

リストNo	13-048	施設コード	04588	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	伊平団地特定公共賃貸住宅			
所在(町名・番地)	北区引佐町伊平414			
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	特定優良賃貸住宅の供給に関する法律			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の中堅所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	1,113.08	土地面積 0.00	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	3		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	1995/1/1		
	経過年数(主要建物)	28		
用途地域	都市計画区域外			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按分算出 ・入居者募集停止中			



項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	2,451	3,194	3,710
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	2,451	3,194	3,710
支出(千円)	人件費	147	146	145
	物件費(委託料)	108	100	91
	維持補修費(修繕費)	234	84	219
	物件費(光熱水費)	15	12	13
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	504	342	468	
行政コスト(B-A)	-1,947	-2,852	-3,242	
収支前年比	68.27	87.97	37.17	
(参考)指定管理料	650	646	639	
(参考)減価償却費	5,190	5,190	5,190	

利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	4	5	6
	全戸数	12	12	12
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	

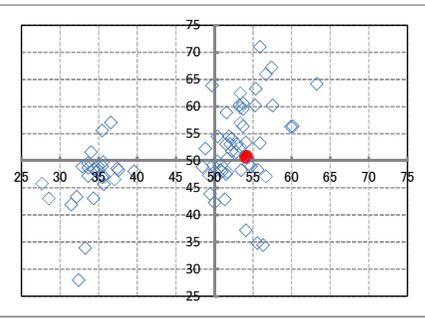
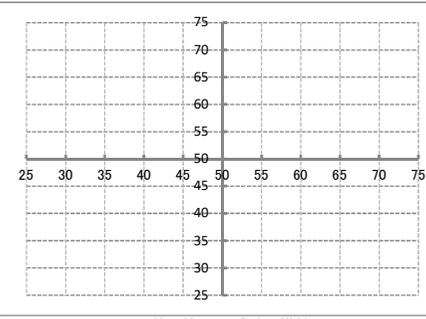
BS情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	0	90,586	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
25-004	伊平ポンプ場	—	0.3
08-046	伊平幼稚園	生活	0.4
14-075	引佐第3分団伊平	コミュニティ	0.4
22-005	引佐伊平診療所	生活	0.4
18-063	旧伊平小学校	地域	0.4
25-017	仏坂配水場	—	1.3
25-012	川合淵ポンプ場	—	1.4
14-022	北消防署引佐出張所	地域	1.6



基本情報	リストNo	13-048	施設コード	04588	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	伊平団地特定公共賃貸住宅			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の中堅所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 需要は減少している。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。						
	特記事項 —						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
	—	2021	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	施設の老朽化が進んでいる。					
	対応策	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	○	—	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
統廃合		—	—	—	—		
複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,749	-2,562	-2,913	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	33.3	41.7	50.0	1戸当たりのコスト(円)	-486,750	-570,400	-540,333
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
	施設の廃止について今後検討する。							

リストNo	13-049	施設コード	00609
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	金指団地		
所在(町名・番地)	北区引佐町金指1000-2		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	市内に住所を有する又は勤務する40歳未満の勤労青少年、サークル活動利用者、地域住民、各種地域団体		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	2,682.70	土地面積 0.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1989/1/1	
	経過年数(主要建物)	34	
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
	一般財源	—	—
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出		



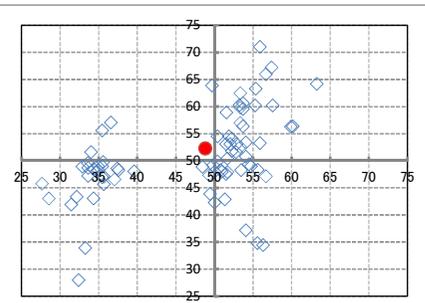
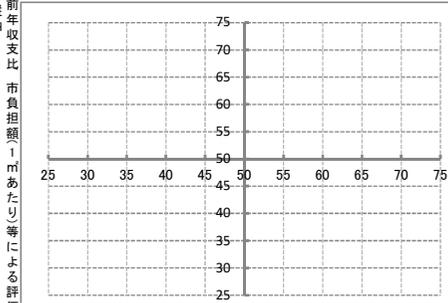
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	8,330	8,873	9,208
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	19	25
	収入計(A)	8,330	8,892	9,233
支出(千円)	人件費	490	488	483
	物件費(委託料)	302	352	238
	維持補修費(修繕費)	1,325	661	530
	物件費(光熱水費)	52	41	42
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	2,169	1,542	1,293	
行政コスト(B-A)		-6,161	-7,350	-7,940
収支前年比		83.82	92.57	95.79
(参考)指定管理料		2,167	2,154	2,131
(参考)減価償却費		10,553	10,553	10,553
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	27	29	31
	全戸数	40	40	40
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	126,728	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2020	浜松市営住宅金指団地A棟外1棟外壁・屋上防水改修工事	58,314			
	2018	A棟他1棟給水施設改修工事	14,039			
	2017	下小林団地10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-052	坂田団地	地域	0.8
13-060	井伊谷団地	地域	1.3
13-056	小野団地	地域	1.8
13-050	刑部団地	地域	1.8
07-054	金指放課後児童クラブ	生活	0.0
15-060	金指小学校	生活	0.3
08-058	金指幼稚園	生活	0.3
25-005	金指西水源	—	0.5
26-020	金指汚水中継ポンプ場	—	0.5
25-013	谷津ポンプ場	—	0.9
26-018	井伊谷浄化センター	—	0.9
08-054	中川幼稚園	生活	1.3



基本情報	リストNo	13-049	施設コード	00609	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	金指団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	市内に住所を有する又は勤務する40歳未満の勤労青少年、サークル活動利用者、地域住民、各種地域団体				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。(一部の棟では老朽化により募集停止)				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		住宅セーフティネットとしての機能確保を図る必要がある。(一部の棟は用途廃止)				
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。団地内集約する。				
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
	—	2021	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
施設所管課・本庁所管課	施設に関する課題等(ハード面から)						
	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、良質な既存ストックの形成が必要となっているが、財源の確保が課題である。					
	対応策	一部の棟(簡易耐火構造)を用途廃止して、団地内集約する。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用する。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管		—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—		
記入欄	統廃合	—	○	—	団地内集約する。		
	複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—		
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-2,297	-2,740	-2,960	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	67.5	72.5	77.5	1戸当たりのコスト(円)	-228,185	-253,448	-256,129
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分種毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-050	施設コード	00635	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	刑部団地			
所在(町名・番地)	北区細江町中川6767-7			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	2,028.00	土地面積 0.00	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	4		うち所有面積 0.00
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		うち借地面積 0.00
	建築年月日(主要建物)	1996/1/1		
経過年数(主要建物)	27	代表地目(現況地目)		
用途地域	市街化調整区域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	
	国・県	—	—	
	寄付金	—	—	
	その他	—	—	
	市債	—	—	
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



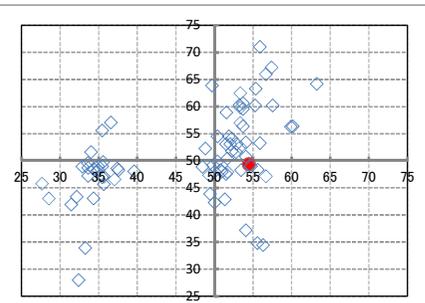
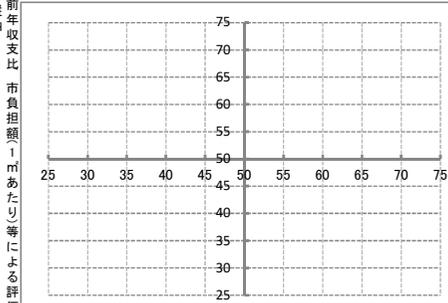
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	6,681	6,806	6,680
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,681	6,806	6,680
支出(千円)	人件費	343	342	338
	物件費(委託料)	251	234	213
	維持補修費(修繕費)	2,823	527	2,650
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	3,417	1,103	3,201
行政コスト(B-A)		-3,264	-5,703	-3,479
収支前年比		57.23	163.93	120.80
(参考)指定管理料		1,517	1,508	1,492
(参考)減価償却費		9,882	9,882	9,882
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	24	23	24
	全戸数	28	28	28
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	182,371	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-051	湖東北団地	地域	1.0
13-049	金指団地	地域	1.8
同分類			
その他の分類			
14-070	細江第5分団	コミュニティ	0.4
24-036	祝田排水機場	—	0.6
07-050	中川放課後児童クラブ	生活	0.6
08-054	中川幼稚園	生活	0.6
15-071	中川小学校	生活	0.7
05-017	細江総合体育センター体育館	地域	0.8
05-040	細江総合グラウンド器具庫	小規模等	1.0
08-059	高台幼稚園	生活	1.2



基本情報	リストNo	13-050	施設コード	00635	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	刑部団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 子育て世代が多く、人気のある市営住宅である。修繕等をし、維持保全を図る。							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業③	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。						
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—			
民活導入	代替サービス	—	—	—	—			
	統廃合	—	—	—	—			
	複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,609	-2,812	-1,715	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	85.7	82.1	85.7	1戸当たりのコスト(円)	-136,000	-247,957	-144,958
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分種毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。</p> <p>これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。</p> <p>市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-051	施設コード	00700	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	湖東北団地			
所在(町名・番地)	北区細江町中川7172-1175			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	1,660.00	土地面積 2,194.86	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	4		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	1985/1/1		
	経過年数(主要建物)	38		
用途地域	市街化調整区域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	5,190	4,577	4,459
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	5,190	4,577	4,459
支出(千円)	人件費	294	293	290
	物件費(委託料)	216	201	182
	維持補修費(修繕費)	87	515	44
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	597	1,009	516
行政コスト(B-A)		-4,593	-3,568	-3,943
収支前年比		128.73	90.49	113.27
(参考)指定管理料		1,300	1,293	1,279
(参考)減価償却費		6,107	6,107	6,107
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	18	18	18
	全戸数	24	24	24
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	59,909	45,524	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2018	外壁・屋上防水改修工事	28,963			
2016	駐車場整備工事	5,668				

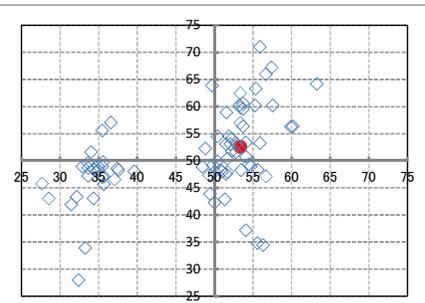
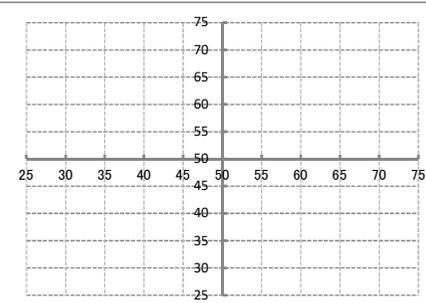
近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-050	刑部団地	地域	1.0
08-059	高台幼稚園	生活	0.2
14-069	細江第4分団	コミュニティ	0.6
11-007	根洗学園	市域	1.1
14-070	細江第5分団	コミュニティ	1.4
24-036	祝田排水機場	—	1.4
07-050	中川放課後児童クラブ	生活	1.6
08-054	中川幼稚園	生活	1.6
15-071	中川小学校	生活	1.7



基本情報	リストNo	13-051	施設コード	00700	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	湖東北団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。						
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—			
民活導入	代替サービス	—	—	—	—			
	統廃合	—	—	—	—			
	複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-2,767	-2,149	-2,375	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	75.0	75.0	75.0	1戸当たりのコスト(円)	-255,167	-198,222	-219,056
品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)				供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)			
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。								
参考	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-052	施設コード	00944	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	坂田団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
			2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管		—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—		
民活導入	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-2,244	-1,405	-1,725	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	75.0	75.0	83.3	1戸当たりのコスト(円)	-242,222	-151,611	-167,600	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考	利用用途別分類毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>							
		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>							
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—	
	人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

施設カルテ 2023

リストNo	13-053	施設コード	01188	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	洪川団地			
所在(町名・番地)	北区引佐町洪川2342			
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	280.92	土地面積 0.00	
	構造(主要建物)	木造		
	地上階数(主要建物)	2		
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	1988/1/1		
	経過年数(主要建物)	35		
用途地域	都市計画区域外			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



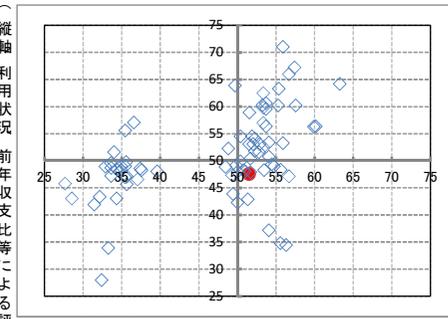
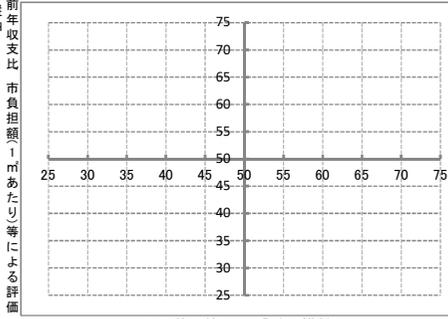
項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	701	715	725
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	701	715	725
支出(千円)	人件費	49	49	48
	物件費(委託料)	9	9	9
	維持補修費(修繕費)	0	0	0
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	58	58	57
行政コスト(B-A)	-643	-657	-668	
収支前年比	97.87	98.35	109.69	
(参考)指定管理料	517	215	213	
(参考)減価償却費	0	0	0	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	4	4	4
	全戸数	4	4	4
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	浄化槽改修工事	9,930			
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
14-080	引佐第4分団洪川	コミュニティ	0.3
22-007	引佐鎮玉診療所洪川出張診療所	生活	0.3
25-007	寺野浄水場	—	2.0



基本情報	リストNo	13-053	施設コード	01188	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	渋川団地				施設	都市整備部住宅課
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			建物の老朽化により募集を停止している。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。			
	特記事項						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
	—	2021	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。					
	対応策	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	○	—	
		民間移管	—	—	—	—	
管理主体変更		—	—	—	—		
民活導入	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-2,289	-2,339	-2,378	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	100.0	100.0	100.0	1戸当たりのコスト(円)	-160,750	-164,250	-167,000
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	 <p>縦軸 前年収支比 横軸 前年収支比等による評価</p>				 <p>縦軸 前年収支比 横軸 利用状況等による評価</p>			
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分種毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
施設の廃止について今後検討する。								

リストNo	13-054	施設コード	01231	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	初生団地			
所在(町名・番地)	北区初生町339-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	2,789.88	土地面積 2,920.75 うち所有面積 2,920.75 うち借地面積 0.00 代表地目(現況地目) 公営住宅用地	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	5		
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	2019/8/8		
	経過年数(主要建物)	3		
用途地域	第一種住居地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
設置事業費	724,537	—	724,537	
財源	国・県	381,020	—	381,020
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
	一般財源	343,517	—	343,517
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	16,832	17,350	16,991
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	16,832	17,350	16,991
支出(千円)	人件費	625	622	616
	物件費(委託料)	1,166	1,072	930
	維持補修費(修繕費)	586	146	236
	物件費(光熱水費)	66	52	53
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	2,443	1,892	1,835	
行政コスト(B-A)	-14,389	-15,458	-15,156	
収支前年比	93.08	101.99	312.43	
(参考)指定管理料	2,763	2,747	2,718	
(参考)減価償却費	16,240	16,240	16,240	

利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	51	49	50
	全戸数	51	51	51
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	

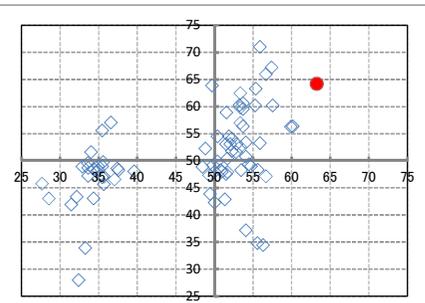
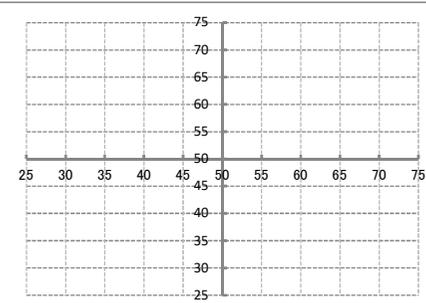
B S 情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	150,237	683,635	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-025	有玉台団地	地域	1.2
13-012	萩丘団地	地域	1.5
13-003	葵西二丁目団地	地域	1.7
01-030	北部市民サービスセンター	生活	0.6
03-027	北部協働センター	生活	0.6
06-005	北図書館	地域	0.6
07-079	あおぞら放課後児童会	生活	0.9
15-011	葵が丘小学校	生活	0.9
10-013	ふれあい交流センター萩原	地域	0.9
08-051	初生幼稚園	生活	0.9
15-070	初生小学校	生活	1.0



基本情報	リストNo	13-054	施設コード	01231	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	初生団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズがある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	—	参加者数	—
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業③	—	2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—	—		
		2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	特になし						
	対応策	—						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合		—	—	—	—			
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	集約建替にあたって、民間活力導入済み。維持管理についても指定管理者制度を導入済。							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-5,158	-5,541	-5,432	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	100.0	96.1	98.0	1戸当たりのコスト(円)	-282,137	-315,469	-303,120
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)				供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)			
								
<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>								
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分種毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
	人口・世帯数の変動等を踏まえ、施設の統廃合を検討する。							

リストNo	13-055	施設コード	01250	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	小深田団地			
所在(町名・番地)	北区三ヶ日町宇志774-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	659.05	土地面積 0.00	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	2		うち所有面積 0.00
	耐震性能(1s値)(主要建物)	—		
	耐震工事(主要建物)	—		うち借地面積 0.00
	建築年月日(主要建物)	1971/1/1		
経過年数(主要建物)	52	代表地目(現況地目)		
用途地域	市街化調整区域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	*指定管理料は管理戸数にて按算出			



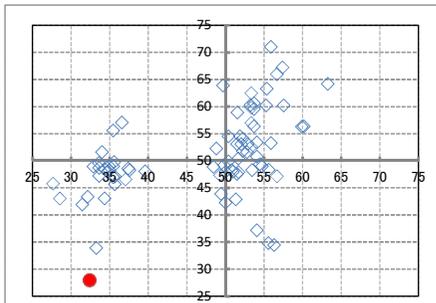
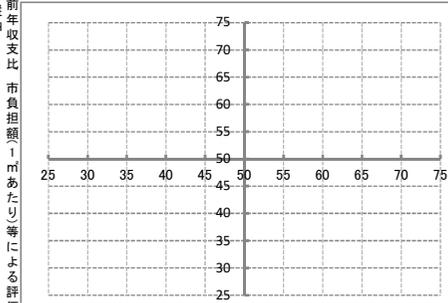
項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	980	1,064	1,085
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	980	1,064	1,085
支出(千円)	人件費	184	183	181
	物件費(委託料)	33	34	32
	維持補修費(修繕費)	165	41	1,151
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	382	258	1,364	
行政コスト(B-A)	-598	-806	279	
収支前年比	74.19	-288.89	-236.44	
(参考)指定管理料	813	808	799	
(参考)減価償却費	0	0	0	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	10	11	11
	全戸数	15	15	15
クラス数	—	—	—	
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2011	屋上防水及び1階内装改修工事	7,393			
2011	給水管改修工事	2,029			
2010	下水道接続工事	9,837			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-057	大苗代団地	地域	0.6
13-059	摩訶耶団地	地域	0.8
同分類			
その他の分類			
21-003	三ヶ日斎場	地域	0.1
06-014	三ヶ日図書館	地域	0.2
14-081	三ヶ日第1分団	コミュニティ	0.2
10-015	三ヶ日総合福祉センター	地域	0.2
15-068	三ヶ日西小学校	生活	0.4
03-013	三ヶ日文化ホール	地域	0.4
14-020	北消防署三ヶ日出張所	地域	0.4
01-018	三ヶ日協働センター	地域	0.4



基本情報	リストNo	13-055	施設コード	01250	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	小深田団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			建物の老朽化により募集を停止している。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			用途廃止予定			
	特記事項						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	事業③	—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
事業④	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
—	2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。					
	対応策	用途廃止に向け、入居者との移転交渉を進めていく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	○	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
民活導入	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—		
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-907	-1,223	423	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	66.7	73.3	73.3	1戸当たりのコスト(円)	-59,800	-73,273	25,364
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分種毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
入居者の状況を踏まえ、用途廃止時期について早期に検討する。								

リストNo	13-056	施設コード	01273	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	小野団地			
所在(町名・番地)	北区細江町小野300-8			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	1,488.00	土地面積 0.00	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	4		うち所有面積 0.00
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—		
	耐震工事(主要建物)	—		うち借地面積 0.00
	建築年月日(主要建物)	1976/1/1		
	経過年数(主要建物)	47		
用途地域	第二種中高層住居専用地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



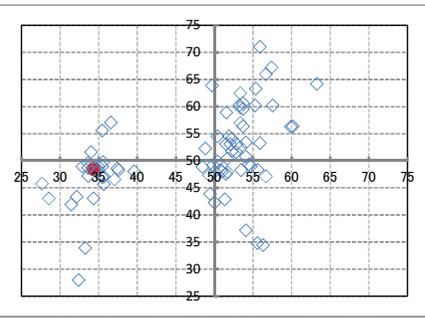
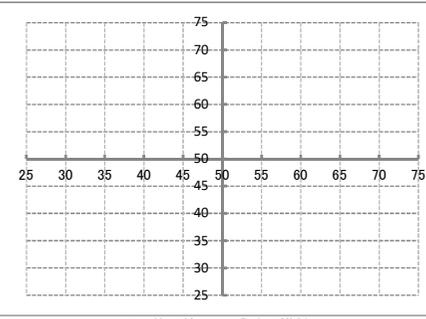
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	2,878	3,171	3,373
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	2,878	3,171	3,373
支出(千円)	人件費	294	293	290
	物件費(委託料)	127	122	120
	維持補修費(修繕費)	188	89	970
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	609	504	1,380
行政コスト(B-A)		-2,269	-2,667	-1,993
収支前年比		85.08	133.82	143.59
(参考)指定管理料		1,300	1,293	1,279
(参考)減価償却費		0	2,208	4,857
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	15	16	18
	全戸数	24	24	24
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2021	浜松市営住宅小野団地外壁・屋上防水改修工事	35,185			
2010	給水設備改修工事	7,469				

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-052	坂田団地	地域	1.1
13-060	井伊谷団地	地域	1.6
13-049	金指団地	地域	1.8
14-019	北消防署	地域	0.8
24-035	三和第1排水機場	—	0.9
24-034	広岡排水機場	—	1.1
15-067	気賀小学校	生活	1.2
04-021	姫街道と銅鐸の歴史民俗資料館	地域	1.3
04-007	国民宿舍奥浜名湖	広域	1.3
25-005	金指西水源	—	1.4
26-018	井伊谷浄化センター	—	1.4



基本情報	リストNo	13-056	施設コード	01273	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	小野団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	○	—	
		民間移管	—	—	—	—	
管理主体変更		—	—	—	—		
民生導入	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			
民生導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,525	-1,792	-1,339	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	62.5	66.7	75.0	1戸当たりのコスト(円)	-151,267	-166,688	-110,722
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
参考	<p>利用者の圏域毎の方向性</p> <p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>							
	<p>利用用途別分類毎の方向性</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>							
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	—
	2民生導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—
施設の廃止について今後検討する。								

リストNo	13-057	施設コード	01778	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	大苗代団地			
所在(町名・番地)	北区三ヶ日町三ヶ日166-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	3,488.21	土地面積 3,670.85 うち所有面積 3,670.85 うち借地面積 0.00 代表地目(現況地目) 宅地	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	5		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	2009/9/8		
	経過年数(主要建物)	13		
用途地域	第一種住居地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	15,068	16,009	15,799
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	15,068	16,009	15,799
支出(千円)	人件費	686	683	676
	物件費(委託料)	2,089	2,079	2,072
	維持補修費(修繕費)	898	1,568	598
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	3,673	4,330	3,346	
行政コスト(B-A)	-11,395	-11,679	-12,453	
収支前年比	97.57	93.78	112.71	
(参考)指定管理料	3,034	3,016	2,984	
(参考)減価償却費	15,501	15,501	15,501	

利用状況	2022	2021	2020
利用コマ数/年	—	—	—
利用可能コマ数/年	—	—	—
施設利用者数/年	—	—	—
開館日数/年	—	—	—
施設定員数	—	—	—
図書貸出冊数/年	—	—	—
蔵書数	—	—	—
入居戸数	55	56	55
全戸数	56	56	56
クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—

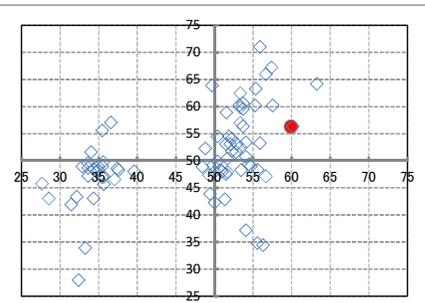
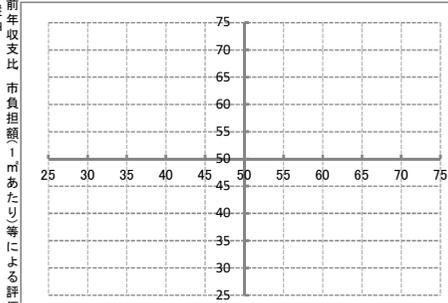
BS情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	166,594	517,147	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-055	小深田団地	地域	0.6
13-059	摩訶耶団地	地域	0.7
15-068	三ヶ日西小学校	生活	0.3
08-020	三ヶ日保育園	生活	0.3
05-019	三ヶ日弓道場	地域	0.4
18-006	三ヶ日資材倉庫	地域	0.5
21-003	三ヶ日斎場	地域	0.7
14-081	三ヶ日第1分団	コミュニティ	0.7
06-014	三ヶ日図書館	地域	0.8
03-013	三ヶ日文化ホール	地域	0.8



基本情報	リストNo	13-057	施設コード	01778	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	大苗代団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	—	参加者数	—
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業③	—	2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—	—		
		2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	特になし						
	対応策	—						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合		—	—	—	—			
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-3,267	-3,348	-3,570	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	98.2	100.0	98.2	1戸当たりのコスト(円)	-207,182	-208,554	-226,418
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者の圏域毎の方向性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>						
		 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>						
※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。								
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-058	施設コード	02585		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	豊岡団地				
所在(町名・番地)	北区豊岡町22-15				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
設置根拠(法)	公営住宅法				
条例	浜松市営住宅条例				
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
運営形態	指定管理者				
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~				
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ				
開館時間	—				
建物情報	総延床面積	8,570.15	土地情報	土地面積	10,146.38
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	10,146.38
	地上階数(主要建物)	5		うち借地面積	0.00
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—		代表地目(現況地目)	宅地
	耐震工事(主要建物)	—			
	建築年月日(主要建物)	1976/1/1			
	経過年数(主要建物)	47			
用途地域	市街化調整区域				
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計		
財源	設置事業費	—	—	—	
	国・県	—	—	—	
	寄付金	—	—	—	
	その他	—	—	—	
	市債	—	—	—	
一般財源	—	—	—		
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出				



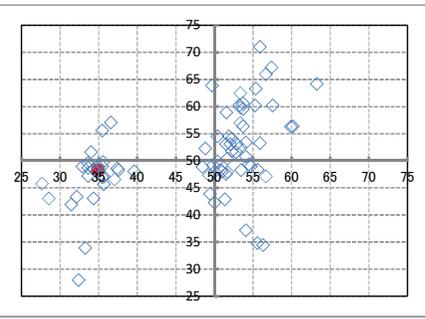
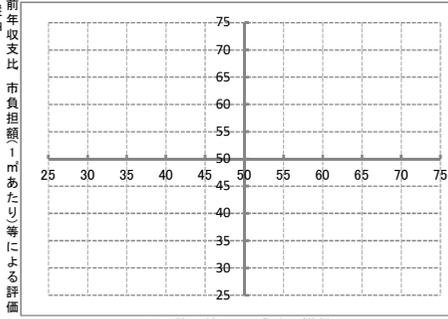
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	19,134	21,051	22,362
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	19,134	21,051	22,362
支出(千円)	人件費	1,716	1,709	1,690
	物件費(委託料)	1,258	1,172	1,063
	維持補修費(修繕費)	3,461	7,351	6,030
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	6,435	10,232	8,783
行政コスト(B-A)	-12,699	-10,819	-13,579	
収支前年比	117.38	79.67	84.35	
(参考)指定管理料	7,586	7,540	7,460	
(参考)減価償却費	10,712	17,504	25,655	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	80	87	100
	全戸数	140	140	140
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	304,827	20,527	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2020	浜松市営住宅豊岡団地C1棟外1棟外壁・屋上防水改修工事	125,102	2013	C-1棟物置改修工事	10,165
2019	C3棟他1棟外壁・屋上防水改修工事	97,451	2008	埋設ガス管改修工事	13,230
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336	2008	水道メーター取替工事	2,624
2016	C4棟物置改修工事	11,721	2007	住宅用火災警報器設置工事	4,988
2015	C3棟物置改修工事	9,945			
2014	C2棟物置改修工事	12,927			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-002	葵西四丁目団地	地域	2.0
15-073	豊岡小学校	生活	0.2
08-057	豊岡幼稚園	生活	0.2
07-053	とよおか放課後児童会	生活	0.2
15-131	三方原中学校	生活	0.3
03-050	三方原協働センター	生活	0.5
16-005	教育センター	市域	0.9
14-065	浜松第30分団	コミュニティ	1.1
14-021	中消防署曳馬野出張所	地域	1.1



基本情報	リストNo	13-058	施設コード	02585	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	豊岡団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
			2019	—	—	—	
事業②	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管		—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—		
記入欄	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			
民生導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,482	-1,262	-1,584	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	57.1	62.1	71.4	1戸当たりのコスト(円)	-158,738	-124,356	-135,790
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性					※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。		
		公共施設等総合管理計画より抜粋	利用者の圏域毎の方向性 利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。		利用用途別分類毎の方向性 市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。			
個別方針	1資産の見直し		統廃合	—	—	—	—	—
	2民生導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-059	施設コード	02672
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	摩訶耶団地		
所在(町名・番地)	北区三ヶ日町摩訶耶418-1		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	2,644.58	土地面積 6,036.09
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1992/1/1	
	経過年数(主要建物)	31	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
設置事業費	—	—	—
財源	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
	一般財源	—	—
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出		



項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	7,596	7,862	9,306
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	7,596	7,862	9,306
支出(千円)	人件費	417	415	459
	物件費(委託料)	180	173	178
	維持補修費(修繕費)	451	2,854	917
	物件費(光熱水費)	44	35	40
	物件費(借地料)	1,412	1,486	1,828
支出計(B)	2,504	4,963	3,422	
行政コスト(B-A)		-5,092	-2,899	-5,884
収支前年比		175.65	49.27	122.28
(参考)指定管理料		1,517	1,831	2,025
(参考)減価償却費		14,891	14,891	14,891
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	27	28	35
	全戸数	34	34	38
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
B S 情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	208,221	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-057	大苗代団地	地域	0.7
13-055	小深田団地	地域	0.8
同分類			
その他の分類			
05-019	三ヶ日弓道場	地域	0.3
15-068	三ヶ日西小学校	生活	0.6
21-003	三ヶ日斎場	地域	0.8
06-014	三ヶ日図書館	地域	0.9
08-020	三ヶ日保育園	生活	1.0
14-081	三ヶ日第1分団	コミュニティ	1.0
10-015	三ヶ日総合福祉センター	地域	1.0
14-083	三ヶ日第2分団	コミュニティ	1.1



基本情報	リストNo	13-059	施設コード	02672	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	摩訶耶団地				施設	都市整備部住宅課
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
			2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管		—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—		
民活導入	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—		
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,925	-1,096	-2,225	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	79.4	82.4	92.1	1戸当たりのコスト(円)	-188,593	-103,536	-168,114
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>		<p>利用状況等による評価(横軸)</p>		<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		
		<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>				
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-060	施設コード	04301	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	井伊谷団地			
所在(町名・番地)	北区神宮寺町1-10			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	1,626.64	土地面積 3,630.03	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	2		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	2011/3/10		
	経過年数(主要建物)	12		
用途地域	第一種中高層住居専用地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



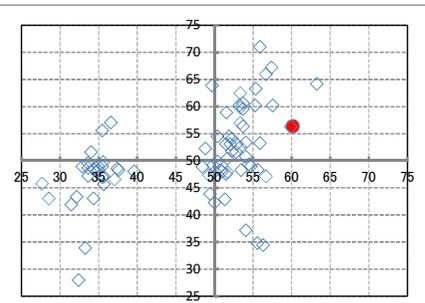
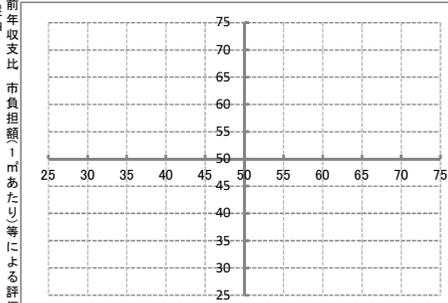
項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	6,609	6,590	7,831
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	13	18
	収入計(A)	6,609	6,603	7,849
支出(千円)	人件費	343	342	338
	物件費(委託料)	148	143	140
	維持補修費(修繕費)	635	1,165	513
	物件費(光熱水費)	38	28	29
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,164	1,678	1,020	
行政コスト(B-A)	-5,445	-4,925	-6,829	
収支前年比	110.56	72.12	110.47	
(参考)指定管理料	1,517	1,508	1,492	
(参考)減価償却費	7,279	7,279	7,279	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	27	25	25
	全戸数	28	28	28
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	164,742	246,647	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-052	坂田団地	地域	0.8
13-049	金指団地	地域	1.3
13-056	小野団地	地域	1.6
07-052	井伊谷放課後児童クラブ	生活	0.2
08-048	引佐幼稚園	生活	0.2
15-066	井伊谷小学校	生活	0.3
08-019	引佐保育園	生活	0.3
14-072	引佐第1分団井伊谷	コミュニティ	0.4
26-018	井伊谷浄化センター	—	0.4
25-013	谷津ポンプ場	—	0.5
06-013	引佐図書館	地域	0.5



基本情報	リストNo	13-060	施設コード	04301	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	井伊谷団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
事業③	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	特になし						
	対応策	—						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合		—	—	—	—			
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-3,347	-3,028	-4,198	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	96.4	89.3	89.3	1戸当たりのコスト(円)	-201,667	-197,000	-273,160
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者の圏域毎の方向性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>						
		 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>						
※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。								
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-063	施設コード	01067
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	於呂団地		
所在(町名・番地)	浜北区於呂823-20		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	659.34	土地面積 977.84
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新	
	耐震工数(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1994/3/25	
	経過年数(主要建物)	29	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出		



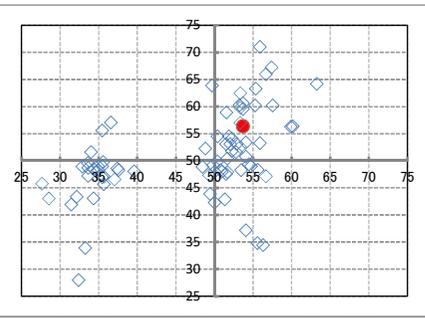
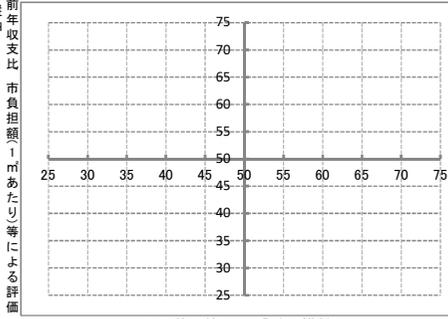
項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	2,395	2,450	1,977
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	2,395	2,450	1,977
支出(千円)	人件費	98	98	97
	物件費(委託料)	42	41	40
	維持補修費(修繕費)	234	4,108	713
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	374	4,247	850	
行政コスト(B-A)	-2,021	1,797	-1,127	
収支前年比	-112.47	-159.45	37.23	
(参考)指定管理料	433	431	426	
(参考)減価償却費	3,382	3,382	3,382	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	7	8	7
	全戸数	8	8	8
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
B S 情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	33,302	55,650	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-067	根堅団地	地域	1.2
13-065	宮口団地	地域	1.5
08-065	赤佐西幼稚園	生活	0.5
15-137	浜北北部中学校	生活	0.9
14-024	浜北消防署赤佐出張所	地域	1.0
14-090	浜北北部分団赤佐	コミュニティ	1.3
07-058	赤佐タイガークラブ	生活	1.3
15-077	赤佐小学校	生活	1.3
03-057	浜北地域活動・研修センター	生活	1.3
08-064	新原幼稚園	生活	1.4



基本情報	リストNo	13-063	施設コード	01067	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	於呂団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	
事業②	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
記入欄	民活導入	廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
		統廃合	—	—	—	—	
		複合化	—	—	—	—	
広域化	—	—	—	—	—		
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-3,065	2,725	-1,709	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	87.5	100.0	87.5	1戸当たりのコスト(円)	-288,714	224,625	-161,000
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>						
		 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>						
※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。								
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-064	施設コード	01068		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	下小林団地				
所在(町名・番地)	浜北区小林224				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
設置根拠(法)	公営住宅法				
条例	浜松市営住宅条例				
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
運営形態	指定管理者				
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~				
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ				
開館時間	—				
建物情報	総延床面積	8,253.21	土地情報		
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		土地面積	13,966.60
	地上階数(主要建物)	4		うち所有面積	13,966.60
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新		うち借地面積	0.00
	耐震工事(主要建物)	—		代表地目(現況地目)	宅地
	建築年月日(主要建物)	1986/8/25			
	経過年数(主要建物)	36			
用途地域	第一種住居地域				
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計		
財源	設置事業費	—	—	—	
	国・県	—	—	—	
	寄付金	—	—	—	
	その他	—	—	—	
	市債	—	—	—	
	一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出				



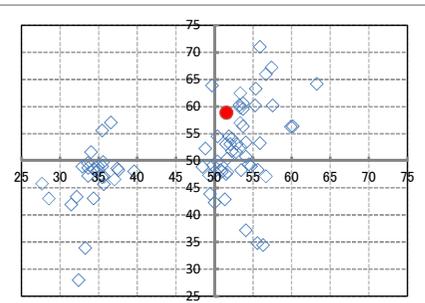
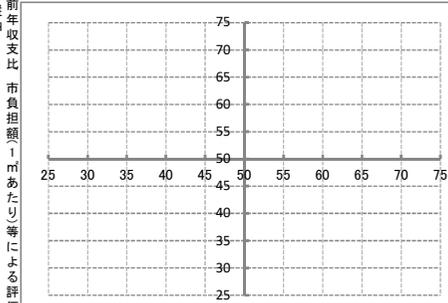
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	36,941	37,136	36,781
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	56	76
	収入計(A)	36,941	37,192	36,857
支出(千円)	人件費	1,470	1,464	1,448
	物件費(委託料)	1,394	1,004	911
	維持補修費(修繕費)	3,045	7,898	3,624
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	5,909	10,366	5,983
行政コスト(B-A)		-31,032	-26,826	-30,874
収支前年比		115.68	86.89	133.55
(参考)指定管理料		6,501	6,463	6,394
(参考)減価償却費		31,267	31,267	31,267
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	114	115	110
	全戸数	120	120	120
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	547,321	328,594	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	下小林団地10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			
2014	A棟他5棟外壁・屋上防水改修工事	126,796			
2008	駐車場整備工事	6,174			
2007	住宅用火災報知器設置工事	6,433			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-069	法師軒団地	地域	0.9
10-016	浜北生きがいデイサービスセンター	地域	0.3
09-007	浜北保健センター	地域	0.3
24-043	下善排水機場	—	0.4
15-075	伎倍小学校	生活	0.5
07-063	伎倍ひまわりクラブ	生活	0.5
03-005	浜北文化センター	市域	0.8
03-015	なゆた・浜北(浜北区役所部分以外)	地域	1.0
01-021	浜北区役所	地域	1.0



基本情報	リストNo	13-064	施設コード	01068	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	下小林団地				施設	都市整備部住宅課
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
			2019	—	—	—	
事業②	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管 管理主体変更 代替サービス 統廃合 複合化 広域化		—	—	—	—		
民生導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-3,760	-3,250	-3,741	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	95.0	95.8	91.7	1戸当たりのコスト(円)	-272,211	-233,270	-280,673	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
		2民生導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。									

基本情報	リストNo	13-065	施設コード	01070	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	宮口団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
事業③	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。						
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—			
民活導入	代替サービス	—	—	—	—			
	統廃合	—	—	—	—			
	複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,473	-1,457	-2,710	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	61.5	61.5	75.0	1戸当たりのコスト(円)	-184,344	-182,344	-278,256
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		<p>利用用途別分組毎の方向性</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	公共施設等総合管理計画より抜粋	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-066	施設コード	01075	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	高畑団地			
所在(町名・番地)	浜北区高畑41			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	2,266.86	土地面積 3,769.00	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	3		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	1979/3/24		
	経過年数(主要建物)	44		
用途地域	市街化調整区域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	7,958	8,168	8,035
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	17	23
	収入計(A)	7,958	8,185	8,058
支出(千円)	人件費	441	439	435
	物件費(委託料)	190	184	179
	維持補修費(修繕費)	253	2,121	2,238
	物件費(光熱水費)	46	37	38
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	930	2,781	2,890	
行政コスト(B-A)	-7,028	-5,404	-5,168	
収支前年比	130.05	104.57	152.45	
(参考)指定管理料	1,950	1,939	1,918	
(参考)減価償却費	8,581	8,581	8,581	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	31	32	33
	全戸数	36	36	36
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	155,531	12,482	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2016	1号棟他1棟給水施設及びガス管改修工事	16,956			
2016	1号棟他1棟屋上防水改修工事	15,435			
2015	1号棟他1棟外壁改修工事	37,974			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-068	新堀団地	地域	1.4
16-011	浜北学校給食センター	地域	0.2
07-083	浜北第3分団・北浜小学校放課後児童会複合施設(児童会)	生活	0.5
14-150	北浜分団・北浜小学校放課後児童会複合施設(分団庁舎)	コミュニティ	0.5
15-081	北浜小学校	生活	0.6
03-053	北浜南部協働センター	生活	0.7
18-008	浜北防災倉庫	地域	0.7
07-057	北浜南たんぼぼクラブ	生活	0.7
15-082	北浜南小学校	生活	0.8



基本情報	リストNo	13-066	施設コード	01075	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	高畑団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
	設置目的の継続性・妥当性	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか						
		低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
		中長期(今後10年程度)のニーズ予測			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—		2021	—	—	—	
		—		2020	—	—	—	
		—		2022	—	—	—	
事業②	—		2021	—	—	—		
	—		2020	—	—	—		
	—		2022	—	—	—		
事業③	—		2021	—	—	—		
	—		2020	—	—	—		
	—		2022	—	—	—		
事業④	—		2021	—	—	—		
	—		2020	—	—	—		
	—		2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。						
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	○	—		
民間移管		—	—	—	—			
管理主体変更		—	—	—	—			
記入欄	代替サービス	—	—	—	—			
	統廃合	—	—	—	—			
	複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—				
民生導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-3,100	-2,384	-2,280	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	86.1	88.9	91.7	1戸当たりのコスト(円)	-226,710	-168,875	-156,606
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		利用用途別分 類毎の 方 向 性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>					
個別方針	1資産の見直し		廃止	—	—	—	—	—
	2民生導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
施設の廃止について今後検討する。								

リストNo	13-067	施設コード	01076
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	根堅団地		
所在(町名・番地)	浜北区根堅1730-5		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	1,667.76	土地面積 3,268.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1985/5/24	
	経過年数(主要建物)	37	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
	—	—	—
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出		



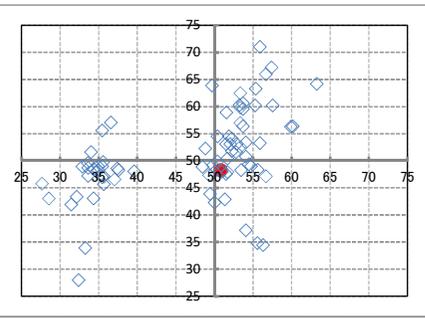
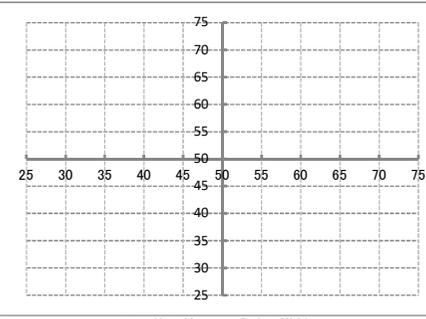
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	6,836	6,348	6,326
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,836	6,348	6,326
支出(千円)	人件費	294	293	290
	物件費(委託料)	886	122	120
	維持補修費(修繕費)	3,326	1,022	2,157
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	4,506	1,437	2,567	
行政コスト(B-A)		-2,330	-4,911	-3,759
収支前年比		47.44	130.65	89.25
(参考)指定管理料		1,300	1,293	1,279
(参考)減価償却費		7,272	7,272	7,272
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	22	20	20
	全戸数	24	24	24
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	94,466	61,484	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2019	給水施設改修工事	20,350			
2018	外壁・屋上防水改修工事	36,542			
2016	駐車場整備工事	3,412			
2008	水道メーター取替工事	1,680			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-063	於呂団地	地域	1.2
13-065	宮口団地	地域	1.7
同分類			
その他の分類			
14-090	浜北北部分団赤佐	コミュニティ	0.2
07-058	赤佐タイガークラブ	生活	0.4
15-077	赤佐小学校	生活	0.4
14-024	浜北消防署赤佐出張所	地域	0.5
08-065	赤佐西幼稚園	生活	0.7
08-072	赤佐幼稚園	生活	0.7
03-057	浜北地域活動・研修センター	生活	0.9
15-137	浜北北部中学校	生活	1.3



基本情報	リストNo	13-067	施設コード	01076	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	根堅団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
管理主体変更		—	—	—	—		
民活導入	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,397	-2,945	-2,254	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	91.7	83.3	83.3	1戸当たりのコスト(円)	-105,909	-245,550	-187,950
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>		
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。						
参考	利用用途別分類毎の方向性	<p>公共施設等総合管理計画</p> <p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
		<p>個別方針</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
	人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。							

リストNo	13-068	施設コード	01079
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	新堀団地		
所在(町名・番地)	浜北区新堀250		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	649.20	土地面積 1,298.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1984/3/24	
	経過年数(主要建物)	39	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
	設置事業費	—	—
財源	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
	一般財源	—	—
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出		



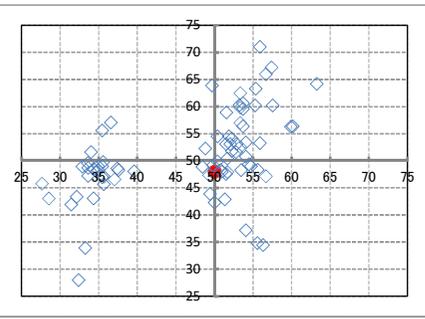
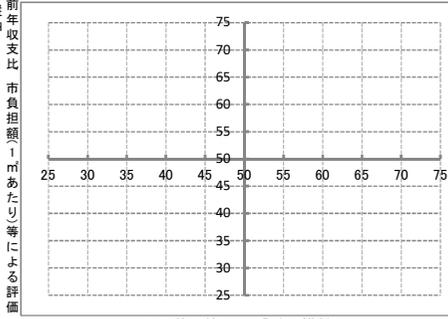
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	1,631	1,602	1,589
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	1,631	1,602	1,589
支出(千円)	人件費	123	122	121
	物件費(委託料)	53	51	50
	維持補修費(修繕費)	542	1,226	359
	物件費(光熱水費)	13	10	10
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	731	1,409	540	
行政コスト(B-A)		-900	-193	-1,049
収支前年比		466.32	18.40	77.30
(参考)指定管理料		542	539	533
(参考)減価償却費		2,380	2,380	2,380
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	6	7	7
	全戸数	10	10	10
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
B S 情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	25,200	15,362	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2016	外壁・屋上防水改修工事	16,787			
2013	浄化槽改修工事	9,891			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-066	高畑団地	地域	1.4
07-065	たつのこクラブ	生活	0.2
15-074	北浜東小学校	生活	0.2
08-069	北浜東幼稚園	生活	0.2
05-021	サンライフ浜北	地域	0.8
05-022	浜北武道館	地域	0.8
15-140	北浜東部中学校	生活	0.9
14-087	北浜東部分団美園	コミュニティ	1.1
05-043	高園ゲートボール場あずまや	小規模等	1.1



基本情報	リストNo	13-068	施設コード	01079	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	新城団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはあるが、需要は減少している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業③	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	○	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—			
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-1,386	-297	-1,616	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	60.0	70.0	70.0	1戸当たりのコスト(円)	-150,000	-27,571	-149,857	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者の圏域毎の方向性								
		建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。							
		市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。							
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—		
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
個別方針		施設の廃止について今後検討する。							

リストNo	13-069	施設コード	01080		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	法師軒団地				
所在(町名・番地)	浜北区平口930				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
設置根拠(法)	公営住宅法				
条例	浜松市営住宅条例				
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
運営形態	指定管理者				
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~				
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ				
開館時間	—				
建物情報	総延床面積	5,461.60	土地面積 7,739.56		
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造			
	地上階数(主要建物)	4		うち所有面積 7,739.56	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新			
	耐震工事(主要建物)	—		うち借地面積 0.00	
	建築年月日(主要建物)	1990/6/1			
	経過年数(主要建物)	32			代表地目(現況地目) 宅地
用途地域	市街化調整区域				
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計		
財源	設置事業費	—	—	—	
	国・県	国・県	—	—	—
		寄付金	—	—	—
		その他	—	—	—
		市債	—	—	—
		一般財源	—	—	—
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出				



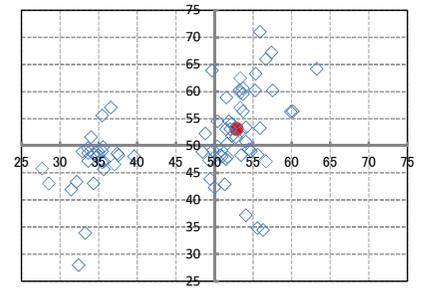
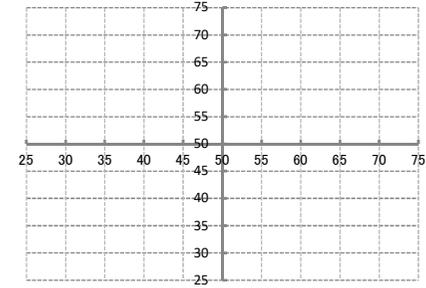
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	19,931	20,923	21,415
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	37	51
	収入計(A)	19,931	20,960	21,466
支出(千円)	人件費	980	976	966
	物件費(委託料)	719	1,939	608
	維持補修費(修繕費)	4,789	3,009	2,005
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	6,488	5,924	3,579
行政コスト(B-A)		-13,443	-15,036	-17,887
収支前年比		89.41	84.06	101.27
(参考)指定管理料		4,334	4,309	4,263
(参考)減価償却費		22,870	22,870	22,870
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	60	60	62
	全戸数	80	80	80
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	216,575	322,663	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	下小林団地10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			
2016	駐車場整備事業	8,028			
2012	屋根復旧工事	44,940			

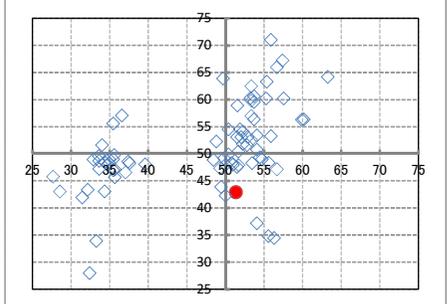
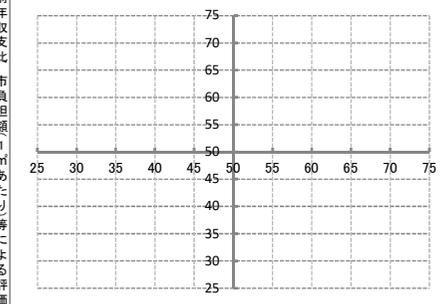
近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-064	下小林団地	地域	0.9
24-043	下善排水機場	—	0.5
09-007	浜北保健センター	地域	1.0
10-016	浜北生きがいデイサービスセンター	地域	1.0
17-009	万葉の森公園	地域	1.1
15-075	伎倍小学校	生活	1.2
07-063	伎倍ひまわりクラブ	生活	1.2
08-073	平口幼稚園	生活	1.3
05-007	平口スポーツ施設	市域	1.5



基本情報	リストNo	13-069	施設コード	01080	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	法師軒団地				施設	都市整備部住宅課
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。						
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管		—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—		
民活導入	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—		
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-2,461	-2,753	-3,275	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	75.0	75.0	77.5	1戸当たりのコスト(円)	-224,050	-250,600	-288,500
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-070	施設コード	00092	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	つつじヶ丘団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			建物の老朽化により募集を停止している。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			用途廃止予定			
	特記事項						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。					
	対応策	用途廃止に向け、入居者との移転交渉を進めていく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	○	—	段階的に解体、用途廃止する。	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
統廃合	—	—	—	—			
複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-653	-1,281	-1,568	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	30.0	25.0	43.8	1戸当たりのコスト(円)	-151,667	-223,000	-156,000
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分類毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
入居者の退去後に廃止する。								

リストNo	13-071	施設コード	00222
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	気田団地		
所在(町名・番地)	天竜区春野町気田377-2		
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	627.20	土地面積 1,567.53 うち所有面積 1,567.53 うち借地面積 0.00 代表地目(現況地目) 宅地
	構造(主要建物)	木造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1982/1/1	
	経過年数(主要建物)	41	
用途地域	都市計画区域外		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	
特記事項	*指定管理料は管理戸数にて按分算出		



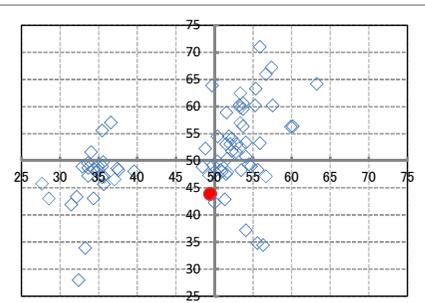
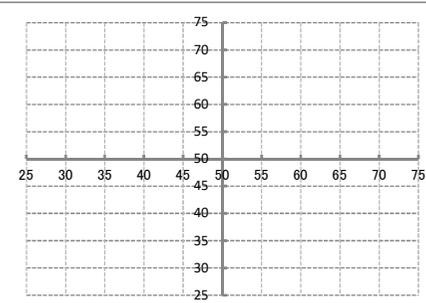
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	464	891	1,133
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	464	891	1,133
支出(千円)	人件費	123	122	121
	物件費(委託料)	31	23	28
	維持補修費(修繕費)	0	116	10
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	154	261	159
行政コスト(B-A)		-310	-630	-974
収支前年比		49.21	64.68	124.08
(参考)指定管理料		542	539	533
(参考)減価償却費		0	0	0
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	3	3	6
	全戸数	10	10	10
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	14,397	0	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-090	平木団地特定公共賃貸住宅	地域	0.3
02-014	気田地区教職員住宅	地域	0.0
25-022	旧気多簡易水道	—	0.0
16-013	春野学校給食センター	地域	0.2
04-041	旧王子製紙製品倉庫	文化財	0.3
15-142	春野中学校	生活	0.3
08-077	気田幼稚園	生活	0.4
15-088	気田小学校	生活	0.4
14-127	春野第3分団気田	コミュニティ	0.5



基本情報	リストNo	13-071	施設コード	00222	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	気田団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 用途廃止予定							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業③	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	耐用年数を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	用途廃止に向け、入居者との移転交渉を進めていく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	○	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—			
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-494	-1,004	-1,553	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	30.0	30.0	60.0	1戸当たりのコスト(円)	-103,333	-210,000	-162,333
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分類毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
入居者の退去後に廃止する。								

リストNo	13-072	施設コード	00223
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	熊切団地		
所在(町名・番地)	天竜区春野町石打松下197-1		
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	313.28	土地面積 467.38
	構造(主要建物)	木造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工数(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1993/1/1	
	経過年数(主要建物)	30	
用途地域	都市計画区域外		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
	設置事業費	—	—
財源	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
	一般財源	—	—
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出		



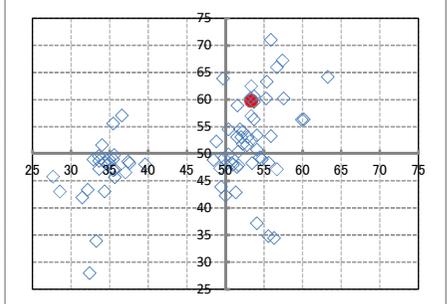
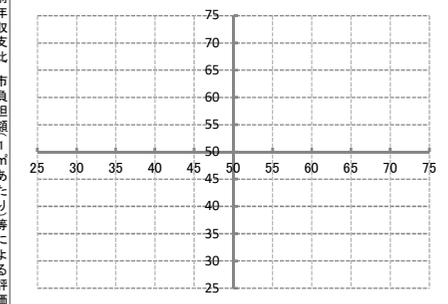
項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	1,273	1,309	1,312
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	1,273	1,309	1,312
支出(千円)	人件費	49	49	48
	物件費(委託料)	13	9	11
	維持補修費(修繕費)	0	0	0
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	62	58	59
行政コスト(B-A)	-1,211	-1,251	-1,253	
収支前年比	96.80	99.84	123.81	
(参考)指定管理料	217	215	213	
(参考)減価償却費	0	0	0	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	2	2	2
	全戸数	4	4	4
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
B S 情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	3,042	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
同分類			
その他の分類	14-124	春野第2分団熊切	コミュニティ 0.1
	25-047	旧熊切簡易水道	— 0.2



基本情報	リストNo	13-072	施設コード	00223	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	熊切団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはあるが、需要は減少している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
	事業②	—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
	事業③	—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
—		2022	—	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	○	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—			
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-3,866	-3,993	-4,000	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	50.0	50.0	50.0	1戸当たりのコスト(円)	-605,500	-625,500	-626,500
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
								
<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>								
参考	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分組毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
施設の廃止について今後検討する。								

リストNo	13-073	施設コード	00224
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	若身団地		
所在(町名・番地)	天竜区春野町堀之内993-13		
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	627.20	土地面積 2,836.61
	構造(主要建物)	木造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1984/1/1	
	経過年数(主要建物)	39	
用途地域	都市計画区域外		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
	—	—	—
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	*指定管理料は管理戸数にて按分算出		



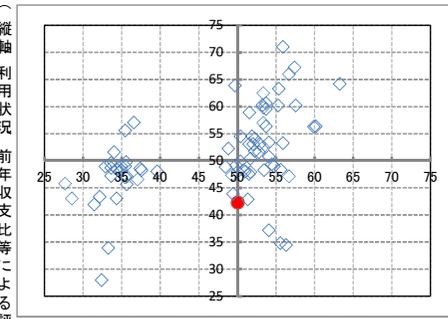
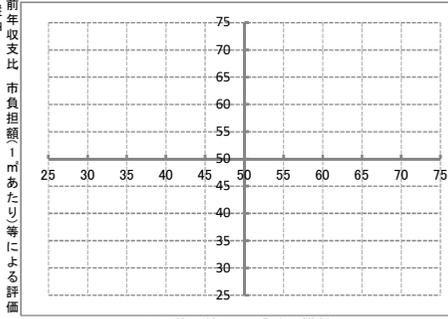
項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	960	1,237	1,482
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	960	1,237	1,482
支出(千円)	人件費	123	122	121
	物件費(委託料)	735	23	28
	維持補修費(修繕費)	13	130	0
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	871	275	149	
行政コスト(B-A)	-89	-962	-1,333	
収支前年比	9.25	72.17	85.34	
(参考)指定管理料	542	539	533	
(参考)減価償却費	0	0	0	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	4	5	7
	全戸数	10	10	10
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	19,634	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
15-091	犬居小学校	生活	0.1
18-059	旧南中学校(春野)	地域	0.1
08-078	犬居幼稚園	生活	0.1
02-015	犬居地区教職員住宅	地域	0.2
14-121	春野第1分団犬居	コミュニティ	0.5
25-028	旧若身簡易水道	—	0.8
03-020	春野ふれあい公園集会所	地域	1.0
14-123	春野第1分団西領家	コミュニティ	1.5



基本情報	リストNo	13-073	施設コード	00224	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	若身団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 用途廃止予定							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
—		2021	—	—	—	—		
—		2020	—	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	用途廃止に向け、入居者との移転交渉を進めていく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	○	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—			
代替サービス		—	—	—	—			
民活導入	統廃合	—	—	—	—			
	複合化	—	—	—	—			
	広域化	—	—	—	—			
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済								

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-142	-1,534	-2,125	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	40.0	50.0	70.0	1戸当たりのコスト(円)	-22,250	-192,400	-190,429
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
入居者の退去後に廃止する。								

リストNo	13-076	施設コード	01041	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	水窪団地			
所在(町名・番地)	天竜区水窪町奥領家2485-1			
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	657.18	土地面積 565.24	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	3		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	1979/1/1		
	経過年数(主要建物)	44		
用途地域	都市計画区域外			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	0	0	0
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	0	0	0
支出(千円)	人件費	110	110	109
	物件費(委託料)	48	46	45
	維持補修費(修繕費)	34	85	31
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	192	241	185	
行政コスト(B-A)		192	241	185
収支前年比		79.67	130.27	18.17
(参考)指定管理料		488	485	480
(参考)減価償却費		2,620	2,620	2,620
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	—	—	—
	全戸数	9	9	9
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	5,040	3,812	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2016	外壁改修工事	15,424			
2008	公共下水道接続工事	3,575			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-082	大原団地	地域	1.7
13-070	つつじヶ丘団地	地域	1.9
13-077	芋堀団地	地域	2.0
14-142	水窪第1分団第1部本町詰所	コミュニティ	0.1
10-018	水窪高齢者交流センター	地域	0.3
15-095	水窪小学校	生活	0.3
14-143	水窪第1分団第3部大里詰所ほか3施設	コミュニティ	0.3
02-004	神原下教職員住宅	地域	0.4
05-026	水窪総合体育館	地域	0.4
02-005	神原上教職員住宅	地域	0.4
02-010	神原市有住宅	地域	0.5



基本情報	リストNo	13-076	施設コード	01041	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	水窪団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズが減少し空き家が増加している。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管		—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—		
記入欄	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—		
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	292	367	282	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	0.0	0.0	0.0	1戸当たりのコスト(円)	—	—	—
品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)								
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分類毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-077	施設コード	01064
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	芋堀団地		
所在(町名・番地)	天竜区佐久間町奥領家1546		
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	317.92	土地面積 971.09
	構造(主要建物)	木造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1999/1/1	
	経過年数(主要建物)	24	
用途地域	都市計画区域外		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出		



項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	0	1,176	1,651
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	0	1,176	1,651
支出(千円)	人件費	49	49	48
	物件費(委託料)	13	9	11
	維持補修費(修繕費)	294	0	180
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	194	194	194
支出計(B)	550	252	433	
行政コスト(B-A)		550	-924	-1,218
収支前年比		-59.52	75.86	55.06
(参考)指定管理料		217	215	213
(参考)減価償却費		0	0	1,665
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	—	—	4
	全戸数	4	4	4
クラス数	—	—	—	
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

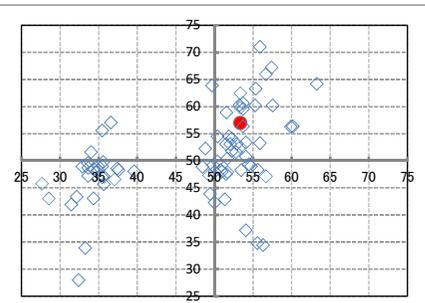
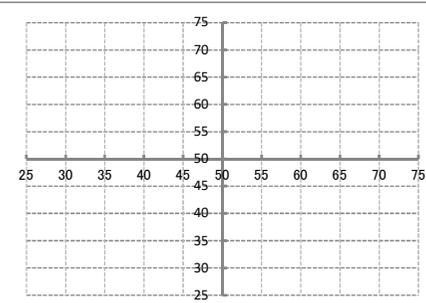
近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-076	水窪団地	地域	2.0
03-064	城西ふれあいセンター	生活	0.1
14-139	佐久間第2分団松島	コミュニティ	0.3
25-030	旧城西簡易水道	—	0.6
04-040	高根城復元施設	文化財	1.1
15-143	水窪中学校	生活	1.7
05-026	水窪総合体育館	地域	1.7
26-025	城西浄化センター	—	1.9



基本情報	リストNo	13-077	施設コード	01064	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	芋堀団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはあるが、需要は減少している。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。			
	特記事項						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業③		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。					
	対応策	次期長寿命化計画での用途廃止を検討する。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	○	—	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
統廃合	—	—	—	—			
複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	1,730	-2,906	-3,831	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	0.0	0.0	100.0	1戸当たりのコスト(円)	—	—	-304,500
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>		<p>利用状況等による評価(横軸)</p>		<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		
		<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>				
個別方針	利用用途別分種毎の方向性	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
		施設の廃止について今後検討する。						

基本情報	リストNo	13-078	施設コード	01065	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	浦川団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
	設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。					
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。					
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。					
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
			2022	—	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
		2022	—	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
		2022	—	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
		2022	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。						
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
民間移管		—	—	—	—			
管理主体変更		—	—	—	—			
代替サービス		—	—	—	—			
民活導入	統廃合	—	—	—	—			
	複合化	—	—	—	—			
	広域化	—	—	—	—			
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済								

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-3,318	-3,889	-1,980	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	88.9	100.0	88.9	1戸当たりのコスト(円)	-267,125	-278,333	-159,375	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者等の圏域毎の方向性					※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。			
		公共施設等総合管理計画より抜粋	利用者の圏域毎の方向性 利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。		利用用途別分類毎の方向性 市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。				
個別方針	1資産の見直し		統廃合	—	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。									

リストNo	13-079	施設コード	01066
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	雲折団地		
所在(町名・番地)	天竜区龍山町戸倉562-1		
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	250.04	土地面積 2,221.40
	構造(主要建物)	木造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(1s値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	—	
	建築年月日(主要建物)	1979/1/1	
	経過年数(主要建物)	44	
用途地域	都市計画区域外		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
	設置事業費	—	—
財源	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
	一般財源	—	—
特記事項	*指定管理料は管理戸数にて按算出		



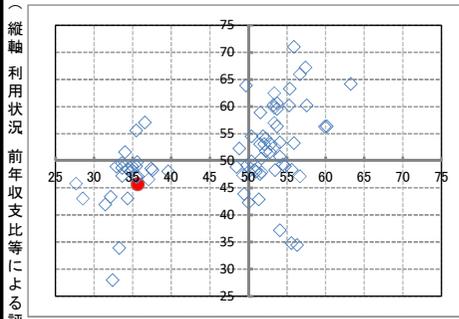
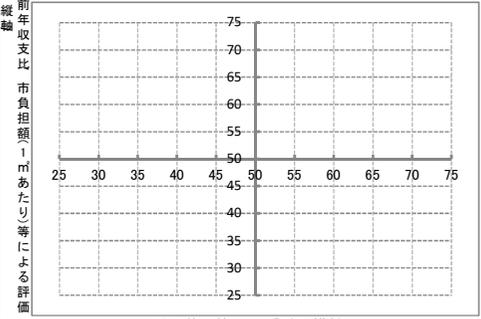
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	310	406	401
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	310	406	401
支出(千円)	人件費	49	171	169
	物件費(委託料)	13	32	39
	維持補修費(修繕費)	25	129	116
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	87	332	324	
行政コスト(B-A)		-223	-74	-77
収支前年比		301.35	96.10	62.60
(参考)指定管理料		217	754	746
(参考)減価償却費		0	0	0
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	1	2	2
	全戸数	4	4	14
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	6,884	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2006	給水管改修工事	4,463			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
09-011	龍山保健センター	地域	0.4
01-026	龍山協働センター	地域	1.4
22-010	龍山歯科診療所	生活	1.4
14-129	佐久間第2分団大嶺車庫	コミュニティ	1.7
05-035	龍山健康増進センター	生活	1.9
18-013	旧龍山郷土文化保存伝習施設	地域	1.9
05-047	龍山総合運動場管理棟	小規模等	1.9



基本情報	リストNo	13-079	施設コード	01066	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	雲折団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 用途廃止予定							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
—		2021	—	—	—	—		
—		2020	—	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	用途廃止に向け、入居者との移転交渉を進めていく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	○	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—			
代替サービス		—	—	—	—			
民活導入	統廃合	—	—	—	—			
	複合化	—	—	—	—			
	広域化	—	—	—	—			
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済								

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-892	-296	-308	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	25.0	50.0	14.3	1戸当たりのコスト(円)	-223,000	-37,000	-38,500
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分種毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
入居者の退去後に廃止する。								

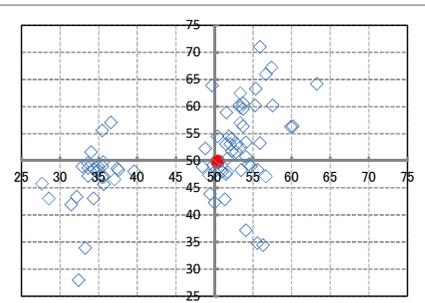
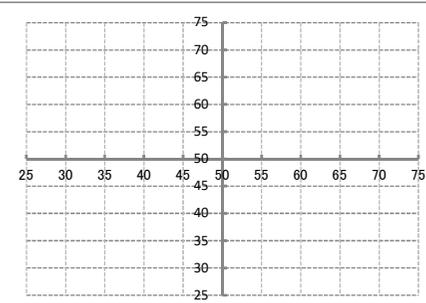
基本情報	リストNo	13-080	施設コード	01073	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	戸倉団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはあるが、需要は減少している。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			次期長寿命化計画での団地内集約に向け、募集を停止する。			
	特記事項						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
			2022	—	—	—	
事業②		—	2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業③		—	2022	—	—	—	
	2021		—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
2020	—	—	—				
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。					
	対応策	次期長寿命化計画での団地内集約に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
代替サービス		—	—	—	—		
統廃合	—	—	○	団地内集約する。			
複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	3,286	-451	-811	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	50.0	50.0	66.7	1戸当たりのコスト(円)	524,333	-72,000	-97,000	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考	利用用途別分類毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>							
		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>							
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—		
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—		
	人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

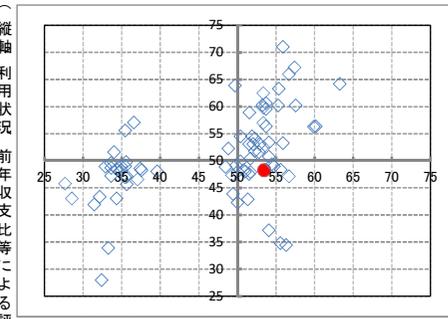
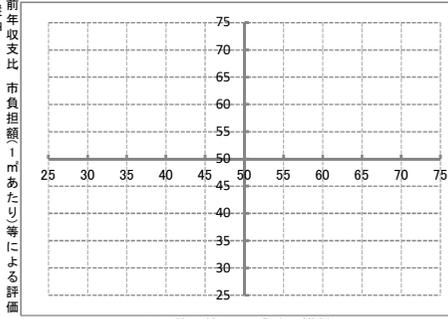
基本情報	リストNo	13-081	施設コード	01077	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	山香団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
	設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。					
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。					
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。					
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	—	参加者数	—
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
			2022	—	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
		2022	—	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
		2022	—	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
		2022	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。						
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
民間移管		—	—	—	—			
管理主体変更		—	—	—	—			
代替サービス		—	—	—	—			
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	1,545	-1,110	380	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	50.0	25.0	50.0	1戸当たりのコスト(円)	183,000	-263,000	45,000
品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)				供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)			
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
参考	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-082	施設コード	01751	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	大原団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 用途廃止予定						
	特記事項 —						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
	—	2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	耐用年数を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。					
	対応策	用途廃止に向け、入居者との移転交渉を進めていく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	○	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
代替サービス		—	—	—	—		
民活導入	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—		
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-1,722	-2,070	-1,984	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	75.0	75.0	100.0	1戸当たりのコスト(円)	-166,333	-200,000	-143,750	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者の圏域毎の方向性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
入居者の退去後に廃止する。									

基本情報	リストNo	13-083	施設コード	01770	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	大谷団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。(一部の棟では老朽化により募集停止)				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		住宅セーフティネットとしての機能確保を図る必要がある。(一部の棟は用途廃止)				
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。団地内集約する。				
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業③		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、良質な既存ストックの形成が必要となっているが、財源の確保が課題である。					
	対応策	一部の棟(木造)を用途廃止して、団地内集約する。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用する。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
		管理主体変更	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
		統廃合	—	○	—	団地内集約する。	
	民活導入	複合化	—	—	—	—	
		広域化	—	—	—	—	
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,323	-1,550	-1,732	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	56.4	59.5	62.1	1戸当たりのコスト(円)	-178,691	-198,422	-212,620
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	<p>利用者の圏域毎の方向性</p> <p>公共施設等総合管理計画より抜粋</p> <p>利用用途別分種毎の方向性</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>							
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-084	施設コード	01970	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	天神団地			
所在(町名・番地)	天竜区二俣町阿蔵485-1			
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	4,720.99	土地面積 9,142.39	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	3		うち所有面積 7,339.58
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		うち借地面積 1,802.81
	建築年月日(主要建物)	1985/11/1		
	経過年数(主要建物)	37		
用途地域	第一種住居地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	17,074	18,154	19,721
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	17,074	18,154	19,721
支出(千円)	人件費	931	927	917
	物件費(委託料)	402	388	379
	維持補修費(修繕費)	3,008	3,917	3,824
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	656	747	1,339
	支出計(B)	4,997	5,979	6,459
行政コスト(B-A)		-12,077	-12,175	-13,262
収支前年比		99.20	91.80	101.35
(参考)指定管理料		4,117	4,093	4,050
(参考)減価償却費		19,762	19,762	19,782
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	46	50	51
	全戸数	76	76	76
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	105,986	204,094	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2020	浜松市営住宅天神団地F棟外1棟外壁改修工事	49,728			
2019	A棟他4棟外壁改修工事	91,454			
2018	給水施設改修工事	40,500			
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			
2008	給水施設改修工事	7,499			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-085	田組西団地	地域	0.9
13-083	大谷団地	地域	1.7
同分類			
その他の分類			
05-028	天竜B&G海洋センター	地域	0.4
26-033	阿蔵中継ポンプ場	—	0.4
21-005	天竜斎場	地域	0.6
08-082	二俣幼稚園	生活	0.7
04-012	秋野不矩美術館	市域	0.8
03-058	二俣協働センター	生活	0.9
03-016	天竜壬生ホール	地域	1.0
14-093	天竜第1分団横町	コミュニティ	1.2



基本情報	リストNo	13-084	施設コード	01970	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	天神団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
	設置目的の継続性・妥当性	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか						
		低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
		中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項	修繕等をし、維持保全を図る。						
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
—	2020	—	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。						
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
記入欄	民活導入	廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
		統廃合	—	—	—	—		
		複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—				
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済								

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-2,558	-2,579	-2,809	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	60.5	65.8	67.1	1戸当たりのコスト(円)	-262,543	-243,500	-260,039
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		<p>利用用途別分組毎の方向性</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	公共施設等総合管理計画より抜粋	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-085	施設コード	02013	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	田組西団地			
所在(町名・番地)	天竜区二俣町二俣267-1			
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	2,475.72	土地面積 3,114.94	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	4		
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	1983/2/1		
	経過年数(主要建物)	40		
用途地域	第二種中高層住居専用地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	5,763	6,809	6,806
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	5,763	6,809	6,806
支出(千円)	人件費	441	439	435
	物件費(委託料)	190	184	179
	維持補修費(修繕費)	378	1,393	687
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	795	811	811
支出計(B)	1,804	2,827	2,112	
行政コスト(B-A)	-3,959	-3,982	-4,694	
収支前年比	99.42	84.83	148.87	
(参考)指定管理料	1,950	1,939	1,918	
(参考)減価償却費	9,170	9,170	9,170	

利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	24	26	24
	全戸数	36	36	36
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	

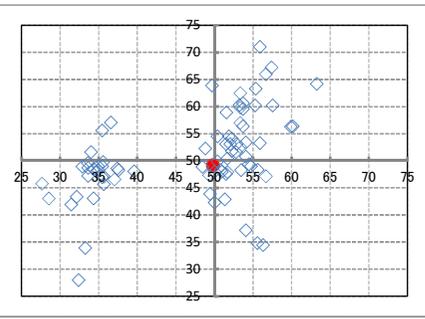
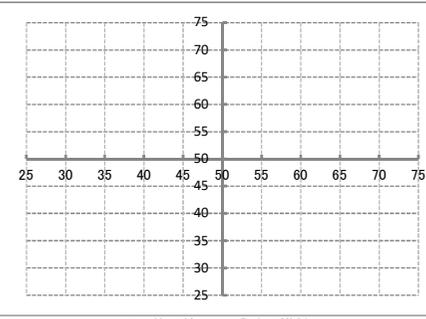
BS情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	53,829	53,142	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2018	B棟外壁改修工事	12,654			
2017	A棟外壁改修工事	22,759			
2013	B棟屋上防水改修工事	4,542			
2012	給水施設改修工事	11,870			
2011	A棟屋根改修工事	7,680			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-083	大谷団地	地域	0.8
13-084	天神団地	地域	0.9
同分類			
その他の分類			
08-082	二俣幼稚園	生活	0.2
04-012	秋野不矩美術館	市域	0.2
03-058	二俣協働センター	生活	0.3
14-093	天竜第1分団横町	コミュニティ	0.4
04-030	ヤマタケの蔵	地域	0.4
14-096	天竜第1分団諏訪町	コミュニティ	0.5
04-042	ものづくり伝承館	文化財	0.5
14-097	天竜第4分団栄町	コミュニティ	0.6



基本情報	リストNo	13-085	施設コード	02013	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	田組西団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
	—	2021	—	—	—		
	—	2020	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
管理主体変更		—	—	—	—		
民活導入	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-1,599	-1,608	-1,896	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	66.7	72.2	66.7	1戸当たりのコスト(円)	-164,958	-153,154	-195,583
品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-086	施設コード	00732	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	半場団地			
所在(町名・番地)	天竜区佐久間町半場102-8			
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	238.44	土地面積 6,743.50	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	2		うち所有面積 0.00
	耐震性能(1s値)(主要建物)	—		
	耐震工事(主要建物)	—		うち借地面積 6,743.50
	建築年月日(主要建物)	1973/1/1		
	経過年数(主要建物)	50		
用途地域	都市計画区域外			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	*指定管理料は管理戸数にて按算出			



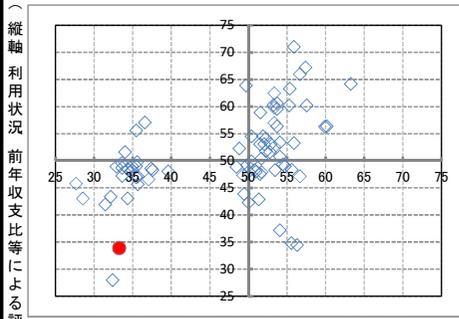
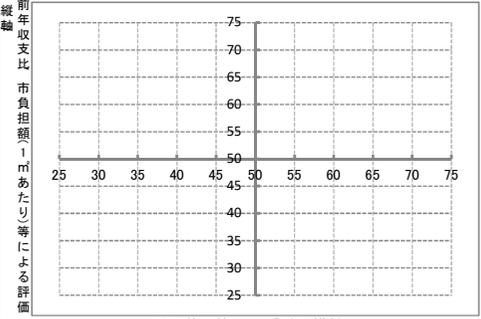
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	0	236	400
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	0	236	400
支出(千円)	人件費	86	110	133
	物件費(委託料)	22	21	31
	維持補修費(修繕費)	105	201	132
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	1,053	1,053	1,053
支出計(B)	1,266	1,385	1,349	
行政コスト(B-A)		1,266	1,149	949
収支前年比		110.18	121.07	94.24
(参考)指定管理料		379	485	586
(参考)減価償却費		0	0	0
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	—	—	5
	全戸数	6	7	11
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-087	平沢団地	地域	0.9
15-092	佐久間小学校	生活	0.1
08-080	佐久間幼稚園	生活	0.2
02-007	半場教職員住宅	地域	0.2
26-024	佐久間浄化センター	—	0.2
14-028	天竜消防署佐久間出張所	地域	0.5
01-027	佐久間協働センター	地域	0.7
22-003	浜松市国民健康保険佐久間病院	広域	0.7
03-105	佐久間協働センター体育館	地域	0.7



基本情報	リストNo	13-086	施設コード	00732	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	半場団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 用途廃止予定							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	事業③	—	2022	—	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数を超えている。施設の老朽化が著しい。						
	対応策	早期に施設を解体する。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	○	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	5,310	4,819	3,980	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	0.0	0.0	45.5	1戸当たりのコスト(円)	—	—	189,800
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—
入居者の退去後に廃止する。								

リストNo	13-087	施設コード	00735	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	平沢団地			
所在(町名・番地)	天竜区佐久間町佐久間2697-2			
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	466.70	土地面積 3,295.62	
	構造(主要建物)	木造		
	地上階数(主要建物)	1		うち所有面積 0.00
	耐震性能(1s値)(主要建物)	—		
	耐震工事(主要建物)	—		うち借地面積 3,295.62
	建築年月日(主要建物)	1967/1/1		
	経過年数(主要建物)	56		
用途地域	都市計画区域外			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	*指定管理料は管理戸数にて按算出			



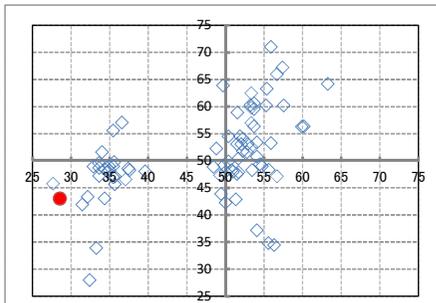
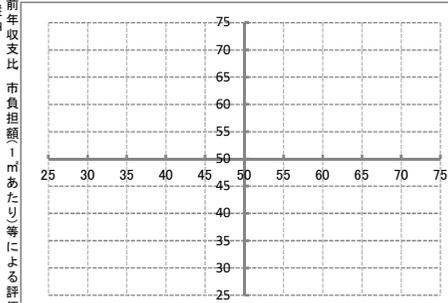
項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	14	55	173
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	14	55	173
支出(千円)	人件費	49	110	157
	物件費(委託料)	13	21	36
	維持補修費(修繕費)	123	567	206
	物件費(光熱水費)	0	9	14
	物件費(借地料)	935	935	935
支出計(B)	1,120	1,642	1,348	
行政コスト(B-A)		1,106	1,587	1,175
収支前年比		69.69	135.06	105.76
(参考)指定管理料		217	485	693
(参考)減価償却費		0	0	0
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	—	1	7
	全戸数	4	4	13
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-086	半場団地	地域	0.9
02-012	平沢医療職員等住宅	地域	0.0
14-135	佐久間第1分団平沢	コミュニティ	0.1
02-011	佐久間医療職員等住宅(リュミエールさくま)	地域	0.2
02-002	水巻寮教職員住宅	地域	0.2
02-017	平沢医師住宅	地域	0.2
02-016	中部医師住宅	地域	0.2
21-006	佐久間・水窪斎場	地域	0.2
14-136	佐久間第1分団中部	コミュニティ	0.2



基本情報	リストNo	13-087	施設コード	00735	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	平沢団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
	複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 用途廃止予定							
	特記事項 —							
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	—	
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
事業③	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—	—		
	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数を超えている。施設の老朽化が著しい。						
	対応策	早期に建物を解体する。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	○	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	2,370	3,400	2,518	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	0.0	25.0	53.8	1戸当たりのコスト(円)	—	1,587,000	167,857
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
入居者の退去後に廃止する。								

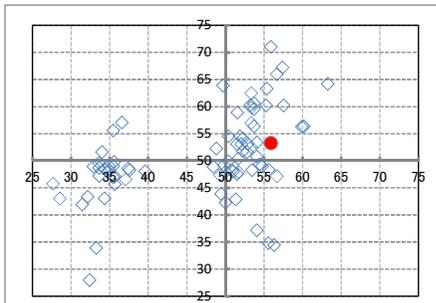
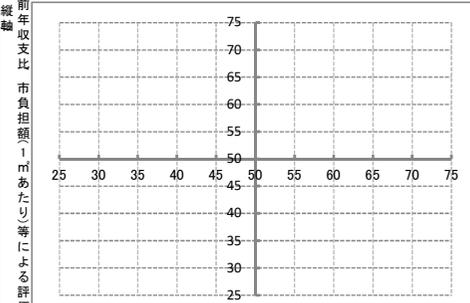
基本情報	リストNo	13-088	施設コード	01072	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	戸倉団地特定公共賃貸住宅				施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
	複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	中堅所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 需要は減少している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 次期長寿命化計画での団地内集約に向け、募集を停止する。							
	特記事項 —							
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
事業②		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	—	
事業③		—	2021	—	—	—	—	
		—	2020	—	—	—	—	
	—	2022	—	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—	—		
	—	2020	—	—	—	—		
	—	2022	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	次期長寿命化計画での団地内集約に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—			
統廃合	—	—	○	団地内集約する。				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020
	行政コスト/面積(円)	-4,623	-4,255	-4,455	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	75.0	75.0	100.0	1戸当たりのコスト(円)	-494,000	-454,667	-357,000
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)					
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>		<p>利用状況等による評価(横軸)</p>		<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		
		<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>				
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-089	施設コード	01074	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	戸倉団地定住促進住宅			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		定住化を促進し、地域の活性化を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	世帯向け				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			需要は減少している。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			次期長寿命化計画での団地内集約に向け、募集を停止する。			
	特記事項						
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業②		—	2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業③		—	2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。					
	対応策	次期長寿命化計画での団地内集約に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
管理主体変更		—	—	—	—		
代替サービス	—	—	—	—			
統廃合	—	—	○	団地内集約する。			
複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	262	658	654	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	0.0	0.0	0.0	1戸当たりのコスト(円)	—	—	—	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考	利用用途別分類毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>							
		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>							
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—		
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—		
	人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-090	施設コード	02113	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	平本団地特定公共賃貸住宅				施設	都市整備部住宅課
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	中堅所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			修繕等をし、維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
			2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
事業④	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。					
	対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
民間移管		—	—	—	—		
管理主体変更		—	—	—	—		
代替サービス		—	—	—	—		
民活導入	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—		
施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-2,502	-1,292	-3,772	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	43.8	50.0	68.8	1戸当たりのコスト(円)	-403,714	-182,375	-387,273	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者の圏域毎の方向性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用用途別分類毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。									

リストNo	13-094	施設コード	02024		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	渡ヶ島団地				
所在(町名・番地)	天竜区渡ヶ島20-2				
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資		
設置根拠(法)	公営住宅法				
条例	浜松市営住宅条例				
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
運営形態	指定管理者				
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~				
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ				
開館時間	—				
建物情報	総延床面積	1,813.00	土地情報		
	構造(主要建物)	ALC		土地面積	10,294.40
	地上階数(主要建物)	1		うち所有面積	10,294.40
	耐震性能(1s値)(主要建物)	—		うち借地面積	0.00
	耐震工事(主要建物)	—		代表地目(現況地目)	宅地
	建築年月日(主要建物)	1975/3/1			
	経過年数(主要建物)	48			
用途地域	都市計画区域外				
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計		
財源	設置事業費	—	—	—	
	国・県	—	—	—	
	寄付金	—	—	—	
	その他	—	—	—	
	市債	—	—	—	
一般財源	—	—	—		
特記事項	*指定管理料は管理戸数にて按算出				



項目		2022	2021	2020
収入(千円)	使用料・手数料	1,813	1,946	1,976
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	1,813	1,946	1,976
支出(千円)	人件費	429	427	422
	物件費(委託料)	110	103	98
	維持補修費(修繕費)	364	652	1,670
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	903	1,182	2,190
行政コスト(B-A)		-910	-764	214
収支前年比		119.11	-357.01	2.53
(参考)指定管理料		1,896	1,885	1,865
(参考)減価償却費		0	0	56
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	22	23	25
	全戸数	35	35	35
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	455,604	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2019	335-339棟他1棟屋上防水改修工事	8,635			
2018	100-104棟他4棟屋上防水改修工事	19,384			
2017	浄化槽改修工事	18,103			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
17-011	鳥羽山公園	地域	1.3
04-044	田代家住宅	文化財	1.5
14-115	天竜第8分団渡ヶ島	コミュニティ	1.6
14-095	天竜第3分団鹿島	コミュニティ	1.6
01-033	天竜衛生センター	地域	1.8
25-040	旧渡ヶ島簡易水道	—	1.8
15-144	清竜中学校	生活	1.8
14-094	天竜第1分団城下	コミュニティ	1.8



基本情報	リストNo	13-094	施設コード	02024	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	渡ヶ島団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 用途廃止予定							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2022	—	のべ募集人員	—	参加者数	—
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業③	—	2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
事業④	—	2022	—	—	—	—		
		2021	—	—	—	—		
		2020	—	—	—	—		
施設に関する課題等(ハード面から)								
施設所管課・本庁所管課 記入欄	課題	耐用年数を超えている棟がある。施設の老朽化が著しい。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	用途廃止に向け、入居者との移転交渉を進めていく。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	○	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-502	-421	118	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	62.9	65.7	71.4	1戸当たりのコスト(円)	-41,364	-33,217	8,560	
	品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)						
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		利用用途別分種毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>				<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>		
個別方針	1資産の見直し		廃止	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—		
入居者の状況を踏まえ、用途廃止時期について早期に検討する。									

リストNo	13-096	施設コード	04589	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	イーステージ浜松団地(特公賃)			
所在(町名・番地)	中区中央一丁目2-2			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	特定優良賃貸住宅の供給に関する法律			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	中堅所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	1,205.30	土地面積 132.73	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	21		
	耐震性能(1s値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	—		
	建築年月日(主要建物)	2000/3/23		
	経過年数(主要建物)	23		
用途地域	近隣商業地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
一般財源	—	—	—	
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出 ・当該施設はイーステージ浜松の区分所有のため、建物本体並びに共用部は管理組合にて管理			



項目	2022	2021	2020	
収入(千円)	使用料・手数料	10,188	10,189	10,503
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	451	471	485
	収入計(A)	10,639	10,660	10,988
支出(千円)	人件費	159	159	157
	物件費(委託料)	0	0	0
	維持補修費(修繕費)	0	642	1,146
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	159	801	1,303	
行政コスト(B-A)	-10,480	-9,859	-9,685	
収支前年比	106.30	101.80	96.65	
(参考)指定管理料	704	700	693	
(参考)減価償却費	3,671	3,671	3,671	

利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	8	10	10
	全戸数	13	13	13
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	

B S 情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	24,753	82,429	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-001	イーステージ浜松団地	地域	0.0
13-006	鹿谷(市立東)団地	地域	1.6
13-022	富吉団地改良住宅	地域	1.7
13-008	住吉一丁目団地	地域	1.7
13-011	東伊場団地	地域	1.8
01-004	イーステージ浜松オフィス棟	市域	0.0
03-010	文化コミュニティセンター(クリエイート浜松)	地域	0.2
01-005	地域情報センター	市域	0.2
11-002	浜松市若者コミュニティプラザ	市域	0.2
03-009	はまこら(市民協働センター)	市域	0.2
14-030	浜松第2分団	コミュニティ	0.3
17-002	新川緑地	地域	0.3
15-023	東小学校	生活	0.3



基本情報	リストNo	13-096	施設コード	04589	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	イーステージ浜松団地(特公賃)			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅建設				
		主な利用者	中堅所得者等の住宅確保要配慮者				
	設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			入居者がおり需要は確保されている。			
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。			
	特記事項			占有住戸内の維持保全を図る。			
	主な事業	事業名・開催回数(2022)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2022	—	のべ募集人員	参加者数	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
			2022	—	—	—	
事業②	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
		2022	—	—	—		
事業③	—	2021	—	—	—		
		2020	—	—	—		
事業④	—	2022	—	—	—		
		2021	—	—	—		
2020	—	—	—	—			
施設に関する課題等(ハード面から)							
施設所管課・本庁所管課記入欄	課題	経年劣化が進んでいる。施設の共用部の維持保全にあたっては、管理組合との調整が必要である。					
	対応策	管理組合の修繕計画に基づく対応。総会時に管理組合に対して提案を行っていく。今後も入居状況を見極めながら対応を図っていく。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
管理主体変更		—	—	—	—		
民活導入	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	—	—		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			

参考指標	項目	2022	2021	2020	項目	2022	2021	2020	
	行政コスト/面積(円)	-8,695	-8,180	-8,035	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	61.5	76.9	76.9	1戸当たりのコスト(円)	-1,310,000	-985,900	-968,500	
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)						
参考	利用者の圏域毎の方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用用途別分組毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
民間との複合施設として当面適切な維持管理に努める。また、今後の入居状況を見極めながら売却を進めていく。									