

平成 24 年度

# 施設評価調書

施設の名称……丸山市営住宅

所管担当課……建設課

平成 24 年 7 月

平成 24 年度

施設名（愛称名） 丸山市営住宅

番号 72

## 設置目的の達成度

### 1 計画(Plan)と実績(Do)

設置目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。					
運営事業名	H22 年値	H23 年目標値	H23 年実績値	対前年比	目標達成率	評価
市営住宅維持管理事業	1,151,000	1,257,200	1,083,200	94.1%	86.1%	C
設置目的に対する総合評価						
目的達成度の評価基準	家賃収入率を目標達成度の評価基準とする。収入率は実績値÷目標値で定義する。 目標値：住宅使用料の年度末調停済額（過年度分を含む） 実績値：住宅使用料の年度末収入済額（過年度分を含む） A：95%～100% B：90%～95% C：85%～90% D：80%～85% E：0%～80%					

### 2 現状分析(Check)

運営事業の意義と現状	年々減少する家賃収入に対して維持費は増加傾向にあり、施設の維持管理が困難になってきている。なお、うつぎ原、柳原及び丸山の3住宅については用途廃止し、統合・移転（新住宅建設）の計画がある。
上記の原因	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経年による家賃額（調定額）の減少</li> <li>・ 退去による家賃収入の減少</li> <li>・ 老朽化による維持費の増加</li> </ul>

### 3 次年度以降への改善点(Action)

具体的な改善方策	新住宅建設計画のため、入居者にはなるべく早く退去してもらう。		
H24 年度運営事業と目標値	運営事業名	H24 年度目標値	備考
	市営住宅維持管理事業	1,192,000	住宅使用料調定額（過年度分を含む）

※参考 前年度までの運営事業の実績値と評価

運営事業名	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度
総合評価	C	D	D	C
市営住宅維持管理事業	1,274,400	1,149,400	1,130,100	1,083,200
	C	D	D	C

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 丸山市営住宅

番号 72

## 効 率 性

### 1 計画(Plan)と実績(Do)

効率性指標		H22 年度値	H23 年目標値	H23 年実績値	対前年比	目標達成率
①利用単位 当たり経費	A 施設総利用 者数等	39 戸	36 戸	36 戸	92.3%	100%
	B 年間経費 (除く収入)	9,341,741 円	8,067,025 円	9,076,437 円	97.1%	88.8%
	B/A	239,531 円/戸	224,084 円/戸	252,123 円/戸	105.2%	88.8%
②光熱水費						
③消耗品費						
効率性指標の考え方等		A 目標：住宅における入居可能な最大戸数 実績：入居戸数 B 目標：過去 3 ヶ年 (直近) の年間経費うち最も低い数値のもの 実績：年間経費				

### 2 現状分析(Check)

効 率 性 の 現 状	
----------------	--

### 3 次年度以降への改善点(Action)

具 体 的 な 改 善 方 策			
H23 年度効率性 の 目 標 値	①利用単位当たり経費 B/A		
	②光熱水費		
	③消耗品費		

※参考 前年度までの効率性指標

効率性指標		H 年度	H 年度	H 年度	H 年度
①利用単位 当たり 経費	目標値				
	A実績値				
	B実績値				
	B/A				
	対前年比				
	目標達成率				
②光熱水費	目標値				
	実績値				
	対前年比				
	目標達成率				
③消耗品費	目標値				
	実績値				
	対前年比				
	目標達成率				

平成 24 年度
----------

施設名（愛称名）	丸山市営住宅
----------	--------

番号	72
----	----

#### 4 その他の指標

受益者負担 の適正性	区 分	説 明	単 位	H21 年度	H22 年度	H23 年度
	①使用料原価	1 m <sup>2</sup> 1 時間当たりの原価	円	円	円	円
	②稼動割原価率	年間経費を年間収入で賄えない比率	%	%	%	%
	③ 1 m <sup>2</sup> 1 時間 適正使用料	① ②	円	円	円	円
	④ 現行 1 m <sup>2</sup> 1 時間使用料 の平均					
	⑤適正化計画		地域住宅計画			

運営に掛か る税負担 (市民負担)	年度		H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度(予算)
	人口（4月1日：人）		25,549	25,217	24,881	24,515
	人口 1 人あ たり(円/人)	運営経費（収入除く）	317	370	364	381
		年間総経費	272	324	321	333

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 丸山市営住宅

番号 72

### 利用者満足度調査

実施の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	調査の方法	アンケート		H 年度調査数	件
○貸館利用者向け						
1 調査結果						
設問	回答種類	H 年度回答数	H 年度回答数	H 年度回答数		
	1					
	2					
	3					
	1					
	2					
	3					
	1					
	2					
	1					
	2					
	1					
	2					
※今年度寄せられたクレーム等						
2 調査結果から読み取れること						
3 次年度以降への改善点						

### 施設修繕計画及び備品購入計画

破損年度	全ての破損した箇所・備品名	経費見積	修繕・買換等 予定年度	備考 (修繕済年度等)
※今後想定される維持管理事項				

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 丸山市営住宅

番号 72

**管理運営上のその他評価項目**

<p>当該施設の必要性</p> <p>廃止、休止等の可能性</p> <p>施設の設置目的変更の可能性</p>	<p>丸山住宅全体が民間土地所有者からの借地であり、市営住宅全体の事業費の半分以上が借地料として毎年支払われている。また、実際に丸山住宅で生活している入居者の家賃は約 2,400 円/月であり、入居者の負担と経費のバランスが取れていない。他の市営住宅の家賃収入を借地料に充てている状態である。建物も老朽化し、耐震面でも不安がある。</p> <p>市としては、早急な借地の返還と用途廃止（解体工事）を進めていきたいと考えている。平成 19 年度に 5 戸取り壊し、借地の一部を返還した。今後は地域住宅計画に沿って計画的な用途廃止を進めていく。</p>
<p>民間による管理運営の可能性</p> <p>今後の管理運営主体の見込み</p> <p>行政関与の妥当性</p>	<p>上記の理由により民間による管理は考えていない。</p>
<p>施設の管理運営と経費の妥当性</p>	<p>家賃収入が年間 110 万円前後であるのに対し、支出は 900 万円前後（借地料 700 万円＋人件費 200 万円＋その他）であり、経営効率は非常に悪い。</p>
<p>施設の性質や実費経費からみた受益者負担の妥当性</p>	<p>家賃だけで見た場合、1 人当たり 2,422 円/月なので入居者の負担はかなり低い。築年数や老朽化の程度を考慮すれば妥当であると言えなくもない。算出方法は公営住宅法で定められているため額を上げることもできない。</p>
<p>その他の管理運営上の課題</p>	<p>用途廃止の計画があるので入居者の退去を促さなくてはならないが、対象住宅の入居者全員が新住宅に入居することは恐らく不可能であるため、新住宅に入居する人・しない人をどのように振り分けるか、入居できなくなる人の住宅をどう補償するのかといった課題がある。</p>
<p>【参考】 市内や賀茂郡内の類似施設の管理運営状況等</p>	

**平成 年度 実施運営事業内容**

運営事業名	事業内容	次年度に向けての改善事項

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 丸山市営住宅

番号 72

## 施設の概要

1 施設名 (愛称名)	丸山市営住宅		2 担当課 担当係	建設課 都市住宅係					
3 所在地	下田市丸山 516 番地 他		4 設置年月	昭和 31 年 4 月 1 日					
5 総合計画の 位置付け	I 美しいまちづくり		2 身近な生活環境づくり		4 住宅				
	基本目標		安心・安全な生活を守るため、市営住宅の整備や住宅の耐震化の支援を推進します。						
	基本目標を実現するための施策		項目 市営住宅の整備		内容				
6 設置目的	住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。								
7 設置根拠	下田市営住宅条例								
8 施設の概要	施設の概要		敷地面積 15,416 m <sup>2</sup>						
			戸数 69 戸 (木造平家建) 【内政策空家 33 戸】 昭和 30 年度 18 戸【9 戸】 居住世帯数 9 世帯 昭和 31 年度 14 戸【7 戸】 居住世帯数 6 世帯 昭和 32 年度 17 戸【7 戸】 居住世帯数 9 世帯 昭和 34 年度 20 戸【7 戸】 居住世帯数 12 世帯 入居戸数 36 戸						
	実施事業の概要								
	料金体系		料金区分	家賃は入居者の収入によって毎年度変動する (しない場合もある。)					
				主な料金	種別	単位	昼	夜	昼夜
			住宅使用料		円/戸・月			2,422	平均
			減免内容	(家賃の減免又は徴収猶予) 第 16 条 市長は、次の各号のいずれかに該当する特別の事情がある場合においては、家賃の減免又は徴収の猶予を必要と認める者に対して市長が定めるところにより当該家賃の減免又は徴収の猶予をすることができる。 (1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。 (2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。 (3) 入居者又は同居者が災害により著しい損害を受けたとき。 (4) その他前 3 号に準ずる特別の事情があるとき。					
	利用料金制度	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無							
	施設運営方法		<input checked="" type="checkbox"/> 直接運営						
<input type="checkbox"/> 指定管理者制度 →			指定管理者						
直接従事職員		<input type="checkbox"/> 一部委託 →							
		委託内容							
9 市内の類似施設		下田市職員数 0.815 人 (市営住宅全体 2+1/3 人×戸数割 36/103)							
		下田市所有 うつぎ原住宅 柳原住宅 大沢住宅 上河内住宅							

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 丸山市営住宅

番号 72

	民間所有	共同住宅					
10 取得費等の情報 (単位：円)	取得費及び財源内訳		平成 22 年度末残高		(備考) 減価償却の方法 ・ 定額法 ・ 残存価 1 円 ・ 新設翌年度から償却 ・ 耐用年数 耐用年数経過により評価残高 1 円		
	土地取得費		土地残高				
	建物取得費		建物減価償却後残高	1 円			
	財源内訳						
	国・県支出金						
	市債		市債残高				
	一般財源						
	寄附金等						
	物品(*万円以上)		物品減価償却後残高				
11 年間経費等推移 (単位：円)	区 分		H21 年度決算	H22 年度決算	H23 年度決算	H24 年度予算	
	収入	現年度住宅使用料	1,149,400	1,130,100	1,046,400	1,015,200	
		過年度住宅使用料	0	20,900	36,800	176,800	
	収入合計		1,274,400		1,083,200	1,192,000	
	支出	1 節 報酬	0	0	0	0	
		7 節 賃金	0	0	0	0	
		9 節 旅費	5,353	7,156	5,592	16,100	
		11 節 需用費	52,095	75,185	95,848	189,000	
		12 節 役務費	107,579	106,484	106,474	111,889	
		13 節 委託料	0	0	0	0	
		14 節 使用料及び賃借料	7,109,829	7,110,080	7,110,344	7,112,550	
		15 節 工事費	0	0	0	0	
		16 節 原材料費	0	0	0	0	
		19 節 負担金補助及び交付金	13600	13,600	14,500	17,000	
	支出合計		7,288,456	7,312,505	7,332,758	7,446,539	
	減価償却費		0	0	0	0	
	市債利子		0	0	0	0	
	職員人件費		820,000	2,029,236	1,743,679	1,909,018	
下田市負担年間総経費		6,959,056	8,190,741	7,993,237	8,163,557		
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収入、支出については丸山住宅のみの経費</li> <li>・ 人件費は実額を算出、記載 (正職員・嘱託職員等の人件費総額)</li> </ul>						
12 施設利用状況等の推移	利用状況	利用年度	H21 年度決算	H22 年度決算	H23 年度決算	H24 年度予算	
		利用者数	39 人	39 人	39 人	36 人	35 人
			0 人	0 人	0 人	0 人	0 人
			39 人	39 人	39 人	36 人	35 人
	参考：利用単位当たり市負担額		178,437 円/人	210,019 円/人	222,034	233,244	
	算出方法：11 欄の「下田市負担年間総経費」÷利用者数						
休館日	なし						
使用時間							

(参考資料)