

第1回 出雲市立地適正化計画策定検討委員会 議事録

日時：令和8年7月2日（木） 10：00～12：00

会場：出雲市役所 大会議室

1. 開会

2. 委嘱書交付・委員紹介

事務局

それでは次第に沿って進めて参ります。まず委嘱書の交付でございますが、皆様のお手元に届いておりますでしょうか。本来であればお一人ずつお渡しすべきところでございますが、本日はお時間の都合もございますので、ご紹介のみとさせていただきます。

（以下、委員および事務局紹介）

3. 都市建設部長あいさつ

事務局

それでは続いて、都市建設部 三代部長からご挨拶申し上げます。

都市建設部長

失礼をいたします。改めまして、おはようございます。ご紹介いただきました都市建設部の三代でございます。皆様、本日はお忙しい中、委員を快くお引き受けいただき、また会議にご出席いただき誠にありがとうございます。開会にあたり、本市の人口の現状について、少しお話しさせていただきます。

すでに報道等でご存知の方も多いかと思いますが、先日の令和7年国勢調査（速報）によりますと、本市の人口は16万9,539人でした。前回の令和2年調査（17万2,775人）と比べると、約3,200人減少しております。

本市においても、今後はさらに人口減少が進むことが見込まれており、将来を見据えたまちづくりが急務であると感じております。これまで本市では、各地域の拠点を中心としたまちづくりを進めてまいりました。それぞれの地域には、独自の魅力的な文化や生活が受け継がれています。昨年策定した都市計画マスタープランでも、この地域の特性を活かした都市づくりを目標に掲げました。

これから皆様に検討していただく立地適正化計画につきましても、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるような施策を盛り込みたいと考えております。

本日は限られた時間ではございますが、昨年度の調査で分かった本市の現状や課題を報告し、立地適正化に関する基本的な方針案についてご説明いたします。

委員の皆様には、それぞれの専門的なお立場や、市民としての視点から、ぜひ忌憚のないご意見をいただけますと幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

4. 委員長・副委員長選出

事務局

それでは続いて、策定検討委員会設置要綱第5条の規定に基づきまして、本委員会の委員長と副委員長の選出を行います。事務局案がございますので、提案させていただきます。委員長として島根大学 細田教授、副委員長として島根県立大学 松田教授を推薦させていただきたいと思いますが、皆様よろしいでしょうか。

出席者

拍手

事務局

ありがとうございます。皆様にご了解いただきましたので、委員長に細田教授、副委員長に松田教授にご就任いただきます。どうぞよろしくお願いいたします。それでは、ご就任いただきました2名を代表いたしまして、細田委員長様にご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員長

皆様、改めまして、おはようございます。島根大学から来ております、細田です。安来の出身でございますので、出雲市の現状や雰囲気については、ある程度把握できていると考えております。

普段から、ここ出雲にある島根大学医学部とその附属病院の整備には、常に携わっている立場でございます。また、先ほどご紹介いただいたように、昨年は都市計画マスタープランの策定検討委員長を務めさせていただきました。その際に関わっていただいた方、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

少し個人的なお話になりますが、私の研究室では、空き家を改修した「とびっこハウス」という県立大学出雲キャンパスの学生向けのシェアハウス整備にも関わらせていただいております。こうしたご縁もあり、今回は立地適正化計画の策定検討委員長として、議論を進めさせていただきたいと思います。

本日も出席の松田先生は浜田市の計画に、私は安来市の計画に関わっており、各自治体が人口減少に伴う取組を今まさに進めているところです。今後、国の整備費などを活用するうえでも、立地適正化計画が策定されているということが前提となつてまいりますので、出雲市としてもぜひ形にしていきたいと考えております。

様々な課題や難しい局面もあるかと思いますが、委員の皆様から忌憚のないご意見をいただきながら、計画の策定に向けて進めていきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

5. 立地適正化計画について

事務局

○資料 2 立地適正化計画制度について 資料説明

委員長

はい。ありがとうございました。これまでの制度について、ご質問やご確認したい点などはございませんでしょうか。事前に市からある程度ご説明はあったかと思いますが、いかがでしょうか。

今回の計画は、都市計画区域内を対象として策定するため、佐田地域などは対象から外れております。しかし、その点につきましては、都市計画マスタープランにおいて、地域生活拠点として位置づけ、取り組んでいただけるということです。こちらの内容でよろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、今後の議題のなかでまた疑問に思われる点がございましたら、その都度ご発言いただければと思います。

それでは議事に入らせていただきます。まず初めに、議題 1 の「全体スケジュール」について、事務局からご説明をお願いいたします。

6. 議事

(1) 全体スケジュール

事務局

○資料 3 全体スケジュール 資料説明

委員長

ただいま説明のあった全体スケジュールに関して、約 2 年間、実質 1 年半ほどとなりますが、委員の皆様から何かご質問などはございませんでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、少し長丁場にはなりますが、どうぞよろしくお願いします。

続きまして、議題 2 の「出雲市の現状分析結果」および議題 3 の「コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに向けた課題」について、ここからは事務局より一括してご説明をお願いします。

(2) 出雲市の現況分析結果

(3) コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりに向けた課題

事務局

○資料 4 現状特性と課題整理 資料説明

委員長

長時間のご説明、ありがとうございました。お疲れ様でした。

出雲市は、島根県内でも有数の活気がある市であり、観光も商業も非常に元気であるという現状が改めて分かりました。しかし同時に、将来を見据えると人口減少は避けられないという予測も出ております。

先ほど、山間部や沿岸部のお話がありましたが、その暮らしを守るためにも、ある程度の「拠点」がしっかりと機能していることが重要になります。拠点が維持できなければ、周辺地域の生活を守ることも難しくなってきます。

今回の計画は、基本的には「このエリアなら安心して暮らせます」「商業や住まいも維持できます」という約束の区域を定めるものです。市としても、「このエリアの主要な施設を動かさず、将来も現地で建て替えて維持していきます」といった方針を示すことで、限られた財政のなかで効果的に防災対策などを進めていくための、土台となるエリアを選定していくことになりますが、現実には「浸水の心配が一切なく、土砂災害の危険もない」という理想的な土地はほとんどありません。ある程度のリスクを受容するか、あるいは防災対策としてインフラ投資を行うか、もしくは避難体制などのソフト面を充実させていくか、といった議論が必要になると考えております。

少々私ばかりがお話ししてしまいましたが、委員の皆様から、ここまでの内容についてのご意見や、「自分の地域ではこんな課題もある」といった現状がございましたら、ぜひお聞かせいただきたいと思います。

例えばデータを見ると、平田地域では、約8割の方が地域の中でお買い物を済まされているようですが、現地の実感としてはいかがでしょうか。

A委員

生活バスなどは運行されているのですが、時刻表を見ると1日の便数が少なかったり、運行のタイミングが限られていたり、なかなか不便な面があります。特に、土日になりますと便数がかなり減少するため、移動に関しては非常に厳しい状況にあると感じています。

私たち自身もこれから年齢を重ねていきますので、やはり公共施設や商業施設が近くにあればありがたいなと思いますし、そういった意味でも、移動手段を含めたライフラインの整備は、今後どうしても必要になってくるのではないかと強く感じています。

委員長

例えば、松江市などでは、この立地適正化計画を策定した後に地域公共交通計画を改定し、その内容をさらに立地適正化計画へとフィードバックさせています。

その結果として、コミュニティバスの整備などに国土交通省からの補助金をうまく導入するといった、ドミノ倒しのような好循環の政策展開につなげています。

国としても、まさにこのように計画を連動させて、具体的な施策や予算獲得につなげていってほしい、という意図があるわけですね。

A委員

最近、ホテルなどの宿泊施設が少しずつ増えてきていますが、それぞれが点在しているため、やはりライフラインや交通網の整備が非常に重要になってくると感じています。

また、防災面についてですが、大雨による土砂崩れや、冬場の積雪などが発生した場合、観光、特にインバウンドへの影響はかなり深刻なものになるのではないかと危惧しています。

平田の沿岸部には、どのように暮らしていらっしゃるのだろうと思うほどの急な坂道もあり、災害時には地域が孤立してしまうリスクも抱えています。

これからの生活環境はますます厳しくなり、地域によってはそれこそ「ポツンと一軒家」のような

状態になっていくところも出てくるかもしれません。これは、私たち自身が個人として考えていかなければならない問題であると同時に、行政の支援に頼るべき部分でもあります。そうした危機感や課題を、まずは委員の皆様や市全体でしっかりと共有していくことが、非常に大切なのではないかと改めて感じました。

委員長

はい、ご意見ありがとうございました。その他に、委員の皆様から何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、本日の議事の最後となる議題の4番目、「基本的な方針（案）」について、事務局からご説明をお願いします。

(4) 基本的な方針案

事務局

○資料5 基本的な方針 資料説明

委員長

ご説明ありがとうございました。資料の7ページあたりをご覧くださいますと、おそらく誘導区域の候補となる地域が記載されているかと思います。現在、多くの方々が集中的にお住まいのエリアについては、概ねカバーされているのではないかと受け止めております。

ただ、右側に注記で書かれております「災害の危険性の高い地域を除く」という点が、今回は一番大きな要素になってきます。ここが今後、より具体的になることで、最終的な区域が設定されていくことになりますが、現状から見て、今たくさんの方が住んでいるのに区域から外れてしまうといったケースはほとんど起こらないのではないかと捉えております。

例えば松田先生、浜田市での進捗状況などと比較されて、何か気になる点や、ここは出雲市でも意識した方がいいといった点などはありますか。特に問題なければそのままです。

副委員長

はい、島根県立大学の松田です。私は、浜田市の立地適正化計画の策定委員も兼ねておりますので、そのお話で振っていただいたかと思いますが、あちらではまだ初回の会議を一度終えたばかりで、本日と同じような概要説明を受け、これから本格的に進んでいこうという段階でございます。

質問をさせていただく前に一言申し上げますと、本日は大変詳しくご説明いただきましたので、委員の皆様も共通のイメージを持てたのではないかと感じております。

ただ、今日のご説明をお聞きする中で、一点、懸念というか疑問が生じました。一つ前の資料4の11ページに地価のデータがあったかと思いますが、そこでは、用途地域内と用途地域外で、土地の値段が約2倍違うというご説明がありました。

これから居住誘導区域を定めて、なるべくそこに住まいを集約していこうということになりますが、新しく家を建てる世代（主に30代など）が直面するのは、この地価の差です。「少し便利だけでも、土地の値段が2倍する区域内」と「将来的に多少の不便さは出るかもしれないが、車があれば問題なく、土地が安く手に入る区域外」という選択肢になります。

計画としては、当然居住誘導区域を選んでくれる人を増やしていきたいという狙いがあると思いま

すが、例えば他の市町村の事例などで、この2倍の地価の差を覆してでも区域内に住んでもらうために、どのような飴（インセンティブ）や誘導施策が取られているのでしょうか。今後の議論の参考として、もし具体的な事例などをご存じでしたら教えていただきますと、計画の実現性に向けたイメージがより湧くかと思い、質問させていただきました。

委員長

はい。事務局いかがでしょうか。

事務局

ご回答いたします。先ほどの説明の中で、国の支援を受けることができるとお話いたしました。これは住民の皆様へ直接支給されるものというよりは、自治体向けの補助事業が中心となります。具体的には、「都市構造再編集中支援事業」という国の補助金や、「社会資本整備総合交付金」などを活用することができます。これらを使って、区域内の基幹道路や公園、河川といったインフラを重点的に整備し、まちの居住環境そのものを底上げすることで、住みやすい環境として選んでいただく、というのが一つのアプローチになります。

また、個人向けの支援（金融支援）といたしましては、「フラット35」といった住宅ローンの金利優遇制度がございます。市が事前に必要な手続きを行うことが前提とはなりますが、この立地適正化計画を策定することで、住民の方が居住誘導区域内に住宅を建てられる際、住宅ローンの優遇措置を受けられる仕組みも用意されています。

基本的には、こうしたハード面の環境整備と金融支援などの優遇制度を組み合わせながら、区域内への誘導施策を展開していくことになると考えております。

オブザーバー

すみません。発言してもよろしいでしょうか。

委員長

はい。どうぞ、オブザーバー。

オブザーバー

居住誘導区域への誘導方法として、独自の具体的な支援制度を設けている自治体は、全国的に見てもかなり多くあります。例えば、次のような独自の支援メニューが各地で展開されています。

- ・住宅取得への支援
 - 居住誘導区域内で住宅を購入、新築する際、一定の費用を助成する
- ・子育て、若者世代への支援
 - 区域内の民間賃貸住宅へ転居した若い世代に対し、家賃などの一部を補填する
- ・事業所への支援
 - 都市機能誘導区域内に事業所を開設、または移転する際の費用を補助する
- ・空き家活用への支援
 - 居住誘導区域内の空き家を改修、活用する際のリフォーム費用などを支援する
- ・公共交通への支援

→区域内で公共交通を利用する際の運賃や維持への助成を行う

このように、それぞれの市町村が地域の課題に合わせて、独自の誘導施策や助成制度を案外多く設けていらっしゃると思いますので、これらも大変参考になるかと思います。

委員長

はい、ありがとうございます。出雲市の場合を考えますと、用途地域内の地価が高い土地だけではなく、たとえ用途地域外であっても、都市計画区域内であれば、実際には居住誘導区域に広く含まれてくるのではないかと捉えております。

また、当然ではありますが、居住誘導区域に指定されれば、水害や浸水への対策というものが優先的に行われやすくなります。あとは、インフラの面ですね。下水道がある程度整備されているところと、合併浄化槽を設置するところを比べますと、やはり浄化槽は維持管理にもお金がかかります。これを数十年の間に付け替えるとなれば、それなりの費用が必要になりますので、長期的な視点で見れば、少し購入費用が高価であっても、そういった基盤がしっかりした場所に家を建てようという選択は十分にあり得ると考えております。

ただ、その初期投資が結構高くついてしまいますので、先ほどお話に出たように、住宅ローンの金利を下げるような施策等も必要になってくるかと思います。

私からは以上ですが、その他何かお気づきになることや、ご意見はございますでしょうか。

B委員

非常に詳しい資料を見せていただき、大変ありがたく思っております。先ほどの生活資源の問題や、通院の関係で、どの地区からどのエリアに移動しているかという情報が非常に分かりやすく表されており、大変参考になりました。

私自身の考えといたしましては、都市計画区域内（用途地域は別かもしれませんが）への誘導については、それほど難しいことではないのではないかと感じました。医療や介護、商業施設などは民間の資源ですので、やはり一定の人が集積している場所には比較の出店しやすく、先ほどの地価のご指摘を見ても、都市計画区域内であれば比較的誘導は可能ではないかと思えます。

一方で、大きな課題となるのは、やはり都市計画区域外の周辺部に住む既存の住民の方々に、この立地適正化計画をどのようにご理解いただくかという点です。都市計画マスタープランには「地域生活拠点」が定められています。周辺部のみなさんにこの重要性を理解していただき、そこにある程度の資源を集約していくこと、あるいは、ご自身の生活圏としてその拠点を意識していただくために、いかに説明し理解を得るかという点が非常に重要です。

その意味では、都市計画部門だけではなく、他の様々な部署が一体となって説明を進めていく必要があります。先ほど委員長からも、他地域では公共交通の話をセットで進めているという事例のご紹介がありましたが、やはり公共交通の議論は避けて通れないと感じております。

福祉の世界では、20年ほど前から「地域包括ケア」という考え方がありますが、これはどちらかといえば都市型のモデルです。地方においては、そこまでの資源集約が難しいというのが実際の課題としてあります。そのため、福祉の分野でも周辺部を今後どうしていくかが大きな課題となっています。

例えば、平田地区や斐川地区には現在それなりの開業医の先生がいらっしゃいますが、7～8年前のアンケートでは「自分の代が終われば後継者がいない」という回答が相当数ありました。つまり、

今ある資源であっても 10 年後にはどうなっているか分かりません。

したがって、比較的早い段階から先々を見据え、現在の地域生活拠点に、どのように住民の皆様のご理解をいただくかという点が、今後の非常に重要なテーマであると考えております。以上でございます。

委員長

はい、ありがとうございます。これについて、事務局から何か回答はありますか。ご意見、アドバイスをいただいたということでもよろしいですか。

事務局

はい、ありがとうございます。事務局といたしましては、先ほどアンケートの結果をご覧いただきましたように、今の場所に住み続けたいという方が圧倒的に多いという状況の中で、この都市計画区域外のエリアについて、立地適正化計画の中で全く触れなくてよいのかというと、決してそうではないと考えております。

市民の皆様に向けて説明をするにあたっても、区域外も含めて地域生活拠点というものを具体的にどうしていくのかという点については、一定程度触れながら説明をさせていただく必要があると思っております。

B 委員がおっしゃいましたように、そうした周辺部のケアという部分は、非常に重要であると、私どもも思いを同じくしているところでございます。

委員長

はい、ありがとうございます。基本として、この立地適正化計画では「誘導」という表現をとっていますので、今住んでいる場所から急に引っ越しをする必要はありません。ご自身の自力、あるいはご親族のサポートを得ながら、なるべく今住んでいる場所にきちんと住み続けていただくということが大前提だと思います。ですが、そこで暮らすことが難しくなった時に、やはり生活拠点の周辺にケア付き住宅がある、あるいは冬場だけ住めるような住宅が確保されているといった、細かな施策にも今後つながっていく、その元になる計画ではないかと捉えております。

ですので、まずはこれについて皆様のご意見を集約させていただき、市においては次の細かな施策の条件などを今後考えていただければよいのではないのでしょうか。

はい、その他に何かご意見はありますか。県庁の方からご覧になってこれまでの内容はいかがでしょうか。よろしくお願いいたします。

オブザーバー

はい、よろしくお願いします。まず、県内の立地適正化計画の策定状況をお伝えしておきますと、現在は松江市をはじめとする 5 市 3 町で策定が完了しております。そして、出雲市を含め、浜田市、安来市の 3 市 1 町で現在策定中という状況でございます。つまり、県内の都市計画区域を持つほとんどの市町において、すでに策定済み、あるいは策定を進めている段階でございます。

本日は、オブザーバーとして参加させていただいておりますので、せっかくの機会ですから、感想を交えて 3 点ほどお話をさせていただきたいと思っております。

（1 点目：低密度な市街地の拡大と、課題の整理について）おそらく配布されている参考資料 1 の

35～36 ページに、昭和 51 年と令和 3 年を比較した土地利用状況の図が載っており、建物用地が赤色で示されているかと思います。この 50 年の間を見ていただきますと、赤い建物用地が郊外部、いわゆる市街地の縁辺部へどんどん広がっており、かなり増えていることが分かります。このように低密度な市街地が拡散・拡大しているという状況があり、先ほどもいくらか整理がされていましたが、交通、治水、住環境、農地保全、そしてインフラ投資の問題など、様々な課題が発生しているのではないかと考えております。この計画にあたりましては、これらの課題を抽出した上で、市街地の拡大との関係性をしっかりと整理・評価しながら進めていっていただきたいと思っております。

（2 点目：誘導・抑制のための規制や支援策の検討について）この計画は「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造を目指すものです。これを確実に実現し、効果的に進めるため（可能であることと難しい面があるかもしれませんが）、用途地域の外側である白地地域において何らかの開発規制を設けることや、あるいは、都市機能誘導区域への事業所の誘導、居住誘導区域への住宅の誘導に向けて、先ほどいくつか事例をお話ししたような助成・支援策なども含めて検討されてはどうかという感想を持っております。

（3 点目：境港出雲道路の整備による影響について）今回、特定用途制限区域の指定を検討されるということで、5 つほどの路線が挙げられていたかと思います。実は、今後「境港出雲道路」の整備が進むにあたり、優先区間が出雲市街地の北西部になっております。この境港出雲道路は、具体的なルートはまだ分かりませんが、地域に大変大きな影響を与えます。そのため、整備後の交通の変化や、土地利用への影響などを念頭に置きながら、この議論を進めていかれるとよいではないでしょうか。以上でございます。

委員長

はい、ありがとうございます。3 点目のいわゆる「8 の字ルート」と呼ばれる道路については、まだ具体的なルートが分からずなかなか難しい面もありますが、かなり先のことを見据えて考えていく必要がありますね。

その他、各委員の皆様から何かご意見はよろしいでしょうか。無いようであれば、本日少し思い浮かんだ内容などがございましたら、後ほど事務局の方へメールやお電話などでお伝えいただけますと幸いです。今後の検討材料とさせていただきますので、よろしくお願いします。

それでは、ご協議いただきました誘導方針等につきましては、皆様からいただいたご意見をもとに修正し、今後の検討を進めてまいります。

その他、特に大丈夫でしょうか。はい、それでは以上で予定しておりました議事は全て終了いたしましたので、会議の進行を事務局にお返しいたします。

事務局

はい。委員長、大変お世話になりました。ありがとうございました。

先ほど、B 委員から、今回の立地適正化計画の策定・検討にあたり、都市計画部門だけでなく、他の部門とも連携を図ってはどうかという貴重なご意見を頂戴いたしました。現在の市の体制といたしましては、皆様にお集まりいただいているこの策定検討委員会のほかに、庁内の組織として、関係部局を交えた担当者会議というものも設置しております。今後はそうした会議の場を持ちながら、他部局ともしっかりと連携を図って検討を進めてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

7. その他

事務局

それから、次第の7番、その他でございます。次回の委員会は、10月に予定しております。具体的な日程につきましては、また時期が近づきましたら、事務局の方から皆様にお伝えしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

8. 閉会

事務局

それでは本日はお忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございました。本日頂戴いたしましたご意見を参考にさせていただきながら、検討を進めてまいりたいと考えております。

以上をもちまして、本日の会議は終了とさせていただきます。

出席者

ありがとうございました。