

令和4年度

施設名（愛称名）	上河内市営住宅
----------	---------

番号	75
----	----

令和4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

令和4年7月

令和4年度	施設名(愛称名)	上河内市営住宅	番号	75
-------	----------	---------	----	----

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	3,522,700円	3,770,800円	3,390,650円	96.3%	111.2%	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	家賃収入に対して維持管理(主に修繕)費は年々増加している。空室が出て退去後修繕費のウエイトが大きい。
上記の原因	経年による家賃額(調定額)の減少 老朽化による維持費の増加

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	4,271,800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	A	A	A	A
市営住宅維持管理事業	3,981,400円	3,570,300円	3,522,700円	3,390,650円
	A	A	A	A

令和4年度

施設名(愛称名) 上河内市営住宅

番号 75

効 率 性

1 計画(Plan)と実績(Do).7

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	23戸	30戸	26戸	113.0%	115.4%
	B 年間経費 (除く収入)	11,199,009円	19,248,664円	6,822,996円	61.0%	282.1%
	B/A	486,913円/戸	641,622円/戸	262,423円/戸	53.9%	244.5%
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：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)

具 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	166,139円/戸	43,196,027円(R 4当初予算) ÷ 26戸(R 4.4時点利用戸数) = 166,139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	128,837円/戸	128,837円/戸	128,838円/戸	641,622円/戸
	A実績値	26戸	23戸	23戸	26戸
	B実績値	4,630,462円	3,865,132円	11,199,009円	6,822,996円
	B/A	178,094円/戸	168,049円/戸	486,913円/戸	262,423円/戸
	対前年比	124.4%	94.4%	289.7%	53.9%
	目標達成率	72.3.%	130.4%	377.9%	244.5%
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）	上河内市営住宅
----------	---------

番号	75
----	----

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㎡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	%	%	%	%
	③1㎡1時間 適正使用料	① ②	円	円	円	円
	④現行1㎡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	R2年度	R3年度	R4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)	431.3	453.4	913.0	1,677.2
		年間総経費	505.3	531.3	1,013.0	1,783.3

令和4年度

施設名（愛称名） 上河内市営住宅

番号 75

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	浄化槽			R 3(修繕済)
R 3	漏水・襖			R 3(修繕済)
R 3	排水管			R 3(修繕済)
R 3	階段照明			R 3(修繕済)
R 3	退去後室内			R 3(修繕済)
※今後想定される維持管理事項 ・ ガス管の老朽化による交換 ・ 防水対策（外壁改修等）				

令和4年度

施設名（愛称名） 上河内市営住宅

番号 75

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	閑静な場所にある一方で駅やホームセンターにも近く、居住施設としては地理的にも恵まれている。 建物としては耐震性があり、比較的日照通風もいいが老朽化が目立つ。最近には特に雨天時に天井の雨漏りが多い。 今後も引き続き維持管理していく方針で、令和元年度年からベランダ手摺りの修繕工事を行っている。
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	近年老朽化が著しく、入居者から修繕の要望箇所が多い傾向にある。 借地料が発生するため、将来も長期的に管理運営していく場合は、用地のあり方についても検討する必要があると思われる。
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	住宅に駐車場がないが、現在の敷地では、入居者全世帯分（30世帯）の区画確保は困難な状況。
【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） 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	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。					
6 設置目的	基本目標を実現するための施策		項目 市営住宅の整備		内容			
	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 2,120 m ²						
		戸数 30 戸 昭和 47 年度建築 (3DK 中層耐火 5 階建)、居住世帯数 26 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			11,179 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						
直接従事職員	<input type="checkbox"/> 一部委託 →		委託内容					
	約 0.8792 人 = (2+1/3 人(市営住宅従事相当数)) × 26/69(R3年度末総入居者数割)							

令和4年度

施設名(愛称名) 上河内市営住宅

番号 75

9 市内の類似施設	下田市所有	丸山市営住宅、大沢市営住宅					
	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(~H32.03)		
	土地取得費	—	土地残高	—			
	建物取得費	67,909,000	建物減価償却後残高	1			
	財源内訳	—					
	国・県支出金	—					
	市債	—	市債残高	—			
	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		R元年度決算	R2年度決算	R3年度決算	R4年度(予算)	
	収入	現年度使用料	3,458,400	3,517,700	3,311,300	3,890,400	
		過年度使用料	153,200	5,000	79,350	381,400	
		国庫補助金	3,339,000	2,565,000	1,375,000	—	
	収入合計		6,909,300	6,087,700	4,765,650	4,271,800	
	支出	1節 報酬	20,000	8,679	0	19,623	
		8節 報償費	0	0	0	0	
		9節 旅費	17,580	5,964	0	3,824	
		11節 需用費	850,000	838,737	777,198	782,294	
		12節 役務費	88,480	97,989	90,330	79,840	
		13節 委託料	58,500	1,124,179	45,019	49,057	
		14節 使用料及び賃借料	994,560	4,641,808	993,200	993,650	
		15節 工事費	12,000,000	2,758,800	2,750,000	39,000,000	
		16節 原材料費	5,000	0	0	0	
		19節 負担金補助及び交付金	121,000	82,200	88,321	116,199	
	支出合計		14,155,120	95,58357	4,744,067	41,044,486	
	減価償却費		0	0	0	0	
	市債利子		0	0	0	0	
	職員人件費		1,626,690	1,640,652	2,078,929	2,151,541	
	下田市負担年間総経費		4,630,462	11,199,009	6,822,996	43,196,027	
備考	支出・職員人件費は、上河内市営住宅相当額						
12 施設利用状況等の推移	利用状況	利用年度	R元年度決算	R2年度決算	R3年度	R4年度(予算)	
		利用者数	市内	26人	23人	26人	26人
			市外	0人	0人	0人	0人
	合計	26人	23人	26人	26人		
	参考:利用単位当たり市負担額		417,694円/人	486,913円/人	262,423円/人	166,139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