

平成 30 年度第 2 回行政監査結果報告書（概要）

第 1 監査実施概要

1 監査テーマ（P 1）

区営・区立住宅等の管理について

2 監査テーマ選定の趣旨（P 1）

区は、「東京で一番住みたくなるまち」の実現に向け、安心・安全な居住の持続、良質な住宅の供給などを目標に住宅施策を展開している。

一方、区営・区立住宅等においては、建物の老朽化、入居者の高齢化、空き室の発生など多くの課題を抱えている。

そこで、平成 30 年度第 2 回行政監査では、区営・区立住宅等の維持管理は適切に行われているかなどの観点から検証を行った。

3 監査の着眼点（P 1）

- (1) 区営・区立住宅等の維持管理は適切に行われているか。
- (2) 区営・区立住宅等の入居者等の管理業務は公正かつ適正に行われているか。
- (3) 区営住宅の計画修繕に関する業務は効率的に行われているか。

4 監査対象及び監査対象課（P 1）

(1) 監査対象

区営住宅、区立住宅、高齢者住宅（けやき苑）、改良住宅及びまちづくり推進仲宿住宅の管理に関連する事務事業

(2) 監査対象課

都市整備部 住宅政策課

5 監査実施期間（P 1）

平成 30 年 6 月 29 日（金）から平成 30 年 12 月 27 日（木）まで

第2 監査結果

現況と課題 (P 3)

- 1 住宅に関する施策 (P 3)
- 2 区営住宅・改良住宅 (P 11)
- 3 区立住宅 (P 32)
- 4 高齢者住宅 (けやき苑) (P 37)
- 5 まちづくり推進仲宿住宅 (P 51)

検討・改善を求める事項 (P 54)

着眼点1 区営・区立住宅等の維持管理は適切に行われているか。

- 1 しみちょう住宅作業所について (P 24)

しみちょう住宅作業所については、作業所全体が防音されており、専用駐車場も完備しているなど、設備は充実しているが、住宅として改装しにくい状況であることから、今後の取扱いについて対策を講じる必要がある。

着眼点2 区営・区立住宅等の入居者等の管理業務は公正かつ適正に行われているか。

- 1 滞納の縮減・解消について (P 27・P 35・P 47)

滞納については、負担の公平性を損なうものであるから、滞納金の縮減、解消に取り組む必要があり、厳正な取扱いが望まれる。

- 2 入居者の安全確保について (P 31・P 49)

住宅政策課は、区営住宅等において、自衛消防訓練を実施していない状況や防火管理者が必置ではない住宅があることを踏まえ、入居者の安全を確保し、災害による被害を最小限にする対応を講じる必要がある。

着眼点3 区営住宅の計画修繕に関する業務は効率的に行われているか。

- 1 効率的かつ計画的な建物管理について (P 23)

住宅政策課は、点検や修繕のデータを一元管理し、蓄積したデータの有効活用を図るとともに、建物の維持管理や計画修繕を効率的かつ計画的に実施していく必要がある。

総括意見（P55）

○ 区が供給する公的住宅の維持・管理に関する情報を一元的に管理することについて

区営住宅及び改良住宅の管理は指定管理者が行っているため、居住者との日常的なコミュニケーションや施設のメンテナンス、さらには大規模修繕に至るまで指定管理者に任せており、区が積極的に関与してきたとは言えないのが実態である。

各住宅の老朽化が進み、大規模修繕・建替えの推進、高齢者住宅（けやき苑）の区営住宅への集約を進める中で、新たな住宅管理のあり方の検討など、今後の区営住宅等の維持・管理について、区が解決すべき課題を総合的に把握する必要がある。

また、各住宅の沿革や設置からこれまでの経緯などについては、年数の経過とともに、資料や記録保管・継承が一部見られなかった。

住宅政策課は、施設や居住者の状況など様々な情報について一元的かつ十分に把握し、適正な公的住宅の維持・管理を行う必要がある。

○ 各住宅の施設管理や会計処理について、経営感覚をもって管理することについて

区が供給する住宅の維持・管理に要する経費は、区営住宅改築経費を除いて約9億円である。施設の老朽化とともに、修繕費もかさんでいる。

一方、使用料収入は、現年分の収入率は高いものの、滞納繰越分の回収は進まず、連帯保証人に対する請求も進まないのが現状である。

また、保証金や共益費のあり方など、今回の監査で幾つかの課題も散見されたところである。

住宅政策課は、住宅施策を効率的、効果的に進めるうえで、住宅基金の活用や長期的な資金計画も含め、これまで以上に経営感覚をもって業務にあたる必要がある。

区の計画によれば、区が提供する公的住宅は、将来は区営住宅に集約され、全体戸数が増加することはないが、区の総合的な住宅施策展開の中で、区民の住生活の安定、各世代の安全安心の居住環境の向上に関する施策が充実されることを望む。