

令和2年度 第3回浜松市営住宅管理運営委員会会議録

- 1 開催日時 令和2年12月18日(金) 午後1時30分から午後3時00分まで
- 2 開催場所 浜松市役所 本館8階 第3委員会室
- 3 出席状況 委員長：中村伸夫
(敬称略) 委員：井川淳史、井村元子、宇津山茂、喜多晃義、
清水友理子、新妻淳子
事務局：鈴木住宅課長、豊田課長補佐(専門監)、加藤技監、
小林北部住宅管理事務所長、高須副主幹、
小澤主任、中村
- 4 傍聴人 0人
- 5 議事内容 報告事項
(1) 第3回市営住宅入居者定期募集結果について
(2) 市営住宅における家賃債務保証制度の導入について
(3) 指定管理者における自主事業の実施について(経過報告)
- 6 会議録作成者 住宅課 企画調整グループ 中村
- 7 記録の方法 要点記録
録音の有無 有 無
- 8 会議記録
住宅課長挨拶
- 1 開会
委員長 挨拶
事務局 委員長に会議の進行を依頼。(浜松市営住宅条例第49条第1項に基づく)
- 2 定足数の確認
委員長 定足数の確認を依頼。
事務局 委員7人が出席し、定足数に達しており、会議が成立していることを報告。

3 会議録作成及び会議の公開・非公開について

委員長 本日の議題は全て公開とする。

＜委員から「異議なし」との声有り＞

委員長 傍聴人の確認を依頼。

事務局 傍聴人なしと報告。

委員長 会議録作成人及び署名人の指名。

＜会議録作成：事務局、署名人：中村委員長、宇津山委員＞

4 議事

報告事項

(1) 第3回市営住宅入居者定期募集結果について

- ・事務局より配布した資料1に基づき、補足説明を行う。
- ・委員による質問、意見、要望等、事務局からの回答。

＜井川委員＞

常時募集の福祉施策住宅（花川・遠州浜）に応募がないのはなぜか。交通の便が悪い等関係しているのか。

＜事務局＞

交通の便だけではない。福祉施策住宅の入居要件は一般の公営住宅と異なる。福祉施策住宅は、公営住宅法施行令が定める収入が0円であり、将来にわたり0円と見込まれ、かつ自動車を所有していない世帯を対象とする住宅である。窓口では、収入状況により案内しているが、一般の公営住宅を選ばれる方が多い。応募しない理由は不明。

＜宇津山委員＞

定期募集アンケート結果のご意見等について、今後の対策などはあるのか。

＜事務局＞

定期募集戸数の増加希望について、定期募集の戸数等は、常時募集もあるなか、その都度、市場の状況等を考慮して決めており、適正であると考えている。定期募集回数の増加希望について、現行の指定管理者への業務委託では定期募集は年4回と決まっているが、次期の指定管理者では回数増加も検討していきたい。

＜宇津山委員＞

今まで雇用促進住宅であった湖東町のビレッジハウスは、テレビで宣伝、リフォームして、家賃も高くなく、入居が増えているようだ。これに隣接している市営住宅の湖東団地について、競争でもないが、今後の対応など、何か考えがあれば聞きたい。

＜事務局＞

湖東団地については老朽化が進んでいるので、今後、計画的に再生していきたい。長期間となるが、住みやすい住宅を目指して再生し、多くの方に入居していただきたい。

(2) 市営住宅における家賃債務保証制度の導入について

- ・事務局より配布した資料2に基づき、補足説明を行う。
- ・委員による質問、意見、要望など、事務局からの回答。

<中村委員長>

家賃債務保証制度は令和3年4月から実施していく方針で決定しているのか。

<事務局>

市では4月中の導入に向けて準備を進めている。

<喜多委員>

民間賃貸住宅では、保証会社の利用が増えてきている。家賃債務保証制度の導入は、選択肢を広げる点で意義があると思う。しかし、連帯保証人を立てられなくて保証会社の審査も通らない人も出てくると考えられる。そうした方の受け皿になることは、民間でも、市営住宅でも難しいと思う。

生活保護受給者について、市営住宅での対応はどうか。

<事務局>

家賃を市が代納している生活保護受給者であれば、市営住宅においては連帯保証人を免除できる規定となっている。

また、福祉施策住宅については、連帯保証人がいなくても入居できるように、令和2年4月から条例を改正している。

<宇津山委員>

家賃債務保証制度は良い制度である。今後、高齢者の一人暮らしで、子どもや家族に見放された人、近所付き合いも少ない人であれば、亡くなったときに葬式などの対応を誰もしないとといったケースが増加すると思う。市営住宅においても、そのような方への対応について、今後の動向を見据えて考えていかなければいけない。

<喜多委員>

保証会社の公募は、何年ごとに更新していくのか。

<事務局>

協定を結んだ後は、基本的には一年毎に自動更新を考えている。

<喜多委員>

過去、民間でこの家賃債務保証制度ができてから、早い段階で保証会社が倒産して制度の普及が停滞したことがある。途中で保証会社を変更することは難しい。次の業者が前の業者の保証を引継いでくれるのが問題となる。保証会社は何十社もあるが、その選定は難しい。今は良くても数年後の状況はわからないため、保証会社の経営状況などは定期的にチェックしていかなければならないと思う。

<事務局>

保証会社は、国土交通省の「家賃債務保証業者登録制度」の登録があることを条件に募集したい。

登録の基準等については資料のとおり。

<中村委員長>

登録している業者の数は多いか。

<事務局>

登録業者は多い。保証の条件を提示して業者を選定していく。

<中村委員長>

新しく始める制度であり大変なこともあると思うが、連帯保証人がいなくて困っている方には助けとなる制度であるので、うまく進めてほしい。

(3) 指定管理者における自主事業の実施について（経過報告）

- ・事務局より配布した資料3に基づき、補足説明を行う。
- ・委員による質問、意見、要望など、事務局からの回答。

<井村委員>

買い物応援運動と同様に、中田島団地付近では、この時期、灯油の移動販売があるの
ありがたい。

<事務局>

移動販売は業者による任意のサービスか。

<井村委員>

業者が任意で行っている。タンク積載車が音楽を鳴らし、決まった日時にやって来る。
単価は少し高いが、高齢者に限らず利用者は多い。

<宇津山委員>

湖東団地では、以前、自治会役員が容器を預かりガソリンスタンドで灯油を買って配
達をしていたが、役員が高齢となり、今は行っていない。自治会が情報提供して、近
くのガソリンスタンドで定期的に灯油の移動販売を行ってくれるとよい。その際には、
4階や5階の高齢者の方には、皆で灯油を運んであげること自治会活動としてでき
れば良いと思う。

<中村委員長>

買い物応援運動については、業者の無償協力だけではなく、自治会等といろいろ協力
して、ゆっくり様子を見ながら進めていくと良い。

<事務局>

少しずつ実施してみて、より良い活動にしていきたい。

<宇津山委員>

自治会とも話し合っ、協力し合っ、いい方法で継続できれば本当にありがたい。

<井川委員>

声掛け運動について、試験的に、周知チラシやマグネットステッカー配布した遠州浜
四丁目団地の反応はどうか。まだ、数か月であるが、実際の状況を掴めているか。

<事務局>

現在、協力いただいているのは数十戸だけなので、もう少しモニタリングをして問題
点などを把握していきたい。

<井川委員>

ステッカーにより個人情報に外に漏れるということは、悪徳業者に狙われやすいので、
より一層、住民同士の声掛けが重要となってくる。良い企画であるがリスクもあると
感じた。

<中村委員長>

声掛け運動は、一步一步で活動していけば、やがて広がっていく。

<事務局>

訪問販売が来たらこう切り返そうなどの声掛けもできる。

<井川委員>

どこそこに〇〇販売が来ているから気を付けようなど、情報共有ができる活動が出てくると、こういった取組みの効果があらわれると思う。

<井村委員>

市営住宅には管理人はいるか。

<事務局>

管理人はいるところ、いないところがある。

<井村委員>

電灯が切れたとか、高いところに手が届かないとか、民生委員に連絡が来る。

管理人がいるところは、夜中であってもすぐに管理人に対応してもらえるのか。

<事務局>

市営住宅の管理人には、施設の設備等の日常的な状況確認や、非常時の連絡などを依頼している。団地の入居者に管理人を依頼しているので、一般的な24時間対応の管理人とは違い、そこまでの対応はできない。管理人がいない棟もある。何かあった時には24時間体制の市営住宅管理センターに連絡してほしい。

<新妻委員>

指定管理者は、声掛け運動などの自主事業について、前回の協議を踏まえ、良い方向に進めている。声掛け運動は団地によって在り方が変わってくると思う。ハートフルサポーターについては、見守りの要素を加えていることや、対象を絞って積極的にかかわる体制をつくっていることが良い。指定管理者がハートフルサポーターで現地に出たときに、一緒に声掛け運動を広げるような宣伝などを実践できれば更に良い。

5 閉会

委員長 進行を事務局に返す。

閉会

以上、この会議録が正確であることを証します。

令和3年3月16日

委員長 中村 伸夫 ㊟

会議録署名人 宇津山 茂 ㊟