

○議長（森 弘秋君） 4 番 杉田雅史君。

○4 番（杉田雅史君） 4 番杉田でございます。今回はさきに通告いたしましたとおり、子育て支援賃貸住宅「リラフォートふなはし」の状況についてお伺いしたいと思います。

この件につきましては、全員協議会でも説明があったところであり、再度問題の明確化のためお伺いさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

さきの8月9日にリラフォートふなはしの募集の締め切り日となっておりますが、その日時点で20戸の募集に対しまして5件の申し込みしかなかったと聞いております。

そこで、ここまで募集が少なかった理由と今後の対策について、この後お伺いをしていきたいと思っておりますので、よろしくお願いしたいと思います。

まずは、さきの委員会並びに全員協議会でも数多くの質問が出たところではあります。家賃等が高過ぎるのではないですかというところではあります。

今この住宅に入居しようと思ひ、家賃、共益費、あと2台の駐車場を借り上げたとしますと、1世帯当たり6万5,000円から7万8,000円という高額感が一番のネックになっていると思われま。

さらには、そこに入居される世帯収入が月額48万7,000円以下としているところではあります。例えば7万8,000円の家賃を毎月支払おうとしている公務員の20代から30代の夫婦共稼ぎの家庭の方々だとすると、すぐ所得オーバーという可能性が高く、入居を断念された方も、今回多数にわたっていらっしゃったというふうには聞いてはおりません。

また、月7万8,000円の住宅ローンを払うつもりならば、この超低金利時代の世の中では、一戸建ての購入も夢ではない金額となっているわけです。

そのあたりを総合勘案しますと、このまだ入居前という時期だからこそ、未就学児童家庭への助成金という対策ではなく、家賃の設定の洗い直しをすべきではないでしょうか。

他の市町では子育て支援住宅の入居率は高率なのに、舟橋の住居が不人気の理由として最も上位のものが、結果として家賃の問題だと考えます。住宅の価値を下げるということにより家賃の検討を行わないということがないよう、当局として検討過程の答弁を求めたいと思ひます。

さらに、子育てコミュニティを売りにする賃貸住宅であるにもかかわらず、入居時期

がばらばらで、いつになれば満室になるのかもわからない状況の中で、住民同士のコミュニティの醸成というのは図れるのでしょうか。私は、なかなか難しいもんじゃないかなと思います。

また、この住宅の建築工事等についてであります。

当初、9月末ごろ、今月末ごろの入居予定と伺っておりましたが、建築工事及び周辺の造園工事等の遅れが大きいと伺っております。急ピッチで工事は行われておりますが、すごく早朝から夜遅くまで工事をしていらっしゃる方も見かけます。そのような日程で今動いているのでしょうか。

あまり無理な工程とすると、事故の発生や手抜き工事というようなことが起きかねない状況となると思いますが、今後の工程や安全管理等はどのようになっているのか、ご説明をお願いします。

さらには、入居募集要項には自治会への加入が入居条件となっており、班長の選出も記載されてはいますが、例えば自治会費や交通安全協会、社会福祉協議会への会費納入、あと、ごみ当番等、舟橋の方々では普通のことに対して、なじみのない方々が本当に理解して入居されるのでしょうか。若干ハードルの高い賃貸住宅ゆえに、入居希望者が増えないのではないのでしょうか。

これまで数度にわたる入居者募集説明会の開催等における参加者の方々のアンケート結果等は、当然役場のほうも吟味していらっしゃるとは存じますが、舟橋村としてもすごく大きなお金を投資している建物なのに、空き家を大量に生む結果とならないよう、他の業者等のその事務局任せ等にせず、村当局としてももっと前向きに、そして積極的に行動していただくよう切に希望して、私からの質問とさせていただきます。

村当局の真摯なご回答をどうぞよろしくをお願いします。

ありがとうございました。

○議長（森 弘秋君） 生活環境課長 吉田昭博君。

○生活環境課長（吉田昭博君） 4番杉田議員のリラフォートふなはしの状況についてのご質問にお答えいたします。

初めに、子育て優良賃貸住宅「リラフォートふなはし」の入居申し込みの状況についてであります。8月9日現在の申し込み受理件数は、当初の想定を大きく下回る5件でありました。

その要因といたしましては、子どもの転校などの引っ越し時期の問題や賃貸住宅を求

めている世帯への周知方法が不十分、さらには、議員ご指摘のとおり、村営住宅としては家賃に割高感があったことが考えられます。

また、申込者のうち7件は、当該入居に係る所得基準を上回っていたことも大きな要因として認識しておりますが、この要件は、国の補助金を充当している以上、緩和することができません。

今後の対策といたしましては、入居者の募集方法を、専門性の高い不動産業者への広報委託をすることにあわせまして、今後都市圏からのIターン、Uターンを目的に県の補助事業を活用しながら舟橋村見学ツアーを開催したいと考えております。

また、子育て世代の転入を促進する施策といたしましては、小学生以下の児童を有する家庭へ児童1名につき月額5,000円、限度額1万円の補助を入居後2年間継続する補助を実施してまいります。

議員ご指摘のとおり、家賃6万7,000円を支払うのであれば、一戸建ての購入も十分可能だと思います。しかしながら、リラフォートふなはしの価値は、隣接するふなはしこども園、オレンジパーク、学童保育、子育て支援センターやICTを活用した子育て支援アプリを通して、子育て世代のつながりによる安心感を醸成する子育て環境であります。

したがって、家賃の安さや学校までの通学距離といった利便性ではなく、入居後に体感いただく、頼り支え合える安心感が、この賃貸住宅が有する最も高い価値であり、そして関係地域の価値観を上げることを目的にモデルエリアのエリアマネジメント事業を実施しておりますので、家賃を下げることはモデルエリアの価値を下げることにつながります。

一方、子育て世代の入居がなければ、頼り支え合える安心感を体感いただけないこと等を考慮いたしまして、転入を促進するための一時的な対応として家賃補助を実施するものであることをご理解願います。

次に、入居時期が異なることから生まれる入居者同士のコミュニティの影響についてですが、オレンジパークで開催しております月イチ園むすび事業、子育て支援センター・学童保育でのイベントや子育て支援アプリによる交流では、入居者同士だけではなく、村内外の子育ての世代とつながるツールでもありますので、入居時期が異なることには影響がないものと考えております。

次に、賃貸住宅の工事管理についてですが、工事管理業務契約に基づき月2回

の進捗確認を行っておりますので、十分に工事管理が実施されていると認識いたしております。今回の賃貸住宅の完成検査は、9月26日の予定をしております。

次に、自治会加入の義務づけが入居募集の支障要因になっているのかについては、他町の町営住宅におきましても加入条件に自治会加入等がございますので、入居に影響があるとは考えておりません。

次に、入居募集につきましては、専門性の高い不動産業者へ広報委託を実施いたしますが、これまで2回の入居者募集説明会は村主催で開催しております。また、今月29日には第3回の入居者募集説明会を施設の内覧会に合わせて実施いたしますので、多くの方に参加いただけるようPRに努めてまいります。

いずれにいたしましても、今年度中の全室入居を目指し最大限努力をしておりますので、ご理解とご協力をお願いいたしまして答弁いたします。

○議長（森 弘秋君） 杉田雅史君。

○4番（杉田雅史君） 今ほどは、ご答弁ありがとうございました。

今のご回答というのは、今までも全員協議会なり前回の産業厚生委員会なりのお話としてお聞きしている話の範疇がほとんどであり、その不動産業者さんに対する都市部等々からのIターン、Jターン等の話が最近出てきている話ではないでしょうか。

それで、よく言われるそのコミュニティの話の中で、入居後の安心感というような表現をとられます。入居後の安心感というのは、何を見てわかるのでしょうか。

いつも吉田課長がよく言われる言葉でそういった言葉はあるんですけども、実績もその後の効果もわからないものを目当てに、若い方々が7万8,000円を払って入居されるのでしょうか。もっと具体的な、先ほど来私が言っているような、例えば家賃の話にしろ、というものを例題に挙げて、今般ここまで村は頑張りますので、皆さん、入ってくださいというような言い方をしたほうが、入居募集に際しては一番効果があるんじゃないかと思うんですけども、いかがでしょうか、よろしく願いいたします。

○議長（森 弘秋君） 生活環境課長 吉田昭博君。

○生活環境課長（吉田昭博君） 杉田議員の再質問にお答えいたします。

まず、入居後の安心感というのは、これまで子育て支援センター並びに公園、そういったところで、人と人とのつながり、公園が有効的に使われるかどうか。その一つの評価ポイントというのは、次のイベントにかかわる人数を目標としてイベントを取り組んでまいりました。その結果、支援センターも公園も、多くの方々がイベントにかかわ

る人、お母さん同士、そういったつながること、そういったことの成果を生んできたやに思っております。

また、前回のお話もさせていただいたとおり、その方々自身がこの公園があるからここに住みたい、この支援センターがあるから住みたいというところがアンケートのデータの中でも反映されてくることになりました。

したがって、一つの仮説が成果に生まれ変わってきた。つながりによる安心感というのは、厳密に言うと、お母さん同士の共感だそうです。そういったものがあると転入につながるというデータが出てまいりました。

したがって、そういったものを商品にしていきたい。つまり、賃貸住宅の横には、そういったつながれる大きな公園がある、大きな庭がある。そしてまた、支援センター、あるいは学童保育、そういったところでつながるきっかけ、アプリにおいても同じです。

そういったつながるきっかけを提供するところで、自分たちが支えてもらえる人がいる、あるいは支えてあげられる人がいる。そういった環境をつくっていくというのが入居後の安心感というふうに認識しております。そういったアプローチをこれからはしていきたいと。

ただ、そういったものが商品として入居される方々になかなか伝わらない。これはやはりそこに参加されてから初めてそういった感情が生まれるものだというふうに思っております。

したがって、コミュニティとつながりだとかということの思い切り表に出すわけではなく、今回の議会の中でもし議決いただければ、やはり子育ての世代がどうしても入ってほしいんだと。ですから、1人当たり5,000円の助成を出します。

もう一つは、年内の入居月につきましては、フリーレント、1カ月分家賃を無償にします。そういったものを鮮明に、この後の第3回のリラフォートふなはしの入居説明会に向けて出していきたいというふうに考えております。

以上、答弁いたします。

○議長（森 弘秋君） 杉田雅史君。

○4番（杉田雅史君） 吉田課長、ありがとうございます。

今まで話がなかった中で言うと、以降、不動産の事業者に対する委託等々、今回の補正予算にも上がっておりますが、そういったことをやるのであれば、また途中経過ね。例えば、年内なりどこかの段階の途中経過をまた明らかにしていただき、その数字によ

って次の対応をとる、とらないというような話もあるかもしれませんので、そこらあたりの途中経過をまた公開していただければと思います。

そして、課長が言われたように、令和2年の3月末までには全室がきれいに埋まって、みんなで入学式シーズンを迎えられることをご祈念しまして、私からの質問とさせていただきます。

ありがとうございます。