

平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【総括表】

項 目		報告書頁	対応済み	今後実施	検討中	その他	備考
区民住宅							
1	区民住宅視察について	P.1					
2	入居者管理について						
3	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						
4	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						
5	共益費について						
	(1) 金額の設定について						
	全区民住宅一律の金額となっている点について						
	共益費を区民住宅ごとに設定する方法について						
	対象となる経費について						
	(2) 防災センター負担金について						
6	指定管理業務について	P.2					
	(1) 維持管理業務について						
	町屋五丁目住宅の長期修繕計画について						
	借上型区民住宅3物件の現状復旧義務について						
	作業実施報告書の荒川区側の保管について						
	(2) 一般修繕、空家修繕及び計画修繕について						
	一般修繕について						
	空室修繕について						
	計画修繕について						
	(3) 業務範囲の見直しについて						
7	借上料について	P.3					見解の相違
8	町屋五丁目区民住宅の建物について						
9	長期滞納債権の整理について						
	(1) 連帯保証人の定期的な確認について						
	(2) 徴収方法について						
	(3) 滞納の分割返済について						
	(4) 口座振替引落未済の事態について	P.4					
	(5) 個別経過記録の記載内容について						
	(6) 書類の保管状況について						
	(7) 未督促案件について						
	(8) 連帯保証人に関するメモについて						
10	空室対策について	P.5					
	(1) 借上型区民住宅の返還条件等の明確化について						
	(2) 現入居者の転出抑制について						

項 目		報告書頁	対応済み	今後実施	検討中	その他	備考
(4)	積極的な募集活動の実施	P.5					
(5)	入居要件の緩和						
(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						
(7)	間取りの変更、設備改修工事						
(8)	他用途への転用	P.6					
(9)	費用対効果を考慮した空き家対策						
(10)	区民住宅制度の継続について						
建物耐震化推進事業							
1	予算・決算関係について	P.6					
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						
3	木造建物耐震化推進事業について						
(1)	耐震補強工事における施工業者登録制について						見解の相違
(2)	簡易な耐震改修に対する助成制度について						
4	非木造建物耐震化推進事業について	P.7					
5	特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業について						
6	建物耐震化推進事業にかかる国庫補助金等について						
7	耐震診断後の状況について						
合計	40事項		22	2	14	2	

平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【詳細版】

	現 状	問 題 点	意 見	対 応 状 況
<b>区民住宅</b>				
<b>1 区民住宅視察について</b>				
P.48	外装や内装に経年に伴う汚れがみられる区民住宅があった。長すぎる廊下、細かい部屋割り、古いタイプの台所設備、ウッドカーペットを貼っている。メールボックスが封印されていて、空室が目立つ区民住宅もある。	長すぎる廊下等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。	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仕方を一考しなければ、空室を埋めるのは困難と思われる。	・入居要件の緩和について今後検討する。 ・外装や内装に経年に伴う汚れがみられた区民住宅については、所有者により外壁、共用部分等を改修し建物のリニューアルを行った。その他の住宅についても、所有者と相談し、必要な改修等を求めていく。 ・公共賃貸住宅情報を提供するウェブサイトを利用した情報提供や区内の不動産仲介業者の活用等を検討する。
<b>2 入居者管理について</b>				
P.50	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。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い。	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。離婚等による名義変更の場合、連帯保証人が保証を行わない可能性もあるため、賃貸料を徴収できない可能性がある。	再度、預り敷金の保管証を発行しておく必要があるか検討されたい。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。	・敷金の領収書を発行し、その控えを保管しており支障ないと考える。 ・使用者が退去し、他の世帯員が残る場合には、新たに使用者となる者は連帯保証人を立てる義務を負っており、区としても退去時における周知を徹底している。 ・平成23年度以降、連帯保証人に関する現況調査を定期的に行っており、今後も継続して実施する。
<b>3 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</b>				
P.53	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いるが、空室が年々増加している。	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。	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。	これまで、使用料の見直しや多子世帯に対する家賃減額の試行を行ってきたところである。近傍同種の賃貸住宅の市場家賃を参考に、適正な使用料となるよう定期的に見直し等を行っていく。
<b>4 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</b>				
P.56	町屋五丁目住宅の駐車場稼働率は6割、トランクルームの稼働率は8.1%である。	駐車場、トランクルームの稼働率が低い中、具体的な対策が講じられていない。	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。トランクルームは、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。	・駐車場は、一部時間貸しを含め、有効利用を検討する。 ・トランクルームについては、入居者アンケート調査を行い、その結果等を踏まえ検討する。
<b>5 共益費について</b>				
P.62	(1)金額の設定について 全区民住宅一律の金額となっている点について共益費を区民住宅ごとに設定する方法について	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、公平性を担保している。(平成23年度は月額10,000円)	共益費の算出根拠には、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いる。 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。 町屋五丁目住宅以外の3住宅は、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。今後の共益費のあり方について検討されたい。	区民住宅は公募を行い、応募が募集を上回る場合は抽選により入居者を決定している。また、申込者は地区毎(日暮里地区、町屋地区)に申込みこととなり、自由に住宅を選べない。そのため、区民住宅全棟を一つの住宅として管理コストのうち共益費相当分を全戸数で除し共益費を算出することとして公平性を確保してきた。 現在は、空室から自由に住宅を選べる状況にあるため、例えば、住宅別の入居申込の方式に変更する等、住宅毎の共益費の算出方法についても検討していく。

平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【詳細版】

		現 状	問題点	意 見	対応状況	
	対象となる経費について	各区民住宅の共益費は同額とする方針に基づき、共益費を設定している。	計算過程において 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。 町屋八丁目住宅以外の住宅の3月電気料金等が経費に含まれていない。 巡回管理の費用が含まれていない。 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。	経費に含めるべきかどうか議論のあるところである。 3月の電気料金等は概算で経費に含めるべきと考える。 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。	計画修繕の費用は所有者が負担するものと考えている。 3月分の電気料金についても、共益費に参入するよう改める。 巡回管理費、法定点検費用を共益費に含めるべきかは、他の自治体の状況を踏まえ検討する。	対応済み 検討中
P.68	(2)防災センター負担金について	「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、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円の増加が見込まれている。	委託費増加理由について、契約当事者は東京都になっており、区では正確に把握していない。	委託費が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が確認しておくべきであると考えられる。	入札の結果により、契約額は増減するが、東京都から提示された予算額が前年の予算額と比べ大幅に変わる場合には、業務内容に変更がないかを東京都に確認するように改める。 なお、23、24年度の予算額、決算額は次のとおりである。 23年度 予算額34,043,100円 決算額28,902,123円 24年度 予算額33,156,900円 決算額31,444,350円	対応済み
6	指定管理業務について					
P.69	(1)維持管理業務について					
	町屋五丁目住宅の長期修繕計画について	町屋五丁目住宅は、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。	長期修繕計画にあるとおり、今後明らかに発生するであろう修繕工事での支出に対し、基金の活用等がない。	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。	大規模修繕の支出については、長期修繕計画の中で平準化を図っていく。	・対応済み
	借上型区民住宅3物件の原状復旧義務について	借上型区民住宅3物件(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。	賃貸借契約期間終了まであと数年となっており、賃貸借契約書には契約終了後の現状復旧義務や管理範囲が定められているが、賃貸人と具体的な交渉をしていない。	契約終了まであと数年となっており、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。	賃貸借契約期間満了後の住宅の返還については、平成24年度から賃貸人との協議を開始している。	・対応済み
	作業実施報告書の保管について	維持・管理・計画修繕について、作業完了後に東京都住宅供給公社から送付される作業実施報告書は、ファイリングして保管している。	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。	内容別、月別等に整理すべきである。今後、同様のことがないように注意されたい。	監査人の指摘を受け、月別に管理することに改めた。	・対応済み
P.72	(2)一般修繕、空室修繕及び計画修繕について					
	一般修繕について	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。	平成24年4月1日以降、指定管理者が交代することが決まっていたため、工事の完了が新年度に入ることを避けるべく、次期指定管理者が行うこととしたが、区が次期指定管理者へ修繕を依頼することを失念され、監査時点まで放置されていた。	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。 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。	防火戸の閉鎖不良については、監査人の指摘を受け、修繕を実施した。 今後、指定管理者の交代時には、引継案件の一覧表を作成し、漏れがないように徹底する。	・対応済み
	空室修繕について	空室修繕には、荒川区の業者を使っているが全て同一の業者である。	金額が少ないため(250万円以上は要入札)入札をする必要はないが、空室修繕は緊急性を要する修繕ではないため、相見積もりを数社から取ることも可能である。	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。	空室修繕を行う事業者については、指定管理者が公募により地域毎に選定し、年間契約をしている。事業者は、地域内の都営住宅等を含めた空室修繕を請け負うためスケールメリットにより修繕費を安く抑えることができる。	・対応済み

平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【詳細版】

	現 状	問題点	意 見	対応状況	
	計画修繕について 町屋五丁目住宅のガスコンロ取替工事は57,400円×95戸＝5,453千円の予算額であった。	実際は71,850円×80戸＝5,748千円であり、当初の計画からは大幅な金額のずれが生じている。	今後の計画修繕工事の長期計画の立て方に工夫が必要かと思われる。	・対象戸数が減った理由は、計画修繕実施にあたり、対象戸数を精査したこと及び予算措置後、緊急に対応する必要があったため一般修繕により取替えを行ったためである。 ・ガスコンロ取替工事の戸当たり単価の増加の理由は、耐火ボードの取付工事を追加したためである。長期計画の立て方については検討していく。	・対応済み
P.76	(3)業務範囲の見直しについて 指定管理者の業務範囲は、主に施設の修繕及び保守点検である。	平成23年度まで指定管理者に別途業務委託(過年度分の使用料等にかかる滞納管理業務)を行っていたが、平成24年度からは区職員が行うこととしている。	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。次期指定期間に向けて、指定管理業務の範囲について、見直す必要がある。	使用料の決定、明渡請求等の意思決定行為以外の事務は、指定管理者が行うことが可能である。今後、他団体の状況等を調査し検討する。	・検討中
7	借上料について				
P.80	毎月定額の借上料を区が所有者に支払っており、借上料の決定要素に空室率は考慮されていない。	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げ料が等しくなるよう設定されているが、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。	借上料は、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。	区民住宅は、制度上の制約(入居要件が厳しい等)があり、空室リスクを所有者に負わせることは難しい。なお、過去に2回、市場家賃に合わせた使用料の引き下げに伴い、借上げ賃料の値下げを行っている。	・見解の相違
8	町屋五丁目区民住宅の建物について				
P.83	平成23年度の住宅使用料収入は156,293千円である。	現在、空室率は20%であり、使用料総額(効果)に対する投下資本(費用)が回収できていない。	今後は大規模修繕が必要になってくると思われるので、さらに、効果と費用の差が大きくなると思われる。	空室については、密集事業の代替住宅としての活用等を検討する。その他、入居要件の緩和等により収支の改善を目指す。	・検討中
9	長期滞納債権の整理について				
P.86	(1) 連帯保証人の定期的な確認について 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。	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。 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あった。 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。	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。	連帯保証人の変更届は使用者に義務付けられているが、区としても定期的に連帯保証人の現況調査を行っているところである。	・対応済み
	(2) 徴収方法について 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。	これまでの滞納者については、主として文書や電話による督促等が中心となっている。	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。	滞納者に対しては、区においても従前から面談により、資産、所得、収支、他の債務の状況を把握しているが、今後の状況に応じて更に接触を強化する。	・対応済み

平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【詳細版】

	現 状	問題点	意 見	対応状況
(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。	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。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増大する等の観点から好ましくないと考えられる。	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える。	誓約書に基づき、長期の分割納付になっている債権については、面談により、3年から5年の弁済期間となるよう短期化を図っていく。  平成25年度から実施
(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おり、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いる。また、未引落者は同一者が多い。	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、特にペナルティはない。 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。	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。	口座引き落としの履行改善のため、「口座振替不能のお知らせ」により、残高不足により口座振替ができなかったこと、翌月の引き落とし日、支払がない場合は区民住宅の使用許可を取り消すことがあることを通知している。 また、平成23年10月から、事務処理要綱を改正し、督促によっても支払がない場合には連帯保証人に対し請求しているところである。  対応済み
(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、過去からの区の対応経過が分かるように記載処理されている。	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、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の滞納処理方針の適切な引き継ぎ等に適した処理をしていない。	対応記録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の滞納処理方針の適切な引き継ぎ等に資すると思う。	滞納者毎の個別滞納記録については、監査人の指摘を受け、上司の指示内容等も記載するように改善した。  対応済み
(6)	書類の保管状況について 「区民住宅使用申込書」等使用者からの提出書類は、区において保管するものである。	区において保管すべき、使用者からの提出書類を紛失しており、長期滞納者に対する管理・回収検討時に、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)。	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。	職員が提出書類を使用する際には、必ずファイルごとにキャビネットから取り出し、使用後は速やかに元の保管場所に格納することを徹底する。  対応済み
(7)	未督促案件について 過年度滞納者で、当初督促状を一度送付する以外、一切の督促がなされていないケースが4件存在した。	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、1か月分の場合、継続的な納付指導を実施していなかった。	1か月の滞納についても、督促状のみでの送付で済ませず、電話連絡等で早期の回収を行うべきと考える。	荒川区住宅滞納整理事務処理要綱を改正し、1か月分の未納についても納付指導及び請求を行うよう改める。  対応済み
(8)	連帯保証人に関するメモについて 長期滞納案件については、連帯保証人に対して債務の履行を求めている。	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。	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、意思決定しておく必要がある。	当該のメモについては不適切な記載であり、メモについては担当者間の引継ぎの際に誤解が生ずる恐れがあることから、正確に記録するよう徹底し、意思決定することとした。  対応済み

平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【詳細版】

	現 状	問 題 点	意 見	対 応 状 況		
10	空室対策について					
P.91	(1) 借上型区民住宅の返還条件等の明確化について	借上型区民住宅3物件(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。	賃貸借期間終了時、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、現在、管理者となる所有者が新たに設定する家賃等の諸条件が示されていない。	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。	所有者の意向を確認しつつ、円滑な返還手続きを進める。	・対応済み
	(2) 現入居者の転出抑制について	平成21年度に助成金が生じていない16世帯のうち、助成金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。	現況、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。	退去理由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。	・退去理由については退去届により把握している。また、毎年、入居者に対し修繕対応、その他全般についてアンケート調査を行い、指定管理者のサービス向上の役立てている。 ・また、公営住宅の所得超過者に対する区民住宅のあっ旋については東京都に相談していく。	・対応済み
	(4) 積極的な募集活動の実施	現在の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がある。	現在の入居者の募集方法は、積極的な方法ではなく入居率アップに努めていない。	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。	入居要件の緩和について検討する。これと併せ公共賃貸住宅の募集情報を提供するウェブサイトを利用した情報提供や区内の不動産仲介業者の活用等を検討する。	・検討中
	(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。	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。	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	現在、入居者の募集等の業務は区職員が直接行っている。	入居者の募集は、区報や区ホームページに掲載するなど限定的である。	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。	入居者の募集について、区内の不動産仲介業者の活用等を検討するとともに、指定管理業務の拡大についても検討する。	・検討中
	(7) 間取りの変更、設備改修工事	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。 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る。 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いる。	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り区民住宅の魅力が半減させている。 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。 専用面積に比して部屋数が多い傾向は、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。	今後、家賃水準だけでなく、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。 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、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、所有者の理解を得よう交渉を進める必要がある。	・指摘のあった住宅の廊下等の共用部分の壁や窓枠等については、所有者により改修された。 ・区民住宅は当初、賃貸市場で供給が不足している子育て世帯に適した広さと間取りを有する住宅を供給する趣旨により開設したもので、当時のニーズには合致していた。しかしながら、空室が増加する状況に鑑み、間取りの変更等も検討する。	・対応済み ・検討中

平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【詳細版】

		現 状	問題点	意 見	対応状況
	(8) 他用途への転用	区民住宅としての需要は低下している。	区民住宅としての需要が低下する中、空き室解消に向けた具体的な対策が講じられていない。	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。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。	用途変更等については、今後検討する。 ・検討中
	(9) 費用対効果を考慮した空き家対策	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。	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ない。	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。	今後とも、空室解消に向け、所有者と意思疎通を図りながら、PR方法、入居要件の緩和等についての検討を行っていく。 ・検討中
	(10) 区民住宅制度の継続について	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。	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。	区民住宅の目的は一定程度達成されたため、借上区民住宅は管理期間の満了を機に、返還に向けた準備を進める。 ・検討中
<b>建物耐震化推進事業</b>					
<b>1 予算・決算関係について</b>					
P.100		東日本大震災の影響で、建物耐震化の大幅な補正予算を組んだ。	工事件数が伸び悩んだため、補正後予算と決算に大きな差異が生じた。	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。	補正予算の編成にあたっては、窓口における相談や個別訪問などでの聞き取り調査の結果等を踏まえ、件数を想定したが、工事資金等の都合で建物所有者の意向どおり進まず、実績が伸びなかったところである。今後はより実態に即した予算計上に努めていく。 対応済
<b>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</b>					
P.102		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。	資料作成時点で注意すべきである。	実際の支出命令(支払日)は、H23.8.30であったが、資料「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]」に転記する際にミスがあったものである。今後、資料作成時には、これまで以上にしっかりと確認し、ミスの防止に努めていく。 対応済
<b>3 木造建物耐震化推進事業について</b>					
P.103	(1) 耐震補強工事における施工業者登録制について	耐震補強工事は、住宅の所有者等に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。	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。	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。	・業者登録制度については、現行の耐震補強工事業者を原則として区内業者に限るという制約をさらに強めるもので、業者選択の幅が狭くなるという課題がある。また、業者登録制度を実施している区では、業者の対応に関する区民の苦情が区に寄せられている事例もあり、慎重な検討を要すると考える。  ・業者の見積書のフォーマットの統一化や施工内容の単価等の標準化については、営業上の問題等もあり難しいところであるが、業者の意向を確認する。 検討中



平成24年度包括外部監査における指摘事項及び対応状況【詳細版】

	現 状	問 題 点	意 見	対 応 状 況		
P.106	(2) 簡易な耐震改修に対する助成制度について	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に対して実績数が下回っている。	多額の工事費も要因の一つであり、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。	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。	国土交通省の安全基準では、評点が1.0以上であれば、倒壊の可能性が低いとしているため、区としては、評点1.0以上を助成の対象とする現行の制度を維持したい。	見解の相違
<b>4 非木造建物耐震化推進事業について</b>						
P.108		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。	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。	非木造住宅の更なる耐震化推進が望まれる。 推進策として、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。	・非木造住宅のうち分譲マンションと賃貸マンションについては、耐震性のない建物を把握しているため、個別訪問、郵送等で耐震化推進事業の周知の徹底を図っていく。 ・また、耐震性を把握していない戸建住宅等については、区報、ホームページ等で事業の周知を図る。 ・なお、特定緊急輸送道路沿道の非木造建物については、毎年個別訪問を実施しており、今年度も実施の予定である。	平成25年度から実施
<b>5 特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業について</b>						
P.112		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、特定緊急輸送道路沿道建物の耐震診断を区別するようにした。 平成24年度からは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独立させ、耐震化推進事業を推進中である。	平成23年度都補助金の緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の歳入決算資料の件数と非木造建物耐震化推進事業の歳出決算資料の件数が異なっていた。	今後、資料を作成する際は注意されたい。	資料作成時に、これまで以上にしっかりと確認し、ミスの防止に努めていく。	対応済
<b>6 建物耐震化推進事業にかかる国庫補助金等について</b>						
P.114		「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」が、本来の補助金交付率よりも高い交付率となっていた。	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。	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交付金の過不足は生じない。しかし、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、重要であると考えられる。	国庫補助金である社会資本総合整備交付金は、年度単位で清算するものではなく、6年間の計画に基づき清算していき、交付されるものであるが、今後は、より適切に内容を精査するよう努めていく。	対応済
<b>7 耐震診断後の状況について</b>						
P.115		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。	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。	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。	区内の住宅状況について以下の把握を行っている。  区内の昭和56年5月以前に建築された住宅の戸数については、住宅・土地統計調査によりおおむね把握している。 耐震性の低い木造建物については、平成20年度に調査を行い、約15,000棟の対象建物を把握するとともに「木造建物耐震化普及啓発活動」を実施し、戸別訪問により耐震化推進事業の説明を行った。把握できていない非木造建物については、区報、ホームページ等で事業の周知徹底を図っていく。 耐震診断の結果、耐震性がないと判定された建物で、耐震補強工事や耐震建替え工事等を行っていない建物所有者に対して、耐震補強工事、耐震建替え工事等の意向確認を、毎年行っている。  今後も建物の耐震化を進めていくため、包括外部監査人の指摘を踏まえ、対象建物の把握に努めていく。	検討中