

評価対象			
事務事業名	マンション管理・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	<p>マンション管理に対して必要な支援を行うことにより、マンションの適正な維持管理や計画的な修繕を促進し安全で住み続けられる街づくりに寄与します。</p> <p>また、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必要な支援を行うことにより、建築物の耐震化の促進し、安全で住み続けられる街づくりに寄与します。</p>
事業の対象	<p>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</p> <p>②区内分譲及び賃貸マンションの管理組合及び経営者</p> <p>③①または賃貸マンション経営者</p>
事業の概要	<p>①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>②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>③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）</p>
根拠法令等	港区分譲マンション等管理支援要綱、港区分譲マンション等耐震化支援要綱

【ステップ1】①事業継続の必要性に係る評価

開始当時の背景・これまでの経緯	<p>平成17年に実施した分譲マンション実態調査の結果を踏まえ、老朽化マンションの建替えまたは耐震改修工事を検討するうえで実施する必要がある劣化診断費用に対し、平成18年に「港区分譲マンション建替え支援要綱」を制定し、助成してきました。平成23年には要綱を改正し、分譲マンション管理アドバイザー派遣制度を追加しました。</p> <p>建替え・改修支援コンサルタント派遣制度は、平成18年に制定した「港区分譲マンション建替え支援要綱」により運用していましたが、平成29年に建替えと管理に関する支援を分割し、「港区分譲マンション等管理支援要綱」、「港区分譲マンション等耐震化支援要綱」とし運用しています。</p>		
評価	A 高い	B どちらともいえない	C 低い
評価の着眼点 公益性 (情勢変化により区が実施する意義に変化はないか)	◎		
今日性 (情勢変化により区民ニーズとの不整合はないか)	◎		
①事業継続の必要性	◎		
①事業継続の必要性評価の理由	<p>(歴史的役割を終えていないか、区の関与は必要か、代替可能な事業はないか)</p> <p>当該事業は、令和2年4月1日から施行される「東京におけるマンションの適正な管理に促進に関する条例」に基づき管理状況の届出が義務化されること、また、老朽化マンションが今後増加すること等により、マンションの適正な管理を促すとともに管理不全を防止し良好な居住環境の確保をするために事業継続の必要があります。</p>		

【ステップ2】②事業の効果性・③事業の効率性に係る評価

②事業の効果性に係る評価

事業の成果	指標1	管理アドバイザー派遣			指標2	劣化診断費用助成			指標3	建替え・改修支援コンサルタント派遣		
		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29年度	20	15	75.0%	平成29年度	10	9	90.0%	平成29年度	15	9	60.0%
平成30年度	15	11	73.3%	平成30年度	8	12	150.0%	平成30年度	10	21	210.0%	
令和元年度	10	—	—	令和元年度	10	—	—	令和元年度	10	—	—	

指標から見た事業の成果 マンション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、マンションの適正な管理や良好な居住環境の維持・向上が図れます。

評価	A 高い	B どちらともいえない	C 低い
②事業の効果性	◎		
②事業の効果性評価の理由	(事業の目的を実現できているか、区民のニーズに応える手段として妥当か) 各事業は、目的である安心して住み続けられる街づくりに貢献することを実現しており、特に建替え・耐震改修に対しては実績が当初予定を大きく上回ることから区民ニーズに応える手段として妥当です。		

③事業の効率性に係る評価

事業費の状況	年度	予算状況の内訳(千円)								決算状況(千円)	
		当初予算額	一般財源割合	一般財源	国庫支出金	都支支出金	その他	流用	補正予算	予算現額	決算額
平成29年度	35,085	100%	35,085	0	0	0	0	-18,104	16,981	13,906	82%
平成30年度	16,225	100%	16,225	0	0	0	260	0	16,485	12,738	77%
令和元年度	18,372	100%	18,372	0	0	0	—	—	—	—	—

事業費から見た事業の状況 事業費については現状維持となります。

評価	A 高い	B どちらともいえない	C 低い
③事業の効率性	◎		
③事業の効率性評価の理由	(費用対効果や受益者負担等の観点から、コストに見合う成果が得られているか) 管理について様々な問題を抱えているマンション管理組合等に対して実施している管理アドバイザー派遣、予算がなくマンションの劣化状況が把握できず、建替えや改修について検討が停滞しているマンションへの支援は問題の解決、検討を推進していくうえで必要となります。		

**【ステップ3】
総合評価**

○ 拡充 ● 継続 ○ 改善 ○ 統合 ○ 廃止

<p>本事業に係る所管課の意見</p> <p>総合評価に係る具体的な理由(根拠)と来年度の実施内容(又は廃止後の対応)を記載します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「拡充」：レベルアップ ・「継続」：現状維持 ・「改善」：対象範囲、事業規模、実施方法等の変更(一部廃止、縮小を含む) ・「統合」：他事業と統合 	<p>管理アドバイザー派遣等のマンションの適切な管理に対する支援、また、耐震性不足が疑われる老朽化マンションへの劣化診断費用助成、建替え・改修支援コンサルタント支援は、その費用の捻出が困難な管理組合を支援し、問題の解決、検討の推進に寄与しています。今後もマンションの管理不全を防止し、適切な管理を促進するとともに、良質な居住環境を整備するために当事業を継続します。</p>
---	--

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	③ 快適な都心居住の実現		

事業概要	
事業の目的	受益者負担の原則に従い、滞納者に適正な使用料負担を求めるため、滞納整理に関する幅広い法的知識やノウハウを持つ弁護士等を活用し、使用料等の収納率向上及び債権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滞納者及び連帯保証人並びにそれらの相続人
事業の概要	区民向け住宅を退去した使用料等滞納者に対する債権回収等業務を弁護士に委託しています。弁護士が区の指定する滞納者に対して催告及び納付交渉等を行い、一括または分割により使用料等を回収します。また、長期の滞納債権や滞納者に破産等があった場合は、必要に応じて調査等を行い、適正に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

【ステップ1】①事業継続の必要性に係る評価									
開始当時の背景・これまでの経緯	当時、区民向け住宅使用料等の滞納金額は年々増加しており、職員による滞納整理では限界があったため、債権回収の専門家に業務委託することになりました。								
評価	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>A 高い</td> <td>B どちらともいえない</td> <td>C 低い</td> </tr> </table>		A 高い	B どちらともいえない	C 低い				
	A 高い	B どちらともいえない	C 低い						
評価の着眼点	<table border="1"> <tr> <td>公益性 (情勢変化により区が実施する意義に変化はないか)</td> <td>◎</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>今日性 (情勢変化により区民ニーズとの不整合はないか)</td> <td>◎</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	公益性 (情勢変化により区が実施する意義に変化はないか)	◎			今日性 (情勢変化により区民ニーズとの不整合はないか)	◎		
公益性 (情勢変化により区が実施する意義に変化はないか)	◎								
今日性 (情勢変化により区民ニーズとの不整合はないか)	◎								
①事業継続の必要性	◎								
①事業継続の必要性評価の理由	(歴史的役割を終えていないか、区の関与は必要か、代替可能な事業はないか) 住宅使用料の滞納は区の財産を不当に使用している状態であり、受益者負担の公平性の観点からも、区が関与して滞納対策を行っていく必要があります。また、滞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。								

【ステップ2】 ②事業の効果性・③事業の効率性に係る評価

②事業の効果性に係る評価

事業の成果	指標1	滞納者からの回収額			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29年度	19,494	1,391	7.1%	平成29年度				平成29年度			
	平成30年度	60,544	2,197	3.6%	平成30年度				平成30年度			
	令和元年度	60,000	—	—	令和元年度		—	—	令和元年度		—	—
指標から見た事業の成果	滞納額（弁護士へ依頼した滞納者の債権額）に対する回収額（達成率）は、回収困難案件もあるため高いとは言えませんが、滞納額は確実に減少しています。また、滞納整理においては、回収不能債権について債権放棄を検討することも重要であり、弁護士の調査によって回収不能案件を確定させることができている。なお、債権回収不能と確定した債権額約180万円について、平成30年度に債権を放棄しました。											
評価	A 高い			B どちらともいえない			C 低い					
②事業の効果性	◎											
②事業の効果性評価の理由	（事業の目的を実現できているか、区民のニーズに応える手段として妥当か）滞納初期段階から滞納者対応をすることで滞納使用料のさらなる増加を未然に防ぐことと合わせ、弁護士を活用した滞納整理を行うことで、少しずつですが、滞納使用料を回収できています。また、回収不能債権を特定し、適切に債権放棄を実施しています。											

③事業の効率性に係る評価

予算状況の内訳（千円）												決算状況（千円）	
事業費の状況	年度	当初予算額	一般財源割合	一般財源	国庫支出金	都支出金	その他	流用	補正予算	予算現額	決算額	執行率	
		平成29年度	2,646	100%	2,646	0	0	0	0	0	0	2,646	880
平成30年度	1,799	100%	1,799	0	0	0	793	0	0	2,592	2,495	96%	
令和元年度	1,801	100%	1,801	0	0	0	—	—	—	—	—	—	
事業費から見た事業の状況	平成30年度から弁護士を変更したことにより、対応件数を増やすことができました。実績による単価契約のため、滞納整理実績の増加に伴い、事業費の流用（予算額の増額）を行いました。												
評価	A 高い			B どちらともいえない			C 低い						
③事業の効率性	◎												
③事業の効率性評価の理由	（費用対効果や受益者負担等の観点から、コストに見合う成果が得られているか）初期段階の滞納者（入居滞納者）の対応には入居者に身近な指定管理者を充て、弁護士は退去滞納者を中心に対応させることで、滞納使用料等の削減及び抑止を効率的に進めることができます。												

**【ステップ3】
総合評価**

○ 拡充 ● 継続 ○ 改善 ○ 統合 ○ 廃止

本事業に係る所管課の意見	
総合評価に係る具体的な理由（根拠）と来年度の実施内容（又は廃止後の対応）を記載します。 ・「拡充」：レベルアップ ・「継続」：現状維持 ・「改善」：対象範囲、事業規模、実施方法等の変更（一部廃止、縮小を含む） ・「統合」：他事業と統合	初期段階の滞納者（入居滞納者）の対応に指定管理者を充て、弁護士を退去滞納者中心に対応させていくことで、人材の適材適所活用により、滞納使用料等の削減及び抑止に努めてきた結果、滞納金額は減少しています。 この手法の効果を検証しつつ、引続き効果的な業務遂行を目指します。