

審議会等の会議結果報告

1. 会 議 名	令和7年度第1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8月28日(木) 午後2時00分～午後3時30分
3. 開 催 場 所	松阪市飯高町宮前180 飯高地域振興局 2階 大会議室
4. 出席者氏名	(委 員)◎ 赤井伸郎、○中野孝是、田中鈴兒、高橋淳次、木下 幸一 谷 隆二、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)あいさつ
- (2)委嘱状の交付
- (3)委員長及び副委員長の選出について
- (4)若者定住住宅及び農林就業者住宅の現状と課題について
- (5)意見交換
- (6)その他

令和7年度第1回松阪市営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8月28日(木) 午後2時00分～午後3時30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、
田中羚兒、高橋淳次、木下 幸一、谷 隆二、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

(1)あいさつ

松本建設部長から挨拶

(2)委嘱状の交付

松本建設部長から委嘱状・辞令の交付

(3)委員長及び副委員長の指名について

「松阪市営若者定住住宅等あり方検討委員会設置要綱」第4条第2項の規定により委員の互選であるが、事務局一任の発言あり、大阪大学大学院教授の赤井伸郎委員を委員長に、また、副委員長は粥見住民自治協議会の中野孝是委員を指名し、決定した。

(4)これまでの取り組みについて

事務局より配布資料3～5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。

(委員長)

質問や実情などご存知の情報があればお願いします。

(委員)

私の地区では23年入居している方がいる。入居した時は若者ですが、現在は若者ではない。地域との関わりはなく、一切、地域の作業など参加しない。区費や班費の支払いはしているが、関わりはない。

(委員長)

若者でない。必ずしも地域との関わり積極的に持つ人ばかりではないということです
ね。

(委員)

私の地区でも23年入居している方があり、もともとこの地区の住民で、地元の作業等にも参加されている。若者ではないですが。特に問題ありません。

(委員長)

この住宅があったおかげで地元に住んで、作業にも参加いただいて、頑張っていたいているということですね。

(委員)

私の地区の住宅に入居されている方はかなり若いです。

地域の人に話を聞くとかなり地域になじんでいる。

もともと地域内出身の方であり、問題もない。

これだけなじんでいるのであれば、譲渡もいいのかと考えたのですが、若い方なので、金額的な部分がはっきりした方がいいと思う。

第一回目なので、皆さんの意見もうかがって、自分の考えとしては、地元になじんでいるので、そのまま定住してもらって、入居者にとってよい方法でそこに住んでもらえる条件を提示してもらえればいいと思います。

(委員)

私の地区でも 23 年住んでいる人がいる。この方は地域になじんで、この場所が住む場所として一番よいと言っている。

(委員)

若者定住住宅は 65 歳以下など規定がありますよね。

(事務局)

通常、募集させていただく時は 40 歳以下、募集期間を過ぎて応募がない場合には、随時募集となり、65 歳以下ということで年齢要件を緩和して募集しています。

(委員)

例えば、売ってほしい人と賃貸を希望する人がいると思うのですが、高齢になって、譲渡の話になっても、管理できないから、借りていた方がいいとか、若い方ですと比較的安い値段で譲渡していただければ、ありがたいと思う人がいると思います。譲渡というアクションがおこったときに、「譲り受けなければ、退去してください」ということにならないようにした方がいいと思います。

一律に考えていくのか、ケースバイケースで考えていくのかという部分が気になるところです。

せっかく住んでくれている入居者にとって不利益にならないようにしてほしいです。

(委員)

私の地区では、若者定住住宅ができたときは、こどもが増えてよかったなどと話していたが、最近子供たちも巣立ってしまい、若者ではなくなっているため、若者定住住宅としてはどうなのかという思いがある。

入居されている方が、自治会活動などにも参加していただいて、すごくうまくいっていて、助かっているところもあると聞いている。地域の行事のメンバーにも入ってもらって交流している。自治会としてはよかったと思っているようだ。

ただ将来的にこどもたちが巣立っていくと、若者定住住宅としてふさわしくないのかもしれない。

(委員)

メゾネットタイプについて、今の状況については、若い方が短期間で入れ替わっている状況であり、自治会や地域活動についてもそれぞれ違っている。

(委員)

入居者の親が近くに住んでいる場合、譲渡を受けても、親の家が空けば、そちらに移る可能性もある。賃貸という形がベストなのかもしれない。移住するのであれば、譲渡もよいが、親が近くにいる場合など、難しいケースもあるのかと思う。

(委員)

若者や子育て世代は「賃貸だといいが、購入は望まない」という人がいて、退去してしまった場合、活用しなければそのまま空家になってしまう。

(委員長)

空家になってしまうという話があったが、空いたら、ある程度入居希望があるという感じなのか。

20年住んでいただいていることは、うれしいことであるが、若者ではなくなってくる。若者住宅というのであれば、譲渡を強制した場合に長年住んでいた人が退去したとしても、その代わりに若い人が入ってくるなら、若者住宅としての意味合いとしてはよいのではないか。

出て行った後、空家になってしまうのか、若者が入ってくる見込みがあるのかということはどうでしょうか。家賃としては安いので魅力的であると思う。

(委員)

入居の申込みについては、波があって、空いた瞬間から問い合わせがあるような場合もあれば、長期間、問い合わせがない場合もある。

アパートタイプについても、今は 1 件の空きですが、2、3件しか入ってないときもあった。

今は入居されているが、少し前までは、どのようにすれば、入居されるのだろうかと他の活用方法も検討した時期もあった。

時代の流行やニーズによってかなり波がある。

(委員)

入居するためにいろいろな条件があるが、ただの定住住宅とすれば、入るかもしれない。

(委員)

定住住宅ではなく、「若者」がつくと、現在入っている人も含めて、若者が少ない。

(委員長)

最近、入った方の年齢はどうか。

(事務局)

最近、入った方には、40 歳以下の若者もみえます。

資料にあります 60 歳以上の方は、入居時の年齢ではなく、現在の年齢です。

(委員)

譲渡を希望する人はいますか。

(事務局)

2、3件はあります。

譲渡の話がでたので、補足させていただくと、今回の委員会で譲渡もあり方のひとつであると決まったとして、一律にすべてではなくて、入居者の希望にそった形で、譲渡をしてほしいという声があれば譲渡を考えるという形です。

(委員長)

基本的に譲渡に応じなければ、追い出されるということではないのですか。

(事務局)

入居者の意向を聞かせていただいたうえで譲渡するかどうかの検討を始めます。

(委員)

統一的に検討するより、入居者個々にアンケートをとってもいい。

(委員長)

年齢も違うし、ニーズがちがう。

(委員長)

契約の更新は何年などありますか。

(委員)

基本的に一年契約でお互いが何も言わなければ、自動的に更新となります。追い出すという話が出ましたが、追い出す権利はほぼないです。家賃滞納や近隣に迷惑をかけるなどで、裁判の判決が出ないと追い出すことはできない。

(委員長)

基本的にはずっと住めるということですね。
ずっと賃貸で住む場合と譲渡の金額と天秤にかけて決めると思う。
継続して賃貸で住むよりも安い値段で譲渡してもいいということか。

(委員)

おそらく市が譲渡する場合、物件の価格を決定するには、固定資産の評価額の仮評価を基準とするか、不動産鑑定のどちらかだと思います。

(委員長)

借り続ける方が安いということにならない値段を出せるのか。
現在の家賃というのは、相場で言うと安いのでしょうか。

(委員)

安い。

(委員)

1階にリビングダイニングがあり、2階に子供部屋があるような住宅で、広さや設備からすると相場よりもかなり安い。

(委員長)

安いということは、借り続ける方が購入するより安いということになる。譲渡してくださいというのは値段次第になると思うが、家賃支払っていくよりも購入する金額が高ければいりませんということになる。追い出されるリスクがあれば、追い出されるのがイヤだから少々高くても購入する場合もあるかもしれない。改築、改造したいなどの思いがある人は少々金額が高くても購入する可能性はある。その点はいろいろでしょう。家賃は上がる可能性はありますか。

(事務局)

今のところ、現状維持で考えています。

(委員長)

今後、家賃が上がる可能性があれば、将来上がることを避けるために、今の内に譲渡を受けるということもある。けれども、家賃を上げるのは行政の立場から難しいでしょう。最終的には、値段を出してみても、ただその値段は通常、家賃を支払っていくよりも、高くなる。そうなれば、この委員会で譲渡の方向で決めても成立しないということになる。

(委員)

家賃収入の合計と修繕費の合計とを比べると家賃収入が上回っているが、これがどれだけ続くかわからない。

(委員長)

実際、譲渡をうけると自分でメンテナンスをして、固定資産税もかかる。

(委員)

取壊しの費用を考えると、借りておいたほうが得だと思う。

(委員長)

便利なところ、不便なところがあると思うが、家賃が一緒というのは問題であると思う。家の広さが一緒だから、住んでいる人の不公平感はあるのではないか。公営住宅であると便利なところと、不便なところで家賃の差があると思うが、若者定住住宅等は差がないのはなぜか。便利なところが空いたから、若者定住住宅から若者定住住宅へ引っ越したという事例はあるか。

(事務局)

ないです。

(委員)

若者定住住宅に入っていた人が同じ地域に家を建てて移ったという人はいる。

(委員長)

いいことですね。それが理想ですね。

(委員長)

修繕費が家賃収入を上回るようになっていくと、財政上厳しくなるので、なんらかの対応をしたいということもひとつですよ。

それから、譲渡のニーズがあればそれに対応してあげたい。それは住民のニーズに答えるということですよ。

できる限りお金をかけずに、住民の意向にそった形で、なおかつ、若い人にも住んでもらいたい。そのためにどうしていけばいいのか、ということですかね。

(委員)

以前、入居の条件に合わないために入れなかった方がいた。入りたいけど、入れないということを知ったことがあるので、農林業という条件をなくして入居者を募り、申込が重なったときに、農林業を優先にするという形はどうか。

(委員)

以前は、世帯全員が40歳以下であったが、例えば夫婦のどちらかが40歳以下であればいいというように入居条件を緩和してきたことも、入居が進んでいる成果ではあると思う。

(委員長)

修繕費では主に何にかかっているのでしょうか。

譲渡の希望者に価値を調べて譲渡するのは今後、収入と修繕費が逆転すると考えれば、それはそれでのぞましい。

農林業就業者住宅は、おそらく補助金が入っていますよね。

(事務局)

補助金ではなく、起債といたしまして、借金で建てています。

(委員長)

その時に、農林業向けであるという条件つけていますか。

(事務局)

そのための起債ではなかったと聞いています。
償還も済んでいます。

(委員長)

ただ、現在は農林業の活性化を図る目的があるので、入居されているのであればよいですね。

(委員)

修繕費が年間400万円あるが、どのような内容か。

(事務局)

大規模な工事ではなく、水回りであるとか床の修繕であるとか小規模修繕の合計がこのような額になっている。

(委員)

移住される方は、水回り、トイレやお風呂について気にされるとよく聞く。

(事務局)

新規の場合は、すべて修繕したうえで、入居いただいております。

(委員長)

エアコンや給湯器などもついているのですか。

(事務局)

エアコンがついている部屋もあります。給湯器もついております。

(委員長)

20年住んでいる方もみえるが、ボロボロになった畳などは、市で修繕するのか。

(事務局)

若者定住住宅で入居中に畳を交換することはないが、退去されて新規入居される場合は、新しくしています。

(委員長)

いろいろな意見が出ましたが、事務局で整理していただいて、今後、どういう方向に向かうのか、何が論点で、どういう意見がききたいのかという部分を、次回までに整理していただいて、例えば、財政の問題、老朽化していく建物をどのように活用していくのか、譲渡までのステップがどういうものがあるのか、整理していただきたい。

可能であれば、値段と50歳などある年齢の人が賃貸の状態に住み続けた場合と譲渡を受けた場合とどちらが高いのかがわかるといいです。

若者定住住宅等以外で空家バンクや若者の移住を目的にどのような施策があるのかまとめた資料もあるとよいかもしれません。

空家バンクの状況などわかれば教えてください。

(委員)

空家バンクの令和6年度契約成立世帯が28世帯です。人数でいうと49名、今年度は途中ですが、成立件数は9世帯。18名です。

空家バンクで去年の物件登録件数が25件。今年の物件登録件数が14件です。

入居者の年代は、県外の方であると60代の方、県内の方であると40代の子育て世代の方が多いです。

(委員長)

空家バンクのほうにインパクトがある。供給は増えていくので、市としては、そちらに力を入れた方が、若者がより地域に移住するのではないかと思う。そういう考えから若者定住住宅等を増やすよりも、別の政策の方が、効率がいいという市の判断もあると思う。

1件売るのに行政コストはいくらぐらいかかるのか。

(委員)

改修の補助金が50万円あるが、それをあてにしている人はあまりいない。いい家があれば、人は入ってくる。

(委員)

去年から移住促進事業の関係は委託している、年間640万円。

(委員長)

若者定住住宅等は存在するわけで、活用して若者を呼び込んでいくかというのは今後のあり方としては有効である。

入居者に向けてアンケートをとるのも、次回の委員会の資料としては参考になるかもしれない。

他に意見ございませんか。

議論はここまでといたします。

(事務局から今後のスケジュールの説明などを行った)

終了