

鎌ヶ谷市施策評価表(事後)

施策No.221

記入日 平成 25年 7月 25日

点検日 平成 25年 7月 30日

施策名	良好な住宅の整備	施策担当マネージャー	都市建設部次長	マネージャー氏名	小高 仁志	内線	407
政策展開の基本方向	2 「自然と社会が調和する環境共生都市」をめざして	政策	2.2 快適な暮らしの環境をつくります				
関連計画・根拠法令等	① 都市計画法 ② 建築基準法及び関係法令 建設リサイクル法 耐震改修促進法 ③ 公営住宅法 ④ 住居表示に関する法律						

1. 施策の目的・成果

(1) 施策の対象(誰を、何を対象としているか。範囲は。)

① 開発行為(市街化区域500㎡以上及び市街化調整区域内で都市計画法の手続きが必要なもの)及び建築行為(敷地面積500㎡以上で延床面積500㎡以上の建築行為を行うもの)  
 ② 建築物の建築、除却及び旧耐震基準で建築された建築物  
 ③ 市営住宅入居者及び入居希望者並びに市営住宅  
 ④ 鎌ヶ谷市内の新築及び建替え等により住居表示を必要とする者

(2) 施策の意図(対象をどのような状態にするのか)

① 宅地開発指導要綱に基づき協議を行い協議書を締結し、工事完了検査により履行確認することで無秩序な市街化を防止し良好な生活環境が整備されます。  
 ② 違反建築物の防止、特定建設資材について適正処分とリサイクルの実現、地震に対する安全性の向上などにより、快適で安全・安心な住宅環境が確保されます。  
 ③ 市営住宅入居者及び必要とする市民に対し良好な住宅環境が提供されると共に、その住宅環境が改善されます。  
 ④ 住居表示されることにより、合理的でわかりやすい住居の表示になります。

(3) 施策の成果

指標名		単位	平成21年度実績	平成22年度実績	平成23年度実績	平成24年度実績	目標値 (目標年度27年度)
施策	工事完了検査率	%	58.0	60.0	80.0	98.0	88.0
	無料耐震診断相談会申込者への診断実施率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
基本事業	工事完了検査率	%	58.0	60.0	80.0	98.0	88.0
	無料耐震診断相談会申込者への診断実施率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	市営住宅入居率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

2. コストの推移

年度	単位	平成21年度 決算	平成22年度 決算	平成23年度 決算	平成24年度 決算見込み額	平成25年度 予算額	目標年度( 年度) 今後の計画総額
(1) 総事業費 自動計算	千円	126,996	348,506	220,440	233,626	159,435	0
① 国庫支出金	千円	10,723	15,581	3,350	15,600	1,811	
② 県支出金	千円						
③ 市債・その他財源	千円	35,100	17,600	1,700	37,100		
④ 一般財源	千円	81,173	315,325	215,390	180,926	157,624	
(2) 総所要時間(0.5単位) ①+②+③ 自動計算	時間 /年	5,289	27,607	31,102	31,435	0	0
① 正職員(時間内)	時間 /年	2,700	26,026	27,776	28,000		
② 正職員(時間外)	時間 /年	1,161	748	1,179	887		
③ 非常勤職員	時間 /年	1,428	833	2,147	2,548		

3. コスト説明

(1) 市民一人あたりコスト	円	215	(2) 全施策中の順位	この施策は、全42施策中	18	番目にコストをかけています。
----------------	---	-----	-------------	--------------	----	----------------

4. 環境分析

(1) 過去5年間で施策を取り巻く環境はどのように変わったか	① 国としては今後人口減少・超高齢化社会を迎えるなか、コンパクトシティ実現の重要性から都市計画法が改正されました。 ② 長期優良住宅の認定事務が平成21年度から施行され、平成22年度には省エネルギー法の届出対象建築物の基準が引下げられました。 ③ 公営住宅が住宅セーフティネットの中核として位置づけられました。 ④ 市の人口増加に伴い届出も増加しており、今後も増加が見込まれます。	(2) 今後施策を取り巻く環境はどのように変わることが予想されるか	① 景気動向地価変動や新鎌ヶ谷区画整理事業の完了により件数の増減はあるものの開発行為等の申請は継続されます。 ② 東日本大震災以降耐震に関する関心が増大しており、長期優良住宅の申請件数及び旧耐震建築物の耐震補強や建替え件数の増加が予想されます。 ③ 常に住宅に困窮する者に公平かつ的確に賃貸住宅を供給する必要があり、施設の老朽化及び入居者の高齢化に伴い居住環境の改善が必要となります。 ④ 人口の増減は今後も継続すると思慮するため、処理の迅速化などによる一層のサービス向上が求められます。
(3) 施策について市民や議会の意見(市民意識調査、個別要望・意見等)	① 宅地開発事業に伴う騒音・振動などのトラブル・苦情等があります。 ② 法の範囲内による敷地の有効利用と隣接からの日照や通風の影響に関する相談や耐震改修工事に関する相談があります。 ③ 施設の老朽化及び入居者の高齢化に伴う施設改善要望があります。	(4) 国・千葉県の方針並びに関係法規等の変化	① 都市計画法一部改正に伴い、開発許可制度の見直しが行われました。 ② 建築基準法の改正、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行による質の向上と安全確認の取り組みが強化されました。 ③ 公営住宅を含む住宅政策全般において、量から質の向上が図られています。

5. 施策を構成する事務事業の状況※施策中優先順位順に記載	優先度	事務事業名	担当課																		
	B	開発指導事務に要する経費	都市計画課																		
		建築指導に要する経費	建築住宅課																		
		施設建設監理に要する経費	建築住宅課																		
		市営住宅維持補修事業	建築住宅課																		
		公共施設宮籍関係図書電子データ整備事業	建築住宅課																		
	C	市営住宅の管理運営に要する経費	建築住宅課																		
		住居表示事務に要する経費	市民課																		

① 施策の中で優先度が高い事務事業から順に、A→B→Cの3区分で表示しています。  
 ② 優先度の判断は、「施策貢献度」「行政の果たす役割の大きさ」「投資効果」「市民ニーズ」「緊急性」の5つの尺度で相対的に判断した結果です。

6. 評価・検討	(1) 行政関与の妥当性	3: 高い	(理由)なぜ、市が関与する必要があるのか？ 市民等との役割分担は適切か？ ① 開発行為は都市計画法に基づく許認可行為であり、行政の関与が不可欠です。 ② 建築業務は建築基準法に基づく業務であり、行政の関与が不可欠です。 ③ 市有建築物の市営住宅については、施設を適切に管理運営し、良好な住宅環境の維持保全に努める必要があります。
	(2) 目的妥当性	3: 高い	(理由) 施策の目的は政策にどのように結びついているか。 ① 開発行為等による公共施設整備に関与することにより、良好な生活環境が確保されます。 ② 建築物の安全性が確保されることにより、快適で安全・安心な住宅環境が確保されます。 ③ 住宅に困窮する者に公平かつ的確に良好な住宅環境が提供されると共に、その住宅環境が改善されます。
	(3) 公平性	3: 高い	(理由) 対象は偏っていないか？ 対象を広げたり狭めたりできないか？ ① 都市計画法に基づく許認可行為であり、公平性は適正です。 ② 建築確認申請は全ての建物に対して行うものであり、建築基準法等法令により事務を実施している為公平性は適正です。 ③ 市営住宅の入居基準は公営住宅法に定められており公平性は適正です。
	(4) 有効性	3: 高い	(理由) この施策を廃止した場合支障があるか。同じ目的を持つ他の施策はあるか？ さらに成果指標を伸ばせないか？ ① 開発行為等の廃止は無秩序な市街化を招くおそれがあり、生活環境に重大な支障を生じます。 ② 建築確認審査・指導事務は、建築物の適法性・安全性の確保のため必要な業務で、法令に基づくものです。 ③ 住宅に困窮する者に対して、住宅を提供できる制度は他にありません。
	(5) 効率性	4: 当てはまらない	(理由) コストがかかりすぎているか？ どうしたらコスト、所要時間を縮減できるか？ ① 都市計画法に基づく技術基準等により実施しています。 ② 建築基準法の改正により、民間確認検査機関による建築確認審査及び検査が可能となっています。
	(6) 総合評価	7: 拡充	(今後の方向内容) ① 開発行為等については、良好な生活環境の整備を促進するため今後も事業の推進をします。 ② 市内建築物の安全性が確保されるとともに、違反建築物の発生防止により安全性が向上されるため今後も事業の推進をします。 ③ 市営住宅及び入居者の状況により、必要に応じた修繕を随時行います。大規模修繕については、VE活動によりコスト削減を図ります。

7. 改革・改善案	(1) 改革・改善の方向	① 鎌ヶ谷市宅地開発指導要綱のうち手続きに関する事項の条例化に向けて調査及び検討を行います。 ② 建築基準法及び建築関連法令の建築物の耐震・省エネ対応を含めた質の確保を目指した法令の施行に対応していく必要があります。 ③ 公営住宅を住宅セーフティネットとして位置付けているので、コスト削減を含む住宅施策確立が必要となり民間管理委託も含め総合的に検討を行います。
	(2) 改革・改善案の概要 ※指標改善の根拠とコストを示す	① 鎌ヶ谷市宅地開発指導要綱のうち手続きに関する事項について、条例化をすることにより納得性の向上を図ります。 ② 特定行政庁への移行を視野に入れた組織体制の強化を図る必要があります。 ③ 家賃徴収業務の民間委託や市営住宅等長寿命化計画において検討を行い、方針を策定する必要があります。
	(3) 改革・改善案の問題要因と克服策	① 近隣市の状況調査アンケート結果に基づき、課題の抽出等を行います。 ② 定員適正化計画及び組織検討委員会において検討の必要があります。 ③ 住宅セーフティネットにおける公営住宅のあり方について整理する必要があります。
	(4) 改革・改善案導入の考え方 ※施策担当マネージャー所感	① 市民の意向や景気動向を踏まえながら、条例化の必要性について検討が必要と考えます。 ② ③ 建築技術職員の確保及び営繕業務も含め組織の整理統合を図り、業務の純化による組織再編及び人的資源の有効活用が必要と考えます。

8. 成果とコストの方向性	成果の方向性	向上		○	
	コストの方向性	維持			
		低下			
		縮減	維持	増加	

成果とコストの方向性に関する説明  
 当該施策の推進により、住宅環境が快適で安心・安全に整備されます。

※評価検討(1)～(5) 1: 低い、2: 普通、3: 高い、4: 当てはまらない  
 ※総合評価検討(6) 1: 終了、2: 廃止、3: 休止、4: 縮小、5: 改善、6: 現状維持、7: 拡充  
 1: 終了: 事業が完了したので、終了する  
 2: 廃止: 事業を廃止する  
 3: 休止: 再開を前提に休止する  
 4: 縮小: 好ましくない状況なので、規模を縮小する  
 5: 改善: 事業実施方法等について、改善した上、継続する  
 6: 精査・検証: 精査・検証の上、継続する  
 7: 拡充: 重点的に資源を配分し、規模を拡大する