

事務事業評価票

所管部長等名	建設部長 船藏 満彦
所管課・係名	建築住宅課 住宅係
課長名	藏元 哲志

評価対象年度	平成23年度
--------	--------

(Plan) 事務事業の計画

事務事業名	市営住宅管理運営事業			「主たる事業の執行状況調」における件名又は事業名
会計区分	一般会計			
予算の事業名	法律相談・訴訟関係経費	公営住宅管理経費	一般事務経費	
事業コード(大-中-小)	67 - 02 - 16	08 - 01 - 12	08 - 01 - 7	
施策の体系 (八代市総合計画の実施計画における位置づけ)	基本目標(章)	第3章 安全で快適に暮らせるまち		
	施策の大綱(節)【政策】	①うらおいのある快適なまちづくり		
	施策の展開(項)【施策】	②安心で快適な住環境の形成		
	具体的な施策と内容	(2)良質な住宅の供給		
根拠法令、要綱等	公営住宅法(平成26年6月4日法律第193号)、八代市営住宅設置管理条例、八代市営住宅設置管理条例施行規則			
実施手法 (該当欄を●)	● 全部直営 ○ 一部委託 ○ 全部委託		法令による実施義務 (該当欄を●)	● 義務である ○ 義務ではない
事業期間	開始年度	合併前	終了年度	未定

(Do) 事務事業の実施

事務事業の概要	目的	対象(誰・何を)	成果目標(どのような効果をもたらしたいのか)
	内容 (手段、手法等)	<p>市営住宅の維持管理・整備を行うことにより、入居者が安心・安全に生活できる住宅を供給し、居住水準の向上を図る。</p> <p>市営住宅の維持管理に必要な保守点検、修繕、住宅の整備を行うことにより、市営住宅の居住水準の向上を図る。</p>	
事業開始時点からこれまでの状況変化等	<p>①老朽箇所の修繕(大規模な施設改修と小規模な各戸の修繕)</p> <p>②機器等の保守点検(給排水設備、浄化槽設備、消防設備等)</p> <p>③新規入居者の募集</p> <p>④住宅使用料(家賃)等の徴収、収納対策・・・管理運営の主要な財源である住宅使用料、共益費を安定的に確保する必要がある。</p> <p>昭和25年度～平成14年度に建設された市営住宅31団地1374戸の管理を行っている。なお、耐用年数を経過すでに経過している団地は全体の40%を占めており、施設の老朽化が進展し修繕に係る費用が増加傾向にある。</p>		

コスト・成果指標の推移

		単位	22年度決算	23年度決算	24年度予算	25年度見込	26年度見込	27年度見込	
コスト	総事業費	千円	98,480	101,865	91,759	89,729	89,729	89,729	
	事業費(直接経費)	千円	52,350	64,065	51,229	51,229	51,229	51,229	
	財源内訳	国・県支出金	千円	0	0	0	0	0	0
		使用料・手数料	千円	34,112	49,086	31,319	31,319	31,319	31,319
		市債	千円	0	0	0	0	0	0
		その他(共益費)	千円	18,028	14,979	18,537	18,537	18,537	18,537
	一般財源	千円	210	0	1,373	1,373	1,373	1,373	
	概算人件費(正規職員)	千円	46,130	37,800	40,530	38,500	38,500	38,500	
正規職員	人	6.59	5.40	5.79	5.50	5.50	5.50		
従事者数	人	0.00	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00		
	臨時職員等従事者数	人							
成果指標	指標名	指標設定の考え方	単位	22年度実績	23年度実績	24年度見込	25年度計画	26年度計画	27年度計画
	①	住宅使用料等収納率(住宅使用料、駐車場使用料、共益費の収納額/調定額×100) 上段:現年度 下段():現年度+過年度	%	94.92 (84.77)	94.1 (82.11)	95 (83.00)	96 (84.00)	97 (85.00)	97 (86.00)
	②								
(記述欄)※数値化できない場合									

(Check) 事務事業の自己評価

事業実施の 妥当性	①	【計画上の位置付け】 事業の目的が上位政策・施策に結び つきますか	A 結びつく B 一部結びつく C 結びつかない	A (現状分析等) 公営住宅は住宅に困窮する低所得者の居住の安定を図るため、戦 後住宅施策の大きな柱として位置づけられ、国の指導の下、県や市 町村が主体となり運営を行ってきた。平成15年6月の地方自治法改 正により指定管理者制度が創設されたが、公営住宅の管理につい ては、入居募集の広報・受付、設備の維持管理・修繕、家賃の収納 は委託できるが、入居者の決定や家賃設定、収入超過者の認定、 滞納者に対する法的措置等は公営住宅法上事業主体が行うこととさ れており、委託できないことになっている。
	②	【市民ニーズ等の状況】 市民ニーズや社会状況の変化によ り、事業の役割が薄れていませんか	A 薄れていない B 少し薄れている C 薄れている	A
	③	【市が関与する必要性】 市が事業主体であることは妥当 ですか(国・県・民間と競合していませ んか)	A 妥当である B あまり妥当でない C 妥当でない	A
活動内容の 有効性	①	【事業の達成状況】 成果目標の達成状況は順調に推移し ていますか	A 順調である B あまり順調ではない C 順調ではない	B (現状分析等) 市営住宅の施設や設備については、平成22年度に策定した「八代 市営住宅長寿命化計画」に沿って、今後修繕を行っていき、住宅の 長寿命化を図っていく。その財源となる住宅使用料等の収納につい て、ここ2年収納率の減が続いたため、滞納整理実施計画の見直し を行ったところである。
	②	【事業内容の見直し】 成果を向上させるため、事業内容を見 直す余地はありますか	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	B
実施方法の 効率性	①	【民間委託等】 民間委託、指定管理者制度の導入な どにより、成果を下げずにコストを削 減することは可能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B (現状分析等) 指定管理者に委託しても、市営住宅に係る全業務を委託できるわけ ではない。公営住宅法上事業主体が行うこととされている事務(入居 者の決定や家賃設定、収入超過者の認定、滞納者に対する法的措 置等)はこれまでどおり、市の責任で実施する必要がある。本市の市 営住宅の管理運営の現状は、施設老朽化により維持管理に手間が かかる等、家賃等の収納にかかる人員が不足しており収納率の低 下を招いていると思われる。今後、施設の維持管理・修繕を民間に 委託した場合、現行職員は収納業務に回すことにより、収納率の大 幅な向上が期待できる。今後の方向としては、滞納整理に力を入れて 財源を確保していきたい。
	②	【他事業との統合・連携】 目的や形態が類似・関連する事業と の統合・連携によりコストの削減は可 能ですか	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B
	③	【人件費の見直し】 非常勤職員等による対応その他の方 法により、人件費の削減は可能です か	A できない B 検討の余地あり C 可能である	B
	④	【受益者負担の適正化】 受益者負担に見直しの余地はありま すか(引上げ・引下げ・新たな負担・廃 止)	A 見直しの余地はない B 検討の余地あり C 見直すべき	B

(Action) 事務事業の方向性と改革改善

今後の方向性 (該当欄を●)	<input type="radio"/> 不要(廃止) <input type="radio"/> 民間実施 <input type="radio"/> 市による(民間委託の拡大・市民等との協働等) <input checked="" type="radio"/> 市による実施(要改善) <input type="radio"/> 市による実施(現行どおり) <input type="radio"/> 市による実施(規模拡充)	(今後の方向性の理由) 指定管理者制度を含め、効率的かつ円滑な民間委託等ができないか、情報収集・検討が必要。また、H24年度「八代市住生活基本計画」を策定予定であり、その中で市営住宅の適正戸数や高齢者用の団地についても検討したい。また、団地の維持管理の財源となる住宅使用料の収納率向上も図っていく必要がある。

改革改善内容	今後の改革改善の取組と、もたらそうとする効果	改革改善による期待成果																						
	今後の取組としては、①先進地視察や民間業者からの情報収集等による指定管理者等の民間委託の検討、②「八代市住生活基本計画」の中で人口動態を踏まえた市営住宅の需要予測、適正な管理戸数、高齢者用の住宅の検討、③収納率の向上への取組を重点的に行っていきたい。	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td align="center" colspan="3">コスト</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td align="center">削減</td> <td align="center">維持</td> <td align="center">増加</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">成果</td> <td align="center">向上</td> <td></td> <td></td> <td align="center">○</td> </tr> <tr> <td align="center">維持</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td align="center">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																							

外部評価の実施	有：外部評価(市民事業仕分け)	実施年度	平成22年度
---------	-----------------	------	--------

決算審査特別委員会における意見等	(委員からの意見等)
------------------	------------