

施設評価調書

基準日 令和5年4月1日

施設名	上河内市営住宅		施設番号	05006
施設大分類	公営住宅	施設中分類	公営住宅	
所管課	下田市建設課			

設置目的の達成度

計画と実績

施設名称	上河内市営住宅			施設番号	05006	
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	R3年度実績値	R4年度目標値	R4年度実績値	対前年度比	目標達成率	評価
市営住宅管理維持事業	3,390,650 円	4,284,150 円	3,915,800 円	115.5%	91.4%	A
				-	-	
設置目的に対する総合評価						A
目的達成度の評価基準	<p>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。</p> <p>目標値：住宅使用料の年度末調定額（過年度分を含む）</p> <p>実績値：住宅使用料の年度末収入済額</p> <p>A:95%~100% B:90%~95% C:85%~90% D:80%~85% E:0%~80%</p>					

現状分析

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。 空室が出ても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

次年度以降への改善点

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。		
R5年度運営事業と目標値	運営事業名	R5年度目標値	備考
	市営住宅維持管理事業	4,309,150 円	住宅使用料調定額（過年度分を含む）

施設評価調書

基準日 令和5年4月1日

施設名	上河内市営住宅	施設番号	05006
施設大分類	公営住宅	施設中分類	公営住宅
所管課	下田市建設課	施設小分類	公営住宅

効率性

計画と実績

効率性指標		R3年度実績値	R4年度目標値	R4年度実績値	対前年度比	目標達成率
①利用単位 当たり経費	A 施設総利用者数	26 人	30 人	26 人	100.00%	86.67%
	B 下田市年間経費	4,744,068 円	43,196,027 円	37,507,509 円	790.62%	115.17%
	B / A	182,464.15 円	1,439,867.57 円	1,442,596.50 円	790.62%	99.81%
②光熱水費		0 円	- 円	0 円	-	-
③消耗品費		- 円	46,000 円	- 円	-	-
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）				

その他の指標

受益者負担 の適正性	区分	説明	単位	R2年度		R3年度		R4年度	
	①使用料原価	1㎡1時間当たりの原価	円		円		円		円
	②稼働割原価率	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	大・小ホール、会議室、楽屋等の平均値	円						円
	⑤適正化計画	大・小ホール、会議室、楽屋等の見直し							

運営に掛かる税負担 (市民負担)	年度		R2年度	R3年度	R4年度	R5年度(予算)
	人口(4月1日:人)		21,080	20,734	20,287	19,963
	人口1人あたり(円/人)	運営経費	453	229	1,849	1,105
年間総経費		243	100	1,155	1,201	

* 人口1人あたりの運営経費：運営経費（支出計）／人口 * 小数点以下切り上げ

* 人口1人あたりの年間総経費：下田市負担年間総経費／人口 * 小数点以下切り上げ

施設評価調書

基準日 令和5年4月1日

施設名	上河内市営住宅	施設番号	05006
施設大分類	公営住宅	施設中分類	公営住宅
		施設小分類	公営住宅

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			
5 総合計画の 位置付け	基本計画の分野	自然環境・生活環境				
	施策体系	良好な住環境の整備				
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 2136㎡ 建築面積 358.62㎡ 延床面積 1536.2㎡ 構造 鉄筋コンクリート 地上5階				
	実施事業 の概要	(R3年度末) 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				
	料金体系 (利用料金)	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。			
			種別	単位	昼夜	備考
		住宅使用料	円/戸・月	10,947円/戸・月	平均	
	減免内容	<p>(家賃の減免又は徴収猶予)</p> <p>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。</p> <p>(1) 入居者又は同居者の収入が著しく低額であるとき。</p> <p>(2) 入居者又は同居者が病気にかかったとき。</p> <p>(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。</p> <p>(4) その他前3号に準ずる特別の事情があるとき。</p>				
利用料金制度	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無					
施設運営 方法	直接運営	指定管理者				
		一部委託	委託内容			
直接従事職員	約0.8854人 = (2 + 1/3人(市営住宅従事相当数)) × 26/68 (R4年度末総入居戸数)					

施設評価調書

基準日 令和5年4月1日

施設名	上河内市営住宅	施設番号	05006
施設大分類	公営住宅	施設中分類	公営住宅

施設の概要

9 市内の類似施設	下田市所有	大沢市営住宅、丸山市営住宅
	民間所有	共同住宅

	取得費及び財源内訳		R4年度末残高		備考
	10 取得費等の情報 (単位：円)	建設事業費	-		
地質調査費		-	建物減価償却取得価格	-	
設計競技		-	建物年間減価償却額	-	
周辺整備		-			
用地購入		-	建物減価償却後残高	1円	
実施設計料		-			
工事管理費		-			
取得価格 計		67,909,000円	土地残高	-	
建設工事		67,909,000円	建設工事残存価格	-	
電気設備工事		-	電気設備残存価格	-	
機械設備工事		-	機械設備残存価格	-	
備品購入費		-	物品減価償却後残高	-	
その他委託		-			
その他工事		-			
事務費		-			
財源内訳					
国・県支出金	-				
市債	-	市債残高	-		
一般財源	-				
基金繰入	-				