

平成22年度	施設名（愛称名）	大沢市営住宅	番号	73
--------	----------	--------	----	----

平成22年度

施設評価調書

施設の名称……大沢市営住宅

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)	大沢市営住宅	番号	73
--------	----------	--------	----	----

施設の概要

1 施設名 (愛称名)	大沢市営住宅		2 担当課 担当係	建設課 都市住宅係		
3 所在地	下田市大沢15番地の1他		4 設置年月	昭和47年12月20日 平成7年4月1日一部建替		
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 6,434 m ²			
			戸数 36戸 昭和47年度 6戸(鉄骨コンクリート2階) 居住世帯数 6世帯 平成6年度 13戸(鉄筋コンクリート4階) 居住世帯数 13世帯 平成8年度 17戸(鉄筋コンクリート4階) 居住世帯数 17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	<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 0.881人(市営住宅全体2+2/3人×戸数割36/109) 委託団体職員数 0人				
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 上河内住宅				
	民間所有	共同住宅				

平成22年度	施設名(愛称名)	大沢市営住宅	番号	73
--------	----------	--------	----	----

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 34年&47年	
	土地取得費		土地残高			
	建物取得費	575,795,000	建物減価償却後残高			
	財源内訳					
	国・県支出金	283,456,000				
	市債	188,700,000	市債残高			
	一般財源	103,639,000				
	寄附金等					
	物品(*万円以上)		物品減価償却後残高			
	昭和47年度 6戸(WPC造2階) 耐用年数 34年(平成18年度まで) 上記数値は以下に係る部分 平成6年度 13戸(鉄筋コンクリート4階) 耐用年数 47年(平成53年度まで) 建物取得 277,523,480 国庫補助金 124,047,000 市債 81,900,000 市単費 71,576,480 平成8年度 17戸(鉄筋コンクリート4階) 耐用年数 47年(平成55年度まで) 建物取得 298,271,520 国庫補助金 159,409,000 市債 106,800,000 市単費 32,062,520					
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	現年度住宅使用料	9,226,500	9,319,100	8,410,400	10,001,200
		過年度住宅使用料	206,400	468,700	730,900	1,626,800
	収 入 合 計		9,432,900	9,787,800	9,141,300	11,628,000
	支 出	1節 報酬			40,000	
		8節 報償費	10,000	26,465	0	
		9節 旅費	0	7,706	4,942	
		11節 需用費	939,225	1,716,814	1,305,884	
		12節 役務費	39,500	81,462	80,456	
		13節 委託料	25,725	31,500	31,500	
		14節 使用料及び賃借料	0	256	396	
		15節 工事請負費	0	525,000	793,800	
		16節 原材料費	0	945	3,914	
	19節 負担金補助及び対金	15,600	13,600	13,600		
	支 出 合 計		1,030,050	2,403,748	2,274,492	
	人件費(市職員)		700,000	709,000	757,000	
	減価償却費 (除 国県補助金)		12,667,490 (643,146)	12,667,490 (643,146)	12,667,490 (643,146)	12,667,490 (643,146)
	市債利子		4,839,594	4,556,159	4,261,788	3,956,038
	定額法における減価償却率0.022(耐用年数47年)					
下田市負担年間総経費 (除 国県補助金)		9,804,234 (-2,220,110)	10,548,597 (-1,475,747)	10,819,470 (-1,204,874)		
備 考		○ 収入、支出については大沢住宅のみの経費 ○ 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	利用年度	H19年度決算	H20年度決算	H21年度決算	H22年度	
	利用戸数	36戸	36戸	36戸	36戸	
	利用状況 参考:利用単位当たり市負担額 (除 補助金)	272,340円 (-61,670)	293,017円 (-40,993)	300,540 (-33,468)		
		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					

平成22年度

施設名（愛称名） 大沢市営住宅

番号 73

	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				
	直近の実施時期					
	調査手法					
	調査数					
		調査結果				

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	10,137,800	10,874,700	10,768,100	11,628,000
	〃の実績	円	9,432,900	9,787,800	9,141,300	
	目標達成度	%	93.04	90.01	84.9	
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 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	現年分と過年度の合計			

(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	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	
活動指標①	目標指標	住宅使用料（滞納分）	目標値	円	491,000	704,900	1,086,900	1,626,800
			実績値	円	206,400	468,700	730,900	
			達成度	%	42.03	66.49	67.2	
	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) 大沢市営住宅

番号 73

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		戸	36戸	36戸	36戸	36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	9,804,234	10,548,597	19,960,770		
	利用単位当たり経費	②÷①	円/戸	272,339	293,017	554,466		
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。	入居している戸数		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 11欄 総経費-収入	円	19,237,134	20,336,397	19,960,770
	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	9,432,900	9,787,800	9,141,300
	③受益者負担比率	②÷①	%	49.03	48.13	45.80
	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)	運営経費(収入除く)	734	788	781	---
		年間総経費	374	409	423	---

平成22年度	施設名(愛称名)	大沢市営住宅	番号	73
--------	----------	--------	----	----

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	家賃は民間賃貸住宅よりは低廉	
		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のようなものか	配管等の修繕は随時
		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	していない
		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	不可能ではない
	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	
			同種施設との比較、近隣施設との比較はどうか	家賃は安い住宅としては古い箇所もある。
			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	特になし
			施設の耐用年数は何年有るのか	・簡易耐火2階 WPC造 財務省方式：34年 公営住宅法：45年 ・RC4階建 財務省方式：47年 公営住宅法：70年
			施設の今後の維持経費の算定はどうか	設備機器の取替えは算定してあるが、その他についてはない。
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	
		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	
	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	老朽化は進んでいくが、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	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	不可能
その他				

平成22年度

施設名（愛称名） 大沢市営住宅

番号 73

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 23,600 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。 S47 築 6 戸は月 9,000 円前後、H6・8 築 30 戸は月 26,000 円前後なので、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） 大沢市営住宅

番号 73

施設懸案事項

No.	懸案事項	改善経費	備考
1	給湯機器の取替え	調査済	随時取替え
2	配管修繕	未調査	
3			
4			
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 checked="" type="checkbox"/> 現状のまま継続等 <input type="checkbox"/> 縮小等による見直し <input type="checkbox"/> 統廃合を進める	<p>(具体的な内容)</p> <p>古いほうの大沢住宅（昭和47年度築）部分については耐震性もあるので維持管理していく。部屋は規模的に狭いので、今後は高齢者用の意味合いとした改修を行なっていきたいと考えている。</p> <p>新しい大沢住宅については設備機器の取替えなどがあるが、特に大きな問題はない。湿気が多い地域なので結露による損傷を減らしていくことが必要と考えている。</p>
--------	--	--