

平成 23 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 23 年 7 月

平成 23 年度

施設名（愛称名）	大沢市営住宅
----------	--------

番号	73
----	----

設置目的の達成度

1 計画(Plan)と実績(Do)

設置目的	住宅に困窮する低額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ことを目的とする。					
運営事業名	H21 年値	H22 年目標値	H22 年実績値	対前年比	目標達成率	評価
市営住宅維持管理事業	9,141,300	11,529,000	8,957,100	97.9%	77.6%	E
設置目的に対する総合評価						
目的達成度の評価基準	家賃収入率を目標達成度の評価基準とする。収入率は実績値÷目標値で定義する。 目標値：住宅使用料の年度末調停済額（過年度分を含む） 実績値：住宅使用料の年度末収入済額（過年度分を含む） A：95%～100% B：90%～95% C：85%～90% D：80%～85% E：0%～80%					

2 現状分析(Check)

運営事業の意義と現状	年々減少する家賃収入に対して維持費は増加傾向にあり、施設の維持管理が困難になってきている。
上記の原因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経年による家賃額（調定額）の減少 ・ 老朽化による維持費の増加 ・ 滞納額の増加

3 次年度以降への改善点(Action)

具体的な改善方策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画的に施設の修繕を行う。 ・ 滞納者に対する督促を強化する。定期的な督促を行い、それでもなお納付状況に改善が見られない場合は、住宅の明渡し請求を行い強制退去させる。 		
H23 年度運営事業と目標値	運営事業名	H23 年度目標値	備考
	市営住宅維持管理事業	12,546,300	住宅使用料調定額（過年度分を含む）

※参考 前年度までの運営事業の実績値と評価

運営事業名	H19 年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度
総合評価	B	B	D	E
市営住宅維持管理事業	9,432,900	9,787,800	9,141,300	8,957,100
	B	B	D	E

平成 23 年度

施設名 (愛称名) 大沢市営住宅

番号 73

効 率 性

1 計画(Plan)と実績(Do)

効率性指標		H21 年度値	H22 年目標値	H22 年実績値	対前年比	目標達成率
①利用単位 当たり経費	A 施設総利用 者数等	36 戸	36 戸	36 戸	100% (±0%)	100%
	B 年間経費 (除く収入)	19,960,770	19,237,134	20,119,578	100.7% (+7%)	
	B/A	554,465	534,364	558,877		
②光熱水費						
③消耗品費						
効率性指標の考え方等		A 目標：住宅における入居可能な最大戸数 実績：入居戸数 B 目標：過去 3 ヶ年 (直近) の年間経費うち最も低い数値のもの 実績：年間経費				

2 現状分析(Check)

効 率 性 の 現 状	
----------------	--

3 次年度以降への改善点(Action)

具 体 的 な 改 善 方 策			
H23 年度効率性 の 目 標 値	①利用単位当たり経費 B/A		
	②光熱水費		
	③消耗品費		

※参考 前年度までの効率性指標

効率性指標		H 年度	H 年度	H 年度	H 年度
①利用単位 当たり 経費	目標値				
	A実績値				
	B実績値				
	B/A				
	対前年比				
	目標達成率				
②光熱水費	目標値				
	実績値				
	対前年比				
	目標達成率				
③消耗品費	目標値				
	実績値				
	対前年比				
	目標達成率				

平成 23 年度

施設名（愛称名）	大沢市営住宅
----------	--------

番号	73
----	----

4 その他の指標

受益者負担 の適正性	区 分	説 明	単 位	H20 年度	H21 年度	H22 年度
	①使用料原価	1 m ² 1 時間当たりの原価	円	円	円	円
	②稼動割原価率	年間経費を年間収入で賄えない比率	%	%	%	%
	③ 1 m ² 1 時間 適正使用料	① ②	円	円	円	円
	④ 現行 1 m ² 1 時間使用料 の平均					
	⑤適正化計画		地域住宅計画			

運営に掛か る税負担 (市民負担)	年度		H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度(予算)
	人口（4月1日：人）		25,802	25,549	25,517	24,881
	人口 1 人あ たり (円/人)	運営経費（収入除く）	788	781	788	746
		年間総経費	409	423	437	242

平成 23 年度

施設名 (愛称名) 大沢市営住宅

番号 73

利用者満足度調査

実施の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	調査の方法	アンケート		H 年度調査数	件
○貸館利用者向け						
1 調査結果						
設問	回答種類	H 年度回答数	H 年度回答数	H 年度回答数		
	1					
	2					
	3					
	1					
	2					
	3					
	1					
	2					
	1					
	2					
	1					
	2					
※今年度寄せられたクレーム等						
2 調査結果から読み取れること						
3 次年度以降への改善点						

施設修繕計画及び備品購入計画

破損年度	全ての破損した箇所・備品名	経費見積	修繕・買換等 予定年度	備考 (修繕済年度等)
22	給湯器			
22	排水管			
22	室内リフォーム (壁・床・畳・天井・クロス等)			
22	屋外 遊具、フェンス			
※今後想定される維持管理事項 給排水修繕、屋内リフォーム等				

平成 23 年度

施設名（愛称名） 大沢市営住宅

番号 73

管理運営上のその他評価項目

当該施設の必要性 廃止、休止等の可能性 施設の設置目的変更の可能性	古い方（昭和 47 年度築）の住宅は耐震性もあり引き続き維持管理していくが、部屋の造り自体は狭小であるため、今後は高齢者用の意味合いとした改築を行っていきたいと考えている。 新しい方（平成 6～8 年度築）は設備機器の取替などがあるものの、特に大きな問題はない。湿気が多い住宅なので、結露による損耗を減らしていくことが必要と考える。
民間による管理運営の可能性 今後の管理運営主体の見込み 行政関与の妥当性	規模や戸数、築年数などを考慮しても民間に管理を委託するほどではない。
施設の管理運営と経費の妥当性	人件費を除いた経費の中で需用費（特に修繕費）が大部分を占めており、5 つの市営住宅の中でも突出している。
施設の性質や実費経費からみた受益者負担の妥当性	家賃は平均 28,660 円。築年数や住宅の間取りなどを考えても設置目的の「低廉な家賃で賃貸」を十分に満足するものである。しかし、家賃の滞納額が増加してきており、早急に解消に努める必要がある。悪質な滞納者には、住宅の明渡し請求も視野に入れて対応する方針である。
その他の管理運営上の課題	
【参考】 市内や賀茂郡内の類似施設の管理運営状況等	

平成 年度 実施運営事業内容

運営事業名	事業内容	次年度に向けての改善事項

平成 23 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	I 美しいまちづくり	2 身近な生活環境づくり	4 住宅					
	基本目標	安心・安全な生活を守るため、市営住宅の整備や住宅の耐震化の支援を推進します。						
	基本目標を実現するための施策	項目	内容					
6 設置目的	住宅に困窮する低額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ことを目的とする。							
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	家賃は入居者の収入によって毎年度変動する (しない場合もある。)					
		主な料金	種別	単位	昼	夜	昼夜	備考
			住宅使用料	円/戸・月			28,660	平均
		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						
直接従事職員	<input type="checkbox"/> 一部委託 →							
	委託内容							
9 市内の類似施設	下田市所有							
	うづぎ原住宅 柳原住宅 丸山住宅 上河内住宅							

平成 23 年度

施設名 (愛称名) 大沢市営住宅

番号 73

	民間所有	共同住宅					
10 取得費等の情報 (単位：円)	取得費及び財源内訳		平成 22 年度末残高		(備考) 減価償却の方法 ・ 定額法 ・ 残存価 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				
11 年間経費等推移 (単位：円)	区 分		H20 年度決算	H21 年度決算	H22 年度決算	H23 年度予算	
	収入	現年度住宅使用料	9,319,100	8,410,400	8,741,100	9,974,400	
		過年度住宅使用料	467,800	730,900	216,000	2,571,900	
	収入合計		9,787,800	9,141,300	8,957,100	12,546,300	
	支出	1 節 報酬	0	40,000	0	20,000	
		8 節 報償費	26,465	0	0	0	
		9 節 旅費	7,706	4,942	6,606	14,802	
		11 節 需用費	1,716,814	1,305,884	1,488,894	340,128	
		12 節 役務費	81,462	80,456	79,445	84,523	
		13 節 委託料	31,500	31,500	31,500	32,000	
		14 節 使用料及び賃借料	256	396	627	2,614	
		15 節 工事費	525,000	793,800	0	0	
		16 節 原材料費	945	3,914	0	5,000	
		19 節 負担金補助及び交付金	13,600	13,600	13,600	17,000	
	支出合計		2,403,748	2,274,492	1,620,672	516,067	
	減価償却費		12,667,490	12,667,490	12,667,490	12,667,490	
	市債利子		4,556,159	4,261,788	3,956,038	3,638,447	
	職員人件費		709,000	757,000	1,875,378	1,752,387	
下田市負担年間総経費		10,548,597	10,819,470	11,162,478	6,028,091		
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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) 						
12 施設利用状況等の推移	利用状況	利用年度	H20 年度決算	H21 年度決算	H22 年度決算	H23 年度予算	
		利用者数	市内	36 人	36 人	36 人	33 人
			市外	0 人	0 人	0 人	0 人
	合計		36 人	36 人	36 人	33 人	
	参考：利用単位当たり市負担額		293,016 円/人	300,540 円/人	310,068 円/人	182,566 円/人	
	算出方法：11 欄の「下田市負担年間総経費」÷利用者数						
休館日	なし						
使用時間							

(参考資料)