２０２６年度第１回
浜松市官民連携地域プラットフォーム

２０２６年１０月２６日





浜松市営住宅
中田島団地及び湖東団地の
住棟又は用地の利活用について

浜松市 都市整備部 住宅課 管理・収納第一グループ

目次

１．浜松市における市営住宅の状況
２．浜松市公営住宅等長寿命化計画
３．活用財産の照会①　中田島団地Ｆブロック
４．活用財産の照会②　湖東団地（一部）
５．ご意見等をいただきたいこと

1.浜松市における市営住宅の状況

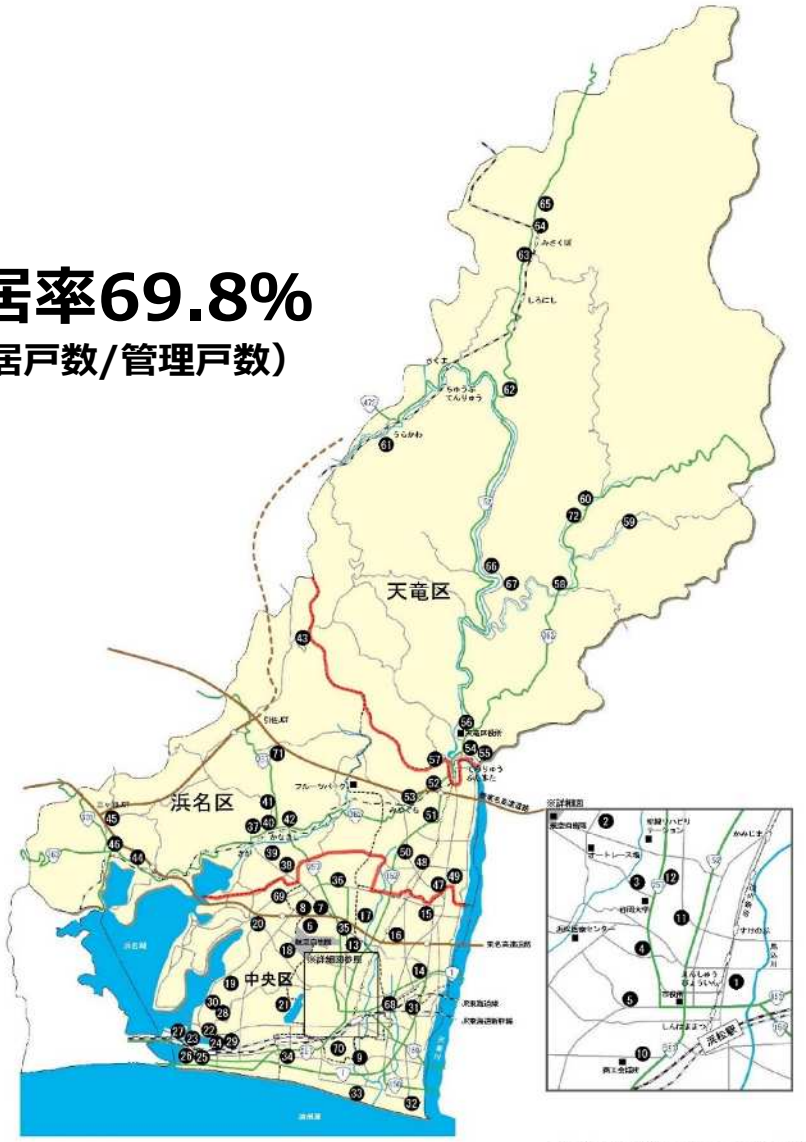
市営住宅戸数

団地数	全体戸数 A
72	5,695

政策空家※1 B	管理戸数 C(A-B)
1,188	4,507

入居戸数 D	空家戸数 E(C-D)
3,148	1,359

入居率69.8%
（入居戸数/管理戸数）



令和８年４月１日現在

※１【政策空家】用途廃止予定、規模縮小目的の集約事業対象団地の政策的な意図がある空家

2.浜松市公営住宅等長寿命化計画【令和８年３月改訂】

1．背景・目的・位置づけ

背　景	①更新期の老朽化した大量のストックの長寿命化、集約化の推進が必要 ②適正な維持管理を効率的かつ効果的に推進が必要 ③長期的な事業費平準化、LCCの縮減、良好な居住機能を確保した住宅の供給が必要
目　的	①需要と供給のバランスの確保 « 各団地・住棟の事業手法決定、適正管理戸数に縮小 ②予防保全による長寿命化 « 予防保全による長寿命化の推進、LCCを縮減 ③事業費及び事業量の平準化 « 年度単位で事業費及び事業量を可能な限り平準化
位置づけ	浜松市総合計画 ❯ 浜松市住生活基本計画 浜松市公共施設等総合管理計画 浜松市公共建築物長寿命化指針 ❯ 浜松市公営住宅等長寿命計画

2．基本方針

ストック状況の適切な把握	・日常点検、定期点検を確実に実施し記録を保管する。 ・過去の点検や修繕等の履歴、現在のストックの老朽化状況のデータを確実に管理し、次回の点検や修繕時に活用できるようなメンテナンスサイクルを構築する。
ストックの長寿命化	・予防保全の内容や時期、費用等の長期修繕計画(30年)を定め、費用と工事量を平準化 ・耐久性や耐候性に優良材料を採用し、修繕周期の延長によりＬＣＣを縮減。
ストックの集約化	・複数団地の集約化、団地内集約は立地特性や地域の土地利用方針を踏まえて取り組む。 ・建替は、民間活力導入の可能性を調査し、実現可能な事業手法でコストや期間縮減を図る。

3．事業手法の判定結果

区分	2021年度（R3）
団地数	78
住棟数	370
住戸数	5,854

❯

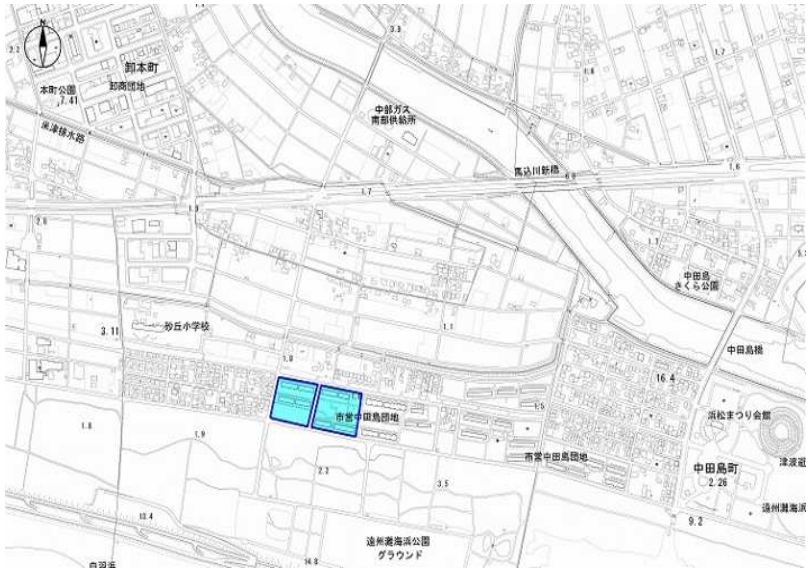
区分	2026年度（R8）
団地数	72
住棟数	321
住戸数	5,695

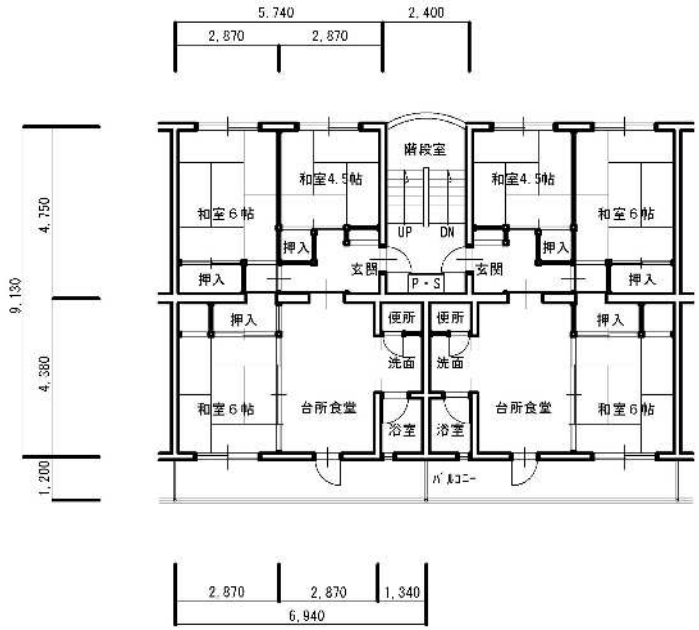
❯

区分	2030年度（R12）	集約建替	団地内集約	維持管理	用途廃止
団地数	64	0	4	60	8
住棟数	262	0	28	234	59
住戸数	4,969	0	723	4246	726

3.活用財産紹介①　中田島団地（Fブロック）

所　在　地	浜松市中央区白羽町2700-7、8、9、10、12、13
敷地面積	21,520.07㎡（登記地籍）
用途地域等	市街化区域（第一種中高層住居専用地域）
建　築　物	中田島C26棟：20戸　S55建築 RC５階建 1,326.60㎡ 中田島C27棟：30戸　S55建築 RC５階建 1,989.90㎡ 中田島C28棟：40戸　S56建築 RC５階建 2,653.60㎡ 中田島C29棟：30戸　S56建築 RC５階建 1,990.20㎡ 中田島C30棟：30戸　S56建築 RC５階建 1,990.20㎡ 中田島C31棟：30戸　S56建築 RC５階建 1,990.20㎡ 中田島C32棟：30戸　S56建築 RC５階建 1,990.20㎡ 中田島C33棟：30戸　S56建築 RC５階建 1,990.20㎡

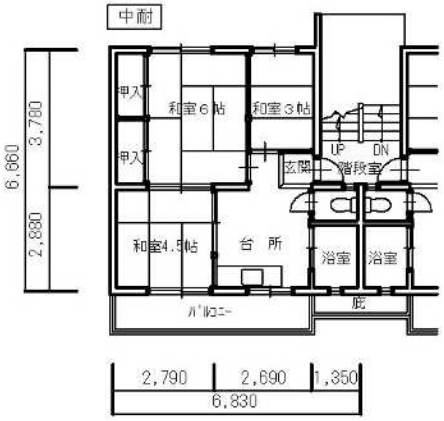






4.活用財産紹介②　湖東団地（一部）

所　在　地	浜松市中央区湖東町1169-197(一部)、248、249 浜松市中央区湖東町1039-12、35、36
敷地面積	27,302.41㎡（登記地籍）
用途地域等	市街化調整区域
建　築　物	湖東C　4棟：30戸　S47建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C　5棟：30戸　S47建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C　6棟：30戸　S47建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C　7棟：30戸　S49建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C11棟：30戸　S49建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C12棟：30戸　S49建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C13棟：30戸　S48建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C14棟：30戸　S48建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C15棟：30戸　S49建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C16棟：30戸　S49建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C17棟：30戸　S47建築 RC5階建 1,425.00㎡ 湖東C18棟：30戸　S49建築 RC5階建 1,425.00㎡







5．ご意見等をいただきたいこと

建物の活用

- 建物の利活用需要と利活用方法
- 建物の購入需要又は借受需要

土地の活用

- 土地の購入需要又は借受需要

その他、ご意見等ございましたらお聞かせください。

浜松市

【お問い合わせ】

浜松市 都市整備部　住宅課　管理・収納第一グループ

TEL：053-457-2455　mail：jutaku@city.hamamatsu.shizuoka.jp