

基議厚産第48号
令和6年6月3日

基山町議会
議長 重松 一徳 様

厚生産業常任委員会
委員長 大久保 由美子

所管事務調査報告書

本委員会は、所管事務の調査を終了したので、その結果を報告します。

記

1 調査事項並びに調査期日

- (1) 町営住宅について 令和6年4月25日(木)
(概要説明及び現地視察)

2 調査結果

本町では、昭和40年代から平成初頭にかけて園部、割田、本桜3か所の町営住宅、令和元年にアモーレ・グランデ基山の1か所の地域優良賃貸住宅を建設し、現在は277戸の住宅を管理している。

今回、既に耐用年限(30年)を大幅に経過し、建替計画に移行している園部団地と長寿命化を図る本桜団地の現地視察を行うとともに、各町営住宅の入居、設備の維持管理、収支状況等について調査を行った。

各団地の入居状況について、園部団地の総戸数は67戸で、入居戸数は令和6年3月末現在33戸。政策として既に入居募集は行っていないため空家は34戸。本桜団地は総戸数120戸に対し、入居戸数105戸。残りの15戸に関しては、4月以降に新規4戸の入居が予定されており、4戸は2月の火災で使用不能であることと、3戸は独居高齢者死亡に伴う家財整理中等であるため、実質募集可能な空家は現在4戸である。火災で損傷した4戸については年度内に改修工事を完了させる予定である。また、割田団地の総戸数は60戸、アモーレ・グランデ基山は30戸で、ともに現在満室となっているとの説明を受けた。

園部団地の建替計画について質したところ、P F I 等を含めた事業手法の調査を昨年度行ったが、内容の修正等に時間を有し、議会への提出が遅れている。取りまとめができ次第、提出するとの説明を受けた。

本桜団地の火災原因について質したところ、消防署の調査ではこたつやタバコによる引火が原因の可能性もあるが、確認できておらず不明との結論に至っているとの説明を受けた。

今後の町営住宅の管理戸数について質したところ、現在町営住宅の総戸数は247戸であるが、令和2年度に策定した園部団地建替に関する基本方針では、公営住宅入居推定値として令和22（2040）年には215戸の整備が必要になると推計している。園部団地の建替を概ね20戸前後と考えると、町営住宅で200戸、県営住宅が72戸、合計で272戸になるため入居推定値を包含できるとの説明を受けた。

各団地の家賃見直しをいつ行うのか、また共益費、管理費は発生しているのか質したところ、補助金を活用し居室の改修等を行った場合は家賃を上げる必要があるが、近年は行っていないため、同水準で推移している。共益費は共有地に設置した電灯、水道等の使用料として発生する。管理費は発生しないとの説明を受けた。

また、躯体等の維持管理に関する管理費を負担する必要はないのか質したところ、アモーレ・グランデ基山は住宅使用料を維持管理の基金として積み立てているが、町営住宅維持管理に関する基金は設けておらず、単年度の住宅使用料を維持管理に充てているとの説明を受けた。

当委員会としては、今後住宅使用料を積立、維持管理費に充てていくことを検討していくよう提案した。