

令和2年度 第4回浜松市営住宅管理運営委員会会議録

- 1 開催日時 令和3年3月22日(月)午後1時30分から午後3時30分まで
- 2 開催場所 浜松市役所 本館8階 第4委員会室
- 3 出席状況
(敬称略) 委員長：中村伸夫
委員：平野晶規、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、高橋技監、
富永副主幹、山田副主幹、小林北部住宅管理事務所長、
高須副主幹、中村
- 4 傍聴人 0人
- 5 議事内容 報告事項
(1) 第4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) 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)
(3) 浜松市公営住宅等長寿命化計画について
(4) 浜松市住生活基本計画の見直しについて
- 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 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、喜多委員>

4 議事

報告事項

(1) 第4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

- ・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。

<中村委員長>

アンケートのご意見等について、検討や取り入れたものはあるか。

<事務局>

ご意見等について、出来るものは反映させて、少しずつ改善に努めている。

「引っ越し前に部屋を見たい」は、戸数が多いため応じるのは困難である。

「単身の募集戸数の増加」は、地区の住宅の状況等を考慮し今後検討していく。

「団地全体の見取図」は準備ができていない。現地を見るのが一番良いと考えている。

<宇津山委員>

本年度の募集や応募の状況はどうだったか。コロナ禍の影響はあったか。

<事務局>

資料1の1ページに年度結果をまとめた。昨年度と比べると、定期募集の戸数は少なめであった。できるだけ希望の多い団地を選定したためである。

応募倍率については、昨年度は1倍を下回っていたが今年度は1.27倍となった。

また、今年度から資料1の4, 5ページのとおり常時募集を導入している。

コロナ禍の影響については、将来が不安で市営住宅へ住み替えた方もいた。

1年の傾向として、市営住宅への入居を希望する高齢者世帯が年々増加している。

<井村委員>

応募総数に対し仮当選者数が少ないのはなぜか。

<事務局>

抽選にもれたためである。仮当選者数は抽選に当たった人数である。

人気のある団地に応募が集中したため、入居決定率が低くなっている。

<井村委員>

同じ区の団地のなかでも、人気の偏りはあるか。

<事務局>

ある。利便性の良い団地は特に人気が高い。

(2) 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）

- ・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。

<喜多委員>

家賃債務保証制度の応募は、何者あったか。

<事務局>

現在1者の応募がある。本日（3月22日）までが公募期間であり、郵送は本日消印が有効なので、明後日までには決まる見込みである。

<中村委員長>

応募が複数でなく1者でも審査して4月から導入するのか。

<事務局>

応募者を審査して資格があれば、1者に限定せず、複数者でも採用する。

4月下旬までに協定締結の予定。

<井川委員>

単身入居を拡充とあるが、障害のある方が単身で入居する場合、環境面で配慮が必要になると思うが、段差解消などバリアフリーの改修も同時に行うのか。

<事務局>

今回の拡充では、市営住宅のなかでは比較的段差が少ないなど、住みやすさを考慮した団地を選定した。バリアフリーではないが手すりの設置はしている。概ね障害のある方にも住んでいただけると考えている。選定にあたって自治会とも協議している。

<新妻委員>

対象住宅の3階以上の住戸については若年単身者も認めるとあるが、3階以上の空部屋率はどれくらいか。

<事務局>

今、手元に数値はないが、人気のある団地でも上層階は応募が少ない。若年単身者の入居を認めることにより、上層階の空き家を解消する目的もある。

<新妻委員>

年齢的にも団地内でバランスが良くなる事例になることを期待する。

<井村委員>

上層階に居住の高齢者が下層階の部屋へかわることはできるか。

<事務局>

上層階での生活が困難であることが、医師や第三者からの診断書等で認められた場合に限り可能である。

<平野委員>

家賃債務保証制度の導入は、政令指定都市では全国初か。

<事務局>

本市と静岡市が導入に向けて進めている。静岡市の導入時期は把握していない。

<平野委員>

県営住宅も導入するのか。

<事務局>

県営住宅は導入済みで、いくつかの県内市町でも導入予定と聞いている。

<平野委員>

家賃債務保証制度の導入は大きな改正だと思うが新聞等で報道されるのか。

<事務局>

本市については、報道はなかった。県営住宅での導入の際は新聞で報道があった。

(3) 浜松市公営住宅等長寿命化計画について

- ・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。

<清水委員>

計画に係る情報提供について、対象によってスケジュールなどが異なると思うが、入居者、市民の皆様へ、それぞれどのように行うのか。

<事務局>

市営住宅は、広く一般市民を入居対象とした住宅ではなく、住宅に困窮している特定の方のための住宅であるため、計画については市のホームページに載せるが、他には積極的に市民の皆様へ情報提供する予定はない。過日、議会に説明し、新聞報道で大きく取り上げられている。入居者については、今後、用途廃止や団地内集約などの事業対象の団地のなかで優先順位を決めて、移転対象の世帯へ説明していく。方針に従い、すぐに移転を強制するものではない。大規模団地では、説明会も検討している。今回、用途廃止等の方針を示すことによって、新規の入居を制限することができる。新規の入居者がなくなれば段々と団地の入居者が減っていく。

湖東団地については、建替えは決まっていないが、一部5階建て住宅の改修を進める。

また、2階建ての住宅は本年度から用途廃止に向けて移転交渉していく予定。

<井村委員>

中田島団地は団地内集約だが、集約した後に残った部屋はどうしていくのか。

<事務局>

集約対象の住棟は廃止の予定、集約先の住棟については、リフォームするなかで、集約に係る移転のほか、状況を見ながら、若い方の新規入居も検討したい。

<井村委員>

若い人が入居し、小学生も増えれば小学校が元気になる。

団地の外観がきれいになって新しい方が入ると地域が活性化される。

<喜多委員>

10年後の需要を予測するのは難しい。3年や5年で、計画と現況とが乖離していないかなどのチェックをするのか。

<事務局>

毎年実績を記録し、5年後に見直しをする。

(4) 浜松市住生活基本計画の見直しについて

- ・事務局より配布した資料4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>

この市営住宅管理運営委員会も意見をしていくことになるのか。

<事務局>

ご意見等をお願いしたい。

<井川委員>

計画の見直し内容である「コロナ禍におけるライフスタイルの変化」や「住まいの質の向上」として、リモートワーク、Wi-Fi 環境など、住みながら仕事もできることについて今後考えていくべきだと思う。

<事務局>

全国の住生活基本計画でも、「コロナ禍によるライフスタイルの変化」について、目標、指標を挙げている。家が住むだけの場所から働く場ともなり、家族はどう住むのか、市の住宅行政として何ができるのかを検討していきたい。今年度、県ではテレワーク対応リフォーム補助制度も実施していた。

また、分譲マンションについては、全国的に、区分所有者の高齢化・非居住化、建物の老朽化、管理組合の担い手不足などが問題とされており、周辺のまちづくりの環境に与える影響も大きいことから、今回の見直しにより、市としても情報発信して市内管理組合へ管理の適正化について啓発していきたい。

<宇津山委員>

マンションについては、自治会に入らないマンションもあり、自治会や民生委員でも、住んでいる方の情報を得るのが難しいことが多い。

<井川委員>

自治会への加入は自由ではあるが、地域とのつながりは、マンションだけでなく、市営住宅などにも共通した課題である。

<中村委員長>

本委員会としては、住生活基本計画の見直しにおいて、市営住宅に限らず住宅分野全般について勉強しながら、委員それぞれの専門的な立場から意見を出していきたい。

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5月10日

委員長 中村 伸夫 ㊟

会議録署名人 喜多 晃義 ㊟