

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
1-1 策定の目的	3
1-2 計画の位置づけ	5
1-3 対象区域	5
1-4 計画期間	6
1-5 本計画で定める事項について	6
第2章. 都市構造の現状と問題点	7
2-1 人口	9
2-2 土地利用	13
2-3 空き家	15
2-4 公共施設	15
2-5 商業施設	16
2-6 医療機関	16
2-7 公共交通	17
2-8 農用地区域	17
2-9 災害ハザード	18
2-10 都市構造の現状からみた問題点	19
第3章. 解決すべき課題の抽出	21
3-1 問題点に対応した解決すべき課題の整理	23
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）	25
4-1 都市計画区域内の目指すべきまちづくりの方向性	27
4-2 立地適正化の基本方針	28
4-3 ターゲット（まちづくりの方針）	29
4-4 ストーリー（施策と誘導方針）	29
4-5 都市計画区域と町全体との関係	29

第 5 章. 居住誘導区域 31

5-1 居住誘導区域設定の考え方 33
5-2 居住誘導区域 36
5-3 住宅等の誘導に関する届出について 37

第 6 章. 都市機能誘導区域 39

6-1 都市機能誘導区域設定の考え方 41
6-2 都市機能誘導区域 43
6-3 都市機能の誘導に関する届出について 44

第 7 章. 防災指針 47

7-1 基本的な考え方 49
7-2 災害リスクの高い地域等の抽出 49
7-3 リスクの低減にむけた取り組み 51

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 . . . 53

8-1 立地適正化計画の施策の体系 55
8-2 計画の実現へ向けた評価指標と目標値 56

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

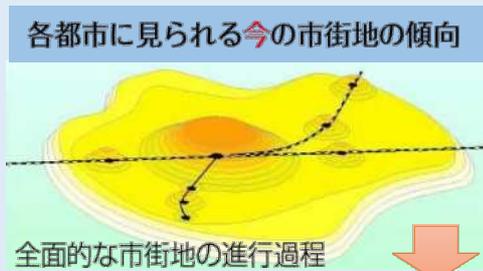
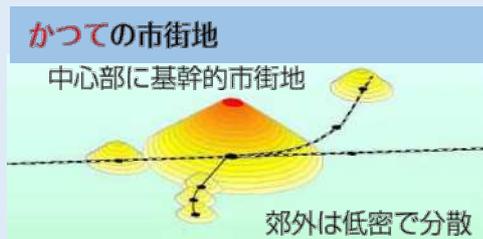
1-1 策定の目的

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。

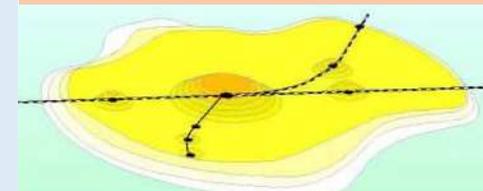
また、コンパクトであるだけでなく、高齢者をはじめとする住民が公共交通を使って生活利便施設等に容易にアクセスできるなど、地域公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」を進めるための計画です。

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。



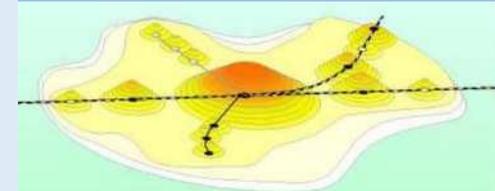
このまま低密化を放置する場合
低密度市街地が拡大した結果



- ・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

立地適正化計画が目指す「コンパクトなまち」

都市の構造改革を行っていく場合
求めるべき市街地像



- ・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

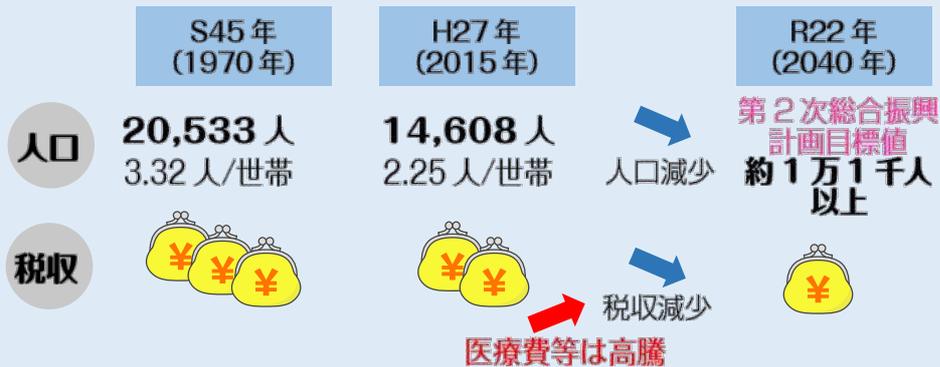
出典：国土交通省 集約型都市構造の実現に向けて より整理

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」が困難になってまいります。



■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となります。

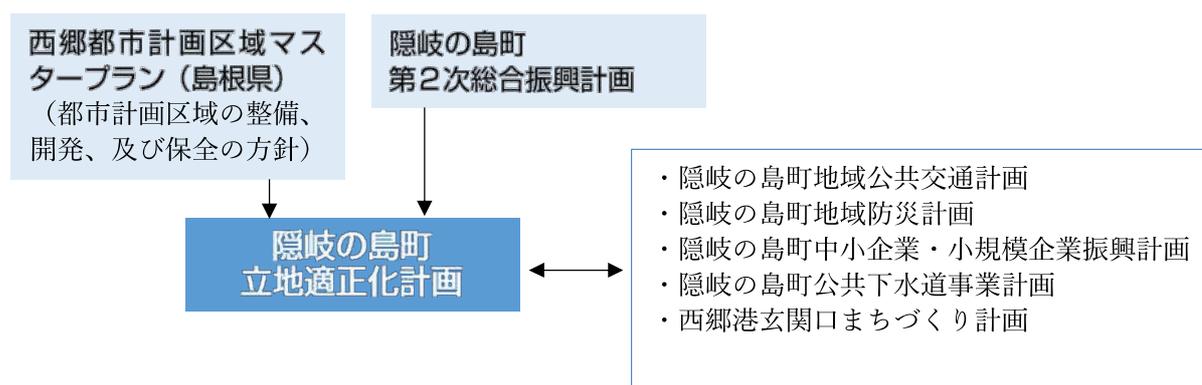


➡ 隠岐の島町全体の都市構造を効率的に配置し、生活利便性を考慮した行政サービスを維持するためにはどうすべきか、将来のまちづくりの理念と方針を明確にする時期となっています。

1-2 計画の位置づけ

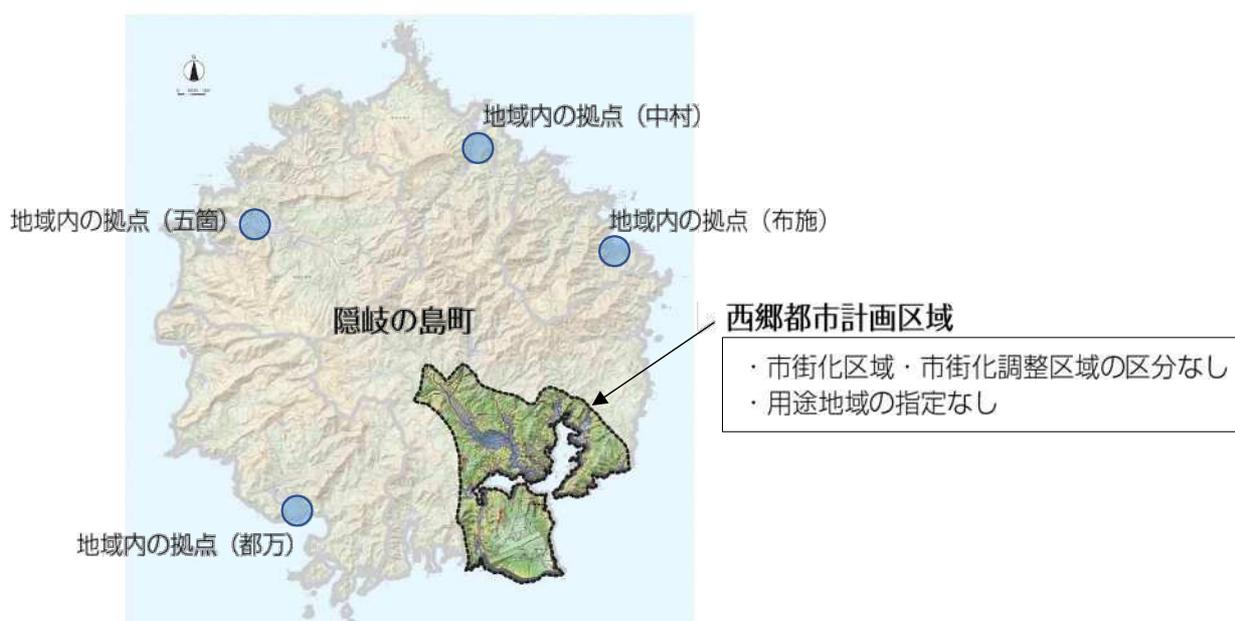
本計画は、上位計画である「隠岐の島町第2次総合振興計画」および島根県が定める広域のマスタープランである「西郷都市計画区域マスタープラン」に即して策定します（都市再生特別措置法第82条）。

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。

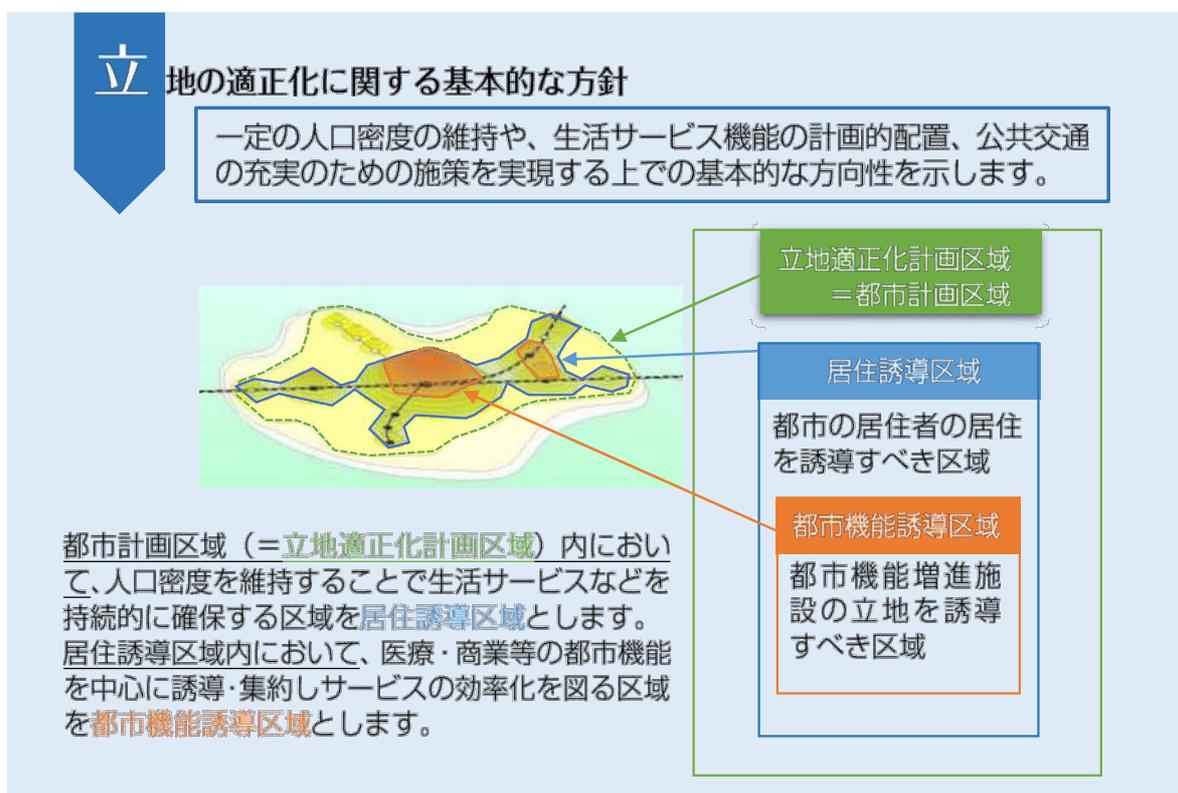
ただし、5年ごとに計画の進捗状況を管理し、総合振興計画等の上位・関連計画と併せて見直しを図ります。



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。



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

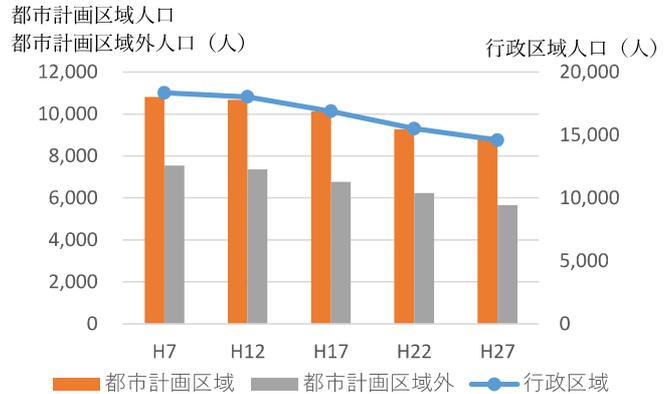
人口は、行政区域、都市計画区域、都市計画区域外ともに減少傾向ですが、都市計画区域に占める人口の割合は平成7年の58.9%から平成27年には61.3%となり、町内の他地域から都市計画区域内に集まってきています。

■人口の推移

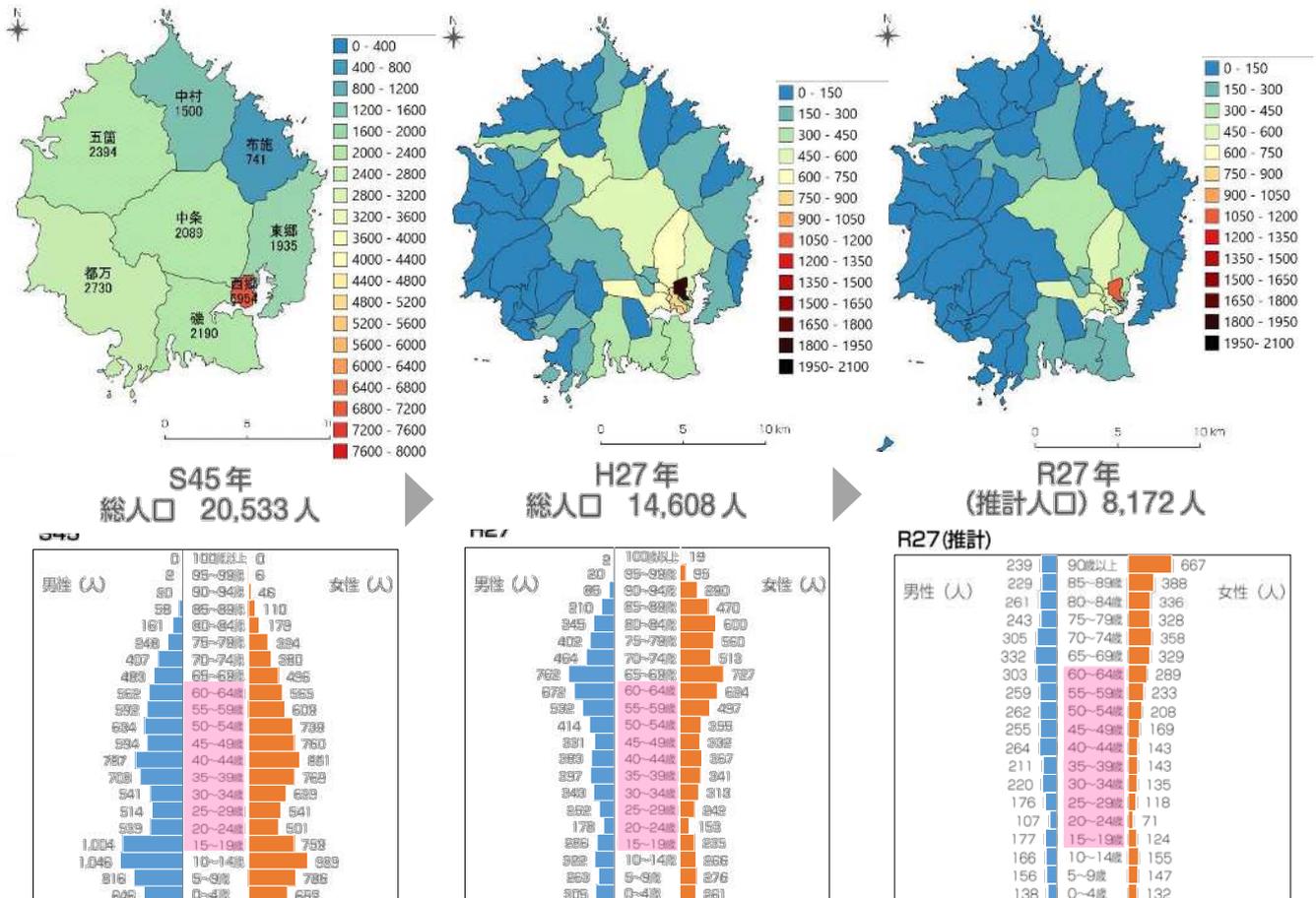
単位：人、%

	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）

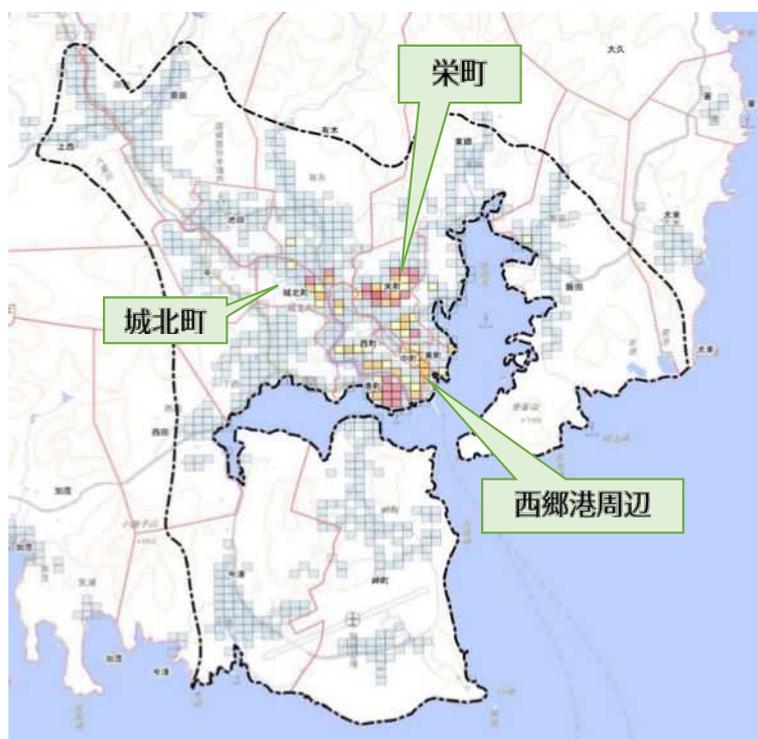


将来人口は全体的に減少し、都市計画区域内の一部に人口が多い地域が残りますが、その他の地域は急激に減少しています。また、少子高齢化が進み、生産年齢人口（15歳～64歳）が減少し、社会を支える年代が不足する歪な構造となってしまう。

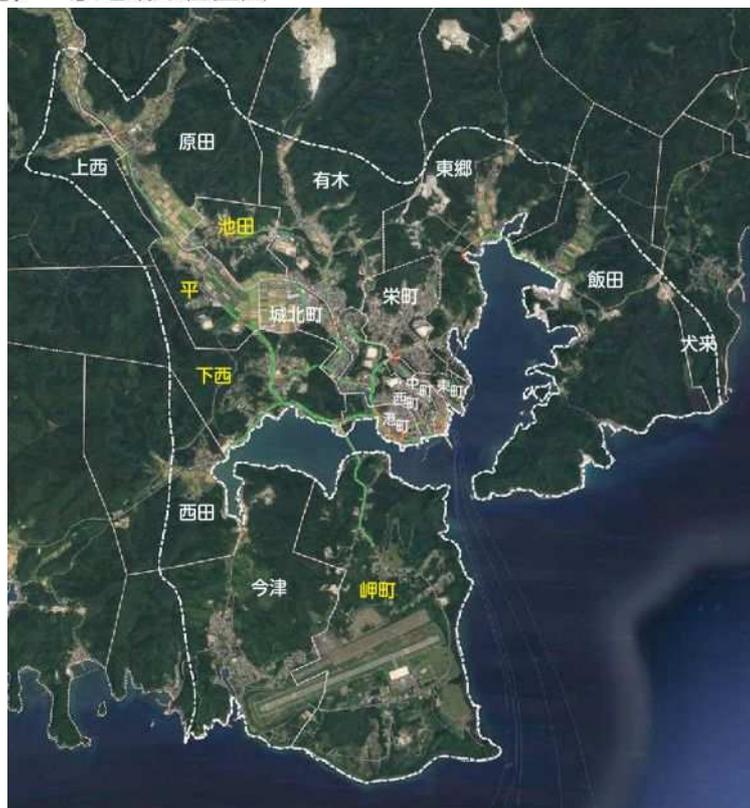


出典：日本の地域別将来推計人口[平成30年推計]（国立社会保障・人口問題研究所）

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。

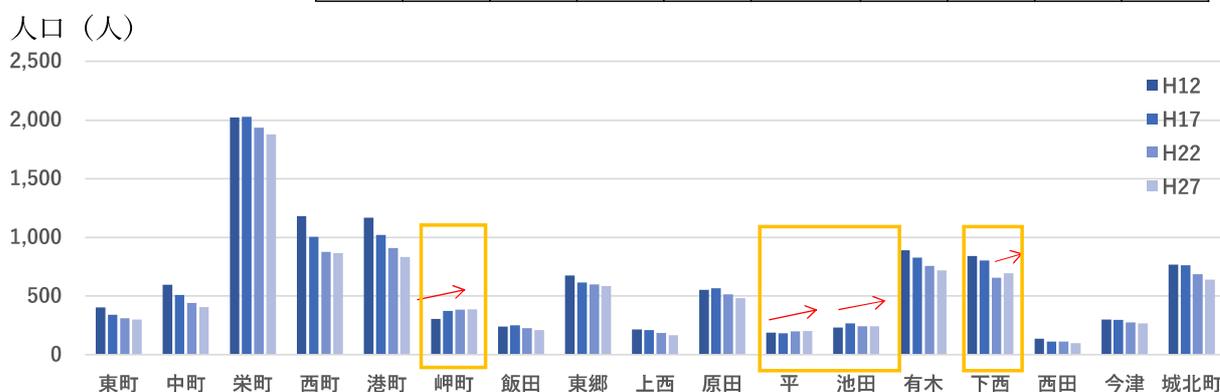
その他、白文字は減少傾向にあります。

※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



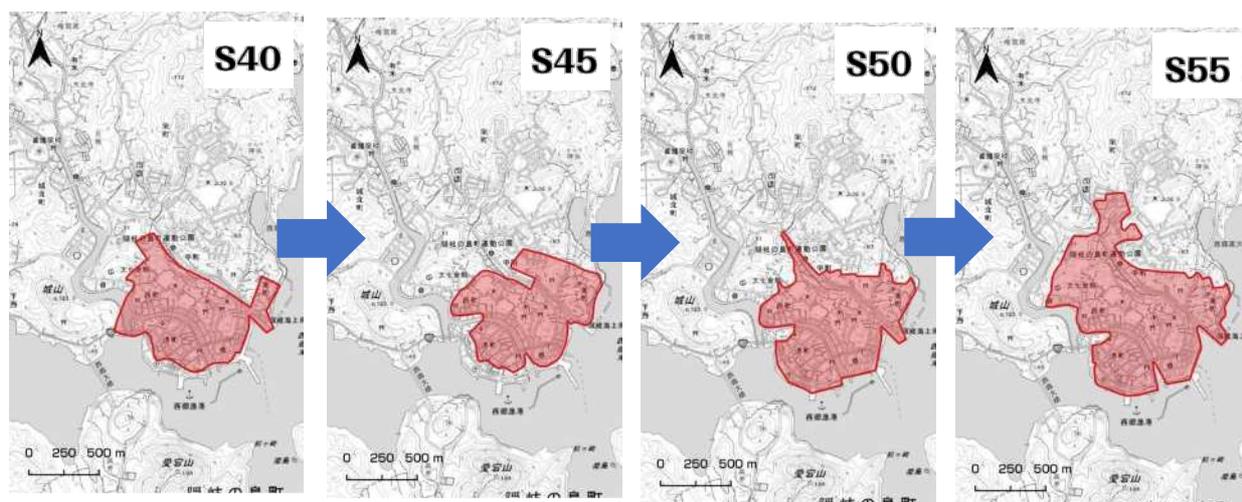
総務省統計局が5年に1度、日本全国で一斉に行う「国勢調査」において、人口が集中する統計上の地区を人口集中地区（DID地区）といいます。

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%

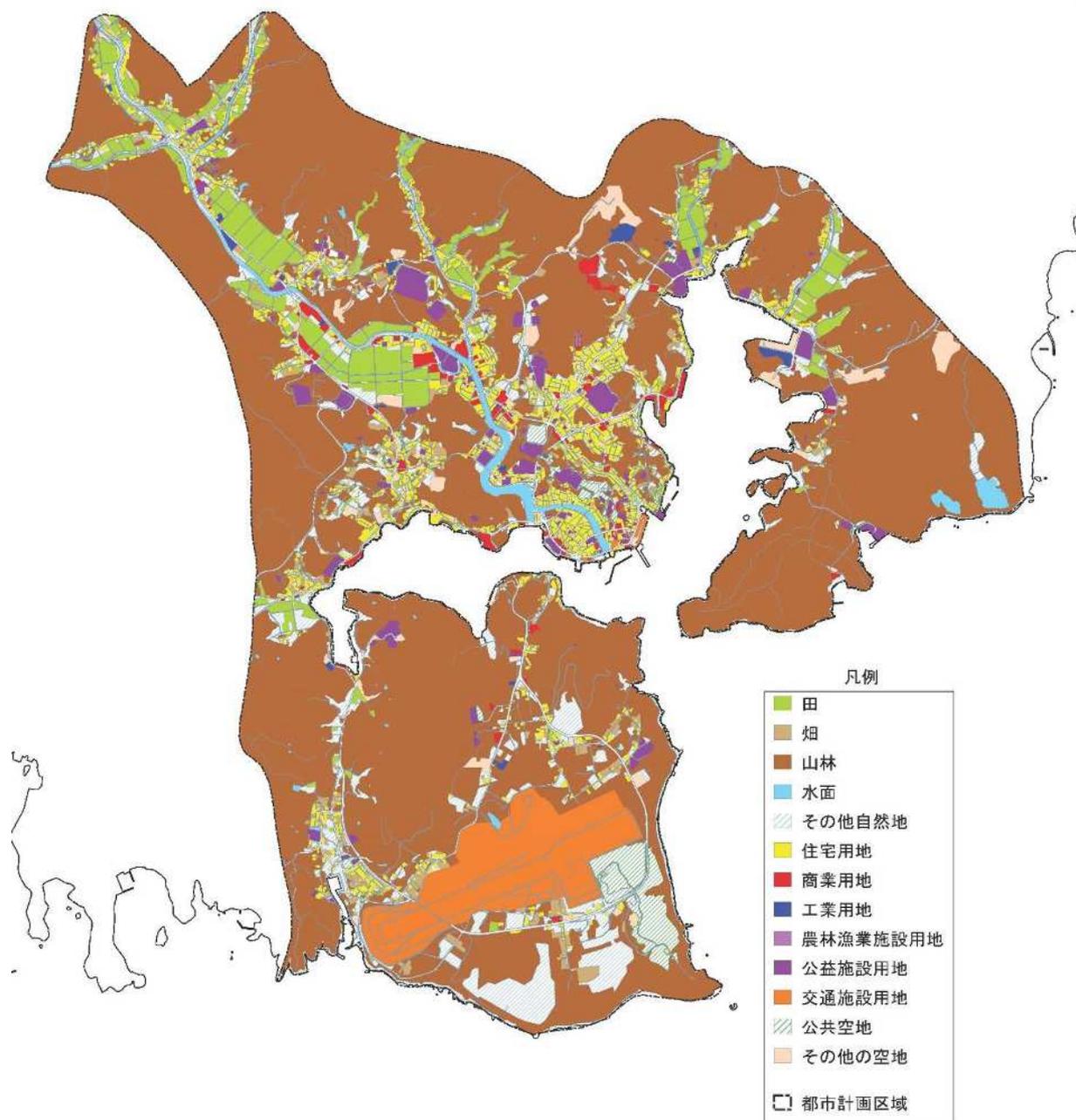


2-2 土地利用

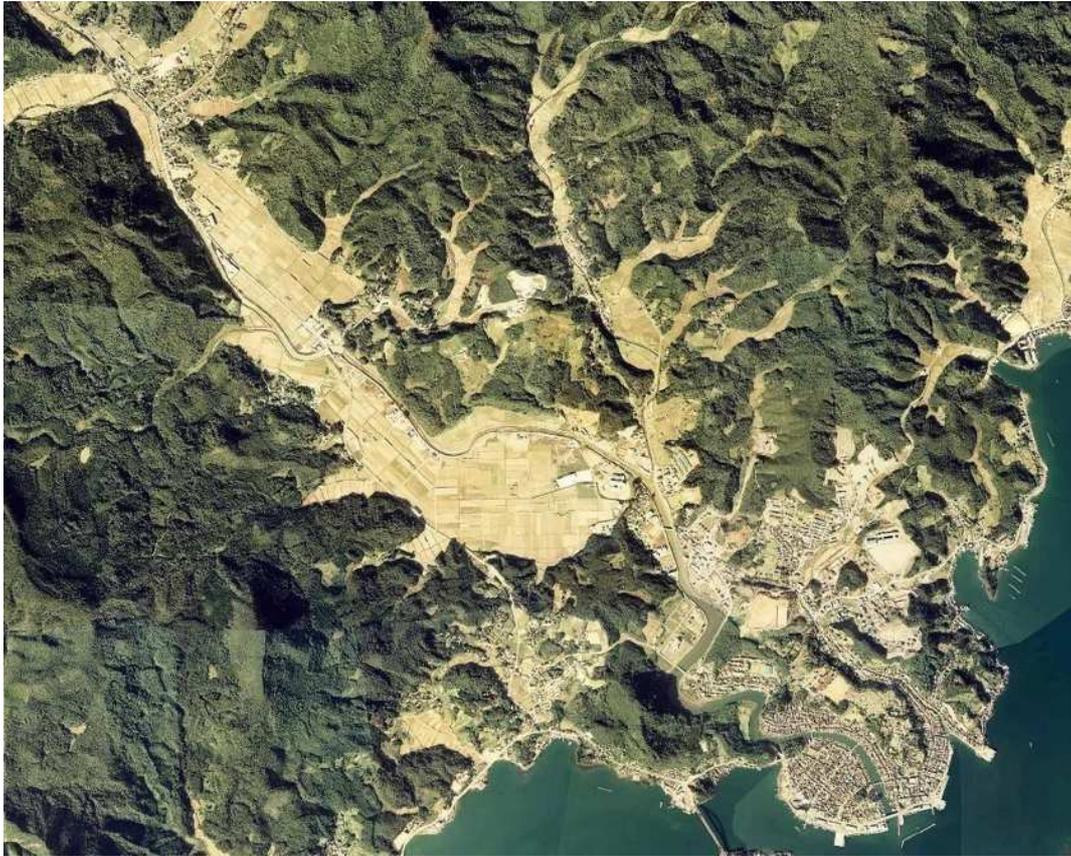
都市計画区域内の土地利用の状況を見ると、約8割を山林が占めています。

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。

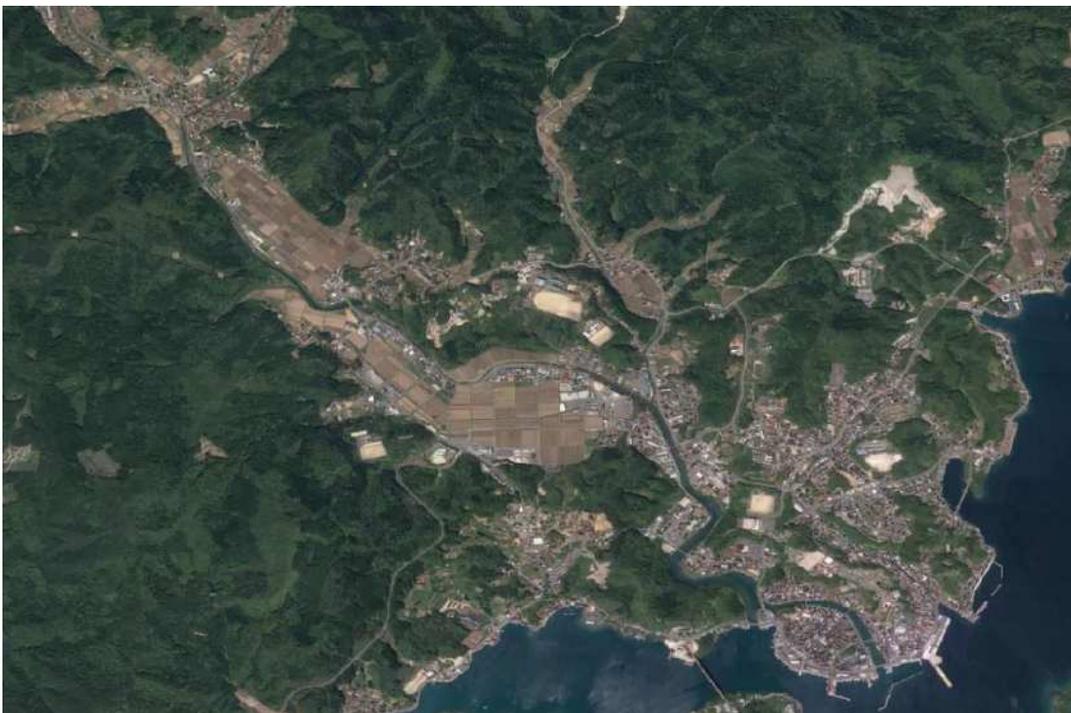
公共施設用地や商業用地も、住宅用地と同様に、西郷港周辺、八尾川沿川、国道沿線に分布しています。



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。



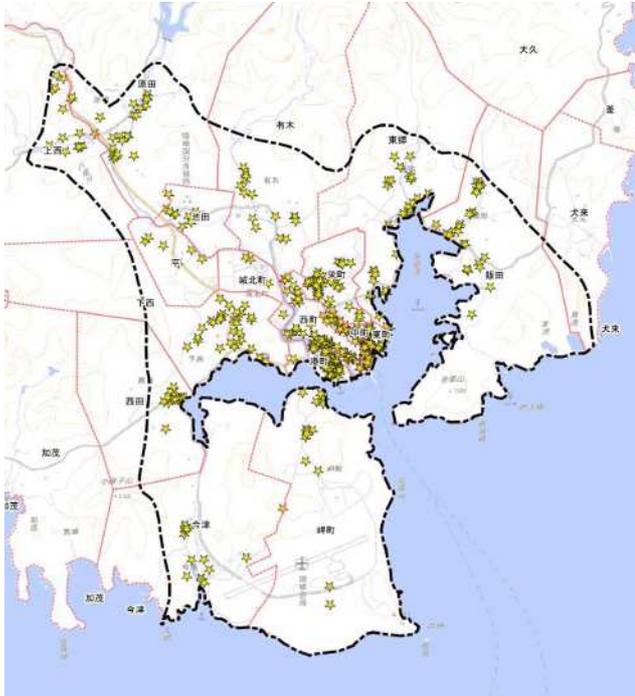
航空写真（S52年10月15日撮影）



航空写真（R3年撮影）

2-3 空き家

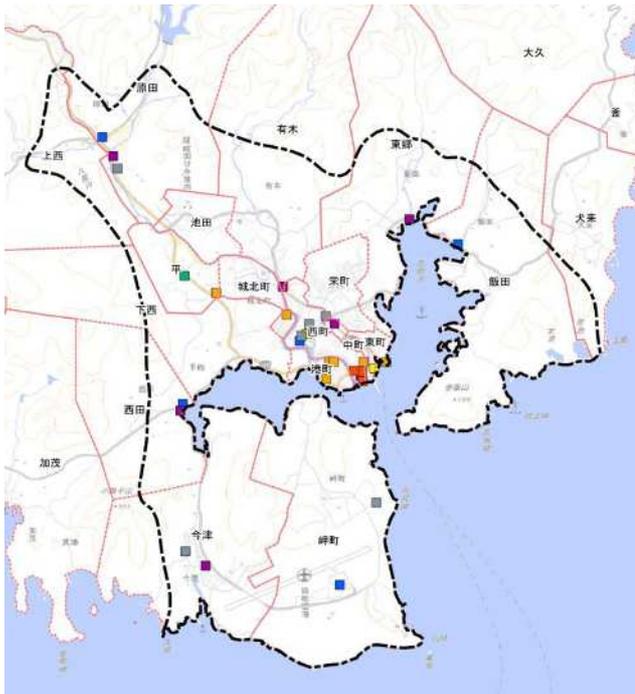
都市計画区域内の空き家状況は、西郷港周辺に最も多く分布しています。
土地利用の変遷でまちが拡大した後の、東町・中町・西町・港町に空き家が目立つ状況です。



- 都市計画区域
- ★ 空き家

2-4 公共施設

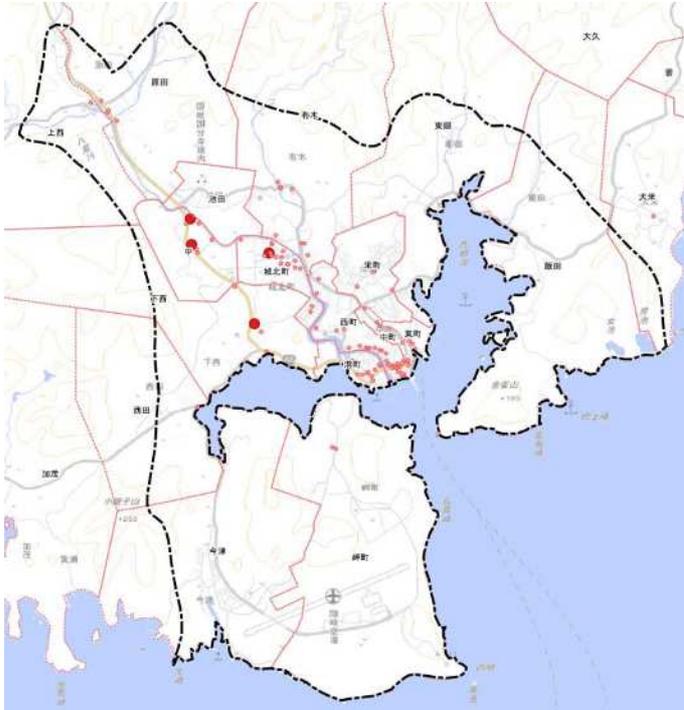
公共施設（庁舎、図書館、文化施設、体育館、警察署、消防署）、は西郷港周辺から八尾川沿川、国道沿線にかけて立地し、銀行、郵便局は、西郷港周辺に立地しています。



- 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

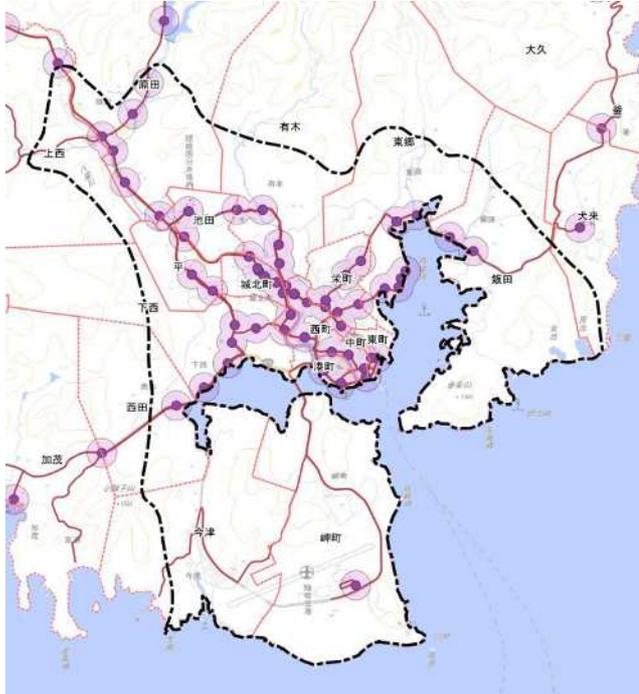
● 総合病院

● 一般医院

● 歯科医院

2-7 公共交通

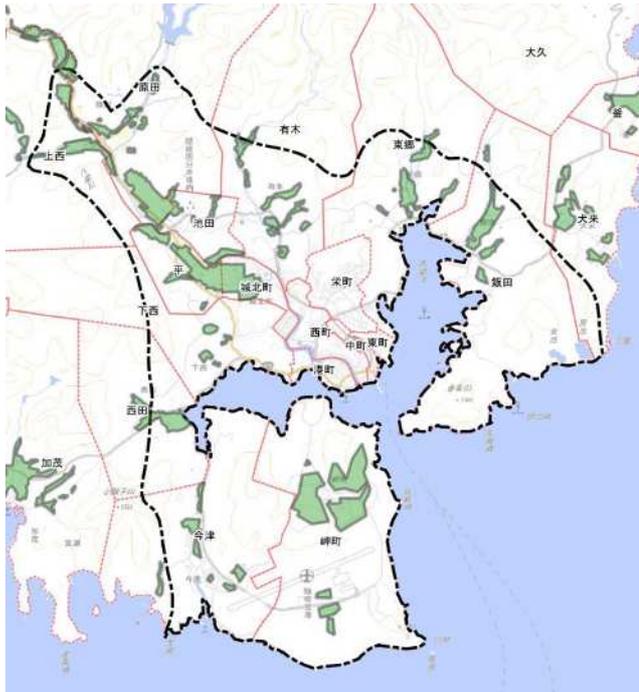
バス路線は人口が多いところを通り、バス停から200mの範囲は、人口密度が高いところに集中しています。



- 都市計画区域
- バス路線
- バス停
- バス停から200m

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。



- 都市計画区域
- 農用地区域

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になります。

(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。

03

第3章 解決すべき課題の抽出

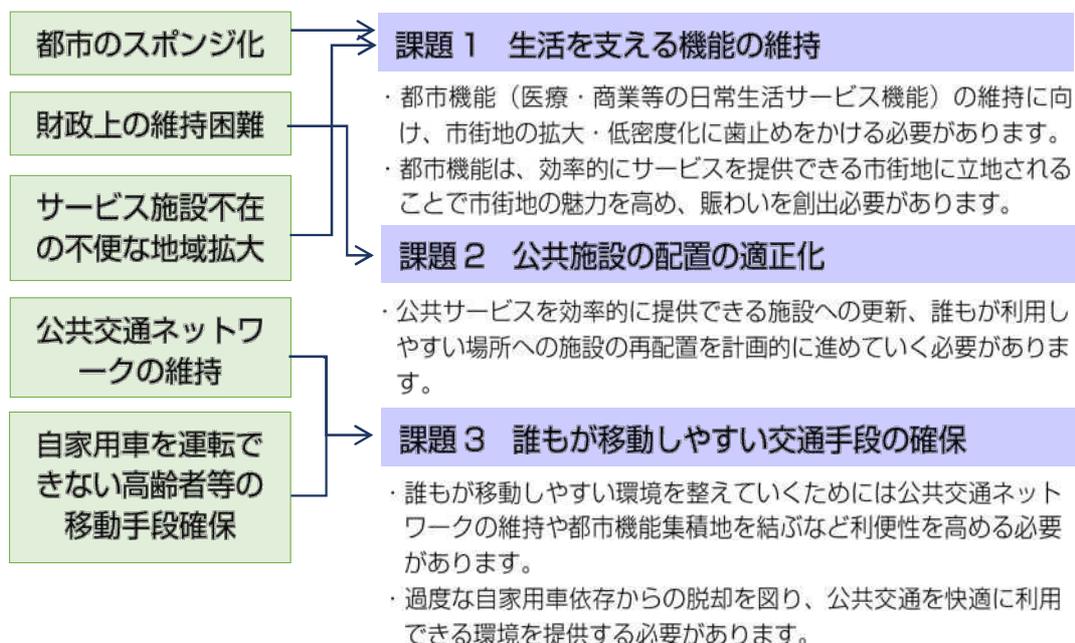
本章では、第2章で整理した都市構造の現状からみた問題点に対し、解決すべき課題を抽出し整理します。

- ▶ 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

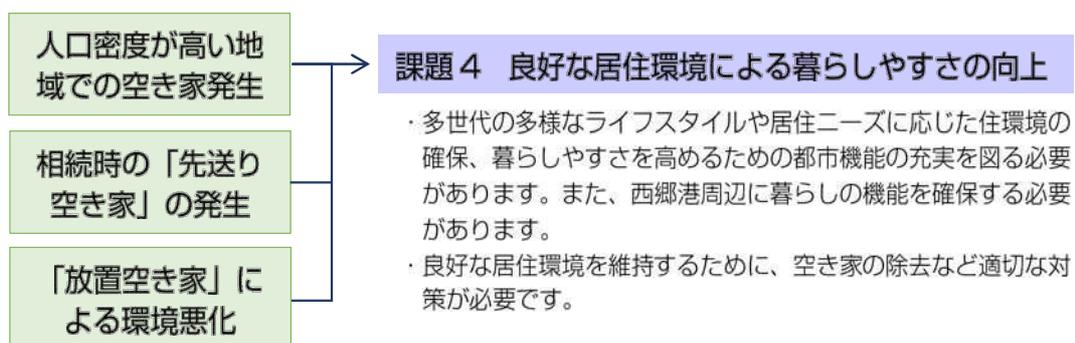
3-1 問題点に対応した解決すべき課題の整理

都市構造の分析結果から見えた問題点に対する解決すべき課題は以下の通りです。

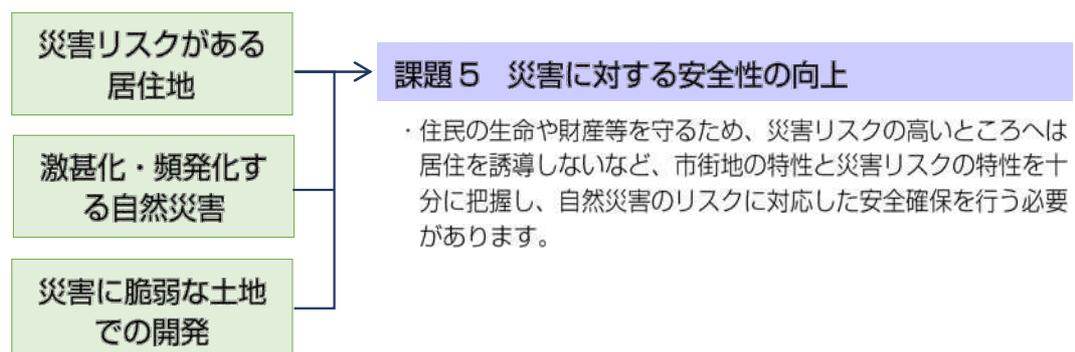
(1) 生活環境の問題点に対する解決すべき課題



(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



04

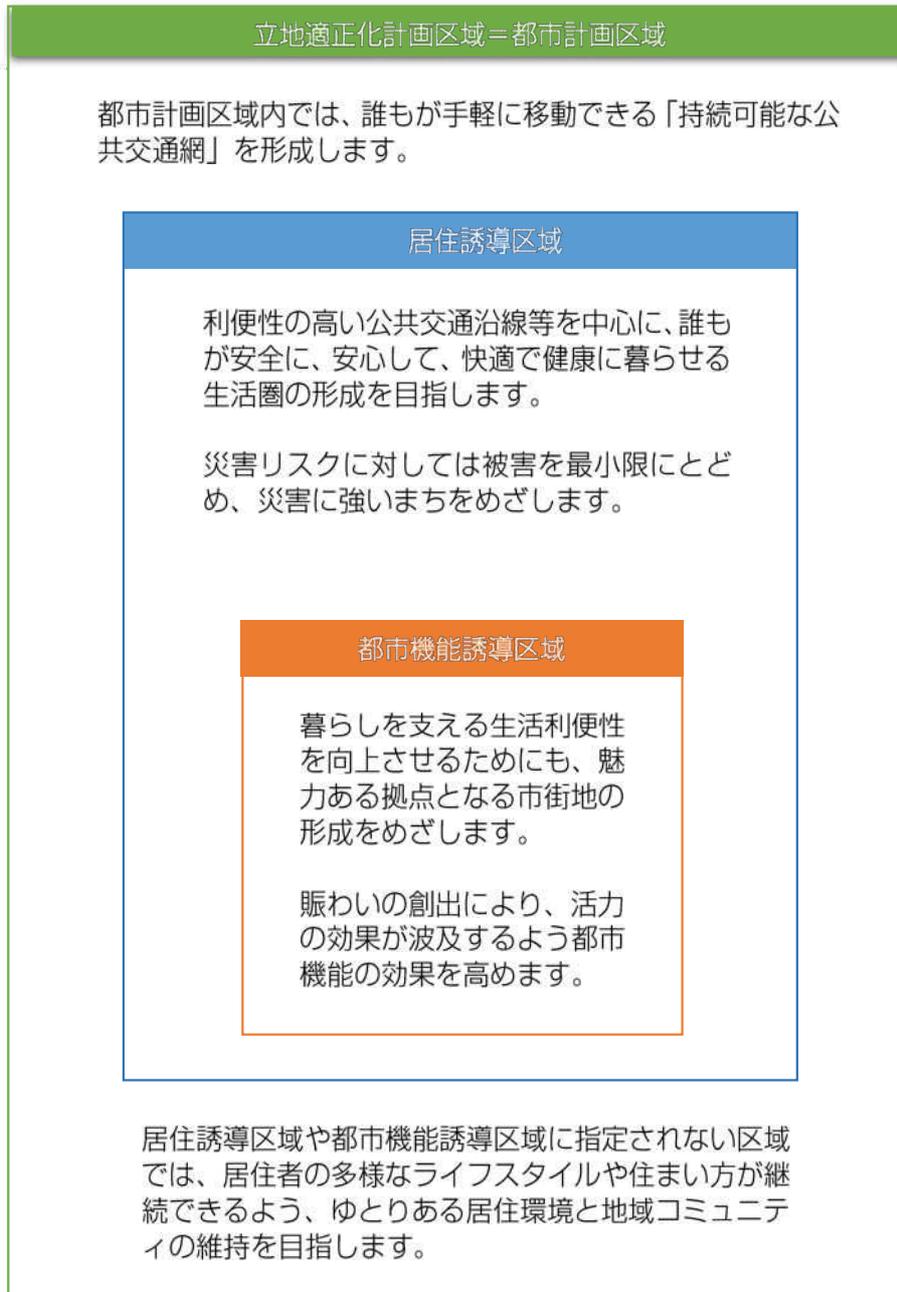
第4章 将来都市構造 (都市計画区域および町全体の考え方)

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

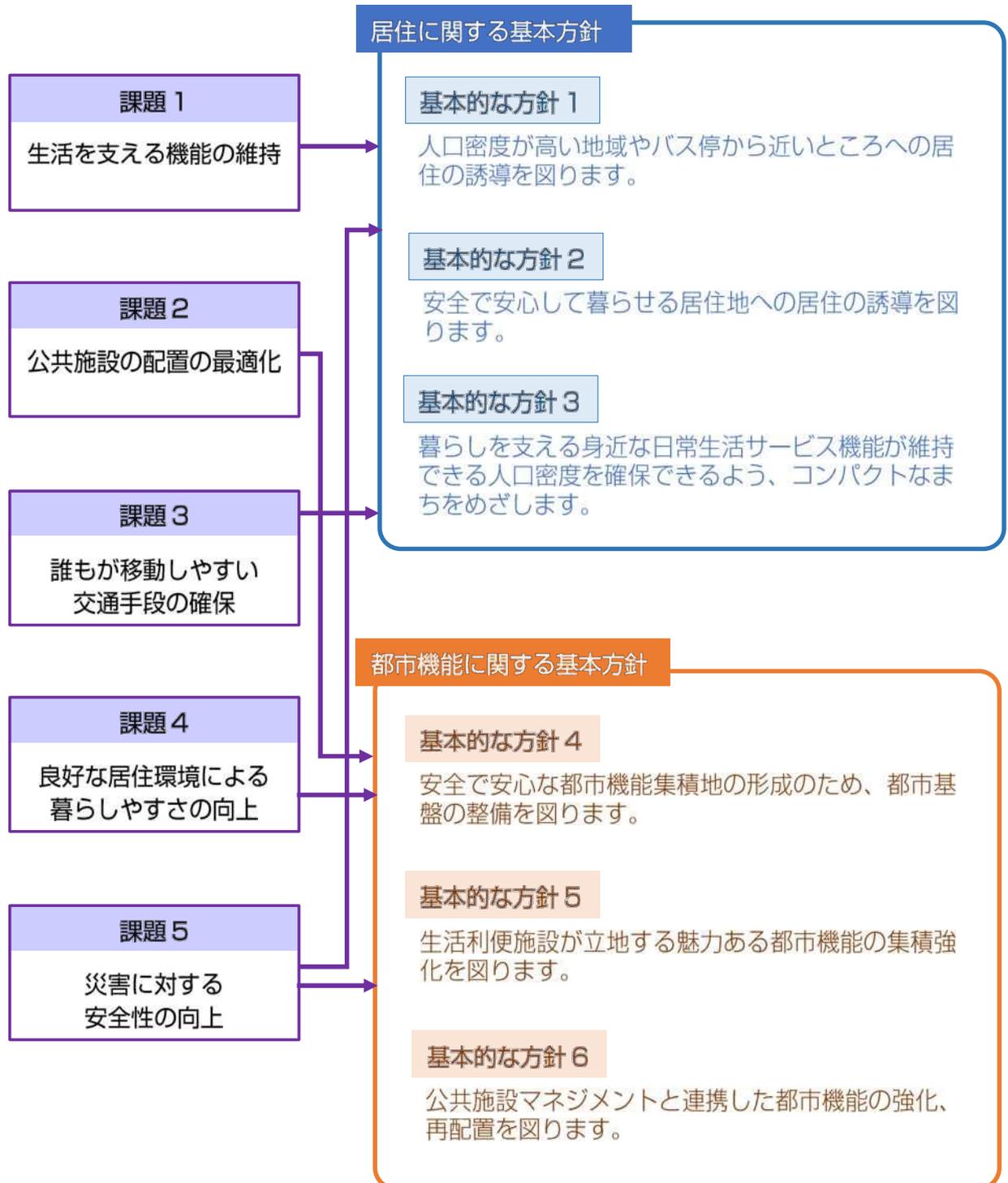
立地適正化計画では、コンパクトな都市の実現に向け、居住と都市機能の立地の適正化、持続可能な公共交通網の形成を基幹として、都市部で暮らす利便性の高さや、郊外で暮らす生活環境の維持についても考えながら、総合的なまちづくりを計画的に実現していきます。



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。



