

令和 7 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 －

～ 令和 6 年度決算の状況 ～

浜 松 市

目 次

I 浜松市の現状

1 浜松市の現状	… 4
----------	-----

II 資産のすがた

1 資産の保有状況	… 8
-----------	-----

III 資産経営の取組み

1 資産経営の取組み	… 18
2 保有資産の改修・更新経費及び充足率	… 23
3 施設長寿命化	… 28
4 タテモノ資産の維持管理経費	… 31
5 民間活力の積極的な活用	… 32
6 財産の有効活用	… 37
7 借地解消事業	… 41

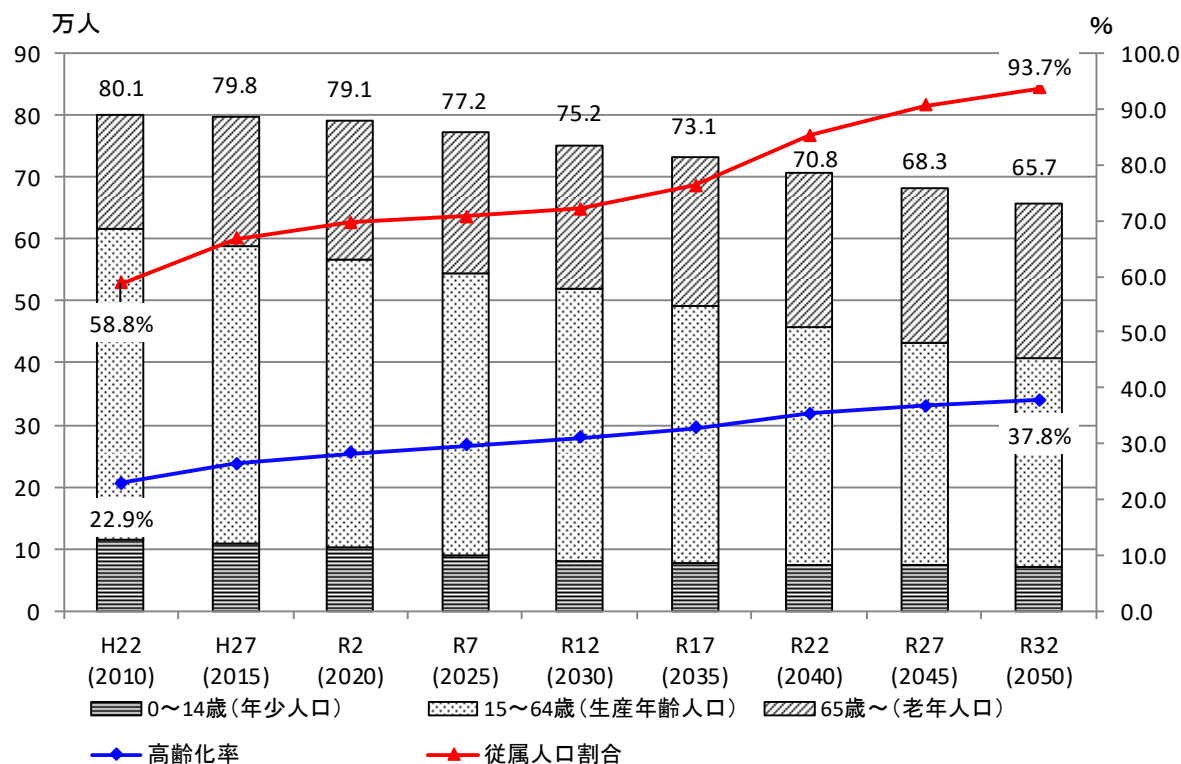
※データは別に記載があるものを除き、令和7年3月31日現在

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）



	実績 ←			→ 推計			(単位:人)		
区 分	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)	R32 (2050)
0～14歳(年少人口)	113,261	108,606	101,737	90,777	81,542	77,078	75,654	73,478	69,454
15～64歳(生産年齢人口)	504,409	478,701	465,944	452,614	437,236	414,501	382,159	358,451	339,253
65歳～(老年人口)	183,196	210,673	223,037	228,863	233,396	239,145	249,856	251,107	248,345
総数	800,866	797,980	790,718	772,254	752,174	730,724	707,669	683,036	657,052
高齢化率	22.9%	26.4%	28.2%	29.6%	31.0%	32.7%	35.3%	36.8%	37.8%
従属人口割合	58.8%	66.7%	69.7%	70.6%	72.0%	76.3%	85.2%	90.6%	93.7%

※H22～R2（2010～2020）は国勢調査による

※推計は日本の地域別将来推計人口（令和5年（2023年）推計）（国立社会保障・人口問題研究所）による

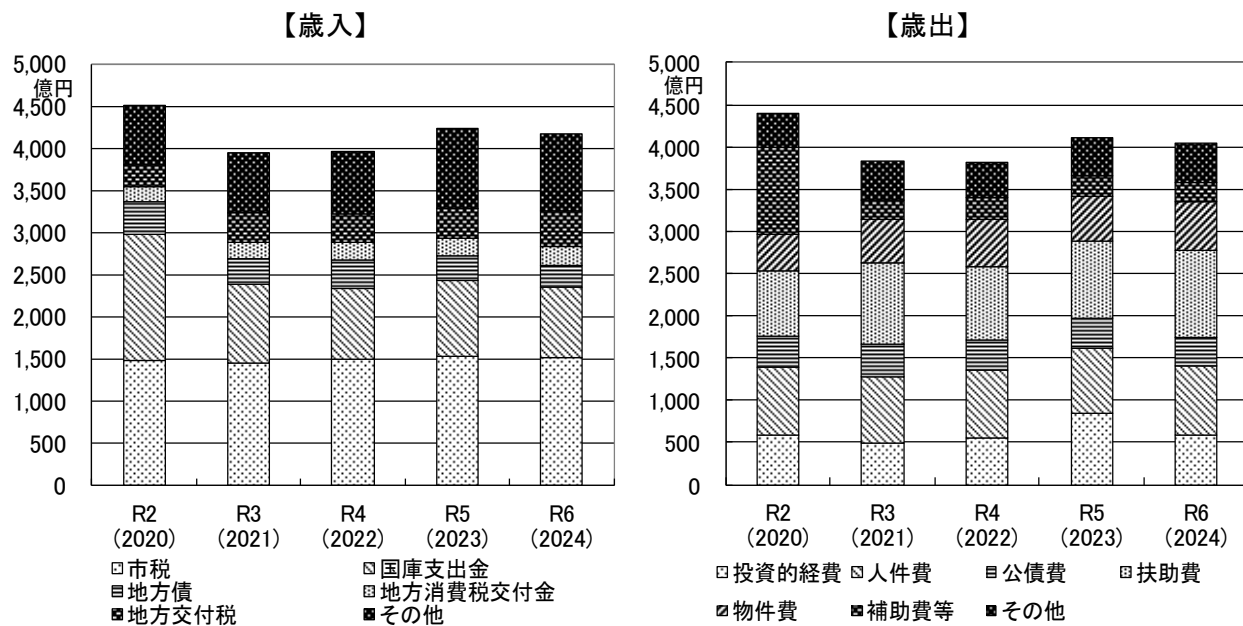
※高齢化率…総人口に対する老年人口の比率【高齢化率＝（老年人口÷総人口）×100】

※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) 財政推移 (普通会計決算)



※「令和7年度 浜松市の財政のすがた」より

- ・歳入は地方交付税が増加したものの、国庫支出金が減少
- ・歳出は扶助費が増加傾向

※令和5年度の歳出は、天竜清掃工場の新築により投資的経費が大きく増加している

Ⅱ 資産のすがた

1 資産の保有状況

本市では、平成 20 年（2008 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	1,416 万㎡（62%）	244 万㎡（94%）
普通財産	878 万㎡（38%）	15 万㎡（6%）
合計	2,294 万㎡（100%）	258 万㎡（100%）

※公有財産台帳面積（令和 7 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

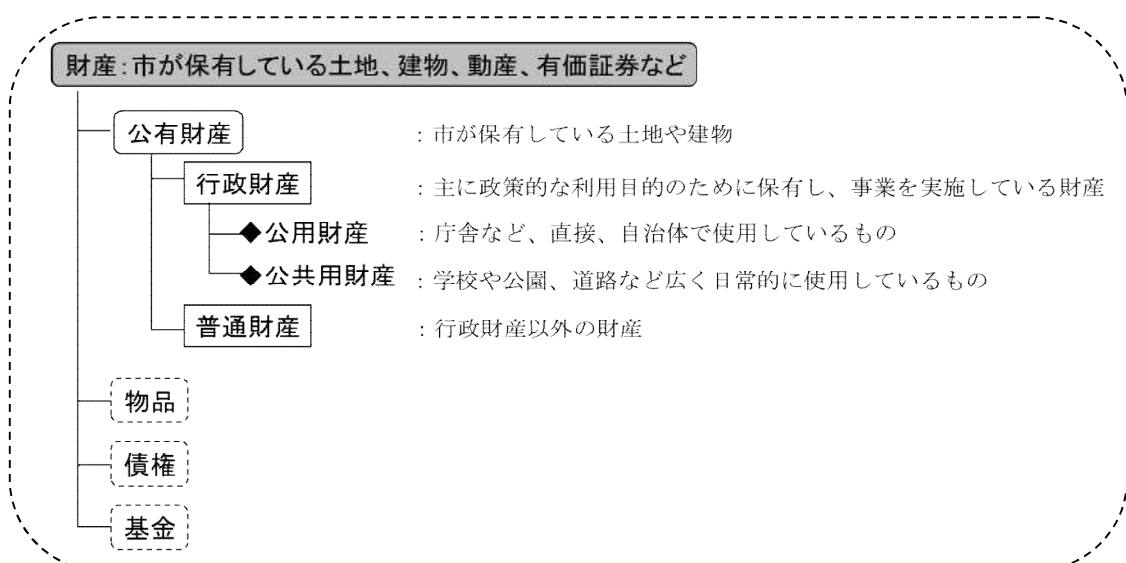
【土地】

- ・約 2,294 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 21%は遊休財産

【建物】

- ・延床面積は約 258 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

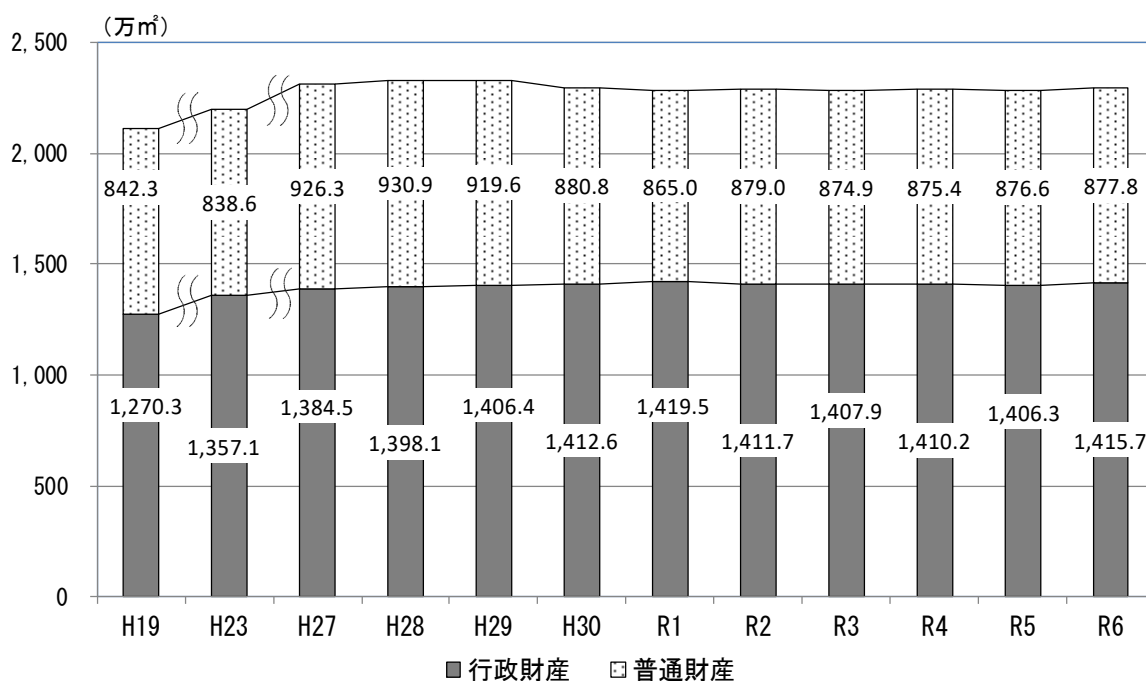
※延床面積とは…建物の各階の床面積を合計した面積



(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(2007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、佐鳴湖公園用地の借地解消に伴う買収などにより、約9.4万㎡の増
- ・普通財産は、前年と比較すると、区画整理の換地処分などにより、約1.2万㎡の増



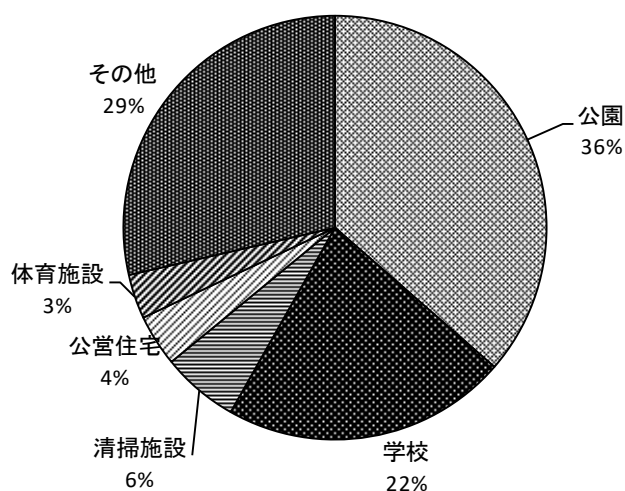
									(万㎡)
区分			H19(2007) 年度末 現在高	H23(2011) 年度末 現在高	H27(2015) 年度末 現在高	R4(2022) 年度末 現在高	R5(2023) 年度末 現在高 A	R6(2024) 年度末 現在高 B	増減 (B-A)
行政財産	公用財産	庁舎	14.1	15.7	10.1	9.6	9.6	9.6	0.0
		消防施設	8.7	8.5	9.3	9.5	9.6	9.8	0.2
		その他公用施設	158.3	185.8	199.0	211.8	209.2	212.8	3.6
		小 計	181.1	210.0	218.4	230.9	228.4	232.1	3.7
	公共用財産	学校	329.5	331.4	315.5	309.2	308.2	308.4	0.2
		公営住宅	58.7	58.2	57.3	56.1	55.6	55.8	0.2
		公園	413.2	441.8	479.5	506.7	506.8	515.4	8.6
		その他公共施設	236.6	236.6	234.9	243.1	243.0	240.2	△ 2.8
		小 計	1,038.0	1,068.1	1,087.2	1,115.1	1,113.6	1,119.9	6.3
	山 林		51.2	79.0	79.0	64.3	64.3	63.8	△ 0.5
	行政財産計		1,270.3	1,357.1	1,384.5	1,410.2	1,406.3	1,415.7	9.4
普通財産	普通財産	山林	522.8	603.3	603.3	574.9	574.9	575.0	0.1
		小型自動車競走場	2.8	2.8	2.8	4.2	4.2	4.3	0.1
		その他	316.7	232.5	320.2	296.3	297.5	298.5	1.0
		普通財産計	842.3	838.6	926.3	875.4	876.6	877.8	1.2
合 計		2,112.7	2,195.6	2,310.8	2,285.6	2,282.9	2,293.5	10.6	

※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	515.4
学校	308.4
清掃施設	83.3
公営住宅	55.8
体育施設	48.1
その他	404.7
計	1,415.7



- ・公園が 515.4 万㎡と最も多く、次いで学校の 308.4 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	1,973,395	5,253	296	5,549	4.9%	26.6	1.5	28.1
仙台市	78,635	1,096,704	3,705	1,984	5,690	7.2%	33.8	18.1	51.9
さいたま市	21,743	1,324,025	1,028	74	1,102	5.1%	7.8	0.6	8.3
千葉市	27,176	974,951	1,518	86	1,604	5.9%	15.6	0.9	16.5
横浜市	43,823	3,777,491	4,132	364	4,496	10.3%	10.9	1.0	11.9
川崎市	14,296	1,538,262	1,459	191	1,651	11.5%	9.5	1.2	10.7
相模原市	32,891	725,493	642	603	1,245	3.8%	8.8	8.3	17.2
新潟市	72,619	789,275	1,604	494	2,098	2.9%	20.3	6.3	26.6
静岡市	141,193	693,389	827	2,174	3,001	2.1%	11.9	31.4	43.3
浜松市	155,811	790,718	1,416	878	2,294	1.5%	17.9	11.1	29.0
名古屋市	32,646	2,332,176	3,296	245	3,540	10.8%	14.1	1.1	15.2
京都市	82,783	1,463,723	2,068	183	2,251	2.7%	14.1	1.3	15.4
大阪市	22,534	2,752,412	2,426	533	2,959	13.1%	8.8	1.9	10.8
堺市	14,983	826,161	1,114	53	1,167	7.8%	13.5	0.6	14.1
神戸市	55,705	1,525,152	4,372	2,517	6,889	12.4%	28.7	16.5	45.2
岡山市	78,995	724,691	1,504	459	1,964	2.5%	20.8	6.3	27.1
広島市	90,669	1,200,754	2,152	2,982	5,134	5.7%	17.9	24.8	42.8
北九州市	49,250	939,029	2,201	776	2,977	6.0%	23.4	8.3	31.7
福岡市	34,347	1,612,392	2,281	217	2,498	7.3%	14.1	1.3	15.5
熊本市	39,032	738,865	1,081	90	1,171	3.0%	14.6	1.2	15.8
平均	60,063	1,389,953	2,204	760	2,964	6.3%	16.7	7.2	23.8

※浜松市の土地面積は、令和7年3月31日現在

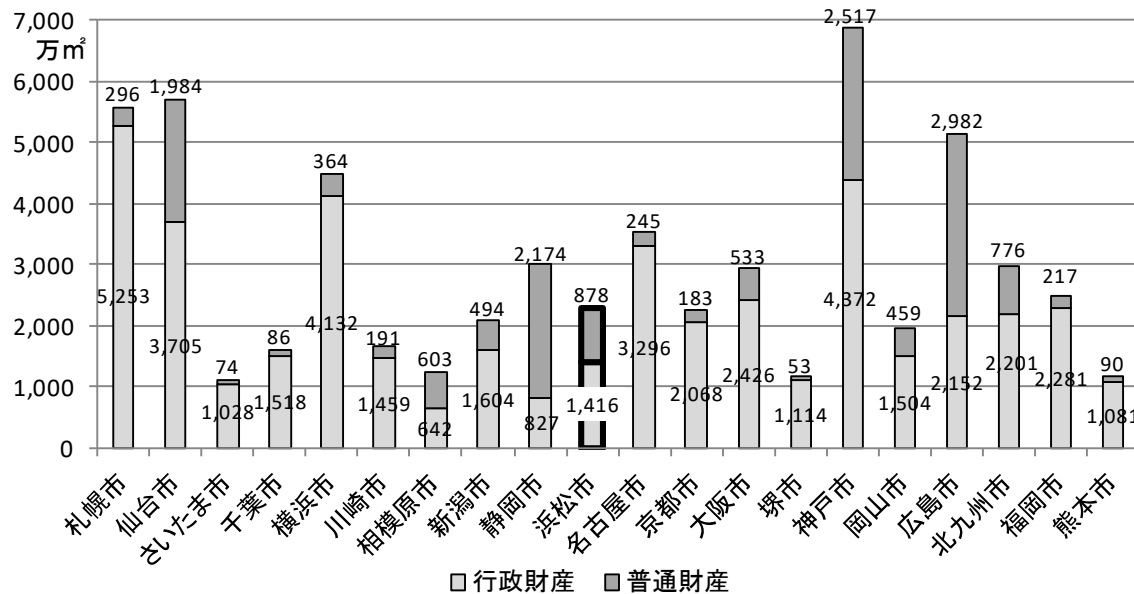
※浜松市以外の土地面積は令和5年度総務省市町村公共施設状況調査による

※都市面積は令和6年全国都道府県市町村別面積調(4月1日時点)(国土交通省国土地理院)による

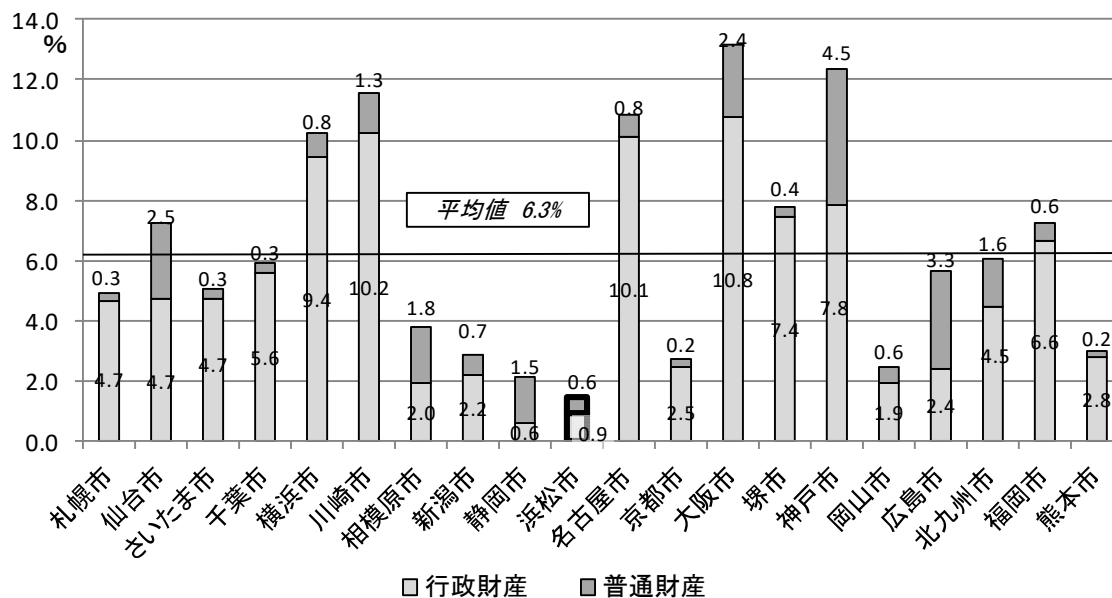
※人口は令和2年国勢調査による

※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

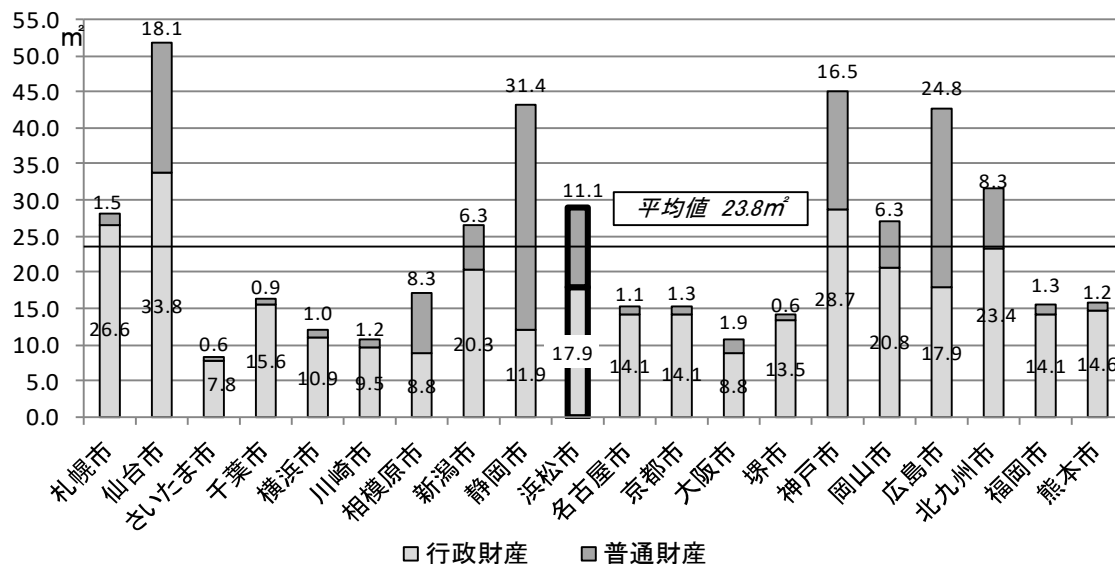
ア 保有面積



イ 市の面積に対する市有地の割合



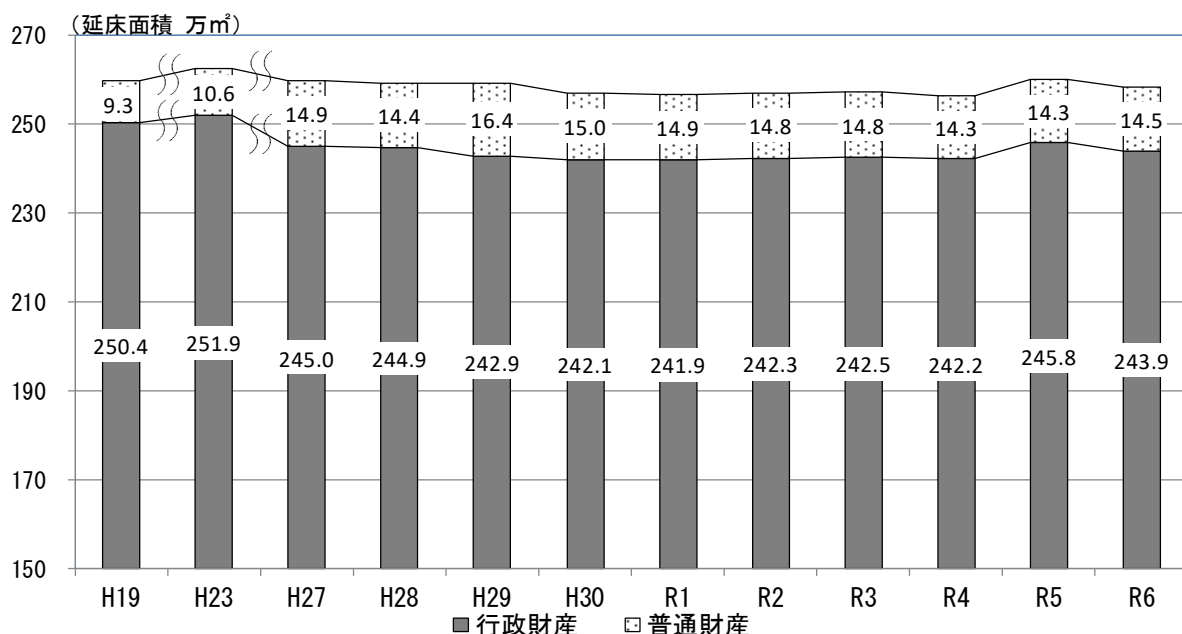
ウ 人口一人当たりの保有面積



(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（2010年）度までの増加後、減少傾向にあったが、令和5年（2023年）度は清掃工場の施設切替に伴い一時的に増加。令和6年（2024年）度は前年と比較すると微減
- ・行政財産は、前年と比較すると、可美小学校・西部中学校の増改築に伴う解体などにより、約1.9万㎡の減
- ・普通財産は、前年と比較すると、旧大河ドラマ館の寄附などにより、約0.2万㎡の増

①保有状況の推移



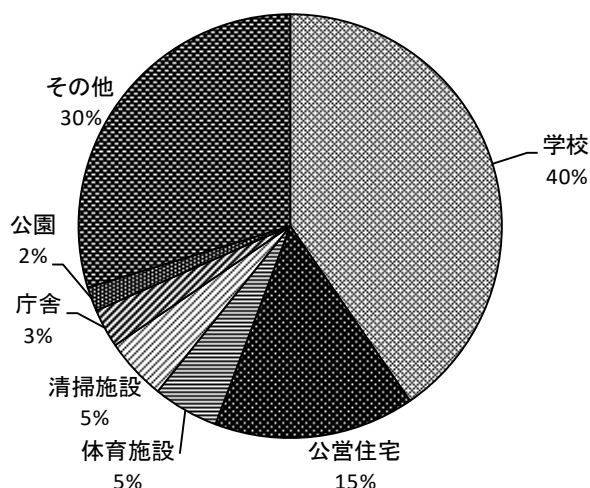
		(延床面積 万㎡)						
区分		H19(2007) 年度末 現在高	H23(2011) 年度末 現在高	H27(2015) 年度末 現在高	R4(2022) 年度末 現在高	R5(2023) 年度末 現在高 A	R6(2024) 年度末 現在高 B	増減 (B-A)
行政財産	公用財産							
	庁舎	9.9	11.0	7.6	7.2	7.2	7.3	0.1
	消防施設	4.0	4.3	4.4	4.4	4.4	4.4	0.0
	その他公用施設	15.7	15.6	14.2	13.3	16.1	16.0	△ 0.1
	小 計	29.6	30.9	26.2	24.9	27.7	27.7	0.0
	公共用財産							
	学校	105.6	102.1	99.1	99.2	100.1	98.6	△ 1.5
	公営住宅	39.5	39.6	39.5	37.5	37.4	37.4	0.0
	公園	3.3	3.4	4.5	4.4	4.4	4.5	0.1
	その他公共施設	72.3	75.9	75.7	76.2	76.1	75.7	△ 0.4
	小 計	220.7	221.0	218.8	217.3	218.1	216.2	△ 1.9
	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	242.2	245.8	243.9	△ 1.9
普通財産	普通財産							
	小型自動車競走場	2.5	2.5	2.5	2.1	2.1	2.1	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	12.1	12.2	12.3	0.1
	普通財産計	9.3	10.6	14.9	14.3	14.3	14.5	0.2
合 計		259.7	262.5	259.9	256.5	260.1	258.4	△ 1.7

※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	37.4
体育施設	12.2
清掃施設	11.5
庁舎	7.3
公園	4.5
その他	72.4
計	243.9



- ・ 学校が 98.6 万㎡と最も多く、次いで公営住宅の 37.4 万㎡
- ・ 学校と公営住宅を合わせると、全体の約 55%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	
		延床面積 (万㎡)	1人当り 床面積 (㎡)	延床 面積 (万㎡)	1人当り 床面積 (㎡)	延床 面積 (万㎡)	1人当り 床面積 (㎡)	延床 面積 (万㎡)	1人当り 床面積 (㎡)	延床 面積 (万㎡)	1人当り 床面積 (㎡)	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	1,973,395	568	2.88	43	0.22	238	1.21	193	0.98	93	0.47	17	0.08	553,530,274	584	2.96
仙台市	1,096,704	352	3.21	37	0.34	141	1.28	78	0.71	96	0.87	8	0.07	293,468,229	360	3.28
さいたま市	1,324,025	259	1.96	34	0.25	142	1.07	14	0.11	68	0.52	12	0.09	330,447,137	271	2.04
千葉市	974,951	257	2.64	29	0.30	115	1.18	38	0.39	75	0.77	8	0.08	264,255,137	265	2.72
横浜市	3,777,491	844	2.23	95	0.25	358	0.95	183	0.48	208	0.55	79	0.21	1,000,040,812	924	2.44
川崎市	1,538,262	384	2.50	44	0.28	142	0.92	113	0.73	86	0.56	3	0.02	406,126,808	387	2.52
相模原市	725,493	167	2.30	22	0.30	77	1.06	18	0.25	50	0.68	4	0.05	184,939,705	170	2.35
新潟市	789,275	271	3.43	38	0.48	113	1.44	40	0.50	80	1.01	5	0.07	241,028,935	276	3.49
静岡市	693,389	220	3.18	23	0.34	88	1.26	43	0.63	66	0.95	5	0.08	197,591,090	226	3.26
浜松市	790,718	244	3.08	28	0.35	93	1.18	37	0.47	86	1.08	14	0.18	228,440,968	258	3.27
名古屋市	2,332,176	1006	4.31	73	0.31	262	1.13	475	2.04	195	0.84	12	0.05	678,205,853	1,018	4.37
京都市	1,463,723	462	3.16	51	0.35	159	1.09	156	1.06	96	0.65	12	0.08	417,479,761	474	3.24
大阪市	2,752,412	1210	4.39	68	0.25	294	1.07	728	2.64	120	0.43	93	0.34	889,351,675	1,303	4.73
堺市	826,161	220	2.67	20	0.24	103	1.25	44	0.53	54	0.65	7	0.09	235,366,559	227	2.75
神戸市	1,525,152	661	4.33	33	0.22	168	1.10	303	1.99	155	1.02	48	0.32	454,912,157	709	4.65
岡山市	724,691	206	2.84	22	0.30	88	1.22	34	0.46	62	0.86	3	0.04	209,635,573	209	2.88
広島市	1,200,754	392	3.27	38	0.32	138	1.15	101	0.84	115	0.96	19	0.16	348,912,170	411	3.43
北九州市	939,029	467	4.97	36	0.38	127	1.36	204	2.17	99	1.06	14	0.15	287,670,566	481	5.12
福岡市	1,612,392	529	3.28	24	0.15	164	1.02	233	1.44	108	0.67	6	0.04	453,616,210	535	3.32
熊本市	738,865	249	3.37	24	0.33	90	1.21	91	1.23	44	0.59	4	0.05	207,948,832	253	3.42
平均	1,389,953	436	3.05	38	0.28	150	1.10	163	0.96	94	0.71	19	0.10	394,148,423	454	3.15

※浜松市の延床面積は令和7年3月31日現在

※浜松市以外の延床面積は令和5年度総務省市町村公共施設状況調査による

※人口は令和2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用途別保有状況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、集会施設、スポーツ施設、産業振興施設など

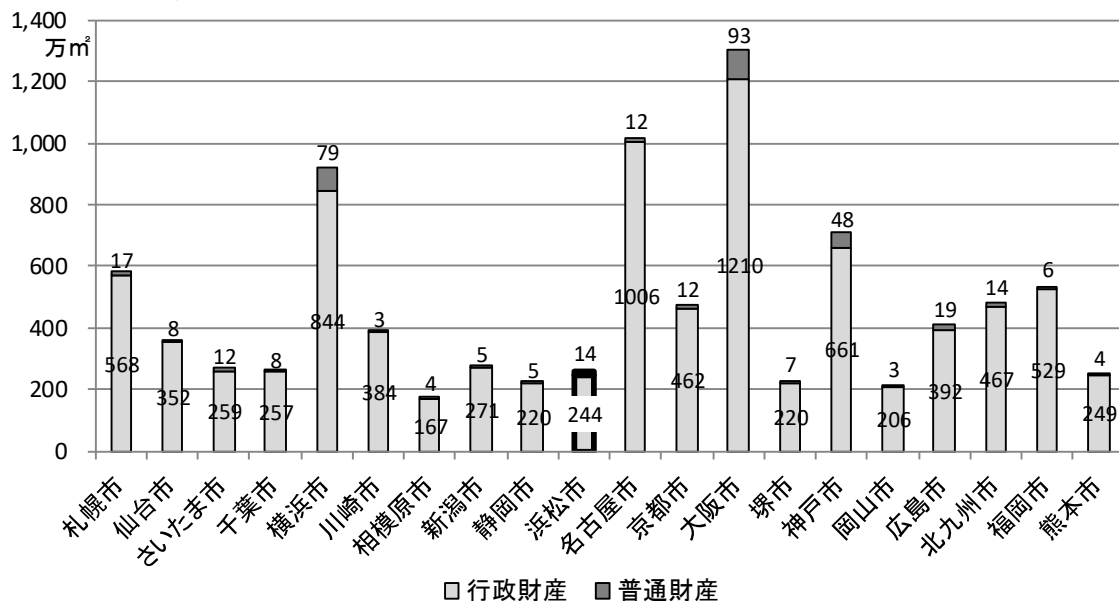
※浜松市の標準財政規模は令和6年度

※浜松市以外の標準財政規模は令和5年度市町村決算カードによる

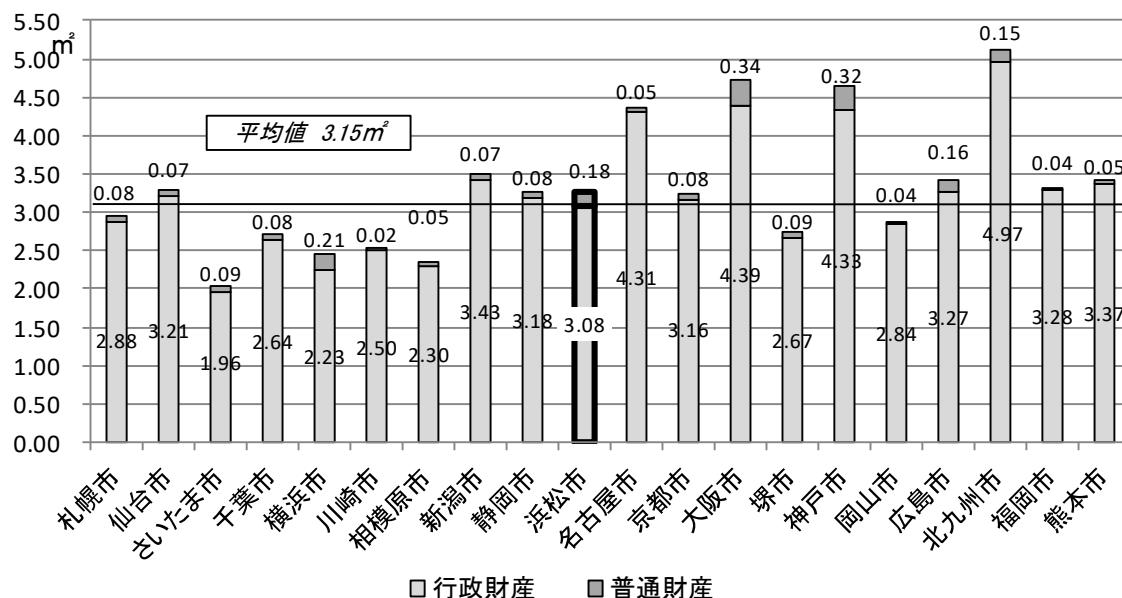
※標準財政規模…地方公共団体の一般財源の標準規模を示したもので、標準税収入額等、普通交付税、臨時財政対策債発行可能額の合計額

※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

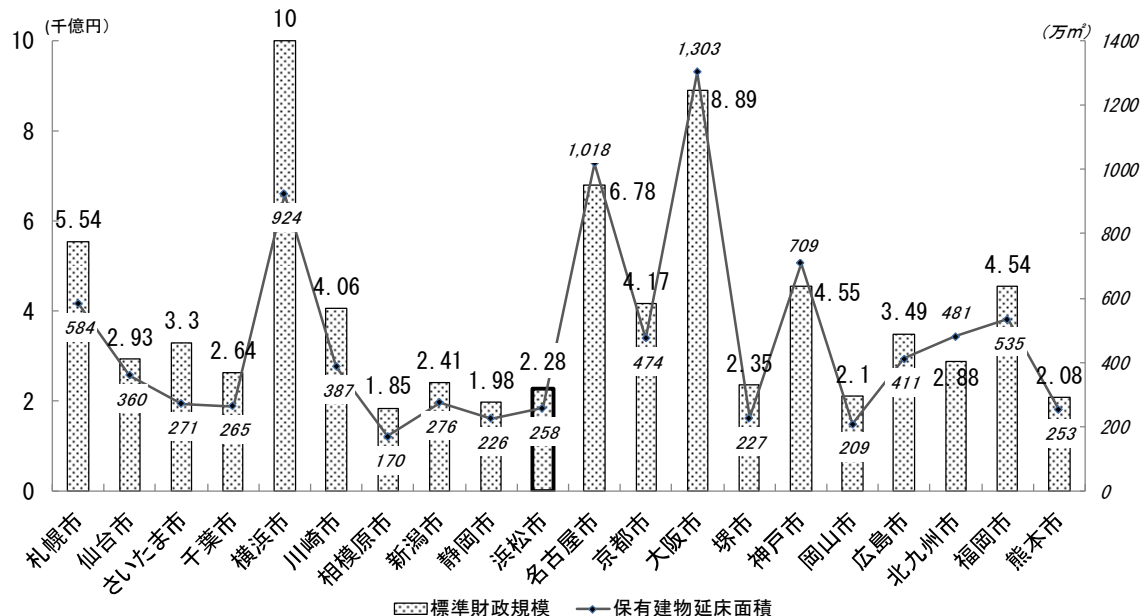
ア 延床面積



イ 人口一人当たりの保有床面積



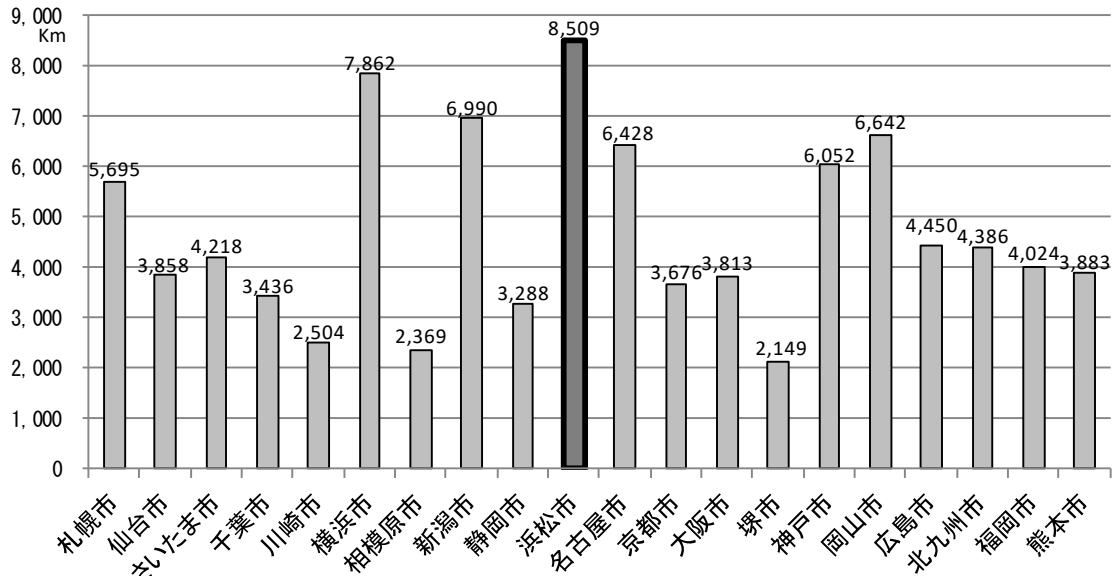
ウ 標準財政規模と保有財産建物延床面積状況（政令指定都市比較）



【参考】道路・橋りょうの比較

1 道路（補助国道・県道・市道）

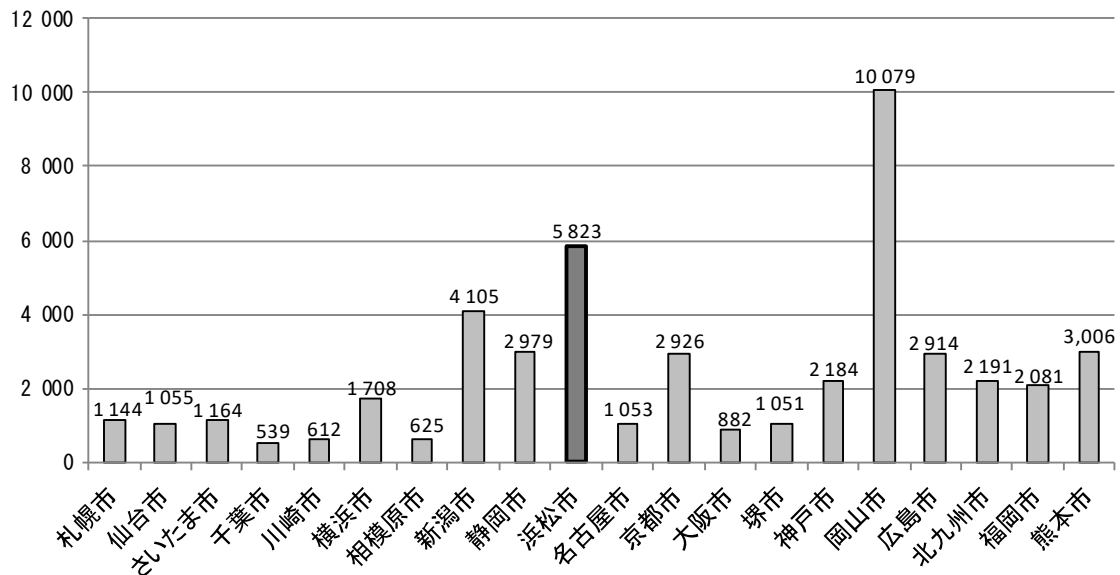
政令指定都市との比較（道路延長）



※「大都市比較統計年表」による（令和5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（令和5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。

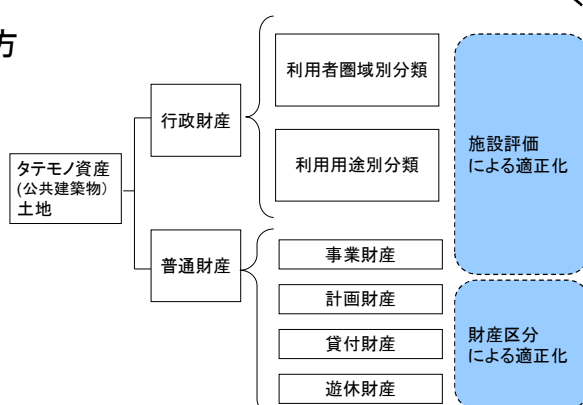
※普通財産の区分の定義は以下のとおりです。

事業財産：行政目的で使用している財産

計画財産：事業計画で保有している財産

貸付財産：国、県、自治会、個人等に貸付している財産

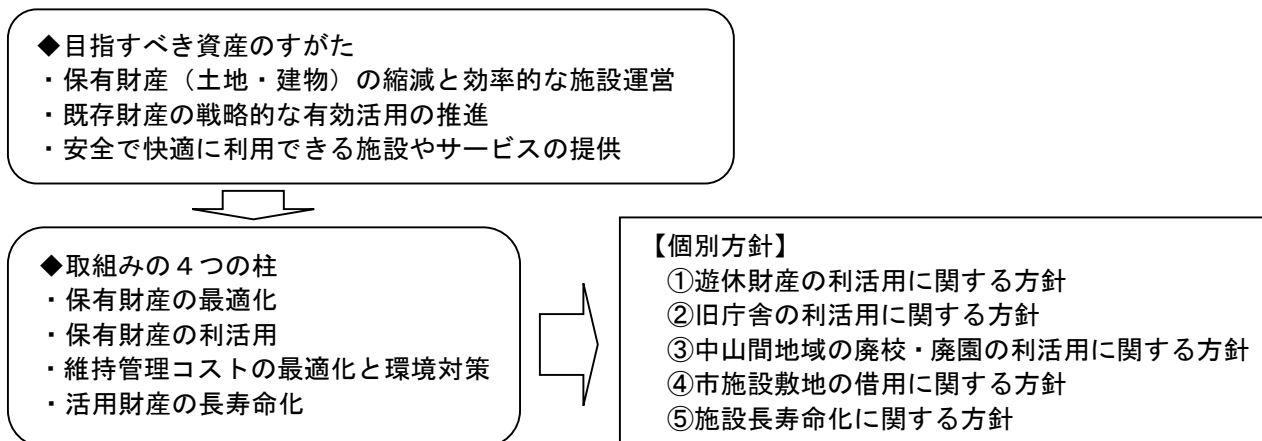
遊休財産：上記以外の財産



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（2015 年）度までの取組み）

平成 21 年（2009 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

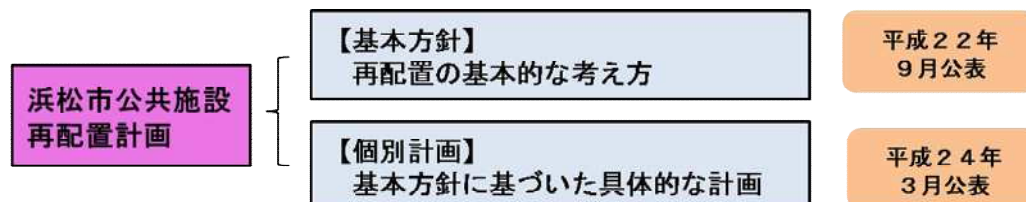
ア 施設評価の実施（第 1 期施設評価・第 2 期施設評価）

「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（2009 年）度から平成 23 年（2011 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（2009 年）度を実施した第 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（2010 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（2010 年）度から平成 23 年（2011 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（2015 年）度までの施設の削減数は 439 施設、延床面積では約 22 万㎡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（2015 年）度～令和 6 年（2024 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り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、これまでの取り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。

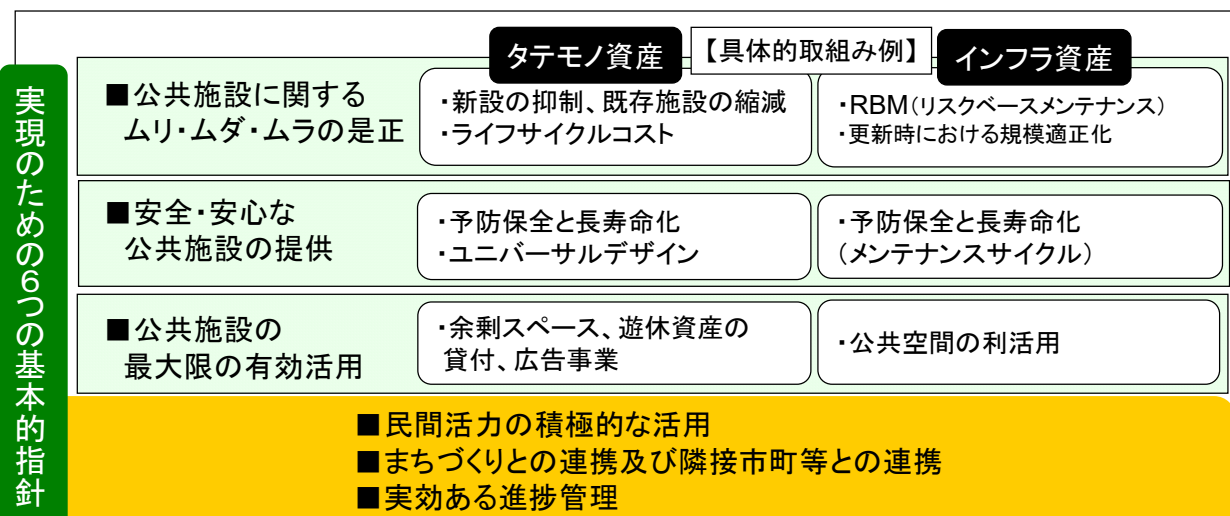
このため、市が保有するすべての資産を対象に、資産の見直しや活用、運営管理、処分などに関するプロセス全般を資産経営と位置づけ、平成 27 年（2015 年）度以降における資産経営を長期的かつ着実に推進するための羅針盤として、平成 28 年（2016 年）3 月に「浜松市公共施設等総合管理計画」を策定しました。

令和 2 年（2020 年）度には、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。

基本理念：「知る・変える・活かす」で支える都市経営



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享受している利用者の圏域（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つの視点で検討しています。

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しています。

（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）

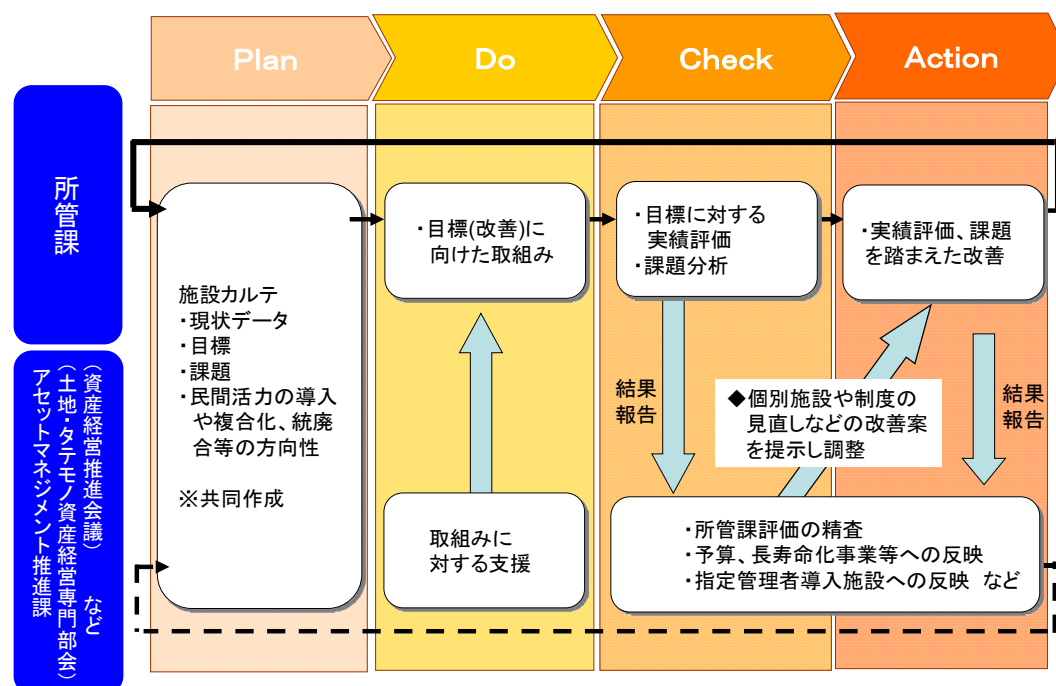
ウ マネジメントの手法

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視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しています。

(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しています。

(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

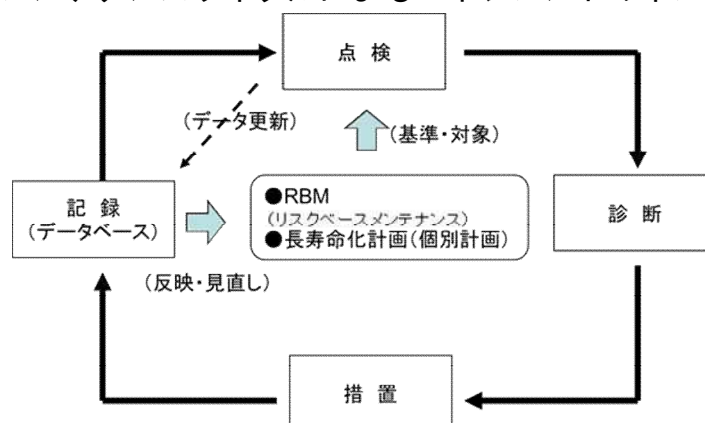
RBMは、破損や事故の起きやすさ、当該事故が市民生活に及ぼす影響の大きさ、改修・更新経費の規模などのリスクを基準に、各インフラ資産を分類し、各々の管理水準、耐用年数、保全手法などにより、維持管理、改修・更新を実施する手法です。

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)



(3) 今後の取り組み

「浜松市公共施設等総合管理計画」の第2期計画として「浜松市公共施設等総合管理計画【2025～2034年度】」を令和7年（2025年）4月に策定しました。今後はこの計画に基づき、資産経営に取り組んでいきます。

2 保有資産の改修・更新経費及び充足率

(1) 資産の状況

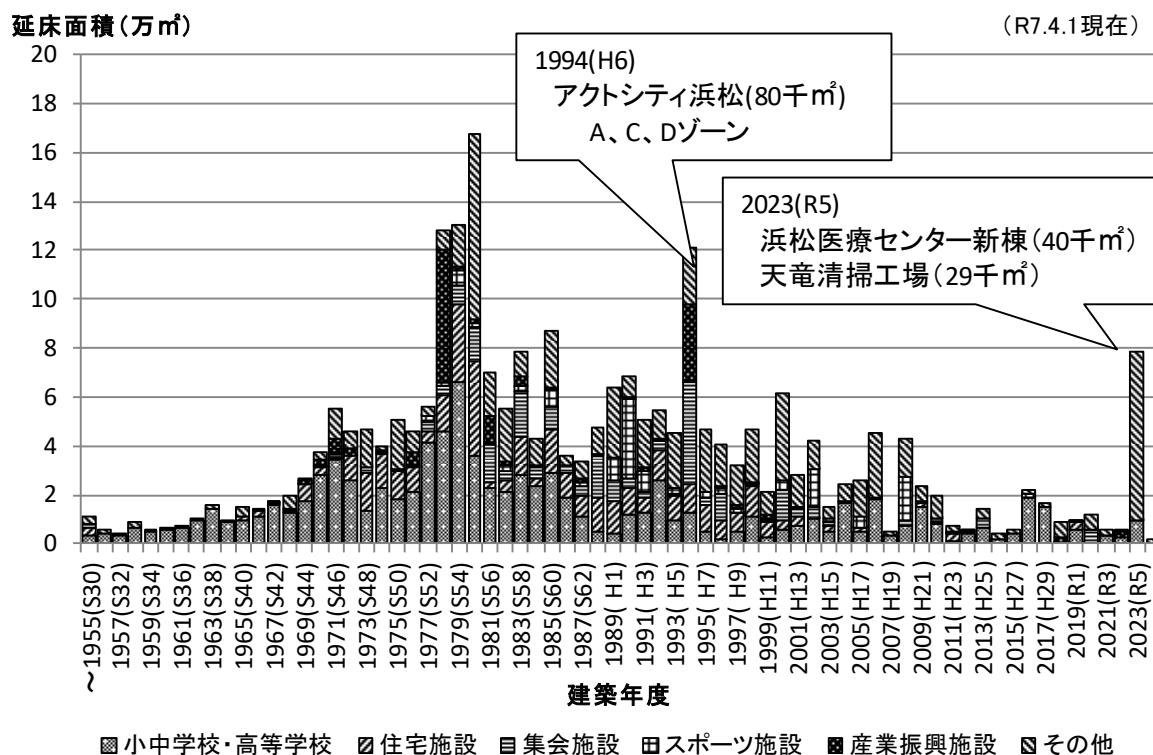
① タテモノ資産

分類	R7.4.1現在 (A)		R6.4.1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	141	92.8	142	94.3	△ 1	△ 1.5
住宅施設	77	37.4	80	37.4	△ 3	0.0
集会施設	100	22.6	100	22.6	0	0.0
スポーツ施設	45	13.9	45	13.9	0	0.0
産業振興施設	7	13.7	8	13.9	△ 1	△ 0.2
その他	845	77.1	851	77.3	△ 6	△ 0.2
合計	1,215	257.5	1,226	259.4	△ 11	△ 1.9

※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

- ・西部中学校の解体、浦川小学校の閉校、浦川幼稚園、竜川幼稚園、平口幼稚園の閉園などにより面積減
- ・佐鳴台こども園の新築や、初生町防災倉庫の寄付などにより面積増



- ・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 132 万㎡、全体の約 51%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

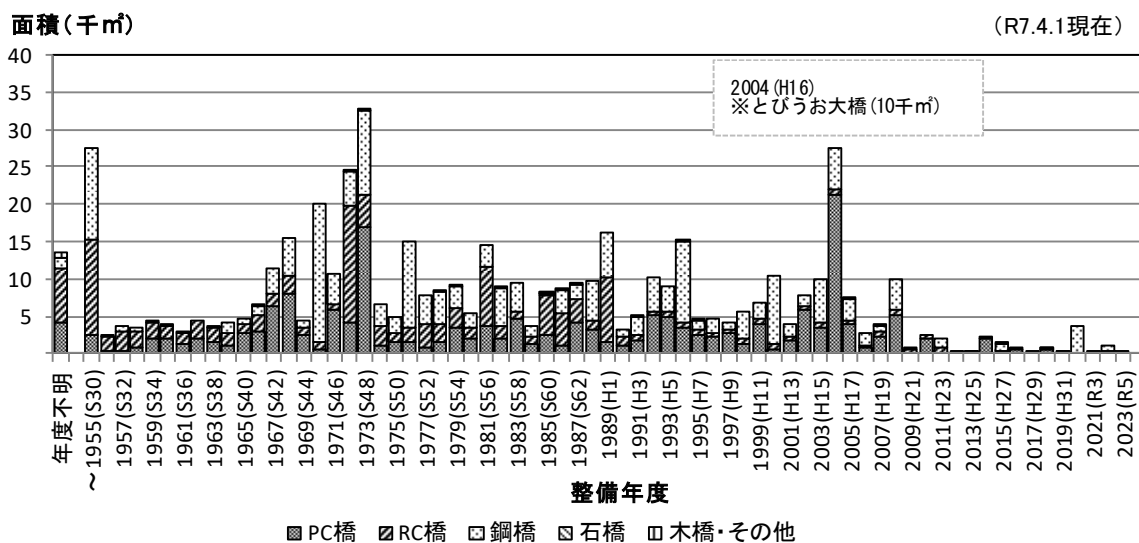
分類	内 容	R7. 4. 1現在 (A)	R6. 4. 1現在 (B)	増減 (A-B)
道路	補助国道、県道、市道	8,510 km	8,509 km	1 km
	農道、林道	564 km	562 km	2 km
橋りょう	補助国道、県道、市道	521 千㎡	521 千㎡	0 千㎡
	農道、林道	19 千㎡	19 千㎡	0 千㎡
ポンプ・排水 機場	建物 施設数	40 施設	40 施設	0 施設
	延床面積	6,412 ㎡	6,412 ㎡	0 ㎡
上水道	建物 施設数	44 施設	44 施設	0 施設
	延床面積	19,658 ㎡	19,658 ㎡	0 ㎡
	管	5,517 km	5,509 km	8 km
下水道・農業 集落排水	建物 施設数	39 施設	39 施設	0 施設
	延床面積	160,001 ㎡	160,001 ㎡	0 ㎡
	管	3,680 km	3,673 km	7 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

※上水道の施設数は、浜松市公共施設等総合管理計画（2025-2034）では水道事業年報の施設数としているため一致しない

- ・路線の認定等に伴い道路（補助国道・県道・市道）の延長は増
- ・計画的な整備により道路（農道・林道）、上下水道管の延長は増

整備年度別保有状況（橋りょう）



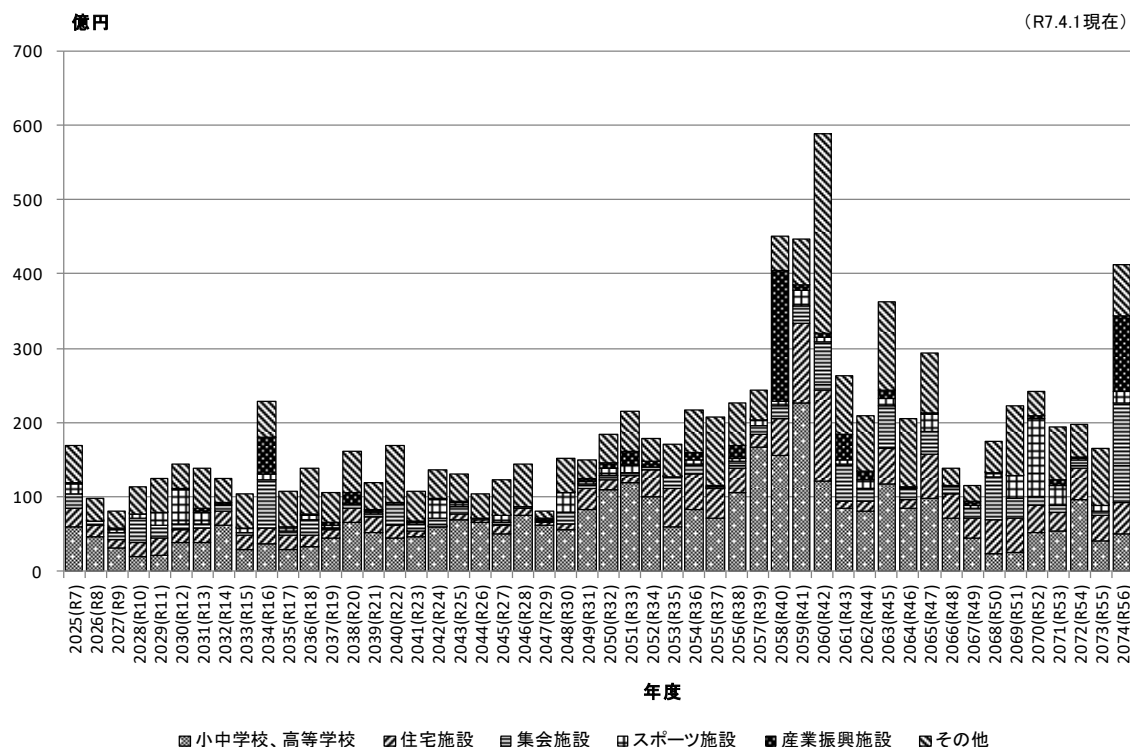
- ・橋りょうは、都市化の進展に伴い整備が進められた
- ・老朽化への対応などが必要となっており、将来の財政需要の抑制、縮減が大きな課題

(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 9,596 億円、1 年当たり 192 億円と試算
- ・令和 40 年（2058 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7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	3,476	36.2%	小中学校、高等学校
住宅施設	1,381	14.4%	公営住宅など
集会施設	913	9.5%	ホール、協働センター、集会所など
スポーツ施設	537	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	525	5.5%	イベントホール、卸売市場など
その他	2,764	28.8%	庁舎、図書館、消防施設など
合計	9,596		

※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

※試算の考え方

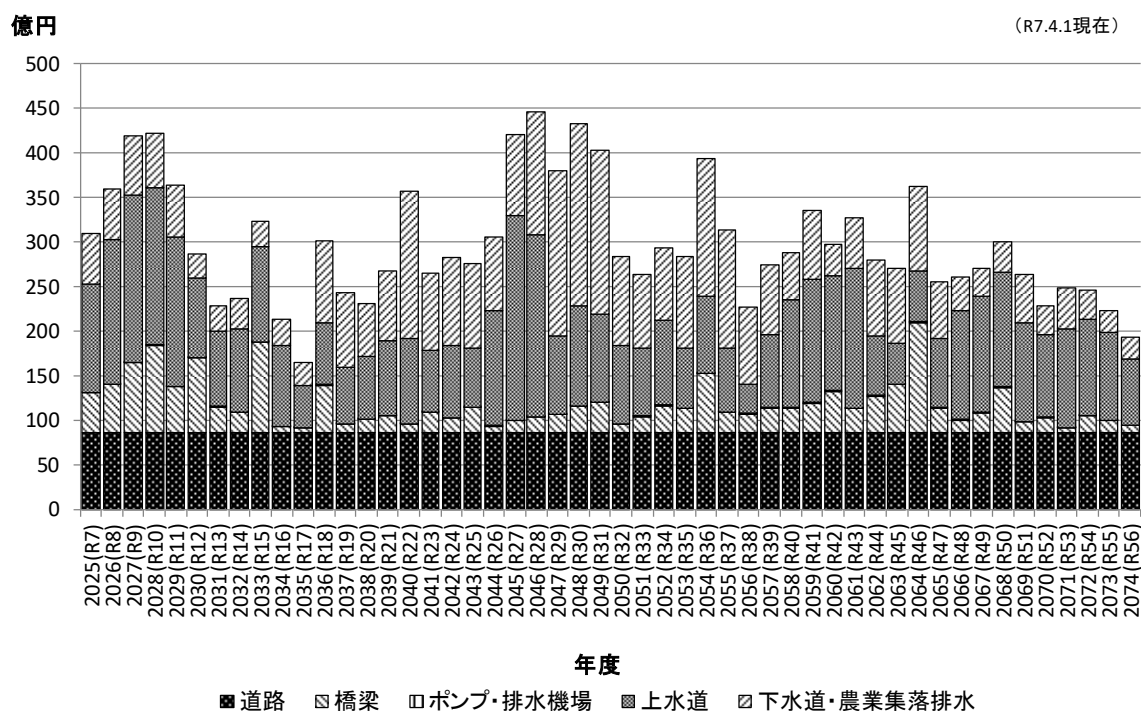
総務省ホームページで公開されている更新費用推計ソフトを参考に、本市独自の考え方により集計（浜松市公共施設等総合管理計画（2015-2024）における集計方法）

- ・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 4,915 億円、1 年当たり 298 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7年4月1日現在)

分 類	50年間総額 (億円)	構成比
道路	4,280	28.7%
橋りょう	1,654	11.1%
ポンプ・排水機場	28	0.2%
上水道	5,146	34.5%
下水道・農業集落排水	3,808	25.5%
合計	14,915	

※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

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（令和 2 年（2020 年）度から令和 6 年（2024 年）度の平均）は、タテモノ資産が 1 年当たり 161 億円、インフラ資産が 1 年当たり 332 億円

(単位：億円)

区分	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	平均値
タテモノ資産	169	120	168	152	197	161
インフラ資産	318	329	331	339	345	332
合計	487	449	499	491	542	493

(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 6 年度の充足率 ※浜松市公共施設等総合管理計画（2015-2024）による試算

ア タテモノ資産

$$\text{充足率} = \frac{\text{改修・更新の投資実績額（１年当たり）}}{\text{将来の改修・更新経費試算値（１年当たり）}} = \frac{161 \text{ 億円}}{192 \text{ 億円}} = 83.9\%$$

イ インフラ資産

$$\text{充足率} = \frac{\text{改修・更新の投資実績額（１年当たり）}}{\text{将来の改修・更新経費試算値（１年当たり）}} = \frac{332 \text{ 億円}}{298 \text{ 億円}} = 111.4\%$$

③ 計画値と実績値（「計画値」は浜松市行政経営推進プラン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 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	目標指標 (R6) (2024)
計画値	計画策定	65%	66%	68%	70%	72%	74%	76%	78%	80%
実績値	計画策定	61.2%	68.3%	68.1%	75.6%	82.2%	77.5%	80.3%	84.0%	83.9%

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 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	目標指標 (R6) (2024)
計画値	計画策定	54%	56%	58%	60%	85%	85%	85%	85%	90%
実績値	計画策定	60.5%	70.7%	75.7%	84.1%	95.6%	100.4%	106.8%	107.4%	111.4%

- ・令和 6 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
- ・令和 7 年度以降は、第 2 期「浜松市公共施設等総合管理計画」の策定に伴い将来の改修・更新経費試算値に近年の物価上昇や通常発生する維持補修費を加味する算定方法となったため、令和 7 年度決算の充足率は低下する見込み（参考）新試算方法を適用した場合の R6 充足率 タテモノ：60.1% インフラ：80.8%

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（2017 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。（令和 4 年 4 月一部改訂）

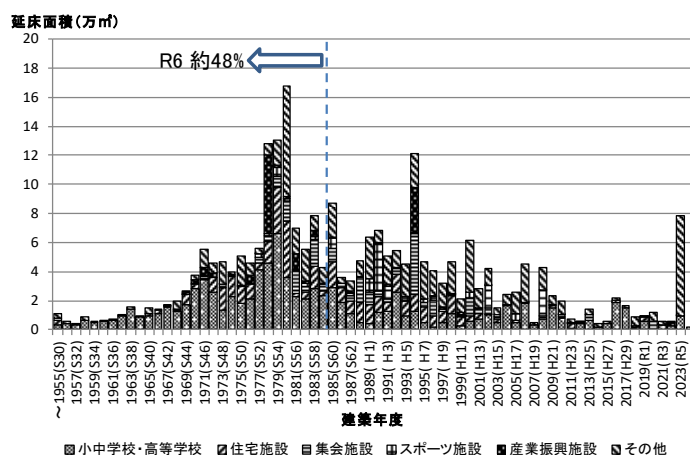
同時に、平成 24 年（2012 年）3 月に策定された「浜松市公共建築物長寿命化計画」を見直し、平成 29 年（2017 年）9 月に「浜松市公共建築物長寿命化計画（一般施設）」（令和 4 年 4 月一部改訂）、令和 2 年（2020 年）3 月に「浜松市学校施設長寿命化計画」、令和 3 年（2021 年）3 月に「浜松市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

（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（2005 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。

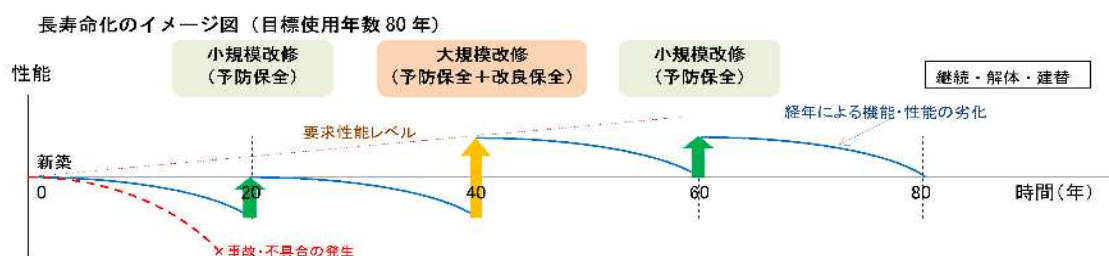
このうち、一般的に老朽化の目安と謂われる築 40 年を経過している建築物（「浜松市公共施設等総合管理計画」のタテモノ資産）の割合が、「浜松市公共施設等総合管理計画」の最終年の令和 6 年（2024 年）には約 48%に達しています。

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	・ 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		・ 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	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

（４）公共施設長寿命化推進事業

①これまでの取組み（H23～H29）

- ・ 「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(2018)	1,205	22	26	1	4	3
R1 (2019)	1,162	33	25	10	3	2
R2 (2020)	608	17	18	3	1	5
R3 (2021)	620	17	14	5	4	5
R4 (2022)	730	13	14	7	2	5
R5 (2023)	896	13	15	10	1	7
R6 (2024)	910	13	11	5	2	6

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 6 年（2024 年）度までに 23 施設（工事完了施設数）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(2018)	35	9	-
R1 (2019)	203	5	2
R2 (2020)	874	4	7
R3 (2021)	594	2	6
R4 (2022)	2,113	7	10
R5 (2023)	1,428	8	5
R6 (2024)	934	1	5

※施工数は実際に設計や工事を実施した期間それぞれの年に計上しているため、工事完了施設数と施工数の合計は一致しない。

浜松市渚園レストハウス



延床面積 276.49 m²

S54 年(1979 年)竣工(築 45 年)

大規模改修工事を実施

実施した主な改修

- ・耐震補強工事(柱補強)
- ・防水改修、外壁補修及び塗装改修
- ・内装改修(床、壁、天井、建具、家具、トイレ等)
- ・身障者専用駐車場用屋根及び通路上屋新設



着手前(ホール)



完成後(ホール)



完成後(事務所)

(5) 今後の取り組み

「浜松市公共建築物長寿命化指針」を令和 7 年（2025 年）4 月に改訂、これに伴い「浜松市公共建築物長寿命化計画（一般施設）〔2025 年～2034 年〕」を令和 7 年（2025 年）4 月に策定しました。今後はこれらに基づきタテモノ資産の長寿命化を図っていきます。

4 タテモノ資産の維持管理経費

タテモノ資産の維持管理だけでも、年間約 177 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)

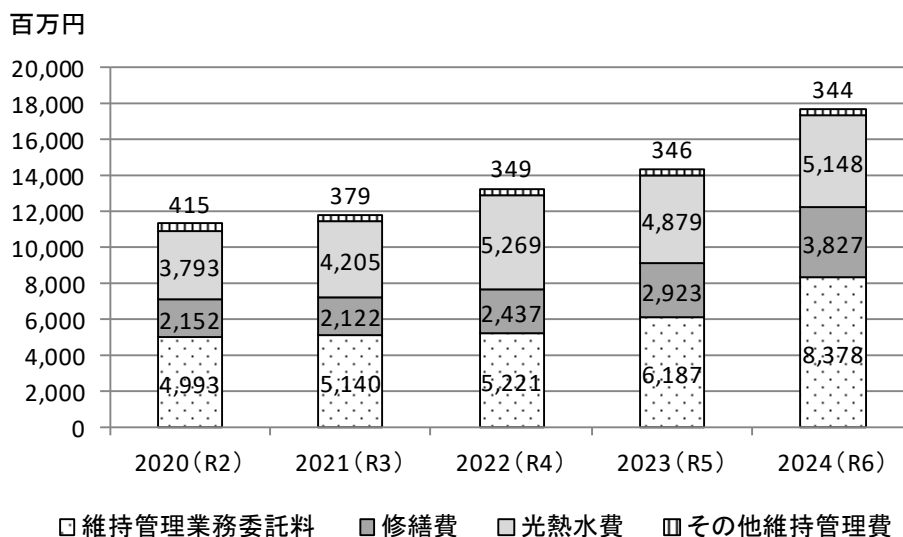
項目	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
維持管理業務委託料	4,993	5,140	5,221	6,187	8,378
修繕費	2,152	2,122	2,437	2,923	3,827
光熱水費	3,793	4,205	5,269	4,879	5,148
その他維持管理費	415	379	349	346	344
維持管理コスト計	11,354	11,846	13,276	14,336	17,697

【参考】

	R2. 4.1時点	R3. 4.1時点	R4. 4.1時点	R5. 4.1時点	R6. 4.1時点
施設数	1,220	1,219	1,223	1,231	1,226
延床面積 (万㎡)	250.5	251.2	251.6	252.0	259.4

※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

維持管理コスト



- ・施設の老朽化や物価高騰に伴う委託費上昇等により、施設の維持管理費コストは増加傾向にある
- ・R6 年度には天竜清掃工場が新設され、維持管理費コストが増となった

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、公有財産処分に関する業務委託、ネーミングライツなど、様々な形態で民間活力の導入を進めてきました。

引き続き、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

多様化、高度化する市民ニーズへの適切な対応や効率的・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目的とし、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規程を設けています。

◆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（2004 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（2006 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（2008 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（2008 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（2009 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。

(施設数)					
区分	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
1 制度対象施設	498	496	495	507	506
2 導入施設	262	261	261	259	258
①公募	253	250	253	252	243
②非公募	9	11	8	7	15
③公募率	96.6%	95.8%	96.9%	97.3%	94.2%
3 非導入施設	236	235	234	248	248
指定管理料（百万円）	6,069	5,821	5,837	5,872	6,538

※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）

※指定管理料は新型コロナウイルス感染症の影響に伴う増額分を含む

(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（2017 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。

施設等の名称	通称	導入年度
浜松市浜北総合体育館	サーラグリーンアリーナ	R1 (2019)
浜松市浜北平口サッカー場	サーラグリーンフィールド	
はままつフラワーパークUD昇降機施設	To - Flower - Hill Ride	R2 (2020)
浜松市市民音楽ホール	サーラ音楽ホール	R3 (2021)
花川運動公園庭球場	浜松新電力テニスコート (HAMAMATSU ENERGY TENNIS COURT)	R4 (2022)
天竜清掃工場	天竜エコテラス	R6 (2024)



浜松市浜北総合体育館



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



花川運動公園庭球場

(5) P F I 事業等の取組み事例

① 西部清掃工場・古橋廣之進記念浜松市総合水泳場整備運営事業

- ・清掃工場と水泳場を一体的に整備・運営する事業
- ・本市初の P P P / P F I での施設整備として、D B O 方式を採用し、P F I 法に準じて実施する
- ・平成 16 年度（2004 年度）に事業者を決定
- ・平成 20 年度（2008 年度）に供用開始
- ・令和 5 年度（2023 年度）事業完了



西部清掃工場

② 浜松市公共下水道終末処理場（西遠処理区）運営事業

- ・平成 28 年（2016 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（2016 年度）に事業者を決定
- ・平成 30 年度（2018 年度）から事業開始（期間 20 年間）



西遠浄化センター

写真提供：旧静岡県下水道公社

③ 浜松市営住宅初生団地集約建替事業

- ・P F I 方式（B T 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（2016 年度）に事業者を決定
- ・令和元年度（2019 年度）供用開始
- ・令和 5 年度（2023 年度）事業完了



市営住宅初生団地

④ 浜松市新清掃工場及び新破碎処理センター施設整備運営事業

- ・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
- ・P F I 方式（B T O 方式）を採用し、整備及び運営（20 年間）を一体的に行う
- ・平成 29 年度（2017 年度）に事業者を決定
- ・令和 6 年度（2024 年度）供用開始



天竜清掃工場（天竜エコテラス）

⑤ 浜松市立小中学校空調設備整備事業（普通教室）

- ・小中学校80校の1,348教室に空調設備を整備する
- ・PFI方式（BTO方式）を採用し、整備及び維持管理（約13年間）を一体的に行う
- ・令和元年度（2019年度）に事業者を決定
- ・令和2年度（2020年度）供用開始



市立小中学校（普通教室）空調設備

⑥ 第2期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（ToBiO）運営維持管理事業

- ・第1期運営（DBO方式）を終え、西部清掃工場から事業を分離
- ・PFI方式（RO方式）を採用し、大規模改修及び運営（約14年間）を一体的に行う
- ・令和5年度（2023年度）に事業者を決定
- ・令和8年（2026年）1月リニューアルオープン予定



古橋廣之進記念浜松市総合水泳場（ToBiO）
写真提供：浜松グリーンウェーブ（株）

⑦ 浜松市斎場再整備事業

- ・浜松斎場の建替え及び雄踏斎場の改修・増設を一体的に行う
- ・PFI方式（BTO方式）を採用し、整備及び運営（18年間）を一体的に行う
- ・令和5年度（2023年度）に事業者を決定
- ・令和9年度（2027年度）に新設・増設棟供用開始予定



浜松斎場（完成イメージ）

⑧ 浜松市立小中学校特別教室空調設備整備事業

- ・小中学校129校の特別教室798教室に空調設備を整備する
- ・PFI方式（BTO方式）を採用し、整備及び維持管理（約13年間）を一体的に行う
- ・令和6年度（2024年度）に事業者を決定
- ・令和7年度（2025年度）から順次供用開始



市立小中学校（特別教室）空調設備

⑨ 浜松市西部清掃工場更新事業

- ・ 老朽化した現在の西部清掃工場の代替として、更新用地に新たに施設を整備する
- ・ DBO方式を採用し、PFI法に準じて実施する
- ・ 整備及び運営(20年間)を一体的に行う
- ・ 令和6年度(2024年度)に事業者を決定
- ・ 令和11年度(2029年度)供用開始予定



西部清掃工場（完成イメージ）

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・広告付案内図

区分	設置場所	設置数	R6 広告収入 (千円)
モニター	本庁舎（1階市民ロビーほか） 区役所（浜名・天竜） 行政センター（東・西・南・北）ほか	27	2,306
案内図	本庁舎、天竜区役所、行政センター（西・南・北）	5	3,098



本庁舎 1階市民ロビー



本庁舎 北館1階



本庁舎 1階案内所横

(2) マット広告・椅子広告

区分	設置場所	設置 箇所数	R6 広告収入 (千円)
マット	本庁舎（正面玄関、エレベーターほか） 浜名区役所、行政センター（東・西・南・北）	18	239
椅子	本庁舎（中央区区民生活課ほか） 浜名区役所、行政センター（東・西）	90	793



本庁舎 西側玄関



本庁舎 エレベーター内



本庁舎 中央区区民生活課

(3) 自動販売機設置場所貸付

設置場所	設置数	R6 貸付料収入 (千円)
本庁舎	16	2,921
区役所ほか	92	19,190

(4) 行政財産目的外使用許可

件数（件）	R6 徴収使用料（千円）
1,425	66,812

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（2010 年）度から普通財産（土地）、令和 3 年（2021 年）度から普通財産（建物）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	R6（2024）（A）		R5（2023）（B）		増減（A-B）	
	件数	面積(万㎡)	件数	面積(万㎡)	件数	面積(万㎡)
① 事業財産	314	525	311	549	3	▲ 24
② 計画財産	17	6	19	5	▲ 2	1
③ 貸付財産	860	160	871	164	▲ 11	▲ 4
④ 遊休財産	844	186	843	159	1	27
合計	2,035	878	2,044	877	▲ 9	0

【普通財産（建物）全体の状況】

区 分	R6（2024）（A）		R5（2023）（B）		増減（A-B）	
	件数	面積(万㎡)	件数	面積(万㎡)	件数	面積(万㎡)
① 事業財産	45	5.0	48	5.0	▲ 3	0
② 計画財産	0	0	0	0	0	0
③ 貸付財産	176	5.4	173	5.5	3	▲ 0.1
④ 遊休財産	28	4.1	28	3.8	0	0.3
合計	249	14.5	249	14.3	0	0.2

※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

※各区分の定義は 17 ページのとおり

(2) 遊休財産（土地）の処分

平成 22 年（2010 年）度から処分可能財産の洗い出しを行ったことにより、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（2011 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。

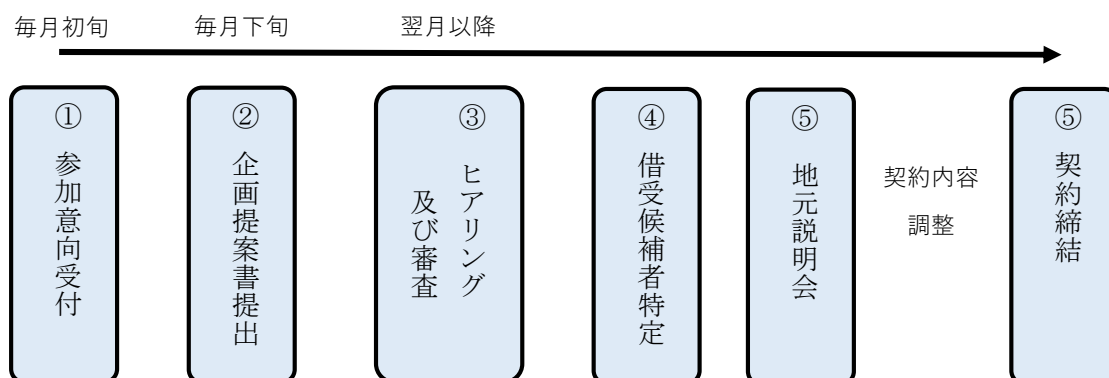
直近 5 カ年の遊休財産の処分実績

年度	件数	面積(㎡)	契約額(千円)
R2（2020）	51	20,220.90	715,479
R3（2021）	44	14,119.33	258,849
R4（2022）	38	8,108.37	124,407
R5（2023）	32	8,426.48	232,255
R6（2024）	35	18,401.53	795,278

（３）遊休財産の公募型プロポーザルによる活用公募

中山間地の廃校などのタテモノ資産の遊休財産について、貸付契約により利活用を行う候補者を、競争性のある随意契約の一類型である「公募型プロポーザル方式」により特定しています。

＜スケジュール＞



＜実績＞（2025.3.31 時点）

物件名	所在地	貸付契約	活用内容
旧熊切小学校	天竜区春野町石打松下	R4 年 11 月	キャンプ、イベント、ワーケーション施設
熊幼稚園（旧園舎）	天竜区熊	R4 年 12 月	カフェ、保育、食品加工
旧さくま自然休養村 清流荘	天竜区佐久間町浦川	R5 年 2 月	宿泊、飲食、イベント
旧下阿多古中学校	天竜区上野	R6 年 3 月	宿泊、飲食、キャンプ
旧勝坂神楽の里	天竜区春野町豊岡	R6 年 11 月	キャンプ

- ・調整が整い次第、随時公募対象物件として追加
- ・一定期間公募を続け、貸付契約を見込めない施設は、最終的に解体・売却を進める



【熊幼稚園（旧園舎）】 園舎をカフェ・保育・食品加工に活用

(4) その他の貸付状況

太陽光発電事業用地の貸付など、年間約 4.3 億円の収入がありました。

区分		土地			建物			計		
		契約 件数	面積 (㎡)	R6貸付料 (千円)	契約 件数	面積 (㎡)	R6貸付料 (千円)	契約 件数	面積 (㎡)	R6貸付料 (千円)
有 償	国県関係	49	58,177.17	18,964	2	340.24	5,360	51	58,517.41	24,324
	自治会関係	69	30,218.82	5,515	1	36.90	35	70	30,255.72	5,550
	社会福祉団体	21	45,962.62	5,923	2	394.13	1,476	23	46,356.75	7,399
	その他団体	306	676,198.97	211,705	110	14,833.34	157,489	416	691,032.31	369,194
	個人	136	15,876.57	8,298	28	1,387.84	4,267	164	17,264.41	12,565
	一時使用	141	324,690.52	5,021	55	2,089.29	2,208	196	326,779.81	7,229
	小 計	722	1,151,124.67	255,426	198	19,081.74	170,835	920	1,170,206.41	426,261
無 償	国県関係	20	250,387.28	-	1	90.72	-	21	250,478.00	-
	自治会関係	417	202,024.73	-	124	19,511.93	-	541	221,536.66	-
	社会福祉団体	12	47,355.99	-	1	643.56	-	13	47,999.55	-
	その他団体	45	86,673.21	-	43	14,385.39	-	88	101,058.60	-
	個人	1	21.10	-	2	361.85	-	3	382.95	-
	一時使用	23	124,204.72	-	1	167.00	-	24	124,371.72	-
	小 計	518	710,667.03	-	172	35,160.45	-	690	745,827.48	-
合 計		1,240	1,861,791.70	255,426	370	54,242.19	170,835	1,610	1,916,033.89	426,261

※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、施設のあり方や存廃を考慮しつつ、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から購入
- ・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（2015 年）度から平成 30 年（2018 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、約 1.1 億円を削減し、目標を達成
- ・令和元年（2019 年）度から令和 5 年（2023 年）度までの 5 年間で 5 千万円を削減する目標に対し、約 4 千万円を削減したものの、目標は未達成
- ・令和 6 年（2024 年）度は 1 千万円、令和 7 年（2025 年）度から令和 11 年（2029 年）度までは各年度 5 百万円を削減することを目標とする

（単位：百万円）

区分	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	累計
削減目標額	20	30	20	30	100
削減実績額	21	31	20	40	112
借地料	548	517	497	457	-

（単位：百万円）

区分	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	累計
削減目標額	10	10	10	10	10	50
削減実績額	17	12	5	4	2	40
借地料	440	428	423	420	418	-

（単位：百万円）

区分	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	累計
削減目標額	10	5	5	5	5	5	35
削減実績額	18	-	-	-	-	-	18
借地料	400	-	-	-	-	-	-

※表示単位未満は四捨五入

静岡県浜松市中央区元城町 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 7 年 9 月