

令和5年度（2023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					
事業の目的と概要 【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する。 【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：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。 ・令和4年度から指定管理者制度を導入。								

I 成果指標（活動指標）

指標名	単位	令和3年度	令和4年度	令和5年度	指標の定義
目標管理戸数の達成率	%	90.5	99.8	99.4	目標管理戸数（※）に対する管理戸数 ※令和3年度：1,300戸、令和4・5年度：1,167戸
市営住宅使用料徴収率	%	87.6	88.7	89.1	市営住宅使用料の調定に対する徴収の割合 （現年度及び滞納繰越分の合計徴収率）

II 活動実績・成果

<p>【成果指標1】目標管理戸数の達成率についての評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和5年度 99.4%(前年度比:0.4ポイント減) 借上型住宅の返還により達成率が微減。 <p>【成果指標2】市営住宅使用料徴収率についての評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 令和5年度 89.1%(前年度比:+0.4ポイント) 滞納者に対する臨戸訪問などの債権回収や整理に努めた結果、徴収率が増加。 <p>【財務情報に基づいた評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の適正な管理に向け、引き続き滞納家賃等の徴収対策に取り組み、家賃収入の確保が必要。 千里山西住宅2棟・4棟ほか外壁及び屋上断熱化改修工事の実施により、施設維持補修費比率が0.8ポイント増加。 	
--	--

III 課題と今後の取組

<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅のより適正な管理に向け、引き続き受益者負担の原則及び公平性の確保の観点からも滞納家賃の徴収に向けた取組を強化する。 建物老朽化比率は市全体の老朽化比率を下回っているが、計画的な維持補修に取り組み、加えて、維持補修費の水準が適正であるかの検討が必要。 市営住宅の長寿命化のために必要な大規模改修を行いながら中長期的な市営住宅の需要見通しを踏まえて、建替についても検討していく。用途廃止した土地については、売却を基本とし 	<p>て、売却条件等を検討しつつ、財源確保に取り組む。</p>
--	---------------------------------

IV 財務情報

◆貸借対照表【B/S】

(単位：千円)

勘定科目	令和4年度末 A	令和5年度末 B	差額 B-A	勘定科目	令和4年度末 A	令和5年度末 B	差額 B-A
現金預金	-	-	-	流動負債	592,485	574,805	△17,680
未収金	39,495	38,037	△1,458	地方債	587,965	570,101	△17,864
財政調整基金	-	-	-	短期借入金	-	-	-
短期貸付金	-	-	-	賞与引当金	4,520	4,704	184
徴収不能引当金	△27,203	△17,725	9,478	未払金	-	-	-
その他流動資産	-	-	-	リース債務	-	-	-
有形固定資産	17,153,736	16,719,478	△434,258	その他流動負債	-	-	-
土地	7,181,839	7,142,328	△39,511	固定負債	4,531,147	4,147,834	△383,314
建物・工作物	9,971,897	9,577,150	△394,747	地方債	4,490,381	4,105,580	△384,801
リース資産	-	-	-	長期借入金	-	-	-
建設仮勘定	-	-	-	退職手当引当金	40,766	42,253	1,487
無形固定資産	-	9,125	9,125	リース債務	-	-	-
有形固定資産	-	-	-	その他固定負債	-	-	-
土地	-	-	-	負債の部合計	5,123,632	4,722,638	△400,994
建物・工作物	-	-	-	純資産	12,446,776	12,430,712	△16,065
建設仮勘定	-	-	-				
重要物品	-	-	-				
図書館資料	-	-	-				
投資その他の資産	404,380	404,434	54	純資産の部合計	12,446,776	12,430,712	△16,065
出資金	-	-	-				
長期貸付金	-	-	-				
基金	404,380	404,434	54	負債及び純資産の部 合計	17,570,408	17,153,350	△417,058
徴収不能引当金	-	-	-				
その他債権	-	-	-				
資産の部合計	17,570,408	17,153,350	△417,058				

◆行政コスト計算書【P/L】

(単位：千円)

勘定科目	令和3年度	令和4年度 A	令和5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	306,000	307,955	308,574	619
国庫支出金(経常費用充当)	31,268	23,684	43,908	20,224
府支出金(経常費用充当)	-	-	-	-
財産収入	17	50	69	19
寄附金	-	-	53	53
他会計からの繰入金	-	-	-	-
受取利息及び配当金	-	-	1	1
その他	39,546	36,061	48,137	12,077
経常収入 小計(a)	376,831	367,750	400,742	32,993
給与関係費	93,122	51,760	52,763	1,003
物件費	218,351	364,672	358,243	△6,429
維持補修費	178,554	700	143,023	142,324
社会保障扶助費	-	-	-	-
負担金・補助金・交付金等	1,495	-	1,091	1,091
特別会計への繰出金	-	-	-	-
減価償却費	300,383	355,797	356,602	805
徴収不能引当金繰入額	-	3,502	△8,690	△12,192
賞与引当金繰入額	6,592	4,520	4,704	184
退職手当引当金繰入額	△4	△24,009	3,666	27,675
支払利息	50,001	49,743	47,303	△2,441
その他	19,708	7,128	-	△7,128
経常費用 小計(b)	868,202	813,813	958,705	144,892
経常収支差額(a)-(b)=(c)	△491,371	△446,063	△557,963	△111,899
特別収入	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-
その他	461,071	1,888	-	△1,888
特別収入 小計(d)	461,071	1,888	-	△1,888
特別費用	-	-	-	-
固定資産除売却損	0	0	-	△0
その他	0	-	-	-
特別費用 小計(e)	0	0	-	△0
特別収支差額(d)-(e)=(f)	461,071	1,888	-	△1,888
一般財源調整額(g)	-	-	-	-
当期収支差額(c)+(f)+(g)	△30,300	△444,175	△557,963	△113,787
一般財源充当額	583,557	1,099,362	622,242	△477,120
一般会計からの繰入金	-	-	-	-
一般会計への繰出金	-	-	-	-
再計	553,257	655,187	64,279	△590,908

◆キャッシュ・フロー収支差額集計表【C/F】

(単位：千円)

区分	令和3年度	令和4年度 A	令和5年度 B	差額 B-A
行政サービス活動収入	368,532	366,067	390,082	24,016
行政サービス活動支出	555,506	477,077	609,122	132,045
行政サービス活動収支差額	△186,975	△111,010	△219,039	△108,029
投資活動収入	461,071	1,888	-	△1,888
投資活動支出	1,096,110	779,052	538	△778,514
投資活動収支差額	△635,039	△777,164	△538	776,626
財務活動収入	737,500	337,700	185,300	△152,400
財務活動支出	499,044	548,888	587,965	39,077
財務活動収支差額	238,456	△211,188	△402,665	△191,477
収支差額 合計	△583,557	△1,099,362	△622,242	477,120
一般財源充当額	583,557	1,099,362	622,242	△477,120
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	-	-	-	-

財務諸表の特徴的な事項

勘定科目等	特徴的な事項
【BS】 事業用資産	保育幼稚園室への所管換による減 土地20,715千円、交流活動館への所管換による減 土地18,796千円・建物40,833千円、建物・工作物の減価償却による減 353,914千円
【BS】 無形固定資産	令和3年度更新、令和4年度運用開始の公営住宅管理システムにかかるソフトウェア資産登録漏れによる調整 9,125千円
【PL】 国庫支出金(経常費用充当)	社会資本整備総合交付金(公営住宅等ストック総合改善事業) 20,000千円の増
【PL】 維持補修費	千里山西住宅2棟・4棟ほか外壁及び屋上断熱化改修工事 136,466千円 市営住宅跡地の会所等の修繕 5,858千円の増
【CF】 投資活動支出	令和4年度に実施した(仮称)岸部中住宅総合建替事業分の減 374,672千円 令和4年度に実施した市営住宅整備基金積立分の減 404,326千円

単位当たりのコスト分析(「経常費用 小計(b)」÷「実績」)

単位	令和3年度			令和4年度			令和5年度		
	コスト	実績	戸	コスト	実績	戸	コスト	実績	戸
1戸当たりのコスト	737,014	1,178	戸	698,552	1,165	戸	826,470	1,160	戸
分析内容	市営住宅管理戸数(3月31日時点) 1戸当たりのコストは826,470円となり、主に維持補修費の増により、前年度より127,918円増加した。								

人にかかるコストの内訳

	給与関係費等(千円)	うち時間外手当等(千円)	月平均従事人数(人)
常勤・再任用	61,080	2,005	7.00
会計年度任用等	-	-	-
特別職非常勤	54	-	-
合計	61,133	-	-

分析指標

分析指標	(単位：%)				
	年度	令和3年度	令和4年度 A	令和5年度 B	差 B-A
施設老朽化比率		43.3	45.2	47.2	2.0
施設維持補修費比率		1.0	0.0	0.8	0.8
経常費用対公共資産比率		4.8	4.5	5.3	0.8
徴収不能引当率		59.6	68.9	46.6	△22.3
受益者負担比率		35.2	37.8	32.2	△5.6
一般財源充当比率		27.1	60.9	52.0	△8.9