

事務 事業名	コード1	1698	雇用促進住宅管理費		課	財政課					
	コード2				所属班	管財営繕班					
			☐ 主要事業		電話番号	62-5315	内線	257			
政策 体系	基本方針	2	快適でうまいのあるまちづくり		予算	会計			款	項	目
	施策	7	住宅の整備		科目	一般会計			08	04	01
	施策の展開	2	市営住宅の維持管理		根拠 法令	旭市雇用促進住宅の設置及び管理に関する条例					
	基本事業	121	市営住宅の適正な管理								

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に記述する、行政用語は使わない
☒ 単年度繰返 ☒ 平成 22 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⇒	雇用促進住宅の維持管理により、入退居の管理や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(未入居住宅を含む) ・入退居以外の修繕、設備補修 ・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 ・雇用促進住宅管理人の手当や電気使用料(住宅設備分)の支払い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)居申請等の受付⇒内容審査⇒入(退)居決定⇒家賃算定(減額)⇒納付書発行(敷金還付) 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 ・入退居以外の修繕・関連設備の点検等…修繕箇所等の確認⇒見積合せ⇒業者依頼⇒工事(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)
事業費	・入退居に伴う修繕費:332千円	千円	0	0	0	0		
	・未入居住宅修繕工事:502千円	千円	0	0	0	0		
	・その他修繕工事費(浄化槽設備・上水道・ボイラー等):1,684千円	千円	0	0	0	0		
	・浄化槽維持管理等委託料(浄化槽の点検・汚泥清掃):1,189千円	千円	0	3,983	6,270	11,974		
	・特殊建築物調査委託:893千円 ・その他光熱水費等:1,670千円	千円	0	0	0	0		
② 延べ業務時間の内訳		千円	0	3,983	6,270	11,974	0	0
人件費	・入退居者の管理及び家賃算定等に係る事務 (週4時間×52週=208時間)	人	0.00	0.24	0.24	0.24		
	・入退居に伴う修繕関係業務:(年10回×1.5日=120時間)	時間	0	484	484	484		
	・その他業務(週3時間×52週=156時間)	千円	0	1,839	1,839	1,839	0	0
	トータルコスト(A)+(B)	千円	0	5,822	8,109	13,813	0	0

(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) ・入退居業務・広報 ・入退居に伴う修繕工事 ・浄化槽設備工事ほか各種修繕工事 ・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) ・未入居住宅修繕工事 ・排水管清掃業務(1号棟39戸)	ア 新規入居戸数 (うち緊急避難・仮設扱い) イ 退居戸数 (うち緊急避難・仮設扱い) ウ 未入居住宅修繕戸数	戸	-	10	19 (11)	15		
目的	② 対象(誰、何を対象にしているのか)	⑥ 対象指標名	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)
	1.雇用促進住宅入居世帯(現入居、新規入居) 2.一般市民(仕事関係での転入者等) 3.雇用促進住宅、設備	ア 雇用促進住宅入居世帯数(3/31現在) イ 申込時アンケートで、広報・HPを見て 申し込んだと回答した件数	世帯	-	46	54	64		
	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.入居率の向上 2.新規入居者の入居住宅に対する期待水準を 満足させ、すこやかに暮らすことができる 3.現入居者が問題なく生活できるような居住環 境の確保	ア 入居率(3/31現在) ※緊急入居を除く イ 入居時点検の際の指摘件数 (新規入居者の入居時における住宅 への満足度)	%	-	50.8	61.4	70		
上位目的	④ さらに、どんな上位目的に結び付けるのか	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)
	1.旭市内に定住してもらう	ア 新規入居世帯のうち転入世帯の数 イ 退居世帯のうち転出世帯の数	件	-	8	0	4		
			件	-	1	2	1		

(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？
(独)雇用能力開発機構から有償での譲渡の申し出があり、平成21年10月に譲渡契約を締結、平成22年4月より旭市の管理となった。	雇用促進住宅は元々移転就職者の住宅の安定を図る目的で整備された住宅。旭市に譲渡後も、公営住宅法に基づく市営住宅とはせず、家賃の定額設定、入居者を正社員に限定するなどして市営住宅と差別化を図っている。	網戸・給湯器が設置されていないといった設備面に関する要望や、それほど家賃が安くはないなどの意見がある。

事務事業名	雇用促進住宅管理費	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くか？意図することが上位目的に結びついているか？	雇用促進住宅を維持管理していくための事業であるが、住宅の維持・住宅の適正な管理という政策体系と照らして20戸以上空室がある現状では上位目的に結びついているとは言い難いため
	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】  対象を限定・追加すべきか？意図を限定・拡充すべきか？	入居者基準や家賃の見直し等により、もう少し入居しやすい条件設定にするなどの検討が必要
	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？	公営住宅法に基づく住宅ではないので、民間委託等も可能であると思われるが、市営住宅と併せて管理を行っている現状から、市の管理は妥当 ※譲渡の際、今後10年間は住宅として利用する旨の用途指定あり
	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？	空室が多い現状では、目標に達していない
	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】  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？	募集方法や入居基準の見直しにより入居率の向上は見込める
有効性 評価	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：(市営住宅管理業務) (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】  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？	市営住宅と併せた管理を実施している
	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)	空室の修繕の一括発注による経費の削減
効率性 評価	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】  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？	一括発注による立会回数等の削減
	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？	雇用促進住宅は低所得者対策を基本とする市営住宅とは異なるため、正社員のみ入居資格の緩和等により一般市民に対する機会の拡大を図ることも可能

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	入居率が低いことについて、使用料が高いことがひとつの要因だと考えられる。公の提供する住宅であることから、1戸あたりの居住面積等を鑑みて使用料の見直しを検討することも必要 ※月額34,650円(車1台の場合) 家賃28,400円、共益費2,750円、駐車場使用料3,500円/1台

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 ☒ 目的再設定 ☐ 行政関与の見直し ☒ 事業のやり方改善による成果向上 ☐ 事業統廃合・連携(関連事業:) ☒ 事業のやり方改善による事業費削減 ☒ 事業のやり方改善による延べ業務時間削減 ☒ 受益機会の適正化 ☐ 費用負担の適正化 ☐ 廃止・休止			(3)改革・改善による期待成果 (廃止・休止の場合は記入不要) <table><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 使用料(家賃・駐車場使用料)等の見直し、可能性調査 ② 入居基準の見直しにより、現在よりも幅広い世代の入居が可能な住宅にする ③ 住宅設備の充実を図る(網戸・給湯器等の設置)ことにより、一時的にはコストがかかるが居住環境の向上により入居率の改善を図る																								
(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 使用料の見直しについて、家賃・共益費・駐車場使用料のどの部分で調整するか ⇒家賃や共益費の減額による調整、駐車場の敷地内での整備、駐車場借上料の値下げなどの手段あり ② 正社員以外の世帯の入居を認めた場合、家賃の収納を確保できるようにするか ⇒ 保証人基準の見直し等 ③ どの程度までの設備を整備するか																								