

施設基本情報シート

平成28年度

施設コード	681	施設用途別分類	市営住宅等施設								
施設名	中村団地	利用圏域別分類	未設定								
施設所管課	住宅課	施設評価対象主管課	住宅課								
所在地(町名・番地)	塩江町安原下第1号856-12	財産区分	公共用財産(公営住宅)								
開設年月日	平成11年9月30日	指定管理期間									
施設運営形態	直営(一部委託含む)	<div style="display: flex;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright; padding-right: 5px;">外観</div>   </div>									
設置根拠法令	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律		<div style="display: flex;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright; padding-right: 5px;">内部</div>  </div>								
設置条例	高松市市営住宅条例										
今後の改修計画等	当面は現状のまま存続する										
設置目的	過疎地域への定住を目的に中堅所得者向けに市営住宅を整備したもの										
用途地域		避難ビル指定	-	受入人数	0	人					
主な利用者	中堅所得者	避難所指定	-								
土地情報	土地面積	4,776.94 m <sup>2</sup>		総延床面積	3,909.98 m <sup>2</sup>						
	内、市有地面積	4,776.94 m <sup>2</sup>		階数(主たる建物)	地上6階						
	内、借地面積	0.00 m <sup>2</sup>		構造(主たる建物)	鉄筋コンクリート造						
利用情報	(区分・単位)	平成27年度		平成26年度		建築年(主たる建物)	平成11年(1999年)				
		実績	前年比%	実績	前年比%	耐震対応(主たる建物)	対応済	所有状況	市有物件		
	開館日数(日)	366	100	365	100	貸付面積	1.08 m <sup>2</sup>				
	入居戸数(戸)	32	94	34	103	借家面積	0.00 m <sup>2</sup>				
	入居可能戸数(戸)	42	100	42	100	未利用スペース	0 m <sup>2</sup>				
収入	(区分・単位)	平成27年度		平成26年度		(区分・単位)	平成27年度		平成26年度		
		千円	前年度比%	千円	前年度比%		千円	前年度比%	千円	前年度比%	
	市の収入計① (②+③)	15,205	91	16,791	100		市の支出計⑨ (指定管理料除く)	997	97	1,030	113
	使用料(減免後)②	15,155	90	16,781	100		施設のコスト	997	97	1,030	113
	その他③	50	500	10	100		事業のコスト	0		0	
	指定管理者の収入計④	0		0			人に係るコスト	0		0	
	指定管理料⑤	0		0			指定管理者の支出計⑩	0		0	
	利用料金収入⑥	0		0			施設のコスト	0		0	
	自主事業収入	0		0			自主事業以外のコスト	0		0	
	その他収入	0		0			自主事業のコスト	0		0	
	《参考》 使用料減免額⑦	0		0			人に係るコスト	0		0	
収入合計⑧	15,205	91	16,791	100	支出合計⑪	997	97	1,030	113		
使用料減免割合(%) (⑦÷(①+⑥+⑦))	0		0		工事請負費・修繕費	6,431	156	4,111	788		
施設経営における実質的な収入(⑧-⑤)	15,205	91	16,791	100	市負担 市(市民)負担額⑫ (⑨-①+⑤)	△ 14,208	90	△ 15,761	99		
指定管理者の収支差引 (④-⑩)	0		0		市(市民)負担割合(%) (⑫÷⑪)	△ 1,425	93	△ 1,530	88		
利用1(人・戸・冊)当たりのコスト (①÷利用量(人・戸・冊))	31,156 円				利用1(人・戸・冊)当たりの市負担額 (⑫÷利用量(人・戸・冊))	△ 444,000 円					

施設コード		681		利用用途別分類		市営住宅等施設			
施設名		中村団地		利用圏域別分類		未設定			
評価指標	一次評価	A:継続 (品質:平均点以上、供給・財務:平均点以上)						A	
		B:改修・転用 (品質:平均点未満、供給・財務:平均点以上)							
		C:用途変更・移転 (品質:平均点以上、供給・財務:平均点未満)							
		D:廃止・統廃合 (品質:平均点未満、供給・財務:平均点未満)							
	品質評価の評価値(偏差値)		54.3						
供給評価の評価値(偏差値)		0.0							
財務評価の評価値(偏差値)		0.0							
品質評価	高松市市営住宅長寿命化計画に基づく整備を行うため、保全計画を策定し、適切な維持管理を行う必要がある。			指標の結果		数値	偏差値	平均	
				築年数	15.2	年	59.1	27.0	年
				耐震対応率	1.0	率	54.8	0.8	率
				劣化度	41.7	点	48.9	38.5	点
				評価値			54.3		
				評価指標	数値	偏差値	平均		
供給評価	過疎地域への定住を目的として、中堅所得者を対象に整備した住宅であり、入居資格もあるため、供給評価には馴染まない。			指標の結果		数値	偏差値	平均	
				評価値			0.0		
				評価指標	数値	偏差値	平均		
				評価値			0.0		
				評価指標	数値	偏差値	平均		
財務評価	高松市市営住宅長寿命化計画において、ライフサイクルコストの縮減などに取り組んでいるが、過疎地域への定住を目的として整備しているため、財務評価には馴染まない。			指標の結果		数値	偏差値	平均	
				評価値			0.0		
				評価指標	数値	偏差値	平均		
				評価値			0.0		
				評価指標	数値	偏差値	平均		
品質評価の分布図				供給評価・財務評価の分布図					
品質評価・供給評価のポートフォリオ				品質評価・財務評価のポートフォリオ					
旧耐震基準の施		新耐震基準の施		旧耐震基準の施		新耐震基準の施			
品質:低		品質:高		品質:低		品質:高			
供給:高		供給:低		財務:高		財務:低			

二次評価 (A:継続 B:改修・転用 C:用途変更・移転 D:廃止・統廃合)		A
評価の理由	一次評価結果(案)を妥当とする。	

二次評価に対する施設評価対象主管課の意見		
意見の理由	二次評価(案)を了とする。	
地理的な特性や特別な事情など		

施設と評価の分析		
1	半径1km以内にある近隣の市有施設の有無。有の場合は施設名	高松市塩江こども園、河北団地
2	半径5km以内にある市の同類施設の有無。有の場合は、施設名	河北団地、北井団地、本町団地
3	半径5km以内にある国、県、民間等の同類施設の有無。有の場合は、施設名	無
4	交通事情(幹線道路及び公共交通機関)の状況	高松市中心市街地から国道193号線を経由して車で36分
5	目標使用年数	15年

有識者等の意見

住宅ストックの老朽化が進行する一方で、安心・安全な居住環境を供給するため、「高松市市営住宅長寿命化計画」に基づき、住宅需要を勘案しながら、長寿命化や統廃合を進めるとともに、適切な維持保全を行う必要がある。  
また、施設点検や維持管理業務については、ライフサイクルコスト縮減のため、包括的なアウトソーシング導入等の検討に期待する。

総合評価

施設	継続	機能	-
評価の理由	高松市市営住宅長寿命化計画に基づき、適切な維持管理を行い、継続使用する。		
	目標使用年数	15年	

運営状況シート①(収支状況)

施設コード	681	利用用途別分類			市営住宅等施設				
施設名	中村団地	利用圏域別分類			未設定				
区分		平成27年度	前年度比(%)	平成26年度	平成25年度	平成24年度	平成23年度	平成22年度	
職員数	正職員		人						
	非常勤職員		人						
	臨時職員		人						
支出	①市の支出(指定管理料を除く)	7,428	千円	144.0	5,141	1,435	2,727	1,342	0
	施設特定優良賃貸住宅の供給に関する法律	7,428	千円	144.0	5,141	1,435	2,727	1,342	0
	光熱水費	997	千円	97.0	1,030	913	852	803	
	工事請負費・修繕費	6,431	千円	156.0	4,111	522	1,875	539	
	土地・建物等の使用料・賃借料		千円						
	施設コスト:土地・建物以外のリース料		千円						
	施設・設備管理委託料		千円						
	その他		千円						
	事業運営に係るコスト	0	千円		0	0	0	0	0
	事業委託費		千円						
	事業物件費(需用費・役務費等)		千円						
	その他		千円						
	人に係るコスト	0	千円		0	0	0	0	0
	人件費		千円						
	②指定管理者の支出	0	千円		0	0	0	0	0
	施設に係るコスト	0	千円		0	0	0	0	0
	光熱水費		千円						
	工事請負費・修繕費		千円						
	土地・建物等の使用料・賃借料		千円						
	施設コスト:土地・建物以外のリース料		千円						
	施設・設備管理委託料		千円						
	その他		千円						
	事業運営に係るコスト(自主事業以外)	0	千円		0	0	0	0	0
	事業委託費		千円						
	事業物件費(需用費・役務費等)		千円						
	その他		千円						
	事業運営に係るコスト(自主事業分)	0	千円		0	0	0	0	0
	事業委託費		千円						
	事業物件費(需用費・役務費等)		千円						
	その他		千円						
人に係るコスト	0	千円		0	0	0	0	0	
人件費		千円							
③合計(①+②)	7,428	千円	144.0	5,141	1,435	2,727	1,342	0	
施設に係るコスト	7,428	千円	144.0	5,141	1,435	2,727	1,342	0	
光熱水費	997	千円	97.0	1,030	913	852	803	0	
工事請負費・修繕費	6,431	千円	156.0	4,111	522	1,875	539	0	
土地・建物等の使用料・賃借料	0	千円		0	0	0	0	0	
施設コスト:土地・建物以外のリース料	0	千円		0	0	0	0	0	
施設・設備管理委託料	0	千円		0	0	0	0	0	
その他	0	千円		0	0	0	0	0	
事業運営に係るコスト(指定管理者の自主事業以外)	0	千円		0	0	0	0	0	
事業委託費	0	千円		0	0	0	0	0	
事業物件費(需用費・役務費等)	0	千円		0	0	0	0	0	
その他	0	千円		0	0	0	0	0	
事業運営に係るコスト(指定管理者の自主事業分)	0	千円		0	0	0	0	0	
事業委託費	0	千円		0	0	0	0	0	
事業物件費(需用費・役務費等)	0	千円		0	0	0	0	0	
その他	0	千円		0	0	0	0	0	
人に係るコスト	0	千円		0	0	0	0	0	
人件費	0	千円		0	0	0	0	0	
④合計(⑤+⑥)	15,205	千円	91.0	16,791	16,812	16,892	17,001	0	
⑤市の収入(市の歳入に計上するもの)	15,205	千円	91.0	16,791	16,812	16,892	17,001	0	
使用料(減免後)	15,155	千円	90.0	16,781	16,802	16,882	16,991		
財産貸付料収入・目的外使用料収入	9	千円	90.0	10	10	10	10		
負担金		千円							
その他の収入	41	千円							
⑥指定管理者の収入(市の歳入に計上しないもの)	0	千円		0	0	0	0	0	
⑦指定管理料		千円							
利用料金収入		千円							
自主事業収入		千円							
その他の収入		千円							
※使用料の減免額		千円							
収支(④-③)	7,777		67.0	11,650	15,377	14,165	15,659	0	
市負担額⑧(①-⑤+⑦)	▲7,777	千円	67.0	▲11,650	▲15,377	▲14,165	▲15,659	0	
市負担割合(⑧÷③)	▲105	%	46.0	▲227	▲1,072	▲519	▲1,167		