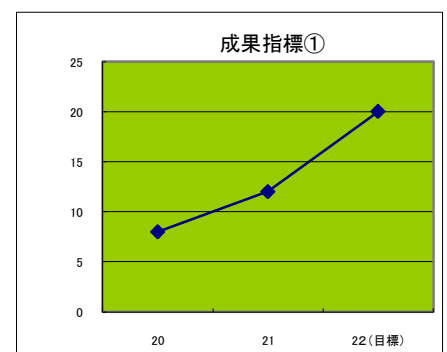
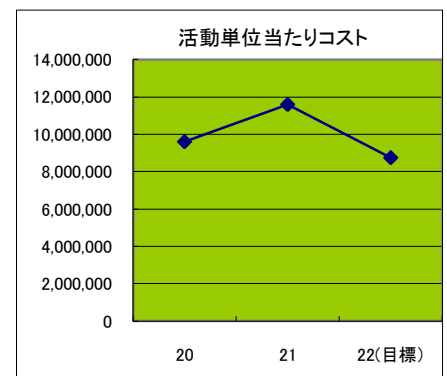


事務事業名		市営住宅ストック総合改善事業		予算科目	会計	1	一般会計
総合基本計画	まちづくりの目標(章)	1	安全・安心、快適で住みやすいまち		款	8	土木費
	施策(節)	8	住環境		項	5	住宅費
	施策の方向	(3)	公的な住宅の再整備		目	1	住宅管理費
	事業	55	ストック総合改善		事業	55	ストック総合改善
関連する計画等				作成部署 都市開発部建築住宅課			
対象(誰を・何を)				連絡先 072 - 958 - 1111 内線 2264			
市営向野各住宅							
意図(どういう状態にしたいのか)							
居住性の向上を図る。							
事業の内容				老朽化住宅の更新、耐久性、2方向避難の確保、浴室なしなどの設備改善、最低居住水準世帯の解消、住戸内外の段差解消等の問題があり、中長期的な視点にたった改善を計画的に進める。また、耐用年数の30年を大幅に越えた老朽木造住宅の用途廃止を進めると共に、住宅敷地を計画的に売却し、その売却益を基金に積み立て、ストック総合改善事業の貴重な自己財源として活用する。			
根拠法令等				羽曳野市公営住宅整備基金条例			
事業開始時期				☐ 昭和 13 年開始 ☐ 明確にはわからない ☐ 市制施行(昭和34年)以前より行っている			
事業開始時からの状況変化				平成18年度まではモデル事業として戸単位、19年度から地域住宅計画に基づき棟単位の改善を行なう。			
市民や議会の要望							
実施手法				☐ 直営 ☒ 一部委託 ☐ 全部委託 ☒ 補助金・助成金 ☐ その他()			
委託先				委託内容 住宅・住環境まちづくり活動支援業務他			
☐ 市外郭団体委託 名称() ☒ 民間委託 ☐ その他							

区 分		20年度	21年度	22年度
		(実績)	(実績)	(見込み)
事業費【1】 (千円)		62,912	126,371	161,549
人件費【2】 (千円)		13,875	12,750	13,230
職員数	正規職員	1.85 人	1.70 人	1.70 人
	再任用職員	0.00 人	0.00 人	0.00 人
	嘱託職員	0.00 人	0.00 人	0.20 人
	臨時職員	0.00 人	0.00 人	0.00 人
	超過勤務(参考) (時間)	124.00 時間	90.00 時間	90.00 時間
総事業費 (【1】 + 【2】) 【A】 (千円)		76,787	139,121	174,779
財源内訳	国費 (千円)	19,836	25,773	53,910
	府費 (千円)	0	0	0
	市債 (千円)	19,400	41,700	102,200
	その他 (手数料・使用料等) (千円)	7,781	7,762	2,177
	一般財源 (千円)	29,770	63,886	16,492
活動指標(事業の活動実績)【B】 単位		20年度	21年度	22年度(目標)
① ストック改善戸数 戸		8	12	20
② 耐震性能の確保 戸		8	12	20
③ 浴室の設置 (千円)		8	12	20
活動単位当たりコスト (【A】 / 【B】 ①)		9,598,375 円	11,593,417 円	8,738,950 円
市民1人当たりコスト (【A】 / 人口)		642 円	1,170 円	1,470 円



成果指標	指標名		単位	指標設定の考え方	平成20年度	平成21年度	平成22年度
	①	市営住宅の耐震化戸数 (式) 管理戸数(非木造)のうちの耐震化(確認含む)戸数	戸	中長期的な計画に基づき、市営住宅(木造を除く)の耐震改修を行なう。	目標	8	12
					実績	8	12
							達成率(%) 100.0%
	②	木造住宅敷地の売却戸数 (式) 建設戸数(55戸)のうち	戸	当初の建設戸数のうち、何戸の敷地を売却できたか。	目標	1	17
					実績	1	1
							達成率(%) 5.9%

市の関与の必要性	市の関与が必要な理由									評価	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	必要性	分析・評価の説明
	法令上の義務	受益者が不特定多数	最低限の生活水準を確保	市民の不安を解消	社会的経済的弱者を対象	民間だけでは負担しきれない	民間だけでは供給不足	市の特色等を市内外へ発信	第三者にも受益がある	有	耐震性、2方向避難路の確保、浴室設置、トイレ洋式化等の設備更新、最低居住水準未満世帯の解消等に取り組む必要がある。

分析・評価	視点	分析のためのチェック点	はい	いいえ	該当なし	分析・評価の説明
	妥当性	市民ニーズが高い	☒	☐	☐	高齢化、社会経済の低迷等の状況下において、低額所得者への住宅政策である公営住宅へのニーズが近年特に高まってきている。限られた市営住宅ストックを最大限活用することにより、市民ニーズを充足する。
		市民ニーズに比較してサービスの供給過剰となっていない	☒	☐	☐	
		社会情勢の変化に対応している	☒	☐	☒	
		他市の水準と比較しても、対象範囲や水準を見直す必要がない	☒	☐	☐	
		国・府の事業と重複していない	☒	☐	☐	
		事業を休止、廃止した場合の影響度が大きい	☒	☐	☐	
		緊急性が認められる	☒	☐	☐	
	効率性	単位コストが適切である(経年、他市比較など)	☒	☐	☐	建替、増築ではなく、できるだけ既存を生かした改善による機能更新に取り組んでいる。建替に比べ約1/5の戸当たり単価である。また、入居者に対しては改善コストに見合う家賃を負担してもらう。
		受益者負担の割合は適当である	☐	☐	☒	
		人員を削減する余地がない	☒	☐	☐	
		事業費を削減する余地がない	☒	☐	☐	
		簡略化できる方法や手段がない	☒	☐	☐	
		市の他事業と重複していない	☒	☐	☐	
		民間活力(民間委託、NPO、ボランティア、PFIなど)の活用について検討の余地がない	☒	☐	☐	
	有効性	上位の施策(目的)が明確である	☒	☐	☐	住のセーフティネットとしての機能を果たすため、ストック総合活用計画、地域住宅計画に基づく耐震補強、2方向避難路確保、設備の更新等の改善に取り組んでいる。
		上位の施策(目的)への貢献度が高い事業である	☒	☐	☐	
		成果を向上させる余地がない	☐	☒	☐	
		市民の視点にたってサービスが提供されている	☒	☐	☐	
	協働性	事業の企画、立案に市民が参加している	☒	☐	☐	非木造住宅478戸のうち418戸がある向野地区では、まちづくり協議会が組織されており、市と地元の協働による事業を進めている。
		事業の実施に向けて、市民と情報の共有が図られている	☒	☐	☐	
		事業の実施について積極的に市民の意見を反映している	☒	☐	☐	
		事業の実施に市民の参加、協力が得られている	☒	☐	☐	
	達成度	成果指標の目標値は適正である	☒	☐	☐	厳しい財政状況下であるが、住民の理解、協力のもと、地域住宅計画どおりに進めている。
		成果指標の実績値は目標値以上である	☒	☐	☐	
		成果指標は前年度より向上している	☒	☐	☐	

担当 部局 評価	総合評価	
	☒ 拡大・充実 ☐ 現状維持 ☐ 方法改善 ☐ 民営化・民間委託 ☐ 縮小 ☐ 廃止・休止 ☐ 完了	
	評価の理由	
	非木造住宅20棟のうち、17棟は建設後30数年を経過しており、浴室設置、耐震補強、規模増等の改善が急務である。木造住宅については、河原城住宅(道路整備を行ったが入札不調)、古市(浸水地区)、碓井(進入路幅員2m)とも、課題が多く売却が遅れている。管理するにもコストがかかる。 今後に向けて(取組方針、具体的な改善改革案など) 既存改修のため、入居者合意が不可欠で、ストック改善事業は、相当のマンパワーを投入する。今後は、市として安全確保を第一としながらも、年1棟を目標に改善に取り組む。一方、財源確保の観点から、木造住宅の売却にも精力的に取り組む。	
	評価理由・意見	
行 事 本 部 評 価	☐ 拡大・充実 ☐ 現状維持 ☐ 方法改善	
	☐ 民営化・民間委託 ☐ 縮小 ☐ 廃止・休止 ☐ 完了	