

事務事業名	住宅管理事業	所属部	建設部	所属課	業務管理課	
総合計画体系	政策名	〈Ⅱ〉環境に配慮した安全・快適な生活環境づくり〈定住環境〉	所属G	住宅管理グループ	課長名	菅田雅人
	施策名	〈04〉計画的な土地利用と市街地整備	担当者名	熱田賢二	電話番号	0854-40-1061
	目的:対象	市内全域	意図	地域特性を活かした有効かつ効果的な土地利用を進める。	(内線)	3732
	基本事業名	(011)住環境開発地域の整備	予算科目	会計 款 大事業 大事業名 0 1 4 0 0 2 項 目 中事業 中事業名 2 5 0 5 住宅施設管理事業 住宅管理事業 (大東町～掛合町)		
目的:対象	住環境開発地域	意図	住環境開発地域を整備する。			

1 現状把握〔DO〕

(1) 事業概要

① 事業期間
<input type="checkbox"/> 単年度のみ <input checked="" type="checkbox"/> 単年度繰返 (16年度～)
<input type="checkbox"/> 期間限定複数年度 (年度～年度)
② 事業内容 (期間限定複数年度事業は全体像を記述)
市営住宅、市営改良住宅、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅、定住促進賃貸住宅の住宅管理を実施する事業。
平成26年度 委託料(管理運営委託)64,783千円 管理代行→市営住宅(公営住宅) 25団地563戸 指定管理→公営住宅以外の市営住宅 14団地285戸 管理の一時返還→公社定住促進賃貸住宅 19団地270戸

(2) 事務事業の手段・指標

手段	① 主な活動	25年度実績(25年度に行った主な活動) 施設修繕、受水槽や排水施設、エレベーター等の点検、施設の委託・工事請負等・住宅業務管理一式。	26年度計画(26年度に計画する主な活動) 施設修繕、受水槽や排水施設、エレベーター等の点検、施設の委託・工事請負等・住宅業務管理一式。 平成26年度より各総合センターで行っていた管理業務を島根県住宅供給公社に委託する。			
	② 活動指標	単位	23年度(実績)	24年度(実績)	25年度(実績)	26年度(計画)
ア	住宅管理団地数	箇所	56	56	58	58
イ						
ウ						
エ						

(3) 事務事業の目的・指標

目的	① 対象(誰、何を対象にしているのか)	③ 対象指標	単位	23年度(実績)	24年度(実績)	25年度(実績)	26年度(計画)	
	住宅戸数(管理戸数全体)	ア	住居戸数	戸	939	933	1,118	1,118
		イ						
		ウ						
② 意図(対象がどのような状態になるのか)	④ 成果指標	単位	23年度(実績)	24年度(実績)	25年度(実績)	26年度(計画)		
修繕・点検・清掃など行うことにより、入居者の生活に支障がないようにする。	ア	苦情及び不具合対応率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	
	イ	修繕戸数	戸	322	347	366	370	
	ウ	住んでいる地域が便利で住みよいまちだと感じている市民の割合	%	57.1	60.1	59.6	63.0	

(4) 事務事業のコスト

① 事業費の内訳(25年度決算)	② コストの推移	単位	23年度(決算)	24年度(決算)	25年度(決算)	26年度(計画)
大東町住宅管理事業 9,485千円、加茂町住宅管理事業 8,410千円、木次町住宅管理事業 11,242千円、三刀屋町住宅管理事業 11,696千円、吉田町住宅管理事業 3,383千円、掛合町住宅管理事業 2,156千円 合計46,372千円(内修繕費 15,463千円 366件)	財源内訳	国庫支出金	千円			
		県支出金	千円			
		地方債	千円			
		その他	千円	32,933	32,257	46,372
	一般財源	千円				
	事業費計(A)	千円	32,933	32,257	46,372	66,477
人件費	正規職員従事人数	人	12	12	12	
	延べ業務時間	時間	7,150	7,150	7,230	
	人件費計(B)	千円	28,185	28,014	28,146	
	トータルコスト(A)+(B)	千円	61,118	60,271	74,518	

(5) 事務事業の環境変化、住民意見等

① 環境変化 (この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のか?)	② 改革改善の経緯 (この事務事業に関してこれまでどのような改革改善をしているか?)	③ 関係者からの意見・要望 (この事務事業に対して市民、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?)
30年を超える住宅も多く、修繕する箇所が増加しているため、計画的に建替え・取壊し・大規模修繕を実施する必要がある。H26年度より、全ての市営住宅について、管理代行・指定管理者制度の導入により、管理の委託を行う。	H25年7月より、指定管理者制度を導入し、定住促進住宅(木次団地、木次東団地、加茂中団地)を島根県住宅供給公社に管理の委託を行った。H26年度からは全ての市営住宅の管理委託を実施する。	入居者から現在の住宅に対する満足度は、比較的高く、継続入居者が多い。 議会からは、委託を行っても、引き続き市でも入居者等の相談などに対処する必要性の指摘がある。

事務事業名	住宅管理事業	所属部	建設部	所属課	業務管理課
-------	--------	-----	-----	-----	-------

## 2 事後評価【SEE】

A 目的 妥当性	① 政策体系との整合性 この事務事業の目的は市の政策体系に結びつくか？ 意図することが結びついているか？		見直し余地があるとする理由	
	<input type="checkbox"/> 見直し余地がある	<input checked="" type="checkbox"/> 結びついている * 余地がある場合⇒		
	② 公共関与の妥当性 なぜこの事業を市が行わなければならないのか？税金を投入して達成する目的か？			
B 有効性	③ 対象・意図の妥当性 対象を限定・追加する必要はないか？意図を限定・拡充する必要はないか？			
	<input type="checkbox"/> 見直し余地がある	<input checked="" type="checkbox"/> 適切である * 余地がある場合⇒		
	④ 成果の向上余地 成果を向上させる余地はあるか？ 成果を向上させるため現在より良いやり方はないか？ 何が原因で成果向上が期待できないのか？			
C 効率性	<input checked="" type="checkbox"/> 向上余地がある	理由	維持管理のための必要不可欠な修繕であるが、今後は、老朽化等により現在以上に修繕費の増額が見込まれる。島根県住宅供給公社に管理の委託をすることで、午後7時までの窓口対応、専任の住宅相談員、故障時の対応の迅速化など向上余地がある。	
	<input type="checkbox"/> 向上余地がない			
	⑤ 廃止・休止の成果への影響 この事務事業を廃止・休止した場合の影響の有無とその内容は？		理由	廃止すれば、入居者の生活自体に影響が生じる。また市営住宅等は、災害による住宅の滅失、低所得者、福祉などの多面的要素をもっている。
<input type="checkbox"/> 影響無	<input checked="" type="checkbox"/> 影響有			
D 公平性	⑥ 類似事業との統廃合・連携の可能性 目的達成には、この事務事業以外の手段(類似事業)はないか？ ある場合、その類似事業との統廃合・連携ができるか？			
	<input type="checkbox"/> 他に手段がある * ある場合⇒	(具体的な手段や類似事業名)		
	<input checked="" type="checkbox"/> 他に手段がない	理由		庁内に類似事業がない。市が管理する住宅施設の維持管理のため、他に手段がない。H26年度からは、住宅の管理について外部委託を実施する。
C 効率性	⑦ 事業費の削減余地 成果を下げずに事業費を削減できないか？(仕様や工法の適正化、住民の協力など)		理由	
	<input type="checkbox"/> 削減余地がある	<input checked="" type="checkbox"/> 削減余地がない		入居者の生活に直接影響のあるもので、必要不可欠な修繕・点検・光熱費等の実施である。また、修繕費については、老朽化に伴い増加していく。
	⑧ 人件費(延べ業務時間)の削減余地 成果を下げずにやり方の工夫で延べ業務時間を削減できないか？ 正職員以外や外部委託ができないか？			
<input checked="" type="checkbox"/> 削減余地がある	<input type="checkbox"/> 削減余地がない	理由	管理代行・指定管理者制度の導入により、管理委託を実施するため、人件費の削減が可能となる。	
D 公平性	⑨ 受益機会・費用負担の適正化余地 事業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・公正か？		理由	
	<input type="checkbox"/> 見直し余地がある	<input checked="" type="checkbox"/> 公平・公正である		住宅の快適な生活を維持するための修繕・点検等であり、受益機会は均等である。
評価 の 総 括	① 1次評価者としての評価結果		② 1次評価結果の総括(根拠と理由)	
	A 目的妥当性	<input checked="" type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり		H26年4月から市営住宅等の管理を、管理代行制度・指定管理者制度の導入により島根県住宅供給公社に業務委託している。これまで課題だった修繕対応の統一化を図ることができる。また管理委託について、入居者などに周知等は行っているが、当分の間は、公社、建設部、各総合センターと連携協力しながら住宅の管理をおこなっていく必要がある。
B 有効性	<input type="checkbox"/> 適切	<input checked="" type="checkbox"/> 見直し余地あり		
	<input type="checkbox"/> 適切	<input checked="" type="checkbox"/> 見直し余地あり		
C 効率性	<input type="checkbox"/> 適切	<input checked="" type="checkbox"/> 見直し余地あり		
	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 見直し余地あり		
D 公平性	<input type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 見直し余地あり		
	<input checked="" type="checkbox"/> 適切	<input type="checkbox"/> 見直し余地あり		

## 3 今後の方向性【PLAN】

① 1次評価者としての事務事業の方向性(改革改善案)・・・複数選択可	② 改革・改善による期待成果																		
<input type="checkbox"/> 廃止 <input type="checkbox"/> 休止 <input type="checkbox"/> 目的再設定 <input type="checkbox"/> 事業統廃合・連携 <input checked="" type="checkbox"/> 事業のやり方改善(有効性改善) <input checked="" type="checkbox"/> 事業のやり方改善(効率性改善) <input type="checkbox"/> 事業のやり方改善(公平性改善) <input type="checkbox"/> 現状維持(従来通りで特に改革改善をしない)	<table border="1"> <tr> <td></td> <td colspan="3">コスト</td> </tr> <tr> <td></td> <td>削減</td> <td>維持</td> <td>増加</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">成果</td> <td>向上</td> <td>●</td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持</td> <td></td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>低下</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	×	×																
<p>H25年7月より雇用促進3団地を指定管理者制度により島根県住宅供給公社に業務委託してきた。また、H26年4月からは市営住宅全ての管理を、管理代行・指定管理者制度の導入により島根県住宅供給公社に委託している。これまで、各総合センターで入居者の安心安全な生活の確保のための対応を行っていたことから、これまでの対応をそのまま引き継ぐ形で業務を行っていく必要がある。</p> <p>今後の事業費については、老朽化により修繕費などが増加する。一方、各総合センター人件費の削減が可能となる。</p>	<p>廃止・休止の場合は記入不要。 コストが増加(新たに費やし)で成果が向上しない、もしくはコスト維持で成果低下では改革・改善とはならない。</p>																		