

# 政策シート

(政策名) 市営住宅の既存ストックの活用  
(予算費目名) 住宅費

(総合計画体系)

「分野」 安全・安心・快適

30年後の姿 どこでも安全、いつまでも安心、持続可能で快適なまちになっている。

10年後の目標

- ・ 災害、犯罪、事故などの危険から、自分の命と財産を自分で守る意識を身に付けている。
- ・ 居住エリアの集約化などが進み、コンパクトなまちづくりが進んでいる。

◆基本政策 市民が集う活力ある都市づくり

## ◇政策の概要

○施設点検等を定期的に行い、老朽化した建物や設備等の修繕を計画的に行い、良好な居住環境の確保とともに適正な維持管理を行う。  
 ○応募倍率の高い団地の空家を優先して修繕し、入居募集を行い良質な住宅の提供を行う。  
 ○初期滞納者の早期対応や高額滞納者との交渉等、継続した納付指導を実施し、家賃収納率の向上を図る。  
 ○ストック総合活用計画に基づき、既存ストックの計画的な修繕を実施し、安全性の向上、長寿命化を図ると共に、集約・用途廃止を行い、良好な住宅を供給する。  
 ○第4次被害想定に基づく新たな応急仮設住宅建設候補地の調査及び津波による浸水被害や液状化などにより建設困難となることが予想される既存候補地を見直し、仮設住宅配置計画を策定する。

## ◇政策のコスト（千円）

◇政策のコスト（千円）		H27
年関係費(A+B+C)	予算	1,132,335
	決算	
	事業費 (A)	952,531
	人件費 (B)	179,600
	報酬 (C)	204

## ◇政策の指標

政策指標（単位）	単位	H36 目標値	年度	H27
市営住宅管理戸数	戸	5,708	目標	6,183
			実績	
			目標	
			実績	
			目標	
			実績	

## ◇政策の進捗・課題

<進捗>

◇政策実現のために実施する事業一覧

	事業名	重点戦略	主要事業	完了	コスト (千円)	事業費 (千円)	人工				報酬 (千円)
							正規	再任用 (31h)	再任用 (26h)	非常勤	
1	市営住宅管理事業		○		575,441	461,237	13.0	1.0	1.0	6.0	204
2	市営住宅ストック総合改善事業		○		443,951	422,951	3.0				
3	特定優良賃貸住宅助成事業(補助金)				7,560	5,460	0.3				
4	高齢者向け優良賃貸住宅助成事業(補助金)				39,720	34,820	0.7				
5	市営住宅建設事業	○			32,292	12,192	2.5		1.0		
6	災害対策事業(応急仮設住宅台帳整備事業)				13,300	6,300	1.0				
7	住宅施策運営経費(一般諸経費のみ)				20,071	9,571	1.5				
計					1,132,335	952,531	22.0	1.0	2.0	6.0	204

※人工単価(千円) 正規7,000 再任用(h31)3,600 再任用(h26)2,600 非常勤2,800

## 事業シート (事業名) 市営住宅管理事業

### ◇事業目的・事業対象

市営住宅6,188戸(H27. 4.1)を適正かつ効率的に管理運営することにより、良好な居住環境を保ち、居住のセーフティネットとしての役割を担う。

### ◇事業の概要

- 建物や設備等の適正な管理・居住環境の維持のために、点検及び計画的な修繕を実施する。
- 指定管理者の業務に対する定期的な確認及び検査を実施し、第三者委員を含めた事後評価により、適正な指定管理事業の推進を図る。
- 耐用年数を経過し、老朽化が激しい市営住宅は、入居者の退去後、速やかに空家の用途廃止(解体)を行うとともに、借地については返還をして借地解消を図る。
- 滞納者に督促状・催告書を適宜発送し納付指導を強化する。初期滞納者(2か月分滞納者)には、電話等による納付催告を行うなど、早期の滞納解消を図る。
- 生活保護受給世帯の代理納付を推進する。
- 収入超過者に収入超過者認定通知書を送付すると共に、収入に応じた割増賃料を住宅使用料に賦課することにより、明渡しの努力を促す。

### ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	重点戦略	主要事業
昭和24年度	-	一般会計	自治事務(法令義務)	公営住宅法 浜松市営住宅条例 地方自治法	-	○

### ◇事業のコスト

		H27
事業費(千円)	予算	461,237
	決算	
	国・県支出	
	市債	
	その他	449,714
	一般財源	11,523
	一般会計繰入金	
	人件費(報酬等) (千円)	204
	人件費 (千円)	114,000
人工	正規	13.0
	再任用(h31)	1.0
	再任用(h26)	1.0
	非常勤	6.0

### ◇事業の指標

主な事業活動・事業成果 指標 (単位)	重点戦略 項目No.	H27		H30	H36
		目標値	実績値	目標値	目標値
住宅使用料の収納率の向上(現年度収納率)		98.16			98.25

### ◇事業の成果・課題・改善点・今後の取り組み

## 行財政改革の取り組み (事業名) 市営住宅管理事業

### ◇取組概要

収納率向上を目的に、督促状・催告書を発送し、初期滞納者(2か月分滞納者)には電話等の納付催告を行い早期の滞納解消に取り組む。収入超過者には、収入超過者認定通知書を送付すると共に、収入に応じた割増賃料を住宅使用料に賦課することにより、明渡しの努力を促す。

### ◇行財政改革の視点 2 行財政基盤の強化

### ◇行財政改革の進行管理 (行政経営計画、個別計画等、政策・事業シートのうち、該当する□にチェック)

- 行政経営計画 取組番号 \_\_\_\_\_  
取組事項名 \_\_\_\_\_
- 個別計画等 計画名等 \_\_\_\_\_

### 政策・事業シート (以下の項目に記載)

#### ◇行財政改革の指標・効果額

指標 (単位)		H27	H28	H29	H30	最終値
住宅使用料の収納率の向上(現年度収納率)(%)	計画値	98.16	98.17	98.18	98.19	(H36) 98.25
	実績値					
収入超過者への明渡し努力義務の通知(%)	計画値	100	100	100	100	(H36) 100
	実績値					
	計画値					
	実績値					
効果額 (千円)	加算	128	0	0	0	128

#### ◇行財政改革の評価

◀年度末の進捗状況 ▶

## 事業シート (事業名) 市営住宅ストック総合改善事業

### ◇事業目的・事業対象

ストック総合活用計画に基づき、既存ストックを効率的、効果的に活用すると共に、住宅セーフティネット機能の充実に努める。

### ◇事業の概要

○老朽化した建物や設備等を計画的に改修することにより、既存ストックを長期に活用し、維持管理コストの削減を図ると共に、居住性能の向上と安全性の確保を図る。今年度計画する工事内容は以下のとおりである。

- ・外壁改修工事 3団地7棟
- ・屋上防水工事 3団地7棟
- ・給水施設改修工事 3団地10棟
- ・ガス管改修工事 4団地16棟

○給水施設の改修に伴う水道加入負担金、設計審査手数料、工事検査手数料の支出を行う。

### ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	重点戦略	主要事業
平成23年度	-	一般会計	自治事務(法令義務)	公営住宅法、市営住宅条例	-	○

### ◇事業のコスト

		H27
事業費(千円)	予算	422,951
	決算	
	国・県支出	156,949
	市債	175,300
	その他	
	一般財源	90,702
	一般会計繰入金	
人件費(報酬等) (千円)		
人件費 (千円)		21,000
人工	正規	3.0
	再任用(h31)	
	再任用(h26)	
	非常勤	

### ◇事業の指標

主な事業活動・事業成果 指標 (単位)	重点戦略 項目No.	H27		H30	H36
		目標値	実績値	目標値	目標値
既存ストックを効率的・効果的に活用し、安全性が確保された住宅(棟)		7			56

### ◇事業の成果・課題・改善点・今後の取り組み

## 事業シート (事業名) 特定優良賃貸住宅助成事業(補助金)

### ◇事業目的・事業対象

中堅所得者階層を対象に、民間賃貸住宅市場に不足している世帯人数3～5人の良質な世帯向け賃貸住宅を供給し、家賃負担を軽減することにより、借家の居住水準の向上を図ると共に、子育て世帯層などの支援策とする。

### ◇事業の概要

○市が認定した民間の特定優良賃貸住宅1団地(34戸)に対して、家賃補助を年4回に分けて行う。  
・平成28年度 管理終了

### ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	重点戦略	主要事業
平成5年度	平成28年度	一般会計	自治事務(法令義務)	特定優良賃貸住宅の供給の推進に関する法律	—	—

### ◇事業のコスト

		H27
事業費(千円)	予算	5,460
	決算	
	国・県支出	2,716
	市債	
	その他	
	一般財源	2,744
	一般会計繰入金	
	人件費(報酬等) (千円)	
	人件費 (千円)	2,100
人工	正規	0.3
	再任用(h31)	
	再任用(h26)	
	非常勤	

### ◇事業の指標

主な事業活動・事業成果 指標(単位)	重点戦略 項目No.	H27		H30	H36
		目標値	実績値	目標値	目標値
家賃減額補助を行う特定優良賃貸住宅(管理戸数)		34			-

### ◇事業の成果・課題・改善点・今後の取り組み

## 事業シート (事業名) 高齢者向け優良賃貸住宅助成事業(補助金)

### ◇事業目的・事業対象

高齢化社会の急速な進展に伴い、高齢者が自立し、安心して暮らせるよう、民間賃貸住宅市場において、緊急通報サービスなどが整備された優良な賃貸住宅を供給することにより、高齢者の居住の安定を図る。

### ◇事業の概要

○市が認定した民間の高齢者向け優良賃貸住宅8団地(123戸)に対して、家賃補助を年4回に分けて行う。

- ・平成35年度 管理終了 3団地 44戸
- ・平成36年度 管理終了 3団地 22戸
- ・平成37年度 管理終了 2団地 57戸

### ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	重点戦略	主要事業
平成14年度	平成37年度	一般会計	自治事務(法令義務)	高齢者の居住の安定確保に関する法律	-	-

### ◇事業のコスト

		H27
事業費(千円)	予算	34,820
	決算	
	国・県支出	17,363
	市債	
その他	一般財源	17,457
	一般会計繰入金	
	人件費(報酬等) (千円)	
人件費 (千円)		4,900
人工	正規	0.7
	再任用(h31)	
	再任用(h26)	
	非常勤	

### ◇事業の指標

主な事業活動・事業成果 指標(単位)	重点戦略 項目No.	H27		H30	H36
		目標値	実績値	目標値	目標値
家賃減額補助を行う高齢者向け優良賃貸住宅(管理戸数)	-	123			79

### ◇事業の成果・課題・改善点・今後の取り組み

## 事業シート (事業名) 市営住宅建設事業

### ◇事業目的・事業対象

建設後耐用年数の1/2以上を経過し、老朽化が進む市営住宅は、地域環境や居住環境が著しく低下しているため、集約建替事業の推進により、増大する維持保全費の抑制と居住環境の改善を図る。また、少子・高齢化により、高齢世帯、子育て世帯に配慮した安全で快適な住宅を供給し、住宅に困窮する低所得者の居住の安定を図る。

### ◇事業の概要

#### 【重点戦略項目No.132】

- 集約建替事業については、事業方針、事業スケジュールを策定し、民間活力導入についての検討を行なう。
- 集約建替先の入居者との移転交渉を進め、同時に仮移転先の住戸修繕を行い、事業を推進する。

### ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	重点戦略	主要事業
昭和24年度	-	一般会計	自治事務(法令義務)	公営住宅法	○	-

### ◇事業のコスト

		H27
事業費(千円)	予算	12,192
	決算	
	国・県支出	1,409
	市債	
	その他	
	一般財源	10,783
	一般会計繰入金	
	人件費(報酬等) (千円)	
	人件費 (千円)	20,100
人工	正規	2.5
	再任用(h31)	
	再任用(h26)	1.0
	非常勤	

### ◇事業の指標

主な事業活動・事業成果 指標 (単位)	重点戦略 項目No.	H27		H30	H36
		目標値	実績値	目標値	目標値
集約化検討対象住宅の選定(戸)	132	192		707	805

### ◇事業の成果・課題・改善点・今後の取り組み



# 補助シート (事業名) 市営住宅建設事業

## ◇事業工程表

No.	H27	H28	H29	H30
132	松城、富塚(CB)、富塚 (向平)、鹿谷(亀山)、 鹿谷(真向坂)、初生団地	第1吹上、第2吹上、蓬 萊園団地		湖東団地

## 行財政改革の取り組み (事業名) 市営住宅建設事業

### ◇取組概要

浜松市営住宅ストック総合活用計画に基づき、集約建替(用途廃止)及び建替先を選定し、入居者との移転交渉に取り組み、増大する維持保全費を抑制する。※現在の指定管理期間(5年間)は、平成32年度までとなり、この取り組みにより生まれる効果額は、それ以降となる見込み。

### ◇行財政改革の視点 3 ファシリティマネジメントの推進

### ◇行財政改革の進行管理 (行政経営計画、個別計画等、政策・事業シートのうち、該当する□にチェック)

- 行政経営計画 取組番号 \_\_\_\_\_  
取組事項名 \_\_\_\_\_
- 個別計画等 計画名等 \_\_\_\_\_

### 政策・事業シート (以下の項目に記載)

#### ◇行財政改革の指標・効果額

指標 (単位)		H27	H28	H29	H30	最終値
集約化検討対象住宅の選定(戸)	計画値	192	65	0	450	(H36) 805
	実績値					
	計画値					
	実績値					
	計画値					
	実績値					
効果額 (千円)		0	0	0	0	0

#### ◇行財政改革の評価

◀年度末の進捗状況 ▶

## 事業シート (事業名) 災害対策事業(応急仮設住宅台帳整備事業)

### ◇事業目的・事業対象

第4次被害想定により応急仮設住宅建設敷地の不足が見込まれ、災害発生時、速やかに応急仮設住宅の建設に着手するため、新たな建設可能敷地を調査し、応急仮設住宅建設可能敷地個別台帳の整備を行うもの。

### ◇事業の概要

#### ○業務委託内容

1. 応急仮設住宅建設可能性調査及び個別台帳等作成
  - ・資料収集、防災関連調査、現地調査、公図調査、ライフライン調査、周辺状況調査、敷地平面図作成、配置計画図作成(駐車場有り・無し)の2種類)、個別台帳等作成
2. GISデータ作成
  - ・建設可能敷地のポイントデータ、周辺状況のポイントデータ、個別台帳等(PDF版)(ポイントデータ関連付け)

### ◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	重点戦略	主要事業
平成24年度	—	一般会計	自治事務(法令義務)	災害救助法	—	—

### ◇事業のコスト

		H27
事業費(千円)	予算	6,300
	決算	
	国・県支出	
	市債	
	その他	
	一般財源	6,300
	一般会計繰入金	
人件費(報酬等) (千円)		
人件費 (千円)		7,000
人工	正規	1.0
	再任用(h31)	
	再任用(h26)	
	非常勤	

### ◇事業の指標

主な事業活動・事業成果 指標 (単位)	重点戦略 項目No.	H27		H30	H36
		目標値	実績値	目標値	目標値
応急建設住宅(建設候補地)の台帳整備(戸)	—	19,896			19,896

### ◇事業の成果・課題・改善点・今後の取り組み

# 事業シート (事業名) 住宅施策運営経費(一般諸経費のみ)

◇事業目的・事業対象

◇事業の概要

◇事業の性質

開始年度	終了予定	会計区分	事務区分	根拠法令等	重点戦略	主要事業
昭和24年度	-	一般会計	自治事務(法令義務)		-	-

◇事業のコスト

		H27
事業費(千円)	予算	9,571
	決算	
	国・県支出	
	市債	
	その他	
	一般財源	9,571
	一般会計繰入金	
	人件費(報酬等) (千円)	
	人件費 (千円)	10,500
人工	正規	1.5
	再任用(h31)	
	再任用(h26)	
	非常勤	

◇事業の指標

主な事業活動・事業成果 指標 (単位)	重点戦略 項目No.	H27		H30	H36
		目標値	実績値	目標値	目標値

◇事業の成果・課題・改善点・今後の取り組み