

施設コード	670				施設用途別分類	市営住宅等施設					
施設名	上天神南団地				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)	上天神町699-1				財産区分	公共用財産(公営住宅)					
開設年月日	昭和63年3月31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	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										
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	3,092.00 m ²			建 物 情 報	総延床面積	1,918.96 m ²				
	内、市有地面積	3,092.00 m ²				階数(主たる建物)	地上3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63年(1988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	0.00 m ²				
	入居戸数(戸)	15	100	15	83	借家面積	0.00 m ²				
	入居可能戸数(戸)	24	100	24	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)	4,503	93	4,862	106		市の支出計⑨ (指定管理料除く)	1,609	303	531	260
	使用料(減免後)②	4,494	93	4,853	106		施設のコスト	1,609	303	531	260
	その他③	9	100	9	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	159	99	160	39		人に係るコスト	0		0	
収入合計⑧	4,503	93	4,862	106	支出合計⑪	1,609	303	531	260		
使用料減免割合(%) (⑦÷(①+⑥+⑦))	3	107	3	39	工事請負費・修繕費	30,220	2,642	1,144	10,400		
施設経営における実質的な 収入(⑧-⑤)	4,503	93	4,862	106	市負担	市(市民)負担額⑫ (⑨-①+⑤)	△ 2,894	67	△ 4,331	98	
指定管理者の収支差引 (④-⑩)	0		0		市(市民)負担割合(%) (⑫÷⑪)	△ 180	22	△ 816	38		
利用1(人・戸・冊)当たりのコスト ⑪÷利用量(人・戸・冊)	107267 円				利用1(人・戸・冊)当たり市負担額 ⑫÷利用量(人・戸・冊)	△ 192,933 円					

施設評価シート

令和2年度

施設コード	670	利用用途別分類	市営住宅等施設			
施設名	上天神南団地	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)		52.2			
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32年を経過しているが、更新・修繕等を要する部位はほとんど無い状態である。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。		評価指標	数値	偏差値	平均
			築年数	32.0 年	48.4	29.8 年
			耐震対応率	1.0 率	54.3	0.8 率
			劣化度	30.6 点	54.0	42.3 点
			評価値	52.2		
			指標の結果			
供給評価	地域改善対策事業として地域改善対策特別措置法に基づき整備された住宅であるため、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	地域改善対策事業として地域改善対策特別措置法により整備された住宅であるため、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 高松市太田南コミュニティセンター、鶴尾出張所、高松市鶴尾コミュニティセンター、高松市上天神文化センター、高松市田村文化センター、太田南放課後児童クラブ、高松市立田村保育所、高田公園、田村団地、すみれ団地、あかつき団地、上天神町団地、鹿角団地、西浦団地、太田中学校、太田南小学校、鶴尾中部公民館、鶴尾分団第1部消防屯所、鶴尾分団第3部消防屯所、太田分団第1部消防屯所、勅使町御殿ふれあい公園
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(B)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)、田村団地、すみれ団地、あかつき団地、上天神町団地、太田上町団地、木太町(本村)団地、仏生山町団地、寺井町団地、檀紙町団地、飯田町団地、鹿角団地、西浦団地、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 一宮団地(県営)、香川団地(県営)、高松元山団地(県営)、昭和団地(県営)、松島団地(県営)、上天神団地(県営)、西春日団地(県営)、太田団地(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 ことでん太田駅から徒歩5分
5	目標使用年数 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

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 670		利用用途別分類			市営住宅等施設				
施設名 上天神南団地		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)	1,609	千円	303.0	531	204	197	188	238
	施設に係るコスト	1,609	千円	303.0	531	204	197	188	238
	光熱水費	197	千円	95.0	207	204	197	188	193
	工事請負費・修繕費	30,220	千円	2,642.0	1,144	11	225	221	688
	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	1,412	千円	436.0	324				45
	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	0	千円	0	0	0	0	0	0
	施設に係るコスト	0	千円	0	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	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)	1,609	千円	303.0	531	204	197	188	238	
施設に係るコスト	1,609	千円	303.0	531	204	197	188	238	
光熱水費	197	千円	95.0	207	204	197	188	193	
工事請負費・修繕費	30,220	千円	2,642.0	1,144	11	225	221	688	
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	1,412	千円	436.0	324	0	0	0	45	
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)	4,503	千円	93.0	4,862	4,604	4,776	4,551	4,492	
⑤市の収入(市の歳入に計上するもの)	4,503	千円	93.0	4,862	4,604	4,776	4,551	4,492	
使用料(減免後)	4,494	千円	93.0	4,853	4,595	4,767	4,542	4,483	
財産貸付料収入・目的外使用料収入	9	千円	100.0	9	9	9	9	9	
負担金		千円							
その他の収入		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	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	159	千円	99.0	160	409	421	159	416	
収支(④-③)	2,894		67.0	4,331	4,400	4,579	4,363	4,254	
市負担額⑧(①-⑤+⑦)	▲2,894	千円	67.0	▲4,331	▲4,400	▲4,579	▲4,363	▲4,254	
市負担割合(⑧÷③)	▲180	%	22.0	▲816	▲2,157	▲2,324	▲2,321	▲1,787	