

| | | | | |
|---|--------------------------|--------------|-------|--|
| 施策評価シート(平成28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26年度実績 | 平成27年度実績 | 平成28年度計画 |
|-----------------|----------|----------|----------|
| 市営住宅維持管理事業(修繕費) | 17,418千円 | 42,861千円 | 26,583千円 |
| | | | |

2 優良な住宅供給

| 項目 | 平成26年度実績 | 平成27年度実績 | 平成28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 | 9戸 | 28戸 | 20戸 |
| 市営住宅応募世帯数 | 34世帯 | 50世帯 | 40世帯 |
| 市営住宅空家募集倍率 | 3.8倍 | 1.8倍 | 2.0倍 |
| 市営住宅応募要項配布部数 | 80部 | 70部 | 100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 | 15,579千円 | 12,643千円 | 15,276千円 |

3 良質な住環境の形成

| 項目 | 平成26年度実績 | 平成27年度実績 | 平成28年度計画 |
|--------------|----------|----------|----------|
| 民間建築確認件数 | 380件 | 467件 | 470件 |
| 建築確認件数市役所受付分 | 6件 | 0件 | 10件 |
| 建築相談件数 | 150件 | 268件 | 200件 |

◆評価指標

| 指標名 | 区分 | 平成26年度 | 平成27年度 | 平成28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 | 84.39% | 84.39% | | 平成33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 | 98.80% | 99.58% | | 平成33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 | 56.25% | 46.88% | | 平成33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 | 97.78% | 100.00% | | 平成33年度 |
| 建築確認市役所受付率 | 目標値 | - | - | - | - |
| | 実績値 | 1.58% | 0.00% | | 平成33年度 |
| 1日当たりの確認申請受付件数 | 目標値 | - | - | - | - |
| | 実績値 | 2.45% | 0.00% | | 平成33年度 |
| 1日当たりの相談件数 | 目標値 | - | - | - | - |
| | 実績値 | 61.22% | 61.22% | | 平成33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(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:入居募集数の減少が加速している。大塚住宅は随時募集でも埋まらず、白山、丸山においても定員割れが出始めている状況である。
 ○特優賃:依然入居率アップに苦慮しているが、不動産業者への斡旋依頼をしたことで28年度初めから結果が出始めている。
 ○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

施策の課題

○市営住宅:住宅マスタープランの改定で需要戸数は足りているという判断になった。貴船・大宮・月田・鹿島住宅の4団地については建替え計画を白紙に戻した。
 ○特優賃:不動産業者に斡旋依頼をし、さらなる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行っているが、常駐日以外においては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、狭あい道路相談など確認申請に関する事務は増している。

| | |
|---------|---|
| 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:蒲郡市は狭あい道路が多いなど特殊な道路事情がある上、起伏の大きい地形も多いことから、回答に悩む相談が多い。統一的な運用を確立するため、許認可機関と協議を重ねると共に過去の相談のデータベース化を進める。</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:窓口における募集世帯数の明らかな減少及び住宅マスタープランの需要戸数推計の結果から、新しい考え方で市営住宅を管理する時代に突入した。一方、入居者の高齢化及び身体障がい者世帯に対応すべき住戸改善を進めることで市民ニーズに即した市営住宅になることを目指す。</p> <p>滞納家賃の徴収については、臨戸回数を更増やし滞納金額を圧縮できた。</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>市営住宅につきましては、基本的には、住宅マスタープランに即して進めていますが、今後のさらなる高齢化社会を迎え、常に社会動向を見極め、必要に応じて見直し等を検討する必要がある。</p> <p>空き家バンクについては、今年度から実施することが出来ましたが、利用可能な空き家物件の戸数が少なく、まだ、うまく機能していません。先進地事例を研究する等、対応策を検討する必要がある。</p> <p>狭隘道路の取扱いの策定、耐震診断・耐震改修の進捗、及び今後とも増加する公共建築物の改修工事等、順次進めていく案件が多くあり、それに必要な人員検討も必要です。</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 (参考) (千円) | 人工 | 総合評価 | 事業の 種別 | 市長 マニフェスト | 実施 計画 |
|------|-------|-----|--------------------|-------------------|---------------------|------|------|-----------|--------------|----------|
| 3-4 | 交通防犯課 | 108 | 空き家適正管理事業 | 0 | 2,585 | 0.30 | B | カ | 1-4 | × |
| 3-4 | 建築住宅課 | 351 | 市営住宅維持管理事業 | 42,861 | 8,413 | 1.30 | B | ウ | — | × |
| 3-4 | 建築住宅課 | 352 | 特定優良賃貸住宅供給促進 事業 | 27,672 | 2,576 | 0.35 | B | ウ | — | × |
| 3-4 | 建築住宅課 | 353 | 住宅相談事業 | 0 | 1,726 | 0.25 | B | ウ | — | × |
| 3-4 | 建築住宅課 | 354 | 建築相談事業 | 0 | 6,528 | 1.00 | B | ア | — | × |
| 3-4 | 建築住宅課 | 355 | 建築指導事業 | 0 | 1,349 | 0.20 | B | ア | — | × |
| 3-4 | 建築住宅課 | 356 | 建築物等確認事務 | 0 | 1,349 | 0.20 | A | ア | — | × |