

## 住宅使用料の過小徴収について

### 1 区営住宅の住宅使用料の過小徴収

#### (1) 概要

住宅使用料（以下、「使用料」とする。）は、「東京都板橋区営住宅条例」により使用者の収入が著しく低額であるとき、又は特別の事情があると認められるときは、減免することができる規定されている。

今般、過年度の使用料算定において、使用料が75%減免<sup>※1</sup>が適用されていた世帯に対し、令和4年度の使用料算定の際、減免する根拠を確かめずに、継続して適用していたことが判明した。

#### ※1 75%減免の対象世帯

世帯の所得の合計額が、一月当たり18,000円以下、かつ、世帯の年収が一定基準以下のもので、次のいずれかに該当する世帯等。

- ① 未就学児がいる世帯
- ② 未成年（18歳未満）が、2人以上いる世帯
- ③ 使用者、又は同居者のうち1人が65歳以上であり、主としてその者の収入により生計を立てている世帯
- ④ 使用者、又は同居者のうち1人が身体障害者手帳1・2級、精神障害者手帳1・2級の交付を受けている世帯

#### (2) 発生の経緯

令和4年2月の使用料算定の際、令和3年度に75%減免を適用していた世帯で、令和4年度も減免が継続できるかどうか根拠が確認できない世帯が3世帯あったが、75%減免の適用を継続させた。

##### ① 対象世帯1及び対象世帯2

医療費加算<sup>※2</sup>が確認できれば減免継続となる世帯であったが、使用者本人と連絡がとれないにも関わらず、減免を適用した。

##### ② 対象世帯3

医療費加算<sup>※2</sup>があっても、75%減免が適用されない世帯であったが、対象世帯の収入が、一定基準額を下回るように調整し、減免を適用させた。

## ※2 医療費加算

75%減免の適用の可否を判断するための「世帯年収の基準額」を構成する項目のひとつ。使用者又は同居者に3ヶ月以上継続して通院し、医療費の支払いをしている者がいる場合に加算される。

### (3) 発生後の対応

対象世帯の3世帯について減免適用の可否を再確認した。適用にならない世帯に対しては、本来の使用料と徴収済みの使用料との差額について、追加徴収の請求を行うとともに、分割納付等の支払い相談を、個別に行っていくこととした。

#### ① 対象世帯1

使用者から「医療費等通知書」の提出があり、その期間において、医療費の支払いがあることが確認できたため、減免適用を継続する。

#### ② 対象世帯2

使用者から「国民健康保険の医療費のお知らせ」の提出があり、その期間において、医療費の支払いがあることが確認できたため、減免適用を継続する。

#### ③ 対象世帯3

過年度の減免適用について調査したところ、平成30年度から令和4年度までの使用料について、50%減免<sup>\*3</sup>を適用すべき世帯であることが分かった。

使用者に対して謝罪するとともに、発生経緯、本来徴収すべき使用料の差額として **422,400 円** の追加徴収となることを説明した。

その後、使用者から分割納付する旨の申し出があったため、分割納付する金額等を決定し、令和6年4月からその支払いを請求する予定である。

## ※3 50%減免の対象世帯

世帯の所得の合計額が18,000円/月以下の場合

### (4) 再発防止策

- ・区営住宅の使用料の決定手続きは、指定管理者が受付し審査を行っているため、根拠資料の確認の方法について、改めて指定管理者と確認する。
- ・使用料の減免の適用を決定するための資料作成も、指定管理者が行っているが、区がその業務に介入したことも発生要因であるため、改めて指定管理者との業務区分を明確にする。
- ・区の職員は、使用料の決定処理の際に、根拠資料のチェックを正確に行う。

## 2 区立高齢者住宅の住宅使用料の過小徴収

### (1) 概要

公営住宅の使用料は、次の式により算出される。

$$\text{使用料} = \text{家賃算定基準額（公営住宅法施行令）} \times \text{市町村立地係数} \\ \times \boxed{\text{規模係数}^{\ast 4} \left( \text{住戸専用面積} \div 65 \text{ m}^2 \right)} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

※4 規模係数は、(住戸専用面積÷65 m<sup>2</sup>) で求められるため、住戸専用面積に比例して大きくなり、それに伴い使用料も高くなる。

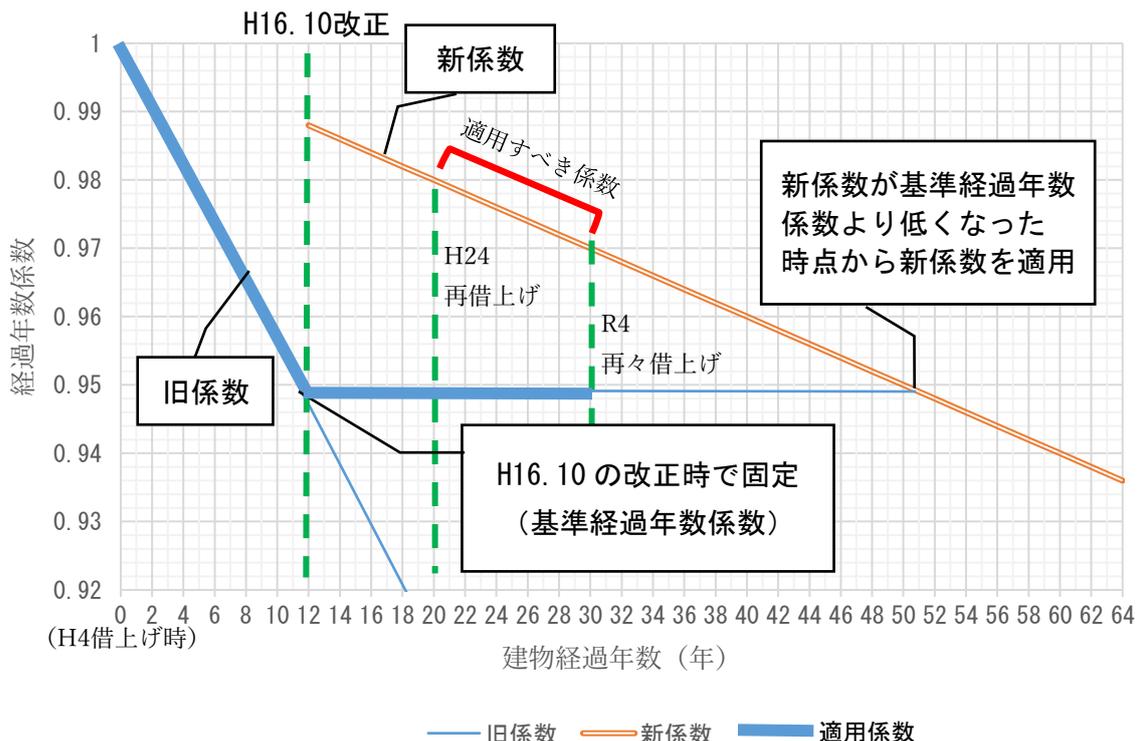
経過年数係数は、国土交通省告示の改正により、平成16年10月1日（以下、「基準日」とする。）から新たな経過年数係数を適用することとなっていた。当該改正には、経過措置が設けられており、**改正前**の経過年数係数を適用する公営住宅も存在する。

区立高齢者住宅は、国庫補助金の交付を受けるにあたり、その建物所有者との当初の20年間の賃貸借契約期間満了後の再借上げについて、「契約更新」ではなく「新規契約」の形態をとっていた。

このため、基準日以後に「新規契約」を行った区立高齢者住宅については、経過措置の適用はなく、**改正後**の経過年数係数を適用する必要があった。

対象となる区立高齢者住宅について、改正前と改正後の経過年数係数による使用料を比較したところ、それぞれの住宅の「新規契約」を行った年度から令和4年度までの使用料を過小に徴収していたことが判明した。

経過年数係数の適用イメージ図（H4借上げの場合）



## (2) 発生の経緯

令和4年11月 令和4年度に発生した区営小茂根一丁目住宅の使用者に対して誤った使用料を徴していた事故を受けて、他の区営住宅等についても同様の事象が生じていないかどうか確認を行った。

令和4年12月 東京都に経過年数係数の適用について確認を行ったところ、改正後の経過年数係数を適用する必要があることが判明した。

令和5年1月 令和5年度の使用料算定の際には、この算定から、改正後の  
～2月 正しい経過年数係数を適用して使用料を決定した。

令和5年3月 対象となる区立高齢者住宅の、再借上げを行った年度から令和4年度までの使用料を、過小に徴収していたことが判明した。

## (3) 発生後の対応

現在、対象期間中に入居していた使用者の洗い出しと、その使用者の本来徴収すべき使用料と既徴収額との差額を調査しているところである。

使用料は、(1) 概要に記載のとおり、住戸ごと及び所得区分ごとの使用料が算出されるため、同じ住戸であっても使用者の所得によって使用料が異なるほか、年度ごとに使用料が決定されるため、年度によっても使用料が異なる。

また、月の途中で入退去があった場合、使用料は日割で計算されること、過小に徴収していた期間が住戸によっては10年近くなること等から、調査には相当の時間を要することが予想される。

これらのことから、区の債権額を正確に把握するため、慎重に行っていく。

## (4) 発生の原因と再発防止策

### ① 発生の原因

平成24年度から平成27年度までの区立高齢者住宅の再借上げにおいて、当時の職員が「新規契約」ではなく「契約更新」との認識であったため、改正後の経過年数係数を適用しなかった。

また、その後の年度ごとに算定した使用料も経過年数係数の数値の根拠を確認しなかったことが考えられる。

### ② 再発防止策

使用料算定に係る法律等の改正、告示、及び技術的助言等に注視するとともに、区の職員に東京都が主催する専門研修に参加させる等、改めて使用料算定方法について、職員の理解を深めていく。

また、使用料算定において、複数の職員でのチェックを徹底する等、管理体制の強化を図っていく。

### 3 改良住宅の住宅使用料の過小徴収

#### (1) 概要と経緯

令和4年度に、区営小茂根一丁目住宅の設計図書に記載の住戸専用面積が異なることが判明したことを受け、区で管理する区営住宅、区立高齢者住宅、及び改良住宅の全住宅の設計図書に記載された住戸専用面積について調査した。

調査した結果、改良住宅の「かみちょう住宅（1号館）」の設計図書の一部に記載が異なることが判明した。

対象の住戸は、次のとおりである。

#### ① Aタイプ（1戸）

| 正                   | 誤                   | 差                  |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 54.1 m <sup>2</sup> | 50.2 m <sup>2</sup> | 3.9 m <sup>2</sup> |

#### ② Bタイプ（4戸）

| 正                   | 誤                   | 差                  |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 54.1 m <sup>2</sup> | 52.0 m <sup>2</sup> | 2.1 m <sup>2</sup> |

現在の入居者の使用料は、設計図書に記載されている住戸専用面積を使用して算出されており、使用料を過小に徴収していることが判明した。

#### (2) 発生後の対応

かみちょう住宅（1号館）は、平成18年度から供用が開始されており、その当時から現在に至るまで、継続して誤った住戸専用面積を使用して使用料を算定していたかどうかについて調査中である。

また、誤った住戸専用面積を使用して使用料を徴収していた期間については、その期間中に入居していた使用者の洗い出しと、その使用者に係る本来徴収すべき使用料と既徴収額との差額を調査しているところである。

使用料は、住戸ごと及び所得区分ごとの使用料が算出されるため、同じ住戸であっても使用者の所得によって使用料が異なるほか、年度ごとに使用料が決定されるため、年度によっても使用料が異なる。

さらに、月の途中で入退去があった場合、使用料は日割で計算されること、過小に徴収していた期間が最長で15年近くなること等から、調査には相当の期間を要することが予想される。

これらのことから、区の債権額を正確に把握するため、慎重に行っていく。

なお、現在の入居者には謝罪するとともに、概要と経緯を戸別に説明し、令和6年4月から本来徴収すべき使用料を徴収していく。

### (3) 発生の原因と再発防止策

#### ①発生の原因

かみちょう住宅（1号館）は、平成14年から平成21年までの間に実施された「大谷口上町地区住宅地区改良事業」の一環として建設されたものである。

平成18年8月に所管課宛てに通知された庁内文書や、平成22年3月に発行された記録によると、それらの文書等に異なる住戸専用面積が記載されていることが判明した。

当時の設計者や区の職員が、設計図書の照合等、住戸専用面積の確認を行わなかったことが、本件が発生した要因のひとつであると考えられる。

また、平成18年11月に使用料を決定した庁内文書においても、異なる住戸専用面積が記載されていることから、当初の使用料算定でも確認されていないことが分かる。

#### ②再発防止策

住戸専用面積については、区営住宅等を建設し、改修し、又は建替える場合でなければ、全ての住戸をタイプ別に改めて確認するという機会がない。

このため、区営住宅等の建設時に、設計図書に記載されているものが正しいかどうか確認することが重要である。

今後、区営住宅等については、建替事業が順次計画されているため、設計図書の納品時や当初の使用料算定時において、複数の職員で設計図書の照合を徹底する等、チェック体制の強化を図る。