

令和6年度 第3回浜松市営住宅管理運営委員会

## 管理運営に関する事業等の報告

管理グループ

### 管理運営に関する事業の報告

- 1 市営住宅駐車場利活用について（指定管理者自主事業）
- 2 定期監査の結果について

#### 1 市営住宅駐車場利活用について（指定管理者自主事業）

空き駐車区画を指定管理者が自主事業として予約制駐車場の運用を開始します。

・実施団地等

- |              |                           |
|--------------|---------------------------|
| ①住吉一丁目団地     | 区画：2台（料金：600円/日、使用料：273円） |
| ②住吉二丁目団地     | 区画：2台（料金：550円/日、使用料：236円） |
| ③鷺の宮団地Cブロック  | 区画：2台（料金：500円/日、使用料：210円） |
| ④鷺の宮団地F1ブロック | 区画：2台（料金：450円/日、使用料：158円） |

・運用開始日（貸出開始日）

令和7年3月25日

・運用方法

株式会社ハッチ・ワークが提供する駐車場シェアリングサービスを活用し、1日単位で借りられる予約制駐車場として空き区画を運用する。



「アットパーキングウィークリー」

URL <https://weekly.at.parking.jp/>

サービス提供企業

株式会社ハッチワーク（本社：東京都）

主要事業

月極駐車場オンライン管理支援サービスの開発・提供、月極駐車場検索サイト運営等

#### 2 定期監査の結果について

別紙「定期監査（財務調査）・行政監査結果に関する報告（抜粋）」のとおり。

令和7年2月19日公表（浜松市のホームページ掲載）

## 定期監査(財務監査)・行政監査結果に関する報告 (※抜粋)

## 第1 監査の基準

この監査は、浜松市監査基準(令和2年浜松市監査委員告示第2号)に準拠して実施した。

## 第2 監査の対象

次のとおりである。

対象とする部等	対象とする課等	
1 市民部	市民生活課	市民協働・地域政策課
	UD・男女共同参画課	創造都市・文化振興課
	文化財課	博物館
	美術館	中央図書館
	スポーツ振興課	—
2 環境部	環境政策課	環境保全課
	一般廃棄物対策課	廃棄物処理施設課
	平和清掃事業所	天竜清掃事業所
	産業廃棄物対策課	—
3 都市整備部	都市計画課	北部都市整備事務所
	土地政策課	交通政策課
	市街地整備課	建築行政課
	住宅課	緑政課
	動物園	公園課
	公園管理事務所	—
4 消防	消防総務課	予防課
	警防課	情報指令課
	中消防署	東消防署
	西消防署	南消防署
	北消防署	浜北消防署
	天竜消防署	—

## 第3 監査の期間

令和6年8月1日から令和6年11月21日まで

## 第4 監査の着眼点及び実施内容

事務の執行及び経営に係る事業の管理について、合規性、正確性、経済性、効率性及び有効性の観点から適正に行われているかを着眼点とし、検証した。

監査手続については、監査対象部局から提出された資料及び諸帳簿等関係書類を抽出調査するとともに、関係職員から説明を聴取し、関係法令等に基づき適正に執行されているかについて監査を行った。

## **第5 監査の結果等**

### **1 監査の結果**

上記のとおり監査した限り、重要な点において、監査の対象となった事務が法令に適合し、正確に行われ、最少の経費で最大の効果を上げるようにし、その組織及び運営の合理化に努めていることが認められた。

### **2 監査の結果に基づく意見**

地方自治法第199条第10項の規定に基づき、監査の結果に関する報告に添えて、意見を次のとおり提出する。

### (3) 都市整備部

#### 住宅課

#### 市営住宅について

##### 【現状及び課題】

- ・令和6年4月現在の市営住宅は74団地、5,729戸、建替及び用途廃止等を円滑に進めるため募集を停止している「政策空家」を除いた入居率は、73.12%である。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である。
- ・市営住宅は、一般世帯を対象とする一般住宅のほか、政策的観点のもと一定の枠を確保している特定目的住宅があるが、福祉・心身障害者・老人ペア・シルバーの4区分で総計79戸と戸数も少なく、入居率も老人ペア住宅は42%と低い。
- ・令和3年3月に制定した浜松市公営住宅等長寿命化計画に基づき、団地については「継続管理・用途廃止」、住棟については「集約建替・団地内集約・維持管理・用途廃止」※を定め、適正な管理戸数へ縮小するとともに、維持管理していく住棟は予防保全により長寿命化を図る取組を行っている。
- ・同計画の策定により、団地内集約等を進めるうえで、全ての入居者の移転が完了しなければ住棟を廃止できないため、令和2年度に486戸だった政策空家は、令和6年度には1,120戸に大きく増加した。令和6年11月時点では、取組の途中とはいえ、30戸の住棟に2戸しか入居者がいない例もある。
- ・団地内集約の入居者の移転に際しては、移転費用を市が負担するとともに、応募を受け付けている他の団地への入居申込みを可能とし、集約先住棟へエレベーターを設置することで、移転を促進している。

※集約建替・・・建替えをした住棟に入居者を集約し規模を縮小するもの。  
団地内集約・・・同一団地の特定の棟に入居者を集約し規模を縮小するもの。  
維持管理・・・継続して使用するもの。  
用途廃止・・・解体予定のもの。

##### 【意見】

- ・令和6年度の市営住宅の入居率は73.12%で、近年は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である。
- ・市営住宅には、セーフティネットとしての役割から、政策的観点のもと一定の枠を確保している特定目的住宅があるが、福祉・心身障害者・老人ペア・シルバーの4区分で総計79戸と戸数も少なく、入居率も老人ペア住宅は42%と低い。
- ・特定目的住宅をはじめ市営住宅の供給に際しては、人口推計等により将来のニーズを見込んだうえで、社会経済情勢の変化等にも対応した供給が可能となるよう区分及び供給戸数の不断の見直しを行われたい。
- ・また、市は、浜松市公営住宅等長寿命化計画に基づき、団地内集約等を進め、適正な管理戸数への縮小を図っているが、全ての入居者の移転が完了しなければ住棟を廃止できないため、令和2年度に486戸だった政策空家は、令和6年度には

1, 120 戸に大きく増加した。

- 団地内集約に対する入居者の移転費用は市が負担しているものの、移転には大きな労力や環境の変化などが伴うため、高齢者や障害者など入居者への負担にも配慮が必要となる。一方で、取組の途中とはいえ、30 戸の住棟に 2 戸しか入居者がいない例もある。こうした取組により入居者の大半が移転した住棟は、遊休資産に準じたものと捉えるべきである。
- これらにつき迅速な移転を進めることで、維持管理費用の削減、他の行政目的での使用、民間への売払いによる収入と固定資産税の収入などのメリットの享受が早まることから、より積極的な移転促進策を検討されたい。