

事務事業調書

平成27年度

事業No	563	課	南明治整備課	係	換地係	起案者	高橋宏幸
						決裁者	鳥居純
事務事業名	南明治第一土地区画整理事業				事業種別	施設整備	

1 事業概要

総合計画体系	3 自然と共生した環境づくり 4 市街地 1 中心市街地 1 都市基盤・環境整備 1 安城南明治土地区画整理事業			予算科目(会計)		一般会計		
				予算科目(款・項・目)		40-20-50		
				総合計画以外の計画		中心市街地活性化基本計画		
				関連する総合計画の施策		3-4-1-1-2		
				性質区分	特定の市民や団体を対象にしたもの			
根拠法令	有	土地区画整理法						
法定受託事務	無							
公約・議会答弁	有	平19.6一般質問答弁要旨：平20～仮換地設計を行い、速やかに仮換地指定ができるように進める						
陳情・市民要望	有	平18.1花ノ木641人「南明治土地区画整理事業の早期事業化に関する陳情書」、平18.2末広33人「事業促進に						
実施方法	一部委託	委託先	民間企業					
実施期間	開始	平成19年度	経過	8年目	終了	平成38年度	期間	20年
求める成果 (目的)	誰(受益者)が	事業区域内の権利者・住民が			～になる	安全・安心に暮らせる		
事務事業の内容	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善を図るため、住宅の整備、公共施設の整備を総合的に行う事業です。住宅市街地総合整備事業との合併施行により、効率的に市街地整備を進めます。							
改善・対策の履歴	平成24年度 明るさに満ちあふれ皆が穏やかに住める街なみをつくるため、41街区街なみづくり協定書を締結しました。 平成25年度 集団移転を啓発し、5街区と6街区の移転が促進しました。 平成26年度 3街区と4街区の集団移転を実施しました。							

2 事業費(千円)、人員推移(人)

項 目	平成24年度	平成25年度	平成26年度		平成27年度
	(実績)	(実績)	(予算)	(実績)	(予算)
総事業費	982,492	1,842,984	1,783,105	1,586,473	1,935,613
財源計	947,212	1,798,884	1,739,635	1,540,168	1,884,583
財源の内訳	国庫支出金	262,519	664,343	768,781	647,289
	県支出金	3,870	12,465	0	5,085
	市債	339,000	0	643,000	469,000
	その他	100,957	1,116	200,004	531
	一般財源	240,866	1,120,960	127,850	418,263
受益者負担金	281	522	4	531	3
職員人件費 (従事職員数)	35,280 (5.60)	44,100 (7.00)	43,470 (6.90)	46,305 (7.35)	51,030 (8.10)
人事課予算分 人件費	0	0	0	0	0

3 各活動にかかるコスト			年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
活動1	活動名 (活動内容)	事業用地の取得	見込	1,746.00	2,247.00	977.00	1,762.00
			実績	2,498.00	2,619.00	957.00	
	指標名 (単位)	取得面積 (㎡)	活動の総事業費 (千円)	287,406	252,830	113,567	
			活動にかかるコスト (千円)	115.05	96.53	118.70	
活動2	活動名 (活動内容)	協議会への支援	見込	15.00	13.00	17.00	15.00
			実績	15.00	17.00	21.00	
	指標名 (単位)	協議会開催回数 (回)	活動の総事業費 (千円)	10,562	10,716	10,870	
			活動にかかるコスト (千円)	704.13	630.35	517.62	
活動3	活動名 (活動内容)	区画整理物件移転補償契約事務	見込	19.00	23.00	21.00	24.00
			実績	22.00	39.00	33.00	
	指標名 (単位)	契約戸数 (戸)	活動の総事業費 (千円)	488,953	1,203,783	1,245,460	
			活動にかかるコスト (千円)	22,225.14	30,866.23	37,741.21	

4 成果指標と実績の推移			指標名 (単位)	年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
成果1	家屋移転率 (安城南明治第一土地区画整理地区内) (%)			目標	33.00	40.00	47.00	55.00
				実績	31.00	41.00	49.00	
	目標達成年度	目標成果指標値	0.00	達成状況	未達成	達成	達成	
成果2	事業用地の取得率 (債務負担行為その2) (%)			目標	25.00	40.00	55.00	100.00
				実績	35.00	72.00	90.00	
	目標達成年度	平成28年度	目標成果指標値	100.00	達成状況	達成	達成	達成

5 成果1、2以外の成果	
成果	早期移転工事予定箇所の仮換地指定を審議会に諮問し、仮換地指定率が30%から36%となりました。 次年度以降の移転が必要な建物52戸の補償調査を行いました。 借地権者の生活再建が円滑に進むよう、土地所有者との面談の機会を設けました。 区画道路及び水路の築造を行うとともに、仮倉庫の建設を行いました。 まちづくり協議会の活動を支援し、1・5・6街区街なみづくり宣言をとりまとめました。

6 各活動にかかるコストと成果の分析	
内部の取組や外部要因が与えた影響、課題等	
活動コスト	事業用地は、土地開発公社による先行取得のため、取得面積とコストにはタイムラグが生じます。 建物移転補償費等は国の補助を受けておりますが、国費を増額変更することで、より多くの建物移転に努めました。
成果	建設型仮住居のほか地区外に仮住居を借上げることで、集団移転を進めました。併行して、住宅市街地総合整備事業により空家等の老朽住宅の買収除却をすることで進捗率が伸びました。また、地区外で早期に生活再建を希望する権利者に対しても、用地買収や建物補償をすることで移転が促進しました。

7 所属長の改善案	
コスト・成果について、事業の分析を踏まえた具体的な改善案	
早期に事業効果を発現させられるよう、新たな街区において、集団移転をはじめ、効率的な家屋移転計画を策定し、その実現に向け、地権者の理解促進・合意形成に努めます。	

8 方向性	
必要性、効率性、有効性を踏まえた事業の方向性	
維持・継続	重点密集市街地である当地区の居住環境の改善と防災機能の向上を目指し、安心で安全な市街地の形成と既存商店街の活性化を図るため、本事業を推進します。

事務事業調査

平成27年度

事業No	564	課	南明治整備課	係	換地係	起案者	高橋宏幸
						決裁者	鳥居純
事務事業名	住宅市街地総合整備事業				事業種別	施設整備	

1 事業概要

総合計画体系	3 自然と共生した環境づくり 4 市街地 1 中心市街地 1 都市基盤・環境整備 2 密集住宅市街地整備事業			予算科目(会計)		一般会計		
				予算科目(款・項・目)		40-20-50		
				総合計画以外の計画		中心市街地活性化基本計画		
				関連する総合計画の施策		3-4-1-1-2		
				性質区分	特定の市民や団体を対象にしたもの			
根拠法令	有	住宅市街地総合整備事業制度要綱						
法定受託事務	無							
公約・議会答弁	有	H19. 6. 12本会議答弁：コミュニティ住宅第1期整備は地区外に建設する計画である。						
陳情・市民要望	有	土地区画整理事業との合併施行であり、陳情・要望は、南明治第一土地区画整理事業と共通						
実施方法	一部委託	委託先	民間企業					
実施期間	開始	平成18年度	経過	9年目	終了	平成27年度	期間	10年
求める成果 (目的)	誰(受益者)が	住宅市街地総合整備事業区域内の権利者・住民が			～になる	災害に強く良好な住環境で暮らせる		
事務事業の内容	既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善を図るため、住宅の整備、公共施設の整備を総合的に行う事業です。具体的には老朽住宅除却、集会所、耐震性貯水槽、道路、ポケットパーク、仮設住宅、共同建替促進、コミュニティ住宅供給を行います。土地区画整理事業との合併施行により、効率的に市街地整備を進めます。							
改善・対策の履歴	平成25年度 平成26年度	早期に使用可能な仮換地に変更することで、コミュニティ住宅の建設用地を確保しました。 センターゾーン共同化事業の事業者を選定し、事業計画を承認しました。 コミュニティ住宅建設用地を取得し、設計業務が完了しました。						

2 事業費(千円)、人員推移(人)

項 目	平成24年度	平成25年度	平成26年度		平成27年度
	(実績)	(実績)	(予算)	(実績)	(予算)
総事業費	189,174	286,927	571,809	432,154	554,960
財源計	177,834	270,547	546,609	410,104	540,155
財源の内訳	国庫支出金	76,786	114,905	220,500	193,680
	県支出金	0	0	0	0
	市債	64,000	0	202,000	169,000
	その他	2,193	2,243	2,191	2,072
	一般財源	34,855	153,399	121,918	45,352
受益者負担金	2,193	2,243	2,191	2,072	2,158
職員人件費 (従事職員数)	11,340 (1.80)	16,380 (2.60)	25,200 (4.00)	22,050 (3.50)	14,805 (2.35)
人事課予算分 人件費	0	0	0	0	0

3 各活動にかかるコスト			年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
活動1	活動名 (活動内容)	老朽建築物等の物件移転 補償契約事務	見込	5.00	5.00	9.00	5.00
			実績	4.00	11.00	6.00	
	指標名 (単位)	契約件数(戸)	活動の総事業費(千円)	168,465	204,022	207,811	
			活動にかかるコスト(千円)	42,116.25	18,547.45	34,635.17	
活動2	活動名 (活動内容)	老朽建築物等の物件補償 調査	見込	8.00	7.00	30.00	8.00
			実績	14.00	20.00	38.00	
	指標名 (単位)	調査件数(戸)	活動の総事業費(千円)	8,849	20,354	41,286	
			活動にかかるコスト(千円)	632.07	1,017.70	1,086.47	
活動3	活動名 (活動内容)		見込				
			実績				
	指標名 (単位)		活動の総事業費(千円)				
			活動にかかるコスト(千円)				

4 成果指標と実績の推移

指標名(単位)				年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
成果1	コミュニティ住宅の供給戸数(戸)			目標	60.00	70.00	79.00	89.00
				実績	12.00	12.00	12.00	
	目標達成年度	平成27年度	目標成果指標値	89.00	達成状況	未達成	未達成	未達成
成果2	老朽住宅除却件数の累計(戸)			目標	94.00	98.00	110.00	117.00
				実績	93.00	104.00	110.00	
	目標達成年度		目標成果指標値	0.00	達成状況	未達成	達成	達成

5 成果1、2以外の成果

成果	町内会集会所の移転促進のため、仮換地指定を行い、設計業者の選定や資金計画の作成を支援しました。センターゾーン共同化事業の事業者選定や事業計画の承認、等価交換契約締結を支援しました。コミュニティ住宅の設計業務が完了しました。
----	---

6 各活動にかかるコストと成果の分析

内部の取組や外部要因が与えた影響、課題等	
活動コスト	町内会集会所の建設支援にあたり、コンサルを派遣しておりましたが、設計業者選定後は設計業者にコーディネートをしてもらうことで活動費を削減しました。
成果	物件補償調査を目標以上に実施しました。その際に権利者の生活再建に対する意向を把握することができました。センターゾーン共同化事業の設計、建築確認申請が完了し、シンボリックなマンションが建設されます。センターゾーン組合員以外の権利者もマンション取得する意向があることを伺いました。

7 所属長の改善案

コスト・成果について、事業の分析を踏まえた具体的な改善案
早期に事業効果を発現させられるよう、新たな街区において、集団移転をはじめ、効率的な家屋移転計画を策定し、その実現に向け、地権者の理解促進・合意形成に努めます。併せて、センターゾーン共同化事業と町内会集会所の建設にあたり、事業施行者等と連携して計画通りに事業が進み、権利者の移転が促進するように支援してまいります。

8 方向性

必要性、効率性、有効性を踏まえた事業の方向性	
維持・継続	重点密集市街地である当地区の居住環境の改善と防災機能の向上を目指し、安全で安心な市街地の形成と既存商店街の活性化を図るため、本事業を推進します。