

大 田 市
中心市街地活性化
長 期 計 画

令和 4（2022）年度～令和 13（2031）年度

令和 4 年 3 月
島根県大田市

目次

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針	1
1-1 背景・目的	1
1-2 地域の概況	1
1-3 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析	4
1-4 地域住民のニーズ等の把握・分析	21
1-5 これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証	31
1-6 中心市街地活性化の課題	37
1-7 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）	39
2. 中心市街地の位置及び区域	40
2-1 位置	40
2-2 区域	41
2-3 中心市街地の要件に適合していることの説明	42
3. 中心市街地の活性化の目標	50
3-1 中心市街地活性化の目標	50
3-2 計画期間の考え方	55
3-3 目標指標の設定とフォローアップの考え方	55
4. 土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路、公園、駐車場等の公共の用に供する施設の整備その他の市街地の整備改善のための事業に関する事項	61
4-1 市街地の整備改善の必要性	61
4-2 具体的事業の内容	61
5. 都市福利施設を整備する事業に関する事項	65
5-1 都市福利施設を整備の必要性	65
5-2 具体的事業の内容	65
6. 公営住宅等を整備する事業、中心市街地共同住宅供給事業その他住宅の供給のための事業及び当該事業と一体として行う居住環境の向上のための事業に関する事項	66
6-1 街なか居住の推進の必要性	66
6-2 具体的事業の内容	66
7. 中小小売商業高度化事業、特定商業施設等整備事業、民間中心市街地商業活性化事業その他の経済活力の向上のための事業及び措置に関する事項	67
7-1 経済活力の向上の必要性	67
7-2 具体的事業の内容等	67
8. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項	75
8-1 都市機能の集積の促進の考え方	75
8-2 都市計画手法の活用	75
8-3 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等	75
9. 事業スケジュール	77
資料編	
1. 検討経緯	79
2. 大田市中心市街地活性化協議会	80
3. 若手PJ提言	86
4. 地元高校生と連携した中心市街地活性化について	91
5. 交通量・通行量調査	97

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

1-1 背景・目的

JR 大田市駅が開通するまでは、三瓶川南側に位置する橋南地区が、行政・生活の中心であった。大正4(1915)年にJR 大田市駅(当時、石見大田駅)が整備され、これに伴い橋南地区から徐々に市街地が広がってきた。その後、「大田西部土地区画整理事業」「大田市駅周辺西側土地区画整理事業」を実施し、市街地の形成とともに人口も増え、発展してきた。

また、平成12(2000)年3月に、大田商工会議所が主体となり、商業機能の高度化、近代化を中心としたTMO構想を策定し、同年8月に認定を受け、賑わいの創出に向けた各種事業に取り組んだ。これに合わせ、平成12(2000)年3月に、大田市中心市街地活性化基本計画(前計画)を策定し、中心市街地のまちづくりを進め、一定の整備効果を生み出した。しかし、市内における郊外型の大型商業施設の出店や県東部への購買客の流出、さらには、平成27(2015)年のJR 大田市駅前の共同店舗パルの閉店等も相まって、中心市街地においては、商業事業所数や年間商品販売額は減少し、空き家・空き店舗が増加、人通りも少なくなっており、将来人口推計では、このままでは、ますます人口減少することが予想されている。

こうした状況を打開するため、大田市では、立地適正化計画において、居住誘導区域・都市機能誘導区域を中心市街地に指定し、居住と都市機能の誘導を進めていくこととしており、この立地適正化計画とともに、中心市街地の課題解決の相乗効果を図るため、商業者をはじめ、商工会議所や行政等が協働で「中心市街地に賑わいを取り戻す」ことを目指し、新たに「中心市街地活性化長期計画」を策定するものである。

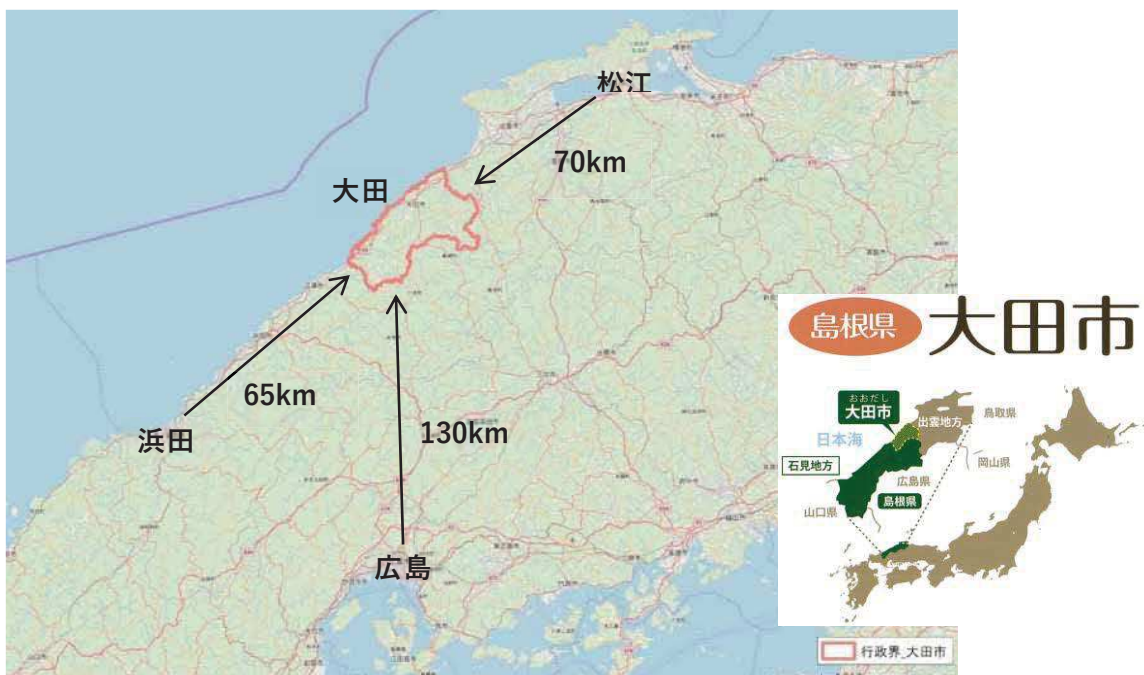
1-2 地域の概況

1-2-1 位置、地勢・気候

(1)大田市の位置

本市は、島根県の東西の中央部に位置し、日本海に面する面積435.34km²の地域である。松江市からは約70km、浜田市からは約65km、広島市からは約130kmの距離にあり、松江・出雲市圏と浜田・益田市圏の中間にあたる、県央の拠点都市としての役割を果たすことが期待される地域である。

[位置図]



(2)大田市の地勢・気候

本地域の北部は日本海に面しているが、急峻な中国山地が海岸に迫っているため山林原野が多く、平坦地が少なくなっている。海岸線は46kmに及び、岩場と砂場が交互に存在することから、漁業はもちろん、風光明媚な自然景観、海水浴、釣り、各種マリンスポーツ等の観光に供されている。

河川は、いずれも流路延長が短く山間地を縫うように走っており、この流域に耕地が開け、市街地が形成されている。

地質的には白山火山帯に属することから、地域内には多くの温泉に恵まれている。

気候は、日本海型気候に属し比較的温暖であるが、山間地域と平坦地域ではかなりの温度差がある。

1-2-2 市全体及び中心市街地の沿革（まちの成り立ち）

(1)市全体の主な沿革

当地域の中央部には平成19(2007)年7月2日に日本では14番目、鉱山・産業遺跡としては初の世界遺産登録が決定した「石見銀山遺跡とその文化的景観」、南東部には大山隠岐国立公園に属する三瓶山がある。また、令和2(2020)年6月19日には、琴ヶ浜や三瓶小豆原理没林など22の構成文化財からなる「石見の火山が伝える悠久の歴史～“縄文の森”“銀（しろがね）の山”と出逢える旅へ～」が、日本遺産に認定された。

この地域は石見文化と出雲文化が混在する文化的共通性を持ち、双方の文化の中継点として、さらには、鎌倉時代末期に発見されたといわれる石見銀山を中心に発展し、戦国時代から江戸時代初めにかけては日本経済のみならず世界経済にも大きな影響を与えた地域として栄えてきた。

石見銀山は、戦国時代から江戸時代にかけて日本最大の銀山と言われた。大永6(1526)年、大内氏の支援によって博多の神屋寿禎が開発に成功し、その後、大内氏やその後継である毛利氏と出雲の尼子氏の間で銀山争奪戦が繰り返された。江戸時代には幕府直轄領となり、石見銀山領が置かれ、江戸期にほぼ掘り尽し、大正9(1920)年代に休山した。

その他、本市には、「温泉津温泉街の伝統的建造物群」「静之窟」等、古くからの歴史を今に伝える史跡や文化財が点在している。

昭和28(1953)年に制定された町村合併促進法の施行を機に、昭和29(1954)年に市制を施行して以来、4次にわたる合併を経てきた「大田市」と、昭和29(1954)年にそれぞれ町村合併し、町制を施行した「温泉津町」「仁摩町」は、平成17(2005)年10月1日に合併し、新生「大田市」となった。



(2)中心市街地（JR 大田市駅周辺）の主な沿革

古くから、三瓶川の南側の橋南地区が市街地の中心であり、明治 35(1902)年時点では、橋南地区と橋南地区から飯盛山の麓に延びる道路の沿道（雪見付近）に建物が立地していた。

大正 4(1915)年になると、恒松隆慶 氏の功績もあって石見大田駅（現 JR 大田市駅）が開業し、橋南地区につながる駅通りがつくられたが、まだ、この時点では、JR 大田市駅周辺は田畑が広がっていた。大正 10(1921)年には、現在の大田高等学校の位置に大田中学校（当時）が開校した。

昭和 10(1935)年までには、駅通り沿道に建物が点々と立地し、駅通りから喜多八幡宮へ延びる参道がつくられた。昭和 35(1960)年から昭和 45(1970)年の間に、三瓶川の北、駅通りより東を中心に市街化が進んだ。また、橋南地区の西側に新たな道路（現在の川北・吉永線（川北現在の国道 375 号のサンレディー大田の交差点から市役所の東側を通過して JR 大田市駅に向かう道路））が整備された。昭和 51(1976)年には三瓶川北側の市街化が進み、三瓶川西側では昭和 57(1982)年 5 月に大田西部土地区画整理事業の工事が完了し、橋南地区にあった市役所が現在の位置に移転、現在の国道 375 号が整備された。また、昭和 56(1981)年 12 月には鶴ヶ丘トンネルが開通した。

平成 18(2006)年には大田市駅周辺西側土地区画整理事業が完了し、概ね、現在の都市基盤が整った。平成 12(2000)年に、近隣郊外(長久町)の国道 9 号沿道に「ロックタウン大田（現在のイオンタウン大田）」が立地した。平成 23(2011)年には、橋南地区で営業していた「共同店舗さんのあ」が閉店した。その跡地には、平成 27(2015)年に「グッディー大田店（スーパーマーケット）」が立地したものの、同年、JR 大田市駅前で営業していた「共同店舗パル」が閉店した。

令和元(2019)年には、大田市駅周辺東側地区土地区画整理事業の調査設計に着手し、事業が動き出している。

1-2-3 中心市街地の歴史的・文化的役割

古くから、橋南地区に集落が形成されていた。昭和 29(1954)年には、大田市役所・警察署・税務署・大田商工会議所・銀行・郵便局・商店等の集積が見られ、中心市街地の核としての役割を担っていた。

三瓶川北側の市街地は、大正 10(1921)年の石見大田駅（現 JR 大田市駅）の開業を契機に整備が進められ、令和 3(2021)年時点で 100 年を迎えるが、橋南地区に比べて市街地は若い。

歴史的・伝統的・文化的行事として、400 年近くの歴史を持つ「彼岸市（中日つあん）」が継承されている。昔からこの市を「高市」と言い、出雲大社、松江の武内神社の例祭と共に年間行事予定に組み込んでおり、毎回五万人前後の人出で賑わう。

また、近年は、40 回を数える夏祭り「天領さん」のの大田会場として賑わっている。



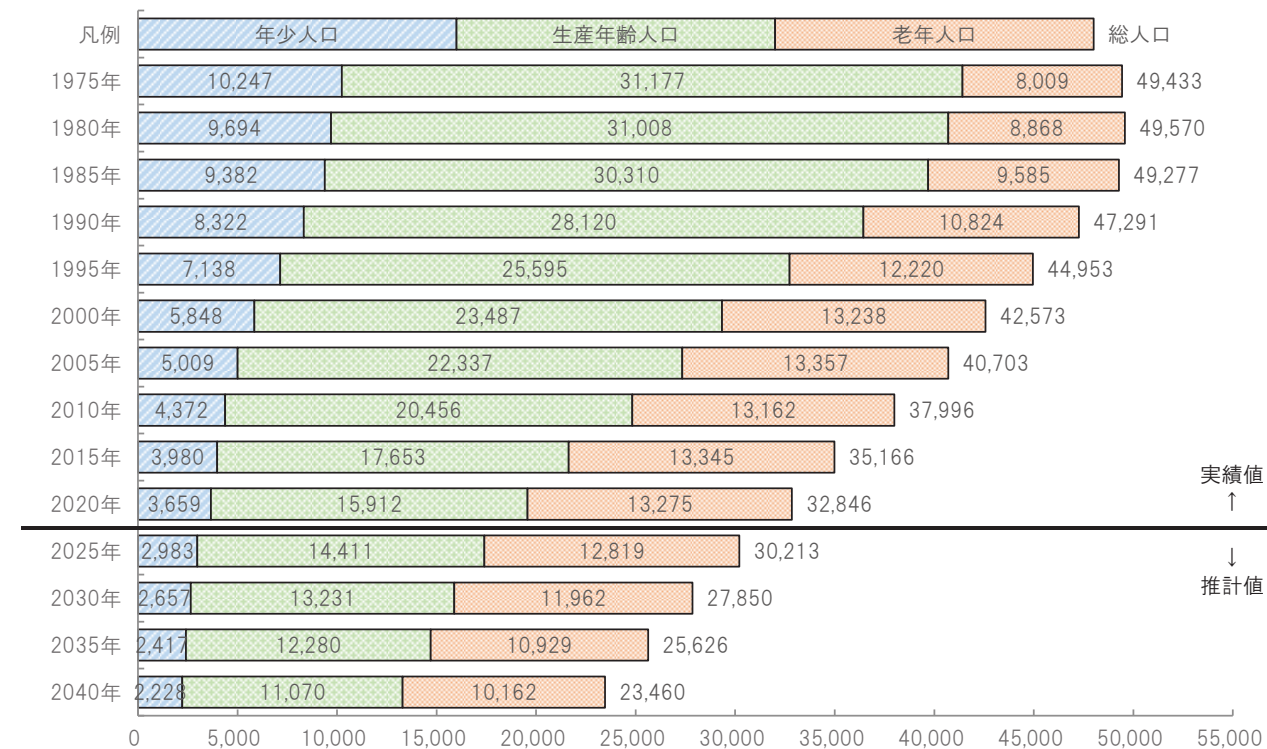
1-3 地域の現状に関する統計的なデータの把握・分析

1-3-1 人口推移

本市は、昭和 55(1980)年の 49,570 人を頂点に人口減少に転じ、令和 12(2030)年には 3 万人を下回る想定となっている。年少人口も年々減少を続け、令和 7(2025)年には 3,000 人を下回ると予想されている。老年人口は、平成 27(2015)年までは増加を続けているが、それ以後は減少していくと想定されている。ただし、高齢化率は年々増え続けると推計されている。

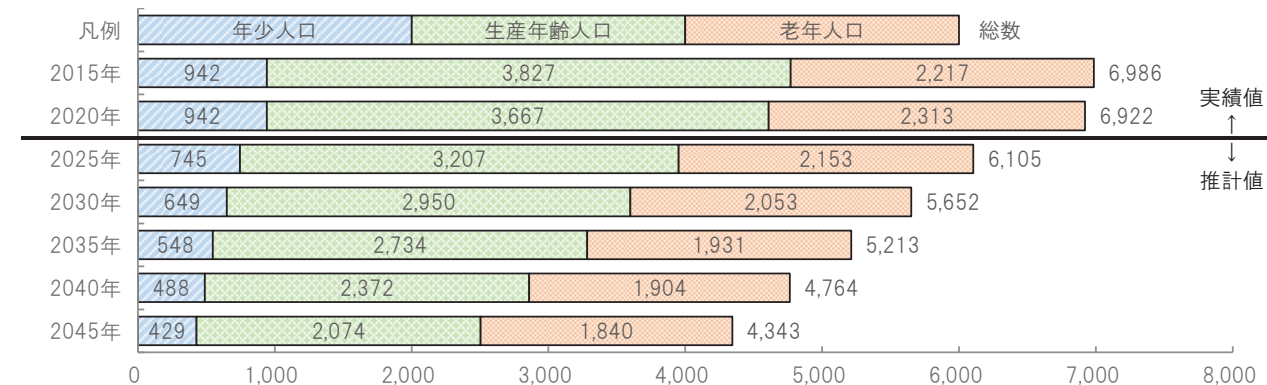
中心市街地が含まれる大田町の人口は、令和 2(2020)年に 6,922 人であったが、今後、人口減少が加速していくことが予想されている。

[人口推移：市全体]



出典：2020 年までは国勢調査、2025 年以降は、人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

[人口推移：中心市街地が含まれる地区（大田町大田）]

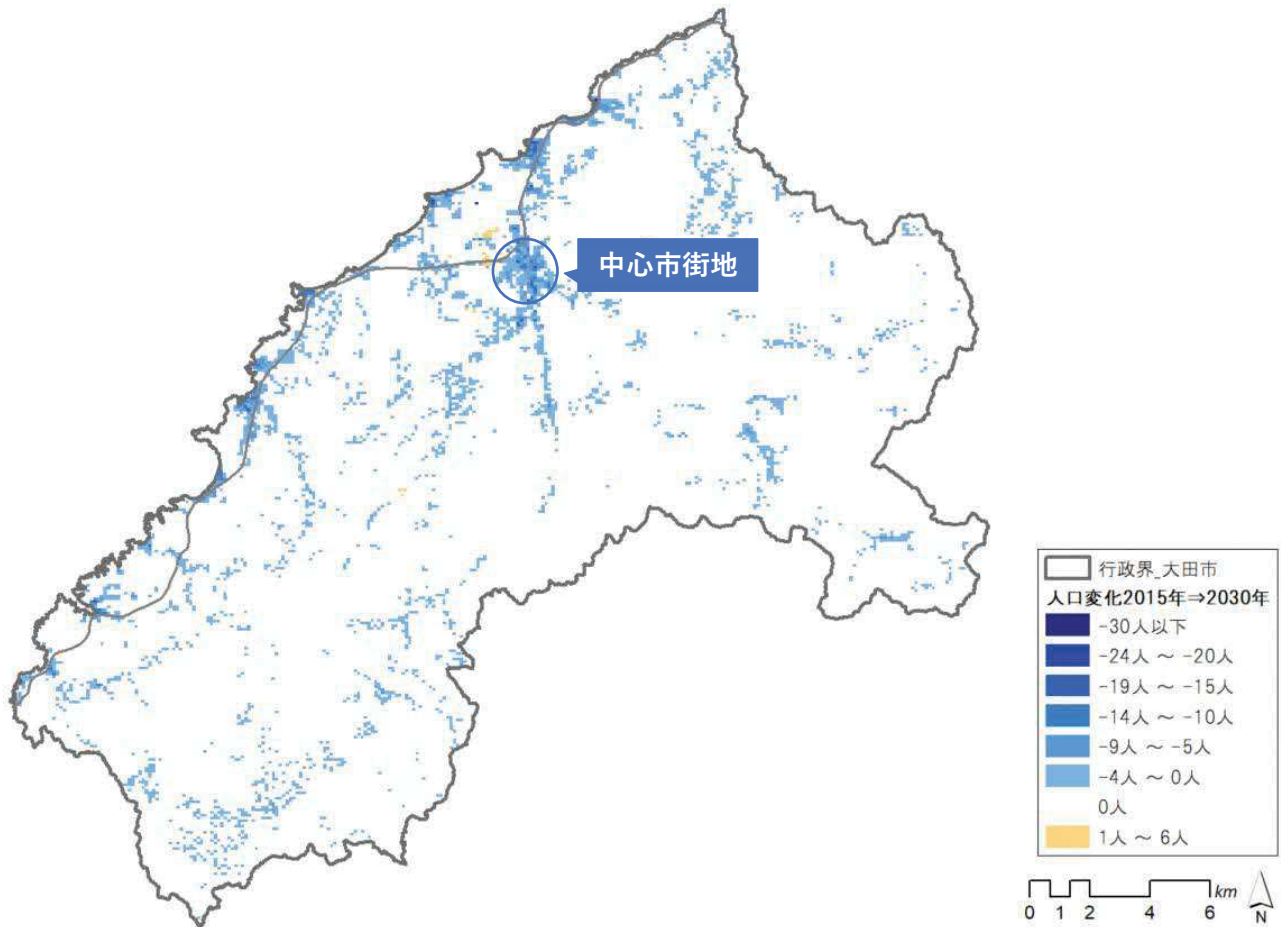


出典：2020 年までは国勢調査、2025 年以降は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)」を使用して「大田町大田」のみを抽出

(2)人口増減

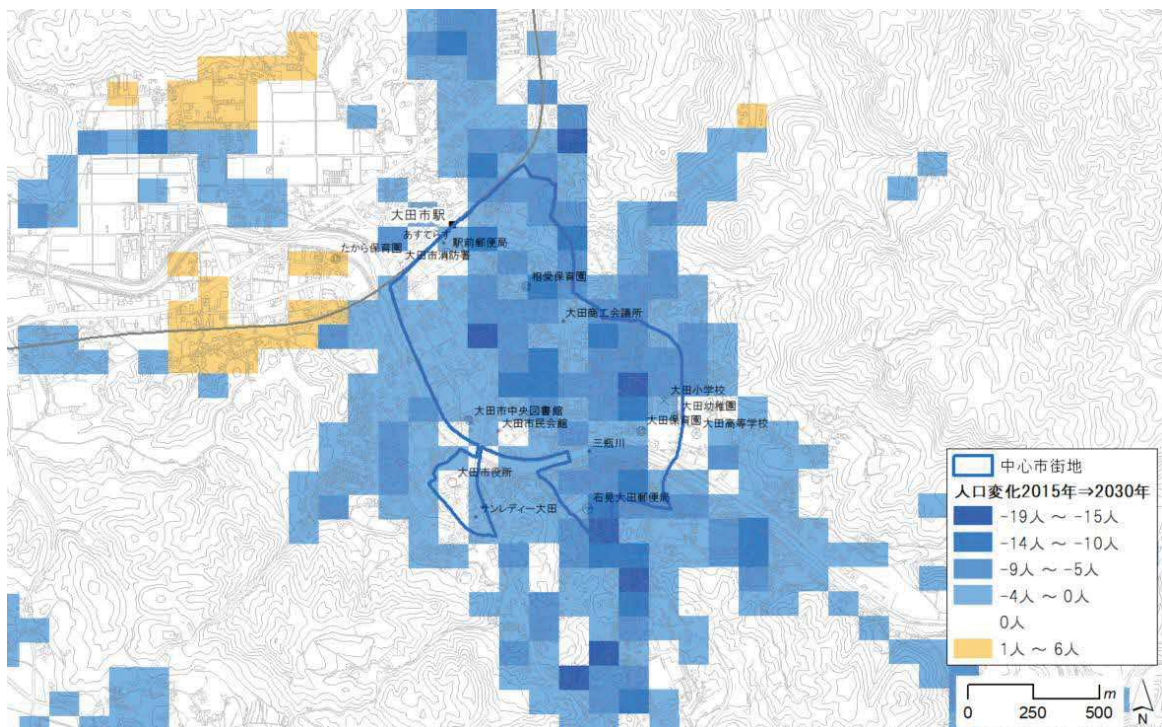
平成 27(2015)年から令和 12(2030)年の人口変化を推計すると、市全域で人口減少することが予想される。また、中心市街地であっても、大きくまとまった人口減少が予想されている。

[人口増減数 平成 27(2015)年 ⇒ 令和 12(2030)年の変化 100mメッシュ：市全域]



出典：国勢調査人口をもとに算出

[人口増減数 平成 27(2015)年 ⇒ 令和 12(2030)年の変化 100mメッシュ：中心市街地]

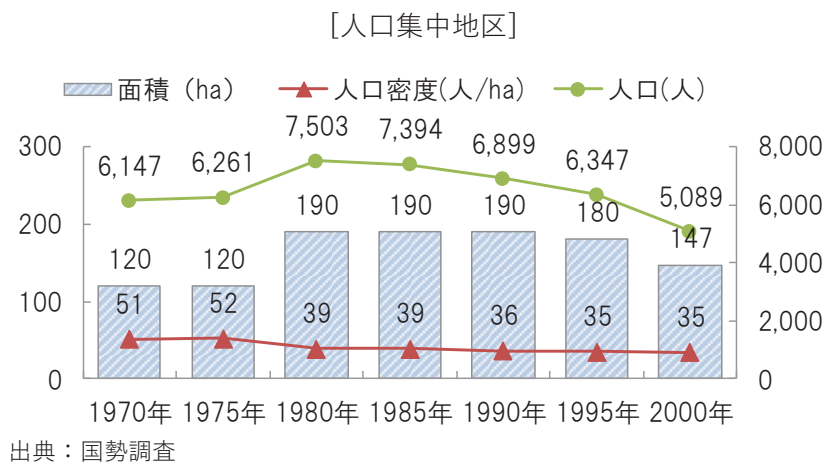


出典：国勢調査人口をもとに算出

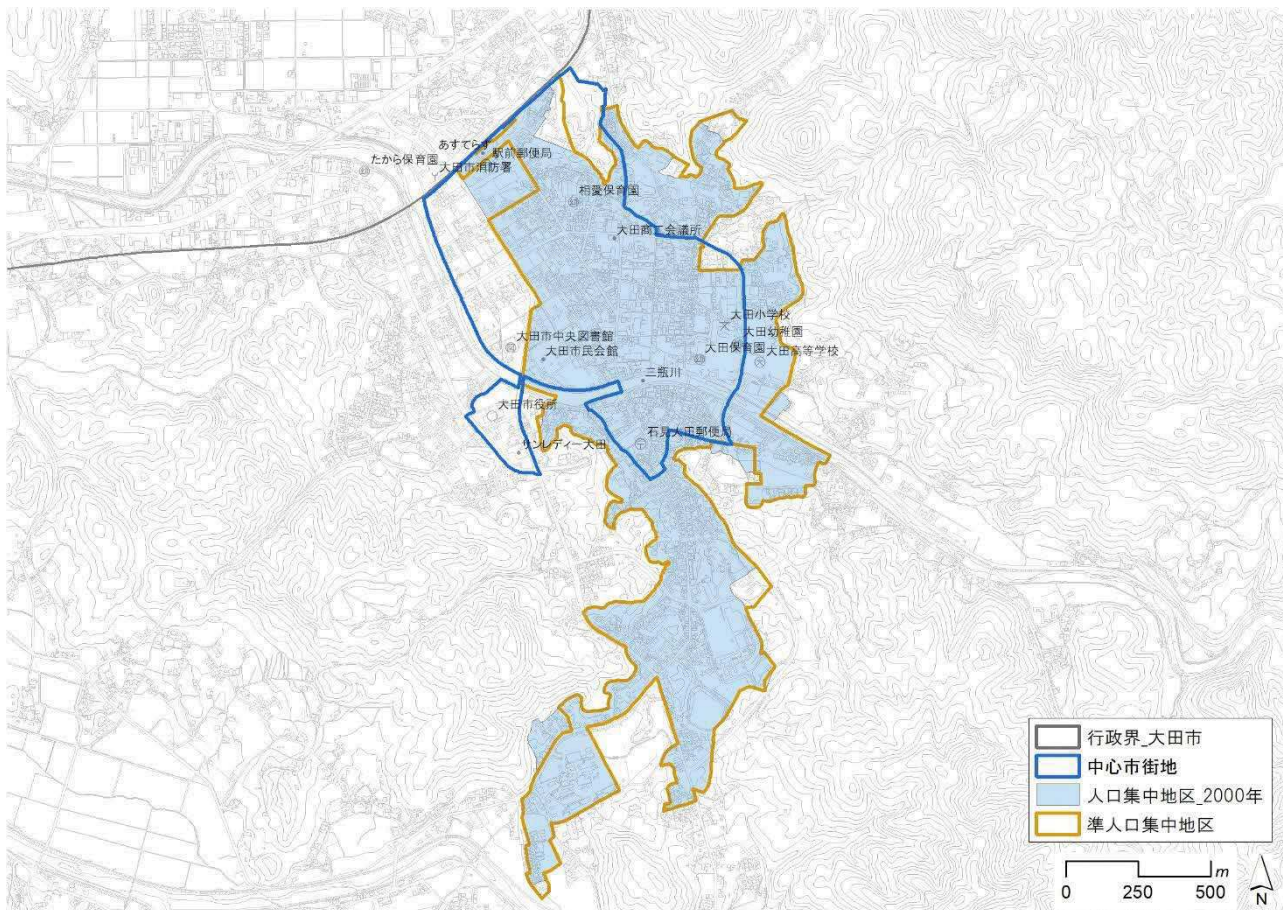
(3)人口集中地区

本市は、平成 12(2000)年まで人口集中地区が存在していたが、平成 27(2015)年時点は準人口集中地区となっている。

人口集中地区であった平成 12(2000)年までの動向を見ると、人口密度は減少傾向となっている。



[人口集中地区]



* 準人口集中地区：人口密度の高い基本単位区等（人口密度 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区）が市区町村の境域内で互いに隣接しているが、その人口規模の点で「人口集中地区」の基準に満たずこれに準ずるとみなされる（人口が 3,000 人以上 5,000 人未満）場合、これを「準人口集中地区」とされている。

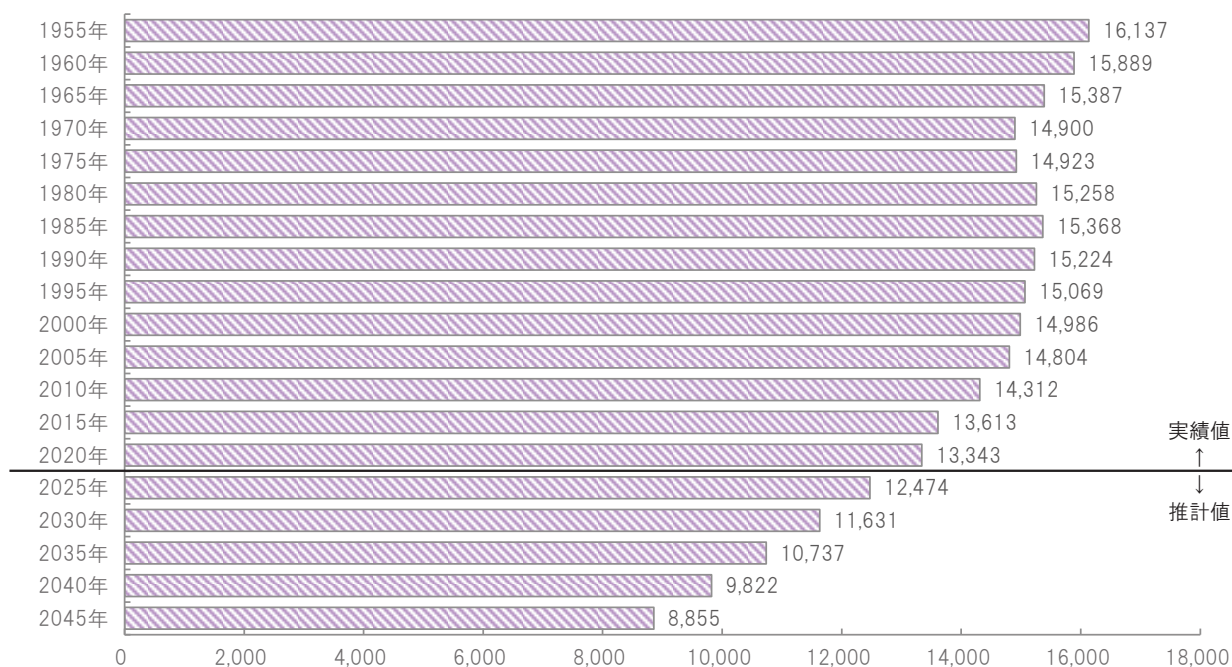
出典：国勢調査／準人口集中地区は市資料より

1-3-3 世帯数推移

市全体の世帯数は、昭和 30(1955)年から見ると減少しており、昭和 55(1980)年から回復を見せたものの、再度、減少傾向となった。平成 27(2015)年に 13,613 世帯であったが、令和 22(2040)年には 1 万世帯を切る予想となっている。

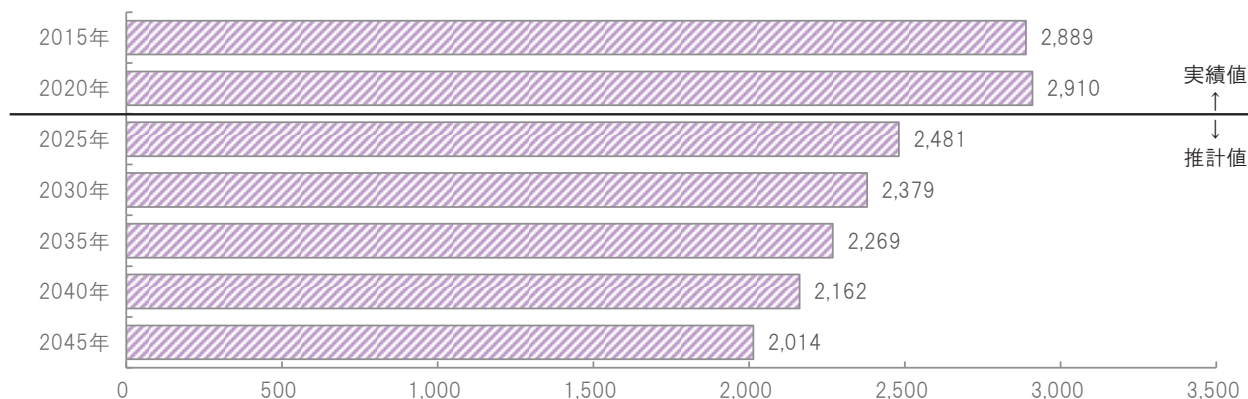
中心市街地が含まれる大田町の世帯数は、令和 2(2020)年に 2,910 世帯であったが、世帯数は減少していくことが予想されている。

[世帯数推移：市全体]



出典：2020 年までは、国勢調査。2025 年以降は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)」を使用

[世帯数推移：中心市街地が含まれる地区（大田町大田）]



出典：2020 年までは国勢調査、2025 年以降は、国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)」を使用して「大田町大田」のみを抽出

1-3-4 空き家・空き地等の分布

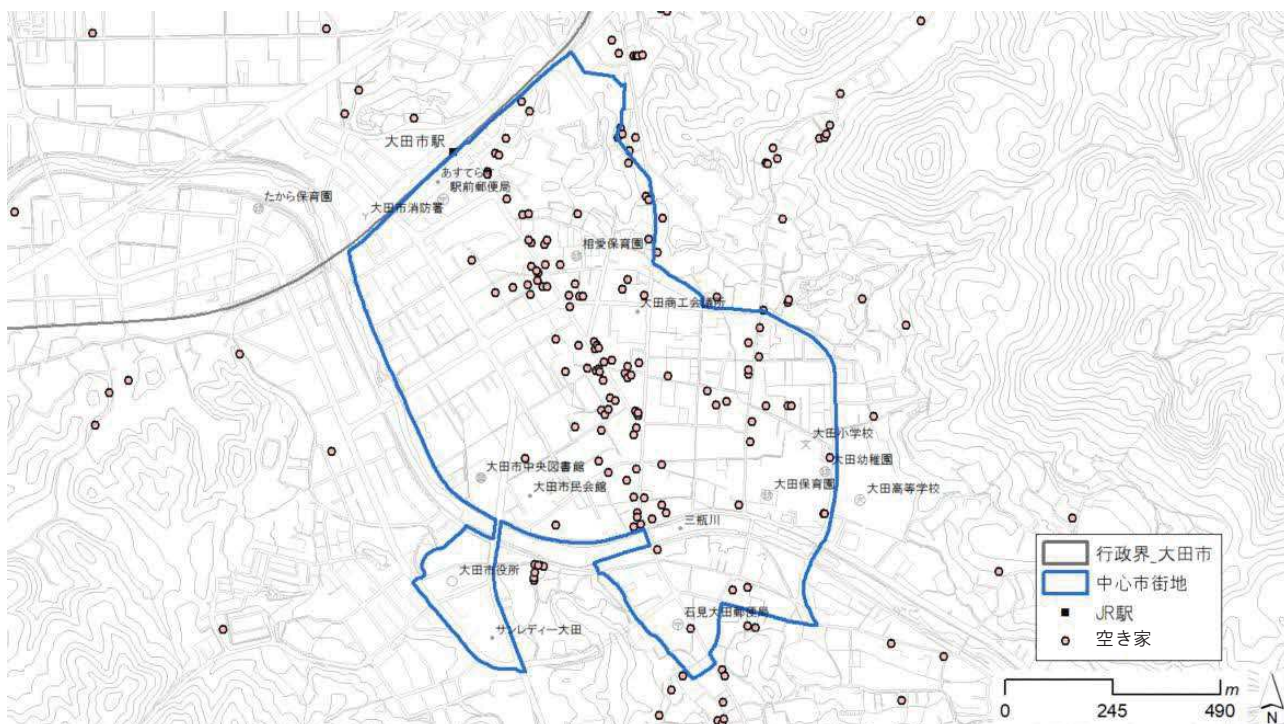
市全域において空き家が発生しているが、用途地域内においては、特に、JR 大田市駅から南に伸びる県道 30 号沿道（大田駅通り商店街・大田中央商店街会）に空き家が多く見られる。

市全域の空き家数は、近年では平成 25(2013)年が最も多く、平成 30(2018)年に減少を見せ、4,370 戸となった。

用途地域や中心市街地であっても、依然として農地が残されており、空き地や専用駐車場も増えている。

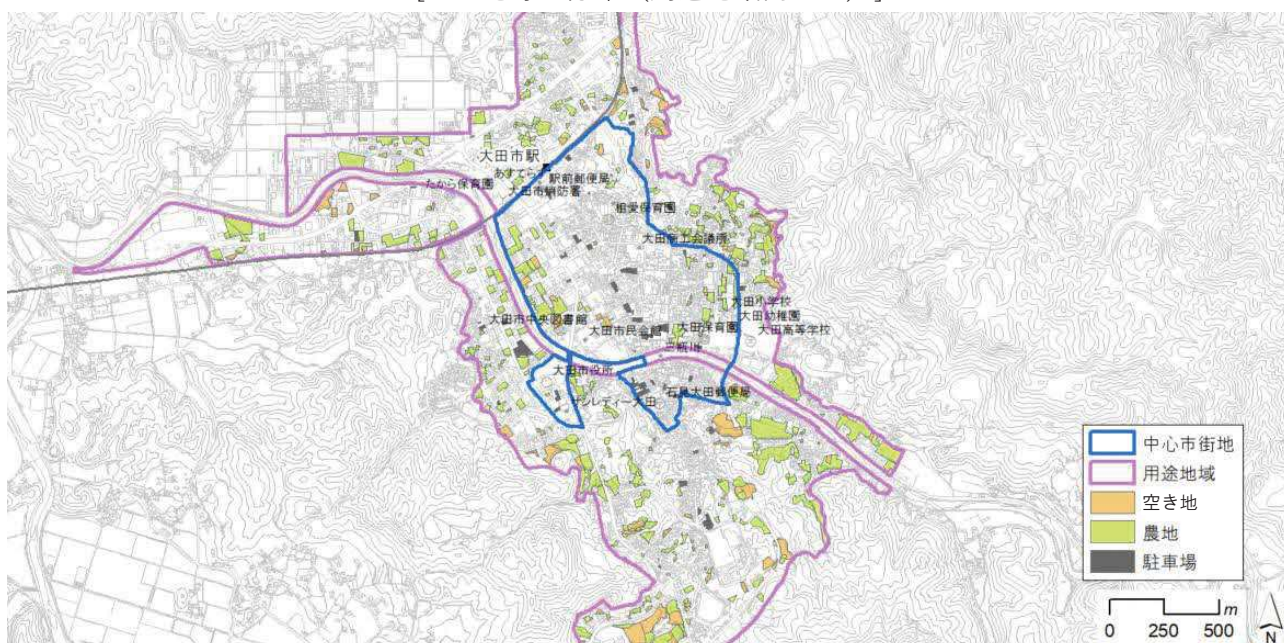
中心市街地でありながらも、空き家・空き地・農地・専用駐車場の低未利用物件が分布しており、空洞化が進んでいる。

[空き家分布：平成 27(2015)年時点調査]



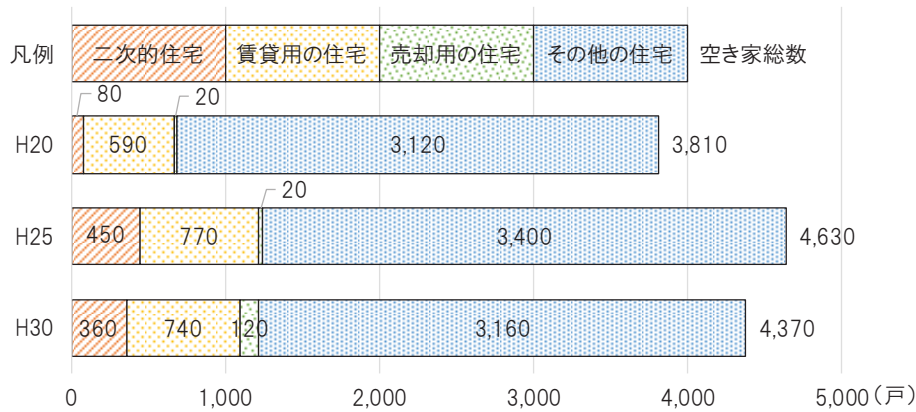
出典：市所有データ

[空き地等の分布（用途地域内のみ）]



参考：ゼンリン地図データ/Google MAP：2018年3月時点を参考に作成

[空き家数の推移]

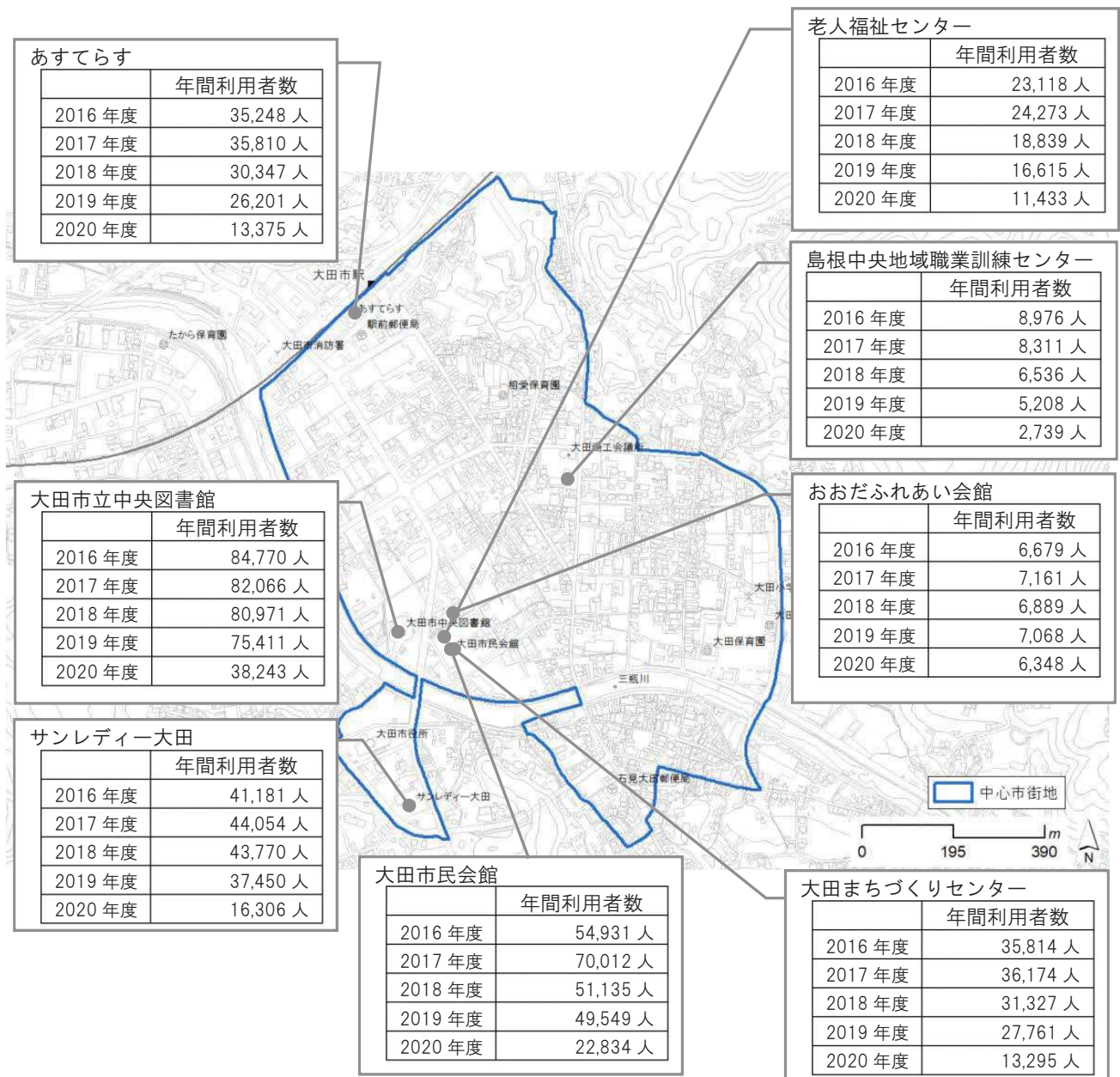


※住宅・土地統計調査では、合計値が合わないことがある。
出典：住宅・土地統計調査

1-3-5 集会施設の分布

中心市街地には、年間利用者数が多い集会施設が分布しており、一定の来訪者がある。

[集会施設の分布]

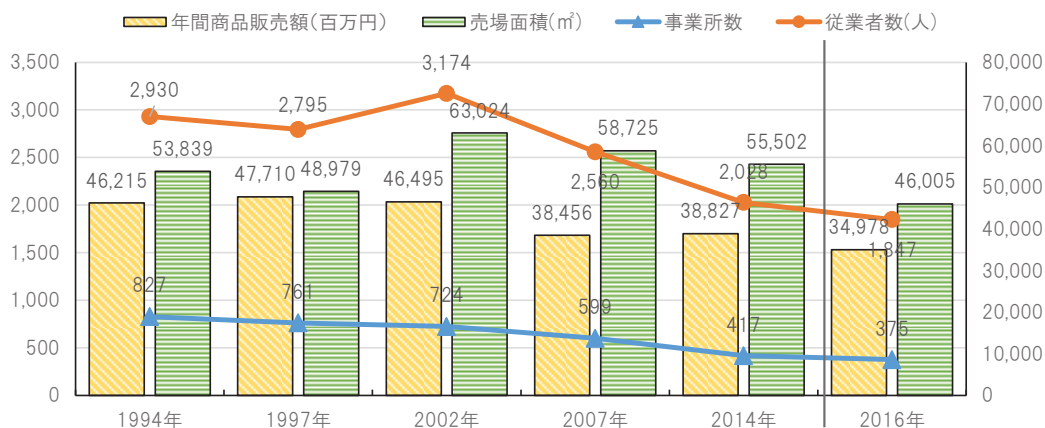


1-3-6 商業の状況

(1) 小売業

事業所数は、平成 6(1994)年に 827 事業所(最高値)であったが、平成 28(2016)年には 375 事業所となり、452 事業所の減少 (▲54.7%) となっている。従業者数は、平成 14(2002)年に 3,174 人(最高値)であったが、平成 28(2016)年には 1,847 人となり、1,327 人の減少 (▲41.8%) となっている。売場面積は、平成 14(2002)年に 63,024 ㎡(最高値)であったが、平成 28(2016)年には 46,005 ㎡となり、17,019 ㎡の減少 (▲27.0%) となっている。年間商品販売額は、平成 9(1997)年に 47,710 百万円(最高値)であったが、平成 28(2016)年には 34,978 百万円となり、12,732 百万円の減少 (▲24.8%) となっている。

[小売業の状況 (市全体)]

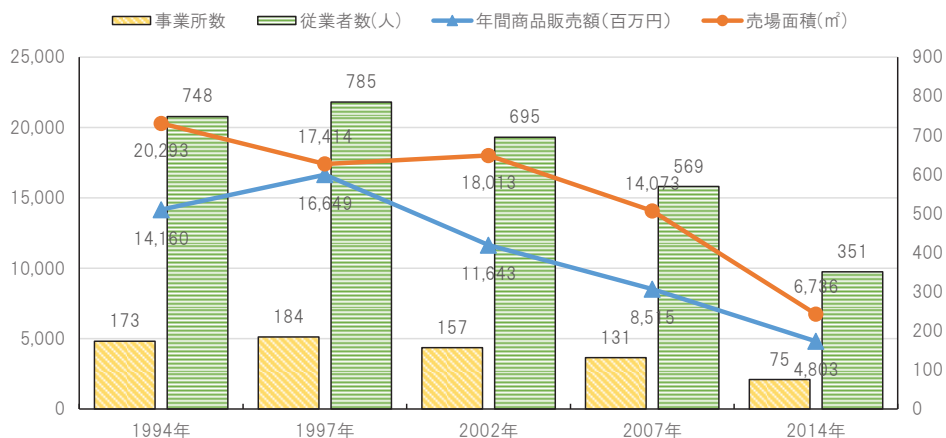


出典：2014 年までは商業統計、2016 年は経済センサス 活動調査

(2) 商店街 (中心市街地)

事業所数は、平成 9(1997)年に 184 事業所(最高値)であったが、平成 26(2014)年には 75 事業所となり、109 事業所の減少 (▲59.2%) となっている。従業者数は、平成 9(1997)年に 785 人(最高値)であったが、平成 26(2014)年には 351 人となり、434 人の減少 (▲55.3%) となっている。売場面積は平成 6(1994)年に 20,293 ㎡(最高値)であったが、平成 26(2014)年には 6,736 ㎡となり、13,557 ㎡の減少 (▲66.8%) となっている。年間商品販売額は、平成 9(1997)年に 16,649 百万円(最高値)であったが、平成 26(2014)年には 4,803 百万円となり、11,846 百万円の減少 (▲71.2%) となっている。

[小売業の状況 (中心市街地内商店街 (会))]



* 集計対象は、駅通り商店地区・中央商店地区・本通り商店地区・橋南商店地区・中町商店地区・昭和通り商店地区
出典：商業統計(立地環境特性別)

(3) 商圈

「全商品」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、川本町、大和村から大田市への流入が見られるが、出雲市への流出も見られる。

「食料品」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、川本町から大田市への流入が見られる。

「衣料品・見回品」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、川本町、大和村から大田市への流入が見られるが、出雲市への流出も見られる。

「日用雑貨」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、川本町、大和村から大田市への流入が見られる。

「文化品」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、川本町、大和村から大田市への流入が見られるが、出雲市への流出も見られる。

※市町村名は合併前の市町村名

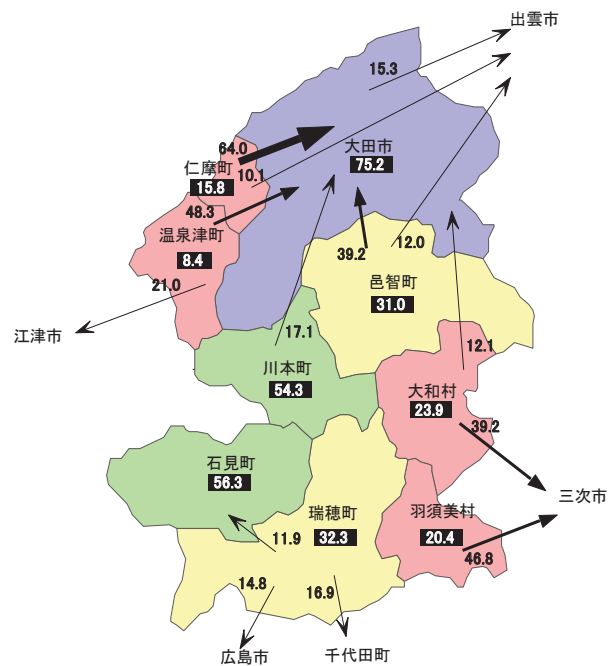
【図の中の数値の意味】

23.6 ← 地元購買率(加重平均)

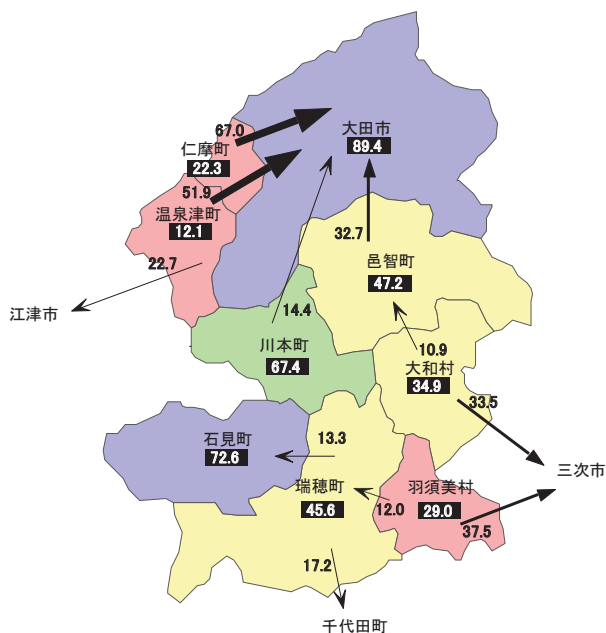
18.8 ← 他市町村への購買力流出率(加重平均)

内 容	地元購買率	他市町村への購買力流出率
70%以上		
50%以上70%未満		
30%以上50%未満		
10%以上30%未満		

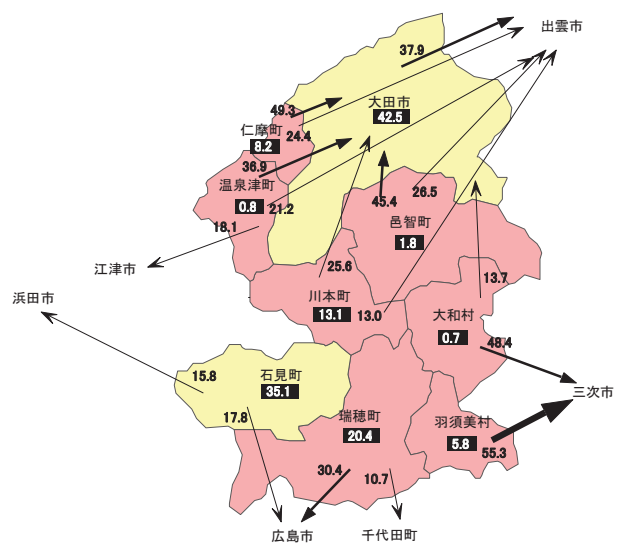
[大田市圏域商圈 (全商品)]



[大田市圏域商圈 (食料品)]

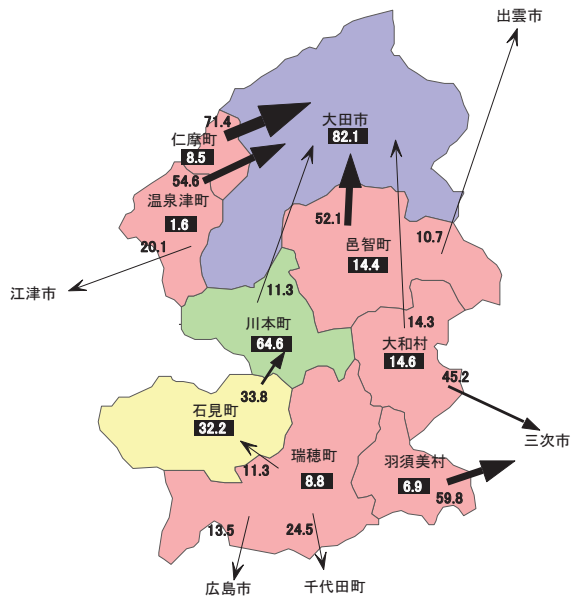


[大田市圏域商圈 (衣料品・見回品)]

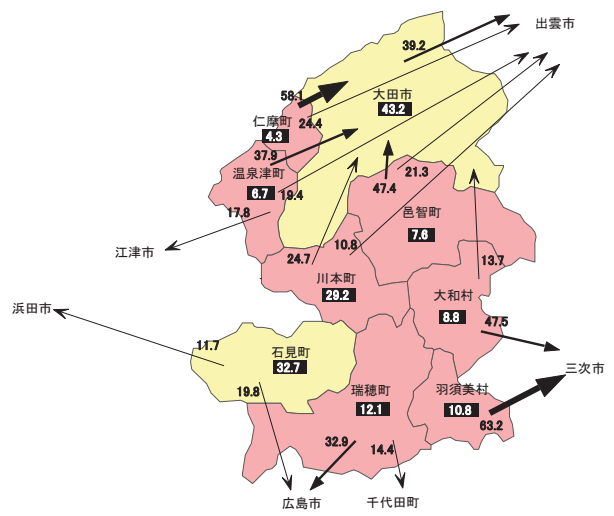


出典：商勢圏実態調査_平成 28 年度商勢圏実態調査 報告書

[大田市圏域商圈（日用雑貨）]



[大田市圏域商圈（文化品）]



出典：商勢圏実態調査_平成 28 年度商勢圏実態調査 報告書

1-3-7 生活圏

「通勤」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、大和村から大田市への流入が見られる。

「医療・重傷」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、川本町から大田市への流入が見られるが、出雲市への流出が最も多い。

「医療・軽傷」では、仁摩町、温泉津町、邑智町から大田市への流入が見られる。

「外食」では、仁摩町、温泉津町、邑智町、川本町、大和村から大田市への流入が見られるが、大田市から出雲市への流出も多い。

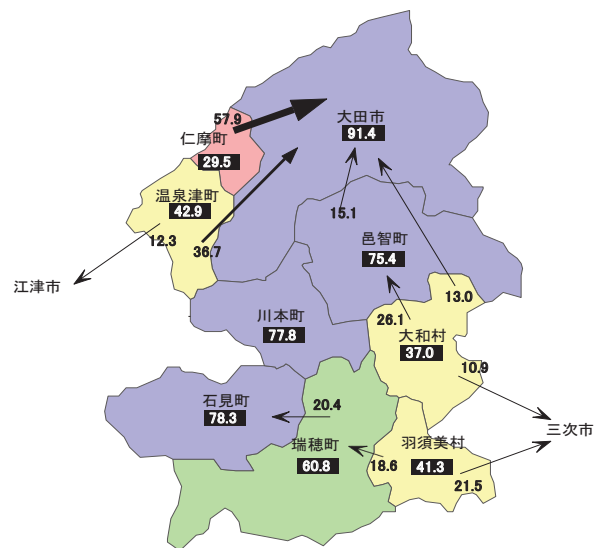
「娯楽・レジャー」では、仁摩町、邑智町から大田市への流入が見られるが、多くは、出雲市へ流出している。

※市町村名は合併前の市町村名

23.6 ← 地元利用割合
18.8 ← 一番良く行く他市町村の割合

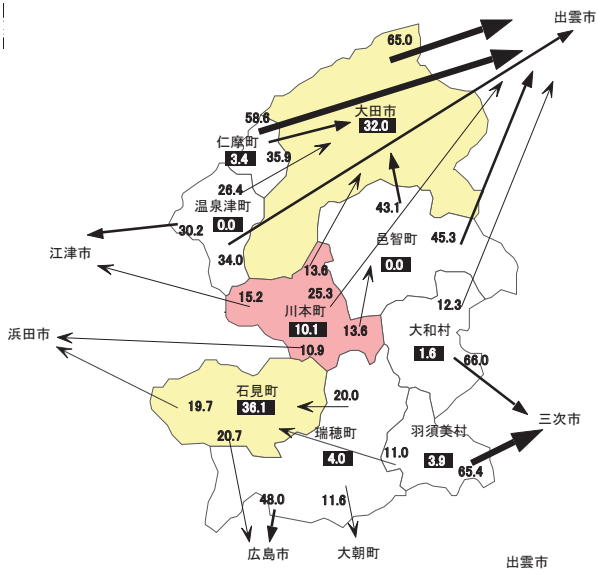
内 容	地元利用率	他市町村の利用率
70%以上		
50%以上70%未満		
30%以上50%未満		
10%以上30%未満		
10%未満		

[大田市圏域生活圏（通勤）]

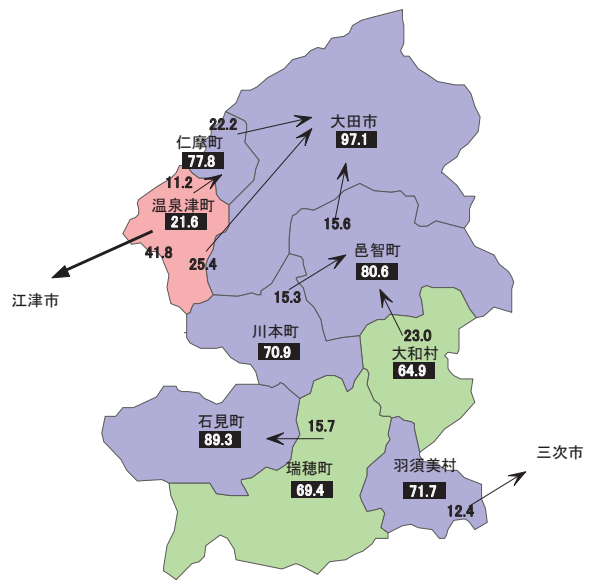


出典：商勢圏実態調査_平成 28 年度商勢圏実態調査 報告書

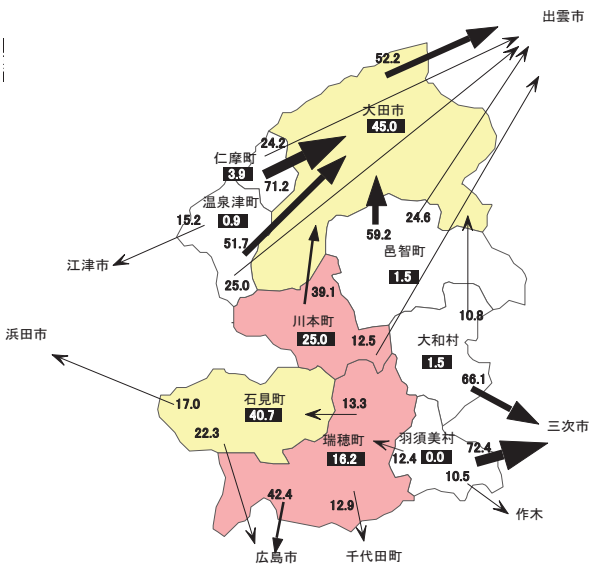
[大田市圏域生活圏（医療・重傷）]



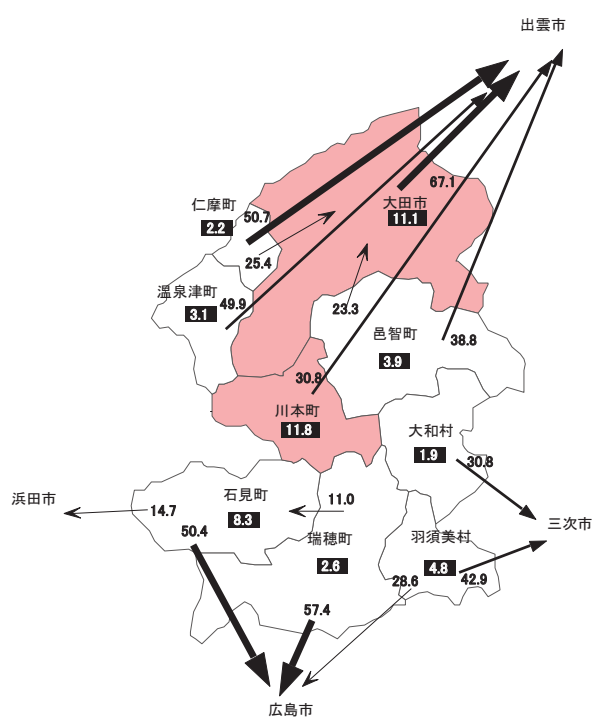
[大田市圏域生活圏（医療・軽傷）]



[大田市圏域生活圏（外食）]



[大田市圏域生活圏（娯楽・レジャー）]



出典：商勢圏実態調査_平成 28 年度商勢圏実態調査 報告書

1-3-8 工業

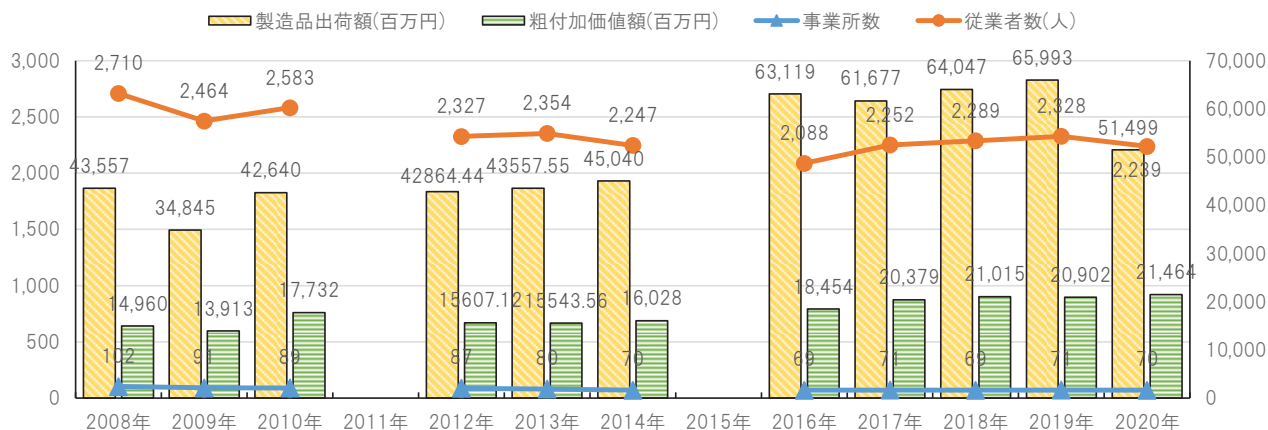
事業所数は、平成 20(2008)年に 102 事業所(最高値)であったが、令和 2(2020)年には 70 事業所となり、32 事業所の減少 (▲31.4%) となっている。

従業者数は、平成 20(2008)年に 2,710 人(最高値)であったが、令和 2(2020)年には 2,239 人となり、471 人の減少 (▲17.4%) となっている。

製造品出荷額は、令和元(2019)年に 65,993 百万円(最高額)であったが、令和 2(2020)年には 51,499 百万円となり、14,494 百万円の減少 (▲22.0%) となっている。

粗付加価値額は、令和 2(2020)年に 21,464 百万円(最高額)となっている。

[製造業の状況 (市全体)]



注：2011年、2015年はデータなし。2016年は経済センサス 活動調査
 出典：工業統計調査/経済センサス 活動調査

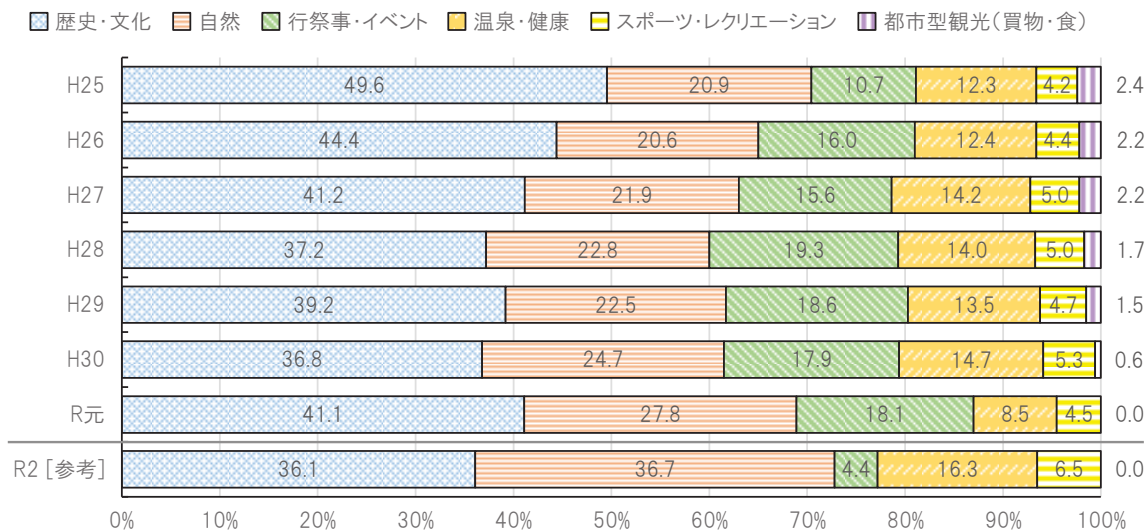
1-3-9 観光

(1) 観光入込客

令和元(2019)年における目的別では、「歴史・文化」が最も多く、次いで「自然」となっている。

中心市街地に関連すると考えられる「都市型観光(買物・食)」の割合は年々減少し、令和元(2019)年には、0%となっている。

[行動目的別観光入込客延べ数の推移]



注：R2は新型コロナウイルス感染症に伴う影響から行祭事・イベントの自粛があるため、分析対象とせず参考とする。
 データ：大田市観光動態調査

(2) 宿泊客延べ数

「ホテル・旅館」の割合が最も高くなっている。また、「社会教育施設」「キャンプ場」「公共の宿泊施設」の割合は、県全体の構成と比較して高くなっている。

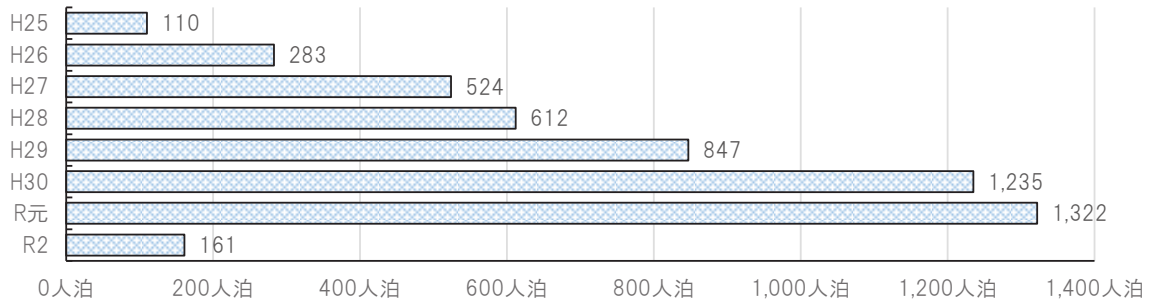
一方、外国人宿泊客延べ数は、増加傾向にあり、令和元(2019)年では、1,322人に達したが、令和2(2020)年では、新型コロナウイルス感染症に伴う影響により激減した。

[宿泊施設別宿泊客延べ数]

区分		ホテル 旅館	民宿 ペンション	社会教育 施設	公共の 宿泊施設	キャンプ 場	合計
宿泊客延べ数 (人泊)	2015年	78,716	0	57,813	13,554	11,404	161,487
	2020年	51,545	0	7,339	8,696	10,435	78,015
対2015年増減	2020年	-34.5%	-	-87.3%	-35.8%	-8.5%	-51.7%
構成比(2020年)	大田市	66.1%	0%	9.4%	11.1%	13.4%	100%
	県全体	89.4%	2.7%	0.6%	3.7%	3.6%	100%

データ：鳥根県観光入込客統計調査、大田市観光動態調査

[外国人宿泊客延べ数の推移]



データ：鳥根県観光入込客統計調査、大田市観光動態調査

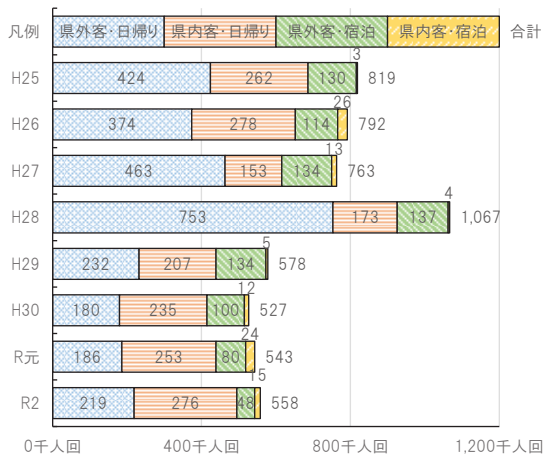
(3) 観光入込客実人数・観光消費額の推移

観光入込客実人数は、平成28(2016)年に伸びを見せたが、全体的に減少傾向にある。

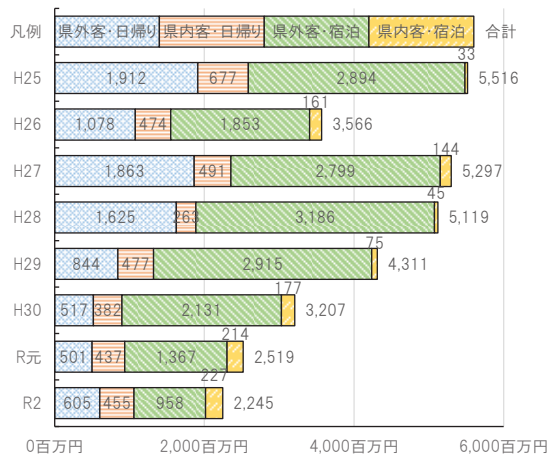
観光消費額は、平成26(2014)年から平成27(2015)年にかけて回復したものの、全体で減少傾向となっている。

観光入込客実人数において、平成29(2017)年以降横ばい傾向にあるが、観光消費額の減少傾向が続いており、客単価が減少している。

[観光入込客実人数の推移]



[観光消費額の推移]



データ：大田市観光動態調査

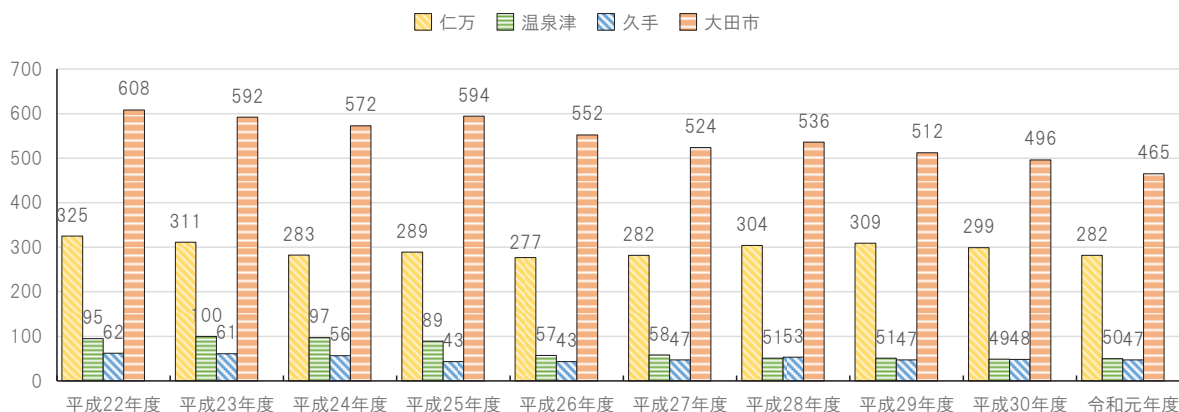
1-3-10 公共交通

(1) 鉄道

海岸線に沿って国道9号とJR山陰本線が走っており、山間部の各地域とは主に県道で結ばれている。

1日あたりの平均乗車人員は、主要駅全駅において、減少傾向となっている。JR大田市駅の利用者が最も多く、令和元（2019）年の1日あたりの平均で465人となっている。

[市内の主要駅における1日あたり平均乗車人員]



出典：しまね統計情報データベース（島根県統計書）

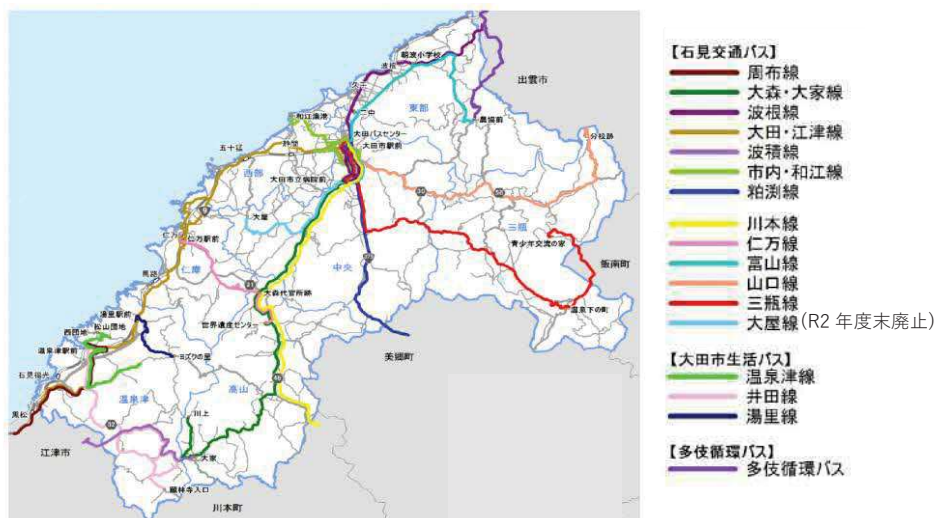
(2) 路線バス

路線バスは17路線運行されており、内訳は、石見交通株式会社（4路線及びみなし4路線）13路線、大田市生活バス3路線、多伎循環バスが1路線となっている（ただし、大屋線は、令和2(2020)年度末をもって廃止）。

JR大田市駅の南側に立地する「大田バスセンター」を拠点として、放射状に路線網が広がっている。

総人口に占めるバス停400m圏域外人口（公共交通空白地域人口）の割合は23.0%である。地域別では、三瓶が61.9%で最も高く、以下、高山（42.1%）、温泉津（31.4%）となっている。

[路線バスの位置]



(3) 商業施設が運行する無料シャトルバス等

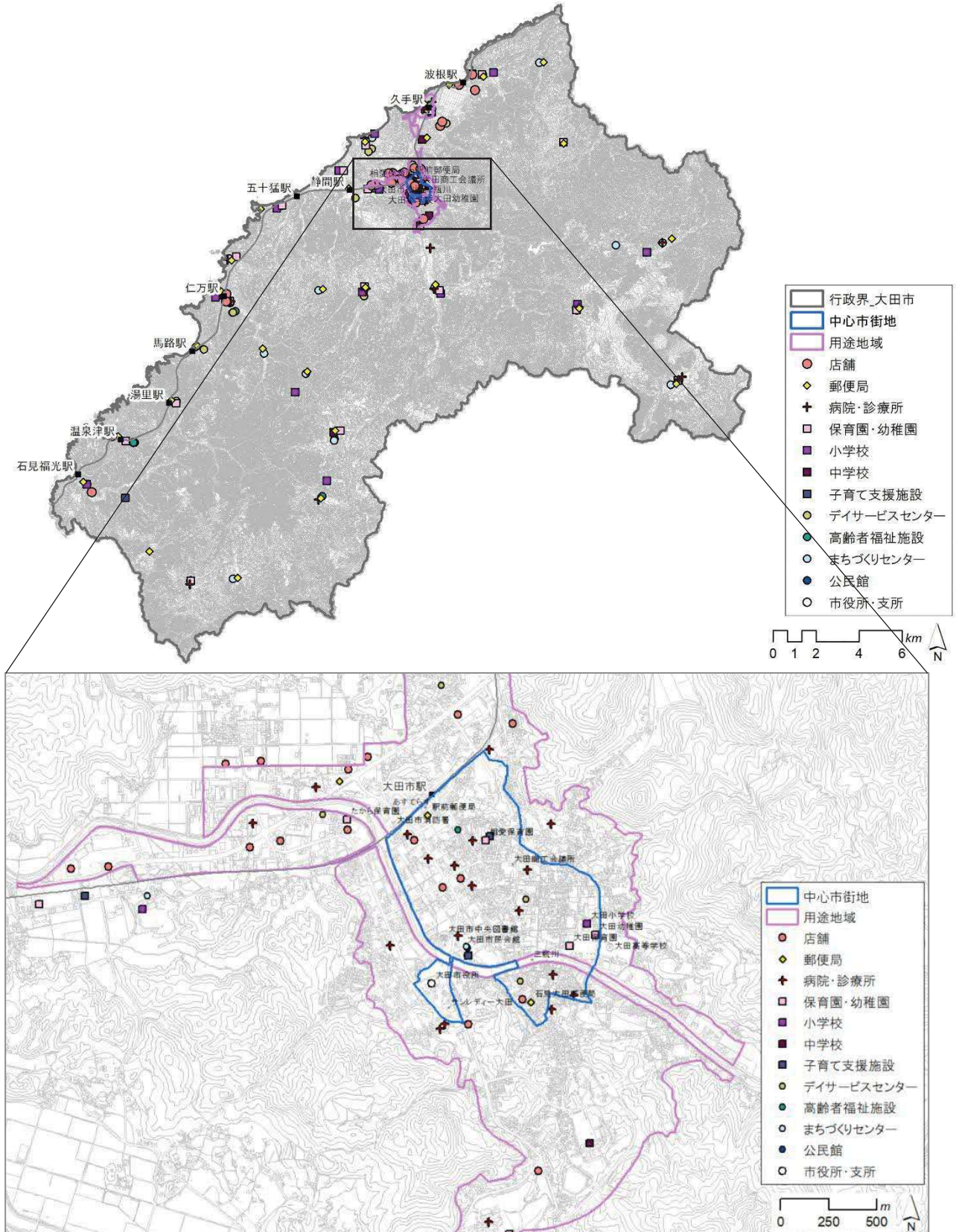
イオンタウン大田では、買い物客の利便性向上を目的として、毎週火曜日に無料シャトルバスを運行している。

1-3-11 居住利便性

(1)生活利便施設

各地域の中心部においては生活利便施設の集積が見られるが、特に、中心市街地では、各種都市機能が集積している。

[生活利便施設の分布状況]

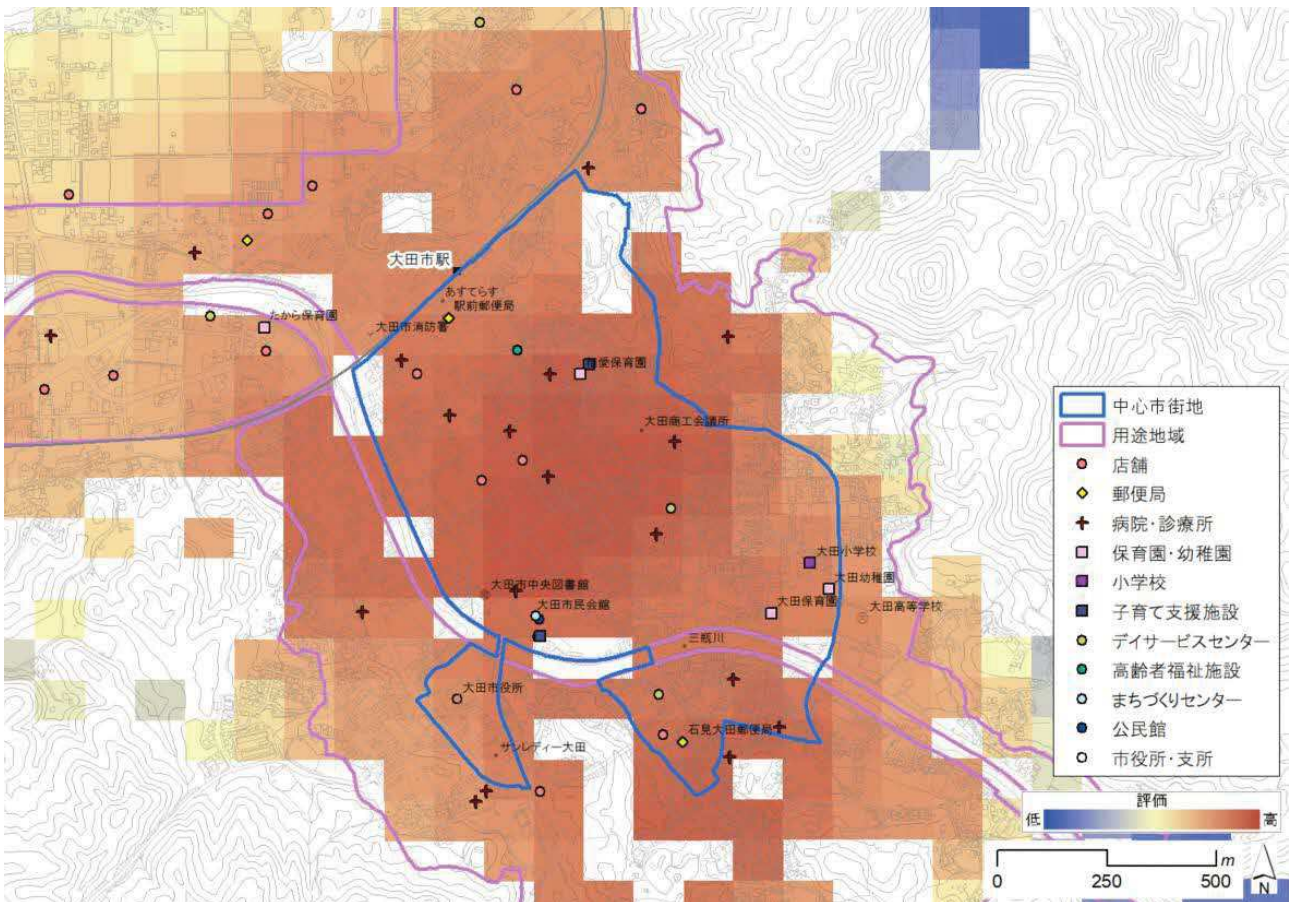


*ここでの「店舗」は、生活利便施設のうち、日常生活に最重要と考えられる、食料品を販売している店舗（食品スーパー・コンビニエンスストア・ホームセンター）とドラッグストアをプロットしている。

(2)生活利便性評価

中心市街地は、特に、生活利便性が高いことを表す赤いメッシュが集積していることから、商業施設や医療施設等が近くに立地しており、生活利便性が高いと評価できる。

[生活利便性評価（100mメッシュ）]



* 前項の生活利便施設（多くの市民が日常生活で特に重要と考えられる、なくなってしまうと著しく生活が不便となる施設）及び公共交通からの徒歩圏を設定し、その徒歩圏内は居住の利便性が高いとして評価を行っている。

データ：大田市立地適正化計画

参考：生活利便性評価の計算方法

■施設の重み付け

カテゴリー	種類	対象	重み付け
生活利便施設	店舗	不特定多数	4
生活利便施設	郵便局	不特定多数	4
生活利便施設	病院・診療所	不特定多数	4
交通	JR	不特定多数	3
交通	バス	不特定多数	3
子育て	保育園・幼稚園	子ども・保護者	2
子育て	小学校	子ども・保護者	2
子育て	中学校	子ども・保護者	2
子育て	子育て支援施設	子ども・保護者	2
高齢者	デイサービスセンター	高齢者	2
高齢者	高齢者福祉施設	高齢者	2
コミュニティ	まちづくりセンター	不特定多数	1
コミュニティ	公民館	不特定多数	1
行政	市役所・支所	不特定多数	1

* 重み付け：生活する上で日常的に利用することが多く、かつ、対象者が限定されない施設に点数を高くする。特に、なくなると生活上不便になる施設を高得点とする。

* ここでの「店舗」は、生活利便施設のうち、日常生活に最重要と考えられる、食品を販売している店舗（食品スーパー・コンビニエンスストア・ホームセンター）とドラッグストアを対象としている。

■各施設の徒歩圏とメッシュの含有度合い

含有度合い	重み付け
パッファがメッシュに少しでも交差している	1
パッファがメッシュの重心を含んでいる	2
パッファがメッシュを完全に含んでいる	3

* 山林・河川・湖沼のメッシュは評価しない。
* 徒歩圏は、バス 300m、その他 800mに設定している。

■計算式

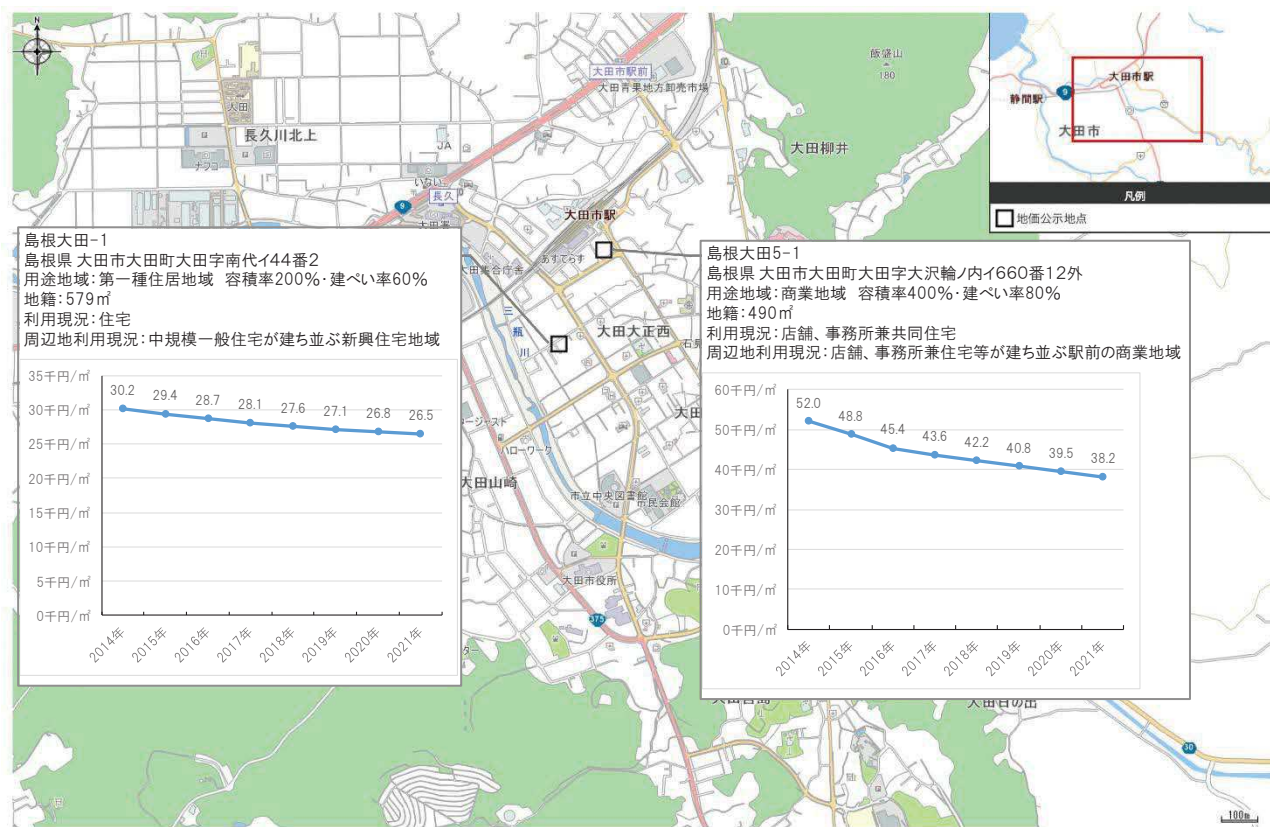
各施設の重み付けの値 × 各施設の徒歩圏の含有度合い

・・・この計算式で施設ごとの点数を付け、合計した値が居住利便性評価。

1-3-12 地価

JR 大田市駅周辺における地価公示は年々減少傾向にあり、令和 3(2021)年では、島根大田 5-1 (JR 大田市駅前) は 38,200 円/㎡、島根大田-1 (ミック大田支店交差点付近) は 26,500 円/㎡となっている。

[地価公示の推移]



出典：全国地価マップ 地価公示・地価調査

1-4 地域住民のニーズ等の把握・分析

1-4-1 各種アンケート調査の概要

本市では、これまで中心市街地に関連する市民意向調査を実施している。これらのアンケートの分析を行った。

(1) 買い物調査

調査期間： 平成 23(2011)年 12 月 19 日～平成 24(2012)年 1 月 16 日

調査対象： 市内の一般消費者

調査方法： 大田町内 自治会を通して、配布・回収
大田町外 地区毎に配布割数に基づいて、電話帳からランダムに送付先を選択・郵送・
料金受取人払いで回収

回収数： 181 件(有効回収率 32.9%)

(2) 大田市駅周辺東側まちづくりについてのアンケート調査

調査期間： 平成 24(2012)年 2 月 6 日～平成 24(2012)年 2 月 24 日

調査対象： 配布地区内の住民宅

調査方法： 配布地区内の住民宅（1 戸あたり 3 枚）にアンケート用紙をポストインし、訪問回収

回収数： 448 件（有効回収率 45.8%）

(3) 市民アンケート（第 2 次大田市総合計画策定関連：平成 29(2017)年 12 月調査）

調査期間： 平成 29(2017)年 9 月 25 日～平成 29(2017)年 10 月 23 日

調査対象： 市内在住の満 18 歳以上の男女

調査方法： 郵送配布・郵送回収調査

回収数： 1,343 件（有効回収率 44.6%）

(4) 高校生アンケート（第 2 次大田市総合計画策定関連：平成 29(2017)年 9・10 月調査）

調査期間： 平成 29(2017)年 9 月下旬～平成 29(2017)年 10 月上旬

調査対象： 市内の高等学校（大田高校、邇摩高校、邇摩分教室）

調査方法： 学校内での配布・回収調査

回収数： 673 件（有効回収率 97.1%）

(5) コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査

調査期間： 平成 29(2017)年 11 月 21 日～平成 29(2017)年 12 月 8 日

調査対象： 18 歳以上の市民合計 2,500 人を無作為で抽出

調査方法： 郵送配布・郵送回収調査

回収数： 回収数 1,005 通(有効回収率 40.2%)

(6) 大田市商店会事業者アンケート調査

調査期間： 令和元(2019)年 8 月～令和元(2019)年 9 月

調査対象： 商店会に属する事業者

調査方法： 各商店会長による配布・回収

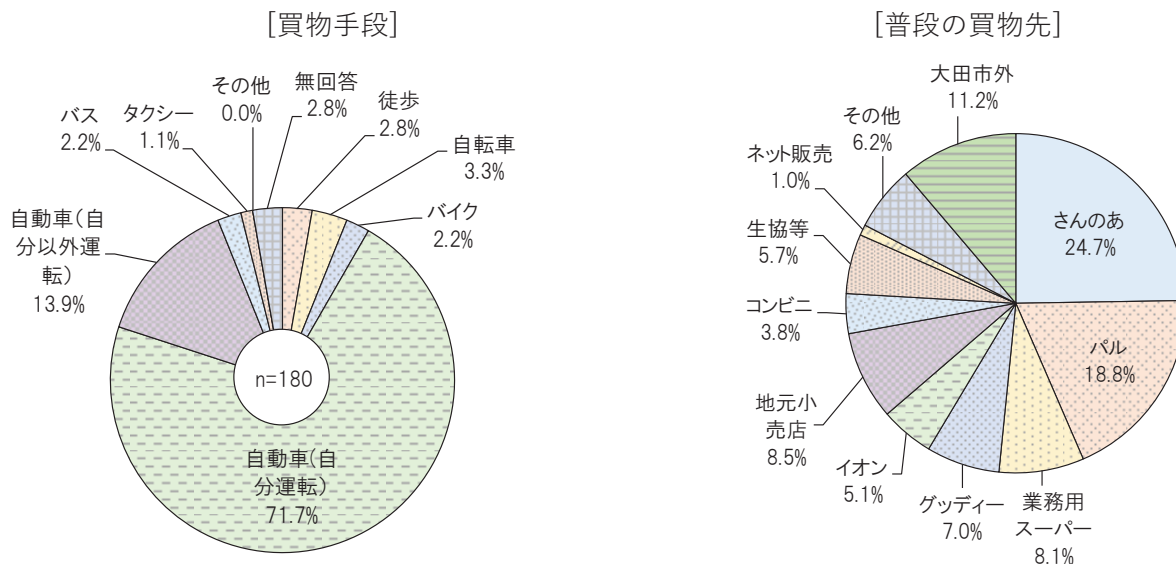
回収数： 30 通

1-4-2 買い物調査

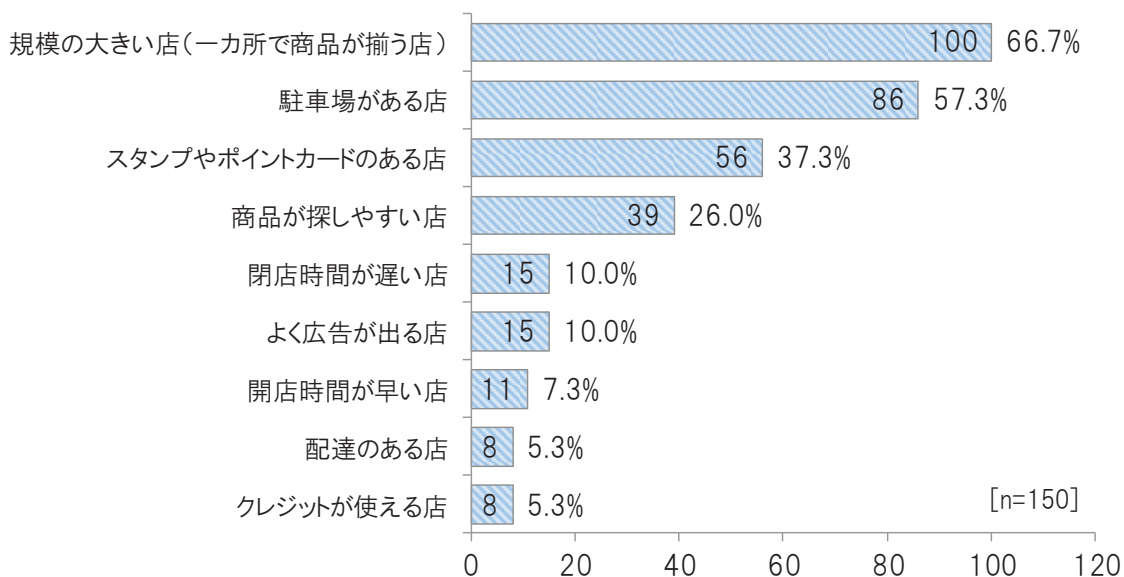
買物手段は、自動車が85.6%であり、自動車への依存が高い。

普段の買物先では、「さんのあ」「パル」が比較的多くの割合を占めていたが、平成23(2011)年10月にさんのあ閉店(平成27(2015)年12月にグッディー開店)、平成27(2015)年5月にパル閉店となった。

普段買物をしている店舗等を選ぶ理由として、「規模の大きい店(一ヶ所で商品が揃う店):66.7%」、「駐車場がある店:57.3%」が上位を占めている。



[普段買物をしている店舗等を選ぶ理由]



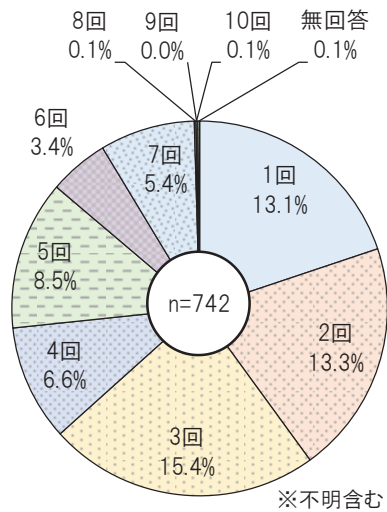
出典：買物調査(市全域版：橋南地区除く) _平成24(2012)年調査

1-4-3 大田市駅周辺東側まちづくりについてのアンケート調査

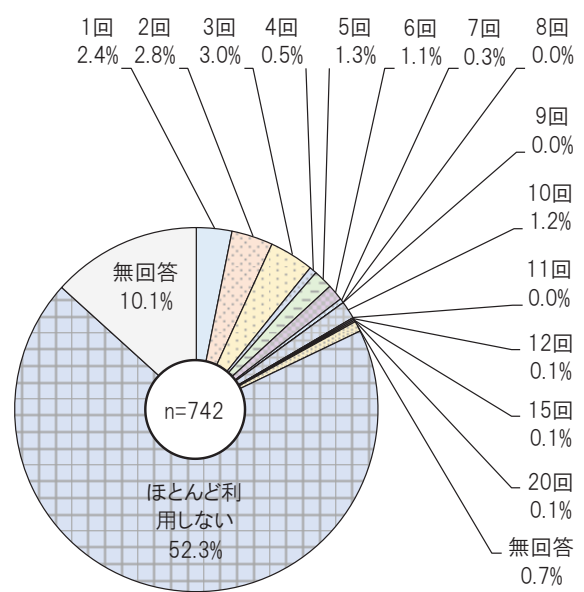
大型店の利用は見られるものの、個人商店はほとんど利用していない。また、大型店に比べ、個人商店の満足度が低い状況にある。

駅周辺では「店の魅力づくり」を望んでおり、にぎわいが生まれる施策として「空き店舗の利用」が上げられている。駅通りでの問題は「歩道が狭い」とされており、インフラ面での問題が指摘されている。

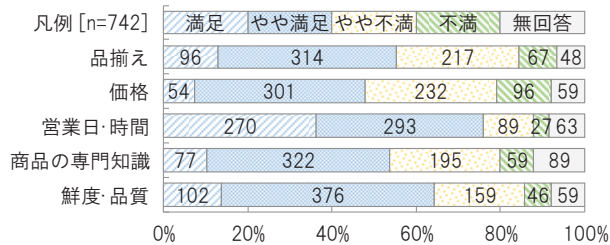
[地区内の大型店舗の
利用回数について(週に何回か)]



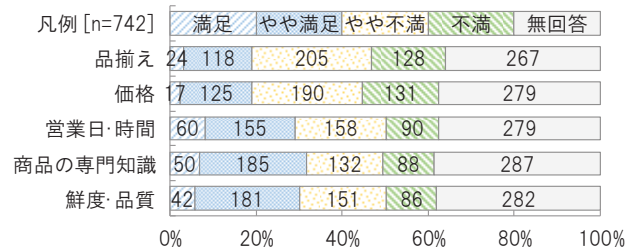
[地区内の地元個人商店の
利用回数について(年に何回か)]



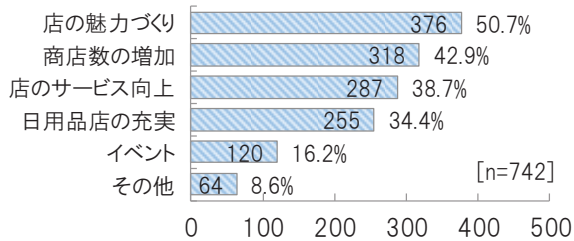
[地区内の大型店舗の満足度]



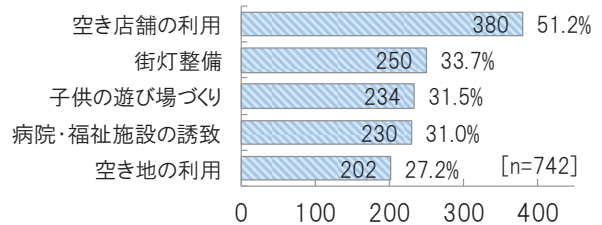
[地区内の地元個人商店の満足度]



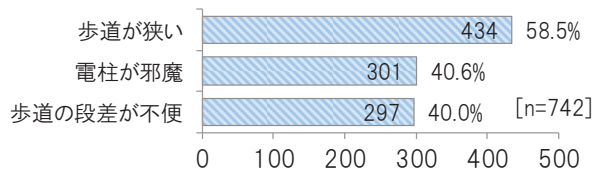
[駅周辺地区の希望]



[にぎわいがうまれると思うもの(上位5位)]



[駅通りでの問題(上位3位)]



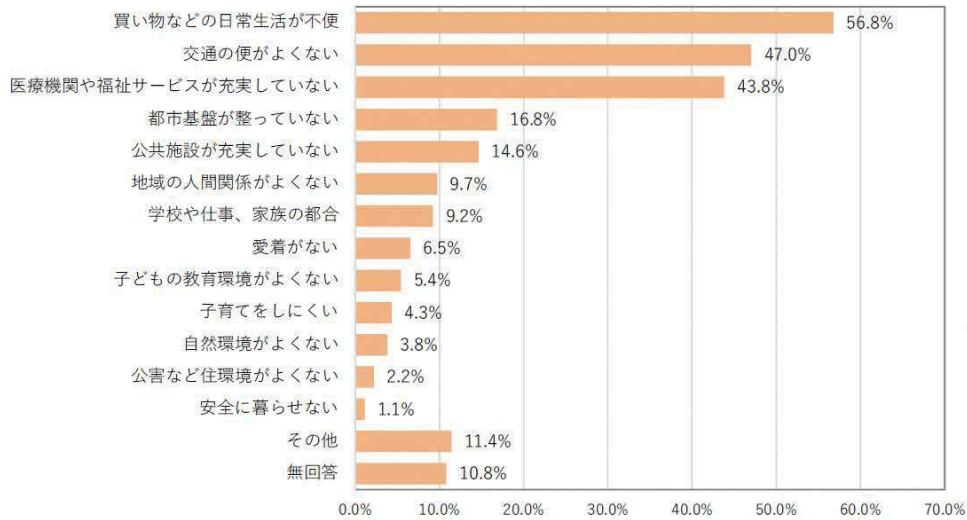
出典：大田市駅周辺東側まちづくりについてのアンケート調査_平成24(2012)年調査

1-4-4 市民アンケート（第2次大田市総合計画策定関連：平成29(2017)年12月調査）

市内または市外に移転したい主な理由として、「買い物などの日常生活が不便」が56.8%と最も高くなっている。次いで「交通の便がよくない」が47.0%、「医療機関や福祉サービスが充実していない」が43.8%となっている。

産業や中心市街地活性化につながる意見として、「商工業振興」「企業誘致」「土地利用」「観光振興」「新技術・新商品」「生活交通の確保」が『優先的に取り組むべき施策』として評価されている。

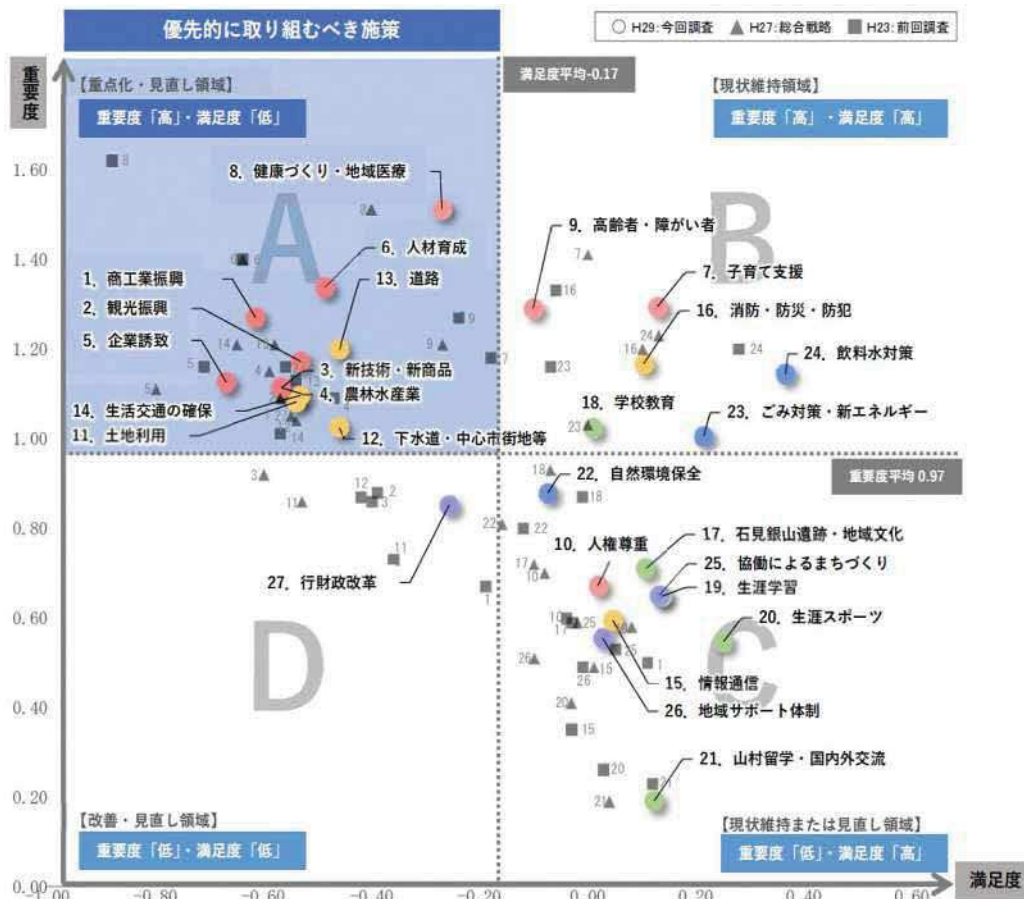
[市内または市外に移転したい主な理由]



(n=185)

出典：市民アンケート（第2次大田市総合計画策定関連）

[優先的に取り組むべき施策]



出典：市民アンケート（第2次大田市総合計画策定関連）

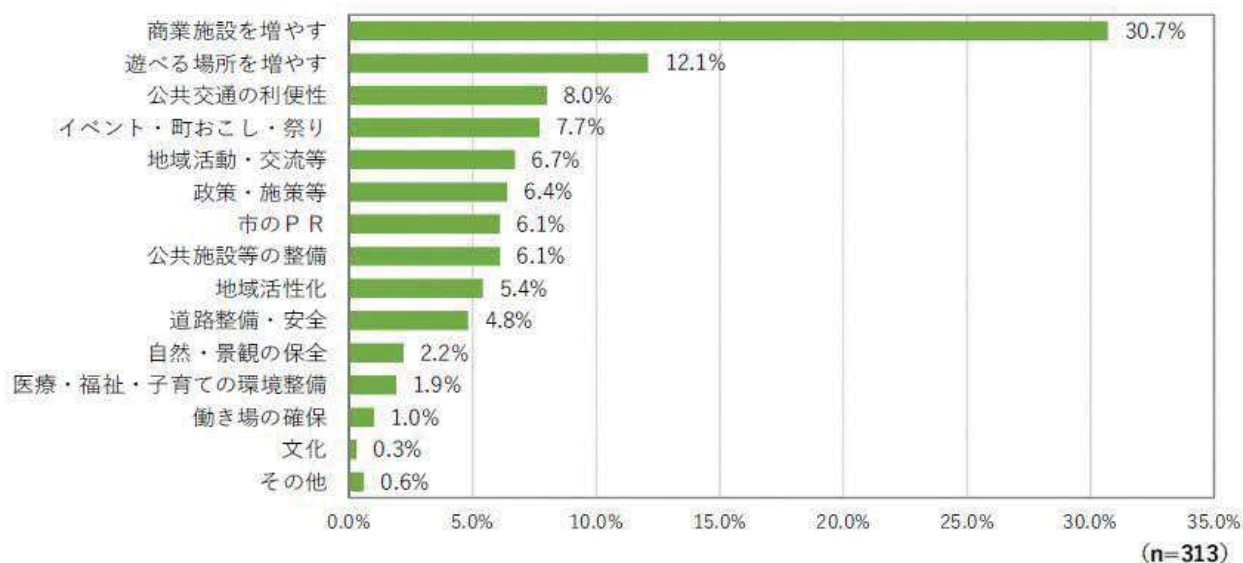
1-4-5 高校生アンケート（第2次大田市総合計画策定関連：平成29(2017)年9・10月調査）

本市が良くなるアイデアとして、「商業施設を増やす」が30.7%と最も高く、次いで「遊べる場所を増やす」が12.1%、「公共交通の利便性」が8.0%、「イベント・町おこし・祭り」が7.7%となっている。

本市のきれいなところとして、「買い物の不便さ」が63.0%と最も高く、次いで、「公共交通の不便さ」が59.2%、「余暇が楽しめない」が31.2%となっている。

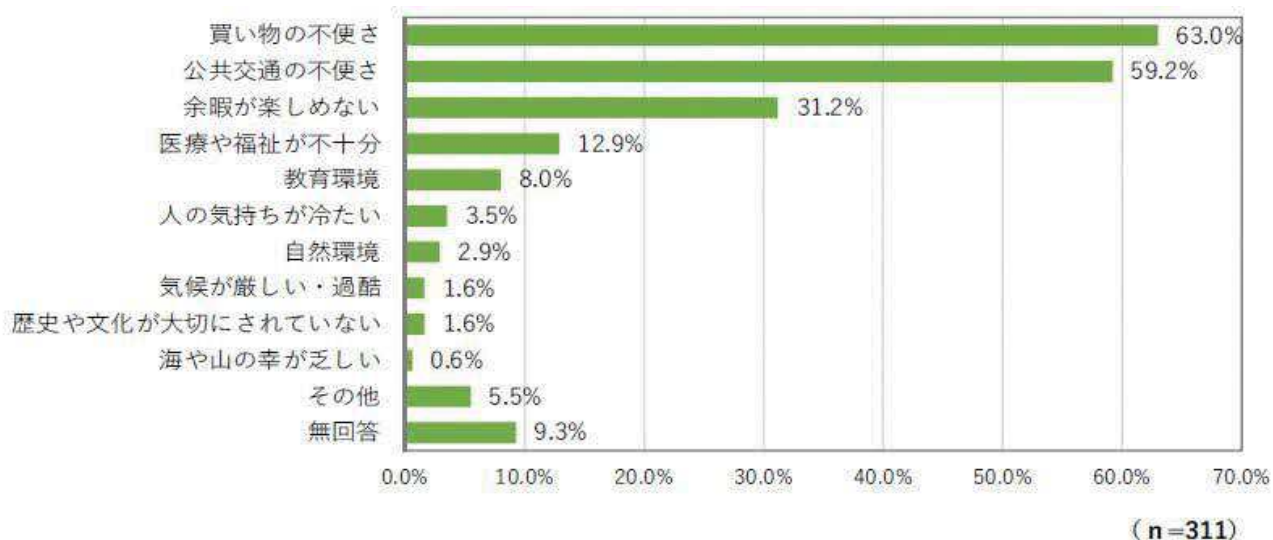
これから本市で住み続けていくとした場合に重要となることとして、市内在住者では、「自然が豊かであること」が38.2%と最も高く、次いで「買い物に便利であること」が37.5%、「交通の利便性が良いこと」が28.9%となっている。また、市外在住者では、「買い物に便利であること」が44.1%と最も高く、次いで「治安が良いこと」が31.4%、「自然が豊かであること」が28.4%となっている。

[本市が良くなるアイデア]



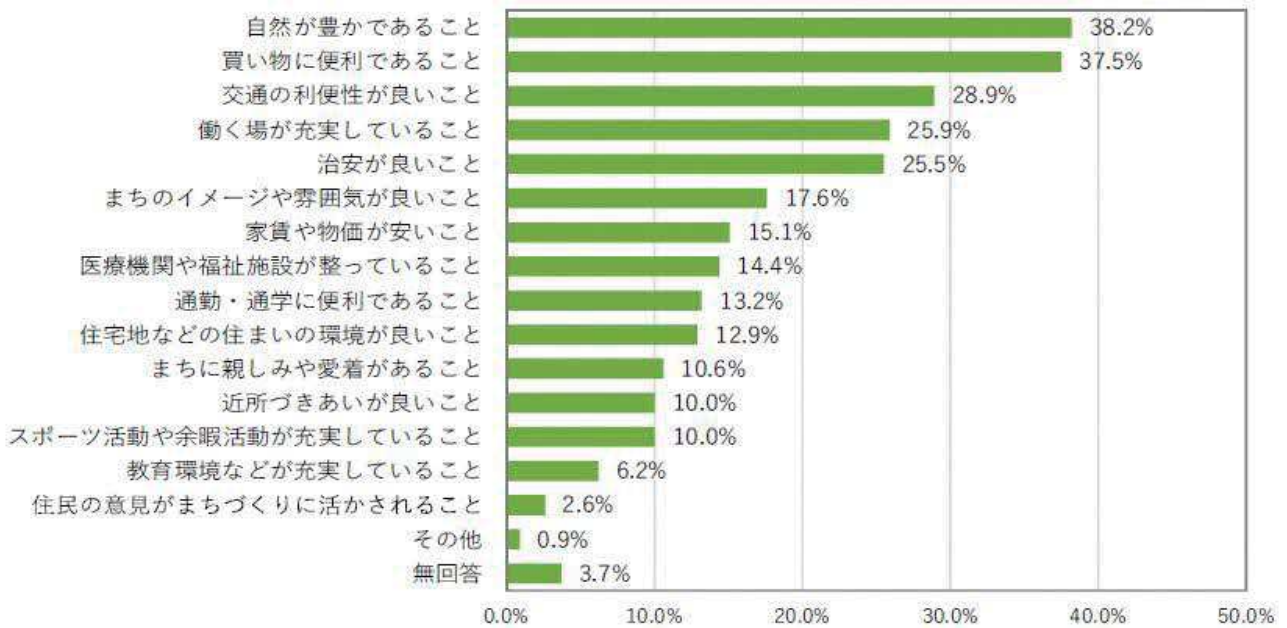
出典：高校生アンケート（第2次大田市総合計画策定関連）

[本市のきれいなところ]



出典：高校生アンケート（第2次大田市総合計画策定関連）

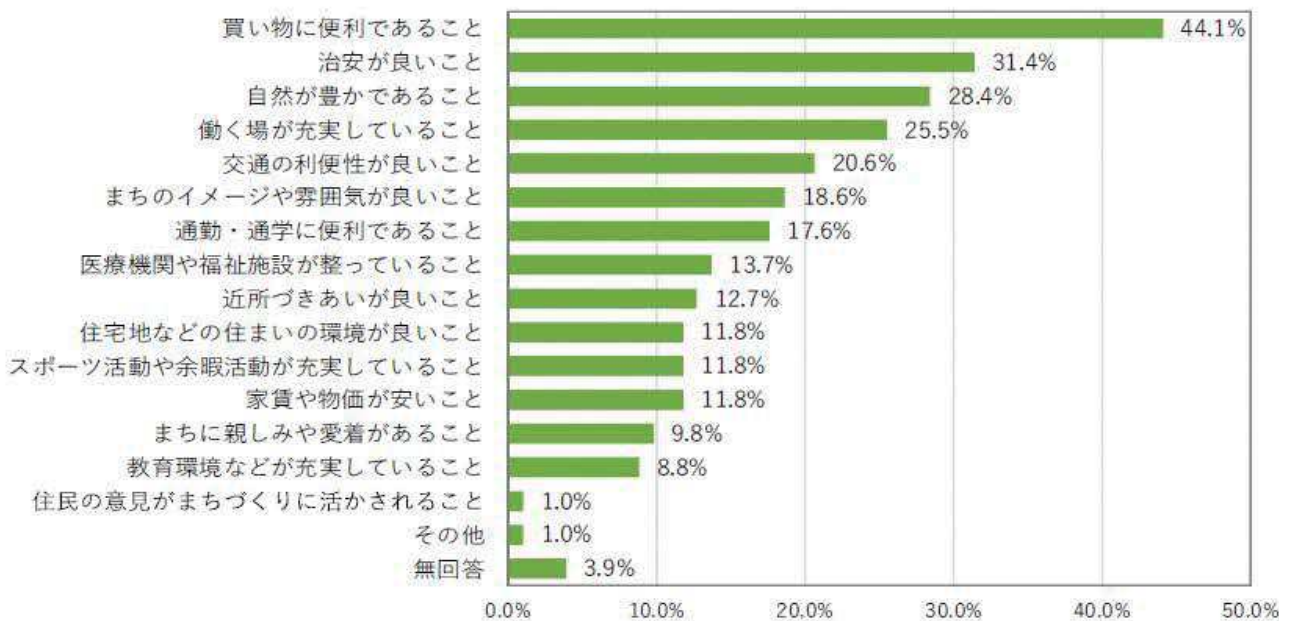
[本市で住み続けていくとした場合、どのようなことが重要か（市内在住者）]



(n=568)

出典：高校生アンケート（第2次大田市総合計画策定関連）

[本市で住み続けていくとした場合、どのようなことが重要か（市外在住者）]



(n=102)

出典：高校生アンケート（第2次大田市総合計画策定関連）

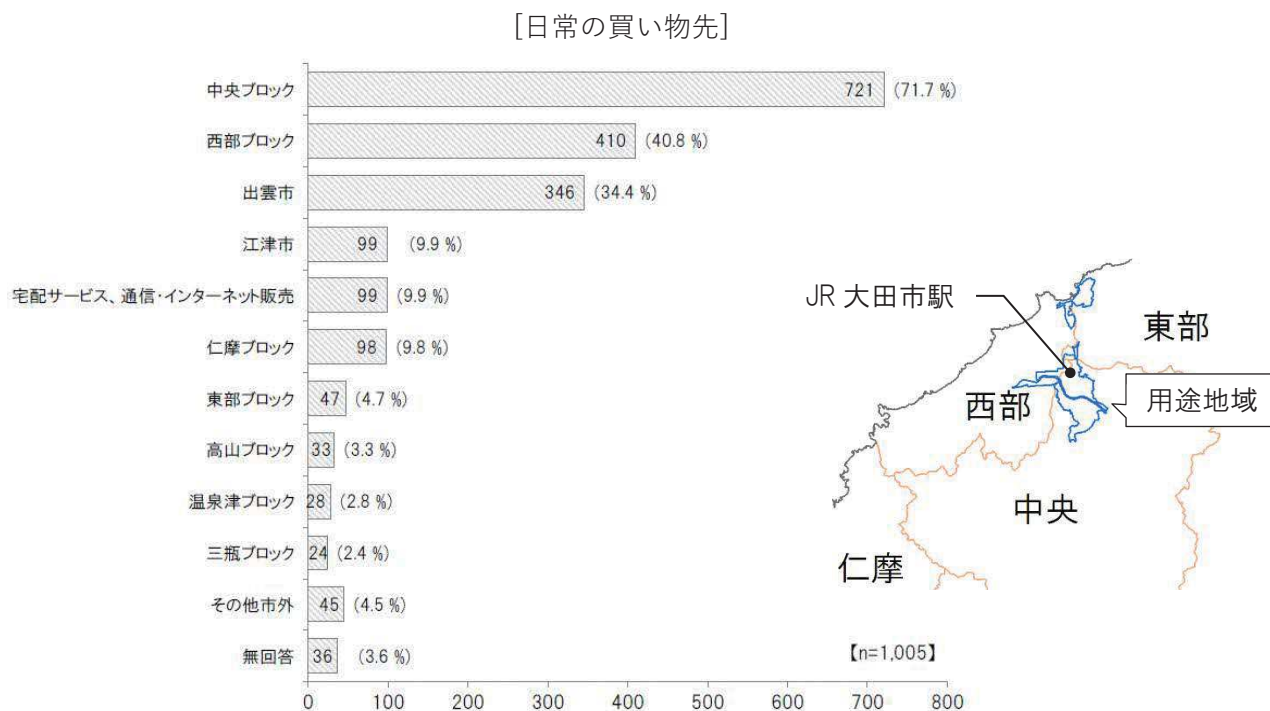
1-4-6 コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査：平成 29(2017)年 11・12 月調査

日常の買い物先では、「中央ブロック（中心市街地が含まれるブロック）」及び「西部ブロック（イオンタウン大田が含まれるブロック）」で買い物をしている市民が多い。

よく行く（または、かかりつけの）病院・医院・診療所は、「中央ブロック（中心市街地や市民病院が含まれるブロック）」の病院等に訪れている市民が多い。

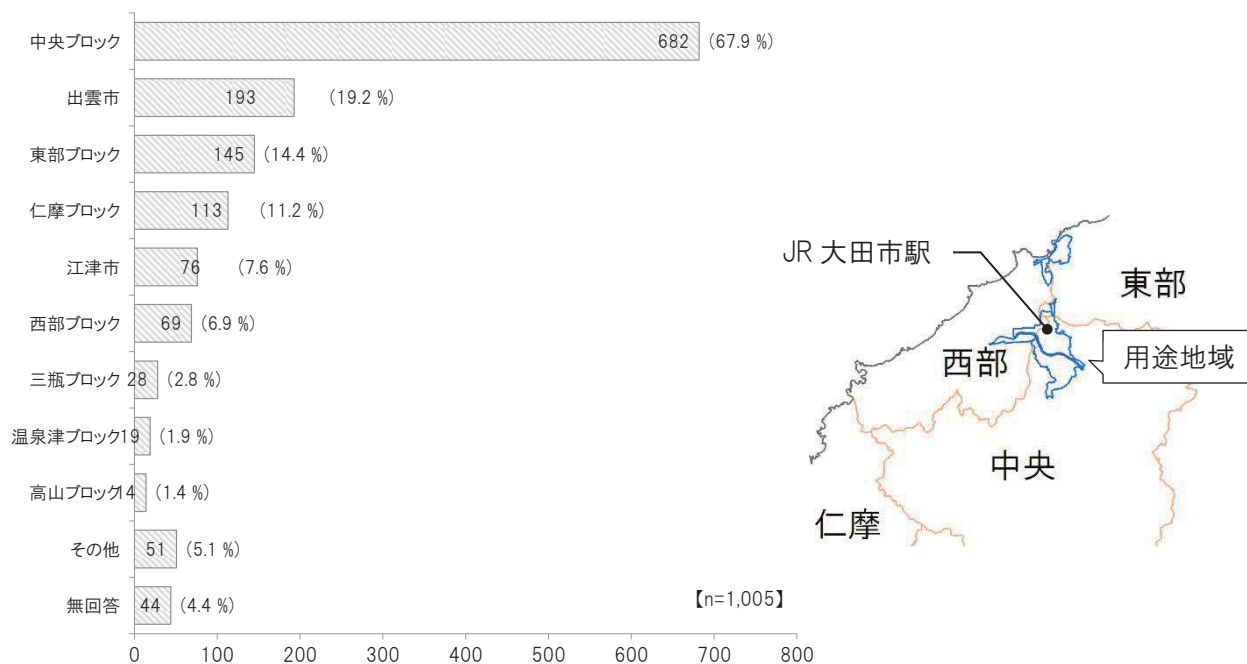
居住地として決め手となる条件としては、「病院の近く」「治安が良いところ」「商業施設の近く」を選択する市民が多い。

もし引っ越して住むとしたら、「市内の中心市街地（大田市駅周辺等）に住みたい」とする意向が最も多い。



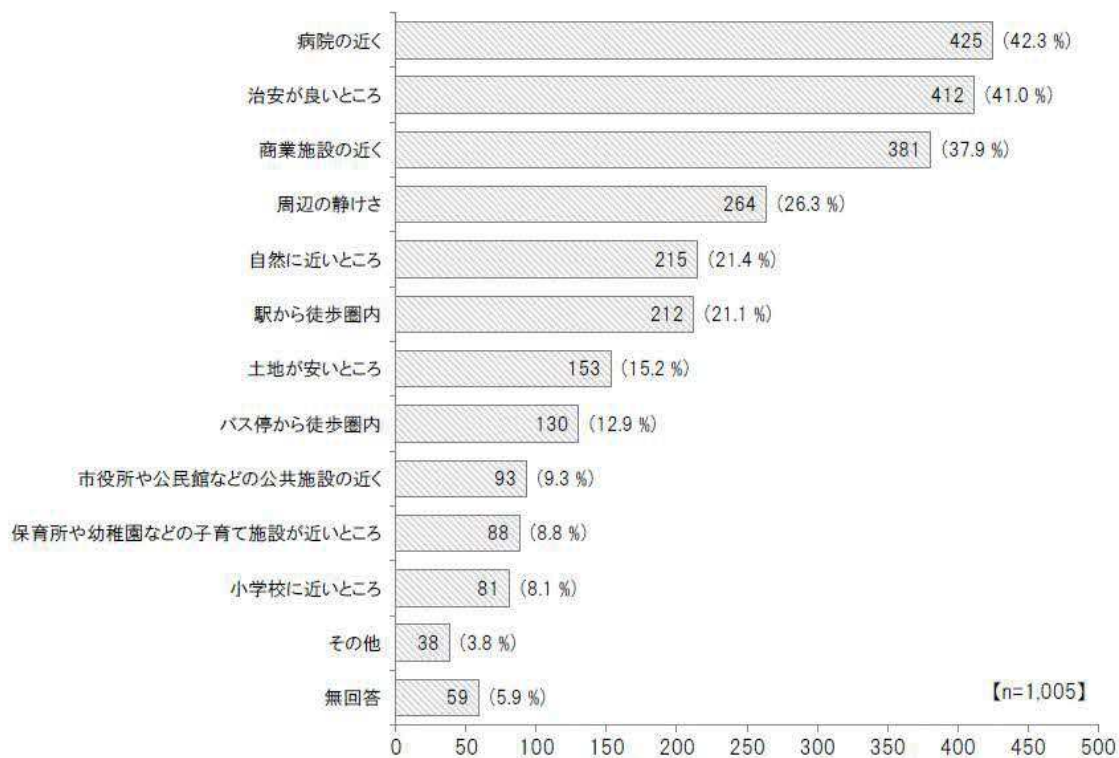
出典：コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査：平成 29(2017)年 11・12 月調査

[よく行く（または、かかりつけの）病院、医院、診療所はどこか]



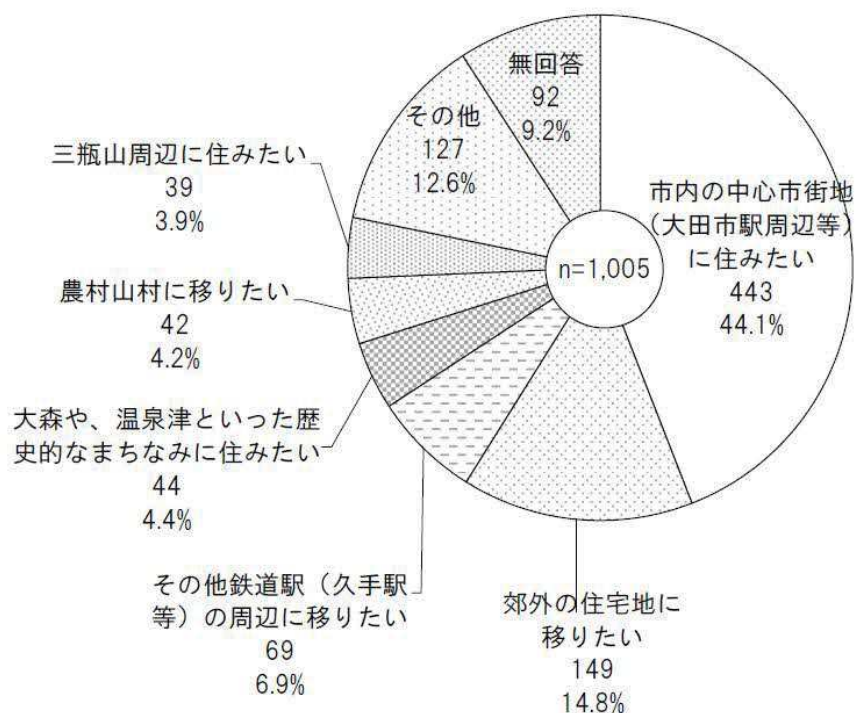
出典：コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査：平成 29(2017)年 11・12 月調査

[居住地として決め手となる条件]



出典：コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査：平成 29(2017)年 11・12 月調査

[もし、引っ越して住むとしたら]



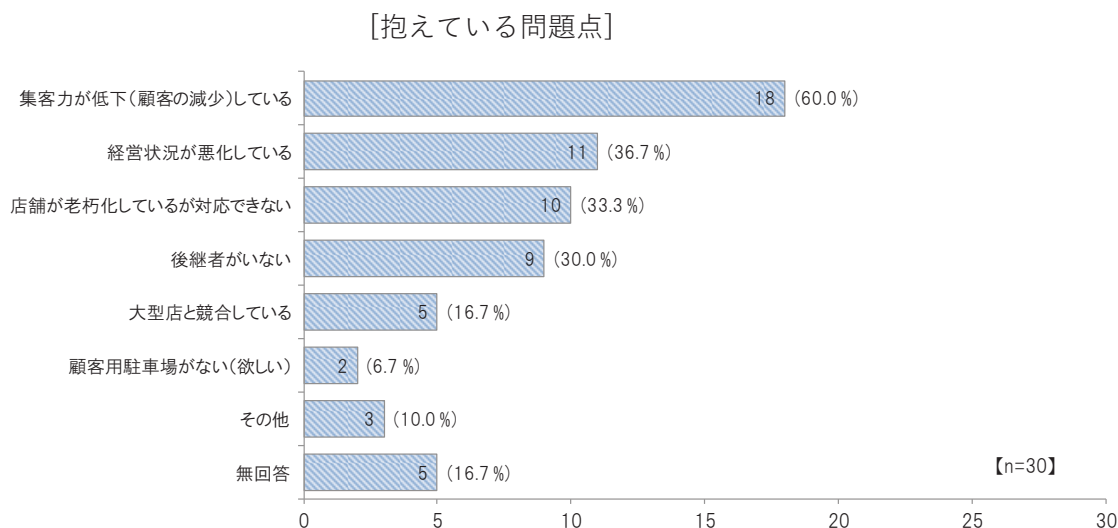
出典：コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査：平成 29(2017)年 11・12 月調査

1-4-7 大田市商店会事業者アンケート調査

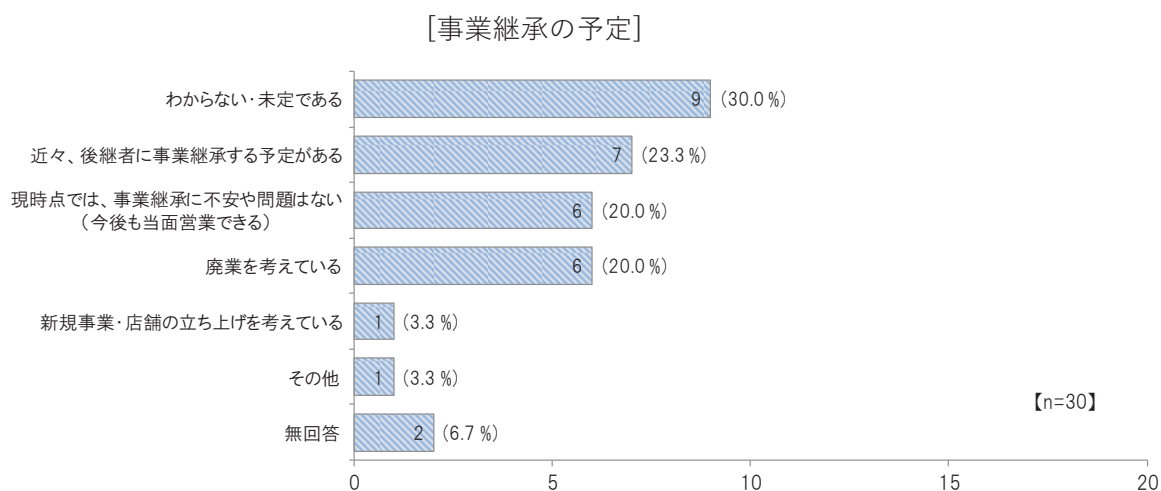
店舗（会社）において、最も問題とされている項目は「集客力が低下（顧客の減少）している」60.0%となっている。

事業継承については、「わからない・未定である」が30.0%を占め、最も多い。また、後継者の有無については、「後継者はなく、探す予定もない」が40.0%を占め、こちらも最も多い。

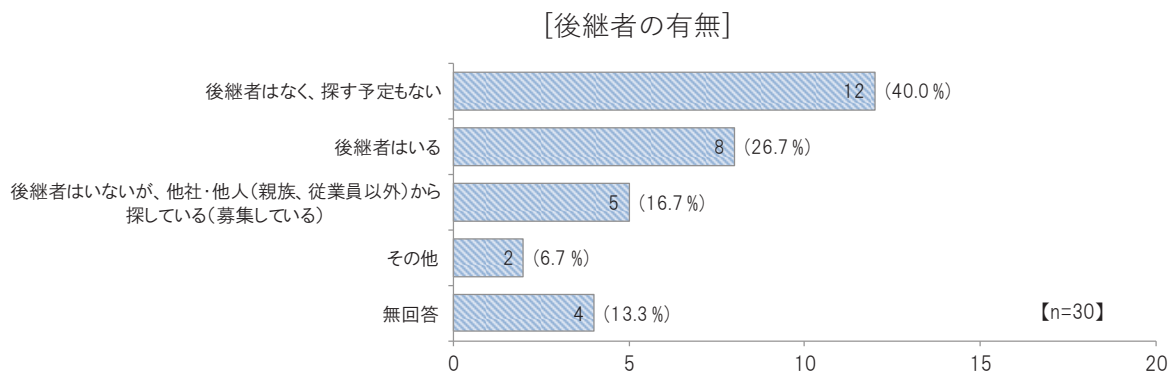
現在の店舗・物件で空き店舗である場合または将来空き店舗となった場合の対処として、「特に考えていない」23.3%が最も多いが、「店舗賃貸を考えている」20.0%の回答も見られる。



出典：大田市商店会事業者アンケート調査

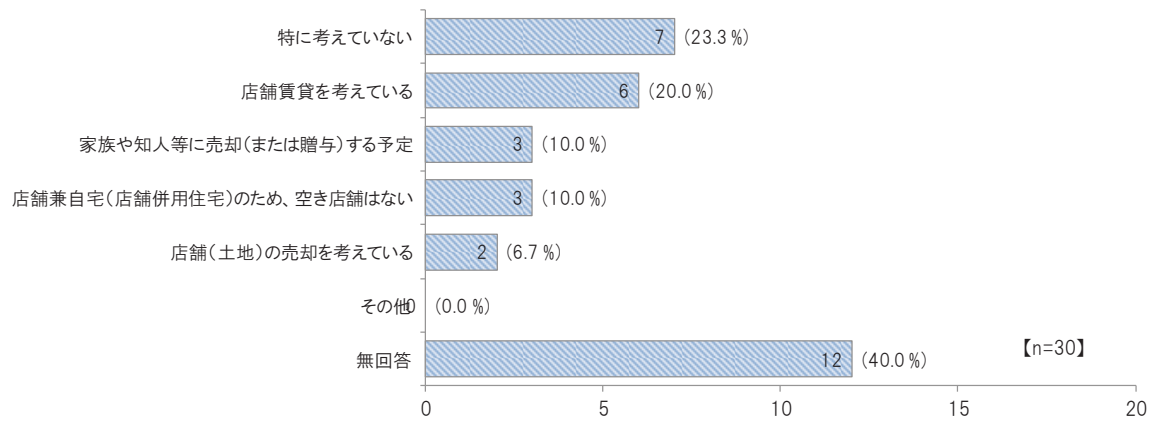


出典：大田市商店会事業者アンケート調査



出典：大田市商店会事業者アンケート調査

[現在の店舗・物件で空き店舗である場合または将来空き店舗となった場合の対応]



出典：大田市商店会事業者アンケート調査

1-5 これまでの中心市街地活性化に関する取組の検証

1-5-1 大田市中心市街地活性化基本計画記載事業

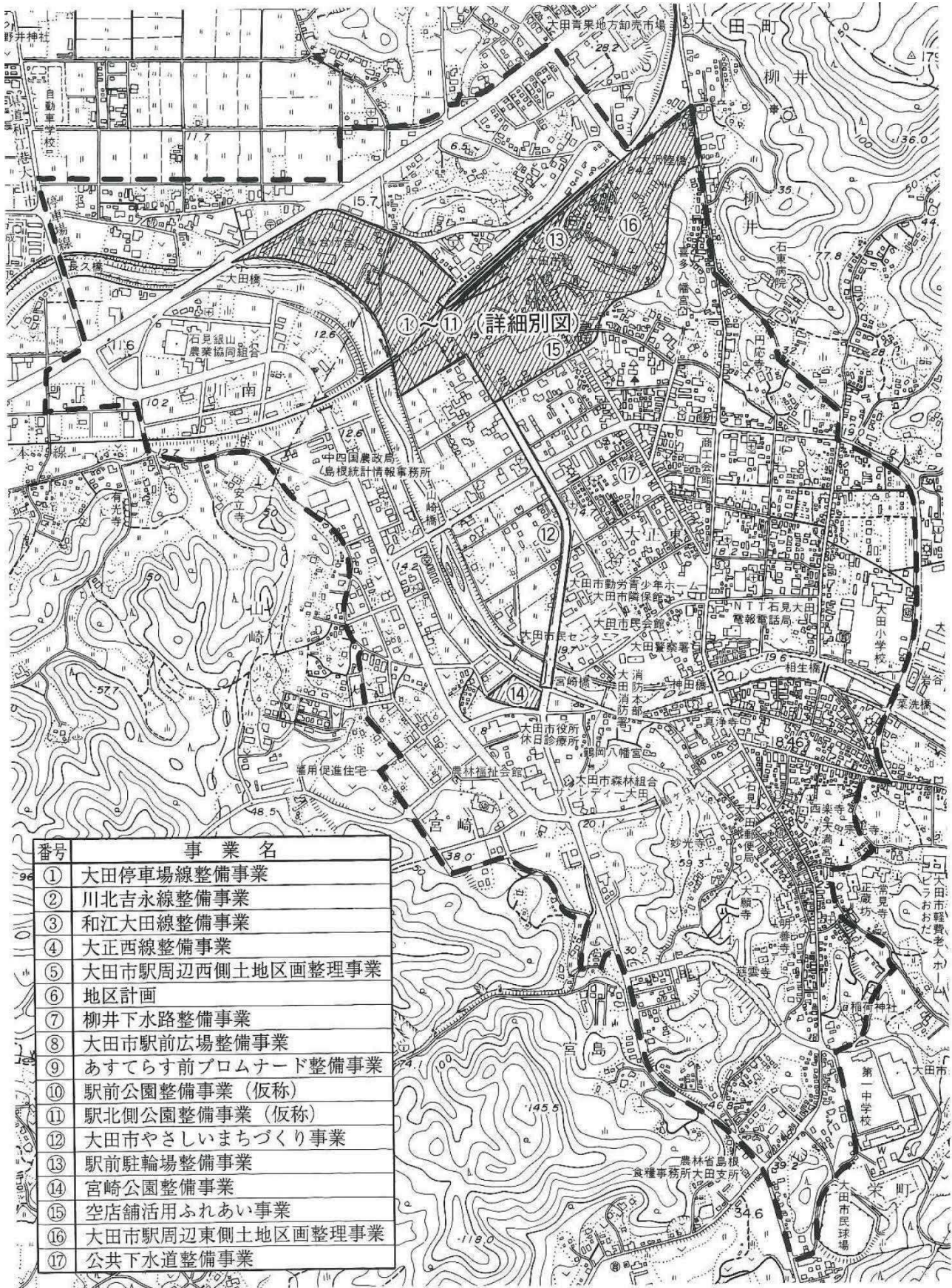
平成 12(2000)年 3 月に策定した大田市中心市街地活性化基本計画に記載のある事業について、進捗を検証する。

[事業一覧]

	事業の種類	実施主体	事業時期	事業の概要等	進捗
1	大田停車場線整備事業	大田市	H8～H15	<ul style="list-style-type: none"> ●街路整備 L = 145m W=16～25m ●電線類地中化 (建設省補助事業) 	完了
2	川北吉永線整備事業	大田市	H8～H15	<ul style="list-style-type: none"> ●街路整備 L = 444m W = 13m (建設省補助事業) 	完了
3	和江大田線整備事業	大田市	H8～H15	<ul style="list-style-type: none"> ●街路整備 L=75m W = 10m (建設省補助事業) 	完了
4	大正西線整備事業	大田市	H8～H15	<ul style="list-style-type: none"> ●街路整備 L=180m W = 16m ●電線類地中化 	完了
5	大田市駅周辺西側 土地区画整理事業	大田市	H8～H17	<ul style="list-style-type: none"> ●区画整理 面積 8.93ha (建設省補助事業) ふるさとの顔づくりモデル 土地区画整理事業	完了
6	地区計画	大田市 民間	H12～	ふるさとの顔づくりモデル 土地区画整理事業で整備を行う 公共施設整備に併せ、民間空間 について、駅前商業ゾーンで 地区計画により、建物景観等の 統一化を図るため、規制・誘導 を行う。	—
7	柳井都市下水路整備 事業	大田市	H9～H12	<ul style="list-style-type: none"> ●幹線延長 L = 650m (建設省補助事業) 	完了
8	大田市駅前広場整備 事業	大田市	H8～	大田市駅周辺東側地区土地区 画整理事業とあわせて大田市 の玄関口としての整備 <ul style="list-style-type: none"> ●計画面積 4000 m² ●銀の街モニュメント整備ほか (建設省補助事業) 	未実施

	事業の種類	実施主体	事業時期	事業の概要等	進捗
9	あすてらす前プロムナード整備事業	大田市	H13～H14	<ul style="list-style-type: none"> ●歩行者専用道路整備 L=170m W=7.5m ●植栽、照明灯、ベンチ、花壇、せせらぎ (建設省補助事業) 	完了
10	駅前公園整備事業	大田市	H14	<ul style="list-style-type: none"> ●イベント開催可能な広場整備 面積 1193 m² (建設省補助事業) 	完了
11	駅北側公園整備事業	大田市	H16	<ul style="list-style-type: none"> ●公園整備 面積 1499 m² (建設省補助事業) 	完了
12	大田市やさしいまちづくり事業	大田市	H12～H14	<ul style="list-style-type: none"> ●障がい者、高齢者にやさしいまちづくり 歩道の段差解消 点字ブロックの敷設 歩道カラー舗装 街路灯整備、街路樹整備 (建設省補助事業) 	完了
13	駅前駐輪場整備事業	大田市	H14	駐輪場整備 (建設省補助事業)	完了
14	宮崎公園整備事業	大田市	H12	便所設置、植栽、舗装 (建設省補助事業)	完了
15	空き店舗活用ふれあい事業	大田市	H11～H12	空き店舗を改装し、高齢者等の憩いの場となるサロン事業を展開する。 (厚生省補助事業)	完了
16	大田市駅周辺東側土地区画整理事業	大田市	H16～	<ul style="list-style-type: none"> ●区画整備 面積 11.17ha (建設省補助事業) 	未実施
17	公共下水道整備事業	大田市	H12～	<ul style="list-style-type: none"> ●基本計画策定 ●処理場、管渠建設 (建設省補助事業) 	完了 (駅東側除く)
18	駅前区画道路	大田市	H12	インターロッキング装飾	完了

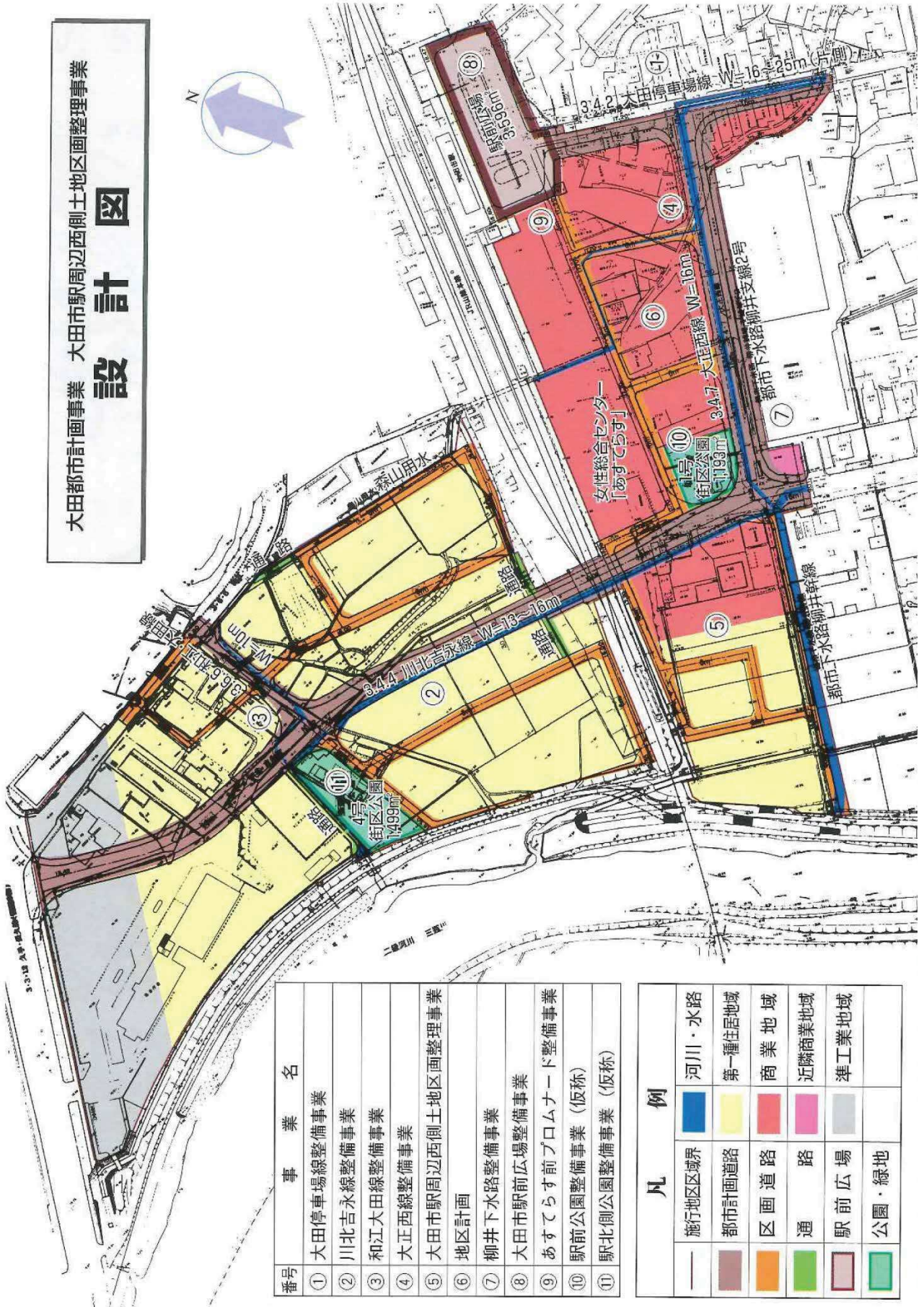
[事業位置図]



出典：大田市中心市街地活性化基本計画（平成 12(2000)年 3月）

大田都市計画事業 大田市駅周辺西側土地区画整理事業

設計図



番号	事業名
①	大田停車場線整備事業
②	川北吉永線整備事業
③	和江大田線整備事業
④	大正西線整備事業
⑤	大田市駅周辺西側土地区画整理事業
⑥	地区計画
⑦	柳井下水路整備事業
⑧	大田市駅前広場整備事業
⑨	あすてらす前プロムナード整備事業
⑩	駅前公園整備事業（仮称）
⑪	駅北側公園整備事業（仮称）

凡例	
—	施行地区境界
■	河川・水路
■	都市計画道路
■	第一種住居地域
■	区画道路
■	商業地域
■	通路
■	近隣商業地域
■	駅前広場
■	準工業地域
■	公園・緑地

出典：大田市中心市街地活性化基本計画（平成 12(2000)年 3月）

1-5-2 大田市駅西側土地区画整理事業

都市基盤となる駅前広場及びそれに接続する幹線道路等の整備に併せて駅前周辺商店街の近代化を推進し、大田市の玄関口にふさわしい個性ある街づくりの実現を目指すため、住宅の整備と環境改善を行い、住民生活の向上と当該地域の秩序ある発展に寄与することを目的として実施した。

[事業設計図]



大田市駅周辺西側土地区画整理事業設計図

設計の概要

1. 土地利用 商業地域とし、三郷川沿い及び地区北部を第一種住居地域、国道9号沿いを準工業地域として計画する。
2. 人口計画 大田小字校区(一部武久小学校区を含む)を一住区として人口密度40人/haを想定し計画人口を約700名とする。
3. 道路計画 都市計画道路4号線を整備して道路交通を地区内発生交通の円滑な処理を図る。また、橋を払い、深い掘り道空間の確保に努める。市計画道路本田停車場線、大正西線について、掘り道空間の確保を図る。掘り道空間の確保を図ることでより居住性の向上を図る。掘り道空間について掘り道空間の確保を行う。

●埋設管線計画

名称	延長(m)	延長(m)		
橋	3・4・2	大田停車場線	25・15	150
計	3・4・4	川北吉永線	15・13	464
埋	3・4・7	大正西線	16	180
設	3・6・6	和江大田線	10	75
管	8・7・1	大田市駅前線	7.5	170
線	区画道路	7~8	1,372	
	区画道路	4	81	
	特殊道路等	2	81	

4. 公園計画 三郷川沿線に緑地帯を設け、駅前公園を配置する。面積は、地区面積の9.3%を確保する。

●公園整備計画

名称	面積(m ²)	面積(m ²)
2・6・6	駅前公園	1,198
	街区公園	1,804

5. 排水計画 地区内の排水は、雨水、生活排水の削減を目的とし、駅前地区は、道路側溝等で排水後、埋置する。駅前地区は、道路側溝を設けて三郷川に排水する。駅前地区は、道路側溝等に雨水し、三郷川に排水を図る。

1-5-3 イベント

中心市街地では、年間通して各種イベントを実施しているが、年々実施数が減少している。

[中心市街地におけるイベント]

名称	実施時期	主催	内容	主体	年度											成果・課題		
					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31			
天領さん	毎年8月上旬	天領さん 実行委員会	屋台、各種イベント	大田駅通り商店会	●	●	●	●	●	●	●	●					天領さん開催エリア縮小に伴い終了	
			屋台、縁日 他	大田中央商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	子供の広場を中心に賑わい創出
			屋台、各種イベント	大田本通り商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	ベリーダンスなど志向を凝らして開催
隆慶さん	8月13日	大田駅前通り商店会	隆慶さん	大田駅前通り商店会	●	●	●	●	●	●	●	●				会員減少により資金不足並びに人手不足で継続開催が難しく休止		
おおだ彼岸市(春・秋)	秋分・春分の日と翌日	大田商工会議所	ふるまい石見銀山ジャンボ鍋	大田商店会連合会	●	●	●	●	●	●						個店事業の注力することとして終了		
			お買い物チラシ作成・配布	大田商店会連合会	●	●	●	●									効果不明により中止	
			銀☆GINよさこい春・秋市 実施支援	大田商店会連合会	●													地元よさこいグループが独自開催できる体制が整ったため支援終了
			大田駅通り青空休憩所	大田駅通り商店会	●	●	●	●	●	●	●							商店会の出店事業者がなくなり中止
			中央商店街ワイワイ広場	大田中央商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			本通りふれあい広場	大田本通り商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	近年は、青年部が中心となり音楽イベント等も開催
花いっぱい運動		大田商店会連合会	花苗鉢植え・配布	大田商店会連合会	●											補助金を活用して3カ年継続し、管理は各個店に移譲して終了		
花作り教室講演会		大田商店会連合会		大田商店会連合会	●											上記イベント周知も踏まえて実施		
地元特産品が当たる抽選会	年末	大田商店会連合会	抽選会	大田商店会連合会	●	●	●									市補助金の減額等や同一事業の継続支援が難しく、廃止		
地元買い物運動PR	年末	大田商店会連合会	地元ケーブルテレビによる情報発信	大田商店会連合会		●	●	●	●	●						本経費をまちゼミ開催に切り替えたため終了		
「お客様に愛される個店づくり」セミナー	3月	大田商店会連合会	講演会	大田商店会連合会		●	●											
商店街にぎわい創出セミナー	H25：8回 H26：4回	島根県中小企業団	分科会開催	大田商店会連合会					●	●								
賑わい創出アンケート調査	12月	島根県中小企業団	アンケート調査	大田商店会連合会					●							配布901枚、回収411枚		
パブリックビューイング	6月	島根県中小企業団	ワールドカップ観戦	大田商店会連合会						●								
ハロウィン&だるま通りマルシェ	10月	大田商店会連合会	イベント	大田商店会連合会						●						マルシェ自体は有志により開催していたが、当該年はハロウィンイベントとして拡大して開催したため支援。現在は、主メンバーの廃業等により終了		
中心市街地・商店街活性化セミナー“まちゼミ”編	3月	大田商店会連合会	セミナー	大田商店会連合会						●								
[地元買い物運動]「得する街のゼミナルin 大田」	11月頃	大田商店会連合会	まちゼミ	大田本通り商店会									●	●	●	3カ年ほど開催したが、チラシ印刷代が高額で費用捻出が難しく、実施方法を検討中。現在、年間通して、WEBで開催できないか大田高校生等を絡ませながら検討中。R02からを見込んでいる。		
まちゼミ成果共有会	1月	大田商店会連合会	成果・反省会	大田商店会連合会									●					
WAIWAIにぎわい抽選会	歳末	大田駅前通り商店会	歳末抽選会	大田駅前通り商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
ほっかほかセール	歳末	大田中央商店会	歳末抽選会	大田中央商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
本通りめぐり抽選会	歳末	大田本通り商店会	歳末抽選会	大田本通り商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
三社祭	西行さん7/16 天神さん7/25 荒神さん7/28	自治会	抽選会、開催支援、PR	大田中町商店会	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
大田本通り盆夜市	8月12日	大田本通り商店会	各種イベント	大田本通り商店会										●	●	●	青年部が中心となり開催	

実施イベント数	17	16	15	15	15	16	13	11	11	10	9
---------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	---

出典：大田商工会議所資料

1-6 中心市街地活性化の課題

1-6-1 生活に関する主要課題

日常的に中心市街地へ「来る目的」をつくる必要がある

商店街で活力低下が見られる。特に、個人商店への買い物満足度が低く、利用頻度も低いことから、厳しい状況となっている。衣料品・見回品及び文化品は、出雲市への流出が見られる。また、外食についても、旧大田市エリアから出雲市への流出が多くなっている。

こうした中、市民は、買い物などの日常生活が不便であると考えており、産業振興や基盤整備等の優先度・ニーズが高くなっている。高校生は、買い物や公共交通の不便さをきらいなところとしてあげており、買い物や商業に関する対策が重要と考えられる。また、高齢者や子育て世帯・子どもが楽しめる場所・たまり場がないとする意見もある。JR 大田市駅周辺でみれば、共同店舗パルがなくなってから、生鮮や日用品等の店がなくなり、まちなかに来る大きな目的がなくなってしまった。

このような状況であるが、依然として、中心市街地は本市の経済・生活の中核であり、市民生活にとっても、今後の本市の発展にとっても重要な役割を担っていることから、生活サービス機能や都市機能の誘導を図り、利便性の高い市街地へと再生し、日常的に中心市街地へ「来る目的」をつくる必要がある。

1-6-2 人口と都市に関する主要課題

中心市街地に居住を進めるための空き家・空き地の流通促進が必要

今後ますます、人口減少と少子高齢化が進行することが予想され、さらに、人口集中地区がなくなるほど、人口密度の低下も見られる。人口密度の低下は、まちなかの生活利便施設（店舗・病院等）の日常的な利用者が減ることにつながり、生活利便施設の維持が難しくなってくる恐れがある。

中心市街地では土地区画整理事業等の市街地整備を進めてきた一方で、自家用車の普及により郊外でも宅地化が行われ、中心市街地であっても空き家・空き地が多く存在することとなり、まちなかの空洞化が進んでいる。

新築住宅においては、ディベロッパーからマンション建設の需要が少ないとの判断や、土地を売りたいと思っている地権者が存在する反面、駅周辺の土地が高いなど、住宅建設に対する不利な面がある。

こうした状況を踏まえ、人口減少やまちなかの空洞化に対応するために、中心市街地への定住を積極的に進め、居住地として、空き家・空き地を積極的に活用・流通させていくことが必要となる。

中心市街地活性化に刺激を与える基盤整備の推進が必要

これまで、中心市街地では、大田西部土地区画整理事業、大田市駅周辺西側土地区画整理事業により都市基盤がつくられてきた。しかし、JR 大田市駅東側では道路・下水道等の都市基盤が整っておらず、市街地整備が不十分となっている。関連する事業として、大田市駅前広場整備事業、大田市駅周辺東側土地区画整理事業の大きな市街地整備事業が残されており、中心市街地活性化への刺激と賑わい再生に向け、事業実現を更に推し進めることが必要となる。

1-6-3 来訪者に関する主要課題

中心市街地と市内各地や市外を結ぶ「ハブ機能」を高める必要がある

中心市街地は、幹線道路である国道 375 号・国道 9 号に近接しており、過去の土地区画整理事業による基盤整備により、自家用車で訪れやすい都市基盤を有している。

また、大田バスセンターから放射状に路線バス網が広がっており、さらに、広域からのバス利用客が見込めることから、大田バスセンターが目的地・出発地の1つとして機能している。また、観光タクシーによる観光モデルプランも用意されている。世界遺産の大森地区や国立公園三瓶山を擁する三瓶地区へのアクセスも便利であり、中心市街地が、各地の魅力を伝える場としての役割が期待される。

さらに、市民の中心市街地に対する生活依存度は高く、誰でも気軽に来訪できるよう、交通環境を整えることも重要である。

このような状況を踏まえ、市民だけでなく、市外の観光客等も中心市街地に訪れる機会をつくり、賑わいづくりと消費活動を促進する（中心市街地を使ってもらう）ためにも、中心市街地が市内各地と市外を結ぶ「ハブ機能」の強化が必要となる。

1-7 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

1-7-1 中心市街地の目指すべき姿

- ❖ 共同店舗パル跡地や土地区画整理事業区域における都市機能の立地や働く場の確保、魅力的な商業機能の充実により、中心市街地に新たな目的地がつくられている。
- ❖ まちなかでは、学校終わりの子どもたちや乳児を抱えたお母さん・お父さん、周辺に住んでいるお年寄り、ビジネスマン等が行き来し、にぎわいを見せている。
- ❖ 空き地活用や中古住宅の流通が進み、居住者が増えている。

1-7-2 中心市街地活性化に向けたポイント

●中心市街地に来る「目的づくり」

共同店舗パル跡地の活用や土地区画整理事業の推進、市内・広域をつなぐハブ機能（路線バス乗り換え機能・観光の発着地・待合機能・情報発信機能等）の強化、商店街での買い物・サービス機能の充実・個店の魅力向上、働く場の確保等を図り、中心市街地に行くための目的をつくる。

●「訪れやすい」都市基盤づくり

自家用車や公共交通で、中心市街地に訪れやすい都市基盤を維持・整備し、市民だけでなく、市外の来訪者（観光客・ビジネス客等）も来やすいまちをつくる。

●「いごち良い」まち

空き家・空き地・空き店舗の流通を促進し、土地利用の新陳代謝による刺激と躍動感のある魅力的な市街地形成を図る。さらに、周辺住民が気軽に集まり、常に人がいるいきいきとした賑わいのある、いごち良いまちをつくる。

●中心市街地に「住んでもらう」

空き家・空き店舗や空き地を流通させる条件を整理し、若者を中心に、空き地での新築や中古住宅の購入、空き店舗活用を促進し、中心市街地に住む人を増やす。

2. 中心市街地の位置及び区域

2-1 位置

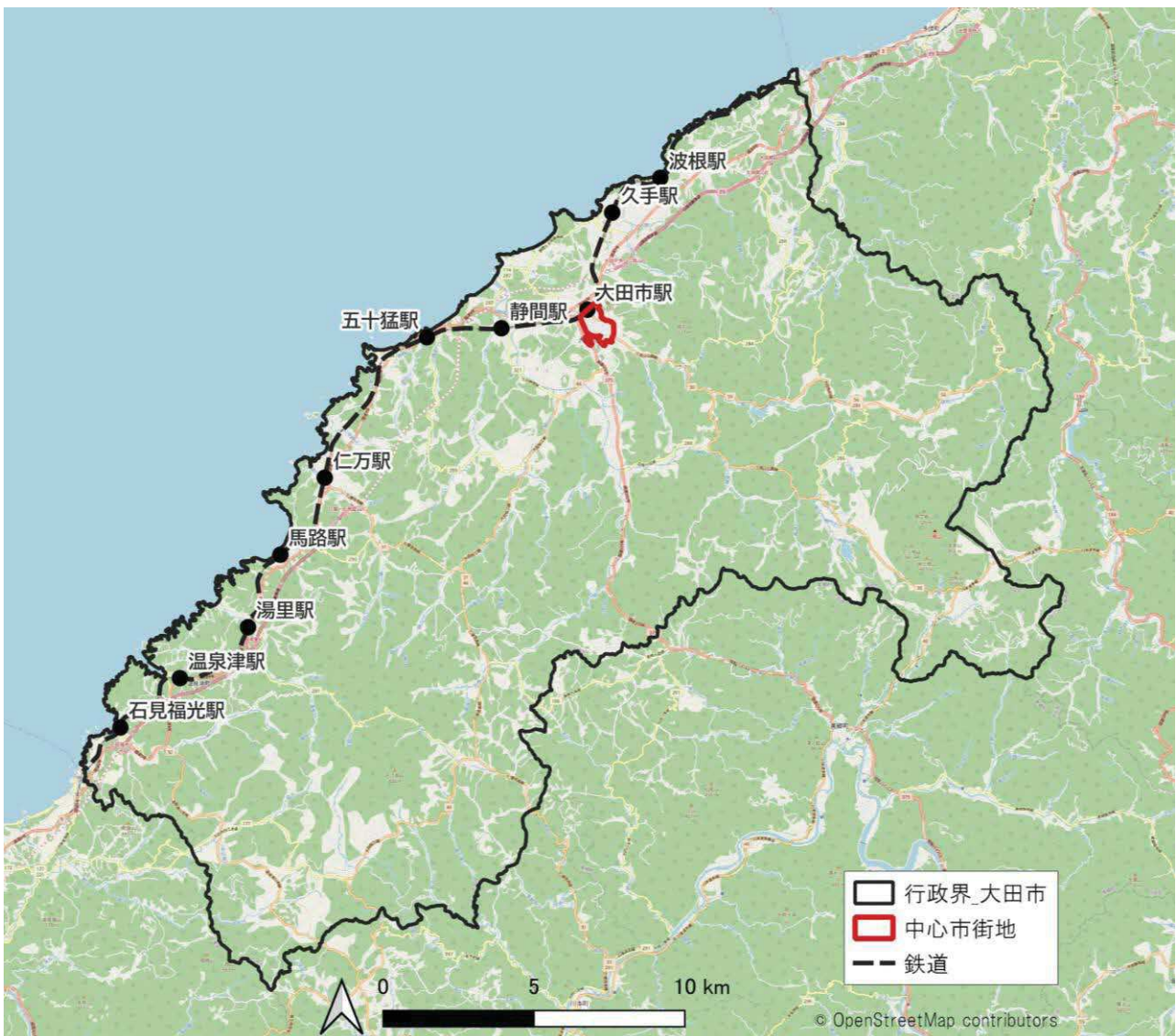
本市の中心市街地は、これまで様々な都市機能が集積し、新たな経済活動等を生み出す場や、地域コミュニティの中心として重要な役割を担ってきた「街の顔」であった。

しかしながら、近年では、モータリゼーションの進展、消費者の買い物パターンの変化、中核商業施設（共同店舗パル）の閉鎖、大型商業施設の郊外立地を背景として中心市街地の居住人口の減少、商店街の空き店舗の増加による活力の低下が見られ、空洞化が深刻化している。

しかし、中心市街地は、本市の中核を担い経済・行政の中心であり、市民生活の拠り所であることは変わりなく、市全体の活力を牽引する使命がある。

そのため、中心市街地の活性化を進め、持続可能で生活利便性が高い市街地形成を進める。

[位置図]



2-2 区域

商業・医療・子育て支援・福祉等の都市機能が集積している生活利便性評価が高い区域を基本に、主要交通結節点である JR 大田市駅や大田バスセンターから無理なく歩ける範囲とし、中心市街地の再生の核となり得る共同店舗跡地と土地区画整理事業区域の重要な事業を含み、商店街へのにぎわいの波及を踏まえて区域を設定する。

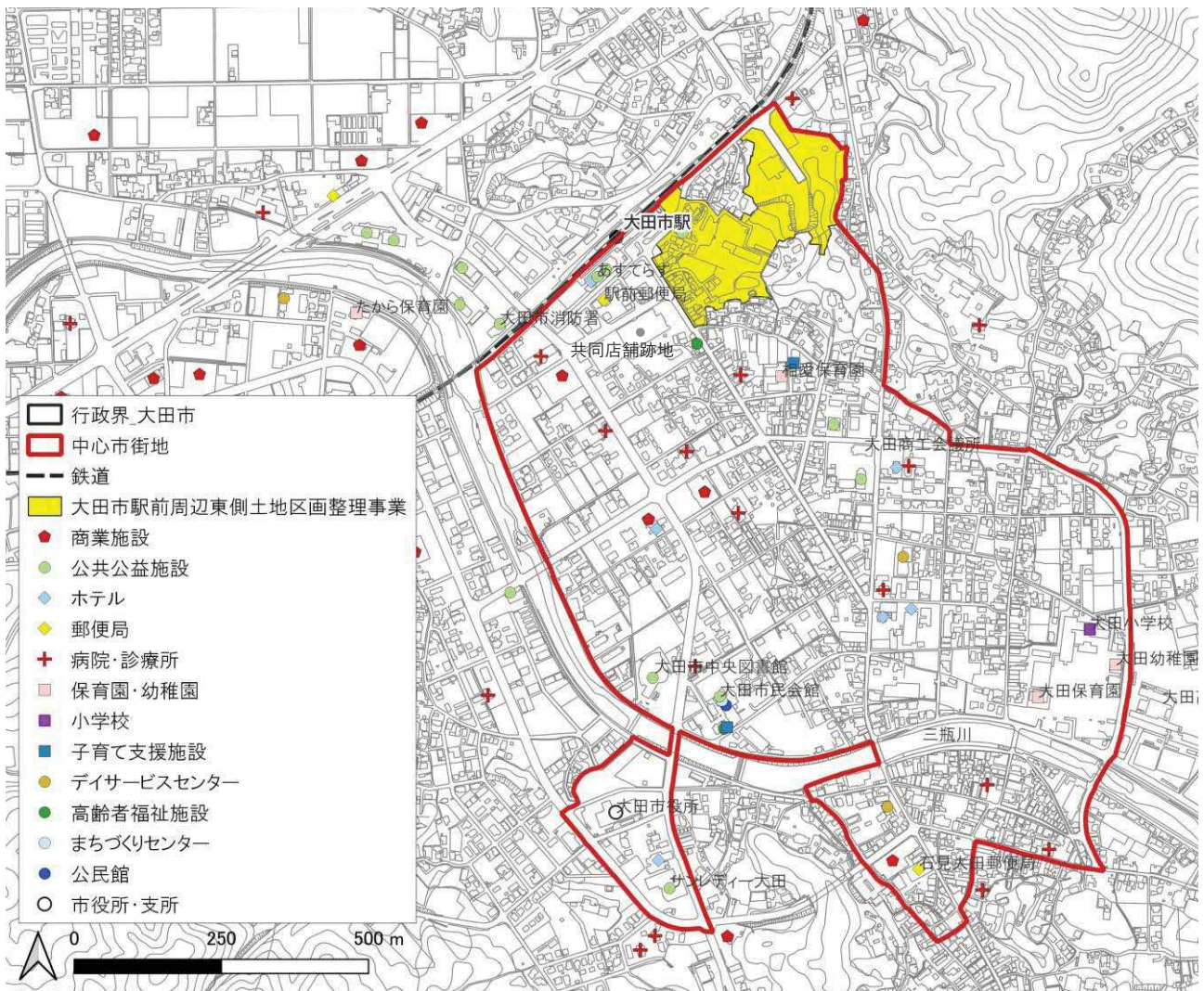
また、コンパクトシティ形成に向けた計画である「立地適正化計画」の居住誘導区域・都市機能誘導区域との整合を図り、立地適正化計画との強力な連携を図りながら、中心市街地の活性化を進めることとする。

中心市街地の活性化においては、商業・医療・子育て支援・福祉等の多様な都市機能と住宅（集合住宅等）の集積を図り、人口密度が高く、良好な市街地形成を進める必要があることから、第一種住居地域・第二種住居地域・近隣商業地域・商業地域といった高度な土地利用が可能な用途地域内とする。

また、安全・安心な市街地形成を図るため、土砂災害警戒区域等の災害想定区域も加味して区域の設定を行う。

上記から、下図の区域を「中心市街地（中心市街地活性化長期計画区域：89.1ha）」とする。

[中心市街地]



2-3 中心市街地の要件に適合していることの説明

2-3-1 第1号要件

* 当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること。

中心市街地の面積（89.1ha）は、市の面積 43,571ha の約 0.2%であり、1%にも満たないが、市全体の商店街のうち中心市街地が占める割合は、事業所数 50.7%、従業者数 52.6%、年間商品販売額 42.8%、売場面積 54.4%であり、概ね半数を占めている。また、市全体の小売業（商店街以外も含む）で見ても、中心市街地が占める割合は、事業所数 18.0%、従業者数 17.3%、年間商品販売額 12.4%、売場面積 12.1%であり、10%を超えている。

このことから、中心市街地は、市内随一の商業集積地となっている。

[商店街(立地環境特性格)のみの状況：平成 26(2014)年]

	市全体	中心市街地を含む地区*	
		実数	対市割合
事業所数	148	75	50.7%
従業者数(人)	667	351	52.6%
年間商品販売額（百万円）	11,224	4,803	42.8%
売場面積(m ²)	12,391	6,736	54.4%

* 集計対象は、駅通り商店地区・中央商店地区・本通り商店地区・橋南商店地区・中町商店地区・昭和通り商店地区
出典：平成 26 年商業統計(立地環境特性格)

[小売業全体（商店街以外も含む）の状況：平成 26(2014)年]

	市全体	中心市街地を含む地区*	
		実数	対市割合
事業所数	417	75	18.0%
従業者数(人)	2,028	351	17.3%
年間商品販売額（百万円）	38,827	4,803	12.4%
売場面積(m ²)	55,502	6,736	12.1%

* 集計対象は、駅通り商店地区・中央商店地区・本通り商店地区・橋南商店地区・中町商店地区・昭和通り商店地区
出典：平成 26 年商業統計

本市に占める中心市街地（大田町大田）の各種事業所の集積度合いも 30.6%と高く、事業所数の大きいもの（約3割以上）では特に、G 情報通信業(71.4%)、K 不動産業、物品賃貸業(53.5%)、J 金融業、保険業(51.7%)、M 宿泊業、飲食サービス業(50.7%)、L 学術研究、専門・技術サービス業(47.8%)、N 生活関連サービス業、娯楽業(42.9%)、P 医療、福祉(34.7%)、F 電気・ガス・熱供給・水道業(33.3%)である。

なお、従業者の集積度合いは 31.2%であり、大きな雇用の場となっている。

[事業所数・従業者数]

	大田市	中心市街地を含む地区*	
		実数	対市割合
A～S 全産業	2,055	629	30.6%
A 農業、林業	22	2	9.1%
B 漁業	12	—	—
C 鉱業、採石業、砂利採取業	3	—	—
D 建設業	199	30	15.1%
E 製造業	138	19	13.8%
F 電気・ガス・熱供給・水道業	3	1	33.3%
G 情報通信業	7	5	71.4%
H 運輸業、郵便業	42	7	16.7%
I 卸売業、小売業	574	167	29.1%
J 金融業、保険業	29	15	51.7%
K 不動産業、物品賃貸業	86	46	53.5%
L 学術研究、専門・技術サービス業	69	33	47.8%
M 宿泊業、飲食サービス業	201	102	50.7%
N 生活関連サービス業、娯楽業	177	76	42.9%
O 教育、学習支援業	85	22	25.9%
P 医療、福祉	144	50	34.7%
Q 複合サービス事業	44	4	9.1%
R サービス業（他に分類されないもの）	161	38	23.6%
S 公務（他に分類されるものを除く）	59	12	20.3%
従業者数(A～S 全産業)	15,313	4,773	31.2%

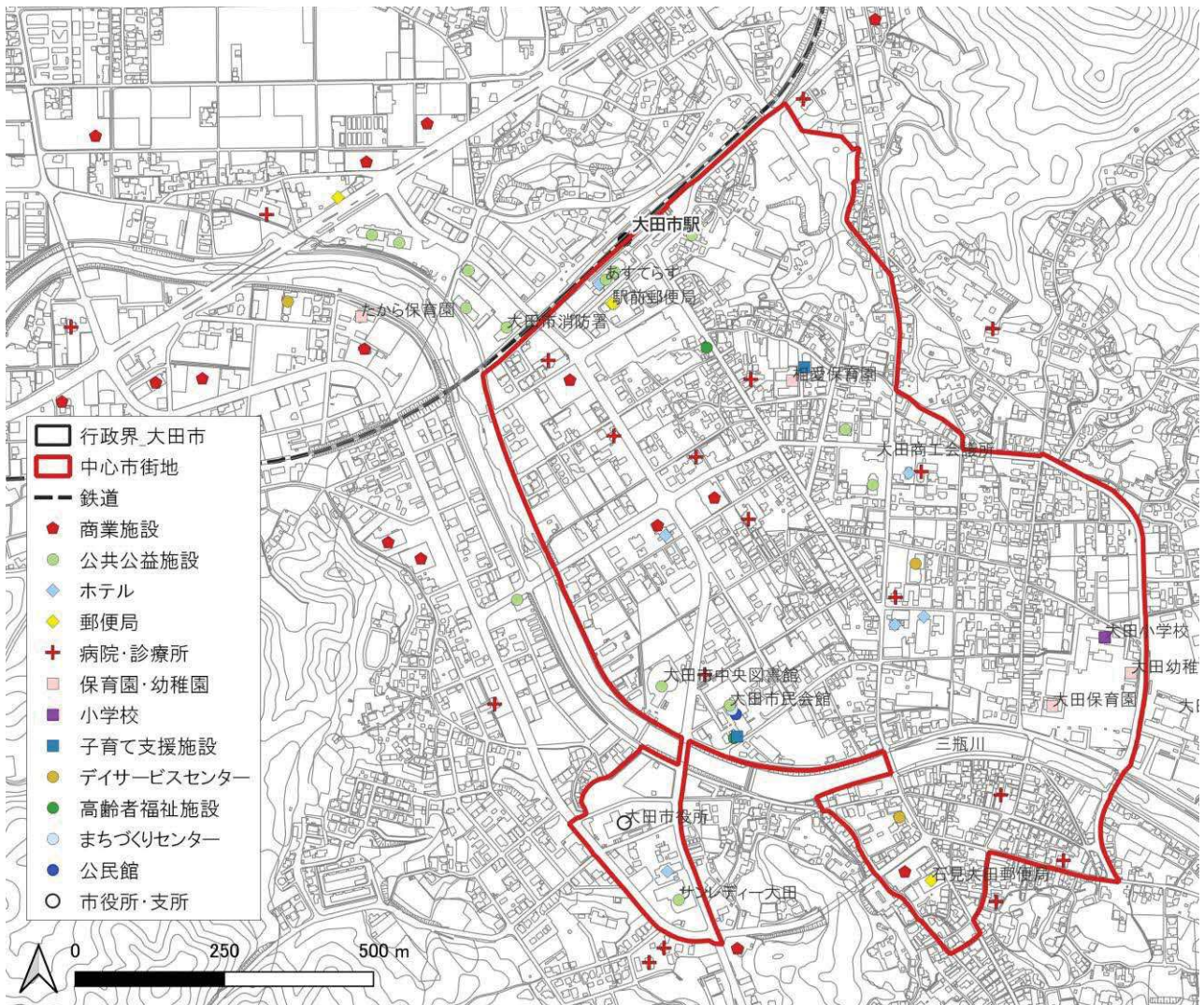
*平成 26 年経済センサス・基礎調査における町丁・大字別集計で中心市街地が含まれる「大田町大田」を示している。
出典：平成 26 年経済センサス・基礎調査

さらに、市役所や図書館、市民会館といった市の公共施設、国・県の施設、公共交通機関等の都市機能が集積しており、本市の中心としての役割を果たしている。

[公共公益施設]

大田市役所・大田市立中央図書館・大田市民会館・中央公民館・大田まちづくりセンター・JR大田市駅・大田バスセンター・島根県立男女共同参画センター あすてらす・広島国税局石見大田税務署・島根県西部県民センター県央事務所・島根中央地域職業訓練センター・サンレディー大田

[都市機能の立地]



以上のとおり、中心市街地は、本市の中でも相当数の小売の商業施設、各種事業所、公共公益施設等が集積しており、公共交通結節点でもある。さらに、日常の買い物先、よく行く（または、かかりつけの）病院・医院・診療所では、「中央ブロック（中心市街地が含まれるブロック）」が選ばれるなど、本市において生活面・経済面において中心的な役割を担っている。

2-3-2 第2号要件

* 当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること。

第1号要件で整理したとおり、中心市街地は市域面積の0.2%であるにも関わらず、商業施設や公共施設、集会施設、医療施設、各種事業所が相当数集積しており、市全域（全産業）の約3割を占める従業者数があり、雇用の場ともなっている。さらに、コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査によれば、日常の買い物先では、「中央ブロック（中心市街地が含まれるブロック）」が選ばれ、市民生活の中心市街地への依存度は高いと考えられる。

そのなかで、近隣郊外における大型店の出店、駅前大型商業施設の共同店舗パルの閉鎖、空き家・空き店舗の増加（特に商店街・会において）が見られ、さらに、人口集中地区の指定がなくなったばかりか、令和12(2030)年の人口も大きく減少することが予想されていることから、更なる空洞化が進むことが懸念される。

また、中心市街地には用途地域が指定されていることから、市街化を想定しているものの、依然として農地が残されており、土地利用の高度化が進んでいない。

JR大田市駅前街区(店舗・事務所兼共同住宅)の地価が中心市街地のなかで最も高いが、平成26(2014)年の52,000円/㎡から、令和3(2021)年には38,200円/㎡となり、26.5%の減少率となっている。また、近隣の住宅地においても地価は下落しており、平成26(2014)年の30,200円/㎡から、令和3(2021)年には26,500円/㎡となり、12.3%の減少率となった。

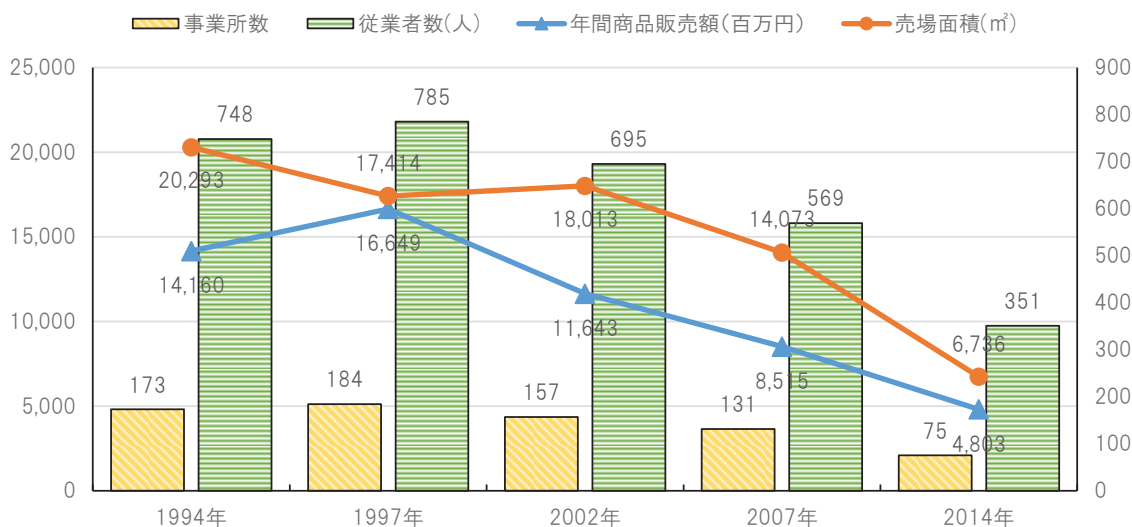
中心市街地の小売業は、事業所数・従業者数・年間商品販売額・売場面積の全てにおいて大幅に減少しており、衰退が進んでいる。

以上の通り、機能的な都市活動の確保または経済活力の維持に支障を生じている。今後もさらに活力低下・衰退が進む恐れが認められる中心市街地である。

[地価公示価格]

	用途	平成26(2014)年	令和3(2021)年	減少率
島根大田5-1	店舗・事務所兼共同住宅	52,000円/㎡	38,200円/㎡	26.5%
島根大田-1	住宅	30,200円/㎡	26,500円/㎡	12.3%

[小売業の状況（中心市街地内商店街（会））]



* 集計対象は、駅通り商店地区・中央商店地区・本通り商店地区・橋南商店地区・中町商店地区・昭和通り商店地区
出典：商業統計(立地環境特性別)

2-3-3 第3号要件

* 当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること。

中心市街地の活性化は、第2次大田市総合計画・大田市都市計画マスタープラン・大田市立地適正化計画等の計画との連携・整合性をもって進める。

(1) 関連計画における中心市街地の位置づけ

① 第2次大田市総合計画（平成31(2019)年3月策定）

第2次大田市総合計画では、将来像で「子どもたちの笑顔があふれ、みんなが夢を抱けるまち“おおだ”」とし、基本姿勢を「共創」としている。

中心市街地に関わる部分として、以下の通りとなっている。

● 基本構想

I 産業づくり - 多様で活力ある「産業」をつくる -

JR大田市駅周辺の中心市街地の賑わいの再生に向け、民間事業者等の参入を進めるための、環境整備等を推進する。

IV 都市基盤づくり - 暮らしや交流を支える「都市基盤」をつくる -

JR大田市駅周辺における中心市街地の活性化に向け、民間事業者等の参入が促進されるよう、土地区画整理事業等により環境整備を進める。

● 基本計画

[I 産業づくり]

01 地域経済が活性化する環境づくり

取り組みの方向：JR大田市駅前周辺の中心市街地の活性化を図る。

主 な 施 策：JR大田市駅前周辺の中心市街地の活性化

- ① JR大田市駅前周辺の活性化を図るために、空店舗対策や個性的な店舗の誘致、起業・創業による賑わいの創出に取り組む。
- ② 大田商工会議所や各商店会などの関係団体と連携しながら、JR大田市駅前周辺の活性化に向け、中心市街地活性化長期計画を策定し、より魅力的な商業空間を改めて構築する。

[IV 都市基盤づくり]

01 地域経済が活性化する環境づくり

取り組みの方向：官民が一体となった中心市街地の活性化に向け、JR大田市駅周辺において、活発な民間事業活動を促す都市基盤整備に取り組む。

主 な 施 策：(1) 中心市街地の整備

- ① JR大田市駅周辺東側において、土地区画整理事業を行います。
 - ② 「大田市中心市街地活性化長期計画」にあわせて、都市基盤の整備を行います。
- (2) 計画的な土地利用の促進
- ① 「大田市立地適正化計画」に基づき都市機能の集積や居住の誘導を促進し、コンパクトで利便性が高く持続可能なまちづくりに取り組む。
 - ② 市街地や基幹事業の予定地区などにおいて、効率的な地籍調査事業を推進する。

② 大田市都市計画マスタープラン（平成 20(2008)年 3 月策定）

大田市都市計画マスタープランでは、都市づくりの目標として「連携と交流によるだれもが住みよい都市づくり」を定めており、将来都市像として、「魅力・活力・一体感のある新しい都市づくり」「安全・安心・快適で誰もが住みよい都市づくり」「自然・歴史・文化を育み継承する都市づくり」を設定している。

中心市街地に関わる内容として、以下の内容を記載している。

- 県央都市・大田市の玄関口として、魅力あるコンパクトな中心市街地形成を図る。
- 大田市駅周辺を中心拠点では、県央に位置する大田市の中核にふさわしい魅力ある拠点とし、商業・業務・文化等の都市機能の充実を図るとともに、中心市街地の計画的な整備や安全・安心の住宅地整備等により、快適な居住環境の形成を図る。
- 大田市駅周辺の計画的な市街地整備を行い、大田市の顔として魅力ある市街地形成を図る。
- 中心市街地とその周辺においては、土地区画整理事業や都市計画道路の見直しを行い、効果的かつ計画的な市街地内道路網の整備を行う。
- 中心市街地再生によるにぎわい景観の創出。
- 市街地は、既存商店街の再生を図るとともに、商業・業務系施設や中高層住宅等の立地を促進し、大田市駅周辺における中心市街地活性化に向けた都市機能の集積・誘導を図る。
- 大田市駅周辺東側地区については、土地区画整理事業の見直しと街路事業による市街地整備を促進する。

③ 大田市立地適正化計画（平成 31(2019)年 3 月策定）

大田市立地適正化計画では、戦略的なまちづくり方針として「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」を定めている。

また、中心市街地を含む範囲に居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定しており、誘導施策として、以下の取り組みを行うこととしている。

[居住誘導区域]

- 低未利用物件の活用・流動化を図る。
- 水害に対して強靱な防災・減災体制を構築する。

[都市機能誘導区域]

■ 都市機能誘導区域共通

- 各都市機能誘導区域を結び、地区内の回遊性を高める。

■ 駅前にぎわい地区

- 区域の魅力を高め、居住促進に資する都市機能を誘導する。
- 土地区画整理事業を推進し、居住の推進と都市機能誘導を図る。
- 低未利用物件の利用促進策。

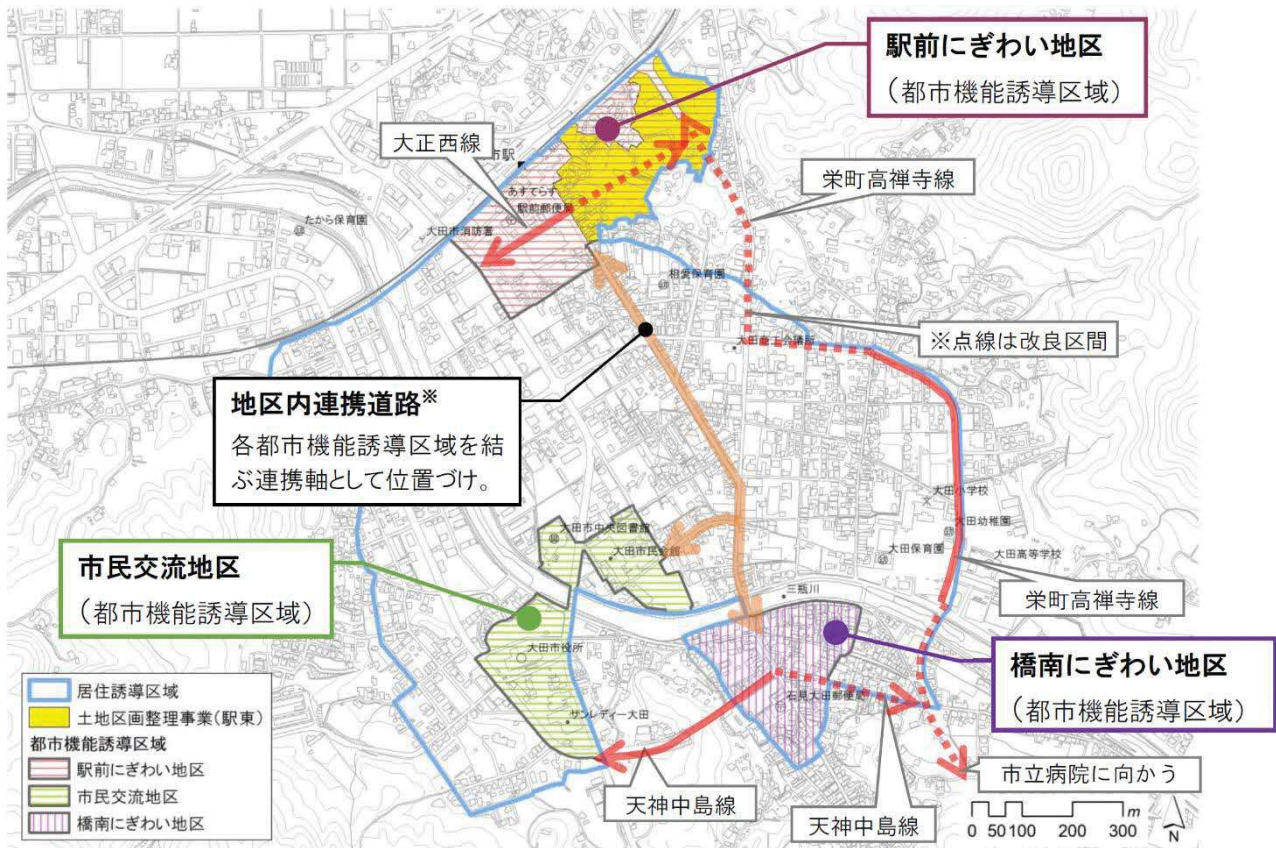
■ 市民交流地区

- 市民が集まり、交流が生まれる都市機能を充実させる。
- 歩いて移動しやすい環境の構築を図る。

■ 橋南にぎわい地区

- 商業・サービス機能の充実による生活利便性を高める。
- 密集市街地の改善を検討する。

[誘導区域図]



※「地区内連携道路」は、3つの都市機能誘導区域を結ぶ連携軸として設定し、都市機能誘導区域間の人の流れをつくり、沿道商業の活性化、低未利用物件の活用のきっかけづくりを目指す。

出典：大田市立地適正化計画

[誘導施設]

誘導施設		駅前 にぎわい地区	市民 交流地区	橋南 にぎわい地区
子育て 支援機能	<ul style="list-style-type: none"> 学校教育法第1条に規定する施設(幼稚園) 児童福祉法第39条第1項に規定する児童福祉施設(保育所) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める施設(認定こども園) 母子保健法第22条第1項及び第2項に規定する施設(子育て支援センター) 	●	●	●
福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> 介護保険法第115条の46第1項目に規定する施設(地域包括支援センター) 老人福祉法第20条の7に規定する施設(老人福祉センター) 地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条第4項に規定する施設(高齢者健康増進施設) 	●	●	●
金融機能	銀行法第2条に規定する銀行、協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合、労働金庫法に基づく金庫(銀行、信用金庫、信用組合等)	●	—	—
商業機能	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積1,000㎡を超える施設	●	—	●
交流・ 文化機能	<ul style="list-style-type: none"> 図書館法第2条第1項及び第2項に規定する施設(図書館) 市民会館 	—	●	—

出典：大田市立地適正化計画

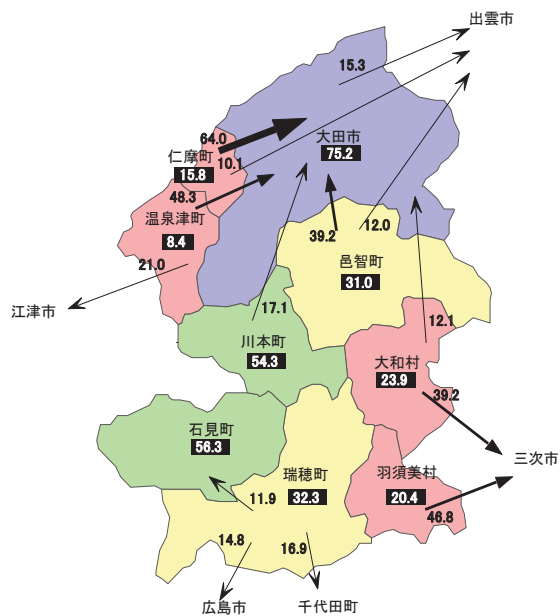
(2) 中心市街地活性化による市域及び周辺地域の発展につながる有効性

上位計画である第2次大田市総合計画・都市計画マスタープラン・立地適正化計画において、中心市街地の方向性、取り組みが位置づけられている。特に、立地適正化計画では、居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定により、中心市街地に直接関連する施策を位置づけており、都市計画マスタープランと両輪で市街地形成を強力に進めることができる。

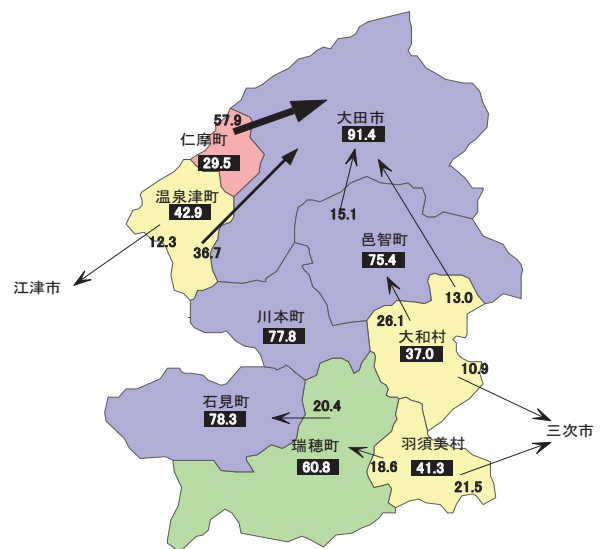
一方、商品（食料品や日用雑貨）の購入、通勤、医療（軽傷）機関の利用、外食は、仁摩地域・温泉津地域・川本町・美郷町から中心市街地を含む大田市地域に訪れており、市民だけでなく、周辺地域や隣接町にとっても中心市街地への依存度は高い。

こうしたことから、県央都市・大田市の玄関口として、商業・業務・文化等の都市機能の充実が図られる生活利便性と魅力の高い中心市街地形成を実現することで、市域及び周辺地域の発展にもつながることから、中心市街地活性化は有効性がある。

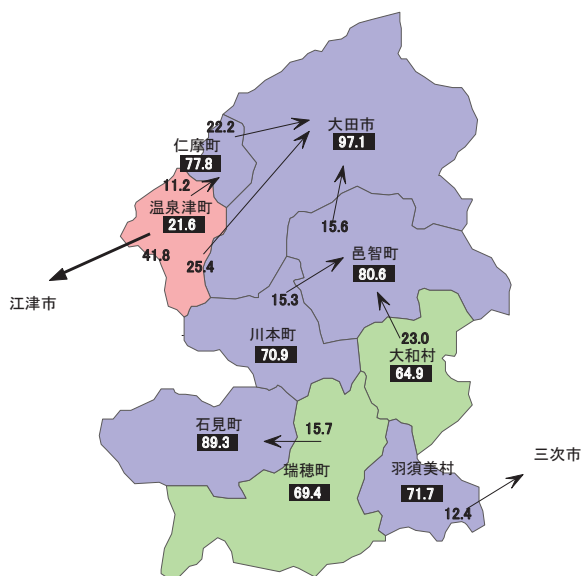
[大田市圏域商圈（全商品）]



[大田市圏域生活圏（通勤）]



[大田市圏域生活圏（医療・軽傷）]



[大田市圏域生活圏（外食）]

