川西市公営住宅基本計画 中間検証報告

令和6年6月

川西市

目次

第1章 中間検証について	1
1 - 1 計画の背景および中間検証の目的	1
1 - 2 計画の位置付け	1
1 - 3 計画の見直しの必要性の検証	
第2章 市営住宅を取り巻く現状に対する取組みと検証	3
2 - 1 適正な目標管理戸数の設定	3
2 - 2 耐用年限超過団地及び耐震性に課題のある団地への対応	8
2 - 3 長期を見据えた修繕等の対応及び事業の平準化	9
2 - 4 高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応	10
2 - 5 住宅使用料等の徴収率向上に向けた取組み	12
2 - 6 借上公営住宅廃止の検討	14
第3章 その他管理の基本方針における取組みと検証	15
3 - 1 適切な維持管理のための管理体制について	15
3 - 2 多様な住宅困窮世帯の入居の支援について	16
第4章 検証結果と今後の取組みについて	17
4 - 1 検証のまとめ	17
4 - 2 次期改定に向けた今後の課題と取組みについて	19

第1章 中間検証について

1 - 1 計画の背景および中間検証の目的

川西市公営住宅基本計画は、建物の老朽化や入居者の高齢化などの進行を受けて、入居者の安全性や居住性の観点から市営住宅の整備や管理に関する方針を示すものです。本計画は、平成30年3月に策定し、公営住宅の適正な整備と維持管理を進めてきました。

その後、令和4年10月に花屋敷団地の建替工事が竣工し、絹延団地や小戸団地の入居者を花屋 敷団地へ集約化するとともに、併せて、平屋住宅の解体工事を進めているところです。

一方、令和6年3月には、本計画の上位計画である第6次川西市総合計画が策定され、関連する様々な個別計画も同様に改正されています。

このように、本市の公営住宅を取り巻く環境は変化していることから、計画策定後6年が経過した現在の事業進捗状況、並びに、公営住宅ストックの状況などを中間検証し、報告書としてまとめます。

1 - 2 計画の位置付け

本計画は、川西市総合計画を上位計画とし、市営住宅を対象とした個別計画として位置付けられています。また、他の関連計画や財政運営との整合を図ります。

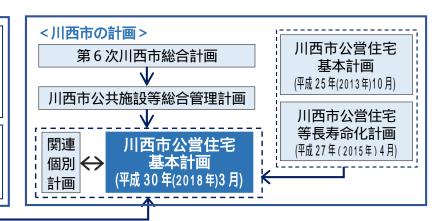
本計画の計画期間は、平成30年度から令和9年度までの10年間です。

<国の計画>

- ・住生活基本計画 (全国計画)
- ・公営住宅等長寿命化 計画策定指針

<兵庫県の計画>

- ・兵庫県住生活基本計画
- ・ひょうご県営住宅 整備・管理計画



1 - 3 計画の見直しの必要性の検証

本計画では市営住宅を取り巻く現状から大きく6つの課題があるとし、各課題に対する基本方針を定め市営住宅の整備と維持管理を進めてきました。

今回の中間検証では6つの課題をもとにこれまでの事業内容を振り返り、計画の見直しの必要性を検証します。

【市営住宅を取り巻く現状】

川西市公営住宅基本計画(概要版)平成30年3月より抜粋

(1)適正な目標管理戸数の設定

- ・公共施設等総合管理計画の削減目標を見据え、将来的な市営住宅管理戸数の設定が必要
- ・今後の人口減少や社会情勢等を踏まえた検討が必要
- (2)耐用年限超過団地及び耐震性に課題のある団地への対応
 - ・耐用年限を超過した木造・簡耐7団地(全119戸)について対応が必要
 - ・花屋敷団地A~C棟、絹延団地の集約建替事業の早期完了が必要
- (3)長期を見据えた修繕等の対応及び事業の平準化
 - ・築年数が浅い団地では、今後長期における活用方針を見定めたうえで、建物の計画的な長寿 命化に向けた検討を行うとともに、予算の平準化が必要
 - ・老朽化が進んだ住棟では今後のあり方の検討が必要
- (4)高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応
 - ・入居者の高齢化に伴い、コミュニティ活性化に向けた新たな方策の検討が必要
- (5)住宅使用料等徴収率向上にむけた取組
 - ・新たな滞納者を生み出さない方策及び滞納者に対する方策の両方が必要
- (6)借上公営住宅廃止の検討
 - ・借上公営住宅の平成30年度中の廃止に向け、入居者の住み替え等の対応が必要

第2章 市営住宅を取り巻〈現状に対する取組みと検証

2 - 1 適正な目標管理戸数の設定

現行計画では、市営住宅の管理戸数を令和29年度までに2割削減させることを目標にしています。また、現在においては、策定から6年が経過し、木造・簡易耐火造平屋住宅の用途廃止、花屋敷団地建替の事業が進捗していることから、管理戸数の目標について検証を行うとともに、具体的な目標管理戸数について検討を行います。

【取組内容(検証)】

(1) 市営住宅の管理戸数の現状

令和6年4月1日時点の市営住宅の管理戸数は、計画策定時(平成29年度)の管理戸数(1,084戸)から比較すると927戸となり、157戸減少しています。

(単位:戸)

種別	管理戸数				
作里 刀刀	H29 (2017) R6 (2024)		増 減		
市営住宅	565	581	16		
改良住宅	251	146	105		
再開発住宅	200	200	0		
借上住宅	68	0	68		
合 計	1,084	927	157		

各年4月1日時点の戸数

(2) 市営住宅等が対応すべき対象世帯数の検証

公営住宅等の需要量(著しい困窮年収未満の世帯数)について、国土交通省が公表している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて推計し、目標管理戸数の目安を算出します。

算出の結果、令和27年時点において市営住宅等が対応すべき対象世帯数は、「著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数(335世帯)」と「著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数(629世帯)」の合計964世帯となります。

(単位:世帯)

年 度		R2	R7	R12	R17	R22	R27
		(2020)	(2025)	(2030)	(2035)	(2040)	(2045)
著しい困窮年収水準未満であり、							
かつ、最低居住面積水準未満であ	Α	357	358	352	342	342	335
る世帯数							
著しい困窮年収水準未満であり、							
かつ、最低居住面積水準以上であ	В	671	673	662	644	643	629
る世帯のうち、高家賃負担率以上	ь	071	0/3	002	044	043	029
である世帯数							
著しい困窮年収水準以上であり、							
かつ、最低居住面積水準未満であC		237	238	234	228	227	223
る世帯数							
著しい困窮年収水準以上であり、							
かつ、最低居住面積水準以上であ	D	114	115	113	110	109	107
る世帯のうち、高家賃負担率以上	D	114	113	113	110	109	107
である世帯数							
A + B 合計		1,028	1,031	1,014	986	985	964
A + C 合計		594	596	586	570	569	557
A + B + C 合計		1,265	1,270	1,249	1,214	1,212	1,187
A ~ D 合計		1,380	1,384	1,361	1,324	1,322	1,294

¹ 高家賃負担率:年収200万円以下の世帯のうち民営借家居住世帯における平均家賃負担率。

(3) 市営住宅の事業方針の検証

市営住宅の実情を踏まえながら、現行計画で定めた各団地の事業方針に変更の必要性について、次のとおり検証しました。

また、この検証結果に基づき各団地の事業方針を見直した際の目標管理戸数について示します。

() 建替事業対象の花屋敷団地 A~C 棟及び絹延団地1・2号棟は、令和4年度に花屋敷団地建 替事業が終了し、令和5年度に絹延団地を解体しました。

現行計画 耐震性に課題のある住棟等 花屋敷 A ~ C、絹延 1·2 建替 完了

() 用途廃止団地は、引き続き用途廃止を行います。(28 戸)

() 長寿命化型改善事業団地は屋上防水、エレベーター更新など計画修繕を実施し施設の長寿命化を行います。

() 維持管理団地のうち小戸団地は、令和5年度から花屋敷団地A棟への住み替え斡旋開始し、 全入居者退去後、用途廃止します。(40戸)また、合築住宅は、管理が非効率なため、将来 的な用途廃止に向けて、募集を停止し、新規入居募集を行わないこととします。(43戸)

現行計画 見直し後 小戸 維持管理 用途廃止 築35年(耐用年限の半数)が 現行計画 見直し後 経過した RC·SRC の住棟 新生 ・ 維持管理 維持管理 花屋敷 E·F、栄町 H 現行計画 見直し後 民間分譲住宅との合築住宅 栄町 G、栄南 7、栄北 維持管理 用途廃止

今後の各団地の事業手法と目標管理戸数一覧

	現行	于計画	題	L後
団地名	事業手法	管野数	事業手法	目標管里数
	(現行計画)	H29 (2017)	(見直し後)	R27 (2045)
花屋敷 A~C 棟	建替事業	105	建替事業	0
絹延1・2号棟	连自 学来	60	姓目于未	0
多田		6		0
東谷		8		0
東畦野		45		0
川西	用途廃止事業	8	用途廃止事業	0
川西第2	一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一一	24	用处洗工事来	0
久代		18		0
加茂		10		0
借比當控 4団地		68		0
栄南1・2号棟		129	長寿命化型 改善事業	129
栄花 J・K 棟		68		68
出在家	ミキ会ル型	16		16
滝山	長寿命化型 改善事業	44		44
加茂桃源1~4号棟	KG7*	220		220
日高 A・B1・B2 棟		60		60
花屋敷 A				167
小戸		40	用途廃止事業	0
新生 ・ 棟		30		30
花屋敷E・F棟		54	維持管理	54
栄町H棟	維持管理	28		28
栄町G棟		4		0
栄南7号棟		16	用途廃止事業	0
栄北		23		0
合計	管理戸数 H29(2017)	1,084	目標管理戸数 R27(2045)	816

(4)管理戸数設定の妥当性の検証

見直し後の各団地の事業方針を踏まえると、令和 27 年度の市営住宅の目標管理戸数は、計画 策定時(平成 29 年度)の管理戸数(1,084 戸)から 268 戸が削減することとなり、816 戸となり ます。この数値は、計画策定時の管理戸数の 2 割削減するとした目標を達成する数値となりま す。

本章「2 市営住宅等が対応すべき対象世帯数の検証」で示した市営住宅等が対応すべき世帯数 (964 世帯)は目標管理戸数 (816 戸)より 148 戸少ないですが、現在市内にある県営住宅 (1,058 戸)を含めると、対応すべき世帯は十分にカバーできていると考えられます。

【評価 (検証結果)】

【取組内容 (検証)】(1)~(4)の結果から、令和27年度の目標管理戸数を次のとおり定めることとします。

また、それに向けた今後の中間目標値として、第6期総合計画(令和6年度~令和13年度) に合わせ、総合計画前期末(令和9年度末)及び後期末(令和13年度末)の目標管理戸数を設 定します。

令和27年度の目標管理戸数について

令和27年度の目標管理戸数は、816戸とする

第6次総合計画前期後期末時点の中間目標管理戸数について

- ・前期末となる令和9年度末までに、小戸団地を含む用途廃止事業に位置付けている団地の解体を進めることで、管理戸数874戸を目指します。
- ・後期末となる令和 13 年度末までには、主に分譲住宅との合築住宅の用途廃止を進めるべく、 新規入居者の募集を停止し、現入居者に配慮しながら、管理戸数 859 戸を目指します。

(単位:戸)

	管理戸数		管理戸数		
種別	(現在)	(中間目	(目標)		
	R6	R10	R14	R27	
	(2024)	(2028)	(2032)	(2045)	
市営住宅	581	528	513	513	
改良住宅	146	146	146	142	
再開発住宅	200	200	200	161	
合 計	927	874	859	816	

各年4月1日時点の戸数

2 - 2 耐用年限超過団地及び耐震性に課題のある団地への対応

現行計画では耐用年限超過団地の事業手法を「用途廃止」、耐震性に課題のある団地の事業手法を「建替」と判定しています。

計画策定時(平成29年度)からの事業の実施状況について検証しました。

【取組内容】

(1)耐用年限超過団地の対応

耐用年限を超過し、「用途廃止」と判定した7団地119戸のうち91戸を解体しました。

用途廃止事業実施状況一覧

		管理	戸数	解体詳細	
団地	建設年度	H29	R6	 解体戸数(解体年度)	
		(2017)	(2024)	解件广致(解件 件 皮)	
多田団地	S30(1955)	6	0	2戸(R1(2019)) 4戸(R4(2022))	
東谷団地	S28(1953)	8	4	2戸(R1(2019)) 1戸(R4(2022))	
米古山地	S48 (1973)	0		1戸(R5(2023))	
 東畦野団地	S41 (1966)	45	10	19	6 豆(P2(2020)) 20 豆(P5(2022))
米哇到回地	S42(1967)	40	19	6戸(R2(2020)) 20戸(R5(2023))	
川西団地	S30(1955)	8	5	2戸(H29(2017)) 1戸(R1(2019))	
川西第2団地	\$33(1958)	24	0	2戸(H30(2018)) 22戸(R3(2021))	
久代団地	S40(1965)	18	0	18戸(R5(2023))	
加茂団地	S44(1969)	10	0	10戸(R2(2020))	

(2)耐震性に課題のある団地の対応

耐震性に課題があり、「建替」と判定した花屋敷団地 A~C 棟 (105 戸) 及び絹延団地 1・2号棟 (60 戸) について、建替事業を実施しました。

建替事業実施内容一覧

年度	実施内容	実施手法
R1(2019)	花屋敷団地旧 A 棟 (50 戸)解体	
R1(2019) ~ R2(2020)	新住棟 (166 戸) 建設	
R3(2021)	新住棟への1次移転	PFI
R3(2021) ~ R4(2022)	花屋敷団地旧 C 棟 (45 戸)解体	
R4(2022)	新住棟への2次移転	
R5(2023)	絹延団地(60戸)解体	単独解体

【評価】

計画どおり実施しています。

2-3 長期を見据えた修繕等の対応及び事業の平準化

現行計画では、事業手法を長寿命化改善事業に位置付けた団地における計画的な修繕と予算の平準化が必要とし、実施スケジュールを定めています。

計画策定時(平成29年度)からの事業の実施状況について検証しました。

【取組内容】

長寿命化型改善事業については、入居者が生活をしている中での工事となることから、令和元年からの新型コロナウイルス感染症の流行に伴う入居者への心理的負担等を考慮し、その動向に注視しながら実施を見送ってきました。

現行計画における長寿命化型改善事業スケジュール

団地名	管理 戸数	H30 ~ R4 (2018 ~ 2022))	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)
栄南 1·2号 棟	129		\leftarrow	戸			
栄花J·K棟	68			\leftarrow	建施 戸		
出在家	16				建施 戸		
滝山	44				44	戸	
加茂桃源 1 ~4 号棟	220				(220戸	
日高 A·B1· B2 棟	60						60戸

月直 し後 スケジュール全体の 早期見直 しが必要

【評価】

計画に遅れがみられており、次期計画までにスケジュールの見直しが必要です。

2-4 高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応

現行計画において、入居者の高齢化や団地コミュニティの停滞が懸念されており、管理人の担い 手不足や団地内での管理や見守り機能の低下が危ぶまれています。これらの課題に対応するため、 団地コミュニティ活性化に向けた方策に関する取組みについて検証します。

【取組内容】

本課題に取り組むため、令和3年度から導入した市営住宅指定管理者の募集にあたり、民間事業者のノウハウを最大限活用すべく、「自治会への支援」「高齢者世帯への対応」「コミュニティ交流促進」について提案を求めることとした結果、次のような提案がありました。

高齢化に伴う課題に対する指定管理者による提案内容

提案項目	提案内容
自治会への支援	自治会の設立支援及び加入促進
	・自治会業務内容の周知、加入促進
	・自治会会合への出席
	共益費の徴収業務支援、徴収方法の提案
	その他活動支援
	・生活ルール・トラブル等への積極的な助言や指導
	・除草、清掃等の実施方法の助言
	・文書作成支援 など
高齢者世帯への対応	高齢者世帯等見守りサービス「ふれあいサボート」
	関係機関等との連携による見守り支援
	・川西市見守り協力事業者ネットワークへの加入
	・関係機関との連携(地域包括支援センター・社会福祉協議会等)
コミュニティ交流促進	団地コミュニティの交流促進に寄与する様々な講習会やレクリ
	エーション会の開催

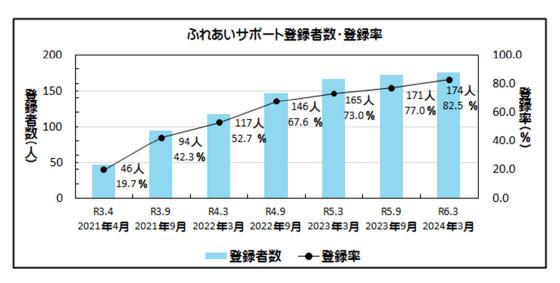
【取組結果】

団地管理人の担い手不足に伴う管理や見守り機能を指定管理者が補う体制ができ、単身高齢者の状況把握などがふれあいサポート登録状況や入居者アンケート結果から実施できている状況であります。

コミュニティ促進については、交流を深めることを目的に団地内での講習会などイベントを 実施しておりますが、新型コロナウイルス感染症の流行により十分な実施が行えなかったこと から、令和6年度以降も引き続きコミュニティ促進に向けた取組を進めていきます。 高齢者の見守り等の体制整備の推進「ふれあいサポート」

令和3年度より、指定管理者独自の取組みである「ふれあいサポート」を開始しました。対象となるのは、65歳以上の単身世帯および障がい者世帯の希望者で、月1回の訪問又は電話による見守り体制を構築しました。

現在の見守りサービスは、ふれあいサポート対象者同士の口コミ等から登録率が令和3年度の52.7%から現在82.5%と大幅に向上しており、利用者から好評を得ています。



団地コミュニティの交流促進について

入居者の高齢化の進行により、高齢者の孤立化や団地コミュニティの停滞が大きな課題となっていることから、平成30年度から講習会等を実施しました。平成30年度は市が実施し、令和4年度、5年度においては指定管理者が実施しました。

- ・平成30年度 認知症講習会 大阪青山大学と連携して認知省に関する講 義や認知症予防のためのゲーム等を行いまし た。
- ・令和4年度 認知症講習会・防犯講習会
- ・令和 5 年度 消防訓練 認知症講習会・防犯講習会



認知症に関する講義の様子

【評価】

- ・団地管理人の担い手不足に伴う管理や見守り機能を指定管理者が補う体制ができています。
- ・コミュニティ促進については、新型コロナウイルス感染症の流行により講習会等が行われ なかった年度もあり、令和6年度以降も引き続き取組を進めていく必要があります。

2-5 住宅使用料等の徴収率向上に向けた取組み

計画策定時(平成29年度)では、現年度の住宅使用料徴収率は上昇傾向を示しており、平成28年度の徴収率は96.7%でした。現行計画では、さらなる収納率向上のために新たな滞納者を生み出さない方策及び滞納者に対する方策の両方が必要と考え、下記の取組みを行ったのでここではその取組み結果を検証します。

【取組内容】

(1)口座振替及び生活保護費の代理納付制度の利用推奨

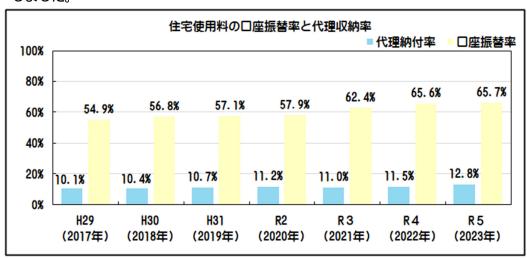
口座振替及び生活保護費の代理納付制度(以下、「代理納付」という)は、支払いの手間をなくし支払い忘れが防止できることから未納を事前に防ぐことができます。

新規入居者の使用料の支払いは原則口座振替とし、既入居者に対しては継続的に口座振替の 勧奨を行いました。

また、代理納付については、制度を利用できる入居者は原則代理納付を利用するよう勧奨しました。

【取組結果】

平成 29 年度と比較して口座振替率は 10.8 ポイント増加、代理納付率は 2.7 ポイント増加 しました。



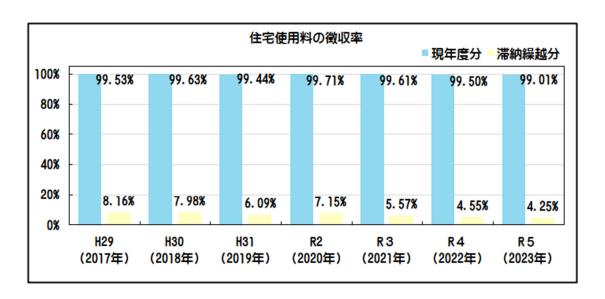
各年度3月31日時点の割合

(2)弁護士への業務委託を利用した法的対応の強化

計画策定時となる平成 29 年度に、電話や臨戸訪問だけでは支払いに結び付かない 23 件の滞納者に対して、弁護士に徴収委託を実施しました。それ以降の同様の滞納者に対して、新たに弁護士委託を実施するべく検討を行いました。

【取組結果】

入居中の滞納者に関しては、入居先に電話や臨戸訪問を行い、支払督促や分納誓約による債務の承認、生活状況の聞き取りを実施し、分納金額の再設定をするなど滞納対策を実施しました。 退去した滞納者に関しては、使用料の滞納者の生存や家族状況、現在の収入状況、生活保護受給の有無などの調査を行いましたが、調査が難航し、徴収委託実施にまで至りませんでした。 結果として、滞納繰越分の家賃の収納率は過去5年を平均した数字で比べると、計画策定時(平成29年度)の7.02%に対して、現在は4.55%に留まっています。



【評価】

滞納繰越分の収納率が減少しており、収納率向上に向けた取組みを強化する必要があります。

2-6 借上公営住宅廃止の検討

現行計画では、借上公営住宅は平成30年度中に廃止(返還)が決定してることから、入居者の住み替え等の対応が必要であるとしています。

その対応として次のとおり取組みを行ったので、ここではその取組み結果を検証します。

【取組内容】

市では、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、若年ファミリーを中心とする中堅所得者層に対する良質な賃貸住宅の供給を行うため、民間の賃貸住宅棟を 20 年間借上げ、平成 10 年から順次 7 棟を特定優良住宅として供給してきました。このうち 5 棟が借上公営住宅に該当します。

そして、平成30年度中の返還が決まっていたことから、平成30年1月末から順次、契約満了に伴いオーナーに返還するため、入居者の移転先の斡旋を行いました。

平成 30 年 11 月 30 日を最後に、下表のとおり借上公営住宅 4 団地 68 戸全戸の返還が完了しました。

年度	団地名	戸数	返還日
	シュテルン山下	14 戸	H30(2018)年1月31日
H29(2017)	ルミエール多田	7戸	H30(2018)年1月31日
	Court ひらき坂	20戸	H30(2018)年3月31日
H30(2018)	グランヴェール萩原	27戸	H30(2018)年11月30日

【評価】

計画どおり借上公営住宅の廃止が完了しています。

第3章 その他管理の基本方針における取組みと検証

3 - 1 適切な維持管理のための管理体制について

(1)民間事業者等による指定管理の導入

令和3年度に入居者へのサービスの向上や管理の効率化を図るとともに、管理コストを縮減させるため、民間の創意や工夫を活かすことのできる指定管理制度の導入しました。

導入することで、次のようなメリットがありました。

ふれあいサービスなど高齢者対策を行うことによる入居者サービスの向上 指定管理者の定期的な巡回による施設の不具合箇所の早期発見・修繕 駐車場の空き区画をコインパーキングとして運用したことによる利便性の向上

(2)用途廃止する団地における入居者の共益費負担軽減策の導入

用途廃止する団地及び建替集約事業に伴い住み替え先となる団地では、空き家等が増加し、共益費の徴収が額の減少が予想されました。

このため、平成30年度に「公募停止住宅共益費補助金」を創設し、空き家率が20%を超える団地には、空き住戸分の共益費相当分を補助することができるものとしました。

年度	団地数	補助金額
H30(2018)	4 団地	85,337円
R1(2019)	2 団地	69,977円
R2(2020)	2 団地	48,793 円
R3(2021)	3 団地	31,631 円

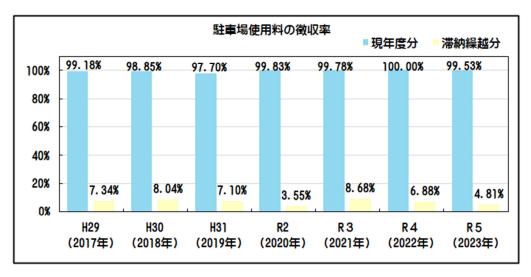
R4(2022)年度は実績なし

(3)駐車場の適正管理

入居者の高齢化に従い、自動車の所有者が減少していくものと考えられており、空き駐車場が増えた場合には、周辺住民等も利用できるコインパーキング等を設置するなど、空きスペースの効果的な活用方法について検討が必要としていました。

令和3年度の指定管理者制度導入に伴い、加茂桃源団地の空き駐車場を指定管理者に使用許可し、入居者以外の周辺住民等も利用できるコインパーキング12台を設置しました。

また、駐車場使用料の収納率は平均99%以上を維持しています。



3-2 多様な住宅困窮世帯の入居の支援について

様々な住宅困窮世帯に対して、次のとおり支援体制を導入しました。

(1)期限付き入居制度を導入

令和3年度に、中学校を卒業するまでの子と同居している者を対象とした10年間の期限付き 住宅の募集を開始しました。

川西市内に親世帯が在住していれば、市外居住者が申込できることとし、入居者募集した住戸 はすべて入居者が決まりました。

年度	募集住戸	応募世帯	市外居住者
R3(2021)	1戸	2 世帯	1 世帯
R4(2022)	2戸	4 世帯	1 世帯

(2)高齢者や障害者、DV被害者等の住宅困窮世帯を対象とした優先入居制度の推進

令和3年度より、優先入居対象者が抽選に参加できる回数を増やす制度を導入しました。この制度は、入居者募集において優先入居対象者のみが応募できる「優先枠住宅」区分を新たに設けるもので、優先入居対象者は「一般募集住宅」と「優先枠住宅」の両区分で応募ができるようになりました。

優先入居対象者:被災者、高齢者、中度以上の障害者等、ひとり親家庭、低所得者、 D V 被害者、引揚者、犯罪被害者

第4章 検証結果と今後の取組みについて

4 - 1 検証のまとめ

現行計画では市営住宅を取り巻く状況から大きく6つの課題があるとし、各課題に対する基本方針を定め市営住宅の整備と維持管理を進めてきました。

今回の中間検証では、この6つの課題を中心にこれまでの事業内容を振り返り、計画の見直しの必要性を検証してきました。以下に、検証内容についてまとめます。

(1)適正な目標管理戸数の設定

【取組内容】

- ・国土交通省が公表している「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて公営住 宅等の需要量を推計し、目標管理戸数の目安を算出することで、市営住宅が対応すべき対象 世帯数の検証を行った。
- ・算出の結果、目標管理戸数は、令和29年度までの目標管理戸数を816戸とする。

【評 価】

- ・目標管理戸数を計画策定時(平成 29 年度)の管理戸数から 2 割削減するとした当初の目標値は妥当である。
- (2)耐用年限超過団地及び耐震性に課題のある団地への対応

【取組内容】

- ・耐用年限超過団地の対応について、計画どおり用途廃止事業を進め、7 団地 119 戸のうち 91 戸を解体した。
- ・耐震性に課題のある団地の対応について、計画通り花屋敷団地 A~C 棟 (105 戸) 及び絹延団地 1・2号棟 (60 戸) の建替事業を実施した。

【評 価】

- ・計画通り進んでいる。
- (3)長期を見据えた修繕等の対応及び事業の平準化

【取組内容】

・長寿命化型改善事業については、入居者が生活をしている中での工事となることから、令和 元年からの新型コロナウイルス感染症の流行に伴う入居者への心理的負担等を考慮し、そ の動向に注視しながら実施を見送っている。

【評 価】

・計画に遅れがみられており、次期計画までにスケジュールの見直しが必要である。

(4) 高齢化に伴う団地コミュニティ停滞への対応

【取組内容】

- ・令和3年度から導入した市営住宅指定管理者制度において、「自治会への支援」「高齢者世帯への対応」「コミュニティ交流促進」について提案を求め、民間事業者のノウハウを最大限活用することとした。
- ・高齢者の見守り等の体制整備の推進として、「ふれあいサポート」を開始した。同サービス の登録率は、年々上昇しており令和6年3月時点で82.5%となっている。
- ・地域包括支援センターや社会福祉協議会等の関係機関との連携による見守り支援を実施した。
- ・コミュニティ形成に寄与する様々な講習会を開催した。

【評 価】

- ・団地管理人の担い手不足に伴う管理や見守り機能を指定管理者が補う体制ができている。
- ・コミュニティ促進については、新型コロナウイルス感染症の流行により講習会等が行われなかった年度もあり、令和6年度以降も引き続き取組を進めていく必要がある。

(5)住宅使用料等徴収率向上にむけた取組み

【取組内容】

- ・住宅使用料の支払い手間をなくしたり、支払い忘れを防止することで未納を事前に防ぐ口 座振替及び生活保護費の代理納付制度の利用推奨を行った。平成29年度と比較して、口座 振替率は10.8%増加、代理納付率は2.7%増加した。
- ・滞納繰越分の徴収強化については、弁護士への徴収委託を計画策定時の平成 29 年度より実施しているが、退去者を対象とした調査が難航している。

【評 価】

・滞納繰越分の収納率が減少しており、収納率向上に向けた取組みを強化する必要があります。

(6)借上公営住宅廃止の検討

【取組内容】

・平成30年1月末から順次、入居者の移転先の斡旋を行い、平成30年11月30日を最後に、 借上公営住宅4団地68戸全戸の返還が完了している。

【評 価】

・当初の計画どおり借上公営住宅の廃止が完了している。

4-2 次期改定に向けた今後の課題と取組みについて

検証結果から今後の課題として、以下の内容について取り組んでいきます。

(1)長期を見据えた修繕等の対応について

令和6年度以降においては、長寿命化型改善事業の実施スケジュール策定時(平成29年度)から6年が経過した各団地の現況把握をしつつスケジュールの見直しを早期に行い、各団地の長寿命化改善型事業の取組みを進めていきます。

また、指定管理者の民間事業者としてのこれまでの経験から培ったノウハウを活用していきます。具体的には、工法・材質や入居者へ配慮すべきポイント等といった工事実施に関するノウハウを共有し、実施スケジュールの見直しを図ります。

(2)良好なコミュニティ形成に向けた取組み

入居者同士で普段から助け合える関係を築いておくことは、日常生活における異変に団地内でいち早く察知することができ、災害時など有事の際の対応を取るにあたって有効な手段となります。管理人を中心とし、市および指定管理者と協働して団地内コミュニティの活性化を促していくことが大切と考えています。

コミュニティ促進については、近年の新型コロナウイルス感染症の流行により思うように開催の出来なかった講習会やレクリエーション会等を開催していき、団地内交流や、世代間交流を図り、より良いコミュニティ形成に向けて取組みを進めていきます。

(3)滞納繰越分の徴収強化

現年家賃の収納率は99.5%を超える高水準を保っていますが、滞納繰越分の家賃の収納率は過去5年を平均した数字で比べると、計画策定時(平成29年度)の7.02%に対して、現在は4.55%に留まっています。

現年度収納率が高まっていることで、新しい滞納をさせない今の状況を維持しつつ、滞納繰越 分の徴収強化の取組みを進めていきます。

滞納繰越分の家賃には現入居者の滞納分と退去者の滞納分があり、それぞれにアプローチが必要なため、指定管理者と分担を決めるなどして対策を検討していきます。