

平成21年度第1回行政監査結果報告書（概要）

第1 監査実施概要

I 監査テーマ（P1）

「住宅施策について」

II 監査テーマ選定の趣旨（P1）

住宅は生活の基盤であり、建物の安全性などに対する区民の関心は高い。区は、区民が安心して住み続けられる住環境を確保するため、良好な住宅を供給し、耐震、防火等に配慮したまちづくりを進め、併せて区民の住宅設備改修や耐震対策への支援を行うこととしている。

そこで、平成21年度第1回行政監査では、住宅施策について、区立住宅等の管理・運営は適正に行われているか、区民の住宅設備改修等に対する支援は適切に行われているか、耐震、防火等の安全対策は整えられているか、などの観点から検証を行った。

III 監査の着眼点（P1）

- 1 区立住宅等の管理・運営は適正に行われているか
- 2 住宅設備改修等に対する支援は適切に行われているか
- 3 耐震・防火等の安全対策は整えられているか
- 4 相談業務や情報提供等は適切に行われているか

※ 1に含まれる区営住宅における指定管理者の業務の監査については指定管理者監査で行うこととし、3に含まれる防犯関係事業については、平成20年度行政監査における「防犯対策について」において行ったため着眼点から除いた。

IV 監査対象（P1）

健康生きがい部 おとしより保健福祉センター
福祉部 障がい者福祉課、志村福祉事務所、障がい者施設課
都市整備部 市街地整備課、建築指導課、住宅政策課

V 監査実施期間（P2）

平成21年5月28日（木）～平成21年12月24日（木）

第2 監査結果

I 住宅に関する施策（P3）

II 現況と問題点（P5）

- 着眼点1 区立住宅等の管理・運営は適正に行われているか（P5）
着眼点2 住宅設備改修等に対する支援は適切に行われているか（P24）
着眼点3 耐震・防火等の安全対策は整えられているか（P34）
着眼点4 相談業務や情報提供等は適切に行われているか（P41）

Ⅲ 検討改善を求める事項

着眼点1「区立住宅等の管理・運営は適正に行われているか」

1 空き部屋解消対策の検討（区立住宅）（P49）

空き部屋についても区が家賃を負担しているため、例えば家賃の見直しや入居要件の緩和、民間事業者による住宅あっせんの活用など、空き室解消のための方策を早急に講じられたい。

2 効果的な滞納対策の検討（区立・区営住宅）（P49）

滞納の早期段階で連帯保証人への保証債務履行請求や、納付実績のない入居者に対する法的措置など、明渡し後の滞納整理を含め、滞納の解消に向けた効果的な対策を検討されたい。

3 連絡員の全団地配置の検討（区営住宅）（P49）

現在、15 団地中 10 団地に連絡員が配置されているが、連絡員の配置の有無により管理面において差が生じることはないよう、全団地に連絡員を配置するよう検討されたい。

4 大規模修繕計画策定の検討（区営住宅）（P49）

区営住宅の老朽化が進んでいる現状を捉え、住宅基金の今後の積立状況を踏まえたうえで、大規模修繕計画の策定を検討されたい。

5 滞納整理事務処理要綱の策定（まちづくり住宅）（P49）

滞納整理事務に関する規定が整備されていないため、まちづくり住宅の使用料についても、板橋区住宅使用料等滞納整理事務処理要綱を適用する住宅として、要綱を改正するなど基準を整備されたい。

着眼点2「住宅設備改修等に対する支援は適切に行われているか」

1 福祉のまちづくり施設整備助成実績向上方策の検討（P50）

追加募集を行う際は9月に限定せずに随時受付とし、受付期間を長期間設けるなど、助成実績を上げるための方策について検討されたい。

着眼点3「耐震・防火等の安全対策は整えられているか」

1 木造住宅耐震化に対する意識啓発向上の取り組み（P50）

耐震化を促進するため、例えば、広報等において過去の耐震診断結果を知らせるなど掲載内容を工夫し、区民の耐震化に対する意識啓発に努められたい。

2 火災報知機貸与事業の今後の事業展開についての検討（P50）

貸与実績のない火災報知機貸与事業の現状を踏まえ、対象範囲の拡大を検討することや、さらに進んで、同様の目的で支給している板橋区重度障がい者(児)日常生活用具費等支給事業との統合など、今後の事業展開の方向性について検討されたい。

着眼点4「相談業務や情報提供等は適切に行われているか」

1 住宅情報事典の内容の精査（P50）

住宅情報事典の記載内容の一部に、説明が不足している文章や誤植等が見られた。記載内容をよく精査し、より一層正確で区民が読んで分かりやすい情報誌を作成されたい。

IV 総括意見

○ 住宅に対する支援事業の一層の充実

昨今の不況によって就労や収入等が不安定な中、区は、区民生活の安定を図るため、これまで以上にハード・ソフト両面にわたる住宅施策を一層充実させ、積極的に展開していかなくてはならない。特に、低所得者、高齢者及び障がい者等における住宅困窮者の支援にあたっては、一人ひとりの実情をよく把握し、適切に対応するきめ細かい施策を行うことが大切である。

区は、高齢化が進む中で、住宅そのものの支援のほか、福祉部署との連携による高齢者等に対する支援など、総合的な住宅施策の展開を図ることが必要である。現在行っている支援事業については、予算に対する執行率の低い事業等の検証を行い、区民が真に必要とする事業により一層近づけるよう努められたい。なお、居住者が高齢化している区営住宅については、バリアフリーの観点からも高齢者住宅への変更を検討することや、区立住宅等の空き室の有効活用を図ることなども今後の検討課題とすべきである。

○ 効果的な住環境整備計画の策定

住宅は、人々が快適に日々を過ごす憩いの場として、また地域社会とのコミュニケーションの拠点として、社会生活の重要な基盤であるため、区は、良質な住宅を確保し、住環境を良好に整備するとともに、住宅セーフティネットの構築など、様々な施策を展開していく必要がある。

平成22年度に策定する第4次マスタープランは、これまでの住宅施策の成果について徹底的に検証を行い、その結果を分析した上で、区民にとって有益な施策となるよう、効果的、効率的に、また実効性を確保できる計画とされたい。なお、大地震に備えた住宅の耐震化は喫緊の課題である。耐震化が不十分であると建物の崩壊により緊急車両等の通行に支障が生じるなど、防災面においても地域全体に多大な影響を及ぼすことになるため、耐震化が一層促進される計画となるよう努められたい。

○ 区民及び関連団体等との連携

区が住宅施策を展開していくうえで、区民及び関連団体等との連携による取り組みは欠かすことができない。特に、災害に強いまちづくり整備の促進にあたっては、個々の住宅のみならず、地域全体の理解と協力のもと施策を進めていかなくてはならない。

そのため、区は、積極的に地域に協力を働きかけるとともに、併せて、地域自らの問題であるとの意識を高めるため、広報等を活用して効果的な意識啓発を行うことも必要である。また、住宅関連事業者との協働においては、専門的な分野を担う協力を得ることにより、適正かつ効果的な住宅施策の実施が期待されるため、これまで以上の一層の連携強化を望むものである。

住宅施策の実施にあたっては、区民及び関連団体等との連携がもたらす相乗効果は大きい。今後とも積極的に協力を求め、住宅施策を一層充実するよう取り組まれたい。

区は、良質な住宅を確保し、良好な住環境を整備して区民に提供しなくてはならない。また、住宅施策を進めるうえでコスト意識を持つことは、極めて重要なことである。

区民のために、知恵を絞り、努力を惜しまず住宅施策の目標に向かって一層邁進するよう期待する。