平成２１年度	施設名（愛称名）	上河内市営住宅	番号	７５

平成21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21年７月

平成２１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	Ⅴ　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　㎡		
		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　　☑　無	
	施設運営方法	☑　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２１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 20 年度末残高		（備考）	
	土地取得費			土地残高			
	建物取得費		不明	建物減価償却後残高	不明	減価償却の方法	
	財源内訳					・ 定額法	
		国・県支出金				・ 残存価格１円	
		市債		市債残高	0	・ 新設翌年度から償却	
		一般財源				・ 耐用年数 47 年(～h32/3)	
		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		H18 年度決算	H19 年度決算	H20 年度決算	H21 年度予算
	収入	現年度住宅使用料	4,473,000	4,240,400	4,248,400	4,396,800
		過年度住宅使用料	170,900	59,100	272,100	218,500
	収　入　合　計		4,643,900	4,299,500	4,520,500	4,615,300
	支出	1 節　報酬	56,000	10,000		
		8 節　報償費	0	0	22,054	
		9 節　旅費			7,828	
		11 節　需用費	770,228	421,238	764,604	
		12 節　役務費	30,000	30,000	111,557	
		13 節　委託料	19,415	25,725	105,000	
		14 節　使用料及び賃借料	985,800	985,800	986,016	
		16 節　原材料費	2,835	0	3,832	
		19 節　負担金補助及び交付金	78,000	15,600	13,600	
	支　出　合　計		1,942,278	1,488,363	2,014,491	
	人件費（市職員）		0	0	591,000	
	減価償却費					
	市債利子					
	下田市負担年間総経費		－2,701,622	－2,811,137	－1,915,009	
	備　考	○　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） ○　平成 21 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	H18 年度決算	H19 年度決算	H20 年度決算	H21 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	－63,834 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　☑ 無	調査結果	
	直近の実施時期			
	調査手法			
	調査数			

平成２１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

	区　　分	単位	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度
目標達成度	住宅使用料　　の目標値	円	4,856,700	4,641,700	4,719,000	4,615,300
	〃　　の実績	円	4,643,900	4,299,500	4,520,500	
	目標達成度	%	95.6	92.6	95.8	

選択した指標	□　成果指標
	☑　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。 ①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	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度
活動指標①	目標指標	住宅使用料（滞納分）	目標値	円	222,000	212,800	342,200	218,500
			実績値	円	170,900	59,100	272,100	
			達成度	%	77.0	27.8	79.5	
	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、家賃滞納があっ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②	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③	目標指標		目標値					
			実績値					
			達成度					
	目標指標の考え方							

平成２１年度	施設名（愛称名）	上河内市営住宅	番号	７５

２　効率性

	区分	説明	単位	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度
効率性	施設の総利用戸数等①		戸	30 戸	30 戸	30 戸	30 戸
	年間経費②	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	-1,915,009	
			算出方法：11 欄の「下田市負担年間総経費」÷利用戸数				
	利用単位当たり経費	②÷①	円/戸	-90,054	-93,704	－63,834	
総利用者数等の考え方 施設の総利用総数等に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	H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度
目標指数①	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②	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③	目標指数		目標値					
			実績値					
			達成度					
	目標指数の考え方							

	区　分	説　明	単位	H18 年度	H19 年度	H20 年度
受益者負担の適正性	①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	2,054,491
	②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	4,643,900	4,299,500	4,520,500
	③受益者負担比率	②÷①	%	239	289	220
	④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			
	⑤補正受益者負担比率	④÷①	%			

【参考】

運営に掛かる税負担(市民負担)	年度		H18 年度	H19 年度	H20 年度	H21 年度(予算)
	人口（4 月 1 日：人）		26,621	26,197	25,802	25,549
	人口 1 人あたり（円/人）	運営経費（収入除く）	73	57	80	－－－
		年間総経費	－101	－107	－74	－－－

平成２１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	①	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	入居者の所得に応じた家賃を設定し、民間賃貸住宅よりは低廉な家賃の住宅を提供している。
			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。
	②	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	地域住宅計画に基づき、H24 年度に大規模改修を行う予定だが、古い住宅なので小修繕は必要に応じ対応してゆく方針
			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	特にない
	③	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	近隣には民間アパート等あるが、当施設ほど低廉ではないと思われる。
			民間においても十分可能な施設なのか	所得に応じた設定は民間では難しいと思われる。
	④	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、近隣施設との比較してどうなのか	家賃は安いが住宅としては古い。
			計画上の利用者数と実際の利用者数の違いがどうなっているのか	特にない
			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詳細算定はなく、他の住宅も併せ、前年並の修繕費としているが、老朽化に伴い維持経費は年々減ることはないと考える。 H24 年度に大規模改修を行う予定。
行政規模からの判断視点	①	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	市営住宅全体としての役割分担を行い、この施設は妥当と考える。
			現行の管理運営を今後も継続していくことが適切か	管理運営方法はこ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。
	②	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
	③	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、耐震性は新耐震の基準値に達しているため、維持していく方針
			地域、民間に譲渡できないのか	公営住宅法上、譲渡はできないと考える。 （住宅全体での戸数減は好ましくない）
			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。
他				

平成２１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。
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２０年度事業内容及び見直し事項

事業内容	
見直し事項	

平成２１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	H24 予定
4	排水系統のメンテナンス	8,316,000 円	H24 予定
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	H24 予定
7	火災警報器設置工事（消防法により義務化）	610,000 円	H21 済
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			

今後の方向性

今後の方向性	☑ 充実 ☑ 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	（具体的な内容） この上河内住宅は土地が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。 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。古い住宅のため、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。 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及び電気系統の設備の改修更新を行う予定。 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が、入居者の広場（憩いの場としての公園的スペース）が少なくなる（現在も駐車スペースが主ではある）点も考えて、できれば、小さいながらも両立できる平面計画が望ましい。