

## 令和5年度経済建設常任委員会管外行政視察報告書

- 1 視察日時 令和5年10月11日（水）～10月12日（木）  
【1日目】長崎県長崎市  
10月11日（水）午後2時～午後4時  
【2日目】山口県山口市  
10月12日（木）午前10時～午前12時
- 2 視 察 先 長崎県長崎市、山口県山口市
- 3 視察事項 (1) まちぶらプロジェクトについて【長崎市】  
(2) 農山村エリアの活性化に向けた取組について【山口市】

### 4 視察目的

#### 長崎市

当市では、山陽自動車道龍野IC周辺地区での新たな商業地の創設・誘致により、他市町からの交流人口の呼び込み、まちの活性化などが今後の課題となっている。

長崎市では、西九州新幹線の開業、長崎駅周辺の再整備や県や市庁舎の移転など、100年に一度の大変革の時期を迎えており、平成25年から、まちなかにどのようにして人を呼び込むのか、様々な事業を展開している。長崎市は本市と同様に歴史や文化を有するまちであり、10年をかけて取り組んでいる「まちぶらプロジェクト」における、魅力づくり・軸づくり・地域力によるまちづくりなど先進地の取組について、調査・研究することを目的とする。

#### 山口市

当市は、令和4年度に新宮地域が過疎地域に指定された。全市的にも人口減少対策や地域活性化等の施策等に取り組んでいるが、今後、さらに総合的かつ計画的に対策を推進し、持続的に発展していくことが求められているが、地域資源の活用、地域内への経済波及対策、増加する空き家への対策など課題は多い。

山口市では、農山村地域活性化ビジネス支援事業として、農山村エリアへの雇用の創出、地域課題の解決など、地域の活性化につながる事業に取り組まれている。また、移住・定住の取組として、空き家を優れた地域資源として活用するため、関係人口の増加を通じた地域の活性化をはじめ、新たな交流の創出や地域課題の解決に取り組まれており、それらの取組内容の実例、波及効果などについて調査・研究することを目的とする。

### 5 参 加 者

《経済建設常任委員会》（5名）

副委員長	柴田 将之	委員	柏原 要
委員	宗實 雅典	委員	赤木 和雄
委員	角田 勝		

《随 行》 議会事務局 主幹 井上 吾郎

## 6 視察先出席者

【長崎市】 長崎市まちづくり部まちなか事業推進室 室長 濱崎 高行 氏  
山田 祐佳 氏  
橋本 歩実 氏

【山口市】 山口市議会副議長 富田 正朗 氏  
山口市農林水産部農山村づくり推進課 課長 竹内 僚 氏  
農山村政策担当 主幹 藤村 俊一 氏  
主査 浴野 ゆかり氏  
移住定住担当 主幹 内田 恵美 氏  
副主幹 中村 紀幸 氏

## 7 行政視察内容

### 【長崎県長崎市】

- (1) 開会あいさつ《長崎市議会事務局》
- (2) 柴田経済建設常任委員会副委員長あいさつ
- (3) 長崎市からの説明概要（まちづくり部まちなか事業推進室 橋本氏）
- (4) 現地視察（中島川（眼鏡橋）、寺町エリア）
- (5) 柴田経済建設常任委員会副委員長閉会あいさつ

### 説明概要

#### まちぶらプロジェクトについて〈概要〉

##### ■目的

歴史的な文化や伝統に培われた「まちなか」の賑わいの再生を図るため、5つのエリアの個性や魅力の顕在化などを進めるための整備やソフト事業を市民などと連携しながら進めるものです。

##### ■対象区域

新大工から浜町を経て、大浦に至るルートを「まちなかの軸」と設定し、軸を中心とした5つのエリアを対象としています。



##### ■計画期間

平成25年度から西九州新幹線が開業する令和4年度までの10年間の第1期とし、今後も引き続き取り組みを継続します。

##### ■計画の構成

#### ①エリアの魅力づくり

各エリアにおいて、まちづくりの方向性を掲げ、各エリアが持つ特色を活かしながら、エリア内の魅力の向上に結びつくような取り組みを進めます。

## ②軸づくり

「まちなか軸」を基軸として、各エリア間の回遊性を高める環境の整備を行います。また、「陸の玄関口」である長崎駅周辺や、「海の玄関口」である松が枝周辺等の周辺施設との連携軸の整備により「まちなか」への誘導を図ります。

## ③地域力によるまちづくり

地域や市民自らが企業や行政、NPO等の多様な組織と連携を図りながら、まちを守り、育て、創るために行動し、その集積が「まちなか」を支えるような地域力や市民力を結集する取り組みを進めます。

## ■計画の進め方

「まちぶらプロジェクト」の推進にあたっては、中心市街地の活性化に関する法律第9条に基づく「長崎市中心市街地活性化基本計画」、都市再生特別措置法第46条に基づく「都市再生整備計画（まちなか地区）」、及び都市再生推進事業制度要綱第2条の5に基づく「長崎市中央部・臨海地域（まちなかエリア整備計画）」などに位置付けながら、財源の確保に努めるとともに、法律上の特例や税制の優遇など国の支援策の活用を図ります。

## ■計画の見直し

「まちぶらプロジェクト」に基づき、取組を展開しているが、社会情勢等の変化、地域との話し合い等の中で、新たに取組として決定した事項、または、修正が必要になった事項などに関しては、随時、追加修正などを行いながら、地域と共に計画を進めます。



●現地視察  
中島川（眼鏡橋）  
寺町エリアを視察し、まちなみ整備助成制度により改修した建築物回遊路、認定事業の説明をうけた。

## まちぶらプロジェクトのポイント

「100年に一度の大変革」の時期を迎え、平成25年度からプロジェクトを始動し（準備期間は平成19年から）、陸の玄関口（長崎駅周辺／九州新幹線西九州ルート、JR長崎本線連続立体交差事業、長崎駅周辺区画整理事業）と、海の玄関口（松が枝周辺／一隻しか入港できないところに2隻入港できるよう整備）から、まちなかに人を呼び込む。

## まちぶらプロジェクトの3つの視点

### ①エリアの魅力づくり

- 各エリアに、明確なコンセプトを設けている。
- コンセプトは地元の方と協議を重ね、こんな町にしたいというビジョンを形にした。

### まちなか軸 (通称：まちなか団子軸)

- 食** ➔ **【新大工エリア】** 商店街・市場を中心とした普段着のまち  
取組事例：商店街の魅力づくり、歩きやすい環境づくり、コミュニティづくり
- 和** ➔ **【中島川・寺町・丸山エリア】** 和のたたずまいと賑わいの粋なまち  
取組事例：和の魅力の顕在化、歩きやすい環境づくり、商業の魅力づくり
- 商** ➔ **【浜町・同座エリア】** 長崎文化を体感し、発信する賑わいのまち  
取組事例：商業の魅力づくり、歩きやすい環境づくり、賑わいづくり
- 華** ➔ **【館内・新地エリア】** 中国文化に触れ、食を楽しむまち  
取組事例：華の魅力の顕在化、歩きやすい環境づくり、商業の魅力づくり
- 洋** ➔ **【東山手・南山手エリア】** 異国情緒あふれる国際交流のまち  
取組事例・西洋の魅力の顕在化、歩きやすい環境づくり、暮らしづくり

### ■【中島川・寺町・丸山エリア】での取組内容 ※現地視察箇所

#### ○歳時の顕在化

お寺が多いエリアで、節分や除夜の鐘など歳時にあわせたイベントを行い、それに合わせたマップを作成している。長崎市と地域の方と一緒に、イベントを行っている。

#### ○あじさいチャレンジ

市花のアジサイが地域に根づくような取組を行っている。

#### ○和のまちなみの整備

このエリアはもともと町家と呼ばれる昭和25年以前の和風建築物が、たくさん並んでいた町である。その町屋が繋がり、和の魅力を高めるため、普通の建物を町屋にする補助金や、町家保全の補助金制度を整備している。

建物については、改修を行い町屋風（商店街の果物屋等）の建物にしたり、長屋を複数の店舗でシェアして利用するなど、改修し、和の魅力が高まるような事業をしている。また、そのための一環として「長崎町屋マップ」を作成している。

#### ◎効果 ⇒ 10年で中島川・寺町エリアには、新規出店が87店舗増えた。

■和のまちなみ (現地視察)	■長屋でのシェア利用例	■長崎 町屋マップ
		

## ②軸づくり

- エリア間の賑わいの流れをつくる
- 陸や海の玄関口からまちなかへの人の流れをつくる

### ■軸づくりの取組内容

#### ○トイレや休憩所の充実

まち歩きには、トイレや休憩所は欠かせないので、トイレの整備には特に力をいれた。行政が整備するだけでなく、「おもてなしトイレ」として、一般の民間のお店の協力で、誰でも使ってもらえるよう、トイレを開放していただいたこともある。また、休憩所も、まちぶら休憩所などスペースを整備した。

#### ○回遊路の整備

移動方法の選択肢を増やすため、回遊路の整備を積極的に行った。

また、通常のアスファルト舗装の道路だけでなく、エリアのコンセプトにあった整備ということで、昔あった石畳に整備した箇所もある。

#### ○情報発信による人の誘導

玄関口や案内所、市役所内にも情報スペースを整備し、まちなかに来ていただけるような仕組みづくりに取り組んでいる。

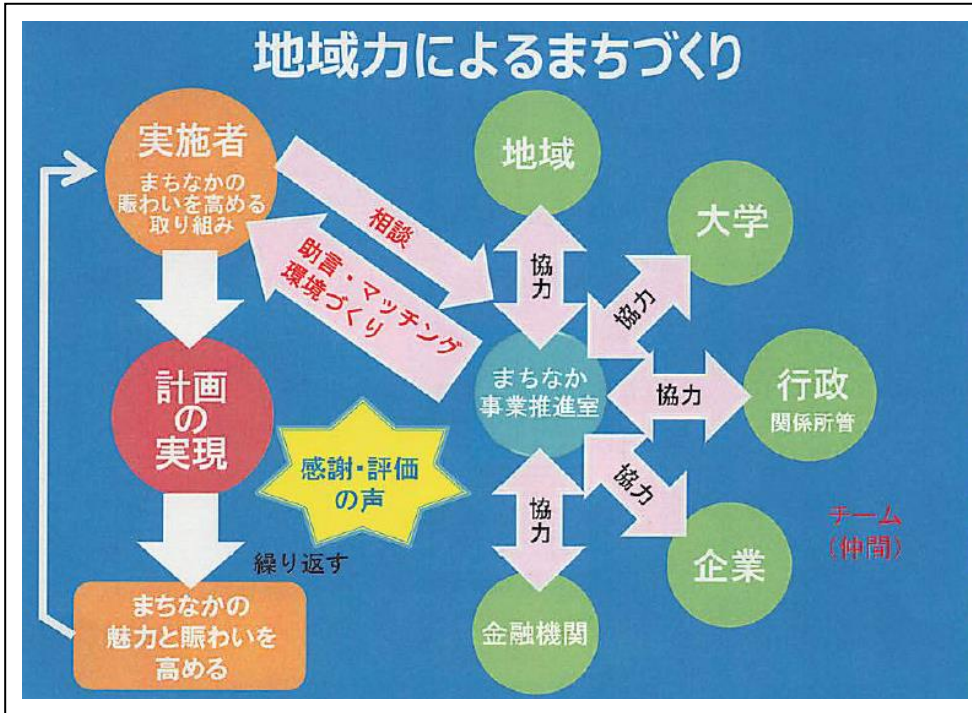
また、公式SNS、LINEやX（旧Twitter）、インスタグラムなど、まちなかのおもしろ情報を積極的に発信することで、興味をもってもらい、まちなかへ足を運んでもらえるよう取り組んでいる。



### ③地域力によるまちづくり

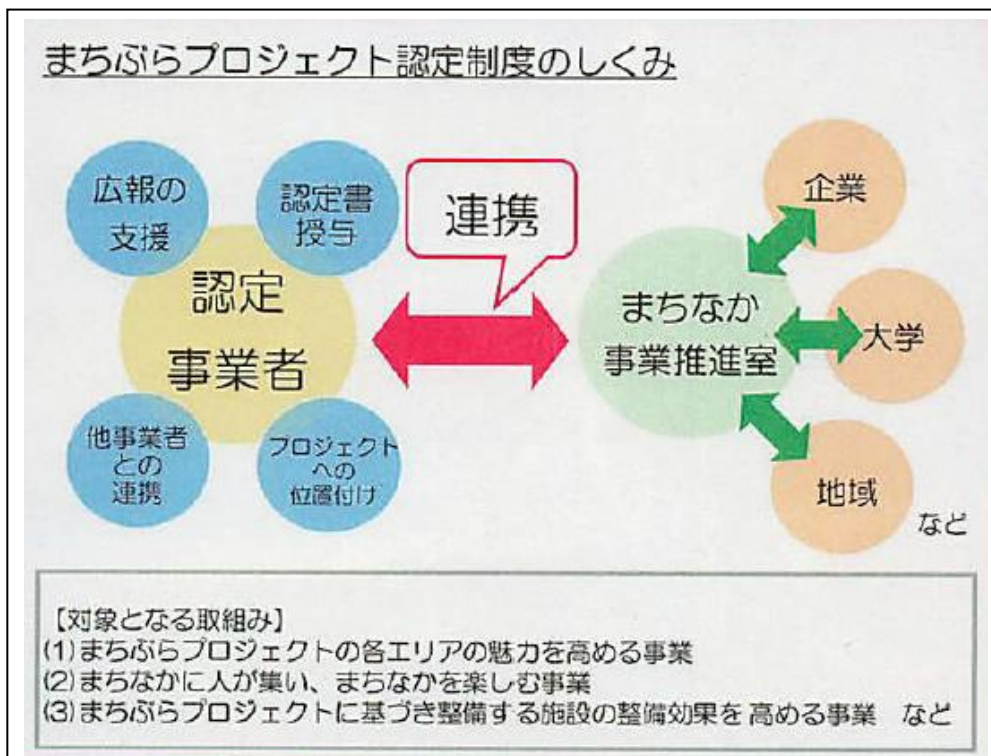
○まちづくりの状況

- ▶ 11年間の取組で、地域の方、大学、行政、企業、金融機関等、様々なつながりができた。
- ▶ 図の中心にある「まちなか事業推進室」が窓口になり、実施者が相談に来られた場合、とにかく色々話を聞いて、これまでに繋がりができた地域の方を紹介したり、実施者が計画実現できるように支援をしている。



○事業例

#### ①まちぶら認定事業



## 認定のメリット

- ▶ まちなかエリアの賑わいに資するものであれば、誰でもすぐまちぶらプロジェクトに認定できるようにしている。
- ▶ 認定された場合のメリットとしては、広報支援がある。
- ▶ 認定されたことで資金援助がある訳ではないが、マスコミに対して、認定事業者の取組を周知したり、長崎市のSNSやLINE（登録者：約2万人）に載せて、ダイレクトに情報を届けるようにしている。
- ▶ 認定書を授与するに認定式を行い、認定事業者の方がこれから頑張っ取組もうという気持ちのモチベーションの向上にもつながっている。
- ▶ 認定されることで、認定事業者同士の連携がしやすくなり、仲間ができる。

## 認定事業の例

### ○「HAPPYマーケット」

商店街の中に空き地があり、何も活用されてなかった場所にマルシェをしたり、イベントをすることでにぎわいづくりを始めた。

### ○「Hubs Ishibashi」

大浦地区、東山手地区における観光案内所で、観光の案内所の役割だけではなく、まちの魅力を高め、興味をもってもらえるよう、人の紹介も行っている。

### ○「中通り商店街でひとやすみ」

商店街で座る場所がなかったので、疲れた人のために、ちょっとした長イスなどを各店舗で設置することで、観光客や利用者にやさしいまちなかづくりをしている。

## 事業の効果

- ▶ この11年間で99の事業者が認定された。
- ▶ ここから派生したものには、「まちぶらプロジェクト認定事業者等交流会」を行い、ゆるやかな横のつながりをイメージして実施している。また、プロフィールBOOKを作り、自分の事業を紹介してもらい、事業者間でのつながりを深めている

## ②まちなか賑わいづくり活動支援事業

### 事業概要

歴史・文化・商業・観光・食など、広い分野で地域の魅力を高める取組みやその魅力を発信する取組みなど、まちなかの賑わいを創出する提案事業を募集し、活動の初動時期を支援している。補助金は、上限50万円としている。

## 支援事業の例

### ○「寺町BURARI」

長崎市の寺町はお寺が多いので、スタンプラリーのイベントを行った。このイベントも継続しており、英語バージョンで行うなど、色々取り組んでいる。

### ○その他の事業

「まちなか公園マルシェ」、「ながさき絵本の旅プロジェクト」など

## 【山口県山口市】

- (1) 開会あいさつ《長崎市議会副議長 富田 正朗 氏》
- (2) 柴田経済建設常任委員会副委員長あいさつ
- (3) 山口市からの説明概要（山口市農林水産部農山村づくり推進課）  
農山村政策担当 主幹 藤村 俊一 氏  
移住定住担当 主幹 内田 恵美 氏
- (4) 柴田経済建設常任委員会副委員長閉会あいさつ

## 説 明 概 要

### 第二次山口市総合基本計画の方向性

山口市の総合基本計画の方向性の一つに、「農山村と都市が共存共栄するまちづくり」がある。これは、市内21地域のうち、9地域（過疎地域（3地区）、県中山間地域（3地区）、中山間地域と同程度の地域（3地区））人口減少が進んでいる現状により、重点プロジェクトの一つとして「21地域づくりと農山村活性化」に取り組んでいる。

※この9地域が、下記のビジネス支援事業の対象地区である農山村エリアとなる。

### 山口市農山村地域活性化ビジネス支援事業

#### <事業概要>

#### ①事業の目的

山口市内の農山村エリアにおいては、人口減少や大都市圏への転出超過、少子高齢化の進展が続いており、こうした諸課題に対応し、地域課題の解決と地域の活性化に取り組む必要がある。

山口市の農山村エリアには、人材や、農林水産物、自然環境等の優れた地域資源が多くみられることから、その地域資源を活用し、潜在的な地域の強みを生かしたビジネスを展開することで、地域内外の経済の好循環を生み出す可能性を有している。

本事業では、上記のような地域資源を活用し、雇用の創出や地域経済の波及効果の創出、地域課題の解決などの地域の活性化につながる事業を応援するものである。

#### ②補助対象事業者

自らが主体・社会貢献等の目的を持ち、地域活性化ビジネスを実施する意思があること。

#### ③事業実施期間

交付決定通知を受けてから3月15日までに事業完了するもの。

#### ④補助対象事業の要件 ※単に事業者の利益にとどまる事業は対象外。

- ・農山村エリアの地域活性化に資すると認められる事業であること。
- ・農山村エリア内の活動拠点において行う事業であること。
- ・補助対象事業の開始後5年以上継続して当該補助対象事業を実施すること。
- ・活動拠点の新築、整備に係る工事は、市内に本店又は支店を有する法人又は市内に住所を有する個人事業者が施工するものであること。

#### ⑤補助対象経費

活動拠点取得費、活動拠点整備費、設備・備品費、人件費、広告宣伝費、手数料、原材料費、委託費、クラウドファンディングに係る経費

#### ⑥補助率・補助限度額

最大600万円（補助率3分の2）、事業経費の自己負担分をクラウドファンディングにより調達する場合は、さらにその手数料を100万円（補助率10分の10）



⑦審査委員会の実施

選択方法・・・外部有識者3名（大学教授1名、商工会1名、県のよろず支援拠点の担当）と市職2名による厳正な審査

実施方法・・・審査委員会を6月～8月に実施（公開プレゼン：1組35分程度）

評価基準・・・効果性、適格性、実現性・確実性、発展性・独創性、地域との融和性等

⑧実績や取組の事例

令和4年度 認定事業 4件 17,866千円

<p>事業① レストラン「蘭土」の事業継承に伴う阿東地域活性化事業</p>	<p>事業者 企業組合アグリアートジャパン</p>
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・レストランの承継と地元食材を使ったメニュー開発、マルシェ、意見交換会の実施</li> <li>・若者農業従事者の人材バンクセンター事業とサブリース事業（市空き家バンクと連携）</li> </ul> <p>【波及効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・閉店予定だった従業員5名の継続雇用</li> <li>・人材バンクセンターの農家の季節的労働不足の解消</li> <li>・サブリース事業による、移住者や若者の農業者の確保</li> </ul>	
<p>事業② デイキャンプ場の造成と貸別荘の新築</p>	<p>事業者 二象舎</p>
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ミュージアムに併設したデイキャンプ場の整備</li> <li>・一棟貸しのコテージの新築</li> </ul> <p>【波及効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域内1名雇用</li> <li>・デイキャンプ場利用者の新たな人の流れ</li> <li>・一棟貸しの貸別荘による移住希望者のお試し暮らし</li> </ul>	
<p>事業③ 梨園の事業承継及び観光梨狩り開園による産地の振興</p>	<p>事業者 個人</p>
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光梨狩り園の開園</li> </ul> <p>【波及効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域内1名、地域外2名雇用</li> <li>・事業承継モデルの確立</li> <li>・観光客の増加と産地の認知度向上</li> </ul>	
<p>事業④ 地域課題開発L a b 拠点整備プロジェクト</p>	<p>事業者 有限会社 FirstClass</p>
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中山間地域においてI O Tやシステムを駆使し、地域課題の解決を地域の中で試行錯誤できるローカルラボの整備</li> </ul> <p>【波及効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域内2名、地域外1名雇用</li> <li>・地域課題解決に関わるI T人材の発掘と育成</li> <li>・地域課題に関わる関係人口の創出</li> </ul>	

令和5年度 認定事業 3件

事業① マリンアクティビティ事業	事業者 株式会社 I OWE
<b>【事業概要】</b> ・ SUPなどのマリンアクティビティコンテンツの提供 ・ 飲食サービスなどを提供する環境整備 ・ 地域内での宿泊を伴うイベントの実施	
事業② 徳地のサウナ拠点整備事業	事業者 個人
<b>【事業概要】</b> ・ 自然資源や歴史資源を活用したサウナ施設の整備 ・ リラクゼーションサービスの充実（更衣室やコミュニティスペースの整備、地元食材等を使った軽食やドリンクの提供）	
事業③ 秋穂中道ビーチ施設の整備事業	事業者 特定非営利活動法人
<b>【事業概要】</b> ・ ビーチサッカー施設整備 ・ イベント会場としての施設貸出 ・ 地元の農産物や手工芸品を販売するショップやマーケットの開設 ・ マルシェや地域のイベント支援	

**外部人材の活用について**

(1) 地域おこし協力隊

- ・ 山口市では、平成25年度から地域おこし協力隊を採用し、これまで47名が着任
- ・ 活動内容は、地元産品の6次産業化、スロー&ニューツーリズムの形成、和紙技術の継承、自転車を活用した地域活性化など多岐にわたる。
- ・ 協力隊の活動環境を整えるため、中間支援団体との連携や、市で会計年度任用職員として雇用もしている。
- ・ 活動中の隊員同士の連携強化（合同ミーティング：年4回、活動報告会）
- ・ 山口市では、退任後の定住率の向上を目指している（退任31名中20名が定住）。
- ・ 退任後の定住促進のため各種支援制度の整備
  - 任期中：資格取得支援、研修・視察支援
  - 任期2年目から終了後1年：起業・事業継承への支援  
定住に必要な空き家改修の補助
  - 任期終了後（1年）：起業した場合の賃貸住宅の家賃補助

(2) 地域活性化企業人

総務省が推奨する「地域活性化起業人」制度等により、民間企業のノウハウや知見を活用し、地域課題の解決に向けた取組みを推進している。※特別交付税対象もあり

**活用状況**

- 三井不動産株式会社 ⇒ 都市整備部 期間：H30.4.1～R2.3.31
- JR西日本 ⇒ 山口ゆめ回廊博覧会推進室 期間：R3.6.1～R5.3.31

- (株) Z A I M A ⇒ スマートシティ推進室 期間：R4. 11. 11～R5. 3. 31
- N T T 西日本 ⇒ スマートシティ推進室 期間：R2. 7. 1～
- (株) アイシン ⇒ 阿東地域振興課 期間：R5. 9. 1～

## 移住・定住の取組

### (1) 移住・定住促進に向けたプロモーション

- ① 移住フェア、セミナーへの参加
- ② ガイドブック、パンフレットやプロモーションビデオを活用した情報発信
- ③ ウェブサイトの内容充実とSNSの活用

### (2) 移住・定住促進に向けた移住支援施策

#### ① 移住希望者・移住者への補助制度

- 移居前 ⇒ U J I ターン訪問補助金制度（訪問に必要な交通費及び滞在費の補助）
- 移住時～移住後 ⇒ U J I 者移転費用補助金（20万円）
- U J I ターン若者創業時賃貸住宅補助金（1万円×24か月）
- U J I ターン創業支援補助金（50万円／移住後2年以内）
- わくわく移住支援補助金（最大100万円）

- ② 「お試し暮らし住宅」運営補助
- ③ 企業訪問・魅力体験バスツアー

### (3) 空き家を活用した移住・定住の促進について

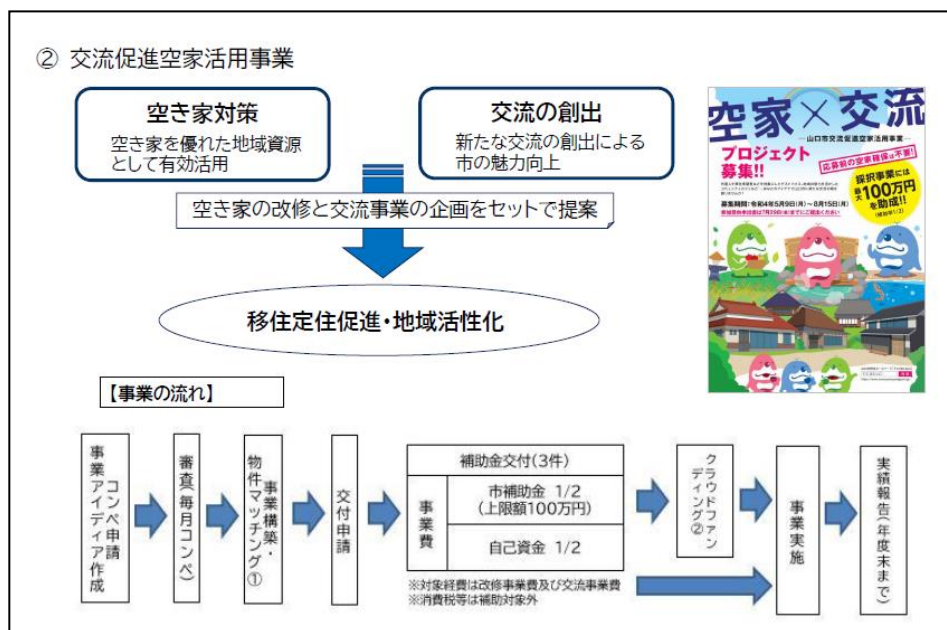
#### ① 空き家・空き地バンク制度の運用

制度名	内容	補助率と上限額
空き家改修事業費補助金	空き家バンク制度において賃貸又は売買契約を結んだ物件に対して、改修にかかる経費の一部を助成	補助率1/2、上限45万円 【子育て世代の場合】 ※45歳未満、又は、15歳未満がいる世帯補助率2/3、上限60万円
空き家家財道具等処分事業費補助金	空き家バンク制度に登録した物件及び空き家バンク制度において賃貸又は売買契約を結んだ物件に対して、家財道具等の処分経費の一部を助成することで、空き家バンクへの登録を促進します。	補助率1/2、上限10万円

#### ② 交流促進空き家活用事業

山口市内の空き家・空き店舗を活用し、市外県外の方を山口市に呼び込む新たな交流の場を作り出す事業を実施する事業者を対象として、アイデアを募集し、審査会を行い、採択された事業者に補助金を交付する事業である。

補助金は最大100万円（補助率2分の1）で、事業経費の自己負担部分をクラウドファンディングにより調達する場合には、その手数料部分について、最大20万円（補助率10分の10）を補助している。



活用実績例（平成29年度から10事業が採択）

<p>令和3年度採択 海辺の旧寄宿舎建屋を利用した、ものづくりワークショップ&amp;コミュニティ拠点「デザイン秋穂サイト」開発事業【秋穂二島地域】</p>	<p>事業者 (株) デザイオニティ</p>
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・海沿いのロケーションにある旧寄宿舎建屋をデジタル機器が使えるものづくり拠点と作品を展示できるギャラリーに改修</li> <li>・交流事業では、近隣住民を招いた野外コンサートや施設の壁を塗る漆喰塗りワークショップなどを実施。</li> <li>・補助事業終了後もワークショップや移住者交流会の会場として活用されるなど、新たな交流もスタートしている。</li> </ul>	
<p>令和3年度採択 ゲストハウス「サンセットビーチ」運営事業【秋穂二島地域】</p>	<p>事業者 個人</p>
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き別荘となっている建屋を改修し、ゲストハウスとして活用</li> <li>・交流事業として地域住民への現地案内やゲストハウスのリフォームのワークショップを実施。</li> <li>・補助事業終了後も、ワークショップの滞在施設や交流会の会場として活用される等、域内外の人々の交流の場となっている。</li> </ul>	
<p>令和5年度採択 Farm Luxury 山口県食材と農園野菜が楽しめる贅沢な場所【佐山地域】</p>	<p>事業者 Mitsuwa</p>
<p>【事業概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営しているレストランに隣接する古民家を宿泊、滞在できる施設に改修</li> <li>・交流事業を通じて地域の魅力を伝えるとともに、交流人口及び関係人口の増加を図る。 (交流事業) 料理教室 (地元野菜、地魚、ジビエなど) 収穫体験 (地元野菜、ハーブ、柑橘類、ぶどう) 農園見学 (養蜂園、放牧地)</li> </ul>	

## 8 視察結果について

### (1) 長崎県長崎市

#### 《所感》

長崎市は、和・華・蘭の異文化が交わる観光のまちとして、全国的に有名なまちである。平成25年から、まちなかに人を呼び込むための「まちぶらプロジェクト」を立ち上げ、100年に一度の大変革期のタイミングを逃さないよう、綿密に10年をかけて多くの事業に取り組んでいる。

特に、「まちぶらプロジェクト」の行政視察で感じたことは、最初の計画段階で、地域住民と、その地域の特性を踏まえ、どういう“まち”にしたいかをしっかり話し合い、そのビジョンを、地域ごとに明確に特色づけていることである。

また、プロジェクトの推進にあたっては、行政主導のまちづくりではなく、「地域力によるまちづくり」に重点を置き、そのために、まちなか事業推進室を窓口として、しっかりと実施者等の相談を聞き、実施者や認定者間の橋渡しとなり、新たなつながりを多く生み出していた。まちなみ整備の改修件数（47件）や、まちぶらプロジェクト認定（90件）等の多さは、かけた年数ではなく、しっかりと正面からまちづくりの主役と、行政が関わってきた信頼の成果と感じた。

本市も、規模こそ違いが、龍野地区や室津地区など、長崎に負けない歴史ある町並みがある。それは新たに作り出すことができないものであり、本物をいかにPRしていくか、それをその地域の住民とどう作り上げていくのかなど、本市の現状やこれからのまちづくり・観光を再考し、活性化を図っていく必要があると感じた。

### (2) 山口県山口市

#### 《所感》

山口市は、平成17年に市町村合併した段階で、すでに2地域が過疎地域であり、その後、令和2年に新たに1地域が過疎地域に指定された。過疎地域・中山間地域を含む農山村エリアでは9地域が人口減少に直面しており、まちづくりの計画においても深刻な課題として受け止め、「農山村と都市が共存共栄するまちづくり」を方向性の一つとして、施策展開を図っている。

その表れの一つとして、県下の農業市の背景もあるが、農林水産部を令和4年に新設し、翌年には定住促進の担当課を、その配下の農山村づくり推進課内に移すことで、農山村エリアの人口減少問題に、具体的な対策・施策展開を講じている。

農山村地域活性化ビジネス支援事業については、農山村エリアに限定し、人材、農林水産物、自然環境などに着目し、それらを地域資源として生かすためのビジネスを、民間・地域を巻き込んで展開することで、雇用創出、地域経済の波及、人口減少対策につながるよう推進している。その認定事業例は、本市の課題でもある空き家問題、高齢化にともなう事業継承問題など、参考にすべき事業が多くあった。

また、外部人材の活用については、国の「地域活性化企業人」制度を利用し、三井住友不動産やJ Rなど大企業のノウハウや知見を得て、地域問題の解決を図るなど、本市でも積極的に活用できるものと感じた。

その他にも、交流促進空き家活用事業など、海辺の空き別荘をゲストハウスとして活用する事例もあり、海に面している地域ならではの活用・活性化など参考になった。

山口市の農山村エリアでの地域活性化の取組は、本市と人口規模は異なるが、直面している課題は同様であり、本市が参考にすべき事業も多く、調査・研究が必要と考える。

## 主な質疑〔要点記録〕

### ① 長崎市

問) 西九州新幹線が開業されてから、この1年間の影響はどうか。

答) 西九州新幹線開業の影響については、コロナ禍であったにも関わらず、かなり観光客が増えた実感はある。先日、9月23日に新幹線開通一周年イベントがあったが、その時の乗車率もかなり高く、まちが一体になって人が集まった。

ただ、地域の方に話を聞くと、新幹線が開通したことで人が増えたという一方で、長崎に泊まらずに帰ってしまうということも言われている。

訪問される方は増えたが、宿泊される方がもっと増えるようにする必要があると考えている。

問) 観光にトイレ整備は重要で、それも綺麗・さわやかなトイレが大切だと思っている。たつの市は、人口7万の一般市で財源的にも厳しいなかで、市民の力、ボランティアの力、またプロの掃除の方などいろんなことが必要と考えているが、おもてなしトイレの清掃や安全対策についてはどのようにされているか。

答) おもてなしトイレについては、地域の方にしっかり管理をしていただいているが、マナーの問題など綺麗に使っていただけない面もあり、継続するのが難しいという話もある。ただ、認定事業者の中にも、トイレを清掃する活動をされてる方もいるので、現状では、継続していただけていると思う。

問) 東京の銀座など、銀座・銅座は日本全国いろいろあるが、長崎市の銅座は、ちょっと洒落っけで、そのような飲み屋街が広がっていったのか、または、行政発信で銀座や銅座が面白いから、ここに繁華街というようないきさつだったのか。

答) 銅座エリアについては、行政がエリアを指定したわけではなく、もともとそういったまちで繁華街になっている。

問) コロナの後、インバウンドで大型客船の寄港などは回復されているか。

答) 回復している。

問) 観光地では案内やPRのためにも、Wi-Fi環境の整備は重要と思っているが、長崎市での整備状況はどうか。

答) Wi-Fi整備については、5つのエリアがある中で、すべて整備できているわけではないが、まちなかのエリアは整備している。

問) たつの市でも、市民主役のまちづくりということで、行政だけでなく、市民を巻き込んでまちの活性化を進めている。長崎市のまちぶらプロジェクトでは、商店・飲食店の場合などは、直接購買に繋がるので、何とか人を呼び込んで、おもてなしをしようというイメージは湧くが、企業については、どのように呼びかけて、どのように参画されているのか。

答) 企業によって様々であるが、例えばイベントを実施する地域で、人手不足の場合は、市から認定事業者である企業に、声がけし、スタッフ・ボランティアとして参加していただくことがある。例えば、保険会社さんなどイベントには直接関係ない場合もあるが、ボランティアに来ていただくこともある。

- 問) 単純に協賛金を出していただくような参画ではなく、イベント自体と一緒にさせていただくということだと思うが、たつの市でも市民まつりを年に1回行っており、そこには企業参加もあり、いろんな取組をしている。そういったものが年間を通じてあるようなイメージだと思うが、何回も企業の参加はあるのか。
- 答) 保険会社の参加の件については、保険会社の社員としてボランティア参加のノルマみたいなものがあるらしく、ボランティアといってもごみ拾いぐらいで面白みがないと相談を受けたことがあった。その話と、イベントで困ってる方がいたので、両者を結び付ければWINWINの関係になるのではと、まちなか事業推進室が仲介し、人を派遣していただくことになった。
- 問) まちづくり事業推進室には何名の職員がいるのか。
- 答) 現在、室長を含め8名である。事務職、技術職、建築職もいる。
- 問) 建物の2階を開放して利用されているケースやおもてなしトイレなど、募集により提供いただいているのか、市から声がけしているのか。
- 答) どちらのケースもあり、長崎市の方から声をかけさせていただくこともあれば、企業から地域貢献の相談があった場合に、提案し、ご協力いただくケースもある。
- 問) 観光で来られた人たちは、いろんなルートを考え、歩いて回られる。まちぶらプロジェクトの五つの軸で、色々と来て欲しいエリアはあると思うが、一番の推しなど観光客に向けて、どのようにPRされているのか。
- 答) 観光スポットはまちなかにたくさん点在していて、絶対にここに行って欲しいとか、絶対ここは外せないというような発信の仕方はしていない。例えば、中島・寺町エリアには眼鏡橋があり和の雰囲気があって、奥の方には中華街という全然違う中華のエリアがあって、東山手の方は異国・洋風のイメージで全然違うエリアがあるという推しかたをしている。さらに、実はすべて歩ける距離にあるので、全部回ってみてくださいというような発信の仕方をしている。
- 長崎には和華蘭（わからん）文化という風に言うが、和は和風の和、華は中華の華、蘭はオランダの蘭で、このまちなかの5エリアの中で和華蘭文化が全部楽しめる。しかも歩いて楽しめるということも、まちなかの魅力として、発信させてもらっている。
- 問) まちぶらプロジェクトで、地域力によるまちづくりを進めるなかで、10年前にスタートしたとき、行政として、協力関係を築くうえで、店同士、企業同士の問題などいろいろあったと思われるが、どのように調整され声をかけ始めたのか。
- 答) 10年前も今も、認定事業者の位置付けとかもあると思うが、市のほうで、事業者の関係性を見て線引きをすとか、声かけないとかは全くない。それがまちなかにぎわいに資するものであれば市は、平等に皆さんと話をすること大事にしている。ただ、いろんな関係性があるので、そこはちょっと敏感に、よく話を聞いて、他の方との関係性を考えながら、気を付けて話をしよう心掛けています。
- 問) 五つのエリアに、特色を持たせて、周遊していただくということだが、長崎市の特色として、坂が多く自転車で行きにくい場所もあるかと思う。実際、一番回りやすいのは車ということで、車を中心にした整備の仕方をされているのか、バイクや自転車とかそういったことも併せて整備されているのか、または路面電車を中心とされているのか、ど

のように取り組まれているのか。

答) 交通手段は長崎にはいろいろあるが、路面電車が、バスもかなり多い方で、車についての整備も行っている。まちなかは、まち歩きに適したまちにしようということで進めている。ただ、自転車については、坂が多い土地柄であり、他県に比べて長崎市は駐輪場が少なく、整備はあまり進んでいない。ただ、自転車利用が少ないので、駐輪問題もあまりないのが現状である。

問) 和のエリア（中島川・寺町・丸山エリア）では、10年で87店舗の改修や、中華街の無電柱化など、莫大な予算だと思うが、それについては景観行政団体や、歴史的風致維持向上計画、県の景観条例とか、何か活用されているのか。

答) プロジェクトを推進しているのは、まちなか事業推進室になるが、プロジェクト全体としては市として取り組んでおり、景観推進室において景観メインで、補助金を使って事業を行っている。

問) まちぶらプロジェクト認定事業については、11年で90事業もされているが、この中で交流人口が多かったプロジェクトというのは、どういったものがあるか。

答) いろいろあるが、例えば、10月末にキッズハロウィンというイベントが行われるが、これは毎年5千人ぐらい参加がある。

問) この事業は10年継続されて、新たに11年目のスタートをされているが、このプロジェクトはだんだん増えている状況か。

答) 認定事業もどんどん増えている。随時募集しているものなので、その年により若干の変動はあるが、認定事業者も増えており、例えば最近ではYouTuberの方が認定されるなど、時代に即して認定事業者も変わり、増えている。

## ② 山口市

問) 農山村の政策や移住定住の担当はとても大事で的を絞って進めないと、人口減に対応できないと考えている。山口市では、合併の経緯もあると思うが農林水産部が最初からあったのか、担当課をいつ頃に機構改革されたのか。

答) 農林水産部については、令和4年度から新設した。後期基本計画は令和5年度からだが、新設は1年前倒しであった。山口市もたつの市と同じで、経済産業部のなかに、農業振興課、農林整備課、いわゆるほ場整備、林道とかを担当する課があった。平成17年以降、4期16年の市長が退職され、令和4年に当時の副市長が市長に就任したときに、山口市が県内でも一番大きい農業市なのに、農林水産部がないのかとなり、すぐに設置した。また、平成27年度から地域政策部にあった定住促進課を、定住促進のターゲットを、主に中山間地域などの農山村エリアに絞るため、農林水産部へ移した。さらに、令和5年度に入り、後期基本計画がスタートすることもあり、農山村エリアの地域活性化、移住定住の促進は強化するため、定住促進課を農山村づくり推進課に名称変更し、課内に移住定住担当と農山村政策担当ができた。

問) 農山村地域活性化ビジネス支援事業について、審査委員会の委員にはどのような方になってもらっているのか。

答) 委員は5名である。外部の方3名と、市職員の2名の計5名で構成している。



外部の方は大学教授と、商工会議所の方、中小企業の起業・創業の相談をされている山口県よろず支援拠点の方の3名である。

なお、令和4年度には、金融機関の方に委員になってもらったが、直接的な補助金の採択となると取引先等の関係もあり、公正な審査が難しいとの懸念もあり、令和5年は委員の対象から外した。

問) たつの市においても、令和4年度に過疎地域に1地域が指定され、また、指定はされていないが寸前の過疎地域が1地域ある。複数の地域が指定されることで、過疎債が枯渇するのではないかという意識もあるかと思うが、山口市は過疎地域に3地域が指定されているなかで、どのようにまちづくりを考えているか。

答) 山口市の過疎地域については、3地域（秋穂、徳地、阿東）が指定を受けている。このうち、徳地と阿東は、平成17年の合併前の旧町時代から指定を受けており、秋穂は令和2年の国勢調査後初めて過疎の指定を受けた。過疎債の活用に、カウントできることもあり、ハード事業、ソフト事業も一部あるが、過疎債という優位な財源を使いながら、しっかりと基盤整備まちづくりを進めていく方向性である。

ただ、その一方で過疎地域以外の農山村エリアの6地域については、過疎債を活用できないが、市の施策・計画上是同列に扱い、9地域での地域活性化の取り組みを重点的に進めていこうとしている。その一つとして「農山村にぎわい計画」を作ろうとしている。

問) 農山村の活性化のための「農山村地域活性化ビジネス支援事業」について、非常に将来に価値のある取り組みだと感心しているが、取組事例のアグリアートジャパンの「レストラン「蘭土」の事業継承に伴う地域活性化事業」について、食材の調達、地産地消など地域への波及効果はどうか。

答) アグリアートジャパンについては、他市の事業者の方が地域に入られ、地域の農家と一緒に組んで組織を立ち上げられた。もちろん、農家の食材も活用し、メニュー開発などに取り組んでいる。

問) 昨年度4件の事業認定をされているが、それ以外の応募者はどれぐらいいたか。

答) 令和4年度については事業開始年度ということもあり、4件の申し込みで、すべて認定された。本年度は、10件の申し込みで、3件が認定された。

問) 評価基準がかなり明確に示されている。一般的には、企業や、プロジェクトを組まれている方にとってはその評価基準を非常に察知しやすく、応募に対するPR力に結びつきやすいと思うが、中山間の地域の団体で、提案したいが提案力ってというのが伴わないケースもあると思われる。そのような不慣れた団体へのフォローアップについて、課として何か考えているか。

答) 私も評価委員の1人として参加したが、審査の観点からいくと、地域活性化の視点は重要と考えている。また、委員で大学教授、商工会議所やよろず支援拠点の委員は、主に経営面について事業の継続性・持続性に重きを置かれた。

応募いただくにあたって、前提として、5年間の事業継続があるので、経営の観点は非常に必要である。ノウハウをお持ちでない方、地域の方については、厳しい部分はあるかと思うが、そういった部分をしっかりとさせていただくことで、事業を行うにあた

って、その効果を発揮できると思っている。

本年度は10件の申請があったが、経営面では厳しく3件しか採択できなかった。そのような現状を踏まえて、事業計画自体の熟度を上げてもらえるように、よろず支援拠点などへしっかり相談していただける体制が必要と考えている。

問) 農山村地域活性化ビジネス支援事業について、補助対象事業の要件として、活動拠点の新築・整備にかかる工事は、市内に住所を有する個人事業者となっているが、市外から来て、ここで事業をしたいという人へのフォローはどうなっているか。

答) そのようなケースも想定しているが、新築整備にかかる工事は市内業者に限るということについては、市条例でふるさと産業振興条例があり、いろんな印刷、物品調達等、様々な市での契約があるなかで、まずは税金を納めている市内業者の優先が前提という考えがある。市内業者の活性化も含め、ふるさと産業振興条例の理念を反映して要件設定をしている。

問) 農山村エリアの活性化のための主な取組のなかで、補助上限額が、普通は50万、過疎地域は100万ということになってる。過疎に対する国の補助というのが、こういった過疎地を含めた事業にも使えるのではと思ったがどうか。

答) 地域資源の付加価値化支援はソフト支援のため、過疎地域が対象となっている。

問) 農山村地域活性化ビジネス支援事業の補助対象経費として、クラウドファンディングに係る経費があるが、これについて、クラウドファンディングの使い方、やり方というのは、行政から指導はされているか。

答) 行政からは、特に案内はしていないが、申請者が、自主的に使いたいという場合に支援をしている。

問) 評価基準について、75点以上の評価を得た中から上位の方を選択しているとのことだが、これは予算の枠の中で、可能な件数を選んでということか。

答) 今年度については予算が2200万ということで、4事業を想定している。

問) 外部人材の活用の「地域活性化企業人」について、総務省が推奨しているということだが、この事業は今も継続しているのか。

答) 継続しており、国の事業メニューもある。

問) 三井不動産やJR西日本などの事業例があるが、プロに行政の弱いところに入ってもらい、いろんなアドバイスをいただけるのであれば、ぜひ参考にしたいが、どういう内容なのか。

答) 三井不動産については、都市整備部のまちづくりの関係で、ノウハウを得るために、お呼びした経緯がある。その後、三井不動産の担当は、個人で事業を立ち上げた。それが同表記載の(株)ZAIMAの個人事業主で、引き続き関わっていただいている。

JR西日本については、コロナ禍の時期に、外部に職員を派遣して、そこでウィンウィンで活躍できるようにということで、交流創造部で関わっていただいた。2年間、主に観光振興の部分で、JRと連携した形である。山口市のローカル線の乗車率の向上等の部分を担っていただいた。

JRなど大企業に1自治体が関わっていただくことは難しいが、こういった地域活性化企業人を派遣いただくことで、よりスムーズに事業が進められ、より具体的な活用

策が見えてくる面でのメリットは大きい。

問) この事業は、県庁所在地の山口市だからこそで、県知事等のトップも協力してもらってということなのか、それとも、山口市単独で補助メニューで行っているのか。

答) この事業については、JR 西日本と、山口市で協定を結んで実施をした。

問) 交流促進空家活用事業について、たつの市も山川海のまちで、海に面していることもあり、採択されたゲストハウス「サンセットビーチ」運営事業の改修後の建物が素晴らしく驚いた。最初は応募がなく、いろんな提案をしたなかで、このような成功例に至ったと思うが、今後、継続するとして、やはり海側はポイントとして続けられるのか。

答) この事業に限らず、移住定住支援を進めるにあたって、やはり南部の海側は人気があり、問合せも多い。ただ市としては、北部の地域にも魅力がいっぱいあるので、こちらにも新たな支援やPRを考えているところである。

## 令和5年度経済建設常任委員会 管外行政視察報告書

1 視察日時 令和6年2月15日（木）午後1時30分から午後3時

2 視 察 先 岡山県笠岡市

3 視察事項 都市計画の区域区分（線引き）の廃止について

### 4 視察目的

本市では、県が許可権者であり、依然として、市街化調整区域における建築規制が厳しいことから、区域区分（線引き）を廃止し14年が経過している笠岡市の現況等を聞き、本市においても可能で有効な手法なのか等について調査・研究することを目的とする。

### 5 参 加 者

《経済建設常任委員会》（6名）

委員長	船 引 宗 俊	副委員長	柴 田 将 之
委員	柏 原 要	委員	宗 實 雅 典
委員	赤 木 和 雄	委員	角 田 勝

《随 行》議会事務局 主幹 井上 吾郎

### 6 視察先出席者

笠岡市 建設部都市計画課	課 長	竹内 一成 氏
	主 幹	入江 和也 氏
	課長補佐	小林 修 氏
	係 長	赤瀬 大 氏

笠岡市 議会事務局

### 7 行政視察内容

- (1) 開会あいさつ《笠岡市議会事務局》
- (2) 笠岡市議会 副議長 藏本 隆文氏 あいさつ
- (3) たつの市議会 船引経済建設常任委員会委員長 あいさつ
- (4) 笠岡市からの視察事項の説明（建設部都市計画課 赤瀬係長）
- (5) 閉会あいさつ《柴田経済建設常任委員会副委員長》

## 8 説明概要

### 笠岡市都市計画<概要>

#### ■面積・人口

(令和5年3月31日現在)

法 指 定 年 月 日	最 終 区 域 指 定 年 月 日	都市計画区域		用途地域		特別用途制限地域	
		面積(ha)	人口(人)	面積(ha)	人口(人)	面積(ha)	人口(人)
S9.12.2	S46.9.3	11,852	42,700	1,563	26,451	10,289	16,309

- ・都市計画区域（市全域）に対し、用途地域の面積は約13%で、人口の約62%が居住している。なお、工業専用地域もあるため、より狭い範囲に人口が集中している状況である。

#### ■笠岡市の都市計画に関する基本的な方針（笠岡市都市計画マスタープラン）

笠岡市においては、『「すむ」、「はたらく」、「たのしむ」まち 生活元気都市かさおか』を将来像として、魅力的で個性あるまちづくり、豊かな環境を守り育てるまちづくり、にぎわいと活力の再生を基本理念として、「共生型土地利用」をはじめとする土地利用方針などを定めている。

○決定年月日 平成16年12月8日

○一部見直し 平成21年4月1日 ⇒ 線引きを廃止した年

○変更年月日 平成27年4月1日

#### ポイント<共生型土地利用>

都市計画マスタープランを作成した当初から、土地利用方針に、地域特性を生かす、新しい土地利用として、「共生型土地利用」を位置づけている。

人と自然、都市と農村が共存する、笠岡市らしさを生かした新しい土地利用形態として、人口定着や地域の活性化に資することを目指し、緩やかな土地利用規制により、住宅や生活利便施設等の誘導を図り、市外から新たな定住希望者や住み替え需要の受け皿となり得るまちづくりを進めていくゾーンとして環境共生エリアを設定している。この共生型土地利用を進めていくためには、従来の線引き制度の活用ではなく、別の土地利用制度を用いた方が適しているという考え方のもと、線引き制度の見直しの検討を進めていった。

#### ■都市計画の区域区分

笠岡都市計画区域においては、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）を定めていたが、平成21年4月1日に廃止に至った。

○変更告示年月日 平成21年4月1日（区域区分の廃止）

○面積（廃止時）

都市計画区域	12,481ha
用途地域	1,550ha
特定用途制限地域	10,931ha

#### ■用途地域

建物の用途、容積、形態を適正に規制して、地域の環境保全及び育成を図り、都市の健全な姿を実現していくために、10種類の用途地域を定めている。

## ■特定用途制限地域

用途地域が定められていない区域において、良好な環境の形成または保持のために制限すべき特定の建物等の用途の概要を定めるもので、笠岡市では地域の特色に応じて、以下の3種類の地区を設定している。

○田園居住地区（第一種住居地域並み） 約9,974ha

○環境共生地区（近隣商業地域並み） 約294ha

○特定沿道地区（準工業地域並み） 約21ha

※ただし、農用地区域及び保安林等区域については特定用途制限地域から除外される。

## ■区域区分（線引き）廃止の主な理由

- ・特に市街化調整区域の人口減少が著しかったこと。
- ・福山市とともに備後地区工業整備特別地域（昭和47年）に指定されたことを契機に昭和47年に区域区分を導入したが、時代の流れとともに、平成13年に備後地区工業整備特別地域の指定から外れたこと。
- ・笠岡市は単独の都市計画区域であり、隣接の福山市の市街化圧力が笠岡市に及ぼす影響も少なかったこと。
- ・笠岡市都市計画マスタープランに位置付けた、「共生型土地利用」を実現するために、特定用途制限地域を用いたこと。

## ■区域区分（線引き）廃止の主な検討状況

### ○検討経緯

- ・平成13年 6月 区域区分見直しに係る庁内関係課との調整を開始
- ・平成14年 9月 土地利用アンケート調査
- ・平成16年 5月 笠岡都市計画区域マスタープラン決定告示<岡山県策定>
- ・平成16年12月 笠岡市都市計画マスタープラン策定
- ・平成17年 3月 第1回笠岡市区域区分等検討プロジェクトチーム発足（開催5回）
- ・平成17年12月 「あたらしい笠岡の都市計画（案）」を作成
- ・平成18年1月～ 線引き見直しに関する市民説明会 13地区 500人参加
- ・ ～ 関係団体への説明、広報誌への掲載、都市計画審議会での検討等
- ・平成18年 7月 県知事へ区域区分廃止に関する要望書の提出
- ・平成19年 9月 笠岡都市計画区域の区域区分の廃止に関する都市計画案の申し出
- ・平成20年 6月 線引き廃止に係る都市計画法に基づく手続きの開始
- ・平成21年 4月 線引き廃止

### ○笠岡市議会での検討経緯

- ・平成13年 勉強会（3回）を開始し、宮城県都城市、香川県坂出市を視察
- ・平成14年～ 笠岡市土地利用計画調査特別委員会  
※以降、区域区分の申し出まで、特別委員会を21回開催
- ・平成18年6月 笠岡市都市計画区域の区域区分の廃止の要望書に関する決議
- ・平成18年7月 県知事へ区域区分に関する要望書を提出（市長・議長連名）

### ○土地利用計画にかかる住民との協働

市民アンケート調査の結果において、地域の意見を尊重し、市民と行政が協働でまちづくりを進めていくとの意見が非常に多かったことから、ワークショップ方式による市民

参加による計画づくりを行った。

- ・平成15年5月から平成16年2月の期間に実施
- ・第1回ワークショップは、地区ごとに実施した。〈全16地区〉
- ・第2回ワークショップは、地域ごとに実施した。〈全5地域〉

○線引きに関する市民説明会

- ・「あたらしい笠岡の都市計画(案)」の概要について住民説明を実施(平成18年1月～)
- ・全13地域及び農業委員会、宅地建物取引業協会へ説明

## ■用途地域、特定用途制限地域等について

○用途地域

- ・これまで築いてきた市街地環境を保全し、都市基盤整備を進めていく方針であることから、用途地域は存続し、旧市街化区域に10種類の用地地域を指定した。

○特定用途制限地域

- ・旧市街化調整区域全体に特定用途制限地域を導入した。
- ・特定用途制限地域とは、線引き都市計画区域の用途地域以外の区域において、良好な環境の形成または保持のために、制限すべき建物用途を定める都市計画法上の制度。
- ・笠岡市では、「田園居住地区」「環境共生地区」「特定沿道地区」の3種類の地区を設定し、市の条例で建築制限を定めている。

### 田園居住地区

- ・環境共生地区、特定沿道地区を除く、旧市街化調整区域の全域
- ・用途地域でいうと、「第一種住居地域並み」、店舗だと500㎡以下

### 環境共生地区(沿道から50m以内の範囲)

- ・用途地域でいうと、「近隣商業地域並み」店舗だと3,000㎡以下

### 特定沿道地区(沿道から50m以内の範囲)

- ・用途地域でいうと、「準工業地域並み」、店舗だと10,000㎡以下
- ・優良農地については保全していく方針から、農業振興地域整備計画の農用地区域は、上記の特定用途制限地域からは除外している。(農振除外すれば、自動的に特定用途制限地域に含まれる。)
- ・開発許可制度は、通常、市街化区域で1,000㎡以上、市街化調整区域はすべての開発行為が許可の対象であるが、笠岡市では、都市計画区域内において1,000㎡以上であれば開発許可の対象としている。なお、許可は県より権限移譲を受け、市が許可権者となっている。
- ・市街化区域内の農地については、宅地並み評価となっていたが、線引き廃止後は、一般農地評価となっている(固定資産評価額が下がるため、固定資産税額も減った)。
- ・都市計画税は、線引き後も都市基盤の整備が必要なため課税している。

## ■線引き廃止の効果

- ・線引き廃止、土地利用制限が緩和されたことで、旧市街化調整区域において、農地から宅地への変更が進み、住宅も建つなど、人口減少への一定の歯止めになった。
- ・現在は、笠岡市の都市の将来像を実現していくために、人口減少社会に対応し、活力のある都市づくりに向け、令和2年には笠岡市立地適正化計画を策定し、中心市街地への集積、郊外への小さな拠点づくりを進め、バランスのとれたまちづくりを目指して、コンパクトプラスネットワークを推進している。

## 笠岡市への質問事項<回答>

### ○線引き廃止を進めることになった主な理由について

⇒市街化調整区域において住宅等が建築できず、農村集落の衰退や規制の緩やかな近隣市町への人口流出といった問題が深刻化していたため。

⇒宅建業協会からの陳情、当時の市長の公約など

### ○当時、市民や開発業者からの線引きの廃止への要望は多かったか。

⇒市民からは廃止に関して、特に大きな反発はなく、むしろ更なる緩和の声もあった。

また、開発業者の反応は特になかったが、宅建業協会からは廃止要望があった。

### ○たつの市では開発許可権者は兵庫県であり、線引き廃止を検討する場合、県との十分な調整が必要になるが、当時、県との調整において苦慮した点等があったか。また、隣接市町とは調整を要したか。

⇒県とは、平成14年より土地利用計画、マスタープランなど線引き廃止に関して、継続的に協議を行い、一定の理解を示していただき、協力的に対応していただいた。ただ、中四国農政局との協議は難航し、笠岡湾干拓地の農地の保全については各計画に明記することとなった。

なお、周辺市においては、福山市を除き非線引きの地域であったため、特に問題はなかった。

### ○線引きを廃止した効果について、旧の市街化区域及び市街化調整区域において、土地利用形態等について、どのような変化があったか。

⇒特定用途制限地域（旧市街化調整区域）での開発・農地転用件数が用途地域（旧市街化区域）と比較すると多くなり、特定用途制限地域での土地利用が区域区分開始前と比べれば活発になったが、人口の割合には変化がないことから、地域バランスは大きく変化していない。

### ○国はコンパクトシティを推進しているが、旧市街化区域（中心市街地）への人口集積や、医療・福祉・商業施設といった生活サービス施設の集積はどのような状況か。

⇒中心市街地に限らず区域区分廃止前後で、人口の割合はほぼ変わっていない。ただし、自然動態による人口減少により、中心市街地の衰退は見られる。また、本市の中心市街地においては、一団のまとまった広大地がないため、新しい施設の開発は進んでいない。

### ○線引きを廃止した場合、建築物の立地等が緩和されることで、商工業施設の郊外での立地や、開発行為の拡散などが危惧されるが、どのようにコントロールしているか。

⇒開発許可制度の運用強化（3,000㎡⇒1,000㎡）により乱開発の抑制につながっていると考える。ただし、ハザードの恐れがある地域や軟弱地盤での開発行為が見られる点は課題と考えている。

### ○線引きの廃止直後と、現在において、市民や開発業者からの意見・要望等について、どのような変化があるか。

⇒市民意識調査において、土地利用の制限に対する満足度は区域区分廃止前と比べて年々高くなっており、同様に定住促進の取組、企業誘致に関しても向上している。



このことから、市民については、区域区分の廃止は良い評価であると考えている。  
また、区域区分の廃止については、不満等の意見をいただくことはない。

○線引きを廃止したことで、農振除外や農地転用により、宅地等の利用が増え、農地が減少するなど、農業への影響はあったか。

⇒農地については、農振法・農地法により変わらず規制が存在することや、特定用途制限地域の指定により、一定のコントロールができていていると考えている。なお、区域区分廃止による農用地区域の変更はおこなっていない。

## 9 視察結果について

《所感》

笠岡市は、平成13年より区域区分の見直しの検討を進め、約8年かけて廃止に至った。その主な理由は、当時の市長の公約という背景もあるが、市街化調整区域に家が建てにくく人口減少が進んでいるといった地方自治体が抱える同様の課題が契機であった。

区域区分の廃止ができた理由は、当市と異なり単独の都市計画区域であったこと、隣接市（福山市等）からの市街化圧力も少なく、岡山県との調整もスムーズにいったことなどが挙げられる。また、市民にとっても、旧市街化調整区域では、家や店舗・工場等が建てやすくなり、旧市街化区域では、農地の宅地並み課税が、農地評価となり固定資産税が安くなるなど、市民にとってデメリットが少なかったことも理由と考えられる。

当市においては、兵庫県が許可権者のため建築規制等が厳しいことから、規制緩和の手法として、区域区分の廃止も検討すべきことではあるが、笠岡市の行政視察により課題として実感したことは、都市計画法上の規制を緩和しても、農地法・農振法の規制が厳しいことで、住宅は建てやすくなっても、商業施設・工場等の立地は依然として厳しく、思うようにまちづくりが進まないという現実であった。

当市では、龍野 IC 周辺を中心としたまちづくりにおいて、市街化区域を拡大し、商業施設等の誘致により、定住促進や雇用拡大を目指している。今後、龍野 IC 周辺の動向を踏まえ、新たな土地利用を進めていくにあたり、区域区分の廃止が、当市に適した手法かどうかは検証していくべき課題ではあるが、車の両輪と同様、都市計画と農地のバランスをよく見定めて進めていくことが、当市の将来のまちづくりにとって重要であり、引き続き調査・研究が必要であると感じた。

## 主な質疑〔要点記録〕

- 問) 線引き見直しにあたり、行政や議会は市民へどういう対応を行ったか。また、県や国との調整はどうだったか。
- 答) 市民からの契機は、人口が減少しているにもかかわらず、家が建てにくいというところから始まったこともあり、一丸となって県へ話を進めた。ただ、農地の扱いをどうするかについては、かなり苦慮した。結果的には、特定用途制限地域において、農用地区域はそのままといったことになり、開発が思うように進まない現状もある。そのため、農用地区域をどう活用していくのかといったことが課題の一つである。
- 問) 線引きを廃止されたが、農振農用地の制限があるために開発が進まないとのことであるが、ほ場整備など優良農地とそうでないところの区分けはどうされているのか。
- 答) 農林水産課において農地の集約に取り組んでいるが、今後も開発にあたっては農地との兼ね合いを検討しながら、農地として守っていくべきところは守っていくような区分けになる。
- 問) 線引き廃止のメリットの一つとしては、市民にとって固定資産税が農地評価となるため税金が安くなることであったが、旧市街化調整区域におけるメリットは他に何かあるか。
- 答) メリットとしては、規制により今まで住宅がなかなか建てにくかったのが建てやすくなったこと、デメリットとして捉えるなら、旧市街化区域での農地の価格が安くなったことがある（税収の減少）。また、線引き廃止したことで、旧市街化調整区域に工場系が建つこともあり、雇用面ではメリットであるが、生活環境面ではデメリットとも言える。
- 問) 当市は、複数の市町と都市計画区域を構成しており、その中で全体的な市街化面積など調整を要するが、笠岡市は線引き前から単独での都市計画区域だったのか。
- 答) 笠岡市は線引き前から単独で都市計画区域を形成していることもあり、県と調整しやすかった側面もある。
- 問) 中四国農政局との協議が難航したとのことだが、農地を保全するという約束で理解を得られたということか。
- 答) 中国四国農政局との調整は、農地の取扱いについて何度も協議したと聞いている。最終的に農地を完全に保全するという一方で、特定用途制限地域における農地の取扱いについて制限をかけることになったと思われる。
- 問) 市長の公約ということもあり好意的であったと思われるが、反対意見や質問などはなかったか。
- 答) 当時のことなので定かではないが、広報誌において線引き廃止について周知するにあたり、農地転用の手続き、土地の価値のこと、税金に関することなどを掲載していることから、そのようなことは市民からも問い合わせが多かったのではと推測する。
- 問) 線引きは、高度成長期における乱開発を抑えるために制度ができた側面もあるが、笠岡市が線引きを廃止したことで、そういった影響はなかったか。
- 答) 残念ながら、開発自体がもともと多くない状況であった。旧市街化調整区域において、従前は全ての開発行為を対象としていたが、従後は1,000㎡以上に変更した。ただ

そのことで、開発業者がそれを見越して、急に開発が増加したというようなことはなかった。

笠岡市では平地が少ないこともあり、中心市街地にもともと人口が集約されていた。しかしながら、道が狭かったり、駐車場が少なかったり、自然動態による人口減少など、中心市街地がどちらかというとスプロール化(市街地が無秩序に広がっていくこと)している現状があり、今後は、立地適正化計画でのコンパクトシティに向けて、緩やかに中心市街地へ誘導していければと考えている。