

|                                   |  |                          |       |        |           |  |                       |                         |         |        |         |     |
|-----------------------------------|--|--------------------------|-------|--------|-----------|--|-----------------------|-------------------------|---------|--------|---------|-----|
| 施設コード                             | 653  |                          |       |        | 施設用途別分類   | 市営住宅等施設  |                       |                         |         |        |         |     |
| 施設名                               | 高田団地   |                          |       |        | 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)                        | 前田東町662  |                          |       |        | 財産区分      | 公共用財産(公営住宅)  |                       |                         |         |        |         |     |
| 開設年月日                             | 昭和42年1月31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<br>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                          | 時期は決定していないが廃止の方向で検討中   |                          |       |        |           |  |                       |                         |         |        |         |     |
| 設置目的                              | 健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、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 |                          |       |        |           |  |                       |                         |         |        |         |     |
| 用途地域                              |  |                          |       |        | 避難ビル指定    | -  | 受入人数                  | 0 人                     |         |        |         |     |
| 主な利用者                             | 低額所得者  |                          |       |        | 避難所指定     | -  |                       |                         |         |        |         |     |
| 土地情報                              | 土地面積   | 13,890.78 m <sup>2</sup> |       |        |           | 建物情報   | 総延床面積                 | 3,774.06 m <sup>2</sup> |         |        |         |     |
|                                   | 内、市有地面積  | 13,890.78 m <sup>2</sup> |       |        |           |  | 階数(主たる建物)             | 地上2階                    |         |        |         |     |
|                                   | 内、借地面積   | 0.00 m <sup>2</sup>      |       |        |           |  | 構造(主たる建物)             | 補強コンクリートブロック造           |         |        |         |     |
| 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44年(1969年)          |                         |         |        |         |     |
|                                   |  | 実績                       | 前年比%  | 実績     | 前年比%      | 耐震対応(主たる建物)  | 未対応                   | 所有状況                    | 市有物件    |        |         |     |
|                                   | 開館日数(日)  | 365                      | 100   | 365    | 100       | 貸付面積   | 14.52 m <sup>2</sup>  |                         |         |        |         |     |
|                                   | 入居戸数(戸)  | 33                       | 94    | 35     | 92        | 借家面積   | 0.00 m <sup>2</sup>   |                         |         |        |         |     |
|                                   | 入居可能戸数(戸)  | 97                       | 100   | 97     | 100       | 未利用スペース  | 0 m <sup>2</sup>      |                         |         |        |         |     |
| 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<br>(②+③)  |                          | 3,408 | 93     | 3,669     |  | 101                   | 市の支出計⑨<br>(指定管理料除く)     |         | 0      | 0       | 0   |
|                                   | 使用料(減免後)②  |                          | 3,311 | 93     | 3,562     |  | 101                   | 施設のコスト                  |         | 0      | 0       | 0   |
|                                   | その他③   |                          | 97    | 91     | 107       |  | 94                    | 事業のコスト                  |         | 0      | 0       | 0   |
|                                   | 指定管理者の収入計④   |                          | 0     |        | 0         |  |                       | 人に係るコスト                 |         | 0      | 0       | 0   |
|                                   | 指定管理料⑤   |                          | 0     |        | 0         |  |                       | 指定管理者の支出計⑩              |         | 1,294  |         | 0   |
|                                   | 利用料金収入⑥  |                          | 0     |        | 0         |  |                       | 施設のコスト                  |         | 1,294  |         | 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》<br>使用料減免額⑦                   |  | 30                       | 83    | 36     |           | 人に係るコスト  |                       | 0                       |         | 0      |         |     |
| 収入合計⑧                             |  | 3,408                    | 93    | 3,669  | 101       | 支出合計⑪  |                       | 1,294                   |         | 0      |         |     |
| 使用料減免割合(%)<br>(⑦÷(①+⑥+⑦))         |  | 1                        | 90    | 1      |           | 工事請負費・修繕費  |                       | 11,027                  | 2,050   | 538    | 29      |     |
| 施設経営における実質的な収入(⑧-⑤)               |  | 3,408                    | 93    | 3,669  | 101       | 市負担  | 市(市民)負担額⑫<br>(⑨-①+⑤)  |                         | △ 3,408 | 93     | △ 3,669 | 101 |
| 指定管理者の収支差引<br>(④-⑩)               |  | △ 1,294                  |       | 0      |           |  | 市(市民)負担割合(%)<br>(⑫÷⑪) |                         | △ 263   |        |         |     |
| 利用1(人・戸・冊)当たりのコスト<br>⑪÷利用量(人・戸・冊) |  | 39212 円                  |       |        |           | 利用1(人・戸・冊)当たり市負担額<br>⑫÷利用量(人・戸・冊)  |                       | △ 103,273 円             |         |        |         |     |

施設評価シート

令和2年度

|                   |  |                                  |                   |        |      |        |
|-------------------|--|----------------------------------|-------------------|--------|------|--------|
| 施設コード             | 653  | 利用用途別分類                          | 市営住宅等施設           |        |      |        |
| 施設名               | 高田団地   | 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)  | 31.4                             |                   |        |      |        |
| 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52年を経過しており、更新・修繕等を要する部位が多く、劣化が進んでいる。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。   |                                  | 評価指標              | 数値     | 偏差値  | 平均     |
|                   |  |                                  | 築年数               | 52.2 年 | 33.8 | 29.8 年 |
|                   |  |                                  | 耐震対応率             | 0.0 率  | 26.8 | 0.8 率  |
|                   |  |                                  | 劣化度               | 90.0 点 | 33.6 | 42.3 点 |
|                   |  |                                  | 評価値               | 31.4   |      |        |
|                   |  |                                  | 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               |        |      |        |
| 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               |        |      |        |
| 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 |        |      |        |
|                   |  |                                  |                   |        |      |        |

|  |  |
|--|--|
| 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<br>前田出張所、高松市前田コミュニティセンター、高松市立前田幼稚園、高田北団地、前田小学校、前田分団第1部消防屯所、前田分団第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<br>木太町(本村)団地、高松町団地、高田北団地、昭和団地、前田団地、水田団地、川東団地、川島南団地、川島東団地               |
| 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<br>高松元山団地(県営)  |
| 4        | 交通事情(幹線道路及び公共交通機関)の状況<br>ことでん高田駅から徒歩5分   |
| 5        | 目標使用年数<br>年  |

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

| 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、入居者のいない住棟は廃止する。<br>機能については、現在入居者がいるため、当面、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 653                |                    | 利用用途別分類 |         |         | 市営住宅等施設 |         |         |         |       |
|--------------------------|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 施設名 高田団地                 |                    | 利用圏域別分類 |         |         | 未設定     |         |         |         |       |
| 区分                       |                    | 平成31年度  | 前年度比(%) | 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)    | 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          | 11,027  | 千円      | 2,050.0 | 538     | 1,854   | 137     | 1,013   | 4,419 |
|                          | 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       | 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       | 0     |
|                          | 人件費                |         | 千円      |         |         |         |         |         |       |
|                          | ②指定管理者の支出          | 1,294   | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                          | 施設に係るコスト           | 1,294   | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0     |
|                          | 光熱水費               |         | 千円      |         |         |         |         |         |       |
|                          | 工事請負費・修繕費          | 1,279   | 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         | 15      | 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       | 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       | 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       | 0       |       |
| 人件費                      |                    | 千円      |         |         |         |         |         |         |       |
| ③合計(①+②)                 | 15                 | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
| 施設に係るコスト                 | 15                 | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
| 光熱水費                     | 0                  | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
| 工事請負費・修繕費                | 12,306             | 千円      | 2,287.0 | 538     | 1,854   | 137     | 1,013   | 4,419   |       |
| 土地・建物等の使用料・賃借料           | 0                  | 千円      | 0       | 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       | 0       |       |
| 施設・設備管理委託料               | 15                 | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
| その他                      | 0                  | 千円      | 0       | 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       | 0       |       |
| 事業委託費                    | 0                  | 千円      | 0       | 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       | 0       |       |
| その他                      | 0                  | 千円      | 0       | 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       | 0       |       |
| 事業委託費                    | 0                  | 千円      | 0       | 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       | 0       |       |
| その他                      | 0                  | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
| 人に係るコスト                  | 0                  | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
| 人件費                      | 0                  | 千円      | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |       |
| ④合計(⑤+⑥)                 | 3,408              | 千円      | 93.0    | 3,669   | 3,634   | 3,609   | 3,749   | 3,811   |       |
| ⑤市の収入(市の歳入に計上するもの)       | 3,408              | 千円      | 93.0    | 3,669   | 3,634   | 3,609   | 3,749   | 3,811   |       |
| 使用料(減免後)                 | 3,311              | 千円      | 93.0    | 3,562   | 3,520   | 3,498   | 3,640   | 3,718   |       |
| 財産貸付料収入・目的外使用料収入         | 90                 | 千円      | 97.0    | 93      | 93      | 93      | 94      | 93      |       |
| 負担金                      |                    | 千円      |         |         |         |         |         |         |       |
| その他の収入                   | 7                  | 千円      | 50.0    | 14      | 21      | 18      | 15      |         |       |
| 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       | 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                 | 30                 | 千円      | 83.0    | 36      |         |         |         |         |       |
| 収支(④-③)                  | 3,393              |         | 92.0    | 3,669   | 3,634   | 3,609   | 3,749   | 3,811   |       |
| 市負担額⑧(①-⑤+⑦)             | ▲ 3,408            | 千円      | 93.0    | ▲ 3,669 | ▲ 3,634 | ▲ 3,609 | ▲ 3,749 | ▲ 3,811 |       |
| 市負担割合(⑧÷③)               | ▲ 22,720           | %       |         |         |         |         |         |         |       |