

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	01 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	02 良好な生活空間の創造					会計	款	項	目	事業
	基本事業名	03 住宅環境の整備			☐ 単年度のみ		01	08	06	02	04 09
所 属	根拠法令	民法、借地借家法			☒ 単年度繰返 (開始 昭和28 年度 ~)						
	部課名	都市整備部都市計画課			☐ 期間限定複数年度 【計画期間】						
	係 名	建築住宅係	電話	0192-27-3111	年度 ~ 年度						
			内線	326	全体計画欄の総投入量を記入						
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(25団地中21団地)及び転貸地(=旧市営住宅用地=2地区)を賃貸借する。賃貸料は2年ごとに改定しているが、地価上昇率を勘案し見直している。なお、転貸地用地は転借者へ土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が、平成26年度までに移行期間を設けて、全て敷地を借地権をつけたまま地主に返還し、土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。その事務内容として、個々の借地面積を確定させたうえで、返還するものである。 主な業務は、市営住宅敷地所有者及び転貸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、土地の賃借料、用地の測量代等として支出される。											
全体計画(期間限定複数年度のみ)											
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		活動指標(事務事業の活動量を表す指標)	
手段(主な活動) 前年度実績(前年度に行った主な活動) 市営住宅敷地所有者及び転貸地所有者との契約締結と賃借料支払事務(2年に1度の賃借料の改正年度であることから、昨今の地価状況を勘案して改正し、契約を締結する。)、宮野団地外一部用途廃止に伴う旧団地解体工事等。 今年度計画(今年度に計画している主な活動) 市営住宅敷地所有者及び転貸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。	→	名称	単位
		ア 市営住宅等用地賃貸借契約締結日数	日
		イ 市営住宅等土地借上契約件数	件
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、転貸地として借り上げしている土地、土地返還に向けての測量する団地。	→	ウ 返還する団地に係る土地賃貸借契約締結日数	日
		対象指標(対象の大きさを表す指標)	
		名称	単位
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土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、土地所有者に返還する。	→	カ 転貸地借上筆数	筆
		キ 市が賃借している市営住宅敷地筆数	筆
		ク 土地返還に向けての測量する団地数	団地
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。	→	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 転貸地使用世帯数(各年4/1現在)	世帯
		シ 市営住宅入居世帯数(各年4/1現在)	世帯
		ス 年度内に土地所有者に返還した(する)団地数	団地

(2) 総事業費・指標等の推移			年度	17年度(実績)	18年度(実績)	19年度(実績)	20年度(実績)	21年度(実績)	22年度(目標)
			単位						
投入量	事業費	国庫支出金	千 円					7,734	
		都道府県支出金	千 円						
		地方債	千 円						
		その他	千 円	10,909	4,190	4,939	4,298	33,490	31,279
		一般財源	千 円	28,835	26,721	32,710	32,589	0	0
	事業費計 (A)		千 円	39,744	30,911	37,649	36,887	41,224	31,279
	人件費	正規職員従事人数	人	5	5	5	5	5	5
		延べ業務時間	時 間	300	300	350	300	270	270
		人件費計 (B)	千 円	1,200	1,200	1,400	1,200	1,080	1,080
		トータルコスト(A) + (B)		千 円	40,944	32,111	39,049	38,087	42,304
活動指標	ア	日	7	3	7	4	7	3	
	イ	件	65	56	56	55	55	55	
	ウ	日	-	3	-	5	-	3	
対象指標	カ	筆	58	28	28	26	22	22	
	キ	筆	69	69	69	69	69	70	
	ク	団地	1	-	1	1	-	-	
成果指標	サ	世帯	152	78	74	74	51	51	
	シ	世帯	459	459	459	449	450	450	
	ス	団地	-	1	-	1	-	1	

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			
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敷地を賃借し、住宅所有者に借上げ額と同額で転貸する。			
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、土地所有者から見ると事業開始当初は市営住宅敷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、敷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。市営住宅敷地契約、転貸地契約とも市場の契約価格よりも廉価となっており、2年ごとに地価状況を勘案して賃借単価の見直しを図り、市場価格に近くなる契約に努めている。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年度から直接契約に移行している。			
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？			
転借者からは、市場の価格から見れば廉価なのは理解しているが、できれば現状の価格で契約したいとの意見がある。地主からは、市営住宅敷地を買取って欲しい、との要望がでている。			

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	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] 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。	
	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] 市営住宅入居者約460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。転貸地については、移行期間を設け、地主と建物所有者との直接契約を目指している。	
	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] 転貸地については、転貸地所有者と建物所有者との直接契約を考慮しており、平成18年度から1団地について段階的に前述の方法をとり、それぞれ用地測量後5年間で他の団地も同様の方法に土地所有者に返還予定である。なお、民地上に建設された市営住宅用地については、買取の予定はない。	
有効性 評価	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] 新たな市営住宅の建設の予定はなく、敷地の買い取りも財政的に困難である。早期の転貸地解消も地主、建物所有者の理解を得るのは困難であるが実施により成果の向上余地がある。	
	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] 廃止・休止した場合、借地上の市営住宅入居者の退居、転貸地賃借者の立ち退きが発生、市営住宅入居者の居住地が確保できない恐れがある。	
	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) 民有地の賃貸借事業は市との間に各種ある。 ☐ 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] 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	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] 市営住宅用地の買取は財政的に困難である。市営住宅敷地に関しては、現状の契約額が市場価格より廉価であるため、削減余地はない。転貸地は返還により事業費の削減余地はある。	
	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] 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	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] 市営住宅家賃の計算の性質上借地代の転嫁はできない。一部の転貸地賃借者で賃借料の未納が発生しているが引き続き徴収努力をしている。	

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)		(2) 全体総括(振り返り、反省点) 市営住宅敷地については、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が、転貸地については、敷地を地主に返還し、土地所有者と転借者として、土地賃貸借契約を結ぶことによって、事業費の削減が見込まれる。転貸地に係る土地賃貸料の転借者からの徴収率は100%となっており、過去の未納分を抱えている者も一部にいる。																						
<table border="1"> <tr> <td>目的妥当性</td><td>☒ 適切</td><td>☐ 見直し余地あり</td></tr> <tr> <td>有効性</td><td>☒ 適切</td><td>☐ 見直し余地あり</td></tr> <tr> <td>効率性</td><td>☐ 適切</td><td>☒ 見直し余地あり</td></tr> <tr> <td>公平性</td><td>☒ 適切</td><td>☐ 見直し余地あり</td></tr> </table>	目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	効率性	☐ 適切	☒ 見直し余地あり	公平性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり												
目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																						
有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																						
効率性	☐ 適切	☒ 見直し余地あり																						
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) 市営住宅敷地については、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。転貸地敷地については、敷地を土地所有者に返還し、土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> <td rowspan="3">成果</td> <td>向上</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持</td> <td>●</td> <td></td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>低下</td> <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 転貸地については、土地所有者に敷地を返還することで、事業費の削減が見込まれるが、転貸地敷地を土地所有者に返還する際に、正確な借地面積の把握が必要となる。																								

(職 名) 原則として施策の主管課長 (氏 名)	
2次評価者	都市計画課長

4 事務事業の2次評価結果

(1) 1次評価結果の客観性と出来具合 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 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、課題が認識されていない) ☐ 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		(3) 評価結果の根拠と理由 転貸地については土地所有者と転借者の直接契約へ早期に移行し、事務の削減を図る必要がある。																						
<table border="1"> <tr> <td>目的妥当性</td><td>☒ 適切</td><td>☐ 見直し余地あり</td></tr> <tr> <td>有効性</td><td>☒ 適切</td><td>☐ 見直し余地あり</td></tr> <tr> <td>効率性</td><td>☒ 適切</td><td>☐ 見直し余地あり</td></tr> <tr> <td>公平性</td><td>☒ 適切</td><td>☐ 見直し余地あり</td></tr> </table>	目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	効率性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり	公平性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり														
目的妥当性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																								
有効性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																								
効率性	☒ 適切	☐ 見直し余地あり																								
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) 現在転貸地解消に向けて事務を進めているが、転貸地4団地のうち平成17年度に旧田中団地、平成20年度に旧地ノ森団地の返還業務が完了している。残りの2団地については、平成17年度には御山下団地の測量が完了しており、それから5年経過後に土地所有者に返還することで進めている。また、残りの後ノ入団地については平成20年度に測量業務を実施しており、着実に転貸地解消事務が進められている。		(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> <td rowspan="3">成果</td> <td>向上</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>維持</td> <td>○</td> <td>●</td> <td>×</td> </tr> <tr> <td>低下</td> <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