

施策評価に対する外部評価シート (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							
評価項目				説明・コメント等					
① 事務事業の妥当性	この施策を構成する事務事業は妥当であるか。 ● 施策の意図から考えて構成する事務事業は適切か。 ● 構成する事務事業に関する重点化の選択及びその根拠は適切か。	A 大変評価できる	2	● 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)					
		B 適切に行われている	2						
		C 改善の余地あり	2						
		D 改善の余地が大いにある							
② 施策の進捗状況	施策は計画どおり進んでいるか。 ● 施策の指標は適切か。 ● 構成する事務事業の評価結果を踏まえたものになっているか。 ● 所管課による評価、行革・財産活用室による評価は適切か。	A 大変評価できる		● 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る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います。どういった評価を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と。(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、「c」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、「C」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。(C)					
		B 適切に行われている	2						
		C 改善の余地あり	4						
		D 改善の余地が大いにある							
③ 資源の方向性	今後、この施策の資源(人員・予算)の方向性は妥当であるか。 ● 改革、改善案は適切か。 ● 改善案を踏まえ、施策に投入すべき資源(人員・予算)今後どのようにすべきか。	A 大変評価できる		● 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「危険個所の把握・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わかりませんでした。(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集率が上がらないのではないか。(C)					
		B 適切に行われている	3						
		C 改善の余地あり	3						
		D 改善の余地が大いにある							

### 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

- 泉南市営住宅長寿命化計画について、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。
- 特にありません。
- 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。)
- 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。
- 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](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。

### 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)

- 困窮状況にある世帯のための住宅であるのに、滞納者ができるのは、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れます。
- 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。
- 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と。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と。
- 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、都市整備公団(=UR)との連携も考えることが必要と考えます。