

# 隠岐の島町立地適正化計画

令和4年4月

隠岐の島町





## ごあいさつ

隠岐の島町は、約一万年前の昔、日本列島から離れ現在の姿となった隠岐諸島の中で最も大きな有人島です。島根半島の北方約80kmの日本海に浮かぶ本町は、海岸や山々、動植物など悠久の自然と歴史を今に引き継いでいます。

隠岐の島町に暮らす私たちは、このような環境で生活しながら、伝統と文化を育んできました。時代が移り人々の暮らしは変わっても、隠岐の島町には、今も昔も変わることのないふるさとを想う島人の心“隠岐びとの心”があります。

北前船の寄港地でもあった西郷港は、明治時代には大いに栄え、まちの産業の流通や人々の交流にとって、海とまちのつながりは欠かせないものでした。そして、港や空港からの交通ネットワークのつながりにより、隠岐の島町全体のにぎわいを生んできました。

しかし、全国的に進む少子高齢化は、有人国境離島である本町にとって深刻な問題となっています。本町の人口減少は、まちの構造を大きく変え始めています。

世帯分離や車社会の到来で、これまで拡大してきた都市のインフラは今後、長寿化を含む適正な維持管理が必要となります。増え続ける空き家については、良好な住環境や景観の形成のための対策を行っていかねばなりません。今後迎える超高齢化社会において、医療や福祉サービスを充実させるための機能を維持していくことは喫緊の課題です。

このような様々な課題を少なくなった人口で支えていかねばなりません。

本町では、人口減少対策として、「つながる」ことをキーワードとして、まちづくりを推進していくこととしています。人のつながりは、今を生きる私たちだけでなく、次世代へのつながりも必要です。このようなまちづくりは、私が目指す「生まれて良かった、住んで良かった、訪れて良かった」の理念に基づいて行っています。

まちづくりの指針となる、この立地適正計画は、海とまちがつながる西郷港を中心とした「西郷都市計画区域」の将来の姿を示す重要な計画となります。

「海とまちをつなぎ、世代をつなぐ」まちづくりとして、現在全力で取り組んでいる、西郷港周辺整備から一体となる都市の骨格を強化し、その効果をそれぞれの地域に波及させることで隠岐の島町全体の活性化を考えています。

隠岐びとの心に「良かった」が響くまちとなるように、まちづくりに取り組んでまいりますので、町民の皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。

令和4年4月

隠岐の島町長

池田高世偉

# 目次

## ごあいさつ

### 第1章. 立地適正化計画について・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

1-1 策定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・	2
1-2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・	4
1-3 対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・	5
1-4 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・	5
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・・・・・・・・・・・・・・・・	8
2-2 土地利用・・・・・・・・・・・・・・・・	13
2-3 空き家・・・・・・・・・・・・・・・・	15
2-4 公共施設・・・・・・・・・・・・・・・・	16
2-5 商業施設・・・・・・・・・・・・・・・・	17
2-6 医療機関・・・・・・・・・・・・・・・・	18
2-7 公共交通・・・・・・・・・・・・・・・・	19
2-8 農用地区域・・・・・・・・・・・・・・・・	20
2-9 災害ハザード・・・・・・・・・・・・・・・・	21
2-10 都市構造の現状からみた問題点・・・・・・・・	22

### 第3章. 解決すべき課題の抽出・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

3-1 問題点に対応した解決すべき課題の整理・・・・・・・・	24
--------------------------------	----

## **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	立地適正化の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・	26
4-2	都市計画区域内の目指すべきまちづくりの方向性・・・・・・・・	27
4-3	ターゲット（まちづくりの方針）・・・・・・・・・・・・・・・・	28
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30**

5-1	居住誘導区域設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・	31
5-2	居住誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	36
5-3	居住誘導区域の整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・	37
5-4	住宅等の誘導に関する届出について・・・・・・・・・・・・	38

## **第 6 章. 都市機能誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40**

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	45
6-3	都市機能誘導区域の整備方針・・・・・・・・・・・・・・・・	46
6-4	都市機能の誘導に関する届出について・・・・・・・・・・・・	47

## **第 7 章. 防災指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49**

7-1	基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	50
7-2	災害リスクの高い地域等の抽出・・・・・・・・・・・・・・・・	50
7-3	リスクの低減にむけた取り組み・・・・・・・・・・・・・・・・	58

## **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・・・ 59**

8-1 立地適正化計画の施策の体系・・・・・・・・・・・・・・・・ 60

8-2 計画の実現へ向けた評価指標と目標値・・・・・・・・・・・・ 62

### **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

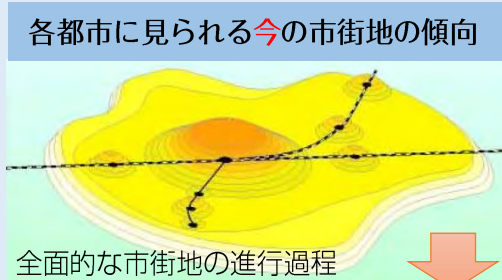
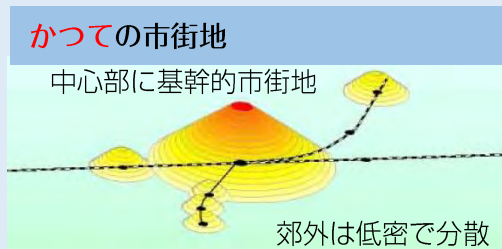
## 1-1 策定の目的

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」

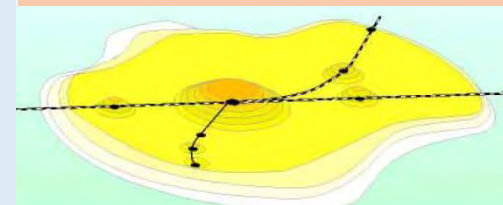
立地適正化計画で目指す「コンパクトなまちづくり」は、人口減少や超高齢化社会等の課題と正面から向き合い、ある程度時間をかけて都市の体質改善を図っていくものです。



### 立地適正化計画が目指す「コンパクトなまち」

このまま低密化を放置する場合

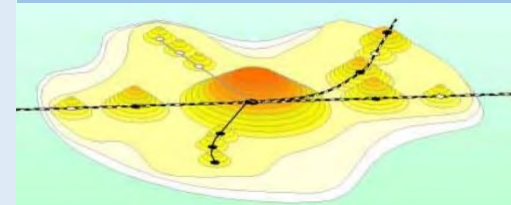
低密度市街地が拡大した結果



- ・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

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

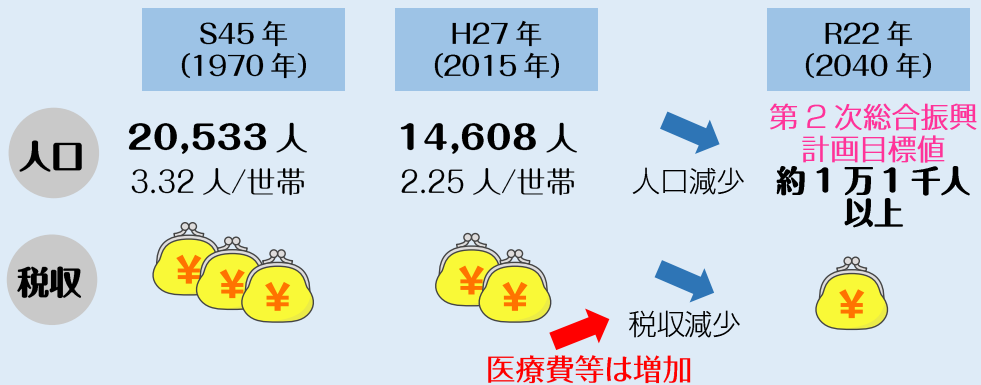
出典：国土交通省 集約型都市構造の実現に向けて より整理

## 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**増加傾向**にあります。

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。

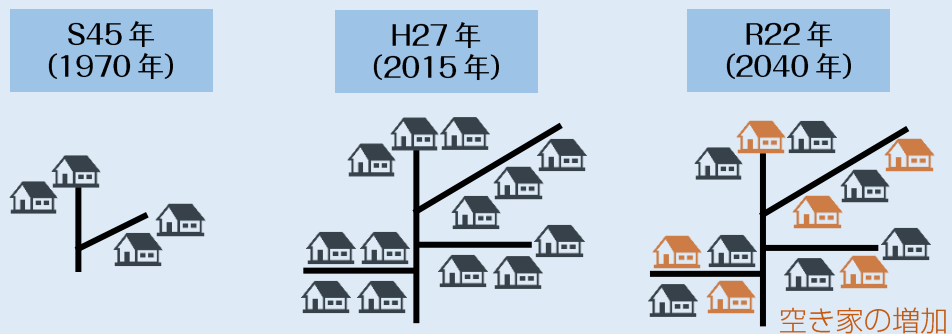


### ■社会インフラ（道路・水道など）

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。



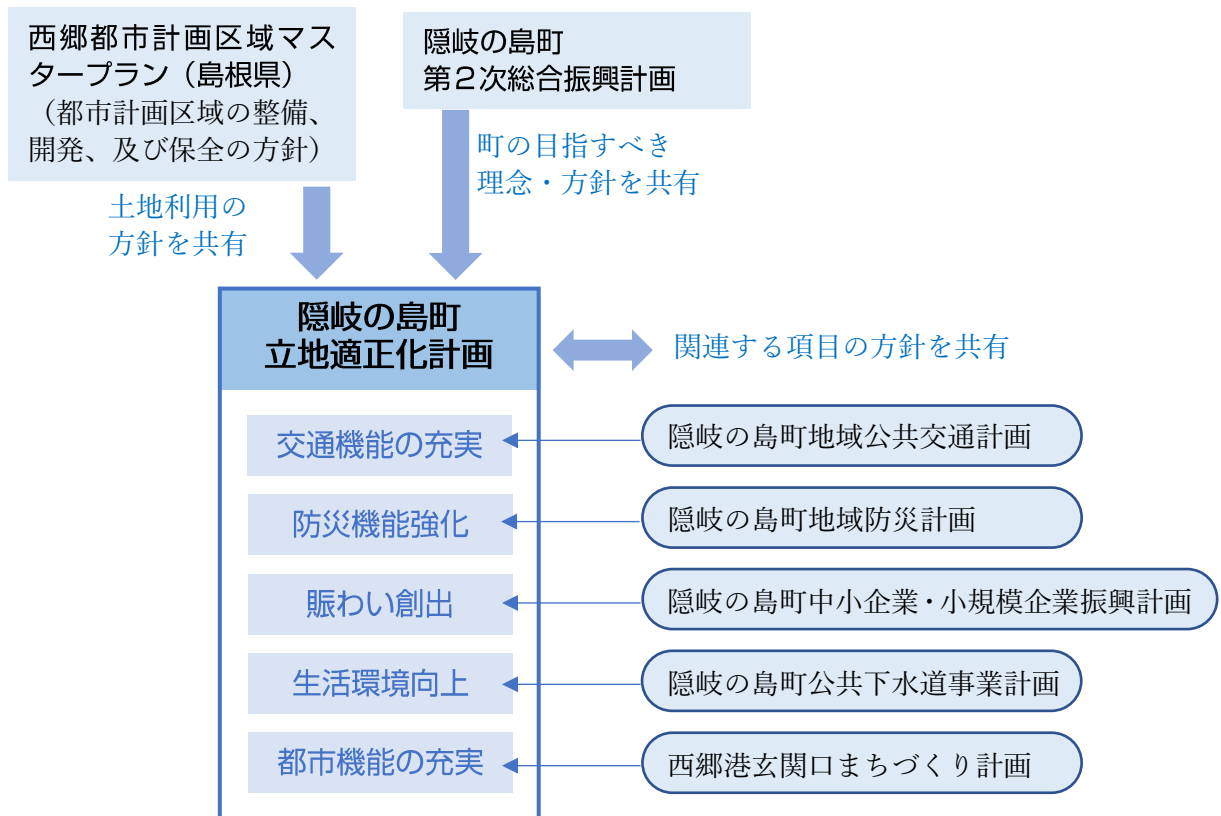
➡ 隠岐の島町全体の都市構造を効率的に配置し、生活利便性を考慮した行政サービスを維持するためにはどうすべきか、将来のまちづくりの理念と方針を明確にする時期となっています。



## 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。

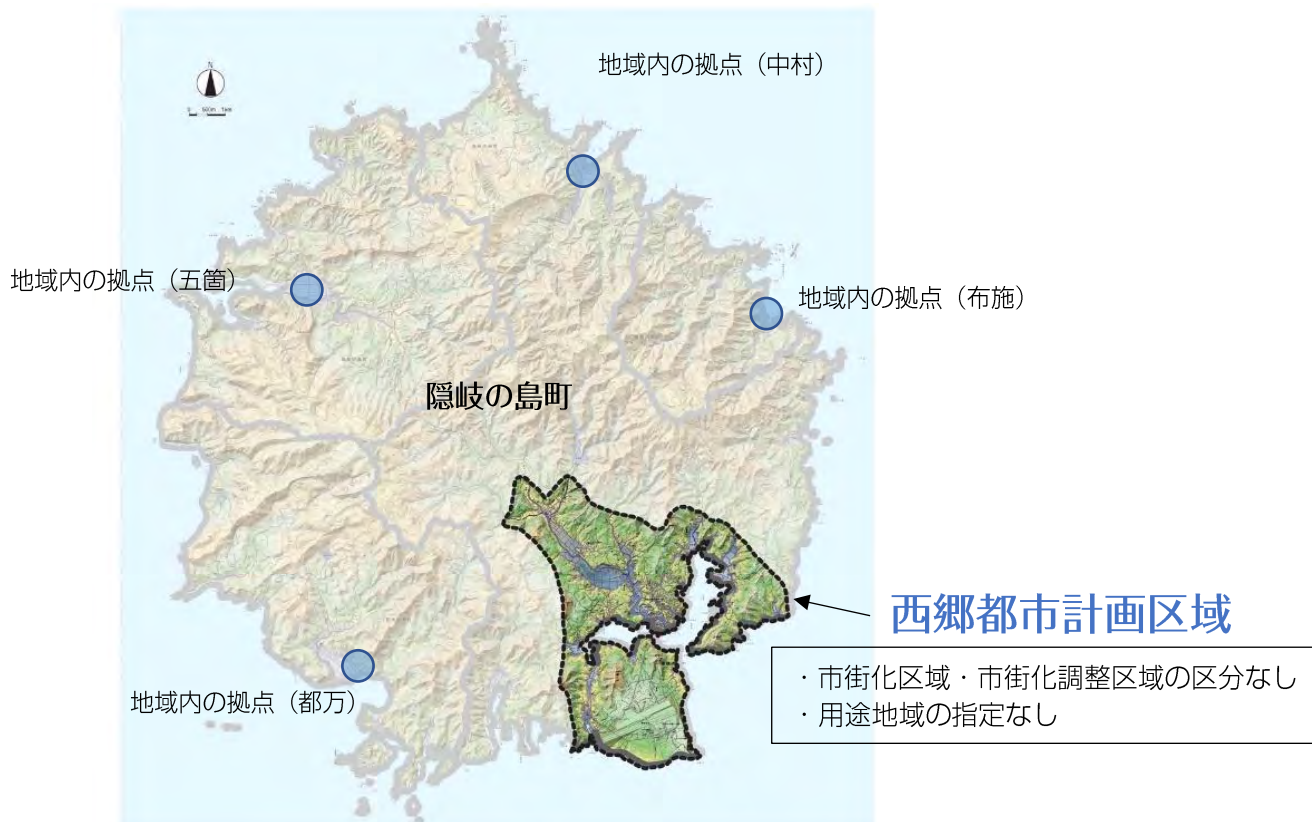


図 1-1 対象区域（都市計画区域）図

※都市計画区域とは、市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などから見て、一体の都市として捉える必要がある区域をい、都道府県知事が指定する区域です。  
実際の都市の広がりに合わせて定めています。

### 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。



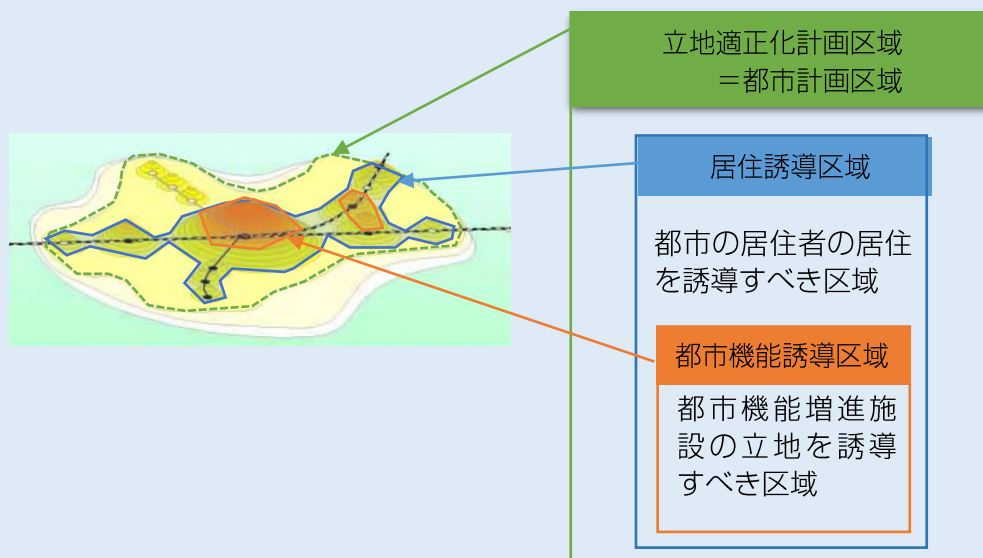
## 1-5 本計画で定める事項について

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。

### 立地の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。

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