

令和3年度

浜松市の資産のすがた

～ 持続可能な行財政運営を目指して ～

浜 松 市

目 次

I 浜松市の現状	
1 浜松市の現状	… 2
II 資産のすがた	
1 資産の保有状況	… 6
III 資産経営の取組み	
1 資産経営の取組み	… 16
2 保有資産の改修・更新経費及び充足率	… 20
3 施設長寿命化	… 25
4 タテモノ資産の維持管理経費	… 28
5 民間活力の積極的な活用	… 29
6 財産の有効活用	… 32
7 借地解消事業	… 35

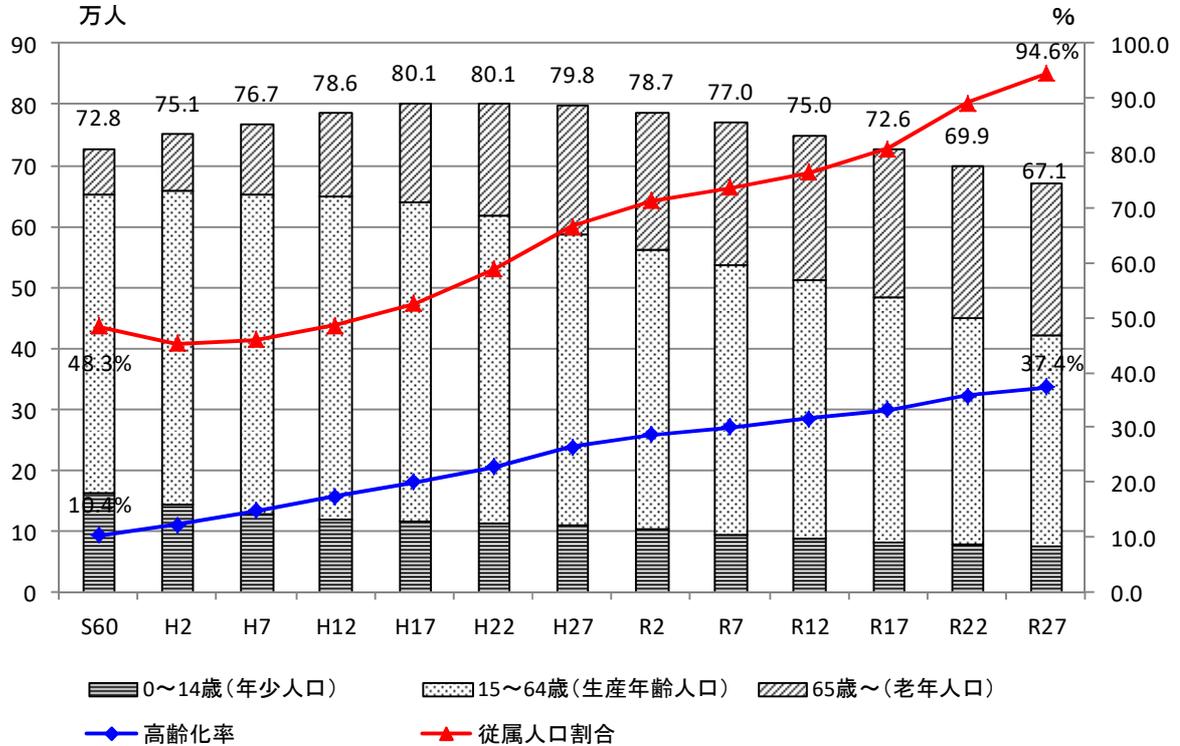
※データは別に記載があるものを除き、令和3年3月31日現在

I 浜松市の現状

1 浜松市の現状

(1) 人口推移

推移状況と推計（5年ごと）



区分	実績 ←							→ 推計						(単位:人)
	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	
0~14歳(年少人口)	161,873	142,911	128,424	119,975	116,137	113,261	108,606	102,269	94,695	88,415	82,958	79,023	75,447	
15~64歳(生産年齢人口)	490,869	516,798	524,902	529,298	524,774	504,409	478,701	459,358	443,527	424,877	401,600	369,195	345,073	
65歳~(老年人口)	75,424	91,521	113,403	136,923	160,086	183,196	210,673	225,600	232,155	236,628	241,361	250,300	250,850	
総数	728,166	751,230	766,729	786,196	800,997	800,866	797,980	787,227	770,377	749,919	725,919	698,518	671,371	
高齢化率	10.4%	12.2%	14.8%	17.4%	20.0%	22.9%	26.4%	28.7%	30.1%	31.6%	33.2%	35.8%	37.4%	
従属人口割合	48.3%	45.4%	46.1%	48.5%	52.6%	58.8%	66.7%	71.4%	73.7%	76.5%	80.8%	89.2%	94.6%	

S60~H27 は国勢調査

※推計は「浜松市“やらまいか”人口ビジョン」(令和2年3月 企画調整部企画課)を加工

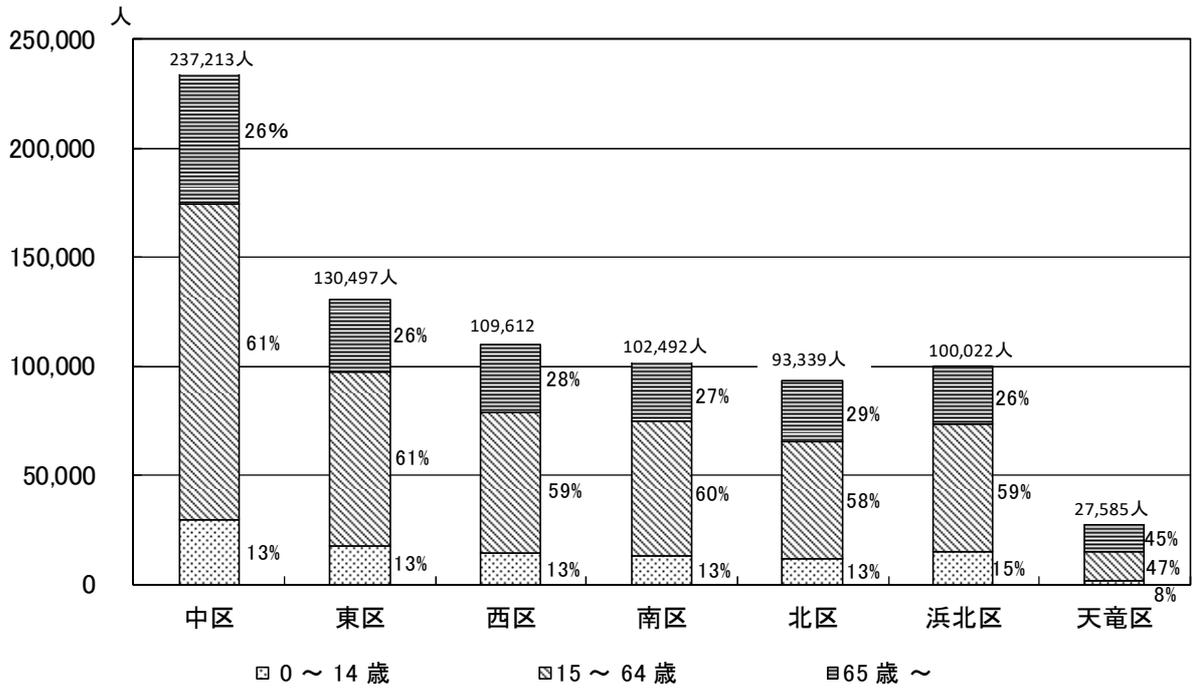
※高齢化率…総人口に対する老年人口の比率【高齢化率=(老年人口÷総人口)×100】

※従属人口割合…人口統計学において、年少人口と老年人口を合わせて従属人口と呼ぶ。その年齢層の人口が、経済的及び社会的に生産年齢人口に依存しているという意味。

【従属人口割合={(年少人口+老年人口)÷生産年齢人口}×100】

※表示単位未満を四捨五入しているため総数が合わない場合がある

(2) 区別人口構成



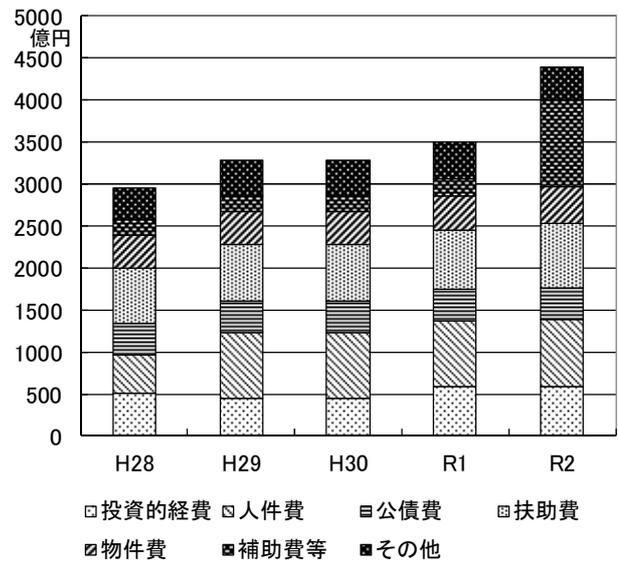
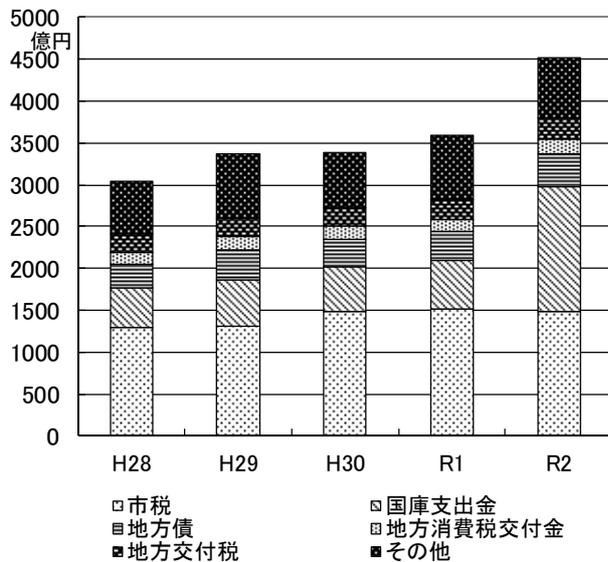
※「令和2年浜松市の人口(概要)」より

- ・地域ごとの人口や高齢化率にバラつきがある
- ・他区と比較し、天竜区の65歳以上の人口割合が最も高くなっている

(3) 財政推移(普通会計決算)

【歳入】

【歳出】



※「令和3年度 浜松市の財政のすがた」より

- ・令和2年度は、新型コロナウイルス感染症緊急経済対策として実施した特別定額給付金支給事業などにより歳入、歳出ともに増加

Ⅱ 資産のすがた

1 資産の保有状況

本市では、平成20年度から公共施設に関するデータの一元化を進め、資産経営に関する基礎データとして活用しています。ここでは、そうした一元化データを基に保有している資産の状況をまとめたものをお示しします。

(1) 本市の土地・建物の保有状況

区分	土地	建物（延床面積）
行政財産	1,412 万㎡（62%）	242 万㎡（94%）
普通財産	879 万㎡（38%）	15 万㎡（6%）
合計	2,291 万㎡（100%）	257 万㎡（100%）

※公有財産台帳面積（令和3年3月31日現在）

※道路（供用開始後）・河川・企業会計を除く

※表示単位未満を四捨五入しているため合計が一致しない場合がある

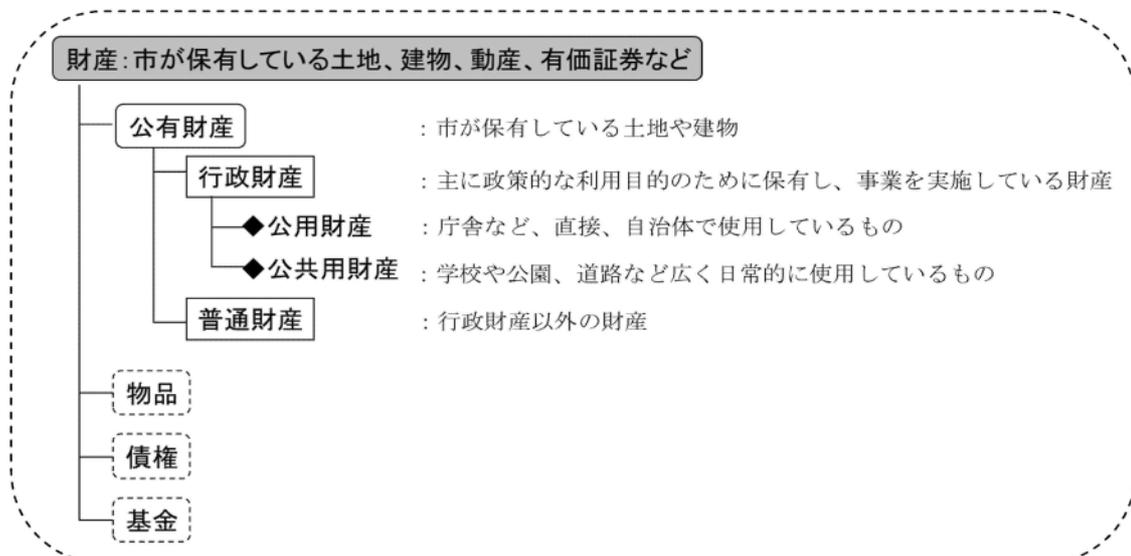
【土地】

- ・約2,291万㎡の土地を保有しており、航空自衛隊浜松基地の総面積（約328万㎡）の約7倍になる
- ・内訳は、約62%が庁舎や学校、公園など政策的な利用目的のために活用されている行政財産で、残りの約38%が普通財産
- ・普通財産のうち、約18%は遊休資産であり、売却や資産活用など積極的に取り組んでいる

【建物】

- ・延床面積は約257万㎡を保有しており、これはアクトシティ浜松全体の建物面積（23.2万㎡）の約11倍になる
- ・内訳は、約94%が行政財産、残りの約6%が普通財産

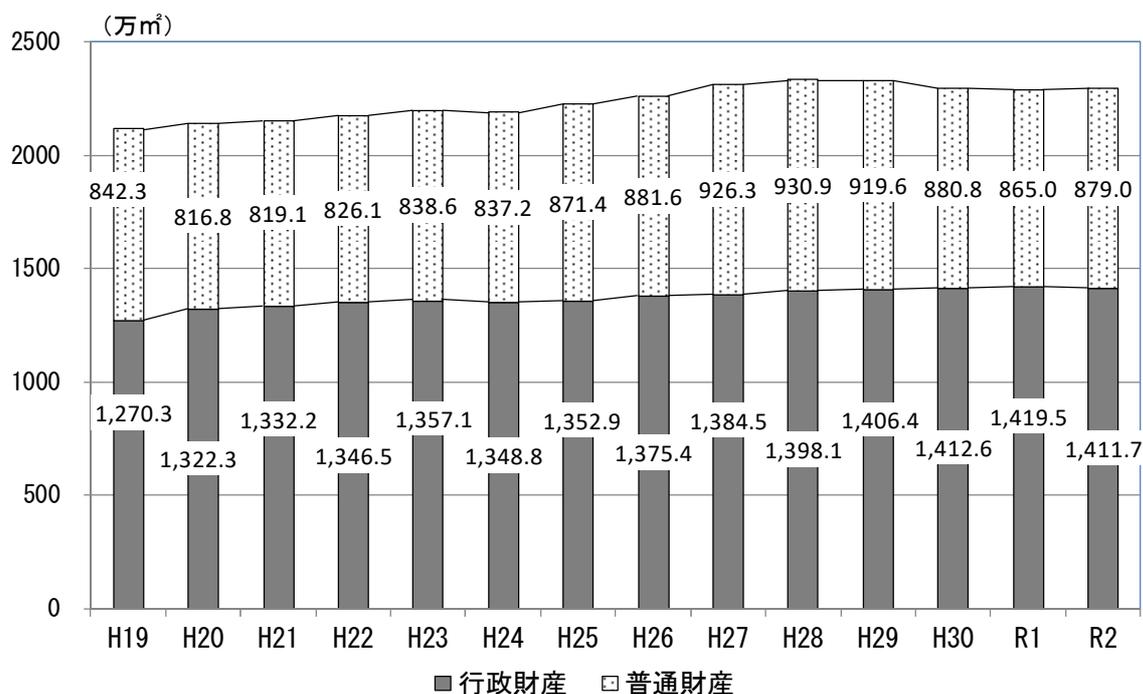
※延床面積とは…建物の各階の床面積を合計した面積



(2) 土地

①保有状況の推移

- ・政令指定都市に移行した平成19年度以降、市が保有する土地（道路・河川・企業会計を除く）は、道路（供用開始前）や公園用地などの取得により増加
- ・行政財産は、前年と比較すると、馬郡運動広場の一部用途廃止などにより、約7.8万㎡の減
- ・普通財産は、前年と比較すると、公営競技場の借地解消に伴う買収などにより、約14万㎡の増



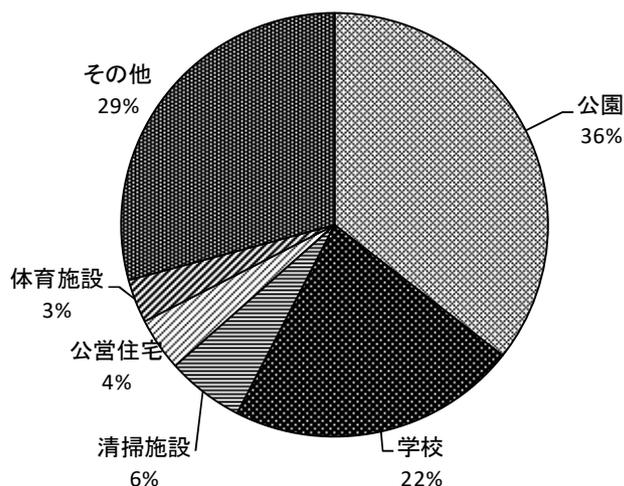
区分		H19年度末 現在高	H23年度末 現在高	H27年度末 現在高	H30年度末 現在高	R1年度末 現在高 A	R2年度末 現在高 B	増減 (B-A)
行政財産	公用財産							
	庁舎	14.1	15.7	10.1	9.9	9.9	9.9	0.0
	消防施設	8.7	8.5	9.3	9.5	9.5	9.5	0.0
	その他公用施設	158.3	185.8	199.0	210.5	215.0	218.6	3.6
	小計	181.1	210.0	218.4	229.8	234.4	238.0	3.6
	公共用財産							
	学校	329.5	331.4	315.5	311.9	309.8	310.0	0.2
	公営住宅	58.7	58.2	57.3	56.8	57.1	57.0	△ 0.1
	公園	413.2	441.8	479.5	512.6	513.3	502.4	△ 10.9
	その他公共施設	236.6	236.6	234.9	238.1	241.5	240.9	△ 0.6
小計	1,038.0	1,068.1	1,087.2	1,119.4	1,121.8	1,110.3	△ 11.5	
山林	51.2	79.0	79.0	63.4	63.4	63.4	0.0	
行政財産計	1,270.3	1,357.1	1,384.5	1,412.6	1,419.5	1,411.7	△ 7.8	
普通財産	普通財産							
	山林	522.8	603.3	603.3	575.4	575.4	575.5	0.1
	小型自動車競走場	2.8	2.8	2.8	3.6	3.9	4.2	0.3
	その他	316.7	232.5	320.2	301.8	285.8	299.3	13.5
普通財産計	842.3	838.6	926.3	880.8	865.0	879.0	14.0	
合計	2,112.7	2,195.6	2,310.8	2,293.4	2,284.6	2,290.8	6.2	

※道路・河川・企業会計を除く

※表示単位未満を四捨五入しているため合計が一致しない場合がある

②用途別保有状況(行政財産)

施設名	面積(万㎡)
公園	502.4
学校	310.0
清掃施設	83.0
公営住宅	57.0
体育施設	47.0
その他	412.3
計	1,411.7



- ・公園が502.4万㎡と最も多く、次いで学校の310.0万㎡
- ・公園と学校を合わせると、全体の約58%を占める

③政令指定都市との比較

都市名	都市面積 (万㎡)	人口 (人)	土地			都市面積 に対する 率	人口一人当たり面積(㎡)		
			行政財産 (万㎡)	普通財産 (万㎡)	計 (万㎡)		行政財産 (㎡)	普通財産 (㎡)	計 (㎡)
札幌市	112,126	1,952,356	5,253	273	5,525	4.9%	26.9	1.4	28.3
仙台市	78,635	1,082,159	3,573	1,984	5,557	7.1%	33.0	18.3	51.4
さいたま市	21,743	1,263,979	1,021	66	1,087	5.0%	8.1	0.5	8.6
千葉市	27,178	971,882	1,492	74	1,566	5.8%	15.4	0.8	16.1
横浜市	43,770	3,724,844	4,033	375	4,408	10.1%	10.8	1.0	11.8
川崎市	14,301	1,475,213	1,446	188	1,634	11.4%	9.8	1.3	11.1
相模原市	32,891	720,780	627	615	1,241	3.8%	8.7	8.5	17.2
新潟市	72,646	810,157	1,611	502	2,113	2.9%	19.9	6.2	26.1
静岡市	141,183	704,989	821	2,159	2,980	2.1%	11.6	30.6	42.3
浜松市	155,806	797,980	1,412	879	2,291	1.5%	17.7	11.0	28.7
名古屋市	32,650	2,295,638	3,278	240	3,517	10.8%	14.3	1.0	15.3
京都市	82,783	1,475,183	2,077	167	2,244	2.7%	14.1	1.1	15.2
大阪市	22,530	2,691,185	2,480	532	3,011	13.4%	9.2	2.0	11.2
堺市	14,982	839,310	1,113	53	1,166	7.8%	13.3	0.6	13.9
神戸市	55,701	1,537,272	4,130	2,487	6,617	11.9%	26.9	16.2	43.0
岡山市	78,995	719,474	1,474	472	1,947	2.5%	20.5	6.6	27.1
広島市	90,668	1,194,034	2,140	2,979	5,120	5.6%	17.9	24.9	42.9
北九州市	49,169	961,286	2,219	712	2,931	6.0%	23.1	7.4	30.5
福岡市	34,346	1,538,681	2,266	257	2,523	7.3%	14.7	1.7	16.4
熊本市	39,032	740,822	1,081	90	1,171	3.0%	14.6	1.2	15.8
平均	60,057	1,374,861	2,177	755	2,933	6.3%	16.5	7.1	23.6

※浜松市の土地面積は、令和3年3月31日現在

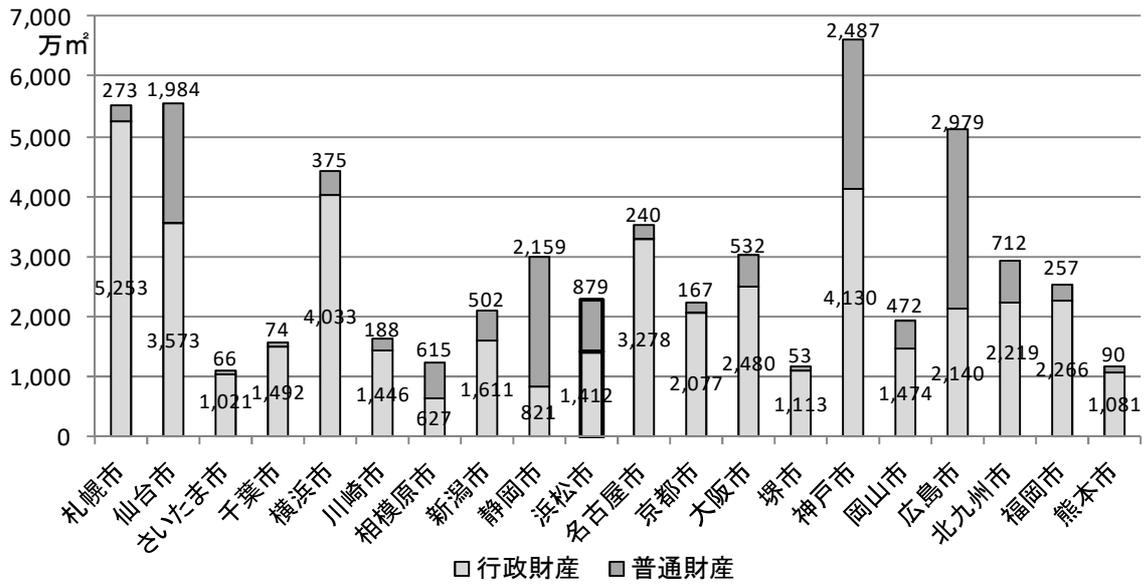
※浜松市以外の土地面積は令和元年度総務省市町村公共施設状況調査による

※都市面積は令和元年全国都道府県市町村別面積調(国土交通省国土地理院)による

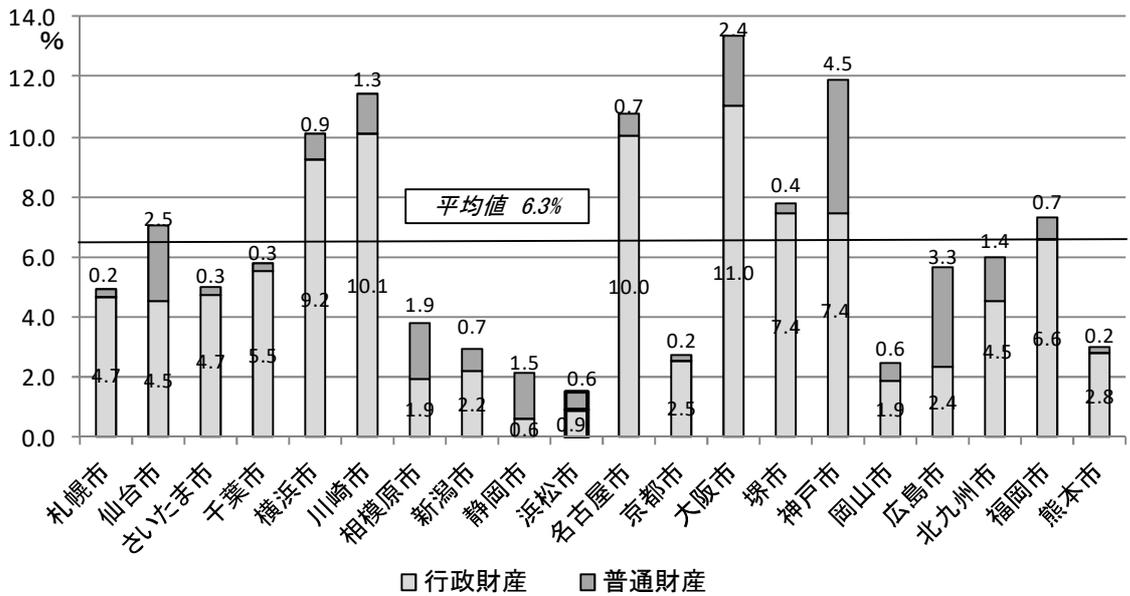
※人口は平成27年国勢調査による

※表示単位未満を四捨五入しているため計と一致しない場合がある

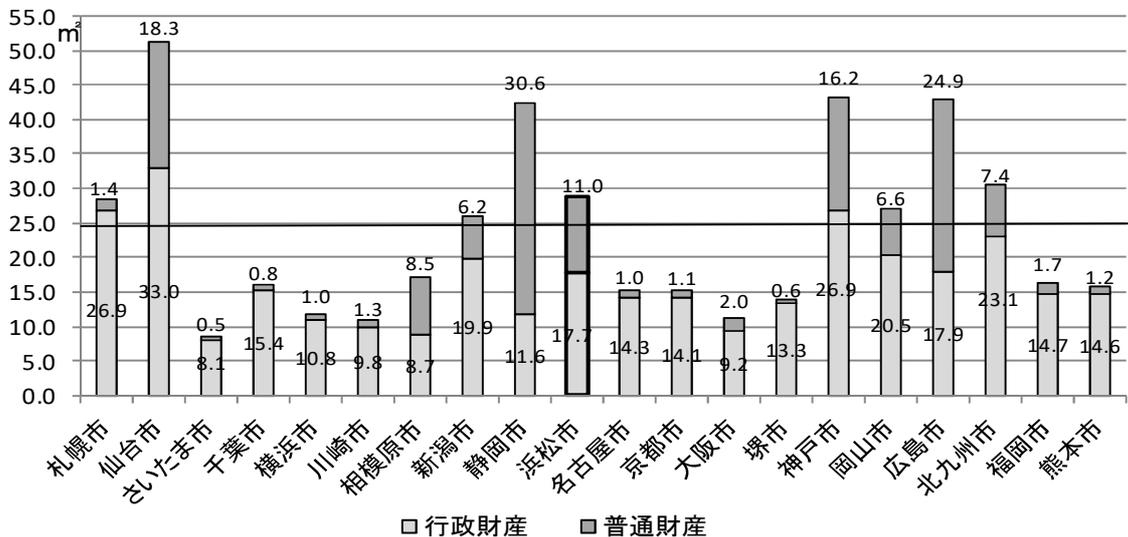
ア 保有面積



イ 市の面積に対する市有地の割合



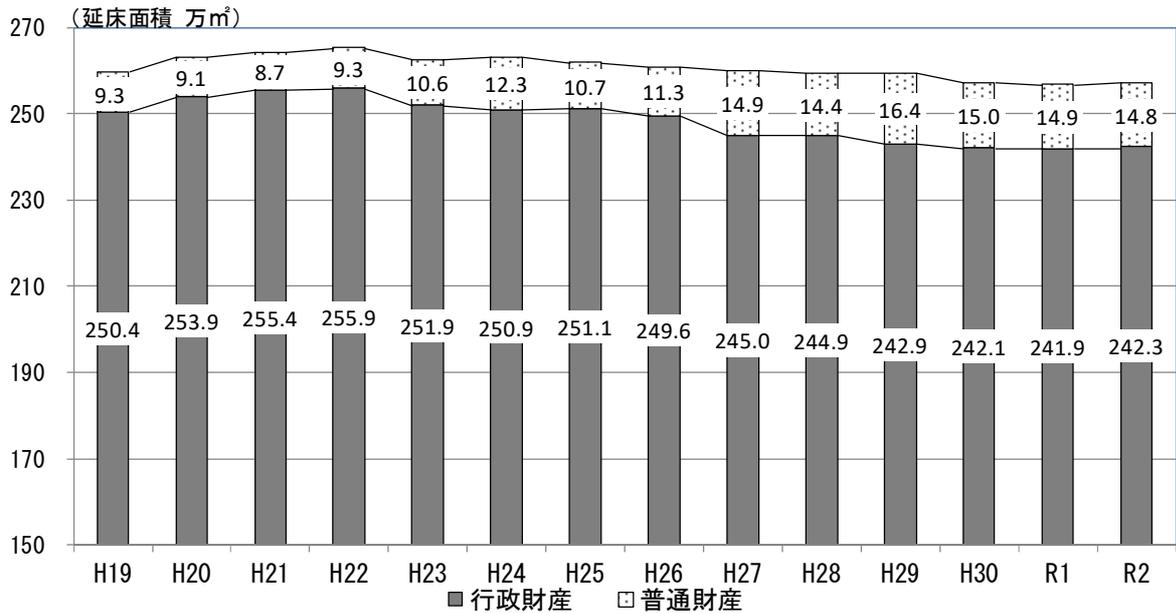
ウ 人口一人当たりの保有面積



(3) 建物

- ・市が保有する延床面積（上下水道、病院などの企業会計施設を除く）は、平成22年度までは増加傾向にあったが、その後減少し、政令指定都市に移行した平成19年度（259.7万㎡）と比べると令和2年度末は微減
- ・行政財産は、前年と比較すると、遠州浜団地の解体による減があるものの、市民音楽ホールの新築などにより、約0.4万㎡の増
- ・普通財産は、前年と比較すると、旧カモシカ観察舎の解体などにより、約0.1万㎡の減

①保有状況の推移



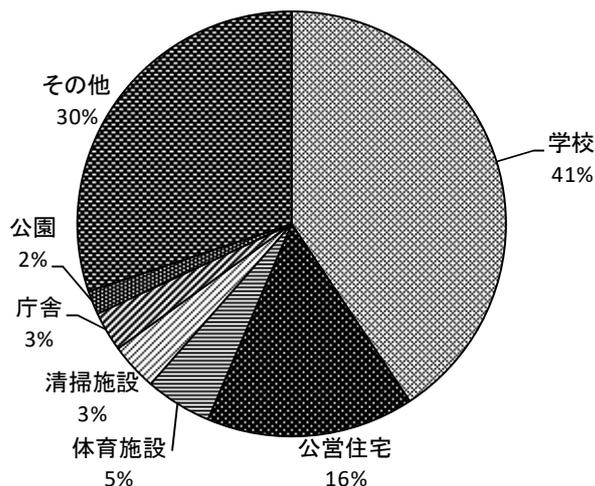
区分		H19年度末 現在高	H23年度末 現在高	H27年度末 現在高	H30年度末 現在高	R1年度末 現在高A	R2年度末 現在高B	増減 (B-A)
行政財産	庁舎	9.9	11.0	7.6	7.4	7.3	7.3	0.0
	消防施設	4.0	4.3	4.4	4.4	4.4	4.4	0.0
	その他公用施設	15.7	15.6	14.2	13.7	13.3	13.2	△ 0.1
	小計	29.6	30.9	26.2	25.5	25.0	25.0	0.0
	学校	105.6	102.1	99.1	98.4	98.6	98.6	0.0
	公営住宅	39.5	39.6	39.5	38.3	38.3	38.0	△ 0.3
	公園	3.3	3.4	4.5	4.4	4.4	4.4	0.0
	その他公共施設	72.3	75.9	75.7	75.5	75.6	76.3	0.7
	小計	220.7	221.0	218.8	216.5	216.9	217.3	0.4
	山林	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
行政財産計	250.4	251.9	245.0	242.1	241.9	242.3	0.4	
普通財産	小型自動車競走場	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	0.0
	職員宿舎	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0
	その他	6.3	8.0	12.3	12.4	12.3	12.2	△ 0.1
	普通財産計	9.3	10.6	14.9	15.0	14.9	14.8	△ 0.1
合計	259.7	262.5	259.9	257.0	256.8	257.1	0.3	

※企業会計を除く

※表示単位未満を四捨五入しているため計と一致しない場合がある

②用途別保有状況(行政財産)

施設名	面積(万㎡)
学校	98.6
公営住宅	38.0
体育施設	12.2
清掃施設	8.7
庁舎	7.3
公園	4.4
その他	73.1
計	242.3



- ・学校が 98.6 万㎡と最も多く、次いで公営住宅の 38.0 万㎡
- ・学校と公営住宅を合わせると、全体の約 57%を占める

③政令指定都市との比較

都市名	人口 (人)	行政財産全体										普通財産		標準財政規模 (千円)	計	
		行政施設		学校		公営住宅		その他		延床面積 (万㎡)	1人当り 床面積 (㎡)	延床面積 (万㎡)	1人当り 床面積 (㎡)			
札幌市	1,952,356	566	2.90	43	0.22	239	1.23	194	0.99	90	0.46	15	0.08	516,149,477	581	2.98
仙台市	1,082,159	349	3.23	36	0.34	140	1.29	78	0.72	95	0.87	7	0.07	276,061,307	357	3.29
さいたま市	1,263,979	262	2.07	32	0.26	143	1.13	15	0.12	71	0.56	9	0.07	301,289,416	271	2.15
千葉市	971,882	253	2.61	26	0.27	118	1.21	39	0.40	71	0.73	10	0.10	247,106,654	263	2.71
横浜市	3,724,844	822	2.21	95	0.26	362	0.97	183	0.49	182	0.49	72	0.19	944,806,570	894	2.40
川崎市	1,475,213	373	2.53	34	0.23	140	0.95	113	0.77	86	0.58	3	0.02	374,180,277	376	2.55
相模原市	720,780	165	2.29	22	0.30	78	1.08	18	0.25	47	0.65	3	0.05	172,010,103	169	2.34
新潟市	810,157	272	3.36	37	0.46	113	1.40	40	0.49	82	1.01	6	0.07	229,508,356	278	3.43
静岡市	704,989	220	3.13	24	0.34	87	1.24	44	0.62	65	0.93	6	0.08	187,789,105	226	3.20
浜松市	797,980	242	3.04	25	0.31	93	1.17	38	0.48	86	1.08	15	0.19	216,033,868	257	3.22
名古屋市	2,295,638	1004	4.37	72	0.31	261	1.14	478	2.08	192	0.84	12	0.05	646,827,243	1,015	4.42
京都市	1,475,183	481	3.26	52	0.35	171	1.16	160	1.08	99	0.67	14	0.10	402,017,103	495	3.36
大阪市	2,691,185	1237	4.60	67	0.25	320	1.19	726	2.70	123	0.46	101	0.38	851,840,443	1,339	4.97
堺市	839,310	213	2.54	19	0.22	104	1.24	44	0.53	46	0.55	6	0.07	221,268,938	219	2.61
神戸市	1,537,272	669	4.35	36	0.24	164	1.07	311	2.02	158	1.03	44	0.29	439,969,175	714	4.64
岡山市	719,474	202	2.81	22	0.31	90	1.25	33	0.46	57	0.80	5	0.07	196,182,140	207	2.88
広島市	1,194,034	387	3.24	39	0.32	138	1.15	101	0.84	110	0.92	19	0.16	328,072,264	406	3.40
北九州市	961,286	469	4.87	36	0.37	129	1.34	203	2.11	101	1.05	15	0.16	279,340,536	484	5.04
福岡市	1,538,681	546	3.55	24	0.15	162	1.05	231	1.50	129	0.84	7	0.04	421,511,166	553	3.59
熊本市	740,822	246	3.32	25	0.33	89	1.21	92	1.24	40	0.54	5	0.06	192,806,403	250	3.38
平均	1,374,861	449	3.21	38	0.29	157	1.17	157	0.99	97	0.75	19	0.11	372,238,527	468	3.33

※浜松市の延床面積は令和3年3月31日現在

※浜松市以外の延床面積は令和元年度総務省市町村公共施設状況調査による

※人口は平成27年国勢調査による

※行政施設は、本庁舎、区役所、消防施設、清掃施設など

※学校は、小学校、中学校、高等学校のみ(②の学校から幼稚園及び看護専門学校を除いたもの)

※その他は、集会所、スポーツ施設、産業振興施設など

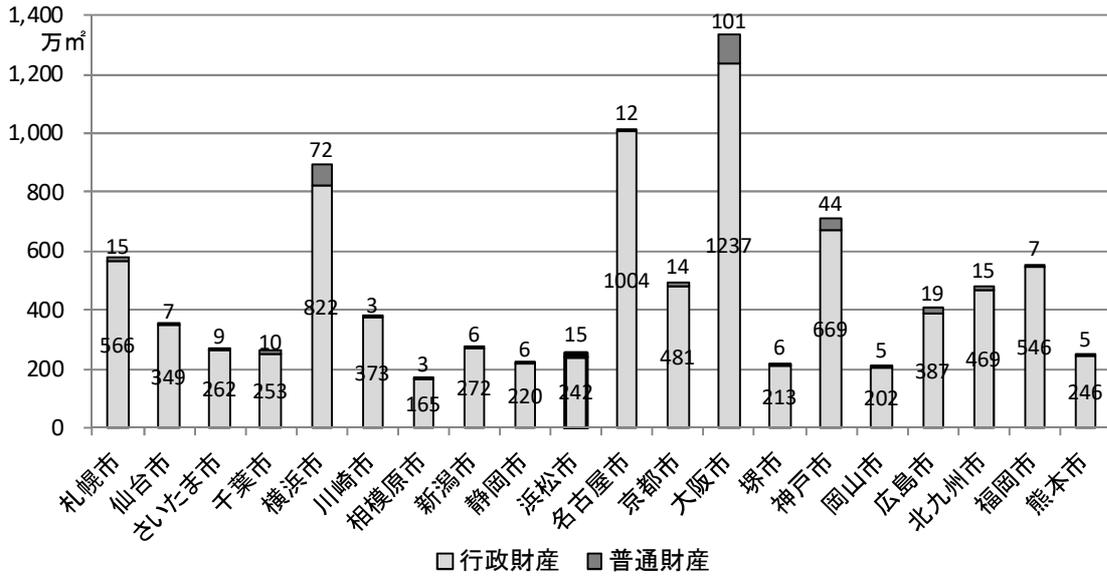
※浜松市の標準財政規模は令和2年度

※浜松市以外の標準財政規模は令和元年度市町村決算カードによる

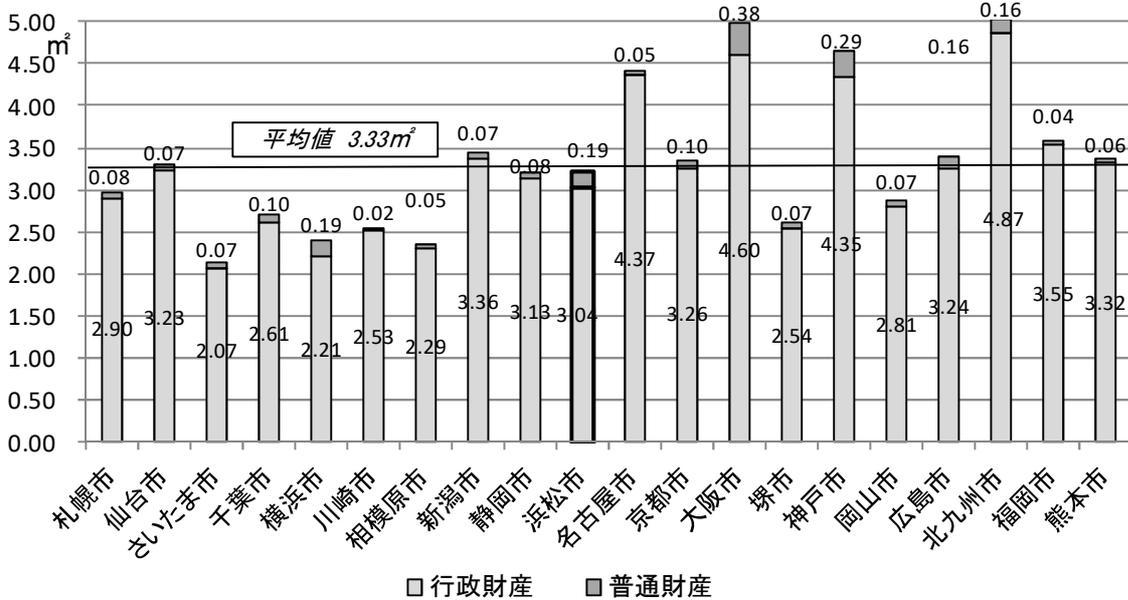
※標準財政規模…地方公共団体の一般財源の標準規模を示したもので、標準税収入額等、普通交付税、臨時財政対策債発行可能額の合計額

※表示単位未満を四捨五入しているため計と一致しない場合がある

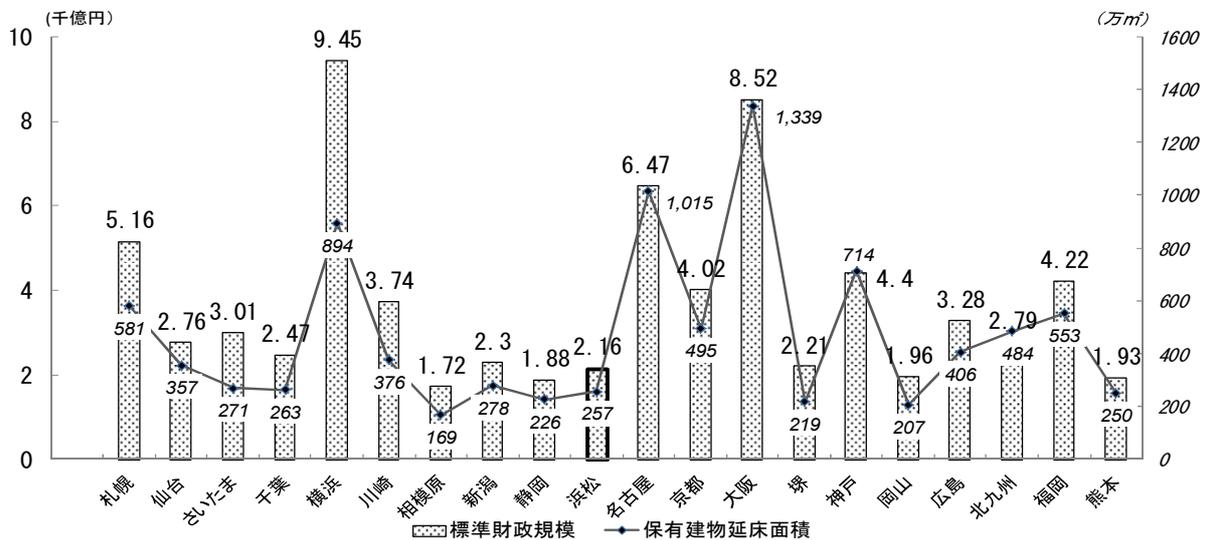
ア 延床面積



イ 人口一人当たりの保有床面積



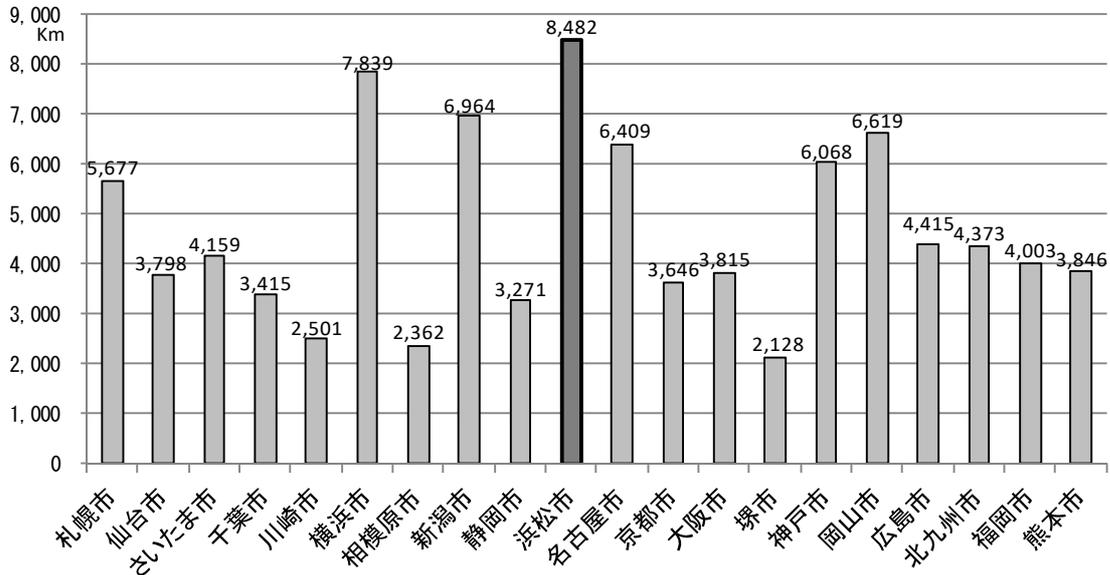
ウ 標準財政規模と保有財産建物延床面積状況 (政令指定都市比較)



【参考】道路・橋りょうの比較

1 道路（補助国道・県道・市道）

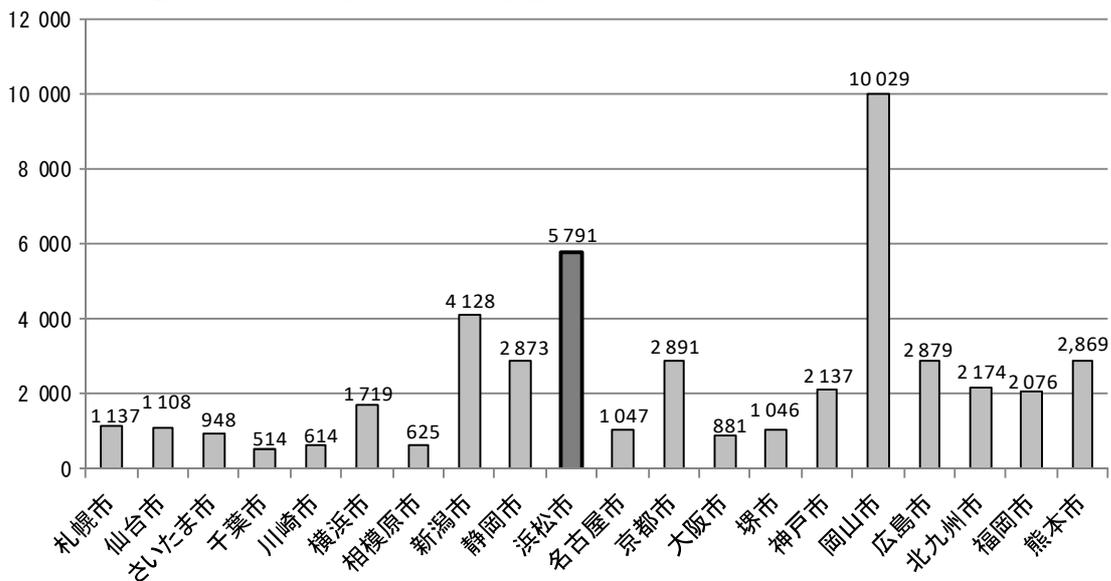
政令指定都市との比較（道路延長）



※「大都市比較統計年表」による（平成 31 年 4 月 1 日現在）

2 橋りょう（補助国道・県道・市道）

政令指定都市との比較（橋りょう数）

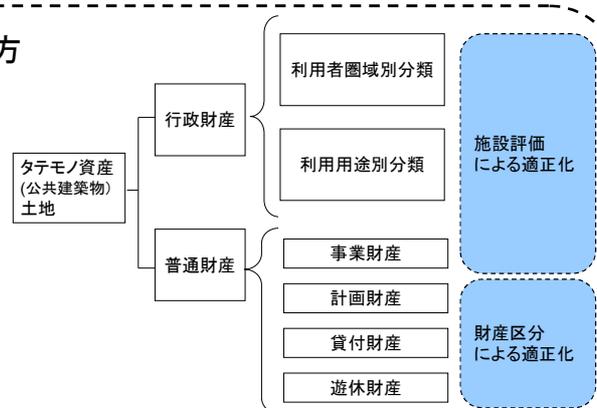


※「大都市比較統計年表」による（平成 31 年 4 月 1 日現在）

Ⅲ 資産経営の取組み

タテモノ資産、土地の分類と適正化の考え方

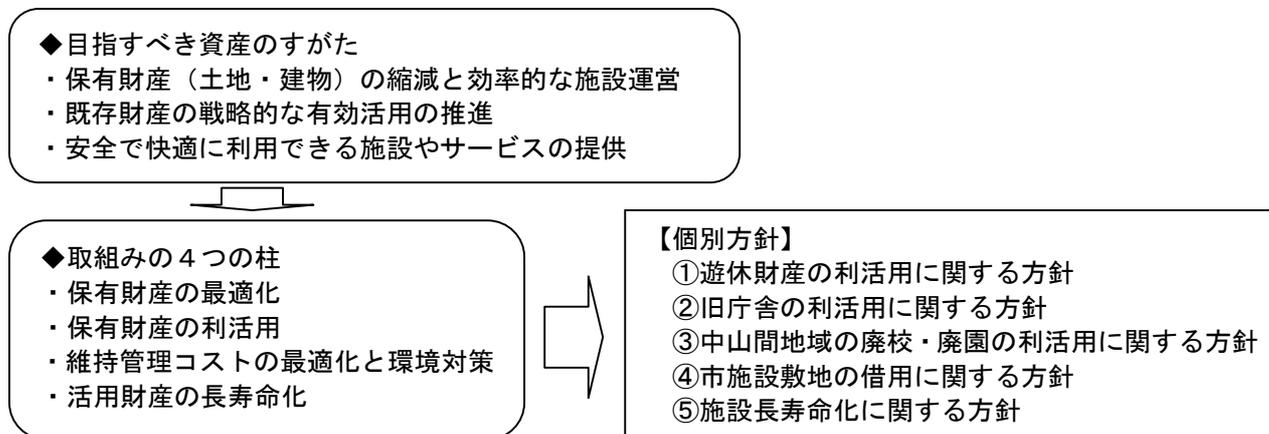
タテモノ資産と土地は、地方自治法では行政財産と普通財産に大きく区分されます。資産経営を推進するためには、この区分だけでは不十分であり、利用用途、利用者圏域などを基準として資産区分を細分化し、それぞれの区分に応じた最適管理、活用、評価を行います。



1 資産経営の取組み

(1) 浜松市資産経営推進方針（平成 27 年度までの取組み）

平成 21 年度に、保有する財産の見直しや処分・活用、運営管理などに関するすべてを資産経営と位置づけ、「浜松市資産経営推進方針」を公表しました。



①公共施設再編に向けた取組み

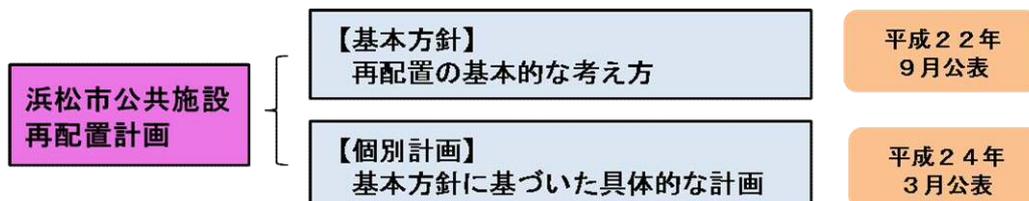
ア 施設評価の実施（第 1 期施設評価・第 2 期施設評価）

「浜松市資産経営推進方針」に基づき、データの一元化をした 2,001 施設について、施設の課題や継続性等について整理しました。平成 21 年度から平成 23 年度にかけて、第 1 期施設評価（公民館や博物館、ホールなど 736 施設）及び第 2 期施設評価（小中学校・幼稚園、市営住宅など 1,265 施設）を実施しました。

イ 公共施設再配置計画基本方針

現状及び今後の公共施設が抱える様々な課題や取り巻く環境に柔軟に対応するため、主に平成 21 年度に実施した第 1 期施設評価で「継続」と判断した施設を中心に公共施設再配置に着手しました。

平成 22 年 9 月に、「浜松市公共施設再配置計画基本方針」を定め、この方針を基に、多種多様な地域性を考慮しながら、横断的・長期的な視野に立った施設の再配置を検討し、平成 22 年度から平成 23 年度にかけて個別計画を作成しました。



ウ 施設の削減実績

平成 27 年度までの施設の削減数は 439 施設、延床面積では約 22 万 m²の削減、年間の維持管理経費にして約 5 億円の削減、財政効果額（仮に施設を存続した場合に今後 50 年間に必要と見込まれる改修・更新経費）は、約 1,100 億円と見込まれています。

(2) 浜松市公共施設等総合管理計画（計画期間 平成 27 年度～令和 6 年度）

①基本的事項

本市では、前述のとおりタテモノ資産（公共建築物）の見直しや維持管理コストの適正化、長寿命化など様々な取組みを行ってきました。

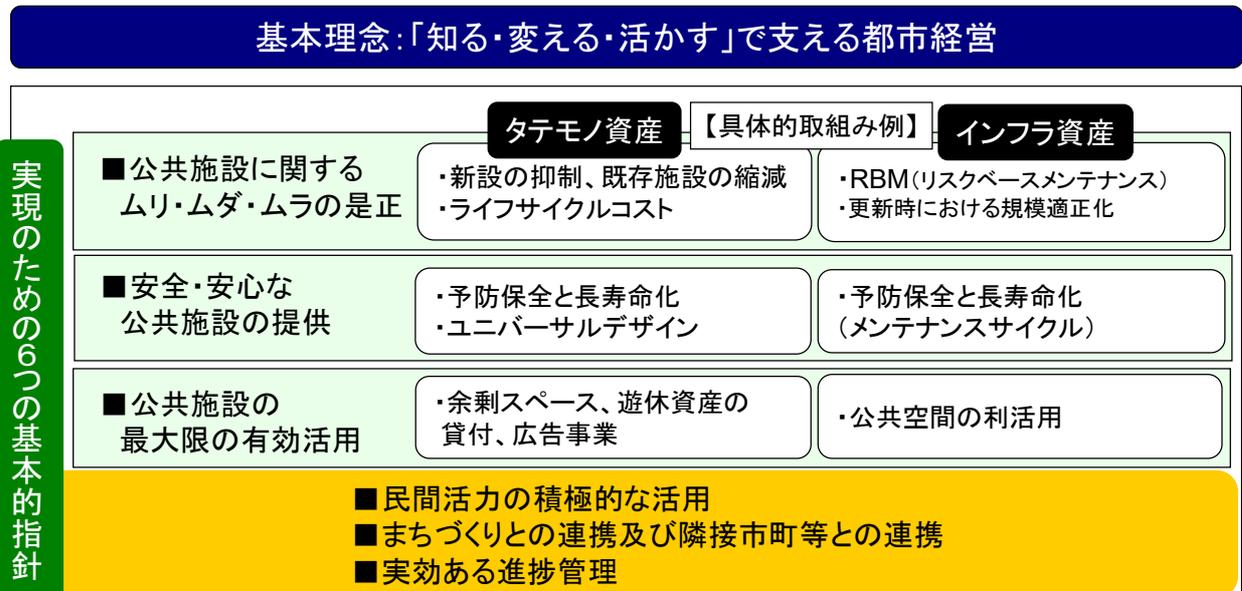
しかし、人口減少に起因する資産の遊休化、稼働率の低下、税収の減少の懸念と老朽化が進む資産の維持管理、改修・更新経費の増大、更には近年の本市における投資実績を踏まえると、これまでの取組みはまだ充分とは言えず、すべての資産を従来どおりの形態で将来にわたって維持管理していくことは不可能な状況と考えられます。

このため、市が保有するすべての資産を対象に、資産の見直しや活用、運営管理、処分などに関するプロセス全般を資産経営と位置づけ、平成 27 年度以降における資産経営を長期的かつ着実に推進するための羅針盤として、平成 28 年 3 月に「浜松市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

令和 2 年度に、計画期間の中間年を経過し、個別施設計画の策定が進んでいることや、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂」により、計画の不断の見直し・充実等が求められていることから本計画の見直しを行いました。

②これからの資産経営の基本的な考え方

公共施設の運営を通じた安全・安心で質の高い市民サービスの提供と持続可能な行財政運営を両立するため、従来の考え方にとらわれることなく、各々の資産の必要性や目的を明確にしたうえで創意工夫により資産を最大限に活かす必要があります。



③タテモノ資産に関する具体的な取組み

ア 見直しの考え方

- ・タテモノ資産を通じて提供している行政サービスの性質と行政サービスを楽しんでいる利用者の圏域（①広域施設 ②市域施設 ③地域施設 ④生活圏域施設など）の2つの視点で検討

イ 今後の方向性

- ・施設の利用用途別 23 分類ごとに今後の方向性を整理
（例：①庁舎等 ②職員住宅等 ③集会施設 ④文化・観光施設 ⑤スポーツ施設 ⑥図書館など）

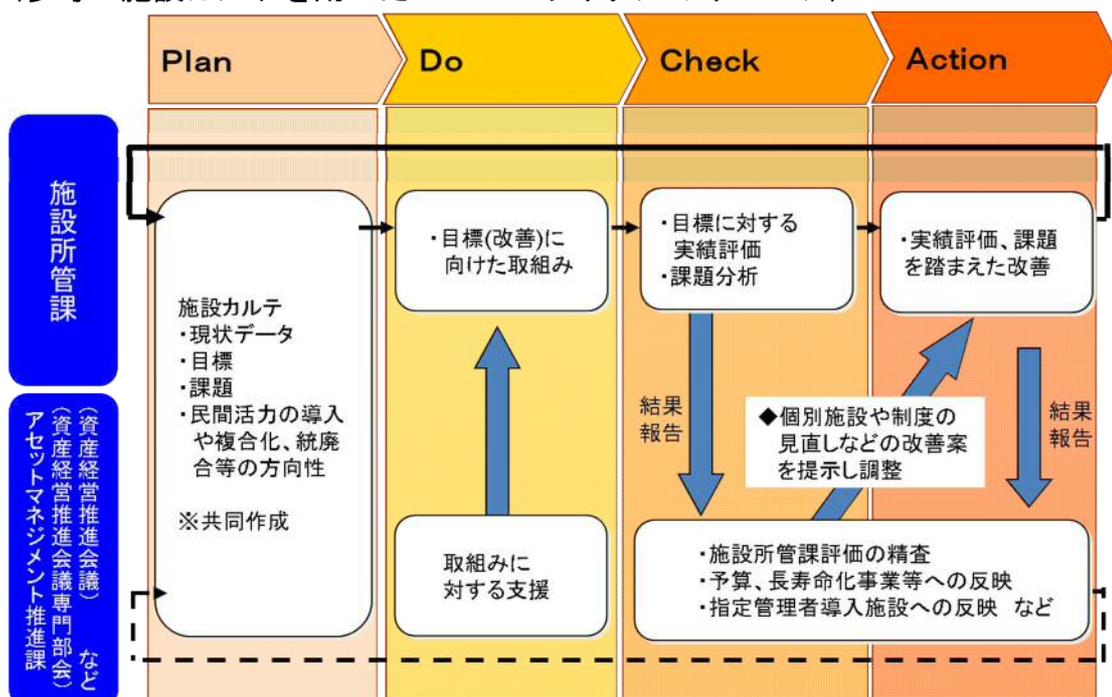
ウ マネジメントの手法

すべてのタテモノ資産について、建築データ、利用率、維持管理コストなどの現況に加え、施設運営上の目標指標、本計画で示した各種の見直しの考え方をまとめた「施設カルテ」を作成します。「施設カルテ」を施設所管課及びアセットマネジメント推進課を主とする関係課が共有し、短期的な維持管理などの適正化や中長期的な総量縮減、民間活力の活用などの視点を持ちつつ、毎年度PDCAサイクルを実行します。

エ 個別施設計画

保有する全てのタテモノ資産を更新するのは、資産経営の視点からも財政負担の観点からも非効率的です。今後は、施設の配置等を踏まえつつ、統廃合・複合化などを検討し、「施設カルテ」へ反映することで個別施設計画とします。

（参考：施設カルテを用いたPDCAサイクルのイメージ）



④インフラ資産に関する具体的な取組み

ア 見直しの考え方

- ・インフラ資産を通じて提供している行政サービスの性質を踏まえて検討
(①廃止 ②民間移管 ③分散処理 ④間引き ⑤RBM)

イ 今後の方向性

- ・資産の利用用途別5分類ごとに今後の方向性を整理
(①道路 ②橋りょう ③ポンプ・排水機場 ④上水・簡易水道 ⑤下水道・農業集落排水)

ウ マネジメントの手法

大きくはRBM（リスクベースメンテナンス）の考え方により、各分野においてレベル区分別に管理手法や水準を定め、予防保全の対象を明確にした上で、長寿命化計画（個別計画）を作成します。

そして、メンテナンスサイクル（点検⇒診断⇒措置⇒記録）の実施と計画へのフィードバックにより、実態に即した予防保全を進め、インフラ資産の長期にわたる安全性と効率性の確保を目指します。

※RBM（リスクベースメンテナンス）とは

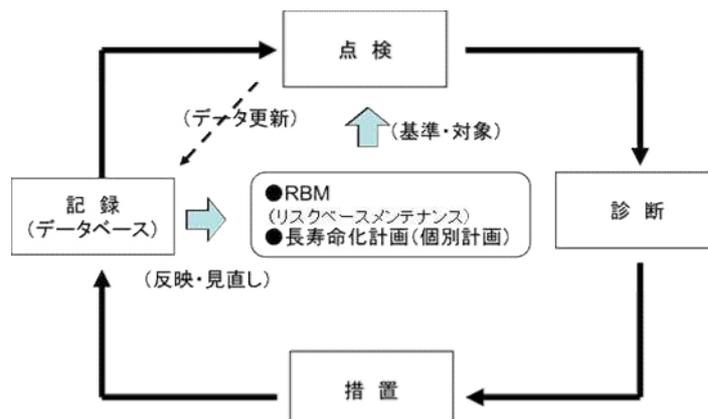
RBMは、破損や事故の起きやすさ、当該事故が市民生活に及ぼす影響の大きさ、改修・更新経費の規模などのリスクを基準に、各インフラ資産を分類し、各々の管理水準、耐用年数、保全手法などにより、維持管理、改修・更新を実施する手法です。

すべてのインフラ資産を、一律の基準で管理する従来手法とは異なり、この手法は、リスクの大きいところへの重点投資とムダの削減の両立による効率的で効果的な維持管理や長寿命化が期待できます。

※RBM基準のイメージ

区分	内容	維持管理水準、耐用年数	管理目標
A	破損や事故が生じた場合、市民生活に多大な影響が生じ、当該インフラの改修・更新経費が膨大となるもの	基準どおり	予防保全
B	破損や事故が生じた場合、市民生活への影響、当該インフラの改修・更新経費が相応となるもの	見直し・延長	予防保全、又は事後保全
C	A・B以外のもの	見直し・延長	事後保全

(参考：メンテナンスサイクルによるマネジメントのイメージ)



2 保有資産の改修・更新経費及び充足率

(1) 資産の状況

①タテモノ資産

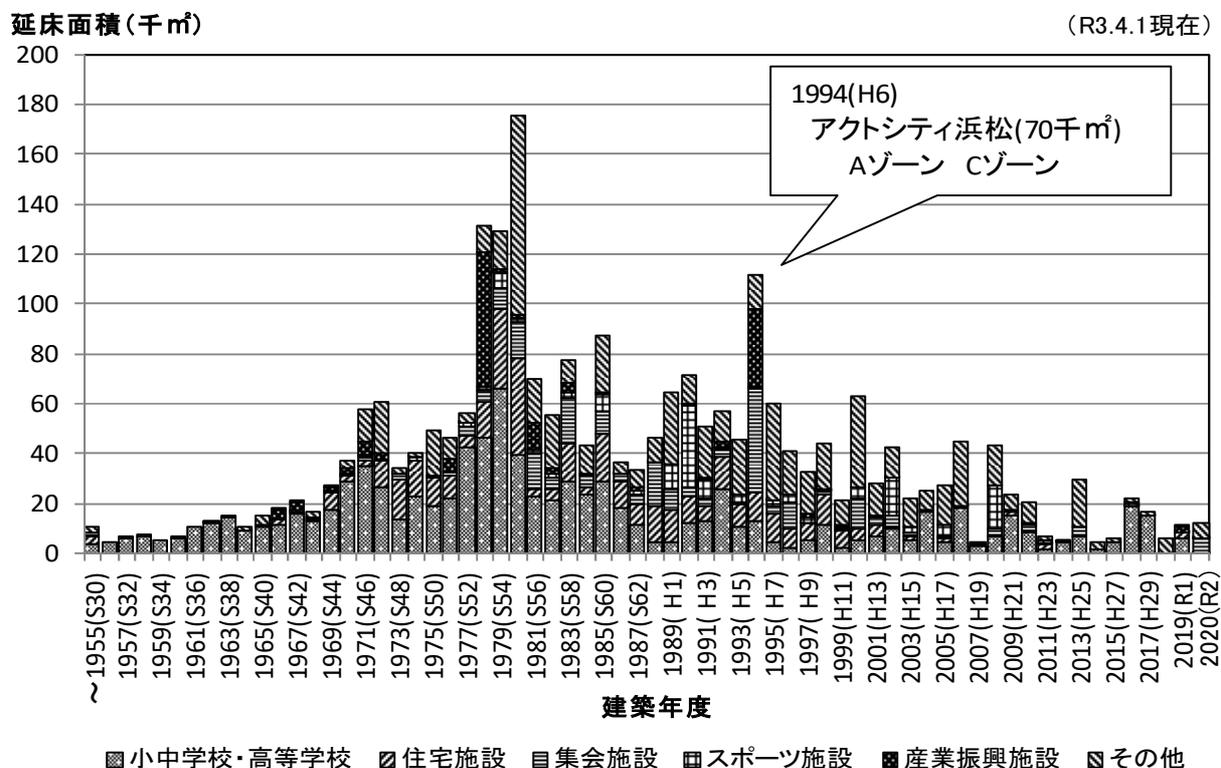
分類	R3.4.1現在 (A)		R2.4.1現在 (B)		増減 (A-B)	
	施設数	延床面積 (万㎡)	施設数	延床面積 (万㎡)	施設数	延床面積 (万㎡)
小中学校・高等学校	142	92.7	142	92.7	0	0.0
住宅施設	84	38.0	86	38.3	△ 2	△ 0.3
集会施設	100	22.7	99	22.1	1	0.6
スポーツ施設	45	13.9	45	13.9	0	0.0
産業振興施設	7	14.2	7	14.2	0	0.0
その他	841	69.7	841	69.3	0	0.4
合計	1,219	251.2	1,220	250.5	△ 1	0.7

※浜松市公共施設等総合管理計画の対象資産のため、公有財産台帳面積とは一致しない

※数値は、単位未満で四捨五入しているため、合計数値と一致しない場合がある

- ・遠州浜団地の一部建物解体及び篠原団地、西四村団地等の用途廃止による減があるものの、浜松医療センター立体駐車場棟や市民音楽ホール等の新築により、延床面積は約 0.7 万㎡の増

建築年度別保有状況



- ・都市化の進展や人口の増加に伴い 1970、80 年代の 20 年間で約 133 万㎡、全体の約 53%を建設
- ・今後、老朽化に対する対応や改修・更新時期の一時期への集中が懸念される

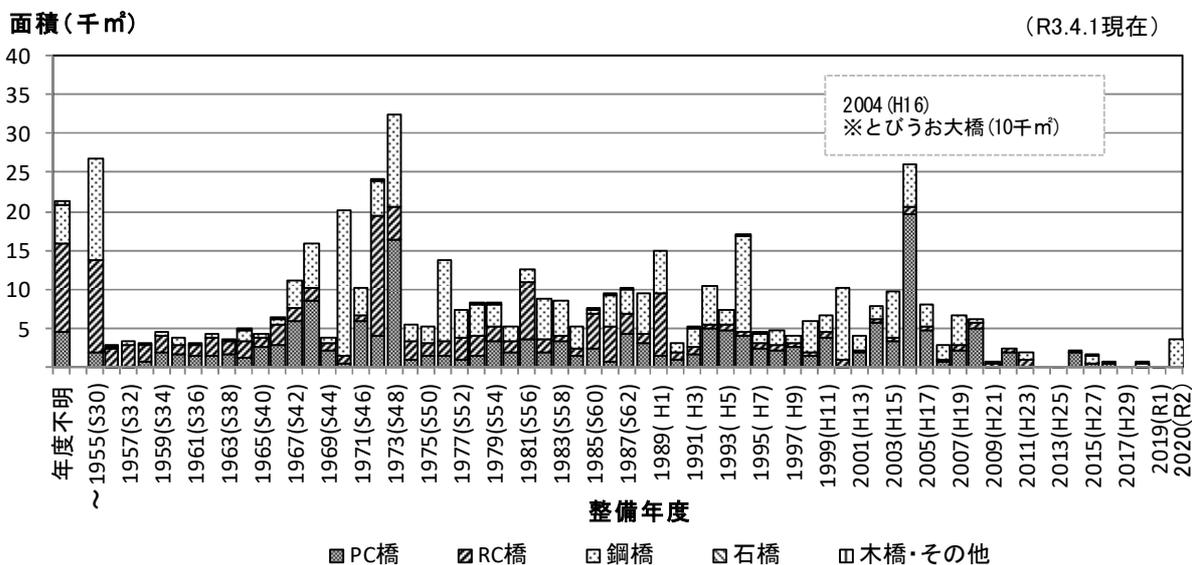
②インフラ資産

分類	内 容	R3.4.1現在 (A)	R2.4.1現在 (B)	増減 (A-B)
道路	補助国道、県道、市道	8,502 km	8,489 km	13 km
	農道、林道	558 km	559 km	△ 1 km
橋りょう	補助国道、県道、市道	519 千㎡	514 千㎡	5 千㎡
	農道、林道	19 千㎡	19 千㎡	0 千㎡
ポンプ・排水 機場	建物 施設数	40 施設	40 施設	0 施設
	延床面積	6,290 ㎡	6,290 ㎡	0 ㎡
上水道	建物 施設数	44 施設	44 施設	0 施設
	延床面積	19,910 ㎡	19,910 ㎡	0 ㎡
	管	5,516 km	5,193 km	323 km
下水道	建物 施設数	34 施設	34 施設	0 施設
	延床面積	159,639 ㎡	159,639 ㎡	0 ㎡
	管	3,611 km	3,601 km	10 km
農業集落排水	建物 施設数	4 施設	4 施設	0 施設
	延床面積	723 ㎡	723 ㎡	0 ㎡
	管	42 km	42 km	0 km

※浜松市公共施設等総合管理計画の対象資産のため、公有財産台帳面積とは一致しない

- ・ 計画的な整備により、道路、上水道管、下水道管は増加

整備年度別保有状況（橋りょう）



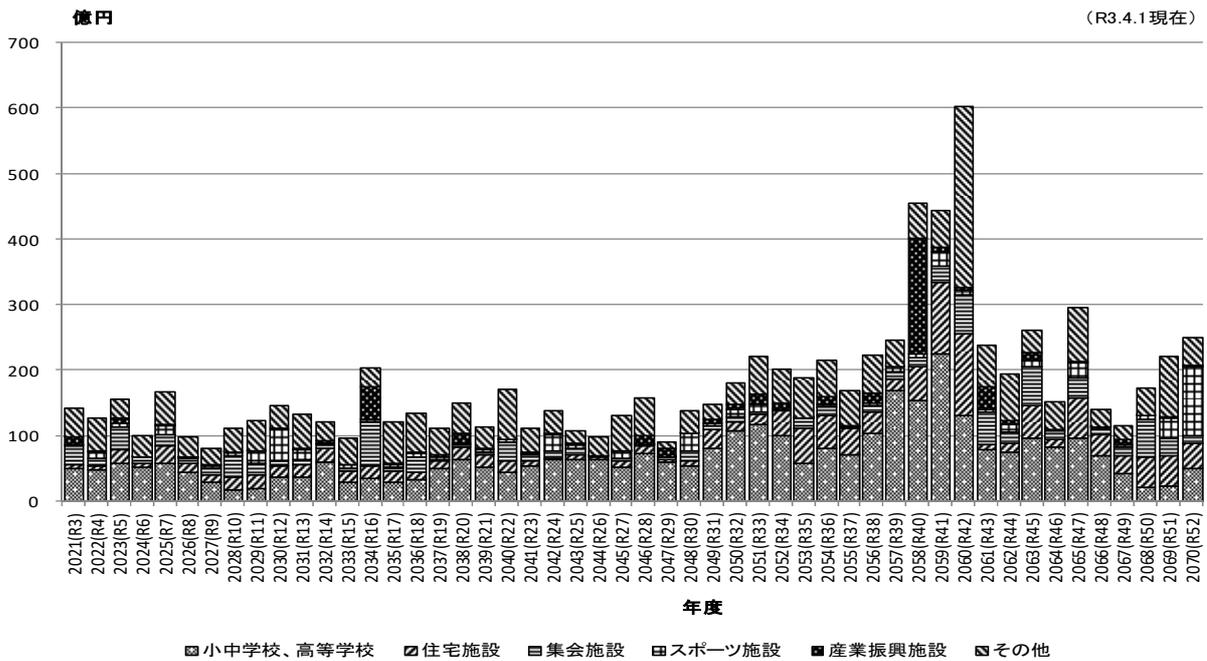
- ・ 橋りょうは、都市化の進展に伴い整備が進められた
- ・ 老朽化への対応などが必要となっており、将来の財政需要の抑制、縮減が大きな課題

(2) 改修・更新経費の試算

①タテモノ資産に係る試算結果（長寿命化後）

- ・改修・更新経費は、今後50年間で9,004億円、1年当たり180億円と試算
- ・令和40年ごろ建替による財政需要が大きく増え、年間400億円以上が必要と試算

ア 用途別試算値



イ 用途別試算値と構成比

(令和3年4月1日現在)

分類	50年間総額 (億円)	構成比	内容
小中学校・高等学校	3,467	38.5%	小中学校、高等学校
住宅施設	1,281	14.2%	公営住宅など
集会施設	837	9.3%	ホール、第2種協働センター、集会所など
スポーツ施設	502	5.6%	グラウンド(器具庫)、水泳場、体育館、武道館など
産業振興施設	460	5.1%	イベントホール、卸売市場など
その他	2,457	27.3%	庁舎、図書館、消防施設など
合計	9,004		

※数値は、単位未満で四捨五入しているため、合計数値と一致しない場合がある

※試算の考え方

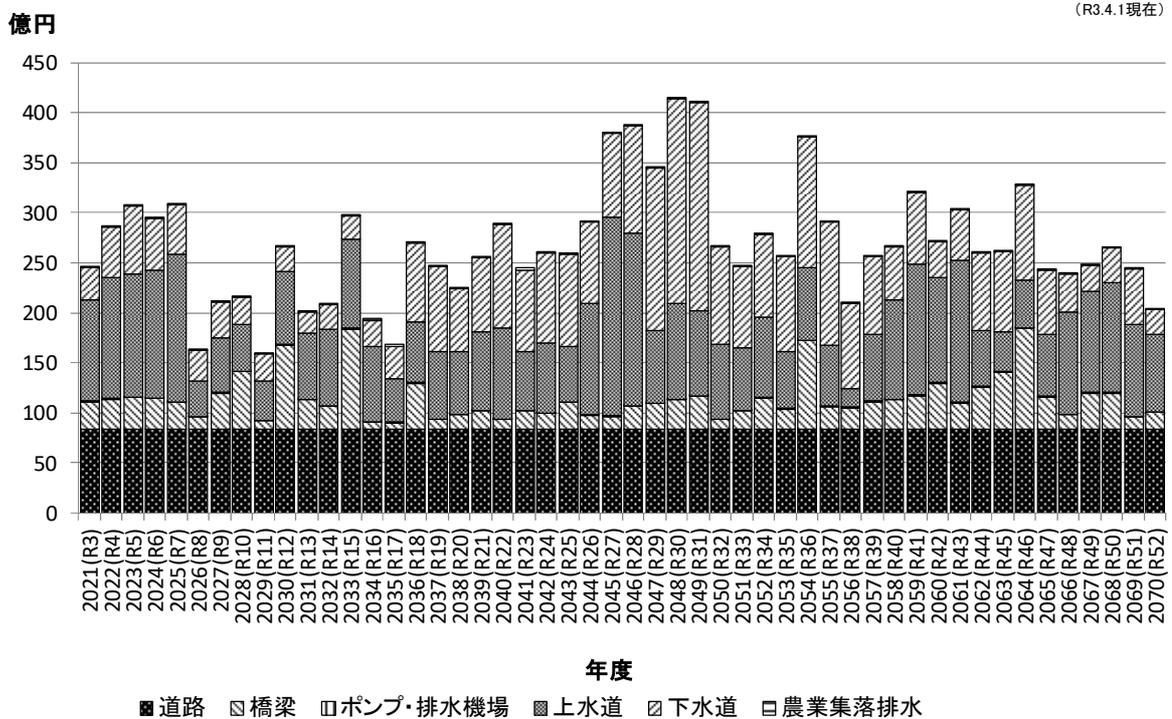
総務省ホームページで公開されている更新費用推計ソフトを参考に、本市独自の考え方により集計

- ・改修・建替単価＝実績に基づき単価を設定
- ・小規模改修＝20年、60年
- ・大規模改修＝40年
- ・建替＝80年

②インフラ資産に係る試算結果（RBM後）

- ・改修・更新経費は、今後50年間で1兆3,512億円、1年当たり270億円と試算

ア 用途別年度別試算値



イ 用途別試算値と構成比

(令和3年4月1日現在)

分類	50年間総額 (億円)	構成比
道路	4,209	31.2%
橋りょう	1,539	11.4%
ポンプ・排水機場	28	0.2%
上水道	4,161	30.8%
下水道	3,516	26.0%
農業集落排水	58	0.4%
合計	13,512	

※数値は、単位未満で四捨五入しているため、合計数値と一致しない場合がある

③改修・更新に係る市投資実績

- ・既存資産の改修・更新に充てた額（平成28年度から令和2年度の平均）は、タテモノ資産が1年当たり148億円、インフラ資産が1年当たり258億円

(単位：億円)

区分	H28	H29	H30	R1	R2	平均値
タテモノ資産	156	134	105	175	169	148
インフラ資産	232	226	237	279	318	258
合計	388	360	342	454	487	406

(3) 浜松市公共施設等総合管理計画の目標指標と実績

① 目指すべき資産経営のすがた

「浜松市公共施設等総合管理計画」において、“目指すべき資産経営のすがた”を次のとおり定義しています。

持続可能な資産経営 = 保有資産にかかる将来の改修・更新経費試算値と 改修・更新の投資実績額との均衡
$\text{充足率} = \frac{\text{改修・更新の投資実績額（1年当たり）}}{\text{将来の改修・更新経費試算値（1年当たり）}} = 100\%$

② 令和2年度の充足率

ア タテモノ資産

$$\text{充足率} = \frac{\text{改修・更新の投資実績額（1年当たり）}}{\text{将来の改修・更新経費試算値（1年当たり）}} = \frac{148 \text{ 億円}}{180 \text{ 億円}} = 82.2\%$$

イ インフラ資産

$$\text{充足率} = \frac{\text{改修・更新の投資実績額（1年当たり）}}{\text{将来の改修・更新経費試算値（1年当たり）}} = \frac{258 \text{ 億円}}{270 \text{ 億円}} = 95.6\%$$

③ 計画値と実績値（「計画値」は浜松市行政経営計画で設定をしているもの）

※令和3年4月公共施設等総合管理計画改訂時にインフラ資産の計画値修正

ア タテモノ資産の充足率（策定時64.1%）

【長寿命化後】

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	目標指標 (R6)
計画値	計画策定	65%	66%	68%	70%	72.0%	80%
実績値	計画策定	61.2%	68.3%	68.1%	75.6%	82.2%	—

イ インフラ資産の充足率（策定時52.7%）

【RBM（リスクベースメンテナンス）の採用後】

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	目標指標 (R6)
計画値	計画策定	54%	56%	58%	60%	85.0%	90%
実績値	計画策定	60.5%	70.7%	75.7%	84.1%	95.6%	—

- ・令和2年度の充足率は、タテモノ資産、インフラ資産ともに計画値を上回る
- ・今後もこれまでと同規模の投資実績が続くと仮定した場合、タテモノ資産はさらなる延床面積の縮減、インフラ資産は引き続きRBMの考え方に基づく計画的な保全が必要

3 施設長寿命化

本市では、「浜松市公共施設等総合管理計画」に基づき、保有する公共建築物（＝タテモノ資産）の改修を計画的に実施することで、建築物の長寿命化を図り、長期的な財政負担の軽減・平準化と市民への安全で快適な建築物の提供を目的とし、平成 29 年 9 月に「浜松市公共建築物長寿命化指針」を策定しました。

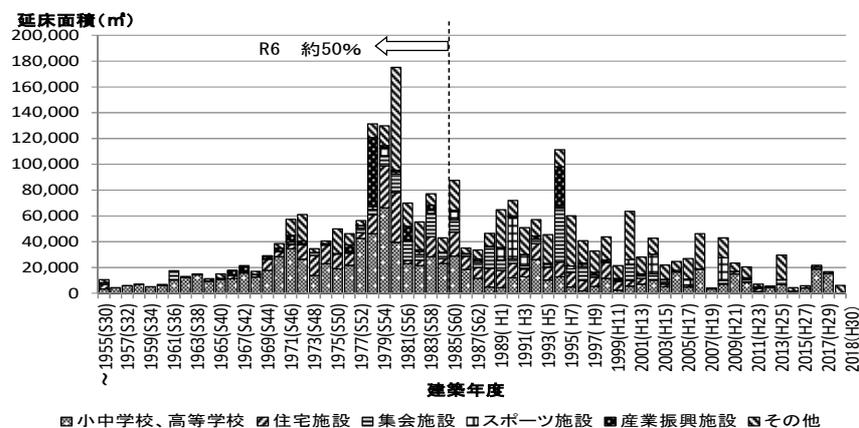
同時に、平成 24 年 3 月に策定された「浜松市公共建築物長寿命化計画」を見直し、「浜松市公共建築物長寿命化計画（一般施設）」、令和 2 年 3 月に「浜松市学校施設長寿命化計画」、令和 3 年 3 月に「浜松市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

（1）背景と課題

本市では、人口増加や高度経済成長、平成 17 年 7 月の 12 市町村合併等の社会的・経済的な変化により多くの建築物を所有しています。

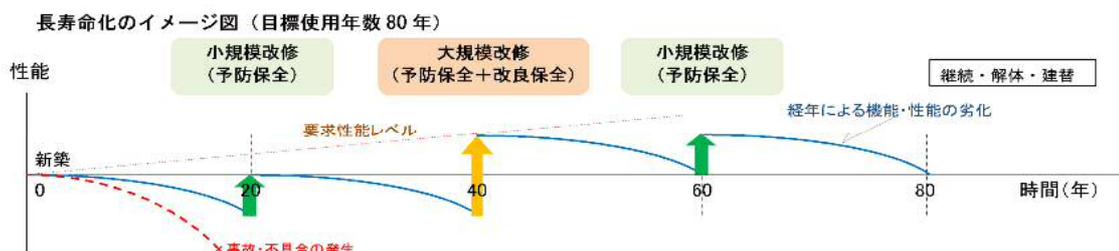
このうち、一般的に老朽化の目安と謂われる築 40 年を経過している建築物（「浜松市公共施設等総合管理計画」のタテモノ資産）の割合が、「浜松市公共施設等総合管理計画」の最終年の令和 6 年には約 50%に達します。

既に老朽化の問題が顕在化しており、今後についても改修・更新時期の集中による財政負担の増等が懸念されます。



（2）基本方針

- ・建築物の目標使用年数(80年)を設定し、中長期的な視点から計画的な改修を実施
- ・建築物に不都合が生じた後に改修を行う「事後保全」から異常の兆候を事前に把握・予測して計画的に改修を行う「予防保全」への転換を図る
- ・今後、全庁的に一時期への集中が懸念される改修経費の軽減と平準化を図る



(3) 長寿命化の推進に向けた取組み

予防保全の改修には、建築後概ね 20 年、60 年を目途に実施する小規模改修と、概ね 40 年を目途に実施する大規模改修に分類できます。

予防保全の実施には、小規模改修、大規模改修ごとに改修対象部位を分け計画的に進める必要があります。

工事内容	保全分類	考え方
小規模改修	予防保全	<ul style="list-style-type: none"> 概ね 20 年を目途に改修又は更新 部位の更新周期を目途に改修又は更新 建築物の寿命や機能維持に大きく影響する部位を優先的に改修又は更新
大規模改修		<ul style="list-style-type: none"> 概ね 40 年を目途に改修又は更新 長寿命化のため建築物が存続する全期間において一回実施 劣化した機能や性能を新築時レベルまで回復
	改良保全	<p>時代や環境等の変化にともなう施設の陳腐化やニーズの変化に対応するために、機能や性能レベルの向上の改修を行う。 (施設所管課と資産経営部門、公共建築部門で計画を検討) 【例】 用途変更、機能向上多機能化、既存不適格の改修 等</p>

(4) 公共施設長寿命化推進事業

①これまでの取組み (H23～H29)

- 平成 24 年 3 月に策定された「浜松市公共建築物長寿命化計画」に基づき、屋根、外壁の改修工事及び空調設備の更新工事を実施

期間	事業費 (単位：百万円)	施工数 (施設)		
		屋根	外壁	空調設備
H23～H29	6,076	181	116	61

②現在の取組み (H30～)

ア 小規模改修

- 建物の寿命や機能維持に大きく影響する部位 (屋根、外壁、受変電設備、空調熱源設備、給水ポンプ) について計画的に実施

期間	事業費 (単位：百万円)	施工数 (施設)				
		屋根	外壁	受変電設備	空調熱源	給水ポンプ設備
H30	1,205	22	26	1	4	3
R1	1,162	33	25	10	3	2
R2	608	17	18	3	1	5

イ 大規模改修

- ・ 建築後概ね 40 年を目途に、劣化した機能や性能を新築時レベルまで回復させることを目的とし、令和 2 年度までに 9 施設の大規模改修工事を実施

期間	事業費 (単位：百万円)	施工数（施設）	
		設計	工事
H30	35	9	-
R1	203	5	2
R2	874	4	7

保健施設



着手前



完成後



天竜保健福祉センター
延床面積 1,483.92 m² 1979 年竣工(築 41 年)

消防施設



着手前(食堂)



完成後(食堂)



西消防署湖東出張所
延床面積 331.7 m² 1979 年竣工(築 41 年)

保育園



着手前(保育室)



完成後(保育室)



西保育園
延床面積 603.24 m² 1978 年竣工(築 42 年)

4 タテモノ資産の維持管理経費

道路・河川などのインフラ資産を除くタテモノ資産の維持管理だけでも、年間約114億円の経費がかかっています。

すべての維持管理経費は市民の税金や利用料金などでまかなわれており、今後、施設を継続するためには、施設や行政サービスのあり方、利用料金などを踏まえた経営的視点から施設運営の見直しについて検討が必要です。

【維持管理コスト】

(単位：百万円)

項目	H30	R1	R2
維持管理業務委託料	4,509	4,748	4,993
修繕費	942	1,998	2,152
光熱水費	3,970	3,956	3,793
その他維持管理費	408	433	415
維持管理コスト計	9,828	11,136	11,354

【参考】

	H30.4.1時点	H31.4.1時点	R2.4.1時点
施設数	1,231	1,227	1,220
延床面積(万㎡)	251.3	250.8	250.5

※表示単位未満を四捨五入しているため計と一致しない場合がある

5 民間活力の積極的な活用

(1) 民間活力導入の方針

資産経営の推進に当たり、厳しい財政状況の下で持続可能な資産経営の実現に向けて、効率的な施設運営と効果的な利活用が求められています。

このため、官民連携（PPP Public Private Partnership）の考え方を取り入れ、民間活力の導入を検討する必要があります。

本市はこれまでもPFI事業や指定管理者制度の導入、個別業務委託、ESCO事業、公有財産処分に関する業務委託など、様々な形態で民間活力の導入を進めてきました。

今後は、民間活力の活用を強化し、官と民の適切な役割分担と密接な協力のもと、地方創生への寄与を視野に、地域経済や雇用を意識しつつ「民間でできることは民間で」を基本に民間活力の導入を拡大していきます。

(2) PPP/PFI手法の優先的検討

市民ニーズへの適切な対応、効率的・効果的な行政サービスの提供、民間事業者等の事業機会の創出と投資の喚起を図るため、平成29年4月に、「浜松市民間活力の導入に関する基本方針」を策定し、一定規模以上で民間の資金・ノウハウの活用が効率的・効果的な事業について、多様なPPP/PFI手法の導入を優先して検討することとしています。

◆検討の開始

各部局においては、対象事業のうち、以下に該当する場合には、PPP/PFI手法の導入を検討します。

- 新たに公共施設等の整備を行うため、基本構想や基本計画等を策定するとき
例：新設、改修等
- 公共施設等の運営の見直しを行うとき
例：公の施設…指定管理者制度非導入施設における導入の検討（毎年度）
公の施設以外…運営業務委託の見直し（包括的管理委託等）

◆対象事業について

公共施設等の更新、維持管理、運営等について、次の対象事業に該当する場合は、PPP/PFI手法の導入可能性を検討します。該当しない場合は、検討は不要とします。

- (1) 事業費の総額が10億円以上の事業
- (2) 単年度の運営費が1億円以上の事業
- (3) PPP/PFI導入により、市民サービス向上や財政効果等が想定される事業

(3) 指定管理者制度の導入状況

平成16年8月に「浜松市の公の施設における指定管理者制度の実施に関する方針」を制定し、平成18年4月から指定管理者制度を本格導入しました。

平成20年4月に「浜松市指定管理者制度の実施に関する基本指針」を、平成20年9月に通則条例として「浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例」を制定し、平成21年4月に導入・非導入の判断基準の追加など基本指針を改正しています。

区分	(施設数)				
	H28	H29	H30	R1	R2
1 制度対象施設	544	504	503	501	497
2 導入施設	266	260	258	258	261
①公募	259	254	252	252	253
②非公募	7	6	6	6	8
③公募率	97.4%	97.7%	97.7%	97.7%	96.9%
3 非導入施設	278	244	245	243	236
指定管理料 (百万円)	5,354	5,070	4,949	5,242	6,069

※各年4月1日現在

※指定管理料は決算額（浜松医療センター、浜松市リハビリテーション病院は含まない）

(4) ネーミングライツ

ネーミングライツは、市と民間事業者等との契約により、市の施設等に通称を命名する権利を取得する制度です。

本市では、平成29年12月に「浜松市ネーミングライツ導入に関するガイドライン」を策定し、導入を推進しています。

〈導入施設〉

- ・ 浜北平口スポーツ施設

契約期間 平成31年4月1日～令和6年3月31日（5年間）

- ・ はままつフラワーパークUD昇降機施設

契約期間 令和2年4月1日～令和8年3月31日（6年間）

- ・ 浜松市市民音楽ホール

契約期間 令和3年6月1日～令和8年5月31日（5年間）

- ・ 施設名称及び通称名

施設名称	通称
浜北総合体育館	サーラグリーンアリーナ
浜北平口サッカー場	サーラグリーンフィールド
浜北温水プール	サーラグリーンアクア
はままつフラワーパークUD昇降機施設	To - Flower - Hill Ride
浜松市市民音楽ホール	サーラ音楽ホール



浜北平口スポーツ施設



はままつフラワーパーク
UD昇降機施設



浜松市市民音楽ホール

(5) PFI事業の取組み事例

① 浜松市公共下水道西遠処理区

- ・平成 28 年 4 月 1 日に静岡県から浜松市へ西遠流域下水道が事業移管
- ・運営体制構築と一層の効率化を目的とし運営委託方式（コンセッション方式）を導入
- ・平成 28 年度に事業者を決定し、平成 30 年度から事業開始



西遠浄化センター
写真提供：旧静岡県下水道公社

② 新清掃工場及び新破碎処理センター

- ・老朽化した南部清掃工場及び平和破碎処理センターの代替として、天竜区に新清掃工場及び新破碎処理センターを新設
- ・PFI方式（BTO方式）を採用し、整備と運営（20年間）を一体的に行う
- ・平成 29 年度に事業者を決定
- ・令和 6 年度供用開始予定



新清掃工場及び新破碎処理センター

③ 市営住宅初生団地集約建替事業

- ・PFI方式（BT方式）による老朽化した6団地の集約建替
- ・余剰地の民間事業者への売却による民間施設の整備（住宅用途）
- ・平成 28 年度に事業者を決定
- ・令和元年度供用開始



市営住宅初生団地

④ 市立小中学校空調設備整備事業

- ・小中学校 80 校の 1,346 教室に空調設備を整備する
- ・PFI方式（BTO方式）を採用し、整備と維持管理（約 13 年間）を一体的に行う
- ・令和元年度に事業者を決定
- ・令和 2 年度供用開始



市立小中学校空調設備

6 財産の有効活用

1 行政財産の有効活用

庁舎内に民間事業者の広告を掲載するなど、財源の確保のため広告事業を実施しています。

(1) モニター広告

設置場所	設置数 (基)	R2 広告収入 (千円)
本庁舎（1階市民ロビーほか）、東区役所、西区役所、南区役所、北区役所、浜北区役所 ほか	28	3,277



本庁舎 1階エレベーター乗場



本庁舎 1階市民ロビー

(2) マット広告

設置場所	設置箇所数	R2 広告収入 (千円)
本庁舎（正面玄関、エレベーターほか）、東区役所、西区役所、南区役所、北区役所、浜北区役所	18	307



本庁舎 正面玄関



本庁舎 エレベーター内

(3) 椅子広告

設置場所	設置数 (脚)	R2 広告収入 (千円)
本庁舎（中区区民生活課ほか）、東区役所、西区役所、浜北区役所	100	880



本庁舎 中区区民生活課

(4) 自動販売機設置場所貸付

設置場所	設置数	R2 貸付料収入 (千円)
本庁舎	20	7,454
区役所ほか	115	39,350

(5) 行政財産目的外使用許可

件数 (件)	R2 徴収使用料 (千円)
1,167	187,522

2 普通財産の有効活用

遊休財産の有効活用を図るため、普通財産を、利用実態や管理実態から「事業財産」「計画財産」「貸付財産」「遊休財産」に区分し、活用手法から今後の見通しまでを一元的に把握し、行政としての有効活用や適正管理、資産活用を進めます。

また、遊休財産については、情報を公開し、財産活用のニーズを探りつつ、公有財産売却業務を継続し、売却を進めます。

(1) 遊休財産の把握

遊休財産を洗い出す目的で、平成 22 年度から普通財産（土地）の実態調査を行い、処分や貸付が可能な財産を抽出しています。

【普通財産（土地）全体の状況】

区 分	R2		R1		増 減	
	件数	面積(万㎡)	件数	面積(万㎡)	件数	面積(万㎡)
① 事業財産	300	545	304	544	▲4	1
② 計画財産	15	10	16	12	▲1	▲2
③ 貸付財産	874	167	873	152	1	15
④ 遊休財産	822	157	810	156	12	1
合計	2,011	879	2,003	865	8	14

※表示単位未満を四捨五入しているため計が合わない場合がある

※各分類の定義は次のとおり

- ① 事業財産：事業林や隣接する行政財産と一体的に使用している財産
- ② 計画財産：道路・建物整備などの事業計画で保有している財産
- ③ 貸付財産：国、県、自治会、個人等に貸付している財産
- ④ 遊休財産：上記以外の財産

(2) 遊休財産の処分

平成 22 年度から処分可能財産の洗出しを行ったことにより、平成 23 年度から以前よりも多くの物件を売却することが可能となりました。また、平成 23 年度からは民間ノウハウを活用し市有地の売却事務について包括的な委託を実施することにより、契約件数が増加し、効率的な事務の執行が可能となりました。

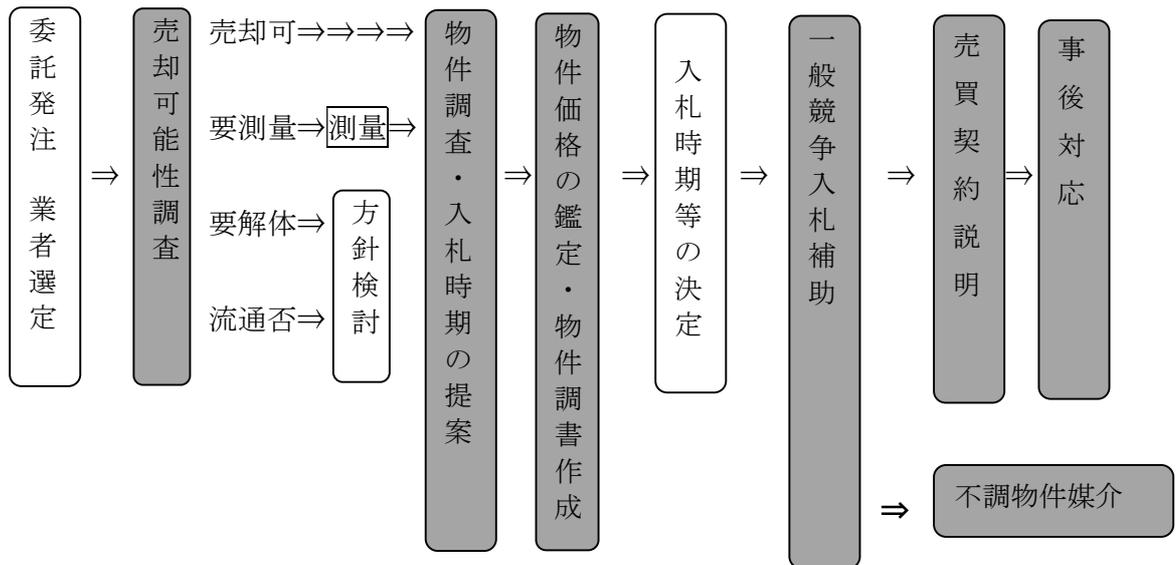
①直近 5 カ年の遊休財産の処分実績

年度	件数	面積(㎡)	契約金額(千円)
H28	59	17,318.65	331,489
H29	57	12,778.43	860,767
H30	38	10,339.98	496,230
R1	54	26,698.38	320,737
R2	51	20,220.90	715,479

②包括委託

- ・民間事業者の持つ専門的なノウハウと顧客情報を活用し、買手の裾野を広げることにより売却物件数の増加、公有財産売却の競争性を向上させることを目的として実施
- ・対象物件のうち、売却可能性調査において売却可能とされた物件について、売却準備が整った物件から順次入札を行い、不調物件については専任媒介による随時売却を実施
- ・物件が売却された場合に委託料（媒介報酬）を支払う

※包括委託の流れ（網掛け部分で事業者が関与）



(3)遊休財産の貸付

区分	土地			建物			計			
	契約件数	面積 (㎡)	R2貸付料 (千円)	契約件数	面積 (㎡)	R2貸付料 (千円)	契約件数	面積 (㎡)	R2貸付料 (千円)	
有償	国県関係	43	28,492.53	6,905	3	381.68	5,652	46	28,874.21	12,557
	自治会関係	68	27,103.60	5,286	1	36.90	37	69	27,140.50	5,323
	社会福祉団体	17	30,419.91	7,294	3	645.93	1,993	20	31,065.84	9,287
	その他団体	287	681,344.20	203,312	125	14,916.92	56,604	412	696,261.12	259,916
	個人	144	19,141.44	9,405	5	730.17	1,220	149	19,871.61	10,625
	一時使用	94	87,520.16	3,306	20	727.08	322	114	88,247.24	3,628
	小計	653	874,021.84	235,508	157	17,438.68	65,829	810	891,460.52	301,337
無償	国県関係	22	156,339.53		0	0.00		22	156,339.53	0
	自治会関係	416	173,152.22		135	25,726.99		551	198,879.21	0
	社会福祉団体	12	51,561.44		1	643.56		13	52,205.00	0
	その他団体	43	86,399.48		34	6,690.38		77	93,089.86	0
	個人	0	0.00		3	614.75		3	614.75	0
	一時使用	17	71,436.20		1	48.21		18	71,484.41	0
	小計	510	538,888.87		174	33,723.89		684	572,612.76	0
合計	1,163	1,412,910.71	235,508	331	51,162.57	65,829	1,494	1,464,073.28	301,337	

※表示単位未満を四捨五入しているため計が合わない場合がある

7 借地解消事業

(1) 方針

- ・新規の借地は原則禁止
- ・既存の借地については、優先順位の見直しをしつつ、購入又は返還により借地を解消
- ・長期的な使用が確実に見込まれる施設の借地は、借地料と測量費用等を含む購入経費を比較検討し、費用対効果が高いものを購入
- ・施設の統廃合により廃止となった施設の借地は速やかに返還

(2) 目標及び実績

- ・平成 27 年度から平成 30 年度までの 4 年間で 1 億円の借地料を削減する目標に対し、1.1 億円を削減し、目標を達成
- ・令和元年度から令和 5 年度までの 5 年間で 5 千万円を削減することを目標とする

(単位：億円)

区分	H27	H28	H29	H30	累計
削減目標額	0.2	0.3	0.2	0.3	1.0
削減実績額	0.2	0.3	0.2	0.4	1.1
借地料	5.5	5.2	5.0	4.6	-

(単位：億円)

区分	R1	R2	R3	R4	R5	累計
削減目標額	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.5
削減実績額	0.2	0.1	-	-	-	-
借地料	4.4	4.3	-	-	-	-

静岡県浜松市中区元城町 103 番地の 2
浜松市 財務部 アセットマネジメント推進課
TEL :053(457)2533
FAX :050(3730)0119
E-mail:asset@city.hamamatsu.shizuoka.jp
HP :<https://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>

発行年月：令和 3 年 9 月