

議 長 受付番号第2号、井上栄一君の一般質問を許します。登壇願います。

3 番 井 上 議長のご許可を得ましたので、一般質問を行いたいと思いますので、よろしくお願いいたします。受付番号第2号、質問議員、第3番 井上栄一。件名、町営住宅の進捗状況について。

要旨、籠場住宅、町屋住宅は、現在、建築工事が順調に進んでいるところだと思います。これらの住宅整備事業については、一昨年ですね。すいません、昨年となっておりますけど、平成28年。30年間の債務負担行為を議決したところがあります。町営住宅整備事業の30年間の順調適正な運営には、入居者の募集・確保が重要であります。そこで、これからの籠場住宅、町屋住宅の入居者募集等の状況、債務負担行為議決時以降の収入支出状況の変更等の箇所、今後の計画や、事業の進捗の見込みについて町長のお考えをお聞かせください。よろしくお願いいたします。

町 長 それでは、井上議員の御質問に順次お答えをさせていただきます。

まず、籠場住宅、町屋住宅の建築工事の進捗状況でございます。籠場住宅におきましては、ことしの2月に工事を着手し、現在、3階部分の立ち上げに向けて工事が進んでいるところでございまして、全体工事の約2割強といったところまで進んでおります。また、町屋住宅におきましては、本年3月に工事を着手し、現在、基礎工事の途中でありまして、工事全体の約1割ほどという状況でもございます。いずれも工事の当初の工程より順調に進んでいるところでございます。籠場住宅につきましては10月の完成、町屋住宅は来年2月の完成予定にて進んでいることを、まずもって御報告をさせていただきます。

この2棟の町営住宅整備は、民間の資金や経営力を柔軟に取り入れ、町の財政負担を軽減するとともに、長期の契約で責任を持って入居者の募集から施設の維持管理をしていくことを目的としたPFI手法で実施をしております。老朽化した既存町営住宅の集約化と、子育て世帯等の転入を促す住宅を、同時に整備するものであります。既に土地の購入が済んでおりました籠場には、既存町営住宅の集約化を図ってまいりますが、入居者の募集につきましては、籠場住宅では8月から募集を開始し、町屋住宅では10月から募集を開始する予定としております。

また、議員御指摘のとおり、入居者の確保が収入をはかる上で大変重要でありますので、当初の契約条件どおりの入居が図られるよう、特別目的会社いわゆるSPCと連携し、鋭意進めて取り組んでまいります。特に籠場住宅につきましては、既存町営住宅の方々を優先的に入居していただけるよう、今後交渉をしていかなければなりませんので、設定家賃の激変緩和措置といたしまして、家賃軽減措置を規則に規定するなど検討してまいりたいとも考えております。

現在の入居募集の状況といたしましては、籠場住宅の家賃設定について協議をしているところですので、その方向性が固まった時点、おおむね7月から本格的な交渉に当たっていきたいというふうに考えております。なお、一般募集につきましては8月から行ってまいります。

次に、債務負担行為後の契約時における収入支出のシミュレーションの変更についてでございます。既に御説明をしておりますとおり、30年間の債務負担行為を平成28年12月に議決し、昨年10月の仮契約における30年間の収入支出のシミュレーションを示しているところでもございます。その時点からの変更箇所は、籠場及び町屋住宅の駐車場料金の変更による収入部分の若干の変更はございますが、それ以外の大きな変更というものはございません。今後のこととなりますが、先ほどお話をさせていただきましたこととなりますが、籠場住宅における家賃の軽減措置により、収入の減額が生じることも予測され、家賃低廉化による交付税収入や、借地返還による歳出削減効果が及ぶことで、収入支出どちらにも変更が生じる可能性が出てきてますので、改めて将来推計を算出し、御説明を申し上げたいというふうに思います。

今後も、引き続き、各住宅建設における当初からの目的・目標の達成に向けて、SPCと連携を密にし、しっかりと取り組んでまいります。以上でございます。よろしく申し上げます。

3 番 井 上 答弁ありがとうございます。まずですね、平成28年の12月にですね、補正予算の中の債務負担行為のですね、議決で示されましたときの資料がござい
ます。そのときはですね、債務負担行為額11億2,273万2,000円という金額が提示
されまして、これにつきましてはですね、補正予算審査特別委員会をですね、
開催をし、議決をしたところでございます。やはり、この大きい限度額…限度

額でございますけれども、債務負担行為11億2,200万円というですね、金額に対して議決をしたことに対しましては、やはり議会のですね、責任というのですね、大変重たいものがあるというふうに考えてございます。そこでですね、今回一般質問を出したときには、まだですね、条例等は見えてはいなかったんですけども、その辺と新規条例の上程と重なりますけれども、一般質問の中でですね、そういった町の財政状況を考慮してですね、どうなのかということですね、一般質問でさせていただきたいということで出させていただきました。

まず、その中でですね、今、町長の答弁にもございましたように、籠場住宅はですね、既存の住宅の集約を図るためというですね、籠場地区に整備するというような方針でございます。その中でですね、先ほどの30年間のシミュレーションというのがですね、平成28年の12月のときの特別委員会の資料でですね、提出されております。その後ですね、このときはですね、28年の12月のときの資料としましては、一般財源はですね、1億3,000万円の赤字というような表が示されております。そのシミュレーションの中ではですね、町営住宅の中の籠場住宅は、既存の住宅を集約をするということで、その家賃収入の中にですね、既存の住宅にですね、移転をしてもらうための配慮というのですね、算出条件の中に含まれていたのかどうか。というと、ちょっとあれなんですけれども、やっぱり実際にはですね、家賃が現在の既存のですね、旧の町営住宅の家賃は大分低廉であると思います。そういったものとですね、今、ここでそのシミュレーションの中で籠場住宅は2LDK 4万2,000円、1LDK 3万8,000円ということでありまして、その中に移転分の考慮した金額というのは加味されていたのかどうかということですね、1点目として再質問をさせていただきたいと思います。

総務課長 ただいまの御質問にお答えいたします。平成29年10月11日に仮契約を締結した時点での30年間のシミュレーションにつきましては、家賃の減額、低廉の部分については反映してございません。

3番井上 その中ではですね、入っていないということで了解をいたしました。やはり、この、現在ですね、条例で出てる金額等々、今現在の町営住宅にお住まいの方の家賃の額というのは、大分ですね、差異があるということで思われます。そ

れらにつきましてですね、全員協議会等の中でもですね、6年間をかけてそういった部分を1年ずつですね、見直しを…見直しといたしますか、6分の1ずつを改定をするというふうな説明もございましたけれども、それらに対してですね、どのように、やはり籠場住宅の目的というのは既存の住宅の集約化だというふうに考えてですね、議会としてもですね、この債務負担行為の議決に対しての賛成をしたというふうに考えておりますので、これからですね、条例等が示されていますけれども、既存の住宅の居住者に対してですね、どういうふうに対応を考えているのか。額等はですね、当然出せない話でありますし、考え方としてですね、どういうふうに対応されていくのかについてですね、お伺いいたします。

総務課長 お答えいたします。今後のことも含めてですけれども、先ほど町長答弁ございましたとおり、金額については今後、町長とよく理事者側と協議した中で交渉に当たってまいりたいというふうに考えておりますけれども、これについてはですね、8月から一般公募始まりますので、8月前までに現町営住宅に入居されている方々とは、ある程度入居の確約といたしますか、確定をですね、もって進めていきたいというふうに考えてございます。

3番井上 できるだけですね、やはり今現在、町営住宅の借地料はですね、560万円ですか、ぐらいの金額を毎年払ってるというふうに聞いております。やはり、できるだけ自分の…松田町の持っている土地についてもですね、あれなんですけれども、さらに借地であればですね、なかなか560万円という町のほうの歳出を軽減する努力というのはですね、やはりこの住宅整備事業の一つの目的でありますので、そういった集約化へのですね、努力というのをお願いをしたいと思います。

その中でですね、現在ですね、どの程度、例えば既存の住宅の集約のですね、戸数とか目標ですね、というものを何戸移転をしていただくとかですね、そういった目標数値があるかどうかをお伺いしたいと思うんですけど、いかがでしょうか。

総務課長 現在の町営住宅の管理戸数、入居戸数でございますけれども、町有地にあります入居戸数が52戸、それから借地にあります入居戸数が12戸ということで、

合計64戸ございます。基本的には、先ほど議員お話のありましたとおり借地料の部分については年間で560万円の支出がありますので、基本的に考え方としては、優先的に借地の入居されている方々に対しての優先的に交渉を進めていきたいということもありますが、全体を通した中で交渉には当たっていきたくないというふうに考えてございます。その中で、今回の籠場住宅の21戸のうち約半数の10戸は目標として取り組んでいきたいというふうに考えてるところでございます。

3 番 井 上 今の、数字のちょっと確認なんですが、半数10戸、半数というのは、町有地
が52戸、借地が12戸ですよね。その中で半数の10戸というのは何の半数でし
ょうか。

総 務 課 長 失礼しました。今回の新しく建てる籠場住宅の21戸、新築の部分です。その
うちの約半数ということで10戸というようなところでございます。

3 番 井 上 了解しました。籠場のほうのですね、戸数の21戸のうちの半数で10戸。21戸
のうち10戸をですね、町営住宅からの集約による部分としてですね、充てると
いう説明だということで理解をさせていただきました。

そうしますとですね、なかなか10戸をですね、町営住宅からの集約でですね、
お願いをするというのは大変だというふうに思いますけれども、単純に金額的
な交渉以外にもですね、やはり町のほうが今まで長い期間ですね、今の町営住
宅に住んでいらっしゃる方は、大分長い期間ですね、それぞれの町営住宅の環境に
なじんできた方だというふうに思います。ですから金額もですね、大きい変化
が今後生じていくわけなんですけれども、やはり環境の変化もですね、変わっ
ていくということで大変だと思います。できればですね、同じような地区に住
んでいる方がまとまっていただいて籠場の住宅に移転をしていただくというの
もですね、一つの考え方があるかというふうに思います。ぜひですね、その辺
も入居者も高齢の方でもありますし、配慮をですね、お願いをしてですね、移
転への交渉をしていただきたいということで、要望をいたします。

それからですね、今10戸という、新しい籠場住宅へのですね、入居戸数10戸
を集約に充てるということですが、今、私どもはですね、債務負担行為
を議決した後のですね、確認としてはですね、30年間のシミュレーションの収

入支出からですね、出た一般財源の必要額ということで、それをですね、もと
に考えていかなければいけないのかなというふうに、私は思っております。今
一番新しいですね、ホームページのほうから見させていただきました中では、
現在ですね、一般財源額は2,329万円の赤字というふうなですね、シミュレー
ションの表が出ています。これらにつきましてですね、今後ですね、今の10戸
の部分想定をしたですね、シミュレーションの見込みを変更したシミュレー
ションということで示していただけるかどうかをですね、お伺いしたいと思います。

総務課長 家賃の金額につきましてですね、今後、理事者と相談して決めていかなきゃ
いけない部分ですし、今後、交渉に当たった後ですね、当然、30年間のシミュ
レーションも収入支出の部分で変更が生じると思いますので、その辺がわかり
次第、再度シミュレーションし直した中で御説明を申し上げたいというふう
に思います。

3番井上 今定例会中にですね、やはり新規条例としての籠場住宅、町屋住宅のほうの
条例の審議が行われるというふうに思います。その中でですね、やはり籠場住
宅のほうは、もう既に7月からですね、そういった交渉を開始をしたいとい
うことであればですね、やはり特に籠場住宅のほうの条例についてですね、審議
をする資料としてもですね、例えば幾らにするというのがね、簡単には先ほど
の話の中から、旧町営住宅から移る方の家賃の金額を幾らにするというふうな
ね、設定はできないかもしれませんが、前に全員協議会等で示されました
ですね、6年間で、この定額の4万2,000円、または3万8,000円という家賃
に戻るというふうな形をするとですね、その分は町からのですね、それを6年
間で収束するような家賃設定をするというふうな計算方法であればですね、そ
の部分の反映がどの程度ですね、金額が反映するかというのは、できるの
ではないかなというふうに考えますけれども、いかがでしょうか。

総務課長 その点につきましては、金額の部分でございますし、ちょっと今後ですね、
交渉に当たってのちょっとナイーブな部分もございますので、先ほど申しまし
たとおり、ある程度確定した段階でですね、数字的に確定した段階でシミュ
レーションをし直すという形で御説明をさせていただければというふうに考えて

おります。

3 番 井 上 既存住宅からの移転をする方の家賃の額というのをですね、示すというのは、やはり交渉事の中でもありますし、ちょっと大分微妙な問題だということもですね、理解できます。ただ、議会のほうとしてはですね、このやはりシミュレーションがここで新規条例によって家賃の額、低廉化の部分、軽減分、そういったものがですね、固まっていくという中で、やはり議決をする責任を今後負っていくのではないかなというふうに思いますので、これはですね、私は今、一般質問の場で質問をさせていただいてますけれども、やはり条例審議等の中ではですね、そういった部分を踏まえてですね、検討、調整ということをお願いをできましたらということをお願いをいたします。

次にですね、町屋住宅のほうはですね、籠場住宅よりも、今、工程的にもですね、まだまだ初めのほうだということをございますけれども、町屋住宅のほうはですね、やはり戸数としましても籠場住宅より多く、全体で28戸ということをございます。これらにつきまして、入居者募集をですね、どういうふうにやっていくのか。条例から読みますと、町は条例が、住宅のほうの新規条例が通った後にですね、ホームページとかですね、広報紙とかで募集をかけていくのかなというふうに思いますけれども、でもそれではですね、やはり町外から入っていただく、定住を促進をするという形にはですね、なかなか松田町以外の人、神奈川県、松田町以外の神奈川県、遠くは東京のほうの人に対してのですね、松田町はいいところですよ、来てくださいというふうなPRにはですね、ならないと思います。どのような形で町屋住宅のほうのですね、募集を考えているのか、お伺いをいたします。

総 務 課 長 これは募集の関係ですので、籠場も同じような内容になろうかと思っておりますけれども、町屋の住宅につきましては、募集開始、10月から開始する予定でございます。町だけではやはり視野が狭くなるということも含めまして、今、受託していただいておりますSPCという民間会社のやはりノウハウを十分に活用させていただくということで、それを町内外への募集情報を民間事業者の専門的なやっぱり発信力といいますか、そういったものを使って出していただくということと、やはりモデルルームの設置ですとか、やっぱり完成時、満室にな

るというような御提案なども準備を進めているところでございますので、そういったSPCとの連携を密にして募集については行ってまいりたいというふうに思っております。

3 番 井 上 回答ありがとうございます。SPC会社と連携をもってですね、入居者募集を図っていくという回答だと思います。SPCの中にはですね、住宅管理メーカーのたしかユーミーらいふさん等が入っていたかというふうに思いますけれども、町のほうはですね、このPFI事業で、そのSPCとのですね、関連、関係の中でですね、特にそういう住宅管理会社というのをですね、別に設けてとか、そのSPCの関係会社である例えばユーミーらいふとですね、そういった募集、住宅のほうの入居者募集の委託とかですね、そういったことというのはですね、特にやらないで、単にそういうふうな希望をSPC会社のほうに伝えて対応するだけなのか。それともやはりある一定のですね、ユーミーらいふじゃなくてもいいんですけれども、それ以外の住宅管理会社とですね、やって、その委託契約の中で手数料何%を支払うので、こういうふうな形でですね、アパート、町営住宅のほうの入居者募集、管理をお願いしますよというふうな体制になるのか、そこについてですね、答えることができればですね、お願いしたいと思っておりますけれども。

政策推進課長 御質問ありがとうございます。まず、委託事業者SPCにつきましては、基本この維持管理、運営までの業務でございますので、ここは積極的にやってもらいますという形で考えてございます。特にですね、このSPCにやってもらうことは、SNSとかインターネットを介して、今いろんな形で移住、定住に興味を持っているデータがございます。そこにどう発信していくかということも踏まえて今、定例会をやってございます。なおですね、このSPCに全部お願いするのではなくて、町としても今、宅建協会との協定、空き家等もございますので、そうしたところも幅広く周知をし、展開をしていきたいというふうに考えているところでございます。以上です。

3 番 井 上 ありがとうございます。そのSPCとの協約の中からということでございますけれども、やはりですね、今新しい入居を求めてくる人というのはですね、やはり、まず現地は見ないんですね。現地は見ないで何を見るかというんです

ね、ホームページですね。それも、ホームページもですね、やはりそれぞれの住宅管理メーカーのホームページを見てですね、その中で各間取りとか写真、設備の写真、そういったものを見て、もちろん金額もですね、その中に情報として入ってきてると思いますので、そういうのを見てですね、やると。その中で、住宅管理会社もですね、その、どの物件を見て、マウスでクリックしてですね、その物件を探していくんですけども、そういったウェブ上で見た件数というのを住宅管理メーカーは把握をしてですね、じゃあここが人気があるんだとか、であればもう少し金額的なものはね、いろんなサービスとかを強化していこうというふうなところがあるという形でですね、やっています。

前はですね、どの辺に物件があるか、車で回って探してですね、そこに看板があつて、じゃあここには空き室があるからというふうな対応だったんですけども、やはり今はそういうインターネットの時代、ウェブで見てですね、選ぶ時代だということでもあります。ですのでですね、ぜひですね、先ほど政策推進課長のほうで、そのSPCとの協約の中でやっていただくということもありますけれども、やはりそういったホームページに載せるというのは、それぞれの住宅管理会社とのですね、契約なり手数料の支払いというのがですね、重要になってくるというふうに思いますので、その辺を含めた中でですね、検討をしていただければというふうに思いますけれども、いかが、その辺についてはどうでしょうか。

政策推進課長 ありがとうございます。もうそのとおりだと思いますので、今後、今の意見を踏まえて協議会の中でも検討していきたいというふうに思います。

先ほどですね、宅建協会にも幅広くということで、この宅建協会のほうにもですね、SPCの事業者が入っておりますので、あわせて展開していきたいというふうに思います。以上です。

3 番 井 上 ありがとうございました。そういった方向でですね、やはり、住宅管理会社もですね、1社だけで独立しているわけではなくて、それぞれですね、業者が連携をしてやっているということですので、そういった宅建会社とのですね、連携についてもですね、よろしくお願いをしたいと思います。

また、町屋住宅のほうは、子育て世代、子育て支援のため、定住促進のため

ということで建てられる住宅だというふうに思っています。また、これからですね、10月からそういった募集を開始をされるということでもありますけれども、単にその建物の構造や家賃等だけがですね、PRの項目になってしまうのかなというところで、やはり町営住宅にですね、ずっと住み続けるということではないというふうに考えております。その町屋の町営住宅なりにある程度一定年数住まわれてですね、その後、住宅を退去された後に松田町に住まいを構えていただく、定住をしていただくということがですね、この町営住宅整備事業の大きな柱ではないかなというふうに考えています。その中でですね、やはり入居者の募集をする際に、松田町の魅力をそれらの人に理解をしていただくための考え方が必要ではないかなというふうに思います。松田町の魅力というのはですね、今まで町の中で自然の魅力とか、山、川、そういったすばらしい環境があります。松田山というですね、農地も控えた中ではですね、野菜づくりもあります。とれたてのですね、おいしい果物がとれる、そういった環境もあります。それらをPRすることでですね、松田町はいいところなんだなど。将来はですね、ここに土地を求められれば、ここにですね、一戸建てが求められれば、定住をしていきたいというふうな方向につなげるためのですね、考え方について、担当の御意見をお伺いをしたいと思います。

政策推進課長 入居者に対しましては、これもSPCの業務の一つではございますが、まず町の魅力をどう知っていただくかということで、町のしおりをですね、まず最初に、入居の前にしおりと一緒に町の魅力の事業展開をしている施策と一緒に渡します。その中でですね、やっぱり町も一緒に入って、その魅力をともにですね、発信する業務が出てくると思います。なおですね、また自治会には必ず加入する案内、そして維持管理を担当していく中ではですね、長く入ってもらい、アンケート等も定期的を開催し、町に長く定住していただくという観点で進めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

3 番 井 上 ありがとうございます。できましたらですね、もう町屋のほうの町営住宅に入居が決定をしてからですね、渡すということではなく、その前にですね、例えば興味がある人に対しては、例えばその募集のですね、ホームページとかですね、チラシをダイレクトメール等で配布されるのかどうか、ちょっとそこ

はわかりませんが、そういった中に松田町の魅力がアピールできるような。例えばですね、先ほど、これだけの緑あふれる自然の中でやるのであれば、例えば寄地区にはですね、自分で野菜をつくれる農地がありますけれども、やはり松田町ですね、この町屋住宅の近くでも、松田山の裾野のほうでもいいのでね、そういったところを町が確保して、ここですね、例えば野菜をですね、家庭菜園ができますというふうな対応をする、そういった努力が必要ではないかなというふうに思います。そういったことに対しての魅力がある、とれたての野菜を食べられる、とれたてのミカンを食べられる、そういった魅力ですね、事前にPRをしていくことがですね、やはり、それは単に町屋住宅に入ることだけではなく、その後ですね、松田町に定住をして居を構えてですね、定住をしていただく、そのPRにもつながるということの中で、もう既にでき上がっているものがね、この松田山の自然がありますだけではなく、町が努力をして、さらに住んでください、さらにですね、例えば子育て支援であれば、子育て支援施策もですね、さらに今以上に、先ほど7番議員のほうから子ども食堂の話も出ましたけれども、そういった魅力をですね、どんどんつくり上げていっていただくことが定住促進に最終的にはつながっていく施策だというふうに思います。

最後になりましたので、それらを含めてですね、町長のお考えをお伺いをして最後とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

町長 御質問ありがとうございます。今おっしゃられるようにですね、町屋住宅、また籠場住宅が点であっちゃいけないんですよ、おっしゃられるように。松田町の魅力というのはほかにあるので、例えば、駅に近いから選ぶということではなくて、そのプラスアルファとして松田に住むということで、またそこに終の棲家という形につながっていくとなると、やっぱりおっしゃられるように、松田町の魅力というものとセットにして住み続けていただくというふうに持っていかなきゃいけない。ただ子育て世代が来たからといって、幼稚園が充実している、教育が充実しているだけでは、その世代が終わってしまったら出て行く可能性もありますしね。おっしゃられるように、やっぱりこの歴史と文化というものの結節点でありながら、自然環境にものすごく恵まれているところと、

いかにその若い方々というか、住んでいただく方がくつつくかといったところを、これはほんと今回の籠場住宅、町屋住宅に住んでいる人だけではなくて、今現在住んでいる方々も、これから住もうとされてもいいかなと思っている方々にもですね、松田町の魅力。先ほど言われているように、ここに住むことによって、農業もやりたいんだけど、畑がどこにあるかわからないし、貸してくれるのかなとか、そういうふうに言っているような人たちも多分いらっしゃるところを、松田町としては、今ようやくですけどね、人・農地プランというのをつくっているところです。恥ずかしい話、もう県内でけつから数えたほうが早いぐらいな感じでまだなっているところを、今ようやくつくり始めているところもありますから、そういったところで人・農地プランを使ってきちっとした形で、どこに何が、どういったところに農地があるのか。また、農地中間管理機構を使ってですね、そういった方々をマッチングをしていくというふうなことなんかもつなげて今後いこうというふうに考えてますので、今、井上議員からもおっしゃられたように、ただ単純な、ただ点で終わることではなく、そういったことをくつつけながら情報をですね、提供して住んでいただくというふうな格好の中で、SPCさんにとにかく100%入ってもらえるような努力につながるように、我々からもですね、話をしていきたいというふうに思ってますので、よろしくをお願いします。本当にありがとうございました。以上です。

3 番 井 上 ありがとうございます。そういった中でですね、今後、町の、今のところですね、金額的にも最重要な課題の事業だというふうに思います。よろしく進めていただければと思います。以上で一般質問を終わります。

議 長 以上で受付番号第2号、井上栄一君の一般質問を終わります。

暫時休憩をいたします。10時35分より再開をいたします。 (10時20分)