

事業概要説明書 [1]			事業番号	3-7		
事務事業名	住宅管理人設置費	担当部名	建設部			
事業開始年度	平成 11 年度	担当課名	住宅課			
実施方法	直営	担当係	市営住宅係			
根拠法令等	宮崎市営住宅条例					
事業の概要	目的 〔 何のために 〕	<p>① 事業開始以前は、自治会に住宅管理業務を依頼し、無償で行っていた業務であるが、自治会の業務を超えている、また、業務を行うのは困難との申し出を受けて、平成11年度から住宅管理人を導入している。</p> <p>② 市営住宅(建物)の傷みや入居者等の不正行為の報告、また、入居者に対する各種届出の指導及び、市からの指示連絡事項の伝達等の任務を目的とする。</p>				
	対象・手段 〔 誰(何)に対して、何をするのか 〕	<p>【対象】 市内各団地各棟に住宅管理人を配置する。</p> <p>【手段】 住宅管理人は、以下の仕事を行う。</p> <p>① 入居の確認を行う。 ② 退去しようとする者に、住宅課への届けと、公共料金の精算を指導する。 ③ 市営住宅の修繕の必要がある時には、「宮崎市花のまちづくり公社」へ連絡する。 ④ 不正入居、住宅毀損、無断での模様替え、無断での入居者の長期不在、団地内に非常災害が発生したとき等に住宅課へ報告する。 ⑤ 団地の防災に努める。 ⑥ 市からの指示連絡事項の伝達を行う。</p>				
	事業の必要性	<p>① 入居者及び住宅等の状況を把握し、市との連携をとり、市営住宅の適切な維持管理を図るうえで必要な事業である。</p> <p>② 市営住宅の適切な維持管理を目的として、入居者の指導を行うために委嘱しており、不正行為や住宅き損等の報告を自治会に義務付けることはできないため、住宅管理人設置は必要である。</p> <p>③ この事業により、職員が自ら業務を行う場合の人件費を大幅に削減できる。</p>				
コスト	平成22年度(予算)		人件費			
	直接事業費	5,458 千円	←	職員構成	概算人件費 (平均給与×従事職員数)	従事職員数
	人件費	525 千円		正規職員	525 千円	0.07 人
総事業費	5,983 千円	嘱託職員		0 千円	0 人	
平成22年度 直接事業費内訳		<p>総計 5,053戸 ・11戸以上団地 (@90円×5,053 戸×12月)</p>				

事業概要説明書 [2]		事業番号	3-7		
年度		平成21年度(決算)	平成22年度(予算)		
直接事業費		4,905 千円	5,458 千円		
財源	一般財源	0 千円	0 千円		
	受益者負担金	0 千円	0 千円		
	その他	4,905 千円	5,458 千円		
成果目標 〔 どういう状態 を目指すのか 〕	<p>① 団地建物等不良箇所の早期発見、早期修繕により、安全面の向上を図る。</p> <p>② 不正入居等の通報により適切な指導を行い是正を図る。</p> <p>③ 職員が同じ業務を行うことに比べ、コストを大幅削減する。</p>				
成果実績 〔 成果目標の 達成状況等 〕	[状況]	想定した成果を得ている。			
	[説明]	<p>平成10年に要綱制定し、住宅管理人には仕事内容を説明し、指示連絡事項の伝達、市営住宅の修繕必要箇所の連絡等を依頼することにより、職員人件費のコスト削減にもつながっている。</p> <p>平成21年度の団地内の修繕件数2,413件の内、354件は住宅管理人からの報告によるものであり、新規入居279件と退去281件の確認も行い、一定の効果を上げている。</p>			
成果指標 〔 事業の実績 及び目標 〕	指標名 (下段: 指標の説明)	単位	平成20年度 (実績)	平成21年度 (実績)	平成22年度 (目標)
	住宅管理人数	人	133	140	184
	修繕件数 (退去時の修繕を除く)	件	2,312	2,413	2,400
事業の方向性 〔 事業の現状と 課題、今後の あり方等 〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅管理人の担当戸数は、規則に規定されており、活動を進める上で一人当たり30戸を基本としている。</li> <li>多世帯を抱えている飛江田団地、生目台団地等の住宅管理人は、適正な管理世帯となるよう調整していく。</li> <li>総合支所管内での未設置の団地について、建替え計画に沿って、年次的に整備を進めていく。</li> </ul>				
特記事項 〔 参考情報等 〕	<p>【算出基準(月額)】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理戸数11戸以上: @90円 × 管理戸数</li> <li>管理戸数10戸以下: @30円 × 管理戸数 + 600円</li> </ul>				

## 住宅管理人設置費補助資料【住宅課】

### ◎住宅管理人の仕事

#### 1 入居の確認

新しい入居者があるときは、入居の確認を行う。(H21 年度実績は 279 件)

#### 2 退去に関する事務

市営住宅を退去しようとする者があるときは、遅くとも退去日の 5 日前までに市住宅課へ届け出て、公共料金の精算と清掃を行うよう指導する。(H21 年度実績は 281 件)

#### 3 修繕関係事務

市営住宅及び共同施設について修繕の必要を認めたときは、住宅管理人から「宮崎市花のまちづくり公社」へ連絡する。(H21 年度実績は 354 件)

※ 入居者の各住宅内部の修繕については、入居者から直接、「宮崎市花のまちづくり公社」へ連絡するよう指導する。

#### 4 報告事務

次の事実があると認められるときは、市住宅課へ報告する。

- ① 不正な行為により入居した者があったとき。
- ② 住宅を故意にき損したとき。
- ③ 市営住宅を他人に貸したり、入居の権利を他の者に譲渡しようとする者があったとき。
- ④ 市営住宅の用途を変更したり、模様替え・増築等をし、又はしようとする者があったとき。
- ⑤ 上記以外に不正な行為があったとき。
- ⑥ 入居者が 1 4 日以上入居しないとき、又は入居者が 1 5 日以上無断で空家にしているとき。
- ⑦ 団地内の保安上又は衛生上支障のある事実を発見したとき。
- ⑧ 団地内又は近くに非常災害が発生したとき。
- ⑨ 入居者が退去するという情報があったとき。

#### 5 防災関係

年 1 回の団地単位での防災訓練では、防火管理者の指導の下で中心的役割を担う。また、普段から、入居者に対して、防災意識の啓発に努める。

#### 6 文書取次事務

- ① 入居者に対し、市住宅課からの指示連絡事項を伝達し、また、市住宅課からの文書を配付する。
- ② 「市営住宅住まいのしおり」に掲げる各種申請・届出の手続を指導する。

## ◎地域ごとの住宅管理人数

### 宮崎地域

団地名	住宅管理人 の管理戸数 (H22.4)	住宅管理人 の管理目標 戸数 (H22年度)	住宅管理人数		
			実績		目標
			H20	H21	H22
1 権現	180	180	5	5	5
2 恒久	16	16	1	1	1
3 立和原	80	80	1	1	2
4 北原	50	50	1	1	1
5 自由ヶ丘	263	263	7	7	7
6 新田原	18	18	1	1	1
7 平和が丘	120	120	4	4	4
8 国富が丘	511	511	23	23	23
9 大塚台	650	650	24	24	24
10 大坪	162	162	7	7	7
11 池内	278	278	11	11	11
12 小戸	30	30	1	1	1
13 南窪	54	54	1	1	2
14 飛江田	380	380	5	5	12
15 大島	50	50	1	1	1
16 大島西	50	50	1	1	1
17 鶴島	24	24	1	1	1
18 鳥居原	124	124	6	6	6
19 希望ヶ丘	130	130	5	5	5
20 一の宮	50	50	1	1	1
21 生目台	408	408	6	7	13
22 学園木花台	160	160	1	3	5
23 大島北	202	202	2	2	6
24 北ノ原	19	19	1	1	1
25 老松	62	62	1	1	2
26 大淀	49	49	1	1	1
小計	4120	4120	119	122	144

### 田野地域

団地名	住宅管理人 の管理戸数 (H22.4)	住宅管理人 の管理目標 戸数 (H22年度)	住宅管理人数		
			実績		目標
			H20	H21	H22
1 西桜	0	0	0	0	0
2 南原	0	26	0	0	1
3 二つ山	0	28	0	0	1
4 光	92	92	0	1	3
5 木材町	16	16	1	1	1
6 上井倉	52	52	1	1	2
小計	160	214	2	3	8

### 高岡地域

団地名	住宅管理人 の管理戸数 (H22.4)	住宅管理人 の管理目標 戸数 (H22年度)	住宅管理人数		
			実績		目標
			H20	H21	H22
1 柳	28	28	1	1	1
2 寺田	31	31	1	1	1
3 芝手	20	20	1	1	1
4 浜子	23	23	1	1	1
5 穆佐	12	12	1	1	1
6 祇園	16	16	1	1	1
7 内山	12	12	1	1	1
8 八久保	15	15	1	1	1
9 浦之名	15	15	1	1	1
10 丸山	64	64	3	3	3
11 旧高岡町有	0	0	0	0	0
12 山村	0	0	0	0	0
小計	236	236	12	12	12

### 佐土原地域

団地名	住宅管理人 の管理戸数 (H22.4)	住宅管理人 の管理目標 戸数 (H22年度)	住宅管理人数		
			実績		目標
			H20	H21	H22
1 松小路	0	0	0	0	0
2 西松小路	0	0	0	0	0
3 西上町	0	0	0	0	0
4 那珂	0	0	0	0	0
5 都甲路	0	0	0	0	0
6 仲町	0	11	0	0	1
7 梅野	0	0	0	0	0
8 広瀬台	60	100	0	3	5
9 宝塔山	0	0	0	0	0
10 今坂	0	0	0	0	0
11 旭町	0	0	0	0	0
12 新町	0	0	0	0	0
13 小牧台	0	0	0	0	0
14 追手	0	0	0	0	0
15 下村	0	0	0	0	0
16 久峰	0	96	0	0	3
17 光ヶ丘	0	92	0	0	3
小計	60	299	0	3	12

### 清武地域

団地名	住宅管理人 の管理戸数 (H22.4)	住宅管理人 の管理目標 戸数 (H22年度)	住宅管理人数		
			実績		目標
			H20	H21	H22
1 沓掛	20	20	0	0	1
2 黒坂	20	20	0	0	1
3 中央	24	24	0	0	1
4 桑畑	24	24	0	0	1
5 清武新町	24	24	0	0	1
6 新川	24	24	0	0	1
7 岡	48	48	0	0	2
小計	184	184	0	0	8

合計	住宅管理人 の管理戸数 (H22.4)	住宅管理人 の管理目標 戸数 (H22年度)	住宅管理人数		
			実績		目標
			H20	H21	H22
4,760	5,053	133	140	184	