

令和5年5月10日

阿賀野市議会議長 市 川 英 敏 様

産業建設常任委員会委員長 山 口 功 位

所 管 事 務 調 査 報 告 書

本委員会は、令和5年第2回議会定例会において議決を経た、閉会中の所管事務調査を下記のとおり行ったので、会議規則第110条の規定により報告します。

記

- 1 調査事項 公営住宅の現状と今後の見通しについて
- 2 調査期日 令和5年5月10日(水) 午前9時30分
- 3 調査経過

令和5年5月10日、田村産業建設部長、高橋上下水道局長、田邊農林課長、大橋商工観光課長、五十嵐農業委員会事務局長並びに担当職員の出席を求めて本委員会を開催し、調査事項について担当部長及び担当職員から説明を受け、質疑・意見集約を行いました。

4 調査結果

市営住宅

市営住宅は公営住宅法に基づき、住宅困窮者向けの賃貸住宅として建設されたもので、水原地区に2団地、安田地区に2団地の計4団地があります。

公営住宅の家賃は、世帯の収入、建物の造りや経年などに応じて金額が法令により設定されていることから、各団地または建物、世帯で金額が異なり、収入が著しく低くなった場合は、減免が受けられることとなっています。

- ① **若葉住宅** 昭和28年から30年にかけて建築され、一戸建ての平屋住宅と1棟5戸の集合平屋住宅からなり、同じ敷地内に混在する団地です。いずれも築後70年ほど経過し老朽化が著しいことから、順次退去で空いた住宅を取り壊しており、敷地内に住宅が散在している状態にあります。なお、現在一戸建ての平屋住宅に7世帯、集合平屋住宅に2世帯の計9世帯が入居中です。
- ② **学校町住宅** 昭和47年から48年に建築され、2階建てのメゾネットタイプの集合住宅6棟、32戸からなります。築後50年ほど経過し、現在16世帯が入居中です。

- ③ **源四郎団地** 平成8年に建築され、2階建て1階・2階に各5部屋あり1棟に10戸ずつ、A棟B棟の2棟20戸からなりますが、棟ごとに1室の床面積が違い、入居要件も異なります。現在、20世帯が入居し満室となっています。
- ④ **源四郎第2団地** 昭和54年に建築され、学校町住宅と同じく2階建てのメゾネットタイプの集合住宅3棟、10戸からなります。現在、8戸8世帯が入居中です。

※ 他に昭和54年から56年にかけて建築された県営住宅が水原地区に1団地（安野住宅）あり、3棟78戸中、76世帯が入居中です。

《 市営住宅の状況 》

（令和5年3月末）

番号	地区	団地名	建設年	経過年数 (令和5年)	階層	管理棟数 ・戸数	入居 戸数
1	水原	若葉住宅	S28～S30	70～68年	平屋	7棟7戸	7戸
			S30	68年	平屋	1棟5戸	2戸
2	水原	学校町住宅	S47～S48	51～50年	2階建 メゾネット	6棟32戸	16戸
3	安田	源四郎団地	H8	27年	2階建	2棟20戸	20戸
4	安田	源四郎第2団地	S54	44年	2階建 メゾネット	3棟10戸	8戸
県	水原	安野住宅	S54～S56	44～42年	4～5階建	3棟78戸	76戸

番号	地区	団地名	本来家賃月額	入居要件	駐車場
1	水原	若葉住宅	1,100円～2,300円	—	なし
			1,700円～2,600円	—	なし
2	水原	学校町住宅	9,200円～12,200円	—	なし
3	安田	源四郎団地	17,000円～30,400円	A棟 単身不可 B棟 60歳以上・身障者単身可	あり
4	安田	源四郎第2団地	16,400円～21,400円	—	
県	水原	安野住宅	15,500円～23,900円	単身可	あり

※入居募集の住宅は、源四郎団地、県営安野住宅の2団地。

老朽化により若葉住宅、学校町住宅、源四郎第2団地は入居募集停止。

現状

入居されている方のうち、事前に申請を行い自己負担で増築を行った方もいます。退去時に現状復帰を基本も、各事情からそのままとなっている世帯が散見されました。また、空部屋の経年劣化が進み入居世帯への影響が懸念されます。

入居者からの主な連絡は、水回り、雨漏り、外付け給湯器の凍結に関するもので、都度対応をしているとのこと。なお、空部屋において通気孔や隙間からの野生動物の侵入が心配されますが、その報告はないそうです。

家賃については、毎年世帯の収入申告に基づき設定を行っていますが、古い建物であることから、結果的に家賃は低く抑えられる形になっています。

若葉住宅、学校町住宅、源四郎第2団地の市営3団地は、建設からほぼ50年以上が経過し老朽化が進んでおり、耐震性等を考慮し入居募集を停止しています。入居の要望があった場合には、県営住宅に常に複数の空きがあることから、安野住宅等を紹介し対応しています。

今後の見通し

入居世帯の大半が高齢者世帯であり、住み替え・建て替えによる家賃の上昇を望まない声もあることや、県営安野住宅には常に複数の空き住戸があることから、建て替えを見合わせています。

長寿命化計画では、100戸ほど必要となっていますが、社会情勢の変化により住宅需要や入居要望などに様々な変化が生じていることから、それらを踏まえ高齢福祉部局など、関係部署と連携し整備計画の検討を今後進めることとしています。

5 委員会意見

家賃に関連し、世帯状況と世帯収入の把握に努め、特に世帯収入が多い場合は、適切な対応をお願いします。

また、建物の老朽化に伴い、今後の事業方向の確立に向け早急な検討と計画設定が求められます。必要な戸数の将来予測とその運営管理についての検討と合わせ、立地条件・子育て・高齢福祉等を考慮し、また街づくりの一環として総合的な事業展開を図られるよう取り組み、その際は、新潟市、流山市など他事例を参考にするよう要望します。

以上、産業建設常任委員会の所管事務調査の委員長報告といたします。