

第2回境港市立地適正化計画策定検討委員会 結果概要

日 時：令和7年2月17日 13:30～15:00

場 所：境港商工会議所 第1会議室

出席者：熊谷委員長、山田副委員長、細田委員、飯野委員、足立委員、小坂委員、畑野委員、
伊佐治委員、花見委員、山根委員、米増委員

中古課長、木本建築専門官（オブザーバー：中国地方整備局都市・住宅整備課）

事務局：渡辺建設部長、黒見建設部次長兼都市整備課長、坂田都市整備課主査、江尻都市政策係長

1 開会

委員 11/17 名（過半数）出席により会議成立（設置要綱第6条第3項）

2 協議事項

（1）境港市の現状把握及び課題整理について

事務局：都市計画区域及び人口推計（資料1）、各地区の課題と方針（資料2）をもとに共通課題（空き地・空き家対策、歩道の安全、公共交通の利用環境、人口減少及び少子高齢化）について説明

飯野委員：計画と農地の関係

優良農地の規制は計画策定の検討に考慮されているか。

事務局：担当課（農政課）に農地は現状を維持する方針であることを確認しており、計画策定により直接農地に影響は及ばないものと考えている。

小坂委員：一戸建て・アパートの建築傾向について事務局説明の補足

省エネ基準の厳格化により建築コストが増となり、着工件数の減少が見込まれることから、中古住宅（空き家）の活用を考える動きが生まれている。

（制約があるものの調整区域の方が土地代が安く一定の建築件数があることを踏まえ）誘導区域の検討では市街化区域及び調整区域（11号区域）の建築状況を考慮する必要がある。

熊谷委員長：市街地（地区）の状況

回覧板の共有件数の減などコミュニティが縮小する反面、スーパーなど周辺の利便性によるものなのか、若い世代の新築が見受けられる。

伊佐治委員：空き家調査に基づく空き家状況説明

令和元年頃から毎年実施。（先の委員の発言を受けて）空き家状況は増減があるものの全体の10%程度で推移している。

（2）境港市立地適正化計画の計画策定について

事務局：都市機能誘導区域、居住誘導区域に関する検討の進め方（資料3）及びコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり（追加資料）の説明

細田委員：区域設定

誘導区域とは別に小学校区などを生活拠点エリアとして残したまちの将来像を描く必要があると思う。

都市機能誘導区域を設定すると都市機能施設（商業施設）に事前協議等を課すことができる。お願いベースではあるが撤退などの抑止になるため、夕日ヶ丘地区の商業施設が集積するエリアも都市機能誘導区域に設定しておくのが良いと思う。

今ある小学校の周辺には福祉施設、郵便局、診療所などがある程度集積しており、居住誘導区域外であっても生活拠点に設定する配慮が必要。

飯野委員：誘導区域設定の意味

誘導区域の設定は区域内における生活機能の確保の宣言を意味するため、慎重に検討する必要がある。

現在 30%の高齢化率で生活に支障が出てきている。将来 40%になったときの社会を考える上で、いろいろなデータをもとにした検討が必要。

人口が減少しても住みやすいまちにするために、負担や不便も含めた複数のプランを選択肢として住民に示し議論していく必要がある。(地区別のカルテが必要)

都市計画区域の線引きについて今のうちから検討しておくことも大切。

畑野委員：自治会に加入する世帯数の減、太陽光発電の設置による影響

自治会に加入する世帯数が減少。共同住宅に若い人が入居しても自治会には入らいため、活力が低下している地区が出てきており、高齢化が 40 数%になる 30 年後に活気のあるまちになるのか心配。

農地への太陽光発電の設置について、地域住民から不安の声があり、設置のコントロールができないか。

事務局：太陽光発電は開発許可が不要のため一般建築物に比べて設置のハードルが低いことが課題と認識。景観形成の影響についてはしっかり注視する。

伊佐治委員：都市機能誘導区域の検討エリア（竹内団地）の災害リスク

F55 伯耆断層の地震発生時、竹内団地は津波被害の発生が懸念されるが、都市機能誘導区域の検討エリアに設定することについて懸念する。

事務局：竹内団地は夢みなとターミナルが供用開始となり、その傍にタワーもある交流人口拡大の重要なエリアであることに加え、一定規模の商業施設が立地しており、誘導区域の設定要件を満たしているため、都市機能誘導区域と考えられる検討エリアとして示したもの。

被害想定や防災担当課等との調整も含め誘導区域の設定は、来年度本格的な検討を行う。

細田委員：(事務局説明の補足)

立地適正化計画を策定する際、竹内団地の検討には防災計画（津波対策や避難方法）もセットで考えた上でどうするか決めたら良いと思う。

事務局：全国には、災害発生時の避難計画など対策を踏まえてハザードマップのエリアを含めた誘導区域設定している事例もあり、防災対策も含めて区域設定を検討したいと考えている。

飯野委員：区域設定の留意点

居住誘導政策には、不動産の有効活用や生活水準の改善、区域外の農業政策、一人暮らしの高齢者の増加に対応する住宅政策など、いろいろなものをセットにしたまちづくりの発想が必要になる。

熊谷委員長：計画策定の方向性

立地適正化計画の誘導区域の設定が難しい。人口 50 万人の都市なら 3 万人規模の地区がそのまま誘導区域になる。人口 3 万人の都市の中でさらに細かい誘導区域を設定する（大きな都市と小さな都市に関わらず一律に誘導区域を設定する）ことがしっくりこない。

境港市は、全体的に環状道路に各地区が配置された都市構造をしており、商業関係の発展が見込まれる竹内地区や水木しげるロードを除いた地区は全て居住地区で良いと思っており、

中海圏域の中なら、境港市全体が〇〇交流地域のような感じになる。

環状道路に配置された各地区が平等に発展していけば良いと感じており、区域設定後の法律による制約があると困るが、誘導区域はその他の集落と名前の区別ぐらいで良いように思う。

→大きな枠組みの計画策定をめざすか、細かくきちっとした計画策定をめざすか（課題）

飯野委員：計画策定に向けての留意点

計画策定に向けて、人口が減少（3万人→2万人）した場合、まちの形だけでなく、財政状況、生活サービス・水準を維持するのに必要な住民負担もあわせて考えていく必要がある。

熊谷委員長：雲南市の事例紹介

コミュニティ維持のための方策も一緒に提示する必要があると思う。雲南市では、4つの主体（コミュニティの実践主体者、コミュニティを牽引する者、実践の伴奏者、コミュニティの外部支援者）によるまちづくりを進めている。4つの主体の組み合わせによって、どのようなことができるか提示する仕組みを整えている。

細田委員：計画策定の今後の方向性

立地適正化計画は強制的な住み替えを求めるものではなく、何十年か後に、インフラ整備や浸水対策をこちら側はしておきます程度で良いと思う。

境港市は防衛省の予算を活用して中心部の整備がやりやすい。立地適正化計画を策定することによって、都市機能誘導区域内の公共施設や道路整備など、今後のまちづくりのための財源を得るために策定すれば良い、補助金を得るために策定するという考えでも良いと思う。将来どうなるか分からないため、見込みで計画を策定しておいて、今後の整備のための予算を確保しやすくするために体裁を整えておく程度で良いと思う。

事務局：境港市は面積が狭くコンパクトなまちで、交通網も幹線道路が整備されており、今でもコンパクトシティに近い状態にあり、計画策定の考えはなかった。

計画策定により利用できる国土交通省の補助事業（施設整備）の選択肢を増やす、下水道整備の補助金をもらうために計画策定が必要なことが判明した、2年前に改定した都市計画マスタープランの細部を詰めていくために、計画策定に向かうこととした。

境港市は各小学校区でコミュニティが形成されているほか、線引き（区域区分）どおりの街並みになっていない特徴があるため、境港らしい計画を策定したいと考えている。

熊谷委員長：協議の締め

恵まれた都市構造を活かして、まちづくりのモデル的なものを全国に提示するような意気込みで計画策定に向かえるように、委員各位の協力をお願いする。

3 その他

事務局より今後（令和7年度）の予定を説明

第3回～6回の検討委員会を7月、10月、12月、2月に開催（予定）

住民説明会、パブリックコメントを経て2月末に成案を予定

計画策定の方向性

大きな方向性として大まかな計画がある程度きちんとした計画のどちらに向かうか、次回（第3回検討委員会）までに考えていただくことを依頼

4 閉会