

公開・非公開の別

公開  部分公開

非公開

## 令和7年度第2回浜松市営住宅管理運営委員会会議録

- 1 開催日時 令和7年12月11日 午後1時30分から午後2時40分
- 2 開催場所 市役所本館8階 第4委員会室
- 3 出席状況
- |      |  |
|------|--|
| 出席委員 | 中尾有希子（委員長）、矢野元美（職務代理者）<br>伊藤慎弉、小濱朋子、宮澤俊英、森万有美、<br>和久田佳代  |
| 事務局  | 石原敦資（課長）、小出修司（専門監・課長補佐）<br>山田拓司（企画G長）、糸井川芳紀（管理・収納第一<br>G長）、寺田達弘（管理・収納第二G長）、<br>市川直樹（北部都市整備事務所） |
- 4 傍聴者 無し
- 5 議事内容
- 報告事項
- (1) 第2回、第3回市営住宅入居者定期募集及び常時募集の結果について
- (2) 「春日団地」の用途廃止見送りについて
- 協議事項
- ・市営住宅のDIY住宅としての活用について
- 6 会議録作成者 住宅課企画グループ 草刈
- 7 記録の方法 発言者の要点記録  
録音の有無  有  無
- 8 会議記録

## 1 開会

委員長 開会あいさつ

## 2 議 事

報告事項

- (1) 第2回、第3回市営住宅入居者定期募集及び常時募集の結果について  
資料1に基づき説明

質問意見 なし

- (2) 「春日団地」の用途廃止見送りについて

資料2に基づき説明

質問意見

矢野委員 住宅地区改良法に基づく住宅ということで、これまでに改良法に基づいた住宅の用途廃止をしたことはあったか。

事務局 ない。他でいうと富吉団地が改良住宅にあたるため、改良法に基づいて進めていくことになる。

宮澤委員 高齢化は団地でも進んでいるが、これから50代や次世代が市営住宅に入ってくる可能性があるのか。民生委員として市営住宅に行くことがあるが、かなり高齢化していると感じる。西山団地も4階まであり、1階、2階ならいいが3階、4階だと上がっていけなくてほぼ無理になってしまう。高齢化が進んでいる中でこれからの市営住宅の需要をどうみているのか。

事務局 現在の募集結果を見ると、1階の部屋は高倍率となっており高齢者の応募も多く、1階2階で空きが出ると応募が集中する。エレベーターがある団地であれば階数は関係ないが、市営住宅はエレベーターがある方が少ないため、今の時点でも顕著に結果として出ている。これからも変わらないのではないかと考えている。

宮澤委員 エレベーターがある団地はそれなりに応募があり、民間よりは家賃が安いので選択肢になると理解した。

協議事項

- ・市営住宅のDIY住宅としての活用について

資料3に基づき審議

質問意見

矢野委員 社宅としての使用とあったが、これまで法人の借主はあったのか。今回のようにDIYとしても社宅としても使えるという事例は初めてか。

事務局 これまで法人の借主はいない。現状有姿で社宅として貸すため

会社の社宅として好きに改修して社員が住めるようにしていただければいいという貸し方である。あくまでもD I Y住宅のくくりの中で社宅としてもO Kというようにしたい。

矢野委員 公営住宅を社宅として使用したいという話があつてのことか。事務局 具体的なものではないが、少し前に水窪の方の団地を社宅として使用できないかと指定管理から問い合わせがあつたことはある。

矢野委員 鷺の宮団地を想定されているとのことだが、今鷺の宮団地は入居率が60%程度と一番低いため有効活用をするということか。

事務局 鷺の宮団地については規模もある程度あり空き戸数も多い。比較的3階4階も空いている状態である。駅やショッピングモールも近く利便性が高いということもあつて、サブリースについては鷺の宮で決めている。D I Yも同じように鷺の宮で行いつつ、他の住宅についても、例えば中山間地域に住みたい人がいた場合、こういった住宅を活用すれば利便性は問わないが山の中に住みたいという都会の方々にも提供できるのではないかと考えている。市がお金をかけずに募集、入居者を増やせないかというところで考えたことである。

矢野委員 新たな試みということで、今までの募集の方法以外に新しいことや今までと違うことを行うというアピールなどは考えているか。

事務局 実際に募集をかけるとなれば事業内容についてアピールはしていきたい。

伊藤委員 D I Y住宅についての目的外使用の一つが社宅として使用するということと理解しているが、他に目的外使用として改修以外でどのようなことを想定しているのか。

事務局 基本的に、本来の市営住宅の目的は「低所得者が住む住宅」である。その目的外使用ということのため、団地の活性化をする目的であれば、低所得者に限らず若者・若い単身者について対象者の枠を少しはずしても、住宅として使用するのであれば良い、という取組である。どこをどうしたらということではなく、対象者を広くする点を指している。

小濱委員 どのように告知していくか、活性化する可能性があるか興味深い。目的外といったときに、他に住まいがあつて団地を二次的に利用する、または常時いるのではないがイベント会場や店舗として別の用途での使用は目的外に入らないのか。

事務局 目的外とはいえ住居として使用すること、住民票がそこにあることが大前提であるため、店舗として使用することは現段階で

はなかなか難しい。駄目ではないが、店舗というよりはこども食堂やコミュニティを創出するためのカフェなど、地域のためという目的が必要になる。単純な営利目的の店舗というとな難しい。

小濱委員 高齢者の活性化を考えた時に、地域の高齢活動は近くに活動場所がないという問題がある。集会所やSOHOのような形にするなどは考えられるのか。住居だと空き家率が高くなったりエレベーターが使いえなかったりするなどの利便性を考えると、物件として魅力がない中で用途を広げることで、お金をかけずに市営住宅を利用してもらうということであれば、それぐらい枠を広げることは考えられるのか。用途で広げないと、エレベーターができないとか、人がいないと防犯上不安になるためとにかく人がいる状態を興すのが先なのかと思った時に、こういったことができるのか。

事務局 市営住宅という点が根本にあるため、目的が縛られてしまうかつ目的外で使用するなら若者や子育て世帯であれば枠をはずしてもいいか、我々としてもそのような使い方ができるなら使いたいというルールの中でどう生かしていくかというところである。

小濱委員 D I Yで価値が上がっていく文化があることも聞いているが、逆もあると思う。思い切り改装等をしたが、次に入る人にとっては原状復帰してほしいというケースも考えられる。どちらに振れるかは実施してみなければわからない。やる人を止めることができなかった時に、原状復帰をしなくてもいいという触れ込みが、次の利用を考えた時にポジティブに転ぶかネガティブに転ぶか。原状復帰をしないということが、初期投資がかかるから最初に手を付ける人にとってはやりたい放題でいいが、次の人は原状復帰してからやらないといけないのか等、そのあたりはどのような算段になっているのか。

事務局 そこまで深いところはこれから検討していく。

森委員 社宅利用は良い考えだと思う。ただ、社宅利用の要件として自治会に加入することとなっている。最近の賃貸事情では自治会に加入したくない人が非常に多い。私たちも自治会費の回収をしているが難しく、最終的には自治会の会計を出さないで払いたくないという人が多い。社宅の方だとなかなか難しいのではないかと感じる。あと外国籍の人が、一部屋借りて複数名で住んでいるという例もある。これは自治会の加入は絶対難しく、地域で何かある場合に参加しなくてはいけないというのは、社宅では難しいのではないかと。

D I Yの件で先ほどの話でもあったが、どの程度まで許容されるのか。D I Yは自分で行うことが基本だと思うが、例えば水回りもOKということになると、階下漏水が発生した時の危険性などをしっかり考えて行わないと下の階の方が被害をこうむるということもあるため、どの程度を認めてどの程度が駄目かしっかり決めていかないと難しいのではないかな。

原状回復が最終的には何もなしで、市も手間がかからないとのことだが、最低限清掃をいれるとか、「市が言ったルールを逸脱しているのできちんと回復してください」ということをしないと、躯体を何かされると色々な事が起きると想定される。安易にD I Yと言って壁紙を張り替えるぐらいであれば問題ないが、入り口でしっかりとルールを決めるということが必要だと思う。

部屋を借りたいという方は自分たちが住むところを求めて部屋を探していると思うが、D I Yするという前提で住まわれるということもあると思う。賃貸管理をしているが、工事をしている間の騒音に関するクレームが非常に多い。子育て世代、若い方は働いていると考えられるため、戻ってきてから夜遅くに音を出すとか、土日に音が出るようになる。1階に住んでいる方は高齢の方が多いため、問題になるのではないかな。その辺りもしっかり考慮した上で検討した方がいいのではないかな。

中尾委員長 た例えば天井をとってしまおうとか個の住戸と住戸の間は行き来できなくなるところまで壁がたちあがっていると思うが、昔の住宅でそういったことになっていない住居も無いとは言い切れない。D I Y工事の申請・審査をして、ルールに乗っ取って許容できる範囲のことだけやってもらうという形だと思うか、共同住宅ということで建築基準法など法律的な縛りはしっかり守った中で、皆さんのおっしゃっているルールや審査など承認するための条件は吟味していただきたいと思う。

### 3 閉 会