

令和 8 年1月29日

松阪市長 竹 上 真 人 様

松阪市若者定住住宅等あり方検討委員会
委員長 赤 井 伸 郎

若者定住住宅等の今後のあり方に関する意見書

松阪市の若者定住住宅及び農林業就業者住宅(以下「若者定住住宅等」という。)は、若者の定住と地域の活性化を目的として、平成の市町村合併前後に飯南・飯高地域に建設されたものであり、メゾネットタイプのものも含め、合計 21 棟が整備されています。

建築後 17～26 年が経過した現在においても、地域の若者の定住や他市からの移住を受け入れる施設として、その役割を果たしています。

しかしながら、人口減少・少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少により、税収の減少や社会保障費の増大が見込まれるなか、今後は若者定住住宅等を含めた公共施設の更新・建て替えにかかる投資的経費が不足することが懸念されています。

このため、松阪市では公共施設等マネジメントに取り組み、公共施設の総保有量の適正化が進められているところです。

若者定住住宅等は、これまで移住・定住に向けた施策の一端を担ってきましたが、近年では、空家バンクをはじめとする移住・定住の促進に向けた各種施策の取組にも成果が現れてきています。

このような状況のもと、松阪市若者定住住宅等あり方検討委員会では、市長からの検討要請を受け、公共施設等マネジメントの視点も踏まえつつ、若者定住住宅等の今後のあり方について検討を行いました。つきましては、その検討結果を取りまとめ、ここに意見書として提出いたします。

1. 若者定住住宅等入居者の現状について

若者定住住宅等の今後のあり方を検討するにあたり、入居者アンケートを実施し、現在の入居者の実情について調査を行いました。

建物に関しては、「やや老朽化が進んでいる」との意識を持つ方が多かったものの、現在の住まいについては総合的に満足している方が多く、また、半数の方は転居を考えておらず、「できるだけ住み続けたい」との回答がありました。

その理由としては、「満足する生活ができています」「家族が地域を気に入っている」「今の仕事を続けていきたい」などが挙げられました。

また、入居者に対する地域の受け止め方については、地域との関わりが薄い入居者もいる一方で、建設当時から20年以上入居している家族が複数あり、地域活動にも参加しているなど、地域に馴染んで生活しているとの意見が多数を占めました。

2. 若者定住住宅等と移住・定住施策について

松阪市では、様々な移住・定住施策に取り組んでいますが、その中でも空家バンク事業は中心的な事業と言えます。空家バンク事業では、自治会から選出された地域相談員など地域住民の方々と空家利用希望者が、契約前に「地域面談」を行うことにより、相互の理解を深めています。

これにより、地域住民・空家利用希望者の双方が、契約後において安心して地域で生活できることにつながっています。また、自治会及び住民自治協議会が、空家所有者に対し空家バンクへの登録を呼びかけるなど、供給面においても地域の支援を受けており、一定の成果を上げています。

一方、現在の若者定住住宅等は、今なお移住・定住の促進を目的とした施設としての役割を担っているものの、満室で新規入居ができない時期もあること、また、市の財政制約から更なる増設は難しいことから、移住・定住施策を展開していく上で、ニーズへの対応ができない事態も起こっています。

移住・定住施策については、若者定住住宅等もこれまで一定の役割を果たしてきましたが、今後は、既存の資源を活用しつつ、より効率的かつ効果的に展開していくことが期待できる空家バンク事業が、その中心的な役割を果たしていくものと考えます。

3. 若者定住住宅等と公共施設等マネジメントについて

市の公共施設として若者定住住宅等の維持管理を継続していく場合、老朽化の進行に伴い維持費の増加が見込まれ、将来的には建て替え又は解体のいずれかを選択せざるを得ない時期が到来します。いずれを選択する場合であっても、市にとっては大きな財政負担となることが想定されます。また、仮に長期にわたり入居者がいない状況となった場合には、何らかの対応を講じる必要性も生じま

す。このように、若者定住住宅等を市がこのまま保有し続ければ、将来において行政運営上の懸念材料となることは明らかです。

松阪市では現在、公共施設等マネジメントに取り組み、公共施設の総保有量の適正化を進めているところですが、当委員会としても、その取組の意義を踏まえたうえで、若者定住住宅等を売却・譲渡していくことは、今後のあり方の方向性の一つとして有効な手段であると考えます。

とりわけ、入居中の若者定住住宅等の譲渡については、市の公有財産規則に定める譲渡に関する規定を原則とし、別紙に示す「基本的な考え方」に基づき進めていくことを希望します。

また、入居者アンケートによれば、若者定住住宅等の譲渡に強い関心を持つ入居者がいることから、建物の老朽化が顕著になる前に、譲渡に向けた取組を進めていただくことを期待します。他方で、入居者の意に反して一方的に譲渡を進めた場合には、入居者が地域外へ転出してしまうおそれがあることから、実情に応じて一部については賃貸の形態を残すなど、入居者に不利益が生じることのないように配慮願うことを申し添えます。

松阪市若者定住住宅等あり方検討委員会

委員長	赤井 伸郎
副委員長	中野 孝是
委員	木下 幸一
委員	後藤 禮雄
委員	高杉 亮
委員	高橋 淳次
委員	田中 鈴児
委員	谷 隆二
委員	野呂 幸伸

(委員区分別50音順)

【別紙】

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

入居中の若者定住住宅等の譲渡については、譲渡を希望する入居者を対象者として、以下のような基本的な考え方によるものとします。

1. 譲渡物件について

若者定住住宅等及びその敷地(以下「譲渡物件」という。)の譲渡については、建物とその敷地を一体的に譲渡するものとし、松阪市公有財産規則(以下「規則」という。)第41条の規定により、譲渡することが適当と認められるものについてこれを譲渡するものとします。

2. 譲渡申請及び承認

譲渡物件の譲渡については、譲渡を受けようとする入居者の申請によるものとし、所定の様式にて申請を行い、市長は、その申請があったときは、申請内容を審査し、適当と認めた場合は譲渡を承認するものとします。

3. 譲渡の相手方について

譲渡物件の譲渡は、現にその住宅に許可を受け1年以上居住し、市長が適当と認めた方に対して行うものとします。

4. 譲渡契約について

- (1) 譲渡物件の譲渡の方法は、規則第42条第1項第3号による随意契約とします。
- (2) 契約に際して、社会通念上、認められる程度の転売禁止条項の特約を付します。

5. 譲渡価額について

譲渡物件の譲渡価額は、規則第44条第1項の規定による不動産鑑定士が作成する鑑定評価書により決定するものとします。