

令和4年度

施設名（愛称名）	大沢市営住宅
----------	--------

番号	73
----	----

令和4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

令和4年7月

令和4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	R2年度実績値	R3年度目標値	R3年度実績値	対前年比	目標達成率	評価
市営住宅維持管理事業	9,727,200円	11,961,200円	10,102,700円	103.9%	118.4%	A
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定済額（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	下田市営住宅においては平成6～8年度に建築した大沢市営住宅が最も新しい住宅である。年数の経過に伴い、維持管理（主に修繕）費は年々増加している。
上記の原因	経年による家賃額（調定額）の減少 老朽化による維持管理（主に修繕）費の増加 滞納額については、退去者の返済額により達成率の上昇

3 次年度以降への改善点(Action)

具体的な改善方策	長寿命化計画に基づき、計画的かつ効率的な施設の修繕を実施していく。		
R4年度運営事業と目標値	運営事業名	R4年度目標値	備考
	市営住宅維持管理事業	10,989,600円	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	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度
総合評価	E	D	C	A
市営住宅維持管理事業	8,377,200円	9,447,400円	9,727,200	10,102,700
	E	D	C	A

令和4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		R 2年度実績値	R 3年度目標値	R 3年度実績値	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	27戸	36戸	28戸	103.8%	128.6%
	B 年間経費 (除く収入)	8,623,881円	17,468,242円	27,686,105円	321.0%	63.1%
	B/A	319,403円/戸	485,229円/戸	988,790円/戸	239.2%	158.0%
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（応急仮設住宅による入居分を除く） 実績：入居戸数 B 目標：当該年度当初予算額（除く収入） 実績：年間経費（除く収入）				

2 現状分析(Check)

効 率 性 の 現 状	
----------------	--

3 次年度以降への改善点(Action)

体 的 な 改 善 方 策					
R 4年度効率性 の 目 標 値	①利用単位当たり経費 B/A	764,162円/戸	21,396,546円（R 4当初予算）/28戸（R 4.4時点利用戸数）=764,162円/戸		
	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		H30年度	R元年度	R 2年度	R 3年度
①利用単位当たり 経費	目標値	605,323円/戸	531,689円/戸	239,552円/戸	485,229円/戸
	A実績値	29戸	19戸	27戸	28戸
	B実績値	27,237,623円	28,678,775円	8,623,881円	27,686,105円
	B/A	939,228円/戸	1,599,135円/戸	319,403円/戸	988,790円/戸
	対前年比	91.0%	90.2%	48.3%	239.2%
	目標達成率	91.6%	94.4%	133.3%	158.0%
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				

令和4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	R 年 度	R 年 度	R 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					

運営に掛か る税負担 (市民負担)	年度		R 元年度	R 2 度	R 3 年度	R 4 年度 (予算)
	人口 (4月1日 : 人)		21,492	21,080	20,829	20,274
	人口 1 人あ たり (円/人)	運営経費 (収入除く)	99.2	307.6	747.9	1,489.6
年間総経費		890.6	409.1	836.0	1,600.0	

令和4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		R 年度調査数	件
○貸館利用者向け						
1 調査結果						
設問	回答種類	R 年度回答数	R 年度回答数	R 年度回答数		
	1 2 3					
	1 2 3					
	1 2					
	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）
R 3	退去後室内			R 3（修繕済）
R 3	シリンダー			R 3（修繕済）
※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				

令和4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	旧大沢住宅（昭和47年度築）は建物が老朽化し、耐震上も問題があるため、用途廃止をしていく方針としている。 大沢住宅（平成6～8年度築）は今後、設備機器等の更新が予想される。湿気が多い住宅なので、結露による損耗を減らしていく対策等が必要と考える。
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、全面的に民間に管理を委託するほどではないが、業務効率の観点から、全市営住宅において一定範囲内の修繕や管理の委託を検討する余地はある。
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は、需用費（特に修繕費）が大部分を占めている。
施設の性質や実費経費からみた 受益者負担の妥当性	市営住宅の使用料（家賃）の算出方法は、公営住宅法により一律に定められているため、受益者負担は妥当と判断するものとする。
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	

令和4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

令和4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 (R3年度末)	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 2 世帯 平成 6 年度 13 戸 (鉄筋コンクリート 4 階) 居住世帯数 11 世帯 平成 8 年度 17 戸 (鉄筋コンクリート 4 階) 居住世帯数 15 世帯 戸数合計 36 戸 世帯合計 28 世帯						
	実施事業の概要							
	料金体系	料金区分	家賃は入居者の所得等によって毎年度見直しを行う。					
		主な料金	種別	単位	昼	夜	昼夜	備考
			住宅使用料	円/戸・月			25,800 円/戸・月	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						
	<input type="checkbox"/> 一部委託 →	委託内容						
直接従事職員	約 0.9468 人=(2+1/3 人(市営住宅従事相当数))×28/69R 3 月末市営住宅総入居者数割)							

令和4年度

施設名(愛称名) 大沢市営住宅

番号 73

9 市内の類似施設	下田市所有	丸山市営住宅、上河内市営住宅				
	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		令和3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 47年	
	土地取得費	—	土地残高	—		
	建物取得費	旧大沢 9,757,000 大沢 651,132,000	建物減価償却後残高	旧大沢: 1 大沢: 278,684,496		
	財源内訳					
	国・県支出金	294,037,000				
	市債	188,700,000	市債残高	0		
	一般財源	168,395,000				
	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		R元年度決算	R2年度決算	R3年度決算	R4年度予算
	収入	現年度住宅使用料	9,187,400	9,222,900	9,693,700	9,116,600
		過年度住宅使用料	260,000	317,900	409,000	1,873,000
		国庫補助金	—	1,248,000	12,149,500	—
	収入合計		8,377,200	9,540,800	222,252,200	10,989,600
	支出	1節 報酬	0	11,321	0	20,377
		8節 報償費	0	0	0	0
		9節 旅費	1,667	7,780	0	3,971
		11節 需用費	1,820,197	1,094,005	836,982	812,382
		12節 役務費	83,842	127,812	97,279	82,910
		13節 委託料	117,150	1,536,721	118,881	121,943
		14節 使用料及び賃借料	967	609	0	0
		15節 工事費	0	3,598,435	2,429,900	18,000,000
		16節 原材料費	2,700	0	0	0
		18節 備品購入費	0	0	0	0
	19節 貸付補助金等	104,838	107,217	95,115	120,668	
	支出合計		2,131,361	6,483,899	25,447,257	19,162,252
	減価償却費		14,324,904	14,324,904	14,324,904	14,324,904
	市債利子		609,701	7,841,005	60,696	0
	職員人件費		2,074,839	2,139,982	2,238,848	2,234,294
下田市負担年間総経費		19,140,805	8,623,881	27,686,105	21,396,546	
備考	支出・職員人件費は、大沢市営住宅相当額					
12 施設利用状況等の推移	利用者数	利用年度	R元年度決算	R2年度決算	R3年度決算	R4年度予算
		市内	29人	30人	28人	28人
		市外	0人	0人	0人	0人
		合計	29人	30人	28人	28人
	参考:利用単位当たり市負担額	660,027円/人	287,463円/人	988,790円/人	764,162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	24時間					

(参考資料)

※ 小数点第2位以下四捨五入