

事務事業名	市営住宅維持管理事業										
事業開始年度	平成6年度			担当部署	財務部 管財課						
根拠法令	公営住宅法・枚方市営住宅条例										
実施方法	<input checked="" type="checkbox"/> 直営 <input type="checkbox"/> 委託又は指定管理(委託先又は指定管理者:)										
	<input type="checkbox"/> その他()										
目的 (何のために)	高齢者や障害者等の福祉向け住宅として、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、生活の安定と社会福祉の増進に寄与するとともに、入居者が快適な共同生活を営むことができるように住宅施設の適正かつ合理的な管理を行う。										
対象 (誰・何を対象に)	市営住宅入居者及び入居希望者										
事業内容	①入居者管理 現入居者に対する家賃決定や使用料の徴収等の入居者管理及び空室募集 津田元町住宅:管理戸数8戸、入居戸数7戸 津田北町住宅:管理戸数20戸、入居戸数19戸 ②市営住宅施設管理業務委託 遠隔設備監視 エレベーター保守点検 給水施設維持管理 浄化槽管理 消防設備保守点検										
事業の必要性	入居者管理:支援が必要な人たちの生活を支える福祉施策としては必要。 施設管理:定期的な法定管理及び安全な住環境を維持するためには必要。										
コスト											
		H20年度決算			H21年度決算			H22年度当初予算			
	従事職員数	概算人件費		従事職員数	概算人件費		従事職員数	概算人件費			
正職員	0.8人	6,688千円		1.2人	9,910千円		1.2人	9,638千円			
再任用職員	1.0人	3,530千円									
非常勤職員等											
人件費計(A)		10,218千円			9,910千円			9,638千円			
直接経費(B)		6,065千円			7,046千円			6,324千円			
総事業費(A+B)		16,283千円			16,956千円			15,962千円			
財源内訳											
		H20年度決算			H21年度決算			H22年度当初予算			
国庫支出金			千円			千円			千円		
府支出金			千円			千円			千円		
受益者負担 (使用料等)		10,641千円			9,839千円			10,684千円			
その他			千円			千円			千円		
一般財源		5,642千円			7,117千円			5,278千円			
平成21年度 事業費の主な内訳 (人件費除く)	内 容								金 額		
	維持管理委託料								3,903千円		
	諸経費等								3,143千円		
								千円			

事務事業名	市営住宅維持管理事業				
事業開始年度	平成6年度	担当部署	財務部 管財課		
活動実績	活動指標もしくは成果指標	単位	H20年度	H21年度	H22年度(見込み)
	① 市営住宅管理戸数	戸数	28	28	28
	② 市営住宅入居戸数	戸数	27	26	28
単位当たりコスト (総事業費/活動指標)	① 総事業費/管理戸数	千円	582	606	570
	② 総事業費/入居戸数	千円	603	652	570
	③				
成果目標 (目標とする成果)	<p>低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、快適な共同生活が営めるよう充実した施設管理を行う。 また、空室が出れば、公募により、入居者を決定している。 既存入居者の世帯構成などの変化による住替えも進めていく必要がある。(高齢者世帯向け住宅での入居後、配偶者死亡等による単身入居などのミスマッチ解消)</p>				
事業の自己評価	<p>入居者が最低限必要な共同生活を営むため、建築設備等の法定点検等を含む施設の適切な維持管理を行っている。 また、日々の電話等による市営住宅入居希望者への対応状況を勘案し、空室が発生すれば速やかに募集の手続きを行っている。</p>				
今後の事業の方向性	<p>支援が必要な人たちの生活を支える福祉施策の一環として福祉部門への移管及び建築後約10数年を経過し、老朽化に対応する修繕計画を検討する必要がある。</p>				
比較参考値 (他自治体での類似事業の例など)	<p>枚方市内にある他の公営住宅等(賃貸) (平成20年度末現在) UR都市機構 6,381戸 大阪府住宅供給公社 1,030戸 大阪府営住宅 8,082戸</p> <p>北河内7市及び府内類似団体の市営住宅戸数(平成21年度末現在) 寝屋川市686戸、交野市13戸、守口市764戸、門真市487戸、四条畷市14戸、豊中市2,637戸、吹田市1,142戸、茨木市381戸、八尾市2,095戸、岸和田市839戸</p>				
特記事項	<p>市営住宅の概要 昭和30年10月の市町村合併により、旧津田町からの引継ぎにより市営住宅を管理する。 平成7年3月に津田元町住宅を開設、平成9年10月に津田北町住宅を開設する。</p>				

「市営住宅維持管理事業」に関する概要

1. 市営住宅管理状況

(平成22年3月末現在)

住 宅 名	管 理 戸 数		入 居 世 帯	
	世帯向け(3DK)	10	世帯向け(3DK)	10
津田北町住宅 (平成9年 開設)	世帯・単身向け (2DK)	10	世帯・単身向け (2DK)	9
	世帯向け(2DK)	3	世帯向け(2DK)	3
津田元町住宅 (平成7年 開設)	世帯向け(3DK)	3	世帯向け(3DK)	3
	単身向け(1DK)	2	単身向け(1DK)	1

2. 入居者募集

1) 募集状況

住宅に空き家が発生するごとに募集を行う。応募者が複数の場合は公開抽選を行い、当選者に対して資格審査を行う。

(平成22年7月末現在)

年 度	募 集 戸 数		応募者数	倍 率
17	世帯向け(3DK)	1	14	14.0
18	世帯・単身向け(2DK)	2	38	19.0
	世帯向け(3DK)	2	31	15.5
19	世帯向け(2DK)	1	5	5.0
22	単身向け(1DK)	1	9	9.0
計		7	97	13.9

2) 申込資格

以下の条件をすべて満たしていなければ申込みできません。

- 申込者本人が枚方市に在住、もしくは在職の方
- 住宅に困窮されている方(※「持ち家」のある方は申込み不可)
- 収入基準を満たす方
世帯全員の年間総所得合計額から控除合計額を引いた額を12か月で除した額が月額 158,000 円以下の方(※「障がい者」等は月額 214,000 円以下)
- 家賃・共益費を支払うことができる方
- 市町村税等を滞納していない方

3. 事業費 (平成21年度実績)

1) 維持管理委託料

・ エレベーター保守点検委託	1,940,400 円 (法定管理)
・ 給水施設維持管理業務委託	562,800 円 (法定管理)
・ 浄化槽管理業務委託	231,000 円 (法定管理)
・ 消防用設備保守点検等業務委託	324,450 円 (法定管理)
・ 遠隔設備監視業務委託	655,200 円
・ 市有建築物定期点検業務委託	189,000 円 (法定管理)

合計 3,902,850 円

2) 諸経費等

・ 光熱水費(共用部分の実費)	597,099 円
・ 修繕料(空き家修繕等)	2,075,750 円
・ 通信運搬費(遠隔設備監視システム通信料)	63,192 円
・ 保険料(施設賠償責任保険)	11,780 円
・ 備品等(住宅用火災警報器等)	395,475 円

合計 3,143,296 円