

## 2022年度産業建設常任委員会行政視察 復命書

---

### 1 視察日程等

- (1) 日 程 2022年7月20(水)~7月22日(金)(3日間)
- (2) 視 察 先 香川県小豆郡小豆島町、香川県さぬき市、香川県高松市
- (3) 視察目的 「テレワーク施設うみちかふらっと」について(香川県小豆郡小豆島町)  
「さぬき市空家等対策計画」について(香川県さぬき市)  
「高松丸亀町商店街」について(香川県高松市)
- (4) 参 加 者 北山副委員長、岩満委員、坂野委員、平川委員、吉谷委員、渡部委員  
(計6名)
- 

### 2 視察結果

#### (1) 香川県小豆郡小豆島町

日 時 2022年7月20日(水)15:30~16:30

相手方 小豆島町議会事務局、小豆島町住まい政策課

視察内容等 別紙のとおり

#### (2) 香川県さぬき市

日 時 2022年7月21日(木)10:00~11:30

相手方 さぬき市議会事務局、さぬき市建設経済部都市整備課、さぬき市総務部  
政策課(移住コーディネーター)

視察内容等 別紙のとおり

#### (3) 香川県高松市

日 時 2022年7月21日(木)13:45~15:15

相手方 高松市議会事務局、高松市都市整備局都市計画課

視察内容等 別紙のとおり

### 3 視察内容等

---

#### (1) 香川県小豆郡小豆島町

視察目的:「テレワーク施設うみちかふらっと」について

7月20日(水)15:30~16:30

#### 小豆島町の概要

小豆島町は、瀬戸内海国立公園に浮かぶ小豆島の中央から東に位置し、平成18年3月21日に内海町と池田町が合併して誕生した。小豆島町は、日本におけるオリーブ発祥の地として、また、壺井栄の小説を基にした映画「二十四の瞳」の舞台として全国的に知られており、日本三大溪谷美に数えられる寒霞溪<sup>かんかけい</sup>、18世紀頃に始まり、現在も傳承されてきている農村歌舞伎舞台など数多くの観光スポットを有している。

人 口 : 13,344人(男6,376人 女6,968人)

世 帯 数 : 6,084世帯(2022年7月1日現在)

行政面積 : 95.59km<sup>2</sup>

#### 説明内容(説明者:小豆島町住まい政策課係長 濱岡 俊行 氏)

- ・ ここ10年間、20~30歳代の若者を中心に、毎年100人以上のIJターン者が移住している。
- ・ 小豆島町は、戦後の第一次ベビーブーム期に3万人超の人口を数えたのをピークに年々人口が減少している。
- ・ コロナ禍によりテレワークをする人が増え、会社に行かなくても仕事ができることから、豊かな住環境や生活環境を重視し、地方への人口流出が始まったため、今回の事業を計画した。
- ・ 小豆島町が所有する「小豆島ふるさと村」は、「遊ぶ」、「体験する」、「泊る」、「食べ

る」、「買う」の5つが楽しめるスポット。また、日本の夕日100選に選ばれた美しい夕日を眺めながら瀬戸内海ならではの時間を過ごすことができる滞在型総合レジャー施設であり、テレワーク施設になっているこの場所は、ワインハウスの一角で地元の物産を販売しているコーナーだったが、その後使用されていなかった。

- ・ 将来ビジョンの中でも、利用方法について検討課題となっていたところ、今回の事業に合致したため、この場所をテレワーク施設の設置場所に選定した。
- ・ 本事業は、「地方創生に資するテレワークにより、新しい人の流れを創出すること」を目的として計画された。(内閣府の「地方創生テレワーク交付金」を利用)
- ・ 島内外のフリーランスやワーケーション利用者に仕事がしやすい場所を提供し、利用者が集うことにより、新たなコミュニティやイノベーションの創出、新たなビジネスやイベント等の成果にも期待している。
- ・ 施設利用者がコワーキングスペースで仕事をしている最中に、家族は併設してある施設でプールや釣りなどを、夜には家族でバーベキュー、キャンプなどを一緒に楽しむ。
- ・ 事業費について、Wi-fiなどの通信機器設置費が1,353千円、施設のデザイン、工事設計等で2,175千円、こちらの施設のデザインは瀬戸内海の男木島に在住する設計士に委託した。その他の費用については添付資料8Pのとおり。
- ・ 添付資料9Pに改修前の写真を掲載した。
- ・ 添付資料10Pに改修前の平面図、11Pに改修後の平面図を掲載したので参照されたい。
- ・ 施設名を考えるにあたり、担当課の住まい政策課と小豆島ふるさと村の職員に各2案ずつ候補を挙げてもらい、最終的に多数決でこちらの名称に決まった。
- ・ 「うみちかふらっと」の名称については、海に近い「うみちか」、ふらっと立ち寄れる、バリアフリーのフラットな空間という想いが込められている。
- ・ コワーキングスペースは約80㎡、オープンスペースは全部で19席、個室ブースは4室となっている。うち個室1室は瞑想ができる空間をイメージして「時の間」と名付けている。

- ・ また、うち3席については、上下動するテーブルを採用しており、車いすの方や立って仕事をしたい方など、利用者に合わせた使い方ができるようになっている。
- ・ ミーティングルームについては、1日当たり1,100円の追加料金が発生するため、外側にパスワード式の電子錠を設置している。
- ・ ミーティングルーム内には、プレゼンやWeb対応を想定して大型モニターを設置している。
- ・ 図面上側(添付資料11P)の入り口にはフリードリンクコーナーとして、コーヒーマーカーとウォーターサーバーを設置している。(利用にはマイボトルの持参が必要)
- ・ 反対側のカウンターには施設内で利用できる延長コードやLANケーブルを収納している。また、複合機(コピー機)も置いており、パソコンからの出力も可能。枚数に応じて有料で利用が可能である。
- ・ ロッカールームについては、暗証番号式の無料のロッカーを3台設置している。そのうちの1台は旅行客を想定して、キャリーバッグが収納可能な大型のものにしている。
- ・ 既存のトイレは和式だったが、今回の改修で洋式としたほか、多目的トイレも新設した。
- ・ こちらの施設は海と山に囲まれた絶好のロケーションにあるが、施設内からは海が見えにくい。そこで海や山が展望できる外でも仕事ができるよう、周辺の芝生などでネット接続ができるようにアクセスポイントを整備し、テント、机、いすも貸し出すことで好きな場所で仕事ができるように用意している。
- ・ 無人運営を基本とするため、小豆島ふるさと村のホームページから接続できる予約システムを新たに導入した。
- ・ 施設の予約から利用までの流れとしては、まず利用したい日時を登録しクレジットカードで決済を行う。決済後に玄関のドアの開錠に必要なパスワードがメールで送信される。
- ・ 利用者がパスワード入力、開錠したことがシステムに利用状況として反映される。
- ・ インターネットを利用できない地元の高齢者なども利用できるよう、道の駅窓口で現金決済にて利用予約することも可能である。

- ・ 施設内の利用状況をリモートで確認できるよう、2か所監視カメラを設置している。

## 質疑応答

Q1 地方創生テレワーク交付金（高水準タイプ）に応募したきっかけ、テレワーク環境としての小豆島の優位性は何でしょうか。

A1 応募は香川県からの照会があったことがきっかけである。コロナ禍で小豆島の観光入り込み客数は激減したが、キャンプ等のアウトドア等の需要は高く、移住希望者も減少しなかったため、テレワーク需要はあると感じていた。今回の事業は事前相談という形で事業計画を提出 採択という流れだったが、事業計画を練る段階で移住促進を専門とする NPO 法人「トティエ」と連携し、立案することにより、具体的かつ実現性、実効性の高い計画となったため大筋で交付要件を満たすと考え応募した。

小豆島の優位性としては、離島に尽きると思う。小豆島は穏やかな瀬戸内海の国立公園に浮かぶ海と山の美しい自然に恵まれた島である。非日常空間に身を置きながら仕事をするワーケーションにもうってつけの場所であると考えている。

Q2 首都圏（東京、名古屋、大阪）からのアクセス（時間距離）、島内での生活に要する標準的な生活費の目安（家賃、物価等）について教えてください。

A2 首都圏からのアクセス方法はいろいろあるが、最短だと大阪からは新幹線を利用して約 3 時間、東京からは飛行機を利用して約 4 時間、名古屋からは新幹線利用で約 4 時間半かかる。いずれも乗り継ぎ時間を含めておらず、小豆島は離島の為、必ず船舶での移動が必要となる。物価については、離島であるため、輸送コストがかかり物価は高めである。また、賃貸物件についても、絶対数が少ないため、県庁所在地の高松よりも賃貸料は高く、関西圏並みの金額だと思う。

Q3 島内の高速通信規格の敷設状況について教えてください。

A3 こちらの施設の回線は1Gbpsベストエフォートというタイプであり、Wi-fi 接続で40~80bps、優先では300~500bpsで仕事に支障のない高速回線となってい

る。小豆島は全域に光ケーブルが伸びているので、都会と比べても回線速度に遜色はない。

Q4 テレワークの移転元対象としてターゲットとしているエリアはありますか。また、実際に移転してきた企業等の移転元はどのような地域でしょうか。

A4 移転を希望する企業については、地区を限定せず歓迎している。ただ、フリーランスのような個人で仕事をする方は、地区を選ばないが、企業に属するテレワーカーになると100%テレワークのみで完結するものではない。時には直接顔を合わせてミーティングすることも必要となるため、公共交通機関を利用し、昼には会社に到達し会議を行える範囲が企業に所属するテレワーカーだと考えている。具体的な地区で言うと、香川県、岡山県、兵庫県、大阪府などが対象になる。

Q5 整備場所はワインハウスとのことですが、島とワインの関係を教えてください。

A5 小豆島町は平成の大合併で旧池田町と旧内海町の2町が合併して誕生したが、旧池田町ではすももの栽培が盛んであった。当時全国には「池田」と名前の付く自治体が1市6町あったが、毎年全国持ち回りで「池田サミット」を開催しており、各地区の物産展などを行っていた。その際、ワイン製造で有名な北海道の池田町に協力をしていただき、「すももワイン」を製造していた。現在「池田サミット」は解散して交流はなくなっている。

Q6 整備場所選定の経緯を教えてください。

A6 小豆島ふるさと村は、プール、釣り桟橋、体育館、テニスコート、キャンプ場など、一日中遊べる総合レジャー施設であるが、現在将来ビジョンの再考を図っており、その中で今回の事業が持ち上がった。特にこのワインハウスについては、建設当初については、「すももワイン」をはじめとする島の特産物を販売する施設として建設され、北海道池田町のワインなども販売していたが、施設用途の変更を重ね、最終的には職員の休憩場所や物置と化し、有効活用されていない状況となっていたことから今回の整備箇所に決定した。

Q7 NPO 法人との協働がポイントになっていますが、どのような方法で NPO 法人を探されたのか教えてください。

- A7 今回の NPO 法人との協働については、小豆島町にある NPO 法人「トティエ」と連携している。「トティエ」は、小豆島への移住・定住促進を行い、UIJ ターン者の増加、地域活性化に寄与することを目的として、2016 年に発足した。  
小豆島町はトティエ発足当時から、移住促進対策事業を委託しており、ノウハウと実績を持っていた。またそれ以外にも移住者のネットワークを築いていることにより、こちらのテレワーク施設の紹介や移住イベントの企画など多岐にわたる効果が期待できることから、最適と判断した。
- Q8 テレワーク事業開始が町にどのような効果をもたらしたか、企業誘致や移住の推移について教えてください。
- A8 本事業により町にもたらした効果や移住推移については、本年 4 月にスタートしたばかりの事業のため、まだ具体的な成果は出ていない。しかし、本町は人口が急激に減少する中、都市からの労働力人口流入促進と、都市への人口流出を抑制する効果が期待できると考えている。
- Q9 現在の問題点と対策、今後の展望について教えてください。
- A9 まず施設の利用者を増やすこと。フリーランスや企業のテレワーカーに直接伺ったところでは、個人で仕事をされている方は自宅に仕事に必要な環境は整っている。そのような方が、コワーキングスペースに求めるものは人とのかかわりである。人との出会いにより新たなイノベーションが生まれる。  
企業に属するテレワーカーも同様のことを述べている。その地域の人々との交流により、新たな仕事の発展へつなげたい思いがあると言われる。  
人がいないテレワーク施設では人が集まらないので、イベント等を開催して、積極的に周知して利用者の増加につなげていきたい。
- Q10 この施設の所有は町なのか、事業費について主な収入源は利用料以外にあるのですか。
- A10 この事業を創起するにあたり、まず収支計画を考えた。その中でどのような方が利用するかをイメージし、利用人数を想定した。利用金額については、一人当たり 330 円 / 時、1,650 円 / 日、16,500 円 / 月(使い放題)、ミーティングルームに

については人数に限らず 1,100 円 / 時となっている。その他物品貸し出しについては、テント、プロジェクター 1,100 円 / 時間である。

施設利用者数を想定するにあたり、ペルソナという架空の人物像を作り上げ、「この方ならどういう時に利用するか」という利用者数を季節に応じて予想している。月額収入では平均月 70,000 円くらいで想定している。施設単体で考えると赤字にはなってしまうが、宿泊や他のレジャー施設の売り上げにつなげて総合的にプラスになることを狙っている。

Q11 この建物だけで、年間の維持管理費はいくらくらいですか。

A11 維持管理費は Wi-fi の回線料と保守料、予約システムの保守料、電気代、コーヒー等消耗品の補充、掃除の人件費などで予算は 200 万円 (年間) である。

Q12 指定管理料は、それらの経費を上乗せして算定しているのですか。

A12 収入、支出を計算し、その差額を指定管理料にプラスして支給している。

Q13 香川県の防災マップを見ると、津波は海岸線で 4m、このあたりで 2m となっていたが、南海トラフ地震等が来た場合の対応は考えておられますか。

A13 南海トラフ地震が起こった場合、小豆島までは津波の到達に少し時間がかかると予想される。地震が起こった場合は、防災無線等で避難を呼びかける。この場所は海岸線に近いが、急峻な地形ですぐ高台に上がれるので、特別な対応は考えていない。

Q14 子どもたちが遊ぶプール等の施設利用に際しては料金が別にかかるのですか。

A14 現在は別料金がかかる設定だが、今後宿泊等とのセットで見直す余地はある。

Q15 実際 4 月から利用されている方に、施設のどこが良かったのかなどのアンケートは取られていますか。

A15 利用者にアンケートを取っている。この施設に関して言えば、やはり「時の間」の人氣が高く、リピーターもいる。海が近くて景色が良い、道路が離れているので静かに仕事ができるなどの評価をいただいている。

Q16 具体的な指定管理料、指定期間を教えてください。

A16 指定管理料は年間 120 万円 (10 万円 / 月)、指定管理期間は 5 年である。

Q17 売り上げ金はまっすぐ指定管理者に入るのですか。

A17 ふるさと村に入る。テレワーク施設に関しては、指定管理料で収支はトントンと見込んでおり、他の物販や宿泊料でプラスになればよいと考えている。

Q18 実際、日常管理に関わる人数は何人くらいですか。

A18 朝一番の点検清掃、夜は22:00まで営業しているので、夕方に一度確認に来て清掃、消耗品の補充をしている。必要に応じてのべ2~3回の対応で済む。この他、管理事務所にて監視カメラや入退の管理システムで確認ができ、イレギュラーがあれば都度対応する形をとるため、常駐者はいない。

Q19 宿泊などとのパッケージを作ってPRということは考えていないのですか。

A20 国民宿舎、コテージ、キャンプ場など様々な宿泊施設があるので、用途に応じてご利用いただき、ワーケーションも含めてニーズに応じた販売戦略を練っているところであり、まだそこまできちんとした組み立てができていないのが実情である。

Q21 北海道ではテレワーク、ワーケーションに対する期待が少し冷めてきている観もある。小豆島はたいへん魅力にあふれたコンテンツがたくさんあるが、今後の見通しをどのように捉えていますか。

A21 テレワーク施設単体での収支は今後またたいへん厳しいだろうと予測している。先ほど申し上げた通り、この施設は地元の方と移住者や観光客との交流の場を目指している。この前の海では先ほどまで広島の中学生在がシーカヤックをやっていた。ヨットやサップもでき多様なニーズが想定できる。併設されている多目的広場にもWi-fiが整備されているので、イベントやWeb会議などを行うことで、様々な人が集い、イノベーションが起きることを期待する。

Q22 この施設や隣接する芝生でバーベキューやワインを飲みながらのイベントやパーティをやることも可能ですか。

A22 建物の中は食事禁止となっているが、外での飲食についての制限はない。現在のところ施設内でそのようなイベントを行いたいというニーズは無いが、利用者からの希望があれば、指定管理者としては稼働率を上げるためにいろいろ模索し、検討しなければならないと考える。

Q23 風光明媚な場所で、移住希望者も多いということですが、住居以外に仕事の斡旋などもしているのでしょうか。また移住者の定着率は感覚的にどの程度か教えていただけますか。

A23 住まいの斡旋は私ども「住まい政策課」が担当しているが、仕事に関してはハローワークを紹介するに留まっている。小豆島には移住体験施設があり、1週間から3か月といった長期で滞在する体験施設はある。季節によって労働力が足りていない職種もあるので、移住体験時にアルバイト等の職業体験を組み合わせた新規事業をやるのは一案だと考えている。定着率については、5年継続居住をひとつの目安と考えているが、53%という数字になっており、半数強が定着しているという状況である。

Q24 定着できなかった理由としてはどのようなものが挙げられますか。

A24 よく聞くのは、「特定の仕事に憧れをもって来てみたがやはり合わなかった。」という人が多い。

## 各委員の視察の感想

(北山副委員長)

コロナ禍で人混みが忌避されているが、このような危機を逆手に取り、国の交付金事業を活用して、移住・定住促進に寄与する取り組みとして本事業を計画されている。本事業は本年4月に始まったばかりであるが、国がリモートワークを推奨していることもあり、都市一極集中が進んできた人口を地方に回帰させる嚆矢として、その効果に注目したい。

小豆島は瀬戸内海に浮かぶ離島であり、当市と地理的条件はかなり違うが、国立公園に属するという点では、支笏湖も小豆島と共通するリゾート要素を持っており、千歳市もワーケーションを推進する素地は十分にあると考える。さらに、空港に近いという点で千歳市は首都圏にも移動しやすいという絶対的優位性もあるので、自然に囲まれながらも高齢化が顕著な向陽台地区などをテレワーク推進拠点に指定することも有効であろう。

テレワーク施設整備は、あくまで移住希望者や地方就活希望者に対する情報発信拠点、交流拠点として考えるべきであることが、今回の視察により理解できた。整備費用も比

較的少額で済むことから、移住促進のためのサテライト施設としてぜひ導入を検討してもらいたい。

**(岩満委員)**

小豆島は、私のイメージでは、昭和の映画「二十四の瞳」のイメージで小さな島のイメージでありましたが、初めておじゃましてその大きさにおどろかされました。また、高松港から約1時間もの移動の時間があり、朝早朝5時30分からフェリーが就航して通勤や通学者の足として活躍している状況を確認できました。

本視察のテレワークについての施設「うみちかふらっと」の名前が視察前は、「ふらっと」から平らなイメージの施設かと思って視察しましたが 説明を聞き個人や家族連れが気軽に子供たちをプールで遊びその間に施設を利用して仕事を処理するとか、風光明媚な島の自然の中で集中ができる施設環境を利用した業務の効率化が図れるなどの説明を受け、当市の支笏湖を利用したテレワーク事業の展開にも通ずるものがあり検討する価値があると思料する。

しかしながらここ約2年以上続くコロナ過でテレワークが浸透しているが右肩上がりである状況ではなく状況を観察する必要があるが大変参考になった施設の視察でありました。また、野外施設は当市のグリーンベルトのお祭り広場に設置したら天候に影響を受けないイベントの開催ができ今後の検討の必要性があると思います。

**(坂野委員)**

無人オンライン運営は、責任に敏感な行政からすると珍しい。

NPO への指定管理で朝夕の作業に限られるが、管理料 120 万は安すぎて粗人件費のみだろう、発展的政策も NPO らしい企画も見込めないだろう。観光環境はすこぶる良いのだから、独特に特化した格安観光パッケージのシーズン戦略等に、それに組み込む従来政策の交流、集い、移住との、合わせ技に持っていく、投資の拡大の必要性を感じた。

私は、三日間は居てみたいと思う。

**(平川委員)**

今回視察した、テレワーク施設「うみちかふらっと」の名称の由来は、『海に近い"うみちか で、誰もが"フラっと 立ち寄れる、人に優しい"flat 空間。半音下げる " は、喧騒

を離れ、いつもと違う音を感じてほしい。3つの「ふらっと」で、思い思いに過ごしてほしい。」との願いが込められているそうです。

周りを静かな海に囲まれた小豆島は、観光地として素晴らしい所ですが、人口減少が大きな課題となっています。

担当の方は、「フリーランスの方や起業家などが、コワーキングスペースを活用することで、コミュニティができ、新たな仕事を生み出すことができる、ワーケーションの交流の場になればいいと思っている。そこから移住、定住に繋がれば」と話されていました。

千歳市のテレワーク施設に関しても、利用者を増やすことは今後の課題になっていくと思われる。

千歳市の地の利を活かした利用法を考え、アピールしていくことが重要だと感じました。

#### (吉谷委員)

相手方の気候や景観等周辺環境を踏まえた上で千歳では同様、またはやや応用した景観重視の施設、テレワーク誘致は難しいと率直に感じた。

支笏湖等の活かせるような条件はあれど瀬戸内海の景観に遠く及ばないと感じるくらい景観の差が歴然としている。

冬の北海道を一度経験すると除雪等で定住意欲が削がれやすいと思う面も似たような方法では千歳で有効活用されないだろうと思う。

しかし得られるものもあった、うみちかふらっとの環境はイラスト制作、映像制作の資料の宝庫であるのだがこれは千歳でも応用できそうなのである。

静穏な環境、背景資料が必要なら支笏湖といった国立公園を見に行ける、人の観察であれば空港もすぐに行ける、クリエイターにとって優良な環境ともいえるのか千歳市である。

これらのクリエイターは仕事場を選ばない、ないし、状況によれば適した環境資料があるのであれば其の場所に行って仕事するのもやぶさかではない者もいる。

機器等の用意は必要であるがクリエイター専用のテレワーク施設としてなら検討の余地があるのではなかろうか。

#### (渡部委員)

小豆島町のテレワーク拠点施設として、本年4月に運営を開始した「うみちかふらっと」は、瀬戸内海をのぞむ自然豊かな環境にあり、施設内のコワーキングスペースは、個室、半個室、会議室が備わっており、様々な用途に応える仕様になっていました。また、当該施設には、数棟のロッジをはじめ、プールやキャンプ場も隣接しており、家族での長期滞在も十分に楽しめる環境が整備されていました。

小豆島町の人口は減少推移にあり、IJターナー者を多く呼び込みたいとのことであり、本施設によるワーケーションを入口とした定住者の確保が、今後どのように推移していくのか期待するところです。

現在、千歳市内にもテレワークおよびコワーキングスペースは存在しますが、自然豊かな場所で仕事ができる施設、そして施設近隣での宿泊がセットで可能な環境は、支笏湖周辺地区などを中心に市内各所が候補になるのではないのでしょうか。このような、仕事と休息を同じエリアで可能とする環境の整備は、現役で働く世代を呼び込むために、非常に有効であると今回の視察で強く感じました。

移住促進の側面だけではなく、このようなテレワーク施設が、市内に新たな仕事やコミュニティを生み出す可能性があるとの小豆島町の考えは、千歳市にも当てはまるものと思います。

## (2) 香川県さぬき市

視察目的:「さぬき市空家等対策計画」について

7月21日(木)10:00~11:30

### さぬき市の概要

さぬき市は、2002年4月1日、香川県大川郡の津田町、大川町、志度町、寒川町および長尾町の5町が合併して成立した。東は東かがわ市、西は高松市および木田郡三木町、南は東かがわ市および徳島県美馬市と接している。

市の北部は、瀬戸内海に面し、小さな岬・半島の岩や礫の海岸と、砂浜が交互に織りなした海岸線で、港町として栄えてきた。白砂青松の津田海岸は瀬戸内海国立公園で、「日

本の「渚百選」の一つに選ばれている。中央部は、西方の高松平野と連なった平野が広がっており、大小のため池が美しい田園景観を形成しており、南部は、自然豊かな讃岐山地の山間部である。当地は平賀源内の出身地としても知られる。

人 口：46,143人(男 22,218人 女 23,925人)

世 帯 数：20,844世帯(2022年6月30日現在)

行政面積：158.63km<sup>2</sup>

#### 説明内容(説明者:さぬき市建設経済部都市整備課課長補佐 冨田 和希 氏)

- ・ 他の市町では特措法以前に条例を設けて対応しているところもあったが、さぬき市の場合は特措法が施行されたことで2016年6月から空き家等の実態調査に入ったのが端緒である。
- ・ さぬき市全体でどれくらいの空き家があるのか、こういった場所にあるのか、どういう老朽危険度の分布なのかというところを調査して、それをもとに空き家等対策計画を策定しなければいけないということになった。
- ・ 実態調査が終わって、2017年の2月に第1回空き家等対策協議会を開いた。その段階でパブコメに出すものと同じレベルの素案を協議会に提示している。
- ・ 同年8月に開いた2回目の協議会においてパブコメ版からの修正案を了承いただき、9月に空き家等対策計画を策定し公告した。
- ・ 民間住宅以外の空き建築物を除却するために社総金(社会資本整備総合交付金)という国の交付金を活用する必要が生じたが、そのためには計画の中に公共建築物も含めなければならないため、2019年に計画の一部を改正した。
- ・ 昨年2回目の事態調査を行ったが、地図製作会社のゼンリンに委託した。元々住宅地図を作る過程においてどこが空き家かという内部情報を持っていたため、その情報をもとに老朽度と居住確認を行った。そのため、他のコンサルタントに比べて安価な契約ができたと思っている。1回目もゼンリンに委託したが、その調査結果との比較も必要だったため2回目も委託した。

- ・ ここは空き家ではないかという候補が2,957件あったうち、実際に現地調査を行ったところ1,014件は空き家ではなかった。実際に空き家と特定できた件数は1,887件で判定不可は56件だった。外観目視が基本となるが、家主と連絡が取れないまま敷地に入ると不法侵入に問われる可能性があるため、敷地外から建物を目視できない56件については断定できないことから判定不可とした。
- ・ 第1回の調査で空き家と判定した建物が1,338件、そのうち第2回調査で非空き家となった物件は363件であった。その後新規に空き家になった928件を加えると約5年で差し引き549件の増となっている。
- ・ 現場サイドとしては増えることは予想しており、仕方がないと考えている。どういう理由で増えたのか、また伸び率が抑えられたのかという検証が大事になってくるが、施策と空き家の増減との因果関係を調べる指標が定まっていないので、よくわからない部分もある。
- ・ 空き家解消となった363件のうち、そのまま利用されていたものが169件、前の建物を除却後に利用されたいわゆる建て替え物件が71件、除却後更地のままというのが123件であった。
- ・ 空き家実態調査の中では、空き家老朽危険度という判定もしており、どれだけ危ないか、強度があるかという点で、危険度の軽いものからA～Eの5段階評価にしている。
- ・ Eランクになると利活用は無理で除却するしかない。Cランクが(リフォームなどで)利活用できるぎりぎりのランクになる。
- ・ さぬき市の空き家対策に関する実施体制について説明すると、庁内横断のプロジェクトチームを組織している。それぞれの課が所管している職務を専門的に担当するのは普通の流れであるが、いざそれらを一括してまとめるとなると、部署間のいろいろなしがらみや対立もあるのが実情である。そういう反省も含めて、本年4月からはもともと生活環境課で所管していた市民相談等の職務を都市整備課に移管し、空き家対策の強化を図っている。
- ・ 空き家等対策協議会のメンバーについては、法律でどういう方々が委員になるかというのは決まっているため、各分野から幅広く選任している。委員同士の話の中で、

民法や相続の話など法律的な解釈が求められる議論が必ず出てくるため、市の顧問弁護士にも加わってもらっている。

- ・ 今回の視察にあたり、千歳市の空き家対策を調べさせてもらった。千歳市では今年度から施行された「住生活基本計画」の中で空き家のことに触れられている。それは「住生活基本法」という法律に基づいて行っているものであるし、香川県でも、「住生活基本計画」を定めている。さぬき市に関しては、それを受けて市が「住生活基本計画」を策定しているというわけではない。そこを抜きにして「空き家等対策計画」を個別に作っている。
- ・ 「住生活基本計画」の場合は、耐震対策や公営住宅の長寿命化も含まれているが、さぬき市の場合はまとめて耐震計画や長寿命化計画を個々に策定している。
- ・ 計画地域はさぬき市全域にしている。当初はエリアを絞って集中的な計画としてはどうかとの議論もあったようである。とはいえ、さぬき市の特定の地域が空き家で困っているというわけではないため、全体に網をかけるという形にした。
- ・ 対象とする空き家の種類については、法に基づいて定義、認定している。また、先ほども説明した、市が所有し管理する建築物があり、これらを交付金で除却するためには計画に含めることが必要となるため、2回目の改訂で対象に加えている。
- ・ 計画期間は2017年度～2026年度の10年間であり、社会状況の変化により必要に応じて改定を検討することも盛り込んでいる。中間年の2021年に施策の検証、さらにその結果を踏まえて施策の見直しを図り、計画を貫徹することとしている。
- ・ 昨年の調査結果は今年の1月に出てきており、年度内には改訂作業をする予定であるが、当課は都市計画等他の業務も所管しているため、まだ先送りとなっている現状である。
- ・ 当初空き家等対策計画を策定した動機として、民間の老朽危険空き家の除却に補助金を充てるためには計画を作っておかなくてはならないという必然性があったため、特別に市の独自性を発揮したというものでは無い。ほぼ国のガイドラインに沿ったものであった。
- ・ よって、次の改訂の際には、何某かさぬき市独自の課題を抽出して、それに対応した

取り組みを入れることが課題と考えている。

- ・ 今のところの目標としては、まず「空き家にしない」ということが大前提となる。予防と抑制のために、市の広報紙やHPなどで今住んでいる所有者に啓発をしていく。
- ・ 空き家バンクの活用については、市で運営するものはなく、県と不動産事業者団体が連携して作っている「かがわ住まいネット」に空き家情報を掲載している。
- ・ 所有者の実家がさぬき市にあって県外に住んでいる固定資産納税者については、コンタクトが難しいため、納税通知書を送る際に空き家等の情報を同封している。
- ・ 空き家バンクに登録している物件という縛りはあるが、改修また家財道具の処分経費に対する支援ということで「空き家リフォーム補助金」を設けている。(県の移住促進補助金を充当)
- ・ 利用できない老朽危険空き家(D又はE判定)については、除却を前提として補助金を交付しており、2017年度に所有者に対して通知を送った。翌年度にはC判定まで対象を広げて、おおむね空き家の半分程度には通知を行っている状況。
- ・ 通知を行うとクレームを含めて何某かの反応がある。内容はともかく連絡さえくれればこちらも伝えたいことは言えるし、連絡先がつかめるので、どういう話をしたか、また相手の意向等について、台帳等になるべく詳細に記録を残すようにしている。
- ・ 空き家バンクについては、所有者が市を通じて業者を選定する場合と、直接本人が業者を選定する2パターンがある。空き家バンクの登録状況、成約件数については資料に掲載のとおり。
- ・ 空き家バンクに登録したきっかけとしては、実際市を経由するものが少なく、所有者と不動産業者との直接のやり取りが多いため、データとしてつかめていない。
- ・ 市が対応してきた事例としては、実家を相続した物件で、現所有者が市外に居住しており、今後利用する予定もない方が8件、また本人が介護施設等に入所する際に家をどうにかしたいというケースが3件あった。
- ・ この他、子どもと同居するためや転勤で県外に出るといったケースも3件あった。
- ・ 空き家リフォーム支援事業については、居住部分の改修や不要家財の処分を対象として、補助率2分の1、改修費は上限100万円、家財処分費は上限10万円となっ

いる。補助実績はこれまで43件である。

- ・ 昨年申請件数が12件と急に増えてほぼ予算全額を使い切った。本年度も比較的早い段階から相談や申請が来ているので、リフォーム業者等が積極的に営業をかけているのか、それともコロナの影響なのか理由はよくわからないがそういう傾向にある。
- ・ 老朽危険空き家の除却支援事業は、いよいよどうすることもできない建物を除却する場合に支援する補助金になる。対象者は空き家の所有者で相続人(相続登記ができていないもの)も含む。土地所有者の同意があれば賃借人等の代理人でも可。
- ・ 市内事業者の育成や振興という観点を踏まえて、除却支援事業は市内の工事業者が行うものに限定している。
- ・ 補助限度額は、補助対象事業費もしくは標準除却工事費のいずれか少ない方の8割(160万円)である。こちらの場合、家財の処分や家屋以外の撤去は対象外となる。
- ・ 除却支援事業については、いきなり申請手続きではなく、事前協議というワンクッションが入る。まずは、対象家屋であるかどうかの判定(採点)を行い、100点を超えたものが申請者リストに載ることとなる。
- ・ 現状予算にも限りがあり、累積申込者数のすべてを年度内に補助することはできないため、内定という扱いにしている。
- ・ これまでの事前協議件数は291件、そのうち判定評価で補助対象となったものが174件、除却完了が101件、待機が73件となっている。
- ・ 補助の優先度は先着順ということではなく、点数の大きいもの(より危険度の高いもの)が優先されるため、古いところでは2017年に対象となったがまだ除却できていない物件もある。
- ・ 先ほども申し上げたが、近年申請件数が増加傾向にあり、年間25件程度の予算を増額することも厳しい状況である。今申し込みをストップしたとしても、完了までに数年要することから、補助率を下げても薄く広く行うなど、制度の見直しも必要と考えているが、モチベーションを下げることになっては本末転倒なので、どの辺で折り合いをつけるのか難しいところではある。
- ・ 空き家等対策事業をより効率的に運用するため、本年度組織機構の見直しを行い、

各種の相談や除却の補助金の業務を生活環境課から都市整備課に所管替えした。事務だけではなく、人的資源も都市整備課に集中させた。

- ・ 理由としては、周囲に影響を及ぼし、かつ所有者がわからないので手の打ちようがない建物については、代執行も視野に入れて対応していかなければいけないと感じている。
- ・ 現在も代執行についていくつか先行している自治体もあり、さぬき市は対応しないのかといった声も出てきた。昨年、隣の東かがわ市が着手したということもあり、対策強化に踏み切ることにした。
- ・ これに付随して条例の制定にも着手した。これまで独自条例は無く、特措法に基づいてやってきたが、緊急安全措置という法律では対処できない特定空き家には、台風や大雨などで崩れそうだとすることがあっても、これまでは緊急対応ができなかった。
- ・ しかし、市民の生命や財産を守る義務があることから、いざという時に市が緊急対応を下す根拠が必要となるため、条例を制定した。
- ・ 市民相互の協力によって良好な生活環境を維持することが原則ではあるが、こういう地方においても近所間の人間関係が薄まってきており、空き家についても個人情報保護が浸透したこともあり、だれが所有者であるかわからなくなっている物件も多く、個人間で対応を求めることは難しくなっている。
- ・ しかし行政としてもリソースが限られているので、条例には市民・行政の責務や役割、相互協力による努力義務も規定している。
- ・ 法律に基づく特定空き家については、指導なり勧告なり、固定資産税の軽減なりをできるが、最終的には代執行まで視野に入れなければ実務的に難しい。
- ・ これまでは特段の根拠がない任意のお願いであったが、これをせめて条例に基づく公式な助言、指導文書という立ち位置で対応強化しようとするものである。
- ・ 条例に緊急事態への即時強制対応を定義したが、実際には必要最小限の措置しか取れない。窓が割れそうとなればベニヤ板を打ち付けるとか、倒れそうとなればつかい棒をするとかのレベルであっても、何もできませんというよりは、少しでもできることをという気概でやっている。

- ・ 緊急安全措置もいろいろな市町でレベル差があるので、どこを参考にすべきかという悩みはあったが、さぬき市としては最小限の対応として、立ち入りしないよう注意喚起の看板を立てたり、屋根にシートをかけて瓦が飛ばないように保護をしたりというあたりでスタートした。
- ・ あれもできるこれもできると大風呂敷を広げて、やっぱりできないというよりは、少しずつ対応範囲を広げていければよいと考えている。
- ・ 今後、所有者から申し立てのない建物に関しても、条例・規則に則って立ち入り調査を行い、特定空き家の認定ができるよう、現在予備調査を行っている。
- ・ 代執行については、いきなり行政代執行に行くのではなく、一旦所有者に対応を求めてから略式代執行に移るという考え方で取り組む方針である。
- ・ いくつかの実績を積み、その後の事務手続きもスムーズになっていくと思う。

## 質疑応答

- Q1 空家バンクへの登録について、加盟団体の不動産業者となっていますが、香川県全体の不動産業者が加盟しているのですか、それともさぬき市内の業者に限られるのでしょうか。
- A1 団体は二つあり、香川県宅建協会と全日本不動産協会香川県本部に情報提供している。両団体ともまずは地元さぬき市の不動産業者に紹介してくれているようであるが、他の地区の不動産業者が登録することも可能である。
- Q2 市内、市外の不動産業者で対応の違いというものは感じますか。
- A2 先ほども申し上げたが、市を經由して登録されている件数が少なく、不動産業者が直接持ち込みで登録している物件が8割を超える。現状、さぬき市内の物件の半分以上は高松市など市外の業者が扱っており、ちょっと市内の業者が弱いという印象はある。
- Q3 私の近隣でも、昨今解体費用が高くて空き家の除却に踏み出せないという声を聴きます。さぬき市では限度額160万円ということですが、この額で実際に解体費が収まるものなのでしょうか。

- A3 一部では重機の入らない場所などで費用が増したという声はあるが、全般的には補助額込みの200万円以内で収まっている例がほとんどである。利用者からも補助が出るだけ有り難いと言われており、補助額を上げてくれという声は出ていない。
- Q4 相続人が判明しない空き家というのはさぬき市でもありますか。
- A4 ある。苦情があったらその空き家がだれの所有かということを通り先に調べる。過去に実態調査をした際に、ある程度課税情報からリストを作っているが、新たに空き家となったものは再度課税情報や登記情報などから所有者を特定する作業が必要となる。たいていは納税通知書の送付先から判明するが、あまりにも酷い物件になると課税対象から外れて、税務課ですら情報を更新しなくなるので、そこからが厄介になる。戸籍の附票から一番近い親族を調べて通知を送ってみてという対応になる。
- Q5 除却後の土地の利活用について、傾向的な部分で結構なので教えていただけますか。
- A5 先に建て替えや駐車場として賃貸することが目的とわかる場合は補助対象から外すが、更地になった場合、その後の利活用について特に制限は設けていない。除却後の利活用実態については、リサーチを求められている部分もあり、今後の課題と考えている。
- Q6 土地所有者と建物所有者が違う場合において、建物所有者が不明やその他の理由で除却できない場合に、土地所有者が補助金を利用して除却することは理解できますが、仮に土地と建物の所有者が同一で、除却後の土地を売却して利益が出た場合には、補助金の返礼や補填をしてもらおうという考えは当初から無かったですか。
- A6 結果論として、更地になった場面、急に引き合いが来るという話はあると思う。この事業の当初の主旨としては、放置していたままではどうにもならない、周りに迷惑をかけるだけという土地、建物なので公費をつぎ込んで除却をするということ。所有者を助ける話ではなく、周辺の不経済を解消するという目的なので、予め売却や

建て替えの話がある場合は、自費で対応するよう審査の段階でふるいにかけている。とはいえ、確かに隠されていたらわからない部分もあるので、そこは会計検査などでも指摘される部分だとは思いますが、実際に確証を得ることは難しい。実際にこれまでのケースを見ていると、不公平感を感じずる釈然としないケースもある。ただ、除却した土地が何らかの形で活用されれば、間接的ではあるが固定資産税や営業利益からの市税が入るので、プラスに循環すれば良いと考えている。

Q7 緊急安全措置では最低限のことだけをやるといってお話がありましたが、地震や風災害などで一気に建物が倒壊する可能性がある場合について、予測の元に危機管理上の理由から除却の優先度とか、どこまで対応するという基準を設けることはお考えにないのでしょうか。

A7 本来運用上の基準は実務上必要になってくるとは思うが、現状はない。過去、市民からやってほしいということ断ってきた経過があるので、当然基準は設けるべきだが、これまで実績がないため、今後の実践の中から、「ここまでならやれるか」というポイントは模索していきたい。ただし、どの程度の切迫性があるかという定量的な線引きはできないと考える。

## 各委員の視察の感想

(北山副委員長)

高齢化と人口減少社会に突入して久しいわが国では、空き家対策は喫緊の課題である。千歳市は道内一平均年齢が若いまちを自負しており、高齢化、人口減少対策は全般にわたって後手に回っている印象だが、中心市街地等では高齢化に伴う空き家化がはじまっており、私の近隣の空き家にも野生動物が住み着くなど、真剣に対策を図らなければいけない時期はとうに過ぎていると思う。

今回視察したさぬき市は特措法施行以降に計画を練ったとのことであるが、空き家等の説明を聞くと、空き家が老朽化しないうちに手を打つことがとても大切であることがわかった。空き家バンク制度も、登録年度が古い物件は成約件数も少なく、補助金を利用して解体しても、跡地活用が進まない事例も多いとのことである。

しかし、ある程度躯体がしっかりしていればリノベーションが可能であり、子育て世帯等に譲渡、賃貸して住み替え物件として活用することもできる。商業施設の近隣であれば、高齢者向けのシェアハウスにすることも可能である。空き家対策は都市計画にも福祉計画にもつながる。都市再生や市街地再編など、まちづくりの総合的な観点から考えなければいけない重要な課題である。

**(岩満委員)**

さぬき市は、当市の半分ほどの人口でまちでありましたが、同じような空家の問題を抱えていたのを本視察で資料したように、先ず、専門の業者に空家状況を把握してもらいそれに基づく対応計画を策定して庁内にプロジェクトチームを結成して最終的には条例に基づいて施行しているまちでありました。千歳市も各町内会等に空家が点在しているこの状況を改善すべく更に検討をしなければならぬと思いました。特に解体時の助成についての状況を検討すべきと考えます。

また、視察時にさぬき市の議場及び議員控え室を見学させて頂き当市にない議員控え室の環境の状況には驚かされました。

**(坂野委員)**

実態の調査をしっかりと計画的にやっている、千歳市では向陽台の空き家(対象概念は別にして)すら把握していないだろう。

排除より、活用を優先的なコンセプトと感じたが、空き家バンクの意義、活用、連携、効果、しっかりと現れてきているようだ。

補助事業も、市民要望にそこそこに答えられているのではないのか。

千歳市もこれくらいは、取り組まなければならない必要性は感じた。

**(平川委員)**

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住やその他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

さぬき市は空家率が全国の数字を上回っていたことから、「さぬき市空家等対策計画」を策定し、空家対策の推進に力を入れています。

「空き家の土地が更地になると、利活用の話が進むことが多い。跡地に新たな建物ができることで、固定資産税などの税収入が見込める」と担当の方が話されていました。

空き家をリフォームしたり、老朽危険空き家を除去した跡地を利活用することで、市外からの移住・定住希望者の増加も見込めると思います。

千歳市でも、空き家の発生を防ぐ対策の強化を進めていくべきと感じました。

#### **(吉谷委員)**

基本は国が施行した特別措置法に準拠した内容とのことと、計画は作ったが新しいこともあり対策などはこれからのものが多いと聞くため個別に突出した取組や計画ではないとの判断するところ。

しかし、実態調査を行ったことにより市内にどの程度、どのような空家があって、所有が誰なのかという段階に関しては結構把握できる回答、資料内容であったと感じる。

#### **(渡部委員)**

空き家対策については、所有者にとって管理や活用方法が課題であると同時に、全国の自治体においては地域の安全性や景観維持のため解決しなければならない問題です。

さぬき市においては、平成7年に約5万8千人であった人口が、令和4年には約4万6千人と減少推移にあり、それに伴う空き家増加への対策が課題であったとのことでした。空き家対策の第1歩として、住宅地図作成の大手である(株)ゼンリンが、市の委託により実態調査を行ったことが、各空き家の危険度を含む正確な調査と実態把握につながり、その後の対策の立案等に寄与したものと考えます。また、空き家対策のため庁内で横断的な組織を構築したと同時に、県内の不動産事業者を含む民間の力を活用したことが、対策をさらに進めたものと思います。

千歳市においては、さぬき市のような人口減少に起因する喫緊の課題はありませんが、空き家対策を前もって取り組むことで、千歳市民の居住環境を保全することは必要であると考えます。また、行政が率先して空き家問題に取り組むことが、地域住民の空き家に対する問題意識を高め、空き家発生自体を未然に防止することにもつながるものと考えます。

### (3) 香川県高松市

視察目的:「高松丸亀町商店街」<sup>まるがめまち</sup>について

7月21日(木)13:45~15:15

#### 高松市の概要

高松市は、瀬戸内海に面し、香川県の県都として、また、四国の中枢管理都市として発展を続けてきた海に開かれた都市であり、気候は年間を通して寒暖の差が小さく、降水量が少ないのが特色である。

「高松」は豊臣秀吉の家臣生駒親正が玉藻浦に居城を築き高松城と名付けたことに由来し、生駒4代54年、松平11代220年を通じて城下町として栄えた。明治維新の廃藩置県後、香川県の県庁所在地となり、1890年2月15日に市制をしき、全国40番目の市としてスタートした。

大正、昭和、平成を通じ、8回にわたる合併で発展を続け、1999年4月、中核市に移行した。

人 口 : 422,989人(男204,315人 女218,674人)

世 帯 数 : 202,446世帯(2022年7月1日現在)

行政面積 : 375.65 km<sup>2</sup>

説明内容(説明者:高松市都市整備局都市計画 課長 岡田 光信 氏)

- ・ 香川県は扇状の形状をしており、その中心に高松市は位置している。高度成長期には都市部に人口が集中してきたことから、1971年に都市計画法に基づいて市街化区域と市街化調整区域に線引きを行っている。
- ・ その後バブル期に地価が高騰して住宅地が郊外に移っていったことで、中心市街地の空洞化が問題となってきた。
- ・ 当時、四国と中国地方（本州）を結ぶ交通手段としては海路が一般的で、岡山県の宇野と高松を結ぶ宇高連絡船があった。その後現在のように大きな架橋が3つでき、人と物流が安定的に移動できるようになったことで、高松市の郊外に大型店舗が大きな駐車場を構えてどんどん進出してきた。
- ・ この商業施設の動きに合わせて、住宅地も郊外に広がり、必然的に中心市街地の商店街に足を運ぶ人が減っていった。
- ・ ちょうどそのバブル絶頂期に丸亀町商店街は400年祭を迎えていたが、「果たして500年は迎えられるのか」という心配の声もあり、当時の理事長が丸亀町を新しく時代の変化に合わせた形でリニューアルしていく必要があることを若手に訴えたことで、再開発事業に繋がる道筋ができた。
- ・ 郊外に大型店舗が進出し、街中にはシャッター街が増えるというような傾向が顕著となってきたことから、中心市街地の活性化をどう図るかということが全国的な課題となってきた。
- ・ いわゆるまちづくり三法（都市計画法、中心市街地活性化法、大規模店舗立地規制法）をうまく活用しながら街づくりを進めていく機運が高まり、高松市でも「中心市街地活性化基本計画」を策定しながら、まちづくりや商業を活性化しようという取り組みを進めてきた。
- ・ 高松市の中心市街地活性化基本計画は2007年に第1期計画を策定し、現在は第3期計画期間に入っている。基本計画区域は商業地域、近隣商業地域を中心に約250haを指定している。

- ・ 高松駅横の玉藻公園から栗林公園までの2.5kmが中央通りと呼ばれている。この通りはオフィス街であるが、その周辺に8つの商店街が連なっている。その中で丸亀町商店街は中央通りから一本東側の通りに約470mの区間で並行して位置している。
- ・ 計画の1期目ではサポート高松地区の整備や周辺整備などハード事業がメインであった。2期計画では、ソフト施策を中心に計画を盛り込んでいったが、事業目標がなかなか達成できず、第3期計画になって、「目標設定とフォローアップはきちんとやっていきましょう」と、内閣府からかなり厳しいご指摘も受けた。
- ・ 3期計画のキャッチフレーズは「来まい、住まい、楽しみまい・コンパクト・エコシティ・たかまつ」を掲げ、来ていただいた方に中心市街地を巡回していただく、また中心市街地に実際に住んでいただいて、みんなで住みやすいまちづくりを進めるということを目指して現在に至っている。
- ・ 目標値については、通行量だけは達成したものの、その他はコロナウィルスの影響でほとんど達成できていない状況である。
- ・ 現在サポート地区では、県立体育館が移転工事中で、1万人規模のイベントができるアリーナが2024年度には整備される予定である。
- ・ 3年に一度「瀬戸内国際芸術祭」が開かれており、コロナ前は国内外から100万人規模の来場者があった。今年も開催年であるが、この観光客に中心市街地を回遊していただくということで、賑わい創出につながる再開発事業を中心に整備を進めている。
- ・ また、市街地再開発事業の中で居住エリアを確保し、子育て支援に繋がる施策を展開するなど、各種整備を進めることとしている。
- ・ 丸亀町商店街については、先ほどご説明した通り、南北470mの長さであるが、その先もアーケードで他の商店街とも繋がっており、アーケードの総延長は約2.6~2.7kmで、アーケードでつながっている商店街としては日本一と言われている。
- ・ 丸亀町商店街の中には、東西に交差する6本の通りがあるが、通りに挟まれたブロックごとにコンセプトを定め、A街区からG街区まで「高級ブティック街」、「アート・カルチャー街」、「ファミリー&カジュアル街」などのように再開発のテーマを決めていった。

- ・ 現在のところ A 街区と G 街区が法定の再開発事業で完了している。B、C 街区については当初市街地再開発事業で進める予定であったが、国の制限が変わった関係で補助が使えなくなり、個別の建て替えで進めていく方向にシフトした。
- ・ この後現地を見ていただくとわかるが、建て替えが進んでいる建物と進んでいない建物が、セットバックしているか否かで明確に分かれている。
- ・ 現在進行形のところが、C 街区を跨いだ<sup>だいくまち</sup>大工町、<sup>とぎやまち</sup>磨屋町といった箇所になる。丸亀町はそもそも高松城の城下町として栄えた場所であり、刀を研いだ場所などが地名に残っている。
- ・ 資料 4P に全体計画図と各街区の開発スケジュールを載せているので参照されたい。
- ・ 丸亀町商店街の再開発計画は構想期間を含めると 25 年くらいかかっている。
- ・ 計画を推進するにあたり、全国の失敗事例を収集しようということで、「こういうことをやるとうまくいかなくなる」事例を地元の商店街で研究した。
- ・ 結論を言うと、行政に過度に頼らない、自分たちのまちを自分たちの住みやすいようにするというので、民間主導で再開発事業を進めたというのが一つの特徴であろうかと思う。
- ・ 他の商店街からの視察も相当数来ている。他所では市役所に「何とかしてください」と頼み込むような話をよく聞くが、丸亀町商店街については、ほとんど自分たちで事業を遂行しており、行政はほとんど関わっていない。
- ・ 今まで再開発事業を進めているが、この商店街に行政施設は一つも入っていない。
- ・ もう一つ特徴的なところを申し上げますと、丸亀町商店街は自分たちで駐車場経営をしている。G 街区の近くに丸い亀のイラストを入れてもじった駐車場の看板が出ているがこの駐車場から経営資金を捻出している。
- ・ 他の商店街では収入があると分配してしまうところもあるようだが、丸亀町は分配せずに原資としてプールし、独自の循環バスを走らせたり、再開発事業の原資にしたりしながら新たな投資に繋げている点も特徴である。

- ・ 一般的には、都市計画法や建築基準法の規制により、背が高いボリュームのある建物の場合はどんどん上部が先細っていくが、商業施設や住宅の床面積をフロアごとに確保したいということで、規制を緩和できる手法も独自で取り入れた。
- ・ これは、一帯を「都市再生緊急整備地域」に指定をもらい、都市計画において「都市再生特別地区」を定めることにより、「国際競争力に打ち勝つ」、「地域防災力を高める」といった目的のもとに建築物の個別審査を行い、合格すれば緩和した形状の建物が建てられるという仕組みである。(当時、国内で唯一の指定をいただき、いち早く規制緩和手法を手掛けた。)
- ・ 当時はもう少し高い建物を建てたいという構想もあったが、住居が売れ残った場合のリスクも考慮し、身の丈に合った規模の再開発ビルが建てられた。
- ・ 諸制限が緩和される中でも、まちづくりのルールはきちんと作らなければいけないということで、地区計画とか種々の都市計画に定められているポイントをクリアして行った。
- ・ エリアの中には、商店街に面したところと高層は住宅になっている部分もあるので、それぞれのプライバシー保護のために、「ここはもう少しセットバックさせよう」とか、地域計画で工夫しながらコントロールしてきた。
- ・ デザイン的なコンセプトの統一を図っていこうということで、壁の色などもデザインコードを定め、建て替えの際にはこの色を適用することといったルールを守っている。B、C街区あたりを見ていただくと、建て替え前と後の建物でセットバックの有無により凸凹しているところはあるが、同じような色合いで統一されていることが確認できると思う。
- ・ 元の商店街の幅員は8mだったが、両側に1.5mずつセットバックしながら少し通行帯を広げるように再開発が実施されている。(資料6P)
- ・ いちばん最初に完成したA街区は、真ん中にドームが建っている。5階までは商業施設、6階から上は共同住宅となっている。
- ・ 再開発事業にかかる箱モノの整備については国土交通省の補助金、ビルが作られた後の床の取得などには経済産業省の補助金を使って進められている。
- ・ 商店街としては、市中銀行からの借り入れ2億円と敷金、資本金を合わせて、約4億円の自己資金で69億円値の事業を行っている。

- ・ いろいろと合意形成や借地権の設定などで工事費が上がらないような工夫はされているものの、少ない自己資金でもこれだけの事業ができたということで、商店街の古川理事長などはかなり宣伝をしておられた。
- ・ 基本的に土地所有者や建物所有者全員の合意を得なければならないが、やはり合意形成に一番時間がかかった。地権者からは土地を取られてしまうのではないかという懸念の声が強かった。
- ・ このため、全員の合意をいただきながら60年の定期借地権を設定した。60年後は孫の世代になってしまうが、土地が手元に残るのであればという理解のもとに合意形成に至った点が、丁寧に粘り強く説明してきた結果事業に結びついたと言える。
- ・ G街区については、西側が96戸の共同住宅、東側は駐車場とホテルが上に載っているような状況である。当時、ホテルについては丸亀町の視察ツアーが組まれていたりした。
- ・ G街区の資金計画については、2回目の再開発事業ということもあり、定期借地権以外のものも取り入れて進めてもらいたいという国からの指摘があった。
- ・ 建物の規模や地権者数もかなり多いということで、A街区よりも合意形成に時間がかかった。
- ・ また、定期借地権が適用できなかったことで、市中銀行からの借り入れも42億円ほど必要となった。結果、全体事業費は150億円余りの規模となっている。
- ・ 借入額が大きくなったことから、しっかりと営業に取り組みながら返済をしていかなければならないため、不採算店舗の入れ替えも工夫しながら進められてきている。
- ・ こちらの街区については、森ビル開発がいろいろなノウハウを提供していると聞いている。
- ・ 高松の再開発事業の特徴として、広場を作ろうというコンセプトがあり、A街区の山頂ドーム下ではコンサートを行ったり、G街区のケヤキ広場では年間に400回~500回を超えるイベントが企画されたりしており、それを目当てに来街者が訪れている状況である。

- ・ 商店街の通行量については、瀬戸大橋開通前は商店街で買い物をする方がかなり大勢おり、土日だけでも年間 17 万人を超える来街者がいた。しかし、瀬戸大橋開通以降は大型商業施設の郊外展開が進み、通行量も大きく落ち込んでおり、再開発事業によってようやく下げ止まっている状況であったが、昨今はコロナの影響でさらに厳しい状況にある。
- ・ 8 つの商店街の空き店舗率の推移を見ると、丸亀町についてはほとんど空き店舗はない状況であったが、2F 以上とかコロナ以降はフィットネスとかカラオケとか人の集まる業種は少し厳しくなっている。
- ・ 現在開発を進めている大工町街区のビルは、立体駐車場と子育て支援関係の施設を集めている。1F は讃岐おもちゃ美術館が入っている。
- ・ もう一方の磨屋町については、居住の確保ということで 11 階建てのマンションを建築し、1 回には医療施設が入っている。
- ・ 讃岐おもちゃ美術館については、木育のために地元の木を使ったおもちゃを中心に集めていて、サンポートをモチーフにしたおもちゃもある。この施設は本年 4 月 25 日にグランドオープンしたばかりである。(当日は休館日により視察できず)

### 質疑応答(丸亀町商店街現地視察において)

- Q1 再開発のための補助金の活用は何を使用していますか。
- A1 国の都市再生に関する補助金及び香川県の補助金を活用した。(国土交通省所管市街地生成開発事業、経済産業省戦略補助金、高度化資金)
- Q2 店舗と居住についてのバランスが良くできていますがお家賃は高くなっていませんか。
- A2 中心地であるためやや割高であるが、好調な販売状況である。
- Q3 以前より道幅が広がっていますが狙いはなんですか。
- A3 道路幅員に加えて、建物とセットバックすることで公共空間と一体となった回遊性を確保した。
- Q4 再開発以前の商店街の状況について教えてください。

- A4 バブルの地価高騰による中心部の空洞化が進み、急速に居住人口の減少が始まった。地権者は、細分化された土地や不合理な店舗配置、老朽化した建物などの問題を抱えていた。また、自転車が店の前に並び通行の妨げになっていた。
- Q5 商店街再生の基本コンセプトについて教えてください。
- A5 コンパクトシティの具現化、一切車に依存せず、歩いて事足りる安全で安心な街の提供である。
- Q6 商店街再生計画の成功したポイントについて教えてください。
- A6 民間主導で行い土地の所有と利用を分離したことで、中心部の土地の有効活用ができた。
- Q7 再整備事業の資金調達に関して、行政の関与はありましたか。
- A7 民間の方々や組合で、それぞれ再開発に必要な融資を受けた。国の補助金が活用可能なものは橋渡しをしたが、行政側はほぼノータッチに近い状況であった。
- Q8 丸亀町商店街の再開発に至るまで、市としては議会とはどのような議論を重ねたのですか。
- A8 構想時から再開発に至るまで20年近くの期間を要したが、商店街と住民の主導による再開発であり、市からの提案ではなかった。議会には逐次状況を報告しながら再開発事業に至った。
- Q9 再開発の資金計画について、特に資金調達面においてどのような工夫があったでしょうか。
- A9 再開発事業の委員会を立ち上げた際、金融政策に精通した学識者、銀行員、コンサルタントの協力を得た。国や県からの補助金が活用できたことも調達面に大きく寄与した。
- Q10 現在の商店街における課題はありますか。
- A10 新たに商店街に入ってきた店舗オーナーに一定のルールを守ってもらうこと。店舗の棚が通路にはみ出しているなどの状況については、都度話し合いをすると同時に、防止を図るために視覚的にわかりやすい線を引くなどの工夫も行っている。
- Q11 再開発により商店街に若い経営者が参入してきていますか。

A11 経営者の年齢分布の資料はないので正確にはわからないが、若い人が買い物に来る店は増えていると感じる。

Q12 丸亀町商店街再開発事業の受け皿となるまちづくり会社はどこですか。

A12 高松丸亀町商店街振興組合を母体とする「高松丸亀町まちづくり株式会社」であるが、管理運営はそれぞれの再開発事業ごとに別なまちづくり会社を作っている。

Q13 駐車場の管理運営も「高松丸亀町まちづくり会社」が運営されているのでしょうか。

A13 駐車場の管理運営は傘下のまちづくり会社である「丸亀町グリーン株式会社」である。

Q14 再開発以前の店舗集積は今とだいぶ業種が違っていたのでしょうか。

A14 バブル絶頂期には、粗利を稼ぐため高級アパレルばかりになっていた。居住者は郊外に行ってしまうと空洞化し、釘 1 本買うにも車で郊外に行かなければならない状況だった。今でこそ雑貨を扱うマーケットはあるが、当時はこんなところに人が住めるのかというくらい、生活物資が手に入らなかった。

Q15 中心市街地活性化の行政窓口はすべて都市計画課で所管しているのですか。

A15 もともとは産業系の部署が持っていたが、再開発関係で部署が新設され、そこも事業が終わったので解散して、管理だけが都市計画課に残っている状況である。

## 各委員の視察の感想

(北山副委員長)

私自身、過去に全国の中心市街地活性化事業や商店街再生事業などの取り組みをいくつも視察してきたが、成功事例と言われるものは、例外なく民間主導で行ったものである。

今回の丸亀町商店街も自ら駐車場経営などの少ない原資を活用して、大規模な再開発事業を進めてきているが、全国の失敗事例を調査した結果、行政に頼るやり方では上手くいかないということを初めからよく理解されており、その慧眼と 100 年後の未来を見据えた不退転の精神にはただただ感服するばかりである。また、商店街と地権者全員の

合意を得たことも、個人の私利私欲に拠らない合意形成の在り方として大いに学ぶべきところがあると感じた。今回説明をしていただいた岡田課長も、行政主導ではここまでの規模の再開発事業は到底できなかつたと話されていた。

国のまちづくり三法の整備に合わせて、千歳市も2000年ころから中心市街地活性化基本計画を立ち上げ、以降相当額の公金を注入してきているが、中心市街地や商店街は当初よりもさらに衰退の一途を辿っている。丸亀町や他所の成功事例と比較してみると、活性化しない理由は歴然である。行政に依存し、商工会や商店街が知恵を絞らず身銭を切らない施策では、何年やったところで芽を出さない。

これまでの当市の商業活性化施策は行政主導型で補助金の垂れ流しに過ぎず、商業者の為にも市民の為にもなっていない。行政の支援は法や条例の整備、申請手続きの援助等にとどめるべきであり、新しい血の入れ替えとともにやる気のある商業者による民間主導の活性化策を促していく必要性を改めて痛感した視察であった。

**(岩満委員)**

高松市は、千歳市の約4倍の人口の都市であり、香川県の中心である環境の中で当市でも中心市街地の開発については努力している途中ではありますが大きな中心市街地の改造を計画して成功しているまちであると視察して感じました。特に建物の階層区分で下は店舗で上層階は居住区域となっている理想的なつくりであり、若者から高齢者が街中に居住する環境は、千歳市の中心市街地の今後の目標となる姿でもあると感じました。

千歳市の現況は、古い建物が点在する状況で店舗も点在の状況であり更に改善の余地があり今後の計画の推進及び改善に対して積極的に市の発展のために働きます。

**(坂野委員)**

羨ましい限りだ。とは言いながらも此処までの道のりの大変さは理解できる。結論から言うと、民間は市を動かし、市は県を動かし、それぞれの役割を、人脈もの連携の成果であろう。また、バブル崩壊の危機感により、土地の所有、上物の所有者の理解もあり、街(株)会社が思うように進められたのも効を奏している。

A から G とゾーニングで整備を進めるが、A と G の整備結果だけでも、各ゾーン、及び隣接商店街に波及効果を大きく出せている。街中居住の政策も見事なものだ。

商店街再生の数少ない成功例だが、整備の進捗を注視したい。

(平川委員)

高松市は、四国の中核管理都市として、また、環瀬戸内海周辺に広がる圏域の中核拠点都市として、高次(広域)都市サービス機能を集積するとともに、インバウンドも含めた広域圏からの誘客を行い、回遊性・滞在性の向上によるにぎわいの創出や街なか居住の推進に取り組んでいます。

今回視察させて頂いた「高松丸亀町商店街」は、高松丸亀町商店街振興組合が出資者となり、高松丸亀町まちづくり株式会社に運営委託して、住宅整備と業種の再編成を進めてきました。

「小さな成功は必ず連鎖する」と、集中投資をして小さな成功例を作っていく、2005年から始まった再開発は現在も進行中です。

様々なアイデアや工夫をこらし、昼も夜もにぎわいのある商店街になっています。

「丸亀町商店街の成功は奇跡でも、やる気の問題でもない、本気かどうかだ!」との言葉が腑に落ちました。

千歳市には規模が違うので難しいこともあると思いますが、民間主導でできるんだということが分かったので、これからも応援していきたいと思いました。

(吉谷委員)

千歳市で同様の取組がなされるのが良いのだろうと思うくらいには非常に立派な商店街であった、立派すぎて参考にならないかもしれない、千歳市では難しいかもしれないと感じる程度には千歳市の中心市街地や商店街の状況とのギャップがある。

これを民間主導で、現地の方々がやる気削がずに徹底してやり抜いているからこそその賜物であり、では千歳市でやれるのかといわれると...民間の方々が団結してやれるだけの思いや気力あるのだろうかと感じてしまう。

ただ、一つ言えるのは、行政が計画だ実際の再開発だに入り込みすぎる、口出ししすぎていたらこうはならなかったであろうということ。

行政主体でやってしまうと民間側が補助金やら景観やらコンセプトやらが現地の人の要望に沿わずのものになりやすいことと民間側が自分たちでやっていくという意識の希薄を招く可能性があり、実際行政主体で長くうまくやっている商店街等事例をほぼ見聞きしないことにも起因する。

千歳市の商店街や中心市街地のあり方について、議会側でこういったアプローチができるだろうかを舌から考え直すきっかけになった視察であった。

**(渡部委員)**

商店街再開発の成功例として有名な丸亀町商店街であるが、今回現地にて感じたことは、アーケード内のデザイン性や店舗の多様性が優れているのはもちろんのこと、商店街地域の居住環境が非常に充実していることです。丸亀町商店街は、「居住者を呼び戻す」との発想で再開発を行ったことから、店舗や設備を整備することを主とする商店街再開発とは逆転の発想であるといえます。居住者を増やすことで商店街がもつ公共性を高め、結果、幅広い年齢層の住民が集まることで賑わいが継続して生まれているものと思います。

再開発までの道のりについてお聞きしたなかで、特に印象的であったのは、再開発の検討を進めるにあたり、他の商店街再開発の成功例ではなく、失敗例の情報収集を重点的に行ったとのことでした。その結果、他にはない独自のスキームにより、商店街だけではなく中心市街地をも活力のあるものへと導いたと考えます。

何よりも、商店街を案内してくださった若手の市役所職員の方から、「週末もよくこの商店街に買い物に来ています。」「大型店舗に行かなくても、この商店街で欲しいものが買える。」とお話を聞いたことが、若い人たちが支持する商店街であり、今後も新たな賑わいを生み出すのであろうと強く感じました。

再開発の規模は人口規模もあり単純に比較はできませんが、再開発スキームは当市において十分に活かせるものであると思います。

(復命書総括及び文責者：産業建設常任委員会副委員長 北山 敬太)