

備前市施策評価シート

【平成30年度作成】

施策名 (小項目)	住宅の供給と安心できる住環境の整備	コード	作成者	役職	都市住宅課長
		05-08-31	大森 賢二	氏名	大森 賢二
				電話	64-1851
		このシート作成に要した時間		3.0 時間	

この施策の アピール ポイント	良好で低廉な住環境の提供及び若年世帯・移住者等への支援や情報提供等各種定住化対策により、人口減に歯止めをかける。
-----------------------	--

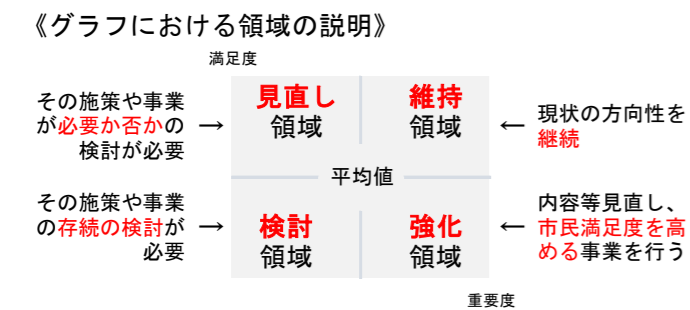
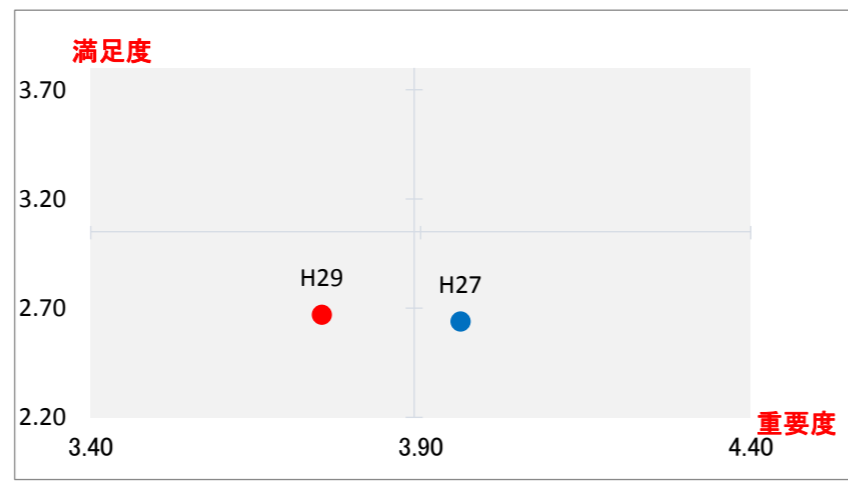
この施策の 平成29年度の 施政方針	住宅の供給と安心できる住環境の整備につきましては、昨年度用地買収が完了したつつじが丘団地で、第2期工事7区画の整備を行い、定住人口の増加に努めてまいります。
--------------------------	--

<備前市総合計画の内容から記載する>

① 政策の体系	基本構想 (大項目)	生活環境政策「快適・活力」
	基本計画 (中項目)	快適な生活が送れるまち
② 対象と目的 (誰のために、何のために)	住宅に困窮する低所得者に対し、低廉な家賃で住宅を供給し市民生活の安定と市民福祉の増進に寄与する。 また、市内外から、今後備前市に住みたい人たちの住宅需要に対応しつつ、市への移住・定住等を促進し、人口減に歯止めをかける。	
③ 現況と課題 (総合計画から現在の問題点を抽出)	本市には、市営住宅と特定公共賃貸住宅(※)の2種類の公営住宅がありますが、一部の市営住宅は入居競争率が高く、特定公共賃貸住宅については入居競争率が低い状況にあります。特に、市営住宅は、住宅困窮者に対するセーフティネットでもあるため適正な住宅戸数の確保と維持管理を行う必要がありますが、老朽化が著しく、建て替えも視野に入れた対策が必要となっています。一般住宅の多くが非耐震構造であり、今後発生が予想される東南海・南海地震などから市民の生命と財産を守るため、耐震改修を促進する必要があります。また近年増大しつつある空き家について、所有者に適正管理を促すとともに、利活用促進の方策を検討し空き家の増加を抑制していく必要があります。宅地については、新たな分譲地を造成し、販売を促進していく必要があります。	
④ 施策展開 (総合計画の施策部分から、実施する施策を抽出)	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲宅地の販売促進と新たな優良宅地の創出</li> <li>持ち家の耐震化推進</li> <li>空き家の有効活用と老朽空き家除却の推進</li> </ul>	

⑤ 市民意識調査による施策の重要度・満足度

調査年度	H27	H29
重要度 (%)	3.96	3.75
満足度 (%)	2.64	2.67



調査結果に対するコメント、市民の反応等	分譲宅地整備などの住宅政策は市の発展の為、重点施策の1つである。
調査対象でない施策は、市民の反応等	

⑥ 施策成果指標 (基本目標・基本施策・施策意図から設定)

成果指標	施策に対する成果指標名	単位	過年度実績		評価年度	成果指標の計算式の説明 ベンチマークの説明	目標値	
			H27	H28			H29	
住宅耐震化率	目標	%	90.0	90.0	91.0	耐震性有住宅数/住宅数 (住宅土地統計調査による)	H32	95
	実績	%	61.6	62.0	62.3		H34	100
	達成率	%	68.4	68.8	68.5			
	ベンチマーク		-	-				
分譲宅地の造成区画数	目標	戸		.0	7.0	各年度における造成区画数	H32	7
	実績	戸		.0	7.0		H34	9
	達成率	%		#DIV/0!	100.0			
	ベンチマーク		-	-				
特定空家(※)の除却件数(年間)	目標	件		15.0	15.0	前年度実績値に基づく	H32	15
	実績	件		27.0	42.0		H34	20
	達成率	%		180.0	280.0			
	ベンチマーク		-	-	27.0			
参考指標①								
参考指標②								
参考指標③								

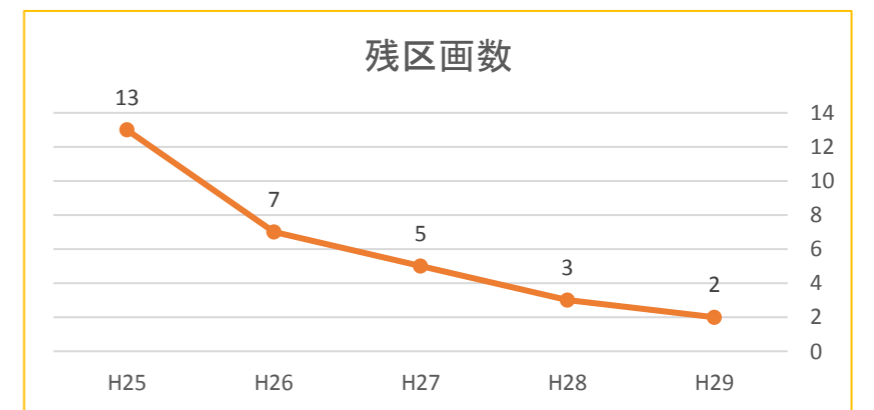
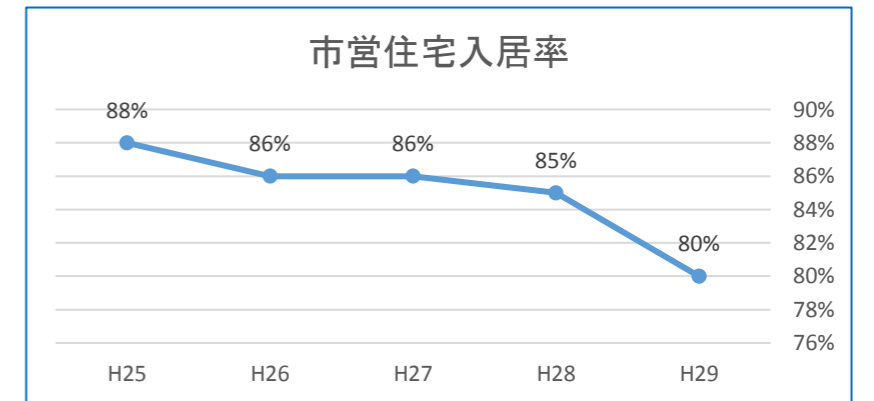
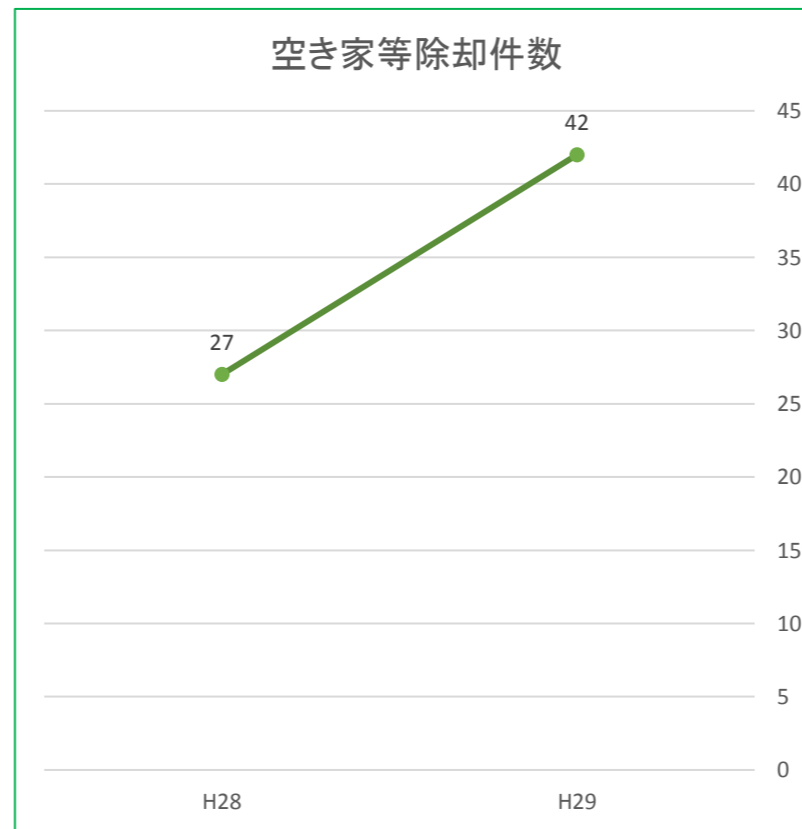
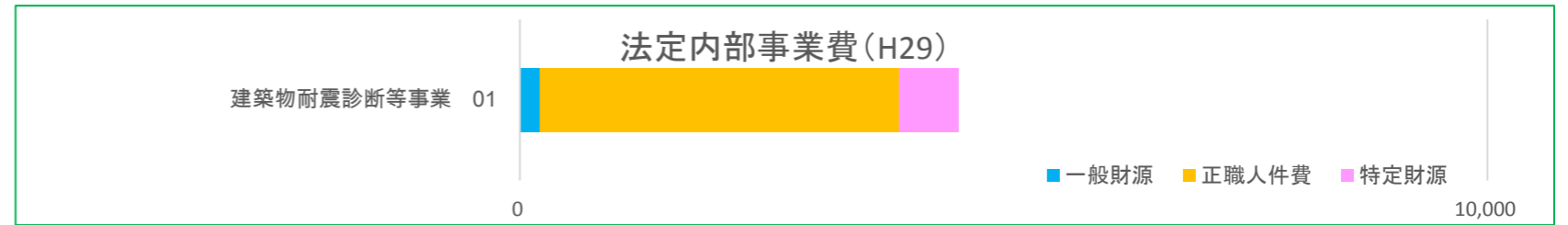
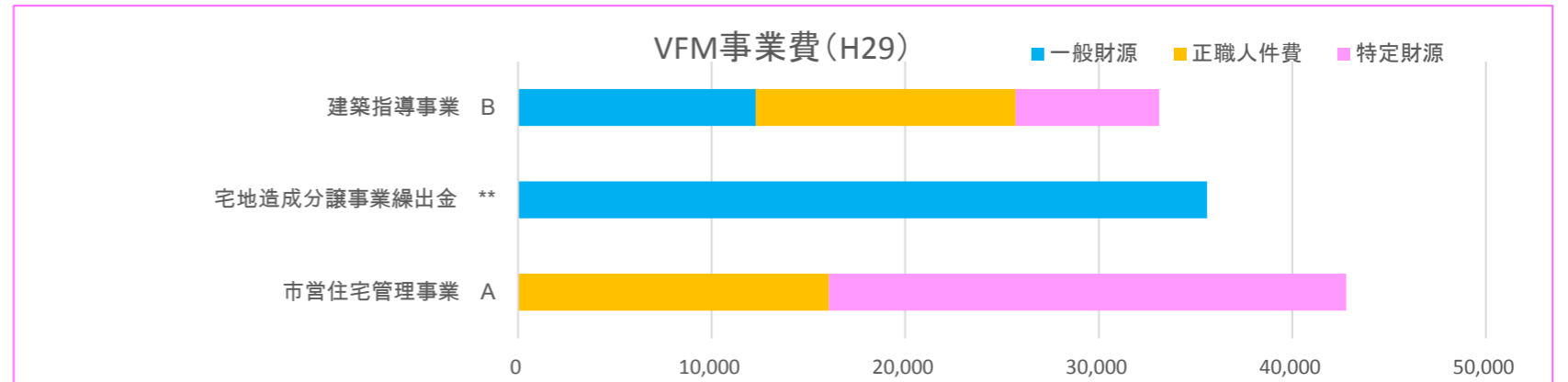
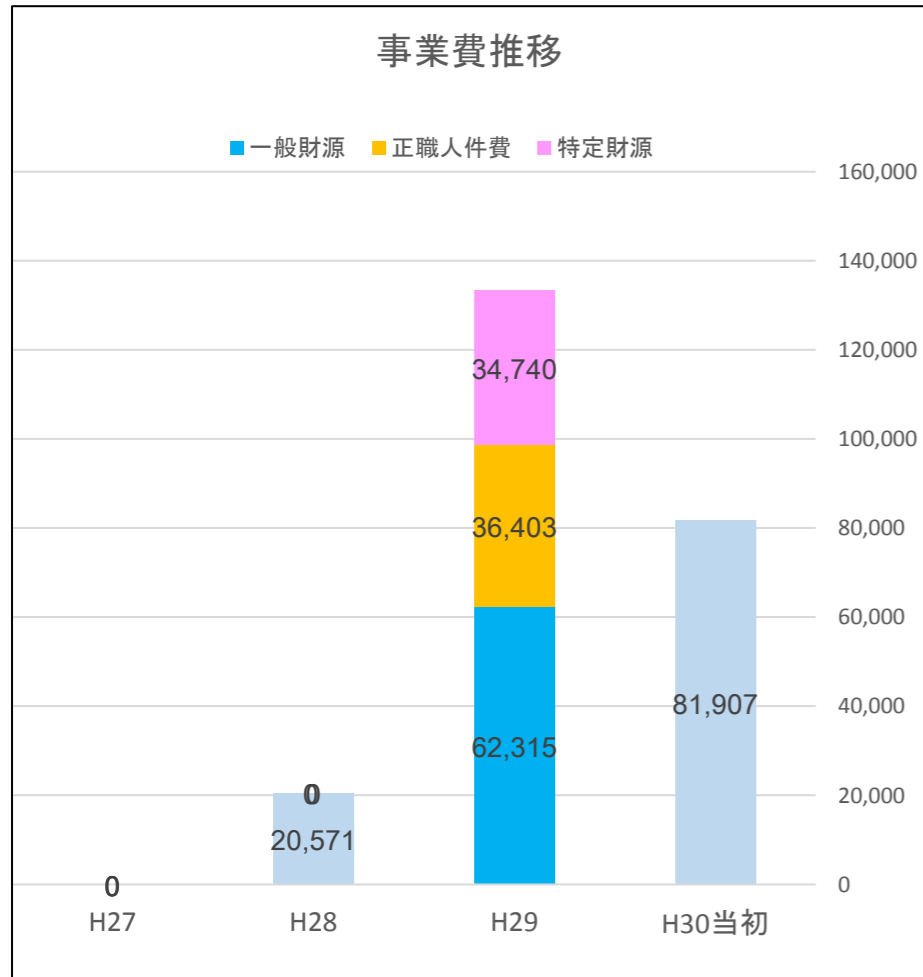
⑦ 目標達成に必要な新規事業(施策構成事務事業以外の事業)及び連携させる他部署の事業

実施主体	新規に必要な事業・連携が必要な事業	説明・期待される効果
民間企業	遊休地、住宅開発及び宅地造成団地などの情報交換	官民の役割分担に基づき、同種事業の重複防止やお互いの不足する部分を補完し合うことにより、計画的、効率的な住宅・宅地供給に結びつけることが出来る。

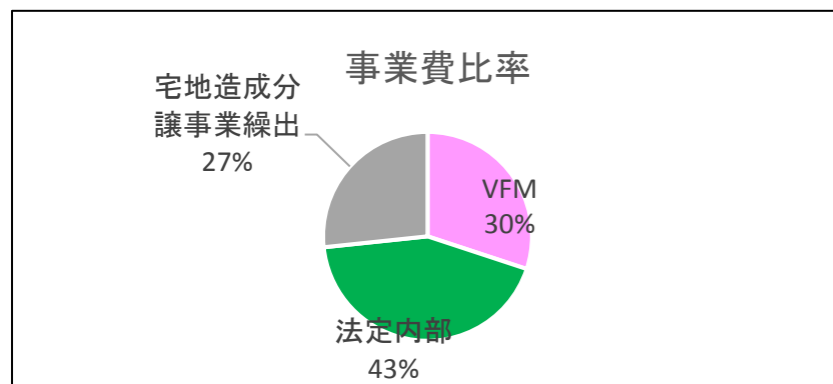
⑧ 施策の評価

項目	評価	5:非常に高い 4:高い 3:どちらともいえない 2:低い 1:非常に低い	
		判断理由 (なぜ、そのランクと評価したのか)	
1 <成果指標の妥当性> 施策の目的・成果を表現しているか?	4	住宅耐震化率は、誰もが安心・安全に暮らせる良好な生活環境の実現に向けた指標であり妥当。	
2 <事業構成の適当性> 手段は最適か?	4	耐震及び空き家除却補助制度・住環境整備などを実施する。	
3 <施策の有効性> 指標分析、評価年度・中長期の達成見込みは?	4	耐震診断件数は増えていないが、今後予想される東南海地震などから市民を守る施策として重要であるので、引き続きPRに努める。優良宅地の創出については、少しずつながら分譲地の創出が出来ている。今後も分譲宅地の完売を目指し努力するとともに、新たな優良宅地創出を検討する。	
進行年度(H30年度)の取組内容(課題解決状況)		つつじが丘団地の分譲販売により定住人口の増加に努めてまいります。また、課題となっている空き家対策については、除却補助制度により対策を進めていきます。	
翌年度(H31年度)の取組目標		引続き新たな優良宅地の創出を行っていききたい。また、空き家については平成30年度中に策定予定である備前市空家等対策計画に沿って対策を講じていきます。	
二次評価者コメント		備前市まち・ひと・しごと創生総合戦略においても、住宅政策は人口減対策の重要施策の一つであり、分譲宅地造成や空き家の利活用などの施策を進めるとともに、各種補助制度の拡充、公営住宅の再編などにもしっかりと取り組んでください。	基本施策への貢献度
役職	産業部長		4 やや高い
氏名	平田 惣己治		

施策評価シート(裏面)



事業費 1.3 億円  
 特定財源 0.3 億円



A 建築指導事業 事務事業評価シート【VFM】

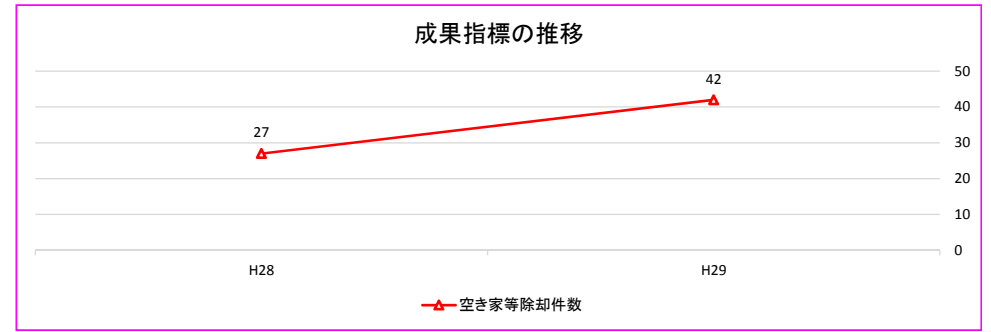
事業開始年次	平成28年度		事業の終期		
総合計画	基本構想	05	生活環境政策「快適・活力」	担当課(室)	都市住宅課
	基本計画	08	快適な生活が送れるまち	職・氏名	主査・大西基久
	施策	31	住宅の供給と安心できる住環境の整備	電話	0869-64-2225

事業の成果	特定空家の把握を行い、除却を促進することで、誰もが安心・安全に生活できるよう取り組む。
成果指標名A	特定空家の件数
成果に関する他の要因	
成果指標名B	空き家等除却件数
成果に関する他の要因	

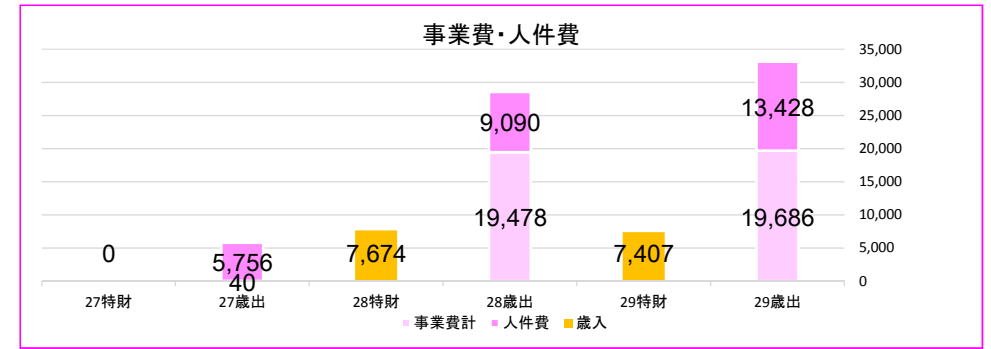
事業の説明	事業概要	備前市内で老朽化した空家等の除却を行う者に、除却費用の一部を補助することで、放置することが不適切状態の空家等の除却を促進し、地域の住環境の向上を図る。 補助対象者：補助対象空家等の所有権を有する個人、又は所有権を有する者の承認を得た親族 補助対象事業：①除却工事 ②除却工事及び附帯工事 ③応急措置 補助金額：①②事業費の3分の2以内で上限50万円、③事業費の3分の2以内で上限20万円 受付期間：毎年1月末日まで
	制度改正の状況	なし
	結果・実績	空家等除却支援対象者： H28：27件 H29：42件

経費の説明	【報酬】：78,000円（空家等対策協議会委員報酬） 【旅費】：10,200円（費用弁償） 【需用費】：3,825円（消耗品費、食糧費） 【役務費】：73,662円（通信運搬費、手数料） 【委託料】：702,000円（測量調査設計等委託料） 【使用料及び賃借料】：18,900円（船借上料） 【負担金補助及び交付金】：18,799,000円（空家等除却支援事業費補助金） <b>【事業費合計】19,685,587円</b>
-------	--

歳入の説明	国県補助金：空家等除却支援事業 7,386千円（説明：県補助該当件数30件） ※市事業の2分の1を県費補助。ただし、同一敷地内に特定空家又は使用（居住）中の建物がある場合は対象外となる
-------	---



有効性分析	事業を始めて3年目になるが、補助申請者も増加しており、市民生活の安心・安全及び住環境の向上を図る上で、一定の成果は上がっている。
-------	--



効率性分析（費用対効果）	一定の成果もあり、引き続き利用状況の推移を観察していく。
--------------	------------------------------

妥当性の判断	一定の成果は上がっていると考えられるため、現行制度を見直しながら除却促進の補助金を交付することは望ましい。
--------	---

今年度の重点取組	広報紙（市民）、ホームページ、固定資産税納税通知書（市外の方）などで情報発信を行うとともに、今年度中策定予定の空家等対策計画に基づき、空き家管理の徹底と特定空家の除却推進を行うなど、効果的な事業を実施する。
----------	---

次年度の方向性	事業を継続実施していく上で、市民ニーズに対応していくため、補助額の見直しなどの制度改正や問題点等があれば改善を行いながら、利用しやすい事業となるよう整備をしていく。
---------	--

A 市営住宅管理事業 事務事業評価シート【VFM】

事業開始年次	昭和35年～			事業の終期	
総合計画	基本構想	05	生活環境政策「快適・活力」	担当課(室)	都市住宅課
	基本計画	08	快適な生活が送れるまち	職・氏名	主事 北川 雄太
	施策	31	住宅の供給と安心できる住環境の整備	電話	0869-64-1851

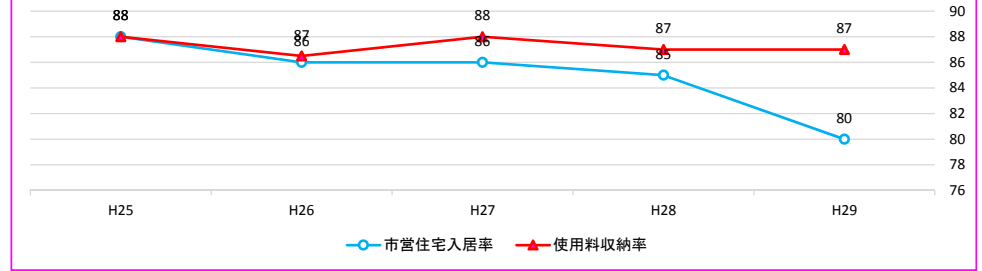
事業の成果	維持管理を行い、低価格で優良な住宅を提供する。
成果指標名A	市営住宅入居率
成果に関する他の要因	
成果指標名B	使用料収納率(現年)
成果に関する他の要因	

事業の説明	事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備する。</li> <li>・住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進を図る。</li> <li>・住宅ストックの長寿命化を図るため、耐久性を向上させる改善を実施するとともに、予防保全的な維持管理を行う。</li> </ul>			
	制度改正の状況	制度改正は行っていない。 平成30年度から債権回収業務委託を導入し、悪質滞納者等による困難債権の回収に努める。			
	結果・実績		H27	H28	H29
		市営住宅入居戸数(395戸中)	344件	336件	322件
	特定住宅戸数(34戸中)	25件	27件	23件	
	市営住宅使用料収納率	82%	86%	84%	
	特定住宅使用料収納率	91%	88%	91%	

経費の説明	・報酬 86千円 (6,000円×13人+500円×1人+5,500円×1人+2,000円×1人)
	・需用費 消耗品費 243千円
	・需用費 燃料費 168千円
	・需用費 光熱水費 1,915千円 (電気代:三股団地 外、水道代:吉永中団地、水道代及び下水道代:スワ団地)
	・需用費 修繕料 5,948千円 (住宅修繕料)
	・委託料 2,430千円 (消防設備点検、害虫駆除、昇降機保守、施設清掃、受水槽清掃、草刈作業等、遊具安全点検、市営住宅家賃等徴収)
	・役務費 563千円 (通信運搬費、自動車損害、建物災害、水質検査手数料、口座振替取扱手数料、開栓手数料)
	・負担金補助及び交付金 19千円 (研修会等参加負担金)

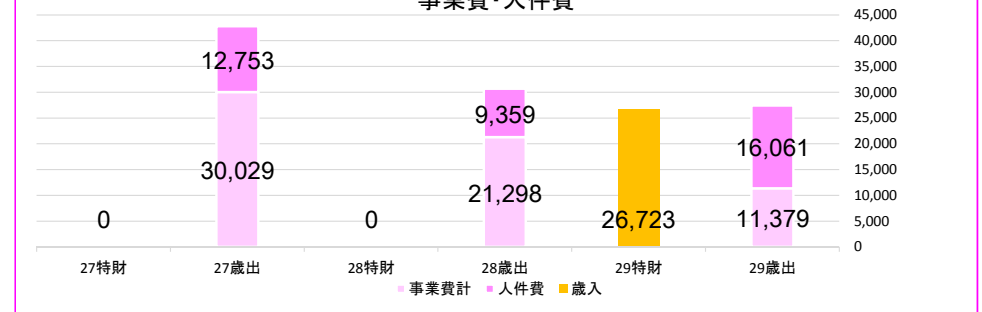
歳入の説明	・公営住宅使用料: 28,558,000円 ※調定見込み額34,325,200円×収納見込み率83.2%
	・公営住宅使用料(滞納繰越分): 2,725,000円 ※調定見込み額73,673,500円×収納見込み率3.7%
	・特定公共賃貸住宅使用料: 13,194,000円 ※調定見込み額14,172,300円×収納見込み率93.1%
	・特定公共賃貸住宅使用料(滞納繰越分): 536,000円 ※調定見込み額8,653,100円×収納見込み率6.2%
	・駐車場使用料: 2,054,000円 ※調定見込み額2,329,100円×収納見込み率88.2%
・駐車場使用料(滞納繰越分): 115,000円 調定見込み額2,022,200円×収納見込み率5.7%	

成果指標の推移



**有効性分析**  
 入居率は公営住宅の需用減に伴い、右肩下りの傾向にあり、今後、入居者公募に係る広告等の仕方を検討する必要がある。また、使用料収納率については、ここ数年横ばい状態にあり、善良な入居者との均衡を失しないよう、悪質滞納者等に代表される困難債権回収について、督促等を積極的かつ果敢に行う必要がある。

事業費・人件費



**効率性分析 (費用対効果)**  
 投入した費用に対して十分な成果を挙げていると判断する。

**妥当性の判断**  
 投入した費用に対して十分な成果を挙げていると判断することから、現行制度を継続しつつも、住宅ストックの維持管理業務等については、民間事業者等を活用した指定管理者制度の導入を検討する。

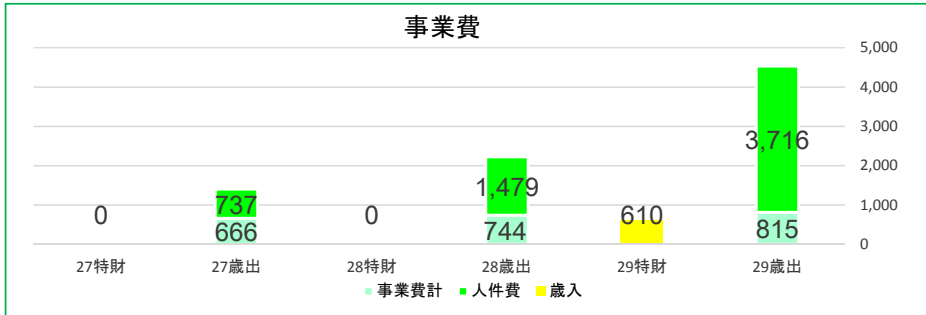
**今年度の重点取組**  
 ○市営住宅の長寿命化と建替計画  
 住宅ストックの長寿命化を図るため、耐久性を向上させる改善を実施するとともに、予防保全的な維持管理を随時行っていく。また、民間事業者が保有する空き家・空き室などの利活用可能な物件を選択し、低額所得者などの住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進を図るための計画を策定する。  
 ○市営住宅使用料の収納率向上と滞納処分強化  
 悪質滞納者等による困難債権を回収するため、回収業務にノウハウのある民間業者に委託し、収納率向上と滞納処分の強化を推進する。また、現年度分債権については収納状況を注視し、状況によっては積極的な督促行為を遂行する。

**次年度の方角性**  
 ○引き続き住宅ストックの長寿命化を図るため、耐久性を向上させる改善を実施するとともに、予防保全的な維持管理を随時行っていく。また、策定した計画を実現化させるため予算要求を行う。  
 ○債権回収委託業務の成果等を検証し、状況によっては予算要求を行う。業務委託を行わない現年度分債権等については、収納状況を注視し、状況によっては積極的な督促行為を遂行する。

備前市事務事業評価シート【法定事務】【内部事務】

総合計画	基本構想	05	生活環境政策「快適・活力」	担当課	都市住宅課
	基本計画	08	快適な生活が送れるまち	職・氏名	都市計画係・技師 田鶴原 直之
	施策	31	住宅の供給と安心できる住環境の整備	電話	0869-64-1834
事務事業名	01	建築物耐震診断等事業		法令名	耐震改修促進法、備前市建築物耐震診断等事業費補助金交付要綱

事業の説明	事業概要	建築物の耐震診断等事業。 【今年度の重点項目】《新規》緊急輸送道路（広域的な幹線道路や重要な防災拠点施設を結ぶ道路）沿道建築物で、倒壊した場合に道路の過半以上を閉塞するものに対して、その耐震診断に要する費用の補助を行う。			
	主な事業費	《予算》 【負担金補助及び交付金】緊急輸送道路沿道建築物耐震診断事業補助金：6,000千円 木造住宅耐震診断事業補助金：900千円 通信運搬費 84千円			
	特定財源	国庫補助金 407千円 木造建築物耐震診断具補助金 137千円 木造建築物耐震改修具補助金 66千円			
	処理実績	耐震診断件数	H27 3件	H28 8件	H29 7件
	耐震補強計画件数	H27 1件	H28 4件	H29 2件	
耐震改修件数	H27 1件	H28 0件	H29 1件		
前年度からの変更点・改善点	特になし				



直接経費の分析	増加した経費：人件費（理由：緊急輸送道路沿道建築物耐震改修等補助事業の要綱の制定） 減少した経費：特になし
人件費の分析	事務改善等による効率化：チェックシート等による効率化 アウトソーシング等による効率化：補助事業事務及び窓口対応が主であるため、外部委託できる業務はない。
今年度の改善点	緊急輸送道路沿道建築物耐震改修等補助事業の要綱の制定により、耐震診断以降の補強計画、改修及び除却の補助対象を広げることによって緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を図る
次年度の方向性	緊急輸送道路沿道建築物及び、木造住宅などのさらなる耐震化率を向上できるように努める。

宅地造成分譲事業 事務事業評価シート【特別会計・企業会計】

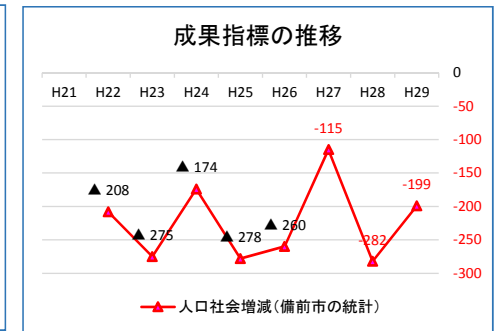
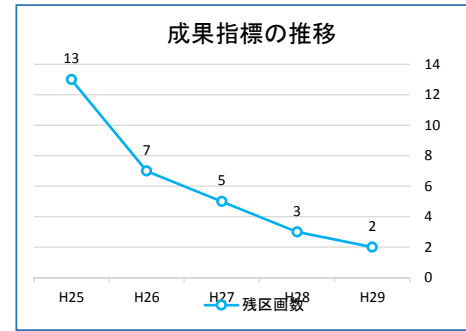
事業開始年次	昭和35年～		事業の終期	
総合計画	基本構想	05 生活環境政策「快適・活力」	担当課(室)	都市住宅課
	基本計画	08 快適な生活が送れるまち	職・氏名	係長 青木弘行
	施策	31 住宅の供給と安心できる住環境の整備	電話	0869-64-2225

事業の成果	自ら居住するための住宅を必要とする者及び会社等でその従業員が居住するための住宅を必要とするものに対して宅地の分譲を行い、もって定住人口の増加を図る。
成果指標名A	残区画数
成果に関する他の要因	民間企業による分譲宅地の残区画数
成果指標名B	人口社会増減(備前市の統計)
成果に関する他の要因	

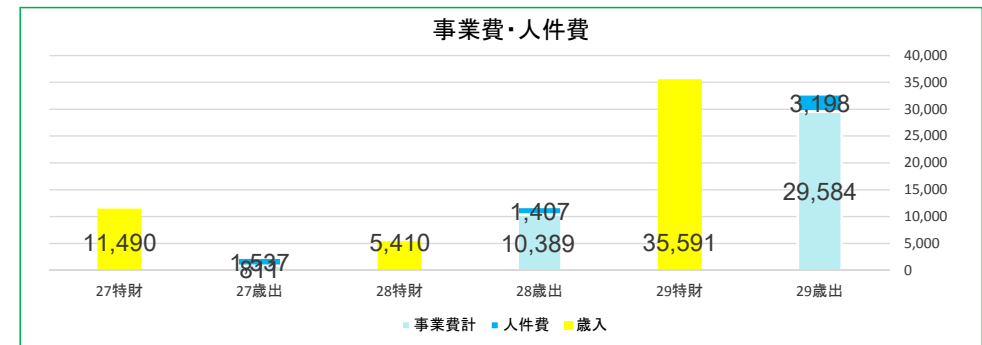
事業の説明	事業概要	宅地造成分譲事業特別会計で管理している未整備地の造成を行う 未整備地及び分譲地の維持管理を行う 未売却の分譲地(つづが丘・スワ団地)の販売を行う  ☆移住・定住の確保、安心できる住環境の整備のため、宅地造成及び分譲地の管理を行う。		
	制度改正の状況	制度改正は行っていない ※坪単価 約7.6万円(つづが丘団地) ※坪単価 約5.1万円(スワ団地)		
	結果・実績	つづが丘団地販売件数(残区画1)	H27 2件 H28 1件 H29 0件	
		スワ団地販売件数(残区画1)	H27 0件 H28 0件 H29 0件	
		つづが丘団地新区画造成	H29 7区画整備(30年度販売開始予定)	

経費の説明	・作業員賃金(スワ分譲地草刈)	15千円
	・需用費(消耗品・印刷製本費)	22千円
	・役務費(広告料)	162千円
	・委託料(つづが丘団地造成用地測量登記業務委託)	1,400千円(30年度繰越)
	・工事請負費(つづが丘団地造成工事)	27,612千円
	・工事請負費(つづが丘団地舗装工事)	4,568千円(30年度繰越)
	・負担金補助及び交付金(つづが丘団地配水管布設)	763千円
・補償補填及び賠償金	1,010千円	
	<b>事業費 29,583,525円</b>	

歳入の説明	・土地貸付収入	15千円
	・一般会計繰入金	35,591千円
	・前年度繰越金	1,468千円
	・預金利子	1千円



有効性分析	つづが丘団地の新規造成区画について、早期に登記までを済ませ、分譲を行う。
-------	--------------------------------------



効率性分析(費用対効果)	新たな分譲地の販売促進を行い、定住人口の増加を図る。
--------------	----------------------------

妥当性の判断	当面は現行のまま継続していくことになると思うが、民間活用の促進など今後検討していく必要がある。
--------	---

今年度の重点取組	新規分譲地の早期売向に向け販売促進を行うとともに、売れ残っている2区画の売向を目指す。
----------	---

次年度の方角性	売れ残った区画の販売促進を行うとともに、未整備地の利活用の検討を行う。また、全ての事業を市で行うのではなく、民間活用が活発になるような手段・方法を検討する。
---------	--