

事務事業名	住宅維持管理費										担当課	部課名	計画建築部住宅政策課			
予算科目コード	会計	01	款	09	項	05	目	01	細目	002	説明	01	課等の長	若宮 隆志	電話	4281

1. 事業概要

事業開始年度	平成 26 年度	終了(予定)年度	未定 年度	事業の性質	義務的自治事務		
事業概要	市営住宅及び集会所等共同施設の適正な管理を行い、良好な居住環境の整備を図るとともに低廉な家賃で市営住宅を供給することにより居住の安定と福祉の増進に寄与する。						
対象	1. 個人	市営住宅入居者	約	2,800	人		
根拠法令等	法律等	憲法第25条, 公営住宅法, 藤沢市市営住宅条例, 社会資本整備総合交付金要綱					
事業実施内容	市営住宅及び集会所等共同施設の適正な管理・修繕及び入居者の募集, 使用料の徴収を行った。(直接型建設1, 423戸・借上建設型317戸:計1, 740戸) ○市営住宅運営管理に伴う借上住宅等の借家・借地料の執行管理及び期間満了の再借上契約・登記等に関する業務 ○市営住宅等指定管理業務委託						
事業実施手法 (該当するもの全てにチェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 直接実施 <input checked="" type="checkbox"/> 委託・指定管理 ( 指定管理者 : 一般社団法人かながわ土地建物保全協会 ) ( 委託等内容 : 市営住宅管理業務 ) <input checked="" type="checkbox"/> 補助金・負担金 ( 負担金 : 一般社団法人日本住宅協会 等 ) <input type="checkbox"/> その他 ( )						

2. 歳出支出済額及び財源内訳

歳出	R元年度 支出済額 458,192 千円	事業費節別内訳		主な事業内容	
		費目	支出済額 (千円)		
		報酬	5,004 千円		非常勤職員報酬
		需用費	4,923 千円		施設修繕費, 光熱水費, 消耗品費等
		委託料	123,165 千円		指定管理業務委託
		使用料及び賃借料	322,540 千円		借上住宅賃借料等
その他	2,560 千円	賃金, 旅費, 役務費, 負担金補助及び交付金			
財源内訳	R元年度 支出済額 458,192 千円	事業費節別財源内訳			
		費目	支出済額 (千円)		
		分担金・負担金			
		使用料・手数料	357,689 千円		
		国庫支出金	49,254 千円		
		県支出金			
その他 (諸収入)	14,730 千円				
一般財源	36,519 千円				

3. この事務事業に関わる職員数(任用形態別人工数)

	令和元年度
正規職員等	3.30
再任用短時・任期付短時職員	1.00
非常勤職員	0.00
合計	4.30

※正規職員等＝正規職員＋再任用職員(短時以外)  
＋任期付職員(短時以外)＋常勤嘱託職員

4. コスト分析

年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度				
行政費用 A	682,701	705,603	703,788	707,412				
(1)現金を伴う支出 (千円)	474,073	488,344	493,274	496,223				
事業費(支出済額-②報酬合計)	437,902	451,342	456,864	458,192				
償還金利息	0	0	0	0				
人件費合計(①+②+③)	36,171	37,002	36,410	38,031				
①職員給与合計(常勤)	34,129	35,570	34,909	36,125				
②報酬合計(非常勤)	0	0	0	0				
③退職金相当額	2,042	1,432	1,501	1,906				
(2)現金を伴わない支出 (千円)	208,628	217,259	210,514	211,189				
①減価償却費	209,600	210,738	210,859	210,859				
②退職給与引当金繰入額	-972	4,084	-345	330				
③不納欠損額	0	2,437	0	0				
④その他 ( )	0	0	0	0				
市民1人あたりの負担額 A/人口 (円)	1605.96	425,105	1650.53	427,501	1639.32	429,317	1633.52	433,060

成果実績	指標名	管理戸数	目標	1,740	単位	戸	1,740	単位	戸	1,740	単位	戸
			実績	1,740	単位	戸	1,740	単位	戸	1,740	単位	戸
数値で表せない効果又は上記指標名の設定ができない理由			管理戸数を維持することにより、居住の安定と福祉の増進に寄与した。									
実績1単位あたりの総費用 A/実績 (円)			392,356.90		405,518.97		404,475.86		406,558.62			

※1 職員数・・・〔常勤〕一般職員、再任用職員、任期付職員、嘱託職員〔非常勤〕月額報酬の非常勤職員（一部月額報酬の非常勤職員を含む）  
 ※2 人件費・・・〔常勤〕任用形態別の平均給与に人工数を乗じ算出〔非常勤〕月額報酬（一部月額報酬を含む）の年度合計額  
 ※3 退職金相当額・・・年度内に発生した退職金総額を年度当初一般職員数で除し、事業に従事する一般職員数を乗じたもの

### 5. 事務事業を進めていくうえでの課題と課題解決の取組

(1) 令和元年度末時点の課題	当初の借上期間満了を迎える借上型市営住宅について、入居者の居住の安定を図る必要がある。
(2) (1)解決のための今後の取組	借上期間満了を迎える借上型市営住宅の所有者に対し早期に交渉を開始し、再借上契約を締結することにより、入居者に対し安定した居住環境の提供を図る。

### 6. 事務事業の評価と今後の方針

評価	市営住宅及び集会所等共同施設の適正な維持管理を行い、良好な居住環境の整備を図るとともに、住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で市営住宅を供給することにより、居住の安定と福祉の増進に寄与している。	
今後の方針	事業の方向性	現状維持
	直接建設型市営住宅については、築年数が高い住宅が多くなっている状況にあるが、点検の強化や早期の管理・修繕により、適正かつ効率的な維持管理に努め、県との協議によって特定財源の確保を目指していく。	

### 7. 事務事業の執行にあたって参照する業務記述書

業務記述書No.	具体的業務の名称	業務見直しの視点等			
		新たな委託（一部含む）の可能性	業務効率改善の可能性	リスク影響度Ⅰ	リスク影響度Ⅱ
3	市営住宅管理システムの維持管理に関すること	無	無	1	1
4	指定管理業務委託等に関すること	無	無	1	1
5	市営住宅入居等の資格審査に関すること	無	無	1	1
6	市営住宅入居者の収入調査に関すること	無	無	1	3
7	市営住宅入居者の滞納整理に関すること	無	無	1	3
9	歳出予算の執行（支出伝票）	無	無	3	3
10	市営サンシルバー藤沢住宅に関すること	無	無	1	
11	市営住宅運営審議会の庶務に関すること	無	無	1	1
12	借上型市営住宅の供給・管理に関すること	無	無	1	1
15	藤沢市市営住宅等指定管理事業	無	無	1	3
16	市営住宅使用料及び駐車場使用料の口座振替データ生成に関すること	無	無	1	1
17	市営住宅使用料及び駐車場使用料の口座振替分収納消込に関すること	無	無	1	1
18	市営住宅使用料の生活保護代理納付分収納消込に関すること	無	無	1	1
19	市営住宅使用料及び駐車場使用料の納付書納付分収納消込に関すること	無	無	1	1
20	市営住宅使用料及び駐車場使用料過誤納金の充当または還付に係る準備作業に関すること	無	無	1	1

21	市営住宅使用料及び駐車場使用料過誤納金の未納分への充当に関する事	無	無	1	1
22	市営住宅使用料及び駐車場使用料過誤納金の充当に関する事	無	無	1	1
23	市営住宅使用料及び駐車場使用料過誤納金の還付に関する事	無	無	1	1
24	市営住宅使用料及び駐車場使用料現金収納に関する事	無	無	1	1
25	市営住宅使用料の現年度分当初調定に関する事	無	無		1
26	市営住宅駐車場使用料の現年度分当初調定に関する事	無	無		1
27	市営住宅使用料の現年度分調定更正に関する事	無	無		1
28	市営住宅駐車場使用料の現年度分調定更正に関する事	無	無		1
29	市営住宅使用料過年度分の調定に関する事	無	無	3	3

※リスク影響度Ⅰ・・・市民等外部へ影響を及ぼす度合い。リスクレベル1は対象者10%未満, レベル2は10%以上30%未満, レベル3は30%以上。  
 ※リスク影響度Ⅱ・・・組織内部へ影響を及ぼす度合い。リスクレベル1は課内への影響, レベル2は部内への影響, レベル3は他部又は全庁への影響。

## 8. 部長確認欄

部名	計画建築部	氏名	奈良 文彦	確認日	2020/7/8
----	-------	----	-------	-----	----------

事務事業名	住宅環境整備事業費										担当課	部課名	計画建築部住宅政策課			
予算科目コード	会計	01	款	09	項	05	目	01	細目	003	説明	01	課等の長	若宮 隆志	電話	4281

1. 事業概要

事業開始年度	平成 13 年度	終了(予定)年度	未定 年度	事業の性質	義務的自治事務
事業概要	市営住宅の良好な居住環境の整備・改善を図るため、藤沢市市営住宅等長寿命化計画に基づき改修工事を実施し、市営住宅ストックの長寿命化を進められるよう住宅環境の整備を行う。				
対象	1. 個人	市営住宅入居者	約	2,800	人
根拠法令等	法律等	憲法第25条, 公営住宅法, 藤沢市市営住宅条例, 社会資本整備総合交付金要綱			
事業実施内容	住宅セーフティネットとして市営住宅の最低居住水準の確保に努めるとともに、良好な居住環境を計画的に整備・維持することにより、良質なストックの集積を図り入居者に対する居住の安定に寄与する。				
事業実施手法 (該当するもの全てにチェック)	<input checked="" type="checkbox"/> 直接実施 <input checked="" type="checkbox"/> 委託・指定管理 (委託先 : 国際航業株式会社神奈川支店 ) (委託等内容 : 市営住宅等長寿命化計画策定支援業務 ) <input type="checkbox"/> 補助金・負担金 ( : ) <input type="checkbox"/> その他 ( )				

2. 歳出支出済額及び財源内訳

歳出	R元年度 支出済額 390,778 千円	事業費節別内訳		
		費目	支出済額 (千円)	主な事業内容
		需用費	77 千円	図面コピー代等
		役務費	3,877 千円	工事に伴う調査等作業料
		委託料	12,419 千円	市営住宅等長寿命化計画策定支援業務委託
工事請負費	374,405 千円	既存市営住宅改修工事費		
財源内訳	R元年度 支出済額 390,778 千円	事業費節別財源内訳		
		費目	支出済額 (千円)	
		分担金・負担金		
		使用料・手数料		
		国庫支出金	178,042 千円	
		県支出金		
その他 (地方債)	174,400 千円			
一般財源	38,336 千円			

3. この事務事業に関わる職員数(任用形態別人工数)

	令和元年度
正規職員等	2.20
再任用短時・任期付短時職員	0.00
非常勤職員	0.00
合計	2.20

※正規職員等＝正規職員＋再任用職員(短時以外)  
＋任期付職員(短時以外)＋常勤嘱託職員

4. コスト分析

年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度				
行政費用 A	150,563	327,828	285,883	415,637				
(1)現金を伴う支出 (千円)	151,470	328,424	284,560	415,618				
事業費(支出済額-②報酬合計)	124,872	305,712	258,684	390,778				
償還金利息	9,718	6,279	4,677	3,459				
人件費合計(①+②+③)	16,880	16,433	21,199	21,381				
①職員給与合計(常勤)	15,927	15,672	20,167	20,110				
②報酬合計(非常勤)	0	0	0	0				
③退職金相当額	953	761	1,032	1,271				
(2)現金を伴わない支出 (千円)	-907	-596	1,323	19				
①減価償却費	0	0	0	0				
②退職給与引当金繰入額	-907	-596	1,323	19				
③不納欠損額	0	0	0	0				
④その他 ( )	0	0	0	0				
市民1人あたりの負担額 A/人口 (円)	354.18	425,105	766.85	427,501	665.90	429,317	959.77	433,060

成果実績	指標名	浴槽設置戸数	目標	1,740	単位	戸	1,740	単位	戸	1,740	単位	戸	
			実績	1,538	単位	戸	1,568	単位	戸	1,579	単位	戸	
	数値で表せない効果又は上記指標名の設定ができない理由		市営住宅の居住環境の向上に寄与した。										
実績1単位あたりの総費用 A/実績 (円)		97,895.32		209,073.98		181,053.20		262,397.10					

※1 職員数・・・〔常勤〕一般職員，再任用職員，任期付職員，嘱託職員〔非常勤〕月額報酬の非常勤職員（一部月額報酬の非常勤職員を含む）

※2 人件費・・・〔常勤〕任用形態別の平均給与に人工数を乗じ算出〔非常勤〕月額報酬（一部月額報酬を含む）の年度合計額

※3 退職金相当額・・・年度内に発生した退職金総額を年度当初一般職員数で除し，事業に従事する一般職員数を乗じたもの

### 5. 事務事業を進めていくうえでの課題と課題解決の取組

(1) 令和元年度末時点の課題	昭和30年代後半から昭和50年代に建設された住宅が多く，厳しい財政状況下において，更新時期を迎えつつある市営住宅の効率的かつ円滑な更新を進めるため，長寿命化に資する予防保全的な管理改善を推進する必要がある。
(2) (1)解決のための今後の取組	市営住宅ストックを長期にわたり有効活用するために策定した市営住宅等長寿命化計画に基づき，予防保全的な管理改善を計画的に実施するとともに，ライフサイクルコストの縮減を図る。

### 6. 事務事業の評価と今後の方針

評価	国の指針に基づき，市営住宅ストックの長寿命化を図り，健康で文化的な生活を営むことができる住宅として維持管理していく必要があるため，外壁改修・防音・バルコニー改修等の工事を行い，長寿命化及び居住環境の向上を図っている。	
今後の方針	事業の方向性	現状維持
	直接建設型市営住宅については，既存ストックを長期にわたって有効活用するため，市営住宅等長寿命化計画に基づき予防保全的な管理改善を計画的に実施するとともに，良好な居住環境の確保を図っていく。	

### 7. 事務事業の執行にあたって参照する業務記述書

業務記述書No.	具体的業務の名称	業務見直しの視点等			
		新たな委託（一部含む）の可能性	業務効率改善の可能性	リスク影響度Ⅰ	リスク影響度Ⅱ
1	藤沢市市営住宅等長寿命化計画書	無	無	1	1
2	公営住宅等整備事業(地域住宅計画:神奈川県地域)	無	無	1	1
8	市営住宅大規模改修工事に関すること	無	無	1	3

※リスク影響度Ⅰ・・・市民等外部へ影響を及ぼす度合い。リスクレベル1は対象者10%未満，レベル2は10%以上30%未満，レベル3は30%以上。

※リスク影響度Ⅱ・・・組織内部へ影響を及ぼす度合い。リスクレベル1は課内への影響，レベル2は部内への影響，レベル3は他部又は全庁への影響。

### 8. 部長確認欄

部名	計画建築部	氏名	奈良 文彦	確認日	2020/7/8
----	-------	----	-------	-----	----------