

事務事業名	市営住宅管理事業				担当	建設部 建設課 住宅係		
政策名	D	自然と潤いがある安全快適なまちづくり			電話番号	83-8694		
施策名	6	安全で快適な住まい・まちづくり			<input type="checkbox"/> 実施計画上の主要事業			
関連個別計画					事業期間	<input type="checkbox"/> 単年度のみ		
法令根拠	公営住宅法・真岡市営住宅条例					<input type="checkbox"/> 単年度繰返（開始年度 昭和37 年度～）		
予算科目	1. 一般会計	8. 土木費	5住宅費	1住宅管理費		<input type="checkbox"/> 期間限定複数年度（ 年度～ 年度）		
事業概要	市営住宅は、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ために住宅を整備し、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として本事業を推進している。平成28年度末の真岡市営住宅の管理戸数は、8団地498戸である。管理業務については、入退居関係業務及び施設修繕等の維持管理業務、家賃の収納管理業務に分けられる。							

1. 現状把握の部 (1) 事務事業の目的と指標

①手段（主な活動） 28年度実績 ・入退居関係業務・施設維持管理業務・家賃収納業務（滞納整理含む） ・さくら市営住宅外壁改修工事（2棟） ・大田山市営住宅解体整地工事（8棟） ・大田山入居者転移事業（3戸）  29年度計画 ・入退居関係業務・施設維持管理業務・家賃収納業務（滞納整理含む） ・さくら住宅トイレ内手摺設置工事（2棟：24戸）	⑤活動指標（事務事業の活動量を表す指標）の推移							
	名称	単位	25年度(実績)	26年度(実績)	27年度(実績)	28年度(実績)	29年度(見込)	
ア	市営住宅入居世帯数	戸	435	430	431	409	445	
イ	市営住宅修繕数	件	209	183	150	112	110	
ウ								
エ								
オ								
②対象（誰、何を対象にしているのか）*人や自然資源等 低所得者世帯（住宅困窮者・高齢者世帯・ひとり親世帯等）	⑥対象指標（対象の大きさを表す指標）の推移							
	名称	単位	25年度(実績)	26年度(実績)	27年度(実績)	28年度(実績)	29年度(見込)	
ア	市営住宅戸数	戸	567	620	538	498	498	
イ	※約10%により募集を停止している戸数（並木町、大田山、荒町、久松町）	戸	122	134	93	53	53	
ウ	市営住宅入居申込者数	人	61	77	83	25	30	
エ								
オ								
③意図（この事業によって、対象をどう変えるのか） 低所得者等に安価な住宅を提供することにより、居住環境の改善を図る	⑦成果指標（対象における意図された対象の程度）の推移							
	名称	単位	25年度(実績)	26年度(実績)	27年度(実績)	28年度(実績)	29年度(見込)	
ア	新たな入居世帯数	戸	23	33	40	18	20	
イ	市営住宅修繕数	件	209	183	150	112	110	
ウ	家賃収納率（各年3月31日現在）	%	85.3	85.7	87.4	89.2	90.0	
エ	市営住宅入居者数	人	1055	1005	978	902	910	
オ								
④結果（どんな結果(上位施策)に結びつけるのか） 低所得者世帯等の居住環境を改善することにより、安全快適なまちづくりを促進する	⑧上位成果指標（結果の達成度を表す指標）の推移							
	名称	単位	25年度(実績)	26年度(実績)	27年度(実績)	28年度(実績)	29年度(見込)	
ア	住宅対策に力を入れてほしいと回答した人の割合	%	5.4	5.1	6.6	2.0	4.8	
イ	自然災害からの安全性が良いと回答した人の割合	%	71.7	75.8	77.4	77.2	75.5	
ウ	火災類焼からの安全性が良いと回答した人の割合	%	66.1	70.0	72.4	70.8	69.8	
エ								
オ								
(2) 総事業費の推移		単位	25年度(実績)	26年度(実績)	27年度(実績)	28年度(実績)	29年度(見込)	
投入量	事業費	財源内訳	千円	54,634	303,896	47,745	20,460	1,567
		国庫支出金	千円	0	0	0	0	0
		県支出金	千円	54,934	303,896	0	0	0
		地方債	千円	48,532	57,085	46,561	21,860	19,093
		その他	千円	0	200,600	62,923	31,701	8,955
		一般財源	千円	158,100	865,477	157,229	74,021	29,615
	人件費	正規職員従事人数	人	3	3	3	3	3
		延べ業務時間	時間	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
		人件費計(B)	千円	17,069	17,728	17,598	17,443	17,443
		トータルコスト(A)+(B)	千円	175,169	883,205	174,827	91,464	47,058

(3) 事務事業の環境変化・市民意見等

①この事務事業を開始したきっかけは何か？ いつごろどんな経緯で開始されたのか？	公営住宅法により、住宅困窮者に対して、低廉な家賃で住宅を賃貸することにより、住宅におけるセーフティネットの役割や子育て世帯の支援をするため始められた。 (並木町団地：昭和34年築)
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のか？	高齢者世帯やひとり親世帯が増える傾向にある。 老朽化により現在、久松町住宅の新規募集を停止している。 老朽化に伴い、平成27年度に並木町住宅、荒町住宅を解体し、平成28年度に大田山住宅を解体した。 入居機会を増やすため、定期募集で申し込みのなかった部屋について、随時募集を開始した。
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？	老朽化した住宅の建替えの要望がある。 修繕費用の負担を設備ごとに、市負担と入居者負担に明確に区分けをしたことにより、修繕の要件件数が減ってきている。 入居申請時における諸条件の緩和。

2. 1次評価の部 \*原則は事後評価、ただし複数年度事業は途中評価

目的妥当性評価	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？ ・意図することが結果(上位施策)に結びついているか？	<input type="checkbox"/> 結びついている <input type="checkbox"/> 見直し余地がある 住宅困窮者・低所得者に安価な住宅を供給することにより、自然と潤いがある安全快適なまちづくりの安全で快適な住まい・まちづくりの政策に結びつく。
	②公共関与の妥当性 ・なぜこの事務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"/> 妥当である <input type="checkbox"/> 見直し余地がある 公営住宅法に基づくものであり公共関与の妥当性はある。
	③対象と意図の妥当性 ・対象を限定・追加すべきか？ ・意図を限定・拡充すべきか？	<input type="checkbox"/> 適切である <input type="checkbox"/> 対象を見直す必要がある <input type="checkbox"/> 意図を見直す必要がある 公営住宅法に基づき対象と意図を限定しており適切である。
有効性評価	④成果の向上余地 ・成果を向上させる余地はあるか？ ・成果の現状水準とあるべき水準の差異はないか？ ・何が原因で成果向上が期待できないのか？	<input type="checkbox"/> 向上余地はない <input type="checkbox"/> 向上余地がある 家賃収納率の向上。
	⑤廃止・休止の成果への影響 ・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"/> 影響がある <input type="checkbox"/> 影響がない ・公営住宅としての適正な維持管理ができなくなる。 ・住宅困窮者の受け皿がなくなる。
	⑥類似事業との統合や連携の可能性 ・他に、類似の形態の事務事業はないか？	<input type="checkbox"/> 類似事業がある(類似の事務事業名を記載) <input type="checkbox"/> 類似事業はない
	・類似事業がある場合、その事業と統合したり連携を図ることができるか？	<input type="checkbox"/> 他の事業と統合・連携ができる <input type="checkbox"/> 他の事業と統合・連携できない
効率性評価	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"/> 削減余地がない <input type="checkbox"/> 削減余地がある 建物の老朽化により修理費用は年々増加している。 決められた予算の範囲内では修繕が追いつかず、修繕料は増加しており削減の余地はない。
	⑧人件費(延べ業務時間)の削減余地 ・やり方を工夫して延べ業務時間を削減できないか？ ・成果を下げずに正社員以外の職員や委託でできないか？ (アウトソーシングなど)	<input type="checkbox"/> 削減余地がない <input type="checkbox"/> 削減余地がある 指定管理者制度の導入が考えられるが、他市の状況でもなかなか受託する業者が見つからないのが現状である。
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不公平ではないか？ ・受益者負担が公正・公平になっているか？	<input type="checkbox"/> 公正・公平である <input type="checkbox"/> 見直し余地がある 入居者から公営住宅法に基づく家賃を徴収し、その費用負担により住宅の維持管理業務等を行っており適正である。

3. 改革・改善方向の部

(1) 改革の方向性(改革案・実行計画) <input type="checkbox"/> 廃止 <input type="checkbox"/> 見直し( <input type="checkbox"/> :目的妥当性 <input type="checkbox"/> :有効性 <input type="checkbox"/> :効率性 <input type="checkbox"/> :公平性) <input type="checkbox"/> 統合 <input type="checkbox"/> 継続 法的措置により収納率を向上させる。	(3) 改革・改善による期待成果 <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <th colspan="3">コスト</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <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																							
(2) 改革、改善を実現する上で克服すべき課題は何か？それをどう克服していくか？ 滞納者に対し早期段階での指導を実施する。																								

4. 事務事業の2次評価結果(事業の総括と事業の方向性)

(1) 1次評価結果の客観性と出来具合 <input type="checkbox"/> 記述説明不足(説明責任不充分) <input type="checkbox"/> 評価内容が客観性を欠く <input type="checkbox"/> 評価内容は客観的と言える	(5) 改革・改善による期待成果 <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <th colspan="3">コスト</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <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																							
(2) 2次評価者としての評価結果 ①目的妥当性 <input type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり ②有効性 <input type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり ③効率性 <input type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり ④公平性 <input type="checkbox"/> 適切 <input type="checkbox"/> 見直し余地あり																								
(3) 2次評価者として判断した今後の事業の方向性 <input type="checkbox"/> 廃止 <input type="checkbox"/> 休止 <input type="checkbox"/> 目的絞込み <input type="checkbox"/> 目的拡充 <input type="checkbox"/> 事業統廃合 <input type="checkbox"/> 事業のやり方改善 <input type="checkbox"/> 予算削減 <input type="checkbox"/> 予算増大 <input type="checkbox"/> 現状維持(従来通りで特に改革改善をしない)	(4) その他2次評価会議で指摘された事項																							