

大田市立地適正化計画 (概要版)

平成 31 年 3 月策定

令和 7 年 3 月改定



1. 計画策定の背景と目的

本市では、平成 20 年度に大田市都市計画マスタープランを策定し、「連携と交流によるだれもが住みよい都市づくり」を目標に掲げ、本市として一体的な都市形成に取り組んできました。

しかし、本市では、人口減少と少子高齢化が進み、商業機能の低下、空地・空家・空店舗の増加も相まって、まちなかの活力の低下が見られます。

このような状況の中、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりの重要性が高まってきました。その考えのもと、都市再生特別措置法が改正(平成 26 年 8 月施行)され、新たに「立地適正化計画」が制度化されました。

立地適正化計画は、行政と住民や民間事業者が一体となって、「コンパクトなまちづくり」を推進するために、居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めるものです。都市機能（商業、医療、公共施設など）の維持や住み良い市街地形成に向け、立地適正化計画を策定します。

また、令和 2 年 9 月の都市再生特別措置法の一部改正をうけ、本市においても、令和 7 年 3 月に防災指針を作成し、立地適正化計画に反映しました。

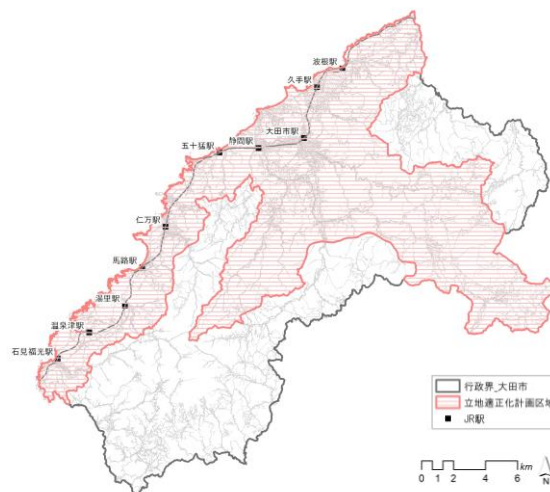
[将来都市構造：大田市都市計画マスタープラン]



2. 对象区域

「立地適正化計画区域」は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づき、本市では、都市計画区域一体に指定します。

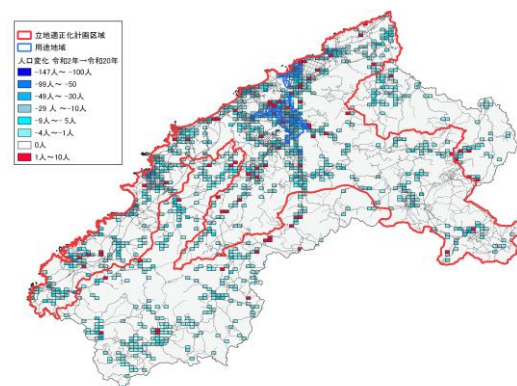
[立地適正化計画区域]



3. 都市構造の特徴

- 人口減少、少子高齢化が市全体で進んでいます。
- 既存市街地の周辺で宅地化が進み、市街化が拡大してきました。特に、大田市駅周辺は他地域に比べ、市街地が広く、密度濃く拡大してきました。
- 生活利便施設や都市機能が集積している本市の中心市街地周辺の用途地域内であっても、平成 12 年まであった人口集中地区(DID)がなくなってしまうほど、人口減少しています。
- 今後、ますます人口減少が進むと予想されており、空洞化・人口密度の低下が進みます。
- 本市の中核となりうる大田市駅周辺(市街地)に対するニーズや依存が高い状況にある中、市街地が衰退すると、市民の生活利便性や本市の存続に大きな影響を与える可能性が高いと言えます。
- そのため、立地適正化計画においては、『市街地』における重点的な改善が重要であり、維持・強化することが極めて重要となります。

[人口増減数
令和2年⇒令和20年]



出典：令和 2 年は国勢調査人口をもとに推計、令和 20 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

4. 大田市の立地適正化計画の視点による都市構造の課題

都市構造における課題を以下に整理します。

課題 1	本市の市街地を維持・強化させるため、人口密度を高めることが必要【人口密度】
課題 2	市街地の空洞化に対する都市機能の誘導が必要【土地利用】
課題 3	居住利便性の高いエリアの維持が必要【居住利便性】
課題 4	駅・バス停、交通結節点を利用しやすい場所への居住誘導・都市機能誘導が必要【公共交通】
課題 5	災害リスクのあるエリアにおける居住のあり方を慎重に検討することが必要【安全性】

5. まちづくりの方針の設定

本市の現状、都市構造の課題などを踏まえ、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。

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

6. 誘導方針

立地適正化計画における「戦略的なまちづくり方針」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。
- 市民が安全・安心に、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。

7. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域について

大田中心拠点に、住居や都市施設を緩やかに誘導するために、「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」を定めます。

[居住誘導区域の位置図]

居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域です。

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内で、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

※各誘導区域における誘導施策・取組については次ページ参照



8. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域への誘導施策・取組

大田市中心区域（居住誘導区域）

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
- ・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）
- ・災害情報の市民への周知
- ・避難経路と避難場所の適切な確保
- ・公共下水道（雨水）整備

地区内連携道路

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び、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）

市民交流地区（都市機能誘導区域）

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

施設間を行き来しやすく、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

戦略的施策：「戦略的まちづくり方針」、「誘導方針」の

サポート施策：戦略的施策を後押しする関連施策。

土地区画整理事業区域

大田市駅

あすてらす
駅前郵便局

大田市消防署

たから保育園

大田市

大田市役所

大田まち

区域全体

サポート施策 郊外とまちなか

JR 大田市駅とバスの交通ハブ機能併せて、中心市街地と郊外を結ぶ。

サポート施策 市街地環状ルー

市街地環状ルート（栄町高禪寺線など）

	居住誘導区域		都市機能誘導区域
	土地区画整理事業（駅東）		駅前にぎわい地区
			市民交流地区
			橋南にぎわい地区

の実現に向け、重要な施策。



駅前にぎわい地区(都市機能誘導区域)

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及び公共施設の適切な配置

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

橋南にぎわい地区(都市機能誘導区域)

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

を結ぶ交通結節機能を充実させる

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ります。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。

トを形成する

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。

注:土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域は居住誘導区域から除外する。

0 50 100 200 300 m



9. 交通ネットワークの検討

ネットワークの構築にあたっては、居住誘導区域・都市機能誘導区域と各地域拠点や集落拠点（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。

居住誘導区域周辺においては、市街地環状ルートを整備。

市街地環状ルートを形成し、通院・通学を含めた安全・安心の確保や市民の利便性向上、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。

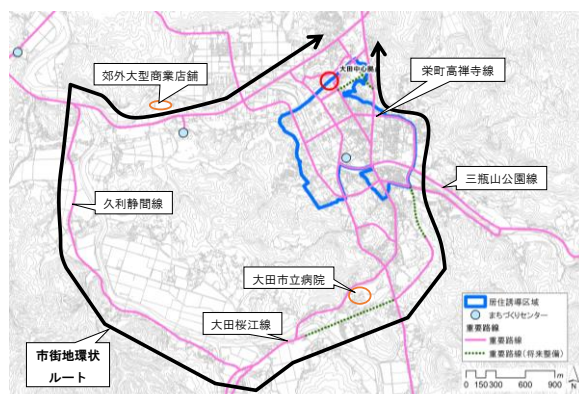
※市街地環状ルート

「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。

[重要路線]



[市街地環状線ルート]



10. 誘導施設と届出について

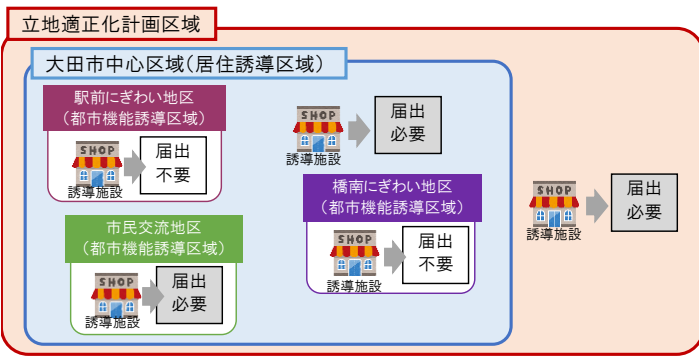
本市では、都市計画マスタープランにおいて設定されている各拠点の役割や「立地適正化計画における戦略的なまちづくり方針」、「注目世代」、「都市機能誘導区域の誘導施策・取組」を踏まえ、以下の施設を誘導施設として位置付けます。

[都市機能誘導区域外における「開発行為・開発行為以外」の場合の届出]

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	・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) ・児童福祉法第6条の3第6項に規定する施設(子育て支援センター) ・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) ・(改正前)母子保健法第22条第1項及び第2項に規定する施設(母子健康包括支援センター)	不要	不要	不要	届出
福祉機能	・介護保険法第115条の46第1項に規定する施設(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項に規定する施設等	不要	不要	不要	届出
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)	不要	届出	届出	届出
商業機能	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積1,000㎡を超える施設	不要	届出	不要	届出
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	届出	不要	届出	届出

11. 届出制度について

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、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。

居住誘導区域外への開発行為、建築等行為	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 ※都市計画法第 34 条の開発行為	建築等行為
		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 m²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るもので、建築目的で行う開発行為（現在、本市では非該当） ①の例示 3戸の開発行為  届 ②の例示 1,300m² 1戸の開発行為  届 800m² 2戸の開発行為  不要	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るものを新築しようとする場合（現在、本市では非該当） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①②）とする場合 ①の例示 3戸の建築行為  届 1戸の建築行為  不要
都市機能誘導区域外への開発行為、開発行為以外	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	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。 ○商業機能の例 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 m²を超える施設	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	届出の時期	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。 ※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出を行う。	
	届出対象行為	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。	

12. 防災指針

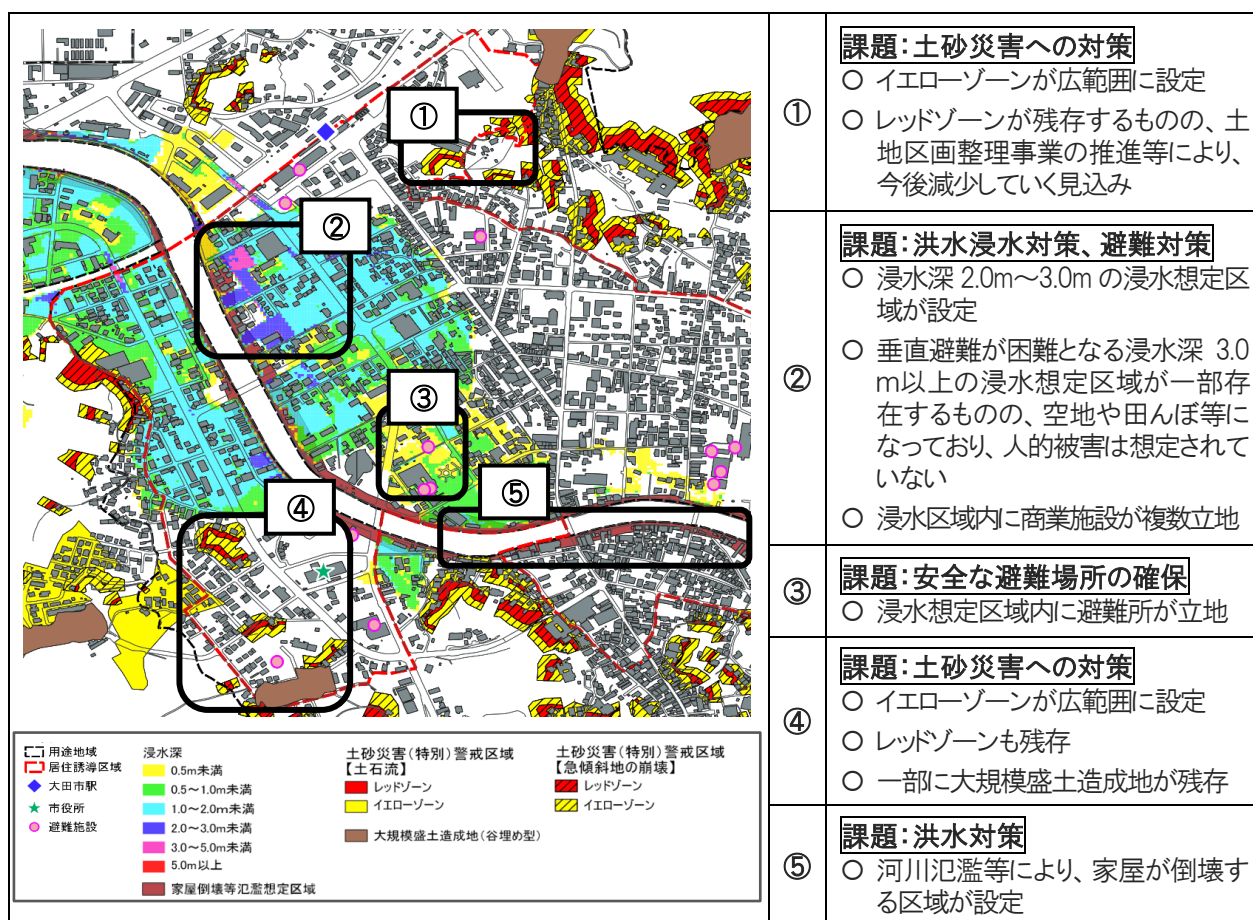
防災指針の目的と位置づけ

防災指針とは、頻発・激甚化する自然災害に対応し安全・安心に暮らせる環境を整えるため、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導と併せ、都市の防災に関する機能の確保を図る指針であり、令和 2 年 9 月に施行された都市再生特別措置法等の一部を改正する法律において新たに位置付けられました。

本市においても、様々な災害リスクが想定されている中、安全・安心なまちづくりの推進に向け、居住誘導区域内の災害リスクを整理し、想定される災害リスクを回避、低減させるために必要な防災・減災対策を「防災指針」として定めるものとします。

本市(居住誘導区域内)における災害リスク・防災上の課題の整理

災害リスク情報と都市施設等の重ね合わせ分析を行い、居住誘導区域内における災害リスク及び防災まちづくりの課題を以下のように抽出しました。



上記の災害リスク分析をふまえた本市における防災・減災まちづくりに向けた課題

共通課題	洪水災害に関する課題	土砂災害に関する課題
○ 地域防災力の向上 ○ 安全な避難場所の確保・避難体制の確立	○ 浸水被害の低減に向けた対策	○ 土砂災害防止に向けた施設整備等のハード対策 ○ 施設立地の規制・安全な移転の促進

災害リスクに対する取組方針と具体的な取組

防災・減災まちづくりに向けた課題をふまえて、課題解決に向けた取組方針と具体的な取組内容及び、取組主体、取組期間を以下のように整理しました。

課題	取組方針	取組内容	取組主体	取組期間
地域防災力の向上	低減【ソフト対策】	●自主防災組織率の向上と育成強化	市	短期(5年)
		●市民及び市職員に対する防災教育、意識啓発	市	短期(5年)
		●ハザードマップの改訂・周知	市	短期(5年)
		●支援協定締結団体との連携強化	市	短期(5年)
		●地域の防災拠点機能の確保	市	短期(5年)
		●避難所の確保、環境整備、備蓄物資の充実	市	短期(5年)
		●情報伝達体制の構築と整備	市	短期(5年)
安全な避難場所の確保	低減【ソフト対策】	●避難所の確保、環境整備、備蓄物資の充実(再掲)	市	短期(5年)
		●支援協定締結団体との連携強化(再掲)	市	短期(5年)
浸水被害の低減に向けた対策	低減【ハード対策】	●流域治水プロジェクトの推進		
		河道掘削	県	長期(20年)
		樹木伐採	県	長期(20年)
		河川管理施設	県	長期(20年)
		ダム of 適切な管理	県	長期(20年)
		砂防関係施設の整備	県	短期(5年)
		排水施設改修	県	短期(5年)
		●グリーンインフラの活用推進	市	長期(20年)
		●排水施設の整備及び適切な管理	市	中期(10年)
土砂災害防止に向けた施設整備等のハード対策	低減【ハード対策】	●土砂災害の防止、山地治山事業の推進	市	中期(10年)
施設立地の規制・安全な移転の促進	回避	●土砂災害の危険性が高い区域の住宅の移転促進 ※土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく「移転等の勧告」も活用	市	中期(10年)

13. 計画の目標指標の設定

大田市立地適正化計画の進捗度合を計るための目標指標及びそれらを達成することによる効果の指標を以下のとおり設定します。

[目標指標・効果指標]

目標指標	現状値	中間値	目標値(令和 20 年)
居住誘導区域内の人口密度	29.3 人/ha (平成 30 年)	29.9 人/ha (令和 5 年度)	30 人/ha
新築着工数(累計)	—	累計 76 戸 (令和元年度～令和 5 年度)	累計 190 戸
大田市駅(JR)の乗車人数	536 人/日 (平成 28 年)	331 人 (令和 3 年度)	680 人/日
大田バスセンター及び大田市駅におけるバス停の乗降者数	201 人/日 (平成 30 年)	99 人 (令和 6 年)	255 人/日
居住誘導区域内の自主防災組織率	—	35.9% (令和 6 年)	60%

上記の目標を達成することで、以下の効果につなげます

効果指標	現状値	効果
注目世代(20～40 歳代)の人口割合の増加	34% (平成 30 年)	38% (令和 20 年)

[参 考]

大田市版・小さな拠点づくり

立地適正化計画では大田中心拠点を対象としますが、その他の拠点・市街地については「小さな拠点」でまちづくりを検討していきます。

「小さな拠点づくり」は、商店、診療所、小学校区など、複数の集落が散在する地域において、商店、診療所等の日常生活に不可欠な施設・機能や地域活動を行う場を、歩いて動ける範囲に集め、さらに周辺の各集落との間をコミュニティバスなどの交通手段により結んだ地域の拠点のことです。

本市で取り組んでいる「小さな拠点」は、地域にお住まいの皆さんが住み慣れた地域＝市内の 27 地域にあるまちづくりセンターのエリアを単位として、今後も安心して住み続けることができる“まち”を目指していくものであり、市民が主体となって、それぞれの地域の特性を生かしたまちづくりを推進することを言います。

本市では、「小さな拠点」と立地適正化計画をうまく連動させて施策等を進めていきます。

[[「小さな拠点」づくりのイメージ]



[まちづくりセンターの位置]

