

平成20年度	施設名(愛称名)	上河内市営住宅	番号	75
--------	----------	---------	----	----

平成20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20年7月

平成20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	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 2,120 m <sup>2</sup>				
		戸数 30 戸 昭和 47 年度建築(中耐 5) 居住世帯数 28 世帯(空家 2 戸募集準備中)				
	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	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 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 丸山住宅 大沢住宅				
	民間所有	共同住宅				

平成20年度	施設名(愛称名)	上河内市営住宅	番号	75
--------	----------	---------	----	----

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 47年(～h32/3)
	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	現年度住宅使用料	4,462,885	4,473,000	4,240,400	4,396,800
		過年度住宅使用料	464,600	170,900	59,100	342,200
	収入合計		4,927,485	4,643,900	4,299,500	4,739,000
	支出	1節 報酬	56,000	56,000	10,000	20,000
		7節 賃金	0	0	0	0
		9節 旅費	14,664			
		11節 需用費	883,661	770,228	421,238	
		12節 役務費	336,017	30,000	30,000	30,000
		13節 委託料	89,250	19,415	25,725	69,000
		14節 使用料及び賃借料	8,656,600	985,800	985,800	985,800
		16節 原材料費	2,835	2,835	0	
	19節 負担金補助及び交付金	78,000	78,000	15,600	15,600	
	支出合計		10,117,027	1,942,278	1,488,363	
	人件費(市職員)		1,382,848	0	0	0
	減価償却費					
	市債利子					
	下田市負担年間総経費		6,572,390	-2,701,622	-2,811,137	11,443,000
	備考	収入については上河内住宅のみ、平成18年度以降の支出については上河内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	利用年度	H17年度決算	H18年度決算	H19年度決算	H20年度
利用戸数		30戸	30戸	30戸	30戸	
参考:利用単位当たり市負担額			-90,054円	-93,704円		
算出方法:11欄の「下田市負担年間総経費」÷利用戸数 空家はないため、利用戸数と管理戸数が等しい						
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 checked="" type="checkbox"/> 無		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)	上河内市営住宅	番号	75
--------	----------	---------	----	----

## 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	5,149,485	4,856,700	4,641,700	4,739,000
	"の実績	円	4,927,485	4,643,900	4,299,500	
	目標達成度	%	95	95	93	
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 本施設は、下記の目的で設置されているが、端的にあらわす成果指標がないため代替指標を用いる。 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。 代替指標 住宅使用料(過年度も含む)の年度末時点調定額を目標値とする。					
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	住宅使用料(滞納分)	目標値	円	509,300	222,000	212,800	342,200
			実績値	円	464,600	170,900	59,100	
			達成度	%	91	76	28	
	目標指標の考え方	公営であるが賃貸住宅としての性質上、家賃滞納があつては公平性を欠くため、各年度の滞納金回収率を指標とする。						
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) 上河内市営住宅

番号 75

## 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	30戸	30戸	30戸	30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		-2,701,622	-2,811,137	
	利用単位当たり経費	÷	円/戸		-90,054	-93,704	
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。				

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	目標指数の考え方	目標値					
		実績値					
		達成度					
目標指数	目標指数の考え方	目標値					
		実績値					
		達成度					
目標指数	目標指数の考え方	目標値					
		実績値					
		達成度					

受益者負担の適正性	区分	説明	単位	H17年度	H18年度	H19年度
	有料部分の年間経費	使用料等を徴収する部分の年間経費	円		1,942,278	1,488,363
	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	4,927,485	4,643,900	4,311,600
	受益者負担比率	÷	%		239	290
	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)	上河内市営住宅	番号	75
--------	----------	---------	----	----

## 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	耐震性、低家賃を考慮すれば子供がいる世帯には住みやすい環境にあると思われる。
	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	古い住宅なので修繕するべきところは多い。
		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	現状態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	
		同種施設との比較、近隣施設との比較はどうなのか	家賃は安い住宅としては古い。
		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	特になし
施設の耐用年数は何年有るのか		財務省算定方式 鉄筋コンクリート 47年 昭和47年度建築(中耐5)	
施設の今後の維持経費の算定はどうなのか		古い住宅であり、修繕はそのたび必要なため大規模な改修を検討。算定済み	
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
		現行の管理運営を今後も継続していくことが適切か	管理運営方法はそのまま継続で考えているが、大規模改修が必要と思われる。
	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	老朽化はしていくが耐震性はあるので維持していく方針
		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	困難と考える。
その他			

平成20年度

施設名(愛称名) 上河内市営住宅

番号 75

**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	こ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12,200円)は、妥当なのではと思われる。
	実施主体の妥当性	市で妥当
	廃止・休止・縮小・外部委託化・民営化などの方向性	現在は特に民営化する予定無し。
業績評価	利用者数等の目標数値及び利用者向上策など	滞納を減らしていくことが第一なので、より細かい対応をしていく。
	執行方法の見直しなどの効率化のための目標及び方策	現在市のほうで修繕している故障などを見直し、入居者の負担で直してもらうことも検討
	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。月平均12,200円なので、負担はかなり軽いと思われるが、家賃の額を上げることもできないと思われる。
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	
見直し事項	

平成20年度	施設名(愛称名)	上河内市営住宅	番号	75
--------	----------	---------	----	----

### 施設懸案事項

No.	懸案事項	改善経費	備考
1	高架水槽の置き台の耐震補強	未調査	
2	ベランダ手摺のとりかえ	未調査	
3	主電源装置の取替え	5,677,000 円	
4	排水系統のメンテナンス	8,316,000 円	
5	雨漏り対策	検討中	
6	給水系統のメンテナンス	5,290,000 円	
7	火災警報器設置工事	610,000 円	
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			

### 今後の方向性

今後の方向性	<input checked="" type="checkbox"/> 充実 <input checked="" type="checkbox"/> 効率化等による見直し 現状のまま継続等 縮小等による見直し 統廃合を進める	<p>(具体的な内容)</p> <p>この上河内住宅も土地は借地となっているが、借地料は上河内住宅のみの家賃収入で十分支払われているので問題はないと思われる。</p> <p>耐震性もあり、日照通風もよく住みやすい環境ではあるので今後も引き続き維持管理していく方針。古い住宅ではあるので、修繕すべき箇所は多い。特に給排水系統が老朽化しているので市営住宅の中でも修繕費が一番かかっている住宅でもある。</p> <p>今後は地域住宅計画の中で平成24年度までに給排水系統の設備更新と電気設備更新に対応していきたい。</p> <p>住宅前の広場の扱いだが、駐車スペースとなっているが、広場として扱っているため、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ことなど入居者にとってはデメリットもある。今後広場部分を駐車場として整備していく必要はあると思われる。</p>
--------	--	--