

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			
												新部課名				
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	R2年度 支出済額 456,601 千円	事業費節別内訳		
		費目	支出済額 (千円)	主な事業内容
		報償費	3,630 千円	市営住宅連絡員, 集会所管理人謝礼
		需用費	6,582 千円	施設修繕費, 光熱水費, 消耗品費等
		委託料	126,088 千円	指定管理業務委託等
		使用料及び賃借料	318,185 千円	借上住宅賃借料等
その他	2,116 千円	報酬, 旅費, 役務費, 負担金補助及び交付金		
財源内訳	R2年度 支出済額 456,601 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	352,192 千円	
		国庫支出金	53,983 千円	
		県支出金		
その他 (諸収入)	14,424 千円			
一般財源	36,002 千円			

3. 事務事業に関わる職員数(任用形態別)

	令和2年度
常時勤務職員※	3.80人工
短時間勤務職員(再任用・任期)	1.00人工
合計	4.80人工
※再任用・任期付(フルタイム勤務)を含み,会計年度(フルタイム勤務)を除く	
会計年度任用職員(配置数)	0.20人

4. コスト分析

年度		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度			
コスト 支出	行政費用 A	705,603	703,788	707,412	703,079			
	(1)現金を伴う支出 (千円)	488,344	493,274	496,223	492,956			
	事業費(支出済額)	451,342	456,864	458,192	456,601			
	償還金利子	0	0	0	0			
	人件費合計(①+②+③)	37,002	36,410	38,031	36,355			
	①常時勤務職員等の給与等	35,570	34,909	36,125	34,290			
	②会計年度任用職員の報酬等	0	0	0	279			
	③退職金相当額	1,432	1,501	1,906	1,786			
	(2)現金を伴わない支出 (千円)	217,259	210,514	211,189	210,123			
	①減価償却費	210,738	210,859	210,859	210,136			
	②退職給与引当金繰入額	4,084	-345	330	-13			
	③不納欠損額	2,437	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)	1650.53	427,501	1639.32	429,317	1633.52	433,060	1615.82	435,121

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	1,740	単位 戸	
			実績	1,740	単位 戸	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)		405,518.97	404,475.86	406,558.62	404,068.39						

※1 事業費(支出済額)・・・令和元年度以前の事業費は、支出済額から非常勤報酬額(「②会計年度任用職員の報酬等」欄の数値)を除いた額

※2 常時勤務職員等の給与等・・・任用形態別の平均給与に人工数を乗じ算出

※3 会計年度任用職員の報酬等・・・令和元年度以前の数値は、非常勤職員報酬額を示すもの

※4 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上での課題と課題解決の取組

(1) 令和2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) 課題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こと	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こと	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こと	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こと	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こと	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こと	無	無		1
27	市営住宅使用料の現年度分調定更正に関すること	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こと	無	無		1
29	市営住宅使用料過年度分の調定に関すること	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	2021/8/31
----	-------	----	-------	-----	-----------

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			
												新部課名				
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 type="checkbox"/> 委託・指定管理 (委託先 :) (委託等内容 :) <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	R2年度 支出済額 211,646 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	1,978 千円	施設修繕費等
		役務費	3,044 千円	工事に伴う調査等作業料
		工事請負費	206,624 千円	既存市営住宅改修工事費
財源内訳	R2年度 支出済額 211,646 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	122,406 千円	
		県支出金		
その他 (地方債)	64,600 千円			
一般財源	24,640 千円			

3. 事務事業に関わる職員数(任用形態別)

	令和2年度
常時勤務職員※	2.20 人工
短時間勤務職員(再任用・任期)	0.00 人工
合計	2.20 人工
※再任用・任期付(フルタイム勤務)を含み、会計年度(フルタイム勤務)を除く	
会計年度任用職員(配置数)	0.00 人

4. コスト分析

年度		平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度			
コスト 支出	行政費用 A	327,828	285,883	415,637	232,686			
	(1)現金を伴う支出 (千円)	328,424	284,560	415,618	232,694			
	事業費(支出済額)	305,712	258,684	390,778	211,646			
	償還金利息	6,279	4,677	3,459	2,476			
	人件費合計(①+②+③)	16,433	21,199	21,381	18,572			
	①常時勤務職員等の給与等	15,672	20,167	20,110	17,382			
	②会計年度任用職員の報酬等	0	0	0	0			
	③退職金相当額	761	1,032	1,271	1,190			
	(2)現金を伴わない支出 (千円)	-596	1,323	19	-8			
	①減価償却費	0	0	0	0			
②退職給与引当金繰入額	-596	1,323	19	-8				
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)	766.85	427,501	665.90	429,317	959.77	433,060	534.76	435,121

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	1,568	単位	戸	1,579	単位	戸	1,584	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)		209,073.98		181,053.20		262,397.10		145,976.16				

※1 事業費(支出済額)・・・令和元年度以前の事業費は、支出済額から非常勤報酬額(「②会計年度任用職員の報酬等」欄の数値)を除いた額

※2 常時勤務職員等の給与等・・・任用形態別の平均給与に人工数を乗じ算出

※3 会計年度任用職員の報酬等・・・令和元年度以前の数値は、非常勤職員報酬額を示すもの

※4 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上での課題と課題解決の取組

(1) 令和2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) 課題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。	
	事業の方向性	現状維持
今後の方針	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	2021/8/10
----	-------	----	-------	-----	-----------