

都市再生整備計画

みなり
三成地区

しまね おくいずもちょう
島根県 奥出雲町

令和7年4月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	島根県	市町村名	おくいずもちよう 奥出雲町	地区名	みなり 三成地区	面積	21.8	ha
計画期間	令和 7 年度	～	令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度	～	令和 11 年度	

<p>目標</p> <p>大目標:誰にとっても暮らしやすい憩いの住環境の創出</p> <p>【目標の方向性】</p> <p>目標1:良好な住環境の形成</p> <p>目標2:誰もが憩える場や賑わいの場の創出</p> <p>目標3:バス交通の利用環境の向上及び交通ネットワークの確保</p>
<p>目標設定の根拠</p> <p>都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。</p> <p>三成地区(以下、「当地区」という。)は、山間に形成されたコンパクトな市街地であり、人口・都市機能が集積する本町の中核を成す地区である。当地区では小学校再編事業による新設小学校整備が進んでおり、令和8年度開校を控えて、中心市街地に子どもや子育て世代が集う機会が増えることから、市街地再生に向けた機運が高まっている。一方で、地区人口の減少等に伴う空き家・空き土地等の増加、公的不動産の遊休化・老朽化による市街地の活性低下が課題となっている。</p> <p>まちなかの再編契機となる小学校再編事業と併せて、町保有の遊休不動産や低未利用地の活用、老朽施設の更新による公共施設再編を推進し、若者・子育て世代等のニーズを踏まえた住環境整備、全世代を対象とした交流施設整備や福祉の充実等を図り、活気ある中心市街地の再生により、本町の中核機能の維持・充実を目指す。</p> <p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>【歴史的経緯】</p> <p>本町は平成17年に仁多郡仁多町、横田町の新設合併により発足した。中国山地の連なる中山間地域にあり、町域の中央を流れる一級河川斐伊川とその支流の流域に農地が開けた経緯から、各地域に多くの集落が古くより散在している。そのため、人口の約6割は都市計画区域外に分布し、各地域において第1次産業を基幹産業として、文化・コミュニティの形成が図られた。また、本町のたたら製鉄を起源とする伝統的な資源循環型農業は、農林畜産業を有機的に結び付けた農業システムの重要性が認められ、平成31年2月15日に中国地方初である「日本農業遺産」の認定を受けるに至った。一方で、農業就業者の減少や高齢化、米価の低下等により、第1次産業の生産額は全産業の約1割に低下しており、産業別において第1次産業は大きく後退し、本町においても産業の高次化による産業構造の変化が生じている。</p> <p>【まちづくりの現況】</p> <p>人口減少の克服・地方創生に対応するため、令和5年6月に「第2次奥出雲町総合計画及び奥出雲町デジタル田園都市構想総合戦略」を改定し、「子育て・教育の充実と奥出雲を担う人づくり」「活力ある産業の振興」「安心して暮らせる生活基盤の確保とまちづくり」「奥出雲の暮らしが幸せだと実感できる生活環境づくり」を目指すものとしている。小学校配置について、町内10校の半数が複式学級を有する小規模校、1校が極小規模校となったことを受け、町全域を対象とした小学校再編方針が決定し、旧町の中心地区である三成地区及び横田地区における小学校にて地域児童を受け入れるため、小学校再編事業による小学校整備を進めている。小学校が新設配置される当地区は、「奥出雲町立地適正化計画」における誘導区域内に位置し、小学校再編を契機とした中心市街地の再生を目指すため、生活に必要な都市機能の維持・誘導による生活利便性の向上とまちなか居住を推進する。なお、ハード整備に向けては、既存ストックを有効活用するとともに、老朽化した公共施設再編によって面的整備を推進する中心市街地再開発事業の検討を進めるものとしている。</p> <p>【地区の現状】</p> <p>当地区における中心市街地は、本町の中核として、商業やサービス施設が集積する中心的な商業業務地を形成している。一方で、小売店や各種サービス業は小規模経営体が多く、人口減少や高齢化の進行によって、地域運営の担い手不足は深刻化しており、空き家・空き店舗等の低未利用地が増加しており、コミュニティ維持や日常生活に必要な機能・サービスの確保が困難となっている。</p> <p>課題</p> <p>【課題1:居住誘導の課題】</p> <p>当地区では、これまでの既成市街地の成り立ちから、まとまった余剰地がなく、また、ゆとりある土地確保の困難さから、単身者向けの集合住宅の不足や若者・子育て世代等のニーズに即した住環境の提供が出来なかったため、新たな人口流入が見込めない状況が続いた結果、当地区内で人口減少や都市のスポンジ化が進行した要因となっている。そのため、若者・子育て世代の居住ニーズに即した快適でゆとりある住環境を創出することで、まちなか居住の受け入れ環境整備を行う必要がある。</p> <p>【課題2:都市機能誘導の課題】</p> <p>当地区では、小学校再編により、今後一層、周辺地域から児童や保護者が集う環境が形成されることになる。また、高齢化への対応を踏まえ、今後は、全世代を対象とした多様な交流を促進させていき、賑わい創出やまちなかの魅力を高めていく契機であるが、当地区の公共施設は世代間で利用や機能が分離している旧来型施設となっている。町民の多様なニーズに応えるとともに、世代を問わず交流が促進され、本町の拠点性を高めるための仕掛けづくりとして、施設や機能の複合化を推進し、都市機能の高度化を図る必要がある。</p> <p>【課題3:ネットワークの課題】</p> <p>当地区では、令和8年度より統合小学校への再編が行われることから、自家用車を運転できない高齢者に加えて小学生児童を含めた中心市街地と周辺地域をつなぐ移動手段の確保が必要となり、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の仕組みづくりが急務である。</p>

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【目標1:良好な住環境の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若者・子育て世代ニーズを踏まえた住環境の整備を行い、まちなかへの移住・定住の促進を図る。 ・高齢化への対応として、老朽化している介護老人保健施設を解体し、官民連携による新たな福祉拠点施設を整備する。 ・本町上三成線等を一級河川斐伊川沿いの良好な景観を活かしたウォークアブルな道路として再整備し、まちなかウォーキングの空間創出を図ることで、身近な健康づくりを支援するとともに、まちなかの利便性・回遊性の向上を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅等整備事業:単身者・世帯用定住住宅 ・公営住宅等整備事業:世帯用定住住宅 ・誘導施設:福祉拠点施設整備事業 ・道路:町道 本町上三成線(都市機能誘導区域内/居住誘導区域内) ・道路:町道 大正町寺前線(都市機能誘導区域内/居住誘導区域内) ・高質空間形成施設:町道 本町上三成線(都市機能誘導区域内/居住誘導区域内) ・高質空間形成施設:町道 大正町寺前線(都市機能誘導区域内/居住誘導区域内) <p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・単身者・世帯用定住住宅 における 既存施設の解体・整地 ・世帯用定住住宅 における 用地取得、宅地造成 <p>【関連事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校再編事業(仁多小学校 新設) ・奥出雲町空き家バンク制度 ・奥出雲町住宅整備支援事業補助金
<p>【目標2:誰もが憩える場や賑わいの場の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新設小学校に隣接する旧三成幼稚園を新たな子育て支援や高齢者等の交流・憩いの場とした複合機能を有する拠点施設へ再編を図り、誰もが安心して過ごせる居場所の創出とコミュニティ活性化を図る。 	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建築物活用(高次都市 地域交流センター):三成地区交流スペース改修工事
<p>【目標3:バス交通の利用環境の向上及び交通ネットワークの確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校再編事業により、他地域から通学する児童の移動等を確保するためバス車庫を整備して、バス交通の利用環境の向上を図る。 	<p>【提案事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バス車庫整備

その他
<p>公営住宅等整備事業を行う目的について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、山間の限られた区域に人口と都市機能が集積することで市街地が形成されており、店舗併用型の住宅が連担する地区特性からまとまった土地の確保が難しい一方で、まちなかには土地開発公社や農地等の低未利用地が存在する。 ・この度の小学校再編を契機に、当地区の中心市街地に子どもや子育て世代が集う機会が訪れており、市街地再生に向けた機運が高まっていることから、町保有の遊休地の活用に加えて、中心市街地における低未利用地の利用の見直しを図り、中心市街地の人口密度の維持、居住者の利便性向上等の整備効果の発現に適した位置において、若者・子育て世代等の居住ニーズに即した快適でゆとりある住環境を創出し、若者・子育て世代をはじめとする町民のまちなかへの居住誘導を図る。 ・住宅の供給状況について、地域の不動産業者へのヒアリングより、戸建て住宅、賃貸住宅は共に居住ニーズがあるが、特に賃貸住宅のうち集合住宅については、低廉な住宅を求める単身者や若者世代等の需要が大きい一方で、民間を含め、供給できていないことを把握している。また、近年、U・ターンで町外から約70人/年の転入等もあるが、転入者においても、理想と実際の田舎暮らしとのギャップを埋める期間、地域の文化や風土を知り慣れるための期間の住まいとして、賃貸住宅のニーズがある。町営住宅は低所得者層のセーフティネットの位置づけであるが、対して子育て世代は中堅所得者層も多く入居条件に合致しない。中堅所得者も利用可能な既存の町提供物件として定住促進住宅等もあるが空き部屋が出ることが少ないため、入居希望に対して供給が追いついていない。これらの状況から、若者・子育て世代の中には、町内に住みたいが適した住宅がないために周辺の自治体に転出してしまおうといったケース等も確認されている。 ・空き家について、町では空き家バンク制度によるマッチング及び住宅整備支援事業補助金による空き家の活用を促進しているが、当地区では連担する店舗併用型の空き家が多いことから、近隣との離隔、住宅としての利用のしづらさ、駐車場の確保困難等の事情により、若者・子育て世代をはじめとする空き家利用希望者のニーズと合っていないことが多く、空き家の活用が進みにくい状況にある。 <p>低未利用地の活用に関する取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奥出雲町空き家バンク制度 ……………平成24年(2012年)～令和3年(2021年)までの10年間で117件の契約が成立。(累計空き家登録数178件に対する累計契約成立件数117件 契約成立率65.7%) ・奥出雲町住宅整備支援事業補助金 ……これから奥出雲町で暮らす40歳以下の若者や子育て世帯の移住・定住を図るため、町内在住者やU・ターンで定住される方を対象に新築・増改築改修等の経費の一部を補助(令和5年の活用実績 全活用件数:14件、うち居住誘導区域内活用件数:5件) <p>官民協働によるまちづくりの取り組み</p> <p>【学校再編統合推進委員会】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・統合小学校の在り方について保護者・地域・学校代表者が部会ごとに協議を行い、校名、校章、校歌、通学方法、学校のきまり、PTA 組織など多方面の内容を検討 <p>【地域づくりアクション発表会(令和4年2月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小さな拠点づくりを中心に地域づくりに取り組んでいる各地区の取組みや実践活動の報告、来期以降にチャレンジすることなど地域づくりにつながるアクションの発表 等 <p>【おくいずも未来会議(令和5年12月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・おくいずもの未来をつくるシティブロモーション事業 ブランドメッセージ・プロジェクト。官民連携により、奥出雲の魅力が伝わる未来に向けての「ブランドメッセージ」等を検討 <p>【まちづくり座談会(令和5年12月・令和6年1月)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奥出雲町立地適正化計画の策定にあたって、これからの中心拠点を担う三成地区及び横田地区の中心市街地のまちづくりに焦点を当てた意見交換会を開催 <p>【まちなか再生 未来に向けたまちづくり(令和6年7月21日)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・奥出雲町立地適正化計画の策定にあたって、「コンパクトなまちづくり」の方向性を共有し、共に考えていくためのシンポジウムを開催

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

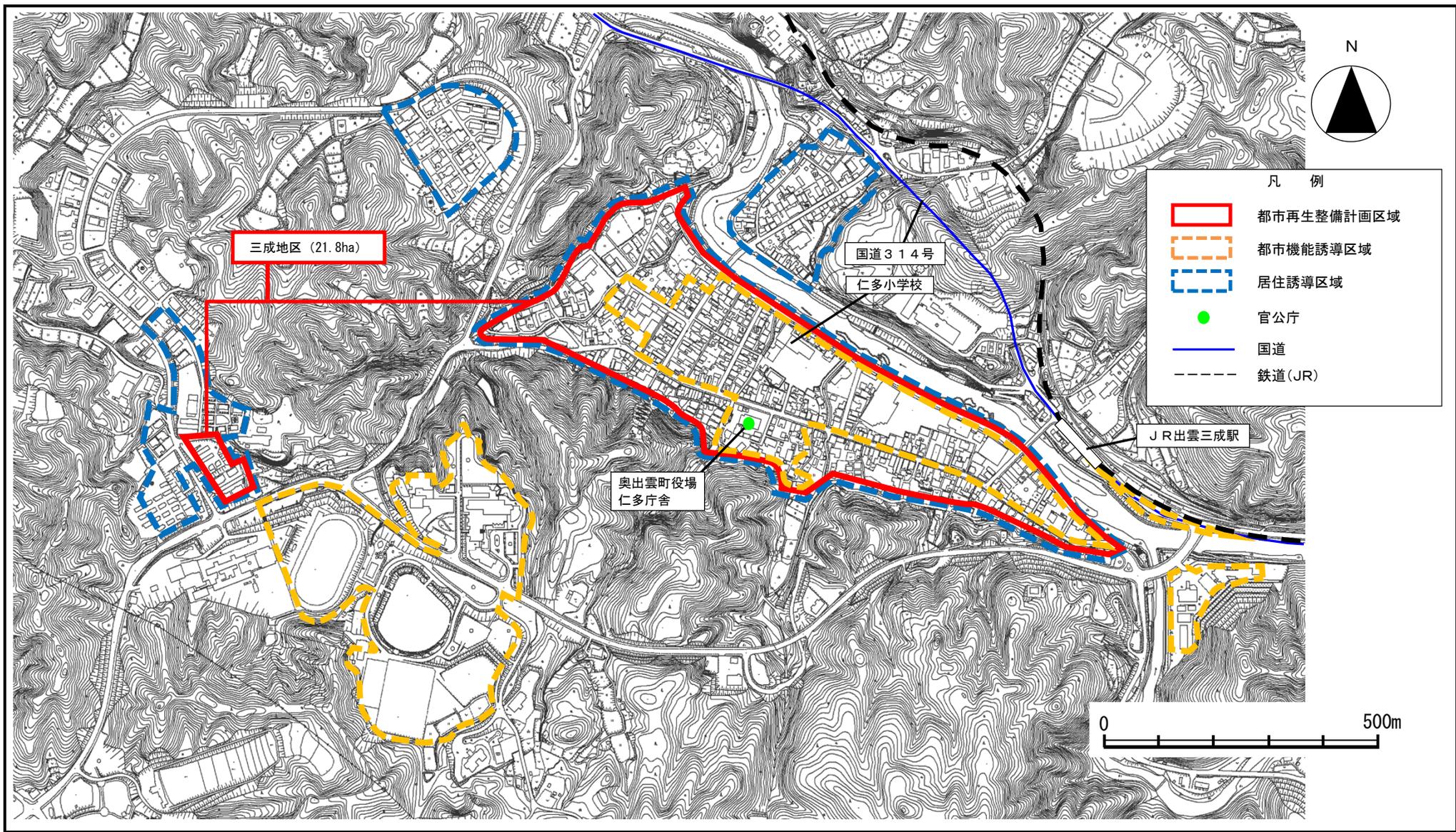
交付対象事業費	1,482.6	交付限度額	667.1	国費率	0.45
---------	---------	-------	-------	-----	------

(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
道路			町道 本町上三成線(都市機能誘導区域)	奥出雲町	直	600m	R7	R8	R7	R8	120.0	120.0	120.0	0.0	120.0	—
			町道 本町上三成線(居住誘導区域)	奥出雲町	直	150m	R8	R8	R8	R8	30.0	30.0	30.0	0.0	30.0	—
			町道 大正町寺前線(都市機能誘導区域)	奥出雲町	直	140m	R8	R8	R8	R8	1.9	1.9	1.9	0.0	1.9	—
			町道 大正町寺前線(居住誘導区域)	奥出雲町	直	160m	R8	R8	R8	R8	3.6	3.6	3.6	0.0	3.6	—
公園																
古都保存・緑地保全等事業																
河川																
下水道																
駐車場有効利用システム																
地域生活基盤施設																
高質空間形成施設	緑化施設等		町道 本町上三成線(都市機能誘導区域)	奥出雲町	直	600m	R7	R8	R7	R8	28.0	28.0	28.0	0.0	28.0	—
			町道 本町上三成線(居住誘導区域)	奥出雲町	直	150m	R8	R8	R8	R8	7.0	7.0	7.0	0.0	7.0	—
			町道 大正町寺前線(都市機能誘導区域)	奥出雲町	直	140m	R8	R8	R8	R8	7.3	7.3	7.3	0.0	7.3	—
			町道 大正町寺前線(居住誘導区域)	奥出雲町	直	160m	R8	R8	R8	R8	7.2	7.2	7.2	0.0	7.2	—
			歩行支援施設、障害者誘導施設	奥出雲町	直	600m	R7	R8	R7	R8	33.0	33.0	33.0	0.0	33.0	—
			歩行支援施設、障害者誘導施設	奥出雲町	直	150m	R8	R8	R8	R8	9.0	9.0	9.0	0.0	9.0	—
高次都市施設																
地域交流センター																
観光交流センター																
テレワーク拠点施設																
賑わい・交流創出施設																
子育て世代活動支援センター																
複合交通センター																
誘導施設																
医療施設																
社会福祉施設	福祉拠点施設		奥出雲町	直	500.0㎡	R7	R9	R7	R9	573.0	573.0	573.0	0.0	573.0	1.17	
教育文化施設																
子育て支援施設																
元地の管理の適正化																
基幹的誘導施設																
既存建造物活用事業	高次都市施設 地域交流センター	三成地区交流スペース	奥出雲町	直	495㎡	R9	R10	R9	R10	130.0	130.0	130.0	0.0	130.0	—	
土地区画整理事業																
市街地再開発事業																
住宅街区整備事業																
バリアフリー環境整備事業																
優良建築物等整備事業																
住宅市街地総合整備事業																
街なみ環境整備事業																
住宅地区改良事業等																
都心共同住宅供給事業																
公営住宅等整備			単身者・世帯用定住住宅	奥出雲町	直	2160㎡	R10	R11	R10	R11	151.8	151.8	151.8	0.0	151.8	0.82
			世帯用定住住宅	奥出雲町	直	2160㎡	R7	R10	R7	R10	193.8	193.8	193.8	0.0	193.8	0.82
都市再生住宅等整備																
防災街区整備事業																
復興促進事業																
エリア価値向上整備事業																
こどもまんなかまちづくり事業																
合計										1,295.6	1,295.6	1,295.6	0.0	1,295.6	…A	

都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

<p>三成地区(島根県奥出雲町)</p>	<p>面積</p>	<p>21.8 ha</p>	<p>区域</p>	<p>奥出雲町三成</p>
----------------------	-----------	----------------	-----------	---------------



三成地区(島根県奥出雲町) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:誰にとっても暮らしやすい憩いの住環境の創出 【目標の方向性】 目標1:良好な住環境の形成 目標2:誰もが憩える場や賑わいの場の創出 目標3:バス交通の利用環境の向上及び交通ネットワークの確保	代表的な指標	居住誘導区域内の人口密度 (人/ha)	33.6人/ha (R6年度)	→	33.6人/ha (R11年度)
			三成地区交流スペース(仮称)利用者数 (人/年)	— (—)	→	2,360人/年 (R11年度)
			公共交通機関の利用回数 (回/住民1人あたり)	19.5回/住民一人あたり (R4年度)	→	19.5回/住民一人あたり (R11年度)

