

事務 事業名	コード1	31600	市営住宅管理費	事業 種別	☐ 国土強靱化地域計画	課	財政課						
	コード2				☐ 新市建設計画	所属班	管財営繕班						
施策 体系	施策	21	良好な生活環境の形成		☐ 総合戦略	電話番号	62-5315	内線	257	款	項	目	
	施策の展開	40	市営住宅の維持管理		☐ 復興計画	予算科目	会計						一般会計
					☐ 定住自立圏構想	根拠 法令	公営住宅法 旭市営住宅の設置及び管理に関する条例						
					☐ 行政改革アクションプラン								
					☒ 主要事業								
					☐ 簡易評価								
1 現状把握(Do)													

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 ☒ 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(入居時は選考委員会開催)⇒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 費目の内訳(26年度の実績)			単位:千円	事業費						
1.需要費	6,959	消耗品費、光熱水費、修繕料(6,088)		費目内訳	1. 需要費	千円	3,402	5,278	6,959	7,611
2.役務費	693	手数料、保険料(600)			2. 役務費	千円	618	693	693	841
3.委託料	7,085	相談支援事業委託料(4,000)、害虫等防除委託料(996)、他			3. 委託料	千円	1,757	1,551	7,085	5,506
4.使用料及び借上料	2,587	土地等借上料(2,577)、電柱使用料			4. 使用料及び借上料	千円	2,587	2,587	2,587	2,588
5.その他	248	報償費、原材料費			5. その他	千円	228	349	248	305
					事業費計 (A)					
② 特定財源の内訳(26年度の実績) <th>単位:千円</th> <td rowspan="6">事業費</td> <td colspan="5">財源</td>			単位:千円	事業費	財源					
1.都道府県支出金	0				1. 都道府県支出金	千円	0	160	0	0
2.地方債	0				2. 地方債	千円	0	0	0	0
3.使用料	351	市営住宅使用料			3. 使用料	千円	8,592	10,298	351	0
4.その他	17,221	東日本大震災復興交付金基金繰入金(16,020)、他			4. その他	千円	0	0	17,221	16,851
5.一般財源	0				5. 一般財源	千円	0	0	0	0
前年度比増減理由:7,114千円増 萩園住宅管理開始、相談支援事業開始				人件費	正規職員従事人数					
③ 延べ業務時間の内訳(26年度の実績) <th>単位:時間</th> <td colspan="5">延べ業務時間</td>			単位:時間		延べ業務時間					
・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)					人件費計 (B)					
・入退居に伴う修繕関係業務:(年4回×5日=160時間)					トータルコスト(A)+(B)					
・その他業務(週10時間×52週=520時間)										

(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	24年度 (決算)	25年度 (決算)	26年度 (決算)	27年度 (計画)
	26年度実績(26年度に行った主な活動) ・入退去に伴う修繕工事 ・災害公営住宅管理開始 ・休日・夜間徴収 ・旭市被災要援護者生活再建相談支援事業 27年度計画(27年度に計画している主な活動) ・入退去に伴う修繕工事 ・住宅関連設備の点検清掃業務 ・旭市被災要援護者生活再建相談支援事業(日数削減)	ア 新規入居戸数(退去) イ 休日・夜間徴収回数 ウ 被災要援護者支援件数	戸 件 件	8(13) 15 -	8(17) 15 -	51(25) 15 1,361	13(11) 15 1,140
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	24年度 (決算)	25年度 (決算)	26年度 (決算)	27年度 (計画)
	1.低所得の住宅困窮者 2.市営住宅	ア 市営住宅入居世帯数(3/31現在) イ 市営住宅管理戸数	世帯 戸	352 374	333 374	359 402	359 402
上位目的	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	24年度 (決算)	25年度 (決算)	26年度 (決算)	27年度 (計画)
	1.低額家賃の住宅に居住できる 2.現入居者の居住環境の確保	ア 応募倍率 イ 入居時点検及び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)	倍 件	2.00 39	3.43 29	1.21 29	1.00 14
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	24年度 (決算)	25年度 (決算)	26年度 (決算)	27年度 (計画)
	市民が良好な住生活を送ることができる ※火葬場、畜犬含む	ア 住宅対策に対する市民満足度	%	未把握	未把握	未把握	未把握

(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の一部が最も古い市営住宅となっている。	東日本大震災の影響により、災害公営住宅を設置し平成26年度から管理を開始した。また、入居希望者の減少により適正管理戸数を見直し、住宅の解体を進めること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入居者からの意見がある。

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 施策体系との整合性 この事務事業の目的は市の施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？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 結びついている ⇒【理由】 住宅困窮者が低額家賃の住宅に居住でき、良好な居住環境が確保されることは、市民が良好な住生活を送ることに結びつく。
	② 対象・意図の妥当性 対象を限定・追加すべきか？意図を限定・拡充すべきか？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 適切である ⇒【理由】 市営住宅とその入居世帯に関することであり適切である。
	③ 行政関与の妥当性 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？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 妥当である ⇒【理由】 公営住宅法は「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」とされており、市が当事業を実施することは妥当である。
有効性 評価	④ 成果の現状水準 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？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 妥当である ⇒【理由】 応募倍率は県内他市と比較して高い水準にあるとは言えない。また、住宅の老朽化が顕著であり、管理戸数全体に対して苦情の割合は7%なので妥当である。
	⑤ 成果の向上余地 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とうか？成果の向上余地はどの程度あるか？	☒ 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】 住宅戸数や住宅修繕、補修件数を増やせば成果は向上するが、老朽化した住宅が多く費用が増加する。
	⑥ 類似事業との統廃合・連携の可能性 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？	☒ 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】 雇用促進住宅と併せた管理を実施している
効率性 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) 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)	☐ 削減余地がある ⇒【理由】 ☒ 削減余地がない ⇒【理由】 入退居時の清掃等の一括発注によるコスト削減等を行っており、削減余地はない。
	⑧ 人件費の削減余地 (表面トータルコストの人件費部分) 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？	☒ 削減余地がある ⇒【理由】 ☐ 削減余地がない ⇒【理由】 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おり、同制度を導入することで人件費の削減余地はある。
公平性 評価	⑨ 受益機会・費用負担の適正化余地 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？	☒ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☐ 公平・公正である ⇒【理由】 市営住宅は入居者＝受益者であり、公平性の観点より家賃滞納者への対応を見直すべきである。

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	・家賃収納率向上に努める必要がある。
② 有効性 ☐ 適切 ☒ 見直し余地あり	・指定管理者制度の活用について調査、研究を行う時期にきている。
③ 効率性 ☐ 適切 ☒ 見直し余地あり	・入居希望者が減少しているため適正管理戸数の検討をし、政策空家(将来の解体を見越して現入居者退去後の募集をしない部屋)の解体を進める。
④ 公平性 ☐ 適切 ☒ 見直し余地あり	

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			
(2)改革改善案について		※いつまでに、なにを、どうするのか？			
いつまでに		なにを、どうするのか？			
①、②平成28年3月 ③平成28年度中		① 指定管理者制度の活用事例等の調査を行う。(県内等でモデルを探す) ② 徴収率向上のため支払督促を実施する。 ③ 適性管理戸数の検討			
(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					
②支払督促対象者の絞り込み。 ⇒滞納者の状況を個別調査する。					