

市町村職員自主研究グループ支援事業

ひなたの真ん中で子育て支援
事業～Noローンで夢の一軒家～

西都市政策課題研究班

事業名：西都市移住定住促進事業（ひなたの真ん中で子育て支援事業）

1. 【団体の概要】

市町村振興協会主催の政策形成研修に参加した西都市職員 5 名（いずれも平成 24 年度入庁者）により構成。本市の抱える様々な課題の中でも、移住・定住促進と子育て支援に向けた課題研究を目的として活動。

2. 【事業の目的、ねらい】

平成 26 年に日本創成会議が発表した消滅可能性都市 896 自治体に西都市が含まれることはなかったが、少子高齢化は西都市においても喫緊の課題である。特に、令和 2 年より世界規模で猛威を振るった新型コロナウイルス感染症が人口動態を下方修正させるものと予想される今日では、本市も消滅可能性都市になったと考えるべきであろう。

本市の過去 20 年における人口の社会動態は、ほぼ毎年転出超過となっている。特に転出・転入総数の多い 20 代から 50 代に関しては、移住・定住促進を積極的に行うべき対象として認識している。当該年齢層を子育て世代と仮定したとき、良好な生活環境こそが彼らの目を引くことにはなるが、その前提には生活の基盤たる住居の存在が欠かせない。そこで、住宅取得を希望する子育て世帯の移住・定住を後押しするため、金銭的な負担を緩和しつつ、子育てに適した住宅環境の提供を目的とした市営戸建て住宅の有期賃貸及び賃貸借期間満了後に当該物件を無償譲渡する事業の実現可能性を研究した。

3. 【活動内容】

当初の事業計画では、次の 4 つの取組を実施することとし、活動を開始した。

（1）事業実施の法的制限の実態調査

当初賃借料を入居者が支払い、建物を減価償却するまで支払った後、無償譲渡という手続きをとることが実現できるのか懐疑的であったが、様々な自治体の事業実施例を調査した結果、佐賀県みやき町や鹿児島県鹿屋市など想定している事業と同様の先進事例が存在し、実現可能性を確信した。特に複数の自治体で導入事例のある PFI を活用した取り組みを実現できれば、本市の財政負担を軽減しつつ目標を達成できることが判明し、魅力を感じた。

（２）仮想建設地の選出と法規制の確認

仮想建設地として、旧道の駅建設予定地や市営住宅跡地等、本市の未利用地を想定した。

道の駅建設予定地跡は、事業稼働時に公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）に基づいて取得しており、転用に際しては同法の制限を受けるものの、公営住宅の建設地として用地を供することは可能であると結論付けた。

また、市営住宅跡地は埋蔵文化財包蔵地に含まれており、宅地造成を行う際に試掘調査が必要となるため、事業費増大が避けられないことを理解した。

（３）必要経費の推計

事業全体の必要経費については、業務委託後の積算が必須と判断し、途中で推計を断念した。

ここまでの確認作業で、まずは先進事例を確かめ、それに本市の事情を落とし込みつつ検討するべきとの結論に至り、先進地の知見や事業構想のヒントを得るために視察を行うこととした。

（４）先進地視察

先進地として茨城県境町と千葉県睦沢町を視察した。

視察先の選定理由として、境町はここ数年連続して子育て世帯向けの移住定住用住宅を建設してきている事、睦沢町は本市でも旧道の駅建設予定地跡が未利用地となっており、今後の活用の参考とするために選定した。

視察日時地：令和 5 年 11 月 21 日 茨城県境町

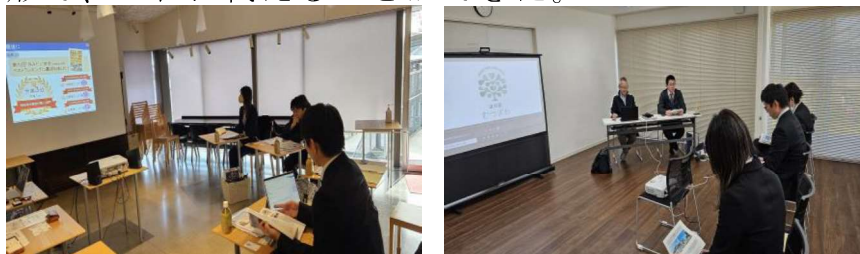
さかいまちづくり公社ほか

令和 5 年 11 月 22 日 千葉県睦沢町 道の駅むつざわ
企画財政課

視察先が取り組んでいる PFI を活用した長期優良賃貸住宅事業の取組や子育て支援事業等の定住促進事業の効果を学び、本市での事業実施可能性を探ることを目的とした。

視察内容については、地域優良賃貸住宅事業の説明・意見交換、その他子育て支援や移住・定住対策事業の施設等の視察見学、許可を得た睦沢町では入居住民へのアンケート調査を行った。アンケートは実

地にて全戸配布を行いポスト投函した 33 世帯のうち、12 世帯からの回答があった。また、境町ではアンケート調査の許可こそ得られなかったものの、実際に居住しているまちづくり公社職員の声を集約する形で、これに代えることができた。



4. 【研究の成果、効果】

今回の研究では、当市での子育て支援や移住定住促進対策事業としての最終的な無償譲渡を見据えた賃貸住宅事業の実現可能性について調査・検討を行った。特に PFI を用いた長期優良賃貸住宅建築事業の先進地を視察し、当市での実現可能性についての検討材料を集めることを目的とした。

今回視察した 2 団体について、特に長期優良賃貸住宅については境町が転入者に対して最終的には持ち家となるように事業展開している。

一方、睦沢町は持ち家にもできる設計としており、結果的に自治体の思惑に反して、居住者は賃貸住宅としての性格を強く受取っているようである。

視察先	茨城県境町 アイレットハウス オハナタウン	千葉県睦沢町 むつざわスマート ウェルネスタウン
概 要	・ ニュータウン型 ・ 25 年間居住で建物、土地の移譲 ・ 月々 5 万 2 千円～	・ 道の駅に付属 ・ 20 年間居住で建物の所有権移譲（土地は時価売却） ・ 月々 5 万 5 千円～
棟 数	・ 戸建 12 棟、 ・ ガレージハウス 5 棟	・ 33 棟
入居条件	・ 移住者優先 ・ 新婚子育て世帯である事	・ 新婚子育て世帯である事
制 限	・ DIY 不可 ・ ペット可	・ DIY 不可 ・ ペット不可
今後の増築計画	・ 有	・ なし（別形式の戸建住宅建設を予定）

これらの事業の取り組み方が以下に示す入居者のアンケートや意見の集約結果に表れていたと感じた。

視察先	茨城県境町 アイレットハウス オハナタウン	千葉県睦沢町 むつざわスマート ウェルネスタウン
入居の決め手	①家賃 ②職場との距離 ③教育環境が良い	①家賃 ②職場との距離 ③旧生活圏との距離
満足度	高い	高い
今後の予定	直近の退去予定者 0	①長期的に居住、 しばらく居住 ②数年以内に退去予定
退去理由	手狭になった時に検討	①部屋数の問題 ②金銭的問題 ③持ち家の購入検討
退去件数	なし	数年以内に退去予定あり

上記の比較結果から、家賃や立地条件などは移住のために効果的な条件になり得ることが推察され、地域の特性に合わせた住宅面積や、入居後制限事項等の緩和が定住を後押しする重要な条件になると思われる。

よって本研究班において当市が想定する長期優良賃貸住宅事業としてはアイレットハウス オハナタウンを参考に、土地・建物の無償譲渡を前提とした事業にするべきであるとの結論に至った。

PFI 事業による住宅建築事業については、両者とも建設費と指定管理料を補助金と毎年の家賃で長期に割賦払いすることで自治体の財政負担を 0 または限りなく 0 に近い収支で事業を実施している。本市においても同様に PFI を活用して事業展開をすることで財政的な負担を抑えての事業実施が見込めるが、PFI の実績がないため事業スキームや対応できる業者の選定等については、実施の際に最初の課題となることが想定されるため、今後も継続して研究を行っていきたい。

また、境町では住宅賃貸事業の他にも様々な子育て支援・移住に対する事業を行っており、これが移住者を確実に定住させるための施策となっている。当市においても今後の検討課題として、住宅事業だけでなく様々な移住・定住に対する支援事業を展開し、相互連携を行うことが重要であると感じた。

5. 【まとめ】

第一に、西都市への移住・定住者を増やすためには子育て世代の呼び込みが重要である。本市の社会動態の分析からも居住地を積極的に変えているのは40代までの世帯が多いことが分かっている。しかしながら、財政状況を健全に保ちながら新たな住宅建築事業を行うことは本市においても困難で、本市の負担が最終的に0ベースとなるようなPFI活用の長期優良賃貸住宅建築事業のみが実現可能性を有した施策と考える。

第二に、より効果的な事業成果を達成するためには定住を後押しする地域の魅力が必要である。定住を後押しする魅力として様々な移住・定住支援事業を同時展開することが求められる。特に視察を行った境町では、子育て支援事業や教育環境、その他の事業についても積極的に実施し、魅力あるまちづくりを展開していた。これら総合的な取組が移住・定住の増加に寄与しているが、その中枢にあり、また周辺事業の呼び水となっているのが優良住宅であった。本市においても住宅支援事業を主軸に既存の子育て支援や移住・定住促進事業等を発展させつつ、多角的な事業展開を図っていくことが必要であると考え。総じて、最終的に子育て世代が定住し、コミュニティを形成して子育てしやすい環境の醸成、それに伴い地域の活性化へと繋げていくことを目標とする長期視野での移住・定住促進事業の端緒として長期優良賃貸住宅を位置付けることが、当該施策を成功へ導くものと考え。

最後に、本補助事業をきっかけとして約1年間にわたり同期と研究に取り組んだことは、入庁以来の個々の成長を感じると共に、各個役割分担して一つの課題に対するというこれまでにない経験に繋がり、大変貴重であった。それぞれの得意分野を活かした提案や事業・研究に取り組むことができたと思う。即ち、課題解決にあたっては一担当・一部署で対応するのではなく、横の連携を図りながら課題解決に取り組むことが有効である事を再認識できた。