円</p> <p>(受益者負担比率)97.00%</p>
	<p>(受益者負担見直し)ない</p> <p>今後の大規模修繕に備えた基金であり、住宅の管理者として義務的経費で受益者負担はなじまない</p>
	<p>(コスト下げる余地)ない</p> <p>積立金及び利子分を予算計上しているがコストと考えることはなじまない。また、積立に関する事務経費の予算計上はない</p>
	<p>(協働等)実現していない</p> <p>最も有利な方法により基金運用する反面、確実性が求められるため区が行う</p>
<b>区営住宅建替・改善 (整理番号 544)</b>	<p>(事業目標)老朽化した区営住宅を建替え、良質な区営住宅を提供。区営住宅に昇降機を設置し、高齢者等が暮らしやすい住環境を整備すること</p>

	<p>(活動指標) 設計又は工事所数(0.6所) 当該年度昇降機設置数(1基)</p> <p>(成果指標) 建替えにより供用開始した戸数累計(13戸) 昇降機設置累計(4基)</p> <p>(総事業費)135,795千円</p> <p>(受益者負担比率)0.0%</p> <p>(受益者負担見直し)ない 入居者の使用料算出は公営住宅法による。昇降機維持費は共益費を徴収している</p> <p>(コスト下げる余地)ある 昇降機設置困難な区営住宅には別の方法を検討する</p> <p>(協働等)十分実現している 区営住宅改築及び昇降機設置に係る設計・工事は、営繕課への執行委任を通して民間事業者が実施</p>
<b>区営住宅施設維持管理 (整理番号 545)</b>	<p>(事業目標)区営住宅の維持管理を適切に行うことで入居者に良好な居住環境を提供。都営住宅の区移管を進め、住宅に困窮する区民に提供する良質な住居を確保すること</p> <p>(活動指標) 区営住宅戸数(727戸) 修繕処理件数(234件)</p> <p>(成果指標) 総事業費÷延べ床面積(2,276円) 当該年度移管区営住宅戸数(0戸)</p> <p>(総事業費)115,856千円</p> <p>(受益者負担比率)2.2%</p> <p>(受益者負担見直し)ない 都営住宅と変わらないことを条件に区移管を行う理解を得ているので、入居者に負担を求めることは困難</p> <p>(コスト下げる余地)ある 計画修繕を適切な時期に実施し、区営住宅の老朽化に伴う修繕費の急増を抑える</p> <p>(協働等)十分実現している 必要な修繕、機器等の保守を東京都住宅供給公社に委託</p>
<b>区民住宅施設維持管理 (整理番号 546)</b>	<p>(事業目標)区民住宅の維持管理を適切に行うことで入居者に良好な居住環境を提供すること</p> <p>(活動指標) 区民住宅戸数(59戸) 修繕処理件数(20件)</p> <p>(成果指標) 総事業費÷延べ床面積(26,299円)</p> <p>(総事業費)111,377千円</p> <p>(受益者負担比率)12.2%</p> <p>(受益者負担見直し)ない 入居時に負担する維持管理、修繕部分、共益費等を入居後に変更することは困難</p> <p>(コスト下げる余地)ある 不動産価格の変化に合わせた賃借料の適切な見直し</p> <p>(協働等)十分実現している 必要な修繕、機器等の保守を東京都住宅供給公社に委託</p>
<b>高齢者住宅施設維持管理 (整理番号 547)</b>	<p>(事業目標)高齢者住宅の維持管理を適切に行うことで入居者に良好な居住環境を提供すること</p> <p>(活動指標) 高齢者住宅戸数(374戸)、 修繕処理件数(241件)</p> <p>(成果指標) 総事業費÷延べ床面積(27,888円)</p> <p>(総事業費)476,684千円</p> <p>(受益者負担比率)4.0%</p> <p>(受益者負担見直し)ない 入居時に負担する維持管理、修繕部分、共益費等を入居後に変更することは困難</p> <p>(コスト下げる余地)ある 不動産価格の変化に合わせた賃借料の適切な見直し</p> <p>(協働等)十分実現している 必要な修繕、機器等の保守を東京都住宅供給公社に委託</p>

(注)活動指標及び成果指標は平成16年度実績を記載している。

## 第3章 監査の結果

### 第1．区営住宅

#### 1．事業の概要

##### (1) 事業の目的

区営住宅事業における目的は、住宅に困窮する低額所得者に住宅を供給することである。

##### (2) 施設の概要

団地等の名称	戸数	構造	階数	建設年度	備考(区への移管年度、昇降機の設置有無)
1.井草一丁目アパート	43	RC造	3.4	昭和53・55年	平成7年度移管(昇)
2.井草三丁目第二アパート	36	RC造	3	昭和60年	平成8年度移管
3.井草四丁目アパート	16	RC造	4	昭和53年	平成4年度移管
4.今川三丁目アパート	12	RC造	3	昭和62年	平成10年度移管
5.上井草一丁目アパート	36	RC造	3	昭和55・57年	平成10年度移管
6.上井草二丁目アパート	21	RC造	3	昭和48年	平成7年度移管
7.上井草三丁目アパート	24	RC造	3	昭和54年	平成12年度移管(昇)
8.上井草四丁目第二アパート	12	RC造	3	昭和57年	平成5年度移管(昇)
9.久我山四丁目アパート	27	RC造	3	昭和50年	平成5年度移管
10.久我山四丁目第二アパート	41	RC造	3	平成4年	平成15年度移管(昇)
11.久我山五丁目第二アパート	29	RC造	3	平成4・5年	平成17年度移管
12.下井草二丁目アパート	27	RC造	3	昭和50年	平成7年度移管
13.下井草四丁目アパート	18	RC造	3	昭和51年	平成11年度移管
14.下高井戸一丁目アパート	18	RC造	3	昭和56年	平成7年度移管
15.下高井戸五丁目アパート	79	SRC造	10	昭和52年	平成5年度移管(昇)
16.善福寺三丁目アパート	26	RC造	3	昭和50年	平成11年度移管
17.高井戸西二丁目アパート	42	RC造	3	昭和63・平成元年	平成12年度移管
18.高井戸東四丁目アパート	25	RC造	5	昭和48年	平成7年度移管(昇)
19.高井戸東四丁目第二アパート	25	RC造	3	昭和50・61年	平成10年度移管
20.高井戸東四丁目第三アパート	44	RC造	3	昭和59年	平成10年度移管
21.成田東二丁目第二アパート	15	RC造	3	平成元年	平成12年度移管
22.方南一丁目第二アパート	42	RC造	3	昭和48年	平成5年度移管
23.本天沼二丁目第二アパート	18	RC造	3	昭和51年	平成7年度移管
24.松ノ木二丁目第二アパート	27	RC造	3	昭和58・60年	平成8年度移管
25.松ノ木二丁目第三アパート	18	RC造	3	平成5年	平成17年度移管
26.南荻窪四丁目アパート	13	RC造	3	平成15年	区建設(昇)
27.宮前四丁目アパート	40	RC造	3	平成2年	平成14年度移管
合計	774				

(注) 備考における(昇)は昇降機が設置されているアパート

杉並区は、区営住宅について27アパート774戸を所有している。

都営住宅の区移管は、昭和56年及び平成元年の都区合意に基づき平成6年に始まり「都営住宅特別区移管実施要綱」に基づく都営住宅移管推進計画に基づいている。平成13年2月に策定した杉並区基本計画の中に平成22年度の目標数値として1,000戸を掲げている。

なお、杉並区内にある都営住宅は3,167戸ある。東京都における都営住宅と区市町村住宅の供給比率は94対6である現状を鑑みると、杉並区の供給比率は、80対20であるため、都営住宅の移管は比較的進んでいる。

また、都営住宅から移管されるものとは別に、杉並区が建設した南荻窪四丁目アパートに続き区営向井町第二住宅改築工事が予定されている。

### (3) 過去3年間の応募状況

募集年月	入居戸数	申込者数	倍率	備考
平成15年7月	7	400	57.1	
平成16年4月	11	635	57.7	(新築)南荻窪
平成16年4月	2	6	3.0	(新築)南荻窪(車いす)
平成16年7月	11	311	28.3	
平成17年7月	27	397	14.7	
平成17年7月	2	45	22.5	事故住宅
平成18年3月	1	9	9.0	車いす

杉並区の区営住宅の過去3年間の応募状況は、車いす住戸を除き20倍以上の高倍率である。

### (4) 過去3年間の空室の状況

#### 平成15年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
AA	H15.4	H15.8	3ヶ月	
AB	H15.5	H15.10	4ヶ月	
AC	H15.5	H15.8	2ヶ月	
AD	H15.5	H15.10	4ヶ月	
AE	H15.5	H15.9	3ヶ月	
AF	H15.9	H16.3	5ヶ月	
AG	H15.10	H15.12	1ヶ月	
AH	H15.11	H16.6	6ヶ月	
AI	H15.11	H16.4	4ヶ月	
AJ	H15.12	H16.4	3ヶ月	
AK	H16.1	H16.4	2ヶ月	
AL	H16.2	H16.7	4ヶ月	
AM	H16.2	H17.11	20ヶ月	
AN	H16.3	H16.12	8ヶ月	
AO	H16.3	H16.9	5ヶ月	
AP	H16.3	H16.10	6ヶ月	

#### 平成16年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
AQ	H16.4	H16.9	5ヶ月	
AR	H16.4	H16.11	7ヶ月	
AS	H16.5	H17.2	9ヶ月	
AT	H16.5	H16.10	4ヶ月	
AU	H16.5	H16.11	5ヶ月	
AV	H16.7	H16.12	4ヶ月	
AW	H16.8	H16.11	2ヶ月	
AX	H16.10	H17.6	7ヶ月	
AY	H16.10	H17.2	3ヶ月	
AZ	H16.11		19ヶ月	1
BA	H16.11	H17.6	6ヶ月	
BB	H16.11	H17.5	5ヶ月	
BC	H16.11	H17.3	4ヶ月	
BD	H17.1	H17.5	3ヶ月	
BE	H17.1	H17.11	9ヶ月	
BF	H17.2	H17.10	7ヶ月	
BG	H17.3	H17.10	6ヶ月	

1 H18.6空家待ち登録者審査終了し、空家解消。

平成 17 年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
BH	H17.4	H17.11	7ヶ月	
BI	H17.4	H17.10	5ヶ月	
BJ	H17.4	H17.10	5ヶ月	
BK	H17.5	H17.10	4ヶ月	
BL	H17.5	H18.5	11ヶ月	
BM	H17.5	H17.10	4ヶ月	
BN	H17.5	H17.10	4ヶ月	
BO	H17.7	H17.12	4ヶ月	
BP	H17.7	H17.12	4ヶ月	
BQ	H17.8	H18.1	5ヶ月	
BR	H17.8	H18.5	8ヶ月	
BS	H17.8	H18.2	5ヶ月	
BT	H17.9		9ヶ月	1
BU	H17.10	H18.3	4ヶ月	
BV	H17.10	H18.4	5ヶ月	
BW	H17.10	H18.2	3ヶ月	
BX	H17.11		7ヶ月	1
BY	H17.12		6ヶ月	1
BZ	H18.1		5ヶ月	1
CA	H18.2		4ヶ月	2
CB	H18.3		3ヶ月	1

1 H18.6 空家待ち登録者審査終了し、空家解消。 2 火事による退去。修繕済み。  
 以上より、杉並区の区営住宅の空室は、平成 17 年度末において 7 室ある。

( 5 ) 歳入歳出の状況

( 単位 : 円 )

		平成 1 5 年度	平成 1 6 年度	平成 1 7 年度
		金額	金額	金額
歳入	区営住宅使用料	245,904,265	248,875,460	250,775,175
	駐車場使用料	3,476,000	3,702,100	5,585,760
	共益費	1,658,460	1,779,220	1,928,720
	敷地使用料	697,776	303,708	595,439
	国庫支出金	65,625,000	66,027,000	24,927,000
	都支出金	26,644,000	26,818,000	3,386,000
	その他	252,630	521,660	1,111,556
	歳入合計	344,258,131	348,027,148	288,309,650
歳出	報償費	2,002,000	2,154,000	2,160,000
	需用費	976,538	1,023,517	509,087
	役務費	559,580	930,574	640,830
	委託料	74,109,650	90,340,761	112,642,170
	工事請負費	5,082,000	6,566,700	2,509,500
	賃借料	429,660	837,900	837,900
	備品購入費	110,250	0	0
	償還金	0	577,200	0
歳出合計	83,269,678	102,430,652	119,299,487	
差引	260,988,453	245,596,496	169,010,163	

## (6) 行政コスト計算

事業に要しているコストを把握するために発生主義に基づいた企業会計の方式を活用して行政コスト計算を行った。

計算方法は概ね以下の方法によっている（以下、他の住宅事業においても同様）。

- ・人件費については、区の事務事業評価で使用している常勤1人当たり人件費9,100,000円と従事人数をもとに算出している。
- ・退職給付費用については、区のバランスシートを参考にして算出した区全体の退職給付費用を事業別に人件費の額で按分して算出している。
- ・減価償却費については、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（平成10年度改正）に基づく耐用年数を用いて定額法で算出している。
- ・資産の取得に際して、国や都から補助等があった場合には、資産の減価償却の耐用年数にあわせて補助金等の償却を行っている。
- ・収入項目の使用料、共益費については現年調定額を計上している。
- ・区一般財源の負担に対する受益者負担割合を見るため、受益者負担割合は（使用料＋共益費＋管理受託収入）／（使用料＋共益費＋管理受託収入＋差引行政コスト）として算出している。

### 行政コスト

（単位：円）

人件費	56,329,000
退職給付費用	6,113,733
報償費	2,160,000
需用費	509,087
役務費	640,830
委託料	112,642,170
工事請負費	2,509,500
賃借料	837,900
減価償却費	132,570,795
都補助金償却額	128,085,369
行政コスト合計	186,227,646
対 歳出差額	66,928,159

（注）区営住宅について、区が改築した南荻窪四丁目アパート（減価償却費4,485,426円）以外は、区が都から無償で移管を受けた住宅であるため、当該減価償却費と同額の都補助金償却額を計上している。

行政コスト（1億86百万円）と平成17年度の歳出（1億19百万円）との差額（66百万円）は、歳出において人件費（56百万円）並びに退職給付費用（6百万円）及び減価償却費（4百万円）を認識していなかったためである。

また、行政コストの大半を占める委託料（1億12百万円）は、都住宅供給公社へ支払う維持管理費用である。今後、区営住宅の老朽化に伴い大規模修繕に関わる修繕費用、建替に関わる減価償却費の増加が見込まれる。

## 収入

(単位：円)

区営住宅・駐車場使用料	254,818,140
共益費	1,925,620
敷地使用料	595,439
国庫支出金	24,927,000
都支出金	3,386,000
その他	1,111,556
収入合計	286,763,755
対 歳入差額	1,545,895

収入(2億86百万円)と平成17年度歳入(2億88百万円)との差額(1百万円)は、収入において使用料・共益費を現年調定額としているためである。

## 差引：行政コスト

(単位：円)

差引：行政コスト	100,536,109
区民1人当たり差引行政コスト	191
区営住宅入居者1人当たり差引行政コスト	58,315
区営住宅1戸当たり差引行政コスト	129,891
受益者負担割合	164.11%

(参照)平成17年度杉並区総人口524,772人、区営住宅入居者数1,724人、住戸数774戸

仮に都から無償で移管を受けた区営住宅を、区が建設した場合の差引行政コスト(行政コストの内、都補助金償却額128,085,369円を負担した)場合に差引行政コストは以下の通りである。

(単位：円)

差引：行政コスト	27,549,260
区民1人当たり差引行政コスト	52
区営住宅入居者1人当たり差引行政コスト	15,979
区営住宅1戸当たり差引行政コスト	35,593
受益者負担割合	90.32%

(参照)平成17年度杉並区総人口524,772人、区営住宅入居者数1,724人、住戸数774戸

なお、平成17年度の歳入歳出の状況においては1億69百万円の歳入超過額となっており、区営住宅維持管理や大規模修繕等に要する費用を区営住宅整備基金として積み立てている。

一方、人件費などを加味し、発生主義に基づく企業会計の考え方を活用した差引行政コストにおいても1億円の黒字となっている。ただし、区営住宅は都から無償で移管を受けた経緯があるため、仮に区が建設した場合の差引行政コストは減価償却費を負担するため、27百万円の赤字となる。

将来的には、都から移管を受けた住宅も老朽化により区が建替えることになるため、その際の維持管理費、修繕費、建替に伴う減価償却費等を勘案する必要がある。

## 2. 監査の結果及び意見

### (1) 入居資格の状況

#### 事実の概要

杉並区は入居者の選定に当たり、杉並区営住宅条例第6条に規定された以下の入居資格要件に基づき審査を行っている。

- 一．区内に引き続き二年以上住所を有していること。
- 二．現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）があること。
- 三．収入が、公営住宅法施行令等の規定に掲げる一定の金額を超えないこと。  
（例）2人 0～2,780千円/年間  
4人 0～3,540千円/年間
- 四．現に住宅に困窮していることが明らかであること。

#### 実施した監査手続

平成15年度から平成17年度における入居者が入居資格要件を満たしていることを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ．杉並区営住宅使用申込書
- ．住民票の写し
- ．建物賃貸借契約書
- ．特別区民税・都民税課税（非課税）証明書

#### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において入居者は入居資格要件を満たしていた。

#### 意見

##### ( ) 入居資格要件に資産基準等を設置することについて

杉並区営住宅条例第6条に基づく入居資格要件は所得基準のみが掲げられ、保有資産（不動産・有価証券等）に関する制限がない。

現行の入居所得基準は、公営住宅法により定められたものであるが、より生活に困窮している者を優先できるよう、国の制度の整備状況、他の地方公共団体の動向も勘案し、入居資格要件に保有資産、一時所得などに関して一定の制限を設け、入居時及び入居後の資産状況の調査に関する規定を設けることについて検討する必要がある。

## ( 2 ) 使用手続の状況

### 事実の概要

杉並区は区営住宅の使用に当たり、杉並区営住宅条例第 9 条に規定された以下の使用手続をとるよう入居者に求めている。

- 一．規則で定める資格を有する連帯保証人の連署する誓約書を提出すること。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、連帯保証人の連署を必要としない。
- 二．保証金として当初使用料の二月分に相当する金額を納付すること。

### 実施した監査手続

平成 15 年度から平成 17 年度における入居者が適切な使用手続を経ていることを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ．誓約書
- ．連帯保証人の印鑑証明及び納税証明
- ．保証金納入済通知書
- ．杉並区営住宅使用許可書
- ．杉並区営住宅入居届

### 監査の結果

監査の結果、以下の事項を除き、入居者は適切な使用手続を経ていた。杉並区営住宅入居届が未提出の案件が 2 件あった。規定に従い、入居者に当該書類を提出させる必要がある。

### 意見

#### ( ) 保証能力が低い連帯保証人について

連帯保証人の納税証明書を確認したところ、入居者より所得が低い者が連帯保証人となっている案件が 1 件見受けられた。このような場合、連帯保証人の保証能力が确实とは言い難い。

確かに入居者より所得が低いことのみをもって、杉並区営住宅条例施行規則第 9 条の「确实な保証能力を有するもの」には該当しないとは判断できないかもしれない。

しかし、連帯保証人制度の実効性を確保するうえでも、連帯保証人の保証能力についてより厳格に審査する必要がある。たとえば、納税証明書における所得水準が低い場合には、連帯保証人の保証能力を証明する書類として定期預金証書等の書類の提出を義務付けるなどの対応を考えることも必要である。

### (3) 入居使用権の承継

#### 事実の概要

杉並区営住宅条例第 17 条及び杉並区営住宅条例施行規則第 21 条によると、「使用者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該使用者と同居していた者が引き続き居住することを希望するときは、区長の許可を受けなければならない」と規定されている。区営住宅の使用の承継を許可することができる要件は以下の通りである。

- 一．区営住宅の使用を承継しようとする者が、使用者の配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情があるものを含む。）又は三親等内の血族若しくは姻族であって、使用開始当初から（出生にあっては、出生後）引き続き当該区営住宅に居住しているものであるとき
- 二．区営住宅の使用を承継しようとする者が、同居の許可を受けてから引き続き二年以上居住しているものであるとき

また、区営住宅が都営住宅から移管された後において、使用者の変更があった件数及びそのうち使用権の承継を伴う件数は以下の通りである。

（単位：件数）

使用者の変更があった件数合計	内訳		
	死亡	離婚	転出
106	83	18	5

#### 実施した監査手続

平成 15 年度から平成 17 年度における使用権承継者が承継資格を満たしているかどうかを確認するため、以下の書類を全件（39 件）閲覧した。

- ・ 杉並区営住宅使用承継申込書
- ・ 戸籍謄本又は抄本
- ・ 特別区民税・都民税課税（非課税）証明書
- ・ 誓約書
- ・ 連帯保証人の印鑑証明書及び納税証明書
- ・ 杉並区営住宅使用承継許可書

#### 監査の結果

監査の結果、以下の事項を除き、使用承継時における承継者選定事務は、関連法令及び条例等に合規し、適正に行われていると認められた。

連帯保証人の納税証明が未提出の案件が 1 件あった。当該連帯保証人については、本人の口頭による許可を得て、課税課等の関係部署へ納税額の照会を実施し、その結果を「保証能力を証する書類」としていた。規定に従い、連帯保証人に当該書類を提出させる必要がある。

## 意見

- ( ) 使用承継後に世帯員数が1人となる場合の対処について  
使用承継後に世帯員数が1人になる案件が多く見受けられた(過去3年の使用承継事例で39件中25件)。このような場合、区営住宅の有効活用の観点から、「他の適切な規模の区営住宅に転居」(杉並区営住宅条例施行規則第21条第4項)又は高齢者アパートあっせん制度等の整備について検討する必要がある。
- ( ) 被使用承継者の子供が使用承継する場合の対処について  
また、被使用承継者の子供が使用承継する場合も見受けられた(過去3年の使用承継事例で39件中6件)。被使用承継者の子供が承継できるものとする和使用権が代々承継する可能性が生じる。  
この点について、国の「平成17年12月26日付国住総第138号公営住宅管理の適正な執行についての運用方針について」においても、入居承継について次のような改正がなされている。「入居承継の承認は、原則として 入居名義人の死亡及び 入居名義人の離婚の場合において、承継事由発生時の入居名義の同居人である配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者について行うことができるものとする」。これによれば、使用承継が認められる範囲は配偶者と障害者等となり、被承継者の子供には使用承継が認められないこととなっている。  
配偶者に限定するなど使用承継が認められる範囲を区でも限定する方向で考える必要がある。
- ( ) 被使用承継者の死亡により世帯員数が減少し使用承継者が収入超過者となる場合の対処について  
さらに、被使用承継者の死亡による使用承継の場合で、世帯員数が減少することにより結果として使用承継する者が収入超過者となっていた案件が1件あった。入居時には収入超過者は入居資格がないにもかかわらず、使用承継の場合には収入超過者でも使用権を取得できるのは著しく不公平であるといわざるを得ない。従って、このような場合、公平性の観点から、収入超過者に使用権の承継を認めるべきではないと考える必要がある。

## (4) 住宅使用料の決定

### 事実の概要

杉並区は使用料の決定に当たり、杉並区営住宅条例第10条に基づき、使用料を決定する。

また、杉並区営住宅条例第12条に定める要件に該当する場合には、区営住宅の使用料を減額又は免除することができる。

公営住宅法に基づく入居者の所得に応じた使用料設定額と、区が設けている減免制度に伴う使用料の比較を行うと以下の通りである。

(単位：戸、円)

	入居戸数	合計金額	1戸当たり 月額使用料
公営住宅法に基づく所得に応じた使用料	767	294,570,780	32,004
減免制度利用分	204	-45,422,400	
差引調定額	767	249,148,380	27,069

1 入居戸数は17年度末現在の入居戸数

2 1戸当たり月額使用料 = 合計金額 ÷ 入居戸数 ÷ 12ヶ月

減免率(減免額 ÷ 公営住宅法に基づく所得に応じた使用料) = 15.41%

### 実施した監査手続

平成17年度における入居者の収入申告及び収入認定事務処理が正しく行われているかどうかを確認するため、また使用料が正しく調定されているかどうかを確認するため、以下の一部抽出し書類を閲覧した。

- ・杉並区営住宅収入報告書
- ・特別区民税都民税課税(非課税)証明書
- ・杉並区営収入認定通知書兼使用料通知書

また、減免申請者が減免資格要件を満たしているかどうか確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・杉並区営住宅使用料減免申請書
- ・公的年金等の源泉徴収票
- ・区営住宅使用料(減額計算書)
- ・杉並区営住宅使用料減免決定通知書

### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において使用料の調定は、条例等に合規し、適正に行われていると認められた。

また、使用料の減免は、条例等に合規し、適正に行われていると認められた。

## 意見

### ( ) 区営住宅の減免制度について

杉並区営住宅条例施行規則第 15 条によると、所得月額 65,000 円以下で使用料の支払が困難なことについて特別の事情が認められる場合等、使用料を 10,000 円～18,000 円に減額する一般減免と、月額所得 20 万円以下で使用料の支払が困難なことについて特別の事情が認められる母子世帯や高齢者世帯などについて使用料の 2 分の 1 を免ずる特別減免の制度が認められている。この減免制度は、入居者の所得に応じた使用料設定に基づいて、公営住宅法 16 条 4 項の規定を受けて、区が独自に設けた制度である。

平成 17 年度末時点で使用料が減免されている世帯は 762 戸中 204 戸 (26.77%)、年間の減免総額は 45,422,400 円となっている。区営住宅の大部分は都営住宅からの移管によるものであるため、都営住宅時代との均衡を保つために区独自の減免制度を設けたという経緯はあるものの、当該減免制度により収入減となった部分はすべて区の財政負担となる。公営住宅法に基づく使用料は各入居者の所得に応じて決定され、近傍同種の家賃の 30～70% 程度と低い設定となっているにもかかわらず、更に減免制度を設けて減額する当該制度は同所得水準で入居できない者との比較で公平性を欠き、その必要性を再検討すべきである。

### ( 5 ) 住宅使用料の徴収・滞納整理、明渡し請求の状況

#### 事実の概要

過去 3 年間における使用料 ( 共益費を含む ) の調定額及び収入未済額は以下のように推移している。

#### 使用料の調定額及び収入未済額一覧

( 単位：円、件数 )

	平成 1 5 年度	平成 1 6 年度	平成 1 7 年度
前年度繰越分 a	5,535,570 ( 内共益費 27,280 )	8,680,235 ( 内共益費 28,800 )	7,579,155 ( 内共益費 36,940 )
現年調定額 b	251,508,190 ( 内共益費 1,659,980 )	249,553,600 ( 内共益費 1,787,360 )	251,074,000 ( 内共益費 1,925,620 )
調定額計 a + b	257,043,760 ( 内共益費 1,687,260 )	258,233,835 ( 内共益費 1,816,160 )	258,653,155 ( 内共益費 1,962,560 )
収入済額 c	247,562,725 ( 内共益費 1,658,460 )	250,654,680 ( 内共益費 1,779,220 )	252,703,895 ( 内共益費 1,928,720 )
不納欠損額 d	0 ( 内共益費 0 )	0 ( 内共益費 0 )	0 ( 内共益費 0 )
収入未済額 a + b - c - d	9,481,035 ( 内共益費 28,800 )	7,579,155 ( 内共益費 36,940 )	5,949,260 ( 内共益費 33,840 )
( 滞納世帯件数 )	34	36	36
( 住宅明渡件数 )	0	0	0

( 注 ) 平成 15 年度収入未済額 9,481,035 円と平成 16 年度前年度繰越分 8,680,235 円との差額 800,800 円は、収入再認定及び特別減免の申請によるものである。

なお、平成 17 年度における東京都 23 区の公営住宅使用料徴収率の平均は 90.9%であり、杉並区は 97.70%の第 4 位であるため、比較的徴収率は高い方であると言える。

また、平成 17 年度末における収入未済額（5,949,260 円）の滞納世帯件数（36 件）の滞納状況は、以下の通りである。

平成 17 年度末（決算時）5 月末現在における滞納月数一覧表

（単位：件）

3 月末満	6 月末満	1 年未満	2 年未満	3 年以上	合計
21	7	5	3	-	36

杉並区営住宅条例第 34 条において、入居者が正当な理由がなく使用料を三月以上滞納したとき、入居者に対し、使用許可を取り消し、区営住宅の明渡し請求することができる」と規定されている。

滞納使用料の事務処理について、現在、実施している手続は、杉並区営住宅使用料滞納整理要綱によると、以下の通りである。

- ・指導は、必要に応じ文書、電話及び訪問等により行い、連帯保証人、関係機関にも協力要請を行う。
- ・指導経過を記録する。
- ・納入指導を行ってもなお滞納している入居者に対しては、納入相談を行い納入誓約書提出を求め、それに基づき履行を請求する。
- ・納入誓約書を提出した者が、自ら定めた履行期限までに履行しないときは、文書、電話及び訪問等により履行を請求する。

#### 実施した監査手続

使用料の滞納事務が、杉並区営住宅使用料滞納整理要綱に準拠して行われているかどうかを確認するため、以下の手続を一部抽出し実施した。

- ・指導経過及び納入誓約書を閲覧し、滞納者に対し使用料徴収努力が行われているか検討する。
- ・明渡し請求及び法的措置の実施状況を把握し、検討する。
- ・その他担当者からの説明聴取により検討する。

#### 監査の結果

監査の結果、以下の事項を除き、使用料の滞納整理事務は、要綱等に合規し、適正に行われていると認められた。

納付誓約書が未提出の案件が 2 件あった。要綱に従い、入居者に当該書類を提出させる必要がある。

#### 意見

平成 17 年度末において、区営住宅の入居者のうち 36 名が使用料を滞納しており、その収入未済額は 5,949,260 円であり、特に 6 ヶ月以上滞納している 8 名に対する区の対応状況は以下の通りである。

滞納者	状況
A	(滞納期間)1年以上 (滞納金額)1,211,100円 (現況)平成18年2月に破産決定している。 (対応)誓約書どおり毎月滞納1月分を納付させている。
B	(滞納期間)1年以上 (滞納金額)659,320円 (現況)平成18年5月に死亡している。 (対応)連帯保証人も資力が乏しく回収困難な状況であるため、不納欠損としての処理を検討中である。誓約書も未提出である。
C	(滞納期間)6ヶ月以上 (滞納金額)260,000円 (現況)生活保護受給者 (対応)偶数月に2ヶ月、奇数月に1ヶ月分納付するとの誓約書の提出を受けたが履行されていないため、平成17年9月より福祉事務所で代理受領中である。
D	(滞納期間)6ヶ月以上 (滞納金額)205,700円 (現況)生活保護受給者(平成17年11月より) (対応)誓約書どおりに子供(保証人でない)が毎月滞納1月分を納付している。
E	(滞納期間)6ヶ月以上 (滞納金額)213,300円 (現況)生活保護受給者 (対応)誓約書どおりに毎月5,000円ずつ滞納分を納付させている。
F	(滞納期間)6ヶ月以上 (滞納金額)263,800円 (現況)特に支払能力に乏しいというわけではない (対応)誓約書どおりに毎月10,000円ずつ滞納分を納付させている。
G	(滞納期間)6ヶ月以上 (滞納金額)858,700円 (現況)収入超過者 (対応)誓約書どおりに毎月滞納1月分と分納10,000円を納付させている。
H	(滞納期間)1年以上 (滞納金額)403,400円 (現況)日払いの仕事についているため安定的な支払能力に欠ける。 (対応)不定期であるが滞納分を納付させている。誓約書は未提出である。

( ) 明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟について

杉並区営住宅条例第34条において、正当な理由もなく使用料を三月以上滞納した場合、使用者に対して使用許可を取り消し、明渡請求することができるが、過去3年間で明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟の実績はない。

また、指導経過の記録によると、上記8名のうち、明渡請求する旨を伝えているのは、3名にとどまっている。

さらに当該3名のうち1名に対しては、滞納がはじまってから実に2年8ヶ月经過した後になってはじめて明渡請求する旨を伝えている。

杉並区は、滞納開始の早期の段階で明渡請求する旨を伝えることにより、滞納が長期化するのを防止する必要があるとあり、明渡請求する旨を伝えても、なお、滞納を続ける入居者に対しては、明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟手続の客観的な基準を設けた上で、滞納していない他の入居者との不公平を是正するため及び住宅に困窮する低額所得者に対して住宅を供給するという区営住宅の目的に沿った区有財産の効率的な活用のためにも、明渡請求等の厳格な対応をする必要がある。

( ) 保証人等に対する折衝

杉並区営住宅条例第9条等において、連帯保証人制度を設けているが、長期滞納者8名のうち、連帯保証人に対して債務履行についての折衝が行われているのは3名だけで、連帯保証人への折衝が十分行われていない状況にある。

また、杉並区営住宅使用料滞納整理要綱においても「連帯保証人、関係機関にも協力要請を行う」との記載にとどまっており、連帯保証人への請求については明確に記載されていないのが現状である。

今後は、連帯保証人への滞納者の使用料滞納の事実通知及び債務履行の協力依頼を要綱に具体的に記載し、要綱に基づいた対応をする必要がある。

## (6) 収入超過者及び高額所得者

### 事実の概要

杉並区営住宅条例第24条によると「区営住宅の利用者は、当該区営住宅を引き続き三年以上使用している場合において、公営住宅法施行令第6条第1項第3号ア又はイに掲げる場合にあつてはそれぞれ同号ア又はイに定める金額を、同号ウに掲げる場合にあつては公営住宅法施行令に定める公営住宅法第23条第1号ハに掲げる場合の金額（一般：月額200,000円）を超える収入があるときは、当該区営住宅を明け渡すように努めなければならない」と規定されている。なお、この場合の区営住宅の利用者のことを「収入超過者」という。

また、杉並区営住宅条例第26条第1項によると「区長は、区営住宅を使用している期間が引き続き五年以上である利用者が、第23条の規定により認定された収入の額が最近二年間引き続き公営住宅法施行令第9条第1項に定める基準（月額397,000円）を超えるもの（以下『高額所得者』という）に対しては、その旨を通知する」とし、杉並区営住宅条例第27条第1項によると、「区長は、高額所得者に対し、期限を定めて、当該区営住宅の明渡しを請求することができる。この場合において、明渡しの期限は、当該明渡し請求をする翌日から起算して、六月を経過した日以後の日としなければならない」とされ、同条第2項によると「杉並区営住宅条例第27条第1項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに当該区営住宅を明渡ししなければならない」と規定されている。

さらに、収入超過者や高額所得者は、通常よりも高額な使用料（最高で近傍同種家賃）を納付することとされている（杉並区営住宅条例第25条、第28条）。

過去3年間（平成15年度から17年度）の収入超過者の状況は以下の通りである。なお、高額所得者は過去3年間該当者がいなかった。

（単位：人数は人、比率は％）

平成15年度		平成16年度		平成17年度		3年連続	2年連続
人数	比率	人数	比率	人数	比率		
65	9.09	55	7.56	56	7.23	39	12

（注1）人数は収入超過者の人数、比率は団地等の総戸数に対する収入超過者の割合、3年連続は3年連続収入超過者の人数、2年連続は2年連続収入超過者の人数

（注2）総戸数は、平成15年度715戸、平成16年度727戸、平成17年度774戸

## 実施した監査手続

収入超過者及び高額所得者に対する事務処理が杉並区営住宅条例等に準拠して行われているかどうかを確認するため、以下の手続を一部抽出し実施した。

- ・ 杉並区営住宅収入認定通知書使用料通知書を閲覧する。
- ・ 収入超過者に対しては住宅のあっせん、高額所得者に対しては明渡し請求が行われているか確認する。
- ・ 明渡し請求等に関する法的措置の実施状況を把握し確認する。
- ・ その他担当者からの説明聴取により確認する。

## 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において収入超過者及び高額所得者に対する事務処理は、条例等に合規し、適正に行われていると認められた。

## 意見

### ( ) 収入超過者について

平成 15 年から平成 17 年において継続的に収入超過者となっている者は、平成 17 年度の収入認定において収入超過者となった者 56 名のうち 39 名もあり、実に 70%に上っている。

このような状況において、収入超過者に対する区の対応は、杉並区営住宅条例第 25 条に基づく使用料（低額所得者の家賃相当額超で近傍同種の家賃相当額以下の使用料）の請求と都市再生機構の有する賃貸住宅等への斡旋にとどまっている。

区営住宅の応募倍率から入居を希望する低所得者が多数いることを鑑みると、区の対応は消極的であると言わざるを得ない。収入超過者の中には、杉並区営住宅条例第 25 条に基づいて近傍同種の住宅の家賃を支払っている者もあり、このような収入超過者が「住宅に困窮している」とは考えられない。区営住宅の事業目的を考慮した場合、区は少なくとも数年にわたって収入超過者となっている者に対しては、明渡しを求める制度の整備について検討する必要がある。

## (7) 共益費

### 事実の概要

杉並区営住宅条例第14条第1項によると、次に掲げる費用は、区営住宅の使用者の負担とされている。

- 一．修繕に要する費用（法第21条の規定により区長が修繕義務を負うものを除く）
- 二．電気及びガスの料金並びに上下水道の使用料
- 三．じんかいの処理並びに配水管の清掃及び消毒に要する費用
- 四．給水施設、し尿浄化施設、汚水処理施設、エレベーター及び共同施設の使用及び維持に要する費用
- 五．上記に掲げるもののほか、区長が指定する費用

杉並区の区営住宅の共益費は、台所配水管の縦管清掃を依頼しているアパートは各戸300円（戸数が50戸を超えるアパートは各戸220円）、エレベーター設置されているアパートは各戸500円を徴収している。

なお、共用部分の光熱水費は自治会費で負担している。

杉並区の負担する共益関係の支出額と入居者の負担する共益費の比較を実施したところ、平成17年度の共益関係の支出額のうち入居者が負担した割合は次の通りである。

（単位：円）

団地等の名称	共益関係 支出額	全額負担の場合 の月額共益費	現在の 月額共益費	月額共益費 不足額
A	806,417	851	720	131
B	641,600	4,113	500	3,613
C	636,288	2,121	800	1,321
D	546,500	3,795	500	3,295
E	520,900	1,550	500	1,050
F	471,600	2,183	500	1,683
G	111,126	220	300	-80
H	71,452	221	300	-79
I	71,452	221	300	-79
J	68,819	221	300	-79
K	63,554	221	300	-79
L	55,563	220	300	-80

### 実施した監査手続

共益費の徴収事務が正しく行われているかどうかを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・区営住宅共益費 月別・住宅別歳入調定一覧
- ・収納管理月次台帳、収納基礎台帳
- ・収入日計票、納付書兼納入済通知書
- ・その他、関係書類の閲覧や担当者からの説明聴取

## 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において、共益費の徴収は、適正に行われていると認められた。

## 意見

### ( ) 受益者負担の検討について

杉並区は、台所配水管の縦管清掃を依頼した場合 300 円、エレベーター設置をした場合 500 円と一律に徴収しているが、前述した表で示す通り、Bは月額 3,613 円、Dは月額 3,295 円共益費が 1 戸当たり不足している。この理由は、アパートの総戸数の多寡によるところもある。しかし、そうであるならば、少ない戸数で当該共益費に関する利益を享受しているため、1 戸当たり支払う共益費もアパート毎に異なっても良いと考えられる。適正な受益者負担の考え方から 1 戸当たりの共益費の金額を再検討する必要がある。

## ( 8 ) 区営住宅整備基金

### 事実の概要

杉並区は、地方自治法第 241 条及び杉並区営住宅整備基金条例に基づき区営住宅の使用料から維持管理経費を差し引いた残額を、老朽化した住宅の大規模修繕その他の整備に要する資金に充当するため、基金の積立を行っている。

基金の積立及び取崩状況は以下の通りである。

( 単位 : 円 )

年度	積立額	取崩額	残高
平成 6 年度	50,000,000	-	50,000,000
平成 7 年度	71,015,534	-	121,015,534
平成 8 年度	100,796,132	-	221,811,666
平成 9 年度	116,465,436	-	338,277,102
平成 10 年度	113,514,841	-	451,791,943
平成 11 年度	121,639,000	-	573,430,943
平成 12 年度	132,459,287	-	705,890,230
平成 13 年度	77,956,124	-	783,846,354
平成 14 年度	114,214,000	-	898,060,354
平成 15 年度	132,793,467	( 注 1 ) 28,000,000	1,002,853,821
平成 16 年度	142,060,016	( 注 2 ) 25,000,000	1,119,913,837
平成 17 年度	124,197,890	( 注 3 ) 15,000,000	1,229,111,727

( 注 1 ) 南荻窪四丁目アパート改築工事に伴う取崩

( 注 2 ) 南荻窪四丁目アパート改築工事に伴う取崩

( 注 3 ) 上井草三丁目アパート昇降機設置工事に伴う取崩

なお、杉並区では、平成 13 年度からスケールメリットを活かす為、杉並区の積立基金全体を一本化して、「杉並区資金管理方針」に基づき運用している。

平成 17 年度末の基金の現在高及び運用状況は、以下の通りである。

(単位：円)

積立基金名	金額	運用内訳	金額
財政調整基金	19,589,515,526	預金	17,819,005,159
災害対策基金	2,439,432,538	債券等	24,229,637,288
社会福祉基金	1,172,152,089		
区営住宅整備基金	1,229,111,727		
施設整備基金	16,744,263,092		
減債基金	405,134,945		
介護保険給付費準備基金	393,337,229		
NPO 支援基金	19,156,957		
みどりの基金	56,538,344		
合計	42,048,642,447		42,048,642,447

(注) 預金とは普通預金、定期預金などをいい、債券等とは国債、地方債などをいう。また、運用利子額は 121,961,472 円であり、運用利回りは 0.309% となっている。

#### 実施した監査手続

- ・ 基金の運用状況を把握し、検討する。
- ・ 区営住宅の修繕計画に対する積立の十分性を検討する。

#### 監査の結果

監査の結果、区営住宅整備基金を含む積立基金の運用は、条例等に合規し、安全性を最優先に、より効率的な運用が行われていると認められた。

#### 意見

- ( ) 区営住宅の修繕計画に対する積立の十分性について
- 杉並区の修繕計画は、区営住宅のストック活用計画の「区営住宅ストック活用計画指針」(平成 14 年 3 月)において、一律に建替えるのではなく、団地や住棟の状況を見極めることで、それぞれの建物に応じた改善による建物の延命化を行い、建替事業を平準化させるとしている。
- 今後も都営住宅の移管を受け、修繕維持費等が増加することが想定されるため、その状況も含めて区営住宅ストック活用計画を具体的に金額面まで検証し、区営住宅整備基金がどの程度充足しているかどうかを検討することが必要であると考えます。

## (9) 住宅の維持管理業務

### 事実の概要

区営住宅の修繕及び維持管理業務については、下記の通りである。

区営住宅の改築、昇降機の設置工事、集会所改修工事については、杉並区の直接発注工事として、「杉並区契約事務規則」及び「杉並区競争入札実施要綱」に基づき予定価格により、指名競争入札又は条件付一般競争入札を以下の通り行っている。

- ( ) 指名競争入札について、工事請負は予定価格 130 万円を超え 500 万円未満の発注案件で行い、委託は、予定価格 50 万円を超え 3,000 万円未満の発注案件で行われる。
- ( ) 条件付一般競争入札について、工事請負は予定価格 500 万円以上の発注案件で行い、委託は、予定価額 3,000 万円以上の発注案件で行われる。

なお、地域要件として、区内中小業者の振興を図るため、当分の間、予定価格 500 万円未満の発注案件については、区内業者に限定している。

また、工事請負については、以下の地域要件を定めている。

- ( ) 500 万円以上 3,000 万円未満の発注案件について、区内業者を優先する。
- ( ) 3,000 万円以上 1 億 5,000 万円未満の発注案件について、区外業者は区内業者入札参加者数の概ね 1 割とし、最低 2 社以上としている。
- ( ) 1 億 5,000 万円以上 3 億円未満の発注案件について、区外業者は区内業者入札参加者数の概ね 3 割としている。
- ( ) 3 億円以上の発注案件について、区内、区外業者の制限を設けていない。

また、委託（賃借）については、以下の地域要件を定めている。

- ( ) 500 万円以上 3,000 万円未満の発注案件について、区内業者を優先する。
- ( ) 3,000 万円以上の発注案件について、区内、区外業者の制限を設けていない。

平成 15 年度から平成 17 年度までの入札実績は以下の通りである。

### 平成 15 年度入札実績

件名	予定価格	契約額	落札率	業者名
上井草四丁目第二アパート昇降機設置工事に伴う実施設計委託	1,224,930	924,000	75.4%	区内 A
上井草四丁目第二アパート昇降機設置工事	25,170,600	24,675,000	98.0%	区内 B
下高井戸五丁目アパート他 1 施設集会所内装改修他工事	2,557,800	2,467,500	96.5%	区内 C
南荻窪四丁目アパート改築工事	168,892,500	162,015,000	95.9%	区内 D
南荻窪四丁目アパート給排水衛生・換気設備工事	27,720,000	26,985,000	97.3%	区内 E

南荻窪四丁目アパート電気設備工事	19,131,000	18,060,000	94.4%	区内 F
南荻窪四丁目アパート昇降機設置工事	9,135,000	8,820,000	96.6%	区外 G

(注) 南荻窪四丁目アパート改築工事は、区外の業者も入札に参加したが区内業者が落札した。  
また、分割発注された南荻窪四丁目アパート昇降機設置工事は、昇降機を製造する業者が区内にいなかったため、区外業者が落札した。

#### 平成 16 年度入札実績

件名	予定価格	契約額	落札率	業者名
久我山四丁目第二アパート昇降機設置工事に伴う実施設計委託	1,197,000	1,155,000	96.4%	区内 H
久我山四丁目第二アパート昇降機設置工事	25,553,850	24,780,000	96.9%	区内 I
下高井戸一丁目アパート他 1 施設集会所内装改修他工事	4,557,000	4,405,800	96.6%	区内 J
向井町第二住宅解体工事	1,688,400	1,688,400	100.0%	区内 k

#### 平成 17 年度入札実績

件名	予定価格	契約額	落札率	業者名
向井町基本設計・実施設計委託	11,550,000	5,082,000	44.0%	区内 L
向井町地盤及び測量調査委託	2,398,221	2,205,000	91.9%	区内 M
上井草三丁目アパート昇降機設置に伴う実施設計委託	1,365,000	1,134,000	83.0%	区内 N
上井草三丁目アパート昇降機設置工事	28,116,900	27,510,000	97.8%	区内 N
井草一丁目アパート他 1 施設集会所内装改修工事他	2,593,500	2,509,500	96.7%	区内 O

(注) 向井町基本設計・実施設計委託の落札率が 44%であることについて、設計委託、測量委託など契約金額の中に占める人件費の割合が主となる契約は、「杉並区低入札価格に関する調査規程」の対象となっていないが、基本設計及び実施設計案を杉並区設計審査専門部会、杉並区設計審査会で審査等を行い、設計内容の質を確保している。

一方、住宅営繕（計画修繕、一般修繕）、空屋補修、施設管理等については、東京都住宅供給公社へ委託し、修繕内容、緊急性などを勘案して「東京都住宅供給公社契約規定」及び「電子入札運用基準」等に基づき契約が行われている。

なお、平成 17 年度までは改正前地方自治法第 244 条の 2 に基づく管理委託、平成 18 年度は、業者指定による業務委託として、東京都住宅供給公社の見積額を参考に予算要求を行い、議決を受けた予算の範囲内で委託契約を行っている。

#### 実施した監査手続

住宅の維持管理業務における契約事務が正しく行われているかどうかを確認するため、以下の手続を一部抽出し実施した。

- ・事務処理が杉並区契約事務規則、杉並区競争入札実施要綱等に基づき行われているか検討する。
- ・その他、関係書類の閲覧や担当者からの説明聴取により検討する。

## 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において、住宅の維持管理業務における契約事務は適正に行われていた。

## 意見

### ( ) 区直営の契約事務について

杉並区は、区営住宅の直接発注工事の契約事務において、杉並区競争入札実施要綱に基づき、平成 15 年度の南荻窪四丁目アパート昇降機設置工事以外は杉並区内の業者に落札されている。

また、工事請負金額が 3,000 万円を超える平成 15 年度の南荻窪四丁目アパート改築工事については、区外業者も参加しているが杉並区内の業者に落札されている。

区内中小業者の振興を図るためとは言え、工事請負及び委託について 3,000 万円未満の案件は区内業者が優先されたためか入札の落札率は 16 件のうち 13 件は 90%を超えており、その内 11 件は 95%をも超えている。予定価格を厳しくしていることを勘案しても入札による競争原理が効果的であるとは言えない状況である。

杉並区は、平成 16 年度より「相互参入制度の試行実施細目」(平成 16 年 3 月 29 日)に基づき、入札・契約制度の透明性、競争性及び客観性の向上を図るとともに、区内業者の他区市における入札参加機会の拡大を図る相互参入制度を試行しているが、より積極的に制度を活用するとともに、質を維持しながらコスト削減をできる方策を検討することが必要と考える。

### ( ) 公社への契約事務について

杉並区は、平成 17 年まで、区営住宅の住宅営繕、空屋補修、施設管理等については、東京都住宅供給公社へ委託し、事務費として「杉並区営住宅維持管理の委託に関する基本協定書」等に基づき一律に 10%を支払う契約を行っている。

杉並区は、より効率的、効果的な設備維持管理のあり方として指定管理者制度の導入も視野に入れて検討している。指定管理者制度の導入目的として、住民サービスの向上もあるが、競争原理に基づく経費の削減等も期待されているところであり、経費削減効果をあげるため、事務費のあり方も含めて検討する必要がある。

## (10) 保証金

### 事実の概要

保証金とは、入居時に家賃の滞納等が生じた場合にその滞納等に充てるために入居者から預る歳入歳出外現金（雑部金）である（杉並区営住宅条例第9条第1項1号）。

### 実施した監査手続

入居者から預る保証金については、雑部金として杉並区の予算決算に反映される財務会計システムへ一括管理している。一方、入居者別には住宅システムにおいて個々に管理している。

そこで、保証金残高について、財務会計システムと住宅システムとの整合性の確認を行った。

### 監査の結果

監査の結果、平成17年度末の保証金の実際残高と帳簿残高は、以下の通り不一致があった。

（単位：円）

区分	財務会計システム （保証金の実際残高）	住宅システム （入居者別の帳簿残高）	差額
区営住宅	57,649,600	56,927,500	722,100
駐車場	928,000	928,000	0

財務会計システム（保証金の実際残高）と住宅システム（入居者別の帳簿残高）との不一致の原因としては、退去者に対して適切に保証金の返還手続を実施していなかった、または住宅システムへの誤入力などが考えられる。

保証金は入居者から預っているものであり、適切な残高管理が必要であるため、不一致原因について十分に調査し、保証金残高と帳簿残高との整合を図るとともに、今後は定期的に照合する手続を行う必要がある。

## 第 2 . 区民住宅

### 1 . 事業の概要

#### ( 1 ) 事業の目的

区民住宅事業における目的は、区民生活の安定と活力ある地域社会の形成に資するため、中堅所得者層の家族世帯に対し、良質な住宅を供給することである。

#### ( 2 ) 施設の概要

団地等の名称	戸数	構造	階数	開設年度	備考(契約終了時期 / 借上又は所有)
1.上高井戸	15	RC造	3	平成8年	平成28年11月 / 借上
2.高円寺北	10	SRC造	8	平成8年	平成28年5月 / 6戸所有・4戸借上
3.下井草	12	RC造	3	平成7年	平成27年1月 / 借上
4.西荻北	10	RC造	6	平成6年	平成26年11月 / 借上
5.西荻南	12	RC造	3	平成9年	平成29年10月 / 借上
合計	59				

杉並区は、区民住宅について5アパート59戸を借上もしくは所有している。なお、借上期間は20年間である。

杉並区は、区民住宅を、今後増やす計画は現状においては無い。

#### ( 3 ) 過去3年間の応募状況

募集年度	募集戸数	申込者数	倍率	備考
平成15年度	3	39	13.0	
平成16年度	2	30	15.0	
平成17年度	8	30	3.7	

杉並区の区民住宅の過去3年間の応募状況は、3から15倍程度である。

#### ( 4 ) 過去3年間の空室の状況

##### 平成15年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
A	H15.05	H15.09	3ヶ月	
B	H15.08	H16.02	6ヶ月	
C	H16.03	H16.11	8ヶ月	
D	H16.03	H17.09	18ヶ月	
E	H16.03	H17.04	13ヶ月	

##### 平成16年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
F	H16.05	H16.11	6ヶ月	
G	H16.10	H17.04	6ヶ月	
H	H16.11	H17.09	10ヶ月	
I	H17.03	H17.08	4ヶ月	
J	H17.03	H17.05	2ヶ月	
K	H17.03	H17.09	6ヶ月	

平成 17 年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
L	H17.04	H17.09	5ヶ月	
M	H18.03	H18.05	2ヶ月	

以上より、杉並区の区営住宅の空室は、平成 17 年度末において 1 室あったが 18 年 5 月に次の入居がなされている。

( 5 ) 歳入歳出の状況

( 単位 : 円 )

		平成 1 5 年度	平成 1 6 年度	平成 1 7 年度
		金額	金額	金額
歳入	住宅使用料	79,999,570	77,328,550	82,324,835
	共益費	4,545,829	4,231,110	4,409,640
	国庫補助金 ( 区民住宅建設事業費 )	14,778,000	11,841,000	11,137,000
	都補助金 ( 区民住宅建設事業費 )	7,388,000	5,920,000	5,754,000
	管理受託収入	7,471,200	7,464,000	7,449,600
	その他	952,189	1,864,019	364,499
	歳入合計	115,134,788	108,648,679	111,439,574
歳出	需用費 ( 光熱水費・一般需用費 )	327,260	360,691	371,905
	役務費 ( 通信運搬費・手数料 )	21,658	22,298	22,306
	委託料	5,652,068	6,141,075	7,057,199
	使用料及び賃借料	102,259,200	102,174,000	102,003,600
	負担金補助及び交付金	1,281,600	1,281,600	1,281,600
	歳出合計	109,541,786	109,979,664	110,736,610
差引	5,593,002	-1,330,985	702,964	

以上のように歳入の国庫補助金、都補助金が減額される中、委託料がやや増加傾向にある。平成 16 年度は、前述の空室の状況で示したように入退去が 6 件あったため、住宅使用料が減少し、1 百万円の歳出超過である。

( 6 ) 行政コスト計算

行政コスト

( 単位 : 円 )

人件費	6,006,000
退職給付費用	651,868
需用費	371,905
役務費	22,306
委託料	7,057,199
使用料及び賃借料	102,003,600
負担金補助及び交付金	1,281,600
減価償却費	3,137,084
行政コスト合計	120,531,562
対 歳出差額	9,794,952

行政コスト（1億20百万円）と平成17年度歳出（1億11百万円）との差額（9百万円）は、歳出において人件費（6百万円）及び減価償却費（3百万円）等を認識していなかったためである。

また、行政コストの大半を占める使用料及び賃借料（1億2百万円）は、借上賃料として家賃交渉をしているため逓減傾向にあるが、委託料が逓増傾向にある。

## 収入

（単位：円）

住宅使用料	81,592,660
共益費	4,394,640
国庫補助金	11,137,000
都補助金	5,754,000
管理受託収入	7,449,600
その他	364,499
収入合計	110,692,399
対 歳入差額	747,175

収入（1億10百万円）と平成17年度の歳入（1億11百万円）との差額（0.7百万円）は、収入において使用料・共益費を現年調定額としているためである。

## 差引：行政コスト

（単位：円）

差引：行政コスト	9,839,163
区民1人当たり差引行政コスト	18
区民住宅入居者1人当たり 差引行政コスト	43,924
区民住宅1戸当たり 差引行政コスト	166,765
受益者負担割合	90.47%

（参照）平成17年度杉並区総人口524,772人、区民住宅入居者数224人、住戸数59戸

区民住宅事業は、平成17年度の歳入歳出の状況においては0.7百万円の黒字となっている。

一方、人件費などを加味し、発生主義に基づく企業会計の考え方を活用した差引行政コストにおいては9百万円の赤字となっている。

国庫補助金、都補助金が減額されるため、今後は、歳入歳出においても、差引行政コストにおいても、赤字となることが想定される。

## 2. 監査の結果及び意見

### (1) 入居資格の状況

#### 事実の概要

杉並区は入居者の選定に当たり、杉並区立区民住宅条例第4条に規定された以下の入居資格要件に基づき審査を行っている。

- 一．二年間（引き続く期間とする。）以上杉並区内に住所を有していること。
- 二．現に同居し、又は同居しようとする十八歳未満の子があること。
- 三．現に自ら居住するため住宅を必要としていること。
- 四．特別区民税を滞納していないこと。
- 五．規則で定める基準以下。  
（例）3人 3,160～7,972 千円／年間  
4人 3,540～8,352 千円／年間

#### 実施した監査手続

平成15年度から平成17年度における入居者が入居資格要件を満たしていることを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ．杉並区立区民住宅使用申込書
- ．住民票の写し
- ．建物賃貸借契約書
- ．給与所得の源泉徴収票
- ．特別区民税・都民税納税証明書
- ．その他区長が必要であると認めた書類

#### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において入居者は入居資格要件を満たしていた。

## (2) 使用手続の状況

### 事実の概要

杉並区は区民住宅の使用に当たり、杉並区立区民住宅条例施行規則第8条に規定された以下の使用手続をとるよう入居者に求めている。

- 一．連帯保証人の連署する誓約書を提出すること。
- 二．保証金として使用料の三月分に相当する金額を納付すること。

### 実施した監査手続

平成15年度から平成17年度における入居者が適切な使用手続を経ていることを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ．誓約書
- ．連帯保証人の印鑑証明及び納税証明
- ．保証金納入済通知書
- ．区民住宅使用許可書
- ．区民住宅入居届

### 監査の結果

監査の結果、以下の事項を除き、入居者は適切な使用手続を経ていた。区民住宅入居届が未提出の案件が1件あった。規定に従い、入居者に当該書類を提出させる必要がある。

### 意見

#### ( ) 保証能力が低い連帯保証人について

連帯保証人の納税証明書を確認したところ、入居者より所得が低い者が連帯保証人となっている案件が1件見受けられた。このような場合、連帯保証人の保証能力が确实とはいえないと言える。

確かに入居者より所得が低いことのみをもって、杉並区立区民住宅条例施行規則第9条の「确实な保証能力を有するもの」には該当しないと判断できないかもしれない。

しかし、連帯保証人制度の実効性を確保するうえでも、連帯保証人の保証能力についてより厳格に審査する必要がある。たとえば、納税証明書における所得水準が低い場合には、連帯保証人の保証能力を証明する書類として定期預金証書等の書類の提出を義務付けるなどの対応を考えることも必要である。

### (3) 住宅使用料の決定

#### 事実の概要

区民住宅の使用料は、杉並区立区民住宅条例第7条によると、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第13条第1項の規定により同法施行規則第20条第1項及び第2項に定める方法により算出した額の範囲内において、近隣の民間賃貸住宅の家賃水準等を考慮して、規則で定める」と規定されている。

また、杉並区立区民住宅条例第8条によると、「区長は、使用者の負担の軽減を図るため、当該区民住宅の管理を開始した日から二十年間を限度として、使用料に対する助成を行うことができる」と規定されている。

さらに、杉並区立区民住宅条例第11条によると、「特別の事由があると認めるときは、使用料等を減額し、若しくは免除し、又はその徴収を猶予することができる」とする減免制度はあるが、適用実績はない。

(単位：戸、円)

	入居戸数	合計金額	1戸当たり月額使用料
特定優良賃貸の供給の促進に関する法律に基づく使用料	58	81,592,660	117,230
減免制度利用分	0	0	0
差引調定額	58	81,592,660	117,230

1 入居戸数は17年度末現在の入居戸数

2 1戸当たり月額使用料 = 合計金額 ÷ 入居戸数 ÷ 12ヶ月

#### 実施した監査手続

使用料に対する助成が、区民住宅条例どおりに行われていることを確かめるため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・ 区民住宅使用料助成申請書
- ・ 給与所得の源泉徴収票
- ・ 区民住宅使用料認定計算書
- ・ 区民住宅使用者負担額通知書

#### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において使用料に対する助成は、関連法令等に合規し、適正に行われていると認められた。

(4) 住宅使用料の徴収、滞納整理、明渡し請求の状況

事実の概要

過去3年間における使用料(共益費を含む)の調定額及び収入未済額は以下のように推移している。

使用料の調定額及び収入未済額一覧

(単位:円、件数)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
前年度繰越分 a	2,878,633 (内共益費 109,333)	2,830,083 (内共益費 104,333)	3,595,583 (内共益費 129,333)
現年調定額 b	84,496,849 (内共益費 4,540,829)	82,325,160 (内共益費 4,256,110)	85,987,300 (内共益費 4,394,640)
調定額計 a + b	87,375,482 (内共益費 4,650,162)	85,155,243 (内共益費 4,360,443)	89,582,883 (内共益費 4,523,973)
収入済額 c	84,545,399 (内共益費 4,545,829)	81,559,660 (内共益費 4,231,110)	86,734,475 (内共益費 4,409,640)
不納欠損額 d	0 (内共益費 0)	0 (内共益費 0)	0 (内共益費 0)
収入未済額 a + b - c	2,830,083 (内共益費 104,333)	3,595,583 (内共益費 129,333)	2,848,408 (内共益費 114,333)
(滞納世帯件数)	3	3	4
(住宅明渡件数)	0	0	0

また、平成17年度末における収入未済額(2,848,408円)の滞納世帯件数(4件)の滞納状況は、以下の通りである。

平成17年度末現在における滞納月数一覧表

(単位:件)

3月未満	6月未満	1年未満	2年未満	3年以上	合計
2	1	-	1	-	4

杉並区の区民住宅の滞納使用料の事務処理は、区営住宅に準じている。

実施した監査手続

使用料の滞納整理事務が、杉並区営住宅使用料滞納整理要綱に準拠して行われているかどうかを確認するため、以下の手続を一部抽出し実施した。

- ・指導経過及び納入誓約書を閲覧し、滞納者に対し使用料徴収努力が行われているか検討する。
- ・明渡し請求及び法的措置の実施状況を把握し、検討する。
- ・その他担当者からの説明聴取により検討する。

## 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において使用料の滞納整理事務は、要綱に合規し、適正に行われていると認められた。

## 意見

平成 17 年度末において、区民住宅の入居者のうち 4 名が使用料を滞納しており、その収入未済額は 2,848,408 円であり、特に 6 ヶ月以上滞納している 1 名に対する区の対応状況は以下の通りである。

区の対応状況（表 1）

滞納者	状況
A	(滞納期間) 1 年以上 (滞納金額) 2,211,350 円 (現況) 区以外にも債権者が存在し、本人の支払能力を超過している。 (対応) 債権の消滅時効成立を回避しつつ、可能な限り債権の回収に努める。

A 氏に関する経過記録(表 2)

年月	記録
平成 13 年 10 月	滞納開始
平成 14 年 2 月	督促状送付
3 月	催告書送付
4 月	最終催告書送付(配達証明)
6 月	出頭要請送付
8 月	連帯保証人に債務履行の協力依頼送付
11 月	最終催告書送付(内容証明)
	本人と面接
	誓約書提出
平成 15 年 3 月	第一回定例区議会で「建物明渡等の民事訴訟」議決 本人自主退去
4 月	「建物明渡等の民事訴訟」提訴取消

### ( ) 明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟について

杉並区立区民住宅条例第 20 条において、「正当な理由がなく使用料等を三月以上滞納したときは、使用者に対して使用許可を取り消し、明渡しを請求することができる」と規定されている。

しかし、過去 3 年間に於いて明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟の実績はない。

A 氏に対する経過記録(表 2)によると、「建物明渡等の民事訴訟」(建物の明渡及び使用料滞納分及び損害賠償金の支払い)に関する議決はあるものの、A 氏が自主退去したため、結果として訴訟提起まで至っていない。

また、平成 13 年 10 月に滞納が生じてから、A 氏と面接し誓約書を入手するまでに 10 ヶ月程度経過しており、さらにその後「建物明渡等の民事訴訟」に関する議決がなされるまでに 4 ヶ月が経過している。指導経過の記録によると、区職員は、その間再三 A 氏宅に訪問及び A 氏との連絡を試みているが、A 氏本人と面接及び連絡がとれたのはほんの数回しかなく、A 氏は明らかに区職員との接触を拒んでいたと思われる。結局、現在まで、使用料の支払は一切なされておらず、表 1 にもあるように使用料回収は極めて困難な状況となっている。

このような状況に陥った原因としては、支払う意思が希薄と思われる滞納者に対して明渡請求を猶予しすぎた点が考えられる。従って、今後、このような状況を回避するためにも、区は、滞納者に対して、例えば、次のような対応をとることが望まれる。

- 一. 督促状発送後も使用料の支払に応じない場合には、直ちに出頭を要請し、使用料を支払う意思及び支払可能性について滞納者に確認する。
- 二. 出頭要請に応じない場合には、建物明渡等の民事訴訟を提起し退去してもらおうことになる旨を滞納者に事前にアナウンスする。
- 三. それでも出頭要請に応じない場合には、建物明渡等の民事訴訟に関する議決をとり、実際に訴訟を提起し、退去を促す、など。

区民住宅は、中堅所得者層を対象としていることから、区営住宅に比し使用料が高くなっている。そのため、より短い期間で滞納額が増加し、使用料の回収可能性が低くなることが予想される。入居者が使用料を滞納するような状況が生じた場合には、早期に滞納者と面談し、経済状況や支払意欲などの状況を調査し、滞納者の状況に応じた使用料の支払方法を決めることが不可欠である。また、滞納額を増加させないためにも長期滞納者に対しては明渡請求等の厳格な対応を行う必要がある。

#### ( ) 連帯保証人に対する折衝

杉並区は、杉並区立区民住宅条例施行規則第 8 条において、連帯保証人制度を設けている。

A 氏に対する経過記録(表 2)によると、連帯保証人に平成 14 年 8 月に債務履行の協力依頼を発送している。また、指導経過の記録では、連帯保証人に滞納している使用料について支払を請求する可能性がある旨を伝えている。

しかし、連帯保証人への請求は、特別区法務部との打ち合せにおいて、「請求すべきではない」との結論に至っている。その理由の一つとして、「(連帯保証人は前々職の上司であることから)本人との関係がなくなっている今、(支払を請求するのは)酷である」ことがあげられている。すなわち、現在の連帯保証人は A 氏の連帯保証人としては不適切であるため、支払を求めるのは妥当ではないと判断したと考えられる。

連帯保証人は賃貸借契約から生じる債務について連帯して履行責任を負っている。従って、杉並区は、連帯債務請求する場合に、現在の連帯保証人が入居者の連帯保証人として適切であるか否かを判断するのであれば、適格な要件を備えた連帯保証人に変更しておく必要がある。例えば、連帯保証人が入居者の職場の上司等であり、入居者が転職し上司等の変更があった場合には入居者に連帯保証人の変更届を提出させることを義務付けるなどの対応が必要となる。

## (5) 共益費

### 事実の概要

杉並区立区民住宅条例第13条によると、次の各号に掲げる費用は使用者の負担とされている。

- 一．使用者の責めに帰すべき事由によって生じた修繕に要する費用
- 二．電気、ガス、上水道及び下水道の使用料
- 三．じんかいの処理並びに排水管の清掃及び消毒に要する費用
- 四．付帯施設（自転車置場、ごみ置場その他これに類する施設）の維持保全に要する費用
- 五．上記に掲げるもののほか、区長が指定する費用

区民住宅の共益費は、清掃費、共用部分の光熱水費などとして各戸5,000円、エレベーターが設置されている区民住宅は他に保守費として5,000円（ただし、1階居住者からは徴収していない）を徴収している。

区の負担する共益関係の支出額と入居者の負担する共益費の比較を実施したところ、平成17年度の共益関係の支出額のうち入居者が負担した割合は次の通りである。

(単位：円)

団地等の名称	共益関係支出額	全額負担の場合の月額共益費	現在の月額共益費	月額共益費不足額
A	1,441,604	12,013	9,000	3,013
B	1,200,000	10,000	10,000	0
C	885,074	4,917	5,000	-83
D	580,980	4,035	5,000	-965
E	539,599	3,747	5,000	-1,253

平成17年度末時点

負担すべき月額共益費 = 共益関係支出額 ÷ 戸数 ÷ 12

### 実施した監査手続

共益費の徴収事務が正しく行われているかどうかを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・区民住宅 調定額・収入額・未済額総括表
- ・収納管理月次台帳（特定優良賃貸住宅）、収納基礎台帳
- ・収入日計票、納付書兼納入済通知書
- ・その他、関係書類の閲覧や担当者からの説明聴取

### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において、共益費の徴収は、適正に行われていると認められた。

## 意見

### ( ) 受益者負担の検討について

杉並区は、原則、エレベーターが設置されている区民住宅の場合 5,000 円、その他共益費（清掃費、共用部分の光熱水費など）5,000 円の共益費を一律に徴収しているが、前述した表で示す通り、A は月額 3,013 円共益費が 1 戸当たり不足している。この理由は、戸数が少ないとともに、設備に費用がかかっているためである。しかし、そうであるならば、当該アパートが共益費に関する利益を享受しているため、1 戸当たり支払う共益費もアパート毎に異なっても良いと考えられる。適正な受益者負担の考え方から 1 戸当たりの共益費の金額を再検討する必要がある。

### ( 6 ) 借上賃料

#### 事実の概要

杉並区は、下記の 5 つの区民住宅につき、区民住宅として借上げを行っているが、借上賃料と市場家賃との乖離率は以下の通りである。

団地等の名称	市場家賃との乖離率 (%)
A	100.68
B	99.83
C	98.01
D	97.13
E	91.41

市場家賃との乖離率 = 借上契約家賃 ÷ 市場家賃 (借上げ物件の家賃相場調査額)

#### 実施した監査手続

- ・借上賃料の市場家賃との乖離状況を把握し、賃料の妥当性を検討する。
- ・借上賃料の交渉を適時に行っているか担当者から説明聴取により検討する。

#### 監査の結果

杉並区は、借上賃料の交渉を定期的に行っており、概ね妥当であると認められる。

## 第3 . 高齢者住宅

### 1 . 事業の概要

#### ( 1 ) 事業の目的

高齢者住宅事業における目的は、住宅に困窮する高齢者の生活安定と福祉の増進を図るため、低廉な住宅を提供することである。

#### ( 2 ) 施設の概要

団地等の名称	戸数	構造	階数	開設年度	備考(契約終了時期/借上又は所有)
1.和田みどりの里	45	SRC造	9	平成4年度	平成24年7月/借上
2.上高井戸みどりの里	76	RC造	3	平成4.5年度	所有
3.松庵みどりの里	13	RC造	3	平成4年度	平成24年10月/借上
4.高円寺南みどりの里	20	S造	4	平成6年度	平成26年3月/借上
5.和泉みどりの里	16	RC造	5	平成6年度	平成26年4月/借上
6.南荻窪みどりの里	20	RC造	4	平成7年度	平成27年6月/借上
7.浜田山みどりの里	21	RC造	3	平成7年度	平成27年7月/借上
8.井草みどりの里	20	RC造	3	平成8年度	平成28年6月/借上
9.天沼みどりの里	22	RC造	4	平成8年度	平成28年9月/借上
10.堀ノ内みどりの里	16	RC造	4	平成8年度	平成29年2月/借上
11.下井草みどりの里	22	RC造	3	平成8年度	平成29年2月/借上
12.宮前みどりの里	20	RC造	6	平成10年度	平成30年6月/借上
13.荻窪みどりの里	21	RC造	3	平成10年度	平成31年1月/借上
14.桃井みどりの里	20	RC造	3	平成11年度	平成31年6月/借上
15.井草第二みどりの里	22	RC造	5	平成12年度	平成32年10月/借上
合計	374				

杉並区は、高齢者住宅について15アパート374戸を借上もしくは所有している。なお、借上期間は20年間である。

杉並区は、高齢者住宅を、今後増やす計画は現状においてははない。

#### ( 3 ) 過去3年間の応募状況

募集年度	入居戸数	申込者数	倍率	備考
平成15年度	15	665	44.3	
平成16年度	15	635	42.3	
平成17年度	13	636	48.9	

杉並区の高齢者住宅の過去3年間の応募状況は42から48倍である。

( 4 ) 過去 3 年間の空室の状況

15 年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
AA	H15.4	H15.6	2ヶ月	
AB	H15.4	H15.7	2ヶ月	
AC	H15.4	H15.7	3ヶ月	
AD	H15.6	H15.8	2ヶ月	
AE	H15.6	H15.8	2ヶ月	
AF	H15.6	H15.8	2ヶ月	
AG	H15.6	H15.9	2ヶ月	
AH	H15.6	H15.9	2ヶ月	
AI	H15.6	H15.7	0ヶ月	
AJ	H15.7	H15.9	1ヶ月	
AK	H15.8	H15.11	3ヶ月	
AL	H15.9	H16.1	4ヶ月	
AM	H15.9	H16.3	6ヶ月	
AN	H15.10	H16.1	3ヶ月	
AO	H15.10	H15.12	2ヶ月	
AP	H15.12	H16.2	1ヶ月	
AQ	H15.12	H16.3	3ヶ月	
AR	H16.1	H16.4	3ヶ月	
AS	H16.1	H16.4	3ヶ月	
AT	H16.1	H16.4	3ヶ月	
AU	H16.3	H16.8	5ヶ月	
AV	H16.3	H16.7	4ヶ月	

16 年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
AW	H16.4	H16.7	2ヶ月	
AX	H16.4	H16.8	3ヶ月	
AY	H16.4	H16.7	2ヶ月	
AZ	H16.5	H16.8	2ヶ月	
BA	H16.6	H16.9	2ヶ月	
BB	H16.6	H16.9	3ヶ月	
BC	H16.6	H16.9	2ヶ月	
BD	H16.6	H16.8	1ヶ月	
BE	H16.6	H16.9	3ヶ月	
BF	H16.7	H16.10	2ヶ月	
BG	H16.7	H16.10	3ヶ月	
BH	H16.7	H16.10	3ヶ月	
BI	H16.10	H17.2	3ヶ月	
BJ	H16.11	H17.3	4ヶ月	
BK	H16.11	H17.2	3ヶ月	
BL	H16.12	H17.3	3ヶ月	
BM	H16.12	H17.3	3ヶ月	
BN	H17.1	H17.4	3ヶ月	
BO	H17.2	H17.7	5ヶ月	
BP	H17.3	H17.6	3ヶ月	
BQ	H17.3	H17.7	3ヶ月	

## 17年度

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間	備考
BR	H17.5	H17.9	3ヶ月	
BS	H17.6	H17.10	3ヶ月	
BT	H17.6	H17.10	3ヶ月	
BU	H17.6	H17.9	2ヶ月	
BV	H17.7	H17.11	3ヶ月	
BW	H17.7	H17.10	3ヶ月	
BX	H17.9	H17.12	2ヶ月	
BY	H17.9	H17.12	2ヶ月	
BZ	H17.10	H18.2	3ヶ月	
CA	H18.1	未入居	5ヶ月	1
CB	H18.1	H18.5	3ヶ月	
CC	H18.1	H18.4	3ヶ月	
CD	H18.2	H18.6	4ヶ月	

1 病気療養中のため入居手続を中断している。

以上より、杉並区の高齢者住宅の空室は、平成17年度末において4室あった。

## (5) 歳入歳出の状況

(単位：円)

		平成15年度	平成16年度	平成17年度
		金額	金額	金額
歳入	高齢者住宅使用料	78,226,100	78,315,900	78,288,400
	共益費	8,857,000	8,899,000	8,900,000
	国庫補助金(高齢者住宅費)	87,599,000	87,269,000	88,220,000
	都支出金	56,421,000	56,276,000	56,846,000
	管理受託収入	6,535,500	6,484,400	6,460,800
	その他	1,837,676	3,567,612	1,969,803
	歳入合計	239,476,276	240,811,912	240,685,003
歳出	旅費	203,600	189,000	111,640
	需用費	13,651,065	12,920,664	13,491,584
	役務費	2,027,946	2,293,369	2,257,720
	委託料	86,200,961	88,345,782	84,207,635
	使用料及び賃借料	398,146,900	395,435,100	393,884,400
	負担金補助及び交付金	27,942,404	28,685,364	28,555,928
	備品購入費(普通備品)	0	238,350	182,700
歳出合計	528,172,876	528,107,629	522,691,607	
差引		-288,696,600	-287,295,717	-282,006,604

## (6) 行政コスト計算

### 行政コスト

(単位：円)

人件費	28,930,400
退職給付費用	2,567,965
旅費	111,640
需用費	13,491,584
役務費	2,257,720
委託料	84,207,635
使用料及び賃借料	393,884,400
負担金補助及び交付金	28,555,928
備品購入費	182,700
減価償却費	30,061,868
行政コスト合計	584,251,840
対 歳出差額	61,560,233

行政コスト(5億84百万円)と平成17年度歳出(5億22百万円)との差額(61百万円)は、歳出において人件費(28百万円)並びに退職給付費用(2百万円)及び減価償却費(30百万円)を認識していなかったためである。

また、行政コストの大半を占める使用料及び賃借料(3億93百万円)は、借上賃料として家賃交渉をしているため遞減傾向にある。

### 収入

(単位：円)

住宅使用料	78,243,700
共益費	8,894,000
国庫補助金	88,220,000
都支出金	56,846,000
管理受託収入	6,460,800
その他	1,969,803
収入合計	240,634,303
対 歳入差額	50,700

収入(2億40百万円)と平成17年度(2億40百万円)との差額(0.05百万円)は、収入において使用料・共益費を現年調定額としているためである。

### 差引：行政コスト

差引：行政コスト	343,617,537円
区民1人当たり差引行政コスト	654円
高齢者住宅入居者1人当たり差引行政コスト	814,259円
高齢者住宅1戸当たり差引行政コスト	918,763円
受益者負担割合	21.40%

(参照)平成17年度杉並区総人口524,772人、高齢者住宅入居者数422人、住戸数374戸

高齢者住宅事業は、平成17年度の歳入歳出の状況においては2億82百万円の歳出超過となっている。

同様に、人件費などを加味し、発生主義に基づく企業会計の考え方を活用した差引行政コストにおいても3億43百万円の赤字となっている。

また、高齢者住宅1戸当たり差引行政コストは年間918,763円であり、受益者負担割合も21.40%に過ぎない状況である。

## 2. 監査の結果及び意見

### (1) 入居資格の状況

#### 事実の概要

杉並区は入居者の選定に当たり、杉並区高齢者住宅条例第6条に規定された以下の入居資格要件に基づき審査を行っている。

- 一．区内に引き続き二年以上住所を有していること。
- 二．年齢六十五歳以上の者であること。
- 三．収入が公営住宅法施行令第六条第五項第一号に規定する金額を超えないこと。  
(例) 単身 0~3,216 千円  
2人 0~3,596 千円
- 四．現に住宅に困窮していることが明らかであること。
- 五．世帯構成がア又はイの住宅の区分に応じ、それぞれア又はイに掲げるものであること。  
ア．単身世帯用住宅 単身世帯で同居者がいないこと。  
イ．二人世帯用住宅 規則で定める親族の同居者があること。

#### 実施した監査手続

平成15年度から平成17年度における入居者が入居資格要件を満たしていることを確認するために、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ．杉並区高齢者住宅使用申込書
- ．住民票の写し
- ．建物賃貸借契約書
- ．公的年金等の源泉徴収票

#### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において入居者は入居資格要件を満たしていた。

## ( 2 ) 使用手続の状況

### 事実の概要

杉並区は高齢者住宅の使用に当たり、杉並区高齢者住宅条例第 9 条に規定された以下の使用手続をとるよう入居者に求めている。

- 一．規則で定める資格を有する連帯保証人の連署する誓約書を提出すること。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、連帯保証人の連署を必要としない。
- 二．保証金として当初使用料の二月分に相当する金額を納付すること。

### 実施した監査手続

平成 15 年度から平成 17 年度における入居者が適切な使用手続を経ていることを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ．誓約書
- ．連帯保証人の印鑑証明及び納税証明
- ．保証金納入済通知書
- ．杉並区高齢者住宅使用許可書
- ．杉並区高齢者住宅入居届

### 監査の結果

監査の結果、以下の事項を除き、入居者は適切な使用手続を経ていた。連帯保証人に関する誓約書が提出されている案件が 3 件あった。当該誓約書は連帯保証人を立てることができない場合に提出するものであり、連帯保証人が見つかるまでの一時的な誓約書である。連帯保証人は、緊急時の身元引受人的要素もあり、今後、引き続き連帯保証人を立てる努力を入居者に求める必要がある。

### 意見

( ) 都の高齢者等入居支援事業「あんしん入居制度」について

杉並区は入居時に連帯保証人の確保を行うのみでなく、入居後においても数年に 1 度は連帯保証人の再調査を実施し、必要があれば新たな連帯保証人を設定してもらう等の措置が必要である。

また、連帯保証人は、身元引受人を明確にする機能も期待しているが、高齢者ゆえに連帯保証人を確保できない場合は、契約時に 255～555 千円の費用を要するが、都の高齢者等入居支援事業「あんしん入居制度」の利用を促すことなど方策も検討する必要がある。

### (3) 住宅使用料の決定

#### 事実の概要

杉並区は使用料の決定に当たり、杉並区高齢者住宅条例第 10 条に基づき、使用料を決定する。

また、杉並区高齢者住宅条例第 12 条に定める要件に該当する場合には、高齢者住宅の使用料を減額又は免除することができる減免制度はあるが、適用実績はない。

入居者の所得に応じた使用料設定額と杉並区が設けている減免制度に伴う使用料の比較を行うと以下の通りである。

(単位：戸、円)

	入居戸数	合計金額	1戸当たり 月額使用料
使用料	370	78,243,700	17,622
減免制度利用分	0	0	0
差引調定額	370	78,243,700	17,622

1 入居戸数は 17 年度末現在の入居戸数

2 1戸当たり月額使用料 = 合計金額 ÷ 入居戸数 ÷ 12 ヶ月

#### 実施した監査手続

平成 15 年度から平成 17 年度における入居者の収入申告及び収入認定事務処理が正しく行われているかどうかを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・ 杉並区高齢者住宅収入報告書
- ・ 公的年金等の源泉徴収票
- ・ 杉並区高齢者住宅収入認定通知書兼使用料通知書

#### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において使用料の認定は、条例等に合規し、適正に行われていると認められた。

#### (4) 住宅使用料の徴収、滞納整理、明渡し請求の状況

##### 事実の概要

過去3年間における使用料（共益費を含む）の調定額及び収入未済額は以下のように推移している。

##### 使用料の調定額及び収入未済額一覧

(単位：円、件数)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
前年度繰越分 a	771,400 (内共益費 72,000)	876,700 (内共益費 83,000)	622,500 (内共益費 68,000)
現年調定額 b	87,442,800 (内共益費 8,894,000)	86,960,700 (内共益費 8,884,000)	87,137,700 (内共益費 8,894,000)
調定額計 a + b	88,214,200 (内共益費 8,966,000)	87,837,400 (内共益費 8,967,000)	87,760,200 (内共益費 8,962,000)
収入済額 c	87,083,100 (内共益費 8,857,000)	87,214,900 (内共益費 8,899,000)	87,188,400 (内共益費 8,900,000)
不納欠損額 d	254,400 (内共益費 26,000)	0 (内共益費 0)	0 (内共益費 0)
収入未済額 a + b - c - d	876,700 (内共益費 83,000)	622,500 (内共益費 68,000)	571,800 (内共益費 62,000)
(滞納世帯件数)	10	8	8
(住宅明渡件数)	0	0	0

(注) 平成15年度の不能欠損額254,400円は、本人死亡、親族相続放棄によるものである。

また、平成17年度末における収入未済額(571,800円)の滞納世帯件数(8件)の滞納状況は、以下の通りである。

##### 平成17年度末現在における滞納月数一覧表

(単位：件)

3月未満	6月未満	1年未満	2年未満	3年以上	合計
5	1	1	1	-	8

杉並区の高齢者住宅の滞納使用料の事務処理は、区営住宅に準じている。

##### 実施した監査手続

使用料の滞納整理事務が、杉並区営住宅使用料滞納整理要綱に準拠して行われているかどうかを確認するため、以下の手続を一部抽出し閲覧した。

- ・指導経過及び納入誓約書を閲覧し、滞納者に対し使用料徴収努力が行われているか検討する。
- ・明渡し請求及び法的措置の実施状況を把握し、検討する。
- ・その他担当者からの説明聴取により検討する。

## 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において使用料の滞納整理事務は、要綱に合規し、適正に行われていると認められた。

## 意見

平成 17 年度末において、高齢者住宅の入居者のうち 8 名が使用料を滞納しており、その収入未済額は 571,800 円であり、特に 6 ヶ月以上滞納している 2 名に対する区の対応状況は以下の通りである。

滞納者	状況
A	(滞納期間) 1 年以上 (滞納金額) 227,600 円 (現況) 自己破産制度の適用を検討している。 (対応) 分割納付誓約を取り交わし、滞納の解消を図る。
B	(滞納期間) 6 ヶ月以上 (滞納金額) 114,600 円 (現況) 平成 16 年 3 月に死亡している。 (対応) 連帯保証人がいないため、不納欠損の方向で検討している。

### ( ) 明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟について

滞納期間が長期化すれば、滞納額が多額となり、回収できなくなる可能性が高くなるため、早期に滞納者と面談し、経済状況や支払意欲などの状況を調査し、滞納者の状況に応じた使用料の支払方法を定めることが不可欠である。

杉並区は、杉並区高齢者住宅条例第 34 条において、正当な理由がなく使用料を三月以上滞納した場合、使用者に対して使用許可を取り消し、明渡請求することができるが、過去 3 年間で明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟の実績はない。

特に悪質な滞納者に対しては、明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟手続の客観的な基準を設けた上で、滞納していない他の入居者との不公平を是正するためにも、明渡請求等の厳格な対応をする必要がある。

## (5) 共益費

### 事実の概要

杉並区高齢者住宅条例第14条第1項によると、次の各号に掲げる費用は使用者の負担とされている。

- 一．修繕に要する費用（法第21条の規定により区長が修繕義務を負うものを除く）
- 二．電気、ガス、上水道及び下水道の使用料
- 三．じんかいの処理並びに排水管の清掃及び消毒に要する費用
- 四．給水施設、し尿浄化施設、汚水処理施設、エレベーター及び共同施設の使用及び維持に要する費用
- 五．上記に掲げるもののほか、区長が指定する費用

杉並区の高齢者住宅の共益費は、共用部分の光熱水費として、一律各戸2,000円を徴収している。

杉並区の負担する共益関係の支出額と入居者の負担する共益費の比較を実施したところ、平成17年度の共益関係の支出額のうち入居者が負担した割合は次の通りである。

(単位：円)

団地等の名称	共益関係 支出額	全額負担の場合 の月額共益費	現在の 月額共益費	月額共益費 不足額
A	1,963,595	2,153	2,000	153
B	1,086,261	2,012	2,000	12
C	849,284	3,370	2,000	1,370
D	844,246	4,397	2,000	2,397
E	754,947	3,146	2,000	1,146
F	682,254	2,584	2,000	584
G	681,798	2,841	2,000	841
H	671,224	2,543	2,000	543
I	602,614	2,511	2,000	511
J	578,106	2,294	2,000	294
K	514,148	2,142	2,000	142
L	473,650	2,467	2,000	467
M	460,129	1,917	2,000	-83
N	437,170	1,656	2,000	-344
O	370,687	2,376	2,000	376

平成17年度末時点

負担すべき月額共益費 = 共益関係支出額 ÷ 戸数 ÷ 12

### 実施した監査手続

共益費の徴収事務が正しく行われているかどうかを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・高齢者住宅 共益費 月別・住宅別歳入調定一覧
- ・収納管理月次台帳（高齢者住宅）、収納基礎台帳
- ・収入日計票、納付書兼納入済通知書
- ・その他、関係書類の閲覧や担当者からの説明聴取

## 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において、共益費の徴収は、適正に行われていると認められた。

## 意見

### ( ) 受益者負担の検討について

杉並区は、共益費を一律に2,000円徴収しているが、前述した表で示す通り、Dは共益費が1戸当たり月額2,397円不足している。この理由は、戸数が比較的少ないこと、建物の階数が高いことなどが考えられる。しかし、そうであるならば、当該みどりの里が共益費に関する利益を享受しているため、1戸当たり支払う共益費もみどりの里毎に異なっても良いと考えられる。適正な受益者負担の考え方から1戸当たりの共益費の金額を再検討する必要がある。

### (6) 借上賃料

#### 事実の概要

杉並区は、下記の14のみどりの里につき、高齢者住宅として借上げを行っており、借上賃料と市場家賃との乖離率は以下の通りである。

団地等の名称	市場家賃との乖離率(%)
A	108.88
B	108.15
C	103.93
D	102.25
E	101.36
F	101.26
G	100.79
H	99.86
I	99.12
J	98.33
K	98.05
L	97.16
M	94.03
N	93.48

市場家賃との乖離率 = 借上契約家賃 ÷ 市場家賃 (借上げ物件の家賃相場調査額)

#### 実施した監査手続

- ・ 借上賃料の市場家賃との乖離状況を把握し、賃料の妥当性を検討する。
- ・ 借上賃料の交渉を適時に行っているか担当者から説明聴取により検討する。

## 監査の結果

杉並区は、借上賃料の交渉を定期的に行っており、概ね妥当であると認められる。

## 第4．高齢者専用居室

### 1．事業の概要

#### (1) 事業の目的

高齢者専用居室事業における目的は、著しく住宅に困窮し、住宅の確保に緊急を要する高齢者世帯に対して、区が借り上げた民間アパートを提供することにより、高齢者の生活安定に寄与することである。

ただし、特例措置として、地震、風水害、火災（失火元の場合を除く）等により現に居住している住宅が被災した区民のうち、区長が緊急に新たな住宅の確保が必要であると認める者である「災害被災者」及び杉並区犯罪被害者等支援条例施行規則第3条に該当する者である「犯罪被害者等」も「高齢者専用居室入居特例措置取り扱い基準」（平成17年10月20日）により入居できることになっている。

#### (2) 施設の概要

アパート名	戸数	間取り	契約期限	家賃
AA	1	和6KT	H18.8	46,000円
AB	3	和6KT	H18.9	48,000円
AC	7	和6KT	H19.3	48,000円
AD	1	和6KT共	H19.8	37,000円
AE	1	洋6・3KTB	H19.7	54,000円
AE	2	洋6・6KTB	H18.10～19.11	84,000円～85,000円
AF	4	和6KTB～洋6DKTB	H20.2	62,000円～70,000円
AG	2	和6KT	H18.10	38,000円
AH	1	和6KT	H19.9	36,500円
AI	3	和6KT	H19.8～20.3	43,000円
AJ	1	和6・4.5洋4KTB	H18.7	85,000円
AK	6	和6KTB	H18.10	78,000円
AL	4	和6KTB	H18.7	73,000円～75,000円
AM	7	和6DKTB	H19.4	80,000円
AN	5	和6KTB～洋6KTB	H19.3	77,000円
AO	2	和6KTB	H19.2	65,000円
AP	2	洋7KTB	H19.5	78,000円
AQ	3	洋6KTB	H19.10～20.2	72,000円
AR	3	洋6KTB	H20.4	72,000円
AS	2	和6KTB	H20.5	72,000円
AT	3	和6DKTB、洋7～8.5KTB	H18.11～19.3	69,000円～79,000円
AU	2	洋6KTB	H19.5	71,000円
AV	1	洋7KTB	H19.3	71,000円
AW	1	和6・3・3KTB	H18.9	80,000円
AX	1	洋6KTB	H19.8	62,000円
AY	5	和6KTB	H19.3～20.3	60,000円～63,000円
AZ	1	和6・4KTB	H19.8	67,000円
BA	4	和6・洋3KTB	H18.6～19.10	67,000円
BB	2	和6・洋4～4.5KTB	H18.8～18.12	110,000円～112,000円
BC	3	和6・洋4.5DKTB	H19.6～19.12	83,000円
BD	1	和6・6DKTB	H18.8	100,000円
BE	1	洋7.5・4.5KTB	H18.12	82,000円
BF	4	和6・6KTB	H19.9	80,000円

BG	1	和 6DKTB	H19.10	78,000 円
BH	1	和 6KTB	H19.10	69,000 円
BI	1	和 6KTB	H19.11	63,000 円
BJ	1	洋 7.5KTB	H18.6	70,000 円
BK	1	洋 6KTB	H18.9	68,000 円
BL	1	洋 7KTB	H18.10	64,000 円
BM	1	洋 12KTB	H19.9	120,000 円
BN	1	洋 10.7KTB	H19.10	118,800 円
BO	2	和洋 4.5KTB	H20.1	70,000 円
BP	1	洋 6KTB	H20.2	68,000 円
	100			

(注) 間取りの略語の K はキッチン、T はトイレ、D はダイニング、B はバス、数字は畳数。  
杉並区は、高齢者専用居室について 100 室を借上げしている。なお、借上期間は 2 年間である。

### (3) 過去 3 年間の応募状況

緊急避難用の住宅のため、募集は行っていない。

### (4) 平成 17 年度末現在の空室の状況

整理番号	空室発生月	次の入居月	空室期間
AA	H8.11	-	112 ヶ月
AB	H13.4	-	59 ヶ月
AC	H14.1	-	50 ヶ月
AD	H15.9	-	30 ヶ月
AE	H15.9	-	30 ヶ月
AF	H15.11	-	28 ヶ月
AG	H16.1	-	27 ヶ月
AH	H16.9	-	18 ヶ月
AI	H16.9	-	18 ヶ月
AJ	H16.12	-	15 ヶ月
AK	H17.5	-	10 ヶ月
AL	H17.5	-	10 ヶ月
AM	H17.6	-	9 ヶ月
AN	H17.7	-	8 ヶ月
AO	H17.7	-	8 ヶ月
AP	H17.7	-	8 ヶ月
AQ	H17.9	-	6 ヶ月
AR	H17.10	-	5 ヶ月
AS	H17.11	-	4 ヶ月
AT	H17.12	-	3 ヶ月
AU	H17.12	-	3 ヶ月
AV	H17.12	-	3 ヶ月
AW	H17.12	-	3 ヶ月
AX	H17.12	-	3 ヶ月
AY	H18.2	-	1 ヶ月
AZ	H18.2	-	1 ヶ月
BA	H18.3	-	0 ヶ月
合計(27 室)			

以上より、杉並区の高齢者専用居室の空室は、平成 17 年度末において 100 室のうち 27 室ある。緊急避難用の住宅のため、空室の確保が必要であることを考慮しても 2 年以上空室が 7 室あり、そのうち 9 年以上空室が 1 室、4 年以上 9 年未満空室が 2 室ある。

(5) 入居者の入居期間

	1年未満	5年未満	10年未満	10年以上	合計
入居年数	3世帯	26世帯	19世帯	25世帯	73世帯
比率	4.11%	35.61%	26.03%	34.25%	100.00%

杉並区の高齢者専用居室事業は、住宅の確保に緊急を要する高齢者世帯に提供することを目的としているが、入居期間は、平成17年度末において73世帯のうち34.25%を占める25世帯が10年以上入居しており、26.03%を占める19世帯が5年以上10年未満入居している状況にある。

(6) 歳入歳出の状況

(単位：円)

		平成15年度	平成16年度	平成17年度
		金額	金額	金額
歳入	使用料	32,557,940	29,169,100	25,603,100
	歳入合計	32,557,940	29,169,100	25,603,100
歳出	旅費	203,600	189,000	111,640
	需用費(一般需用費)	190,859	197,852	106
	役務費	25,621	160,709	1,228,418
	使用料及び賃借料	92,188,413	88,313,000	87,216,300
	負担金補助及び交付金	654,260	482,836	641,412
	歳出合計	93,262,753	89,343,397	89,197,876
差引		-60,704,813	-60,174,297	-63,594,776

(7) 行政コスト計算

行政コスト

(単位：円)

人件費	9,739,600
退職給付費用	691,375
旅費	111,640
需用費	106
役務費	1,228,418
使用料及び賃借料	87,216,300
負担金補助及び交付金	641,412
行政コスト合計	99,628,851
対 歳出差額	10,430,975

行政コスト(99百万円)と平成17年度歳出(89百万円)との差額(10百万円)は、歳出において人件費(9百万円)等を認識していなかったためである。

また、行政コストの大半を占める使用料及び賃借料(87百万円)は、借上賃料として家賃交渉をしているため逡減傾向にある。

## 収入

(単位：円)

住宅使用料	25,949,800
収入合計	25,949,800
対 歳入差額	+ 346,700

収入（25 百万円）と平成 17 年度歳入（25 百万円）との差額（0.3 百万円）は、収入において使用料を現年調定額としているためである。

## 差引：行政コスト

(単位：円)

差引：行政コスト	73,679,051
区民 1 人当たり差引行政コスト	140
高齢者専用居室入居者 1 人当たり 差引行政コスト	866,812
高齢者専用居室 1 室当たり 差引行政コスト	736,790
受益者負担割合	26.04%

(参照) 平成 17 年度杉並区総人口 524,772 人、高齢者専用居室入居者数 85 人、住戸数 100 室

高齢者専用居室事業は、平成 17 年度の歳入歳出の状況において 63 百万円の歳出超過となっている。

その上、人件費などを加味し、発生主義に基づく企業会計の考え方を活用した差引行政コストにおいても 73 百万円の赤字となっている。

また、高齢者専用居室 1 室当たり差引行政コストは年間 736,790 円であり、空室があるため高齢者専用居室入居者 1 人当たり差引行政コストは年間 866,812 円であり、受益者負担割合も 26.04%に過ぎない状況である。

## 2. 監査の結果及び意見

### (1) 入居者資格の状況

#### 事実の概要

杉並区は入居者の選定に当たり、杉並区高齢者専用居室提供事業実施要綱第2条に規定された以下の入居者資格要件に基づき審査を行っている。

- 一．65歳以上でひとり暮らしの者又は65歳以上の者と60歳以上の者のみで構成されている世帯であること。
- 二．現に立ち退き要求を受けている等の理由により、住宅に著しく困窮し、緊急に新たな住宅の確保が必要であると認められること。
- 二．区内に引き続き2年以上住所を有していること。
- 三．自立して日常生活を営めること。
- 四．世帯の収入が別に定める基準以下であること。

また、杉並区は、高齢者専用居室入居特例措置取り扱い基準第2条に規定されている以下の要件のいずれかを備えている場合には、高齢者以外であっても、入居を認めている。

- (1) 地震、風水害、火災（失火元の場合を除く）等により現に居住している住宅が被災した区民のうち、区長が緊急に新たな住宅の確保が必要であると認める者
- (2) 杉並区犯罪被害者等支援条例施行規則第3条に該当する者

#### 実施した監査手続

平成15年度から平成17年度における入居者が資格要件を満たしているか確かめるため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ．高齢者専用居室使用申込書
- ．立ち退き通告証明書
- ．被災証明書
- ．建物賃貸借契約書
- ．公的年金等の源泉徴収票

#### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において入居者は入居資格要件を満たしていた。

## (2) 使用承認の状況

### 事実の概要

杉並区高齢者専用居室提供事業実施要綱第4条によると、「区長は、同要綱第3条の規定による申込みがあったときは、審査のうえ、その使用の承認又は不承認を決定するものとする」と規定している。

### 実施した監査手続

平成15年度から平成17年度における使用承認が適切な手続を経ていることを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・ 誓約書
- ・ 高齢者専用居室使用承認通知書
- ・ 保証金の領収書

### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において入居者は適切な使用手続を経っていた。

## (3) 住宅使用料の決定

### 事実の概要

杉並区の使用料の決定に当たり、杉並区高齢者専用居室提供事業実施要綱第6条に基づき、使用料を決定する。

また、杉並区高齢者専用居室提供事業実施要綱第7条に定める要件に該当する場合には、居室の使用料を減額又は免除できる減免制度はあるが、適用実績はない。

入居者の所得に応じた使用料設定額と杉並区が設けている減免制度に伴う使用料の比較を行うと以下の通りである。

(単位：戸、円)

	入居戸数	合計金額	1戸当たり 月額使用料
使用料	73	25,949,800	29,623
減免制度利用分	0	0	0
差引調定額	73	25,949,800	29,623

1 入居戸数は17年度末現在の入居戸数

2 1戸当たり月額使用料 = 合計金額 ÷ 入居戸数 ÷ 12ヶ月

### 実施した監査手続

平成17年度における使用料が正しく調定されているかどうかを確認するため、以下の書類を一部抽出し閲覧した。

- ・収入状況調査書
- ・高齢者専用居室使用料決定通知書

#### 監査の結果

監査の結果、一部抽出した事例において使用料の認定は、要綱等に合規し、適正に行われていると認められた。

### (4) 住宅使用料の徴収、滞納整理、使用の承認の取り消し

#### 事実の概要

過去3年間における使用料の調定額及び収入未済額は以下のように推移している。

#### 使用料の調定額及び収入未済額一覧

(単位：円、件数)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
前年度繰越分 a	410,400 (内共益費 0)	654,200 (内共益費 0)	1,041,300 (内共益費 0)
現年調定額 b	32,801,740 (内共益費 0)	29,556,200 (内共益費 0)	25,949,800 (内共益費 0)
調定額計 a + b	33,212,140 (内共益費 0)	30,210,400 (内共益費 0)	26,991,100 (内共益費 0)
収入済額 c	32,557,940 (内共益費 0)	29,169,100 (内共益費 0)	25,603,100 (内共益費 0)
不納欠損額 d	0 (内共益費 0)	0 (内共益費 0)	0 (内共益費 0)
収入未済額 a + b - c - d	654,200 (内共益費 0)	1,041,300 (内共益費 0)	1,388,000 (内共益費 0)
(滞納世帯件数)	7	10	11
(住宅明渡件数)	0	0	0

また、平成17年度末における収入未済額(1,388,000円)の滞納世帯件数(11件)の滞納状況は、以下の通りである。

#### 平成17年度末現在における滞納月数一覧表

(単位：件)

3月未満	6月未満	1年未満	2年未満	3年以上	合計
7	3	-	1	-	11

杉並区の高齢者専用居室の滞納使用料の事務処理は区営住宅に準じている。

## 実施した監査手続

使用料の滞納整理事務が、杉並区営住宅使用料滞納整理要綱に準拠して行われているかどうかを確認するため、以下の手続を一部抽出し閲覧した。

- ・ 指導経過及び納入誓約書を閲覧し、滞納者に対し使用料徴収努力が行われているか検討する。
- ・ 明渡請求及び法的措置の実施状況を把握し、検討する。
- ・ その他担当者からの説明聴取により検討する。

## 監査の結果

監査の結果、以下の事項を除き、使用料の滞納整理事務は、要綱に合規し、適正に行われていると認められた。

納付誓約書が未提出の案件が1件あった。要綱に従い、入居者に当該書類を提出させる必要がある。

## 意見

平成17年度末において、高齢者専用居室の入居者のうち11名が使用料を滞納しており、その収入未済額は1,388,000円であり、特に6ヶ月以上滞納している1名に対する区の対応状況は以下の通りである。

滞納者	状況
A	(滞納期間)1年以上 (滞納金額)479,000円 (現況)平成18年4月に生活保護受給を開始している。 (対応)毎月5,000円ずつ滞納分を納付させている。

### ( ) 明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟について

滞納期間が長期化すれば、滞納額が多額となり、回収できなくなる可能性が高くなるため、早期に滞納者と面談し、経済状況や支払意欲などの状況を調査し、滞納者の状況に応じた使用料の支払方法を定めることが不可欠である。

杉並区は、杉並区高齢者専用居室提供事業実施要綱第13条において、正当な理由がなく使用料を3ヶ月以上滞納した場合、使用者に対して使用承認を取消することができるが、過去3年間で使用者に対して使用承認を取消した実績はない。

特に悪質な滞納者に対しては、明渡請求の実施及び滞納使用料の支払い訴訟手続の客観的な基準を設けた上で、滞納していない他の入居者との不公平を是正するためにも、明渡請求等の厳格な対応をする必要がある。

## ( 5 ) 空室の確保

### 事実の概要

杉並区の高齢者専用居室の空室は、前述の平成 17 年度末の空室に示した通り、100 室のうち 27 室あり、2 年以上空室が 7 室あり、そのうち 9 年以上空室が 1 室、4 年以上 9 年未満空室が 2 室ある。

### 実施した監査の概要

- ・ 緊急避難用の住宅のため、空室の確保の妥当性を検討する。
- ・ 担当者からの説明聴取により検討する。

### 監査の結果及び意見

#### ( ) 空室の確保の在り方の検討について

杉並区は、著しく住宅に困窮し、住宅の確保に緊急を要する高齢者世帯に対して 100 室の高齢者専用居室を保有している。緊急避難用にある程度の空室を確保することは理解できるものの、100 室のうち 27 室が空き室で、2 年以上空室が 7 室あり、そのうち 9 年以上空室が 1 室、4 年以上 9 年未満空室が 2 室あることについては、空室に関わる費用、政策的有効性からも問題があると言える。

今後、同じ 100 室を保有するとしても、定期的に空室状況を把握し、空室期間が長期化している居室については、緊急避難用空室として保有し続けるか、利用者が選択し得る居室に変更するか再検討する必要があると考える。

また、災害被災者及び犯罪被害者等も入居できることになったことを含めて空室をどの程度保有するのが適当であるか検討する必要があると考える。

#### ( ) 高齢者専用居室の居住期間の限定について

高齢者専用居室の事業目的は、緊急を要する高齢者世帯に対して居室を提供するものであるため、居住期間を限定する必要がある。

杉並区は、現状、平成 4 年度の制度発足以来、高齢者専用居室の居住期間を限定する規程等が存在しないため、高齢者専用居室承認（不承認）通知書に半年から 1 年程度の入居猶予期限を記載して通知している。

しかしながら、前述した入居者の入居期間で示した通り、平成 17 年度末の入居者 73 世帯のうち 34.25% を占める 25 世帯が 10 年以上入居しており、26.03% を占める 19 世帯が 5 年以上 10 年未満入居している状況にあり、制度発足当初は入居期間の設定をしていなかったことを勘案しても、高齢者専用居室の事業目的から著しく乖離してしまっていると考えられる。

従って、高齢者専用居室の居住期間を限定する規程を定めるとともに、期間経過後は、高齢者アパートあっせん制度等を利用して、退去を促すことも必要であると考えられる。

## 第5．総評

### 1．指定管理者制度、管理代行制度の活用

#### (1) 現状

杉並区の指定管理者制度、管理代行制度の導入の検討状況

指定管理者制度とは、公の施設に係る管理主体の範囲を民間事業者等まで広げることにより、住民サービスの向上とともに経費の節減等を図ることを目的とした制度である。

杉並区は、指定管理者制度の導入の可否を検討するに当たり、「区営住宅等の管理業務の見直し検討（中間報告）」（平成16年8月5日）において以下のような検討を行った。

区営住宅等の指定管理者制度移行については、「入居者管理を含めて管理委託が可能なら指定管理者制度に移行するが、維持修繕に留まるならば、条例から管理委託を削り、業務委託としての取り扱いにする。その場合は、移行時期は平成18年4月とする。」とし、一部入居者管理の実績がある東京都住宅供給公社と協議しながら検討を進めていた。

そして、その際に、以下のことなどを理由に平成18年度から指定管理者制度の導入を見送っていた。

サービス面では、区役所等に窓口がなくなり区民にとって不便なる。また、区営住宅や高齢者住宅の入居者の高齢化等により、福祉サービスに関わる課題が増えており、入居者管理と切り離すことができない実態がある。

コスト面では、PCを新たに設置し、指定管理者と専用回線で結ぶために、コストが増加する。また、住宅供給公社以外に入居者管理について信頼できる業者が見つけがたいため、競争原理が働きにくい。

管理運用面では、入居審査、高額所得者認定、明渡請求等の許認可や法的措置等の業務が区に残るため、データ管理などでも非効率になる危険がある。また、指定管理者制度にした場合でも、区では入居者管理に伴う相談業務等が多いため、窓口対応に伴う減員は難しい。

しかし、「第3次行財政改革実施プラン（平成17～19年度）」の「平成17年度「第3次プラン」進行管理票」の「区営住宅等の管理業務の見直し」において、競争原理の働く指定管理者制度を導入する方向で検討を進めることになり、現状、平成20年度を目途に指定管理者制度を導入することも選択肢に入れ検討している。

なお、杉並区は、他の地方公共団体又は住宅供給公社に施設管理を一体的管理できる管理代行制度は、競争原理が働かないため、導入しない方向にある。

23 区の公的住宅への指定管理者制度導入状況（平成 18 年 4 月 21 日現在）

区名	導入状況	導入年月	指定期間	指定方法	業務範囲					指定管理者 (委託先)
					公募	入居者 管理	収納	施設 管理	他	
杉並区	2	未定	未定	未定						
港区	1	H18.4	3年	特命						区外郭団体
荒川区	1	H18.4	3年	特命						都住宅供給公社
品川区	1	H18.4	1~3年	公募						民間業者
目黒区	1	H18.4	3年	公募						区外郭団体
大田区	1	H18.4	3年	特命						都住宅供給公社
練馬区	1	H18.4	3年	特命						都住宅供給公社
江戸川区	1	H18.4	5年	公募						都住宅供給公社
A	2	H18.9	3年	公募						
B	2	H18.9	3年	公募						
C	2	H19.4	3年	公募						
D	2	H19.4	3,5年	公募						
E	2	H19.4	3年	公募						
F	2	未定								
G	3				直	直	直	委	直	民間業者
H	3				直	直	直	委		都住宅供給公社
I	3				直	直	直	直	委	都住宅供給公社
J	3				直	直	直	直	委	都住宅供給公社
K	3				直	直	直	委		民間業者
L	3				直	直	直	委	直	都住宅供給公社
M	3				直	直	直	委		都住宅供給公社
N	3				直	直	直	委	直	都住宅供給公社
O	3				直	直	直	直	直	
					7	6	6	1 1	5	

(注1) 導入の有無 1: 導入済み 2: 導入予定有 3: 導入予定無

(注2) 業務範囲 : 指定管理者への委託 : 指定管理者とそれ以外の委託併用 直: 直営 委: 委託

(2) 意見

公募・入居者管理・収納の業務範囲を含めた導入について

東京都 23 区の公的住宅への指定管理者制度導入状況は、平成 18 年 4 月 21 日現在、7 区（港区、荒川区、品川区、目黒区、大田区、練馬区、江戸川区）が既に導入済み、杉並区を含めて 7 区が導入予定である。

公募・入居者管理・収納の業務範囲まで指定管理者制度を導入又は予定しているのは、公募で 7 区、入居者管理で 6 区、収納で 6 区ある。

杉並区では、従前に指定管理者制度導入に当たって入居者管理システムを新たに設置することによってコストが増加することが課題となっていたが、他区ではシステム構築せず、指定管理者を派遣する方式で検討をしている区もある。

従って、杉並区においても他区の導入状況を参考に指定管理者制度の導入方法も含めて検討する必要があると考える。

また、公募・入居者管理・収納の業務範囲まで指定管理者制度を導入した場合、その効果を十分発揮するため、従来その業務を行っていた正規職員の取り扱いも検討し、経費削減効果も検討する必要がある。

指定管理者を都住宅供給公社とした場合の意義について

また、施設管理を含めて指定管理者もしくは委託先は、他区において都住宅供給公社又は区外郭団体に委託しているケースが大半であり、株式会社の民間業者が委託先となっているのは、3区に留まる。ただし、民間業者といっても、特定の物件もしくは従来から管理委託している会社である。

指定管理者制度の目的は、住民サービスの向上とともに経費の節減等を図ることである。

区営住宅等の事業において指定管理者制度を導入するに際して、募集業務、入居者管理業務、収納業務、修繕等の施設管理業務は、定型的な業務であり、住民サービスの向上を期待することは困難である。そうであるならば、サービスの質を維持しながら、都住宅供給公社、区外郭団体に委託し、競争原理が働かなければ制度導入の意義は薄いものになってしまう。このため、事務費、管理委託のあり方を厳格に検討し、経費削減効果をあげる必要がある。

## 2. 事務事業評価の活用

### (1) 現状

杉並区は、前述第2章1.区営住宅、区民住宅等の政策・施策・事務事業評価において述べたように、行政評価を実施・公表をしている。

### (2) 意見

受益者負担比率の意味について

杉並区は、各事務事業評価において、受益者負担分を総事業費で除することにより受益者負担比率を算定している。

算定式自体は、各事業に関わる事業費に対してどれだけ受益者（区民住宅、区営住宅等の入居者）が使用料等を支払っているかを図る尺度として問題ないと考えられる。

しかし、結果として算出された比率は、例えば、区営住宅の入居者事務1,264.80%、区民住宅の入居者事務2,123.80%、高齢者住宅入居者事務378.30%となっており、全く指標の意味をなしていない。

その理由は、区営住宅、区民住宅、高齢者住宅の事務事業を、入居者事務、住宅使用料収納・滞納整理事務、施設維持管理などに細分化しているため、総事業費と受益者負担分とが対応していないためである。

一方、本報告書においては、区営住宅、区民住宅、高齢者住宅、高齢者専用居室といった住宅区分毎に行政コスト計算に基づく受益者負担比率を算定している。

これにより、算定式は、前述第3章第1.区営住宅(6)行政コスト計算において述べたように受益者負担分を企業会計の方式を活用した総事業費（受益者負担分及び差引行政コスト）で除するにより受益者負担比率

を算定して、区が実施している事務事業評価と変わることがないが、結果として算出された比率は、区営住宅 90.32%、区民住宅 90.47%、高齢者住宅 21.40%となっている。

このような比率が算定された上で、初めて受益者負担のあり方が議論できる前提となる比率が算定されたと言えると考え。従って、杉並区は、受益者負担比率について、事務事業評価の区分もしくは事務事業評価の事業費・財源の記載方法もしくは事業目的別に束ねた施策評価において横断的な分析が行える措置を検討すべきである。

#### 高齢者専用居室提供の指標について

杉並区は、高齢者専用居室提供の事務事業評価において、成果指標「高齢者専用居室入居率）」及び「浴室付専用居室率」を掲げている。

しかし、前述第3章第4.(4)空室の状況によると2年以上空室が7室あり、そのうち9年以上空室が1室、4年以上9年未満空室が2室あるがその実態を表されていない。従って、杉並区は、高齢者専用居室の空室の状況が反映される指標を検討するとともに、空室をどの程度確保するのが適正であるか検討すべきである。

また、「高齢者専用居室入居特例措置取り扱い基準」（平成17年10月20日）により、高齢者専用居室を災害被害者及び犯罪被害者等も入居できることとなった。

そのため、成果指標に災害被害者及び犯罪被害者等の入居者数を採用すべきかどうか検討すべきである。

#### 区営住宅整備基金積立金について

杉並区は、住宅の使用料から維持管理経費を差し引いた残額を、老朽化した住宅の大規模修繕その他の整備に要する資金として区営住宅整備基金を積み立てており、事務事業評価の成果指標として「基金の積立累計額」及び「区営住宅一戸あたりの積立累計額」を掲げている。

区営住宅のストック活用計画については、「区営住宅ストック活用計画指針」（平成14年3月）において、一律に建替えるのではなく、団地や住棟の状況をみきわめることで、それぞれの建物に応じた改善による建物の延命化を行い、建替事業を平準化させるとしている。

今後も都営住宅から移管され、修繕維持費等が増えることも含めて区営住宅ストック活用計画を具体的に金額面まで検証し、区営住宅整備基金積立金がどの程度充足しているかどうかを検討するとともに、計画達成度合いを指標に取り込むことを検討すべきである。

### 3. 今後の住宅施策

#### (1) 区営住宅

今後の住宅施策について、国は住宅建設計画に代わる住生活基本法の制定がなされている。その中の主要政策手法のうちに公営住宅改革があり、地方の自主性と創意工夫を活かした居住機能の向上及び子育て世帯やDV被害者等の社会的弱者の公営住宅への入居円滑化、民間活力の活用と福祉との連携強化等が示されている。

杉並区においては、今後、国の定めた住生活基本法の方向性に合わせた住宅施策へ転換していく必要があると考える。

なお、社会的弱者への対応として、DV被害者等については、区が管理している居室を提供できる体制を整えているところであるが、下記に示した杉並区のひとり親家庭（平成12年度1.26%程度3,357世帯）、心身障害者（平成12年度11,658人）などの社会的弱者に加え、少子化対策として未就学児のいる世帯（平成12年度4.72%程度12,599世帯）に対して、公営住宅入居資格の所得水準の優遇の他に、住宅困窮度に応じたポイント制や優遇抽選の方法などの導入を検討する必要があると考える。

杉並区におけるひとり親家庭の動向は以下の通りである。

（単位：世帯数）

	平成2年	平成7年	平成12年
母子家庭	3,151	2,995	3,009
父子家庭	439	384	348
合計	3,590	3,379	3,357
一般世帯に対する比率	1.47%	1.38%	1.26%

（注）国勢調査報告、母子家庭は「女親と子どもからなる世帯」、父子家庭は「男親と子どもからなる世帯」。子どもは0～18歳未満。平成12年世帯数は267,206世帯。

杉並区における平成12年度の心身障害者は以下の通りである。

（単位：人）

	平成12年
知的障害者	1,454
身体障害者	10,204
合計	11,658

（注）杉並区保健福祉事業概要。

杉並区における平成12年度の未就学児のいる世帯は以下の通りである。

（単位：世帯数）

	平成12年
夫婦世帯	9,841
ひとり親	2,758
合計	12,599
一般世帯に対する比率	4.72%

（注）国勢調査報告、平成12年世帯数は267,206世帯。

平成 13 年 2 月に策定した杉並区基本計画において、都営住宅から区移管の住宅数の目標数値として平成 22 年までに 1,000 戸を掲げているが、移管される都営住宅にはすでに低額所得者が入居済みであるため、新たに空き室が発生しない限り、杉並区の低額所得者に住居を供給するという目的を達せられない。移管された当初は確かに歳入超過にはなるが、将来の維持管理及び建替等の負担を勘案した場合、区営住宅のこれ以上の保有が必要か検討すべきである。

## ( 2 ) 区民住宅

区民住宅の今後の住宅施策の方向性として、区民住宅は今後、区民住宅建設事業費の補助金が減額することが予想されるため、歳出が超過する事業となることが想定される。また、区民住宅の入居者数は、平成 17 年度 224 名に過ぎず杉並区の総人口の 0.04%に過ぎないため、政策的効果は極めて低いといえる。

今後、少子高齢化が進む中で、「杉並区マスタープラン」が掲げるバランスのとれた人口構成と住宅のかかわりにおいて、若年ファミリー層を区内に居住し続けられる施策が必要になると考える。

また、今後、当該住宅のオーナーとの契約残期間が短くなり、家賃助成期間も短くなるため、区民住宅への入居希望者も減少していくおそれがある。それに伴い区民住宅の空室が増加し使用料収入も減少するため、杉並区の負担が増加することが予想される。こうしたことから、借上げ期間終了前にどのような空室対応をするのか検討する必要があるとともに、所有している物件も含めて区民住宅制度を継続するか否かも検討する必要があると考える。

## ( 3 ) 高齢者住宅、高齢者専用居室

杉並区の高齢者住宅は、これまで平成 4 年の「和田みどりの里」「上高井戸みどりの里」「松庵みどりの里」から、平成 12 年の「井草第二みどりの里」まで計 15 団地(374 戸)の住宅を開設し、「松庵みどりの里」以降は、公営住宅法に基づく住宅として、民間住宅の借上方式で整備してきた。

高齢者住宅の大部分の居室は、オーナーから 20 年間の賃貸借契約による借上げによっているため、今後、当該住宅のオーナーとの契約残期間が当然短くなっていく。入居者の平均年齢が 79.8 歳であることを考慮すると、借上げ期間満了日には平均年齢が更に上がることが予想される。この段階で住宅を明け渡すとしても、代替住宅がない限りその実効性は乏しい。借上げ期間終了後の対応について(所有している物件も含めて)高齢者住宅制度のあり方の検討をする必要があると考える。

また、高齢者住宅の入居基準として、入居者の自立(介護保険導入以降は、常時の介護が必要な場合は、その状況に応じた介護を受けることによって独立した生活が営めること、との要件が加わった)を条件としているが、入居後に自立が困難な状況も生じており、下記の表に示す通

り、高齢者住宅の要支援・要介護認定者が入居者に占める割合は、25.3%であり、区内高齢者の平均認定率 15.98%と比べて高く、生活協力員も対応に苦慮している。

高齢者住宅の要支援・要介護認定者数（平成 16 年 7 月 31 日現在）

要支援	要介護 1	要介護 2	要介護 3	要介護 4	要介護 5	計	入居者数
39 人	44 人	15 人	5 人	3 人	1 人	107 人	423 人
9.22%	10.40%	3.55%	1.18%	0.71%	0.24%	25.30%	

このような状況の中で、国において平成 18 年 4 月の介護保険制度改正で、特定施設（有料老人ホーム等）の対象が拡大され、杉並区の高齢者住宅は、この要件を満たしている可能性が高い。このため、公営住宅法との関係、国・都補助金、建築主、既存居住者との問題など課題はあるものの、現在の高齢者住宅を特定施設へ転換することへの可能性とその必要性について検討する必要もあると考える。

また、高齢者住宅では、入居後に自立が困難な状況が生じており、住宅課における対応だけでなく、地域包括支援センター（ケア 2 4）や保健福祉部門とのより一層の緊密な連携・協力を図れる体制にすることが必要であると考えます。

以上の検討課題とともに、今後、高齢化社会が進み、杉並区においても、平成 22 年には総人口の 19.35%を占める 10 万 2 千人にまで高齢者が増加すると見込まれる中で、高齢者住宅、高齢者専用居室提供事業の今後の住宅施策の方向性として、両事業とも物件数を増やす予定がないため、ソフト面、サービス面の充実化を図る必要がある。

既存の民間ストックを活用した高齢者に住宅を提供する民間との協働による高齢者アパートあっせん制度、入居支援制度（家賃等債務保証、見守りサービス、葬儀の実施、残存家財等撤去の組み合わせ）、家賃補助などの事業を限られた財政の中で実施していくことが必要であると考えます。

以上