

No 325

## 平成30年度 港区事務事業評価シート

## 評価対象

事務事業名	マンション管理・修繕等支援	開始年度	平成 18 年度
所属	街づくり支援部住宅課住宅支援係	種別	—
所管課長	街づくり支援部住宅課長		
基本政策	1 都心の活力と安全・安心・快適な暮らしを支えるまちをつくる		
政策名	(2) 魅力的な都心生活の舞台をつくる		
施策名	③ 快適な都心居住の実現		

## 事業概要

事業の目的	マンションの管理・修繕等に係わるセミナーや住宅の専門相談等を実施するとともに、マンション管理における活動に対する支援やアドバイザーの派遣を行うことにより、住宅の適正な維持管理や良好な住環境の維持を図り、安全で住み続けられる街づくりに寄与します。
事業の対象	区内の分譲マンション等居住者
事業の概要	<p>①マンションセミナーの開催 マンションの維持管理や大規模修繕に関する支援（無料 年2回）</p> <p>②すまいの専門相談実施 すまいに関する諸問題の相談に専門的な立場から指導・助言を行う事業（毎週火曜日及び水曜日）</p> <p>③管理アドバイザーの派遣 管理アドバイザーを派遣する支援事業（無料 10回まで）</p> <p>④劣化診断費用助成 建築物の屋上、壁面、鉄部、給排水管、電気設備等に関する調査に対する支援事業（助成率1/2 限度額50万円）</p> <p>⑤分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成 共用部分リフォームローン融資に伴う債務保証料に対する支援事業（保証料額以内 限度額150万円）</p> <p>⑥利子補給（新規受付は行っていません） 住宅取得、住宅リフォーム、優良賃貸住宅建設の資金について一定期間利子補給を行う事業</p>
根拠法令等	港区すまいの各種専門相談事業実施要綱、港区分譲マンション等管理支援要綱、港区住宅取得支援事業実施要綱、港区分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業制度要綱、港区住宅リフォーム等支援事業実施要綱、港区優良賃貸住宅建設資金等支援事業実施要綱

## 事業の成果

指標	指標1	すまいの専門相談			指標2	管理アドバイザー派遣			指標3	劣化診断費用助成		
		当初予定	実績	達成率		当初予定	実績	達成率		当初予定	実績	達成率
	平成28年度	96	83	86.5%	平成28年度	5	4	80.0%	平成28年度	10	7	70.0%
平成29年度	96	87	90.6%	平成29年度	20	15	75.0%	平成29年度	10	9	90.0%	
平成30年度	125	—	—	平成30年度	15	—	—	平成30年度	8	—	—	

指標から見た事業の成果 住宅の維持管理等に対する意識の啓発や居住環境の改善を支援することにより、住宅の適正な維持管理や良好な住環境の維持・向上が図られます。

## 事業費の状況(単位：千円)

年度	予算状況									決算状況	
	当初予算額	一般財源	国庫支出金	都支出金	基金	その他	流用	補正予算	予算現額	決算額	執行率
平成28年度	10,268	10,268	0	0	0	0	-476	0	9,792	7,187	73%
平成29年度	13,695	13,695	0	0	0	0	0	0	13,695	12,172	89%
平成30年度	11,465	11,465	0	0	0	0	—	—	—	—	—

事業費から見た事業の状況 平成29年度からは、新たに劣化診断費用助成を加えたため、予算額が増えている。平成30年度については、十分精査した内容となっている。

事務事業を取り巻く状況等	
前回評価からの改善事項等 (付帯意見への対応等)	管理アドバイザー派遣の普及・啓発を積極的に行うことで、利用率を向上させていきます。
区民ニーズや要望 (今後の需要見込み)	すまいに関する相談の問い合わせは依然として多く、今後も需要が見込まれます。
他団体等の取組状況 (類似事業の有無)	千代田区、中央区などは同様の支援事業を展開しています。
コスト削減の工夫・余地	すまいの専門相談や管理アドバイザー派遣は一定の需要があること、また専門家に委託しているもので、コストの削減は厳しいと思われます。
委託の有無	一部委託 なし 一部委託 全部委託
委託の内容	すまいの専門相談業務、管理アドバイザー派遣業務
委託等アウトソーシングの余地・可能性 (委託なしの場合)	—
事業の課題	すまいに関する様々な課題を解決するためには、複数の事業を提供することが効果的であるため、今後も支援の内容を常に見直していくことが重要です。
次年度へ向けた事務の改善点	管理アドバイザーを積極的に派遣することで管理上課題のあるマンションの把握や管理不全を防ぐための施策を検討していくことが重要です。

一次評価（所管課による自己評価）		
項目	評価※	評価の理由・コメント
① 事業継続の必要性	4	区民サービスを向上する上で専門相談は必要不可欠であり、今後も事業を継続していく必要があります。また、利子補給制度については新規で受付は行っていませんが、補給期間終了まで事業を継続していく必要があります。
② 事業の効果性	4	すまいの専門相談や劣化診断費用助成については一定の需要があり、安全で安心な暮らしを実現するための支援事業としては、目的を達成しています。すまいの専門相談において、区民からの要望をうけて平成26年度からマンション管理組合運営相談を開始しました。
③ 事業の効率性	3	区民からの需要が多いことから、専門家を派遣する手法は効果的であると評価します。

※評価は、5:「極めて高い」、4:「高い」、3:「普通」、2:「低い」、1:「極めて低い」を目安に5段階で記入してください。

総合評価	○ 拡充      ○ 継続      ○ 改善      ○ 廃止      ● 統合
所管課による評価の理由 (事業に対する取組方針) ※「拡充」「改善」の場合は拡充・改善する具体的な内容を記載 ※「継続」の場合は継続する具体的な理由を記載 ※「統合」の場合は統合対象事務事業名を記載	事業の効率性を高めるため、「マンション建替え支援」事業と統合します。

No 326

## 平成30年度 港区事務事業評価シート

## 評価対象

事務事業名	マンション建替え支援	開始年度	平成 18 年度
所属	街づくり支援部住宅課住宅支援係	種別	—
所管課長	街づくり支援部住宅課長		
基本政策	1 都心の活力と安全・安心・快適な暮らしを支えるまちをつくる		
政策名	(2) 魅力的な都心生活の舞台をつくる		
施策名	③ 快適な都心居住の実現		

## 事業概要

事業の目的	分譲マンション及び賃貸マンションの建替え及び耐震改修に対して必要な支援を行うことにより、建築物の耐震化の促進を図り、安全で住み続けられる街づくりに寄与します。
事業の対象	①区内の分譲マンションの管理組合、分譲マンションの区分所有者で構成するグループ又は区内の賃貸マンションの経営者 ②区内の分譲マンションの管理組合
事業の概要	①建替え・改修支援コンサルタントの派遣 専門コンサルタントを派遣する支援事業 無料 10回まで ②建替え・改修計画案等作成の費用助成 建替えや耐震改修の比較検討を含む調査及び計画案の作成に対する支援事業 助成率 全額 限度額150万円
根拠法令等	港区分譲マンション等耐震化支援要綱

## 事業の成果

指標	指標1	建替え・改修支援コンサルタント派遣			指標2	建替え・改修計画案等作成費用助成			指標3	当初予定	実績	達成率
		当初予定	実績	達成率		当初予定	実績	達成率				
	平成28年度	20	7	35.0%	平成28年度	2	0	0.0%	平成28年度			
	平成29年度	15	9	60.0%	平成29年度	20	2	10.0%	平成29年度			
	平成30年度	10	—	—	平成30年度	3	—	—	平成30年度		—	—
指標から見た事業の成果	建替え・改修計画案等作成費用助成の拡充を平成29年度に行い、大幅な増加を見込んだが実績としては2件となってしまった。しかしながら、今までの実績を踏まえると成果として評価できるものとなっている。											

## 事業費の状況(単位：千円)

年度	予算状況									決算状況	
	当初予算額	一般財源	国庫支出金	都支出金	基金	その他	流用	補正予算	予算現額	決算額	執行率
平成28年度	8,650	8,650	0	0	0	0	-237	0	8,413	2,025	24%
平成29年度	21,390	21,390	0	0	0	0	0	-18,104	3,286	1,734	53%
平成30年度	4,760	4,760	0	0	0	0	—	—	—	—	—
事業費から見た事業の状況	平成29年度予算は、平成27年度に行ったマンション実態調査を分析し検証した結果、新たな拡充策を踏まえたことによるものです。(平成29年4月1日要綱改正)										

事務事業を取り巻く状況等	
前回評価からの改善事項等 (付帯意見への対応等)	建替え・改修計画案等作成費用助成制度の普及・啓発を積極的に行うことで、利用率を向上させていきます。
区民ニーズや要望 (今後の需要見込み)	実績に現れてはいませんが、分譲マンションの建替えに関する問い合わせは多く、建替えの勉強会を行っているマンション管理組合も多いことから、今後も需要が見込まれます。
他団体等の取組状況 (類似事業の有無)	分譲マンションが多い千代田区、中央区などは同様の支援事業を展開しています。
コスト削減の工夫・余地	実績を踏まえて検討しますが、一定の需要があるため対象範囲を狭くすることは難しいと思われます。
委託の有無	なし 一部委託 全部委託
委託の内容	—
委託等アウトソーシングの余地・可能性 (委託なしの場合)	建替え・改修支援コンサルタント派遣については、報償費で行っていることから委託は考えていません。
事業の課題	老朽化マンションの再生には、既存不適格の問題や区分所有者間の合意形成が困難なことなど、様々な課題があるため、建替え計画案の作成作業に至るまでには、相当の時間がかかります。
次年度へ向けた事務の改善点	老朽化マンションの再生には、法的な要件以外に課題が多くあることから、老朽化マンションごとの課題を把握するとともに再生のための施策を検討していくことが重要です。

一次評価（所管課による自己評価）		
項目	評価※	評価の理由・コメント
① 事業継続の必要性	4	老朽化が進む分譲マンションが増え、今後も年を追うごとにマンションの建替えに向けた検討が深まることが予想されるため、この支援は継続的に行っていく必要があります。
② 事業の効果性	4	事業目的の達成には、区分所有者の主体的な取り組みが不可欠であり、当該支援事業は建替え検討への導入部分を間接的に支援する事業であることから、実施手段は妥当かつ効果的です。
③ 事業の効率性	3	建替えコンサルタント派遣や建替え・改修計画案等作成費用助成については、建替え検討の初期段階に係る支援事業として期待されます。

※評価は、5:「極めて高い」、4:「高い」、3:「普通」、2:「低い」、1:「極めて低い」を目安に5段階で記入してください。

総合評価	○ 拡充      ○ 継続      ○ 改善      ○ 廃止      ● 統合
所管課による評価の理由 (事業に対する取組方針)	事業の効率性を高めるため「マンション管理・修繕等支援」事業と統合します。
※「拡充」「改善」の場合は拡充・改善する具体的な内容を記載 ※「継続」の場合は継続する具体的な理由を記載 ※「統合」の場合は統合対象事務事業名を記載	

評価対象

事務事業名	滞納使用料等納付促進	開始年度	平成 20 年度
所属	街づくり支援部住宅課住宅管理係	種別	—
所管課長	街づくり支援部住宅課長		
基本政策	1 都心の活力と安全・安心・快適な暮らしを支えるまちをつくる		
政策名	(2) 魅力的な都心生活の舞台をつくる		
施策名	② 快適な都心居住の実現		

事業概要

事業の目的	区民向け住宅の使用料等の滞納整理には幅広い知識とノウハウが必要となるため、これらを専門的に行っている弁護士等のノウハウを活用することで、使用料等の収納率の向上及び放棄等適正な債権整理を行います。
事業の対象	区民向け住宅の使用料等未納者及びその連帯保証人並びにそれらの相続人
事業の概要	本事業は、区民向け住宅を退去した使用料等未納者に対する催告・収納業務を弁護士に委託して行っています。弁護士は住宅使用料等を滞納している区の指定する未納者に対して催告及び納付交渉等を行い、納付誓約書を提出させて未納使用料等を回収します。継続して分割納付をしている滞納者に対しては継続分納の納付誓約書を取り交わして回収を行います。また、滞納して5年以上経過している債権及び滞納者に破産等があった場合については必要に応じて調査等を行い適正な債権管理を行います。
根拠法令等	弁護士法第3条及び第72条

事業の成果

指標	指標1	未納者からの回収額			指標2				指標3			
		当初予定	実績	達成率		当初予定	実績	達成率		当初予定	実績	達成率
	平成28年度	20,770	1,830	8.8%	平成28年度				平成28年度			
	平成29年度	19,494	1,391	7.1%	平成29年度				平成29年度			
	平成30年度	36,000	—	—	平成30年度		—	—	平成30年度		—	—
指標から見た事業の成果	回収困難案件も依頼しているため、回収額という観点からは達成率は決して高くはありませんが、弁護士を通じての催告や必要に応じて調査をしてもらうことにより、回収不能であることを確定させることにも意義があります。なお、債権回収が不能であると確定した債権額約570万円について平成29年度に債権放棄をしました。											

事業費の状況(単位：千円)

年度	予算状況									決算状況	
	当初予算額	一般財源	国庫支出金	都支出金	基金	その他	流用	補正予算	予算現額	決算額	執行率
平成28年度	2,646	2,646	0	0	0	0	0	0	2,646	1,468	55%
平成29年度	2,646	2,646	0	0	0	0	0	0	2,646	880	33%
平成30年度	1,799	1,799	0	0	0	0	—	—	—	—	—
事業費から見た事業の状況	発生古い退去滞納者の債権については、滞納者及び連帯保証人の死亡や所在不明により、請求先の特等等に時間を要するものもあることから、その見込みも反映した事業費としました。										

事務事業を取り巻く状況等	
前回評価からの改善事項等 (付帯意見への対応等)	未納使用料等は年々減少し続けていますが、より効果をあげるため、弁護士への委託件数を増やす予定です。
区民ニーズや要望 (今後の需要見込み)	区民向け住宅使用料の滞納整理は、公平な負担の確保に資することから、継続的に実施していくことが求められています。
他団体等の取組状況 (類似事業の有無)	港区と同様に弁護士委託による滞納整理を実施している自治体があり、徴収強化に向けた事業構築のため参考にしています。
コスト削減の工夫・余地	平成25年4月からの仕様では収納額に対する出来高払い（収納額の30%）としていましたが、平成25年10月からは委託件数による単価契約としました。
委託の有無	一部委託 なし 一部委託 全部委託
委託の内容	住宅使用料等を滞納している未納者に対する催告及び納付交渉等
委託等アウトソーシングの余地・可能性 (委託なしの場合)	—
事業の課題	新たな滞納の発生の抑制と退去者の対応に関する的確な対応が必要と考えます。あわせて、債権管理条例の施行を受け、適正な債権管理を実現するため、回収困難な債権を見極め、適正に不能欠損処理を進める必要があります。
次年度へ向けた事務の改善点	発生の古い債権や高額債権は退去滞納者に多いことから、弁護士をもっと積極的に活用して未納使用料等の縮減に努めていきます。

一次評価（所管課による自己評価）		
項目	評価※	評価の理由・コメント
① 事業継続の必要性	5	住宅使用料等の未納は常に発生している状況であり、継続して実施していく必要があります。同時に、未納使用料等の発生を抑制するため、滞納初期段階での対策を強化していく必要があります。
② 事業の効果性	4	未納使用料等の回収とともに、事実上回収が困難となっている債権の把握に努めることで、一定の成果を上げています。
③ 事業の効率性	4	入居滞納者の初期対応に入居者に身近な指定管理者をあて、弁護士は退去滞納者を中心に対応させることで、未納使用料等の削減及び抑止を効率的に進めています。

※評価は、5:「極めて高い」、4:「高い」、3:「普通」、2:「低い」、1:「極めて低い」を目安に5段階で記入してください。

総合評価	○ 拡充      ● 継続      ○ 改善      ○ 廃止      ○ 統合
所管課による評価の理由 (事業に対する取組方針)	平成27年度から指定管理者や弁護士の役割を見直し、入居滞納者の初期対応に指定管理者を投入することとし、弁護士を退去滞納者中心に対応させていくことで、適材適所により未納使用料等の削減及び抑止に努めてきた結果、未納使用料等は減少し続けています。弁護士をもっと積極的に活用することで、さらなる未納使用料等の縮減を実現していきます。
※「拡充」「改善」の場合は拡充・改善する具体的な内容を記載 ※「継続」の場合は継続する具体的な理由を記載 ※「統合」の場合は統合対象事務事業名を記載	