

平成24年度

包括外部監査結果報告書

選定した特定の事件（テーマ）

区民住宅及び建物耐震化推進事業の執行状況について

平成25年3月

荒川区包括外部監査人

包括外部監査の結果報告書

目次

第一 包括外部監査の概要

1	外部監査の種類	1
2	選定した特定の事件（テーマ）	1
3	選定理由	1
4	監査の対象期間	2
5	外部監査の方法	2
	（1）目標	2
	（2）主な監査手続	3
6	外部監査の実施期間	3
7	包括外部監査人	3
8	包括外部監査人補助者	3
9	利害関係	3

第二 区民住宅及び建物耐震化推進事業の概要

I	区民住宅の概要	
1	荒川区民住宅の設置の経緯と概要	4
2	区民住宅等の関係法令と荒川区民住宅の沿革	6
3	区民住宅に関する歳入・歳出	8
4	施設の概要	10
5	借上料、使用料及び使用者負担額の推移	12
6	指定管理者による管理の内容	18
7	区民住宅年度別入居状況	22
8	統計データによる住宅の形態と所得別賃借料	26
II	建物耐震化推進事業の概要	
1	荒川区建物耐震化推進事業の概要	31
2	建物耐震化推進事業の関係法令	39
3	建物耐震化推進事業に関する歳入・歳出	41
4	建物耐震化推進事業の年度別項目別推移件数	43

第三 監査の結果及び意見

I	区民住宅	
1	予算・決算関係について	45
2	区民住宅視察について	48
3	入居者管理について	50
4	借上型区民住宅(西日暮里三丁目住宅・東日暮里六丁目住宅・町屋八丁目住宅)の使用料・助成額決定について	53
5	建設型区民住宅(町屋五丁目住宅)の使用料の歳入状況及び入居率について	56
6	補助金収入について	61
7	共益費について	62
	(1) 金額の設定について	62
	(2) 防災センター負担金について	68
8	指定管理業務について	69
	(1) 維持管理業務について	69
	(2) 一般修繕、空家修繕及び計画修繕について	72
	(3) 業務範囲の見直しについて	76
9	借上料について	80
10	町屋五丁目区民住宅の建物について	83
11	長期滞納債権の整理について	86
12	空室対策について	91
II	建物耐震化推進事業	
1	予算・決算関係について	100
2	木造建物耐震化推進事業の耐震診断支援事業について	102
3	木造建物耐震化推進事業について	103
4	非木造建物耐震化推進事業について	108
5	特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業について	112
6	建物耐震化推進事業にかかる国庫補助金等について	114
7	耐震診断後の状況について	115

巻末資料：区民住宅入居者募集案内（平成23年度版）

第一 包括外部監査の概要

1 外部監査の種類

地方自治法第252条の27第2項に基づく荒川区との包括外部監査契約による監査

2 選定した特定の事件（テーマ）

「区民住宅及び建物耐震化推進事業の執行状況について」

3 選定理由

荒川区では、中堅所得者世帯を対象に、居住環境が良好な賃貸住宅を供給するため、4棟の区民住宅を管理運営している。

最初の住宅は平成7年入居開始と、すでに15年程度が経過しており、開設当初と比べて様々な問題点も発生している。荒川区では再開発等により、民間の新しい住宅が次々と供給される中、空室率も増えている。また、長きにわたる経済不況により、入居者の経済状況も悪化傾向にあり、家賃の滞納等も増加している。区民住宅のより効率的な執行が求められている。

また、首都直下地震の切迫性が高まっている中、荒川区では大規模地震による倒壊等の恐れがある建物について、建物の耐震診断に基づき耐震補強工事、耐震建替え工事等を行う区民を支援することで、建物の耐震性の向上を推進し、もって地域防災力の向上を図っている。

良好な区民住宅の供給と、建物の耐震化促進に関する事業は、住宅に関する区民の不安を解消する視点から、重要な課題と思われる。そこで、制度が区民ニーズに応えているか、また財務面で効果的・効率的な事業運営がなされているかを検証する必要があると考えられる。

そこで、平成24年度の包括外部監査のテーマとして、「区民住宅及び建物耐震化推進事業の執行状況について」を選定した。

4 監査の対象期間

平成23年度（平成23年4月1日～平成24年3月31日）を監査の対象期間としたが、必要に応じて他の事業年度も対象とした。

5 外部監査の方法

（1）目標

- ① 区民住宅事業及び建物耐震化推進事業の適法性、適正性
- ② 区民住宅事業及び建物耐震化推進事業の効率性
- ③ 各建物の維持管理手続きの適正性、妥当性
- ④ 外部委託業者との契約の適正性、有効性
- ⑤ 住宅施設使用料に係る徴収事務の適正性、妥当性
- ⑥ 分担金・補助金等の収入・支出業務の妥当性
- ⑦ 滞納整理業務の妥当性
- ⑧ 空室対策の把握と今後の課題
- ⑨ 建物耐震化推進事業の拡大のための今後の課題

(2) 主な監査手続

下記手続を中心に必要と考えられる手続を実施した。

- ① 各区民住宅（町屋八丁目住宅→町屋五丁目住宅→西日暮里三丁目住宅→東日暮里六丁目住宅）の視察
- ② 荒川区の防災街づくり推進課に往査し、関係諸資料の閲覧及び入手、担当者への聴取
- ③ サンプル抽出による個別事案の検討

6 外部監査の実施期間

平成24年7月2日～平成25年3月31日

7 包括外部監査人

公認会計士 飯田 小夜子

8 包括外部監査人補助者

公認会計士 5名

9 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、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。

第二 区民住宅及び建物耐震化推進事業の概要

I 区民住宅の概要

1 荒川区民住宅の設置の経緯と概要

平成5年5月21日に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」(以下「法」と称する)が公布された。

この法の目的は、第1条において「中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与すること」と規定されている。平成5年7月30日に建設省より各都道府県知事に対して法の施行・運用について通知が行われ、各市区町村への周知徹底が求められた。

平成5年当時のわが国の住宅事情は欧米諸国に比べて、1人当りの住宅床面積が狭く、賃貸住宅において、それが顕著であった。特に、世帯人員が3～5人の標準的な中堅ファミリー層については、これらの世帯が必要とする優良な賃貸住宅のストックが著しく不足している状況にあり、その改善が強く要請されていた。

荒川区においても平成5年当時、下記理由によって、特定優良賃貸住宅である区民住宅の供給が必要とされていた。

- ① 荒川区の人口は、戦後、昭和35年の285,480人をピークに平成2年では184,809人(23区中18位)であり、約10万人減少している。特に、19歳以下と30歳代を中心とする人口の減少が著しい。

これにより人口構成のアンバランスが生じ、地域社会の活力低下が懸念されることから、現在の居住者の居住継続による人口流出の防止、とりわけ若年層・中堅ファミリー層の人口流出を押し止め、バランスある人口構成の確保を行って行く必要がある。

- ② 荒川区は住宅の規模において、最低居住水準に満たない世帯の割合が、26.3%と都区部平均(19.3%)を大きく上回っているなど居住水準が低い。特に、借家に居住する世帯については、その割合が43.4%と非常に高いものとなっている。また、建築時期の古い木造の老朽化した

住宅も多く、民間賃貸住宅の良質化を誘導することなど、住宅の質の向上を図って行く必要がある。

③ 荒川区の賃貸住宅の家賃は、平成4年現在で、新築・中古ともに床面積1㎡当り2,000～4,000円／月程度となっている。

平均3,000円／㎡で広さが50㎡の住宅の場合、家賃が月15万円となり、年収700万円以下の人にとって負担限度（年収の25%以内）を超えている。

④ 荒川区は、緑などのオープンスペースが少なく、4m未満の道路に接している住宅数の割合が高いなど、市街地に建物が密集している。非木造の住宅の割合や不燃化率も低く、災害時の安全性も充分といえない。

このため、道路・交通体系の整備や防災性の向上、計画的な都市更新を目指し、うるおいのある快適な住環境を創造して行かなければならない。

平成6年12月28日に「荒川区民住宅条例」が公布され、中堅所得者層の家族世帯を対象とした住宅を供給するとともに、その住宅の使用に対する使用料の一部を助成することにより定住化を促進し、もって区民の住生活の安定を図るため、荒川区民住宅を設置した。

荒川区の区民住宅は借上型区民住宅が3棟、建設型区民住宅が1棟ある。

なお、申込手続き、申込資格、使用料負担金等は、入居者募集案内（巻末に掲載）のとおり。

< 荒川区の区民住宅 >

名称	位置	種別	戸数
西日暮里三丁目住宅	西日暮里3-7-6	借上型区民住宅	37戸
東日暮里六丁目住宅	東日暮里6-7-12	借上型区民住宅	24戸
町屋八丁目住宅	町屋8-5-16	借上型区民住宅	40戸
町屋五丁目住宅	町屋5-9-2	建設型区民住宅	134戸

※ 借上型区民住宅

法第3条の規定により認定を受けた供給計画に基づく住宅で、荒川区が民間の所有者から借上げて管理する住宅をいう。

※ 建設型区民住宅

法第18条第1項の規定により区が建設した住宅及び買取特定公共賃貸住宅制度要綱により荒川区が購入した住宅をいう。

2 区民住宅等の関係法令と荒川区民住宅の沿革

平成	5年	5月	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 最終改正 平成23年8月
	5年	7月	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令 最終改正 平成14年2月
	5年	7月	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則 最終改正 平成24年1月
	5年	7月	入居者負担額の算定方法（建設省告示1602号） 最終改正 平成15年3月
	5年	7月	施行通知（建設省住管発第2号）
	5年	7月	運用通知（建設省住管発第4号）
	6年	12月	荒川区民住宅条例 最終改正 平成24年3月
	6年	12月	荒川区民住宅条例施行規則 最終改正 平成24年3月
	7年	3月	住宅・都市整備公団と公営賃貸用特定分譲住宅等（町屋五丁目住宅）の譲渡に関する協定締結
	7年	4月	株式会社東京製鋌所と西日暮里三丁目借上区民住宅賃貸借契約締結及び入居開始
	9年	4月	笠島百合子と東日暮里六丁目借上区民住宅賃貸借契約締結及び入居開始
	9年	10月	町屋五丁目住宅等建設事業に係る公営賃貸用特定分譲住宅等建設工事の設計変更について（協議）
	9年	12月	住宅・都市整備公団と町屋五丁目住宅の公営賃貸用特定分譲住宅等譲渡契約締結
	10年	3月	石光金属工業株式会社と町屋八丁目借上区民住宅賃貸借契約締結
	10年	4月	町屋八丁目借上区民住宅入居開始
	10年	4月	町屋五丁目区民住宅入居開始
	17年	3月	借上区民住宅の借上料変更
	23年	4月	借上区民住宅の借上料再変更
	23年	4月	住宅使用料及び駐車場使用料の変更

平成5年度に「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が制定されると、荒川区においても平成6年12月に「荒川区民住宅条例」及び「荒川区民住宅条例施行規則」を整備し、区民住宅の建設及び借上に着手した。

荒川区においては平成4年度に供給計画を策定し、東尾久七丁目団地（現町屋五丁目区民住宅）の建設計画を立てていた。

当初、戸数127戸で建設年度は平成6年、管理開始予定時期を平成9年4月としていた。近隣対応及び施工方法の変更により、計画が変更された。管理開始予定時期が平成10年4月に、管理戸数が134戸に変更された。

平成7年3月に住宅・都市整備公団と「公営賃貸用特定分譲住宅の譲渡に関する協定書」が締結された。平成9年10月に設計変更により、建設費が増加した。平成9年12月に譲渡契約書が結ばれ、建物が引き渡された。

平成10年4月から町屋五丁目区民住宅の入居が開始された。

借上住宅については、西日暮里三丁目住宅の建設が平成6年5月に着工され、平成7年4月より入居が開始された。東日暮里六丁目住宅の建設が平成8年4月に着工され、平成9年4月より入居が開始された。町屋八丁目住宅の建設は平成9年5月に着工され、平成10年4月より入居が開始された。

借上料の変更は平成17年3月と平成23年4月に実施されている。使用料については、平成23年4月に変更され、値下げされている。

区民住宅に関する関係法令としては、上記のほかに、補助金に関して、以下のものがある。

- 1 特定優良賃貸住宅供給促進事業補助要領
- 2 公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱（国庫補助金）
- 3 区市町村特定優良賃貸住宅等補助金交付要綱（都補助金）

特定優良賃貸住宅の建設、購入又は改良工事に要する費用を補助する地方公共団体に対して、要綱に基づき国が補助する。

特定優良賃貸住宅に係る家賃の減額の補助を地方公共団体（区等）が行う場合には、その助成部分の2分の1を国が、4分の1を都が補助する規定が設けられている。

荒川区において、債権管理条例や滞納整理事務について下記のような法令を定めている。

- 1 荒川区債権管理条例
- 2 荒川区民住宅使用料等滞納整理事務処理要綱

3 区民住宅に関する歳入・歳出

平成19年度から平成23年度の、区民住宅に関する歳入と歳出をまとめると、次のとおりとなる。

荒川区民住宅 歳入・歳出年度比較表 (単位：千円)

(歳入)	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
住宅施設等使用料					
区民住宅	163,400	161,645	157,970	159,600	156,293
〃 (過年度分)	6,591	6,384	6,798	6,187	6,257
小計	169,991	168,029	164,768	165,787	162,550
借上区民住宅	116,013	108,935	105,489	102,698	100,816
〃 (過年度分)	4,837	2,338	2,559	2,510	2,143
小計	120,850	111,273	108,048	105,208	102,959
計	290,841	279,302	272,816	270,995	265,509
特定優良賃貸住宅事業費					
国庫補助金 (借上住宅)	20,497	19,457	18,805	17,040	8,981
都補助金 (〃)	9,631	8,761	7,753	6,581	0
計	30,128	28,218	26,558	23,621	8,981
特定公共賃貸住宅事業費					
国庫補助金 (町屋五丁目住宅)	30,990	29,916	26,621	24,480	8,508
都補助金 (〃)	16,428	14,801	12,613	10,823	0
計	47,418	44,717	39,234	35,303	8,508
雑入 (施設収入)					
借上区民住宅 (共益費)	10,712	9,894	9,306	8,879	8,489
〃 (光熱水費)	75	75	81	91	91
〃 (過年度共益費)	390	211	249	260	170
小計	11,177	10,180	9,636	9,230	8,750
区民住宅 (共益費)	14,294	13,627	12,981	12,762	12,586
〃 (光熱水費)	332	330	223	249	262
〃 (過年度共益費)	618	562	570	500	525
〃 (過年度光熱水費)			0	51	24
小計	15,244	14,519	13,774	13,562	13,397
区民住宅修繕費入居者負担分					0
損害賠償金収入				0	0
計	26,421	24,699	23,410	22,792	22,147
歳入総合計	394,808	376,936	362,018	352,711	305,145

(歳 出)	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
区民住宅管理運営費					
報償費		80			159
光熱水費	6,654	7,174	6,178	6,347	6,685
食糧費					3
一般需用費	163	105	161	143	56
役務費	21	17	20	354	807
委託料	37,537	39,530	43,333	39,935	46,896
使用料及び賃借料	1,302	1,009	1,180	1,679	1,679
負担金補助及び交付金	12,728	12,343	10,497	11,321	11,969
償還金利子及び割引料	333	663	707	0	336
計	58,738	60,921	62,076	59,779	68,590
町屋五丁目住宅償還費					
公有財産購入費	206,549	206,678	206,812	206,952	1,867,366
計	206,549	206,678	206,812	206,952	1,867,366
借上区民住宅借上料					
西日暮里三丁目住宅借上料	70,320	70,320	70,320	70,320	69,960
東日暮里六丁目住宅借上料	39,360	39,360	39,360	39,360	39,120
町屋八丁目住宅借上料	61,920	61,920	61,920	61,920	61,680
計	171,600	171,600	171,600	171,600	170,760
歳出総合計	436,887	439,199	440,488	438,331	2,106,716

※表の中で0表示のものは、予算があつて決算のないものである。

記載のないものは、予算計上のないものである。

区民住宅に関する歳入は、区民住宅及び借上区民住宅の使用料、共益費、光熱水費及び国と都からの補助金収入である。

使用料等については、過年度分と当年度分は区別している。

空室が増えているため、使用料収入は毎年減少している。

補助金収入は、使用料の助成額に対して、2分の1を国から、4分の1を都から補助を受けている。なお、平成23年度から都区財政調整制度の算定項目に加えられたことにより、区民住宅の都補助金は0円となっている。

区民住宅に関する歳出の主なものは、公有財産購入費、借上住宅の借上料及び指定管理団体に対する委託料並びに防災センター委託負担金である。

公有財産購入費の毎年の計上額は、町屋五丁目区民住宅を購入した際に、譲渡代金の一部を割賦払いにしたため、その割賦代金の元金と利息額である。平成23年度が多額になったのは、残金を一括返済し、償還完了を11年半早めたためである。

4 施設の概要

現在、荒川区には3棟の借上型区民住宅と、1棟の建設型区民住宅を有しているが、その施設の概要は次のとおりである。

借上型区民住宅

平成24年5月1日現在

区分	住宅名		西日暮里三丁目住宅	東日暮里六丁目住宅	町屋八丁目住宅			
			(富士見坂住宅)	(カーサ日暮里)	(イーストコート町屋)			
タイプ	借上型(特優賃)※							
所在地			西日暮里3-7-6	東日暮里6-7-12	町屋8-5-16			
工期			平成6.5.17~7.3.26	平成8.4~9.3	平成9.5~10.3			
賃貸借契約期間			平成7.4.1~27.3.31	平成9.4.10~29.4.9	平成10.3.20~30.3.31			
当初入居			平成7年4月1日	平成9年4月10日	平成10年4月1日			
敷地面積			1,782.86㎡	809.67㎡	1,432.44㎡			
延床面積			2,836.11㎡ ゴミ置場含む	2,057.15㎡ 駐輪場含む	3,457.22㎡ 駐輪場含む			
構造・階数			鉄骨造5階建	鉄筋コンクリート造5階建	鉄骨造5階建			
戸数			37戸 3DK 13戸 2LDK 24戸	24戸 4LDK 1戸 3LDK 10戸 3DK 1戸 2LDK 12戸	40戸 3DK 5戸 2LDK 15戸 3LDK 20戸			
駐車場			12台(区管理対象外)	8台(区管理対象外) (隔地4台を含む)	12台(区管理対象外)			
オーナー			(株)東京製鋳所 (代)清水富次 荒川区西日暮里3-7-11	笠島克仁 荒川区東日暮里6-8-13	石光金属工業(株) 石黒邦郎 荒川区東日暮里2-45-7			
代表的タイプ使用料等(円)								
住戸タイプ(専用面積)			3DK	2LDK	3LDK	2LDK	3DK	3LDK
			(72.79㎡)	(57.08㎡)	(89.85㎡)	(57.78㎡)	(77.98㎡)	(65.18㎡)
月額使用料(円)			180,900	141,900	183,100	117,700	145,700	121,800
使用者 負担額 (月額)	所得 (4人世帯)	3,540,000 ~5,004,000	143,700	112,600	166,500	107,000	129,300	107,900
		5,004,001 ~6,480,000	180,900	141,900	183,100	117,700	145,700	121,800
		6,480,001 ~8,352,000	180,900	141,900	183,100	117,700	145,700	121,800
共益費(円)			10,000(各住宅共通)					
敷金			月額使用料×2箇月分					

※特優賃…特定優良住宅賃貸住宅

建設型区民住宅

平成24年5月1日現在

区分	住宅名		町屋五丁目住宅	
			(ツインシティ)	
タイプ			建設型(特公賃)※	
所在地			町屋5-9-2	
工期			平成7.3.26~10.3.31	
賃貸借契約期間			-	
当初入居			平成10年4月20・25日	
敷地面積			10,006.29 m ²	
延床面積			14,037.13 m ²	
構造・階数			鉄筋コンクリート造22階地下1階 (対象部分4~22階)	
戸数			134戸(ほかトランクルーム38室) 4LDK 19戸 3LDK 86戸 2LDK 28戸 LSA(3DK)住宅1戸	
駐車場			全体98台(内区管理分49台) [49台中区民住宅用43台]	
オーナー			荒川区	
代表的タイプ使用料等(円)			代表的タイプ使用料等(円)	
住戸タイプ(専用面積)			3LDK	2LDK
			(79.40 m ²)	(62.05 m ²)
月額使用料(円)			147,600	115,400
使用者 負担額 (月額)	(4人所得 世帯)	3,036,000 ~4,248,000	131,500	102,700
		4,248,001 ~5,340,000	147,600	115,400
		5,340,001 ~6,984,000	147,600	115,400
共益費(円)			10,000(各住宅共通)	
敷金			月額使用料×2箇月分	

駐車場 1区画使用料 19,000円 トランクルーム1室使用料 4,600円~7,400円

※特公賃…特定公共賃貸住宅

5 借上料、使用料及び使用者負担額の推移

借上料、使用料及び使用料負担金の推移は下記のとおりである。

各借上区民住宅の借上料の推移

	西日暮里 三丁目住宅	東日暮里 六丁目住宅	町屋 八丁目住宅
(初回契約日)	H7. 4. 1	H9. 4. 10	H10. 3. 20
借上住宅賃貸借契約書	6, 227, 100	3, 283, 200	5, 241, 500
比較：使用料総額	6, 227, 100	3, 283, 200	5, 241, 500
(賃料改定日)	H17. 3. 17	H17. 3. 17	H17. 3. 17
借上住宅賃貸借契約書(改訂)	5, 860, 000	3, 280, 000	5, 160, 000
(賃料改定日)	H23. 4. 1	H23. 4. 1	H23. 4. 1
借上住宅賃貸借契約書	5, 830, 000	3, 260, 000	5, 140, 000
比較：使用料総額	5, 826, 100	3, 259, 100	5, 136, 500

荒川区の借上区民住宅の借上料については、平成17年3月及び平成23年4月の2回の改訂があった。

借上区民住宅の借上料は、開設当初、不動産鑑定評価の結果を踏まえ「荒川区財産価格審議会」の審議を経て、区が決定した。

平成16年度及び平成23年度の改訂についても、同様に、不動産鑑定士の不動産鑑定評価書を総合的に判断したうえで、「荒川区財産価格審議会」の審議を経て、借上料の値下げが行われている。

使用料については、平成23年度に見直しが行われ、値下げされている。借上住宅の使用料は各住宅毎に、借上料を総床面積で除して、1㎡当りの使用料に部屋の面積を乗じて、各部屋タイプ別の使用料を決定している。

従って、平成17年3月から平成23年3月までを除いて、借上料と使用料総額はほぼ一致している。

各区民住宅の部屋タイプ別の使用料及び使用料負担金の推移は次のとおりである。(所得区分については、巻末資料P. 5の所得基準表参照)

部屋タイプ別使用料及び使用負担金の推移

西日暮里三丁目住宅(37戸)

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	使用料		使用料負担金(単位:円)				
						所得区分1				
				旧	新	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
A1	3DK	70.51	5	187,300	175,200	117,100	121,200	125,400	129,800	134,300
A2	3DK	72.79	1	193,400	180,900	120,900	125,200	129,600	134,100	138,800
A3	3DK	71.27	2	189,300	177,100	118,500	122,600	126,900	131,300	135,900
B1	2LDK	57.08	7	151,600	141,900	94,800	98,100	101,600	105,100	108,800
B2	2LDK	58.60	2	155,700	145,600	97,300	100,700	104,200	107,900	111,700
C1	2LDK	62.77	5	166,700	156,000	104,300	108,000	111,700	115,600	119,700
C2	2LDK	61.58	5	163,600	153,000	102,300	105,900	109,600	113,400	117,400
C3	2LDK	62.28	5	165,400	154,800	103,400	107,000	110,700	114,600	118,600
D	3DK	65.31	5	173,500	162,300	108,500	112,300	116,200	120,300	124,500

部屋 タイプ	使用料負担金(単位:円)					
	所得区分2					所得区分3
	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	
A1	171,800	177,800	184,000	187,300	175,200	175,200
A2	177,400	183,600	190,000	193,400	180,900	180,900
A3	173,700	179,700	186,000	189,300	177,100	177,100
B1	139,000	143,800	148,900	151,600	141,900	141,900
B2	142,700	147,700	152,900	155,700	145,600	145,600
C1	153,000	158,300	163,900	166,700	156,000	156,000
C2	150,000	155,300	160,700	163,600	153,000	153,000
C3	151,700	157,000	162,500	165,400	154,800	154,800
D	159,200	164,800	170,500	173,500	162,300	162,300

※ 所得区分1の使用者負担額が使用料に達する時期:平成31年度

東日暮里六丁目住宅（24戸）

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	使用料		使用料負担金（単位：円）				
						所得区分1				
				旧	新	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
A	2LDK	58.50	8	120,100	119,200	91,200	94,400	97,700	101,100	104,700
B	2LDK	58.50	1	120,100	119,200	91,200	94,400	97,700	101,100	104,700
C	2LDK	59.60	2	122,300	121,400	92,900	96,200	99,500	103,000	106,600
D	3LDK	68.75	5	141,100	140,100	107,200	110,900	114,800	118,800	123,000
E	4LDK	88.20	1	181,000	179,700	137,600	142,400	147,400	152,600	157,900
F	3LDK	89.85	1	184,400	183,100	140,200	145,100	150,200	155,400	160,800
G	3LDK	78.36	2	160,800	159,600	122,200	126,500	131,000	135,500	140,300
H	3LDK	83.06	1	170,500	169,200	129,600	134,100	138,800	143,700	148,700
I	2LDK	57.78	1	118,600	117,700	90,100	93,200	96,500	99,900	103,400
J	3DK	63.06	1	129,400	128,500	98,300	101,700	105,300	109,000	112,800
K	3LDK	71.46	1	146,700	145,600	111,400	115,300	119,300	123,500	127,800

部屋 タイプ	使用料負担金（単位：円）					
	所得区分2					所得区分3
	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	
A	120,100	120,100	120,100	120,100	119,200	119,200
B	120,100	120,100	120,100	120,100	119,200	119,200
C	122,300	122,300	122,300	122,300	121,400	121,400
D	141,100	141,100	141,100	141,100	140,100	140,100
E	181,000	181,000	181,000	181,000	179,700	179,700
F	184,400	184,400	184,400	184,400	183,100	183,100
G	160,800	160,800	160,800	160,800	159,600	159,600
H	170,500	170,500	170,500	170,500	169,200	169,200
I	118,600	118,600	118,600	118,600	117,700	117,700
J	129,400	129,400	129,400	129,400	128,500	128,500
K	146,700	146,700	146,700	146,700	145,600	145,600

※ 所得区分1の使用者負担額が使用料に達する時期：平成27年度

町屋八丁目住宅（40戸）

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	使用料		所得区分1				
				旧	新	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
A	3DK	77.98	5	148,700	145,700	108,800	112,700	116,600	120,700	124,900
B	2LDK	66.87	5	127,500	124,900	93,300	96,600	100,000	103,500	107,100
C1	3LDK	65.20	5	124,300	121,800	91,000	94,200	97,500	100,900	104,400
C2	3LDK	65.18	5	124,200	121,800	90,900	94,000	97,300	100,700	104,300
D1	2LDK	66.65	5	127,100	124,500	92,900	96,200	99,500	103,000	106,600
D2	2LDK	67.27	5	128,200	125,700	93,900	97,100	100,500	104,100	107,700
E1	3LDK	70.62	5	134,600	131,900	98,500	101,900	105,500	109,200	113,000
E2	3LDK	70.14	5	133,700	131,000	97,800	101,200	104,800	108,400	112,200

部屋 タイプ	使用料負担金（単位：円）					
	所得区分2					所得区分3
	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	
A	148,700	148,700	148,700	148,700	145,700	145,700
B	127,500	127,500	127,500	127,500	124,900	124,900
C1	124,300	124,300	124,300	124,300	121,800	121,800
C2	124,200	124,200	124,200	124,200	121,800	121,800
D1	127,100	127,100	127,100	127,100	124,500	124,500
D2	128,200	128,200	128,200	128,200	125,700	125,700
E1	134,600	134,600	134,600	134,600	131,900	131,900
E2	133,700	133,700	133,700	133,700	131,000	131,000

※ 所得区分1の使用者負担額が使用料に達する時期：平成28年度

町屋五丁目住宅（134戸）

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	使用料		使用料負担金（単位：円）				
						所得区分1				
				旧	新	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
A	3LDK	69.91	19	150,300	130,000	97,500	100,900	104,500	108,100	111,900
B	3LDK	79.40	19	170,700	147,600	110,800	114,600	118,600	122,800	127,100
C	3LDK	74.59	19	160,400	138,700	104,100	107,700	111,500	115,400	119,400
D	2LDK	62.05	9	133,400	115,400	86,500	89,500	92,700	95,900	99,300
E	3LDK	65.40	9	140,600	121,600	91,300	94,500	97,800	101,200	104,700
F	2LDK	62.67	9	134,800	116,500	87,400	90,500	93,700	97,000	100,400
G	4LDK	79.08	19	170,100	147,000	110,300	114,200	118,200	122,300	126,600
H	3LDK	74.82	10	160,900	139,100	104,300	108,000	111,800	115,700	119,700
I	2LDK	68.32	10	146,900	127,000	95,400	98,700	102,100	105,700	109,400
J	3LDK	77.48	10	166,600	144,100	108,000	111,800	115,700	119,800	124,000
LSA	3DK	70.00	1	150,500	130,200	97,700	101,100	104,600	108,300	112,100

部屋 タイプ	使用料負担金（単位：円）					所得区分3
	所得区分2					
	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	
A	142,800	147,800	150,300	150,300	130,000	130,000
B	162,100	167,800	170,700	170,700	147,600	147,600
C	152,300	157,700	160,400	160,400	138,700	138,700
D	126,700	131,100	133,400	133,400	115,400	115,400
E	133,700	138,300	140,600	140,600	121,600	121,600
F	128,100	132,500	134,800	134,800	116,500	116,500
G	161,600	167,200	170,100	170,100	147,000	147,000
H	152,900	158,200	160,900	160,900	139,100	139,100
I	139,500	144,400	146,900	146,900	127,000	127,000
J	158,300	163,900	166,600	166,600	144,100	144,100
LSA	142,900	147,900	150,500	150,500	130,200	130,200

※ 所得区分1の使用料負担額が使用料に達する時期：平成28年度

建設型区民住宅である町屋五丁目住宅については、近隣の賃料を調査した不動産鑑定士の調査書に基づいて、最低賃料を用いて使用料を決定している。

入居者の使用料負担金は、世帯の所得基準に応じ国・都・区からの助成金で補われるため、減額されている世帯がある。但し、本来の使用料に相当する額まで、毎年3.5%ずつ値上げされる。また、毎年世帯全員の収入に関する申告に基づき使用料の見直しを行っているため、入居者の使用料負担金は毎年度異なってくる。

6 指定管理者による管理の内容

「荒川区民住宅条例」（以下「条例」という）には、指定管理者の管理業務に関して下記のように定められている。

（指定管理者による管理）

第 3 1 条 区民住宅、共同施設及び附帯施設の管理は、地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 4 条の 2 第 3 項の規定により、法人その他の団体であって、区長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に行わせるものとする。

（指定管理者が行う業務の範囲）

第 3 4 条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

- （1）区民住宅、共同施設及び附帯施設の保全、修繕及び改良に関する業務
- （2）共同施設の整備その他の住居環境の整備に関する業務
- （3）前 2 号に掲げるもののほか、区長が必要と認める業務

区民住宅の指定管理者は、平成 2 1 年 4 月 1 日から平成 2 4 年 3 月 3 1 日までは、東京都住宅供給公社であった。指定管理者候補者審査委員会（注 1）において、下記の点を評価し、指定管理者候補者として選定し、区議会の議決を経て指定された。

- ① 住宅管理の技術が高く、実績も豊富である。（管理戸数：2 7 万戸）
- ② 夜間・休日の時間帯における連絡対応についても即日で行われている。また、修繕も短期間で完了できる業務職員体制であり、人的能力、最適サービスが確保されている。
- ③ 修繕等については、極力地元業者を活用している。
- ④ 高齢者や障がい者世帯に対して、手すりの設置等改善工事の実施を提案するなど、安全・安心な住宅の確保をさらに努めていく姿勢がある。
- ⑤ 入居者からの苦情については、月報とは別にその都度区に報告するなど、区との連携を密にする姿勢が見られる。

注 1：「区民住宅」については、民間のノウハウを活用することにより、区民サービスの向上と経費の削減を図るために、指定管理者に管理を行わせることにしたが、その指定管理者の候補者の業務能力等を公平かつ適正に審査することを目的として、区営・区民住宅指定管理者候補者審査委員会が設置された（平成 1 7 年 1 0 月 1 7 日制定）。

荒川区と東京都住宅供給公社は平成21年4月に「荒川区民住宅の管理に関する基本協定書」を締結した。

平成23年度の区民住宅の指定管理業務の主なものは、次のとおりである。

項 目	細 目	対 象
住宅営繕	計画修繕 一般修繕 空家修繕	町屋五丁目住宅 ドロップインコンロ取替え 168件 12件
環境整備	樹木剪定	全区民住宅
施設管理	受水槽清掃 四系統雑排水管清掃 消防設備保守（年2回） 簡専水保守施設検査 簡専水水質検査 水道施設点検 エレベーター保守 遠隔監視 汚水槽保守 機械式駐車場保守 圧送式給水装置保守 避雷針保守点検 設備点検保守	町屋五丁目住宅 全区民住宅 町屋五丁目住宅 町屋五丁目住宅 町屋五丁目住宅 町屋五丁目住宅 全区民住宅 全区民住宅 町屋五丁目住宅 町屋五丁目住宅 町屋五丁目住宅 町屋五丁目住宅 町屋五丁目住宅
清掃・巡回管理	定期清掃（年4回） 巡回管理 日常清掃 ごみ清掃	全区民住宅 全区民住宅 全区民住宅 全区民住宅

なお、次の業務及び表1から3に掲げる業務は、指定管理者の管理業務ではない。

自家用電気工作物保安管理業務（町屋五丁目住宅のうち区民住宅部分）は区の責任と費用において実施するものとする。

表1 区民住宅における区が行う管理業務の内容

区 分	管理業務内容
1 入居者の募集及び選定に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の募集及び受付 ・入居者と保証人の選考 ・応募状況管理 ・入居者に関する書類の整理保管
2 入居者が負担すべき使用料、共益費、敷金の徴収及び精算に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・使用料、共益費、敷金徴収整理 ・未収金の督促、徴収業務 ・収納の明細報告書発行
3 入居者の入退居手続きに関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・退居立会点検 ・敷金精算 ・入居者再募集
4 共用部分の光熱水費に関すること	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の電気料金、水道料金、下水道料金の支払

表2 借上型区民住宅における建物所有者が行う物件の維持・修繕の内容

区 分	維持・修繕の内容
建物本体	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の修繕、塗装 ・外壁の修繕、塗装 ・階段部分、鉄部の塗裝修繕、基礎モルタル部分の破損修繕 ・雨樋類の修繕 ・雨漏り修繕 ・網戸雨戸の交換（入居者の故意又は過失による破損は除く） ・その他の建物本体の修繕（ 〃 ）
内部設備	<ul style="list-style-type: none"> ・風呂場設備機器、厨房設備機器、トイレタンクの取替え
給排水管	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水管の破損修繕
外 構	<ul style="list-style-type: none"> ・外柵、門扉類の塗装及び破損修繕 ・石垣、土留めその他の破損修繕
外部設備	<ul style="list-style-type: none"> ・受水槽、消防設備、テレビ共聴アンテナ等の取替え修繕 ・消火器その他の備品の補充
法定点検	<ul style="list-style-type: none"> ・受水槽、消火器、非常ベル、避難器具の法定点検
敷 地	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の通路、駐車場、自転車置場、ごみ置場等の修繕 ・荒川区市街地整備指導要綱により設置した歩道状通路の修繕
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地震、火災、風水害等による建物の破損修理

表 3 借上型区民住宅における住戸内部の入居者負担の内容

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・畳の張り替え、裏返し等の修繕・障子、襖の張り替え・内壁の張り替え及び塗り替え・住宅の鍵、電気のスイッチ、水栓、その他住宅内部の小修繕・厨房、居室、風呂、トイレの清掃・その他、入居者の故意又は過失による故障破損の修繕 |
|---|

平成24年4月1日からは、指定管理者は株式会社東急コミュニティーに変更になっている。

7 区民住宅年度別入居状況

荒川区の区民住宅の平成19年度から平成23年度入居者及び退去者の状況、並びに各年度末の入居状況と空室状況は、下記の表のとおりである。

住宅名	状態	平成	平成	平成	平成	平成	合計
		19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	
西日暮里 三丁目住宅 (37戸)	入居中	35	34	33	31	30	
	空室	2	3	4	6	7	
	入居	1	3	1	1	0	6
	退去	1	4	2	3	1	11
東日暮里 六丁目住宅 (24戸)	入居中	23	21	21	17	17	
	空室	1	3	3	7	7	
	入居	4	2	0	0	1	7
	退去	4	4	0	4	1	13
町屋八丁目住宅 (40戸)	入居中	33	27	26	25	22	
	空室	7	13	14	15	18	
	入居	2	0	4	0	0	6
	退去	7	6	5	1	3	22
町屋五丁目住宅 (134戸)	入居中	121	120	114	107	107	
	空室	13	14	20	27	27	
	入居	5	9	4	3	4	25
	退去	15	10	10	10	4	49
区民住宅計 (235戸)	入居中	212	202	194	180	176	
	空室	23	33	41	55	59	
	入居	12	14	9	4	5	44
	退去	27	24	17	18	9	95

- ・入居中、空室状況は、毎年度3月31日時点
- ・入居・退去数は当該年度に発生した全ての件数(色付きセル)
- ・23年度の退去者数は、使用許可取消(4名)を含む

平成24年3月末日現在の各区民住宅の空室状況と空室率は、下記の表のとおりである。

西日暮里三丁目住宅（37戸）

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	空室 戸数	空室率	所得区分1			所得区分 2・3
						平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	
A1	3DK	70.51	5	1	20.0%	134,300	139,000	143,900	175,200
A2	3DK	72.79	1	0	0.0%	138,800	143,700	148,700	180,900
A3	3DK	71.27	2	0	0.0%	135,900	140,700	145,600	177,100
B1	2LDK	57.08	7	1	14.3%	108,800	112,600	116,600	141,900
B2	2LDK	58.60	2	0	0.0%	111,700	115,600	119,600	145,600
C1	2LDK	62.77	5	2	40.0%	119,700	123,900	128,200	156,000
C2	2LDK	61.58	5	0	0.0%	117,400	121,500	125,700	153,000
C3	2LDK	62.28	5	2	40.0%	118,600	122,800	127,100	154,800
D	3DK	65.31	5	1	20.0%	124,500	128,900	133,400	162,300
合計			37	7	18.9%	—	—	—	—

東日暮里六丁目住宅（24戸）

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	空室 戸数	空室率	所得区分1			所得区分 2・3
						平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	
A	2LDK	58.50	8	0	0.0%	104,700	108,300	112,100	119,200
B	2LDK	58.50	1	0	0.0%	104,700	108,300	112,100	119,200
C	2LDK	59.60	2	0	0.0%	106,600	110,400	114,200	121,400
D	3LDK	68.75	5	3	60.0%	123,000	127,300	131,700	140,100
E	4LDK	88.20	1	0	0.0%	157,900	163,500	169,200	179,700
F	3LDK	89.85	1	1	100.0%	160,800	166,500	172,300	183,100
G	3LDK	78.36	2	2	100.0%	140,300	145,200	150,300	159,600
H	3LDK	83.06	1	1	100.0%	148,700	153,900	159,300	169,200
I	2LDK	57.78	1	0	0.0%	103,400	107,000	110,800	117,700
J	3DK	63.06	1	0	0.0%	112,800	116,700	120,800	128,500
K	3LDK	71.46	1	0	0.0%	127,800	132,300	136,900	145,600
合計			24	7	29.2%	—	—	—	—

町屋八丁目住宅（40戸）

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	空室 戸数	空室率	所得区分1			所得区分 2・3
						平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	
A	3DK	77.98	5	1	20.0%	124,900	129,300	133,800	145,700
B	2LDK	66.87	5	4	80.0%	107,100	110,800	114,700	124,900
C1	3LDK	65.20	5	2	40.0%	104,400	108,100	111,900	121,800
C2	3LDK	65.18	5	0	0.0%	104,300	107,900	111,700	121,800
D1	2LDK	66.65	5	3	60.0%	106,600	110,300	114,200	124,500
D2	2LDK	67.27	5	3	60.0%	107,700	111,500	115,400	125,700
E1	3LDK	70.62	5	2	40.0%	113,000	117,000	121,100	131,900
E2	3LDK	70.14	5	3	60.0%	112,200	116,200	120,200	131,000
合計			40	18	45.0%	—	—	—	—

町屋五丁目住宅（134戸）

部屋 タイプ	部屋 形式	住戸 面積	管理 戸数	空室 戸数	空室率	所得区分1			所得区分 2・3
						平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	
A	3LDK	69.91	19	4	21.1%	111,900	115,800	119,900	130,000
B	3LDK	79.40	19	4	21.1%	127,100	131,500	136,200	147,600
C	3LDK	74.59	19	4	21.1%	119,400	123,600	127,900	138,700
D	2LDK	62.05	9	1	11.1%	99,300	102,700	106,300	115,400
E	3LDK	65.40	9	1	11.1%	104,700	108,400	112,200	121,600
F	2LDK	62.67	9	0	0.0%	100,400	103,900	107,500	116,500
G	4LDK	79.08	19	3	15.8%	126,600	131,100	135,700	147,000
H	3LDK	74.82	10	3	30.0%	119,700	123,900	128,300	139,100
I	2LDK	68.32	10	5	50.0%	109,400	113,300	117,200	127,000
J	3LDK	77.48	10	2	20.0%	124,000	128,300	132,800	144,100
LSA	3DK	70.00	1	0	0.0%	112,100	116,000	120,100	130,200
合計			134	27	20.1%	—	—	—	—

※ 管理戸数 235戸 空室 59戸 空室率 25.1%

※ 所得区分2・3の使用者負担額は、全区民住宅・全部屋タイプで使用料に達し、それぞれ同額となっている。

※ 所得区分1の使用者負担額が使用料に達する時期は以下のとおり。

西日暮里三丁目住宅…平成31年度、東日暮里六丁目住宅…平成27年度、町屋八丁目住宅…平成28年度、町屋五丁目住宅…平成28年度

過去5年間において、区民住宅全体で入居数が44戸で退去数が95戸と、約2倍強退去数の方が多くなっている。

平成24年3月末においては、全区民住宅で、空室率が25.1%で4分の1の部屋が空室になっている。特に、町屋八丁目の空室率は45%と半分近くが空室である。

なお、区民住宅の退去者にアンケートを取った結果、主な退去理由は下表のとおりである。

区民住宅退去理由

理 由	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
住宅購入	12	8	5	4
転 勤	3	1	1	1
都営住宅へ転居	0	0	0	2
民間賃貸住宅へ転居	8	4	8	2
合 計	23	13	14	9

町屋五丁目住宅にある駐車場及びトランクルームの利用数及び空き数は以下のとおりである。

駐車場

平成24年3月31日現在

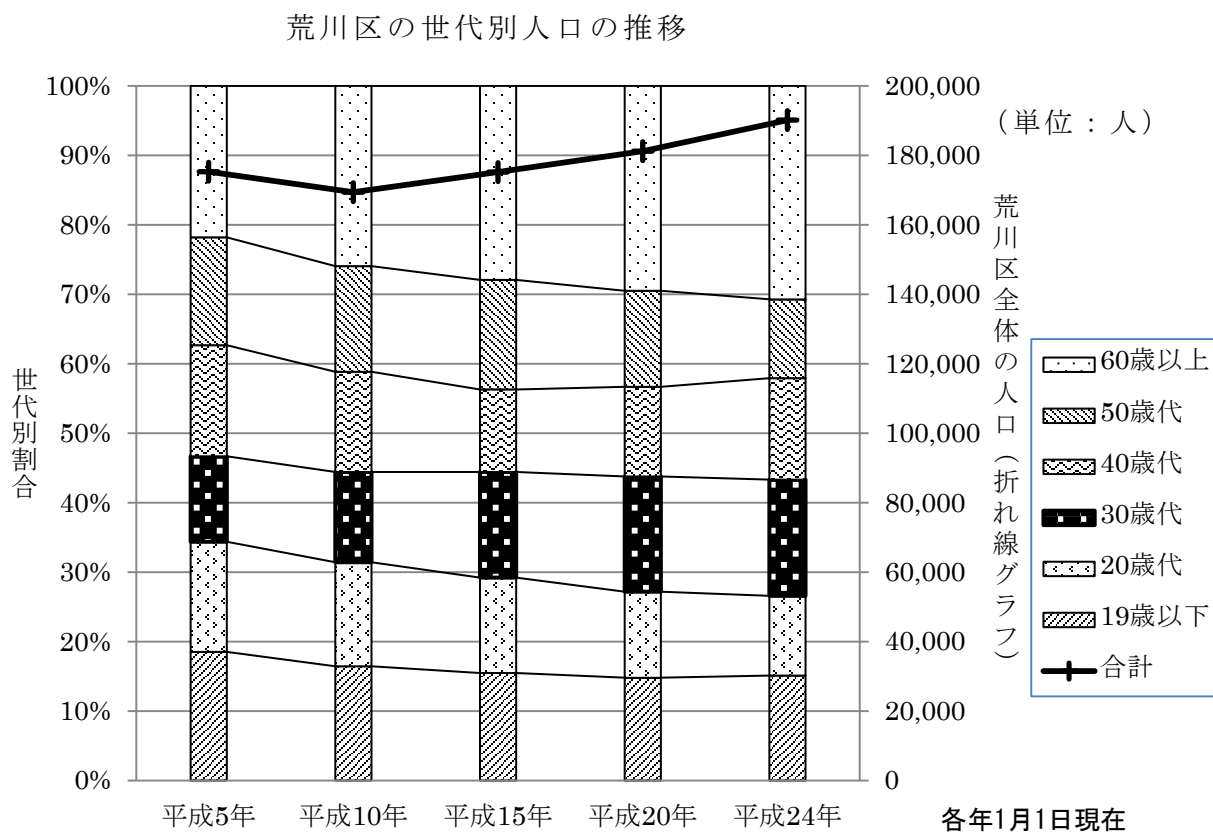
	平置き	機械式 (上段)	機械式 (下段)	合計
設置数	32	5	6	43
利用数	24	0	2	26
空き数	8	5	4	17

トランクルーム

設置数	37
利用数	3
空き数	34

8 統計データによる住宅の形態と所得別賃借料

荒川区の世代別人口の推移を平成5年から平成24年までの統計データから作成した表と推移グラフは以下のとおりである。



出典：各年の住民基本台帳をもとに作成

区民住宅の供給が必要とされた平成5年以降、再開発や子育て世代向けの民間業者によるマンション建設等により、子育て世代の30歳代の人口が増加している。荒川区全体の人口も増加している。

荒川区における住宅の建て方、構造、階数別住宅数の統計データは、次の表のとおりである。(平成10年から平成20年までの5年毎の推移)

区内のマンション戸数(非木造の共同住宅)の推移は、平成5年から平成20年までの5年毎のデータである。

平成5年に比べると、区内のマンション戸数は倍増している。区内の再開発が進んだことと、民間のマンションの建築が増えたことが起因している。

住宅の建て方、構造、階数別住宅数

荒川区	総数	一戸建 総数	長屋建 総数	共同住 宅総数	その他
平成 10 年	70,430	23,900	1,920	43,500	1,110
平成 15 年	81,740	29,910	250	51,380	190
平成 20 年	92,730	28,290	100	63,800	540

構造別

構造 (5 区分)	総数	一戸建 総数	長屋建 総数	共同住 宅総数	その他
-----------	----	-----------	-----------	------------	-----

平成 10 年

住宅総数	70,430	23,900	1,920	43,500	1,110
木造	9,570	5,730	1,200	2,550	100
防火木造	20,470	13,980	640	5,510	350
非木造	40,390	4,190	90	35,440	670

平成 15 年

住宅総数	81,740	29,910	250	51,380	190
木造	7,240	5,290	80	1,830	40
防火 木造	27,230	19,720	170	7,310	40
鉄筋・鉄骨コンクリート造	39,730	2,780	-	36,850	100
鉄骨造	7,550	2,130	-	5,400	20
その他	-	-	-	-	-

平成 20 年

住宅総数	92,730	28,290	100	63,800	540
木造	1,090	870	-	190	20
防火木造	27,640	21,560	80	5,830	170
鉄筋・鉄骨コンクリート造	37,410	140	20	37,190	60
鉄骨造	26,570	5,720	-	20,570	280
その他	30	-	-	20	10

区内のマンション戸数の推移（非木造の共同住宅）

(戸)

平成 5 年	27,330	
平成 10 年	35,440	29.67%増
平成 15 年	42,250	19.20%増
平成 20 年	57,760	36.70%増

出典：総務省統計局 各年の「住宅・土地統計調査」をもとに作成

区内の借家家賃の推移を平成5年～平成20年までの5年毎に、1ヶ月当りの家賃の戸数の統計データは、下表のとおりである。

区内の借家（専用住宅※）家賃の推移 （単位：戸）

年度	総数	1ヶ月あたり家賃（ ）内はH5及びH10に適用。					
		2万円未満	2万～6万円未満	6万～10万円未満	10万～15万円未満	15万円以上	不詳
					(13万円未満)	(13万円以上)	
H5	27,880	3,810	11,200	8,740	2,130	1,520	480
H10	33,420	3,730	10,000	12,280	3,910	1,990	1,500
H15	35,430	3,440	10,350	14,240	6,420	490	490
H20	39,020	3,760	9,320	15,390	8,320	1,370	860

※専用住宅…一戸建ての住宅であって居住以外の用に供する部分がないもの

荒川区の借家家賃は6万円～10万円未満が一番多く、2万円から6万円未満がそれに続く。平成20年度の全体戸数に対して、6万円～10万円未満の戸数は約40%である。2万円～6万円未満と10万円～15万円未満の戸数は各々20%強である。15万円以上になると、その戸数は3.5%と極端に少なくなる。

区民住宅の広い部屋だと15万円以上のものが33戸あり、全体戸数235戸の14%なので、空室の原因になるかとも思われる。

東京23区の年間収入階数別、1か月当りの家賃データの分かる資料を、総務省統計局ホームページ「平成20年度住宅、土地統計調査」により入手した。

23区全体と荒川区及び荒川区周辺の4区（文京区、台東区、北区、足立区）を抜粋して比較すると、次の表のとおりとなる。

荒川区は年収1,000万円以上の高額世帯数が少なく、家賃15万円以上の借家戸数は1,370戸と全体の3.5%で東京23区全体の6.9%と比べると半分である。近隣地区と比較すると荒川区の家賃水準は中間に位置している。

主世帯（※）の年間収入階数、1ヶ月当たり家賃別借家数

	総 数	1ヶ月当たり家賃					
		2万円 未満	2万～ 6万円未満	6万～ 10万円未満	10万～ 15万円未満	15万円 以上	不 詳
100 特別区部							
借家(専用住宅)総数	2,078,910	149,840	400,230	932,180	379,900	142,920	73,840
300万円未満	671,670	74,540	195,050	301,760	65,570	13,290	21,450
300～500万円	573,560	25,040	88,730	312,090	107,990	24,450	15,280
500～700万円	300,530	15,320	33,930	134,310	82,420	26,210	8,360
700～1千万円	194,480	11,890	22,190	58,120	64,350	32,100	5,860
1千万円以上	102,090	5,170	12,020	17,520	27,230	37,760	2,380
118 荒川区							
借家(専用住宅)総数	39,020	3,760	9,320	15,390	8,320	1,370	860
300万円未満	18,860	2,650	6,130	6,670	2,670	380	350
300～500万円	10,720	720	1,960	4,960	2,350	390	360
500～700万円	4,770	170	740	2,330	1,330	140	60
700～1千万円	2,930	130	210	960	1,330	290	20
1千万円以上	880	60	170	100	380	120	50
105 文京区							
借家(専用住宅)総数	41,520	1,380	4,030	20,800	7,860	5,440	1,990
300万円未満	13,650	330	2,390	8,490	1,300	530	600
300～500万円	10,030	510	480	5,940	2,070	820	200
500～700万円	6,480	210	280	2,810	1,620	1,040	530
700～1千万円	5,720	190	270	2,170	1,680	1,260	170
1千万円以上	4,170	130	340	860	1,030	1,780	50

※主世帯…1住宅に1世帯が住んでいること。

	総 数	1ヶ月当たり家賃					
		2万円 未満	2万～ 6万円未満	6万～ 10万円未満	10万～ 15万円未満	15万円 以上	不 詳
106 台東区							
借家(専用住宅)総数	33,790	1,960	3,850	15,550	9,130	2,630	660
300万円未満	10,450	870	2,150	5,200	1,540	260	440
300～500万円	10,870	420	1,110	5,350	3,110	800	80
500～700万円	6,330	260	270	2,970	2,450	330	50
700～1千万円	3,300	200	140	1,210	1,250	460	40
1千万円以上	2,060	50	160	510	750	580	10
117 北 区							
借家(専用住宅)総数	89,130	9,430	22,170	39,310	12,220	1,650	4,370
300万円未満	27,530	5,190	10,070	9,830	1,530	170	750
300～500万円	17,290	860	3,450	9,740	2,840	290	100
500～700万円	8,220	100	1,320	4,260	2,120	210	230
700～1千万円	4,040	230	620	1,180	1,450	490	60
1千万円以上	2,140	90	360	500	720	440	20
121 足立区							
借家(専用住宅)総数	129,290	22,150	41,970	51,530	11,300	470	1,880
300万円未満	58,940	16,640	21,920	17,860	1,740	70	710
300～500万円	34,860	2,460	9,980	18,920	3,110	70	320
500～700万円	12,980	510	2,590	6,960	2,500	140	270
700～1千万円	7,290	350	1,450	2,890	2,410	120	70
1千万円以上	2,080	100	470	420	1,000	70	40

出典：総務省統計局「平成20年度住宅・土地統計調査」をもとに作成

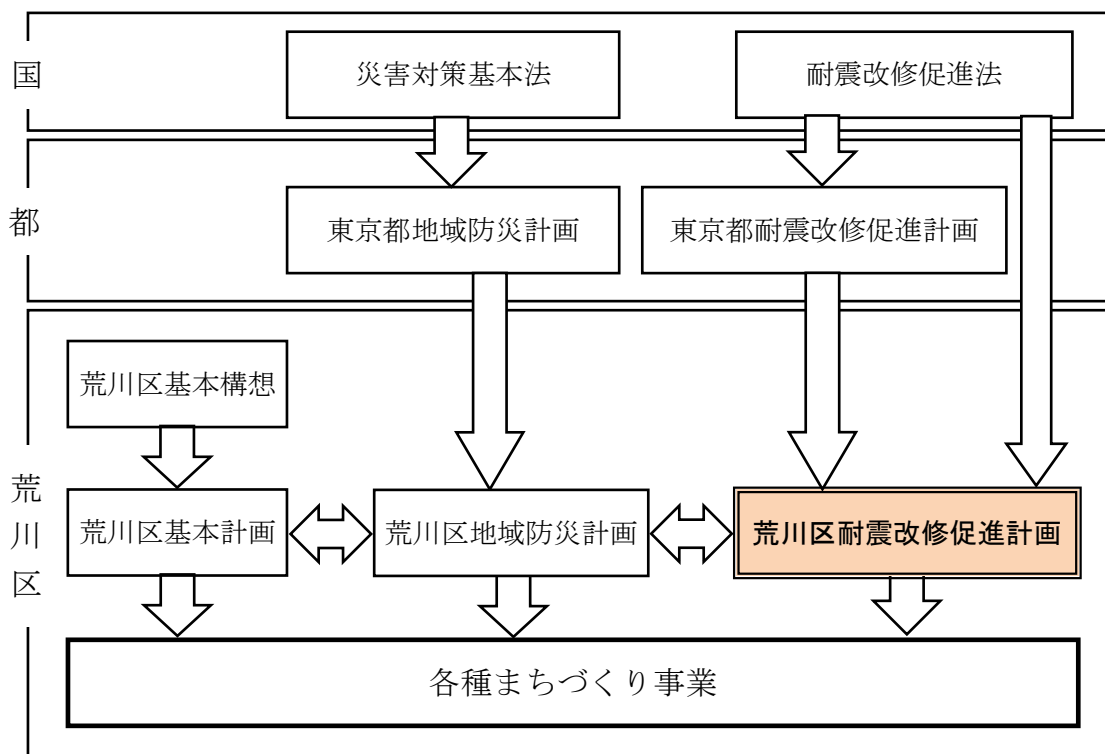
II 建物耐震化推進事業の概要

1 荒川区建物耐震化推進事業の概要

荒川区は、平成18年1月に施行された改正耐震改修促進法、平成19年3月に策定された東京都耐震改修促進計画を受け、平成20年4月に荒川区耐震改修促進計画を策定した。

本計画は、首都直下地震から区民の生命及び財産を保護するため、区内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修計画を計画的かつ総合的に促進し、災害に強い荒川区を実現することを目的としている。

荒川区耐震改修促進計画の位置づけ



荒川区の建物の耐震化率の現状と目標

建築物の種類	総戸数	未耐震化戸数 (推定)※③	耐震化率	
			現 状	目 標
			平成 18年度末	平成 27年度末
住 宅※①	88,526 戸	23,895 戸	約 73%	90%
民間特定建築物	118 棟	19 棟	約 84%	90%
区立施設※②	139 棟	14 棟	89.9%	100%

※① 区民住宅235戸、区営住宅198戸については、すべての住宅が耐震性を保有している。

※② 防災上重要な公共建築物

※③ 未耐震化戸数については、東京都の耐震化率の推計方式に基づいて算出しており、実際の荒川区の建物の未耐震化戸数を表示していない。
なお、区立施設については、実際の戸数である。

住宅の耐震化数を増やすため下表のとおり耐震化目標戸数を掲げている。

年度	20	21	22	23	24	25	26	27	計
戸数	20	110	370	450	510	770	830	940	4000

耐震化のための施策等として

- ・耐震診断・耐震改修等の補助事業
- ・不燃化促進事業等による建替促進
- ・普及啓発及び情報提供

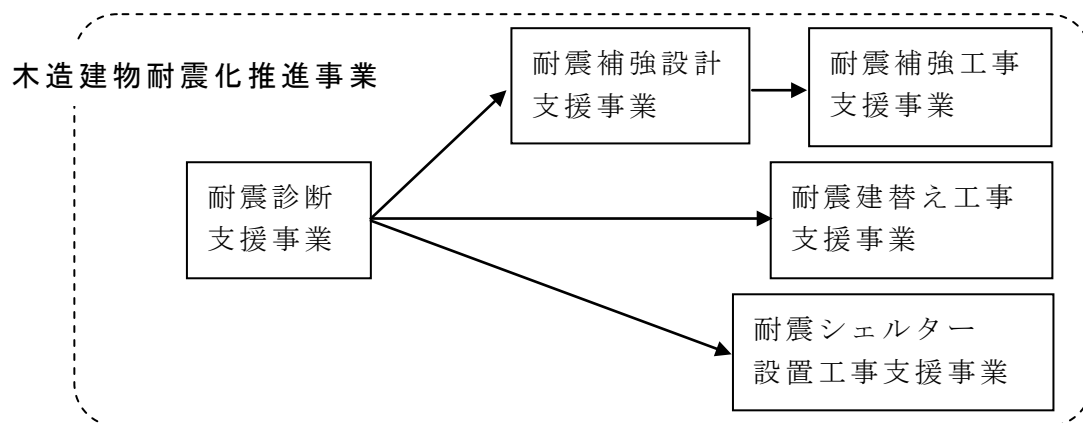
等を行って、平成27年度までに、約4,000戸の住宅の耐震化が実現できれば、耐震化率の目標数値を達成することができる。

大規模地震による倒壊等のおそれがある建物について、耐震診断に基づき耐震補強工事、耐震建替え工事等を行う区民を支援する制度を確立することで建物の耐震性等の向上を推進し、もって大規模地震による建物倒壊等から区民の生命を守ることにする。

昭和56年5月31日以前（旧耐震基準）に建築された建物について、実施する。

荒川区木造建物耐震化推進事業

●事業体系図



●耐震診断支援事業

区が耐震診断士を派遣し、無料で簡易耐震診断を実施する。

対象建物は、区内にある木造の戸建住宅（貸家を含む）、町会事務所、診療所、賃貸アパートで、現在居住（使用）されている建物で、建築基準法その他の関係法令等に違反していない建物である。

申請者は対象建物の所有者（法人の場合は中小企業者又は公益法人）で、住民税等を滞納していない者である。（以下、同様）

※耐震診断士…区に登録された一級建築士またはマンション管理士が耐震化に対するアドバイスを行う

●耐震補強設計支援事業

耐震補強設計に要した費用の一部を補助する。

戸建住宅（自己用）、町会事務所、診療所	⇒	設計費の 2 / 3（限度額 30 万円）
戸建住宅（貸家）	⇒	設計費の 1 / 2（限度額 30 万円）
賃貸アパート	⇒	設計費の 1 / 2（限度額 50 万円）

対象建物は区の耐震診断支援事業を受けた建物で、簡易耐震診断の結果、耐震補強工事の必要があるとされた建物（診断後 3 年以内）で、耐震診断士が耐震補強設計を行った結果、一般診断又は精密診断による構造評点（※）が 1.0 以上となる建物である。

※構造評点…木造建物の構造耐震評点

●耐震補強工事支援事業

耐震補強工事に要した費用の一部を補助する。

戸建住宅（自己用）、診療所	⇒	工事費の2／3（限度額100万円）
戸建住宅（貸家）	⇒	工事費の1／2（限度額100万円）
賃貸アパート	⇒	工事費の1／2（限度額150万円）

対象建物は、区の耐震補強設計支援事業を受けた建物（診断後3年以内）で、区内の建設業者により耐震補強工事が行われる建物である。

●耐震建替え工事支援事業

耐震建替え工事に要した費用の一部を補助する。

戸建住宅（自己用）、町会事務所、診療所	⇒	工事費の2／3（限度額150万円）
戸建住宅（貸家）	⇒	工事費の1／2（限度額150万円）
賃貸アパート	⇒	工事費の1／2（限度額250万円）

対象建物は、次のすべてに該当する建物である。

- ① 区の耐震診断支援事業を受けた建物で、簡易耐震診断の結果、耐震補強工事の必要があると判定された建物（診断後3年以内）
- ② 耐震建替え工事後も耐震建替え工事前の建物所有者が引き続き所有
- ③ 耐震建替え工事後の建物が、建築基準法その他の関係法令等に適合し、検査済証の交付を受けることができる建物

●耐震シェルター設置工事支援事業

耐震シェルター設置工事に要した費用の一部を補助する。

戸建住宅（自己用）	⇒	工事費の2／3（限度額30万円）
戸建住宅（貸家）	⇒	工事費の1／2（限度額30万円）

対象建物、上記①と同様の建物である。申請者は対象建物の所有者又は同居者が65歳以上の方又は障がい者（障がい者手帳をもっている方）であることが条件に加わる。

※高齢者世帯に対する補助金限度額の優遇措置について

高齢者世帯（70歳以上のひとり暮らしの世帯、又は70歳以上の方とその配偶者若しくは兄弟姉妹で構成されている世帯）の住まいの戸建住宅（貸家を含む）と賃貸アパートに対する補助金の優遇措置として、高齢者世帯が引き続き2年以上住んでいる建物、又は荒川区高齢者住み替え家賃等助成事業により補助金の交付を受けた高齢者世帯が居住していた建物（高齢者世帯転居後5年以内）の場合は補助金限度額が2倍となる。

●耐震補強設計支援事業

戸建住宅（貸家を含む）	⇒	設計費の2／3（限度額60万円）
賃貸アパート	⇒	設計費の2／3（限度額100万円）

●耐震補強工事支援事業

戸建住宅（貸家を含む）	⇒	工事費の2／3（限度額200万円）
賃貸アパート	⇒	工事費の2／3（限度額300万円）

●耐震建替え工事支援事業

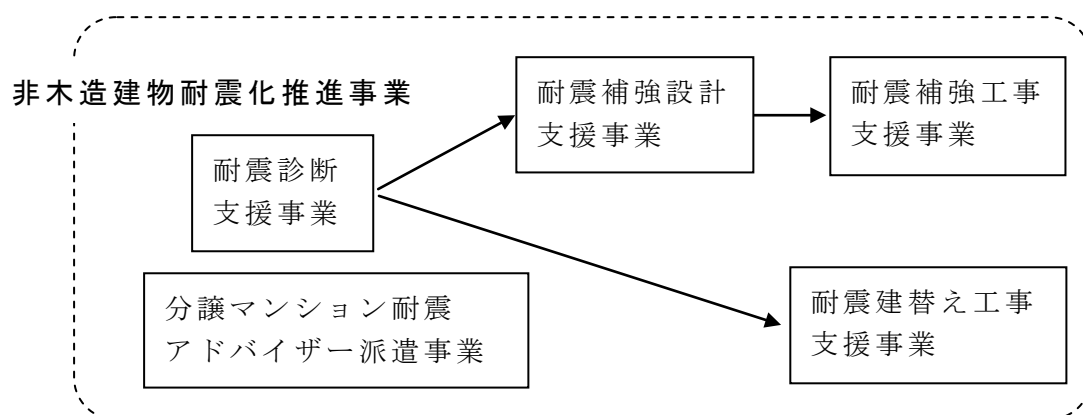
戸建住宅（貸家を含む）	⇒	工事費の2／3（限度額300万円）
賃貸アパート	⇒	工事費の2／3（限度額500万円）

<要件>

- ☆ 戸建住宅（自己用）の場合は、建物所有者が耐震建替え後の建物に引き続き居住すること。
- ☆ 戸建住宅（貸家）又は賃貸アパートの場合は、建物所有者は耐震建替え後の建物の各住戸の専用床面積を25㎡以上となるように努め、高齢者世帯が入居する際には一定の配慮を行うこと。

荒川区非木造建物耐震化推進事業

●事業体系図



●耐震診断支援事業

耐震診断に要した費用の一部を補助する。

分譲マンション、一般緊急輸送道路沿道建物	⇒	診断費の 2 / 3 (限度額 100 万円)
賃貸マンション	⇒	診断費の 1 / 2 (限度額 50 万円)
戸建住宅(自己用)、町会事務所、診療所	⇒	診断費の 2 / 3 (限度額 15 万円)
戸建住宅(貸家)	⇒	診断費の 1 / 2 (限度額 15 万円)

対象建物は、次のすべてに該当する建物

- ◆ 区内の分譲、賃貸マンション、戸建住宅(貸家を含む)、町会事務所、診療所、一般緊急輸送道路沿道建物で、現在居住(使用)されている。
- ◆ 耐震診断に必要な設計図書が備わっていること
- ◆ 建築基準法その他の関係法令等に違反していない建物

申請者は次に該当する者

- ◇ 分譲マンション、一般緊急輸送道路沿道建物(分譲マンション)の場合は、管理組合又は区分所有者の代表者(申請者については以下同様)
- ※ 耐震診断を受けることについて区分所有者の 1 / 2 の同意が必要
- ◇ 賃貸マンション、戸建住宅(貸家を含む)、診療所、一般緊急輸送道路沿道建物(分譲マンション以外)の所有者で住民税等を滞納していない者
- ◇ 町会事務所の場合は町会

●耐震補強設計支援事業

耐震補強設計に要した費用の一部を補助する。

分譲マンション、一般緊急輸送 道路沿道建物	⇒	設計費の2/3（限度額100万円）
賃貸マンション	⇒	設計費の1/2（限度額50万円）
戸建住宅（自己用）、町会事務 所、診療所	⇒	設計費の2/3（限度額15万円）
戸建住宅（貸家）	⇒	設計費の1/2（限度額15万円）

対象建物は、次に該当する建物

- ◆ 区の耐震診断支援事業を受けた建物で耐震診断の結果I s値が0.6未満の建物（診断後3年以内）
 - ◆ 耐震補強設計を行った結果、I s値が0.6以上となる建物
 - ◆ 耐震補強設計について、区が定める第三者機関の評定を受ける建物（延べ面積500㎡以上の建物の場合）
- ※ I s 値…非木造建物の構造耐震評点

●耐震補強工事支援事業

耐震補強工事に要した費用の一部を補助する。

分譲マンション、一般緊急輸送 道路沿道建物	⇒	工事費の2/3（限度額1,000万円）
賃貸マンション	⇒	工事費の1/2（限度額500万円）
戸建住宅（自己用）、町会事務 所、診療所	⇒	工事費の2/3（限度額100万円）
戸建住宅（貸家）	⇒	工事費の1/2（限度額100万円）

対象建物は、区の耐震補強設計支援事業を受けた建物（診断後3年以内）

申請者は、耐震診断支援事業と同様だが、分譲マンション、一般緊急輸送道路沿道建物(分譲マンション)の場合は、耐震補強工事を行うことについて、区分所有者の3/4以上の同意が必要

●耐震建替え工事支援事業

耐震建替え工事に要した費用の一部を補助する。

一般緊急輸送道路沿道建物	⇒	工事費の2/3（限度額1,500万円）
戸建住宅（自己用）、診療所	⇒	工事費の2/3（限度額150万円）
戸建住宅（貸家）	⇒	工事費の1/2（限度額150万円）

対象建物は次のすべてに該当する建物

- ◆ 区の耐震診断支援事業を受けた建物で耐震診断の結果I s値が0.6未満の建物（診断後3年以内）
- ◆ 耐震建替え後も耐震建替え前の所有者が引き続き所有する建物
- ◆ 耐震建替え後の建物が、建築基準法その他の関係法令等に適合し、検査済証の交付を受けることができるもの

申請者は、耐震診断支援事業と同様だが、一般緊急輸送道路沿道建物（分譲マンション）の場合は、耐震建替え工事を行うことについて、区分所有者の4/5以上の同意が必要

●分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業

区が無料で分譲マンション耐震アドバイザー（区に登録された1級建築士又はマンション管理士）を派遣し、耐震化のアドバイスなどを1棟につき3回まで行う。

<内容>

- ◆ 建物現地調査の実施（建物目視調査、設計図書確認等）
- ◆ 耐震化の必要性や技術的なアドバイス
- ◆ 耐震化に向けた区分所有者間の合意形成の支援

<対象建物>

次のすべてに該当する建物

- ◆ 区内にある分譲マンション
- ◆ 建築基準法その他の関係法令等に違反していない建物

<申請者>

- ◆ 分譲マンションの管理組合又は区分所有者の代表者

2 建物耐震化推進事業の関係法令

昭和 25 年		建築基準法制定
46 年		建築基準法施行令改修（旧耐震基準）
56 年	6 月	建築基準法施行令改正（新耐震基準）
平成 7 年	10 月	建築物の耐震改修の促進に関する法律の制定
17 年	5 月	荒川区木造住宅耐震補強推進事業制度要綱
18 年	1 月	改正耐震改修促進法施行
18 年	4 月	東京都木造住宅耐震化促進事業制度要綱 最終改正 平成 22 年 4 月
19 年	3 月	東京都耐震改修促進計画策定
19 年	5 月	荒川区分譲マンション耐震診断事業実施要綱
20 年	3 月	荒川区木造住宅等耐震化推進事業制度要綱 荒川区木造住宅耐震補強推進事業制度要綱全部改正
20 年	4 月	荒川区耐震改修促進計画策定
20 年	4 月	東京都マンション耐震化促進事業制度要綱 最終改正 平成 22 年 3 月
20 年	4 月	東京都緊急輸送道路建築物耐震化促進事業制度要綱 最終改正 平成 23 年 4 月
20 年	12 月	荒川区木造建物耐震化推進事業制度要綱 荒川区木造住宅等耐震化推進事業制度要綱全部改正 最終改正 平成 24 年 3 月
20 年	12 月	荒川区非木造建物耐震化推進事業制度要綱 荒川区分譲マンション耐震診断事業実施要綱全部改正 最終改正 平成 24 年 3 月
23 年	4 月	平成 23 年度東京都木造住宅耐震化促進事業補助金交付要綱
23 年	4 月	平成 23 年度東京都緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業補助金交付要綱 改正 平成 23 年 8 月
23 年	4 月	平成 23 年度東京都耐震シェルター等設置支援事業要綱
24 年	3 月	荒川区特定輸送道路沿道建物耐震化推進事業制度要綱

荒川区が耐震事業を開始したのは、平成 17 年度からである。平成 18 年 1 月に改正耐震改修促進法が施行され、同年 7 月に木造建物耐震補強工事支援事業の補助限度額を 30 万円から 50 万円に増額した。

平成19年度には東京都耐震改修促進計画が策定され、木造建物耐震補強工事支援事業の補助率1/2・補助限度額50万円を補助率2/3・補助限度額100万円に増額した。更に、分譲マンションの耐震診断支援事業も開始した。

平成20年4月に荒川区耐震改修計画が策定され、平成20年12月には、「荒川区木造建物耐震化推進事業制度要綱」及び「荒川区非木造建物耐震化推進事業制度要綱」が整備された。それによって、建物耐震化推進事業が本格化され、下記の支援事業が開始された。

○木造建物耐震補強設計、耐震建替え工事、耐震シェルター設置工事支援事業

○非木造建物耐震補強設計、耐震補強工事、耐震建替え工事支援事業

○補助対象建物について木造戸建住宅（自己用）、分譲マンションに

- ・木造戸建住宅（貸家）、賃貸アパート、町会事務所、診療所
- ・非木造賃貸マンション、戸建住宅（自己用、貸家）、町会事務所、診療所、緊急輸送道路沿道建物

を加え大幅に拡大（区内の住宅系建物はすべて補助対象）

平成21年度には、75歳以上の高齢者世帯に対して、木造建物耐震補強設計、耐震補強工事、耐震建替え工事支援事業の補助金限度額が、2倍になる事業を開始した。

平成22年度には木造・非木造耐震建替え工事支援事業の対象地域を防災上重要な地域（建物倒壊危険度「5」の地区）から区内全域に大幅拡大した。また、分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業も開始した。

平成23年度には高齢者世帯の年齢要件を75歳以上から70歳以上に引き下げた。特定緊急輸送道路伝道建物耐震診断事業も開始した。

平成24年度には特定緊急輸送道路沿道建物耐震補強設計、耐震補強工事、耐震建替え工事支援事業を開始した。

荒川区においては、国や都の政策に準拠しながら、建物耐震化推進事業を拡充するために、関係要綱の整備とより一層の制度の利用を図る努力をしている。

3 建物耐震化推進事業に関する歳入・歳出

平成19年度から平成23年度の、建物耐震化推進事業に関する歳入と歳出をまとめると、次のとおりとなる。

荒川区建物耐震化推進事業 歳入・歳出年度比較表 (単位：千円)

	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
(歳入)					
地域住宅交付金(国庫補助金)	0	3,749	11,218	9,174	40,735
住宅・建築物安全ストック形成事業費 (国庫補助金)	405	2,834	2,029	1,268	5,597
計	405	6,583	13,247	10,442	46,332
木造住宅耐震化促進事業費(都補助金)	50	1,579	1,184	1,845	5,053
マンション耐震診断助成事業費(都補助金)	0	0			
耐震シェルター等設置支援事業費(都補助金)		0	0	0	0
マンション耐震化促進事業費(都補助金)			0	0	0
緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業費 (都補助金)			250	0	3,022
計	50	1,579	1,434	1,845	8,075
歳入総合計	455	8,162	14,681	12,287	54,407

	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
(歳出)					
木造建物耐震化推進事業費					
報償費	810	870	860	1,020	2,240
委託料		3,990			
負担金補助及び交付金	1,000	5,700	12,134	18,220	75,860
計	1,810	10,560	12,994	19,240	78,100
非木造建物耐震化推進事業費					
委託料			10,731		0
報償費				0	0
負担金補助及び交付金	0	0	9,863	3,887	10,270
計	0	0	20,594	3,887	10,270
歳出総合計	1,810	10,560	33,588	23,127	88,370

平成19年度は木造耐震診断支援81万円と木造建物補強工事補助金が、100万円のみだったため、歳入、歳出ともに少額であった。

平成20年度は木造耐震診断87万円、耐震設計120万円、耐震補強工事300万円、耐震建替え工事150万円であった。耐震普及啓発活動の委託料が399万円あった。

平成20年12月に建物耐震化推進事業制度要綱が整備され、非木造建物に対しても、本格的に事業が開始された。そのため、平成21年度は木造建物の耐震診断士派遣86万円、耐震補強設計1,134千円、耐震補強工事200万円、耐震建替え工事900万円、非木造建物の耐震診断1,896千円、耐震補強設計605千円、耐震補強工事7,362千円となり、前年度に比して、2倍弱の負担金補助及び交付金となった。なお、平成21年度には、マンション実態調査を実施したため、委託料10,731千円が計上されている。

平成21年度に75歳以上の高齢者世帯に対して、木造建物耐震推進事業の補助金限度額を2倍にしたことと平成22年度には対象区域を区内全域に大幅拡大したことにより、平成22年度の木造建物の耐震診断士派遣102万円、耐震補強設計72万円、耐震補強工事100万円、耐震建替え工事1,650万円となり、負担金補助及び交付金が1,924万円と増えた。非木造工事は前年度より件数が伸びず、耐震診断50万円、耐震補強設計50万円、耐震補強工事2,887千円で歳出合計が3,887千円に止まった。

平成23年3月11日の東日本大地震発生により、区民の建物耐震化に対する関心が増し、平成23年度は木造建物の耐震診断士派遣224万円、耐震補強設計86万円、耐震補強工事300万円、耐震建替え工事7,200万円で木造建物の歳出は7,810万円と前年度の4倍となった。非木造建物の耐震診断827万円、耐震補強設計50万円、耐震建替え工事150万円で歳出合計が1,027万円と前年度比3倍となった。

歳入は、工事の場合、国が補助金の45%、都と区が残りの半分ずつを負担することになっているが、都の補助金は一定の地域のみ対象であり、道路幅員にも制限があるため、区の歳出の方が多くなっている。

4 建物耐震化推進事業の年度別項目別推移件数

平成19年度から平成23年度の、建物耐震化推進事業に関する項目別申請件数をまとめると、次のとおりとなる。

荒川区建物耐震化推進事業年度別項目別件数 (単位：件)

歳入件数		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
科目	項目					
国庫補助金	木造建物耐震診断士派遣	27	29	28	34	72
	木造建物耐震補強設計支援	0	4	4	2	2
	木造建物耐震補強工事支援	0	3	2	1	2
	木造建物耐震建替え工事支援		1	6	10	43
	非木造建物耐震診断支援		0	3	1	8
	非木造建物耐震補強設計支援		0	2	1	1
	非木造建物耐震補強工事支援		0	2	1	0
	非木造建物耐震建替え工事支援		0	0	0	1
都補助金	木造建物耐震診断士派遣	10	16	13	21	56
	木造建物耐震補強設計支援		2	2	1	2
	木造建物耐震補強工事支援	0	1	1	0	1
	木造建物耐震建替え工事支援		1	4	8	21
	耐震シェルター設置工事支援		0	0	0	0
	マンション耐震診断支援	0	0	0	0	0
	マンション耐震補強設計支援		0	0	0	0
	マンション耐震補強工事支援		0	0	0	0
	緊急輸送道路沿道建築物耐震診断支援		0	1	0	5
	緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計支援		0	0	0	0
	緊急輸送道路沿道建築物耐震補強工事支援		0	0	0	0
	緊急輸送道路沿道建築物耐震建替え工事支援		0	0	0	0
歳出件数		平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
科目	項目					
報償費	木造建物耐震診断士派遣	27	29	28	34	72
	分譲マンション耐震アドバイザー派遣				0	0
及び負担金補助金	木造建物耐震補強設計支援	0	4	4	2	2
	木造建物耐震補強工事支援	1	3	2	1	2
	木造建物耐震建替え工事支援		1	6	10	43
	非木造建物耐震診断支援	0	0	3	1	8
	非木造建物耐震補強設計支援		0	2	1	1
	非木造建物耐震補強工事支援		0	2	1	1
	非木造建物耐震建替え工事支援		0	0	0	1

斜線が引いてある所は、要綱等が制定されていない年度の項目である。

平成19年度に木造建物補強工事が1件あるが、国庫補助金の数が0件になっている。これは、17～18年度において、国から全額補助されていたので、国・都と協議して0円とした。17年～21年度の間で、国からの補助金は45%となった。

他の年度においては、区の歳出件数と国からの歳入件数は一致している。工事の場合、補助金は国が45%、都と区で残りを50%ずつと決まっているが、都からの歳入の補助金件数が、区の歳出件数と異なっている。これは、都は一定の区域及び前面道路の幅員が6m以下の場所に対してのみ補助金が出るためである。

平成23年度には、東日本大震災の影響から、木造建物の耐震診断や建替え工事等の件数が大幅に増加している。

第三 監査の結果及び意見

I 区民住宅

1 予算・決算関係について

平成23年度の荒川区民住宅の予算と決算は以下のとおりである。

(歳入)

(単位：千円)

項目	予算現額 (A)	調定額 (B)	収入済額 (C)	不納 欠損額 (D) ※	収入未済額 (B) - (C) - (D)	予算現額と調 定額との比較 (B) - (A)	調定額に対 する収入率 C/B
住宅使用料区民住宅	168,486	158,604	156,293		2,311	-9,882	98.54%
〃 区民住宅(過年度分)	4,537	37,091	6,257		30,834	32,554	16.87%
〃 借上区民住宅	114,901	101,620	100,816		804	-13,281	99.21%
〃 借上区民住宅(過年度分)	3,420	14,003	2,143	1,221	10,639	10,583	15.30%
国庫補助金借上区民住宅	9,294	8,981	8,981		0	-313	100.00%
〃 区民住宅	11,941	8,508	8,508		0	-3,433	100.00%
施設収入借上区民住宅共益費	9,597	8,559	8,489		70	-1,038	99.18%
〃 借上区民住宅光熱水費	91	91	91		0	0	100.00%
〃 借上区民住宅過年度共益費	1	1,244	170	140	934	1,243	13.67%
区民住宅共益費	13,301	12,785	12,586		199	-516	98.44%
〃 光熱水費	281	284	262		22	3	92.25%
〃 過年度共益費	1	3,265	525		2,740	3,264	16.08%
〃 過年度光熱水費	0	24	24		0	24	100.00%
〃 修繕費入居者負担分	0	383	0		383	383	0.00%
損害賠償金収入		3,098	0		3,098	3,098	0.00%
〃 (過年度)		1,169	0		1,169	1,169	0.00%
計	335,851	359,709	305,145	1,361	53,203	23,858	84.83%

※不納欠損…既に調定された歳入が、法律上徴収できなくなった際に行う決算上の処理。

(歳出)

(単位：千円)

項目	当初予算額 (A)	補正流充 用額 (B)	予算現額 (C)	支出済額 (D)	不用額 (C) - (D)	備考
報償費	297		297	159	138	
光熱水費	6,792		6,792	6,685	107	
食料費	3		3	3	0	
一般需用費	309		309	56	253	
役務費	30	791	821	807	14	
委託料	50,095		50,095	46,896	3,199	
使用料及び賃借料	1,688	-2	1,686	1,679	7	
負担金補助及び交付金	14,094		14,094	11,969	2,125	
償還金利子及び割引料	1,029		1,029	336	693	
公有財産購入費	1,867,366		1,867,366	1,867,366	0	
使用料及び賃借料	170,760		170,760	170,760	0	
計	2,112,463	789	2,113,252	2,106,716	6,536	

＝ 監査の結果及び意見 ＝

使用料収入の予算現額は、全室を満室と仮定し、各年度末の入居者をスライドし、空室については第1所得区分の人が入居しているとみなして算定し、各住宅ごとに前年度と前々年度の平均係数（使用料収納率×入居率）を乗じて算出する。

調定額は毎月、実際の入居者が確定すると、本来、收受すべき金額が算出できるので、改定した金額である。

予算の算定について、上記計算式に基づいて、正しく計算されていることを確認した。

区民住宅及び借上区民住宅の使用料収入が、予算現額と調定額に大きな差異が生じたのは、空室が毎年増えているためである。調定額に対する収入率は区民住宅が98.54%、借上区民住宅が99.21%で高く問題はないと思われる。

過年度分の収入率はそれぞれ、16.87%、15.3%と極端に低くなっており、滞納家賃の回収の困難さが伺える。

歳出について不用額が多額に出ているものについて理由等を聴取した。

役務費に791千円を流用したのは、長期滞納者に対して退去の強制執行

補助業者費用を計上したためである。

委託料が3,199千円不用になった主な理由は、東京都住宅供給公社に支払った維持管理業務指定管理料が1,977千円戻入されたことと、滞納整理業務委託実績が見込み額1,620千円に対して実績額が508千円と1,100千円減額されたことに起因している。

負担金補助及び交付金の不用額が2,125千円生じたのは、都区共用部分にかかる負担金の防災センター管理業務委託料区負担分の予算額が13,867千円だったところ、実際の支出額が11,880千円で、1,987千円不用だったことが主な要因である。

償還金利子及び割引料は西日暮里三丁目住宅の平成9年度入居当初、敷金を預り金として処理せず、歳入として処理したため、返還する場合には歳出として処理しなければならない。本年度3件の退去を見込んで、予算計上したが、1件だけであったため、693千円の不用額が生じた。なお、この処理をして入居した者は、現時点で13件残っている。

現在は、預り金を歳入歳出外現金として処理している。

2 区民住宅視察について

日時：平成24年8月8日（水） 午前9：00～正午

場所：西日暮里三丁目住宅

東日暮里六丁目住宅

町屋八丁目住宅

町屋五丁目住宅

上記日程ですべての区民住宅を視察した。視察において特に気づいた点は下記のとおりである。

【西日暮里三丁目住宅】

- ・山手線の内側の高台の住宅地にあり、駅から近い。
- ・小学校、墓地が隣接している。
- ・管理人は常駐ではなく、巡回となっている。

【東日暮里六丁目住宅】

- ・区民住宅の使用ルールや注意事項及び借上住宅の仕組みが玄関に掲示されており、わかりやすい。
- ・オーナーが取り付けたエアコンが各部屋に設置されているが、老朽化している。

【町屋八丁目住宅】

- ・駐車場はオーナー所有で、区は管理していない。駐車場収入は直接、オーナーに入る。
- ・駐輪場は区が管理している。1戸あたり2台までで、駐輪場代はとっていない。

【町屋五丁目住宅】

- ・都営・都民住宅と併設しており、区民住宅は4階から22階までで、3階以下は区営住宅や高齢者住宅である。
- ・区が所有している駐車場は区民住宅用が43区画、区営住宅用が6区画ある。駐車場使用料は区の収入となる。
- ・都営・都民住宅と共通の防災センターが1階に設置され、2人体制で24時間勤務している。
- ・カメラは都営・都民住宅棟及び区民住宅棟に合計14台設置され、防災センターにある3台のモニターでチェックしている（うち2台が区民住宅棟の監視用）。

- ・都との共有広場の修繕管理及び防災センターの管理は都が実施し、区負担分を精算している。
- ・屋上にヘリポート、地下に自家用発電装置を完備している。
- ・尾久の原公園と区民公園に隣接している。
- ・これまで大規模修繕は行っておらず、昨年度、ビルトインコンロの取替工事を実施した。平成24年度は室外給湯器取替工事を行う予定となっている。
- ・町屋五丁目住宅住民による「ツインシティ町会」が植栽、剪定、清掃等を行っている。
- ・使用料の滞納を原因とする、明渡の強制執行が行われた部屋には、執行官の指示により、立入禁止の掲示がされている。

＝ 監査の結果及び意見 ＝

外壁や内装に経年に伴う汚れがみられる区民住宅があった。オーナー側が外壁塗装などに経費をかけずにいる一因として、空室解消に向けたオーナーの意欲不足も考えられ、区による一括借り上げ方式も影響していると思われる。

空室を内覧したところ、長過ぎる廊下、細かい部屋割り、古いタイプの台所設備、フローリングではなくウッドカーペットを貼っているなど、最近の住宅ニーズに合っておらず、入居意欲に影響すると思われる。

メールボックスが封印されていて、空室の目立つ区民住宅もあり、約1年間に渡り空室となっている部屋もあるなど、全体として入居者の制限や広報のしかたを一考しなければ、空室を埋めるのは困難と思われる。

オーナーが取り付けたエアコンが自由に変えられないので、エコになっていないから替えさせてほしいという意見の出ている区民住宅もあった。確認したところ、自費で新しいエアコンに交換することは可能とのことであり、このことを入居者へ周知する必要がある。

3 入居者管理について

区民住宅の入居手続きは以下のとおりである。

手順1 区民住宅申込書提出（入居資格があるかの資格審査）

（添付書類）

- ① 同居しようとする世帯全員の住民票（続柄記載有）、区内在勤証明書、外国人登録原本記載事項証明書（平成24年7月9日以降は住民票）
- ② 現在住んでいる場所の賃貸借契約書（写し）、家賃の支払が確認できるもの（写し）
- ③ 同居しようとする家族全員の直近年度の健康保険被保険者証（写し）
- ④ 健康保険料を滞納していないことを確認できるもの（納付済額証明書等）
- ⑤ 住民税を滞納していないことを確認できるもの（直近年度の納税証明書等）
- ⑥ 直近年度の課税証明書または非課税証明書
- ⑦ 源泉徴収票または確定申告書の写し・その他収入状況を確認できるもの
- ⑧ 戸籍謄本（別居扶養で世帯分離している場合に限る）

手順2 区で資格審査し、当該住宅の使用要件を満たしていると判断した場合は、区で所得区分を判定し、使用者負担額（入居年度）決定

手順3 区民住宅使用申請書提出（連帯保証人選出と敷金納付）

（添付書類）

- ① 区民住宅使用請書（記名捺印と連帯保証人の実印押印）
- ② 連帯保証人の印鑑証明書
- ③ 連帯保証人の収入状況を確認できる書類
- ④ 区民住宅使用に関する同意書（記名捺印有）
- ⑤ 敷金納付書（領収印有）
- ⑥ 口座振替納付書（金融機関の承諾を得たもの）
- ⑦ 連帯保証人の住民票（本籍記載のもの）

手順4 区民住宅使用許可

- ① 区民住宅使用許可書
- ② 区民住宅使用料助成決定通知書
- ③ 住戸の鍵（3本）

- ④ 取扱説明書
- ⑤ 施設使用料納付書（日割り分）
- ⑥ 入居時室内点検表
- ⑦ 宅配ロッカーキー（東日暮里六丁目住宅）

手順5 引越し完了後の提出書類

- ① 転居後の家族全員の住民票、外国人登録原本記載事項証明書（平成24年7月9日以降は住民票）
- ② 入居時室内点検表（記名捺印有）

＝監査の結果と意見＝

各区民住宅別に入居者管理一覧表を入手し、サンプルを抽出して、入居時必要書類及び入居者資格審査関係書等と照合し、正しく、法令に基づき入居手続きが行われていることを確認した。

使用料については、住宅タイプ別使用料一覧表と、使用料負担金については、年度別使用者負担額推移表と、預り敷金については、領収書コピーと照合し、入居者管理が適正に行われていることを確認した。

また、入居当時と借主の名義変更が行われている場合には、変更理由と戸籍謄本等を入手し、変更手続きが適正に行われているか確かめた。

開設当初の書類は、現在の形と比較すると使用者負担額の分かる資料の添付や、預り敷金の領収書コピー等の添付がされていなかった。全件をチェックし、不足している書類を調査し、不備を解消すべきである。なお、指摘後、全件チェックし書類は適切に管理されているとのことであった。預り敷金は領収書を発行しており、民間のように預り敷金保管証等を発行していないが、領収書の控えを保管している。区としては、20年間の借上げ期間が終了し、オーナーに区民住宅を返還する時、現在の入居者等に対して、保管している領収書の控えを確認し、敷金を誤りなく返還するとの考えであるが、再度、預り敷金の保管証を発行しておく必要がないか検討されたい。

名義変更が行われた場合に、連帯保証人の付け替え等は実施されていなかった。離婚等による場合は、前配偶者の申請した連帯保証人は保証してもらえない恐れがある。名義が変わる場合は連帯保証人も新たに、定め直し、連帯保証人の印鑑証明書や所得を確認する必要があると考える。区においては、現在、連帯保証人の現況調査を行い、滞納が発生した場合、連帯保証人に遅

滞なく請求できるよう荒川区民住宅使用料等滞納整理事務処理要綱を平成23年10月25日に制定し、様式等を整備した。また、名義変更が行われた場合、連帯保証人を選出することが賃借人の義務となっているが、その際、区としても連帯保証人の変更を促している。

4 借上型区民住宅(西日暮里三丁目住宅・東日暮里六丁目住宅・町屋八丁目住宅)の使用料・助成額決定について

1 借上型住宅の使用料決定方法の概要

使用料（家賃）は、借上料を基にマンションの総㎡数で除した1㎡当たりの単価を各戸の㎡数に乗じる方法により所管課で計算され、「荒川区使用料検討委員会」で決定される。

入居者毎の月額の使用料は上記に加え、入居者の所得水準を加味して決定される。

平成23年4月に使用料の改訂があったが、改訂による1㎡当たりの単価の変更状況は以下のとおりである。

(単位：円/㎡)

	借上当初使用料（賃料） H7/4（西日暮里三丁目住宅） H9/4（東日暮里六丁目住宅） H10/4（町屋八丁目住宅）	H23/4 改訂
西日暮里三丁目住宅	2,657	2,486
東日暮里六丁目住宅	2,053	2,038
町屋八丁目住宅	1,907	1,869

2 借上型区民住宅の助成額決定方法の概要

入居世帯毎の所得水準に応じ、次の式で計算された使用料から減額される。

$$\text{使用者負担額} = \text{基準値} \times \text{規模係数} \times \text{立地係数} \times 1.035$$

(経過年数のべき乗)

※基準値…建設省告示で定める入居者の所得に応じて定める額

※規模係数…各戸の床面積を75平方メートルで除した数値

※立地係数…建設省告示に基づく市町村基準係数及び近傍の住宅地の公示価格等から求める数値

平成23年度の借上型区民住宅の入居世帯の助成額は、概ね1万円～4万円程度である。

= 監査の結果及び意見 =

借上型区民住宅の使用料及び助成額について以下の手続を実施した。

- ① 借上住宅3棟の平成23年度の入居者について、サンプルで各棟5世帯、計15世帯の使用料及び助成額が正しく計算され、入居者に交付される「区民住宅使用料決定通知書」と合致しているか確認したが、月額の使用料、助成額の計算は正しく実施されており問題無かった。

また、毎年提出が必要となる源泉徴収票や申告書等の書類の提出状況、保管状況を確認したが適切に入手、保管されており問題無かった。

- ② 入居後に入居家族の人数の変動や所得の変動により所得区分が変更され、助成額が変更するケースについては、適切に所得区分の変更や助成額の計算がなされており問題無かった。

- ③ 入居者の使用料が毎年3.5%上昇する傾斜家賃の計算が正しく実施されている事を「使用者負担額推移」で確認し「区民住宅使用料決定通知書」等との一致を確認したが問題なかった。

- ④ 平成23年度の新規入居者についても、上記の内容を確認するとともに、入居時に収納される敷金が正しく計算されているか確認した。

新規入居者にかかる敷金の決定に誤りが1件見受けられた。誤りの原因としては助成前の月額使用料の2ヶ月分を敷金として算出すべきところを、助成後の月額使用料の2ヶ月分で計算した為、誤った敷金が計算された事による。所管課では、指摘を踏まえ、入居者に不足額を請求し、すでに納入済みである。

また同様の誤りが1件発生していたが、所管課が誤りに気づき、すでに不足分を入居者に請求し適切に処理されていた。

今後は敷金収納時点で誤りが生じないように、歳入調定をする際は、決裁原議に入居時の資料を添付しチェック体制を強化している。

- ⑤ 現状の使用料は区民住宅完成後、入居者負担額が毎年3.5%上昇する傾斜家賃制度により決定している(平成10年4月以前は上昇率が5%であったが3.5%に変更)。

建設当初の入居世帯については低額な家賃のメリットを享受できたものの、現在の入居世帯は傾斜家賃制度により使用者負担額が増額している。

現状の使用者負担額は東日暮里六丁目住宅を例にとると2LDKの間取りで第1所得区分の使用者負担額は平成23年度で104,700円/月であるが、住宅完成時の当初の使用者負担額は64,700円/月であり、1ヶ月あたりで40,000円負担が増加している。

傾斜家賃による1ヶ月あたりの使用者負担額の上昇例は次表のとおりである。

東日暮里六丁目住宅・2LDK・第1所得区分のケース (単位：円/月)

年度	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
家賃	64,700	66,900	69,300	71,700	74,200	76,800	79,500	82,300	85,100

年度	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
家賃	88,100	91,200	94,400	97,700	101,100	104,700	108,300	112,100

(注)平成26年度以降の使用者負担額は使用料119,200円と同額となる。

また、第2、第3所得区分の使用者負担額は、本来負担すべき使用料に達しており、使用者は金銭的なメリットは享受出来ない。

家賃は「荒川区使用料検討委員会」で決定され、決定過程においては十分な議論がなされており、決定過程に問題はないと考えられるが、一方、空室が年々増加しており、傾斜家賃制度による使用者負担額の上昇が空室増加の要因であるとも考えられる。

例とした東日暮里六丁目住宅についても、平成26年度まで使用者負担額が上昇し、平成23年度に比べて更に14,500円増額という具合に、3年間で段階的に使用者の負担が増えていく。

他の借上型区民住宅についても同様であるが、使用者負担額が上限になった時の空室状況が懸念されることから、使用料の減額措置や助成制度の拡充が望まれる。魅力ある住環境の整備はもちろんの事、制度継続の可否や借上料の決定を含めた抜本的な対応が必要であると考えられる。

5 建設型区民住宅（町屋五丁目住宅）の使用料の歳入状況及び入居率について

1 使用料の歳入状況

町屋五丁目住宅にかかる住宅施設等使用料（平成23年度現年分）は、調定額158,604千円に対して156,293千円が徴収され、収入未済額は2,310千円である。収入済額の内訳は、下表のとおりである。

使用料（住宅施設等使用料）

区分	調定額	収入済額	収入未済額
使用料収入	158,603,770 円	156,293,249 円	2,310,521 円
(内訳)			
住宅使用料		150,085,639 円	
駐車場使用料		5,988,150 円	
トランクルーム使用料		219,460 円	

雑収入（施設収入）

区分	調定額	収入済額	収入未済額
町屋五丁目住宅 共益費	12,785,320 円	12,585,990 円	199,330 円

2 入居率等

平成24年3月31日時点において、全134室のうち、入居が107室で入居率は79.8%であり、空室は27室（空室率20.1%）である。

入居率（H24.3.31時点）

入居	空室	合計
107 室	27 室	134 室
79.8%	20.1%	100.0%

また、平成24年3月31日時点における駐車場及びトランクルームの使用状況は以下のとおりである。駐車場全体の利用率は60.5%であるが、平置きタイプのものに人気が集まっており、平置きタイプのものに限れば7

5%程度が利用されている。

一方、トランクルームの利用率は8.1%と低迷している。

駐車場利用率（H24.3.31時点）

区分	利用数	空き数	合計
平置き	24 (75%)	8 (25%)	32 (100.0%)
機械式（上段）	0 (0.0%)	5 (100.0%)	5 (100.0%)
機械式（下段）	2 (33.3%)	4 (66.6%)	6 (100.0%)
合計	26 (60.5%)	17 (39.5%)	43 (100.0%)

（注）駐車場利用料金は、各タイプともに月額19,000円。

トランクルーム利用率（H24.3.31時点）

利用数	空き数	合計
3区画	34区画	37区画
8.1%	91.9%	100.0%

（注）トランクルーム利用料金は、面積に応じて月額4,600円～7,400円。

3 入居者の所得区分について

平成23年5月1日時点における入居者（全107室）を、所得区分（前年度所得）別に分類すると次表のとおりとなる。本来、区民住宅の入居条件として、申込者及び同居しようとする者の所得の合計が第1所得区分から第Ⅲ所得区分の範囲内にあることが求められているが、一旦、入居した後においては、所得水準がこの範囲から外れたとしても、特段、退去等を求めている。このため、入居者の中には、区民住宅の想定する所得区分に属さない入居者が多数存在する。

全107室のうち、第1所得区分から第3所得区分に合致しない所得水準の者が入居している部屋が50室あり、全体の46.7%を占める。特に、第1所得区分未満の者が入居している部屋が48室（44.8%）と大半を占めているが、これは近年の経済状況の低迷に伴う所得水準の低下や、入居者の高齢化に伴う退職等に起因するものと推測される。

所得区分（H23.5.1 時点）

区分	室数	割合
第1所得区分未満	48室	44.8%
第1所得区分	34室	31.7%
第2所得区分	17室	15.8%
第3所得区分	3室	2.8%
第3所得区分超	2室	1.8%
不明（未申請）	3室	2.8%
合計	107室	100.0%

＝ 監査の結果及び意見 ＝

1 区民住宅（町屋五丁目住宅）の使用料及び助成金について以下の手続きを実施したが、適正に処理されていることを確認した。

- ① 使用料等の事務処理の流れに関して、担当者に対してヒアリングを実施した。
- ② 使用料等の徴収手続及び助成の手続が適切に実施されているか確かめるため、平成23年度の入居者よりサンプルを抽出し、申請書、添付書類及び決裁原議等関係書類を閲覧した。

2 入居者の所得の捕捉方法について

① 現状の捕捉方法

入居者は、所得金額等により使用者負担額を定めているため、毎年1回、『区民住宅使用料助成申請書』に使用者及び同居者の状況及びその所得額等を記載の上、世帯全員の住民票及び収入のある者全員の前年度所得を証明するもの（源泉徴収票等）を貼付の上、提出する必要がある。荒川区は、これに基づき当該年度の助成額及び使用者負担額を決定する。

② 平成22年度における所得調査

平成22年度に、所管課は入居者より提出されている『区民住宅使用料助成申請書』の内容の正確性等を確かめるため、『特別区民税・都民税課税（非課税）証明書』を税務課より徴収し照合を行っている。監査人においても、これを通査したところ、当時、全114室のうち少なくとも12室（10.5%）において、申請書の記載所得額よりも課税証明書の所得額が超過している状況であった。ただし、結果的に所得区分に変更を要する（使用料の変更を要する）事案は生じていなかった。

なお、区はこの調査結果を元に、申請書の記載所得額よりも課税証明書の所得額が超過している入居者に対して注意を喚起するとともに、平成24年度の申請より、世帯全員の『特別区民税・都民税課税（非課税）証明書』の添付を求めることとしている。

3 駐車場及びトランクルームの稼働率

駐車場及びトランクルームの稼働率が低いことについて、区の担当者に聴取したところ、次のような回答が得られた。

① 駐車場について

町屋五丁目住宅の駐車場は3戸当たり1区画の割合（43区画／134戸）で設置しており、区画数は東京都駐車場条例により義務付けられている。

全国消費実態調査（総務省）によれば、荒川区の自動車普及率は減少傾向にあり、平成21年度調査では5割を下回っている。一方、町屋五丁目住宅の駐車場稼働率は6割であるので、空室率2割という状況下では、やむを得ないと考えている。

利用促進策としては、平成23年4月から、月額使用料22,500円を19,000円に減額し、PRしたことによって、2区画微増した。

稼働率低下の要因としては、日暮里・舎人ライナーの開通による交通利便性の向上並びに、子育てが終わったこと等による自家用車の必要性の低下が考えられる。※

※ 18歳未満の入居者は、平成20年度127人が平成24年度73人まで減少。

② トランクルームについて

トランクルームは、3.6戸あたり1室の割合（37室／134戸）で設置している。家族世帯向けの住宅なので、物品保管について、一定の需要があると見込み、1階から3階までの部屋の配置に適さない、いわゆる余剰スペースを利用し設置している。

当該トランクルームは建物内にあるため、入居者にとって利便性が高い一方、オートロックによる入管制限により、外部の者への賃貸は困難であること等、民間の賃貸トランクルームと単純に使用料を比較することができないため、トランクルームの使用料は区民住宅の使用料の平米あたり単価を使用している。

利用促進策としては、平成23年4月から、月額使用料の平米当たり単価2,151円を1,860円に減額することによって、2室の微増があった。

駐車場の稼働率を上げる方法としては、区民住宅の入居者以外の者に対して、貸し出すことも考えられる。区では今後、駐車場の一部を時間貸しで貸し出すことを含め、有効な利用方法を検討していくとのことであった。

トランクルームの稼働率は8.1%で非常に低い。これは、上記理由の他に、空調設備等が無いため、大事な物の保管に適していないことも起因している。

デッドスペースの利用なので、稼働率が低いことが、直ちに無駄と言うことではないと思うが、トランクルームに空調設備等を設置して、住民の利便性を謳うことによって、町屋五丁目住宅の空室改善につながるのではないかと考えられる。区としては、コストや区民住宅居住者の需要を踏まえ検討していくとのことであった。

6 補助金収入について

区民住宅の補助金に関しては、「特定優良賃貸住宅供給促進事業等補助要綱」に規定されている。地方公共団体が特定優良賃貸住宅等の家賃の減額に対して、助成金を支出する場合、補助基本額に対して、国がその1/2、都が1/4を補助することになっている（区が供給(借上げを含む)する場合には、使用料を助成した区に対して補助する※）。

補助基本額（A）＝（家賃－入居者負担額）×管理月数

※ 但し、所得が32万2千円を超える者が入居する場合は1/3を限度とする。

都の補助金は（補助基本額－国庫補助金）×1/2であったが、平成23年度から財政調整制度に算定され、一般財源化されたため、区民住宅に対する都補助金は発生しないことになった。

平成22年度及び平成23年度の補助金の歳入は以下のとおりである。

（単位：千円）

住宅名	平成22年度			平成23年度		
	国庫	都	合計	国庫	都	合計
西日暮里三丁目住宅	7,200	4,178	11,378	5,651	－	5,651
東日暮里六丁目住宅	4,320	872	5,192	1,375	－	1,375
町屋八丁目住宅	5,520	1,531	7,051	1,955	－	1,955
町屋五丁目住宅	24,480	10,823	35,303	8,508	－	8,508
合計	41,520	17,404	58,924	17,489	－	17,489

＝監査の結果及び意見＝

国庫補助金、都補助金の交付要綱、要領を閲覧して、補助金の計算プロセスを検討した。国庫補助金の交付申請を入手し、申請金額の算定根拠を確かめた。補助金交付要綱・要領と突合し、要領・要綱に基づいて申請されていることを確認した。

「特定優良賃貸住宅等の補助基本額計算書・実績報告書」とも突合し、正しく計算されていることを確かめた。

所得のランク（1～3）を毎年決定しているので、決裁原議等を入手し、源泉徴収票等と照合した。所得申請をしない人については、原則どおりの割引前の家賃を徴収することになるので、補助金申請もしていない。これについて特に問題は見つからなかった。

7 共益費について

(1) 金額の設定について

荒川区民住宅の共益費の額については、新年度が始まる直前の3月下旬に、荒川区民住宅共益費取扱要綱第3条の規定に基づき、全区民住宅で一律の金額（平成23年度共益費の額は月額10,000円）として決定をし、居住者へ通知を行っている。

具体的には、荒川区民住宅共益費取扱要綱第2条に、共益費の対象となる経費が別表に定められている。また、同要綱第3条第2項において、「共益費の額は、区民住宅全体に係る前条の経費として予算に計上した額の月割り額を住宅の総戸数で除して得た額の範囲内で、近傍同種の住宅の共益費の額を考慮して区長が定めるものとする。」と規定されている。

なお、共益費関係通知等に添付されていた共益費に係る支出の統計は以下のとおりである。

(単位：円)

年度	支出	一世帯1か月あたり
平成12年度	35,219,597	12,489
平成13年度	33,662,685	11,937
平成14年度	33,584,742	11,909
平成15年度	31,677,195	11,233
平成16年度	29,082,136	10,312
平成17年度	29,272,756	10,380
平成18年度	28,682,404	10,171
平成19年度	30,519,754	10,822
平成20年度	30,231,934	10,720
平成21年度	29,278,113	10,382
平成22年度(見込)	29,114,912	10,324

＝ 監査の結果及び意見 ＝

① 全区民住宅一律の金額となっている点について

共益費は現状、荒川区民住宅共益費取扱要綱第3条第1項の「共益費は、

区民住宅全体を通して経理するものとし、各区民住宅の共益費は、同額とする。」に従い、全区民住宅一律の金額（平成23年度は月額10,000円）としている。区は毎年、共益費を算定し、各借上住宅の住民に対して、町屋五丁目住宅の防災センター維持管理負担金も含めて算出していることの下解を得ている。

区が共益費を全区民住宅一律としているのは、区民住宅の入居申込みの際、入居希望者が全区民住宅から任意に希望の住宅を選択できない仕組みとなっていることから、どの住宅に入居しても均等に共益費を負担してもらい、公平性を担保するためである。また、近隣の住宅の共益費を調査し、相場との均衡を図っている。

現状の共益費の算出根拠は次表のとおりである。

（単位：円）

項目	金額
施設内外共用部の光熱水費	6,224,647
ごみ処理の運営に要する費用	970,459
施設内共用部の清掃に要する費用	4,018,267
給水施設の運営に要する費用	336,498
排水施設の運営に要する費用	724,892
共用灯の管球等取替に要する費用	474,472
昇降機等の運営に要する費用	3,345,547
植栽の保守に要する費用	252,371
消防設備・施設の運営に要する費用	12,266,971
共用部の小修繕等に要する費用	413,164
消耗品の購入に要する費用	87,624
計	29,114,912
住戸数	235
月額（12ヶ月で除した金額）	10,324

ただし、防災センター維持管理負担金11,233,126円（平成22年度実績額）等町屋五丁目住宅のみにかかっている費用が多く存在しており、これらを他の3つの住宅（西日暮里三丁目住宅、東日暮里六丁目住宅、町屋八丁目住宅）にも負担させていることは適当ではないと考えられる。空室のある現状では、実質的に希望の住宅を選択できることから、共益費の見直しを図ることも必要ではないか。

② 対象となる経費について

共益費の計算過程について資料を入手し確認したところ、以下のような問題点が発見された。

- イ 計画修繕については前年度まで該当がなかったため、経費に含まれていない。なお、この点については含めるべきかどうかは議論のあるところである。
- ロ 3月中に作成しているため、町屋八丁目住宅以外の3月の電気料金等が経費に含まれていない。前年度実績や2月と同額する等、概算で経費に含めるべきと考える。
- ハ 電気料収入は現状経費から控除していないが、控除してよいのではないかと考えられる。
- ニ 巡回管理については見回りとしての要素が強いため、経費に含まれていない。しかし、巡回管理の費用も区民住宅を良好な環境に保つために要する経費と考えられるため、経費に含めるべきと考える。
- ホ 町屋五丁目住宅の避雷設備保守点検業務委託及び建築設備保守点検業務委託の費用が経費に含まれていない。いずれも区民住宅の共用部分の良好な環境に保つために要する経費と考えられるため、経費に含めるべきと考える。

現状の共益費の計算方法及びその問題点は以下のとおりである。

(単位:円)

項目	現状の計算	
	金額	問題点
施設内外共用部の光熱水費	6,224,647	
電気料金	6,138,152	平成22年度の実績に基づいているが、西日暮里・東日暮里・町屋五(従量)の3月分が含まれていない。
水道料金	86,495	
収入分	0	収入の部については控除していない。
ごみ処理の運営に要する費用	970,459	
コンテナ器材等の修理・購入	0	
集積・保管場所の清掃	970,459	平成22年度の契約金額に基づいている。
施設内共用部の清掃に要する費用	4,018,267	
日常清掃	1,766,954	平成22年度の契約金額に基づいている。
定期清掃	2,251,313	平成22年度の契約金額に基づいている。
巡回管理に要する費用	0	巡回管理に要する費用は見回りの要素であるため共益費の算定上含まれていない。
給水施設の運営に要する費用	336,498	
受水槽清掃、水質検査	138,530	平成22年度の契約金額に基づいている。
圧送式給水装置等の保守・点検	197,968	平成22年度の契約金額に基づいている。
排水施設の運営に要する費用	724,892	
汚水、排水槽等保守・点検・清掃	249,134	平成22年度の契約金額に基づいている。
台所流し用等の排水管清掃	475,758	平成22年度の契約金額に基づいている。
共用灯の管球等取替に要する費用	474,472	
共用灯の管球等の購入	118,353	平成22年度の実績に基づいている。
その他	356,119	平成22年度の実績に基づいている。
昇降機等の運営に要する費用	3,345,547	
昇降機点検、各種設備遠隔監視	3,345,547	平成22年度の契約金額に基づいている。
その他	0	
植栽の保守に要する費用	252,371	平成22年度の実績に基づいている。
消防設備・施設の運営に要する費用	12,266,971	平成22年度の契約金額に基づいている(消防用設備等定期点検保守委託+防災センター維持管理負担金)。
避雷針・建築設備点検に要する費用	0	避雷設備及び建築設備保守点検業務委託に要する費用が含まれていない。
共用部の小修繕等に要する費用	413,164	平成22年度の実績に基づいている。
消耗品の購入に要する費用	87,624	平成22年度の実績に基づいている。
計	29,114,912	
住戸数	235	
月額(12ヶ月で除した金額)	10,324	

また、1及び2で述べた問題点を踏まえて、区民住宅ごとの経費、住戸数で除した1ヶ月あたり金額を試算したところ、以下のとおりである。

(単位:円)

項目	試算					備考
	町屋 五丁目住宅	西日暮里 三丁目住宅	東日暮里 六丁目住宅	町屋 八丁目住宅	合計	
施設内外共用部の光熱水費	3,749,172	943,702	709,584	929,948	6,332,406	
電気料金	3,990,937	952,783	718,780	939,006	6,601,506	3月分も含めた平成23年度実績に基づく試算のとおり。
水道料金	19,999	21,283	21,168	21,306	83,756	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
収入分	-261,764	-30,364	-30,364	-30,364	-352,856	収入金額を控除。
ごみ処理の運営に要する費用	308,052	236,250	236,250	231,750	1,012,302	
コンテナ器材等の修理・購入	0	0	0	0	0	
集積・保管場所の清掃	308,052	236,250	236,250	231,750	1,012,302	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
施設内共用部の清掃に要する費用	1,174,531	328,640	304,640	460,040	2,267,851	
日常清掃	295,951	60,000	36,000	60,000	451,951	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
定期清掃	878,580	268,640	268,640	400,040	1,815,900	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
巡回管理に要する費用	2,136,000	744,000	660,000	744,000	4,284,000	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
給水施設の運営に要する費用	323,467	0	0	0	323,467	
受水槽清掃、水質検査	132,407	0	0	0	132,407	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
圧送式給水装置等の保守・点検	191,060	0	0	0	191,060	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
排水施設の運営に要する費用	490,792	93,911	61,431	111,564	757,698	
汚水、排水槽等保守・点検・清掃	258,044	0	0	0	258,044	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
台所流し用等の排水管清掃	232,748	93,911	61,431	111,564	499,654	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
共用灯の管球等取替に要する費用	106,778	111,280	152,976	1,209	372,243	
共用灯の管球等の購入	12,497	1,209	1,209	1,209	16,124	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
その他	94,281	110,071	151,767	0	356,119	平成23年度実績は不明のため、平成22年度の実績に基づくこととする。
昇降機等の運営に要する費用	1,898,875	649,819	649,819	649,819	3,848,332	
昇降機点検、各種設備遠隔監視	1,898,875	649,819	649,819	649,819	3,848,332	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
その他	0	0	0	0	0	
植栽の保守に要する費用	527,577	50,906	52,286	58,432	689,201	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
消防設備・施設の運営に要する費用	12,857,269	0	0	0	12,857,269	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
避雷針・建築設備点検に要する費用	115,825	0	0	0	115,825	平成23年度実績に基づく試算のとおり。
共用部の小修繕等に要する費用	350,217	9,702	27,373	25,872	413,164	平成23年度実績は不明のため、平成22年度の実績に基づくこととする。
消耗品の購入に要する費用	56,458	0	0	0	56,458	消耗品は4住宅共通で使用するため、便宜上全て町屋五丁目住宅に集計することとする。
計	24,095,013	3,168,210	2,854,359	3,212,634	33,330,216	
住戸数	134	37	24	40	235	
月額(12ヶ月で除した金額)	14,984	7,136	9,911	6,693	11,819	

前ページの表のとおり、区民住宅ごとにかかっている経費から試算された月額額は6,693円から14,984円までとなっている。

③ 共益費を区民住宅ごとに設定する方法について

従来は全区民住宅一律の金額で設定してきたことから、いきなり区民住宅ごとに設定する方法に切り替えるには困難を伴う可能性がある。

しかし、平成24年度からの東京電力の電気料の値上げや町屋五丁目住宅の長期修繕計画の必要性等を丁寧に説明することによって、享受しているサービスに見合った金額であることを居住者に納得してもらうことが適当であると考ええる。

また、町屋五丁目住宅以外の借上型の3住宅については、共益費が安くなることにより、入居の促進につながる施策であると考えられる。以上を踏まえ、今後の共益費のあり方について検討されたい。

(2) 防災センター負担金について

町屋五丁目住宅の防災センター設備維持管理等業務に係る負担金については、平成10年3月31日に東京都住宅局と締結された「都営町屋五丁目第3アパート・区立町屋五丁目住宅の維持管理に関する協定書」第4条第2項に基づき、50%を荒川区が負担することになっている。

荒川区では、東京都都市整備局から年度末に届く請求書に基づき、負担金の支払いを行っている。なお、町屋五丁目区営住宅分に関する経費は、平成23年4月1日付で福祉推進課より執行委任を受けている。

＝監査の結果及び意見＝

防災センター委託負担金関係書を入手し、契約書及び決裁原議等に基づいて、正しく支払われていることを確認するとともに、納付書と突合し、歳出決算資料の数字と確認したところ、両者は一致していた。

しかし、当初予算額が14,094,000円であるのに対して、支出済額が11,880,014円（このほか駐車場電気料金負担金89,185円がある）となっており、2,124,801円の不用額が生じていたことについて、その理由を担当者に質問したところ、本来区民住宅分と区営住宅分を住戸数（区民住宅134戸、区営住宅29戸）で按分すべきところ、区営住宅分も含めた金額で予算取りした可能性があるとの回答を得た。今後の予算額設定の際、同様の誤りが起きないように留意されたい。

なお、平成23年8月31日付け東京都住宅供給公社公営住宅管理部からの「ツインシティ町屋防災センター管理業務委託費について（報告）」によれば、平成23年度管理業務委託費は28,902,124円であるのに対して、平成24年度管理業務委託費見込額は33,156,900円と4,254,776円増加が見込まれている。この増加理由について確認しているかどうか担当者に質問したところ、契約当事者は東京都になっており区では正確には把握しておらず、委託先が変わると増減することがあるとの回答を得た。この点、大きく増減する場合には少なくともどのような理由により増減するのかは確認しておくべきであると考えられる。

8 指定管理業務について

(1) 維持管理業務について

平成21年4月1日から平成24年3月31日までの区民住宅の管理に関する業務（指定管理業務）については、区議会の議決を経て、東京都住宅供給公社が指定管理者となることが決定され、平成21年4月に「荒川区民住宅の管理に関する基本協定書」（以下「基本協定書」という）が荒川区と指定管理者である東京都住宅供給公社との間で締結されている。

この基本協定書第23条に基づき、荒川区は業務実施の対価として東京都住宅供給公社に対して指定管理料を支払うこととし、詳細は年度協定に定めるものとしている。そこで、荒川区と東京都住宅供給公社では、毎年「荒川区民住宅の管理に関する年度協定書」（以下「年度協定書」という）を締結している。

この年度協定書第3条に基づき、荒川区は平成23年度の指定管理料の概算金額47,283,390円（消費税及び地方消費税を含む）を東京都住宅供給公社に支払い、平成23年度の業務が終了しその額が確定した後、指定管理料の精算を行うこととしている。

平成23年度は概算払額47,283,390円に対して、執行済額は45,305,928円となったため、1,977,462円の返納（歳出戻入）となっている。

平成23年度の項目別の増減分析は以下のとおりである。

（単位：円）

	予算額①	実績額②	差引残額(①-②)	増減理由
計画修繕	5,453,000	5,748,000	-295,000	
一般修繕	6,512,000	11,622,796	-5,110,796	町屋五丁目住宅における東日本大震災に伴う破損箇所補修、排水管改修、修繕件数の増加等による。
空家修繕	11,220,000	7,294,700	3,925,300	町屋五丁目住宅、町屋八丁目住宅で予算額に満たなかったことによる。
環境整備	1,085,000	689,201	395,799	
施設管理	8,584,000	6,307,062	2,276,938	全体の契約を削減していることによる減少である。
清掃管理	1,356,000	451,951	904,049	実績額は業者からの請求書に基づいた金額であり、業務範囲の違いによるものである。
巡回管理	3,631,000	4,284,000	-653,000	実績額は業者からの請求書に基づいた金額であり、業務範囲の違いによるものである。
日常清掃	1,984,000	1,815,900	168,100	
ゴミ置き場清掃	1,113,000	1,012,302	100,698	
小計	40,938,000	39,225,912	1,712,088	
事務費10%	4,093,800	3,922,591	171,209	
計	45,031,800	43,148,503	1,883,297	
消費税	2,251,590	2,157,425	94,165	
合計	47,283,390	45,305,928	1,977,462	

※東京都住宅供給公社は、指定管理と巡回管理について、管理業務委託としてまとめて同一業者と契約している。

＝ 監査の結果及び意見 ＝

① 町屋五丁目住宅の長期修繕計画について

町屋五丁目住宅に関する長期修繕計画を入手したところ、平成40年度までの修繕工事が予定されているものは以下のとおりである。

計画修繕長期需要調書より平成40年度までの修繕工事が予定されている年度のみ転記（調書は平成22年度から50ヶ年となっている）

（単位：千円）

項目	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	合計
建築	屋上防水															18,860	18,860
	外壁調査					3,326											3,326
	外壁補修					7,205											7,205
	外壁塗装					154,378											154,378
	鉄部塗装						10,938										10,938
	流し取替(セット)															28,346	28,346
機械	屋外給水管改修										5,657						5,657
	屋内給水管改修										13,073						13,073
	洗浄装置改修		5,021														5,021
	雑排水管改修															25,200	25,200
	給水ポンプ15年取替		2,444														2,444
	フードファン改修		22,413														22,413
	給湯器取替	44,761														35,551	80,312
電気	共用灯改修					7,661											7,661
	屋外灯改修									244							244
	給水動力設備改修										8,960						8,960
	テレビ共聴設備改修											9,943					9,943
	室内電気設備改修										35,860						35,860
	屋内電気設備改修										4,564						4,564
合計	44,761	29,878	0	0	0	172,570	10,938	0	0	244	68,114	9,943	0	0	35,551	72,406	444,405

平成25年度から平成40年度までで合計444,405千円の修繕工事が見込まれている。特に、平成30年度には単年度で172,570千円の修繕工事が見込まれている。今後明らかに発生するであろう支出に対しては、財政的な負担を平準化するための、基金の活用等を検討すべきと考えられる。

② 借上型区民住宅 3 物件の原状復旧義務について

借上型の西日暮里三丁目住宅、東日暮里六丁目住宅、町屋八丁目住宅については、それぞれ平成 27 年 3 月 31 日、平成 29 年 4 月 9 日、平成 30 年 3 月 31 日に賃貸借契約期間が満了する予定である。

それぞれの賃貸借契約書には契約終了後の原状復旧義務や管理範囲が定められている。契約終了まであと数年となってきたため、賃貸借契約書の規定を踏まえ、賃貸人と具体的な交渉をしていくべきである。

③ 作業実施報告書の荒川区側の保管について

維持・管理・計画修繕について、サンプルで東京都住宅供給公社にて保管されている作業実施報告書ファイルを閲覧したところ、協定どおり正しく行われており特段の問題は発見されなかった。

これらの控えは荒川区にも届いており、保管されている。今回の監査では東京都住宅供給公社からの作業実施報告書ファイルの大部分が平成 24 年度の指定管理者である東急コミュニティーに貸出中であったため、貸し出されていない一部（巡回管理月報の平成 23 年 1 月、2 月分）について閲覧したところ、清掃業務作業完了報告書、巡回管理事務報告書、防災センター定期報告書等、複数の業務の報告書が入り混じってファイリングされていた。ファイリングについては、内容別、月別等に整理すべきである。なお指摘後、内容別、月別等適正に整理したとの回答を得た。今後、同様のことがないよう注意されたい。

(2) 一般修繕、空家修繕及び計画修繕について

平成23年度における一般修繕の執行額は11,622,796円、空家修繕の執行額は7,294,700円及び計画修繕の執行額は5,748,000円である。指定管理業務に包含されており、実際の執行は指定管理者である東京都住宅供給公社が行っている。

一般修繕、空家修繕及び計画修繕の執行額等

区分	当初契約額	執行額	差引
一般修繕	6,512,000円	11,622,796円	△5,110,796円
空家修繕	11,220,000円	7,294,700円	3,925,300円
計画修繕	5,453,000円	5,748,000円	△295,000円
合計	23,185,000円	24,665,496円	△1,480,496円

① 一般修繕について

一般修繕には、緊急的な破損や故障等のように、入居者等から東京都住宅供給公社への連絡に基づき修繕を実施するものと、消防設備点検等のように、指定管理者である東京都住宅供給公社が実施した結果が先ず区に報告され、その結果に基づき、改めて、区が東京都住宅供給公社に修繕を依頼するものがある。

② 空家修繕について

平成23年度に行った空家修繕の住宅別件数と金額は下表のとおりである。

(単位：円)

住宅名	件数	金額
町屋五丁目住宅	5件	2,832,900
東日暮里六丁目住宅	2件	1,251,000
西日暮里三丁目住宅	2件	1,630,600
町屋八丁目住宅	3件	1,495,100
合計	12件	※7,209,600

この他に、空家住宅にかかる小口修繕金額が85,100円あるため、東京都住宅供給公社からの報告書の空家修繕執行額は、7,294,700円となっている。

③ 計画修繕について

平成23年度の町屋五丁目住宅の計画修繕はドロップインコンロ取替工事であった。

(単位：千円)

	予算額 (A)		執行額 (B)		差引残額 (A - B)	
	台数	金額	台数	金額	台数	金額
計画修繕	95台	5,453	80台	5,748	15台	△295

※上記金額は消費税抜きの金額である。

= 監査の結果及び意見 =

① 一般修繕について

東京都住宅供給公社に往査し、関連書類を閲覧するとともに、必要に応じて担当者に対してヒアリングを実施した。

平成24年3月14日に実施された消防設備等保守点検の結果、東京都住宅供給公社本社より、防火戸の閉鎖不良が区に報告されている。これに基づき、区は、一旦、3月23日に東京都住宅供給公社に修繕の依頼を行った。

しかし、平成24年4月1日以降、指定管理者が東京都住宅供給公社から株式会社東急コミュニティーに交代することが決まっていた。このため、工事の完了が新年度に入ることを避けるべく、工事自体を次期指定管理者が行うことに変更し、東京都住宅供給公社にはその旨を伝達した。

ところがその後、区から次期指定管理者である株式会社東急コミュニティーに対して修繕を依頼することが失念され、結果として、監査時点まで放置されていた。これは、区が引き継がれているものと誤認していたものであるが、災害時の安全性を担保する消防設備点検の効果を減殺するものであり、早急な対応を図る必要がある。指摘を受け、防火戸の閉鎖不良は直ちに修繕を行い、現在不具合は改善されている。区では、今後同様のことがないように、指定管理者の交代時には、引継案件一覧表を作成し、伝達ミスによる修繕漏れ等が生じることがないように徹底するとのことであった。

② 空家修繕について

住民より区に「区民住宅返還届」が提出されると、区は東京都住宅供給公社（以下公社という）へ連絡表により、空家修繕の依頼をする。公社は修繕

を請け負う業者に対して、「あき家補修工事指示書」を出して、工事の依頼をする。業者は指示書に基づいて、修繕を行い、完了後、「工事完了届」を提出する。

請求書は区の負担分と入居者の負担分を業者側で別々に発行する。

なお、平成24年度からは請求書を全額区に対して発行し、入居者負担分は、区が預り敷金等と相殺したのち、入居者に請求することに変更されている。

「区民住宅返還届」が平成24年3月12日に提出されたもので、空家修繕を公社では行っていないものがあった。当該退去者については、滞納等があったので、預り敷金と相殺し、未収使用料については支払合意書を作成しているが、入居者負担分の修繕費15,500円は含まれていない。退去が平成24年3月20日だったため、東京都住宅供給公社から株式会社東急コミュニティーに指定管理者が変わったので、退去時点で入居者負担金が判明していなかったことによる。往査日現在、未収である。その後、区から、相手に請求したところ、支払意思はあるものの失業し当面支払うことができない状態であるが、引続き回収に努めてゆく、との回答を得た。

空室修繕は荒川区の業者を使っていたが、すべて同一の業者であった。金額が少ないため（250万円以上は要入札）、入札する必要はないが、空家修繕の場合は緊急を要するわけではないので、相見積もりを数社から取って、決定する必要があるかと思われる。区に確認したところ、空家修繕については、東京都住宅供給公社が都営住宅や公社住宅等の修繕のために年間契約を結んでいる請負業者に修繕を依頼することで、東京都住宅供給公社の強みであるスケールメリットを生かすことができている、とのことであった。

③ 計画修繕について

町屋五丁目住宅の総戸数は134戸であり、平成23年度荒川区住宅営繕経費等の見積もりにおいては、1台57,400円の134戸分の合計で7,692千円が計上されていた。荒川区で把握していた修理済みのものを除くと、95戸分5,453千円となった。

さらに、実際の工事を行う前に、詳しく調査したところ、個人で取替えを行っていた住戸分を除くと、83戸となり、これで発注した。

発注先は、東京ガス株式会社であるが、ガス管工事については、ガス事故が発生すると大事故につながる可能性が高く、また、損害賠償が充分担保されなくなる恐れがあるので、特命随意契約で行っている。

工事着手後、長期不在の住人と連絡が取れなかったり、小口で修繕済みであることが判明したため、3戸減少し80戸となったが、1台当りの単価が

機種変更等で71,850円と値上がりしたため、あまり、予算は減額しなかった。

計画修繕工事については、特に、問題点はないと思われるが、当初の計画からは、大幅な金額のずれが生じているので、今後の長期計画の立て方に工夫が必要かと思われる。

(3) 業務範囲の見直しについて

1 現行の業務範囲

監査対象年度（平成23年度）における荒川区民住宅の指定管理者は東京都住宅供給公社であり、その業務範囲は「区民住宅、共同施設及び付帯施設の保全、修繕及び改良に関する業務」及び「共同施設の整備その他の住居環境の整備に関する業務」等からなる。具体的な業務は、以下のとおりであり、主に、各種施設の修繕及び保守点検が主体である。

なお、一般修繕や空き室修繕を始めとして業務の大半は、指定管理者から外部の第三者に再委託されている。

【区民住宅、共同施設及び付帯施設の保全、修繕及び改良に関する業務】

(1) 住宅営繕

① 計画修繕（借上型区民住宅を除く。）

修繕計画等に基づき実施する修繕であり、老朽化したコンロの取替工事等を含む。

② 一般修繕

日常的に発生する修繕であり、入居者からの申し出等により行う。

(2) 空き室修繕

退去後に行う修繕であり、壁紙の取り替え等を含む。

(3) 施設管理

受水槽清掃、消防設備点検、エレベーター保守点検、汚水槽保守、機械式駐車場保守及びその他設備点検保守等。

【共同施設の整備その他の住居環境の整備に関する業務】

(1) 環境整備

樹木剪定。

(2) 清掃・巡回管理

定期清掃、巡回管理等。

2 指定管理料の設定方法

計画修繕を始めとする各業務にかかる費用については、原則として実費相当額を指定管理料として支払うこととしており、年度末に精算を行っている。また、各業務にかかる費用以外に、その合計額の10%を事務費として加算し支払っており、平成23年度は45,305,928円の指定管理料とな

っている。また、荒川区営住宅についても類似の業務が存在するとともに、町屋五丁目住宅においては同一の建物内に区民住宅と区営住宅とが併存することから業者選定を同時に行い、平成23年度においては26,896,095円の指定管理料を支払っている。

なお、滞納使用料徴収業務に関しては、訪問徴収業務について別途、指定管理者に業務委託していたが、平成24年度の指定期間から当該業務委託を廃止して納付書による徴収とし、使用料の収納状況管理業務全体を区が直接行う形態となっている。

【指定管理料の内訳：区民住宅分】

区分	契約額 (A)	執行額 (B)	差引残額 (A) - (B)
業務経費合計：①	40,938,000 円	39,225,912 円	1,712,088 円
事務費：①×10%	4,093,800 円	3,922,591 円	171,209 円
小計	45,031,800 円	43,148,503 円	1,883,297 円
消費税	2,251,590 円	2,157,425 円	94,165 円
合計	47,283,390 円	45,305,928 円	1,977,462 円

現在の枠組みにおいては、指定管理料の約9割を占める修繕費や保守点検経費である業務経費については、区及び指定管理者と協議の上、実費相当額を指定管理料として支払っている。また、事務費も業務経費の10%とされている。このため、指定管理者にとっては、特段、修繕費を始めとするコスト削減のインセンティブは生じず、逆に、指定管理者にとっては、予算の限度額一杯に修繕費や保守点検経費をかけることが自己の利益最大化となってしまう。

本来、業務経費の指定管理料を一定額とすることができれば、発注者である区も指定管理料を定額に抑えることができ、指定管理者にとっても効率化によるコスト削減努力が自己の利益となる。しかし、特に一般修繕や空き室修繕は、要修繕個所の発生件数や所要経費、退去者数等を事前に見積もることが困難であり、かつ、安全かつ安心な居住環境を維持するためには、一定の修繕等は実施せざるを得ないことから、区はこの形態を採用している。

＝監査の結果及び意見＝

指定管理者制度導入の適否は、当然、コスト面だけで判断されるものでは

ない。特に、一般修繕等については、指定管理者によって24時間の受付窓口が設置されており、入居者にとっては利便性が向上しているものと考えられる。また、コスト面においても、仮に、修繕費や保守点検業務が市場価格相当であり妥当なものと仮定すれば、指定管理料の事務費（税込：4,118,720円=3,922,591円×1.05）の方が、区職員が直接入居者からの要望等を受けて修繕工事等を発注するよりも、低額で実施できているものと推測される。

しかし、今後、区民住宅の管理において民間事業者のノウハウ等を更に活かすためには、現状の指定管理業務の範囲だけではなく、より業務範囲を広げることが望ましいものとする。例えば、東京都港区においては、特定公共賃貸住宅等の指定管理業務の範囲には、修繕や保守点検業務のみならず、使用料の収納状況管理業務や入居者募集に関する業務等も包含している。

一方、荒川区の区民住宅では、現年分の使用料等についても所定の日までに納入されない場合も相当数あり、これについては区職員が督促等を行う書類を作成する等の対応を行っている。平成23年度までは、指定管理業務とは別に、「使用料の収納状況管理業務」を指定管理者に委託していた。平成24年度から、①訪問徴収の対象が比較的少数であること、②居留守を使われるなど効率的でないこと、③訪問の都度、納付額について交渉ができるため、弁済の計画性が損なわれること、④債権管理条例により滞納に対する抑止効果が高まり、新たな滞納者が発生せず、納付書による金融機関を通じての納付に移行しても問題がなくなったこと、⑤滞納を未然に防止するためには、直接区職員が収納状況を把握する必要性が高いことから、直接区職員が行うこととした、とのことである。しかしながら、今後も、より適切に収納状況を把握し、滞納を発生させないという観点から、民間の活用の可能性をチェックしていく必要がある。また、現在、区職員が行っている入居者募集に関する業務に関しても、民間事業者のノウハウを活用するとともに、場合によっては、一定以上の入居率を達成した場合には、一定額の指定管理料を増額するようなインセンティブを付与し、入居率の向上を図ることも考えられる。

このように、民間事業者で実施可能な分野について指定管理業務の範囲を拡大すれば、その分、区職員を本来行政機関が担うべき業務に振り向けることが可能となり、荒川区としても、より効果的な人的資源の配分が可能となる。いずれにしても、次期指定期間に向けて、指定管理業務の範囲について、見直すことが必要である。

【荒川区と港区の指定管理業務の範囲】

業務	荒川区	港区
計画修繕業務	指定 管理者	指定 管理者 (注1)
一般修繕業務		
空き室修繕業務		
施設管理業務 (樹木の剪定、清掃を含む)		
入居者等に関する業務 ・入居者管理 収入調査及び使用料の算定・減免予備審査、使用料・共益費請求事務 収納状況管理業務 滞納者への督促関連事務 各種届出審査事務等	区職員 (注2)	
・入退去に伴う事務 入居者現地説明入退去時現況確認・資格予備審査・退去立会い・退去者負担費用の算定		
・居住に関する違反行為に対する指導		
入居者募集に関する業務 ・住宅等の入居者募集業務 募集の周知(募集パンフレット印刷等業務を含む) 申込受付及び予備審査、抽選、通知事務等		
相談業務 ・各種問合せに対する案内・掲示 ・居住に関する相談への対応 ・使用料の納付相談等		

(『港区特定公共賃貸住宅等指定管理者公募要項』より作成)

(注1) 港区の特定公共賃貸住宅等指定管理業務は、特定公共賃貸住宅(5団地443戸:特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき設置された住宅)、区営住宅(8団地315戸)、区立住宅(3団地147戸:中堅所得者向け区単独事業)、区立障害者住宅(1団地15戸)を対象とし、1件の指定管理業務としている。

荒川区は、区営住宅(5団地147戸)、区民住宅(4団地235戸)を対象としており、同一の事業者を指定管理者としているが、指定管理業務は各々別個のものとしている。

(注2) 退去立会い及び退去者負担費用の算定については指定管理者が実施。

9 借上料について

「借上料」とは、特定優良賃貸住宅の所有者へ支払う賃借料である。毎月定額の借上料を区が所有者に支払っている。

平成22年度及び平成23年度の借上料は以下のとおりである。

(単位：千円)

	平成22年度	平成23年度
西日暮里三丁目住宅	70,320	69,960
東日暮里六丁目住宅	39,360	39,120
町屋八丁目住宅	61,920	61,680
合計	171,600	170,760

＝監査の結果及び意見＝

借上料は、世間一般の家賃の状況や経済情勢を踏まえ過去数回改訂している。

借上料の決定方法は不動産鑑定評価結果を踏まえ、借上料の改訂案を算出し、有識者で構成される荒川区財産価格審議会の審議を経て、区が決定する。

不動産鑑定士による鑑定評価、荒川区財産価格審議会の審議等は適切に実施され借上料の決定過程に問題はなかった。

また、平成22年度及び平成23年度の借上料について契約書と歳出決算書との一致を確認したが問題はなかった。

借上料（月額）の改訂状況は以下のとおりである。

(単位：千円)

	借上当初借上料		
	H7/4(西日暮里三丁目住宅)	H17/3	H23/4
	H9/4(東日暮里六丁目住宅)	改訂	改訂
	H10/4(町屋八丁目住宅)		
西日暮里三丁目住宅	6,227	5,860	5,830
東日暮里六丁目住宅	3,283	3,280	3,260
町屋八丁目住宅	5,241	5,160	5,140

借上料の推移は前表のとおりであり、西日暮里三丁目住宅が平成17年3月の改訂時に月額6,227千円から5,860千円へ367千円(△5.

9%) 引下げられた改訂以外に際立った改訂は無く、東日暮里六丁目住宅、町屋八丁目住宅は建設当初の借上料と比較してわずかな引下げにとどまっている。

確かに上記の借上料の決定過程に問題はないが、借上料はマンションを1棟まるごと借上げるといった理由もあるが、借上料の決定要素に空室率は考慮されていない。

借上料と使用料収入の関係は以下のとおりである。

(単位：千円)

	平成 23 年度 借上料	全室入居時の 使用料収入	差引
西日暮里三丁目住宅	5,830	5,826	△4
東日暮里六丁目住宅	3,260	3,259	△1
町屋八丁目住宅	5,140	5,136	△4

つまり、区が所有者に支払っている借上料は、全入居者に対して使用料の助成が発生しない状況で満室であった場合の使用料収入と借上料が等しくなる様に設定されている。民間の1棟借上げの場合、借上料は空室も考慮して、実際の収入賃料額から、1割ぐらい減額されていることが多い。

空室が全くない状況は民間の賃貸マンションでもまれであると思われる。助成金制度があるにもかかわらず空室が多い現状では、助成金の受取りがない状況で満室である事は想定しづらい。

借上料の改訂の推移からは大幅な借上料の改訂は実施されておらず、空室状況を勘案すると区が空室部分を負担しているとも考えられる。

区は借上料を定額で毎月支払っているが、入居者からの使用料収入は空室が発生すれば当然入ってこない。1世帯でも入居者が増加すればその分、使用料収入が増加し収支に貢献する事は明らかである。入居世帯が増えれば助成金の支払が生じるが、助成金は国が1/2、都が1/4負担し荒川区の歳入となる。荒川区の助成金の負担は1/4だが使用料の受取が当該分減るだけで実際の支出はない。

空室状況を改善する事は区にとって収支の改善につながる。空室状況を改善する事により歳入の増加に努めるべきであると考えられる。(空室対策に

については別途記載)

これまでの制度の経緯もあるが、借上料についても、使用料と同額で無ければならないという規定は無いと思われるので、現在の空室状況を、オーナーに提示して値下げ交渉を試みる必要もあるのではないかと考える。

10 町屋五丁目区民住宅の建物について

荒川区は住宅・都市整備公団と平成9年12月18日に、下表の内容により、町屋五丁目住宅の譲渡契約を締結した。

町屋五丁目住宅の取得価額 (単位：千円)

項目	金額	消費税	合計
一時金	1,397,243	41,917	1,439,160
割賦金	2,897,062	87,911	2,984,973
小計	4,294,305	※①129,828	4,424,133
割賦利息※②	2,192,821		2,192,821
合計	6,487,126	129,828	6,616,954

※① 平成7年3月17日の協定金額4,244,347千円から、平成9年10月30日に設計変更があり、49,958千円増額された。平成9年4月1日より消費税が3%から5%に値上げされたため、当初協定金額に対しては3%の127,330千円が変更分に対しては、5%の2,498千円がかけられている。

※② 25年間で50回分割払いとし、年利4.3%で計算した金額である。

＝監査の結果及び意見＝

公有財産台帳の町屋五丁目区民住宅の建物の取得金額の記載金額は4,419,909千円と契約書の取得金額とは4,224千円違いがある。これは、平成9年12月26日に区営住宅と一緒に取得し、平成13年4月2日に区営住宅分を保健福祉部に所管替えした際に、面積按分で行ったためである。契約書の金額に一致させた方が望ましいと思われる。

割賦金2,984,973千円を毎年103,530千円の2回払いで、25年50回の分割払いをしていた。現在の低金利時代に年4.3%と高い金利を払い続けるのは税金の無駄遣いとなるため、平成23年5月において、繰上償還を行った。これにより、第50回の支払いまでに予定されていた約6億3千万円の利息の節約が図られた。

投下資本は以下の表のとおりである。

繰上償還額 (単位：千円)

項目	当初分	増額分	合計
第27回分	101,725	1,805	103,530
繰上償還分	1,732,839	30,996	1,763,835
合計	1,834,564	32,801	1,867,365

実際の投下資本額 (単位：千円)

項目	元金	利息	消費税	合計
予定投下資本	4,294,305	2,192,821	129,828	6,616,954
繰上償還				
当初分		△618,603		△618,603
増額分		△10,855		△10,855
小計		△629,458		△629,458
差引投下資本	4,294,305	1,563,363	129,828	5,987,496

繰上償還することによって、629,458千円の利息が節約になっている。

町屋五丁目住宅の費用対効果を検討するために、減価償却費の年額と区民住宅の使用料相当額（空室はなく、助成金部分を加味しないこととする。）と比較すると次の表のとおりとなる。

取得金額 4,424,133千円（消費税込みの金額）

耐用年数 47年

償却率 0.022（定額法）

減価償却費 4,424,133千円 × 0.022 = 97,330千円

使用料年額 (単位：千円)

年度	月額	月数	金額
平成10年4月～平成23年3月	20,952	12	251,424
平成23年4月以降	18,116	12	217,392

平成24年3月までの投下資本と使用料総額を対比すると、以下の表のとおりとなる。

使用料総額と投下資本の比較 (単位：千円)

年 度	年 額	経過年数	投下資本
平成10年4月～平成23年3月	251,424	13	3,268,512
平成23年4月～平成24年3月	217,392	1	217,392
使用料総額 (A)			3,485,904
減価償却費	97,330	14	1,362,620
金利～平成23年5月			1,563,363
投下資本額 (B)			2,925,983
費用対効果 (A) ÷ (B)			119%

使用料の助成及び空室を加味しなければ、使用料総額(効果)対投下資本(費用)は119%となり問題ない。但し、現在、空室率は20%あり、平成23年度の使用料収入は156,293千円(補助金収入及び過年度収入は除く)であり、実際の収入で考えると、投下資本を回収できていないと思われる。

今後の大修繕計画は次のとおりである。

(単位：千円)

項 目	～平成34年	～平成44年	～平成54年	計
建 物	175,847	58,144	175,847	409,838
機 械	74,639	109,359	35,551	219,549
電 気	7,905	59,327	7,661	74,893
計	258,391	226,830	219,059	704,280

町屋五丁目住宅については、上記表のように、今後は大規模修繕が、必要になってくると思われるので、費用対効果も変化してくると思われる。

1 1 長期滞納債権の整理について

「区民住宅使用料並びに共益費」の滞納処理については、「荒川区債権管理条例」「荒川区債権管理条例施行規則」「荒川区民住宅等の使用料等に係る滞納整理事務処理要綱」等に基づき、適切な管理及び回収に係る事務処理等がなされる。

また、より迅速かつ適切な事務処理がなされるため、新たに「荒川区民住宅使用料等滞納整理事務処理要綱」が平成23年10月25日に公布され、同日施行されている。

ここでは、前年度以前に発生した使用料等の滞納債権の管理・回収にかかる事務処理が適切になされているかを、各種の作成書類を確認等することにより検討した。

＝監査の結果及び意見＝

① 連帯保証人の定期的な確認について

区民住宅への入居の際には、入居者は連帯保証人1名を選出し届出が必要とされている。また、連帯保証人の変更があったときは、届出をする義務を負っている。

連帯保証人は使用者が使用料等を支払えない場合に連帯して納付すべき者であり、滞納回収には不可欠な者であるといえる。

しかるに、区民住宅の居住期間内における連帯保証人の要件維持等につき、次の問題があった。

連帯保証人状況表

平成24年3月1日現在

No.	内容	件数	監査意見記号
1	住民票等追跡不可	4	① イ
2	連帯保証人死亡後届出なし	7	① ロ
3	記録なし（書類紛失）	2	⑥

（区作成滞納一覧より）

イ 過去の契約について、本籍地記載の住民票等の添付が、義務づけられておらず、正確な本籍地の把握がなされていない案件があった。

この場合、連帯保証人が転居した場合に、一定の期間が経過（3年）すると住所を追跡できなくなり、連帯保証人への使用料等の請求等ができ

なくなる可能性が高くなる。

そして、実際に、長期滞納者のうち、住民票等追跡不可のため、連帯保証人に対して請求等ができない案件が4件存在していた。

現在は、連帯保証人につき、本籍地記載の住民票の添付を義務付けているとの回答を受けた。

ロ 連帯保証人が死亡したのち、後任が選任されていない案件が7件あり、早急に入居者に対し、後任の選任を求めるべきである。

ハ 連帯保証人の選出時の要件として「使用者と同等以上の所得のある方」となっているが、入居後の所得については、特に申告義務はないが、必要に応じて、確認することは重要であると考ええる。

よって、今後は、過去の契約を含めすべての契約について、定期的に連帯保証人の住所及び本籍地等につき、網羅的に確認作業をすべきと考える。実際、弁護士案件になった4件のうち、法的処置が終了した2件は連帯保証人が全部または、一部支払うこととなったが、継続中の案件2件は、連帯保証人が死亡し、その後任選出がなされなかったものと、連帯保証人が不明となった案件である。

このように、滞納使用料等の回収には連帯保証人の役割は甚大であり、連帯保証人の正確な状況把握は益々重要となると考える。

② 徴収方法について

指定管理業務の範囲の個所でも触れたが（76ページ参照）、平成23年度までは、指定管理業務とは別に「使用料の収納状況管理業務」を指定管理者に委託していた。平成24年度からは区が直接行うこととし、徴収については口座振替及び納付書による納付となり、これまでの滞納者については、主として文書や電話により督促等が中心となった。また、滞納者については、区役所や自宅において、直接面談、指導を行っている。

滞納者に直接的に接することは、滞納者の生活状況や考え方を把握する上で手助けとなる部分があると考えられるので、特に長期間の滞納者については、直接的な接触を強化する必要がある。

③ 滞納の分割返済について

滞納者については、合意書または、誓約書に基づき、過去の使用料等の分割返済がなされているが、完済まで5年から10年超(最長39年)かかる長期の分割返済がある。

返済期間については、個々のケースにより一概に言えないが、最長でも3年から5年程度とすべきであり、長期の分割返済を認めることは、他の使用者との公平性・回収事務の費用増加・回収可能性の不確実性が增大する等の観点から好ましくないと考えられる。

このようなケースでは、当然に連帯保証人に対しても債務の履行請求をすべきであり、短期間に滞納使用料等の回収を達成する努力をすべきと考える。

また、分割返済額を一度決めると毎回の返済額の見直しはなされていないが、定期的に滞納者の可処分所得等を正確に把握し、その状況に応じて、適宜、返済額は見直すべきであると考えられる。

分割返済予定

平成24年3月1日現在

NO.	滞 納 額	分 割 額	完納までの期間
1	1,161,500 円	17,000 円	5 年 9 カ月
2	1,445,100 円	10,000 円	12 年 1 カ月
3	1,742,400 円	10,000 円	14 年 7 カ月
4	2,883,000 円	20,000 円	12 年 1 カ月
5	1,274,800 円	10,000 円	10 年 8 カ月
6	2,314,500 円	5,000 円	38 年 7 カ月
7	739,800 円	10,000 円	6 年 2 カ月
8	970,000 円	5,000 円	16 年 2 カ月
9	111,100 円	1,000 円	9 年 4 カ月
10	4,346,133 円	10,000 円	36 年 3 カ月
11	1,140,000 円	10,000 円	9 年 6 カ月
12	2,674,170 円	20,000 円	11 年 2 カ月
13	772,500 円	10,000 円	6 年 6 カ月
14	2,936,277 円	30,000 円	8 年 2 カ月

(区作成滞納一覧より完納期間5年超)

④ 口座振替引落未済の事態について

使用料等については、原則、預貯金から毎月自動引き落としとなっている。

しかるに、平成24年8月分使用料等の自動引き落とし実績の内容確認の結果、171名中30名が残高不足等で引落不能となっており、区からの回答によると毎月、内容的には同じ状態であるとのことであった。

また、未引落者は同一者が多いとの回答であった。

ところで、契約上は引落が原則であるが、引落不能でも、督促状で支払えばよく、特にペナルティーはないとのことであった。

一方、区においても督促状による支払者に対しては、特に自動引き落としの履行の改善のための指導はしていないとの回答であった。

督促状の発送事務や回収の確認作業など余分な業務に毎月一定の時間をさかれているが、支払い期日の遅延者に対しても、自動引き落としが原則であり、引落未済にならないよう指導を徹底し、これらの時間を他の業務時間に充てられるよう改善すべきであると考ええる。

⑤ 個別経過記録の記載内容について

滞納処理経過については、滞納者ごとに「個別経過記録」を作成し、過去の区への対応経過が分かるように記載処理されている。

この記載内容について、区側の直接の窓口担当者の対応記録が記載されているが、ここに上司の処理の指示等を記載することも、長期に対応すべき事案となったときなど、担当者の異動に伴う区への滞納処理方針の適切な引き継ぎ等に資すると考える。

⑥ 書類の保管状況について

長期滞納者に対する管理・回収検討時に、区において保管すべき、利用者からの「区民住宅使用申込書」等の提出書類を紛失しており、契約内容が確認できない案件が、2件あった（いずれも退去者）。

これらの書類は、必ず保管していなくてはならないものなので、再度保管方法について改善すべきである。指摘を受け、利用者ごとの個別ファイルに必要書類を整備し保管したとの回答を得た。今後、同様のことがないよう注意されたい。

⑦ 未督促案件について

過年度滞納者中、区の使用料等の入金処理が、個々の入金について特定の月の入金としているため、過去の使用料等が一か月分のみが滞納している者については、往査日現在の入居継続者でそれ以降の使用料等がきちんと支払われている者については、その古い期間(一か月分)の使用料等については、督促した後、催告等の請求をしていないケースが4件存在した。

このケースでは、使用者自身も遅延の認識はない可能性が高いと推測される。

すでに1件は時効が成立していると考えられる案件も存在した。区の担当者に確認したところ、私債権のため時効は成立しておらず、今後も請求を行っていくとの回答を得た。

これは、荒川区住宅滞納整理事務処理要綱において、「2月分に相当する金額の使用料を滞納した時は・・・納付指導を行うことができる。」とされているため、一か月分の場合、継続的な納付指導を実施していなかったため生じたものである。

よって今後は、一か月の滞納についても、督促状のみの送付で済ませず、電話連絡等で早期の回収を行うべきと考える。

⑧ 連帯保証人に関するメモについて

長期滞納案件につき、連帯保証人に対して、担当者のレベルで滞納使用料等(4,110,310円)のうち半分(2,055,155円)を支払うことで、その後は連帯保証人に接触しない旨の約束をなし、実質的に債務を免除したのかと誤認させる記載のあるメモが残されていた。

滞納使用料等の一部を回収するために、決裁を受けずに連帯保証人を外したかと思われた。

区側で調査した結果、実際には、連帯保証人ともその後接触を図っており、債務免除は行ってはいなかった。

このようなメモによる記録は、その後の債務の管理に際し誤解が生じる可能性があることから、正確にやり取りを残し、意思決定をしておく必要がある。

1 2 空室対策について

過去5年間の空室状況の推移は以下のとおりである。区民住宅建設後、十数年経過し、入居世帯の減少傾向が見受けられる。

空室数

(単位：世帯数)

	世帯数	平成 19年度	平成 20年度	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度
西日暮里三丁目住宅	37	2	3	4	6	7
東日暮里六丁目住宅	24	1	3	3	7	7
町屋八丁目住宅	40	7	13	14	15	18
町屋五丁目住宅	134	13	14	20	27	27

(注) 空室数は各年度末(3月31日)の数値である。

空室分の使用料

	借上げ料		19年度				20年度				21年度			
			空室 戸数	空室 率	空室分の 使用料	対 借上料	空室 戸数	空室 率	空室分の 使用料	対 借上料	空室 戸数	空室 率	空室分の 使用料	対 借上料
西日暮里 三丁目住宅 (37戸)	～22年度	70,320,000	2	5.4%	5,736,600	8.16%	3	8.1%	6,952,500	9.89%	4	10.8%	6,346,700	9.03%
	23年度～	69,960,000												
東日暮里 六丁目住宅 (24戸)	～22年度	39,360,000	1	4.2%	4,418,900	11.23%	3	12.5%	3,643,500	9.26%	3	12.5%	5,835,600	14.83%
	23年度～	39,120,000												
町屋 八丁目住宅 (40戸)	～22年度	61,920,000	7	17.5%	7,630,200	12.32%	13	32.5%	14,949,600	24.14%	14	35.0%	22,236,900	35.91%
	23年度～	61,680,000												
町屋 五丁目住宅 (134戸)	-	-	13	9.7%	17,224,300	-	14	10.4%	26,418,100	-	20	14.9%	33,144,900	-
合計			23		35,010,000		33		51,963,700		41		67,564,100	

※1 ※2 ※3

	借上げ料		22年度				23年度			
			空室戸数	空室率	空室分の使用料	対借上料	空室戸数	空室率	空室分の使用料	対借上料
西日暮里 三丁目住宅 (37戸)	～22年度	70,320,000	6	16.2%	10,712,500	15.23%	7	18.9%	12,076,800	17.26%
	23年度～	69,960,000								
東日暮里 六丁目住宅 (24戸)	～22年度	39,360,000	7	29.2%	8,496,700	21.59%	7	29.2%	12,871,700	32.90%
	23年度～	39,120,000								
町屋 八丁目住宅 (40戸)	～22年度	61,920,000	15	37.5%	22,829,200	36.87%	18	45.0%	24,669,900	40.00%
	23年度～	61,680,000								
町屋 五丁目住宅 (134戸)	-		27	20.1%	42,523,300	-	27	20.1%	44,055,400	-
合計			55		84,561,700		59		93,673,800	

※1 ※2 ※3

※1 当該年度の3月31日時点で空室だった戸数

※2 区民住宅入居状況の表から算出

※3 ※2と借上げ料の比率

平成23年度の空室分の使用料は、区民住宅全体で93,674千円で、区の税金負担は、毎年、増大している。今後も空室が増え続けるなら、区の財政負担は相当なものとなる。

そこで区としても、様々な空室対策を講じている。

- 1 平成23年4月から、使用料の見直しを行い減額した。
 - 2 多子世帯（子ども3人以上）に対して、使用者負担額から2万円減額した。（町屋五丁目住宅のみ）
 - 3 平成24年8月から入居者の要件緩和を実施した。
- イ 世帯員の増減により、家族構成に適した間取り、面積の部屋への転居を希望する世帯について、同一棟内での移転も可能である。
- ロ 住宅所有者であっても、最低居住面積水準に満たない場合は入居を可能とした。
- 4 平成23年度に区内に「区民住宅空き家対策プロジェクトチーム」を立ち上げ、空き家の有効活用や効果的な空き家対策について議論している。

＝ 監査の結果及び意見 ＝

上記のとおり近年は空室数が増加している。入居者負担額が毎年3.5%上昇する傾斜家賃制度を採用している事もあり入居者の所得水準が減少している現状では使用料の負担が難しい入居者が今後、退去する可能性がある。

特に借上型区民住宅については、住宅所有者と区との借上契約期間が終了に近づき、借上契約満了の際、区からの助成が無くなる入居世帯の退去や新規入居希望世帯の減少により将来、更なる空室数の増加が懸念される。

借上契約期間終了時点で空室が目立つ住宅を所有者に返還する事も社会通念上疑問がある。空室状況を改善させる事で借上契約終了時に住宅所有者へのスムーズな返還に資すると考えられる。

以上の理由により、空室対策は今後ますます重要になると考えられる。

空室対策及び退去対策として以下の施策が考えられる。

① 借上型区民住宅の返還条件等の明確化について

借上区民住宅については、賃貸借契約期間が終了に近づいている。

所有者は、返還を受けるにあたり、入居状態のままの返還、又は設備を更新するため全室を空室にすることを希望することが考えられる。

入居者は、引き続き居住するか退去するかを選択することとなるが、管理者となる所有者が新たに設定する家賃等により判断することとなる。

今後、借上型区民住宅については、所有者との間で賃貸借契約期間終了時における返還条件を明確にするための交渉を開始することが必要である。その際、期間終了後も、各区民住宅を賃貸住宅として活用する意思の有無についても、所有者に確認する必要がある。

② 現入居者の転出抑制について

平成23年4月現在の入居世帯の所得区分の状況は以下のとおりである。

(単位：世帯数)

	西日暮里 三丁目住宅	東日暮里 六丁目住宅	町屋 八丁目住宅	合計
入居世帯数	31	17	25	73
第1所得区分未満	14	6	12	32
第1所得区分	10	9	8	27
第2所得区分	2	2	4	8
第3所得区分	2	—	—	2
申請なし	3	—	1	4

借上型区民住宅の第1所得区分の所得内容は以下のとおりである。

家族数	第1所得区分 所得金額(千円)
2人	2,780～4,244
3人	3,160～4,624
4人	3,540～5,004
5人	3,920～5,384
6人	4,300～5,764

近年の経済情勢を反映して、第1所得区分及び第1所得区分未満の入居世帯が増加している。入居可能な最低限の所得水準は第1所得区分となるが、入居時の審査にあたっては当然、所得要件を確認しており所得基準を満たしていたが、入居後の所得減少により所得基準を満たしていない世帯が増加している。入居後に第1所得基準未満となっても退去させられる事はない。

第1所得基準未満の世帯の滞納状況等を確認したが、過去3年で滞納のあった世帯は2世帯であり、滞納状況で著しく問題があるとは考えられない。

現状、第1所得基準未満の所得は公営住宅の入居区分となるが、所得要件を満たしていない世帯が多いならば、第1所得区分未満の入居者の転出を抑制する必要があると考えられる。そのためには退去世帯の退去理由を明確にし、退去世帯の不満等の情報を吸い上げ今後の退去対策に生かすべきと考えられる。現在の入居者についても現状不満に感じている事項や要望等を積極

的に聞き取り退去対策に役立てるべきである。

また、公営住宅の入居者について公営住宅の所得区分を超える世帯は公営住宅から退去の必要がある為、当該世帯を区民住宅に斡旋するのも空室対策として一つの方策と考えられる。

次に、入居者のうち平成21年度期初に助成金が生じていない（激変緩和措置は除く）第2所得・第3所得区分と助成申請のない世帯の平成23年度末までの居住継続の状況を確認した。

内容は以下のとおりである。

		町屋 八丁目住宅	東日暮里 六丁目住宅	西日暮里 三丁目住宅
平成 21年度	世帯数（注）	5世帯	6世帯	5世帯
平成 22年度	世帯数（注）	4世帯	4世帯	3世帯
	状況	・ 1世帯退去 ・ 2世帯は第1 所得区分へ	・ 2世帯退去 ・ 1世帯は第1 所得区分へ	・ 2世帯退去
平成 23年度	世帯数（注）	4世帯	4世帯	2世帯
	状況			・ 1世帯は滞 納による退去

（注）世帯数は第2所得・第3所得区分と助成申請のない世帯の合計

平成21年度で第2所得・第3所得区分と助成申請のない16世帯の居住状況は、平成23年度で居住継続は10世帯、退去は6世帯、居住を継続するも第1所得区分へ変更（助成の対象）は3世帯である。

結果、平成21年度に助成が生じていない16世帯のうち、助成が生じないまま居住を継続している世帯は7世帯にとどまっている。助成が生じない第2所得区分以上の世帯の退去は区の収支にとってもマイナスであると考えられる。

上記で述べたが、入居者の転出抑制対策の実施が望まれる。

③ 激変緩和措置について

第1所得区分から助成がない第2所得区分以上に所得区分が変更となる際、大幅な使用料上昇に対して激変緩和措置がとられている。

激変緩和措置とは、従来までの入居者負担額と、所得増加による入居者負

担額との差額を翌年度から満額増額させるのではなく、4年間で段階的に引き上げるものである。

例えば助成金負担20,000円の入居者が所得増加により助成が無くなった場合、 $20,000円 \div 4年 = 5,000円$ が毎年段階的に上昇し助成金の支給が無くなって4年後に本来の使用料に一致する仕組みとなっている。

入居者にとって経済的負担も減る事から、使用料上昇による退去に対応する為の適切な措置だと考えられる。

しかし、近年の所得上位者の退去状況を見る限りは、激変緩和措置が退去対策として有効な手立てであるか疑問はあるが、入居世帯の使用料は借上料を基に各マンションの総㎡数当たりの単価を各戸の㎡単価に乗じる方法で決定される為、使用料を減額する事による空室対策が実施出来ない状況では、激変緩和措置等を行う事により使用料を実質的に減額させる事で家賃の上昇を理由とする退去に対して退去の時期を遅らせたり、退去を留まらせる効果が期待される事から有効な空室対策であると考えられる。

④ 積極的な募集活動の実施

入居者の募集方法は、区報で年4回の入居案内及び区のホームページ上に記載のある入居案内のみで、積極的な区民住宅の募集が実施されていないと考えられる。

過去においては、使用料改訂時に区役所1階のモニターへの掲載や、ケーブルテレビの文字ニュースへの掲載があった。また、公的な賃貸住宅のサイトへの掲載を考えた事もあるが区内在住等の入居要件があることから、効果が限定的と思われる為、掲載を見送ったとのことであるが、今後、申込資格を変更し公的な賃貸住宅サイトを活用し、広域的な募集を検討しているとのことである。

現状の空室状況を改善させるために、入居要件の緩和を図るとともに、公的施設への区民住宅情報の掲載や積極的な募集活動等を行い、入居率アップに努める必要があると考えられる。

⑤ 入居要件の緩和

入居要件は、「申込者本人が荒川区に在住または在勤であること。または、荒川区に在住の1親等の親族（姻族）がいること。外国人の方については、日本国に永住資格を持っていること。」と定められている。このため、荒川区に在住または在勤していない者は原則として入居することができない。当

初は、荒川区に在住する中堅所得者層の区外流出を抑える意図があったものと推測されるが、現状の低迷する入居率や入居者の所得水準の実態を見ると、当初の意図に沿ったものとはなっていない。

今後、例えば、荒川区に在住または在勤していない者も申し込みの対象とし、区外から入居者を取り込むことも検討することが望ましい。

⑥ 不動産業者との連携及び指定管理業務の範囲の見直し

入居者の募集は区が直接行っている。これについて実際に住居を探している者との接触の度合いの高い不動産業者等と提携し、入居が成約した際には一定の手数料を支払う形態の契約とすることも考えられる。

また、現在、区民住宅の修繕や保守点検のみを対象としている指定管理者について、入居者等の募集も業務範囲に含めることも考えられる。いずれにしても、これまで入居者の募集を事業として行ってきた民間事業者のノウハウ等を活用する方策を検討することが望ましい。

⑦ 間取りの変更、設備改修工事

区民住宅は、各住宅ともに当初入居から15年程度が経過しており、施設や設備の老朽化が進んでいる。特に、コンロ等のキッチン回り等において劣化が目立ち、他の賃貸住宅との間において見劣りする状況にある。昨今、民間ではシステムキッチンやシステムバスを導入しているものも多く見受けられる。

また、主に2LDKや3DK（LDK）の間取りが多いが、専用面積に比して部屋数が多い傾向があり、少子化や核家族化が進展した現在においては、賃貸住宅入居希望者のニーズに合致していない可能性が高い。但し区としては、少子化が進展する中、民間賃貸住宅では供給されにくい「子育て向けの部屋数（間取り）」は施策として重要と考えている。

加えて、一部の借上型区民住宅においては、廊下等の共用部分の壁や窓枠等について、破損や経年に伴う汚れなどに対して、応急処置を施した状態となっており区民住宅の魅力を半減させている。これは入居者を募集する際等において、直ぐに目につく部分であり、改善されなければ家賃や募集方法等を変更したとしても、入居者数の増加には結びつかない。なお、監査の指摘を受け、所有者が共用部分の改修を行ったところもある。

賃貸住宅の入居希望者は家賃のみで住宅を選択するのではなく、交通の便や近隣の環境、周辺店舗の有無等の利便性等の諸要素を勘案して決定する。その際、部屋の設備や間取り、共有部分や外観を含めた見栄え等といった住

宅設備の整備水準も当然に考慮される。

今後、家賃水準だけではなく、最近の賃貸住宅において好まれる間取りや設備等についても動向を把握した上で、間取りの変更等を含む設備改修工事を行うことを検討する必要がある。

なお、これらの工事は各区民住宅の機能自体を向上させるものであり、所有者が負担する必要があるものである。区が所有している町屋五丁目住宅については区の判断で行うことが可能であるが、所有者が別途存在する借上型区民住宅については、所有者の意思決定と資金負担が必要である。

所有者が、期間終了後も賃貸住宅の運営を継続する意思を有するのであれば、どこかのタイミングで間取りの変更等を含む設備改修工事等を行う必要があるとともに、入居率の低い状態で返還されることは、所有者にとってもデメリットである。区は、設備改修工事が、所有者にとってもメリットがあることを示しながら、所有者の理解を得るよう交渉を進める必要がある。

⑧ 他用途への転用

区民住宅としての需要は低下していたとしても、より需要の大きい他用途への転用を図る可能性もある。例えば、現在の特定優良賃貸住宅から、厳しい入居要件がなくなる一般賃貸住宅や、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅、グループホーム等への転用もあり得る。

これらは、区民住宅の全部もしくは一部用途廃止を行うことが前提であるとともに、一定の改修工事等が必要となることが想定される。借上型区民住宅においては、当然、所有者との間において、用途変更等について合意することが必要である。

⑨ 費用対効果を考慮した空き家対策

区は空室解消のため、積極的な募集活動や入居要件の緩和等の対策を行っていく必要がある。

ただし、借上げ住宅においては、賃貸借契約期間の終了後を含め、住宅所有者の住宅の経営方針が大きく影響することから、入居促進策の実施にあたっては、区は所有者との意思疎通をしっかりと図り、積極的に連携し、費用対効果を考慮した空き家対策が不可欠である。

⑩ 区民住宅制度の継続について

区民住宅制度は、中堅所得者等の居住の用に供する良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図ること、区の定住人口の確保を目的としており、区内において優良な賃貸住宅が供給されたことで、当初の目的は一定程度達成されたと評価できる。

しかしながら、空室が多数ある現状は区にとって借上料の支払に対する使用料の収入がないことから、区の収支上も問題である。

序内で立ち上げた「荒川区民住宅空き家対策プロジェクトチーム」においてまとまった対策を踏まえ、空室の有効活用等を図るべきである。

なお、区民住宅制度は、以下の理由により転換期を迎えたと考える。

1) 定住化の達成

- ・人口の都心回帰により、区の人口は20万人を超え、区民住宅条例の目的である定住化は達成された。

2) 管理期間の満了

- ・法及び同法施行規則は、特定優良賃貸住宅（借上区民住宅）の管理期間を、「10年から20年以下の範囲内で定めること」と規定しており、また、荒川区民住宅条例施行規則に20年と規定している。このため、20年を超える管理はできない。
- ・特定公共賃貸住宅（町屋五丁目住宅）の管理期間は、「地方公共団体が地域の実情に応じて判断する」としている。今のところ、条例等に管理期間を規定していないので、将来にわたって賃貸住宅として管理していくこととなるが、用途変更（全部又は一部）が可能であり、趨勢を踏まえた活用等が課題となる。

3) 補助金の終了

- ・家賃減額分に対する国等の補助金が20年で終了する。

中堅所得者を対象として入居者の所得水準の増加を想定した、毎年使用料が増加する傾斜家賃制度も、不況が継続している状況下では制度当初に想定した環境と大きく変わっていると考えられる。

区民住宅制度そのものの継続を議論する時期だと考えられるが、制度が継続している限りは、空室状況を改善する事により区の収支を改善させるよう努力すべきである。

II 建物耐震化推進事業

1 予算・決算関係について

平成23年度の建物耐震化推進事業の予算と決算は以下のとおりである。

(歳入)

(単位：千円)

項目	当初 予算額	補正後 予算(A)	決算(B)	差異 (B)－(A)
国庫補助金・地域住宅交付金	27,669	51,069	40,735	-10,334
〃・住宅・建築物安全ストック形成事業費	4,275	14,220	5,597	-8,623
計	31,944	65,289	46,332	-18,957
都補助金・木造住宅耐震化促進事業費	4,113	9,020	5,053	-3,967
〃・耐震シェルター等設置支援事業費	75	75	0	-75
〃・マンション耐震化促進事業費	21	21	0	-21
〃・緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業費	3,271	11,521	3,022	-8,499
計	7,480	20,637	8,075	-12,562
合計	39,424	85,926	54,407	-31,519

(歳出)

(単位：千円)

項目	当初 予算額	補正後 予算(A)	決算(B)	差異 (B)－(A)
木造建物耐震化推進事業費				
報償費	1,300	3,040	2,240	-800
負担金補助及び交付金				
耐震補強設計支援補助金	2,800	2,800	860	-1,940
耐震補強工事支援補助金	8,000	8,000	3,000	-5,000
耐震シェルター設置工事支援補助金	300	300	0	-300
耐震建替え工事支援補助金	30,500	81,000	72,000	-9,000
小計	41,600	92,100	75,860	-16,240
計	42,900	95,140	78,100	-17,040

項目	当初 予算額	補正後 予算(A)	決算(B)	差異 (B)－(A)
非木造建物耐震化推進事業費				
報償費	188	188	0	-188
負担金補助及び交付金				
耐震診断支援補助金	2,300	19,450	8,270	-11,180
耐震補強設計支援補助金	2,150	3,150	500	-2,650
耐震補強工事支援補助金	21,000	21,000	0	-21,000
耐震建替え工事支援補助金	1,500	3,000	1,500	-1,500
小計	26,950	46,600	10,270	-36,330
計	27,138	46,788	10,270	-36,518
合計	70,038	141,928	88,370	-53,558

＝ 監査の結果及び意見 ＝

平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響で、建物耐震化に対する区民の関心が高まるのではないかと、大幅な補正予算を組んだ。しかし、実際には、耐震診断や建替え工事は進んだものの、補強設計工事や補強工事の件数は伸び悩んだため、補正後予算と決算に大きな差異が生じた。

木造住宅については、建替え工事の件数が増えたため、補正予算に近い金額の補助金が発生した。非木造住宅については、耐震診断支援補助金は増えたが、建替え工事の費用は補助金のみでは到底まかなえない金額であるため、進展しないことが多い。

特定緊急輸送道路沿道建物の耐震診断の義務付けが、決定したため、大幅な補正予算を組んだが、平成23年度の決算では、まだ、反映されなかったため、補正後予算と決算に大きな差異が生じた。平成23年度は2件しかなかったが、平成24年4月以降、往査時までには、18件の申請がなされている。

予算の組み方には、予測が入っており、もう少し、実際の聞き取り調査を行って、実態に即した予算計上をなされたい。

2 木造建物耐震化推進事業の耐震診断支援事業について

木造建物耐震化推進事業の耐震診断支援事業については、荒川区木造建物耐震化推進事業制度要綱の第2章木造建物耐震診断支援事業及び第5章耐震診断士に基づき支援事業が行われている。

具体的には荒川区に登録された耐震診断士を区が派遣し、無料で簡易耐震診断を実施するものであり、対象建物や申請者が荒川区木造建物耐震化推進事業制度要綱で定められている。

申請者は荒川区に事前相談のうえ診断受診申請を行い、荒川区において審査のうえ診断実施の可否が決定され、申請者に通知される。それと同時に荒川区が耐震診断士に診断を依頼し、耐震診断士が診断を行った後、診断結果を申請者と荒川区に報告する流れとなっている。診断結果報告を受けた後、荒川区は耐震診断士に報償費を支払っている。

平成23年度は予算額3,040,000円(100件)に対して、支出済額2,240,000円(72件)、不用額800,000円となっている。

＝ 監査の結果及び意見 ＝

荒川区木造建物耐震診断士登録名簿を入手し、サンプルで荒川区木造建物耐震診断士登録申請書及び決定通知書を突合し、報償費が登録診断士に対して、適正に支払われていることを確認した。また、報償費支払額について歳出決算資料と照合したところ、両者は一致していた。

さらに、荒川区木造建物耐震診断受診申請書を提出した区民に対し条件に合致していることを確認して、荒川区木造建物耐震診断可否決定通知書を発行し、耐震診断士に耐震診断依頼書を速やかに提出、耐震診断を実行していることを確認し、耐震診断が終了したら、実施結果報告書を提出させて、報酬支払が適正に行われていることをサンプルチェックにより確認した。

なお、平成23年度に行った木造の耐震診断の実施リストとして「木造住宅診断助成事業国費算出表〔住建ストック形成事業 住宅・簡易診断・直接補助〕」を入手したところ、No. 38の申請者の診断報告日(区決定日)がH23. 8. 30、支出命令(支払日)がH23. 8. 29となっていた。通常診断報告日が支出命令の同日以前になるはずであるため、担当者に質問したところ、支出命令がH23. 8. 30の誤りであったとの回答を得た。資料作成時点で注意すべきである。

3 木造建物耐震化推進事業について

荒川区においては、「荒川区木造建物耐震化推進事業制度要綱」に基づき、以下の事業をおこなっている。

- ① 木造建物耐震診断支援事業
- ② 木造建物耐震補強設計支援事業
- ③ 木造建物耐震補強工事支援事業
- ④ 木造建物耐震建替え工事支援事業
- ⑤ 耐震シェルター設置工事支援事業

＝監査の結果及び意見＝

木造建物耐震診断支援事業を除く上記②～④の事業に関して、以下の手続を実施した。

- ① 各事業の目的等に関して、担当者に対してヒアリングを実施した。
- ② 補助金の交付が要綱等に沿って適切に実施されているか確かめるため、平成23年度に補助金が交付された事案を対象としてサンプルを抽出し、申請書、添付書類及び決裁原議等補助金交付関係書類を閲覧した。
- ③ 予算額の積算根拠及び不用額の発生要因等について、担当者に対してヒアリングを実施した。

1 耐震補強工事における施工業者登録制について

耐震補強工事支援事業においては、以下の要件に該当する施工業者を「耐震補強施工業者」と呼び、耐震補強施工業者が工事を施工することが補助金の交付要件とされている。

[耐震補強施工業者]

- ア 区内に事業所を有する建設業者
- イ 区内に事業所を有しない建設業者のうち当該建物を建築したもの
- ウ 区内に事業所を有しない建設業者のうち当該建物の所有者の親族が所属するもの

耐震補強工事は様々な工法が想定されるとともに、建物の内部において補強工事が行われることが多いことから、工事の発注者（補助金の利用者）である住宅の所有者等にとっては、その妥当性等についての判断が難しい部分がある。加えて、耐震リフォーム詐欺等が報道されていること等により利用

者側の不安が増進されているが、発注者は、適切な施工業者か否かを判断するための材料を得る手段に乏しい。

このような利用者と施工業者との間における情報の非対称性を解消し、利用者に安心感を付与することは、耐震補強工事の促進に寄与するものと考えられる。現在、東京都都市整備局のHPにおいて、『安価で信頼できる木造住宅の「耐震改修工法・装置」の事例紹介』として補強工事の各種事例が紹介されているが、これ以外にも、施工業者を区の登録制にすることにより、区が一定の施工業者の水準を担保し、利用者に安心感を与えることも考えられる。例えば、足立区においては、「耐震改修施工業者」を登録制にしており、区が指定する耐震改修工事に関する講習を受講すること等を要件としている。

また、業者登録の要件を定めるのみならず、登録業者間において、利用者に提示する見積書のフォーマットを統一化したり、施工内容や単価等の標準化を進めることを、区が求めることも一考である。いずれにしても、登録制は、利用者側の利点のみならず、地元施工業者にとっても信頼性の向上につながるものであり、このような事例等を参考に検討することが望ましい。

【耐震改修施工者の条件：足立区HPより抜粋】

1. 足立区内に本社または営業所があり、かつ、その本社または営業所が建設業法の規定に基づく建設業(建築・大工業に限る)の許可を受けていること
2. 上記の本社または営業所に所属する技術者(建設業法第26条第1項に規定する主任技術者の要件を満たすものに限る)が、足立区が指定する耐震改修工事に関する講習を2年以内に受講していること
3. 耐震診断及び耐震改修工事に関する知識を有すると特に認めたもの
4. 自ら実施した耐震改修工事に責任を持って対処できること
5. 登録制度の趣旨に賛同し、区と協同して耐震化を促進できること

2 簡易な耐震改修に対する助成制度について

① 現行の耐震改修制度において求められる水準

現状の木造建物耐震化推進事業は、実際の建物耐震化工事を直接対象としたものとしては、耐震補強工事支援、耐震建替え工事支援及び耐震シェルター設置工事支援の3事業から構成されている。

耐震補強工事支援事業は、簡易耐震診断（耐震診断支援事業に基づく）を受診し、耐震補強設計（耐震補強設計支援事業に基づく）を行った木造建物に対する耐震補強工事を対象として助成するものであり、耐震補強工事が行われた結果、一般診断等による構造評点（木造建物の構造耐震評点）が1.0以上となることが前提とされている。なお、一般診断等による構造評点は、一般財団法人日本建築防災協会の診断方法に基づく基準であり、1.5以上が「倒壊しない」、1.0以上1.5未満が「一応倒壊しない」、0.7以上1.0未満が「倒壊する可能性がある」、0.7未満が「倒壊する可能性が高い」とされ、1.0は現行の建築基準法で求める水準に相当する。

耐震建替え工事支援事業は、簡易耐震診断（耐震診断支援事業に基づく）を受診した結果、耐震補強工事の必要があると判定された木造建物について、その建替え工事を対象として助成するものであり、建替え後の木造建物は建築基準法の求める水準を満たす必要があるため、結果として、一般診断等による構造評点で見た場合には1.0以上の水準の建物となるはずである。

このように、耐震補強工事支援事業及び耐震建替え工事支援事業により助成された木造建物については、工事完了後には構造評点が1.0以上の水準となることを求めている。

一方、耐震シェルター設置工事支援事業は、簡易耐震診断（耐震診断支援事業に基づく）を受診した結果、耐震補強工事の必要があると判定された木造建物について、建物自体の補強工事等は行わず、防災ベッド等を含む耐震シェルターを設置した場合において、その設置工事を対象として助成するものである。これは、建物自体の脆弱性はそのままとしながらも、例外的に、65歳以上の高齢者や障害者の方を対象として、大震災発生時における生命の確保を最優先とした施策である。

② 住宅の耐震化率

木造建物耐震化推進事業は、区内における住宅の耐震化率90%を目標とした『荒川区耐震改修促進計画』に基づき、計画的な耐震化のさらなる促進を図ることを企図しており、平成23年度における住宅の耐震化率は80%に達している。

【耐震化率の推移及び目標】

区分	平成 21年度	平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 28年度
住宅の 耐震化率	77%	78%	80%	81% (見込)	90% (目標)

(注1) 住宅の耐震化率=(耐震性がある住戸数/全体住戸数)

(注2) 住宅には、木造建物及び非木造建物を含む。

③ 耐震補強工事等にかかる工事費

平成23年度において、耐震補強工事支援事業の助成対象となった事案は2件であり、工事費(事業額)の平均額は3,420,450円であった。また、耐震建替え工事支援事業の助成対象となった事案は43件であり、工事費(事業額)の平均額は31,926,789円であった。

【平成23年度の助成対象事業にかかる平均事業額等】

区分	件数	平均事業額 (1件あたり工事費)
耐震補強工事支援事業	2件	3,420,450円
耐震建替え工事支援事業	43件	31,926,789円

④ 簡易な耐震改修に対する助成制度について

荒川区の木造建物耐震化推進事業においては、結果的に、構造評点が1.0以上の水準となる建物を助成対象としている。確かに、これは本来確保することが望ましい水準である。

しかし、一方において、耐震補強工事支援事業や耐震建替え工事支援事業において、平成23年度の当初予算編成時における見込件数(耐震補強工事:5件、耐震建替え工事:50件)に対して実績数(耐震補強工事:2件、耐震建替え工事:43件)が下回っている。この理由としては区民の防災意識や区への助成申請手続きの煩雑さ等に起因するところも大きい。その多額の工事費の存在も要因の一つである。多額の工事費の存在は、全体の耐震化率の上昇にも関わらず、資金負担能力に乏しい所得層が、耐震化に対応できずに取り残される可能性がある。

本来、耐震補強工事等は、私有財産である住居の価値を向上させるものであり、無制限な公費の投入には慎重であるべきであるが、一方で、耐震シェルター設置工事支援事業のように、高齢者や障害者の方を対象として、例外

的に大震災発生時における生命の確保を優先した施策も存在する。今後、区全体の耐震化率の状況のみならず、地域別、所得別等の進捗率を把握・分析するとともに、必要に応じて、工事後の評点が1.0未満であったとしても、工事前よりも向上するのであれば助成対象とするような、より条件を緩和した形態での簡易な耐震改修助成制度の導入についても検討することが望ましい。その際、実態に応じて、所得の状況等により一定の制限を設けることも必要である。

なお、現状、23区のうち、板橋区、墨田区及び足立区の3区において住宅の簡易な耐震改修等に対する助成制度が導入されている。このうち墨田区においては、特に高齢者は、意識はあるが耐震化への動きは鈍く、評点1.0以上にする改修工事に踏み込まないのが現状であるとし、「命を守る」観点からのアプローチとして簡易改修を行っている。

また、少しでも評点が上がれば補助を出しており、工事費は40万円～100万円程度（平均70万円程度）とのことである（『大阪府住宅・建築物耐震10カ年戦略プラン中間検証 中間とりまとめ（案）』資料編 H22.8.26 大阪府住宅まちづくり部建築指導室建築企画課より）。いずれにしても、これらの区におけるメリット・デメリットについても併せて把握し、検討する必要がある。

【住宅の簡易な耐震改修に対する助成制度の事例】

区名 事業名	対象工事	補助率	限度額	実績件数 (H21)
墨田区 木造住宅耐震改修工事費助成（簡易改修工事）	評点1.0未満を工事前より向上	1/3 (高)2/3	20万円	17件 (25件)
足立区 耐震改修工事助成	評点1.0未満を工事前より向上	1/2	80万円 (高)100万円	15件 (87件)
板橋区 簡易補強工事費用助成	簡易補強・家具等転倒防止工事	1/3	15万円	0件 (8件)

(注1) 出典『大阪府住宅・建築物耐震10カ年戦略プラン中間検証 中間とりまとめ（案）』資料編 H22.8.26 大阪府住宅まちづくり部建築指導室建築企画課)

(注2) (高)は「高齢者等」を指す。

(注3) 実績件数のうち()は、助成制度全体の実績件数。

4 非木造建物耐震化推進事業について

非木造建物耐震化推進事業とは、大規模地震による倒壊等のおそれがある非木造建物について①耐震診断支援、②耐震補強設計支援、③耐震補強工事支援、④耐震建替え工事支援、⑤分譲マンション耐震アドバイザー派遣等を行う事で区民を支援する制度である。

大規模地震発生時に家屋の倒壊、道路閉塞等による避難、救助活動等に支障をきたす恐れがある為、建物の耐震性の向上を促進し大規模地震に備えるものである。

対象となる建物の要件としては主に区内の分譲・賃貸マンション、戸建住宅（貸家含む）、町会事務所、診療所、一般緊急輸送道路沿道建物で昭和56年5月31日以前に建築されたものである。

支援内容としては「耐震補助事業」、「分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業」からなり、以下のとおりである。

1 耐震補助事業

	耐震診断	耐震補強設計	耐震補強工事	耐震建替え工事
分譲 マンション	診断費の 2/3 (限度額 100 万円)	設計費の 2/3 (限度額 100 万円)	工事費の 2/3 (限度額 1,000 万円)	—
賃貸 マンション	診断費の 1/2 (限度額 50 万円)	設計費の 1/2 (限度額 50 万円)	工事費の 1/2 (限度額 500 万円)	—
戸建住宅 (自己用)・ 診療所	診断費の 2/3 (限度額 15 万円)	設計費の 2/3 (限度額 15 万円)	工事費の 2/3 (限度額 100 万円)	工事費の 2/3 (限度額 150 万円)
町会事務所				—
戸建住宅 (貸家)	診断費の 1/2 (限度額 15 万円)	設計費の 1/2 (限度額 15 万円)	工事費の 1/2 (限度額 100 万円)	工事費の 1/2 (限度額 150 万円)
一般緊急 輸送道路 沿道建物	診断費の 2/3 (限度額 100 万円)	設計費の 2/3 (限度額 100 万円)	工事費の 2/3 (限度額 1,000 万円)	工事費の 2/3 (限度額 1,500 万円)

2 分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業

耐震化に向けた区分所有者間の合意形成等の支援（無料（3回/棟まで））

＝監査の結果及び意見＝

1 申請書類の適正性について

非木造建物耐震化推進事業について、申請者が申請要件を満たしているか関係書類で確認するとともに、適正に交付内定可否決定通知書が発行され、補助金が決定されているかを確認した。また、歳出決算書との整合性を確認した。

平成23年度の非木造建物耐震化推進事業のうち申請のあった、耐震診断支援・耐震補強設計支援・耐震建替え工事支援についてサンプルで補助金交付内定申請時に必要となる書類（所有権を証明する書類・住民票・納税証明書・見積書等）及び補助金交付申請時に必要となる書類（耐震診断完了届、領収書、補助金交付申請書等）を確認したが、全て適切に入手、ファイルされており問題点は見受けられなかった。

平成23年度の歳出決算書の支出額（10,270千円）について「補助金交付可否決定通知書」との一致を確認したが問題無かった。

2 非木造建物耐震化推進事業の利用状況について

非木造建物耐震化推進事業の利用状況を確認した。過去5年の利用実績は以下のとおりである。

（単位：件数）

	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年
耐震診断支援	0	0	3	1	8
耐震補強設計支援	—	0	2	1	1
耐震補強工事支援	—	0	2	1	0
耐震建替え工事支援	—	0	0	0	1
耐震アドバイザー派遣	—	—	—	0	0

耐震支援制度が開始したのが平成19年度からといった事もあるが、過去5年間の非木造建物耐震化推進事業の利用実績は少ない。（平成23年度に利用が増加した理由は、東日本大震災の発生により防災意識が高まった為と考えられる。）

制度利用等の為、区への相談はマンション・非木造建物について平成23年度で200件以上あったものの、ほとんどが支援制度利用に至っていない。

制度利用まで至らない原因としては、相談時点で制度利用の要件を満たしていない以下のケースが多々ある為との事である。

- ・旧耐震基準（昭和56年5月31日）以降に建築された建物
- ・違法建築の建物
- ・リフォーム的な相談

また支援制度利用の要件を満たしているものの、自己負担額で多額の支出を伴う事が分かると支援制度の利用を諦めるケースも多い様である。

3 非木造住宅の区内の耐震化状況について

非木造住宅のうち耐震性「無」と判断される住宅の直近データは無いが、平成10年、平成15年の住宅・土地統計調査のデータによると以下のとおりである。

(単位：戸)

	平成10年	平成15年	増減
非木造住宅戸数	40,390	47,270	+6,880
耐震性「無」戸数	7,752	6,573	△1,179
耐震性「無」(%)	19.2%	13.9%	△5.3%

上記の表からも分かるように平成10年から平成15年までに耐震性「無」戸数は5年で1,179戸減少し、1年あたりで235戸減少(1,179戸÷5年=235戸)している。減少理由として、現在は新耐震基準であり耐震性「無」の住宅の新たな増加がなく、また古い住宅の取壊しや耐震補強を所有者自らが実施した為に減少していると考えられる。

あくまで平成23年度は推定値となるが、平成15年より8年経過した平成23年度は耐震性「無」の住宅が同程度減少していくと仮定すると1,880戸(235戸×8年=1,880戸)耐震性「無」の住宅が減少し平成23年度の耐震性「無」の住宅は約4,700戸(平成15年度の耐震性「無」6,573戸-1,880戸=4,693戸)程度と推計される。

また非木造住宅の戸数も過去のデータの増加数から考えると平成23年度は5万戸を大きく上回っていると考えられ、非木造住宅の耐震化率は荒川区の目標値である90%は超えていると推計されるが、依然として非木造住宅で耐震性「無」の住宅は数千戸に及び決して少ない数ではない為、更なる耐震化推進が望まれるが、推進策として、過去において以下の施策を実施し

ている。

- ・平成19年度に旧耐震基準のすべての分譲マンションに、平成21年度には旧耐震基準のすべての賃貸マンションに事業のパンフレット等を送付し、周知徹底を図った。
- ・申請の要件緩和策として居住を条件として「建物所有者であること」に加えて「建物の所有者の配偶者若しくは2親等以内の親族であること」に実施要領を改訂。
- ・荒川区報に年4～5回推進化事業を掲載。

上記の施策を行っているものの、現状の支援制度の利用実績は低調であると考えられる。確かに申請者本人の自己負担額も相当額に及ぶことから耐震化に関心はあるものの実際、建物の耐震化まで踏み込めないのが実情であると考えられる。

利用促進の為、申請者の自己負担額を減らし支援額を増額する案も考えられるが、1案件当たり多額の支援額である為、支援額の増額は現実的ではない。

また、上記に記載のとおり、非木造住宅の耐震化率は区の目標である90%を超えていると考えられるが、まだ非耐震化住宅は数千戸に及ぶ事もあり大規模災害に備える為にも今後も耐震化支援制度は必要と考えられる。

現制度の内容を維持しつつ利用を推進すべきと考えられるが、推進策としては耐震性「無」の住宅へ数年に1度の割合で巡回し制度の説明等を実施したり、区報への掲載や公共施設での掲載を通じて区民に制度を周知させる事で耐震化の推進を図るべきと考えられる。

5 特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業について

特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業については、地震発生時において特定緊急輸送道路に係る沿道建物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、沿道建物の耐震診断、耐震補強設計及び耐震補強工事等に係る費用を補助することにより、当該沿道建物の耐震化を推進し、もって災害に強いまちづくりを実現するとともに、地震による沿道建物の倒壊等から区民の生命と財産を守ることを目的としている。

平成23年4月1日より「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」により特定緊急輸送道路が分けられるようになり、耐震診断を平成27年3月31日までに完了することが義務付けられている。

荒川区では平成23年10月13日に荒川区非木造建物耐震化推進事業制度要綱を改正し、特定緊急輸送道路（荒川区では尾久橋通り、明治通りの一部、日光街道の3つ）沿道建物の耐震診断を区別するようにした。平成23年度は合計2件で4,725,000円が支出された。

なお、平成24年度からは荒川区非木造建物耐震化推進事業制度要綱から独立させ、荒川区特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業制度要綱を施行しており、耐震化推進事業を推進中である。

＝ 監査の結果及び意見 ＝

平成23年度実施の2件について荒川区非木造建物耐震化推進事業制度要綱に基づき、事業の手続きが適正に行われたかを確認したところ、特に問題点は発見されなかった。

しかし、平成23年度歳入決算資料・歳出決算資料の中で、

- ①歳入 国庫支出金、国庫補助金、土木費補助金、住宅・建築物安全ストック形成事業費の非木造耐震化推進事業の耐震診断支援の実施件数：8件
- ②歳入 都支出金、都補助金、土木費補助金、緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業費の耐震診断支援の実施件数：2件
- ③歳出 土木費、都市整備費、都市計画費、負担金補助及び交付金の耐震診断の実施件数：6件

と件数がそれぞれ異なっていたため、その理由について担当者に質問したところ、平成23年度の非木造建物耐震化推進事業の耐震診断の実施件数は8件で、③については6件ではなく8件の誤り、②については2件ではなく5件（うち特定緊急輸送道路沿道建物が2件、一般緊急輸送道路沿道建物が

3件)の誤りで、残りの3件については都補助金の対象外であるとの回答を得た。今後、資料を作成する際は注意されたい。

6 建物耐震化推進事業にかかる国庫補助金等について

建物耐震化推進事業について、平成23年度においては、国および東京都より住宅・建築物安全ストック形成事業・地域住宅交付金並びに木造住宅耐震化促進事業及び緊急輸送道路沿線建築物耐震化促進事業に対して54,407千円の補助金の交付をうけている。

これらの補助金が、適正に交付申請等がなされ、支給されているかを交付申請書並びに完了実績報告書・請求書及び歳入調停書等により確認した。

＝ 監査の結果及び意見 ＝

社会資本整備総合交付金（地域住宅交付金）について

当該交付金対象事業中の「高齢者・障害者等安心居住推進事業(監査対象外事業)」の交付対象事業申請については、交付決定変更後の実績報告により金額の変更が生じたため、結果として監査対象である地域住宅交付金[「災害に強い住宅まちづくり推進事業(木造・非木造建物耐震化推進事業)」]が、本来の補助金交付率(45%)よりも高い交付率[53.24%(40,735千円/76,500千円)(国費/事業費)]となっていた。

ただし、複数年度をまたぐ交付金のため、翌年度、過剰額は減額調整され通期の補助金交付総額は結果として同額となるとの回答があり、交付金の過不足は生じない。

しかし、本来、申請から交付決定変更までの時点で交付金対象の確認等を適切に実施していればこのような事態に至ることはなかったと考える。

また、交付最終年度であれば、交付金の返還という事態も想定される。よって、申請においては、早めの確認作業を実施し、適切な内容の精査をする体制を構築することが、重要であると考えます。

7 耐震診断後の状況について

平成19年度以降の各年度において、耐震診断を行った結果、耐震補強が必要な建物について、その後、どのように耐震化が進んだかを、調査した。実績は以下のとおりである。

(単位：件数)

(木造建物)						
年度	診断 件数	診断結果件数	補強設計 件数	耐震化件数		
		(必要件数)		補強工事 件数	建替え工事 件数	合計
平成19年度	27	26	2	2	0	2
平成20年度	29	29	5	4	6	10
平成21年度	28	27	6	3	10	13
平成22年度	34	33	0	0	28	28
平成23年度	72	71	4	4	44	48
計	190	186	17	13	88	101
(非木造建物)						
平成19年度	0	0	0	0	0	0
平成20年度	0	0	0	0	0	0
平成21年度	3	3	2	2	0	2
平成22年度	1	1	1	1	0	1
平成23年度	6	6	2	1	2	3
計	10	10	5	4	2	6
(特定緊急輸送道路沿道建物)						
平成23年度	2	1	0	0	0	0
計	2	1	0	0	0	0
合計	202	197	22	17	90	107

※① 診断結果件数は、耐震診断の結果、耐震に適していないため、補強工事もしくは建替えが必要となった件数である。

※② 補強設計件数、補強工事件数並びに建替え工事件数は、荒川区に補助金を申請し、支援が受けられた件数である。

＝ 監査の結果及び意見 ＝

木造建物については、平成19年度から平成23年度の5年間で、耐震化件数は101件となり、必要件数186件に対して54.3%になる。

非木造建物及び特定緊急輸送道路沿道建物の耐震化件数は6件で、必要件数11件に対して54.54%になる。

耐震診断を行った結果、耐震化が必要と診断された建物の約半数強が、補強工事及び建替え工事を行って、耐震化されたことになる。

補強工事や建替え工事が進まない理由を、聴取したところ、以下の回答が得られた。

(補強工事、建替え工事が進まない理由)

耐震補強工事は進んでいないが、耐震建替え工事は進んでいる。

耐震補強工事が進まない理由は、次のとおりである。

- ・ 工事の費用負担の問題（お金がない）。
- ・ 高齢者世帯の増加（高齢者世帯は住宅の耐震化に向けて動くことが難しい）。
- ・ 権利関係輻輳（荒川区は借地が多く、耐震補強工事、耐震建替え工事について地主の承諾が必要）。
- ・ 違反建築物の扱い
- ・ 非木造建物の設計図書の不備（古い建物なので設計図書を紛失している方が少なくない、設計図書がないと耐震診断ができない）。
- ・ 分譲マンションの場合は多くの区分所有者等の合意形成が難しい。
- ・ 耐震診断の結果を受け、耐震補強工事ではなく耐震建替え工事を選択する方が多い。

区としてのフォロー・アップ、推進するために努力していることを聴取した。以下の回答が得られた。

(区としてのフォロー・アップ、推進するための努力事項)

区では、荒川区耐震改修促進計画の目標である耐震化率90%を実現するため、毎年、補助限度額の増額、補助対象建物の拡大など事業の拡充を行ってきており、来年度も新たな拡充を行う予定である。

事業の内容は23区でトップクラスと認識している。特に木造建物・非木造建物耐震建替え工事支援事業の対象地域を区内全域にしているのは23区で荒川区だけである。他区は防災上重要な地域に限られている。

平成20年度には、区内のすべての老朽木造住宅約15,000棟を対象に戸別訪問により事業の説明を行い、周知徹底するとともに、建物の耐震化に関する意識の啓発を図る「木造建物耐震化普及啓発活動」を実施した。普

及啓発活動で耐震化の意向調査も行い、AランクからDランクまでの建物リストを作成した。その後、A、Bランクの建物については職員が改めて戸別訪問により、事業説明と耐震補強工事、耐震建替え工事等の意向確認を行った。

さらに、耐震診断結果報告日から3年以内に耐震補強工事、耐震建替え工事等の申請を行ってもらうことになっているので、残り1年となった方には職員が戸別訪問により、新たに拡充した事業説明、耐震補強工事、耐震建替え工事等の意向確認を行っている。

特定緊急輸送道路沿道建物については、一昨年、昨年、今年と3年連続で個別訪問により事業説明を行っている。

事務改善では、申請者を建物所有者だけではなく2親等以内の建物居住者に拡大したり、申請の添付書類の簡素化などを行ってきた。

違反建築物の取扱いについても、平成17年度の事業開始時と比べ、かなりの緩和を行って来た。

今後も区民の耐震化への意向を踏まえ、事業の拡充策、事務改善を検討していくとともに、個別訪問の回数を増やすなどの充実を図り、建物の耐震化を推進していきたいと思っている。

荒川区にある昭和56年5月以前の建物(木造・非木造)の正確な戸数は、区が区内全ての建物の状況を個別に把握することが困難なため、防災都市づくり部ではとらえられていない。当然、耐震診断の申請を行っていないものについては、補強工事や建替え工事の必要な件数も把握していない。

平成19年以降耐震診断を行った件数は、200件余りで、耐震化が実現しているのは107件なので、診断から工事に結び付いたのはおよそ5割といった状況である。

荒川区に耐震診断を依頼して、補強工事等が必要な建物に対して、区の方に補助金申請していない建物については、補強工事または建替え工事が行われたかどうかのフォロー・アップは実施していない。

平成20年度に区内のすべての老朽木造住宅約15,000戸を対象に戸別訪問により事業説明を行って、周知徹底を図ったとのことであるが、アンケートなど実施して、耐震診断の必要な正確な戸数をまず把握されたい。

密集地域においては、補強工事や補強建替え工事よりも、再開発を行った方が良い地域もあり、防災都市づくり部だけでなく他の部との連携を図っていく必要がある。

今後も、必要な耐震化事業を推進されたい。

卷末資料：区民住宅入居者募集案内（平成23年度版）

ブロードバンド対応 区民住宅「空き室」入居者(随時)募集

区民住宅とは、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、区が建設（建設型）または民間住宅を借上げ（借上型）、使用料の一部を助成して区民の方へ供給する中堅ファミリー世帯向けの住宅です。

今回の募集は、あっせん期間内に発生する区民住宅の空き室に入居していただく方を、随時、申込順位にしたがって入居のあっせんをいたします。

募 集 受 付	申込みは、荒川区役所6階 住環境整備課で受け付けます。 募集の案内書や申込用紙は、あっせん期間中に限り配布しません。
------------	---

あっせん期間	平成24年3月31日まで ◎ あっせん期間終了時で申込順位は抹消されます。
--------	--

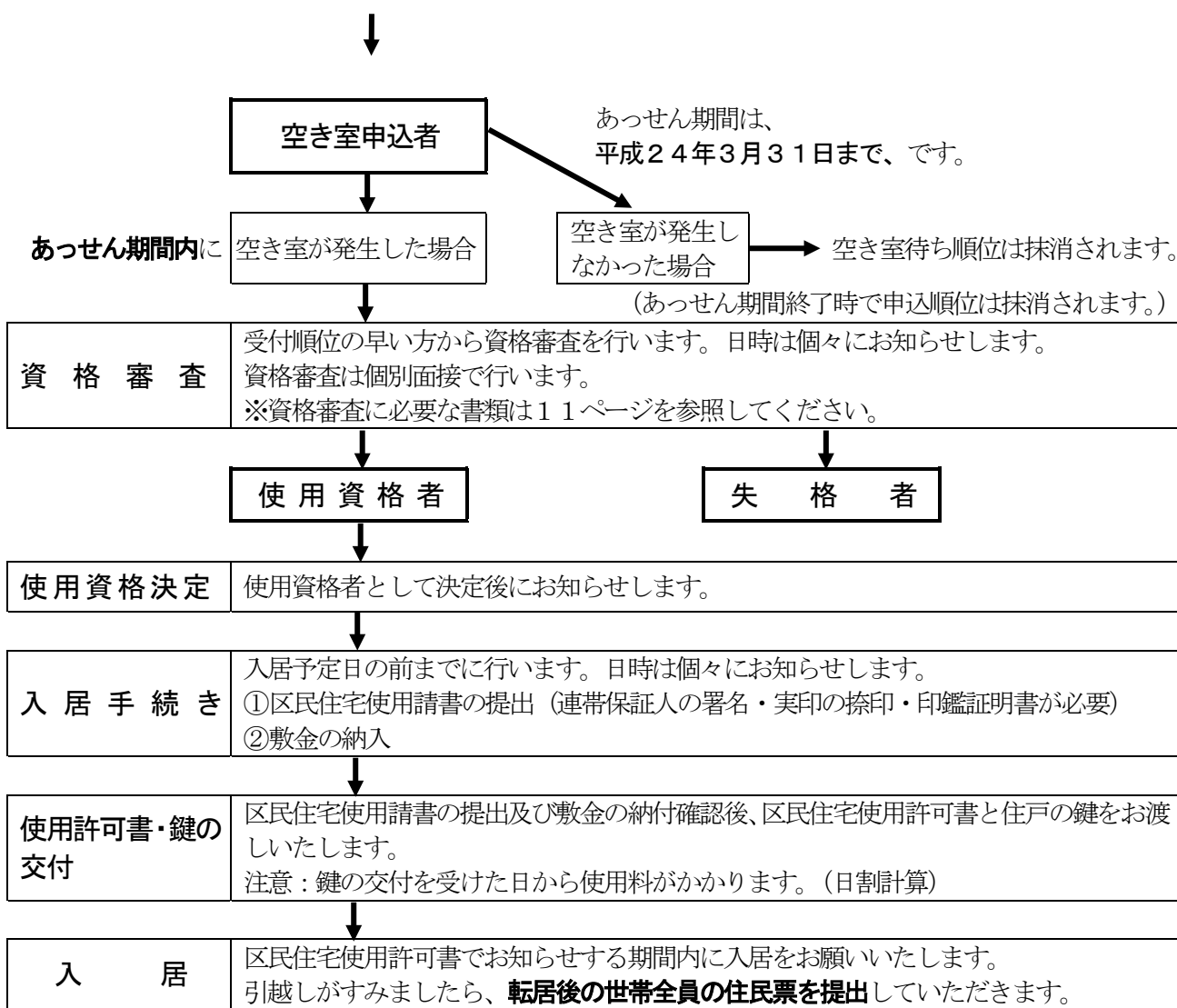
- 注 意 事 項**
- ◎ 単身者は申込みません。
 - ◎ 申込みは一世帯につき1通です。
一世帯で重複申込みをしたとき、または同一人の氏名で2通以上の申込みをしたとき（同居親族欄に記載されている者を含む）は、全部の申込みを無効とします。
 - ◎ 申込み後の同居親族（婚姻予定者を含む）の変更は認めません。（ただし出生、死亡は除く）
婚姻予定者との申込みの場合には、婚姻予定者の氏名等も必ず記入してください。
 - ◎ 入居に際しては、連帯保証人が必要になります。
 - ◎ 申込区分ごとの住宅を対象とした「空き室」ですので、住宅を指定することはできませんのでご了承ください。
 - ◎ 所得区分が異なるため、都営住宅と両方申込みことは出来ません。

問合せ先 荒川区都市整備部住環境整備課
電話（3802）3111 内線2824

申込みから入居まで

◎ 区民住宅（空き室待ち）使用申込書 用紙に必要事項を記入してください

申 込 受 付	荒川区役所6階住環境整備課で受け取ります。
---------	-----------------------



申込資格

申込みのできる方は、現に住宅を必要としている 次の1～7のすべてを満たす方に限ります。

- 1 年 齢 申込者本人が、**成年者**（20歳未満の既婚者を含む）であること。なお、20歳未満の既婚者には、入居手続きのときまでに入籍できる婚姻予定者を含みます。
- 2 在住か在勤 申込者本人が、荒川区に在住または在勤であること。または、荒川区に在住の1親等の親族（姻族）がいること。外国人の方については、**日本国に永住する資格**を持っていること。
- 3 所 得 申込者及び同居しようとする者の所得の合計が5ページの**所得基準表の範囲内**であること。
- 4 現在の住居 **自家所有者**（同居しようとしている親族に自家所有者がいる場合も含む）は、原則として**申込みできません**。
ただし、次のいずれかに該当する場合は申込みことができます。
①住宅が著しく老朽化しており、再建築が困難と認められる住宅にお住まいの方で、区民住宅入居後2か月以内に取りこわしを証明する登記簿謄本を提出できる場合。
→入居手続きの時までに取りこわしの契約書等で確認します。
②差押え、正当な事由による立退き要求などにより自家所有者でなくなる場合。
→入居手続きの時までに所有権移転登記後の登記簿謄本等で確認します。
- 5 納 税 等 申込者および同居しようとする者が**住民税及び健康保険料等を滞納していない**こと。
- 6 家族構成 **申込者およびその親族**（内縁・婚姻予定者を含む。なお、胎児は家族数には含まれません。）
①夫婦の片方とだけ同居しようとする形態としたり、正当な理由なく所得のある同居親族を除いて申込みなど、世帯を不自然に分割または合併した申込みはできません。
②内縁関係にある方は、住民票で「未届けの夫」または「未届けの妻」となっており、戸籍上の配偶者がいないこと。
③婚姻予定者については、入居手続き日までに婚姻し、その証明ができること。
- 7 申 込 者（同居しようとする者を含む）が**暴力団員でない**こと。
ここでいう暴力団員とは「**暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律**」第2条第6号に規定する暴力団員をいいます。
なお、暴力団員であるか否かを警視庁へ照会することについて、同意をいただきます。

申込区分

区 分	室 構 成	申込できる世帯
日暮里地区A 町屋地区A	2LDK	2人以上
日暮里地区B 町屋地区B	3DK以上	3人以上

2人世帯の方は、A区分のみ申込みことができます。

3人以上の世帯の方は、A・B区分のどちらか一方に申込みことができます。

区分別戸数表		日 暮 里 地 区		町 屋 地 区	
		西日暮里三丁目住宅	東日暮里六丁目住宅	町屋八丁目住宅	町屋五丁目住宅
A区分	2LDK	24戸	12戸	15戸	28戸
B区分	3DK以上	13戸	12戸	25戸	105戸

※ 空き室の数ではありません。

使用者負担額について

使用者負担額とは・・・住宅の月額使用料から助成金を差し引いた額で、入居者の方が毎月負担する賃料です。（入居者の所得に応じて第1～3所得区分に分かれています）

- ①区民住宅の使用者負担額は、世帯の所得金額（世帯で収入のある人全員の所得金額の合計額）及び住宅の専用面積等に応じて決定します。**注意・世帯の収入額ではありません。**
- ②使用者負担額と本来の家賃に相当する月額使用料の差額は、家賃対策補助金・負担金（国・都・区）で補う仕組みになっており、補助金等が毎年減少するため、使用者負担額は本来の家賃に相当する月額使用料に達するまで、**毎年3.5%づつ上昇します。**
- ③所得金額等により使用者負担額を定めているため、**毎年1回、助成申請書を提出**していただきます。（提出されない場合、助成が受けられません）
- ④入居後に所得が変動し所得区分が移行（第1所得区分から第2所得区分に移行した場合など）した場合は、その区分に応じた使用者負担額を負担していただきます。
- ⑤所得が第2所得区分を超えた場合、使用者負担額は月額使用料と同額になります。
- ⑥月額使用料は、市場家賃の動向により変更する場合があります。
- ⑦ **多子世帯（子どもが3人以上いる世帯）は、多子世帯支援策として月額2万円（平成28年3月31日まで）の減額を受けることができます（町屋五丁目住宅において試行）。**・・・詳細はお問合わせください。

住宅別概要・平成23年度使用者負担額表

住宅名 (所在地)	開設年月	構造	戸数	専用面積 (㎡)	月額使用料 (円)	平成23年度使用者負担額		
						第1所得区分	第2所得区分	第3所得区分
西日暮里 三丁目住宅 (西日暮里3-7-6)	平成 7年4月	鉄骨造 5階建	37	57.08	141,900	108,800	141,900	141,900
				72.79	180,900	138,800	180,900	180,900
東日暮里 六丁目住宅 (東日暮里6-7-12)	平成 9年4月	鉄筋 コンクリート 5階建	24	57.78	117,700	103,400	117,700	117,700
				89.85	183,100	160,800	183,100	183,100
町屋 八丁目住宅 (町屋8-5-16)	平成 10年4月	鉄骨造 5階建	40	65.18	121,800	104,300	121,800	121,800
				77.98	145,700	124,900	145,700	145,700
町屋 五丁目住宅 (町屋5-9-2)	平成 10年4月	鉄筋 コンクリート 22階建	133	62.05	115,400	99,300	115,400	115,400
				79.40	147,600	127,100	147,600	147,600

※ 借上型住宅の場合、借上げ期間終了後は、民間の建築主へ返還されます。（借上げ期間終了後の契約は、民間の建物持ち主と使用者との間で行っていただくこととなります）借上げ期間は、開設から20年間となっています。

所得基準表の見方

1 所得基準表 I・IIの所得金額は、世帯全員の現在の仕事（給与、パート、アルバイト、年金等）の「所得金額の合計」とします。

※所得金額については、6ページ以降をご覧ください。

収入のある人の名前	所得金額	10ページ②の 特別控除金額
合 計		

10ページ①の
特別控除金額

あなたの世帯の
所得金額

— =

2 所得基準表の家族とは

申込者本人 同居親族数 遠隔地扶養者数 家族数

1			
人	+	人	+
		人	=
			人

←この人数で所得基準表をみます

※遠隔地扶養とは、入居しないが申込者または同居親族の所得税法上の扶養親族をいいます。たとえば離れて住んでいる親などを扶養しているような場合です。勤務先や税務署に「扶養親族の申告」をすることが必要です。

3 所得としないもの

①次の収入は0円とし、所得となりません。

仕送り、生活保護による扶助費、失業給付金、恩給、遺族・障害を事由とする年金、労災保険の各種給付金、退職手当など。

②過去に収入があっても、**申込日現在失業中の方は0円となります。**

③現在は収入があっても、申込日以降に次のアまたはイの理由で退職することが申込み時に確定し、退職後無職・無収入となる場合、所得を0円とすることができます。(申込書に退職年月日記入、資格審査のとき証明が必要)

ア、結婚のため イ、出産のため

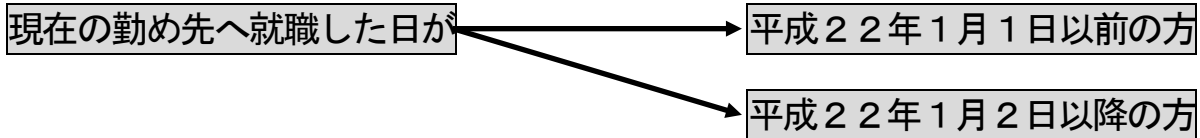
所得基準表 I 適用住宅 町屋五丁目住宅

家族数	所得金額(円) ※収入額ではありません。		
	第1所得区分	第2所得区分	第3所得区分
2人	2,276,000～3,488,000	3,488,001～4,580,000	4,580,001～6,224,000
3人	2,656,000～3,868,000	3,868,001～4,960,000	4,960,001～6,604,000
4人	3,036,000～4,248,000	4,248,001～5,340,000	5,340,001～6,984,000
5人	3,416,000～4,628,000	4,628,001～5,720,000	5,720,001～7,364,000
6人	3,796,000～5,008,000	5,008,001～6,100,000	6,100,001～7,744,000
7人	4,176,000～5,388,000	5,388,001～6,480,000	6,480,001～8,124,000

所得基準表 II 適用住宅 西日暮里三丁目住宅 ・ 東日暮里六丁目住宅 ・ 町屋八丁目住宅

家族数	所得金額(円) ※収入額ではありません。		
	第1所得区分	第2所得区分	第3所得区分
2人	2,780,000～4,244,000	4,244,001～5,720,000	5,720,001～7,592,000
3人	3,160,000～4,624,000	4,624,001～6,100,000	6,100,001～7,972,000
4人	3,540,000～5,004,000	5,004,001～6,480,000	6,480,001～8,352,000
5人	3,920,000～5,384,000	5,384,001～6,860,000	6,860,001～8,732,000
6人	4,300,000～5,764,000	5,764,001～7,240,000	7,240,001～9,112,000
7人	4,680,000～6,144,000	6,144,001～7,620,000	7,620,001～9,492,000

給与所得の所得算出方法 (会社員・日雇い・パート・アルバイト等)



現在の勤め先でのあなたの月別収入を記入してください。

働いた月	税込支給額	賞与
22年1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
9月		
10月		
11月		
12月		
23年1月		
2月		
3月		
4月		
5月		
6月		
7月		
8月		
合計	収入計	賞与計

次の1、2からあてはまるケースを選び、収入を計算します。

$$\begin{array}{ccc} \text{収入計} & \text{賞与} & \text{推定年収} \\ \boxed{} + \boxed{} & = & \boxed{} \end{array}$$

- 1 就職した日が、平成22年1月2日以降の方は、就職した翌月からの収入の合計を収入のあった月数で割り、それを12倍します。また、その間の賞与も加えます。

$$\begin{array}{ccc} \text{収入計} & \text{賞与} & \text{推定年収} \\ \boxed{} & \times 12 + \boxed{} & = \boxed{} \end{array}$$

収入のあった月数

- 2 就職した日が最近で、まだ1ヶ月分の給料が支給されていない方は、基本給、住居手当など毎月必ず支給される固定的給料を12倍してください。

$$\begin{array}{ccc} \text{固定的給料} & \text{推定年収} \\ \boxed{} \times 12 = & \boxed{} \end{array}$$

※病気等により、1ヶ月以上収入のない月がある場合は、その月を除いて推定計算してください。

年収を所得金額に換算します

次の区分にしたがって、年収額を所得金額に換算してください。

年収が…

① 0円～1,627,999円

② 1,628,000円～6,599,999円 → 4,000円単位で端数整理します。

[例] 年収額が5,808,667円の場合

年収額 $\boxed{5,808,667}$ 円 ÷ 4,000円 = $\boxed{1,452.16}$ 小数点以下切捨

$\boxed{1,452} \times 4,000 = \boxed{5,808,000}$ 端数整理後の額

③ 6,600,000円～9,999,999円の方

《源泉徴収票のでる方》

平成22年分 給与所得の源泉徴収票									
支払 を受け る者	住所又は 居所	東京都 荒川区 荒川2-2-3-101 ハイツアラカワ				受給者番号			
						氏名(フリガナ) アラカワ タロウ			
						名(役職名) 荒川 太郎			
種別	支払金額	給与所得控除後の金額		所得控除の額の合計額		源泉徴収税額			
給与	5,808,667	4,106,400							
控除対象配偶者の有無等	配偶者特別控除の額	扶養親族の数(配偶者を除く)	寡妻者の数(本人を除く)	社会保険料等の金額	生命保険料の控除額	損害保険料の控除額	住宅借入金等特別控除額		
有無 従有									

平成22年	
支払給与総額	所得金額
円	円

申込書の所得額などの欄

**この金額が
所得金額です**

《源泉徴収票のでない方》

平成22年1月から平成22年12月までの税込支給額を合計し、申込書の「支払給与の総額」の欄に記入し、次に下の計算式で、年収を所得金額に換算してください。

年収を所得金額になおす計算式

年収額(円)	計算式と所得金額
～ 650,999	所得金額は 0円
651,000～1,618,999	年収額 (円) - 650,000 = 所得金額 (円)
1,619,000～1,619,999	所得金額は 969,000円
1,620,000～1,621,999	所得金額は 970,000円
1,622,000～1,623,999	所得金額は 972,000円
1,624,000～1,627,999	所得金額は 974,000円
1,628,000～1,803,999	端数整理後の額 (円) × 0.6 = 所得金額 (円)
1,804,000～3,603,999	端数整理後の額 (円) × 0.7 - 180,000 = 所得金額 (円)
3,604,000～6,599,999	端数整理後の額 (円) × 0.8 - 540,000 = 所得金額 (円)
6,600,000～9,999,999	年収額 (円) × 0.9 - 1,200,000 = 所得金額 (円)

申込書の所得額などの欄

平成22年	
支払給与総額	所得金額
円	円

6 ページ上段で計算した推定年収額

計算結果を申込書の所得金額の欄に記入します。

事業等所得の方 (自営業・外交員等)

現在の仕事を始めた日が 平成22年1月1日以前の方

《確定申告をしている方》 (平成22年分)

所得金額	事業等	①									
	農業	②									
	不動産	③									
	利子	④									
	配当	⑤									
	給与	⑥									
	雑	⑦									
	総合譲渡一時 ケ+[(コ+サ)×1/2]	⑧									
	合計	⑨									

申込書の所得額などの欄

平成22年	
支払給与総額	所得金額
円	円

この金額から⑧を差引いた金額が所得金額です。

※妻や子供を事業専従としている場合、この事業専従者の所得は、それぞれの専従者給与額を6～7ページ下段の計算式で所得に換算したものになります。

《確定申告をしていない方》

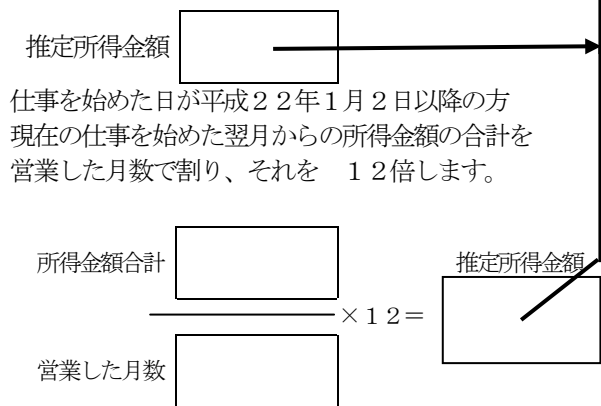
平成22年1月から平成22年12月までの所得金額の合計となります。

現在の仕事を始めた日が 平成22年1月2日以降の方

次で、所得を計算します。

現在の仕事を始めたときから月別の収入、必要経費、所得金額を記入してください。

働いた月	収入金額	必要経費	所得金額
年 月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
月			
合計			



※病気等により、1ヶ月以上収入のない月がある場合は、その月を除いて計算してください。

年金を受けている方

※ 年金の「所得金額」は、支給を受けた金額ではありません。

※ 平成22年1月から12月までに支払を受けたすべての年金を合計し、以下の説明にしたがって「所得金額」を算定してください。ただし、「遺族年金」「障害年金」は除きます。

平成21年12月以前から年金を受けている方

郵便はがき

公的年金等の源泉徴収票
(平成 年分)

種別	支払金額	源泉徴収税額
年金	¥1,649,964	¥0
申告書の提出	本人	控除対象配偶者の有無等
有	無	有 無
扶養親族の数	障害者の数(本人以外)	
特定 老人 年少 その他 特別 その他	0人 0人 0人 0人 0人 0人	
年金の種類別	生年月日	

116-001 荒川 2-9

支払者
東京都千代田区霞ヶ関1丁目
支出官 社会保険庁総務部
社会保険庁
〒168-8505
東京都杉並区高井戸西3丁目
電話 03(3334)313

(表面の注意事項をよくお読みください。)

申込書の所得額などの欄

平成22年	
支払給与総額	所得金額
円	円

下段で計算した所得金額を記入してください。

平成22年1月以降に年金を受け始めた方、年金の支給額が変更になった方

「年金裁定通知書・変更通知書」などの金額を年額とし、下段の計算式で所得金額に換算してください。

年金収入を所得になおす計算式

本人の年齢	年金の合計金額の範囲	計算式と所得金額	
		(年金額の合計)	(所得金額)
65歳以上	0~1,200,000円		所得金額は0円
	1,200,001~3,299,999円	(円) -1,200,000円 = (円)	
	3,300,000~4,099,999円	(円) ×0.75 - 375,000 = (円)	
65歳未満	0~700,000円		所得金額は0円
	700,001~1,299,999円	(円) -700,000円 = (円)	
	1,300,000~4,099,999円	(円) ×0.75 - 375,000 = (円)	

※年金のほかに収入の有る方は、それぞれ所得を計算し、2段書きにしてください。

記入例

職業	平成22年	
	支払給与総額	所得金額
会社員	給与〇〇〇	〇〇〇〇
	年金〇〇〇	〇〇〇〇

申込書の所得額などの欄

平成22年	
支払給与総額	所得金額
円	円

計算結果をここに記入してください。

特別控除について

次の「控除の種類」にあてはまる場合には、① の場合は申込世帯の合計所得金額から、② の場合はその人の所得金額から、それぞれの特別控除金額を差し引きます。

① 申込世帯の合計所得金額から差し引くことができるもの

控除の種類	特別控除金額	特別控除を受けられる人	備考
ア) 老人扶養控除等	1人につき 10万円	所得税法上の扶養親族または控除対象配偶者で70歳以上の人	エ)の特別障害者控除を受ける人は、ウ)の障害者控除を合わせて受けることはできません。
イ) 特定扶養控除	1人につき 25万円	所得税法上の扶養親族(配偶者は含みません)で16歳以上23歳未満の人	
ウ) 障害者控除	1人につき 27万円	1 愛の手帳等の交付を受けている人で3度、4度の人 2 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で2級、3級の人(障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判断された方を含む) 3 身体障害者手帳の交付を受けている人で3～6級の人 4 戦傷病者手帳の交付を受けている人で第4項症～第2目症の人 5 65歳以上の人で1、3と同程度であるものとして福祉事務所長の認定書の交付を受けている人	
エ) 特別障害者控除	1人につき 40万円	1 愛の手帳等の交付を受けている人で1度、2度の人 2 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている人で1級の人(障害年金等の受給に際し、障害の程度が同程度と判断された方を含む) 3 身体障害者手帳の交付を受けている人で1、2級の人 4 戦傷病者手帳の交付を受けている人で特別項症～第3項症の人 5 精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く人 6 原子爆弾被爆者の人で、厚生労働大臣の認定書の交付を受けている人 7 常に就床を要し、複雑な介護を要する人 8 65歳以上の人で1、3と同程度であるものとして福祉事務所長の認定書の交付を受けている人	
合計	万円	4ページの1の特別控除金額の欄へ記入	

② 特別控除を受けられる人に所得があるとき、その人の所得金額から差し引くことができるもの

控除の種類	特別控除金額	特別控除を受けられる人	備考
ウ) 寡婦控除	27万円	申込者本人または同居親族で、夫と死別もしくは離婚し、その後婚姻をしていない女性、または夫の生死が明らかでない女性で、次の1、2のいずれかにあてはまる女性 1 扶養親族または生計を一にする子(年間所得金額38万円以下であること)を有する女性 2 年間所得金額が500万円以下の女性(1の「扶養親族・子」のいない人もあてはまりますが、離婚した場合は除きます)	
カ) 寡夫控除	27万円	申込者本人または同居親族で、妻と死別もしくは離婚し、その後婚姻をしていない男性、または妻の生死が明らかでない男性で、次の1、2の両方にあてはまる男性 1 生計を一にする子(年間所得金額38万円以下であること)を有する男性 2 年間所得金額が500万円以下の男性	
合計	万円	4ページの1の特別控除金額の欄へ記入	

区民住宅の入居手続き等について

資格審査に必要な書類

資格審査には、申し込まれた世帯の状況などにより、次の書類が必要となります。

- ◎世帯全員の住民票（続柄記載のもの）、外国人登録原本記載事項証明書、または在勤であることの証明書
- ◎住宅を必要とすることを証明できる書類（賃貸借契約書、家賃の支払が確認できるもの等）
- ◎世帯全員の健康保険被保険者証
- ◎平成22年度の住民税納税証明書（特別区民税・都民税納税証明書等）
- ◎平成22年度の国民健康保険料納付済額証明書
- ◎平成23年度の課税証明書または非課税証明書 ※ただし、当該証明書を発行することができない時期（1月から概ね5月頃まで）は ①平成22年度の課税証明書または非課税証明書 ②平成23年分給与所得源泉徴収票または、確定申告書の写し
- ◎収入を推定で算出した場合、収入状況を確認できる書類
- ◎その他（退職証明、戸籍謄本等）

入居手続き

1 区民住宅使用請書の提出

連帯保証人1名の選出。連帯保証人の資格は、次の①～③のすべてに該当する方です。

- ①日本国内に住所を有する成人の方
- ②使用者と同等以上の所得のある方
- ③日本国籍を有するか、日本国に永住する資格を有する方

2 敷金の納付

金 額：月額使用料の2ヶ月分

納付時期：入居予定日の15日前までで、区で指定する日

共 益 費

使用する区民住宅の共用部分の維持管理に要する経費を共益費として納付していただきます。

ただし、使用を許可した日が月初めでない場合は、日割りで算出します。

金 額：月額 10,000円（平成22年度）

使用者負担額

使用者負担額は、使用する住宅の家賃に該当するもので、月額使用料から助成金を差し引いた後の額です。毎年3月初めまでに申請する世帯全員の収入に関する申告に基づき、基準日（使用者負担額が変わる日）より1年間の使用者負担額を算定します。

収入に関する報告に必要な書類	基準日	
助成申請書（所定様式） 世帯全員の住民税課税証明書または非課税証明書 その他、区長が必要と認める書類	西日暮里三丁目住宅 町屋八丁目住宅	4月1日
	東日暮里六丁目住宅 町屋五丁目住宅	5月1日

その他注意事項

- ①使用者負担額と共益費は、その月の分を月末までに区で指定する納付方法により納めていただきます。
- ②区民住宅入居後は、家財損害保険等の加入が必要となります。
- ③ペット（犬・猫等）の飼育は禁止です。
- ④テレビ受信はCATVを利用しています。CATV独自番組をご覧になる方は別途契約が必要です。
- ⑤自転車置場は、一世帯あたり2台までです。（バイク置場はありません）
- ⑥通信設備等については、別途契約が必要です。（接続・原状回復は各自で行なってください）
- ⑦更新に要する費用負担はありません。

ご注意

用紙の販売や申込み代行を行う業者と荒川区は
いっさい関係ありません。