

事務事業名	住宅管理委託事業	所属部	建設部	所属課	建築住宅課	
総合計画体系	政策名	〈Ⅱ〉安全・安心で快適なまち〈定住環境〉		所属G	住宅管理グループ	
	施策名	〈09〉都市・住まいづくりと土地利用の推進		課長名	神庭 和幸	
	目的: 対象	市内全域	意図	有効かつ効果的に利用・整備する。	電話番号	0854-40-1065 (内線) 2451
	基本事業名	〈027〉居住環境の整備促進		担当者名	上代真一	
目的: 対象	市内全域	意図	居住環境が向上する。	予算科目	会計: 款 大事業 大事業 0:14002 業名 項: 目 中事業 中事業 2:50508 業名	
					住宅総務管理事業 住宅管理委託事業	

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 (H26 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年度から 委託料(管理運営委託) 管理代行→市営住宅(公営住宅) 26団地573戸 指定管理→公営住宅以外の市営住宅 13団地281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	R2年度実績(R2年度に行った主な活動) 施設修繕(30万円未満):受水槽や排水施設、エレベーター等の点検、施設の委託・工事請負等住宅管理業務一式。 入居募集、入居・退去の手続き。 入居者からの相談業務。 徴収事務:納付書の発行・督促状の発送・分納誓約書の作成。	R3年度計画(R3年度に計画する主な活動) 施設修繕(50万円未満):受水槽や排水施設、エレベーター等の点検、施設の委託・工事請負等住宅管理業務一式。 入居募集、入居・退去の手続き。 入居者からの相談業務。 徴収事務:納付書の発行・督促状の発送・分納誓約書の作成。			
	② 活動指標	単位	H30年度(実績)	R元年度(実績)	R2年度(実績)	R3年度(計画)
ア	住宅管理団地数	箇所	58	58	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)	住宅戸数(管理戸数全体)	③ 対象指標	単位	H30年度(実績)	R元年度(実績)	R2年度(実績)	R3年度(計画)	
			ア	住居戸数	戸	1,126	1,126	1,124	1,128
			イ						
			ウ						
	② 意図(対象がどのような状態になるのか)	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。	④ 成果指標	単位	H30年度(実績)	R元年度(実績)	R2年度(実績)	R3年度(計画)	
			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	332	324	337	300
			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	%	64.5	63.3	64.2	64.2

(4) 事務事業のコスト

① 事業費の内訳(2年度決算)	② コストの推移	単位	H30年度(決算)	R元年度(決算)	R2年度(決算)	R3年度(計画)
市営住宅等の管理代行業務委託料 34,023千円 市営住宅等の指定管理業務委託料 18,269千円 定住促進賃貸住宅の管理の一時返還に伴う業務委託料 25,996千円 合計 78,288千円	財源内訳	千円				
	国庫支出金	千円				
	県支出金	千円				
	地方債	千円				
	その他	千円	76,865	77,576	78,288	85,618
	一般財源	千円				
	事業費計(A)	千円	76,865	77,576	78,288	85,618
	人件費	人	2	2	2	
	正規職員従事人数	人	2	2	2	
	延べ業務時間	時間	3,000	3,000	3,000	
	人件費計(B)	千円	12,996	12,720	12,624	
	トータルコスト(A)+(B)	千円	89,861	90,296	90,912	

(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)はどうか変化しているか? 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?)
建設から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している。	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、入居者に沿った相談体制の充実に努めるよう指摘されている。

事務事業名	住宅管理委託事業	所属部	建設部	所属課	建築住宅課
-------	----------	-----	-----	-----	-------

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？ <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⇒	見直し余地があるとする理由 市内全ての住宅を対象とした事業であり目的に沿っている。
	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？ <input type="checkbox"/> 見直し余地がある <input checked="" type="checkbox"/> 妥当である *余地がある場合⇒	
	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⇒	
B 有効性	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はないか？ 何が原因で成果向上が期待できないのか？ <input type="checkbox"/> 向上余地がある <input checked="" type="checkbox"/> 向上余地がない 理由	島根県住宅供給公社に管理の委託をすることで、専任の住宅相談員・納付相談員の配置や故障時の対応の迅速化などが図れている。
	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？ <input type="checkbox"/> 影響無 <input checked="" type="checkbox"/> 影響有 理由	入居者に対して適切で統一的な対応が図れている。廃止した場合、特に公営住宅ではセーフティーネット等の観点から影響が大きいと考える。
	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⇒ <input type="checkbox"/> 統廃合・連携ができる <input type="checkbox"/> 統廃合・連携ができない <input checked="" type="checkbox"/> 他に手段がない 理由	(具体的な手段や類似事業名) H26年度から継続して島根県住宅供給公社へ住宅の管理業務を委託しているが、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。
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) <input type="checkbox"/> 削減余地がある <input checked="" type="checkbox"/> 削減余地がない 理由	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 type="checkbox"/> 削減余地がある <input checked="" 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る管理委託を実施している。
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？ <input type="checkbox"/> 見直し余地がある <input checked="" type="checkbox"/> 公平・公正である 理由	住宅の快適な生活を維持するための修繕・点検等であり、受益機会を均等にするための外部委託である。
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) 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とにより、管理の統一化が図れた。
	A 目的妥当性	<input checked="" type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり	
	B 有効性	<input checked="" type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり	
	C 効率性	<input checked="" type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり	
	D 公平性	<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 type="checkbox"/> 事業のやり方改善(有効性改善) <input 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 checked="" 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 colspan="2" rowspan="2"></td> <th colspan="3">コスト</th> </tr> <tr> <th>削減</th> <th>維持</th> <th>増加</th> </tr> <tr> <th rowspan="3">成果</th> <th>向上</th> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>維持</th> <td></td> <td>●</td> <td>×</td> </tr> <tr> <th>低下</th> <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		×	×																		
<p>H26年4月から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業務委託を行ったことにより、安心安全な生活の確保のための対応を、委託後もそのまま引き継ぐ形となった。</p> <p>募集に当たっては、雲南市営住宅のみならず他市等の住宅情報も提供するなど、迅速かつ丁寧な対応を行っている。また、専任の納付指導員の配置により滞納額の縮減(R元年度・R2年度収納率100%)にも繋がっている。</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>																					