

行政視察報告書

参加議員	里村誠悦、小倉尚裕、木戸喜美男、館山善也、木村淳司
調査期間	令和7年10月15日（水）～令和7年10月17日（金）
調査先 及び 調査事項	①神奈川県横須賀市 旧市営田浦月見台住宅の活用について ②茨城県常総市 水海道あすなろの里について

視察概要	
■ 調査先①	神奈川県横須賀市
■ 調査事項	旧市営田浦月見台住宅の活用について
■ 調査内容	〔調査期日〕令和7年10月16日（木）
〔調査先対応者〕都市部まちなみ景観課	
〔調査目的、事項、説明内容、所見〕	
1. 視察の目的	横須賀市において、老朽化・過疎化が進み「活用も解体も困難」とされた旧市営住宅「田浦月見台住宅」について、行政と民間事業者、さらに全国の共感者が参加する形で再生が実現した。本事業は、自治体の課題である老朽住宅の扱い、民間との連携手法、クラウドファンディングを活用した資金調達、市長のリーダーシップなど、多くの示唆を持つ。
	本視察では、再生のプロセス・成功要因・行政組織の変化・民間との関係構築の在り方を把握し、青森市におけるまちづくりや空き資源活用の検討に資することを目的とした。
2. 田浦月見台住宅の概要	(1) 所在地：横須賀市田浦町（JR田浦駅から約1.5km） (2) 特徴 <ul style="list-style-type: none">谷戸地形の急坂を上った丘上に位置し、車両すれ違い困難なアクセス1960年建設、築60年以上32棟74戸の木造平屋長屋住宅内も階段が多く、高齢者には生活負担が大きい (3) 課題 <ul style="list-style-type: none">老朽化・空き家化が進行し、2020年に全住戸が無人化重機搬入も困難で、解体コストは極めて高い

- ・放置すると草刈りだけでも 10 年で数千万円
 - ・行政的には「壊すことも活用もできない」状態
- 現地を視察したが、駅から続く細く急な坂道は想像以上に厳しく、従来型の行政施策では活用が難しいことが理解できた。

3. 再生に向けた政治判断と行政方針

横須賀市長が本地区を「横須賀のマチュピチュ」と位置づけ、風景・歴史性・集落としての独特の魅力に可能性を見いだし、活用指示を行った。

このトップの意思表示により、「活用を試みること」自体が市役所の正解となる現場職員が挑戦しやすい組織文化へ変化するという環境が整えられた点が、再生の大きな契機となった。

4. 民間事業者との対話による活用策の模索

横須賀市は当初から具体的な活用案を持っていなかったが、市職員が主体となり、コンサル委託に頼らず市と関係のある企業へ個別に声かけし、現地見学会を繰り返し実施という“官民対話”を積み重ねて事業者を探し出した。

横須賀市には民間連携を専門とする部署（官民マッチングハブ機能）があり、過去の接点を活かして候補企業との橋渡しを行った。

その結果、「この場所なら面白い」と前向きに捉える事業者が徐々に現れ、公募実施へと至った。

5. 採択事業者の提案内容

採択されたのは鎌倉市のソーシャルベンチャー（株）エンジョイワークス。

(1) 提案コンセプト

“Vintage & Creative”

古い建物を入居者自身が改装しながら住む・働く、職住一体のコミュニティを形成する。

(2) 改装レベル制度

入居者が自らの手で空間をつくるため、以下の 3 段階に区分：

レベル 0：床・壁材撤去済、配管も未整備

レベル 1：断熱材まで施工

レベル 2：壁・床材を貼ればすぐ営業可能

セルフビルトを通じて入居者の“関与度”を高める仕組みは極めてユニークである。

(3) 共用施設

集会所（ワークショップ・交流スペース）

予約制の共用サウナ・浴室（水着着用・男女共用）

各戸に庭とタープローブを設置し、“外に開く店づくり”を促進

6. 事業スキームと資金調達

(1) 行政の関与

旧住宅の土地・建物を市が無償貸与
改修費のうち約 4,000 万円を市が負担
国補助金：約 3,000 万円

(2) 民間による資金調達

総事業費約 3 億円のうち、約 2 億 3,000 万円（7 割超）を民間側が調達。

中心となったのが投資型クラウドファンディング（1 口 5 万円～）。

投資者：約 400 人

集まった金額：1 億 3,600 万円

“共感型投資”として全国から支援者が参画

行政・企業・市民が三位一体で再生に挑んだ全国的にも先駆的なモデルである。

7. 成果と現状

入居募集 50 件程度に対し 100 件超の応募

現在の入居率：91%

カフェ・工房・セレクトショップ等 40 件以上の小商いが誕生

2024 年 10 月開催の「月見祭」には 約 1,500 人が来場

かつて“解体も放置もできない”とされた住宅地が、コミュニティとにぎわいの場へ再生された。

8. 成功要因の整理

視察を通じ、以下の点が成功を支えたと考える。

① 市長の強いリーダーシップ

「魅力がある」「やるんだ」と明確に方向性を提示し、挑戦を肯定する組織文化を生んだ。

② 職員自らによる官民対話

コンサル委託に依存せず、地道に事業者へ声かけ

信頼関係を前提とした“共創”型の連携

募集要項も市職員が自作

これは全国的にも稀な姿勢である。

③ 民間の創意とリスクテイク

セルフビルト制度

共用サウナ等の独自コミュニティデザイン

クラウドファンディング活用

④ 市民・共感者の参加

投資者が全国から集まり、“みんなで育てる集落”という文化が生まれた。

9. 青森市への示唆

行政が「自分たちだけでは限界がある」と認め、新しい発想・民間との挑戦を受け入れることが、構造的課題を突破する鍵である。

官民連携において、ビジョンの共有・有志の巻き込み・参画型資金調達などを活用することで、空き・老朽施設を地域資産へと転換できる。

首長・職員のマインド変革（挑戦を肯定する文化）こそが、既存制度の枠を超えた実行を可能にする。

単なる「施設再生」ではなく、「交流・価値創出・地域のにぎわい創り」まで視野に入れたスキームが成功を左右する。

10. まとめ

今回視察した「田浦月見台住宅再生事業」は、単なるリノベーション事例ではなく、困難な立地・老朽化というマイナス条件を逆手にとり、行政・民間・市民が一体となって新たな価値を創出した先進的なまちづくりの事例である。

その背景には、首長の明確な意思決定、職員の主体的な働きかけ、そして民間・市民の創意が重なり合ったことがある。

青森市においても、同様の課題（空き公共施設、老朽住宅、にぎわい創出など）が山積する中、今回の視察で得た知見を活かし、挑戦を後押しする市政運営が求められている。今後の一般質問や政策提案の中で、本事例を踏まえた市長のリーダーシップと民間連携のあり方について質していきたい。

視 察 概 要	
■ 調査先②	茨城県常総市
■ 調査事項	水海道あすなろの里について
■ 調査内容	
〔調査期日〕 令和 7 年 10 月 17 日（金）	
〔調査先対応者〕 教育委員会（一財）あすなろの里 所長 倉持 洋一 教育委員会生涯学習課少年係 専門員 小島 裕治	
〔調査目的、事項、説明内容、所見〕	
1. 観察の目的 全国の自治体では、人口減少や財政逼迫により、教育・体験施設などの維持管理が大きな課題となっている。 茨城県常総市の「水海道あすなろの里」は、公費依存の赤字体质から脱却し、公民連携（PPP）によって再生を遂げた先進事例である。 本観察では、再生の経緯と成果を学び、今後の公共施設経営・地域資源活用の参考とすることを目的とした。	
2. 施設概要 施設名：水海道あすなろの里 所在地：茨城県常総市大塚戸町 310 開設：1979 年（昭和 54 年） 敷地面積：約 35 ヘクタール 主な施設構成：A ゾーン＝宿泊研修棟、B ゾーン＝小動物園・釣り堀・体験農園、C ゾーン＝キャンプ場・ロッジ 目的：児童・生徒の自然体験・宿泊学習の場として整備 従来の運営主体：一般財団法人（理事長：常総市長） 利用料：市内学校は無料、一般宿泊は約 2,000 円／泊 かつては学童農園・研修施設として利用されたが、利用者減少や施設老朽化により、年間約 1 億円規模の公費負担が生じていた。	
3. 再生の背景と課題認識 2015 年の鬼怒川水害以降、復興費負担や人口流出により、市の財政余力が低下。「教育施設だから赤字でも仕方がない」という従来の考え方では施設を維持できなくなり、「持続可能な公共施設経営」への転換が求められた。 常総市は平成 30 年前後から、公共施設マネジメントの一環として「あすなろの里」の再生に着手。 方針として「教育機能を残しつつ、体験型・滞在型観光拠点へ」を掲げた。	

4. 再生の取組経過

(1) サウンディング型市場調査（2018年）

行政が一方的に条件を設定する従来の手法ではなく、民間事業者と対話しながら活用方策を模索する調査を実施。

この段階から、行政・民間・地域住民が同じテーブルで意見交換を行った。

(2) トライアル・サウンディング（2019年）

全国初の試みとして、民間事業者に一定期間施設を試験的に使用させ、活用の実証を行った。

この期間に開催されたイベントの例：

子ども向け「かけっこキャンプ」

「里山クラフト体験」

「読書×アウトドア企画・森の生活」

「音楽フェスキャンプ」

行政だけでは発想し得ない多様な企画が実施され、参加者の満足度も高く、「あすなろの里」の新たな魅力と可能性が明らかになった。

(3) 民間との協働体制構築（2020年～）

2019年の実証結果を踏まえ、施設内の食堂を民間資金で改裝し、「あすなろダイニング&里カフェ」をオープン。

地域住民や観光客の立ち寄り施設として利用が広がった。

(4) 指定管理者制度の導入（2021年）

キャンプ場・ロッジエリアを対象に指定管理者を公募。

条件設定段階からサウンディングを行い、民間の意見を反映した柔軟な募集要項を作成。

結果、全国でキャンプ場を展開する 株式会社 Recamp（リキャンプ）が選定された。

契約内容：

- ・市の運営費負担：ゼロ
- ・市への納付金：収益の15%（年間約600万円）
- ・施設改善：シャワー室新設、売店拡充、BBQ設備導入
- ・SNSによる広報強化、季節イベント実施

5. 成果

指標	平成30年度	令和6年度	増減率
全体利用者数	55,824人	167,785人	約3倍
キャンプ場利用者	12,794人	24,046人	約1.9倍
入園者数	26,704人	131,253人	約6倍

教育目的利用は減少傾向にあるものの、観光・家族利用が大幅増。

税金の持ち出しは約1億円 → 約8,000万円に削減。
株式会社Recampからの納付金（年間約600万円）が新たな財源として市に還元。
利用者満足度が向上し、地域の賑わい創出に寄与。

6. 成功要因の分析

1. 「対話型調査」による信頼関係構築

初期段階から民間を巻き込み、行政が“共創のパートナー”として機能した。

2. 教育・地域調和の維持

収益性だけを追求せず、学校利用や自然教育の目的を堅持。

3. 柔軟な組織構造（財団形態）

運営財団の理事長が市長であり、調整・意思決定がスムーズ。
他自治体に多い「地元団体の利害対立」を回避できた。

4. 民間の発信力・集客力

SNS・キャンプブームを的確に活用し、施設のブランド力を高めた。

5. トップのリーダーシップ

市長を中心に「経営する自治体」への明確なビジョンが共有されていた。

7. 課題と今後の展望

施設は築45年以上が経過し、宿泊棟やインフラの老朽化が進行。

今後は、全体リニューアルに向けた基本構想策定と、民間提案制度（PFI・PPP）の拡大が検討されている。

さらに、Hondaによる自動運転実証実験など、テクノロジーを活用した地域モデルの創出も進行中。

8. 所感

あすなるの里の再生は、単なる「民間委託」ではなく、行政・民間・地域の協働による**“再構築型PPP”**と評価できる。

市の財政負担を軽減しながら、利用者増・満足度向上・教育機能維持を同時に実現した点は、全国的にも注目に値する。

「施設を維持するための支出」から「地域を育てるための投資」へと発想を転換した常総市の姿勢は、今後の公共施設マネジメントの理想形を示していると感じた。

9. 提言

1. 公共施設活用には、初期段階からのサウンディング導入が有効。
2. 民間活用にあたっては、公共性・教育性の明確な維持条件を設ける。
3. 外郭団体や指定管理者との契約内容を成果運動型にすることで、持続的な改善を促す。
4. 再生のプロセスを通じて、地域住民の理解と共感を得る対話の場を設けることが重要。

10. まとめ

水海道あすなろの里は、昭和期に整備された典型的な「教育型公立施設」が、令和の時代に合わせて「持続可能な地域資源」へと転換した成功例である。常総市の取り組みは、単に経営効率化を図るだけでなく、“地域と共に未来を創る自治体経営”的実践であり、今後の全国的なモデルケースとなる可能性を強く感じた。