

平成20年度
--------

施設名(愛称名)	丸山市営住宅
----------	--------

番号	72
----	----

平成20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20年7月

平成20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	下田市中516番地		4 設置年月	昭和31年4月1日		
5 総合計画の 位置付け	ヒト・モノ・コトの豊かな 交流づくり		身近な生活環境づくり		住宅	
	施 策 体 系		住宅の供給		市営住宅の整備	
	主 要 事 業		市営住宅建設事業&管理運営		市営住宅の管理運営	
6 設置目的	住宅に困窮する低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。					
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) 昭和30年度 18戸 居住世帯数 9世帯 昭和31年度 14戸 居住世帯数 7世帯 昭和32年度 17戸 居住世帯数 10世帯 昭和33年度 20戸 居住世帯数 14世帯			
	実施事業 の概要					
	料金体系	料金区分	入居者の収入によって変動する。そのため毎年使用料が変動する場合もある。			
		主な 料金	(家賃の決定) 第14条 市営住宅の毎月の家賃は、毎年度、次条第3項の規定により認定された収入(同条第4項の規定により更正された場合には、その更正後の収入。第27条において同じ。)に基づき、近傍同種の住宅の家賃(第3項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で政令第2条に規定する方法により算出した額とする。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第34条第1項の規定による請求を行ったにもかかわらず、入居者がその請求に応じないときは、当該市営住宅の家賃は近傍同種の住宅の家賃とする。 2 政令第2条第1項第4号に規定する事業主体の定める数値は、市長が別に定めるものとする。 3 第1項の近傍同種の住宅の家賃は、毎年度、政令第3条に規定する方法により算出した額とする。			
		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罹ったとき。 (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	有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/>			
	施設運営 方法	<input checked="" type="checkbox"/> 直接運営				
		指定管理者制度		指定管理者		
		一部委託		委託内容		
直接従事職員	下田市職員数 0人 (事務的経費を除いたため) 委託団体職員数					
9 市内の 類似施設	下田市所有	柳原住宅 うつぎ原住宅 大沢住宅 上河内住宅				
	民間所有	共同住宅				

平成20年度	施設名(愛称名)	丸山市営住宅	番号	72
--------	----------	--------	----	----

10 取得費等の情報 (単位:円)	取得費及び財源内訳		平成19年度末残高			(備考) 減価償却の方法 ・ 定額法 ・ 残存価格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	0		
	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		H17年度決算	H18年度決算	H19年度決算	H20年度予算
	収入	住宅使用料	1,329,000	1,213,800	1,220,000	1,274,400
		住宅使用料過年度	22,400	17,100	0	217,700
	収入合計		1,415,600	1,351,400	1,220,000	1,492,100
	支出	1節 報酬	56,000	0	0	0
		7節 賃金	0	0	0	0
		9節 旅費	14,664		8,000	
		11節 需用費	883,661	173,555	569,163	
		12節 役務費	336,017	4400	4400	
		13節 委託料	89,250	0	0	0
		14節 使用料及び賃借料	8,656,600	7,556,800	7,258,400	7,109,400
		15節 工事費	0	0	2,081,130	0
		16節 原材料費	2,835	0	0	0
		19節 負担金等	78,000	15,600	15,600	15,600
	支出合計		10,117,027	7,750,355	9,936,693	7,125,000
	人件費(市職員)		691,424	0	0	0
	減価償却費		0	0	0	0
	市債利子		0	0	0	0
	下田市負担年間総経費		9,392,851	6,398,955	8,716,696	11,443,000
	備考	収入については丸山住宅のみ、平成18年度以降の支出については丸山住宅のみの経費で平成17年度は市営住宅全体の経費 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) 平成20年度予算は市営住宅全体で予算金額が計上されているため明記不可				
12 施設利用状況等の推移	利用状況	利用年度	H17年度決算	H18年度決算	H19年度決算	H20年度
		管理戸数	74戸	74戸	69戸	69戸
		利用戸数	46戸	44戸	42戸	40戸
		空家戸数	28戸	30戸	27戸	29戸
		参考:利用単位当たり市負担額		145,430円	207,540円	
	算出方法:11欄の「下田市負担年間総経費」÷利用戸数 空家に対しては全く負担していないため、利用戸数を採用					
	休館日	なし				
使用時間	特に制限無し					
13 利用者満足度調査	実施の有無	有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>		調査結果		
	直近の実施時期					
	調査手法					
	調査数					

平成20年度

施設名（愛称名） 丸山市営住宅

番号 72

## 業績評価

### 1 目標達成度

目標達成度	区分	単位	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
	住宅使用料の目標値	円	1,517,200	1,421,000	1,437,700	1,492,100
	" の実績	円	1,351,400	1,230,900	1,220,000	
	目標達成度	%	89	86	84	
選択した指標	成果指標					
	<input checked="" type="checkbox"/> 成果指標の代替指標					
指標選択の理由	目標達成度を選定する指標として同指標を選択した理由					
	住宅を供給する事業主体としては空家が発生した段階で新入居者を募集することが適当であるが、この住宅については老朽化により新入居者を募集していない。そのため成果指標として考えられる年間供給戸数をしめすのではなく、入居者の公平性に着目した各年度の住宅使用料実績を代替指標としている。					
指標設定の考え方	区分	指標名	指標の考え方			
	成果指標					
	代替指標	住宅使用料	現年分と過年分の合計			

（参考）

活動指標（施設の目的を達成するための具体的な手段におけるそれぞれの達成度合を把握できる指標）

活動指標		区分	単位	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
活動指標	目標指標	目標値					
		実績値					
		達成度					
	目標指標の考え方						
活動指標	目標指標	目標値					
		実績値					
		達成度					
	目標指標の考え方						
活動指標	目標指標	目標値					
		実績値					
		達成度					
	目標指標の考え方						

平成20年度

施設名(愛称名) 丸山市営住宅

番号 72

## 2 効率性

効率性	区分	説明	単位	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
	施設の総利用戸数等		戸	46戸	44戸	42戸	40戸
	年間経費	施設の事業費・運営費および人件費の合計額	円	10,117,027	7,750,355	9,936,693	
	利用単位当たり経費	÷	円/戸	219,935	176,144	236,879	
総利用者数等の考え方 施設の総利用総数等について用いた指標について記載してください。			備考 コスト評価項目に関して留意事項、補足項目等があれば記載してください。		丸山市営住宅の施設総戸数は、69戸となっている。上記の欄に記載されている戸数は、実利用戸数です。		

その他の指標			区分	単位	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度
目標指数	目標指数	目標値						
		実績値						
		達成度						
	目標指数の考え方							
目標指数	目標指数	目標値						
		実績値						
		達成度						
	目標指数の考え方							
目標指数	目標指数	目標値						
		実績値						
		達成度						
	目標指数の考え方							

受益者負担の適正性	区分	説明	単位	H17年度	H18年度	H19年度
	有料部分の年間借地料	使用料等を徴収する部分の年間借地料	円	7,556,800	7,556,800	7,258,400
	受益者負担額	施設の本来の目的による使用料等の年間総額	円	1,351,400	1,230,900	1,220,000
	受益者負担比率	÷	%	17.88%	16.28%	16.81%
	補正受益者負担額	減免者より正規の料金を徴収したと仮定した場合の受益者負担額	円	-	-	-
	補正受益者負担比率	÷	%	-	-	-

平成20年度	施設名(愛称名)	丸山市営住宅	番号	72
--------	----------	--------	----	----

## 施設の現状分析

判断視点項目		施設の状況	
施設方向性の判断視点	施設の設置目的が時代のニーズに適合しているか	設置目的に沿った利用がされているか	概ね目的に沿った利用がされている。
		住民の福祉の向上に対し、どのように寄与しているか	家賃は民間賃貸住宅よりは低廉である。
		将来に亘り必要な施設として住民の期待を高めていけるか	老朽化が激しく、困難である。
	施設が十分に利用されているか	施設の修繕計画はどうなっているのか	用途廃止の計画のため修繕計画はない。
		施設の運営方法と利用者の情報交換はどのようにされてきたのか	特になし
	施設の管理運営主体が施設の利用目的から判断して適切であるか	同様の施設の設置がされているなど競合していないか	していない
		民間においても十分可能な施設なのか	現状では不可能と思われる。
	使用料、利用者数、支出額、市負担額が適正であるか	使用料の算定に当たり実費経費と住民福祉の向上の比較はどうなのか	使用料算定は公営住宅法による。
		同種施設との比較、近隣施設との比較はどうなのか	低廉な使用料である。
		計画上の利用者数と実際の利用者数の違いはどうなっているのか	
		施設の耐用年数は何年有るのか	なし
		施設の今後の維持経費の算定はどうなのか	用途廃止予定のため維持経費の算定はしていない。
行政規模からの判断視点	施設の管理運営に係る経費が財政規模からして適正か	施設の管理運営の経費支出が下田市の行政経営からして妥当なのか	妥当とは思われない。
		現行の管理運営を今後も継続していくことが適切か	設置者責任において継続していくことは困難と判断し、用途廃止予定
	地域的な施設配置のバランスは適正か	旧町村単位における施設配置の見直しはされているのか	特にされていない
	施設の統廃合が可能な施設はないのか	施設統合が出来る施設の組み合わせは有るのか	なし
		老朽化と施設維持の比較から改築廃止をどう考えていくのか	現入居者が退去しだい用途廃止
		地域、民間に譲渡できないのか	方針は明確なので譲渡しない。
		施設の目的の範囲を拡大することにより統廃合可能にならないか	不可能
その他			

平成20年度

施設名(愛称名) 丸山市営住宅

番号 72

### 見直しの方策

評価種別		改善・見直しの方策案
市民と行政の役割分担評価	行政関与の妥当性	用途廃止の方針のためそのまま管理していくことが必要と思われる。
	受益者負担の妥当性	築年数等も考慮すれば現在の家賃(平均月当たり2,600円)は妥当なのではと思われる。
	実施主体の妥当性	用途廃止で検討しているので実施主体は市で妥当
	廃止・休止・縮小・外部委託化・民営化などの方向性	廃止予定
業績評価	利用者数等の目標数値及び利用者向上策など	入居者はなるべく早く退去してもらう
	執行方法の見直しなどの効率化のための目標及び方策	効率化よりも用途廃止
	受益者負担の現状及び適正化のための方策など	家賃は公営住宅法に基づいて定めている。平均月3,000円なので負担は軽いと思われるが、家賃の額を上げることもできないと思われる。用途廃止の方針を進めていく。
アンケート調査等	市民アンケート調査等の結果	なし
サービス面等	サービスの迅速性や利便性など	
	利用者満足度の観点からのサービス提供の質の改善方法	

### 平成19年度事業内容及び見直し事項

事業内容	解体工事 A = 193 m <sup>2</sup> (用途廃止した空家5戸) 借地返還(年間借地料 447,400円)
見直し事項	

平成20年度	施設名(愛称名)	丸山市営住宅	番号	72
--------	----------	--------	----	----

### 施設懸案事項

No.	懸案事項	改善経費	備考
1	借地の返還		19年度に一部返還
2	解体工事費の算出	2,081,130	19年度一部実施
3	空き家の廃屋化		
4	認定外道路付け替え	調査中	
5	火災警報器設置工事	290,000	21年度実施予定
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			

### 今後の方向性

今後の方向性	<p>充実</p> <p>効率化等による見直し</p> <p>現状のまま継続等</p> <p>縮小等による見直し</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 統廃合を進める</p>	<p>(具体的な内容)</p> <p>丸山住宅全体が土地所有者からの借地であり、毎年市営住宅全体の事業費の半分以上が借地料として支払われている。また実際に丸山住宅で生活している入居者の家賃は月 2,600 円前後であり、入居者の負担と経費のバランスが取れていない現状がある。他の市営住宅の家賃収入を借地料返還にまわしているような状態。耐震上も不安。</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戸取壊し、借地の一部を返還。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>
--------	---	---