

施設コード	990				施設用途別分類	市営住宅等施設					
施設名	上之町第 I 住宅				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)	上之町二丁目1281-3				財産区分	公共用財産(公営住宅)					
開設年月日					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										
土地情報	土地面積	3,896.75 m <sup>2</sup>			建物情報	総延床面積	3,202.14 m <sup>2</sup>				
	内、市有地面積	3,896.75 m <sup>2</sup>				階数(主たる建物)	地上5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31年度		平成30年度		建築年(主たる建物)	平成29年(2017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 <sup>2</sup>				
	入居戸数(戸)	42	98	43	100	借家面積	0.00 m <sup>2</sup>				
	入居可能戸数(戸)	44	100	44	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 (②+③)	15,552	110	14,093	106		市の支出計⑨ (指定管理料除く)	7	1	532	99
	使用料(減免後)②	15,209	112	13,634	102		施設のコスト	7	1	532	99
	その他③	343	75	459			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	1,676		0	
	利用料金収入⑥	0		0			施設のコスト	1,676		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	1,116	93	1,198		人に係るコスト	0		0			
収入合計⑧	15,552	110	14,093	106	支出合計⑪	1,683	316	532	99		
使用料減免割合(%) (⑦÷(①+⑥+⑦))	7	85	8		工事請負費・修繕費	0	0	2,066	2130		
施設経営における実質的な収入(⑧-⑤)	15,552	110	14,093	106	市負担	市(市民)負担額⑫ (⑨-①+⑤)	△ 15,545	115	△ 13,561	106	
指定管理者の収支差引 (④-⑩)	△ 1,676		0			市(市民)負担割合(%) (⑫÷⑪)	△ 924	36	△ 2,549	108	
利用1(人・戸・冊)当たりのコスト ⑪÷利用量(人・戸・冊)	40071 円				利用1(人・戸・冊)当たり市負担額 ⑫÷利用量(人・戸・冊)	△ 370,119 円					

施設評価シート

令和2年度

施設コード	990	利用用途別分類	市営住宅等施設						
施設名	上之町第1住宅	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)		61.3						
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10年未満の新しい建築物であり、良好な状態である。		指標の結果	評価指標	数値	偏差値	平均		
				築年数	3.0	年	69.4	29.8	年
				耐震対応率	1.0	率	54.3	0.8	率
				劣化度	12.8	点	60.1	42.3	点
				評価値			61.3		
				評価指標	数値	偏差値	平均		
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。		指標の結果	-					
				-					
				-					
				-					
				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。		指標の結果	-					
				-					
				-					
				-					
				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	高松市立鶴尾保育所、高松市立太田保育所、南部集会場、ハゼ東公園、ハゼ西公園、上之町北公園、上之町南公園、高田公園、伏石中公園、伏石中央公園、伏石北公園、上之町(C)団地、桜町中学校、太田小学校、太田学校給食共同調理場、太田分団第2部消防屯所、東ハゼ救急ステーション、旧太田放課後児童クラブ、太田放課後児童クラブ
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)、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、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、水田団地、寺井町団地、檀紙町団地、飯田町団地、鹿角団地、西浦団地、上天神南団地
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	屋島西団地(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	ことでん琴平線三条駅から徒歩2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 <sup>990</sup>		利用用途別分類			市営住宅等施設					
施設名 上之町第Ⅰ住宅		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)	7	千円	1.0	532	540	8,381	0	0	0
	施設に係るコスト	7	千円	1.0	532	540	8,381	0	0	0
	光熱水費	7	千円	100.0	7	59				
	工事請負費・修繕費		千円	0.0	2,066	97				
	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	0.0	525	481	8,381			
	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	1,676	千円		0	0	8,521	0	0	0
	施設に係るコスト	1,676	千円		0	0	8,521	0	0	0
	光熱水費	997	千円				39			
	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	679	千円				8,381			
	その他		千円				101			
	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)	1,683	千円	316.0	532	540	16,902	0	0	0	
施設に係るコスト	1,683	千円	316.0	532	540	16,902	0	0	0	
光熱水費	1,004	千円	14,343.0	7	59	39	0	0	0	
工事請負費・修繕費	0	千円	0.0	2,066	97	0	0	0	0	
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	679	千円	129.0	525	481	16,762	0	0	0	
その他	0	千円	0	0	0	101	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)	15,552	千円	110.0	14,093	13,340	524	0	0	0	
⑤市の収入(市の歳入に計上するもの)	15,552	千円	110.0	14,093	13,340	524	0	0	0	
使用料(減免後)	15,209	千円	112.0	13,634	13,340	524				
財産貸付料収入・目的外使用料収入	2	千円	100.0	2						
負担金		千円								
その他の収入	341	千円	75.0	457						
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	1,116	千円	93.0	1,198						
収支(④-③)	13,869		102.0	13,561	12,800	▲16,378	0	0	0	
市負担額⑧(①-⑤+⑦)	▲15,545	千円	115.0	▲13,561	▲12,800	7,857	0	0	0	
市負担割合(⑧÷③)	▲924	%	36.0	▲2,549	▲2,370	46				