

平成30年度 行政評価シート(市営住宅用)

施設名	旭川市営住宅	所在地	別紙		
担当部局	建築部市営住宅課管理係	電話番号	25-8510	内線	5726

1 施設の概要

設置目的	健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。				
設置根拠	公営住宅法、住宅地区改良法、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、旭川市営住宅条例				
団地名、建設年度、構造、管理戸数	別紙				
利用対象者	住宅に困窮している低額所得者				
運営方法	<input type="checkbox"/> 直営	(平成30年度の職員体制) 正職員 17人、臨時職員 0人、嘱託職員 9人			
	<input checked="" type="checkbox"/> 直営(一部業務委託)	(委託内容)修繕受付及び収入申告発送回収業務、退去滞納家賃収納業務、保守管理業務、機械警備業務、屋上雪庇処理業務、駐車場管理業務等			
料金制度	<input checked="" type="checkbox"/> 使用料 <input type="checkbox"/> その他()				
減免制度	旭川市営住宅条例第10条(収入が著しく低額るとき、病気にかかったとき、災害により著しい損害を受けたときなど)				
類似施設(民間の施設を含む)	民間賃貸住宅、道営住宅				
類似施設との違い	管理主体が市である。民間賃貸住宅と違い、法律や条例により賃借できる人の条件が決まっている。				

2 管理運営の状況

(1)管理経費

(単位:千円)

年度		H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	備考
内訳		(決算)	(決算)	(決算)	(予算)	
人件費		132,874	144,707	146,395	139,550	
	正職員	116,656	128,430	129,546	124,457	
	臨時・嘱託職員	16,218	16,277	16,849	15,093	
需用費		203,441	217,701	192,674	187,891	
	消耗印刷費	1,811	1,940	1,754	1,559	
	燃料費	22	18	38	34	
	光熱水費	299	760	309	287	
	修繕料	201,309	214,983	190,573	186,011	
委託料		116,780	103,050	142,281	171,732	
役務費		2,091	2,132	1,809	3,015	
使用料・賃借料		1,667	1,737	2,084	2,854	
その他		9,819	9,108	9,348	10,381	
公債費(借入金の返済)		732,407	694,303	627,135	527,329	建設費用の償還
合計(A)		1,199,079	1,172,738	1,121,726	1,042,752	
収入	使用料及び手数料	895,501	891,125	897,207	961,213	
	社会資本整備総合交付金(家賃減免事業)	23,618	22,535	22,450	22,701	
	その他	2,375	1,540	987	785	敷金運用利子等
	合計(B)	921,494	915,200	920,644	984,699	
差引(合計(A)-合計(B))		277,585	257,538	201,082	58,053	

※人件費(正職員分)は、1人当たり平成27年度7,291千円、平成28年度7,135千円、平成29年度7,197千円、平成30年度7,321千円で計算すること。

(2) 利用状況

年度 内訳	H27年度 (実績)	H28年度 (実績)	H29年度 (実績)	H30年度 (見込み)	備考
総入居世帯数(単位:世帯)	4,483	4,494	4,431	4,431	
うち免除利用分	56	48	48	48	
うち減額利用分	583	566	548	548	
うち単身世帯	2,087	2,124	2,128	2,128	
うち2人世帯	1,525	1,517	1,500	1,500	
うち高齢世帯 (65歳以上の高齢者のいる世帯)	2,582	2,664	2,731	2,731	
入居率(単位:%) (政策空家を除く)	95%	95%	94%	94%	
応募倍率(単位:倍)	4.5	6.7	6.1	6.1	

(3) 入居者ニーズの把握

把握方法	<input checked="" type="checkbox"/> アンケート調査(実施時期, 提出件数等) 平成29年10月に実施。回答327件。 <input type="checkbox"/> 意見箱の設置(設置数, 提出件数等) <input checked="" type="checkbox"/> その他の方法(実施時期, 方法等) 入居者を委員に含む市営住宅審議会を年数回開催している。											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>主な意見</th> <th>対応状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>アンケートにおいて, 修繕受付・収入申告業務の委託実施について肯定的な意見が多かった。</td> <td rowspan="2">平成30年度も業務委託を引き続き実施している。</td> </tr> <tr> <td>審議会において, 修繕受付・収入申告業務の委託を継続するよう意見を受けた。</td> </tr> <tr> <td>定期募集の申込期間以外にも, 空き住戸への申込みを希望する声があった。</td> <td>定期募集で申込みの無かった住戸等について, 随時申込みを受け付けることとした。</td> </tr> <tr> <td>エレベーターのない募集停止団地の高層階に住む階段昇降困難な高齢者から, 低層階への住替えの希望があった。</td> <td>医師の診断書等を確認の上, 低層階への住替えを認めることとした。</td> </tr> <tr> <td>老朽した団地について, 建替え等の希望を受けている。</td> <td>旭川市営住宅長寿命化計画を策定し, 順次, 建替え等を進めている。</td> </tr> </tbody> </table>	主な意見	対応状況	アンケートにおいて, 修繕受付・収入申告業務の委託実施について肯定的な意見が多かった。	平成30年度も業務委託を引き続き実施している。	審議会において, 修繕受付・収入申告業務の委託を継続するよう意見を受けた。	定期募集の申込期間以外にも, 空き住戸への申込みを希望する声があった。	定期募集で申込みの無かった住戸等について, 随時申込みを受け付けることとした。	エレベーターのない募集停止団地の高層階に住む階段昇降困難な高齢者から, 低層階への住替えの希望があった。	医師の診断書等を確認の上, 低層階への住替えを認めることとした。	老朽した団地について, 建替え等の希望を受けている。	旭川市営住宅長寿命化計画を策定し, 順次, 建替え等を進めている。
	主な意見	対応状況										
アンケートにおいて, 修繕受付・収入申告業務の委託実施について肯定的な意見が多かった。	平成30年度も業務委託を引き続き実施している。											
審議会において, 修繕受付・収入申告業務の委託を継続するよう意見を受けた。												
定期募集の申込期間以外にも, 空き住戸への申込みを希望する声があった。	定期募集で申込みの無かった住戸等について, 随時申込みを受け付けることとした。											
エレベーターのない募集停止団地の高層階に住む階段昇降困難な高齢者から, 低層階への住替えの希望があった。	医師の診断書等を確認の上, 低層階への住替えを認めることとした。											
老朽した団地について, 建替え等の希望を受けている。	旭川市営住宅長寿命化計画を策定し, 順次, 建替え等を進めている。											

(4) サービス向上, 業務改善, 経費削減などの取組(業務委託は次項に記載)

取組内容	実績・成果
入居者募集方法の変更	年1回の一斉募集から年4回の定期募集及び随時募集に変更した。
駐車場有料化の推進	北彩都団地3号棟駐車場を有料とした。
今後の予定	効率的な管理運営手法の検討を進めていく。

(5) 業務委託の実績と予定

年度	内容
	保守管理業務, 機械警備業務, 屋上雪庇処理業務, 駐車場管理業務等
平成28年度	退去者滞納家賃収納業務を委託
平成29年度	修繕受付及び収入申告発送回収業務を委託
今後の予定	指定管理者制度も視野に入れながら, 委託する業務内容の拡大や複数年契約などについて検討を進めていく。

(6) 指定管理者制度の導入について

指定管理者の担い手	<input type="checkbox"/> 担い手になりうる団体がある				
	↳ <input type="checkbox"/> 市内 <input checked="" type="checkbox"/> 市内にはないが市外にはある				
	<input type="checkbox"/> 現時点では、担い手になりうる団体がない				
説明	効率的な管理運営を図るため、業務委託の実施及び委託業務の拡大の検討を進めている。現在の業務受託者(市内)についても、その業務実施状況等を見極めながら、指定管理者の担い手となりうるか慎重に検討を進めていく。				
メリットの比較	サービス向上	<input type="checkbox"/> 市直営	<input type="checkbox"/> 同程度	<input type="checkbox"/> 指定管理者制度導入	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
	コスト削減	<input type="checkbox"/> 市直営	<input type="checkbox"/> 同程度	<input type="checkbox"/> 指定管理者制度導入	<input checked="" type="checkbox"/> 不明
	説明	市営住宅への指定管理者制度の導入については、財政面やサービス面以外にも地元業者への影響など様々な観点から慎重に検討を進める必要があり、現時点では詳細を検討するには至っていない。			
他市の導入状況	・中核市では54市中31市で指定管理者制度を導入している。				

3 施設の課題

昭和40年代から昭和50年代にわたって建設された市営住宅が大量にあり、老朽化が進んでいる。

4 公共施設等総合管理計画(施設再編計画)における評価

B継続:複合施設	将来にわたり市が保有し続ける施設で、事業・設備の状況から、複合化の受け皿となるもの。(29団地)
C複合化・多機能化対応	将来的に市が保有しない施設で、「継続・複合施設」において、その機能を提供することが可能なもの。(1団地)
E廃止	将来的に市が保有しない施設で、既に民間事業者(地域住民含む)によるサービス提供の体制が構築されている、又は特段の対応策を検討する必要性が低いもの。(7団地 ※一部廃止含む)

5 評価

(1) 1次評価(所管部局)

活動量と成果	説明 ※活動量とは、利用件数や利用率、事業の実施件数など
<input type="checkbox"/> 高い	入居率については9割を超えており、一部のエレベーターのない高層階の住戸などを除けば、ほとんど空きがないことから、市営住宅に対して多くのニーズがあると考えられる。また、平成29年度から管理業務の一部委託として、修繕受付及び収入申告発送回収業務を実施しているが、入居者からも概ね肯定的に受け入れられている。
<input type="checkbox"/> やや高い	
<input checked="" type="checkbox"/> 予定どおり	
<input type="checkbox"/> やや低い	
<input type="checkbox"/> 低い	
運営の効率性	説明
<input type="checkbox"/> 高い	管理業務の一部委託を実施することにより、人員や時間外勤務等を削減し、財政支出の縮減を図っている。今後も、指定管理者制度も視野に入れながら、委託により財政的なメリットが得られる業務を中心に、委託業務の拡大を検討していく。
<input type="checkbox"/> やや高い	
<input checked="" type="checkbox"/> 標準	
<input type="checkbox"/> やや低い	
<input type="checkbox"/> 低い	
評価及び見直しの内容	
平成28年度には市営住宅の長寿命化を図り、更新コストの削減と平準化を目的に、旭川市営住宅長寿命化計画改定版を策定した。また、平成29年度からは効率的な管理運営のため、管理業務の一部委託を実施した。今後も、人件費の削減も含めてより効率的な管理運営を行うため、委託業務の拡大を検討していく。	

(2) 外部評価(行財政改革推進委員会の意見)

評価及び見直しの内容

(3) 2次評価(行政評価検討会議)

評価及び見直しの内容