

益田市立地適正化計画 概要版

策 定 令和5年3月

届出開始 令和5年9月

益田市



◆策定の背景

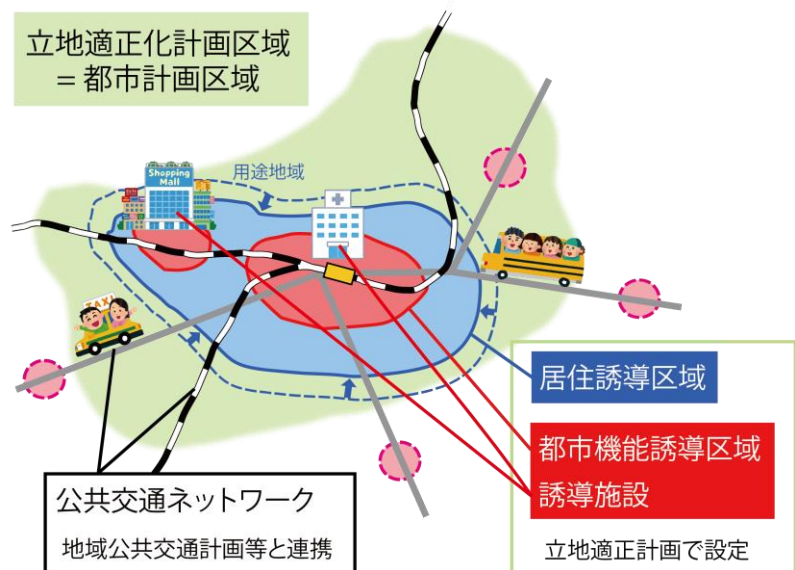
我が国の人口は、平成 20（2008）年をピークに減少へ転じ、地方を中心に少子高齢化の進行、中心市街地の空洞化や低未利用地の増加、空き家や空き地の増加等の課題が顕在化してきています。

こうした状況に対して国は、平成 26（2014）年 8 月に都市再生特別措置法の改正を行い、医療・行政・福祉施設・商業施設等の生活に関連する施設や住宅がまとまって立地することにより、利便性を高め、周辺部の住民が公共交通を利用し、利便性の高いエリアへアクセスできる都市構造「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方を強く打ち出しています。

◆策定の目的・概要

益田市においても、人口減少や少子高齢化の進展、中心市街地の空洞化などの課題がまちづくりに影響を及ぼしつつあります。第 6 次益田市総合振興計画では、魅力ある市街地形成の取組として、市の玄関口である益田駅を中心とした既存市街地の整備に併せ、土地区画整理事業などの推進による利便性の高い市街地の形成を図ることを示しています。持続可能で利便性の高い市街地形成を目指すべく立地適正化計画を策定し、都市機能や居住を一定の区域へ緩やかに誘導し、人口減少に対応するまちづくりを進めます。

立地適正化計画の対象区域は、益田都市計画区域全域とします。匹見都市計画区域については、立地適正化計画の対象としませんが、地域拠点として位置づけ、地域生活圏の中心としての機能維持を目指します。



出典：国土交通省資料を基に作成

◆計画の期間

計画期間は、令和 5（2023）年から概ね 10 年後の令和 15（2023）年とします。また、概ね 5 年ごとに各評価指標により計画の検証を行います。



◆計画の基本方針

●基本理念

今後も人口減少が避けられない中、可能な限りその減少を抑制し、持続可能な都市経営ができる「都市のかたち」をつくっていくことが求められています。SDGs の概念を大切にしながら、益田市の豊かな自然や環境、歴史・文化を生かし、いきいきと輝く人々が集い、安全・安心に暮らしていけるまちづくりを推進します。

【まちづくりの基本理念】

豊かな自然・環境、歴史・文化を生かし、
人がすこやかに暮らし、輝き、にぎわう^{まち}都市 益田

●まちづくりの目標

本計画におけるまちづくりの目標を以下のように設定します。

都市活力の低下抑制

- ・若い世代の定住促進のため、若い世代が暮らしやすい居住地域の形成、子育て環境などの都市機能の充実、働き場の確保を促進します
- ・高齢者の健康づくりと社会参加の仕組みづくりに注力し、可能な限り元気に地域社会の担い手として貢献することを支援します

自家用車に頼らない暮らしの構築

- ・高齢者などの交通弱者が、自家用車に頼らず歩いて暮らせる都市機能かつ集約された生活利便エリアの形成を図ります
- ・公共交通等の充実を図り、自動車に頼らなくても生活できる環境づくりに取り組みます

効率的な都市構造の構築

- ・生活利便エリアは既存ストックを活用できるエリアとすることが効果的、効率的であり、中心市街地を重点的に空き家・空き地の活用を進め、一定の人口密度を維持し、都市活力の維持を目指します

安心・安全なまちづくり

- ・市民の生命と財産を守るため、居住誘導やハード面の対策を通じて災害リスクの回避に取り組みます
- ・災害の発生が予測される区域では、ハード・ソフトの両面の対策の充実により被害の軽減に努めます

◆居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

●設定方針

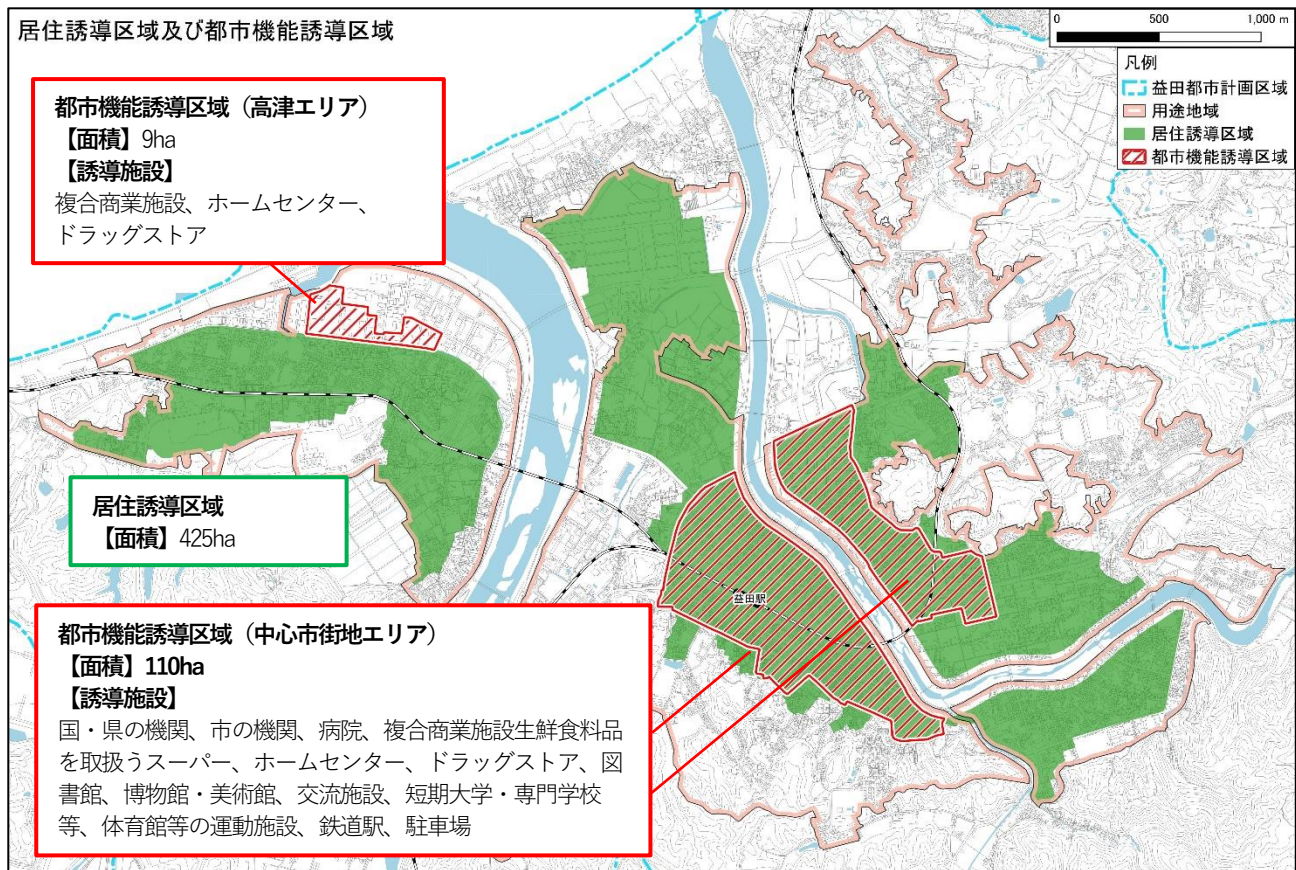
本計画における「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」は、以下の方針に基づき設定しました。

【居住誘導区域の設定方針】

設定の基本方針	日常生活サービスが持続的に確保されるように、人口減少を可能な限り抑制し、将来にわたり人口密度を維持する区域として居住誘導区域を設定します。
<方針1> 医療・商業・教育の都市機能施設の徒歩利用圏を基本に設定	病院・診療所などの医療施設、スーパー等の商業施設、徒歩利用が想定される教育施設（小学校）が一定程度集積している区域を基本に居住誘導区域を設定し、交通弱者も快適に住み続けられるまちづくりをめざします。
<方針2> 安全・安心な居住環境が確保された区域を設定	災害のリスクやその対策の状況等を踏まえ、法令等により居住や住宅の建築が制限されている区域、居住の誘導を図るべきでないと判断する区域については居住誘導区域から除外します。
<方針3> 既存のインフラ整備が活用できる区域を設定	将来の維持管理コストの増加を抑制するために、駅や主要商業施設、医療施設から距離があり、居住地の整備にあたって道路や下水道などのインフラ整備が困難な区域や宅地の開発整備に不向きな区域は居住誘導区域から除外します。

【都市機能誘導区域の設定方針】

設定の基本方針	市民の生活利便性を確保するために、都市機能誘導区域を設定します。
<方針1> 周辺地域からもアクセスしやすい交通結節拠点を中心に設定	郊外住宅地や都市計画区域外の生活拠点などの周辺地域からもアクセスしやすい交通結節拠点を中心としたエリアを設定します。
<方針2> 既存の都市機能誘導施設が集積しているエリアを設定	既存ストックを活用する観点から、商業施設や医療施設、教育施設等の都市機能誘導施設が既に立地し、集積しているエリアを設定します。



● 誘導施設

本計画において定める誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地の維持・誘導を図る都市機能の増進施設であり、本市の立地適正化計画における誘導施設の定義は、下表のとおりとします。

都市機能の種類	施設	定義
行政	国・県の機関	国・島根県が所管する施設
	市の機関	地方自治法第4条第1項及び第155条第1項に規定する施設
医療	病院	医療法第1条の5に定める病院 (医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、二十人以上の患者を入院させるための施設を有するもの)
商業	複合商業施設	小売店や飲食店、娯楽施設といった複数の商業施設を有する大型施設
	生鮮食料品を取扱うスーパー	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設等含む)で、生鮮食品を取扱うスーパーマーケット
	ホームセンター	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設で主に日用雑貨を扱う店舗
	ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設で主に医薬品・食料品等を扱う店舗
文化交流	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設
	博物館・美術館	博物館法第2条第1項に定める施設
	交流施設	市民活動の拠点および交流機能を有する施設
教育研究	短期大学、専門学校等	学校教育法第1条に規定される大学、学校教育法第124条に規定される専修学校 学校教育法第134条に規定される各種学校
スポーツ	体育館等の運動施設	建築基準法 別表第1(三)二号に記載された建築物のうち、博物館、美術館、図書館を除く建築物
交通	鉄道駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第1条七に規定される鉄道駅
	駐車場	駐車場法第2条一および二に規定される施設

● 誘導施策

本計画の基本理念実現のため、庁内関係部署の施策との連携や国の支援策の活用を図りながら、居住及び都市機能に関する施策を展開します

居住誘導区域

- 魅力ある市街地形成の推進
- 移住・定住の促進
- 地域共生社会づくりの推進・地域福祉の充実
- 人と地球にやさしい地域環境の形成
- 高速情報通信基盤の整備
- 結婚・出産・子育て支援
- 次代を担う人を育てる教育環境の充実
- 保健予防・健康づくりの推進
- 自助・共助・公助が有機的につながった消防・防災体制の強化
- 防災・減災に向けたハード整備の推進
- 先端技術を活用した持続可能なまちづくりの推進
- 持続可能な公共交通体系の整備

都市機能誘導区域

- 魅力ある市街地形成の推進
- 雇用・産業基盤の強化
- 新事業の創出・起業支援
- 歴史・文化の保存・継承・調査・活用や芸術活動の推進
- 生涯スポーツ社会の実現
- 地域の医療体制の充実
- 持続可能な公共交通体系の整備
- 商業施設の維持・充実



◆届出制度

居住誘導区域外や都市機能誘導区域外において、一定の開発行為等を行う場合、行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて市への届出が必要となります。本制度は居住誘導区域外における住宅開発の動向や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向を市が把握するために行うものです。

居住誘導区域外で届出の対象となるもの	都市機能誘導区域外で届出の対象となるもの
開発行為	
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1,000㎡以上のも 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※	① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築行為	
① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 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* 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	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも届出が必要です。

※立地適正化計画の公表日現在、住宅以外で人の居住の用に供する建築物を定める条例はありません

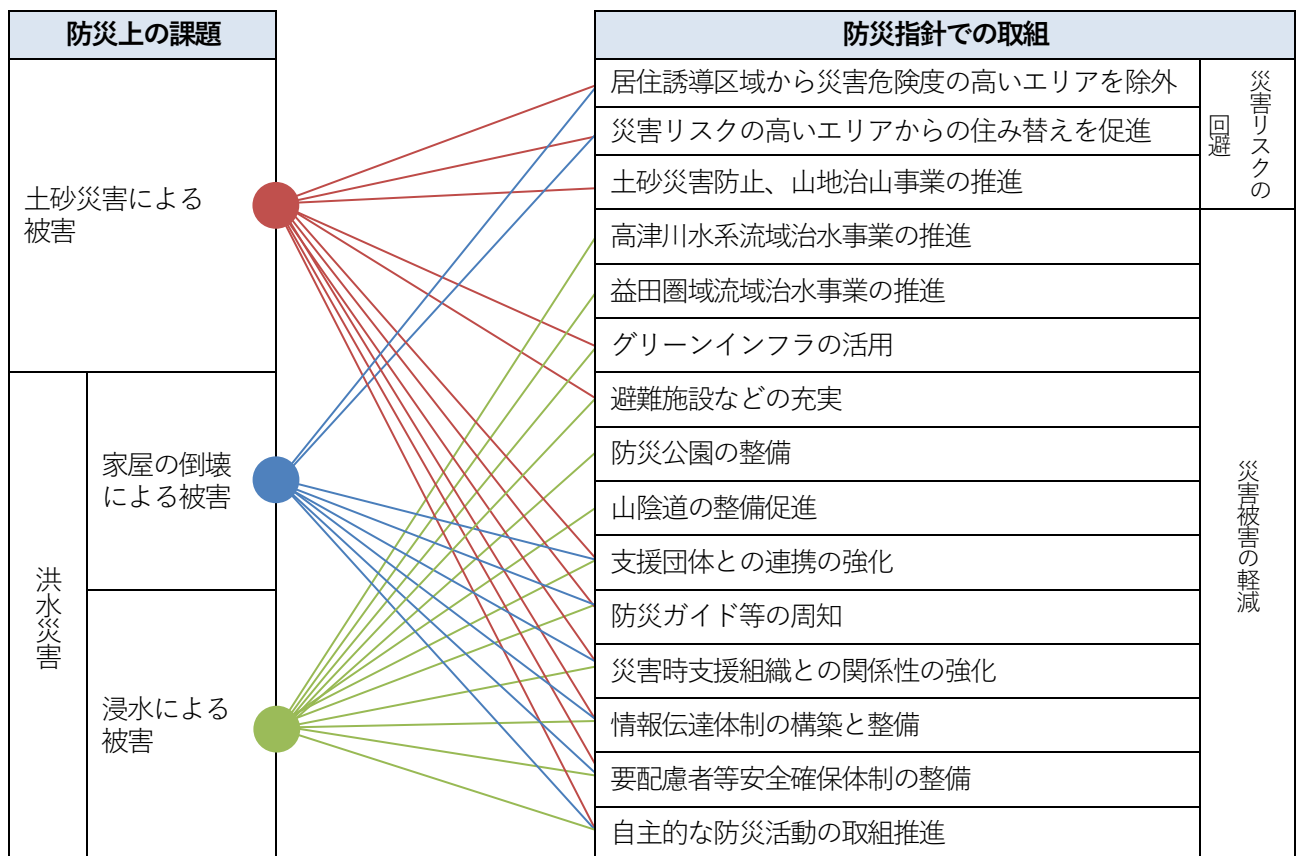
◆防災指針

防災指針とは、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針です。居住誘導区域における災害リスク分析を踏まえて、防災・減災対策を明らかにし、各種災害に対して安全性を高めることを目的とした取組を着実に進めます。

●益田市における防災上の課題

区分	課題
土砂災害	降雨などにより土砂災害や崩落の恐れのある急傾斜地や地滑りする恐れのある大きい区域があり、建物の損壊などにより住民に深刻な被害が生じる可能性があります。
	土砂災害が発生した場合、住民の生命・身体に危害が生じる恐れがある区域があり、対策工事等の実施とともに、住民の自主避難体制を整備する必要があります。
洪水災害	洪水による河川の氾濫等によって家屋が倒壊する区域があり、災害が生じた際に住民や住居、施設に被害が生じる可能性があります。
	洪水により 3.0m以上の浸水が想定される区域があり、災害が発生した際に住民や住居、施設に深刻な被害が生じる可能性があります。
	洪水により 3.0m未満の浸水が想定される区域が用途地域内に広範囲に想定されており、災害が発生した際に住居や施設に被害が生じる可能性があります。
	また、3.0m未満の浸水では、2階建て以上の建物は垂直避難が可能ですが、浸水深によっては平屋建ての家屋に住んでいる住民の水平避難が必要となります。

●防災指針での取組概要



◆数値目標

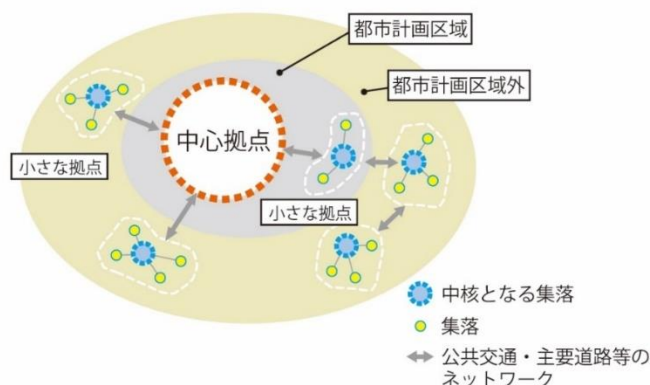
本計画の目標達成へ向けた各種取組の進捗状況や妥当性を定量的に評価するため、居住、公共交通、都市機能、防災に関する数値目標を以下のとおり設定します。

評価指標	単位	現況値	目標値
① 居住誘導区域内の人口密度	人/ha	33.2 (2022年)	33.2 (2033年)
② 公共交通利用者数	人	553,701 (2020年)	554,000 (2033年)
③ 都市機能誘導区域内の誘導施設に定めた施設数	施設数	24 (2022年)	24 (2033年)
④ 益田川左岸地区の避難場所収容率	%	24.6 (2022年)	100 (2028年)

◆立地適正化計画区域外におけるまちづくりの方向性

本市では、中山間地域の振興に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、令和4(2022)年6月に議会提案による「益田市中山間地域振興基本条例」を制定しました。この条例に基づき、令和5(2023)年度に中山間地域の振興に関する基本的な計画(益田市中山間地域振興基本計画)を策定する予定です。

今後のまちづくりでは、立地適正化計画の推進による生活利便機能が集約された中心部と、中山間地域振興基本計画に基づき行政と地域住民が協働してまちづくりを進める各地域(小さな拠点)を公共交通や主要な道路等のネットワークでつなぎ、相互の連携を強化することで、市全体の活力を維持し、持続可能なまちづくりを進めていきます。



益田市立地適正化計画 概要版

令和5(2023)年3月

作成 益田市 建設部 都市整備課

〒698-8650 島根県益田市常盤町1番1号

Tel : 0856-31-0351 Fax : 0856-31-1480

Mail : toshi@city.masuda.lg.jp

URL : <https://www.city.masuda.lg.jp>