

(別紙1)《会派用》

令和7年4月15日

狭山市議会議長

太田博希

様

会派名 健政会

代表者氏名 町田昌弘



視 察 報 告 書

このことについて、別紙のとおり、報告がありましたのでご報告いたします。

令和7年4月15日

視察者（代表）氏名 酒井 英男



このことについて、次のとおり報告します。

- (1) 山口県周南市
- (2) 熊本県合志市
- 3 調査事項
- (1) 周南市役所
- ・公共施設再配置の取り組みについて
- (2) 株式会社こうし未来研究所
- 合志市と連携してまちづくりに取り組む
- 株式会社こうし未来研究所（空き家対策）について
- 4 視察参加人数 7人
- 参加者は次のとおり

町田昌弘、太田博希、笹本英輔、酒井英男、
豊泉正人、福田 正、千葉良秋

- 別紙のとおり

視 察 地 ： 令和 7 年 3 月 2 5 日 山口県周南市

視 察 項 目 ： 公共施設再配置の取組について

担 当 課 ： 周南市総務部施設マネジメント課

【周南市概要】

■規模

人口：134,478 人※令和 7(2025)年 1 月末住民基本台帳

面積：656.29 km^2 ※東京 23 区の 623 km^2 より広い

令和 7(2025)年度一般会計当初予算額：約 806 億円



周南市役所にて



■沿革

平成 15(2003)年 4 月 21 日 2 市 2 町が合併し周南市が誕生

【これまでの取組み】

平成 18 (2006) 年 9 月：「周南市公共施設見直し指針」策定。

平成 23(2011)年 11 月：市議会「周南市財政問題に関する要望決議」

平成 24(2012)年 4 月：行政改革推進室の設置

単独部 5 名体制（部長、主幹、係長、主査 2 名）

平成 24(2012)年 10 月：「(仮称)周南市公共施設再配置計画(案)」を公表、住民からの強い反発を招いてしまう

平成 24(2012)年 11～12 月パブリックコメントを実施⇒意見数 180 件

（大半が反対意見）

平成 25(2013)年 1 月：市議会「再配置計画（案）の再考を求める要望決議」を全会一致で可決平成 25(2013)年 2 月再配置計画（案）を取下げ

平成 25(2013)年 11 月：「周南市公共施設白書」作成

平成 26(2014)年 3 月：「周南市公共施設再配置の基本方針」策定→ 総論の決定

平成 27(2015)年～令和 4(2022)年（中山間地域の性質に配慮）

公共施設再配置モデル事業（長穂、和田）を実施

平成 28(2016)年～順次、施設分類別計画（個別施設計画）を策定

※現在、ほぼ全ての公共施設を対象

平成 29(2017)年 4 月：公有財産有効活用・管理検討委員会を設置

※副市長を委員長とし、公共施設等の最適化、効率的な維持管理、公有財産の有効活用・処分の具体的な方針を審議、検討

平成 28(2016)年～公共施設すべてを対象に自主点検の実施

※施設所管課等自らが点検を行うことにより不具合箇所の早期発見、早期対応に努める

令和 3(2021)年 12 月：公共施設マネジメント基金の創設

※大規模改修や遊休資産の解体等を計画的・効率的に進めるために活用

令和 4(2022)年 3 月：「周南市公共施設再配置計画」（公共施設等総合管理計画）改訂⇒988 施設延床約 82 万㎡ 策定当初から延床約 2,700 ㎡ 3.2%削減

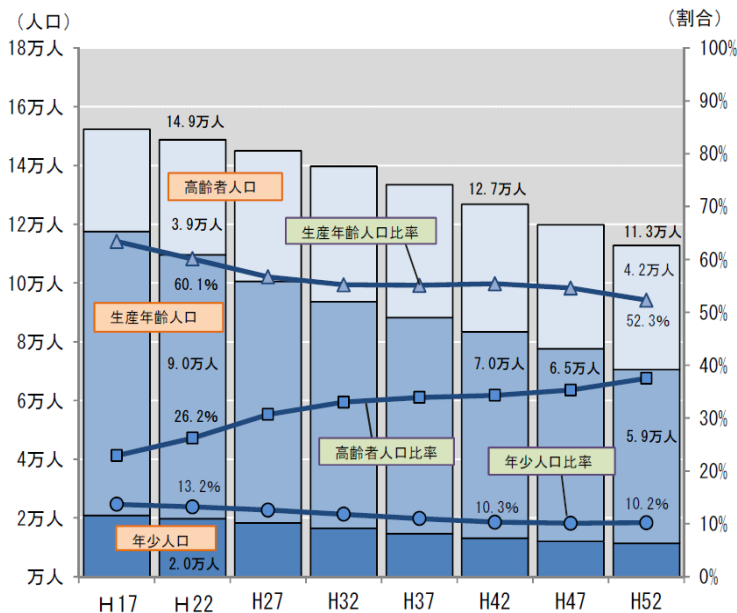
令和 5(2023)年～建築基準法第 12 条点検をとりまとめ包括業務委託、⇒該当 210 施設 479 棟のうち、市営住宅（住宅課）、小中学校（教育政策課）競艇場等（ボートレース事務局）及び病院等（病院管理課）を除く、92 施設 108 棟を対象

令和 6(2024)年 4 月：企画部から総務部施設マネジメント課へ組織改編

⇒管理職 2 名、再配置・長寿命化 2 名、管財 5 名の 9 名体制

【公共施設再配置計画の内容】

周南市の人口推計について ※再配置計画策定当時の内容



＜人口減少社会の到来＞

S60: 167,302人(合併前)
H22: 149,487人
→H42(R12): 126,809人(△22,678人)
→H52(R22): 112,771人(△36,716人)
※()内はH22との対比数値

＜減少する生産年齢人口＞

H22: 89,906人(60.1%)
→H42(R12): 70,272人(55.4%)
→H52(R22): 59,025人(52.3%)
※()内は全人口に占める割合

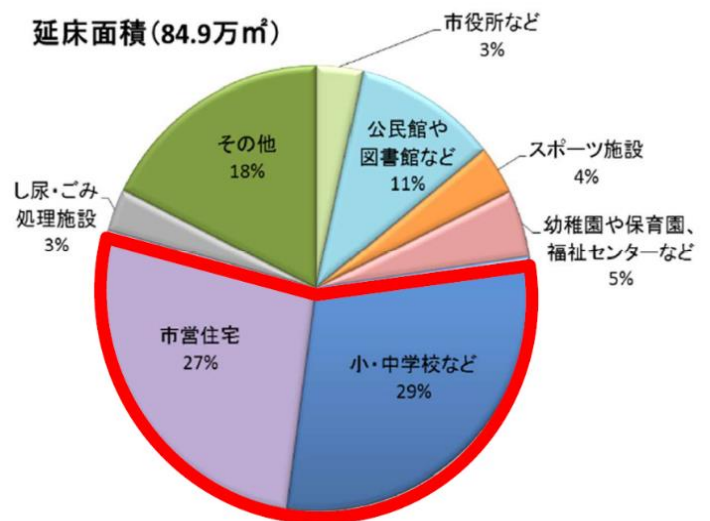
＜超高齢社会の到来＞

H22: 39,122人(26.2%)
→H42(R12): 43,476人(34.3%)
→H52(R22): 42,296人(37.5%)
※()内は全人口に占める割合

【床面積】

※再配置計画策定時の内容

市民 1 人当たりの公共施設の延床面積は、
5.7 m²。全国平均の 3.4 m²を大きく上回る。



【年代別整備状況】

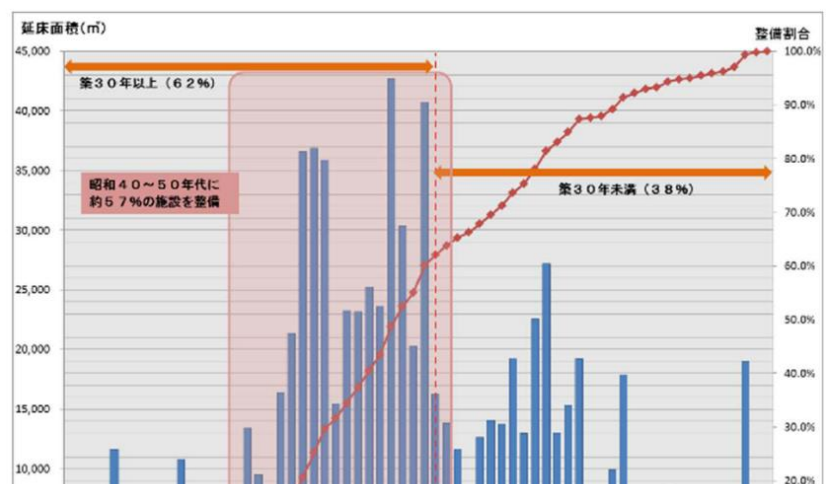
※再配置計画策定時の内容

公共施設の約 6 割が

昭和 40～50 年代の整備。

整備後 30 年以上を

経過し、一斉に



更新時期を迎えている今後の更新費用は約 5,886 億円／40 年（約 147 億円／年）と試算。そのうち 30％にあたる約 1,766 億円の財源不足を予測。このため、コスト削減目標：40 年間で 30％削減を掲げ、具体的な数値目標：20 年間でコスト 14.8％削減とした。

- ・延床面積削減でコストの 5.1％（延床面積で計画策定時の 13.2％）
- ・事業手法の適正化等により 4.7％・インフラ施設の長寿命化等により 5.0％

【基本方針】

■公共施設の保有のあり方

1. サービスの最適化（市民ニーズの変化に対応するサービスの提供）
2. コストの最適化（効果的で効率的な施設の管理運営）
3. 量の最適化（次の世代に継承可能な施設保有）
4. 性能の最適化（安全に、安心して使用できる施設整備）

■地域の拠点となる施設への取組み

地域の拠点施設であり、市民生活に密着した総合支所や支所・公民館の機能やサービスは今後も維持することを基本

【アクションプラン】

■ 1. 施設分類別計画

市が抱える公共施設について、

- ・建物の状況（建築年、安全性など）・施設の稼働率・提供しているサービス
- ・施設が設置された経緯・市の施策との整合性などから、

今後の取扱い、方向性、優先度を施設分類ごとに示す計画

■ 2. 地域別計画

施設分類別計画を踏まえ、優先的に取り組むこととした施設が立地する地域において、周辺の施設の集約化・複合化・機能統合を検討する計画

■ 3. 長期修繕計画

建物の計画的な保守・修繕等を進めるため、維持保全のために必要な資料を整備することで、建物のライフサイクルに合わせて行う修繕等に必要な経費や更新時期を前もって把握するためのマスタープラン。

■ 4. 長寿命化計画

道路や橋りょう、上下水道などのインフラ施設の長寿命化を図る計画

令和4(2022)年3月「周南市公共施設再配置計画」改訂

※公有財産有効活用・管理検討委員会及び議会常任委員会を経て策定

○計画目的・計画目標・基本方針等は基本的に維持

○国の通知等を踏まえた、追記・時点修正

【10年間の維持管理経費の見込み】

○令和3(2021)～令和12(2030)年度

		長寿命化対策等をした場合			耐用年数経過時に単純更新した場合	長寿命化対策等の効果額	財源見込み	(百万円)
		維持管理・修繕	改修・更新等	合計				(参考)現在要している経費(H25～R2平均)×10年
普通会計	建築物	15,553	15,877	31,430	57,876	26,446	70,430	60,496
	インフラ施設	7,167	19,020	26,188	41,082	14,895		41,918
	計	22,720	34,897	57,618	98,958	41,341		102,415
公営事業会計	建築物	1,036	289	1,325	3,167	1,841	36,881	2,744
	インフラ施設	3,084	32,472	35,556	43,565	8,009		36,047
	計	4,120	32,761	36,881	46,732	9,850		38,792
建築物計		16,589	16,166	32,755	61,043	28,288		63,240
インフラ施設計		10,251	51,492	61,744	84,647	22,904		77,966
合計		26,840	67,659	94,499	145,690	51,191	107,311	141,206

○令和3(2021)～令和34(2052)年度

		長寿命化対策等をした場合			耐用年数経過時に単純更新した場合	長寿命化対策等の効果額	(百万円)
		維持管理・修繕	改修・更新等	合計			(参考)現在要している経費(H25～R2平均)×32年
普通会計	建築物	37,305	89,429	126,734	251,372	124,639	193,587
	インフラ施設	19,778	42,814	62,592	121,912	59,320	134,139
	計	57,083	132,243	189,325	373,284	183,959	327,727
公営事業会計	建築物	3,226	5,837	9,063	18,180	9,117	8,782
	インフラ施設	9,882	82,556	92,438	139,256	46,818	115,351
	計	13,108	88,393	101,501	157,436	55,935	124,133
建築物計		40,530	95,266	135,797	269,552	133,756	202,369
インフラ施設計		29,660	125,370	155,030	261,168	106,138	249,490
合計		70,190	220,636	290,827	530,720	239,894	451,860

【公共施設再配置モデル事業】

■公共施設の再配置を市民と行政が一緒になって取り組むにあたり「公共施設の再配置と何なのか」「どのように進めていくのか」を、実際の取り組みを通じて市民に理解していただくために実施⇒取組状況を様々な媒体を通じて逐一情報発信

■長穂支所・公民館 ※昭和46(1971)年建築 元国民宿舎



■和田支所 ※昭和51(1976)年建築



■和田公民館 ※昭和45(1970)年建築



■長穂地域

○新しい支所・市民センターを休校中（後に廃校）の小学校グラウンドに整備

⇒令和3(2021)年2月供用開始

○小学校の校舎、プールは解体・撤去、屋内運動場は地区体育館に転用。

※そもそも周辺施設が少なく、消防機庫などの施設が比較的新しかったことから集約化・複合化には至らず。



長穂支所・市民センター ※令和2(2020)年建築

令和3(2021)年2月供用開始

■和田地域

○現支所・市民センターの危険性解消のため、暫定措置として廃校の中学校を活用

⇒令和 5(2023)年 2 月供用開始

○安全・安心な整備候補地を継続して協議・検討

○令和 3(2021)年 4 月島地川流域ハザードマップの「家屋倒壊等氾濫想定区域」
に指定のため暫定となる



令和5(2023)年2月供用開始

和田支所・市民センター ※昭和 62(1987)年建築 旧和田中学校

【自主点検】

■建物を長寿命化するには

建物が大きく損傷して修理・修繕する事後保全だけではなく、建物が致命的なダメージを受ける前に少しずつメンテナンスを重ねる予防保全型の管理を取り入れる。施設所管課で、行っていたり、行っていなかった「建物の支障がない状態の確認」を、標準化した自主点検として行うこととし、施設の状況を定期的に把握する。

■自主点検の概要

平成 27(2015)年度：施設点検に係るマニュアル作成

平成 28(2016)年度～：年 1 回の自主点検を定例化（梅雨時期前の 5 月）

令和 4(2022)年度～：施設分類別計画で点検結果を公開

■指定管理者制度

- ・導入施設：74 施設

※令和 6(2024)年 4 月現在・スポーツ、市民交流、福祉施設、市営住宅等

■包括的民間委託

- ・リサイクルプラザ・徳山駅周辺設備の一体管理・建築基準法第 12 条点検等

■P F I ・DBO

- ・新南陽学校給食センターの建替え、小学校普通教室空調の整備、周南緑地公園の更新、徳山中央浄化センターの更新
- ・（導入可能性調査中）小中学校特別教室空調の整備

■公共施設照明設備の LED 化

- ・令和 6（2024）年度から、まず 50 施設からリース導入（その後全施設へ展開予定）

■公民連携に向けた調査（サウンディング型調査）

- ・動物園の飲食物販施設等→ Park-PFI と指定管理者制度を併用
- 令和 3(2021)年 12 月公共施設マネジメント基金創設

■活用先

- ・多額の経費を要する施設（ランドマーク施設、本庁舎・地域の拠点施設を当面の対象）
- ・用途廃止した遊休資産の解体など

■造成額

3 億円（モーターボート事業からの繰入金の一部）

■積立の考え方

- ・土地売却・貸付収入の一部、前年度繰越金の一部、モーターボート事業からの繰入金の一部を積立

■令和 4(2022)年度

- ・遊休資産の解体教職員住宅 3 棟、廃校内倉庫の解体工事

■令和 5（2023）年度

大規模改修文化会館特定天井調査、美術博物館空調設備工事、総合スポーツセンター空調設備工事・遊休資産の解体民俗資料展示室、幼稚園 2 棟、教職員住宅、清掃事務所の解体工事、解体済学校給食センター跡地内の廃水処理槽撤去工事、清掃工場の一部解体工事・建築基準法第 12 条点検のとりまとめ業務委託

【質疑応答】

Q 施設の統廃合・再配置を進める際に、最も重視したポイントは

A 基本方針に基づくこと

- (1) 市民ニーズの変化に対するサービスの提供（サービスの最適化）
- (2) 効果的で効率的な施設の管理運営（コストの最適化）
- (3) 次の世代に継承可能な施設保有（量の最適化）
- (4) 安全に、安心して使用できる施設整備（性能の最適化）

Q 再配置計画の策定にあたっての課題

A 公共施設等総合管理計画と個別施設計画の役割分担を明確にすること

- ・ 「サービス・機能」と「ハコモノ・建物」の違いを意識すること
- ・ 固定資産台帳との連携
- ・ 公共建築物、インフラ、遊休資産などの幅広い知識・経験のある人材不足
- ・ 総論賛成・各論反対に対する調整
- ・ 膨大な施設のデータ収集と中長期修繕計画の作成・更新

Q 住民の反発や意見の対立があった場合、どのように調整したか

A・ パブリックコメント、陳情など住民の反対意見を反映し、平成 25 年 2 月に再配置計画（案）を取下げ

- ・ 暫定案による調整（例：和田支所・市民センターの移転）
- ・ 丁寧な説明（情報共有、総論から各論の順での合意形成）
- ・ 代替案の調査・検討の継続

Q どのような基準で統廃合・再配置の対象施設を選定したか

A 統廃合・再配置の対象施設ありきで選定していない。

- ・ 個別施設計画において、建物の方向性が継続利用ではなくなった場合、統廃合、再配置を含めた方法が検討され始め、統廃合・再配置へ向かう仕組み。

Q 施設の再配置の優先順位はどのように決定したか

A 再配置の優先順位は、建物の老朽化度と思われる。

- ・ 個別施設計画の中で、同類の施設間の優先順位は決定される。
- ・ 個別施設計画間での優先順位は、現状決定する仕組みはない。
- ・ 予算編成手順の中で判断されている。

Q 財政負担を抑えるために実施した工夫は

A 組織体制の整備

- ・ 個別施設計画の策定 ・ 建築物等の点検・診断の実施 ・ 建築物等の修繕・更新の実施
- ・ 遊休資産の有効活用と適正処分 ・ 情報基盤の整理と予算管理 ・ 官民連携の推進 (PFI/PPP)

Q 施設の統廃合に伴う土地や建物の利活用の方針は

A 行政用途があれば、行政財産として管理。

- ・ 行政用途がなければ、普通財産として管理。
- ・ 普通財産は原則売却、売却に至るまでの間は、暫定的に貸付など有効活用。
- ・ 普通財産のうち、行政用途の可能性のあるものは留保。

Q 今後の公共施設再配置の展望や継続的な見直しの方針は

A 令和7年度から令和8年度までの2年間で、計画の10年見直しを予定

- ・ 課題の解決に向けた方策の検討

Q 公共施設再配置に取り組む場合の成功のポイントや注意点は

A <比較的進んでいるもの>

- ・ 延床面積の削減（保育園・幼稚園の民営化、教職員住宅、市営住宅の用途廃止）
- ・ リースによる管交換のLED化（交換後の光熱費削減分で改修費を賄う仕組み）

・官民連携、P F I / P P P

< 注意点 >

・ 利害関係者との合意形成

Q 公共施設マネジメント基金の財源、使途等は

A 8 割がモーターボートの収益、1 割が繰り越し金、1 割が売り払い収入など。

年度末で基金残高は 23 億円、昨年度で 14 億円ほど。長期的なシミュレーションも行っているが、総額で 70 億円くらい必要と考えている。

Q 若い世代の反応は

A 統合などについては、若い世代は賛成の割合が高くなる

市役所の提案に比較的賛成する割合がある、よく使用する世代の反対は多い傾向にある、早期に新しい施設に代わることのほうが重要であって、なるべく多く施設を持ちたいという認識は少ないように感じる、「安くすむのだったら」「利便性が上がるようだったら」と打算的に進んでいるように感じる。

視 察 地 ： 令和7年3月26日 熊本県合志市
視 察 項 目 ： 株式会社こうし未来研究所の空家対策およびまちづくり
に関する取組について
担 当 課 ： 合志市都市計画課、株式会社こうし未来研究所

1 合志市の概要

合志市は、熊本県の北東部に位置する市で、県庁所在地である熊本市に隣接しています。市の総面積は53.19平方キロメートル、地形は緩やかな台地状で、大きな河川や高い山地がなく、自然条件に恵まれ、北部地域は阿蘇山の火山灰が堆積した肥沃な黒ボク土に覆われ、広大な農地が広がっている。

一方、南部地域は熊本市に隣接し、住宅地や商業地が発展しており、人口については

近年増加傾向にあつて、2025年3月31日時点で65,227人と推計されている。平成18年2月に菊池郡合志町・西合志町が合併して合志市が発足し、市内には昭和50年代から平成初期にかけて造成された大規模な住宅団地が多く、これらのエリアでは近年、少子高齢化や居住者の高齢化に伴う空き家問題が顕在化している。また、熊本高等専門学校や大学、研究施設が立地し、若年層も多い一方で、住宅団地の老朽化や住民の流出により、中心部の人口減少と空き家の増加が課題となっている。

こうした背景を受け、合志市では官民連携による持続可能なまちづくりの推進を目的に、株式会社こうし未来研究所を設立し、様々な取り組みを展開している。



2 株式会社こうし未来研究所の概要

株式会社こうし未来研究所は、熊本県合志市が目指す「稼げる市」「健康幸福都市」の創造を支援し、持続可能なまちづくりを推進するために、平成27

年に設立された。都市再生やエリアマネジメント、公共施設の管理・運営、地域振興イベントの企画など幅広い事業を展開し、地域の活性化に貢献している。

主な取り組みとして、旧西合志庁舎をリノベーションした「ルーロ合志」では、地域産業の発展を促進し、新たな雇用創出を目指しており、また、合志市中央部の土地区画整理事業を支援し、都市機能の充実に取り組んでいる。さらに、市立図書館やマンガミュージアムの管理運営を通じて、文化振興や教育支援にも力を入れている。

そのほか、旧雇用促進住宅を活用した「ファーストプレイス合志」の運営、空き家活用プロジェク

ト、住宅確保要配慮者への支援など、地域の住環境の改善にも積極的に関与しており、これらの取り組みを通じて、株式会社こうし未来研究所は、行政や地域企業と連携しながら、合志市の発展と住民の暮らしやすさの向上に貢献している。



ルーロ合志

3 視察内容 空き家対策の取り組み

合志市では、平成 29 年 3 月に「合志市空き家等対策計画」を策定し、空き家の適正管理および利活用の促進を図っている。本計画の背景には、昭和 50 年代の高度経済成長期に開発された大規模団地の老朽化と、居住者の高齢化が進行している現状がある。これらの団地においては、若い子育て世代が周辺部へ移り住む傾向が顕著であり、団地中心部の空き家増加が懸念されている。このままの状況が続けば、行政はインフラ整備を継続的に行わざるを得ず、財政的負担の増大が避けられない。そこで、老朽化が進む大規模団地の空き家に若年層を呼び込み、新陳代謝を促進することが本計画における重要な柱となっている。あわせて、空き家の予防対策の重要性についても明確に位置づけられている。

平成 25 年に実施された総務省の住宅・土地統計調査によれば、合志市における「その他の住宅」に分類される空き家の件数は 740 件と報告されている。しかし、市が独自に実施した実態調査においては、空き家は 260 件とされ、その間に大きな差異が生じている。この差異の要因として、「荷物や仏

壇がある」「盆や正月などに使用する」などの理由により、形式上は空き家とされない住宅が多く存在することが挙げられる。これらの住宅は、空家等対策の推進に関する特別措置法上の「空き家」とは定義されず、市場にも出てこない「空き家予備軍」として存在している。したがって、このような予備軍を真の空き家としないためにも、予防対策に重点を置く必要がある。

令和3年度に実施された「空家実態調査」においては、市内で約400件の空き家が確認されており、平成27年度の調査と比較して100件以上の増加が判明している。特に、居住者の高齢化に伴い管理が困難となった住宅や、相続後に適切な対応がなされず放置された住宅が多く見受けられる。こうした空き家は年々増加傾向にあり、空き家バンク等を活用した流通促進策だけでは対応が困難な状況となっている。

株式会社こうし未来研究所は、本計画に基づき、空き家の賃貸・売買活用、管理、修理・リフォーム、取り壊し・整地化などに関する支援業務を行っている。具体的な取り組みの一つとして、雇用促進住宅の利活用を推進している。当該物件は、雇用・能力開発機構が求職者用に建設した団地であり、合志市に対して払い下げの要請があったものである。建物は5階建てが2棟、総戸数80戸で、各住戸の広さは2DK・40㎡となっている。市はこの物件を普通財産として取得し、同研究所に貸し付け、研究所がそれをサブリースする形式で運営している。

研究所は、この物件をリノベーションのモデルケースとして活用し、エリア価値の向上とともに、事業収益の確保を図っている。一方、市は賃料収入を得られるとともに、職員人件費を含む管理コストの削減、さらには修繕費の負担軽減という効果がある。地域にとっても、リノベーションによって魅力を増した物件により新たな入居者の流入が促され、コミュニティの活性化が期待されている。

(1) 空き家対策事業の実績（令和5年度）

ア 広報活動概要

- ・権利調査に関する法律相談（司法書士会）
開催回数7回、相談件数7件
（周知方法：市内公共施設に開催チラシの掲示と設置）

イ 情報発信事業

- ・市発送の固定資産税納入通知書に「空家プロジェクト案内チラシ」を同封
- ・民生児童委員定例会や地区サロンにてチラシ配布

(2) 具体的な取り組み

ア 空き家実態調査・所有者意向調査

- ・市内全域を対象に、現地調査・固定資産台帳・住民票などから空き家実態調査を実施（1025件の家を抽出し、電気メータなどを確認して391件を空き家として特定）
- ・調査結果をもとに所有者へ意向確認を行い、活用意向・管理意向・処分意向を把握
- ・空き家所有者への適正管理指導や啓発活動も併せて実施

イ 空き家バンクの運営

- ・市内空き家の情報を登録・公開し、購入・賃貸希望者とマッチング
- ・利用希望者への内覧案内・契約支援を実施
- ・登録物件の写真撮影、間取り図作成、Webサイトでの公開
- ・移住促進事業等とも連携し、市外からの移住者向け活用を推進

ウ 空き家管理代行事業

- ・所有者が市外在住や高齢等により管理困難な場合、巡回管理・清掃・草刈り等の代行業務を実施
- ・所有者負担による委託方式で、放置空き家の防止と近隣住民の安心確保を図る

エ リフォーム・活用支援

- ・空き家所有者に対し、リフォーム費用の助成制度等を案内
- ・移住希望者等の改修・活用に係る相談対応
- ・賃貸・売買だけでなく、地域コミュニティ活動拠点等への転用も提案

オ 特定空き家対策（管理不全空き家への対応）

- ・倒壊や衛生・防災上の問題がある「特定空家」に対しては、市と連携し、所有者への改善指導
- ・除却費用の助成案内
- ・必要に応じた行政代執行の検討

カ 老朽団地の再生活用（ファーストプレイス合志事業）

- ・国の雇用促進住宅を市が取得し、同社がリノベーション・サブリース運営
- ・若者・子育て世帯への居住促進
- ・団地内でのコミュニティ形成イベントを開催し、孤立防止・防犯対策にも寄与

キ 空き家予備軍対策

- ・既に使用されていないが、荷物が残っている住宅や相続登記未了住宅を「空き家予備軍」として把握
- ・所有者に対して、将来の利活用意向調査や、早期の処分・活用検討を促す

(3) 成果・効果

- ・空き家バンク登録件数が年々増加し、成約実績も着実に伸長
- ・所有者・利用希望者双方の相談窓口としての役割を確立
- ・空き家の適正管理が進み、近隣住民からの苦情件数が減少
- ・ファーストプレイス合志の取組により、若年層世帯の定住促進に成功
- ・空き家の「発生予防」という視点を加えたことにより、潜在的空き家の顕在化防止にも寄与

(4) 今後の課題・展望

空き家対策の1つとして利活用を推進するために設置している空き家バンクの登録件数が少なく空き家バンク制度の活用までにはいたっていない。

空き家の所有者や利用者に対して資金の面でサポートすることで空き家の利活用や流通の促進を図るため奨励金の交付制度を創設する。

奨励金の内容は、空き家バンクの登録件数が低調なことから、空き家バンク制度の活用を促進し、空き家の解消を図るため、空き家バンク制度を利用して、市街地調整区域の空き家の売買契約が成立した場合に空き家の所有者と利用者それぞれに対して、10万円の奨励金を交付したいと考えている。空き家バンク活用奨励金制度を令和7年度から創設し空き家解消を図っていく。

4 その他の取り組み

株式会社こうし未来研究所は、空き家対策事業にとどまらず、合志市が目指す「誰もが安心して暮らせる持続可能なまちづくり」の実現に向けて、幅広い事業を展開しており、その主な取り組みは以下のとおりである。

(1) 合志マンガミュージアムの運営

◇背景・目的

合志市は、地域資源の一つとして「マンガ文化」を位置付け、地域活性化と文化振興を目的に、平成30年に「合志マンガミュージアム」を開設した。

◇取り組み内容

株式会社こうし未来研究所は、ミュージアムの指定管理者として、次の業務を行っている。

- ・マンガ原画や資料の収集・保存・展示
- ・地元出身の漫画家やクリエイターとの連携イベントの開催
- ・小中学生向けのマンガ教室の開催
- ・地域住民を巻き込んだワークショップや講演会の実施

- ・来館者数拡大のための企画展・特別展の企画運営

◇成果・効果

これにより、子どもから高齢者まで幅広い世代の交流の場となっており、市内外からの来訪者を増やすことで地域経済への波及効果も見られます。また、若者の創作活動を支援し、文化芸術を通じたまちづくりを推進している。

(2) ルーロ合志（合志市複合施設）の管理・運営

◇背景・目的

合志市の中心市街地のにぎわい創出と、地域内の産業支援を目的として整備された複合施設「ルーロ合志」の運営管理を担っている。

◇取り組み内容

- ・コワーキングスペース、シェアオフィス、貸会議室などの運営
- ・起業家支援セミナー、ビジネスマッチングイベントの開催
- ・地元商工会や大学との連携によるビジネス支援
- ・地域住民向けの交流イベントの実施
- ・中小企業・個人事業主向けの相談窓口設置

◇成果・効果

これにより、地域内での起業やテレワーク推進、ビジネスの新たな拠点として活用されています。交流や情報交換の場としても機能し、地域内経済循環の促進に寄与している。

(3) 合志市立図書館の運営

◇背景・目的

地域住民の知的活動の拠点としての図書館の機能強化と、効率的・質の高い運営を図るため、指定管理者としての運営を受託しています。

◇取り組み内容

- ・図書の貸出・返却業務および書架整理
- ・読書推進イベント（読み聞かせ会、図書館講座など）の企画実施
- ・障がい者、高齢者、子ども向けの図書サービスの充実
- ・市民によるボランティア活動の受け入れ・連携
- ・デジタル図書サービスの導入支援

◇成果・効果

利用者満足度の向上、利用者数の増加とともに、市民の学びの場として定着し、世代を超えた交流と生涯学習の促進に貢献している。

(4) ファーストプレイス合志（雇用促進住宅の管理・リノベーション）

◇背景・目的

かつて国が雇用促進住宅として整備した団地が、市への移管により老朽化・空き室問題を抱えていたため、それを活用し若者世帯等の定住促進を図る目的で取り組まれている。

◇取り組み内容

- ・団地のリノベーション事業（内装・外装改善）
- ・賃貸募集及び入居者への生活支援
- ・団地内コミュニティ形成のためのイベント開催
- ・団地内共用スペースの改修と活用提案

◇成果・効果

築年数の経過した住宅でも、リノベーションにより魅力的な居住空間へと生まれ変わり、若年層や子育て世帯の新規入居が進み、地域のコミュニティ再生に大きく寄与している。

(5) 合志市居住支援協議会の運営

◇背景・目的

高齢者、障害者、ひとり親世帯、生活困窮者など、住宅確保に困難を抱える人々の支援を目的に設立され、株式会社こうし未来研究所が事務局を担っている。

◇取り組み内容

- ・居住支援法人の認定・連携
- ・空き家・民間賃貸住宅の情報提供
- ・入居支援（保証人確保、家賃補助等）のコーディネート
- ・住み替え相談窓口の設置
- ・関係機関（福祉課・社会福祉協議会・宅建業者等）との連携体制構築

◇成果・効果

住宅確保要配慮者の住まいの安定確保につながるとともに、空き家対策とも連携した地域課題の包括的解決が図られている。

5 質疑応答

Q 民間事業者とのすみわけなどはどのように考えているか。

A 空き家相談窓口は居住支援協議会と連携取りながら行っている。国から十分な補助が得れないので困りながらやっている。個別で出てきた分は宅建協会にお願いしている。どちらかというと仕事を出す側である。

Q こうし未来研究所は他の事例を参考しているのか。

A 市長の肝入りで作ったので参考にしたところはない。行政職員は退職するまでの中長期的な視点、民間はスピード感があるが責任感において不安がある、そこでこの形を作った。

Q 若い世代の動向は

A ベッドタウンとしての背景をもっていたが、今は逆に合志市から熊本市へと逆転している。いろんな企業が熊本市の北東部に集まっている。企業創業のためというモチベーションはなさそうだが、職住近接の考え方が広まりつつある。



ルーロ合志にて

【視察の所感】

1 周南市（公共施設再配置計画について）

山口県周南市は、人口減少・高齢化が進む中、持続可能な行政運営を目指して、公共施設の集約化・複合化・機能転換等の抜本的な見直しに取り組んでおり、その実践的な姿勢から多くの学びを得ることができました。

まず、計画の基本方針として掲げられている「サービスの最適化」「コストの最適化」「量の最適化」「性能の最適化」の4つの柱は、現代の自治体経営における施設マネジメントの方向性を的確に捉えており、本市においても今後の方針を検討する上で大変参考になるものでありました。

特に印象的だったのは、市民との対話を重視したプロセスです。初期段階においては、計画案に対する市民の強い反発がありましたが、それに対して一度案を取り下げ、「公共施設白書」の作成や丁寧な情報共有を通じて信頼の回復と合意形成に努めた点は、高く評価されるべき実践でした。これは、「総論賛成・各論反対」という多くの自治体が抱える課題に対する現実的な対応例といえます。

また、再配置モデル事業として実施された「長穂地域」や「和田地域」では、老朽化や災害リスクに対応するために既存施設を廃止し、地域住民と協働しながら新たな拠点施設を整備していました。こうした事例は、単なる施設削

減ではなく、地域の安全性と利便性を高める視点で再配置が行われていることを示しており、本市においても再編の際には住民ニーズや地域特性の的確な把握が重要であることを再認識しました。

さらに、財政面においては、周南市は再配置による更新費用の長期的な削減を目的に「公共施設マネジメント基金」を創設し、解体や大規模改修を計画的に進めており、持続可能な都市経営の実現に向けた意欲的な取組が進められています。

今回の視察を通じて、公共施設の見直しは単なる「削減」ではなく、「選択と集中」によりサービスの質を高め、市民の満足度を維持しながら、将来にわたって持続可能なまちを築いていくための戦略であることを改めて認識しました。今後、本市においても施設の再配置や複合化などを検討する際、今回の周南市の先進的な取組を参考にしながら、地域の特性を踏まえた実効性ある施策立案に努めていきたいと考えます。

2 合志市（株式会社こうし未来研究所の空家対策およびまちづくりに関する取組について）

熊本県合志市の株式会社こうし未来研究所の取り組みは、単なる空き家の利活用にとどまらず、地域の再生、若者の定住促進、コミュニティ形成にまで踏み込んだ包括的なものであると強く感じました。

特に印象的だったのは、「空き家の予防」に対する姿勢です。空き家問題は、すでに空き家となった物件への対応だけでなく、今後空き家になる可能性のある住宅への早期対応が重要であり、そのためには、日頃から地域とつながり、住民のライフステージの変化に応じた支援体制が不可欠であることを再認識しました。

また、空き家を活用した居住支援が、地域の若者や高齢者、子育て世帯のニーズに応えるものであり、福祉的視点からも意義ある施策であると感じました。

本市においても、今後ますます深刻化するであろう空き家問題に対し、こうした先進事例を参考に、行政だけでなく、民間や地域住民を巻き込んだ包括的な対策が必要であると考えます。

空き家対策やまちづくりは、いずれの自治体においても喫緊の課題であり、今回得られた知見は、今後の本市における政策検討においても大いに参考となるものであり、地域住民の視点に立った「使い手の見える政策」と、行政・民間が共に歩む体制づくりの重要性を改めて認識する機会となりました。

今後も他地域の先進事例から学び、本市においても持続可能で魅力あるまちづくりを推進していく所存です。