

施策評価シート(平成24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22年度実績	平成23年度実績	平成24年度計画
市営住宅維持管理事業(修繕費)	13,978千円	22,881千円	19,066千円

2 優良な住宅供給

項目	平成22年度実績	平成23年度実績	平成24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	10戸	4戸	10戸
市営住宅応募世帯数	76世帯	18世帯	70世帯
市営住宅空家募集倍率	7.6倍	4.5倍	7.0倍
市営住宅応募要項配布部数	243部	51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	21,108千円	20,658千円	21,054千円

3 良質な住環境の形成

項目	平成22年度実績	平成23年度実績	平成24年度計画
民間建築確認件数	461件	472件	470件
建築確認件数市役所受付分	9件	4件	10件
建築相談件数	187件	233件	200件

◆評価指標

指標名	区分	平成22年度	平成23年度	平成24年度	将来目標
市営住宅入居率	目標値		100.00%	100.00%	100%
	実績値	89.70%	87.70%		平成32年度
市営住宅使用料収納率	目標値		100.00%	100.00%	100.00%
	実績値	98.30%	99.00%		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%
	実績値	78.10%	75.00%		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%
	実績値	76.30%	74.70%		平成32年度
建築確認市役所受付率	目標値		-	-	-
	実績値	1.95%	0.85%		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	0.037	0.016		平成32年度
1日当たりの相談件数	目標値		-	-	-
	実績値	0.772	0.963		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	$(\text{入居戸数} / \text{管理戸数}) \times 100$
住宅使用料収納率	$(\text{現年度収入済額} / \text{現年度調定額}) \times 100$
建築確認市役所受付率	$(\text{市役所受付分} / \text{総受付件数}) \times 100$
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(242日)
1日当たりの相談件数	年間相談件数 / 市役所開所日数(242日)

◆指標の分析

<p>○住宅入居率:平成23年3月11日に発生した東日本大震災の影響で、愛知県から被災者受入対応を取るよう指導され、その結果、4月～10月の間、募集停止を行ったため、住宅入居率が前年度より下がっている。</p> <p>○住宅使用料収納率:高額滞納者3名については、継続的な訪問指導等により、年度末には滞納がなくなった者1名、明渡し等の指導により平成24年1月から定額納付が確立し、12月には滞納がなくなる者が1名、残る1名については年度末に市営住宅を退去しており、平成22年度の収入未済額は45%減少している。</p> <p>○特定優良賃貸住宅は所得制限により公営住宅に入居できない中堅所得者に賃貸住宅として賃貸住宅として供給し生活の安定を図っていくことからの必要性から実施したが市内の民間賃貸住宅の新築が増加し、やや過剰気味で家賃もほぼ同水準となっている。現在では退去者が続出し入居率100%達成に向けての方策に苦慮している。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>
--

◆今後の方針

施策の課題	<p>○市営住宅:市営住宅9団地のうち、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に変更して維持補修を施し適正に管理している。しかし、近年、経年ガス管等の腐食の問題もあがってきており、計画通りの維持補修ができなく苦慮している。</p> <p>○特定優良賃貸住宅: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。空家が出た場合の対応や、経年に対する家賃の見直しが契約内容に表記されておらず、実情に即した変更協議が困難である。</p> <p>○建築相談:平成23年度より毎週月曜日(平成24年度から毎週水曜日)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。</p> <p>○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。</p>
-------	--

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>○特定優良賃貸住宅:入居率100%に達成するため、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>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、入居者の高齢化も進み、それ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、市債権管理条例に基づき滞納者の生活状況に併せ、夜間臨戸回数を更に増やし滞納金額の減少に努めた。</p>

部長評価	施策の進捗状況	C:目指す将来像実現に向けて計画より進行が遅れている。
	コメント	<p>老朽化がすすんでいる4団地の建て替えの検討時期となっている。今後、建て替えか特定優良賃貸住宅の活用かどうか検討しなければならない。また、高齢化が進む蒲郡では単身高齢者のアパートは10戸だけであり、高齢者向けの有料賃貸住宅の活用も研究する必要がある。</p>

施策に属する事務事業一覧

総合計画	所管課	番号	事業名	人件費を除く 事業費(千円)	人件費 (千円)	人工	総合 評価	事業の 種別	市長 コメント	実施 計画
3-4	建築住宅課	360	市営住宅維持管理事業	28,263	8,521	1.20	B	ウ	-	×
3-4	建築住宅課	361	特定優良賃貸住宅供給促進事業	27,695	2,378	0.30	B	ウ	-	×
3-4	建築住宅課	362	住宅相談事業	0	919	0.10	B	ウ	-	×
3-4	建築住宅課	363	建築相談事業	0	4,662	0.60	B	7	-	×
3-4	建築住宅課	364	建築指導事業	0	2,063	0.30	B	7	-	×
3-4	建築住宅課	365	建築物等確認事務	0	1,523	0.20	A	7	-	×