

# 施策分析シート

No1

施策名	快適な住居の提供	施策No	14-02	部課名	都市整備部住環境整備課
				課長名	中山 淳一 内線 2820
関連部課名	福祉部福祉高齢者課				
行政評価 事業体系	分野	防災・まちづくり・環境分野			
	政策	快適な住環境の整備			

**目的**

- ・快適な住居の提供を行うために、住宅に困窮する低所得者の方々のための区営住宅や中堅所得層世帯を対象とした区民住宅の管理を行うとともに、都営住宅の相談窓口を常設することにより区民の利便性の向上を図る。また、住宅を建設し、又は購入したり増築、修築等を行う区民に、区がそれらの資金の一部を金融機関に融資あつ旋するとともに利子補給することにより、良好な住環境の整備と定住人口の確保を図る。
- ・建築紛争相談により、紛争を予防又は調整し、地域における健全な生活環境の維持及び向上を図る。

こうしたことにより、区民の誰もが快適に暮らせる住環境を整備する。

指 標	施策の成果とする指標名	指標の推移				指標に関する説明
		平成16年度	平成17年度	平成18年度	目標値 (28年度)	
①	区営住宅待機者数	17	17	17	0	空き室待ち登録の人数
②	中高層住宅相談件数	338	360	348	350	規制緩和で建物が大規模化のため紛争相談年数はこのまま推移
③	融資制度実行件数	23	19	48	70	融資制度を有効活用してもらう
④	区民住宅入居率(%)	94.69	94.21	95.25	100	空き室数を無くし、効率的に運営する
⑤	都営住宅相談件数	—	—	2~3千件	—	今年度からデータ集計

**現状と課題**

- ・指定管理者による管理料の適正化に向けて引き続き見直しを図っていく必要がある。
- ・荒川ルールや市街地整備指導要項で調整できなかった物件の調整は困難な事例が多い。また、電波障害については、中高層建築物の増加により、原因の特定が難しくなっている。
- ・住宅建設・購入資金融資あつ旋事業は、金融機関の利子補給事務が増加することから、金融機関での融資件数が減少している。
- ・特定街づくり事業協力者家賃助成事業は、高齢者世帯等の家賃助成事業が廃止されたことや財政面から事業内容の見直しが求められている。
- ・区民住宅においては、区内におけるマンション新築戸数の増加や販売価格の低下から、分譲マンションへの転居者が増えてきており、家賃負担額とローン負担額に大差がないことから、退去者の増加が懸念される。
- ・都営住宅の地元募集の割当件数が年々減少しており、区民の期待に応えられないこと。

**今後の方向性**

- ・区営住宅・区民住宅の指定管理料については、都や他区の状況を踏まえながら、管理内容や管理体制を検討精査し、指定管理者と協議しながら、指定管理料の適正化を図る。
- ・都市計画課との連携を密に図り、調整を行うとともに、電波障害対策については、地上デジタルテレビ放送に対応できるよう誘導する。
- ・住宅建設購入資金融資あつ旋事業等の実施において、ゼロ金利解除などにより、金利が反転上昇しているため、区民の利便性を図るため、金融機関に協力を働きかける。
- ・区のまちづくり事業の推進に向けて、自力では生活再建ができない事業協力者に支援するため、特定街づくり事業協力者家賃助成事業は継続するが、助成期間等について検討する。
- ・区民住宅の積極的なPR等により、入居率の向上、空家の解消を目指すとともに適切な管理と迅速な対応により居住者の満足度の向上を図る。
- ・都営住宅において、都に地元割当ての件数を増やすように働きかける。

施策の優先度	優先度についての説明・意見等
B	区民の定住化を促進し、居住水準を引き上げるため、区民の住宅への助成は継続すべきである。しかし、民との役割分担を今後しっかり検討する必要がある。

# 施策分析シート

No2

施策を構成する事務事業の優先度					
事務事業名	事務事業No	決算額（千円）		施策推進のための優先度	優先度についての説明・意見等
		平成16年度	平成17年度		
西尾久七丁目住宅 （さくらハイツ西尾久）	06-01-09	51,711	50,263	C	現状規模で快適な住環境の維持を図る。
西尾久三丁目住宅 （さくらハイツ小台）	06-01-10	66,946	66,526	C	現状規模で快適な住環境の維持を図る。
南千住二丁目住宅 （さくらハイツ南千住）	06-01-11	39,217	38,285	C	現状規模で快適な住環境の維持を図る。
町屋七丁目住宅 （さくらハイツ町屋）	06-01-12	7,236	7,921	C	現状規模で快適な住環境の維持を図る。
都営南千住四丁目団地 （シルバーピア事業）	06-01-13	4,618	4,270	C	現状規模で快適な住環境の維持を図る。
町屋五丁目住宅 （高齢者及び障がい者住宅）	06-01-14	10,899	11,095	C	現状規模で快適な住環境の維持を図る。
事前公開、相隣問題	09-02-01	2,146	2,389	A	規制緩和で建築物が大規模化し、生活環境の変化に不安を持つ住民に対して、専門的な立場からの意見を聞ける場は重要。
建築審査会	09-02-02	486	1,742	B	法に基づき設置が義務付。特に建築基準法に基づく処分取消訴訟との関係では、審査請求前置主義の関係で、必要。
住宅等取得資金融資 あっ旋事業	09-02-03	18,182	15,976	B	区が行うまちづくりにおいて、事業を円滑に推進するために必要である。
住宅建設・購入資金融資 あっ旋事業	09-02-04	142,987	128,749	B	一時金助成では、売却転出されても支給額は返還されないが、当事業の利子補給だと居住者への補助なので定住化に貢献する。
住宅増・修築資金融資 あっ旋事業	09-02-05	264	210	B	区が金融機関に融資をあっ旋し、利子補給することによって、区民の要望に答えることができることから、継続する必要あり。
特定街づくり事業協力者家賃助成	09-02-06	1,200	1,200	B	区のまちづくりに協力した低所得者である借家人の住み替えを進める事業であり、まちづくりを支援するため、継続する必要あり。
分譲マンション対策	09-02-11	73	76	B	築後20年を越えるものが、全体の1/4を占めてきた中、機能や価値を維持・保全するために継続的に管理組合等の支援は必要。
区民住宅管理運営	09-02-12	56,791	51,867	C	近県で本制度による空家の多発例や、区内でも新築マンション建設動向を考慮すると、本事業は転換期に近づきつつある。
町屋五丁目住宅償還	09-02-13	206,196	206,309	C	本事業は契約に基づく割賦金の返済だが、財政上可能であれば、一括返済することで利子負担、事務の軽減を図ることが可能。
借上区民住宅借上	09-02-14	177,022	171,600	C	区民住宅は制度面・必要性など転換期に近づきつつあるが、20年契約のため、残余年まで継続するが、再契約時には見直し必要。
都営住宅相談・募集事務	09-02-15	175	90	B	都主体の事業だが、区民の入居希望が多いことから、住宅セフティネットの確保のため、今後も都との連携していく必要がある。
住宅対策審議会	09-02-16	0	0	A	住宅マスタープランを改定に向け、平成19年度から開催し、課題等を抽出し、審議を重ね、答申を得る必要がある。
住宅マスタープラン	09-02-17	0	0	A	住環境整備推進のための総合的な計画であり、基本構想に基づき都市計画マスタープランと整合を図りつつ改定する必要がある。
合計		786,149	758,568		