

第5章 誘導区域について

5-1 居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

地域の活力を維持・増進し、持続可能な都市とするためには、医療・福祉・子育て支援・商業や住居等がまとまって立地し、徒歩や公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進める必要があります。

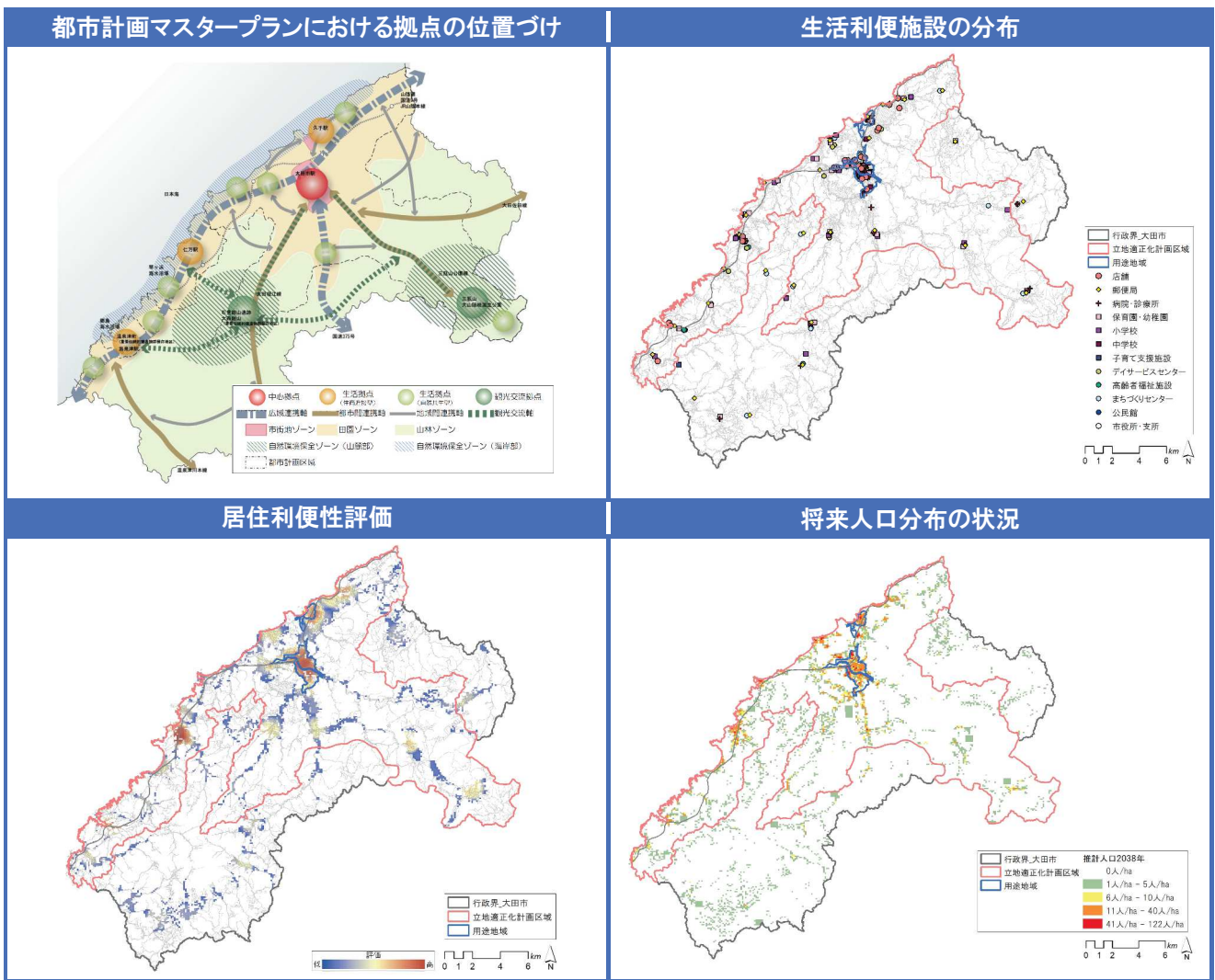
その実現のため、居住を誘導する「居住誘導区域」、生活サービス施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定め、その区域内に住居や都市施設を緩やかに誘導していくことが重要です。

前述した都市構造の課題やそれを受けての戦略的なまちづくりの方針、誘導方針を戦略的に実現するためには、ある程度集中的に実施するエリアを選定し進めていくことが大田市にとって必要です。そのため、以下の考え方に基づいて、エリアを選定しています。

5-1-1 立地適正化計画における拠点の整理

大田市都市計画マスタープランの拠点の考え方に加え、居住利便性評価や 2038 年の将来人口の状況、生活利便施設の立地状況を総合的に踏まえ、拠点の設定と考え方を整理します。

[拠点の設定]



上記の内容を踏まえて

拠点の整理、選定

[各拠点の方針、内容]

久手エリア

種別：生活拠点
方針：商業・福祉・公共等の生活機能の維持
内容：東部ブロックの生活拠点となるよう、商業・福祉・公共等の生活機能の維持や、低層住宅を基本とした計画的な基盤整備による良好な居住環境の形成を図る。

大田エリア

種別：中心拠点
方針：商業・業務系施設や中高層住宅等の都市機能の集積・誘導
内容：市全体の生活利便性の牽引に向け、既存商店街の再生をはじめ、商業・業務系施設や中高層住宅等の立地の促進、用途の複合・転換による適正な土地利用を進め、中心市街地活性化に向けた都市機能の集積・誘導を図る。

仁摩エリア

種別：生活拠点
方針：商業・福祉・公共等の生活機能の集積と低層住宅の形成
内容：仁摩ブロックの生活拠点となるよう、魅力ある商業地の計画的な誘導・育成等を推進し、商業・福祉・公共等の生活機能の集積を維持するとともに、その周辺に低層住宅を配置する。

温泉津エリア

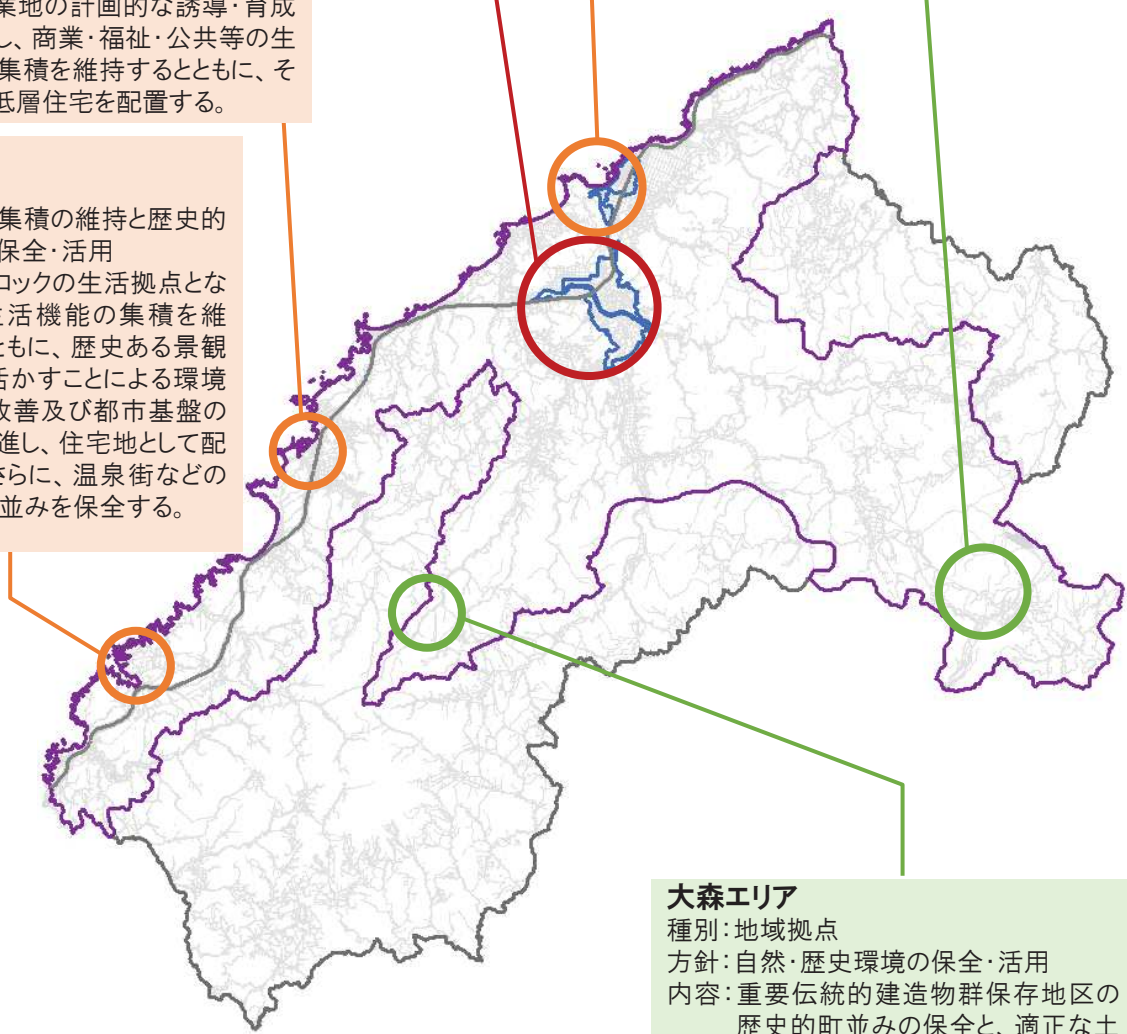
種別：生活拠点
方針：生活機能集積の維持と歴史的町並みの保全・活用
内容：温泉津ブロックの生活拠点となるよう、生活機能の集積を維持するとともに、歴史ある景観を守る、活かすことによる環境の維持・改善及び都市基盤の整備を促進し、住宅地として配置する。さらに、温泉街などの歴史的町並みを保全する。

三瓶エリア

種別：地域拠点
方針：集落内農地の保全と観光レクリエーションの場
内容：三瓶山周辺のまとまった農地や集落内農地は、無秩序な農地転用を防止し、優良な農地として保全する。また、国立公園三瓶山は、自然環境の保全を図り、観光レクリエーションの場として活用する。

大森エリア

種別：地域拠点
方針：自然・歴史環境の保全・活用
内容：重要伝統的建造物群保存地区の歴史的町並みの保全と、適正な土地利用による市街化の抑制により、自然・歴史環境を保全する。



5-1-2 区域の抽出

前述の都市構造の課題や拠点の考え方を踏まえ、今後の人口減少に対応できるよう、持続可能な都市経営や市民生活の利便性維持・向上につながる効率的な都市形成に向けた“計画的な”市街化の誘導が不可欠となります。立地適正化計画では、**既成市街地の中でも、都市機能が集積しており、生活するにあたって利便性が高く、積極的に市街化を促進すべき拠点にて、重点的な改善**を行い、人口密度を高めていくことが重要となります。

そのため、立地適正化計画にて重点的な改善を行うべき拠点を抽出します。拠点の抽出にあたっては、都市計画マスタープラン、都市構造の課題等を踏まえ、抽出を行います。

立地適正化計画において位置づける都市機能誘導区域、居住誘導区域を検討するために、拠点ごとに、以下に示す判断項目ごとで評価を行った結果、「大田中心拠点」を対象に、居住誘導区域・都市機能誘導区域を指定することとします。

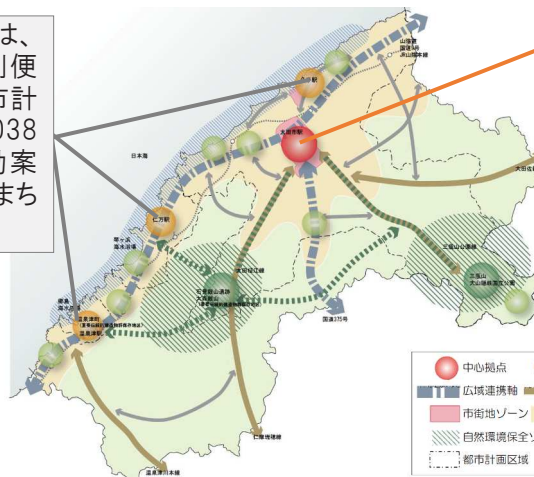
判断項目	拠点(前項参照)					
	中心拠点	生活拠点			地域拠点	
	大田	久手	仁摩	温泉津	大森	三瓶
立地適正化計画区域 (=都市計画区域)	内	内	内	内	内	内
用途地域	内	内	外	外	外	外
土地利用の方針 (都市MPより)	商業・業務地 住宅地	商業・業務地 住宅地	農地	農地	山地	山地
2038年人口集積度 (赤色系の集積度合い)	高	中	高	低	低	低
居住利便評価 (赤色の集積度合い)	高	中	高	低	低	低
世界遺産	外	外	外	構成遺産・緩衝地帯 ^{※1}	構成遺産・緩衝地帯 ^{※1}	外
拠点の方針	都市機能の 集積・誘導	生活機能の 維持	生活機能の 集積	生活機能の 維持	市街化 抑制	市街化 抑制
地域ニーズ ^{※2}	高	低	低	低	低	低
居住誘導区域の 指定方針	指定	指定 しない	指定 しない	指定 しない	指定 しない	指定 しない
都市機能誘導区域の 指定方針	指定	指定 しない	指定 しない	指定 しない	指定 しない	指定 しない

※1: 緩衝地帯は、推薦資産の効果的な保護を目的として、推薦資産を取り囲む地域に、法的または慣習的手法により補完的な利用・開発規制を敷くことにより設けられる保護の網である。

※2: 地域ニーズは、市民アンケート調査結果のうち、「A「あなたは、生鮮食料品や日用雑貨品などの日用品について、いつもどこで買い物をされていますか」、B「もし、あなたが引越すことになった場合、市内のどのような場所に移りたいとお考えですか」、C「居住地として、決め手となる条件について」による結果を参考としている。

[都市計画マスタープラン- 将来都市構造図]

生活拠点の久手・仁摩・温泉津では、比較的都市機能の集積や居住利便性評価が高くなっていますが、都市計画マスタープランの位置づけや2038年人口集積度、地域ニーズを勘案し、「小さな拠点づくり」の考え方でまちづくりを想定しています。



大田中心拠点にて、居住誘導区域・都市機能誘導区域の指定を検討する。優先的・重点的に取り組みます。

5-2 居住誘導区域

5-2-1 居住誘導区域に関する方針

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住利便性を高めるべき区域です。

このため、居住誘導区域は、良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう、人口や土地利用、道路・交通ネットワーク、土砂、災害等に対する安全性、居住利便施設(医療、商業、福祉、子育て等関連施設など)の立地等を勘案しつつ、適正な区域を定めます。

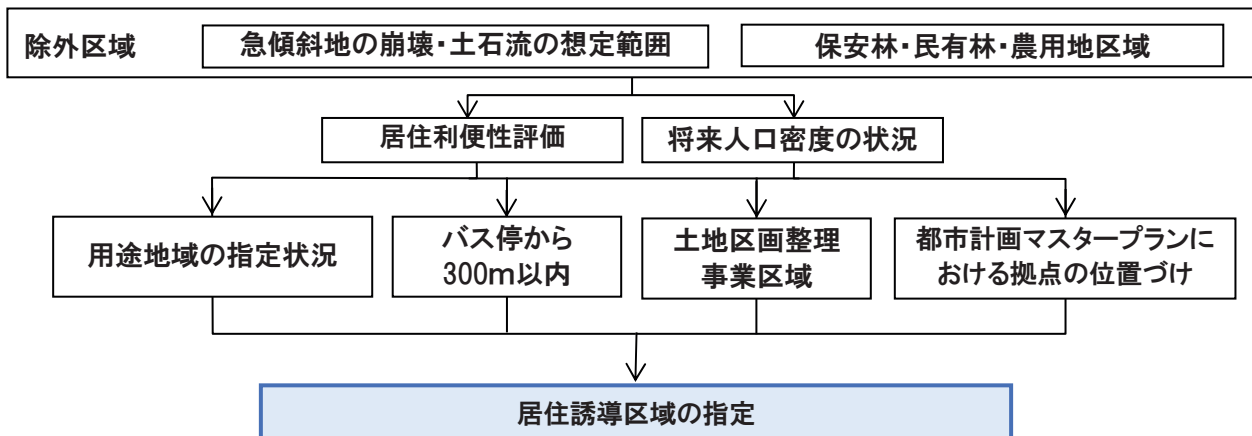
なお、居住誘導区域の人口密度が高まり、都市機能の誘導状況を勘案して、区域の見直し(拡大)を行うことも想定します。

5-2-2 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定は、居住誘導区域に関する方針に基づき、以下の流れで設定します。

具体的には、居住利便性評価で総合的な利便性を確認しながら、市街化を想定している用途地域の区域を基本として、“利用者が限定されず、市民生活に必要な不可欠な施設”としている、鉄道駅・バス停、医療機関、商業施設からの徒歩圏・利用圏を特に重視して定めます。

[大田中心拠点における居住誘導区域の設定の基本的な流れ]



■設定方法

- ① 除外区域(急傾斜地の崩壊及び土石流の範囲想定・保安林・民有林・農用地区域)は原則避けること
- ② 居住利便性が比較的高い区域内であること
- ③ 将来人口密度が比較的高い区域内であること
- ④ 用途地域内(住居系・商業系)であること・・・環境が良い良好な居住地形成に向け工業系用途は原則避ける
- ⑤ 自家用車でなくても移動ができるよう、バス停から概ね 300m 以内であること
- ⑥ 自然的土地利用(山林等)は可能な限り含めない
- ⑦ 生活利便施設から 800m以内を考慮
- ⑧ 土地区画整理事業等、良好な都市基盤が整っているエリア(将来整備も含め)を考慮

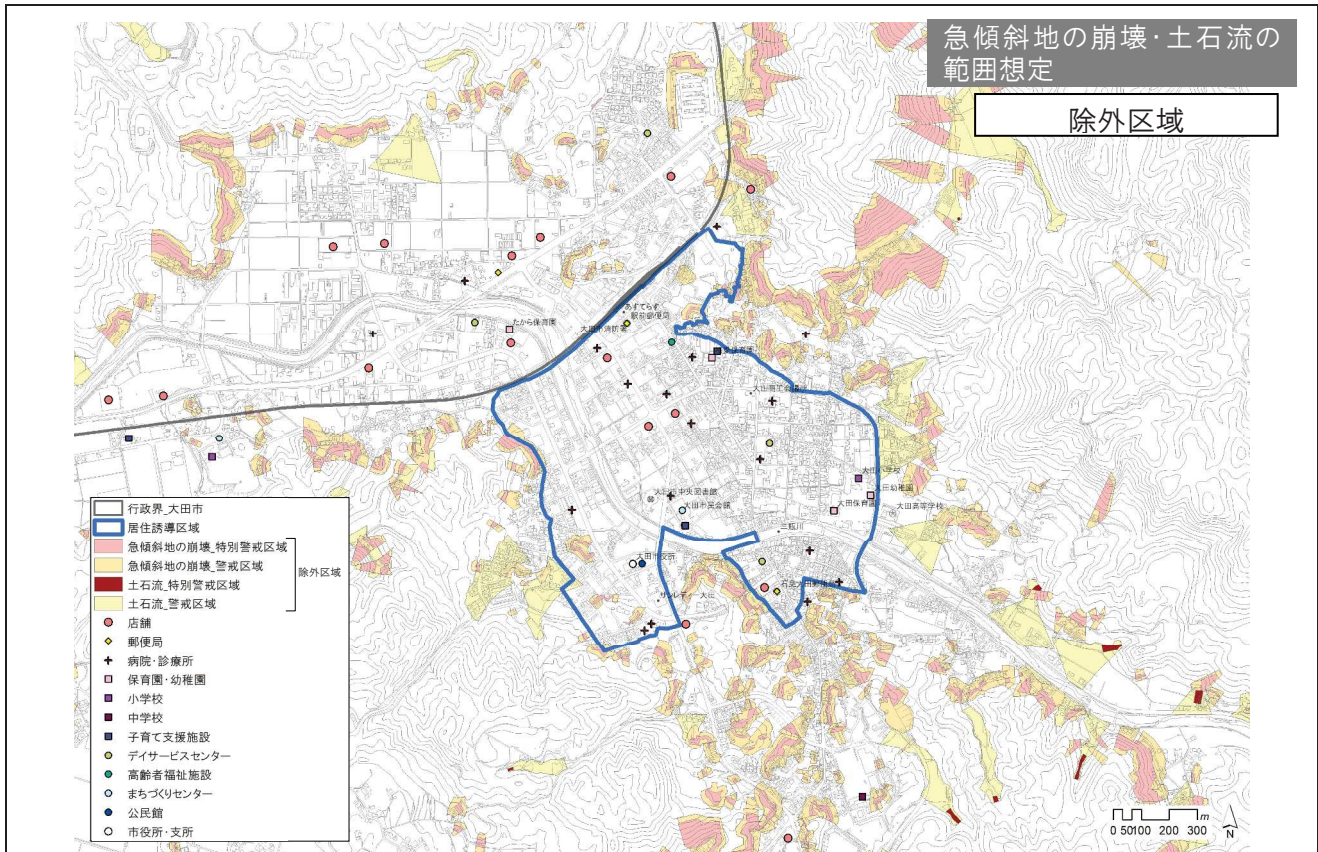
■区域境界

- 現地においても目に見えて境界がわかるよう、道路(行き止まり道路は除く)・線路・河川等の地形地物を境界とすることを原則とする。
- その他、用途地域境界、土地区画整理事業等の市街地整備対象境界の法的に根拠のある境界も参考とする。

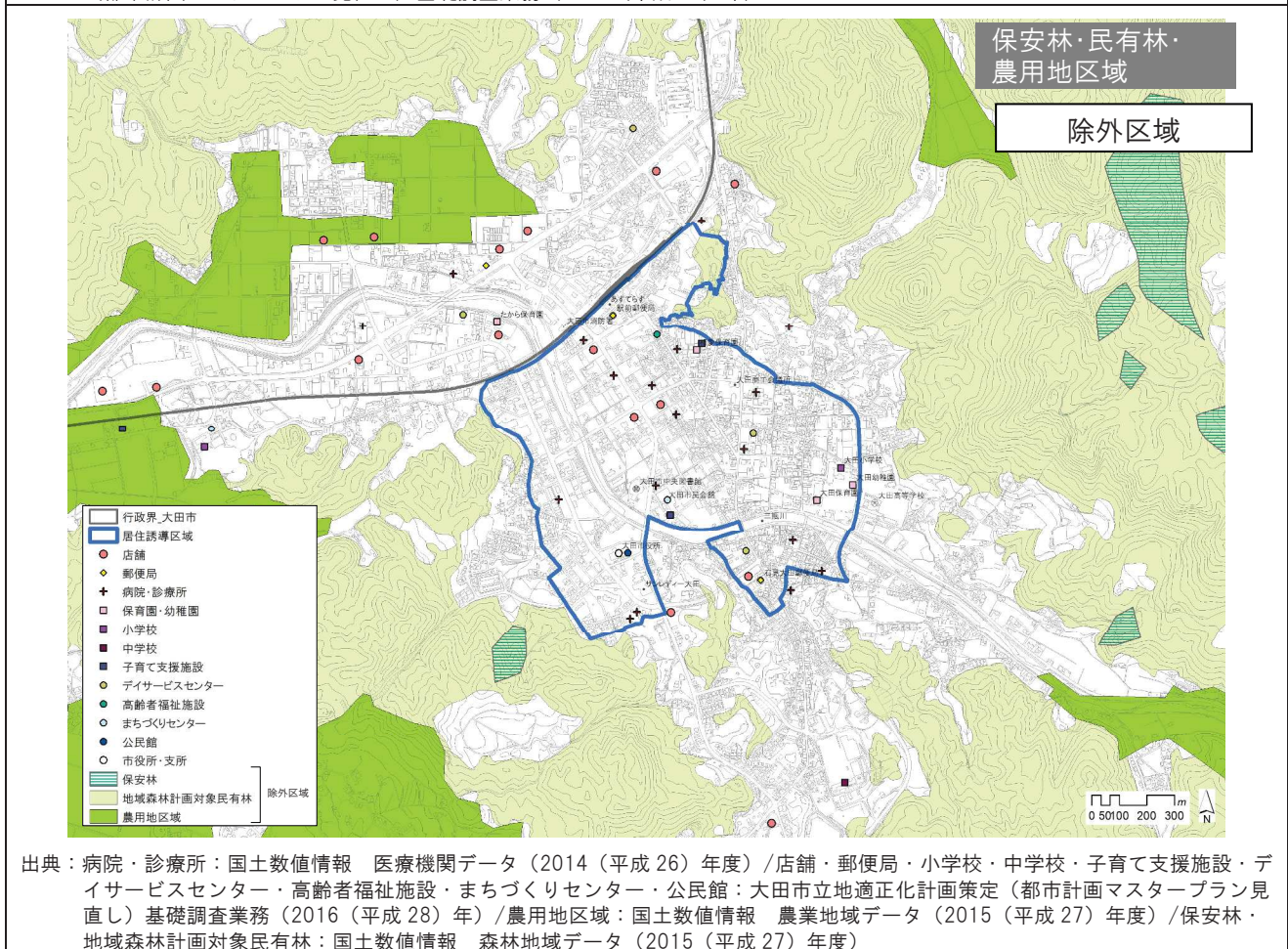
[居住誘導区域の位置図]



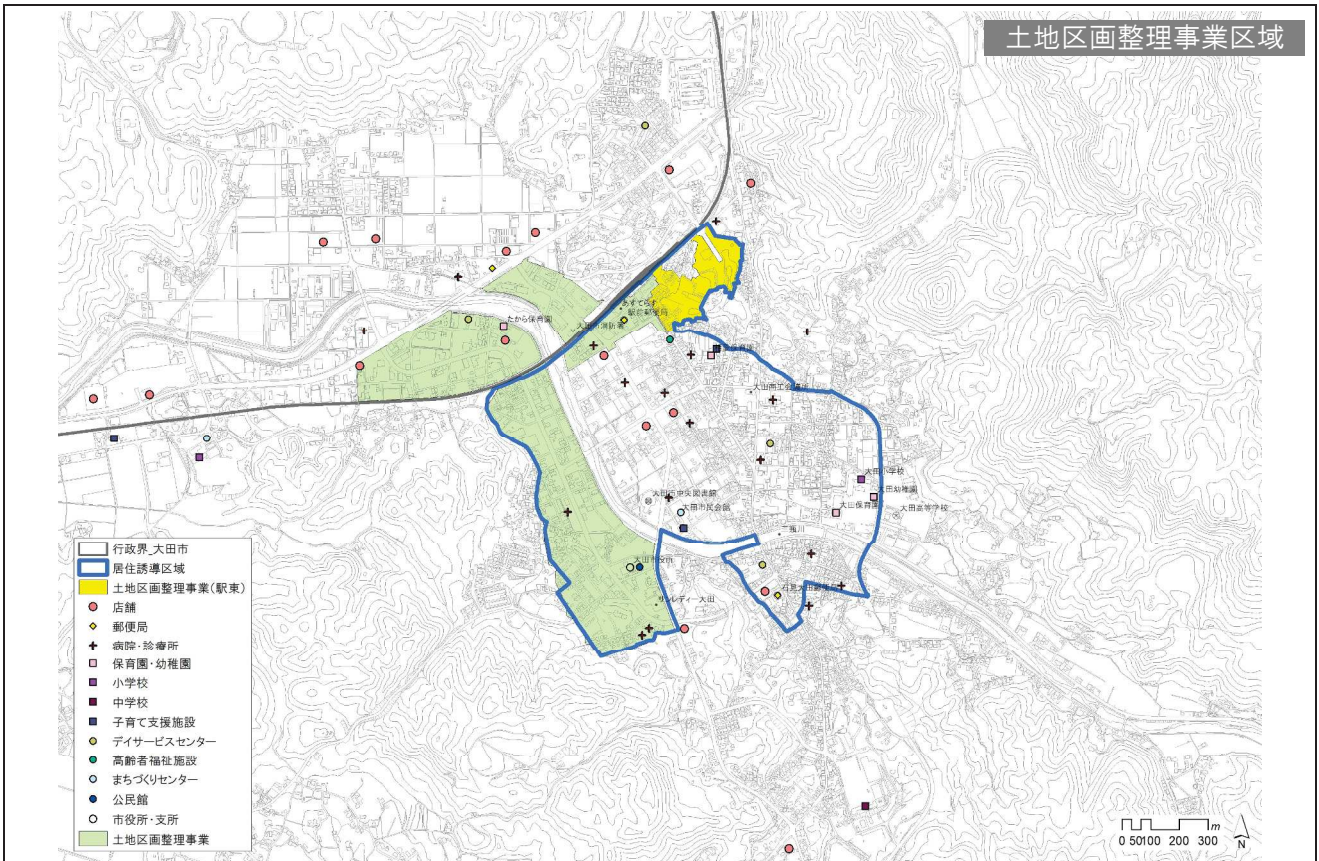
※上記の拠点は、拠点の範囲を示すものではありません。



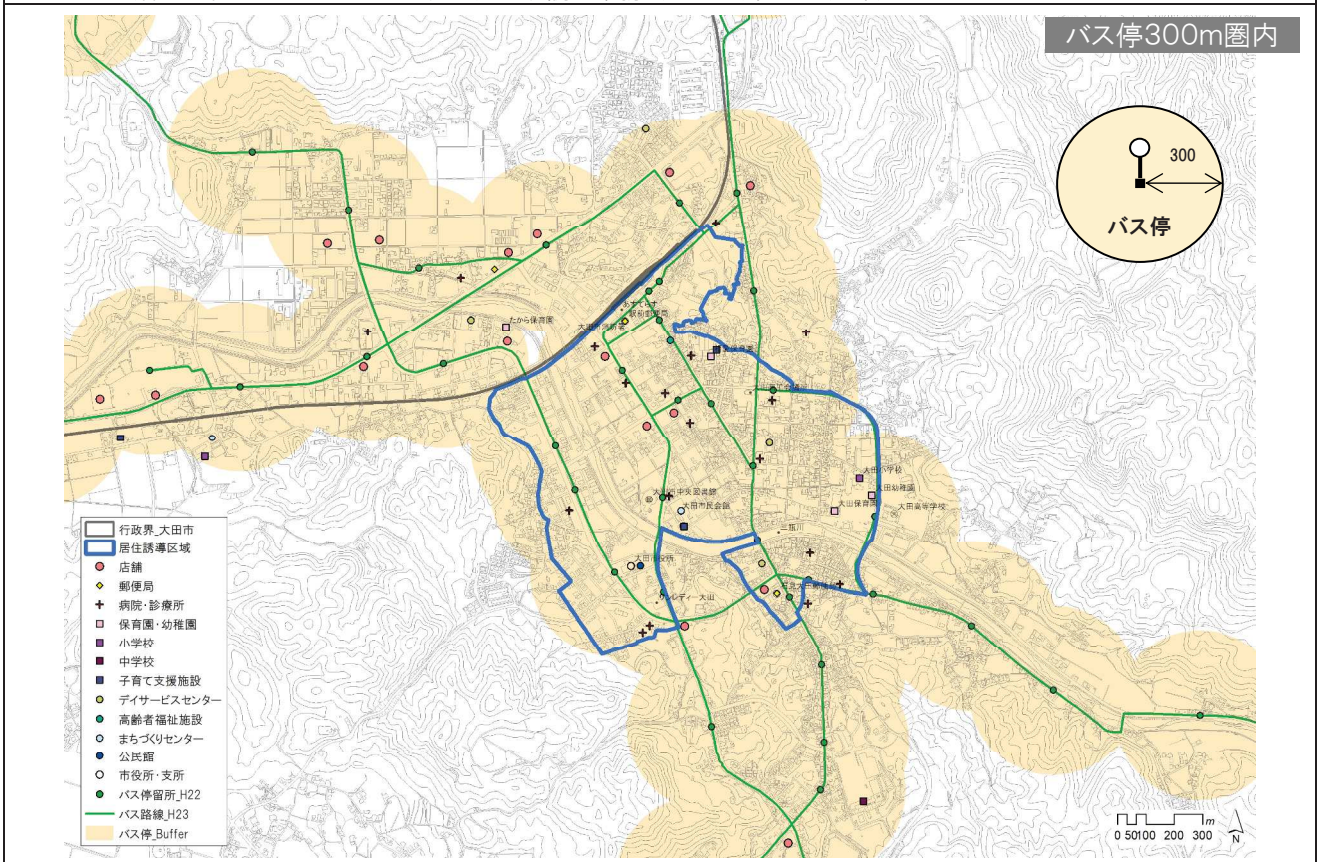
出典：大田市防災ハザードマップ/病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（2014（平成26）年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（2016（平成28）年）



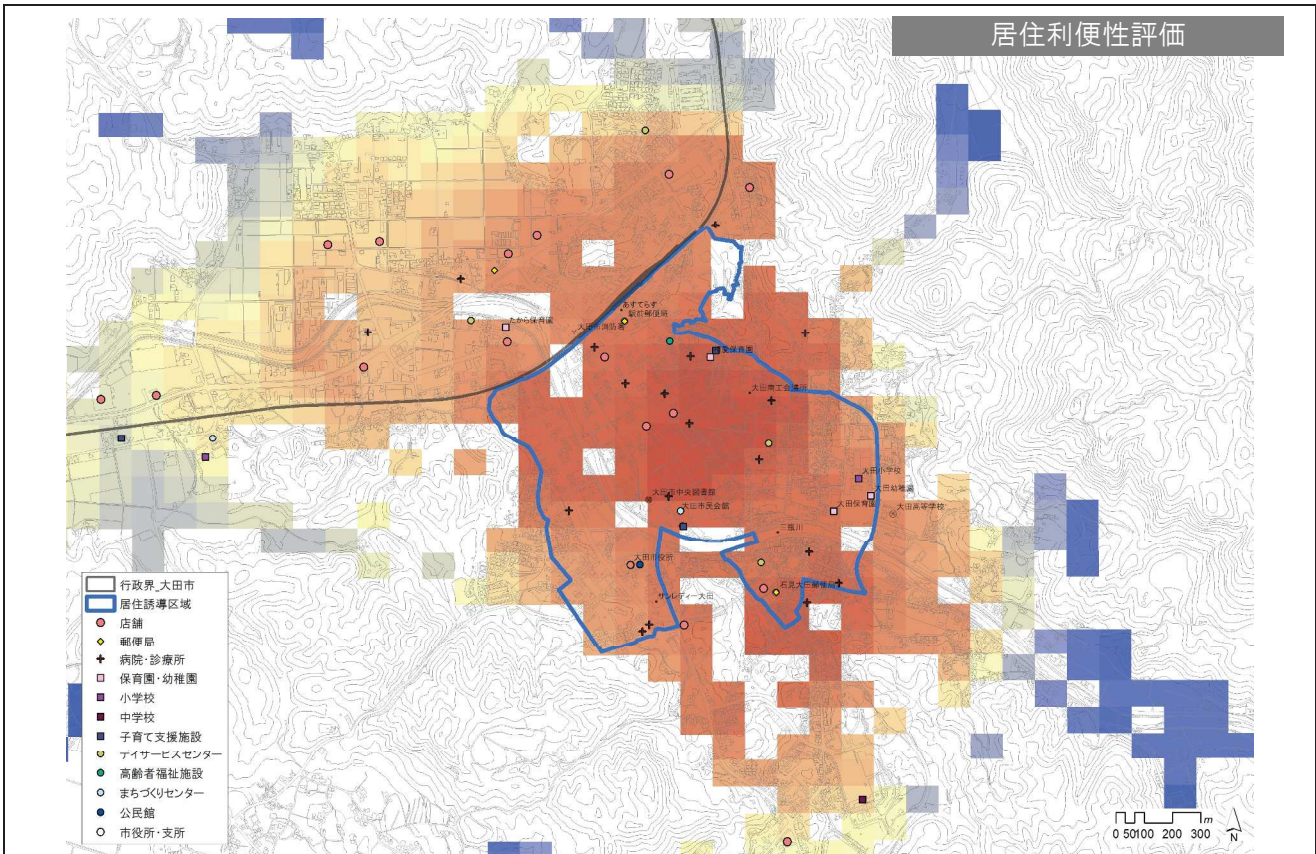
出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（2014（平成26）年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（2016（平成28）年）/農用地区域：国土数値情報 農業地域データ（2015（平成27）年度）/保安林・地域森林計画対象民有林：国土数値情報 森林地域データ（2015（平成27）年度）



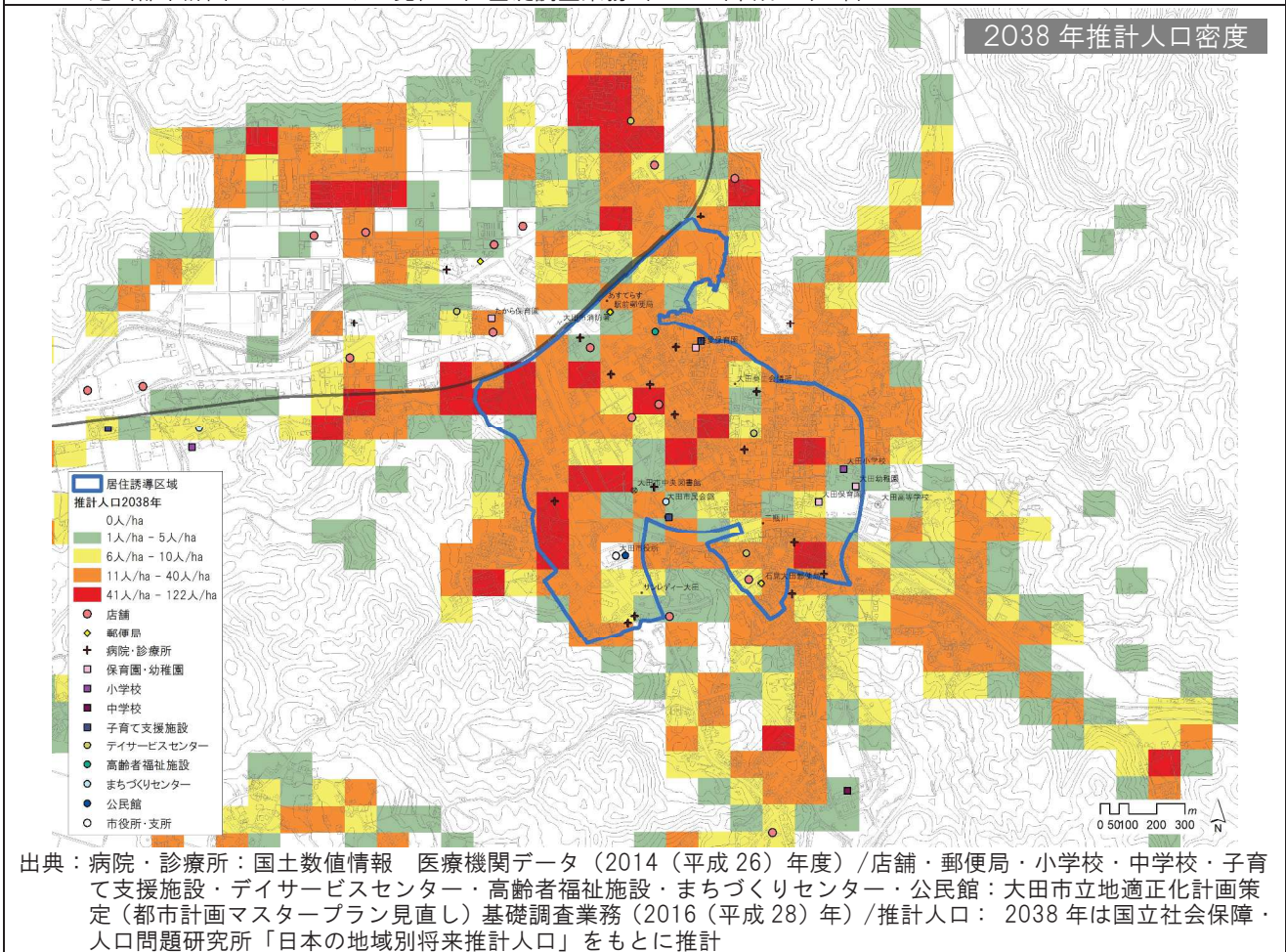
出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（2014（平成26）年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（2016（平成28）年）



出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（2014（平成26）年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（2016（平成28）年）/バス停：国土数値情報 バス停留所データ（2010（平成22）年度）

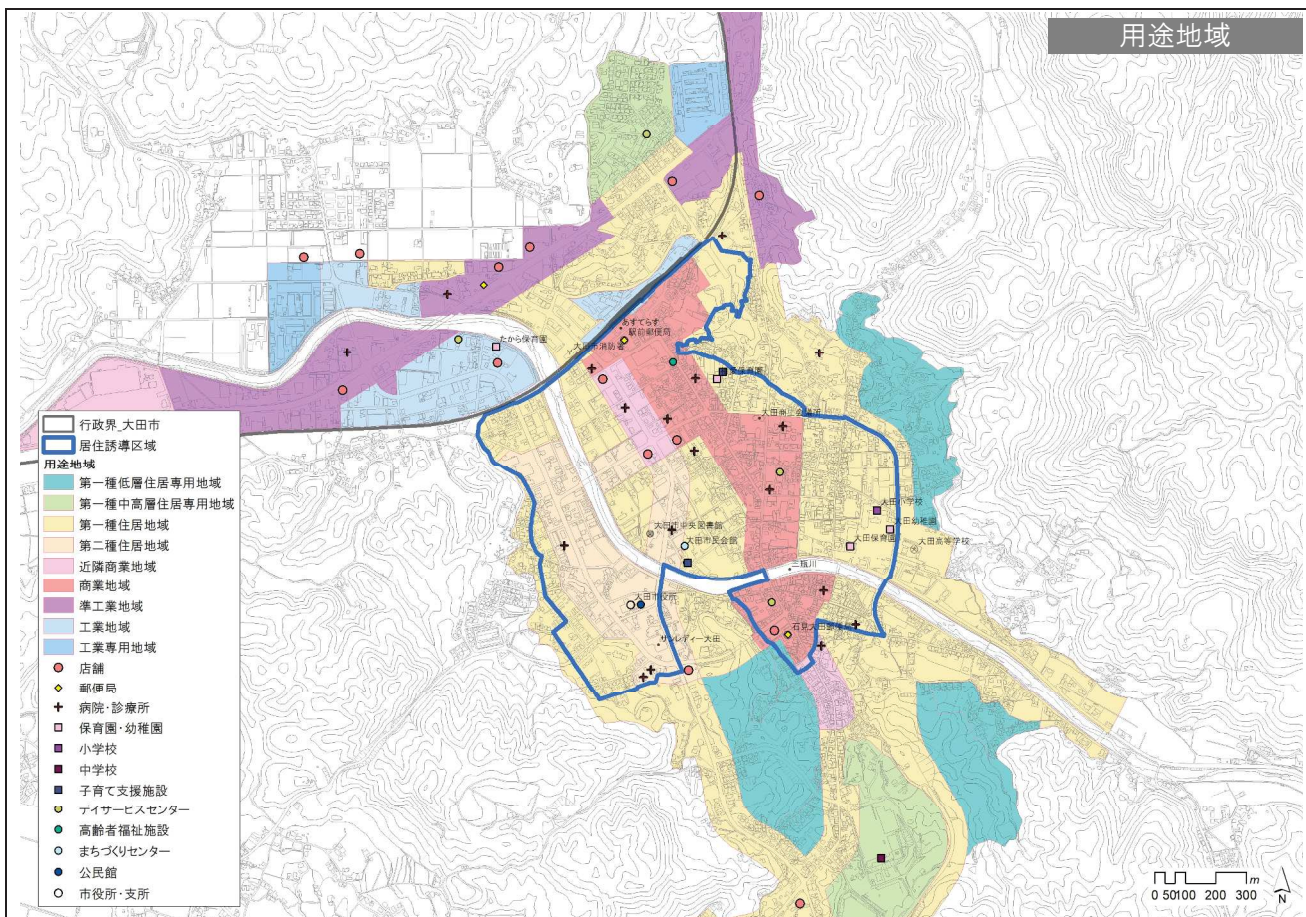


出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（2014（平成26）年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（2016（平成28）年）



出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（2014（平成26）年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（2016（平成28）年）/推計人口：2038年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに推計

用途地域



出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（2014（平成26）年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（2016（平成28）年）

5-2-3 居住誘導区域の方向性及び誘導施策

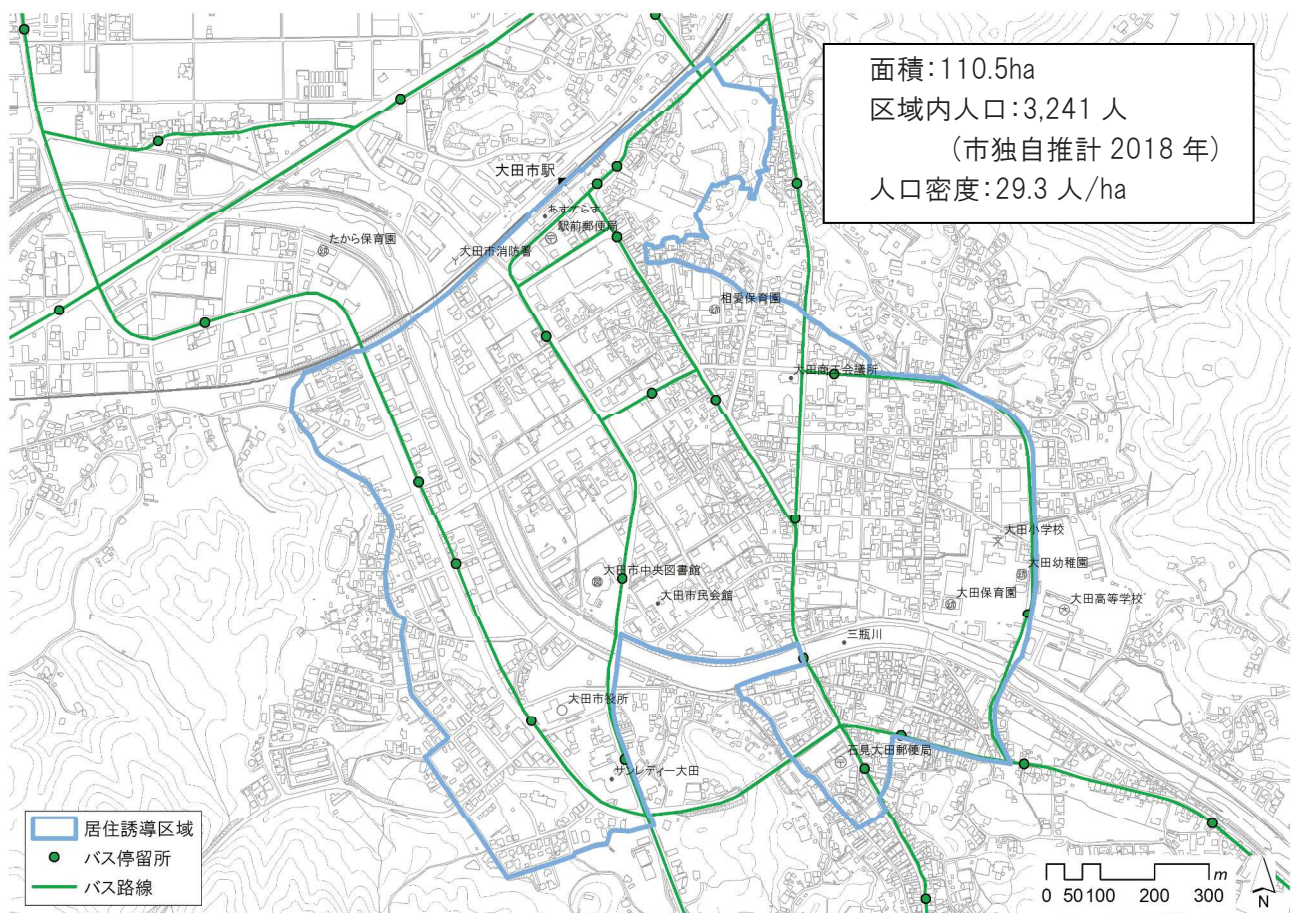
① 居住誘導区域の方向性

JR 大田市駅から橋南エリアまでを居住誘導区域に位置づけています。

居住誘導区域は、バス停から近く(300m以内)、居住利便施設の立地状況や災害リスク(土砂災害)が低いエリア、土地区画整理事業区域を勘案して設定しています。

居住誘導区域内では、住宅の立地に対する支援措置や空家・空店舗、農地などの利活用促進、水害をはじめとした災害に対する減災対策を積極的に行い、区域内の生活環境を高めます。

[大田市中心区域(居住誘導区域)]



※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は居住誘導区域から除外する。

※居住誘導区域における取組について

居住誘導区域において、前述した「戦略的なまちづくり方針」、「誘導方針」の実現を目指すための取り組みを行うことが重要です。それらを実現する重要な施策として、「戦略施策」を設定するとともに、それら戦略的施策を後押しする関連施策として、「サポート施策」を設定することで、それぞれの取り組みを補完しながら、戦略的なまちづくり及び誘導方針の実現を目指します。

② 誘導施策・取組

戦略的施策

低未利用物件の活用・流動化を図る

区域内の低未利用物件の活用・流動化を図り、住宅の立地を促進します。また、注目世代の流入、定着に向け、支援を行います。

《検討事項》

- ・ 低未利用物件（空家・空地・空店舗）の活用支援
- ・ まちづくり推進に向けた地籍調査の早期実施
- ・ 公共下水道（污水）の早期整備

サポート施策

水害に対して強靱な防災・減災体制を構築する

ハード・ソフトの両面で、水害による被害軽減に取り組み、強靱な市街地をつくります。また、体制に関して、自主防災組織等の活動推進を軸にしながら、減災体制を強化していきます。

《検討事項》

- ・ 水害対策（河川や内水氾濫）
- ・ 災害情報の住民への周知
- ・ 避難経路と避難場所の適切な確保
- ・ 公共下水道（雨水）整備

※平成 31 年 3 月時点で、区域内において、4 自治会が自主防災組織を立ち上げられており、2 自治会が立ち上げを検討しています。本市では、自主防災組織立ち上げの推進を行うとともに、活動や防災資機材に対する補助を行っています。

5-3 都市機能誘導区域

5-3-1 都市機能誘導区域に関する方針

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内で、医療・福祉・子育て支援等の都市機能の誘導を図る区域であり、これらの機能を有する民間の生活利便施設の維持や立地に誘導が重要となります。特に、旧駅前共同店舗跡地等の本市の核となり得る敷地においては、適切な都市機能の誘導が必要となります。

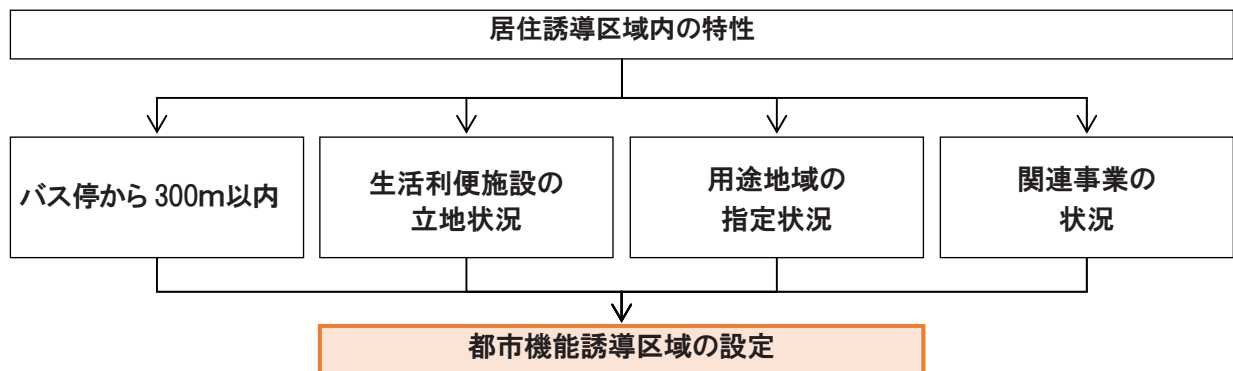
このため、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内の都市機能(商業・医療・公共交通等)が一定程度充実している区域、かつ、核事業実施予定エリアを踏まえて地域を指定します。

また、区域内外の交通弱者も含め多くの人々が行き来することができるように、基本的に交通結節点(鉄道駅や大田バスセンター、バス停)から一定距離の範囲内になるよう設定します。また、居住誘導区域内の強みや特性を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

5-3-2 都市機能誘導区域の設定

「居住誘導区域内の特性」と「都市機能誘導区域に関する方針」を踏まえ、下表の流れと考え方を総合的に考慮して、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の基本的な流れ]



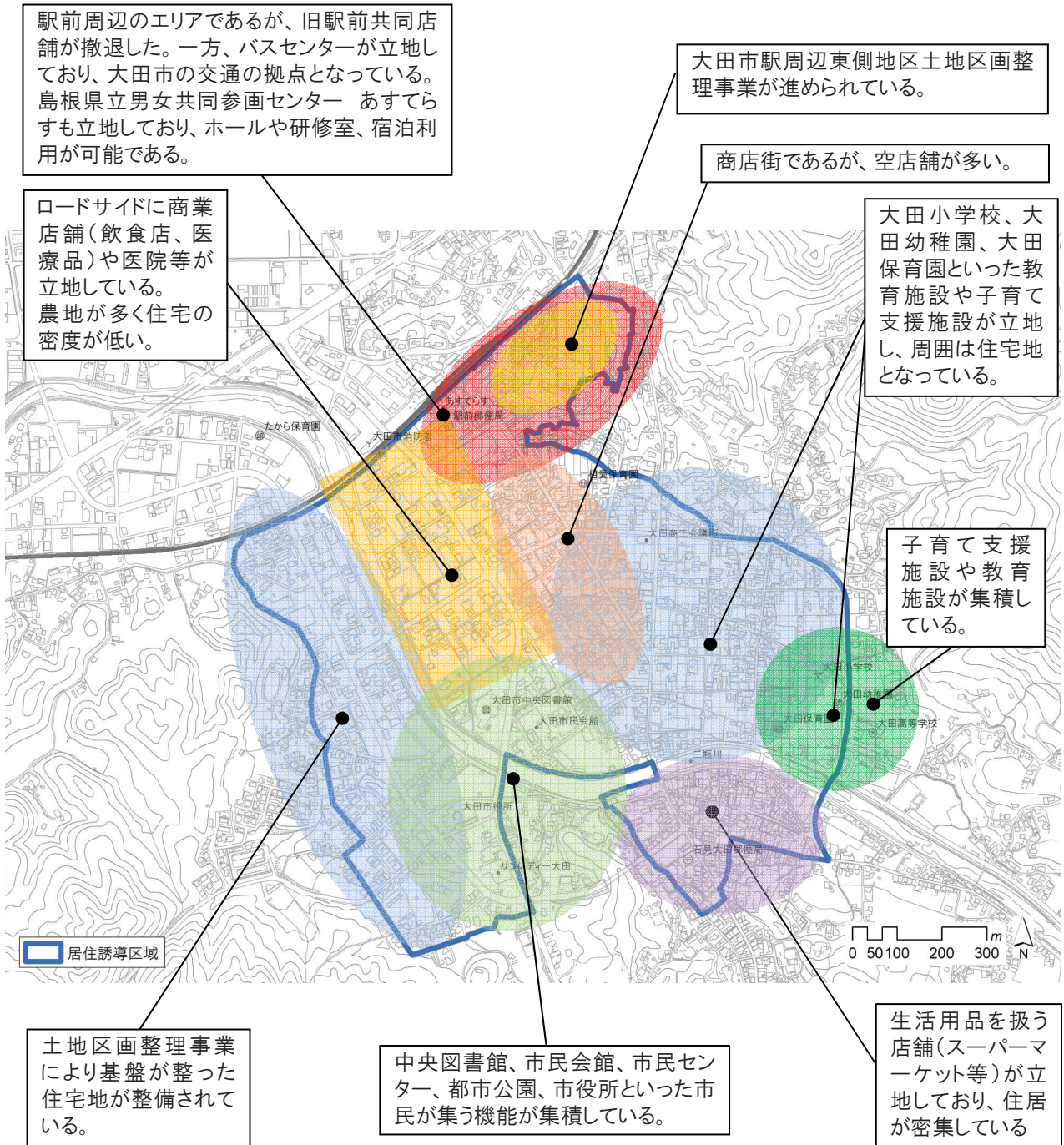
■設定方法

- ① 居住誘導区域内であること(法第 81 条第 2 項第 3 号の規定)
- ② 居住誘導区域内の特性を踏まえること
- ③ 都市機能増進につながる核事業(土地区画整理事業(駅東)の整備など)があるエリアを含むこと
- ④ 医療機関・商業等施設・子育て施設・福祉施設・市民交流施設等、市民生活に必要な都市機能が集積されている(今後整備される可能性があるものを含む)、重要なエリアを含むこと
- ⑤ バス停から 300m 以内であること

■区域境界

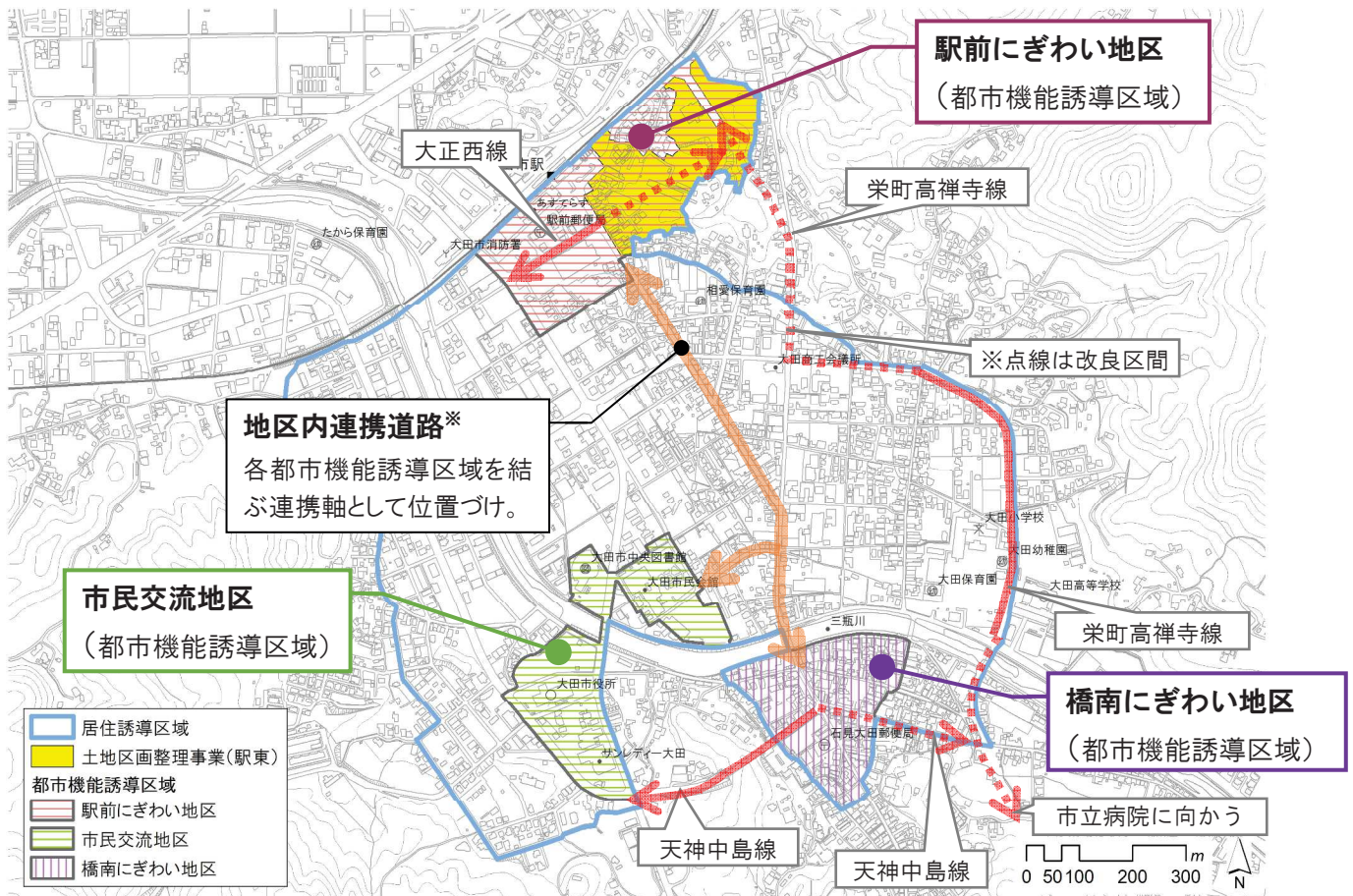
- 現地においても目に見えて境界がわかるよう、道路(行き止まり道路は除く)・線路・河川等の地形地物を境界とすることを原則とする
- その他、用途地域境界、土地区画整理事業等の市街地整備対象境界の法的に根拠のある境界も参考とする

[居住誘導区域の特性]



居住誘導区域の特性を踏まえ、大田市の顔ともいえる JR 大田市駅周辺を「駅前にぎわい地区」、市役所や図書館、市民会館といった多くの市民が集まるエリアを「市民交流地区」、日常生活に欠かせない店舗や住居等が集積する「橋南にぎわい地区」を都市機能誘導区域に設定します。

[都市機能誘導区域に指定する区域]



※都市機能誘導区域における取組について

前述した「戦略的なまちづくり方針」、「誘導方針」を実現する重要な施策として、「戦略施策」を設定するとともに、それら戦略的施策を後押しする関連施策として、「サポート施策」を設定します。

※地区内連携道路について

「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します。

サポート施策 各都市機能誘導区域を結び、地区内の回遊性を高める

各都市機能誘導区域を結ぶ、連携道路を位置づけ、徒歩・自転車で移動しやすい道路をつくり、低未利用物件の活用促進につなげます。

《検討事項》

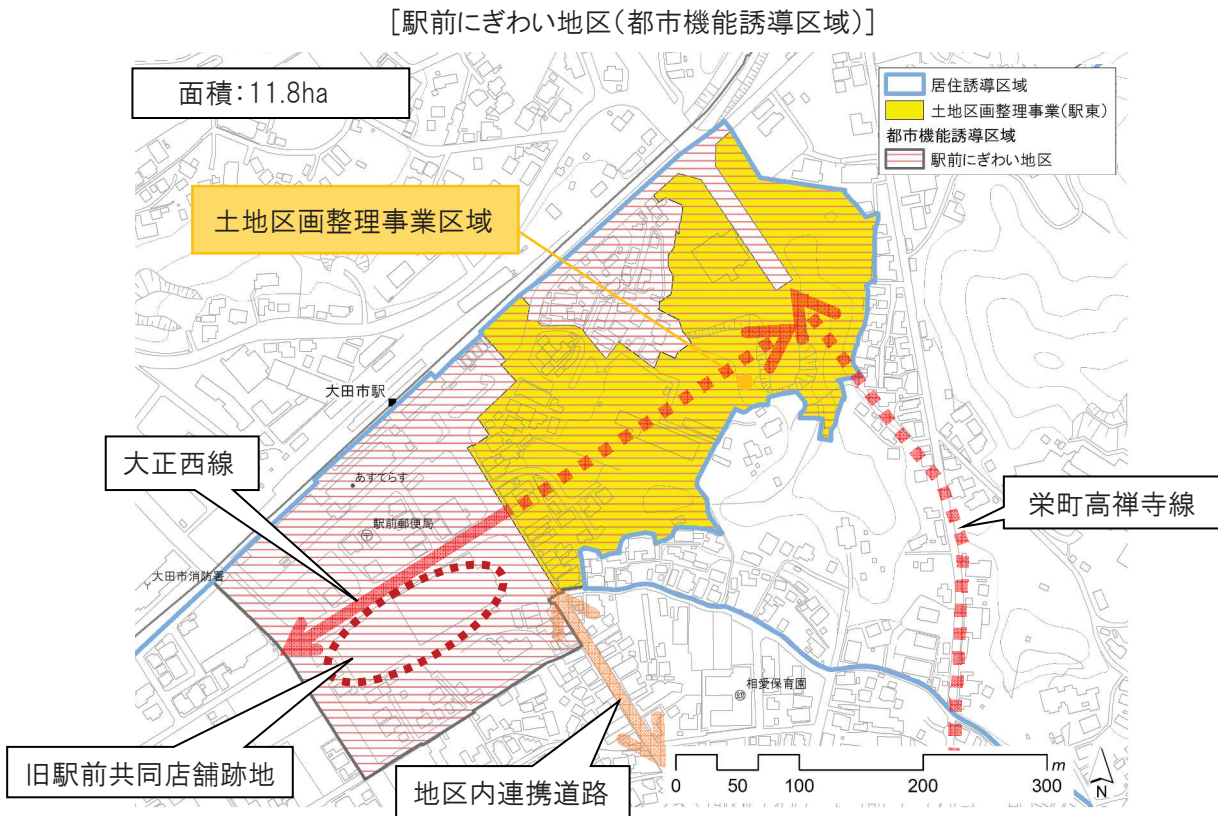
- ・沿線空店舗の活用支援
- ・駅通りの再整備（美装化、無電柱化など）

5-3-3 各都市機能誘導区域の方向性と誘導施策

(1) 駅前にぎわい地区(都市機能誘導区域)

① 区域の方向性

JR 大田市駅及び旧駅前共同店舗跡地、土地区画整理事業区域を含む、駅前商業エリアを都市機能誘導区域に位置づけます。特に旧駅前共同店舗跡地をまちなか再生の要として、新たな都市機能の誘導を推進します。これにより、居住誘導区域への居住の推進を図ります。



② 誘導施策・取組

戦略的施策1 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

駅前にぎわい、消費活動や市民生活の中心となる魅力的な都市機能を誘導し、大田市中心区域に住みたくなるきっかけをつくります。

《検討事項》

- ・ 旧駅前共同店舗跡地の活用
- ・ 起業・出店支援
- ・ 地元団体等のにぎわいづくり活動の支援

戦略的施策2 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

土地区画整理事業を推進し、公共施設(道路・公園等)の整備と、居住推進、都市機能の誘導を図ります。

《検討事項》

- ・ 都市計画道路の整備
- ・ 土地区画整理事業による土地活用の推進

サポート施策 低未利用物件の利用促進策

市街地の賑わいの創出や利便性の向上に繋がる低未利用物件の活用を検討します。

《検討事項》

- ・ 低未利用土地権利設定等促進計画制度の検討
- ・ 歩行空間の整備(歩道等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等)の検討

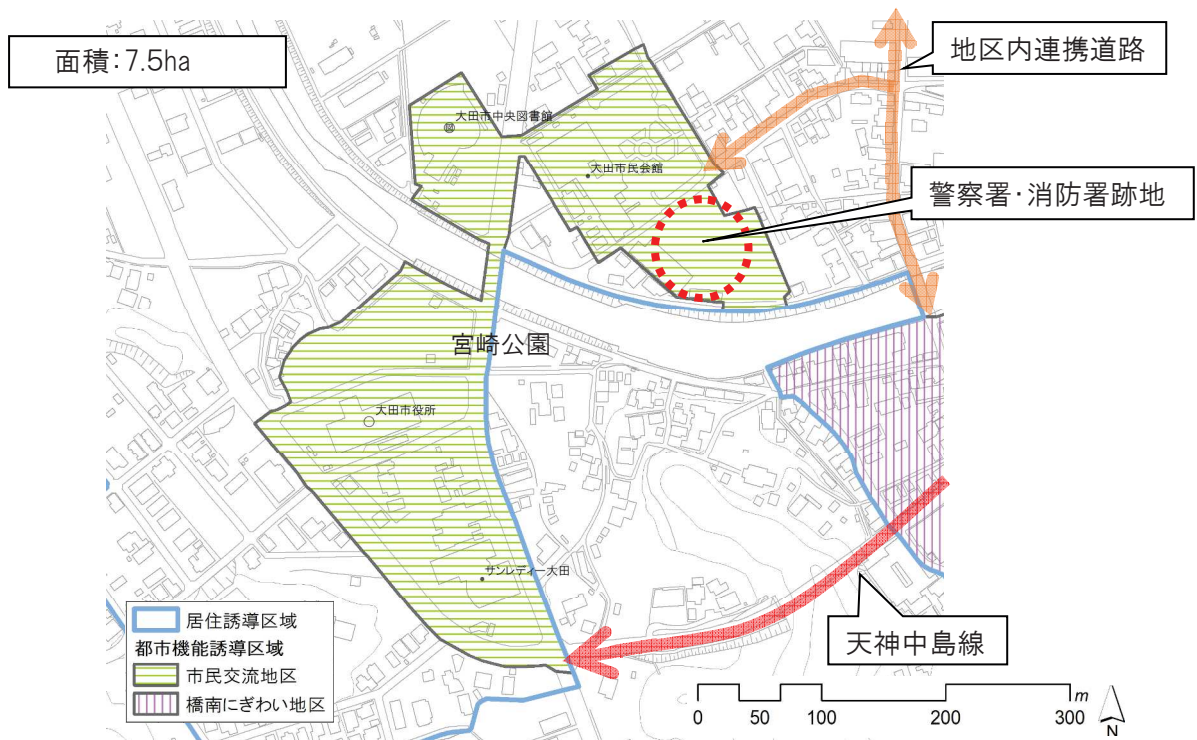
(2) 市民交流地区(都市機能誘導区域)

① 区域の方向性

中央図書館、市民会館、市民センター、都市公園、市役所が集積し、多くの市民が集まり、市民交流が活発に行われる地区となっています。この区域を「市民交流地区」として都市機能誘導区域に位置づけます。

現存する都市機能を維持するとともに、市民交流の促進や市民サービス対応の充実を図る都市機能の誘導を行います。また、施設間を安心して行き来できるよう、歩きやすい環境をつくれます。

[市民交流地区(都市機能誘導区域)]



② 誘導施策・取組

戦略的施策 市民が集まり、交流が生まれる都市機能を充実させる

集客力のある公共施設、公園等が集積していることから、それらの機能を維持するとともに、警察署・消防署跡地を活用した交流機能の充実を図ります。

《検討事項》

- ・ 公共施設の長寿命化や適切な更新 等
- ・ 警察署・消防署跡地の活用

サポート施策 歩いて移動しやすい環境の構築を図る

施設間を歩き来しやすく、安心して歩いて暮らせる環境の構築を目指します。

《検討事項》

- ・ 歩行空間の整備（歩道等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等）の検討

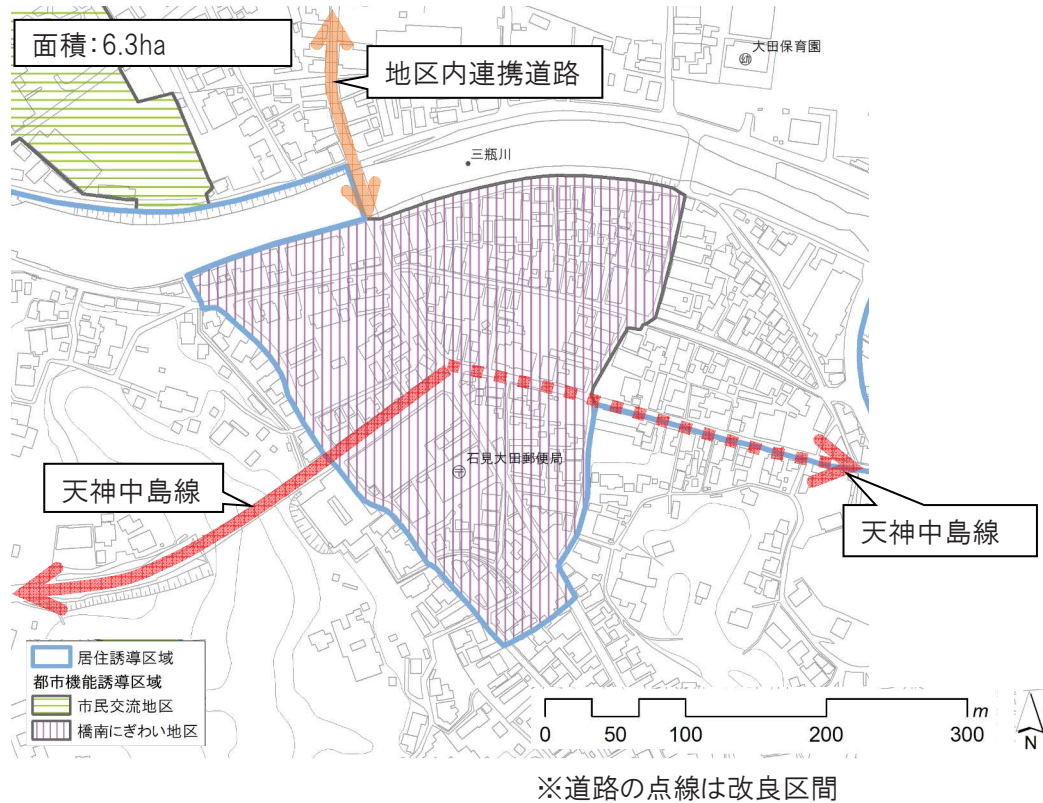
(3) 橋南にぎわい地区(都市機能誘導区域)

① 区域の方向性

三瓶川の南側エリア(橋南エリア)を「橋南にぎわい地区」として都市機能誘導区域に位置づけます。

スーパーマーケットを中心として、橋南エリアの日常生活の利便性を高める機能の集積を図り、居住誘導区域への定着を図ります。

[橋南にぎわい地区(都市機能誘導区域)]



② 誘導施策・取組

戦略的施策

商業・サービス機能の充実による生活利便性を高める

商工会議所・地元商店・企業・まちづくり団体等の協働を支援し、生活利便性を高める商業・サービス機能を充実させます。

〈検討事項〉

- ・ 空家・空店舗・空地の活用支援
- ・ 起業・出店支援
- ・ 地元団体等のにぎわいづくり活動の支援
- ・ 都市計画道路の整備

サポート施策

密集市街地の改善を検討する

安全で快適な市街地形成に向け、密集市街地の改善を図ります。

〈検討事項〉

- ・ 市街地の改善
- ・ 歩行空間の整備（歩道等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等）の検討

5-3-4 誘導施設

誘導施設は、人口減少化社会においても、都市の活力の維持・増進のために日常生活に最低限必要な機能を有する施設です。都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき機能を設定するもので、当該区域に必要な施設を設定することとなります。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

【誘導施設に定められる施設(「都市計画運用指針(第8版)」より)】

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図る観点から、以下の施設を定めることができます。

想定される誘導施設	
●	病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
●	子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
●	集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や集会施設、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設
●	行政サービスの窓口機能を有する市役所等の行政施設

【誘導施設の考え方】

本市では、都市計画マスタープランにおいて設定されている各拠点の役割や前述した「立地適正化計画における戦略的なまちづくり方針」、「注目世代」、「都市機能誘導区域の誘導施策・取組」を踏まえ、以下の施設を誘導施設として位置付けます。

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	・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	・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	・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	—	●	—


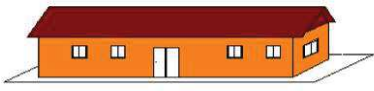


5-4 届出制度について

都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項、同法 第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項の規程に基づき、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止について、届出を行う必要があります。また、届出をした者に対して、市町村は、開発規模の縮小や居住誘導区域または都市機能誘導区域への立地を促すなどの勧告を行うことができるとされています(都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項、同法 第 108 条第 3 項)。

届出は、本市が居住誘導区域外における住宅開発等の動き、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動き、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止を把握するための制度であり、以下の基準が定められます。

5-4-1 居住誘導区域外における開発行為・建築等行為

[居住誘導区域外における開発行為・建築等行為の届出対象行為]

届出の時期	開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う
届出 対象行為	開発行為 ※都市計画法 34 条の開発行為
	<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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1000㎡以上のもの</p> <p>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 ⇒現在、大田市では非該当です。</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>
	建築等行為
	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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 ⇒現在、大田市では非該当です。</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

※立地適正化計画区域内のうち、居住誘導区域以外の区域が届出対象である。

5-4-2 都市機能誘導区域外における開発行為・建築等行為

[都市機能誘導区域外における開発行為・開発行為以外の届出対象行為]

届出の時期	開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う					
届出対象 誘導施設	誘導施設		都市機能誘導区域			立地適正化 計画区域内 で都市機能 誘導区域以 外の区域
			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	・幼稚園 ・保育所 ・認定こども園 ・子育て支援センター	不要	不要	不要	届出
	福祉機能	・地域包括支援センター ・老人福祉センター ・高齢者健康増進施設	不要	不要	不要	届出
	金融機能	銀行、信用金庫、信用組合 等	不要	届出	届出	届出
	商業機能	大規模小売店舗立地法第 2 条 1 項に規定する店舗面 積 1,000 m ² を超える施設	不要	届出	不要	届出
交流・ 文化機能	・図書館 ・市民会館	届出	不要	届出	届出	
届出 対象行為	開発行為		開発行為以外			
	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。		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			
○商業機能の例						
<p>The diagram illustrates the submission requirements for shops (SHOP) in various urban function guidance areas. It is divided into 'Urban Function Guidance Area' (blue box) and 'Outside Urban Function Guidance Area' (orange box). Inside the Urban Function Guidance Area: - Station Area (Station Area): Shops are required to submit (届出必要). - Citizen Exchange Area: Shops are not required to submit (届出不要). - Bridge Area: Shops are required to submit (届出必要). - City Center Area: Shops are required to submit (届出必要). Outside the Urban Function Guidance Area: Shops are required to submit (届出必要).</p>						

5-4-3 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度

[都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出]

届出の時期	<p>誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行う。</p> <p>※誘導施設を休止する届出を行う際に、当該誘導施設をその後廃止する可能性がある場合は、その旨を休止の届出と併せて届け出を行う。</p>
届出対象行為	<p>都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合。</p> <div data-bbox="619 499 983 696" style="text-align: center;"> <p>都市機能誘導区域</p> <p>誘導施設・保育園</p> <p>休止・廃止</p> <p>届出必要</p> </div>

5-5 交通ネットワークの検討

① 交通ネットワークの考え方

ネットワークの構築にあたっては、都市計画マスタープランの広域連携軸、都市間軸、地域間連携軸の位置づけと、地域公共交通網形成計画で示されているバス路線の「再編にあたっての各路線の機能分担の方向性」等を踏まえ、居住誘導区域・都市機能誘導区域や各地域拠点、集落拠点(まちづくりセンター)へのアクセスを図るために重要と考えられる道路を、生活上重要な道路「重要路線」として位置づけ、整備・維持・保全を優先的に進めます。

自家用車の利用による移動のしやすさに加え、自らは自家用車を運転しない高齢者等の交通弱者にとっても、生活利便施設等にアクセスすることができるよう、ネットワークを維持します。

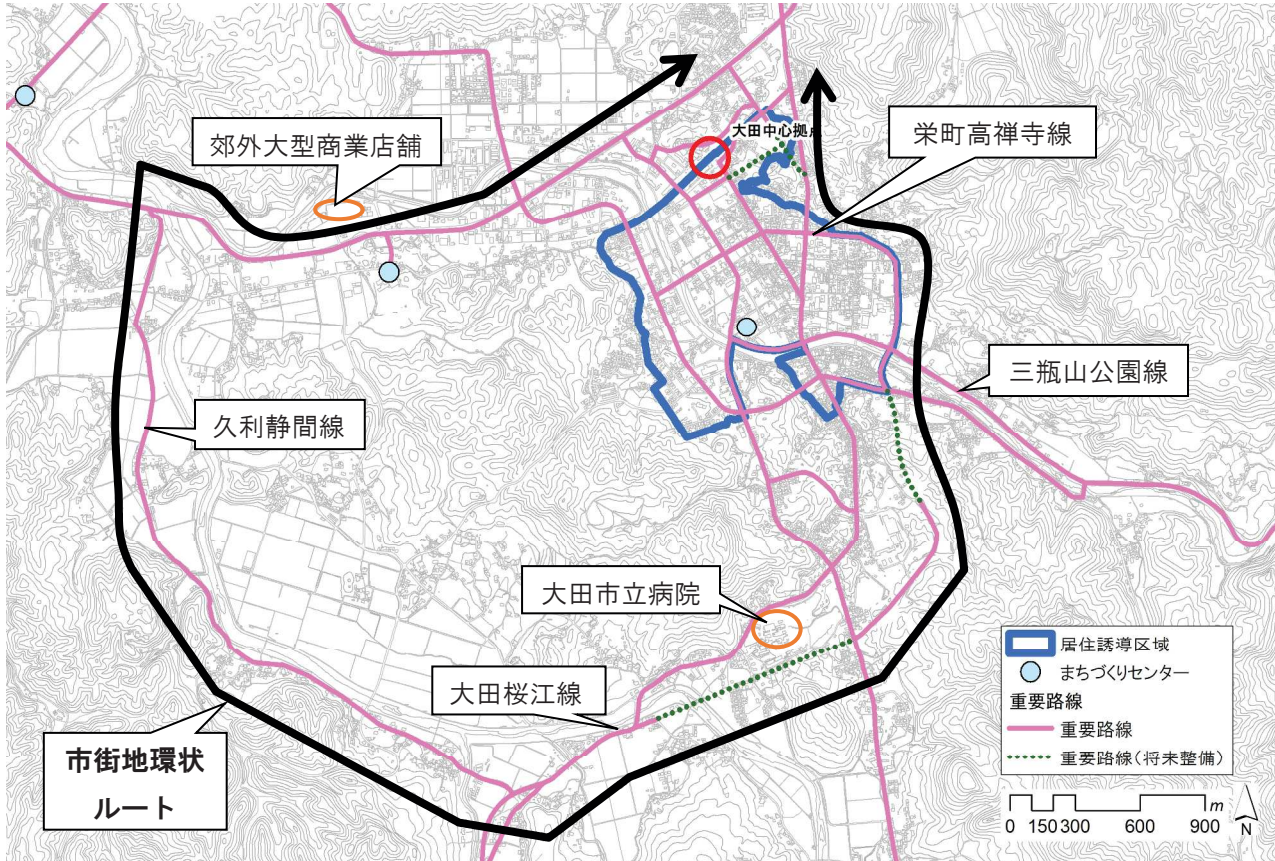
[重要路線]



居住誘導区域周辺においては、市街地環状線ルートを整備します。

市街地環状ルートとは、「主要地方道三瓶山公園線」のバイパスとして「都市計画道路栄町高禅寺線」、「主要地方道大田桜江線」の大田町栄町の国道 375 号から久利町行恒地内(安谷橋付近)の未改良区間(行恒工区)及び「一般県道久利静間線」の静間町八日市地内の未改良区間について整備を行うルートのことを指します。

市街地環状ルートを形成し、通院・通学を含めた安全・安心の確保や住民の利便性向上、郊外と中心市街地、郊外店舗へのアクセス性の向上など、ネットワーク形成を図ります。



② 誘導施策・取組

サポート施策 郊外とまちなかを結ぶ交通結節機能を充実させる

JR 大田市駅とバスの交通ハブ機能の充実を図り、待合機能の強化や郊外拠点からのアクセス向上を図る。併せて、中心市街地と郊外を結ぶネットワークを充実させ、周囲の店舗等へのアクセスの向上を図ります。

サポート施策 市街地環状ルートを形成する

市街地環状ルート(栄町高禅寺線などの整備)を形成し、郊外から大田市中心地区へのアクセス向上を図ります。

5-6 誘導施策と取組一覧

前述した「誘導施策」(戦略的施策、サポート施策)と「検討事項」については、以下の通りです。

[誘導施策と取組の体系図]

区域		誘導施策		検討事項
居住誘導区域	大田市中心区域	戦略的 施策	<u>低未利用物件の活用・流動化を図る</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用物件（空家・空地・空店舗）の活用支援 ・地籍調査の早期実施 ・公共下水道（汚水）の早期整備
		サポート 施策	<u>水害に対して強靱な防災・減災体制を構築する</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・水害対策（河川や内水氾濫） ・災害情報の住民への周知 ・避難経路と避難場所の適切な確保 ・公共下水道（雨水）整備
都市機能誘導区域	駅前にぎわい地区	戦略的 施策1	<u>地域の魅力を高め、居住促進に資する都市機能を誘導する</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・旧駅前共同店舗跡地の活用 ・起業・出店支援 ・地元団体等のにぎわいづくり活動の支援
		戦略的 施策2	<u>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</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備 ・土地区画整理事業による土地活用の推進
		サポート 施策	<u>低未利用物件の利用促進策</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用土地権利設定等促進計画制度の検討 ・歩行空間の整備（歩道等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等）の検討
	市民交流地	戦略的 施策	<u>市民が集まり、交流が生まれる都市機能を充実させる</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の長寿命化や適切な更新 等 ・警察署・消防署跡地の活用
		サポート 施策	<u>歩いて移動しやすい環境の構築を図る</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行空間の整備（歩道等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等）の検討
	橋南にぎわい地区	戦略的 施策	<u>商業・サービス機能の充実による生活利便性を高める</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・空家・空店舗・空地の活用支援 ・起業・出店支援 ・地元団体等のにぎわいづくり活動の支援 ・都市計画道路の整備
		サポート 施策	<u>密集市街地の改善を検討する</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地の改善 ・歩行空間の整備（歩道等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等）の検討
	地区内 連携道路	サポート 施策	<u>各都市機能誘導区域を結び、地区内の回遊性を高める</u>	<ul style="list-style-type: none"> ・沿線空店舗の活用支援 ・駅通りの再整備（美装化、無電柱化など）
全域	サポート 施策	<u>郊外とまちなかを結ぶ交通結節機能を充実させる</u>	—	
		<u>市街地環状ルートを形成する</u>		