平成30年度（令和元年度実施）　施策評価表

1　施策No.	6-2-1		
2　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		
3　政策	魅力ある都心居住の場づくり		
4　施策	安全・安心に住み続けられる住まいづくり【重点】		
5　評価担当部	都市整備部		
6　施策関連課	住宅課		
7　評価者	都市整備部長　奥島　正信		

8　施策の目標	様々な世代やライフステージ・ライフスタイルを大切にした住まいづくりを進めるとともに、住み替える必要が生じたときに、適切な住宅が確保できるよう、地域の住宅ストックを充実します。 区営住宅の活用、家賃助成などを組み合わせて、住宅に困窮した場合の対応を充実するとともに、身体機能が低下しても、住み慣れた地域に住み続けられるよう、福祉と連携した住宅を確保していきます。
9　施策の現状と課題	○区の総世帯数は、平成27年は176,376世帯で、世帯構成は、単身世帯の割合が63.3%、子育て世帯が21.1%となっている（H27国勢調査）。 ○65歳以上の高齢者のうち、単身高齢者の割合は平成27年度は33.8%となっており、23区内では、渋谷区に次いで2番目に高い（H27国勢調査）。 　また、単身高齢者のうち民営借家に住む割合は、43.5%となっており、23区内で最も高くなっている（H25住宅・土地統計調査）。 ○子育て世帯は、世帯は増えているものの、割合は2割程度で推移しており、割合は23区の中で比較すると、新宿、渋谷に次いで低い。（H27国勢調査） ○バランスのとれた世帯構成を基盤とした活力あるコミュニティを形成するためには、ファミリー世帯の定住化を促進する必要がある。また、バリアフリー対応など高齢化の進展による住宅利用環境の改善が必要となっている。
10　施策の実現に影響を及ぼす環境の変化（法改正、社会状況等）	民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設するなど、住宅セーフティネット機能を強化するための「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の一部を改正する法律」が、平成30年4月に施行されている。 　東京都は「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を平成30年3月に策定し、登録住宅の供給を3万戸とする目標を掲げている。
11　今年度の施策の取組方針	住宅に困窮している低所得者層や子育てファミリー世帯、高齢者世帯などに安心して暮らせる住まいの提供を行うとともに、居住の安定を図る。

12　投入コストの推移

費　目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
事業費合計（千円）	1,160,962	863,417	720,324	0	0
うち一般財源分（千円）	418,864	307,187	296,203	0	0

13　施策の達成度を測る指標の推移

指標(1)	基本計画指標		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
家賃助成件数【件】		目標値	243	278	313	348	383
		実績値	267	331	391		
		達成率	109.9%	119.1%	124.9%	—	—
		達成状況	A：達成	A：達成	A：達成		
指標重要度の割合(%)	50	指標設定理由	家賃助成は、良質な住宅への誘導または居住改善を図り、住み慣れた地域で居住を続けることを可能とする指標であるため。				

指標(2)	基本計画指標		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
ファミリー世帯の構成割合【%】		目標値	22%	22%	22%	22%	22.00%
		実績値	20.1%	19.9%	19.8%		
		達成率	91.4%	90.5%	90.0%	—	—
		達成状況	B：相当程度達成	B：相当程度達成	B：相当程度達成		
指標重要度の割合(%)	50	指標設定理由	世帯類型の比較から、世代及び世帯ごとの特性を生かした適切な住宅施策が展開されているのか、また住み続けられているのかを把握する指標となるため。				

14　施策達成状況

平成30年度達成状況	107.5%	【達成状況分析】
A：達成		・家賃助成件数については目標を上回っており、子育てファミリー世帯向け家賃助成件数が伸びている。 ・ファミリー世帯の構成割合は微減しているが、世帯数は微増となっている。
		【指標重要度の割合の設定理由】
		家賃助成とファミリー世帯の構成割合は、家賃助成の件数が伸びれば、住み慣れた地域での居住を続けることが可能になる区民が増え、結果として、ファミリー世帯の構成割合の上昇も見込まれることから、50対50としている。

15　施策を構成する事務事業評価を踏まえた分析	本施策は、様々な世代が安心して住み続けられることを目的としており、目的達成のために、地域の住宅ストックの充実が重要である。 転入・転居に伴い、一定期間の家賃助成による公的支援は良質な賃貸住宅への誘導や住み慣れた地域での居住の安定という観点から、一定の効果があると考える。
16　施策貢献度の考え方（設定の根拠・理由）	住み慣れた地域で住み続けるために、家賃を助成することは、特に低所得者層や高齢者等に対して貢献度が高く、また、ファミリー世帯は様々な家族構成となっており、ファミリー世帯の構成割合が高まるということは、地域の住宅ストックが充実していると考えられるため★★★、その他高齢者、低所得者層向けの事業を★★、中堅所得者層向けの事業を★とした。

平成30年度（令和元年度実施）　施策評価表

17　来年度の方針 （課題解決策や改善策、成果向上策について）	区民住宅返還後は家賃助成制度などを活用しつつ、既存の賃貸住宅の利活用へと住宅供給のあり方を移行する。公営住宅（区営・区立住宅）は、居住面でのセーフティーネットとして中枢機能を果たしていることから、現在の管理戸数を維持しつつ、継続的な運営を図っていく。家賃助成制度については、子育て世帯の良質な住宅への住み替えの誘導や、住み慣れた地域に暮らし続けるための住宅施策として継続して行っていく。
18　新規・拡充事業の効果や必要性	

19　施策を構成する計画事業

事業整理番号	事業名		項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
1003-03	ケア付き住まい供給事業		事業費合計（千円）	40,105	40,802	39,970		
			うち一般財源分（千円）	25,216	14,871	14,283		
			現状評価	C：不十分	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★	★★	★★		
	事業特性2	国・都補助 + 区上乗せ	今後の事業の方向性	B:改善・見直し	B:改善・見直し	B:改善・見直し		
1003-04	高齢者等の入居支援事業		事業費合計（千円）	689	680	435		
			うち一般財源分（千円）	689	680	435		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★	★★	★★		
	事業特性2	区単独	今後の事業の方向性	B:改善・見直し	B:改善・見直し	一般事業(評価対象外)		
1003-05	子育てファミリー世帯への家賃助成事業		事業費合計（千円）	15,371	17,666	19,752		
			うち一般財源分（千円）	15,371	17,666	19,752		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★★	★★★	★★★		
	事業特性2	区単独	今後の事業の方向性	A:現状維持	A:現状維持	A:現状維持		
1003-06	高齢者世帯等住み替え家賃助成事業		事業費合計（千円）	9,463	10,145	12,716		
			うち一般財源分（千円）	9,463	10,145	12,716		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★★	★★★	★★★		
	事業特性2	区単独	今後の事業の方向性	B:改善・見直し	A:現状維持	一般事業(評価対象外)		
1003-10	住宅修繕・リフォーム資金助成事業		事業費合計（千円）	1,160	1,287	1,144		
			うち一般財源分（千円）	1,160	1,287	1,144		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★	★★	★★		
	事業特性2	区単独	今後の事業の方向性	B:改善・見直し	B:改善・見直し	一般事業(評価対象外)		

20　施策を構成する一般事業

事業整理番号	事業名		項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
1003-01	区営住宅維持管理事業		事業費合計（千円）	20,690	27,347	32,313		
			うち一般財源分（千円）	-81,479	-74,157	-64,385		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	義務的事業		★★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性	一般事業(評価対象外)	一般事業(評価対象外)	一般事業(評価対象外)		
1003-02	区営・区立福祉住宅維持管理事業		事業費合計（千円）	361,880	356,109	359,391		
			うち一般財源分（千円）	178,827	164,242	164,088		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	義務的事業		★★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性	A:現状維持	一般事業(評価対象外)	一般事業(評価対象外)		
1003-07	安心住まい提供事業		事業費合計（千円）	171,970	168,415	169,319		
			うち一般財源分（千円）	107,449	104,683	110,044		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★	★★	★★		
	事業特性2	区単独	今後の事業の方向性	一般事業(評価対象外)	B:改善見直し	一般事業(評価対象外)		
1003-08	区立区民住宅管理経費		事業費合計（千円）	474,085	183,993	77,384		
			うち一般財源分（千円）	156,218	61,819	33,876		
			現状評価	C：不十分	C：不十分			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★	★	★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性	一般事業(評価対象外)	一般事業(評価対象外)	一般事業(評価対象外)		
	返還予定区民住宅の継続入居支援事業		事業費合計（千円）					
			うち一般財源分（千円）					
			現状評価					
	事業特性1	維持管理事業	施策貢献度					
	事業特性2	区単独	今後の事業の方向性					
1003-09	区営・区立住宅大規模改修事業		事業費合計（千円）	65,549	56,973	7,900		
			うち一般財源分（千円）	5,950	5,951	4,250		
			現状評価	B：普通	B：普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	義務的事業		★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性	一般事業(評価対象外)	A:現状維持	一般事業(評価対象外)		

平成30年度（令和元年度実施）　施策評価表

1　施策No.	6-2-2		
2　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		
3　政策	魅力ある都心居住の場づくり		
4　施策	良質な住宅ストックの形成		
5　評価担当部	都市整備部		
6　施策関連課	住宅課		
7　評価者	都市整備部長　奥島　正信		

8　施策の目標	分譲マンション・賃貸マンション・戸建住宅の適切な維持管理を促進します。 狭小な住戸面積に偏った住宅ストックバランスの適正化を図ります。 区民の発意による空き家等既存ストックを有効活用したリノベーション※まちづくり活動を支援し、身近な住環境の改善を進めます。
9　施策の現状と課題	●住宅・土地統計調査によると、平成25年の住宅数は192,660戸で平成20年と比べて24,410戸増えている。内訳は居住世帯のある住宅が161,590戸、居住世帯のない住宅が30,370戸となっている。空き家率が15.8%と23区中最も高くなっている。居住世帯のない住宅の内訳では、賃貸用の住宅が25,450戸と83.8%を占めている。 ●住宅の所有関係は、持家が40.9%、借家が51.9%となっている。借家の中でも民営借家の割合は48.4%、公的借家は全体の1.5%と国及び東京都を大幅に上回っている 。（平成25年住宅・土地統計調査） ●世帯総数に占める最低居住面積水準未満の割合は20.7%で23区中3位の高さとなっている。そのため、狭小な住戸面積の住宅の割合と世帯人数に応じた居住面積が確保された住宅との割合が適正となるように対策を講じる必要がある。（平成25年住宅・土地統計調査） ●老朽化を迎えるマンションの改修、建替えなどが必要であるが、居住者の高齢化等様々な課題が生じ、大規模改修などを円滑に行うために対策を講じる必要がある。
10　施策の実現に影響を及ぼす環境の変化（法改正、社会状況等）	●豊島区では空き家の活用を促進させることで、区民の安全・安心なまちづくりや多様なライフスタイルの実現に寄与するために「豊島区空家活用条例」を新たに制定し、平成30年4月1日から施行している。 ●東京都では、マンションの管理不全を防止し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するために、「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」を平成31年3月に制定した。
11　今年度の施策の取組方針	分譲マンションの維持管理に関する意識向上を図り快適なマンション居住を支援するため、管理状況の実態把握に努めるとともに、管理不全の予防・改善のための支援・指導等を図る。また、空き家の活用を推進するため、登録された空き家の所有者等の意向に沿った活用支援メニューを提供し、活用に向けてワンストップで、所有者の相談に応じ専門家派遣等を実施する。

12　投入コストの推移

費　目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
事業費合計（千円）	37,103	20,853	29,241	0	0
うち一般財源分（千円）	34,728	20,434	27,973	0	0

13　施策の達成度を測る指標の推移

指標(1)	基本計画指標		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
「単身向け、ファミリー向けなど、良質な住宅がバランスよく供給されている」について、「そう思う」「どちらともいえない」と回答する区民の割合【%】		目標値	63.00%	64.00%	65.00%	66.00%	67.00%
		実績値	66.10%	67.50%	66.20%		
		達成率	104.9%	105.5%	101.8%	—	—
		達成状況	A：達成	A：達成	A：達成		
指標重要度の割合(%)	50	指標設定理由	世帯人数に応じた住宅、またはより良質な住宅に居住していることを示す指標であるため。				

指標(2)	基本計画指標		平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
民間まちづくり会社によるリノベーション手法を用いた空き家等の事業化件数【件】		目標値	20	40	60	80	100
		実績値	4	5	6		
		達成率	20.0%	12.5%	10.0%	—	—
		達成状況	D：大きく未達成	D：大きく未達成	D：大きく未達成		
指標重要度の割合(%)	50	指標設定理由	事業化件数は空き家等が有効活用されていることを示す指標であるため。				

14　施策達成状況

平成30年度達成状況	55.9%	【達成状況分析】
C：未達成		・「単身向け、ファミリー向けなど、良質な住宅がバランスよく供給されている」について、「そう思う」「どちらともいえない」と回答する区民の割合については、目標値を上回っており、現在の事務事業を引き続き進めていく。 ・「空家活用条例」施行にあたり、宅建協会等の専門家と協定を締結、活用支援事業者等民間団体との連携体制の構築を整えたことにより、条例を着実に実施していくことが必要である。
		【指標重要度の割合の設定理由】
		・区民意識調査の結果は、区全体における施策の達成状況を確認するうえでも重要な指標である。一方で、空家活用条例の普及と必要な支援が空き家の有効な活用方法となることから割合を50対50に割り振っている。

15　施策を構成する事務事業評価を踏まえた分析	当施策を達成するため、不動産オーナーとマンション管理組合の意識改革、普及啓発が重要である。また、既存ストックの活用には、民間団体等との連携が不可欠である。今後も区は、分譲マンションの適正管理を進めていくために管理組合への情報提供や、空き家の利活用を進めていくために不動産オーナーに積極的に働きかけを行っていく必要がある。

平成30年度（令和元年度実施）　施策評価表

16　施策貢献度の考え方 （設定の根拠・理由）	遊休不動産オーナーへの意識改革、普及啓発は施策の目標である良質な住宅ストックの形成に最も大きく貢献するものであると考え、居住支援協議会経費及び空き家活用事業を★★★とし、次いで施策の目標でもある分譲マンション等の適切な維持管理の促進にかかわるマンション適正管理支援事業を★★とし、その他を★として、平成30年度に終了し、空き家利活用事業に統合したリノベーションまちづくり事業を-とした。
17　来年度の方針 （課題解決策や改善策、成果向上策について）	居住支援協議会の活動をひろげるために広報活動を積極的に行うとともに、地域への働きかけ及び宅建協会等との連携により物件の掘り起こしを行い居住支援バンクへの登録を結びつける。また、分譲マンションを適正に維持管理していくために、制度の普及啓発を推進するほか、積極的に個別訪問を行う。
18　新規・拡充事業の 効果や必要性	空き家率は23区で最も高く、約8割は民間賃貸住宅である。また、民営借家に居住する単身高齢者は増加しており、その割合は23区で最も高くなっている。さらに、住宅市場においては、単身高齢者などの入居選別が行われている現状がある、今後は、このような課題を解決し、住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居ができるよう区としてこれを後押しする施策の構築が求められている。

19　施策を構成する計画事業

事業整理番号	事業名		項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
1003-11	居住支援協議会経費 (旧住宅マスタープラン重点プロジェクト推進事業)		事業費合計(千円)	5,569	7,412	5,372		
			うち一般財源分(千円)	5,569	7,412	5,372		
			現状評価	C:不十分	C:不十分			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★★	★★★	★★★		
	事業特性2	区単独	今後の事業の方向性	B:改善・見直し	B:改善・見直し			
1003-12	マンション適正管理支援事業 (旧分譲マンション建替え、改修支援事業他3事業を統合)		事業費合計(千円)			16,103		
			うち一般財源分(千円)			15,281		
			現状評価					
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度			★★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性			A:現状維持		
1003-15	リノベーションまちづくり事業		事業費合計(千円)	30,684	11,741	4,648		
			うち一般財源分(千円)	28,309	11,322	4,320		
			現状評価	B:普通	B:普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★★★	★★★			
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性	B:改善・見直し	D:終了			
1003-16	空き家活用事業		事業費合計(千円)			2,778		
			うち一般財源分(千円)			2,660		
			現状評価					
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度			★★★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性					

20　施策を構成する一般事業

事業整理番号	事業名		項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
1003-13	都心共同住宅供給事業		事業費合計(千円)	425	850	170		
			うち一般財源分(千円)	425	850	170		
			現状評価	B:普通	B:普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★	★	★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性					
1003-14	優良建築物等整備事業		事業費合計(千円)	425	850	170		
			うち一般財源分(千円)	425	850	170		
			現状評価	B:普通	B:普通			
	事業特性1	任意的事業	施策貢献度	★	★	★		
	事業特性2	国・都補助	今後の事業の方向性	A:現状維持				