

○事業活動にかかる評価項目及び取組内容等

(外部有識者の意見等)

■ 公社が担うべき役割について

- ・大都市圏の公社には主として、「公営住宅の管理のやり方・あり方、民間住宅への支援の関わり方、空き家対策への関わり方といったソーシャルハウジングシステムの構築に対する貢献」「公営住宅を活用した団地を拠点とした地域のエリアマネジメントの担い手」「住情報政策の担い手」といった3つの役割を期待している。本資料において公社がこれから取組む事業として示されたものには、これら公社の役割への関わりが何らかの形で反映されている。
- ・本資料で示されている提案的な活動をすることが、公社の使命として重要である。攻めの姿勢で積極的に事業活動を行うことで情報発信が可能となり、これにより対外的に公社のブランディング、意義や役割を伝えることができる。また、行政が直接動きにくい部分を公社ならではの立場で、民間市場をリードしていく、方向性を示していくという役割を果たすことができる。
- ・従来のハード面の住宅供給というあり方から、今後は居住支援を含めたソフト面との連携の点で民間市場をリードしていくことが重要であり、新しい積極的な攻めの活動を重点的に実施していく必要がある。

■ 取組にあたり留意すべきこと

- ・個々の事業活動を組み合わせてより高い目標を掲げることで、十分、国の補助事業の対象になり、公社の自主財源だけでなく、外部資金を獲得しながら動けるようになると思う。国の補助金をとるためには外部との連携が重要となる。
- ・新しい事業に積極的に取り組むには、中途採用や女性の積極的な登用など、有能な人材が入りやすい組織体制になっていく必要がある。また、攻めの姿勢に入ることで可能となる魅力的な人材の確保と、市営住宅管理事業の受託リスクを踏まえた雇用を両立していく必要があり、有能な人材は有期職員から正職員へ転換するといった、柔軟な雇用体制の確立が重要になる。
- ・公社賃貸住宅の居住者や地域住民の満足度を調査するなど、公社が公的事業者として提供すべき最低限のサービスの質が確保できているかという観点での評価も必要ではないのか。何らかの調査を実施している場合は、その結果を適宜活用するとともに、必要に応じていつでもアンケートをとるなど、検討いただきたい。

■ 個別取組内容について

(産学連携の取組)

- ・コーシャイツ相生に限らず他の公社住宅においても、地域差を意識しつつ、同様の取組を実施してはどうか。

(中堅層の入居支援)

- ・子育て世帯への家賃補助や公社賃貸住宅内での住替えサポートなど、民間事業者がこのような入居支援を実施するのは難しく、公的事業者ならではの取組である。本施策の導入効果を示すことで、民間市場での取組に繋がるような動きになれば良いと考える。

(高いレベルでの省エネルギー対策)

- ・環境対策は、個別の技術的な対応ではなく、もっと広い観点で考えることが重要。住宅を均質化するのではなく、多様性、一人一人に対してどういう環境をつくっていくか、ライフスタイルを住まい手自身が見直すことができる環境、あるいはその支援といった方向性でのアプローチ、住まい手に如何に配慮できるかが重要で、その中で公社が果たす役割が出てくると思う。

(既存賃貸住宅における省エネルギー対策)

- ・省エネルギー改修の効果検証においては、調査対象者の節約意識等による作為的な測定結果とならないよう配慮が必要であり、最新の測定機器を活用するなど、検証精度を上げていく姿勢が大事。

(民間事業者の取組誘導)

- ・賃貸住宅は場所や広さといった簡単なスペックで比較されがちで、断熱に関する知識や質というところへの理解が追いついておらず、公的事業者である公社がその魅力を伝え、民間事業者を動かしていく必然性がある。改修効果の表示方法も工夫しながら、断熱について民間をリードしていただきたい。
- ・民間がまだ取組めていないところ、優先度を置いていないところへの情報発信にターゲットを絞った方がより効果的である。省エネ対策や居住支援については、民間事業者への影響力をあげていければ良いのではないかと。
- ・住宅管理会社はオーナーネットワークを多く有しており、管理会社へ情報発信することで、より効率的な発信に繋がると考えられる。

(住情報の提供)

- ・SNS等を活用した情報発信には、若い感性を持つ職員や外部との交流が、コンテンツを充実するうえで重要になる。

■ フォーマットについて

- ・本様式では、今後5年間で公社が取組んだ内容とそれに対する市の評価を時系列で情報管理していくことは難しいのではないかと。評価の方法、フォーマットについて、引き続き検討されたい。
- ・評価にあたっては、可能な限り目標を数値化するなど、定量的に可視化できるものとしなければ、市の評価内容が妥当であるかの判断が難しい。また、なぜ本取組を選択して実施するに至ったかの根拠、エビデンスがわかるようにした方が、公社が取組んだ内容をきちんと評価できる。
- ・市の評価は、シンプルでわかりやすいものとなるよう、A(できた)かB(できなかった)のいずれかにして、Bと評価とした場合には、その理由や改善するための提案を示した方が、良い方向に向いていくのではないかと。