

令和3年度

施設名（愛称名）	上河内市営住宅
----------	---------

番号	75
----	----

令和3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3年7月

令和3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	R元年度実績値	R2年度目標値	R2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	3,570,300 円	3611,600 円	3,522,700 円	98.7%	97.5%	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	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。		
R3年度運営事業と目標値	運営事業名	R3年度目標値	備考
	市営住宅維持管理事業	3,734,650 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	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度
総合評価	A	A	A	A
市営住宅維持管理事業	3,980,600 円	3,981,400 円	3,570,300 円	3,522,700 円
	A	A	A	A

令和3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元年度実績値	R2年度目標値	R2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	23 戸	100.0%	76.7%
	B 年間経費 (除く収入)	3,865,132 円	3,865,132 円	11,199,009 円	289.7%	289.7%
	B / A	168,049 円/戸	128,838 円/戸	486,913 円/戸	289.7%	377.9%
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ヵ年（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			
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				

令和3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	H 年度	H 年度	H 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		H30 年度	R 元年度	R 2 年度	R 3 年度（予算）
	人口（4 月 1 日：人）		21,937	21,492	21,080	20,829
	人口 1 人あたり (円/人)	運営経費（収入除く）	136.9	431.3	453.4	840.1
		年間総経費	211.1	505.3	531.3	924.1

令和3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	☐ 有 ☒ 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）
※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3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。最近で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 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3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。					
	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			
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 (R元年度末)	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 23 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			9,980	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		☐ 有 ☒ 無						
施 設 運 営 方 法	☒ 直接運営							
	☐ 指定管理者制度 →		指定管理者					
	☐ 一部委託 →		委託内容					
直接従事職員	約 0.812 人=(2+1/3 人(市営住宅従事相当数)) × 24/69(R 2 入居数割)							

令和3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		令和元年度末残高			(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		H30 年度決算	R 元年度決算	R 2 年度決算	R 3 年度予算	
	収入	現年度使用料	3,490,000	3,458,400	3,517,700	3,556,500	
		過年度使用料	80,300	153,200	5,000	178,150	
		国庫補助金	3,339,000	—	2,565,000	—	
	収 入 合 計		3,981,400	6,909,300		3,734,650	
	支出	1 節 報酬	0	20,000	8,679	18,113	
		8 節 報償費	0	0	0	0	
		9 節 旅費	1,278	17,580	5,964	15,469	
		11 節 需用費	1,079,023	850,000	838,737	723,882	
		12 節 役務費	60,495	88,480	97,989	99,110	
		13 節 委託料	46,750	58,500	1,124,179	56,151	
		14 節 使用料及び賃借料	993,941	994,560	4,641,808	4,844,751	
		15 節 工事費	6,997,320	12,000,000	2,758,800	11,647,059	
		16 節 原材料費	0	5,000	0	0	
		19 節 負担金補助及び交付金	90,541	121,000	82,200	93,922	
	支出合計		9,269,348	14,155,120	95,58357	17,498,458	
	減価償却費		0	0	0	0	
	市債利子		0	0	0	0	
	職員人件費		1,612,796	1,626,690	1,640,652	1,750,206	
	下田市負担年間総経費		3,865,132	4,630,462	11,199,009	19,248,664	
	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		H30 年度決算	R 元年度決算	R 2 年度決 算
利用 者数			市 内	26 人	26 人	23 人	24 人
			市 外	0 人	0 人	0 人	0 人
			合 計	26 人	26 人	23 人	24 人
参考：利用単位当たり 市負担額			178,094 円/ 人	417,694 円/ 人	486,913 円/ 人	656,531 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							
使用 時間							

(参考資料)