

副市長レビュー（秋）調書

1 部局名 (課名)	都市整備部 (住宅課)	
2 協議事項 (案件名)	浜松市公営住宅等長寿命化計画について	
3 背景・現状 (現状把握できる統計数値など)	<ul style="list-style-type: none"> ・「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)が終期を迎える。(実績：99 団地 512 棟 6,288 戸⇒78 団地 371 棟 5,855 戸) ・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、進捗管理を行った。 ・国土交通省は、平成 28 年度に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を定め、適切な点検や予防保全によるコスト縮減を位置付けた。 ・上記のストック計画と長寿命化計画を一本化した次期計画として「浜松市公営住宅等長寿命化計画」を作成している。(令和 3～12 年度) 	
4 検討経過・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 40～50 年代に建設した住戸が、令和 20 年以降、一斉に耐用年数が到来し更新期を迎えるため、事業の前倒しによる平準化及び長寿命化改修により財政負担の軽減を図る必要がある。 ・国の指針では、中長期(概ね 30 年程度)を見据えて作成するとしているため、今後の人口動態を踏まえた「著しい困窮年収未満世帯」の推計から「将来の必要管理戸数」を算出すると、現状では供給戸数が上回っていることから、管理戸数の縮減が必要である。 ・令和 2 年度 第 2 回資産経営推進会議 (10/18) にて協議・指摘無し。 	
5-1 方向性の提案 (目指すべき姿)	<ul style="list-style-type: none"> ・団地別の立地特性、築年数、利便性及び過去の応募倍率などを総合的に評価して維持、縮小、用途廃止を設定し、需要と供給のバランスを確保する。 ・事業手法は、集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止とする。 ・年度ごとの事業費及び事業量を可能な限り平準化する。 	
5-2 上記の方向性決定に向け議論する事項 (妥当性、必要性、有効性など)	<p>○需要と供給について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・需要の「将来の必要管理戸数」と供給の「管理戸数」のバランスは、中長期にわたる団地規模縮小及び用途廃止、これに伴う入居者移転によって達成する。(30 年後において生じる管理戸数と必要戸数との差は、災害対応や景気経済状況の変化によって生じる一時的な需要増や、事故部屋、汚損部屋等やむを得ない空室である。) <p>○事業手法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替は、PFI 事業を基本とする。 ・余剰地が発生した場合は、原則、民間売却を検討する。 ・改修は、予防保全により LCC 縮減を図る。 	
6 結果	<input type="checkbox"/> 提案どおり進める <input checked="" type="checkbox"/> 提案内容を一部見直して進める <input type="checkbox"/> 再度、調査研究等を行い検討 <input type="checkbox"/> その他	具体的内容 需要と供給のバランスを再度検討すること。
7 その他		