

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 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	山根美穂子	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。			
	基本事業名	〈010〉都市機能地域の整備		予算科目	会計 款 大事業 大 0 1 4 0 0 2 事業名 項 目 中事業 中 2 5 0 5 0 1 事業名	住宅施設管理事業 住宅管理事業	
目的 対 象	都市機能地域	意 図	都市機能地域を整備する。				

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、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	

(2) 事務事業の手段・指標

手 段	① 主な活動						
	24年度実績(24年度に行った主な活動)	25年度計画(25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	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					
	② 活動指標		単位	22年度 (実績)	23年度 (実績)	24年度 (実績)	25年度 (計画)
ア	住宅管理団地数	箇所		56	56	56	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	22年度 (実績)	23年度 (実績)	24年度 (実績)	25年度 (計画)
	住宅戸数(管理戸数全体)		ア	住宅戸数	戸	939	939	933	1,123
			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	22年度 (実績)	23年度 (実績)	24年度 (実績)	25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	322	347	350	
		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	%	58.8	57.1	60.1	60.1	

(4) 事務事業のコスト

① 事業費の内訳(24年度決算)		② コストの推移		単位	22年度(決算)	23年度(決算)	24年度(決算)	25年度(計画)
大東町住宅管理事業 11,049千円、加茂町住宅管理事業 6,996千円、木次町住宅管理事業 5,847千円、三刀屋町住宅管理事業 4,224千円、吉田町住宅管理事業 2,088千円、掛合町住宅管理事業 2,053千円 合計32,257千円(内修繕費15,148千円 347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	24,358	32,933	32,257	32,876
		一般財源	千円					
		事業費計(A)	千円	24,358	32,933	32,257	32,876	
		正規職員従事人数	人	12	12	12		
		延べ業務時間	時間	7,150	7,150	7,150		
		人件費計(B)	千円	27,799	28,185	28,014		
		トータルコスト(A)+(B)	千円	52,157	61,118	60,271		

(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。また、立替・取壊し・大規模修繕を検討する必要がある。H26年度より、管理代行及び指定管理者制度の導入による住宅管理を計画している。	島根県、松江市など5市・1町では、管理代行及び指定管理者制度(H25.4.1)により、島根県住宅供給公社が住宅管理を行っている。雲南市もH26.4月の導入を目指している。	入居者からは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。

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、100%対応ができていないとはいえない。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。	
	<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？		理由	
	<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	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。		
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	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・光熱費等のため、削減の余地がない。		
	<input checked="" type="checkbox"/> 削減余地がない			
D 公平性	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？		理由	
	<input checked="" type="checkbox"/> 削減余地がある	維持修繕は、各総合センターの業務であり、本庁と各総合センターとの体制に関する。管理代行・指定管理者制度の導入により、人件費の削減が必要である。		
	<input type="checkbox"/> 削減余地がない			
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	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。		
	<input checked="" type="checkbox"/> 公平・公正である			
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	B 有効性 <input type="checkbox"/> 適切 <input checked="" type="checkbox"/> 見直し余地あり		総合センター対応のため、センター間で修繕対応の統一化を図ることが必要である。また、今後は管理代行制度・指定管理者制度の導入を計画している。
C 効率性 <input type="checkbox"/> 適切 <input checked="" 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 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)																					
<p>入居者の安心安全な生活の確保のため、現在の体制から言えば現状維持となるが、今後の業務体制が変わること(総合センターの縮小化)により、それに応じた対応を検討する必要がある。平成25年7月1日より雇用促進3団地を指定管理、平成26年4月1日より管理代行・指定管理者制度の導入を目指す。</p>																								
		<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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>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>																								