

課コード	002401	作成日	平成20年5月2日
所属名	住宅課	作成者	平野 敏幸

政策名(上位目的)
質の高い生活環境の整備と居住セーフティネットの構築
目の名称
住宅費

	分野	部	課	施策・事務事業		
計画コード				事項		
科目コード	36	31	11	03	12	00
(旧科目コード)						

事業名		戦略性
市営住宅建設事業		部局
事業概要		
目的 (対象、意図、求められる結果)	開始年度	終了予定年度
建設後30年以上を経過し老朽化が進む市営住宅団地は地域環境や居住環境の低下が著しく、増大する維持保全費の抑制と住宅に困窮する低額所得者の居住の安定を図るための対応が必要となっている。このことから、建替え整備等を計画的に進めることにより、安全と快適性を備え、高齢化社会に適応した住宅供給を図る。	昭和 年	年
活動内容		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅建設事業は、当面、新市建設計画に挙げられている老朽市営住宅団地の建替えの一部を行う事業で三ヶ日・大苗代団地において、建替え事業に伴い、既存入居者の移転と1期工事の対象区域の住宅の解体を行った。</li> <li>・公営住宅駐車場整備事業は、上記建替え事業に係る駐車場整備及び既存団地の未整備箇所を整備する事業</li> <li>・公営住宅建設推進事業は、主に建替えに伴う入居者の移転等に係る経費</li> <li>・静岡県住宅建設促進協議会事業は、静岡県及び県内市町村の公営住宅行政部所で開催する協議会で、技術研修会、優良団地視察、講演会等を持ち回りで開催している</li> </ul>		
事業の性格分類	実施根拠(法令、条例等)	新市建設計画事業   ワークショップ提案事業
義務的事業	任意的事業	公営住宅法
事業運営方法		
直営	一部委託	全部委託 補助等

	H17年度決算	H18年度決算	H19年度最終予算	H20年度当初予算	H21年度計画額	H22年度計画額	前期4年間計
事業費(千円)	262,084	219,525	50,191	134,924			
財源内訳							
国庫支出金	130,203	103,209	40,451	36,460			
県支出金			0	0			
市債	129,000	103,581	2,325	95,200			
受益者負担分(使用料等)							
その他							
一般財源	2,881	12,735	7,415	3,264			
内訳							
人件費	20,000	20,000	8,000	10,400			
人工	3	3	1	1			
単価	8,000	8,000	8,000	8,000			
計							
年間経費	282,084	239,525	58,191	145,324			
受益者負担率	0	0	0	0			

性質別内訳		扶助費	公債費	物件費	維持補修	補助費等	積立金	投資及び出資金	貸付金	繰出金	投資の経費	公営企業
平成18	20,000			4,096		294		0	0		212,890	
19	8,000			230		8,035		0	0		41,926	
20	8,000			2,000	0	1,966		0	0		130,554	

定量評価							
指標1		単位	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
老朽市営住宅の建替戸数(着工累計)	目標	戸	0	0	30	44	84
	実績	戸	0				
年間経費(事業費・人件費の合計)		千円	239,525	58,191	145,324		
単位当たり経費		千円/単位	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
単位当たり経費変動率		%		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

指標2							
		単位	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
	目標	%					
	実績	%					
年間経費(事業費・人件費の合計)		千円	239,525	58,191	145,324		
単位当たり経費		千円/単位	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
単位当たり経費変動率		%		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

定性評価  
過年度の実施内容

・大苗代団地の建替え事業において、1期工事予定の住宅の解体と建設予定地の地質調査及び実施設計を行なった。  
 ・公営住宅建設推進事業は、上記建替え事業の解体対象住宅の既存入居者19世帯の仮移転を行なった。  
 ・静岡県住宅建設促進協議会事業は、技術研修会、優良団地視察、講演会等に参加した。

事前評価	必要性	A 高い B ↑ C ↓ D 低い	(分析・理由)
	行政関与の妥当性	A 高い B ↑ C ↓ D 低い	安全で快適性の確保、高齢社会に適した住宅の供給要望がある。また、早急に老朽木造団地の整備を行う必要がある。 (分析・理由) 高齢者や母子世帯をはじめとする社会的弱者の居住のセーフティネットとして必要がある。
事後評価	有効性	A 非常に有効 B やや有効 C あまり有効でない D 有効でない	(分析・理由) 多くの老朽化した団地のうち、大苗代団地について設計を行うことができた。次年度以降、工事に着手できるが、残された団地についても早急な対応が必要である。
	効率性	A 単位当たり経費が前年比マイナス B 単位当たり経費が前年とほぼ同じ C 単位当たり経費が前年比プラス D 評価できない	(分析・理由) 歳出が削減される中、実績がないため評価ができないが、優先順位をつけて事業を進めていく必要がある。

今後の事業展開

規模		(分析・理由)
現状	拡大・充実 現状のまま継続 縮小 廃止	居住のセーフティネットとして、低額所得者や社会的弱者に対して低廉な家賃で良質な住宅を供給するとともに、地域の環境向上が図られる。

具体的な改善内容・事業の方向性等

・合併した旧市町村には耐用年数を過ぎ老朽化した木造団地等を多数管理していた地域があり、これらの整備が急務となっている。また、このうちの多くは民間借地に建設されており、借地料が家賃収入を上回る団地もあるなど効率的な運営が求められている。  
 ・これらの地域の多くは新市建設計画に建替え計画を挙げている。  
 ・今後、借地の解消、現地あるいは非現地における市有地への集約化などにより効率的な管理運営ができることを念頭に、需要戸数を見極めた上でコスト面においても効率的な計画を実施していく。  
 ・既存敷地を活用した建替えを原則とし、新たに土地を取得して市が直接建設する新しい団地は造らない。

(問題意識)  
 公営住宅の建設に当たっては、民間の技術力を取り入れ、民間の建物に触れることで間接的な刺激、技術の向上となるのではないかと、また、民間の力により低コスト化を図り財源負担の軽減、市民サービスの向上を図ることも重要であると思われる。

(想定結果)  
 民間の実施が適当なもの。

[備考]事業に対する市民・市民活動団体・事業者・議会からの指摘

増加する社会的弱者に対応するため、公営住宅の大量建設を望む意見がある。