

平成22年度	施設名（愛称名）	丸山市営住宅	番号	72
--------	----------	--------	----	----

平成22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22年7月

平成22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	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 15,416 m ²				
		戸数 69 戸 (木造平家建) 【内政策空家 30 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 7 世帯 昭和32年度 17 戸【7 戸】 居住世帯数 10 世帯 昭和33年度 20 戸【7 戸】 居住世帯数 13 世帯 入居戸数 39 戸				
	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	<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 0.954 人 (市営住宅全体 2+2/3 人 × 戸数割 39/109) 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22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21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		H19年度決算	H20年度決算	H21年度決算	H22年度予算
	収入	住宅使用料	1,220,000	1,274,400	1,149,400	1,185,600
		住宅使用料過年度	0	0	0	231,700
	収入合計		1,220,000	1,274,400	1,149,400	1,417,300
	支出	1節 報酬	0	29,405	0	
		7節 賃金	0	0	0	
		9節 旅費	8,000	8,562	5,353	
		11節 需用費	569,163	8,969	52,095	
		12節 役務費	4,400	108,801	107,579	
		13節 委託料	0	0	0	
		14節 使用料及び賃借料	7,258,400	7,109,688	7,109,829	
		15節 工事費	2,081,130	0	0	
		16節 原材料費	0	0	0	
		19節 負担金補助及び交付金	15,600	13,600	13,600	
	支出合計		9,936,693	7,279,025	7,288,456	
	人件費(市職員)		0	788,000	820,000	
	減価償却費		0	0	0	
	市債利子		0	0	0	
下田市負担年間総経費		8,716,693	6,792,625	6,959,056		
備考	○ 収入、支出については丸山住宅のみの経費 ○ 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22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	H19年度決算	H20年度決算	H21年度決算	H22年度
		管理戸数	69戸	69戸	69	69戸
		利用戸数	42戸	40戸	39	39戸
		空家戸数	27戸	29戸	30	30戸
		参考:利用単位当たり市負担額	207,540円	169,816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	<input type="checkbox"/> 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22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	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
	住宅使用料の目標値	円	1,437,700	1,492,100	1,381,100	1,417,300
	〃の実績	円	1,220,000	1,274,400	1,149,400	
	目標達成度	%	84.9	85.4	83.2	
選択した指標	<input type="checkbox"/> 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示すのではなく、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	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度
活動指標①	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22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	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
	施設の総利用戸数等①	政策空家を除く利用戸数	戸	42戸	40戸	39戸	39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	9,936,693	8,067,025	8,108,456	円
	利用単位当たり経費	②÷①	円/戸	236,588	201,676	207,909	円/戸

11 欄の「支出合計」の額を転記記載する。

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。

丸山市営住宅の施設総戸数は、69戸となっている。上記①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	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
目標指数①	目標指数の考え方	目標値						
		実績値						
		達成度						
目標指数②	目標指数の考え方	目標値						
		実績値						
		達成度						
目標指数③	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	H19年度	H20年度	H21年度
	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	9,936,693	8,067,025	8,108,456
	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	1,220,000	1,274,400	1,149,400
	③ 受益者負担比率	②÷①	%	12.28%	15.80%	14.17%
	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	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度(予算)
	人口（4月1日：人）	26,197	25,802	25,549	25,217
	人口1人あたり（円/人）	333	263	317	---
	年間総経費	333	263	272	---

平成22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	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	
		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るか	老朽化が激しく、困難である。	
	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	
	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があるが、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	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か	公営住宅法において所得に応じた負担割合となっている。
			計画上の利用者数と実際の利用者数の違いがどうか	
			施設の耐用年数は何年有るのか	耐用年数（木造住宅：減価償却上 20 年、公営住宅法上 30 年）を経過している。
			施設の今後の維持経費の算定はどうか	用途廃止予定のため必要最小限の維持経費としている。
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	
		施設は最小限としている。	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	
	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	地域住宅計画を策定することにより、全体計画として見直し中
		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
	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		廃止予定のため譲渡しない。	
	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22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	市営住宅として、市全体の住宅施策の中で責任をもって取り組むが、この施設については用途廃止の方針である。
	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2,655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	最小投資で運営の効率化を図る。
	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2,655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21年度事業内容及び見直し事項

事業内容	
見直し事項	

平成22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	建物の老朽化・空き家の廃屋化	未調査	
2	火災警報器設置工事（消防法により義務化）	290,000	21年度済み
3	用途廃止	未調査	地域住宅計画による
4	用途廃止・土地返還に伴う認定外道路付け替え	調査中	
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			

今後の方向性

今後の方向性	<input type="checkbox"/> 充実 <input type="checkbox"/> 効率化等による見直し <input type="checkbox"/> 現状のまま継続等 <input type="checkbox"/> 縮小等による見直し <input checked="" type="checkbox"/> 統廃合を進める	<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。建物も老朽化し、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>
--------	--	---