

政策シート

2025年度	(管理番号)					担当課名
	分野	基本政策		政策		住宅課
	03	02	01	07	01	

政策
市営住宅の既存ストックの活用

政策の内容

適正な管理戸数の実現に向け、大量の市営住宅ストックの長寿命化・集約化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

生活満足度に関する指標(個別指標)

指標名	質問文	基準値 2024年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
生活サービス 施設の充実	あなたの暮らしている地域の生活サービス施設(医療・福祉、買物、文化、公共交通、公園など)は充実していると感じますか。	3.07	3.04				

※総合計画基本計画に係る市民意識調査(アンケート)の結果

現状・課題

- ・市営住宅は、昭和40年代から昭和50年代の人口増加に伴い、住宅の確保に困窮する低額所得世帯へ住宅を供給するために、大量建設を進めてきた。
- ・管理戸数5,854戸(R3.3.31現在)のうち、20年後には約1,600戸(全体の約30%)、30年後には約4,300戸(全体の約70%)が耐用年数を迎える。
- ・厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量のストックの長寿命化、集約化を図るとともに、適正な維持管理を効率的かつ効果的に進めることが求められている。
- ・令和7年2月19日の定期監査等の結果に関する報告では、近年入居率は70%台前半が続いており、令和4年度末では政令指定都市の中で最も低い状況となっている。

政策コストの状況(千円)	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
予算	1,000,094				
決算	979,987				

※「①事業活動(アクティビティ)」の予算・決算の合計

人工	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
正規職員	18.4				
会計年度任用職員	9.3				
暫定再任用職員(31時間勤務)	0.7				
暫定再任用職員(26時間勤務)	0.0				

※北部都市整備事務所の人工を含む

①事業活動(アクティビティ)

事業名	事業内容	2025年度 予算 (千円)
		2025年度 決算 (千円)
市営住宅ストック 総合改善事業	1 市営住宅ストック総合改善事業(国交付金事業) 浜松市公営住宅等長寿命化計画に基づき既存ストックを改修・改善し長期活用を図るとともに、住環境の改善、安全性の向上を図る 2 市営住宅ストック総合改善事業(単独事業) 国交付金事業と一体的に行う付帯的事業	365,620
		358,228
市営住宅管理事業	1 市営住宅維持・保全事業 市営住宅を適正かつ効率的に運営管理し、良好な住環境を保ち居住のセーフティネットとしての役割を担う 2 市営住宅管理委託事業 指定管理者へ業務委託を行い、施設の修繕及び入居者対応の適正化を図る 3 市営住宅解体・用地管理事業 適正な用地管理を図るとともに、老朽化した施設の解体により、市有地の活用又は処分並びに借地返還を図る 4 家賃滞納督促・訴訟事業 滞納者へ督促・催告及び法的措置を行い、滞納額を減少させる	625,623
		618,321
住まいづくり推進 事業	1 住まいづくり推進事業 浜松市住生活基本計画に基づき、少子・高齢化、人口減少社会など近年の社会情勢の変化に対応した住宅施策を展開し、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図る	8,851
		3,438

※予算・決算は各事業に係る経費を計上

②活動(アウトプット)指標

指標名	指標の定義	設定理由		2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
長寿命化工事実施数(戸数)	外壁改修及び屋上防水改修工事実施戸数	外壁改修及び屋上防水改修工事を実施することにより、長期的に良好な市営住宅を確保するため	目標値	-	64	240	203	232	164
			実績値	30	32				
			達成率	-	50%				
解体工事実施数(戸数)	解体工事を実施した戸数	解体工事を実施することにより、集約化を図り適正な管理戸数とするため	目標値	-	20	28	74	172	208
			実績値	19	20				
			達成率	-	100%				
			目標値	-					
			実績値						
			達成率	-					

※達成率は該当年度の目標値に対する実績値から算出する。

③短期成果(アウトカム)指標

指標名	指標の定義	設定理由		2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
入居率(%)	管理戸数の内、政策空家を除く入居率	市営住宅の集約化を進め、適正な維持管理を効率的かつ効果的に進めるため	目標値	-	74.0	73.8	74.6	74.3	75.5
			実績値	73.1	72.0				
			達成率	-	97%				
			目標値	-					
			実績値						
			達成率	-					

※達成率は該当年度の目標値に対する実績値から算出する。

④長期成果(アウトカム)指標

指標名	基本計画 指標	指標の定義		2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	目標値 2034 年度
居住誘導区域内人口密度 (人/ha)	○	本市立地適正化計画に示す 居住誘導区域における人口 密度	実績値	60.0	59.7					61.5
			達成率	98%	97%					
公共交通分担率(%)	○	第5回西遠都市圏パーソント リップ調査による推計値 ※10年度ごとの調査により 実績値を推計。次回推計は 2032年度の予定	実績値	4.5 (2022 年度)	-					5 (2030 年度)
			達成率	90%	-					

※達成率は2034年度の目標値に対する実績値から算出する。

⑤目的:10年後(2034年)の理想の姿

都市機能や居住を集約した拠点がそれぞれに活性化し、市全体のにぎわいにつながっている。

【2025年度の評価】

「①事業活動(アクティビティ)」の実施内容と事業改善(2026年度記載)

事業名	実施内容	事業改善の内容や今後の方向性
市営住宅ストック 総合改善事業	【国交付金事業】 ・住吉一丁目団地給水施設改修工事や、湖東団地C10棟エレベーター棟増築工事を実施 【単独事業】 ・法枝団地栄棟ほか2棟給水施設改修工事等に係る水道加入金	市営住宅の既存ストックを効率的、効果的に有効活用するため、引き続き改修等を進め、長寿命化を図っていく。
市営住宅管理事業	【維持・保全事業】 ・中田島団地CD15棟ほか1棟20室空家改修工事、領家団地受水槽更新工事等を実施 【管理委託事業】 ・指定管理者による市営住宅5,715戸の管理運営 【解体・用地管理事業】 ・天竜、佐久間、龍山及び三ヶ日地域にある市営住宅の借地料、大谷団地杉1J棟ほか2棟解体工事等、中田島団地集約事業等に係る既存入居者移転に要する経費の支払 【家賃滞納督促・訴訟事業】 ・家賃等収納率向上を目指し、初期滞納者への電話による納付指導を実施	現入居者や多様化する住宅困窮者に対し居住の安定を確保するため、市営住宅の適正な管理運営に努めていく。一方、計画に基づいた集約や解体、用途廃止を進め、市有地の活用や処分、借地返還等により一層の効率化を図っていく。
住まいづくり推進事業	・子育て応援環境づくり補助金及び静岡県マンション管理適正化推進協議会への負担金等を拠出	安心感のある子育て環境づくりの推進と居住誘導区域への移住を促す相乗効果に期待し、今後も事業の浸透を図っていく。あわせて、高経年マンションの急増を見据え、マンション管理組合の活動支援等を進めていく。

「②活動(アウトプット)指標」の見直しの要否(2026年度記載)

指標見直しの要否	否

「③短期成果(アウトカム)指標」の見直しの要否(2026年度記載)

指標見直しの要否	否

2025年度の政策の評価と2026年度以降の取組の方向性(2026年度記載)

【市営住宅ストック総合改善事業】

2025年度の浜松市公営住宅等長寿命化計画に基づく改修工事は、国費決定率の低さから指標における目標値の半分程度の進捗率となった。同計画は策定から概ね5年が経過することから、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じた計画の見直しを実施した。2026年度も既存ストックの団地・住棟を効率的、効果的に有効活用するため、改修工事等は優先順位を決めて引き続き進め、長寿命化を図っていく。

【市営住宅管理事業】

集約化に伴う2025年度の解体工事は指標における目標値どおりに取り組むことができた。社会情勢に見合った適正な管理戸数とするため、2026年度も市営住宅の集約化を図るとともに、建物の解体、市有地の活用処分、借地返還を進めていく。並行して、現入居者や住宅確保に困窮する世帯へ低廉な家賃で良質な住宅を供給するため、市営住宅の適切な管理運営に努める。

【住まいづくり推進事業】

2025年度は子育て世代の住環境整備やマンション管理組合の活動支援等に資するための助成等を行った。2026年度は居住支援協議会の年度内の発足に向け、庁内や関係諸団体と連携を進めていく。