

施設コード	632				施設用途別分類	市営住宅等施設					
施設名	西宝町(B)団地				利用圏域別分類	未設定					
施設所管課	市営住宅課				施設評価対象主管課	市営住宅課					
所在地(町名・番地)	西宝町二丁目9-10				財産区分	公共用財産(公営住宅)					
開設年月日	昭和52年7月20日				指定管理期間	2019年4月1日 - 2024年3月31日					
施設運営形態	指定管理者				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	当面は現状のまま存続する										
設置目的	健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを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				内部						
用途地域											
主な利用者	低額所得者				避難ビル指定	-	受入人数	0 人			
土地情報	土地面積	4,600.15 m ²				建物情報	総延床面積	3,553.74 m ²			
	内、市有地面積	4,600.15 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31年度		平成30年度		建築年(主たる建物)	昭和53年(1978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)	365	100	365	100	貸付面積	1.08 m ²				
	入居戸数(戸)	48	98	49	100	借家面積	0.00 m ²				
	入居可能戸数(戸)	56	100	56	100	未利用スペース	0 m ²				
収入	(区分・単位)	平成31年度		平成30年度		支出	(区分・単位)	平成31年度		平成30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)	12,954	100	12,949	105		市の支出計⑨ (指定管理料除く)	2	100	2	100
	使用料(減免後)②	12,925	100	12,921	105		施設のコスト	2	100	2	100
	その他③	29	104	28	78		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	2,344		0	
	利用料金収入⑥	0		0			施設のコスト	2,344		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	109		0		人に係るコスト	0		0			
収入合計⑧	12,954	100	12,949	105	支出合計⑪	2,346	117,300	2	100		
使用料減免割合(%) (⑦÷(①+⑥+⑦))	1		0		工事請負費・修繕費	0	0	95	2		
施設経営における実質的な収入(⑧-⑤)	12,954	100	12,949	105	市負担	市(市民)負担額⑫ (⑨-①+⑤)	△ 12,952	100	△ 12,947	105	
指定管理者の収支差引 (④-⑩)	△ 2,344		0			市(市民)負担割合(%) (⑫÷⑪)	△ 552	0	△ 647,350	105	
利用1(人・戸・冊)当たりのコスト ⑪÷利用量(人・戸・冊)	48875 円				利用1(人・戸・冊)当たり市負担額 ⑫÷利用量(人・戸・冊)	△ 269,833 円					

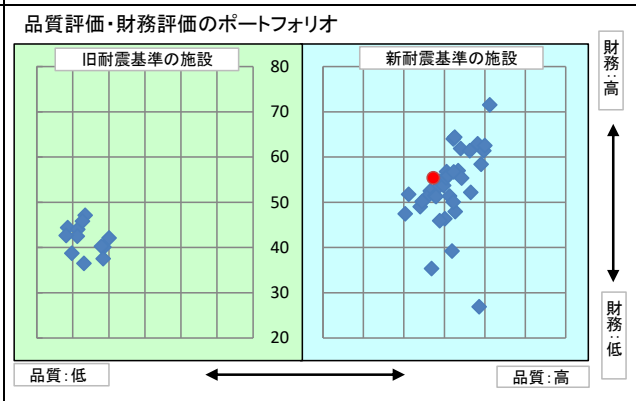
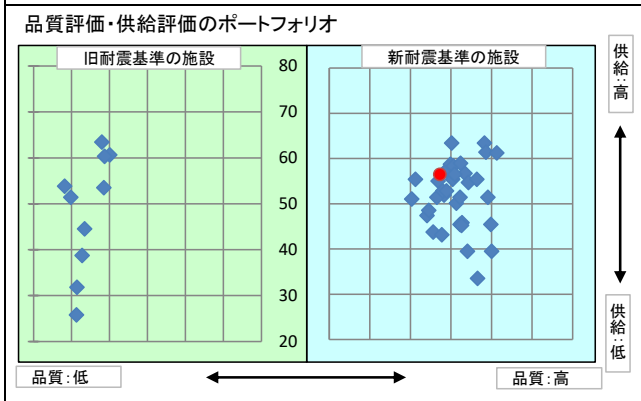
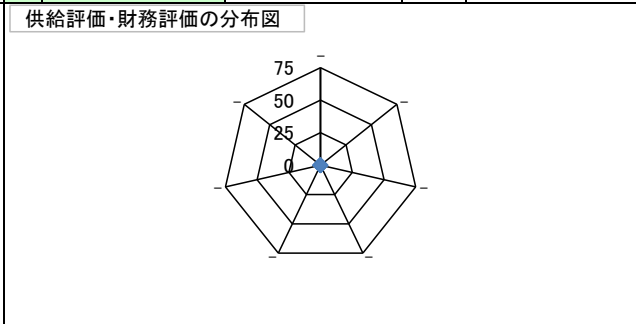
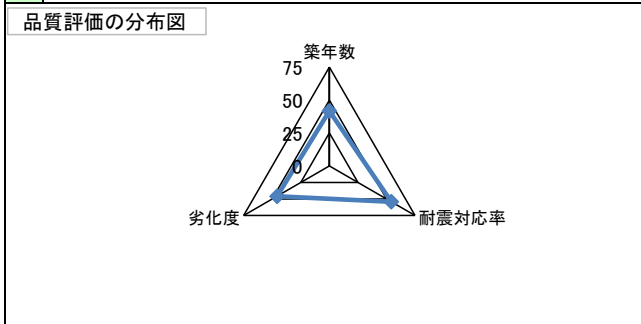
施設コード	632	利用用途別分類	市営住宅等施設
施設名	西宝町(B)団地	利用圏域別分類	未設定

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)	47.3
	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	築41年を経過しており、更新・修繕等を要する部位が一部ある。今後施設点検に併せ、保全計画を定期的に見直し、適切な維持管理を行う必要がある。	指標の結果	評価指標	数値	偏差値	平均
			築年数	41.3 年	41.7	29.8 年
			耐震対応率	1.0 率	54.3	0.8 率
			劣化度	54.4 点	45.8	42.3 点
			評価値		47.3	

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。	指標の結果	評価指標	数値	偏差値	平均
			-			
			-			
			-			
			評価値			

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。	指標の結果	評価指標	数値	偏差値	平均
			-			
			-			
			-			
			評価値			



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)	
評価の理由	現在策定中の第2期高松市市営住宅長寿命化計画の方針に基づき、社会情勢等を踏まえながら、適切に管理を行う。

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	高松市二番丁コミュニティセンター、高松市亀阜コミュニティセンター、高松市日新コミュニティセンター、峰山墓地、摺鉢谷墓地、瀬戸内町倉庫(元環境指導課検査室)、老人いこいの家(西二番丁荘)、高齢者生きがい対策施設、シルバー人材センター、高松市立瀬戸内保育所、石清尾八幡神社内公衆便所、高松市茜町会館、高松市中央卸売市場、茜町水防倉庫、西方寺公園、扇町西公園、西宝町(A)団地、西宝町(C)団地、旭ヶ丘団地、石清尾団地、紫雲中学校、高松市中央図書館、消防局無線中継所、西部分団第2部消防屯所、高松市歴史資料館、菊池寛記念館
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	西宝町(A)団地、西宝町(C)団地、旭ヶ丘団地、石清尾団地、宮脇町団地、中野町団地、上之町(C)団地、花園町団地、松島町団地(応急簡易住宅)、朝日町団地、田村団地、すみれ団地、あかつき団地、上天神町団地、木太町(B)団地、木太町(本村)団地、香西本町団地、檀紙町団地、飯田町団地、鹿角団地、西浦団地、上天神南団地、上之町第一住宅
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	昭和団地(県営)、松島団地(県営)、上天神団地(県営)、植松団地(県営)、西春日団地(県営)、勅使団地(県営)、天神前団地(県営)、木太コーポラス(県営)、札場団地(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	JR昭和町駅から徒歩10分

有識者等の意見

住居は人の暮らしの基本に関わるものであることから、「第2期高松市市営住宅長寿命化計画」に基づき、その社会経済的な機能を重視した評価を検討する必要がある。

総合評価

施設	継続	機能	継続
評価の理由	施設については、「第2期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。 機能については、同計画に基づき、社会情勢等を踏まえながら、継続する。		
	目標使用年数	10年	

運営状況シート①(収支状況)

施設コード 632		施設名 西宝町(B)団地			利用用途別分類		市営住宅等施設		
区分		平成31年度		前年度比(%)	利用圏域別分類		未設定		
		平成30年度	平成29年度	平成28年度	平成27年度	平成26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)	2	千円	100.0	2	2	2	2	2
	施設に係るコスト	2	千円	100.0	2	2	2	2	2
	光熱水費	2	千円	100.0	2	2	2	2	2
	工事請負費・修繕費		千円	0.0	95	4,474	14,637	271	1,653
	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	2,344	千円		0	0	0	0	0
	施設に係るコスト	2,344	千円		0	0	0	0	0
	光熱水費		千円						
	工事請負費・修繕費	1,199	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	1,145	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)	1,147	千円	57,350.0	2	2	2	2	2	
施設に係るコスト	1,147	千円	57,350.0	2	2	2	2	2	
光熱水費	2	千円	100.0	2	2	2	2	2	
工事請負費・修繕費	1,199	千円	1,262.0	95	4,474	14,637	271	1,653	
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	1,145	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)	12,954	千円	100.0	12,949	12,319	12,580	12,830	12,319	
⑤市の収入(市の歳入に計上するもの)	12,954	千円	100.0	12,949	12,319	12,580	12,830	12,319	
使用料(減免後)	12,925	千円	100.0	12,921	12,283	12,542	12,794	12,294	
財産貸付料収入・目的外使用料収入	26	千円	113.0	23	27	27	29	25	
負担金		千円							
その他の収入	3	千円	60.0	5	9	11	7		
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	109	千円					24	39	
収支(④-③)	11,807		91.0	12,947	12,317	12,578	12,828	12,317	
市負担額⑧(①-⑤+⑦)	▲12,952	千円	100.0	▲12,947	▲12,317	▲12,578	▲12,828	▲12,317	
市負担割合(⑧÷③)	▲1,129	%	0.0	▲647,350	▲615,850	▲628,900	▲641,400	▲615,850	