

# 江津市立地適正化計画

## 概要版

### 目次

1	立地適正化計画の概要	1
2	届出	2
3	特に解決を図るべき都市構造の重点課題	3
4	都市構造の重点課題を解決するための ターゲット・ストーリーと基本方針	4
5	将来都市構造と各拠点の役割・目指すあり方	5
6	都市拠点区域・誘導施設	6
7	居住拠点区域	7
8	具体施策・事業	9
9	目標・効果	10



# 立地適正化計画の概要

## 本計画の背景

本市は、これまで自然発生的に形成された市街地が存在する一方、その周辺地域においては大幅な人口減少が進んでおり、このままでは高齢者が主体となるコミュニティがまばらに点在する都市となることが懸念されます。また、居住が低密度化し、市街地の空洞化が進行することにより、医療、福祉、商業等の生活サービスの提供や、拡散した居住者の生活を支える公共サービスの提供や維持が困難となることが予想されています。

このような状況が予想される中で、都市構造のあり方を根本的に見直し、福祉や公共交通等と連携しながら、コンパクトな都市構造へと転換していくことが今後の自治体運営にとって極めて重要です。

## 本計画の目的

本計画では、医療・福祉施設、商業施設や住宅等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度に頼ることなく、公共交通により都市施設等にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービス等が身近にある「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指します。

## 本計画で定める事項・集約化のあり方

商業施設（大型商業施設等）	医療施設（病院等）	福祉施設（高齢者施設等）
教育・文化施設（学校、図書館、博物館等）	行政施設	住宅 など

こうした都市施設・住宅の立地を、これからの時代背景に合わせ適正に誘導しようという計画

### 1 都市拠点区域（都市機能誘導区域）

都市機能を維持・集積するエリアを設定

### 2 誘導施設

都市拠点区域内に誘導する施設を設定

### 3 居住拠点区域（居住誘導区域）

居住を誘導するエリアを設定

### 4 具体施策

各エリアに都市機能や居住を誘導するための施策

本市では都市機能誘導区域を「都市拠点区域」、居住誘導区域を「居住拠点区域」と呼び、都市における生活利便性を継続的に享受できる区域を目指します。

## 届出の目的

届出制は、都市拠点区域外における誘導施設の整備や都市拠点区域内における誘導施設の休廃止、居住拠点区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

## 届出の対象となる行為

## 誘導施設

都市拠点区域外の区域で、誘導施設を対象に開発行為・建築等行為を行おうとする場合には、原則として行為に着手する30日前までに市長への届出が義務付けられています。また、都市拠点区域内において、誘導施設の休廃止を行おうとする場合も、届出が義務付けられています。

## 開発行為(都市拠点区域外)

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

## 建築等行為(都市拠点区域外)

- 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

## 誘導施設の休廃止(都市拠点区域内)

誘導施設を休止または廃止しようとする場合

## 住宅等

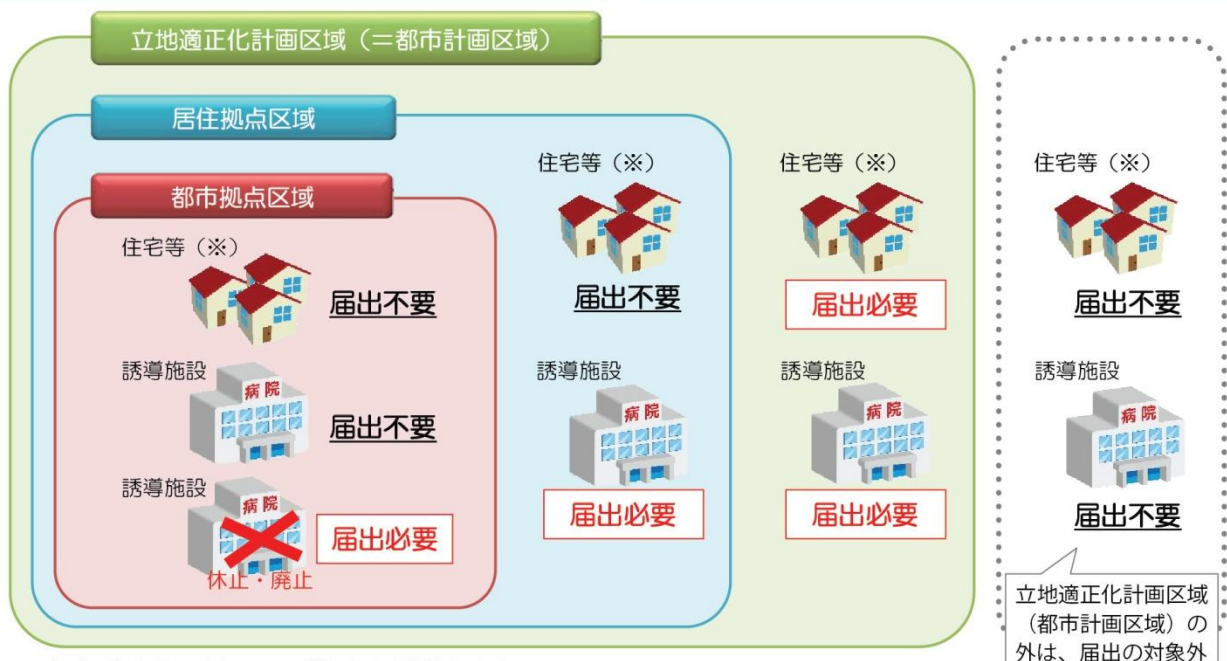
居住拠点区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務付けられています。

## 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- 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、寄宿舍や有料老人ホーム等）

## 建築等行為

- 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（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- 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



(※) 住宅等：以下のいずれかに該当するもの

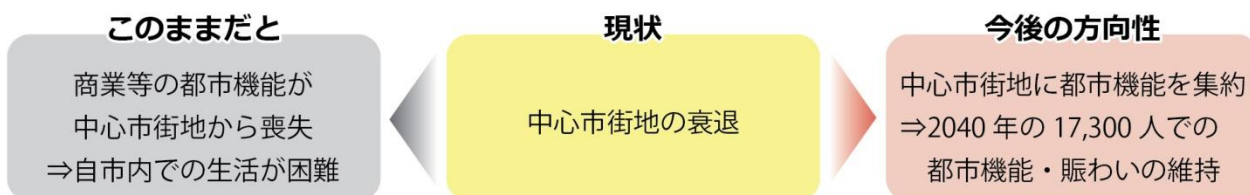
- ・ 3戸以上の住宅
- ・ 住宅の建築を目的として行う1,000㎡以上の開発

重点  
課題 1

## 中心市街地の衰退

このまま中心市街地周辺での人口減少が進むと、都市機能を維持することができなくなり、商業を始めとしたまちの賑わいも失われてしまうことが推測されます。

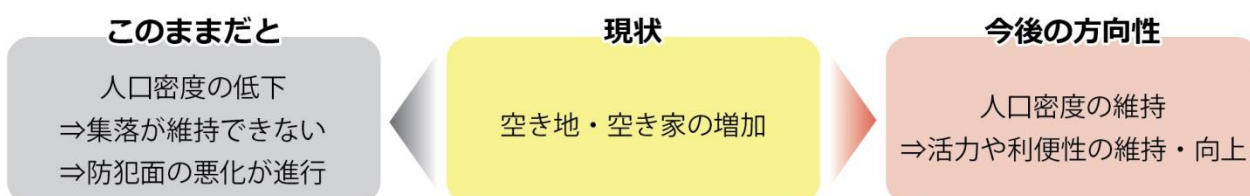
そこで、現在よりも 7,000 人程度減少する平成 52 年（2040 年）においても、拠点性と利便性を維持できるまちづくりが必要です。

重点  
課題 2

## 空き地・空き家の増加

現在、本市では多くの空き地・空き家が発生しています。そうした中で、中心市街地や利便性の高い市内の駅周辺部においてもそれらの資源が活用されないままとなっており、人口密度は下落し続けています。

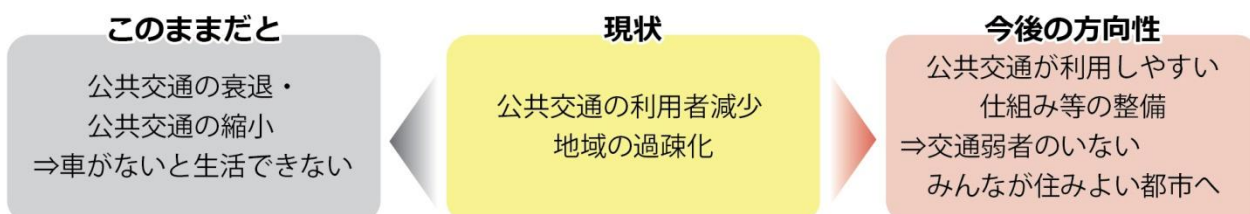
そこで、これらの資源を有効に活用することにより、人口密度を維持していくことが必要です。

重点  
課題 3

## 公共交通の利用者減少・地域の過疎化

本市では、沿岸部を走る JR 山陰本線と、市全域を網羅するバスが市民の足となっています。しかし、利用者の減少に伴い、現在のサービスの維持が困難になることが懸念されます。

そこで、地域ごとの交通拠点を明確にし、各地域の拠点の結節を高めると同時に、ニーズに対応した公共交通体系の充実が必要です。



# 都市構造の重点課題を解決するための ターゲット・ストーリーと基本方針

## ターゲット・ストーリー

### 方向性 1

#### 2040年の17,300人での 拠点性と利便性の維持

【都市機能に関する方向性】

人口が減少する中で、市街地の拠点性と利便性を維持するためには、ある程度集約したコンパクトなまちを形成する必要があります。そのためには、行政が主導で整備する都市施設のほか、商業等の民間事業者や交流人口が重要です。

#### ストーリー（施策）

1. 中心市街地活性化基本計画と連携した利便性の高いまちなかの形成
2. バリアフリー基本構想と連携した安心・安全に歩くことのできるまちなかの形成
3. 江津市独自の文化とにぎわいを感じるまちなかの形成

#### ターゲット（対象）

- ・ 商業等の民間事業者
- ・ 交流人口

### 方向性 2

#### 空き地・空き家を活用し た人口密度の維持・向上

【居住に関する方向性】

本市の空き地・空き家を活用するためには、カフェや商店等の使い方も含めて、新たな住民に使用してもらう必要があります。そのためには、本市や赤瓦の景観に魅了された市外からの移住者、また利便性等を求める市内外からの移住者、そして地域活動の担い手が重要です。

#### ストーリー（施策）

1. 人材育成・住環境整備による移住者の受入れ促進
2. 空き地・空き家の活用
3. 地域単位での拠点性の強化

#### ターゲット（対象）

- ・ 市内外からの移住者
- ・ 地域活動の担い手

### 方向性 3

#### 中心市街地と地域の連携 の強化

【連携・交流に関する方向性】

広大な中山間地域を有する本市においては、地域において交通拠点を設け、それ以外のところはフィーダー線（支線）とするなどの効率的な体制が重要です。また、交通弱者になりやすい子どもや高齢者が日常生活圏でも暮らしていけるような機能配置が重要です。

#### ストーリー（施策）

1. 小さな拠点づくり（コミュニティ単位での連携の強化）
2. 都市拠点・居住拠点と小さな拠点（コミュニティ単位）が連結した交通体系の整備
3. 子育て世代や高齢者にも優しい日常生活圏の利便性の確保

#### ターゲット（対象）

- ・ 山間部の住民
- ・ 高齢者・子育て世代（子ども）

## 基本方針

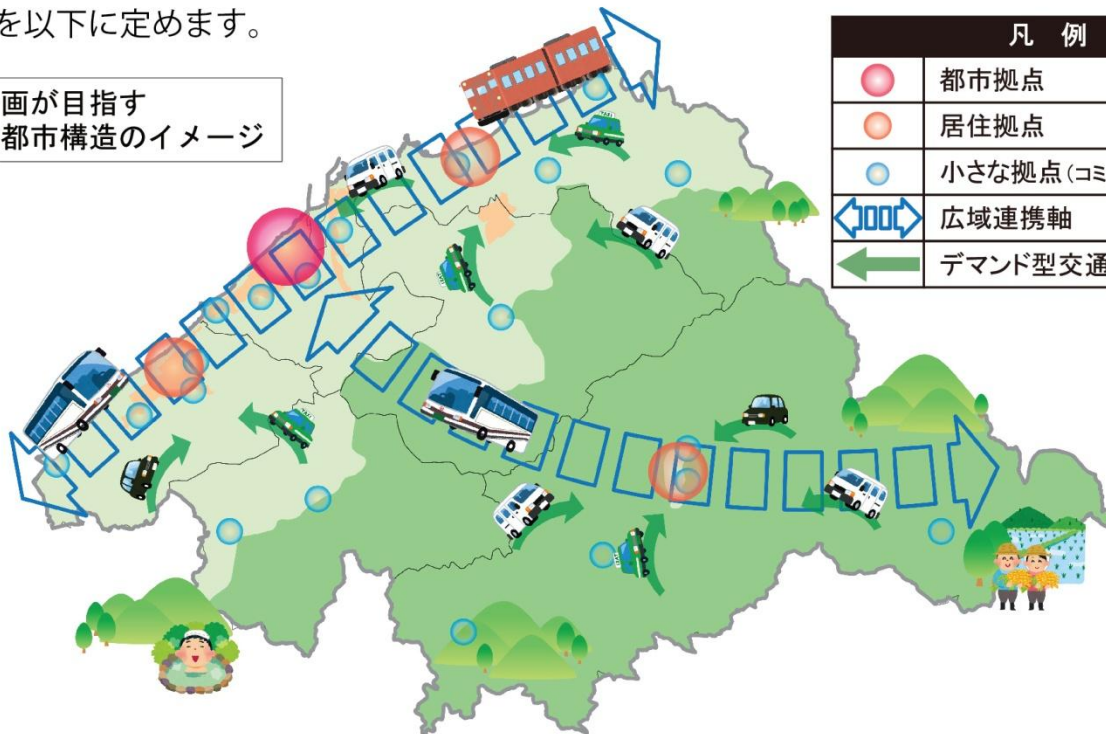
中心市街地と地域生活圏が連結した 快適都市ごうっ

# 将来都市構造と各拠点の 役割・目指すあり方

## 将来都市構造

本市の既存計画やターゲット・ストーリー、基本方針の考え方を基に、本計画が目指す将来都市構造を以下に定めます。

本計画が目指す  
将来都市構造のイメージ



凡 例	
	都市拠点
	居住拠点
	小さな拠点(コミュニティ単位)
	広域連携軸
	デマンド型交通等

### ■ 地域連携の考え方

- 都市拠点には、市民全員が使うような拠点的な役割を担う都市施設の集約を図ります。
- 居住拠点には、医療施設やスーパー等の比較的規模の大きな都市施設を配置します。
- 小さな拠点には、日常生活に必要な商業施設のほか、診療所・福祉施設・子育て施設等の施設を維持します。

### ■ 交通の考え方

- 中学校区を対象とした各地域の居住拠点において、中心市街地との連携をより一層充実し、各地域の拠点に行けば、そこから簡単に中心市街地に行くことができるようにします。
- 各地域の拠点までは、デマンドバスや乗り合いタクシーなど、より使い勝手が良い交通システムの検討を行います。

## 各拠点の役割・目指すあり方

### 都市拠点

- 市内外の人が多く訪れ、また若い人が働きたいと思えるような環境をつくるため、市の商業や文化等を始めとした魅力向上に努め、活気ある市街地を形成します。

### 居住拠点

- 生活に必要な都市施設の充実を図ったうえで、居住を緩やかに誘導する区域とし、利便性が高く、快適な居住環境を目指します。
- また、空き家活用に関するノウハウ等を活かしつつ、空き地・空き家の活用をより一層活性化させます。

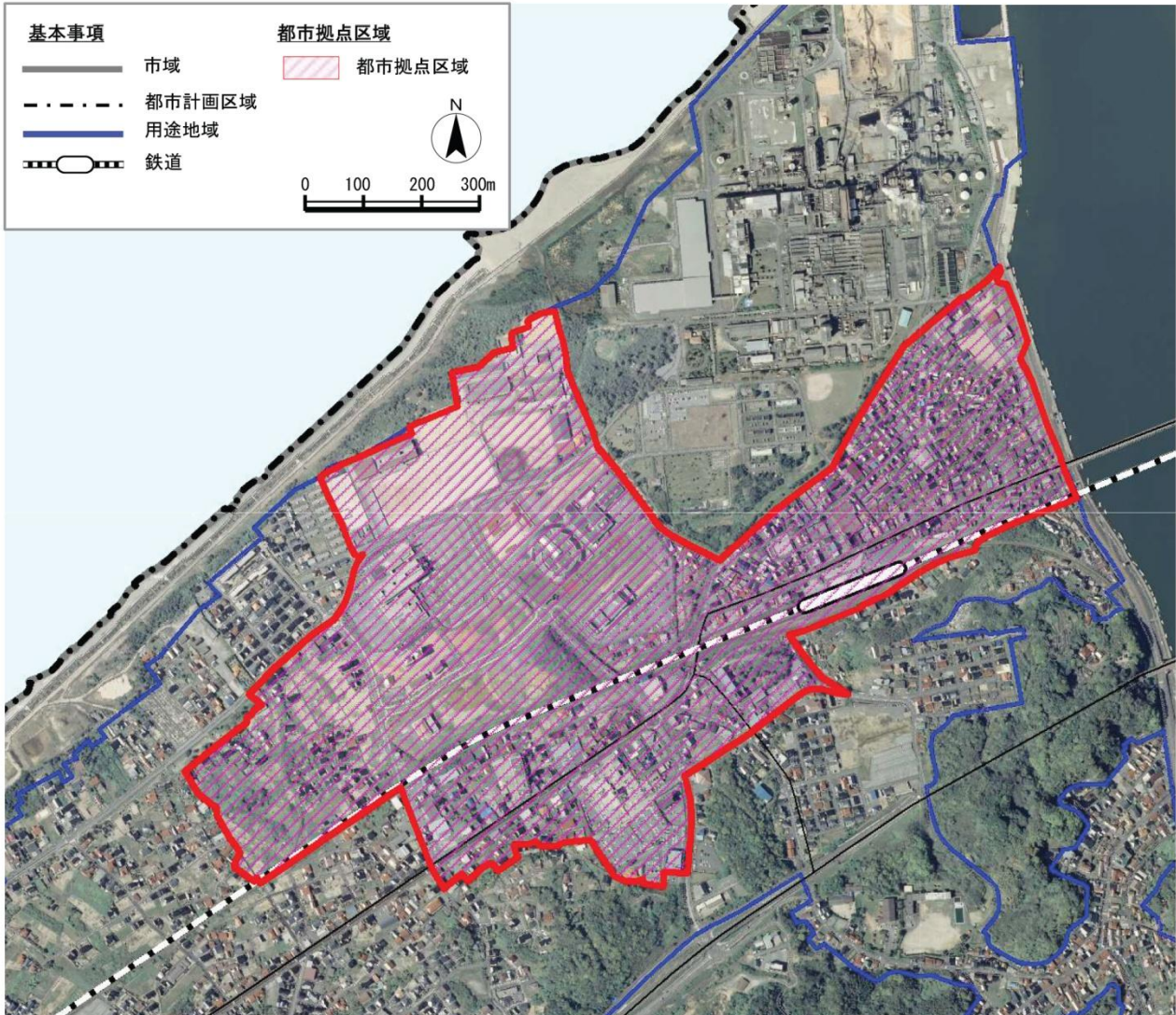
### 小さな 拠点

(コミュニティ単位)

- 都市計画区域外および居住拠点区域外の地域においても、小さな拠点（地域コミュニティ交流センター）を中心として現在の機能を維持します。
- 高齢者・子育て世代等、すべての人が暮らしやすい地域づくりを目指します。

## 都市拠点区域

関連計画や災害リスク・土地利用規制等より、都市拠点区域を下図の区域で設定します。



※航空写真は国土地理院「地理院タイル」を使用

資料：島根県提供資料、国土交通省「国土数値情報」より作成

## 誘導施設

本市は都市拠点区域を江津中央にのみ設定します。そのため誘導施設は、本市の中心部に維持すべき施設または集約・誘導すべき施設とし、ないものを誘導するだけでなく、あるものを外に出さないという考え方も考慮します。

## ■本市における誘導施設

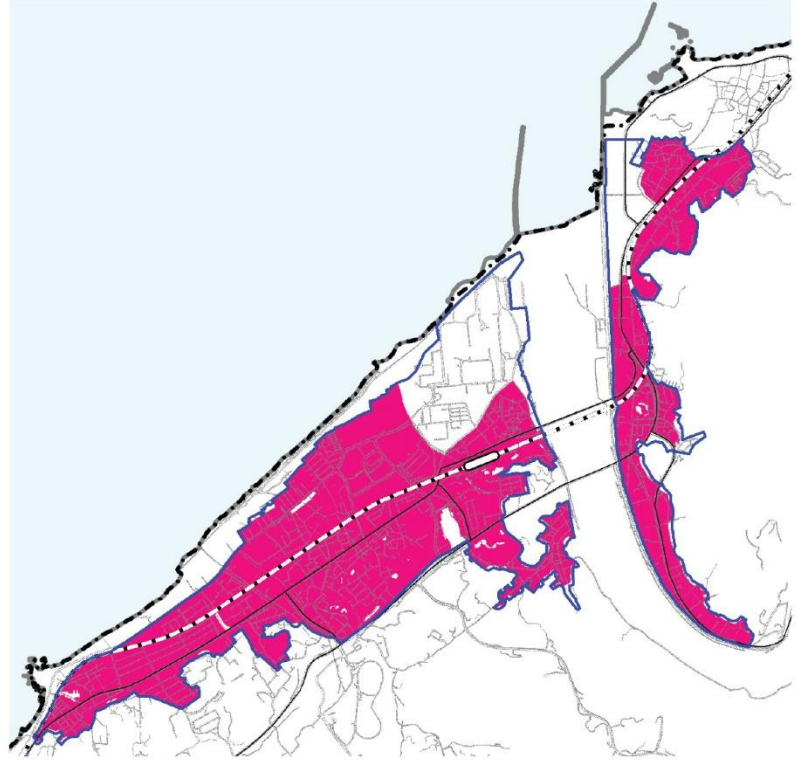
- ・大型商業施設(3,000 m<sup>2</sup>以上)  
※ホームセンターを除く
- ・病院(病床20以上)
- ・市役所
- ・教育文化施設(図書館・歴史民俗資料館)
- ・交流施設(地域コミュニティ交流センターを除く)

## 江津中央地域

中心市街地における都市機能の集約化・魅力向上と歩きたくなるまちづくりの推進

市全体の中心拠点として公共交通・都市施設の利便性を高め、歩きたくなる市街地を形成します。

緩やかに集約化を図りつつ、現状の人口規模・人口密度を保ちます。



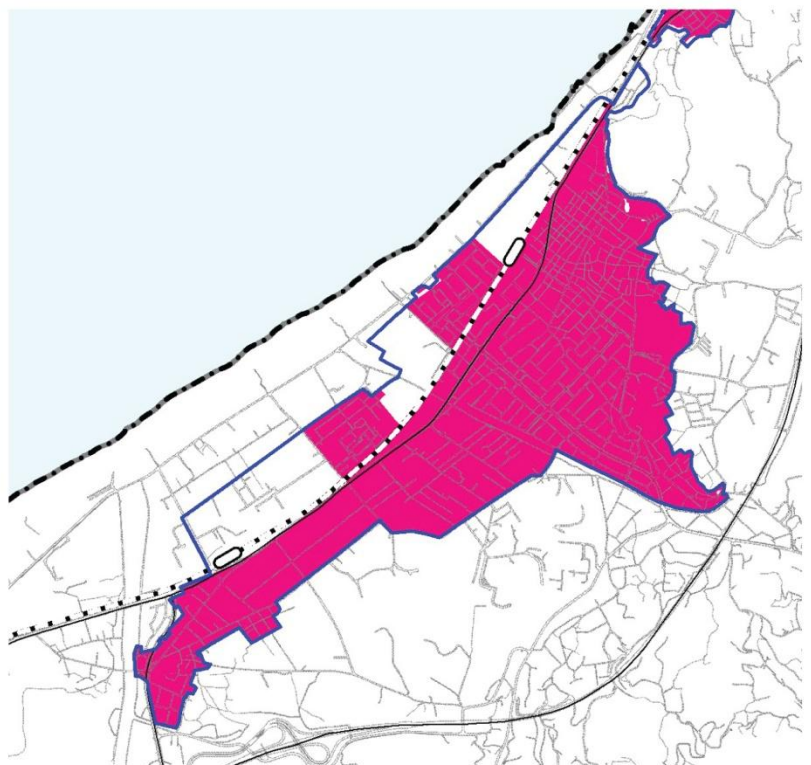
面積	302.61 ha
現状人口	H27(2015年): 6,565 人 (地域人口の 67.2%)
推計人口	H52(2040年): 4,827 人 (地域人口の 68.9%)
目標人口	H52(2040年): 6,052 人 (地域人口の 86.4%)

## 江津西地域

赤瓦の景観を守る空き家利活用と本市の市街地における第2の拠点としての利便性の向上

本市の市街地における第2の拠点として空き家や土地の有効活用を図りつつ、江津中央地域の中心市街地や隣接市町との連携を強め、利便性を高めます。

緩やかに集約化を図りつつ、現状の人口規模・人口密度を保ちます。



面積	177.25 ha
現状人口	H27(2015年): 4,075 人 (地域人口の 49.2%)
推計人口	H52(2040年): 3,107 人 (地域人口の 48.7%)
目標人口	H52(2040年): 3,545 人 (地域人口の 55.5%)



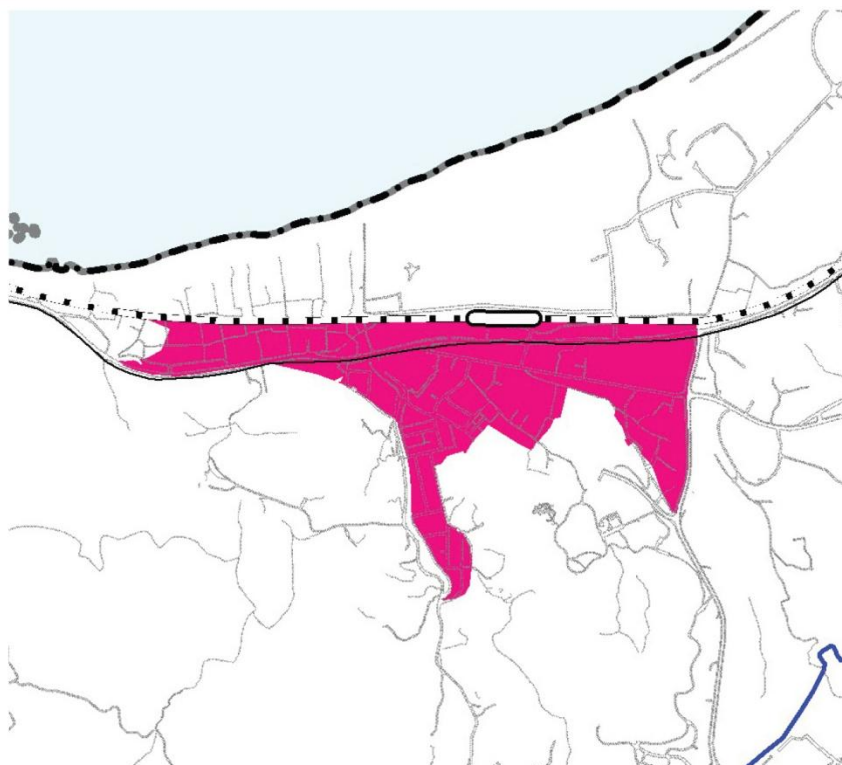
## 江津東地域

### 高速道路の開通を見据えた産業の育成と定住・交流人口の増加

公共交通・都市施設の利便性を高めるとともに、空き家・空き地の活用を推進します。

土地の有効活用を図りつつ、現状の人口規模・人口密度を保ちます。

面積	35.02 ha
現状人口	H27(2015年): 530 人 (地域人口の 14.1%)
推計人口	H52(2040年): 319 人 (地域人口の 14.9%)
目標人口	H52(2040年): 525 人 (地域人口の 24.4%)



## 桜江地域

### 旧桜江町の拠点としての利便性の向上と住みたい・訪れたい拠点づくり

公共交通・都市施設の利便性を高めるとともに、新たな魅力づくりを進めます。

拠点性の強化を図りつつ、現状の人口規模・人口密度を保ちます。

面積	34.46 ha
現状人口	H27(2015年): 264 人 (地域人口の 9.9%)
推計人口	H52(2040年): 154 人 (地域人口の 10.0%)
目標人口	H52(2040年): 276 人 (地域人口の 17.9%)



## 「2040年の17,300人での拠点性と利便性の維持」に係る施策

1	中心市街地活性化基本計画と連携した利便性の高いまちなかの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○中心市街地の活性化と交流促進・中心市街地エリアの整備</li> <li>○商業活性化支援事業</li> <li>○保健・医療・福祉機能の強化</li> </ul>
2	バリアフリー基本構想と連携した安心・安全に歩くことのできるまちなかの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○バリアフリーの推進</li> <li>○ユニバーサルデザインの推進</li> <li>○江津駅の機能強化</li> <li>○市民の意識改革の促進</li> </ul>
3	江津市独自の文化とにぎわいを感じるまちなかの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生涯学習活動・生涯スポーツの振興</li> <li>○来訪者を楽しませるまちなかの形成</li> </ul>

## 「空き地・空き家を活用した人口密度の維持・向上」に係る施策

1	人材育成・住環境整備による移住者の受入れ促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域コミュニティ・外部人材等との連携による移住・定住の促進</li> <li>○密集住宅市街地の住環境改善や狭あい道路の拡幅整備</li> <li>○低未利用地における新たな土地利用の検討</li> </ul>
2	空き地・空き家の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○空き家活用における補助制度の整備</li> <li>○空き地・所有者不明土地等の活用促進</li> <li>○景観・歴史と連携した居住地の形成 等</li> </ul>
3	地域単位での拠点性の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域の拠点性の強化</li> <li>○市営住宅の集約建替え</li> </ul>

## 「中心市街地と地域の連携の強化」に係る施策

1	小さな拠点づくり (コミュニティ単位での連携の強化)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域コミュニティへの活動支援</li> </ul>
2	都市拠点・居住拠点と小さな拠点 (コミュニティ単位)が連結した公共交通体系の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域コミュニティとの連携による公共交通網の再構築</li> <li>○中心市街地・拠点施設へのアクセスの向上</li> <li>○主要な県・市道の改良促進</li> <li>○サイクルツーリズムの推進</li> </ul>
3	子育て世代や高齢者にも優しい日常生活圏の利便性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>○病院・診療所連携、医療・介護連携に対する医療体制の強化</li> <li>○多様化する保育サービスに対応した保育施設の整備や適正配置の推進</li> <li>○障がい者を支えるサービス提供体制づくり 等</li> </ul>

## 目標

本計画は約 20 年後の平成 52 年（2040 年）を目標年次としますが、おおむね 5 年を 1 サイクルとしています。

本計画に基づく施策の実施状況の確認や目標・効果の達成状況の評価・検証を行った上で、見直し・改善を図る P D C A サイクルを繰り返すことにより、目標・効果の実現を目指します。



分野	評価指標	現況値	目標値
都市機能	都市拠点区域内におけるイベント回数	54 回 / 年 (平成 29 年)	75 回 / 年 (平成 52 年)
	教育文化・交流施設の利用者数の増加 (総合市民センター、パレットごうつ、新庁舎)	10.6 万人 / 年 (平成 29 年)	15 万人 / 年 (平成 52 年)
居住	居住拠点区域の人口密度の維持	20.81 人 / ha (平成 27 年)	18.93 人 / ha (平成 52 年)
	市全体での空き家バンクの利用実績の増加	13 件 / 年 (直近 10 年の平均)	20 件 / 年 (平成 52 年)
連携・交流	生活拠点と中心市街地を結ぶ 路線バス・JR の便数	157 便 (平成 30 年)	現状維持 (平成 52 年)
	地域コミュニティ交流センターの利用件数	11,178 件 (平成 29 年)	現状維持 (平成 52 年)

## 効果

本計画で実施する具体施策によって目標が達成された場合には、目指すべきまちの姿に向けて、一定の効果が表れることが期待されます。

本市においては、人口が減少する中でもにぎわいや都市機能、交通利便性等を維持し、最終的な効果として住みやすさの満足度向上を設定します。

## 期待される効果

## 住みやすさの満足度向上

## 現況値

59.2 %  
(平成 23 年)


## 目標値

70.0 %  
(平成 52 年)



**GO GOTSU!**

山陰の「創造力特区」へ。



発行日／平成31年(2019年)3月

発行／島根県江津市  
編集・製作／都市計画課

〒695-8501 島根県江津市江津町1525

TEL (0855) 52-2501 (代)

<http://www.city.gotsu.lg.jp/>