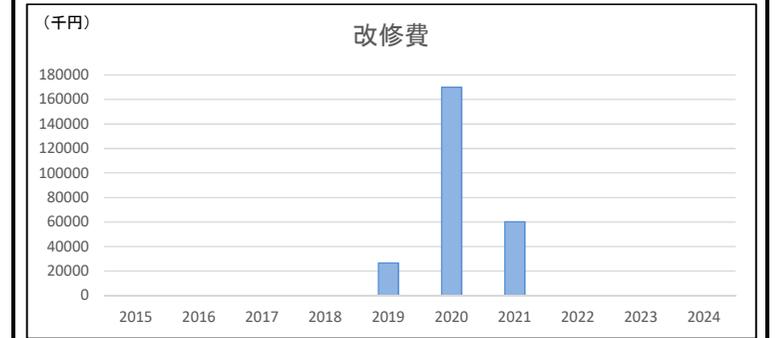


リストNo	13-001	施設コード	02424		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	富吉団地改良住宅				
所在(町名・番地)	中央区富吉町4				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
設置根拠(法)	住宅地区改良法 公営住宅法				
条例	浜松市営住宅条例				
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。				
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者				
運営形態	指定管理者				
指定管理または 包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~				
管理者名	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	12,060.80 m <sup>2</sup>	総延床面積	8,415.20 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	12,060.80 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-	
用途地域	第一種住居地域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報		建築年月日(主要建物)	1977/7/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	47	
	居住誘導区域	-			
防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報		身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深			車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※	3m~5m		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※			多機能トイレ	-
緊急避難場所	脱炭素		太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	14,938	14,266	13,286
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	14,938	14,266	13,286
支出(千円)	人件費	1,299	1,292	1,385
	物件費(委託料)	564	548	1,455
	維持補修費(修繕費)	2,674	18,445	11,416
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	4,537	20,285	14,256
行政コスト(B-A)	-10,401	6,019	970	
収支前年比	-172.80	620.52	-20.00	
(参考)指定管理料	6,423	6,418	6,121	
(参考)減価償却費	20,903	26,446	29,360	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	941,346	22,515	0	
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	-	-	-

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



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-003	イーステージ浜松団地	地域	1.7
13-002	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域	1.7
13-036	飯田団地	地域	1.7
03-069	江東会館	コミュニティ	0.0
14-004	中消防署相生出張所・浜松第7分団	地域	0.5
03-024	東部協働センター	生活	0.5
14-042	浜松第14分団	コミュニティ	0.7
07-005	さとう第2放課後児童会	生活	0.8
15-007	佐藤小学校	生活	0.8
07-004	さとう放課後児童会	生活	0.8
06-006	東図書館	地域	0.8

基本情報	リストNo	13-001	施設コード	02424	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	富吉団地改良住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	99	103	95	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	113	113	113	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,236	715	115	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	88	91	84	1戸当たりのコスト(円)	-105,061	58,437	10,211	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ← 前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

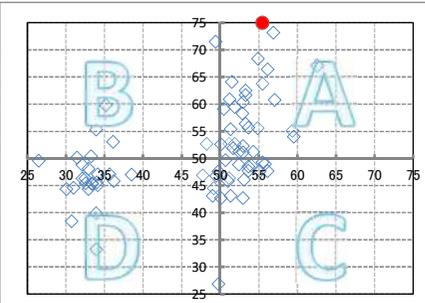
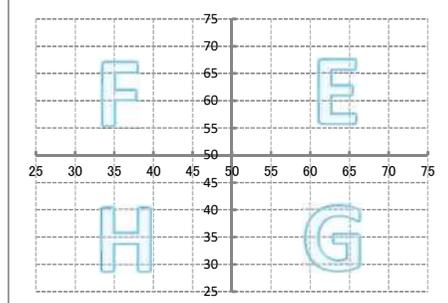
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	統廃合	○	建替については今後検討
	複合化	—	—
	広域化	—	—

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

個別方針 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	13-002	施設コード	04589	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	イーステージ浜松団地(特公賃)			所管課	都市整備部住宅課			
	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	住宅建設						
		主な利用者	中堅所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		入居者がおり需要は確保されている。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。						
	特記事項		占用戸内の維持保全を図る。						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)		年度	事業費(千円)	実施状況			
事業①		—	2024	0	0	0			
			2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業②		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業④		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
利用状況		項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	7	8	8	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	13	13	13	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	-6,343	-6,968	-8,695	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(%)		54	62	62	1戸当たりのコスト(円)	-1,092,143	-1,049,875	-1,310,000	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
			
<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</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→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
課題	経年劣化が進んでいる。施設の共用部の維持保全にあたっては、管理組合との調整が必要である。		
対応策	管理組合の修繕計画に基づく対応。総会時に管理組合に対して提案を行っていく。今後も入居状況を見極めながら対応を図っていく。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	統廃合	○	—
複合化	—	—	
広域化	—	—	
民活導入	—		
個別方針	民間との複合施設として当面適切な維持管理に努める。また、今後の入居状況を見極めながら売却を進めていく。		



基本情報	リストNo	13-003	施設コード	00023	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	イーステージ浜松団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		公営住宅は住宅に困窮する低所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか	低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。							
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測	世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。							
	特記事項	占用戸内の維持保全を図る。							
	主な事業	事業名・開催回数(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業③					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業④					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
利用状況		項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	11	11	12	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	12	12	12	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	-4,461	-5,558	-6,406	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
施設利用率(%)		—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
1日当たり利用者(人)		—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
図書貸出率(%)		—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
入居率(%)		92	92	100	1戸当たりのコスト(円)	-362,091	-451,182	-476,667	
備考		※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。施設の共用部の維持保全にあたっては、管理組合との調整が必要である。
対応策	管理組合の修繕計画に基づく対応。総会時に管理組合に対して提案を行っていく。今後も入居状況を見極めながら対応を図っていく。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

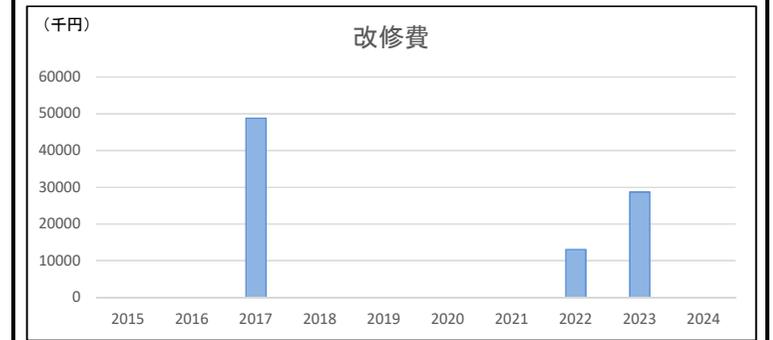
個別方針 民間との複合施設として当面適切な維持管理に努める。

リストNo	13-004	施設コード	02850	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	和合(馬生)団地			
所在(町名・番地)	中央区和合町27-164			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	5,770.33 m <sup>2</sup>	総延床面積	4,575.49 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	5,770.33 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(I <sub>6</sub> 値)(主要建物)	新
用途地域	第一種中高層住居専用地域		耐震工事(主要建物)	-
立地適正化計画	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1992/6/25
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	32
	居住誘導区域	-		
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深		車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	-
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電	
避難所			ZEBの種類	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	20,565	22,033	22,753
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	20,565	22,033	22,753
支出(千円)	人件費	735	731	784
	物件費(委託料)	469	504	575
	維持補修費(修繕費)	3,820	2,992	2,844
	物件費(光熱水費)	74	64	83
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	5,098	4,291	4,286	
行政コスト(B-A)	-15,467	-17,742	-18,467	
収支前年比	87.18	96.07	90.66	
(参考)指定管理料	3,638	3,635	3,467	
(参考)減価償却費	17,013	17,013	17,013	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	307,485	224,463	0	
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	-	-	-

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2023	給水配管改修工事	28,725			
	2022	給水施設改修工事	13,050			
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			



近隣施設					
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)	
	同分類	13-017	住吉二丁目団地	地域	0.8
13-005		和合(C1)団地	地域	1.1	
13-016		住吉一丁目団地	地域	1.3	
13-006		鹿谷(市立東)団地	地域	1.5	
その他の分類	15-096	北部中学校	生活	0.3	
	06-002	城北図書館	市域	0.4	
	03-008	和地山公園集会所	地域	0.4	
	03-072	馬生会館	コミュニティ	0.5	
	08-006	権現谷保育園	生活	0.6	
	03-075	文丘集会所	コミュニティ	0.7	
	03-026	高台協働センター	生活	0.7	
03-074	城北会館	コミュニティ	0.8		

基本情報	リストNo	13-004	施設コード	02850	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	和合(馬生)団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	52	53	56	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	64	64	64	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-3,380	-3,878	-4,036	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	83	88	1戸当たりのコスト(円)	-297,442	-334,755	-329,768	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	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

個別方針 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	13-005	施設コード	02849	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	和合(C1)団地			
所在(町名・番地)	中央区和合町220-84			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	4,075.56 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,600.00 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	4,075.56 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
用途地域	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
	用途地域	第一種住居地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	-	建築年月日(主要建物)	1974/4/1
立地適正化計画	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	51
	居住誘導区域	-		
防災情報	土砂災害警戒区域※		身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深		車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	-
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電	
	避難所		ZEBの種類	

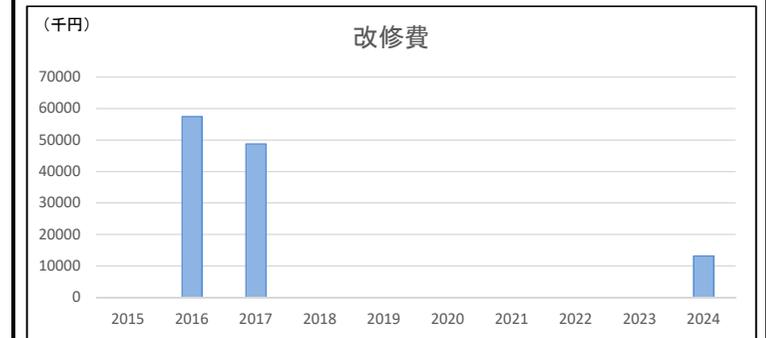
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

\*指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	7,828	7,835	8,022
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	7,828	7,835	8,022
支出(千円)	人件費	575	571	613
	物件費(委託料)	1,931	394	449
	維持補修費(修繕費)	3,250	3,099	745
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	5,756	4,064	1,807
	行政コスト(B-A)	-2,072	-3,771	-6,215
	収支前年比	54.95	60.68	108.11
	(参考)指定管理料	2,842	2,840	2,709
	(参考)減価償却費	0	0	0
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	214,780	0	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2024	給水施設改修工事	13,200			
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2016	外壁・屋上防水改修工事	57,430			
2010	ガス管改修工事	4,074			
2008	給水施設改修工事	3,318			



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-004	和合(馬生)団地	地域	1.1	
13-017	住吉二丁目団地	地域	1.5	
13-023	西山団地	地域	1.9	
03-073	和合会館	コミュニティ	0.2	
12-002	公営競技場	広域	0.5	
03-072	馬生会館	コミュニティ	0.7	
08-006	権現谷保育園	生活	0.8	
22-002	浜松市リハビリテーション病院	広域	0.9	
03-026	高台協働センター	生活	1.0	
07-012	たかだい放課後児童会	生活	1.0	
15-041	泉小学校	生活	1.0	

基本情報	リストNo	13-005	施設コード	02849	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	和合(C1)団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業③					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業④					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	42	43	42	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	50	50	50	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-797	-1,450	-2,390	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(%)	84	86	84	1戸当たりのコスト(円)	-49,333	-87,698	-147,976	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	廃止について今後検討
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 施設の廃止について今後検討する。

リストNo	13-006	施設コード	01131		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	鹿谷(市立東)団地				
所在(町名・番地)	中央区鹿谷町37-10				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	4,437.13 m <sup>2</sup>	総延床面積	3,474.68 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	4,437.13 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4	
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	建物情報	耐震性能(Ia値)(主要建物)	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設			建築年月日(主要建物)	1951/4/1
防災情報	土砂災害警戒区域※		UD化情報	身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深			車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※			エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※			多機能トイレ	-
	緊急避難場所			脱炭素	太陽光発電
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	4,135	4,166	4,681
	国庫支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	4,135	4,166	4,681
支出(千円)	人件費	644	640	686
	物件費(委託料)	411	441	630
	維持補修費(修繕費)	257	336	187
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,312	1,417	1,503	
行政コスト(B-A)	-2,823	-2,749	-3,178	
収支前年比	102.69	86.50	116.41	
(参考)指定管理料	3,183	3,181	3,034	
(参考)減価償却費	7,907	7,907	7,907	

BS情報	有形固定資産(千円)		
	土地	建物	その他
	316,637	7,736	0

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	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2024	解体工事	13,099			



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-007	蛸塚団地	地域	1.0	
13-016	住吉一丁目団地	地域	1.3	
13-004	和合(馬生)団地	地域	1.5	
13-003	イーステージ浜松団地	地域	1.6	
13-002	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域	1.6	
13-017	住吉二丁目団地	地域	1.7	
13-015	東伊場団地	地域	1.9	
04-013	犀ヶ崖資料館	地域	0.3	
03-027	西部協働センター	生活	0.3	
15-141	市立高等学校	市域	0.3	
14-030	浜松第3分団	コミュニティ	0.3	
15-006	追分小学校	生活	0.4	
03-010	勤労会館(Uホール)	地域	0.4	
04-012	茶室「松韻亭」	地域	0.5	
07-011	中部学園放課後児童会	生活	0.5	

基本情報	リストNo	13-006	施設コード	01131	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	鹿谷(市立東)団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		建物の老朽化により募集を停止している。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		次期長寿命化計画での集約建替まで募集を停止する。						
	特記事項		維持保全を図る。次期長寿命化計画での集約建替を検討する。						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	22	22	22	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	52	56	56	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-812	-791	-915	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(%)	42	39	39	1戸当たりのコスト(円)	-128,318	-124,955	-144,455	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)	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)	
<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>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】                  A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>				
<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】                  E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>				
施設に関する課題等(ハード面から)				
課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。社会状況の変化に対応した新たな住宅の供給が課題である。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。			
対応策	次期長寿命化計画での集約建替を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。			
今後の方針				
見直し方針	方向性	該当	備考欄	
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	統廃合	○	集約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			
個別方針	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	13-007	施設コード	02883	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	蛸塚団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		建物の老朽化により募集を停止している。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		次期長寿命化計画での集約建替まで募集を停止する。						
	特記事項		維持保全を図る。次期長寿命化計画での集約建替を検討する。						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	8	8	8	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	16	16	16	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	72	-427	-771	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	50	50	1戸当たりのコスト(円)	5,750	-34,250	-61,875	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</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>	
			供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>			
<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>			
施設に関する課題等(ハード面から)			
課題	耐用年数の1/2以上を経過し、施設の老朽化が進んでいる。社会状況の変化に対応した新たな住宅の供給が課題である。既存入居者の居住の安定を図る必要がある。		
対応策	次期長寿命化計画での集約建替を検討する。緊急修繕については指定管理者が実施している。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	統廃合	○	集約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		
個別方針	人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。		

リストNo	13-008	施設コード	00806		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	高丘団地				
所在(町名・番地)	中央区高丘北二丁目34-19				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	7,303.81 m <sup>2</sup>	総延床面積	5,861.88 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	7,303.81 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-	
用途地域	第一種住居地域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報		建築年月日(主要建物)	1976/4/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	49	
	居住誘導区域	-			
防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報		身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深			車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※			エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※			多機能トイレ	-
緊急避難場所	脱炭素		太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	22,838	22,790	22,421
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	22,838	22,790	22,421
支出(千円)	人件費	1,195	1,189	1,274
	物件費(委託料)	2,049	2,044	550
	維持補修費(修繕費)	5,822	5,507	10,811
	物件費(光熱水費)	120	105	134
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	9,186	8,845	12,769	
行政コスト(B-A)	-13,652	-13,945	-9,652	
収支前年比	97.90	144.48	62.48	
(参考)指定管理料	5,911	5,907	5,634	
(参考)減価償却費	3,557	3,557	7,273	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	473,419	15,846	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2017	給水施設改修工事	48,692			
2016	外壁・屋上防水改修工事	107,977			
2015	C1棟外壁・屋上防水改修工事	61,848			
2011	ガス管改修工事	9,660			
2011	水道メーター取替工事	8,395			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-009	高丘団地再開発住宅	地域	0.0
13-010	葵西二丁目団地	地域	0.8
13-011	葵西四丁目団地	地域	1.1
同分類			
03-079	高丘北会館	コミュニティ	0.2
07-015	みずほ放課後児童会	生活	0.5
15-047	瑞穂小学校	生活	0.5
03-078	瑞穂会館	コミュニティ	0.6
01-026	高丘葵市民サービスセンター	生活	0.6
15-118	開成中学校	生活	0.6
07-016	葵西放課後児童会	生活	0.7
15-054	葵西小学校	生活	0.7

基本情報	リストNo	13-008	施設コード	00806	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	高丘団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	86	89	88	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	104	104	104	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,329	-2,379	-1,647	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	86	85	1戸当たりのコスト(円)	-158,744	-156,685	-109,682	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-009	施設コード	04592	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	高丘団地再開発住宅			
所在(町名・番地)	中央区高丘北二丁目34-10			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
設置根拠(法)	土地区画整理法 公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または 包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	1,661.70 m <sup>2</sup>	総延床面積	1,140.43 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	1,661.70 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第一種住居地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1983/3/1
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	42
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

\*指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	6,975	6,734	5,863
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,975	6,734	5,863
支出(千円)	人件費	184	183	196
	物件費(委託料)	80	78	85
	維持補修費(修繕費)	1	0	39
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	265	261	320	
行政コスト(B-A)	-6,710	-6,473	-5,543	
収支前年比	103.66	116.78	92.61	
(参考)指定管理料	909	909	867	
(参考)減価償却費	3,861	3,861	3,861	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	124,723	13,340	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)		年度	内容	金額(千円)	



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	同分類	13-008	高丘団地	地域
13-010		葵西二丁目団地	地域	0.8
13-011		葵西四丁目団地	地域	1.1
その他の分類	03-079	高丘北会館	コミュニティ	0.2
	07-015	みずほ放課後児童会	生活	0.5
	15-047	瑞穂小学校	生活	0.5
	03-078	瑞穂会館	コミュニティ	0.5
	01-026	高丘葵市民サービスセンター	生活	0.6
	15-118	開成中学校	生活	0.6
	07-016	葵西放課後児童会	生活	0.7
	15-054	葵西小学校	生活	0.7

基本情報	リストNo	13-009	施設コード	04592	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	高丘団地再開発住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	16	15	16	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	16	16	16	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-5,884	-5,676	-4,860	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	94	100	1戸当たりのコスト(円)	-419,375	-431,533	-346,438	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

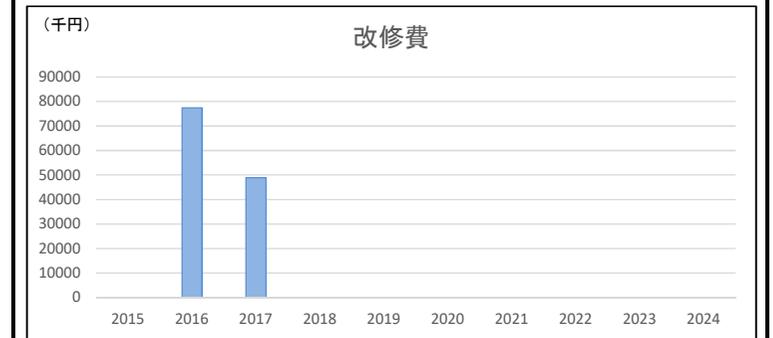
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
民活導入	統廃合	○	建替については今後検討
	複合化	—	—
	広域化	—	—
個別方針	人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。		

リストNo	13-010	施設コード	00151		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	葵西二丁目団地				
所在(町名・番地)	中央区葵西二丁目20-1				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	3,746.20 m <sup>2</sup>	総延床面積	3,009.30 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	3,746.20 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5	
代表地目(現況地目)	公営住宅用地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-	
用途地域	第一種住居地域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報			
	都市機能誘導区域	-	建築年月日(主要建物)	1978/4/1	
	居住誘導区域	-	経過年数(主要建物)	47	
防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報			
	浸水エリアの場合の浸水深	身障者用駐車場			-
	洪水ハザードマップ※	車イスでの施設利用			-
	南海トラフ巨大地震津波※	エレベーター			-
緊急避難場所	多機能トイレ			-	
避難所	脱炭素	太陽光発電			-
		ZEBの種類			-
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	10,249	11,044	10,625
	国庫支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	10,249	11,044	10,625
支出(千円)	人件費	563	560	600
	物件費(委託料)	359	386	2,363
	維持補修費(修繕費)	489	4,753	2,731
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,411	5,699	5,694	
行政コスト(B-A)	-8,838	-5,345	-4,931	
収支前年比	165.35	108.40	55.67	
(参考)指定管理料	2,785	2,783	2,654	
(参考)減価償却費	4,053	8,916	8,916	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	221,155	0	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2016	C3棟外壁改修工事	40,371			
2016	C4棟外壁・屋上防水改修工事	37,013			
2014	C3棟屋上防水改修工事	5,450			
2009	水道メーター取替工事	3,577			



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
同分類	13-011	葵西四丁目団地	地域	0.7
	13-008	高丘団地	地域	0.8
	13-009	高丘団地再開発住宅	地域	0.8
	13-041	初生団地	地域	1.7
その他の分類	03-080	葵西会館	コミュニティ	0.1
	15-054	葵西小学校	生活	0.2
	07-016	葵西放課後児童会	生活	0.2
	15-107	北星中学校	生活	0.5
	08-031	三方原幼稚園	生活	0.6
	03-100	三方原会館	コミュニティ	0.6
	03-079	高丘北会館	コミュニティ	0.8
	15-039	葵が丘小学校	生活	0.9

基本情報	リストNo	13-010	施設コード	00151	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	葵西二丁目団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	38	42	41	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	49	49	49	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,937	-1,776	-1,639	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	78	86	84	1戸当たりのコスト(円)	-232,579	-127,262	-120,268	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

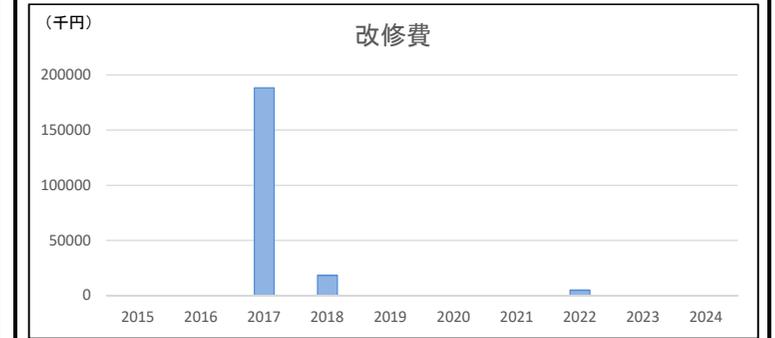
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-011	施設コード	00150	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	葵西四丁目団地			
所在(町名・番地)	中央区葵西四丁目6-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	3,633.00 m <sup>2</sup>	総延床面積	3,443.40 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	3,633.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
	用途地域	第一種住居地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	-	建築年月日(主要建物)	1976/4/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	-	経過年数(主要建物)	49
	浸水エリアの場合の浸水深	-	身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	-	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	-	エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所	脱炭素	太陽光発電	-
	避難所	脱炭素	ZEBの種類	-



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	10,698	11,291	11,079
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	10,698	11,291	11,079
支出(千円)	人件費	644	640	686
	物件費(委託料)	280	272	296
	維持補修費(修繕費)	926	2,507	5,143
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)		1,850	3,419	6,125
行政コスト(B-A)		-8,848	-7,872	-4,954
収支前年比		112.40	158.90	57.65
(参考)指定管理料		3,183	3,181	3,034
(参考)減価償却費		0	0	4,709
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	232,694	0	0	
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	-	-	-

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



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-010	葵西二丁目団地	地域	0.7	
13-008	高丘団地	地域	1.1	
13-009	高丘団地再開発住宅	地域	1.1	
13-012	花川団地改良住宅	地域	1.9	
13-042	豊岡団地	地域	2.0	
その他の分類	03-100	三方原会館	コミュニティ	0.4
	08-031	三方原幼稚園	生活	0.5
	08-004	花川保育園	生活	0.6
	03-080	葵西会館	コミュニティ	0.7
	14-040	浜松第29分団	コミュニティ	0.7
	15-029	三方原小学校	生活	0.7
	07-060	みかた放課後児童会	生活	0.8
	07-016	葵西放課後児童会	生活	0.9

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出

基本情報	リストNo	13-011	施設コード	00150	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	葵西四丁目団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
	—		2021	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	43	44	47	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	56	56	56	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,570	-2,286	-1,439	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(%)	77	79	84	1戸当たりのコスト(円)	-205,767	-178,909	-105,404	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

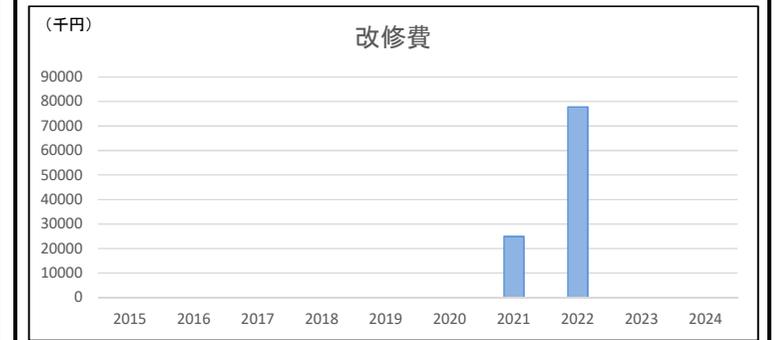
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-012	施設コード	00404	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	花川団地改良住宅			
所在(町名・番地)	中央区花川町925			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
設置根拠(法)	住宅地区改良法 公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または 包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	4,063.41 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,438.95 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	4,063.41 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
代表地目(現況地目)	公営住宅用地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
用途地域	市街化調整区域		耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	建築年月日(主要建物)		1975/4/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	50
立地適正	居住誘導区域		建物情報	
	防災情報	土砂災害警戒区域※	身障者用駐車場	-
		浸水エリアの場合の浸水深	車イスでの施設利用	-
洪水ハザードマップ※		エレベーター	-	
南海トラフ巨大地震津波※	多機能トイレ	-	脱炭素	
緊急避難場所	太陽光発電			
避難所	ZEBの種類			
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	352	365	377
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	352	365	377
支出(千円)	人件費	575	571	613
	物件費(委託料)	250	242	3,561
	維持補修費(修繕費)	918	1,320	321
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,743	2,133	4,495	
行政コスト(B-A)	1,391	1,768	4,118	
収支前年比	78.68	42.93	71.73	
(参考)指定管理料	2,842	2,840	2,709	
(参考)減価償却費	0	0	0	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	90,011	0	0	
区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計	
	設置事業費	-	-	-
	国・県	-	-	-
	寄付金	-	-	-
財源	その他	-	-	-
	市債	-	-	-
	一般財源	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2022	外壁・屋上防水改修工事	77,804			
2021	浜松市営住宅花川団地0-1棟外1棟給水施設改修工事	24,911			
2014	水道メーター取替工事	17,042			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-011	葵西四丁目団地	地域	1.9
15-028	花川小学校	生活	0.1
03-081	北星会館	コミュニティ	0.3
07-017	北星児童館	生活	0.3
14-039	浜松第28分団	コミュニティ	0.3
08-029	花川幼稚園	生活	0.3
05-007	花川運動公園庭球場	市域	0.6
08-004	花川保育園	生活	1.3
07-015	みずほ放課後児童会	生活	1.7

基本情報	リストNo	13-012	施設コード	00404	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	花川団地改良住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか				低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測				世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。				
	特記事項				—				
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業②		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業③		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	22	23	23	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	50	50	50	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	570	725	1,688	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	46	46	1戸当たりのコスト(円)	63,227	76,870	179,043	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	廃止について今後検討
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

個別方針

施設の廃止について今後検討する。



基本情報	リストNo	13-013	施設コード	01203	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	春日団地改良住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか				建物の老朽化により募集を停止している。				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測				用途廃止予定				
	特記事項				—				
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
利用状況		項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
		利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	4	5	5	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	14	14	14	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	617	19	77	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(%)	29	36	36	1戸当たりのコスト(円)	140,250	3,400	14,000	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	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	13-014	施設コード	02570	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	法枝団地			
所在(町名・番地)	中央区法枝町20			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	6,713.63 m <sup>2</sup>	総延床面積	3,691.09 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	6,713.63 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	市街化調整区域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1990/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	35
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	0.3m~0.5m	エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		脱炭素	太陽光発電
			ZEBの種類	

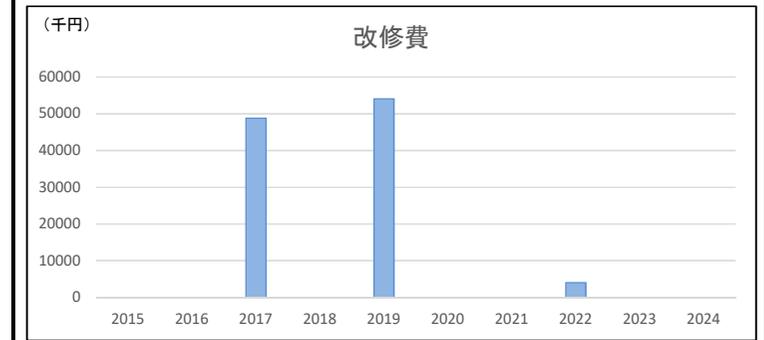
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	16,919	15,743	15,109
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	16,919	15,743	15,109
支出(千円)	人件費	621	617	662
	物件費(委託料)	1,386	425	485
	維持補修費(修繕費)	2,371	6,701	5,863
	物件費(光熱水費)	62	54	70
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	4,440	7,797	7,080	
行政コスト(B-A)	-12,479	-7,946	-8,029	
収支前年比	157.05	98.97	86.80	
(参考)指定管理料	3,069	3,067	2,925	
(参考)減価償却費	12,543	12,543	12,543	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	267,671	131,128	0	
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	—	—	—

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



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-013	春日団地改良住宅	地域	0.8
13-015	東伊場団地	地域	1.8
同分類			
26-001	中部浄化センター	—	0.2
08-005	江西保育園	生活	0.5
15-101	江西中学校	生活	0.5
03-082	江西会館	コミュニティ	0.7
07-018	江西児童館	生活	0.7
15-014	浅間小学校	生活	0.8
24-024	田尻排水機場	—	1.1
14-034	浜松第12分団	コミュニティ	1.1

基本情報	リストNo	13-014	施設コード	02570	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	法枝団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業②		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
事業③		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
事業④		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	53	52	50	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	54	54	54	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-3,381	-2,153	-2,175	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	96	93	1戸当たりのコスト(円)	-235,453	-152,808	-160,580	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	統廃合	○	—	
	複合化	—	—	
	広域化	—	—	

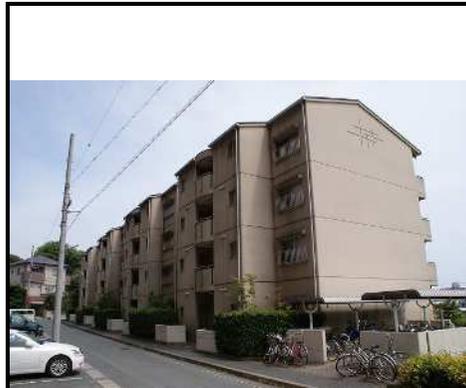
民活導入 施設の維持管理については、指定管理者制度を導入済

個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-015	施設コード	02057	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	東伊場団地			
所在(町名・番地)	中央区東伊場一丁目9-2			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	1,981.68 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,244.21 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	1,981.68 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(I <sub>6</sub> 値)(主要建物)	新
	用途地域	近隣商業地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1992/6/23
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	32
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		脱炭素	太陽光発電 ZEBの種類

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

\*指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	11,520	11,415	11,402
	国庫支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	11,520	11,415	11,402
支出(千円)	人件費	368	366	392
	物件費(委託料)	235	252	288
	維持補修費(修繕費)	2,409	2,266	526
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	3,012	2,884	1,206	
行政コスト(B-A)	-8,508	-8,531	-10,196	
収支前年比	99.73	83.67	108.50	
(参考)指定管理料	1,819	1,818	1,733	
(参考)減価償却費	8,662	8,662	8,662	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	131,870	116,542	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)		
		年度	内容	金額(千円)
2012	屋上防水改修工事	12,495		
2008	火災警報器設置工事	7,571		



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-013	春日団地改良住宅	地域	1.1	
13-007	蛸塚団地	地域	1.6	
13-002	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域	1.8	
13-003	イーステージ浜松団地	地域	1.8	
13-014	法枝団地	地域	1.8	
13-006	鹿谷(市立東)団地	地域	1.9	
15-003	県居小学校	生活	0.2	
07-019	あがたい放課後児童会	生活	0.2	
14-032	浜松第4分団	コミュニティ	0.2	
03-030	県居協働センター	生活	0.4	
04-015	賀茂真淵記念館	地域	0.5	
03-007	鴨江アートセンター	地域	0.6	
05-008	武道館	市域	0.6	
04-033	旧浜松銀行協会	文化財	0.6	

基本情報	リストNo	13-015	施設コード	02057	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	東伊場団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	30	30	30	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	32	32	32	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-3,791	-3,801	-4,543	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	94	94	1戸当たりのコスト(円)	-283,600	-284,367	-339,867	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

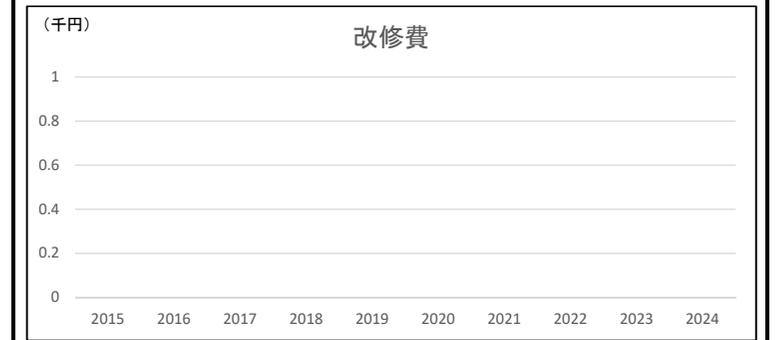
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-016	施設コード	01176	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	住吉一丁目団地			
所在(町名・番地)	中央区住吉一丁目3-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	3,309.64 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,435.80 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	3,309.64 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	畑	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第二種住居地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1993/9/20
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	31
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
	緊急避難場所		多機能トイレ	-
避難所		脱炭素	太陽光発電	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。			
	*指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	12,122	13,501	13,597
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	12,122	13,501	13,597
支出(千円)	人件費	368	366	392
	物件費(委託料)	235	252	1,459
	維持補修費(修繕費)	1,777	682	1,806
	物件費(光熱水費)	37	32	41
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)		2,417	1,332	3,698
行政コスト(B-A)		-9,705	-12,169	-9,899
収支前年比		79.75	122.93	84.73
(参考)指定管理料		1,819	1,818	1,733
(参考)減価償却費		9,035	9,035	9,035
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	229,321	130,600	0	
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	-	-	-

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



近隣施設				
	No	施設名	圏域種別	距離(km)
同分類	13-017	住吉二丁目団地	地域	0.8
	13-004	和合(馬生)団地	地域	1.3
	13-006	鹿谷(市立東)団地	地域	1.3
	13-003	イーステージ浜松団地	地域	1.7
	13-002	イーステージ浜松団地(特公賃)	地域	1.7
その他の分類	21-001	浜松畜場	地域	0.2
	01-007	計量検査所	市域	0.4
	07-022	城北第2放課後児童会	生活	0.5
	15-020	城北小学校	生活	0.5
	16-003	青少年の家	市域	0.7
	14-031	浜松第6分団	コミュニティ	0.8
	25-001	住吉庁舎	-	0.9
	03-008	和地山公園集会所	地域	0.9

基本情報	リストNo	13-016	施設コード	01176	主管課	都市整備部住宅課		
	施設名	住吉一丁目団地			所管課	都市整備部住宅課		
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
事業②					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
事業③					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
事業④					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
				2024	0	0	0	
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	31	29	32
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	32	32	32
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—
					園児・児童・生徒数	—	—	—
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	行政コスト/面積(円)	-3,984	-4,996	-4,064	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(%)	97	91	100	1戸当たりのコスト(円)	-313,065	-419,621	-309,344
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。		

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-017	施設コード	01177	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	住吉二丁目団地			
所在(町名・番地)	中央区住吉二丁目26-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	3,349.56 m <sup>2</sup>	総延床面積	3,724.02 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	3,349.56 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1993/9/20
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	31
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	

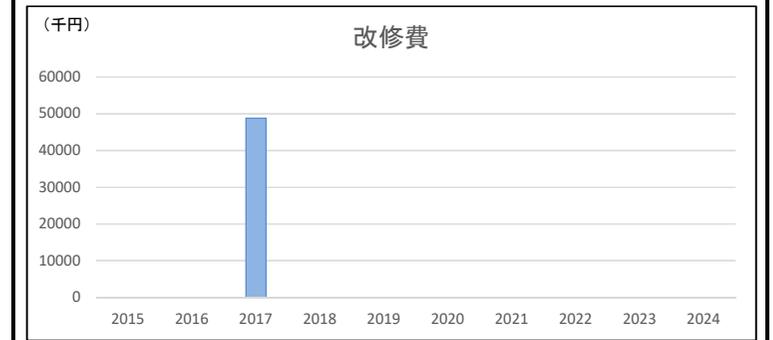
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

\*指定管理料は管理戸数にて按分算出



	項目	2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	17,043	17,936	19,091
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	17,043	17,936	19,091
支出(千円)	人件費	552	549	588
	物件費(委託料)	352	378	1,020
	維持補修費(修繕費)	5,082	6,684	3,205
	物件費(光熱水費)	55	48	62
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	6,041	7,659	4,875
	行政コスト(B-A)	-11,002	-10,277	-14,216
	収支前年比	107.05	72.29	110.13
	(参考)指定管理料	2,728	2,726	2,600
	(参考)減価償却費	14,154	14,154	14,154
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	279,617	204,593	0	
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	-	-	-

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2009	水道メーター取替工事	2,961			



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-016	住吉一丁目団地	地域	0.8
	13-004	和合(馬生)団地	地域	0.8
	13-005	和合(C1)団地	地域	1.5
	13-006	鹿谷(市立東)団地	地域	1.7
	13-018	萩丘団地	地域	1.9
その他の分類	15-020	城北小学校	生活	0.4
	07-022	城北第2放課後児童会	生活	0.4
	25-001	住吉庁舎	-	0.4
	01-007	計量検査所	市域	0.5
	14-005	中消防署高台出張所	地域	0.5
	06-002	城北図書館	市域	0.5
	03-026	高台協働センター	生活	0.5
	03-008	和地山公園集会所	地域	0.5

基本情報	リストNo	13-017	施設コード	01177	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	住吉二丁目団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	39	43	44	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	48	48	48	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,954	-2,760	-3,817	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	90	92	1戸当たりのコスト(円)	-282,103	-239,000	-323,091	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	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

個別方針 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	13-018	施設コード	02245	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	萩丘団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	108	113	112	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	130	130	130	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,737	-2,793	-1,850	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	87	86	1戸当たりのコスト(円)	-231,843	-226,124	-151,054	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。		

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-019	施設コード	02631	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	北島団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①				2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業②				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業③				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業④				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
			2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	9	9	9	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	9	9	9	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-6,244	-5,989	-5,529	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	100	100	1戸当たりのコスト(円)	-484,222	-464,444	-428,778	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	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

個別方針 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	13-020	施設コード	00426		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	笠井新田団地				
所在(町名・番地)	中央区笠井新田町572				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	4,060.12 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,427.06 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	4,060.12 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(I <sub>6</sub> 値)(主要建物)	新	
用途地域	市街化調整区域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設			建築年月日(主要建物)	2004/10/1
	都市機能誘導区域	-		経過年数(主要建物)	20
	居住誘導区域	-			
防災情報	土砂災害警戒区域※			身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深			車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※	3m~5m		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※			多機能トイレ	-
	緊急避難場所			脱炭素	太陽光発電
	避難所				ZEBの種類
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	13,890	13,356	14,290
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	13,890	13,356	14,290
支出(千円)	人件費	414	411	441
	物件費(委託料)	2,204	2,032	2,117
	維持補修費(修繕費)	1,568	213	1,827
	物件費(光熱水費)	42	36	46
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	4,228	2,692	4,431	
行政コスト(B-A)	-9,662	-10,664	-9,859	
収支前年比	90.60	108.17	101.25	
(参考)指定管理料	2,046	2,045	1,950	
(参考)減価償却費	8,931	8,931	8,931	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	147,282	223,482	0	
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	-	-	-

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



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
その他の分類	08-012	笠井保育園	生活 0.5	
	15-105	笠井中学校	生活 0.8	
	03-036	笠井協働センター	生活 0.9	
	14-046	浜松第22分団	コミュニティ 0.9	
	08-026	笠井幼稚園	生活 1.0	
	07-034	かさいっこ第2放課後児童会	生活 1.0	
	07-033	かさいっこ放課後児童会	生活 1.0	
	15-024	笠井小学校	生活 1.0	

基本情報	リストNo	13-020	施設コード	00426	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	笠井新田団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①				2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業②				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業③				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業④				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
			2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	36	34	36	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	36	36	36	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-3,981	-4,394	-4,062	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	94	100	1戸当たりのコスト(円)	-268,389	-313,647	-273,861	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	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

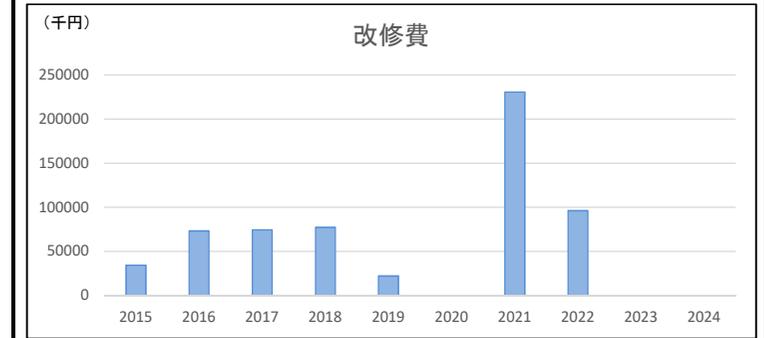
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-021	施設コード	00948	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	鷺の宮団地			
所在(町名・番地)	中央区大瀬町27-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	54,846.03 m <sup>2</sup>	総延床面積	39,395.00 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	54,846.03 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(I <sub>0</sub> 値)(主要建物)	新
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1989/7/15
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	35
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	123,865	127,278	130,843
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	123,865	127,278	130,843
支出(千円)	人件費	6,435	6,400	6,862
	物件費(委託料)	3,561	2,716	2,959
	維持補修費(修繕費)	28,433	22,147	24,115
	物件費(光熱水費)	646	564	723
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	39,075	31,827	34,659
	行政コスト(B-A)	-84,790	-95,451	-96,184
	収支前年比	88.83	99.24	90.98
	(参考)指定管理料	31,828	31,806	30,336
	(参考)減価償却費	138,330	138,330	138,330
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	2,433,241	1,347,562	0	
財源	区分	建設事業費(千円)	土地取得事業費(千円)	計
	設置事業費	—	—	—
	国・県	—	—	—
	寄付金	—	—	—
	その他	—	—	—
	市債	—	—	—
	一般財源	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2022	白鷺1棟外5棟屋上防水改修工事	96,250	2015	栄1棟他3棟給水施設改修工事	34,560
2021	浜松市営住宅鷺の宮団地幸1棟外3棟屋上防水改修工事	52,946	2013	幸1棟他5棟外壁改修工事	112,041
2021	浜松市営住宅鷺の宮団地駒1棟外5棟屋上防水改修工事	77,847	2013	駒1棟他3棟外壁改修工事	77,511
2021	浜松市営住宅鷺の宮団地松2棟外6棟屋上防水改修工事	99,732	2013	栄1棟他3棟外壁改修工事	77,083
2019	幸1棟他1棟給水施設改修工事	22,242	2013	松1棟他4棟外壁改修工事	75,290
2018	白鷺1棟他3棟給水施設改修工事	39,628	2013	駒1棟他1棟外壁及び屋上防水改修工事	49,352
2018	駒1棟他3棟給水施設改修工事	37,707	2012	白鷺2棟3棟水道メーター取替工事	7,959
2017	栄2棟火災復旧工事	25,682	2012	駒1・幸1・幸2水道メーター取替工事	5,250
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	水道メーター取替工事	4,137
2016	駒1棟他8棟給水施設改修工事	73,200	2010	水道メーター取替工事	7,725



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
15-042	大瀬小学校	生活	0.7
07-037	おおせ放課後児童会	生活	0.8
07-029	与進北放課後児童会	生活	1.0
15-045	与進北小学校	生活	1.0
08-011	積志保育園	生活	1.0
03-035	長上協働センター	生活	1.0
03-087	小池会館	コミュニティ	1.0
15-034	積志小学校	生活	1.2

同分類  
その他の分類

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出

基本情報	リストNo	13-021	施設コード	00948	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	鷺の宮団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)		年度	事業費(千円)	実施状況			
事業①		—	2024	0	0	0			
			2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業②		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業④		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
	2024		0	0	0				
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	356	343	361	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	560	560	560	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	-2,152	-2,423	-2,442	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(%)		64	61	64	1戸当たりのコスト(円)	-238,174	-278,283	-266,438	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営住宅ストック等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

個別方針 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	13-022	施設コード	02724	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	有玉台団地			所管課	都市整備部住宅課			
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)							
		公営住宅は住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、特定公共賃貸住宅は中堅所得者層に提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者及び中堅所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		入居者があり需要は確保されている。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。						
	特記事項		公営住宅は需要があるものの、特定公共賃貸住宅は需要が多くは見込めない。						
主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①				2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
	事業②				2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
	事業③				2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
	事業④				2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
			2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	56	53	51	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	60	60	60	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-4,766	-4,079	-5,299	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	93	88	85	1戸当たりのコスト(円)	-377,429	-341,283	-460,804	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ↓前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-023	施設コード	01575	主管課	都市整備部住宅課		
	施設名	西山団地			所管課	都市整備部住宅課		
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
事業②					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
事業③					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
事業④					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
				2024	0	0	0	
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	30	29	31
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	40	40	40
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—
					園児・児童・生徒数	—	—	—
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	行政コスト/面積(円)	-2,805	-3,096	-2,435	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	73	78	1戸当たりのコスト(円)	-295,267	-337,172	-248,097
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-024	施設コード	02105	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	瞳ヶ丘団地			
所在(町名・番地)	中央区古人見町1538-3			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	12,957.21 m <sup>2</sup>	総延床面積	6,886.80 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	12,957.21 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
	用途地域	市街化調整区域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	-	建築年月日(主要建物)	1974/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	51
	浸水エリアの場合の浸水深	-	身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	-	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	-	エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所	-	多機能トイレ	-
	避難所	-	太陽光発電	-
		脱炭素	ZEBの種類	-

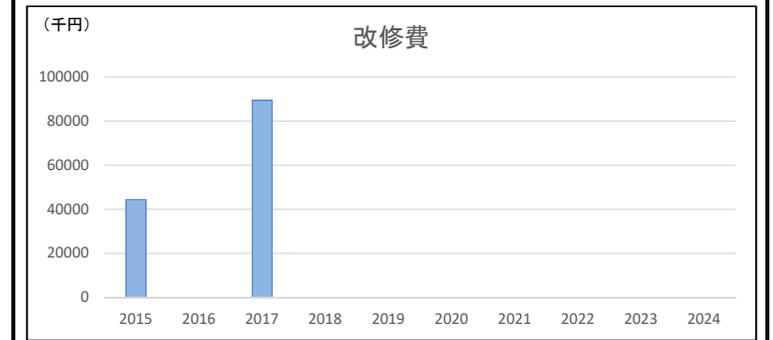
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	15,194	15,710	15,804
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	15,194	15,710	15,804
支出(千円)	人件費	1,379	1,372	1,470
	物件費(委託料)	1,567	582	634
	維持補修費(修繕費)	4,323	2,124	4,694
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	7,269	4,078	6,798
	行政コスト(B-A)	-7,925	-11,632	-9,006
	収支前年比	68.13	129.16	87.77
	(参考)指定管理料	6,820	6,816	6,501
	(参考)減価償却費	0	0	0
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	328,158	0	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2017	駐車場整備工事	18,430			
2017	屋上防水改修工事	22,171			
2015	給水施設及びガス管改修工事	44,425			
2013	外壁及び手摺改修工事	102,040			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
26-013	瞳ヶ丘中継ポンプ場	-	0.3
24-011	佐浜第2排水機場	-	1.0
24-010	佐浜第1排水機場	-	1.2
03-094	佐浜会館	コミュニティ	1.3
06-008	はまゆう図書館	地域	1.4
03-091	大久保会館	コミュニティ	1.6
07-043	伊佐見放課後児童会	生活	1.7
03-041	伊佐見協働センター	生活	1.7

基本情報	リストNo	13-024	施設コード	02105	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	瞳ヶ丘団地			所管課	都市整備部住宅課			
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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況		
	事業①	—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
	事業②	—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
	事業③	—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業④	—			2024	0	0	0		
	—			2023	—	—	—		
	—			2022	—	—	—		
	—			2021	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	68	75	76	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	120	120	120	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,151	-1,689	-1,308	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(%)	57	63	63	1戸当たりのコスト(円)	-116,544	-155,093	-118,500	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)	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)	
	<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</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→</p>	
【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】	<p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
	施設に関する課題等(ハード面から)			
課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。			
今後の方針				
見直し方針	方向性	該当	備考欄	
	廃止	○		
	民間移管	—		
	管理主体変更	—		
	非保有	—		
	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			
個別方針	施設の廃止について今後検討する。			

リストNo	13-025	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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	41,637.51 m <sup>2</sup>	総延床面積	26,075.92 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	41,637.51 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
	用途地域	市街化調整区域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	-	建築年月日(主要建物)	1973/4/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	52
	浸水エリアの場合の浸水深	-	身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	-	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	-	エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所	-	多機能トイレ	-
	避難所	-	脱炭素 ZEBの種類	-

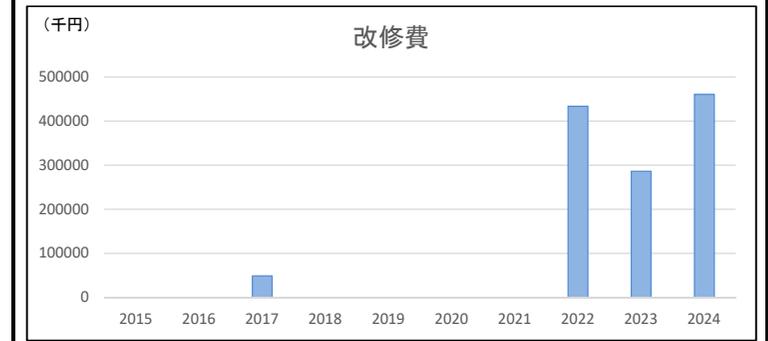
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	32,801	35,409	39,503
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	32,801	35,409	39,503
支出(千円)	人件費	6,596	6,560	7,034
	物件費(委託料)	4,904	2,764	3,988
	維持補修費(修繕費)	7,565	2,456	5,926
	物件費(光熱水費)	621	541	694
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	19,686	12,321	17,642
行政コスト(B-A)	-13,115	-23,088	-21,861	
収支前年比	56.80	105.61	-187.23	
(参考)指定管理料	32,624	32,602	31,094	
(参考)減価償却費	2,830	0	0	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	1,212,274	94,350	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2024	エレベーター棟増築工事	128,079	2017	中田島団地地20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816
2024	個別改善工事(機械設備)	332,894	2013	C1棟個別改善工事(建築工事)	80,919
2023	個別改善工事(機械設備)	59,291	2013	C1棟個別改善工事(機械設備工事)	26,818
2023	個別改善工事(電気設備)	48,431	2013	C1棟個別改善工事(電気設備工事)	15,750
2023	個別改善工事(建築工事)	178,082	2010	給水施設改修工事(機械設備工事)	54,359
2022	C2棟個別改善工事(建築工事)	275,725	2009	C9個別改善工事(建築工事)	65,457
2022	C2棟個別改善工事(機械設備工事)	61,556	2009	C9個別改善工事(機械設備工事)	27,883
2022	低層棟解体工事	48,481	2009	C9個別改善工事(電気設備工事)	8,274
2022	C2棟個別改善工事(電気設備工事)	38,305	2008	C8個別改善工事(建築工事)	66,150
2022	屋上防水改修工事	9,570	2008	C8個別改善工事(機械設備工事)	22,365



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
03-097	湖東西会館	コミュニティ	0.3
07-044	わじ第1放課後児童会	生活	0.4
03-043	和地協働センター	生活	0.5
15-036	和地小学校	生活	0.5
26-035	和地中継ポンプ場	-	0.7
14-052	浜松第37分団	コミュニティ	0.9
15-112	湖東中学校	生活	0.9

基本情報	リストNo	13-025	施設コード	00694	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	湖東団地	所管課	都市整備部住宅課					
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	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況			
	事業①				2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
	事業②				2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
	事業③				2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
	事業④				2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
			2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	169	177	196	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	538	538	538	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	-503	-885	-838	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(%)		31	33	36	1戸当たりのコスト(円)	-77,604	-130,441	-111,536	
備考		※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	低層棟のみ(R4解体)
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	統廃合	○	団地の集約を図る
	複合化	—	
	広域化	—	

民活導入 団地再生にあたっては、民間活力の導入を検討する。

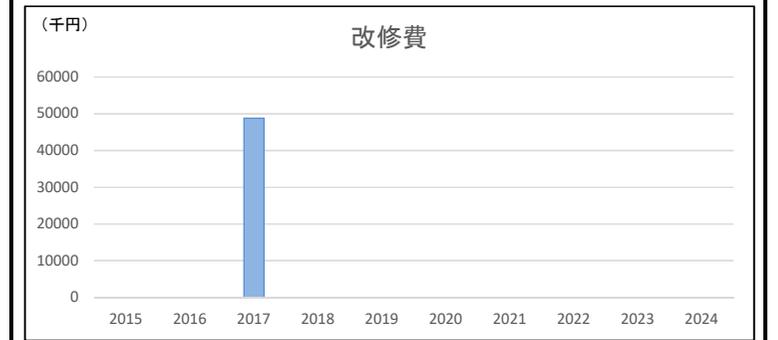
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-026	施設コード	00905	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	佐鳴湖西団地			
所在(町名・番地)	中央区大平台三丁目22-1			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	6,999.86 m <sup>2</sup>	総延床面積	5,852.67 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	6,999.86 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1999/1/25
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	26
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
緊急避難場所		多機能トイレ	-	
避難所		太陽光発電		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。			
	・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	26,216	26,126	27,745
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	26,216	26,126	27,745
支出(千円)	人件費	758	754	809
	物件費(委託料)	1,454	1,394	1,490
	維持補修費(修繕費)	7,911	4,558	2,716
	物件費(光熱水費)	76	66	85
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	10,199	6,772	5,100	
行政コスト(B-A)	-16,017	-19,354	-22,645	
収支前年比	82.76	85.47	108.71	
(参考)指定管理料	3,751	3,749	3,575	
(参考)減価償却費	24,254	24,254	24,254	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	614,038	453,644	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2014	エレベータ改修工事	17,820			



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
同分類 その他	14-014	西消防署大平台出張所	地域	0.0
	12-006	浜松市環境共生住宅実験施設	市域	0.1
	07-047	どんぐり第2放課後児童会	生活	0.2
	15-077	大平台小学校	生活	0.2
	03-090	神ヶ谷会館	コミュニティ	0.7
	24-009	薬師谷排水機場	—	1.1
	14-048	浜松第32分団	コミュニティ	1.3
	05-014	佐鳴湖公園	地域	1.3

基本情報	リストNo	13-026	施設コード	00905	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	佐鳴湖西団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか				低所得者層のニーズはある。入居者がおり需要は確保されている。				
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測				世帯数の減少が見込まれているが、住宅セーフティネットとしての機能の確保を図る必要がある。				
	特記事項				立地条件の良い団地であり、修繕等をし維持保全を図る。				
	主な事業	事業名・開催回数(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業②		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業③		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業④		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2021	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	61	61	57	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	66	66	66	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,737	-3,307	-3,869	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	92	92	86	1戸当たりのコスト(円)	-262,574	-317,279	-397,281	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	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

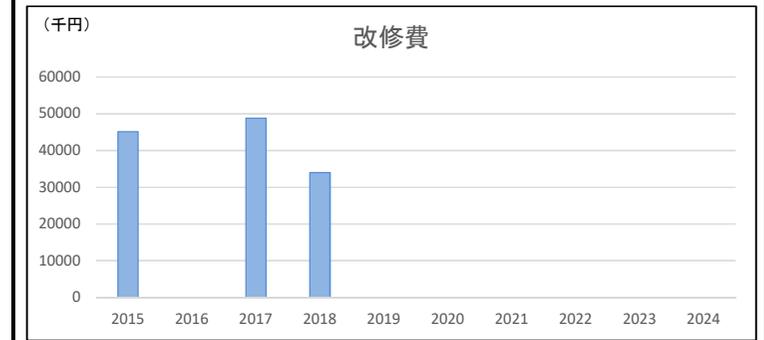
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-027	施設コード	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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	20,368.26 m <sup>2</sup>	総延床面積	6,847.39 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	20,368.26 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
	用途地域	第一種住居地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	-	建築年月日(主要建物)	1979/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	-	経過年数(主要建物)	46
	浸水エリアの場合の浸水深	-	身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	0.3m~0.5m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	3m~5m	エレベーター	-
	緊急避難場所	○	多機能トイレ	-
	避難所	-	太陽光発電	-
			ZEBの種類	-
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



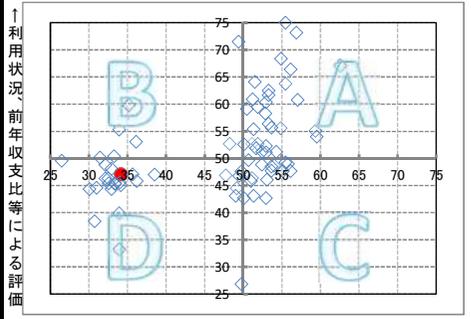
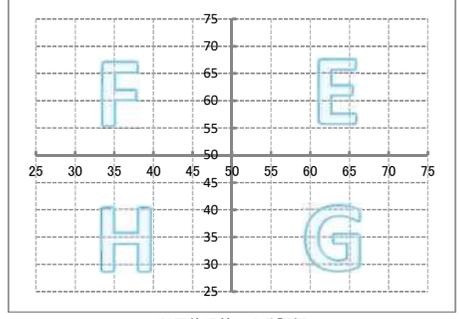
項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	12,801	12,701	13,853
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	12,801	12,701	13,853
支出(千円)	人件費	1,241	1,234	1,323
	物件費(委託料)	825	851	971
	維持補修費(修繕費)	1,424	1,355	3,438
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	3,490	3,440	5,732	
行政コスト(B-A)	-9,311	-9,261	-8,121	
収支前年比	100.54	114.04	81.88	
(参考)指定管理料	6,138	6,134	5,850	
(参考)減価償却費	8,500	15,524	21,293	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	796,413	6,028	0	
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	-	-	-

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



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-031	第3吹上団地	地域	0.8	
13-029	第1吹上団地	地域	0.8	
13-030	第2吹上団地	地域	0.9	
13-028	今切団地	地域	1.2	
15-135	舞阪中学校	生活	0.5	
10-005	ふれあい交流センター舞阪	地域	0.6	
06-009	舞阪図書館・郷土資料館	地域	0.7	
05-009	舞阪総合体育館	市域	0.8	
08-015	舞阪第2保育園	生活	0.8	
14-011	西消防署	地域	0.9	
23-002	舞阪駅南北連絡通路	地域	0.9	
08-044	舞阪幼稚園	生活	1.0	

基本情報	リストNo	13-027	施設コード	01806	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	第2浜表団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	53	54	54	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	108	108	108	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,360	-1,352	-1,186	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(%)	49	50	50	1戸当たりのコスト(円)	-175,679	-171,500	-150,389	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当施設。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→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	施設の廃止について今後検討する。		

リストNo	13-028	施設コード	00835	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	今切団地			
所在(町名・番地)	中央区舞阪町舞阪4602			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	5,042.92 m <sup>2</sup>	総延床面積	4,521.27 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	5,042.92 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
用途地域	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	準工業地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	都市機能誘導区域	建築年月日(主要建物)	1986/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	39
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
特記事項	南海トラフ巨大地震津波※	5m~10m	エレベーター	-
	緊急避難場所	○	多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
			ZEBの種類	

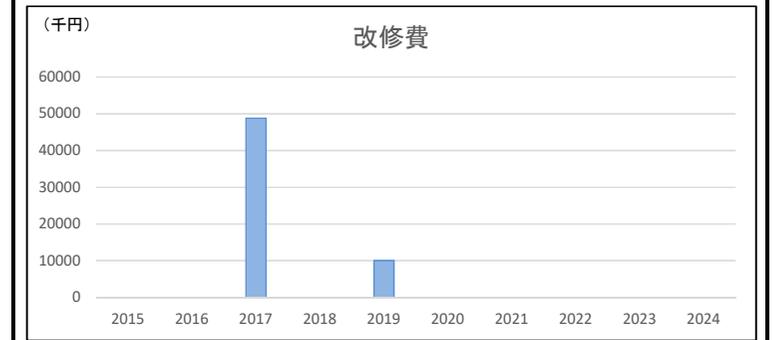
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	9,367	9,619	9,902
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	9,367	9,619	9,902
支出(千円)	人件費	758	754	809
	物件費(委託料)	484	520	593
	維持補修費(修繕費)	41	2,645	2,498
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,283	3,919	3,900	
行政コスト(B-A)	-8,084	-5,700	-6,002	
収支前年比	141.82	94.97	-257.38	
(参考)指定管理料	3,751	3,749	3,575	
(参考)減価償却費	15,418	15,418	15,418	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	224,389	107,165	0	
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	—	—	—

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2019	ガス管改修工事	10,014			
	2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
	2009	A棟屋上防水改修工事	6,773			
	2007	水道メーター取替工事	12,285			



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-030	第2吹上団地	地域	1.1
	13-027	第2浜表団地	地域	1.2
	13-029	第1吹上団地	地域	1.3
	13-032	蓬莱園団地	地域	1.5
	13-031	第3吹上団地	地域	1.6
その他の分類	08-044	舞阪幼稚園	生活	0.2
	05-009	舞阪総合体育館	市域	0.4
	06-009	舞阪図書館・郷土資料館	地域	0.5
	12-007	水産物荷捌所	小規模等	0.5
	04-034	舞坂宿脇本陣	文化財	0.6
	10-005	ふれあい交流センター舞阪	地域	0.6
	14-055	浜松第43分団	コミュニティ	0.6
08-015	舞阪第2保育園	生活	0.6	

基本情報	リストNo	13-028	施設コード	00835	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	今切団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業③					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業④					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	33	33	36	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	66	66	66	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,788	-1,261	-1,328	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	50	50	55	1戸当たりのコスト(円)	-244,970	-172,727	-166,722	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。		

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-029	施設コード	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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	2,003.00 m <sup>2</sup>	総延床面積	407.92 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	2,003.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	コンクリートブロック造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	1
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
	用途地域	工業地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	都市機能誘導区域	建築年月日(主要建物)	1968/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	57
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	0.5m~1m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	1m~3m	エレベーター	-
緊急避難場所		多機能トイレ	-	
避難所		脱炭素	太陽光発電	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



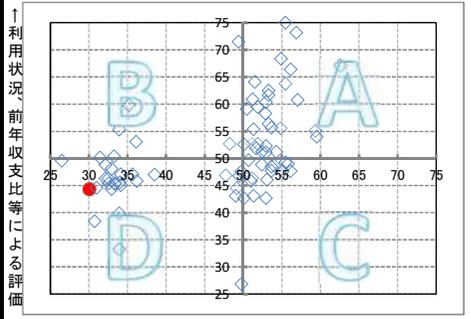
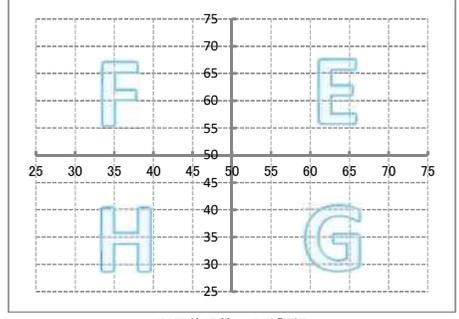
項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	392	468	497
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	392	468	497
支出(千円)	人件費	195	194	208
	物件費(委託料)	42	40	37
	維持補修費(修繕費)	0	295	655
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	237	529	900	
行政コスト(B-A)	-155	61	403	
収支前年比	-254.10	15.14	-2686.67	
(参考)指定管理料	966	966	921	
(参考)減価償却費	0	0	0	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	89,125	0	0	
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	-	-	-

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)	
13-031	第3吹上団地	地域	0.3	
13-030	第2吹上団地	地域	0.3	
13-027	第2浜表団地	地域	0.8	
13-028	今切団地	地域	1.3	
13-032	蓬萊園団地	地域	1.5	
13-034	領家団地	地域	1.7	
23-002	舞阪駅南北連絡通路	地域	0.6	
08-015	舞阪第2保育園	生活	0.7	
15-078	舞阪小学校	生活	0.8	
07-048	舞阪なかよし放課後児童会	生活	0.8	
15-135	舞阪中学校	生活	0.9	
18-002	舞阪コミュニティ防災センター	地域	0.9	
10-005	ふれあい交流センター舞阪	地域	1.0	
06-009	舞阪図書館・郷土資料館	地域	1.0	

基本情報	リストNo	13-029	施設コード	01801	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	第1吹上団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	3	4	5	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	11	11	11	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-380	150	988	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(%)	27	36	45	1戸当たりのコスト(円)	-51,667	15,250	80,600	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

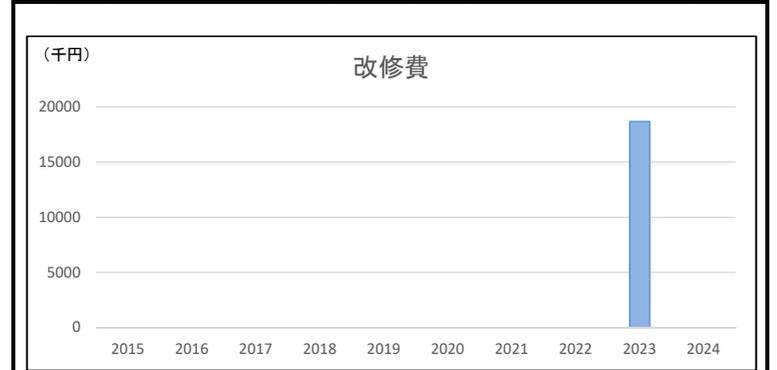
品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)	
 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		 <p>利用状況等による評価→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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。		
個別方針	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	13-030	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		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	2,453.93 m <sup>2</sup>	総延床面積	743.40 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	2,453.93 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	コンクリートブロック造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	2	
代表地目(現況地目)	公営住宅用地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-	
用途地域	工業地域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報		建築年月日(主要建物)	1970/1/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	55	
	居住誘導区域	-			
防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報		身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深			車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※	1m~3m		多機能トイレ	-
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



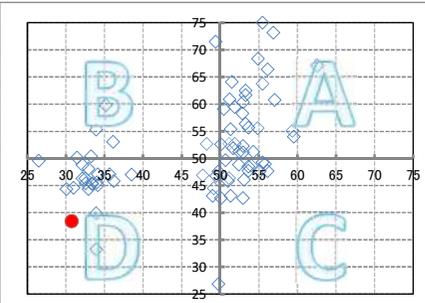
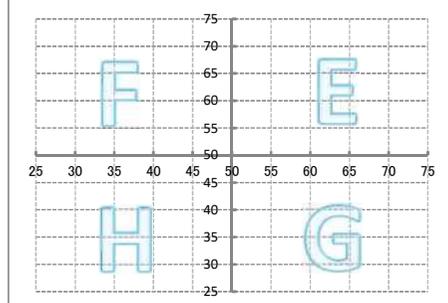
項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	718	943	1,071
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	718	943	1,071
支出(千円)	人件費	322	320	343
	物件費(委託料)	68	65	61
	維持補修費(修繕費)	1,449	969	1,068
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,839	1,354	1,472	
行政コスト(B-A)	1,121	411	401	
収支前年比	272.75	102.49	-71.61	
(参考)指定管理料	1,591	1,590	1,517	
(参考)減価償却費	0	0	0	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	109,190	0	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	
		年度	内容
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)	
13-029	第1吹上団地	地域	0.3	
13-031	第3吹上団地	地域	0.6	
13-027	第2浜表団地	地域	0.9	
13-028	今切団地	地域	1.1	
13-032	蓬萊園団地	地域	1.2	
13-034	領家団地	地域	1.9	
08-015	舞阪第2保育園	生活	0.5	
07-048	舞阪なかよし放課後児童会	生活	0.5	
15-078	舞阪小学校	生活	0.5	
18-002	舞阪コミュニティ防災センター	地域	0.6	
04-034	舞坂宿脇本陣	文化財	0.8	
14-055	浜松第43分団	コミュニティ	0.8	
15-135	舞阪中学校	生活	0.8	
01-012	舞阪支所	地域	0.8	

基本情報	リストNo	13-030	施設コード	01804	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	第2吹上団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	6	8	10	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	18	18	18	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	1,508	553	539	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	44	56	1戸当たりのコスト(円)	186,833	51,375	40,100	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

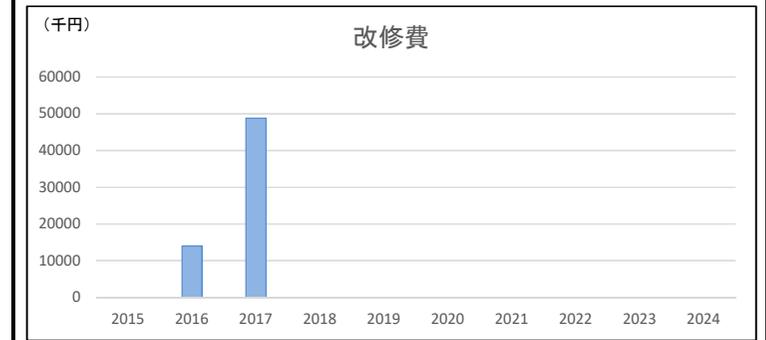
品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)	
 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		 <p>利用状況等による評価→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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。		
個別方針	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	13-031	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		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	—				
土地情報	土地面積	2,345.00 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,219.71 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	2,345.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4	
代表地目(現況地目)	公営住宅用地		耐震性能(Ia値)(主要建物)		
用途地域	工業地域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報		建築年月日(主要建物)	1973/1/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	52	
	居住誘導区域	-			
防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報		身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深			車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※	1m~3m		多機能トイレ	-
緊急避難場所	○	脱炭素	太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



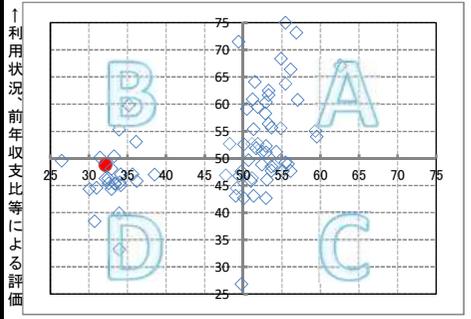
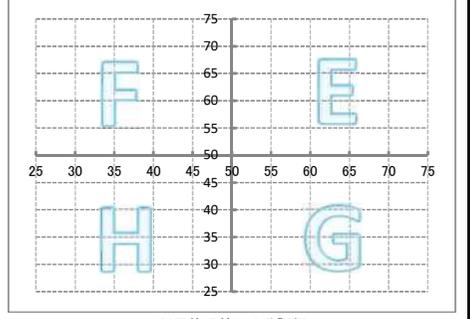
項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	5,344	5,211	5,292
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	5,344	5,211	5,292
支出(千円)	人件費	483	480	515
	物件費(委託料)	210	204	222
	維持補修費(修繕費)	522	0	312
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,215	684	1,049	
行政コスト(B-A)	-4,129	-4,527	-4,243	
収支前年比	91.21	106.69	99.86	
(参考)指定管理料	2,387	2,385	2,275	
(参考)減価償却費	0	0	0	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	104,343	0	0	
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	—	—	—

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)	
13-029	第1吹上団地	地域	0.3	
13-030	第2吹上団地	地域	0.6	
13-027	第2浜表団地	地域	0.8	
13-034	領家団地	地域	1.5	
13-028	今切団地	地域	1.6	
13-032	蓬萊園団地	地域	1.8	
23-002	舞阪駅南北連絡通路	地域	0.3	
14-011	西消防署	地域	0.8	
10-004	ふれあい交流センター湖南	地域	0.8	
08-015	舞阪第2保育園	生活	0.9	
15-135	舞阪中学校	生活	1.0	
05-037	雄踏グラウンドダックアウト	小規模等	1.1	
15-078	舞阪小学校	生活	1.1	
07-048	舞阪なかよし放課後児童会	生活	1.1	

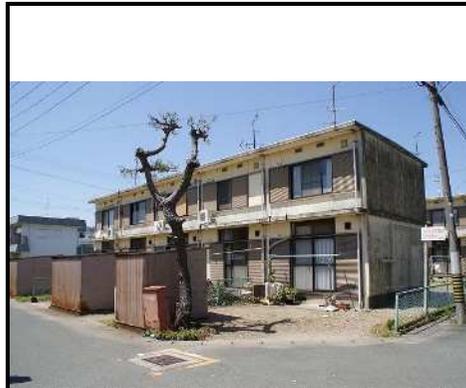
基本情報	リストNo	13-031	施設コード	01808	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	第3吹上団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズ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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	32	34	34	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	42	42	42	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,860	-2,039	-1,912	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	81	81	1戸当たりのコスト(円)	-129,031	-133,147	-124,794	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
 <p>↑利用状況、前年収支比等による評価</p> <p>←前年収支比、施設1人当たりの市食担額等による評価</p> <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当施設。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→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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。		
個別方針	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	02580	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	蓬莱園団地			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	1,477.29 m <sup>2</sup>	総延床面積	854.80 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	1,477.29 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	2
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	—
	用途地域	第一種住居地域	耐震工事(主要建物)	—
	誘導施設	—	建築年月日(主要建物)	1972/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	—	経過年数(主要建物)	53
	浸水エリアの場合の浸水深	—	身障者用駐車場	—
	洪水ハザードマップ※	—	車イスでの施設利用	—
	南海トラフ巨大地震津波※	1m~3m	エレベーター	—
特記事項	緊急避難場所	—	多機能トイレ	—
	避難所	—	脱炭素	太陽光発電 ZEBの種類

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出



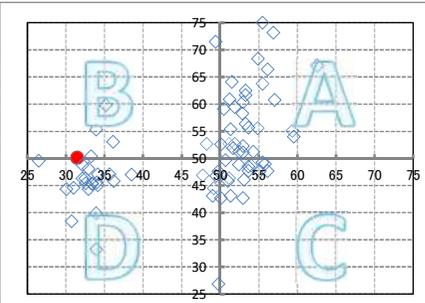
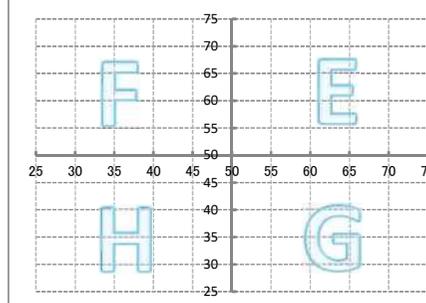
項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	1,116	199	1,179
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	1,116	199	1,179
支出(千円)	人件費	230	229	245
	物件費(委託料)	49	47	43
	維持補修費(修繕費)	0	0	0
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)		279	276	288
行政コスト(B-A)		-837	77	-891
収支前年比		-1087.01	-8.64	118.33
(参考)指定管理料		1,137	1,136	1,083
(参考)減価償却費		0	0	0
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	59,305	0	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)

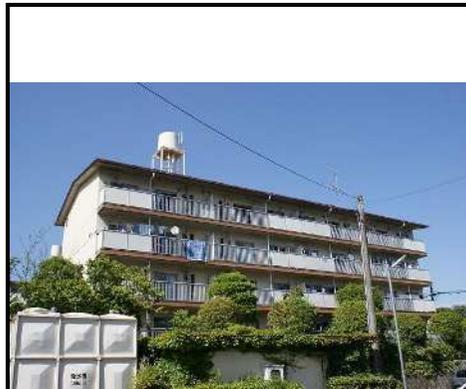


近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-030	第2吹上団地	地域	1.2	
13-029	第1吹上団地	地域	1.5	
13-028	今切団地	地域	1.5	
13-031	第3吹上団地	地域	1.8	
08-014	舞阪第1保育園	生活	0.2	
26-015	蓬莱園中継ポンプ場	—	0.2	
10-022	舞阪高齢者福祉施設	コミュニティ	0.2	
10-006	ふれあい交流センター陽だまり	地域	0.3	
26-014	弁天島中継ポンプ場	—	0.5	
04-044	弁天島駅観光案内所	小規模等	0.5	
04-017	渚園	地域	0.5	
01-012	舞阪支所	地域	0.6	

基本情報	リストNo	13-032	施設コード	02580	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	蓬萊園団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	8	8	8	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	20	20	20	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-979	90	-1,042	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	40	40	1戸当たりのコスト(円)	-104,625	9,625	-111,375	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

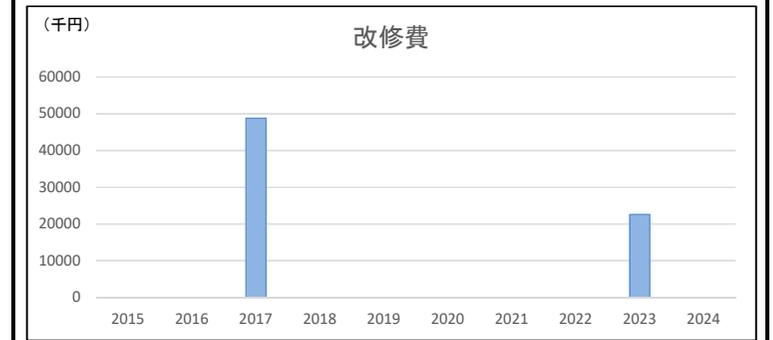
品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)	
 <p>↑利用状況、前年収支比率等による評価</p> <p>←前年収支比率、施設1人当たりの市食払額等による評価</p> <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		 <p>←前年収支比率、施設1人当たりの市食払額等による評価</p> <p>↑利用状況等による評価→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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。		
個別方針	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	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		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	7,841.87 m <sup>2</sup>	総延床面積	5,577.51 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	7,841.87 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-	
用途地域	市街化調整区域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報		建築年月日(主要建物)	1975/1/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	50	
	居住誘導区域	-			
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	身障者用駐車場	-	
	浸水エリアの場合の浸水深		車イスでの施設利用	-	
	洪水ハザードマップ※		エレベーター	-	
	南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	-	
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	13,555	13,996	15,119
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	13,555	13,996	15,119
支出(千円)	人件費	1,011	1,006	1,078
	物件費(委託料)	496	499	557
	維持補修費(修繕費)	6,039	4,305	3,463
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	7,546	5,810	5,098
	行政コスト(B-A)	-6,009	-8,186	-10,021
	収支前年比	73.41	81.69	82.78
	(参考)指定管理料	5,002	4,998	4,767
	(参考)減価償却費	14,393	14,393	14,393
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	379,379	13,843	0	
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	-	-	-

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			
2017	中田島団地他20団地住宅用火災警報器取替工事	48,816			
2014	B棟他1棟外壁改修工事	29,166			
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			
2012	A棟給水施設改修工事	19,474			
2012	E棟屋上防水改修工事	3,654			
2011	B棟屋上防水改修工事	3,201			



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-035	山崎団地	地域	1.1	
13-034	領家団地	地域	1.2	
同分類				
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	
08-016	雄踏保育園	生活	0.4	
03-012	雄踏文化センター	地域	0.6	
08-045	雄踏幼稚園	生活	0.7	
15-079	雄踏小学校	生活	0.7	
07-049	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	
その他の分類				

基本情報	リストNo	13-033	施設コード	02889	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	田端団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	64	63	64	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	88	88	88	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,077	-1,468	-1,797	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(%)	73	72	73	1戸当たりのコスト(円)	-93,891	-129,937	-156,578	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
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

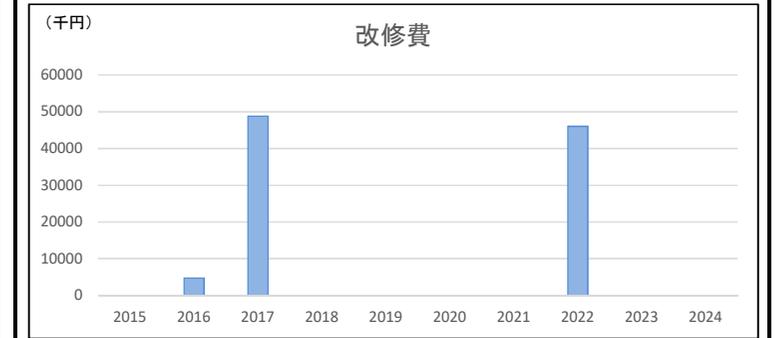
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-034	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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	2,105.93 m <sup>2</sup>	総延床面積	1,663.89 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	2,105.93 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
用途地域	準住居地域		耐震工事(主要建物)	-
立地適正化計画	誘導施設	建築年月日(主要建物)		1979/1/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	46
	居住誘導区域	-		
防災情報	土砂災害警戒区域※	身障者用駐車場		-
	浸水エリアの場合の浸水深	車イスでの施設利用		-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	-
緊急避難場所	○	脱炭素	太陽光発電	
避難所			ZEBの種類	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	6,559	6,135	6,479
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,559	6,135	6,479
支出(千円)	人件費	276	274	294
	物件費(委託料)	176	189	216
	維持補修費(修繕費)	19	822	393
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	471	1,285	903	
行政コスト(B-A)	-6,088	-4,850	-5,576	
収支前年比	125.53	86.98	139.99	
(参考)指定管理料	1,364	1,363	1,300	
(参考)減価償却費	2,461	5,379	5,379	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	101,882	39	0	
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	-	-	-

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)	
13-033	田端団地	地域	1.2	
13-031	第3吹上団地	地域	1.5	
13-029	第1吹上団地	地域	1.7	
13-035	山崎団地	地域	1.7	
13-030	第2吹上団地	地域	1.9	
その他の分類	15-136	雄踏中学校	生活	0.2
	04-035	重要文化財中村家住宅	文化財	0.3
	18-013	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
	05-037	雄踏グラウンドダックアウト	小規模等	0.4
	06-010	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
	10-004	ふれあい交流センター湖南	地域	0.7

基本情報	リストNo	13-034	施設コード	02890	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	領家団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	21	22	23	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	24	24	24	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-3,659	-2,915	-3,351	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	88	92	96	1戸当たりのコスト(円)	-289,905	-220,455	-242,435	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ↓前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 施設の廃止について今後検討する。

リストNo	13-035	施設コード	01078		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	山崎団地				
所在(町名・番地)	中央区雄踏町山崎3732-3				
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域			
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	—				
土地情報	土地面積	1,357.30 m <sup>2</sup>	総延床面積	1,851.48 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	1,357.30 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	—	
用途地域	第二種中高層住居専用地域		耐震工事(主要建物)	—	
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1977/1/1	
	都市機能誘導区域	—	経過年数(主要建物)	48	
立地適正化計画	居住誘導区域		—		
	防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報	身障者用駐車場	—
		浸水エリアの場合の浸水深		車イスでの施設利用	—
洪水ハザードマップ※		エレベーター		—	
南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	—		
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	3,439	3,397	3,849
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	3,439	3,397	3,849
支出(千円)	人件費	345	343	368
	物件費(委託料)	150	145	159
	維持補修費(修繕費)	1,004	256	272
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,499	744	799	
行政コスト(B-A)	-1,940	-2,653	-3,050	
収支前年比	73.12	86.98	124.08	
(参考)指定管理料	1,705	1,704	1,625	
(参考)減価償却費	0	1,148	4,247	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	44,324	0	0	
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	—	—	—

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



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
		13-033	田端団地	地域
	13-034	領家団地	地域	1.7
その他の分類	08-045	雄踏幼稚園	生活	0.5
	24-019	六間川排水機場	—	0.5
	14-057	浜松第46分団	コミュニティ	0.6
	14-056	浜松第45分団	コミュニティ	0.7
	26-009	西ヶ崎中継ポンプ場	—	0.8
	21-002	雄踏斎場	地域	0.9
	15-079	雄踏小学校	生活	1.0
	07-049	雄踏なかよし第1放課後児童会	生活	1.0

基本情報	リストNo	13-035	施設コード	01078	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	山崎団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業②		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業③		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業④		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2021	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	17	16	20	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	30	30	30	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,048	-1,433	-1,647	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(%)	57	53	67	1戸当たりのコスト(円)	-114,118	-165,813	-152,500	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

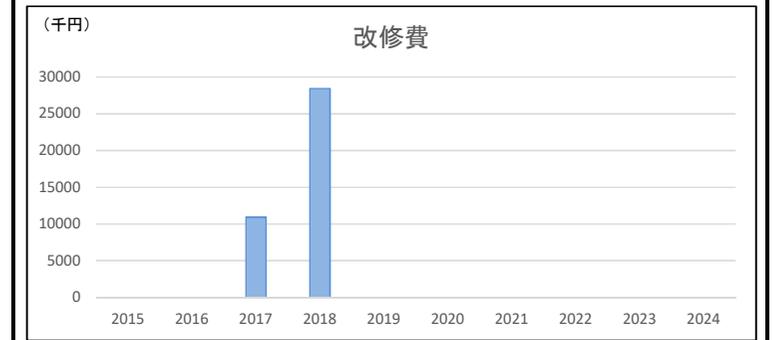
個別方針 施設の廃止について今後検討する。

リストNo	13-036	施設コード	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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	2,779.00 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,248.10 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	2,779.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	工業地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	都市機能誘導区域	建築年月日(主要建物)	1988/6/15
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	36
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	3m~5m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
脱炭素	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。			
	・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	10,992	10,637	10,810
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	10,992	10,637	10,810
支出(千円)	人件費	368	366	392
	物件費(委託料)	160	155	169
	維持補修費(修繕費)	372	3,353	3,983
	物件費(光熱水費)	37	32	41
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)		937	3,906	4,585
行政コスト(B-A)		-10,055	-6,731	-6,225
収支前年比		149.38	108.13	120.59
(参考)指定管理料		1,819	1,818	1,733
(参考)減価償却費		6,928	6,928	6,928
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	127,815	65,504	0	
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	-	-	-

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				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-001	富士団地改良住宅	地域	1.7
	15-027	飯田小学校	生活	0.4
	07-050	いなほ放課後児童会	生活	0.4
	08-034	飯田幼稚園	生活	0.7
	03-046	東部協働センター体育館	生活	0.7
	15-093	東部中学校	生活	0.8
	14-063	浜松第27分団	コミュニティ	0.9
	23-001	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	13-036	施設コード	02296	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	飯田団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	29	31	32	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	32	32	32	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-4,473	-2,994	-2,769	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	97	100	1戸当たりのコスト(円)	-346,724	-217,129	-194,531	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

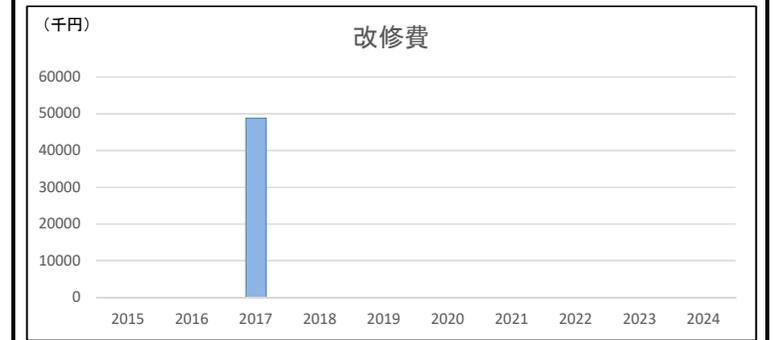
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-037	施設コード	00318	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	遠州浜団地			
所在(町名・番地)	中央区遠州浜一丁目1-1			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	52,485.47 m <sup>2</sup>	総延床面積	42,491.88 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	52,287.09 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	198.38 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	6
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1996/4/1
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	29
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	1m~3m	エレベーター	-
緊急避難場所	○	脱炭素	多機能トイレ	-
避難所			太陽光発電	
			ZEBの種類	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	80,173	86,719	91,688
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	80,173	86,719	91,688
支出(千円)	人件費	7,343	7,303	7,830
	物件費(委託料)	8,178	7,444	8,417
	維持補修費(修繕費)	9,977	9,645	9,007
	物件費(光熱水費)	414	361	463
	物件費(借地料)	41	43	45
支出計(B)	25,953	24,796	25,762	
行政コスト(B-A)	-54,220	-61,923	-65,926	
収支前年比	87.56	93.93	111.37	
(参考)指定管理料	36,319	36,293	34,615	
(参考)減価償却費	131,495	131,495	131,495	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	1,989,287	2,367,866	0	
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	-	-	-

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			
2012	電波障害対策施設撤去工事	5,009			
2010	ガス管改修工事	5,250			
2009	ガス管改修工事	11,550			
2008	ガス管改修工事	10,395			
2007	住宅用火災報知器設置工事	27,510			



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-038	遠州浜団地福祉住宅	地域	0.0	
13-039	中田島団地	地域	2.0	
20-009	南部清掃工場	地域	0.6	
05-010	遠州灘海浜公園(江之島地区)	広域	0.7	
24-023	五島西排水機場	-	0.7	
15-117	江南中学校	生活	0.8	
07-055	南の星放課後児童会	生活	1.0	
15-092	南の星小学校	生活	1.0	
08-022	南の星幼稚園	生活	1.0	
03-048	五島協働センター	生活	1.0	

基本情報	リストNo	13-037	施設コード	00318	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	遠州浜団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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。						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業③					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業④					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	289	309	334	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	622	639	639	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	-1,276	-1,457	-1,551	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
施設利用率(%)		—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
1日当たり利用者(人)		—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
図書貸出率(%)		—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
入居率(%)		46	48	52	1戸当たりのコスト(円)	-187,612	-200,398	-197,383	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-038	施設コード	00310	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	遠州浜団地福祉住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)		年度	事業費(千円)	実施状況			
事業①		—	2024	0	0	0			
			2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業②		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業③		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
事業④		—	2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
	2024		0	0	0				
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	18	13	11	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	38	21	21	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	-572	-527	-428	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(%)		47	62	52	1戸当たりのコスト(円)	-41,500	-52,923	-50,818	
備考		※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1人当たりの市食指額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

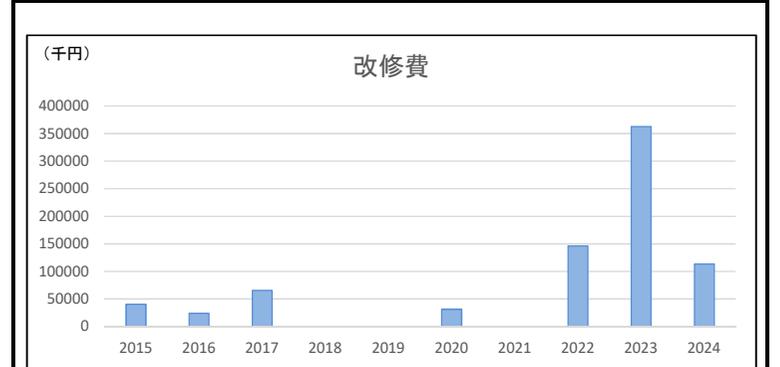
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-039	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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	94,540.49 m <sup>2</sup>	総延床面積	67,501.79 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	94,540.49 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	-
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	-	建築年月日(主要建物)	1981/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	-	経過年数(主要建物)	44
	浸水エリアの場合の浸水深	-	身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	3m~5m	車イスでの施設利用	-
特記事項	南海トラフ巨大地震津波※	3m~5m	エレベーター	-
	緊急避難場所	○	多機能トイレ	-
	避難所	-	太陽光発電	-
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。				
*指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	102,122	110,873	120,579
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	102,122	110,873	120,579
支出(千円)	人件費	11,514	11,452	12,278
	物件費(委託料)	6,820	6,290	5,294
	維持補修費(修繕費)	13,073	9,619	6,895
	物件費(光熱水費)	1,156	1,008	1,293
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	32,563	28,369	25,760	
行政コスト(B-A)	-69,559	-82,504	-94,819	
収支前年比	84.31	87.01	97.37	
(参考)指定管理料	56,950	56,911	54,280	
(参考)減価償却費	203,609	205,815	207,789	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	3,490,604	314,826	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2024	空家補修工事	89,953	2017	C1棟給水施設改修工事	16,845
2024	屋上防水改修工事	20,833	2016	C32棟火災復旧工事	24,084
2024	自転車置場改修	2,500	2015	C30棟他3棟給水施設改修工事	13,068
2023	外壁・屋上防水改修工事	323,178	2015	給水施設(西給水塔)解体工事	27,398
2023	空家改修工事	39,239	2014	C17棟他12棟給水施設改修工事	44,316
2022	C12棟外壁・屋上防水改修工事	82,115	2014	C8棟他3棟給水施設改修工事	15,115
2022	内装撤去工事	41,800	2014	給水施設(東給水塔)解体工事	20,766
2022	空き家修繕工事	22,463	2013	C2棟他7棟給水施設改修工事	26,505
2020	浜松市営中田島団地集会所「砂丘会館」耐震改修工事	31,204	2012	C1、C8、C31棟屋上避難施設設置工事	57,656
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	D9棟火災復旧工事	9,030



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-038	遠州浜団地福祉住宅	地域	2.0
13-037	遠州浜団地	地域	2.0
26-038	中田島団地雨水ポンプ場	-	0.1
04-018	浜松まつり会館	地域	0.2
24-025	六軒川排水機場	-	0.2
24-026	中田島排水機場	-	0.7
17-005	遠州灘海浜公園	地域	0.7
01-014	南行政センター	地域	1.0
10-009	ふれあい交流センター江之島	地域	1.0
24-027	寺脇排水機場	-	1.1

基本情報	リストNo	13-039	施設コード	01908	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	中田島団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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				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	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①				2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
事業②				2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
事業③				2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
事業④			2024	0	0	0			
			2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	352	380	414	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	1,002	1,002	1,002	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,030	-1,222	-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(%)	35	38	41	1戸当たりのコスト(円)	-197,611	-217,116	-229,031	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

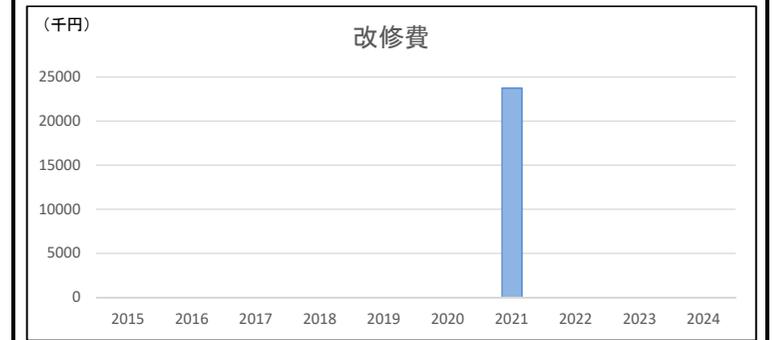
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-040	施設コード	01254	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	小沢渡団地			
所在(町名・番地)	中央区小沢渡町1363			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	3,734.26 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,468.61 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	3,734.26 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	市街化調整区域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1990/3/20
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	35
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※	1m~3m	エレベーター	-
緊急避難場所	○	脱炭素	多機能トイレ	-
避難所			太陽光発電	
			ZEBの種類	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	11,170	10,802	10,100
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	11,170	10,802	10,100
支出(千円)	人件費	391	389	417
	物件費(委託料)	170	165	232
	維持補修費(修繕費)	4,916	3,033	2,893
	物件費(光熱水費)	33	29	37
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	5,510	3,616	3,579	
行政コスト(B-A)	-5,660	-7,186	-6,521	
収支前年比	78.76	110.20	80.63	
(参考)指定管理料	1,932	1,931	1,842	
(参考)減価償却費	9,445	9,445	9,445	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	134,502	98,741	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2021	浜松市営住宅小沢渡団地ちどり棟外2棟給水施設改修工事	23,742			
2014	外壁・屋上防水改修工事	52,189			
2009	水道メーター取替工事	1,817			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
06-012	可新図書館	地域	0.4
26-032	浜名中継ポンプ場	-	0.5
23-003	高塚駅南北自由通路	地域	0.8
05-004	古橋廣之進記念浜松市総合水泳場	広域	1.1
15-134	可美中学校	生活	1.3
24-015	篠原東排水機場	-	1.4
20-002	西部清掃工場	市域	1.5
14-050	浜松第38分団	コミュニティ	1.5

基本情報	リストNo	13-040	施設コード	01254	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	小沢渡団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	34	32	32	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	34	34	34	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,293	-2,911	-2,642	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	94	94	1戸当たりのコスト(円)	-166,471	-224,563	-203,781	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。		

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-041	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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	2,920.75 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,789.88 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	2,920.75 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	公営住宅用地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第一種住居地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	2019/8/8
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	5
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
	緊急避難場所		多機能トイレ	-
特記事項	避難所		脱炭素	太陽光発電
	ZEBの種類			

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	17,288	17,071	16,832
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	17,288	17,071	16,832
支出(千円)	人件費	586	583	625
	物件費(委託料)	1,225	1,122	1,166
	維持補修費(修繕費)	811	241	586
	物件費(光熱水費)	59	51	66
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	2,681	1,997	2,443	
行政コスト(B-A)	-14,607	-15,074	-14,389	
収支前年比	96.90	104.76	93.08	
(参考)指定管理料	2,899	2,897	2,763	
(参考)減価償却費	16,240	16,240	16,240	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	150,237	651,156	0	
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

年度	内容	金額(千円)		
		年度	内容	金額(千円)



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	同分類	13-022	有玉台団地	地域
13-018		萩丘団地	地域	1.5
13-010		葵西二丁目団地	地域	1.7
その他の分類	01-027	北部市民サービスセンター	生活	0.6
	03-029	北部協働センター	生活	0.6
	06-004	北図書館	地域	0.6
	07-014	あおぞら放課後児童会	生活	0.9
	15-039	葵が丘小学校	生活	0.9
	10-011	ふれあい交流センター萩原	地域	0.9
	08-032	初生幼稚園	生活	0.9
	15-051	初生小学校	生活	1.0

基本情報	リストNo	13-041	施設コード	01231	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	初生団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	49	50	51	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	51	51	51	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	-5,236	-5,403	-5,158	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	98	100	1戸当たりのコスト(円)	-298,102	-301,480	-282,137	
備考		※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

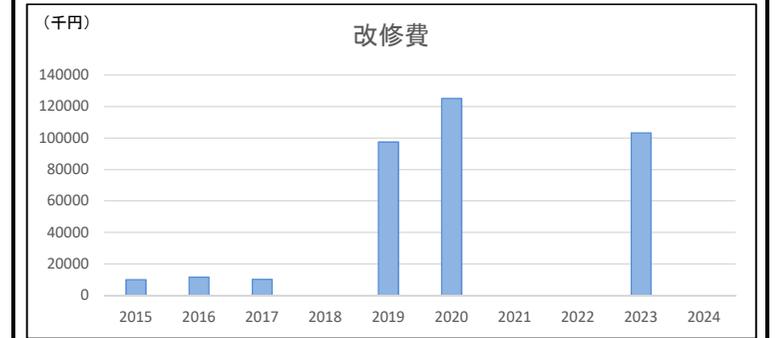
品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)					
<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		<p>利用状況等による評価→</p>					
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>				<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>			
施設に関する課題等(ハード面から)							
課題	特になし						
対応策	—						
今後の方針							
見直し方針	方向性	該当	備考欄				
	廃止	—	—				
	民間移管	—	—				
	管理主体変更	—	—				
	非保有	—	—				
	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み。						
個別方針	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	13-042	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		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	10,146.38 m <sup>2</sup>	総延床面積	8,570.15 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	10,146.38 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	5	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	-	
用途地域	市街化調整区域		耐震工事(主要建物)	-	
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1976/1/1	
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	49	
立地適正	居住誘導区域		-		
	防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報	身障者用駐車場	-
		浸水エリアの場合の浸水深		車イスでの施設利用	-
洪水ハザードマップ※		エレベーター		-	
南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	-		
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	18,047	18,247	19,134
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	18,047	18,247	19,134
支出(千円)	人件費	1,609	1,600	1,716
	物件費(委託料)	1,149	1,225	1,258
	維持補修費(修繕費)	6,128	3,413	3,461
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	8,886	6,238	6,435
	行政コスト(B-A)	-9,161	-12,009	-12,699
	収支前年比	76.28	94.57	117.38
	(参考)指定管理料	7,957	7,952	7,586
	(参考)減価償却費	7,566	10,712	10,712
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	304,827	2,248	0	
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	-	-	-

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



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	13-011	葵西四丁目団地	地域	2.0
	15-030	豊岡小学校	生活	0.2
	08-030	豊岡幼稚園	生活	0.2
	07-061	とよおか放課後児童会	生活	0.2
	15-120	三方原中学校	生活	0.3
	03-052	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
	14-041	浜松第30分団	コミュニティ	1.1
	14-007	中消防署曳馬野出張所	地域	1.1

基本情報	リストNo	13-042	施設コード	02585	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	豊岡団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	76	77	80	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	140	140	140	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,069	-1,401	-1,482	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(%)	54	55	57	1戸当たりのコスト(円)	-120,539	-155,961	-158,738	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営住宅ストック等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。		

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-043	施設コード	01273	主管課	都市整備部住宅課		
	施設名	小野団地			所管課	都市整備部住宅課		
	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(2024)		年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—	2024	0	0	0		
			2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
			2021	—	—	—		
事業②		—	2024	0	0	0		
			2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
			2021	—	—	—		
事業③		—	2024	0	0	0		
			2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
			2021	—	—	—		
事業④	—	2024	0	0	0			
		2023	—	—	—			
		2022	—	—	—			
		2021	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	14	15	15
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	24	24	24
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—
					園児・児童・生徒数	—	—	—
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	行政コスト/面積(円)	-1,571	-1,425	-1,525	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(%)	58	63	63	1戸当たりのコスト(円)	-166,929	-141,333	-151,267
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	○	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	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

個別方針

施設の廃止について今後検討する。



基本情報	リストNo	13-044	施設コード	00635	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	刑部団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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。						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	22	23	24	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	28	28	28	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,546	-2,136	-1,609	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(%)	79	82	86	1戸当たりのコスト(円)	-142,545	-188,348	-136,000	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1戸あたりの市営住宅額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。		

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	00700	主管課	都市整備部住宅課		
	施設名	湖東北団地			所管課	都市整備部住宅課		
	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(2024)		年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—	2024	0	0	0		
			2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
			2021	—	—	—		
事業②		—	2024	0	0	0		
			2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
事業③		—	2024	0	0	0		
			2023	—	—	—		
			2022	—	—	—		
事業④		—	2024	0	0	0		
			2023	—	—	—		
	2022		—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	17	18	18
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	24	24	24
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—
					園児・児童・生徒数	—	—	—
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	行政コスト/面積(円)	-2,311	-2,669	-2,767	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	75	75	1戸当たりのコスト(円)	-225,706	-246,111	-255,167
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営住宅ストック等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-046	施設コード	00944	主管課	都市整備部住宅課		
	施設名	坂田団地			所管課	都市整備部住宅課		
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
事業②					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
事業③					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
事業④					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
				2024	0	0	0	
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	18	20	18
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	24	24	24
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—
					園児・児童・生徒数	—	—	—
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	行政コスト/面積(円)	-349	-2,072	-2,244	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	83	75	1戸当たりのコスト(円)	-37,667	-201,250	-242,222
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1あたりの市営住宅等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-047	施設コード	04588	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	伊平団地特定公共賃貸住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業②		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業③		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	4	4	4	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	12	12	12	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,349	-1,826	-1,749	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	33	33	1戸当たりのコスト(円)	-375,500	-508,000	-486,750	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

個別方針

施設の廃止について今後検討する。



基本情報	リストNo	13-048	施設コード	00609	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	金指団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	市内に住所を有する又は勤務する40歳未満の労働青少年、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。						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業③					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業④					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	26	27	27	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	40	40	40	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,379	-2,017	-2,297	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(%)	65	68	68	1戸当たりのコスト(円)	-245,500	-200,407	-228,185	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、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。

今後の方針

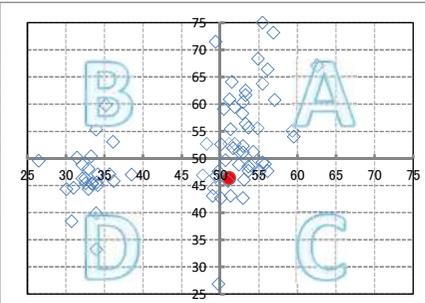
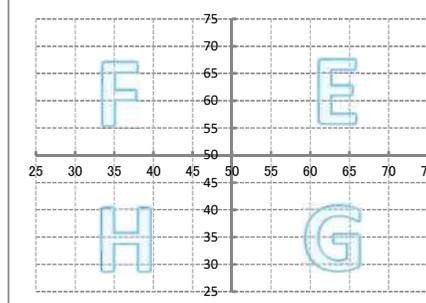
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	統廃合	○	団地内集約する。
	複合化	—	
	広域化	—	

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

個別方針 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	13-049	施設コード	01188	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	渋川団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		建物の老朽化により募集を停止している。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		次期長寿命化計画での用途廃止に向け、募集を停止する。						
	特記事項		—						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業②		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業③		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	3	4	4	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	4	4	4	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,164	-2,232	-2,289	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	100	100	1戸当たりのコスト(円)	-109,000	-156,750	-160,750	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)					
 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</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→</p>					
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>				<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>			
施設に関する課題等(ハード面から)							
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。						
今後の方針							
見直し方針	方向性	該当	備考欄				
	廃止	○	—				
	民間移管	—	—				
	管理主体変更	—	—				
	非保有	—	—				
	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						
個別方針	施設の廃止について今後検討する。						

リストNo	13-050	施設コード	04301	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	井伊谷団地			
所在(町名・番地)	浜名区神宮寺町1-10			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
設置根拠(法)	公営住宅法 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	3,630.03 m <sup>2</sup>	総延床面積	1,626.64 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	3,630.03 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	2
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(I <sub>0</sub> 値)(主要建物)	新
用途地域	第一種中高層住居専用地域		耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	2011/3/10
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	14
防災情報	土砂災害警戒区域※		身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深		車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※	~0.3m	エレベーター	-
南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	-	
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電	
避難所			ZEBの種類	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



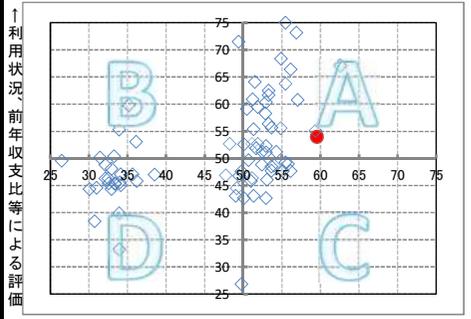
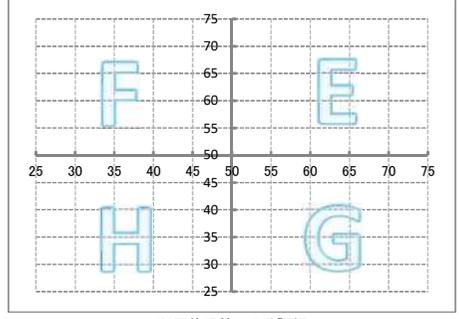
項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	6,552	7,096	6,609
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,552	7,096	6,609
支出(千円)	人件費	322	320	343
	物件費(委託料)	140	136	148
	維持補修費(修繕費)	1,621	276	635
	物件費(光熱水費)	32	28	38
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	2,115	760	1,164	
行政コスト(B-A)	-4,437	-6,336	-5,445	
収支前年比	70.03	116.36	110.56	
(参考)指定管理料	1,591	1,590	1,517	
(参考)減価償却費	7,279	7,279	7,279	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	164,742	232,088	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)		
		年度	内容	金額(千円)



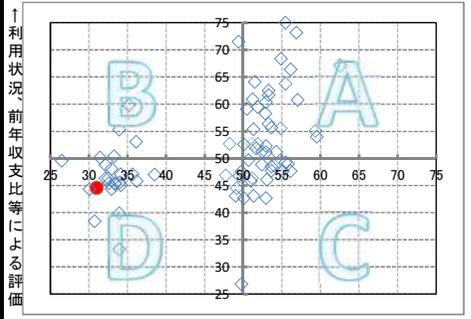
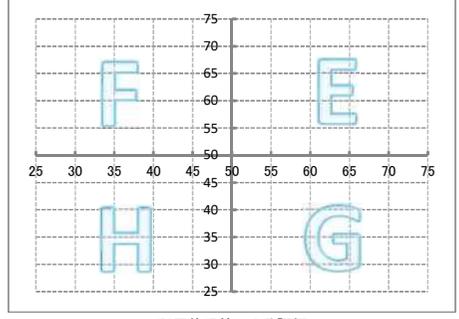
近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
	同分類	13-046	坂田団地	地域
13-048		金指団地	地域	1.3
13-043		小野団地	地域	1.6
その他の分類	07-066	井伊谷放課後児童会	生活	0.2
	08-069	引佐幼稚園	生活	0.2
	15-084	井伊谷小学校	生活	0.3
	08-019	引佐保育園	生活	0.3
	14-068	引佐第1分団井伊谷	コミュニティ	0.4
	26-018	井伊谷浄化センター	—	0.4
	25-013	谷津ポンプ場	—	0.5
	06-015	引佐図書館	地域	0.5

基本情報	リストNo	13-050	施設コード	04301	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	井伊谷団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
事業②		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
事業③		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
事業④		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	27	24	27	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	28	28	28	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,728	-3,895	-3,347	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	86	96	1戸当たりのコスト(円)	-164,333	-264,000	-201,667	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)					
 <p>↑利用状況、前年収支比等による評価</p> <p>→前年収支比、施設1戸あたりの市営担額等による評価</p> <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当施設。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>→供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)</p> <p>↑前年収支比、施設1戸あたりの市営担額等による評価</p> <p>利用状況等による評価→</p>					
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>				<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>			
施設に関する課題等(ハード面から)							
課題	特になし						
対応策	—						
今後の方針							
見直し方針	方向性	該当	備考欄				
	廃止	—	—				
	民間移管	—	—				
	管理主体変更	—	—				
	非保有	—	—				
	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						
個別方針	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	13-051	施設コード	01250	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	小深田団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		建物の老朽化により募集を停止している。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		用途廃止予定						
	特記事項		—						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	8	9	10	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	15	15	15	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-554	-913	-907	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	53	60	67	1戸当たりのコスト(円)	-45,625	-66,889	-59,800	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
 <p>↑利用状況、前年収支比率等による評価</p> <p>→前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価</p> <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</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>→前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価</p> <p>↑利用状況等による評価→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	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	13-052	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)	浜名区三ヶ日町摩訶耶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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	6,036.09 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,644.58 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	0.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	6,036.09 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3
立地適正化計画	代表地目(現況地目)		耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	市街化調整区域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1992/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	33
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	7,952	8,770	7,596
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	7,952	8,770	7,596
支出(千円)	人件費	391	389	417
	物件費(委託料)	200	195	180
	維持補修費(修繕費)	1,985	1,762	451
	物件費(光熱水費)	39	34	44
	物件費(借地料)	1,274	1,341	1,412
行政コスト(B-A)	-4,063	-5,049	-5,092	
收支前年比	80.47	99.16	175.65	
(参考)指定管理料	1,932	1,931	1,517	
(参考)減価償却費	14,891	14,891	14,891	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	178,438	0	
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	-	-	-

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)
13-053	大苗代団地	地域	0.7
13-051	小深田団地	地域	0.8
同分類			
05-019	三ヶ日弓道場	地域	0.3
15-088	三ヶ日西小学校	生活	0.6
21-003	三ヶ日斎場	地域	0.8
06-016	三ヶ日図書館	地域	0.9
08-020	三ヶ日保育園	生活	1.0
14-076	三ヶ日第1分団	コミュニティ	1.0
10-013	三ヶ日総合福祉センター	地域	1.0
14-077	三ヶ日第2分団	コミュニティ	1.1

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。  
 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出

基本情報	リストNo	13-052	施設コード	02672	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	摩訶耶団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
事業②					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
事業③					2022	—	—	—	
					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
事業④					2024	0	0	0	
					2023	—	—	—	
					2022	—	—	—	
				2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	24	26	27	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	34	34	34	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,536	-1,909	-1,925	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	76	79	1戸当たりのコスト(円)	-169,292	-194,192	-188,593	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

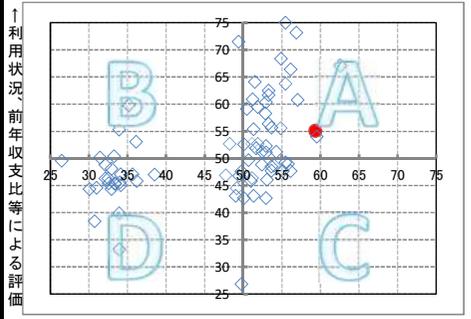
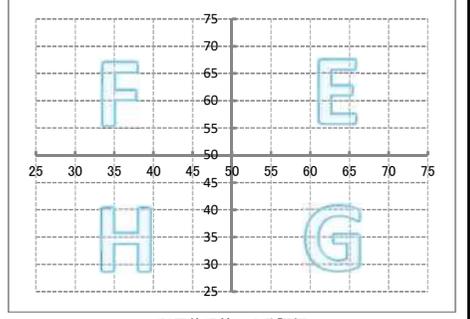
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	統廃合	○	—
	複合化	—	—
	広域化	—	—

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

個別方針 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	13-053	施設コード	01778	主管課	都市整備部住宅課		
	施設名	大苗代団地			所管課	都市整備部住宅課		
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
事業②					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
事業③					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
事業④					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
				2024	0	0	0	
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	50	51	55
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	56	56	56
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—
					園児・児童・生徒数	—	—	—
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	行政コスト/面積(円)	-2,866	-2,908	-3,267	1人当たりのコスト(円)	—	—	—
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—
	入居率(%)	89	91	98	1戸当たりのコスト(円)	-199,940	-198,922	-207,182
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

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)	
 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当施設。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→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p> <p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>			
施設に関する課題等(ハード面から)			
課題	特になし		
対応策	—		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	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	13-054	施設コード	01075	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	高畑団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業②		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業③		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業④	—			2024	0	0	0		
	—			2023	—	—	—		
	—			2022	—	—	—		
	—			2021	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	28	29	31	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	36	36	36	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-4	-3,183	-3,100	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	78	81	86	1戸当たりのコスト(円)	-286	-248,793	-226,710	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 施設の廃止について今後検討する。

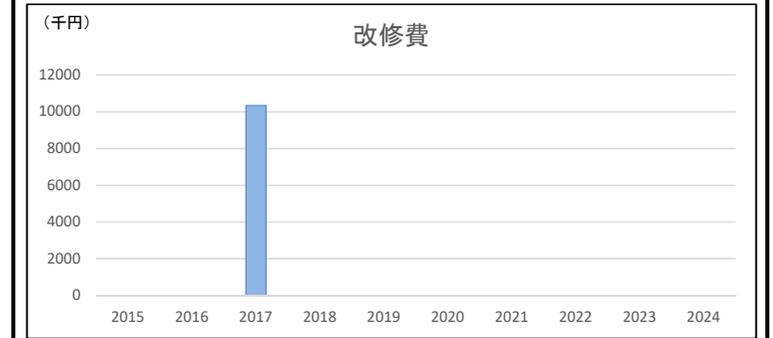
リストNo	13-055	施設コード	01068	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	下小林団地			
所在(町名・番地)	浜名区小林224			
利用者の圏域別分類等	地域	非中山間地域		
財産区分	行政財産	公共用財産	市営住宅	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
設置根拠(法)	公営住宅法			
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。			
主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者			
運営形態	指定管理者			
指定管理または包括管理委託等の期間	2023/04/01 ~			
管理者名	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	13,966.60 m <sup>2</sup>	総延床面積	8,253.21 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	13,966.60 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第一種住居地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1986/8/25
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	38
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。  
 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	39,535	37,209	36,941
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	39,535	37,209	36,941
支出(千円)	人件費	1,379	1,372	1,470
	物件費(委託料)	880	945	1,394
	維持補修費(修繕費)	5,266	4,714	3,045
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	7,525	7,031	5,909	
行政コスト(B-A)	-32,010	-30,178	-31,032	
収支前年比	106.07	97.25	115.68	
(参考)指定管理料	6,820	6,816	6,501	
(参考)減価償却費	31,267	31,267	31,267	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	547,321	266,061	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2017	下小林団地10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			
2014	A棟他5棟外壁・屋上防水改修工事	126,796			
2008	駐車場整備工事	6,174			
2007	住宅用火災報知器設置工事	6,433			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-057	法師軒団地	地域	0.9
10-015	浜北生きがいデイサービスセンター	地域	0.3
09-008	浜北保健センター	地域	0.3
24-040	下善排水機場	-	0.4
15-071	伎倍小学校	生活	0.5
07-072	伎倍ひまわりクラブ	生活	0.5
03-006	浜北文化センター	市域	0.8
03-016	なゆた・浜北(浜名区役所部分以外)	地域	1.0
01-019	浜名区役所	地域	1.0

基本情報	リストNo	13-055	施設コード	01068	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	下小林団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	118	118	114	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	120	120	120	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-3,878	-3,657	-3,760	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	98	95	1戸当たりのコスト(円)	-271,271	-255,746	-272,211	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営住宅ストック等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-056	施設コード	01079	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	新城団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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、募集を停止する。						
	特記事項		—						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業②		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業③		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	6	6	6	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	10	10	10	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,434	-1,844	-1,386	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	60	60	1戸当たりのコスト(円)	-155,167	-199,500	-150,000	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

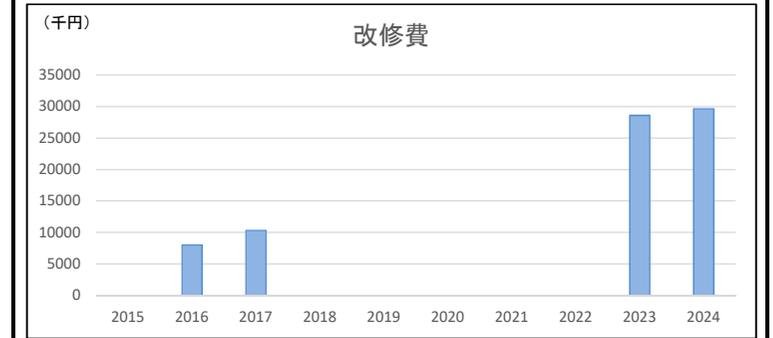
品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)		供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)	
<p>↑利用状況、前年収支比率等による評価</p> <p>←前年収支比率、施設ごとの市営借額等による評価</p> <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当該施設。施設分類によっては、指標となるデータがないため、評価が表示されない場合があります。</p>		<p>供給状況等による評価→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	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	01080	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	法師軒団地			
所在(町名・番地)	浜名区平口930			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	7,739.56 m <sup>2</sup>	総延床面積	5,461.60 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	7,739.56 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	市街化調整区域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設	都市機能誘導区域	建築年月日(主要建物)	1990/6/1
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	34
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。				
*指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	18,199	19,096	19,931
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	18,199	19,096	19,931
支出(千円)	人件費	919	914	980
	物件費(委託料)	657	1,448	719
	維持補修費(修繕費)	5,387	4,188	4,789
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地利)	0	0	0
	支出計(B)	6,963	6,550	6,488
	行政コスト(B-A)	-11,236	-12,546	-13,443
	収支前年比	89.56	93.33	89.41
	(参考)指定管理料	4,547	4,544	4,334
	(参考)減価償却費	22,870	22,870	22,870
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	216,575	276,923	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2024	給水施設改修工事	29,634			
2023	給水施設改修工事	28,589			
2017	下小林団地他10団地住宅用火災警報器取替工事	10,336			
2016	駐車場整備事業	8,028			
2012	屋根復旧工事	44,940			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-055	下小林団地	地域	0.9
24-040	下善排水機場	—	0.5
09-008	浜北保健センター	地域	1.0
10-015	浜北生きがいデイサービスセンター	地域	1.0
17-008	万葉の森公園	地域	1.1
15-071	伎倍小学校	生活	1.2
07-072	伎倍ひまわりクラブ	生活	1.2
05-012	平ロススポーツ施設	市域	1.5
07-079	新原スマイルクラブ	生活	1.5

基本情報	リストNo	13-057	施設コード	01080	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	法師軒団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	55	62	60	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	80	80	80	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,057	-2,297	-2,461	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(%)	69	78	75	1戸当たりのコスト(円)	-204,291	-202,355	-224,050	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-058	施設コード	01067	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	於呂団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—	—	2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業②		—	—	2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業③		—	—	2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2021	—	—	—		
事業④		—	—	2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
	2021			—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	8	8	7	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	8	8	8	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-4,054	-2,832	-3,065	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	100	88	1戸当たりのコスト(円)	-334,125	-233,375	-288,714	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

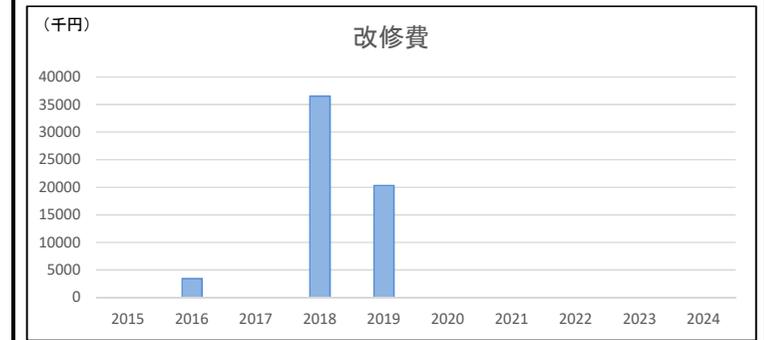
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-059	施設コード	01076		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	根堅団地				
所在(町名・番地)	浜名区根堅1730-5				
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		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	-				
土地情報	土地面積	3,268.00 m <sup>2</sup>	総延床面積	1,667.76 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	3,268.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(I <sub>0</sub> 値)(主要建物)	新	
用途地域	市街化調整区域		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報			
	都市機能誘導区域	-	建築年月日(主要建物)	1985/5/24	
	居住誘導区域	-	経過年数(主要建物)	39	
防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報			
	浸水エリアの場合の浸水深	身障者用駐車場			-
	洪水ハザードマップ※	車イスでの施設利用			-
	南海トラフ巨大地震津波※	エレベーター			-
緊急避難場所	多機能トイレ			-	
避難所	脱炭素	太陽光発電			
		ZEBの種類			
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	7,202	7,441	6,836
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	7,202	7,441	6,836
支出(千円)	人件費	276	274	294
	物件費(委託料)	141	137	886
	維持補修費(修繕費)	887	0	3,326
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	1,304	411	4,506	
行政コスト(B-A)	-5,898	-7,030	-2,330	
収支前年比	83.90	301.72	47.44	
(参考)指定管理料	1,364	1,363	1,300	
(参考)減価償却費	7,272	7,272	7,272	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	94,466	46,939	0	
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	-	-	-

主な改修履歴	年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
	2019	給水施設改修工事	20,350			
	2018	外壁・屋上防水改修工事	36,542			
	2016	駐車場整備工事	3,412			
	2008	水道メーター取替工事	1,680			



近隣施設				
同分類	No	施設名	圏域種別	距離(km)
		13-058	於呂団地	地域
	13-060	宮口団地	地域	1.7
その他の分類	14-085	浜北北部分団赤佐	コミュニティ	0.2
	07-077	赤佐タイガークラブ	生活	0.4
	15-065	赤佐小学校	生活	0.4
	14-023	浜北消防署赤佐出張所	地域	0.5
	08-054	赤佐西幼稚園	生活	0.7
	08-053	赤佐幼稚園	生活	0.7
	03-058	浜北地域活動・研修センター	生活	0.9
	15-128	浜北北部中学校	生活	1.3

基本情報	リストNo	13-059	施設コード	01076	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	根堅団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	20	22	22	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	24	24	24	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-3,536	-4,215	-1,397	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	92	92	1戸当たりのコスト(円)	-294,900	-319,545	-105,909	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当		備考欄
	廃止	—	—	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	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

個別方針 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	13-060	施設コード	01070	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	宮口団地			
所在(町名・番地)	浜名区宮口25-2			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	6,239.48 m <sup>2</sup>	総延床面積	4,004.71 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	6,239.48 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	市街化調整区域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1995/7/4
防災情報	土砂災害警戒区域※		経過年数(主要建物)	29
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	13,054	13,188	13,222
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	13,054	13,188	13,222
支出(千円)	人件費	598	594	637
	物件費(委託料)	427	455	467
	維持補修費(修繕費)	4,108	5,483	6,219
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	5,133	6,532	7,323	
行政コスト(B-A)	-7,921	-6,656	-5,899	
収支前年比	119.01	112.83	101.10	
(参考)指定管理料	2,956	2,953	2,817	
(参考)減価償却費	14,830	14,830	14,830	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	141,645	254,005	0	
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	—	—	—

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)
13-058	於呂団地	地域	1.5
13-059	根堅団地	地域	1.7
同分類			
15-066	釜玉小学校	生活	0.6
07-078	釜玉イーグルクラブ	生活	0.6
15-129	釜玉中学校	生活	0.7
08-055	宮口幼稚園	生活	0.9
14-086	釜玉分団宮口	コミュニティ	0.9
05-023	明神池運動公園	地域	1.1
03-059	釜玉協働センター	生活	1.2
21-004	浜北斎場	地域	1.4

※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出

基本情報	リストNo	13-060	施設コード	01070	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	宮口団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業②		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業③		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2021	—	—	—	
事業④		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2021	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	35	33	32	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	52	52	52	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,978	-1,662	-1,473	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	63	62	1戸当たりのコスト(円)	-226,314	-201,697	-184,344	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ← 前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、長期間にわたり使い続けられる良質な既存ストックの形成が必要となっている。財源の確保が課題である。		
対応策	長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく。計画的な修繕のうち一般財源以外で活用できる財源は積極的に活用していく。緊急修繕については指定管理者が実施している。		

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-061	施設コード	02013	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	田組西団地			
所在(町名・番地)	天竜区二俣町二俣267-1			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	3,114.94 m <sup>2</sup>	総延床面積	2,475.72 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	1,578.09 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	1,536.85 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1983/2/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	42
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	

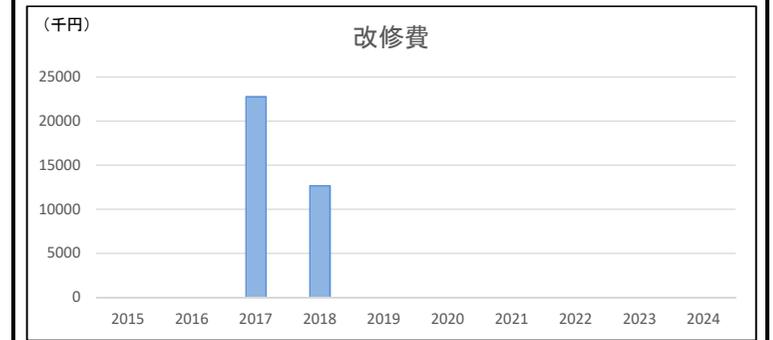
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

\*指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	6,361	6,177	5,763
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	6,361	6,177	5,763
支出(千円)	人件費	414	411	441
	物件費(委託料)	180	175	190
	維持補修費(修繕費)	1,939	3,427	378
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	764	779	795
支出計(B)	3,297	4,792	1,804	
行政コスト(B-A)	-3,064	-1,385	-3,959	
収支前年比	221.23	34.98	99.42	
(参考)指定管理料	2,046	2,045	1,950	
(参考)減価償却費	9,170	9,170	9,170	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	53,829	34,803	0	
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	-	-	-

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2018	B棟外壁改修工事	12,654			
2017	A棟外壁改修工事	22,759			
2013	B棟屋上防水改修工事	4,542			
2012	給水施設改修工事	11,870			
2011	A棟屋根改修工事	7,680			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-063	大谷団地	地域	0.8
13-062	天神団地	地域	0.9
同分類			
08-057	二俣幼稚園	生活	0.2
04-011	秋野不矩美術館	市域	0.2
03-060	二俣ふれあいセンター	生活	0.3
14-088	天竜第1分団横町	コミュニティ	0.4
04-024	ヤマタケの蔵	地域	0.4
14-090	天竜第1分団諏訪町	コミュニティ	0.5
04-037	ものづくり伝承館	文化財	0.5
14-092	天竜第4分団栄町	コミュニティ	0.6

基本情報	リストNo	13-061	施設コード	02013	主管課	都市整備部住宅課		
	施設名	田組西団地			所管課	都市整備部住宅課		
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①					2024	0	0	0
					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
事業②					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
事業③					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
					2024	0	0	0
事業④					2023	—	—	—
					2022	—	—	—
				2024	0	0	0	
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	25	25	24
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	36	36	36
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—
					園児・児童・生徒数	—	—	—
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
	行政コスト/面積(円)	-1,238	-559	-1,599	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(%)	69	69	67	1戸当たりのコスト(円)	-122,560	-55,400	-164,958
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示							

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ←前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

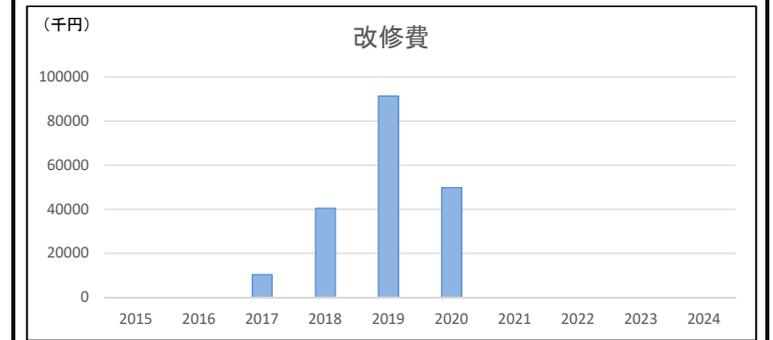
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-062	施設コード	01970	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	天神団地			
所在(町名・番地)	天竜区二俣町阿蔵485-1			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	9,142.39 m <sup>2</sup>	総延床面積	4,720.99 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	7,339.58 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	1,802.81 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(I <sub>6</sub> 値)(主要建物)	新
用途地域	第一種住居地域		耐震工事(主要建物)	-
立地適正化計画	誘導施設	建物情報		
	都市機能誘導区域	-	建築年月日(主要建物)	1985/11/1
	居住誘導区域	-	経過年数(主要建物)	39
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深	車イスでの施設利用		
	洪水ハザードマップ※	1m~3m	エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※	多機能トイレ		
緊急避難場所	脱炭素			
避難所	太陽光発電			
	ZEBの種類			
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	14,663	15,463	17,074
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	14,663	15,463	17,074
支出(千円)	人件費	873	869	931
	物件費(委託料)	380	369	402
	維持補修費(修繕費)	1,471	4,168	3,008
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	473	564	656
支出計(B)	3,197	5,970	4,997	
行政コスト(B-A)	-11,466	-9,493	-12,077	
収支前年比	120.78	78.60	99.20	
(参考)指定管理料	4,320	4,317	4,117	
(参考)減価償却費	19,762	19,762	19,762	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	105,986	164,571	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2020	浜松市営住宅天神団地F棟外1棟外壁改修工事	49,728			
2019	A棟他4棟外壁改修工事	91,454			
2018	給水施設改修工事	40,500			
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	給水施設改修工事	7,499			



近隣施設				
No	施設名	圏域種別	距離(km)	
13-061	田組西団地	地域	0.9	
13-063	大谷団地	地域	1.7	
05-026	天竜B&G海洋センター	地域	0.4	
26-033	阿蔵中継ポンプ場	—	0.4	
21-005	天竜斎場	地域	0.6	
08-057	二俣幼稚園	生活	0.7	
04-011	秋野不矩美術館	市域	0.8	
03-060	二俣ふれあいセンター	生活	0.9	
03-017	天竜壬生ホール	地域	1.0	
14-088	天竜第1分団横町	コミュニティ	1.2	

基本情報	リストNo	13-062	施設コード	01970	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	天神団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業③	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	42	45	46	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	76	76	76	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,429	-2,011	-2,558	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	59	61	1戸当たりのコスト(円)	-273,000	-210,956	-262,543	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1人当たりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

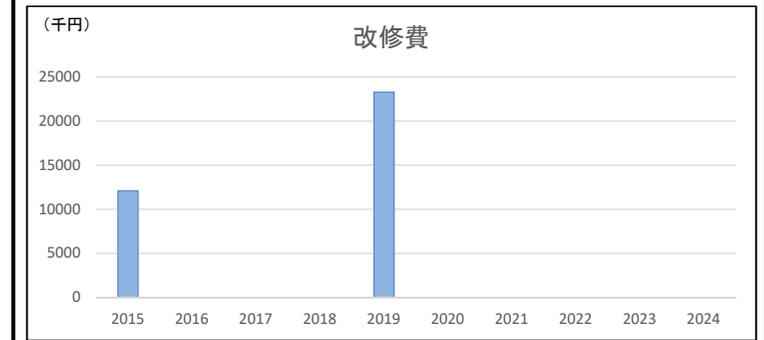
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-063	施設コード	01770	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	大谷団地			
所在(町名・番地)	天竜区大谷100			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	24,306.19 m <sup>2</sup>	総延床面積	14,851.72 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	24,306.19 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	鉄筋コンクリート造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	4
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(I <sub>6</sub> 値)(主要建物)	新
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1994/10/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	30
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※	3m~5m	車イスでの施設利用	-
特記事項	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。				
*指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目	2024	2023	2022	
収入(千円)	使用料・手数料	28,382	30,051	30,864
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	28,382	30,051	30,864
支出(千円)	人件費	2,241	2,229	2,390
	物件費(委託料)	3,768	1,413	2,101
	維持補修費(修繕費)	9,649	5,151	6,717
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	15,658	8,793	11,208
	行政コスト(B-A)	-12,724	-21,258	-19,656
	収支前年比	59.86	108.15	85.40
	(参考)指定管理料	11,083	11,075	10,563
	(参考)減価償却費	46,334	46,334	46,334
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	705,505	619,226	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2019	排水設備改修工事(1期工事その2)	4,290			
2019	排水設備改修工事(1期工事)	18,992			
2015	ガス管改修工事(3期工事)	12,096			
2014	ガス管改修工事(2期工事)	18,039			
2013	ガス管改修工事(1期工事)	12,983			
2012	住戸改修工事	5,021			
2009	地上デジタル放送対応工事	3,770			
2007	浄化槽撤去工事	9,450			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-061	田組西団地	地域	0.8
13-062	天神団地	地域	1.7
同分類			
18-007	天竜防災センター	地域	0.1
01-020	天竜区役所	地域	0.2
14-024	天竜消防署	地域	0.2
05-024	天竜体育館	地域	0.3
14-092	天竜第4分団栄町	コミュニティ	0.3
01-024	天竜区役所南館	地域	0.4
05-025	天竜武道館	地域	0.4
09-009	天竜保健福祉センター	地域	0.4

基本情報	リストNo	13-063	施設コード	01770	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	大谷団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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。(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。						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①				2024	0	0	0		
				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業②				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
				2024	0	0	0		
事業③				2023	—	—	—		
				2022	—	—	—		
			2024	0	0	0			
事業④			2023	—	—	—			
			2022	—	—	—			
			2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	103	104	110	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	195	195	195	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-857	-1,431	-1,323	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	53	53	56	1戸当たりのコスト(円)	-123,534	-204,404	-178,691	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

課題	経年劣化が進んでいる。長寿命化計画に基づき維持保全を図るべき計画的な修繕を行っていく必要がある。計画的な修繕については、限られた財源をより効率的・効果的に活用するため、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(木造)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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	
	民間移管	—	
	管理主体変更	—	
	非保有	—	
	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

個別方針 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	13-064	施設コード	02024	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	渡ヶ島団地			所管課	都市整備部住宅課			
	複合施設								
施設運営分析	関連政策名	市営住宅の既存ストックの活用							
	設置の妥当性	設置目的(再掲)							
		住宅に困窮する低額所得者等に対して低廉な家賃で良好な住環境を提供し、居住の安定確保を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	浜松市域在住及び在勤の低額所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		建物の老朽化により募集を停止している。						
	中長期(今後10年程度)のニーズ予測		用途廃止予定						
	特記事項		—						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
利用状況		項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	15	17	22	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	35	35	35	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-130	114	-502	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(%)	43	49	63	1戸当たりのコスト(円)	-15,667	12,118	-41,364	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ← 前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	耐用年数を超えている棟がある。施設の老朽化が著しい。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。

**今後の方針**

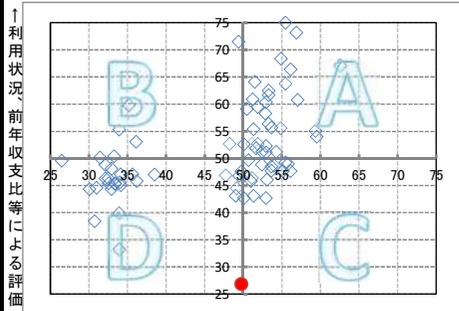
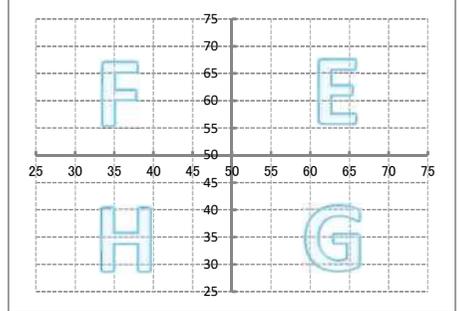
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	統廃合	—	—
	複合化	—	—
	広域化	—	—

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

個別方針 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。



基本情報	リストNo	13-065	施設コード	00224	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	若身団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	2	3	4	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	10	10	10	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-359	-843	-142	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(%)	20	30	40	1戸当たりのコスト(円)	-112,500	-176,333	-22,250	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
 <p>↑利用状況、前年収支比等による評価</p> <p>←前年収支比、施設1戸あたりの市営借額等による評価</p> <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</p> <p>※50が評価の平均で、●が当施設。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>供給状況等による評価→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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	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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	入居者の退去後に廃止する。		



基本情報	リストNo	13-066	施設コード	00223	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	熊切団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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、募集を停止する。						
	特記事項		—						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業②		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業③		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	2	2	2	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	4	4	4	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,190	-3,814	-3,866	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	50	50	1戸当たりのコスト(円)	-343,000	-597,500	-605,500	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↓前年収支比率、施設1人当たりの市営住宅単価等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針

施設の廃止について今後検討する。

リストNo	13-067	施設コード	02113		
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設				
施設名	平木団地特定公共賃貸住宅				
所在(町名・番地)	天竜区春野町宮川289-1				
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		
主管課	都市整備部住宅課				
所管課	都市整備部住宅課				
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	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	サーラ不動産・日本管財グループ				
開館時間	—				
土地情報	土地面積	4,328.15 m <sup>2</sup>	総延床面積	1,129.52 m <sup>2</sup>	
	うち所有面積	4,328.15 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	木造	
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	3	
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	新	
用途地域	都市計画区域外		耐震工事(主要建物)	-	
立地適正化計画	誘導施設	建物情報		建築年月日(主要建物)	2000/1/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	25	
	居住誘導区域	-			
防災情報	土砂災害警戒区域※	UD化情報		身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深			車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※	5m~10m		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※			多機能トイレ	-
緊急避難場所	脱炭素		太陽光発電		
避難所			ZEBの種類		
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	2,298	2,618	3,350
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	2,298	2,618	3,350
支出(千円)	人件費	184	183	196
	物件費(委託料)	80	78	85
	維持補修費(修繕費)	144	64	243
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	408	325	524	
行政コスト(B-A)	-1,890	-2,293	-2,826	
収支前年比	82.42	81.14	193.69	
(参考)指定管理料	909	909	867	
(参考)減価償却費	0	0	0	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	28,072	0	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2011	外壁塗装工事	8,442			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
13-068	気田団地	地域	0.3
25-022	旧気多簡易水道	—	0.3
02-002	気田地区教職員住宅	地域	0.3
16-013	春野学校給食センター	地域	0.6
15-131	春野中学校	生活	0.6
04-040	旧王子製紙製品倉庫	文化財	0.6
14-119	春野第3分団気田	コミュニティ	0.8
08-062	気田幼稚園	生活	0.8
15-073	気田小学校	生活	0.8

基本情報	リストNo	13-067	施設コード	02113	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	平木団地特定公共賃貸住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	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	中堅所得者等の住宅確保要配慮者						
		設置目的の継続性・妥当性							
	設置当初に比し社会ニーズが減少していないか		入居者が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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業④	—		2024	0	0	0			
	—		2023	—	—	—			
	—		2022	—	—	—			
	—		2021	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	5	5	7	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	16	16	16	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,673	-2,030	-2,502	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(%)	31	31	44	1戸当たりのコスト(円)	-378,000	-458,600	-403,714	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

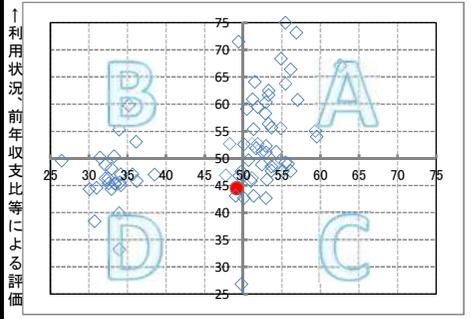
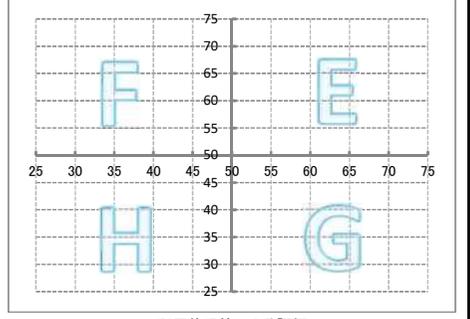
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	統廃合	○	—
複合化	—	—	
広域化	—	—	

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

個別方針 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	13-068	施設コード	00222	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	気田団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	1	3	3	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	10	10	10	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-38	-442	-494	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(%)	10	30	30	1戸当たりのコスト(円)	-24,000	-92,333	-103,333	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
 <p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</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→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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	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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	入居者の退去後に廃止する。		



基本情報	リストNo	13-069	施設コード	01065	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	浦川団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
事業②		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
事業③		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
事業④	—			2024	0	0	0		
	—			2023	—	—	—		
	—			2022	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	8	6	8	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	9	9	9	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-2,011	-989	-3,318	1人当たりのコスト(円)	—	—	—	
	施設利用率(%)	—	—	—	1開館日当たりのコスト(円)	—	—	—	
	1日当たり利用者(人)	—	—	—	1定員当たりのコスト(円)	—	—	—	
	図書貸出率(%)	—	—	—	1貸出冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	入居率(%)	89	67	89	1戸当たりのコスト(円)	-161,875	-106,167	-267,125	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

↑ 利用状況、前年収支比率等による評価

→ 前年収支比率、施設1人当たりの市営借額等による評価

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

→ 利用状況等による評価→

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A: 建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B: 利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C: 建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D: 建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E: 利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F: 財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G: 利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H: 利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-073	施設コード	01077	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	山香団地			
所在(町名・番地)	天竜区佐久間町大井2448-2			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	0.00 m <sup>2</sup>	総延床面積	236.84 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	0.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	木造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	1
立地適正化計画	代表地目(現況地目)		耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	都市計画区域外	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	2001/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	24
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
	緊急避難場所		多機能トイレ	-
避難所		脱炭素	太陽光発電	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	145	323	149
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	145	323	149
支出(千円)	人件費	46	46	49
	物件費(委託料)	12	12	13
	維持補修費(修繕費)	51	804	453
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)	109	862	515	
行政コスト(B-A)	-36	539	366	
収支前年比	-6.68	147.27	-139.16	
(参考)指定管理料	227	227	217	
(参考)減価償却費	0	0	1,338	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	0	
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	—	—	—

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)
その他の分類	03-068	山香ふれあいセンター	生活 0.0
	22-011	浜松市国民健康保険佐久間病院附属山香診療所	生活 0.1
	14-127	佐久間第2分団団戸	コミュニティ 0.3

基本情報	リストNo	13-073	施設コード	01077	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	山香団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況	
事業①		—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業②		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業③		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
事業④		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
	—			2024	0	0	0		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	1	1	2	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	4	4	4	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-152	2,276	1,545	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(%)	25	25	50	1戸当たりのコスト(円)	-36,000	539,000	183,000	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営住宅額等による評価

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。		

**今後の方針**

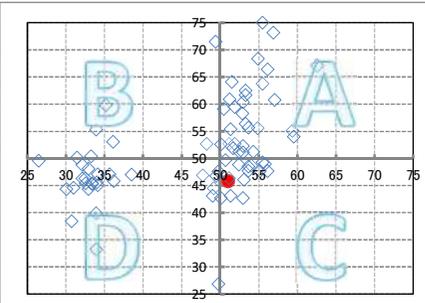
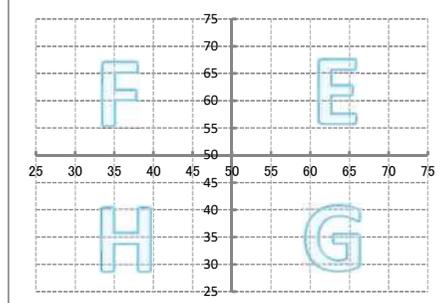
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	統廃合	○	—
複合化	—	—	
広域化	—	—	

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

個別方針 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	13-074	施設コード	00092	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	つつじヶ丘団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	2	2	3	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	10	10	10	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-178	-283	-653	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(%)	20	20	30	1戸当たりのコスト(円)	-62,000	-98,500	-151,667	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)	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)	
				
<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>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】                  A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い                  B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある                  C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある                  D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>				
<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】                  E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い                  F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある                  G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある                  H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>				
施設に関する課題等(ハード面から)				
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	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。			
今後の方針				
見直し方針	方向性	該当	備考欄	
	廃止	○	段階的に解体、用途廃止する。	
	民間移管	—	—	
	管理主体変更	—	—	
	非保有	—	—	
	統廃合	—	—	
民活導入	施設維持管理については、指定管理者制度を導入済			
	個別方針	入居者の退去後に廃止する。		



基本情報	リストNo	13-075	施設コード	01041	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	水窪団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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減少し空き家が増加している。						
	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2021	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2021	—	—	—			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	1	—	—	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	9	9	9	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	2,815	275	292	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(%)	11	0	0	1戸当たりのコスト(円)	1,850,000	—	—	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価 ↓前年収支比率、施設1戸あたりの市営借額等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

課題	経年劣化が進んでいる。長寿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。

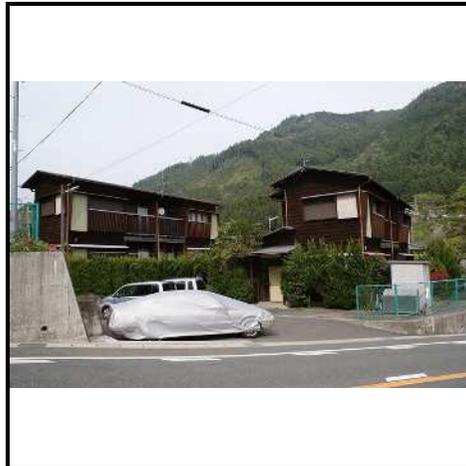
**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 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	13-076	施設コード	01751	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	大原団地			
所在(町名・番地)	天竜区水窪町奥領家3426-11			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	893.02 m <sup>2</sup>	総延床面積	289.82 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	893.02 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	木造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	2
立地適正化計画	代表地目(現況地目)	宅地	耐震性能(I <sub>6</sub> 値)(主要建物)	新
	用途地域	都市計画区域外	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1985/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	40
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
特記事項	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。				
・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	293	606	670
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	293	606	670
支出(千円)	人件費	46	46	49
	物件費(委託料)	12	12	13
	維持補修費(修繕費)	105	54	109
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	163	112	171
	行政コスト(B-A)	-130	-494	-499
	収支前年比	26.32	99.00	83.17
	(参考)指定管理料	227	227	217
	(参考)減価償却費	0	0	0
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	7,962	0	0	
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	—	—	—

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)	
13-074	つつじヶ丘団地	地域	0.2	
13-075	水窪団地	地域	1.7	
02-005	水窪単身寮教職員住宅	地域	0.1	
14-027	天竜消防署水窪出張所	地域	0.1	
05-031	水窪小畑プール管理棟	地域	0.2	
25-042	尾呂第2配水場	—	0.3	
05-044	水窪グラウンド管理棟	小規模等	0.4	
14-133	水窪第2分団第2部小畑詰所ほか2施設	コミュニティ	0.4	
03-022	水窪文化会館	地域	0.8	
01-021	水窪支所	地域	0.8	

基本情報	リストNo	13-076	施設コード	01751	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	大原団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	2	2	3	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	4	4	4	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-449	-1,705	-1,722	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	50	75	1戸当たりのコスト(円)	-65,000	-247,000	-166,333	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】

A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】

E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

施設に関する課題等(ハード面から)

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	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。

今後の方針

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針

入居者の退去後に廃止する。



基本情報	リストNo	13-077	施設コード	01073	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	戸倉団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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団地内集約に向け、募集を停止する。						
	特記事項		—						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	3	3	3	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	6	6	6	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
	参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022
		行政コスト/面積(円)	447	2,770	3,286	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	50	50	1戸当たりのコスト(円)	71,333	442,000	524,333	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
<p>↑利用状況、前年収支比率等による評価</p> <p>建物状況(耐震性、築年数等)による評価→</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>↑前年収支比率、施設1人当たりの市営住宅単価等による評価</p> <p>利用状況等による評価→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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団地内集約に向け、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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	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	13-078	施設コード	01072	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	戸倉団地特定公共賃貸住宅			
所在(町名・番地)	天竜区龍山町戸倉180-2			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	1,003.00 m <sup>2</sup>	総延床面積	320.54 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	0.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	木造
	うち借地面積	1,003.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	2
立地適正化計画	代表地目(現況地目)		耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	都市計画区域外	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1999/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	26
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所		太陽光発電	
		脱炭素	ZEBの種類	

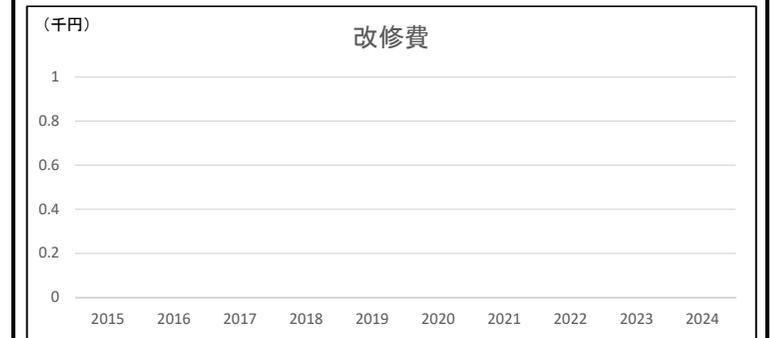
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。

・指定管理料は管理戸数にて按分算出



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	1,740	1,740	1,560
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	1,740	1,740	1,560
支出(千円)	人件費	46	46	49
	物件費(委託料)	25	24	24
	物件費(光熱水費)	5	4	5
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	76	74	78
行政コスト(B-A)	-1,664	-1,666	-1,482	
収支前年比	99.88	112.42	108.65	
(参考)指定管理料	227	227	217	
(参考)減価償却費	0	0	0	
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	0	
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	-	-	-

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)
13-079	戸倉団地定住促進住宅	地域	0.0
13-077	戸倉団地	地域	0.0
05-033	龍山健康増進センター	地域	0.7
18-008	旧龍山郷土文化保存伝習施設	地域	0.7
05-045	龍山総合運動場管理棟	小規模等	0.9
14-125	佐久間第2分団大嶺車庫	コミュニティ	1.5
22-012	龍山歯科診療所	生活	1.6
01-025	龍山支所	地域	1.7
09-010	龍山保健センター	地域	1.7
18-023	旧龍山第一小学校	地域	1.8

基本情報	リストNo	13-078	施設コード	01072	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	戸倉団地特定公共賃貸住宅			所管課	都市整備部住宅課			
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	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団地内集約に向け、募集を停止する。						
		特記事項	—						
主な事業	事業名・開催回数(2024)				年度	事業費(千円)	実施状況		
	事業①	—			2024	0	0	0	
		—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
	事業②	—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
	事業③	—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
		—			2024	0	0	0	
	事業④	—			2023	—	—	—	
		—			2022	—	—	—	
—			2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	3	3	3	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	4	4	4	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-5,191	-5,197	-4,623	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	75	75	1戸当たりのコスト(円)	-554,667	-555,333	-494,000	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

【品質評価(横軸) / 供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸) / 財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

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団地内集約に向け、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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

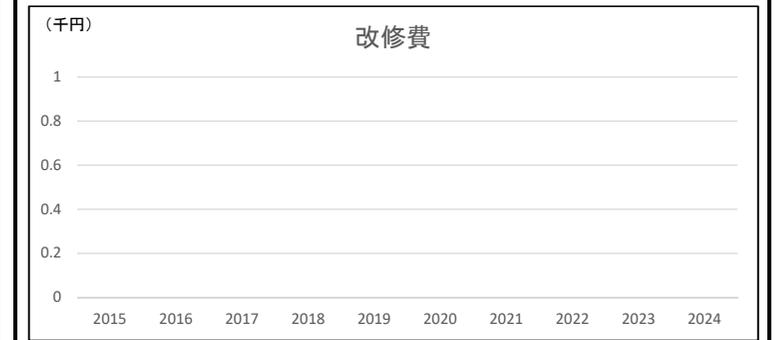
個別方針 人口・世帯数の変動等の状況を踏まえ、施設の統廃合を検討する。

リストNo	13-079	施設コード	01074	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	戸倉団地定住促進住宅			
所在(町名・番地)	天竜区龍山町戸倉180-1			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
設置根拠(法)				
条例	浜松市営住宅条例			
設置目的	定住化を促進し、地域の活性化を図る。			
主な利用者	世帯向け			
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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	-			
土地情報	土地面積	2,896.21 m <sup>2</sup>	総延床面積	298.08 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	0.00 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	木造
	うち借地面積	2,896.21 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	2
立地適正 化計画	代表地目(現況地目)		耐震性能(Ia値)(主要建物)	新
	用途地域	都市計画区域外	耐震工事(主要建物)	-
	誘導施設		建築年月日(主要建物)	2001/1/1
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	経過年数(主要建物)	24
	浸水エリアの場合の浸水深		身障者用駐車場	-
	洪水ハザードマップ※		車イスでの施設利用	-
	南海トラフ巨大地震津波※		エレベーター	-
特記事項	緊急避難場所		多機能トイレ	-
	避難所			
※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出				



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	480	240	0
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	480	240	0
支出(千円)	人件費	46	46	49
	物件費(委託料)	25	24	24
	物件費(光熱水費)	5	4	5
	物件費(借地料)	0	0	0
支出計(B)		76	74	78
行政コスト(B-A)		-404	-166	78
収支前年比		243.37	-212.82	39.80
(参考)指定管理料		227	227	217
(参考)減価償却費		1,017	1,377	2,394
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	0	0	0	
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	-	-	-

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)
13-078	戸倉団地特定公共賃貸住宅	地域	0.0
13-077	戸倉団地	地域	0.1
05-033	龍山健康増進センター	地域	0.7
18-008	旧龍山郷土文化保存伝習施設	地域	0.7
05-045	龍山総合運動場管理棟	小規模等	0.9
14-125	佐久間第2分団大嶺車庫	コミュニティ	1.5
22-012	龍山歯科診療所	生活	1.7
01-025	龍山支所	地域	1.7
09-010	龍山保健センター	地域	1.7
18-023	旧龍山第一小学校	地域	1.8

基本情報	リストNo	13-079	施設コード	01074	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	戸倉団地定住促進住宅			所管課	都市整備部住宅課			
	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)							
		定住化を促進し、地域の活性化を図る。							
		主な業務内容	住宅施設						
		主な利用者	世帯向け						
		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団地内集約に向け、募集を停止する。						
	特記事項		—						
	主な事業	事業名・開催回数(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業②		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業③		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
事業④		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	1	1	—	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	4	4	4	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-1,355	-557	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(%)	25	25	0	1戸当たりのコスト(円)	-404,000	-166,000	—	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

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)	
<p>建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→</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→</p>	
<p>【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】</p> <p>A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い</p> <p>B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある</p> <p>C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある</p> <p>D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある</p>		<p>【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】</p> <p>E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い</p> <p>F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある</p> <p>G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある</p> <p>H:利用状況、財務状況全てに課題がある</p>	
施設に関する課題等(ハード面から)			
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団地内集約に向け、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。		
今後の方針			
見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	—	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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		
個別方針	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	13-080	施設コード	01066	
利用用途別分類(施設分類)	住宅施設			
施設名	雲折団地			
所在(町名・番地)	天竜区龍山町戸倉562-1			
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	
主管課	都市整備部住宅課			
所管課	都市整備部住宅課			
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	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	サーラ不動産・日本管財グループ			
開館時間	—			
土地情報	土地面積	2,221.40 m <sup>2</sup>	総延床面積	250.04 m <sup>2</sup>
	うち所有面積	2,221.40 m <sup>2</sup>	構造(主要建物)	木造
	うち借地面積	0.00 m <sup>2</sup>	地上階数(主要建物)	2
代表地目(現況地目)	宅地		耐震性能(Ia値)(主要建物)	
用途地域	都市計画区域外		耐震工事(主要建物)	-
立地適正化計画	誘導施設		建築年月日(主要建物)	1979/1/1
	都市機能誘導区域	-	経過年数(主要建物)	46
	居住誘導区域	-		
防災情報	土砂災害警戒区域※	○	身障者用駐車場	-
	浸水エリアの場合の浸水深		車イスでの施設利用	-
	洪水ハザードマップ※		エレベーター	-
	南海トラフ巨大地震津波※		多機能トイレ	-
緊急避難場所		脱炭素	太陽光発電	
避難所			ZEBの種類	
特記事項	※浜松市防災マップを基に表示。洪水ハザードマップの浸水深は想定最大規模を記載。 ・指定管理料は管理戸数にて按分算出			



項目		2024	2023	2022
収入(千円)	使用料・手数料	197	198	310
	国県支出金	0	0	0
	その他収入	0	0	0
	収入計(A)	197	198	310
支出(千円)	人件費	46	46	49
	物件費(委託料)	16	15	13
	物件費(光熱水費)	0	0	0
	物件費(借地料)	0	0	0
	支出計(B)	167	86	87
	行政コスト(B-A)	-30	-112	-223
	収支前年比	26.79	50.22	301.35
	(参考)指定管理料	227	227	217
	(参考)減価償却費	0	0	0
BS情報	有形固定資産(千円)			
	土地	建物	その他	
	6,884	0	0	
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	—	—	—

年度	内容	金額(千円)	年度	内容	金額(千円)
2006	給水管改修工事	4,463			



近隣施設			
No	施設名	圏域種別	距離(km)
09-010	龍山保健センター	地域	0.4
18-023	旧龍山第一小学校	地域	1.3
01-025	龍山支所	地域	1.4
22-012	龍山歯科診療所	生活	1.4
14-125	佐久間第2分団大嶺車庫	コミュニティ	1.7
05-033	龍山健康増進センター	地域	1.9
18-008	旧龍山郷土文化保存伝習施設	地域	1.9
05-045	龍山総合運動場管理棟	小規模等	1.9

基本情報	リストNo	13-080	施設コード	01066	主管課	都市整備部住宅課			
	施設名	雲折団地			所管課	都市整備部住宅課			
	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	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(2024)			年度	事業費(千円)	実施状況		
事業①		—		2024	0	0	0		
		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業②		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業③		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
		—		2024	0	0	0		
事業④		—		2023	—	—	—		
		—		2022	—	—	—		
	—		2024	0	0	0			
利用状況	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	利用時間数(分)/年※	—	—	—	図書貸出冊数/年	—	—	—	
	利用可能時間数(分)/年※	—	—	—	蔵書数	—	—	—	
	施設利用者数/年	—	—	—	入居戸数	1	1	1	
	開館日数/年	—	—	—	全戸数	4	4	4	
	施設定員数	—	—	—	クラス数	—	—	—	
					園児・児童・生徒数	—	—	—	
参考指標	項目	2024	2023	2022	項目	2024	2023	2022	
	行政コスト/面積(円)	-120	-448	-892	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(%)	25	25	25	1戸当たりのコスト(円)	-30,000	-112,000	-223,000	
備考	※2023年度以前の時間数(分)はコマ数にて表示								

品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)

建物の状況(耐震性、築年数等)による評価→

※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。

供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)

利用状況等による評価→

↑利用状況、前年収支比率等による評価

↑前年収支比率、施設1戸あたりの市営住宅単価等による評価

【品質評価(横軸)／供給・財務評価(縦軸)】  
 A:建物評価も高く、利用状況、財務状況も平均値より高い  
 B:利用状況、財務状況の評価は高いが、建物状況に課題がある  
 C:建物状況の評価は高いが、利用状況、財務状況に課題がある  
 D:建物状況、利用状況、財務状況全てに課題がある

【供給評価(横軸)／財務評価(縦軸)】  
 E:利用状況等の評価が高く、財務状況も平均値より高い  
 F:財務状況の評価は高いが、利用状況に課題がある  
 G:利用状況等の評価は高いが、財務状況に課題がある  
 H:利用状況、財務状況全てに課題がある

**施設に関する課題等(ハード面から)**

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	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。

**今後の方針**

見直し方針	方向性	該当	備考欄
	廃止	○	—
	民間移管	—	—
	管理主体変更	—	—
	非保有	—	—
	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

個別方針 入居者の退去後に廃止する。