令和3年度　施策評価シート

基本目標	II	地域で快適に暮らせる「すみだ」をつくる
政策	210	多様な都市機能が調和したまちをつくる
施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する
施策の目標	子育て世帯や高齢者世帯等の多様な世帯が、ライフスタイルに応じた住まいの水準や住み替えに満足し、良質な住宅で安全に安心して住み続けられる快適な住環境のなかで暮らしています。	

1　基本計画における成果指標の状況

指　標　名	「墨田区の住環境は良好だ」と思う区民の割合									
	基準年(H28)	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	60.0%				60.0%					65.0%
実績	56.7%				71.0%					

指　標　名	「墨田区にずっと住み続けたい」区民の割合									
	基準年(H28)	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	50.0%				50.0%					60.0%
実績	41.3%				38.1%					

2　目標と現状(実績)についての分析及び総事業費推移

指標の推移・施策の課題や問題点について記述	総事業費推移（千円）	
少子高齢化の進展等、住宅施策を取り巻く環境は大きく変化している。こうした中、本区においては、転出超過の傾向にある子育て世帯の定住促進に向けた取組の推進や、高齢者やひとり親等の住宅確保要配慮者が住み慣れた地域で安心して暮らしていけるような住宅施策の充実が求められている。また、経年によって老朽化が進んでいる分譲マンションの適正管理の推進、空き家等の利活用に向けた仕組みづくり等の諸課題にも適切に取り組み、誰もが暮らしやすく、安全に安心して住み続けられる住環境を整備していく必要がある。	H30	518,172
	R1	556,255
	R2	598,766

3　施策の評価及び判断理由

評価	理由
C	各事務事業の必要性は認められるが、施策目的を達成していくためには、より一層効果的で効率的な事業展開が求められる。

4　今後の施策の運営方針

評価結果	施策の戦略的方向性
	(１)　優先的に資源投入を図る。
	(２)　現状維持とする。
○	(３)　現状維持だが、より効率的な運営を図る。
	(４)　資源投入の縮小を図る。

【上記の判断理由】

各事務事業の必要性や施策に対する一定の効果は認められるが、実績が伸びていない事業もあり、改善や見直しが必要である。

【今後の具体的な方針】

民間賃貸住宅の供給が十分にある中、住宅確保要配慮者については入居が困難であるという、需要と供給のミスマッチが生じている。これについては、「すみだすまい安心ネットワーク」及び「高齢者等住宅あっせん事業」により対応していく。また、公営住宅の供給については、既存物件については適切な維持管理を図り、新規増設については都営住宅の移管受入れによる対応を基本とする。

5　この施策に係る事務事業（重要度・貢献度順）

番号	事務事業名	歳　出 決算額 （千円）	人コスト （千円）	歳　出 総　額 （千円）	目的に対する指標 年度目標値 年度実績値	直近の評価内容 評価結果 評価対象年度
1	子育て世帯等定住促進事業費	82,437	18,526	100,963	-	現状維持
					-	令和２年度
2	すみだすまい安心ネットワーク事業費	66	7,940	8,006	100%	改善･見直しのうえ継続
					0%	令和２年度
3	マンションの適正管理推進事業費	6,568	6,175	12,743	5棟	改善･見直しのうえ継続
					2棟	令和２年度
4	すみだ良質な集合住宅認定制度事業費	237	3,529	3,766	277戸	改善･見直しのうえ継続
					229戸	令和２年度
5	分譲マンションアドバイザー利用支援事業費	1	2,647	2,648	5件	現状維持
					0件	令和２年度
6	分譲マンション計画修繕調査支援事業費	4,111	4,411	8,522	15件	現状維持
					19件	令和２年度
7	分譲マンション共用部分リフォームローン償還助成事業費	275	882	1,157	8件	改善･見直しのうえ継続
					7件	令和２年度
8	区営住宅維持管理費	131,203	16,762	147,965	100%	現状維持
					98.3%	令和２年度
9	高齢者個室借上げ住宅事業費	204,917	11,469	216,386	100%	改善･見直しのうえ継続
					93.8%	令和２年度
10	シルバーピア維持管理費	112,568	11,469	124,037	100%	現状維持
					88%	令和２年度
11	高齢者等住宅あっせん事業費	1,023	3,529	4,552	20%	統合や縮小を検討
					18%	令和２年度
12	民間木造賃貸住宅高齢者向け改修事業費	2,407	4,411	6,818	10世帯	改善･見直しのうえ継続
					1世帯	令和２年度
13	住宅修築資金融資あっせん事業費	736	3,529	4,265	-	改善･見直しのうえ継続
					-	令和２年度
14	高齢者向け優良賃貸住宅補助事業費	28,255	3,529	31,784	100%	現状維持
					100%	令和２年度

番号	事務事業名	歳　出 決算額 （千円）	人コスト （千円）	歳　出 総　額 （千円）	目的に対する指標	直近の評価内容
					年度目標値	評価結果
					年度実績値	評価対象年度
15	高齢者等家賃等債務保証制度事業	27	882	909	4件	統合や縮小を検討
					3件	令和２年度
16	住宅使用料等滞納整理事務費	44	3,529	3,573	0千円	現状維持
					13,797千円	令和２年度
17	都営住宅入居申込受付事務費	376	4,411	4,787	25倍	現状維持
					74倍	令和２年度
18	集合住宅条例に係る事務	0	52,932	52,932	74%	現状維持
					79%	令和２年度
19	区民住宅維持管理費	23,498	14,115	37,613	100%	廃止を検討
					47.6%	令和２年度
20	指定法人管理型住宅管理事業費	17	1,764	1,781	100%	廃止を検討
					91.7%	令和２年度

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	子育て世帯等定住促進事業費		1
目的	世代間の人口バランスを確保することは、地域の活性化や魅力の創造に欠かせない要素となっているが、墨田区では、子育て世帯の転出超過の状況が他区との比較において顕著となっている。このため、子育て世帯の定住促進に資する各種支援事業を構築・実施することで、墨田区が子育て世帯や高齢者世帯等の多様な世帯から住まいとして選ばれ、長く住み続けてもらえるような住環境の整備を図っていく。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-6215
対象者	子育て世帯（未就学の子どもがいる世帯又は義務教育修了前の子どもがいる世帯（妊娠中の方がいる世帯を含む。））		
根拠法令 関連計画	【根拠法令】 墨田区住宅基本条例、墨田区三世代同居・近居住宅取得支援制度要綱、墨田区民間賃貸住宅転居・転入支援制度要綱 【関連計画】 第6次墨田区住宅マスタープラン		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤2

事業内容

●墨田区三世代同居・近居住宅取得支援制度
　義務教育修了前の子どもがいる子育て世帯（妊娠中の方がいる世帯を含む。）が、区内在住の親世帯と同居又は近居（親世帯の住宅から1km以内）をするため、住宅を取得する場合に最大50万円の助成を行う。
●墨田区民間賃貸住宅転居・転入支援制度
　未就学の子どもがいる子育て世帯（妊娠中の方がいる世帯を含む。）が、民間賃貸住宅に区内転居する場合や、区内の親世帯と同居又は近居（親世帯の住宅から1km以内）をするために区外から区内の民間賃貸住宅へ転入する場合に最大36万円を助成する。
●空き家等対策プラットホーム構築等に係る検討
　子育て世帯の定住促進を図ること及び空き家の住宅用途としての利活用を推進するため、子育て世帯が住みたいと感じるような魅力的な空き家改修の仕様や空き家利活用支援策の構築検討を行う。また、空き家所有者等からの多様な相談に適切に対応していくため、空き家等に関するワンストップ総合相談窓口を設置し運用していく。

開始年度	平成30年度	終了予定	令和4年度

経過

●墨田区三世代同居・近居住宅取得支援制度、墨田区民間賃貸住宅転居・転入支援制度
[平成29年度]　制度内容検討・構築
[平成30年度]　制度開始
●空き家等対策プラットホーム構築等に係る検討
[平成30年度]　(1)空き家等に関するワンストップ総合相談窓口の構築検討
　(2)空き家利活用モデル事業の実施
　　子育て世帯向け住宅の仕様等を検証するため、空き家を子育て世帯向け住宅へと改修するモデル事業を実施した（空き家所有者への補助：200万円）。
[平成31年度]　空き家等に関するワンストップ総合相談窓口の開設準備
[令和2年度]　墨田まちづくり公社に、空き家等に関するワンストップ総合相談窓口を開設

議会質問の状況

[平成29年4定]　支援制度の申請要件及び空き家利活用支援策のあり方について
[平成30年1定]　支援制度に関する検証及び周知方法について
[平成31年1定]　ファミリー世帯向けのマンション等の建設誘導に向けた取組について
[令和2年予特]　近居の要件について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）

[他区の状況]　支援制度：千代田区、新宿区、台東区、北区で類似事業を実施している。
[関連部署]　空き家等対策プラットホーム構築等に関する業務：安全支援課

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）				30,196	56,080	82,609	60,060
A.決算額（令和３年度は見込み）				29,510	55,881	82,437	60,060
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		0	0	29,510	55,881	82,437	60,060
執行率（%）		－	－	97.7%	99.6%	99.8%	100.0%
B.人コスト				19, 687	19, 687	18, 526	
総事業決算額（A+B）		0	0	49, 197	75, 568	100, 963	
主な事業費用の説明		三世代同居・近居住宅取得助成金の補助金 民間賃貸住宅転居費助成金の補助金					

予算書P（令和3年度）	P229　2-15	執行実績報告書P（令和2年度）	P171　16

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	支援制度申請者数					単位	人
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	60	令和3年度	目標	－	－		60	60
			実績	－	－		64	135
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	60	60					
	実績	225						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	平成27年の国勢調査結果において、本区の平成22年～26年の5年間の0歳～14歳の転出超過率（▲4.2%）は、特別区平均（▲1.7%）を上回っており、特別区平均と同程度まで改善するためには、毎年度60世帯以上の転出抑制・転入促進を図っていく必要がある。							
目的に対する指標（成果指標）	指標	0～14歳の本区からの転出者数					単位	人
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	2400	令和3年度	目標	－	－		－	－
			実績	－	3058		－	－
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	－	2400					
	実績	－						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	平成27年の国勢調査結果において、本区の平成22年～26年の5年間の0歳～14歳の転出超過率（▲4.2%）は、特別区平均（▲1.7%）を上回っており、特別区平均と同程度まで改善するためには、転出者数を2,400人以下に抑える必要がある。							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	子育て世帯の定住促進を図るため、各支援制度を引き続き実施していく。併せて、子育て世帯向けの空き家改修の仕様や空き家利活用支援策の構築検討を行う。また、空き家等に関するワンストップ総合相談窓口の充実を図っていく。

課題・問題点

●墨田区三世代同居・近居住宅取得支援制度、墨田区民間賃貸住宅転居・転入支援制度
⇒申請件数や成果等を検証し、より効率的・効果的な支援制度のあり方等を検討する必要がある。

●空き家等対策プラットホーム運営
⇒空き家利活用支援策の構築検討では、空き家所有者が利用しやすく、活用したいと思えるような制度の創設を目指した。ワンストップ総合相談窓口については、空き家所有者等が相談しやすく、効果的なアドバイス等ができるよう運営していく必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	三世代同居・近居住宅取得助成金	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区三世代同居・近居住宅取得支援制度要綱	住宅課・計画担当
補助概要	義務教育修了前の子どもがいる子育て世帯（妊娠中の方がいる世帯を含む。）が、区内在住の親世帯と同居又は近居（親世帯の住宅から1km以内）をするため、住宅を取得する場合に最大50万円の助成を行う。	03-5608-6215
目的	子育て世帯が区内居住の親世帯と同居又は近居をするために住宅を取得する際に要する費用の一部を助成することで、区内における三世代の同居又は近居による子育て環境の充実及び親世帯との相互支援の関係の構築を図り、子育て世帯の区内定住を促進していく。	
対象	義務教育修了前の子どもがいる子育て世帯（妊娠中の方がいる世帯を含む。）	
基準	区独自基準	
補助条件	⑴親世帯と同居又は近居（親世帯の住宅から直線距離で1km以内）をするために住宅を取得すること。 ⑵取得した住宅に転入又は転居後3か月以内に申請すること。 ⑶平成30年4月1日以降に取得した住宅の不動産登記を行うこと。 ⑷世帯人数に応じた最低居住面積水準以上の面積の住宅を取得すること。 ⑸親世帯に属する者（介護保険施設等に入所等している者は除く。）が、申請時点で3年以上引き続き区内に住所を有し、現に居住していること。 ⑹子育て世帯及び親世帯に属する者全員が、住民税を滞納していない、生活保護を受けていない、暴力団員でないこと。 ⑺取得した住宅が、三親等内の直系血族が所有するものでないこと。 ⑻昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した住宅の場合は、耐震性能が確認できること。	
経過	開始年度：平成30年度　終了予定：令和3年度 [平成30年度]　助成件数：　37件　計1,610万円 [令和元年度]　助成件数：　62件　計2,820万円 [令和２年度]　助成件数：107件　計4,810万円	
議会質問の状況	[平成29年4定]　支援制度の申請要件及び空き家利活用支援策のあり方について [平成30年1定]　支援制度に関する検証及び周知方法について [平成31年1定]　ファミリー世帯向けのマンション等の建設誘導に向けた取組について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） [他区の状況]　千代田区、新宿区、台東区、北区で類似事業を実施している。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）				9,000	28,200	48,100	33,000
決算額（令和３年度は見込み）				16,100	28,200	48,100	33,000
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		0	0	16,100	28,200	48,100	33,000
執行率（%）		－	－	178.9%	100.0%	100.0%	100.0%

<table>
<tr><td rowspan="12">補助金の成果</td><td rowspan="7">手段に対する指標(活動指標)</td><td>指標</td><td colspan="4">支援制度申請者数</td><td>単位</td><td>人</td></tr>
<tr><td>最終目標値</td><td>目標年度</td><td></td><td>基準年(H28)</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">30</td><td rowspan="2">令和3年度</td><td>目標</td><td>－</td><td>－</td><td>20</td><td>30</td></tr>
<tr><td>実績</td><td>－</td><td>－</td><td>37</td><td>62</td></tr>
<tr><td></td><td>R2</td><td>R3</td><td>R4</td><td>R5</td><td>R6</td><td>R7</td></tr>
<tr><td>目標</td><td>30</td><td>30</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>実績</td><td>107</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">指標の選定理由及び目標値の理由</td></tr>
<tr><td colspan="8">平成27年の国勢調査結果において、本区の平成22年～26年の5年間の5歳～14歳の転出超過率（▲3.2%）は、特別区平均（▲0.8%）を上回っており、特別区平均と同程度まで改善するためには、毎年度30世帯以上の転出抑制・転入促進を図っていく必要がある。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">目的に対する指標(成果指標)</td><td>指標</td><td colspan="4">5～14歳の本区からの転出者数</td><td>単位</td><td>人</td></tr>
<tr><td>最終目標値</td><td>目標年度</td><td></td><td>基準年(H28)</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1360</td><td rowspan="2">令和3年度</td><td>目標</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td>実績</td><td>－</td><td>1762</td><td>－</td><td>－</td></tr>
<tr><td></td><td>R2</td><td>R3</td><td>R4</td><td>R5</td><td>R6</td><td>R7</td></tr>
<tr><td>目標</td><td>－</td><td>1360</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>実績</td><td>－</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">指標の選定理由及び目標値の理由</td></tr>
<tr><td colspan="8">平成27年の国勢調査結果において、本区の平成22年～26年の5年間の5歳～14歳の転出超過率（▲3.2%）は、特別区平均（▲0.8%）を上回っており、特別区平均と同程度まで改善するためには、転出者数を1,360人以下に抑える必要がある。</td></tr>
</table>

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	子育て世帯の定住促進を図るため、支援制度を引き続き実施していく。

課題・問題点
申請件数が倍増しているため、成果等を検証し、より効率的・効果的な支援制度のあり方等を検討する必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	民間賃貸住宅転居費助成金	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区民間賃貸住宅転居・転入支援制度要綱	住宅課・計画担当
補助概要	未就学の子どもがいる子育て世帯（妊娠中の方がいる世帯を含む。）が、民間賃貸住宅に区内転居する場合や、区内の親世帯と同居又は近居（親世帯の住宅から1km以内）をするために区外から区内の民間賃貸住宅へ転入する場合に最大36万円を助成する。	03-5608-6215
目的	子育て世帯が区の内外から区内の民間賃貸住宅に転居又は転入をする際に要する費用の一部を助成することで、本区からの転出抑制及び区外からの転入促進を図り、子育て世帯の区内への定住を促進していく。	
対象	未就学の子どもがいる子育て世帯（妊娠中の方がいる世帯を含む。）	
基準	区独自基準	
補助条件	⑴平成30年4月1日以降に転入又は転居をしていること。 ⑵子育て世帯に属する者全員が、住民税を滞納していない、生活保護を受けていない、暴力団員でないこと。 ⑶月額家賃が10万円以上であること（共益費、管理費等を除く。）。 ⑷民間賃貸住宅であること（都営住宅、ＵＲ住宅、社宅、三親等内の直系血族が所有する住宅等でないこと。）。 ⑸世帯人数に応じた最低居住面積水準以上の面積の住宅を借りること。 ⑹転入・転居後3か月以内に申請すること。 【区外転入の場合は以下の要件も満たすこと。】 ⑺親世帯と同居又は近居（親世帯の住宅から1km以内）をするために住宅を借りること。 ⑻親世帯に属する者（介護保険施設等に入所等している者は除く。）が、申請時点で3年以上引き続き区内に住所を有し、現に居住していること。 ⑼親世帯に属する者全員が、住民税を滞納していない、生活保護を受けていない、暴力団員でないこと。	
経過	開始年度：平成30年度　終了予定：令和4年度 ［平成30年度］　助成件数：　27件　計　　662万円 ［令和元年度］　助成件数：　73件　計 2,123万円 ［令和２年度］　助成件数：118件　計 3,433万円	
議会質問の状況	［平成29年4定］　支援制度の申請要件及び空き家利活用支援策のあり方について ［平成30年1定］　支援制度に関する検証及び周知方法について ［平成31年1定］　ファミリー世帯向けのマンション等の建設誘導に向けた取組について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） ［他区の状況］　千代田区、新宿区、台東区、北区で類似事業を実施している。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）				14,400	21,230	34,500	27,000
決算額（令和３年度は見込み）				6,620	21,230	34,328	27,000
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		0	0	6,620	21,230	34,328	27,000
執行率（%）		－	－	46.0%	100.0%	99.5%	100.0%

補助金の成果	手段に対する指標(活動指標)	指標	支援制度申請者数				単位	人
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		30	令和3年度	目標	－	－	40	30
				実績	－	－	27	73
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	30	30				
		実績	118					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		平成27年の国勢調査結果において、本区の平成22年～26年の5年間の0歳～4歳の転出超過率（▲6.1%）は、特別区平均（▲3.3%）を上回っており、特別区平均と同程度まで改善するためには、毎年度30世帯以上の転出抑制・転入促進を図っていく必要がある。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	0～4歳の本区からの転出者数				単位	人
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		1040	令和3年度	目標	－	－	－	－
				実績	－	1296	－	－
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	1	1040				
		実績	－					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		平成27年の国勢調査結果において、本区の平成22年～26年の5年間の0歳～4歳の転出超過率（▲6.1%）は、特別区平均（▲3.3%）を上回っており、特別区平均と同程度まで改善するためには、転出者数を1,040人以下に抑える必要がある。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	子育て世帯の定住促進を図るため、支援制度を引き続き実施

課題・問題点
申請件数が倍増しているため、成果等を検証し、より効率的・効果的な支援制度のあり方等を検討する必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	すみだすまい安心ネットワーク事業費		2
目的	高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の居住安定を確保するため、多様な事業主体との連携・協力体制を構築し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への居住等を支援する。		主管課・係（担当） 住宅課・居住支援担当 03-5608-6214
対象者	区内に1年以上居住しており、住宅に困窮している低所得の、高齢者（60歳以上）世帯、障害者世帯、子育て世帯、ひとり親世帯、被災者世帯及びDV被害世帯		
根拠法令 関連計画	・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法） ・すみだすまい安心ネットワーク事業実施要綱 ・第6次墨田区住宅マスタープラン		

実施基準	法令基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤4

事業内容

不動産関連事業者や福祉サービスの提供主体等の関係団体との連携・協力体制を強化することで、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への居住等を支援していく。

＜主な支援内容＞

1　家主と入居希望者とのマッチング

家主所有の物件を住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として都が登録し、区が家主と入居希望者とのマッチングを図ることで、住宅の確保を実現する。登録する住宅は「登録住宅」か「専用住宅」のいずれかを選択する。

・専用住宅…住宅確保要配慮者のみ入居可能とする住宅（国庫補助対象）

・登録住宅…住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（国庫補助対象外）

2　家主や入居者等への経済的支援

(1)　家賃低廉化補助（国制度）

専用住宅の入居者が支払う家賃を毎月2万円減額し、減額した分を区が家主に補助する。（最大20年間）

子育て、ひとり親世帯専用の住戸については、毎月4万円の補助（最大10年間）にすることができる。

(2)　家賃債務保証料低廉化補助（国制度）

専用住宅の入居者が支払う入居時の保証料を最大3万円減額し、減額した分を区が保証会社等に補助する。

(3)　入居者死亡事故保険補助（都制度）

専用住宅及び登録住宅の入居者死亡事故に係る少額短期保険の被保険者に対し、年間最大6千円を区が補助する。（最大20年間）

(4)　登録協力報奨金（都制度）

専用住宅として登録した場合に、都が家主及び不動産店にそれぞれ5万円の報奨金を交付する。

(5)　登録住宅家主成約謝礼金（区制度）

登録住宅に住宅確保要配慮者が入居した場合に、5万円の謝礼金を区が家主に支払う。

3　居住支援団体の活用（国制度）

入居相談や家賃債務保証等の居住支援活動を行うNPO法人等と区が連携し、専用住宅及び登録住宅の家主や入居者に対するサポートを実施する。

開始年度	令和元年度	終了予定	

経過

平成29年3月…第6次墨田区住宅マスタープラン策定。重点取組の一つとして本ネットワークの構築を掲げた。

平成29年10月…住宅セーフティネット法の改正により、国の新たな住宅セーフティネット制度が開始された。
当初は区独自で実施する予定であった本事業においても、国制度を有効活用し、支援の強化・拡充を図ることとした。

平成30年度…制度構築・要綱制定・制度周知
当初は平成30年度から本事業を開始する予定であったが、国の補助スキーム等に不明確な部分があり、制度構築に一定の期間を要したことから、事業開始を翌年度に見送った。

平成31年4月…事業開始・関係団体との協定締結

令和3年度…要綱改正（補助の拡充等）

議会質問の状況

［平成31年予特］　住宅確保要配慮者専用住宅の確保について
［平成30年決特］　国の新たなセーフティネット制度について
［平成30年2定・平成30年4定・平成31年1定］　すみだすまい安心ネットワークについて
［令和元年6月］　高齢者等の住宅対策について
［令和元年決特］　高齢者向け住宅施策について
［令和元年11月］　国制度への上乗せ・横出しについて、更新料の助成等の家賃助成制度の創設について
［令和2年予特］　事業の現状・実績について
［令和2年2月］　国への提言・見守り連携について、家主及び不動産事業者のインセンティブの向上について
［令和2年6月］　住宅セーフティネット制度の見直しの提言と機能強化について
［令和2年決特］　事業の実績について
［令和3年予特］　住宅セーフティネットの新しい制度の検討について、事業の実績について
［令和3年2月］　住宅セーフティネット制度の新たな活用について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
・住宅確保要配慮者向け住宅の登録戸数（東京都）…令和2年度末現在39,468戸（うち専用住宅863戸）
・見守りが必要な高齢者世帯については、高齢者支援総合センターと連携して対応することとしている。
・居住支援の更なる充実を図るため、平成31年4月から東京都宅地建物取引業協会墨田区支部、全日本不動産協会東京都本部城東第二支部及び都が指定した居住支援法人2法人（ホームネット（株）、企業組合労協センター事業団）と協定を締結している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）				13	330	746	2,961
A.決算額（令和３年度は見込み）				3	80	66	2,961
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		0	0	3	80	66	2,961
執行率（%）		－	－	23.1%	24.2%	8.8%	100.0%
B.人コスト				8,859	8,859	7,940	
総事業決算額（A+B）		0	0	8,862	8,939	8,006	

主な事業費用の説明	
	・家賃低廉化補助 ・家賃債務保証料低廉化補助 ・入居者死亡事故保険補助 ・登録住宅家主成約謝礼金 ・事務費（用紙代・郵送料等）

予算書P（令和3年度）	P229　2-16	執行実績報告書P（令和2年度）	P171　17

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	住宅確保要配慮者専用住宅登録戸数				単位	戸
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R１
	30	R7	目標				30
			実績				0
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	5	10	15	20	25	30
	実績	0					
	指標の選定理由及び目標値の理由						
	・住宅確保要配慮者専用住宅をより多くストックすることで、間取りや居住希望の地域等、入居希望者の多様なニーズへの対応が可能となることから、成果指標としている入居率の向上にもつながるものと考える。 ・目標値について、当初は既存事業である「高齢者等住宅あっせん事業」の実績等を踏まえた数値を設定したが、制度上の様々な課題から専用住宅の登録が進んでいない現状を反映させた数値に見直しした。						
目的に対する指標（成果指標）	指標	住宅確保要配慮者専用住宅入居率（年度末時点）				単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R１
	100	R7	目標				100
			実績				0
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	100	100	100	100	100	100
	実績	0					
	指標の選定理由及び目標値の理由						
	・専用住宅の入居者は、居住の安定が確保されていると判断されることから、需要度を測る指標として、登録戸数に対する入居率を成果指標とした。（ただし、実績値は年度末時点の数値であり、入居者の入退去のタイミングにより空き家・空き室として反映されることがある。）						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	・国の登録制度上の課題があることから、住宅確保要配慮者専用住宅の登録が進んでおらず、事業の見直し等を検討する必要がある。 ・自力で住まいを確保することのできない住宅確保要配慮者は数多く存在することから、事業の必要性は高いものと考える。

課題・問題点

現在、次のような課題があることから、家主から民間賃貸住宅の提供を受けることが困難となっている。このため、住宅確保要配慮者専用住宅の登録促進のための対応策を講ずる必要がある。

1　住宅確保要配慮者専用住宅として登録することで生じる制限

(1)　登録申請後、不動産店等の店頭での広告や媒介を原則として行うことができなくなる。

(2)　当該住宅に係る権利金（礼金）、謝金、更新料、3か月分を超える敷金等を請求することができなくなる。

2　住宅確保要配慮者を受け入れることに対する家主の不安感

入居者が居室内で死亡した場合の事故物件化や近隣トラブル、家賃滞納等の不安から、住宅確保要配慮者に対する家主の拒絶感が強い。ただし、これらの問題については、家賃債務保証や入居者死亡事故保険、見守りによる支援等で補うことができる部分があるため、各支援制度の周知徹底を図ることで一定の改善が見込まれる。

3　家主や不動産店へのインセンティブ付与の必要性

国制度では、家主や不動産店への実質的なメリットとなる部分が少なく、民間賃貸住宅の提供を受けるには、更なるインセンティブの付与が必要である。現在、区では家主への成約謝礼金を、都では家主及び不動産店への報奨金や登録事務手続代行等の制度を独自に設けているが、現時点で実績増にはつながっていないことから、これらの制度の普及啓発を引き続き推進していくとともに、更なる対応策を検討する必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	家賃低廉化補助	主管課・係（担当）
根拠法令	・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法） ・公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱 ・東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅補助金交付要綱 ・すみだすまい安心ネットワーク事業実施要綱	住宅課・居住支援担当
補助概要	・専用住宅の入居者が支払う家賃を毎月2万円減額し、減額した分を区が家主に補助する。（最大20年間） ・子育て、ひとり親世帯専用の住戸については、毎月4万円の補助（最大10年間）にすることができる。	03-5608-6214
目的	家賃を減額することで、低所得である住宅確保要配慮者の経済的負担を軽減し、居住の安定確保につなげる。	
対象	区内に1年以上居住しており、住宅に困窮している低所得の、高齢者（60歳以上）世帯、障害者世帯、子育て世帯、ひとり親世帯、被災者世帯及びＤＶ被害世帯	
基準	法令基準	
補助条件	専用住宅に入居する世帯で、次の1～6全てに該当すること。 1　次のいずれかに該当する世帯で、現に住宅に困窮していること。 （1）高齢者世帯：60歳以上の者で構成される世帯（同居する方は全員親族であること。） （2）障害者世帯：身体障害者手帳4級以上、精神障害者保健福祉手帳2級以上又は愛の手帳3度以上の者を含む世帯 （3）子育て世帯；子ども(18歳の誕生日後の最初の3月31日までにある者をいう。以下同じ。)を養育している世帯 （4）ひとり親世帯：ひとり親又は養育者が子どもを養育している世帯 （5）被災者世帯：災害（発生から原則3年以内）により、住宅の損傷等の被害を受けた世帯 （6）ＤＶ被害世帯：配偶者の暴力により、保護等の措置を受けてから5年を経過していない世帯 2　世帯の年間所得が1,896,000円以下であること。 3　区内に引き続き１年以上居住していること。さらに、外国人は中長期在留者で継続して在留資格を有していること。 4　常時介護を必要としない程度に自立した生活が可能であること。 5　住宅扶助（生活保護制度）や生活困窮者住宅確保給付金（生活困窮者自立支援制度）等の公的な家賃の助成を受けていないこと。 6　暴力団員でないこと。	
経過	開始年度：令和元年度　終了予定	
	平成29年3月…第6次墨田区住宅マスタープラン策定。重点取組の一つとして本ネットワークの構築を掲げた。 平成29年10月…住宅セーフティネット法の改正により、国の新たな住宅セーフティネット制度が開始された。 当初は区独自で実施する予定であった本事業においても、国制度を有効活用し、支援の強化・拡充を図ることとした。 平成30年度…制度構築・要綱制定・制度周知 当初は平成30年度から本事業を開始する予定であったが、国の補助スキーム等に不明確な部分があり、制度構築に一定の期間を要したことから、事業開始を翌年度に見送った。 平成31年4月…事業開始・関係団体との協定締結 令和3年度…要綱改正（補助の拡充等）	
議会質問の状況	[平成31年予特]　住宅確保要配慮者専用住宅の確保について [平成30年決特]　国の新たなセーフティネット制度について [平成30年2定・平成30年4定・平成31年1定]　すみだすまい安心ネットワークについて [令和元年6月]　高齢者等の住宅対策について [令和元年決特]　高齢者向け住宅施策について [令和元年11月]　国制度への上乗せ・横出しについて、更新料の助成等の家賃助成制度の創設について [令和2年予特]　事業の現状・実績について [令和2年2月]　国への提言・見守り連携について、家主及び不動産事業者のインセンティブの向上について [令和2年6月]　住宅セーフティネット制度の見直しの提言と機能強化について [令和2年決特]　事業の実績について [令和3年予特]　住宅セーフティネットの新しい制度の検討について、事業の実績について [令和3年2月]　住宅セーフティネット制度の新たな活用について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） ・住宅確保要配慮者向け住宅の登録戸数（東京都）…令和2年度末現在39,468戸（うち専用住宅863戸） ・見守りが必要な高齢者世帯については、高齢者支援総合センターと連携して対応することとしている。 ・居住支援の更なる充実を図るため、平成31年4月から東京都宅地建物取引業協会墨田区支部、全日本不動産協会東京都本部城東第二支部及び都が指定した居住支援法人2法人（ホームネット（株）、企業組合労協センター事業団）と協定を締結している。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）					400	400	2,400
決算額（令和３年度は見込み）					0	0	2,400
財源	国				0	0	1,200
	都				0	0	600
	その他						
一般財源		0	0	0	0	0	600
執行率（%）		－	－	－	0.0%	0.0%	100.0%

補助金の成果								
	手段に対する指標(活動指標)	指標	住宅確保要配慮者専用住宅登録戸数				単位	戸
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		30	R7	目標				30
				実績				0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	10	15	20	25	30
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		・当該補助の対象となる専用住宅の登録を増やすことが、成果指標としている補助件数の向上にもつながるものと考える。 ・目標値について、当初は既存事業である「高齢者等住宅あっせん事業」の実績等を踏まえた数値を設定したが、制度上の様々な課題から専用住宅の登録が進んでいない現状を反映させた数値に見直しした。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	補助件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		30	R7	目標				30
				実績				0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	10	15	20	25	30
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		・専用住宅の入居者は、居住の安定が確保されていると判断されることから、需要度を測る指標として、登録戸数に対する補助件数を成果指標とした。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	・国の登録制度上の課題があることから、住宅確保要配慮者専用住宅の登録が進んでおらず、事業の見直し等を検討する必要がある。 ・自力で住まいを確保することのできない住宅確保要配慮者は数多く存在することから、事業の必要性は高いものと考える。

課題・問題点
現在、次のような課題があることから、家主から民間賃貸住宅の提供を受けることが困難となっている。このため、住宅確保要配慮者専用住宅の登録促進のための対応策を講ずる必要がある。 1　住宅確保要配慮者専用住宅として登録することで生じる制限 (1)　登録申請後、不動産店等の店頭での広告や媒介を原則として行うことができなくなる。 (2)　当該住宅に係る権利金（礼金）、謝金、更新料、3か月分を超える敷金等を請求することができなくなる。 2　住宅確保要配慮者を受け入れることに対する家主の不安感 入居者が居室内で死亡した場合の事故物件化や近隣トラブル、家賃滞納等の不安から、住宅確保要配慮者に対する家主の拒絶感が強い。ただし、これらの問題については、家賃債務保証や入居者死亡事故保険、見守りによる支援等で補うことができる部分があるため、各支援制度の周知徹底を図ることで一定の改善が見込まれる。 3　家主や不動産店へのインセンティブ付与の必要性 国制度では、家主や不動産店への実質的なメリットとなる部分が少なく、民間賃貸住宅の提供を受けるには、更なるインセンティブの付与が必要である。現在、区では家主への成約謝礼金を、都では家主及び不動産店への報奨金や登録事務手続代行等の制度を独自に設けているが、現時点で実績増にはつながっていないことから、これらの制度の普及啓発を引き続き推進していくとともに、更なる対応策を検討する必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	家賃債務保証料低廉化補助	主管課・係（担当）
根拠法令	・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法） ・公的賃貸住宅家賃対策調整補助金交付要綱 ・東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅補助金交付要綱 ・すみだすまい安心ネットワーク事業実施要綱	住宅課・居住支援担当
補助概要	専用住宅の入居者が支払う入居時の保証料を最大3万円減額し、減額した分を区が保証会社等に補助する。	03-5608-6214
目的	保証会社の利用及び保証料の減額を行うことで、住宅確保要配慮者の入居の円滑化及び経済的負担の軽減を図り、居住の安定確保につなげる。	
対象	区内に1年以上居住しており、住宅に困窮している低所得の、高齢者（60歳以上）世帯、障害者世帯、子育て世帯、ひとり親世帯、被災者世帯及びＤＶ被害世帯	
基準	法令基準	
補助条件	専用住宅に入居する世帯で、次の1～6全てに該当すること。 1　次のいずれかに該当する世帯で、現に住宅に困窮していること。 （1）高齢者世帯：60歳以上の者で構成される世帯（同居する方は全員親族であること。） （2）障害者世帯：身体障害者手帳4級以上、精神障害者保健福祉手帳2級以上又は愛の手帳3度以上の者を含む世帯 （3）子育て世帯；子ども(18歳の誕生日後の最初の3月31日までにある者をいう。以下同じ。)を養育している世帯 （4）ひとり親世帯：ひとり親又は養育者が子どもを養育している世帯 （5）被災者世帯：災害（発生から原則3年以内）により、住宅の損傷等の被害を受けた世帯 （6）ＤＶ被害世帯：配偶者の暴力により、保護等の措置を受けてから5年を経過していない世帯 2　世帯の年間所得が1,896,000円以下であること。 3　区内に引き続き１年以上居住していること。さらに、外国人は中長期在留者で継続して在留資格を有していること。 4　常時介護を必要としない程度に自立した生活が可能であること。 5　住宅扶助（生活保護制度）や生活困窮者住宅確保給付金（生活困窮者自立支援制度）等の公的な家賃の助成を受けていないこと。 6　暴力団員でないこと。	
経過	開始年度：令和元年度　終了予定： 平成29年3月…第6次墨田区住宅マスタープラン策定。重点取組の一つとして本ネットワークの構築を掲げた。 平成29年10月…住宅セーフティネット法の改正により、国の新たな住宅セーフティネット制度が開始された。 当初は区独自で実施する予定であった本事業においても、国制度を有効活用し、支援の強化・拡充を図ることとした。 平成30年度…制度構築・要綱制定・制度周知 当初は平成30年度から本事業を開始する予定であったが、国の補助スキーム等に不明確な部分があり、制度構築に一定の期間を要したことから、事業開始を翌年度に見送った。 平成31年4月…事業開始・関係団体との協定締結 令和3年度…要綱改正（補助の拡充等）	
議会質問の状況	[平成31年予特]　住宅確保要配慮者専用住宅の確保について [平成30年決特]　国の新たなセーフティネット制度について [平成30年2定・平成30年4定・平成31年1定]　すみだすまい安心ネットワークについて [令和元年6月]　高齢者等の住宅対策について [令和元年決特]　高齢者向け住宅施策について [令和元年11月]　国制度への上乗せ・横出しについて、更新料の助成等の家賃助成制度の創設について [令和2年予特]　事業の現状・実績について [令和2年2月]　国への提言・見守り連携について、家主及び不動産事業者のインセンティブの向上について [令和2年6月]　住宅セーフティネット制度の見直しの提言と機能強化について [令和2年決特]　事業の実績について [令和3年予特]　住宅セーフティネットの新しい制度の検討について、事業の実績について [令和3年2月]　住宅セーフティネット制度の新たな活用について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） ・住宅確保要配慮者向け住宅の登録戸数（東京都）…令和2年度末現在39,468戸（うち専用住宅863戸） ・見守りが必要な高齢者世帯については、高齢者支援総合センターと連携して対応することとしている。 ・居住支援の更なる充実を図るため、平成31年4月から東京都宅地建物取引業協会墨田区支部、全日本不動産協会東京都本部城東第二支部及び都が指定した居住支援法人2法人（ホームネット（株）、企業組合労協センター事業団）と協定を締結している。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）					150	150	150
決算額（令和３年度は見込み）					0	0	150
財源	国				0	0	75
	都				0	0	37
	その他						
一般財源		0	0	0	0	0	38
執行率（%）		－	－	－	0.0%	0.0%	100.0%

補助金の成果	手段に対する指標(活動指標)	指標	住宅確保要配慮者専用住宅登録戸数				単位	戸
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		30	R7	目標				30
				実績				0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	10	15	20	25	30
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		・当該補助の対象となる専用住宅の登録を増やすことが、成果指標としている補助件数の向上にもつながるものと考える。 ・目標値について、当初は既存事業である「高齢者等住宅あっせん事業」の実績等を踏まえた数値を設定したが、制度上の様々な課題から専用住宅の登録が進んでいない現状を反映させた数値に見直しした。					
	目的に対する指標(成果指標)	指標	補助件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		30	R7	目標				30
				実績				0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	10	15	20	25	30
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		・専用住宅の入居者は、居住の安定が確保されていると判断されることから、需要度を測る指標として、登録戸数に対する補助件数を成果指標とした。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	・国の登録制度上の課題があることから、住宅確保要配慮者専用住宅の登録が進んでおらず、事業の見直し等を検討する必要がある。 ・自力で住まいを確保することのできない住宅確保要配慮者は数多く存在することから、事業の必要性は高いものと考える。

課題・問題点

現在、次のような課題があることから、家主から民間賃貸住宅の提供を受けることが困難となっている。このため、住宅確保要配慮者専用住宅の登録促進のための対応策を講ずる必要がある。

1　住宅確保要配慮者専用住宅として登録することで生じる制限

(1)　登録申請後、不動産店等の店頭での広告や媒介を原則として行うことができなくなる。

(2)　当該住宅に係る権利金（礼金）、謝金、更新料、3か月分を超える敷金等を請求することができなくなる。

2　住宅確保要配慮者を受け入れることに対する家主の不安感

入居者が居室内で死亡した場合の事故物件化や近隣トラブル、家賃滞納等の不安から、住宅確保要配慮者に対する家主の拒絶感が強い。ただし、これらの問題については、家賃債務保証や入居者死亡事故保険、見守りによる支援等で補うことができる部分があるため、各支援制度の周知徹底を図ることで一定の改善が見込まれる。

3　家主や不動産店へのインセンティブ付与の必要性

国制度では、家主や不動産店への実質的なメリットとなる部分が少なく、民間賃貸住宅の提供を受けるには、更なるインセンティブの付与が必要である。現在、区では家主への成約謝礼金を、都では家主及び不動産店への報奨金や登録事務手続代行等の制度を独自に設けているが、現時点で実績増にはつながっていないことから、これらの制度の普及啓発を引き続き推進していくとともに、更なる対応策を検討する必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	入居者死亡事故保険補助	主管課・係（担当）
根拠法令	・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法） ・東京都住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅補助金交付要綱 ・すみだすまい安心ネットワーク事業実施要綱	住宅課・居住支援担当
補助概要	専用住宅及び登録住宅の入居者死亡事故に係る少額短期保険の被保険者に対し、年間最大6千円を区が補助する。（最大20年間）	03-5608-6214
目的	当該補助により、居室内での死亡事故による事故物件化に対する家主の不安やリスクを軽減することで、家主からの民間賃貸住宅の提供を促し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保につなげる。	
対象	区内に1年以上居住しており、住宅に困窮している低所得の、高齢者（60歳以上）世帯、障害者世帯、子育て世帯、ひとり親世帯、被災者世帯及びＤＶ被害世帯	
基準	法令基準	
補助条件	専用住宅又は登録住宅に入居する世帯で、次の1～6全てに該当すること。 1　次のいずれかに該当する世帯で、現に住宅に困窮していること。 （1）高齢者世帯：60歳以上の者で構成される世帯（同居する方は全員親族であること。） （2）障害者世帯：身体障害者手帳4級以上、精神障害者保健福祉手帳2級以上又は愛の手帳3度以上の者を含む世帯 （3）子育て世帯；子ども(18歳の誕生日後の最初の3月31日までにある者をいう。以下同じ。)を養育している世帯 （4）ひとり親世帯：ひとり親又は養育者が子どもを養育している世帯 （5）被災者世帯：災害（発生から原則3年以内）により、住宅の損傷等の被害を受けた世帯 （6）ＤＶ被害世帯：配偶者の暴力により、保護等の措置を受けてから5年を経過していない世帯 2　世帯の年間所得が1,896,000円以下であること。 3　区内に引き続き１年以上居住していること。さらに、外国人は中長期在留者で継続して在留資格を有していること。 4　常時介護を必要としない程度に自立した生活が可能であること。 5　住宅扶助（生活保護制度）や生活困窮者住宅確保給付金（生活困窮者自立支援制度）等の公的な家賃の助成を受けていないこと。 6　暴力団員でないこと。	
経過	開始年度：令和元年度　終了予定： 平成29年3月…第6次墨田区住宅マスタープラン策定。重点取組の一つとして本ネットワークの構築を掲げた。 平成29年10月…住宅セーフティネット法の改正により、国の新たな住宅セーフティネット制度が開始された。 当初は区独自で実施する予定であった本事業においても、国制度を有効活用し、支援の強化・拡充を図ることとした。 平成30年度…制度構築・要綱制定・制度周知 当初は平成30年度から本事業を開始する予定であったが、国の補助スキーム等に不明確な部分があり、制度構築に一定の期間を要したことから、事業開始を翌年度に見送った。 平成31年4月…事業開始・関係団体との協定締結 令和3年度…要綱改正（補助の拡充等）	
議会質問の状況	[平成31年予特]　住宅確保要配慮者専用住宅の確保について [平成30年決特]　国の新たなセーフティネット制度について [平成30年2定・平成30年4定・平成31年1定]　すみだすまい安心ネットワークについて [令和元年6月]　高齢者等の住宅対策について [令和元年決特]　高齢者向け住宅施策について [令和元年11月]　国制度への上乗せ・横出しについて、更新料の助成等の家賃助成制度の創設について [令和2年予特]　事業の現状・実績について [令和2年2月]　国への提言・見守り連携について、家主及び不動産事業者のインセンティブの向上について [令和2年6月]　住宅セーフティネット制度の見直しの提言と機能強化について [令和2年決特]　事業の実績について [令和3年予特]　住宅セーフティネットの新しい制度の検討について、事業の実績について [令和3年2月]　住宅セーフティネット制度の新たな活用について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） ・住宅確保要配慮者向け住宅の登録戸数（東京都）…令和2年度末現在39,468戸（うち専用住宅863戸） ・見守りが必要な高齢者世帯については、高齢者支援総合センターと連携して対応することとしている。 ・居住支援の更なる充実を図るため、平成31年4月から東京都宅地建物取引業協会墨田区支部、全日本不動産協会東京都本部城東第二支部及び都が指定した居住支援法人2法人（ホームネット（株）、企業組合労協センター事業団）と協定を締結している。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）					30	30	90
決算額（令和３年度は見込み）					0	0	90
財源	国						
	都				0	0	22
	その他						
一般財源		0	0	0	0	0	68
執行率（%）		－	－	－	0.0%	0.0%	100.0%

補助金の成果	手段に対する指標(活動指標)	指標	補助対象住宅登録戸数				単位	戸
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		55	R7	目標				30
				実績				0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	15	25	35	45	55
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		・当該補助の対象となる住宅の登録を増やすことが、成果指標としている補助件数の向上にもつながるものと考える。 ・目標値について、当初は既存事業である「高齢者等住宅あっせん事業」の実績等を踏まえた数値を設定したが、制度上の様々な課題から専用住宅の登録が進んでいない現状を反映させた数値に見直しした。さらに、令和３年度から補助対象に加えた登録住宅の戸数を目標値に加えた。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	補助件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		55	R7	目標				30
				実績				0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	15	25	35	45	55
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		・当該補助の対象となる住宅の入居者は、居住の安定が確保されていると判断されることから、需要度を測る指標として、登録戸数に対する補助件数を成果指標とした。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	・国の登録制度上の課題があることから、住宅確保要配慮者専用住宅の登録が進んでおらず、事業の見直し等を検討する必要がある。 ・自力で住まいを確保することのできない住宅確保要配慮者は数多く存在することから、事業の必要性は高いものと考える。

課題・問題点

現在、次のような課題があることから、家主から民間賃貸住宅の提供を受けることが困難となっている。このため、住宅確保要配慮者専用住宅の登録促進のための対応策を講ずる必要がある。

1　住宅確保要配慮者専用住宅として登録することで生じる制限

(1)　登録申請後、不動産店等の店頭での広告や媒介を原則として行うことができなくなる。

(2)　当該住宅に係る権利金（礼金）、謝金、更新料、3か月分を超える敷金等を請求することができなくなる。

2　住宅確保要配慮者を受け入れることに対する家主の不安感

入居者が居室内で死亡した場合の事故物件化や近隣トラブル、家賃滞納等の不安から、住宅確保要配慮者に対する家主の拒絶感が強い。ただし、これらの問題については、家賃債務保証や入居者死亡事故保険、見守りによる支援等で補うことができる部分があるため、各支援制度の周知徹底を図ることで一定の改善が見込まれる。

3　家主や不動産店へのインセンティブ付与の必要性

国制度では、家主や不動産店への実質的なメリットとなる部分が少なく、民間賃貸住宅の提供を受けるには、更なるインセンティブの付与が必要である。現在、区では家主への成約謝礼金を、都では家主及び不動産店への報奨金や登録事務手続代行等の制度を独自に設けているが、現時点で実績増にはつながっていないことから、これらの制度の普及啓発を引き続き推進していくとともに、更なる対応策を検討する必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	マンションの適正管理推進事業費		3
目的	区内の集合住宅に関する情報を一元化して管理することにより、現状をリアルタイムで把握し、「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に基づく支援や指導を効率的に行うことで、良好で継続的な住環境の維持促進を図り、もって区民の生命及び財産の保護並びに良好な市街地環境の形成に寄与する。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-5608
対象者	区内に所在する集合住宅、寄宿舎及び長屋		
根拠法令関連計画	墨田区住宅マスタープラン（平成29年3月） 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例		

実施基準	区独自基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	株式会社 ジーシーシー・株式会社ランドブレイン

事業内容	マンションの適正な管理を推進し、管理不全を予防することで、区内の良好な住宅ストックの形成や良好な居住環境の実現を図る。「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に基づく届出を促進し、管理不全の兆候があるマンションへの働きかけを行う。また、都市計画課、建築指導課、防災まちづくり課及び住宅課が業務ごとに独立して管理していた集合住宅に関する情報を一元化して管理するシステムの運用・保守を行う。			
経過	開始年度	平成29年度	終了予定	
	[平成27年度]「墨田区分譲マンションの適正管理に関する管理条例」の施行について検討すると同時に導入を検討 [平成28年度] システム開発委託業者選定、システム開発作業 [平成29年4月] システム運用開始　[平成31年度] 築30年以上のマンションへ現地調査を行うとともに、届出書の提出を依頼。また、管理不全の兆候があるマンションへのアプローチ方法を検討 [令和2年度]東京都事務処理特例により、東京都条例に基づく、分譲マンションの適正管理に関する届出等事務を開始			
議会質問の状況				
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） 特例事務として実施を委任されている「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく調査を活用し、管理不全兆候のマンションの傾向を把握する。			

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）					5,800	6,677	3,342
A.決算額（令和３年度は見込み）					5,775	6,568	3,342
財源	国						
	都				520		
	その他						
一般財源		0	0	0	5,255	6,568	3,342
執行率（%）		－	－	－	99.6%	98.4%	100.0%
B.人コスト				0	4,922	6,175	
総事業決算額（A+B）		0	0	0	10,697	12,743	
主な事業費用の説明		管理不全兆候があるマンションへの調査 集合住宅管理システムの保守点検					

予算書P（令和3年度）	P229　2-17	執行実績報告書P（令和2年度）	P171　18

事業の成果								
手段に対する指標(活動指標)	指標	管理状況届出書提出率					単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	100	R7	目標				50	60
			実績				50	57.8
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	70	80	85	90		95	100
	実績	59.3						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	届出書の提出率を向上させることで、支援や指導が必要なマンションを把握できるため							
目的に対する指標(成果指標)	指標	支援や指導を行ったマンションの棟数					単位	棟
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	10	R7	目標					5
			実績					4
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	5	5	5	10		10	10
	実績	2						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	把握したマンションへのアプローチを行うことで、良好で継続的な住環境の維持促進を図ることができるため							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に基づく届出の促進を進めるため、管理不全兆候のあるマンションに聞取り調査を行い、情報収集を行う。その情報を基に届出促進を図るための支援策等を検討する。

課題・問題点
継続的な届出依頼により、提出意向のあるマンションの届出がなされ、届出率の向上が見られてきたが、今後は届出意向が無いマンションへの届出促進がメインとなり、届出の鈍化が予想される。届出意向がないマンションの届出を促進するためには、届出をすることによるインセンティブを与える等の新たな施策が必要となる。 運用・保守については委託を行っているが、内容の更新については各課の入力状況による。そのため、各課による利用や更新がないと情報が一元化されない。人事異動等の際に、セキュリティや利用方法を説明し、引継ぎを確実に行う仕組みが必要である。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	すみだ良質な集合住宅認定制度事業費		4
目的	集合住宅の居住に関する様々な機能について、ハード・ソフト両面から特に配慮された集合住宅を「すみだ良質な集合住宅」として認定し、区民に広く周知することで、良質な居住環境が整備された集合住宅の供給を促進し、もって集合住宅に居住する区民の住環境の向上を図る。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-6215
対象者	区内に存する集合住宅、寄宿舎及び長屋の所有者等（新築・既存物件の両方を含む。）		
根拠法令関連計画	墨田区住宅マスタープラン（平成29年3月） すみだ良質な集合住宅認定制度要綱		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤1

事業内容

●認定について
子育てに配慮した機能を有するものを「子育て型」、防災や災害に配慮した機能を有するものを「防災型」として認定している。
認定基準は、必須項目と、ハード面とソフト面それぞれの選択項目があり、配点を満たしたものを認定している。
●認定までの流れ（新築、改修工事を伴う場合）
事前報告→仮認定申請（工事完了2か月前まで）→審査→仮認定通知→
工事完了→完了検査申請→完了検査→認定審査→認定証交付
●認定後について
認定物件について、区ホームページで公表を行っている。
1年に1回、ソフト面の基準について維持管理報告の提出を義務付け、認定要件が維持されているかの確認を行っている。

経過	開始年度	平成25年度	終了予定	

[平成15年 1月]「すみだ子育て支援マンション認定制度」開始
[平成25年 4月]「すみだ良質な集合住宅認定制度（「子育て型」・「防災型」）」開始
[平成26年12月] 住宅性能表示の取得について、他の公文書等で判断できる場合は不要とする緩和規定を追加
[平成27年 7月] 防災型の認定基準について、実態に即した形で改定
[平成29年 7月] 事業者ヒアリングに基づき、「子育て型」、「防災型」の認定基準の改定
「子育て型」誘導面積住戸整備費補助を創設
[平成30年度] 「高齢者型」、「環境型」等の新たな型拡充の検討⇒型の創設には至らず。
[平成31年度] 「防災型」における建築物等の選択項目に止水板の設置を追加

議会質問の状況

[平成24年2定]「防災力強化マンション認定制度」の創設について
[平成24年3定]「子育て支援マンション認定制度」の見直しと「防災力強化マンション認定制度」の創設について
[平成26年決特・平成27年2定] 型の拡充及び環境型の創設について
[平成27年決特] ハード面の基準について
[平成28年基本計画調査特別委員会] ファミリー世帯が住める住宅の供給促進等について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
東京都が平成28年から「東京都子育て支援住宅認定制度」を開始し、独自の基準で認定を行っている。
本区の制度と合わせて認定を取得している物件がある。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		7,220	5,904	10,229	4,570	5,292	38,757
A.決算額（令和３年度は見込み）		6,657	5,568	10,017	4,521	237	38,757
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		6,657	5,568	10,017	4,521	237	38,757
執行率（%）		92.2%	94.3%	97.9%	98.9%	4.5%	100.0%
B.人コスト				2, 953	2, 953	3, 529	
総事業決算額（A+B）		6, 657	5, 568	12, 970	7, 474	3, 766	
主な事業費用の説明		整備費補助 自主活動経費補助 認定プレート代					

予算書P（令和3年度）	P228 2-11	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　12

事業の成果

手段に対する指標（活動指標）

指標	認定及び仮認定した集合住宅の棟数（仮認定した集合住宅を認定した場合は、以前の仮認定棟数を減ずる。）				単位	棟
最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
20	R7	目標	10	10	10	10
		実績	4	1	1	1
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	15	15	15	20	20	20
実績	0					

指標の選定理由及び目標値の理由

認定を取得した集合住宅が増えることで、良質な居住環境が広がっていくため。なお、目標値は、区内で建設される大規模な集合住宅に対して、必ず認定を取得するよう促していくことを想定して設定した。

目的に対する指標（成果指標）

指標	認定した集合住宅の戸数				単位	戸
最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
653	R7	目標	157	172	197	232
		実績	158	174	214	229
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	277	332	397	472	557	653
実績	229					

指標の選定理由及び目標値の理由

ハード・ソフト両面から特に配慮された魅力的な住戸が増えることで、区内で快適に暮らすことのできる住まいの選択肢が増えるため。なお、目標値は、制度の認知度やニーズを踏まえ、1年間で区内に建設される住戸数のうち認定戸数が3割となるように設定した。

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	本制度は、良質な集合住宅を供給誘導するためのインセンティブとなっており、認定された住宅は、区民の住環境の向上やまちの魅力を高めることに寄与している。本制度の着実な推進を図るため、事業者、区民等に対する積極的な周知を行うとともに、利用促進を図るため、制度の見直しを検討する。

課題・問題点

「防災型」の申請及び問い合わせは、助成金をもらうための方法を問うものが多く、防災課との防災協定も形式的となっており、申請者等の「防災」に対する意識は低い。さらに「子育て型」については、面積が広いマンションの需要は高く、あえて子育てマンションとしての認定をとる必要がないだけでなく、制約となる場合もあり、問合せを含めた市場における興味がなく、助成金もメリットして機能していない。

ほとんどの問合せが「助成金」のメリットに対して、「防災や子育てを生かした運用を継続する」ことへのデメリットを天秤にかけて判断されている。今後は、「防災」や「子育て」を入居へのインセンティブとして生かすことができる事業者等に興味を持ってもらうための費用対効果の高い支援制度への転換が必要となる。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	すみだ良質な集合住宅認定制度補助金	主管課・係（担当）
根拠法令	すみだ良質な集合住宅認定制度補助金交付要綱	住宅課・計画担当
補助概要	「すみだ良質な集合住宅」として認定した集合住宅に対して、整備費又は自主活動経費を補助する	03-5608-6215
目的	「すみだ良質な集合住宅」として認定した集合住宅に対して、整備費又は自主活動経費を補助することで、認定取得を促進する。	
対象	整備費補助：本認定の申請者、認定に係る集合住宅等の所有者及び整備を行う者 自主活動経費補助：認定された集合住宅の所有者、居住者によって選出された代表者又は居住者間で構成された組織	
基準	区独自基準	
補助条件	すみだ良質な集合住宅認定「子育て型」又は「防災型」を取得し、以下の項目のいずれかを満たすこと。 ●「子育て型」 ①機能整備（子育て）　：200万円（整備基準選択項目の住戸部分・共用部分の配慮についてそれぞれ15点以上を取得） ②キッズルーム整備　：100万円（床暖房設置の場合は150万円） ③プレイロット整備　：50万円（児童が安全に遊ぶことができるよう区画された40㎡以上の屋外の遊び場） ④誘導面積住戸整備　：1戸当たり100万円（1棟当たり1,000万円を限度とする。）専有面積が75㎡以上の住戸を2戸以上整備 ●「防災型」 ①機能整備（防災）　：200万円（整備基準選択項目の構造・設備等の配慮について8点以上、管理運営上の配慮について17点以上を取得） ②高度耐震・免震性能整備：延べ面積×2,500円（1棟当たり500万円を限度とする。） ③動力用自家発電機整備　：300万円 ●自主活動経費補助　：1棟当たり年間5万円まで 子育てや防災に資する居住者間で行う自主活動に係る経費やこれに役立つ共用の設備・消耗品の購入費	
経過	開始年度：平成25年度　終了予定	
	[平成15年 1月]　「すみだ子育て支援マンション認定制度」開始 [平成25年 4月]　「すみだ良質な集合住宅認定制度（「子育て型」・「防災型」）開始 [平成26年12月]　住宅性能表示の取得について、他の公文書等で判断できる場合は不要とする緩和規定を追加 [平成27年 7月]　防災型の認定基準について、実態に即した形で改定 [平成29年 7月]　事業者ヒアリングに基づき、「子育て型」、「防災型」の認定基準の改定 「子育て型」誘導面積住戸整備費補助を創設 [平成30年度]　「高齢者型」、「環境型」等の新たな型拡充の検討⇒型の創設には至らず。 [平成31年度]　「防災型」における建築物等の選択項目に止水板の設置を追加	
議会質問の状況	[平成24年2定]　「防災力強化マンション認定制度」の創設について [平成24年3定]　「子育て支援マンション認定制度」の見直しと「防災力強化マンション認定制度」の創設について [平成26年決特・平成27年2定]　型の拡充及び環境型の創設について [平成27年決特]　ハード面の基準について [平成28年基本計画調査特別委員会]　ファミリー世帯が住める住宅の供給促進等について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） 東京都が平成28年から「東京都子育て支援住宅認定制度」を開始し、独自の基準で認定を行っている。 東京都の認定と区の認定を合わせて取得すると、キッズルームやプレイロットの整備費補助費用の2分の1を東京都から受けることができる。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		7,220	5,904	10,229	4,670	5,292	38,757
決算額（令和３年度は見込み）		6,657	5,568	10,017	4,521	237	38,757
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		6,657	5,568	10,017	4,521	237	38,757
執行率（%）		92.2%	94.3%	97.9%	96.8%	4.5%	100.0%

補助金の成果	手段に対する指標(活動指標)	指標	認定及び仮認定した集合住宅の棟数（仮認定した集合住宅を認定した場合は、以前の仮認定棟数を減ずる）				単位	棟
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		20	R7	目標	10	10	10	10
				実績	4	1	1	1
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	15	15	15	20	20	20
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		認定を取得した集合住宅が増えることで、良質な居住環境が広がっていくため。なお、目標値は、区内で建設される大規模な集合住宅に対して、必ず認定を取得するよう促していくことを想定して設定した。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	認定した集合住宅の戸数				単位	戸
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		653	R7	目標	157	172	197	232
				実績	158	174	214	229
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	277	332	397	472	557	653
		実績	229					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		ハード・ソフト両面から特に配慮された魅力的な住戸が増えることで、区内で快適に暮らすことのできる住まいの選択肢が増えるため。なお、目標値は、制度の認知度やニーズを踏まえ、1年間で区内に建設される住戸数のうち認定戸数が3割となるように設定した。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	本制度は、良質な集合住宅を供給誘導するためのインセンティブとなっており、認定された住宅は、区民の住環境の向上やまちの魅力を高めることに寄与している。本制度の着実な推進を図るため、事業者、区民等に対する積極的な周知を行うとともに、利用促進を図るため、制度の見直しを検討する。

課題・問題点
「防災型」の申請及び問い合わせは、助成金をもらうための方法を問うものが多く、防災課との防災協定も形式的となっており、申請者等の「防災」に対する意識は低い。さらに「子育て型」については、面積が広いマンションの需要は高く、あえて子育てマンションとしての認定をとる必要がないだけでなく、制約となる場合もあり、問合せを含めた市場における興味がなく、助成金もメリットして機能していない。 ほとんどの問合せが「助成金」のメリットに対して、「防災や子育てを生かした運用を継続する」ことへのデメリットを天秤にかけて判断されている。今後は、「防災」や「子育て」を入居へのインセンティブとして生かすことができる事業者等に興味を持ってもらうための費用対効果の高い支援制度への転換が必要となる。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	分譲マンションアドバイザー利用支援事業費		5
目的	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した区内分譲マンション管理組合に対し、その費用の全部又は一部を助成することで、分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援する。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-6215
対象者	分譲マンションの管理組合		
根拠法令関連計画	墨田区住宅マスタープラン（平成29年3月） 墨田区分譲マンションアドバイザー制度利用助成要綱		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤1

事業内容

●事業内容
（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の利用に係る費用の全部又は一部を助成する。

●申請の流れ
（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターへの申込み→アドバイザー派遣実施→利用助成申請→利用助成決定、支払

開始年度	平成23年度	終了予定	

経過

平成19年度に実施した「墨田区分譲マンション等実態調査」の結果を踏まえ、マンション施策の充実を図るため、アドバイザー制度の利用に係る費用を助成することとした。

[平成21年8月]　要綱を制定し、8月から事業を開始
[平成25年度]　マンション建替え・改修アドバイザー制度において、共同化建替えのコースが追加されたことに伴い、要綱の一部を改正
[平成29年1月]「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の施行に伴い、要綱の一部(助成対象者等)を改正

議会質問の状況

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		157	250	250	89	254	203
A.決算額（令和３年度は見込み）		157	0	238	89	1	203
財源	国						91
	都						
	その他						
一般財源		157	0	238	89	1	112
執行率（%）		100.0%	0.0%	95.2%	100.0%	0.4%	100.0%
B.人コスト				1,969	1,969	2,647	
総事業決算額（A+B）		157	0	2,207	2,058	2,648	
主な事業費用の説明		助成金					

予算書P（令和3年度）	P228　2-10-(3)	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　11-(3)

事業の成果								
	手段に対する指標(活動指標)	指標	事業PRを行ったセミナーへの参加者				単位	人
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
		120	R7	目標	120	120	120	120
				実績	55	54	54	22
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	120	120	120	120	120	120
		実績	0					
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	指標の選定理由：当該事業を周知し、認知度を向上させることによって助成件数を増やすため 目標値の理由：基準年の実績の2倍以上とした。							
	目的に対する指標(成果指標)	指標	管理組合に対する助成件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
		5	R7	目標	5	5	5	5
				実績	2	0	4	4
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	5	5	5	5	5
		実績	0					
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	指標の選定理由：助成実績により事業効果が判断できるため 目標値の理由：過去3か年（平成25年度～平成27年度）の平均助成件数（1件）以上とした。							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	分譲マンションは区内の居住形態として広く普及しており、今後も一定の需要が見込まれる。また、専門的な知見を持ったアドバイザーからの助言を受けることで、分譲マンションにおける良好な住宅ストック等の形成に寄与する。「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の趣旨を踏まえ、制度の周知を図り、利用促進を図っていく。

課題・問題点
管理不全を未然に防ぐためにも管理組合に当事者意識を持ってもらう必要性がある。制度単体での周知や運用ではなく、状況や段階に応じて、当制度を適切に活用できるような一体的な仕組みの構築が必要である。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	分譲マンションアドバイザー制度利用助成	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区分譲マンションアドバイザー制度利用助成要綱	住宅課・計画担当
補助概要	（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した区内分譲マンション管理組合に対し、その費用の全部又は一部を助成する。	03-5608-6215
目的	「墨田区分譲マンションアドバイザー制度利用助成要綱」に基づき、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した区内分譲マンション管理組合に対し、その費用の全部又は一部を助成することで、分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援する。	
対象	アドバイザー制度を利用した区内の分譲マンションの管理組合	
基準	区独自基準	
補助条件	●「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に規定する届出が完了していること。 ●アドバイザーが派遣された日の属する月の翌月から6か月以内に申請すること。 ●管理アドバイザー制度・建替えアドバイザー制度Aコース利用の場合 ・区内に所在する分譲マンションの管理組合 ・派遣料の全額を助成 ●建替えアドバイザー制度Bコース利用の場合 ・おおむね築30年以上の区内の分譲マンションの管理組合 ・派遣料の3分の2（100円未満切捨て）を助成	
経過	開始年度：平成21年度　終了予定： 平成19年度に実施した「墨田区分譲マンション等実態調査」の結果を踏まえ、マンション施策の充実を図るため、開始した。 [平成21年8月]　要綱を制定し、8月から事業を開始 [平成25年度]　マンション建替え・改修アドバイザー制度において、共同化建替えのコースが追加されたことに伴い、要綱の一部を改正 [平成29年1月]　「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の施行に伴い、要綱の一部(助成対象者等)を改正	
議会質問の状況		
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		157	250	250	89	254	203
決算額（令和３年度は見込み）		157	0	238	89	1	203
財源	国						91
	都						
	その他						
一般財源		157	0	238	89	1	112
執行率（%）		100.0%	0.0%	95.2%	100.0%	0.4%	100.0%

補助金の成果								
	手段に対する指標(活動指標)	指標	事業PRを行ったセミナーへの参加者				単位	人
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		120	R7	目標	120	120	120	120
				実績	55	54	54	22
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	120	120	120	120	120	120
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		指標の選定理由:当該事業を周知し、認知度を向上させることによって助成件数を増やすため 目標値の理由:基準年の実績の2倍以上とした。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	管理組合に対する助成件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		5	R7	目標	5	5	5	5
				実績	2	0	4	4
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	5	5	5	5	5	5
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		指標の選定理由:助成実績により事業効果が判断できるため 目標値の理由:過去3か年(平成25年度～平成27年度)の平均助成件数(1件)以上とした。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	分譲マンションは区内の居住形態として広く普及しており、今後も一定の需要が見込まれる。また、専門的な知見を持ったアドバイザーからの助言を受けることで、分譲マンションにおける良好な住宅ストック等の形成に寄与する。「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の趣旨を踏まえ、制度の周知を図り、利用促進を図っていく。

課題・問題点
管理不全を未然に防ぐためにも管理組合に当事者意識を持ってもらう必要性がある。制度単体での周知や運用ではなく、状況や段階に応じて、当制度を適切に活用できるような一体的な仕組みの構築が必要である。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	分譲マンション計画修繕調査支援事業費		6
目的	「墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度要綱」に基づき、大規模修繕を行う前に建物や設備の調査を実施する建築後5年以上を経過した区内分譲マンションの管理組合に対して、その調査費の一部を助成することで、分譲マンションの計画的な修繕を促進し、良好な住環境を形成する。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-6215
対象者	建築後5年以上を経過した区内分譲マンションの管理組合		
根拠法令関連計画	墨田区住宅マスタープラン（平成29年3月） 墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度要綱		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤1

事業内容

●事業内容
大規模修繕の計画的な実施を目的とした、修繕の箇所、時期、改修工事の方法及び所要金額に関する調査にかかった費用等について補助する。

●申請の流れ
補助申請→補助決定→業務委託→調査実施→業者への支払→完了申請→補助金額決定→補助金支払

経過	開始年度	平成15年度	終了予定	

[平成14年度]　「墨田区分譲マンション実態調査報告書」において、区による分譲マンション支援策の一つとして、大規模修繕等への財政的支援の必要性を明示した。
[平成15年度]　要綱を制定し、事業を開始
[平成18年度]　住宅課から建築指導課に所管替え
[平成19年度]　対象事業に「改修計画の作成」を追加するため、要綱の一部を改正
[平成21年度]　建築指導課から住宅課に所管替え
[平成28年度]　「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の施行に伴い、要綱の一部(資格要件等)を改正
[令和　2年度]　要綱の一部（完了報告書の提出期限等）を改正

議会質問の状況

その他特記事項
（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		3,838	4,503	5,669	3,464	4,225	3,777
A.決算額（令和３年度は見込み）		2,454	3,239	5,668	3,287	4,111	3,777
財源	国	261				727	
	都						
	その他						
一般財源		2,193	3,239	5,668	3,287	3,384	3,777
執行率（%）		63.9%	71.9%	100.0%	94.9%	97.3%	100.0%
B.人コスト				7, 875	2, 953	4, 411	
総事業決算額（A+B）		2, 454	3, 239	13, 543	6, 240	8, 522	

主な事業費用の説明	・郵送料 ・計画修繕調査費用に係る補助金

予算書P（令和3年度）	P228 2-10-(2)	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　11-(2)

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	事業PRを行ったセミナーへの参加者					単位	人
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R１
	120	R7	目標	120	120		120	120
			実績	55	54		54	22
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	120	120	120	120		120	120
	実績	0						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	指標の選定理由：当該事業を周知し、認知度を向上させることによって補助件数を増やすため 目標値の理由：基準年の実績の2倍以上とした。							
目的に対する指標（成果指標）	指標	管理組合に対する補助件数					単位	件
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R１
	15	R7	目標	15	15		15	15
			実績	8	21		20	16
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	15	15	15	15		15	15
	実績	19						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	指標の選定理由：補助実績により事業効果が判断できるため 目標値の理由：過去3か年（平成25年度～平成27年度）の平均補助件数（13件）以上とした。							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	分譲マンションは区内の居住形態として広く普及しており、今後も一定の需要が見込まれる。また、本制度を活用して修繕調査が行われることで、計画的な修繕の実施につながり、良好な住宅ストック等の形成に寄与する。「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の趣旨を踏まえ、より効果的な支援策を検討しつつ、制度の周知を図り、利用促進を図っていく。

課題・問題点
区分所有者の多くにマンション管理に対しての知識や関心が薄いため、啓発の促進について検討する必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	分譲マンション計画修繕調査費助成	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度要綱	住宅課・計画担当
補助概要	「墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度要綱」に基づき、大規模修繕を行う前に建物や設備の調査を実施する建築後5年以上を経過した区内分譲マンションの管理組合に対して、その調査費の一部を補助する。	03-5608-6215
目的	「墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度要綱」に基づき、大規模修繕を行う前に建物や設備の調査を実施する建築後5年以上を経過した区内分譲マンションの管理組合に対して、その調査費の一部を補助することで、分譲マンションの計画的な修繕を促進し、良好な住環境を形成する。	
対象	建築後5年以上を経過した区内分譲マンションの管理組合	
基準	区独自基準	
補助条件	●補助資格要件 ・「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に規定する届出が完了していること。 ・管理組合が適正に管理されていること。 ・管理規約が整備されていること。 ・管理組合の集会において、調査の実施について決議がなされていること。　等 ●補助金額 マンションの共用部分について実施する計画修繕調査費用の3分の1以内で、1件50万円を限度とする。	
経過	開始年度：平成15年度　終了予定	
	[平成14年度]　「墨田区分譲マンション実態調査報告書」において、区による分譲マンション支援策の一つとして、大規模修繕等への財政的支援の必要性を明示した。 [平成15年度]　要綱を制定し、事業を開始 [平成18年度]　住宅課から建築指導課に所管替え [平成19年度]　対象事業に「改修計画の作成」を追加するため、要綱の一部を改正 [平成21年度]　建築指導課から住宅課に所管替え [平成28年度]　「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の施行に伴い、要綱の一部(資格要件等)を改正 [令和２年度]　要綱の一部（完了報告書の提出期限等）を改正	
議会質問の状況		
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		3,838	4,503	5,669	3,464	4,225	3,777
決算額（令和３年度は見込み）		2,454	3,239	5,668	3,287	4,111	3,777
財源	国	261				727	
	都						
	その他						
一般財源		2,193	3,239	5,668	3,287	3,384	3,777
執行率（%）		63.9%	71.9%	100.0%	94.9%	97.3%	100.0%

補助金の成果	手段に対する指標(活動指標)	指標	事業ＰＲを行ったセミナーへの参加者				単位	人
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		120	R7	目標	120	120	120	120
				実績	55	54	54	22
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	120	120	120	120	120	120
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		指標の選定理由：当該事業を周知し、認知度を向上させることによって助成件数を増やすため 目標値の理由：基準年の実績の2倍以上とした。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	管理組合に対する助成件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		15	R7	目標	15	15	15	15
				実績	8	21	20	16
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	15	15	15	15	15	15
		実績	19					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		指標の選定理由：補助実績により事業効果が判断できるため 目標値の理由：過去3か年の平均補助件数（13件）以上とした。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	補助対象経費及び補助額の算定根拠が明確に定められており、類似の補助金もない。また、当該事業の実施により適切な時期に建物等の調査が行われ、適正な維持管理等の推進に寄与するものと考えられる。「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の趣旨を踏まえ、より効果的な支援策を検討しつつ、制度の周知を図り、利用促進を図っていく。

課題・問題点
区分所有者の多くにマンション管理に対しての知識や関心が薄いため、啓発の促進について検討する必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	分譲マンション共用部分リフォームローン償還助成事業費		7
目的	「墨田区分譲マンションリフォームローン償還助成要綱」に基づき、分譲マンション共用部分等の修繕を行う際に不足する資金を(独)住宅金融支援機構から借り入れた区内分譲マンションの管理組合に対して、償還に係る利子の一部を助成することで、分譲マンションの管理組合の負担軽減や居住性の向上を図り、良好な住環境を形成する。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-6215
対象者	分譲マンションの管理組合		
根拠法令関連計画	墨田区住宅マスタープラン（平成29年3月） 墨田区分譲マンションリフォームローン償還助成要綱		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤1

事業内容

●事業内容
分譲マンション共用部分等の修繕を行う際に不足する資金を(独)住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」によって借り入れた区内分譲マンションの管理組合に対して、償還に係る利子の1%相当額を助成する。融資の返済期間に応じて、最長で7年間の助成を行う。

●申請の流れ
(独)住宅金融支援機構への申込み→総額決定通知書発行→区への償還助成申請→助成資格決定→区への助成金交付申請→交付決定、支払

開始年度	平成7年度	終了予定	

経過

[平成 5年度]　「民間集合住宅における維持・管理実態調査」を実施
[平成 6年度]　民間集合住宅における維持・管理方策について話し合う懇談会開催。区の短期的な取組の方向として、意識啓発や資金援助の必要性が示された。
[平成 7年度]　要綱を制定し、事業を開始
[平成 9年度]　繰上償還時の取扱いを規定するため、要綱の一部を改正
[平成21年度]　利子が2%を下回る場合の取扱いを規定するため、要綱の一部を改正
※建築指導課から住宅課に所管替え
[平成22年度]　(独)住宅金融支援機構の「長期リフォームローン」の終了に伴い、要綱の一部を改正
[平成28年度]　「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の施行に伴い、要綱の一部(資格要件等)を改正

議会質問の状況

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		456	437	278	269	308	258
A.決算額（令和３年度は見込み）		241	243	222	268	275	258
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		241	243	222	268	275	258
執行率（%）		52.9%	55.6%	79.9%	99.6%	89.3%	100.0%
B.人コスト				984	984	882	
総事業決算額（A+B）		241	243	1,206	1,252	1,157	
主な事業費用の説明		利子助成金					

予算書P（令和3年度）	P228　2-10(1)	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　11-(1)

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	事業PRを行ったセミナーへの参加者					単位	人
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R１
	120	R7	目標	120	120		120	120
			実績	55	54		54	22
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	120	120	120	120		120	120
	実績	0						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	指標の選定理由：当該事業を周知し、認知度を向上させることによって助成件数を増やすため 目標値の理由：基準年の実績の2倍以上とした。							
目的に対する指標（成果指標）	指標	管理組合に対する助成件数					単位	件
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R１
	8	R7	目標	8	8		8	8
			実績	7	7		9	6
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	8	8	8	8		8	8
	実績	7						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	指標の選定理由：助成実績により事業効果が判断できるため 目標値の理由：過去3か年（平成25年度～平成27年度）の平均助成件数（7件）以上とした。							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	本制度を活用して修繕が実施されることで、居住性の向上や建物の適正な維持管理が促進される。東京都が同様の事業を実施しているが、区として更に負担軽減を図り、利用を促進していく必要がある。「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の趣旨を踏まえ、より効果的な支援策を検討しつつ、制度の周知を図っていく。

課題・問題点
現在、分譲マンション共用部分等の修繕に当たって、不足する資金を（独）住宅金融支援機構から借り入れた場合に、償還に係る利子の1%相当額を助成する制度を都区双方で実施している（都区それぞれの制度を選択的に利用することも、併用することも可能）。 令和元年6月時点で、（独）住宅金融支援機構の金利は0.68%（融資の種別によっては更に低廉な金利）となっており、都区いずれかの制度を活用すれば、満額の利子補助が可能である。このため、現時点では新たな助成実績はないが、将来の金利上昇等の可能性に備え、制度を存続するとともに、マンション管理組合にとって効果的な支援策となるよう、検討が必要である。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	分譲マンション共用部分リフォームローン償還助成	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区分譲マンションリフォームローン償還助成要綱	住宅課・計画担当
補助概要	「墨田区分譲マンションリフォームローン償還助成要綱」に基づき、分譲マンション共用部分等の修繕を行う際に不足する資金を（独）住宅金融支援機構から借り入れた区内分譲マンションの管理組合に対して、償還に係る利子の一部を助成する。	03-5608-6215
目的	「墨田区分譲マンションリフォームローン償還助成要綱」に基づき、分譲マンション共用部分等の修繕を行う際に不足する資金を（独）住宅金融支援機構から借り入れた区内分譲マンションの管理組合に対して、償還に係る利子の一部を助成することで、分譲マンションの管理組合の負担軽減や居住性の向上を図り、良好な住環境を形成する。	
対象	（独）住宅金融支援機構の「分譲マンション共用部分リフォームローン」の融資を受けた区内分譲マンションの管理組合	
基準	区独自基準	
補助条件	●助成資格要件 ・「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」に基づく届出書が提出されていること。 ・（独）住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォームローン」の融資を受けていること。 ・（独）住宅金融支援機構との金銭消費貸借契約締結後3か月以内に区に申請すること。 ●助成金額 7年間を限度に利子の1%相当額を助成する。	
経過	開始年度：平成7年度　終了予定	
	[平成 5年度]　「民間集合住宅における維持・管理実態調査」を実施 [平成 6年度]　民間集合住宅における維持・管理方策について話し合う懇談会開催。区の短期的な取組の方向として、意識啓発や資金援助の必要性が示された。 [平成 7年度]　要綱を制定し、事業を開始 [平成 9年度]　繰上償還時の取扱いを規定するため、要綱の一部を改正 [平成21年度]　利子が2%を下回る場合の取扱いを規定するため、要綱の一部を改正 ※建築指導課から住宅課に所管替え [平成22年度]　（独）住宅金融支援機構の「長期リフォームローン」の終了に伴い、要綱の一部を改正 [平成28年度]　「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の施行に伴い、要綱の一部(資格要件等)を改正	
議会質問の状況		
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		456	437	278	269	308	258
決算額（令和３年度は見込み）		241	243	222	268	275	258
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		241	243	222	268	275	258
執行率（%）		52.9%	55.6%	79.9%	99.6%	89.3%	100.0%

補助金の成果								
	手段に対する指標(活動指標)	指標	事業ＰＲを行ったセミナーへの参加者				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		120	R7	目標	120	120	120	120
				実績	55	54	54	22
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	120	120	120	120	120	120
		実績	0					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		指標の選定理由：当該事業を周知し、認知度を向上させることによって助成件数を増やすため 目標値の理由：基準年の実績の2倍以上とした。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	管理組合に対する助成件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		8	R7	目標	8	8	8	8
				実績	7	7	9	6
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	8	8	8	8	8	8
		実績	7					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		指標の選定理由：助成実績により事業効果が判断できるため 目標値の理由：過去3か年の平均助成件数（7件）以上とした。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	本制度を活用して修繕が実施されることで、居住性の向上や建物の適正な維持管理が促進される。東京都が同様の事業を実施しているが、区として更に負担軽減を図り、利用を促進していく必要がある。「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の趣旨を踏まえ、より効果的な支援策を検討しつつ、制度の周知を図っていく。

課題・問題点
現在、分譲マンション共用部分等の修繕に当たって、不足する資金を（独）住宅金融支援機構から借り入れた場合に、償還に係る利子の1%相当額を助成する制度を都区双方で実施している（都区それぞれの制度を選択的に利用することも、併用することも可能）。 令和元年6月時点で、（独）住宅金融支援機構の金利は0.68%（融資の種別によっては更に低廉な金利）となっており、都区いずれかの制度を活用すれば、満額の利子補助が可能である。このため、現時点では新たな助成実績はないが、将来の金利上昇等の可能性に備え、制度を存続するとともに、マンション管理組合にとって効果的な支援策となるよう、検討が必要である。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	区営住宅維持管理費		8
目的	住宅に困窮する低額所得者世帯に対して、区営住宅（東京都から移管を受けた公営住宅）を提供し、適正な維持管理を行うことで、入居者の生活の安定と福祉の増進を図る。		主管課・係（担当） 住宅課・公営住宅担当 03-5608-6214
対象者	区内に1年以上居住し、住宅に困窮している低額所得者世帯		
根拠法令関連計画	公営住宅法、墨田区営住宅条例、墨田区営住宅条例施行規則、関係要綱等		

実施基準	法令基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	常勤3・委託先：東京都住宅供給公社（工事関係）

事業内容

東京都から都営住宅（※おおむね100戸以下の小規模のもの）の移管を受け、区営住宅として区民に提供し、適正に維持管理している。
管理住宅及び戸数：5住宅・298戸

経過	開始年度	平成7年度	終了予定	未定

・立花三丁目第二アパート：建設S53年　管理開始H　7年度　管理戸数48戸
・文花二丁目アパート　　：建設S60年　管理開始H　8年度　管理戸数66戸
・錦糸一丁目第二アパート：建設H　6年　管理開始H16年度　管理戸数91戸
・墨田一丁目アパート　　：建設H　6年　管理開始H17年度　管理戸数60戸
・東向島五丁目アパート　：建設S42年　管理開始H25年度　管理戸数33戸

議会質問の状況

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
●入居者募集
毎年7月に実施している。募集戸数と同数の入居資格審査対象者を抽選で選定し、入居資格審査での合格者を入居予定者として決定する。募集戸数は空室を見込んだ戸数を設定している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		94,464	28,695	133,258	135,027	157,200	35,108
A.決算額（令和３年度は見込み）		94,347	27,623	108,571	118,471	131,203	35,108
財源	国			6,503	23,113	9,607	
	都						
	その他	88,202	27,623	88,539	91,087	86,659	35,108
一般財源		6,145	0	13,529	4,271	34,937	0
執行率（%）		99.9%	96.3%	81.5%	87.7%	83.5%	100.0%
B.人コスト				18, 703	18, 703	16, 762	
総事業決算額（A+B）		94, 347	27, 623	127, 274	137, 174	147, 965	
主な事業費用の説明		役務費（郵送料）、委託料（施設維持管理費）、使用料及び賃借料（消火器の借上）、負担金補助及び交付金（土地の管理費）					

予算書P（令和3年度）	P226　2-2	執行実績報告書P（令和2年度）	P169　2

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	管理戸数					単位	戸
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	378	R7	目標	298	―		―	―
			実績	298	298		298	298
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	―	―	―	―		―	378
	実績	298						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	区営住宅として管理している戸数を活動指標とする。 最終目標値は、現在の管理住戸数（5住宅・298戸）のほかに、第6次墨田区住宅マスタープランにおいて東京都から区への移管目標としている対象住戸数（2住宅・80戸）を合わせた戸数とする。							
目的に対する指標（成果指標）	指標	入居率（年度末時点）					単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	100	R7	目標	100	100		100	100
			実績	95.6	96.3		97.3	98.3
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	100	100	100	100		100	100
	実績	98.3						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	入居者は住生活の安定が図られていると判断されるため、需要度を測る指標として、管理戸数に対する入居率を成果指標とする。（ただし、実績値は年度末時点の数値であるため、入居者の入退去のタイミングによっては空室として反映されることがある。）							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	低額所得者世帯向けの住宅は今後も高い需要が見込まれることから、引き続き、区営住宅の適正管理に努めていく。

課題・問題点
建物の老朽化が進んでいることから、臨時的な修繕の発生や経年劣化による設備交換の必要性が高まっている。今後も、計画的な修繕費に加え、緊急対応に伴う財政負担の増加が予想される。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	高齢者個室借上げ住宅事業費		9
目的	区が借り上げた民間アパートを住宅に困窮する高齢者に提供することで、高齢者の生活の安定確保及び福祉の増進を図る。		主管課・係（担当） 住宅課・居住支援担当 03-5608-6214
対象者	区内に引き続き3年以上居住しており、住宅に困窮している以下の世帯 満65歳以上（身体上の障害の程度が規則で定める程度である場合には満60歳以上）の単身者又は満65歳以上と60歳以上の二人世帯の者		
根拠法令関連計画	借地借家法、墨田区高齢者個室借上げ住宅条例、墨田区高齢者個室借上げ住宅条例施行規則、墨田区高齢者個室借上げ住宅条例事務取扱要領、第6次墨田区住宅マスタープラン		

実施基準	区独自基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	常勤4・委託先：東京都住宅供給公社（工事関係）

事業内容

区が民間アパートを借り上げ、住宅に困窮する高齢者に提供している。
●管理戸数
176戸（単身用136戸、世帯用40戸）
●建物管理
建物は住宅オーナーが管理しているが、退去時の原状回復は区が行うこととしている。
●緊急通報システムの設置
入居者の安否確認や緊急時対応を行うため、緊急通報システムを設置している。

開始年度	平成2年度	終了予定	

経過

・昭和バブル期の地上げ等で立ち退きを求められた高齢者世帯に住まいを提供できるよう、区が民間アパートを借り上げ、転貸する区独自の緊急対策として開始した。
・バブル崩壊後、立ち退きを求められる高齢者が激減したため、平成8年度の墨田区住宅マスタープランの見直しの中で、今後生じる空き家については、シルバーピアと同様、住宅に困窮している高齢者世帯向けの一般的な住宅として活用していくこととした。
・平成26年度からは、真に住宅に困窮する者が入居できるよう、抽選と住宅困窮度調査を複合した募集方法へと切り替えた。

議会質問の状況

[平成25年決特] 応募倍率の推移について [平成25年予特・決特] 抽選方法の見直しについて
[平成27年決特] 落選者の実態把握について [平成26年決特・平成27年予特] 借上げ基準の緩和について
[令和元年決特] 高齢者向け住宅施策について [平成29年1定] 借上げ住宅の供給増について
[令和2年予特] 高齢者個室借上げ住宅の供給について、入居者死亡時の対応について
[令和2年2月] 住宅の増設について、民法改正に伴う連帯保証人規定の削除について
[令和2年決特] 借上げ住宅の供給増について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
●入居者募集
毎年6月実施。募集戸数の2倍の資格審査対象者を抽選で選定し、資格審査と住宅困窮度調査により、住宅困窮度の高い者から順に上位半数の者を入居予定者としている。空き家が発生した都度、高順位者から住宅のあっせんを行っている。募集戸数は空きを見込んだ戸数を設定している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		199,667	210,044	204,641	209,006	205,138	209,816
A.決算額（令和３年度は見込み）		195,806	206,463	203,627	208,547	204,917	209,816
財源	国						
	都	2,156	3,432	3,542	3,564	3,586	3,696
	その他	21,070	22,502	23,394	23,500	22,784	24,862
一般財源		172,580	180,529	176,691	181,483	178,547	181,258
執行率（%）		98.1%	98.3%	99.5%	99.8%	99.9%	100.0%
B.人コスト				12, 797	12, 797	11, 469	
総事業決算額（A+B）		195, 806	206, 463	216, 424	221, 344	216, 386	
主な事業費用の説明		・役務費（通信運搬料） ・委託費（施設管理委託料） ・使用料及び賃借料 ・負担金及び交付金（住宅管理費等）					

予算書P（令和3年度）	P227　2-6	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　7

事業の成果							
手段に対する指標（活動指標）	指標	管理戸数				単位	戸
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	176	R7	目標	174	179	185	182
			実績	173	174	176	176
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	179	176	176	176	176	176
	実績	175					

指標の選定理由及び目標値の理由

新規借上げが困難となってきていることを踏まえつつも、既存の木造物件やエレベーター未設置物件を対象物件から外していくなど、住宅の品質向上に努める必要がある。また、「すみだすまい安心ネットワーク」との整合を図り、一体的な運営を目指していく。

目的に対する指標（成果指標）	指標	入居率（年度末時点）				単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	100	R7	目標	100	100	100	100
			実績	89.6	94.3	90.3	97.2
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	100	100	100	100	100	100
	実績	93.8					

指標の選定理由及び目標値の理由

入居者は、住生活の安定が図られていると判断されるため、需要度を測る指標として、管理戸数に対する入居率を成果指標とする。（ただし、実績値は年度末時点の数値であり、入居者の入退去のタイミングによっては空室として反映されることがある。）

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	供給している住宅の応募倍率は非常に高く、今後も高い需要が見込まれることから、現時点において事業継続は必須であるが、コストの増大等の課題もある。今後は、「すみだすまい安心ネットワーク」を活用した効果的な居住支援策の構築も、併せて検討していく必要がある。

課題・問題点

・居室内での死亡事故等、高齢者の入居を不安視する住宅オーナーが多く、近年は新規借上げが困難になってきている。また、区が住宅オーナーに支払う家賃等の負担が大きく、借上げ戸数を増やすごとにコストも増大していく。このため、今後は、「すみだすまい安心ネットワーク」と一体的な運営を目指し、住宅の安定供給とコスト抑制の両立を図っていく必要がある。

・民間アパートを借り上げているため、木造、エレベーターなし、ユニットバス等、高齢者向け住宅として適していない物件がある。また、事業開始から25年以上経過しており、老朽化した住宅も増えている実態がある。今後、住宅の整理（取捨選択）を行い、全体としての品質の向上を図っていく必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	シルバーピア維持管理費		10
目的	住宅に困窮する高齢者に対して、高齢者の特性に配慮した安全で利便性の高い住宅を建設し、又は、借上げて提供することにより、その生活の安定と福祉の増進を図る。		主管課・係（担当） 住宅課居住支援担当 03-5608-6214
対象者	区内に引き続き3年以上居住しており、住宅に困窮している以下の世帯 満65歳以上（身体上の障害の程度が規則で定める程度である場合には満60歳以上）の単身者又は満65歳以上と60歳以上の二人世帯の者		
根拠法令関連計画	公営住宅法、東京都シルバーピア事業運営要綱、墨田区シルバーピア条例、墨田区シルバーピア条例施行規則、墨田区シルバーピア条例事務取扱要領、第6次墨田区住宅マスタープラン		

実施基準	法令基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	常勤4・委託先：東京都住宅供給公社（工事関係）

事業内容

高齢者が安全で安心して住める集合住宅を提供している。
●管理戸数
直接建設：2棟32戸、借上型：4棟70戸、計6棟102戸
●設備構造
段差の解消、手すりの設置、常夜灯の設置、滑り難い床材の使用
●ワーデン（生活援助員）の配置
各住宅に住み込みで、入居者の安否確認や緊急時の対応等を行っている。また、各居室には緊急通報システムが設置されており、急病等の緊急時にはワーデンに通報される仕組みとなっている。なお、ワーデン不在時は機械警備へと切り替わる。機械警備中に異常があれば、委託会社へと通報され警備員が駆け付けることとなっている。

経過	開始年度	平成5年	終了予定	

・すみだふれあいセンターピア緑：直接建設　管理開始H 5.5.1　管理戸数20戸（単身用17戸、世帯用3戸）
・シルバーハイム八広：直接建設　管理開始H 6.5.1　管理戸数12戸（単身用）
・シルバーハイム墨田：借上型　管理開始H 6.3.16　再借上H26.1.1　管理戸数18戸（単身用15戸、世帯用3戸）
・シルバーハイム本所：借上型　管理開始H10.8.1　再借上H30.7.1　管理戸数15戸（単身用）
・シルバーハイム押上：借上型　管理開始H11.4.1　再借上H31.3.1　管理戸数19戸（単身用）
・シルバーハイム立花：借上型　管理開始H12.2.1　再借上R2.1.1　管理戸数18戸（単身用）

議会質問の状況

[平成28年1定]　ワーデンの取扱いについて
[平成29年決特] シルバーピアの増設について、入居待機者の入居先について、保証人がいない場合の対応について
[平成30年1定]　認知症患者の収入報告義務の緩和について
[令和2年2月]　民法改正に伴う連帯保証人規定の削除について
[令和2年決特]　ワーデンの取扱いについて

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
●入居者募集
毎年6月実施。募集戸数と同数の資格審査対象者を抽選で選定し、資格審査の合格者を入居予定者に決定する。空き家が発生した都度、順位の高い順に住宅のあっせんを行う。募集戸数は空きを見込んだ戸数を設定している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		122,051	108,048	107,632	109,715	115,152	109,075
A.決算額（令和３年度は見込み）		119,067	106,976	107,006	108,435	112,568	109,075
財源	国	4,431	4,657	8,031	16,226	19,281	21,657
	都	12,046	11,834	9,638	6,337	4,620	4,669
	その他	18,913	18,195	17,277	18,116	17,891	18,048
一般財源		83,677	72,290	72,060	67,756	70,776	64,701
執行率（%）		97.6%	99.0%	99.4%	98.8%	97.8%	100.0%
B.人コスト				12, 797	12, 797	11, 469	
総事業決算額（A+B）		119, 067	106, 976	119, 803	121, 232	124, 037	
主な事業費用の説明		・光熱水費 ・施設管理委託料等 ・共益費等		・通信運搬料 ・借上料等			

予算書P（令和3年度）	P227　2-4	執行実績報告書P（令和2年度）	P169　5

事業の成果							
手段に対する指標（活動指標）	指標	管理戸数				単位	戸
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	102	R7	目標	102	102	102	102
			実績	102	102	102	102
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	102	102	102	102	102	102
	実績	102					

指標の選定理由及び目標値の理由

新たな建設又は借上げは困難であるため、建物の老朽程度に応じて維持補修を行い、現在の管理戸数を可能な限り長い期間維持していくことを目指す。

目的に対する指標（成果指標）	指標	入居率（年度末時点）				単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	100	R7	目標	100	100	100	100
			実績	98	88	88	92
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	100	100	100	100	100	100
	実績	88					

指標の選定理由及び目標値の理由

入居者は、住生活の安定が図られていると判断されるため、需要度を測る指標として、管理戸数に対する入居率を成果指標とする。（ただし、実績値は、年度末時点の数値であり、入居者の入退去のタイミングにより空き室として反映されることがある。）

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	高齢者のための設備等が配慮された住宅は、今後も高い需要が見込まれることから、引き続き、シルバーピアの適正管理に努めていく。

課題・問題点
住み込みで勤務するワーデン（生活援助員）はなり手が少なく、確保が困難な状況が続いている。ワーデンに欠員が生じた場合、長期間に渡ってワーデン不在の状況が続いてしまう懸念があることから、必要に応じて通勤型のLSA（ライフサポートアドバイザー）への転換が必要となってくる。ただし、委託料は現行よりも高額となるため、転換の際は費用負担を極力抑えるよう、運用を工夫する必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	高齢者等住宅あっせん事業費		11
目的	住宅に困窮する高齢者、障害者及びひとり親世帯に対し、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会墨田区支部（以下「宅建墨田支部」という。）の協力により住宅をあっせんし、生活の安定を図る。		主管課・係（担当） 住宅課居住支援担当 03-5608-6214
対象者	区内に引き続き1年以上居住しており、立ち退き等により自力で民間アパートを探すことが困難な高齢者世帯（満65歳以上の単身者又は満65歳以上の者を含む満60歳以上の者のみで構成される世帯）、障害者世帯及びひとり親世帯		
根拠法令関連計画	墨田区高齢者等住宅あっせん事業実施要綱、第6次墨田区住宅マスタープラン		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤2

事業内容

立ち退き等により、自力で民間アパートを探すことが困難な高齢者、障害者及びひとり親世帯に対し、宅建墨田支部の協力により、民間賃貸住宅をあっせんすることで、区内での居住継続を支援する。

●事務の流れ

1　利用希望者は、区に住宅あっせんの申請を行う。
2　区は、申請受理後、住宅あっせん実施の適否を決定する。
3　住宅あっせんを実施する場合、区は宅建墨田支部に当該あっせんを依頼する。
4　宅建墨田支部加入の不動産店は、あっせんが可能な物件があった場合、申請者に物件を紹介し、契約を仲介する。
5　契約が成立した場合、区は家主から成約の報告を受け、緊急時協力金（50,000円）を支払う。

経過	開始年度	昭和63年度	終了予定	

・昭和バブル期の地上げ等で立ち退きを求められた高齢者世帯に住まいを提供できるよう、宅建墨田支部と協定を締結し、本事業を開始した。
・バブル崩壊後、立ち退きを求められる高齢者は激減したものの、高齢者世帯に住まいを提供する家主は少なく、高齢者が自力で住まいを確保することは困難な状況にあった。そこで、平成8年度の墨田区住宅マスタープランの見直しの中で、立ち退きを求められた高齢者世帯の緊急移転先確保のための施策として、本事業を継続することとした。
・平成22年度の第5次墨田区住宅マスタープランの見直しの中で、対象者を拡充することとし、平成23年度から障害者及びひとり親世帯を対象に加えた。

議会質問の状況

[平成26年決特]　事業の実績について
[令和元年決特]　高齢者向け住宅施策について
[令和2年決特]　あっせんの成約率について
[令和3年予特]　事業の実績について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
・毎年度、宅建墨田支部との協定を継続している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		700	994	1,194	1,301	1,103	945
A.決算額（令和３年度は見込み）		516	862	1,110	1,210	1,023	945
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		516	862	1,110	1,210	1,023	945
執行率（%）		73.7%	86.7%	93.0%	93.0%	92.7%	100.0%
B.人コスト				3,937	3,937	3,529	
総事業決算額（A+B）		516	862	5,047	5,147	4,552	

主な事業費用の説明	・宅建協会への事業協力謝礼金 ・緊急時協力金 ・郵送料 ・滞納家賃補填

予算書P（令和3年度）	P228　2-7	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　8

事業の成果								
手段に対する指標(活動指標)	指標	あっせん申請件数					単位	件
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	60	R7	目標	50	50		50	60
			実績	44	63		77	95
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	60	60	60	60		60	60
	実績	80						

指標の選定理由及び目標値の理由

申請を民間賃貸住宅の契約に結び付けることで、申請者の居住継続へとつながり、居住の安定確保が図られる。目標値は、過去の成約率の平均値をもとに設定した。

目的に対する指標(成果指標)	指標	申請件数に対する成約率					単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R 1
	20	R7	目標	20	20		20	20
			実績	18	24		26	23
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	20	20	20	20		20	20
	実績	18						

指標の選定理由及び目標値の理由

申請を民間賃貸住宅の契約に結び付けることで、申請者の居住継続へとつながり、居住の安定確保が図られる。目標値は、過去の成約率の平均値をもとに設定した。

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
統合や縮小を検討	「すみだすまい安心ネットワーク」をさらに実効性あるものとしていくなかで、本制度との統合や住み分けを検討するが、生活保護受給者など当該ネットワークの対象外となる高齢者等のために事業を継続する必要がある。

課題・問題点
・宅建墨田支部加入の不動産店の協力により、迅速な対応が図れる一方、成約に至らないケースも多いため、他の入居支援策との統合等、効果的な見直しが求められる。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	民間木造賃貸住宅高齢者向け改修事業費		12
目的	民間木造賃貸住宅のバリアフリー化等の改修に要する経費の一部を補助することで、高齢者の安全安心な居住環境の確保を支援し、高齢者向け住宅の供給を促進する。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-6215
対象者	区内にある民間木造賃貸住宅の所有者		
根拠法令関連計画	墨田区住宅マスタープラン（平成29年3月） 墨田区民間木造賃貸住宅改修支援事業実施要綱		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤1

事業内容

●事業内容
次の改修工事に対して経費の一部補助を行う。
①住戸部分バリアフリー化改修：住戸内の手すりの設置、段差の解消等を行う工事
②共用部分バリアフリー化改修：共用廊下の段差の解消、共用階段の勾配の緩和、滑り止め化等を行う工事
③リフォーム対象工事：屋根、外壁等の共用部分の改修工事（①又は②を行った場合に限る。）

●申請の条件
・改修を行った住戸については、改修後、区に登録を行い、区内に居住している高齢者（60歳以上）に賃貸すること。
・登録後、10年間は賃貸住宅の用に供すること。

●申請の流れ
補助申請→補助決定→工事契約、着手→工事完了、支払→交付申請、住戸登録申請→交付決定、補助金交付

経過	開始年度	平成23年度	終了予定	

平成23年4月　制度開始（随時募集）
平成26年4月　制度拡充　対象住宅、対象工事及び補助金上限額を拡充

議会質問の状況

[平成28年1定]　本制度のひとり親世帯への拡充について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		2,602	1,601	5,201	1	2,601	6,102
A.決算額（令和３年度は見込み）		0	1,600	4,535	1	2,407	6,102
財源	国						450
	都						
	その他						
一般財源		0	1,600	4,535	1	2,407	5,652
執行率（%）		0.0%	99.9%	87.2%	100.0%	92.5%	100.0%
B.人コスト				3, 937	3, 937	4, 411	
総事業決算額（A+B）		0	1, 600	8, 472	3, 938	6, 818	
主な事業費用の説明		改修費補助					

予算書P（令和3年度）	P228　2-14	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　15

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	補助により改修を行った住戸数				単位	戸
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R１
	10	R7	目標	4	10	10	10
			実績	0	2	3	0
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	10	10	10	10	10	10
	実績	2					

指標の選定理由及び目標値の理由

対象となる民間木造賃貸住宅の住戸を改修することで、高齢者向けに供給される住戸が新たに確保されるため

目的に対する指標（成果指標）	指標	改修後の住戸に入居した高齢者世帯数				単位	世帯
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R１
	10	R7	目標	4	10	10	10
			実績	0	0	1	0
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	10	10	10	10	10	10
	実績	1					

指標の選定理由及び目標値の理由

改修した住戸への高齢者の居住が進むことで、安全安心な住まいが確保できたと判断されるため

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	高齢者への住宅提供は困難を極めることから対象者を既存木造賃貸住宅の所有者だけでなく、空き家や住宅の一部を活用する人に広げ、資産価値の付与や資産の有効活用への支援などの拡充策が必要となる。

課題・問題点
既存木造賃貸住宅は老朽化が進み、設備投資には巨額の資金が必要となる。また、耐震化等の建物全体の工事が必要となる場合には、居住者が全員退去しているなどの条件が整っていなければ実施できないことから、対象となる件数は極めて少ない。困難を乗り越え、巨額の投資をした上で資産価値を下げるリスクが高い高齢者への提供は不動産投資の観点から効果をあげるのは難しいと思われる。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	民間木造賃貸住宅高齢者向け改修事業補助金	主管課・係（担当）
根拠法令	民間木造賃貸住宅改修支援事業実施要綱	住宅課・計画担当
補助概要	「墨田区民間木造賃貸住宅改修支援事業実施要綱」に基づき、民間木造賃貸住宅のバリアフリー化等の改修に要する経費の一部を補助することで、高齢者の安全安心な居住環境の確保を支援し、高齢者向け住宅の供給を促進する。	03-5608-6215
目的	民間木造賃貸住宅のバリアフリー化等の改修に要する経費の一部を補助することで、高齢者の安全安心な居住環境の確保を支援し、高齢者向け住宅の供給を促進する。	
対象	区内にある民間木造賃貸住宅の所有者	
基準	区独自基準	
補助条件	●補助対象住宅 ・区内に所在する2戸以上の賃貸住宅 ・昭和56年5月31日以前に着工した建築物については、耐震診断を実施し、同時に耐震改修工事を行わなければならない。 ・現に1戸以上の空き住戸があること又は改修工事によって新たに1戸以上の空き住戸が生ずること。　等 ●補助要件 ・補助対象者が住民税を滞納していないこと。 ・改修後の空き住戸について区に登録申請を行い、10年間賃貸の用に供すること。 ・改修工事は区内業者と工事請負契約を結び施行すること。　等 ●補助内容 ・住戸部分バリアフリー化工事：工事費の3分の2以内 1戸当たり20万円（便所、浴室を設置する場合は30万円）を限度とする。 ・共用部分バリアフリー化工事：工事費の3分の2以内。1棟当たり100万円を限度とする。 ・リフォーム対象工事　　：工事費の3分の2以内。1棟当たり100万円を限度とする。（バリアフリー化工事を行った場合のみ）	
経過	開始年度：平成23年度　終了予定	
	平成23年4月　制度開始（随時募集） 平成26年4月　制度拡充　対象住宅、対象工事及び補助金上限額を拡充	
議会質問の状況	［平成28年1定］　本制度のひとり親世帯への拡充について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		2,602	1,601	5,201	1	2,601	6,102
決算額（令和３年度は見込み）		0	1,600	4,535	1	2,407	6,102
財源	国						450
	都						
	その他						
一般財源		0	1,600	4,535	1	2,407	5,652
執行率（%）		0.0%	99.9%	87.2%	100.0%	92.5%	100.0%

補助金の成果	手段に対する指標(活動指標)	指標	補助により改修を行った住戸数				単位	戸
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
		10	R7	目標	4	10	10	10
				実績	0	2	3	0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	10	10	10	10	10	10
		実績	2					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		対象となる民間木造賃貸住宅の住戸を改修することで、高齢者向けに供給される住戸が新たに確保されるため						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	改修後の住戸に入居した高齢者世帯数				単位	世帯
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
		10	R7	目標	4	10	10	10
				実績	0	0	1	0
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	10	10	10	10	10	10
		実績	1					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		改修した住戸への高齢者の居住が進むことで、安全安心な住まいが確保できたと判断されるため						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	高齢者への住宅提供は困難を極めることから対象者を既存木造賃貸住宅の所有者だけでなく、空き家や住宅の一部を活用する人に広げ、資産価値の付与や資産の有効活用への支援などの拡充策が必要となる。

課題・問題点
既存木造賃貸住宅は老朽化が進み、設備投資には巨額の資金が必要となる。また、耐震化等の建物全体の工事が必要となる場合には、居住者が全員退去しているなどの条件が整っていなければ実施できないことから、対象となる件数は極めて少ない。困難を乗り越え、巨額の投資をした上で資産価値を下げるリスクが高い高齢者への提供は不動産投資の観点から効果をあげるのは難しいと思われる。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	住宅修築資金融資あっせん事業費		13
目的	「墨田区住宅修築資金融資あっせん要綱」に基づき、住宅の修築等のための資金が不足する区民に対し、取扱金融機関への融資あっせんを行い、円滑な資金確保及び修築等の実施につなげることで、区民の住宅環境改善を図る。		主管課・係（担当） 住宅課・計画担当 03-5608-6215
対象者	自宅の修築等を行う資金が不足する者		
根拠法令関連計画	墨田区住宅修築資金融資あっせん要綱（昭和52年4月19日52墨区経発第107号）		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤1

事業内容

●融資実行までの流れ
・申請者からあっせん申込書を受領後、区は信用金庫へ申請者を紹介する。
・信用金庫は、申請者に対し、融資の実行について審査し、区に回答する。
・区は回答書を申請者に送付し、申請者は回答書を受領後1か月以内に当該工事に着工する。
・工事完了後、区は現地調査を行う。
・区は、現地調査により、工事の完了を確認し、信用金庫へ工事が完了した旨を通知する。
・信用金庫は、通知を受領後、申請者と融資契約を締結し、融資を実行する。
●利子等の補助について
・区は、申請者に対して信用保証料の補助を行うとともに、年3回貸付区分（特別、道路交通騒音防止、防火対策、アスベスト対策）に応じ、半額から全額の利子補助を行う。

経過	開始年度	昭和52年度	終了予定	

[昭和53年度]環境対策（交通騒音）、防災対策（ブロック塀）融資を追加
[平成 8年度]防災対策融資に区の耐震診断助成を受けた上で実施する耐震改修を追加
[平成11年度]墨田区緊急経済対策(第2次)の一つとして、リフォーム市場の活性化を目的とした貸付限度額の引上げ、融資利率(本人負担率)の引下げを実施(平成13年3月31日まで)
[平成17年度]貸付区分に吹付けアスベスト除去等対策融資を追加
[平成19年度]利率を2.6%に引上げ。利子について、特別・道路交通騒音防止は半額補助、防災対策・アスベスト対策は全額補助
[平成23年度]東日本大震災により被害を受けた区民に対し、震災復旧住宅修築資金制度を実施。罹災住宅改修は利子全額補助（平成23年9月31日まで）
[平成25年度]住宅融資保険制度の改正に伴う見直し。連帯保証人を廃止するとともに、(独)住宅金融支援機構の住宅融資保険への加入から一般社団法人しんきん保証基金との保証委託契約の締結に変更
[平成29年度]利率を2.0%に引下げ
[令和 2年度]新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から高齢者・障害者のいる世帯が新しい生活様式に対応するため修築をする場合に、融資あっせんの利子補助を通常の半額から全額とした（令和2年10月1日～令和3年6月30日）。

議会質問の状況

[平成30年第3定]アスベスト除却費等の助成について
[平成30年第4定]ブロック塀除去費の助成について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
・利子補助は6月、11月、2月の年3回行う。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		1,094	1,043	1,077	1,033	1,272	1,683
A.決算額（令和３年度は見込み）		682	453	952	1,021	736	1,683
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		682	453	952	1,021	736	1,683
執行率（%）		62.3%	43.4%	88.4%	98.8%	57.9%	100.0%
B.人コスト				1,969	1,969	3,529	
総事業決算額（A+B）		682	453	2,921	2,990	4,265	
主な事業費用の説明		・郵送料 ・利子補助 ・保証料補助					

予算書P（令和3年度）	P226 2-1	執行実績報告書P（令和2年度）	P169　1

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	融資あっせんの決定件数				単位	件
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
	3	R7	目標	3	3	3	3
			実績	1	1	4	4
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	3	3	3	3	3	3
	実績	4					
	指標の選定理由及び目標値の理由						
	毎年一定程度、融資のあっせんを行うことで、区民の住宅環境の改善を目指す。						
目的に対する指標（成果指標）	指標	総合的な住宅の満足度 （墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査）				単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
	70	R7	目標	70	—	—	—
			実績	65.1	—	—	—
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	—	—	—	—	—	70
	実績	—	—	—	—	—	
	指標の選定理由及び目標値の理由						
	融資をあっせんし、住宅の修築等が促進されることで、住宅の満足度について「満足」又は「やや満足」と回答する区民の割合が増加するものと見込まれる。（目標値は第6次墨田区住宅マスタープランの成果指標）						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	良好な住環境を維持するためには、適切な時期に必要な修繕を行うことが不可欠であることから、引き続き、金融機関の協力を得ながら、区民の資金調達を支援していく。

課題・問題点
住宅の修築等は、今後も一定の需要が見込まれることから、利用促進につながるような効果的な実施方法等について検討するとともに、制度の更なる周知徹底を図っていく。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	住宅修築資金融資利子補助金	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区住宅修築資金融資あっせん要綱（昭和52年4月19日52墨区経発第107号）	住宅課・計画担当
補助概要	「墨田区住宅修築資金融資あっせん要綱」に基づき、住宅の修築等のための資金が不足する区民に対し、貸付区分に応じた利子等の補助を行う。	03-5608-6215
目的	区が取扱金融機関と契約を交わすことで、低利（年2.0%）での借入れを可能とし、区民が住宅の修築等に必要な資金を円滑に確保することができるようにする。また、利子の一部又は全部及び保証料の全額補助を行うことで、区民の負担軽減を図る。	
対象	●半額の利子補助（貸付区分：特別、道路交通騒音防止） ・65歳以上の高齢者又は身体障害者手帳（1級～4級）若しくは愛の手帳（1度～4度）を持つ者 ・道路交通騒音防止のために修築を行う者 ●全額の利子補助（貸付区分：防火対策、吹付けアスベスト除去等対策） ・防火対策のために修築を行う者又はアスベスト対策のために修築を行う者	
基準	区独自基準	
補助条件	・（一社）しんきん保証基金の保証料を全額補助 ・貸付区分：特別(高齢者、障害者)、道路交通騒音防止　1.0%の利子補助 ・貸付区分：防火対策、吹付けアスベスト除去等対策　2.0%の利子補助	
経過	開始年度：昭和52年度　終了予定	
	[昭和53年度]環境対策（交通騒音）、防災対策（ブロック塀）融資を追加 [平成 8年度]防災対策融資に区の耐震診断助成を受けた上で実施する耐震改修を追加 [平成11年度]墨田区緊急経済対策(第2次)の一つとして、リフォーム市場の活性化を目的とした貸付限度額の引上げ、融資利率(本人負担率)の引下げを実施(平成13年3月31日まで) [平成17年度]貸付区分に吹付けアスベスト除去等対策融資を追加 [平成19年度]利率を2.6%に引上げ。利子について、特別・道路交通騒音防止は半額補助、防災対策・アスベスト対策は全額補助 [平成23年度]東日本大震災により被害を受けた区民に対し、震災復旧住宅修築資金制度を実施。 罹災住宅改修は利子全額補助（平成23年9月31日まで） [平成25年度]住宅融資保険制度の改正に伴う見直し。連帯保証人を廃止するとともに、(独)住宅金融支援機構の住宅融資保険への加入から一般社団法人しんきん保証基金との保証委託契約の締結に変更 [平成29年度]利率を2.0%に引下げ [令和 2年度]新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から高齢者・障害者のいる世帯が新しい生活様式に対応するため修築をする場合に、融資あっせんの利子補助を通常の半額から全額とした（令和2年10月1日～令和3年6月30日）。	
議会質問の状況	[平成30年第3定]アスベスト除却費等の助成について [平成30年第4定]ブロック塀除去費の助成について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） ・利子補助は6月、11月、2月の年3回行う。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		1,094	1,043	1,077	1,033	1,272	1,683
決算額（令和３年度は見込み）		682	453	952	1,021	736	1,683
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		682	453	952	1,021	736	1,683
執行率（%）		62.3%	43.4%	88.4%	98.8%	57.9%	100.0%

補助金の成果								
	手段に対する指標(活動指標)	指標	融資あっせんの決定件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		3	37	目標	3	3	3	3
				実績	1	1	4	4
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	3	3	3	3	3	3
		実績	4					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		毎年一定程度、融資のあっせんを行うことで、区民の住宅環境の改善を目指す。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	総合的な住宅の満足度 （墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査）				単位	%
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		70	37	目標	70	—	—	—
				実績	65.1	—	—	—
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	—	—	—	—	—	70
		実績	—	—	—	—	—	
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		融資をあっせんし、住宅の修築等が促進されることで、住宅の満足度について「満足」又は「やや満足」と回答する区民の割合が増加するものと見込まれる。（目標値は第6次墨田区住宅マスタープランの成果指標）						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
改善・見直しのうえ継続	良好な住環境を維持するためには、適切な時期に必要な修繕を行うことが不可欠であることから、引き続き、金融機関の協力を得ながら、区民の資金調達を支援していく。

課題・問題点
住宅の修築等は、今後も一定の需要が見込まれることから、利用促進につながるような効果的な実施方法等について検討するとともに、制度の更なる周知徹底を図っていく。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	高齢者向け優良賃貸住宅補助事業費		14
目的	高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に対して家賃の減額を行うことで、高齢者の居住の安定確保を図る。		主管課・係（担当） 住宅課・公営住宅担当 03-5608-6214
対象者	区内に1年以上在住している60歳以上の方（①単身者、②同居する者が配偶者、③同居する者が3親等内で60歳以上の者）		
根拠法令 関連計画	（国）旧高齢者の居住の安定確保に関する法律等　※H23.10.20以前の改正前の規定による。 （都）東京都高齢者向け優良賃貸住宅供給助成事業制度要綱等 （区）墨田区高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱等		

実施基準	法令基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	常勤3、認定事業者から管理を受託した管理会社

事業内容

●高齢者向け優良賃貸住宅の供給と管理
・供給は、「民間施行方式（民間の土地所有者等が建設等し、供給する方法）」で行う。
・管理は、「管理受託型（民間の土地所有者等から管理業務者が管理業務を受託して管理する方法）」で行う。
●墨田区の管理事業内容
（1）入居者の募集：随時募集（空き家が生じた際に名簿登録者の抽せんを行う。）
（2）入居資格審査：抽選により決定した当選者の入居資格審査を行う。
（3）家賃減額補助：契約家賃と所得に応じた入居者負担額との差額を、1戸当たり月4万円を限度として、認定事業者に補助する。
・国の家賃対策補助金（国費）→補助基本額の1/2（日の出ハイツ）
・国の地域住宅交付金（国費）→補助基本額の45%（交付上限）（セイカガーデニアガーデン）
・東京都の家賃対策補助金（都費）→国費の1/2
・墨田区の実質補助額→1/4（日の出ハイツ）、32.5%（セイカガーデニアガーデン）※補助基本額の45%交付の場合

開始年度	平成17年度	終了予定	未定

経過

[平成14年度]墨田区高齢者向け優良賃貸住宅制度要綱制定
[平成15年度]建設事業者の募集を行い、住宅1棟28戸の供給計画策定
[平成16年度]建設事業者の募集を行い、住宅1棟33戸の供給計画策定
[平成17年度]平成18年2月～　日の出ハイツ管理開始　28戸（1DK～2DK）
[平成19年度]平成19年9月～　セイカガーデニアガーデン管理開始　33戸（1K＋納戸～1DK＋納戸）
[平成23年度]高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正による高齢者向け優良賃貸住宅の規定削除（H23.10.20）

議会質問の状況

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
空き家待機者の募集は随時行っているが、より一層の周知を図っていくため、年に4回（4月、7月、10月、1月）、区報に募集記事を掲載するとともに、出張所等で募集パンフレットを配布している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		28,623	28,002	28,669	27,936	29,290	29,290
A.決算額（令和３年度は見込み）		28,194	27,593	28,020	27,744	28,255	29,290
財源	国	12,519	10,985	11,257	13,042	13,360	13,848
	都	6,634	6,514	6,614	6,521	6,680	6,924
	その他						
一般財源		9,041	10,094	10,149	8,181	8,215	8,518
執行率（%）		98.5%	98.5%	97.7%	99.3%	96.5%	100.0%
B.人コスト				3, 937	3, 937	3, 529	
総事業決算額（A+B）		28, 194	27, 593	31, 957	31, 681	31, 784	
主な事業費用の説明		郵送料、家賃減額補助費					

予算書P（令和3年度）	P227　2-5	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　6

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	家賃減額補助費				単位	千円
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	—	令和7年度	目標	—	—	—	—
			実績	28,184	27,585	28,015	27,735
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	—	—	—	—	—	—
	実績	28,245					
	指標の選定理由及び目標値の理由						
	家賃減額補助により、良質な高齢者住宅の供給が実現できているため。ただし、家賃減額補助費は目標指標には馴染まないため、目標設定はしない。						
目的に対する指標（成果指標）	指標	入居率（年度末時点）				単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	100	令和7年度	目標	100	100	100	100
			実績	95	98.4	96.7	95.1
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	100	100	100	100	100	100
	実績	100					
	指標の選定理由及び目標値の理由						
	入居者は居住の安定確保が図られていると判断されるため、需要度を測る指標として、入居率を成果指標とする。（ただし、実績値は年度末時点の数値であり、入居者の入退去のタイミングによっては空き家として反映されることがある。）						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	供給している住宅への入居希望者は多く、家賃減額補助により、高齢者世帯の居住の安定確保に寄与している。今後も高い需要が見込まれることから、引き続き、法令等に基づいて事業を継続していく必要がある。

課題・問題点
・法令に基づいて実施している事業であるため、コスト面等における裁量の余地はほとんどなく、効果も限定的（居住者のみ）である。 ・高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間は20年間となっており、それ以降の家賃減額補助の延長については、都知事が認めた場合に可能となる。今後、管理期間の延長について、東京都の見解等を踏まえ、検討していく必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	高齢者向け優良賃貸住宅家賃減額補助	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区高齢者向け優良賃貸住宅制度補助要綱	住宅課・公営住宅担当
補助概要	高齢者向け優良賃貸住宅の入居者に対する家賃の減額に係る補助として、契約家賃と所得に応じた入居者負担額との差額を、1戸当たり月4万円を限度として、認定事業者へ交付する。	03-5608-6214
目的	高齢者向け優良賃貸住宅を供給誘導し、その入居者に対して家賃の減額（事業者に対する補助）を行うことにより、高齢者の居住の安定確保を図る。	
対象	認定事業者等	
基準	法令基準	
補助条件	・契約家賃と所得に応じた入居者負担額との差額を補助する。 ・1戸当たり月4万円を限度とする。	
経過	開始年度：平成17年度　終了予定：未定	
	●事業経過 ［平成17年度］平成18年2月～　日の出ハイツ管理開始　28戸（1DK～2DK） ［平成19年度］平成19年9月～　セイカガーデニアガーデン管理開始　33戸（1K＋納戸～1DK＋納戸） ●補助金額実績 ［平成27年度］26,866千円 ［平成28年度］28,184千円 ［平成29年度］27,585千円 ［平成30年度］28,015千円 ［令和元年度］27,735千円 ［令和２年度］28,255千円	
議会質問の状況		
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） ●募集 空き家待機者の募集は随時行っているが、より一層の周知を図っていくため、年に4回（4月、7月、10月、1月）、区報に募集記事を掲載するとともに、出張所等で募集パンフレットを配布している。 ●補助金交付スケジュール ［第1期］7月（4月～6月分） ［第2期］10月（7月～9月分） ［第3期］12月（10月・11月分） ［第4期］4月（12月～3月分）	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		28,623	28,002	28,669	27,936	29,290	29,290
決算額（令和３年度は見込み）		28,194	27,593	28,020	27,744	28,255	29,290
財源	国	12,519	10,985	11,257	13,042	13,360	13,848
	都	6,634	6,514	6,614	6,521	6,680	6,924
	その他						
一般財源		9,041	10,094	10,149	8,181	8,215	8,518
執行率（%）		98.5%	98.5%	97.7%	99.3%	96.5%	100.0%

補助金の成果	手段に対する指標(活動指標)	指標	家賃減額補助費				単位	千円
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		—	令和7年度	目標	—	—	—	—
				実績	28,184	27,585	28,015	27,735
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	—	—	—	—	—	—
		実績	28,245					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		家賃減額補助により、良質な高齢者住宅の供給が実現できているため。ただし、家賃減額補助費は目標指標には馴染まないため、目標設定はしない。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	入居率（年度末時点）				単位	%
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		100	令和7年度	目標	100	100	100	100
				実績	95	98.4	96.7	95.1
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	100	100	100	100	100	100
		実績	100					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		入居者は居住の安定確保が図られていると判断されるため、需要度を測る指標として、入居率を成果指標とする。（ただし、実績値は年度末時点の数値であり、入居者の入退去のタイミングによっては空き家として反映されることがある。）						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	供給している住宅への入居希望者は多く、家賃減額補助により、高齢者世帯の居住の安定確保に寄与している。今後も高い需要が見込まれることから、引き続き、法令等に基づいて事業を継続していく必要がある。

課題・問題点
・法令に基づいて実施している事業であるため、コスト面等における裁量の余地はほとんどなく、効果も限定的（居住者のみ）である。 ・高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間は20年間となっており、それ以降の家賃減額補助の延長については、都知事が認めた場合に可能となる。今後、管理期間の延長について、東京都の見解等を踏まえ、検討していく必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	高齢者等家賃等債務保証制度事業		15
目的	保証人がいないことを理由として民間賃貸住宅に入居できない高齢者、障害者及びひとり親世帯に対し、区と協定を締結した民間保証機関が家賃等の債務を保証することで、当該世帯の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援する。併せて、保証機関に支払った保証料の一部を区が助成することで、利用者の負担軽減を図る。		主管課・係（担当） 住宅課居住支援担当 03-5608-6214
対象者	区内に引き続き1年以上居住しており、保証人がいないために民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者世帯（満65歳以上の単身者又は満65歳以上の者を含む満60歳以上の者のみで構成される世帯）、障害者世帯及びひとり親世帯		
根拠法令関連計画	墨田区高齢者等家賃等債務保証制度実施要綱、第6次墨田区住宅マスタープラン		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤2

事業内容

●申請手順
1　区は、制度の利用希望者に対して、区と協定を締結した民間保証機関を紹介する。
2　利用希望者は、当該保証機関の保証を取り扱う不動産店において賃貸借契約の締結及び保証料の支払後、区に助成の申請を行う。
3　区は、申請内容を審査の上、申請者に助成金を支払う。
●保証料
月額家賃と共益費の30%の額（最低限度額15,000円）
●保証内容
家賃の滞納、死亡時等の残置物処理費及び原状回復費用等（2年間）
●区の助成金（初回契約時のみ）
保証料の1/2の額（限度額20,000円）

経過	開始年度	平成17年度	終了予定	

以前は、高齢者等から、「保証人がいないために民間賃貸住宅への入居が困難」との相談があった際に、保証会社の情報提供のみを行っていたが、17年度以降は、区が協定を締結した民間保証機関を直接、利用希望者に紹介する方向へと転換した。

議会質問の状況

[平成26年決特]　実績が上がっていない理由について
[令和2年決特]　事業の実績について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
・事業開始当初から日本セーフティ株式会社と協定を締結している。
・令和2年度から株式会社宅建ブレインズと新たに協定を締結している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		80	40	30	30	40	40
A.決算額（令和３年度は見込み）		0	22	0	15	27	40
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		0	22	0	15	27	40
執行率（%）		0.0%	55.0%	0.0%	50.0%	67.5%	100.0%
B.人コスト				984	984	882	
総事業決算額（A+B）		0	22	984	999	909	
主な事業費用の説明		・債務保証料助成					

予算書P（令和3年度）	P228　2-8	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　9

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	助成額				単位	千円
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	40	R7	目標	80	40	40	40
			実績	0	23	0	15
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	40	40	40	40	40	40
	実績	27					

指標の選定理由及び目標値の理由

民間賃貸住宅に入居できない高齢者等世帯に対し、実際にどの程度、保証料の助成が行えているかを把握するため。目標値は、過去の実績件数の平均値をもとに設定した。

目的に対する指標（成果指標）	指標	成約件数				単位	件
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	4	R7	目標	8	4	4	4
			実績	0	2	0	2
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	4	4	4	4	4	4
	実績	3					

指標の選定理由及び目標値の理由

成約により、住宅に困窮する高齢者等世帯の居住の安定確保につながるため。目標値は、過去の成約件数の平均値をもとに2倍に設定した。

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
統合や縮小を検討	「すみだすまい安心ネットワーク」が軌道に乗った段階で、当該ネットワークの「家賃等債務保証料低廉化補助」に統合していくこととするが、生活保護受給者など当該ネットワークの対象外となる高齢者等のために事業を継続する必要がある。

課題・問題点
本事業の利用以前に、高齢等の理由により物件が探せない世帯が多いため、他の入居支援策との複合的な運用を行うなど、事業そのものの見直しを進めていく必要がある。

令和3年度　補助金評価シート

補助金名称	高齢者等家賃等債務保証料助成	主管課・係（担当）
根拠法令	墨田区高齢者等家賃等債務保証制度実施要綱	住宅課居住支援担当
補助概要	対象者が、区と協定を締結した民間保証会社に支払った保証料の1/2の額（限度額20,000円）を助成している（初回契約時のみ）。	03-5608-6214
目的	保証料の負担を軽減することで、民間賃貸住宅への入居手続を円滑化させ、対象者の居住の安定確保につなげる。	
対象	区内に引き続き１年以上居住しており、保証人がいないために民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者世帯（満65歳以上の単身者又は満65歳以上の者を含む満60歳以上の者のみで構成される世帯）、障害者世帯及びひとり親世帯	
基準	区独自基準	
補助条件	１　対象世帯 (1)　高齢者世帯：65歳以上のひとり暮らし世帯又は65歳以上の者を含む60歳以上の者のみで構成される世帯 (2)　障害者世帯：身体障害者手帳4級以上の者又は愛の手帳3級以上の者を含む世帯 (3)　ひとり親世帯：18歳未満の児童を扶養するひとり親（母子又は父子等をいう）世帯 ２　区内に引き続き１年以上居住していること。 ３　区内の民間賃貸住宅へ転居すること。 ４　緊急連絡先（親族、知人等）があること。 ５　保証人がいないこと。 ６　保証会社の契約条件を満たすこと。	
経過	開始年度：平成17年度　終了予定	
	以前は、高齢者等から、「保証人がいないために民間賃貸住宅への入居が困難」との相談があった際に、保証会社の情報提供のみを行っていたが、１７年度以降は、区が協定を締結した民間保証機関を直接、利用希望者に紹介する方向へと転換した。	
議会質問の状況	[平成26年決特]　実績が上がっていない理由について [令和2年決特]　事業の実績について	
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等） ・事業開始当初から日本セーフティ株式会社と協定を締結している。 ・令和２年度から株式会社宅建ブレインズと新たに協定を締結している。	

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算額（事業費）		80	40	30	30	40	40
決算額（令和３年度は見込み）		0	22	0	15	27	40
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		0	22	0	15	27	40
執行率（%）		0.0%	55.0%	0.0%	50.0%	67.5%	100.0%

補助金の成果								
	手段に対する指標(活動指標)	指標	助成額				単位	千円
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		40	R7	目標	80	40	40	40
				実績	0	23	0	15
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	40	40	40	40	40	40
		実績	27					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		民間賃貸住宅に入居できない高齢者等世帯に対し、実際にどの程度、保証料の助成が行えているかを把握するため。目標値は、過去の実績件数の平均値をもとに設定した。						
	目的に対する指標(成果指標)	指標	成約件数				単位	件
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R1
		4	R7	目標	8	4	4	4
				実績	0	2	0	2
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	4	4	4	4	4	4
		実績	3					
		指標の選定理由及び目標値の理由						
		成約により、住宅に困窮する高齢者等世帯の居住の安定確保につながるため。目標値は、過去の成約件数の平均値をもとに２倍に設定した。						

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
統合や縮小を検討	「すみだすまい安心ネットワーク」が軌道に乗った段階で、当該ネットワークの「家賃等債務保証料低廉化補助」に統合していくこととするが、生活保護受給者など当該ネットワークの対象外となる高齢者等のために事業を継続する必要がある。

課題・問題点
本事業の利用以前に、高齢等の理由により物件が探せない世帯が多いため、他の入居支援策との複合的な運用を行うなど、事業そのものの見直しを進めていく必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	住宅使用料等滞納整理事務費		16
目的	専門知識を有する弁護士に住宅使用料等に係る債権管理業務の一部を委託することにより、公営住宅の公正・公平で適正な維持管理を実現する。		主管課・係（担当） 住宅課・公営住宅担当 03-5608-6214
対象者	住宅使用料等の滞納者等		
根拠法令関連計画	墨田区の債権の管理に関する条例、墨田区住宅使用料等の滞納に係る法的措置の事務処理要領等		

実施基準	区独自基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	常勤8

事業内容	[委託内容]法律相談、債権回収（一括、分割又は納付制約）、住宅明渡し（示談、和解又は訴訟）等			
経過	開始年度	平成20年度	終了予定	
	[平成12年度]墨田区住宅使用料等の滞納に係る法的措置の事務処理要領制定 [平成18年度]墨田区の債権の管理に関する条例制定			
議会質問の状況				
その他特記事項	（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）			

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		1,907	1,907	783	565	405	1,939
A.決算額（令和３年度は見込み）		327	217	36	251	44	1,939
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		327	217	36	251	44	1,939
執行率（%）		17.1%	11.4%	4.6%	44.4%	10.9%	100.0%
B.人コスト				4,922	4,922	3,529	
総事業決算額（A+B）		327	217	4,958	5,173	3,573	
主な事業費用の説明		・役務費　通信運搬料　20千円 ・役務費　その他　4千円 ・委託料　その他　1,915千円					

予算書P（令和3年度）	P228　2-12	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　13

事業の成果

手段に対する指標（活動指標）

指標	弁護士委託件数					単位	件
最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
—	R7	目標	—	—	—	—
		実績	2	3	3	1
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	—	—	—	—	—	—
実績	0					

指標の選定理由及び目標値の理由

専門知識を有する弁護士に法的措置等を委託することで、住宅使用料等の滞納の確実な減少・解消へとつながっていくため。ただし、本委託には債権回収のほか、法律相談等も含まれているため、目標設定はしない。

目的に対する指標（成果指標）

指標	収入未済額（年度末時点）					単位	千円
最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
0	R7	目標	0	0	0	0
		実績	16,237	14,908	13,533	13,572
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	0	0	0	0	0	0
実績	13,797					

指標の選定理由及び目標値の理由

収入未済額の減少が本事業の成果であると判断できるため。目標値は、収入未済額の解消とする。

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	収入未済額は確実に減少傾向にあるものの、古い債権等に係る困難事案が今も残っていることから、引き続き、専門家からの助力等を得ながら、適切な債権管理に努めていく。

課題・問題点

滞納整理事務は他の所管でも行われており、一元管理を目指すことが理想ではあるが、債権それぞれの性質が異なっているため、統合は困難である。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	都営住宅入居申込受付事務費		17
目的	区民に対して、都営住宅に係る情報提供、入居申込みに係る支援等を行う。また、都営住宅の地元割当枠をより多く確保することで、区民の都営住宅への入居を支援し、住生活の安定及び向上を図る。		主管課・係（担当） 住宅課・公営住宅担当 03-5608-6214
対象者	都営住宅（シルバーピアを含む。）及び都民住宅への入居を希望する区民		
根拠法令関連計画	特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例に基づき特別区が処理する事務の範囲等を定める規則等		

実施基準	法令基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤5

事業内容

●都営住宅
〔一般募集〕…募集案内の配布を行う。
5月　家族向け・単身者向け・若年夫婦及び子育て世帯向け（定期使用住宅）
8月　家族向け（ポイント方式）・単身者向け・シルバーピア
11月　家族向け・単身者向け・若年夫婦及び子育て世帯向け（定期使用住宅）
2月　家族向け（ポイント方式）・単身者向け・シルバーピア
〔地元割当募集〕…募集案内の印刷及び配布、申込受付、抽選並びに入居資格審査を行う。
7月実施予定
●都民住宅（東京都施行型）…募集案内の配布を行う。
6・12月

経過	開始年度		終了予定	未定

●都営住宅
〔一般募集〕 年4回定期実施
〔地元割当募集〕 H27年度　2戸募集
H28年度　地元割当なし
H29年度　1戸募集
H30年度　1戸募集
R1年度　2戸募集
●都民住宅（東京都施行型）
年2回定期実施

議会質問の状況

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
一般の都営住宅については、要件を備えた都民であれば誰でも申込みが可能であるが、地元割当については、当該自治体の住民のみ申込みが可能となっている。※墨田区の割当であれば、墨田区民のみ申込みが可能

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		295	629	360	379	386	384
A.決算額（令和３年度は見込み）		11	336	334	367	376	384
財源	国						
	都	11	336	334	367	376	384
	その他						
一般財源		0	0	0	0	0	0
執行率（%）		3.7%	53.3%	92.6%	96.8%	97.4%	100.0%
B.人コスト				4,922	4,922	4,411	
総事業決算額（A+B）		11	336	5,256	5,289	4,787	
主な事業費用の説明		需用費（事務用品費・コピー代）、役務費（郵送（配送）代）					

予算書P（令和3年度）	P228　2-9	執行実績報告書P（令和2年度）	P170　10

事業の成果								
手段に対する指標(活動指標)	指標	都営住宅(地元割当)募集案内の配布部数					単位	部
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	850	R7	目標	割当なし	850	850	850
			実績	割当なし	767	740	602
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	850	850	850	850	850	850
	実績	589					
指標の選定理由及び目標値の理由							
住宅確保要配慮者等の住生活の安定確保のためには、都営住宅に係る情報提供等を繰り返し行っていくことが重要である。都営住宅に係る情報を必要とする区民に対して、着実に情報提供(募集案内の配布)を行っていくことを目標とする。							
目的に対する指標(成果指標)	指標	都営住宅(地元割当)抽選倍率					単位	倍
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
	25	R7	目標	募集なし	25	25	25
			実績	募集なし	76	75	58
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	25	25	25	25	25	25
	実績	74					
指標の選定理由及び目標値の理由							
都営住宅の地元割当枠をより多く確保し、地元割当枠の抽選倍率を区営住宅の抽選倍率並みにまで低下させることを目標とする。							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	都営住宅については今後も高い需要が見込まれることから、引き続き、地元割当枠の増枠について、東京都に対して働きかけていく。また、区民が必要とする情報を確実に提供できるよう、更なる情報発信に取り組んでいく。

課題・問題点
例年、地元割当戸数が少なく、非常に高い抽選倍率となってしまっている実態がある。また、地元割当がない場合は、募集自体を行うことができない。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	都市計画事務（集合住宅条例に係る事務）		18
目的	集合住宅の建築に関し集合住宅条例に基づく適切な指導を行い、良質な集合住宅の整備を促し、地域の居住環境の保全及び良好な近隣関係の形成を図ることを目的とする。		主管課・係（担当） 都市計画課　都市計画・開発調整担当 03-5608-6265
対象者	一定規模以上の集合住宅を建築する事業者等		
根拠法令関連計画	墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例 墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例施行規則		

実施基準	区独自基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤6

事業内容

●対象事業
共同住宅、寄宿舎、長屋を建設する事業のうち、
・総住戸数（住室数）15戸（室）以上
・地上3階建て以上かつ総住戸数（住室数）10戸（室）以上
●事業者による協議申請前の地域団体への説明、集合住宅条例に基づく説明会の実施
●事業者による良質な住まいの提供
・住居の専有面積（25㎡以上）、居室の天井高（2.3m以上）等の確保、多様な世帯向けの住戸整備、バリアフリーに配慮した住戸整備等
●事業者による施設整備の実施
・交通処理上有効な道路の整備、市街地環境の向上及び地域環境の充実のため、緑地、空地、防災水利、自転車置場、駐車場等の整備
・良好な都市景観への配慮、良好な市街地の形成のための近隣への十分な配慮
・事業区域の面積が5,000㎡を超える事業者との公共・公益協議の実施
●区による、協議申請の受付、審査、協議合意、現場立会い、適合証の発行

開始年度	平成20年度	終了予定	なし

経過

[平成20年3月]　「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例」、同規則制定（平成20年7月施行）
※地階を除く5階以上の共同住宅を条例上の対象、小規模集合住宅（全住戸数が5戸以上のもの）を開発指導要綱で対象としていた
[平成24年3月]　同条例、規則改正（平成24年4月施行）
※東日本大震災の発生を踏まえ、地震災害対策を義務付け、事業対象規模の整理、ファミリー住戸の附置割合の拡大、ファミリータイプ住戸の誘導規定による事業者の選択肢の拡大
[平成27年6月]　同規則改正（平成27年12月施行）
※住戸の専用面積に応じた自転車置場の附置義務台数の見直し

議会質問の状況

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
H30時点　条例のみで協議している区…16/23区、条例と開発指導要綱の両方で協議している区…3/23区、開発指導要綱のみで指導している区…3/23区

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）							
A.決算額（令和３年度は見込み）							
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		0	0	0	0	0	0
執行率（%）		–	–	–	–	–	–
B.人コスト				24,609	59,061	52,932	
総事業決算額（A+B）		0	0	24,609	59,061	52,932	
主な事業費用の説明							

予算書P（令和3年度）	-	執行実績報告書P（令和2年度）	–

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	条例対象物件のうち協議成立した集合住宅の計画の割合					単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1	
	100	R7	目標	100	100	100	100	
			実績	100	100	100	100	
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	
	目標	100	100	100	100	100	100	
	実績	100						

指標の選定理由及び目標値の理由

条例の協議対象となる集合住宅の全物件について指導、誘導を行い、条例に基づく施設の計画（最低住戸面積、バリアフリー対応、地震対応、戸数によるワンルームタイプとファミリータイプの比率等）がされ協議成立した割合を活動指標とする。

目的に対する指標（成果指標）	指標	条例に基づき適切に整備された集合住宅の割合					単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1	
	79	R7	目標	70	71	72	73	
			実績	70	72	80	84	
		R2	R3	R4	R5	R6	R7	
	目標	74	75	76	77	78	79	
	実績	79						

指標の選定理由及び目標値の理由

条例の協議対象となるすべての集合住宅を適切に指導、誘導することで良質な住宅ストックを形成していく。
（R2年度完了検査件数94件中、適合件数74件）

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
現状維持	集合住宅の建築計画について事業者等を指導・誘導することにより、良好な居住環境及び良好な近隣関係の形成が図られている。

課題・問題点
社会情勢の変化や今後の社会潮流や感染症の感染拡大などによる政府動向などに柔軟に対応し、効果的かつ実行力のある規制及び誘導を行う必要がある。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	区民住宅維持管理費		19
目的	中堅所得者世帯に対して良質な賃貸住宅を提供し、適正な維持管理を行うことで、入居者の生活の安定及び向上を図る。		主管課・係（担当） 住宅課・公営住宅担当 03-5608-6214
対象者	区内に在住又は在勤の中堅所得者世帯（区営住宅や都営住宅の入居所得基準を上回る世帯）		
根拠法令 関連計画	(国)特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行令等 (区)墨田区民住宅条例、墨田区民住宅条例施行規則等		

実施基準	法令基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	常勤3、東京都住宅供給公社(工事関係)

事業内容

中堅所得者世帯を対象として区民住宅を提供している。
●管理戸数
直接建設：3棟63戸
●家賃減額に対する国の補助金
平成27年度で終了

開始年度	平成7年度	終了予定	令和3年度

経過

[平成6年度]墨田区民住宅条例を制定
[平成7年度]事業開始

住宅名	種別	戸数	管理期間
シティハイム押上	直接建設	12	平成7年4月～（管理終了予定：令和4年3月31日）
シティハイム墨田	直接建設	32	平成7年5月～（管理終了予定：令和4年3月31日）
シティハイム立花	直接建設	19	平成11年8月～（管理終了予定：令和4年3月31日）
シティハイム千歳	借上型	27	平成7年10月～平成27年8月（終了）
シティハイム八広	借上型	12	平成8年3月～平成28年1月（終了）
シティハイム石原	借上型	37	平成9年6月～平成29年4月(終了)
シティハイム京島	借上型	20	平成9年7月～平成29年5月(終了)
シティハイム八広第二	借上型	16	平成9年11月～平成29年10月（終了）
シティハイム亀沢	借上型	32	平成10年1月～平成29年11月（終了）

※借上型区民住宅については、20年間の管理期間（補助期間）の満了により、平成29年度をもって全ての管理を終了した。

議会質問の状況

[平成25年2定]借上型区民住宅を含む区民住宅の今後の見通しについて　[平成28年決特]区民住宅等の運用見直しについて
[平成29年決特]区建設型区民住宅の今後の活用について
[令和元年6月]区建設型区民住宅の今後のあり方について
[令和2年2月]墨田区区民住宅条例を廃止する条例について

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
●入居者募集
管理終了予定のため、現在募集を停止している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		225,326	123,426	22,248	27,603	29,087	38,435
A.決算額（令和３年度は見込み）		223,399	116,528	18,309	20,282	23,498	38,435
財源	国	0	0	0	0	0	0
	都	0	0	0	0	0	0
	その他	179,895	98,935	18,309	20,282	23,498	35,317
一般財源		43,504	17,593	0	0	0	3,118
執行率（%）		99.1%	94.4%	82.3%	73.5%	80.8%	100.0%
B.人コスト				12, 797	12, 797	14, 115	
総事業決算額（A+B）		223, 399	116, 528	31, 106	33, 079	37, 613	
主な事業費用の説明		住宅連絡員謝礼の支払、光熱水費、施設管理委託料他					

予算書P（令和3年度）	P226　2-3	執行実績報告書P（令和2年度）	P169　3

事業の成果								
	手段に対する指標（活動指標）	指標	管理戸数				単位	戸
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
		—	令和3年度	目標	—	—	—	—
				実績	168	63	63	63
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
			目標	—	—	—	—	—	—
			実績	63				
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	現在、区民住宅として管理している戸数を活動指標とした。なお、中堅所得者世帯向けの住宅は民間市場において十分に供給されていることから、現在の管理戸数を当面維持していくことを目標とする。							
	目的に対する指標（成果指標）	指標	入居率（年度末時点）				単位	%
		最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
		100	令和3年度	目標	100	100	100	100
				実績	67.3	61.9	55.6	52.4
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
			目標	100	100	—	—	—	—
			実績	47.6				
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	入居者は住生活の安定が図られていると判断されるため、需要度を測る指標として、入居率を成果指標とする。							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
廃止を検討	中堅所得者世帯向けの住宅は今後も需要が見込まれるが、民間市場において十分に供給されていることから、区建設型区民住宅については令和3年度末（令和4年3月31日）を目途に管理を終了することとしている。なお、借上型区民住宅については、管理期間の満了に伴い、既に全ての管理を終了している。

課題・問題点
・区の管理終了に向け、円滑に調整を進めるとともに、入居者への丁寧な説明及び対応が必要である。 ・「墨田区民住宅条例を廃止する条例」の施行期日（令和4年4月1日）を定めるほか、関係する規則、要綱等の改廃手続きを進める。

令和3年度　事務事業評価シート

施策	212	多様な世帯に対応した、魅力的な住環境を形成する	部内優先順位
事業名	指定法人管理型住宅管理事業費		20
目的	中堅所得者世帯に対して民間事業者を活用した世帯向けの良質な住宅を提供することで、住生活の安定及び向上を図ることを目的とする。		主管課・係（担当） 住宅課・公営住宅担当 03-5608-6214
対象者	区内に在住又は在勤の中堅所得者世帯（区営住宅や都営住宅の入居所得基準を上回る世帯）		
根拠法令 関連計画	(国)特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律等 (都)関係要綱 (区)墨田区指定法人管理型住宅制度要綱、墨田区指定法人管理型住宅制度実施要領等		

実施基準	法令基準	実施方法	一部委託	人員体制・委託先	常勤3、東京都が指定する法人（不動産管理会社等）

事業内容

中堅所得者世帯向けの良質な賃貸住宅を提供している。
●管理戸数　3棟64戸
●供給方式　管理受託型
（土地所有者が建設し、東京都が指定する法人（不動産管理会社等）に維時管理を委託して供給するもの）
●墨田区の管理事業内容
（1）入居者の募集（公募）・抽選
（2）入居資格審査：抽選により決定した当選者の入居資格審査を随時行う。

開始年度	平成12年度	終了予定	令和3年度

経過

[平成 9年度]墨田区指定法人管理型住宅制度要綱制定
[平成10年度]建設事業者募集
[平成11年度]入居者募集：ファミーユタカダ、コンポステラ飯塚
[平成12年度]入居者募集：アビタシオンOHYA
管理開始：ファミーユタカダ　13戸　平成12年5月～令和2年4月　（終了）
管理開始：コンポステラ飯塚　27戸　平成12年7月～令和2年6月　（終了）
[平成13年度]　管理開始：アビタシオンOHYA　24戸　平成13年6月～　（管理終了予定：令和3年5月）

議会質問の状況

その他特記事項

（他区の状況・年間スケジュール・関連部署等）
●入居者募集
毎年4～5月に実施。募集戸数と同数の入居資格審査対象者を抽選で選定し、入居資格審査の合格者を入居予定者として決定する。空き家が発生した都度、順位の高い順に住宅のあっせんを行う。募集戸数は空き家を見込んだ戸数を設定している。

予算・決算額推移（千円）		２８年度	２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度
予算現額（事業費）		11	17	17	17	17	-
A.決算額（令和３年度は見込み）		11	12	13	10	17	-
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		11	12	13	10	17	-
執行率（%）		99.4%	69.8%	76.5%	59.8%	99.9%	-
B.人コスト				3,937	3,937	1,764	
総事業決算額（A+B）		11	12	3,950	3,947	1,781	
主な事業費用の説明		郵送料					

予算書P（令和3年度）	-	執行実績報告書P（令和2年度）	P169　4

事業の成果								
手段に対する指標（活動指標）	指標	管理戸数					単位	戸
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R１
	—	令和3年度	目標	64	64		64	64
			実績	64	64		64	64
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	64	24	—	—		—	—
	実績	64						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	現在、指定法人管理型住宅として管理している戸数を活動指標とする。なお、中堅所得者世帯向けの住宅は民間市場において十分に供給されていることから、管理期間終了までの維持を目標とする。							
目的に対する指標（成果指標）	指標	入居率（年度末時点）					単位	%
	最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29		H30	R１
	100	令和3年度	目標	100	100		100	100
			実績	98.4	98.4		98.4	100
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	100	100	—	—		—	—
	実績	91.7						
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	入居者は住生活の安定が図られていると判断されるため、需要度を測る指標として、入居率を成果指標とする。（ただし、実績値は年度末時点の数値であるため、入居者の入退去のタイミングによっては空き家として反映されることがある。）							

評価結果	評価についての説明・今後の方向性等
廃止を検討	中堅所得者世帯向けの住宅は今後も需要が見込まれるが、民間市場において十分に供給されていることから、本事業は管理期間の20年間の満了をもって終了することとする。

課題・問題点
指定法人管理型住宅の事業終了については、契約更新等の機会を捉え、既に管理会社の方から入居者に対して説明をしているが、今後も入居への丁寧な説明及び対応を行う必要がある。