

事務 事業名	コード1	1670	市営住宅管理費	課 所 属 班 電話番号	財政課					
	コード2		☐ 主要事業		管財営繕班					
政策 体系	基本方針	2	快適でうるおいのあるまちづくり	62-5315	内線	257				
	施策	7	住宅の整備	予算 科目 根拠 法令	会計			款	項	目
	施策の展開	2	市営住宅の維持管理		一般会計			08	04	01
	基本事業	121	市営住宅の適正な管理		公営住宅法 旭市営住宅の設置及び管理に関する条例					

1 現状把握(Do)

(1)事業概要

① 事業期間	② 事業の内容 ※何をどのようにする事業なのか、市民が理解できるよう記述する、行政用語は使わない
☒ 単年度繰返 ☒ 昭和 36 年度～ ☐ 開始年度不詳 ☐ 期間限定複数年度 平成 年度～ 平成 年度まで ※全体像を記述⇒	市営住宅の維持管理により、居住環境の整備等を行う事業。主な業務は以下のとおり ・入退居者の管理及び家賃算定等に係る事務 ・入退居に伴う住宅の修繕や清掃 ・浄化槽、給水ポンプ、消防設備といった住宅関連設備の法定点検整備や清掃などの維持管理 ・シロアリ防除や植木の剪定・害虫駆除作業などの実施 ・市営住宅管理人の手当や電気使用料(住宅設備分)及び敷地の借上料や火災保険料など住宅管理に伴う経費の支払い 【業務の流れ】 ・入退居者の管理…入(退)居申請書等の受付⇒内容審査⇒入(退)居決定事務⇒家賃算定(減額)⇒納付書発行(還付) 等 ・入退居修繕…退居後の住宅確認⇒設計書作成⇒見積合せ⇒工事(立会)⇒検査⇒支払 ・住宅関連設備の点検等…見積合せ⇒委託契約⇒指摘事項等があった場合に整備・清掃(立会)⇒検査⇒支払 等

(2)トータルコスト

① 事業費の内訳(費目等)		単位	21年度 (決算)	22年度 (決算)	23年度 (決算)	24年度 (計画)	25年度 (計画)	26年度 (計画)
事業 内 訳	・入退居に伴う修繕料:3,982千円	千円	0	0	0	0		
	・害虫駆除委託料(シロアリ駆除):1,932千円	千円	0	0	0	0		
	・池の端住宅敷地借上料:2,735千円	千円	0	0	0	0		
	・特殊建築物調査委託料105千円	千円	10,399	9,491	10,541	15,384		
	・その他光熱水費等 1,787千円	千円	0	0	0	0		
② 延べ業務時間の内訳		単位	21年度 (決算)	22年度 (決算)	23年度 (決算)	24年度 (計画)	25年度 (計画)	26年度 (計画)
人 件 費	・入退居者の管理及び家賃算定等に係る事務(週5時間×52週=260時間)	人	0.35	0.35	0.35	0.35		
	・入退居に伴う修繕関係業務:(年4回×5日=160時間)	時間	712	712	712	712		
	・害虫駆除委託料(シロアリ防除):(年1回×4日=32時間)	千円	2,706	2,706	2,706	2,706		
	トータルコスト(A)+(B)	千円	13,105	12,197	13,247	18,090	0	0
		千円						

(3)事務事業の手段・目的・上位目的及び対応する指標

手段	① 主な活動	⑤ 活動指標名	単位	21年度 (決算)	22年度 (決算)	23年度 (決算)	24年度 (計画)	25年度 (計画)	26年度 (計画)
	23年度実績(23年度に行った主な活動) ・入退居に伴う修繕工事 ・害虫駆除(シロアリ防除)業務 ・住宅関連設備の点検清掃業務 24年度計画(24年度に計画している主な活動) ・排水管清掃業務(双葉団地A棟:24戸)	ア 新規入居戸数(退去)	戸	17 (15)	11 (14)	10 (15)	12 (15)		
目的	② 対象(誰、何を対象にしているのか)	イ 害虫駆除(シロアリ防除)対象戸数	戸	7	13	21	13		
	1.市営住宅入居世帯(現入居、新規入居) ※低所得の住宅困窮者が対象 2.市営住宅	ウ 排水管清掃業務	戸	0	0	0	24		
目的	③ 意図(対象がどのような状態になるのか)	⑦ 成果指標名(考え方)	単位	21年度 (決算)	22年度 (決算)	23年度 (決算)	24年度 (計画)	25年度 (計画)	26年度 (計画)
	1.新規入居者の入居住宅に対する満足度の向上 2.現入居者の居住環境の確保	ア 入居時点検の際の指摘修繕件数(新規入居者の入居時における対象住宅への満足度)	件	8	6	5	5		
上位目的	④ さらに、どんな上位目的に結び付けるのか	イ 住宅設備等に関する苦情や相談件数(市営住宅入居者の現在の居住環境の満足度)	件	42	44	34	34		
	1.入居率の維持 2.既存住宅の長寿命化 3.住宅管理戸数の適正化	⑧ 上位成果指標名(考え方)	単位	21年度 (決算)	22年度 (決算)	23年度 (決算)	24年度 (計画)	25年度 (計画)	26年度 (計画)
上位目的		ア 応募倍率(空室となった住宅への入居希望者の状況)	倍	3.6	3.8	3.0	3.0		
		イ							

(4)事務事業の環境変化、住民意見等

① 開始したきっかけは何か？どんな経緯で始まったか？	② 事務事業を取り巻く状況(対象者や根拠法令等)はどう変化しているか？開始時期あるいは5年前と比べてどう変わったか？	③ この事務事業に対して関係者(住民、議会、事業対象者、利害関係者等)からどんな意見や要望が寄せられているか？
高度成長期の低所得者に対する住宅不足解消を目的として整備され全国で市営住宅が整備された。旭市では、昭和36年度建築の双葉団地一部が最も古い市営住宅となっている。	新規整備が進められた時代と比較して、現在は高齢化の進展や住宅事情の変化に伴い、バリアフリーや居住性の確保など市営住宅のあり方も変化してきている。また、厳しい財政事情から、建替も難しいため既存の住宅(ストック)の有効活用や適正戸数の見直しが必要となっている。	多くの市営住宅では、風呂や給湯器・テレビアンテナ等が無いことから、入居時に費用がかかってしまうという意見がある。

事務事業名	市営住宅管理費	課名	財政課	班名	管財営繕班
-------	---------	----	-----	----	-------

2 評価(Check1)担当者による事後評価

目的 妥当性 評価	① 政策体系との整合性	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 結びついている ⇒【理由】
	この事務事業の目的は市の政策体系に結びつか？意図することが上位目的に結びついているか？	市営住宅を維持管理していくための事業であり、害虫防除等も居住環境の確保や住宅の長寿命化に関連するものであることから
	② 対象・意図の妥当性	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 適切である ⇒【理由】
有効性 評価	対象を限定・追加すべきか？意図を限定・拡充すべきか？	市営住宅の管理戸数は縮小していく必要があるが、対象者は法令に定められたとおりで適切である。管理戸数の縮小については、既に老朽化した住宅への新規入居の募集停止や、解体撤去などを実施していることから現状でも見直しは行っている。
	③ 行政関与の妥当性	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 妥当である ⇒【理由】
	なぜこの事業を市が行わなければならないのか？税金を投入して実施すべきか？	住宅管理は、公営住宅法上で管理代行制度や指定管理者制度が認められているが、代行可能な事業内容が限定されることから、市が行うことが妥当
効率性 評価	④ 成果の現状水準	☒ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☐ 妥当である ⇒【理由】
	あるべき水準や目標に達しているか？近隣市や類似団体と比較してどうか？	市営住宅戸数が近隣等と比較して多く、市営住宅自体の充足率は高いため、老朽化し空室となった住宅の解体撤去を適宜実施しながら戸数の縮小を図る必要がある 《参考》H23.4.1管理戸数：旭376、匠瑳241、香取294、山武157、銚子742、成田283、東金151
	⑤ 成果の向上余地	☒ 活動量を増やせば成果は向上する ⇒【理由】 ☐ 活動量を増やさなくても、やり方を工夫することで成果は向上する ⇒【理由】 ☐ 活動量を増やしたり、活動を工夫したりしても、今以上成果は向上しない ⇒【理由】
公平性 評価	次年度以降の成果向上が期待できるか？事務事業を取り巻く環境変化等を考慮するかどうか？	入退居時の修繕を行う際に、例えば風呂やガス釜・テレビアンテナを整備することにより、入居時のコストを抑えることができる
	⑥ 類似事業との統廃合・連携の可能性	☒ 他に手段がある ↳ (1) 事務事業名：(雇用促進住宅管理業務) (2) ☐ 統廃合ができる ⇒【理由】 ☐ 連携ができる ⇒【理由】 ☒ 既に統廃合・連携している ⇒【理由】 ☐ 統廃合・連携ができない ⇒【理由】
	目的を達成するには、この事務事業の他(民間・国県を含む)に方法があるか？ ↓ 他に手段がある場合 (1)具体的にはどのような事務事業か？ (2)類似事業との統廃合ができるか？類似事業との連携を図ることにより、成果の向上が期待できるか？	雇用促進住宅と併せた管理を実施している
公平性 評価	⑦ 事業費の削減余地(表面トータルコストの事業費部分)	☒ 削減余地がある ⇒【理由】 ☐ 削減余地がない ⇒【理由】
	事業費を削減できないか？(経費の精査、過剰仕様の適正化、回数削減、住民の協力、アウトソーシングなど)	入退居時の清掃等の一括発注によるコスト削減
	⑧ 人件費の削減余地(表面トータルコストの人件費部分)	☒ 削減余地がある ⇒【理由】 ☐ 削減余地がない ⇒【理由】
公平性 評価	やり方の工夫(業務プロセスの改善など)や臨時職員の活用・委託により、正規職員の延べ業務時間を削減できないか？	一括発注により立会回数等の削減
	⑨ 受益機会・費用負担の適正化余地	☒ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☐ 公平・公正である ⇒【理由】
	事業の内容が一部の受益者に偏っていて不公平ではないか？受益者負担が公平・公正になっているか？	市営住宅は入居者＝受益者であることから、入居者の管理の適正化(滞納者の強制退居等)を実施し、入居者間の不公平を減らす

3 評価(Check2)担当課長による評価結果と総括

(1)1次評価者としての評価結果	(2)全体総括(振り返り、反省点)
① 目的妥当性 ☐ 適切 ☒ 見直し余地あり ② 有効性 ☐ 適切 ☒ 見直し余地あり ③ 効率性 ☐ 適切 ☒ 見直し余地あり ④ 公平性 ☐ 適切 ☒ 見直し余地あり	市営住宅の管理については概ね妥当な管理ができていますが、事務処理のやり方を工夫することによって経費等の削減が可能

4 今後の方向性(事務事業担当課案)(Plan)

(1)今後の事業の方向性(複数選択可)		※2～3年後を目処にした方向性			(3)改革・改善による期待成果 (廃止・休止の場合は記入不要)																					
☒ 目的再設定 ☒ 事業のやり方改善による成果向上 ☒ 事業のやり方改善による事業費削減 ☒ 受益機会の適正化 ☐ 廃止・休止		☐ 行政関与の見直し ☐ 事業統廃合・連携(関連事業： ☒ 事業のやり方改善による延べ業務時間削減 ☐ 費用負担の適正化			<table border="1"><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="3">コスト</th></tr><tr><th>削減</th><th>維持</th><th>増加</th></tr><tr><td rowspan="3">成果</td><td>向上</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>維持</td><td>○</td><td></td><td></td></tr><tr><td>低下</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>			コスト			削減	維持	増加	成果	向上				維持	○			低下			
		コスト																								
		削減	維持		増加																					
成果	向上																									
	維持	○																								
	低下																									
(2)改革改善案について		※いつまでに、なにを、どうするのか？																								
① 退去者から無償で得られる備品を有効活用することにより、入居時の費用負担を抑える。今年度から実施。 ② 市営住宅にかかる大規模な改修は完了しているので、当面は既存の住宅(ストック)を生かして長寿命化を図る。具体的には、今年度実施予定の排水管の清掃業務等の施設維持関係事業を順次実施し、今後修繕が発生する可能性がある箇所を未然に対応していく。③清掃等の一括発注によるコスト削減を進めていく。																										
(4)改革、改善を実現する上で解決すべき課題(壁)とその解決策																										
① 退去者の備品について、入居者が利用するにあたっての管理(修繕等)をどうするか ⇒入居時に同意書を提出してもらい、備品の管理及びその他当該備品に生じた費用負担等は自己負担になる旨了解した上で利用してもらう 等																										