

施設基本情報シート

平成28年度

施設コード	657				施設用途別分類	市営住宅等施設					
施設名	水田団地				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)	東山崎町514				財産区分	公共用財産(公営住宅)					
開設年月日	昭和44年2月28日				指定管理期間						
施設運営形態	直営(一部委託含む)				外観 						
設置根拠法令	公営住宅法										
設置条例	高松市市営住宅条例										
今後の改修計画等	改築計画が存在する										
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することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するため										
用途地域					避難ビル指定	-		受入人数	0 人		
主な利用者	住宅に困窮する者				避難所指定	-					
土地情報	土地面積	44,694.09 m ²				建物情報	総延床面積	21,348.11 m ²			
	内、市有地面積	44,694.09 m ²					階数(主たる建物)	地上4階			
	内、借地面積	0.00 m ²					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)	昭和46年(1971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	2.16 m ²				
	入居戸数(戸)	315	96	328	98	借家面積	0.00 m ²				
	入居可能戸数(戸)	399	100	399	100	未利用スペース	0 m ²				
収入	(区分・単位)	平成27年度		平成26年度		支出	(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)	46,638	91	51,002	97		市の支出計⑨ (指定管理料除く)	12	120	10	100
	使用料(減免後)②	46,330	91	50,797	97		施設のコスト	12	120	10	100
	その他③	308	150	205	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	458	77	598	70	人に係るコスト	0		0			
収入合計⑧	46,638	91	51,002	97	支出合計⑪	12	120	10	100		
使用料減免割合(%) (⑦÷(①+⑥+⑦))	1	84	1	73	工事請負費・修繕費	31,045	175	17,694	111		
施設経営における実質的な収入(⑧-⑤)	46,638	91	51,002	97	市負担 市(市民)負担額⑫ (⑨-①+⑤)	△ 46,626	91	△ 50,992	97		
指定管理者の収支差引 (④-⑩)	0		0		市(市民)負担割合(%) (⑫÷⑪)	△ 388,550	76	△ 509,920	97		
利用1(人・戸・冊)当たりのコスト (①÷利用量(人・戸・冊))	38 円				利用1(人・戸・冊)当たり市負担額 (⑫÷利用量(人・戸・冊))	△ 148,019 円					

施設コード		657		利用用途別分類		市営住宅等施設					
施設名		水田団地		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)		B							
		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)		47.0								
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。			評価指標		数値	偏差値	平均			
				築年数		43.1	年	37.6	27.0	年	
				耐震対応率		1.0	率	54.8	0.8	率	
				劣化度		42.4	点	48.7	38.5	点	
				評価値				47.0			
				指標の結果							
供給評価	住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットとして、公営住宅を市内に整備しており、入居資格があるほか、団地ごとに立地や利便性、入居率に差異があり、また、各住戸においても入居希望に偏りが見られるため、供給評価には馴染まない。			評価指標		数値	偏差値	平均			
				評価値				0.0			
				指標の結果							
				指標の結果							
				指標の結果							
財務評価	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、住宅に困窮する低額所得者の住宅セーフティネットとして、公営住宅を市内に整備しており、入居資格があるほか、団地ごとに立地や利便性、入居率に差異があり、また、低廉な家賃で供給しているため、財務評価には馴染まない。			評価指標		数値	偏差値	平均			
				評価値				0.0			
				指標の結果							
				指標の結果							
				指標の結果							
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)		B
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	川添出張所、高松市川添コミュニティセンター、高松市立川添幼稚園、東山崎町水防倉庫、川添水防倉庫、川添小学校、川添学校給食共同調理場、元高松市東消防署川添出張所、川添分団第2部消防屯所
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	上之町(A)団地、上之町(C)団地、花園町団地、松島町団地(応急簡易住宅)、太田上町団地、木太町(A)団地、木太町(B)団地、木太町(本村)団地、高松町団地、高田団地、高田北団地、昭和団地、前田団地、川東団地、川島南団地、川島東団地、上之町(B)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	高松元山団地(県営)、松島団地(県営)、木太コーポラス(県営)、札幌団地(県営)、木太川西団地(県営)
4	交通事情(幹線道路及び公共交通機関)の状況	ことでん水田駅から徒歩10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、修繕等を行い長寿命化を図るとともに、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。
 なお、住宅供給目標の見直しに合わせ、住宅ストックの管理戸数の範囲内で、統廃合や民間ストックの活用も検討されたい。

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、継続使用とするが、立地適正化計画の考え方を踏まえ、住宅需要を考慮し、建て替えを検討する。		
	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	657	利用用途別分類			市営住宅等施設				
施設名	水田団地	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)	31,057	千円	175.0	17,704	15,895	9,612	7,819	0
	施設に係るコスト	31,057	千円	175.0	17,704	15,895	9,612	7,819	0
	光熱水費	12	千円	120.0	10	10	10	10	
	工事請負費・修繕費	31,045	千円	175.0	17,694	15,885	9,602	7,594	
	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					215	
	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)	31,057	千円	175.0	17,704	15,895	9,612	7,819	0	
施設に係るコスト	31,057	千円	175.0	17,704	15,895	9,612	7,819	0	
光熱水費	12	千円	120.0	10	10	10	10	0	
工事請負費・修繕費	31,045	千円	175.0	17,694	15,885	9,602	7,594	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	215	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)	46,638	千円	91.0	51,002	52,696	53,417	52,942	0	
⑤市の収入(市の歳入に計上するもの)	46,638	千円	91.0	51,002	52,696	53,417	52,942	0	
使用料(減免後)	46,330	千円	91.0	50,797	52,491	53,212	52,737		
財産貸付料収入・目的外使用料収入	191	千円	93.0	205	205	205	205		
負担金		千円							
その他の収入	117	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	458	千円	77.0	598	850	1,125	1,690		
収支(④-③)	15,581		47.0	33,298	36,801	43,805	45,123	0	
市負担額⑧(①-⑤+⑦)	▲15,581	千円	47.0	▲33,298	▲36,801	▲43,805	▲45,123	0	
市負担割合⑨(⑧÷③)	▲50	%	27.0	▲188	▲232	▲456	▲577		