

令和 6 年度の住宅使用料等の収納状況について

これまでの収納状況

現年度収納率は 99.37%、現年+過年を合わせた年度計でも、98.24%を上げることができた。過年度についても年々、滞納繰越額（調定額）が減っているにも関わらず、28.21%と高い水準で収納できました。

【資料】住宅使用料(家賃)の年度別収納率一覧表

(単位：円)

区 分		元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
現年度	調定額	1,078,782,912	1,053,613,736	1,016,231,210	968,811,701	936,801,464	909,246,963
	収納額	1,072,007,589	1,049,762,520	1,011,688,072	965,274,092	933,870,226	903,500,708
	収納率	99.37%	99.63%	99.55%	99.63%	99.69%	99.37%
過年度	調定額	43,701,929	36,532,048	28,585,379	22,442,572	17,919,487	14,668,920
	収納額	13,651,333	11,742,085	8,942,110	6,947,594	5,457,703	4,138,169
	収納率	31.24%	32.14%	31.28%	30.96%	30.46%	28.21%
年度計	調定額	1,122,484,841	1,090,145,784	1,044,816,589	991,254,273	954,720,951	923,915,883
	収納額	1,085,658,922	1,061,504,605	1,020,630,182	972,221,686	939,327,929	907,638,877
	収納率	96.72%	97.37%	97.69%	98.08%	98.39%	98.24%

※過年度調定額については、収納による減の他に、不納欠損、調定変更により減額する場合がある。

【参考】平成 24 年度からの連帯保証人に対する主な滞納整理の内容

- ・名義人同様に連帯保証人も支払督促、訴訟などの法的措置の対象とした。
- ・滞納者の資力が足りない場合は、すみやかに連帯保証人に連絡し、経済支援や自主退去指導などの協力依頼をした。
- ・平成 27 年度から、死亡した連帯保証人の相続人に対する催告を開始した。
- ・令和 6 年度より入居緩和として、連帯保証人制度を廃止した。

今後の滞納額縮減への取り組み

令和 6 年度の法的措置は 0 件だったが滞納繰越は 1,000 万円（不納欠損 675,600 円）を下回ることができた。今後は対話に応じない者や、約束を守らないような悪質滞納者に対しては、必要に応じ法的措置を視野に入れた滞納整理を実施する。初期滞納者への電話催告や訪問催告による早期対応を継続し、収納率向上に努める。口座振替については、納付忘れがないので、今後も口座振替への切替えを推進するとともに、令和 2 年度 4 月に開始したコンビニ収納による利便性も活かし、滞納の縮減を図る。

令和 7 年度 第 1 回浜松市営住宅管理運営委員会

市営住宅駐車場の 2 区画許可の進捗について

管理グループ

駐車場の 2 区画許可の拡充について

田端団地及び鷺の宮団地において駐車場の 2 区画許可実施に係る進捗について

1 田端団地

団地自治会がない田端団地では、既存駐車場許可者（家族使用を除く）に指定管理者を通じて 2 区画目使用者の募集を 8 月 1 日から開始。

※団地全体に対しても、2 区画許可の開始を案内。

駐車場状況 駐車区画 98 区画 空き区画 47 区画（使用率 47.9%）

駐車場使用料 月額 2,200 円（1 区画目と同額）
使用許可 2025 年 8 月 18 日から

入居者問合せ 3 件（8 月 18 日時点）
使用申請 1 件（8 月 18 日時点）

2 鷺の宮団地

団地自治会がある鷺の宮団地では、団地自治会に説明を行い 2 区画許可について承諾を得ることができた。

大規模団地であるため、指定管理者から団地自治会に使用希望者の調査を依頼している。

駐車場状況 駐車区画 543 区画 空き区画 285 区画（使用率 52.4%）

駐車場使用料 月額 2,800 円（1 区画目と同額）
許可開始 未定

目的外使用の拡充

管理・収納第一グループ

市営住宅の空き住戸活用に向けた目的外使用の拡充について

市営住宅の目的外使用による住戸の活用について、目的外使用の拡充した更なる空き住戸を活用について報告するもの。

1 これまでの目的外使用について

社会情勢の変化に伴い一時的住居を失った方や災害等により住居を失った方に対する一時的な住居の提供を目的として、市営住宅の目的外使用を活用。

- | | |
|----------------------------|----------------|
| ① コロナ過で解雇された方の一時的な住居 | 3 件 |
| ② ウクライナからの避難民に対する一時的な住居 | 1 件 |
| ③ 能登半島地震では被災者向けの一時的な住居 | 30 戸を用意（提供実績無） |
| ④ 火災や豪雨など災害で住居を失った方の一時的な住居 | 3 件（R 6 年度実績） |

【住戸以外の目的外使用】

- ・ 指定管理者の自主事業による空き駐車区画を活用した予約制駐車場（R 6 年 3 月～）
- ・ 住吉一丁目団地、住吉二丁目団地、鷺の宮団地で実施

2 今後の目的外使用による空き住戸の活用について

国が認める市営住宅（公営住宅）の目的外使用に基づき、庁内他課の事業に対する空き住戸の活用や、官民連携による民間事業者の活力を活用した空き住戸の目的外使用による入居率向上と団地活性化を図る。

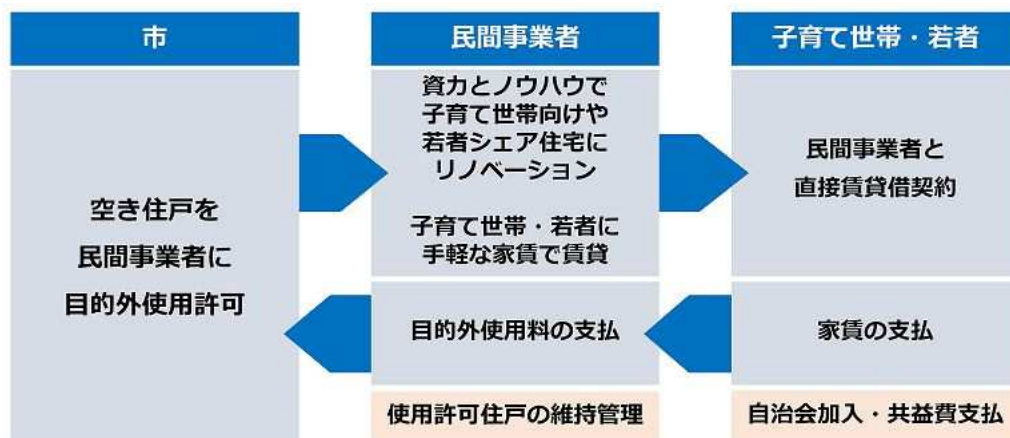
ア 庁内他課の事業による活用（予定）

- | | | |
|--------|----------------------|------------|
| ① 水窪団地 | 中山間地域における教職員住宅 | （浜松市教育委員会） |
| | 水窪ローカルコープコーディネーター用住宅 | （天竜区水窪支所） |
| ② 浦川団地 | 中山間地域における学生（高校生）寮 | （浜松市教育委員会） |

イ 民間事業者の活力による活用

高層階（3 階以上）の空き住戸をサブリース方式によって民間事業者が管理運営を行ってもらい入居率の向上と団地活性を図る。（令和 7 年度第 1 回官民連携 P F 提案事業）

事業概要 サブリース方式で子育て世帯向け、若者シェア住宅等を民間事業者が賃貸



対象団地 鷺の宮団地（管理戸数 560 戸）入居率：約 60%（3・4 階空家 113 戸）
商業施設や駅が近く利便性が高いが、高層階の空き住戸が多い

実施時期 令和 8 年度公募および事業開始を目途に調整中

浜松市公営住宅等長寿命化計画（概要）

1. 本計画の位置付け

- ・現在の「浜松市営住宅ストック総合活用計画（平成23年度～令和2年度）」では、ストック活用の基本方針、団地別及び住棟別の維持管理等の事業手法を位置付けている。
- ・また、年度別事業費を示した「浜松市公営住宅等長寿命化計画」を作成し、事業の進捗管理を行っている。
- ・今回、国土交通省の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年）」に則り、適切な点検や予防保全によるコスト削減を目的として見直しする中で、両計画を一本化し、適正に改修・建替・用途廃止を位置づけた新たな「浜松市公営住宅等長寿命化計画」とする。

2. 現状と見通し

【計画の進捗】

- ・現計画での進捗状況は、H23の99団地、6,288戸から、R2末で78団地、5,854戸へ縮小した。

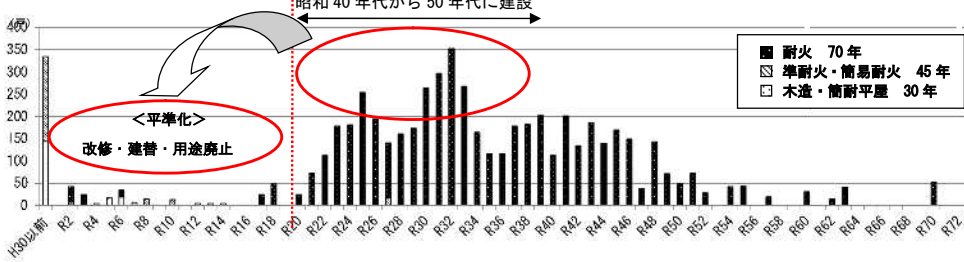
【公営住宅等の視点】

- ・本市の公営住宅は、昭和40年代からの人口増加に伴い、住宅確保が困難となる低額所得世帯へ住宅を供給するため大量に建設を進めてきた。その多くは令和20年以降、耐用年数が到来し一斉に更新期を迎える。
- ・災害等の緊急時にも住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの機能を果たしていく必要がある。

【財政的な視点】

- ・本市の厳しい財政状況下において、社会資本の長寿命化や適正な維持管理を効率的かつ効果的に進め、長期的な財政負担の軽減・平準化を図る必要がある。

【構造別耐用年数到来戸数】



3. 次期計画の方向性

- ・令和20年以降に更新期を迎える住棟（ストック）の「改修・建替・用途廃止」を前倒しして、以下の3点に留意しながら実施する。
- ①需要と供給のバランスの確保
 - ・各団地、各ストックに係る「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」を定め、適正な管理戸数へと縮小する。
- ②予防保全による長寿命化
 - ・維持していくストックについては予防保全により長寿命化を図り、ライフサイクルコストを削減する。
- ③事業費及び事業量の平準化
 - ・「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」に要する年度ごとの事業費及び事業量を、可能な限り平準化する。

4. 今後の取り組み

- 計画期間：10年間【令和3年度(2021年度)～令和12年度(2030年度)】

以下の基本方針に則り、計画的に進める。

基本方針1 ストック状況の適切な把握

- ・日常点検、定期点検を確実に実施し記録を保管する。
- ・過去の点検や修繕等の履歴、現在のストックの老朽化状況のデジタル化を進め、次回の点検や修繕時に活用できるようなメンテナンスサイクルを構築する。

基本方針2 ストックの長寿命化

- ・予防保全の内容や時期、費用等について長期修繕計画(30年)を定め、事業費及び事業量を平準化する。
- ・耐久性や耐候性に優れた材料を採用し、修繕周期の延長によりライフサイクルコストを削減する。

基本方針3 ストックの集約化

- ・地域単位で複数の団地を集約化する場合、1つの団地において住棟を集約化(団地内集約)する場合、それぞれについて団地の立地特性や地域の土地利用方針を踏まえて取り組む。
- ・建替の場合、民間活力導入(建替工事の施工、医療福祉施設及び生活支援施設等の立地)の可能性を調査したうえで、実現可能な事業手法によりコストや期間の削減を図る。

5. 将来の必要管理戸数の推計

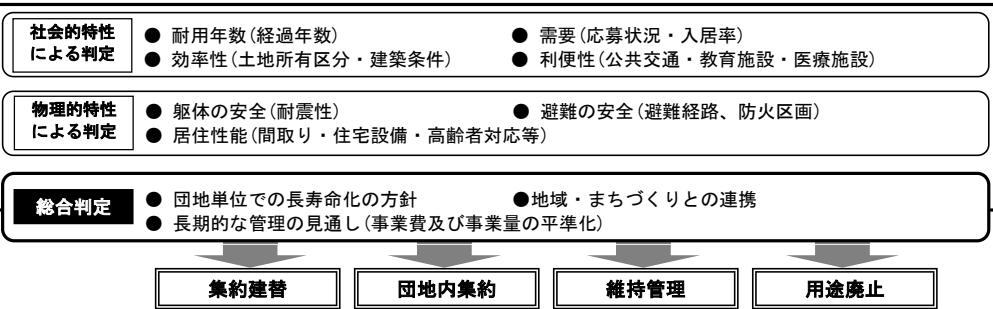
国土交通省作成の「住宅困窮世帯推計プログラム」を用いて、市内の「著しい困窮年収未満世帯数」を推計する。この世帯数及び市営住宅入居者世帯数から市営住宅の需要見込み率(10.25%)を算出し、以下のとおり将来の必要管理戸数とする。

※著しい困窮年収未満世帯数は国勢調査成果に基づく

	R2	R7	R12 (10年後)	R22 (20年後)	R32 (30年後)
著しい困窮年収未満世帯数	37,958	36,650	35,867	32,643	28,572
将来の必要管理戸数	3,891	3,757	3,676	3,346	2,929

6. 事業手法の判定

以下の判定指標により「団地単位」「住棟単位」で「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」を判定する。



7. 判定結果

■ 計画の初期及び終期における「団地数」「住棟数」「住戸数」

	令和3年度 (2021年度)	10年後	令和12年度 (2030年度)	集約建替	団地内集約	維持管理	用途廃止
団地数	78		65	3	3	59	13
住棟数	370		262	18	36	208	108
住戸数	5,854		5,100	390	955	3,755	754
想定事業費(百万円)				3,630	687	5,410	931

※入居状況及び移転交渉の進捗を踏まえ、更なる住戸数の削減に努める。

■ 団地別の事業手法

手法	集約建替 (3 団地)	団地内集約 (3 団地)	維持管理 (59 団地)	用途廃止 (13 団地)
団地	湖東 第1吹上、第2吹上 第3吹上、蓬萊園	中田島 金指 大谷	東伊場 鷺の宮 西山 今切 坂田 法師軒 浦川 等	春日 小深田 皆原 下平山 半場 平沢 川合 等

令和7年度 第1回浜松市営住宅管理運営委員会

浜松市営住宅への単身入居に伴う取扱要領の一部改正について

管理・収納第一グループ

単身入居可能な住戸拡充の報告

入居率の向上及び集約事業の円滑な推進を目的として、既存単身入居対象団地における対象住戸を拡充するため、浜松市営住宅への単身入居に伴う取扱い要領を改正したもの。

1 単身入居可能住戸の拡充団地

ア 入居率向上を図るもの

鷺の宮団地 全560戸（入居率：60.18%）

対象住戸 改正前226戸 → 改正後560戸

イ 集約事業の進捗を図るもの

湖東団地 全148戸（集約先住戸 C1～3、C8～9）

対象住戸 改正前86戸 → 改正後146戸（世帯向け住戸2戸を除く）

2 若年単身入居可能住戸の拡充団地

ア 入居率向上を図るもの

①鷺の宮団地 全560戸（入居率：60.18%）

対象住戸 改正前98戸 → 改正後234戸 ※全住棟の3階・4階

②瞳ヶ丘団地 全120戸（入居率：55.83%）

対象住戸 改正前 0戸 → 改正後 72戸 ※全住棟の3階・4階・5階

③第2浜表団地 全108戸（入居率：49.07%）

対象住戸 改正前 0戸 → 改正後 36戸 ※全住棟の3階

④今切団地 全 66戸（入居率：50.00%）

対象住戸 改正前 0戸 → 改正後 30戸 ※全住棟の3階・4階

⑤豊岡団地 全140戸（入居率：54.29%）

対象住戸 改正前 0戸 → 改正後 84戸 ※全住棟の3階・4階・5階

⑥法師軒団地 全140戸（入居率：68.75%）

対象住戸 改正前 0戸 → 改正後 32戸 ※全住棟の3階・4階

⑦小野団地 全 24戸（入居率：58.33%）

対象住戸 改正前 0戸 → 改正後 12戸 ※全住棟の3階・4階

イ 集約事業の進捗を図るもの

湖東団地 全148戸（集約先住戸 C1～3、C8～9）

対象住戸 改正前44戸 → 改正後 44戸 ※集約先住棟のうちEVを有する
C3棟を除く4階・5階