

行政視察報告書

令和7年 4月 25日

長浜市議会議長 高山 亨 様

長浜市議会議員

北川 陽大



私が出席した次の行政視察の結果について報告します。

記

- 視察等名 令和7年度 つなぐ長浜 議会質問
- 視察期間 令和7年4月22日(火)
- 視察場所及び目的
 - 富山県高岡市
「居住支援と空き家対策」
 - 長野県飯綱町
「いっづなコネクト」

4. 調査内容感想等

・視察の目的

高岡市 居住支援と空き家対策

視察の内容

高岡市は長浜市と似ており、歴史的な文化都市であり旧長浜に見られる町家形式の住宅が多い。郊外に大型ショッピングモールが出来、中心市街地の空洞化が深刻となっている。

■課題 人口減少と反比例する住宅数の増加

昭和60年の約18万8000人をピークに人口減少が進み、現在は約16万5千人となっている。しかしながら、若い世代を中心として郊外に新しく住宅を建てる傾向が強く、1998年に居住世帯無しが6250戸だったものが、2023年には12240戸に急増している。これは空き家率の全国平均13.8%、富山県平均14.7%に比べても高く15.5%を記録している。

行政としては効率の悪い都市に変化してしまっているため、今後のコンパクトで持続可能なまちづくりを意識している。

■空き家の増加原因

- 1 人口減少や少子高齢化による住宅需要の低下
- 2 既存の住宅、建築物の老朽化
- 3 住まいの社会的ニーズの変化により住み継ぎが行われない

■居住誘導エリア(中心市街地)には定住促進に対しての手厚い施策。

市内を3つのゾーン、市内全域、まちなか区域、居住誘導区域に分けた。

この中で、行政が示した居住誘導エリアに関しては住宅取得支援、リフォーム支援(三世代同居/耐震/エコ)、空き家除却、結婚生活支援などの施策を行うことで定住促進を誘導している。

■実施後の反響

平成30年の実施から2年が経過したときの調査では、状況はまだ変化しておらず、おそらくはまだこの施策が浸透していないと感じられる。5年単位で状況を見なければならぬと感じていた。

空き家問題が議論となった際に、高岡市としては空き家に特化した法律がなかったため平成25年に条例を制定し、所有者に適切な管理を促すための必要な助言・指導等を行ってきた。しかし、近年の空き家の増加が止まらず、深刻な影響を与えてきた。

そのような中、国の深刻な課題として法律が施行された。

この10年前後で高岡市の条例と国の法律制定が交互に行われてきた。

平成25年（高岡市）老朽空き家等の適正な管理に関する条例。

↓

平成27年（国）空き家等対策の推進に関する特別措置法

↓

平成30年（高岡市）空き家等の適切な管理及び活用に関する条例

※条例の全部改正

↓

令和5年（国）空き家等対策の真実に関する特別措置法の改正

空き家問題を解決するために定住促進を進めるのはもちろんだが、空き家の解体費用の補助も最大400万円まで行っている。

■近年の取り組み

高岡市は一件家での賃貸物件が非常に少なく売買が中心となっていた。

しかし、いきなりの売買はハードルが高くなるので、令和6年度からは一軒家を賃貸で借りる場合の家賃補助の仕組みを作っている。まず売買する前にお試しで住むことで定住推進できる流れを作っている。

■高岡市空き家活用推進協議会の設立

行政などの単独の組織だけでは解決が不可能な空き家問題に総合的に取り組むものとして設立。富山県、高岡市、民間団体の連携による協議会であり地域の不動産屋や弁護士も参加している。現在、年間100件～180件の相談がある。

■長浜市との違いと参考にするべきこと

高岡市は土地の地権者と、住居の持ち主が違うことが多く、長浜市以上に複雑化していると感じる。大地主がまちなかの土地を所有しているのが歴史的にあること。そのため、空き家の対応がすすまない実態に迫られ、様々な施策を仕掛けている。まちなか区域や居住誘導区域には駐車場不足が深刻である。

特に富山県は全国の都道府県で2番目に車所有率が高い県であり駐車場と住まいはセットと考えられる。そこで、空き家を購入していただく際、隣の土地も購入する場合には、隣接地購入の支援を行っている。

これにより、古い空き家を建て替える際に、隣接地も併せて家を新築する際に間口を広げる、もしくは隣接地を駐車場として活用できるようにしている。

・視察の目的

■飯綱町 廃校活用 いいづなコネクト

・視察内容

廃校になった小学校を活用して、「民間のオフィスや商業施設のモール」いいづなコネクトを展開。令和元年5月に完全な民間資本の民間のまちづくり会社『株式会社カンマッセいいづな』を創業した。そのカンマッセいいづなが廃校を活用している。

■きっかけ

飯綱町としては、廃校の活用方法を模索していた。4校あった小学校を少子高齢化で2校に統合。統合された2校をカンマッセいいづなが、それぞれ「いいづなコネクトEAST」「いいづなコネクトWEST」として事業展開している。

■費用

国からの地方創生交付金。いいづなコネクトEASTが3億5千万円。いいづなコネクトWESTが2億5千万円の交付金を使用しており、自治体からの費用負担はほぼ無いとのこと。
また、過疎債を使ってウッドデッキとグラウンドの整備をした。

■両施設の特徴

なるべく、学校の教室をそのまま利用することで、個別の企業オフィスや店舗が入居しやすくしている。学校で使用していた机やイス、ロッカー、図書室の本棚など出来る限り元々あった設備を活用している。また企業する方を増やす一方で、地域の方への利用促進と理解を深めるために、地元の方が使える無料ラウンジを用意している。

◎いいづなコネクトEAST

1階は地域の方のラウンジが入り口であり、カフェや古着屋、りんごのリキュールショップなどが入居している。体育館とプールはスケボーパークとして改修。なるべく経費をかけずに設備を増やしている。

2階と3階は凸版印刷がオフィスのキーテナント。凸版の下請け企業も入居するなどいい循環がおきている。また、この小学校の卒業生が社長をしている不動産企業など、この学校に関係のある方の入居が多い。

◎いいづなコネクトWEST

市内外の方々が使えるスポーツ施設、サッカー場や体育館を中心として、昼食のとれる食堂、また、泊まり込みで合宿できる施設が中心となっている。

スポーツ中心の施設となっているため、それにともなう民間のスポーツジムや整体所なども入居しており、宿泊に対応するためコインランドリーもテナントと

して入居している。コインランドリーに関しては町内唯一の施設である。

■町に起きた効果

・集客

もともと、飯綱町は観光地ではなく観光客は皆無だった。しかし、この廃校活用の、いづなコネクトをきっかけに年間1万人の観光客来場につながった。

さらに、これまで、地域イベントを起こすきっかけがなかったが、いづなコネクトが存在することで、両施設で20回～24回ほどのイベント開催につながった。

(マルシェや地域イベントなど。)

・雇用

EAST と WEST の両施設で100人超の雇用を生んでいる。

■課題

・収益

初年度1000万円の赤字、2年目は-77万円の赤字と大幅に改善しているが、廃校活用では収益が上げにくいのが課題となっている。

町からは施設の指定管理料をもらっているが、大きな金額ではなく年間1000万円ほどになる。これらは学校の施設管理費としても不足している。

施設管理費として明らかに少額だが、さらに年々減ることになるので、収益性を上げなければいけない。

そこで、いづなコネクトとしては、ふるさと納税での売り上げを増やすため商品のラインアップを強化している。

さらに売り上げの柱を作ることが急務となっている。

・町との関係性

カンマッセいづな は完全な民間企業だが、町からすると第三セクター企業のように思われることがあり、明らかに収益性のないお願いをされることがある。

状況によって受けないといけない場合もあるが、明らかに赤字になる業務を受けることで会社としての事業に支障をきたす場合がある。

特にいづなコネクトEASTのスポーツ施設は町民に関して、利用料無料となっている。しかし、町民が使用した場合はそれに応じた自治体からの売上補填がゼロであり、これが収益性を非常に悪くしている。実際、会社としては町外の住民が使用してくれる方が売り上げがたつのが実情である。また、無料であることから町民がスポーツ施設の枠を大量に予約して抑え、直前にキャンセルするという事態が起きており、これによる売り上げの機会ロスも多数発生している。町民にとっては自治体がやっている施設と感じている部分大きい。

あくまで小学校の建物が自治体の所有物であることから、この町民への極端な優遇ルールを会社に変更できないところが悩みどころのようである。

あくまで民間施設であることから、町民はスポーツ施設の利用料やキャンセル料がゼロ円であっても、使用率によって自治体負担をしなければ、施設の存続に関わることになると思われる。