

審議会等の会議結果報告

1. 会議名	令和7年度第2回松阪市若者定住住宅等あり方検討委員会
2. 開催日時	令和7年10月29日(水) 午前10時から
3. 開催場所	飯高地域振興局 2階 大会議室(松阪市飯高町宮前180)
4. 出席者氏名	(委員)○赤井伸郎、○中野孝是、田中羚兒、高橋淳次、木下 幸一 谷 隆二、後藤 禮雄、高杉 亮、野呂幸伸 (◎委員長 ○副委員長) (事務局)松本尚久建設部長、久保忠秀住宅課長、坂下浩徳住宅課管理担当主幹
5. 公開及び非公開	公開
6. 傍聴者数	なし
7. 担当	松阪市建設部住宅課 担当者 坂下、小城 TEL 0598-53-4160 FAX 0598-26-8184 e-mail jyu.div@city.matsusaka.mie.jp

協議事項

- (1)第1回検討委員会の振り返り
- (2)入居者アンケートについて
- (3)若者定住住宅等に係る各種経費について
- (4)若者定住住宅等の入居条件について
- (5)移住・定住に向けた各種施策
- (6)若者定住住宅等の譲渡に関する基本的な考え方について
- (7)その他

議事録 別紙

令和7年度第2回松阪市若者定住住宅等あり方検討委員会議事録

1. 日 時 令和 7 年10月29日(水)午前 10 時～午前11時55分
2. 場 所 松阪市飯高町宮前180 飯高地域振興局 2 階 大会議室
3. 出席者 委員:(委員長)赤井伸郎、(副委員長)中野孝是、
田中玲兒、高橋淳次、木下 幸一、谷 隆二、後藤 禮雄、高杉 亮、
野呂幸伸
事務局:松本尚久建設部長、久保忠秀住宅課長、坂下浩徳住宅課管理担当主幹

4. 内容

事務局より配布資料 1～6 に基づき説明し、その後質疑を行った。
主な内容は以下のとおり。

「事務局より

・【資料 1】第 1 回若者定住住宅等あり方検討委員会の振り返り の説明」

委員長

ここはもう少し変えたほうが良いなど、ございましたらご意見ください。

委員

読ませていただきましたが、うまくまとめていただいている。

委員長

もしお気づきのところがあれば事務局に言っていただいたら、公開までの間であれば修正することできるかと思いますので、伝えていただければと思います。

それでは次の資料 2-1、2-2 のご説明を事務局お願いします。

「事務局より

・【資料2-1】若者定住住宅等入居者アンケートへのご協力のお願い
・【資料2-2】アンケート結果 の説明」

委員長

ありがとうございました。

前回の会議で、若者定住住宅等に住んでいる方からの意見も大事であるということで、

今回、事務局でアンケートをとっていただきました。

アンケート結果には、様々な回答がございますが、今後のあり方へのご意見等いただけますでしょうか。

まず、私からお話をさせていただくと、Q8(満足または不満である理由は何ですか?)についてですが、満足または不満の両方になっているので、分けたほうがよかったのかもしれません。

6人のかたが、「駐車場」と回答されているが、駐車場について満足しているのか、満足していないのか、どちらなのかがわからない。

ただ「その他」意見のところで、「利用スペースが使いづらい」とあるので、止めるのが難しいというようなことかもしれない。

また、最後の自由に意見を記入していただくところでは、「売り渡して欲しい」という、明確な意見を書かれている方もいらっしゃるので、譲渡のニーズがあるということは確認できたということだと思います。

Q13(購入を検討する際に重視する条件は何ですか?)では、「価格」が気になるところであることがわかります。

また、Q14(購入を希望しない場合の主な理由は何ですか?)のところで、「②将来の維持管理負担」とあるが、購入を希望すると、将来の維持管理負担がかかってくるので、購入を希望しないという理解でよろしいですか。

事務局

はい、そうです。

委員

アンケート回収率が 50%ちょっとですが、せめて 62~63%を目指したい。

未回答の方がわかっていたら、もう一度、送っていただいた方が、検討する材料がそろったのではないかと思う。

事務局

再送させていただいたのですが、回収率は、あまり伸びませんでした。

明日以降また届くかもしれません。

委員長

やり方が他にもあったかもしれません、本音を書いていただくためにも基本的に無記名ということでされたと思いますが、訪問調査という方法もあったかもしれません、だれが回答したかがわかるので本音が書けないということになるかもしれない。なかなか難しいですね。

後でちょっとまた関係することも出てくるかと思いますのでその時にアンケートを見直しながら、また意見交換できたらと思います。

それでは、資料 3 若者定住住宅などに係る、各種経費について事務局から説明お願いたします。

「事務局より

・【資料3】若者定住住宅・農林業就業者住宅 建設費用等 の説明」

委員長

ありがとうございました。何かご意見ございましたらお願ひいたします。

若者定住住宅等を建設するときにかかった費用はどうしようもないですが、解体すると資料にあるような費用がかかる。

買い取っていただくことでこのコストはかかるということになるかと思います。

次のページの税額に関して、今現在は市が所有しており、税金は発生していないと思いますが、買い取っていただくと、この固定資産税額分毎年かかってきますので、購入する場合のコストがかかる要素になるかと思います。

それでは資料 4 若者定住住宅などの入居条件について、事務局からの説明をお願いいたします。

「事務局より

・資料 4 若者定住住宅等の入居条件について の説明」

委員長

わかりやすく、ポイントをまとめていただいているが、何かご質問ございますか。

この入居資格は作った当初から変わってないですか。それとも、変更されたところもありますか。

随時募集となった場合は緩和されているみたいですが。

事務局

随時募集となった場合以外は基本的には、変更していません。

委員長

あとでまたこの条件が、関係してくる議論もあるかと思いますので、参考資料として置いておきたいと思います。

それでは、資料5 移住・定住に向けた各種施策について、事務局からの説明をお願いいたします。

「事務局より

・資料5 移住・定住に向けた各種施策について の説明」

委員長

ありがとうございました。

この資料に関しまして、ご質問等ござりますでしょうか。

委員

どのような流れで、空家バンクへの登録にいたるのかをお聞きしたいです。

委員

所有者から事務局へ電話で問い合わせをいただく場合や、直接お越し頂いて、空き家をなんとかしたいというお話をいただくことが多いです。

自治会などからすすめられてというのもあります。

おそらく相続したタイミングなのかと思いますが、他県に住む相続人からお問い合わせをいただくというのもあります。

空き家がある場合に、登記上の所有者を調べ、直接、その所有者へ働きかけたらどうかという話もあったのですが、突然、連絡すると、嫌がられて、話を聞いてもらえないかもしれません。でも、連絡があれば、空家バンクへの登録を検討しようと思う方もみえるかもしれません。

例えば、市役所などの信頼できるところからの連絡であれば、話を聞いてもらえるのではないかなど、方法を考えています。

委員

地域から出てくる話としては、このまま空き家を放置すると、所有者とも連絡がつかないし、強風などで瓦が飛んでくるかもしれない。

どのようにしたらよいのだろうかと心配する声が聞かれる。

委員

ある畠を借りたいと思って、地域の人に相談して、探してもらったのですが、兄弟のうち、一人が行方不明など、所有者をたどっていっても、結局、連絡がつかないということもあるが、アプローチすることは価値があることだと思う。

委員長

固定資産税課との連携はしないですか。

委員

固定資産税の情報をいただくことは難しいです。

空き家があっても、なかなか所有者と連絡が取れないことがあり、香肌地域づくり協同組合から地域へチラシを配布して、呼びかけようかとは思っていますが、所有者が県外へ出ている場合など、チラシを配布しても対象の方には届かないという現状もあります。やはり、住民自治協議会のお力添えが必要になってくるのかと考えております。

委員

空家があることを知っていても、その空き家が、空家バンクに登録済みなのか、登録されていないものなのかといった情報をいただきたい。住民自治協議会が知っておくべき情報であると思う。自治会もわかっていないのではないかと思う。

入居希望者との地域面談の時に初めて知ることになるので、事前に情報をいただけたら思う。

委員

松阪市香肌地域づくり協同組合に空き家バンク業務を委託されて、1年ちょっとなのですが、一年間、体制づくりをし、事務方の運営体制も整ってきました。

今後は、実際に地域の皆様とお話ををして、こちらの情報の提供や、地域の皆様が知っている所有者の情報などもいただくなど、一緒にやっていけるとすごくありがたいなと思います。

委員

飯高は11件、空き家バンクに登録している空き家があるが、飯高の4地区に分けると、どのような割り当てになっていますか。

委員

細かいデータが今ないので、次回、お答えできればと思います。

ホームページには、対象の空き家の情報が掲載されておりますが、防犯上の理由から詳細は載せておりません。

今日のように、直接お話をする際に、お答えしたいと思います。

委員

山村留学で移住されるかたがみえるので、住民自治協議会へ問い合わせがあった時に、空家バンクへ登録された空き家を紹介できるような状況を作つておきたい。

情報提供は、難しいかもしれないが、住民自治協議会などには、情報を提供していただいてもよいのではないかと思います。

委員

私もそのように思いますので、そのような形で進めていけたらいいと思います。

委員

以前から、松阪市香肌地域づくり協同組合とも話をしていたのですが、それぞれの住民自治協議会の会議に参加させていただいて、空家バンクへ登録済みの場所などがわかる地図などをお渡しできたらと思っておりまして、改めて、協力のお願いをさせていただきたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。

委員

空家バンクに登録した物件を、不動産業者などにも登録することはできますか。

委員

その人がどういう契約をしているかによります。

例えば不動産業者との媒介契約をするにあたって、その不動産業者と専属の契約を結んでいる方が、空家バンクへの登録を希望された場合は、難しいと思います。

委員

空家バンクへ依頼すると、マッチングなどがあり、住むまでに時間がかかる。民間の不動産業者であれば、すぐに住むことができると聞きました。

行政も関わっている空家バンクからの紹介で住んでいただいた場合は、事前のマッチングがあり、地域の方と話をしてから、契約となります。民間の不動産業者を通じて住む場合は、どこのだれか分からぬ状態で、すでに契約は済んでいため、空家バンクからの紹介で住んでいただいた方が地元としては安心です。

また、田舎は、建物だけでなく、畠などもついてくるので買いにくいとも言っていました。

委員

空き家バンクだと確かに以前までは、時間がかかっていました。

ひとつの物件に対して、複数の方が、内覧したいとなったときに、順番待ちとなります。

その順番待ちの方の管理が、以前はされていませんでした。

1年前に、松阪市香肌地域づくり協同組合に引き継いだときには、延べ人数で40人くらいの内覧希望者が、順番待ちの状態でした。

しかし、この1年で、業務改善を行い、現在では、ほぼ、順番待ちの方はみえません。

人気がある物件の場合は、どうしても順番待ちとなるのですが、内覧後、1週間以内に返事をいただくというルール定めることで、改善されました。

昨年の契約成立件数が増加したのは、業務改善の成果が、数字として出てきているのだと思います。

空家バンクに相談に来ていただいて、直接売買を希望する場合は、登録をしていただき、仲介を希望される場合は、宅建協会の事業者へおつなぎするというように、宅建協会といろいろとやりとりさせていただき、連携もできてきました。

そういう情報も地域の方々と共有して、相談に来ていただいた人が安心してくれるような形になれば良いと思っております。

委員

近辺で、この1年間で、4件の家が解体されて更地になりました。

家主の希望で更地にされたのだと思うのですが、まだまだ住めそうな家でした。

解体する前に、空家バンクへ相談することができたら、更地にせずに利用できたのではないかと思いました。

委員

空き家の所有者がみえても、空家バンクのことをよく知らないというところが課題なのかもしれません。

空き家のことについては、とりあえず、空家バンクへ相談しようという雰囲気づくりができれば良いと思っていて、そのための、地域内での広報活動などを行っていきたいと思っています。

委員長

現在も更地になったままですか？

委員

はい。そうです。

委員長

土地だけの方が売りやすいから更地にして、売れるのを待っているという状態でしょうか。

委員

おそらく、建物は利用しないので解体されたのではないかと思うのですが、家を建てようすると、水道の問題や排水の問題がありますが、もともと家があった場所は、水道などの整備がされているので、私は価値があると思っています。

委員長

解体して、更地になって、また移住などで、新しく家を建てるという場合もありますよね。

委員

家の所有者と土地の所有者が違い、借地に家を建てていることがあります。

委員長

借地の場合は、更地にして返還しないと、土地代がかかり続けるので、それが、更地にする理由の一つであると考えられますね。

いろいろ地域の実情が出てきましたけれども、今後の改善のためには役立つ意見交換であると思います。

他はいかがでしょうか。

委員

宮前小学校よりも若干手前のところに、広い土地があります。

今年度から来年度にかけて、宅地造成をし、来年度半ばくらいに、分譲の計画をしています。

詳細は未定ですが、移住や人口流出を防ぐねらいもありますので、周知をさせていただきます。

委員長

完成すると、何区画ぐらいですか？

委員

7区画ぐらいを考えております。

委員長

他、よろしいですか？

委員

今までいろいろとお話をうかがって、不動産業者目線からの確認と、こういった意見があるということでご承知おきいただければと思います。

まず、空家バンクへの登録の方法がわかりづらいというお話があったと思いますが、固定資産税の納付書を送る際に、使用していない土地や建物を空家バンクへの登録を促す文書を入れられたことは、過去にありますか。

委員

すべての納税通知書に「空き家の管理は所有者、管理者責務です」というふうに、チラシが同封されており、裏面には、空き家所有者の支援として、「空き家バンクに登録しませんか」ということで、中山間地域は移住交流センターで相談を受け付けていることや、町中空き家もありますといった内容が記載されています。

解体であったり、弁護士などの相談先の電話番号も掲載されています。

委員

先ほど所有者がわからないという話があったと思いますが、登記簿でも追い切れないものもありますので、固定資産税の送付文書に同封することで、ある程度は周知ができるのではないかと思います。

次に、どこが空き家等の物件がわからないというお話がございました。

我々不動産業者が物件を管理する場合、現地に看板が出たりします。

しかし、空家バンクに関しては、その看板はございませんので、現地に行ってもわからぬいという状況です。

今後、所有者との話にもよると思いますが、登録していることが現地でわかるような看板などがあると、ある程度地域の住民の方にはわかっていただけるかと思います。

あともう1点、まだ利用できる空き家を解体してしまうっていう話があったと思います。

我々宅建業者の目線で言うと、どんなものでも建物は残していただいた方が良いというのが正直なところです。

崩れかけているような建物であると、近隣にも迷惑をかけるので解体された方が良いという話をしますが、例えば築50年でも60年でも、直近まで住んでみて手入れされていたというような物件であれば、利活用はできますので、相談があれば、解体せずに残してください、リフォームもできますので、とお話しさせていただきます。

借地となりますと、どうしても更地で返さなければいけないので、仕方がないかと思いますが、地域の中で解体するか悩んでいるという人がいたら、利用できる家であれば、残しておいた方が良いらしいと声かけしていただけたらと、思います。

以上でございます。ありがとうございました。

委員長

それでは、ひとまず先に進ませていただきまして。

「資料 6 若者定住住宅等の譲渡に関する基本的な考え方」ということでこの会議の今後の方向性についてまとめていただいております。

事務局から説明お願いいいたします。

「事務局より

・【資料6】松阪市営若者定住住宅等の譲渡に関する基本的な考え方 の説明」

委員長

ありがとうございます。

今、説明していただきましたように、資料 6-1 に、今回の、譲渡に関わる議論の方向性というものをたたき台としてまとめていただいております。

ご意見、いかがでしょうか。

委員

実際、買いたいと手を挙げたときに、どのぐらいの時間がかかるのか教えてください。

事務局

あくまでも見込みなのですが、公共施設ということで、建物については登記がされていないものが多いので、まず、登記をさせていただきます。

おそらく、土地家屋調査士などに依頼すると、1ヶ月程度かかるのかなと思います。

土地の測量がされてないところについては、調査士に依頼して、測量をしていただきます。それも1ヶ月程度かかると思います。

それに並行して、鑑定評価等はしていただけるのではないかと思っており、その後、価格の提示をさせていただけるのではないかと思っております。

実際、進めていくと、問題や課題などが出てきて、もう少し、時間がかかるかもしれません、3ヶ月程度はかかるのではないかと、考えております。

委員

購入価格は、後になってから、わかるのでしょうか。

事務局

はい。

委員

購入価格がわかつてから、ローンが組めないと、支払い能力がないとなった場合、登記や測量業務などが、途中で止まるということも考えられるのではないかと思うのですが、そのあたりは、どうですか。

事務局

現時点での我々の考えですが、譲渡を希望された方から、最低どのくらいのお金用意できるのかなど、事前に聞き取りをしたり、鑑定士に、どの程度の価格がつきそうなのかといったところも、事前に確認しながら進めていきたいと考えております。

予算的なこともあります、申請をされた後でないと鑑定評価の依頼ができないことがあるので、申請をしていただいた後で、価格の提示という流れになってしまふところは、ご理解いただきたいと思います。

委員

買う人は、値段が一番知りたいと思います。

買うか買わないかを判断するにあたって、一番必要なことであると思いますので。

公開まではする必要ないが、申請があったときに、だいたいの価格を提示できると購入を決定しやすい。買いたいと思ったときに、なるべく早く契約に至ることが重要で、時間をかけてしまうと、考えなおしてしまうことがある。

なるべく、プロセスをシンプルにして、時間をかけないことが大事であると思うので、そういう仕組みにしていただけたらと思います。

事務局

ありがとうございます。

資料3で、固定資産税の額の試算ということで、お示しをさせていただいた数字が、譲渡価格の目安の一つとなると考えております。

委員長

資料6-1の文面で、入居者の立場になって考えた場合に、気になるところはないでしょうか。

基本的に譲渡を受けたい人に譲渡するという形なので、強制的に何かするわけではないので、入居者に不利益がこうむる文書ではないとは思うのですが。

委員

別荘とかに使ってもよいのでしょうか。

事務局

現在、入居されている方に譲渡ということを考えておりますので、別荘という使い方は想定しておりません。

委員長

入居されている方が買った後に、別荘として使うのは自由ですよね。

また別の人に売るのも自由ですよね。

そういうことができないようにして売ることができるのかもしれません。

事務局

契約の中で、そういう特約がつけられるかどうかというところもありますが、基本的には、買われたかたの自由かと思います。

委員

買い戻し特約をつけるか。そういうことが行われた場合に、損害賠償の文言をつけるといった方法があるかと思います。

委員長

質問ですけど、又貸しとか、購入後に別のところで住んでいるなどは、自治体としては好ましくないですよね。

土地の売買や民泊も含めて、自己所有してる場合は自由にできるわけですね。

今までの経緯があるので、自治体としては望まない形かとおもいますが、事務局としてはどうでしょうか。

事務局

若者定住住宅の趣旨からは離れてしまう。しかし、そういうことを禁止することまではできません。

委員長

禁止条項が、入ると譲渡のハードルがあがるので、譲渡できなくなるかもしれない。どの程度、譲渡したいのかにもります。

購入後は、自由にしてよいから、とにかく手放したいのか、定住以外の利用をするのであれば、手放したくないというスタンスなのかというところが、資料 6-1 の文章ではわからないかもしれない。

委員

300万円ほどで購入できるのであれば、民泊として利用しても、金額的に成立すると思います。おそらく、2、3年で採算がとれると思います。

そういうことを考える人たちが、出てこないとも限らないと思います。

委員長

民間の不動産業者が所有する、同じような家が、隣にあった場合、その家の値段とほぼ同じ値段になるのでしょうか。あえて、安くすることはしないですよね。

事務局

鑑定士も、周辺の情報をお持ちだと思いますので、近い金額にはなるのではないかと思います。

委員長

ということは、かなり安く売られて、安く使われるというリスクはないかと思います。

今、飯南、飯高地域で民泊はどのくらいあるのですか。

委員

民泊だと、1件か2件くらい。

委員長

空き家ができれば、どんどん民泊にしたいというようなニーズがあるわけではないですか。

委員

空家バンクで物件を買った人が、民泊にしたいと言っていたことがあるのですが、登録が必要であるなど、民泊にもいろいろルールがあるはずで、そのルールをわからないまま買おうとされている感じがあります。

委員長

民泊でも、手入れなども必要ですから、近くに住んでいないと何かと大変ですよね。

委員

実際、民泊をやることは、難しい。

委員長

ご意見を聞いていると、民泊として使われてしまう可能性はそれほどないのではないかと思います。

買おうと思えば、他にも物件はあるでしょうから、あえて民泊のために若者定住住宅等を購入するということは、それほどないのかもしれません。

ただ、購入後、どのように使われるかは、規制が難しいので、譲渡するということは、購入後の使い道について、購入者に任せることの覚悟を持って譲渡しないといけないということだと思います。

もちろん改修改築も勝手にやっていいわけですよね

委員

空家バンクでもよくあるのですが、あくまでも個人の方々で売買されるという形ですが、空家バンクに登録いただいた物件について、売れた後は、関わらないというわけにはいかないので、相談にのるだけで、何もできないかもしれません、売れた後は関わらないということがないような、仕組みづくりが必要であると思います。

委員長

すべての資料を説明していただきました。

この最後の資料 6-1 が、今後の方向性になるわけですが、他の資料でもいいので何かご意見等ございましたら、お願いいいたします。

委員

住宅を譲渡する場合の価格はいくらでしょうか。

事務局

正確な価格は、鑑定士の評価が必要であると思うのですが、建物価格の 1 つの目安としては、建物の 1 m²当たりの評価額に床面積をかけていただいた金額になります。

土地代については、路線価を 0.7 倍割り戻した数字が、取引額の目安とされておりるので、敷地面積をかけていただいて、その土地代と建物価格の合計額がおよそ 1 つの目安になってくるのかなと思います。

委員

国道沿いだと、高いのでしょうか。

委員

特に国道沿いだから、上がるかって言われると、実際のところは、そうは言えないかなと思います。

本当に不動産は、ケースバイケースで、入り口がどうかや道付けがどうかというのがあるので、一概には言えないのですが、粥見の国道沿いが良いかというと、移住される方にとっては良いとは思えません。

委員

アンケートの中で、関心があるという人が 6 人もいます。

最初に考えていたのは、市の持ち物であった、市がどうにかしたいので、あり方検討委員会を立ち上げているのだと思っていたので、これだけ関心がある人がいるのであれば、譲渡すれば良いと思います。

アンケートに答えていない、約半分の人はどのように考えているのでしょうかね。

委員

いわゆる仮住まい的な感覚の人であると思う。

場所によって、値段を決めるのは大変であると思います。

仮住まいとして、2, 3 年だけ住みみたい人を除いて、ぜひ譲渡してほしいと言われる方には、譲渡してあげてほしいと思います。

委員

これまでの経緯が、わかってないもので、市役所の方にお伺いしたいのですが、いわゆる若者定住住宅ということですが、長い方であれば、新築当時からずっと住んでいますよね。

地域に定住されるという部分で考えると、入居期間の上限を設けない理由は何かあるのでしょうか。

例えば、農業従事者など、この地域に仕事があって、この地域に住む方を作りたいというのであれば、入居期間の上限を設けて、その期間まで定住したのであれば、その地域の空き家バンクを紹介することによって、購入や賃貸でその地域に根づく。

次また若者定住住宅等に安い家賃で入ってきてもらうというのが、僕は通常の考え方なのかなというふうに思っています。

そのようにしないと人口増えないと思います。

どういう目的でこの建物を作られたのか、教えていただけますか。

事務局

おっしゃる通りで、入れ替わって、人口が増えるとよいですが、基本的には、期限を設げずに定住していただくことを目的として建設されたのではないかと思います。

委員

目的は、あくまで若者の定住ということです。それだから 40 歳以下で始めた。

委員長

その入居期限を求めてないからその人が高齢化したら、若者じゃなくなってしまいますね。

委員

飯南と飯高と考え方が違うかもしれません、飯南は最初、アパートだけでしたので、安い家賃で住んでいただいている間に、自己資金をためてもらって、飯南で家を建ててもらうという目的で、家賃を安くさせてもらって、飯南での定住に向けたものだと思います。

飯高については、推測になるのですが、おそらく人口が街中へ出していくのを防ぐためで、長く飯高に住んでもらおうという目的であったと思います。

入居期間の上限を決めてしまうと、その間にお金をためて、街中へ家を建てて、出て行ってしまう。

おそらく旧町時代に制度がつくられましたので、多分そういった観点からすると、上限を決めずに、ずっと長く住んでいただくためのものであったと思います。

あともう 1 点、余談ですけども、市営住宅公営住宅は、終の棲家として、考えてらっしゃる方も多いので、そういう考え方の中には入っておるのかなと推測ですけども、思います。

委員

ご説明ありがとうございました。

当時のお考えもあると思うのですが、建てられてから 20 何年経過していて、時代もかわって、あり方の検討委員会ということなので、時代に即してその運営方法というのも、変えていく必要があるのかなというふうに思ったのですが、せっかく建っている立派な若者定住住宅等をこれから活用するのに、人口流出を食い止めるために使われるのか、飯高地方であれば、外から移住される方のために条件を決めて、提供していくのかという検討は、今回はされない感じでしょうか。

あくまでも今回は、売却ありきの話で、この会が行われているのか。

その根本的な部分も含めて、どうされるかなと思っています。

そこでだいぶこの話変わってくるのではないのかなというふうに思っているのですが。

委員長

そこは1回目でもちょっと議論はしたと思うのですが、空き家バンクという制度もでき、行政のお金もそれほどかけずに、空き家の有効活用が進んでいるので、時代的には、さらに若者定住住宅等のようなものを建築して、定住を促していくという方向ではないというのが、この会議の始まりだったかと思います。

現在、所有している若者定住住宅等も活用していこうということはあるわけですが、どんどん老朽化もしていきますし、財政コストもかかるので、入居者が希望するのであればそれを譲渡することが、住んでいる人にとってもいいし、松阪市にとっても、財政的にも望ましいというようなところから話が始まっているのかなという理解です。

有効活用するのはもちろんのですが、その中でも、よい方法として、希望者への譲渡というのを1つオプションに加えましょうということかなと思います。

でも、どうなるかわからないのでまずはどなたかから、希望があってうまく1件成約となり、譲渡を受けて良かったということであれば、それを見た方がまた私も譲渡を希望するという話に繋がっていくのかなというふうにも思います。

委員

あまり松阪市の市営住宅の仕組みがわかつてないので、教えていただきたいのですが。

市営住宅は、世帯収入で家賃が変動したり、ある一定額以上に収入が増えたら退去しなければいけないというようなことが一般的かと思うのですが、若者定住住宅等はそのようなことはないのでしょうか。

委員

若者定住住宅等と市営住宅との違いについてですが、公営住宅は、あくまでも住宅困窮でなおかつ、低所得であるために、家賃の負担が大きく、住宅を借りることが難しいという方に対して、市営住宅を確保して提供するものです。

若者定住住宅等は、飯南・飯高地域に定住していただいて、自立して生活が成り立つ世帯ということで、所得の月額が10万円以上で、家賃も滞りなく払え、子育てなどもできる、そういう家庭の方に来ていただくというものです。

市営住宅は、公営住宅法という法律に基づいておりますが、この若者定住住宅等はそういう法律に基づいていない、松阪市独自の条例で運営しています。

委員長

そういう違があるということで、若者定住住宅等は所得が多い方でも住むことができるわけですね。

委員

退職されたり、年金受給のみになると、退去しなければいけないのでしょうか。

委員

入居後の所得に関しての退去規定は、なかったと思います。

基本的に退去規定は、家賃滞納 3 ヶ月以上であるとか、すごく近隣の方に迷惑をかけた場合などがありますが、あくまでも裁判をして、裁判所が認めないと、退去させることはできません。

委員長

年齢構成が、資料 5-2 の裏面にありますが、若者定住住宅は、若い人が多いですけれども、実際に 10 年以上住まれていると、前回の資料にありましたか、65 歳以上の人も若干みえます。

委員

月額所得 10 万円以上というのは、毎年把握されているのでしょうか。

委員

若者定住住宅等は、入居時以降の所得の状況は、把握しておりませんが、市営住宅は、毎年、所得の状況を把握して、何年間か連続して一定以上の所得を超過したら退去をしていただくようになっております。

委員

65 歳以上となると、若者定住住宅ではないですね。

委員長

前回の、議論になりましたが、入居時が若者であるということで、若者定住住宅。農林業就業者住宅も、入居時に、農林業に関わっているかという話で、その後、辞めてしまった人が住んでいる可能性もある。

入居後は、チェックしてないので、入居の時に農林業に関わっていればということで、入居のために農林業の簡単なアルバイトをしましたという人もいるかもしれません。もちろんちゃんと農林業で働いている方もいらっしゃると思いますが、制度がそのようになってないようです。

委員

資料 6-1 の払い下げの条件のところですが、そういう規定は、何もなくて、住んでいる人で、1 年経っていればよいとなっています。

委員長

若い方が買うなら、今後、長く住む可能性が高いので、支払いを考えれば、条件をクリアしやすい。

60歳で買うと20年ぐらい考えれば、買う価値があるとなるかわかりませんが、若くてずっと住もうと思っている人はもちろん買ったほうが多分安いと思います。

土地売買の仕事をされてる目から見て、こういう条件を入れた方が、トラブルが少ないというのがあればぜひ、資料6-1に、加えていただく文面考えていただければと思います。

委員

取引のトラブルというよりは、松阪市として、年齢上限を設けるとか、もう少しその居住実態に対し、厳しくしていくということがないのかなというふうには思います。

「1年以上居住する方で」というさらっとした言い方なので、何を持って、居住とされるのか、住民票置いていたら居住なのか、電気・ガス・水道を契約して、地域の人から見て居住しているというのか、どこで担保をとっていくのかなというのが、気になります。

委員長

対象になっている住宅で、実際は住んでいないという人はいないですか。

事務局

実際は住んでいないという方は、みえないと思います。

委員

譲渡を受けた後で、実際は住んでいないという方が出てくるかもしれない。

できるだけそういう人を排除するのであれば居住実態を3年以上にするとか、3年には根拠がないので、ざっくり言っただけですが。

委員

あくまで譲渡の場合は、今の住宅に住んでもらって、1年以上経過した人しか買えないということですね。

委員長

そうですね。

今後また新たな入居者が来て、1年後には購入できるということになります。

居住の要件として、住民票を置いている、置いていないなど、書いておいた方が良いかもしれません。

委員

他の市町村から移住された方を、そこにとどめておくということを考えると、もう少しハードルを上げてもいいのではないかと思います。

委員長

今は、全員、居住実態があると思いますが、全員住民票はあるのですか。

事務局

入居の許可をするときには、住民票を移していただいております。

委員長

その後はわからないですか。

事務局

はい、そうです。

委員

松阪市内在住でも、若者定住住宅等には入居の申し込みができるのでしょうか。

委員

市内、市外、県外でも申し込みます。持ち家がないというのも条件にあります。

入居希望者の名義とか共有名義でもだめです。

親元が近いが、結婚を機に独立するのに、借りましたという場合も申し込みができます。

事務局

1年という期間は、いろいろな条件の意見を皆様からいただきたく、設定させていただきました。

公有財産というのは基本的に皆さんに公平に買っていただく条件というのが必要です。

資料6-2にある、公有財産規則というものがあるのですが、一般的には入札で売買するのですが、この若者定住住宅等に限っては、我々の思いとしては、地域になじんでおられる方ということで、最低限設定した条件がこの1年ということです。

1年がいいのかどうかというところは、我々もわからないところがあったので、この1年に対してのご意見などをいただけたらと思います。

買いたいと希望された方に、お断りする理由が基本的にはないのですが、最低限設定できる条件として1年ということで考えたのですが、他にもいただいたご意見のなかで、条件として設定できるものであれば、それを条件とした上で、譲渡を考えていきたいとは思っておりますので、ご意見等いただけたらと思っております。

委員

一年でちょうどいいと思います。2年、3年となると長いように思います。

若者定住住宅等については、この前の会議でも出ていましたが、今の段階では、家賃収入で採算がとれるということだから、これからもっと年数が経過して、大規模修繕が必要となった場合に、財政的にも問題となると思います。

あり方としては、現在の入居者が譲渡に関心があるって、この住宅、この地域も気に入つていて、購入したいと言うのであれば譲渡していただけたらという思いがあります。

入居して、地域に馴染んで1年以上住んで、買いたいと思われたのであれば、譲渡が良いと思います。

また、地域としては、空き家が増えてきているということもあるので、空き家対策もからめて、空き屋にも入居してもらって、定住人口を増やしていくという動きも当然大事であるとも思っております。

委員

実際、入居している人で若い人を知っているのですが、去年12月ぐらいに移住してきて、林業で働いていて、小さい子供とお母さんとお父さんと3人で暮らしていて、もうすぐ1年が経過するのですが、その方が購入したいと言われたら、売ってあげたほうがいいのではないかと思います。

この期間を、1年よりも長くして、気が変わってしまうよりも、購入を希望しているうちに、譲渡をすすめた方が良いと思います。

委員

1年は妥当かなと思います。

委員長

資料6-1がベースなので、これよりももっと条件をつける方向に考えるか、もっと緩めるという方法もありますが、ご意見いかがでしょうか。

やはり、少し地域に馴染んでからとなると、1年というのが区切りでしょうか。

では1年というのをベースとさせていただいて、次に、譲渡した後に、どのように利用するかについて、条件をつけるかつけないか、皆さんご意見いかがですか。

もちろん条件をつけると譲渡しにくくなると思うのですが。そこはいかがですか。

それほど、変に使われる可能性もないような気がしますが。

今、実際民間での取引で、条件をつけることというのは、ほとんどないですか。

条件があるとなかなか売れないですよね。

委員

空家バンクで、この前あったのは、購入希望の外国人の方がみえて、在留カード確認したときに、来年の5月ぐらいに在留期間が切れるという内容でした。

移住定住目的ということでしたので、話はしたのですが、実際パスポートを提示してくださいという話をしたら、連絡が来なくなったので、もう、みえないとは思うのですが、そのようなケースについて、今後、どのようにしていこうかとは思っています。

委員長

今回の譲渡は、1年以上住んでいる入居者が対象なので、ある程度どんな人かは把握できているかとは思います、今外国人の方も住んでみえますか。

規定上は入居できますよね。

事務局

譲渡対象となる戸建の若者定住住宅等にはみえないですが、規定上、入居は可能です。

委員長

そうであれば、外国人のかたが、購入後、ビザが切れることも考えられる。

また、購入後、急に亡くなられて、空き家になることも考えられます。

委員

転売もあるだろう。

委員

先ほどお話した外国人の方ですが、調べると、おそらく、外国人向けに、日本の古民家を売るサイトを運営している人でした。

自分で住むということで、みえましたが、そのようなサイトを運営されていたので、移住定住を目的としていることを説明させていただきました。

委員長

一戸あたり、1600万ほどの税金をかけて、定住を目的とした政策をしたという位置づけであると思います。

若者定住住宅等を賃貸で利用している以上、その政策は継続しているということになりますが、譲渡をするということは、譲渡を受けた人は、その後、自由に使えてしまうと考えると、政策としても、譲渡が区切りとなるのかと思います。

しかし、このまま、住宅を所有し続けても、修繕など費用がかかり続けるだけなので、政策の成果については、議論があるかとは思います、この政策の区切りがつくのかと思います。

いろいろと意見も出ましたので、その意見も踏まえ、方向性はある程度定まってきて

ると思いますが、もし、ご意見が今後もありましたら事務局の方に伝えていただきまし
たら、反映することも可能かなと思います。

次回に向けては今日出た意見をまとめていただいて、反映できるところは反映して、次
回が最後になると思いますが、基本的な考え方をこの委員会として取りまとめるとい
うことになると思います。

議事は以上となります。

それでは、事務局にお返しいたします。

「事務局あいさつ」終了