

施策23	良好な住宅の形成と住環境の向上	主管部長(課)	都市整備部長(住宅課)
		関係部長(課)	

1 施策の分析

(1) 施策が目指す江東区の姿										
多様なライフスタイルやライフステージに応じて住み続けられる、快適で安心な住まいづくりが広がっており、地域と調和の取れた住環境が実現されています。										
(2) 施策実現に関する指標(代表指標)										
指標名		単位	現状値 (元年度)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	目標値 (6年度)	指標担当課
住環境に満足している区民の割合		%	71.8	76.2	75.4				75	住宅課
分析	◆「マンション等の建設に関する条例」により、良質な住宅の供給、良好な住宅ストックの維持管理等、住環境の整備に取り組んでいるほか、既存マンションの管理支援事業として、分譲マンション相談会やアドバイザー派遣等の支援事業を継続して実施しており、一定の水準を維持している。									
(3) 施策コストの状況										
種別		3年度予算		3年度決算(速報値)		4年度予算		5年度予算		
トータルコスト		542,003千円		407,318千円		553,602千円		0,000千円		
事業費		406,016千円		290,135千円		411,380千円				
人件費		135,987千円		117,183千円		142,222千円				
(4) 一次評価《主管部長による評価》										
総評	<ul style="list-style-type: none"> ◆平成30年10月の「マンション等の建設に関する条例」改正により、世帯用151戸以上の物件をワンルームタイプ、世帯用、3世代を見据えた間取りを配置するよう、多様な住まい確保に向けた取り組みを実施してきた。 ◆3年度に実施したマンション実態調査結果を基礎資料として、国の「住生活基本計画」や都の「東京都住宅マスタープラン」の内容を踏まえた「江東区住宅マスタープラン」の改定を令和4年3月に行った(「江東区都市計画マスタープラン」に統合)。 ◆今後は、マンション実態調査から把握した課題の解決や住宅マスタープランの取組方針を具現化するため、住宅施策により一層取り組む必要がある。 									
今後の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ◆マンション実態調査結果の分析、及び「江東区住宅マスタープラン」で定められた方針を踏まえ、「マンション等の建設に関する条例」の改正を見据えた新たなマンション建設方針の策定を進めていく。 ◆民間マンション等の良好な維持管理や長寿命化に向けて、引き続き管理組合の円滑な運営のサポートを継続していく。 ◆区営住宅の老朽化対策として、建替・集約事業等を着実に実施していく。 									

2 取組の分析

取組方針1	多様なニーズに応じた住宅確保の支援	主管部長(課)	都市整備部長(住宅課)							
		関係部長(課)								
高齢者、障害者、ひとり親世帯をはじめとした住宅困窮者へ住宅情報を提供するため、居住支援協議会を通じて、福祉部門や住宅関連事業者との連携を更に強化し、お部屋探しに向けた仕組みづくりに取り組めます。また、今後増加が予想される単身高齢者に対する公営住宅の入居者募集や民間賃貸住宅への円滑な入居支援を充実させます。さらに、区営住宅等の計画的な修繕や建替えによる効率的かつ円滑な更新を行うことで建物の長寿命化を図るとともに、バリアフリー化等の住宅性能の向上を目指します。										
(1) 指標										
指標名		単位	現状値 (元年度)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	目標値 (6年度)	指標担当課
お部屋探しサポート事業の成約件数		件	20 (30年度)	22	17				50	住宅課
分析	◆民間賃貸住宅貸主の不安を軽減するために見守り事業等の入居支援策に継続的に取り組んでいる。コロナ禍ということもあり、3年度は2年度に比べ申請者数が減少、それに伴い成約件数も減少したが、契約率は上昇している。									
(2) 取組コストの状況										
種別		3年度予算		3年度決算(速報値)		4年度予算		5年度予算		
トータルコスト		466,746千円		348,364千円		484,993千円		0,000千円		
事業費		386,245千円		278,895千円		396,751千円				
人件費		80,501千円		69,469千円		88,242千円				
(3) 成果と課題										
<ul style="list-style-type: none"> ◆住宅困窮者の賃貸住宅の契約数は概ね横ばいであるが、更なる契約成立に向けて、引き続き居住支援事業の周知を図るとともに、新たに家主・支援者向けのセミナーを実施し、住宅確保要配慮者に対する理解向上や支援強化に取り組む。 ◆江東区公営住宅等建替・集約事業において、区営住宅入居者の仮住居への円滑な移転、近隣住民向けの建替事業等の説明会などを実施した。また、継続管理する住宅では、昨年度に引き続き、改善事業として浴槽・浴室改修工事を実施した。今後も継続実施し、居住性の向上を図る。 										

取組方針2	良好な住環境の支援・誘導	主管部長(課)	都市整備部長(住宅課)							
		関係部長(課)								
<p>新たなマンション建設条例に基づき、多様な世代・世帯が交流できるマンション建設の誘導や歩道状空地の確保など、より良い住環境を推進します。また、老朽化した分譲マンションをはじめ区の居住形態の中心となるマンションの管理状況を把握し、助言や必要に応じた指導をするとともに、セミナーや相談会等の啓発・相談事業の充実に取り組みます。さらに、アドバイザー派遣やマンション計画修繕調査費用助成等の支援事業を実施することで、住居の計画的な大規模修繕やリフォームを誘導します。</p>										
(1)指標										
	指標名	単位	現状値 (元年度)	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	目標値 (6年度)	指標担当課
	歩道状空地の整備(延長/面積)	m/m ²	1,529.84 2,991.65 (30年度)	1,239.99 12,848.82	940.65 2,342.19				—	住宅課
	適正な維持管理をしている分譲マンションの管理組合数	%	—	70.3	79.4				100	住宅課
分析	<p>◆マンション建設に対して、歩道状空地の整備対象となる竣工物件が、2年度に18件、3年度に11件あり、「マンション等の建設に関する条例」に基づいて、全ての対象物件で整備し、より良い住環境を確保している。</p> <p>◆分譲マンション管理状況届出制度による届出内容から、対象マンションの約8割が適正に維持管理されており、2年度と比べると9ポイントの増となっている。これは、2年度より実施している、マンション管理士による現地調査及び助言指導の実施、届出促進や管理強化に向けた取り組みが、一定の効果を上げていると考えられる。</p>									
(2)取組コストの状況										
	種別	3年度予算	3年度決算(速報値)	4年度予算	5年度予算					
	トータルコスト	75,257千円	58,954千円	68,609千円	0,000千円					
	事業費	19,771千円	11,240千円	14,629千円						
	人件費	55,486千円	47,714千円	53,980千円						
(3)成果と課題										
<p>◆本区におけるマンション建設においては、今後も「マンション等の建設に関する条例」に基づき、多様なニーズに対応した住居や生活利便施設の整備、歩道状空地の確保を引き続き推進していくとともに、新たなマンション建設方針の策定に向け、水害等防災面の充実など指導内容の検討を行う。</p> <p>◆建物と居住者の2つの老いが進行する分譲マンションの維持管理が課題となる中で、国や都の動向を注視しつつ、マンションセミナーやアドバイザー派遣を活用するなど、より一層効果的な支援を図る。</p>										

施策 23	良好な住宅の形成と住環境の向上	主管部長(課)	都市整備部長(住宅課)
		関係部長(課)	

施策を取り巻く状況	
<p>(国、都の動向)</p> <p>◆国は、令和3年3月に「住生活基本法」に基づく新たな「住生活基本計画」を策定し、主に「新しい日常」、「災害」、「環境」への対応について示している。また、同年9月には、令和2年6月に改正した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を策定した。</p> <p>◆都は、平成31年3月に「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」を制定し、令和2年4月より当該条例に基づく分譲マンションの管理状況届出制度を開始した。また、令和4年3月には「東京都住宅マスタープラン」を策定し、国と同様に「新しい日常」、「災害」、「環境」に関する政策目標を示すなど、住宅施策を総合的かつ計画的に推進している。</p> <p>(区の状況)</p> <p>◆老朽化した区営住宅の居住性の向上が課題となっており、効果的・効率的な事業手法の選定、及びライフサイクルコストの縮減等を目指すことを目的に、29年度に「江東区公営住宅等長寿命化計画」を改定した。これを踏まえ、元年度には「江東区公営住宅等建替・集約事業計画」を策定し、区営住宅の建替・集約事業を実施している。また、建替・集約の対象となっていない住宅については、長寿命化計画に基づき、計画修繕及び改善事業を実施している。</p> <p>◆区では、3年度にマンション実態調査を実施し、その調査結果を基礎資料として、国の「住生活基本計画」や都の「東京都住宅マスタープラン」を踏まえ、「江東区住宅マスタープラン」の改定を行った。「江東区住宅マスタープラン」の取組方針を具現化するため、今後は新たなマンション建設方針の策定を進めていく。</p> <p>◆居住者の高齢化等を踏まえ、民間マンション等の良好な維持管理や長寿命化、円滑な管理組合の運営が図られるよう、マンション管理組合等に対する支援の着実な推進が求められている。</p>	

令和3年度 行政評価(二次評価)結果	
<p>◆マンション実態調査結果を基に、マンション等建設指導の見直しや検討を進めるとともに、民間マンション等の良好な維持管理や長寿命化に向けて、管理組合の円滑な運営のサポートを継続していく。【都市整備部】</p> <p>◆近年の激甚化する災害発生状況を踏まえ、水害対策等の防災面の充実を図る必要がある。【都市整備部】</p>	

これまでの取り組み状況		
①	区営住宅の適正な維持管理と更新	【取組方針1】
取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 区営住宅の約半数は、昭和50年代前半に建設されたもので、老朽化が進んでおり、バリアフリー性能や居住性等の住宅性能、入居世帯の住戸規模等のミスマッチ、小規模団地であるがゆえの管理の効率性等の課題がある。 各課題に対応するとともに、効率的かつ円滑な区営住宅等の再生を図ることを目的とし、令和2年3月に「公営住宅等建替・集約事業計画」を策定、円滑な建替え・集約に取り組んでいる。 建替・集約の対象となっていない住宅については、「江東区公営住宅等長寿命化計画」に基づき、計画修繕及び改善事業を実施している。 	
	【対象となる事業名】	
	猿江一丁目アパート改築事業、大島五丁目住宅改築事業、区営住宅改修事業	
②	マンション実態調査結果を基にしたマンション等建設指導の見直しや検討	【取組方針2】
取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 区内のマンションの建物状況や維持管理の実態等を把握し、今後のマンション建設指導や維持管理に関する施策展開、住宅マスタープラン改定の基礎資料とするために「マンション実態調査」を実施している。 3年度は、社会状況の変化を踏まえ、マンションの実態を改めて把握することを目的に、マンション実態調査を実施した。調査から把握した課題や、3年度末に改定した「江東区住宅マスタープラン」の取組方針を具現化するため、条例改正を見据えた新たなマンション建設方針の策定を進めていく。 	
	【対象となる事業名】	
	マンション実態調査事業、マンション等建設指導・調整事業	
③	民間マンション等の良好な維持管理や長寿命化の推進	【取組方針2】
取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション相談会やアドバイザー派遣、マンション計画修繕調査支援等の支援事業を継続的に実施し、適正なマンション維持管理を推進してきた。 また、2年度より、分譲マンション管理状況届出制度において対象となっているマンション管理状況を把握し、助言等の実施に取り組んでいる。 4年度には、住宅金融支援機構が行う「マンション共有部分リフォーム融資」を活用し、東京都の利子補助を受けた者に対する債務保証料の一部補助を開始するなど、引き続き効果的な支援に取り組む。 	
	【対象となる事業名】	
	マンション共用部分リフォーム支援事業、マンション計画修繕調査支援事業、マンション管理支援事業、マンション適正管理促進事業	
④	水害等の災害に備えたマンションの防災面の充実	【取組方針2】
取り組み	<ul style="list-style-type: none"> 「江東区都市計画マスタープラン」や「江東区住宅マスタープラン」の改定により、災害に関する施策に重点が置かれた。また、3年度に実施したマンション実態調査結果においても、防災面での課題が挙げられている。 今後、新たなマンション建設方針の策定を進める中で、防災(浸水)対策に関する内容について検討を進めていく。 	
	【対象となる事業名】	
	マンション実態調査事業、マンション等建設指導・調整事業	

事業概要一覧（令和4年度 施策別）

※◆は主要ハード、♥は主要ソフト事業を表す

施策の大綱	基本施策	取組方針	事務事業名称	4年度 予算額 (千円)	3年度 予算額 (千円)	前年比 増減	改善方向	事業概要
			23 良好な住宅の形成と住環境の向上	411,380	406,016	1.3%		
			2301 多様なニーズに応じた住宅確保の支援	396,751	386,245	2.7%		
		1	区営住宅維持管理事業	66,988	54,437	23.1%	維持	区営住宅の維持管理。 施設数:9団地 住戸数:429戸
		2	区営住宅整備基金積立金	523	264	98.1%	維持	区営住宅の大規模修繕及び建替事業に要する経費等の財源に充てるための積立て。
		3	都営住宅募集事業	1,585	1,601	△ 1.0%	維持	都営住宅等の募集。 募集回数:年8回(うち地元割当4回)
		4	高齢者住宅管理運営事業	138,250	131,580	5.1%	維持	区営シルバーピアの維持管理及びシルバーピアの運営。 施設数:11か所 住戸数:313戸
		5	お部屋探しサポート事業	4,771	4,827	△ 1.2%	維持	東京都宅建物取引業協会及び全日本不動産協会の協力のもと、区及び両協会登録の一部店舗に相談窓口を設けて、高齢者等に対する住宅のあっせん、契約金及び家賃債務保証に係る保証料の一部等を助成。また、両協会に対し、仲介実績に応じた手数料を付与。
		◆ 6	猿江一丁目アパート改築事業	5,627	52,721	△ 89.3%	維持	老朽化に伴う、猿江一丁目アパートの改築。 事業期間:3～4年度 基本・実施設計 4～6年度 解体・新築工事 総事業費:19億9,741万2,000円
		◆ 7	大島五丁目住宅改築事業	6,965	46,652	△ 85.1%	維持	老朽化に伴う、大島五丁目住宅の改築。 事業期間:3～4年度 基本・実施設計 4～6年度 解体・新築工事 総事業費:23億8,260万3,000円
		◆ 8	区営住宅改修事業	172,042	94,163	82.7%	維持	老朽化、建設年度、使用者要望等を勘案した上で策定した年次計画に基づく計画的な改修。 実施団地数:5団地
			2302 良好な住環境の支援・誘導	14,629	19,771	△ 26.0%		
		1	マンション共用部分リフォーム支援事業	1,510	711	112.4%	レベルアップ	住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」を利用し、東京都の利子補助を受けた者に対し、融資に係る費用の一部を補助。 4年度より、利子補助を廃止する一方、債務保証料の補助を実施。
		♥ 2	マンション計画修繕調査支援事業	9,469	9,469	0.0%	維持	長期修繕計画策定のための調査費の助成。
		3	マンション管理支援事業	1,830	1,851	△ 1.1%	維持	マンションの良好な維持管理を推進するためのセミナー等の開催及び管理組合の交流会に対する講師派遣費用の補助。
		4	マンション適正管理促進事業	1,049	1,608	△ 34.8%	維持	都の条例に基づき、届出によってマンションの管理状況を把握し、その管理状況に応じた助言・支援等を実施。
		5	住宅リフォーム業者紹介事業	229	229	0.0%	維持	家屋修繕等の工事業者の紹介を希望する区民への「江東区住宅リフォーム協議会」を通した施工業者の紹介。
		6	マンション等建設指導・調整事業	542	106	411.3%	維持	一定規模以上のマンション・業務用ビルの建設に対する公開空地・緑地等設置の指導や、マンション建設と小学校等の受入状況との調整。
		7	マンション実態調査事業	0	5,797	皆減	廃止(単年度)	

《 外部評価シート 》

委員名

施策番号

23

1 取組方針の評価

①成果向上のための課題把握、取り組み状況は適切か

方針	評価	評価基準	評価の理由
1	S	特筆すべき状況にある	
	A	概ね適切である	
	B	やや不十分である	
	C	不十分であり、改善を要する	

方針	評価	評価基準	評価の理由
2	S	特筆すべき状況にある	
	A	概ね適切である	
	B	やや不十分である	
	C	不十分であり、改善を要する	

2 施策の評価

②区民ニーズ・社会状況の変化を的確に捉えた取り組みを展開しているか

評価	評価基準	評価の理由	
	S	特筆すべき状況にある	
	A	概ね展開している	
	B	やや不十分である	
	C	不十分であり、改善を要する	

③計画推進の視点(協働・SDGs・ICT)を踏まえ、今後の方向性は妥当か

評価	評価基準	評価の理由	
	S	特筆すべき状況にある	
	A	概ね妥当である	
	B	やや不十分である	
	C	不十分であり、改善を要する	

④施策の総合評価 (①～③の評価要素等を総合的な観点で考察した上での施策に対する評価)

評価	評価基準	評価の理由	
	S	優れていると高く評価できる	
	A	良好である	
	B	やや不十分である	
	C	不十分であり、改善を要する	

その他

外部評価モニター 《意見シート》

(良好な住宅の形成と住環境の向上)

参加日

7月 13日

会議終了後、必要事項をご記入いただき、お帰りの際に係員にご提出ください。(当日の提出が難しい場合や、オンライン参加の方は、後日メールやFAX等でご提出ください。ただし、**ご意見を事務局で取りまとめますので、7月14日(木)17時までにご提出願います。**)

[FAX] 03-3699-8771

[アドレス] kikaku@city.koto.lg.jp

氏名

施策番号

23

外部評価委員会のヒアリングをお聞きいただき、施策に対する区での取り組みについてどのような感想をもたれましたか？

S～Cのいずれかに「O」をし、評価の理由等を記入願います。

S 優れていると高く評価できる

A 良好である

B やや不十分である

C 不十分であり、改善を要する

[評価の理由、改善提案、一言コメントなど]

自由意見 (その他ご意見などございましたらご記入ください。)