

第三者評価に対する回答シート（評価対象年度：平成30年度）

施策名〔施策小〕	2 市営住宅の維持管理	政策	5	施策大	2	施策中	5
担当部名	担当課名						
都市整備部	住宅公園課						
第三者評価委員からの指摘事項・コメント等				指摘事項・コメント等に対する課の考え、今後の取組方針			
① 事務事業の 妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ● 施策を構成する事務事業は妥当であると評価いたします。(A) ● 低額所得者向けに住宅の提供を意図しており、市営住宅維持管理事業を重点化するのには妥当であります。また、市営住宅使用料の滞納を防ぐためにも、使用料収納業務は必要であると思われます(A) ● 施策を構成する事務事業としては妥当であると考えます。(B) ● 市民在住を守ろうとする考え方は良いが、だからと言って使用料の滞納を3年強もしているのは良くない。(C) ● 住宅に困窮する低所得者に低廉な家賃での住宅を提供する施策の「事務事業」に、1. 市営住宅維持管理事業の「指標名」が、「修繕件数」とは最善の事務事業とは思われないと思慮します。更に、当事務事業が重点化◎とは既述同様、最善とは思われないと思慮することから、「改善の余地あり」に○を入れました。要は、勿論住宅ハード面も重要であるが、住宅困窮者への市営住宅への「入居件数等」に重点を置くべきと思慮します。(C) 			<ul style="list-style-type: none"> ● 低所得者、高齢者など住宅困窮者に、住居を供給し、安心して住める住環境を提供します。 ● 家賃等の滞納については、代理納付の推進や納付指導、滞納整理に努め、適正な住宅管理に努めます。 ● 評価指標については、住居困難者への住居の提供にあたり、入居者の安心、安全な住居の提供及び住環境の整備のため、指標として修繕件数を掲載しています。 			
② 施策の 進捗 状況	<ul style="list-style-type: none"> ● ヒヤリングを通し、限られた予算の中で緊急性の高い修繕を優先的に業務を遂行されていると評価できます。(B) ● 半数ほどの棟が、築50年以上であると考えたと計画的に取り組むべき。(B) ● 事務事業評価は2つともAだが、施策評価はCとなっています。事務事業の評価シート作成者は単年度、施策評価シートの作成者は長期展望、と両者の視点が異なっているからだと思われれます。どういふスパンで評価するのか両者の再確認が必要です。(C) ● 修繕が必要な件数に対する修繕件数の割合を成果指標に出来ないのか。維持管理を行ううえで、修繕が少ないというのがより良い住宅環境を提供しているとも捉えることが出来ます。低所得者であるため、滞納が続くのは仕方ない面もあります。滞納者からの徴収率を成果指標に加えられないのか。一次、二次と各事務事業との評価に乖離がある。有効性としての成果向上の余地があるならば、現状を変える必要があるのではないか。(C) ● 「①事務事業の妥当性」にも述べた如く、市営住宅自身のハード面に「事務事業」の重点化を置くことより、生活困窮者への住居提供へ重点化を置くべきであり、施策は、物より人であり「改善の余地あり」としました。尚、一時評価、二次評価共に、「○」評価となっているが、財政上の問題、施設の老朽化から考えて、客観的に評価されており、「○」評価は、致し方ないと思慮します。(C) ● 指標のうち、②市営住宅使用料収納率(過年度)はとてもわかりにくい。平成30年度実績が6.8%でも、なぜ、総合評価がAとなるのかかわからない。 ● ①市営住宅修繕件数についても、目標値の単位が「戸」でよいのか、検討されたい。(C) 			<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後40年以上を経過した住宅が多く、維持管理に係る費用も増加傾向にあります。 ● 評価指標について、住宅の維持管理の必要性は重要ととらえる一方で、施設の老朽化は進行しており、維持管理に係る費用も増大する中で、安全、安心な住居を提供することでは、十分でなく、耐震化、長寿命化の推進、民間活力を導入の検討が必要であるとの評価になっています。 ● 指標の表記については、わかりやすい表記を検討します。また、修繕件数については「戸」から「箇所」への見直しを検討します。 			
③ 資源の 方向性	<ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化に伴う修理が予算的に追いつかないと思うので、優先順位で判断は妥当。(B) ● 上記の私的観点から戻って、当「③資源の方向性」から考えた場合、5改革・改善策は、即時的「危険箇所の把握・プライオリティー対応」又短期的「耐震性問題等の把握」、又「中長期的対応」は、「PFI等民間活用・前畑住宅周辺のFM施策」等、的を得た考え方になっています。(B) ● 基本的方向では、「だれもが快適で住みやすい、バリアフリー化された住宅の供給の推進」が泉南市営住宅長寿命化計画に基づくと書かれていますが、計画書を読んでも予防保全が長期的にどのように進められるのかよく分かりませんでした。(C) ● 施策の老朽化による身体的被害が発生するリスクも高まることから、市営住宅維持管理事業の資源の重点化を図ることが適切かと考えます。(C) ● 中長期対応としてPFIの活用を目指す、ハードな耐震対策事業について、民間の活用は難しいのではないか。使用料滞納の現状を見ても、受益者負担金に頼るのは限界ではないか。市営住宅使用料収納業務の一般財源持ち出しが多いが、対象者が低額所得者となる以上、市の財源を投入しても徴収率が上がらないのではないか。(C) 			<ul style="list-style-type: none"> ● 建築後40年以上を経過した住宅が多く、維持管理に係る費用も増加傾向にある中で、現在の施設については長寿命化、耐震化を図り有効活用する必要があります。 ● 長寿命化のための維持管理については、定期的な点検及び修繕のほか、機能性向上のための住居規模・間取りの改善、バリアフリー化による福祉対応、耐震化に努めます。 ● 維持管理コストが増加する中で、老朽化した施設の建て替えや維持管理のコスト軽減を図るうえで、民間活力の導入や指定管理者制度など民間事業者の専門的な知見や経験、ノウハウを生かす必要があり、どのような事業手法が適当か検討する必要があります。 			

施策推進に向け、担当課として対策を講ずべき重要視点、施策運営に関する改善点

《第三者評価委員会からの指摘等》	《所管課としての考え、取組方針》
<p>● 泉南市営住宅長寿化計画について、市営住宅の概要や入居者の状況は詳細なデータがあり理解できましたが、肝心の計画があまりにも漠然としており、いつまでにどうなるのかよく分かりませんでした。</p> <p>● 特にありません。</p> <p>● 建て替え計画にしても、1・2F希望者が多い(高齢者が多い)ので、耐震化と2F建を計画し、低い建物が必要。(津波対策的には、土地がら大丈夫と考えます。)</p> <p>● 使用料の滞納が払いたくても払えないのか、あるいは、払えるのに払わないのかを調べる必要があると思う。受益者負担金の徴収により修繕が増えるのは、利用者負担の原則に則っており、高く評価出来ると思う。</p> <p>● 現在、「泉南一丘団地」、いわゆるURの団地は、総戸数2,287戸(=HPから→https://www.ur-net.go.jp/chintai_portal/tenant/west/80_199.html)のうち、私見であるが、約20～30%が空き家になっていると思われます。市営住宅の新築を考える場合には、URとの連携も必要と考える。但し、空き家になっている個所は、推定5F.4F等、高齢者にはなかなか入居しにくい階層であります(エレベーターなし)。従って、低層階(1F・2F)が入居できる場合は、URとも話し合いの場を持つことも賢明な策ではなからうかと思えます。</p>	<p>● 長寿化のための維持管理計画については、棟ごとに修繕対応、居住性向上、福祉対応、安全確保、長寿化対応など、住宅のストック活用方法が示されております。</p> <p>● 入居者の高齢化が進み、体の不自由な方の入居もある中で、建て替え時はエレベーターの設置や車いす対応型の住居の整備、既存住宅の適切な改修により高齢者等への対応を着実にを行う必要があります。</p>

その他のコメント(施策もしくは施策を構成する事務事業に係る意見等)

《第三者評価委員会からの指摘等》	《所管課としての考え、取組方針》
<p>● 困窮状況にある世帯のための住宅であるのに、滞納者がでるのは、福祉制度の案内不足か悪質の者へ対応不足によるものではないでしょうか。より積極的な滞納者との話し合いが必要だと思われます。</p> <p>● 古い建物は、建替を出来るだけしない方向性が大事。民間活力を生かすべき。また建替をするならば、その際滞納者への退居指導も必要。</p> <p>● 市営住宅に入居する住民の所得把握が多少必要なのではないか。何年間も住み続ける状況も取り除ける施策を講じるべきではないか。使用料滞納が続く状況を考えると、入居者の所得制限を引き下げる事も今後は考える必要があるのではないか。</p> <p>● 泉南市の財政状況から、市営住宅の新築を考えることも重要であるが、都市整備団地(=UR)との連携も考えることが必要と考えます。</p>	<p>● 住宅に困窮している世帯で、かつ低所得者、高齢者等に対して低廉な家賃で住居を提供するものですが、入居希望者が全員入居できない現状の中、公平性の観点から滞納者に対しては厳しい対応が必要と考えています。滞納対策として、代理納付の推進や納付指導、滞納整理に努めます。</p> <p>● 公営住宅制度に代わるものとして、家賃補助制度や民間住宅借り上げ制度があり、建設費や維持管理費のコスト削減につながる一方で、国庫補助対象外や市費の財政負担の増大、借り上げ期間後の対応など課題もあることから、検討してまいります。</p>