

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		☐ 合併建設計画登載事業				
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		予算科目				
	施策名	良好な生活空間の創造				会計	款	項	目	事業
	基本事業名	安全・快適な住宅づくりの推進								
根拠法令		民法、借地借家法		☐ 単年度のみ ☒ 単年度繰返 (開始 昭和29 年度～) ☐ 期間限定複数年度 【計画期間】 年度 ～ 年度 ※全体計画欄の総投入量を記入		01 08 06 02 04				
所属	部課名	住宅公園課								
	課長名	金野 久志								
	係 名	住宅管理係	電話							
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)						全体計画(※期間限定複数年度のみ)				
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。 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。						総 投 入 量 (千 円)	事 業 費	財 源 内 訳	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
									人件費	
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)			⑤ 活動指標(事務事業の活動量を表す指標)						
前年度実績(前年度に行った主な活動)			名称		単位				
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。			ア	市営住宅等用地借上契約件数	件				
また、市営住宅用地を取得した。			イ						
今年度計画(今年度に計画している主な活動)			ウ						
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			⑥ 対象指標(対象の大きさを表す指標)						
市営住宅用地、転貸地用地として借り上げしている用地、用地返還に向けての測量する団地。			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						
③ 意図(この事業によって、対象をどう変えるのか)			⑦ 成果指標(対象における意図の達成度を表す指標)						
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。市の関与の必要性の薄れたものは、敷地所有者に返還する。			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						
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。									
(2) 総事業費・指標等の推移									
			年度	23年度(実績)	24年度(実績)	25年度(実績)	26年度(実績)	27年度(実績)	28年度(目標)
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						
		一般財源	千 円	61,987	33,646	36,853	37,562	38,428	38,560
		事業費計 (A)	千 円	61,987	33,646	36,853	37,562	38,428	38,560
	人件費	正規職員従事人数	人	2	2	2	2	2	2
		延べ業務時間	時 間	320	160	320	300	160	160
		人件費計 (B)	千 円	1,280	640	1,280	1,200	640	640
		トータルコスト(A)+(B)	千 円	63,267	34,286	38,133	38,762	39,068	39,200
⑤活動指標		ア	件	50	53	54	55	57	57
		イ							
		ウ							
⑥対象指標		カ	団地	23	25	26	26	26	26
		キ	団地	3	3	3	2	2	1
		ク							
⑦成果指標		サ	世帯	418	405	470	551	700	1022
		シ	世帯	27	25	25	2	2	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設置するため開始した。 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、開始時期あるいは前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い下げ、用地については地主から市が借り上げし、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、田中団地転貸地については平成18年度から、地ノ森団地転貸地については平成21年度から、御山下団地転貸地については平成23年度から、後ノ入団地については平成26年度から直接契約に移行している。 また、東日本大震災により災害公営住宅用地の確保が急務である。			
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	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☒ 結びついている ⇒【理由】 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？	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	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☒ 妥当である ⇒【理由】 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？	市営住宅入居者約500世帯の居住地の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	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☒ 適切である ⇒【理由】 対象を限定・追加すべきか？意図を限定・拡充すべきか？	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団地全て返還済。
有効性 評価	④ 成果の向上余地	☒ 向上余地がある ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☐ 向上余地がない ⇒【理由】 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？	転貸地解消を実施することにより成果の向上余地がある。 また、災害公営住宅用地を確保することにより、被災された方の居住の確保ができる。
	⑤ 廃止・休止の成果への影響	☐ 影響無 ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☒ 影響有 ⇒【その内容】 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？	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。
	⑥ 類似事業との統廃合・連携の可能性	☐ 他に手段がある (具体的な手段, 事務事業) ☐ 統廃合・連携ができる ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☒ 統廃合・連携ができない ⇒【理由】 目的を達成するには、この事務事業以外他に方法はないか？類似事業との統廃合ができるか？類似事業との連携を図ることにより、成果の向上が期待できるか？	民有地の賃貸借事業は市との間に各種あるが、事業の性格が違うため統廃合はできない。
効率性 評価	⑦ 事業費の削減余地	☒ 削減余地がある ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☐ 削減余地がない ⇒【理由】 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)	市営住宅用地に関しては、災害公営住宅用地の確保のため今後数年間は増える見込みであり削減余地はない。 転貸地用地は返還により事業費の削減余地はある。
	⑧ 人件費(延べ業務時間)の削減余地	☐ 削減余地がある ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☒ 削減余地がない ⇒【理由】 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)	個人的な情報の多さ、契約時の交渉などから外部委託、現状の人員からの削減は難しい。
公平性 評価	⑨ 受益機会・費用負担の適正化余地	☐ 見直し余地がある ⇒【理由】 ⇒ 3 改革・改善方向の部 (3枚目シート)に反映 ☒ 公平・公正である ⇒【理由】 事業の内容が一部の受益者に偏っていないか？受益者負担が公平・公正になっているか？	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。

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

3 評価結果の総括と今後の方向性(次年度計画と予算への反映)(PLAN)

(1) 1次評価者としての評価結果 (2枚目と整合を図ること) <table border="1"> <tr> <td>① 目的妥当性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> <tr> <td>② 有効性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> <tr> <td>③ 効率性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> <tr> <td>④ 公平性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> </table>		① 目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	② 有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	③ 効率性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	④ 公平性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	(2) 全体総括(振り返り、反省点) 市営住宅維持運営のためには必要不可欠である。									
① 目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
② 有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
③ 効率性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
④ 公平性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
(3) 次年度の方向性(改革改善案)・・・複数選択可 (ただし、廃止・休止・現状維持は他と重複不可) ☐ 廃止 ☐ 休止 ☐ 目的再設定 ☐ 事業統合・連携 ☒ 現状維持 事業のやり方改善 (☐ 有効性改善 ☐ 効率性改善 ☐ 公平性改善) (上記方向性に対する具体的な内容) 市営住宅用地については、入居者の居住地を確保するため、現状を維持しなければならない。 また、災害公営住宅用地については新たに確保する必要がある。 転貸地用地については、用地を土地所有者に返還し、用地所有者と転借者との間で、直接土地賃貸借契約を結ぶことによって、人件費及び事業費の削減が見込まれる。		(4) 改革・改善による期待成果 左記(3)の改革改善案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。 (廃止・休止の場合は記入不要) <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		×	×																			
(5) 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 災害公営住宅の用地確保が困難であるが、確保した用地については、2階建、3階建の住宅を建設するなど効率的な利用を行う。																							

(職 名) ※原則として施策の主管課長 (氏 名)

4 事務事業の2次評価結果

2次評価者	住宅公園課長	千葉洋一
-------	--------	------

(1) 1次評価結果の客観性と出来具合 ①記述水準(1次評価の記述内容を読んだ段階で選択) ☐ 記述不足でわかりにくい ☐ 一部記述不足のところがある ☒ 記述は十分なされている ②評価の客観性水準(2次評価を行った後に総合的に判断して選択) ☐ 客観性を欠いており評価が偏っている(事務事業の問題点、課題が認識されてない) ☐ 一部に客観性を欠いたところがある ☒ 客観的な評価となっている(事務事業の問題点、課題が認識されている)																							
(2) 2次評価者としての評価結果 <table border="1"> <tr> <td>① 目的妥当性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> <tr> <td>② 有効性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> <tr> <td>③ 効率性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> <tr> <td>④ 公平性</td> <td>☒ 適切</td> <td>☐ 見直し余地あり</td> </tr> </table>		① 目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	② 有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	③ 効率性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	④ 公平性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	(3) 評価結果の根拠と理由 市営住宅用賃の賃貸借は、入居者の居住を確保するうえで必要不可欠であり、事務事業は妥当だといえる。 転貸地用地については、用地所有者と転借者の直接契約に移行するため、事務事業の削減が図られる。									
① 目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
② 有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
③ 効率性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
④ 公平性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																					
(4) 次年度の方向性(改革改善案)・・・複数選択可 (ただし、廃止・休止・現状維持は他と重複不可) ☐ 廃止 ☐ 休止 ☐ 目的再設定 ☐ 事業統合・連携 ☒ 現状維持 事業のやり方改善 (☐ 有効性改善 ☐ 効率性改善 ☐ 公平性改善) (上記方向性に対する具体的な内容) 事業費は大きい適切な事務事業が行われている。 災害公営住宅用地については確保が難しいが、確保した用地については、所有者が応じれば、補助のある取得行為を勧める。		(5) 改革・改善による期待成果 左記(4)により期待できる成果について該当欄に「●」を記入する。また、1次評価と内容が異なる場合には、1次評価の結果も「○」で記入する。 (廃止・休止の場合は記入不要) <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		×	×																			

5 最終評価結果

(1) 行政経営推進会議等での指摘事項
