

課コード	002407	作成日	平成21年8月28日
所属名	住宅課	作成者	伊藤 和正

事業名		戦略性	
市営住宅ストック総合改善事業			
事業概要			
目的 (対象、意図、求められる結果)		開始年度	終了予定年度
既存ストックを多様なニーズに対応できるよう、改善、改修することにより長期活用を図り、経費削減に努める。		年	年
活動内容【イン・プット】			
市営住宅ストック総合改善事業は下記の業務を行ないます。 ・公営住宅の住戸に住宅用火災警報器を設置し、就寝中の火災事故による人命を守ります。 ・公営住宅個別改善事業は、段差解消、手すりの設置などの高齢者向け改善や和室の洋間化など住戸内の改善をします。 ・平成14年度策定した老朽化した湖東団地の再生計画を経費削減の視点で見直し、政策的に募集を停止した空き家を改修し、待機している低額所得者への提供を図ります。 ・平成23年度までに地上デジタル放送に対応するための改修を行ないます。			
事業の性格分類		実施根拠(法令、条例等)	
<input type="checkbox"/> 義務的事業 <input checked="" type="checkbox"/> 任意的事业		新市建設計画事業	ワークショップ提案事業
		○	○
事業運営方法			
<input checked="" type="checkbox"/> 直営 <input type="checkbox"/> 一部委託 <input type="checkbox"/> 全部委託 <input type="checkbox"/> 補助等			

平成20年度のコスト【イン・プット】							
事業費(千円)		財源(千円)		職員人件費(千円)		16,000	
計	180,297	計	180,297	内訳	正規職員(人工)	2.0	
人件費	0	国庫支出金	34,946		非常勤職員(人工)	0.0	
扶助費	0	県支出金	0	再任用職員(人工)	0.0		
物件費	1,638	内訳	市債	60,900	年間経費(千円)		196,297
維持補修費	0		受益者負担金	0	受益者負担率(%)		0.0
補助費等	476	その他	0				
その他	178,183	一般財源	84,451				

定量評価							
指標1【アウト・プット】		単位	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
居住性向上改善戸数(計画期間累計) (高齢者向け改善・台所改修等)	目標	戸	46	66	96	156	186
	実績	戸	51	82	112		
年間経費(事業費・人件費の合計)		千円	70,075	159,503	196,297	116,800	66,800

指標2		単位	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
	目標	%					
	実績	%					
年間経費(事業費・人件費の合計)		千円					

定性評価	
事業目的の達成状況	
<p>市営住宅は、住宅に困窮する低額所得者(例:4人家族で年収472万円未満)に対して、低廉な家賃で賃貸するもので、近年は高齢者世帯や母子世帯が全体の48.6%を占めるまでになっている。また、生活保護世帯(286世帯)も相当数入居しており、市営住宅は、居住のセーフティネットとしての役割が高くなっている。</p> <p>こうした中で、建設後30年以上を経過し、老朽化が進み居住環境が低下している市営住宅の大規模団地(湖東団地:612戸)のうち、1棟30戸を外装や住戸内部・排水管などを改善し、高齢者などに対しても住みやすい居住環境の向上が図れた。</p> <p>また、電波法の一部改正によるテレビの地上デジタル波受信に向けての対策を行うなど、入居者への利便向上が図れた。</p> <p>消防法改正に伴い、住宅用火災報知機を設置した住戸は1,194戸、これらに要した費用は、28,913千円で、戸当たり約24千円(経費込み)である。</p>	

内部評価の結果

(1)必要性		A 終了 B 廃止 C 継続	(理由) 民間の賃貸住宅に受け入れられにくい高齢者世帯など、低額所得者の入居希望が増加する中で、現存する市営住宅ストックを長期的に活用し、住宅を提供していくことは、資源の有効活用となるため、継続して適正な修繕や改修を施していく必要がある。
C 継続			
(2)実施主体		A 民間(民営化) B 国、県、広域 C 市	(理由) 所有者・管理者である市が、市営住宅を適正に維持管理しなければならない。
C 市			
(3)選択と集中		A 拡大(予算) B 現状(予算) C 縮小(予算)	(理由) 既存ストックである老朽化した市営住宅の適切な改善・修繕を図って長期的に活用していくために、適正な時期に修繕する必要がある。今後増大するこれら修繕の必要な施設について予算規模を拡大する必要がある。
A 拡大			
(4)改善		<input type="checkbox"/> 民間委託 <input type="checkbox"/> 一部廃止 <input type="checkbox"/> 受益者負担 <input type="checkbox"/> 一部民営化 <input type="checkbox"/> 協働 <input type="checkbox"/> 非常勤化 <input type="checkbox"/> その他改善	(理由) 現下では、ストック改善について、最低限の改善に止めている。また、本事業は、設計や工事監理において民間委託しており、現時点でこれ以上の改善点は見出せない。
B 改善なし	A 改善あり B 改善なし <input checked="" type="checkbox"/> 現状		
今後の事業展開			
今後の方向性		(理由) 老朽化した既存市営住宅を適正な時期に修繕や改修することにより長寿命化を図り、有効活用していくことが必要である。特に、昭和40年～50年代に供給された大規模市営住宅団地の老朽化が進んでいるため、再生に向けた対策を講じていくことが急務である。	
A 拡大	A 拡大 B 現状 C 改善 D 廃止		
今後の方向性を実現するための具体的取り組み(何をいつまでにどうするか)			
<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化する市営住宅の改善を図るため、平成22年度に浜松市住生活基本計画を制定し、住宅政策の目標・方針を定め、この計画に基づき長寿命化を図ります。 ・現在策定中の住宅マスタープランにおいて、市営住宅の必要戸数を算定する中で、建替え(PFI・借上げ)・改善・用途廃止、さらには民間賃貸住宅の活用などの位置付けを行い、世帯構成(高齢者・若者・障がい者)も含めて地域コミュニティの活性化が図れるよう計画を進めます。 ・応募状況も高く耐用年数を多く残す住戸については、現在行なっている個別改善を含めた事業と延命化を図るための計画修繕(給排水管・ガス管の更新、屋上防水や外壁改修等)を積極的に行うための予算措置を計画的に行います。 			
廃止できない理由(廃止した場合に想定される影響)			
老朽化が進む大規模団地の再生は急務であるが、耐用年数には達せず、建替えは計画できない。しかし、高齢世帯が増え、設備不良等が増えるに伴い、生活に不便をきたしている。このため既存住戸の長期活用を図る必要がある。			

政策・事業外部評価結果報告シート

事業名	市営住宅ストック総合改善事業			
所管課名	住宅課			
内部評価 (外部評価前)	方向性	理由		
	拡大	老朽化した既存市営住宅を適正な時期に修繕や改修することにより長寿命化を図り、有効活用していくことが必要である。特に、昭和40年～50年代に供給された大規模市営住宅団地の老朽化が進んでいるため、再生に向けた対策を講じていくことが急務である。		
外部評価	【採点結果】 4点満点			
	①事業の目的や内容が理解できたか	②事業の達成状況や効果が理解できたか	③内部評価の結果とその理由は妥当か	総合評価(平均)
	3. 5	3. 2	3. 7	3. 5
	【主な意見】			
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽化した施設も多く、地域コミュニティの存続も勘案し整備する必要がある。 ・ 想定戸数の把握をし、延命・廃止など全体計画を策定してほしい。 ・ 画一的な団地ではなく、老人向け、若者向け、障がい者向けなど色々な用途向けの構成とすることにより、地域コミュニティの維持を図ってはどうか。 ・ 情報の提供にも注力してほしい。 ・ 家賃滞納者が1割もいる現状を認識してほしい。 			
今後の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在策定中の住宅マスタープランにおいて、市営住宅の必要戸数を算定する中で、建替え（PFI・借上げ）・改善・用途廃止、さらには民間賃貸住宅の活用などの位置付けを行い、世帯構成（高齢者・若者・障がい者）も含めて地域コミュニティの活性化が図れるよう計画を進めます。 ・ 応募状況も高く耐用年数を多く残す住戸については、現在行なっている個別改善を含めた事業と延命化を図るための計画修繕（給排水管・ガス管の更新、屋上防水や外壁改修等）を積極的に行うための予算措置を計画的に行います。 ・ 家賃滞納者への納付指導を引続き積極的に行うとともに、長期滞納者に対し、滞納家賃の全額支払いと住宅の明渡しを求める訴訟等の法的措置を積極的に実施します。 ・ 外部評価の採点結果は、内部評価の結果とその理由の妥当性については高い評価であり、適正な時期に修繕や改修をして長寿命化を図っていくことに対する理解を得られました。事業の達成状況が理解されやすい指標設定について検討します。 			