

# 理事会議事録

長野県住宅供給公社

1 日 時 平成31年3月22日(火) 午後1時10分 開会

1 場 所 公社 3階 大会議室

1 出席者 [本人出席]

理事長	太田寛
専務理事	古厩昭彦
常務理事	成澤聡
理事	宮澤和久
理事	竹内尚久
理事	赤羽根資裕
監事	堀越倫世

[委任状出席]

理事	足立正則
理事	藤原忠彦
理事	聲山典生

[事務局]

住宅管理部参事兼松本事務所長	武内稔
総務部総務課長	碓井秀樹
総務部資産管理室長	黒岩章一
事業部事業計画課長	塩島道洋
住宅管理部管理課長	青木元久仁
住宅管理部県営住宅課長	中沢吉行
総務部総務課課長代理	春日由宏
総務部総務課主任	藤澤厚志
総務部総務課主事	松本淳二

## 1 議事事項

第1号議案	平成31年度事業計画及び資金計画(案)について
第2号議案	長野県住宅供給公社組織規程の一部改正(案)について
第3号議案	長野県住宅供給公社事務処理規程の一部改正(案)について
第4号議案	長野県住宅供給公社文書取扱規程の一部改正(案)について
その他	

[ 開会及び理事会成立報告 ] (午後 1 時 10 分)

【碓井総務課長】

ただ今より、長野県住宅供給公社の理事会を開催いたします。理事 8 名中、本人出席 5 名、委任状出席 3 名で公社定款第 15 条第 2 項の規定による過半数に達しておりますので、本日の理事会は成立しておりますことをご報告申し上げます。

議事に先立ちまして、太田理事長よりご挨拶をお願いいたします。

[ 理事長挨拶 ] (午後 1 時 11 分)

【太田理事長】

本日は、理事及び監事の皆様には、お忙しい中理事会にご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

今年度は、平成 29 年度を初年度とする中期経営計画の 2 年目として、各種事業を展開しているところでございます。

昨年に引き続き宅地分譲が好調であった一方で、市町村営住宅の建設・リフォーム事業が苦戦するなど、事業により差はありますが、全体では事業収益が 35 億円余となる見込みであり、依然健全経営を維持しております。これも、一重に理事、監事の皆様方のお力添えがあったからこそであり、改めまして感謝申し上げます。

来年度は、市営住宅管理の新規受託として、須坂市が加わります。これによりまして、市営住宅の管理受託総数は 10 市となり、県外郭団体改革基本方針に定める公営住宅管理業務の受託拡大も着実に進んでおります。来年度も、中期経営計画に従いながら、事業計画達成に向け役職員一丸となって取組んでまいり所存であります。

挨拶の途中ではありますが、ここで新しい理事のご紹介をさせていただきます。中村前理事の後任理事として、この 3 月 1 日付で不動産鑑定士の赤羽根資裕さんにご就任いただきました。赤羽根理事、一言ご挨拶をお願いいたします。

(赤羽根理事挨拶)

【太田理事長】

ありがとうございました。本日の議事事項は、平成 31 年度の事業計画、資金計画と組織規程等の一部改正であります。

皆様方には、よろしくご審議をいただきますよう、お願い申し上げましてご挨拶とさせていただきます。

[ 議長の選任 ] (午後 1 時 13 分)

【碓井総務課長】

議事に入る前に、お手元にお配りしてあります資料のご確認をお願いします。まず「理事会次第」、「役員名簿・理事会出席者名簿」、次に第 1 号議案の「平成 31 年度事業計画及び資金計画 (案)」、付属資料として「平成 31 年度事業計画概要」、「平成 30 年度経営状況等」、「長野県住宅供給公社における債権管理の状況」、続いて第 2 号議案の「長野県住宅供給公社組織規程一部改正」に関する資料でございます。続いて第 3 号議案の「長野県住宅供給公社事務処理規定一部改正」に関する資料でございます。

す。続いて第4号議案の「長野県住宅供給公社文書取扱規程一部改正」に関する資料でございます。続いてその他事項の資料になります。まず「中期経営計画の見直しの概要」と「中期経営計画の取組状況と見直しについて」に関する資料でございます。当初計画の「長野県住宅供給公社中期経営計画」も添付してございます。最後に「平成30年度財政的援助団体等の監査の結果について（通知）」のコピーでございます。

議長の選任ですが、本理事会の議長につきましては、公社定款第15条第1項の規定により理事長が当たることとなっておりますので、太田理事長に議長をお願いいたします。

[ 議事録署名理事の選任 ] (午後1時15分)

【太田理事長】

それでは議長を務めさせていただきます。初めに議事録署名理事の選任ですが、赤羽根理事、竹内理事に署名をお願いしたいと思います。

[ 議事 ] (午後1時15分)

【太田理事長】

議事に入りますが、第1号議案について事務局から説明をお願いします。

【藤澤主任】

総務課の藤澤でございます。第1号議案平成31年度事業計画及び資金計画（案）につきましてご説明させていただきます。お手元にお配りしてあります第1号議案をご覧ください。

(以下、別添「平成31年度事業計画及び資金計画（案）」に基づき第1号議案について、朗読説明。  
引続き「長野県住宅供給公社における債権管理の状況」に基づき黒岩室長が説明。)

【太田理事長】 (午後1時30分)

第1号議案につきましてご質問、ご意見ありましたらご発言をお願いいたします。

【堀越監事】

債権管理の状況のところで、件数についての確認ですが、破綻件数は29年度末で20件あったのが、30年度末には16件になったわけですね。

破綻懸念の件数が29年度末は14件だったのが、30年度末には12件になっていますが、この差2件が回収できたということですか。

【黒岩室長】

1件については、正常債権へ移行することができました。もう1件につきましては、担保物件の任意売却を行い、全額繰上げ償還となったことによります。

【太田理事長】

他にございますか。無いようでしたら、第1号議案についてご承認いただけますでしょうか。

【全員】

異議なし。

【太田理事長】（午後 1 時 35 分）

第 1 号議案は原案どおり承認されました。

続いて、第 2 号議案から第 4 号議案について一括事務局から説明をお願いします。

【春日課長代理】

総務課の春日でございます。第 2 号議案、第 3 号議案、第 4 号議案について一括してご説明させていただきます。

最初に、第 2 号議案「長野県住宅供給公社組織規程の一部改正」についてであります。この改正には二つの目的がございます。

まず一つ目は、事業計画の説明でもありましたが、平成 31 年度より新たに須坂市営住宅の管理を受託することに伴い、住宅管理部市営住宅課の下に「須坂分室」を新設するとともにその分掌事務を定めるものです。なお、須坂分室につきましては須坂市役所内に設置することを予定しています。また、他の分室と同様に業務を行う上では、対外的な名称といたしまして須坂管理センターの名称を用いることができることとしています。

二つ目は、昨年 4 月の改正におきまして事務処理の効率化を図るためにそれまで事業計画課で行ってまいりました宅地分譲の募集・契約等に係る事務を、総務部資産管理室に移管するという改正を行ったところでございます。その中で、まだ移管が行われていない事務分掌につきまして、再度検証等行ったところ事務の効率化、事務処理間の関連性の観点から、実態といたしまして資産管理室で行っている事務分掌もあるということから、これに合わせましてその事務分掌を資産管理室の方へ移管するものでございます。具体的には用地の取得及び補償に関すること、また公共用地・公共施設の管理、引き渡しに関する事務を事業計画課から資産管理室へ移管するものでございます。

次に、第 3 号議案「長野県住宅供給公社事務処理規程の一部改正」についてご説明させていただきます。管理受託の拡大に伴い県下各地に管理事務所を設置しております。現在の事務処理規程では、事務処理の多くがその上部機関である部長又は所長の専決事項とされておりまして、そのために地理的に離れた事務所では決裁処理に時間を要しており、迅速な事務処理の妨げになっております。そこで一部の事務につきまして決裁権限を課長・センター長に委譲することにより、事務処理の簡素化及び迅速化、またそれによりまして入居者等へのサービスの向上を推進するための改正でございます。

具体的には、所属職員の休暇に関すること、また、管理代行業務等の許認可に関することの委譲を行うことでございます。

次に第 4 号議案「長野県住宅供給公社文書取扱規程の一部改正」についてご説明させていただきます。第 2 号議案でご説明したとおり、組織規程の改正におきまして新たに須坂分室を設置することになります。そのために所要の改正を加えるものでございます。新旧対照表をご覧いただきたいと思いますが、文書取扱規程に須坂分室を新たに加えるというものでございます。

（第 2 号議案及び第 3 号議案により説明。）

【太田理事長】（午後 1 時 40 分）

ありがとうございました。第 2 号議案から第 4 号議案について何かご質問等がありましたらお願いします。

【太田理事長】

無いようでしたら、第 2 号議案から第 4 号議案について、ご承認いただけますか。

【全員】

異議なし。

【太田理事長】（午後 1 時 41 分）

ありがとうございました。第 2 号議案から第 4 号議案について原案どおりご承認いただきました。以上で議事案件は終了となりますが、他に何かございましたらお願いします。

【碓井総務課長】

総務課よりその他事項といたしまして長野県住宅供給公社中期経営計画の見直しについてご説明させていただきます。

平成 29 年～33 年度までの長野県住宅供給公社中期経営計画につきましては当初計画において、必要に応じ計画の見直しを行うと定めており、計画策定から 2 年を経過したことからここで見直しを行うものであります。「長野県住宅供給公社中期経営計画[平成 29 年～33 年度]の見直しの概要について」に基づきましてご説明させていただきます。

まず計画見直しの必要性として、宅地分譲販売計画の見直しについてですが、平成 29、30 年度の 2 カ年において、松本市和田西原団地と長野市大室団地の売行きが好調につき、当初計画の 40 区画を大きく上回る 61 区画の販売実績となりました。一方、上田市浦野南団地、諏訪市くるみ台団地、伊那市山本団地の 3 団地合計で 127 区画につきましては、依然として販売不振が続いている状況です。今後の販売見込みは、これら 3 団地の過去の販売実績から、当初販売計画 128 区画から 123 区画に下方修正が必要となります。

次に、市営住宅の管理受託の拡大についてですが、平成 30 年度から駒ヶ根市営住宅 381 戸、平成 31 年度から須坂市営住宅 619 戸の新規受託を行うこととなり、委託料収入、人員増に伴う人件費等々の見直しが必要となります。これらの見直しの必要性に基づき計画の見直しを行うものです。

続いて、事業収益見込みの見直しですが、宅地分譲販売計画の見直しに伴い平成 31 年度以降の宅地分譲事業収益の減少と、市営住宅の新規管理受託に伴う管理受託事業収益の増加が見込まれます。

一般管理費等の増加につきましては、市営住宅の新規管理受託等による職員の増員及び働き方改革等に伴う嘱託職員等の給与の見直しにより、一般管理費等主に人件費の増加が見込まれます。

事業利益等の見込みにつきましては、これらの要因を加味した事業利益は、平成 31 年度は当初計画とほぼ同程度、平成 32 年度以降は当初計画を下回るものの、一定の利益の確保を見込んでおります。

次に役職員数と職員採用計画の見直しにつきましては、市営住宅の新規管理受託に伴い、駒ヶ根市で 2 名、須坂市で 3 名、合計 5 名の増員が必要となったこと、また、岡谷市からの要請により、岡谷市営住宅の監理員事務所を開設したことに伴い、新たに 1 名の職員を配置したことから、合計 6 名の増員が必要となりました。これにより、当初計画で定めた役職員総数 139 名を、145 名体制に改めるもの

です。この増員については、嘱託職員及び住宅監理員の非正規職員を充てるものとします。なお、これらの増員分に見合う人件費につきましては、各市からの受託料の範囲内で賄えるため、経営上の新たな負担が生じるものではございません。なお、市営住宅管理受託の拡大に伴い、正規職員の人事配置に万全を期すため、平成32年度採用予定の事務職員1名を、平成31年度に前倒しして採用いたしました。

続いて再任用職員及び嘱託職員等の給与の見直しについてですが、非常勤嘱託職員の人材確保のため、また働き方改革に伴う社会的要請に応えるため、再任用職員及び嘱託職員等の給与を見直し、平成31年度から基本給の引上げ等を行うものでございます。

(以下、別添「中期経営計画の取組み状況と計画の見直しについて(案)」に基づき、朗読説明。)

#### 【竹内理事】

公社が今年度から行っている、公営住宅における高齢者等の見守りについて、報告させていただきます。少子高齢化の時代と言われていますが、公営住宅団地においては特にその傾向が強くなってきています。平成29年度の県営住宅の統計によりますと、全入居世帯に占める、高齢者のいる世帯の割合は約47%、単身高齢者世帯の割合は約25%となっています。今後は既に入居されている方の高齢化に加え、新規に入居する単身高齢者も多いことから、団地の高齢化率はますます上昇する見通しとなっています。

要支援、要介護者等の見守りを必要とする高齢者が増加する一方で、県営住宅全体では、障害者のいる世帯が約16%、母子家庭が約14%、生活保護受給者世帯が約8%と多い状況で、団地ごとに差はありますが、住民同士による相互扶助機能が低下しています。これは市営住宅においても同様な状況です。

公社には県営住宅と市営住宅の各団地を担当する住宅監理員がいることから、入居者が必要とする福祉に結び付け、孤独死を防止するために、今年度から中期経営計画に定めた入居者サービスの一環として、住宅監理員による高齢者等の見守りを開始しました。これは、該当者のリストを作成し、各戸を訪問して声掛けを行ったり、健康状態や緊急連絡先の聞き取りを行い、困りごと等の相談に乗るというものですが、来年度からは更に訪問回数を増やすなど、内容を充実させていきたいと考えています。

#### 【太田理事長】(午後1時50分)

質問等何かございましたらお願いします。

#### 【堀越監事】

2点あります。まず1点目ですが、高齢者等の見守りについては素晴らしい社会貢献につながっていくと思いますが、実際に見守りを行った実績報告など記録を残しているのでしょうか。

#### 【竹内理事】

個別の該当者リストを作成しまして、訪問日時、聞き取った内容等を入力し記録をとっています。

#### 【堀越監事】

ありがとうございます。次に、2点目です。市営住宅の指定管理で受託している業務内容ですが、長野市では平成30年に包括外部監査が行われ、監査人から、滞納者に対する取扱いの中で、延滞金を徴収すべきであるという監査報告がなされています。現状はなされておられません。そのことについて、長

野市と連絡をとって確認をしていただきたい。

**【竹内理事】**

話はまだ伺っておりません。長野市営住宅については、前月の家賃が20日間過ぎて払われていない時点で督促手数料をとることになっています。県営住宅においては、滞納家賃が最終的に払われた時点で計算できますので、県の方で延滞金を計算して請求するようにしています。長野市についてはまだ徴収していないので、どういう対応をとるのか確認します。

**【太田理事長】**

他にございましたらお願いします。

**【赤羽根理事】**

宅地分譲販売計画についてですが、くるみ台と山本が2年続けて販売実績がゼロ。今後は販売の見直しをされていくとのことですが、本当に見込みがあるのかどうか聞かせていただきたい。

**【黒岩室長】**

山本団地につきましては過去8年間動きがございません。くるみ台団地につきましても3年前に1区画売れた後は動きがございません。私どもの取組みとしまして、山本団地の残区画につきまして、太陽光発電など多目的用地として活用する取組みを過去に行ってきました。くるみ台団地も同様に太陽光発電事業を行う取組みを行ってまいりましたが、両団地とも地元の反対を受けまして断念した経緯がございます。地元の自治体からは、本来の宅地販売に力を入れてほしいという要請があり、今後は地元の自治体と連携しながら取り組んでまいります。

具体例としましては、山本団地については、戸建住宅の入居者に対し、空いている隣接区画を購入してもらおうよう働きかけを行ってまいります。くるみ台団地につきましては、28区画のまとまった未募集区画がありますので、地元の行政や介護福祉サービス会社等に声をかけ、グループホームなど老人介護施設の用地として利用ができないか検討していきたいと考えております。

**【古厩専務理事】**

先ほどの赤羽根理事からのご質問への補足でございますが、今対象となっている2つの団地につきましては比較的山側に立地している団地として、その地域の方々が移住するのはなかなか難しい場所があります。長野県は移住希望者にとって魅力のある県という位置づけでありますので、東京都を中心として長野県に移住したい方々の候補地としてPR活動も併せて行っていきたいと思っております。

**【太田理事長】（午後1時55分）**

その他何かございましたらお願いします。

**【古厩専務理事】**

私の方から1点参考までにご連絡申し上げたいと思います。今日お渡した資料の理事会の役員名簿をご覧くださいと思います。理事藤原忠彦、非常勤・県町村会・川上村長とあります。新聞等でご覧になられた方もいると思いますが、藤原さんは長く県の町村会長をされておられ、町村会長がわが公社



の理事ということになっておりましたが、藤原さんは町村会長を退かれました。わが公社の理事についても現在町村会で人選中のごさいますので、3月末頃に任期が切れ、新年度になったところで正式に後任が決まる予定のごさいます。また決まりましたらご報告させていただきます。

【太田理事長】（午後1時56分）

他に無いようのごさいますので、以上をもちまして本日の議事を終了させていただきます。  
ありがとうございました。

[ 閉会 ] （午後1時57分）

前記議事の経過、要領及び結果を明らかにするため議事録を作成し、議事録署名理事において押印する。

平成31年 月 日

議事録署名理事

議事録署名理事