

【視察調査報告書】

会 派 名	自民党新政会
参 加 議 員	【議員】 11 名 岩田 祐樹 福安 徹 鈴木 玲央 吉本 孝良 川村 奈緒美 小林 秀司 岸田 功典 西室 真希 立川 寛之 内田 由香利 長谷川 順子
日 程	令和6年（2024年）7月17日（水）～ 7月19日（金）
詳 細	
視察日及び視察先	7月17日（水） 島根県 出雲市
視 察 内 容	いずも空き家バンク事業について
概 要	空き家等対策計画は、空き家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づき、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画。令和5年12月に施行された改正空き家法で新たに規定された「所有者等の責務強化」「管理不全空き家等」「空き家等管理活用支援法人制度」「空き家等活用促進区域」などについて記載するため、令和6年3月に第2期出雲市空き家等対策計画を改訂した。 空き家等対策の具体的な取組として、空き家の発生予防、空き家の適正管理の促進、空き家の利活用の促進、管理不全な空き家等の対応・除却。それぞれ情報提供の実施並びに行政の働きかけと取組強化を行っており、その取り組みに対し視察をした。 【質疑応答】 Q 県外市外からも成約をしていると思うが成約に結び付いた要因はあるか？ A 平成19年から始めた空き家バンクだが当時は定住者を目的に事業を進めていたが昨今は空き家を事業用に活用したいというニーズが増えてきたことと、空き家バンクは安価で購入しやすいニーズがあった。 Q 事業用のニーズは問合せ等、割合高いか？ A 出雲大社もあり観光地でもあり民泊や飲食用に空き家を活用する方が増えている。 Q 成約率が高い決め手は？ A 不動産業者が頑張ってくださった。成約数が伸びた要因は登録数を増やしたことが要因。 空き家対策室は成約数を目標にしておらず登録数を増やすことを目標にしている。 Q 外国人は住宅ローンは組めるのか？ A 永住権持たない外国人はローンが組めない。村田製作所や富士通があり、外国人の方も収入が安定しており、空き家バンクは即金で払いやすい。高い物件においては、本国から借りるまたはブローカーから借りて購入してい

	る。不動産業者に管理は任せている。
所 感 等 (意見・課題・ 本市への反映など)	島根県の人口は約 66 万人。過疎化と少子高齢化により、島根県においては全国の中でも空き家率が高水準であり、都市部においても空き家が増加している。出雲市においても近年空き家率が増加しており、5 年ごとに空き家等実態調査及び所有者等アンケートを実施し、令和 3 年には出雲市内に 2,652 件の空き家が存在すると推計している。 出雲市は第 1 期出雲市空き家等対策計画のもと、平成 31 年に空き家対策室を設置し、空き家対策の取組を集約している。 特色ある取組として、発生予防・利活用の促進については、出雲市と連携協定を締結している NPO 法人出雲市空き家相談センターに業務委託をし、民間の活力を活用している。また、いずも空き家バンク事業として、市のホームページに空き家を売りたい、貸したいという情報を提供している。成約率は 74 % を超え、民間団体との連携の効果もあり、増加傾向にある。また、ブラジル国籍の外国人住民が多いことからポルトガル語のチラシを作成するなど、工夫をしている。比較的安価で購入ができる空き家は外国人住民にもニーズがある。 空き家バンクの成約率の高さの背景として、空き家情報を出してみることが大事であり、掘り起こしに専念している。 本市においても空き家が増加傾向にあり、相談窓口の設置やマッチング支援事業を行なっているが、実績は乏しく、今後増加が想定されている空き家対策は更に強化していく必要があることから、民間の活力を活用したチャレンジ精神ある出雲市の空き家対策の取組は大変参考になった。

視察の様子



【写真】

左⇒出雲市議会議場にて 右⇒座学の様子

◇座学参加者；出雲市都市建設部建築住宅課 空き家対策室長
出雲市都市建設部建築住宅課 空き家対策室 主査

視察日及び視察先	7月18日(木) 島根県 及び 一般財団法人くにびきメッセ
視 察 内 容	MICE誘致の取組について
概 要	概要の前に島根県立産業交流会館(くにびきメッセ)を視察地として選定した意図を述べる。くにびきメッセは県の施設であるが、松江市に立地している。そのため、くにびきメッセを最大限に活用し、県並びに松江市及び近隣自治体が連携して MICE 誘致に努めている。本市においても東京都の施設である東京たま未来メッセが立地しており、これを活用し東京都と本市の連携による MICE 誘致策を構想するための一助とすることを目的としている。 ◎ 一般財団法人くにびきメッセについて 平成3年(1991年)に財団を設立。設立時に約8億1千万円の出捐金を基本財産としており(県:5億1500万円、松江市:2億8千万円、産業界:1400万円)、この運用金利で財団の経費を賄えるため、設立当初から県・市からの財政支援は一切ない。平成18年(2006年)から指定管理制度が導入され、くにびきメッセの指定管理者になったが、施設使用料を積極的に稼ぎ自立運営を是としている。設立後30年間で約3億円の剰余金を積み上げてきた。 ◎ MICE 誘致戦略について くにびきメッセの誘致戦略は、島根県の資源(宿泊施設等)のキャパシティを見極めターゲットを明確に絞っている。国内の会議はブロック単位で持ち回りで実施するケースが多く、中国地方のブロックに順番が回るまでは営業を仕掛けても効果が薄い。一方、国際会議は様々な分野で行われており、日本に順番が回ってきた場合、選定される可能性が高いため、国際会議を中心に営業を掛ける戦略をとっている。 島根県のホテルのグレードとキャパシティを分析した結果、日本人であれば1万人、海外対応が可能なホテルの受入人数は500人以下と考えた。そのため500人以下の国際会議をメインターゲットとしている。小規模に見えるが、国際会議の場合、5日から7日間程度は滞在するため延べ宿泊数を稼ぐことが可能となり、経済効果が見込める。 ◎ MICE 支援策について 松江市は平成7年、島根県は平成8年から支援策(補助金)を開始した。 松江市は、全国大会などを誘致した際に、多くの団体で大会運営側のマンパワー不足により苦慮していることから、一時的にアルバイトを雇用出来るようにすることで誘致しやすくなるのではないかと、との考えから人件費をイメージして補助制度を開始した。 一方、島根県は国際会議の開催決定から開催までのタイムラグが約2年ほどあり、その間の経費(広報宣伝費など)がかかるが、参加費や協賛金は開催直前にならないと見込めず、その間自己資金が必要となる。そのため当初は融資

制度を検討していたが、県の財政当局との調整の結果、補助制度とした。（その後、融資は一般財団法人の自己資金で実行したケースが数件あるとのこと）

営業活動については、一般的にコンベンション・ビューローが県や市からの出向が多くノウハウの蓄積が出来ないという課題がある。しかし、くにびきメッセでは 30 年間で約 1 万 5 千件のデータベースがあり、開催場所（持ち回りの順番など）を辿ることで営業のタイミングが分かるため、効果的な誘致が可能となっている。

【質疑応答】

Q コロナ禍で誘致件数が落ちているが、その後の状況はどうか？

A 現状、コロナ前には戻り切っていない。国際会議は円安効果で増加傾向にあるが、国内は簡略化（規模など）の傾向がある。

Q 一般に観光協会がコンベンションを担うケースが多いが、敢えてコンベンション・ビューローとして組織を持っている意義は？

A 観光協会は目先のイベントを開催することに注力している印象、一方コンベンション・ビューローは先の先を見て仕事をしている。全国的には観光協会とコンベンション・ビューローを合併する動きが多いが、そもそも性質の異なる仕事を一体で出来るのかどうか課題。

Q コロナ禍においてはハイブリッド開催がトレンドとなった。ハイブリッド開催がトレンドとなると大きな施設が求められなくなる可能性もあるが、今後の展望は？

A 実際、ハイブリッド開催はかえって費用がかかる。また、人は（国内外含めて）移動を伴って、リアルに会って話をしたいという欲求が潜在的にある。そのため、今後もリアル回帰と考えており、当時は検討していたが結論としてハイブリッド開催に対する補助金は不要と判断し、今に至っている。

Q 補助金の交付にあたり条件として延べ宿泊者数を要件としているが、どのように把握しているのか？

A 補助金申請時に宿泊者の一覧をいただくこととしている。

Q MICE 開催補助金はかなり高額であるが、経済波及効果についてどのように考えているか？

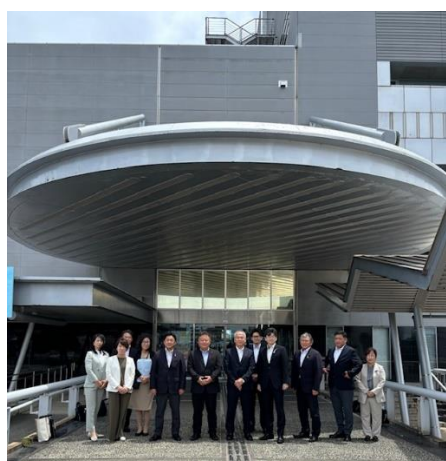
A 直近の決算では、県と市合わせて約 4800 万円の支出を行った。これにより、7783 人の延べ宿泊数があり、仮に 1 泊 1 万円とすると 7783 万円となりこれだけでも支出額を大きく上回る。さらに飲食等を加えると約 3 倍の効果があると試算している。国際会議であればさらに大きな効果が得られる。

Q MICE 施策と観光施策の連携はどのように行っているか？

A 県では MICE は商工部門、観光は観光部門が担っており、それぞれ施策を展開しているが十分な連携が取れているとは言い難い。海外の方は体験型の観光地を望む傾向があり、島根県ではたたら製鉄などはウケが良い。しかし、これまでの経験上、MICE 参加者と（日本人が考える）観光地が必ずしもマッチしないことが多く、今後検討が必要と考える。

所 感 等 (意見・課題・本市への反映など)	先述のとおり、くにびきメッセを視察先として選定した意図は、県と市がどのように連携して MICE 誘致に取り組んでいるのかを視察することであった。今回残念ながら松江市側の視察が叶わなかったが、一般財団法人くにびきメッセの MICE 誘致に向けた考え方を伺うことが出来たことは有意義であった。 昨今、全国的にコンベンションセンターの建設が進んでおり、国内においても MICE の誘致合戦の様相を呈している。こうした中で、(一財)くにびきメッセでは、島根県及び松江市の宿泊施設やユニークベニュー等の地域資源の量・質・提供価値を分析し、ターゲットを明確化して営業を仕掛けている点が素晴らしいと感じた。こうしたターゲティングのもとでこれまで蓄積してきたデータベースは1万5千件に及ぶ。これらが数年に一度日本を開催地として選ぶと考えるならば、その機会はかなりの数になる。海外に積極的に出かけ、各種団体に直接働きかけるといった活動も行っており、過去の蓄積により主催者が何を求めているのか、どういった支援が必要なのかを掴んでいる点でアドバンテージがある。 一方、本市に目を転ずると、東京たま未来メッセを中心として、MICE 誘致を考える際、まずはメッセそのもののキャパシティでどの程度の規模の展示や会議が適正なのか、さらには本市の宿泊施設の量・質、近隣自治体の宿泊施設にまで視野を広げた時に、ターゲットをどこに絞っていくのか？さらには国内外の主催者が求めるアフターコンベンションとは何か？ニーズを探るところから始めなければならない。こうした戦略を立て、実行していくためには(一財)くにびきメッセ同様に経験則に基づくデータベースを整え、ノウハウを継承していく必要がある。本市では、行政とともに(一社)八王子観光コンベンション協会が MICE 誘致を担っているが、組織・運営のあり様も含めて学ぶべき点が多いと感じた。
--------------------------------------	---

視察の様子



くにびきメッセ正面玄関にて



くにびきメッセ内を見学



展示室 (1/3にセパレートされた状態)

当日は、まず座学にてくにびきメッセの概要、島根県及び松江市等周辺自治体との連携による MICE 誘致の取組について説明を受けた後、施設内を見学した。

◇対応者：一般財団法人くにびきメッセ 専務理事、誘致統括官、事務局長、
島根県商工政策課

視察日及び視察先	7月18日（木） 島根県 松江市
視 察 内 容	R u b y C i t y M A T S U E プロジェクトについて
概 要	松江市では、人口減少に対し若者が働く雇用の場の創出として、エンジニアの技術交流拠点「松江オープンソースラボ」を設置、2006年7月より、プログラム言語「Ruby」による産官学とITコミュニティが連携し事業を推進してきた。Rubyの普及と利用促進を図るため、日本最大級のビジネスカンファレンスの開催や功績を有する個人の表彰、ふるさと納税や地元プロバスケットボールチームの冠試合を実施するなど市内外に向けた様々なプロモーション活動を行い「Rubyのまち」として認知される。 全国に先駆けて平成28年度から市立中学校での「Ruby授業」を開始、地元エンジニアの協力により「スモウルビー」が開発されるなど、スモウルビーを活用したロボコンを実施するといった人材育成に力を入れる。 島根県と協調し、ソフト系IT企業の誘致を継続実施、お試し勤務を可能にする「お試しサテライトオフィス」を設置し、テレワーク推進事業に派生。 また、インドIT人材インターシップの受入れを積極的に行うなど企業誘致と人材の確保に力を入れる。 市内IT企業のコミュニティイベントの支援や海外Rubyコミュニティとの連携など、Ruby技術者と継続的な交流を図り海外との橋渡し役などITエンジニアのコミュニティ活動をハード・ソフトの両面で支援。 【質疑応答】 Q 貴市では2006年からR u b y C i t y M A T S U Eプロジェクトを進めているが、これまでの成果については？ A プロジェクトの成果としては、誘致実績は40社を超え、サテライトオフィス開設状況は全国5位となっており、地域連携による人材創出の施策が高く評価されている。 Q 「Ruby」は貴市のIT企業から生まれたOSSとされているが、開発から20年近くが経過し、Rubyの将来性・可能性についてどのように考えているか？ A Rubyがスタートアップに向いていると再注目されており、海外ともコミュニティ連携をつなげていく。 Q 貴市の産業振興の体制について、「まつえ産業支援センター」の役割と人員制（プロパー？）、予算はどのようになっているか。また、市（産業振興所

	管)、まっえ産業支援センター、商工会議所の役割分担はどのようになっているか？ A 市の産業振興の所管だけでなく、農業や医療ともつながっていく事、地元企業との連携も今後 DX により共用していくことやつなげていく努力が重要であるとする。 Q 同プロジェクトを進めるにあたり島根大学、松江高専との連携は重要と考えるが、具体的な取組について伺いたい。 A 新たなプロモーションと松江高専でのスモールビー甲子園など子供たちの未来を創造するための学習と体験の場を創る。 Q 新規事業計画や開発に向けた具体的な取組とはどのようなものか？ A 「人材育成・企業誘致・コミュニティ（支援）の3つの柱」についてブラッシュアップを図り、地域の事業家のアイデアとエンジニアの技術力を掛け合わせチームを作り実際に学生が企業へアルバイトをする、また補助金を利用して新規事業開発をしていくなど取組を行っている。
所 感 等 （意見・課題・本市への反映など）	観光だけでなく産業に力を入れる、特に若い世代を取り込む企業誘致に、松江市のこのプロジェクトが IT 企業の産業振興に成果をあげている。小学生から大学生を対象にした Ruby 授業を行い、企業がバックアップをするなど、みんなで地域の IT 人材を育てるという「Ruby」を軸に人材育成・企業誘致による雇用創出・IT コミュニティによりさらに新たな人材が地域に参加していくという好循環を生み出しており、特にプロジェクトのスタートとして、エンジニアが交流できる場「松江オープンソーラボ」を作り、エンジニアファーストで必要な支援をし、エンジニア自らが創り上げていくという点が、八王子市の産業振興事業の取組みに参考になったと感じた。 これまでの松江市の取組みから今後課題と強化すべき点として新たに「Ruby City MATSUE 2.0」が策定され、新たな事業の構築と課題解決に取組み、さらなる進化を目指していることに感銘を受けた。

視察の様子



松江市役所にて座学



松江市議会議場にて



市役所前にて

◇座学

説明者： 松江市産業経済部新産業創造課 課長、係長

視察日及び視察先	7月19日（金） 鳥取県 鳥取市
視 察 内 容	鳥取市リノベーションまちづくり構想について
概 要	空き家・空き店舗など遊休不動産の利活用を通じて、市の課題を官民協働で解決しながら、まちの魅力を高めていく取り組み。遊休不動産という空間資源を、潜在的な地域資源と組み合わせて使い尽くす。今あるものを活かして新たな魅力を生み出し、まちに変化を興していく。エリアを絞って集中的に事業を行うことで、周囲に波及させていく。都市や地域の課題を解決する。民間が主導的に事業を興し、行政がこれを支援する“民間主導の官民連携”。経済合理性の高い事業を、民間が原則、補助金に頼らず自立して継続する、ことを基本としている。 【質疑応答】 Q リノベーションまちづくり構想は、平成29年から令和8年までの構想となっているが今後の予定は？ A 引き続き、従来の構想に基づき進めていく予定。 Q ひとつの会社がリノベーションプランニングをしているが、すでにひとつの会社は解散したが、現在の会社がなくなってしまったらどうしていくのか？ A 行政としても、手放すわけにいかないのでもしっかり連携をして進めていきたい。中心市街地活性化としてもプロジェクトマネージャーとして携わって頂いている。 Q 鳥取市内には大型ショッピングモールが近隣に二ヶ所あり、商店街がシャッター街になっているという指摘もある中で、中心市街地の活性化に向けて空き家店舗のリノベーションを進めるにあたり市民の皆様からの声や、ハードルなどはあったか？ A 市民の皆様からは駐車場の問題を指摘されているので、まちなかには駐車場が有料の駐車場を活用いただいている。今後鳥取駅再編の計画があり、早ければ令和13年頃の予定で、駅周辺の整備の中で駐車場の問題や賑わいの創出ができるよう考えている。 Q オーナーさんと利用者のマッチング率は？ A 事業化の目標値を年間3件で設定している。これまで21件マッチングできており、比較的多くマッチングができていると認識している。 Q 鳥取市の中心市街地活性化の面積は211ヘクタールで広いと思うが、定義やもう少し絞り込むといったような考えはなかったのか？ A 策定際には内閣府からは広いという指摘はあったが絞りこむ考えはなかった Q 物件単位でリノベーションをしているが、今後は区画や街区でリノベーションをかけていく予定はあるのか？

	A 点を面にしていききたいと思うが現在はそこまで至っていないが、今後は、公共空間の活用のビジョンとして面で検討も進めていききたいと思っている。 Q プログラムを開催するにあたり市内からの参加が多いのか？ A 2022 年は都市側 7 名、地元側 9 名、2023 年は都市側 6 名、地元側 4 名。 Q 他県などにアプローチをするのか、それとも地元の方に活性化してもらいたいのか？ A 企業者向けに発信をしており、県外の方が来ていただくにはなじむように進めていきたい。 Q 家守会社に対し、行政側が緩和したことはあるか？ A 事例はないが、公共空間の活用として、駅前通りのホコミチの検討をしたことがあった。 Q このプロジェクトの目標やゴールを教えてください A 中心市街地の基本計画の中にもあるが、若い方々の人口を増やしていきたい。 Q まち歩き推進ゾーンイベント開催時とイベントがないときの考え方は？ A イベント開催時には一時的に賑わいがでるが、日常的な賑わいを生み出すような取り組みはできていない。日常でも賑わいが生み出せるように照明の工夫をするなど、やり始めている。駅の再生計画とともに取り組んでいきたい。 Q 地権者との意識を変えていかないと空き店舗の活用は前に進んでいかないと思うが、地権者へのアプローチ方法などあれば教えてください。 A 所有者の方の理解は必要であると考えている。変化のあった事業の事例を伝えて、意識を変えて頂くよう声かけをしている。
所 感 等 (意見・課題・本市への反映など)	平成 25 年以降事業所が減少し、鳥取市中心市街地の空き店舗数も横ばい。中心市街地の地価の下落が進み、遊休不動産の活用意欲の低下を防ぐため、エリアの価値向上に取り組んでいる。 リノベーションまちづくりの方向性としては、「働」「遊」「学」「住」。様々な働き方や起業などチャレンジしやすい環境づくりと、遊べる体験できるコンテンツを作り出し、住み続けたい、帰ってきたい多様な暮らし方を実現できるまちである。 2014 年 3 月にリノベーションシンポジウム鳥取を開催し、リノベーションスクールにて、3 件中 2 件が事業化をし、家守会社「鳥取家守舎」を設立。家守会社が民間のまちづくり会社としてマッチング事業を行なっている。そして、このマッチング会社のメンバーは本業ではなく全員副業として事業を行なっている。最初に設立した家守会社は本業が多忙になり、のちに解散するが、現在は(株)まるにわがこの事業を行なっている。事業開始から現在まで 22 件のリノベーションを成功させている。また、遊休不動産活用向け支援として、鳥取市リノベーション事業化推進事業として、イベント支援上限 20 万円・事業化支援上限 100 万円の補助を実施している。 本市としても、中心市街地の活性化並びに空き家店舗の活用は従来より課題

の一つである。鳥取市においては、民間会社が地域のまちづくりの観点から、行政と共に空き家対策・リノベーション事業を成功させており、大変理想的な事業であると思った。民間の活力の活かし方も本市においても取り入れていくべきであると参考になった。

視察の様子



【写真】

左⇒5年前に立て替えた庁舎前にて

右⇒座学の様子

◇座学参加者⇒鳥取市 都市整備部まちなか未来創造課 課長補佐
鳥取市 都市整備部まちなか未来創造課 主任
鳥取市 都市整備部まちなか未来創造課 主幹