



浜松市

平成23年度 外部評価資料

資料番号	事業名	所管課
2-2	市営住宅管理事業	住宅課

事業シート1

課コード: 002407000
担当組織: 住宅課

作成日: 平成23年5月30日
責任者: 齋藤 和志

計画コード	基本政策	課	政策	目	事業	予算コード	款	項	目	事項	款	項	目	事項	
	14	02	0225	01	022501		36	31	10	16		36	31	10	01

事業名: 市営住宅管理事業

事業費 (予算) (単位:千円)	22年度	23年度	比較	人工 (正規職員) (単位:人)	22年度	23年度	比較
	374,055	435,576	61,521		16.5	16.5	0.0
23年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他
	32,785	271,894	94,300	4,300	7,593		24,704

◆事業の目的

市営住宅6,288戸(H23.4.1現在)を適正かつ効率的に管理運営することにより、良好な居住環境を保ち、居住のセーフティネットとしての役割を担う。

◆事業内容(平成23年度に何をやるか)

- 市営住宅の住宅使用料等の収納率向上を図るため、口座振替依頼書の「はがき判」を活用して、口座振替の促進を図る。
- 子育て世帯、高齢者世帯向けの市営住宅の供給を図る。
- 既存市営住宅の長期空家の解消を図る。
- 北区・浜北区・天竜区の市営住宅について、指定管理者の募集及び選定を行なう。

◆これまでの取組状況(平成22年度に何をを行い、その結果はどうなったか)

- 組織見直しを行い、住宅課へ中区・北区・浜北区の市営住宅管理部門を集約し、業務の効率化を図った。
- 「入居のご案内」冊子に「口座振替のお願い」文を明記し、口座振替の促進を図った。
- 口座振替申込みの利便性を図るため、口座振替依頼書の「はがき判」を作成した。
- 市営住宅の住宅使用料等の高額滞納者に対して、来庁依頼を強化して、債務承認書の取付け、納付計画を確約させ、滞納額の減少を図った。
- 市営住宅の入居者募集を3回実施し、住宅に困窮する市民に低廉な家賃の住宅供給を図った。
- 新規団地の井伊谷団地について、子育て世帯向け住宅の募集を行い住宅に困窮する子育て世帯へ低廉な家賃の住宅供給を図った。
- 北区・浜北区・天竜区の市営住宅について、指定管理者導入に向けての条例改正及び募集要綱等を整備した。

開始年度	終了予定年度	事業の性格分類	根拠法令等						
昭和 *24 年	年		公営住宅法、浜松市営住宅条例、地方自治法						
会計区分	戦略性	マニフェスト	事業の特徴	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働	
一般会計	分野別計画			○	○	○			
行革審査申	外部評価		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
○	*H20は事業仕分け								

(単位:千円)		H22	H23	H24計画	H25計画	H26計画	H23~26計
事業費	予算	374,055	435,576	447,460	447,460	447,460	1,777,956
	決算	370,252					0
財源内訳	国・県支出金						0
	市債						0
	その他	370,252	352,772	352,772	352,772	352,772	1,411,088
	一般財源		82,804	94,688	94,688	94,688	366,868
	*一般会計繰入						0
人件費(報酬等)		14,178	16,987	16,987	16,987	16,987	67,948
人件費		143,200	143,200	143,200	143,200	143,200	572,800
内訳	人工(正規)	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	—
	人工(非常勤)	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	—
	人工(再任用)						—
年間経費(事業費+人件費)		527,630	595,763	607,647	607,647	607,647	2,418,704

成果指標1		収納率の向上(現年度収納率)					
種類	アウトカム(成果指標)	単位	H22	H23	H24	H25	H26
	目標	%	97	97	97	97	97
	実績	%					

成果指標2		長期空家の解消					
種類	アウトプット(活動指標)	単位	H22	H23	H24	H25	H26
	目標	戸	0	10	20	30	40
	実績	戸					

- ◆事業の成果(平成22年度末時点での目的の実現状況 ※活動ではなく状態)
- 中区・東区・西区・南区の市営住宅(4,852戸)について、指定管理者に市営住宅管理のサービス向上及び適正管理の指導監督を行なった。
 - 年3回、354戸について入居募集を行ない、住宅困窮者に対し低廉な家賃で住宅を供給し住環境の向上を計った。
 - 入居者募集の案内をよりわかりやすく改善するとともに、騒音等の近隣トラブル予防と口座振替依頼の文を追記し、サービス向上を図った。
 - 入居者管理について、家賃等を滞納している者に対して、来庁依頼文を送付し、面談を行ない、債務承認や分割納付約束を取り付け、滞納額の減少を図った。
 - 悪質な滞納者に、家賃支払い及び明渡請求訴訟を提起した。

◆評価(平成22年度事業の評価)

(1) 必要性: 継続

(理由)

収納率の向上、滞納額の削減は市営住宅入居者間の公平性の確保のみならず、健全な市政運営にも寄与するため。また、長期空家を解消することによって、住宅に困窮する市民に市営住宅を供給し、住宅セーフティネット機能の維持向上を図るため。

(2) 実施主体: 市

(理由)

- ・公営住宅法ほかにより市が行うべきものとなっているため。
- ・指定管理者の指定管理料だけでは対応が困難であるため、市も直営で改善を図る必要がある。

(3) 選択と集中 現状

(理由)

- ・収納率の向上、滞納額の削減に向けて、市職員による地道な改善を継続していく必要がある。
- ・空家の分析を行い、空家の退去後の修繕状況を把握できるようにしていく必要がある。

(4) 改善: その他改善

(理由)

入居募集案内時から口座振替依頼をするとともに、入居説明会でも口座振替のお願いをする。また、口座振替依頼書(はがき判)を活用して、入居者にとって、簡単で便利な口座振替を勧めていく。各団地の空家の修繕状況がわかる一覧表を作成して、応募倍率の高い団地について空家解消を強化していく。

今後の方向性 改善

浜松市住生活基本計画の方針により、市営住宅管理運営方針を作成し、適正な管理運営に努める。

◆改革・改善(評価を反映して何を見直したか)

(1) これまでに実施した改革・改善(平成23年度予算で反映したものを含む)

- 督促状・催告書を送付し、滞納者への指導を強化した。
- 連帯保証人に対し、完納指導依頼書の送付回数を増やした。
- 高額所得者には明渡請求書を送り、明渡し期限を過ぎても正当な理由がなく退去しない高額所得者に対しては、住宅明渡し訴訟、損害賠償金を賦課するとともに、退居指導を強化した。

(2) 今後の改革・改善計画(いつまでに何をどう見直す)

- 収納率向上を図る。
 - ・口座振替の推進。
 - ・初期滞納者に対し納付指導を強化する。(電話催告、面談、連帯保証人への指導)
- 適正な募集
 - ・長期空き家となっている住戸を計画的に修繕し募集を行う。
 - ・高齢者世帯、子育て世帯などに対し優先募集を行う。
- 高額所得者への厳格な対応
 - ・収入超過者に対し明渡し努力義務の指導の強化を図る。
 - ・正当な理由がなく退去しない者に対しては、住宅明渡し訴訟を提起していく。
- 指定管理者制度の活用
 - ・市営住宅全戸について指定管理者により管理を行なう。

補足シート1-①

	款	項	目	事項	
予算コード	36	31	10	16	06

事業名：市営住宅維持・保全事業

事業費 (予算) (単位:千円)	22年度	23年度	比較	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働
	104,722	151,612	46,890					
23年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他	
	32,785	19,374	90,000		7,593		1,860	

◆事業内容(平成23年度に何をやるか)

- 住戸、設備の適正な維持管理のために、施設点検などを行なう。
- 退居後の修繕を適正に実施し、入居募集を行なう。
- 老朽化した設備等の修繕を適正に行なう。

◆これまでの取組状況(平成22年度に何をを行い、その結果はどうなったか)

- 住戸、設備の適正な維持管理のために、施設点検などを行なった。
- 退居後の修繕を適正に実施し、入居募集を行なった。
- 老朽化した設備等の修繕を適正に行なった。

補足シート1-②

	款	項	目	事項	
予算コード	36	31	10	16	11

事業名：市営住宅管理委託事業

事業費 (予算) (単位:千円)	22年度	23年度	比較	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働
	245,000	245,000	0					
23年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他	
		245,000					0	

◆事業内容(平成23年度に何をやるか)

- 平成24年度から北区・浜北区・天竜区の市営住宅について指定管理者制度を導入するため、指定管理者の公募、選定を行う。

◆これまでの取組状況(平成22年度に何をを行い、その結果はどうなったか)

- 新たに大成サービス㈱に指定管理業務を委託するとともに、同社へ指導監督を行ない、市民サービス向上及び適正管理の推進を図った。

補足シート1-③

	款	項	目	事項
予算コード	36	31	10	16

事業名：市営住宅解体・用地管理事業

事業費 (予算) (単位:千円)	22年度	23年度	比較	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働
		19,033	33,464					
23年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他	
		7,520	4,300	4,300			17,344	

◆事業内容(平成23年度に何をやるか)

- 老朽化した市営住宅の解体、廃止を視野に入れた敷地測量や入居者の意向調査を行ない、市営住宅の集約移転を目指す。また、敷地等の財産管理についても適正な管理を図る。

◆これまでの取組状況(平成22年度に何をを行い、その結果はどうなったか)

- 市営住宅鹿谷(真向坂)団地の現地調査を行ない、敷地測量のための準備作業を行なった。
- 遠州浜団地の解体・用地管理において、耐震上問題のある建物の一階の2店舗のうち、1店舗の買取を行ない、危険な住宅の早期解体に向けた準備が図られた。

補足シート1-④

	款	項	目	事項
予算コード	36	31	10	16

事業名：家賃滞納督促・訴訟事業

事業費 (予算) (単位:千円)	22年度	23年度	比較	施設管理	指定管理	受益者負担	補助金	市民協働
		5,300	5,500					
23年度 事業費内訳 (単位:千円)	需用費	委託料	工事請負費	公有財産購入費	負担金補助 及び交付金	扶助費	その他	
							5,500	

◆事業内容(平成23年度に何をやるか)

- 悪質な滞納者に対し明け渡し請求を継続して行なっていく。
- 高額滞納者の滞納整理強化を図る。
- 高額所得者については、明け渡し請求をして、退去しないものは損害金の賦課及び訴訟を行なう。

◆これまでの取組状況(平成22年度に何をを行い、その結果はどうなったか)

- 明け渡し訴訟を1件行ない、住宅の適正な管理を図った。
- 高額滞納者について、来庁依頼を送付して、事情聴取のうえ、債務承認の取付け、分納計画書の確約など滞納額の減少を図るとともに、居住不明等の困難な案件42件については債権回収課対策課に移管し、債権の回収を図った。
- 高額所得者については、明け渡し請求をして、退去させ、退去しないものは損害金の賦課を行なった。

論点シート

事業番号	2-2	事業名	市営住宅管理事業
部局	建築住宅部	所管課	住宅課
H23 予算	435,576 千円	所管課	改善（その他）
H22 予算	374,055 千円	一次評価	
評価対象事業についての論点等			
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業は居住のセーフティネットという目的の達成手段として効果的・効率的か、行政がストックを持つのではなく、民間の物件を借りたり、家賃補助を行うという手法もあるのでは、 ・ 浜松市も人口が減少しているが戸数の見直しが必要では ・ 中区等の人口が多く地価の高い地域の市営住宅は廃止し、人口の少ない地域にシフトすべきではないか ・ 老朽化した市営住宅は統合し、残土地は売却を進めていくべきではないか ・ 1戸あたり約69千円の維持管理費がかかるコストは妥当か ・ 不景気でニーズが増えているにもかかわらず空きが生じる理由と対策は 			
評価対象事業についての二次評価			
<p>【改善（その他）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業の効果を検証し、より効果的、効率的な事業のあり方を検討すべき 			

「市営住宅管理事業」の追加説明資料（住宅課）

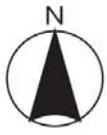
1 市営住宅一覧

番号	施設名	所在地	管理戸数
1	イーステージ浜松団地	浜松市中区中央一丁目2番2号	32戸
2	松城団地	浜松市中区松城町214番地の39	48戸
3	富塚（CB）団地	浜松市中区富塚町174番地の2	12戸
4	富塚（向平）団地	浜松市中区富塚町70番地	12戸
5	和合（C1）団地	浜松市中区和合町220番地の84	50戸
6	和合（馬生）団地	浜松市中区和合町27番地の164	64戸
7	鹿谷（市立東）団地	浜松市中区鹿谷町37番10号	56戸
8	鹿谷（亀山）団地	浜松市中区鹿谷町18番1号	48戸
9	鹿谷（真向坂）団地	浜松市中区鹿谷町14番15号	32戸
10	蜷塚団地	浜松市中区蜷塚一丁目15番2号	16戸
11	高丘団地	浜松市中区高丘北二丁目34番19号	120戸
12	葵西二丁目団地	浜松市中区葵西二丁目20番1号	49戸
13	葵西四丁目団地	浜松市中区葵西四丁目6番1号	56戸
14	法枝団地	浜松市中区法枝町20番地	54戸
15	東伊場団地	浜松市中区東伊場一丁目9番2号	32戸
16	住吉一丁目団地	浜松市中区住吉一丁目3番1号	32戸
17	住吉二丁目団地	浜松市中区住吉二丁目26番1号	48戸
18	萩丘団地	浜松市中区萩丘二丁目12番101号	130戸
19	北島団地	浜松市東区北島町547番地	9戸
20	笠井新田団地	浜松市東区笠井新田町572番地	36戸
21	鷺の宮団地	浜松市東区大瀬町27番地の1	560戸
22	有玉台団地	浜松市東区有玉台三丁目12番1号	60戸
23	西山団地	浜松市西区西山町1898番地の2	40戸
24	瞳ヶ丘団地	浜松市西区古人見町1538番地の3	120戸
25	湖東団地	浜松市西区湖東町1169番地の197	612戸
26	篠原団地	浜松市西区篠原町3963番地の1	6戸
27	佐鳴湖西団地	浜松市西区大平台三丁目22番1号	66戸
28	砂町団地	浜松市西区舞阪町舞阪2668番地の36	1戸
29	第1吹上団地	浜松市西区舞阪町舞阪754番地の1	17戸
30	第2吹上団地	浜松市西区舞阪町舞阪711番地	28戸
31	第3吹上団地	浜松市西区舞阪町舞阪808番地	42戸
32	第2浜表団地	浜松市西区舞阪町舞阪2668番地の238	114戸
33	今切団地	浜松市西区舞阪町舞阪4602番地	66戸
34	蓬莱園団地	浜松市西区舞阪町弁天島3809番地	20戸
35	田端団地	浜松市西区雄踏町宇布見6231番地の1	88戸
36	領家団地	浜松市西区雄踏町宇布見4874番地の5	24戸
37	山崎団地	浜松市西区雄踏町山崎3732番地の3	30戸
38	飯田団地	浜松市南区飯田町149番地	32戸
39	遠州浜団地	浜松市南区遠州浜一丁目1番1号	767戸

番号	施設名	所在地	管理戸数
40	中田島団地	浜松市南区中田島町 1372 番地	1,002 戸
41	小沢渡団地	浜松市南区小沢渡町 1363 番地	34 戸
42	初生団地	浜松市北区初生町 339 番地の 1	40 戸
43	豊岡団地	浜松市北区豊岡町 22 番地の 15	140 戸
44	小野団地	浜松市北区細江町小野 300 番地の 8	24 戸
45	湖東北団地	浜松市北区細江町中川 7172 番地の 1175	24 戸
46	刑部団地	浜松市北区細江町中川 6767 番地の 7	28 戸
47	八王寺団地	浜松市北区引佐町井伊谷 221 番地の 17	4 戸
48	坂田団地	浜松市北区引佐町井伊谷 3105 番地の 1	24 戸
49	井伊谷団地	浜松市北区引佐町井伊谷 2543 番地	14 戸
50	奥山団地	浜松市北区引佐町奥山 1576 番地の 81	10 戸
51	金指団地	浜松市北区引佐町金指 1000 番地の 2	40 戸
52	渋川団地	浜松市北区引佐町渋川 2342 番地	4 戸
53	西四村団地	浜松市北区引佐町柄窪 662 番地の 1	10 戸
54	四村団地	浜松市北区引佐町横尾 865 番地の 4	8 戸
55	宇志団地	浜松市北区三ヶ日町宇志 688 番地の 1	15 戸
56	小深田団地	浜松市北区三ヶ日町宇志 774 番地の 1	15 戸
57	愛宕団地	浜松市北区三ヶ日町都筑 3663 番地の 1	20 戸
58	摩訶耶団地	浜松市北区三ヶ日町摩訶耶 418 番地の 1	44 戸
59	東井団地	浜松市北区三ヶ日町三ヶ日 459 番地の 1	5 戸
60	大苗代団地	浜松市北区三ヶ日町三ヶ日 166 番地の 1	30 戸
61	高畑団地	浜松市浜北区高畑 41 番地	36 戸
62	下小林団地	浜松市浜北区小林 224 番地	120 戸
63	新堀団地	浜松市浜北区新堀 250 番地	10 戸
64	法師軒団地	浜松市浜北区平口 930 番地	80 戸
65	於呂団地	浜松市浜北区於呂 823 番地の 20	8 戸
66	根堅団地	浜松市浜北区根堅 1730 番地の 5	24 戸
67	宮口団地	浜松市浜北区宮口 25 番地の 2	52 戸
68	皆原団地	浜松市天竜区二俣町二俣 782 番地	50 戸
69	田組西団地	浜松市天竜区二俣町二俣 267 番地の 1	36 戸
70	天神団地	浜松市天竜区二俣町阿蔵 485 番地の 1	76 戸
71	山王団地	浜松市天竜区山東 3253 番地の 2	6 戸
72	大谷団地	浜松市天竜区大谷 100 番地	195 戸
73	渡ヶ島団地	浜松市天竜区渡ヶ島 20 番地の 2	35 戸
74	若身団地	浜松市天竜区春野町堀之内 993 番地の 13	10 戸
75	熊切団地	浜松市天竜区春野町石打松下 197 番地の 1	4 戸
76	気田団地	浜松市天竜区春野町気田 377 番地の 2	10 戸
77	河内災害住宅	浜松市天竜区佐久間町浦川 3628 番地の 1	1 戸
78	浦川団地	浜松市天竜区佐久間町浦川 2736 番地の 1 の 2	9 戸
79	川合団地	浜松市天竜区佐久間町川合 676 番地の 2	11 戸
80	神妻団地	浜松市天竜区佐久間町川合 596 番地の 2	5 戸

番号	施設名	所在地	管理戸数
81	半場団地	浜松市天竜区佐久間町半場 102 番地の 8	24 戸
82	平沢団地	浜松市天竜区佐久間町佐久間 2697 番地の 2	36 戸
83	殿島団地	浜松市天竜区佐久間町佐久間 2449 番地	1 戸
84	佐久間災害住宅	浜松市天竜区佐久間町佐久間 2453 番地の 1	1 戸
85	佐久間団地	浜松市天竜区佐久間町佐久間 2237 番地	2 戸
86	芋堀団地	浜松市天竜区佐久間町奥領家 1546 番地	4 戸
87	山香団地	浜松市天竜区佐久間町大井 2448 番地の 2	4 戸
88	水窪団地	浜松市天竜区水窪町奥領家 2485 番地の 1	9 戸
89	大原団地	浜松市天竜区水窪町奥領家 3426 番地の 11	4 戸
90	つつじヶ丘団地	浜松市天竜区水窪町奥領家 3748 番地の 2	16 戸
91	雲折団地	浜松市天竜区龍山町戸倉 562 番地の 1	14 戸
92	戸倉団地	浜松市天竜区龍山町戸倉 175 番地	14 戸
93	新橋団地	浜松市南区新橋町 2011 番地の 2	10 戸
94	富吉団地	浜松市中区富吉町 4 番 101 号	113 戸
95	花川団地	浜松市中区花川町 925 番地	50 戸
96	春日団地	浜松市中区春日町 197 番地の 1	14 戸
97	伊平団地	浜松市北区引佐町伊平 414 番地	12 戸
98	平木団地	浜松市天竜区春野町宮川 289 番地の 1	16 戸
99	下平山団地	浜松市天竜区龍山町下平山 139 番地の 2	2 戸
計	99 団地		6,288 戸

2 市営住宅位置図

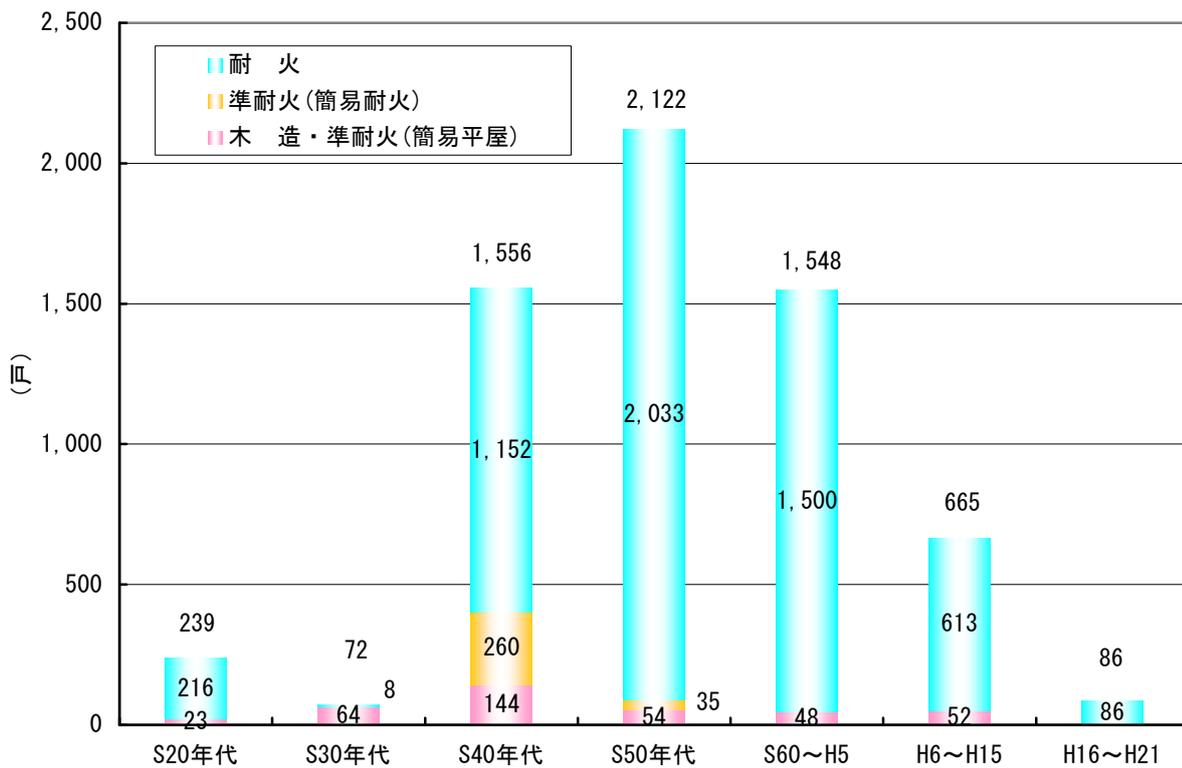


★市営住宅

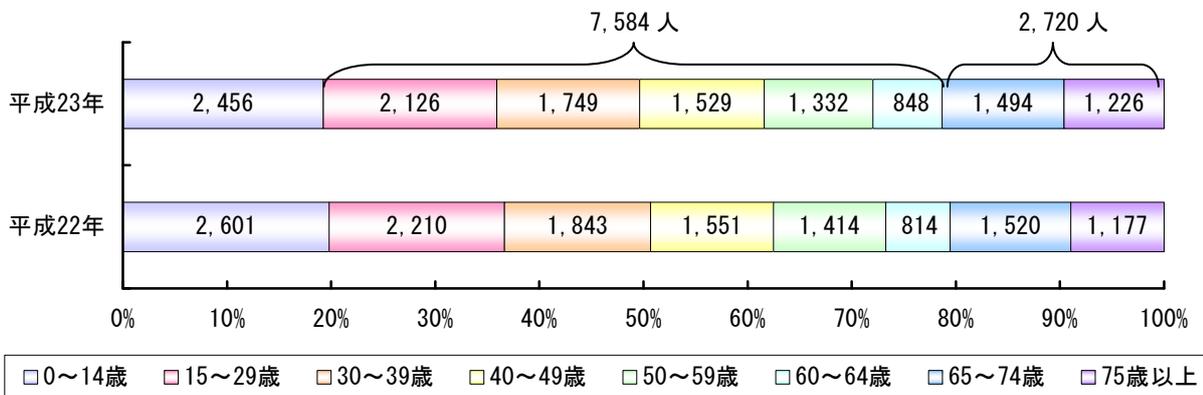


平成23年4月1日時点

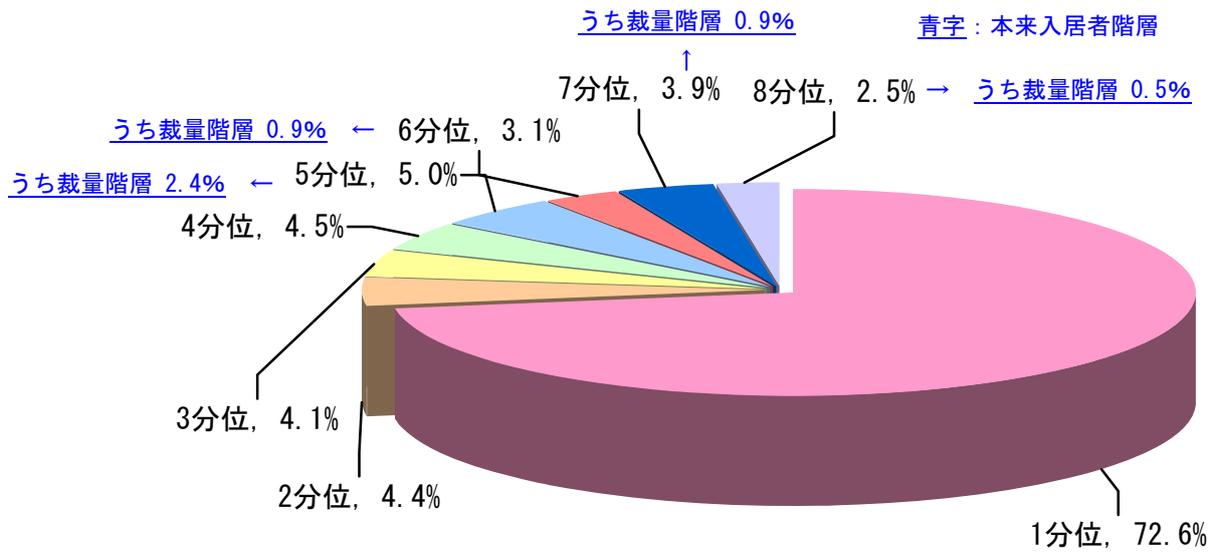
3 年代別構造別戸数



4 年齢別入居状況



5 入居者の収入部位状況



【参考】

政令月収(円)	収入分位	階層
0 ~ 104,000	1	本来階層
104,001 ~ 123,000	2	
123,001 ~ 139,000	3	
139,001 ~ 158,000	4	
158,001 ~ 186,000	5	裁量階層
186,001 ~ 214,000	6	
214,001 ~ 259,000	7	収入超過階層
259,001 ~	8	