

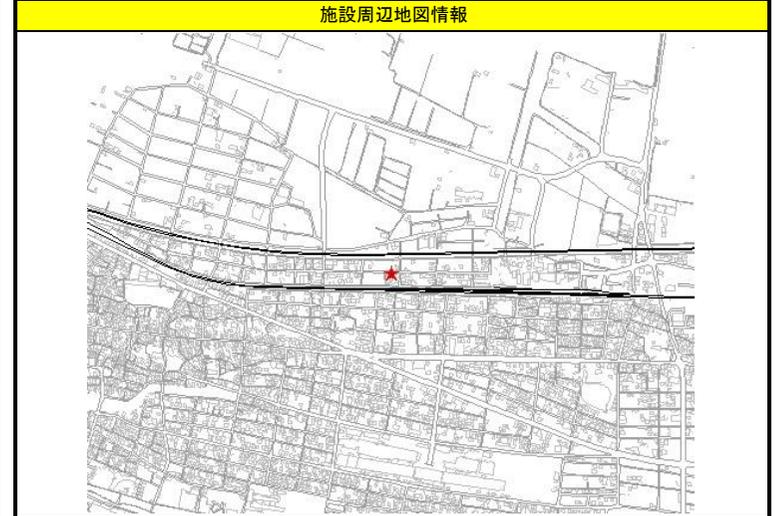
リストNo	13-031	施設コード	01801
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	第1吹上団地		
所在(町名・番地)	中央区舞阪町舞阪754-1		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	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	407.92	土地面積 2,003.00
	構造(主要建物)	コンクリートブロック造	
	地上階数(主要建物)	1	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1968/1/1	
	経過年数(主要建物)	56	
用途地域	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	468	497	559
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	468	497	559
	支出(千円)	194	208	207
人件費	194	208	207	
物件費(委託料)	40	37	39	
維持補修費(修繕費)	295	655	298	
物件費(光熱水費)	0	0	0	
物件費(借地料)	0	0	0	
支出計(B)	529	900	544	
行政コスト(B-A)	61	403	-15	
収支前年比	15.14	-2686.67	30.61	
(参考)指定管理料	966	921	916	
(参考)減価償却費	0	0	0	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	4	5	5
	全戸数	11	11	17
	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	
	89,125	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2023	解体工事	5,959			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-034	第3吹上団地	地域	0.3
13-032	第2吹上団地	地域	0.3
13-033	第2浜表団地	地域	0.8
13-027	今切団地	地域	1.3
13-036	蓬萊園団地	地域	1.5
13-038	領家団地	地域	1.7
23-093	舞阪駅南北連絡通路	地域	0.6
08-016	舞阪第2保育園	生活	0.7
15-046	舞阪小学校	生活	0.8
07-037	舞阪なかよし放課後児童会	生活	0.8
15-118	舞阪中学校	生活	0.9
18-004	舞阪コミュニティ防災センター	地域	0.9
10-008	ふれあい交流センター舞阪	地域	1.0
06-008	舞阪図書館・郷土資料館	地域	1.0



基本情報	リストNo	13-031	施設コード	01801	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	第1吹上団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
		設置当初に比し社会ニーズが減少していないか	建物の老朽化により募集を停止している。					
		中長期(今後10年程度)のニーズ予測	集約建替まで募集を停止する。					
		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			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	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。						
	対応策	舞阪地区の4団地(第1吹上団地、第2吹上団地、第3吹上団地、蓬莱園団地)を2団地(第1吹上団地又は第2吹上団地と第3吹上団地)に集約建替する。集約建替に向け、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	—	○	—	舞阪地区の4団地を2団地に集約建替する。				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済。集約建替にあたっては、民間活力の導入を検討する。							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021	
	行政コスト/面積(円)	150	988	-37	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(%)	36.4	45.5	29.4	1戸当たりのコスト(円)	15,250	80,600	-3,000	
	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	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				(縦軸)前年収支比率、市負担額1㎡あたり等による評価	<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。								
参考	利用者	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。							
	公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)より抜粋	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	13-032	施設コード	01804
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	第2吹上団地		
所在(町名・番地)	中央区舞阪町舞阪711		
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	743.40	土地面積 2,453.93
	構造(主要建物)	コンクリートブロック造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1970/1/1	
	経過年数(主要建物)	54	
用途地域	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	943	1,071	1,095
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	943	1,071	1,095
	支出(千円)	人件費	320	343
	物件費(委託料)	65	61	64
	維持補修費(修繕費)	969	1,068	129
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	1,354	1,472	535
	行政コスト(B-A)	411	401	-560
	収支前年比	102.49	-71.61	219.61
	(参考)指定管理料	1,590	1,517	1,508
	(参考)減価償却費	0	0	606
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	8	10	10
	全戸数	18	18	28
	生徒数	—	—	—
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	109,190	0	—	

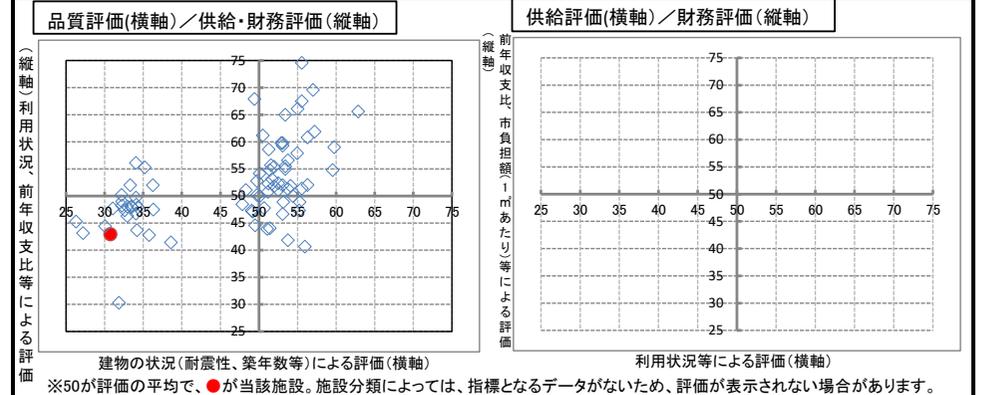
年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2023	解体工事	18,703			
2011	屋根改修工事	3,259			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-031	第1吹上団地	地域	0.3
13-034	第3吹上団地	地域	0.6
13-033	第2浜表団地	地域	0.9
13-027	今切団地	地域	1.1
13-036	蓬萊園団地	地域	1.2
13-038	領家団地	地域	1.9
08-016	舞阪第2保育園	生活	0.5
07-037	舞阪なかよし放課後児童会	生活	0.5
15-046	舞阪小学校	生活	0.5
18-004	舞阪コミュニティ防災センター	地域	0.6
04-037	舞坂宿脇本陣	文化財	0.8
14-054	浜松第43分団	コミュニティ	0.8
15-118	舞阪中学校	生活	0.8
01-015	舞阪支所	地域	0.8



基本情報	リストNo	13-032	施設コード	01804	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	第2吹上団地			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			集約建替まで募集を停止する。			
	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	
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。					
	対応策	舞阪地区の4団地(第1吹上団地、第2吹上団地、第3吹上団地、蓬莱園団地)を2団地(第1吹上団地又は第2吹上団地と第3吹上団地)に集約建替する。集約建替に向け、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	—	○	—	舞阪地区の4団地を2団地に集約建替する。			
複合化	—	—	—	—			
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済。集約建替にあたっては、民間活力の導入を検討する。						

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	553	539	-753	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(%)	44.4	55.6	35.7	1戸当たりのコスト(円)	51,375	40,100	-56,000



利用者の圏域毎の方向性
 利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。

利用用途別分組毎の方向性
 市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。

個別方針	1資産の見直し	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	13-033	施設コード	01806
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	第2浜表団地		
所在(町名・番地)	中央区舞阪町舞阪2668-238		
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	6,847.39	土地面積 19,134.98
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1979/1/1	
	経過年数(主要建物)	45	
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	12,701	13,853	14,458
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	12,701	13,853	14,458
支出(千円)	人件費	1,234	1,323	1,318
	物件費(委託料)	851	971	904
	維持補修費(修繕費)	1,355	3,438	2,318
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	3,440	5,732	4,540	
行政コスト(B-A)	-9,261	-8,121	-9,918	
収支前年比	114.04	81.88	86.98	
(参考)指定管理料	6,134	5,850	5,817	
(参考)減価償却費	15,524	21,293	23,350	
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	54	54	59
	全戸数	108	108	108
	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	
	741,531	14,528	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2018	火災復旧工事	34,020	2011	D棟他屋上防水改修工事(建築工事)	19,824
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816	2011	D棟他給水施設改修工事	11,751
2015	受水槽(3基)取替工事	31,860	2009	A・B・C棟他屋上防水等改修工事	11,960
2015	A棟他7棟ガス管改修工事	13,284	2009	A・B棟屋上防水等改修工事(機械設備工事)	4,073
2014	B棟他4棟外壁改修工事	71,111	2007	外壁落下防止工事	12,138
2012	F・G棟給水施設改修工事	7,508			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-034	第3吹上団地	地域	0.8
13-031	第1吹上団地	地域	0.8
13-032	第2吹上団地	地域	0.9
13-027	今切団地	地域	1.2
15-118	舞阪中学校	生活	0.5
10-008	ふれあい交流センター舞阪	地域	0.6
06-008	舞阪図書館・郷土資料館	地域	0.7
05-010	舞阪総合体育館	地域	0.8
08-016	舞阪第2保育園	生活	0.8
14-012	西消防署	地域	0.9
23-093	舞阪駅南北連絡通路	地域	0.9
08-036	舞阪幼稚園	生活	1.0



基本情報	リストNo	13-033	施設コード	01806	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	第2浜表団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	金計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはあるが、需要は減少している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 次期長寿命化計画での用途廃止に向け、段階的に募集を停止する。							
	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			
	事業①	—	2023	—	のべ募集人員	—	参加者数	—
			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	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	○	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021	
	行政コスト/面積(円)	-1,352	-1,186	-1,448	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	54.6	1戸当たりのコスト(円)	-171,500	-150,389	-168,102	
	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	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				（縦軸）前年収支比率、市負担額1㎡あたり等による評価	<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。								
参考 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	13-034	施設コード	01808
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	第3吹上団地		
所在(町名・番地)	中央区舞阪町舞阪808		
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	2,219.71	土地面積 2,345.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	4	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1973/1/1	
	経過年数(主要建物)	51	
用途地域	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	5,211	5,292	5,677
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	5,211	5,292	5,677
	支出(千円)	人件費	480	515
物件費(委託料)		204	222	214
維持補修費(修繕費)		0	312	701
物件費(光熱水費)		0	0	0
物件費(借地料)		0	0	0
支出計(B)	684	1,049	1,428	
行政コスト(B-A)	-4,527	-4,243	-4,249	
収支前年比	106.69	99.86	110.65	
(参考)指定管理料	2,385	2,275	2,262	
(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	34	34	36
	全戸数	42	42	42
	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	
	104,343	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	A棟他1棟給水施設改修工事	13,994			
2014	A棟他1棟外壁・屋上防水改修工事	47,250			
2012	A棟屋上避難施設設置工事	18,099			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-031	第1吹上団地	地域	0.3
13-032	第2吹上団地	地域	0.6
13-033	第2浜表団地	地域	0.8
13-038	領家団地	地域	1.5
13-027	今切団地	地域	1.6
13-036	蓬萊園団地	地域	1.8
23-093	舞阪駅南北連絡通路	地域	0.3
14-012	西消防署	地域	0.8
10-005	ふれあい交流センター湖南	地域	0.8
08-016	舞阪第2保育園	生活	0.9
15-118	舞阪中学校	生活	1.0
05-039	雄踏グラウンドダックアウト	小規模等	1.1
15-046	舞阪小学校	生活	1.1
07-037	舞阪なかよし放課後児童会	生活	1.1



基本情報	リストNo	13-034	施設コード	01808	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	第3吹上団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 建物の老朽化により募集を停止している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 集約建替まで募集を停止する。							
	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			
	事業①	—	2023	—	のべ募集人員	参加者数	—	
		—	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。						
	対応策	舞阪地区の4団地(第1吹上団地、第2吹上団地、第3吹上団地、蓬莱園団地)を2団地(第1吹上団地又は第2吹上団地と第3吹上団地)に集約建替する。集約建替に向け、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	—	○	—	舞阪地区の4団地を2団地に集約建替する。				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済。集約建替にあたっては、民間活力の導入を検討する。							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,039	-1,912	-1,914	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(%)	81.0	81.0	85.7	1戸当たりのコスト(円)	-133,147	-124,794	-118,028
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>利用状況等による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		利用用途別 分 類 毎 の 方 向 性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組めます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>					
個別方針	1資産の見直し		統廃合	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-035	施設コード	02105	所管課	本庁	都市整備部住宅課		
	施設名	瞳ヶ丘団地			施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—		
施設運営分析	複合施設	—							
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	施設に関する課題等(ハード面から)	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。						
		事業名・開催回数(2023)							
	主な事業	事業①	年度	2023	事業費(千円)	—	実施状況	のべ募集人員	参加者数
			2022	—	—	—	—		
			2021	—	—	—	—		
			事業②	2023	—	—	—	—	
2022		—	—	—	—				
2021		—	—	—	—				
事業③		2023	—	—	—	—			
2022		—	—	—	—				
2021		—	—	—	—				
事業④		2023	—	—	—	—			
2022		—	—	—	—				
2021		—	—	—	—				
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)	-1,689	-1,308	-1,490	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	62.5	63.3	63.3	1戸当たりのコスト(円)	-155,093	-118,500	-135,013
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>利用状況等による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		個別方針	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>					
個別方針	1資産の見直し		廃止	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
個別方針		施設の廃止について今後検討する。						

リストNo	13-036	施設コード	02580
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	蓬萊園団地		
所在(町名・番地)	中央区舞阪町弁天島3809		
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	854.80	土地面積 1,477.29
	構造(主要建物)	コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1972/1/1	
	経過年数(主要建物)	52	
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算出		



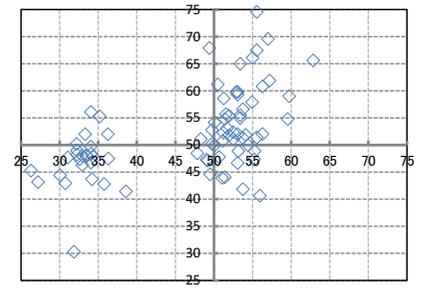
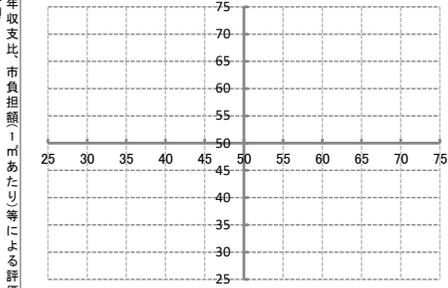
項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	199	1,179	1,130
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	199	1,179	1,130
支出(千円)	人件費	229	245	244
	物件費(委託料)	47	43	46
	維持補修費(修繕費)	0	0	87
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	276	288	377	
行政コスト(B-A)	77	-891	-753	
収支前年比	-8.64	118.33	85.96	
(参考)指定管理料	1,136	1,083	1,077	
(参考)減価償却費	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	8	8	9
	全戸数	20	20	20
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	59.305	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-032	第2吹上団地	地域	1.2
13-031	第1吹上団地	地域	1.5
13-027	今切団地	地域	1.5
13-034	第3吹上団地	地域	1.8
08-015	舞阪第1保育園	生活	0.2
26-015	蓬萊園中継ポンプ場	—	0.2
10-022	舞阪高齢者福祉施設	コミュニティ	0.2
10-009	ふれあい交流センター陽だまり	地域	0.3
26-014	弁天島中継ポンプ場	—	0.5
04-046	弁天島駅観光案内所	小規模等	0.5
04-017	渚園	地域	0.5
01-015	舞阪支所	地域	0.6



基本情報	リストNo	13-036	施設コード	02580	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	蓬萊園団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
		設置当初に比し社会ニーズが減少していないか	建物の老朽化により募集を停止している。					
		中長期(今後10年程度)のニーズ予測	集約建替まで募集を停止する。					
		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			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	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。						
	対応策	舞阪地区の4団地(第1吹上団地、第2吹上団地、第3吹上団地、蓬萊園団地)を2団地(第1吹上団地又は第2吹上団地と第3吹上団地)に集約建替する。集約建替に向け、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	—	○	—	舞阪地区の4団地を2団地に集約建替する。				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民生活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済。集約建替にあたっては、民間活力の導入を検討する。							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021	
	行政コスト/面積(円)	90	-1,042	-881	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	40.0	40.0	45.0	1戸当たりのコスト(円)	9,625	-111,375	-83,667	
	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)						
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				 <p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
個別方針	利用用途別分種毎の方向性	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	13-037	施設コード	02889	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	田端団地			
所在(町名・番地)	中央区雄踏町宇布見6231-1			
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	5,577.51	土地面積 7,841.87	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	4		うち所有面積 7,841.87
	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)	1975/1/1		
経過年数(主要建物)	49	代表地目(現況地目)	宅地	
用途地域	市街化調整区域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	
	国・県	—	—	
	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	13,996	15,119	17,928
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	13,996	15,119	17,928
支出(千円)	人件費	1,006	1,078	1,074
	物件費(委託料)	499	557	567
	維持補修費(修繕費)	4,305	3,463	4,182
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	5,810	5,098	5,823	
行政コスト(B-A)	-8,186	-10,021	-12,105	
収支前年比	81.69	82.78	92.65	
(参考)指定管理料	4,998	4,767	4,740	
(参考)減価償却費	14,393	14,393	14,393	
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	63	64	71
	全戸数	88	88	88
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	
	379,379	28,236	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2023	ガス管改修工事	22,585	2012	A棟給水施設改修工事	19,474
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	E棟屋上防水改修工事	3,654
2014	B棟他1棟外壁改修工事	29,166	2011	B棟屋上防水改修工事	3,201
2013	B棟他給水施設改修工事	26,674			
2013	A棟外壁・ベランダ等改修工事	23,993			
2012	C・D棟外壁・屋上防水改修工事	25,345			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-029	山崎団地	地域	1.1
13-038	領家団地	地域	1.2
21-002	雄踏斎場	地域	0.2
16-009	雄踏学校給食センター	地域	0.3
08-017	雄踏保育園	生活	0.4
03-011	雄踏文化センター	地域	0.6
08-038	雄踏幼稚園	生活	0.7
15-047	雄踏小学校	生活	0.7
07-034	雄踏なかよし第1放課後児童会	生活	0.7
14-057	浜松第46分団	コミュニティ	0.8



基本情報	リストNo	13-037	施設コード	02889	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	田端団地		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。				
	主要事業	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	—	—	○	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)	-1,468	-1,797	-2,170	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(%)	71.6	72.7	80.7	1戸当たりのコスト(円)	-129,937	-156,578	-170,493
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。</p> <p>これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。</p> <p>市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	利用用途別分種毎の方向性	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	
		2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-038	施設コード	02890	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	領家団地			
所在(町名・番地)	中央区雄踏町宇布見4874-5			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	1,663.89	土地面積 2,105.93	
	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)	—		
	耐震工事(主要建物)	-		
	建築年月日(主要建物)	1979/1/1		
	経過年数(主要建物)	45		
用途地域	準住居地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
	一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算算出			



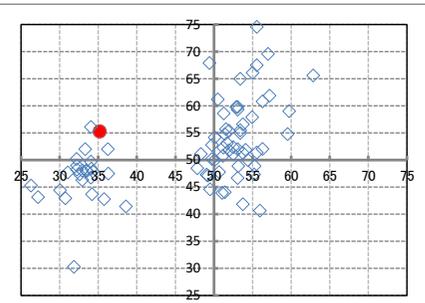
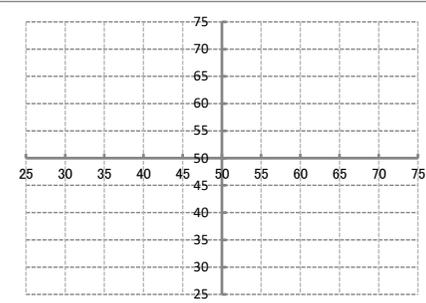
項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	6,135	6,479	6,486
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,135	6,479	6,486
	支出(千円)	人件費	274	294
	物件費(委託料)	189	216	201
	維持補修費(修繕費)	822	393	2,009
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	1,285	903	2,503
	行政コスト(B-A)	-4,850	-5,576	-3,983
	収支前年比	86.98	139.99	85.99
	(参考)指定管理料	1,363	1,300	1,293
	(参考)減価償却費	5,379	5,379	5,550
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	22	23	22
	全戸数	24	24	24
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	101,882	2,500	—	

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	46,033			
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	ガス管復旧工事	4,752			
2011	水道メーター取替工事	1,958			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-037	田端団地	地域	1.2
13-034	第3吹上団地	地域	1.5
13-031	第1吹上団地	地域	1.7
13-029	山崎団地	地域	1.7
13-032	第2吹上団地	地域	1.9
15-122	雄踏中学校	生活	0.2
04-036	重要文化財中村家住宅	文化財	0.3
18-005	旧雄踏総合事務所別館	地域	0.4
16-004	外国人学習支援センター	市域	0.4
05-039	雄踏グラウンドダックアウト	小規模等	0.4
06-009	雄踏図書館	地域	0.5
10-007	ふれあい交流センターつつじ	地域	0.5
10-005	ふれあい交流センター湖南	地域	0.7



基本情報	リストNo	13-038	施設コード	02890	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	領家団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。							
主要事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
			2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2023	—	—	—	—	
			2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
	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。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)	-2,915	-3,351	-2,394	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	95.8	91.7	1戸当たりのコスト(円)	-220,455	-242,435	-181,045	
	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みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。							
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。							
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—	
施設の廃止について今後検討する。									

リストNo	13-039	施設コード	00694
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	湖東団地		
所在(町名・番地)	中央区湖東町1169-197		
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	25,750.00	土地面積 41,637.51
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	5	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1973/4/1	
	経過年数(主要建物)	51	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	35,409	39,503	42,439
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	35,409	39,503	42,439
支出(千円)	人件費	6,560	7,034	7,005
	物件費(委託料)	2,764	3,988	2,906
	維持補修費(修繕費)	2,456	5,926	43,658
	物件費(光熱水費)	541	694	546
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	12,321	17,642	54,115	
行政コスト(B-A)	-23,088	-21,861	11,676	
収支前年比	105.61	-187.23	1134.69	
(参考)指定管理料	32,602	31,094	30,915	
(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	177	196	219
	全戸数	538	538	574
	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	
	1,212,274	0	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2023	個別改善工事(機械設備)	59,291	2022	C2棟個別改善工事(電気設備工事)	38,305
2023	個別改善工事(電気設備)	48,431	2022	屋上防水改修工事	9,570
2023	個別改善工事(建築工事)	178,082	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816
2022	C2棟個別改善工事(建築工事)	275,725	2013	C1棟個別改善工事(建築工事)	80,919
2022	C2棟個別改善工事(機械設備工事)	61,556	2013	C1棟個別改善工事(機械設備工事)	26,818
2022	低層棟解体工事	48,481	2013	C1棟個別改善工事(電気設備工事)	15,750

近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
26-011	湖東中継ポンプ場	—	0.2	
03-089	湖東西会館	コミュニティ	0.3	
07-035	わじ第1放課後児童会	生活	0.4	
03-040	和地協働センター	生活	0.5	
15-048	和地小学校	生活	0.5	
26-035	和地中継ポンプ場	—	0.7	
14-050	浜松第37分団	コミュニティ	0.9	
15-119	湖東中学校	生活	0.9	



基本情報	リストNo	13-039	施設コード	00694	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	湖東団地		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)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか							
	低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測							
世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。								
特記事項								
団地集約事業として検討を進めていく。								
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	—	—	—	—	—	
		2022	—	—	—	—	—	
	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	○	—	—	低層棟のみ(R4解体)		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
		統廃合	—	○	—	団地の集約を図る		
	民活導入	複合化	—	—	—	—		
		広域化	—	—	—	—		
団地再生にあたっては、民間活力の導入を検討する。								

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021	
	行政コスト/面積(円)	-897	-849	453	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(%)	32.9	36.4	38.2	1戸当たりのコスト(円)	-130,441	-111,536	53,315	
	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				
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>					<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
参考	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。							
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。							
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。									

リストNo	13-042	施設コード	00310
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	遠州浜団地福祉住宅		
所在(町名・番地)	中央区遠州浜一丁目1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		
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	1,305.01	土地面積 0.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1999/12/1	
経過年数(主要建物)	24	代表地目(現況地目)	0.00
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	1,093	1,005	965
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	1,093	1,005	965
支出(千円)	人件費	240	257	256
	物件費(委託料)	165	189	176
	維持補修費(修繕費)	0	0	0
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	405	446	432	
行政コスト(B-A)	-688	-559	-533	
収支前年比	123.08	104.88	171.94	
(参考)指定管理料	1,193	1,138	1,131	
(参考)減価償却費	5,609	5,609	5,609	

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	13	11	12
	全戸数	21	21	21
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	

BS情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	0	115,191	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

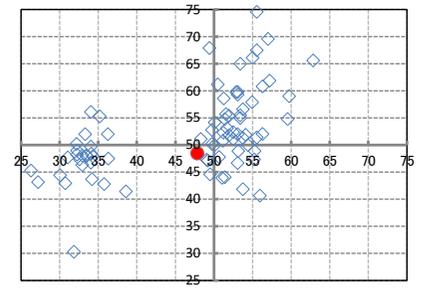
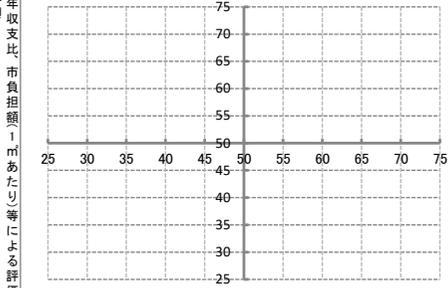
近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-044	遠州浜団地	地域	0.0
13-046	中田島団地	地域	2.0
20-008	南部清掃工場	地域	0.6
05-015	江之島アーチェリー場	地域	0.7
24-023	五島西排水機場	—	0.7
15-123	江南中学校	生活	0.8
07-044	南の星放課後児童会	生活	1.0
15-057	南の星小学校	生活	1.0
08-045	南の星幼稚園	生活	1.0
03-046	五島協働センター	生活	1.0



基本情報	リストNo	13-042	施設コード	00310	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	遠州浜団地福祉住宅				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。				
	主要事業	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	—	—	—	—	
	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)	-527	-428	-408	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(%)	61.9	52.4	57.1	1戸当たりのコスト(円)	-52,923	-50,818	-44,417
	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	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考 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。								

基本情報	リストNo	13-044	施設コード	00318	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	遠州浜団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	金計年度任用職員(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。団地内集約事業を検討していく。				
	主要事業	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	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業②		—	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
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。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、良質な既存ストックの形成が必要となっているが、財源の確保が課題である。					
	対応策	団地内集約化を検討していく。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用する。緊急修繕については指定管理者が実施している。					
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄	
		廃止	—	—	—	—	
		民間移管	—	—	—	—	
管理主体変更		—	—	—	—		
民活導入	代替サービス	—	—	—	—		
	統廃合	—	—	○	一部を用途廃止し、団地内集約する。		
	複合化	—	—	—	—		
広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済						

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-1,457	-1,551	-1,393	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(%)	48.4	52.3	54.9	1戸当たりのコスト(円)	-200,398	-197,383	-168,655
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考指標								
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分種毎の方向性	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。これらに加え、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-045	施設コード	01254	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	小沢渡団地				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	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業②		—	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
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。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)	-2,911	-2,642	-3,276	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(%)	94.1	94.1	91.2	1戸当たりのコスト(円)	-224,563	-203,781	-260,903
	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	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考 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	13-046	施設コード	01908
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	中田島団地		
所在(町名・番地)	中央区中田島町1372		
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	67,475.02	土地面積 94,540.49
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	5	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1981/1/1	
	経過年数(主要建物)	43	
用途地域	第二種中高層住居専用地域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	110,873	120,579	130,814
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	110,873	120,579	130,814
支出(千円)	人件費	11,452	12,278	12,228
	物件費(委託料)	6,290	5,294	6,913
	維持補修費(修繕費)	9,619	6,895	13,275
	物件費(光熱水費)	1,008	1,293	1,017
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	28,369	25,760	33,433	
行政コスト(B-A)	-82,504	-94,819	-97,381	
収支前年比	87.01	97.37	97.74	
(参考)指定管理料	56,911	54,280	53,967	
(参考)減価償却費	205,815	207,789	210,158	
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	380	414	447
	全戸数	1,002	1,002	1,002
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
B S 情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	3,490,604	515,831	—	

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2023	外壁・屋上防水改修工事	323,178	2017	中田島団地20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816
2023	空家改修工事	39,239	2017	C1棟給水施設改修工事	16,845
2022	C12棟外壁・屋上防水改修工事	82,115	2016	C32棟火災復旧工事	24,084
2022	内装撤去工事	41,800	2015	C30棟他3棟給水施設改修工事	13,068
2022	空き家修繕工事	22,463	2015	給水施設(西給水塔)解体工事	27,398
2020	浜松市中田島団地集会所「砂丘会館」耐震改修工事	31,204	2014	C17棟他12棟給水施設改修工事	44,316

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-042	遠州浜団地福祉住宅	地域	2.0
13-044	遠州浜団地	地域	2.0
26-038	中田島団地雨水ポンプ場	—	0.1
04-020	浜松まつり会館	地域	0.2
24-030	六軒川排水機場	—	0.2
24-027	中田島排水機場	—	0.7
17-005	遠州灘海浜公園	地域	0.7
01-016	南行政センター	地域	1.0
10-011	ふれあい交流センター江之島	地域	1.0
24-025	寺脇排水機場	—	1.1



基本情報	リストNo	13-046	施設コード	01908	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	中田島団地				施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
		設置当初に比し社会ニーズが減少していないか	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	募集を停止し、団地内集約していく。					
		特記事項	修繕等をし、維持保全を図る。					
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			
			2023	—	のべ募集人員	参加者数		
			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	団地内集約する。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的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	—	—	○	段階的に団地集約していく。		
	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)	-1,223	-1,405	-1,443	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(%)	37.9	41.3	44.6	1戸当たりのコスト(円)	-217,116	-229,031	-217,855	
	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	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				(縦軸)前年収支比率、市負担額1㎡あたり等による評価	<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	<p>利用者の圏域毎の方向性</p> <p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p> <p>利用用途別分類毎の方向性</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>								
個別方針	1資産の見直し	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	13-047	施設コード	02296
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	飯田団地		
所在(町名・番地)	中央区飯田町149		
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	2,248.10	土地面積 2,779.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	4	
	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)	1988/6/15	
	経過年数(主要建物)	35	
用途地域	工業地域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	10,637	10,810	10,703
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	10,637	10,810	10,703
支出(千円)	人件費	366	392	391
	物件費(委託料)	155	169	893
	維持補修費(修繕費)	3,353	3,983	4,225
	物件費(光熱水費)	32	41	32
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	3,906	4,585	5,541	
行政コスト(B-A)	-6,731	-6,225	-5,162	
収支前年比	108.13	120.59	67.15	
(参考)指定管理料	1,818	1,733	1,724	
(参考)減価償却費	6,928	6,928	6,928	

利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	31	32	30
	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
	127,815	72,432	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2018	外壁改修工事	28,434			
	2017	給水施設改修工事	10,946			
	2011	屋根改修工事	17,115			
	2009	水道メーター取替工事	3,150			

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-022	富吉団地改良住宅	地域	1.7
同分類			
その他の分類			
15-054	飯田小学校	生活	0.4
07-039	いなほ放課後児童会	生活	0.4
08-043	飯田幼稚園	生活	0.7
03-044	東部協働センター体育館	生活	0.7
15-127	東部中学校	生活	0.8
14-016	浜松第27分団	地域	0.9
23-125	天竜川駅自由通路	地域	1.0
05-003	浜松アリーナ	広域	1.0



基本情報	リストNo	13-047	施設コード	02296	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	飯田団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	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	—	—	のべ募集人員	参加者数
				2022	—	—	—	—
				2021	—	—	—	—
				2020	—	—	—	—
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)	-2,994	-2,769	-2,296	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(%)	96.9	100.0	93.8	1戸当たりのコスト(円)	-217,129	-194,531	-172,067	
	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	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				（縦軸）前年収支比、市負担額1㎡あたり等による評価	<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。								
参考 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	13-048	施設コード	04588
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	伊平団地特定公共賃貸住宅		
所在(町名・番地)	浜市区引佐町伊平414		
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	特定優良賃貸住宅の供給に関する法律		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の中堅所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	1,113.08	土地面積 0.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1995/1/1	
	経過年数(主要建物)	29	
用途地域	都市計画区域外		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
	設置事業費	—	—
財源	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
	一般財源	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	2,306	2,451	3,194
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	2,306	2,451	3,194
支出(千円)	人件費	137	147	146
	物件費(委託料)	105	108	100
	維持補修費(修繕費)	20	234	84
	物件費(光熱水費)	12	15	12
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	274	504	342
行政コスト(B-A)	-2,032	-1,947	-2,852	
収支前年比	104.37	68.27	87.97	
(参考)指定管理料	682	650	646	
(参考)減価償却費	5,190	5,190	5,190	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	4	4	5
	全戸数	12	12	12
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	85,396	—	

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

近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
その他の分類	25-004	伊平ポンプ場	—	0.3
	08-046	伊平幼稚園	生活	0.4
	14-075	引佐第三分団伊平	コミュニティ	0.4
	22-005	引佐伊平診療所	生活	0.4
	18-063	旧伊平小学校	地域	0.4
	25-017	仏坂配水場	—	1.3
	25-012	川合淵ポンプ場	—	1.4
	14-022	北消防署引佐出張所	地域	1.6



基本情報	リストNo	13-048	施設コード	04588	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	伊平団地特定公共賃貸住宅				施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する中堅所得者層に対して良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の中堅所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 需要は減少している。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。							
	特記事項 —							
主な事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	のべ募集人員	—	参加者数	—
			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	施設の老朽化が進んでいる。						
	対応策	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	○	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
		統廃合	—	—	—	—		
		複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-1,826	-1,749	-2,562	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	33.3	33.3	41.7	1戸当たりのコスト(円)	-508,000	-486,750	-570,400
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎の 方向性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>利用状況等による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		利用用途別 分類毎の 方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。</p> <p>これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。</p> <p>市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>					
個別方針	1資産の見直し		廃止	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
施設の廃止について今後検討する。								

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



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	7,877	8,330	8,873
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	19
	収入計(A)	7,877	8,330	8,892
	支出(千円)	人件費	457	490
	物件費(委託料)	265	302	352
	維持補修費(修繕費)	1,704	1,325	661
	物件費(光熱水費)	40	52	41
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	2,466	2,169	1,542
	行政コスト(B-A)	-5,411	-6,161	-7,350
	収支前年比	87.83	83.82	92.57
	(参考)指定管理料	2,272	2,167	2,154
	(参考)減価償却費	10,553	10,553	10,553
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	27	27	29
	全戸数	40	40	40
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	116,175	—	

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

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



基本情報	リストNo	13-049	施設コード	00609	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	金指団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	市内に住所を有する又は勤務する40歳未満の勤労青少年、サークル活動利用者、地域住民、各種地域団体					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。(一部の棟では老朽化により募集停止)					
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		住宅セーフティネットとしての機能確保を図る必要がある。(一部の棟は用途廃止)					
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。団地内集約する。					
主要事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
			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、良質な既存ストックの形成が必要となっているが、財源の確保が課題である。						
	対応策	一部の棟(簡易耐火構造)を用途廃止して、団地内集約する。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用する。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合	—	○	—	団地内集約する。				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,017	-2,297	-2,740	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	67.5	67.5	72.5	1戸当たりのコスト(円)	-200,407	-228,185	-253,448
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>利用状況等による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		利用用途別 分類 毎 の 方 向 性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>					
個別方針	1資産の見直し		統廃合	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

基本情報	リストNo	13-050	施設コード	00635	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	刑部団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	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		子育て世代が多く、人気のある市営住宅である。修繕等をし、維持保全を図る。				
	主要事業	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	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業②		—	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
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。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)	-2,136	-1,609	-2,812	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(%)	82.1	85.7	82.1	1戸当たりのコスト(円)	-188,348	-136,000	-247,957
	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	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p>				（縦軸）前年収支比率、市負担額1㎡あたり等による評価	<p>利用状況等による評価(横軸)</p>		
	※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。							
参考	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。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	13-051	施設コード	00700
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	湖東北団地		
所在(町名・番地)	浜名区細江町中川7172-1175		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	1,660.00	土地面積 2,194.86
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	4	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1985/1/1	
	経過年数(主要建物)	39	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	5,662	5,190	4,577
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	5,662	5,190	4,577
支出(千円)	人件費	274	294	293
	物件費(委託料)	210	216	201
	維持補修費(修繕費)	748	87	515
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,232	597	1,009	
行政コスト(B-A)	-4,430	-4,593	-3,568	
収支前年比	96.45	128.73	90.49	
(参考)指定管理料	1,363	1,300	1,293	
(参考)減価償却費	6,107	6,107	6,107	

利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	18	18	18
	全戸数	24	24	24
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	

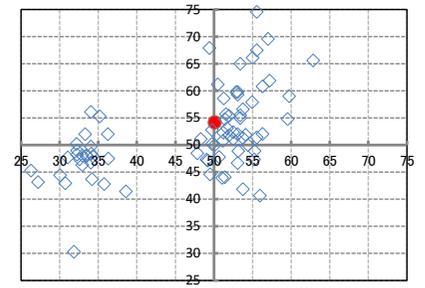
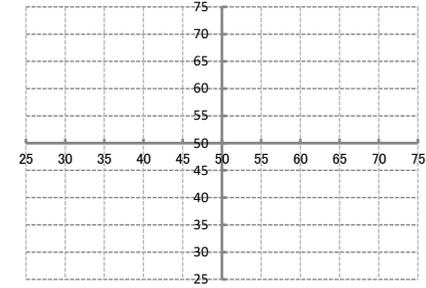
BS情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	59,909	39,417	—

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

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



基本情報	リストNo	13-051	施設コード	00700	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	湖東北団地		施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	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。				
	主要事業	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	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業②		—	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
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。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)	-2,669	-2,767	-2,149	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	75.0	75.0	75.0	1戸当たりのコスト(円)	-246,111	-255,167	-198,222	
	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				
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>					<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
参考 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	13-052	施設コード	00944
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	坂田団地		
所在(町名・番地)	浜市区引佐町井伊谷3105-1		
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	1,943.00	土地面積 0.00
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	4	
	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)	1993/1/1	
	経過年数(主要建物)	31	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	6,187	5,496	5,127
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,187	5,496	5,127
支出(千円)	人件費	274	294	293
	物件費(委託料)	210	216	201
	維持補修費(修繕費)	1,654	595	1,880
	物件費(光熱水費)	24	31	24
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	2,162	1,136	2,398	
行政コスト(B-A)	-4,025	-4,360	-2,729	
収支前年比	92.32	159.77	81.41	
(参考)指定管理料	1,363	1,300	1,293	
(参考)減価償却費	9,767	9,767	9,767	
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	20	18	18
	全戸数	24	24	24
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	141,183	—	

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

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-049	金指団地	地域	0.8
13-060	井伊谷団地	地域	0.8
13-056	小野団地	地域	1.1
26-018	井伊谷浄化センター	—	0.4
25-005	金指西水源	—	0.4
15-060	金指小学校	生活	0.5
26-020	金指汚水中継ポンプ場	—	0.7
25-013	谷津ポンプ場	—	0.8
07-054	金指放課後児童会	生活	0.8
08-058	金指幼稚園	生活	0.9
07-052	井伊谷放課後児童会	生活	0.9



基本情報	リストNo	13-052	施設コード	00944	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	坂田団地				施設	都市整備部住宅課
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。				
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。				
	主要事業	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	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業②		—	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
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。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)	-2,072	-2,244	-1,405	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(%)	83.3	75.0	75.0	1戸当たりのコスト(円)	-201,250	-242,222	-151,611
	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								
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
参考 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	13-053	施設コード	01188
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	渋川団地		
所在(町名・番地)	浜市区引佐町渋川2342		
利用者の圏域別分類等	地域	中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	280.92	土地面積 0.00
	構造(主要建物)	木造	
	地上階数(主要建物)	2	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1988/1/1	
	経過年数(主要建物)	36	
用途地域	都市計画区域外		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
一般財源	—	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	686	701	715
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	686	701	715
支出(千円)	人件費	46	49	49
	物件費(委託料)	13	9	9
	維持補修費(修繕費)	0	0	0
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	59	58	58
行政コスト(B-A)	-627	-643	-657	
収支前年比	97.51	97.87	98.35	
(参考)指定管理料	227	517	215	
(参考)減価償却費	0	0	0	
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	4	4	4
	全戸数	4	4	4
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

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

近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
その他の分類	14-080	引佐第4分団渋川	コミュニティ 0.3
	22-007	引佐鎮玉診療所渋川出張診療所	生活 0.3
	18-070	渋川文化財収蔵庫	地域 0.4
	25-007	寺野浄水場	— 2.0



基本情報	リストNo	13-053	施設コード	01188	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	渋川団地				施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	金計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
		設置当初に比し社会ニーズが減少していないか	建物の老朽化により募集を停止している。					
		中長期(今後10年程度)のニーズ予測	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。					
		特記事項	—					
主な事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	のべ募集人員	—	参加者数	—
			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	耐用年数を経過し、施設の老朽化が進んでいる。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。						
	対応策	次期長寿命化計画での用途廃止に向け、入居者移転を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	○	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,232	-2,289	-2,339	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	100.0	100.0	100.0	1戸当たりのコスト(円)	-156,750	-160,750	-164,250
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考指標								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。						
	利用用途別分類毎の方向性	市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。						
個別方針	1資産の見直し	廃止	—	—	—	—	—	—
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—
個別方針	施設の廃止について今後検討する。							

リストNo	13-054	施設コード	01231	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	初生団地			
所在(町名・番地)	中央区初生町339-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	2,789.88	土地面積 2,920.75	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	5		
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新		
	耐震工事(主要建物)	-		
	建築年月日(主要建物)	2019/8/8		
	経過年数(主要建物)	4		
用途地域	第一種住居地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
	設置事業費	724,537	—	724,537
財源	国・県	381,020	—	381,020
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
	一般財源	343,517	—	343,517
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出			



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	17,071	16,832	17,350
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	17,071	16,832	17,350
支出(千円)	人件費	583	625	622
	物件費(委託料)	1,122	1,166	1,072
	維持補修費(修繕費)	241	586	146
	物件費(光熱水費)	51	66	52
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,997	2,443	1,892	
行政コスト(B-A)	-15,074	-14,389	-15,458	
収支前年比	104.76	93.08	101.99	
(参考)指定管理料	2,897	2,763	2,747	
(参考)減価償却費	16,240	16,240	16,240	

利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	50	51	49
	全戸数	51	51	51
	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
	150,237	667,396	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

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



基本情報	リストNo	13-054	施設コード	01231	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	初生団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	金計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
		設置当初に比し社会ニーズが減少していないか	低所得者層のニーズがある。入居者がおり需要は確保されている。					
		中長期(今後10年程度)のニーズ予測	世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。					
		特記事項	修繕等をし、維持保全を図る。					
主な事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
			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	特になし						
	対応策	—						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
統廃合	—	—	—	—				
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	集約建替にあたって、民間活力導入済み。維持管理についても指定管理者制度を導入済。							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-5,403	-5,158	-5,541	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	98.0	100.0	96.1	1戸当たりのコスト(円)	-301,480	-282,137	-315,469
	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								
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
参考 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・世帯数の変動等を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-055	施設コード	01250	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	小深田団地			
所在(町名・番地)	浜名区三ヶ日町字志774-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	659.05	土地面積 0.00	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	2		うち所有面積 0.00
	耐震性能(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)	1971/1/1		
経過年数(主要建物)	53	代表地目(現況地目)		
用途地域	市街化調整区域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	
	国・県	—	—	
	寄付金	—	—	
	その他	—	—	
	市債	—	—	
一般財源	—	—	—	
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出			



項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	869	980	1,064
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	869	980	1,064
支出(千円)	人件費	171	184	183
	物件費(委託料)	35	33	34
	維持補修費(修繕費)	61	165	41
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	267	382	258	
行政コスト(B-A)		-602	-598	-806
収支前年比		100.67	74.19	-288.89
(参考)指定管理料		852	813	808
(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	9	10	11
	全戸数	15	15	15
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

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

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



基本情報	リストNo	13-055	施設コード	01250	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	小深田団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	金計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか			建物の老朽化により募集を停止している。				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測			用途廃止予定				
	特記事項							
主な事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
		—	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)	-913	-907	-1,223	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	60.0	66.7	73.3	1戸当たりのコスト(円)	-66,889	-59,800	-73,273
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
(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)					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	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。						
	公共施設等総合管理計画(令和3年4月改訂)より抜粋	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	13-056	施設コード	01273	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	小野団地			
所在(町名・番地)	浜名区細江町小野300-8			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資	
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
建物情報	総延床面積	1,488.00	土地面積 0.00	
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		
	地上階数(主要建物)	4		うち所有面積 0.00
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—		
	耐震工事(主要建物)	-		うち借地面積 0.00
	建築年月日(主要建物)	1976/1/1		
経過年数(主要建物)	48	代表地目(現況地目)		
用途地域	第二種中高層住居専用地域			
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
財源	設置事業費	—	—	
	国・県	—	—	
	寄付金	—	—	
	その他	—	—	
	市債	—	—	
一般財源	—	—	—	
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算算出			



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	2,824	2,878	3,171
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	2,824	2,878	3,171
支出(千円)	人件費	274	294	293
	物件費(委託料)	116	127	122
	維持補修費(修繕費)	314	188	89
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	704	609	504	
行政コスト(B-A)	-2,120	-2,269	-2,667	
収支前年比	93.43	85.08	133.82	
(参考)指定管理料	1,363	1,300	1,293	
(参考)減価償却費	0	0	2,208	
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	15	16
	全戸数	24	24	24
クラス数	—	—	—	
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	—	

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

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



基本情報	リストNo	13-056	施設コード	01273	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	小野団地		施設	都市整備部住宅課			
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。					
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。					
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。					
主要事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
			2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2023	—	—	—	—	
			2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
	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。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)	-1,425	-1,525	-1,792	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	62.5	62.5	66.7	1戸当たりのコスト(円)	-141,333	-151,267	-166,688
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸) ※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>						
		利用用途別 分類 毎 の 方 向 性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p> <p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>					
個別方針	1資産の見直し		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	13-057	施設コード	01778
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	大苗代団地		
所在(町名・番地)	浜名区三ヶ日町三ヶ日166-1		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	-		
建物情報	総延床面積	3,488.21	土地面積 3,670.85 うち所有面積 3,670.85 うち借地面積 0.00 代表地目(現況地目) 宅地
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	5	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	2009/9/8	
	経過年数(主要建物)	14	
用途地域	第一種住居地域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	-	-
	国・県	-	-
	寄付金	-	-
	その他	-	-
	市債	-	-
	一般財源	-	-
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算出		



項目	2023	2022	2021	
収入(千円)	使用料・手数料	14,466	15,068	16,009
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	14,466	15,068	16,009
支出(千円)	人件費	640	686	683
	物件費(委託料)	2,020	2,089	2,079
	維持補修費(修繕費)	1,661	898	1,568
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	4,321	3,673	4,330
行政コスト(B-A)	-10,145	-11,395	-11,679	
収支前年比	89.03	97.57	93.78	
(参考)指定管理料	3,181	3,034	3,016	
(参考)減価償却費	15,501	15,501	15,501	

利用状況	利用コマ数/年	-	-	-
	利用可能コマ数/年	-	-	-
	施設利用者数/年	-	-	-
	開館日数/年	-	-	-
	施設定員数	-	-	-
	図書貸出冊数/年	-	-	-
	蔵書数	-	-	-
	入居戸数	51	55	56
	全戸数	56	56	56
	クラス数	-	-	-
生徒数	-	-	-	

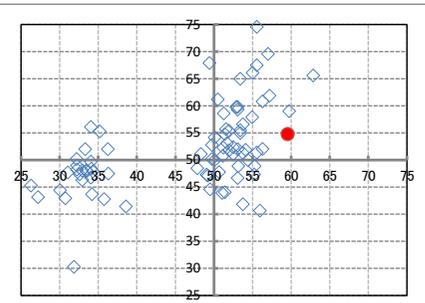
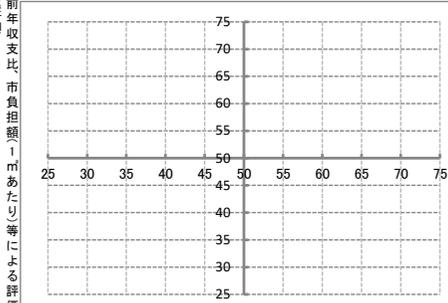
BS情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	166,594	501,646	-

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

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



基本情報	リストNo	13-057	施設コード	01778	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	大苗代団地			施設	都市整備部住宅課		
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
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	特になし						
	対応策	—						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
		統廃合	—	—	—	—		
		複合化	—	—	—	—		
	広域化	—	—	—	—			
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021
	行政コスト/面積(円)	-2,908	-3,267	-3,348	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(%)	91.1	98.2	100.0	1戸当たりのコスト(円)	-198,922	-207,182	-208,554
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
参考指標								
	<p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>							
個別方針	利用者の圏域毎の方向性	<p>利用実態や地域性、施設機能の特性などに十分配慮する中で、拠点的な施設は、他の施設機能の複合化や公共空間の積極的な活用を進めます。その上で、拠点的な施設については、指定管理者制度など民間ノウハウの活用による運営の拡大や長寿命化に取り組みます。それ以外の施設は、従来の公共サービスの提供手法を見直し、利用団体への管理主体変更や民間への移管、代替サービスへの転換、他施設への複合化を進めます。</p>						
	利用用途別分類毎の方向性	<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>						
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。								

リストNo	13-058	施設コード	02585			
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設					
施設名	豊岡団地					
所在(町名・番地)	中央区豊岡町22-15					
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域				
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅			
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資			
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資			
設置根拠(法)	公営住宅法					
条例	浜松市営住宅条例					
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
運営形態	指定管理者					
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~					
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ					
開館時間	—					
建物情報	総延床面積	8,570.15	土地面積	10,146.38		
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造		うち所有面積	10,146.38	
	地上階数(主要建物)	5			うち借地面積	0.00
	耐震性能(Is値)(主要建物)	—		代表地目(現況地目)		宅地
	耐震工事(主要建物)	-				
	建築年月日(主要建物)	1976/1/1				
	経過年数(主要建物)	48				
用途地域	市街化調整区域					
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計			
財源	設置事業費	—	—	—		
	国・県	—	—	—		
	寄付金	—	—	—		
	その他	—	—	—		
	市債	—	—	—		
	一般財源	—	—	—		
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算算出					



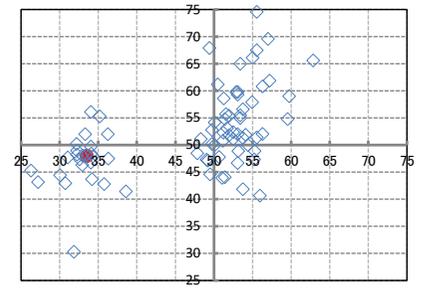
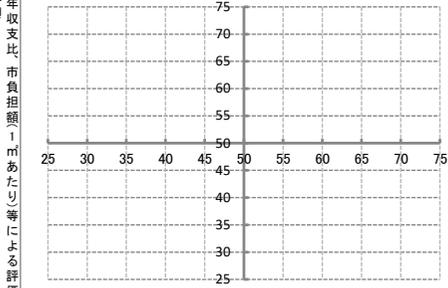
項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	18,247	19,134	21,051
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	18,247	19,134	21,051
支出(千円)	人件費	1,600	1,716	1,709
	物件費(委託料)	1,225	1,258	1,172
	維持補修費(修繕費)	3,413	3,461	7,351
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	6,238	6,435	10,232	
行政コスト(B-A)	-12,009	-12,699	-10,819	
収支前年比	94.57	117.38	79.67	
(参考)指定管理料	7,952	7,586	7,540	
(参考)減価償却費	10,712	10,712	17,504	
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	77	80	87
	全戸数	140	140	140
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	304,827	9,814	—	

年度	内容	金額(千円)			
		年度	内容	金額(千円)	
2023	給水施設改修工事	103,151	2014	C2棟物置改修工事	12,927
2020	浜松市営住宅豊岡団地C1棟外1棟外壁・屋上防水改修工事	125,102	2013	C-1棟物置改修工事	10,165
2019	C3棟他1棟外壁・屋上防水改修工事	97,451	2008	埋設ガス管改修工事	13,230
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336	2008	水道メーター取替工事	2,624
2016	C4棟物置改修工事	11,721	2007	住宅用火災警報器設置工事	4,988
2015	C3棟物置改修工事	9,945			

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



基本情報	リストNo	13-058	施設コード	02585	所管課	本庁	都市整備部住宅課
	施設名	豊岡団地				施設	都市整備部住宅課
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—
	複合施設	—					
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用					
	設置の妥当性	設置目的(再掲)					
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。					
		主な業務内容	住宅施設				
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
		設置目的の継続性・妥当性					
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。				
	特記事項		修繕等をし、維持保全を図る。				
	主な事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
			2020	—	—	—	
事業②		—	2023	—	—	—	
			2022	—	—	—	
			2021	—	—	—	
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。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)	-1,401	-1,482	-1,262	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(%)	55.0	57.1	62.1	1戸当たりのコスト(円)	-155,961	-158,738	-124,356
	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	13-059	施設コード	02672
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設		
施設名	摩訶耶団地		
所在(町名・番地)	浜市区三ヶ日町摩訶耶418-1		
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域	
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅
所管課	本庁	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
	施設	都市整備部住宅課	課長名 石原 敦資
設置根拠(法)	公営住宅法		
条例	浜松市営住宅条例		
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。		
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者		
運営形態	指定管理者		
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~		
管理者名	中部ガス不動産・日本管財グループ		
開館時間	—		
建物情報	総延床面積	2,644.58	土地面積 6,036.09
	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	地上階数(主要建物)	3	
	耐震性能(Is値)(主要建物)	新	
	耐震工事(主要建物)	-	
	建築年月日(主要建物)	1992/1/1	
	経過年数(主要建物)	32	
用途地域	市街化調整区域		
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
財源	設置事業費	—	—
	国・県	—	—
	寄付金	—	—
	その他	—	—
	市債	—	—
	一般財源	—	—
特記事項	・指定管理料は管理戸数にて按算算出		



項目		2023	2022	2021
収入(千円)	使用料・手数料	8,770	7,596	7,862
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	8,770	7,596	7,862
支出(千円)	人件費	389	417	415
	物件費(委託料)	195	180	173
	維持補修費(修繕費)	1,762	451	2,854
	物件費(光熱水費)	34	44	35
	物件費(借地料)	1,341	1,412	1,486
	支出計(B)	3,721	2,504	4,963
行政コスト(B-A)		-5,049	-5,092	-2,899
収支前年比		99.16	175.65	49.27
(参考)指定管理料		1,931	1,517	1,831
(参考)減価償却費		14,891	14,891	14,891
利用状況	利用コマ数/年	—	—	—
	利用可能コマ数/年	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—
	開館日数/年	—	—	—
	施設定員数	—	—	—
	図書貸出冊数/年	—	—	—
	蔵書数	—	—	—
	入居戸数	26	27	28
	全戸数	34	34	34
	クラス数	—	—	—
生徒数	—	—	—	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	193,329	—	

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

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



基本情報	リストNo	13-059	施設コード	02672	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	摩訶耶団地				施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか 低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測 世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項 修繕等をし、維持保全を図る。							
主な事業	事業名・開催回数(2023)		年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①	—	2023	—	—	のべ募集人員	参加者数	
			2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
			2020	—	—	—	—	
	事業②	—	2023	—	—	—	—	
			2022	—	—	—	—	
			2021	—	—	—	—	
	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。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)	-1,909	-1,925	-1,096	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(%)	76.5	79.4	82.4	1戸当たりのコスト(円)	-194,192	-188,593	-103,536	
	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				
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>					<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
参考 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。									

基本情報	リストNo	13-060	施設コード	04301	所管課	本庁	都市整備部住宅課	
	施設名	井伊谷団地				施設	都市整備部住宅課	
	人員数	正規職員(人)	—	会計年度任用職員(人)	—	再任用(人)	—	
施設運営分析	複合施設	—						
	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用						
	設置の妥当性	設置目的(再掲)						
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。						
		主な業務内容	住宅施設					
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者					
		設置目的の継続性・妥当性						
		設置当初に比し社会ニーズが減少していないか	低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。					
		中長期(今後10年程度)のニーズ予測	世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。					
		特記事項	修繕等をし、維持保全を図る。					
主な事業	事業① — 事業② — 事業③ — 事業④ —	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	—	—	—	—	—	
		2022	—	—	—	—	—	
		2021	—	—	—	—	—	
		2023	—	—	—	—	—	
		2022	—	—	—	—	—	
		2021	—	—	—	—	—	
		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	特になし						
	対応策	—						
	資産の見直し	方向性	～5年	～10年	～30年	備考欄		
		廃止	—	—	—	—		
		民間移管	—	—	—	—		
		管理主体変更	—	—	—	—		
		代替サービス	—	—	—	—		
		統廃合	—	—	—	—		
複合化	—	—	—	—				
広域化	—	—	—	—				
民活導入	施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済							

参考指標	項目	2023	2022	2021	項目	2023	2022	2021	
	行政コスト/面積(円)	-3,895	-3,347	-3,028	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	96.4	89.3	1戸当たりのコスト(円)	-264,000	-201,667	-197,000	
	品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)						
参考	利用者 の 圏域 毎 の 方 向 性	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価(横軸)</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>				<p>利用状況等による評価(横軸)</p>			
		<p>市が保有するタテモノ資産全体の延床面積の約15.3%を占め、老朽化が進む中での維持保全、改修への対応が懸念されるなど大きな課題があります。</p> <p>これまで、指定管理者制度の導入による運営を進めるとともに、令和2年度までを期間とした「浜松市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、施設の集約化・長寿命化・用途廃止などを進めてきました。</p> <p>市営住宅について、今後は、人口・世帯数の変動などを踏まえ、民間活力を活用した更新時における集約化、用途廃止などによる適正配置や供給戸数などを定めた「浜松市公営住宅等長寿命化計画」(令和3年度策定)に基づき、低額所得者の住居確保とともに福祉関係部署との連携による住宅セーフティネット機能の安定確保を図りつつ、中長期にわたり全体総量の大幅な縮減を進めます。</p>							
個別方針	1資産の見直し	統廃合	—	—	—	—	—	—	
	2民活導入	(1)維持管理	—	(2)改修・更新時	—	(3)その他	—	—	
人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。									