

平成24年度

浜松市の資産のすがた

～持続可能な行財政運営を目指して～

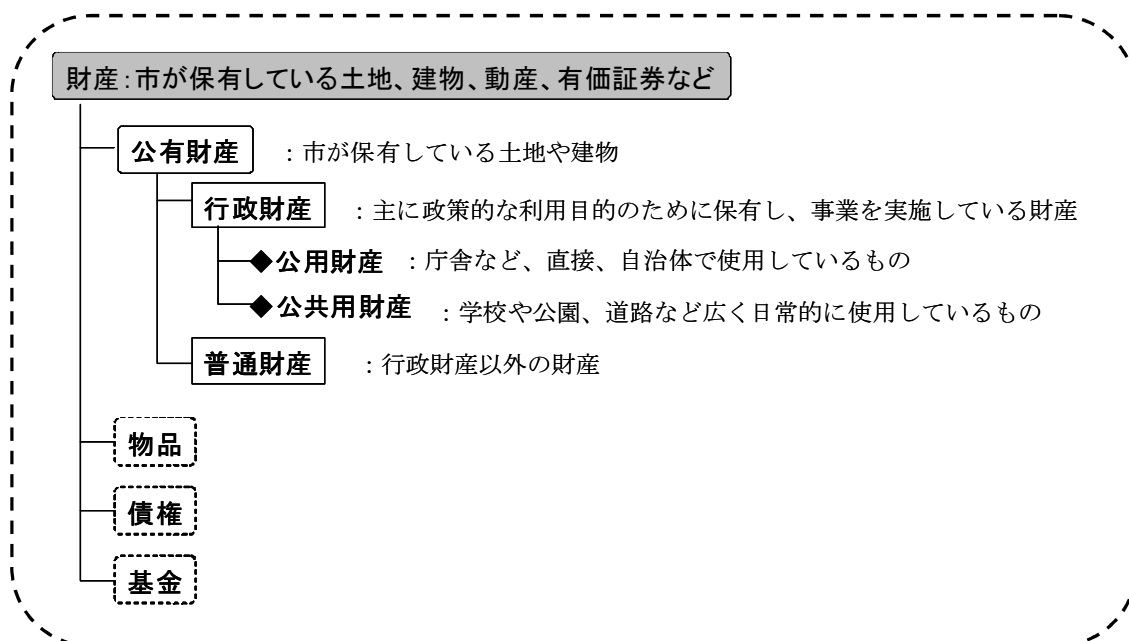
浜 松 市

目次

I 浜松市の現状	
(1) 人口推移	・・・ 1
(2) 区別人口推移・年齢別推計	・・・ 2
(3) 財政推移	・・・ 3
II 資産（土地・建物）のすがた	
1 資産の保有状況	・・・ 4
(1) 市全体の土地・建物の保有状況	
(2) 土地	
(3) 建物	・・・ 8
(4) 用途及び区別による施設数	・・・ 11
2 保有施設の維持管理経費	・・・ 12
(1) 保有施設の維持管理経費（集計）	
(2) 用途別施設の維持管理経費	・・・ 13
(3) 施設維持管理費比較	・・・ 14
III 資産経営の取組み	
1 資産経営の概要	・・・ 15
(1) 施設評価の実施（第1期施設評価・第2期施設評価）	
(2) 公共施設再編に向けた取組み	・・・ 16
2 「適正化計画」「廃止計画」とPDCA管理	・・・ 19
(1) 施設カルテと各種計画	
(2) 公共施設の削減目標	
3 遊休財産の利活用について（個別方針1）	・・・ 20
(1) 遊休財産の貸付	
(2) 遊休財産の処分	・・・ 21
(3) 市有財産の処分（包括委託）	・・・ 22
(4) 一般競争入札による市有地の売却状況	
4 旧庁舎の利活用について（個別方針2）	・・・ 24
5 廃校廃園の利活用について（個別方針3）	・・・ 25
6 借地適正化について（個別方針4）	・・・ 26
(1) 借地適正化に関する方針	
(2) 借地適正化計画	
(3) 借地解消にかかる取組み	
7 施設長寿命化について（個別方針5）	・・・ 27
(1) 施設長寿命化に関する方針	
(2) 施設長寿命化計画	・・・ 29
(3) 施設長寿命化への取組み	・・・ 30
〔参考〕保有資産のすがた	・・・ 31
①橋梁の現状	
②ポンプ場の長寿命化	

8 行政財産の有効活用について	・・・ 3 2
(1) 行政財産目的外使用許可集計一覧	
(2) 自動販売機設置場所貸付事業	
(3) 広告モニター事業	
(4) マット広告事業	・・・ 3 3
(5) 椅子広告事業	
9 指定管理者制度の導入状況	・・・ 3 4
10 公用車両の保有状況	
11 基金の保有状況	・・・ 3 5
12 土地開発公社	
(1) 解散に向けての取組み	
(2) 土地処分の実績および計画	

※データは別に記載があるものを除き、平成 24 年 3 月 31 日現在のものです。



I 浜松市の現状

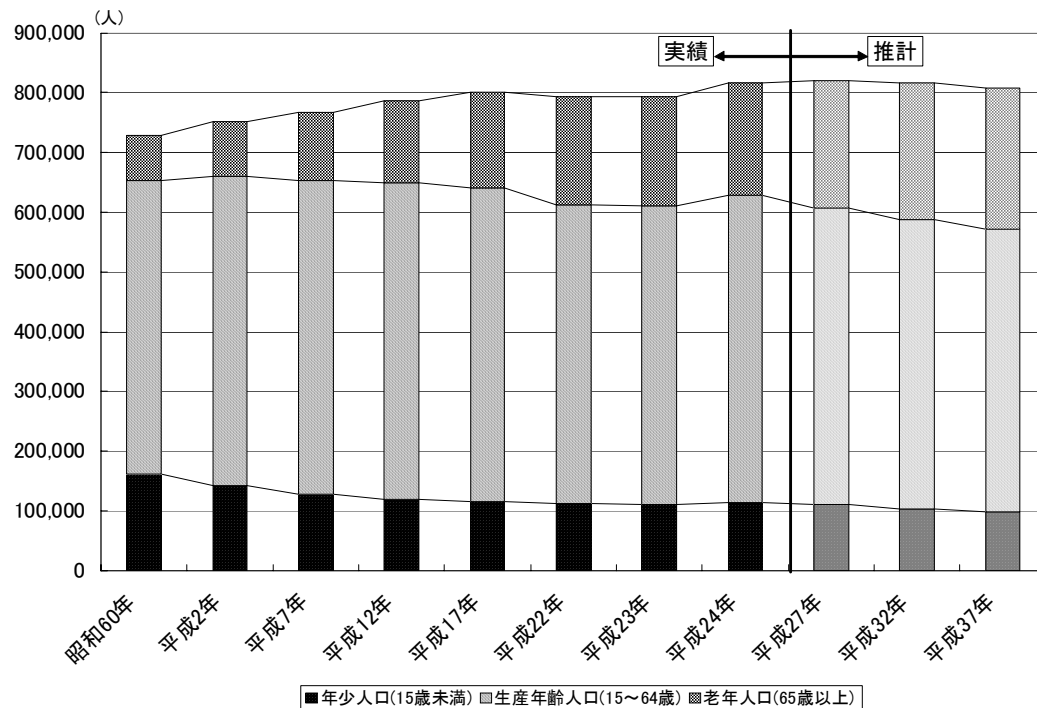
1 浜松市の現状

(1) 人口推移

■ 推移状況と推計



■ 区別推移と推計



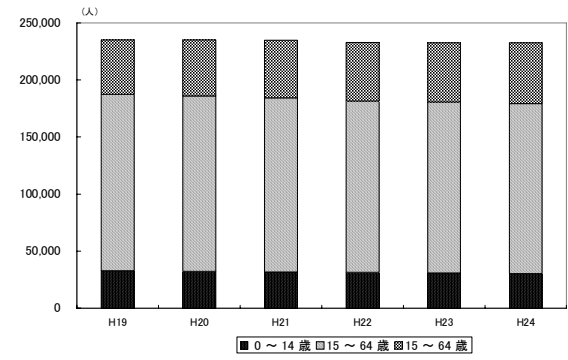
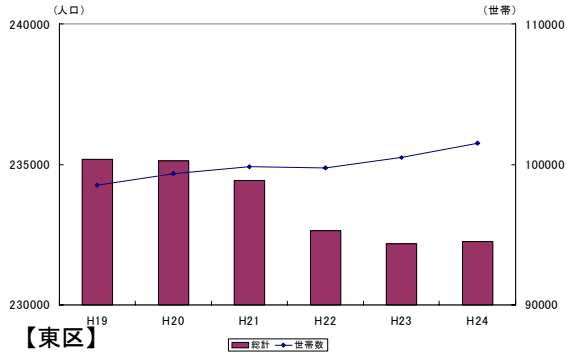
※推計は、第2次浜松市総合計画を引用

※浜松市人口統計表(10月1日現在)

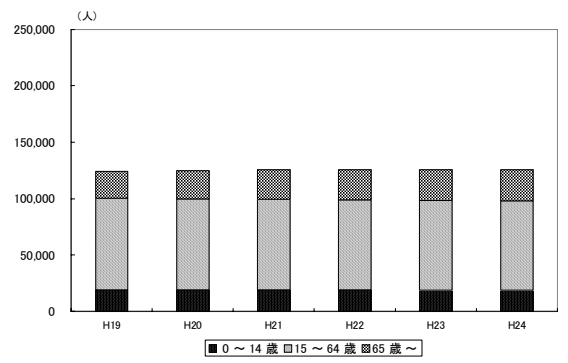
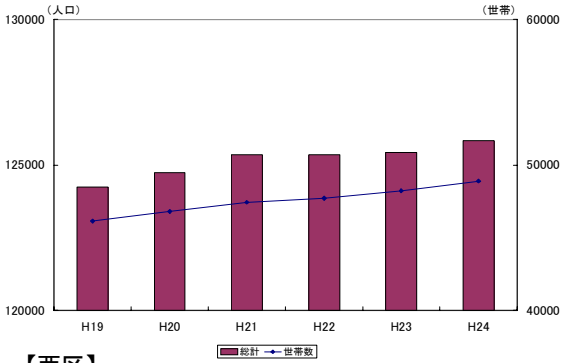
※住民基本台帳及び外国人登録原票

(2) 区別人口推移・年齢別推計

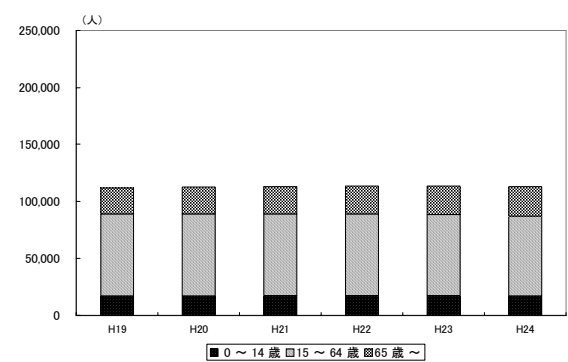
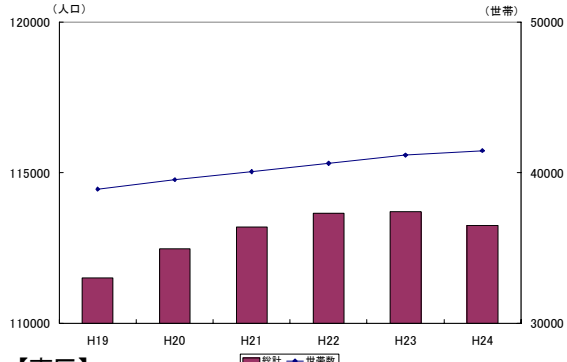
【中区】



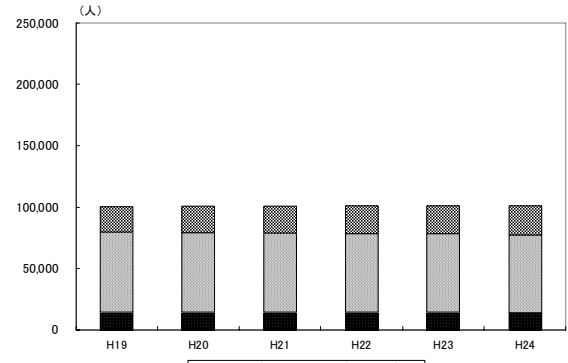
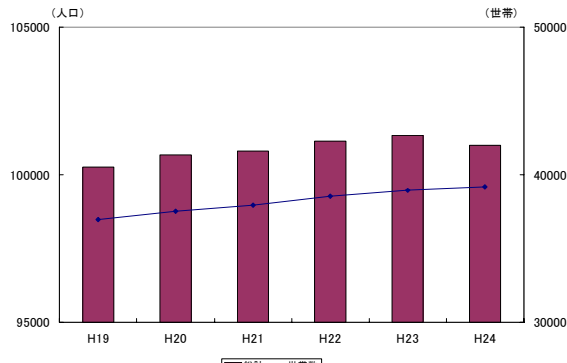
【東区】



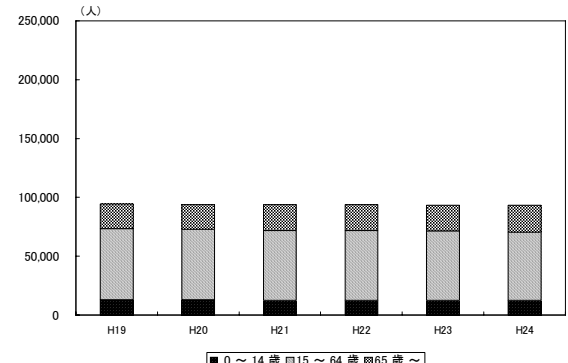
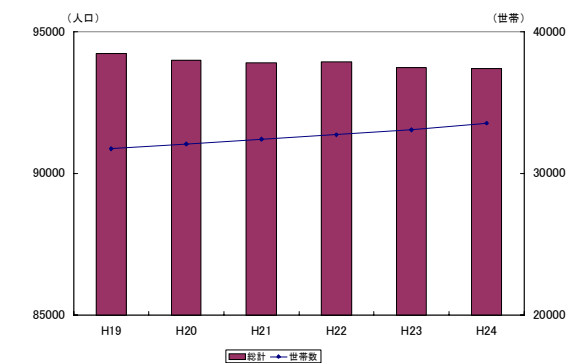
【西区】



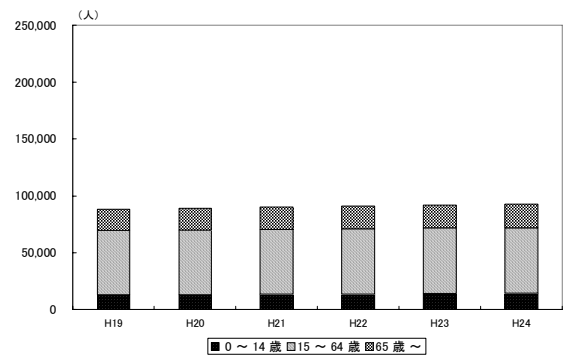
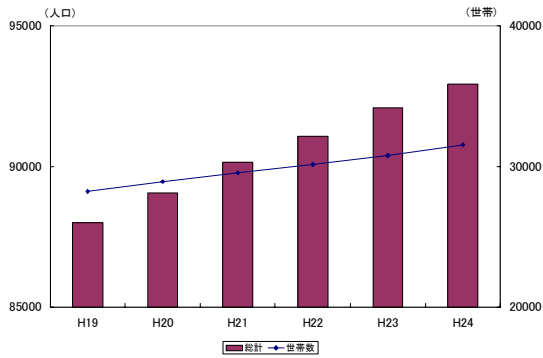
【南区】



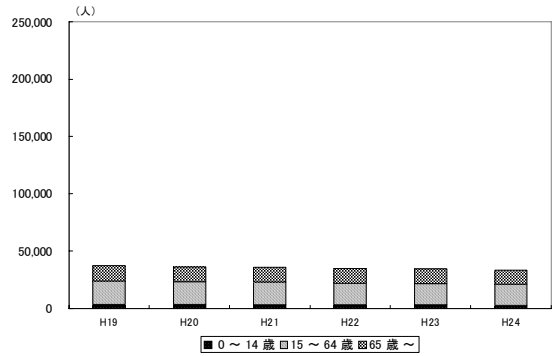
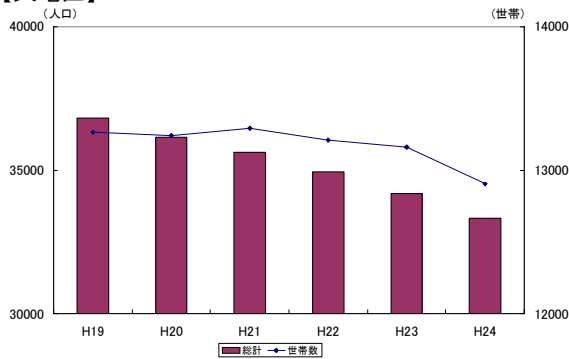
【北区】



【浜北区】



【天竜区】



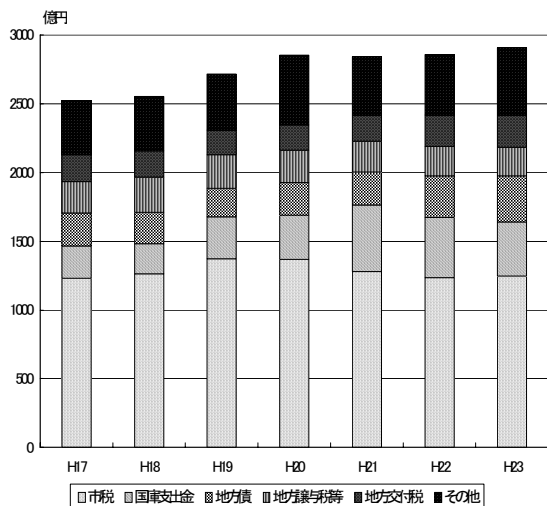
統計資料（10月1日現在）を引用

住民登録及び日本人住民のみを集計

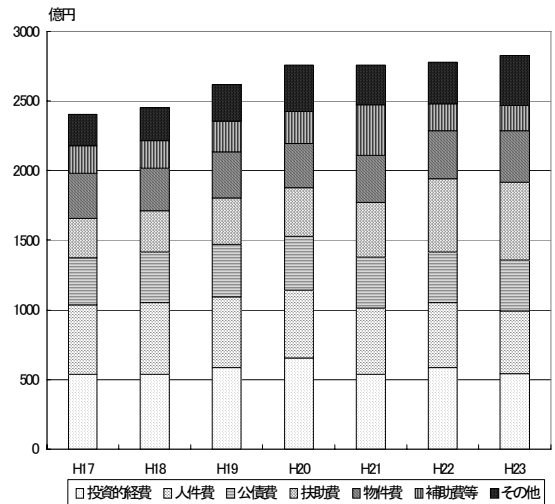
- ・市全体の総人口は、毎年度減少し、少子化が進んでいる。
- ・市全体の人口が減少傾向にある中で、区別に見ると、東区、浜北区では増加している。

(3) 財政推移

【歳入】



【歳出】



(「平成23年度財政のすがた」)

- ・歳入では、景気低迷による市税収入の減少傾向が見られ、歳出では、投資的経費が減少する一方で、生活保護費、子ども手当など扶助費の増加傾向が見られる。

Ⅱ 資産（土地・建物）のすがた

1 資産の保有状況

- 本市では、平成 20 年度から公共施設に関するデータの一元化を進め、施設に関する財務や利用状況などの施設状況をまとめた施設カルテを作成するとともに、施設評価などの資産経営に関する基礎データとして活用しているところです。ここでは、そうした一元化データを基に保有している資産（土地・建物）の状況をまとめたものです。

(1) 市全体の土地・建物の保有状況

区分	土地	建物（延床面積）
行政財産	1357 万㎡（62%）	252 万㎡（96%）
普通財産	839 万㎡（38%）	11 万㎡（4%）
合計	2196 万㎡（100%）	263 万㎡（100%）

【土地】

- 本市では、道路・河川・上下水道などインフラ資産や企業会計による施設を除き、約 2,196 万㎡の土地を保有しており、これは浜名湖の総面積（約 2,893 万㎡）の 4 分の 3 を占めるほどの広さになります。
- 参考に、「市の面積（1,558.04 km²）に対する市有地の割合」は 1.41%で、政令指定市平均値（6.28%）を下回っており、「人口一人当たりの保有面積」は 27.49 m²で、政令指定市平均値（23.42 m²）を若干上回っている状況です。
- 内訳では、約 62%が庁舎や学校、公園など政策的な利用目的のために活用されている行政財産で、残りの約 38%が普通財産となっています。
- 普通財産は貸付や処分が可能な資産であり、本市では土地売却などの資産活用に積極的に取り組んでいるところです。

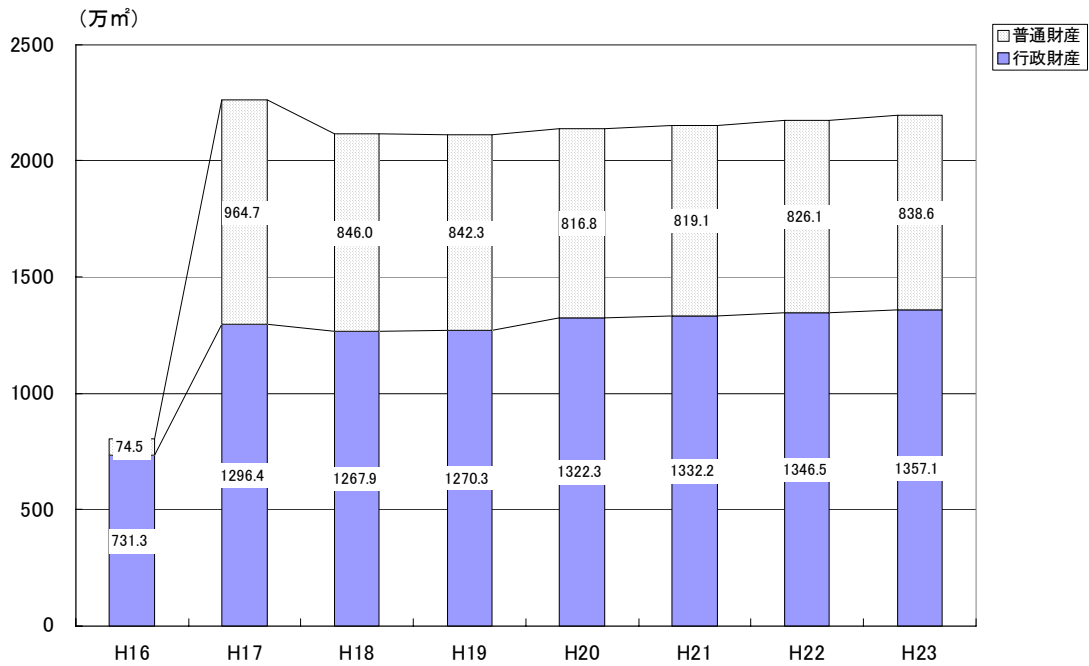
【建物】

- 橋梁、上下水道や病院などの企業会計施設を除き、約 263 万㎡を保有しており、これはアクトシティ全体の建物面積（23.2 万㎡）の約 11 倍になります。
- 「人口一人当たりの保有面積」は 3.29 m²で、政令指定市平均値（3.26 m²）を若干上回っています。
- 内訳では、約 96%が行政財産、残りの約 4%が普通財産です。

(2) 土地

- 平成 23 年度末に市が保有する土地（道路・河川・企業会計を除く）は、合併前の旧浜松市（平成 16 年度）と比較すると約 2.7 倍に増えました。
- 特徴としては、全体の約 3 割を占める山林の影響から普通財産の構成比が高まりました。

■保有状況推移



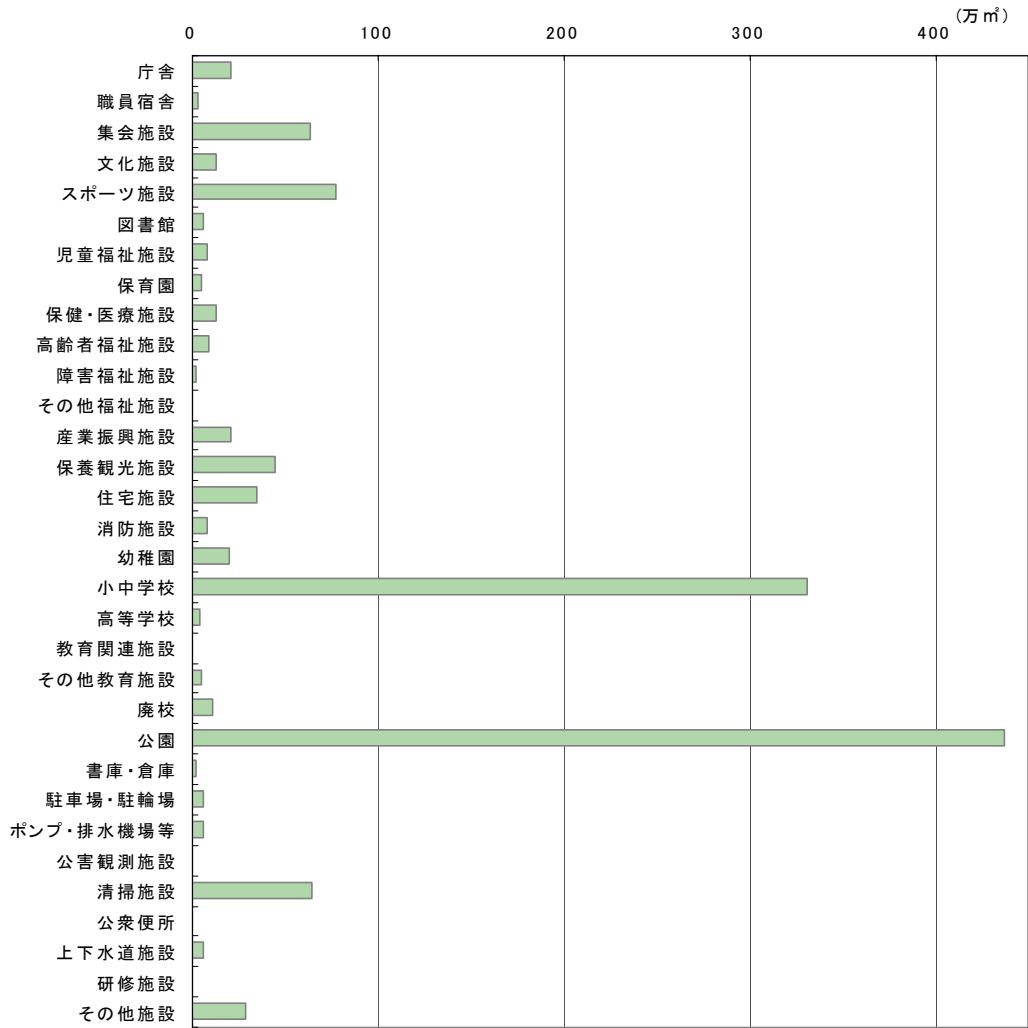
区分		(万㎡)							
		旧浜松市 H16年度末 現在高	合併後						
		H17年度末 現在高	H18年度末 現在高	H19年度末 現在高	H20年度末 現在高	H21年度末 現在高	H22年度末 現在高	H23年度末 現在高	
行政財産	公用財産	本庁舎	1.8	12.1	13.6	14.1	15.0	17.4	15.7
		消防施設	5.1	7.1	8.4	8.7	8.4	8.5	8.5
		その他公用施設	133.5	284.0	153.4	158.3	160.4	166.1	185.8
		小計	140.3	303.2	175.4	181.1	183.9	192.0	210.0
	公共用財産	学校	200.9	332.8	330.3	329.5	335.4	335.6	331.7
		公営住宅	41.1	60.4	59.0	58.7	58.1	58.1	58.2
		公園	228.6	302.9	412.7	413.2	435.0	437.0	441.1
		その他公共施設	120.4	297.1	290.5	236.6	230.9	230.6	235.7
	小計	591.0	993.2	1092.5	1038.0	1059.4	1061.3	1066.6	
	山林	—	—	—	51.2	79.0	79.0	79.0	
行政財産計	731.3	1296.4	1267.9	1270.3	1322.3	1332.2	1346.5		
普通財産	普通財産	山林	0.0	723.7	630.7	522.8	603.7	603.5	
		小型自動車競走場	2.4	2.4	2.8	2.8	2.8	2.8	
		その他	72.1	238.6	212.4	316.7	210.3	212.8	
	普通財産計	74.5	964.7	846.0	842.3	816.8	819.1		
合計	805.8	2261.1	2113.9	2112.7	2139.1	2151.3			

※道路・河川・企業会計を除く。

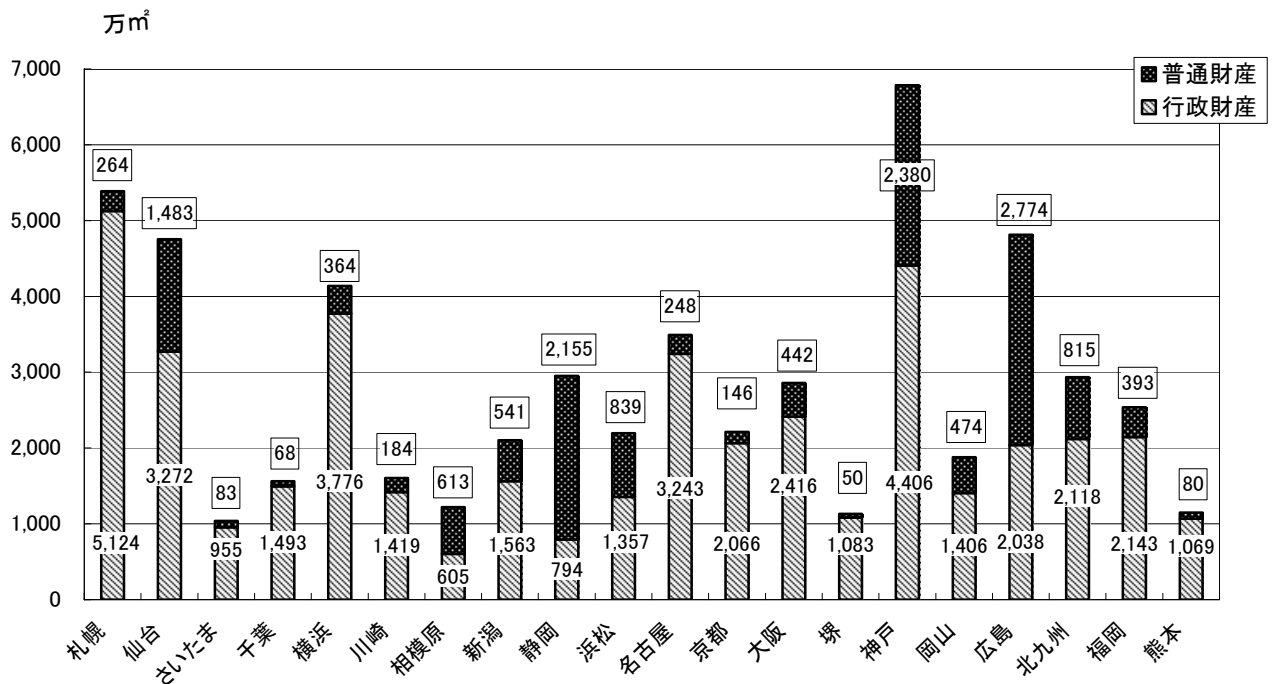
※表示単位未満を四捨五入しているため計と一致しない場合がある。

- ・行政財産 10.6万㎡の増は、主に静ヶ谷リサイクルセンター用地取得など土地開発公社からの土地買戻しによるもの及び館山寺総合公園の借地買取などによるもの。
- ・普通財産 12.5万㎡の増は、主に都田開発事業用地の取得及び浜北新都市開発事業用地など土地開発公社からの土地買戻しによるもの。

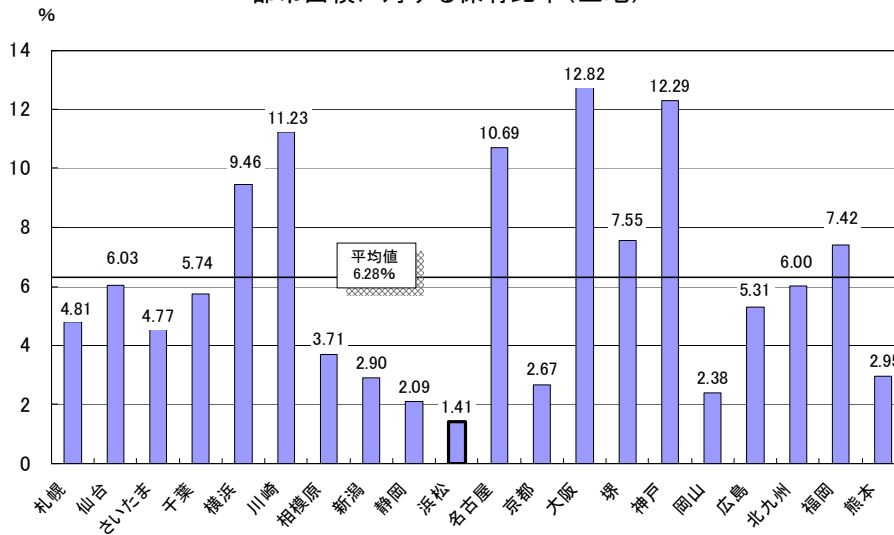
■用途から見た土地の保有状況



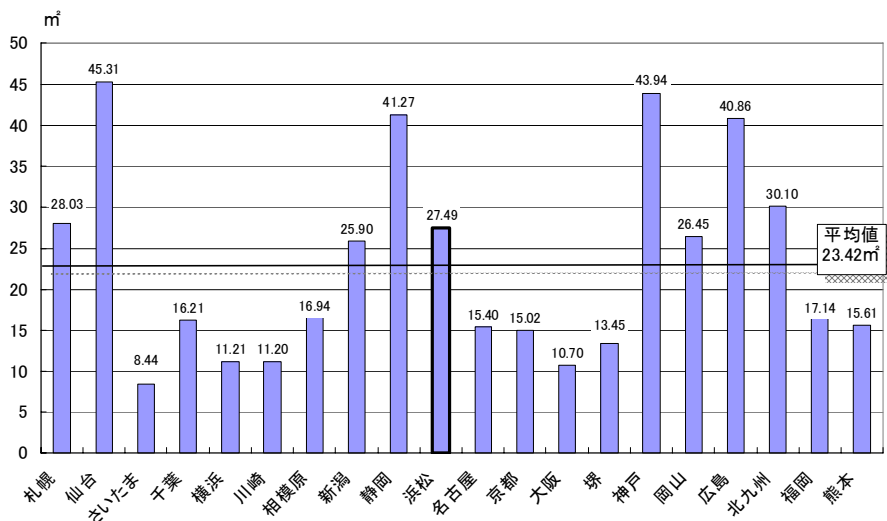
他政令指定都市との比較



都市面積に対する保有比率(土地)



人口一人当たりの保有面積(土地)



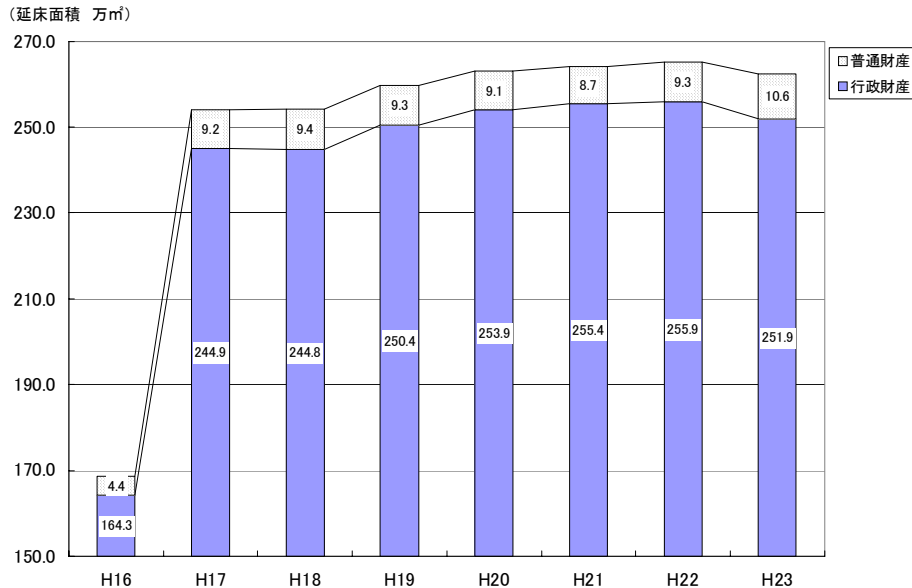
No.	都市名	都市面積(Km²)	人口(人)	土地			都市面積に対する率	人口一人当たり面積(m²)	
				行政財産(万m²)	普通財産(万m²)	計(万m²)			
1	札幌	1,121.12	1,921,945	5,124	264	5,388	4.81	28.03	
2	仙台	788.85	1,049,493	3,272	1,483	4,756	6.03	45.32	
3	さいたま	217.49	1,229,479	955	83	1,038	4.77	8.44	
4	千葉	272.08	963,120	1,493	68	1,561	5.74	16.21	
5	横浜	437.38	3,691,693	3,776	364	4,140	9.47	11.21	
6	川崎	142.70	1,430,773	1,419	184	1,603	11.23	11.20	
7	相模原	328.83	719,412	605	613	1,219	3.71	16.94	
8	新潟	726.10	812,458	1,563	541	2,104	2.90	25.90	
9	静岡	1,411.81	714,513	794	2,155	2,949	2.09	41.27	
10	浜松	1,558.04	798,924	1,357	839	2,196	1.41	27.49	
11	名古屋	326.43	2,266,517	3,243	248	3,491	10.69	15.40	
12	京都	827.90	1,473,416	2,066	146	2,213	2.67	15.02	
13	大阪	223.00	2,670,579	2,416	442	2,858	12.82	10.70	
14	堺	149.99	842,685	1,083	50	1,133	7.55	13.45	
15	神戸	552.26	1,544,496	4,406	2,380	6,786	12.29	43.94	
16	岡山	789.92	710,913	1,406	474	1,880	2.38	26.44	
17	広島	905.41	1,177,711	2,038	2,774	4,812	5.31	40.86	
18	北九州	488.78	974,287	2,118	815	2,933	6.00	30.10	
19	福岡	341.70	1,479,433	2,143	393	2,536	7.42	17.14	
20	熊本	389.54	736,010	1,069	80	1,149	2.95	15.61	
							平均値	6.28	23.43

※ 1. 平成23年度「財産に関する調書(各都市)」による。
 2. 企業会計、準企業会計、道路、河川は除く。
 3. 表示単位未滿を四捨五入しているため計と一致しない場合がある。
 4. 人口は平成23年度国勢調査(浜松市は確定値、他都市は速報値)

(3) 建 物

- ・平成 23 年度末に市が保有する建物延床面積（企業会計を除く）は、合併前の旧浜松市（平成 16 年度末）と比較すると、約 1.6 倍に増えました。
- ・参考までに、人口比は約 1.35 倍（H16 年度末：608,341 人⇒H23 年度末：798,924 人）となっています。合併による施設の新設のため、平成 22 年度までは保有面積は増加傾向にありました。

■保有状況推移

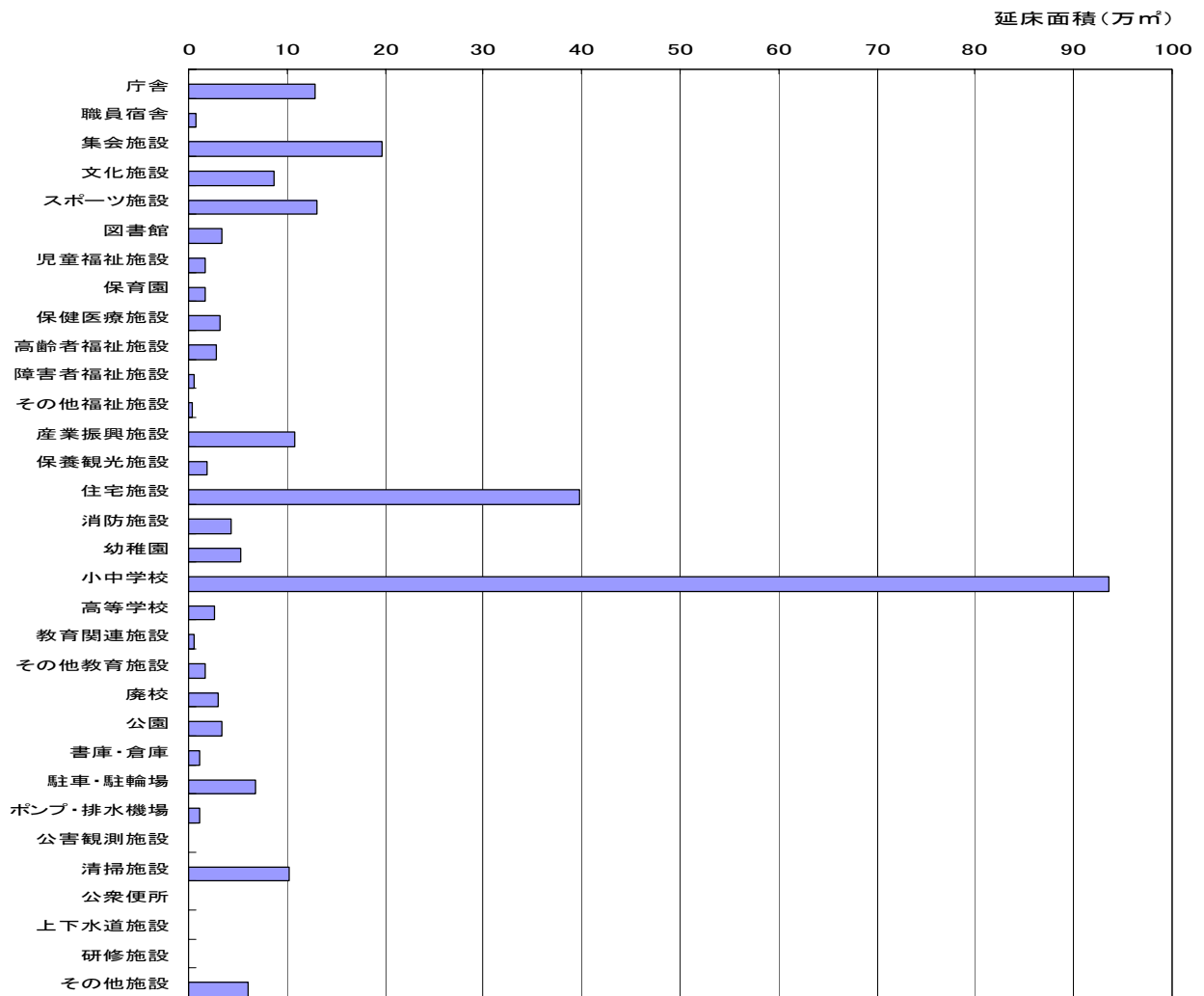


区分		合併後							
		H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度
公用財産	本庁舎	3.9	9.0	9.0	9.9	10.8	10.9	11.0	11.0
	消防施設	2.6	3.6	3.6	4.0	4.0	4.2	4.3	4.3
	その他公用施設	10.4	14.2	14.3	15.7	15.4	15.2	15.5	15.6
	小計	16.8	26.8	26.9	29.6	30.1	30.4	30.8	30.9
行政財産	学校	64.6	100.9	100.6	105.6	105.0	106.2	105.8	102.1
	公営住宅	28.8	40.2	40.2	39.5	39.5	39.4	39.5	39.6
	公園	2.5	3.8	3.8	3.3	3.3	3.4	3.4	3.4
	その他公共施設	51.6	73.2	73.3	72.3	75.9	76.1	76.4	75.9
	小計	147.5	218.1	217.8	220.7	223.7	225.0	225.1	221.0
	山林	-	-	-	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	行政財産計	164.3	244.9	244.8	250.4	253.9	255.4	255.9	251.9
普通財産	小型自動車競走場	2.8	2.8	2.8	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	職員宿舎	0.0	0.2	0.2	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1
	その他	1.6	6.1	6.3	6.3	6.5	6.0	6.7	8.0
	普通財産計	4.4	9.2	9.4	9.3	9.1	8.7	9.3	10.6
	合計	168.7	254.0	254.1	259.7	263.0	264.1	265.2	262.5

(企業会計を除く。)

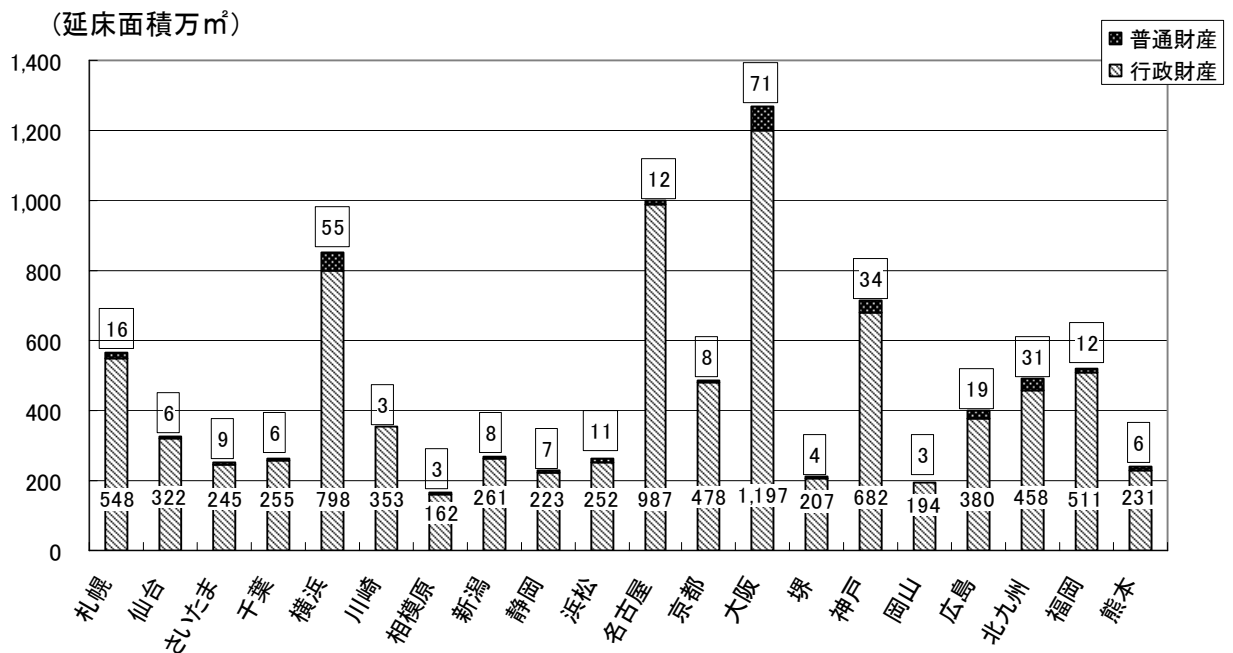
- ・行政財産 4.0 万㎡の減は、主に万年橋駐車場や小中学校の廃校による普通財産化及び廃止施設の解体によるもの。
- ・普通財産 1.3 万㎡の増は万年橋駐車場及び小中学校の廃校による普通財産化によるもの。

■用途からみた建物の保有状況

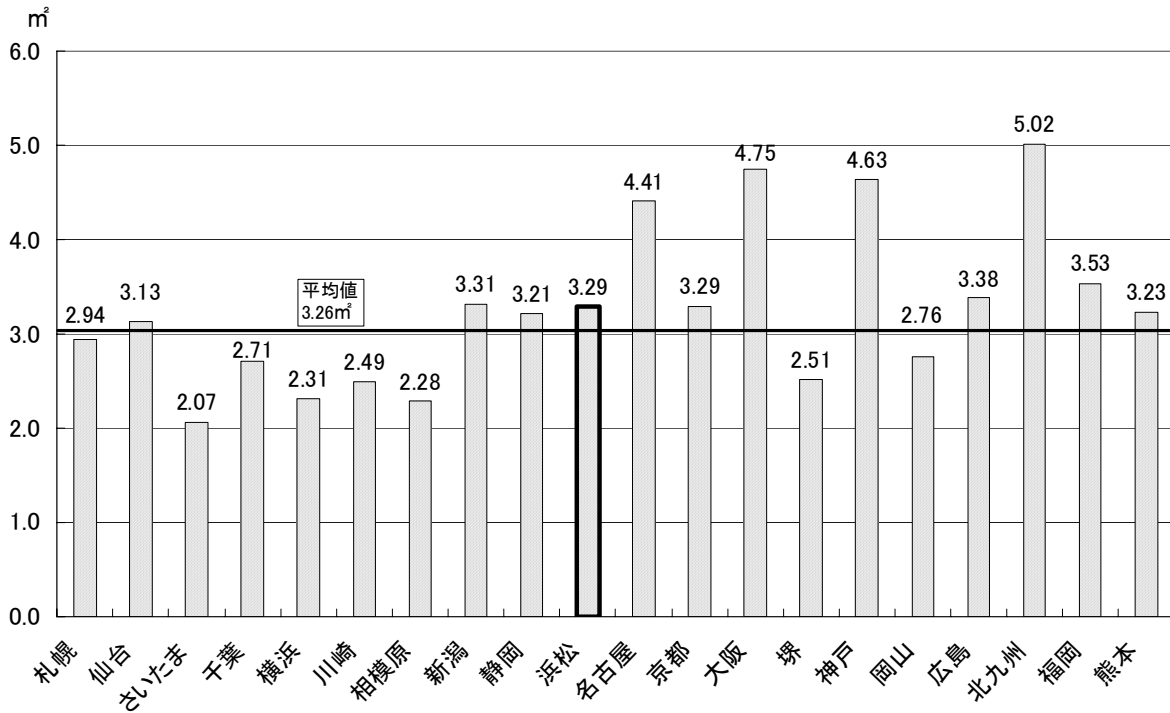


他政令指定都市との比較

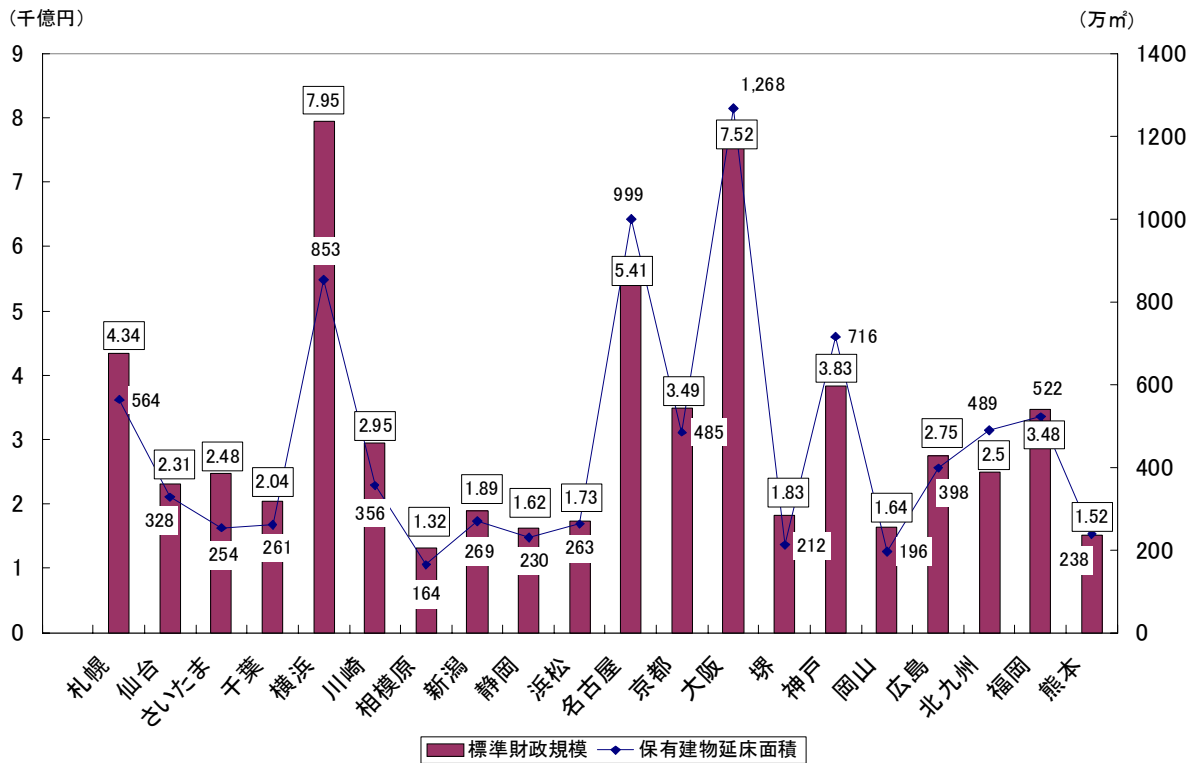
区分別保有状況(建物)



人口一人当たりの保有延床面積（建物）



標準財政規模と保有財産建物延床面積状況（政令都市比較）



No.	都市名	都市面積 (Km ²)	人口 (H23国調)	標準財政規模 (千円)	建 物			人口一人 当たり面積 (m ²)
					行政財産(万m ²)	普通財産(万m ²)	計(万m ²)	
1	札幌	1,121.12	1,921,945	434,020,804	548	16	564	2.94
2	仙台	788.85	1,049,493	231,146,344	322	6	328	3.13
3	さいたま	217.49	1,229,479	247,727,315	245	9	254	2.07
4	千葉	272.08	963,120	204,299,150	255	6	261	2.71
5	横浜	437.38	3,691,693	795,993,095	798	55	853	2.31
6	川崎	142.70	1,430,773	295,275,357	353	3	356	2.49
7	相模原	328.83	719,412	131,995,445	162	3	164	2.28
8	新潟	726.10	812,458	189,036,089	261	8	269	3.31
9	静岡	1,411.81	714,513	161,865,285	223	7	230	3.21
10	浜松	1,558.04	798,924	173,379,827	252	11	263	3.29
11	名古屋	326.43	2,266,517	541,477,159	987	12	999	4.41
12	京都	827.90	1,473,416	349,448,352	478	8	485	3.29
13	大阪	223.00	2,670,579	751,596,404	1,197	71	1,268	4.75
14	堺	149.99	842,685	183,401,846	207	4	212	2.51
15	神戸	552.26	1,544,496	383,451,953	682	34	716	4.63
16	岡山	789.92	710,913	163,916,133	194	3	196	2.76
17	広島	905.41	1,177,711	275,473,504	380	19	398	3.38
18	北九州	488.78	974,287	250,158,271	458	31	489	5.02
19	福岡	341.70	1,479,433	348,082,863	511	12	522	3.53
20	熊本	389.54	736,010	152,134,398	231	6	238	3.23
							平均値	3.26

- ※ 1. 平成23年度「財産に関する調書(各都市)」による。
2. 企業会計は除く。
3. 表示単位未満を四捨五入しているため計と一致しない場合がある。

(4) 用途及び区別による施設数

(施設)

No.	用途	中区	東区	西区	南区	北区	浜北区	天竜区	計
1	庁舎	18	6	10	8	8	10	14	74
2	職員宿舎	1	0	0	0	2	0	61	64
3	集会施設	36	10	24	7	39	10	90	216
4	文化施設	14	0	3	2	6	2	17	44
5	スポーツ施設	8	2	7	3	10	7	26	63
6	図書館	6	2	3	2	3	1	5	22
7	児童福祉施設	13	9	9	8	7	3	3	52
8	保育園	9	3	5	1	6	0	1	25
9	保健・医療施設	5	2	2	1	7	3	15	35
10	高齢者福祉施設	2	1	7	4	3	2	7	26
11	障害福祉施設	0	0	0	1	3	1	1	6
12	その他福祉施設	1	0	2	0	0	0	0	3
13	産業振興施設	1	2	1	1	2	0	3	10
14	保養観光施設	0	1	4	0	4	1	19	29
15	住宅施設	23	7	16	7	20	7	37	117
16	消防施設	20	9	17	8	21	11	83	169
17	幼稚園	1	8	9	5	17	15	15	70
18	小中学校	38	18	19	16	26	17	20	154
19	高等学校	1	1	0	0	0	0	0	2
20	その他教育施設	2	0	1	0	1	1	3	8
21	廃校	0	0	0	0	7	1	20	28
22	公園	17	5	31	8	15	19	12	107
23	書庫・倉庫	82	38	42	41	48	25	26	302
24	駐車場・駐輪場	5	2	1	0	3	7	7	25
25	ポンプ・排水機場	3	3	17	8	3	4	0	38
26	公害観測施設	8	4	4	2	1	3	0	22
27	清掃施設	0	2	6	1	3	3	10	25
28	公衆便所	3	0	7	0	41	4	47	102
29	上下水道施設	0	0	0	0	15	0	33	48
30	その他施設	23	1	9	2	9	4	67	115
計		340	136	256	136	330	161	642	2001
人口		242,492	129,338	115,514	105,957	95,138	94,396	34,013	816,848
人/1施設当り		713	951	451	779	288	586	53	408

※平成24年度末施設評価集計表

※人口は住民登録及び外国人登録による

2 保有施設の維持管理経費

- ・道路・河川などのインフラ施設や企業会計を除く施設全体の維持管理経費だけでも、約 85 億円の経費がかかっています。
- ・すべての維持管理経費は市民の皆様の税金や利用料金等でまかなわれており、これまでも、コストの削減など適正化に努めてきました。今後においても引き続き、経費の適正化やサービスの充実など費用対効果の向上に努めます。

(1) 保有施設の維持管理経費（集計）

【収入】		(千円)	
項目	H23	H22	
使用料・手数料	6,249,177	6,128,913	

【維持管理コスト】

項目	H23	H22
維持管理業務委託料	3,449,130	3,790,477
修繕費	941,371	983,690
光熱水費	3,567,855	3,629,923
その他維持管理費	544,139	543,988
維持管理コスト計	8,502,495	8,948,078

【参考】

減価償却費	12,415,937	12,399,000
-------	------------	------------

※平成 22 年度の修繕費（130 万円未満の修繕費の合計額）は平成 23 年度実績調査（60 万円未満の修繕費の合計額）の条件に合わせた場合の試算額。

(2) 用途別施設の維持管理経費

- ・全体の維持管理経費を用途別に集計したものです。
- ・施設用途毎の収入や支出の内訳がわかります。今後、施設を継続し続けるためには、施設や行政サービスのあり方、また利用料金などを踏まえた経営的視点から施設運営の見直しについて検討が必要です。

■用途から見た維持管理経費状況

単位:千円

	維持管理にかかるコスト				維持管理費計	(参考)	収入
	物件費 (委託料)	物件費 (修繕費)	物件費 (光熱水費)	その他 維持管理費		減価償却額	使用料・手数料
庁舎	259,010	37,347	196,020	3,597	495,974	508,747	12,234
市民サービスセンター	4,823	584	1,658	2,385	9,450	3,002	156,014
職員宿舎	2,685	3,002	1,499	1,046	8,232	18,953	7,586
集会施設	1,107,101	117,837	669,224	51,977	1,946,139	1,827,193	1,020,376
文化施設	107,376	28,632	61,432	10,449	207,889	309,306	92,435
スポーツ施設	212,287	34,857	220,269	15,620	483,033	738,164	391,162
図書館	53,439	11,136	76,621	2,325	143,521	193,775	-
児童福祉施設	14,981	2,838	32,982	-	50,801	76,125	16,696
保育園	13,003	9,991	44,410	2,133	69,537	78,534	618,964
保健・医療施設	134,094	21,902	49,843	4,364	210,203	197,932	713,390
高齢者福祉施設	55,796	19,953	79,708	3,432	158,889	203,758	52,202
障害者福祉施設	5,977	4,435	11,334	-	21,746	23,325	7,293
その他福祉施設	37,886	11,443	18,193	-	67,522	15,493	7
産業振興施設	169,165	16,238	152,217	140,446	478,066	267,281	809,202
保養観光施設	42,904	7,614	19,435	5,603	75,556	139,326	524,748
住宅施設	45,074	179,397	3,145	15,981	243,597	1,372,084	322,422
消防施設	54,884	12,514	73,759	4,925	146,082	175,179	-
幼稚園	17,274	29,156	50,251	21,076	117,757	228,850	405,223
小中学校	225,788	240,612	835,764	132,947	1,435,111	3,417,461	28,839
高等学校	15,769	4,279	28,373	-	48,421	162,167	409
その他教育施設	37,427	9,394	96,544	-	143,365	100,148	26,878
廃校	5,515	1,251	4,033	807	11,606	163,193	873
公園	487,481	34,709	116,852	79,512	718,554	180,807	166,313
書庫倉庫	2,230	1,603	1,450	11,737	17,020	36,871	10
駐車・駐輪場	54,718	4,176	18,146	27,777	104,817	388,304	337,949
ポンプ・排水機場	10,056	5,116	41,668	-	56,840	134,041	-
公害観測施設	-	75	1,666	-	1,741	560	-
清掃施設	167,757	58,190	539,935	2,663	768,545	1,025,987	479,573
公衆便所	13,908	4,184	4,764	614	23,470	191,705	-
上下水道施設	27,185	17,721	30,483	889	76,278	16,703	23
その他施設	63,537	11,185	86,177	1,834	162,733	220,963	58,356
計	3,449,130	941,371	3,567,855	544,139	8,502,495	12,415,937	6,249,177

※表示単位未満を四捨五入しているため計が合わない場合がある。

※指定管理者施設については、指定管理者からの報告を基に管理料及び利用料金を目的別に分類し各項目に計上している。

(3) 施設維持管理経費比較

- 施設の用途別運営経費から主なものを分析した結果です。それぞれ項目別に、平均値、最少値・最大値と施設名を示しています。

◆1㎡当たりの支出

利用用途名	対象施設数	平均値(円)	最小値(円)	最大値(円)
本庁舎・区役所	9	4,924	2,515	6,808
地域自治センター	8	4,155	1,613	5,919
事務所等	11	4,210	2,627	12,212
ホール	16	6,466	777	29,227
公民館等	57	3,345	717	9,658
文化施設	45	6,758	1,377	30,212
スポーツ施設	68	18,338	228	434,047
図書館	23	3,827	2,553	6,085
児童福祉施設 (なかよし館)	15	1,437	711	2,781
保育園	25	4,712	3,027	6,259
保健・医療施設 (保健関連施設)	14	4,089	2,764	5,375
高齢者福祉施設	27	13,338	747	71,639
保養観光施設	30	6,509	293	42,387

※金額は13ページの表中、表頭維持管理費計を基礎とした。

※上記金額を施設の総延床面積で除した数値を記載。

◆利用者1人当たりの支出

利用用途名	対象施設数	平均値(円)	最小値(円)	最大値(円)
ホール	16	505	97	1,709
公民館等	57	205	52	817
文化施設	45	1,711	43	8,776
スポーツ施設	68	664	2	13,916
図書館	23	110	21	632
児童福祉施設 (なかよし館)	15	40	16	96
保育園	25	32,505	23,235	44,973
高齢者福祉施設	27	820	18	3,976
保養観光施設	30	924	20	3,546

※金額は13ページの表中、表頭維持管理費計を基礎とした。

※上記金額を年間施設利用者数(保育園は定員数)で除した数値を記載。

◆1貸出冊当たりの支出

利用用途名	対象施設数	平均値(円)	最小値(円)	最大値(円)
図書館	23	66	15	346

※金額は13ページの表中、表頭維持管理費計を基礎とした。

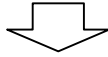
※上記金額を各図書館の貸出し総冊数で除した数値を記載。

Ⅲ 資産経営の取組み

1 資産経営の概要

■資産経営の概要

- ◆目指すべき資産のすがた
 - ・保有財産(土地・建物)の縮減と効率的な施設運営
 - ・既存財産の戦略的な有効活用の推進
 - ・安全で快適に利用できる施設やサービスの提供



◎資産経営推進方針・実施方針

【個別方針】

- ①遊休財産の利活用に関する方針
- ②旧庁舎の利活用に関する方針
- ③中山間地域の廃校・廃園の利活用に関する方針
- ④市施設敷地の使用に関する方針
- ⑤施設長寿命化に関する方針

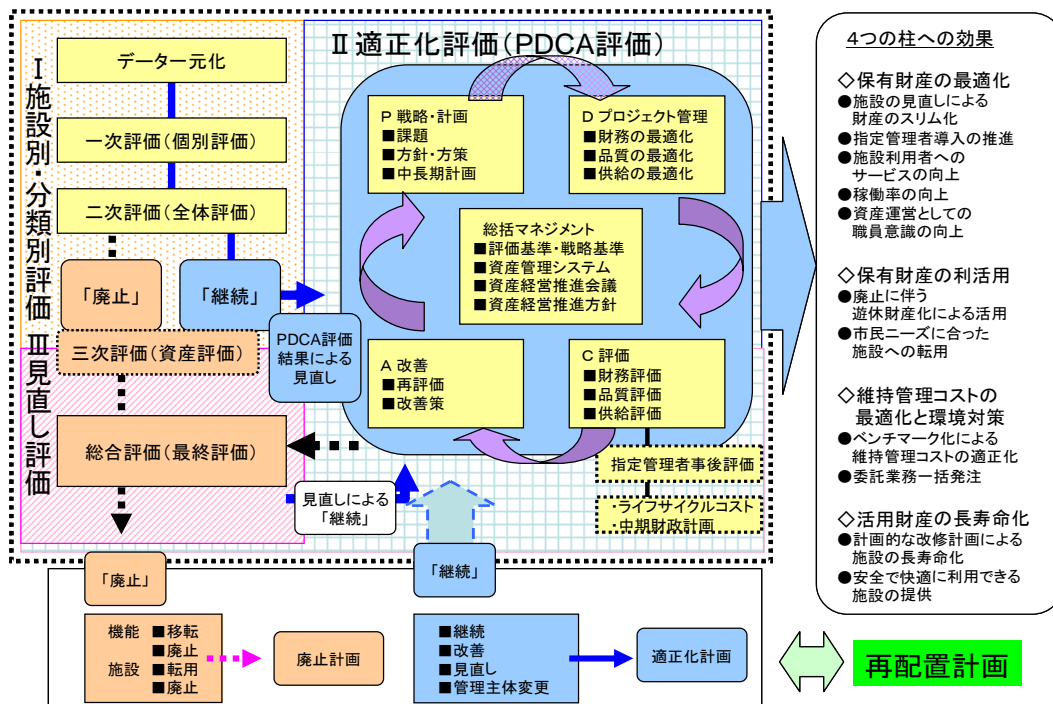
◆取り組みの4つの柱

- ・保有財産の最適化
- ・保有財産の利活用
- ・維持管理コストの最適化と環境対策
- ・活用財産の長寿命化

(1) 施設評価の実施(第1期施設評価・第2期施設評価)

- ・平成21年4月に公表した「浜松市資産経営推進方針」に基づき、データの一元化や2,001施設のうち、公民館や博物館、ホールなど736施設を対象とした第1期施設評価を実施し、施設の課題や継続性等について整理し、残りの1,265施設については第2期施設評価として、平成22年度から平成23年度にかけて実施しました。

■施設評価⇒適正化評価までのイメージ

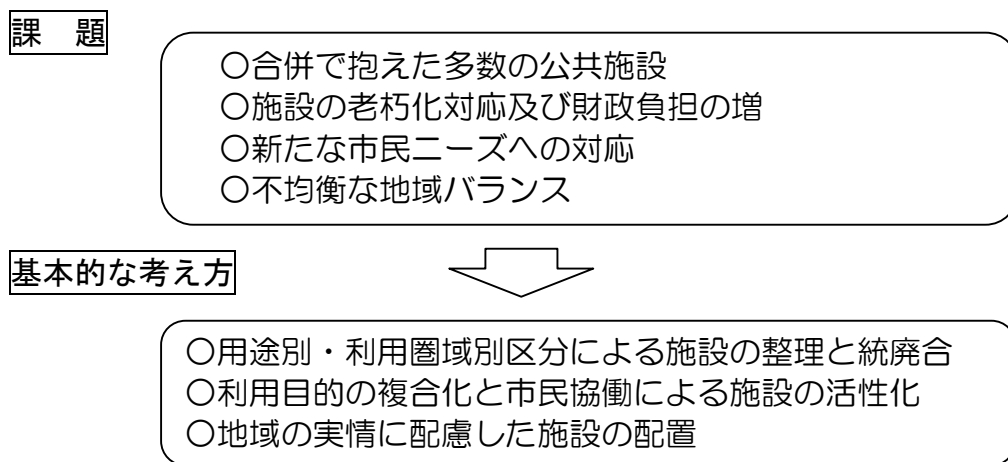


(2) 公共施設再編に向けた取組み

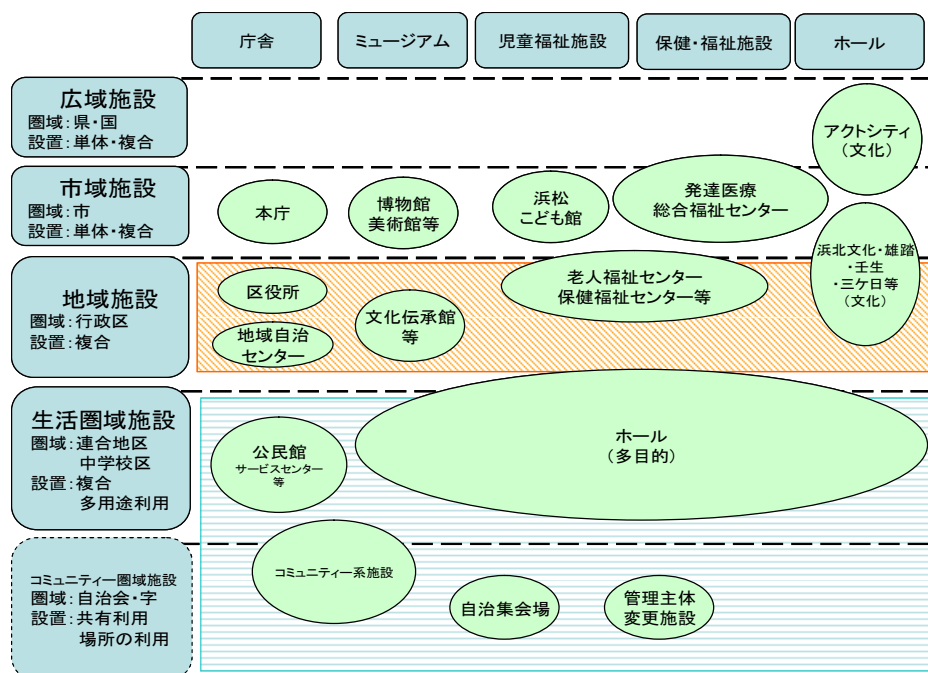
■公共施設再配置計画 基本方針

- ・現状及び今後の公共施設が抱える様々な課題や取り巻く環境に柔軟に対応するため、主に平成21年度に実施した第1期施設評価で「継続」と判断した施設を中心に公共施設再配置に着手しました。
- ・平成22年9月には、再配置の基本的な考え方を示した「浜松市公共施設再配置計画基本方針」を定め、この方針を基に、多種多様な地域性を考慮しながら、施設そのもののあり方を踏まえ、横断的・長期的な視野に立った再配置を検討し、平成22年度から23年度にかけて個別計画を作成しました。なお、第2期施設評価については、既存の再配置計画等を踏まえ評価しました。

■基本方針の概要



◆用途別・利用圏域別区分による施設イメージ



個別計画作成一覧表

No.	用途別区分	基本方針	細区分	関連所管課	主管課
1	庁舎等	規模の適正化や周辺施設の集約化を行い、総量を縮減する。	本庁・区役所 地域自治センター 事務所	地域自治振興課・資産経営課・各区振興課 地域自治振興課・各地域自治センター地域振興課 文化財課・産業政策課・土木総務課	地域自治振興課・資産経営課
2	市民サービスセンター	地域バランスの是正とサービス内容の見直しを行う。	市民サービスセンター	地域自治振興課・市民生活課(戸籍・住基担当)	
3	職員宿舎	積極的な統廃合を行い、売却処分や空き部屋の有効活用を図る。	職員宿舎 教職員宿舎 医師等住宅	天竜区区振興課 学校施設課 佐久間病院	学校施設課
4	ホール	利用圏域別に整理し、地域性、利用人数等を考慮して統廃合する。機能を集約化し、複合的な利用や運営管理の見直しを行う。	ホール	生涯学習課・福祉総務課・産業政策課	生涯学習課
5	公民館等類似	地域バランスを是正し、多用途利用を推進する。公民館類似施設を統廃合し、運営主体を見直す。	公民館 その他施設	生涯学習課 地域自治振興課・生涯学習課・産業政策課・公園管理課・北部農林事務所	生涯学習課
6	ミュージアム施設	展示目的、地域性、来場者等を考慮して統廃合する。他用途との複合化や一体化を進める。	博物館 その他施設	文化財課(博物館) 文化政策課・美術館・生涯学習課・観光交流課・北部農林事務所	文化政策課
7	スポーツ施設	設置目的、施設の特徴、地域性を考慮しながら、利用圏域別区分による統廃合を進める。複合的な利用や運営管理の見直しを行う。	総合運動公園 複合体育施設 単体施設	スポーツ振興課・公園管理課 スポーツ振興課 スポーツ振興課・産業政策課・観光交流課・障害福祉課・森林課・健康増進課	スポーツ振興課
8	図書館	複合化も含め、地域バランスを是正するとともに、利用圏域別区分による施設の運営方法等の見直しを行う。	図書館	中央図書館	中央図書館
9	児童福祉施設	複合化も含め、地域バランスを是正するとともに、運営方法等の統一化を進める。	放課後児童館 なかよし館 その他施設	次世代育成課 次世代育成課 次世代育成課	次世代育成課
10	保育園	既存施設の活用も視野に、幼保一体化や民間活力により、地域バランスの是正と待機児童の解消を図る。	保育課	保育課・教育総務課(教育総務・学校施設課)	保育課
11	診療所	施設の利用実態や地域の実績を踏まえるとともに、他の公共施設の活用等も含めて診療所の再配置を進める。	佐久間病院付帯施設 その他施設	佐久間病院 健康医療課	健康医療課
12	保健・福祉施設 ・保健等施設 ・社会福祉施設	設置目的、施設の特徴、地域性を考慮しながら、利用圏域別区分による統廃合を進め、複合的な利用や運営管理の見直しを行う。	保健等施設 社会福祉施設	保健所保健総務課・健康増進課・保健環境研究所 高齢者福祉課・障害福祉課・天竜区社会福祉課	健康増進課 福祉総務課
13	保養観光施設	施設の特徴、利用人員、地域性を考慮して統廃合を進める。運営管理方法の見直しを行う。	宿泊施設 キャンプ場 その他施設	地域自治振興課・観光交流課・森林課・次世代育成課・スポーツ振興課・学校教育部指導課 北部農林事務所・佐久間地域振興課 スポーツ振興課・観光交流課・龍山地域振興課	観光交流課
14	書庫・倉庫等	積極的な整理、統廃合を行い、不用施設の売却処分や空き施設の有効活用を図る。	書庫・倉庫	資産経営課・関連課	資産経営課

■施設評価・再配置個別計画分類別施設数

分類別施設数（1期2期施設評価及び再配置個別計画作成後）

No.	用途	継続	廃止	管理主体変更	譲渡	対象外	計	施設廃止状況		
								閉鎖	条例廃止	解体
1	庁舎	25	5	0	0	0	30	2		
2	市民サービスセンター	2	1	0	0	0	3			1
3	職員宿舎	50	20	0	0	0	70	4		6
4	集会施設	102	9	100	0	0	211	3		2
5	文化施設	31	6	0	0	5	42		4	0
6	スポーツ施設	47	5	4	1	0	57		2	1
7	図書館	17	0	0	0	0	17			
8	児童福祉施設	61	1	0	0	0	62			1
9	保育園	25	0	0	0	0	25			
10	保健・医療施設	29	4	0	0	0	33		3	1
11	高齢者福祉施設	21	1	0	0	0	22			
12	障害者福祉施設	5	0	0	1	0	6			
13	その他福祉施設	3	0	0	0	0	3			
14	産業振興施設	7	1	2	0	0	10	1		
15	保養観光施設	10	5	7	4	0	26		1	2
16	住宅施設	112	5	0	0	0	117			1
17	消防施設	147	13	9	0	0	169	1		1
18	幼稚園	66	1	0	0	0	67			
19	小中学校	148	3	0	0	0	151			
20	高等学校	2	0	0	0	0	2			
21	その他教育施設	8	0	0	0	0	8			
22	廃校	11	22	0	1	0	34			7
23	公園	20	0	0	0	87	107			
24	書庫倉庫	25	18	16	1	243	303			1
25	駐車・駐輪場	7	2	3	1	18	31	1		
26	ポンプ・排水機場	35	0	0	3	0	38			3
27	公害観測施設	0	0	0	0	22	22			
28	清掃施設	17	8	0	0	0	25	8		
29	公衆便所	42	13	47	0	0	102			8
30	上下水道施設	0	0	0	0	48	48			
31	その他施設	38	38	2	0	31	109	35		3
	計	1,113	181	190	12	454	1,950	55	10	38
		1,113	383			454	1,950	103		

削減率 383施設 ÷ (1950施設 - 454施設) = 25.6%

2 「適正化計画」「廃止計画」とPDCA管理

(1) 施設カルテと各種計画

- ・「施設カルテ」は、一元化データを基に施設別に作成したもので、施設の基本情報や運営情報、評価指標等を掲載しています。
- ・施設評価で「継続」とされた施設を対象に作成した「適正化計画」とあわせ平成22年12月から公表しています。<http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/> トップページ⇒市政情報⇒市資産の活用⇒「適正化計画」「廃止計画」の公表)

例) 浜松科学館

※ここでは概要版を提示しています。

I 資産の基本情報										
ID	3555	施設名	浜松科学館							
所在地(町名・番地)	中区北寺島町256-3				所管課	生涯学習課				
財産区分	行政財産	利用圏域別区分	地域施設			利用用途	文化施設			
土地情報	土地面積	9,797.48 m ²	地目	宅地	延べ床面積	6,891.95 m ²				
	借地面積	0 m ²	借地料(円/年)	0	階数	地上4階				
	総面積	9,797.48 m ²	借地位置	—	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造				
施設情報	設置根拠	浜松科学館条例	運営主体	指定管理者	建築年月日	昭和61年1月1日				
	指定管理期間				補助金有無	有	IS値			
	設置目的	科学に関する知識の普及及び啓発を図るため			主な利用者	子ども(幼稚園、小学生、中学生)				
II 運営情報(円)					III 施設評価情報					
項目	平成22年度(円)	平成21年度(円)	前年比(%)		項目	H21	H20	用途別平均値		
収入	使用料・手数料	0	0	—	財務評価	総行政コスト(千円)	24,871	28,428	12,808	
	国県支出金	0	0	—		1人当たりのコスト(円)	749	1,052	1,962	
	その他収入		466,256	0.0		日開館当たりのコスト(円)	575,208	664,139	80,418	
	収入計(A)	0	466,256	0.0		1名当たりのコスト(円)	—	—	—	
支出	人件費	0	0	—		1冊当たりのコスト(円)	—	—	—	
	物件費(委託料)	0	0	—		1戸当たりのコスト(円)	—	—	—	
	物件費(修繕料)	0	0	—						
	物件費(その他)		21,156,293	0.0						
	指定管理料	171,412,000	175,231,000	97.8		項目	H21	H20	用途別平均値	
	減価償却費			—		施設利用率(%)	—	38.0	39.8	
その他			—	1日当り(人)	768.2	631.5	91.6			
支出計(B)	171,412,000	196,387,293	87.3	貸出率(%)	—	—	—			
純行政コスト(B-A)	171,412,000	195,921,037	87.5	入居率(%)	—	—	—			
利用状況	利用コマ数/年		4,089	0.0	数値評価	総合評価(品質・供給)		☆☆☆		
	利用可能コマ数/年		10,764	0.0		評価(一次評価:5が良、二次評価:Aが良)				
	利用人数/年	228,929	186,286	122.9		一次評価	3.2	5段階中		
	開館日数/年	298	295	101.0		二次評価A	C	5段階中		
	定員数(人)	0	—	—		二次評価B	C	4段階中		
	貸出冊数/年(冊)	0	—	—						
	蔵書数(冊)	0	—	—						
	入居数(戸)	0	—	—						
入居可能戸数(戸)	0	—	—							

(2) 公共施設の削減目標

- ・適正な保有財産量の確保と老朽化対応などの長寿命化を進めるために不可欠な保有財産の縮減を着実に進めるため目標値を設定しました。

「施設評価」及び「再配置計画・個別計画の作成」において、平成26年度までに20%の削減を目標とし取り組んだ結果、全1496施設(建物ベース)に対し383施設を削減することとなり、施設削減率は25.6%となった。

3 遊休財産の利活用について（個別方針1）

遊休財産の積極的な有効活用（処分・貸付）を推進するため、「資産経営推進基本方針」に基づき、これまでの課題を含め、資産経営における視点での資産活用の考え方や、具体的な手法を定めた「遊休財産活用に関する方針」を策定することにより、事務の効率化と着実な資産経営を推進しています。

（1）遊休財産の貸付

■普通財産貸付の状況（土地、建物）

■土地

区分		契約 件数	面積（㎡）	平成23年度貸付料（円）
有償	国県関係	40	131,988.65	66,486,552
	自治会関係	56	19,179.48	5,550,733
	社会福祉団体	16	10,535.55	4,763,965
	その他団体	166	387,039.12	139,706,414
	個人	168	22,396.07	13,271,958
	一時使用	119	97,984.69	2,902,435
	滞納繰越	—	—	265,851
	小計	565	669,123.56	232,947,908
無償	国県関係	21	53,445.53	
	自治会関係	330	156,308.51	
	社会福祉団体	18	62,544.57	
	その他団体	69	181,974.34	
	個人	12	480.10	
	一時使用	92	211,140.41	
小計	542	665,893.46	—	
合計		1,107	1,335,017.02	232,947,908

■建物

区分		契約 件数	面積（㎡）	平成23年度貸付料（円）
有償	国県関係	4	2,683.97	57,402,967
	自治会関係	3	208.33	205,914
	社会福祉団体	5	1,760.99	10,015,226
	その他団体	31	14,571.66	53,725,562
	個人	18	1,819.21	4,679,159
	一時使用	5	268.55	4,682,284
	滞納繰越	—	—	38,160
	小計	66	21,312.71	130,749,272
無償	国県関係	0	0.00	
	自治会関係	23	4,318.38	
	社会福祉団体	2	1,600.13	
	その他団体	13	2,691.57	
	個人	5	730.00	
	一時使用	18	1,918.55	
小計	61	11,258.63		
合計		127	32,571.34	130,749,272

■土地 + 建物

区分	契約 件数	面積（㎡）	平成23年度貸付料（円）
合計	1,234	1,367,588.36	363,697,180

(2) 遊休財産の処分

■活用可能財産の洗出し

平成 22 年度からより多くの処分可能財産を洗い出す目的で、普通財産の実態調査を行い、新たな区分で普通財産を分類し処分貸付可能な活用可能財産を抽出しています。

■普通財産に関する新たな財産分類の考え方（浜松市資産経営推進方針）

- ① 事業財産：事業林や隣接する行政財産と一体的に使用している財産
 - ② 計画財産：道路・建物整備などの事業計画で保有している財産
 - ③ 貸付財産：国、県、自治会、個人等に貸付している財産
- 遊休財産：上記以外の財産

【普通財産全体の状況】

区分	H23 年度決算		H22 年度決算		増 減	
	件数	面積 (千㎡)	件数	面積 (千㎡)	件数	面積 (千㎡)
事業財産	361	6,055	367	6,056	6	1
計画財産	23	319	19	220	4	99
貸付財産	692	1,028	718	1,017	26	11
遊休財産	813	984	830	967	17	17
合計	1,889	8,386	1,934	8,260	45	126

■遊休財産の分類について

- ① 活用可能財産…処分貸付が可能な財産
 - ② 要調整財産…活用に向け分筆や地域等との調整が必要な財産
 - ③ 活用限定財産…法面等活用が限定される財産
- その他…上記以外の財産

【遊休財産の状況】

区分	H23 年度合計		H22 年度合計		増 減	
	件数	面積 (千㎡)	件数	面積 (千㎡)	件数	面積 (千㎡)
活用可能	170	128	163	113	7	15
要調整	76	154	76	155	0	1
活用限定	536	699	560	696	24	3
その他	31	3	31	3	0	0
計	813	984	830	967	17	17

(3) 市有財産の処分（包括委託）

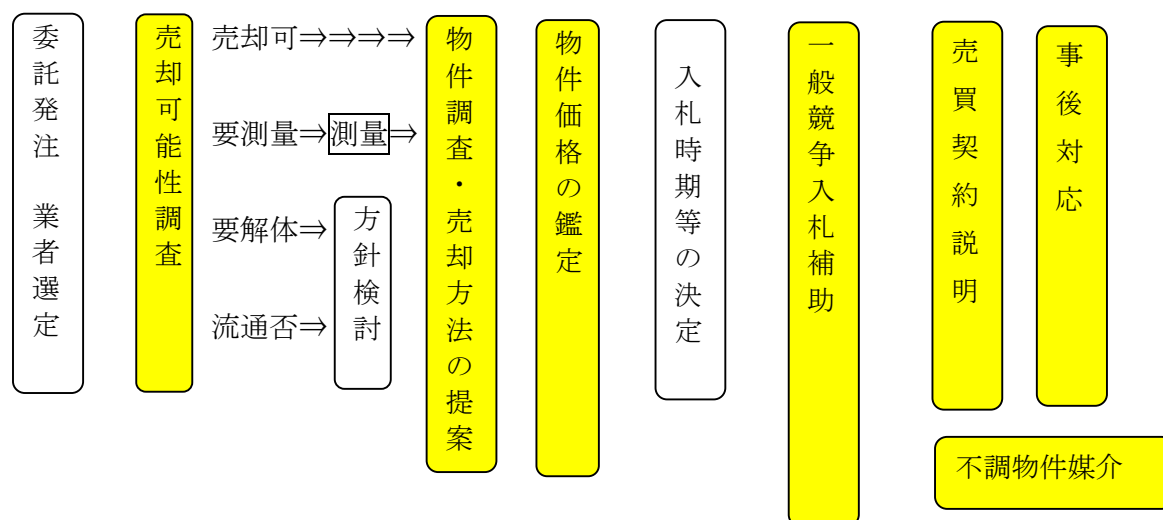
①趣旨

市有財産売却業務について民間事業者へ委託し、民間事業者の持つ専門的なノウハウと顧客情報を活用し買手の裾野を広げることにより売却物件数の増加、公有財産売却の競争性を向上させることを目的として実施。

②包括委託の概要

- ・対象物件（当初106件）のうち売却可能性調査において直ちに売出し可能とされた物件について、売出し準備が整った物件から順次入札を行い、不調物件については専任媒介による随時売却を行う。
- ・H23 入札で不調となった物件について、先着順の随時売却実施後に包括委託物件として組み込み、価格見直し等検討し入札を実施。
- ・物件が売却された場合は委託料（媒介報酬）を支払う。

※ 包括委託の流れ（網掛け部分で事業者が関与する）



(4) 一般競争入札等による市有地の売却状況

平成22年度から活用可能財産の洗出しを行なったことにより、平成23年度から以前よりも多くの物件を売り出しすることが可能となりました。また、平成23年度からは民間ノウハウを活用し市有地の売却事務について包括的な委託を実施することにより、売却件数の増加と事務効率の向上につながりました。

直近5カ年の一般競争入札の実施状況

年度	入札物件数	落札件数	落札額 (千円)	落札面積 (㎡)
H23	40	13 ※	1,684,841	37,456.17
H22	15	8	487,085	7,067.45
H21	7	5	100,365	2,162.92
H20	4	0	0	0
H19	6	3	70,371	3,566.74

※入札後、媒介による売却を1件含む

■遊休財産処分状況（平成23年度実施）

No	土地の所在	一体地の面積	契約金額	備考
1	中区富塚町字御前谷356番13	282.53 m ²	35,050,000 円	普通財産公売
2	中区泉一丁目858番1	397.00 m ²	24,030,000 円	普通財産公売
3	東区上石田町字野中2134番1	1,230.67 m ²	48,300,000 円	普通財産公売
4	西区舞阪町弁天島字乙女園3481番1外1筆	646.51 m ²	18,490,000 円	普通財産公売
5	浜北新都市土地区画整理事業47街区1画地	9,191.00 m ²	158,110,000 円	普通財産公売
6	東区半田山四丁目2125番1、2125番8、2125番9	21,294.62 m ²	1,161,000,000 円	普通財産公売
7	中区鹿谷町758番1	214.99 m ²	13,600,000 円	普通財産公売(H24収入)
8	中区元魚町字塩町146番1	680.30 m ²	61,358,737 円	普通財産公売(H24収入)
9	東区和田町字向野159番1 外1筆	643.11 m ²	38,190,000 円	普通財産公売(H24収入)
10	北区引佐町金指字東金指1276番1	474.86 m ²	15,120,000 円	普通財産公売(H24収入)
11	東区葉新町380番1	278.94 m ²	12,691,770 円	入札後随契
12	中区和合町220番223外1筆	1,867.77 m ²	86,000,000 円	入札後随契
13	東区天王町字大野115番16	253.87 m ²	12,900,000 円	入札後随契
入札及び入札後随意契約計		37,456.17 m ²	1,684,840,507 円	
1	中区船越町1506番	21.51 m ²	1,510,000 円	随契
2	中区富塚町字中ノ谷1679番1地先	58.84 m ²	2,283,698 円	法定外・随契
3	中区曳馬四丁目1354番地先ほか3地先	55.59 m ²	1,521,776 円	法定外・随契
4	中区布橋三丁目336番8地先	18.34 m ²	447,037 円	法定外・随契
5	中区布橋三丁目337番9地先	21.78 m ²	676,530 円	法定外・随契
6	中区布橋三丁目336番9地先	18.01 m ²	438,993 円	法定外・随契
7	中区布橋三丁目336番4地先、336番5地先	20.24 m ²	493,350 円	法定外・随契
8	東区豊町字細田島7331番1	232.91 m ²	3,228,657 円	廃道路敷・随契
9	東区宮竹町字宮前225番	80.15 m ²	4,840,000 円	廃墓地・随契
10	東区上石田町字村中1553番5	24.52 m ²	495,500 円	法廷外・随契
11	東区豊西町字向川原896番13	1.87 m ²	3,627 円	隣接地・交換差金
12	西区雄踏町字布見4863番88外1筆	41.47 m ²	1,164,808 円	法定外・随契
13	西区雄踏町字布見4863番364	41.44 m ²	1,045,406 円	法定外・随契
14	西区雄踏町字布見4190番2	4.56 m ²	103,311 円	随契
15	西区神ヶ谷町字塚谷166番1地先167番2	75.84 m ²	249,210 円	法定外・随契
16	西区篠原町字東前22529番1地先～22530番3地先	131.19 m ²	1,330,000 円	法定外・随契
17	西区館山寺町字内浦2200番3地先同字水神松3305番14地先	39.31 m ²	564,177 円	法定外・随契
18	南区安松町70番3	43.94 m ²	1,928,000 円	法定外・随契
19	南区石原町890番	261.31 m ²	2,870,000 円	法定外・随契
20	北区三ヶ日町三ヶ日370番地3先から370番地5地先、370番地29	23.04 m ²	340,416 円	法定外・随契
21	北区引佐町花平776番地先	29.56 m ²	229,976 円	法定外・随契
22	北区三ヶ日町駒場208番2、208番4地先	81.50 m ²	628,283 円	法廷外・随契
23	北区都田町字白昭9670、9671番	91,166.79 m ²	2,590,000,000 円	普通財産・公募分譲
24	浜北区貴布祢1101番1地先	12.96 m ²	445,500 円	法定外・随契
25	浜北区宮口2461番3地先	71.04 m ²	274,924 円	法定外・随契
26	浜北区宮口285番3、285番4	51.19 m ²	696,593 円	学校敷地・随契
27	浜北区小松2766	35.91 m ²	1,070,548 円	法定外・随契
28	浜北区於呂451番2 地先	16.11 m ²	95,999 円	法定外・随契
29	天竜区佐久間町浦川2507番14地先	26.52 m ²	134,794 円	法定外・随契
法定外・狭小地随意契約 計		92,707.44 m ²	2,619,111,113 円	
合計		130,163.61 m ²	4,303,951,620 円	

4 旧庁舎の利活用について（個別方針2）

合併及び政令指定市移行による組織変更及び職員配置等の見直しが行われたことにより発生した庁舎の空きスペースに対して、貸付けや目的外使用許可による利活用についての基本的な方針を策定し、旧庁舎の有効活用と官民一体の施設利用による地域活性化を図っています。

活用状況一覧

旧庁舎	現在の利用	空きスペースの有無	状況
浜松市役所	浜松市役所	×	
	中区役所	×	
(新設)	東区役所	×	
(新設)	南区役所	×	
(新設)	西区役所	×	
浜北市役所	浜北区役所	×	※南館は老朽化のため使用不適當。
天竜市役所	天竜区役所	×	※平成22年度改築
舞阪町役場	舞阪協働センター	○	<p><余裕スペースあり> 1,123.60㎡</p> <p>延床面積 4,500.59㎡、職員数 15人</p> <p>※浜松市社会福祉協議会に一部目的外使用。</p> <p>平成25年度に舞阪文化センターの機能移転と、防災倉庫・無線等移設による余裕スペースの解消。</p>
雄踏町役場	外国人学習支援センター	×	<p>※外国人学習支援センターに転用。</p> <p>延床面積 3,361.34㎡</p>
細江町役場	北区役所	×	※平18に改修して区役所として使用。
引佐町役場	引佐協働センター	×	<p>延床面積 2,986.19㎡、職員数 15人</p> <p>※シルバー人材センター、浜名湖北部用水、地域包括支援センターに一部目的外使用。</p> <p>市民協働スペース設置。本庁書庫機能付加。</p> <p>2階フロア213㎡は、北区災害対策本部設置のため確保。</p>
三ヶ日町役場	三ヶ日協働センター	○	<p><余裕スペースあり> 103.00㎡</p> <p>延床面積 2,976.00㎡、職員数 17人</p> <p>※浜名湖北部用水三ヶ日工区、地域包括支援センター等に一部目的外使用。</p> <p>市民協働スペース設置。本庁書庫機能。</p>
春野町役場	春野協働センター	×	<p>※平19改築。</p> <p>延床面積 1,563.47㎡、職員数 37人</p> <p>市民協働スペース設置 平成24年度解体(平成25年度新築予定)</p>
佐久間町役場	佐久間協働センター	×	<p>延床面積 4,095.23㎡、職員数 31人</p> <p>※JA、簡易郵便局、国土交通省、住友生命に一部貸付。シルバー人材センターに一部目的外使用。市民協働スペース設置。</p>
水窪町役場	水窪協働センター	×	<p>耐震性の問題から、活用不可。H22年度に地域自治センター機能を水窪保健福祉センターへ移転。</p> <p>延床面積 1,506.50㎡、職員数 17人</p>
龍山村役場	龍山協働センター	×	延床面積 685.58㎡、職員数 16人 平成24年度解体(平成25年度新築予定)

5 廃校廃園の利活用について（個別方針3）

過疎化、少子高齢化現象が顕著な天竜区や北区（一部）の中山間地域を中心として多くの廃校・廃園が存在します。このような地域においては、学校や幼稚園は地域コミュニティの中心的存在であるため、跡地の利活用に関する地域要望が多く寄せられます。このようなことから、「中山間地域における廃校廃園の利活用に関する方針」を策定し、地域の要望に対応するとともに、資産の有効活用と地域活性化を推進しています。

活用状況一覧

※ゴシック体の廃校が活用中

区	No.	廃校・廃園名	敷地面積 (㎡)	廃校 時期	現状
天竜区	1	石神小	3,061	S44.4	貸付中(木工製品工場)
	2	下阿多古中	13,837	H17.4	行政使用(適応指導教室、倉庫) 地域利活用公募あり、調整中
	3	上阿多古中	4,228	H17.4	上阿多古公民館
	4	熊中	3,465	H17.4	一部行政使用(倉庫) 熊小学校敷地内
	5	竜川中	19,614	H17.4	行政使用(文書庫)
	6	豊岡小	7,588	S55.4	21年度解体
	7	春野東中	15,155	H17.4	一部行政使用(防災備蓄)
	8	春野南中	17,963	H17.4	一部行政使用(防災備蓄、文書庫)
	9	佐久間小羽ヶ庄分校	533	S46.4	H24. 3まで貸付(製茶工場)
	10	山香小	9,841	H18.4	<老朽化> 一部借地
	11	上平山小	5,176	H7.4	一部行政使用(診療所、投票所、民具倉庫) 8割借地
	12	吉沢小	1,683	S46.4	一部行政使用(診療所、投票所)、貸付(自治会コミュニティ施設)
	13	佐久間中	19,816	H19.4	地域から利活用要望あり(防災拠点、田舎体験交流事業構想)
	14	浦川中	11,333	H19.4	浦川公民館
	15	佐久間幼山香分園	1,151	H20.4	23年度解体
	16	水窪小大嵐分校	1,029	H15.4	23年度解体
	17	西浦小	6,237	H17.4	全国公募実施 民間貸付中(地域活性化目的:食堂及び物産等販売、音楽教室等)
	18	門楯小	3,315	H19.4	23年度解体
	19	龍山北幼	5,781	H16.4	新市建設計画・定住促進施設
	20	龍山北小		H16.4	新市建設計画・定住促進施設
	21	龍山中	10,199	H20.4	一部行政使用(倉庫)、技術棟は民間貸付(事務所)
北区	22	渋川小	11,838	H22.4	
	23	久留女木小	10,696	H22.4	
	24	川名小	8,441	H22.4	特別棟貸付(集会所)
	25	伊平小	10,118	H24.4	体育館とグラウンドを地域利用希望
	26	滝沢小	6,073	H23.4	一部行政使用(収蔵庫) 自治会貸付(自治会コミュニティ施設)
	27	渋川幼	1,925	H22.4	
	28	久留女木幼	978	H22.4	自治会貸付(自治会コミュニティ施設)
	29	川名幼	815	H22.4	
	30	引佐北部中(移転)	21,478	H24.4	
	31	大崎小	市240.48 借9,987	H24.4	一部借地
中区	32	高砂小	10,030	H20.4	
南区	33	五島小	16,879	H23.4	自治会貸付
	34	五島幼	2,000	H23.4	23年度解体
	35	遠州浜小	32,491	H23.4	校舎は津波非難施設・体育館グラウンドは自治会貸付
浜北区	36	浜北養護学校	5,029	H21.4	
	37	宮口幼稚園大平分室	310	H23.4	大平小で使用
	38	内野幼稚園	借地	H23.4	民間譲渡
	39	内野北幼稚園	2,230	H23.4	23年度解体

※表中には24年4月1日に廃校となるものを含む

6 借地適正化について（個別方針4）

資産経営推進方針の個別方針である「市施設敷地の借用に関する方針」を踏まえ、借地の解消及び借地料の見直しにより、借地の適正化を図るため、平成24年度から平成26年度までを計画の期間とし、対象施設の借地購入及び借地料の見直しに重点をおき適正化計画を推進しています。

（1）借地適正化に関する方針

- ・新たな借地の取りやめと現行の借地の解消により、「市施設は市有地に設置」という原則に向け取組みを推進する。
- ・借地の解消にあたっては、施設評価に基づき、借地の買取りを実施する。施設の撤去などにより更地となった借地は返還する。
- ・賃借についての基本的なルールを作成して、適正に運用する。
- ・借地を、用途に応じて分類し、それぞれに借地料の基準を作成。

（2）借地適正化計画

・借地の解消

借地解消の手法としては、有償借地の「購入」、施設評価や施設再配置計画により廃止とした施設の借地の「返還」、土地の有効活用促進の観点からの「交換」がある。

購入、返還、交換により借地を解消することで借地料が不要になるほか、手法ごとに継続利用の安定性、管理経費が不要、購入経費が不要といった特徴があることから、手法ごとに方針を定め取り組む。

・借地料の見直し

借地料が標準借地料を上回る借地について、毎年度、引き下げを地権者と交渉する。

（3）借地解消にかかる取組み

平成20年度の行革審で「借地の解消」について計画的解消、財源確保、借地契約内容の統一の答申。平成21年度に資産経営推進方針及び個別方針「市施設敷地の借用に関する方針」などを公表。公共性、永続性、規模などに着目し学校敷地の借地解消について取組みを開始。

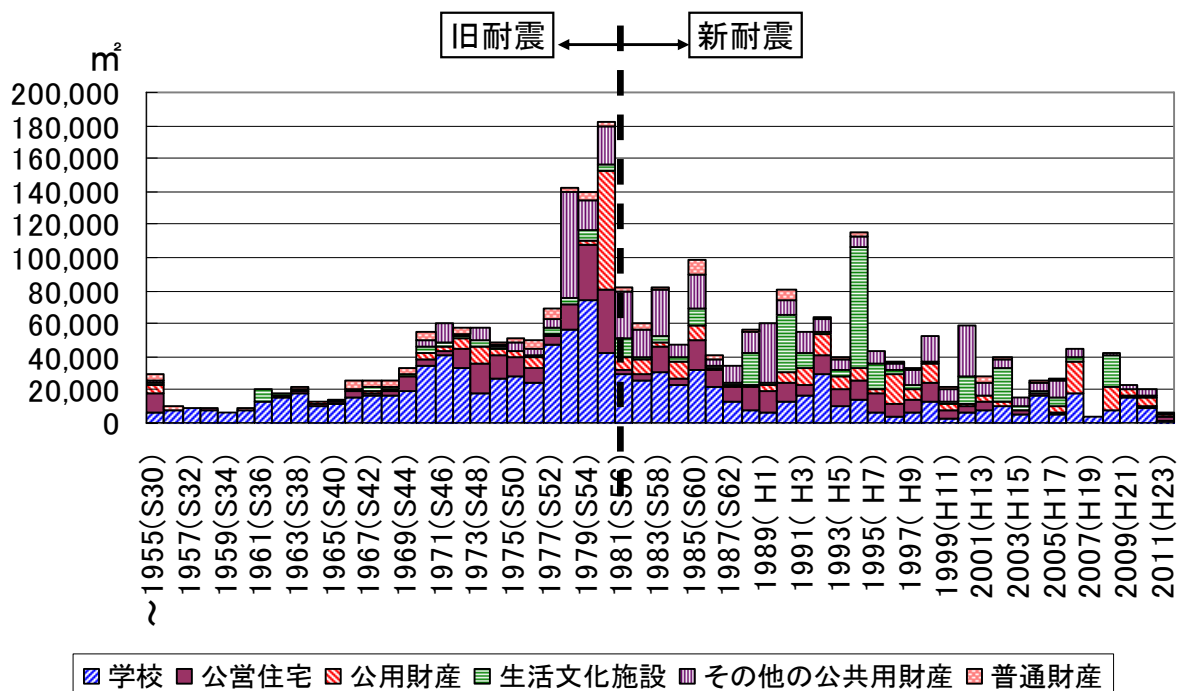
（単位：面積万㎡・借地料 億円）

項目	有償借地(全体)		学校(全体)	
	面積	借地料	面積	借地料
平成20年度	281.0	8.0	14.2	1.6
平成23年度	263.0	7.6	13.1	1.5
増減率	△6.2%	△4.5%	△7.6%	△5.9%

※ 面積は3月末現在、借地料は決算額

7 施設長寿命化について（個別方針5）

■築年別保有状況



高度成長期の橋や道路などのインフラの整備に引き続き、1970年代から、学校の木造校舎の鉄筋コンクリート造校舎への建替えや文化・スポーツを中心とした公共施設の建設が集中的になされ、1970年代、80年代の20年間で約150万m²、全体の約56%が建設されています。

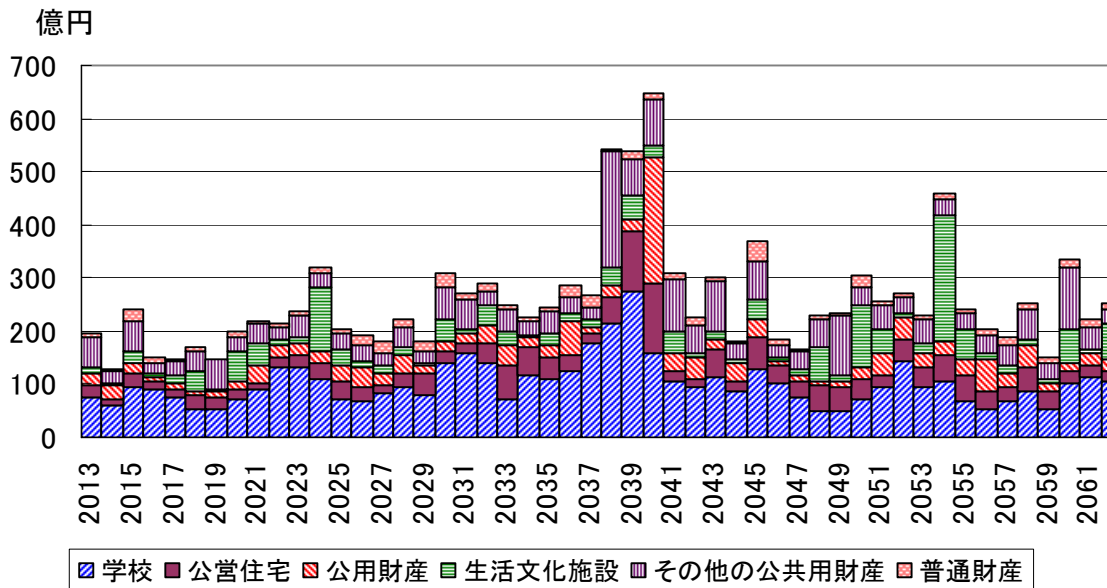
こうしたことから、建築後40年以上の面積は2010年度の約33万m²から、2030年度には約184万m²と、全体の約69%となるものです。

このように、今後、インフラを含めた公共施設全体で集中的な投資、整備が生ずる状態が見込まれます。

(1) 施設長寿命化に関する方針

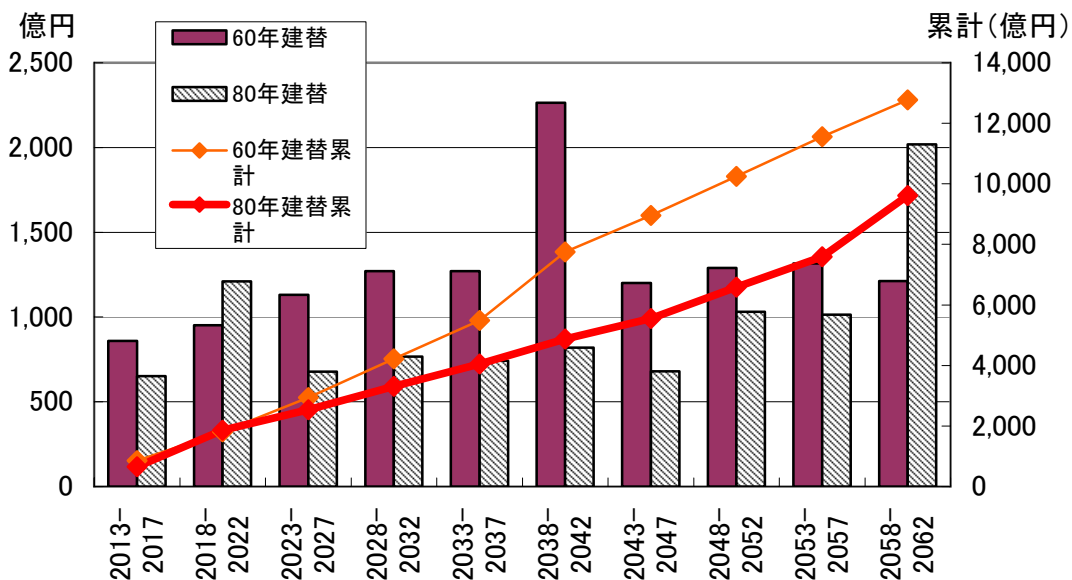
- ・施設の計画的な改修による安全性と快適性の確保
- ・一元的な施設改修により限られた予算の中で効率的に改修実施
- ・今後必要な改修費用を把握することで、財政計画と整合した施設改修の検討
- ・柱や梁などの構造体が健全であるうちは、建替えではなく改修を行って施設の長寿命化を図る
- ・施設長寿命化による長期的な財政負担の軽減と平準化

■今後 50 年間ににおける用途ごとの建替・改修経費の試算（ライフサイクルシミュレーション）



現在、市が所有する公共建築物のすべてを維持し続け、建築後 60 年目に建替えるとして試算した結果、今後 50 年間の建替・改修経費は約 1 兆 3,000 億円、1 年平均では 260 億円となりました。（平成 23 年度決算）

今後 60 年から 80 年の建替・改修費の試算



用途建替・改修経費の試算と構成比

用途	50年間総額(億円)	構成比	主な用途細分類
学校	5,060	39.6%	幼稚園、小中学校、高等学校
公営住宅	1,740	13.6%	市営住宅
公用財産	1,470	11.5%	庁舎、消防、清掃施設
生活文化施設	1,560	12.2%	体育施設、文化ホール
その他の公共用財産	2,380	18.6%	福祉、保健、商工、社会教育施設
普通財産	570	4.5%	オートレース場、廃校
合計	12,780	100.0%	

- ・建替・改修経費は延床面積に概ね比例関係にあるため、仮に延床面積が1割削減できれば、将来必要になる経費が約1,300億円削減され、1年平均では約26億円削減されることになります。
- ・現状の財政状況を踏まえると、1割削減では不十分であると考えられるため、今後の人口減少社会の進行とともに、社会資本の需要も減少することを想定し、保有資産の圧縮を進めていく必要があります。

(2) 施設長寿命化計画

【概要】

- ・対象施設：施設適正化計画・再配置計画を基に、長期に活用が見込まれる施設
- ・改修部位：屋根や外壁（建築物構造体の劣化を防止）、多額の経費を要する空調設備（財政負担の平準化）
- ・改修計画の作成：毎年度行う施設点検や建築基準法で定められた3年ごとの定期調査により、屋根や外壁の劣化状況を把握し、ひび割れなどが発見された建築物を計画的に改修

建築基準法第12条第2項では定期調査を3年に1回義務付け

法改正により平成20年4月1日から、外壁の落下による事故防止を目的に、築後10年を超えた建築物の外壁の全面打診調査が、定期点検の項目に加えられた（平成25年度末までに実施）

以降、前回の全面打診調査から10年を超える定期点検ごとに全面打診調査を義務付け

(3) 施設長寿命化への取組み

■公共施設長寿命化推進事業

- ・平成23年度より公共施設長寿命化のための改修工事を実施
- ・柱や梁などの構造体を長持ちさせるため、屋根や外壁の改修工事を計画
- ・財政負担の平準化を図るため、更新経費が大きい空調設備の改修をあわせて実施

平成24年度（予算） 事業費 600 百万円

平成23年度（決算） 事業費 386 百万円

区分		平成24年度		平成23年度	
		施設	金額(千円)	施設	金額(千円)
外壁打診調査委託費		82	100,000	134	88,465
工事費	屋根	15	112,508		
	外壁	7	176,802	11	208,760
	空調設備	7	190,690	2	84,577
	小計	29	480,000	13	293,337
設計委託費	屋根	8	4,822		
	空調設備	5	11,678		
	小計	13	16,500		
監理委託費	屋根	1	1,520		
	空調設備	2	1,980	2	3,780
	小計	3	3,500	2	3,780
合計			600,000		385,582

8 行政財産の有効活用について

(1) 行政財産目的外使用許可集計一覧

(平成 23 年度決算)

件数(件)	徴収使用料(円)
1,097	199,844,042

(2) 自動販売機設置場所貸付事業

(平成 23 年 7 月から)

設置場所	設置数	収入額(円)【実施前】			収入額(円)【実施後】		
		年額 ※目的外使用料	年額(税込) ※厚生会・組合	年額(税込)	月額(税込)	年額(税込)	3年額(税込)
本庁舎	18	269,335	2,820,566	3,089,901	950,831	11,409,972	34,229,916
区役所ほか	93	2,191,117	8,495,171	10,686,288	2,520,015	30,240,180	90,720,540

※ 年額については契約に基づく換算額

(3) 広告モニター事業

■ 広告モニター事業実施状況

	設置場所	設置モニター (規格・台数)	広告収入 円/年(税込み)
本庁舎	本館 1 階市民ロビー	6 5 インチモニター 2 基	1,500,000
	本館 1 階待合、エレベーター乗場等	2 0 インチモニター 8 基	
東区役所	1 階区民生活課	4 2 インチモニター 1 基	459,000
	1 階市民ホール	2 0 インチモニター 1 基	
	1 階エレベーター	2 0 インチモニター 1 基	
	2 階社会福祉課	2 0 インチモニター 1 基	
西区役所	1 階市民ロビー	4 2 インチモニター 1 基	459,000
	1 階市民ホール	4 2 インチモニター 1 基	
	1 階長寿保険課	2 6 インチモニター 1 基	
南区役所	1 階市民ロビー	4 2 インチモニター 1 基	355,500
	1 階市民ホール	3 7 インチモニター 1 基	
北区役所	1 階区民生活課	4 2 インチモニター 1 基	204,000
	3 階社会福祉課	2 6 インチモニター 1 基	
浜北区役所	1 階区民生活課	4 2 インチモニター 1 基	204,000
	1 階総合案内	2 6 インチモニター 1 基	
合計			3,181,500

※実施時期：本庁舎：平成 21 年 10 月 1 日から平成 26 年 9 月 30 日

各区役所：平成 22 年 9 月 1 日から平成 27 年 8 月 31 日

※年額については、契約に基づく換算額

(4) マット広告事業

■マットデザイン実施状況一覧

(平成 23 年度)

区名	設置場所	番号	区のデザイン	広告事業者	広告収入 円/年
中	正面玄関	A-1	市政100周年	i wedding	168,614
		B-1	やらまいかスピリッツ	イズモ葬祭	
	2階西入口	A-1	びっぴ	レンテック中部	
		B-1	特定検診	相続手続サポートセンター浜松	
	1階南入口	A-1	イエローストップ運動	つぼい工業	
		B-1	よみがえれ佐鳴湖	レンテック中部	
	2階立体駐車場入口	A-1	やらまいかスピリッツ	レンテック中部	
		B-1	マナー5か条	相続手続サポートセンター浜松	
	エレベーター1号	A-1	環境創造条例	つぼい工業	
		B-1	やらまいか元気な人づくり	つぼい工業	
	エレベーター2号	A-1	びっぴ	株式会社 三共	
		B-1	はまかる net	株式会社 三共	
	エレベーター3号	A-1	川や湖を守る条例	株式会社 田原飲料	
		B-1	証明書自動交付機	株式会社 田原飲料	
	エレベーター4号	A-1	eh TAX	株式会社 白柳建築設計事務所	
		B-1	市政100周年	株式会社 白柳建築設計事務所	
東	正面玄関 2枚	A-1	イエローストップ運動実施中	イズモ葬祭(セレモニーホール浜松東)	
		A-2	やらまいか元気な人づくり	相続手続サポートセンター浜松(戸田会計)	
		B-1	証明書自動交付機	イズモ葬祭(セレモニーホール浜松東)	
		B-2	国民健康保険料の口座振替	相続手続サポートセンター浜松(戸田会計)	
西	正面玄関 2枚	A-1	魅力多彩 個性輝く 西区	イズモ葬祭(セレモニーホール篠原)	
		A-2	やらまいか元気な人づくり	(株)レンティック中部	
		B-1	イエローストップ運動実施中	イズモ葬祭(セレモニーホール篠原)	
		B-2	よみがえれ佐鳴湖	(株)レンティック中部	
南	正面玄関 2枚	A-1	浜松市天文台	セントラル病院	
		A-2	イエローストップ運動実施中	イズモ葬祭(セレモニーホール浜松南)	
		B-1	中田島砂丘	セントラル病院	
		B-2	便利です証明書自動交付機	イズモ葬祭(セレモニーホール浜松南)	
北	正面玄関 2枚	A-1	区民の皆様の参加と協働によるまちづくり	相続手続サポートセンター浜松(森上会計)	
		A-2	パスポート申請はお早めに	イズモ葬祭(セレモニーホール東三方)	
		B-1	産業と自然が織りなす人にやさしい北区	相続手続サポートセンター浜松(森上会計)	
		B-2	便利です証明書自動交付機	イズモ葬祭(セレモニーホール東三方)	
浜北	正面玄関 2枚	A-1	副都心夢人集う浜北区	相続手続サポートセンター浜松(森上会計)	
		A-2	イエローストップ運動実施中	浜松医療学院	
		B-1	便利です証明書自動交付機	相続手続サポートセンター浜松(森上会計)	
		B-2	副都心夢人集う浜北区	浜松医療学院	

(5) 椅子広告事業

■椅子広告掲載事業実施状況

(平成 23 年度)

設置場所		設置数 (脚)	広告収入 円/年(税込み)
本庁舎	1F	中区区民生活課	48
		中区長寿保険課	24
	2F	中区健康づくり課	4
		中区社会福祉課	16
		本庁介護保険課	8
合計		100	1,017,000

9 指定管理者制度の導入状況

平成16年8月に「浜松市の公の施設における指定管理者制度の実施に関する方針」を制定し、平成18年4月から指定管理者制度を本格導入しました。平成20年4月に「浜松市指定管理者制度の実施に関する基本方針」を制定するとともに、平成20年9月施行「浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例」を通則条例として制定し、平成21年4月に導入・非導入の判断基準の追加など基本指針を改正しています。

指定管理者制度導入の状況

各年度4月1日現在
(施設数)

区分	H20	H21	H22	H23	H24
1 制度対象施設	672	673	674	659	651
2 導入施設	200	204	207	210	269
①公募	172	184	196	201	260
②非公募	28	20	11	9	9
③公募率	86.0%	90.2%	94.7%	95.7%	96.7%
3 非導入施設	472	469	467	449	382
指定管理料(百万円)	5,059	5,048	5,061	5,171	5,365

※1 一般・特別・企業会計(指定管理料は、一般・特別会計)

※2 指定管理料のH23は2月補正後の最終予算額、H24は当初予算額

10 公用車両の保有状況

■保有台数一覧

(単位:台)

年度	18	19	20	21	22	23
所有	1,332	1,286	1,263	1,241	1,201	1,225
リース	72	87	106	131	153	200
合計	1,404	1,373	1,369	1,372	1,354	1,425
リース導入率	5%	6%	8%	10%	11%	14%

市全体の保有台数
上下水道部を除く

1 1 基金の保有状況

■ 基金一覧

(単位:円)

施設名称	平成22年度末	平成23年度末
土地開発基金	926,799,369	926,799,369
資産管理基金	2,786,401,060	3,182,091,372
庁舎整備基金	67,229,641	67,324,001

1 2 土地開発公社

(1) 解散に向けての取組み

土地開発公社は、民間資金を導入して市が必要とする公有地等の先行取得を行ってきました。しかし、バブル経済崩壊後の地価の下落傾向や公共事業の減少により、土地先行取得の意義が薄れたため、平成25年度に公社を解散することにしました。

現在、公社は、平成25年度の解散に向け、計画的に保有土地を削減しています。公社解散後の公有用地先行取得は、公共用地取得事業特別会計及び土地開発基金での実施を予定しています。

(2) 土地処分の実績および計画

■ 土地処分実績

年度	期首残高		当期増加高		当期減少高		期末残高	
	面積(ha)	金額(百万円)	面積(ha)	金額(百万円)	面積(ha)	金額(百万円)	面積(ha)	金額(百万円)
22	70.40	17,023	0.00	180	15.98	4,509	54.43	12,695
23	54.43	12,695	0.00	45	10.77	4,702	43.65	8,038

静岡県浜松市中区元城町 103 番の 2
浜松市 財務部 資産経営課 経営企画グループ
TEL :053(457)2533
FAX :053(457)2289
E-mail:shisankeiei@cityhamamatsu.shizuoka.jp
HP :<http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp>