

施策評価シート(平成27年度評価実施)	担当部課名	建設部 建築住宅課	関連部課名	
基本目標	安全で快適な魅力あるまちづくり【都市基盤・安全】			
施策名	住宅			
安全・快適で質の高い住まいづくりにむけて、市営住宅の整備や居住支援、相談機能の充実、耐震化やバリアフリー化の支援、民間事業者による高齢者向け住宅などの供給の誘導、地区計画・建築協定の活用促進、景観ガイドライン策定などの取組を推進します。				
施策が目指す蒲郡市の将来の姿				
<ul style="list-style-type: none"> ●誰もが住宅確保や快適な生活を営む上で困ることなく、安心して暮らし続けています。 ●民間事業者と市が協力し、既存の住宅や土地を有効活用し、誰もが住みやすいように住宅が増えています。 				

◆具体化した施策の取り組み実績

1 公営住宅整備

項目	平成25年度実績	平成26年度実績	平成27年度計画
市営住宅維持管理事業(修繕費)	22,590千円	17,418千円	55,129千円

2 優良な住宅供給

項目	平成25年度実績	平成26年度実績	平成27年度計画
市営住宅管理戸数	390戸	390戸	390戸
市営住宅募集戸数	22戸	9戸	10戸
市営住宅応募世帯数	50世帯	34世帯	70世帯
市営住宅空家募集倍率	2.3倍	3.8倍	7.0倍
市営住宅応募要項配布部数	122部	80部	150部
特定優良賃貸住宅管理戸数	32戸	32戸	32戸
特定優良賃貸住宅借上費用	27,648千円	27,648千円	27,648千円
特定優良賃貸住宅使用料収入	16,262千円	15,579千円	17,856千円

3 良質な住環境の形成

項目	平成25年度実績	平成26年度実績	平成27年度計画
民間建築確認件数	562件	380件	470件
建築確認件数市役所受付分	2件	6件	10件
建築相談件数	150件	150件	200件

◆評価指標

指標名	区分	平成25年度	平成26年度	平成27年度	将来目標
市営住宅入居率	目標値	100.00%	100.00%	100.00%	100%
	実績値	87.20%	84.39%		平成32年度
市営住宅使用料収納率	目標値	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	実績値	98.57%	98.80%		平成32年度
特定優良賃貸住宅入居率	目標値	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	実績値	59.40%	56.25%		平成32年度
特定優良賃貸住宅費用賄率	目標値	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	実績値	96.58%	97.78%		平成32年度
建築確認市役所受付率	目標値	-	-	-	-
	実績値	0.36%	1.58%		平成32年度
1日当たりの確認申請受付件数	目標値	-	-	-	-
	実績値	0.82%	2.45%		平成32年度
1日当たりの相談件数	目標値	-	-	-	-
	実績値	62.00%	61.22%		平成32年度

◆指標の説明・考え方

指標名	説明・考え方
住宅入居率	(入居戸数/管理戸数) × 100
住宅使用料収納率	(現年度収入済額/現年度調定額) × 100
建築確認市役所受付率	(市役所受付分/総受付件数) × 100
1日当たりの確認申請受付件数	年間確認申請受付件数/市役所開所日数(245日)
1日当たりの相談件数	年間相談件数/市役所開所日数(245日)

◆指標の分析

○市営住宅:入居募集には多くの申込みがある一方で大塚住宅は老朽化に伴い定員割れで空き室が埋まりきらない状況である。
 ○特優賃:管理開始以降初の家賃値下げを行い申込みの起爆剤となることを期待したが、依然入居率アップに苦慮している。
 ○建築相談:建物の建築から付近の状況等、多種多様な相談があり、許認可機関でない蒲郡市においては精度の高い指導業務には限界がある。
 ○確認申請:民間確認検査機関の増加によって受付件数が減少しているが法律上、廃止できない。

◆今後の方針

○市営住宅:貴船・大宮・月田・鹿島住宅の4団地90戸については老朽化が進み、募集を停止している。財政難に伴い、建替えから施設の長寿命化へ政策転換して維持補修を施し適正に管理している。
 ○特優賃:民間の土地所有者が建築した賃貸住宅を20年の期間で賃貸借契約を締結している。家賃値下げに伴い、今後は不動産業者を活用した入居率アップを目指す。
 ○建築相談:毎週水曜日に県職員が常駐し、市建築技師と共に建築相談業務を開始しているが、常駐日以外においては建築技師の人員不足から相談業務に十分対応できない。
 ○確認申請:民間確認事務の急増により相談件数が増加している。建築確認の厳格化により精度の高い指導業務が求められ、人員が不足している。
 ○確認事務:民間確認事務の増加により、受付件数が大幅に減少したが、受付業務に変更はなく従来と同様に行っている。

施策の課題

今後の施策展開	<p>○市営住宅:既存住宅の長寿命化計画に基づき、効率よく計画的に予防的大規模修繕を実施。家賃滞納者に対するきめ細かい納付指導と長期滞納者が法的措置対象者にならないよう徴収事務の徹底。高齢者世帯及び単身高齢者入居可能な住宅の確保が必要となってくる。</p> <p>○特優賃:入居率アップのため、PRする新たな方策を検討するとともに賃借料の見直しについて建物所有者と更なる協議を実施する。</p> <p>○建築相談:蒲郡市は特殊な地形が多く、建築基準法の運用にあたり長年にわたり特殊解釈をしている部分がある。その点においては、許認可機関と協議を重ね、恒久的統一的な運用方法を確立する必要がある。</p> <p>○確認申請:建築技師の人員不足が解消されれば、相談業務も含め今以上にレベルアップが図られ、相談の効率が上がると思われる。</p>
---------	--

課長評価	構成事業の進捗状況	C:計画より遅れている。
	施策の進め方	B:一部見直しが必要である。
	コメント	<p>○市営住宅:入居応募倍率は下降気味であるが、市外からの応募者が増加傾向にある。人口増加対策としての施策ではあったが、今後は他市同様に市内在住を入居資格要件とすることも必要と考えられる。現在7カ国59世帯の外国籍の方が入居しているが、生活習慣の違いからくるトラブルも見受けられる。</p> <p>建替え及び大規模修繕時期を迎えている他の市有建築物との調整を図りつつ、入居者の高齢化及び身体障がい者世帯に対応すべき市営住宅の建替えも優先順位上位と考えられ、適正な管理戸数・施設により入居率のアップとなる。</p> <p>滞納家賃の徴収については、臨戸回数を更に増やし滞納金額の減少に努めた。</p> <p>○特優賃:民間の賃貸住宅との優遇差もなくなり、家賃額と持ち家のローン月額とを比較した場合ほとんど差が無いような状況になってきた。他市でも空室が増加し対策に苦慮している。</p> <p>○建築相談:一般市民、建築業者及び不動産業者からの建築相談及び市有建築物の管理者との対応と、建築行政全般の事務を遂行するが、今後、市有建築物の改修、大規模修繕に備え建築技師を含め設備担当技師(電気、機械等)の職員の充足が必要となる。</p> <p>○建築指導:建築物を建てるためには、前面道路の法的要件が必須である。蒲郡市の特殊な道路事情(狭あい道路、管理者の異なる道路、寄付採納等)に伴う過去の相談案件及び現況道路要件をデータベース化し、人員不足に対応しつつあるが、この作業の確立にもマンパワーを必要とする。</p> <p>○建築事務:確認申請受付のみではなく、建築基準法に基づく建築審査会への意見書の作成及び事前調査書の対応と建築行政に伴う事務処理が求められる。</p>

部長評価	施策の進捗状況	B:目指す将来像実現に向けておおむね計画どおり進行している。
	コメント	<p>現在行っている住宅マスタープランの一部改正を進めるに際し、市営住宅、高齢者向け住宅、シルバーハウジング等の将来必要個数の推定を行っており、将来人口を含め「公共施設見直し検討委員会」との整合性を図り実施計画を策定する必要がある。また、特定優良賃貸住宅の入居率の低下が収まらないため、家賃の引き下げ改正及び民間の不動産仲介業者の活力を生かし入居率の向上に努めているが、更なる方策を検討したい。</p>