

令和4年度（令和5年度実施）事務事業評価表

事業整理番号 1003 政11

事務事業名	安心住まい提供事業経費	担当組織	都市整備部	住宅課
-------	-------------	------	-------	-----

事業特性										
事業開始年度	30年度以前	事業終了年度		計画／一般	計画	計画事業No.	6	2	1	7
単独／補助	区単独事業	運営形態	一部業務委託	関連するSDGsのゴール			3	11		
事業を構成する予算事業	① 安心住まい提供事業経費			②						

政策体系（令和4年度基本計画）									
地域づくりの方向	人間優先の基盤が整備された安全・安心のまち			政策	魅力ある都心居住の場づくり				
施策	安全・安心に住み続けられる住まいづくり【重点】			政策番号	6-2-1				
関連する個別計画	豊島区住宅マスタープラン			計画策定年度	平成31年度	計画期間	5年間		

1. 事業の概要・指標の達成状況

(1)実施の対象(具体的に記載)	65歳以上の高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯、居住場所の閉鎖により立ち退きを余儀なくされた50歳以上のひとり暮らし世帯。								
(2)事業の目的・期待する効果	建物の取り壊し等により立ち退きを迫られるなど、緊急に住まいを必要としている65歳以上の高齢者等に対して、区が建設にかかる利子補給をしたアパートをはじめとする民間賃貸住宅を区が借り上げあっせんすることにより、居住の安定を図る。								
(3)事業概要	緊急に住宅を必要としている高齢者等に対して、区が借り上げている民間賃貸住宅への案内を行うとともに、部屋の修繕など維持管理を行う。								

4年度 の取組内容 4年度に 実施した 具体的な 業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 安心住まい住宅へ9世帯の新規入居をおこなった。 ■ 安心住まい住宅3戸の新規借上げをおこなった。 										
	成果指標 事業目標の 達成度	成果指標			目指す 方向性	単位	3年度 (実績)	4年度 (計画) (実績) (達成率)		5年度 (計画値)	
		① 入居世帯数			↗	戸	128	165	118	71.5%	165
		②									
指標の説明	区が借り上げている民間賃貸住宅への入居世帯数										
未達成の 状況	未達成	未達成または一部未達成の理由 物件と新規入居者の希望が合わず入居者数が伸びなかった。									

4年度 の取組内容 4年度に 実施した 具体的な 業務内容	活動指標 事業の 実施状況	活動指標			目指す 方向性	単位	3年度 (実績)	4年度 (計画) (実績) (達成率)		5年度 (計画値)	
		① 安心住まい借上げ戸数			→	戸	158	165	161	97.6%	165
		②									
	指標の説明	区が借り上げている民間賃貸住宅の戸数									
未達成の 状況	未達成	未達成または一部未達成の理由 仲介不動産から紹介される新規借上げ候補物件が、旧耐震やバリアフリーに欠ける構造のケースが多く、借上げに至らなかった。物件オーナーに借上げを打診しても断られたケースもあった。									

2. 事業費の推移

単位 (金額の項目:千円 人数の項目:人)	3年度		4年度			5年度		
	予算	決算	予算	決算	執行率	予算	増減 (R4決算比)	
事業費	A	167,734	158,897	168,623	163,596	97.0%	169,416	5,820
人件費								
【正規(人数)】		—	(0.50)	—	(0.50)		(0.50)	—
【会計年度任用職員等(人数)】		—	(0.25)	—	(0.25)		(0.25)	—
人件費 B	B	—	5,150	—	5,150		5,150	0
事業費(人件費含む) C=A+B		—	164,047	—	168,746		174,566	5,820
財源内訳								
国、都支出金				222	69		29	-40
使用料・手数料 D		70,185	70,375	70,569	68,474		69,142	668
地方債・その他		666	454	1,130	379		453	74
一般財源 E=C-D		—	93,218	—	99,824		104,942	5,118

3. 総合評価及びR5年度以降に向けての対応・改善策

(1)令和4年度成果と課題	【指標の達成状況(a)】 →S、A、B、C、Dの5段階で評価	B	根拠	3戸の新規借上げを行い、住宅困窮者にあっせんを行ったが、新規借上げをした物件への入居がなく、既存物件も入居者が減った。
	※上記の達成状況を踏まえ、評価及びその根拠を記載してください。 ※以下の欄には、①目標に対する成果結果の課題、②指標以外の数値では測れない効果について記載してください。			
①目標に対する成果状況を踏まえた課題 住宅の確保が困難な高齢者等が求める地域や仕様の物件と区が借り上げている物件にミスマッチが生じている。そのため、住宅困窮者のニーズにあった住宅の借上げ戸数を増やすには安心住まい住宅事業に理解のある仲介不動産店や物件のオーナーを開拓する必要がある。				
②指標に表れない事業の成果(指標以外の成果) <div style="border: 1px solid black; height: 20px;"></div>				

(2)業務(事務)改善にむけての取組み	【業務(事務)改善に向けての取組み(b)】 S、A、B、Cの4段階で評価 ⇒	A	根拠	借上げ戸数も入居者数も減少傾向にあるが、住宅困窮者のニーズに沿った事業への改善が必要である。																													
	※下の確認事項の内容を踏まえ、齟齬がないよう評価及び根拠欄を記載してください。 ※昨年度に何らかの対応、改善を行い、事業を大きく前進させる成果があった場合のみ「S」評価としてください。																																
①目標に対する成果状況を踏まえた課題(再掲) 住宅の確保が困難な高齢者等が求める地域や仕様の物件と区が借り上げている物件にミスマッチが生じている。そのため、住宅困窮者のニーズにあった住宅の借上げ戸数を増やすには安心住まい住宅事業に理解のある仲介不動産店や物件のオーナーを開拓する必要がある。																																	
②現状の実施状況における所管課の認識																																	
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>事業の中に環境変化に合わなくなったものはあるか。</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td>選択の理由</td> <td>物件の老朽化やオーナーの高齢化が進み、物件を返還するケースが増加している一方で、民間賃貸市場に流通している物件の借上げはオーナーから理解が得られず借上げが進まない。</td> </tr> <tr> <td>直営や委託等の様々な手法を比較検討しているか。</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td>選択の理由</td> <td>物件の管理業務委託は区営住宅等とともに物件管理する委託をしているためスケールメリットを生かした委託をできている。</td> </tr> <tr> <td>サービスに係るコストは適正か</td> <td style="text-align: center;">不適正</td> <td>選択の理由</td> <td>賃貸借契約を締結して物件を借上げているので、長期間空室の住戸にも賃料を支払っている。賃貸借契約更新の際、物件の返還や、賃料鑑定をして家賃の引下げ交渉は行っている。</td> </tr> <tr> <td>統合した方が効率的にできる可能性のある事業はあるか。</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td>(有の場合)事業名</td> <td></td> </tr> </table>					事業の中に環境変化に合わなくなったものはあるか。	有	選択の理由	物件の老朽化やオーナーの高齢化が進み、物件を返還するケースが増加している一方で、民間賃貸市場に流通している物件の借上げはオーナーから理解が得られず借上げが進まない。	直営や委託等の様々な手法を比較検討しているか。	無	選択の理由	物件の管理業務委託は区営住宅等とともに物件管理する委託をしているためスケールメリットを生かした委託をできている。	サービスに係るコストは適正か	不適正	選択の理由	賃貸借契約を締結して物件を借上げているので、長期間空室の住戸にも賃料を支払っている。賃貸借契約更新の際、物件の返還や、賃料鑑定をして家賃の引下げ交渉は行っている。	統合した方が効率的にできる可能性のある事業はあるか。	無	(有の場合)事業名														
事業の中に環境変化に合わなくなったものはあるか。	有	選択の理由	物件の老朽化やオーナーの高齢化が進み、物件を返還するケースが増加している一方で、民間賃貸市場に流通している物件の借上げはオーナーから理解が得られず借上げが進まない。																														
直営や委託等の様々な手法を比較検討しているか。	無	選択の理由	物件の管理業務委託は区営住宅等とともに物件管理する委託をしているためスケールメリットを生かした委託をできている。																														
サービスに係るコストは適正か	不適正	選択の理由	賃貸借契約を締結して物件を借上げているので、長期間空室の住戸にも賃料を支払っている。賃貸借契約更新の際、物件の返還や、賃料鑑定をして家賃の引下げ交渉は行っている。																														
統合した方が効率的にできる可能性のある事業はあるか。	無	(有の場合)事業名																															
③上記①、②を踏まえた所管課の対応実施状況																																	
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>対応、改善を既にを行った</td> <td style="text-align: center;">はい</td> <td>はい</td> <td>取組内容及び効果</td> <td>オーナーへ物件返還や賃料鑑定をして賃料の引下げ交渉をして、空室に対する支出を抑制する</td> <td>予算措置</td> <td style="text-align: center;">なし</td> </tr> <tr> <td>対応・改善予定(上記ではいの場合も更新)</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td>対応、改善の予定がない理由</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>選択肢に関わらず</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td>対応、改善の内容</td> <td>低利用率な物件について、引き続きオーナーへ物件返還や賃料鑑定をして家賃の引下げ交渉等の契約見直しを行う。</td> <td>予定時期</td> <td style="text-align: center;">通年</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td>予算措置</td> <td>有</td> <td>予算措置を伴わない実施との比較検討</td> <td>有</td> <td>予算措置を伴う理由</td> </tr> </table>					対応、改善を既にを行った	はい	はい	取組内容及び効果	オーナーへ物件返還や賃料鑑定をして賃料の引下げ交渉をして、空室に対する支出を抑制する	予算措置	なし	対応・改善予定(上記ではいの場合も更新)	有	無	対応、改善の予定がない理由				選択肢に関わらず	有	無	対応、改善の内容	低利用率な物件について、引き続きオーナーへ物件返還や賃料鑑定をして家賃の引下げ交渉等の契約見直しを行う。	予定時期	通年		有	無	予算措置	有	予算措置を伴わない実施との比較検討	有	予算措置を伴う理由
対応、改善を既にを行った	はい	はい	取組内容及び効果	オーナーへ物件返還や賃料鑑定をして賃料の引下げ交渉をして、空室に対する支出を抑制する	予算措置	なし																											
対応・改善予定(上記ではいの場合も更新)	有	無	対応、改善の予定がない理由																														
選択肢に関わらず	有	無	対応、改善の内容	低利用率な物件について、引き続きオーナーへ物件返還や賃料鑑定をして家賃の引下げ交渉等の契約見直しを行う。	予定時期	通年																											
	有	無	予算措置	有	予算措置を伴わない実施との比較検討	有	予算措置を伴う理由																										

(3)必要性/優先度	【区が実施する必要性(c)】 S、A、B、Cの4段階で評価 ⇒	A	根拠	民間住宅の契約が困難な住居確保要配慮者にとっては重要な住宅施策である。																											
	※下の確認事項を踏まえ、齟齬がないよう評価及び根拠欄を記載してください。 ※「区他の事業より注力すべき事業」または「区民ニーズが大幅に増加している」の場合のみ「S」評価としてください。																														
①区が実施する理由(複数選択可)																															
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>区他の事業より注力すべき事業である。 ※部の主要課題のうち、特に優先すべき事業の場合チェック</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>法律の要請を受けて行う事業である。</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>民間事業者等に同様のサービスがない。</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>その他(理由)</td> </tr> </table>					<input type="checkbox"/>	区他の事業より注力すべき事業である。 ※部の主要課題のうち、特に優先すべき事業の場合チェック	<input type="checkbox"/>	法律の要請を受けて行う事業である。	<input checked="" type="checkbox"/>	民間事業者等に同様のサービスがない。	<input type="checkbox"/>	その他(理由)																			
<input type="checkbox"/>	区他の事業より注力すべき事業である。 ※部の主要課題のうち、特に優先すべき事業の場合チェック	<input type="checkbox"/>	法律の要請を受けて行う事業である。																												
<input checked="" type="checkbox"/>	民間事業者等に同様のサービスがない。	<input type="checkbox"/>	その他(理由)																												
②区民ニーズ																															
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>区民ニーズを表す指標</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td style="text-align: center;">有</td> <td>指標番号(活動)</td> <td style="text-align: center;">①</td> <td>指標番号(成果)</td> <td style="text-align: center;">①</td> <td>サービス利用者数</td> <td style="text-align: center;">50名以上</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">「有」「無」</td> <td style="text-align: center;">「有」「無」</td> <td>推移</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td>推移</td> <td style="text-align: center;">→</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="8"> ともに記入 区民ニーズに対する認識 住宅に困窮している方に対しては重要な住宅施策である。 </td> </tr> </table>					区民ニーズを表す指標	有	有	指標番号(活動)	①	指標番号(成果)	①	サービス利用者数	50名以上		「有」「無」	「有」「無」	推移	→	推移	→				ともに記入 区民ニーズに対する認識 住宅に困窮している方に対しては重要な住宅施策である。							
区民ニーズを表す指標	有	有	指標番号(活動)	①	指標番号(成果)	①	サービス利用者数	50名以上																							
	「有」「無」	「有」「無」	推移	→	推移	→																									
	ともに記入 区民ニーズに対する認識 住宅に困窮している方に対しては重要な住宅施策である。																														

総合評価(d=a+b+c)	ランク2
---------------	------

4. R5年6月末時点の状況

①令和5年度当初の課題・ニーズ	令和4年度に3戸の新規借上げを行ったが、新規借上げをした物件に入居した者はなく、既存物件においても入居者が減った。入居相談のニーズ統計が未実施のため、相談者の居住地域や属性の分類がされておらず、相談内容の分析に至っていない。そのため、現状は安心住まい住宅の需要が見込まれる地域に物件を確保し、住宅困窮者が安心して物件に入居できるよう借上げに努めているが、本来求められている物件の借上げを行うためのニーズ分析ができていないことが課題である。
②国・都の動き (関係法令の改正・補助金の創設・方針の変更など)	特になし
③令和5年度の方向性・取組方針(事業展開)	新規借上げ物件は、住まいに関する相談者の相談内容の統計を取り、ニーズ分析を進めたくうえで物件探しをおこなう。 既存の借上げ物件は、引き続きオーナーへ物件返還や賃料鑑定をして賃料の引下げ交渉をして、空室に対する支出を抑制していく。今後の借上げは適正な戸数の確保と管理を進め、現在改訂作業中の『住宅マスタープラン』においてもその旨を定める予定。
④令和5年度の事業進捗状況(6月末時点)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新規借上げ0件 ■ 返還物件 棟借り物件の1戸をオーナー都合により返還
⑤区民等からの事業に対する意見・要望	特になし
⑥上記⑤に対する対応	特になし

今後の事業費予算要望(e)	現状維持	根拠	今後も住宅困窮者が安心して住居を確保できるよう安心住まいの借上げを行う。
---------------	------	----	--------------------------------------

今後の事業の方向性(d+e) (現状の評価および施策評価を踏まえた評価)	B:改善・見直し
---	----------

《上記判断を踏まえた所管課の認識・R5年度以降に向けての対応》

新規借上げ物件は、ニーズ分析を進めたくうえで物件探しを行う。
長期間空室になっている物件は、引き続きオーナーへ物件返還などの交渉をして、空室に対する支出を抑制していく。
また、より多くの住宅困窮者の方々が住み続けたい地域に住み続けられるようにするには、本事業がどのようにあるべきか、今後検討を行う。