

平成 24 年度	施設名 (愛称名)	上河内市営住宅	番号	75
----------	-----------	---------	----	----

平成 24 年度

施設評価調書

施設の名称……上河内市営住宅

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） 上河内市営住宅

番号 75

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	4,435,680	4,435,680	4,219,200	95.1%	95.1%	A
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。
上記の原因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経年による家賃額（調定額）の減少 ・ 老朽化による維持費の増加 ・ 滞納額の増加

3 次年度以降への改善点(Action)

具体的な改善方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的に施設の修繕を行う。 ・ 滞納者に対する督促を強化する。定期的な督促を行い、それでもなお納付状況に改善が見られない場合は、住宅の明渡し請求を行い強制退去させる。 		
H23 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	3,590,320	住宅使用料調定額（過年度+現年度）

※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	A	A	B	A
市営住宅維持管理事業	4,520,500	4,718,900	4,435,680	4,219,200
	A	A	B	A

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 上河内市営住宅

番号 75

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	29 戸	29 戸	29 戸	100%	100%
	B 年間経費 (除く収入)	3,173,142 円	1,488,363 円	4,079,661	128%	55.5%
	B/A	109,418 円/戸	51,322 円/戸	140,677 円/戸	128%	55.5%
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）	上河内市営住宅
----------	---------

番号	75
----	----

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 ² 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 ² 1 時間 適正使用料	① ②	円	円	円	円
	④ 現行 1 m ² 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）	88.6	125.8	163.9	682.3
		年間総経費	-96.0	-50.1	-5.6	828.7

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 上河内市営住宅

番号 75

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)
22	ガス設備			
22	地デジ対応ブースターユニット			平成 22 年度設置済
	給排水設備		H24	
	電気設備		H24	
※今後想定される維持管理事項				
<ul style="list-style-type: none"> ・ 排水管の詰まり、漏水 ・ ガス管の老朽化による交換 ・ 電気設備の更新 				

平成 24 年度

施設名（愛称名） 上河内市営住宅

番号 75

管理運営上のその他評価項目

当該施設の必要性 廃止、休止等の可能性 施設の設置目的変更の可能性	借地ではあるが、借地料は上河内住宅の家賃収入だけで足りているため、金銭的な問題はない。閑静な場所にある一方で駅やホームセンターにも近く、居住施設としては地理的にも恵まれている。 建物としては、耐震性があり日照通風もいいが老朽化が目立ち、特に排水系統のトラブルが多い。 今後も引き続き維持管理していく。
民間による管理運営の可能性 今後の管理運営主体の見込み 行政関与の妥当性	規模や戸数、築年数などを考慮しても民間に管理を委託するほどではない。
施設の管理運営と経費の妥当性	老朽化により修繕すべき箇所が多く、特に給排水系統のトラブルが多い。修繕費は大沢住宅に次いで多い。平成 24 年度には地域住宅計画に基づいて給排水及び電気設備の大規模改修を行う予定。
施設の性質や実費経費からみた 受益者負担の妥当性	家賃は平均 12,770 円。築年数や住宅の間取りなどを考えても設置目的の「低廉な家賃で賃貸」を満足している。家賃収入で支出をまかなえており、妥当性は十分である。
その他の管理運営上の課題	敷地は駐車スペースとして使われているが、「広場」という扱いであるため、駐車場使用料は徴収していない。しかし、車庫証明が出ないなど入居者にとってデメリットもある。住民の中には駐車場化を望む声もあるが、上河内住宅全体の総意ではないため、駐車場化にはまず住民と対話が必要であると考えている。
【参考】 市内や賀茂郡内の類似施設の管理運営状況等	

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) 上河内市営住宅

番号 75

施設の概要

1 施設名 (愛称名)	上河内市営住宅		2 担当課 担当係	建設課 都市住宅係					
3 所在地	下田市河内 721 番地の 5		4 設置年月	昭和 48 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 2,120 m ²						
			戸数 30 戸 昭和 47 年度建築 (中耐 5) 居住世帯数 29 世帯 (空家 1 戸使用不可)						
	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	備考
				住宅使用料	円/戸・月			12,770	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						
<input type="checkbox"/> 一部委託 →			委託内容						
直接従事職員		下田市職員数 0.656 人 (市営住宅全体 2+1/3 人×戸数割 29/103)							
9 市内の類似施設	下田市所有		うつき原住宅 柳原住宅 丸山住宅 大沢住宅						

平成 24 年度

施設名 (愛称名) 上河内市営住宅

番号 75

	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)		
	土地取得費		土地残高		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 47 年(~H32.03)		
	建物取得費	不明	建物減価償却後残高	不明			
	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	現年度使用料	4,500,400	4,403,400	4,207,100	3,070,800	
		過年度使用料	218,500	32,280	12,100	519,520	
	収入合計		4,520,500	4,718,900	4,219,200	3,590,320	
	支出	1 節 報酬	0	0	0	40,000	
		8 節 報償費	0	0	0	0	
		9 節 旅費	3,981	5,321	4,505	12,420	
		11 節 需用費	433,208	437,614	1,252,129	145,800	
		12 節 役務費	110,614	109,800	69,071	73,290	
		13 節 委託料	105,000	105,000	47,578	145,000	
		14 節 使用料及び賃借料	986,119	993,706	993,960	997,030	
		15 節 工事費	0	0	294,000	21,000,000	
		16 節 原材料費	3,034	0	0	5,000	
		19 節 負担金補助及び交付金	13,600	13,600	14,500	17,000	
	支出合計		1,655,556	1,665,041	2,675,743	22,435,540	
	減価償却費		0	0	0	0	
	市債利子		0	0	0	0	
職員人件費		610,000	1,508,101	1,403,918	1,472,070		
下田市負担年間総経費		-2,453,344	-1,263,538	-139,539	20,317,290		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収入、支出については上河内住宅のみの経費 ・ 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) 						
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	市内	29 人	29 人	29	27 人
			市外	0 人	0 人	0 人	0 人
			合計	29 人	29 人	29	27 人
	参考：利用単位当たり市負担額	-84,598 円/人	-43,570 円/人	-4,811	752,492 円/人		
	算出方法：11 欄の「下田市負担年間総経費」÷利用者数						
休館日							
使用時間							

(参考資料)