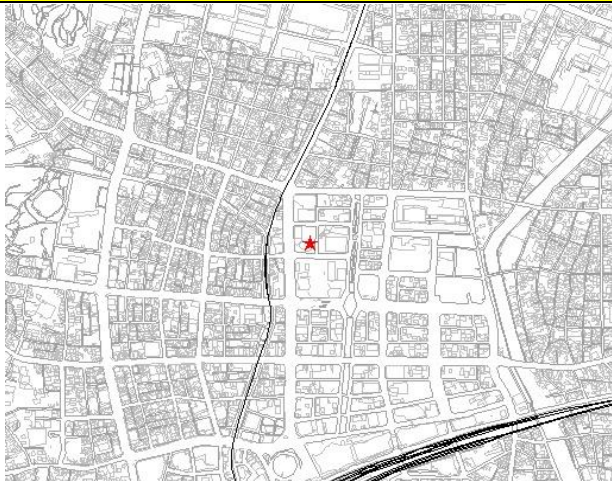
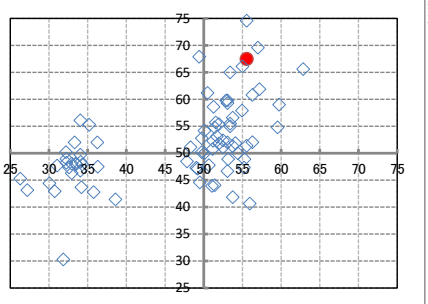
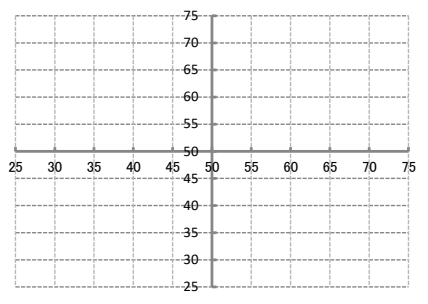


リストNo	13-001		施設コード	00023	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	イーステージ浜松団地				
所在(町名・番地)	中央区中央一丁目2-2				
利用者の圏域別分類等	地域		非中山間地域		
財産区分	行政財産		公共用財産		市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法				
条例	浜松市営住宅条例				
設置目的	公営住宅は住宅に困窮する低所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者	浜松市域在住及び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	892.92	土地情報	土地面積	98.40
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	98.40
	地上階数(主要建物)	21			
	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)	2000/3/23			
	経過年数(主要建物)	24		代表地目(現況地目)	宅地
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	
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 ・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		2023	2022	2021
収入 (千円)	使用料・手数料	5,141	5,683	5,180
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	419	446	446
	収入計(A)	5,560	6,129	5,626
支出 (千円)	人件費	137	147	146
	物件費(委託料)	0	0	0
	維持補修費(修繕費)	460	262	0
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	597	409	146
行政コスト(B-A)		-4,963	-5,720	-5,480
収支前年比		86.77	104.38	119.65
(参考)指定管理料		682	650	646
(参考)減価償却費		2,719	2,719	2,719
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	11	12	12
	全戸数	12	12	12
	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	
	18,349	58,325	—	

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						
同 分 類	No	施設名	圏域種別		距離(km)	
	13-096	イーステージ浜松団地(特公賃)	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	
そ の 他 の 分 類	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(クリエート浜松)	地域		0.2	
	01-005	地域情報センター	市域		0.2	
	03-009	はまこら(市民協働センター)	市域		0.2	
	11-002	浜松市若者コミュニティプラザ	市域		0.2	
	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	
施設周辺地図情報						
						

基本情報	リストNo	13-001	施設コード	00023	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			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)					
		公営住宅は住宅に困窮する低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	占用住戸内の維持保全を図る。					
	主な事業	事業名・開催回数(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況		
					のべ募集人員	参加者数	
			事業①	2023	—	—	—
			2022	—	—	—	
		事業②	2023	—	—	—	
2022			—	—	—		
事業③			2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
		事業④	2023	—	—	—	
			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。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	—	—	—	—	
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-5,558	-6,406	-6,137	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	100.0	100.0	1戸当たりのコスト(円)	-451,182	-476,667	-456,667
	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)					
（縦軸）利用状況、前年収支比率等による評価								
	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。				利用状況等による評価(横軸)			
参考 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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	—	
	民間との複合施設として当面適切な維持管理に努める。							

リストNo		13-002	施設コード		00150		
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設					
施設名		葵西四丁目団地					
所在(町名・番地)		中央区葵西四丁目6-1					
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	3,443.40	土地情報	土地面積	3,633.00		
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	3,633.00		
	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)	公営住宅用地
	耐震工事(主要建物)	—					
	建築年月日(主要建物)	1976/4/1					
	経過年数(主要建物)	48					
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		—	—		—		
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						



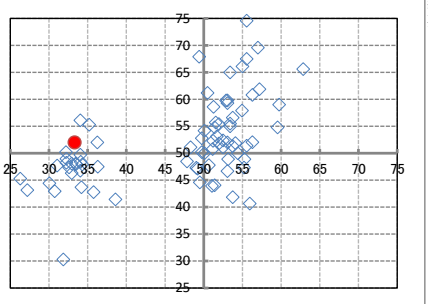
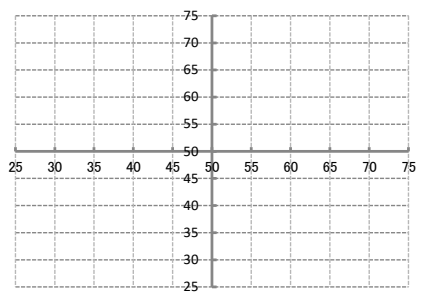
項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	11,291	11,079	10,850
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	11,291	11,079	10,850
	人件費	640	686	683
支出(千円)	物件費(委託料)	272	296	286
	維持補修費(修繕費)	2,507	5,143	1,288
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	3,419	6,125	2,257
行政コスト(B-A)		-7,872	-4,954	-8,593
収支前年比		158.90	57.65	203.92
(参考)指定管理料		3,181	3,034	3,016
(参考)減価償却費		0	4,709	10,360
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	44	47	46
	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	
	232,694	0	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2022	給水ポンプ更新工事	4,850			
	2018	駐車場整備工事	18,312			
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2017	給水施設改修工事	20,700			
	2017	外壁・屋上防水改修工事	118,732			
	2010	ガス管改修工事	5,093			

近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-003	葵西二丁目団地	地域	0.7
	13-004	高丘団地	地域	1.1
	13-021	高丘団地再開発住宅	地域	1.1
	13-019	花川団地改良住宅	地域	1.9
	13-058	豊岡団地	地域	2.0
その他の分類	03-098	三方原会館	コミュニティ	0.4
	08-050	三方原幼稚園	生活	0.5
	08-001	花川保育園	生活	0.6
	03-068	葵西会館	コミュニティ	0.7
	14-064	浜松第29分団	コミュニティ	0.7
	15-069	三方原小学校	生活	0.7
	07-072	みかた放課後児童会	生活	0.8
	07-005	葵西放課後児童会	生活	0.9



基本情報	リストNo	13-002	施設コード	00150	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	葵西四丁目団地			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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況		
					のべ募集人員	参加者数	
			事業①	2023	—	—	—
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
事業②			2023	—	—	—	
2022			—	—	—		
2021			—	—	—		
事業③			2023	—	—	—	
2022			—	—	—		
2021			—	—	—		
事業④			2023	—	—	—	
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	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
		統廃合	—	—	○	建替については今後検討	
	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,286	-1,439	-2,495	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(%)	78.6	83.9	82.1	1戸当たりのコスト(円)	-178,909	-105,404	-186,804
	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)					
（縦軸）利用状況、前年収支比率等による評価								
	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。				利用状況等による評価(横軸)			
参考 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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。							

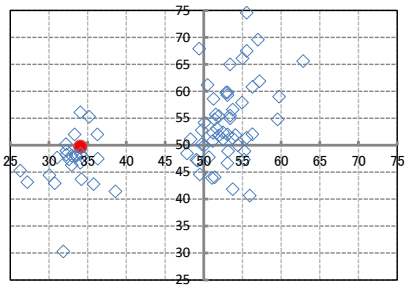
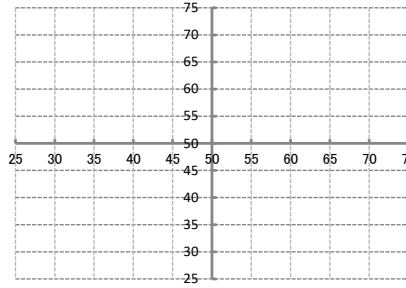
リストNo		13-003	施設コード		00151	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設				
施設名		葵西二丁目団地				
所在(町名・番地)		中央区葵西二丁目20-1				
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域		
財産区分		行政財産	公共用財産		市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課			課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課			課長名	石原 敦資
設置根拠(法)		公営住宅法				
条例		浜松市営住宅条例				
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者		浜松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	3,009.30		土地情報	土地面積	3,746.20
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造			うち所有面積	3,746.20
	地上階数(主要建物)	5				
	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)	1978/4/1				
	経過年数(主要建物)	46				
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		—		—		—
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		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	11,044	10,625	11,344
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	11,044	10,625	11,344
	人件費	560	600	598
支出(千円)	物件費(委託料)	386	2,363	410
	維持補修費(修繕費)	4,753	2,731	1,478
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地利)	0	0	0
	支出計(B)	5,699	5,694	2,486
行政コスト(B-A)		-5,345	-4,931	-8,858
収支前年比		108.40	55.67	180.74
(参考)指定管理料		2,783	2,654	2,639
(参考)減価償却費		8,916	8,916	8,916
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	42	41	43
	全戸数	49	49	49
	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	
	221,155	4,053	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2016	C3棟外壁改修工事	40,371			
	2016	C4棟外壁・屋上防水改修工事	37,013			
	2014	C3棟屋上防水改修工事	5,450			
	2009	水道メーター取替工事	3,577			
近隣施設						
同分類	No	施設名		圏域種別		距離(km)
	13-002	葵西四丁目団地		地域		0.7
	13-004	高丘団地		地域		0.8
	13-021	高丘団地再開発住宅		地域		0.8
	13-054	初生団地		地域		1.7
その他の分類	03-068	葵西会館		コミュニティ		0.1
	15-012	葵西小学校		生活		0.2
	07-005	葵西放課後児童会		生活		0.2
	15-133	北星中学校		生活		0.5
	08-050	三方原幼稚園		生活		0.6
	03-098	三方原会館		コミュニティ		0.6
	03-076	高丘北会館		コミュニティ		0.8
	15-011	葵が丘小学校		生活		0.9
施設周辺地図情報						

基本情報	リストNo	13-003	施設コード	00151	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	葵西二丁目団地			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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況		
					のべ募集人員	参加者数	
			事業①	2023	—	—	—
				2022	—	—	—
				2021	—	—	—
			事業②	2023	—	—	—
2022				—	—	—	
2021				—	—	—	
事業③			2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
事業④			2023	—	—	—	
	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	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
		統廃合	—	—	○	建替については今後検討	
	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-1,776	-1,639	-2,944	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	83.7	87.8	1戸当たりのコスト(円)	-127,262	-120,268	-206,000
	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)			
（縦軸）利用状況、前年収支比率等による評価								
	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。				利用状況等による評価(横軸)			
参考 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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。							

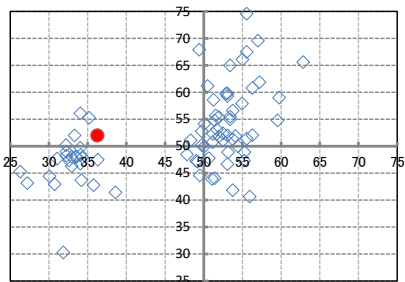
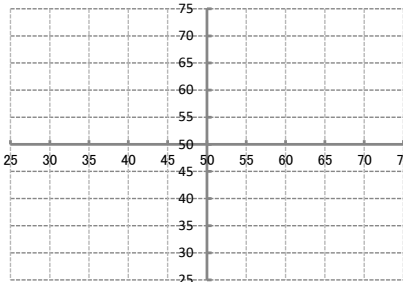
リストNo		13-004	施設コード	00806	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		高丘団地			
所在(町名・番地)		中央区高丘北二丁目34-19			
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域	
財産区分		行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
設置根拠(法)		公営住宅法			
条例		浜松市営住宅条例			
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者		浜松市域在住及び在勤の低額所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	5,861.88	土地情報	土地面積	7,303.81
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	7,303.81
	地上階数(主要建物)	5			
	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)	1976/4/1			
	経過年数(主要建物)	48			
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		—	—	—	
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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	22,790	22,421	22,804
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計（A）	22,790	22,421	22,804
支出（千円）	人件費	1,189	1,274	1,269
	物件費（委託料）	2,044	550	531
	維持補修費（修繕費）	5,507	10,811	5,450
	物件費（光熱水費）	105	134	106
	物件費（借地料）	0	0	0
	支出計（B）	8,845	12,769	7,356
	行政コスト（B－A）	－13,945	－9,652	－15,448
収支前年比		144.48	62.48	189.06
（参考）指定管理料		5,907	5,634	5,601
（参考）減価償却費		3,557	7,273	14,821
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	89	88	92
	全戸数	104	104	104
	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	
	473,419	19,403	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2017	給水施設改修工事	48,692			
	2016	外壁・屋上防水改修工事	107,977			
	2015	C1棟外壁・屋上防水改修工事	61,848			
	2011	ガス管改修工事	9,660			
	2011	水道メーター取替工事	8,395			
近隣施設						
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)		
	13-021	高丘団地再開発住宅	地域	0.0		
	13-003	葵西二丁目団地	地域	0.8		
	13-002	葵西四丁目団地	地域	1.1		
その他の分類	03-076	高丘北会館	コミュニティ	0.2		
	07-017	みずほ放課後児童会	生活	0.5		
	15-019	瑞穂小学校	生活	0.5		
	03-071	瑞穂会館	コミュニティ	0.6		
	01-029	高丘葵市民サービスセンター	生活	0.6		
	15-102	開成中学校	生活	0.6		
	07-005	葵西放課後児童会	生活	0.7		
	15-012	葵西小学校	生活	0.7		
施設周辺地図情報						

基本情報	リストNo	13-004	施設コード	00806	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	高丘団地			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	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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況				
					のべ募集人員	参加者数			
		事業①	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
		事業②	—	2023	—	—	—		
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業④		—	2023	—	—	—			
			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	—	—	—	—			
		代替サービス	—	—	—	—			
		統廃合	—	—	○	建替については今後検討			
		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			項目			
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	
	行政コスト/面積(円)	-2,379	-1,647	-2,635	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(%)	85.6	84.6	88.5	1戸当たりのコスト(円)	-156,685	-109,682
						-167,913	
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)			
縦軸 利用状況・前年収支比等による評価							
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)			利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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		13-006	施設コード	01131	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		鹿谷(市立東)団地			
所在(町名・番地)		中央区鹿谷町37-10			
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			
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	3,659.80	土地情報	土地面積	4,437.13
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	4,437.13
	地上階数(主要建物)	4			
	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)	1951/4/1			
	経過年数(主要建物)	73		代表地目(現況地目)	公営住宅用地
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	
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		2023	2022	2021
収入 (千円)	使用料・手数料	4,166	4,681	5,010
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	4,166	4,681	5,010
支出 (千円)	人件費	640	686	683
	物件費(委託料)	441	630	469
	維持補修費(修繕費)	336	187	1,128
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	1,417	1,503	2,280
行政コスト(B-A)		-2,749	-3,178	-2,730
収支前年比		86.50	116.41	72.53
(参考) 指定管理料		3,181	3,034	3,016
(参考) 減価償却費		7,907	7,907	7,907
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	22	24
	全戸数	56	56	56
	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	
	316,637	15,643	—	

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						
同 分 類	No	施設名	圏域種別		距離(km)	
	13-018	蛸塚団地	地域		1.0	
	13-008	住吉一丁目団地	地域		1.3	
	13-017	和合(馬生)団地	地域		1.5	
	13-001	イーステージ浜松団地	地域		1.6	
	13-096	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域		1.6	
	13-009	住吉二丁目団地	地域		1.7	
	13-011	東伊場団地	地域		1.9	
そ の 他 の 分 類	04-016	犀ヶ崖資料館	地域		0.3	
	03-025	西部協働センター	生活		0.3	
	15-146	市立高等学校	市域		0.3	
	14-031	浜松第3分団	コミュニティ		0.3	
	15-006	追分小学校	生活		0.4	
	03-006	勤労会館(Uホール)	地域		0.4	
	04-015	茶室「松韻亭」	地域		0.5	
	07-073	中部学園放課後児童会	生活		0.5	
施設周辺地図情報						

基本情報	リストNo	13-006	施設コード	01131	所管課	本庁	都市整備部住宅課				
	施設名	鹿谷(市立東)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集約建替まで募集を停止する。					
	特記事項				維持保全を図る。次期長寿命化計画での集約建替を検討する。						
	主な事業		事業名・開催回数(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況		
									のべ募集人員	参加者数	
		事業①	—					2023	—	—	—
								2022	—	—	—
								2021	—	—	—
		事業②	—					2023	—	—	—
								2022	—	—	—
								2021	—	—	—
事業③		—					2023	—	—	—	
							2022	—	—	—	
							2021	—	—	—	
事業④		—					2023	—	—	—	
					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	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。社会状況の変化に対応した新たな住宅の供給が課題である。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集約建替を検討する。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	—	—	○	集約建替については今後検討					
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-751	-868	-746	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(%)	39.3	39.3	42.9	1戸当たりのコスト(円)	-124,955	-144,455	-113,750
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)			
縦軸 利用状況、前年収支比等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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	13-008	施設コード	01176
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	住吉一丁目団地		
所在(町名・番地)	中央区住吉一丁目3-1		
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	2,435.80	土地情報
	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)	1993/9/20	
	経過年数(主要建物)	30	
用途地域		第二種住居地域	
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
設置事業費	—	—	—
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		



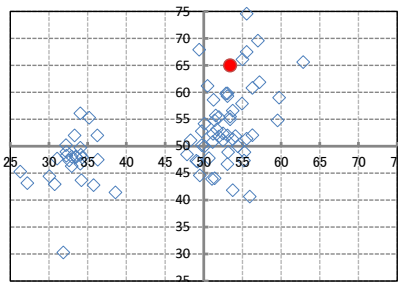
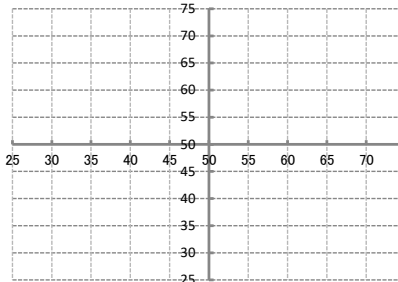
項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	13,501	13,597	13,322
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	13,501	13,597	13,322
	人件費	366	392	391
支出(千円)	物件費(委託料)	252	1,459	268
	維持補修費(修繕費)	682	1,806	948
	物件費(光熱水費)	32	41	32
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	1,332	3,698	1,639
行政コスト(B-A)		-12,169	-9,899	-11,683
収支前年比		122.93	84.73	141.75
(参考)指定管理料		1,818	1,733	1,724
(参考)減価償却費		9,035	9,035	9,035
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	29	32	31
	全戸数	32	32	32
	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	
	229,321	139,635	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2009	水道メーター取替工事	1,299			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-009	住吉二丁目団地	地域	0.8
13-017	和合(馬生)団地	地域	1.3
13-006	鹿谷(市立東)団地	地域	1.3
13-001	イーステージ浜松団地	地域	1.7
13-096	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域	1.7
21-001	浜松斎場	地域	0.2
01-007	計量検査所	市域	0.4
07-010	城北第2放課後児童会	生活	0.5
15-018	城北小学校	生活	0.5
16-002	青少年の家	市域	0.7
14-034	浜松第6分団	コミュニティ	0.8
25-001	住吉庁舎	—	0.9
03-021	和地山公園集会所	生活	0.9



基本情報	リストNo	13-008	施設コード	01176	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	住吉一丁目団地			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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況				
					のべ募集人員	参加者数			
		事業①	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
		事業②	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業④		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
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、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。								
施設所管課・本庁所管課記入欄	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-4,996	-4,064	-4,796	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(%)	90.6	100.0	96.9	1戸当たりのコスト(円)	-419,621	-309,344	-376,871
	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)			
縦軸 利用状況・前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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	市が保有するタメモ/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的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。								

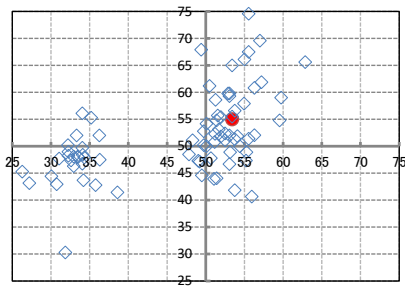
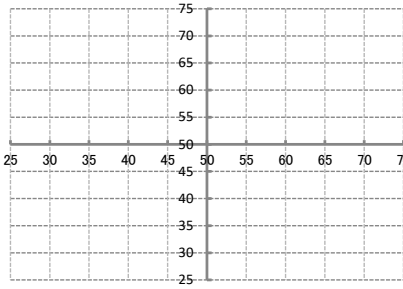
リストNo	13-009		施設コード	01177	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	住吉二丁目団地				
所在(町名・番地)	中央区住吉二丁目26-1				
利用者の圏域別分類等	地域		非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産		市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法				
条例	浜松市営住宅条例				
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所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	3,724.02	土地情報	土地面積	3,349.56
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	3,349.56
	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)	—		うち借地面積	0.00
	建築年月日(主要建物)	1993/9/20			
	経過年数(主要建物)	30		代表地目(現況地目)	宅地
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	
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		2023	2022	2021
収入 (千円)	使用料・手数料	17,936	19,091	18,334
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	17,936	19,091	18,334
支出 (千円)	人件費	549	588	586
	物件費(委託料)	378	1,020	402
	維持補修費(修繕費)	6,684	3,205	4,389
	物件費(光熱水費)	48	62	49
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	7,659	4,875	5,426
行政コスト(B-A)		-10,277	-14,216	-12,908
収支前年比		72.29	110.13	87.65
(参考) 指定管理料		2,726	2,600	2,585
(参考) 減価償却費		14,154	14,154	14,154
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	43	44	45
	全戸数	48	48	48
	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	
	279,617	218,748	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2009	水道メーター取替工事	2,961			
近隣施設						
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)		
	13-008	住吉一丁目団地	地域	0.8		
	13-017	和合(馬生)団地	地域	0.8		
	13-016	和合(C1)団地	地域	1.5		
	13-006	鹿谷(市立東)団地	地域	1.7		
	13-012	萩丘団地	地域	1.9		
その他の分類	15-018	城北小学校	生活	0.4		
	07-010	城北第2放課後児童会	生活	0.4		
	25-001	住吉庁舎	—	0.4		
	01-007	計量検査所	市域	0.5		
	14-008	中消防署高台出張所	地域	0.5		
	06-002	城北図書館	市域	0.5		
	03-024	高台協働センター	生活	0.5		
	03-021	和地山公園集会所	生活	0.5		
施設周辺地図情報						

基本情報	リストNo	13-009	施設コード	01177	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	住吉二丁目団地			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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況				
					のべ募集人員	参加者数			
		事業①	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
		事業②	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業④		—	2023	—	—	—			
			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	—	—	—	—			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,760	-3,817	-3,466	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(%)	89.6	91.7	93.8	1戸当たりのコスト(円)	-239,000	-323,091	-286,844
	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)		
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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民生活導入	(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。								

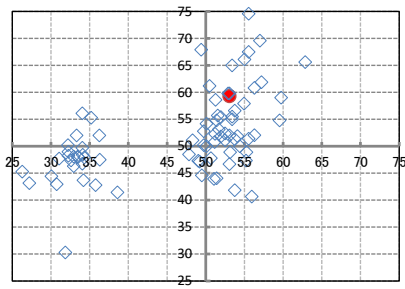
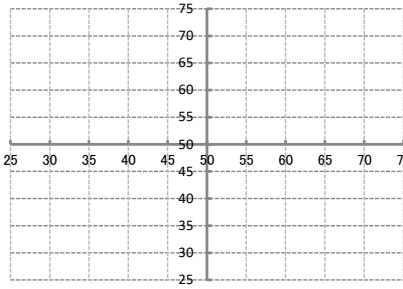
リストNo		13-011	施設コード		02057	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設				
施設名		東伊場団地				
所在(町名・番地)		中央区東伊場一丁目9-2				
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域		
財産区分		行政財産		公共用財産		市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課			課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課			課長名	石原 敦資
設置根拠(法)		公営住宅法				
条例		浜松市営住宅条例				
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者		浜松市域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	2,244.21		土地情報	土地面積	1,981.68
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造			うち所有面積	1,981.68
	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)	—			うち借地面積	0.00
	建築年月日(主要建物)	1992/6/23				
	経過年数(主要建物)	31			代表地目(現況地目)	公営住宅用地
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
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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	11,415	11,402	11,314
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計（A）	11,415	11,402	11,314
支出（千円）	人件費	366	392	391
	物件費（委託料）	252	288	268
	維持補修費（修繕費）	2,266	526	1,258
	物件費（光熱水費）	0	0	0
	物件費（借地料）	0	0	0
	支出計（B）	2,884	1,206	1,917
	行政コスト（B－A）	-8,531	-10,196	-9,397
収支前年比		83.67	108.50	95.73
（参考）指定管理料		1,818	1,733	1,724
（参考）減価償却費		8,662	8,662	8,662
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	30	30	31
	全戸数	32	32	32
	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	
	131,870	125,204	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2012	屋上防水改修工事	12,495			
	2008	火災警報器設置工事	7,571			
近隣施設						
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)		
	13-020	春日団地改良住宅	地域	1.1		
	13-018	蛸塚団地	地域	1.6		
	13-096	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域	1.8		
	13-001	イーステージ浜松団地	地域	1.8		
	13-015	法枝団地	地域	1.8		
	13-006	鹿谷(市立東)団地	地域	1.9		
その他の分類	15-002	県居小学校	生活	0.2		
	07-070	あがたい放課後児童会	生活	0.2		
	14-032	浜松第4分団	コミュニティ	0.2		
	03-028	県居協働センター	生活	0.4		
	04-013	賀茂真淵記念館	地域	0.5		
	03-008	鵜江アートセンター	地域	0.6		
	05-006	武道館	市域	0.6		
	04-033	旧浜松銀行協会	文化財	0.6		
施設周辺地図情報						

基本情報	リストNo	13-011	施設コード	02057	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	東伊場団地			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)	—		
	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(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況	
		事業①	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
		事業③	—			2023	—	—	—
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業④		—			2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2021	—	—	—	
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、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。								
施設所管課・本庁所管課記入欄	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-3,801	-4,543	-4,187	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(%)	93.8	93.8	96.9	1戸当たりのコスト(円)	-284,367	-339,867	-303,129
	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)		
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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/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		13-012	施設コード		02245	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設				
施設名		萩丘団地				
所在(町名・番地)		中央区萩丘二丁目12ほか				
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	9,147.21		土地情報	土地面積	12,505.16
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造			うち所有面積	12,505.16
	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)	1984/3/1			うち借地面積	0.00
	経過年数(主要建物)	40				
				代表地目(現況地目)	公営住宅用地	
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		—		—		—
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					



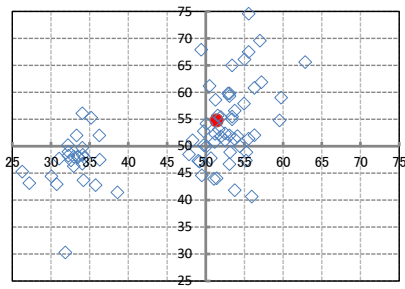
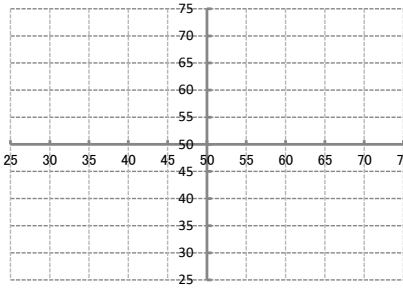
項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	39,317	38,307	38,905
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	39,317	38,307	38,905
	人件費	1,486	1,593	1,586
支出(千円)	物件費(委託料)	1,898	4,104	1,917
	維持補修費(修繕費)	10,250	15,524	7,850
	物件費(光熱水費)	131	168	132
	物件費(借地利)	0	0	0
	支出計(B)	13,765	21,389	11,485
行政コスト(B-A)		-25,552	-16,918	-27,420
収支前年比		151.03	61.70	100.96
(参考)指定管理料		7,384	7,042	7,002
(参考)減価償却費		32,150	32,150	32,150
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	113	112	85
	全戸数	130	130	106
	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	
	758,564	320,910	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2018	萩棟火災復旧工事	28,620			
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2017	外壁・屋上防水改修工事	160,006			
	2008	水道メーター取替工事	10,175			

近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-054	初生団地	地域	1.5
	13-025	有玉台団地	地域	1.7
	13-009	住吉二丁目団地	地域	1.9
その他の分類	05-002	四ツ池公園浜松球場	広域	0.5
	17-001	四ツ池公園	地域	0.5
	05-001	四ツ池公園陸上競技場	広域	0.5
	15-024	萩丘小学校	生活	0.5
	14-036	浜松第10分団	コミュニティ	0.6
	03-007	男女共同参画・文化芸術活動推進センター(あいホール)	地域	0.8
	10-013	ふれあい交流センター萩原	地域	0.8
	03-070	幸町会館	コミュニティ	0.9



基本情報	リストNo	13-012	施設コード	02245	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	萩丘団地			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	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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況				
					のべ募集人員	参加者数			
		事業①	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
		事業②	—	2023	—	—	—		
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業④		—	2023	—	—	—			
		2022	—	—	—				
		2021	—	—	—				
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、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。								
施設所管課・本庁所管課記入欄	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,793	-1,850	-2,998	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(%)	86.9	86.2	80.2	1戸当たりのコスト(円)	-226,124	-151,054	-322,588
	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)		
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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/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	13-015	施設コード	02570
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	法枝団地		
所在(町名・番地)	中央区法枝町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	3,691.09	土地情報
	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)	1990/1/1	
	経過年数(主要建物)	34	
用途地域		市街化調整区域	土地面積 6,713.63
財源	区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)
	設置事業費	—	計
	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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	15,743	15,109	15,144
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	15,743	15,109	15,144
支出（千円）	人件費	617	662	659
	物件費(委託料)	425	485	452
	維持補修費(修繕費)	6,701	5,863	4,728
	物件費(光熱水費)	54	70	55
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	7,797	7,080	5,894
	行政コスト(B－A)	－7,946	－8,029	－9,250
収支前年比		98.97	86.80	75.61
(参考)指定管理料		3,067	2,925	2,908
(参考)減価償却費		12,543	12,543	12,543
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	52	50	47
	全戸数	54	54	54
	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	
	267,671	143,671	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2022	給水ポンプ更新工事	4,030			
	2019	外壁改修工事	54,049			
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2012	屋根復旧工事	32,025			

近隣施設			
同分類	No	施設名	圏域種別
	13-020	春日団地改良住宅	地域
	13-011	東伊場団地	地域
その他の分類	26-001	中部浄化センター	—
	08-004	江西保育園	生活
	15-098	江西中学校	生活
	03-080	江西会館	コミュニティ
	07-007	江西児童館	生活
	15-021	浅間小学校	生活
	24-029	田尻排水機場	—
	14-038	浜松第12分団	コミュニティ



基本情報	リストNo	13-015	施設コード	02570	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	法枝団地			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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況				
					のべ募集人員	参加者数			
		事業①	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
		事業②	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業④		—	2023	—	—	—			
			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	—	—	—	—			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,153	-2,175	-2,506	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(%)	96.3	92.6	87.0	1戸当たりのコスト(円)	-152,808	-160,580	-196,809

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)

縦軸：利用状況、前年収支比率等による評価

前年収支比率、市負担額1㎡あたり等による評価

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)

利用状況等による評価(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

利用用途別分類毎の方向性

公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）より抜粋

個別方針

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。

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		13-016	施設コード		02849
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		和合(C1)団地			
所在(町名・番地)		中央区和合町220-84			
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	2,600.00	土地情報	土地面積	4,075.56
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	4,075.56
	地上階数(主要建物)	5			
	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)	1974/4/1			
	経過年数(主要建物)	50		代表地目(現況地目)	公営住宅用地
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		—	—	—	
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				



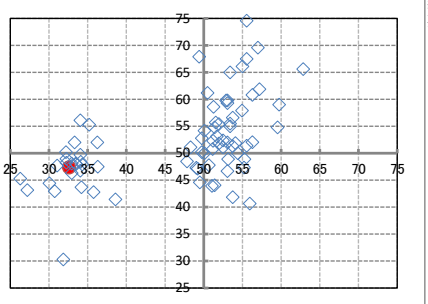
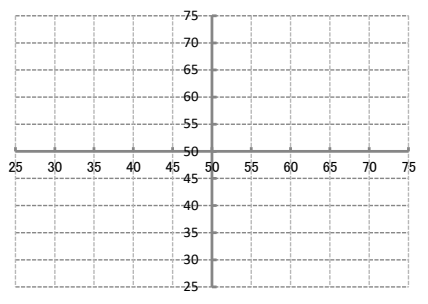
項目		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	7,835	8,022	8,476
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	7,835	8,022	8,476
支出（千円）	人件費	571	613	610
	物件費(委託料)	394	449	419
	維持補修費(修繕費)	3,099	745	1,698
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	4,064	1,807	2,727
	行政コスト(B－A)	－3,771	－6,215	－5,749
収支前年比		60.68	108.11	353.57
(参考)指定管理料		2,840	2,709	2,693
(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	43	42	46
	全戸数	50	50	50
	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	
	214,780	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2016	外壁・屋上防水改修工事	57,430			
2010	ガス管改修工事	4,074			
2008	給水施設改修工事	3,318			

近隣施設				
同 分 類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-017	和合(馬生)団地	地域	1.1
	13-009	住吉二丁目団地	地域	1.5
	13-030	西山団地	地域	1.9
そ の 他 の 分 類	03-074	和合会館	コミュニティ	0.2
	12-002	公営競技場	広域	0.5
	03-072	馬生会館	コミュニティ	0.7
	08-003	権現谷保育園	生活	0.8
	22-002	浜松市リハビリテーション病院	広域	0.9
	03-024	高台協働センター	生活	1.0
	07-077	たかだい放課後児童会	生活	1.0
	15-020	泉小学校	生活	1.0



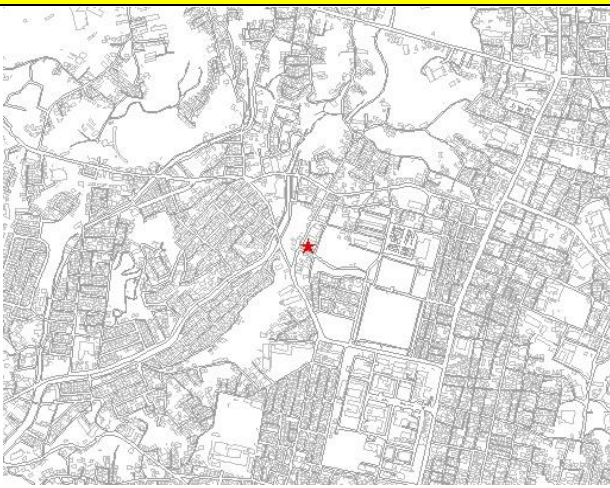
基本情報	リストNo	13-016	施設コード	02849	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	和合(C1)団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
	複合施設	—						
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況			
					のべ募集人員	参加者数		
			事業①	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—		
		事業②	2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
事業③			2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
		事業④	2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
施設所管課・本庁所管課記入欄			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、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	—	—	○	廃止について今後検討		
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-1,450	-2,390	-2,211	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(%)	86.0	84.0	92.0	1戸当たりのコスト(円)	-87,698	-147,976	-124,978
	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)					
（縦軸）利用状況、前年収支比率等による評価			（縦軸）前年収支比率、市負担額1㎡あたり等による評価					
	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。		利用状況等による評価(横軸)					
参考 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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。							

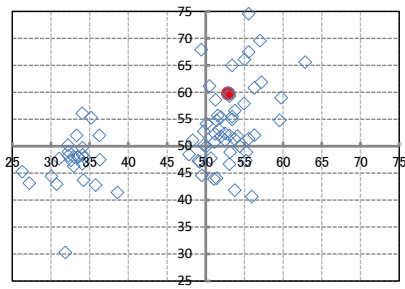
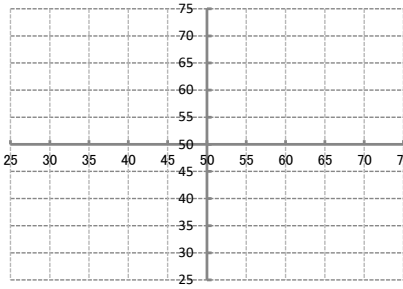
リストNo		13-017	施設コード	02850		
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設				
施設名		和合(馬生)団地				
所在(町名・番地)		中央区和合町27-164				
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域		
財産区分		行政財産	公共用財産		市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課			課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課			課長名	石原 敦資
設置根拠(法)		公営住宅法				
条例		浜松市営住宅条例				
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者		浜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	4,575.49	土地情報	土地面積	5,770.33	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	5,770.33	
	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)	—		うち借地面積	0.00	
	建築年月日(主要建物)	1992/6/25				
	経過年数(主要建物)	31				
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	
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		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	22,033	22,753	23,498
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	22,033	22,753	23,498
	人件費	731	784	781
支出(千円)	物件費(委託料)	504	575	664
	維持補修費(修繕費)	2,992	2,844	1,619
	物件費(光熱水費)	64	83	65
	物件費(借地利)	0	0	0
	支出計(B)	4,291	4,286	3,129
行政コスト(B-A)		-17,742	-18,467	-20,369
収支前年比		96.07	90.66	125.61
(参考)指定管理料		3,635	3,467	3,447
(参考)減価償却費		17,013	17,013	17,013
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	53	56	58
	全戸数	64	64	64
	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	
	307,485	241,476	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2023	給水配管改修工事	28,725			
	2022	給水施設改修工事	13,050			
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
近隣施設						
同分類	No	施設名			圏域種別	距離(km)
	13-009	住吉二丁目団地			地域	0.8
	13-016	和合(C1)団地			地域	1.1
	13-008	住吉一丁目団地			地域	1.3
	13-006	鹿谷(市立東)団地			地域	1.5
その他の分類	15-108	北部中学校			生活	0.3
	06-002	城北図書館			市域	0.4
	03-021	和地山公園集会所			生活	0.4
	03-072	馬生会館			コミュニティ	0.5
	08-003	権現谷保育園			生活	0.6
	03-081	文丘集会所			コミュニティ	0.7
	03-024	高台協働センター			生活	0.7
	03-078	城北会館			コミュニティ	0.8
施設周辺地図情報						
						

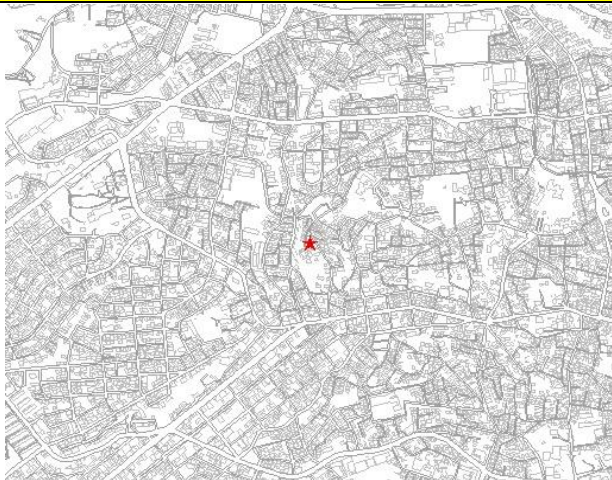
基本情報	リストNo	13-017	施設コード	02850	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	和合(馬生)団地			施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—		
	複合施設	—							
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		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(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況				
					のべ募集人員	参加者数			
		事業①	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
		事業②	—	2023	—	—	—		
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業④		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
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、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。								
施設所管課・本庁所管課記入欄	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-3,878	-4,036	-4,452	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(%)	82.8	87.5	90.6	1戸当たりのコスト(円)	-334,755	-329,768	-351,190
	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)			
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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の中で、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民生活導入	(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		13-018	施設コード	02883	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		蛸塚団地			
所在(町名・番地)		中央区蛸塚1丁目15-2			
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		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	641.84	土地情報	土地面積	2,477.82
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	2,477.82
	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)	—		うち借地面積	0.00
	建築年月日(主要建物)	1988/1/1			
	経過年数(主要建物)	36		代表地目(現況地目)	公営住宅用地
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	
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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	1,121	1,205	1,270
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計（A）	1,121	1,205	1,270
支出（千円）	人件費	183	196	195
	物件費（委託料）	78	85	82
	維持補修費（修繕費）	586	429	340
	物件費（光熱水費）	0	0	0
	物件費（借地料）	0	0	0
	支出計（B）	847	710	617
	行政コスト（B－A）	-274	-495	-653
収支前年比		55.35	75.80	67.95
（参考）指定管理料		909	867	862
（参考）減価償却費		2,359	2,359	2,359
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	8	9
	全戸数	16	16	16
	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	
	132,963	23,584		—

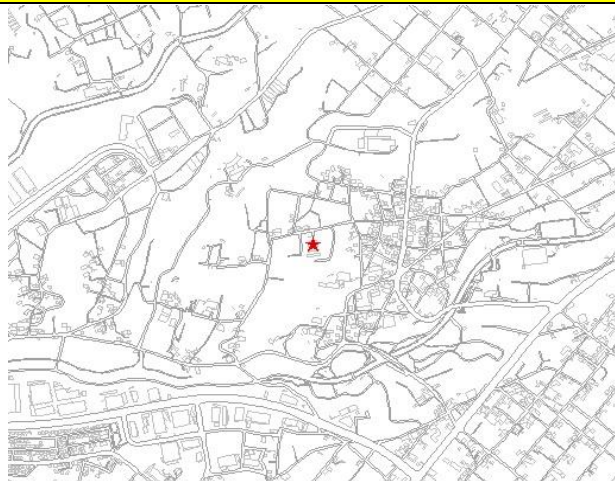
主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
近隣施設						
同分類	No	施設名	圏域種別		距離(km)	
	13-006	鹿谷(市立東)団地	地域		1.0	
	13-011	東伊場団地	地域		1.6	
その他の分類	15-109	蛭塚中学校	生活		0.4	
	15-015	広沢小学校	生活		0.6	
	07-015	ひろさわ放課後児童会	生活		0.6	
	24-003	鴨江雨水調整池	—		0.6	
	07-006	広沢子育て支援ひろば	生活		0.7	
	03-025	西部協働センター	生活		0.7	
	15-146	市立高等学校	市域		0.7	
	04-035	旧高山家	文化財		0.7	
施設周辺地図情報						
						

基本情報	リストNo	13-018	施設コード	02883	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	蛸塚団地			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集約建替まで募集を停止する。				
	特記事項			維持保全を図る。次期長寿命化計画での集約建替を検討する。					
	主な事業		事業名・開催回数(2023)			年度	事業費(千円)	実施状況	
		事業①	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
		事業③	—			2023	—	—	—
2022						—	—	—	
2021						—	—	—	
事業④		—			2023	—	—	—	
					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	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。社会状況の変化に対応した新たな住宅の供給が課題である。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集約建替を検討する。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	—	—	○	集約建替については今後検討			
		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								

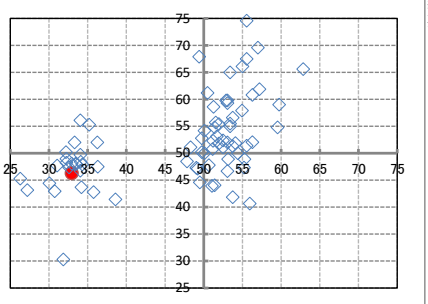
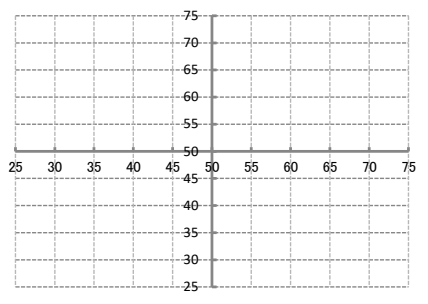
参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-427	-771	-1,017	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	50.0	50.0	56.3	1戸当たりのコスト(円)	-34,250	-61,875	-72,556
品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)					供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)			
縦軸 利用状況、前年収支比等による評価					縦軸 前年収支比、市負担額1㎡あたり等による評価			
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)					利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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	13-019		施設コード	00404	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	花川団地改良住宅				
所在(町名・番地)	中央区花川町925				
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)	住宅地区改良法 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	2,438.95	土地情報	土地面積	4,063.41
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	4,063.41
	地上階数(主要建物)	5			
	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)	1975/4/1			
	経過年数(主要建物)	49		代表地目(現況地目)	公営住宅用地
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	
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				

				
収支内訳				
項目		2023	2022	2021
収入 (千円)	使用料・手数料	365	377	418
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	365	377	418
支出 (千円)	人件費	571	613	610
	物件費(委託料)	242	3,561	1,016
	維持補修費(修繕費)	1,320	321	4,533
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	2,133	4,495	6,159
行政コスト(B-A)		1,768	4,118	5,741
収支前年比		42.93	71.73	765.47
(参考)指定管理料		2,840	2,709	2,693
(参考)減価償却費		0	0	3,040
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	23	23	24
	全戸数	50	50	50
	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	
	90,011	0	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2022	外壁・屋上防水改修工事	77,804			
	2021	浜松市営住宅花川団地0-1棟外1棟給水施設改修工事	24,911			
	2014	水道メーター取替工事	17,042			
近隣施設						
同分類	No	施設名	圏域種別		距離(km)	
	13-002	葵西四丁目団地	地域		1.9	
その他の分類	15-001	花川小学校	生活		0.1	
	03-079	北星会館	コミュニティ		0.3	
	07-012	北星児童館	生活		0.3	
	14-040	浜松第28分団	コミュニティ		0.3	
	08-024	花川幼稚園	生活		0.3	
	05-005	花川運動公園庭球場	市域		0.6	
	08-001	花川保育園	生活		1.3	
07-017	みずほ放課後児童会	生活		1.7		
施設周辺地図情報						
						

基本情報	リストNo	13-019	施設コード	00404	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	花川団地改良住宅			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		—				
	主な事業	事業①	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況
						のべ募集人員	参加者数
			2023	—	—	—	
		事業②			2023	—	—
					2022	—	—
					2021	—	—
事業③				2023	—	—	
				2022	—	—	
				2021	—	—	
事業④				2023	—	—	
				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	—	—	○	廃止について今後検討	
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	725	1,688	2,354	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(%)	46.0	46.0	48.0	1戸当たりのコスト(円)	76,870	179,043	239,208
	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)					
(縦軸)利用状況、前年収支比率等による評価								
	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。				利用状況等による評価(横軸)			
参考 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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。							

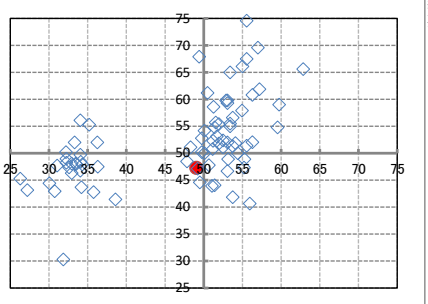
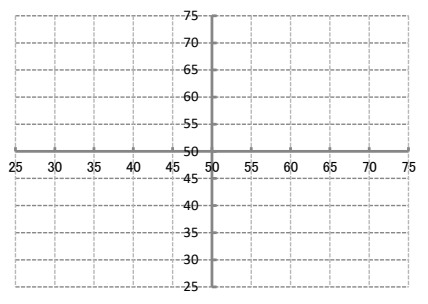
リストNo		13-020	施設コード	01203	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		春日団地改良住宅			
所在(町名・番地)		中央区春日町197-1			
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域	
財産区分		行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
設置根拠(法)		住宅地区改良法 公営住宅法			
条例		浜松市営住宅条例			
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者		浜松市域在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	908.60	土地情報	土地面積	2,252.90
	構造(主要建物)	コンクリートブロック造		うち所有面積	2,252.90
	地上階数(主要建物)	2			
	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)	—			
	建築年月日(主要建物)	1981/11/20		代表地目(現況地目)	公営住宅用地
	経過年数(主要建物)	42			
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		—	—	—	
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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	313	381	422
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計（A）	313	381	422
支出（千円）	人件費	160	172	171
	物件費（委託料）	60	60	71
	維持補修費（修繕費）	110	219	496
	物件費（光熱水費）	0	0	0
	物件費（借地料）	0	0	0
	支出計（B）	330	451	738
行政コスト（B－A）		17	70	316
収支前年比		24.29	22.15	-574.55
（参考）指定管理料		795	758	754
（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	5	6
	全戸数	14	14	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	
	125,017	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						
同分類	No	施設名	圏域種別		距離(km)	
	13-015	法枝団地	地域		0.8	
	13-011	東伊場団地	地域		1.1	
その他の分類	07-007	江西児童館	生活		0.1	
	03-080	江西会館	コミュニティ		0.2	
	15-098	江西中学校	生活		0.3	
	15-021	浅間小学校	生活		0.4	
	08-004	江西保育園	生活		0.4	
	14-004	消防車両整備工場	地域		0.5	
	14-003	南消防署	地域		0.5	
	14-038	浜松第12分団	コミュニティ		0.6	
施設周辺地図情報						

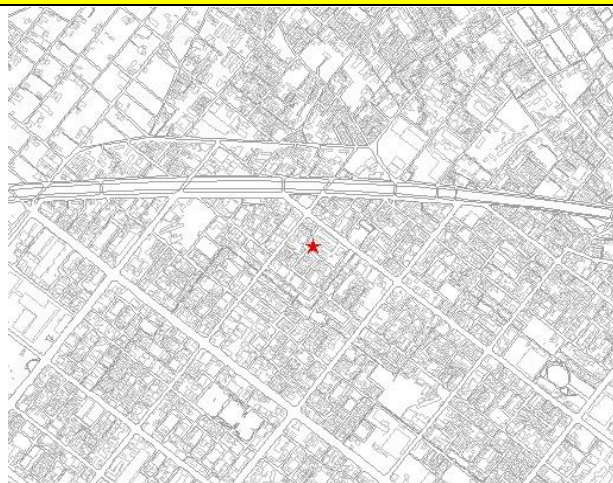
基本情報	リストNo	13-020	施設コード	01203	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	春日団地改良住宅			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・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(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況	
						のべ募集人員	参加者数
		事業①	—	2023	—	—	—
			—	2022	—	—	—
			—	2021	—	—	—
		事業②	—	2023	—	—	—
—			2022	—	—	—	
—			2021	—	—	—	
事業③		—	2023	—	—	—	
		—	2022	—	—	—	
		—	2021	—	—	—	
事業④		—	2023	—	—	—	
	—	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	—	—	—	—	
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	19	77	348	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(%)	35.7	35.7	42.9	1戸当たりのコスト(円)	3,400	14,000	52,667
	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)					
(縦軸)利用状況、前年収支比率等による評価								
	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。				利用状況等による評価(横軸)			
参考 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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	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。							

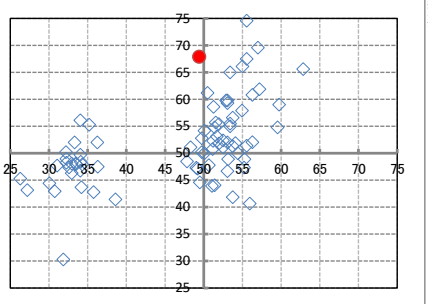
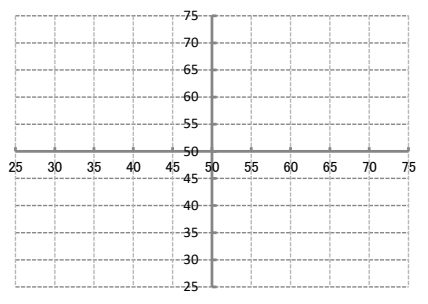
リストNo		13-021	施設コード	04592	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		高丘団地再開発住宅			
所在(町名・番地)		中央区高丘北二丁目34-10			
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域	
財産区分		行政財産		公共用財産	
				市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課			課長名
	施設	都市整備部住宅課			課長名
設置根拠(法)		土地区画整理法 公営住宅法			
条例		浜松市営住宅条例			
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者		浜松市域在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	1,140.43	土地情報	土地面積	1,661.70
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	1,661.70
	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)	1983/3/1			
	経過年数(主要建物)	41		うち借地面積	0.00
		代表地目(現況地目)		宅地	
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		—	—	—	
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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	6,734	5,863	6,582
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計（A）	6,734	5,863	6,582
支出（千円）	人件費	183	196	195
	物件費（委託料）	78	85	82
	維持補修費（修繕費）	0	39	320
	物件費（光熱水費）	0	0	0
	物件費（借地料）	0	0	0
	支出計（B）	261	320	597
行政コスト（B－A）		-6,473	-5,543	-5,985
収支前年比		116.78	92.61	133.68
（参考）指定管理料		909	867	862
（参考）減価償却費		3,861	3,861	3,861
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	15
	全戸数	16	16	16
	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	
	124,723	17,201	—	

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						
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)		
	13-004	高丘団地	地域	0.0		
	13-003	葵西二丁目団地	地域	0.8		
	13-002	葵西四丁目団地	地域	1.1		
その他の分類	03-076	高丘北会館	コミュニティ	0.2		
	07-017	みずほ放課後児童会	生活	0.5		
	15-019	瑞穂小学校	生活	0.5		
	03-071	瑞穂会館	コミュニティ	0.5		
	01-029	高丘葵市民サービスセンター	生活	0.6		
	15-102	開成中学校	生活	0.6		
	07-005	葵西放課後児童会	生活	0.7		
	15-012	葵西小学校	生活	0.7		
施設周辺地図情報						
						

基本情報	リストNo	13-021	施設コード	04592	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	高丘団地再開発住宅			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(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況	
							のべ募集人員	参加者数
			事業①	—	2023	—	—	—
				—	2022	—	—	—
		—		2021	—	—	—	
		事業②	—	2023	—	—	—	
—			2022	—	—	—		
—			2021	—	—	—		
事業③		—	2023	—	—	—		
		—	2022	—	—	—		
		—	2021	—	—	—		
事業④		—	2023	—	—	—		
	—	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	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
		統廃合	—	—	○	建替については今後検討		
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021	
	行政コスト/面積(円)	-5,676	-4,860	-5,248	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(%)	93.8	100.0	93.8	1戸当たりのコスト(円)	-431,533	-346,438	-399,000	
	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)				
（縦軸）利用状況、前年収支比率等による評価					（縦軸）前年収支比率、市負担額1㎡あたり等による評価				
	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。					利用状況等による評価(横軸)			
参考 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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		13-022	施設コード		02424	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設				
施設名		富吉団地改良住宅				
所在(町名・番地)		中央区富吉町4				
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)		住宅地区改良法 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	8,415.20		土地情報	土地面積	12,060.80
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造			うち所有面積	12,060.80
	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)	-			うち借地面積	0.00
	建築年月日(主要建物)	1977/7/1				
	経過年数(主要建物)	46				
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		—	—		—	
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		2023	2022	2021
収入 (千円)	使用料・手数料	14,266	13,286	14,345
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	14,266	13,286	14,345
支出 (千円)	人件費	1,292	1,385	1,379
	物件費(委託料)	548	1,455	4,032
	維持補修費(修繕費)	18,445	11,416	4,085
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地利)	0	0	0
	支出計(B)	20,285	14,256	9,496
行政コスト(B-A)		6,019	970	-4,849
収支前年比		620.52	-20.00	53.21
(参考)指定管理料		6,418	6,121	6,086
(参考)減価償却費		26,446	29,360	29,360
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	103	95	98
	全戸数	113	113	113
	クラス数	—	—	—
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	941,346	43,418	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2021	浜松市営住宅富吉団地F棟外壁・屋上防水改修工事	60,231	2011	水道メーター取替工事	2,088
	2020	浜松市営住宅富吉団地C棟他5棟給水施設改修工事	45,363	2010	地上デジタル放送対応工事	12,936
	2020	浜松市営住宅富吉団地E棟外壁・屋上防水改修工事	20,387	2010	水道メーター取替工事	2,048
	2020	浜松市営住宅富吉団地A棟外3棟外壁・屋上防水改修工事	104,260	2008	住宅用火災警報器設置工事	3,738
	2019	給水施設改修工事	26,716			
	2014	ガス管改修工事	15,120			

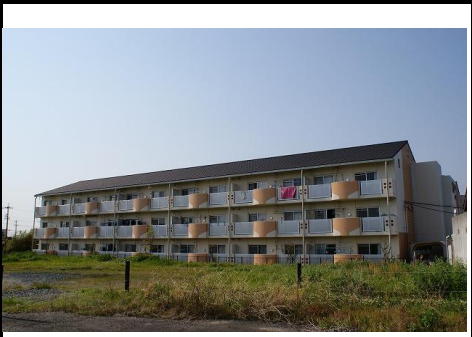
近隣施設			
同分類	No	施設名	圏域種別 距離(km)
	13-001	イーステージ浜松団地	地域 1.7
	13-096	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域 1.7
	13-047	飯田団地	地域 1.7
その他の分類	03-077	江東会館	コミュニティ 0.0
	14-007	中消防署相生出張所・浜松第7分団	地域 0.5
	03-022	東部協働センター	生活 0.5
	14-041	浜松第14分団	コミュニティ 0.7
	07-075	さとう第2放課後児童会	生活 0.8
	15-003	佐藤小学校	生活 0.8
	07-008	さとう放課後児童会	生活 0.8
	06-007	東図書館	地域 0.8



基本情報	リストNo	13-022	施設コード	02424	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	富吉団地改良住宅			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(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況	
								のべ募集人員	参加者数
		事業①	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
事業③		—			2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2021	—	—	—	
事業④		—			2023	—	—	—	
			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	—	—	—	—			
		代替サービス	—	—	—	—			
		統廃合	—	—	○	建替については今後検討			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	715	115	-576	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(%)	91.2	84.1	86.7	1戸当たりのコスト(円)	58,437	10,211	-49,480
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)			
(縦軸) 利用状況、前年収支比等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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の中で、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/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	13-023	施設コード	00426
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	笠井新田団地		
所在(町名・番地)	中央区笠井新田町572		
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	2,427.06	土地情報
	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)	2004/10/1	
	経過年数(主要建物)	19	
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		



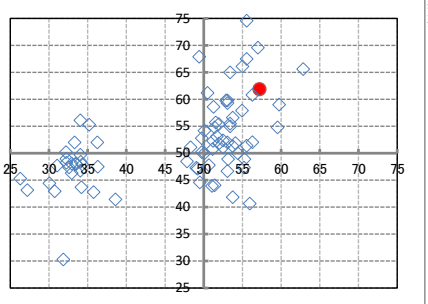
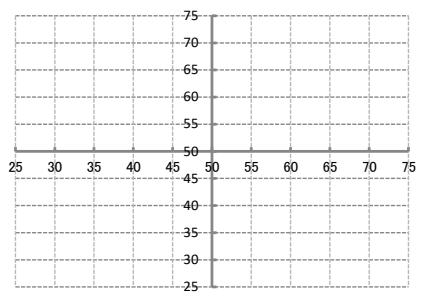
項目	2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	13,356	14,290
	国県支出金	0	0
	その他収入	0	0
	収入計(A)	13,356	14,290
支出(千円)	人件費	411	441
	物件費(委託料)	2,032	2,117
	維持補修費(修繕費)	213	1,827
	物件費(光熱水費)	36	46
	物件費(借地料)	0	0
	支出計(B)	2,692	4,431
行政コスト(B-A)		-10,664	-9,859
収支前年比		108.17	101.25
(参考)指定管理料		2,045	1,950
(参考)減価償却費		8,931	8,931
利用状況	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	34	36
	全戸数	36	36
	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
	147,282	232,413	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2014	エレベータ改修工事	6,674			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
その他の分類	08-010	笠井保育園	生活 0.5
	15-110	笠井中学校	生活 0.8
	03-034	笠井協働センター	生活 0.9
	14-044	浜松第22分団	コミュニティ 0.9
	08-025	笠井幼稚園	生活 1.0
	07-019	かさいっこ第2放課後児童会	生活 1.0
	07-018	かさいっこ放課後児童会	生活 1.0
	15-027	笠井小学校	生活 1.0



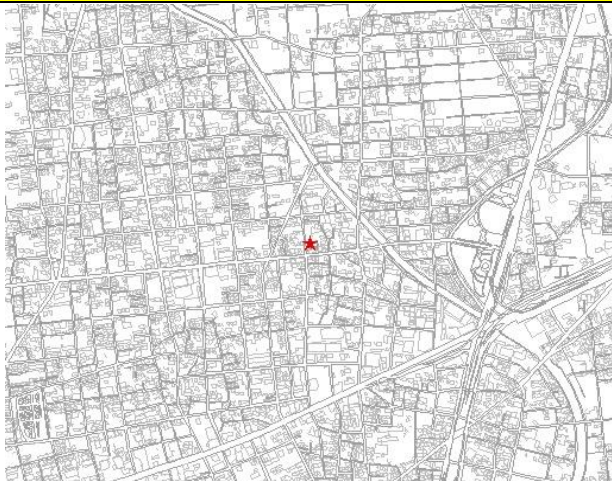
基本情報	リストNo	13-023	施設コード	00426	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	笠井新田団地			施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・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(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況	
					のべ募集人員	参加者数	
		事業①	—	2023	—	—	
				2022	—	—	
				2021	—	—	
事業②		—	2023	—	—		
			2022	—	—		
			2021	—	—		
事業③		—	2023	—	—		
			2022	—	—		
			2021	—	—		
事業④		—	2023	—	—		
	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	—	—	—	—	
		代替サービス	—	—	—	—	
		統廃合	—	—	—	—	
	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-4,394	-4,062	-4,012	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(%)	94.4	100.0	91.7	1戸当たりのコスト(円)	-313,647	-273,861	-295,061
	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)					
（縦軸）利用状況、前年収支比率等による評価								
	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。				利用状況等による評価(横軸)			
参考 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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		13-024		施設コード		02631		
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設						
施設名		北島団地						
所在(町名・番地)		中央区北島町547						
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	697.92		土地情報	土地面積	1,090.95		
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造			うち所有面積	1,090.95		
	地上階数(主要建物)	3				うち借地面積	0.00	
	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)	2003/10/1			代表地目(現況地目)		宅地	
	経過年数(主要建物)	20						
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		—		—		—		
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		2023	2022	2021
収入 (千円)	使用料・手数料	5,578	5,362	4,926
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	5,578	5,362	4,926
支出 (千円)	人件費	103	110	110
	物件費(委託料)	918	944	942
	維持補修費(修繕費)	377	449	768
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	1,398	1,503	1,820
行政コスト(B-A)		-4,180	-3,859	-3,106
収支前年比		108.32	124.24	70.35
(参考) 指定管理料		511	488	485
(参考) 減価償却費		2,358	2,358	2,358
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	9	9	9
	全戸数	9	9	9
	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	
	65,475	60,024	—	

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						
同分類	No	施設名	圏域種別		距離(km)	
その他の分類	03-086	北島会館	コミュニティ		0.1	
	08-031	和田幼稚園	生活		0.6	
	07-026	和田っ子放課後児童会	生活		0.7	
	15-037	和田小学校	生活		0.7	
	03-032	天竜協働センター	生活		0.7	
	03-083	安新会館	コミュニティ		0.8	
	14-009	東消防署	地域		1.0	
14-042	浜松第20分団	コミュニティ		1.0		
施設周辺地図情報						
						

基本情報	リストNo	13-024	施設コード	02631	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	北島団地			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)	—		
	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(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況	
								のべ募集人員	参加者数
		事業①	—			2023	—	—	—
			—			2022	—	—	—
			—			2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
			—			2022	—	—	—
			—			2021	—	—	—
事業③		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業④		—			2023	—	—	—	
	—			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	—	—	—	—			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-5,989	-5,529	-4,450	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)	-464,444	-428,778	-345,111
	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)		
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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/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	13-025	施設コード	02724
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	有玉台団地		
所在(町名・番地)	中央区有玉台三丁目12番1号		
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	公営住宅は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、特定公共賃貸住宅は中堅所得者層に提供し、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及び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	4,434.65	土地情報
	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)	2002/1/1	
	経過年数(主要建物)	22	
用途地域		第一種中高層住居専用地域	土地面積 6,097.37
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		



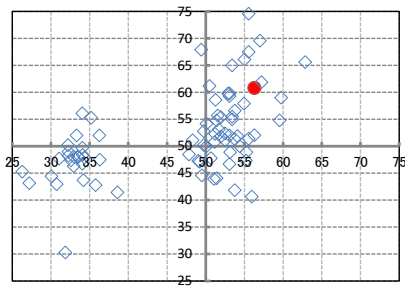
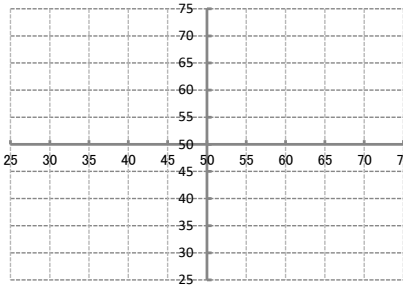
項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	26,328	28,585	30,672
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	26,328	28,585	30,672
支出(千円)	人件費	686	735	732
	物件費(委託料)	2,221	2,332	2,295
	維持補修費(修繕費)	5,333	2,017	2,376
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	8,240	5,084	5,403
行政コスト(B-A)		-18,088	-23,501	-25,269
収支前年比		76.97	93.00	116.53
(参考)指定管理料		3,408	3,250	3,232
(参考)減価償却費		16,568	16,568	16,568
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	53	51	60
	全戸数	60	60	57
	クラス数	—	—	—
B S 情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	293	376,127	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2010	水道メーター取替工事	2,262			
2009	水道メーター取替工事	3,203			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-054	初生団地	地域	1.2
13-012	萩丘団地	地域	1.7
その他の分類	18-071	有玉西町防災倉庫	地域 0.6
	24-004	欠下排水機場	— 0.6
	01-013	北部収集窓口センター	地域 0.9
	10-013	ふれあい交流センター萩原	地域 1.0
	24-005	大菩薩湯水機場	— 1.0
	05-038	半田山グラウンドトイレ	小規模等 1.1
	24-006	半田排水機場	— 1.1
	07-080	ありたま・ありたま第2放課後児童会	生活 1.1



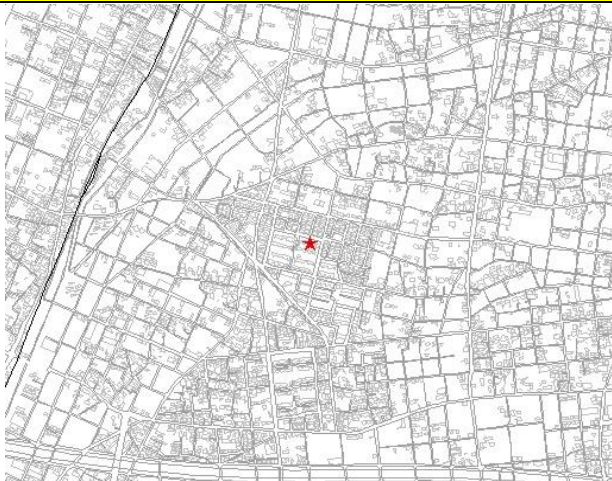
基本情報	リストNo	13-025	施設コード	02724	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	有玉台団地			施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—		
	複合施設	—							
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		公営住宅は住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、特定公共賃貸住宅は中堅所得者層に提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者及び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 入居者があ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 公営住宅は需要があるものの、特定公共賃貸住宅は需要が多くは見込めない。							
	主な事業		事業名・開催回数(2023)			年度	事業費(千円)	実施状況	
								のべ募集人員	参加者数
		事業①	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
事業③		—			2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2021	—	—	—	
事業④		—			2023	—	—	—	
				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	—	—	—	—			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-4,079	-5,299	-5,698	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(%)	88.3	85.0	105.3	1戸当たりのコスト(円)	-341,283	-460,804	-421,150
	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)			
(縦軸)利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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民生活導入	(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。								

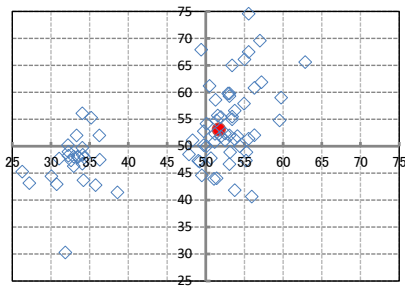
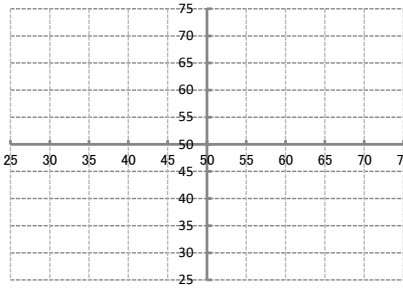
リストNo		13-026	施設コード	00948	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		鷺の宮団地			
所在(町名・番地)		中央区大瀬町27-1			
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域	
財産区分		行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
設置根拠(法)		公営住宅法			
条例		浜松市営住宅条例			
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者		浜松市域在住及び在勤の低額所得者等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	39,395.00	土地情報	土地面積	54,846.03
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	54,846.03
	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)	—		うち借地面積	0.00
	建築年月日(主要建物)	1989/7/15			
	経過年数(主要建物)	34		代表地目(現況地目)	公営住宅用地
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	
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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	127,278	130,843	133,320
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計（A）	127,278	130,843	133,320
支出（千円）	人件費	6,400	6,862	6,834
	物件費（委託料）	2,716	2,959	3,704
	維持補修費（修繕費）	22,147	24,115	16,495
	物件費（光熱水費）	564	723	568
	物件費（借地料）	0	0	0
	支出計（B）	31,827	34,659	27,601
行政コスト（B－A）		-95,451	-96,184	-105,719
収支前年比		99.24	90.98	88.16
（参考）指定管理料		31,806	30,336	30,161
（参考）減価償却費		138,330	138,330	138,330
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	343	361	359
	全戸数	560	560	560
	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	
	2,433,241	1,485,892	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2022	白鷺1棟外5棟屋上防水改修工事	96,250	2018	翔1棟他3棟給水施設改修工事	37,707
	2021	浜松市営住宅館の宮田地幸1棟外3棟屋上防水改修工事	52,946	2017	栄2棟火災復旧工事	25,682
	2021	浜松市営住宅館の宮田地駒1棟外5棟屋上防水改修工事	77,847	2017	中田島田地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816
	2021	浜松市営住宅館の宮田地松2棟外6棟屋上防水改修工事	99,732	2016	駒1棟他8棟給水施設改修工事	73,200
	2019	幸1棟他1棟給水施設改修工事	22,242	2015	栄1棟他3棟給水施設改修工事	34,560
	2018	白鷺1棟他3棟給水施設改修工事	39,628	2013	幸1棟他5棟外壁改修工事	112,041
近隣施設						
同分類	No	施設名		圏域種別		距離(km)
その他の分類	15-030	大瀬小学校		生活		0.7
	07-069	おおせ放課後児童会		生活		0.8
	07-024	与進北放課後児童会		生活		1.0
	15-036	与進北小学校		生活		1.0
	08-011	積志保育園		生活		1.0
	03-033	長上協働センター		生活		1.0
	03-085	小池会館		コミュニティ		1.0
15-029	積志小学校		生活		1.2	
施設周辺地図情報						
						

基本情報	リストNo	13-026	施設コード	00948	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	鷺の宮団地			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(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況	
		事業①	—			2023	—	—	—
			—			2022	—	—	—
			—			2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
			—			2022	—	—	—
			—			2021	—	—	—
		事業③	—			2023	—	—	—
—			2022	—	—	—			
—			2021	—	—	—			
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			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	—	—	—	—			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,423	-2,442	-2,684	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(%)	61.3	64.5	64.1	1戸当たりのコスト(円)	-278,283	-266,438	-294,482
	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)			
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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の中で、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/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	13-027	施設コード	00835
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	今切団地		
所在(町名・番地)	中央区舞阪町舞阪4602		
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	4,521.27	土地情報
	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)	1986/1/1	
	経過年数(主要建物)	38	
用途地域		準工業地域	
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
設置事業費	—	—	—
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		2023	2022	2021
収入 (千円)	使用料・手数料	9,619	9,902	10,342
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	9,619	9,902	10,342
支出 (千円)	人件費	754	809	805
	物件費(委託料)	520	593	552
	維持補修費(修繕費)	2,645	2,498	11,317
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地利料)	0	0	0
	支出計(B)	3,919	3,900	12,674
	行政コスト(B－A)	－5,700	－6,002	2,332
収支前年比		94.97	－257.38	－28.63
(参考)指定管理料		3,749	3,575	3,555
(参考)減価償却費		15,418	15,418	15,418
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	33	36	39
	全戸数	66	66	66
	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	
	224,389	122,582	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2019	ガス管改修工事	10,014			
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2009	A棟屋上防水改修工事	6,773			
	2007	水道メーター取替工事	12,285			
近隣施設						
同分類	No	施設名		圏域種別		距離(km)
	13-032	第2吹上団地		地域		1.1
	13-033	第2浜表団地		地域		1.2
	13-031	第1吹上団地		地域		1.3
	13-036	蓬莱園団地		地域		1.5
	13-034	第3吹上団地		地域		1.6
その他の分類	08-036	舞阪幼稚園		生活		0.2
	05-010	舞阪総合体育館		地域		0.4
	06-008	舞阪図書館・郷土資料館		地域		0.5
	12-007	水産物荷捌所		小規模等		0.5
	04-037	舞坂宿脇本陣		文化財		0.6
	10-008	ふれあい交流センター舞阪		地域		0.6
	14-054	浜松第43分団		コミュニティ		0.6
	08-016	舞阪第2保育園		生活		0.6
施設周辺地図情報						
						

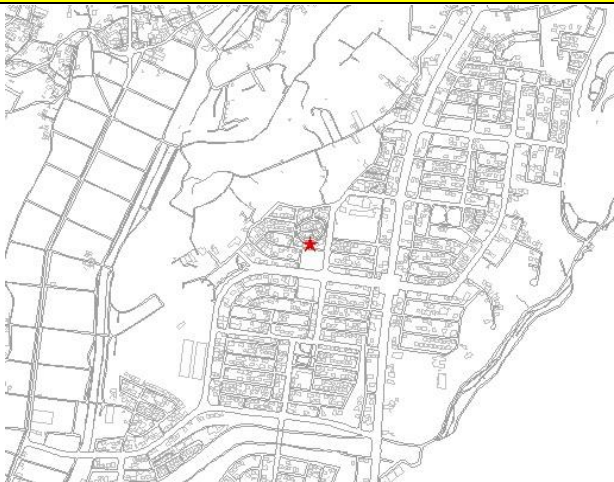
基本情報	リストNo	13-027	施設コード	00835		所管課	本庁	都市整備部住宅課			
	施設名	今切団地				施設	都市整備部住宅課				
	人員数	正規職員(人)	—		会計年度任用職員(人)	—		再任用(人)	—		
	複合施設	—									
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用									
	設置の妥当性	設置目的(再掲)									
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。									
		主な業務内容	住宅施設								
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低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(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況		
									のべ募集人員	参加者数	
		事業①	—					2023	—	—	—
								2022	—	—	—
								2021	—	—	—
		事業②	—					2023	—	—	—
								2022	—	—	—
								2021	—	—	—
事業③		—					2023	—	—	—	
							2022	—	—	—	
							2021	—	—	—	
事業④		—					2023	—	—	—	
							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	—	—	—	—					
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-1,261	-1,328	516	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	54.5	59.1	1戸当たりのコスト(円)	-172,727	-166,722	59,795
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)			
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画（令和3年4月改訂）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。							

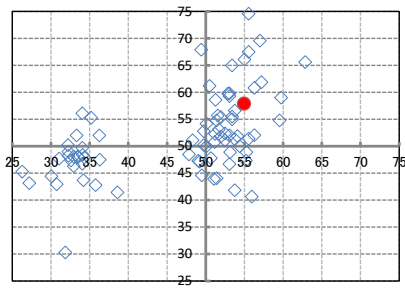
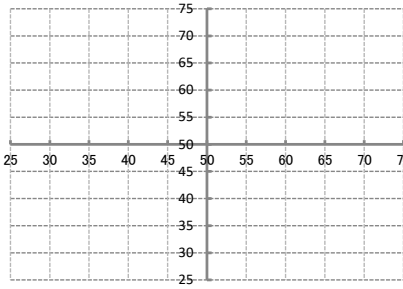
リストNo		13-028	施設コード	00905	
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設			
施設名		佐鳴湖西団地			
所在(町名・番地)		中央区大平台三丁目22-1			
利用者の圏域別分類等		地域		非中山間地域	
財産区分		行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課		課長名	石原 敦資
設置根拠(法)		公営住宅法			
条例		浜松市営住宅条例			
設置目的		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者		浜松市域在住及び在勤の低額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	5,852.67	土地情報	土地面積	6,999.86
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	6,999.86
	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)	—		うち借地面積	0.00
	建築年月日(主要建物)	1999/1/25			
	経過年数(主要建物)	25		代表地目(現況地目)	宅地
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	
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		2023	2022	2021
収入（千円）	使用料・手数料	26,126	27,745	28,348
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計（A）	26,126	27,745	28,348
支出（千円）	人件費	754	809	805
	物件費（委託料）	1,394	1,490	1,449
	維持補修費（修繕費）	4,558	2,716	5,196
	物件費（光熱水費）	66	85	67
	物件費（借地料）	0	0	0
	支出計（B）	6,772	5,100	7,517
	行政コスト（B－A）	-19,354	-22,645	-20,831
収支前年比		85.47	108.71	89.78
（参考）指定管理料		3,749	3,575	3,555
（参考）減価償却費		24,254	24,254	24,254
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	61	57	62
	全戸数	66	66	66
	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	
	614,038	477,898	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2014	エレベータ改修工事	17,820			
近隣施設						
同分類	No	施設名	圏域種別		距離(km)	
その他の分類	14-015	西消防署大平台出張所	地域		0.0	
	12-008	浜松市環境共生住宅実験施設	市域		0.1	
	07-032	どんぐり第2放課後児童会	生活		0.2	
	15-044	大平台小学校	生活		0.2	
	03-091	神ヶ谷会館	コミュニティ		0.7	
	24-018	薬師谷排水機場	—		1.1	
	14-047	浜松第32分団	コミュニティ		1.3	
	05-011	佐鳴湖公園	地域		1.3	
施設周辺地図情報						
						

基本情報	リストNo	13-028	施設コード	00905	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	佐鳴湖西団地			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	立地条件の良い団地であり、修繕等をし維持保全を図る。							
	主な事業	事業名・開催回数(2023)	年度	事業費(千円)	実施状況				
					のべ募集人員	参加者数			
		事業①	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
		事業②	—	2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2021	—	—	—			
事業④		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
		2021	—	—	—				
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、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。								
施設所管課・本庁所管課記入欄	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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-3,307	-3,869	-3,559	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(%)	92.4	86.4	93.9	1戸当たりのコスト(円)	-317,279	-397,281	-335,984
	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)			
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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民生活導入	(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		13-029	施設コード		01078		
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設					
施設名		山崎団地					
所在(町名・番地)		中央区雄踏町山崎3732-3					
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	1,851.48	土地情報	土地面積	1,357.30		
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	1,357.30		
	地上階数(主要建物)	3			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)	-		土地取得事業費 (千円)			計
	建築年月日(主要建物)	1977/1/1			—		
	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		
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	2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	3,397	3,849
	国県支出金	0	0
	その他収入	0	0
	収入計(A)	3,397	3,849
支出(千円)	人件費	343	368
	物件費(委託料)	145	159
	維持補修費(修繕費)	256	272
	物件費(光熱水費)	0	0
	物件費(借地利)	0	0
	支出計(B)	744	799
行政コスト(B-A)		-2,653	-3,050
収支前年比		86.98	124.08
(参考)指定管理料		1,704	1,625
(参考)減価償却費		1,148	4,247
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	16	20
	全戸数	30	30
	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
	44,324	0	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	外壁・屋上防水改修工事	74,077			
2015	給水施設改修工事	13,063			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-037	田端団地	地域	1.1
13-038	領家団地	地域	1.7
その他の分類	08-038	雄踏幼稚園	生活 0.5
	24-019	六間川排水機場	— 0.5
	14-057	浜松第46分団	コミュニティ 0.6
	14-055	浜松第45分団	コミュニティ 0.7
	26-009	西ヶ崎中継ポンプ場	— 0.8
	21-002	雄踏斎場	地域 0.9
	15-047	雄踏小学校	生活 1.0
	07-034	雄踏なかよし第1放課後児童会	生活 1.0



基本情報	リストNo	13-029	施設コード	01078	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	山崎団地			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(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況	
		事業①	—			2023	—	—	—
			—			2022	—	—	—
			—			2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
			—			2022	—	—	—
			—			2021	—	—	—
		事業③	—			2023	—	—	—
—			2022	—	—	—			
—			2021	—	—	—			
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			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	—	—	—	—			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-1,433	-1,647	-1,328	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(%)	53.3	66.7	66.7	1戸当たりのコスト(円)	-165,813	-152,500	-122,900
	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)		
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)				利用状況等による評価(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 公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)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	廃止	—	—	—	—	—	—
	2民生活導入	(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		13-030	施設コード		01575			
利用用途別分類(施設分類)		住宅施設						
施設名		西山団地						
所在(町名・番地)		中央区西山町1898-2						
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		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	3,158.10	土地情報	土地面積	5,044.05			
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	5,044.05			
	地上階数(主要建物)	4			うち借地面積	0.00		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新				代表地目(現況地目)	宅地	
	耐震工事(主要建物)	—		宅地				
	建築年月日(主要建物)	1994/11/28						
	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			
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							



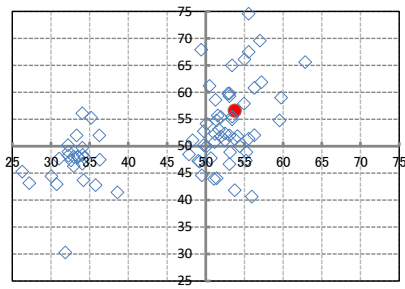
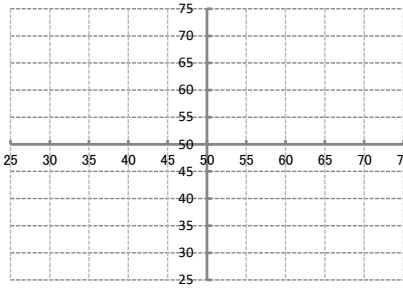
項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	11,392	12,811	13,886
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	11,392	12,811	13,886
支出(千円)	人件費	457	490	488
	物件費(委託料)	315	1,350	335
	維持補修費(修繕費)	802	3,228	1,476
	物件費(光熱水費)	40	52	41
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	1,614	5,120	2,340
行政コスト(B-A)		-9,778	-7,691	-11,546
収支前年比		127.14	66.61	93.69
(参考)指定管理料		2,272	2,167	2,154
(参考)減価償却費		13,309	13,309	13,309
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	29	31	33
	全戸数	40	40	40
	クラス数	—	—	—
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	193,353	219,000	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2010	水道メーター取替工事	2,825			

近隣施設				
同 分 類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-016	和合(C1)団地	地域	1.9
そ の 他 の 分 類	03-093	西山会館	コミュニティ	0.4
	08-014	神田原保育園	生活	0.5
	03-082	富塚椎ノ木谷特別緑地保全地区	コミュニティ	1.1
	03-092	神原会館	コミュニティ	1.5
	20-004	西部衛生工場	地域	1.5
	12-002	公営競技場	広域	1.5
	03-043	農村環境改善センター	生活	1.6
	15-026	富塚西小学校	生活	1.8



基本情報	リストNo	13-030	施設コード	01575	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	西山団地			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(2023)				年度	事業費(千円)	実施状況	
		事業①	—			2023	—	—	—
						2022	—	—	—
						2021	—	—	—
		事業②	—			2023	—	—	—
2022						—	—	—	
2021						—	—	—	
事業③		—			2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2021	—	—	—	
事業④		—			2023	—	—	—	
					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	—	—	—	—			
		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	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-3,096	-2,435	-3,656	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(%)	72.5	77.5	82.5	1戸当たりのコスト(円)	-337,172	-248,097	-349,879
	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)			
(縦軸) 利用状況、前年収支比率等による評価								
	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。				利用状況等による評価(横軸)			
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民生活導入	(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。								