

評価者	まちづくり景観部長	齋藤 和徳
評価者	都市整備部長	樋田 浩一

◎ 評価対象分野・施策の方針

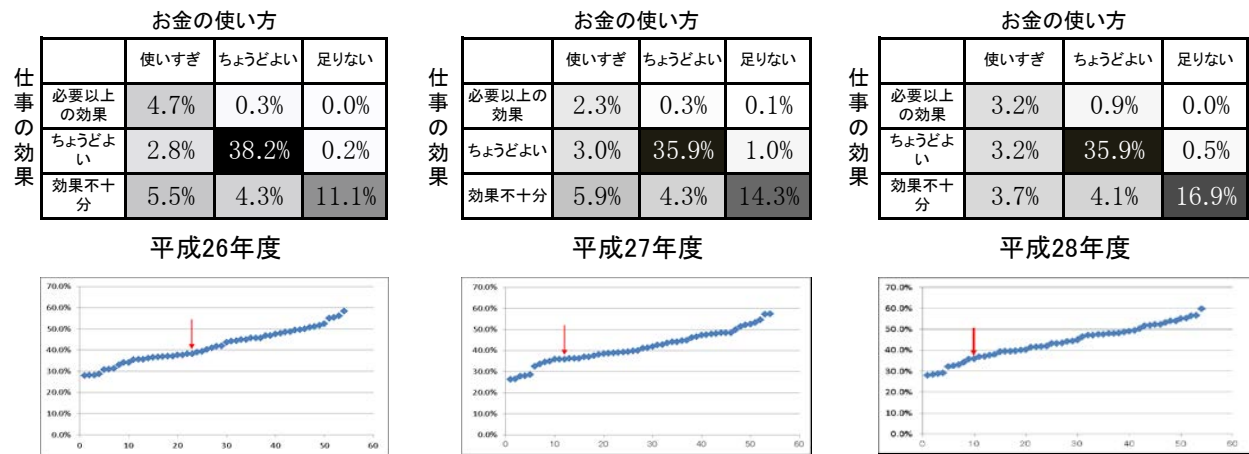
総合計画上の位置付け	分野	住宅・住環境	施策の方針	鎌倉らしい住まいづくり
------------	----	--------	-------	-------------

1 市民意識調査結果

(1) 認知度

取組を知らない・わからないと答えた人の割合	平成26年度	26.1%	平成27年度	27.6%	平成28年度	27.0%	(回答者全体に占める割合)
-----------------------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	---------------

(2) 妥当性



全体における位置(効果とお金の両方が「ちょうどよい」の割合)

<妥当性の分析>

◎まちづくり景観部

平成28年度の結果は、仕事の効果とお金の使い方がともに「ちょうどよい」と答えた割合が35.9%と最も多くなっているが、次に多いのは、効果は「不十分」、お金は「足りない」の16.9%であるため、効果を感じていない市民も多数いることが分かる。

平成26～28年度は、仕事の効果とお金の使い方がともに「ちょうどよい」と答えた割合が最も多く、取組に一定の評価が得られていると分析できる。しかし、お金の使い方と仕事の効果がともに「ちょうどよい」と答えている人の割合は、施策の方針等全54件の中では比較的低い値となっており、経年的には、これらの傾向にあまり大きな変化は見られない。この取組が市民生活に直結しておらず、認知度が高くないことが主な要因と考えられるが、広報等を行い、空家等対策計画(以下「対策計画」という。)に基づき引き続き取り組んでいく。

◎都市整備部

平成28年度の結果として、仕事の効果、お金の使い方ともに「ちょうどよい」の数値が35.9%と最も高くなっているが、仕事の効果については「効果不十分」、お金の使い方については「足りない」が16.9%、次に「効果不十分」、「ちょうどよい」が4.1%となっており、市民意識では、費用対効果が少ないと感じている市民も比較的多いことが分かる。

仕事の効果とお金の使い方の両方が「ちょうどよい」と答えている人の割合は、施策の方針等全54件の中では、比較的低い値となっており、平成26年度と比較すると後退している。また、取組を知らない・わからないと答えた人の割合は、27.0%もあることから市民の認知度を上げることも必要であると考ええる。

(3) 今後の進め方

	もっと力を入れるべき	現状のままで良い	力を入れなくて良い	無回答	全体
平成28年度	25.2%	37.1%	6.2%	31.4%	100.0%
平成27年度	23.2%	36.6%	7.6%	32.6%	100.0%
平成26年度	17.0%	41.0%	9.9%	32.2%	100.0%

2 内部評価

(1) 平成28年度の目標

◎まちづくり景観部

- ①空家等対策協議会を設置するとともに、空家等対策計画(以下「対策計画」という。)を策定する。(まち-02)
- ②特定空家等に対する措置に関する対応指針(以下「対応指針」という。)を策定する。(まち-02)
- ③市民等から寄せられる空き家に関する相談に対応する。(まち-02)

◎都市整備部

- ①市営住宅の整備計画については、住宅の集約化に向けた基本的方向性の確認、集約化の場所の選定を行う。(都整-22)
- ②住宅・住環境を取り巻く法制度や社会情勢の変化を取り入れた次期住宅マスタープランを策定する(都整-23)

(2) 事業評価結果一覧表(網掛けは重点事業)

評価対象事業名		決算値(千円)		総事業費(千円)		職員数(人)		今後の方向性	
整理番号	事業名	平成27年度	平成28年度	平成27年度	平成28年度	平成27年度	平成28年度	事業内容	予算規模
まち-02	空き家等対策推進事業		4,937		16,637	0.0	1.5	b	C
都整-22	市営住宅管理運営事業	165,277	148,144	180,734	159,722	2.0	1.5	b	A
都整-23	住宅政策推進事業	6,161	7,475	21,618	19,053	2.0	1.5	a	C

(3) 主な実施内容

【主な実施内容】

◎まちづくり景観部

- ①空家等対策協議会条例を制定し協議会を設置した。(まち-02)
- ②業務委託の支援を受けつつ、市民等や協議会の意見を聴き、対策計画及び対応指針を策定した。(まち-02)
- ③市民等から寄せられる空き家に関する相談に適切に対応した。(まち-02)

◎都市整備部

- ①市営住宅の集約化については、1次集約の候補地を定め、調査の実施及び基本計画の策定をしていくこととした。(都整-22)
- ②第3次鎌倉市住宅マスタープランを策定した。(都整-23)

【実施できなかった事業とその理由等】

(4) 平成28年度の取組の評価

◎まちづくり景観部

効率性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な事業費・人件費で執行できていたか	■ 適切	□ 要改善
妥当性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、妥当(適切)な取組であったか	■ 適切	□ 要改善
有効性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な成果が得られていたか	■ 適切	□ 要改善
公平性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、受益機会が偏っていない(適切な)取組であったか	■ 適切	□ 要改善

<上記評価の理由、改善を要する点の具体的内容等>

平成28年度は、空家等対策協議会を設置するとともに、対策計画及び対応指針を策定した。また、市民等から寄せられる空き家に関する相談に適切に対応することができた。

◎都市整備部

効率性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な事業費・人件費で執行できていたか	■ 適切	□ 要改善
妥当性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、妥当(適切)な取組であったか	■ 適切	□ 要改善
有効性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、適切な成果が得られていたか	■ 適切	□ 要改善
公平性	「目標とすべきまちの姿」の実現に向け、受益機会が偏っていない(適切な)取組であったか	■ 適切	□ 要改善

<上記評価の理由、改善を要する点の具体的内容等>

高齢者の増加や障害者に応じた住宅供給の早期に実施に向けて、セーフティネットとしての役割を果たす老朽化した市営住宅の建替えを進めていくため、再編整備計画に基づき市営住宅を集約する候補地の選定を行い、候補地についての土壌調査などの準備を進めた。
市営住宅使用料については、一定期間に集中して電話や訪問による督促を27年度に実施し、納付誓約などの成果に基づき、現年度及び過年度滞納家賃の収納率向上に努めた。
住宅政策を進めていくため、住宅についての4つの視点と8つの目標を定め、それを実現するための方針を示す取組で構成し、平成29年度から10年間を期間とした第3次鎌倉市住宅マスタープランを策定した。

3 評価結果や市民意識調査結果をふまえ、施策の方針等としての、今後の方向性

◎まちづくり景観部

空家等の適正管理は、一義的にはその所有者又は管理者の責務であるが、平成27年5月26日に全面施行された空家法では、市は空家等に関する対策の実施及びその他の必要な措置を適切に講ずるよう努めるものと定められており、市が対策を実施する必要性、公共性は高いと考えている。引き続き対策計画に基づき空き家に関する具体的な施策を構築、実施することにより、空家等や特定空家等が増加しないように努めていく。

◎都市整備部

市営住宅については、諏訪ヶ谷ハイツを除く6団地を集約化していく方針であり、建替えの実施に向けて候補地の選定やPFI等事業手法の検討を行い基本計画を策定し、早期実現に向けて取り組んでいく。第3次鎌倉市住宅マスタープランに基づき、アクションプランを策定し、各施策を進行管理しながら、着実に進めていく。

4 平成29年度の目標

◎まちづくり景観部

- ①対策計画に基づき空き家に関する具体的な施策を構築する。
- ②対応が困難な、所有者不明や相続放棄された空き家への対応を検討する。

◎都市整備部

- ①市営住宅集約化のために土壌に関する調査の実施及び基本計画を策定する。
- ②第3次鎌倉市住宅マスタープランに基づき、住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため、鎌倉市居住支援協議会の設置に向けた準備を行う。
- ③第3次鎌倉市住宅マスタープランの各施策を着実に進めるために、アクションプランを作成し、住宅政策アドバイザーの意見を聞きながら、第3次鎌倉市住宅マスタープランの進行管理を行う。

5 主な事業における指標(目標ごとに1つ設定)

整理番号	都整-22	事業名	市営住宅管理運営事業									
指標の 内容	住宅応募倍率					単位	倍	指標の 傾向			備考	
当該指標を設定した理由 事業を進めていく上での参考数値として設定。	年次	H26	H27	H28	H29	H30		H31				
	目標値	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0		7.0				
	実績値	12.5	11.1	8.1								
	達成率	56.0%	63.1%	86.4%								

整理番号	都整-22	事業名	市営住宅管理運営事業									
指標の 内容	市営住宅使用料収納率					単位	%	指標の 傾向			備考	
当該指標を設定した理由 事業を進めていく上での参考数値として設定。	年次	H26	H27	H28	H29	H30		H31				
	目標値			70.0	80.0	90.0		90.0				
	実績値	59.6	59.0	58.9								
	達成率			84.1%								

参考 前年度外部評価結果への対応

鎌倉市民評価委員会からの指摘

課題

- ・目標とすべきまちの姿が年度目標に表われていない。若年ファミリー層の転入や定住促進は、まちの活性化や地域コミュニティの推進を図るうえで重要な課題であるが、実効性のある具体的な施策には至っていない。
- ・市による住宅政策は住宅困窮者対策が基本にある。「自治体としてやるべき具体的行動計画」が求められる。
- ・市営住宅については更なる効率的運用が求められる。

指摘への対応、コメント等

◎都市整備部

若年ファミリー層の転入や定住促進についても、策定した第3次鎌倉市住宅マスタープランに基づき、具体的な施策について検討する。

◎都市整備部

住宅政策を進めるため、第3次鎌倉市住宅マスタープランに基づく取組について、アクションプランを作成する。

◎都市整備部

指定管理者のモニタリングを実施するなど、効率的な運用に務めていく。

・基本的方向性の確認が行われていないにもかかわらず、住宅の集合化ありきで事業が行われている。基本的方向性を明確にし、その上で事業を実施することが求められる。
・市営住宅使用料滞納縮減に向けて滞納整理を行ったまでは良いが、結果がどうなったかが明らかになっていない。
・空き家問題については非常に気になる。市外各地の同様の問題を抱える自治体などとも情報交換をしながら、解決の道を探ることが求められる。
・実施内容と評価理由に関連性が無い。関連性が明確な評価理由を示すことが求められる。今後の方向性について、市民意識調査がどのように反映されているのかが分からない。



◎都市整備部 平成26年度に策定された鎌倉市公共施設再編計画にもとづき、集約化を進めていく。
◎都市整備部 過年度の市営住宅使用料の滞納額は縮減している。
◎まちづくり景観部 対策計画に基づき、先進他都市事例も参考にしつつ、空き家に関する具体的な施策を構築し、緊急性の高い課題を優先に対応していく。
◎都市整備部 県の居住支援協議会に加入し、他市とも情報交換しながら、対応を検討している。
◎都市整備部 実施内容では記載されていないが、課題である滞納整理を継続的に実施している。空き家実態調査結果を反映し、住宅マスタープランを策定した。今後住宅マスタープランによる住宅政策の認知度向上に務める。

提言

・住宅・住環境は市民生活に直結する住宅政策として推進すべきである。
・市営住宅を整備・充実させ若年ファミリー層の転入をうながすとよい。
・老朽化による建替えのタイミングでの市営住宅の集約化が遅々と進まない要因を市の持つ施設を減らしていく方向性とリンクしながら再検討すべきである。
・一般の住宅整備に対する施策はどこまで考えられるか、住宅マスタープランにはそこまで踏み込んで計画立案すべきである。
・高齢者住宅の確保等、今後の施策展開に期待したい。



提言に関するコメント等(総論)

◎都市整備部 第3次鎌倉市住宅マスタープランの中では、ライフステージに応じた住生活の実現を目標に掲げ、若年層の暮らしを支えること、高齢者が安心して暮らすことができることも方針に掲げており、今後アクションプランを作成し、取組を進めていく。 集約化については、まず基本計画を策定して早期実現に向け取組を進めていく。 第3次鎌倉市住宅マスタープランは、民間住宅も対象とした計画としている。
--

鎌倉市民評価委員会の評価

《評価できるところ》

- ・市営住宅の建て替えを進めていく中で集約化に向けた取組が行われている。
- ・空家問題が出てくる中でその事業を始めた。
- ・平成24年度から「高齢者住まい探し相談会」の再実施に向けた検討を行った。
- ・第3次鎌倉市住宅マスタープランを策定した。
- ・空き家等対策協議会条例を制定したこと。

評価の内訳						⇒	委員会の評価
取組	↗	0	↘	2	→	6	→
効果	○	0	△	2	—	6	—

《課題》

- ・法律の問題が絡んでくるだろうが、地域住の不安の解消が急務である。
- ・市営住宅マスタープランを見ても実施内容からも「目標とするべきまちの姿」にある「人口バランス」や「活力のある地域社会の形成」にあたる事業が見当たらない。
- ・「目標とするべきまちの姿」に若年ファミリー層の転入を唱っているが、具体的施策を立て実行に移していくことが求められる。
- ・住宅購入等については時代の変遷に応じて、公共というより、私的経済活動に近くなりつつある。誘導や促進を行政がどこまでなすべきなのか、行政が実施できる範囲を明確にして、実施すべきである。
- ・マスタープランを推進するためのアクションプランを、より具体的にしてほしい。
- ・空家法(平成27年5月)に対応し、市は空家等に関する対策の実施及びその他の必要な措置を適切に講ずるよう努めることは重要であると考えられる。一方で空き家のタイプにも様々なものが考えられ(所有者不明、相続放棄、相続に関連して発生、経年にもなう家族の事情の変化、交通不便、老朽化等)があり、その状況を十分把握していく必要性があると考えられる。市民等から寄せられる空き家に関する相談の具体的内容などにも対応(有効活用の可否他)していく必要がある。
- ・空き家に関する具体的な施策を構築、実施することにより、空家等や特定空家等が増加しないように努めていく必要がある。
- ・一昨年度の評価委員会からの指摘・提案に対し「空き家の実態調査を行った。今後それを基に、有効な利活用などの対策を検討していく。」とコメントしているが、具体的に何時、何処で、どのような検討を行い、どのような利活用対策を講じたのか。

《提言》

- ・「空家等対策計画」を見るといくつかの「具体的取組」が提示されているが、これらの実効性に疑問がある。実現可能性の高い取組に集中するべきではないか。
- ・「住宅マスタープラン」を見ると具体策が不明である。具体的な施策をどの様に進めるか明記すべきである。
- ・市営住宅集約化の方針に対し、早期実現、高齢者、障害者に応じた住宅確保を進めることを求める。
- ・空き家対策については、鎌倉ならではの要因や、交通分野など他分野との連携が必要なものがあると思う。それぞれの要因に従って、分析・対応策が必要と思われる。
- ・指標としている「住宅応募倍率」7倍は周辺の自治体との兼ね合いで設定しているとのことだが、若年ファミリー層を呼び込みたいというのであれば、将来の人口推移等を見越し、定員割れにならない程度で出来るだけ「1」に近い数値を目標とすべき。また福祉分野の部局と連携し、若者と高齢者がバランス良く入居できる市営住宅を整備すべきである。
- ・過年度分の積み重ねを入れてしまっているため、滞納が4割程度いるように見えている。不納欠損等すべきである。
- ・平成28年度に住宅マスタープランを策定している。誘導する、促進する、推進するという文言が使用されているが、住宅の購入・建築等については私的経済活動であるのに、誘導や促進を行政がすべきことなのか。行政が実施できる範囲(制限に基づいた住環境づくり)を明確にして、実施すべきである。