

令和2年度(2020年度)

管理事業名	市営住宅事業			総合計画の体系	大綱 6 都市形成 政策 1 みどり豊かで安全・快適な都市空間づくり 施策 2 良好な住環境の形成
主な歳出 予算科目	一般会計	(款) 8	土木費	(項) 6	住宅費 (目) 1 住宅管理費
部局名	都市計画部	予算執行所属	住宅政策室		
予算大事業名 市営住宅事業	上記以外の歳出予算科目及び予算大事業名 (款)土木費(項)住宅費(目)住宅管理費 一般事務事業 (款)土木費(項)住宅費(目)借上型住宅費 市営住宅事業 (款)土木費(項)住宅費(目)住宅建設費 市営住宅事業				
<b>事業の目的と概要</b> 【目的】住宅に困窮する低額所得者が安心して住み続けられる住宅を低廉な家賃で供給します。 【概要】 ・市営住宅管理事業 市営住宅の適切な入居者管理、維持管理を行う。 ・借上型市営住宅管理事業 民間賃貸住宅を借上げ、市営住宅として管理を行う。 ・(仮称)岸部中住宅統合建替事業/新佐竹台住宅集約建替事業 老朽化が著しく、耐震基準又は適切な居住水準を満たさない住宅を統合または集約し建替を行う。					

I 事業の成果(実績)

指標名	単位	平成30年度	令和元年度	令和2年度	成果指標の定義
目標管理戸数の達成率	%	90.0	90.5	90.8	目標管理戸数(1,300戸)に対する管理戸数の割合
市営住宅使用料徴収率	%	80.4	83.4	85.4	市営住宅使用料の調定に対する徴収の割合
市営住宅の省エネルギー化	%	94.5	94.5	100	市営住宅共用部照明の省エネルギー化の割合
成果説明	新たに借上型市営住宅を整備することにより、管理戸数の増加に取り組みました。 の滞納者に対して、臨戸訪問を行うなど債権の回収・整理に努め、徴収率が向上しました。 計画的に取り組んできた、市営住宅の共用部分の照明器具にLED化が完了し、省エネルギー化の割合100%を達成しました。				

II 財務情報

◆行政コスト計算書

(単位:千円)

勘定科目	平成30年度	令和元年度 A	令和2年度 B	差額 B-A
地方税	-	-	-	-
分担金及び負担金	-	-	-	-
使用料及び手数料	298,472	301,920	306,959	5,039
経常収入				
国庫支出金(経常費用充当)	16,493	19,535	20,460	925
府支出金(経常費用充当)	27	-	-	-
財産収入	-	6	14	8
寄附金	-	-	-	-
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	2	-	-	-
その他	14,150	21,577	31,253	9,676
経常収入 小計(a)	329,145	343,039	358,687	15,648
給与関係費	115,367	83,649	97,007	13,358
物件費	394,417	756,163	398,456	△357,707
維持補修費	98,991	151,686	140,185	△11,501
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	6,593	1,351	1,364	13
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	350,950	328,626	313,426	△15,200
徴収不能引当金繰入額	△5,908	△24,841	△3,891	20,949
賞与引当金繰入額	9,306	6,917	8,217	1,300
退職手当引当金繰入額	6,606	△6,034	16,072	22,106
支払利息	52,223	51,805	51,209	△596
その他	-	-	23,205	23,205
経常費用 小計(b)	1,028,545	1,349,322	1,045,249	△304,073
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△699,400	△1,006,284	△686,562	319,721
特別収入				
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	60,384	33,731	216,752	183,021
特別収入 小計(d)	60,384	33,731	216,752	183,021
特別支出				
固定資産除売却損	0	61,929	-	△61,929
その他	-	-	-	-
特別支出 小計(e)	0	61,929	-	△61,929
特別収支差額(d)-(e)=(f)	60,384	△28,198	216,752	244,950
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△639,016	△1,034,482	△469,810	564,672
一般財源充当額	391,969	478,199	744,732	266,533
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	△247,047	△556,283	274,922	831,204

行政コスト計算書の主な増減理由(特徴的な事項)

勘定科目	決算額の主な内容
物件費	新佐竹台集約建替事業により用途廃止した住宅の解体撤去工事の多くが令和元年度に完了したため、357,707千円の減
特別収入 その他	(仮称)岸部中住宅統合建替事業による交付金(208,000千円)
固定資産除 売却損	新佐竹台集約建替事業により用途廃止した住宅の除却損を令和元年度に計上したため

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表 (単位:千円)

区分	平成30年度	令和元年度 A	令和2年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	342,566	354,421	358,829	4,408
行政サービス活動支出	687,276	1,058,356	702,439	△355,917
行政サービス活動収支差額	△344,710	△703,935	△343,610	360,325
投資活動収入	60,575	33,731	216,752	183,021
投資活動支出	134,481	115,292	532,681	417,389
投資活動収支差額	△73,906	△81,561	△315,929	△234,368
財務活動収入	295,400	710,500	359,000	△351,500
財務活動支出	268,753	403,204	444,193	40,989
財務活動収支差額	26,647	307,296	△85,193	△392,489
収支差額 合計	△391,969	△478,199	△744,732	△266,533
一般財源充当額	391,969	478,199	744,732	266,533
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
前年度からの繰越金	-	-	-	-

キャッシュ・フロー収支差額集計表の特徴的な事項

決算額の 主な内容	(投資活動支出)土地家屋購入費 ((仮称)岸部 中住宅統合建替事業)505,272千円
--------------	--

◆単位あたりのコスト分析(「経常費用 小計(b)」を「実績」で割って円単位で算出しています。)

指標名	年度	実績	単位あたりコスト	分析内容(前年度との増減理由)
1戸当たりのコスト	平成30年度	1,171 戸	878,347 円	市営住宅1戸あたり年間885,054円かかっています。
	令和元年度	1,177 戸	1,146,407 円	用途廃止した住宅の解体撤去工事の多くが令和元年度に集中していたため、1戸あたりのコストが増加しています。
	令和2年度	1,181 戸	885,054 円	コストが減少しています。
	平成30年度		円	
	令和元年度		円	
	令和2年度		円	

◆貸借対照表

(単位:千円)

勘定科目	令和元年度末 A	令和2年度末 B	差額 B-A	勘定科目	令和元年度末 A	令和2年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	451,110	507,261	56,151
未収金	62,778	52,574	△10,203	地方債	444,193	499,044	54,851
財政調整基金	-	-	-	短期借入金	-	-	-
短期貸付金	-	-	-	賞与引当金	6,917	8,217	1,300
徴収不能引当金	△37,580	△31,243	6,337	未払金	-	-	-
その他流動資産	-	-	-	リース債務	-	-	-
流動資産	16,326,127	16,523,894	197,767	その他流動負債	-	-	-
有形固定資産	16,326,127	16,523,894	197,767	固定負債	4,757,463	4,626,190	△131,273
土地	7,366,320	7,375,738	9,418	地方債	4,692,078	4,552,034	△140,044
建物・工作物	8,710,035	8,373,404	△336,631	長期借入金	-	-	-
リース資産	-	-	-	退職手当引当金	65,385	74,155	8,771
建設仮勘定	249,772	774,752	524,980	リース債務	-	-	-
無形固定資産	-	-	-	その他固定負債	-	-	-
有形固定資産	-	-	-	負債の部合計	5,208,573	5,133,450	△75,122
固定資産	16,326,127	16,523,894	197,767	純資産	11,142,753	11,411,775	269,022
重要物品	-	-	-	純資産の部合計	11,142,753	11,411,775	269,022
図書館資料	-	-	-	資産の部合計	16,351,325	16,545,225	193,900
投資その他の資産	-	-	-	負債及び純資産の部合計	16,351,325	16,545,225	193,900
出資金	-	-	-				
長期貸付金	-	-	-				
基金	-	-	-				
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				
資産の部合計	16,351,325	16,545,225	193,900				

Ⅲ 財務構造分析

▽人にかかるコストの内訳

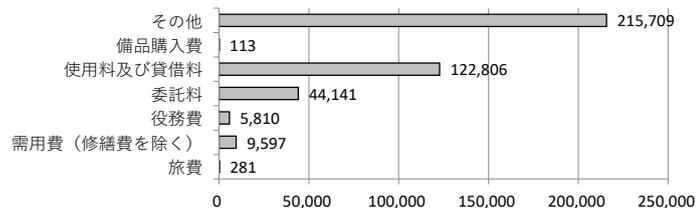
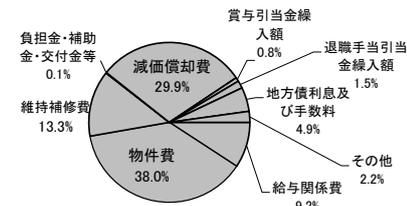
	常勤・再任用 月平均	会計年度任用等 年間従事延日数	特別職非常勤 年間従事延日数	合計(千円)
事業従事人数	12.5人	486日	0日	121,295
給与関係費等	116,268千円	5,028千円	0千円	
内、時間外勤務手当	2,645千円			

貸借対照表の主な増減理由(特微的な事項)

勘定科目	増減理由
未収金	住宅使用料等に係る未収金滞納額縮減のため10,203千円の減
建物・工作物	市営住宅建物の減価償却による336,631千円の減
建物仮勘定	(仮称)岸部中住宅統合建替事業(令和2年度支分)505,272千円の増

▽経常費用の構成割合

物件費の内訳(単位:千円)



▽施設の概況

施設の名称	岸部中住宅ほか
取得年月日	昭和43年(1968年)4月1日ほか
建物・工作物の取得価額	16,455,716千円
建物・工作物の減価償却累計額	8,082,312千円
利用料金収入	306,954千円

▽分析指標

(単位:%)

分析指標	年度	平成30年度	令和元年度 A	令和2年度 B	差 B-A
施設維持補修費比率		0.5	0.9	0.9	0.0
施設老朽化比率		50.0	47.1	49.1	2.0
受益者負担比率		29.0	22.4	29.4	7.0
徴収不能引当率		84.2	59.9	59.4	△0.5
一般財源充当比率		35.9	30.3	44.3	14.0
経常費用対公共資産比率		5.6	8.2	6.4	△1.8

【参考:市保有施設全体の老朽化比率は57.2%】

Ⅳ 総括

▽分析結果の説明

経常費用の主なものとしては、物件費398,456千円、減価償却費313,426千円、維持補修費140,185千円となっています。経常収入の主なものとしては、住宅使用料等の使用料及び手数料が306,959千円、国庫支出金20,460千円となっており、744,732千円を一般財源から充当しています。市営住宅事業は、16,523,894千円(土地7,375,738千円、建物・工作物8,373,404千円)と多額の固定資産を有しています。このうち、建物の老朽化率は49.1%で、経年劣化により、昨年度より2%増加し、市保有施設全体の老朽化率57.2%に比べて8.1%下回っています。施設の維持補修費比率は、前年度と同程度の大規模修繕(豊津住宅及び千里山西住宅)を行ったため、0.9%となっています。

▽分析結果を踏まえた事業の課題

市営住宅管理の適正化に向け、引き続き滞納家賃の徴収対策に取り組み、家賃収入を確保する必要があります。建物の老朽化が進行しており、計画的な維持補修に取り組むとともに、維持補修費の水準が適正であるかを常に検討する必要があります。今後、更新・建替等の検討が必要となる住宅については、一般建築物の最適化推進の基本方針を踏まえ、最適な整備・維持保全に努めるとともに、用途廃止土地の売却による財源確保にも取り組む必要があります。