

令和 3 年度からの取り組み・改正について (市営住宅管理関係)

管理グループ

1 家賃債務保証制度の導入

○ 要 旨

市営住宅の入居に係る連帯保証人について、これまでの個人に加え、新たに市が認める法人（家賃債務保証業者）を可能とする。

○ 内 容

ア 法人の資格要件

- ・ 地方自治法施行令に規定する一般競争入札の参加資格を有していること
- ・ 国土交通省の家賃債務保証業者登録規定の登録を受け、かつ静岡県を営業地域としていること
- ・ 会社更生法又は民事再生法に基づく更生又は再生手続き開始の申し立てがなされていないこと
- ・ 暴力団、暴力団員及び暴力団員と密接な関係でないこと
- ・ 個人情報の保護に関する法律の規定に基づき個人情報を適切に取り扱うことができること

イ 保証範囲

保証委託契約時の月額家賃の 18 ヶ月分相当（＝連帯保証人極度額）を限度として、次を保証するものとする。

- ・ 入居期間に生じた家賃、駐車場使用料、損害金
- ・ 退去時の原状回復費
- ・ 退去時の残置物の搬出、保管、処分に要する費用

ウ 年額保証料（税込）

下記の額の範囲内で法人が定める。

契約時・・・契約時家賃以下（最低額を 10,000 円以下で設定可）

更新時・・・10,000 円以下

エ 募集方法

公募による ※令和 3 年 3 月 4 日～3 月 22 日 実施済み

○ 導入時期

法人との協定締結後（令和 3 年 4 月下旬予定）

2 単身入居可能な市営住宅の拡充

○ 要 旨

単身入居の需要が増加しているのを受け、市域バランスに配慮しつつ、需要に応じた市営住宅を供給する。

○ 現 状

住戸面積、立地、入居状況などを基準に、単身入居を認める団地を選定し供給しているが、東区には十分な住戸数が確保されていない。

○ 対象住宅の拡充

新たに「市営鷺の宮団地」（東区）の一部を対象住宅に加え、更に3階以上の住戸については“若年単身者”の入居を認め、多様な世帯構成にも対応する。

【単身入居可住宅数（特定公共賃貸住宅を除く）】

<現 行>

区	団地数	戸数	構成比
中	8	386	10.3%
東	1	6	0.2%
西	8	570	15.2%
南	4	1,722	46.1%
北	11	366	9.8%
浜北	7	270	7.2%
天竜	14	418	11.2%
計	53	3,738	100%

⇒ +226
⇒ △6※

<<改正後>>

区	団地数	戸数	構成比
中	8	386	9.8%
東	2	232	5.9%
西	8	564	14.2%
南	4	1,722	43.5%
北	11	366	9.2%
浜北	7	270	6.8%
天竜	14	418	10.6%
計	54	3,958	100%

※用途廃止による減（第2浜表団地H棟）

【若年単身入居可能住宅数】

<現 行>

区	団地名	戸数
南	中田島団地	792
	遠州浜団地	210
天竜	田組西団地	26
	大谷団地	155
計	4 団地	1,183

⇒ +98
⇒+1 団地

<<改正後>>

区	団地名	戸数
東	鷺の宮団地	98
南	中田島団地	792
	遠州浜団地	210
天竜	田組西団地	26
	大谷団地	155
計	5 団地	1,281

○ 実施時期

令和3年4月1日から

浜松市公営住宅等長寿命化計画（概要）

【計画・保全G】

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。

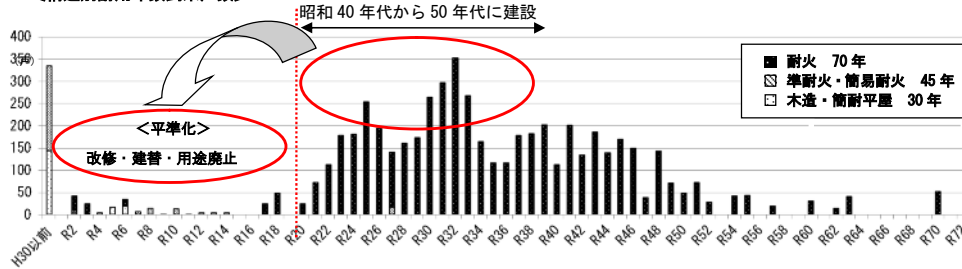
【公営住宅等の視点】

- 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「著しい困窮年収未済世帯数」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。

※著しい困窮年収未済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)
著しい困窮年収未済世帯数	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。

社会的特性による判定	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐用年数(経過年数) ● 効率性(土地所有区分・建築条件) ● 需要(応募状況・入居率) ● 利便性(公共交通・教育施設・医療施設)
物理的特性による判定	<ul style="list-style-type: none"> ● 躯体の安全(耐震性) ● 居住性能(間取り・住宅設備・高齢者対応等) ● 避難の安全(避難経路、防火区画)
総合判定	<ul style="list-style-type: none"> ● 団地単位での長寿命化の方針 ● 地域・まちづくりとの連携 ● 長期的な管理の見通し(事業費及び事業量の平準化)



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)	3,629	686	5,369	1,036

※入居状況及び移転交渉の進捗を踏まえ、更なる住戸数の縮減に努める。

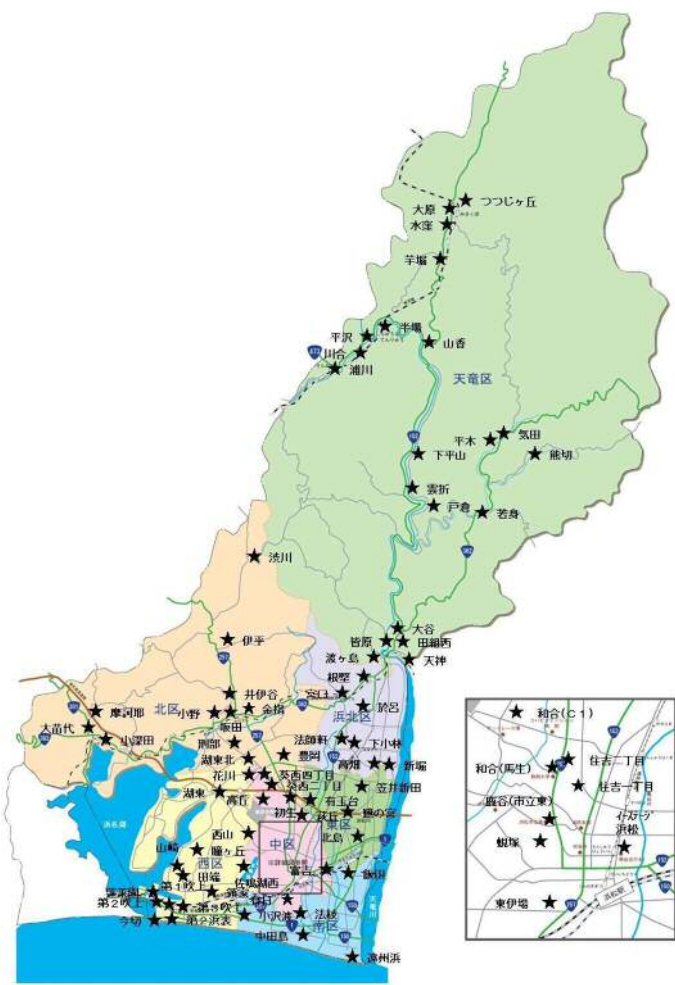
■ 団地別の事業手法

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 } 2団地へ	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

	計画策定時
団地数	78
住棟数	370
住戸数	5,854



	10年後				
継続管理	集約建替	団地内集約	維持管理	用途廃止	
	65	3	59		
262	18	36	208	108	
5,100	390	955	3,755	754	



10年後



浜松市住生活基本計画の見直しについて

1 目的

住生活基本計画（全国計画）の見直しに対応して「浜松市住生活基本計画」を見直し、住まいづくり全般にわたる調査研究及び施策の推進を図る。

2 背景

- ・住生活基本計画（全国計画）は、前回策定時以降の人口・世帯数の減少、少子高齢化等社会情勢の変化に対応した見直しを行い、令和3年3月に閣議決定される予定。
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、令和4年4月にマンション管理適正化推進計画に係る事項が追加される。
- ・現在の市計画は平成28年度に策定し、平成29年4月から令和9年3月までを計画期間としている。政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行うこととしている。

3 事業内容

(1) 見直し内容

①市民の住生活の変化に伴う対応

- ・コロナ禍におけるライフスタイルの変化
- ・住まいの質の向上

②マンション管理の適正化に関する法律改正の対応（項目追加）
計画の一部を「マンション管理適正化推進計画」に位置付け

(2) 計画見直しにかかる作業

- ①上位計画、関連計画等の整理
- ②各種統計調査による本市地域特性等の現状分析
- ③市民意識調査（3,000世帯）、住宅関連業者ヒアリング
- ④現行計画における住宅施策の評価と課題整理
- ⑤基本計画見直し案の作成



4 スケジュール

R3年度	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	R4.4
策定作業	● プロポ公告		● 委託契約		↔ 市民アンケート				↔ パブリックコメント				● R4.4.1 施行
管理運営 委員会					● 業者ヒアリング		●		●			●	
庁内			● 幹事会			● 幹事会		● 幹事会	● 議会報告		● 議会報告		

【参考】「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正への対応

(1) 改正内容

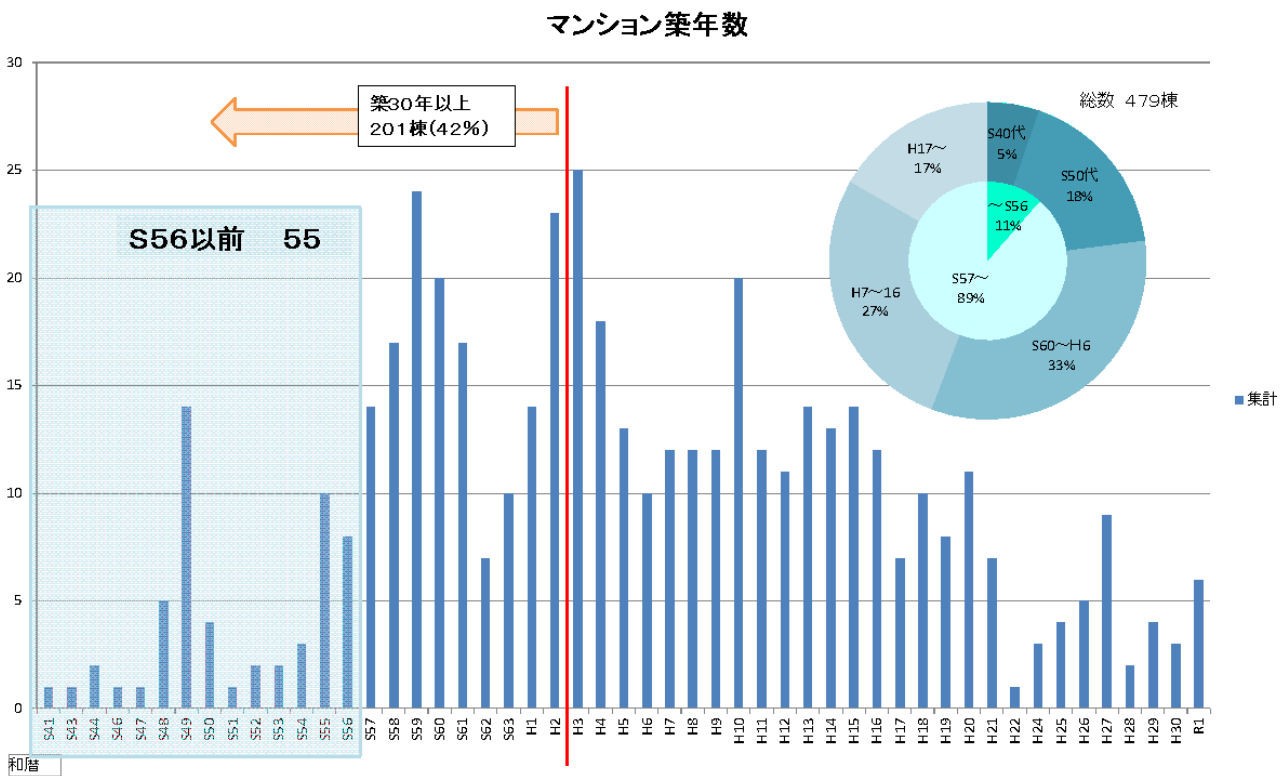
- マンション管理適正化推進計画制度（任意）
 - 国の基本方針に基づき、管理適正化の推進のための計画を作成
- 管理適正化のための助言・指導及び勧告
 - 管理の適正化のために必要に応じて助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは勧告をすることができる。
- 管理計画認定制度
 - マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。

(2) 市内のマンション

- ・総数は、479 棟
- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準は、55 棟
- ・昭和 55 年から平成初期に建設ピークを迎え、築 30 年以上は約 201 棟

(3) アンケート調査の実施（R2. 11. 27～R3. 1. 22）

調査対象 459 件（管理組合が同じ棟などを除く）のうち、不着 63 件、回答 114 件、回答率 24. 8%



アンケート結果（抜粋）

