

令和6年8月20日

桑名市議会議長 富田 薫 様

総務安全委員会

委員長 森 英一

都市経済委員会調査研究報告書

都市経済委員会における所管事務調査について、下記のとおり調査研究結果を御報告します。

記

1 調査研究事項

- (1) 観光施策について
- (2) 空き家対策について

2 調査研究理由

(1) 観光施策について

三重県が毎年公表している「観光レクリエーション入込客数推計書 観光客実態調査報告書」によると、令和5年の三重県における観光入込客数が1番多いナガシマリゾート（約1,300万人）と、2番目に多い伊勢神宮（約700万人）との間には、おおよそ2倍の開きがあるにもかかわらず、同報告書による市内への観光入込客延数を見ると（桑名市：約1,580万人、伊勢市：約1,643万人）、伊勢神宮のある伊勢市に比べ少ない状況であった。

このことから、多くの観光客が本市を訪れながらも、ナガシマリゾートだけに集中していることがわかる。

そうしたことから、当委員会では、既に本市の総合計画などで目指す姿を実現するための方向性が示されているものの、更なる推進を図る上で参考となる政策を提案するため、「桑名市観光振興計画プランが策定され、十数年が経過していること」、「観光客の受入体制が十分に整っていないこと」の2点を課題と捉え、「観光施策について」をテーマとして、調査研究を行うこととした。

(2) 空き家対策について

総務省が5年に一度公表している「住宅・土地統計調査」によると、令和5年10月1日現在の空き家は、900万戸と、2018年の849万戸と比べ、51万戸の増加で過去最多となっている。また、空き家数の推移を見ると、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっている。

このことは、本市においても例外ではなく、令和2年度に実施した現地状況調査によると、前回（平成29年度）の調査と比較すると、市内全体での空き家等の件数が1,653件から1,784件と増加（約7%）しており、今後も建築物は老朽化が進み、空き家等の件数及び管理不全の空き家等が増加することが想定されている。

そうしたことから、当委員会では、既に桑名市空家等対策協議会において、協議及び対策を実施しているものの、更なる推進を図る上で参考となる政策を提案するため、「空き家の流通・活用が不足していること」、「空き家予防が不十分であること」の2点を課題と捉え、「空き家対策について」をテーマとして、調査研究を行うこととした。

3 調査研究経緯

実施年月日	主な協議事項
令和5年 4月27日	調査研究事項の検討
令和5年 6月22日	現状確認（執行部へのヒアリング）
令和5年 7月 5日	調査研究事項の決定、課題の整理
令和5年 8月18日	課題整理、調査研究方法等の検討
令和5年 8月21日	全員協議会にて中間報告
令和5年 9月12日	行政視察先の決定
令和5年10月16日	行政視察（愛知県岡崎市）
令和5年10月23日	行政視察（三重県伊賀市）
令和5年11月20日	調査研究の進め方と政策提言の方向性を協議
令和6年 1月24日	政策提言に向けた具体的な内容を協議
令和6年 3月21日	政策提言に向けた具体的な内容を協議
令和6年 4月30日	行政視察先の決定
令和6年 5月22日	行政視察（京都府京都市、兵庫県姫路市）
令和6年 5月23日	行政視察（広島県広島市）
令和6年 6月20日	政策提言の骨子を整理
令和6年 7月 5日	政策提言に向けた具体的な内容を協議
令和6年 7月18日	政策提言案の協議
令和6年 8月 1日	政策提言案の協議、委員会調査研究報告書の調整
令和6年 8月20日	全員協議会にて調査研究結果を報告

4 調査研究概要

(1) 行政視察の実施

① 愛知県岡崎市

河川空間オープン化の実績があり、市民・観光客に新たな交流・体験を通じた良質な都市空間を楽しむ日常と暮らしやすいまちを創り出した「QURUWA戦略」について視察し、当該事業の経緯や成果を伺った。

② 三重県伊賀市

観光誘客と旅行消費拡大を目的として、観光地域づくり法人について視察し、当該事業の効果や課題等を伺った。

③ 三重県伊賀市

豊富な取り扱い物件数、分かり易やすいホームページ、そして、移住コンシェルジュによるサポートを行っている「伊賀流空き家バンク」について視察し、当該事業の効果や課題等を伺った。

④ 京都府京都市

地域のそれぞれの課題に対応しながら取り組む「地域連携型空き家対策促進事業」について視察し、当該事業の効果や課題等を伺った。

⑤ 兵庫県姫路市

地域の人の暮らしが街ににじみ出すことで豊かなシーンが増え、観光客の滞在時間と行動範囲を広げた「ウォーカブル推進計画」について視察し、当該事業の効果や課題等を伺った。

⑥ 広島県広島市

水辺等における都市の楽しみ方の創出、都市観光の主要な舞台づくり及び個性と魅力ある風景づくりを目的とした「水の都ひろしま推進計画」を視察し、当該事業の効果や課題等を伺った。

(2) 調査研究結果（まとめ）

【観光施策について】

本市の桑名市観光振興計画プランが策定されたのは、平成18年と十数年経過している。現在の総合計画には、観光事業の魅力向上については言及されているものの、全市的な観光入込客数の増加を図る観点での記載がないことから、民間事業者の投資を呼び込み、中長期の観点で将来に渡り持続可能な賑わいが望める新たな観光振興計画を策定する、もしくは、そうした内容を総合計画に位置付ける必要があると考える。

そこで、当委員会では、七里の渡跡周辺の水辺空間の活用と本市の玄関口である桑名駅に着目し、水辺空間と駅などをエリアとして捉え、居心地が良く多様な選択を実現してい

る、愛知県岡崎市、兵庫県姫路市、広島県広島市を視察した。

その後、政策提言に向け、各委員が考えた具体的な提言案を基に委員間で協議を重ねた結果、当委員会としては、観光客の受け入れを全市的に図ることを基本に、①新しい観光振興計画の策定等、②現開発エリア及び観光資源の有効活用、③推進体制の強化と地域の活性化の３点を軸に提言することとした。

【空き家対策について】

所有者が判明した空家等の所有者に対して、市が行った「令和２年度空家等所有者等への状況調査」によると、「空き家等になったきっかけ」は、「死亡や入院入所のため」との回答が３０．８５％と最も高い状況である。

そこで、当委員会では、空き家バンク制度の充実及び地域の空き家対策に着目し、民間事業者、不動産事業者などの団体等と協力して空き家バンクを通じた成約数が２１０件を超える三重県伊賀市、地域団体が主体となって先進的な取組を行っている京都府京都市を視察した。

その後、政策提言に向け、各委員が考えた具体的な提言案を基に委員間で協議を重ねた結果、当委員会としては、空き家の流通・活用・予防の推進を図ることを念頭に置き、①空き家の流通及び活用、②空き家の予防の２点を軸に提言することとした。

5 政策提言

【観光施策について】

三重県が毎年公表している「観光レクリエーション入込客数推計書 観光客実態調査報告書」によると、令和5年の三重県における観光入込客数が1番多いナガシマリゾートでは約1,300万人、2番目に多い伊勢神宮では約700万人とおおよそ2倍の開きがあるにもかかわらず、同報告書による市内への観光入込客延数では、伊勢神宮のある伊勢市に比べ少ない状況であった。

このことから、多くの観光客が本市を訪れながらも、ナガシマリゾートだけに集中し、その他の観光地を訪れていないことが分かる。

そのような中、本市では、国と協力した水辺空間の活用のほか、ブランド推進協議会や市民団体への積極的な支援、駅周辺へのトイレやベンチの設置を計画するなど、利便性を高める環境の整備を進めていることは承知している。

しかしながら、雇用と賑わいを持続可能なものとするためには、市全体の観光客の増加を図ることが必要と考える。

そこで、本市の観光入込客数の更なる増加を図る上で参考となるよう、以下の3点の事項について提言する。

① 新しい観光振興計画の策定等

桑名市観光振興計画プランの策定から18年が経過しており、社会情勢やコロナ禍からの回復含め、観光のあり方も変化しつつあることから、市内全域を対象としたエリア戦略として、例えば、歩行者利便増進道路制度などの活用を検討し、桑名駅と七里の渡跡周辺の水辺空間を合わせてエリアとして捉え、回遊性を高めた計画の策定又は総合計画への位置付けを検討されたい。

② 現開発エリア及び観光資源の有効活用

桑名駅自由通路ができ、東西の往来とともに、桑名の玄関口として整備されつつある。

また、七里の渡跡周辺の水辺空間の活用を推し進めているが、外国人を含めた更なる観光客の満足度向上を目的として、桑名駅西口へのトイレの設置及びベンチの増設など、受け入れ環境の整備を促進されたい。

なお、上記の推進に当たっては観光庁が設定している「観光地域づくりに対する支援メニュー」等の積極的な活用を検討されたい。

③ 推進体制の強化と地域の活性化

地域観光の担い手の育成や本市の観光を推進する体制の強化のほか、マーケティング強化やデータ活用等、観光DX導入を検討されたい。

【空き家対策について】

総務省が５年に一度公表している「住宅・土地統計調査」によると、令和５年１０月１日現在の全国の空き家件数は、９００万戸と、２０１８年の８４９万戸と比べ、５１万戸の増加で過去最多となっている。また、空き家件数の推移を見ると、これまで一貫して増加が続いており、１９９３年から２０２３年までの３０年間で約２倍となっている。

このことは、本市においても例外ではなく、「住宅・土地統計調査」の空き家に加えて共同住宅等の空室も含めて令和２年度に実施した現地状況調査によると、前回（平成２９年度）の調査と比較すると、市内全体での空き家等の件数が１，６５３件から１，７８４件と約７％増加しており、今後も建築物の老朽化が進み、空き家等の件数及び管理不全の空家等が増加することが想定されている。

そのような中、本市では、桑名市空家等対策計画を策定するとともに、桑名市空家等対策協議会や空家等対策ワーキング会議で協議するなど、様々な取り組みを進めていることは承知している。

しかしながら、新たな空き家の発生を防ぐためには、更なる取り組みが必要ではないかと考える。

そこで、空き家対策の更なる推進を図る上で参考となるよう、以下の２点の事項について提言する。

① 空き家の流通及び活用

本市における「空き家バンク」の登録物件数は圧倒的に少なく、拡大が望まれる状況であることから、「空き家バンク」を利用して移住を考える人が居住後の生活をイメージして安心できるよう、地域づくりにつながる空き家の活用や「空き家バンク」に登録している物件の内覧など、民間事業者のホームページを参考に、民間事業者との協力体制の強化を図りながら、行政としての特色を出した物件案内を検討されたい。

② 空き家の予防

地域連携型空き家対策として、まちづくり協議会など、地域の集まりにおいて空き家対策の啓発を行い、意識の醸成を図られたい。その中で、例えば、空き家対策部会の設立を希望する地域があれば柔軟に対応できる支援体制を構築し、民間事業者や様々な団体との協力を検討されたい。

また、空き家の公営住宅の補完活用として福祉部局との連携による空き家の活用も検討されたい。

【参考】

政策提言の参考となる考え方

1. 新しい観光振興計画の策定

(1) 観光推進計画の策定に当たって

観光振興計画には、次の4点を盛り込むべきと考える。

① 市内全域を対象とした回遊性を高める面のエリア戦略と地域を含めたエリア活性化策

観光客の誘導とともに、地域の憩いの場としてウォーカブル環境を提供することで、地域の人の暮らしが街ににじみ出る豊かなシーンが増え、結果として観光客の滞在時間と行動範囲の拡大につながるものとする。

② 観光メニューや商品開発の拡充と観光客受け入れ体制の整備

民間のアイデアを取り入れた、継続的な観光メニューや商品開発、また、洋式トイレや多目的トイレ、ベンチ等の整備のほか、草木や看板等の管理により、関係人口の拡大とリピート率の拡大につながるものとする。

ちなみに、広島市を視察した際に利用した広島駅周辺では、お好み焼きを提供する店舗が立ち並び、賑わいを創出していたことから、食の提供・開発も重要であるとする。

③ インバウンドの取り込み

外国人に選ばれるまちとして、外国人支援プラットフォームが設置されたところであるが、生活等の支援に加え、インバウンドの取り込みに向け、観光を担う外国人コンシェルジュ等の人材の育成が必要であるとする。加えて、小・中・高校生の英語力を活かした観光案内の有効性についても検討が必要であるとする。

④ その他既存資源エリアにおける観光資源の発掘や新規エリアの検討

例えば、蟠龍櫓、三之丸、九華公園、東海道、春日神社前を含めた街道の整備のほか、桑名歴史館等の新設と桑名城の復元模型展示、本市に関係している歴史的人物を観光資源と考えた活用や他市町と連携した広域的な取り組みが必要であるとする。

(2) 市内全域を対象としたエリア戦略の作成に当たって

市の持てるエリア内資源を活用し、長期滞在、滞在時間を確保できる仕掛けづくりが必要であり、次の2点の検討が必要であるとする。

① 桑名駅から七里の渡跡周辺一帯への動線と回遊性の拡充

居心地の良い空間が連続することで、人流を誘導し、回遊性のあるエリアが展開できると考える。

例えば、八間通、記念通りなど、寺町通り商店街経由で七里の渡跡周辺一帯に向かう動線に歩行者利便増進道路制度及び交通規制等を活用して、歩道にもカフェやベンチを設置し、安全とバリアフリーに配慮した上で、観光客のほか、市民もゆっくり滞在できる空間を形成するなどの工夫が必要とする。

また、将来的なビジョンとして、沿道建物の1階部分の用途を、飲食や物販店などのサービスへと変更していくことも視野に入れ、景観形成のほか、空き家の活用、リノベーションなど、様々な視点での検討が必要であるとする。

加えて、チャリチャリ等による効果を高めるため、八間通を始めとして、各所に自転車専用レーンを設けることも必要であるとする。

② ナガシマリゾートから市内周遊への誘導

本市は、国内屈指の複合リゾートであるナガシマリゾートを有し、木曽三川の水の恵みを受けている都市として、その様々な観光資源の活用が期待できる。

また、ミズベリング推進市町においては、リバークルーズを有効活用し、人気も高い。

このことから、低床船や船着き場を活用した、現代版「七里の渡し」としての揖斐川クルーズとKUWANAセット割りなどの物品割引の組み合わせ（例えば、食事付き 5,000 円、周遊のみ 2,000 円、子ども半額等）についても検討する必要があるとする。

2. 現開発エリア及び観光資源の有効活用

(1) 桑名駅周辺観光の充実

桑名駅東口前広場整備事業の優先交渉権者である長島観光開発（株）による事業推進が待たれるところであるが、大型LEDビジョンが設置され、駅前横丁、イルミネーションなど市民の利便性とともな賑わいが創出されつつある。

また、桑名駅西口についても、新しいロータリー整備が進み、市民の利便性が向上しており、将来的には観光の発着起点となることが期待される。

そのため、周辺の交通渋滞を緩和する合理的な交通網の整備のほか、桑名駅西口への桑名らしいトイレの設置やベンチの増設、本市の玄関口にふさわしい賑わいを創出する仕掛け、FREE Wi-Fi の利用エリア拡大など、桑名駅周辺の観光環境の整備を行い、持続性のある整備が必要であるとする。

(2) ミズベラボ推進

現在、七里の渡し跡周辺において、国土交通省の認可の下、ミズベラボのスキームにて、様々な民間事業者のアイデアを取り入れ、水辺空間の活用に尽力されているところであり、今後の推進が期待される場所である。

そこで、水辺空間へのカフェ誘致やSUP、グランピング等の案も既に計画されているようであるが、長島側からも見えるイルミネーション、食や土産物の拡充、KUWANA文字モニュメント等、映えスポットの設置も有効ではないかと考えられる。

3. 推進体制の強化と地域の活性化

(1) まちづくりの担い手の拡大

例えば、住吉浦のような地域と事業者とで、観光地域づくり法人を設立などのスキームを組み、観光庁の「観光地域づくりに対する支援メニュー集」などの多彩な支援メニューを財源として、観光から地域経済の活性化に取り組むことが必要であるとする。

特に、地域の担い手の育成や発掘と合わせて、インフルエンサーやWEB案内人等、アニメ、タレントの活用も視野に入れた検討が必要であるとする。

(2) 市の観光推進体制の強化

エリアコーディネーターとして、観光コンテンツの開発のほか、マーケティング、マネジメント、営業を、計画から執行まで担う人員を配置するなど、市の観光推進体制を強化する必要があると考える。また、外部専門アドバイザーの活用も有効であるとする。

(3) 観光DX・マーケティングの導入

観光ビジネスにおける収益拡大につなげるため、観光客の行動データの集計・分析とともに、バーチャル体験の実施などの手法を駆使した取り組みが必要であるとする。

4. 空き家の流通・活用について

「空き家バンク」を利用して移住を考える人が、居住後の生活をイメージしやすいよう、具体的には、次のような取り組みが必要とする。

- ・ 移住地域の雰囲気の紹介
- ・ ホテルとしてのリノベーション活用を可視化
- ・ 登録した利用者であれば訪問せずにできるホームページ上での物件の内覧
- ・ 移住に関することを総合的に相談できる体制の整備
- ・ 移住コンシェルジュ等による見せるプロモーションの工夫
- ・ 不動産業者協力のもと、物件のリンクを貼ることや物件紹介の手法を参考にすること

5. 空き家の予防について

高齢化や近隣付き合いの希薄化が危惧されている中でも、地域の実情をよく知る近隣住民等の力を借りながら、空き家の予防対策を行っているところであるが、もう一步進めて、市の支援のもと、新たなスキームの構築が必要とする。

例えば、相続時に空き家になることが多いことから、まちづくり協議会など、地域の集まりにおいて、国土交通省が発表した「住まいのエンディングノート」などを活用し、空き家の予防について説明したり、空き家等に対する全国の事例などを参考に地域でできることを紹介したりするなど、新たな取組を希望する地域があれば、支援できるような体制を構築していく必要があるとする。

また、福祉部局と連携し、今後の関連改正法制度である生活困窮者自立支援法等改正法や改正住宅セーフティネット法等、国の動向に注視する必要があるとする。