

平成 30 年度 第 2 回

行政監査結果報告書

「区営・区立住宅等の管理について」

板橋区監査委員

目 次

第 1	監査実施概要	1
1	監査テーマ	1
2	テーマ選定の趣旨	1
3	監査の着眼点	1
4	監査対象及び監査対象課	1
5	監査実施期間	1
6	監査委員による聞き取り調査等	2
第 2	監査結果	3
	現況と課題	3
1	住宅に関する施策	3
2	区営住宅・改良住宅	1 1
3	区立住宅	3 2
4	高齢者住宅（けやき苑）	3 7
5	まちづくり推進仲宿住宅	5 1
	検討・改善を求める事項	5 4
	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。	5 4
	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。	5 4
	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。	5 4
	総括意見	5 5

第1 監査実施概要

1 監査テーマ

区営・区立住宅等の管理について

2 テーマ選定の趣旨

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

- (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

(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

平成30年6月29日(金)から平成30年12月27日(木)まで

6 監査委員による聞き取り調査等

監査委員による聞き取り調査及び現地監査は、平成 30 年 8 月 1 日(水)及び 3 日(金)に行った。

<現地監査場所>

区立中丸町住宅、高齢者住宅中丸けやき苑、改良住宅かみちょう住宅、区営小茂根一丁目第二アパート、区営西台三丁目アパート、まちづくり推進仲宿住宅

第2 監査結果

現況と課題

1 住宅に関する施策

(1) 公的住宅

国は、戦後の住宅不足に加え、ベビーブームの到来、第一次産業から第二次産業へと産業構造の転換による都市部への人口流入により、一層住宅が不足したため、昭和 26 年に公営住宅法を制定し、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することとした。

東京都（以下「都」という。）は、公営住宅法に基づき、自力では最低居住面積水準¹の住宅を確保できない真に住宅に困窮する低所得者に、低廉な家賃で賃貸するため、国の補助を受けて都営住宅を建設し、供給を開始した。

平成 30 年 3 月末現在、都営住宅の供給数は 251,693 戸であり、区部の供給数は 161,771 戸となっており、都全体の 64.27%を占めている。

板橋区（以下「区」という。）においては、11,077 戸の都営住宅があり、区部に占める割合は 6.85%で 23 区中 7 番目に多い。

昭和 30 年、日本住宅公団（現在の都市再生機構）が設立され、都市部への勤労者の流入に対応した住宅団地の建設が始まり、現在、区内では、高島平団地や新蓮根団地などの大規模な団地に多くの区民が生活している。

高島平団地は、昭和 47 年に入居が始まり、当初は 5 階建程度の中層

¹ 最低居住面積水準とは、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
単身者 25 m²、2 人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

団地を中心に 4,890 戸を建設する事業計画であったが、都心部の住宅不足が悪化する中、14 階建を中心とする高層団地 10,170 戸を建設する計画に変更され、戸数を増やすために 3DK などの大型住宅を減らし、2DK や 1DK を増やす手法がとられた。

昭和 40 年、地方住宅供給公社法が制定され、勤労者に良好な住宅を供給するため、住宅団地の建設が始まった。

区内には、東京都住宅供給公社による向原住宅やコーシャハイム坂下などの大規模な団地が建設され、向原住宅（32 棟 840 戸）は築 50 年を超え、平成 19 年から向原住宅団地再生事業により、コーシャハイム向原（8 棟 1,019 戸）に建替えが行われた。

公営住宅法に基づく住宅施策の重点は、住宅の供給量を確保することであったが、昭和 48 年の住宅・土地統計調査²の結果、全ての都道府県において住宅数が世帯数を上回ったことを受けて、住宅規模や住環境など住宅の質を向上することへ転換した。

特別区は、地方自治法の改正とともに、昭和 50 年 4 月から市町村と同様に公営住宅を設置・管理することが可能となり、区は福祉施策やまちづくり施策と連携した住宅施策の充実が図れるようになった。

区営住宅をはじめとする公的住宅については、住宅を確保することが困難な住宅困窮者の居住の安定を確保する住宅セーフティネットとしての機能を果たしている。

板橋区内の公的住宅戸数は、図表 1 のとおりである。

² 住宅・土地統計調査とは、我が国の住宅と住宅に居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、現状と推移を明らかにする調査であり、総務省統計局が昭和 23 年から 5 年ごとに実施している。

図表 1 板橋区内の公的住宅戸数

平成 30 年 3 月 31 日現在

都営住宅	福祉住宅等	都民住宅	板橋区		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	計
			公営	その他			
11,077 戸	21 戸	772 戸	664 戸	282 戸	2,728 戸	11,126 戸	26,670 戸

※ 公営は、公営住宅・借上公営住宅、その他は、特定公共賃貸住宅・特定優良賃貸住宅・改良住宅・区単独住宅等

東京都都市整備局事業概要平成 30 年版から引用

(2) 板橋区基本計画 2025・いたばしNo.1 実現プラン 2018

平成 28 年 1 月に策定された板橋区基本計画 2025 においては、多様な住宅ニーズに対応しながら、良質な住宅ストックの形成を促進し、末永く住み続けられる住環境を整えるため、区営住宅等の管理・整備を主な取組として掲げている。

平成 28 年 1 月に策定されたいたばしNo.1 実現プラン 2018 実施計画編においては、多様で良質な住まい・住環境の確保を実現するために、「板橋区公共施設等の整備に関するマスタープラン」及び「板橋区公共施設等の整備に関するマスタープランに基づく個別整備計画（以下「個別整備計画」という。）」を踏まえ、区営住宅を整備していくとしており、区営小茂根一丁目第 2 アパート（2 棟）の建替工事が計画されている。

いたばしNo.1 実現プラン 2018 行財政経営計画編においては、公共施設の最適化と管理コスト縮減を図るため、区立住宅の 20 年にわたる借上期間満了に伴い、順次返還を進めていくとしている。

いたばしNo.1 実現プラン 2018 実施計画編の内容は、図表 2 のとおり、いたばしNo.1 実現プラン 2018 行財政経営計画編の内容は、図表 3 のとおりである。

図表2 いたばしNo.1 実現プラン 2018 実施計画編の内容

区営住宅の整備			
内 容	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
区営小茂根一丁目第2 アパート（2棟）工事	用地測量 基本設計	実施設計	解体工事 建設工事

図表3 いたばしNo.1 実現プラン 2018 行財政経営計画編の内容

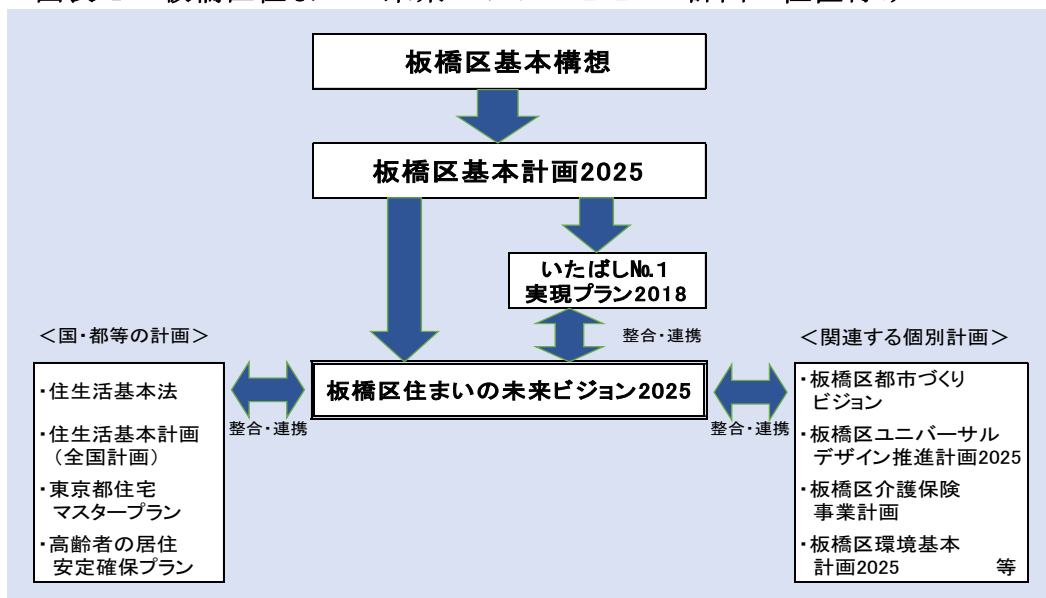
区立住宅の返還			
内 容	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
区立住宅（向原・大山・ 板橋・双葉町・前野）	5住宅返還	—	—
区立住宅（弥生・常盤 台・大山東）	—	—	3住宅返還

(3) 板橋区住まいの未来ビジョン 2025

区は、社会情勢の変化や関連計画との整合性を踏まえ、新たな住宅施策を展開するため、平成 23 年 3 月に策定した板橋区住宅マスタープラン（第 4 次）を見直し、平成 30 年 3 月、板橋区住まいの未来ビジョン 2025 を策定した。

板橋区住まいの未来ビジョン 2025 の計画の位置付けは、図表 4 のとおりである。

図表4 板橋区住まいの未来ビジョン 2025 の計画の位置付け



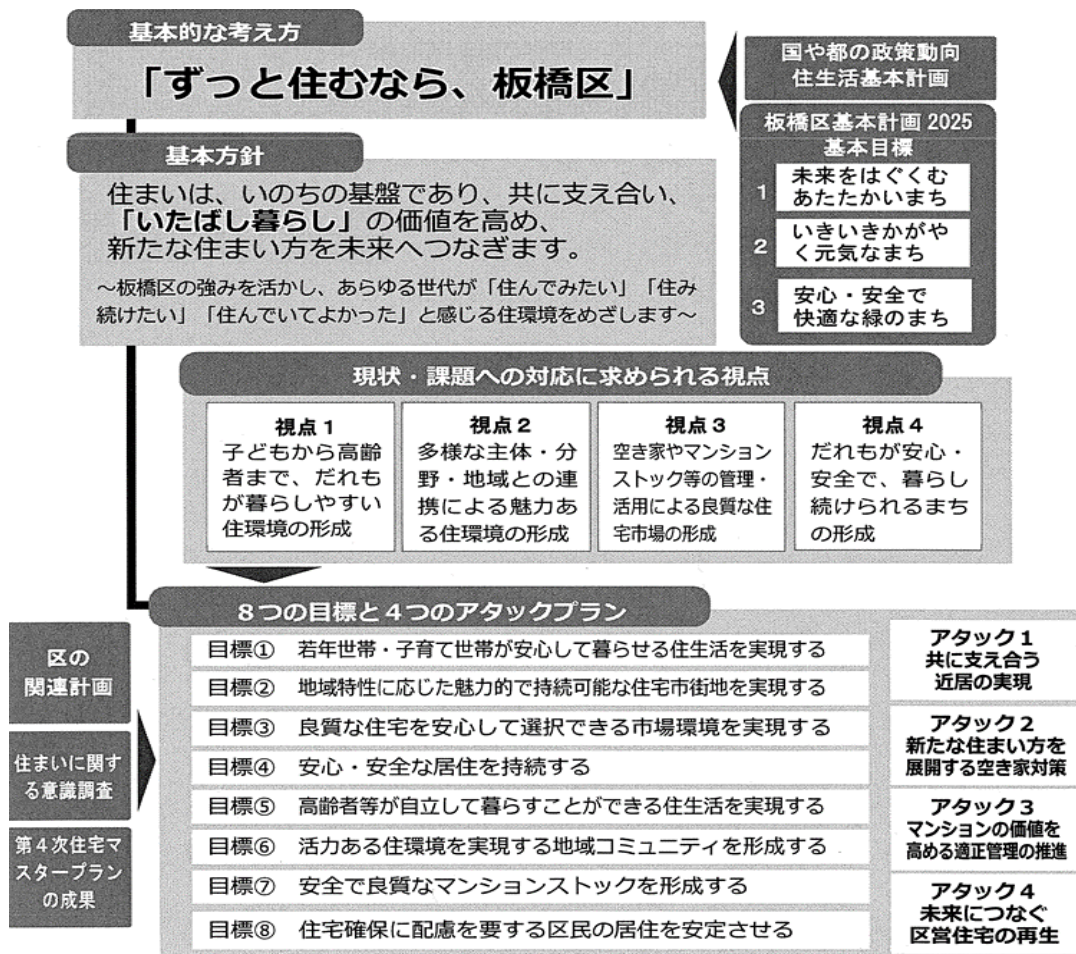
板橋区住まいの未来ビジョン 2025 から引用

板橋区住まいの未来ビジョン 2025 では、住まいは、いのちの基盤であり、共に支え合い、「いたばし暮らし」の価値を高め、あらゆる世帯が「住んでみたい」「住み続けたい」「住んでいてよかった」と感じる住環境の形成を目指し、「ずっと住むなら、板橋区」を基本的な考え方として住宅施策を展開し、新たな住まい方を未来へつなぐとしている。

基本的な考え方である「ずっと住むなら、板橋区」を実現するために、8つの目標に基づく個別事業について、住宅分野に捉われず組織を越えて横断的に取り組み、4つのアタックプランを展開するとしている。

板橋区住まいの未来ビジョン 2025 の全体像は、図表5のとおりである。

図表5 板橋区住まいの未来ビジョン 2025 の全体像



板橋区住まいの未来ビジョン 2025 から引用

アタックプランの中では、未来につなぐ区営住宅の再生を掲げており、住宅セーフティネットの中核を担う区営住宅を将来にわたって安定的、継続的に供給していくために、高齢者住宅（けやき苑）の借上契約が満了を迎えることに合わせて、敷地の高度利用が見込める区営住宅において計画的に建替事業を実施して、高齢者住宅（けやき苑）と区営住宅の集約による再生を進めるとしている。

再生に当たっては、住戸の広さと世帯人数との mismatches の解消を図りながら、単身から高齢者、若い子育て世帯から高齢夫婦世帯まで、様々な世代が互助共助のもとに生活する住宅内のミクストコミュニティ³を育むとともに、地域共生社会⁴の実現に向けたコミュニティの醸成にも資する区営住宅の供給を目指すとしている。

（４）板橋区営住宅再編整備基本方針

区は、区営住宅を将来にわたって安定的、継続的に整備供給していくことを目的として、平成 28 年 1 月、板橋区営住宅再編整備基本方針を策定し、区営住宅と高齢者住宅（けやき苑）の再編整備に関する基本的な方針を定めた。

板橋区営住宅再編整備基本方針では、既存区営住宅の改善手法の見直しと再編整備スケジュールの最適化を図ることとしており、建替事業を実施する区営住宅は 3 住宅、廃止する区営住宅は 4 住宅、その他の区営住宅については、建設後概ね 35 年を経過した住宅において実施していた大規模改修を見直し、改修後概ね 10 年間使用可能なものとして実施する個別改善（長寿命化型）へ改善手法を変更して経費の縮減を図りながら、工事を平準化させるために、適切な時期に建替事

³ ミクストコミュニティとは、年齢や職業、所得水準などの異なる人々が同じ地域で、ともに交流して暮らせるようなまちづくり、地域社会

⁴ 地域共生社会とは、公的な福祉サービスだけに頼るのではなく、地域に暮らす人たちが共に支えあう社会

業を実施するとしている。

高齢者住宅（けやき苑）については、民間住宅の借上期間が長期にわたり、賃借料の累計が増大となるため、借上方式と直接建設方式とで財政負担の比較検証を行った結果、供給方式を見直すこととした。30年にわたる借上期間満了後、オーナーとの賃貸借契約を解消し、高齢者住宅（けやき苑）の移転先として必要な住戸については、建替事業を実施する区営住宅に整備するとしている。

廃止する区営住宅や高齢者住宅（けやき苑）の移転先として不足する住宅戸数については、建替時都営住宅区移管制度⁵が利用可能で、かつ敷地の高度利用が見込まれる都営住宅の移管を受入れ、新たに区営住宅を建設し整備するとしている。

板橋区営住宅再編整備基本方針の主な内容は、図表6のとおりである。

図表6 板橋区営住宅再編整備基本方針の主な内容

区 分	住宅名	内 容
建替事業を実施する区営住宅	小茂根一丁目第2アパート(2棟) 南常盤台二丁目アパート 常盤台四丁目第2アパート	敷地の高度利用を図る。 高齢者住宅（けやき苑）と廃止する区営住宅の集約先とする。
廃止する区営住宅等	徳丸二丁目第2アパート 赤塚三丁目アパート5号棟 徳丸一丁目アパート 舟渡一丁目第2アパート	規模が小さく敷地の高度利用が見込めないため、他の区営住宅に集約する。
	高齢者住宅(けやき苑)全10住宅	借上住宅を返還する。 建替後の区営住宅及び新設の区営住宅に移転先を整備する。
個別改善する区営住宅（長寿命化型）	その他の区営住宅	大規模改修を見直し、個別改善（長寿命型）へ改善手法を変更し、適切な時期に建替工事を実施する。
建替時都営住宅区移管制度を活用した区営住宅の建設	坂下一丁目住宅	高齢者住宅（けやき苑）と廃止する区営住宅の移転先として不足する住宅戸数を整備する。

板橋区営住宅再編整備基本方針を参考に監査委員事務局が作成

⁵ 建替時都営住宅区移管制度とは、平成12年度に創設された制度で、建替時期にある都営住宅において、都が現入居者の仮移転先住宅の確保と移転折衝を行い、空き家となった都営住宅を区へ移管し、区がその住宅を除却し、地域の実情に合った公営住宅を建設する制度で、都の建設費補助に加え、家賃対策補助がある。

(5) 板橋区公営住宅等長寿命化計画

区は、平成 29 年 3 月、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月策定）に基づき、区営住宅、改良住宅及びまちづくり推進仲宿住宅の長期的な維持保全を実現するため、長寿命化による更新コストの削減と平準化を図ることを目的として、板橋区公営住宅等長寿命化計画を策定した。

板橋区公営住宅等長寿命化計画では、ストックとして区営住宅等の状況を適切に把握するために、定期点検及び日常点検を確実に実施し、点検結果に応じた適切な修繕等を実施するとしている。それらの結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるように適切にデータ管理するとともに、点検結果や管理するデータの内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することにより、区営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくとしている。

また、定期点検、日常点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行ったうえで、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対して、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化を図るための改善事業を実施し、住宅性能の向上とライフサイクルコストの縮減を図るとしている。

平成 27 年度から平成 29 年度までの計画修繕の実績は、図表 7 のとおりである。

図表 7 計画修繕の実績

区分	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
区 営 住 宅	30 件	16 件	20 件
	149,442,840 円	157,718,861 円	168,301,800 円
改 良 住 宅	2 件	2 件	4 件
	466,236 円	1,544,400 円	4,921,560 円
まちづくり推進仲宿住宅	0 件	0 件	0 件
	—	—	—

2 区営住宅・改良住宅

(1) 沿革

ア 区営住宅

都と特別区は、昭和 56 年第 10 回都区検討委員会において、都営住宅のうち 20 戸以下の小規模な団地を無償で譲渡し、区営住宅として供給することについて合意した。

平成元年第 2 回都区協議会では、移管対象となる団地の規模を概ね 100 戸程度までの団地とすることに合意した。

区部における都営住宅の移管については、平成 12 年 3 月 28 日都区協議会で決定された地方自治法等の一部を改正する法律等の施行による都区制度改革実施大綱（以下「都区制度改革実施大綱」という。）に基づき、進められている。

都区制度改革実施大綱の内容は、図表 8 のとおりである。

図表 8 都区制度改革実施大綱の内容

<抜粋>
2 役割分担を明確にする事務事業
(2) 区営住宅の設置・管理
ア 区は小規模な事業を担当し、都は大規模な事業を担当する。
イ 小規模な住宅団地の建設は、区において主体的に進めるものとする。
ウ 既設都営住宅の区移管は、次により都区協議の整ったものから行う。
(ア) 移管対象はおおむね 100 戸程度までの規模の団地とする。
(イ) 区はそれぞれの区の地域実情等により、個々の団地について東京都(住宅局)との協議の上、原則によらないことができる。

都は、区の実情に応じた福祉施策やまちづくり施策と連携した住宅施策の充実が図れるよう都営住宅の移管を進めており、区は、平成 5 年度から平成 16 年度までに 11 団地 15 棟の都営住宅移管を受け入れ、管理を行ってきた。

当時の移管は、都営住宅の入居者も含めて引き継ぐものであった

ため、新たな区営住宅の入居者を公募するものではなかった。

平成 17 年度以降、都営住宅の移管は行われていなかったが、平成 29 年 12 月 26 日付で、区は都と、都営長後町アパートの譲与及び建設に関する基本協定を締結し、新たに都営住宅の移管を受け入れることとした。

都営長後町アパートは、建替時都営住宅区移管制度を活用して、平成 31 年度に譲与を受け、区営坂下一丁目住宅に建替えを行う予定である。

また、昭和 56 年に建設され、平成 9 年 2 月に都から移管を受けた区営小茂根一丁目第 2 アパートは、平成 30 年度中に建替工事に着手し、平成 32 年度に供用開始予定である。

イ 改良住宅

大谷口上町地区は、老朽化した木造住宅が密集した地区で、狭あい道路が多く、防災上の問題が生じていたため、区は、災害に強いまちづくりと住環境の向上を目指して、平成 5 年度から大谷口上町地区住宅地区改良事業を実施した。

住宅地区改良事業は、住宅地区改良法に基づき、区が土地や建物を買取り、老朽化した木造建築物を除却し、住宅に困窮する従前居住者用住宅（改良住宅）、生活道路、緑地等を建設し、住環境の整備改善及び防災性の向上を図る事業である。

平成 16 年 3 月、板橋区弥生町にやよい住宅が完成し、住宅に困窮する従前居住者の一部が地区外に転居した。

平成 19 年 3 月にかみちょう住宅一号館、平成 21 年 3 月にかみちょう住宅二号館及び三号館が完成し、従前居住者の改良住宅への転居、生活道路、緑地等の整備が完了したことにより、大谷口上町地区住宅地区改良事業は、平成 21 年度に終了した。

(2) 概要

ア 区営住宅

区営住宅は、住宅に困窮している収入の少ない区民を対象に、区が提供している世帯向けの共同住宅である。

使用料(家賃)については、所得に応じて毎年決定し、収入状況、疾病、災害等の理由による減免制度がある。

各区営住宅には、区営住宅連絡員を置き、住宅や入居者管理に関わる文書の配布及び掲示、専用水道又は簡易水道の水質検査、集会室・付帯施設並びに空き室の管理などの業務を行っており、住宅監理員⁶を補佐している。

区は、公営住宅法及び東京都板橋区営住宅条例に基づき、11団地15棟470戸の区営住宅を管理している。

区営住宅の管理戸数等は、図表9のとおりである。

⁶ 住宅監理員は、区長から住宅政策課長が任命されており、東京都板橋区営条例第44条、板橋区改良住宅条例第42条及び板橋区立高齢者住宅条例第38条の規定に基づき、区営住宅、改良住宅及び高齢者住宅(けやき苑)の管理に関する事務をつかさどり、区営住宅、改良住宅、高齢者住宅(けやき苑)及びそれらの環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を行う。

図表9 区営住宅の管理戸数等

平成30年4月1日現在

住宅名	戸数(戸)	入居戸数(戸)	間取り	住戸面積(m ²)	使用料(円)	共益費(円)	駐車場使用料(円)	建設年	区移管年月	大規模改修
常盤台四丁目第2アパート	24	24	3DK	61.53	34,400～102,300	0	—	S59	H5.4	—
徳丸一丁目アパート	20	19	3DK	61.53	33,200～73,100	0	—	S57	H5.4	—
赤塚三丁目アパート (11号棟) (5号棟)	20	19	3DK	61.44	31,500～123,700	500	—	S52	H6.4	H25
	11	10	3DK	55.92	33,200～96,700	0	—	S57	H6.4	—
徳丸二丁目第2アパート	28	27	3DK	61.53	33,200～93,300	0	—	S57	H6.4	—
舟渡二丁目第3アパート (7号棟) (2号棟)	16	15	3DK	55.81	33,400～71,600	0	—	S58	H7.4	—
	34	32	3DK	61.53	30,500～83,100	500	—	S58	H7.4	—
小茂根一丁目第2アパート (17号棟) (20号棟)	15	14	3DK	59.60	30,900～94,500	0	—	S56	H9.2	—
	12	11	3DK	59.60	30,900～94,500	0	—	S56	H9.2	—
南常盤台二丁目アパート	32	30	3DK	61.53	33,900～114,600	0	—	S61	H9.2	—
高島平七丁目アパート	88	86	3DK	50.92	28,200～98,100	420	—	S50	H10.2	H21
舟渡一丁目第2アパート	31	31	3DK	55.81～61.53	31,000～89,800	500	—	S62	H11.2	—
西台三丁目アパート (2号棟) (1号棟)	40	39	3DK	61.53	34,500～82,600	500	—	H1	H15.2	—
	55	54	3DK	55.81～61.53	30,900～86,900	450	—	S61	H15.2	—
前野町三丁目第2アパート	44	43	2DK 3DK	52.95～61.53	31,700～114,500	500	18,000	H6	H17.2	—
坂下一丁目住宅	—	—	都営長後町アパート無償譲与 建替え後、区営住宅として平成34年度供用開始予定							
合計	470	454								

※ 使用料・共益費・駐車場使用料は、月額

入居者は、毎年5月に公募しており、広報いたばしで募集のお知らせを行っている。

申込用紙は、募集期間中に限り、本庁舎北館5階住宅政策課、赤塚支所、各区民事務所、各地域センター及び各福祉事務所で配布し

ており、夜間、土曜、日曜及び国民の祝日は、区役所の夜間受付で配布している。

入居者は抽選で決定するが、募集戸数に対する申込倍率は、平成 27 年度は 15.2 倍、平成 28 年度は 21 倍、平成 29 年度は 10.7 倍と高倍率になっている。

区営住宅の応募状況は、図表 10 のとおりである。

図表 10 区営住宅の応募状況

区分	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
募集戸数	13 戸	7 戸	15 戸
申込者数	197 人	147 人	160 人
倍率	15.2 倍	21.0 倍	10.7 倍

イ 改良住宅

改良住宅は、大谷口上町地区住宅地区改良事業の施行に伴い、居住する住宅を失うことにより住宅に困窮する従前居住者用に建設した賃貸住宅である。

使用料(家賃)については、所得に応じて毎年決定し、収入状況、疾病、災害等の理由による減免制度がある。

改良住宅は、区営住宅の区営住宅連絡員に相当する改良住宅連絡員を配置していないため、指定管理者が改良住宅連絡員の業務を行っている。

区は、東京都板橋区改良住宅条例に基づき、4 棟 60 戸の改良住宅を管理している。

改良住宅の管理戸数等は、図表 11 のとおりである。

図表 11 改良住宅の管理戸数等

平成 30 年 4 月 1 日現在

住宅名	戸 数 (戸)	入 居 戸 数 (戸)	間 取 り	住 戸 面 積 (m^2)	使 用 料 (円)	共 益 費 (円)	駐 車 場 使 用 料 (円)	建 設 年	管 理 開 始 年 月	大 規 模 改 修
やよい住宅	10	10	2DK 3DK	55.59~ 63.65	38,100~ 38,600	3,000	20,000	H16	H16.3	—
かみちよう住宅 一号館	21	19	1DK 2DK 3DK	39.94~ 61.48	24,000~ 87,000	3,000	20,000	H19	H19.3	—
かみちよう住宅 二号館	27	25	1DK 2DK 3DK	36.50~ 62.20	22,000~ 112,000	3,000	17,000	H21	H21.3	—
かみちよう住宅 三号館	2	2	1DK	40.30	24,300	3,000	—	H21	H21.3	—
	—	—	作業所	91.24	H28.3.22用途廃止(1戸)					
合 計	60	56								

※ 使用料・共益費・駐車場使用料は、月額

空き室が発生した場合は、毎年5月に区営住宅の募集と同時に、広く区民を対象に入居者を公募している。

入居者は抽選で決定するが、募集戸数に対する申込倍率は、平成27年度は50倍、平成28年度の募集はなかったが、平成29年度は54.5倍と高倍率になっている。

改良住宅の応募状況は、図表12のとおりである。

図表 12 改良住宅の応募状況

区分	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
募 集 戸 数	1 戸	0 戸	2 戸
申 込 者 数	50 人	—	109 人
倍 率	50.0 倍	—	54.5 倍

(3) 指定管理者による管理

区は、民間事業者を含めた多様な管理運営主体の専門的な技術や知

識を最大限に活用し、より一層充実したサービスを効率的に提供するため、指定管理者制度を導入してきた。

区営住宅は、平成 20 年度から指定管理者制度を導入しており、改良住宅は、平成 26 年度から指定管理者制度を導入している。

指定管理者の選定については、プロポーザル方式⁷で行っている。

指定管理者及び契約期間は、図表 13 のとおりである。

図表 13 指定管理者及び契約期間

契約期間	区営住宅	改良住宅
平成 20 年 4 月 1 日から 平成 23 年 3 月 31 日まで	東京都住宅供給公社	
平成 23 年 4 月 1 日から 平成 26 年 3 月 31 日まで	(株)東急コミュニティー	
平成 26 年 4 月 1 日から 平成 31 年 3 月 31 日まで	(株)東急コミュニティー	(株)東急コミュニティー

平成 30 年 4 月 1 日現在、区営住宅に居住している高齢者世帯は 182 世帯で、区営住宅居住世帯の 40.18%、改良住宅に居住している高齢者世帯は 18 世帯で、改良住宅居住世帯の 32.14%となっている。

入居している高齢者世帯に対しては、住宅に対する不安を解消し、安心・安全に生活できるよう、指定管理者が 3 か月に 1 回、安否確認の見回り業務を行っている。

また、指定管理者は、事故や災害などの緊急事態が発生した場合、24 時間 365 日緊急対応する体制を確保している。

建物管理においては、各住宅の劣化個所の把握や修繕について、指定管理者が迅速な対応を行っている。

使用料や共益費の滞納者に対しては、滞納の早期解消を図るため、毎月 1 回夜間や日曜開庁日等に、指定管理者が電話による個別納付指

⁷ プロポーザル方式とは、業務の委託先や建築物の設計者を選定する際に、複数の者に目的物に対する企画を提案してもらい、その中から優れた提案を行った者を選定すること。

導を行っている。

区及び指定管理者の事務分担は、図表 14 のとおりである。

図表 14 区及び指定管理者の事務分担

区	指定管理者
1 指定管理者 1～9 までの業務のうち入居者の決定、使用料の決定・減免、当該業務にかかる各種許認可など行政処分にあたる業務	1 施設維持管理業務
2 使用料等の収納金の管理	2 緊急事態発生時の対応
3 建物維持管理の中長期計画、修繕計画の決定	3 公募及び使用手続に関する業務
4 計画修繕、小規模修繕業務、施設管理・保全業務、環境整備業務、その他修繕業務の項目等の決定	4 入居者管理に関する業務
5 指定管理者が行う空き室修繕査定結果及び入居者への指導内容の承認	5 住宅使用料等に関する業務
6 指定管理業務の履行確認及び是正・改善指導	6 収納等に関する業務
7 区公式ホームページへの掲載	7 滞納整理等に関する業務
	8 高齢者世帯の見回りに関する業務
	9 駐車場管理業務
	10 区への業務報告
	11 サービス水準書の作成
	12 防火管理者の選出・届出
	※ 1～9 までの業務については、行政処分にあたる業務を除く業務及び行政処分にあたる業務の補助的な業務を行う。

平成 29 年度協定書及び標準業務仕様書から抜粋

指定管理者は、管理業務の実績報告書を毎月区へ提出しているが、住宅政策課は書類上で確認するのみで、現場確認は行っていなかった。

住宅政策課は、常日頃からそれぞれの住宅の実態把握に努めるとともに、指定管理者の業務について適切な指導を行う必要がある。

指定管理者制度におけるサービス水準書⁸については、区公式ホームページを確認したところ、平成 27 年度分は掲載していたが、平成 28 年度分及び平成 29 年度分は掲載していなかった。

また、平成 29 年度の指定管理に関わる収支決算書を確認したとこ

⁸ サービス水準書とは、指定期間内において指定管理者が達成すべき目標と数値を示したものであり、指定管理者が設定し、自己評価を行う。区は、自己評価の報告を基に達成状況を確認し、必要に応じて助言や指導を行うとともに、サービス水準評価結果を公表することで、区民サービスの質を見える化し、区と指定管理者が課題や成果を共有して改善活動へとつなげている。

ろ、決算額の収入額と支出額が一致していなかった。

住宅政策課は、適正に数値の確認を行い、区民に公表すべき情報は速やかに公表する必要がある。

(4) 区営住宅等高額所得者審査会

区営住宅、改良住宅及び高齢者住宅（けやき苑）は、住宅に困窮する低所得者を対象としているため、入居するためには所得基準があり、申込者及び同居親族の所得を合算して判定する。

入居資格の所得基準を超えた状態で、住宅を3年以上使用している者（世帯）を収入超過者と認定し、公営住宅法施行令に定める額（月額313,000円）を2年間引き続き超えた状態で5年以上住宅を使用している者（世帯）を高額所得者と認定している。

収入超過者は住宅の明渡し努力義務が発生し、高額所得者に対して区は、住宅の明渡しを請求することができるが、過去の明渡し請求事例については、滞納や使用継承不可を理由とする事例はあるが、高額所得者に対する明渡し請求事例はなく、収入超過者の自主退去事例もなかった。

東京都板橋区営住宅条例第46条において、高額所得者に対する明渡し請求の公正を期するため、区長の付属機関として、区営住宅等高額所得者審査会（以下「審査会」という。）を置くと定めている。

審査会は、過去5年間において活動実績がなく、住宅政策課は、高額所得者の該当世帯がないことを理由に審査会を設置していない。

入居者の所得階層状況は、図表15のとおりである。

図表 15 入居者の所得階層状況

区分	所得階層	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
区営住宅	収入基準内	432 戸	429 戸	422 戸
	収入超過(入居 3 年未満)	0 戸	2 戸	0 戸
	収入超過者	27 戸	29 戸	31 戸
	高額所得者	2 戸	1 戸	0 戸
改良住宅	収入基準内	51 戸	47 戸	50 戸
	収入超過(入居 3 年未満)	0 戸	0 戸	0 戸
	収入超過者	8 戸	8 戸	6 戸
	高額所得者	0 戸	0 戸	0 戸

(5) 計画修繕及び各種工事

計画修繕は、住宅の外壁や屋上防水など、建物を長期に良好な状態に維持管理していくための工事である。

区営住宅及び改良住宅の計画修繕は、区が計画し、指定管理者が実施しており、概ね計画どおりに進められている。

平成 29 年度の計画修繕は、年度協定書で区営住宅 15 件及び改良住宅 4 件が計画されており、指定管理者は全て工事を実施していた。

平成 29 年度計画修繕工事実施状況は、図表 16 のとおりである。

図表 16 平成 29 年度計画修繕工事実施状況

区分	住宅名	年度協定書	実施年月	工事名
区営住宅	徳丸一丁目アパート	バルコニー廊下手すり	H29. 8	共用部廊下手すり枠補修工事
		床補修	H29. 10	集会室内装改修工事
	赤塚三丁目アパート 5 号棟	屋上防水	H29. 10	受水槽屋根防水工事
		ポンプ室扉交換	H29. 10	ポンプ室扉改修工事
	赤塚三丁目アパート 11 号棟	外壁改修	H29. 11	外壁等修繕工事
		バルコニー廊下手すり	H29. 11	バルコニー及び廊下手すり改修工事
	徳丸二丁目第 2 アパート	屋上防水	H29. 8	集会室屋上防水工事
		バルコニー廊下手すり	H29. 9	廊下手すり根元補修工事
	南常盤台二丁目アパート	屋上改修工事	H29. 9	集会室屋根改修工事
		流し台取替え	H29. 10~11	流し台交換工事(第 1 期~第 3 期)
高島平七丁目アパート	床補修	H29. 8	エレベーターホール床補修	
	給水ポンプオーバーホール	H29. 8	給水ポンプ分解整備	
西台三丁目アパート 1 号棟	流し台取替え	H29. 10~H30. 1	流し台交換工事(第 1 期~第 5 期)	
	雑排水管改修工事	H30. 1	雑排水管改修工事	
前野町三丁目第 2 アパート	外壁改修	H29. 12	外壁等補修工事	
改良住宅	やよい住宅	鉄部塗装工事	H29. 9	共用部鉄部塗装工事
	かみちょう住宅一号館	鉄部塗装工事	H29. 9	共用部鉄部塗装工事
	かみちょう住宅二号館	鉄部塗装工事	H29. 9	共用部鉄部塗装工事
	かみちょう住宅三号館	鉄部塗装工事	H29. 9	共用部鉄部塗装工事

平成 29 年度協定書及び平成 29 年度事業報告書から抜粋

一般修繕は、建物の破損や機能停止など、入居者の生活に直結する緊急性の高い工事であり、入居者からの依頼に基づいて実施している。

空き室修繕は、次期入居者のために、空き室となった住宅の性能及び機能を実用上支障がない状態に回復する工事を行っている。

住宅政策課は、指定管理者が実施する工事の優先順位を、①一般修繕、②空き室修繕、③計画修繕としており、緊急性及び経費を考慮して、実施する工事の順位を変更する場合があるとしている。

しかし、計画修繕は、長期計画を策定して実施するものであり、建物の維持管理にとって重要な役割を担っている。

平成 29 年度に指定管理者が修繕した区営住宅及び改良住宅の空き室 23 戸（修繕工事 41 件）について確認したところ、退居日から空き室修繕工事実施まで平均 5.9 か月（最短 1 か月～最長 10 か月）、空き室修繕工事に 1 か月程度要しており、退居日から次期入居者が入居するまでの期間は、平均 7.6 か月（最短 3 か月～最長 15 か月）であった。

空き室修繕については、入居希望者や入居待機者がいる現状においては、迅速に行う必要がある。

区営住宅及び改良住宅の工事、修繕、及び設備の老朽化等の状況については、指定管理者が状況確認や工事を実施しており、住宅政策課は、指定管理者が毎月提出する管理業務の実績報告書で確認している。

平成 29 年度区営住宅においては、計画修繕 20 件、一般修繕 101 件、空き室修繕 36 件実施し、改良住宅においては、計画修繕 4 件、一般修繕 18 件、空き室修繕 5 件実施している。

区営住宅・改良住宅の工事实績は、図表 17 のとおりである。

図表 17 区営住宅・改良住宅の工事实績

区分	工事種別	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
区営住宅	計画修繕	30 件 149,442,840 円	16 件 157,718,861 円	20 件 168,301,800 円
	一般修繕	112 件 9,498,136 円	94 件 9,801,362 円	101 件 9,989,051 円
	空き室修繕	14 件 12,055,513 円	17 件 13,264,219 円	36 件 18,367,016 円
改良住宅	計画修繕	2 件 466,236 円	2 件 1,544,400 円	4 件 4,921,560 円
	一般修繕	14 件 510,541 円	19 件 905,688 円	18 件 1,739,189 円
	空き室修繕	3 件 1,318,407 円	5 件 804,092 円	5 件 309,960 円

板橋区公営住宅等長寿命化計画において、定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕及び維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てるとしており、計画修繕については、点検結果及びデータベースの内容を踏まえて実施するとしている。

平成 30 年 4 月 26 日付 30 板政施第 15 号「建物・土地管理ツールへの情報入力について」において、区の施設を管理している部署に対して、予算編成の基礎資料とするため、また各施設の工事履歴・点検情報を適切に把握し管理するため、土地・建物管理ツールに工事履歴情報及び法定点検実施状況を入力するよう周知している。

土地・建物管理ツールを確認したところ、住宅政策課は、工事履歴情報及び法定点検実施状況を入力していなかった。

また、住宅政策課及び指定管理者が入居者管理に使用している住宅総合管理システムにおいても、工事履歴等を記録管理する機能はあるが、使用していなかった。

計画修繕、各種工事及び保守点検等については、予算編成や指定管理者に委託するために、年度別に管理する必要があるが、住宅毎にカルテのように一元管理することは、建物の維持管理においては基本的なことであり、必要不可欠なことである。

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。

(6) 改良住宅の公募

大谷口上町地区住宅地区改良事業は、平成 21 年度に事業が終了しており、従前居住者の入居は既に完了している。

従前居住者については、使用開始当初から引き続き当該改良住宅に居住している 3 親等内の血族若しくは姻族に限り使用継承できる規定になっているが、従前居住者の死亡や転居等による空き室が発生した場合は、広く区民を対象に公募することになる。

平成 29 年度においては、60 戸中 43 戸（71.67%）が従前居住者の住戸であった。

改良住宅における入居者の内訳は、図表 18 のとおりである。

図表 18 改良住宅における入居者の内訳

区分	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
従前居住者	46 戸	43 戸	43 戸
公募による入居者	13 戸	12 戸	13 戸
空き室	1 戸	5 戸	4 戸
合計	60 戸	60 戸	60 戸

改良住宅設置当時から、従前居住者以外の公募による入居については、区営住宅として取り扱うこととしており、東京都板橋区改良住宅条例第 7 条において、改良住宅を公募する場合は、東京都板橋区営住宅条例を準用すると定めている。

空き室については、区営住宅と同時に公募はしているが、区営住宅入居要件の所得基準ではなく、住宅地区改良事業による従前居住者用住宅としての区営住宅より低い所得基準が現在でも適用されている。

公募による改良住宅の入居については、区営住宅入居者との公平性

を保つためにも、区営住宅と同等の管理運営を行っていく必要がある。

入居要件の所得基準表は、図表 19 のとおりである。

図表 19 入居要件の所得基準表

家族数	所得金額			
	区営住宅・高齢者住宅（けやき苑）		改良住宅	
	一般区分	特別区分	一般区分	特別区分
1人	0～189.6万円	0～256.8万円	0～136.8万円	0～166.8万円
2人	0～227.6万円	0～294.8万円	0～174.8万円	0～204.8万円
3人	0～265.6万円	0～332.8万円	0～212.8万円	0～242.8万円
4人	0～303.6万円	0～370.8万円	0～250.8万円	0～280.8万円
5人	0～341.6万円	0～408.8万円	0～288.8万円	0～318.8万円
6人	0～379.6万円	0～446.8万円	0～326.8万円	0～356.8万円

※ 高齢者住宅（けやき苑）は、単身者向けは1人、世帯向けは2人まで

※ 家族数が7人以上の世帯は、1人増えるごとに38万円を加算する。

※ 特別区分とは、心身障がい者・原子爆弾被爆者・海外からの引揚者・ハンセン病療養所入所者を含む世帯、60歳以上の世帯、就学前の子どもがいる世帯

平成30年5月区立高齢者住宅・区営住宅・板橋区内の都営住宅・改良住宅募集のご案内から引用

(7) かみちょう住宅作業所

かみちょう住宅作業所（床面積91.24㎡）は、改良住宅と同様に従前居住者用の作業所として賃貸していたが、廃業に伴い使用者が退去したため、平成28年3月に用途廃止している。

用途廃止に伴い、区は、平成28年4月、「東京都板橋区営住宅及び改良住宅施設の管理運営に関する基本協定書を改定する協定書」を指定管理者と取り交わしており、当初の基本協定書中の「改良作業所」の文言が削除され、かみちょう住宅作業所は指定管理者による管理ではなく、住宅政策課が直接管理することとなった。

か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。

(8) 共益費

共益費は、入居者の共通の利益を図るため設置されているエレベーターや集会所等の共同施設の使用及び維持管理に係る経費であり、入居者が負担する経費である。

板橋区営住宅等における共益費の取扱いに関する要綱において、入居者が負担する経費は、①共同施設の光熱水費、②共同施設の消耗品費、③エレベーター保守管理料の45%相当額、④共同施設の清掃費、⑤共同施設の低木剪定費用、⑥その他区長が特に必要と認める費用と定めているが、区営住宅に限っては、エレベーター保守管理料の45%のみを共益費として負担すると定めており、同要綱が適用される区営住宅、改良住宅及び高齢者住宅（けやき苑）の入居者間において、共益費の算定根拠が異なっている。

現在、区営住宅の共益費については、エレベーターのある住宅は月額420円から500円、エレベーターのない住宅は0円となっており、住宅が区に移管されてから現在に至るまで、共益費の金額は変わっていない。

改良住宅の共益費については、全戸一律月額3,000円となっている。

同要綱に基づき、平成29年度の管理実績額で共益費を算出すると、エレベーターのある区営住宅は月額1,028円、エレベーターのない区営住宅は月額981円、改良住宅は月額7,122円であった。

住宅政策課によれば、同要綱が適用される区営住宅、改良住宅及び高齢者住宅（けやき苑）は低所得者向けの住宅であることから、現行の共益費額を上限額として徴収しているとのことであったが、共益費の上限額を定める規定はなく、減免の手続もなされていなかった。

住宅政策課は、負担の公平性を保持する観点から、規程整備や適正な手続を行うとともに、管理実態に見合った共益費の算定について検討する必要がある。

(9) 保証金の管理・清算

保証金は、入居の際に使用料の2か月分を納入し、退去時には、使用料等の滞納金や原状回復費用を差し引いたうえで返還するが、差し引くことができない場合は、弁償金として追加納付する。

保証金の取扱いや原状回復費用の負担については、入居者には、入居時に配布している「住まいのしおり」で周知している。

保証金は、財務システムにおいて、雑部金として現金管理されており、住宅総合システムにおいて世帯別に台帳管理されているが、保証金は入居者からの預り金であるため、管理が適切に行われているかについては、常にチェックしていく必要がある。

平成29年度に指定管理者が実施した区営住宅及び改良住宅の空き室修繕は、退居日から空き室修繕工事実施までに平均5.9か月（最短1か月～最長10か月）かかっており、原状回復費用及び保証金の清算は、空き室修繕工事金額確定後に行っているため、遅い状況が一部見受けられた。

平成29年度に空き室修繕工事を実施した23戸中19戸が保証金と原状回復費用が同額となっており、差額を追徴しているのは2戸、差額を還付しているのは1戸、相続放棄による未精算が1戸であった。

また、保証金と原状回復費用が同額になっている19戸のうち3戸は残置物処理費用のみを徴収しており、原状回復費用を徴収していなかった。

(10) 使用料の徴収

使用料及び共益費は月払となっており、区営住宅使用料等の口座振替率は94%、改良住宅使用料等の口座振替率は99%となっている。

平成29年度の区営住宅使用料の滞納額は9,970,991円で入居者17世帯及び転居者5世帯の22世帯分、共益費の滞納額は66,740円で入居者17世帯及び転居者2世帯の19世帯分となっている。

改良住宅使用料の滞納額は 120,100 円で入居者 1 世帯及び転居者 1 世帯の 2 世帯分、共益費の滞納額は 4,600 円で入居者 1 世帯及び転居者 1 世帯の 2 世帯分となっている。

区営住宅使用料の現年度分の収納率については、平成 27 年度 99.66%、平成 28 年度 99.48%、平成 29 年度 99.80%であるが、過年度(滞納繰越分)の収納率は、平成 27 年度 9.53%、平成 28 年度 11.18%、平成 29 年度 12.58%であった。

改良住宅使用料の現年度分の収納率については、平成 27 年度 98.94%、平成 28 年度及び平成 29 年度は 100%であるが、過年度(滞納繰越分)の収納率は、平成 27 年度 37.75%、平成 28 年度 50.80%、平成 29 年度 84.43%であった。

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。

使用料・共益費の納付状況は、図表 20 のとおりである。

図表 20 使用料・共益費の納付状況

区分	年度	調定額(円)	収入済額(円)	収納率	不納欠損額(円)	収入未済額(円)	
区営住宅	使用料	平成27年度	187,853,967	177,662,226	94.57%	0	10,191,741
		現年度	177,259,926	176,652,766	99.66%	0	607,160
		過年度	10,594,041	1,009,460	9.53%	0	9,584,581
		平成28年度	190,811,779	180,840,788	94.77%	0	9,970,991
		現年度	180,620,038	179,701,168	99.49%	0	918,870
		過年度	10,191,741	1,139,620	11.18%	0	9,052,121
	共益費	平成29年度	193,975,589	184,898,938	95.32%	0	9,076,651
		現年度	184,004,598	183,644,678	99.80%	0	359,920
		過年度	9,970,991	1,254,260	12.58%	0	8,716,731
		平成27年度	1,562,620	1,497,300	95.82%	0	65,320
		現年度	1,494,680	1,491,090	99.76%	0	3,590
		過年度	67,940	6,210	9.14%	0	61,730
改良住宅	使用料	平成28年度	1,581,630	1,514,890	95.78%	0	66,740
		現年度	1,516,310	1,509,960	99.58%	0	6,350
		過年度	65,320	4,930	7.55%	0	60,390
		平成29年度	1,762,910	1,698,960	96.37%	0	63,950
		現年度	1,696,170	1,692,670	99.79%	0	3,500
		過年度	66,740	6,290	9.42%	0	60,450
改良住宅	使用料	平成27年度	22,993,480	22,749,380	98.94%	0	244,100
		現年度	22,601,380	22,601,380	100.00%	0	0
		過年度	392,100	148,000	37.75%	0	244,100
		平成28年度	23,237,656	23,117,556	99.48%	0	120,100
		現年度	22,993,556	22,993,556	100.00%	0	0
		過年度	244,100	124,000	50.80%	0	120,100
	共益費	平成29年度	21,962,700	21,944,000	99.91%	0	18,700
		現年度	21,842,600	21,842,600	100.00%	0	0
		過年度	120,100	101,400	84.43%	0	18,700
		平成27年度	2,132,200	2,121,600	99.50%	0	10,600
		現年度	2,115,600	2,115,600	100.00%	0	0
		過年度	16,600	6,000	36.14%	0	10,600
改良住宅	共益費	平成28年度	2,046,300	2,041,700	99.78%	0	4,600
		現年度	2,035,700	2,035,700	100.00%	0	0
		過年度	10,600	6,000	56.60%	0	4,600
		平成29年度	1,998,200	1,996,600	99.92%	0	1,600
		現年度	1,993,600	1,993,600	100.00%	0	0
		過年度	4,600	3,000	65.22%	0	1,600

滞納整理については、東京都板橋区債権管理条例及び同施行規則、東京都板橋区債権管理標準マニュアル（基本指針）、板橋区住宅使用料等滞納整理事務処理要綱に基づき、督促や催告を行っており、督促等の事務処理手順は、図表 21 のとおりである。

図表 21 督促等の事務処理手順

1	督促通知送付
2	催告通知送付及び夜間電話や休日呼出しによる納付指導
3	使用許可取消予告通知送付
4	使用許可取消決定通知送付
5	明渡し請求通知送付
6	明渡し請求訴訟
7	強制執行

区営住宅・改良住宅の使用料の督促及び催告については、指定管理者が行っているが、3か月滞納が継続した場合は、区が引継ぎ対応している。

平成 29 年度の指定管理者による督促状の発送は 236 件、電話による納付指導は 185 件、催告書発送は 50 件であった。

電話催告業務については、指定管理者による電話催告のほか、指定管理者とは別の事業者が電話催告業務を委託しているが、平成 29 年度電話催告業務委託において、納付確認や納付案内を行った実績は 57 件あり、その内の 3 件が区に引き継がれた。

強制執行については、区営住宅において、平成 18 年度に 1 件及び平成 20 年度に 1 件の実績があった。

住宅政策課は、滞納の発生を未然に防ぐことに力を入れており、入居者への納付指導を徹底するため、指定管理者による電話催告や呼出しによる納付指導のほか、指定管理者とは別の事業者が電話催告業務を委託し納付指導を行っている。

退去者の滞納については、連絡不通、誓約書の不履行、生活困窮による支払遅延等により、返済が滞るケースが多いため、回収方法を検討していくほか、生活困窮や本人死亡等の理由により支払ができない場合は、不納欠損等の対応も検討していくとしている。

滞納が発生した場合、住宅政策課は連帯保証人に対し、納付協力依頼及び保証債務履行請求を行っているが、連帯保証人が支払を拒むケ

ースや連帯保証人に連絡がつかないケースもあり、全ての滞納金を連帯保証人から徴収できない現状がある。

区営住宅及び改良住宅は、民間住宅とは違い契約更新がないため、入居時に連帯保証人を確認するだけでなく、定期的に連帯保証人の確認を行うなど入居者管理を適切に行う必要がある。

(11) 集会所の活用

区営住宅及び改良住宅の集会所は、地域コミュニティの形成に活用することを目的として設置している。

集会所は、適正に管理したうえで、利用しやすい施設になるよう工夫し、有効活用することが望ましい。

(12) 災害対策

近年、全国で地震・台風・ゲリラ豪雨等による災害が頻発しており、区営住宅等においても災害に対する万全の備えが必要である。

災害対策については、指定管理者が緊急時対応マニュアル(BCP⁹)を策定しており、「住まいのしおり」で入居者に周知している。

「住まいのしおり」は入居時に配布されているが、入居期間が長い入居者もいるため、新しい情報の提供を含め、災害対策の定期的な周知が必要である。

消防法では、共同住宅において防火対象物全体の収容人員が 50 人以上の場合は、防火管理者を設置することが義務付けられている。

防火管理者が行う業務のうち、特に重要なものは防火管理に係る消防計画の作成であり、その計画に基づき自衛消防訓練を定期的実施することになる。消防計画は、防火管理者が設置されている住宅については、全て所轄消防署に提出済みであった。

⁹ BCPとは、Business continuity planの略で、災害などの緊急事態が発生したときに、損害を最小限に抑え、事業の継続や復旧を図るための計画

指定管理者が作成したサービス水準書では、災害・緊急時の的確な対応を行うために、入居者を交えたオリジナリティのある消防訓練を定期的実施し、入居者への意識づけを行うとしており、平成 27 年度に 2 住宅で試行しているが、平成 28 年度及び平成 29 年度は実施していなかった。

法に基づく消防計画や避難訓練は、当然必要であるが、高齢者の避難は困難であるため、実態に合った避難訓練を行うことが不可欠である。

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。

防火管理者及び自衛消防訓練実施状況は、図表 22 のとおりである。

図表 22 防火管理者及び自衛消防訓練実施状況

区分	住宅名		戸数	統括防火管理者	防火管理者	平成 29 年度 自衛消防訓練	
区 営 住 宅	常盤台四丁目第2アパート		24	—	—	未実施	
	徳丸一丁目アパート		20	—	—	未実施	
	赤塚三丁目アパート(2棟)		31	—	—	未実施	
	徳丸二丁目第2アパート		28	—	指定管理者	未実施 (H27.11 試行)	
	舟渡二丁目第3アパート (2棟)		50	—	指定管理者	未実施	
	小茂根一丁目第2アパート (2棟)		27	—	—	未実施	
	南常盤台二丁目アパート		32	—	指定管理者	未実施	
	高島平七丁目アパート		88	—	指定管理者	未実施	
	舟渡一丁目第2アパート		31	—	指定管理者	未実施 (H27.11 試行)	
	西台三丁目 アパート		1号棟	55	—	指定管理者	未実施
			2号棟	40	指定管理者	指定管理者	
前野町三丁目第2アパート		44	—	指定管理者	未実施		
改 良 住 宅	やよい住宅		10	—	—	未実施	
	かみちょう住宅一号館		21	—	—	未実施	
	かみちょう住宅二号館		27	—	指定管理者	未実施	
	かみちょう住宅三号館		2	—	指定管理者	未実施	

※ 指定管理者：(株)東急コミュニティー東京北支店社員（板橋区窓口所長）

3 区立住宅

(1) 沿革

バブル期の不動産価格高騰の影響を受けて中堅所得層の住宅確保が難しい中、区は、平成5年以降、11住宅の区立住宅の提供を行ってきた。

区立住宅は、民間が国や都の補助を受けて建設した優良賃貸住宅を区が20年間借り上げて、中堅所得層のファミリー向けに家賃軽減を図り賃貸している住宅であり、軽減した家賃の差額の一部は、区が国から補助を受けている。

板橋地域においては、ファミリー世帯の人口減少が見られたため、区立住宅を核とした住宅政策を進め、魅力あるまちづくりに向けて住環境の整備を行ってきた。

平成19年7月、新婚・子育て支援対策制度を開始し、区立住宅に入居する新婚世帯及び子育て世帯の家賃負担を軽減することで、区立住宅の空き室解消を図ってきた。

さらに、平成24年9月、東京都宅地建物取引業協会板橋支部会員による区立住宅あっせん及び内覧業務を開始し、空き室解消及び入居促進を図ってきた。

現在では、民間住宅の賃貸価格が安定し、かつ、住宅ストックが量的に充足している状況から、区立住宅の役割は薄れてきている。

借上期間20年が経過した7住宅については、既にオーナーとの賃貸借契約を解消しており、現在入居者管理を行っている4住宅についても、借上期間満了後、オーナーとの賃貸借契約を解消することが決定している。

区立住宅に居住中の入居者は、オーナーと契約することで、区立住宅返還後も引き続き民間住宅として同じ住宅に居住することができるため、大きな問題はなく、手続が進められている。

(2) 区立住宅の概要

区立住宅は、民間の優良賃貸住宅を借り上げて供給しているため、住宅水準が高く、バリアフリーに配慮された住宅である。

入居者においては、①世帯の所得に応じて使用料（家賃）の減額制度がある、②礼金が不要、③更新料が不要、④仲介手数料が不要の4つの利点がある。

区は、東京都板橋区立住宅条例に基づき、4住宅112戸の区立住宅を管理している。

区立住宅の管理戸数等は、図表23のとおりである。

図表23 区立住宅の管理戸数等

平成30年4月1日現在

住宅名	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	間取り	住戸面積 (㎡)	使用料 (円)	共益費 (円)	管理開始年月	借上期間満了年月
弥生町住宅	17	9	2LDK 3LDK	65.97～ 75.48	128,200～ 163,000	10,000	H11.2	H31.2
常盤台三丁目住宅	14	12	2LDK 3LDK	65.00～ 71.41	113,700～ 124,900	10,000	H11.2	H31.2
大山東町住宅	12	11	3LDK	66.60	134,400～ 138,500	7,000	H11.4	H31.3
中丸町住宅	69	41	3LDK	71.58～ 73.28	146,600～ 155,300	9,000	H11.5	H31.5
前野町一丁目住宅	—	—	返還済 H9.4.～H29.3.31 (12戸)					
双葉町住宅	—	—	返還済 H9.4.～H29.3.31 (14戸)					
板橋一丁目住宅	—	—	返還済 H9.3.～H29.3.19 (16戸)					
大山町住宅	—	—	返還済 H9.3.～H29.3.26 (25戸)					
向原一丁目住宅	—	—	返還済 H9.2.～H29.2.14 (12戸)					
大和町住宅	—	—	返還済 H7.10.～H27.9.30 (11戸)					
成増住宅	—	—	返還済 H5.10.～H25.9.30 (12戸)					
合計	112	73						

※ 使用料・共益費は、月額

(3) 新婚・子育て支援制度

区立住宅には、新婚世帯及び子育て世帯を支援するための制度があり、この制度を利用すると、支援決定の翌月から区立住宅の管理期間終了までの間、区立住宅使用料が月額3万円から4万円減額される。

区立住宅の管理期間終了に伴い、新婚・子育て支援制度は終了となるが、この制度は、家賃負担を軽減して空き室の解消を図るだけでなく、ファミリー世帯の区内定住対策という側面もあった。

平成29年度においては、12世帯が支援期間終了となったが、支援期間終了後、区立住宅に継続居住しているのは6世帯、区内転居は2世帯、残りの4世帯は区外へ転出している。

新婚・子育て支援制度終了後の居住実績は、図表24のとおりである。

図表24 新婚・子育て支援制度終了後の居住実績

区 分		平成27年度	平成28年度	平成29年度
支援制度終了世帯数		12世帯	19世帯	12世帯
内 訳	継続居住世帯数	2世帯	12世帯	6世帯
	区内転居世帯数	8世帯	1世帯	2世帯
	区外転出世帯数	2世帯	6世帯	4世帯

(4) 保証金の管理・清算

保証金は、入居の際に使用料の2か月分を納入し、退去時には、使用料等の滞納金や原状回復費用を差し引いたうえで返還するが、差し引くことができない場合は、弁償金として追加納付する。

保証金の取扱いや原状回復費用の負担について、入居者には、入居時に配布している「住まいのしおり」で周知している。

保証金は、財務システムにおいて、雑部金として現金管理されており、住宅総合システムにおいて世帯別に台帳管理されているが、保証金は入居者からの預り金であるため、管理が適切に行われているかについて、常にチェックしていく必要がある。

平成 29 年度に実施した空き室修繕 13 戸について確認したところ、退居日から空き室修繕工事起案まで平均 5.1 か月（最短 1 か月～最長 13 か月）、空き室修繕工事に 1 か月程度要しており、退居日から次の入居者が入居可能になるまでの期間は、平均 6.3 か月（最短 2 か月～最長 15 か月）であった。

退居を確認してから次期入居者が入居可能となるまでの期間が長く、原状回復費用及び保証金の清算は、空き室修繕工事金額確定後に行っており、遅い状況が一部見受けられた。

（5）使用料の徴収

区立住宅については、いたばしNo.1 実現プラン 2018 行財政経営計画編に基づき、借上期間満了後、滞りなく返還する必要があり、順調に進んでいるが、区立住宅において発生した滞納は、返還後も当然区の債権として残る。

区立住宅使用料等の口座振替率は 100%であるが、平成 29 年度の区立住宅使用料の滞納額は 24,698,476 円、共益費の滞納額は 1,765,350 円、合計 26,463,826 円となっている。

滞納している世帯数については、区立住宅使用料の滞納は入居者 10 世帯及び転居者 15 世帯の 25 世帯分、共益費の滞納は入居者 6 世帯及び転居者 15 世帯の 21 世帯分となっている。

区立住宅使用料の現年度分の収納率については、平成 27 年度 98.35%、平成 28 年度 99.33%、平成 29 年度 98.26%であるが、過年度（滞納繰越分）の収納率は、平成 27 年度 13.05%、平成 28 年度 14.19%、平成 29 年度 9.13%であった。

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。

使用料・共益費の納付状況は、図表 25 のとおりである。

図表 25 使用料・共益費の納付状況

区分	年度	調定額(円)	収入済額(円)	収納率	不納欠損額(円)	収入未済額(円)		
区立住宅	使用料	平成27年度	251,892,086	224,680,950	89.20%	0	27,211,136	
		現年度	224,860,400	221,153,700	98.35%	0	3,706,700	
		過年度	27,031,686	3,527,250	13.05%	0	23,504,436	
	使用料	平成28年度	227,353,736	202,665,260	89.14%	0	24,688,476	
		現年度	200,142,600	198,802,760	99.33%	0	1,339,840	
		過年度	27,211,136	3,862,500	14.19%	0	23,348,636	
	使用料	平成29年度	153,295,804	128,610,635	83.90%	0	24,685,169	
		現年度	128,597,328	126,354,700	98.26%	0	2,242,628	
		過年度	24,698,476	2,255,935	9.13%	0	22,442,541	
	共益費	平成27年度	平成27年度	17,063,319	15,115,829	88.59%	0	1,947,490
			現年度	15,130,829	14,912,829	98.56%	0	218,000
			過年度	1,932,490	203,000	10.50%	0	1,729,490
平成28年度		平成28年度	15,365,605	13,600,255	88.51%	0	1,765,350	
		現年度	13,418,115	13,356,255	99.54%	0	61,860	
		過年度	1,947,490	244,000	12.53%	0	1,703,490	
平成29年度		平成29年度	10,608,145	8,820,655	83.15%	0	1,787,490	
		現年度	8,842,795	8,702,795	98.42%	0	140,000	
		過年度	1,765,350	117,860	6.68%	0	1,647,490	

住宅政策課は、滞納の発生を未然に防ぐことに力を入れており、入居者への納付指導を徹底するため、電話催告や呼出しによる納付指導を行っている。

退去者の滞納については、連絡不通、誓約書の不履行、生活困窮による支払遅延等により、返済が滞るケースが多いため、回収方法を検討していくほか、生活困窮や本人死亡等の理由により支払ができない場合は、不納欠損等の対応も検討していくとしている。

滞納が発生した場合、住宅政策課は連帯保証人に対し、納付協力依頼及び保証債務履行請求を行っているが、連帯保証人が支払を拒むケースや連帯保証人に連絡がつかないケースもあり、全ての滞納金を連帯保証人から徴収できない現状がある。

区立住宅は、民間住宅とは違い契約更新がないため、入居時に連帯保証人を確認するだけでなく、定期的に連帯保証人の確認を行うなど入居者管理を適切に行う必要がある。

4 高齢者住宅（けやき苑）

（1）沿革

昭和 63 年 10 月、区は、急速に進行する人口高齢化を背景として、住宅に困窮する高齢者に住宅を提供することにより、生活の安定と福祉の増進を図ることを目的として、東京都板橋区立高齢者住宅条例を制定した。

高齢者が住み慣れた地域に住み続けることができるように、区は、民間住宅を借り上げて、平成元年 1 月から平成 16 年 5 月までに 10 住宅の高齢者住宅（けやき苑）を整備してきた。

平成 8 年 5 月に公営住宅法の一部を改正する法律が施行され、それまで事業主体が建設して賃貸する方式であった公営住宅に、借上によって整備し転貸する方式が追加された。

徳丸けやき苑・前野けやき苑・高島平けやき苑の 3 住宅を除き、常盤台けやき苑・中台けやき苑・成増けやき苑・桜川けやき苑・小豆沢けやき苑・中丸けやき苑・大谷口上町けやき苑の 7 住宅は公営住宅法に基づく一般高齢者住宅に位置付けられており、国・都の建設費補助及び家賃対策補助の対象となっている。

高齢者住宅（けやき苑）は、30 年にわたる住宅の借上期間満了後、オーナーとの賃貸借契約を解消し、高齢者住宅（けやき苑）の移転先として必要な住戸については、建替事業を実施する区営住宅や新設する区営住宅に整備することとなっている。

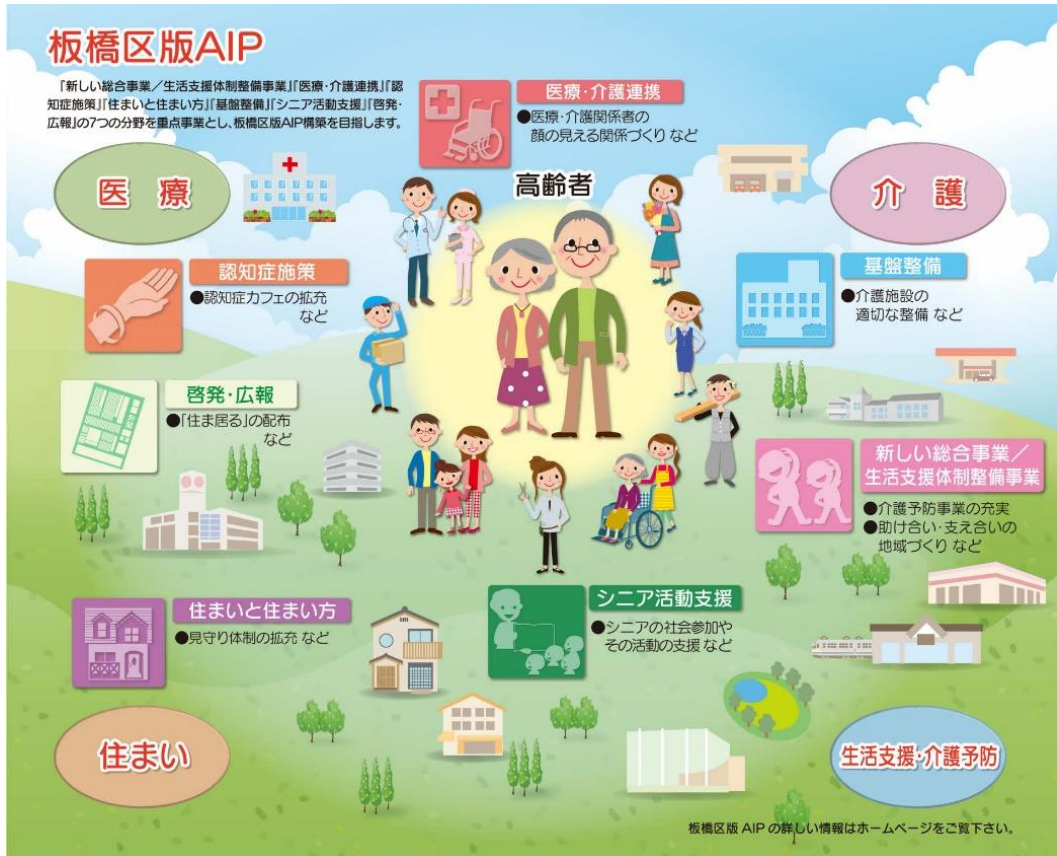
（2）高齢者住宅を取り巻く状況

国は、高齢者が重度の要介護状態になっても、住み慣れた地域で生活を継続できるように、住まい、医療、介護、生活支援・介護予防が一体的に提供される地域包括ケアシステムの構築を目指しており、これによって在宅医療及び介護サービスが充実し、多くの高齢者が望む自宅での最期を迎えることができるとしている。

区は、この地域包括ケアシステムを板橋区版A I P¹⁰ と称して構築しており、高齢者住宅施策においても、福祉施策としてのビジョンが必要になっている。

板橋区版A I Pイメージは、図表 26 のとおりである。

図表 26 板橋区版A I Pイメージ



板橋区公式ホームページから引用

高齢者のための住宅の入居は、自立した高齢者であることが前提であり、入居者にとっては終の棲家となる可能性が高い。

一般的に民間住宅の家主は、滞納や保証人問題だけではなく、孤独

¹⁰ 板橋区版A I Pとは、厚生労働省が推進している「地域包括ケアシステム」の板橋区における名称である。

A I Pは、Aging In Place の略で、誰もが住み慣れた家（地域）で安心して暮らし続けることができるように、地域の住民一人ひとりから医療・介護などの専門職の人まで、様々な人たちが力を合わせて、高齢者の在宅生活をささえる仕組みのことである。

死を嫌う傾向があり、親族や緊急連絡先と連絡が取りにくいことや、残置物処理が困難であることに加え、不注意による火災や漏水の危険性が高くなるなどの理由から、高齢者に住宅を貸し渋る現状がある。

高齢者の多様なニーズを踏まえ、住み慣れた地域で暮らせる住まいの確保が重要となっており、サービス付き高齢者住宅、東京都高齢者向け優良賃貸住宅、シルバーピア、各種老人ホームなど、自立や介護の状況に応じて様々な高齢者住宅がある。

高齢者のための住まい（住宅・施設）の概要は、図表 27 のとおりである。

図表 27 高齢者のための住まい（住宅・施設）の概要

区分	名称	概要	介護サービス	
	サービス付き 高齢者向け住宅	バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービス、生活相談サービス等の付いた住宅として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、都道府県等に登録された住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある。有料老人ホームに該当するものは、特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けることも可能	外部の介護サービスを利用 又は スタッフにより提供 (特定施設入居者生活介護の場合)	
	東京都高齢者向け優良賃貸住宅	バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービスの付いた住宅として、旧「高齢者の居住の安定確保に関する法律」等に基づき、都に供給計画の認定を受けた住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある。	外部の介護サービスを利用	
	高齢者向けの優良な賃貸住宅	バリアフリー化された住宅として、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、国の補助等を受けて整備された住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある。都内の住宅は、独立行政法人都市再生機構が管理している。		
	シルバーピア (シルバーハウジング)	バリアフリー化され、安否確認サービス、緊急時対応サービスの付いた住宅として、都に認定された住宅。収入に応じて家賃減額を受けられる住宅もある。		
	東京シニア円滑入居賃貸住宅	都で定める一定の基準を満たす高齢者の入居を拒まない賃貸住宅として都に登録された住宅		
	住宅確保用配慮者向け住宅	住宅セーフティネット法に基づく一定の基準を満たす高齢者など住宅確保用配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県等に登録された住宅		
施設	介護 保険 施設	特別養護老人ホーム		常時介護が必要で家庭での生活が困難な人が、介護や身の回りの世話を受けながら生活する施設
	介護老人保健施設	病状が安定し、病院から退院した人などが、リハビリテーションを中心とする医療的ケアと介護を受ける施設		
	介護療養型医療施設	比較的長期にわたって療養が必要な人が入院して、療養上の管理や介護を受ける施設		
	その 他	養護老人ホーム	環境上の理由と経済的理由により、居宅で生活することが困難な高齢者が区市町村の措置により入所し、社会復帰の促進及び自立のために必要な指導及び訓練その他の援助を行う施設	外部の介護サービスを利用 又は スタッフにより提供 (特定施設入居者生活介護の場合)
		軽費老人ホーム (ケアハウス)	本人の収入に応じて低額な費用で日常生活に必要なサービスを受けながら、自立した生活を送ることができる住まい	施設スタッフにより 介護サービス提供
		都市型軽費老人ホーム	居室面積要件等の施設基準を緩和した軽費老人ホーム	
		介護付有料老人ホーム	特定施設入居者生活介護の事業者指定を受けた有料老人ホーム。元気な人も入居可能なものや、入居を介護が必要な人に限るものがあるなど、様々なタイプがある。	外部の介護サービスを利用
		住宅型有料老人ホーム	食事等の日常生活上のサービスは付くが、介護サービスは別契約で外部の事業所を利用する有料老人ホーム	なし
		健康型有料老人ホーム	食事等の日常生活上のサービスが付いた有料老人ホーム。介護が必要になると原則として退去しなければならない。	施設スタッフにより 介護サービス提供
		認知症高齢者 グループホーム	認知症高齢者が、5～9人の少人数で、家庭的な雰囲気のもとで介護や身の回りの世話を受けながら共同生活を送る住まい	

※ 施設のうち「その他」に該当するもので提供される介護サービスは、介護保険制度上、居宅サービス又は地域密着型サービスとなり、在宅で受けるサービスという位置付けになります。

高齢者の居住安定確保プラン（平成30年3月東京都）から引用

(3) 高齢者住宅（けやき苑）の概要

高齢者住宅（けやき苑）は、住宅に困窮している高齢者が安心して生活できるよう、手すり、エレベーター、安否確認装置などが設置された住宅で、民間の集合住宅を、区が借り上げて提供している。

使用料（家賃）については、所得に応じて毎年決定し、収入状況、疾病、災害等の理由による減免制度がある。

区は、東京都板橋区立高齢者住宅条例に基づき、10 住宅 282 戸を管理している。

高齢者住宅（けやき苑）の管理戸数等は、図表 28 のとおりである。

図表 28 高齢者住宅（けやき苑）の管理戸数等

平成 30 年 4 月 1 日現在

住宅名	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	間取り	住戸面積 (㎡)	使用料 (円)	共益費 (円)	管理開始年月	借上期間満了年月
徳丸けやき苑	40	34	1 K	22.70	12,800	2,000～ 3,000	H1.1	H31.3
前野けやき苑	24	20	1 K	23.60	13,400	2,000～ 3,000	H1.11	H31.3
高島平けやき苑	24	23	1 K	25.30	14,400～ 21,500	2,000～ 3,000	H2.12	H31.3
常盤台けやき苑	19	16	1 K	25.10～ 25.40	14,300～ 14,500	2,000～ 3,000	H4.4	H34.3
中台けやき苑	28	27	1 K	25.00～ 26.60	14,400～ 24,500	2,000～ 3,000	H4.4	H34.3
成増けやき苑	28	27	1 K 1 D K	25.50～ 43.50	14,700～ 25,100	2,000～ 3,000	H5.10	H35.9
桜川けやき苑	30	26	1 K 1 D K	29.50～ 44.70	17,100～ 26,000	2,000～ 3,000	H6.9	H36.8
小豆沢けやき苑	30	30	1 K 1 D K	27.00～ 41.10	15,700～ 24,000	2,000～ 3,000	H7.5	H37.5
中丸けやき苑	36	27	1 D K	36.60	21,700～ 37,000	2,000～ 3,000	H11.5	H31.5
大谷口上町けやき苑	23	19	1 L D K	40.00～ 40.40	24,000～ 40,800	2,000～ 3,000	H16.5	H36.4
合 計	282	249						

※ 使用料・共益費は、月額

各高齢者住宅（けやき苑）には、生活協力員又は生活援助員を設置しており、入居者の良き隣人として、入居者が安心して生活できるように生活相談、緊急時の対応、設備点検や清掃の立会等の施設管理の補助業務を行っている。

空き室入居者の募集については、毎年5月に区営住宅の募集と同時に公募している。

入居者は抽選で決定するが、募集戸数に対する申込倍率は、平成27年度は23.4倍、平成28年度は21.3倍、平成29年度は16.2倍と高倍率になっている。

高齢者住宅（けやき苑）の応募状況は、図表29のとおりである。

図表29 高齢者住宅（けやき苑）の応募状況

区分	平成27年度	平成28年度	平成29年度
募集戸数	11戸	10戸	13戸
申込者数	257人	213人	211人
倍率	23.4倍	21.3倍	16.2倍

（4）生活協力員及び生活援助員

区長が委嘱している生活協力員は、住み込みが資格要件の一つになっているため、高齢者住宅（けやき苑）の指定された住戸に居住しており、生活相談室において業務を行っている。

板橋区高齢者住宅生活協力員設置要綱において、生活協力員の勤務時間は、平日の午前9時から午後5時まで、土曜、日曜及び国民の祝日は緊急対応のみを行うと定めている。冠婚葬祭や旅行等で不在にできる日数は、年間70日以内と定めており、不在の場合は機械警備を行う。

高齢者住宅（けやき苑）10住宅中8住宅の生活協力員の業務については、3か所の社会福祉法人に業務委託しており、委託先から派遣された職員が生活援助員として生活相談室で業務を行っている。

生活援助員は、原則通いで業務を行うことになっているが、一部の生活援助員は生活協力員室に無償で居住している。

生活協力員の謝礼等については、板橋区高齢者住宅生活協力員設置要綱において定めているが、生活援助員業務委託料については、業務を委託している社会福祉法人から毎年見積書を徴し、委託金額を決定している。

生活協力員は、東京都板橋区立高齢者住宅条例第 39 条で設置すると定めているが、生活協力員には、年齢要件があり、現在設置している生活協力員が満 65 歳を超えた後は、業務委託に変更して、順次生活援助員に変更していく方針である。

また、高齢者住宅（けやき苑）の入居者が建替え後の区営住宅に転居した後は、区営住宅連絡員が生活協力員の任務を担うとしている。

生活協力員、生活援助員、区営住宅連絡員の業務内容や謝礼等の支払根拠は、それぞれ異なるため、業務内容や根拠法令を整備し、有効に機能する必要がある。

特に、区営小茂根一丁目アパートは建替えを行って平成 32 年度に供用開始予定であり、高齢者住宅（けやき苑）の入居者が転居する住宅であるため、早急に整備する必要がある。

生活協力員・生活援助員・区営住宅連絡員の業務内容等は、図表 30 のとおりである。

図表 30 生活協力員・生活援助員・区営住宅連絡員の業務内容等

区分	生活協力員	生活援助員	区営住宅連絡員
設置義務	有	有	無
設置根拠	東京都板橋区立高齢者住宅条例 東京都シルバーピア事業運営要綱 東京都板橋区立高齢者住宅生活協力員設置要綱		東京都板橋区営住宅条例 東京都板橋区営住宅連絡員事務処理要綱
資格要件	住み込みで常時在宅可能な方で、満20歳以上65歳以下の日常一定した仕事を持っていない方	業務委託先から派遣された職員	各住宅の自治会から推薦を受けた自治会役員で住宅監理員の職務を補佐できる方
勤務時間等	平日9時から5時まで 土曜、日曜、祝日は緊急対応のみで、年間不在可能日数は70日以内	平日9時から5時まで (祝日、年末年始は除く。) 緊急時は上記に関わらず発生の都度対応	特に定めは無い
謝礼等	月額50,000円+2,000円×当該住宅の戸数(千円単位切上げ) 住み込み住戸提供	区は、業務委託先の社会福祉法人に委託料を支払う。	月額8,000円
業務内容	<ol style="list-style-type: none"> 1 緊急時の対応 <ol style="list-style-type: none"> (1) 安否確認装置による通報に基づく入居者の安否確認及び一時的介護 (2) 入居者の緊急連絡先及び消防署・警察署・区等関係機関への連絡 (3) 火災等緊急時における入居者の誘導・援助及び関係機関への連絡 2 入居者への日常対応 <ol style="list-style-type: none"> (1) 入居者の相談対応 (2) 関係機関への連絡 (3) 入居者への行政サービス等の情報の提供 (4) 入居者相互のコミュニケーションの促進を図ること。 3 住宅管理等 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅管理の補助 <ol style="list-style-type: none"> ① 共用部分等の鍵の保管 ② 入居者台帳の管理 ③ 設備点検及び清掃等の立会い及び完了確認 ④ 使用料納付書等関係書類の配付・掲示 ⑤ 入居者の入退去の立会いに関する業務 ⑥ 自衛消防訓練の計画・実施 (2) 集会室の管理 (3) 業務日誌の作成及び区への報告 <ol style="list-style-type: none"> ① 業務日誌は月1回区に提出する。 ② 入居者の状況変化、住宅設備の故障等を随時区に連絡する。 		<ol style="list-style-type: none"> 1 住宅の管理に必要な文書の入居者への配布及び掲示に関すること。 2 専用水道又は簡易専用水道の水道検査に関すること。 3 世帯員変更、住宅返還等の各種届出用紙の配布に関すること。 4 集会室及び付帯施設並びに空き家の管理に関すること。 5 事故等の緊急時の連絡通報に関すること。 6 その他住宅管理上必要なこと。

板橋区高齢者住宅生活協力員設置要綱、生活援助員業務委託仕様書、板橋区営住宅連絡員事務処理要綱から抜粋

(5) 高齢者住宅（けやき苑）の設備

高齢者住宅（けやき苑）に設置されている安否確認装置は、急病等で本人が操作を行う場合もあるが、12時間以上室内での動作がないと警報が鳴り、生活協力員等が居室を訪問し、安否確認を行うシステムである。

高齢者住宅（けやき苑）移転先の区営住宅では、安否確認装置は設置されないため、安否確認装置の設置を希望する高齢者は、おとしより保健福祉センターが実施している緊急通報システムや民間のサービスを自己負担で利用することになる。

大谷口上町けやき苑を除く全ての高齢者住宅（けやき苑）では、区が設置した電磁調理器を使用することで火災防止に努めてきた。

区営住宅に移転後は、一般の区営住宅と同様にガスを使用することになる。

生活協力員室については、常盤台けやき苑、中台けやき苑、成増けやき苑、桜川けやき苑及び中丸けやき苑の5住宅において空き室になっており、現在は使用していない。使用していない部屋代を含んでオーナーには賃借料を支払っているため、今後の取扱いについては検討する必要がある。

（6）共益費

共益費は、入居者の共通の利益を図るため設置されているエレベーターや集会所等の共同施設の使用及び維持管理に係る経費であり、入居者が負担する経費である。

板橋区営住宅等における共益費の取扱いに関する要綱において、入居者が負担する経費は、①共同施設の光熱水費、②共同施設の消耗品費、③エレベーター保守管理料の45%相当額、④共同施設の清掃費、⑤共同施設の低木剪定費用、⑥その他区長が特に必要と認める費用と定めている。

現在、高齢者住宅（けやき苑）の共益費は、月額2,000円から3,000円となっているが、平成29年度の管理実績額で算出すると、月額5,106円となった。

住宅政策課によれば、同要綱が適用される区営住宅、改良住宅及び高齢者住宅（けやき苑）は低所得者向けの住宅であることから、現行の共益費

額を上限額として徴収しているとのことであったが、共益費の上限額を定める規定はなく、減免の手続もなされていなかった。

住宅政策課は、負担の公平性を保持する観点から、規程整備や適正な手続を行うとともに、管理実態に見合った共益費の算定について検討する必要がある。

(7) 保証金の管理・清算

保証金は、入居の際に使用料の2か月分を納入し、退去時には、使用料等の滞納金や原状回復費用を差し引いたうえで返還するが、差し引くことができない場合は、弁償金として追加納付する。

保証金の取扱いや原状回復費用の負担について、入居者には、入居時に配布している「住まいのしおり」で周知している。

保証金は、財務システムにおいて、雑部金として現金管理されており、住宅総合システムにおいて世帯別に台帳管理されているが、保証金は入居者からの預り金であるため、管理が適切に行われているかについては、常にチェックしていく必要がある。

平成29年度に実施した高齢者住宅（けやき苑）の空き室修繕19戸について確認したところ、退居日から空き室修繕工事起案まで平均8.4か月（最短3か月～最長20か月）、空き室修繕工事に1か月程度要しており、退居日から次期入居者が入居可能になるまでの期間は、平均9.7か月（最短3か月～最長21か月）であった。

退居を確認してから次期入居者が入居可能となるまでの期間が長く、原状回復費用及び保証金の清算は、空き室修繕工事金額確定後に行っており、遅い状況が一部見受けられた。

平成29年度に空き室修繕工事を実施した18戸全てにおいて、保証金と原状回復費用が同額となっており、保証金の還付及び弁償金の請求はなかった。

保証金を免除した入居者（保証金0円）の場合は、原状回復費用を

徴収していなかった。

(8) 使用料の徴収

使用料及び共益費は月払となっており、高齢者住宅（けやき苑）使用料等の口座振替率は98%となっている。

平成29年度の高齢者住宅（けやき苑）使用料の滞納額は1,026,590円で入居者1世帯及び転居者5世帯の6世帯分、共益費の滞納額は56,550円で入居者4世帯及び転居者5世帯の9世帯分となっている。

高齢者住宅（けやき苑）使用料の現年度分の収納率については、平成27年度99.82%、平成28年度99.66%、平成29年度99.86%であるが、過年度（滞納繰越分）の収納率は、平成27年度4.95%、平成28年度5.37%、平成29年度6.43%であった。

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。

使用料・共益費の納付状況は、図表31のとおりである。

図表31 使用料・共益費の納付状況

区分	年度	調定額(円)	収入済額(円)	収納率	不納欠損額(円)	収入未済額(円)	
高齢者住宅 (けやき苑)	使用料	平成27年度	56,849,620	55,866,830	98.27%	0	982,790
		現年度	55,919,630	55,820,780	99.82%	0	98,850
		過年度	929,990	46,050	4.95%	0	883,940
	使用料	平成28年度	55,602,440	54,575,850	98.15%	0	1,026,590
		現年度	54,709,650	54,523,060	99.66%	0	186,590
		過年度	982,790	52,800	5.37%	0	929,990
	使用料	平成29年度	55,181,560	54,147,670	98.13%	0	1,033,890
		現年度	54,154,970	54,081,670	99.86%	0	73,300
		過年度	1,026,590	66,000	6.43%	0	960,590
共益費	平成27年度	平成27年度	7,986,200	7,928,150	99.27%	0	58,050
		現年度	7,940,150	7,928,150	99.85%	0	12,000
		過年度	46,050	0	0.00%	0	46,050
	平成28年度	平成28年度	7,914,900	7,858,350	99.29%	0	56,550
		現年度	7,856,850	7,846,350	99.87%	0	10,500
		過年度	58,050	12,000	20.67%	0	46,050
	平成29年度	平成29年度	8,250,840	8,193,790	99.31%	0	57,050
		現年度	8,194,290	8,186,290	99.90%	0	8,000
		過年度	56,550	7,500	13.26%	0	49,050

住宅政策課は、滞納の発生を未然に防ぐことに力を入れており、入居者への納付指導を徹底するため、電話催告や呼出しによる納付指導を行っている。

退去者の滞納については、連絡不通、誓約書の不履行、生活困窮による支払遅延等により、返済が滞るケースが多いため、回収方法を検討していくほか、生活困窮や本人死亡等の理由により支払ができない場合は、不納欠損等の対応も検討していくとしている。

滞納が発生した場合、住宅政策課は連帯保証人に対し、納付協力依頼及び保証債務履行請求を行っているが、連帯保証人が支払を拒むケースや連帯保証人に連絡がつかないケースもあり、全ての滞納金を連帯保証人から徴収できない現状がある。

高齢者住宅（けやき苑）は、民間住宅とは違い契約更新がないため、入居時に連帯保証人を確認するだけでなく、定期的に連帯保証人の確認を行うなど入居者管理を適切に行う必要がある。

（9）集会室等の活用

高齢者住宅（けやき苑）は、ソーシャルミックス¹¹の考え方で、住み慣れた場所で高齢者を孤立させないため、集会室等のコミュニティスペースが整備されている。

集会室等のコミュニティスペースは、適正に管理したうえで利用しやすい施設になるよう工夫し、有効活用することが望ましい。

（10）高齢者の災害対策

近年、全国で地震・台風・ゲリラ豪雨等による災害が頻発しており、高齢者住宅（けやき苑）においても、災害に対する万全の備えが必要である。

¹¹ ソーシャルミックスとは、年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること。

高齢者住宅（けやき苑）の災害対策については、区が都市整備部危機管理マニュアル及び住宅政策課個別マニュアル（BCP）を作成しており、「住まいのしおり」で入居者に周知している。

「住まいのしおり」は入居時に配布されているが、入居期間が長い入居者もいるため、新しい情報の提供を含め、災害対策の定期的な周知が必要である。

消防法では、共同住宅において防火対象物全体の収容人員が 50 人以上の場合は、防火管理者を設置することが義務付けられている。

防火管理者が行う業務のうち、特に重要なものは防火管理に係る消防計画の作成であり、その計画に基づき自衛消防訓練を定期的に行うことになる。

消防計画は、防火管理者が設置されている住宅については、全て所轄消防署に提出済みであったが、平成 29 年度に自衛消防訓練を実施したのは、徳丸けやき苑、成増けやき苑及び中丸けやき苑の 3 住宅のみであった。

法に基づく消防計画や避難訓練は、当然必要であるが、高齢者の避難は困難であるため、実態に合った避難訓練を行うことが不可欠である。

住宅政策課は、高齢者住宅（けやき苑）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。

防火管理者及び自衛消防訓練実施状況は、図表 32 のとおりである。

図表 32 防火管理者及び自衛消防訓練実施状況

区分	住宅名	戸数	統括防火管理者	防火管理者	平成 29 年度 自衛消防訓練
高齢者住宅	徳丸けやき苑 (徳丸高齢者在宅支援 センター併設)	40	住宅政策課長	住宅政策課長	H30.2 実施
	前野けやき苑	24	—	—	未実施
	高島平けやき苑	24	—	—	未実施
	常盤台けやき苑	19	—	—	未実施
	中台けやき苑 (中台ふれあい館併設)	28	中台ふれあい館 の指定管理者	住宅政策課長	未実施
	成増けやき苑 (成増高齢者在宅支援 センター併設)	28	成増高齢者在宅 支援センターの 指定管理者	住宅政策課長	H30.3 実施
	桜川けやき苑	30	—	—	未実施
	小豆沢けやき苑	30	住宅政策課長	住宅政策課長	未実施
	中丸けやき苑 (区立中丸住宅併設)	36	—	住宅政策課長	H29.10 実施
	大谷口上町けやき苑	23	—	—	未実施

5 まちづくり推進仲宿住宅

(1) 沿革

区は、災害時に延焼被害の恐れのある老朽木造建築物が密集している地域において、老朽化した木造賃貸住宅等の建替えを進め、居住水準の向上と住環境の整備を図り、安全で住み良いまちづくりを推進している。

また、大規模な地震などにより発生した火災の延焼を防止するとともに、安全に避難できるように、避難地及び避難路の周辺では、一定の基準に適合する耐火建築物を建築するなど、災害に強いまちづくり事業を推進している。

区のまちづくり事業を進めるため、平成5年6月、旧仲宿いこいの家跡地を活用し、建替期間の仮住居として利用できるまちづくり推進仲宿住宅を設置した。

設置当時、まちづくり事業専用の仮住居を管理運営することは、他区にも例がなく、先進的な事業であった。

(2) 概要

まちづくり推進仲宿住宅は、区のまちづくり事業等の施行に伴い、現在住んでいる住宅の建替えを行う場合に、建替工事に要する期間において、仮住居として利用できる住宅である。

区は、東京都板橋区立まちづくり推進住宅条例に基づき、1棟13戸の住宅を管理している。

管理開始から25年以上経過しているが、使用料（家賃）の金額は管理開始当時から変わっていない。

保証金及び共益費については、入居期間が短期であることや、エレベーターがない等から設定していない。

まちづくり推進仲宿住宅の管理戸数等は、図表33のとおりである。

図表 33 まちづくり推進仲宿住宅の管理戸数等

平成 30 年 4 月 1 日現在

住宅名	戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	間取り	住戸面積 (㎡)	使用料 (円)	共益費 (円)	建設年	管理開始年月	大規模改修
まちづくり推進仲宿住宅	13	3	1DK 2DK	26.98 48.72	41,700 75,200	—	H5	H5.6	—
合計	13	3							

※ 使用料は、月額

募集については、窓口で案内を行うほか、板橋区公式ホームページに掲載し、随時募集している。

まちづくり事業による入居者が少ないため、入居要件の緩和を行ってきたが、過去5年間において、まちづくり事業による入居実績はなかった。

まちづくり推進仲宿住宅の利用要件は、図表 34 のとおりである。

図表 34 まちづくり推進仲宿住宅の利用要件

<p>以下の1～3の全ての要件をみたす方</p> <p>1 (1)(2)のいずれかに該当する方</p> <p>(1) まちづくり事業等(※)の施行に伴い、現在住んでいる住宅の建替えをする方</p> <p>(2) <u>板橋区リフォーム支援事業の登録事業者により、現在住んでいる住宅のリフォームをする方で、高齢者世帯、障がい者世帯、低所得者世帯、幼児を養育する世帯</u></p> <p>2 <u>建替え又はリフォーム工事のため、「仮住居」の確保が困難な方</u></p> <p>3 <u>建替え又はリフォーム工事後、同じ住宅に引き続き居住することが確実な方</u></p> <p>※ 1(1)の対象となるまちづくり事業等</p> <p>① 木造住宅密集地域整備促進事業</p> <p>② 同上事業区域内において、整備計画等に基づく道路拡幅等を伴う建替え</p> <p>③ 都市防災不燃化促進事業</p> <p>④ 地区計画の区域内における建替え</p> <p>⑤ 沿道地区計画の区域内における建替え</p> <p>⑥ <u>区内全域において、耐用年限の3分の2を経過している住宅で、建築基準法に定める耐火又は準耐火建築物の住宅への建替え又は共同建替え</u></p> <p>(下線部は、当初の利用要件に追加された項目)</p>

目的外使用ではあるが、火災に遭った区民にはり災者用住宅として、東日本大震災時には避難者用住宅として、まちづくり推進仲宿住宅を貸与し、活用してきた。

まちづくり推進仲宿住宅の入居実績は、図表 35 のとおりである。

図表 35 まちづくり推進仲宿住宅の入居実績

区分	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
まちづくり事業	0 戸	0 戸	0 戸
リフォーム工事	0 戸	0 戸	0 戸
耐火・準耐火住宅への建替え	11 戸	6 戸	8 戸
り災者	7 戸	3 戸	3 戸
東日本大震災による避難者	2 戸	2 戸	0 戸

(3) 今後のあり方

まちづくり推進仲宿住宅については、入居要件を緩和してきたが、依然として入居者が少なく、り災者用住宅として活用するなど当初の目的と違った使い方をしているにもかかわらず、行財政改革の対象にはなっていない。

個別整備計画においては、平成 28 年度から平成 37 年度までの第 1 期期間中に大規模改修事業の実施時期を迎えるため、施設のあり方を含めた今後の整備方針を検討している。

住宅政策課は、平成 29 年度都市整備部内において、まちづくり推進仲宿住宅の利活用について意見集約を行ったが、まちづくり事業を進めるうえで建替えのための仮住居は必要ではあるが、生活圏を変えずに仮住居を求める区民が多いことや、民間住宅等の住宅ストックが充足している中で、まちづくり事業担当課が経費を投入して、仲宿地区に住宅を維持管理しても、費用を回収できるほどの歳入は見込めないとしており、まちづくり推進仲宿住宅のあり方の結論までには至っていない。

検討・改善を求める事項

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 かみちょう住宅作業所について

か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。(P 24)

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

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。

(P 27・P 35・P 47)

2 入居者の安全確保について

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。

(P 31・P 49)

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

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。(P 23)

総括意見

公的住宅に入居を希望する区民の数に対し、区が供給する戸数は僅かであり、区営・改良住宅及び高齢者住宅（けやき苑）の空き家入居募集に対する応募倍率は常に高い状態が続いている。

低所得者に対する福祉的な住宅施策を推進するためには、なお一層公平性に配慮するとともに、総合的な住宅施策の展開が求められる。

そうした立場から、今回の監査について、総括的な意見を述べる。

第一に、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である。

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。

第二に、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である。

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、現年分の収入率が高いものの、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。

平成 30 年度 第 2 回 行政監査結果報告書
「区営・区立住宅等の管理について」
(平成 31 年 2 月発行)

刊行物番号

30-112

発行 板橋区監査委員事務局
住所 板橋区板橋二丁目 66 番 1 号
電話 03-3579-2661

再生紙を使用しています