

## 令和2年度 第1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8月28日(金) 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3委員会室
- 3 出席状況 委員長：中村伸夫  
(敬称略) 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) 市営住宅の入居者募集について  
(2) 新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、住まいを失う方への  
市営住宅の提供について  
(3) 市営住宅管理業務の改定について  
(4) 令和元年度の住宅使用料等の収納状況について  
(5) 浜松市家族支えあい環境支援補助金事業について  
(6) 浜松市公営住宅等長寿化計画について(非公開)  
(現ストック総合活用計画の見直し)
- 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  
委嘱書授与(清水委員)  
委員自己紹介  
事務局自己紹介

## 1 開会

委員長 開会挨拶

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8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

事務局 議題1から5までは通常どおり公開、議題6は非公開を提案。議題6「浜松市公営住宅等長寿命化計画」については、内部調整段階の計画案であり、浜松市情報公開条例第7条第5号のとおり、市の機関の内部における審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、市民等の間に混乱を生じさせるおそれがあるとして非公開を提案する。

委員長 本日の議題については議題1から5までは公開、議題6は非公開とする。

<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、井川委員>

## 4 議事

### 報告事項

#### (1) 市営住宅の入居者募集について

- ・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。

<井村委員>

第1回入居者定期募集について、南区では、中田島団地の募集はなかったのか。

<事務局>

第1回では、新型コロナウイルス感染症の影響で改修工事の資材が不足しており、最小限の修繕で準備できる部屋で募集した。中田島団地については準備できる部屋がなかった。第2回では中田島団地の募集をしている。

#### (2) 新型コロナウイルス感染症拡大の影響で住まいを失う方への市営住宅の提供について

- ・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。

<井川委員>

現在2戸提供しているが、申込み状況はどうか。

<事務局>

問合せは、月10件ほどあったが、住居を失ったことがわかる書類がない方など、入

居に至らないケースがあった。8月に入ってから、問合せはほとんど無い。

<井川委員>

問合せの多くは、要件を満たしていないため、却下となったのか。

<事務局>

問合せで却下したケースはない。入居の要件や必要書類等を案内したが、その後連絡が無い。本件は、一般の市営住宅よりも入居要件が厳しくないにも関わらず、申込みが2戸と少ない。また、問い合わせた方の状況により、一般の市営住宅も案内している。

<宇津山委員>

申込みが少ないのは、入居できる期間が3ヶ月と短いからではないか。いつ雇用され元の生活に戻ることができるかがわからない不安もあると思う。

<事務局>

一時的な市営住宅の提供は、最長1年まで延長入居ができることも案内している。

### (3) 市営住宅管理業務の改定について

- ・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。

<平野委員>

民法改正に伴う連帯保証人の極度額設定について、令和2年4月1日以降の新たな契約では定める必要があるなか、民間ではまだ民法改正後の契約書の雛型があまり出回っていないようであり、裁判例もそれほどないようだが、単に極度額が何か月分と記載されているだけでは無効となる可能性がある。令和2年4月からの市営住宅の契約書では、月額家賃がいくらであり、その18ヶ月分で極度額はいくらかと記載されているのか。

<事務局>

契約書ではなく請書である。請書には極度額の金額のみを記載している。極度額の積算根拠は入居時に説明はしているが、請書には、保証契約時の月額家賃がいくらで、その18ヵ月分でいくらになると、計算式までは記載していない。

<平野委員>

連帯保証人が支払いの責任を負う最高金額が予測できる請書であれば、有効であり問題はないと考えられる。また、極度額の積算根拠として、法的措置対象判断滞納月数6ヶ月と、訴訟から明渡しまでの月数12ヵ月の合計で、家賃の18ヵ月分としたのは合理的な考え方だと思う。今後、民間賃貸住宅では、連帯保証人の極度額を避けるため、家賃保証会社の利用が増えていくのではないかと思う。

<喜多委員>

民間賃貸住宅では極度額を家賃の6ヶ月から18ヶ月としているのが多く、極度額の金額を契約書に記載するようにしているようである。

<喜多委員>

他自治体の動向で、「連帯保証人を求めない」が主流となってきているが、保証会社を利用しているところが増えているからか。

<事務局>

そうとは限らない。

<喜多委員>

連帯保証人なし、保証会社なしで、審査だけして貸すのが主流になってきているのか。

<事務局>

民法改正までは、ほとんどの政令市が連帯保証人を求めているが、これを機に連帯保証人を求めない政令市が増えた。保証会社については、利用している自治体も増えていると思うが把握していない。連帯保証人を運営上必要としていない自治体もあるようだが、静岡県、静岡市をはじめ、県内では多くの自治体が連帯保証人を求めている。浜松市では、今後も、連帯保証人には、滞納家賃等の負担のみならず、家賃滞納の抑止、また、高齢単身の名義人死亡時に、退去手続きの代行、原状回復、残物処理なども担っていただきたいと考えている。

<喜多委員>

今、定期募集の後で常時募集となっているが、民間賃貸住宅のように空き家になった時点ですぐに募集する方法にすること、全てを常時募集することは難しいのか。

<事務局>

市営住宅は公募が原則なので、まず公に募集する必要がある。市営住宅の運営は指定管理者（民間）に委託しているが、常時募集を始めたことにより年間を通した受付となり、事務量が多くなっている。

<新妻委員>

常時募集の先着順で応募のあった 22 戸は全て入居したのか。

<事務局>

全て入居した。

(4) 令和元年度の住宅使用料等の収入状況について

- ・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。

<宇津山委員>

口座振替の割合はどれくらいか。

<事務局>

住宅使用料収入の約74%が口座振替の利用による。住宅使用料の口座振替登録者は、全体の約82%であり、昨年度の約80%から約2%伸びている。(口座振替登録者の内、現在、約9%が残高不足等により口座からの引き落としができていない。)

<宇津山委員>

湖東団地では、周辺にコンビニエンスストアがなくなったので、口座振替を推進していくと良いと思う。今後、新しい市営住宅をつくる際には、高齢者がちょっとした買い物ができるような店が近くにあると便利で良いのではないかと思う。

<事務局>

口座振替ができない場合、窓口での現金納付となるが、今年の4月からは、従来の金融機関等に加え、コンビニエンスストアや郵便局でも納付できるようになった。

(5) 浜松市家族支えあい環境支援補助金事業について

- ・事務局より配布した資料5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。

<宇津山委員>

「広報はままつ」のチラシに、アンケート結果の良かったことを載せて、事業をPRしたらどうか。子どもたちの育つ環境が良くなる事業であり、親世帯にとっても子世帯との同居は良いことだと思う。

<事務局>

親世帯と子世帯の同居を決める際の後押しとなる補助事業としたい。昨年は、「広報はままつ」の特集ページに掲載され、アンケート結果の良かったことも掲載できたが、今年は紙面の関係で事業内容のみの掲載となった。今年から、居住誘導区域内への移住や市外から市内への移住に対して補助金を加算するなど、補助事業の見直しを行っている。本事業を知った親世帯が市外の子世帯を呼び寄せることも期待している。

<新妻委員>

最初の間合せで多いのは、親世帯からか子世帯からか。

<事務局>

間合せは、実際に家を建てる子世帯からが多い。「広報はままつ」に係る間合せは、広報を見る年代である親世帯からが多い。

(6) 浜松市公営住宅等長寿化計画について（現ストック総合活用計画の見直し）

- ・事務局より配布した資料6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。
- ・この議題については非公開であり、資料、会議録を公開しない。

(非公開)

5 閉会

委員長 進行を事務局に返す。

事務局 令和元年度指定管理者事後評価 報告

閉会

以上、この会議録が正確であることを証します。

令和2年10月20日

委員長 中村 伸夫 ㊟

会議録署名人 井川 淳史 ㊟