

6. まちづくり推進部

整理番号 NO42

部 まちづくり推進部

課 都市開発課

事業名 優良建築物等整備事業・土地整備費

費目 都市整備費 都市整備費

補助区分 継続

補助開始年度 平成7年

補助終了年度 平成16年

補助金算定方法

種類	金額
事業助成	予算の範囲内で、調査設計計画、土地整備、共同施設整備費の3分の2以内、算出方法は市街地再開発事業等補助要領（建設省住宅局長通達）に定めるところによる。

交付先名称

東京都大田区優良建築物等整備事業制度要綱に基づき優良建築物等整備事業を行うもので、土地所有者等又はこれらの同意を得た施工者

件数 1件

補助の目的

市街地環境の整備改善に資する良好な建築物の整備を図るとともに、良好な市街地住宅の供給に資するため、土地利用の高度化に寄与する優良建築物の建築を行い、もって公共の福祉に寄与する。

予算・実績（平成15年度から平成17年度）

（単位：千円）

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
予算額	0	90,800	278,400
予算現額	4,000	90,800	
実績	4,000	86,800	

負担割合（国：都：区）50：25：25

交付要綱名称

大田区優良建築物等整備事業補助金交付要綱

見直しの状況

平成 13 年 4 月 1 日現在での見直しの検討：見直し無

平成 16 年度に都が廃止したことを受けて当該補助事業を廃止

【監査の結果】

特になし

【意見】

現在進行中の事業は平成 15 年度から 3 年間にわたる長期の事業であり、補助金額も多額にのぼる大規模なものであることから、より適切な価格による工事契約が締結され、補助金が効率的に活用されるように指導することが望ましい。例えば入札に立会うとか発注に関して相場比較等を適切に行うなどといった手続きを加え、不相当に高額な発注金額とならないように配慮されたい。

事業全体の財務計画を入手はしているが、補助対象外経費については金額的チェックは厳格に行っていない。補助金は補助対象経費に充当されたとしても、これにより軽減される場合も考えられ、その負担が全体の収支に影響することもあり、事業全体の収支計画についての審査を行い内容等の検討を充実することが望まれる。

整理番号 NO43

部 まちづくり推進部

課 都市開発課

事業名 不燃化促進助成金

費目 都市整備費 都市整備費

補助区分 継続

補助開始年度 平成元年

補助終了年度 継続

補助金算定方法

種類	内容
	助成対象建築物の地上 1 階から地上 3 階までの床面積の合計に応じて、次に定めるところによる
一般建築助成金	単独で建築する建築主又は 200 m ² 未満の建築敷地に共同建築による建築物を建築する場合の各建築主について要綱別表 1 に定めるところによる。
共同建築助成金	200 m ² 以上の建築敷地に共同建築による建築物を建築する場合の各建築主について要綱別表 2 に定めるところによる。
協調建築助成金	合計敷地面積 200 m ² 以上で、協調建築による建築物を建築する場合の各建築主について要綱別表 2 に定めるところによる
大都市型一般建築助成金	以下の要件を充たす建築物を建築する場合、要綱別表 3 に定めるところによる 大都市地域内の住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域にあること。 延べ面積の 3 分の 2 以上が住宅の用に供されるものである。 自己使用部分を除く住宅が 8 戸以上ある。
大都市型共同建築助成金	共同建築助成金、協調建築助成金に適合する建築物で、かつ以下の要件を充たす建築物を建築する場合の建築主について、要綱別表 4 に定めるところによる 大都市地域内の住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域にあること。 延べ面積の 3 分の 2 以上が住宅のように供されるものである。 自己使用部分を除く住宅が 4 戸以上ある。
仮住居助成金	助成対象建築物に建替える建築主が当該建替え前の建築物に現住し、かつ、建築後の建築物に居住することとなる場合で、建築主が仮住居に居住する場合、1 建築主につき 40 万円

住宅型不燃建築物助成金	諸要件を充たす助成対象建築物の4階以上の階に助成対象住戸の床面積の合計に応じ要綱別表5に定めるところによる。
-------------	--

負担割合 (国：都：区) 50：25：25

交付先名称

環状8号線の両側おおむね30mの区域(不燃化促進区域)で耐火建築物を建築する個人又は中小企業者

件数 16件

補助の目的

環状8号線の両側おおむね30mの区域で耐火率を高め都市防災不燃化を促進することを目的とする

予算・実績(平成15年度から平成17年度)

(単位：千円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
予算額	71,094	43,026	50,132
予算現額	71,904	73,669	
実績	62,972	73,669	

交付要綱名称

大田区都市防災不燃化促進助成金交付要綱

見直しの状況

平成13年4月1日現在での見直しの検討：見直し有理由

国・都の制度要綱の額表に対し、区が上乗せ助成をしている。この部分に関する見直しを行い、上乗せ部分は補助を廃止。

【監査の結果】

特になし

【意見】

助成金交付要綱第 16 条 1 項において、“助成金の交付を受けたものは、助成対象建築物を常に防災上安全かつ良好な状態に管理しなければならない”と、管理義務を規定している。しかし、第 16 条 2 項においては住宅型不燃建築物助成金の助成を受けた建築物についてのみ助成対象住戸の管理報告を課している。これは「住宅型不燃建築物助成金が別途東京都の住宅政策に基づいて実施されており住宅として使用され続けていることの確認を行う必要がある」という理由によるが、それ以外の助成金も同様に区からの助成を受けた建替えであるという点では違いはなく、助成後も建築主による十分な管理が求められるべきであり管理方法に差を設ける理由は見当たらない。

整理番号 NO44

部 まちづくり推進部

課 都市開発課

事業名 密集住宅市街地整備促進事業

費目 都市整備費 都市整備費

補助区分 継続

補助開始年度 平成2年

補助終了年度 継続

補助金算定方法

種類	金額
除却等費	事業の遂行に伴って必要な住宅の除却・整地に要する費用及び共同建て替えの場合には通常生ずる損失の補償に要する費用の3分の2以内で区長が相当と認める額、除却面積に別途定める乗数による計算される額を限度額とする
建築設計費	事業の遂行に伴って必要な建築設計・工事監理に要する費用の3分の2以内で区長が相当と認める額、東京都の定める基準を限度額とする。
共同施設整備費	事業において居住者の共同施設にかかる費用の3分の2以内で区長が相当と認める額、住宅の用に供する部分に係る共同施設面積に別途定める乗数による計算される額を限度額とする。
施設併存構造費	工場併存住宅に建て替えるものに対し、住宅の居住環境を良好に保つための防音、防振、二重スラブ構造、危険物対策等に要する費用の3分の2以内で区長が相当と認める額、住宅居住環境を良好に保つために要する費用の積み上げ額が一户につき別途定める額を限度とする

交付先名称

整備地区内に木造住宅等を所有し、要綱に掲げる条件に適合する建築主

件数 5件

補助の目的

密集住宅市街地において、賃貸住宅に建て替えを行う事業者に、既存建物の除却費、設計・工事監理費、共同施設整備費を助成することによって、地区内の住環境の整備、住宅水準及び防災性の向上を図ることを目的とする。

予算・実績（平成 15 年度から平成 17 年度）

（単位：千円）

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
予算額	202,634	200,883	88,564
予算現額	116,557	126,842	
実績	107,043	126,313	

交付要綱名称

大田区木造住宅等建て替え促進補助金の交付に関する要綱

見直しの状況

平成 13 年 4 月 1 日現在での見直しの検討：見直し有

理由

利子補給制度は、市中金利の低下により事業効果が低くなった。また、住宅部分については、個人の財産形成に寄与することになるため、今後の方針として利子補給の全廃・期間の短縮等の検討を行うこととした。

利子補給制度については平成 14 年度をもって廃止、従来分についてのみ支出。

【監査結果】

特になし

【意見】

当該補助金により建替えを助成された物件は、要綱第 23 条 1 項によると、補助金の交付のあった日より 5 年間は、譲渡、交換、貸付、又は担保に供しようとするときはあらかじめ区長に財産処分の承認を受けなければならないという財産処分の制限が課せられている（実績なし）。しかし、区の助成を受けた建築物としての性質を考慮すると、より積極的な管理姿勢として、2 年に一度ほどの管理報告の提出を義務付けるなどの制度を整えることが望まれる。

また、家屋は比較的長期にわたり使用することを前提とされることから、「財産処分制限が課せられなくなる年数」についても 5 年超でよいのかどうか検討する余地があると考えられる。

整理番号 NO45

部 まちづくり推進部

課 都市開発課

事業名 都心共同住宅供給事業・共同施設整備費

費目 都市整備費 都市整備費

補助区分 継続

補助開始年度 平成 8 年

補助終了年度 継続中

補助金算定方法

種類	内容
事業助成	予算の範囲内で住宅市街地総合整備支援事業補助金交付要綱別表第 5 に掲げるもののうち建築物等及び共同施設整備費の 3 分の 2 以内

交付先名称

大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法第 2 条第 5 号に規定する都心共同住宅供給事業を行う者

件数 1 件

補助の目的

都心共同住宅供給事業を行うものに対し、区が事業に要する経費の一部について補助金を交付することにより良質な中高層の共同住宅を供給し、もって区民の福祉の向上に寄与することを目的とする。

予算・実績（平成 15 年度から平成 17 年度）

（単位：千円）

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
予算額	148,000	300,400	192,000
予算現額	148,000	204,400	
実績	62,000	204,400	

平成 15 年度予算現額については 86,000 千円の繰越明許費（翌年度繰越分）あり。

負担割合（国：都：区）50：25：25

交付要綱名称

大田区都心共同住宅供給事業補助金交付要綱

見直しの状況

特になし

【監査の結果】

特になし

【意見】

現在進行中の事業は平成 15 年度から 3 年間にわたる長期の事業であり、補助金額も多額にのぼる大規模なものであることから、より適切な価格による工事契約が締結され、補助金が効率的に活用されるように指導することが望ましい。今回の事業は施工者が見積書を取っているとはいえ、例えば入札に立会うとか発注に関して相場比較等を適切に行う等の手続きを加え、不相当に高額な発注金額とならないように配慮されたい。

事業全体の財務計画を入手はしているが、補助対象外経費については厳格な金額的チェックは行っていない。補助金は補助対象経費に充当されたとしても、これにより軽減される場合も考えられ、その負担が全体の収支に影響することもあり、事業全体の収支計画についての審査を行い内容等の検討を充実することが望まれる。

当該事業に類似した優良建築物等整備事業については平成 15 年度に東京都がその事業を廃止したことを受けて大田区も平成 16 年度に廃止した。この点を受けて当該事業についてどのように継続して行くのか検討されたい。

整理番号 NO49

部 まちづくり推進部

課 住宅課

事業名 高齢者アパート建築資金借入金利子助成

補助区分 継続

費目 都市整備費

補助開始年度 平成3年

補助終了年度 平成29年

補助金算定方法

種類	内容
利子助成	融資資金に生じた利子の90%以内

交付先名称 高齢者アパートを建築しようとする者

交付件数 9件

補助の目的

高齢者アパートを建築しようとする者に対し、建築に要する借入金に係る利子の一部を助成することにより、高齢者アパートの建築を促進し、もって単身高齢者及び高齢者世帯の居室の確保を図ることを目的とする。

予算・実績（平成15年度から平成17年度）

（単位：千円）

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
予算額	26,740	24,724	20,032
予算現額	26,740	24,724	
実績	19,499	19,118	

負担割合（国：都：区） 0：0：100

交付要綱名称

大田区高齢者アパート建築資金借入金利子助成要綱

見直しの状況

平成13年4月1日現在での見直しの検討：見直し無

理由

平成 11 年度より高齢者アパートの新規借上は行われていない（公営住宅法による借り上げ高齢者住宅制度に移行）。平成 4 年度から平成 10 年度に借り上げた高齢者アパート 9 住宅については、高齢者世帯の居室確保を図るため建築を要する融資資金の利子の一部を 20 年の限度で提供するとの要綱に基づくため、当該 9 件についてのみ、継続して利子助成を行っている。

【監査の結果】

特になし

【意見】

当該 9 件のうち 3 件については、1 棟内に高齢者アパート部分と建築主の住居等部分があり、建築資金は金融機関からの融資資金と自己資金の双方が充てられている。

この場合、建築費総額のうち、高齢者アパート部分に按分された金額が、金融機関からの融資資金以内であれば、高齢者アパート部分に按分された額が全額利子助成対象の融資資金として処理されている。

しかし、1 棟の建物が金融機関からの融資資金と自己資金の合計額で建築されている場合は、双方の資金は高齢者アパート部分と建築主の住居等部分双方に振り向けられていると考えることもでき、この考え方によれば、利子助成対象の融資資金は、金融機関からの融資資金に建築費用総額のうち高齢者アパート部分に按分された額の割合を乗じた額になる。

本要綱(下記のとおり)では、この点が明確でないのでより詳細な取扱い規定が必要であったと考える。(なお、本事業は平成 11 年度に廃止になり、新規の助成対象は発生しないが、今後の参考として掲げた。)

要綱第 3 条

助成の内容は、高齢者アパート(建築主の住居等が併設される場合には、当該住居等を除いた部分に限る。以下同じ)の建築に要した費用のうち、金融機関から融資を受けた資金(以下「融資資金」という)に生じた利子に対する助成とする。

整理番号 NO52

部 まちづくり推進部

課 環境保全課

事業名 保護樹木・樹林補助金

補助区分 継続

費目 都市整備費

補助開始年度 昭和50年

補助終了年度 継続

補助金算定方法

種類	金額
管理経費	施行規則第8条規定額
せん定経費	施行規則第8条規定額

交付先名称 保護樹林等の所有者又は管理者

交付件数 771本、63ヶ所(管理経費)

補助の目的

地域の緑化の推進を図り、もってみどり豊かな区民の生活環境をつくり出すことを目的とする。

予算・実績(平成15年度から平成17年度)

(単位：千円)

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
予算額	17,581	17,901	19,971
予算現額	18,776	17,901	
実績	18,776	17,058	

負担割合(国：都：区) 0：0：100

交付要綱名称

大田区みどりの保護と育成に関する補助金交付要綱

見直しの状況

平成13年4月1日現在での見直しの検討：見直し無

理由

緑の基本計画(目標年度平成32年度)では、保護樹木・樹林の倍増を目標

に掲げている。保護樹木・樹林の所有者に対して維持管理することに関する何らかの支援は必要である。今後所有者の意向調査等を通じ、必要な経費の精査をしていく必要がある。

【監査の結果】

大田区みどりの保護と育成に関する補助金交付要綱(以下要綱と略)では、管理経費の交付手続を 補助金の申請(要綱第4条) 補助金の交付決定等(要綱第5条) 補助金の請求(要綱第6条)としているが、実際の処理では交付申請書・交付請求書を同時に提出するよう指示している。要綱の検討も含め、整合性を取られたい。

【意見】

管理経費の請求のみ行われ、せん定経費の請求が長く行われていないケースがある。せん定経費の請求は、対象の写真が要求されるが、管理経費の請求は写真の添付を要求されていない。当該保護樹木等の現状を定期的に確認すべきである。

整理番号 NO53

部 まちづくり推進部

課 まちづくり課

事業名 民家防音工事等助成金

予算・実績（平成 15 年から平成 17 年）

（単位：千円）

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
予算額	222,766	221,960	246,759
予算現額	222,766	221,960	
実績			
民家防音工事等助成金	62,574	79,784	
生活保護世帯空気調和 機器稼働費助成金	1,231	1,623	
テレビ受信障害対策費 助成金	131,136	126,661	
共同利用施設建設工事 助成金	0	4,095	

注）民家防音工事等助成金 生活保護世帯空気調和機器稼働費助成金
テレビ受信障害対策費助成金について記載している。

事業名 民家防音工事等助成金

補助区分 継続

費目 都市整備費

補助開始年度 昭和 50 年

補助終了年度 _____

補助金算定方法 _____

種類	内容
防音工事	住宅の騒音防止工事の工事費、設計管理費
機能回復工事	空気調和機器の機能回復を目的とする工事費
再更新工事	の機器の機能回復を目的とする工事

交付先名称 羽田空港について国土交通大臣が指定した第 1 種区域内に当該
指定の日に現に所在する住宅の所有者等

交付件数 343 件

補助の目的

羽田空港周辺の航空機騒音の障害を防止し又は軽減することにより、住民の静穏な生活環境を確保するため。

予算・実績（平成 15 年度から平成 17 年度）

（単位：千円）

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
予算額	87,379	79,884	109,842
予算現額	87,379	79,884	
実績	62,574	79,784	

負担割合 防音工事（国：都：区） 99：0：1

機能回復工事（国：都：区） 70：0：30

再更新工事（国：都：区） 65：0：35

交付要綱名称

大田区住宅騒音防止工事補助金交付要綱

見直しの状況

平成 13 年 4 月 1 日現在での見直しの検討：見直し無

【監査の結果】

機能回復工事・再更新工事は、工事業者を入札によって決定しているが、平成 16 年度再更新工事 NO 1～36 の 36 件についての平均落札率（落札価格/積算額）は 99.2%であった。また、機能回復工事・再更新工事全体の平成 16 年度平均落札率も 99.2%である（まちづくり課回答）。再更新工事 NO 1～36 の 36 件のうち 6 件は業者作成の工事金額（落札価格）と積算額が全く同額であった（但し 6 件中 2 件は 3 回目での落札）。交付手続きの工夫も一考察であろう。

【意見】

補助対象者が設置を希望する機器メーカーが現機器の故障状況調査を担当する仕組みになっているが、新規販売の可能性が高いメーカーに現機器の更新判断を求めるといふより当該故障機器のメーカーの判断をまず得る必要があると思料する。

事業名 生活保護世帯空気調和機器稼働費助成金

補助区分 継続

費目 都市整備費

補助開始年度 平成元年

補助終了年度 継続

補助金算定方法

種類	金額
生活保護世帯を対象に冷暖房機の稼働費を補助する。	7月～10月。1世帯につき1万円を限度（電気料金）

交付先名称 民家防音工事を行った住宅に居住する生活保護世帯

交付件数 294件

補助の目的

生活保護世帯を対象に、国の補助を受けて設置された空気調和機器（冷暖房機）の稼働費を補助する。

予算・実績（平成15年度から平成17年度）

（単位：千円）

	平成15年度	平成16年度	平成17年度
予算額	1,500	1,550	1,550
予算現額	1,500	1,550	
実績	1,231	1,623	

負担割合（国：都：区） 85：0：15

交付要綱名称

生活保護世帯空気調和機器稼働費補助金交付要綱

見直しの状況

平成13年4月1日現在での見直しの検討：見直し無

【監査の結果】

補助額は、要綱第6条第1項により“生活保護世帯空気調和機器稼働費補助額の算定方式”によって決定されるが、“生活保護世帯空気調和機器稼働費補助額の算定方式”1の規定に誤りがあるので、見直され適切にされたい。

【意見】

特になし。

事業名 テレビ受信障害対策費助成金

補助区分 継続

費目 都市整備費

補助開始年度 平成 12 年度

補助終了年度 継続

補助金算定方法 定額

種類	金額
テレビ受信障害対策補助金	対象者の放送受信契約 1 件ごとに所定額

交付先名称 財団法人空港環境整備協会

交付件数 1 件

補助の目的

東京国際空港周辺の電波障害対策推進のため。

予算・実績（平成 15 年度から平成 17 年度）

（単位：千円）

	平成 15 年度	平成 16 年度	平成 17 年度
予算額	133,887	133,893	135,367
予算現額	133,887	133,893	
実績	131,136	126,661	

負担割合（国：都：区） 95：0：5

交付要綱名称 テレビ受信障害対策補助金交付要綱

見直しの状況

平成 13 年 4 月 1 日現在での見直しの検討：見直し無し

【監査の結果】

特になし。

【意見】

交付対象地域は昭和 58 年 4 月 1 日に国が設定以来、対象地の電波障害の状況はチェックされていない。20 年以上経過しており、国と共同で現状を把握すべきと考える。