

第 1 8 回 周南市都市再生推進協議会

議事要旨

日 時 令和 6 年 11 月 18 日（月） 9 時 3 0 分～ 1 0 時 4 0 分

場 所 周南市役所 シビック交流センター 交流室 1

○出席者（順不同、敬称略）

委員：	山口大学大学院	教授	鵜 心治
	周南公立大学	准教授	小林 啓祐
	徳山工業高等専門学校	准教授	河野 拓也
	社会福祉法人周南市社会福祉協議会	事務局長	小林 展衣
	周南市青少年育成市民会議	事務局長	原田 浩樹
	公益財団法人周南市文化振興財団	事務局長	西村 達也
	一般社団法人山口県宅建協会周南支部	支部長	箱崎 壽美枝
	徳山商工会議所	専務理事	小林 和子
	新南陽商工会議所	専務理事	谷口 博文
	周南市中心市街地活性化協議会	マネジメント会議委員	舞田 恵子
	西日本旅客鉄道株式会社中国統括本部 徳山管理駅	徳山管理駅長	西嶋 俊輔
	防長交通株式会社	営業部長	河合 貴志
	周南市自治会連合会	副会長	住田 宗士
	周南市母子保健推進協議会	会計	江田 喜美江
	一般公募		松永 朋之
オブザーバー：	国土交通省中国地方整備局建政部 都市・住宅整備課	建設専門官	木本 英哲
	山口県土木建築部都市計画課	主幹	保村 守 代理（徳永 雄司）
事務局：	都市整備部	部長	高瀬 文三郎
	都市整備部	部次長	河村 直
	都市整備部都市政策課	課長	小川 和隆
	都市整備部都市政策課	課長補佐	原田 修司
	都市整備部都市政策課	係長	金子 容子
	都市整備部都市政策課	主査	岩岡 賢司
	都市整備部都市政策課	主任	阿曾沼 亮祐
傍聴：	4 名		

議事次第

1. 開会
2. 挨拶
3. 報告事項
 - ・立地適正化計画の改定案について
 - ・立地適正化計画の進捗状況について
4. 閉会

~~~~~

午前 9 時 30 分 開会

開会宣言

部長挨拶

委員の定数報告

(会長)

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

報告事項(1) 周南市立地適正化計画の改定案について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

説明

(会長)

皆様の方からご意見、ご質問をいただきたいと思います。事前に立地適正化計画(案)を、お手元に送付されているということで、皆様には目を通して頂いたと思うのですが、全体的なところから、お気づきの点がございましたら、ご指摘をお願いしたいと思います。どこからでも結構ですので、お願いいたします。

(委員)

令和 6 年 8 月 8 日に南海トラフ地震臨時情報が発表されましたが、現状と課題として、津波・耐震化の状況への市のご意見をお聞きしたい。

(会長)

事務局、よろしいでしょうか。

(事務局)

いただいたご意見ですが、津波に関しましては、現在、長寿命化計画として海岸保全施設の整備を、現場対策として防波堤や防潮堤の整備を進めているところです。しかし、施設により、全ての災害の発生を防止するのは困難なため、防ぎきれない災害は必ず発生するといった意識転換も重要だと考えております。

そうしたことから、避難に関するソフト対策も重要と考え、災害ハザードや避難所の位置を市民公開型 GIS で今年度公開する予定としております。

住宅の耐震化についてですが、周南市耐震改修促進計画によりますと、住宅の耐震化率は平成 30 年度で約 82.6%というデータがございます。耐震化率の向上を目指しまして、木造住宅耐震化診断員派遣事業や木造住宅耐震改修補助制度などに取り組んでいるところでございます。

(会長)

よろしいでしょうか。その他ございますか。

(委員)

周南市立地適正化計画（案）の 83 ページを開くと、将来の都市のイメージについて、次回策定する際に周南市の都市の良さを知っていただくためにも、イラストをデザインしてみるのはいかがでしょう。より現状と課題がよく分かりやすくなると思います。市の意見をお聞かせ願いたい。

(会長)

83 ページの理念と方針について、イラスト等を用いたほうがいいのではないか、というご意見でよろしいですか。

(委員)

はい、そうです。

(会長)

事務局、いかがですか。

(事務局)

5 年後には、立地適正化計画の中間見直しを予定しておりますので、その際は、いただいたご意見について検討していければと思います。

(会長)

よろしいですか。

(委員)

特に少子化・高齢化の問題について入れてほしいと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局)

5 年後の見直しの際には、状況の変化等もございますので、その辺も含めまして、こういったところを分かりやすく伝えるべきかと、その段階で検討させていただけたらと思います。

(会長)

委員、よろしいでしょうか。

(委員)

はい。

(会長)

その他、皆さんのほうから、いかがでしょうか。では、私から一点よろしいでしょうか。

資料 1 の 6 ページで、いくつかお答えをさせていただいたことが示されていますが、上から 4 点目の他市事例等を参考に、居住促進区域へのインセンティブも含めて検討するということですが、今の時点では検討中ということで、今回は施策の中に盛り込むことはできていないという理解でよろしいですか。

(事務局)

現在、具体的な施策としては盛り込めていない状況です。最近、国の方も、量から質的な転換を検討されておりまして、そういった方針も踏まえながら、本当に有効なインセンティブとは何かというのを検討していきたいと考えております。

(会長)

次回、10 年の見直し時にという考えでよろしいですか。

(事務局)

次回見直しというよりは、来年度からでも何か打てる手があれば、検討していきたいと考えております。

(会長)

分かりました。期待したいと思います。皆さんの方から、いかがでしょうか。それでは、他に意見がないようですので、この案を、都市計画審議会の方にお諮りしていただくということで、進めさせていただいてよろしいですか。それでは、事務局、これを審議会の方に諮るということで、作業を進めてください。お願いいたします。

それでは、次の議事に移りたいと思います。

報告事項(2) 周南市立地適正化計画の進捗状況について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

説明

(会長)

皆さんの方からご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

(委員)

空き家リフォーム事業補助金について、どのような取り組みをしていますか。

(会長)

事務局、いかがでしょうか。

(事務局)

空き家リフォーム事業補助金は、市内に定住するために、1年以上利用されていない築20年以上の空き家を購入する個人に対して、リフォーム費用の50%を補助する制度でございます。上限額が一般の世帯が50万円、子育て世帯が100万円となっております。令和5年度の実績としては8件の実績がございまして、そのうち居住促進区域内が3件となっております。

(会長)

よろしいですか。その他いかがでしょうか。

(委員)

何回か前の会議でも似たような話をしたかと思うのですが、今回の立地適正化の状況として見させていただきますと、区域外の開発・建築がみられたというような報告だったかと思います。

これをどう捉えるかということで、今回というよりも5年後となるかと思うのですが、先ほどの報告2において、イベントで駐車場が満杯になるというのかなり評価が難しいものです。人が来ることは良いことですが、駐車場が満杯になることは、決して良いことではない。区域外は車で来る方が多いと思うので、市街地の空き家対策が進むと、歩いて行けるようになると思います。これはどう把握するかの問題だと思っております。従前の土地利用がどうであったかという話と、開発行為がどのようにリンクをしているかというのを、5年後にはデータとして周南市が持っていた方がいいのではないのでしょうか。

農地が家になるのと、家が家になるのと、店舗が家になるのとでは、状況が全然違いますので、周南市がどういう特性を持って、どういうふうに関係が進められているのかという特徴をしっかり把握し、提示いただくと、おそらく委員の皆様も理解しやすいのではないかなと思います。少し要望も入っています。以上です。

(会長)

事務局、いかがですか。

(事務局)

土地利用の変化に関することかと思うのですが、そのあたりにつきましては、都市計画基礎調査というものが5年に1度ございます。そのデータと、今回ご説明させていただきましたように、届出の状況も把握しておりますので、複数のデータから分析をして、本市の状況というものを、的確に把握していきたいと考えております。

(会長)

よろしいですか。関連する別紙1の開発届に、区域外の開発が5年で52件という数字が出ています。これは恐らく法定の開発行為となると思うのですが、従前が田んぼなのか、それとも雑種地なのか、土地利用は何だったのかということを、もう少し調べた方がいいのではないかと、そういうご意見だと思います。

農地が転用されることと、雑種地が転用されるということは、少し意味が違うのではないかと、というご指摘だと思います。52件については、従前の土地利用を調べておいた方がいいのではないかと、というご意見だと思います。

(事務局)

全てのデータが把握できるかどうかは分かりませんが、開発に関しては、情報が共有できると思いますので、調べられる範囲で調べていけたらと思います。

(会長)

開発届出の件数だけであれば、分かるのではないですか。

(事務局)

届出の方でも把握できるようなので、その辺は整理していきたいと思っています。

(会長)

ぜひ、よろしくお願いします。その他、ございますか。

(委員)

空き家リフォーム事業の補助金なのですが、これはあくまでも、個人のリフォームに対しての補助金という考え方でいいですか。今、持ち主がお亡くなりになられて、空き家になる、そうしたら、相続の方にお話を聞くと、売却される、または手放されることが多いです。建設業者や不動産業者等の方を、ある程度の補助金の対象者として、空き家対策になるリフォームを促進して、新たな人が住むというかたちを考えたかどうかと思っています。

私の所の400家屋位の団地でも、年間で3〜4件は空き家になっています。これは、お亡くなりになった方または施設に入られる方が持ち主です。その空き家をリフォームして、帰って住もうというご家族は大変少ない。不動産業者の方に売却して、それからリフォームされる。リフォーム済物件への入居は進みが早いです。結構、新たに入居されています。そういうのも1つの空き家対策として、今後担当課である住宅課などと連携して、考え方を伝えてほしいと思っています。

(会長)

事務局、なにかございますか。

(事務局)

住宅課で、この制度を実施しておりますので、ご意見を伝えてそういったことが可能なのかというのを確認してみたいと思います。

(会長)

今の回答でよろしいですか。

(委員)

はい。

(会長)

その他、ございますか。

(委員)

空き家も然りなのですが、都市機能誘導区域内では空きビルの問題もあると思います。空きビルの利用促進を中心市街地として、法規の緩和や、建築基準法や消防法などの各行政の判断によって変わる部分があるのですが、緩和措置などを今後考えていただける予定はあるのでしょうか。

(会長)

事務局、いかがでしょうか。

(事務局)

恐らく建築基準法や消防法は命にかかわってくる話なので、そこを緩和するのはなかなか現実的には難しいところです。空きビルの利活用の中でテナントミックス事業等は、中心市街地で実施されておりますので、そういった制度の中で、促進していけたらなというところでございます。

(委員)

法規を緩和しようとしているわけではなく、行政の判断で厳しいなと感じる所があるので、今後、利用が出来るようになればいいなと思っています。

(会長)

実際、空きビルや空きオフィスとか、住宅以外も転用についての自治体の支援はなにかあるのですか。

(事務局)

転用かどうかは確認しておりませんが、先ほど申し上げましたテナントミックス推進事業では、空き店舗への新規出店等に必要な店舗の改装費に対する補助金がございます。また、街中オフィス立地促進事業で、街中の賃貸借物件にオフィスを新規開店する場合、賃料の補助や、地元雇用奨励金を交付するというようなものは制度としてございます。

(会長)

ありがとうございます。そういうことで、よろしいでしょうか。

(委員)

先ほどの意見で、建築基準法では、今後、用途変更の緩和、いわゆる都会とかだとお子さんを預けるような施設が、面積がなく建てられないところで、事務所ビルを転用して、保育園などに変更する際に、建築基準法上いろいろ出来ないという状況に対して、今後緩和すると聞いています。

国としても既存ストックを有効に活用する、新築ばかりではなくて、今ある物を大切に使っていこうといったところで、法律として出来るような仕組みというのを作っていくというところがあります。おそらくそれに従って、周南市でも合わせて進めていくだろうなと思っています。

どちらかという居住の話になるのですが、私も空きビルなどの、使われていない床の有効活用は、とても重要だと感じております。都市機能の官民連携によるイベント等による街の賑わいや盛り上がりはあるのですが、永続的に持続可能な街の盛り上がりを考えてみると、空いている床を、例えば若い人たちに挑戦の場として提供するようなものが必要なのではないかなと思っています。

他市で成功しているというか、推進的にやられている事例が下関市だと思うのですが、そういった空

きビルの居住以外の有効的な活用を、周南市が今後、街を盛り上げていく施策として、もしあるのであれば、教えていただきたい。なければ、次の5年でプレイヤーを増やしていくことが重要だと考えるのですが、そのあたり、どうお考えかをお聞かせいただければと思います。

(会長)

非常に重要なご指摘だと思いますが、事務局いかがですか。

(事務局)

ありがとうございます。現在、徳山駅周辺官民連携管理運営事業も、賑わいの創出を目的にスタートして参りました。1年半が経過いたしまして、ある程度、イベント時だけではございますが、一定数の人の集客というものも見込めるなど、手ごたえも感じているところです。ただ、委員がおっしゃられるように、それがイベント時だけではなく、通常の日常となっていくということが、理想だと思っております。

そうしたときに、街中では土地がないことがございますので、そういうところで空き店舗や空きビル、空いている床を、いかに活用していくかというのが当然重要になってくるだろうと思っております。異業者の方とも、今回この事業の次の展開・出口として、もう少し日常的なところにもっていけないかと話しておりますので、協力して考えていこうと思っております。

(会長)

よろしいですか。ぜひ、これは、具体的な事業に結び付けていってください。キーワードとしては、居住以外のストック活用だということだと思いますので、施策に盛り込んでいただきたいと思っております。よろしくお願いします。

他にございますか。

(委員)

先ほど空き家とかいろいろな話が出ておりまして、宅建協会でもずいぶん前から、空き家に対する相談などを市役所の方を通じまして、対策に励んでおります。ただ、どちらかといいますと、県外で相続の関係から、借家で貸すという感覚は少なくなっています。県外におられたら、ここで育っていない方たちだから、できれば処分したいということなのです。もちろん熊毛の方とか団地の方であれば、まだ近くにスーパーがあるので、活用できることもあるのですが、古い所になれば活用が厳しくなって、壊す方がいいのではないかとということもあります。

また、土砂災害警戒区域や、アクセスのための道が4メートル無いとか、他の方の所を通って入る現況もあります。それと「がけ条例」などをご存じないこともあります。土砂災害警戒区域のものは、そのまま借家として住んでくださいということができない。もともと借家に住んでおられる方は、何かあったときに、ご自分がそれを分かってらっしゃるのか、一戸一戸調査して歩くわけではないので、確認できない状況です。

そういうことを、本当に皆さんがご存じであれば、話は早いですが、ご自分のところまで入る道が狭い、がけ条例がある、調整区域である、そういうことになってきますと、空き家を将来貸すことが出来ないことが多いわけなのです。

活用ができる家というものは、相続された方たちも良く分かっておられまして、活用できない家の場合は処分する方向にもっていかれたりとかするのですが、どうしようもできないことで、業者の方もたらい回しみたいになることもあります。

1点、質問ですが、駅前が図書館などの様々な建物ができましたが、今一つ盛り上がりがなく、どうにか周南市を推したいという気持ちは、皆さんもあると思います。しかし、家賃の問題とか、テナント



がまだ決まってないとか、入られても、すぐ出られるとか、そういうことについては、私たちが分からない部分があります。私が借りに行けば、その細かいことは説明を受けてわかるんですが、そこは周南市の問題ではなくて、そこを運営されている方がどういう方なのか、私はよく分からない。

少しでも、今のうちに、皆さんが街に繰り出すくらいのものであるのであれば、テナントをしっかりと決めていくような対策があれば一番いいなと思っております。

(会長)

今の件についてコメントはございますか。

空き家については、全体的にユーザー側の事情も、貸す側の事情もあって、なかなかアンケートを取りにくいところもあるというご指摘が1点。中心部、駅周辺については、状況が良く分からないけれど、もう少し、テナントであるとか、そういったことの入居率を上げるような工夫、どこまで進んでいるかということだと思う。

何か事務局コメントありましたら、お願いしたいと思います。

(事務局)

空き家の方でございますが、住宅課とも連携は取っておりますけれど、今おっしゃられましたように、なかなか流通しにくい空き家や課題の多い空き家が、その相談会にも出てくることが多いと伺っております。

専門家の方々、司法書士会、建築士会、宅建協会の3社で合同での空き家相談会の方に対応をいただいておりますが、なかなか、その専門家の方々でも、解決策が見つけにくいというような物件が多いと聞いております。そのあたり、どうしていくかというのは、なかなかハードルが高いものではございますが、他市さんの事例とかも研究しながらやっていかないと、都市のスポンジ化というものが、どんどん進んでいってしまうということは、想像できますので、何かしらいい方法はないかというのは、住宅課とも一緒に考えていくところでございます。

駅前につきましては、なかなか盛り上がり、いまいちなところですが、家賃やテナントは、どうしても民間の方の所有の建物になってまいりますので、把握が難しいというところもございます。中心市街地活性化協議会などと連携して、テナントミックス推進事業などをより広く推進しているところでございます。また、中心市街地活性化推進課の方にも、そのあたりをお伝えさせていただければと思います。

(会長)

よろしいでしょうか。その他、ございますか。

(委員)

実施予定、検討していく施策について、2点お聞きしたい。

周南市、周南公立大学、徳山高専などの連携の強化の取組と、徳山動物園への民間活力導入・検討について、市の意見をお聞きしたい。

(会長)

大学や高専との連携と、動物園の民間活力導入、この2点についてどう考えているということだと思いますけれど、事務局いかがですか。

(事務局)

最初の連携についてですが、周南市と周南公立大学、徳山工業高等専門学校で、連携協力に関する協定を結んでおります。更なる包括的な連携のもとに、年3回程度の連携会議を開催して、産業教育や都市環境向上など、さまざまな分野において、相互共有して、地域社会の発展と人材の育成にも努めている状況です。引き続き、連携しながら生徒の人材育成や、地元の就職率の向上に取り組んでいきたいと

考えております。

2 点目の徳山動物園の件でございますけれど、徳山動物園リニューアル基本計画において、利用者のニーズを踏まえて現状を把握し、民間活力の導入について検討して参りました。VFM が得られる予定やサウンディング調査の結果を踏まえて、徳山動物園への民間活力の導入が有効であると評価しまして、今年度の 11 月 5 日に、公募型プロポーザルの実施要領を公表いたしまして、現在、参加者の募集をしているところでございます。

(会長)

よろしいでしょうか。その他、ございますか。

資料の 15 ページですが、今回、立地適正化計画を 5 年過ぎて見直すということで、進んでいるわけですが、この 5 年間を総括した数字が 15 ページに出てきている。これを見ると、人口推移が 5 年間で 6 千人弱減少し、4%すでに減ったということですが、いわゆる居住促進区域の中では 2.7%の減に抑えているということが 1 点です。

もう 1 点は、居住促進区域内の人口割合が 5 年間で 46.3%から 47%、0.7%の微増ですが、周南市が狙っていた、居住促進区域内の人口増もしくは人口密度の維持に、若干ながら貢献してきていると見ることができる数字だと思います。

5 年間、市でこの計画をベースにやってきた結果が少しずつ現れているのではないかと見て取れるのですが、果たして、この計画だけが、結果を生み出しているわけでもないでしょうから、この辺は事務局がどのように総括されているかを聞きたい。立地適正化計画が、どの程度結果に寄与できたのか、難しいかもしれませんが、この 5 年間の総括というかたちでは何かコメントが欲しいと思います。いかがですか。

(事務局)

会長がおっしゃったとおり、立地適正化計画はさまざまな計画が絡んでおり、居住促進区域内の人口が少しずつ増えているような状況だと思います。最近では、区域内での開発が増えているというのがございましたし、中溝線であったり、久米の区画整理に伴う開発であったり、そういう居住促進区域内でのハード整備が貢献している状況もあるのかなというところです。便利のいい所にマンションが建築され、そういうところに人口が流れていっている。おおむね我々の想定どおりの数字で進んでいるところでございます。

今回、あくまでも 5 年見直しということで、詳細な資料まではチェックできていない状況がございますので、次の 5 年見直しの時は、都市構造評価や、皆さまから頂いた意見を踏まえまして、より詳細な分析をいたしまして、立地適正化計画の効果を評価していきたいと考えております。

(会長)

ありがとうございます。

山口県内では、立地適正化計画を策定している自治体が非常に多く、もうほとんどの自治体が策定しているのですが、周南市が一番進んでいると感じています。毎年、人口や建築の戸数、郊外にどれだけ建っているか、開発が何件あるかというデータを、非常に詳細に調べて報告されている。他の自治体は、内部でデータ化して留まっているところもあるのですが、これが外に出ている。

皆さんと一緒に協議していることは、健全で先進的な取り組みをされていると理解しておりますので、次の 5 年後に、この上昇トレンドがもう少し延びていくのではないかと感じていますので、引き続き計画の推進に努力していただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは皆さんの方から他にございますか。

(委員)

検討していく施策について、移住促進に向けた公民連携による出前講座実施、啓発資料の配布について市の意見をお聞かせ願いたい。

(会長)

事務局いかがですか。

(事務局)

先ほども、別件で紹介させていただきましたけれども、空き家相談会や住宅相談会なども建築士会などの民間の方々と協力して、無料で実施しております。空き家に関するチラシを固定資産税の納税通知書に同封したりホームページに掲載したりして啓発を図っているところではございます。

(会長)

よろしいですか。その他、ございますか。ないようでしたら以上で議事を終了させていただいてよろしいでしょうか。それでは本日の議事、報告事項については以上2点で終了でございます。本日はどうもありがとうございました。事務局にお返しいたします。

(事務局)

鵜会長、円滑な議事進行をいただきましてありがとうございました。また、委員の皆様も、長時間にわたりありがとうございました。立地適正化計画の改定につきましては、都市計画審議会に諮問するという最終段階まで進めることが出来ました。

今後、来年2月の公表を目標に手続きを進めて参ります。改定後も、引き続き、立地適正化計画の推進に取り組んで参りますので、よろしくお願いいたします。

(事務局)

以上をもちまして、第18回周南市都市再生推進協議会を閉会いたします。

委員の皆様、本日はありがとうございました。

午前10時40分 閉会