

事務事業名		市営住宅用地等賃貸借事業				☐ 実施計画登載事業 ☐ 総合戦略登載事業	
政策体系	政策名	潤いに満ちた快適な都市環境の創造				事業期間	
	施策名	良好な生活空間の創造					
	基本事業名	良質な住宅の供給				☐ 単年度のみ ☒ 単年度繰返 (開始 昭和29 年度～)	
根拠法令		民法、借地借家法				予算科目 会計 款 項 目 事業 01 08 06 02 04	
所属	部課名	住宅公園課				事務事業区分 A 政策事業 B 施設整備 C 施設管理 D 補助金等 E 一般(A～D以外)	
	課長名	金野 久志					
	係 名	住宅管理係	電話	0192-27-3111			
	担当者	大津 泉	内線	327			
事務事業の概要(具体的なやり方、手順、詳細。期間限定複数年度事業は全体像を記述) 市営住宅用地及び転貸地用地(旧払い下げ市営住宅用地)を賃貸借する。 主な業務は、市営住宅用地所有者及び転貸地用地所有者との契約締結と賃借料支払事務。 必要に応じて用地返還のための測量及び老朽化住宅解体等業務。 事業費は、用地の賃借料、用地の測量代等として支出される。 なお、転貸地用地は転借者へ用地所有者からの貸借金額と同額で市が間に入って賃貸している。 転貸地については、平成30年度までに移行期間を設けて、全ての用地を借地権をつけたまま用地所有者に返還し、用地所有者と転借者が直接契約を結ぶ方向で事務を進めている。						全体計画(※期間限定複数年度のみ) 総投入量 (千円)	
						国庫支出金 都道府県支出金 地方債 その他 一般財源 事業費計 (A) 0	
						正規職員従事人数 延べ業務時間 人件費計 (B) 0	
						トータルコスト(A)+(B) 0	

1 現状把握の部(DO)

(1) 事務事業の目的と指標

① 手段(主な活動)

前年度実績(前年度に行った主な活動)
市営住宅用地所有者及び転貸地用地所有者との契約締結と賃借料支払事務を実施した。

今年度計画(今年度に計画している主な活動)
市営住宅用地所有者及び転貸地用地所有者との期間満了以外の事由による契約締結と賃借料支払事務。

② 対象(誰、何を対象にしているのか) * 人や自然資源等

市営住宅用地、転貸地用地として借り上げしている用地、用地返還に向けて測量する団地。

③ 意図(この事業によって、対象をどう変えるのか)

市営住宅及び転貸地の用地所有者と地価上昇率を勘案し、適正な契約を結ぶ。市の関与の必要性が薄れたものは、敷地所有者に返還する。

④ 結果(基本事業の意図:上位の基本事業にどのように貢献するのか)

良質な住宅を提供する。

⑤ 活動指標(事務事業の活動量を表す指標)

名称	単位
ア 市営住宅等用地借上契約件数	件
イ	
ウ	

⑥ 対象指標(対象の大きさを表す指標)

名称	単位
カ 市営住宅用地借上団地数	団地
キ 転貸地用地借上団地数	団地
ク	

⑦ 成果指標(対象における意図の達成度を表す指標)

名称	単位
サ 市営住宅入居世帯数(各年4/1現在)	世帯
シ 転貸地使用世帯数(各年4/1現在)	世帯
ス	

(2) 総事業費・指標等の推移

		年度	27年度(実績)	28年度(実績)	29年度(実績)	30年度(目標)	31年度(目標)	32年度(目標)
		単位						
投入量	事業費	国庫支出金	千 円					
		都道府県支出金	千 円					
		地方債	千 円					
		その他	千 円	38,500	38,342	38,328	38,945	38,863
		一般財源	千 円					
	事業費計 (A)		千 円	38,500	38,342	38,328	38,945	38,863
	人件費	正規職員従事人数	人	2	1	1	1	1
		延べ業務時間	時 間	160	100	90	90	90
		人件費計 (B)	千 円	640	400	360	360	360
		トータルコスト(A)+(B)		千 円	39,140	38,742	38,688	39,305
⑤活動指標	ア	件	57	57	57	57	57	
	イ							
	ウ							
⑥対象指標	カ	団地	26	26	26	26	25	
	キ	団地	1	1	1	1	1	
	ク							
⑦成果指標	サ	世帯	1022	1022	1017	878	878	
	シ	世帯	1	1	1	1	1	
	ス							

事務事業ID	0651	事務事業名	市営住宅用地等賃貸借事業
--------	------	-------	--------------

(3) 事務事業の環境変化・住民意見等

① この事務事業を開始したきっかけは何か？いつ頃どんな経緯で開始されたのか？
住宅事情に困窮している住民に対し市営住宅を供給するため開始した。
その後一部の市営住宅を払い下げた住宅の用地を賃借し、住宅所有者に借上げ額と同額で転貸する。

② 事務事業を取り巻く状況(対象者や根拠法令等)は、開始時期あるいは後期基本計画策定時と比べてどう変わったのか？
転貸地については、用地所有者から見ると事業開始当初は市営住宅用地の賃貸借契約であったが、旧市営住宅の用途廃止時に建物を入居者に払下げ、用地については地主から市が借上げ、入居者に貸し出すという「転貸」という状態になっている。
なお、田中団地転貸地は平成18年度、地ノ森団地転貸地は平成21年度、御山下団地転貸地は平成23年度、後ノ入団地は平成26年度から直接契約に移行している。

③ この事務事業に対して関係者(住民、議会、事業対象者、利害関係者等)からどんな意見や要望が寄せられているか？
一部土地所有者から、賃貸借料単価の大幅な増額を求められている。

2 評価の部(SEE)＊原則は事後評価、ただし複数年度事業は途中評価

目的 妥当性 評価	① 政策体系との整合性 この事務事業の目的は当市の政策体系に結びつくか？意図することが結果に結びついているか？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 結びついている ⇒【理由】	市営住宅及び転貸地居住者の居住地が確保され、良好な住環境を提供する。
	② 公共関与の妥当性 なぜこの事業を当市が行わなければならないのか？税金を投入して、達成する目的か？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 妥当である ⇒【理由】	民地に建設された市営住宅510戸に入居する世帯の居住地確保のためにも継続しなければならない。
	③ 対象・意図の妥当性 対象を限定・追加すべきか？意図を限定・拡充すべきか？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 適切である ⇒【理由】	転貸地については、用地所有者と建物所有者との直接契約を進め、4団地を返還済。
有効性 評価	④ 成果の向上余地 成果を向上させる余地はあるか？成果の現状水準とあるべき水準との差異はないか？何が原因で成果向上が期待できないのか？	☐ 向上余地がある ⇒【理由】 ☒ 向上余地がない ⇒【理由】	転貸地を解消に向けて対応するが、成果向上の余地はない。
	⑤ 廃止・休止の成果への影響 事務事業を廃止・休止した場合の影響の有無とその内容は？	☐ 影響無 ⇒【理由】 ☒ 影響有 ⇒【その内容】	廃止・休止した場合、借地上的市営住宅入居者の退居、転貸地賃借者の立ち退きの発生や、市営住宅入居者の居住地が確保できなくなる。
効率性 評価	⑥ 事業費の削減余地 成果を下げずに事業費を削減できないか？(仕様や工法の適正化、住民の協力など)	☒ 削減余地がある ⇒【理由】 ☐ 削減余地がない ⇒【理由】	災害公営住宅を住宅ストックの中心として、既存市営住宅を廃止、集約することで借地を返還し、事業費を削減できる。
	⑦ 人件費(延べ業務時間)の削減余地 やり方を工夫して延べ業務時間を削減できないか？成果を下げずにより正職員以外の職員や委託でできないか？(アウトソーシングなど)	☐ 削減余地がある ⇒【理由】 ☒ 削減余地がない ⇒【理由】	個人情報の多さ、契約時の交渉などから、外部委託や現状の人員からの削減は難しい。
公平性 評価	⑧ 受益機会・費用負担の適正化余地 事業の内容が一部の受益者に偏っていないか？不公平ではないか？受益者負担が公平・公正になっているか？	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ☒ 公平・公正である ⇒【理由】	市営住宅用地であるうえ、公営住宅法上、用地代を市営住宅の家賃に転嫁できないことになっているため、市営住宅入居者へ負担を求めることはできない。

3 今後の方向性(次年度計画と予算への反映)(PLAN)

(1) 改革改善の方向性		(2) 改革・改善による期待成果 左記(1)の改革改善を実施した場合に期待できる成果について該当欄に「●」を記入する。 (終了・廃止・休止の場合は記入不要)																					
1 現状維持 ② 改革改善(縮小・統合含む) 3 終了・廃止・休止																							
(3) 改革改善を実現する上で解決すべき課題とその解決策又は特記事項等 大船渡市公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画を着実に推進することにより、市営住宅の廃止、集約化が図られ、事業費を削減できる。		<table border="1"> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="3">コスト</th> </tr> <tr> <th>削減</th> <th>維持</th> <th>増加</th> </tr> <tr> <th rowspan="3">成果</th> <th>向上</th> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>維持</th> <td>●</td> <td></td> <td>×</td> </tr> <tr> <th>低下</th> <td></td> <td>×</td> <td>×</td> </tr> </table>			コスト			削減	維持	増加	成果	向上				維持	●		×	低下		×	×
		コスト																					
		削減	維持	増加																			
成果	向上																						
	維持	●		×																			
	低下		×	×																			

4 課長等意見

(1) 今後の方向性 1 現状維持 ② 改革改善(縮小・統合含む) 3 終了・廃止・休止	(2) 全体総括・今後の改革改善の内容 大船渡市公営住宅等長寿命化計画の推進により、適正な住宅ストックの確保、借地の返還を図る必要がある。
---	--