

令和 7 年度 牧之原市議会

総務建設委員会視察研修報告書

視察日 令和 7 年 7 月 1 日（火）～ 7 月 3 日（木）

視察先 ◇栃木県栃木市：空き家対策について

◇茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について

◇埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について

◇東京都狛江市：自動運転バス実証実験について

視 察 研 修 報 告 書

牧之原市議会議長 様

氏名 濱 崎 一 輝

研 修 名	令和7年度 牧之原市議会総務建設委員会視察研修
研修の期間	令和7年7月1日(火)～7月3日(木)
研 修 先	(1) 栃木県栃木市 (2) 茨城県境町 (3) 埼玉県小川町 (4) 東京都狛江市
研修の目的	(1) 栃木県栃木市：空き家対策について (2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について (3) 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について (4) 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について
今回、我々総務建設委員会の所管事務調査事項となっている「移住・定住人口増加に向けた職住近接施策について」、先進地への行政視察を行った。 ➤ 栃木県栃木市 ❖ 空き家対策事業、移住・定住施策事業について (内容・特徴・参考にしたいところ) ◇ 空き家対策事業 • 空き家バンクの登録数と・成約数が多く、平成29年と30年に空き家の成約数が日本一になっており、近年においても登録数と成約数は高い水準で推移している。(令和6年登録数100件、成約数62件) • 空き家バンクのホームページ、「あったか住まいるバンク」のサイト全体がとてもおしゃれで見やすくなっている。特に、物件種類、地域、物件形態(売買・賃貸)、商談状況件ごとに検索できるつくりは、探している人にとって、使い勝手がよいつくりになっている。また、サイトの名前も親しみやすく感じた。 • 当市の空き家バンクサイトは、移住定住サイトの中にあるが、ここでは、空き家について移住者のみを対象にするのではなく、市内在住者でも空き家(売買・賃貸)が探しやすいように工夫されており、移住定住対策と空き家対策を絡めた空き家バンクサイトを構築している。そのため、空き家を「貸したい・売りたい」「借りたい・買いたい」人などが、共に利用しやすいつくりになっ	

ているのが特徴的である。また、農地付の物件が登録されており、移住者で農業を始めたい人にとっては魅力的な取り組みである。

- 民間企業と連携した啓発冊子を発行しており、空き家に関する様々な情報（売却・賃貸・解体・補助金制度・管理・法制度・住まいるメモなど）が網羅された冊子が市民に配布されている。また、この冊子は民間企業の広告を掲載するなどして広告費を賄うなど、斬新的な取り組みをしている。
- 空き家解体費補助金（最大 50 万）が用意されており、これにより倒壊のある空き家や老朽化した空き家を解体し更地として売却しやすくなっており、利用者の反応もよいとのことである。
- 令和 5 年の法改正により、新たに創設された「空き家等管理活用支援法人」の指定を、栃木県内では初となる取り組みとして行っている。ここでは、空き家等の相談、啓発セミナー、空や家等適正管理、弁護士・司法書士等との連携など、空き家に関する様々な相談がワンストップでできるようになっている。（令和 6 年 7 月 1 日スタート）



◇ 移住・定住施策事業

- 東京都通勤者支援補助金（1 万円／月 R6 年度 55 件）、通学者定期券購入補助金（2 万／月 R6 年度 208 件）と利用者が多く、移住・定住を促す上でも効果的な取り組みである。
- 移住を検討している人へ貸し出す体験施設が 2 箇所あり、とても充実している。その内の一つに土蔵を改修したカフェ併設型の施設があり、移住後にお店をやりたい人にとっては、移住後の生活がイメージできるのが興味深かった。

➤ 茨城県境町

❖ 移住・定住に係る住宅施策について

(内容・特徴・参考にしたいところ)

◇ 定住促進戸建住宅事業

PFI 事業（公共施設の建設・維持管理・運営を民間企業が担う事業）

- 子育て世帯・新婚世帯を対象にした賃貸住宅「アイレットハウス」は PFI 事業方式により行われており、25 年間住み続けると家（土地込み）がもらえるという画期的な取り組みであり、とても人気のある事業である。建設・維持管理費は行政の持ち出しが 0 円（社会資本整備総合交付金 50%、民間事業者 50%）であり、民間事業者には、家賃収入の中から、建設費・維持管理費を 30 年間で分割して民間事業者を支払う仕組みになっていた。
- この方式は、行政（市）の財政負担の軽減・平準化することが可能である。ただ、事業の発案から事業者選定までにかかなりの時間がかかるようである。この事業導入には先進地への視察をまちのトップや担当部署のみではなく、議会、地元民間企業（建設会社）など多くを巻き込み進めていく必要がある。
- 戸建てのみではなく、まちの賃貸住宅としての取り組みも行っている。入居対象者は子育て世帯・新婚世帯で、町外から転入する世帯を優先し、家賃に関しても町外からの世帯が町内の世帯より安く設定しており、積極的に移住者を取り込む姿勢が見て取れた。
- 戸建てマンションともに、多くの移住者が県内外（特に県外が多い）から来ており、中には海外からも移住してきている。

◇ 移住・定住施策事業のその他の取り組み

- 英語教育にも力を入れており、全ての小中学校に複数の英語教師（フィリピン人）が常駐しており、先進英語教育が公設保育園から小中学校まで、無料で受けられるようになっている。また、小中学校から英検が無料で受けられ、姉妹都市のハワイ・ホノルルとの交流も町の負担で無料にて行われている。
- スポーツ移住にも力を入れ、サッカー、BMX、インラインスケート、ホッケーなどの施設建設に加え、プロスポーツ選手の招聘、子どもの送迎、参加費無料など、スポーツ好きな子育て世帯を呼び込んでいる。
- 誰でも無料で乗れる自動運転バスが町内を巡回しており、子どもやお年寄りの移動手段として確立している。また、民間のバスとのすみわけもできているようで、自動運転バスの可能性を目の当たりにした。
- 全天候型の公園や室内キッズランドの整備、小児科施設を市で建設し医師を呼び込むなど、斬新的な取り組みをしている。
- ふるさと納税にも力を入れておりまちの財源を増やすために、まちでうなぎの

加工場をつくり、運営しているまちづくり公社からの家賃収入を得るなど、定期的にお金がまちに入ってくる仕組みを構築している。こうした、財源を元に様々な取り組みを行うことで確実に移住者を増やしている。また、これらの先進的な事業を先導しているのが町長であり、議会も一体となり後押し、民間企業も巻き込みながら取り組んでいる様子が伺えた。



➤ 埼玉県小川町

❖ 東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について

(内容・特徴・参考にしたところ)

- 廃校当初は、太陽光発電施設の計画があったようだが、住宅団地内の学校跡地という事もあり、多くの住民からの反対があったようである。その後、自治会より高齢者施設や子育て支援施設の要望があり、以降、特別養護老人ホーム、保育園、分譲住宅（10 区画）にて検討を始める。この時点では、住民の反対はなかったが、コロナ禍も重なり多くの人を集めての説明会の開催ができず、個別対応での説明を重ねてきたようである。
- 検討期間が長かったこともあり、当初計画していた事業者が撤退するなど、事業内容の変更を余儀なくされた。特に近隣には駅がなく、加えて下水道のエリアでもあることから、事業費などの採算面から分譲住宅・賃貸住宅などの住宅関連事業は白紙になる。
- そのため、既存の校舎を利活用した使用方法が主流となり、民間企業によるサテライトオフィスやコワーキングエリアとしての利用、地域イベントの開催場所などとしての利用されている。この取り組みは、わが市のカタショー・ワンラボと似ている側面を感じた。
- これ以外の計画の内、今年の 4 月に高齢者介護事業所が運営を開始。近隣住人の高齢化に伴い地域に受け入れられた施設であり、こうした施設を誘致する場合は比較的スムーズに進むようである。

- 物価高騰の影響で建築資材も高騰し、新築の需要が伸び悩んでいることから、今後空き家となる中古住宅が増えていく傾向にある。近隣は比較的まだ新しい住宅団地を形成していることから、割安な中古物件が手に入るようであり、このエリア内での新築の分譲地は難しいと感じた。このことは、今後学校跡地の分譲地を検討する上で、近隣の住宅環境や上下水道の整備状況なども加味する必要があると感じた。



➤ 東京都狛江市

❖ 自動運転バス実証実験について

(内容・特徴・参考にしたところ)

- 狛江市での自動運転はレベル4の実装に向け、都市部において自動車、自転車、バイク、歩行者などが行きかうと共に、キャリア通信が混雑するエリアや電波強度の弱いエリアにおいて行われた。ローカル 5G 等の通信技術やスマートボールの適用性を検証し、様々な交通手段と共存したモビリティサービスの構築を目指すために、NTT 東日本をはじめとした 6 団体（NTT 東日本、ティアフォー、計量計画研究所、小田急バス、マップフォー、狛江市）のコンソーシアムで行われた。
- 実証実験では、運転手が乗車し非常時に備えて行われた。（ハンドルありの車両）自動バスは時速 20km 未満となっているため、導入しやすい路線は片側 2 車線以上で、交通量の少ない路線がよい。遠隔操作を行うことを考慮すると、人が密集する場所では通信混雑による遅延発生の恐れがある。また、電波の届きにくい山間部やトンネル、中山間地などでは特殊な通信設備が必要になる。
- 自動運転バスは車両代が非常に高額であり、レベル4での運行にあたっての通信機器や人件費（運転士、遠隔監視など）など諸々の費用がかかるため、一つの自治体だけで運行するのは非常にハードルが高いと感じた。そのため、人が常に乗車するレベル2（境町にて導入）であれば、わが市においても導入の可

能性があるのではないかと感じた。但し、高額な車両導入、路線の確保や通信機器の導入など課題は山積みである。しかし、全国の自治体でも様々な形での実証実験を行っていることから、わが市でもスズキ自動車をはじめとした各種企業と連携することができれば、可能性はあるのではないか。



視 察 研 修 報 告 書

牧之原市議会議長 様

氏名 7 番 松下 定弘

研 修 名	令和 7 年度 牧之原市議会総務建設委員会視察研修
研修の期間	令和 7 年 7 月 1 日(火)～7 月 3 日(木)
研 修 先	(1) 栃木県栃木市 (2) 茨城県境町 (3) 埼玉県小川町 (4) 東京都狛江市
研修の目的	(1) 栃木県栃木市：空き家対策について (2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について (3) 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について (4) 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について
(1) 栃木県栃木市：空き家対策について 人口 1 5 2, 3 5 5 人・世帯数 6 7, 9 8 1 世帯・(令和 7 年 3 月現在) 説明部署:地域振興部 地域政策課 都市建設部 建築住宅課 空き家、住宅政策課 栃木市での空き家問題の現状として、5 年間で 1, 0 0 0 件も増加しており、理由として、転居 4 1. 9 %・死亡 4 0. 1 %・老人ホームなどの施設に入居 5. 9 %・転勤や入院など長期不在 3. 5 %・不詳 8. 6 % 空き家対策については、各市町の抱える課題であり、当市においても栃木市に比べ規模は小さく、加えて農地放棄の問題も出ています。このような問題に、栃木市の取り組みとしての対策計画は、以下のようにまとめました。 ① 新たな空き家の発生抑制 ② 空き家の適正管理 ③ 空き家の活用 (使える空き家) ④ 再利用不能な空き家は、解体して敷地を活用 以上の 4 つの方針を打ち出して、取り組んだ結果 実績として栃木市が誇れる空き家対策は、 ① 空き家バンク登録者数の成約数 (平成 2 9 年度・3 0 年度は、全国 1 位の成約数) ② 空き家対策と移住定住支援の両立 ③ 補助金を活用した空き家の除去数 ④ 様々な主体との連携が成り立っています。	

このような実績で、特に注目したのは、「空き家バンク」の登録に力を入れ、あらゆる手段を用いて、「知ってもらう」ことに時間をかけています。

特に、解体費用の助成内容や、「あったか住まい」の入居者募集に力を入れた結果だと思います。加えて取り組みでは、「空き家解体費助成金」です。倒壊のおそれがある空き家や老朽化した空き家を解体する場合に「最大50万円」までの補助金を交付する点でした。牧之原市でも地域の不動産業者から空き家対策について、勉強会をしましたが、各業者から出た言葉は、空き家の解体助成金費用の要望でした。全国的に空き家問題は重要な課題であり、国も本腰を入れた取り組みに今後はなると思いますが、牧之原市として独自に解体費助成金の取り組みを行い市民へ広くアピールが出来るのではないかと思います。

(2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について

人口23,885人・世帯数9,463世帯・（令和7年6月現在）

説明部署:株式会社さかいまちづくり公社営業企画部

町長をはじめ、町議会と行政が一つの方向に向かって取り組んでいる姿勢がうかがえる。今回の人口増加を目指した取組には、「財政」が必要というごく当たり前と思うが、取り組みには目を見張る点がありました。財政については、大きく「ふるさと納税」に力を入れ、町自体ではなく、株式会社の公社を作り様々な財政増収を立ち上げ、こども支援では、20歳までの医療費無償や、幼児から中学生まで「英語教育の推進」を無償で行ったり、境町へ移住者には、25年間住み続ければ、土地や建物を提供したり、交通インフラでは、自動運転「レベル2」を取り入れ、無料で運行を行っている。将来的には、レベル4を目指している。また、若者たちのスポーツの場として、スケートボードや自転車（BMX フリースタイルパーク）の世界大会が出来る施設を作り、若者を呼び込みメダリストを境町から出せる環境を作っています。今回の視察では、圧倒されてばかりでした。移住定住を希望するための賃貸住宅「アイレットハウス」では、希望者が殺到しています。「田舎暮らしの本」では、住みたい田舎ベストランキング全国1位（2025年度）に輝くなど、大きな実績としてあります。

各種奨励金・補助金（移住・定住に係る奨励・補助金を多数展開）

- ・定住奨励金（境町に転入し住宅を新築・購入された方⇒家屋の固定資産税3年分）
- ・子育て世帯等・定住促進奨励金⇒新婚世帯が住宅を新築・購入した場合50万円
- ・移住促進奨励金⇒境町に初めて転入した方。住民税30%～50%相当
- ・新婚新生活支援補助金⇒R7.1～R8.3月末までに婚姻した境町民上限30～60万円の引っ越し・住居費用
- ・移住支援金（境町わくわく茨城生活実現事業における移住支援金）⇒東京23区に在住通勤通学した方。最大100万円
- ・高速バスを利用する学生⇒定期券の助成
- ・住宅ローン「フラット35」を利用する方⇒金利引き下げ

紹介する取り組みについてはまだ、様々にありました。境町は、活気にあふれているように感じました。

（３） 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について

人口 27,392 人・世帯数 13,096 世帯・（令和 7 年 1 月現在）

説明部署：政策推進課・小川町議会（総務常任委員会正副委員長）

昭和 56 年に民間事業者による新興住宅地は、東小川住宅団地でした。そのため新たな学校も作り一つの街づくりに事業を進めてきましたが、住む方たちの高齢化が進み急激な人口減少に伴い学校閉鎖もやむを得ない状況となりました。

背景として、東小川住宅団地の事業推進には、東武東上線の「新駅」が出来ると言った事業者によって、街づくりが行われていましたが、新駅は出来なかったため、作られた街づくりに陰りが出て、新しい住居者も減少したことが、急激な人口減少に拍車をかけた原因となります。

従って、学校閉鎖についての地域住民の反対意見は殆ど無く、衰退した居住区に子供たちの将来を考えれば、親たちが依然通っていた学校が町中にあるため、そちらへの移動手段での課題に地域住民は関心が深かった。

私たち牧之原市の人口減少による学校閉鎖の住民の考えと小川町の方たちとは、学校再編に対する捉え方の「違い」を感じました。とは言え学校跡地の再利用については、当初「太陽光発電施設の計画」もありましたが、地域住民の猛反対に断念しました。自治会から要望された（高齢者施設・子育て支援施設）の検討で、特別養護老人ホーム・保育園・分譲地住宅の内容で、検討する事になりました。

閉鎖する学校は築 19 年。まだ施設としては使用できるものでしたので、サテライトオフィス・コワーキングスペース等を中心に改装され使用しています。地域住民のコミュニティーの場所として、現在運用されています。課題としては、旧校内の空き地部分を利利用した住宅分譲も行いましたが、度重なる機材の高騰など手を挙げた事業者が撤退してしまい現在もそのままの状態である点でした。

小川町の学校跡地利活用の取り組みでは、住民への理解や要望に対して、一人一人に何回でも通い理解協力をしていただくことでした。「時間とエネルギー」はかかっても必要な事と感じました。

（４） 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について

説明部署：都市建設部道路交通課 交通対策係長、議会事務局次長

人口 82,174 人・世帯数 43,566 世帯・（令和 7 年 6 月現在）

狛江市では、「地域公共交通会議」の会議体を発足させて、自動運転バスの検討を重ね令和 5 年に、NTT 東日本とグリーンモビリティ（時速 20 km で走行する電気自動車を活用した移動サービス）の実績があり、総務省の「地域デジタル基盤活用推進事業」に採択されたことに伴い令和 6 年 12 月 20～翌 21 日に自動運転バスの実証運行を実施しています。

「地域公共交通会議」は当市でも数回行われています。議員は傍聴のみですので、取り組み内容では、本市の自動運転バス事業の話は出ていませんし、会員の方たちからの問い合わせも無い状況です。現在の地域公共交通会議では、デマンドバスの運行に関する取り組みについて、改善などを行っていますが、今後は、運転士不足もあることから、自動運転バスの事業が必要と考えます。各自治体でもレベル2で運行を開始しています。本市でも可能な地域を絞りバス会社や自動運転の実績を持つ企業とのコラボが必要と思いました。

今回の自動運転バス「レベル2」の取り組みをしていた2自治体を紹介

① 茨城県猿島郡堺町（ソフトバンク子会社 BOLDLY（株）と共同）

自動運転	運行 Km	乗車人員	形式
レベル2	2.5 km	6名	普通免許と特別講習取得者

料金（無料）最大時速（20 km）課題（雑草や樹木に反応し停車する）

良い点⇒オペレーターが乗車して、高齢者などの対応にやさしく対応（踏み台など）普通免許でゲーム機のコントローラーで、自動・手動に切り替え人の目で運転の判断が出来るため、安心感がある。バス停の設置については、ほとんどが民地（民間の土地）を使用している。道路や路肩へのバス停を置くには警察と行政の占用許可が必要となるため、民地を確保する行政の対応は良いと思う。

② 東京都狛江市（NTT 東日本通信社と共同）

自動運転	運行 Km	乗車人員	形式
レベル2	5 km	8名	大型免許及び、講習経験者取得者

料金（無料）最大時速（20 km）課題（電波状況の環境で、アンテナ設置）

良い点⇒限られたコース（2車線道路確保）であれば、問題なく運行できる。乗車人員がある程度対応可能。乗客への気配りも可能。

課題としては、一車線道路での運用を考えた取組（狛江市は平坦な土地で、自転車がが多く、自動運転バスの障害となる。二車線のコースでは限りがあり、利用者のニーズに答えられない。とはいえ、狛江市の交通対策係長の垣内係長の自動運転バスに関する知識と粘り強い思いに今後も経過を見ていきたい。

どちらも、乗車の基本は、座っての乗車で運行している。そして、料金が無料の理由として、料金を取ると、2種免許取得や運輸局への申請（運行経路・運行時間・運賃表など）並びに運用の拘束が発生する。そしてどちらの自治体も自動運転バス実証運用は、自動運転に関する専門知識を有する企業の協力無くして成り立たないと考えられる。運用に伴う運行コースの早い段階から道路も含めて整備する準備が必要だと思います。将来的にレベル4（運転士不要）を目指して各自治体も取り組んでいるので、自動運転バスへの最終段階へは今後も情報と準備が重要と考える。

視 察 研 修 報 告 書

牧之原市議会議長 様

氏名 村田博英

研 修 名	令和7年度 牧之原市議会総務建設委員会視察研修
研修の期間	令和7年7月1日(火)～7月3日(木)
研 修 先	(1) 栃木県栃木市 (2) 茨城県境町 (3) 埼玉県小川町 (4) 東京都狛江市
研修の目的	(1) 栃木県栃木市：空き家対策について (2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について (3) 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について (4) 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について
栃木市 空き家対策及び移住定住事業について 高齢化、認知症による問題が5990件の空き家増の要因 空き家の抑制、空き家維持管理、空き家活用、再利用不可は解体し敷地利用する (空き家対策) 空き家バンク、解体補助金、空き家管理、相続財産管理制度、自治体との連携 (移住定住施策) とちぎで暮らす支援金、結婚新生活支援金、通勤支援金、通学支援金 東京から高速バスで1時間、鉄道もあり通勤可能これが大きい 茨城県境町 令和5年度決算額334億円、うち99億円がふるさと納税、 隈研吾氏設計の建築物を背景に走る自動運転レベル2町内無料バス 子育て移住関東ナンバー1、英語移住、スポーツ移住、医療費20歳まで無料 様々な転入者支援、1日8往復東京まで1時間、座って通学、通勤 やはり交通網 埼玉県比企郡小川町 IT企業の在り方、脱東京を志、廃校跡地に拠点を創る 上野中学校閉校、小川小学校閉鎖を機に地域再生計画を作成、学校跡地に 民間公募、事業変更を経て住宅団地多世代共生、持続可能な町づくり	

策定、現在に至る、道半ばである

議会状況会派制、一人会派が6人、議会基本条例はなし、議会報告会は行っていない、

東武東上線池袋から70分の触れ込みでスタートしたが駅が出来ず企業誘致に影響が出ている

東京都狛江市

レベル4を目指して無人バスを試験検証運転を行っている

IQの高い全国的にも高学歴の教育で知られている狛江市、新宿まで20分、東京エントメシティー調布市、日の出町と組んでロケツーリズムに取り組む事業を展開している、

更なる進歩と改革に向けて高齢化対策、移住定住施策を進めている、

市長、議長自らの歓迎のご挨拶がありました

やはり交通網です、無人運転バスを進める中、課題は現状の道路にあり、レベル5に向けての改善策は無人専用バス道路か

以上

視 察 研 修 報 告 書

牧之原市議会議長 様

氏名 中野 康子

研 修 名	令和7年度 牧之原市議会総務建設委員会視察研修
研修の期間	令和7年7月1日(火)～7月3日(木)
研 修 先	(1) 栃木県栃木市 (2) 茨城県堺町 (3) 埼玉県小川町 (4) 東京都狛江市
研修の目的	(1) 栃木県栃木市：空き家対策について (2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について (3) 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について (4) 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について
(1) 栃木県栃木市 多くの関係する職員にお出迎えいただき、細やかな説明をいただいた。 担当している職員は、空き家対策の方針計画、対策の誇れるところ等、空き家対策の取組等が一覧表でまとめてあり、空き家バンク、空き家バンクのリフォーム補助金制度の概要、空き家解体補助金、補助金の制度等適正な管理などを空き家バンクのお知らせにチラシなどでも利用をして通知している点は、市民に分かりやすい取組だと思う。 そして、令和5年度の法改正において創設された空き家等管理活用支援法人の指定を県内初の取組として、家事代行サービスを展開していた法人が、様々な事業の中で広げている。特に空き家の草刈り、定期的な見回りをサービスとして行っていることで、市の全ての空き家を網羅していると思われる点は、我が市もサービスの一助として考えたい。 (2) 茨城県境町 車から降りて見えた複数の建物が世界的な建築家、隈研吾氏の手掛けたものであると知って、境町と隈研吾氏がどのような関係であるのかとお聞きするなかで、町長が芝浦工大建築科出身で、過去に海外において勉強したという建築のプロとしての力量で町長のトップセールスであると知った。 移住・定住に係る住宅整備について説明を伺った。どのような建物、子育てに向けての政策、他市から町に住んでもらう政策、ふるさと納税99億円等、全ての施策が町長のトップダウンの考えから始まっており、やりたいと思っている政策については、町長と町議会が一つになって視察に行き、共通の認識を持つとい	

う点で、二代表制の違う形での一助を見た思いがした。

そして、補助金を取るための専門職員が配置されており国とのパイプを強固にしていることで、情報が集まってくるということを知った。

(3) 埼玉県小川町

築年数10数年という鉄鋼造りの強固で立派な学校を廃校とした理由が気になっていた。この学校を建設した当初は、この地に移住した人たちの集合団地があり、子供の数も多く町内の学校へ分散するより、この地へ学校をとの希望で建設されたとのことだった。しかし、時が経ち人口減少が進むなか、子供の数が減り続け、学校運営も困難となったとのことでこの学校を廃校とした。

廃校にするに当たり、地域の方々と話し合いを重ねたが、当初は反対者が多く強烈であったが、個別に繰り返し話し合いを重ねていくうちに少しずつ理解していただいたとのことだった。

残された空き教室を民間企業との連携で、東京本社との新たな拠点として活用を広げていることなど、職員の努力が垣間見られた。

この広い体育館、運動場など福祉施設として活用するなど、課題はまだまだあるが、お話をくださった女性職員の豊富な経験と実践、なんとかこの学校を利活用し、移住者増やし町を元気にしたいという思いがしたいという思いが伝わってきた。

(4) 東京都狛江市

東京都の中で2番目に小さい市であるが、人口は82,169人。交通の利便性は良いが、住宅街の道路幅員が狭く、バスがない、便数が少ない地域が一部存在する。交通事業者の人員不足により路線バスの減便、廃便が続いている現状を憂慮して、人員不足の解決方法検討の1つとして、自動運転バスの実証運行に取り組むことになったとのことである。

総務省事業の委託として、NTT東日本を中心とした実証機関が受託者となり、警察、道路管理者との協議に協力し、市道や市の公共施設への機器設置に協力し、実証モデルとなった。

今後の課題は、事業化するに当たり実証実験が終了するとNTTが手を引くこと、狛江市の地域通信環境の費用や路線バス事業への対応や運賃収受、身体の不自由な方への対応等また、安全性の整備等があるということであった。

視 察 研 修 報 告 書

牧之原市議会議長 様

氏名 加 藤 彰

研 修 名	令和 7 年度 牧之原市議会総務建設委員会視察研修
研修の期間	令和 7 年 7 月 1 日(火)～7 月 3 日(木)
研 修 先	(1) 栃木県栃木市 (2) 茨城県境町 (3) 埼玉県小川町 (4) 東京都狛江市
研修の目的	(1) 栃木県栃木市：空き家対策について (2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について (3) 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について (4) 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について
■ 視 察 先：栃木市 ■ 研修事項：栃木市の空き家対策と移住定住施策について ■ 対応者 地域振興部地域政策課地域政策係、都市建設部建築住宅課空き家・住宅政策係 ■ 栃木市の概要 面積 331.50 km²、人口 152,355 人、総世帯数：67,981 世帯、高齢化率：32.8% ■ 説明概要 空き家関係 ・ <u>栃木市の空き家問題の現状</u> 〈空き家総数〉 →平成 25 年（2013 年）8,250 件/平成 30 年（2018 年）9,580 件/令和 5 年（2023 年）10,140 件 〈空き家率〉 →平成 25 年（2013 年）13.1%/平成 30 年（2018 年）14.2%/令和 5 年（2023 年）14.1% ・ <u>国の実態調査から分かる空き家を取りまく状況</u> 〈空き家になった理由〉 →別の住宅へ転居 41.9% 死亡 40.1% 〈空き家となった住宅の取得原因〉 →相続が半数以上（54.6%）を占める。 〈空き家の所有者〉	

→約 4 分の 1 が遠隔地（車・電車等で 1 時間超）に居住。

・栃木市の空き家対策の誇れるところ

→空き家バンクの登録数・成約数、空き家対策と移住定住支援の両立、補助金を活用した空き家の除却数、様々な主体との連携。

・栃木市の空き家対策

〈制度・実績等〉

→「あったか住まいるバンク」、空き家解体費補助金、適正な管理がされていない空き家に対する対応、相続財産管理制度

〈周知・啓発〉

→空き家発生予防セミナー、固定資産税納税通知書に同封するチラシ、民間企業と連携した啓発冊子の発行、わが家の就活ノート・わが家の住まいるメモ

〈様々な主体との連携〉

→自治会との連携、空き家等の適正管理に関する協定の締結、空き家等管理活用支援法人の指定、空き家バンク協力業者との協力によるサステナブルな空き家対策の体制づくり

・「あったか住まいるバンク」

空き家バンクリフォーム補助（補助率：1/2 限度額：50 万円）

令和 3 年 4 月 1 日～「農地付き空き家」取扱開始

農家以外でも購入可、家庭菜園のある田舎暮らし、遊休農地発生の防止、新規就農・移住・定住促進

令和 6 年 10 月 1 日～「農業者限定農地付き空き家」取扱開始

購入は農業者限定、広い農地登録可能、新規就農・移住農業者

・空き家解体費補助金

申請者：所有者・相続人、補助率：対象経費の 2 分の 1（倒壊の恐れありは、上限 50 万円、修繕が困難は、上限 25 万円。

〈解体件数〉

H27～R6 年度まで 862 件

・空き家対策における課題

→管理不全な状態の空き家の増加、空き家＝個人の資産

移住定住関係

・移住定住施策について

→とちぎで暮らそう IJU 支援補助金（受託取得）※移住者限定（新築 30 万円、中古 10 万円）令和 6 年度 110 件

→結婚新生活支援補助金（30 万円）令和 6 年度 51 件

→東京都通勤者支援補助金（特急券、新幹線定期券購入費（1 万円/月）

→通学者定期券購入費補助金（2 万円/年）令和 6 年度 208 件

・移住定住補助金制度を活用して移住した実績

→R1～R6 合計 1058 世帯 2,750 人

・移住検討者への体験施設

→「蔵の街やどかりの家」昭和 25 年に建てられた趣のある古民家。昼での生活を体験できる。通算 162 組 435 名が利用。

→「IJU テラス蔵人館」江戸時代創業の下駄問屋であった見世蔵と土蔵を活用した、「カフェ併設型」の移住体験施設。工事費：見世蔵 約 3,000 万円（くりとくら）、土蔵 約 3,000 万円（IJU テラス蔵人館）設計費・解体費別。27 組 61 名が移住。

■ 視 察 先：茨城県堺町

■ 研修事項：移住・定住に係る住宅施策について

■ 対 応 者：㈱さかいまちづくり公社

■ 境町の概要

R7.4.1 現在 人口 23,899 人 9,444 世帯

(R7 国立社会保障人口問題研究所予測人口 21,748 人)

第 12 回「住みたい田舎」2024 年 2 月号→全国 3 位 関東 1 位「移住者の割合が高い」部門、北関東エリア第 2 位「子育て世代が住みたいまち」部門、北関東エリア第 1 位「若者世代・単身者が住みたいまち」部門、北関東エリア第 2 位「シニア世代が住みたいまち」部門

■ 説明概要

・PFI 住宅事業について（メリット・デメリット）

〈メリット〉建設・維持管理費 町の持ち出し 0 円が可能、財政負担の軽減・平準化、民間のノウハウ活用による低廉かつ良質な公共サービスの提供、民家への新たな事業機会創出・経済活性化への貢献

〈デメリット〉事業の発案から事業者選定までに時間がかかる。

・さかいまちづくり公社の設立の経緯について

道の駅さかいの指定管理から運営、ふるさと納税の指定中間事業者、ものづくり工場の管理・運営。

・PFI 事業取組の経緯（PFI 受託事業冊子から一部抜粋）

2015 年 8 月 神奈川県山北町 PFI 住宅視察（PFI 住宅全国初の導入）、9 月佐賀県みやき町（PFI 住宅 6 ヲ所建設）、2016 年 12 月「境地区定住促進住宅整備事業」実施方針公表、2017 年 5 月 審査委員会にて優先交渉権者決定、事業契約書締結、10 月工事着工、2018 年 1 月 「第 2 期境地区定住促進住宅整備事業」実施方針公表、3 月堺地区定住促進住宅「アイレットハウスモクセイ館」完成、2019 年第 3 期、2020 年第 4 期、2022 年第 5 期、2023 年第 6 期、2024 年第 7 期。

・境町 PFI 住宅アイレットハウス

物件概要 マンションタイプ。**主な対象者** 子育て世帯・新婚世帯等（町外から転入する世帯を優先）。**所得要件** 月額 158,000 円以上 487,000 円以下。**家賃** 52,000 円（減額前 72,000 円）

〈第 1 弾モクセイ館〉全 35 室満室。移住者内訳：県西地区 27 人、県内 10 人、県外 11 人。屋上には垂直避難を可能にする避難場所を確保およそ 300 人が避難可能。

〈第2弾カンナ館〉全20戸満室。移住者内訳：近隣自治体16人、県内7人、県外11人。〈第3弾さくら館〉全27戸満室。移住者内訳：近隣自治体25人、県内8人、県外7人。〈第4弾ひまわり館〉全26戸満室。

物件概要戸建タイプ。**主な対象者**子育て世帯・新婚世帯等（町外から転入する世帯を優先）。**所得要件**月額158,000円以上。**家賃**戸建住宅68,000円（減額前88,000円）ガレージハウス130,000円

〈第5弾オハナタウン〉全17棟満室。→戸建住宅12棟、ガレージハウス5棟、コミュニティ棟（隈研吾氏監修）移住者内訳：県内6人、県外48人。〈第6弾マハロタウン〉27棟。移住内訳：県内10人、県外86人、国外5人。〈第7弾マハロタウンⅡ〉戸建住宅21棟 整備中。全国各地・海外より256件の申込。

- 視 察 先：埼玉県小川町（旧上野台中学校）
- 研修事項：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について
- 対 応 者：小川町議会議長、総務常任委員会正副委員長、政策推進課
- 小川町の概要

令和7年1月1日現在 60.36km² 27,392人 13,096世帯 アクセス→電車東武東上線で池袋駅から約70分、JR八高線で八王子駅から約80分 高崎駅から約60分 自動車 関越自動車道練馬ICから嵐山小川ICまで約50分。1970年代から有機農業を推進。町内の学校給食にも一部利用。2023年には、オーガニックビレッジ宣言。

■ 説明概要

・学校跡地の活用による住宅団地再生

小川町では、主に学校跡地の活用により、住宅団地の再生につながる多様な建築用途を導入するため、地域再生計画「東小川住宅団地の多世代共生・持続可能なまちづくりについて、地域再生法に基づく認定を2021年（令和3年）3月に受けている。平成23年上野台中学校閉校。令和4年4月東小川小学校閉校。令和4年8月廃校跡地の用途地域を変更。第一種低層住居専用地域（80/50）→第一種住居地域（200/60）。令和4年～学校跡地の施設整備開始。

・旧上野台中学校

〈活用状況〉

サテライトオフィス、コワーキングスペース、レンタルキッチン、カフェスペース、子ども食堂（運営事業者主催）、クリスマス会（地域おこし協力隊主催）

〈サテライトオフィス入居事業者〉

体育館棟

㈱クラフティ（東京都新宿区）→ドローンスクールの運営、ロケの誘致等

校舎棟

一般社団法人日本健康寿命延伸協会（東京都渋谷区）→健康寿命延伸に関連する広報・普及活動、オンライン講座等、㈱ビューテックス（東京都渋谷区）→アパレル

メーカー向けテキスタイルの企画製造販売等 ほか8社

・ 移住・定住に関する制度

TJ ライナー座席指定券購入費用の一部補助（7,500円/月を上限として3年間）

空き店舗等利用活用補助金（最大100万円）

空き家バンクに登録されている物件に対する改修費補助金（20～60万円）

18歳以下の子ども医療費の助成

■ 視 察 先：東京都狛江市

■ 研修事項：自動運転バス実証運行

■ 対 応 者：都市建設部道路交通課

■ 狛江市の概要

6.39km² 82,169人（令和7年4月1日）。都心へのアクセス：小田急線新宿駅 約20分

■ 説明概要

・ 狛江市の交通

鉄道：小田急線（喜多見駅～和泉多摩川駅）、バス：路線バス2社・コミュニティバス1路線、タクシー：東京ハイヤー・タクシー協会三多摩支部

・ 交通の課題

交通利便性は良い。住宅街の道路幅員が狭い。バスがない・便数が少ない地域が一部存在。交通事業者の人員不足により路線バスの減便・廃便が続いている。

⇒人員不足の解決方法検討の一つとして自動運転バスの実証運行に取り組む。

・ 経緯

令和5年度グリーンスローモビリティ実証運行⇒多摩川住宅建替えによる需要増加を見据え、自動運転バス実証へ。

・ 自動運転バス実証運行の概要

令和6～7年度に総務省事業へ参加。NTT 東日本を中心とした実証機関が受託。目的は、自動運転バスレベル4に向けた通信環境の実証。狛江市は協力機関として実証の場を提供。警察、道路管理者等との協議に協力。市道や市の公共施設への機器設置に協力。

・ コンソーシアム（R7）

NTT 東日本（事業とりまとめ役）、ティアフォー（車両改造・本体面）、計量計画研究所（ビジネスモビリティの研究、ルート検討）、小田急バス（自動運転バスサービス検討）、マップフォー（地図データに基づき走る環境づくり）

・ 走行ルート・使用車両

和泉多摩川駅→多摩川住宅→和泉多摩川駅。ティアフォー社 minibus

・ 実証内容（R6）

運転手及び車両の機能（カメラ・センサー）により走行・制御＋道路測機器から車両へ情報伝達が可能か検証（実際に制御まではせず）。→①交差点への飛び出し。②交差点など進行先の混雑状況を検知。

・ 実証内容（R7）

運転士・車両の機能（カメラ・センサー）＋道路測機器の情報により走行・制御。
①信号機への機器設置による信号の切り替え情報及び進行先の交差点の状況から
右左折判断等の自動制御。②センターラインをはみ出しての路上駐車回避の自動制
御（道路測機器で対向車検知）。

・ 質問への回答

Q 自動運転バスへの住民ニーズは。

A 住民試乗会では多数の応募。ニーズ認識、試乗後のアンケート好評。

Q 実現までの期間

A 総務省事業公募期間（R6.3）→採択（R6.4）。市では、協力に関する協定を締結。
なお、事業者は、NTT 東日本。

Q 事業化への課題

A 運行主体が NTT から交通。事業の適正な経費の把握（5G 高額）。事業化に見合
った運行ルート設定。路線バス事業（運賃収受・身体の不自由な方への対応等）。

Q 自動運転バス導入しやすい路線

A 路上駐車が回避しやすい片側 2 車線以上の道路。交通が多いと交通環境が複雑。
携帯基地局が十分にある。

Q 最低限必要な体制・予算・費用

A 体制→交通事業者、自動運転事業者、通信事業者、地元自治体。予算費用→車両
購入等約 1 億円。※国交省採択で上限 4 / 5 の補助。

〈所感〉

本市として検討したい制度等。

◇栃木市→農地付き物件の取扱い。移住体験型施設（補助金活用）。解体補助金。

◇境町→各種補助金活用。教育施策の充実。ふるさと納税の活用。空き家活用。

◇小川町→学校跡地への住宅団地等建設の可能性。住民合意の進め方。

◇狛江市→魅力あるまちづくりの視点と補助金獲得。民間のバス会社とのかかわ
り。運転士不足への具体的な対応策。

〈参考〉

・ 農地付き空き家関連

既存住宅活用農村地域等移住促進事業

農山村地域等における農地付き空き家等を活用した移住促進の取組を支援。

・ 本市「HAZ Cottage」

農業へのお試し移住体験の宿泊先として活用するなどその支援策（補助金等）検
討。

視 察 研 修 報 告 書

牧之原市議会議長 様

氏名 絹村 智昭

研 修 名	令和7年度 牧之原市議会総務建設委員会視察研修
研修の期間	令和7年7月1日(火)～7月3日(木)
研 修 先	(1) 栃木県栃木市 (2) 茨城県境町 (3) 埼玉県小川町 (4) 東京都狛江市
研修の目的	(1) 栃木県栃木市：空き家対策について (2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について (3) 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について (4) 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について
1. 栃木県栃木市 栃木市では超高齢者社会に伴い空き家が更に増えることを予測していた。そこで、「栃木市空き家等対策計画」を施行し、本格的に対策を開始した。「あったか住まいのバンク」では、所有者が登録した賃貸・売買可能な空き家等を、市HPで紹介し仲介している。また、リフォームや家財の処分に対して助成を行い、空き家バンクの利用促進を図っている。空き家の成約件数は令和2年には200件を超え、利用登録者も2,000人を超えるなど、大きな成果を上げた。成約件数が上がったのはメディア(テレビ)に取り上げられたことが大きな要因ということでした。我が市においてもメディアを使った積極的な情報発信が必要と感じました。 2. 茨城県境町 茨城県境町では、移住・定住を希望する方への賃貸住宅「アイレットハウス」を整備している。子育て・新婚世代が優先的に入居でき、所得条件を満たせば賃料の減額もある。戸建住宅は、25年住み続ければ土地と建物を無償譲渡してもらえる。また、子育て支援にも様々な取り組みを実施しており、「住みたい田舎ベストランキング全国第1位(2025年度)」に輝いた自治体であった。更には、2020年から開始運行された自動運転バスは市民の足として大変喜ばれているという。この様々な取り組みの財源はふるさと納税や補助金を有効的に活用している。我が市においても財源確保のため、ふるさと納税に力を入れていくべきと考える。また、市の積極的な取り組みと事業者との連携も重要と感じました。 3. 埼玉県小川町 埼玉県小川町へは、東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について視察に伺っ	

た。東小川住宅団地では、人口減少と高齢化により空き家・空き店舗が増え、小中学校も廃校となった。そこで、令和5年度から令和7年度の間に、学校跡地を活用したまちづくりを実施している。財源は、国の「都市構造再編集集中支援事業補助金」を活用し、市民向けの講座やワークショップを行う拠点として活用し、サテライトオフィス、コワーキングスペースとして都内の企業が活用している。グラウンド跡地では介護事業を運営している。我が市においても今後、学校再編に伴い、学校跡地の利用については大変重要なので、複合施設も視野に入れながら市民の声を十分に聞き入れることが重要と感じました。

4. 東京都狛江市

東京都狛江市は、東京都下の多摩丘陵の東南端、多摩川沿岸に位置している緑の多い東京ベッドタウンである。狛江市はかねてより自動運転バスの検討を重ね、令和5年には、NTT東日本とグリーンスローモビリティ(時速20km未満で走行する電気自動車を活用した移動サービス)の実証運行を行っており、総務省の「地域デジタル基盤活用推進事業」に採択されたことに伴い、令和6年12月から約1か月の間に、自動運転バスの実証運行を実施した。道路工事箇所では、一時的に手動運転に切り替えるなど課題も出てきたという。アンケートでは、参加した住民の8割以上から自動運転車両の導入後は利用したいとの意見があった。実際に運行導入するには時間が掛かる事業と感じたが、課題をクリアし粘り強くやっていってほしいと感じた。我が市においても今後、AIの技術の発展とともに、市民の足として取り入れていく必要があると感じました。

視 察 研 修 報 告 書

牧之原市議会議長 様

氏名 石山和生

研 修 名	令和7年度 牧之原市議会総務建設委員会視察研修
研修の期間	令和7年7月1日(火)～7月3日(木)
研 修 先	(1) 栃木県栃木市 (2) 茨城県境町 (3) 埼玉県小川町 (4) 東京都狛江市
研修の目的	(1) 栃木県栃木市：空き家対策について (2) 茨城県境町：移住・定住に係る住宅施策について (3) 埼玉県小川町：東小川住宅団地 地域住宅団地再生事業について (4) 東京都狛江市：自動運転バス実証実験について
栃木市で最も関心を持った点は、空き家バンク登録数で日本一を達成した理由についてです。実際に栃木市の方にお話を伺い、私なりに認識したことは、特別に多額の予算をつけたり、人員を多く配置したわけではなく、基本的に誰でも利用できる空き家解体費補助金やリフォーム補助金の存在が、登録数の増加に寄与しているということでした。つまり、牧之原市でも十分に真似できる取り組みであると感じました。今後、牧之原市でも補助金制度の導入や空き家バンク登録を増やす取り組みを進めるべきだと考えています。 境町に関しては、PFI 事業を通じて国や民間の資金を活用した住宅整備を行っており、これも牧之原市が参考にできる取り組みだと感じました。境町はPFI 事業に限らず、住民サービスが非常に充実している印象を受けました。自動運転バスの運行、大型公園、世界大会が開催可能なスポーツ施設、英語教育の推進、日本一とも言われる花火大会の開催、病院の誘致、沖縄色を打ち出した道の駅の整備など、幅広い分野で成果を上げています。これらの施策に共通するのは、「稼いで、町民に還元する」という明確な方針です。その根幹には、ふるさと納税による財源確保と、補助金申請のための人員体制があると感じました。町長が変わることで、ここまでまちが変わるのかと、感動を覚えました。 小川町では、廃校の跡地利活用について視察しました。地域住民との合意形成の重要性を改めて認識するとともに、実際にサテライトオフィスとして都市部の企業が	

活用している様子も拝見しました。今後、牧之原市でも廃校が増えていく中で、地域の合意形成を重視した利活用を進めていきたいと感じました。

狛江市では、自動運転バスの実証実験について視察しました。完全な自動運転実現には、追い越しなどの技術的課題があるとお話でした。私が特に気になったのは、狛江市がどのようにしてこの実証事業に至ったのかという点です。その背景には、民間事業者との信頼関係や連携があると理解しました。牧之原市にはスズキという大きな自動車メーカーがあります。将来に備え、自動運転の実証実験に名乗りを上げるべきではないかと強く感じました。