

隠岐の島町立地適正化計画 (素案)

目次

第1章. 立地適正化計画について

- 1-1 策定の目的
- 1-2 計画の位置づけ
- 1-3 対象区域
- 1-4 計画期間
- 1-5 本計画で定める事項について

第2章. 都市構造の現状と問題点

- 2-1 人口
- 2-2 土地利用
- 2-3 空き家
- 2-4 公共施設
- 2-5 商業施設
- 2-6 医療機関
- 2-7 公共交通
- 2-8 農用地区域
- 2-9 災害ハザード
- 2-10 都市構造の現状からみた問題点

第3章. 解決すべき課題の抽出

- 3-1 問題点に対応した解決すべき課題の整理

第4章. 将来都市構造（都市計画区域および町全体の考え方）

- 4-1 都市計画区域内の目指すべきまちづくりの方向性
- 4-2 立地適正化の基本方針
- 4-3 ターゲット（まちづくりの方針）
- 4-4 ストーリー（施策と誘導方針）
- 4-5 都市計画区域と町全体との関係

第 5 章. 居住誘導区域

- 5-1 居住誘導区域設定の考え方
- 5-2 居住誘導区域
- 5-3 住宅等の誘導に関する届出について

第 6 章. 都市機能誘導区域

- 6-1 都市機能誘導区域設定の考え方
- 6-2 都市機能誘導区域
- 6-3 都市機能の誘導に関する届出について

第 7 章. 防災指針

- 7-1 基本的な考え方
- 7-2 災害リスクの高い地域等の抽出
- 7-3 リスクの低減にむけた取り組み

第 8 章. 立地適正化計画の推進施策と実現へ向けた取り組み

- 8-1 立地適正化計画の施策の体系
- 8-2 計画の実現へ向けた評価指標と目標値

資料編

- (1) 計画策定の経緯
- (2) 隠岐の島町立地適正化計画策定検討委員会設置要綱
- (3) 隠岐の島町立地適正化計画策定検討委員会名簿

第 1 章 立地適正化計画について

本章では、立地適正化計画とは何か、「目的」「位置づけ」「対象区域」「期間」「検討事項」で計画の全体像を把握します。

- ▶ 1-1 策定の目的
- ▶ 1-2 計画の位置づけ
- ▶ 1-3 対象区域
- ▶ 1-4 計画期間
- ▶ 1-5 本計画で定める事項について

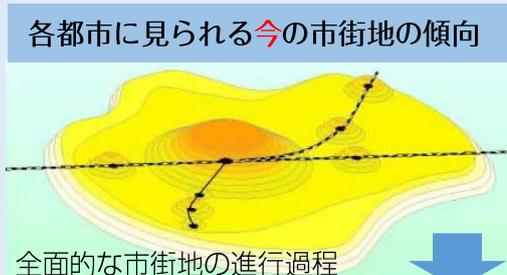
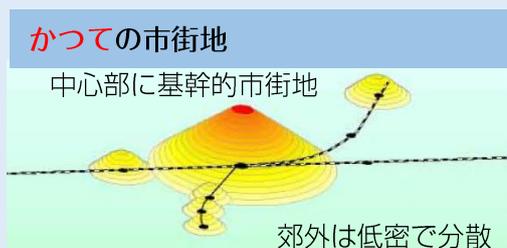
1-1 策定の目的

立地適正化計画は、都市再生特別措置法（第81条第1項）に定められている「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」で、都市の居住者が生活利便性を継続的に確保するために必要な医療機関や商業施設などがまとまって立地するコンパクトな都市構造をめざすための計画です。

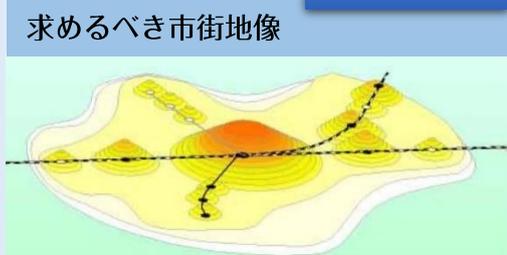
また、コンパクトであるだけでなく、高齢者をはじめとする住民が公共交通を使って生活利便施設等に容易にアクセスできるなど、地域公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」を進めるための計画です。

立地適正化計画が目指す「コンパクトなまち」

立地適正化計画で目指す「コンパクトなまちづくり」は、人口減少や超高齢化社会等の課題と正面から向き合い、ある程度時間をかけて都市の体質改善を図っていくものです。



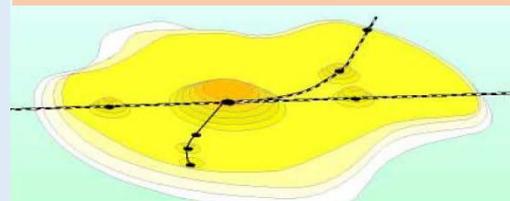
都市構造改革



- ・誰もが快適に生活できる社会的メリット
- ・ひと・もの・情報が集まる経済的メリット
- ・CO2 排出抑制による環境面のメリット
- ・インフラ投資低減による財政面のメリット

低密化を放置

低密度市街地が拡大した結果



- ・市街地が全体的に薄まり、利便性低下
- ・インフラの維持管理範囲が広く、財政困難
- ・人口分布が低密度になり賑わいの低下

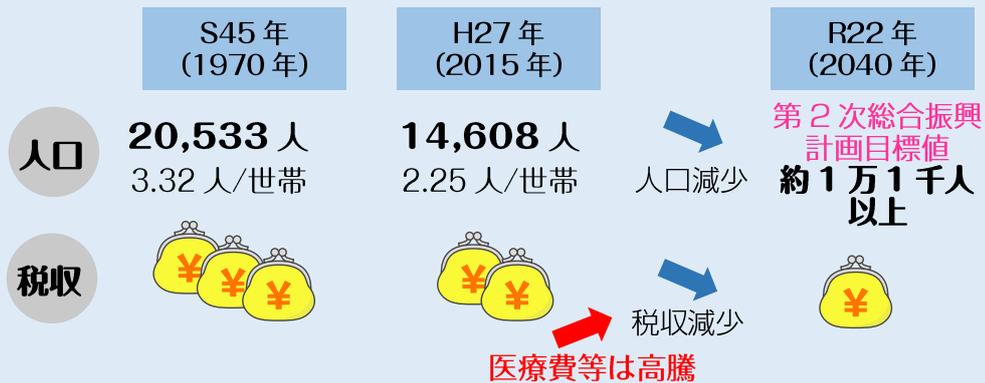
出典：国土交通省 集約型都市構造の実現に向けて より整理

なぜ今、立地適正化計画の検討が必要なのでしょうか。

■人口と税収

町の税収は、人口減少と高齢化により**減少**しています。一方、高齢化により医療や社会保障費による支出は**高騰**しています。

現在のままでは、「生活の利便性」「行政サービスの維持」が困難になってしまいます。

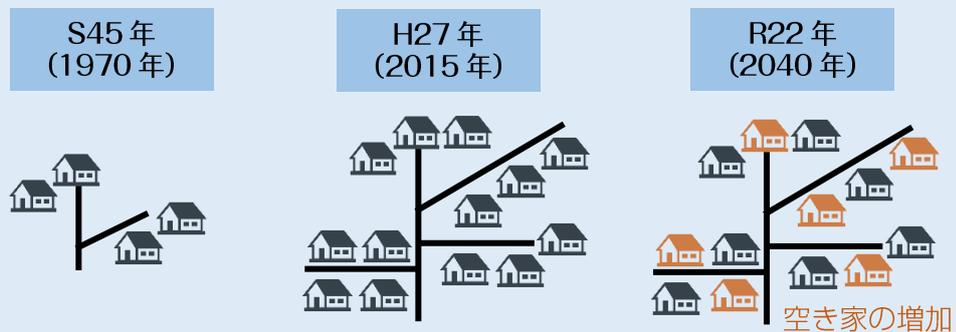


■社会インフラ（道路・水道など）

核家族化などで世帯数が増加し、拡大した市街地に住宅が増えてきました。生活の質を高めるために、道路・上水道・下水道を整備することで社会インフラも拡大してきました。

一方、市街地では空き家が発生し、低密度な居住地へ社会インフラを供給しなければならないため、効率が低下しています。

現在のままでは、「大規模な改修」「維持管理」に支障をきたすことになります。

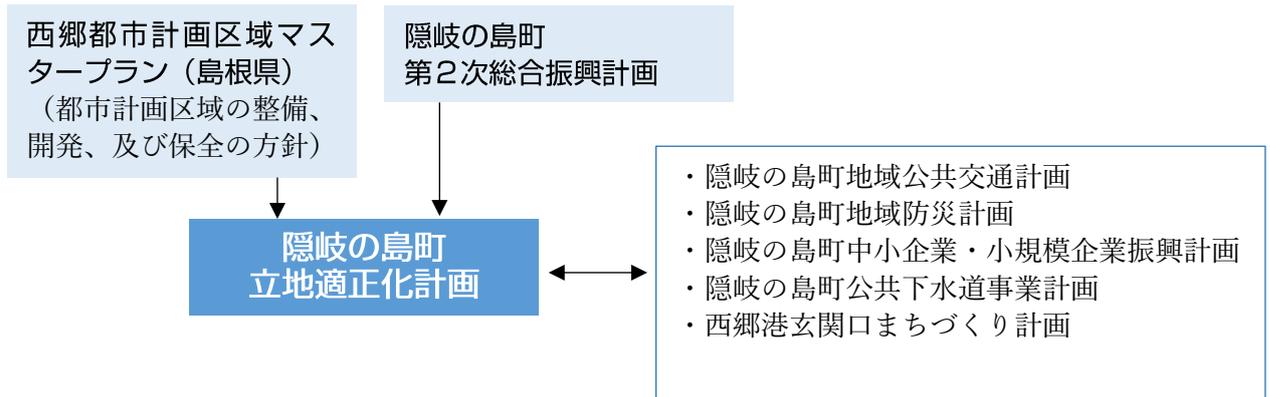


➡ 隠岐の島町全体の都市構造を効率的に配置し、生活利便性を考慮した行政サービスを維持するためにはどうすべきか、将来のまちづくりの理念と方針を明確にする時期となっています。

1-2 計画の位置づけ

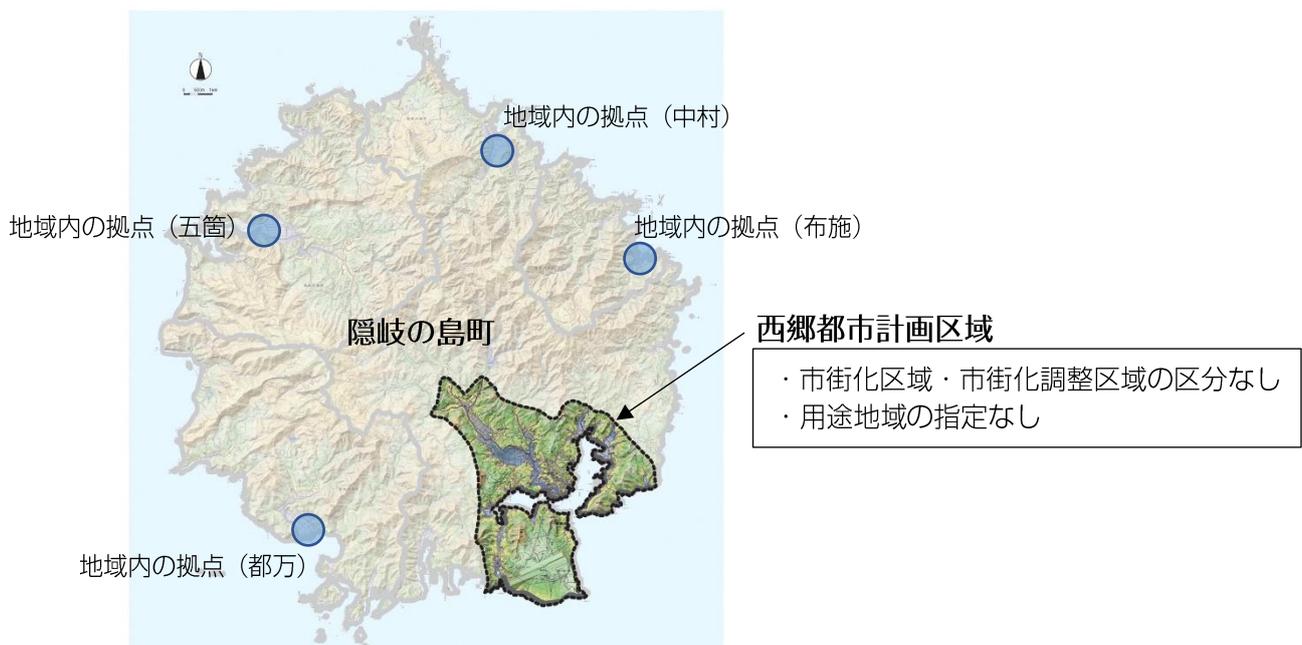
本計画は、上位計画である「隠岐の島町第2次総合振興計画」および島根県が定める広域のマスタープランである「西郷都市計画区域マスタープラン」に即して策定します（都市再生特別措置法第82条）。

策定にあたっては、「隠岐の島町地域公共交通計画」をはじめ、防災、医療、商業等の各政策分野における諸計画と連携・整合を図ります。



1-3 対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体に定めることが基本となっているため、対象区域は、西郷都市計画区域（2,983ha）の全域とします。



1-4 計画期間

立地適正化計画の計画期間は、将来の姿を展望した長期的な時間軸の中で考える観点から、概ね20年後の令和22年（2040年）を目標年次とします。

ただし、5年ごとに計画の進捗状況を管理し、総合振興計画等の上位・関連計画と併せて見直しを図ります。



1-5 本計画で定める事項について

全国的な課題でもある人口減少・少子高齢化、地球環境問題の深刻化、災害リスクの高まりなどを受け、本町においても、質の高い住環境、公共交通と連携した住生活利便施設の集積、財政面・経済面での持続可能な都市運営、災害に強いまちづくりといった魅力的で安全なまちの形成に向けて、以下の内容を定めます。

また、従来の都市計画の規制を前提に、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め、届出制度などの誘導手法により、緩やかに都市をコントロールしていきます。

立地適正化に関する基本的な方針

一定の人口密度の維持や、生活サービス機能の計画的配置、公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を示します。



都市計画区域（＝立地適正化計画区域）内において、人口密度を維持することで生活サービスなどを持続的に確保する区域を居住誘導区域とします。居住誘導区域内において、医療・商業等の都市機能を中心に誘導・集約しサービスの効率化を図る区域を都市機能誘導区域とします。

立地適正化計画区域
＝都市計画区域

居住誘導区域

都市の居住者の居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

出典：国土交通省 「改正都市再生特別措置法等について」 より整理

第2章 都市構造の現状と問題点

本章では、人口密度、商業施設や医療機関の分布、公共交通の状況、農用地区域、災害ハザードなど、8つの構造と災害特性から都市の現状を整理します。

- ▶ 2-1 人口
- ▶ 2-2 土地利用
- ▶ 2-3 空き家
- ▶ 2-4 公共施設
- ▶ 2-5 商業施設
- ▶ 2-6 医療機関
- ▶ 2-7 公共交通
- ▶ 2-8 農用地区域
- ▶ 2-9 災害ハザード
- ▶ 2-10 都市構造の現状からみた問題点

2-1 人口

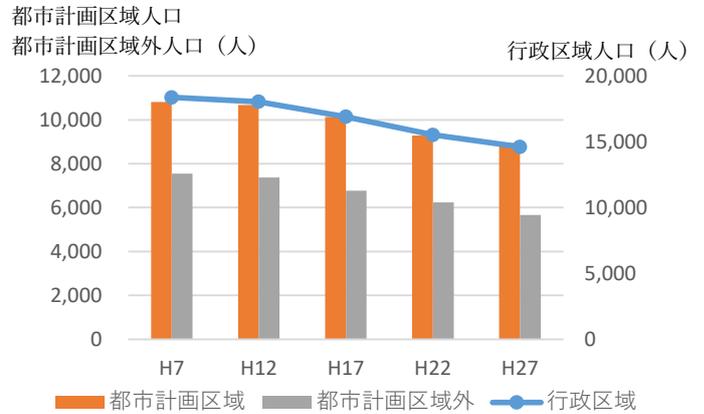
人口は、行政区域、都市計画区域、都市計画区域外ともに減少傾向ですが、都市計画区域に占める人口の割合は平成7年の58.9%から平成27年には61.3%となり、町内の他地域から都市計画区域内に集まってきています。

■人口の推移

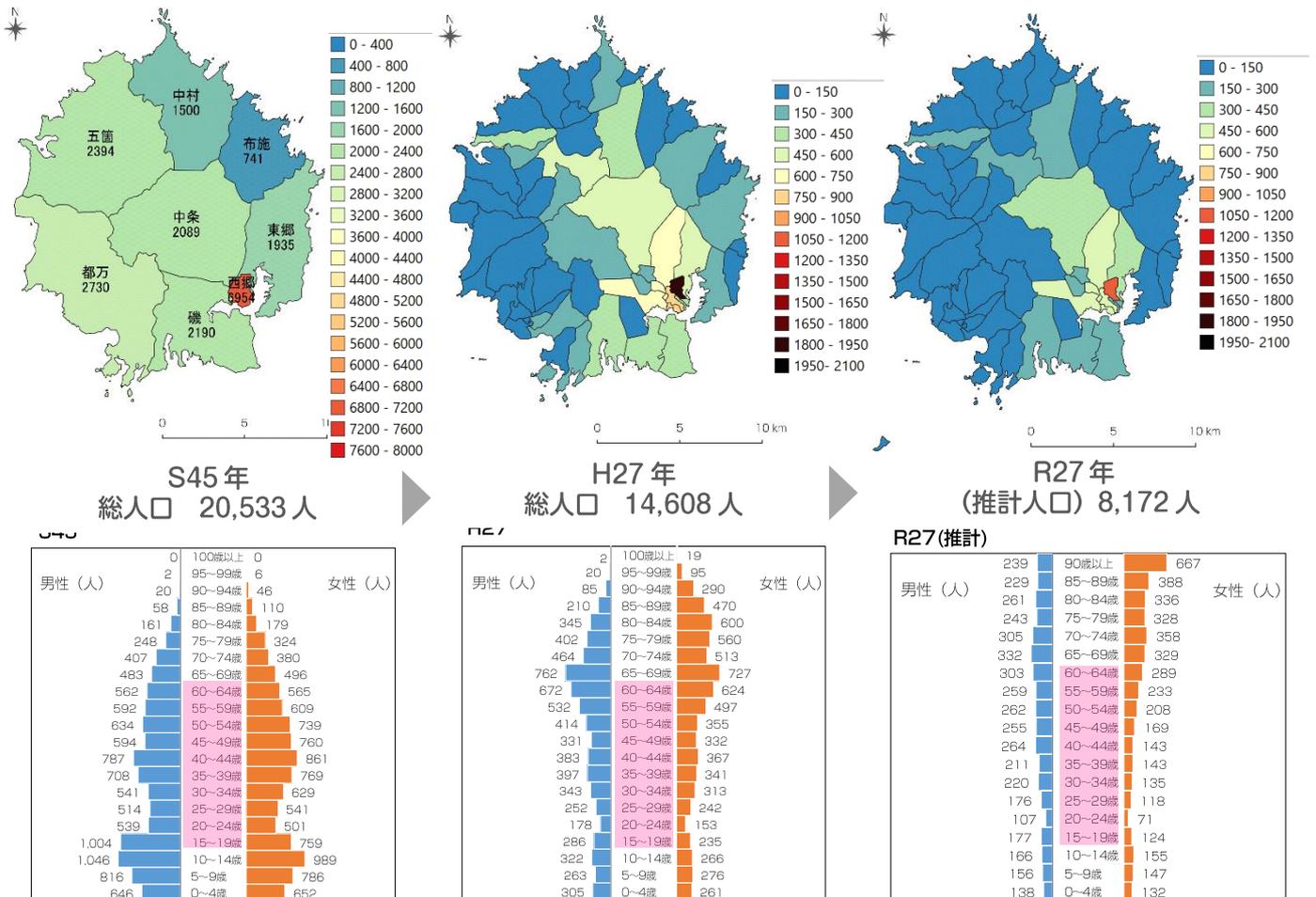
単位：人、%

	H7	H12	H17	H22	H27
行政区域	18,367	18,045	16,904	15,521	14,608
都市計画区域	10,819	10,674	10,132	9,281	8,948
(構成比)	58.9%	59.2%	59.9%	59.8%	61.3%
都市計画区域外	7,548	7,371	6,772	6,240	5,660
(構成比)	41.1%	40.8%	40.1%	40.2%	38.7%

資料：各年国勢調査（総務省統計局）

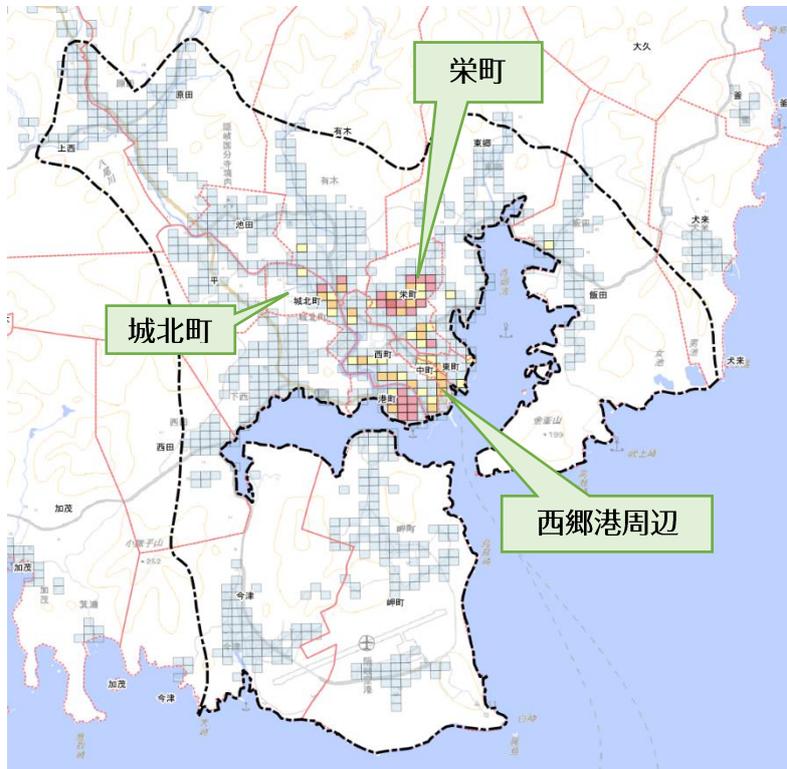


将来人口は全体的に減少し、都市計画区域内の一部に人口が多い地域が残りますが、その他の地域は急激に減少しています。また、少子高齢化が進み、生産年齢人口（15歳～64歳）が減少し、社会を支える年代が不足する歪な構造となってしまいます。

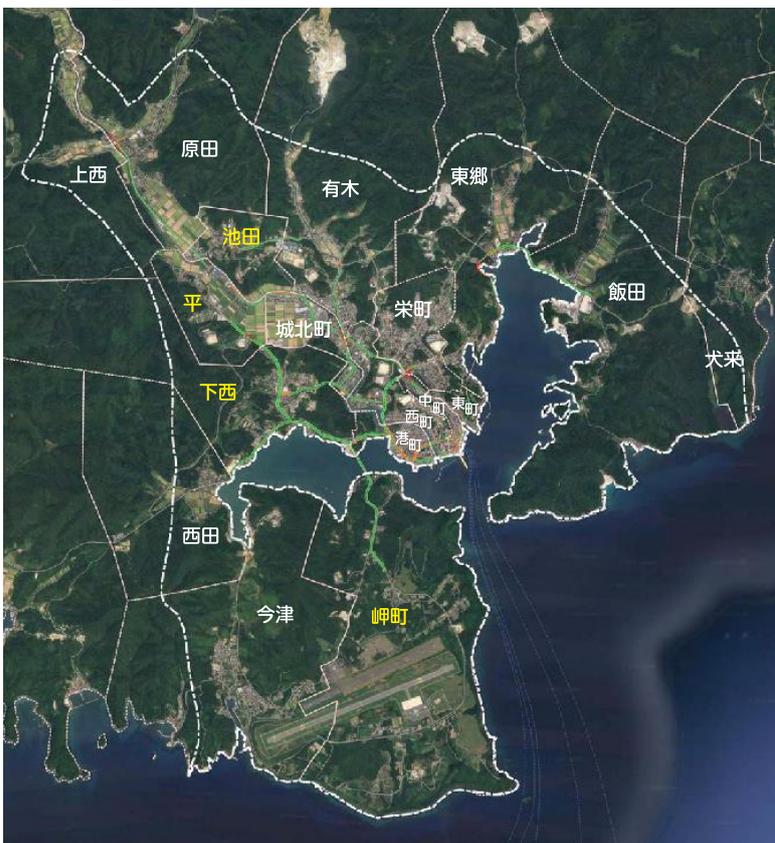


出典：日本の地域別将来推計人口[平成30年推計]（国立社会保障・人口問題研究所）

都市計画区域内の人口密度を、市街化区域のひとつの指標である40人/ha 以上を目安として、本町の場合は30人/ha 以上（暖色系の着色）を基準としてみると、西郷港周辺、城北町、栄町の住宅地にかけて人口密度の高いところが分布しています。



(参考) 小地域の位置図



図中の黄色の文字

「池田」「平」「下西」「岬町」では人口が増加していますが、人口密度は低く、30人/ha 未満です。

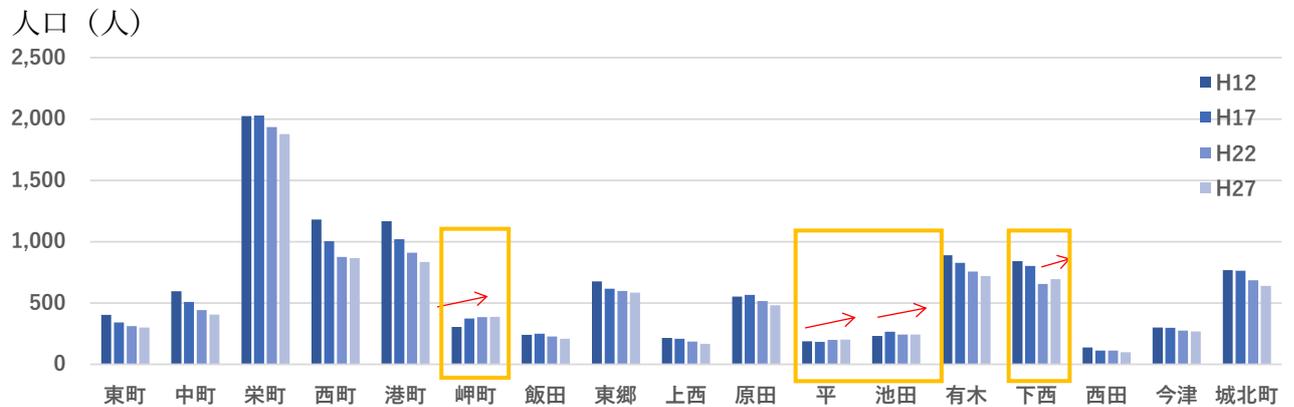
その他、白文字は減少傾向にあります。

※次ページ参照

岬町、平、下西などの市街地周辺において開発が進んだ地域では、人口の増加がみられます。栄町は人口が多く人口密度はそれほど高くありません。一方、港町は人口密度が高く住宅が密集していることがわかります。

町内の他地域から都市計画区域内に集まっていることがわかりましたが（第2章-1 参照）、都市計画区域内においても、東町、中町、西町、港町の西郷港周辺から、平や岬町などへ拡散していることがわかります。

	人口（人）				可住地面積 （ha）	人口密度（人/ha）			
	H12	H17	H22	H27		H12	H17	H22	H27
東町	405	343	313	302	5.5	74.1	62.8	57.3	55.3
中町	597	510	443	406	6.2	96.1	82.1	71.3	65.3
栄町	2,025	2,029	1,936	1,877	32.0	63.3	63.4	60.5	58.7
西町	1,182	1,004	876	866	17.5	67.7	57.5	50.2	49.6
港町	1,168	1,021	911	835	10.5	111.6	97.5	87.0	79.8
岬町	306	375	385	388	47.1	6.5	8.0	8.2	8.2
飯田	242	251	227	209	38.5	6.3	6.5	5.9	5.4
東郷	677	618	599	585	41.3	16.4	14.9	14.5	14.1
上西	216	210	187	168	21.8	9.9	9.6	8.6	7.7
原田	553	566	516	482	57.7	9.6	9.8	8.9	8.3
平	189	185	201	203	33.5	5.6	5.5	6.0	6.1
池田	232	266	243	243	23.4	9.9	11.4	10.4	10.4
有木	889	827	757	721	38.7	23.0	21.4	19.6	18.6
下西	843	804	657	695	38.2	22.1	21.1	17.2	18.2
西田	139	114	113	100	19.6	7.1	5.8	5.8	5.1
今津	300	299	277	269	43.8	6.8	6.8	6.3	6.1
城北町	769	764	687	641	25.9	29.7	29.5	26.5	24.7



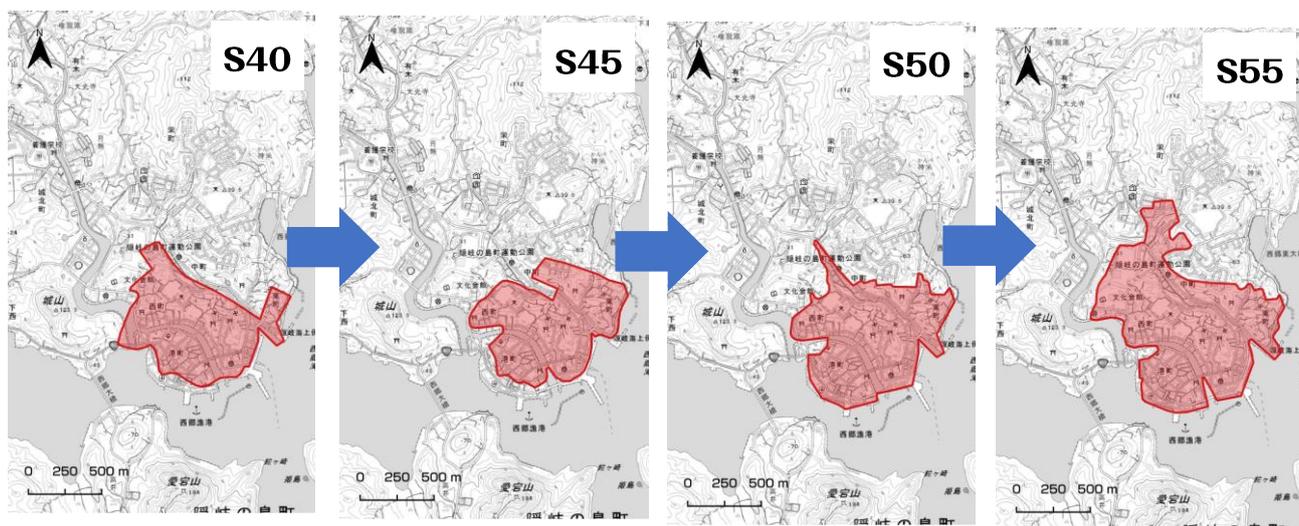
総務省統計局が5年に1度、日本全国で一斉に行う「国勢調査」において、人口が集中する統計上の地区を人口集中地区（DID地区）といいます。

このDID地区は、人口密度4,000人/km²以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定されます。隠岐の島町の場合、昭和50年代を中心に周辺へと範囲が広がり、昭和55年をピークにDID地区はなくなりました。

人口密度の維持ができなくなり、連続した基本単位区の総人口が5,000人を下回ってしまったためです。

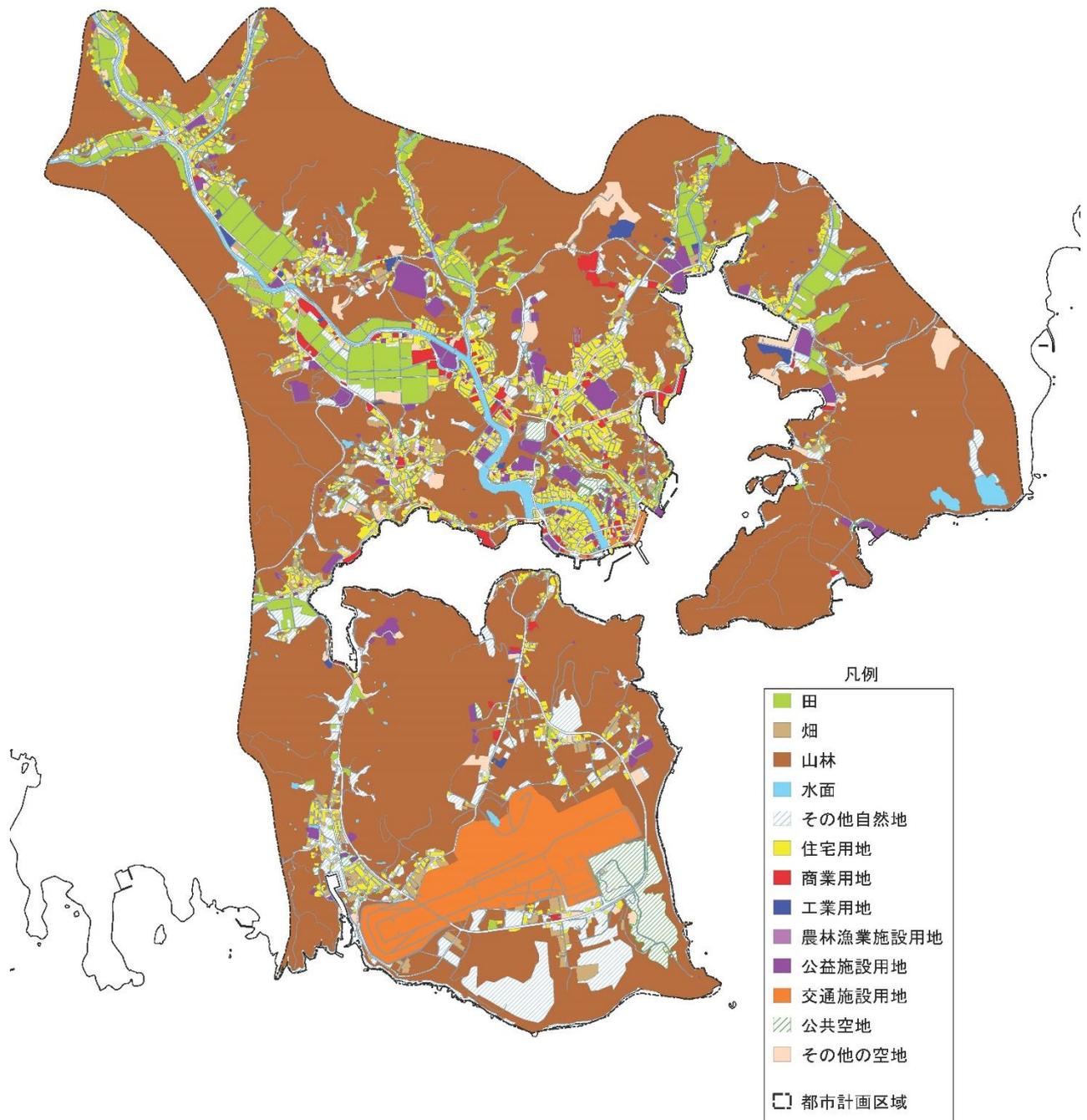
このことから、分散してきたことがわかります。

年度	S40	S45	S50	S55
DID人口(人)	5,817	5,330	5,067	5,116
DID面積(km ²)	0.6	0.5	0.6	0.9
全域に対する人口割合	35.1 %	36.3 %	35.2 %	34.6 %
全域に対する面積割合	0.5 %	0.4 %	0.5 %	0.7 %

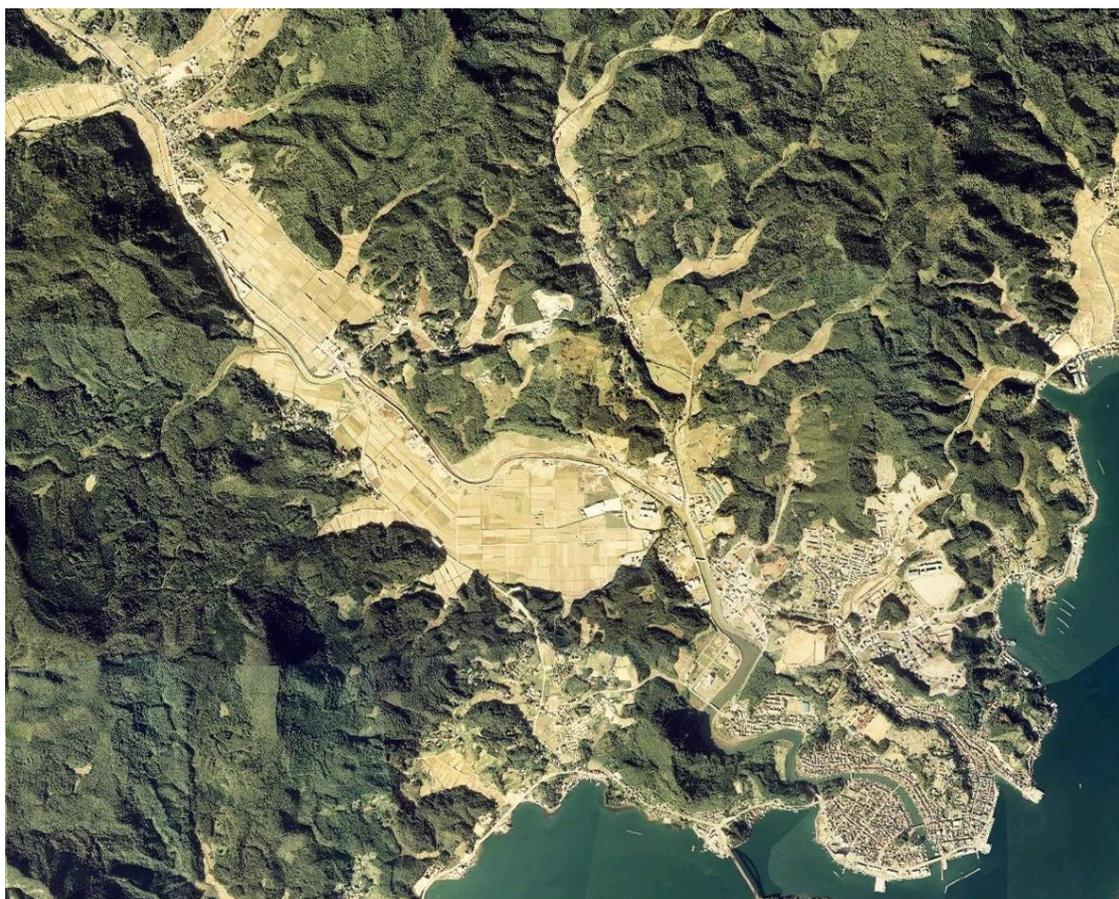


2-2 土地利用

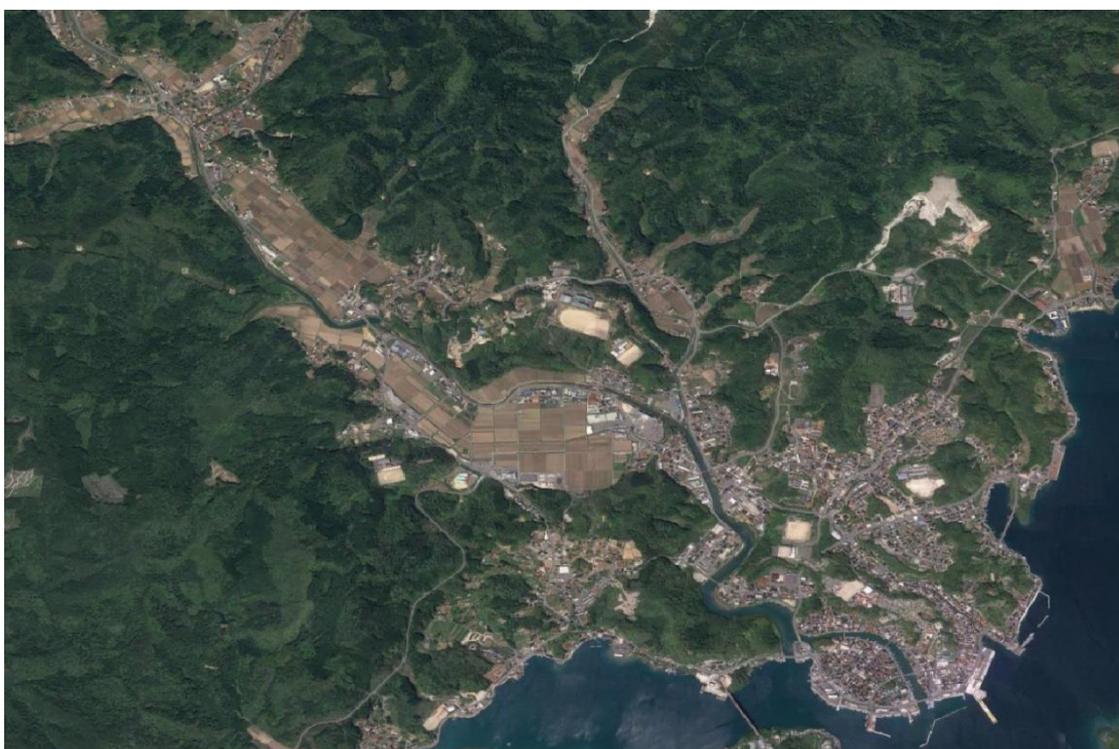
都市計画区域内の土地利用の状況をみると、約 8 割を山林が占めています。住宅用地は、西郷港周辺、八尾川沿川、国道沿線の低平地を中心に分布しています。公共施設用地や商業用地も、住宅用地と同様に、西郷港周辺、八尾川沿川、国道沿線に分布しています。



土地利用の変遷をみると、西郷港周辺から八尾川沿いや国道沿いへと広がってきています。



航空写真（S52年10月15日撮影）

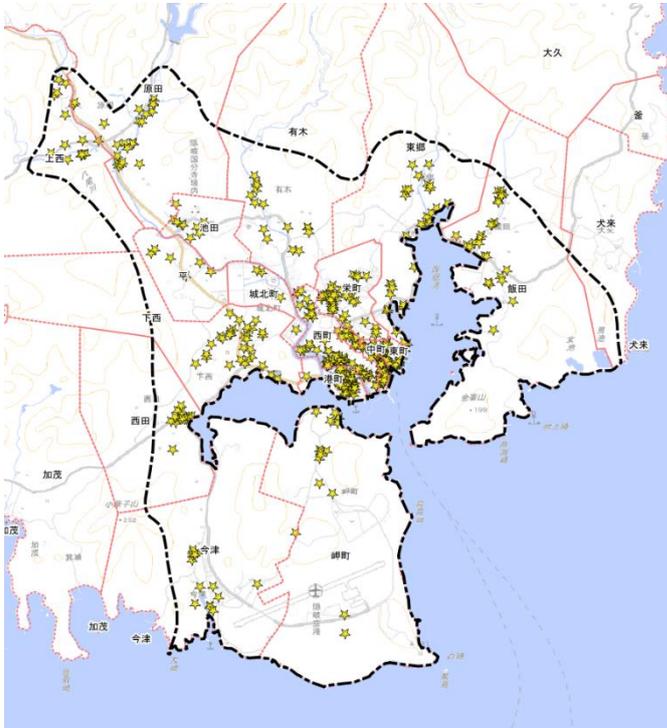


航空写真（R3年撮影）

2-3 空き家

都市計画区域内の空き家状況は、西郷港周辺に最も多く分布しています。

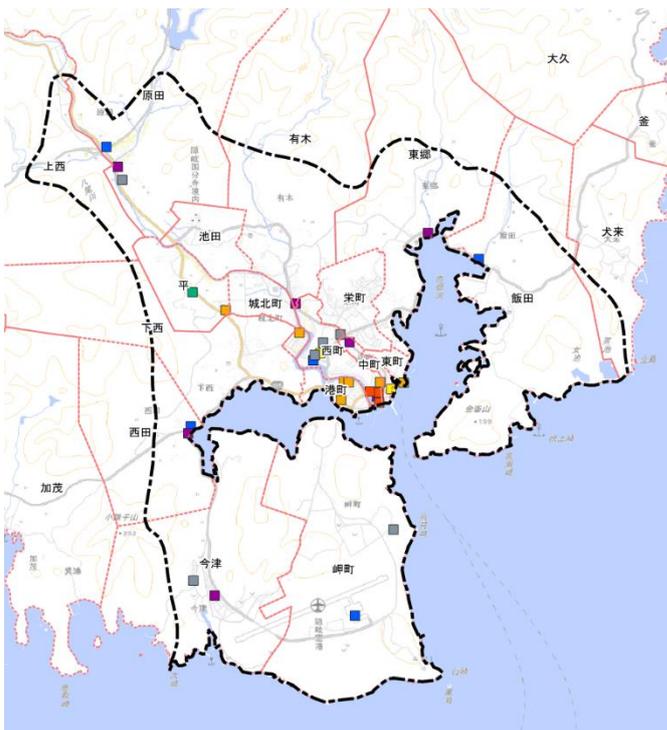
土地利用の変遷でまちが拡大した後の、東町・中町・西町・港町に空き家が目立つ状況です。



- 都市計画区域
- ★ 空き家

2-4 公共施設

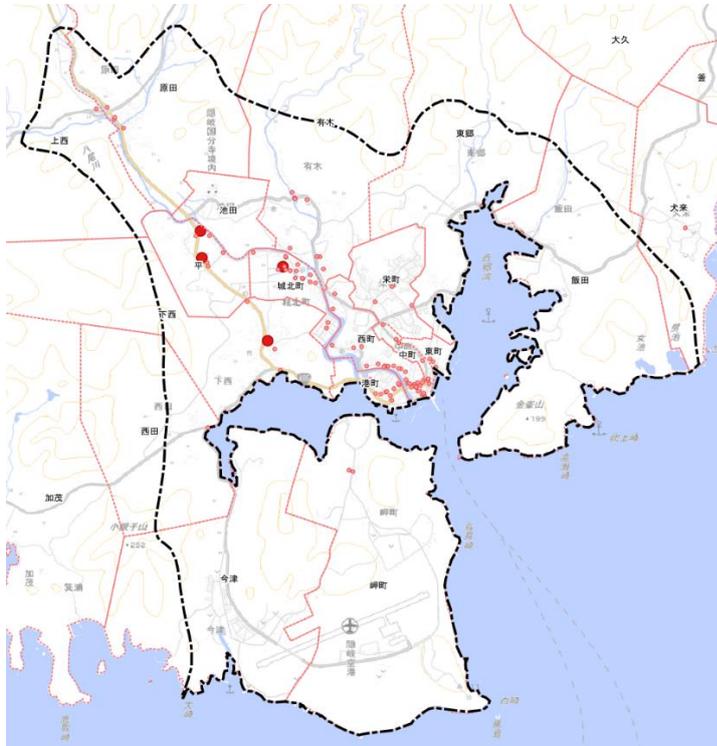
公共施設（庁舎、図書館、文化施設、体育館、警察署、消防署）、は西郷港周辺から八尾川沿川、国道沿線にかけて立地し、銀行、郵便局は、西郷港周辺に立地しています。



- 都市計画区域
- 庁舎
- 図書館
- 文化施設
- 体育館
- 警察署
- 消防署
- 銀行
- 郵便局

2-5 商業施設

大規模小売店（売場面積 1,000 m²以上）、その他小売店ともに、西郷港周辺と八尾川沿川、国道沿線に分布しています。



--- 都市計画区域

● 大規模小売店（売場面積 1,000 m²以上）

● 小売店

2-6 医療機関

隠岐病院は城北町に位置しています。その他の一般医院は主に西郷港周辺や、八尾川沿川に立地しています。



--- 都市計画区域

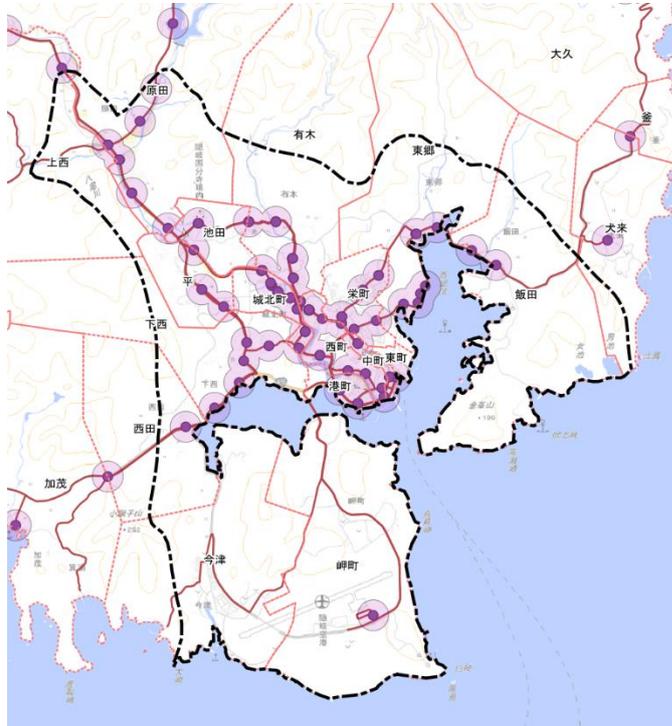
● 総合病院

● 一般医院

● 歯科医院

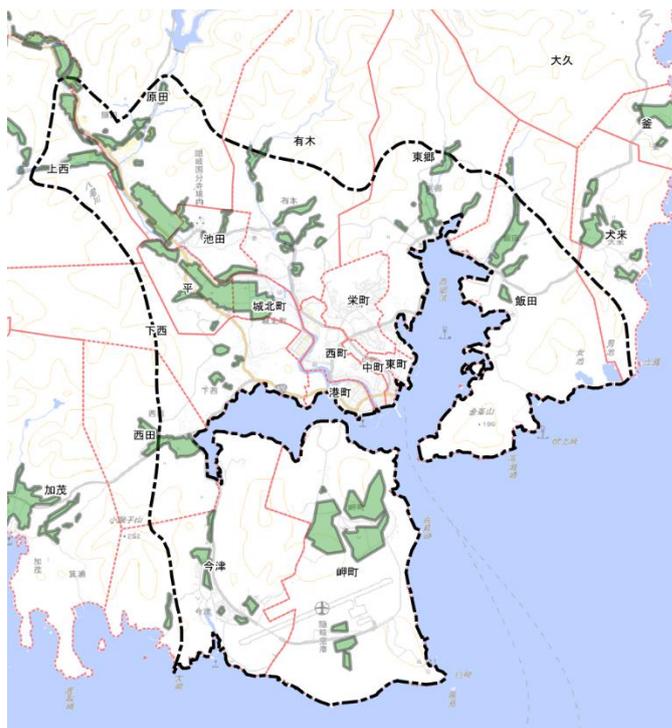
2-7 公共交通

バス路線は人口が多いところを通り、バス停から200mの範囲は、人口密度が高いところに集中しています。



2-8 農用地区域

農地は八尾川沿川などの低平地や、山地に分布しています。



2-10 都市構造の現状からみた問題点

(1) 生活環境の問題点

- まちが郊外へと広がり、日常生活サービス施設も広がったことで、都市の内部で空き地や空き家が小さな敷地単位で発生する「都市のスポンジ化」が進んでいます。このまま放置された場合、まちとしての魅力や価値の低下にもつながり、さらに商業機能等が撤退するといった負の循環に繋がる可能性があります。
- 郊外部などの低密度な市街地において、道路などのインフラ等の整備や更新を続けることは、行政運営に支障を来すことに繋がります。公共施設や社会基盤の老朽化に伴い更新時期を迎えていますが、このまま低密度な市街地が広がることは、財政的に持続可能な状態を保てなくなる可能性があります。
- 人口減少が進むことで、日常生活サービス施設の利用者が減少し施設が撤退すると、日常生活を送るために必要な施設がない不便な地域の拡大が予想されます。
- 隠岐病院を中心に、各地域・地区を結ぶ放射状の公共交通ネットワークが形成されていますが、自家用車への依存が高く、利用者の減少に伴い利便性が低下する恐れがあります。
- 自家用車を運転できない高齢者等は、公共交通に頼らざるを得ない中、移動手段が確保できない場合は日常生活に支障をきたすこととなります。

(2) 住環境の問題点

- 人口減少により、西郷港周辺の人口密度が高い地域でも空き家が発生しています。
- 相続時に親族がとりあえず空き家としている「先送り空き家」や、所有者が改修・除去費用を負担する余裕がない空き家の存在が問題となっています。
- 建て替えをしようとした場合には、建ぺい率や接道要件などの制約によって同規模のものが建築できない場合や、住宅が密集したところでは改修や下水道への接続をするにも工事が困難なケースがみられます。
- 放置された住宅の老朽化によって資産価値が低下した「放置空き家」は、今後さらに増加していくことが予想されます。

(3) 防災上の問題点

- 地震や火災等に脆弱な木造密集市街地の形成、土砂災害警戒区域等への住宅の立地など自然災害のリスクがある居住地が存在しています。
- 近年の気候変動に伴う豪雨等による内水氾濫の発生など、激甚化・頻発化する自然災害に対する市街地の脆弱性が懸念されます。
- かつては農地として水害時の一時貯留機能を保っていた城北町や平などの低平地で開発が進むことにより、更にリスクが高くなることが懸念されます。

第3章 解決すべき課題の抽出

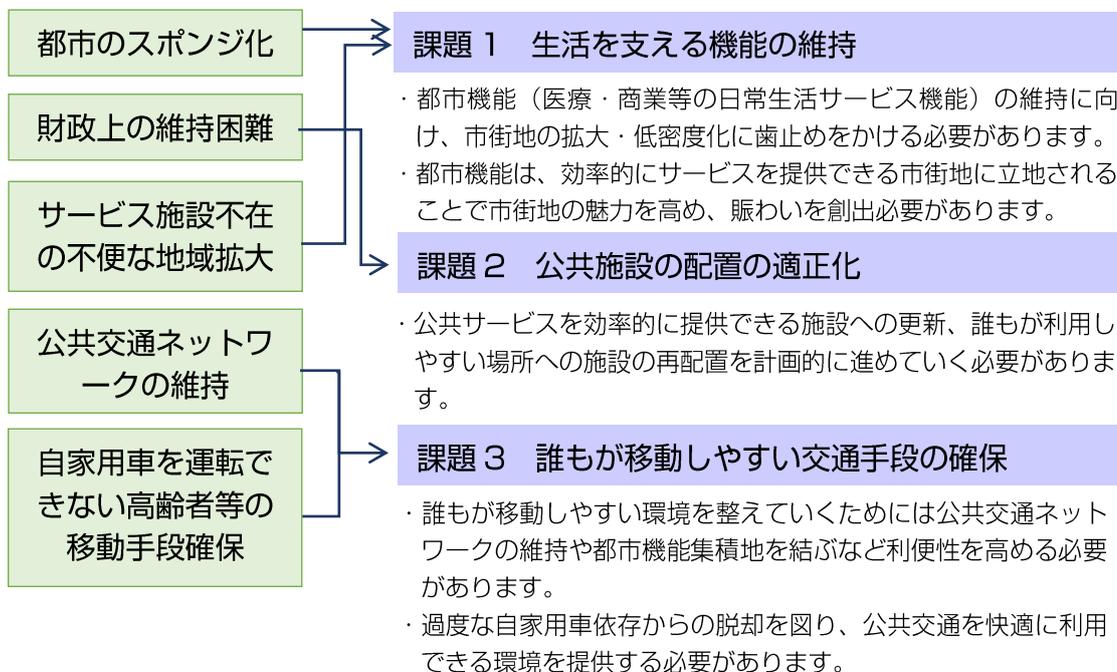
本章では、第2章で整理した都市構造の現状からみた問題点に対し、解決すべき課題を抽出し整理します。

- ▶ 3-1 問題点に対応した解決すべき課題の整理
 - (1) 生活環境の問題点に対する解決すべき課題
 - (2) 住環境の問題点に対する解決すべき課題
 - (3) 防災上の問題点に対する解決すべき課題

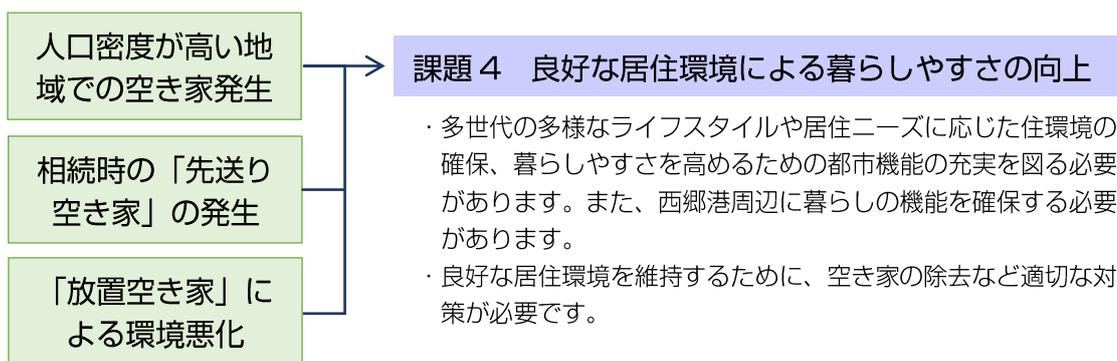
3-1 問題点に対応した解決すべき課題の整理

都市構造の分析結果から見た問題点に対する解決すべき課題は以下の通りです。

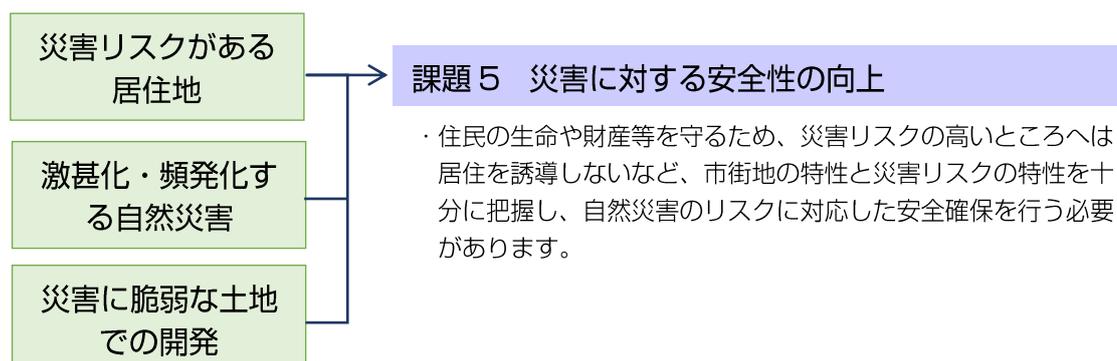
(1) 生活環境の問題点に対する解決すべき課題



(2) 住環境の問題点に対する解決すべき課題



(3) 防災上の問題点に対する解決すべき課題



第4章 将来都市構造 (都市計画区域および町全体の考え方)

本章では、都市計画区域内の目指すべき方向性からまちづくりの方針と施策などを整理します。また、都市計画区域以外の町全体との関係についても考え方を整理します。

- ▶ 4-1 都市計画区域内の目指すべきまちづくりの方向性
- ▶ 4-2 立地適正化の基本方針
- ▶ 4-3 ターゲット（まちづくりの方針）
- ▶ 4-4 ストーリー（施策と誘導方針）
- ▶ 4-5 都市計画区域と町全体との関係

4-1 都市計画区域内の目指すべきまちづくりの方向性

立地適正化計画では、コンパクトな都市の実現に向け、居住と都市機能の立地の適正化、持続可能な公共交通網の形成を基幹として、都市部で暮らす利便性の高さや、郊外で暮らす生活環境の維持についても考えながら、総合的なまちづくりを計画的に実現していきます。

立地適正化計画区域＝都市計画区域

都市計画区域内では、誰もが手軽に移動できる「持続可能な公共交通網」を形成します。

居住誘導区域

利便性の高い公共交通沿線等を中心に、誰もが安全に、安心して、快適で健康に暮らせる生活圏の形成を目指します。

災害リスクに対しては被害を最小限にとどめ、災害に強いまちをめざします。

都市機能誘導区域

暮らしを支える生活利便性を向上させるためにも、魅力ある拠点となる市街地の形成をめざします。

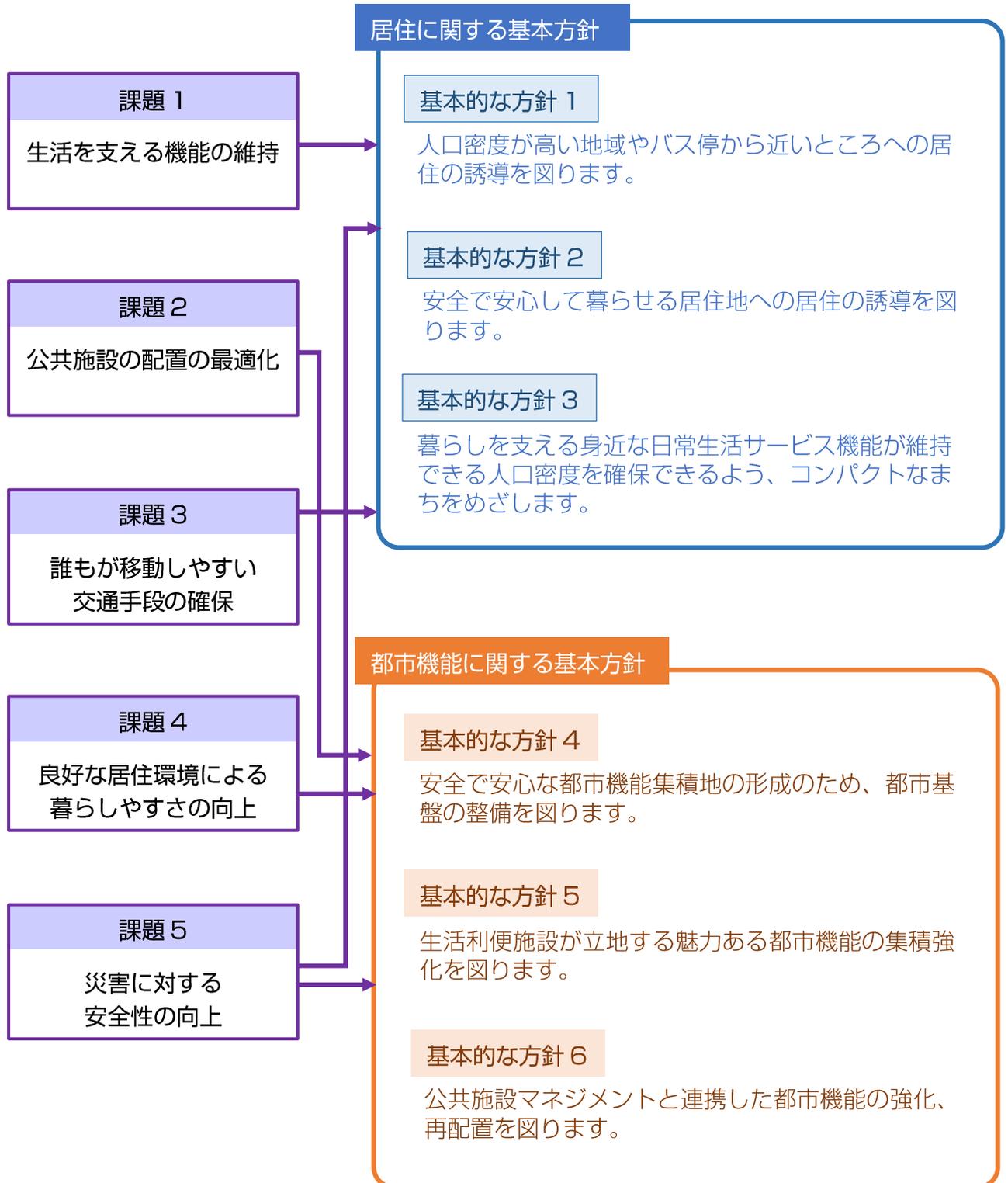
賑わいの創出により、活力の効果が波及するよう都市機能の効果を高めます。

居住誘導区域や都市機能誘導区域に指定されない区域では、居住者の多様なライフスタイルや住まい方が継続できるよう、ゆとりある居住環境と地域コミュニティの維持を目指します。

都市計画区域外では、各地域内の拠点と都市機能誘導区域を結ぶ公共交通の確保と、各地域内の拠点の魅力化を図っていきます。

4-2 立地適正化の基本方針

まちづくりの課題解決に向け、立地の適正化に関する基本的な方針を定めます。



4-3 ターゲット（まちづくりの方針）

町内の多くの人が集う「西郷港周辺」と、隠岐病院と国道沿線の商業施設周辺の「(仮称) セントラルエリア」を一体的に整備することで、まちの心肺機能を高め、ひと・もの・情報の流れが行き渡るようにして、その効果を広く波及させます。

※西郷港は、年間27万人、1日あたり800人の人が利用しています。

※隠岐病院は、新型コロナウイルス発生前のR1年度の外来者数が1日あたり470人です。

4-4 ストーリー（施策と誘導方針）

ストーリー① 西郷港周辺とセントラルエリアに都市機能を集積させることで、広域からの集客により賑わいを生み、暮らしの質を高める拠点を形成します。

ストーリー② 西郷港周辺とセントラルエリアの都市機能集積とその周辺は、徒歩や自転車で生活できる利便性の高い居住地として、誰もが安心して暮らせる住環境の形成を実現していきます。

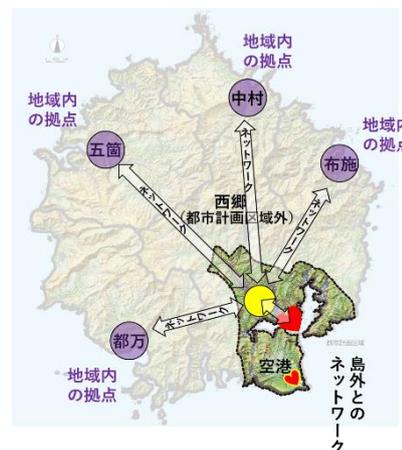
ストーリー③ 西郷港周辺とセントラルエリアの都市機能集積へ誰もが気軽に移動できるよう、公共交通ネットワークの維持・拡充を行っていきます。

4-5 都市計画区域と町全体との関係

都市計画区域内の都市機能が強化されることは、人のからだに例えると「心肺機能が高まる」ことです。

心肺機能が高まれば体中に血液によって栄養と酸素が運ばれ、身体全体が元気になります。

つまり、町内の多くの人が集まる都市機能集積地を元気にすることで、町全体が活性化するとの考えのもと、都市機能の強化を図ります。



第5章 居住誘導区域について

本章では、立地適正化計画で定める事項のひとつ、居住誘導区域について、「設定の考え方」を明確にし、区域を設定します。

- ▶ 5-1 居住誘導区域設定の考え方
- ▶ 5-2 居住誘導区域
- ▶ 5-3 住宅等の誘導に関する届出について

5-1 居住誘導区域設定の考え方

ストーリー②

ストーリー③

居住誘導区域は、立地適正化計画区域（＝都市計画区域）内に設定し、利便性の高い公共交通沿線等を中心に、誰もが安全に安心して快適で健康に暮らせる生活圏の形成を目指します。

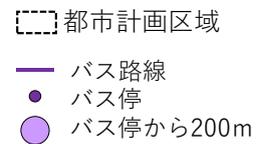
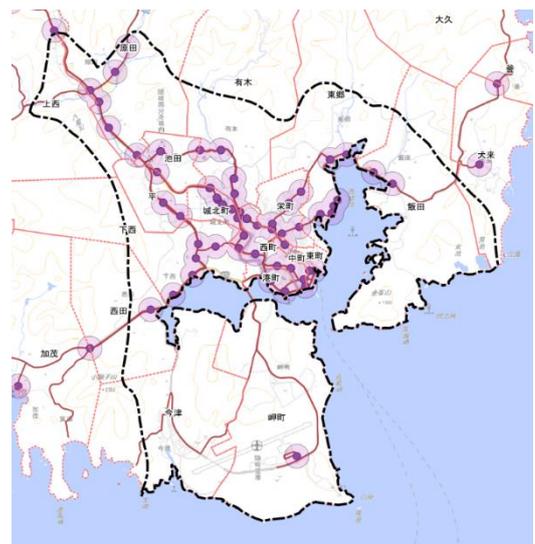
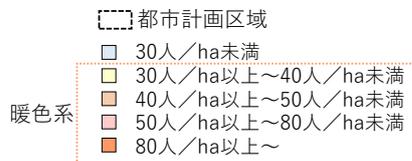
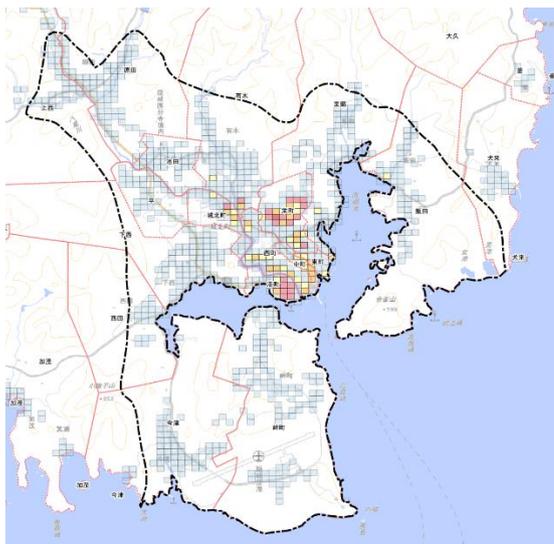
第4章で整理した「立地適正化の基本方針」から、居住誘導区域に関するものを抜粋し、設定方法・設定基準を定めます。

●基本的な方針 1

人口密度が高い地域やバス停から近いところへの居住の誘導を図ります。

- 西郷港周辺の人口密度が高い地域や、バス停から近く利便性の高いところに設定。

居-1	人口密度30人/ha以上	一定規模の人口密度を維持していくため	または	居-2	バス停から200m圏内	バス停まで歩いて200mの圏域を中心に連続した住宅地が形成されているところの人口密度を維持していくため

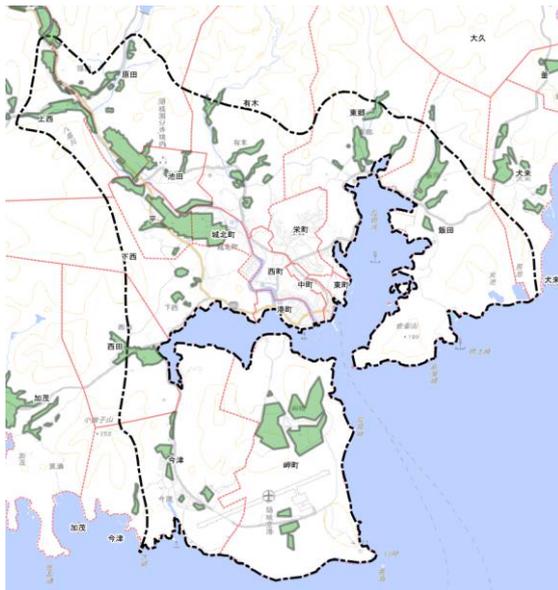


●基本的な方針 2

安全で安心して暮らせる居住地への居住の誘導を図ります。

- 法令等で居住や住宅の建築が制限されている区域は居住誘導区域から除く。

除外	農用地区域	法令等で居住や住宅の建築が制限されているため
-----------	-------	------------------------



 都市計画区域
 農用地区域

● 防災上の観点から居住を誘導すべきでない判断する区域は除く。

除外	防災上危険な区域 ・土砂災害特別警戒区域（レッド） ・土砂災害警戒区域（イエロー） ※イエローの対策済みは除外区域に含めない ・津波浸水エリア（2m以上） ・八尾川洪水浸水エリア（2m以上）	法令等で居住や住宅の建築が制限されているため
-----------	--	------------------------

※津波による浸水深約2.0mで被災状況に大きな差があるとの調査結果（国土交通省「東日本大震災による災害現況調査結果」）より、2.0m以上を除外の目安とする

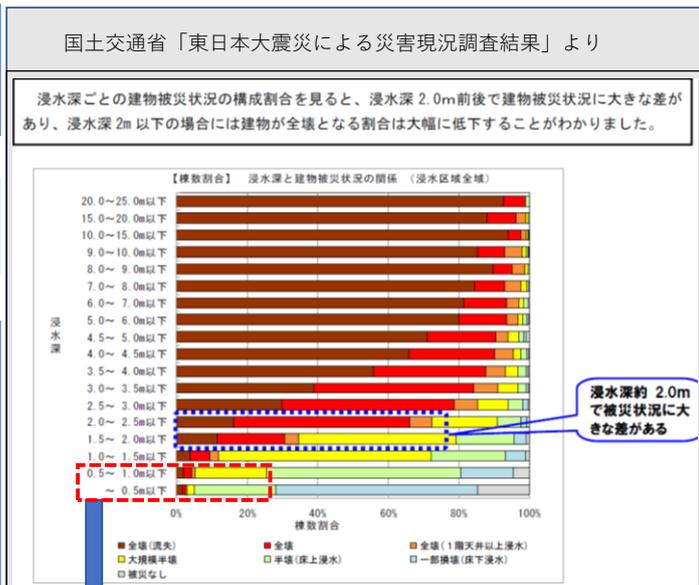
津波に関する考え方

津波浸水エリアに「港町・西町・中町の住宅や都市機能集積地」が含まれる

全てを回避することは現実できでない

リスクの低減として：
 2つの条件が整えば「都市機能」「居住」を誘導することができる

- 一定の浸水深を下回る（2.0m未満）である
- 一定距離（200m以内）に一時避難場所がある または、一定距離（50m以内）に垂直避難ができる安全な建物がある



町としては、2.0m以上の浸水深には「都市機能」「居住」を誘導しない

洪水に関する考え方

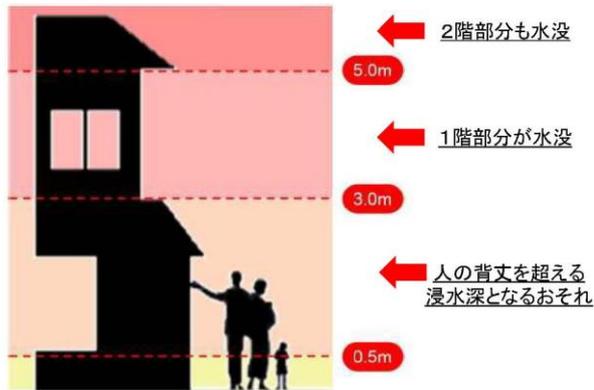
洪水浸水エリアに
セントラルエリア（仮称）
が含まれる

回避：浸水エリアを誘導区域に含めない

リスクの低減として：浸水深2.0m未満
垂直避難、避難路・避難場所の確保が必須

①浸水深と人的被害のリスク

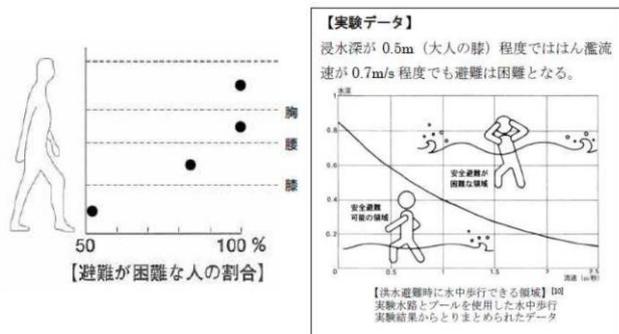
浸水による人的被害のリスクの程度を、浸水深から検討することが考えられる。一般的な家屋の2階が水没する浸水深5mや、2階床下部分に相当する浸水深3mを超えているかが一つの目安となる。2階への垂直避難が困難な居住者の有無にも注意することが重要である。



※洪水浸水想定作成マニュアル(第4版)から抜粋した図を一部加工

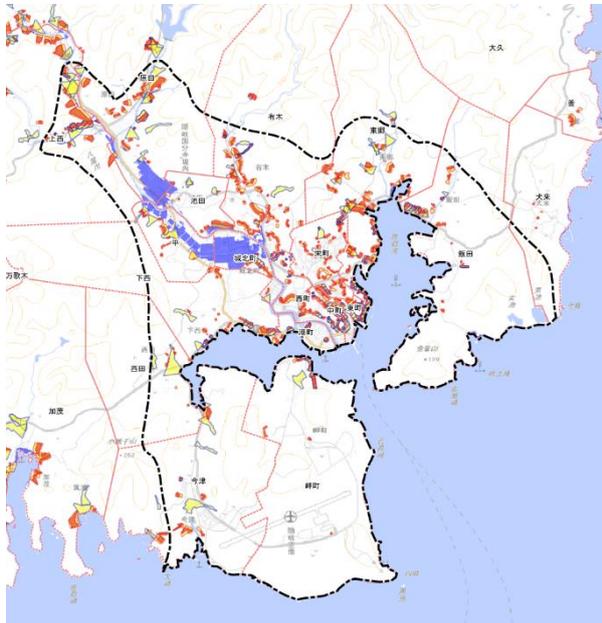
②浸水深・流速と避難行動について

避難行動時における被災リスクの程度を、浸水深や流速から検討することが考えられる。関川水害（H7）における調査結果によれば、浸水深が0.5m以上になると、殆どの人が避難困難であったとされる。また、実験では、0.5mの水深では流速が0.7m/sでも避難は困難となり、流速が2.0m/sを超えると水深が0.2m程度でも避難が困難となるとされる。また、伊勢湾台風の際に避難した人のアンケートでは、小学校5～6年生では、水深0.2m以上になると避難が困難になるというデータもある。



※洪水ハザードマップの手引き(改訂版)から抜粋

国土交通省「防災指針作成手引き」より



- 土砂災害特別警戒区域（レッド）
- 土砂災害警戒区域（イエローン）
- 土砂災害警戒区域（対策済） ※除外区域から外す
浸水深2m以上となる浸水想定区域（津波・河川氾濫）

●基本的な方針 3

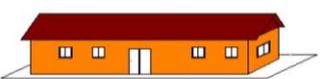
暮らしを支える身近な日常生活サービス機能が維持できる人口密度を確保できるよう、コンパクトなまちをめざします。

5-3 住宅等の誘導に関する届出について

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行う場合、着手する日の 30 日前までに町への届出が必要となります。

この届出制度により、町は住宅開発等の動きを把握でき、開発者は居住の誘導のための施策を知り調整等を行う機会として活用できます。

届出の内容によって、居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 届 </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 不要 </p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 届 </p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>

■届出の時期(§ 88②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合

➤届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整。
- 居住誘導区域内において行うように調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

○届出をした者に対して、

- ・開発規模の縮小
- ・居住誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 88③)

○必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。

(都市再生法 § 88④)

勧告基準

例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

第6章 都市機能誘導区域について

本章では、立地適正化計画で定める事項のひとつ、都市機能誘導区域について、「設定の考え方」を明確にし、区域を設定します。

- ▶ 6-1 都市機能誘導区域設定の考え方
- ▶ 6-2 都市機能誘導区域
- ▶ 6-3 都市機能の誘導に関する届出について

6-1 都市機能誘導区域設定の考え方

ストーリー①

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定し、特に生活利便性を向上させる施設の集積地の形成を目指します。

第4章で整理した「立地適正化の基本方針」から、都市機能誘導区域に関するものを抜粋し、設定方法・設定基準を定めます。

●基本的な方針 4

安全で安心な都市機能集積地の形成のため、都市基盤の整備を図ります。

- 居住誘導区域内において設定する。
※法的規制・防災上危険なところは除いてある

●基本的な方針 5

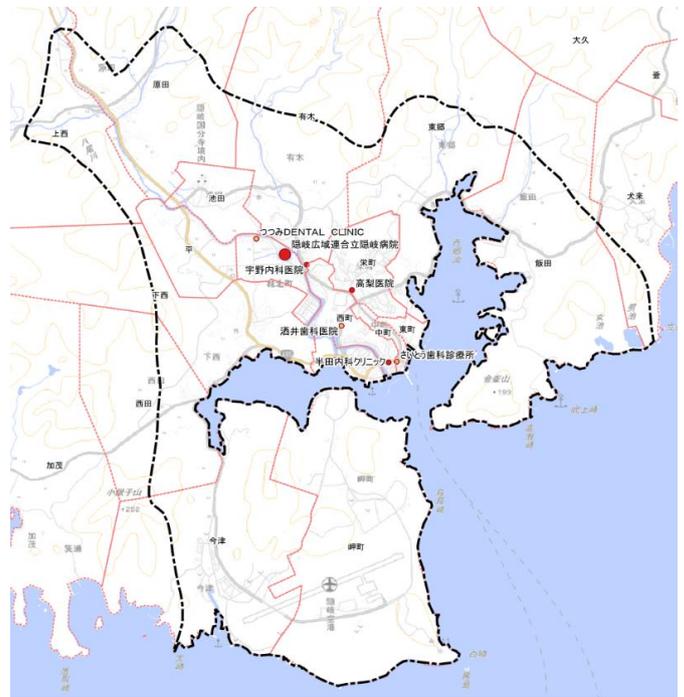
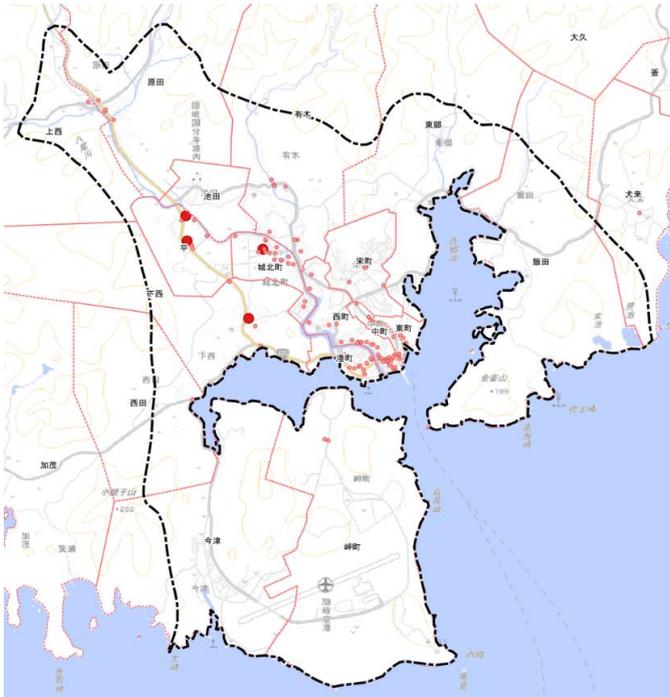
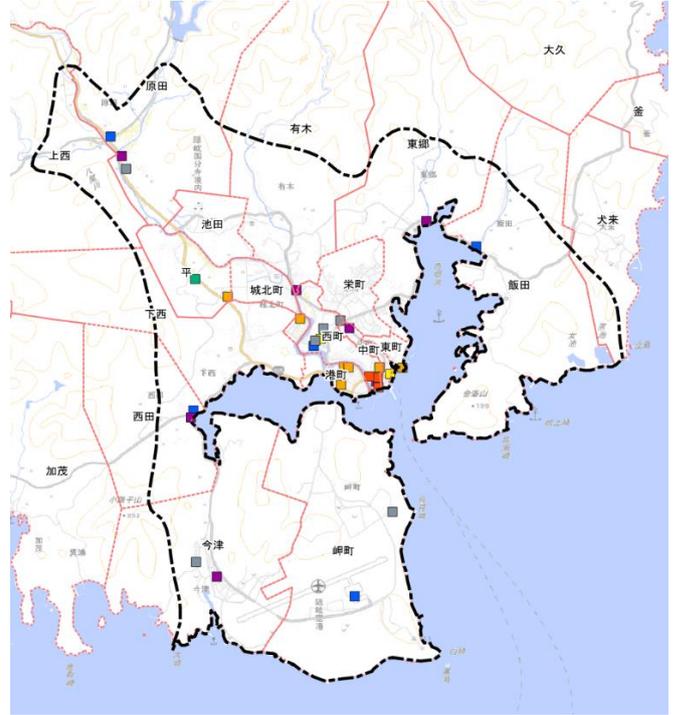
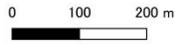
生活利便施設が立地する魅力ある都市機能の集積強化を図ります。

●基本的な方針 6

公共施設マネジメントと連携した都市機能の強化、再配置を図ります。

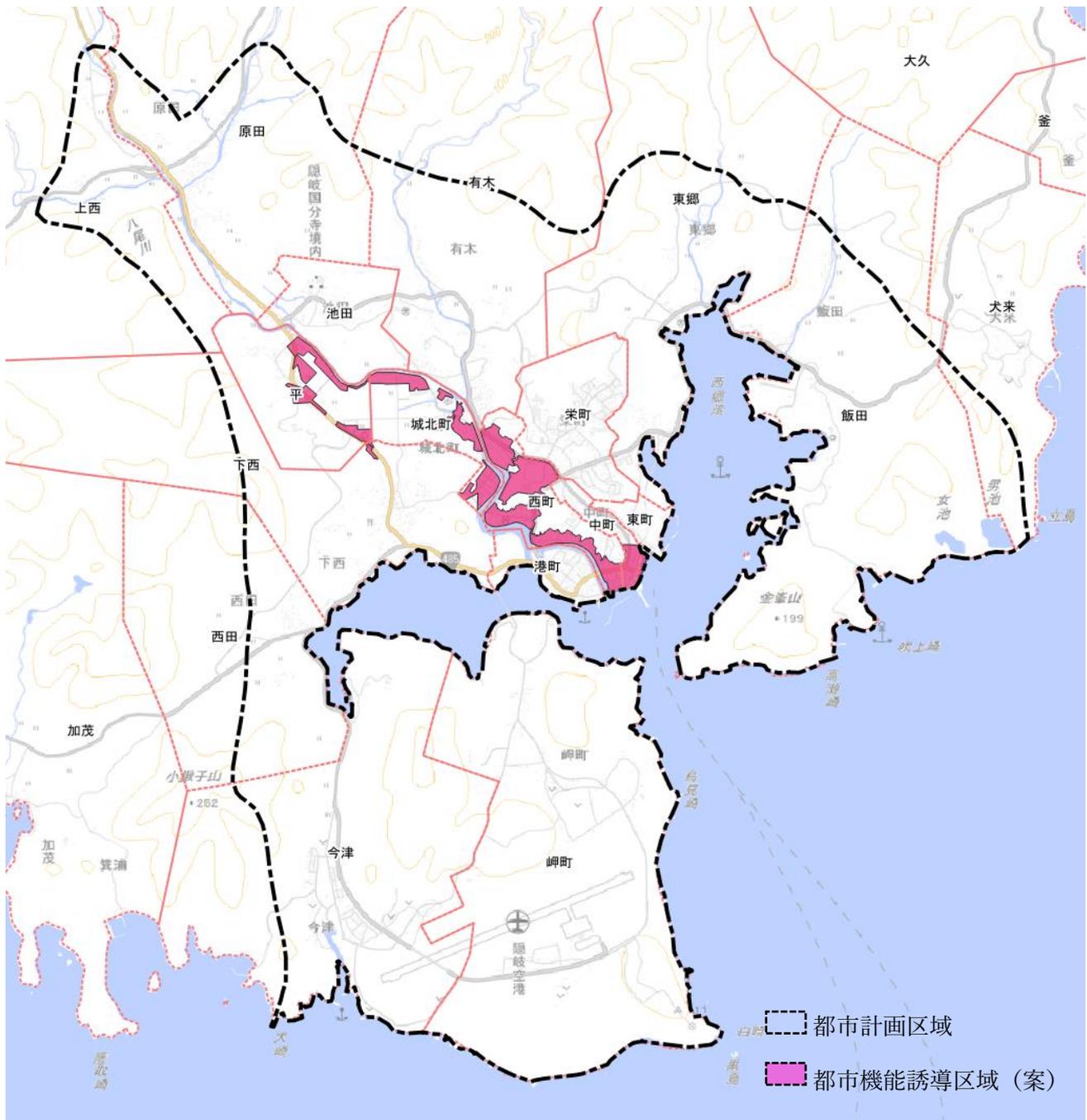
- 特に生活利便性を向上させる施設の集積地を 都市機能誘導区域とします。

区分	都市機能誘導施設・条件	設定理由
都-1	西郷港ターミナルビルを中心とした半径200m圏内	年間27万人（800人/日）が利用する「ひと・もの・情報」の集積地。
都-2	公共施設*（庁舎、図書館、文化施設、体育館、警察署、消防署）、銀行・郵便局	行政手続き、金融機関など、日常生活で居住地の近くに必要な施設
都-3	医療機関	隠岐病院は、外来者数470人/日（R1年度実績）が通院する目的地。また一般病院の通院先。（歯医者は除く）
都-4	大規模小売店 （売場面積1,000m以上）	日常生活を営むため、町内から集まる主な買い物先（島根県商勢圏調査：都市計画区域内の8~9割が買い物に訪れ、町内からも6~7割が訪れている）
都-5	小売店が連続し商店街の体を形成	日常生活を営むため、近隣から集まる主な買い物先



6-2 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域設定の考え方に基づいて設定した区域は以下の通りです。

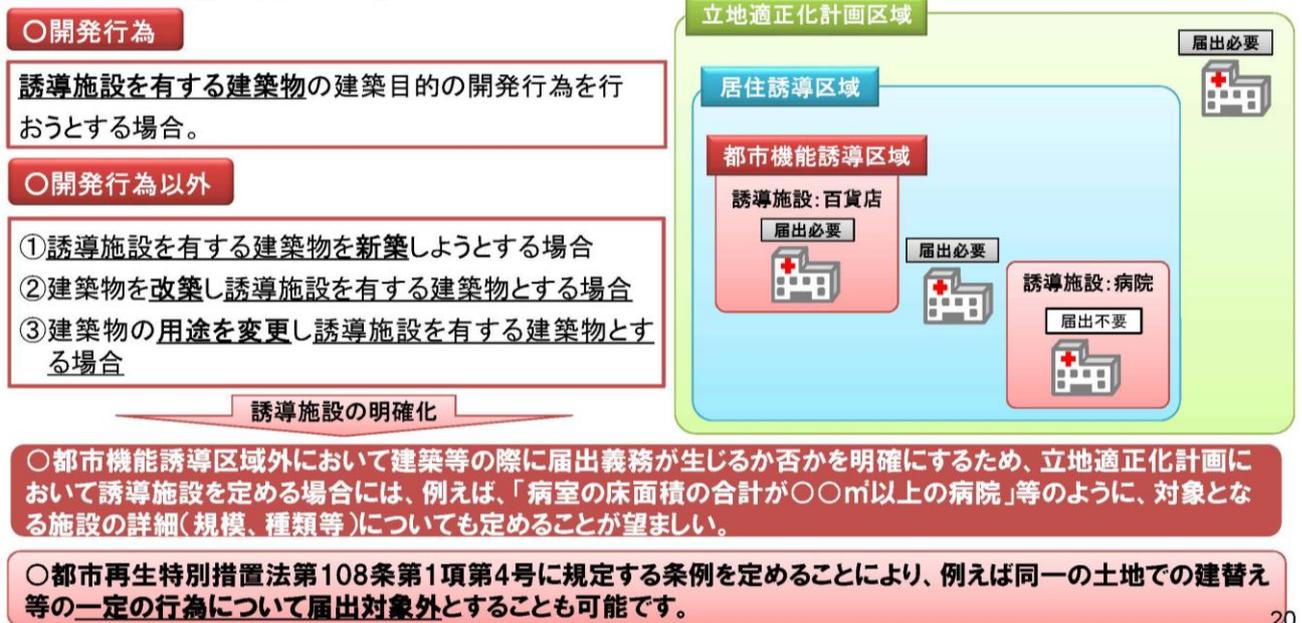


6-3 都市機能の誘導に関する届出について

都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行う場合、着手する日の 30 日前までに町への届出が必要となります。

この届出制度により、町は都市機能誘導区域内の誘導施設の整備の動きや、誘導施設の休止・廃止の動きを把握でき、また、誘導のための施策に関する情報提供や調整等を行う機会として活用できます。

届出の内容によって、都市機能誘導区域内における都市機能の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。



20

■届出の時期(§ 108②)

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不 調

○届出をした者に対して、
・開発規模の縮小
・都市機能誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 § 108③)

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあつせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 108④)

■届出を受けた場合の対応と開発許可に係る処分との調整

➤届出に係る開発行為が開発許可の適用対象ともなる場合においては、立地適正化計画関係部局と開発許可部局は密接に連携を取るべきである。

具体的には、誘導的手法と規制的手法が効果的に併用されるように、

原則として届出が開発許可申請に先行してなされることが望ましい。

➤また、特に、当該開発行為が、市街化区域又は非線引き都市計画区域で行われる場合には、都市機能誘導区域外の当該開発行為について、都市機能誘導区域を定めた趣旨が反映されるよう開発許可制度を運用することが望ましい。(居住誘導区域における運用も同様)

例えば、都市機能誘導区域外における技術基準の強化や規制規模の引き下げを検討すること、公共施設の適切な管理等を図るため、開発行為を行おうとする者と公共施設の設置・管理に関する協定の締結を求めると等が考えられる。

第7章 防災指針

本章では、近年の甚大な自然災害を踏まえ、自治体として安全安心なところに居住や都市機能を誘導するための防災指針として整理します。

- ▶ 7-1 基本的な考え方
- ▶ 7-2 災害リスクの高い地域等の抽出
- ▶ 7-3 リスクの低減にむけた取り組み

7-1 基本的な考え方

立地適正化計画の対象となる都市部では、近年度重なる自然災害のリスクに見舞われるなど、防災上の観点も考慮したまちづくりを進めていくことが重要となっています。

日本がこれまでに経験してきた地震による建物火災、巨大地震による津波被害、降雨量の増加や海面水の上昇による水災害の頻発化・激甚化による浸水被害や土砂災害による被害、これらの自然災害は決してよそのことではありません。

ひとたび災害が起こると、人命や家屋が犠牲になるだけでなく、社会経済にも甚大な被害を及ぼします。

このような災害リスクの高いところには、既に市街地が形成されていることから、この範囲を全て居住誘導区域から除くことは現実的には困難です。

このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避、または低減させるため、必要な防災・減災対策を「防災指針」として定め、計画的に実施していきます。

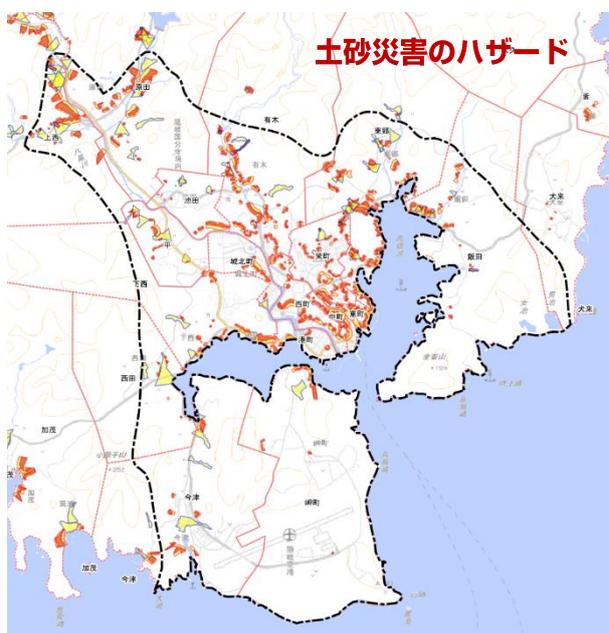
7-2 災害リスクの高い地域等の抽出

対象とする災害は、「土砂災害」「津波による浸水被害」「八尾川の氾濫および支川の氾濫による洪水被害」の3つのリスクについて整理します。

<土砂災害>

方針：特別警戒区域、警戒区域には居住を誘導しません。

但し、警戒区域の対策済みの箇所は誘導を許容します。



<津波被害>

方針：浸水深 2m以上には居住を誘導しません。

但し、2m未満には誘導し、避難訓練など日頃から防災意識を高めます。



都市計画区域内においては、2m以上の津波は予測されていません。

しかし、西郷港周辺や東郷の沿岸部で2m未満の津波到達が予測されています。

<洪水被害>

方針：浸水深 2m以上には居住を誘導しません。

但し、2m未満には誘導し、宅地の嵩上げの推奨、八尾川支川区域の内水排除などの対策を講じます。



八尾川沿いの低平地では、河川氾濫や支川からの内水による氾濫が予測されており、近年も被害を受けました。

7-3 リスクの低減にむけた取り組み

リスクの「低減」にむけた取り組みを計画的に実施していきます。

施策	重点的に実施する地域	実施主体	実現時期の目標		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
安全対策の必要性周知 (宅地の嵩上げなど)	居住誘導区域内	町	→		
避難場所設置 (防災広場)	居住誘導区域内	町	→		
避難路整備 (道・橋)	居住誘導区域内 (特に港町・西町)	県・町	→		
避難誘導看板整備	東町・中町・西町・ 港町	町	→		
防災訓練実施	東町・中町・西町・ 港町・城北町	町	→		
八尾川支川区域の内水排除 対策	城北町周辺	町	→		

また、評価指標と目標値を以下の通りに設定します。

評価指標	基準値 (令和2年)	目標値 (令和6年)
八尾川支川区域の内水排除対策	0件	1件
宅地嵩上げ件数	0件	1件
避難誘導看板設置地区数	1地区	2地区
防災訓練実施件数	1件	2件
自主防災組織結成率	22.9%	30%

第 8 章 立地適正化計画の推進施策と 実現へ向けた取り組み

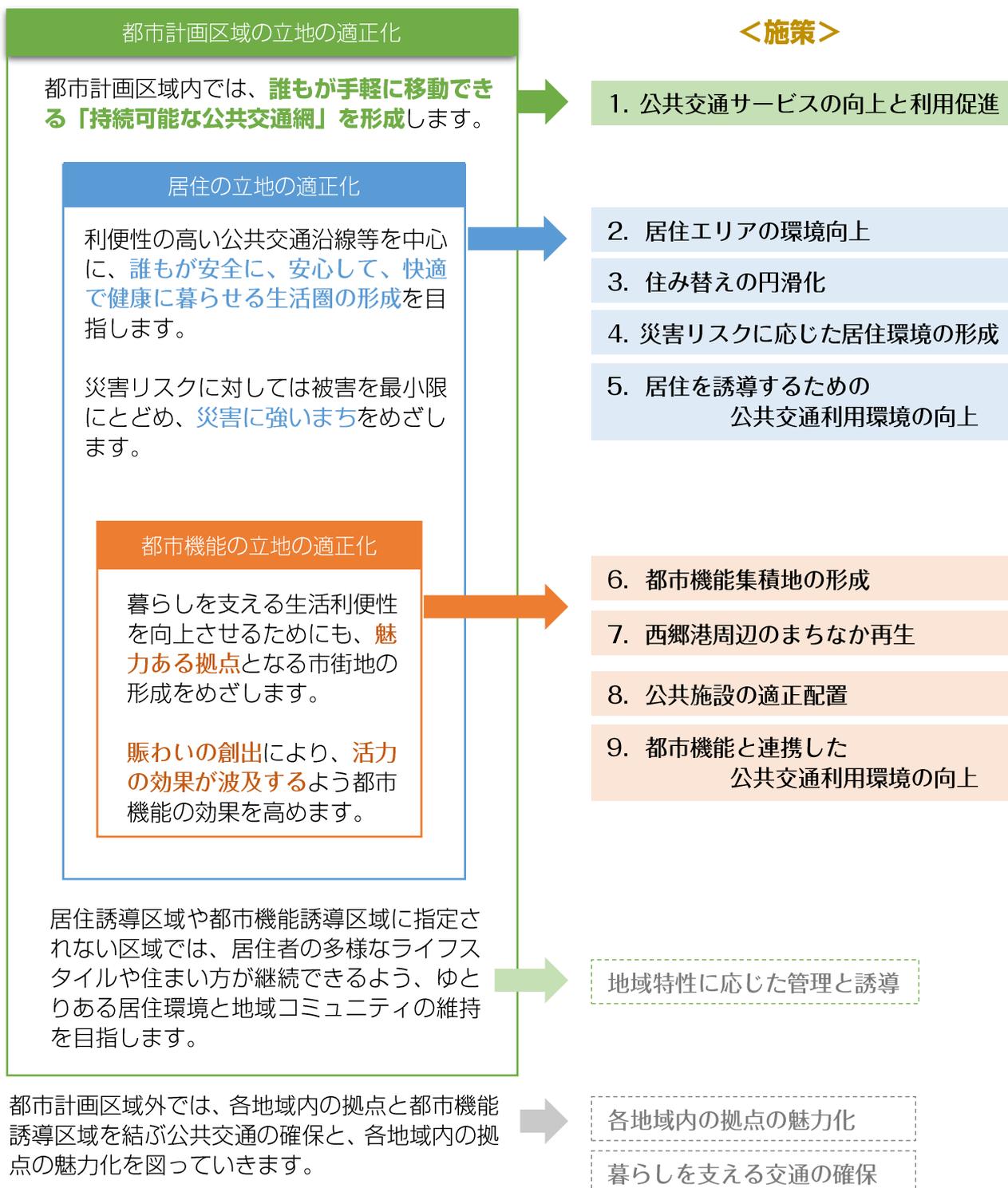
本章では、立地適正化計画で定める施策を体系的に整理し、「評価指標」、「目標値」、「進捗状況管理」について整理します。

- ▶ 8-1 立地適正化計画の施策の体系
- ▶ 8-2 計画の実現へ向けた評価指標と目標値

8-1 立地適正化計画の施策の体系

立地適正化計画の推進に向けて、居住誘導区域・都市機能誘導区域の基本的な考えや設定方針を踏まえ、区域の特性に応じた施策を展開していく必要があります。

また、居住や都市機能の立地の適正化に加え、持続可能な公共交通網の形成への対応を含めた「目指すべきまちづくりの方向性」（第4章）に沿った施策を整理します。



8-2 計画の実現へ向けた評価指標と目標値

計画の実現に向けては、より効果を高めるための目標値を設定し、施策の進捗状況や効果について、各年単位でモニタリングを行います。

また、概ね5年ごとに施策・事業の実施状況について調査・分析を行い評価します。

さらに、社会経済情勢の変化やニーズの変化等も踏まえ、計画の妥当性を精査・検証し、必要に応じて計画を見直します。

施策	評価指標	基準値 (R2年)	目標値 (R6年)
1. 公共交通サービスの向上と利用促進	地域公共交通の利用者数	25,431人/年	25,431人/年
2. 居住エリアの環境向上	公共下水道の普及率	63.7%	83.3%
3. 住み替えの円滑化	危険家屋の撤去数	10件/年	15件/年
4. 災害リスクに応じた居住環境の形成	住宅の耐震改修数	1件/年	2件/年
5. 居住を誘導するための公共交通利用環境の向上	西郷港周辺地区の交通機能強化件数	0件	1件
6. 都市機能集積地の形成	大規模小売店(1,000㎡以上)の数	4件	4件
7. 西郷港周辺のまちなか再生	都市再生整備計画事業の整備率	0%	20%
8. 公共施設の適正配置	公共施設の休廃止届出件数	0件	0件
9. 都市機能と連携した公共交通利用環境の向上	隠岐航路の利用者数	270,000人/年	300,000人/年