

令和8年7月22日

行政視察活動記録

建設経済常任委員会
委員長 谷木 伸行

年 月 日	令和8年7月7日(火)から 令和8年7月9(木)まで
場 所 及び目的	福井県大野市・・・インスペクションについて 長野県木曽郡木曽町・・・道の駅の機能強化について 三重県四日市市・・・インスペクションについて 京都府相楽郡南山城村・・・道の駅の機能強化について

年 月 日	令和8年7月7日 (火)
相 手 方 及び目的	福井県大野市 視察のテーマ：インスペクションについて 全国的に空き家の増加が問題となり、既存住宅市場の活性化が重要な政策課題となる中、本市においても、空き家の増加に対する対策としての既存住宅市場の活性化が必要であり、その為の「既存住宅状況調査（インスペクション）」の取組が重要であることから、そこで、先進地である大野市への視察を行った。
内 容 ・ 結果等	大野市くらし環境部交通住宅まちづくり課、課長の柳智康氏、主査の山本隆博氏及び大野市地域づくり部地域文化課、主査の宮下智之氏より「既存住宅状況調査（インスペクション）」について、空き家等の現状と対策に関して、事前質問に対する回答する形式での説明があり、その後、質疑応答を行った。 大野市では、国と福井県により、既存住宅の流通促進や質の向上を目的とした住宅診断事業が進められていたことから、空き家の売買判断材料に活用でき、空き家の流通促進につながることから、平成30年4月1日に「大野市空き家診断促進事業補助金交付要綱」を定め、既存住宅状況調査（インスペクション）に対する補助制度を開始している。 補助対象は、越前おおの空き家情報バンクに登録された一戸建て住宅の個人所有者で、補助金額は、国、県の方針に準じて、空き家診断（インスペクション）費用の2/3（上限35,000円）である。 インスペクションの補助実績としては、令和2年度1件、3年度4件、4年度5件、5年度2件、6年度3件、7年度3件であった。 越前おおの空き家情報バンクとは、大野市の移住定住応援サイト「大野へかえろう」のサイト上で、市内の空き家物件情報を、所有者から売却・賃貸が可能な物件情報を募集して、市内外の購入・借入希望者に提供している仕組みであり、サイトでは、市内の空き家情報と空き家を希望する人の情報（空き家希望者バンク）が発信されている。

内容・
結果等

空き家情報バンクは、２００８年の運用開始以降２０２５年までに１５９件の登録があり、成約数は１０２件、年々登録数と成約数が順調に伸びているとのことであり、また、空き家希望者バンクは、空き家情報バンクの登録件数が少なく、希望する家が見つけれられないという声から、運用が始まり、２０２０年度～２０２５年度まで、延べ８５人の登録があったとのことであった。これらの取組を通じて、空き家の掘り起こしや空き家の所有者と空き家を探している人とのマッチングの機会を創出し、空き家の利活用を促進している。

大野市の移住定住応援サイト「大野へかえろう」の保守管理は、外部に委託しているが、空き家情報バンクのページについては、市の担当職員が編集可能であるため、登録の完了した物件情報を職員がサイトに掲載している。また、サイトは、交通住宅まちづくり課、地域文化課、防災防犯課の３課が対応して運営しており、サイト運営予算は、年間２８万円とのことであった。

インスペクションに対する補助制度における成果として、インスペクションは有資格者が実施する必要がある、その有資格者による診断により、購入予定者への客観的な判断材料を提供できている点、売買業者に有資格者が在籍していることで、スピーディーに対応できている点が挙げられる一方で、課題として、制度の普及に時間が要していること、申請実績が、有資格者が在籍する仲介業者を通しての申請であったことから、申請が仲介業者経由に偏っている点が、現状の課題として挙げられた。課題に対する改善策を引き続き検討中であるとのことであった。

【所感】

今後、本市が空き家対策の一環として、インスペクションへの補助を始めるに際し、大野市の現状の課題を踏まえ、その対策も含めて十分に検討する必要があると考える。特に制度の周知に時間がかかる点については、その方法を含めた検討が求められると感じた。

空き家情報バンクを、大野市が開設したサイトで運用していることや、空き家希望者バンクのアイデアは、本市においても、市単独の空き家バンクのサイト開設の必要性を強く感じさせるものであり、空き家の掘り起こしや空き家の所有者と空き家を探している人とのマッチングの機会の創出など、今後の空き家対策を考える上で、非常に参考となるものであった。



備 考

(参加者) 建設経済常任委員会委員５名
都市整備課１名、商工観光課１名、議会事務局１名 計８名

年 月 日	令和 8 年 7 月 8 日（水）
相 手 方 及 び 目 的	長野県木曽郡木曽町 視察のテーマ：道の駅の機能強化について 本市においては、国土交通省が進めている「道の駅を地方創生、観光を加速する拠点へと進化させる取組（道の駅の世界ブランド化、防災拠点化、地域センター化）」を踏まえて、本市の道の駅についても、この取組の実現を目指す上で、機能の強化が必要であることから、先進地である木曽町の道の駅「日義木曽駒高原」への視察を行った。
内 容 ・ 結 果 等	木曽町の道の駅「日義木曽駒高原」の指定管理者のである株式会社日義特産の社長の海老澤将氏より【「町づくり・人づくり」を軸にした地域拠点づくり】について、詳細な説明を受けた後、質疑応答を行った。その後、道の駅の視察を行った。 1. 道の駅「日義木曽駒高原」について 国道 19 号の沿線に立地しており、中山道の中間の地に整備された道の駅である。平成 5 年、道の駅の制度発足時に、全国で 103 か所登録された道の駅の 1 つとして登録され、令和元年度の選定において、重点道の駅の候補となっている。この施設には、食堂、売店（直売所）の他、情報コーナーとして「ふれあい情報交流館」が整備されている。防災に関しては、木曽町の防災計画に指定避難場所として指定されていないので、災害時の施設運用の想定はなく、防災備品等の確保もしていないとのこと。この道の駅の年間利用者は約 50 万人（令和 7 年度）である。なお、木曽町には、「日義木曽駒高原」を含む 3 つの道の駅がある。 2. 木曽町との契約形態について 現在、道の駅「日義木曽駒高原」の運営は、指定管理者である株式会社日義特産が行っている。開駅当初は、日義村特産振興会が運営に携わるが、平成 17 年に株式会社日義特産を設立（社長：元日義村村長、株主数：132 名）して、運営を行うも、売上が長期低落傾向の厳しい状況の中、令和 3 年には営業損失 800 万余りを計上し、赤字解消目指して、海老澤氏が取締役（翌令和 4 年代表取締役）に就任し、各種の経営改善の取組を進めている。令和 4 年度～7 年度は黒字となり、令和 7 年度は過去最高の売上高を上げている。現在の従業員は、正規 6 名、パート 9 名であり、現在の株主数は 103 名（令和 7 年 1 月 31 日現在）の個人であり、木曽町との資本関係はなく、木曽町から同社への指定管理料の支払いはなく、利益の 30% を木曽町に納付しているとのことであった。また、同社は木曽町より義仲館（歴史館）の指定管理も受けている。 株日義特産は、「町づくり・人づくりをする会社」という理念のもと、道の駅を核に売店・食堂・テイクアウト・工房（食品加工）・義仲館といった事業を積み重ねてきた会社であるとのことであった。

内容・
結果等

3. 利用者の増加や収益向上のための取組について

道の駅「日義木曽駒高原」において、㈱日義特産は、国の進める道の駅の第3ステージ「地方創生・観光を加速する拠点」は、地域全体の発展に貢献することを重視していることから、「道の駅を単体の改善ではなく、地域住民を巻き込みながら、地域全体のデザインと発展に貢献する」というかたちで実践しているとのことであった。

理念を踏まえた経緯改善として、ターゲットとする顧客を、観光客だけでなく、今まで、売上につながらなかった、休憩客やビジネス客、地元住民に広げるため、ア) 窓口型テイクアウトの新設（駐車場から最も目立つところに売場を整備し、ソフトクリームとオリジナルコーヒーで来店動機を創出）、イ) 地域連携商品の活用（木曽の原料、木曽の水、地域事業者との連携で「ここにしかない」商品価値の形成）、ウ) 売店の再編集（観光土産偏重を見直し、地元利用を意識した商品に転換）、エ) 義仲館まで含めた回遊（食・物販・歴史文化をつなぎ、地域滞在価値を高める流れの創出）に取り組んでいた。

具体的には、同社が開発した百草ソース（非常に苦い）を使用したスイーツを道の駅のソフトクリームに使用して販売している。この他、木曽地域の21店舗のお店で、百草ソースを使用したスイーツを販売できるようになったとのことであった。また、道の駅の売店（直売所）には、近隣農家からの農産物だけでなく、木曽町を含む木曽地域の農家からも出荷されている他、木曽地域の道の駅（全部で8つ道の駅がある）の間でも、農産物を融通しあっているとのことであった。同社では、出荷者組合（現在100人の登録がある）の加盟農家には、農家の売上の2%を助成金として支給する他、種子を支給するなど、生産農家に対する支援を行っている。

この他、木曽地域にある8つの道の駅の管理者の代表が集まり、年2～3回意見交換会をしているとのことであった。

【所感】

今回の視察では、指定管理者である㈱日義特産の社長からの説明において「赤字道の駅再建の8つの視点」というところが、非常に示唆に富んでいたと感じた。その視点とは、4つの領域の8つの問いで整理するというもので、本市の3つの道の駅の指定管理者にもこの視点で、一度、整理をしてもらいたいと考える。

➤**領域：基盤づくり**（質問①会社に理念・使命は明確にありますか？②短期・中期・長期の数値目標はありますか？）

➤**領域：推進体制**（質問③経営トップにやる気・覚悟・実行力がありますか？④従業員のモチベーションが上がる取組みはありますか？）

➤**領域：現場改善**（質問⑤ターゲット顧客と提供価値は明確ですか？⑥POSや客単価などのデータを経営判断に活かしていますか？）

➤**領域：地域拠点化**（質問⑦道の駅として地域の発展にどのように取り組んでいますか？⑧地域住民・生産者・事業者を巻き込む仕組みはありますか？）

この他、「市場からの購入では、農家が育たないと思う。」との社長の言葉は、非常に印象に残る言葉であった。本市の直売所を有する道の駅の指定管理者が、出荷する農家の支援策や生産者・農産物を確保するための方策を考える上で、道の駅「日義木曽駒高原」の取組は非常に参考になると考える。

本市の道の駅の機能強化を考える上で、指定管理者が果たす役割において、従業員のモチベーションアップのため、会社の進む方向を明確にし、賃上げなどを行い、現場の意欲向上を図り、単発施策ではなく、「入り口で惹きつける→館内を回遊する→地域に波及する」構造をつくってきた、これから作っていく、道の駅「日義木曽駒高原」の事例は、本市の道の駅の課題の解決の方向性、発展の可能性を強く感じさせるものであった。

内容・
結果等



備 考

(参加者) 建設経済常任委員会委員 5 名
都市整備課 1 名、商工観光課 1 名、議会事務局 1 名 計 8 名

年 月 日	令和 8 年 7 月 8 日（水）
相 手 方 及 び 目 的	三重県四日市市 視察のテーマ：インスペクションについて 全国的に空き家の増加が問題となり、既存住宅市場の活性化が重要な政策課題となる中、本市においても、空き家の増加に対する対策としての既存住宅市場の活性化が必要であり、その為の「既存住宅状況調査（インスペクション）」の取組が重要であることから、そこで、先進地である四日市市への視察を行った。
内 容 ・ 結 果 等	四日市市都市整備部都市計画課の橋本幹人課長より「既存住宅状況調査（インスペクション）」について、空き家等の現状と対策に関する説明と、事前質問に対する回答があり、その後、質疑応答を行った。 四日市市では、令和 6 年より空き家流通促進を目的に補助事業を実施しており、具体的な事業としては、空き家の所有者に対して、空き家・空き地バンクへの登録を条件に、リフォーム、家財処分、建物状況調査（インスペクション）の費用の補助を行っている。補助額は、リフォーム工事費用の 1/3（上限 500,000 円）、家財処分費用（上限 100,000 円）、インスペクション費用（上限 80,000 円）である。これらの補助事業は、四日市市の自主財源で実施されている。なお、インスペクション費用の補助額（上限 80,000 円）は、一般的に 8 万～10 万程度の費用がかかることを踏まえた設定であるとのことであった。 四日市市における建物状況調査（インスペクション）費用の補助については、（公社）三重県宅地建物取引業協会四日市支部からの要請もあり、四日市市の空き家バンクを活用しやすい環境づくり（登録件数を増やす）ために、この補助制度を開始している。制度開始以来、補助実績は 0 件であり、まだ実績がないとのことであった。 四日市市では、平成 28 年より、空き家・空き地バンク制度（空き家・空き地の売却・賃貸を希望する所有者等からの希望に基づき、空き家・空き地に関する情報を、住み替えなどを検討している方（利用者）に対して、市のホームページなどインターネットにおいて情報を提供する制度）を運用してきたが、登録件数が伸び悩んでいたことから、令和 3 年度より、空き家バンクに登録・成約を推奨する制度（登録奨励金制度）を開始している。補助額については、登録時に 20,000 円、成約時に 20,000 円の補助が受けられる。実績としては、奨励金実施前の平成 28 年度～令和 2 年度の 5 年間の登録件数が 30 件に対して、実施後の令和 3 年度～令和 7 年度の 5 年間の登録件数が 110 件と、奨励金には、大きな効果があったとのことであった。 インスペクションに対する補助制度における課題としては、根本的に、インスペクションに対する市民や業界団体の認識が低く、周知不足が課題ではないかと推察しているとのことであり、四日市市では、3 年に 1 回、行うことになっている補助制度の効果検証を行い、実績が少ない場合は、

原因を分析し、補助条件や対象の見直しを行うとのことであった。

【所感】

今後、本市が空き家対策の一環として、インスペクションへの補助を始めるに際し、四日市市の現状の課題を踏まえ、その対策も含めて十分に検討する必要があると考える。特に制度の周知に時間がかかる点については、その方法を含めた検討が求められると感じた。

四日市市においても、市のホームページで、空き家・空き地バンク制度を運用していることは、本市においても、市単独の空き家バンクのサイト開設の必要性を強く感じさせるものであり、空き家・空き地バンクの登録奨励金などは、空き家の掘り起こしに大きな効果があり、今後の空き家対策を考える上で、非常に参考となるものであった。

内容・
結果等



備 考

(参加者) 建設経済常任委員会委員 5 名
都市整備課 1 名、商工観光課 1 名、議会事務局 1 名 計 8 名

年 月 日	令和 8 年 7 月 9 日（木）
相 手 方 及 び 目 的	京都府相楽郡南山城村 視察のテーマ：道の駅の機能強化について 本市においては、国土交通省が進めている「道の駅を地方創生、観光を加速する拠点へと進化させる取組（道の駅の世界ブランド化、防災拠点化、地域センター化）」を踏まえて、本市の道の駅についても、この取組の実現を目指す上で、機能の強化が必要であることから、先進地である南山城村の道の駅「お茶の京都みなみやましろ村」への視察を行った。
内 容 ・ 結 果 等	南山城村産業観光課の課長である徳田直樹氏より【道の駅「お茶の京都みなみやましろ村」】について、詳細な説明の後、事前質問に対する回答があり、質疑応答を行った。その後、道の駅の視察を行った。 1. 道の駅「お茶の京都みなみやましろ村」について、 近畿圏と中京圏を結ぶ幹線道路である国道 1 6 3 号の沿線で唯一の道の駅であり、南山城村と京都府が一体型で整備した道の駅である。平成 2 7 年に重点道の駅に認定され、翌 2 8 年に道の駅として登録されている。この道の駅には、飲食施設、地域産品振興施設、新ブランド・開発施設、物販施設、地域振興施設があり、村が各種交付金や辺地対策事業債などを活用し整備し、情報発信施設等は京都府が施設を整備している。 京都府の唯一の「村」である南山城村は、京都で生産されるお茶の 2 割を生産しており、この道の駅では、特産品である茶を使用した商品や飲食料品が販売されている他、お茶などの特産品を使用した食事メニューも提供されている。また、この道の駅は、防災拠点自動車駐車場指定を受けており、国道 1 6 3 号が通行止めになった際には、一時待機や車中泊の駐車場として活用される。防災設備として、太陽光発電設備、耐震型貯水槽、防災備品倉庫（発電機、投光器などの備品を保管）が整備されている。 この道の駅は、開設から 5 年で 2 0 0 万人を超える人が訪れ、令和 7 年度の利用者は 6 0 万人超である。 この道の駅は、むらづくりの拠点づくりとして計画、整備され「村に必要なことを、村の人が取り組み、それによって村の人が利益を享受する」をコンセプトに、道の駅を拠点とした取組が村の人たちの様々な利益につながることを目指している。 2. 南山城村との契約形態について 道の駅「お茶の京都みなみやましろ村」は、南山城村が 1 0 0 % 出資した会社「株式会社南山城」が、指定管理者として施設運営を担っている。 株式会社南山城は、人口減少が課題となっている南山城村で、暮らし続けるために必要な仕掛けとして「持続可能な農業を作り出す仕掛け」「村民が安心して暮らせる日常生活を支える仕掛け」「産業や生活を支える次世代の担い手を育成する仕掛け」を実現していくためには、農業者、事業

内容・
結果等

者、村民、NPO等活動団体など、様々な主体がかかわる道の駅の運営主体をつくっていくため、施設整備と並行して、村民主体による運営体制を目指して取組みを始めたが、代表となり運営をしていける人材が不足していたことから、村が出資して、会社を設立し、当時、道の駅整備事業を担当していた役場職員が、代表取締役となり、会社の運営を進めることになったとのことであった。

南山城村では、平成26年度に、地域おこし協力隊等を採用して、道の駅運営準備室を設置し、運営体制（道の駅のコンセプトづくり、道の駅の仕組みづくり）の検討、商品開発における道の駅と生産者との関わり方の環境整備（商品開発に取り組みたい人が、試作・試験販売に取り組みやすい環境の整備）を、様々な主体の関わる複数回のワークショップを開催することで行っている。この準備室が運営会社「株式会社南山城」へと繋がり、この時採用された地域おこし協力隊の1人が、道の駅の駅長に就任するなど、運営会社設立後も、地域おこし協力隊が道の駅に運営にかかわっている。

現在、同社の雇用者数は、令和7年度末時点で、パート・アルバイトを含めて73名であり、その内半数が、地域内での雇用である。現在、同社から村に支払われる道の駅の施設使用料（令和7年：600万円）は、村から同社へ支払われる指定管理料（令和7年：135万円）を上回っている。

3. 利用者増加や収益向上のための取組について

野菜類の生産が弱い南山城村では、道の駅の出荷者として、広く伊賀市・奈良市・木津川市等の近隣の生産者を迎え入れたことで、生産者間の交流や情報交換が起き、出荷量の増加や品質向上につながっている。

道の駅には、道の駅出荷者協議会（会員は村内・村外合せて300名程度）が組織されており、朝市や村の収穫祭等のイベントが主体的に開催されている。村の収穫祭には、村内の団体（茶業青年団、茶手もみ技術保存会、農林産物直売所など）が出店して、農林産物の販売促進やPRが実施されている。道の駅が村内団体の活動の場を提供することも地域活性化に資する取り組みであると考えているとのことであった。

重点道の駅としての取組の一つとして、特産であるお茶に特化した道の駅として、茶葉はもとより、お茶を使った様々な加工品を創出し「むら茶」としてのブランド化を進めている。商品開発について、株式会社南山城の加工部で継続して実施されており、茶スイーツの積極的な商品開発（抹茶ソフトクリーム、むらちゃプリンは人気）により、茶産地イメージが向上し、茶を買い求める来店が増えている。また、同社は、むらちゃと銘打つオリジナル商品の百貨店などへの販売や、オリジナル商品の原料を業務用で販売するなど、地域商社事業も行っている。

【所感】

本市においても南山城村と同様、人口減少問題は深刻であり、こういった状況での次世代を担う人材の育成・確保の問題は非常な重要な問題である。道の駅の指定管理者における後継者確保の問題については、地域おこし協力隊等の活用については、非常に参考になると考える。

また、道の駅の整備における財源確保について、様々な財源の獲得に取

組んだ事例、特に、辺地対策事業債の活用は非常に参考になると考える。

辺地対策事業債の活用時は、南山城村の全域が辺地に指定されていたが、現在は、指定が村の一部地域となり、道の駅エリアは指定から外れている。

本市の道の駅の取組が「地域の人たちの様々な利益につながる」そういった取組とは、こういったものなのか、考える必要があるのではないかと感じた。

道の駅「お茶の京都みなみやましろ村」の事例は、行政がどのように道の駅（指定管理者）に関わるのか、地域住民との関係性をどのように築くのか、どのような支援が地域活性化につながるのか等、多くの可能性を感じさせるものであった。



内容・
結果等

備 考

(参加者) 建設経済常任委員会委員 5 名
都市整備課 1 名、商工観光課 1 名、議会事務局 1 名 計 8 名