

**令和5年第4回壬生町議会定例会
閉会中の継続調査報告書
(建設経済常任委員会)**

建設経済常任委員会における閉会中継続調査結果の報告

建設経済常任委員会に係る閉会中の継続調査結果をご報告申し上げます。

令和5年第3回壬生町議会定例会において、閉会中の継続調査といたしました、所管における「町営住宅の維持管理」について、令和5年8月8日、8月29日の2日間にわたり、委員5名出席のもと調査した経過と結果をご報告申し上げます。

当事業は、住宅に困窮する低所得者などに対して、低廉な家賃で住宅を供給するために整備された事業であり、衣食住のうち住の領域において、町民の健康で文化的な最低限度の生活を支える重要な事業です。

まず、建設課から、事前書面にて提出した質疑に対し回答を得ました。さらに事業の概略と状況について説明を受けてから、質疑応答を行いました。

委員からの、「1部屋のリフォームのサイクルと費用は。」との質問に対して、「予算との兼ね合いもあり、空いた部屋全ての修繕はすぐには行っていません。しかし、高齢者は低層階が住みやすいので、1階、2階が空けば早めに修繕を行って用意しておく場合があります。1室あたりの修繕費用は、状態の良い部屋で100万から200万円弱くらいです。状態が悪い部屋は、400万円以上かかることがあります。修繕は後回しになる状態です。」との説明を受けました。

また委員からの、「退去時に修繕費などの費用を請求することはあるか。」との質問に対して、「必ず畳と襖の修繕をしていただきます。その他、例えば、ガラスの破損などの修繕をしていただきます。ただし、費用が高くなりすぎる場合や故意による破損ではない場合には、町で修繕を行います。」との説明を受けました。

また委員からの、「下台団地の地代が総額約1億4000万円発生している。平成2年からの急上昇は地価の上昇に伴ってと思われるが、賃貸ではなく町が買い上げる計画はあったのか。」との質問に対して、「所有者に以前何回か打診はしましたが、賃貸でとのご希望でした。」との説明を受けました。

また委員からの、「民間住宅を活用し、家賃補助で事業を行う計画は。」との質問に対して、「担当課内で検討はしていますが、具体的に進める所までではありません。」との説明を受けました。

また委員からの、「同居の許可が無い人が住んでいることがあるのではないか。」との質問に対して、「担当課でも注意は払っていますが、監視には限界があるので、何か情報がございましたら、担当までご提供いただければ幸いです。」との説明を受けました。

また委員からの、「共用部分の電気代等の費用は自治会費からの負担とのことだ

が、自治会に加入していない人もいるので、家賃と一緒に世帯ごとに請求する形にしては。」との質問に対して、「共益費は自治会で集めて支払いをしていただいています。お住まいの方で協力してお支払いをお願いしている状況です。」との説明を受けました。

また委員からの、「所得に応じて家賃は変わるが、1部屋当たりの平均家賃はどのようか。」との質問に対して、「国が定めた収入分位25%にあたる、一般世帯で月の所得が最高で15万8千円までが通常の入居可能な基準です。その範囲内に収まる方で、最も安い家賃が1万1千8百円、最高が2万7千円です。1万5千円から1万7千円程度が平均と考えられます。」との説明を受け、委員からの「令和4年度で使用料収入約2,300万円弱に対して経費が約1,600万円弱だが、職員の給料、手当、共済費等を含めるとマイナスとなる。今後の建て替えは、1部屋当たりの家賃水準と、空室が増えてきていることに鑑みると難しい。やはり民間住宅に家賃補助の形を考えては。」との質問に対して、「振興計画のヒアリング等で町長副町長から、次の計画に向けて、家賃補助等に向けての具体的な検討に入るよう指示を受けており、担当課としても検討をしております。」との説明を受けました。

以上、建設経済常任委員会の閉会中の継続調査結果報告といたします。

令和5年9月1日

建設経済常任委員会委員長 戸崎 泰秀