

総務産業常任委員会記録

日 時 令和2年11月20日（金曜日）10時00分～11時05分
場 所 羽幌町議会議場
出席者 逢坂委員長、磯野副委員長、船本委員、阿部委員、工藤委員、
森議長
オブザーバー 村田議員、舟見議員、平山議員、金木議員、小寺議員
事務局 豊島局長、嶋元係長
町民課 宮崎課長
地域振興課 清水課長、佐々木係長

逢坂委員長（開会）10:00～10:01

改めましておはようございます。ただいまから総務産業常任委員会を始めてまいりたいと思います。本日の議題でございますが、羽幌町民間賃貸集合住宅建設促進助成事業についてでございます。

この制度につきましては平成28年度から今年度までの時限立法という形になっております。それで、来年度以降について担当課より説明を受けまして、審議を進めてまいりたいというふうに考えておりますのでよろしく願いいたします。

それでは早速担当課より説明をいたしたいと思います。よろしく願いいたします。

1 羽幌町民間賃貸集合住宅建設促進助成事業について

担当課説明

説明員 清水課長 10:01～10:11

おはようございます。大変タイトなスケジュールの隙間に日程を組んでいただきましてありがとうございます。

本日は本年度末で効力を失う設定で5年前に施行いたしました民間集合住宅建設促進助成事業の現状と、来年度以降の考え方等につきまして説明させていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

失礼ですが座って説明させていただきたいと思います。

お手元の資料ですが、羽幌町民間集合住宅建設促進助成制度についてという右上に説明資料と書いてある2ページの資料に従いまして資料1、資料2をご覧いただきながら説明させていただきたいと思います。

それでは説明資料1番の事業趣旨であります、町内の住宅が不足しているということで平成28年度に賃貸集合住宅の建設費の一部を助成する本条例を5年間の時限で制定、施行したものであります。

2の制度概要ですが、建設1戸に対しまして助成金をお支払いしますので、月額家賃はこの金額までに抑えてくださいという制度でございます。助成額は離島地区以外、市街地区になります、それと離島地区。市街地区は建設施工業者を町内と町外に区分しまして、1戸あたりの床面積が45平方メートル未満とそれ以上でそれぞれ記載の額となっております。

月額の家賃限度額も1戸の床面積45平方メートルを境に、それぞれ記載のとおりとなっております。

3番の実績ですが、これまで4社にご利用いただいた中で、5棟18戸が建設され、備考欄に記載しておりますが昨年度は800万円を減額補正させていただき、本年度も申請がないため12月に当初予算額の800万円を減額させていただきたいと考えているところです。

4番の賃貸集合住宅の状況ですが、市街地区は9月末現在254戸のうち27戸の空き室がありますが、離島地区は御承知のとおり賃貸集合住宅がない状況となっております。

市街地区の内訳ですが資料1を御覧ください。本制度を利用した住宅以外は住所の地番と名称を消してありますので個別に特定できないと思いますが、我々のほうでは古い建物だったり家賃が高かったりというところだけに空き室があるとは限らないことが分かったところでもあります。なお、下の米印で記載していますが、月額家賃欄は入居者を対象に実施したアンケートを基に記載しておりますので、家賃以外等の管理費等が含まれているかどうかなどの確認を取れているものではありません。

ある程度を目安として御覧いただき、取り扱いにご注意をお願いいたします。

説明資料に戻っていただきまして、2ページ目の5番、令和3年度以降の方向性であります、市街地区につきましては空き室があること、昨年度800万円の減額補正、今年度は申請がない状況を踏まえ、令和3年度の予算要求根拠がない状況といえますので、当初の目的はおおむね達成したのかなと考えているところであります。

(2)の離島地区につきましては、依然として住宅が不足している状況に変わりはありませんが、緊急度が高い焼尻地区につきまして、昨年度銀の羽幌支店長に相談を持ちかけました。それで町内の事業者が厳しいという状況はすぐに分かりまして、我々も町営で建てるしかないと思って予算措置いただいていたのですが、その後町外で検討する業者があるという話をいただきまして、それで我々も期待した矢先に、新型コロナの第1波が来まして、事業者名も聞け

ないうちに話そのものがストップしてしまいまして、ある程度落ち着いた6月にその事業者とお話できました。

その後、協議を重ねていく中で出てきた問題が①の2行目から記載しております、運営管理面で設備等のトラブルに初期対応する業務を現地で長期的に、長期的にというのは木造の償却期間になります20年から22年程度ということだそうですが、その業務を受けてくれる人のめどがたたなければ着手できないとの説明を受けまして、我々も検討を重ねてまいりましたが結果的に断念せざるを得ないのではないかとということになりました。

今年度当初、町営での建設費を予算措置いただいていたのですが、フェリーの便数が減るなど着工が難しい時期までずれ込んでしまいましたので、特に焼尻の方には大変ご迷惑をおかけいたしますが、今年度の予算につきましては、12月で減額させていただきたいなというふうに考えております。

それで、町外事業者から協議の中で示されたのが、括弧書きで町外事業者試算と記載しています1LDKの床面積が45.26平方メートル約13.7坪、1棟4戸の建設及び運営にあたりまして、採算が取れる家賃設定と町からの助成金額ということで示されましたのが表のとおりであります。

②になりますが、それらの協議内容を参考に下の表になります町外事業者から示された助成額からさらに40万円から50万円上乗せした助成条例の改正素案を持ちまして、改めまして町内事業者で実施できないか調査いたしました。

その調査内容が資料2になりますので併せて御覧いただきたいと思っております。

賃貸住宅を閉鎖する方向で検討をしている方を除く20名に照会しまして、電話確認等も含めまして11名から回答いただいたものであります。問1は説明資料2ページの改正素案は離島地区で賃貸集合住宅を建設し経営できる設定だと思いませんか、という質問で、改正素案の表ですが床面積25平方メートルから5平方メートル刻みで家賃の上限と助成額を設定するもので、面積が小さければ家賃を低く設定してください。でも、毎月入ってくる家賃が安ければ経営が難しくなるので高い助成金をお支払いしますという考えで設定しようとするものです。資料2に戻っていただきまして、問1の回答としましては、この改正案で建設・経営できると思うと回答された方が2件ありまして、できないと思うと回答された方の理由としては、その下に記載しています助成金で建設できたとしても離島地区なので管理・経営となると難しいと思っておりますとか、管理・維持に不安があるためなどと回答いただいております。

問2は、今年1月に本委員会で説明させていただき町外事業者とも協議を重ねてきました、焼尻支所前の町有地を無償で貸付け、改正素案を持って括弧の賃貸集合住宅を建設し経営する考えはありますか、ということで括弧の中は改正素案の真ん中の行に太字で記載している部分になります。

回答は建設・経営できると言っていただけの方はいなくて、皆さん陸續きでない分、維持管理面が不安だというふうに受け取ったところであります。

説明資料の2ページに戻っていただきまして、最後の2行③ですが、これらの調査結果から助成額を採算ベースに上げて制度を延長したとしても、利用される見込みがないと考えたところでありますので、条例はこのまま失効させるという方向で考えたいと思っております。

資料3につきましては今年2月に経営者と入居者を対象に実施したアンケート結果の概要になりますので後ほど御覧いただければと思います。

なお、焼尻の集合住宅につきましては、改めまして令和3年度の当初予算で措置されるよう要求したいと考えており、今度は迷わずに町営で進めていきたいというふうに思っているところであります。

資料の割に説明が長くなってしまいましたが以上で説明を終わります。

逢坂委員長 10:11～10:11

ありがとうございます。ただいま説明をいただきましたのでこれから質疑等を受けたいと思います。それぞれ挙手にて質疑をしていただきたいと思います。よろしく願いいたします。それでは何かございませんか。

－主な協議内容等（質疑）－ 10:11～11:05

船本委員 先ほどの説明で今年の1月ですか、委員会開催されたのは。その時に誰かから意見が出たと思うのですが、これ家賃の関係なのです。うちの条例では、45平方メートル未満は3万5,000円、45平方メートル以上になったら4万5,000円と。これは毎月の家賃はうちの条例の中では内容は管理費と消費税及び地方消費税相当額を含むのだと。こういう表現しかしていないのです。その委員会の中で、家賃がもう6万円以上とっているところがあると。それは決められたように家賃として4万5,000円なら4万5,000円となっているけれども、駐車場で2万円も2万5,000円もかぶっていると。こういう田舎で駐車場に2万円も2万5,000円も取っているところもあるだろうかと。まあ都会は分からないけれども。こういうやり方であれば駐車場なり何らかの理由でかぶせればいくらでも家賃は高くなるのではないだろうかという意見が出ました。その時に行政側としては、内容の調査をしてみて、そういうことがあれば条例に照らし合わせて正しい方向で指導していくというような意見だったのではない

かなど。ちょっと私の勘違いかも知れませんが、何かそういうことを聞いているようであればその点についてお答えいただければなど。

清水課長

ただいまのご質問いただいた部分、資料1のですね。名称を消していないところがうちのこの制度に乗った助成を受けたところでもあります。表面的には4万5,000円というふうに条例の家賃上限というのを守っている形にはなっているのですが改めて調査しますと、さらにそれぞれ月1万円ないし1万5,000円ないしの駐車場含む、草刈り含む、除雪含むとかという形で結果的には5万円ないし6万円近い、毎月入居者からそういった額を徴収しているという実態がありました。遡っていきますと制度の当初から入居者と家主との賃貸契約、入居の契約書というものを徴収していて、そこで確認もしてオーケーも出している経過があったのです。それを今さらこれは駄目ですよというのがちょっと言えなかったものですから、そういった部分もありまして、今回は1回制度を廃止して、また新たな需要が出てきたときにはその辺も気をつけて制度設計していければなどというふうに思っております。

船本委員

だけどこれ、時限立法で今年度でやめるという考えなのですか。それともまだ続けるという考えなのですか。

清水課長

基本的には今年度いっぱい失効したいなというふうに思っております。条例の効力を失うという形で、今年度いっぱい考えています。

船本委員

それによって質問の内容も変わってくるのだけれども、条例作る段階で、例えば施行規則あたりで、中身を家賃とはこういうものだよというようなことを詳しく書いておかなければ、条例ではそこまで詳しく書かないので、普通。でも、うちの条例では毎月の家賃というのは管理費とさっき言った消費税云々という表現しかしていないので、いくらでもいろいろな方法を考えてやれると思う。6万円、6万5,000円となれば、入る人が決まってくると思う。例えばどこかの社長さんだとかなんとかって人ぐらいでないと、なかなか入らないと思うのですよね。その

あたりは前の1月の時にそれ以上は、これはこのまま置いておくということになるのでしょうか。

清水課長 条例の趣旨とはずれてしまうのかなという気もしますが、この制度を使って建てられた分に関しましては、今さら駄目でしたよ、だから直してくださいという形にはちょっと難しいのかなというふうに思っております。

船本委員 今年でやめるというのもいいのですが、島の問題も、それであれば島も住宅が不足しているというのを聞いているので、それであれば公営住宅なり何らかの方法というのは考えていらっしゃるのですか。

清水課長 まず焼尻の方が喫緊といいますか、緊急度が高いという認識で今年度も当初で予算措置いただいたのですけれども、今いろいろな協議を重ねていくうちに着工時期がちょっと遅い時期までずれ込んでしまいました。同様の形で令和3年度直営で建てたいということで、これからまた同じような内容になってしまいますが予算要求したいなというふうに思っております。

船本委員 直営ということは公営住宅でなく町営住宅という考えでよろしいのでしょうか。公営と町営では違いますので。

清水課長 基本的には移住定住住宅といいますか、島外の方が島に入ってきて暮らしていただけるというような、そういった趣旨の住宅といたしまして、公営住宅というくくりとはちょっと違う。それでいて直営なわけですから、町営住宅といいますか単独住宅といいますか、その辺のくくりになるかなというふうに考えております。

船本委員 公営住宅と違うとなれば、うちの上にある元の雇用促進住宅、夕陽ヶ丘団地、あれと同じく町住で家賃設定も自由にできるわけですね。公営住宅は家賃設定を自由に町でできないから、どちらが合うのか、島としては。定住という言葉は当然今のこの民間賃貸住宅にも定住という言葉が出てきているから。それはよく分かるのだけれども、入る人がどういう人が入るかによっ

でも変わってくるだろうけれども、島としては逆に家賃の設定が自由になる町住のほうがいいのかなと思うのだけれども、そこら辺も検討されていると思うのですが、何かそこら辺で検討されて、これはこういうメリット、デメリットがあるからこういうことにしたっていうのがあれば説明していただければなど。

(休憩 10:21~10:21)

清水課長 今年度当初予算措置いただいた部分でいきますと、公営住宅というくくりになりますと委員おっしゃるとおり、いろいろな制限があります。あとは単純に箱を建てるという財源としてもある程度規制がありますので、そういった意味も含めまして町営住宅というくくりで考えていきたいなど、そういった方向で考えておりました。あとは詳細につきましては工事の施工中といえますか、いざ供用開始までの間に条例関係、例規整備しながら決めていければなどというふうに思っておりましたので、今まだ具体的にこういった形というものは持ち合わせておりません。

船本委員 もう一点お聞きします。島の場合はそういう考えで建てるとなれば財源は辺地債か何か使えるのですか。

清水課長 お答えいたします。これちょっと辺地債のメニューに載ってなくてですね、過疎債で一応住宅なので入居料が入るという前提なので、充当率 75%になってしまうのですけれども、過疎ならいいだろうという。それでいざ使う段になって、やはり移住者ではなくとなるとちょっと厳しく、実際の入居者が皆さん外から入ってきた方が入居できればいいのですけれども、そうならない時になると、今度ちょっと厳しくなりますので、その辺の状況も見極めながらまた考えていきたいなというふうに思っております。

磯野副委員長 先にこの事業の説明がありましたけれども、趣旨として住宅不足対策ということなのですけれども、私が考えるのには確かに住宅不足対策というのはまず大事なのですけれども、その背景としてやはり下水業者も含め、いろんな町の中の経済の活性化という部分もあったのだらうと思っております。ですから、

そういう中で今年度全く申請がないからといって、わずか5年でそれをもう目的が達成したというのはちょっと早急な考え方でないかなとは思っています。それがまず1つです。それともう1つ、確かにこれからの人口推移を見ていくと単純に人口推移で考えると需要は減るのかなというふうには実は見えるのですが、もう少し考えると、多分これから年寄りがだんだん増えていくと今持っている持ち家が非常に年寄りとして持っていけなくなる。大きな家で、住み替えをしなきゃならない時代が必ず来る。そうなったときにもっと便利だと思うのですが、町営住宅がそれで十分に建てているかというところはいかない。だけど、そういう雪かきだとかデメリットが出てきたときにやはりこういう需要、これから先長い目を見たときに必ずまた需要が出てくるのではないかと思うのです。ですから、5年でやめないでもう少し長期にして、なおかつ先ほどから話が出ているような家賃だとかそういうものを制度としてもう少し考えられたほうがいいのではないかと思うのですが、その辺の論議というのは俎上に上がったのでしょうか。

清水課長

お答えいたします。一応その辺も議論をしたのですが、取りあえず現在27戸空き家があるという現実がありますし、また新年度予算措置しても未執行で終わってしまうという可能性が高い。これで2年連続800万円を落とすわけですから、それをまた3年続けるのかという話もあります。それと先ほど来からの家賃、実際に徴収している家賃の問題等もあります。それと、現行の制度でいきますと45平米をちょっと超えた床面積にすれば高い家賃設定ができて、そして補助金もたくさんもらえる、そういったちょっと偏っているかなという、そういう気もしています。それで、取りあえず当初の予定していた5か年で一旦休止といいますか、制度としては失効という形になりますけれども、後年度においてまた需要があればその辺の反省点等も踏まえまして、またその時に合った制度を作ればいいのかというふうに思っております。

磯野副委員長

確かにいろいろな不備があって、今の制度には。一旦これをやめて作りかえるということは理解します。ただ、今後の需要を見てとのことだったのですけれども、やはり町としてはそうい

う需要を町側から喚起するというのも1つの町の施策ではないか、それが経済政策ではないかなと思うのです。ですから、その辺のところも加味して今後やはりもう一度制度を作りかえて早急に復活させてほしいと思うのですけれども、その辺の担当課の考えというのをもう一度伺いたいのですけれども。

清水課長

早急に復活というそういったご意見かもしれませんが、その早急といいます時期がですね、来年、再来年に即住宅不足という状況になればすぐ考えたいなというふうに考えますし、それが10年後なのかもしれませんし。いずれにしましてもその時の需要に合ったような制度で考えたいなというふうに思います。

阿部委員

制度を活用して5年間に5棟18戸、これまでに建てられていますけれども、当初の制度の目的としては住宅不足の解消と教員住宅であったり、役場職員だったり、消防住宅といった部分の建て替え等の時に町でやるのではなくて、民間活用といったことも考えていたと思うのですけれども、5年間で建てられた5棟18戸の家、例えば教員の方であったり役場、消防等、町側のほうで借上げた戸数というのは何戸くらいあるのか、まずお聞きしたいと思います。

(休憩 10:29～10:29)

清水課長

平成27年4月ですね、この制度の施行するときに総務産業常任委員会で説明申し上げました。その中で記載しているのが、賃貸住宅への入居希望者の不在等事業者のリスク軽減等を図るため、賃貸住宅の一部を町が政策的に借上げる(町職員、教職員、移住定住用等の条件を公募に付すことを検討します。)というふうに記載しております。実際その5年間どうだったかというところ、そういった公募にこういう条件を付しての公募ということにはしていません。

阿部委員

ではその、していないということは必要がなかったというのか、全てそういった教職員であったり、公務員等が入らなくてもいいんじゃないかということではないのでしょうか。

(休憩 10:31~10:31)

清水課長 教職員住宅がそれで間に合っているか、職員住宅がそれで間に合っていたのかというご質問だったと思うのですけれども、実際に教職員住宅が全然足りないからなんとかしたいという話というのは出てこなかったというのが実態で、実際にこの5年間で建設した賃貸住宅の中に教員が入っているかとか、職員が入っているかというその中身までは、ちょっと確認取れておりません。ですから、我々としては具体的にどうだというのはちょっとお答えしにくいかなという状況です。

阿部委員 教職員住宅が足りているか足りてないかといったこともあれですけれども、多分自分の解釈の仕方かもしれないですけれども、この制度を活用することによって例えば将来的に教員住宅であったり、職員住宅を建て替えるということをしなさいといひますか、公共施設マネジメントにも絡んでくると思うのですけれども、そういった部分の考えもあったのかなとは思っているのですけれども。一応、今年度でこの制度自体をやめるとなった場合に、今後そういった教員住宅であったり消防アパートとか、役場職員の入っている住宅等を建設するという考えもありながら、この制度をやめるのか、当然財務課のほうとも協議をされたと思ひますけれども、その辺の考えというのはどのようになったのかをお聞きしたいと思ひます。

清水課長 一応ですね、学校管理課のほうからはそういった、今まで直営で道単を使って建設していたのですけれども、そういったことと違う手法で民間の設計で建てていただいて、そのかわり教員住宅の補助とかの対象にはならないのですけれども、設計段階が安く、そんな形で検討したいなという話を受けております。ただ、その後どう動いたというのはまだちょっと知りえておりません。

阿部委員 学校管理課のほうとはそういった話も出ているということですが、焼尻の部分などにしても当初民設民営でということ考えていたものの、やはり場所的になかなか建築する業者さんであったり、管理運営面で難しいということで次年度当初予

算に上げるということですがけれども、そちらに関しても今週公共施設マネジメントの特別委員会があった時にもその部分というのはやはり載ってなかったのです。そうすると、いろいろな部分で財政計画といった部分に変更になってくると思うのですけれども、その辺も含めて当然お話もされて、焼尻地区でも建てるということですのでよろしいのかどうかお願いします。

清水課長 今回の一連の流れに関しましては、全部財務課長にも入っていただいで一緒に協議を進めてまいりました。

阿部委員 財務課長も入ったということで、焼尻の部分については清水課長のほうからも今年度に入ってすぐくらいにどんな感じなのですかねと聞いたところ、やはり厳しいのではないかとということもおっしゃっていて、今年度当初予算でいけば、確か 5,500 万円くらいを上げていたと思いますけれども、当然民間のほうもそのくらいの金額でできるのではないかとということで、予算額をはじいたと思うのですけれども、やはり今年度進むにつれていろいろと問題等が、建設費もかかるのではないかとこの部分も出てくるとは思いますけれども、その辺、今ここで答えを求めるのは難しいかもしれないですけど、令和 3 年度は集合住宅ですね、焼尻の。集合住宅の予算というものは今年度同等の金額で計上されるのか、もっと上がってしまうのか、その辺答えられる範囲でお願いします。

清水課長 当然時代……急変したといいますか、そういった状況があります。それで今年度の額でそのままスライドというふうには考えておりません。現在ちょっと参考見積りというのを徴収して、もう一回仕切り直しで考えたいなというふうに思っております。

阿部委員 分かりました。自分も以前予算委員会の時などにも話しましたが、課はちょっと違うのですが、商工観光課のほうで社宅建設補助もやっています、その辺清水課長に聞くのは難しい部分もあると思いますが、その辺の兼ね合いというのはどうされるのかお聞きしたいなと思います。

宮崎課長 住宅政策全般という立場で私のほうからお答えしたいのですが、今年度に入りましてから、今地域振興課でやっている事業の関係と今おっしゃられた社宅のほうの関係、商工観光課のほうともですね、今後どうしようという話をしたところなのですよね。その中では商工観光課のほうとしては現状を捉えて何らかの形で検討していきたいという形でその時は確認をしました。その後の結果はちょっとまだ私も聞いておりませんが確認はしておりませんがそういった経過がございます。

阿部委員 検討しているという、検討段階なのか、それは廃止も含めて社宅のほうの廃止も含めて検討されているのかどうなのか。もし答えられればお願いします。

宮崎課長 お答えいたします。廃止をどうするという中の話はしておりませんが、まずは現状を捉えて検討をしていくという話でございました。以上です。

逢坂委員長 よろしいですか。ほかにございませんか。

工藤委員 私からは、説明資料の1番最初の欄なのですが、建設事業者のところの、町内と町内以外の建設ということで分かれて、今までもそうなっているのですが、私はどうして町外の建設業者もというのがとても疑問で、町の税収の中からお金を使ってやるのであれば町内業者に限定してやっていくのが筋ではないかと思う。この辺はどんな考えで今までやられていたのか。聞きたいと思います。

(休憩 10:41～10:41)

清水課長 ちょっと申し訳ございません。これも平成27年の制度開始当時の総務産業常任委員会の資料なのですが、ちょっと読み上げます。事業主体や施工業者を町内者に限定した場合期間内に事業実施に意欲を示す者がなく、本町が課題として掲げる住宅不足が緊急的に解消されない可能性があることから、事業主体等に住所要件は設けないものとします。ただし、1の目的等で掲げた企業等のメリットを考慮した場合、町内建設会社等に

よる事業促進を優先的に図る必要があるから支援内容や公募条件、町内者を優先的に公募するなどの差別化を図るものとしません。というふうになっておりますので、そういった考えだったということだと思います。

工藤委員

羽幌町として、地元の建設会社に順調に仕事があつて、羽幌町で経営していくというのがとても大事なことだと思うのですよね。ですから、今おっしゃられた部分も多少はあるのですが、やはり町として地元の業者で建築をしてもらうのだという、そういう基本姿勢を持たなければ地元の産業を維持していくという観点からいくと、成り立たなくなると思いますので、今後事業を進めていくときにそういう部分も事業をやる前に担当課で話し合いをして、そういう方向で進めていただきたいと思います。

清水課長

貴重なご意見ありがとうございます。またこのような制度を考へるときには参考にさせていただきたいなというふうに思います。

工藤委員

それからこの事業を今年度でやめる、やめないという話もあるのですが、経営者のアンケートの中に延長すべきというのが5件あつて、延長すべきでないというのがゼロ件ですね。未記入が2件。この延長すべきという答えの中に、当社では建設予定がないが、助成金や家賃設定によって検討します。それと、建設計画がある業者もあると思うため継続を希望します。それから、家賃住宅の需要はあるので今後事業者が出てくると思う。また、建設業者を地元業者のみとして、助成金を増やし、地元活性化を図る。こういう意見もアパートの経営者からあるいは町民で思われている方もいると思うので、こんなことも大事にしてやっていっていただきたいと思います。それからもう一つ、私はこの建設関連の助成といいますか補助といいますか、この辺の部分はもっと幅を広げて、例えば新築する人あるいはこういう賃貸アパートを建てる人、あるいはリフォームをする人、こういうのを全て網羅して、羽幌町としての事業を確立しなければ、やはり地元に着するというのがなかなか難しくなってくると思うので。私が知っている町では解体も含めて町民に

対し助成をし、対応できる地元の建設業者に補助を出していくのだということもやっておりますので。羽幌町としてもそういうふうにしてもっと大きく捉えてやってもらいたい。この事業が、今年度でもしやめることになっても、その後民間の方がこういう賃貸アパートを建てたいのだということになったときに、多少なりの補助ができるような体制作りをしておかなければ、なかなか地元の建設屋さんも仕事がなくなっていきますので、この辺もよく考えて事業進めていてもらいたいと思っておりますけれど、その辺はどうでしょうか。

清水課長

そのように検討していきたいなと思っております。

森議長

島のほうの住宅については町営でということで報告がありましたので、その辺で少し確認をしたいと思います。基本的に先ほど過疎債を使ってということをお案としているというふうに受け取ったのですが、まず過疎債にはソフト、ハードがあって、今までの議論の中で混乱している部分もあると思うのですが、私の認識としては財務課ではないので答弁は求めませんけれども、過疎債のハードについては上限はないという原則だということをお案をまず指摘しておきたいと思います。その上で、先ほど家賃収入があるので充当率は75%という説明がありました。つまり、私の解釈だと全体の工事費、ここからはじかれるというのは例外的にあるとかそういう細かい議論はしませんけれども、75%を対象にして、それに対して70%ということでもありますから、52.5とか多少の前後があるかも知れませんが、そういう補助率でやるということだと思います。一方、先ほど地域振興課長としては議員の質問に対してできるだけ誠意を持って分かるような形でということで、教員住宅の例も少し出しておりましたけれども、その中で出たことを引き継ぐとですね、町営住宅であると例えば先ほどいったような道単価。それから、一定の設備と資材等に対する基準とは別にですね、町独自の町営でも独自の単価設定の中で建設ができてかつ、過疎債の充当率が50%強くらいがつくというふうに理解してよろしいでしょうか。

清水課長 まず過疎債は間違いないです。議長のおっしゃられるとおりの
のですけれども、町で単価を持つというよりは、事業者からの
提案型のプロポーザルで実施したいなと思っておりますので、
全体でいくらという考えでおります。

森議長 今の答弁で言い得ていると思うのですけれども、分かりやすく
するために、プロポーザルでやるということは、必ずしもその
前提として道単価があるということではなくて、そういうもの
を外した中で、いろいろな案の中で決めていくということでお
っしゃっていると思うのですけれど。一応確認だけ。

清水課長 今のところそういう考えでおります。

森議長 あと、アパート全体の入居調査は今年9月末ということでした
けれども、実態の中で実感としてはやはりその入れ替えがある
時期とかそういうものを含めてですね、さらなる空き家も増え
ているかなというような具体的な事象も何件か把握しておりま
す。また、新築したけれど1年以上たっても埋まっていないと
いうような現状はあります。それと、おそらく家賃との兼ね合
い、それからアンケートのほうにも出ていますけれども、同じ
ような値段だったら古いところから新しいところに移動するとい
うことで、全体の中で空き家数が9月末27ということですが
けれども、実態としてはもう少し潜在的には今後の流れとしてはある
のかなというような。これは個人的な感想ですから、何も絶対
的な数字と思って発言はしておりません。また、先ほど別の委
員の方から公住の部分とか老人の部分とかというようなことと
の連携も含めてという意見もありましたけれども、今の家賃相
場の中ではなかなか高齢者の一定の収入の方たちが民間アパ
ートに移るという例も町の中では実際あまりないし、やはり難し
いかなと思っております。それでですね、先ほど工藤委員が
おっしゃった部分とも少し重なると思うのですが、やはり町の
住宅政策というのは、先ほどから出ている教職員住宅、公住、
民間アパートに加えて、例えばリフォームなんかですね、本来
はかなり老朽化しているけれども直すことによって賃貸に変わ
るとかということも含めてですね、総合的に今後やっぱり進めて
いってほしいなと。担当課でばらばらにいうことをやって

いるとどこかで過不足が起きてくるのかなと思いますので、これは課長に答弁を求めることは難しいのかなとは思いますが、先ほど担当課全部とは申しませんが一連の関係するような課で会議等をしながらやっているということでもあります。その辺の方向だけで結構ですので、どういう認識で進めているかということだけ、簡単に結構ですので答弁をお願いしたいと思います。

宮崎課長

住宅政策全般ということで私の方からお答えいたします。ただいま議長のほうからのご意見もありましたし、先ほど工藤委員のほうからもあったと思います。そういったご意見は受け止めたいと。今後ちょっとそういったことを協議する場合にはですね、そういうことも含めながら考える必要があるのかなというふうに思います。

逢坂委員長

ほかにございませんか。なければ私から何点かいいですか。まず今回の制度を今年度でやめるということなのですが、私も何件か実績を聞いた中では、他の建築屋さんにも実は……知っている方がいたので聞いてみたら、建てたいけど助成が家賃収入に見合うだけの町の補助がまずは初期費用としてないと。それを返すのには相当の期間が、4,000万円近い金額で住宅を建てて、それから家賃収入でやっていくとなると、相当の年数でなければ元を取れない。そのうちにあちこち傷んでくる。その補修は建てた人が持たなければならない。私もこのシステムについては5年間やられたと思うのですが、そういう苦情というのは結構私は聞いています、実を言うと。ですから、もしこれを廃止するのは、最終的にはどうなるのか分かりませんが、廃止の方向ということなのですが。これはやっぱり1回廃止してしまうと、またこういうものを作るというのはなかなか難しいと思うので、例えば補助金を上げてこれを続けるとか、それで先ほど議長も言われた空室27というのは、ある部分新しいところに皆さん入りたい、家賃の適切なところに入りたい、というのが入る方の心理だと思うのですよ。ですから、例えば800万円の助成金あるいは600万円の助成金でなくて、そういうことも含めてあらゆる角度からこの制度について、担当課、財政局も含めて検討されたのかどうかお聞きしたいと思います。

清水課長 一応そういった部分も検討したのですけれども、とにかく新しく、新しいところにも空き家があって、そしてそれほど古すぎないところで、家賃も3万円くらいのところでも空き家があるというような現状を踏まえまして、現行では需要がないのかなど。また、すぐ復活といいますか、制度をまた新しく作るというのもなかなか難しいというような言い方をされていましたが、需要があればそれはまた制定の方向といいますか、そういったことも含めて考えたいなというふうに思っております。

逢坂委員長 私の持論なのですが、需要があればという部分についてはどこの部分で需要を判断するのか。例えばある業者ではアパートを3棟持っていて、毎年何人かは必ず申し込みが来るのですが、空きがないから断っているという現状が実はあるのです。需要というが、必要か必要でないかを判断する材料というのはどこにあるのかなと思うのですが。どういうものを基準として需要があるのかなのかというのを判断するのかなど。その辺答えられれば答えていただきたいと。

清水課長 資料1なのですけれども、9月末現在で空き戸数が27ある。内訳としましては、新しいところ、新しくて高いところもあるのですけれども、そんなに古くなくて安いところもあるというようなことで今回は判断させていただきました。

逢坂委員長 それからアンケートを見ると、いろいろと調べてみたら家賃が高いとか、現状住宅が不足しているという部分は皆さん、羽幌町のアパートに入居されている方は同じような認識をされているのかなと思うので、私は必要あるのかなというふうには思っています。町が昨年もなかった、減額補正した、今年はもう1件もないということで今回こういう結果になったと思うのですけれども、先ほど言ったもう一回必要性、例えば町民なり移住定住してきた者が必要性があるという判断を、その辺を判断する材料としてはどの部分を持って判断するのかなというのを再度聞きます。

清水課長 お答えいたします。資料3のほうの入居者のアンケートの結果に正直に記載したのですけれども、実際入居されている方は安くて新しくて広いところに入りたいというのが本音だと思います。なるべくそういう住環境が良いところだというような思いもあります。現行でいきますとやはり資料1のとおり27空きがあるということで、では空いている住宅のところをそのまま空きっぱなしというの、アパート経営者のこともありますし、その辺も踏まえまして一旦……一旦と言いますか、令和3年度につきましては取りあえず制度としていないのかなという判断をしたところでございます。

逢坂委員長 分かりました。それでもう1点。離島は来年度予算をつけてということで町営住宅を建てる形になると思うのですけれども、町営住宅のほうは町民課なので地域振興課は関係ないということで質問はまずいですね……。

(休憩 11:04～11:05)

逢坂委員長 先ほど私のほうから質問した件については私のほうで理解をしましたのでそれで進めていきたいと思っております。了解したいと思っております。ほかにございませつか。なければこれで委員会を終了させていただきます。本日は大変ご苦勞様でございます。