令和4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		8
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

予算・決算額推移（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		437	278	269	308	261	279
A.決算額（令和4年度は見込み）		243	222	268	275	261	279
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		243	222	268	275	261	279
執行率（%）		55.6%	79.9%	99.6%	89.3%	100.0%	100.0%
B.人コスト			984	984	882	880	
総事業決算額（A+B）		243	1,206	1,252	1,157	1,141	

予算書P（令和4年度）	P228 2-9-(1)	執行実績報告書P（令和3年度）	P170 10(1)

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
役務費	郵送料	2	役務費	郵送料	2	役務費	郵送料	2
負担金補助及び交付金	利子補助	273	負担金補助及び交付金	利子補助	259	負担金補助及び交付金	利子補助	277

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	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
	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	8					
	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4年5月時点で、（独）住宅金融支援機構の金利は0.77%（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、新規の助成実績は少ないが、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4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		

予算・決算額推移（千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算額（事業費）		437	278	269	308	261	279
決算額（令和４年度は見込み）		243	222	268	275	261	279
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		243	222	268	275	261	279
執行率（%）		55.6%	79.9%	99.6%	89.3%	100.0%	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	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	8				
		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4年5月時点で、（独）住宅金融支援機構の金利は0.77%（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4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		9
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、住宅に困窮する低額所得者世帯		
根拠法令関連計画	公営住宅法、公営住宅法施行令、公営住宅法施行規則、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（修繕関係）

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、適正な維持管理を行っている。
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Ｈ７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Ｈ８年度　管理戸数66戸
・錦糸一丁目第二アパート　：　建設Ｈ６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Ｈ６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せんで選定し、入居資格審査での合格者を使用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（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		28,695	133,258	135,027	157,200	35,108	123,555
A.決算額（令和4年度は見込み）		27,623	108,571	118,471	131,203	33,418	123,555
財源	国		6,503	23,113	9,607		26,037
	都						
	その他	27,623	88,538	91,904	87,172	33,418	86,564
一般財源		0	13,530	3,454	34,424	0	10,954
執行率（%）		96.3%	81.5%	87.7%	83.5%	95.2%	100.0%
B.人コスト			18, 703	18, 703	16, 762	14, 352	
総事業決算額（A+B）		27, 623	127, 274	137, 174	147, 965	47, 770	

予算書P（令和4年度）	P226 2-2	執行実績報告書P（令和3年度）	P169 2

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
役務費	郵送料	106	役務費	郵送料	67	需用費	募集案内の印刷	287
委託料	維持管理委託	130,760	委託料	維持管理委託	33,014	役務費	郵送料	111
使用料及び賃借料	消火器の借上げ	104	使用料及び賃借料	消火器の借上げ	104	委託料	維持管理委託	122,923
負担金補助及び交付金	区分所有管理費	234	負担金補助及び交付金	区分所有管理費	234	負担金補助及び交付金	区分所有管理費	234

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
378	R7	目標	298	―	―	―
		実績	298	298	298	298
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	―	―	―	―	―	378
実績	298	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	R１
100	R7	目標	100	100	100	100
		実績	95.3	96.3	97.3	98.3
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	100	100	100	100	100	100
実績	98.3	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、区営住宅の適正な維持管理に努めていく。

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4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		10
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137戸、世帯用39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。
●救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、救急通報システムを設置している。

経過

開始年度	平成2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、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、抽せん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]　抽せん方法の見直しについて
[平成27年決特]　落せん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3年決特]　公営住宅の増設について
[令和3年11月]　高齢者個室借上げ住宅の再構築について

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せんで選定し、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（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		210,044	204,641	209,006	205,138	209,816	208,424
A.決算額（令和4年度は見込み）		206,463	203,627	208,547	204,917	209,654	208,424
財源	国						
	都	3,432	3,542	3,564	3,586	3,630	3,674
	その他	22,502	23,394	23,500	22,784	24,862	24,553
一般財源		180,529	176,691	181,483	178,547	181,162	180,197
執行率（%）		98.3%	99.5%	99.8%	99.9%	99.9%	100.0%
B.人コスト			12, 797	12, 797	11, 469	11, 434	
総事業決算額（A+B）		206, 463	216, 424	221, 344	216, 386	221, 088	

予算書P（令和4年度）	P227 2-5	執行実績報告書P（令和3年度）	P170 6

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
役務費	郵送料	85	役務費	郵送料	73	役務費	郵送料	86
委託料	救急通報システム業務委託	7,558	委託料	救急通報システム業務委託	7,627	委託料	救急通報システム業務委託	7,756
委託料	維持補修委託	4,285	使用料及び賃借料	維持補修委託	4,041	使用料及び賃借料	維持補修委託	7,473
使用料及び賃借料	賃貸借料	179,479	使用料及び賃借料	賃貸借料	184,411	使用料及び賃借料	賃貸借料	179,520
負担金補助及び交付金	住宅管理費	13,479	負担金補助及び交付金	住宅管理費	13,470	負担金補助及び交付金	住宅管理費	13,549

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
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	174				

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	R１
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	94.8				

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30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4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		11
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（法人委託の場合は平日日中勤務で休日・夜間は機械警備）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H5.5.1　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H6.5.1　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H6.3.16　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

●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（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		108,048	107,632	109,715	115,152	110,107	109,489
A.決算額（令和4年度は見込み）		106,976	107,006	108,435	112,568	107,672	109,489
財源	国	4,657	8,031	16,226	19,281	18,828	21,651
	都	11,834	9,638	6,337	4,620	4,670	4,664
	その他	18,195	17,277	18,116	17,891	18,048	17,595
一般財源		72,290	72,060	67,756	70,776	66,126	65,579
執行率（%）		99.0%	99.4%	98.8%	97.8%	97.8%	100.0%
B.人コスト			12, 797	12, 797	11, 469	11, 434	
総事業決算額（A+B）		106, 976	119, 803	121, 232	124, 037	119, 106	

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

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
需用費	光熱水費	415	需用費	光熱水費	465	需用費	光熱水費	512
役務費	通信運搬料	363	役務費	通信運搬料	359	役務費	通信運搬料	363
委託料	施設管理委託料	20,079	委託料	施設管理委託料	14,259	委託料	施設管理委託料	15,150
委託料	生活援助員	9,600	委託料	生活援助員	9,762	委託料	生活援助員	11,076
使用料及び賃借料	住宅借上料	73,168	使用料及び賃借料	住宅借上料	73,168	使用料及び賃借料	住宅借上料	73,385
工事請負費	維持補修費	251	負担金補助及び交付金	共益費	8,786	負担金補助及び交付金	共益費	8,915
負担金補助及び交付金	共益費	8,694	負担金補助及び交付金	エレベーター工事対応経費	875	負担金補助及び交付金	生活援助員研修参加費	88

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
100	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	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	R１
100	R7	目標	100	100	100	100
		実績	98.0	88.2	88.2	92.2
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	100	100	100	100	100	100
実績	88.2	86.3				

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資料とする。（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

事業開始から約30年が経過しており、設備の老朽化による修繕や長期間居住していた居室の原状復帰工事等により、費用負担が増加傾向にある。

令和4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		12
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（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		994	1,194	1,301	1,103	1,495	1,203
A.決算額（令和4年度は見込み）		862	1,110	1,210	1,023	1,364	1,203
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		862	1,110	1,210	1,023	1,364	1,203
執行率（%）		86.7%	93.0%	93.0%	92.7%	91.2%	100.0%
B.人コスト			3,937	3,937	3,529	3,518	
総事業決算額（A+B）		862	5,047	5,147	4,552	4,882	

予算書P（令和4年度）	P228 2-6	執行実績報告書P（令和3年度）	P170 7

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
報償費		1,000	報償費		1,350	報償費		1,100
役務費		23	役務費		14	役務費		23
保証・補填賠償金		0	保証・補填賠償金		0	保証・補填賠償金		80

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	R１
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	77				

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	R１
20	R7	目標	20	20	20	20
		実績	18.2	23.8	26.0	23.2
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	20	20	20	20	20	20
実績	22.5	32.5				

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4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		13
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。）
④専用住宅登録に係る改修：台所、便所、収納設備、浴室の設置、子育て仕様工事
●申請の条件　（①または②及び③を満たすこと）
①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。
②住宅確保要配慮者専用住宅として都へ登録を行い、高齢者や子育て世帯へ賃貸すること。
③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
令和3年3月　制度拡充　住宅確保要配慮者専用住宅への改修工事に対する補助制度を拡充

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

予算・決算額推移（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		1,601	5,201	1	2,601	4,702	6,102
A.決算額（令和4年度は見込み）		1,600	4,535	1	2,407	1,952	6,102
財源	国						950
	都						250
	その他						
一般財源		1,600	4,535	1	2,407	1,952	4,902
執行率（%）		99.9%	87.2%	100.0%	92.5%	41.5%	100.0%
B.人コスト			3, 937	3, 937	4, 411	4, 398	
総事業決算額（A+B）		1, 600	8, 472	3, 938	6, 818	6, 350	

予算書P（令和4年度）	P228 2-13	執行実績報告書P（令和3年度）	P171 14

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
役務費	郵送料	1	役務費	郵送料	2	役務費	郵送料	2
負担金補助及び交付金	改修費	2,406	負担金補助及び交付金	改修費	1,950	負担金補助及び交付金	改修費	6,100

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	1					
	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	0					
	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、設備投資には多く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。多く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。

令和4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戸以上の賃貸住宅または、空き家 ・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。 ・改修工事は区内業者と工事請負契約を結び施行すること。　等 ●申請の条件　（①または②及び③を満たすこと） ①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。 ②住宅確保要配慮者専用住宅として都へ登録を行い、高齢者や子育て世帯へ賃貸すること。 ③登録後、10年間は賃貸住宅の用に供すること。 ●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） ・専用住宅登録に係る改修（台所、便所、収納設備、浴室の設置）：工事費の3分の2以内。 1戸当たり50万円を限度 子育て加算　25万円加算 面積加算　25万円加算	
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 令和3年3月　制度拡充　住宅確保要配慮者専用住宅への改修工事に対する補助制度を拡充	
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		

予算・決算額推移（千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算額（事業費）		1,601	5,201	1	2,601	4,702	6,102
決算額（令和４年度は見込み）		1,600	4,535	1	2,407	1,952	6,102
財源	国						950
	都						250
	その他						
一般財源		1,600	4,535	1	2,407	1,952	4,902
執行率（%）		99.9%	87.2%	100.0%	92.5%	41.5%	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	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	1				
		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	0				
		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、設備投資には多く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。多く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。

令和4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		14
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。

開始年度	昭和52年度	終了予定	

経過

[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～4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4年9月30日）。
[令和3年度]①特別区分障害者の対象拡大②年齢要件を「20歳以上」から「18歳以上」に引下げ

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、10月、2月の年3回行う。

予算・決算額推移（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		1,043	1,077	1,033	1,272	1,683	1,892
A.決算額（令和4年度は見込み）		453	952	1,021	736	1,462	1,892
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		453	952	1,021	736	1,462	1,892
執行率（%）		43.4%	88.4%	98.8%	57.9%	86.9%	100.0%
B.人コスト			1,969	1,969	3,529	3,518	
総事業決算額（A+B）		453	2,921	2,990	4,265	4,980	

予算書P（令和4年度）	P226 2-1	執行実績報告書P（令和3年度）	P169 1

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
役務費	郵送料	22	役務費	郵送料	22	役務費	郵送料	26
負担金補助及び交付金	利子、保証料補助	714	負担金補助及び交付金	利子、保証料補助	1,440	負担金補助及び交付金	利子、保証料補助	1,866

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	R 1
	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	9					
	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	R 1
	70	R7	目標	70	－		－	－
			実績	65.1	－		－	－
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	－	－	－	－		－	70
	実績	－	74.6	－	－		－	
	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	例年、あっせんの決定件数は3件程度と実績が乏しかったが、令和2年度に特別区分の利子補助を全額に拡充以降、決定件数は大幅に増加している。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、より多くの区民が活用できるように、新たな区分の新設、補助率の見直し等を検討する必要がある。

課題・問題点
良好な住環境を維持するためには、定期的に自宅のメンテナンスを実施することが重要であるが、そのことに対する関心は薄いことから、意識啓発に向けた取り組みが必要である。

令和4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～4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4年9月30日）。 [令和3年度]①特別区分障害者の対象拡大②年齢要件を「20歳以上」から「18歳以上」に引下げ	
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、10月、2月の年3回行う。	

予算・決算額推移（千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算額（事業費）		1,043	1,077	1,033	1,272	1,683	1,892
決算額（令和４年度は見込み）		453	952	1,021	736	1,462	1,892
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		453	952	1,021	736	1,462	1,892
執行率（%）		43.4%	88.4%	98.8%	57.9%	86.9%	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	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	9				
		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	－	74.6	－	－	－	
		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	例年、あっせんの決定件数は3件程度と実績が乏しかったが、令和2年度に特別区分の利子補助を全額に拡充以降、決定件数は大幅に増加している。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、より多くの区民が活用できるように、新たな区分の新設、補助率の見直し等を検討する必要がある。

課題・問題点
良好な住環境を維持するためには、定期的に自宅のメンテナンスを実施することが重要であるが、そのことに対する関心は薄いことから、意識啓発に向けた取り組みが必要である。

令和4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		15
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施行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：常時募集（空き家が発生じた際に名簿登録者から抽選を行う。）
（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。
・家賃対策調整補助金（国費）→補助基本額の1/2（日の出ハイツ）
・社会資本整備総合交付金（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）
・東京都の家賃減額補助金（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※国費交付上限の場合）

開始年度	平成17年度	終了予定	令和7年度・令和9年度

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の制定
[平成16年度]建設事業者の募集を行い、住宅1棟28戸の供給計画を策定
[平成17年度]平成18年2月1日～　日の出ハイツの管理開始　28戸（1DK～2DK）
[平成17年度]建設事業者の募集を行い、住宅1棟33戸の供給計画を策定
[平成19年度]平成19年9月1日～　セイカガーデニアガーデンの管理開始　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の削除（H23.10.20施行）

議会質問の状況

令和4年3月4日予算特別委員会　高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間終了後の取扱いについて

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）
空き家待機者の募集を随時行っているが、より一層の周知を図っていくため、年に3回（4月、8月、12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（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		28,002	28,669	27,936	29,290	27,898	29,290
A.決算額（令和4年度は見込み）		27,593	28,020	27,744	28,255	27,697	29,290
財源	国	10,985	11,257	13,042	13,360	13,100	13,848
	都	6,514	6,614	6,521	6,680	6,514	6,924
	その他						
一般財源		10,094	10,149	8,181	8,215	8,083	8,518
執行率（%）		98.5%	97.7%	99.3%	96.5%	99.3%	100.0%
B.人コスト			3, 937	3, 937	3, 529	5, 277	
総事業決算額（A+B）		27, 593	31, 957	31, 681	31, 784	32, 974	

予算書P（令和4年度）	P227 2-4	執行実績報告書P（令和3年度）	P170 5

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
役務費	郵送料	10	役務費	郵送料	8	役務費	郵送料	10
負担金補助及び交付金	家賃減額補助	28,245	負担金補助及び交付金	家賃減額補助	27,689	負担金補助及び交付金	家賃減額補助	29,280

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	R１
	—	—	目標	—	—	—	—
			実績	28,184	27,585	28,015	27,735
		R2	R3	R4	R5	R6	R7
	目標	—	—	—	—	—	—
	実績	28,245	27,689				
	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を実現することができているため。ただし、家賃減額補助費は目標としてはなじまないため、目標の設定はしない。						
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	R7	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	96.7				
	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年間となっているため、それ以降の家賃減額補助の取扱いについては、東京都と協議を進めていく必要がある。

令和4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等	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、認定事業者に交付する。	03-5608-6214
目的	高齢者向け優良賃貸住宅を供給誘導し、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：令和７年度・令和９年度 ●事業経過 ［平成17年度］平成18年２月１日～　日の出ハイツの管理開始　28戸（１DK～２DK） ［平成19年度］平成19年９月１日～　セイカガーデニアガーデンの管理開始　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］28,245千円 ［令和３年度］27,689千円	
議会質問の状況	令和４年３月４日予算特別委員会　高齢者向け優良賃貸住宅の管理期間終了後の取扱いについて	
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） ●募集 空き家待機者の募集を随時行っているが、より一層の周知を図っていくため、年に３回（４月、８月、１２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）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算額（事業費）		28,002	28,669	27,936	29,290	27,898	29,290
決算額（令和４年度は見込み）		27,593	28,020	27,744	28,255	27,697	29,290
財源	国	10,985	11,257	13,042	13,360	13,100	13,848
	都	6,514	6,614	6,521	6,680	6,514	6,924
	その他						
一般財源		10,094	10,149	8,181	8,215	8,083	8,518
執行率（%）		98.5%	97.7%	99.3%	96.5%	99.3%	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
		—	—	目標	—	—	—	—
				実績	28,184	27,585	28,015	27,735
			R2	R3	R4	R5	R6	R7
		目標	—	—	—	—	—	—
		実績	28,245	27,689				
		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を実現することができているため。ただし、家賃減額補助費は目標としてはなじまないため、目標の設定はしない。						
	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	R7	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	96.7				
		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年間となっているため、それ以降の家賃減額補助の取扱いについては、東京都と協議を進めていく必要がある。

令和4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		16
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）

開始年度	平成17年度	終了予定	

経過

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（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		40	30	30	40	40	40
A.決算額（令和4年度は見込み）		22	0	15	27	0	40
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		22	0	15	27	0	40
執行率（%）		55.0%	0.0%	50.0%	67.5%	0.0%	100.0%
B.人コスト			984	984	882	880	
総事業決算額（A+B）		22	984	999	909	880	

予算書P（令和4年度）	P228 2-7	執行実績報告書P（令和3年度）	P170 8

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
負担補助金・交付金	債務保証料助成	27	負担補助金・交付金	債務保証料助成	0	負担補助金・交付金	債務保証料助成	40

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	0				

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	0				

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4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）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算額（事業費）		40	30	30	40	40	40
決算額（令和４年度は見込み）		22	0	15	27	0	40
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		22	0	15	27	0	40
執行率（%）		55.0%	0.0%	50.0%	67.5%	0.0%	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	0				
		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	0				
		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4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				17
目的	区営住宅等の住宅使用料等滞納者に対して、弁護士による法的措置を含めた対応を行うことで、住宅使用料等の滞納の減少・解消を図り、区営住宅等の公正・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	区営住宅等の住宅使用料等滞納者等				
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・弁護士法人マイスタット法律事務所
事業内容	[委託内容] 法律相談、債権の回収（全額、分割又は納付誓約）、住宅の明渡し（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の制定 [平成18年度] 墨田区の債権の管理に関する条例の制定				
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） 督促、催告、納付指導等を行い、必要に応じて法的措置を検討する。				

予算・決算額推移（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		1,907	783	565	405	281	1,790
A.決算額（令和4年度は見込み）		217	36	251	44	13	1,790
財源	国						
	都						
	その他						
一般財源		217	36	251	44	13	1,790
執行率（%）		11.4%	4.6%	44.4%	10.9%	4.6%	100.0%
B.人コスト			4, 922	4, 922	3, 529	4, 398	
総事業決算額（A+B）		217	4, 958	5, 173	3, 573	4, 411	
予算書P（令和4年度）	P228 2-11		執行実績報告書P（令和3年度）		P170 12		

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
役務費	郵送費等	18	役務費	通信運搬料	13	役務費	通信運搬料	24
委託料	着手金、報酬等	0	委託料	着手金、報酬等	0	委託料	着手金、報酬等	1,766
使用料及び賃借料	官報情報検索サービス利用料	27						

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
—	—	目標	—	—	—	—
		実績	2	3	3	1
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	—	—	—	—	—	—
実績	0	0				

指標の選定理由及び目標値の理由

区営住宅等の住宅使用料等滞納者に対して、弁護士による法的措置を含めた対応を行うことで、住宅使用料等の滞納の減少・解消へとつながっていくため。ただし、本委託には、債権の回収や住宅の明渡しのほかに法律相談等も含まれるため、目標の設定はしない。

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	15,193	11,213				

指標の選定理由及び目標値の理由

住宅使用料等の滞納の減少・解消が本事業の成果であるため。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	収入未済額は減少傾向にあるものの、古い債権等に係る困難事案が残っていることから、引き続き、弁護士による法的措置を含めた対応を行うことで、住宅使用料等の滞納の減少・解消を図る。

課題・問題点

債権の滞納整理事務は、他の所管でも行われているため、一元管理を目指すことが理想であるが、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4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		18
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、都営住宅等地元割当事務処理要綱等		

実施基準	都基準	実施方法	直営	人員体制・委託先	常勤3　外

事業内容

●都営住宅
〔定期募集〕…募集案内（申込書等）の配布を行う。
５月　家族向・単身者向／若年夫婦・子育て世帯向（定期使用住宅）　等
８月　家族向（ポイント方式）／単身者向・シルバーピア等
11月　家族向・単身者向／若年夫婦・子育て世帯向（定期使用住宅）　等
２月　家族向（ポイント方式）／単身者向・シルバーピア等
〔地元割当募集〕…募集案内（申込書等）の印刷及び配布、申込受付、抽せん並びに入居資格審査を行う。
７月　※令和4年度は実施なし
●都民住宅（東京都施行型）
募集案内の配布を行う。
１２月

経過

開始年度		終了予定	

●都営住宅
〔定期募集〕
年４回実施
〔地元割当募集〕
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
Ｒ２年度　１戸募集
Ｒ３年度　２戸募集
●都民住宅（東京都施行型）
年１回（令和３年度までは年２回）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。※墨田区の地元割当であれば、墨田区民のみ申込みが可能

予算・決算額推移（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		629	360	379	386	384	97
A.決算額（令和4年度は見込み）		336	334	367	376	376	97
財源	国						
	都	336	334	367	376	376	97
	その他						
一般財源		0	0	0	0	0	0
執行率（%）		53.4%	92.8%	96.8%	97.4%	97.9%	100.0%
B.人コスト			4,922	4,922	4,411	6,113	
総事業決算額（A+B）		336	5,256	5,289	4,787	6,489	

予算書P（令和4年度）	P228 2-9	執行実績報告書P（令和3年度）	P170 9

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
需用費	印刷製本費等	287	需用費	印刷製本費等	287	需用費	印刷製本費等	7
役務費	郵送(配送)代	89	役務費	郵送(配送)代	89	役務費	郵送(配送)代	90

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(申込書等)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	850	850	850	850
		実績	地元割当なし	767	740	602
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	850	850	850	850	850	850
実績	589	753	地元割当なし			

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、着実に募集案内(申込書等)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)の抽せん倍率				単位	倍
最終目標値	目標年度		基準年(H28)	H29	H30	R 1
25	R7	目標	25	25	25	25
		実績	募集実施なし	76	75	58
	R2	R3	R4	R5	R6	R7
目標	25	25	25	25	25	25
実績	74	30	募集実施なし			

指標の選定理由及び目標値の理由

都営住宅の地元割当をより多く確保し、都営住宅(地元割当)の抽せん倍率を区営住宅の抽せん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、地元割当の確保について、東京都に対して働き掛けを行っていく。また、区民が必要とする情報を確実に提供することができるよう、更なる情報発信に取り組んでいく。

課題・問題点

例年、都営住宅の地元割当が少なく、非常に高い抽せん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には、募集を実施することができない。

令和4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）		19
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

経過

開始年度	平成20年度	終了予定	なし

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）
平成30年時点
・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（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）							
A.決算額（令和4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	52,774	
総事業決算額（A+B）		0	24,609	59,061	52,932	52,774	

予算書P（令和4年度）	-	執行実績報告書P（令和3年度）	-

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額

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	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	89				

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。
（R3年度完了検査件数116件中、適合件数104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

社会経済状況の変化や新しい生活様式などの社会潮流、国の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4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		20
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（修繕関係）

事業内容

中堅所得者世帯を対象として区民住宅を提供する。
●管理戸数
　令和3年度　直接建設：3棟63戸
●家賃減額に対する国の補助
　なし（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１日～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１日～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１日～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１日～平成27年８月31日
シティハイム八広	借上型	12	平成８年３月１日～平成28年１月31日
シティハイム石原	借上型	37	平成９年６月１日～平成29年４月30日
シティハイム京島	借上型	20	平成９年７月１日～平成29年５月31日
シティハイム八広第二	借上型	16	平成９年11月１日～平成29年10月31日
シティハイム亀沢	借上型	32	平成10年１月17日～平成29年11月30日

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）
借上型については、20年間の借上期間の満了により、順次、住宅所有者に返還し、平成29年度までに全ての管理を終了した。また、直接建設については、令和3年度末（令和4年3月31日）をもって全ての管理を終了し、民間事業者に有償譲渡した。

予算・決算額推移（単位：千円）		２９年度	３０年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度
予算現額（事業費）		123,426	22,248	27,603	29,087	38,435	575
A.決算額（令和4年度は見込み）		116,528	18,309	20,282	23,498	28,871	575
財源	国	0	0	0	0	0	0
	都	0	0	0	0	0	0
	その他	116,528	18,309	20,282	23,498	28,871	575
一般財源		0	0	0	0	0	0
執行率（%）		94.4%	82.3%	73.5%	80.8%	75.1%	100.0%
B.人コスト			12, 797	12, 797	14, 115	15, 231	
総事業決算額（A+B）		116, 528	31, 106	33, 079	37, 613	44, 102	

予算書P（令和4年度）	P229 2-17	執行実績報告書P（令和3年度）	P169 3

予算・決算の内訳（単位：千円）								
令和２年度（決算）			令和３年度（決算）			令和４年度（予算）		
節	概要	金額	節	概要	金額	節	概要	金額
報償費	住宅連絡員謝礼	108	報償費	住宅連絡員謝礼	108	需用費	光熱水費	551
需用費	光熱水費等	2,614	需用費	光熱水費	2,380	役務費	郵送料等	24
役務費	郵送料等	67	役務費	郵送料等	67			
委託料	維持管理委託	20,594	委託料	維持管理委託	26,200			
使用料及び賃借料	消火器の借上げ	117	使用料及び賃借料	消火器の借上げ	117			

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
	63	R3	目標	168	63		63	63
			実績	168	63		63	63
		R2	R3	R4	R5		R6	R7
	目標	63	63	—	—		—	—
	実績	63	63	—	—		—	—
	指標の選定理由及び目標値の理由							
	区民住宅として管理している戸数を活動指標とし、それを当面維持していくことを目標とした。							
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	R3	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	42.9	—	—		—	—
	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した。							

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民間市場において十分に供給されていることから、区民住宅供給事業を終了することとし、借上型については、20年間の借上期間の満了により、順次、住宅所有者に返還し、平成29年度までに全ての管理を終了した。また、直接建設については、令和3年度末（令和4年3月31日）をもって全ての管理を終了し、民間事業者に有償譲渡した。

課題・問題点
退去滞納者に対する未回収債権の処理を進める。