

第4章 まちづくりの方針

4-1 まちづくりの方針の設定

第2章、第3章を踏まえ、立地適正化計画におけるまちづくりの方針を設定します。

■ 顕著な若年層の流出

- 大田市の人口は、1980(昭和55)年に49,570人とここ35年間でピークを迎えましたが、その後減少し続け、2015(平成27)年には35,166人となっています。また、高齢化が進行しており、2015(平成27)年の高齢化率は37.9%となっており、超高齢化社会を迎えています。
- この人口減少・少子高齢化の傾向は今後も続き、約20年後の2040年には人口は、2015(平成27)年から11,706人減の23,460人、高齢化率は2015(平成27)年から4.4ポイント増の43.3%になると予想されています。
- 特に20歳台の『若者』の流出が顕著となっています。この年代は、将来の本市を担う人材であり、次世代を育成していく観点から非常に重要であることから、この状況は本市の存続に大きく関わります。

■ 人口減少に伴う都市機能の低下への懸念

- 人口減少に伴う人口密度の低下は、商業、医療、福祉、公共交通などの各種都市機能の存続が困難になり、生活利便性が低下することが懸念されます。
- 生活利便性が確保されていないまちは、市民、特に自家用車を運転しない人にとって生活しにくいまちとなり、ますます人口減少、人口密度の低下が進む「負の連鎖」が懸念されます。
- 人口密度の低いまちになると都市への投資効果などが悪くなり、持続可能な都市経営という点から見て財政面及び経済面でも大きな問題となります。
- 少子高齢化や人口減少に対して歯止めをかけるとともにまちの産業を含めた経済の活性化、将来の人口や労働力の維持に期待できる世代の居住を誘導・推進することが不可欠となります。

■ まちなかの空洞化・スポンジ化が進行

- 大田市は全国や同規模他都市等と比較すると、空家率が非常に高くなっています。
- 空家・空地が増加することで、建物の倒壊やゴミの不法投棄や放火の危険性、悪臭や虫の発生、まちの活力低下など様々な問題が発生する可能性があります。
- 市街化を想定している用途地域内でも空家・空地がみられ、農地も存在しています。宅地化が進んでいない状況にあり、まちなかの空洞化・スポンジ化が進行しているといえます。
- そのような状況から、居住者の維持・増加に向けて、都市機能を充実させるためには、空家・空地といった低未利用地及び農地の活用・流通が極めて重要となります。

■ 新築購入は30代、中古住宅購入は40代が高い傾向

- 国土交通省 住宅局による「平成29年度 住宅市場動向調査(平成30年3月)」結果から、注文住宅(新築)と分譲戸建住宅、分譲マンションを購入する世代は「30代」が最も多く、中古戸建住宅、中古マンションでは「40代」が3割程度となっています。

■ 立地適正化計画で目指すべきまちの姿

- 上記の内容を踏まえ、立地適正化計画では、「土地・建物を買おうとしている若者(20~40代)」を注目世代と捉え、より具体的に対策、施策を構築します。その際、「低未利用物件(空地・空家・空店舗)及び農地の活用等による都市機能の充填と住宅市街地の形成」を目指し、コンパクトなまちづくりを進めていきます。
- 歩いて暮らせる環境、買い物しやすい環境、皆が集える環境等を整備するとともに、まちなかの魅力を向上させ、生活利便性を周辺地域にも波及させていくことが重要であると考えられます。
- また、都市基盤整備、都市機能の誘導等を進め、注目世代を対象に低未利用地を活用しやすい環境を構築することができれば、大田市に住み続ける人が増えることが期待できます。さらに、地域経済の発展、持続可能な都市経営(安定的な財政確保等)に加え、次世代の労働力が増える可能性も考えられます。

[立地適正化計画における戦略的なまちづくり方針]

**低未利用物件（空地・空家・空店舗）及び農地の活用等による
都市機能の充填と住宅市街地の形成**

[注目世代]

土地・建物を買おうとしている若者（20～40代）

例：新婚夫婦、親元を離れる若者、転入者等

4-2 誘導方針

まちづくりの方針を基に誘導方針を設定します。

方針1 まちの特性に応じた都市機能の維持・誘導を図る

- 市街地が有する強みや特性を活かし、市民生活の利便性を維持、充実させる都市機能を誘導します。
- また、都市機能を誘導する一定の区域を定め、施策を構築します。

方針2 都市機能や人口が集積し、生活利便性が高いエリアに居住の誘導を図る

- 都市機能の集積状況や良好な都市基盤の整備、今後の人口の動態等を踏まえ、生活利便性の高いエリアに居住誘導を推進します。
- 住民が安心・安全に、自家用車に頼らず、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めます。

方針3 低未利用地の戦略的な活用推進

- 注目世代を対象に、戦略的に低未利用地等（空地・空家・空店舗）及び農地が活用されやすい状況をつくり、住宅や都市機能の誘導を図ります。