

## 事業常任委員会視察報告会要点記録

日時 令和6年12月16日（月）午前10時35分～11時28分

場所 岸和田市役所 第1委員会室

出席者 委員長 素原佳一／副委員長 京西且哲

委員 橘川亜紀／中岡佐織／高比良正明／宇野真悟／米田貴志／中井良介

視察先 ①令和6年11月14日（木）岡山県玉野市

テーマ「民間を活用した宿泊施設を含む競輪場運営について」

②令和6年11月15日（金）岡山県瀬戸内市

テーマ「空き家の利活用について」

### ①玉野市

#### ＜基本情報＞

令和4年3月にリニューアルオープンした玉野競輪場と場内の「KEIRIN HOTEL 10」（149室）、レストラン（一般利用可能）は、包括委託事業者の㈱チャリ・ロトが運営する。

ホテルは㈱チャリ・ロトが約30億円で建設し、玉野市の宿泊施設不足の課題を解決した。

利用者は、競輪関係1%未満、ビジネス・観光関係（直島）99%である。

#### ＜発言要旨＞

◆リニューアルされた競輪場は、収益事業だけでなく地元雇用の創出と観光の拠点としての役割を担い、地域全体の価値の向上に貢献している。

岸和田競輪場は春木駅に近接していることから、宿泊施設にコワーキングスペースを備えることで、ビジネス層をターゲットにした展開が期待できる。

◆ホテルやレストランを一般開放することで、地域との交流を通じて競輪の魅力発信につなげる取組みは、本市も参考にすべきである。

ホテルの客室をはじめ、あらゆるところに競輪場の改修で不要となった、ベンチや自転車の部品等を再利用し、ゲストを楽しませる民間のアイデアは素晴らしい。

◆売上額は岸和田市競輪場が約346億円、玉野競輪場は約282億円だが、一般会計への拠出金は4億3千万円で、岸和田市競輪場の1億3300万円より大きい。

競輪場やホテル・レストランの利用料金の設定などに課題がある。

岸和田競輪場の選手宿舎を学生の合宿用として、低料金での利用を検討してはどうか。

◆競輪場のリニューアルにより、迷惑施設のイメージが払拭され、ファミリーやカップルなど今までと違った層の利用が生まれている。

岸和田競輪場は急行が停車する春木駅に近接していることから、ホテルを建設すればビジネスや観光目的で十分な需要がある。

◆玉野競輪場のリニューアルが地域社会への新たな貢献を目的にかかげ、競輪に特化した収益事業でなく、様々な魅力を持つ施設に生まれ変わらせた㈱チャリ・ロトに魅力を感じる。岸和田競輪場の第2期施設整備計画を進めるにあたり、民間の活力を用いるべきである。

◆競輪場のリニューアル効果で車券売り上げが増加している。

本場への入場者を確保することを重視し、ホテルやレストランを併設した施設運営を行っている。

海と島々の風光明媚な瀬戸内海の直島を中心に、瀬戸内国際芸術祭が開催されることで、海外からの宿泊客が多い。

◆玉野競輪場のホテルは、玉野市に初めてできた本格的なビジネスホテルであり、特に瀬戸内の観光や直島へのビジネスを目的に利用されている。

岸和田競輪場にホテルを建設したとして、観光やビジネス目的での需要は見込めないと考える。

岸和田競輪場の選手宿舎を宿泊施設ではなく、教育的施設にリノベーションし、競輪・BMXだけでなく、近畿エリアで開催される全国大会に出場するチーム・選手の宿泊拠点にしてはどうか。

◆玉野競輪場のホテル利用は競輪関係以外がほとんどで、特に瀬戸内の島々を舞台に、30年以上にわたって展開している多角的なアートプロジェクトが、海外からの観光者を呼び込んでいる。

宇野港は瀬戸内への玄関港であり、近接の競輪場ホテルが市内唯一の宿泊施設として地域貢献を果たしている。

## ②瀬戸内市

### <基本情報>

空き家を地域資源として利活用するため、I J U（移住）コンシェルジュ、空き家バンク、お試し住宅の3つの施策を実施している。

I J Uコンシェルジュは、自治会などに2年任期で委嘱し、無償で移住者のサポートを行う。

空き家バンクは、民間での流通対象外の物件を、市のホームページを通じて所有者と賃貸・購入希望者をマッチングする。

お試し住宅は、県外在住者を対象にして、1週間から3ヶ月をお試し期間として生活体験できる。

### <発言要旨>

◆瀬戸内市の取組みは単なる住宅政策ではなく、人口増加や地域の魅力向上を目的とする全庁的な施策である。

空き家対策における、改修補助制度や家財撤去支援などは効果的な施策である。

岸和田市の空き家対策は、住宅政策課による苦情対応や日常業務に追われ、空き家の利活用に取組む時間がない。

人口ビジョンの課題解決の一環として捉え、全庁的な連携による施策の推進を図るべきである。

◆売却したい空き家の所有者と、借りたい利用者のミスマッチや、長期間未成約の物件があ

るなど課題がある。

移住希望者を対象に、家電や家具を備えたお試し住宅制度は、移住を決めるうえで効果的な取り組みである。

岸和田市も空き家を地域資源と捉え、人口減少や少子高齢化対策として、定住移住の施策を進めるべきである。

- ◆空き家バンクを経由する不動産契約の物件において、重要事項に関係する問題が発生した場合に、行政が負う責任と対応を明確にする必要がある。

不動産取引の契約には国家資格が必要なことから、I J Uコンシェルジュ及び市の担当職員は不動産協会の研修を受講すべきである。

岸和田市において、空き家対策事業に取り組むべきかと問われれば、非常に懐疑的立場にある。

- ◆空き家バンクの活用は、利便性の高い駅前の物件ではなく、流通対象にならない物件が中心になっている。

I J Uコンシェルジュの町会組織などにおいても、高齢化が進み担い手が不足傾向にある。瀬戸内市はすべてが都市計画区域外であるが、岸和田市には都市計画法の規制対象区域が存在するため、施策の企画・策定において十分な研究が必要である。

- ◆移住希望者に人気のある牛窓町では、まち歩きの人に「住みたい家を探しているでしょう。」と気軽に声をかける、昔ながらのコミュニティが残っている町である。

瀬戸内市は、空き家の利活用において、リモートワーク等を視野に入れた民間企業の呼び込みを考えている。

岸和田市においても、民間団体や企業がW I N・W I Nの関係を構築すれば、市内全域での空き家の利活用が進むと考える。

- ◆瀬戸内市が取り組む空き家対策で、I J Uコンシェルジュの役割を地域の自治会が担い、空き家の片づけや移住者のサポートも行っていることを評価し参考にすべきである。

人気のある牛窓地区では、空き家が不足し希望に合った物件の提供ができない事例がある。岸和田市においては、地域住民と共に空き家問題に取り組めるかが課題である。

- ◆瀬戸内市は、行政と地域の協力と連携で空き家対策に取り組んでいる。

地域コミュニティが強く、課題を共有することでI J Uコンシェルジュの制度が効果を上げている。

岸和田市の空き家対策は、建物の管理面での施策が主なもので、利活用の取り組みが遅れていることから、専門知識と実績を持つ民間団体と連携するために、市の担当組織を設置すべきである。

- ◆瀬戸内市は空き家の適正管理を危機管理課が担当し、空き家の利活用は企画振興課が担当し、特に移住促進の取り組みを積極的に行っている。

岸和田市は、住宅政策課が担当する「空き家対策協議会」では、地域の活性化が中心であり、具体的な空き家の利活用の議論が深まっていない。

以上