

# 立地適正化計画の策定のポイント

# 今後のまちづくりの課題と方向性・方針

## 【課題】

## 【課題解決の方向性】

## 【まちづくりの方針】

### 課題-1

人口減少に歯止めがかかっていない

### 方向性-1

若い層をはじめとする活力のある人の減少を抑制することが必要

### まちづくりの方針-1

都市活力の低下抑制

- ①若い世代の定住促進
- ②高齢者が健康で、働ける場づくり

### 課題-2

自家用車による移動ができない人の増加

### 方向性-2

自家用車の移動に頼れない人の暮らしを守る対策が必要

### まちづくりの方針-2

自家用車に頼らない暮らしの構築

- ①生活利便エリアへの居住促進
- ②公共交通等の充実

### 課題-3

居住地の多くが災害リスクを抱えている

### 方向性-3

より安心・安全に暮らし続けられる基盤整備と仕組みづくりが必要

### まちづくりの方針-3

安心・安全なまちづくり

- ①災害リスクの回避
- ②災害被害の軽減

### 課題-4

空き地・空き家の増加

### 方向性-4

生活環境が悪化しないように、地域の実情に応じた低未利用地の対策が必要

### まちづくりの方針-4

効率的な都市構造の構築

- ①選択と集中  
(コンパクト化の推進)

# 今後のまちづくりの主な課題と方向性

## 課題-1 人口減少に歯止めがかかっていない

- 生産年齢人口の減少が大きい。高齢化による要因も大きい、10～20歳の転出超過の影響も大きい。
- 全体で人口が減少し、低密度化することで、生活利便施設（商業・医療福祉、教育施設等）の維持が困難になったり、1人当たりのインフラの維持管理コストの増大につながっていくことが懸念されている。
- 若い層や元気に消費を行う活力ある人が減少すると、都市の活用が低下することが懸念される。
- 高校生のアンケート調査においても、益田市への定住意欲はそれほど高くなく、将来益田市で働き、居住すると決めている人は多くない状況である。



**若い層をはじめとする活力のある人  
の減少を抑制することが必要**

# 今後のまちづくりの主な課題と方向性

## 課題-2 自家用車による移動ができない人の増加

- 自家用車の活用により特に大きな支障がない暮らしができていると推測される団塊の世代が、後期高齢者になり自ら運転し、生活利便施設を享受できる生活の維持が困難になることが懸念される。
- 運転免許を自主返納する人も年々増えてきており、令和2年中には70歳代以上の高齢者を中心に約280人が返納された。
- 生活利便施設（スーパー、医療・福祉施設、教育施設など）そのものも人口減少にともない、近隣の施設が廃止されるなど数が少なくなっていくことも予測される。



**自家用車の移動に頼れない人  
の暮らしを守る対策が必要**

# 今後のまちづくりの主な課題と方向性

## 課題-3 居住地の多くが災害リスクを抱えている

- 居住地選択地で重要とする項目として、「医療・福祉環境」について、「安全性」が高くなっている。
- 現状の市街地及びその周辺地には、水災害や土砂災害などの災害リスクのある区域が広く存在している。
- 益田市においてはこれらの災害リスクを完全に回避することは困難であり、どの程度の災害リスクを許容し、その災害リスクの軽減に向けた仕組みをどう作っていくかが大きな課題である。



**より安心・安全に暮らし続けられる基盤整備と  
仕組みづくりが必要**

# 今後のまちづくりの主な課題と方向性

## 課題-4 空き地・空き家の増加

- 空き家は、2017年の実態調査では、全市で1,384件の空き家が確認され、空き家率は8.8%となっている。
- 空き家は、山間部だけでなく市街地周辺にも空き家が多くなっている状態である。
- 今後人口減少や世帯数の減少が進むと想定されていることから、ますます空き家や空き地などの低未利用地が増大し、生活環境の悪化を招くことが懸念される。



**生活環境が悪化しないように、  
地域の実情に応じた低未利用地の対策が必要**

# まちづくりの方針（ターゲット）

## まちづくりの方針-1 都市活力の低下抑制

### ①若い世代の定住促進

若い世代の減少により、都市の活力が低下するとともに、人口減少が加速化することが懸念されることから、若い世代の転出抑制、UIターン等が増加するように、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する必要がある。

### ②高齢者が健康で、働ける場づくり

今後増大する高齢者も貴重な労働力として地域社会に貢献できる仕組みをつくることで、都市活力の低下の抑制を図る必要がある。

そのためには、高齢者の健康づくりに注力するとともに、可能なかぎり元気で働き続けられる仕組みづくりが求められている。

# まちづくりの方針（ターゲット）

## まちづくりの方針-2 自家用車に頼らない暮らしの構築

### ①生活利便エリアへの居住促進

高齢者等などが自家用車に頼らなくても歩いて暮らせる生活利便エリアの形成を図り、高齢者もいきいきと暮らし、活躍できる場の確保が必要である。

環境面からも将来のまちづくりの視点としては重要な取り組みとなる。

### ②公共交通等の充実

すべての居住地を歩いて暮らせるような生活利便エリアにすることは困難であるので、公共交通等を活用して、自動車に頼れなくても生活できる環境づくりも必要になっている。

効率性・経済性にも配慮しながら、多様な手法を用いて可能な範囲で自家用車に頼らないで暮らせる仕組みを構築することが求められている。

# まちづくりの方針（ターゲット）

## まちづくりの方針-3 安心・安全なまちづくり

### ①災害リスクの回避

市民の生命と財産を守るという観点から、特に甚大な被害が生じる可能性があるエリアについては、居住を抑制するなど災害リスクを回避する対策が重要である。

可能であればその災害の発生を抑制する対策工事などを行うことも想定される。

人口が集中している地区や都市機能が集積している地区も一定の災害リスクを抱えているエリアになっており、どの程度の災害リスクまで許容していくかが重要な課題となっている。

### ②災害被害の軽減

一定の災害の発生が予測される区域については、その災害が発生した時に被害を軽減するような対策が必要であり、ハード面だけでなく、ソフト対策等の充実により、可能な限り市民の生命と財産を守ることが求められている。

# まちづくりの方針（ターゲット）

## まちづくりの方針-4 効率的な都市構造の構築

### ①選択と集中（コンパクト化の推進）

人口減少や世帯数の減少が避けられない中、すべての市街地において空き地や空き家が増加していくと市街地全体の生活環境が悪化する。

上記で考える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、そのエリアについては重点的に空き地、空き家の解消を図っていくことが重要となる。

一方その他のエリアについては、空き家の除却や有効活用を図ることで、生活環境の悪化を抑制していくことが求められている。

将来の居住や都市機能の再編などを見通した都市施設（道路、下水道、公園など）の整備計画の見直しも必要になっている。

# 区域の設定方針

## 居住誘導区域

### 【基本的な考え】

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。

### 【居住誘導区域の設定方針】

#### ●方針1 医療・商業・教育の都市機能拠点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

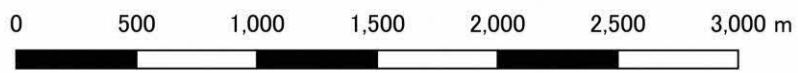
#### ●方針2 安全・安心な居住環境が確保された区域を設定

安全・安心な居住環境づくりの視点より、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

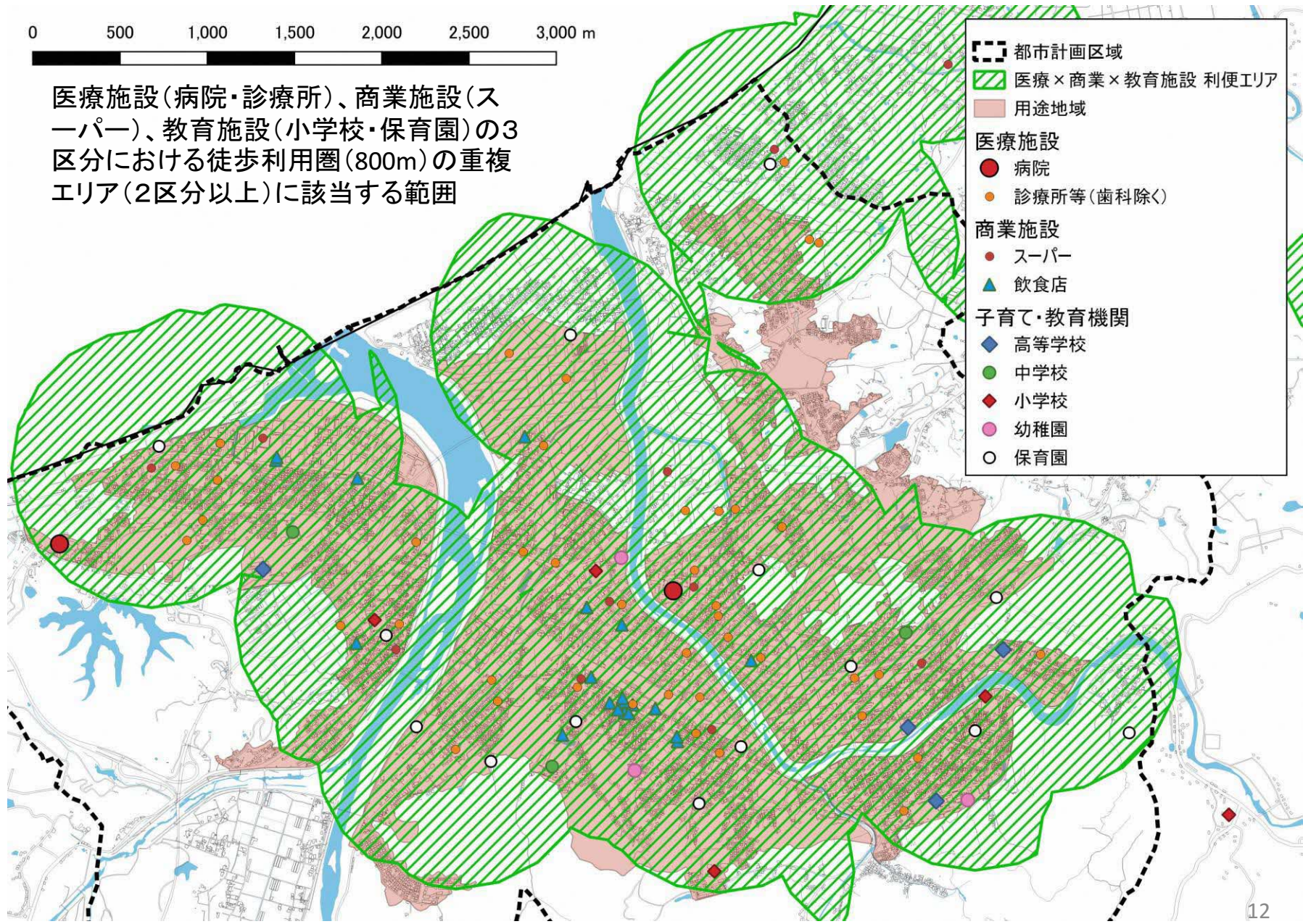
#### ●方針3 既存のインフラ整備が活用できる区域を設定

用途地域の外縁部にあって、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必要な区域は居住誘導区域から除外

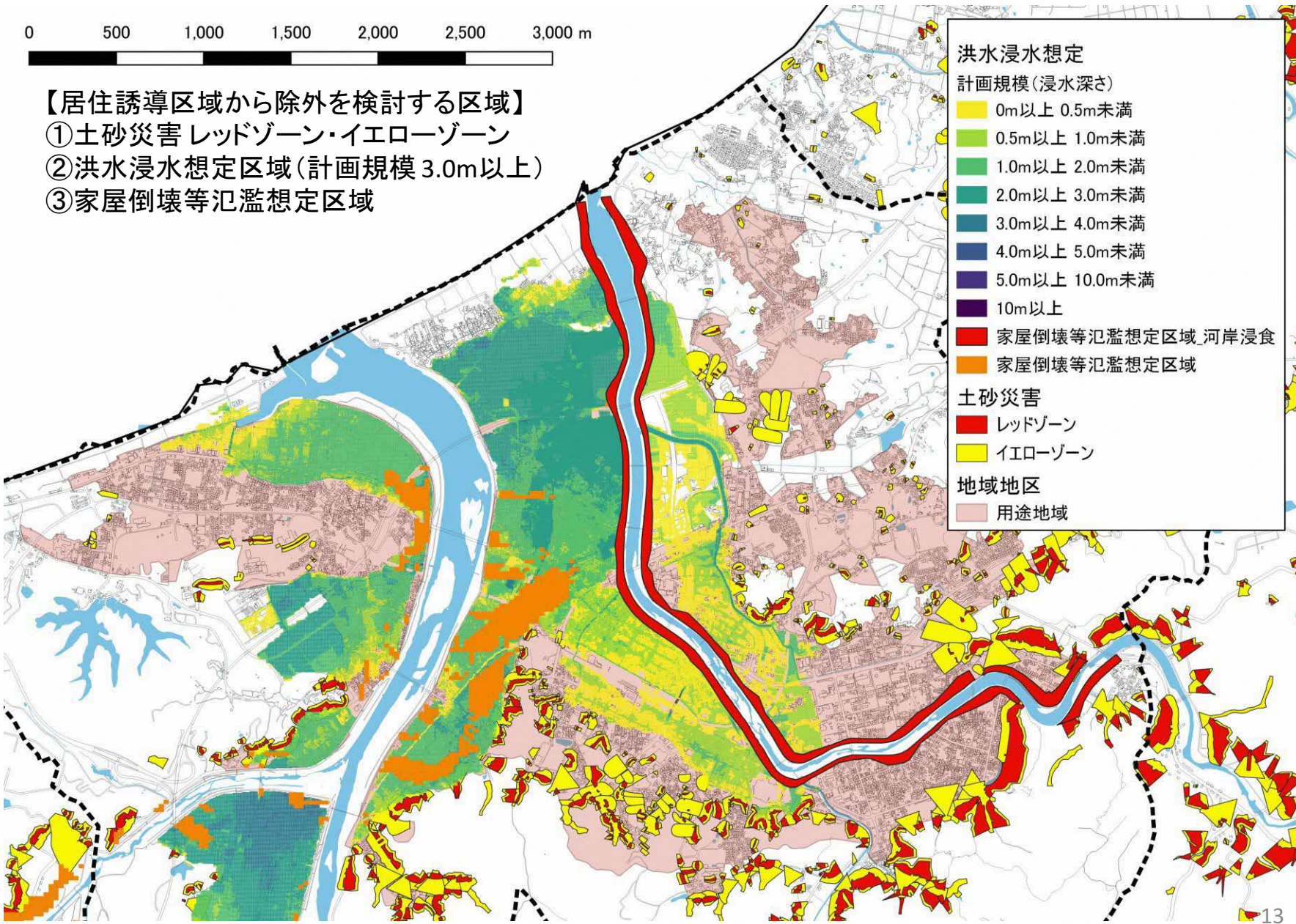
# 居住誘導区域



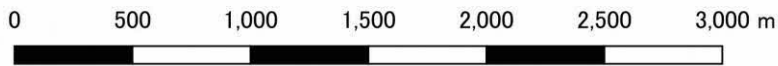
医療施設(病院・診療所)、商業施設(スーパー)、教育施設(小学校・保育園)の3区分における徒歩利用圏(800m)の重複エリア(2区分以上)に該当する範囲



# 居住誘導区域(除外を検討する区域)



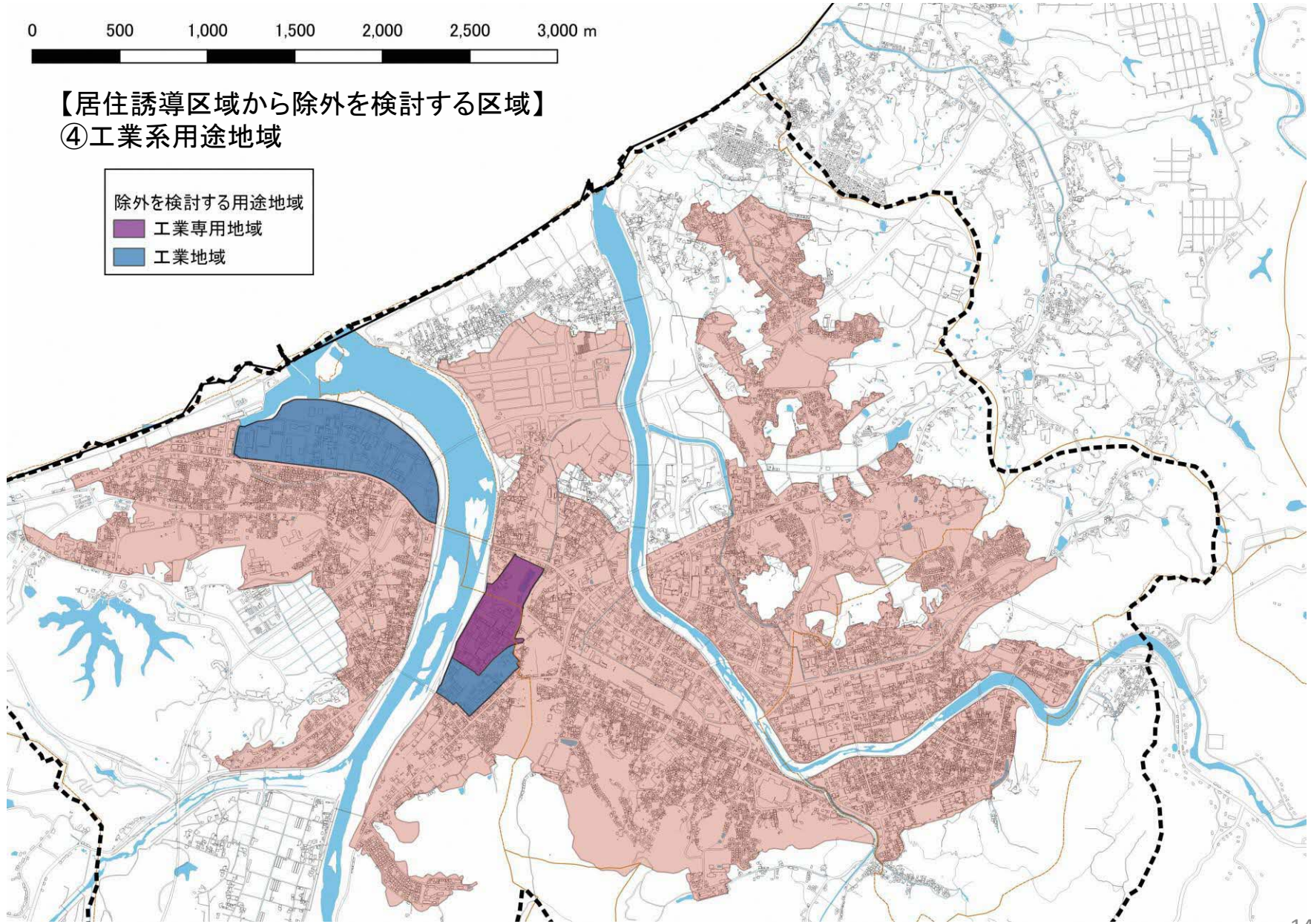
# 居住誘導区域(除外を検討する区域)



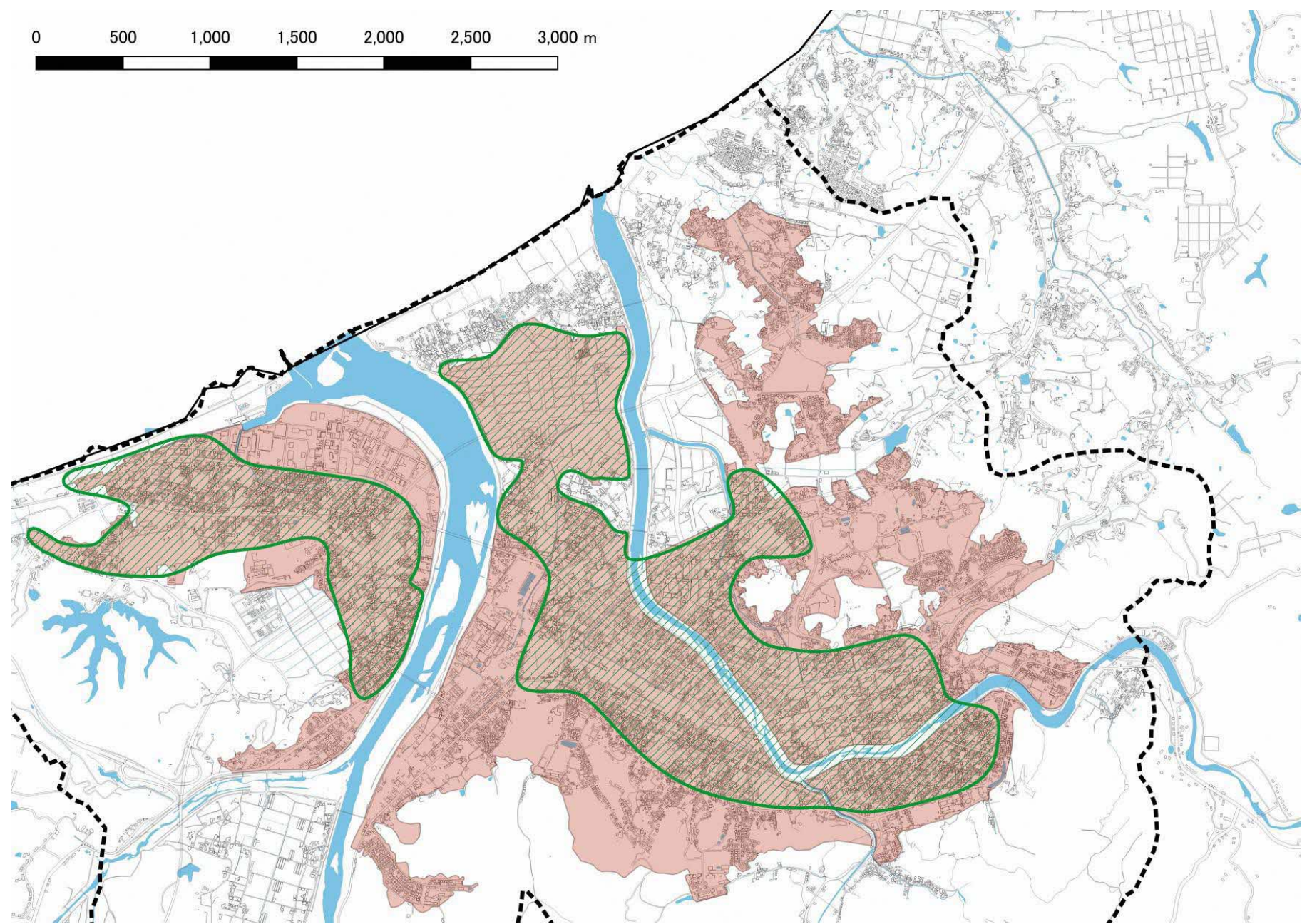
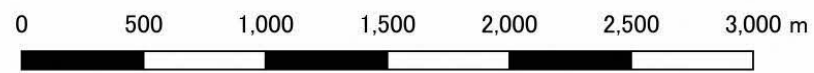
【居住誘導区域から除外を検討する区域】

## ④工業系用途地域

- 除外を検討する用途地域
- 工業専用地域
  - 工業地域



# 居住誘導区域(ゾーニング案)



# 区域の設定方針

## 都市機能誘導区域

### 【基本的な考え】

居住誘導区域の人口減少を抑制及び生活利便性を維持するために、居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定します。

### 【都市機能誘導区域の設定方針】

#### ●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

周辺エリア（郊外住宅地や都市計画区域外の生活拠点）からのアクセスしやすい交通結節拠点（JR益田駅）を中心としたエリア

#### ●方針 2 既存の都市機能増進施設が集積しているエリアを設定

市役所、赤十字病院、グラントワ、図書館、小学校（吉田）、イオン・キヌヤ等の商業施設などを包含するエリア

# 都市機能誘導区域(ゾーニング案)

