

管理事業名	市営住宅事業			総合計画の体系	第6章 安全で魅力的なまちづくり 第3節 良好な住宅・住環境づくり
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	上記以外の歳出予算科目及び予算大事業名				
市営住宅管理事業	08土木費 06住宅費 01住宅管理費 住宅政策事業 08土木費 06住宅費 02借上型住宅費 借上型市営住宅管理事業 08土木費 06住宅費 01借上型住宅費 借上型市営住宅管理事業 08土木費 06住宅費 03住宅建設費 (仮称)新佐竹台住宅集約建替事業ほか				
事業の目的と概要	<p>・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、適正に管理します。</p> <p>・一定の水準と設備を持つ民間賃貸住宅を借上げて市営住宅として供給します。</p> <p>・住宅マスタープランに基づき、総合的な住宅政策を推進するため、分譲マンションの管理支援や分譲マンション管理組合間の交流に必要な情報等の提供を行います。</p> <p>・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5団地の建替えについて、効率的に整備を進めるため、PFI事業として(仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業を行います。</p>				

I 事業の成果(実績)

指標名	単位	平成26年度	平成27年度	平成28年度	成果指標の定義
市営住宅の省エネルギー化	%	13.8	47.6	74.4	市営住宅共用部照明の省エネルギー化の割合
市営住宅使用料徴収率	%	70.2	68.2	71.1	市営住宅使用料の調定に対する徴収の割合
成果の説明	<p>・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。</p> <p>・吹田市公営住宅等長寿命化計画に基づき、LED照明の設置により省エネルギー化を進めました。</p>				

II 財務情報

◆行政コスト計算書

(単位:千円)

勘定科目	平成26年度	平成27年度 A	平成28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	265,669	262,839	262,547	△292
国庫支出金(経常費用充当)	11,223	13,154	14,728	1,574
府支出金(経常費用充当)	28	27	27	-
財産収入	-	-	-	-
寄附金	-	29	-	△29
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	98	66	40	△26
その他	14,449	13,508	13,887	379
経常収入 小計(a)	291,467	289,623	291,230	1,606
給与関係費	109,087	119,970	109,021	△10,949
物件費	117,053	127,099	139,102	12,003
維持補修費	112,775	124,948	69,531	△55,417
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	2,756	2,729	1,916	△813
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	264,502	264,332	264,312	△20
徴収不能引当金繰入額	75,133	4,562	△1,986	△6,548
賞与引当金繰入額	8,585	9,720	8,033	△1,687
退職手当引当金繰入額	10,254	18,056	△10,530	△28,587
支払利息	45,479	41,916	39,056	△2,861
その他	13	-	-	-
経常費用 小計(b)	745,638	713,333	618,456	△94,877
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△454,171	△423,710	△327,226	96,484
特別収入	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	4,922	287,570	1,401,100	1,113,530
特別収入 小計(d)	4,922	287,570	1,401,100	1,113,530
特別支出	-	-	-	-
固定資産除売却損	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
特別支出 小計(e)	-	-	-	-
特別収支差額(d)-(e)=(f)	4,922	287,570	1,401,100	1,113,530
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△449,249	△136,140	1,073,874	1,210,014
一般財源充当額	274,931	328,448	238,764	△89,684
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	△174,318	192,308	1,312,638	1,120,330

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
給与関係費	職員人件費、臨時雇用員賃金
物件費	施設管理委託料19,721千円 借上型市営住宅賃借料94,155千円
維持補修費	建物等修繕料69,531千円
減価償却費	市営住宅建物等に係る減価償却費

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表 (単位:千円)

区分	平成26年度	平成27年度 A	平成28年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	286,143	281,902	300,921	19,019
行政サービス活動支出	405,384	438,106	377,215	△60,891
行政サービス活動収支差額	△119,242	△156,204	△76,294	79,910
投資活動収入	5,706	288,598	1,401,708	1,113,111
投資活動支出	3,609	717,120	3,350,160	2,633,040
投資活動収支差額	2,097	△428,522	△1,948,452	△1,519,929
財務活動収入	11,300	429,400	1,949,000	1,519,600
財務活動支出	169,086	173,122	163,019	△10,103
財務活動収支差額	△157,786	256,278	1,785,981	1,529,703
収支差額 合計	△274,931	△328,448	△238,764	89,684
一般財源充当額	274,931	328,448	238,764	△89,684
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	(行政サービス活動収入)住宅使用料 (行政サービス活動支出)借上型市営住宅賃借料 (投資活動支出)新佐竹台住宅集約建替事業 (財務活動支出)地方債償還金
----------	---------------------------------------------------------------------------------------

◆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)
一戸当たりのコスト	平成26年度	1,219 戸	611,680 円	市営住宅1戸あたり年間502,401円かかっています。 1,231戸(H29.3.31現在市営住宅管理戸数)
	平成27年度	1,226 戸	581,838 円	
	平成28年度	1,231 戸	502,401 円	
	平成26年度		円	
	平成27年度		円	
	平成28年度		円	

◆貸借対照表

(単位:千円)

勘定科目	平成27年度末 A	平成28年度末 B	差額 B-A	勘定科目	平成27年度末 A	平成28年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	172,740	169,887	△2,853
未収金	122,330	110,276	△12,054	地方債	163,019	161,853	△1,166
流動資産	-	-	-	短期借入金	-	-	-
財政調整基金	-	-	-	賞与引当金	9,720	8,033	△1,687
短期貸付金	608	630	22	未払金	-	-	-
徴収不能引当金	△82,690	△78,341	4,349	リース債務	-	-	-
固定資産	-	-	-	その他流動負債	-	-	-
有形固定資産	13,484,331	16,571,124	3,086,793	固定負債	2,649,229	4,416,977	1,767,748
土地	7,383,314	7,383,314	-	地方債	2,535,481	4,322,627	1,787,147
建物・工作物	5,383,897	5,120,530	△263,367	長期借入金	-	-	-
リース資産	-	-	-	退職手当引当金	113,748	94,350	△19,398
建設仮勘定	717,120	4,067,280	3,350,160	リース債務	-	-	-
無形固定資産	2,678	1,733	△945	その他固定負債	-	-	-
有形固定資産	-	-	-	負債の部合計	2,821,968	4,586,864	1,764,896
土地	-	-	-	純資産	10,706,109	12,018,747	1,312,638
建物・工作物	-	-	-				
建設仮勘定	-	-	-				
重要物品	-	-	-				
図書館資料	-	-	-				
投資その他の資産	821	191	△630				
出資金	-	-	-				
長期貸付金	821	191	△630				
基金	-	-	-				
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				
資産の部合計	13,528,078	16,605,612	3,077,534	負債及び純資産の部合計	13,528,078	16,605,612	3,077,534

Ⅲ 財務構造分析

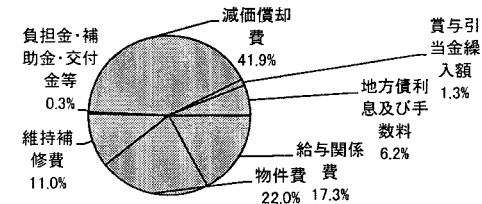
▽人にかかるコストの内訳

事業従事人数	常勤・再任用		非常勤	臨時雇用員 年間従事延日数	審議会委員等 実人数	合計(千円)
	月平均	人				
事業従事人数	13.5人			785日		
給与関係費等	100,115千円			6,409千円		106,524千円
内、時間外勤務手当	6,029千円					

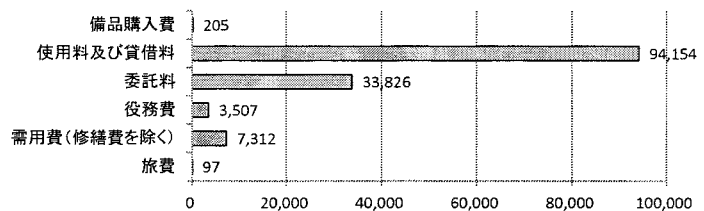
貸借対照表の主な増減理由(特徴的な事項)

勘定科目	増減理由
建物・工作物	市営住宅建物の減価償却による減
地方債	市営住宅建設事業等に係る地方債償還額163,019千円
徴収不能引当金	住宅使用料等に係る徴収不能見込額
長期貸付金	住宅新築資金等貸付金償還による減

▽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	千里山西住宅ほか
取得年月日	昭和58年(1983年)3月1日
建物・工作物の取得価額	13,540,673千円
建物・工作物の減価償却累計額	8,420,143千円
利用料金収入	262,547千円

▽分析指標

(単位:%)

分析指標	年度	平成26年度	平成27年度 A	平成28年度 B	差 B-A
施設維持補修費比率		0.8	0.9	0.5	△0.4
施設老朽化比率		58.3	60.2	62.2	2.0
受益者負担比率		35.6	36.8	42.5	5.7
徴収不能引当率		66.7	66.8	70.5	3.7
一般財源充当比率		47.6	24.7	6.1	△18.6
経常費用対公資産比率		5.5	5.3	4.6	△0.7

【参考:市保有施設全体の老朽化比率は53.9%】

Ⅳ 総括

▽分析結果の説明

経常費用の主なものにつきましては、給与関係費109,021千円、物件費139,102千円、減価償却費264,312千円となっています。経常収入の主なものにつきましては、住宅使用料等の使用料及び手数料が262,547千円、国庫支出金14,728千円となっており、238,764千円が一般財源から充当されています。市営住宅事業は、16,571,124千円(土地7,383,314千円、建物・工作物5,120,530千円)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、62.2%で、市保有施設全体の老朽化率53.9%に比べて8.3ポイント、昨年度より2ポイント老朽化が進んでいます。施設の維持補修費比率は、0.5%となっています。

▽分析結果を踏まえた事業の課題

建物の老朽化が進行しており、維持補修費の水準が適正であるかを検討する必要があります。また、今後、更新・建替等が必要となりますが、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、土地売却による財源確保などに取り組む必要があります。市営住宅の管理の適正化の観点から、家賃収入を確保し、公平性を確保するため、滞納家賃の徴収対策により一層取り組む必要があります。