

# 大田市立地適正化計画

平成 31 年 3 月 策定

令和 7 年 3 月 改訂





## 目 次

第 1 章	はじめに	1
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-2	大田市立地適正化計画の位置づけ	3
1-3	対象区域	4
第 2 章	大田市の現状	5
2-1	都市計画区域の指定状況	5
2-2	用途地域の指定状況	6
2-3	農地転用	7
2-4	開発行為分布	8
2-5	建築確認申請分布	10
2-6	人口の動向	12
2-7	DID 人口・区域の動向	14
2-8	人口推計	15
2-9	人口増減(推計)	17
2-10	空家の推移	19
2-11	生活利便施設の立地状況	21
2-12	居住利便性評価	23
2-13	公共交通の状況	25
2-14	災害危険箇所等	27
2-15	市民アンケート調査(コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査)結果	32
第 3 章	都市構造の課題	34
3-1	大田市の都市構造の特徴	34
3-2	大田市の立地適正化計画の視点による都市構造の課題	34
第 4 章	まちづくりの方針	36
4-1	まちづくりの方針の設定	36
4-2	誘導方針	37
第 5 章	誘導区域について	38
5-1	居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定	38
5-2	居住誘導区域	41
5-3	都市機能誘導区域	49
5-4	届出制度について	56
5-5	交通ネットワークの検討	59
5-6	誘導施策と取組一覧	61
第 6 章	防災指針	62
6-1	防災指針の概要	62
6-2	災害リスクの分析	63
6-3	防災まちづくりの取組方針	81
6-4	目標値の設定	83
第 7 章	定量的な目標値と計画の評価	84
7-1	計画の目標指標の設定	84
7-2	立地適正化計画の進行管理	85

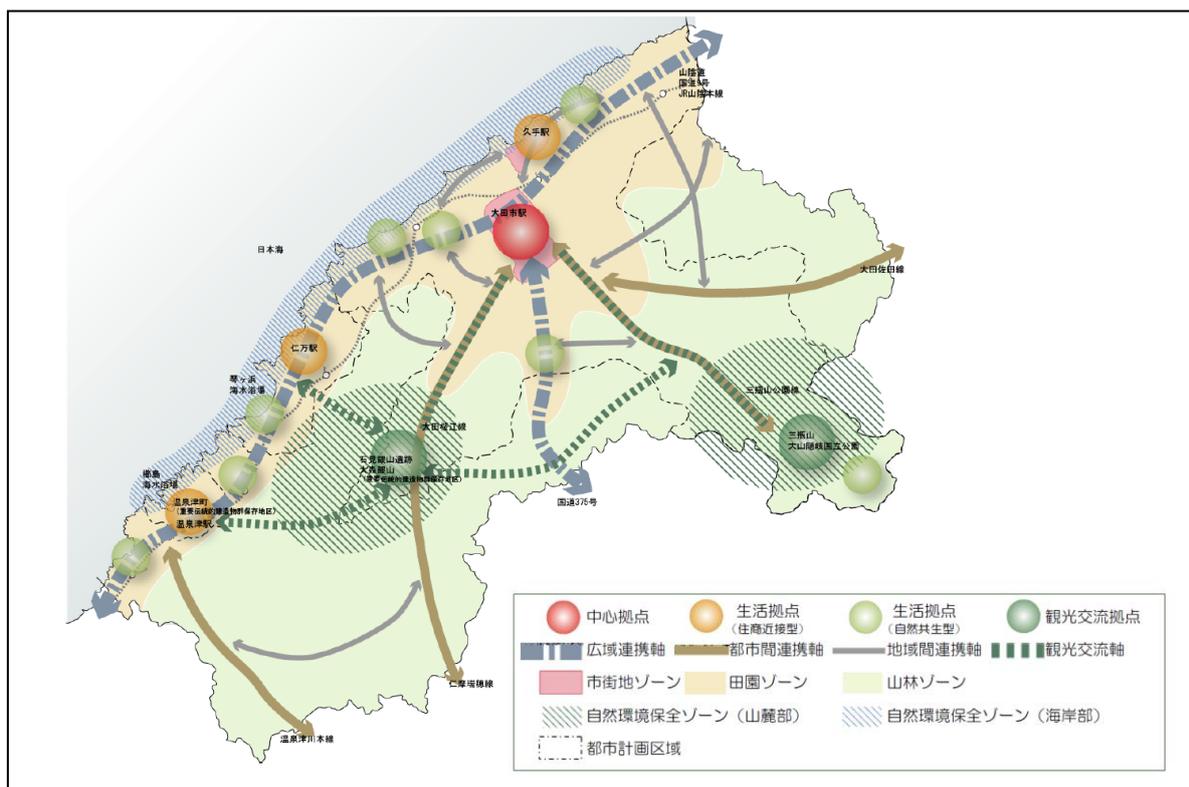
第 8 章 立地適正化計画区域外におけるまちづくりの方向性 .....	86
8-1 大田市版・小さな拠点づくりとは .....	86
8-2 大田市版・小さな拠点づくりと立地適正化計画の関連 .....	86
第 9 章 資料編 .....	87
9-1 関連計画 .....	87
9-2 大田市の現況 .....	90

# 第1章 はじめに

## 1-1 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、「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」の3つの将来都市像を設定し、大田市として一体的な都市形成に取り組んできました。

[将来都市構造:大田市都市計画マスタープラン]



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。これは、医療・福祉施設、商業施設や住居等が拠点にまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等に歩いてアクセスしやすくなるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直す考え方で、人口減少社会に対応していくまちづくり手法のひとつとなっています。

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において、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、居住や都市機能の促進と併せて、都市の防災に関する機能の確保を図るための防災指針の記載が新たに求められています。

この改正を受け、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。

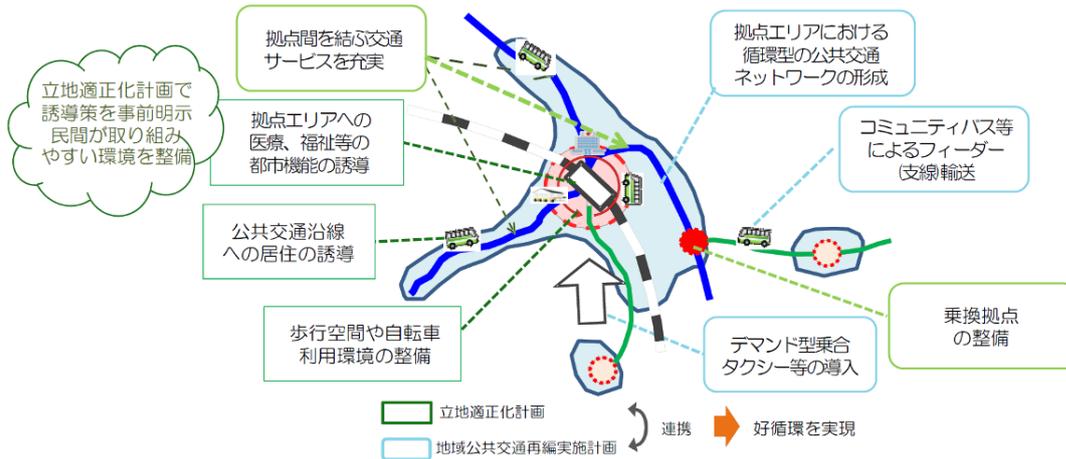
[立地適正化計画の意義と役割:立地適正化計画の概要パンフレット(国土交通省)]

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

## 1-2 大田市立地適正化計画の位置づけ

### 1-2-1 計画期間

本計画は、おおむね 20 年先の都市づくりを見据えた計画となります。

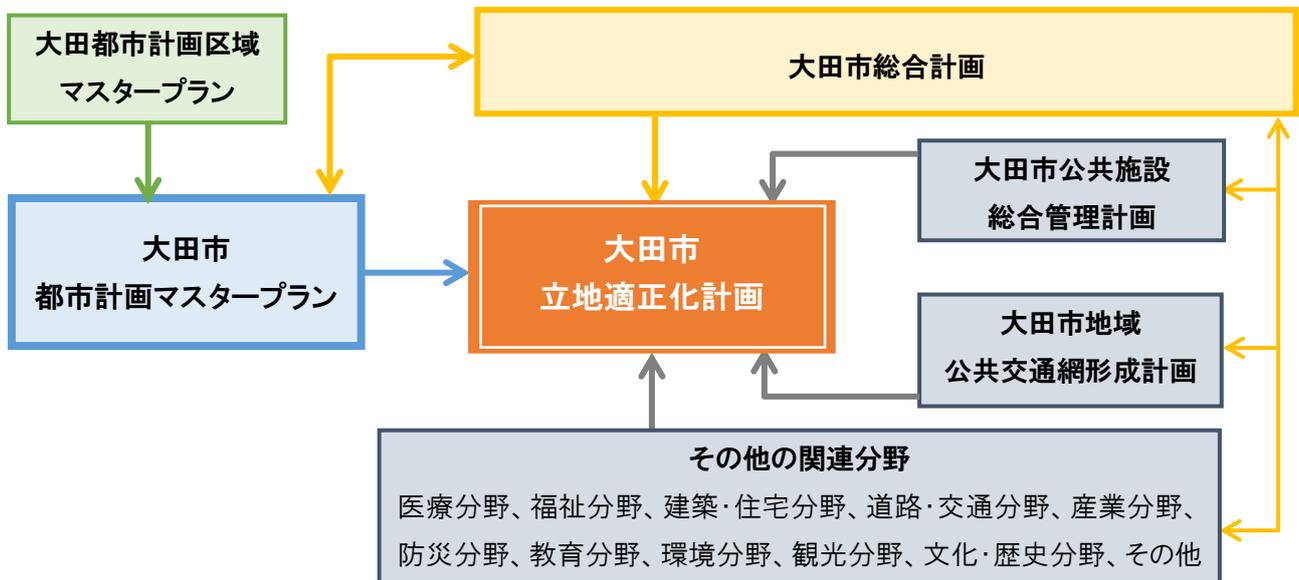
計画期間:令和元年度～令和 20 年度

### 1-2-2 立地適正化計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「大田市都市計画マスタープラン」、「大田市総合計画」に即して定めます。

また、立地適正化計画は都市再生特別措置法第 82 条により、都市計画マスタープランの一部とみなされます。このため、「大田市都市計画マスタープラン」との整合を図り、その理念や目指す将来都市像を共有します。さらに、医療や福祉、公共交通、防災、公共施設など、関連分野の計画と連携します。

[立地適正化計画の位置づけ]



### 1-3 対象区域

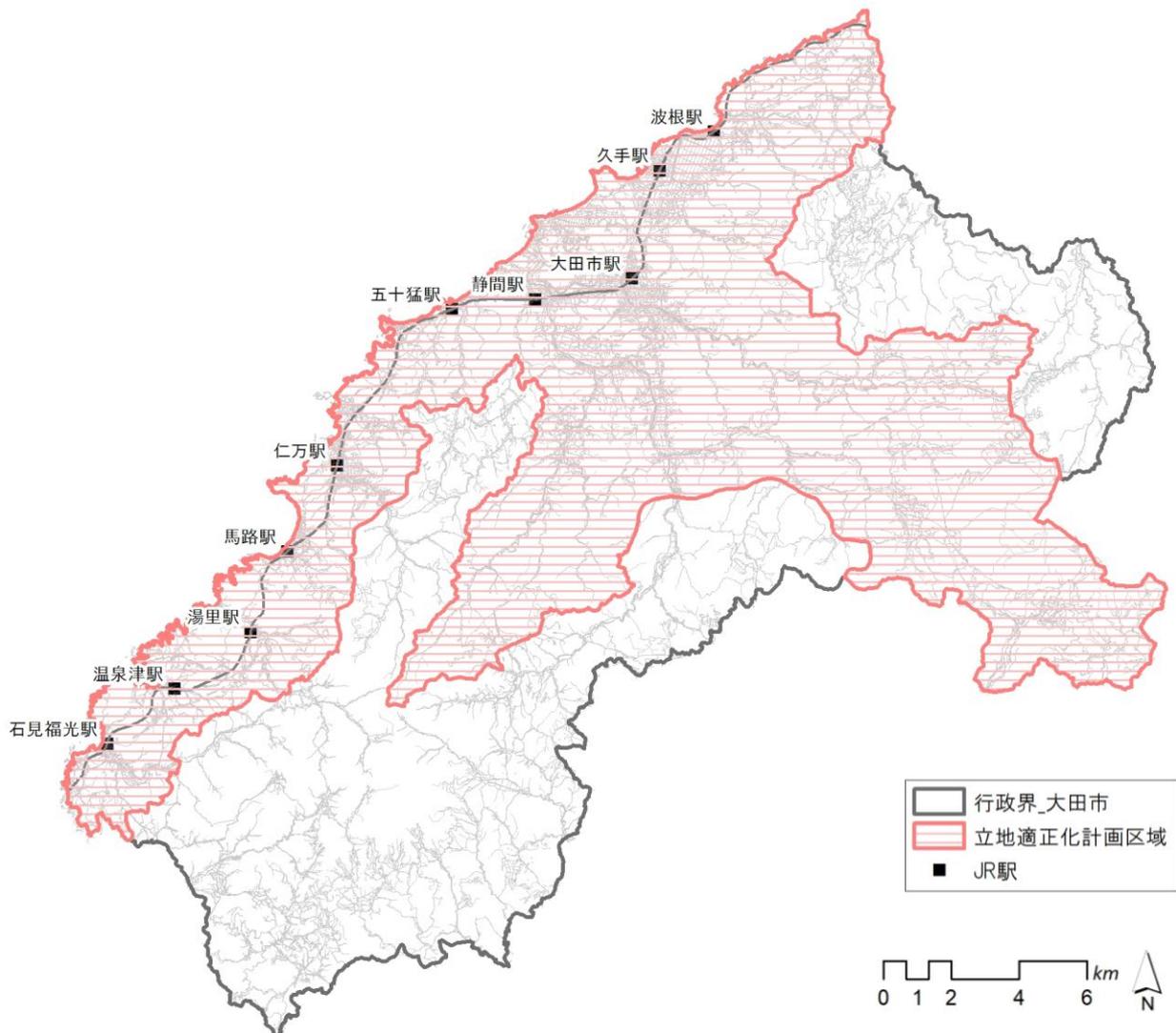
「立地適正化計画区域」は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、都市計画区域に定めることとなっています。

#### [都市再生特別措置法(立地適正化計画の部分の一部を抜粋)]

第八十一条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。）の立地の適正化を図るための計画（「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

本市においては、都市計画区域全体を立地適正化計画区域とします。

#### [立地適正化計画区域]

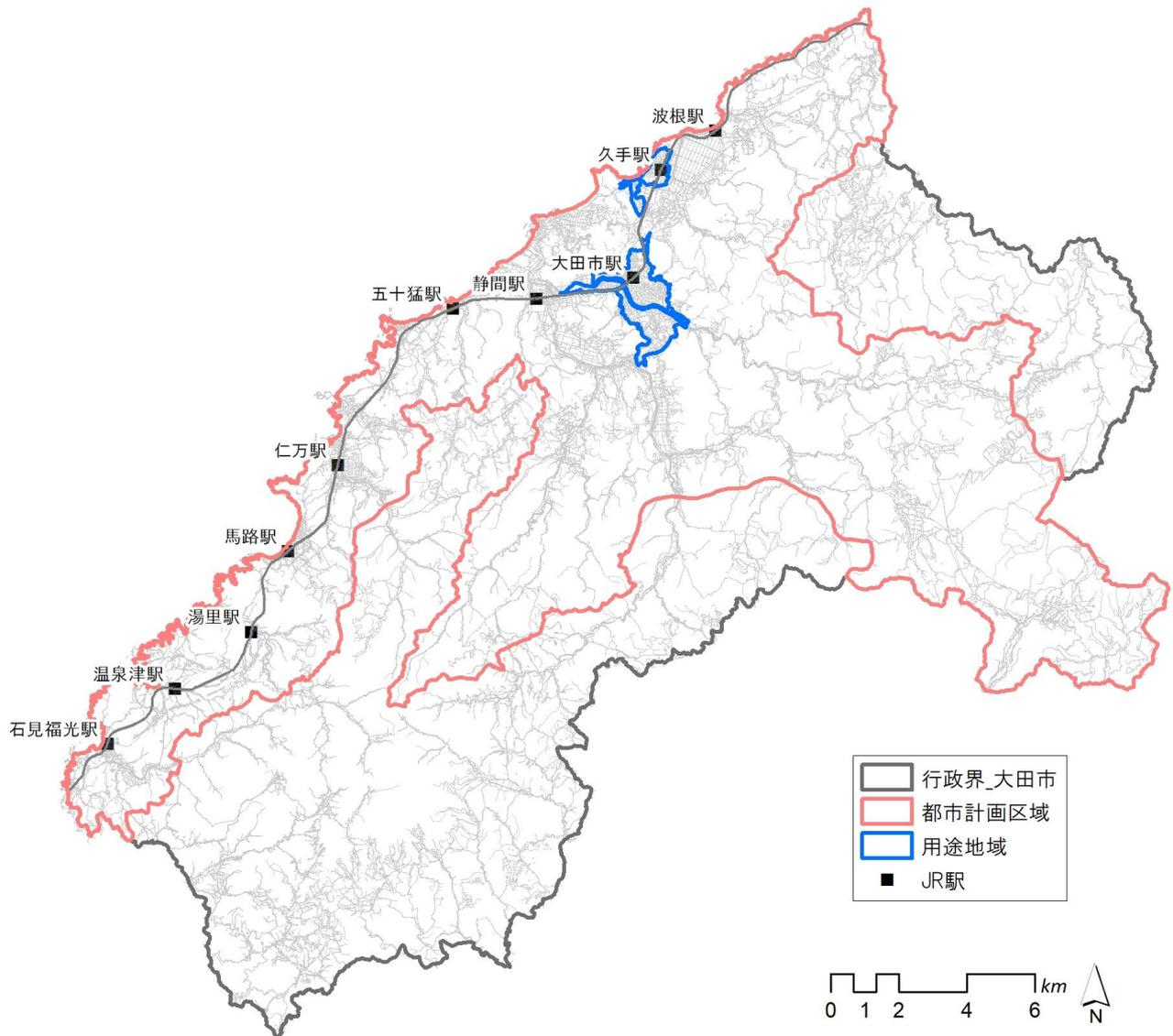


## 第2章 大田市の現状

### 2-1 都市計画区域の指定状況

- ❖ 大田都市計画区域には区域区分(市街化区域、市街化調整区域の区分)はありません。
- ❖ 用途地域の面積は、都市計画区域の面積に対して 2.0%であるにもかかわらず、令和 2 年度時点で、用途地域には都市計画区域人口の 32.3%にあたる 9,968 人が居住しています。

[都市計画区域]

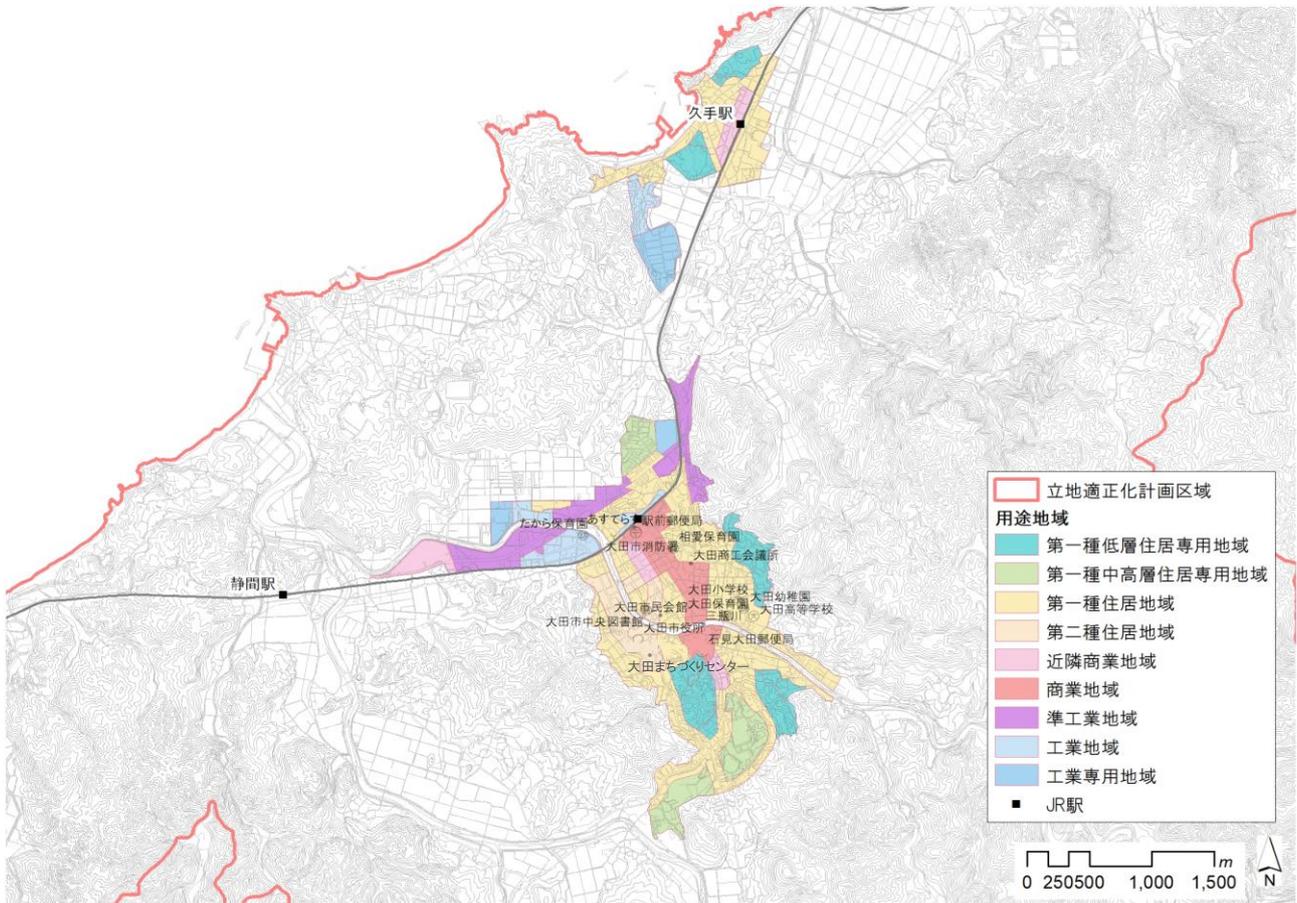


	人口(人)	人口割合(%)	面積(ha)	面積割合(%)
市全体(令和 2 年国勢調査)	32,846	100	43,534	100
都市計画区域 (令和 2 年人口推計)	30,906	94.1(対市全体)	23,932	54.9(対市全体)
用途地域 (令和 2 年人口推計)	9,968	32.3(対都市計画区域)	477.5	2.0(対都市計画区域)
		30.3(対市全体)		1.1(対市全体)

## 2-2 用途地域の指定状況

❖ 大田町の一部、長久町の一部、久手町の一部、鳥井町の一部に用途地域を指定しています。

[用途地域]



用途地域	面積 (ha)	構成割合
第一種低層住居専用地域	57.0	12.0%
第一種中高層住居専用地域	40.8	8.5%
第一種住居地域	207.1	43.4%
第二種住居地域	24.0	5.0%
近隣商業地域	24.8	5.2%
商業地域	32.0	6.7%
準工業地域	30.8	6.5%
工業地域	36.0	7.5%
工業専用地域	25.0	5.2%
合計	477.5	100%

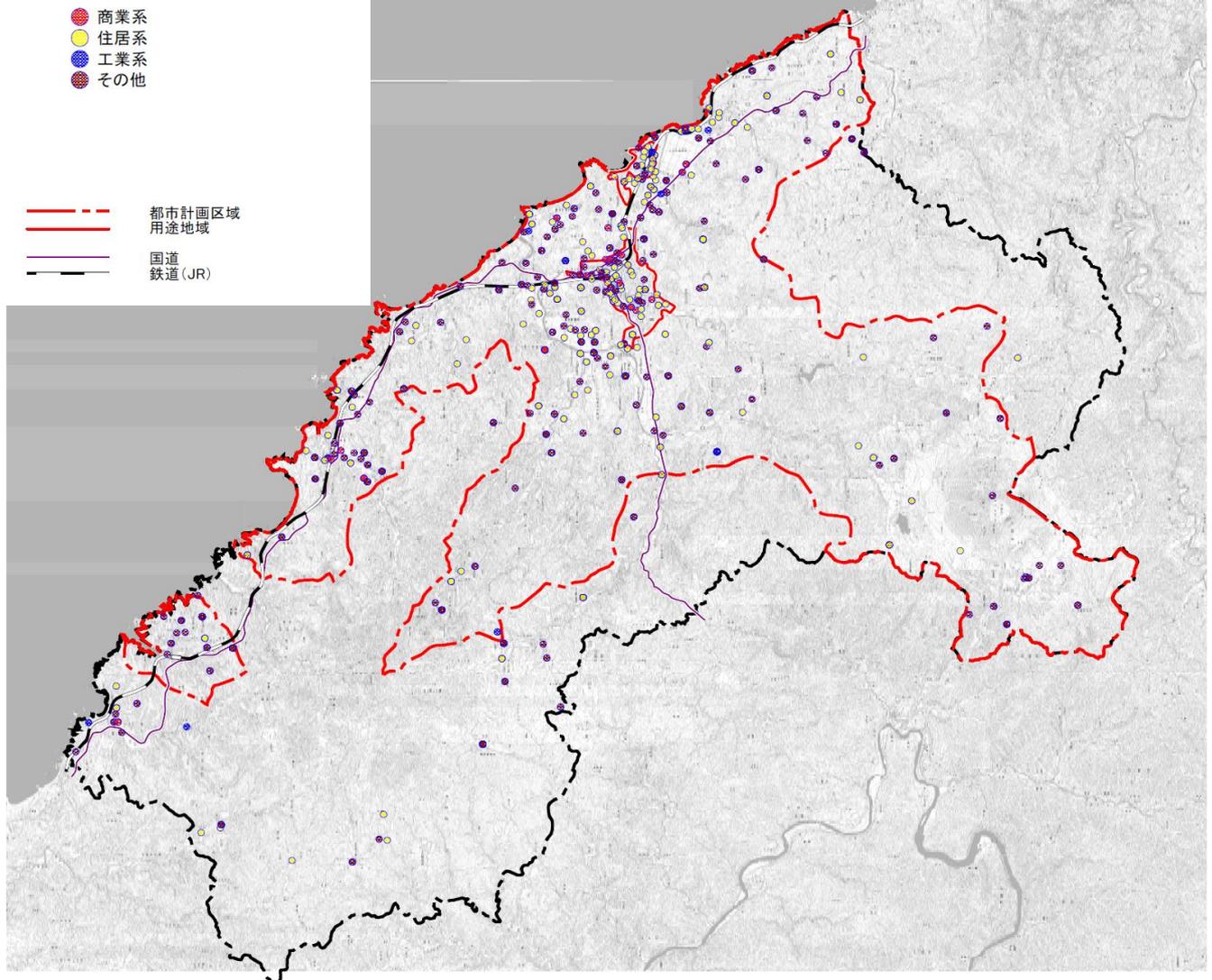
	構成割合
住居系	68.9%
商業系	11.9%
工業系	19.2%

## 2-3 農地転用

- ❖ 市全域で農地転用による宅地化が進んでいます。
- ❖ 特に、用途地域内及びその周辺で、農地転用が多く行われています。

[農地転用の状況 平成13年～平成22年]

農地転用状況図(H13～H22)



※上記の都市計画区域は平成22年時点のものである。

### ■ポイント数

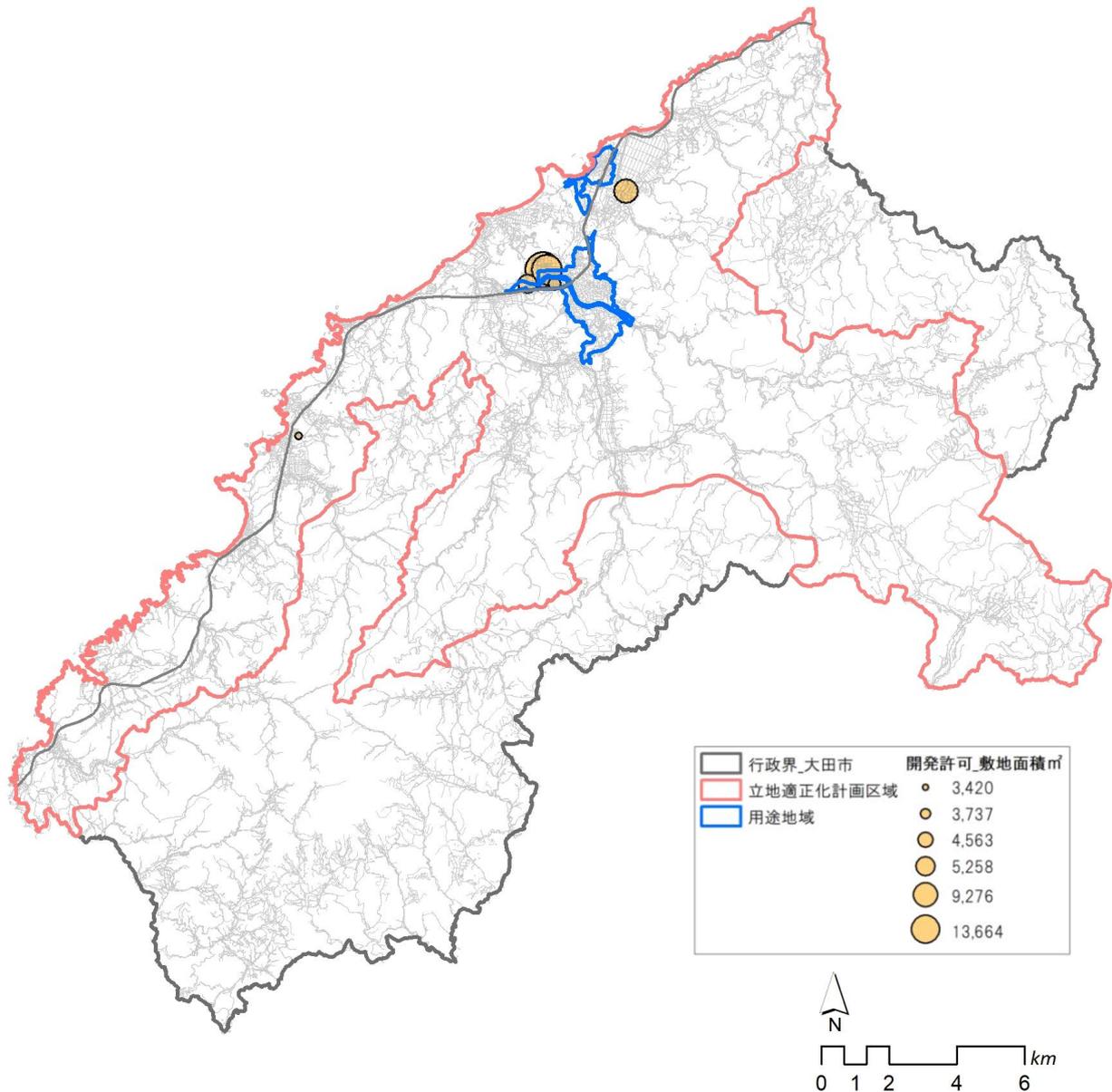
	大田	仁摩	温泉津	合計
商業系	36	1	0	37
住居系	353	18	14	385
工業系	16	1	0	17
その他	428	30	39	497
合計	833	50	53	936

出典：平成22年度都市計画基礎調査データ(島根県)

## 2-4 開発行為分布

❖ 開発行為は、用途地域内だけでなく、縁辺部で比較的大規模に行われています。

[開発行為（平成 24 年～平成 28 年）]



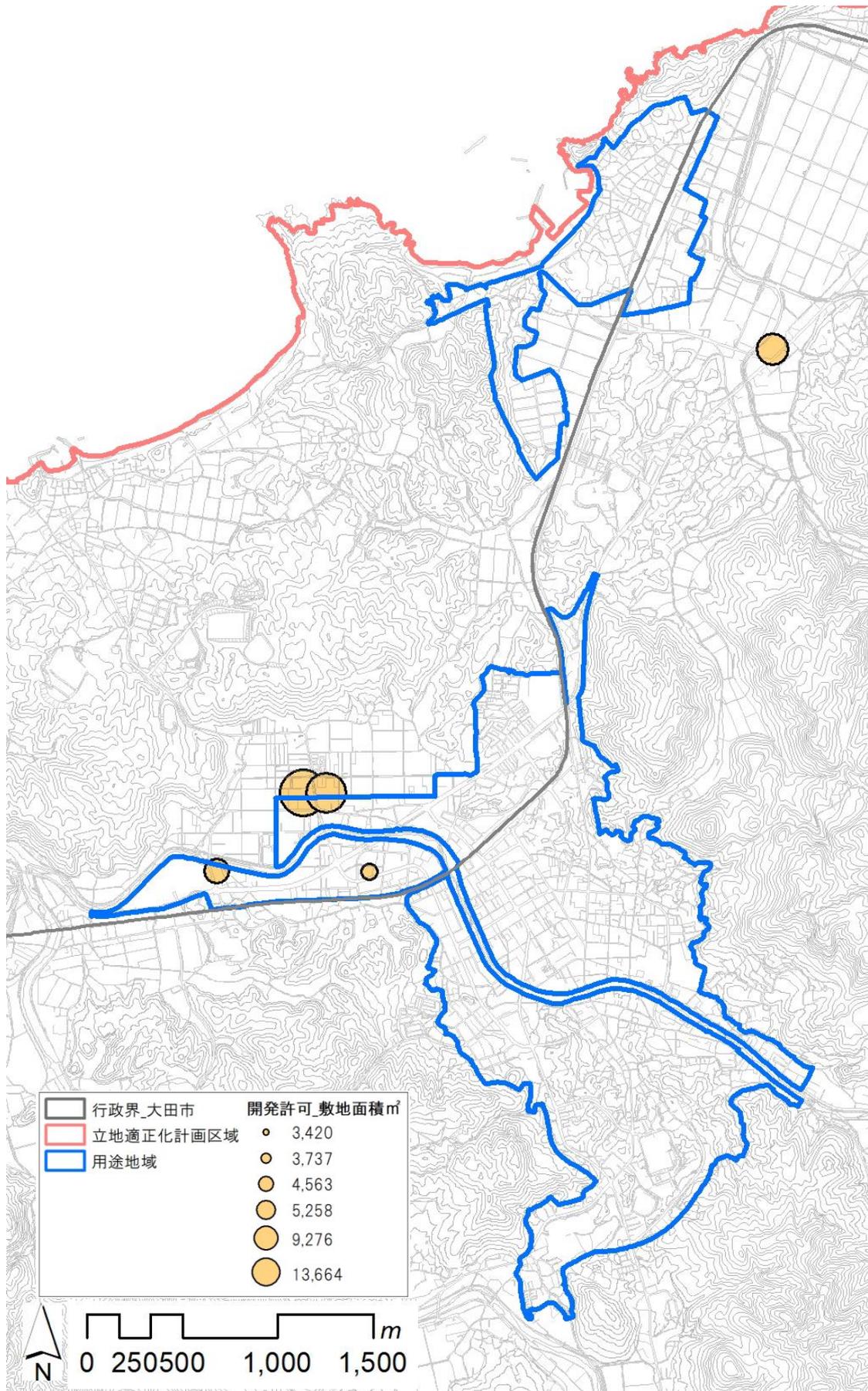
申請者	許可日	面積(㎡)	用途	完了年月日	建築面積(㎡)	延べ面積(㎡)
(株)ナフコ	H24.4.13	13664.1	店舗	H24.9.6	5028.6	5028.6
(株)ヤマダ電機	H24.8.16	3736.9	家電販売店舗	H24.10.25	1646.2	1620.7
(株)コスモス薬品	H24.8.24	4563.49	店舗	H24.11.25	2038.8	1980.4
(株)みしまや	H24.5.13	9276.1	店舗	H26.3.24	2728.8	2626.5
(株)ローソン	H26.11.11	5258.16	コンビニエンスストア	H27.2.4		
〇〇〇	H28.11.18	3419.51	分譲宅地	H29.6.16		

※H27 は申請なし

※〇は個人のため、伏せている

出典：平成 24 年～平成 28 年 開発許可申請

[開発行為（平成24年～平成28年）（用途地域周辺）]

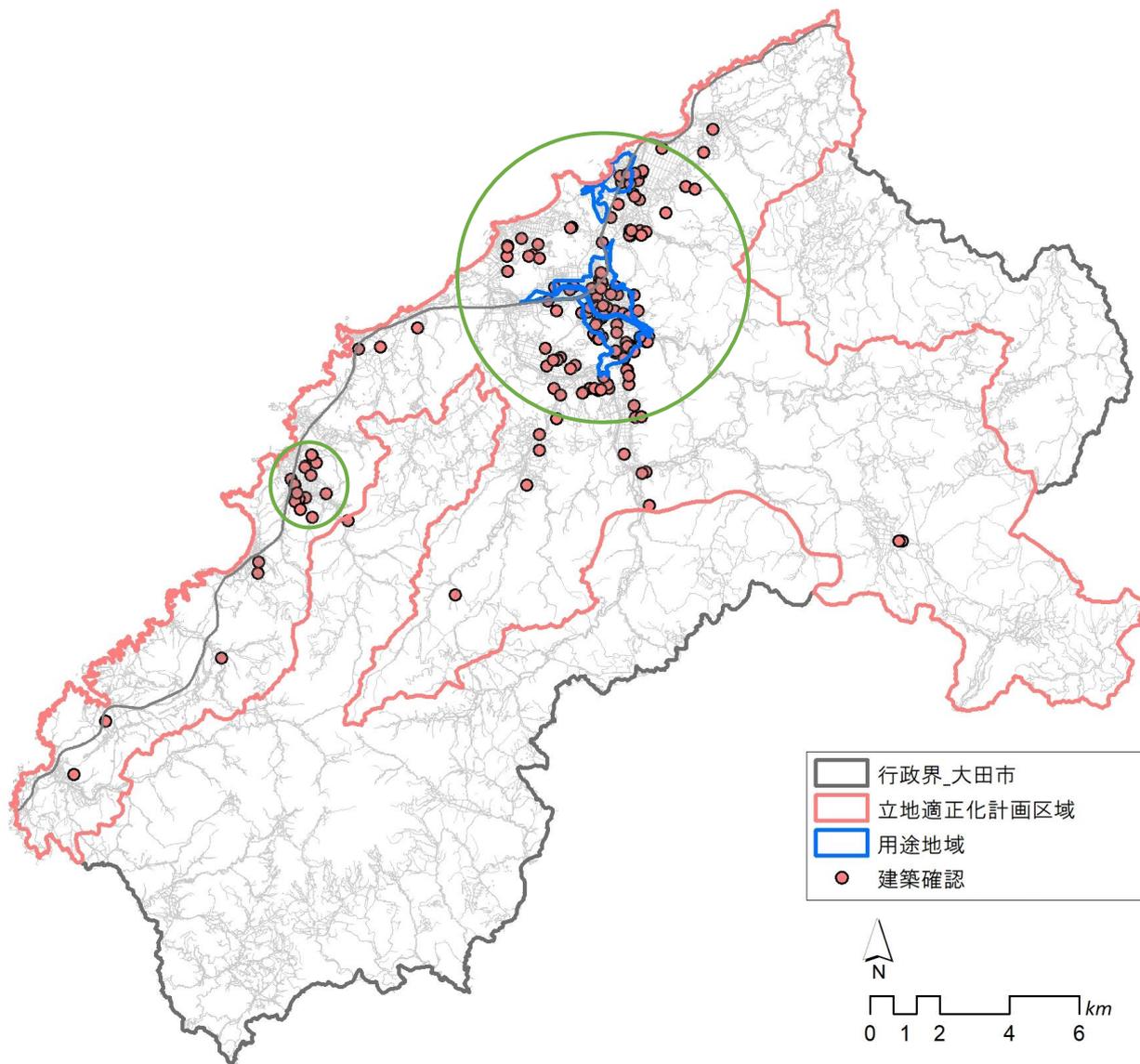


出典：平成24年～平成28年 開発許可申請

## 2-5 建築確認申請分布

- ❖ 用途地域内及びその周辺において、新築住宅の立地が多く見られますが、仁摩エリアにおいても、比較的立地が見られます。

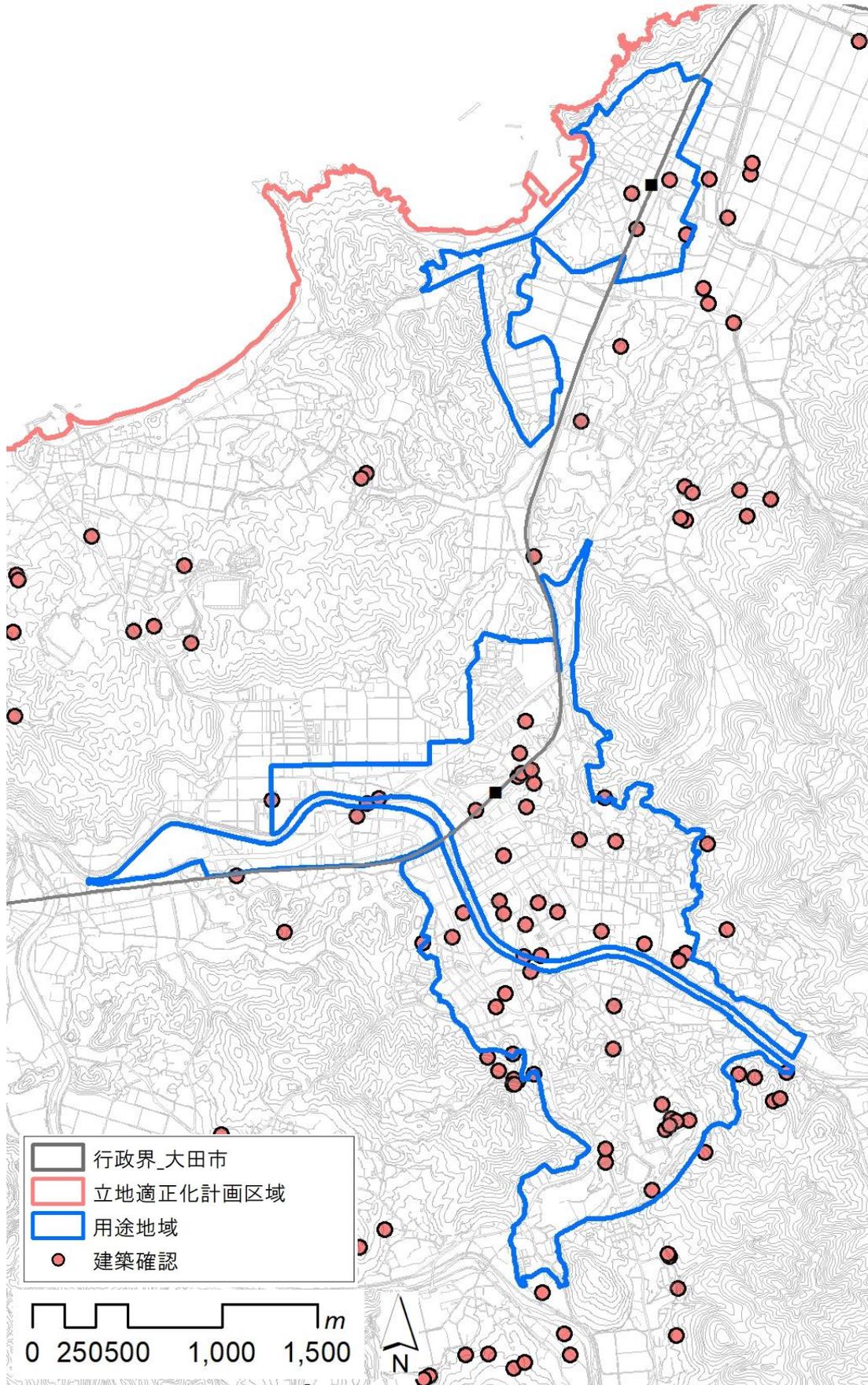
[建築確認申請の状況 平成23年～平成28年]



※建築確認申請のデータのうち、新築であり、かつ位置が特定できたものをプロットしている。

出典：建築確認申請データ（平成23年～平成28年）

[建築確認申請の状況 平成23年～平成28年(用途地域周辺)]

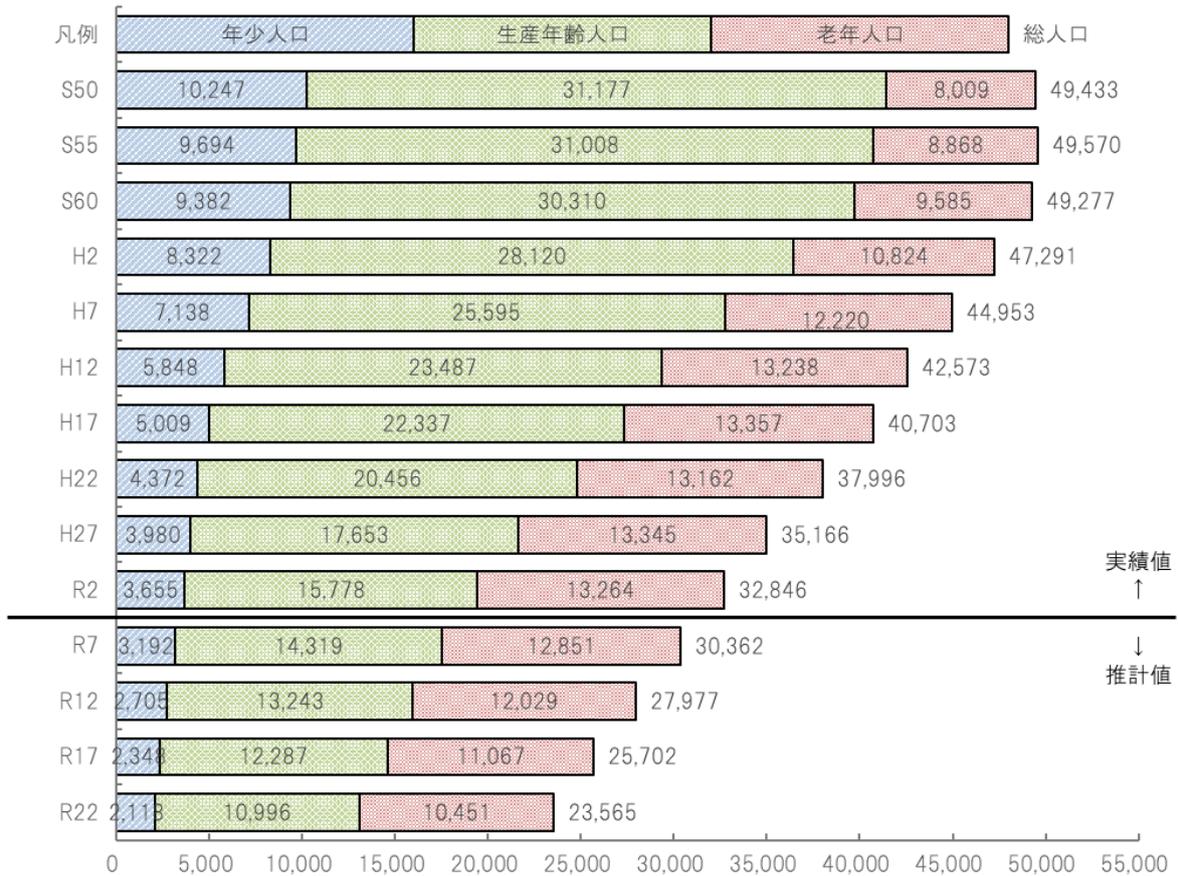


出典：建築確認申請データ(平成23年～平成28年)

## 2-6 人口の動向

- ❖ 本市は人口減少が続き、令和12年には3万人を下回る想定となっています。また、平成22年と比べると、10,019人の減少が見られます。
- ❖ 年少人口は、年々減少を続け、令和12年には3,000人を下回ると予想されています。
- ❖ 老年人口は、平成27年までは増加を続けていますが、令和2年には減少に転じ、以後は減少傾向が継続すると想定されています。ただし、高齢化率は年々増え続けると推計されています。

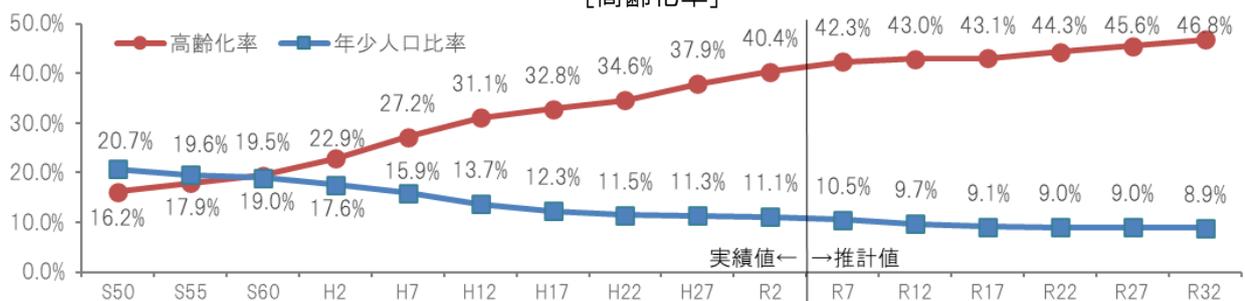
[人口推移]



※立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）より、「人口等の将来見通しは、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来人口推計の値を採用すべきであり、仮に市町村が独自の推計を行うとしても、社人研の将来推計人口の値を参酌すべきであると考えている」旨の記載があることから、それらを尊重し、計画を作成しています。

出典：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

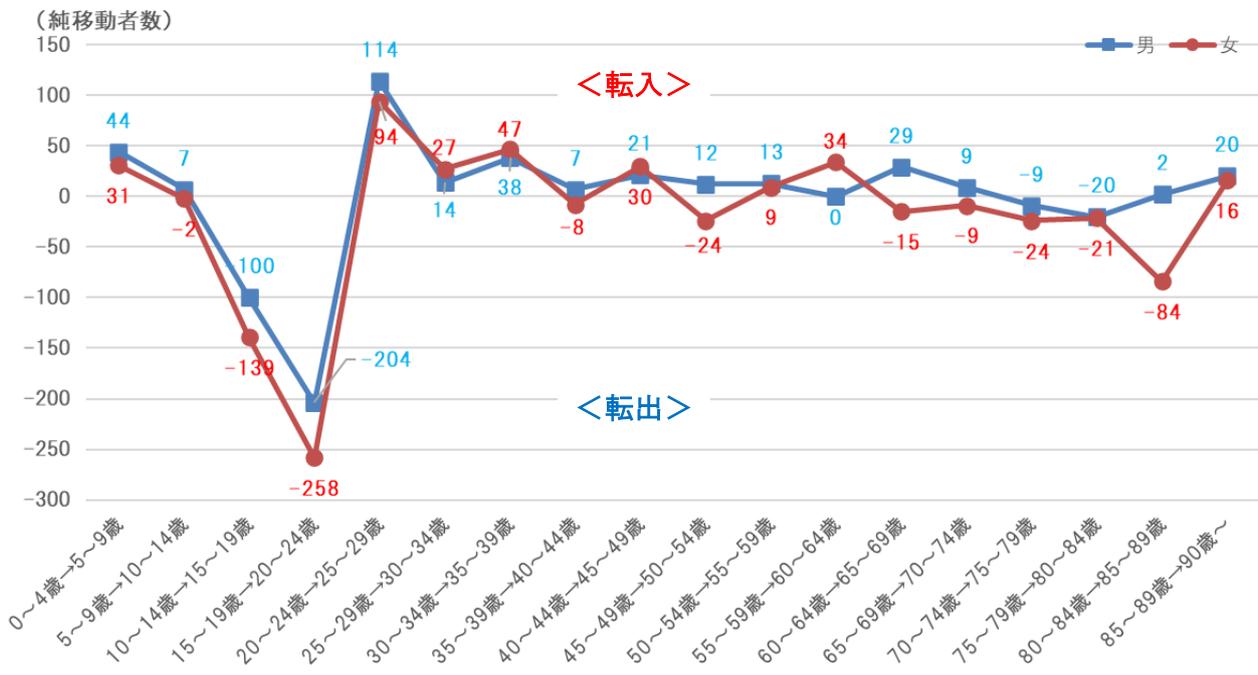
[高齢化率]



出典：令和2年までは国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

- ❖ 人口変化の推移から、男女ともに「15～19歳→20～24歳」において、市外への転出が顕著です。
- ❖ また、「20～24歳→25～29歳」、「60～64歳→65～69歳」の人口変化から、一部は地元に戻ってきている傾向を示していると考えられます。
- ❖ 女性の20代前半から20代後半にかけて、転入している動向がみられることから、結婚や出産等をきっかけに地域に戻ってきていると推測されます。
- ❖ 今後も若者や出産・子育て世代の転出が続くことを考えると、労働力人口の減少だけでなく、出生数の低下にもつながり、さらなる少子化を引き起こすことが考えられます。

[性別・年齢階層別人口移動（平成27年～令和2年）]



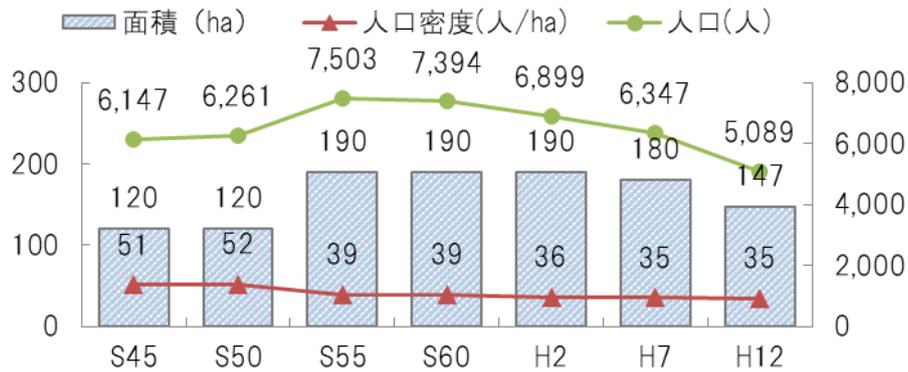
出典：国勢調査（平成27年～令和2年）

## 2-7 DID 人口・区域の動向

- ❖ 昭和 45 年から平成 12 年までの DID<sup>※</sup>人口をみると、昭和 55 年をピークに下がっています。
- ❖ DID の面積は昭和 55 年から平成 2 年を最大範囲とし、その後縮小しています。
- ❖ 平成 12 年まで DID が存在していましたが、現在は指定されていません。

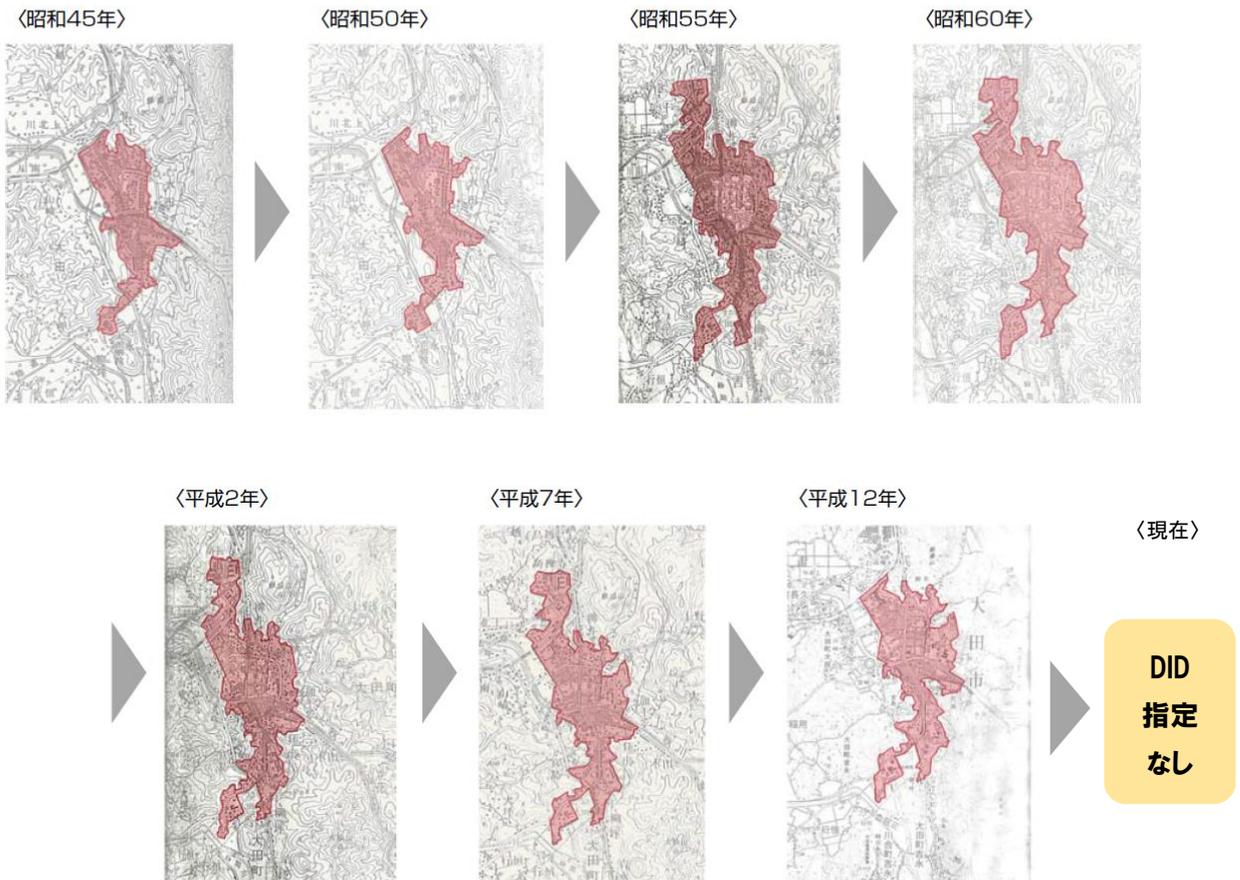
※DID: 人口集中地区(Densely Inhabited District)は、人口密度約 4,000 人/k<sup>2</sup>以上の国勢調査地区がいくつか隣接し、あわせて人口 5,000 人以上を有する地区のこと。

[DID 人口・面積の状況]



出典：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

[DID 人口・面積の変遷]

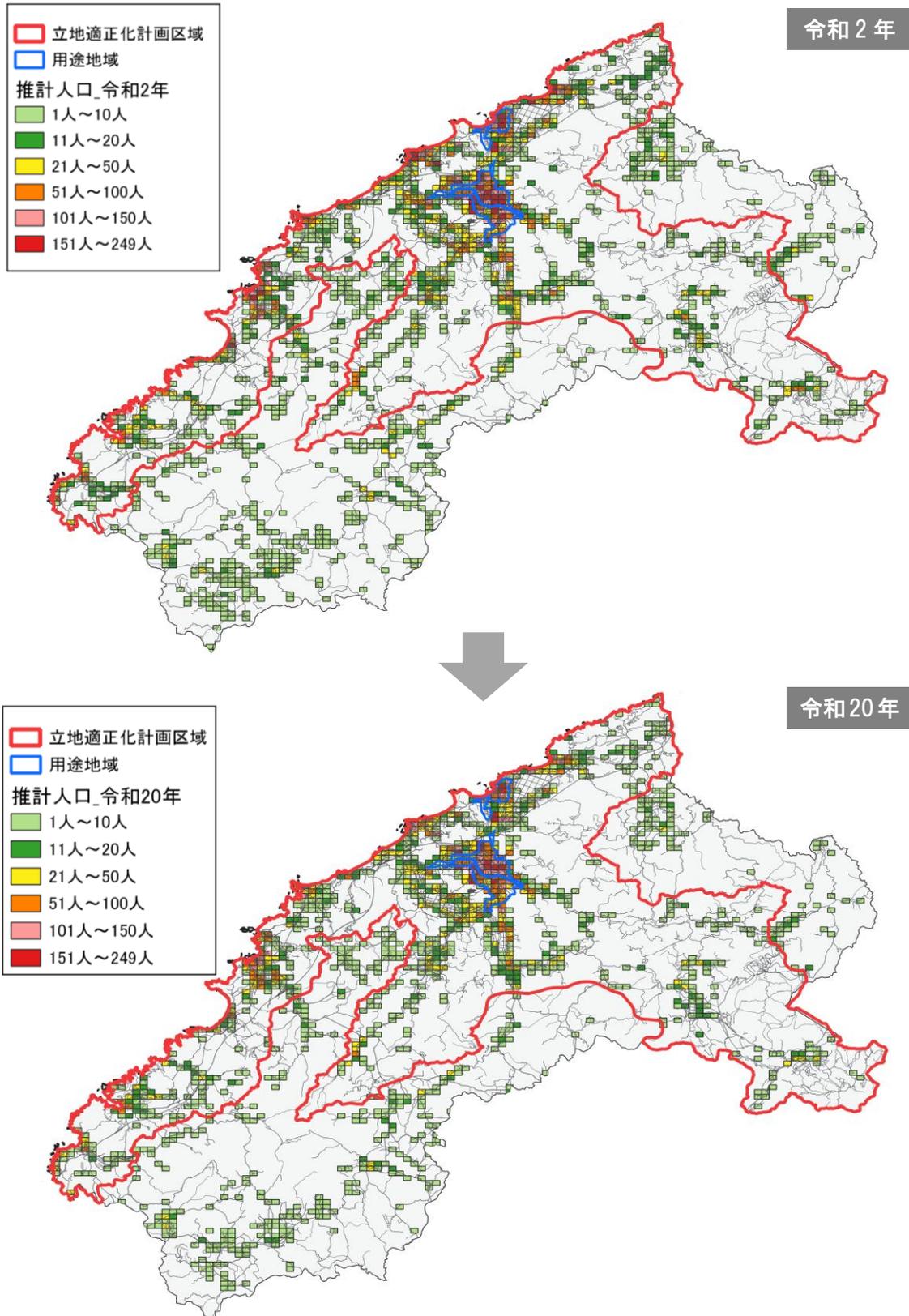


出典：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査

## 2-8 人口推計

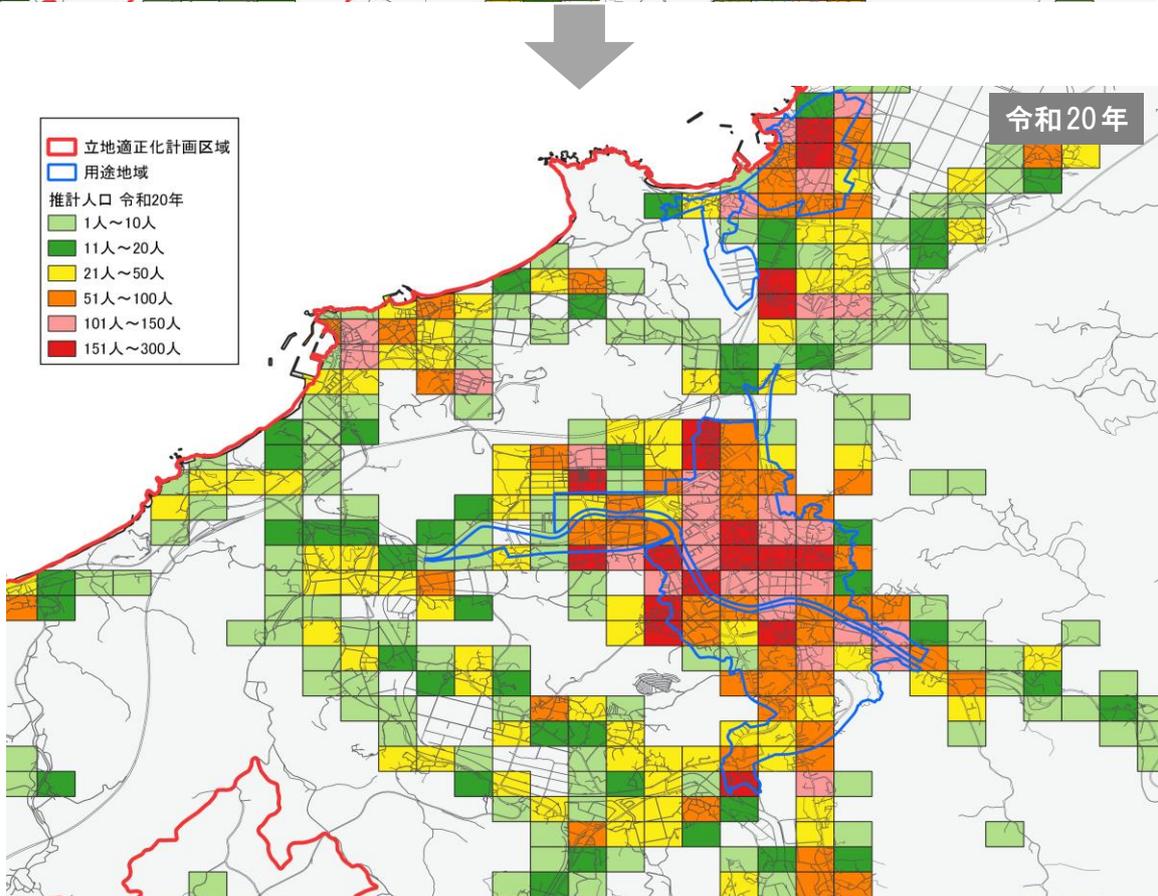
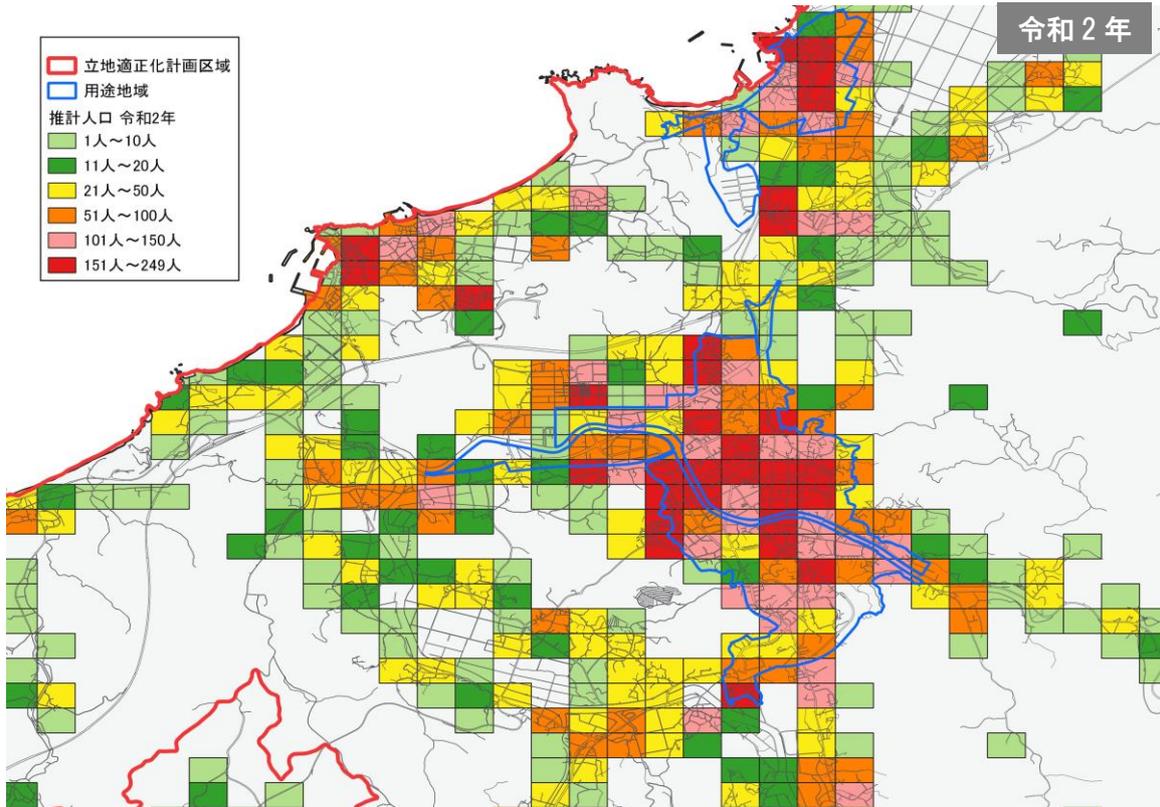
- ❖ 市全体では、人口減少がさらに進むことが予想されます。
- ❖ 人口が集中している用途地域内であっても、今後は、人口減少が進行することが想定されます。

[人口推計（市独自推計）]



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

[人口推計（市独自推計）（用途地域周辺）]

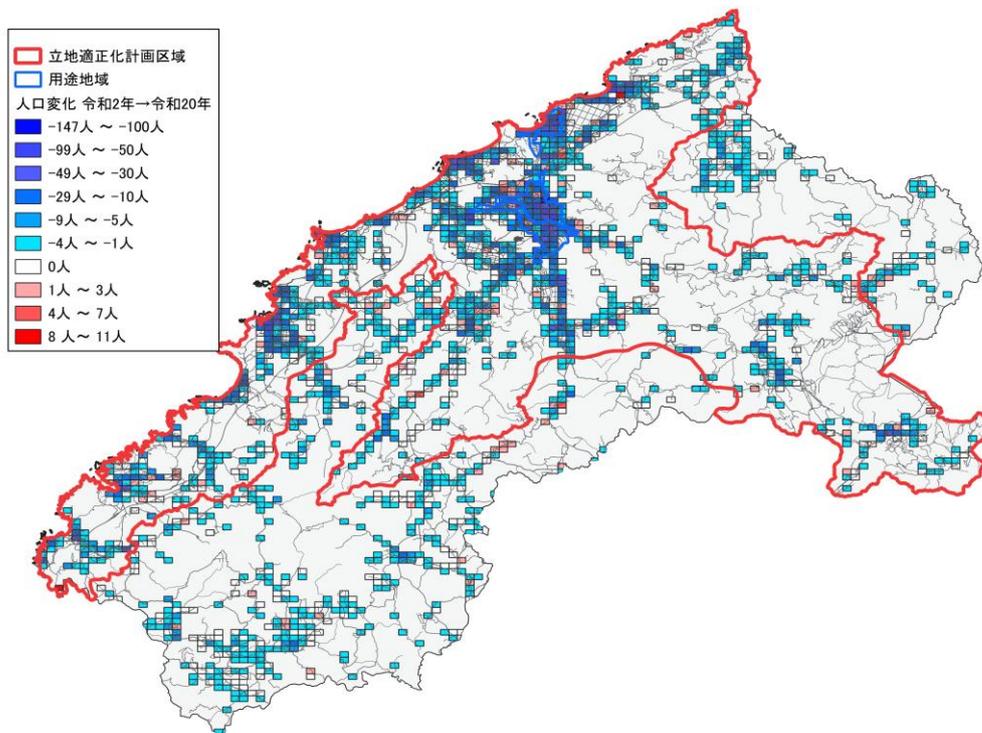


出典：令和2年は国勢調査人口をもとに推計、令和20年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに推計

## 2-9 人口増減(推計)

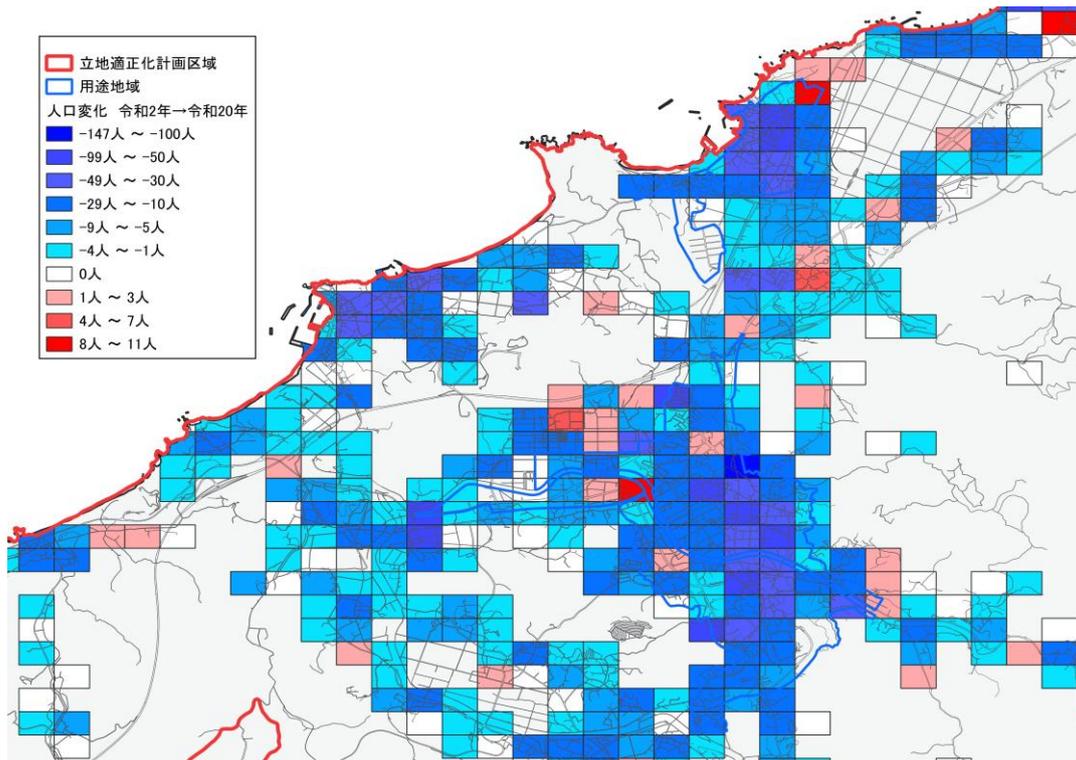
- ❖ 令和2年から令和20年の人口増減の変化をみると、市全域で人口減少がみられますが、用途地域内においても例外ではありません。

[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

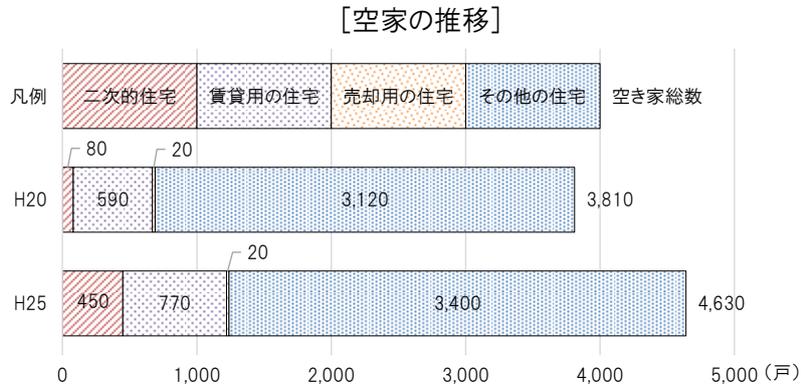
[人口増減数 令和2年⇒令和20年(用途地域周辺)]



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

## 2-10 空家の推移

- ❖ 空家は増加傾向にあり、特に利用が明確でない「その他の住宅」の増加が顕著となっています。
- ❖ 空家分布の状況を見ると、市内のいたるところに存在しています。
- ❖ 用途地域内において、特に駅前通りに空家が見られます。

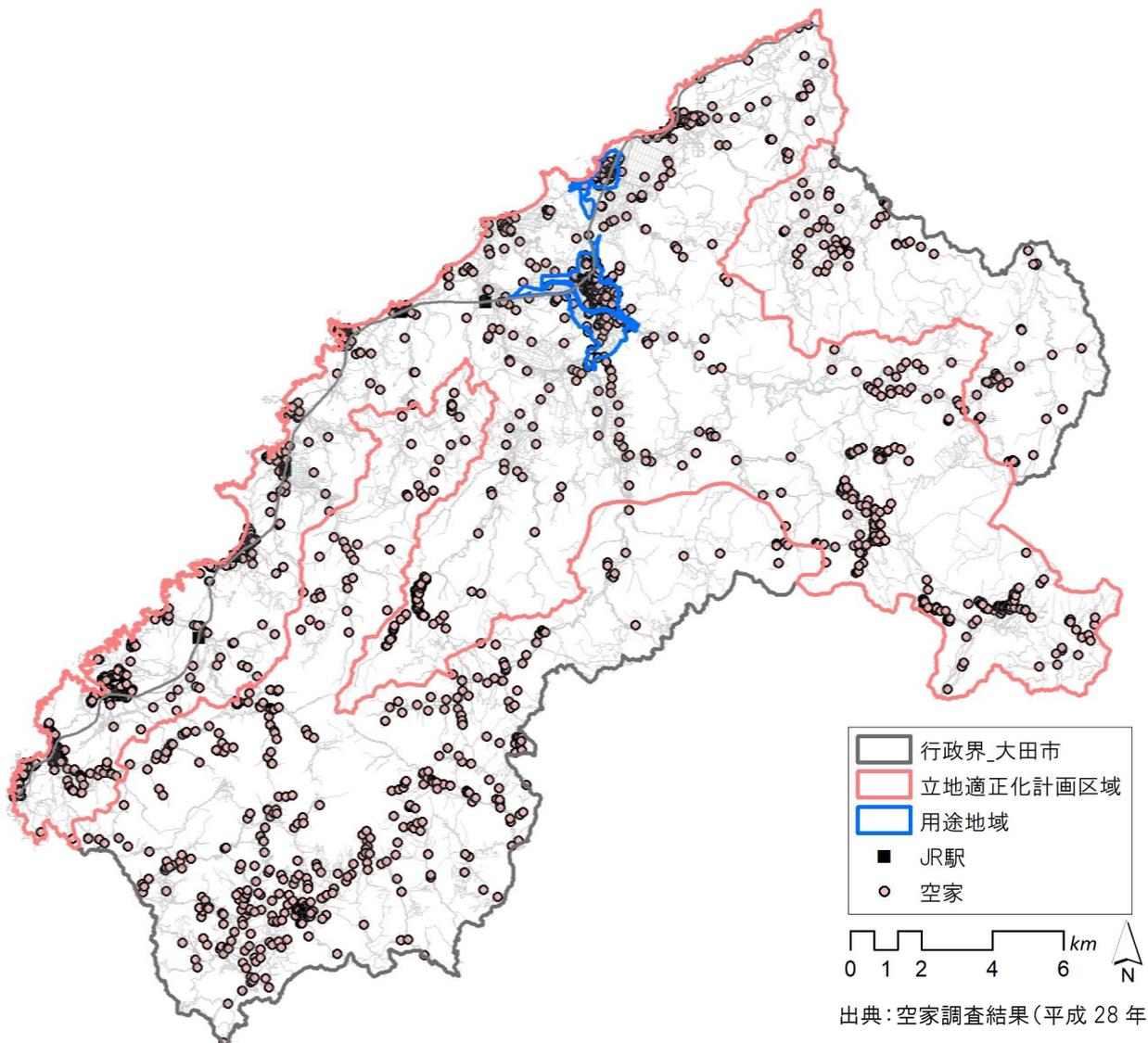


注1：二次的住宅とは、別荘または残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅をいう。

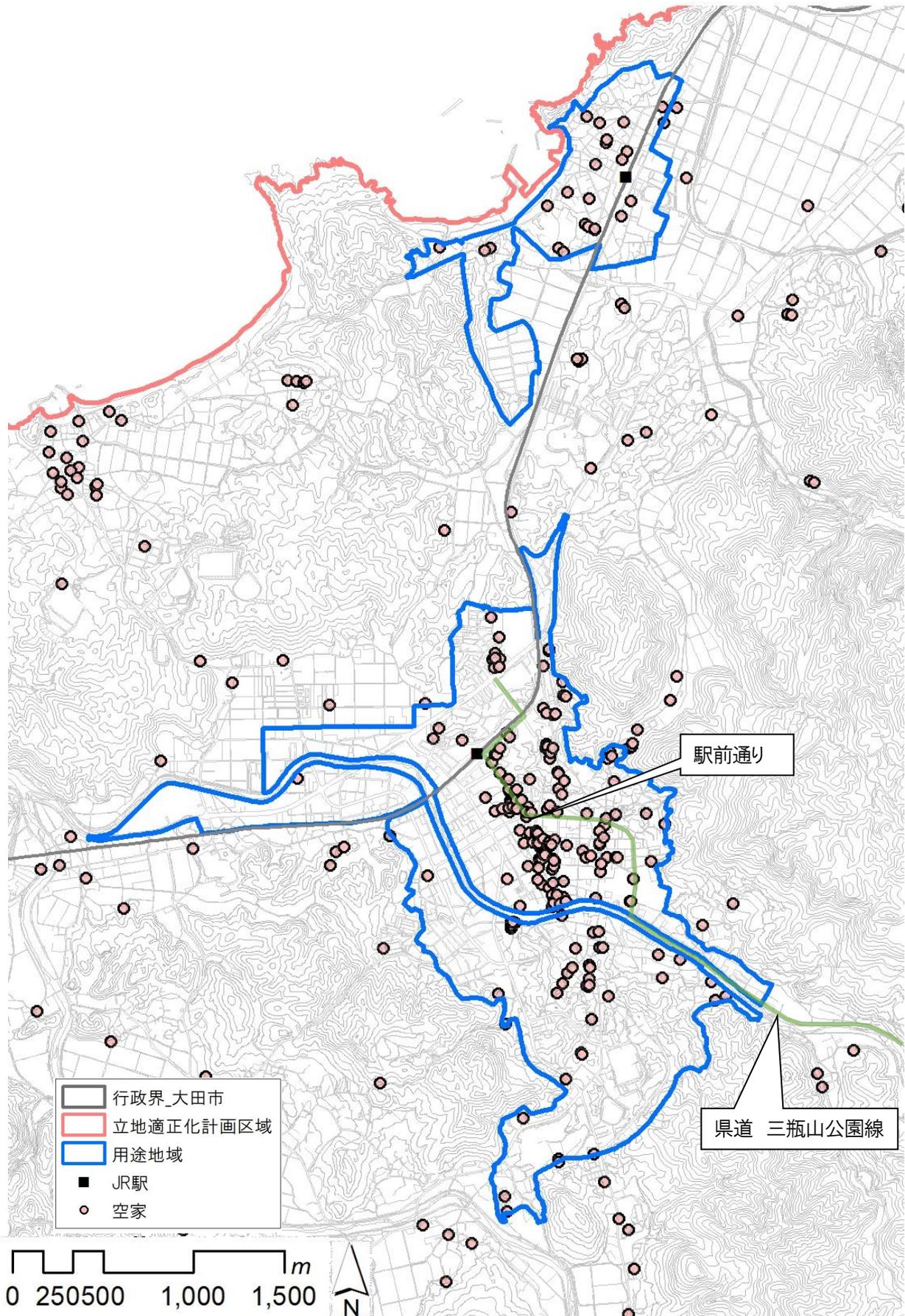
注2：その他の住宅とは、別荘や賃貸用・売却用の住宅以外の住宅で、長期にわたって居住世帯が不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

出典：住宅・土地統計調査

[空家分布 平成 28 年度]



[空家分布 平成 28 年度 (用途地域周辺)]

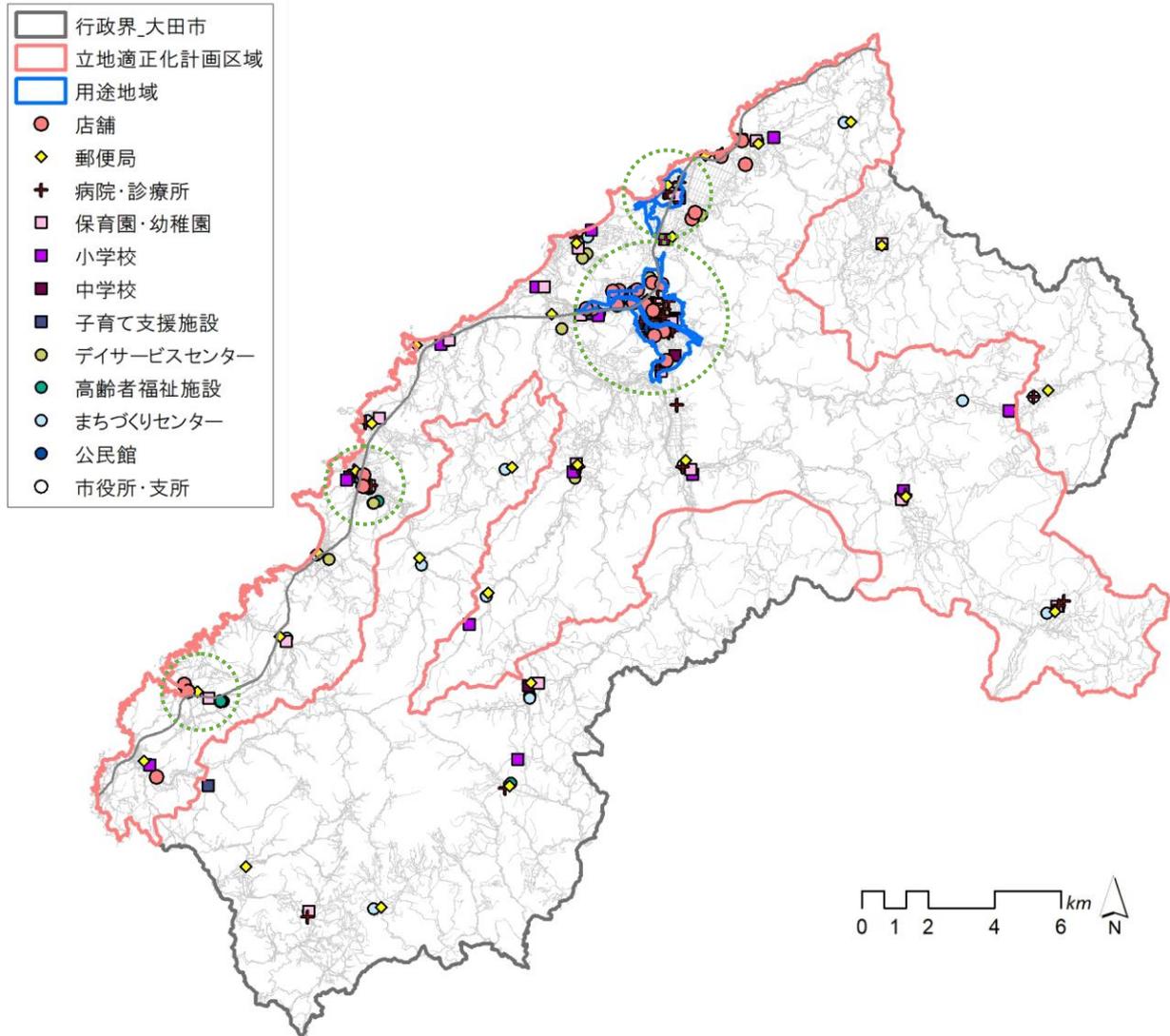


出典：空家調査結果(平成 28 年)

## 2-11 生活利便施設の立地状況

- ❖ 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ます。特に用途地域内にて、多く集積されています。

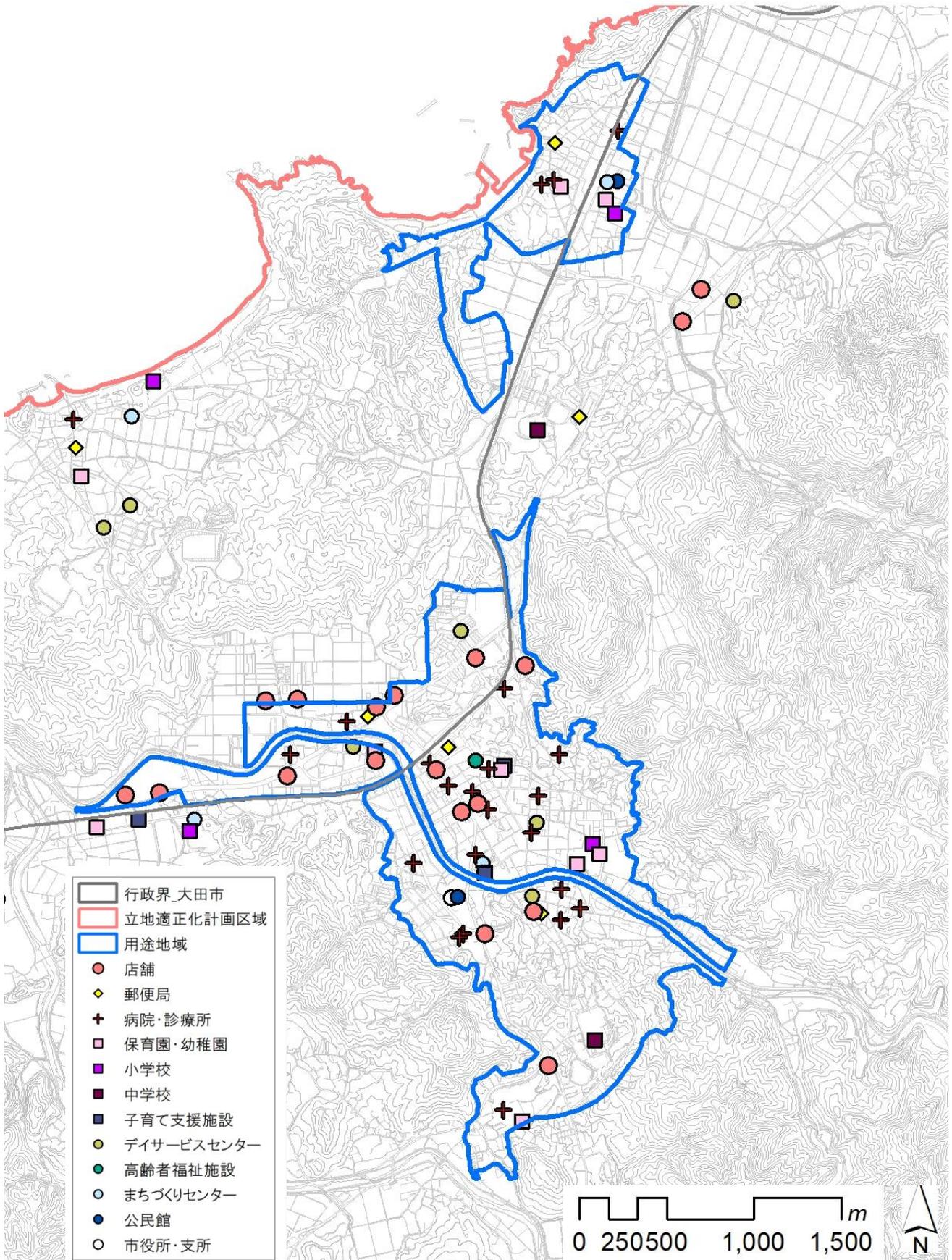
[生活利便施設の立地状況]



※生活利便施設は、日常生活において特に重要と考えられる施設をプロットしている。

出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（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（平成28年）

[生活利便施設の立地状況（用途地域周辺）]

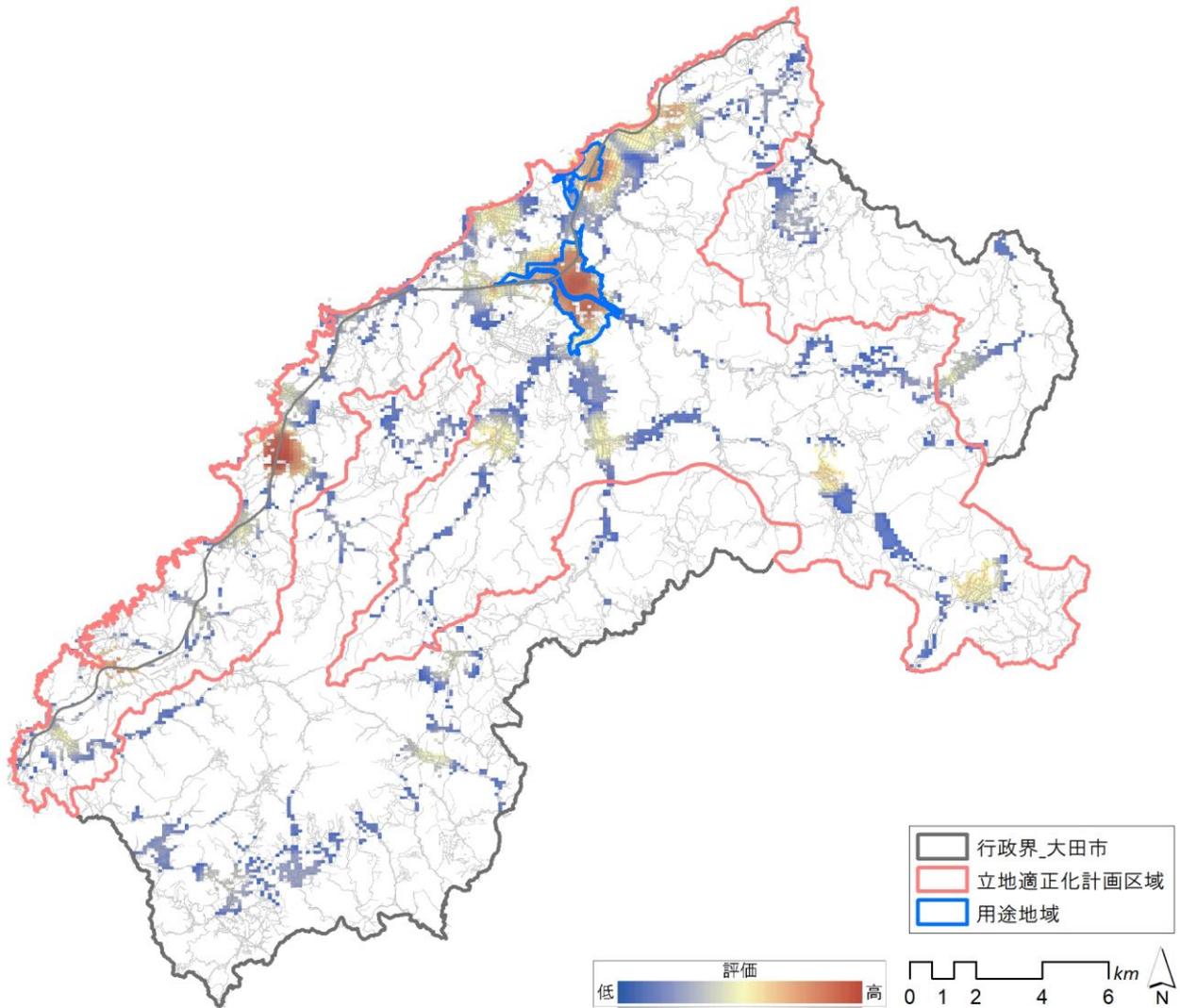


出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（平成26年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（平成28年）

## 2-12 居住利便性評価

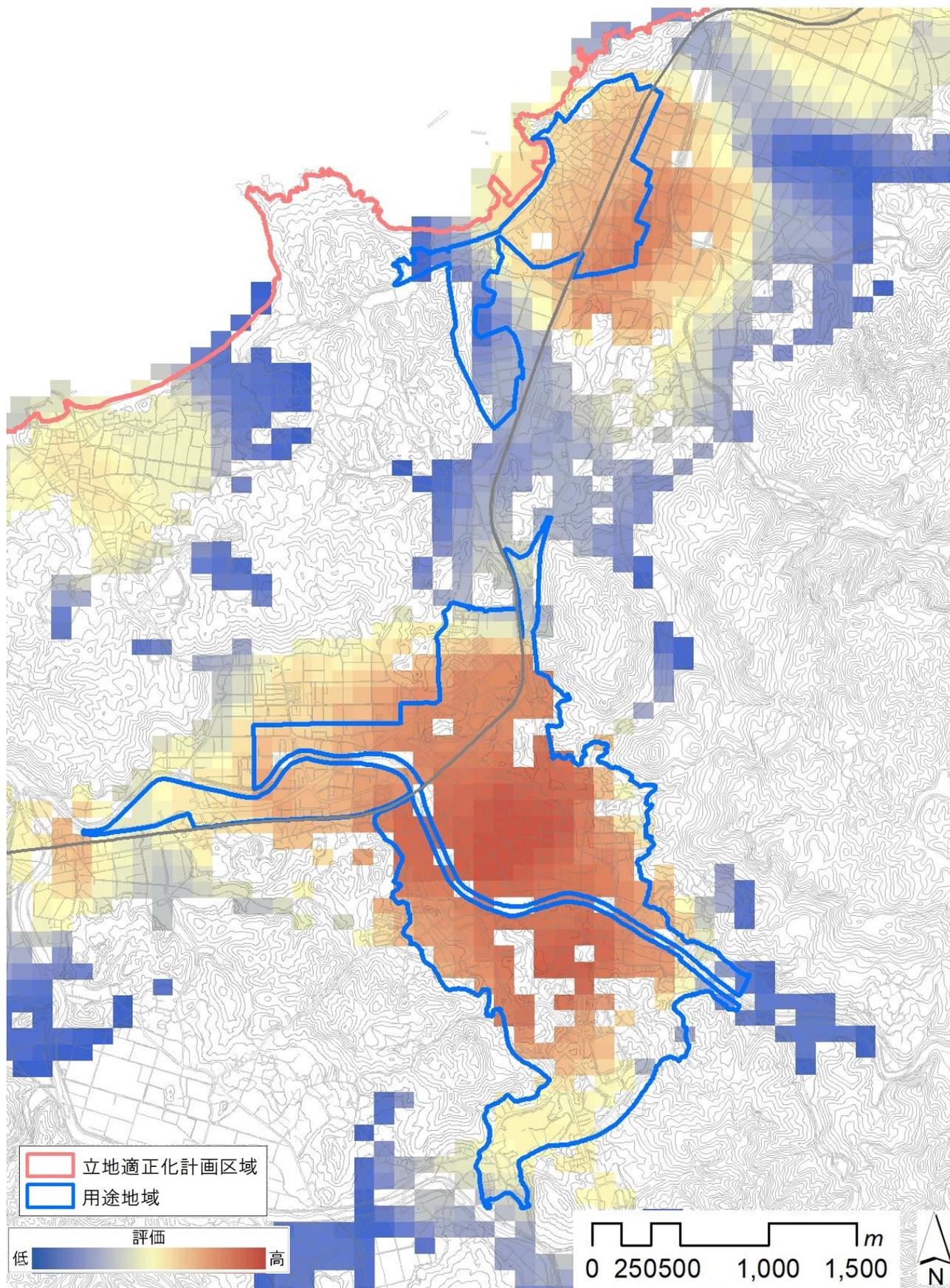
- ❖ 各拠点においては、居住利便性は高い評価となっています。生活利便施設の集積が見られ、用途地域内では、特に評価が高くなっています。

[居住利便性評価]



※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(路線バス、鉄道駅)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、評価を行っています。

[居住利便性評価（用途地域周辺）]



## 2-13 公共交通の状況

### 2-13-1 鉄道の状況

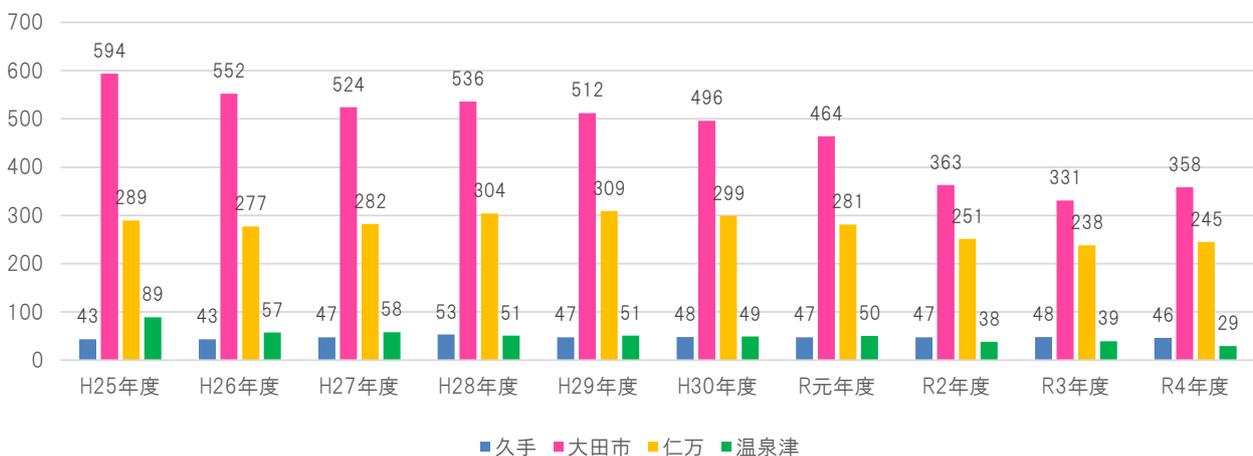
- ❖ 海岸線に沿って JR 山陰本線が走っています。
- ❖ 大田市駅の利用者が最も多く、令和 4 年度には 1 日あたりの平均で 358 人となっています。
- ❖ 大田市駅、久手駅、仁万駅及び温泉津駅の1日あたり平均乗車人員について、平成 25 年度と令和 4 年度を比較すると、久手駅を除いて概ね 15～70%程度減少しています。

[JR 駅の位置]



出典：大田市地域公共交通計画

[市内の主要駅における 1 日あたり平均乗車人員]

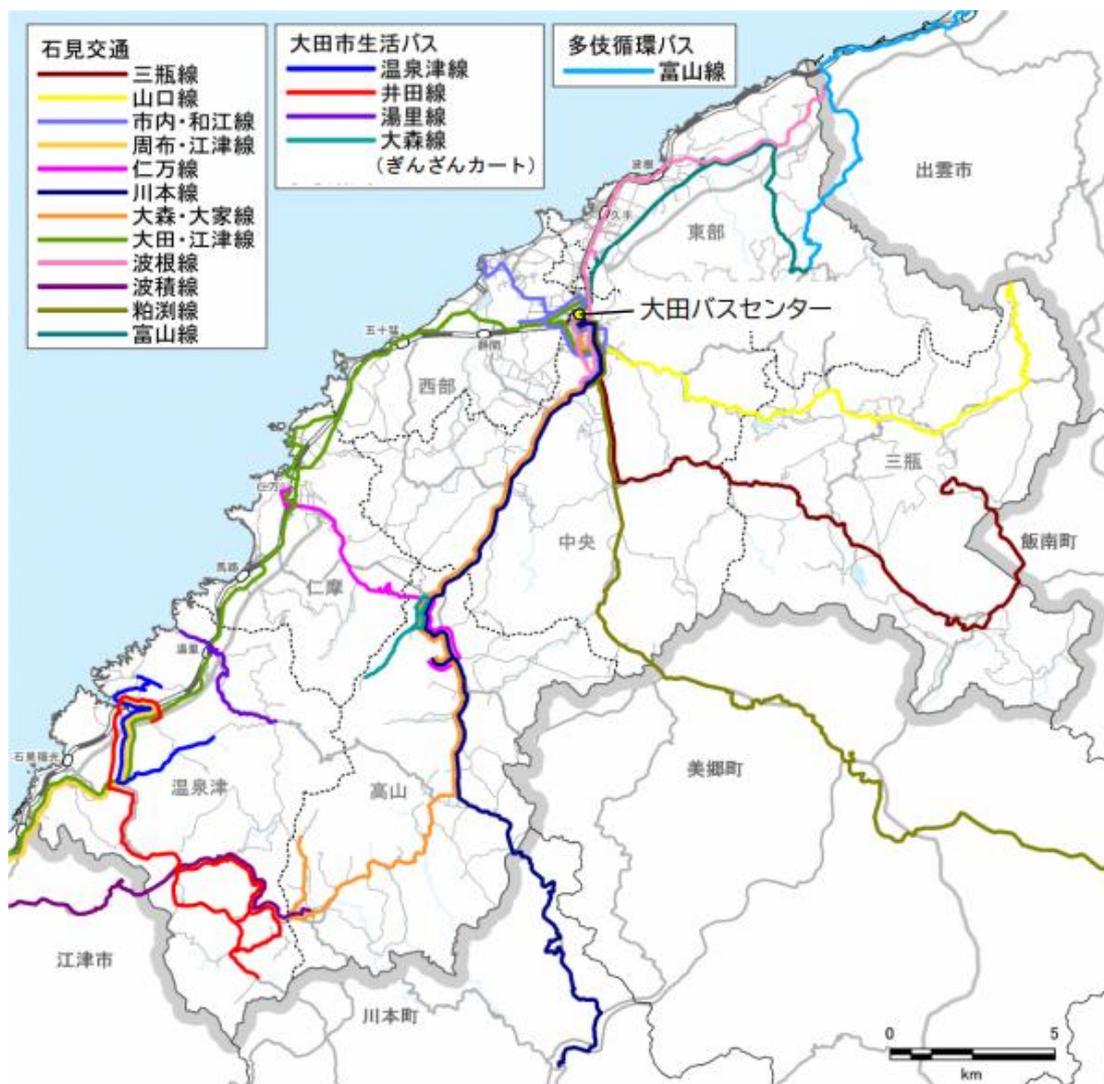


出典：しまね統計情報データベース

## 2-13-2 路線バスの状況

- ❖ 路線バスは 17 路線運行されており、内訳は、石見交通株式会社が運航する路線バスが 12 路線、大田市生活バスが 4 路線、多伎循環バスが 1 路線となっています。
- ❖ 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ます。
- ❖ バス停から 400m 以上離れている地域または、予約型乗合交通が導入されていない地域に暮らす人の割合は、平成 22 年の水準から改善されたブロックもありますが、市全体では依然として 17.3%の人が該当しています。
- ❖ 特に、西部、三瓶、高山ブロックでその割合が高くなっています。

[路線バスの位置]



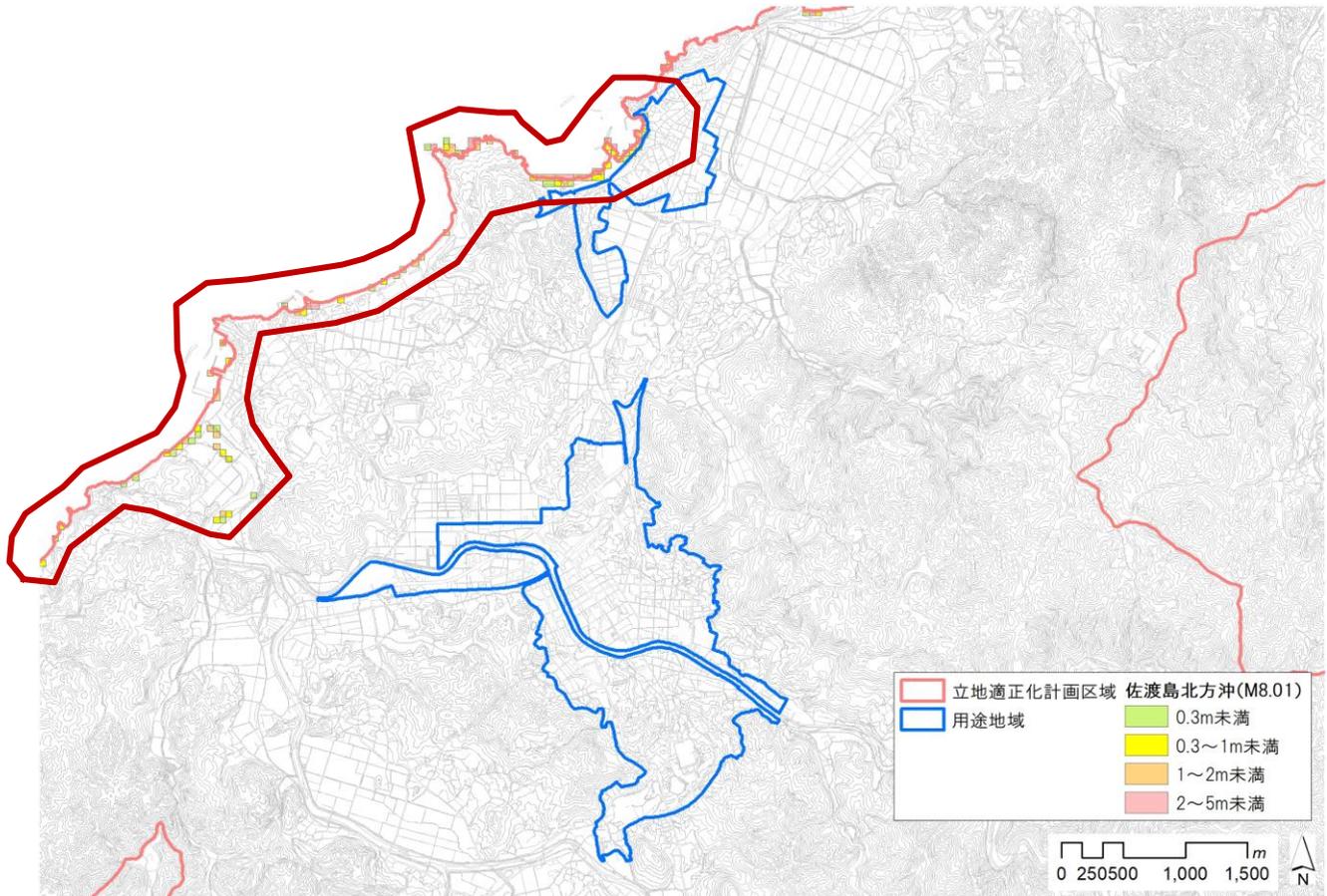
出典：大田市地域公共交通計画

## 2-14 災害危険箇所等

### 2-14-1 津波浸水想定区域

- ❖ 津波による浸水(佐渡島北方沖(M8.01)を想定)では、市の沿岸部の一部で起こることが想定されています。

[津波浸水区域(用途地域周辺)]



※津波による浸水想定区域は、津波の発生が想定される4つの地震のうち、最も高い津波が想定される佐渡島北方沖(M8.01)による、浸水の「範囲」と「深さ」を地図上に示しています。



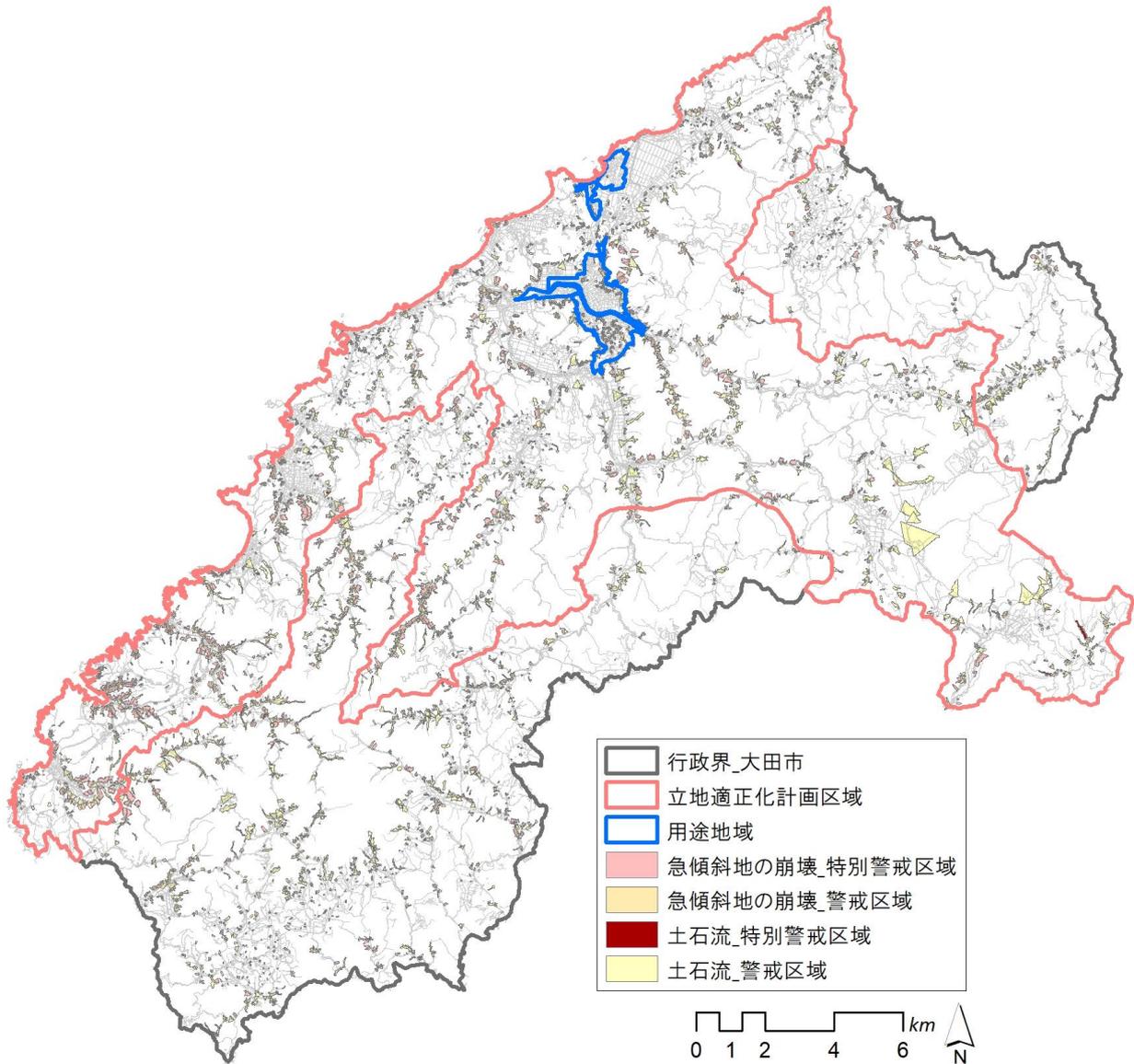
想定断層	地震の規模
浜田市沖合	M7.3
出雲市沖合	M7.5
隠岐北西沖	M7.4
<b>佐渡島北方沖</b>	<b>M8.01</b>

出典：大田市防災ハザードマップ

## 2-14-2 土砂災害警戒区域

- ❖ 市民の生命に危険を及ぼす土砂災害警戒区域・特別警戒区域は市全体で見られますが、大田市の中心部の用途地域内においても指定されています。

[土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域]



### ■急傾斜地の崩壊 特別警戒区域

建物が破壊され、人命に大きな被害が生ずるおそれがある区域。

### ■急傾斜地の崩壊 警戒区域

土砂災害のおそれがある区域。

### ■土石流(土砂災害警戒区域)

住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域。

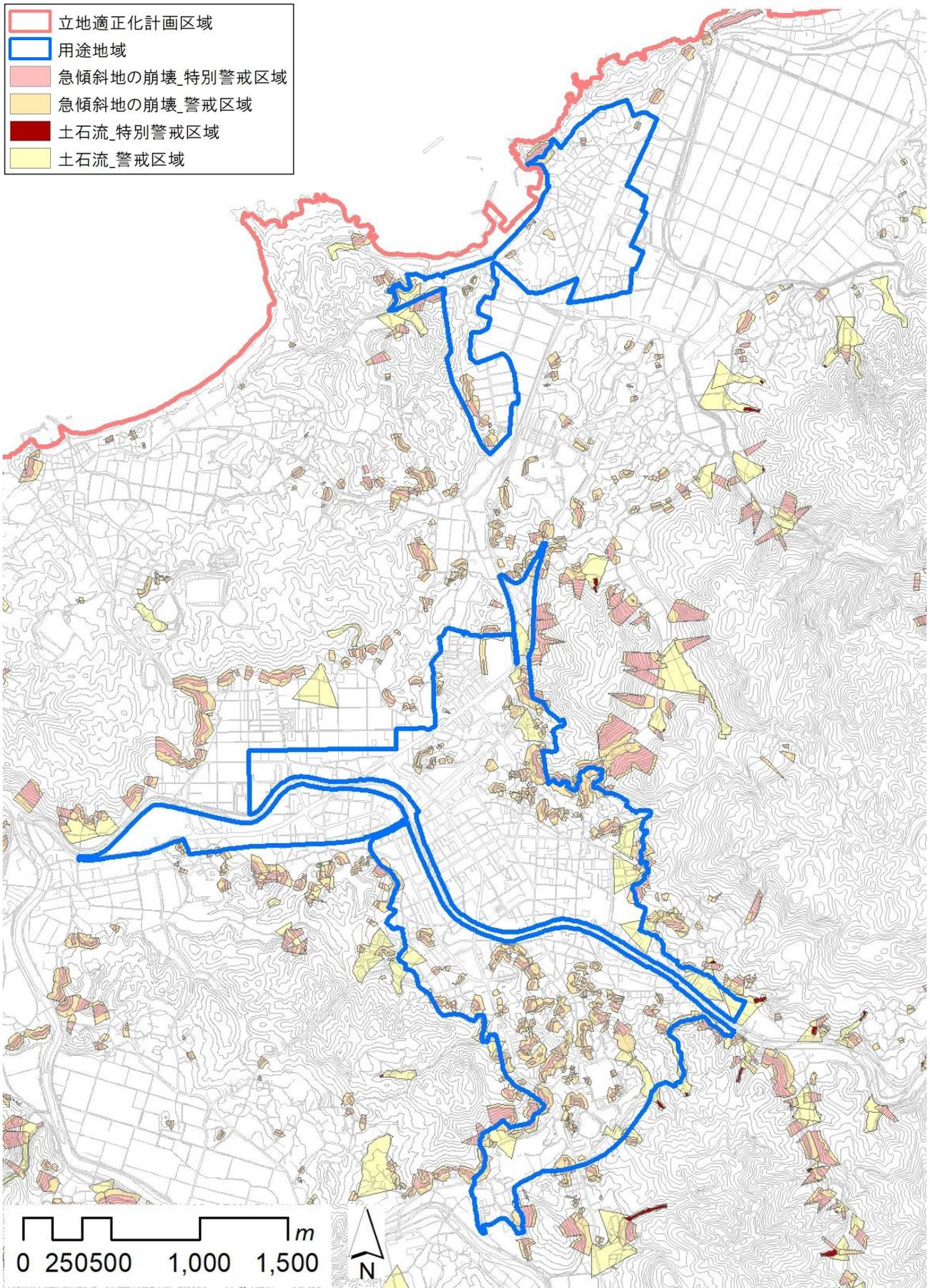
### ■土石流(土砂災害特別警戒区域)

住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発を制限し、建築物の構造の規制が行われます。

出典：大田市防災ハザードマップ

[土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域（用途地域周辺）]

- 立地適正化計画区域
- 用途地域
- 急傾斜地の崩壊\_特別警戒区域
- 急傾斜地の崩壊\_警戒区域
- 土石流\_特別警戒区域
- 土石流\_警戒区域



出典：大田市防災ハザードマップ

### 2-14-3 河川浸水想定区域

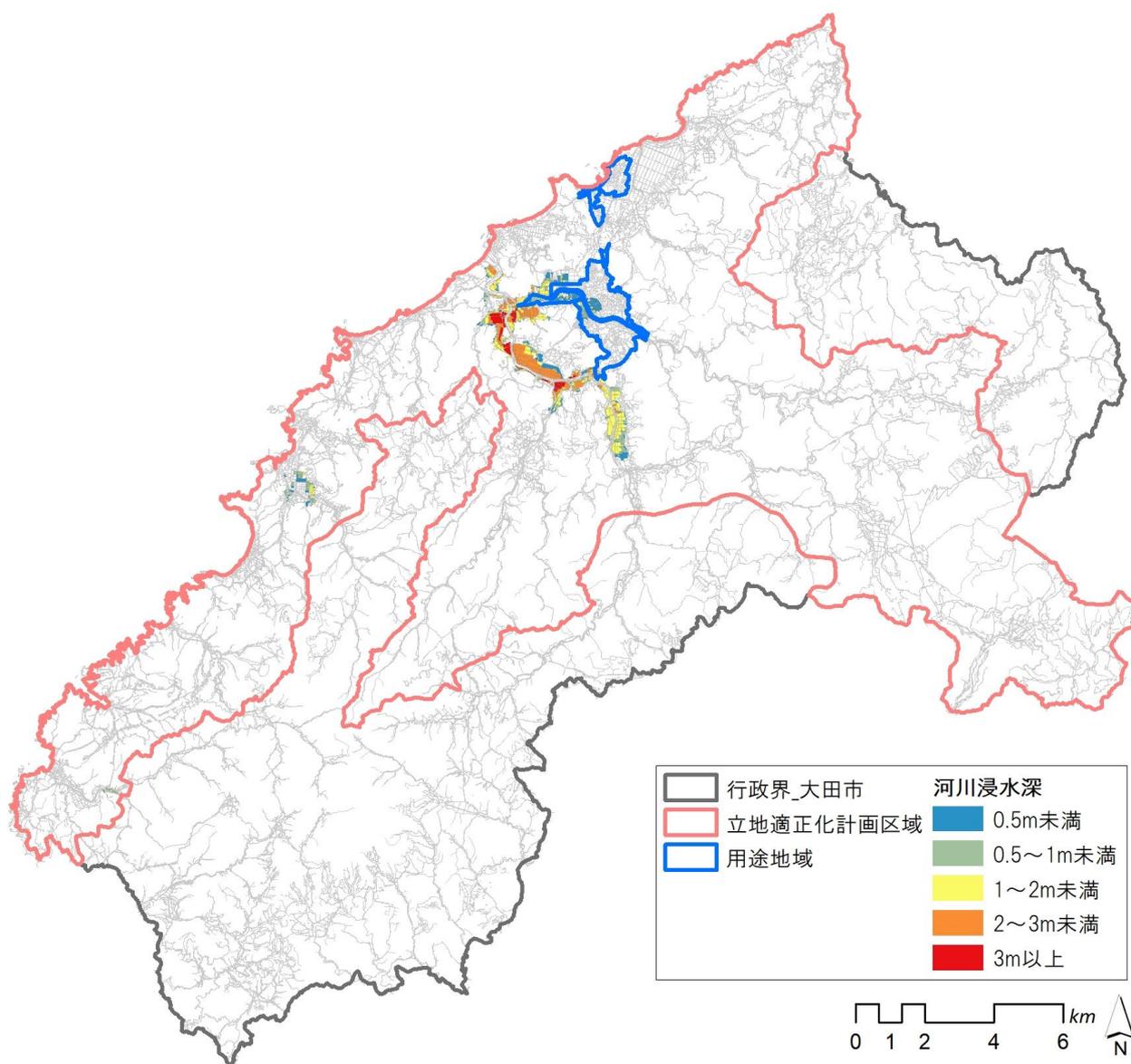
- ❖ 静間川および三瓶川流域において、浸水想定が示されており、用途地域内の一部においても、浸水 0.5～2m 未満の浸水が想定されています。

[河川浸水想定区域]



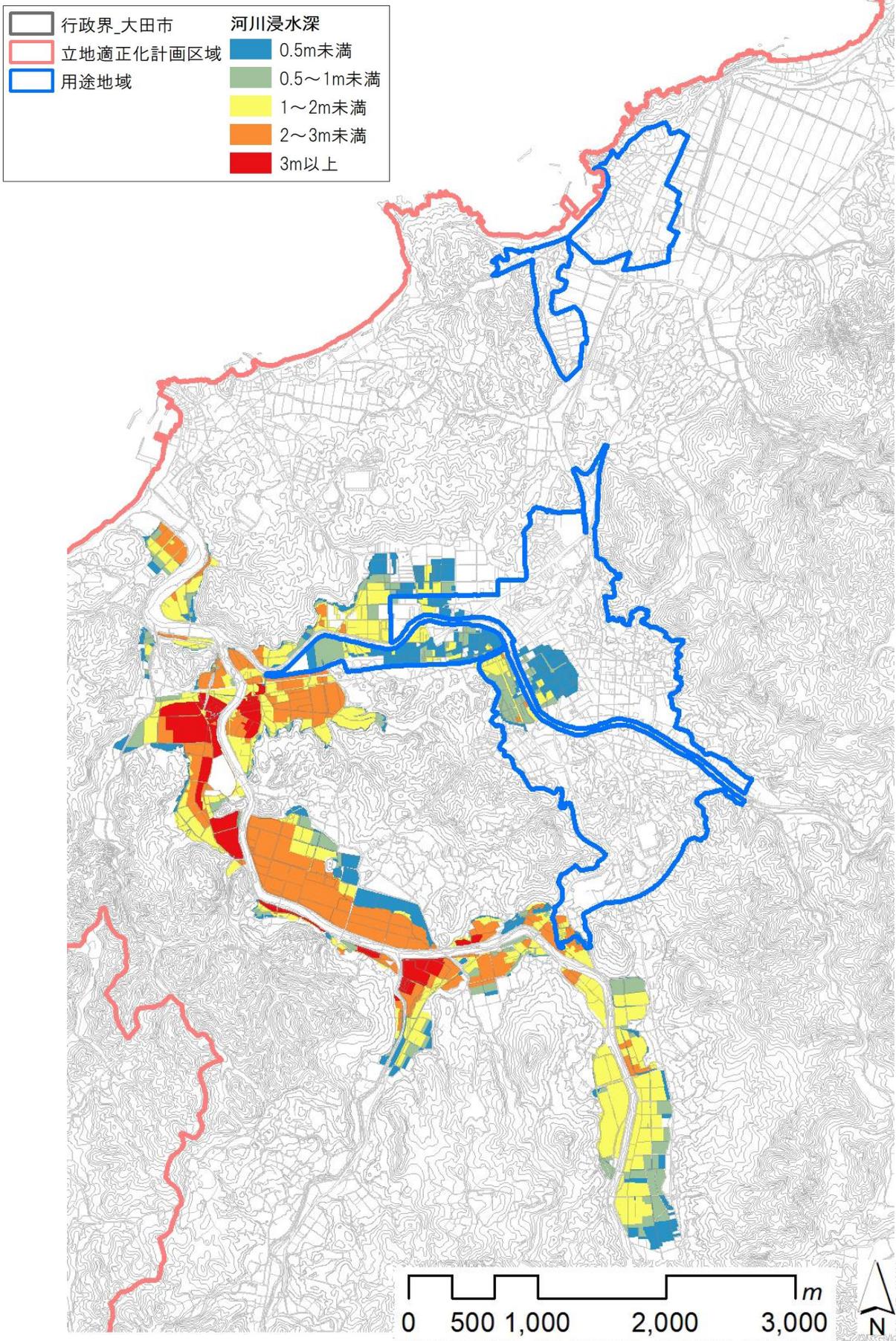
※静間川、三瓶川はおおむね 100 年に一度の確立で起こる大雨、福光川はおおむね 30 年に一度の確立で起こる大雨によって増水し、堤防が決壊したり、水があふれた場合の浸水を想定し、その「範囲」と「深さ」を地図上に示しています。

※洪水による浸水想定区域は、静間川、三瓶川、潮川、福光川を対象に作成したものです。



出典：大田市防災ハザードマップ

[河川浸水想定区域（用途地域周辺）]



出典：大田市防災ハザードマップ

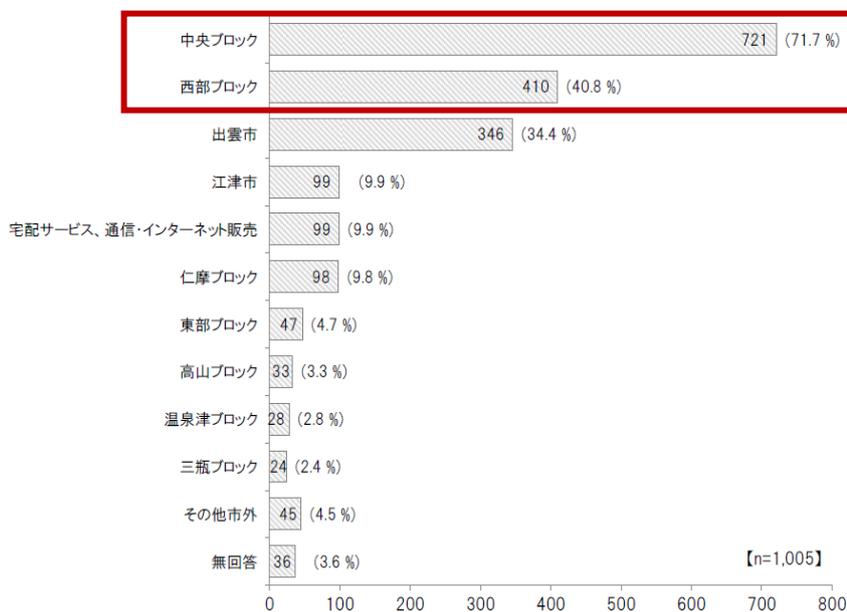
## 2-15 市民アンケート調査(コンパクトなまちづくりに関するアンケート調査)結果

- ❖ 日用品の買い物先として、「中央ブロック(71.7%)」が最も多く、よく行く(または、かかりつけの)病院、医院、診療所も、「中央ブロック(67.9%)」が最も多くなっています。
- ❖ もし市内の別のところに引っ越すとなったら、「市内の中心市街地(大田市駅周辺等)に住みたい(44.1%)」が最も多くなっています。
- ❖ 引っ越す際の居住地の決め手として、「病院の近く(42.3%)」、「治安が良いところ(41.0%)」、「商業施設の近く(37.9%)」といった回答が多く、安全性や生活利便性を重視する傾向にあるといえます。

[市民アンケート調査の概要]

趣旨	人口減少・少子高齢化に対応し、持続可能な都市計画に取り組んでいくため、コンパクトなまちづくりの形成に向けた「立地適正化計画」の検討に役立てる。
対象者	18歳以上の市民合計 2,500 人を無作為で抽出
実施期間	平成 29 年 11 月 21 日～12 月 8 日(ㄨ切日)
配布数・回収率	配布数 2,500 通、回収数 1,005 通 回収率 40.2%

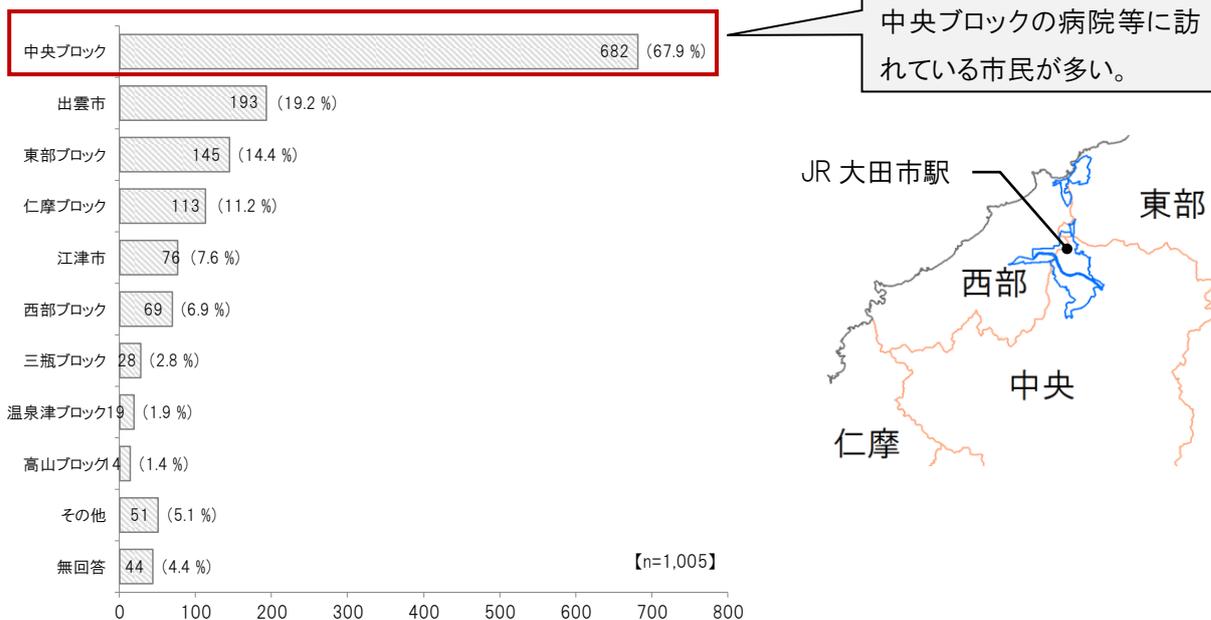
[A 日常の買い物先(アンケート)]



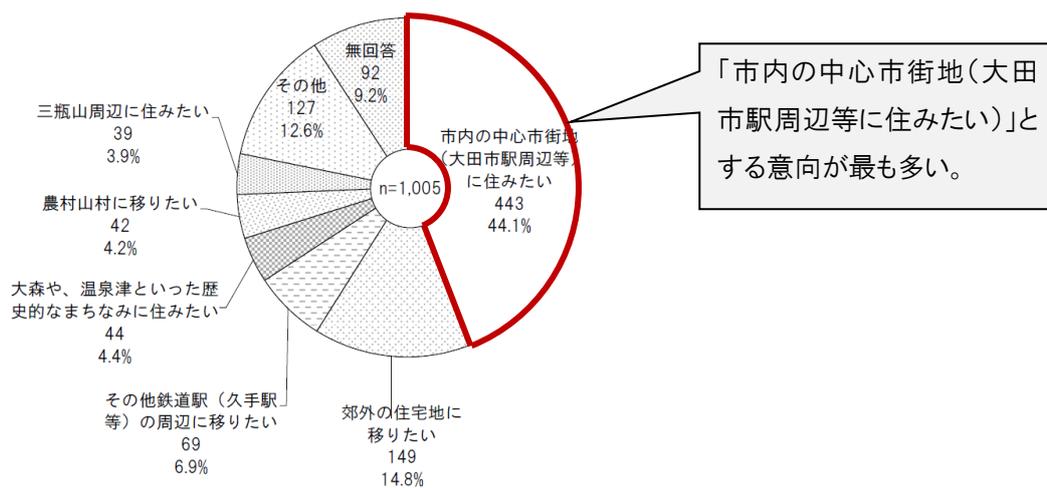
中央ブロック及び西部ブロックで買い物をしている市民が多い。なお、中央ブロック、西部ブロック以外では、出雲市に流出している市民も多い。



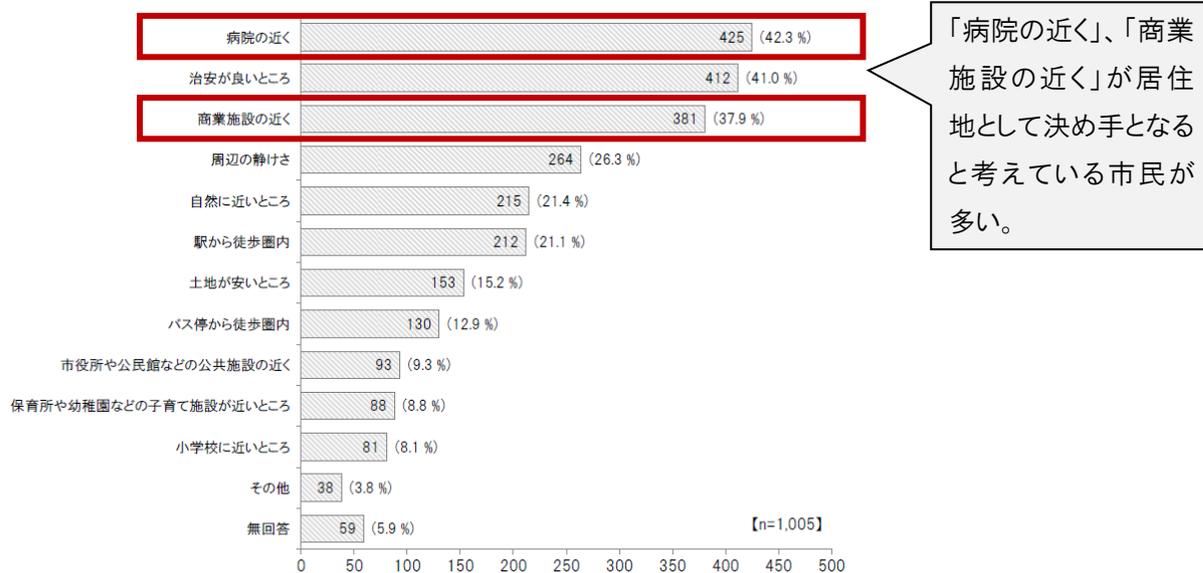
[A よく行く(または、かかりつけの)病院、医院、診療所]



[B もし、引っ越して住むとしたら(アンケート)]



[C 居住地として、決め手となる条件(アンケート)]



## 第3章 都市構造の課題

### 3-1 大田市の都市構造の特徴

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。

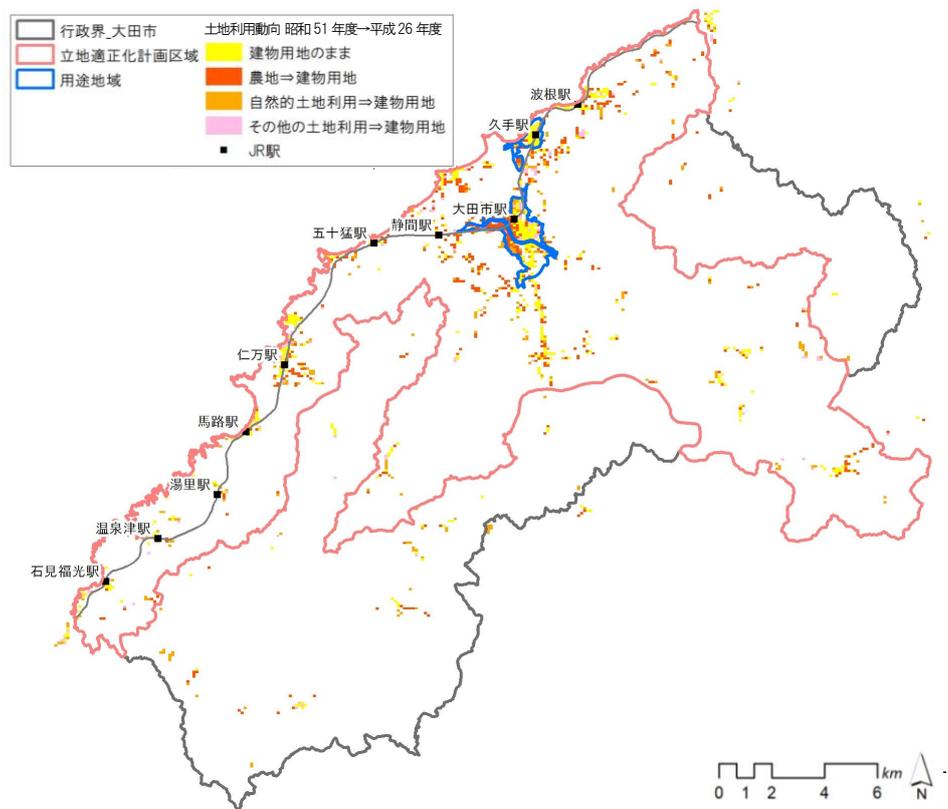
一方、人口減少、少子高齢化が市全体で進み、生活利便施設や都市機能が集積している本市の中心市街地周辺の用途地域内でも例外ではなく、平成12年までであった人口集中地区(DID)もなくなってしまうほど、空洞化・人口密度の低下が進んでいます。

さらに、平成27年から令和20年の人口増減を見ても、更に人口減少が進むと予想されていることから、ますます空洞化が進行することが予想されます。

そうした状況にある中、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ことから、市街地が衰退してしまうと、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。

〔土地利用の転換 昭和51年⇒平成26年〕



### 3-2 大田市の立地適正化計画の視点による都市構造の課題

第2章を踏まえ、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】

状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市全体で人口減少が進んでいます。その中でも、中心市街地とその周辺では、DID(人口集中地区)の指定がなくなるほどの人口密度の低下と人口流出が見られます。</li> <li>●中心市街地とその周辺では、病院・大型、小売店舗・教育・福祉等の生活利便施設が市内のどの地域よりも多く集積しており、本市の市街地としての機能を担っています。</li> </ul>
問題点	<ul style="list-style-type: none"> <li>●人口減少・人口密度の低下が進むと、日常的に施設利用者が少なくなり、売り上げが減ることで経営が困難となり、廃業や撤退につながる恐れがあります。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本市の市街地において、優先的に人口密度を高め、既存の生活利便施設や都市機能を維持していくことが必要となります。</li> </ul>

## 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】

状況	●市内全域で農地転用、住宅の新築が行われていますが、特に、用途地域内とその周辺で多く見られます。そのような状況であっても、市街地では、空家の増加、商業機能の低下(商店街の衰退、旧駅前共同店舗の倒産等)、低未利用地(空地、駐車場、農地等)の増加により、市街地の空洞化が見られます。
問題点	●郊外で開発が進むと、郊外に人が住むこととなり、中心市街地とその周辺に訪れたり、消費したりする機会が失われ、さらに活力低下や衰退が進みます。 ●都市機能の維持も困難となり、廃業や撤退 ⇒ 人が住まなくなる ⇒ まちなかの活力低下 という負の連鎖となる恐れがあります。 ●郊外にて宅地化や市街化が進むと、その分、道路や上水道などのインフラ整備と維持が必要となります。これらは税金で賄われており、郊外化すればするほど、整備・維持路線が増え、費用が拡大し、財政圧迫につながります。
課題	●市街地を維持・強化するためには、周辺で行われている開発や店舗等の買い物機能を、概ね用途地域内の低未利用地等にて行われるように誘導することが必要となります。

## 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】

状況	●生活利便施設等が集積されているエリア(居住利便性が高いエリア)については、市のなかでも特に居住性が高く、多くの市民の生活に関わる重要なエリアと考えられます。
問題点	●今後、人口減少・人口密度の低下が想定されるため、生活利便施設等の廃業・撤退の恐れがあります。 ●居住利便性が高いエリアは、周辺各地から買い物や病院等に訪れていることが想定されることから、居住利便性の高いエリアの衰退は、市民生活に大きな悪影響を与えます。
課題	●居住利便性の高いエリアは、周辺の居住者の生活のしやすさに大きく関連し、消費活動等の重要な拠点となることから、影響力が大きいエリアは、重点的に維持・強化していくことが必要となります。

## 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】

状況	●市内各地を結んでいる路線バスは、大田バスセンターが重要な拠点となっています。 ●公共交通は、子ども、高齢者を中心に、自家用車を運転できない・しない市民にとっては、生活する上で必要不可欠な“足”となります。 ●自家用車の普及により公共交通の維持が困難となっているなか、大田市地域公共交通網形成計画により、公共交通の維持や利用を促進していくこととなります。
問題点	●公共交通の衰退は、自家用車を運転できない・しない市民の生活を脅かすこととなります。 ●自家用車の利用で、交通事故や渋滞等を引き起こすことも考えられます。 ●自家用車を頻繁に使うことでまちなかから離れた郊外でも住むことができるようになり、郊外での宅地化が進む恐れがあります。
課題	●市街化の拡大を少しでも防ぎ、自家用車を運転できない・しない市民にとっても住みやすい環境を整えるため、駅・バス停の交通結節点を利用しやすい場所への居住の誘導と都市機能誘導を行うことが重要となります。

## 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】

状況	●土砂災害警戒区域が市全域に指定され、さらに、静間川および三瓶川、潮川、福光川では、河川浸水想定が指定されています。 ●災害リスクは、市の市街地(用途地域内)においても指定されています。
問題点	●災害リスクが特に高いエリアにおいては、災害が起こった際に深刻な被害が想定されます。
課題	●災害リスクが特に高いエリアにおいては、被害を最小限に留める対策や居住のあり方について、慎重な検討が必要となります。

## 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

- 本市の人口は、昭和55年に49,570人とここ45年間でピークを迎えましたが、その後減少し続け、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、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15年後の令和22年には人口は、平成27年から11,601人減の23,565人、高齢化率は平成27年から6.4ポイント増の44.3%になると予想されています。
- 特に20歳代の『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

- 本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、本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。

## 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。

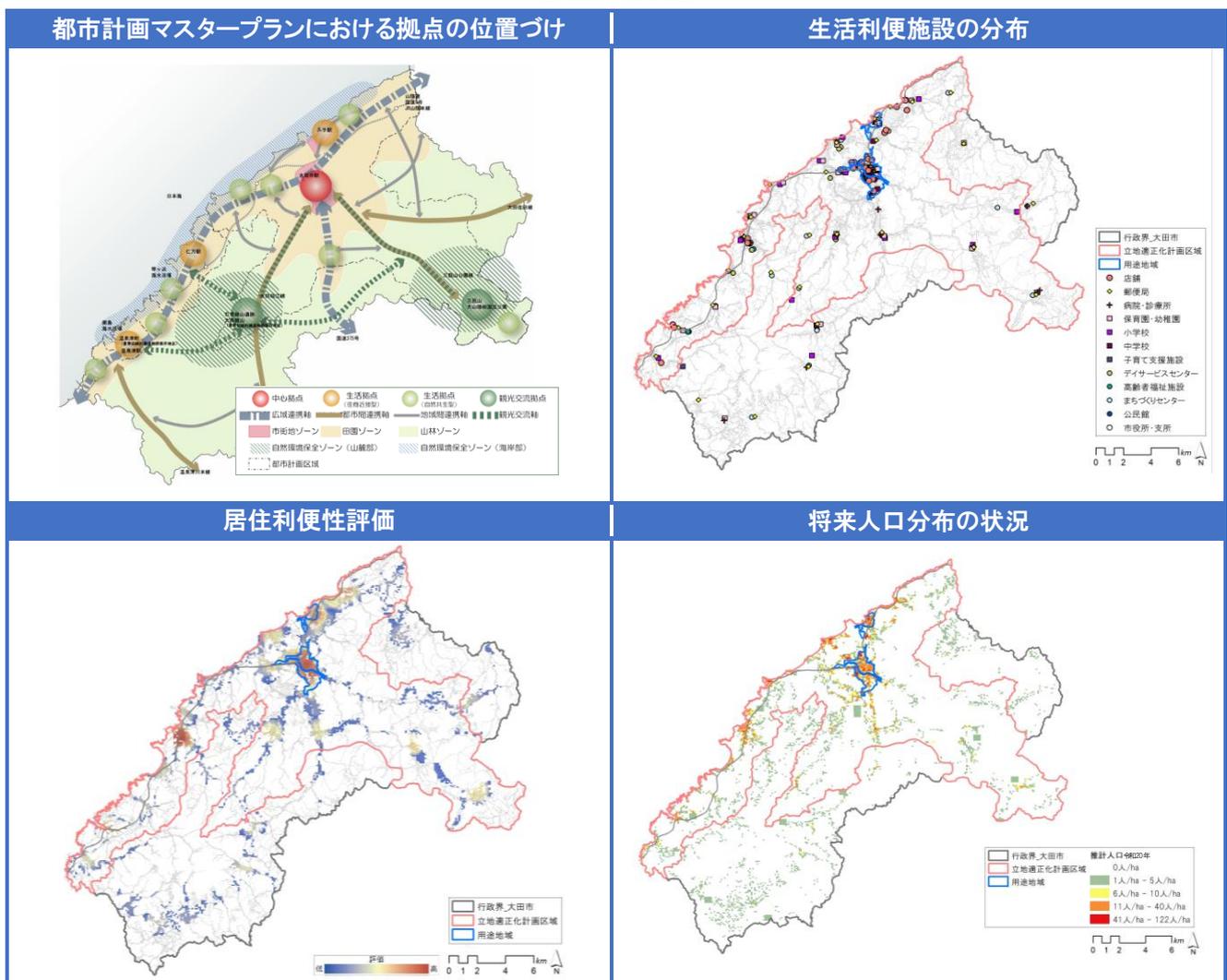
その実現のため、居住を誘導する「居住誘導区域」、生活サービス施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定め、その区域内に住居や都市施設を緩やかに誘導していくことが重要です。

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本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、居住利便性評価や令和20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

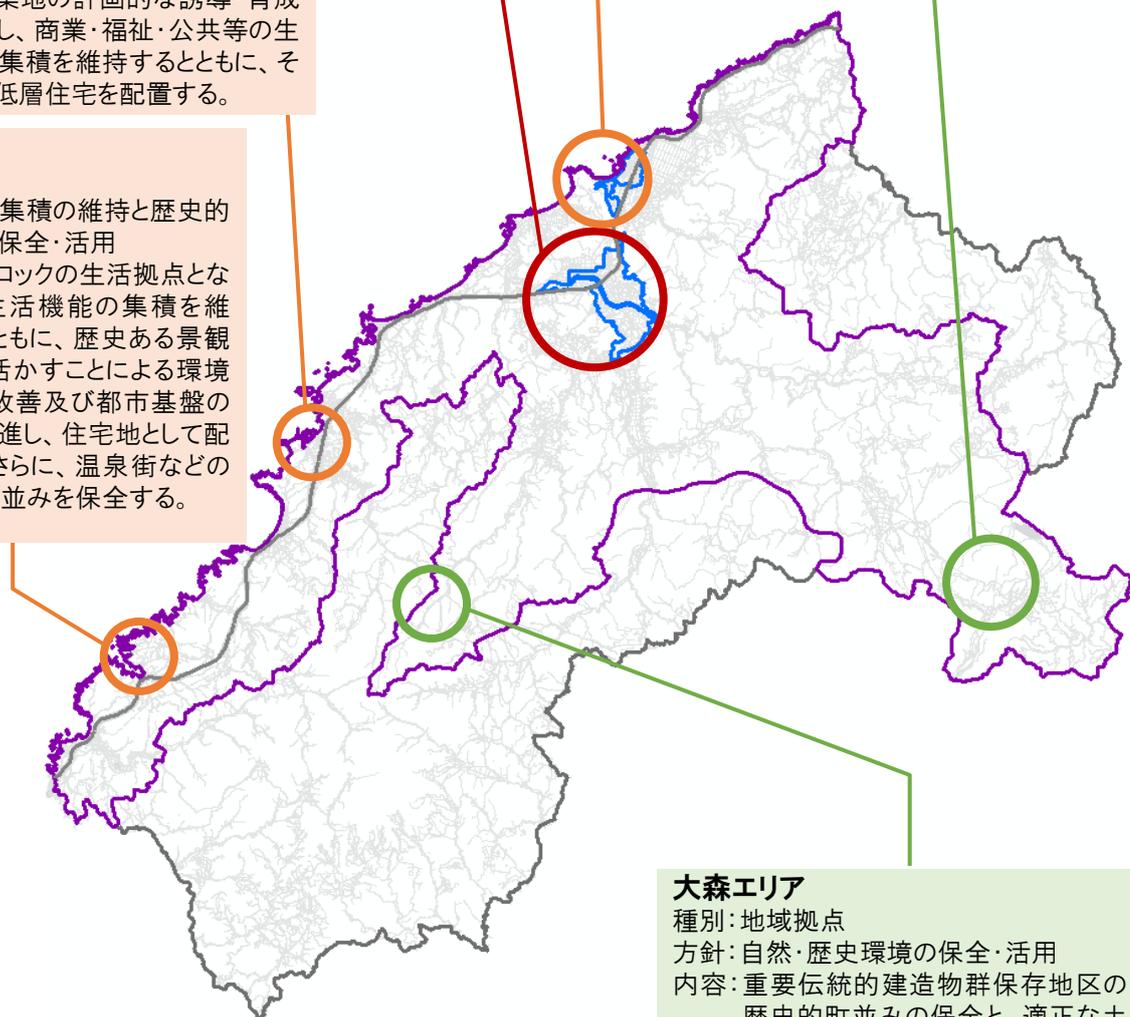
内容：三瓶山周辺のまとまった農地や集落内農地は、無秩序な農地転用を防止し、優良な農地として保全する。また、国立公園三瓶山は、自然環境の保全を図り、観光レクリエーションの場として活用する。

### 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。

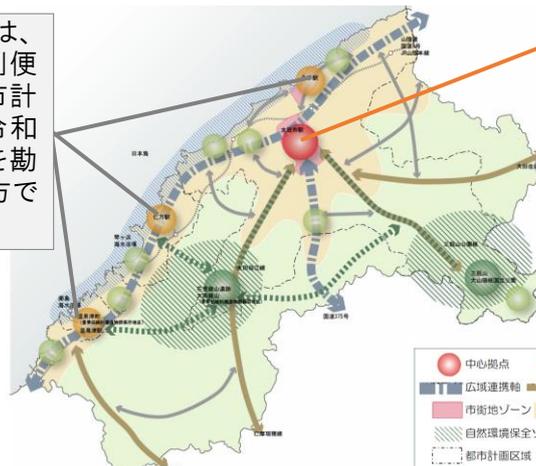
判断項目	拠点(前項参照)					
	中心拠点	生活拠点			地域拠点	
	大田	久手	仁摩	温泉津	大森	三瓶
立地適正化計画区域 (=都市計画区域)	内	内	内	内	内	内
用途地域	内	内	外	外	外	外
土地利用の方針 (都市MPより)	商業・業務地 住宅地	商業・業務地 住宅地	農地	農地	山地	山地
令和20年人口集積度 (赤色系の集積度合い)	高	中	高	低	低	低
居住利便評価 (赤色の集積度合い)	高	中	高	低	低	低
世界遺産	外	外	外	構成遺産・緩衝地帯 <sup>※1</sup>	構成遺産・緩衝地帯 <sup>※1</sup>	外
拠点の方針	都市機能の 集積・誘導	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 <sup>※2</sup>	高	低	低	低	低	低
<b>居住誘導区域の 指定方針</b>	<b>指定</b>	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
<b>都市機能誘導区域の 指定方針</b>	<b>指定</b>	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令和20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し、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。

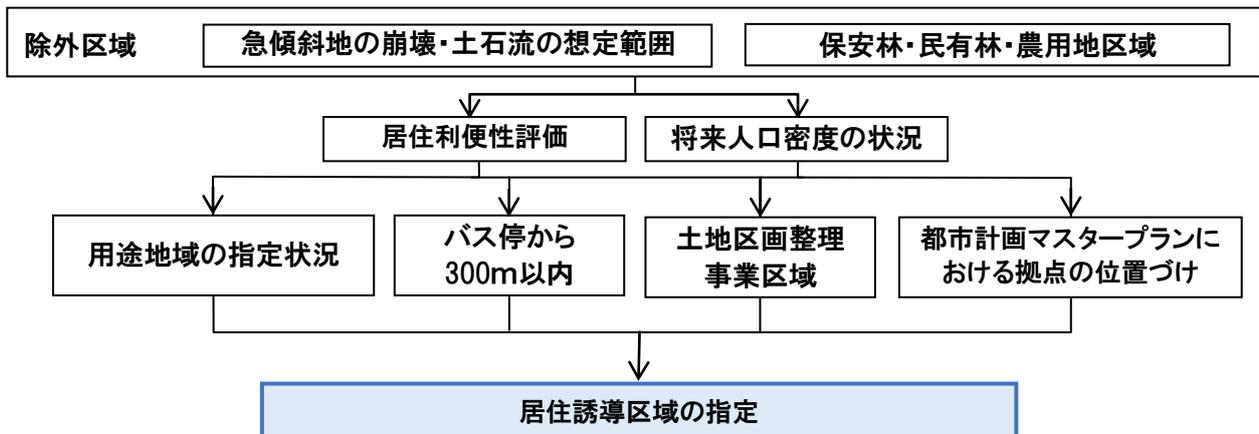
なお、居住誘導区域の人口密度が高まり、都市機能の誘導状況を勘案して、区域の見直し(拡大)を行うことも想定します。

### 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

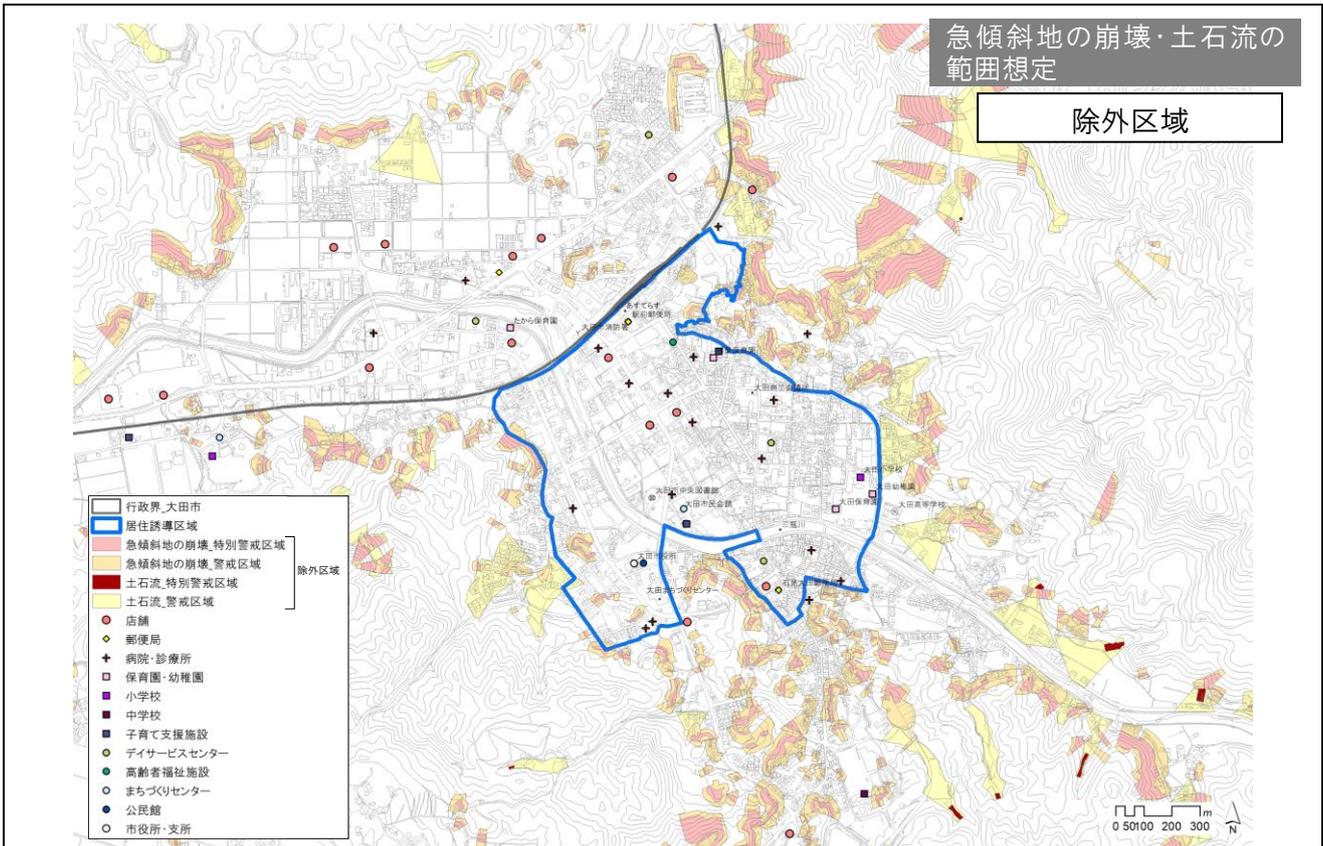
#### ■区域境界

- 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。

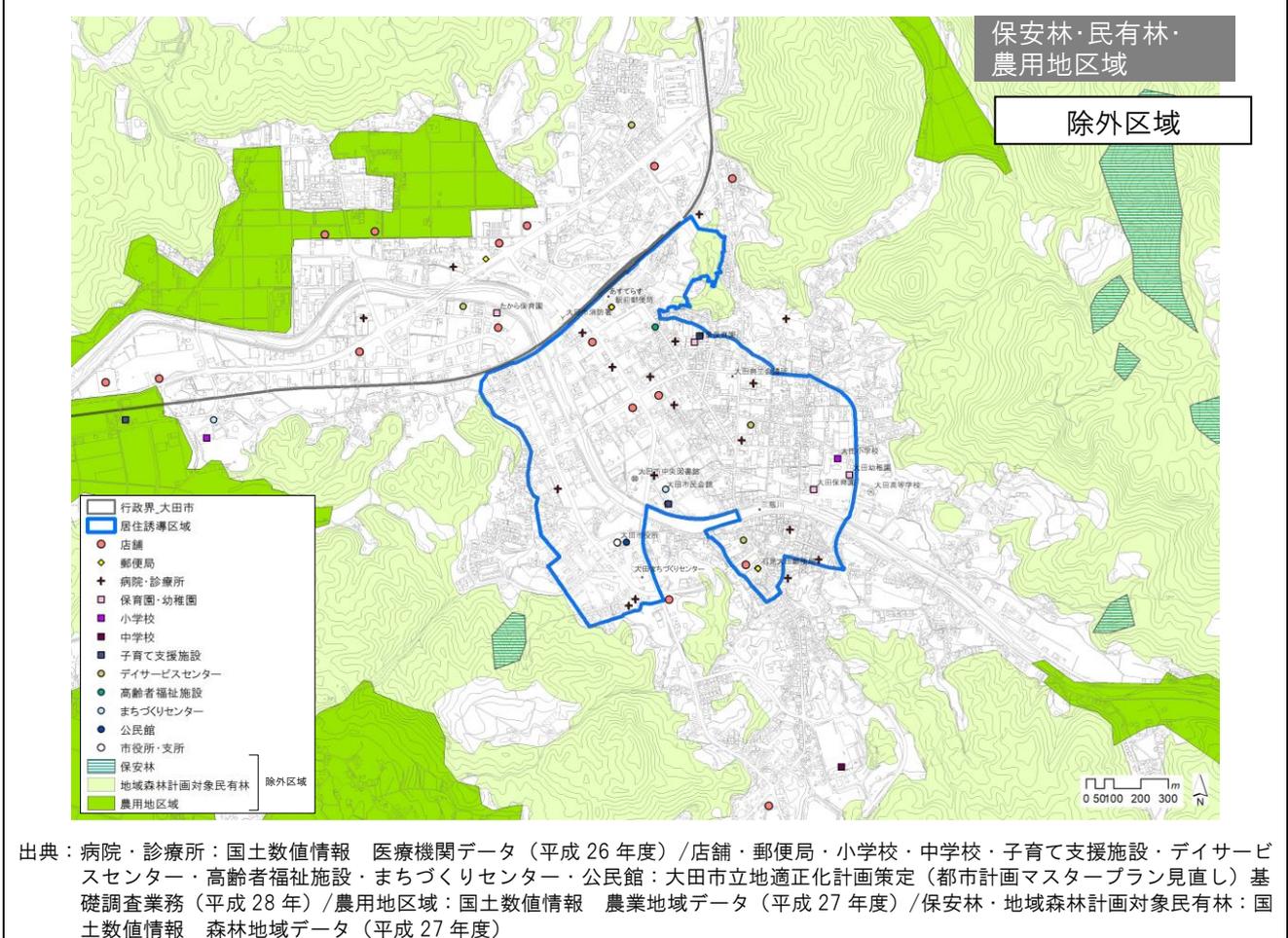
[居住誘導区域の位置図]



※上記の拠点は、拠点の範囲を示すものではありません。

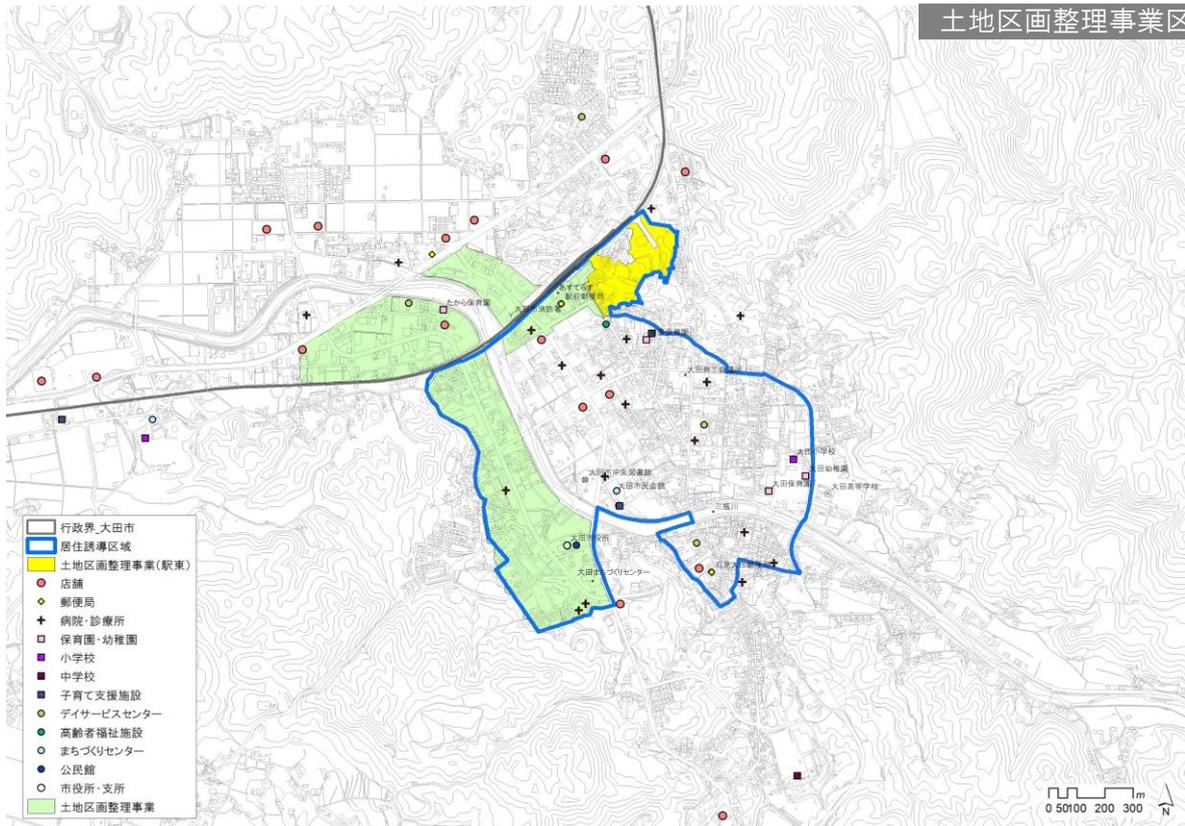


出典：大田市防災ハザードマップ/病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（平成 26 年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（平成 28 年）



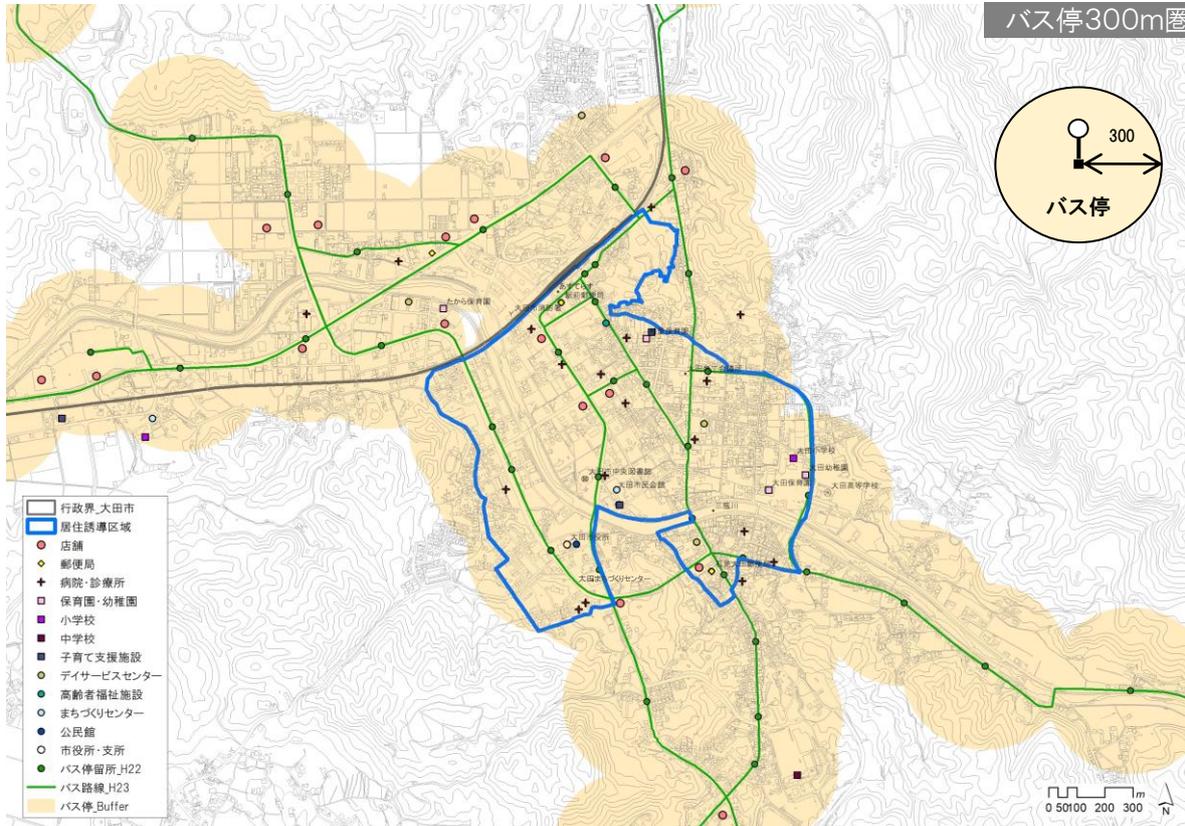
出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（平成 26 年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（平成 28 年）/農用地区域：国土数値情報 農業地域データ（平成 27 年度）/保安林・地域森林計画対象民有林：国土数値情報 森林地域データ（平成 27 年度）

土地区画整理事業区域

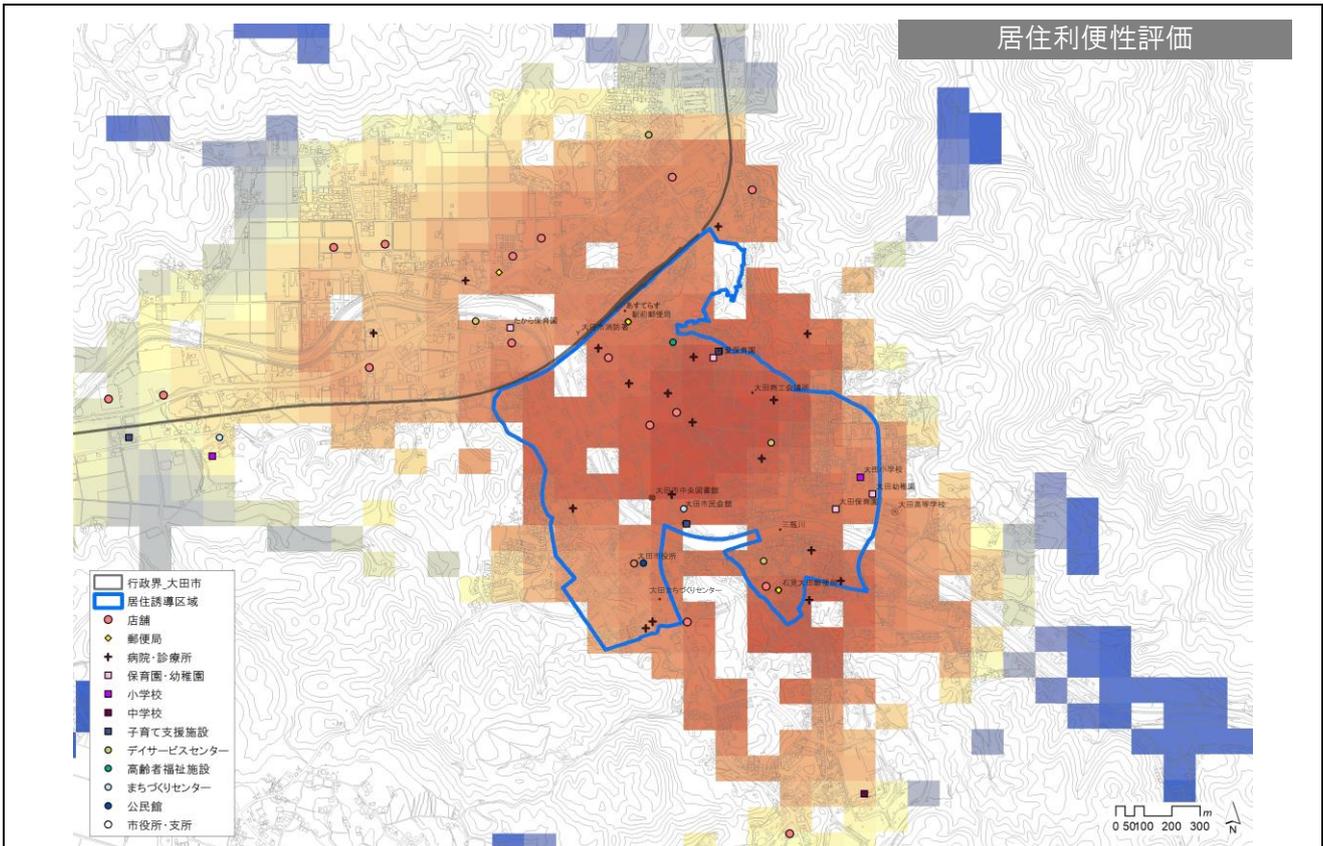


出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（平成 26 年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（平成 28 年）

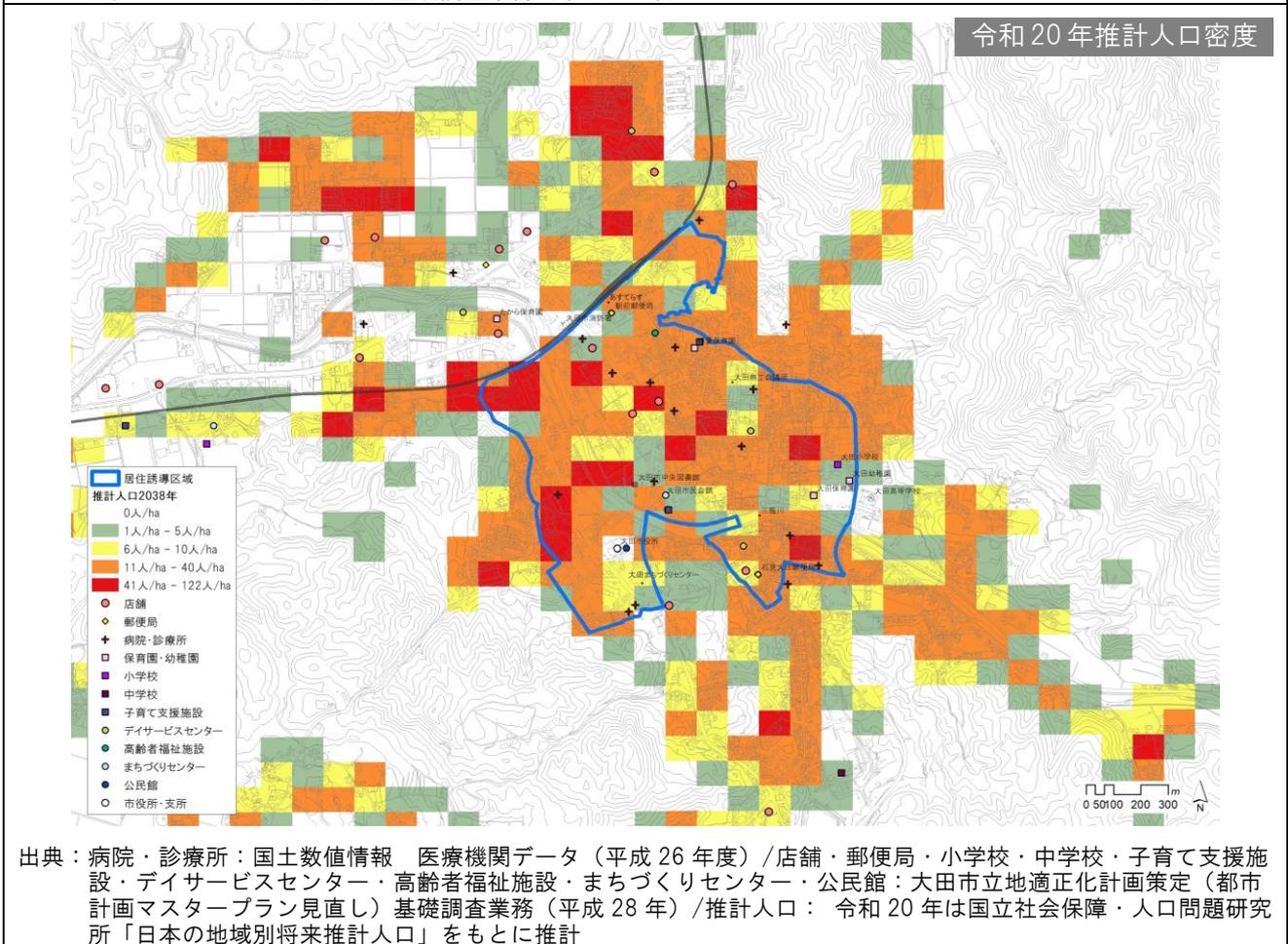
バス停300m圏内



出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（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（平成 28 年）/バス停：国土数値情報 バス停留所データ（平成 22 年度）

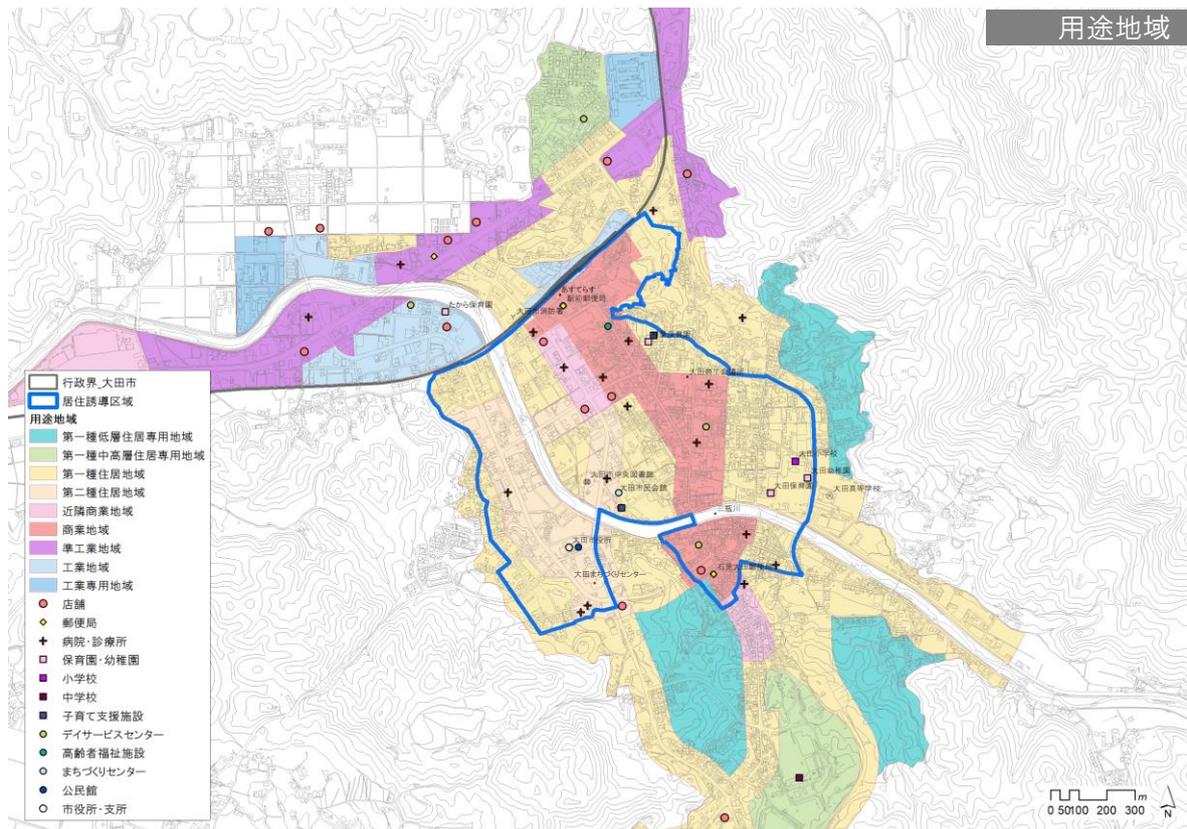


出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（平成 26 年度）/店舗・郵便局・小学校・中学校・子育て支援施設・デイサービスセンター・高齢者福祉施設・まちづくりセンター・公民館：大田市立地適正化計画策定（都市計画マスタープラン見直し）基礎調査業務（平成 28 年）



出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（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（平成 28 年）/推計人口：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

用途地域



出典：病院・診療所：国土数値情報 医療機関データ（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（平成 28 年）

## 5-2-3 居住誘導区域の方向性及び誘導施策

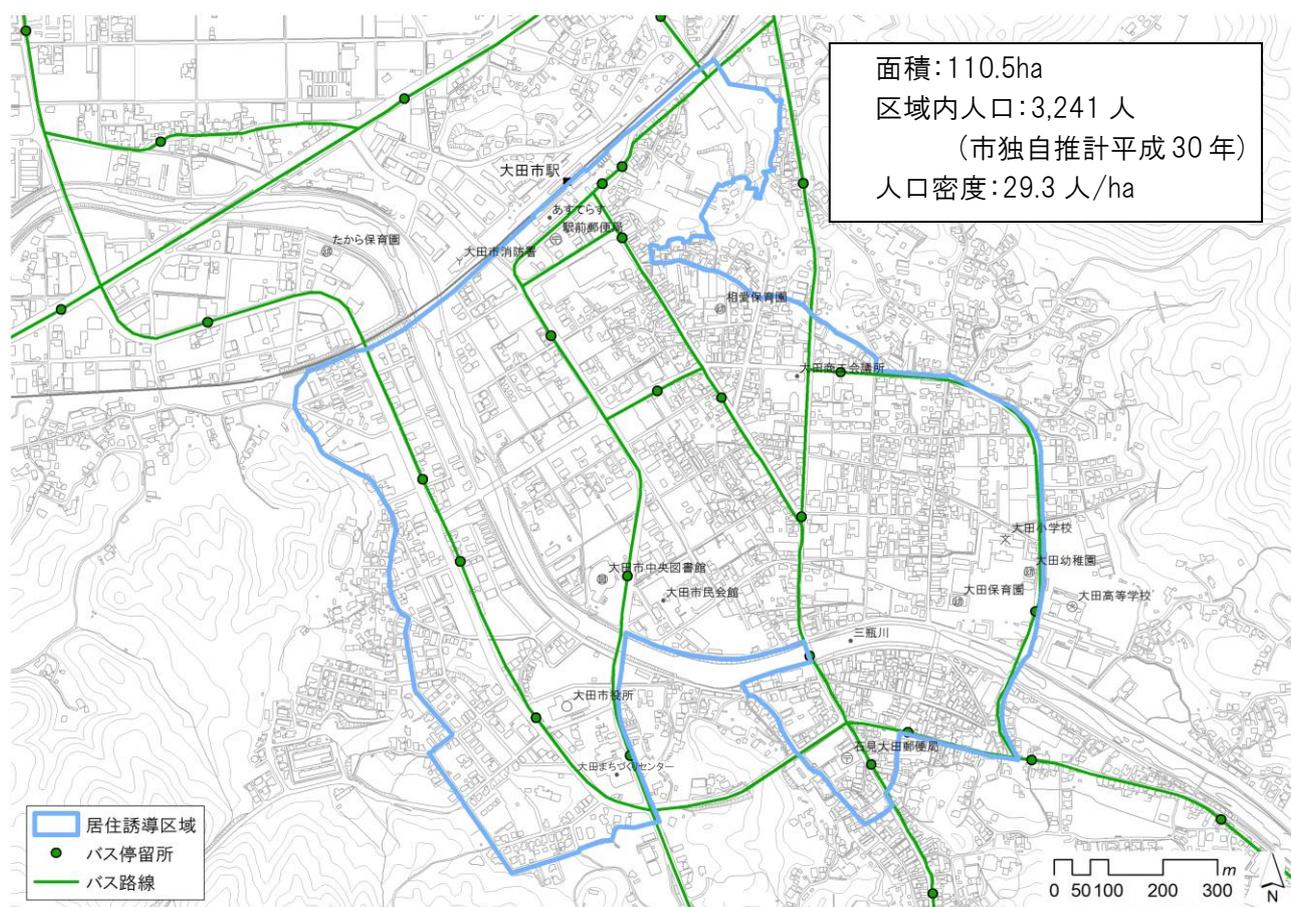
### ① 居住誘導区域の方向性

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。

#### ※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組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、それぞれの取組を補完しながら、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（汚水）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

## 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。

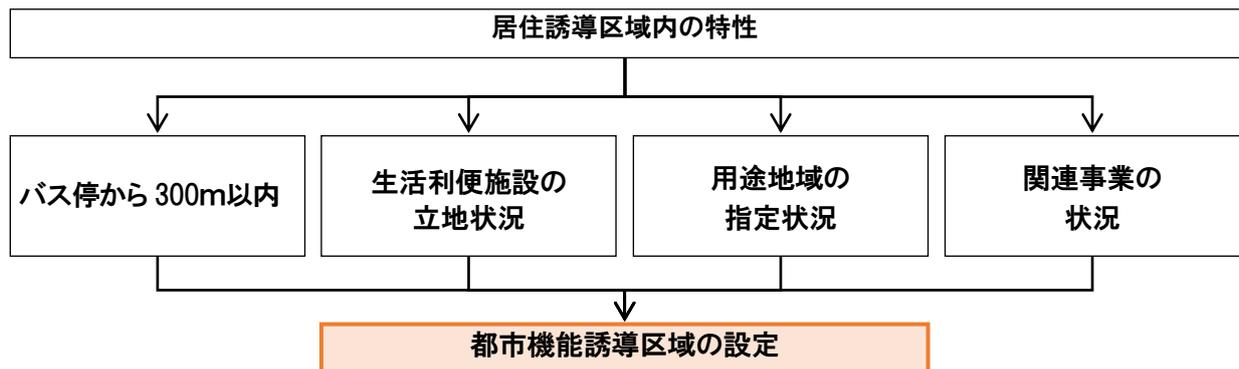
このため、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内の都市機能(商業・医療・公共交通等)が一定程度充実している区域、かつ、核となる事業実施予定エリアを踏まえて地域を指定します。

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]



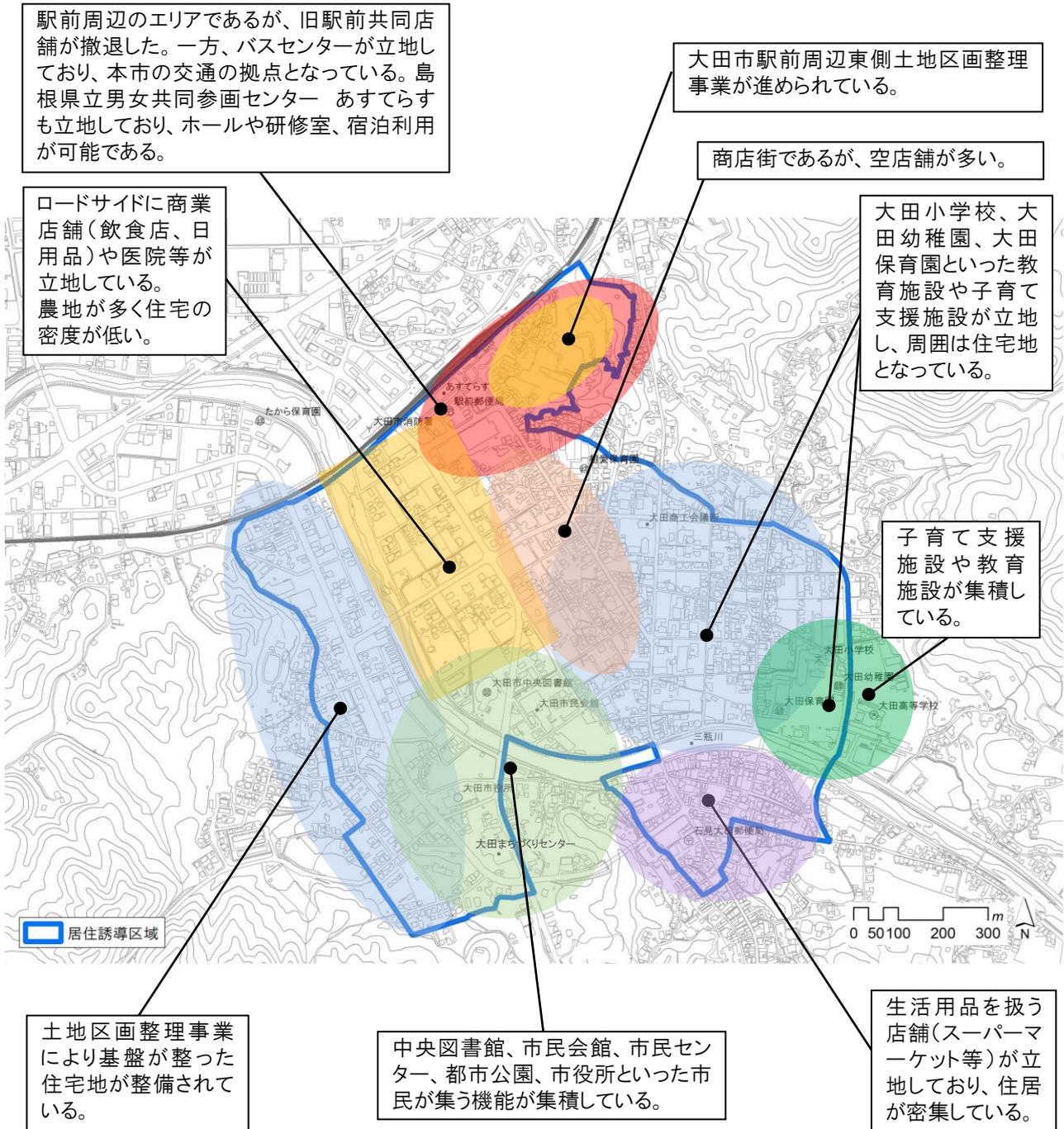
#### ■設定方法

- ① 居住誘導区域内であること(都市再生特別措置法第 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となる事業(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

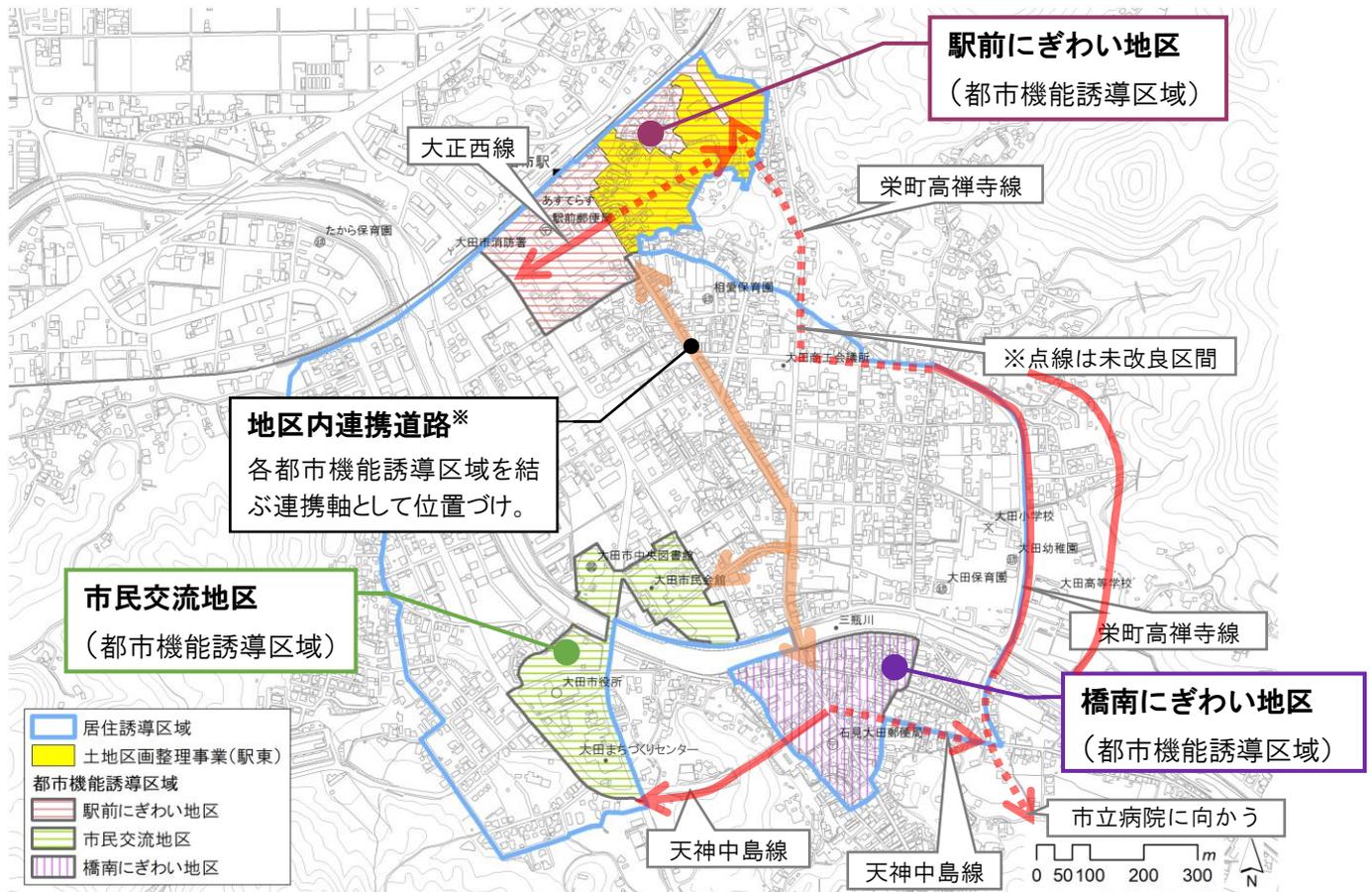
- 現地においても目に見えて境界がわかるよう、道路(行き止まり道路は除く)・線路・河川等の地形地物を境界とすることを原則とする。
- その他、用途地域境界、土地区画整理事業等の市街地整備対象境界の法的に根拠のある境界も参考とする。

[居住誘導区域の特性]



居住誘導区域の特性を踏まえ、本市の顔ともいえる 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]



土地区画整理事業区域(駅東)は、平成 31 年 3 月時点の予定区域。

※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）

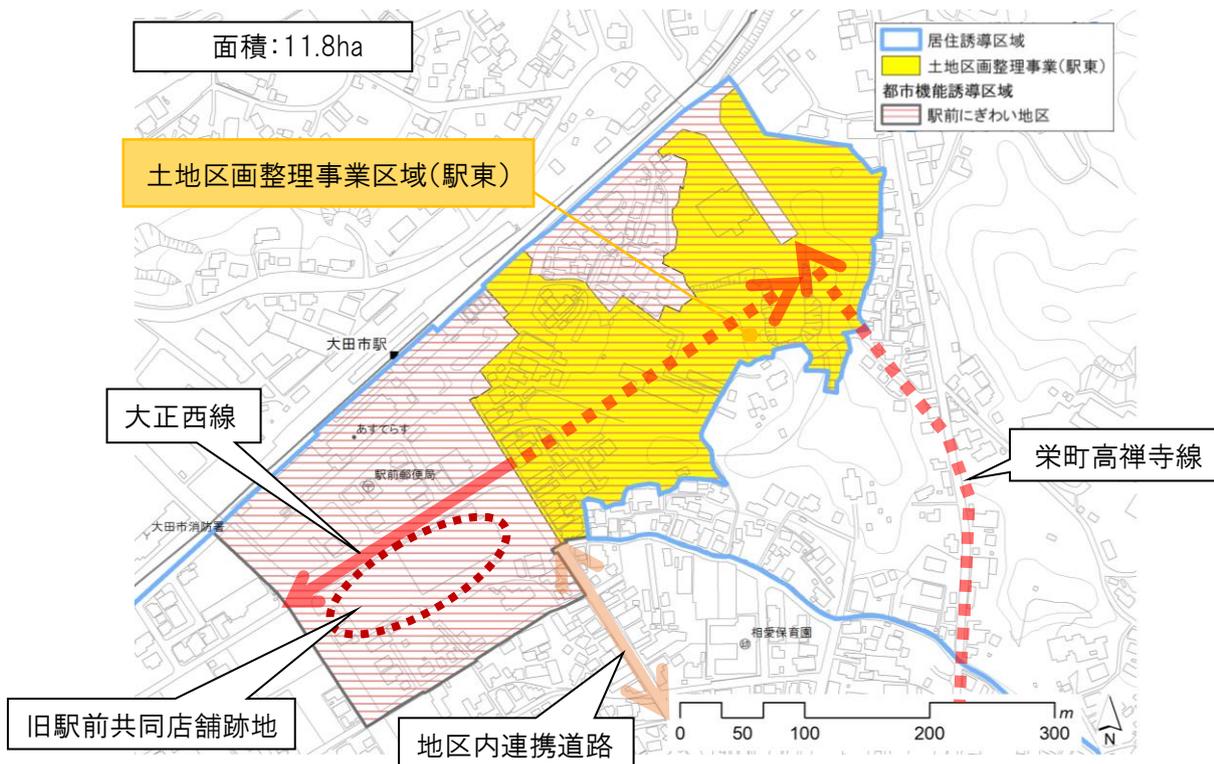
### 5-3-3 各都市機能誘導区域の方向性と誘導施策

#### (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。

[駅前にぎわい地区(都市機能誘導区域)]



土地区画整理事業区域(駅東)は、平成 31 年 3 月時点の予定区域。

##### ② 誘導施策・取組

#### 戦略的施策 1 区域の魅力高め、居住促進に資する都市機能を誘導する

駅前がにぎわい、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》

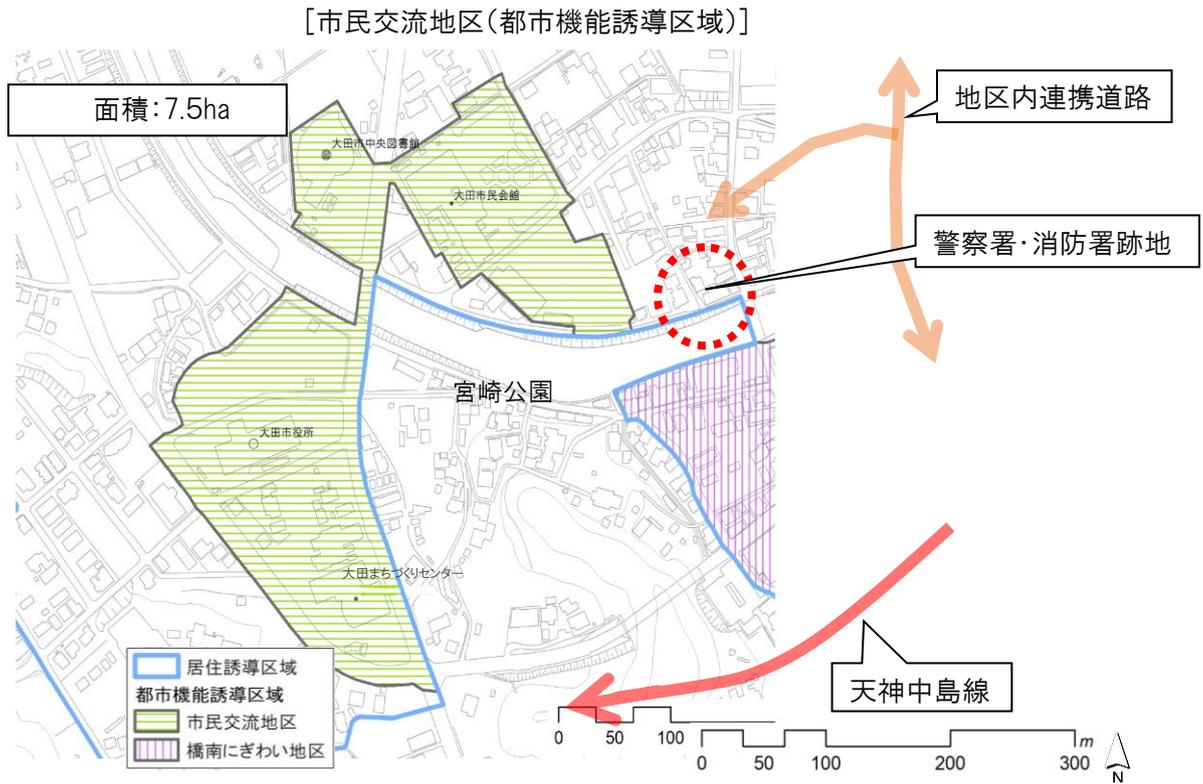
- ・低未利用土地権利設定等促進計画制度の検討
- ・歩行空間の整備（歩道等のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等）の検討

## (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ります。



### 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

### (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(「第13版都市計画運用指針(国土交通省 令和6年11月)」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) ・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)	●	●	●
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	●	●	●
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	・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	—	●	—

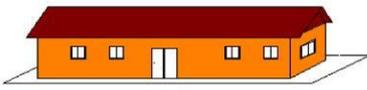
## 5-4 届出制度について

都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項、同法 第 108 条第 1 項及び第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、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 ※都市計画法第 34 条の開発行為
	<p>① <b>3戸以上の住宅</b>の建築目的の開発行為</p> <p>② <b>1戸又は2戸の住宅</b>の建築目的の開発行為で、その<b>規模が1000㎡以上</b>のもの</p> <p>③ <b>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</b>で、建築目的で行う開発行為 ⇒現在、本市では非該当です。</p> <p>①の例示 3戸の開発行為   </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  </p>
	建築等行為
	<p>① <b>3戸以上の住宅</b>を新築しようとする場合</p> <p>② <b>人の居住の用に供する建築物として条例で定めるもの</b>を新築しようとする場合 ⇒現在、本市では非該当です。</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   </p> <p>1戸の建築行為  </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 ・子育て支援センター ・認定こども園 ・母子健康包括支援センター	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 等	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 条第 1 項に規定する店舗 面積 1,000 m <sup>2</sup> 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					

### 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="619 501 983 698" 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>

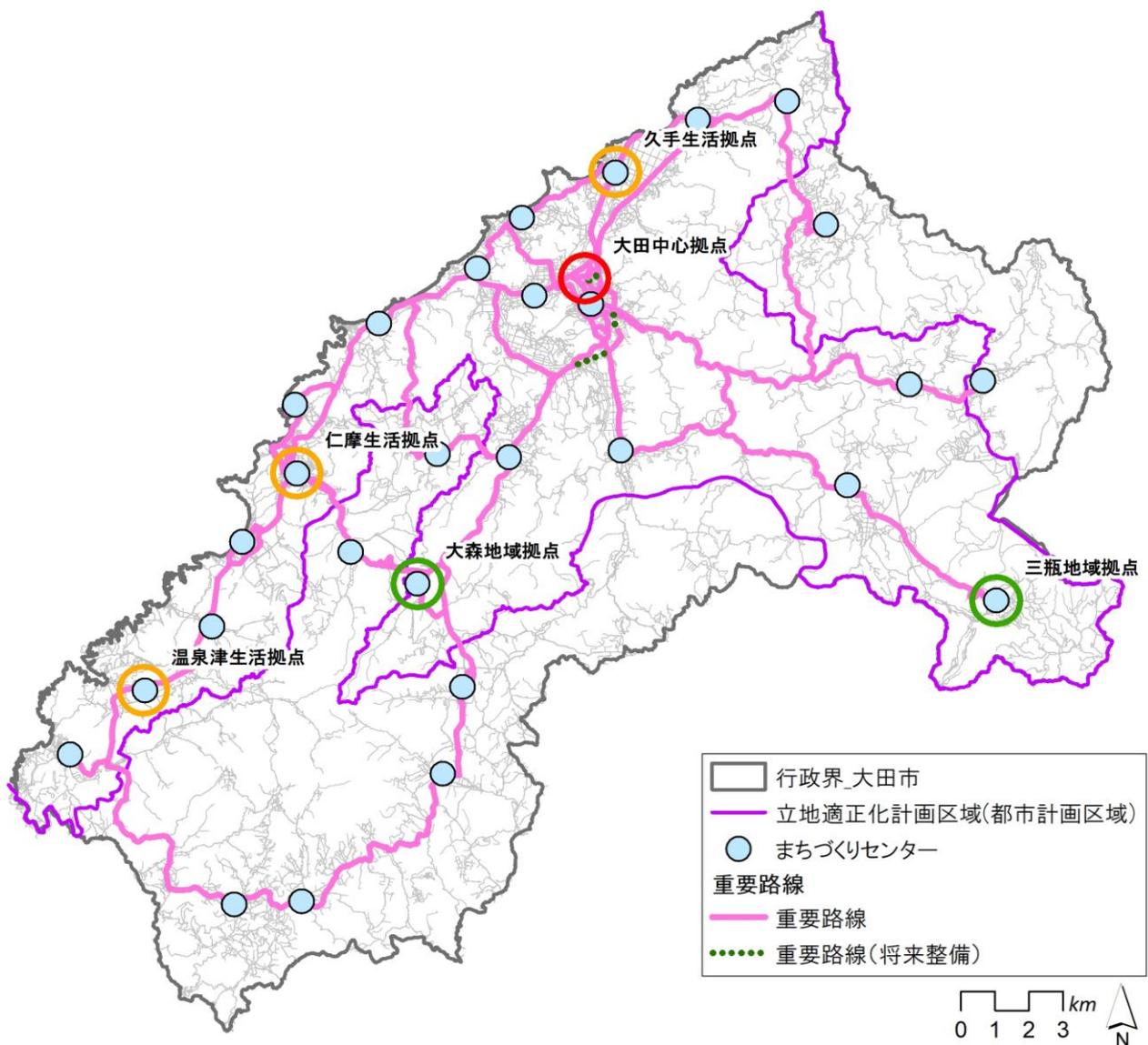
## 5-5 交通ネットワークの検討

### 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。

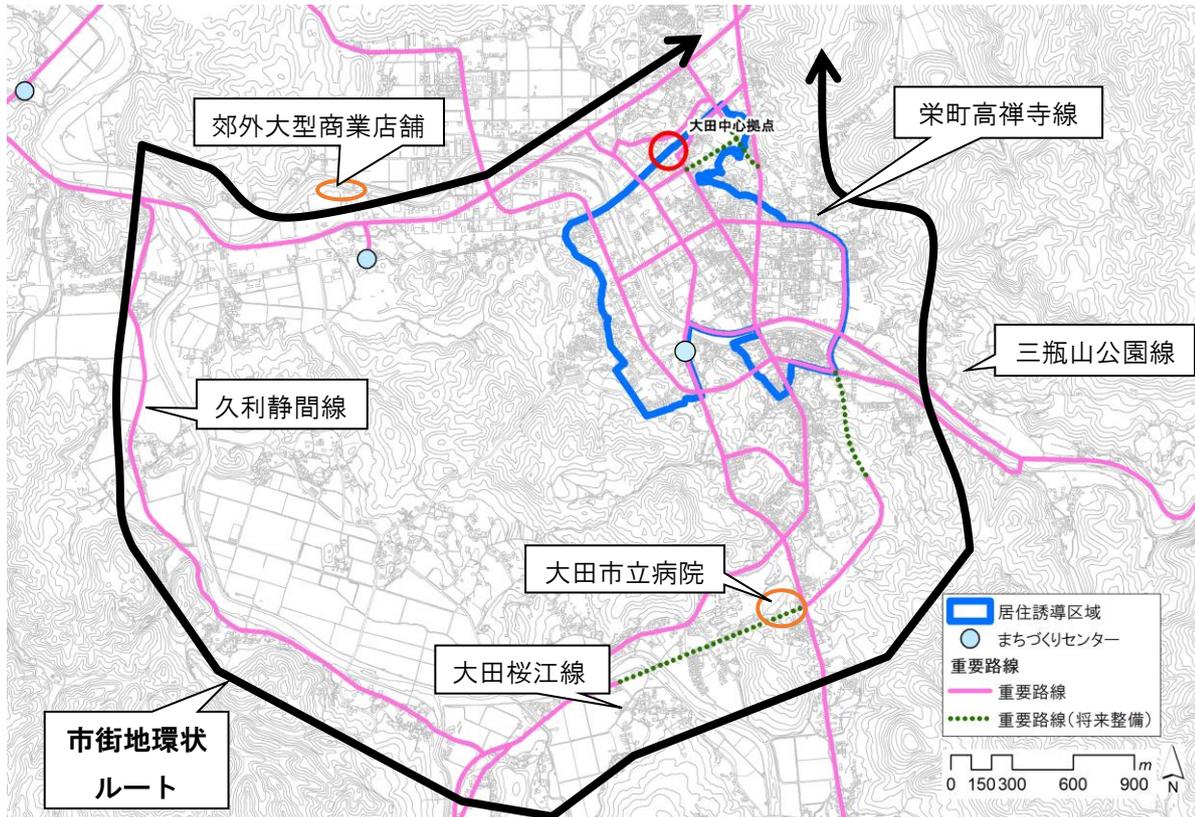
[重要路線]



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」の大田町栄町地内の国道 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「一般県道久利静岡線」の静岡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・安心の確保や市民の利便性向上、郊外と中心市街地、郊外店舗等へのアクセスの向上など、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ります。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、郊外から本市の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"> <li>・低未利用物件（空家・空地・空店舗）の活用支援</li> <li>・まちづくりの推進に向けた地籍調査の早期実施</li> <li>・公共下水道（汚水）の早期整備</li> </ul>
		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"> <li>・水害対策（河川や内水氾濫）</li> <li>・災害情報の市民への周知</li> <li>・避難経路と避難場所の適切な確保</li> <li>・公共下水道（雨水）整備</li> </ul>
都市機能誘導区域	駅前にぎわい地区	戦略的施策1	<u>区域の魅力高め、居住促進に資する都市機能を誘導する</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧駅前共同店舗跡地の活用</li> <li>・起業・出店支援</li> <li>・地元団体等のにぎわいづくり活動の支援</li> </ul>
		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"> <li>・都市計画道路の整備</li> <li>・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</li> </ul>
		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"> <li>・低未利用土地権利設定等促進計画制度の検討</li> <li>・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</li> </ul>
	市民交流地区	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"> <li>・公共施設の長寿命化や適切な更新 等</li> <li>・警察署・消防署跡地の活用</li> </ul>
		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"> <li>・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</li> </ul>
	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"> <li>・空家・空店舗・空地の活用支援</li> <li>・起業・出店支援</li> <li>・地元団体等のにぎわいづくり活動の支援</li> <li>・都市計画道路の整備</li> </ul>
		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"> <li>・市街地の改善</li> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・沿線空店舗の活用支援</li> <li>・駅通りの再整備（美装化、無電柱化など）</li> </ul>	
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>	—	

# 第6章 防災指針

## 6-1 防災指針の概要

### 6-1-1 防災指針の基本的な考え方

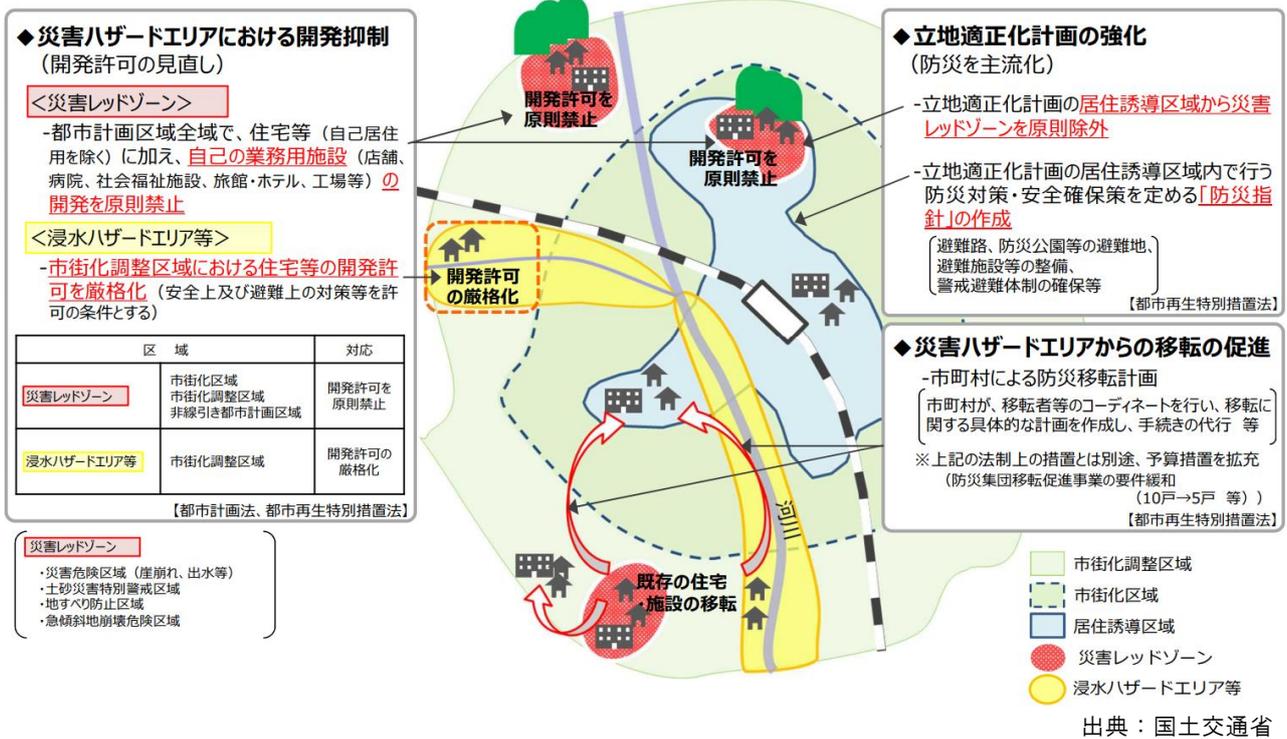
防災指針は、頻発・激甚化する自然災害に対応し安全・安心に暮らせる環境を整えるため、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導と併せ、都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、令和2年9月に施行された都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)において新たに位置づけられました。

安全・安心なまちづくりの推進に向けては、災害リスクの高い地域への新たな居住や都市機能の立地抑制を図っていくことが求められています。

しかしながら、様々な災害リスクが想定される中、その全てを除外して居住誘導区域を設定することには限界があります。

そのため、居住誘導区域内における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」として定めます。

[令和2年9月法改正の概要]



## 6-2 災害リスクの分析

### 6-2-1 大田市における災害リスク区域の整理

本市における防災指針の対象区域は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域が設定され、中心拠点として位置づけられている大田エリアの用途地域とします。分析対象とする災害リスク区域は、以下の通りです。

また、「急傾斜地崩壊危険区域」、「地すべり防止区域」、「津波浸水想定区域」は、居住誘導区域内に存在しないため、防災指針の分析対象からは除外しています。

[災害リスク区域の整理]

災害リスク区域		都市計画 運用指針	根拠法令など
洪水災害	浸水想定区域 (計画規模、想定最大規模)	災害イエロー	水防法(昭和24年法律第193号)
	家屋倒壊等氾濫想定区域	—	洪水浸水想定区域作成マニュアル
土砂災害	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	災害イエロー	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(平成12年法律第57号)
	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	災害レッド	
	急傾斜地崩壊危険区域	災害レッド	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和44年法律第57号)
	地すべり防止区域	災害レッド	地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)
地震災害	液状化の危険性が高い区域	—	—(平成30年3月 島根県地震・津波被害想定調査)
	大規模盛土造成地	—	—(大規模盛土造成地マップ(島根県))
津波災害	津波浸水想定区域	災害イエロー	津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律123号)

### ① 洪水災害【浸水想定区域】

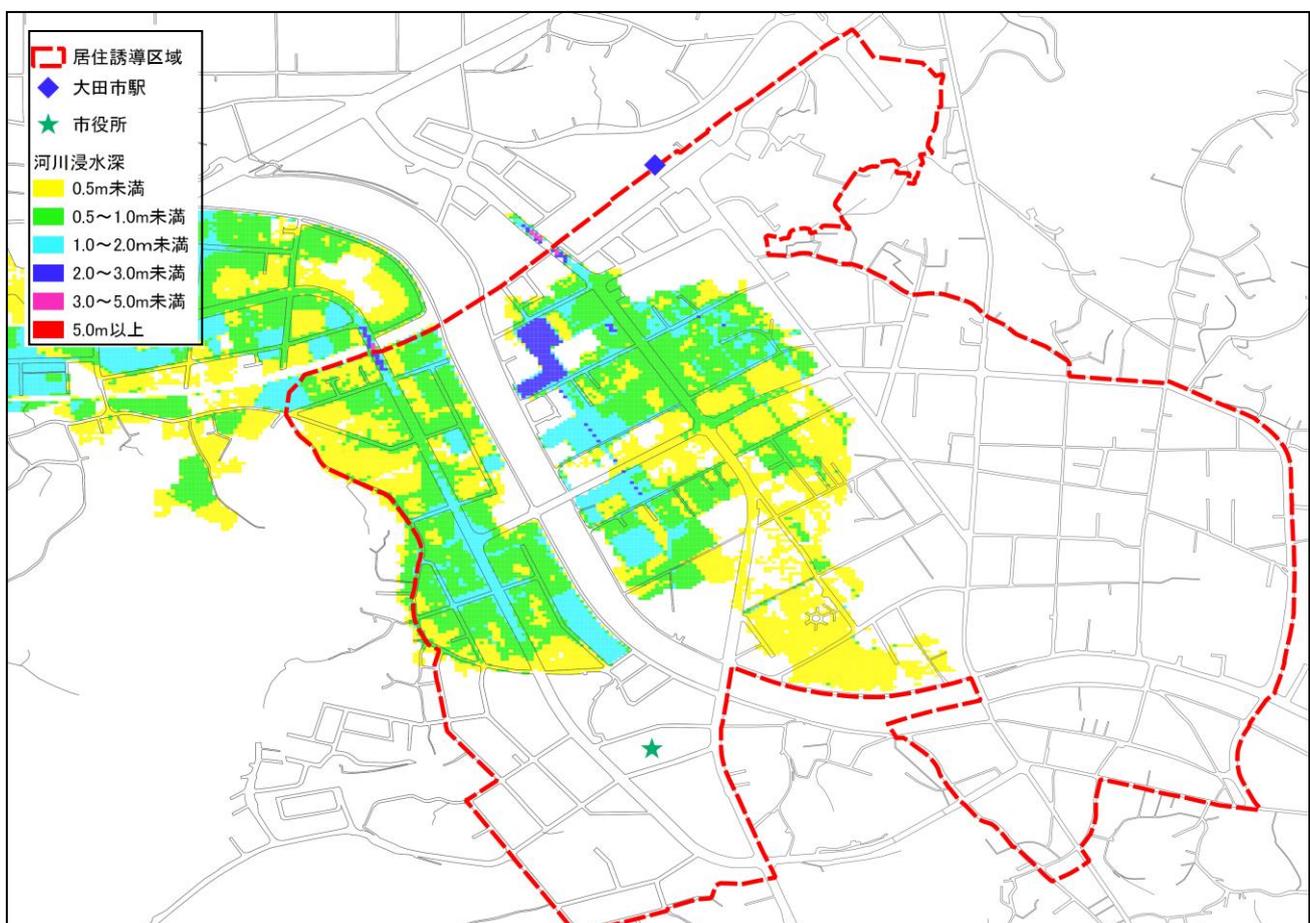
水防法(平成 27 年改正)に基づき、大田市内の防災指針の対象区域においては三瓶川において浸水想定区域が指定・公表されています。この浸水想定区域等は【計画規模:レベル 1】、【想定最大規模:レベル 2】の降雨での浸水を想定しています。

#### 【計画規模:L1】

各河川の洪水防御に関する計画の基本となる降雨の発生を想定して設定します。公表時点の各河川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案し、算出前提とした降雨によるシミュレーション予測がされています。

1 年間に発生する確率が 1/100~1/150 以下の降雨による洪水により、浸水が想定される範囲になります(堤防河川改修等の河川整備の目標とする降雨)。

[浸水想定区域 (計画規模:L1)]



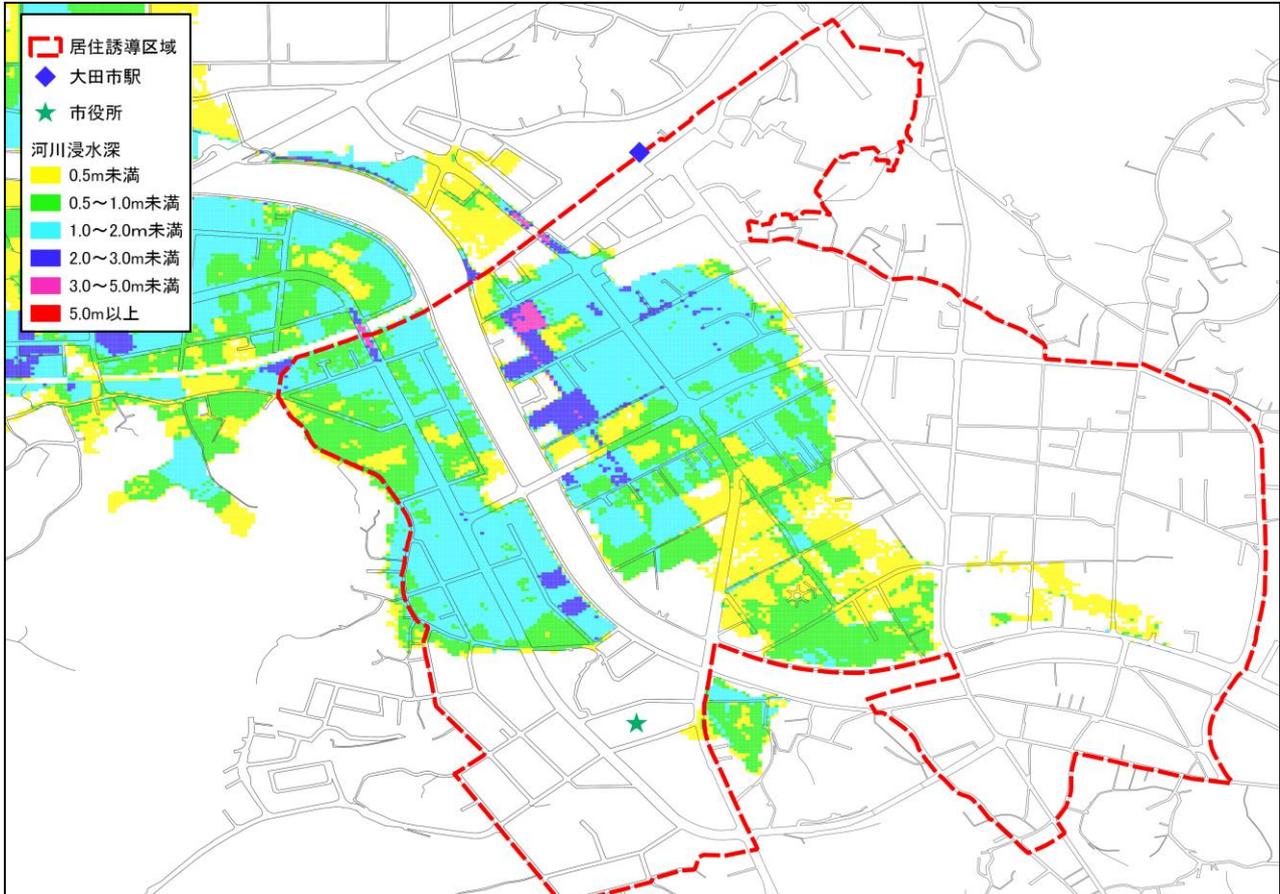
出典：浸水想定区域 (計画規模:L1) 島根県及び国土交通省データ

### 【想定最大規模:L2】

想定最大規模降雨の降雨量については、それを設定する河川等における降雨だけでなく、近隣の河川等における降雨が当該河川等でも同じように発生すると考え、全国を降雨の特性が似ている 15 の地域に分け、それぞれの地域において観測された最大の降雨量により設定することを基本としています。

1 年間に発生する確率が 1/1,000 以下の降雨による洪水により、浸水が想定される範囲になります。

[浸水想定区域（想定最大規模：L2）]



出典：浸水想定区域（想定最大規模：L2） 島根県及び国土交通省データ

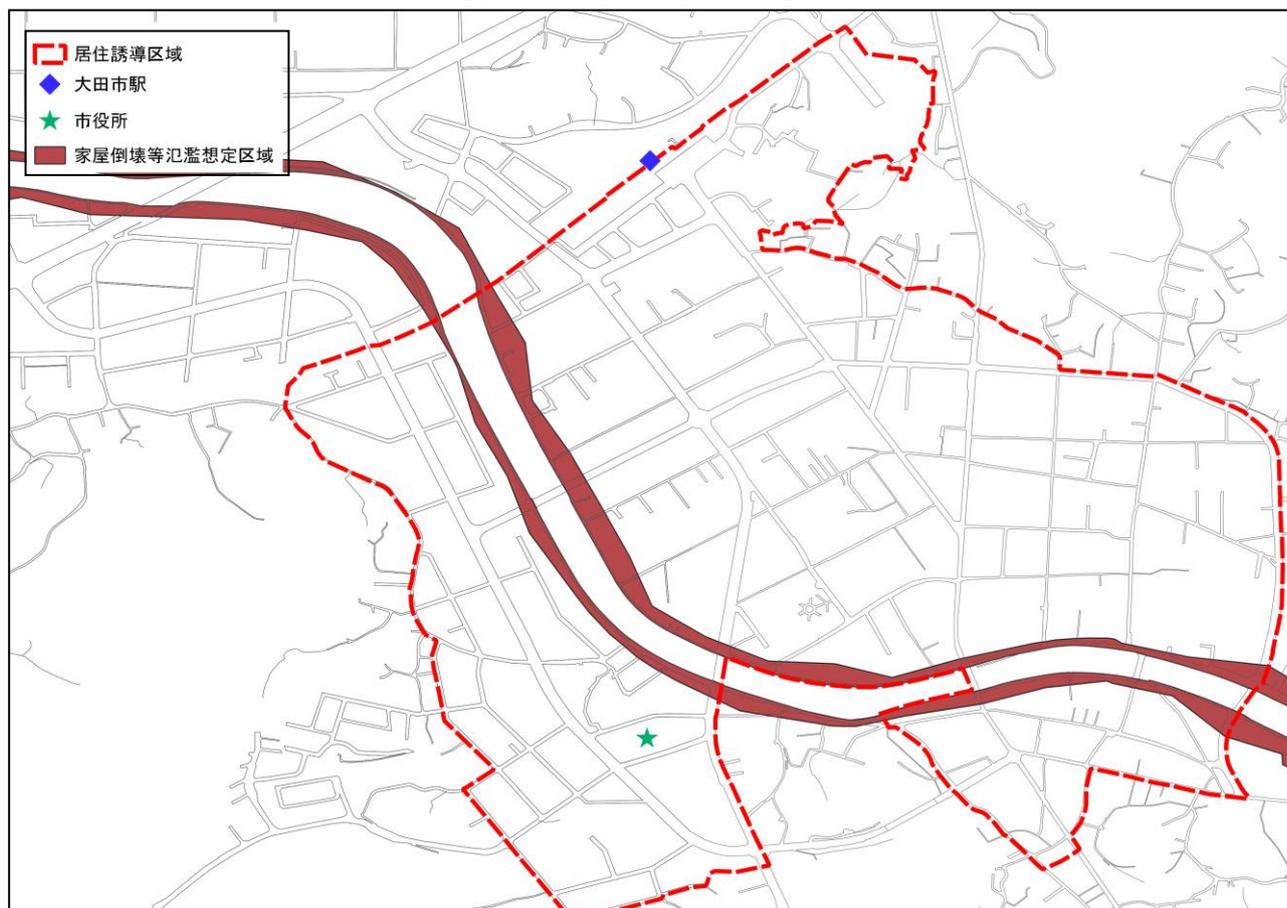
## ② 洪水災害【家屋倒壊等氾濫想定区域】

家屋倒壊等氾濫想定区域とは、洪水時に家屋の倒壊・流出をもたらすような、堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食が発生する危険性が高い区域を示すものです。

この区域では、屋内での退避(垂直避難)ではなく、避難所へ移動しての避難(水平避難)の必要性を判断することが求められます。

家屋倒壊等氾濫想定区域は、想定最大規模の降雨での想定により指定されています。

[家屋倒壊等氾濫想定区域]



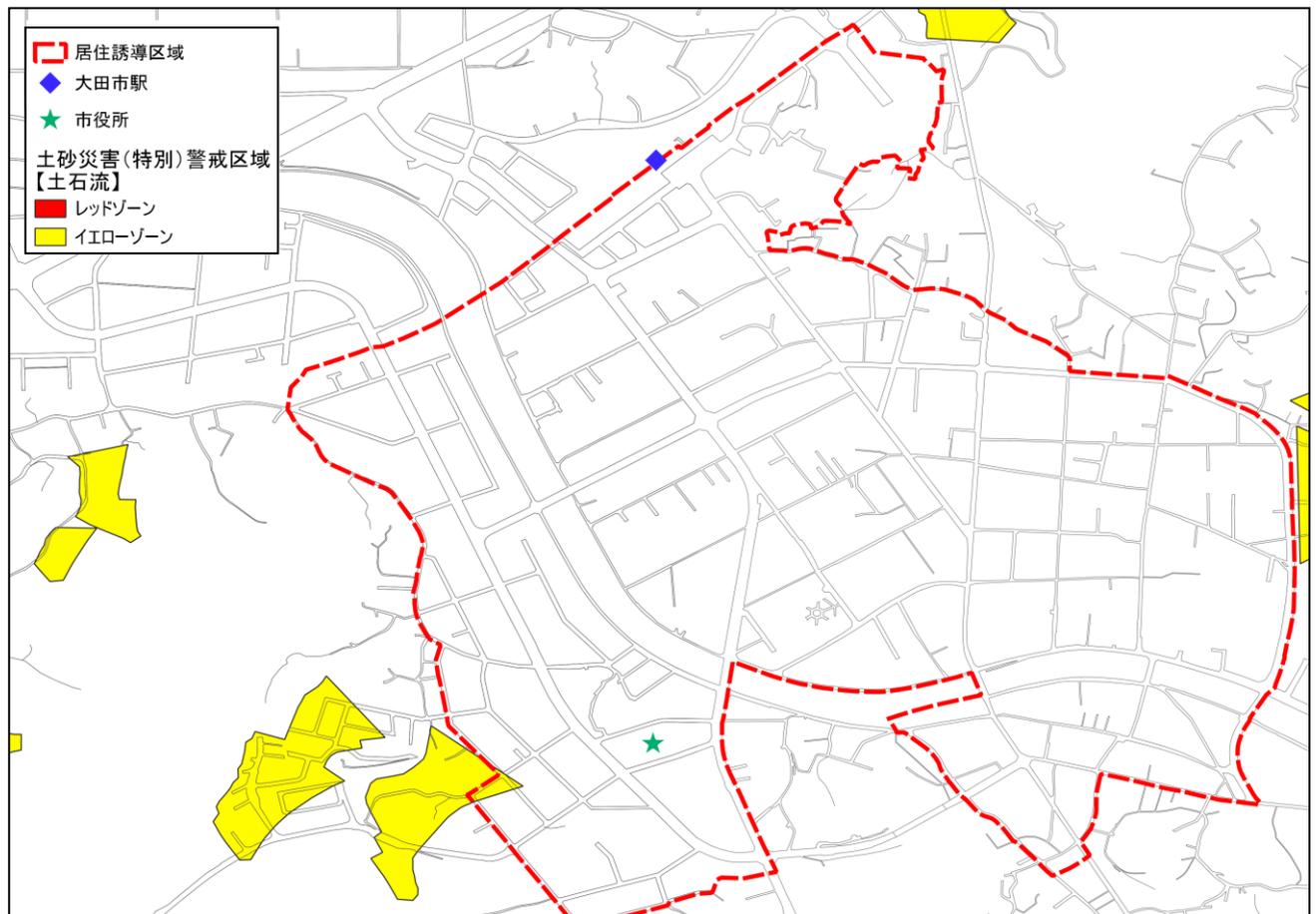
出典：家屋倒壊等氾濫想定区域 島根県及び国土交通省データ

### ③ 土砂災害(特別)警戒区域【土石流・急傾斜地の崩壊】

土砂災害警戒区域は、土石流や急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、市民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域です。

土砂災害特別警戒区域は、土石流や急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、市民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

[土砂災害(特別)警戒区域【土石流】]



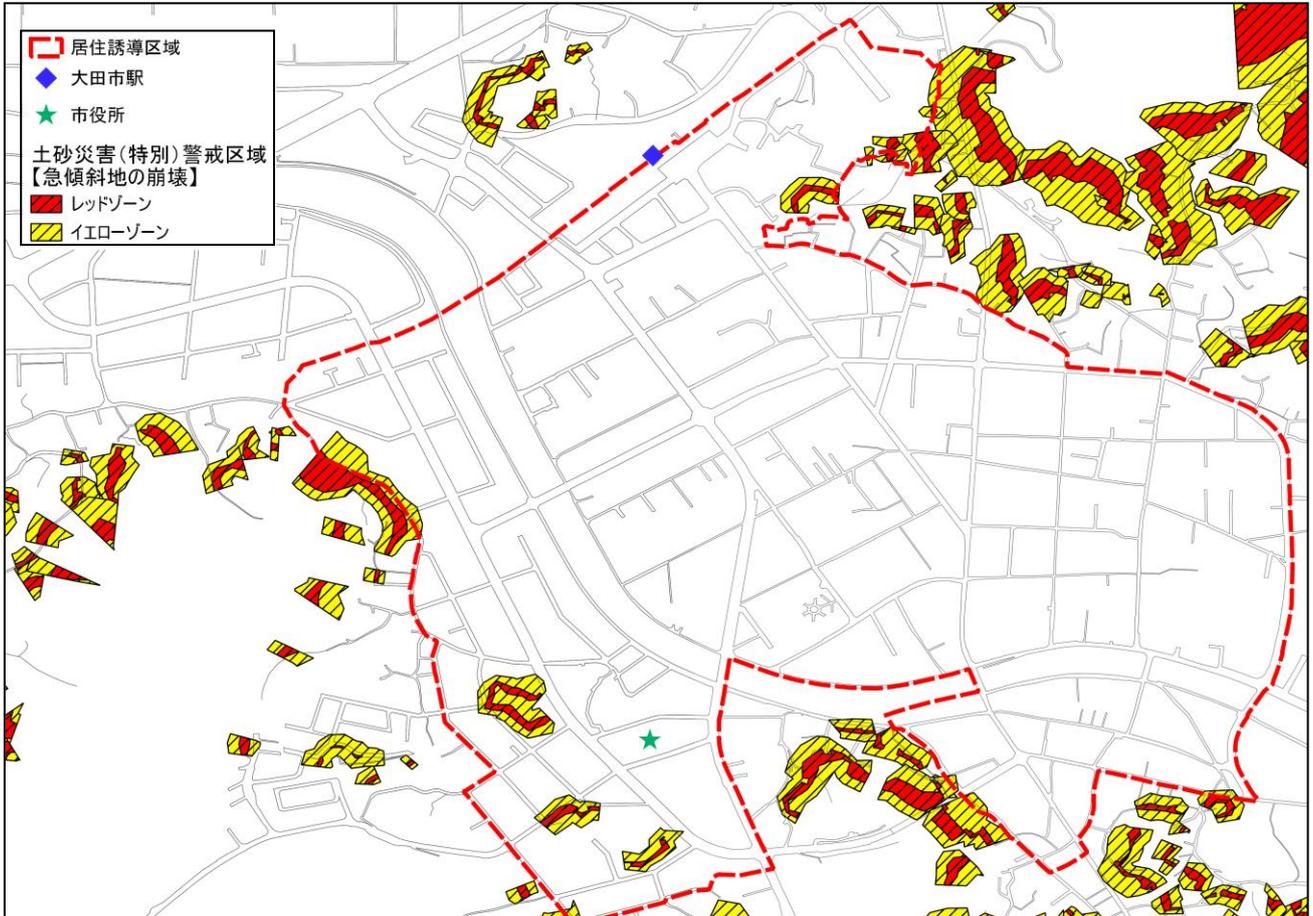
出典：土砂災害(特別)警戒区域【土石流】 島根県データ

#### 【参考】土石流



出典：大田市ハザードマップ

[土砂災害(特別)警戒区域【急傾斜地の崩壊】]



出典：土砂災害（特別）警戒区域【急傾斜地の崩壊】 島根県データ

【【参考】急傾斜地の崩壊】

傾斜した土地が崩壊する自然現象。突然崩れ落ちるため、ひとたび人家を襲うと逃げ遅れる人も多く、死者の割合も高くなっています。

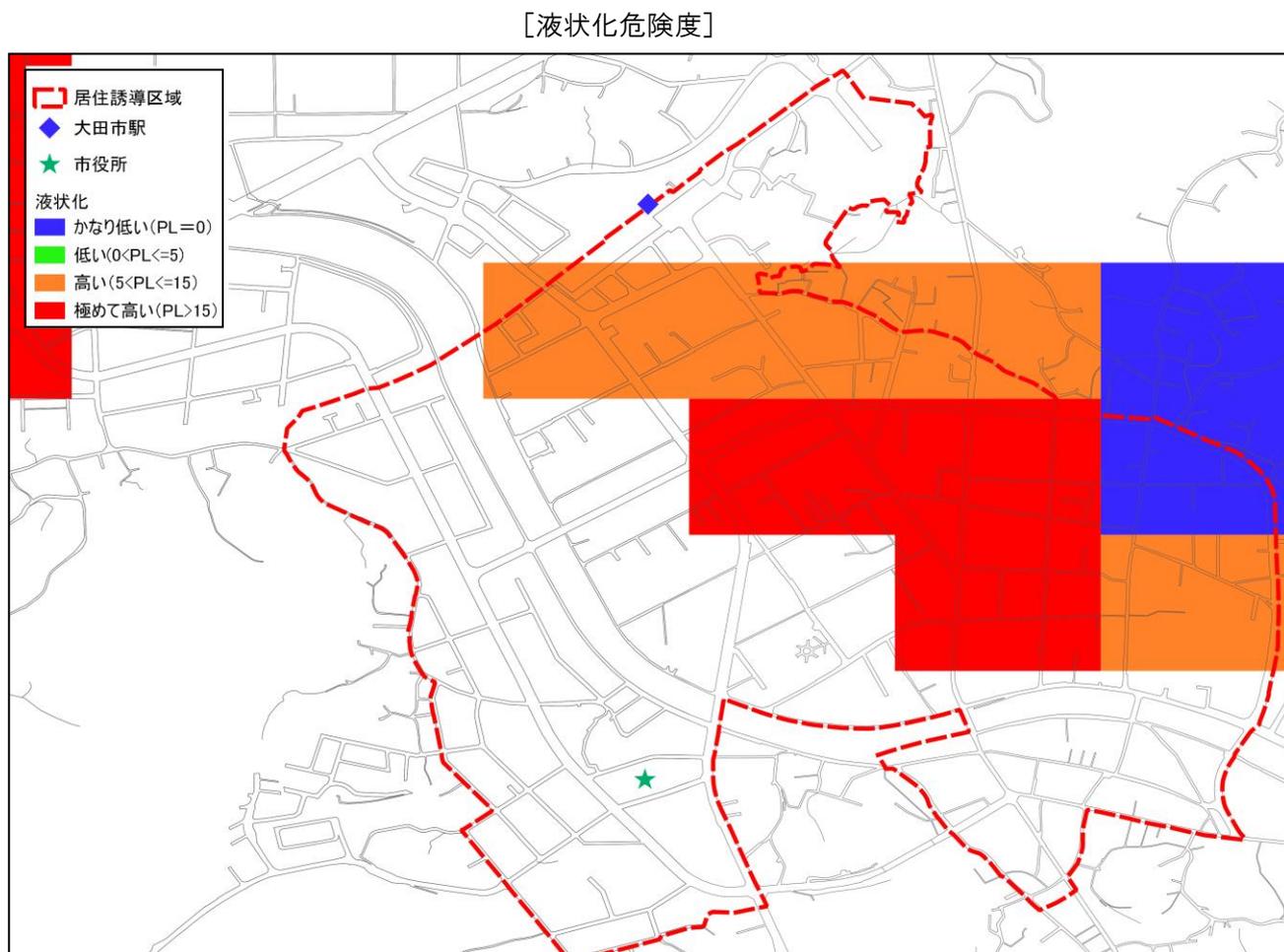
出典：大田市ハザードマップ

#### ④ 液状化

既往の大地震において、液状化による被害が発生した実態を踏まえ、島根県により液状化危険度分布図が公表されています。危険度予測は 250mメッシュ単位で行われ、予測結果は昭和 39 年新潟地震等の液状化事例を基にした液状化危険度(PL 値※によるランク判定)で整理されています。

液状化については、直接的に人命被害につながらない実態もあり、被害を予測することはできないこと等から、規制の強化や対策の義務づけが困難となっています。そのため、本指針では災害リスクの分析対象から外すこととします。

※地盤の液状化に対する危険度を表す指標のこと



出典：液状化危険度 島根県データ

⑤ 大規模盛土造成地

既往の大地震において、過去に谷や沢を埋めた盛土や、斜面に腹づけした盛土等が滑動崩落を起こし、宅地被害が発生したことを踏まえ、国は「大規模盛土造成地の滑動崩落対策推進ガイドライン」を策定しました。そこで、本市では島根県により作成された「大規模盛土造成地マップ」を公表しています。大規模盛土造成地については、直ちに危険であるとは限らないため、本指針では災害リスクの分析対象から外すこととします。

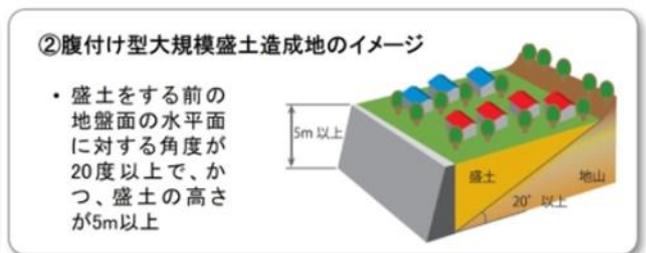
ただし、大規模盛土造成地マップを活用し、市民に防災意識を高めていただくため、周知活動等の取組は継続して行っています。

[大規模盛土造成地]



出典：大規模盛土造成地 島根県データ

[[参考]]大規模盛土造成地のイメージ



出典：国土交通省資料

## 6-2-2 災害リスクの分析

災害リスクの分析では、災害リスクと人口分布、避難施設等の重ね合わせ分析を行うことで災害発生によって想定されるリスクを評価し、災害リスクの高い地域を抽出します。

### ① 洪水災害

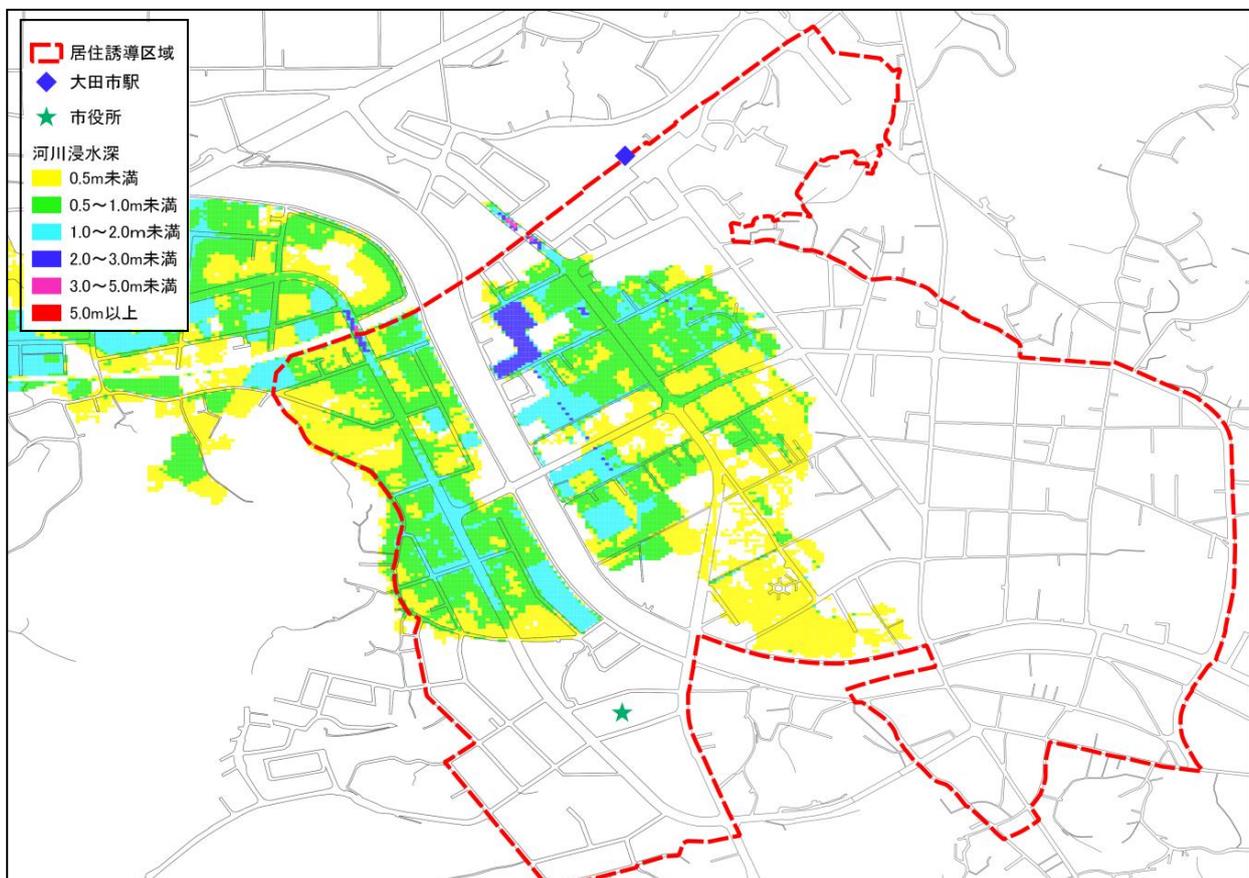
【浸水想定区域との重ね合わせ】

#### ■ 浸水想定区域(計画規模:L1)×用途地域(大田エリア)・居住誘導区域

用途地域(大田エリア)内に 67.69ha(17.56%)、居住誘導区域内では 29.87ha(27.03%)の浸水想定区域が指定されています。また、居住誘導区域内に住む人口の 30.05%が浸水のリスクを抱えていることとなります。

課題	➤ 安全・安心な暮らしの確保のため、継続的な洪水災害対策が必要です。
	➤ 浸水想定区域では、垂直避難が可能な浸水深 3.0m未満の区域の割合が多くなっているため、迅速な避難が可能となる対策が必要となります。

【【再掲】浸水想定区域(計画規模:L1)】



【浸水想定区域に含まれる面積・人口】

浸水想定区域 計画規模：L1 浸水深	用途地域(ha)		居住誘導区域(ha)		居住誘導区域内 の人口(人)	
	385.47		110.50		2,766.6	
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	人口(人)	割合(%)
0.5m未満	24.53	6.36	12.59	11.39	327.66	11.84
0.5m~1.0m未満	24.78	6.43	12.08	10.93	354.34	12.81
1.0m~2.0m未満	17.01	4.41	4.64	4.20	135.80	4.91
2.0m~3.0m未満	1.35	0.35	0.56	0.51	13.48	0.49
3.0m~5.0m未満	0.02	0.01	0.00	0.00	0.11	0.00
5.0m以上	—	—	—	—	—	—
合計	67.69	17.56	29.87	27.03	831.39	30.05

※人口は、令和2年国勢調査の結果を用いて、GISで推計した値であるため、実際の人数とは異なる場合がある。

※各数値の端数処理により各項目の合計と合計値が合わない場合がある。

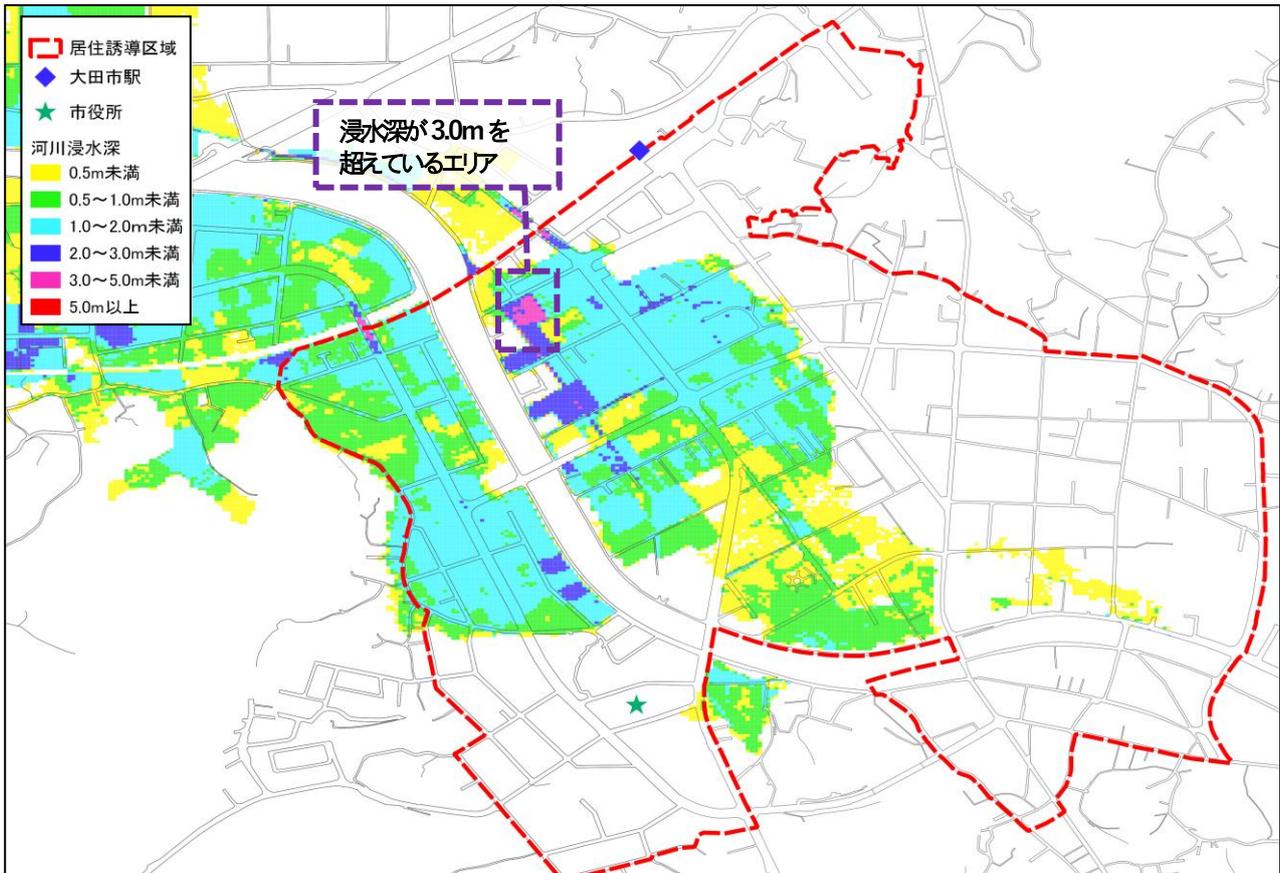
■ 浸水想定区域(想定最大規模:L2)×用途地域(大田エリア)・居住誘導区域

用途地域(大田エリア)内に 88.41ha(22.94%)、居住誘導区域内では 37.4ha(33.85%)の浸水想定区域が指定されており、居住誘導区域内に住む人口の 36.9%が浸水のリスクを抱えていることとなります。

浸水深が 3.0m以上となる区域が居住誘導区域内にも極めて狭い範囲が指定されていますが、この区域は空地や田んぼ等が立地していることから、大きな人的被害は想定されていません。また今後の宅地造成等により浸水深は、低減していくことが考えられます。

<b>課題</b>	➤ 安全・安心な暮らしの確保のため、継続的な洪水災害対策が必要です。
	➤ 浸水想定区域では、垂直避難が可能な浸水深 3.0m未満の区域の割合が多くなっているため、迅速な避難が可能となる対策が必要となります。

【【再掲】浸水想定区域(想定最大規模:L2)】



[浸水想定区域に含まれる面積・人口]

浸水想定区域 想定最大規模：L2 浸水深	用途地域(ha)		居住誘導区域(ha)		居住誘導区域内 の人口(人)	
	385.47		110.50		2,766.6	
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	人口(人)	割合(%)
0.5m未満	17.74	4.60	7.73	7.00	190.01	6.87
0.5m~1.0m未満	27.42	7.11	11.01	9.96	296.10	10.70
1.0m~2.0m未満	39.71	10.30	17.07	15.45	491.43	17.76
2.0m~3.0m未満	3.30	0.86	1.38	1.25	38.32	1.39
3.0m~5.0m未満	0.24	0.06	0.21	0.19	4.93	0.18
5.0m以上	—	—	—	—	—	—
合計	88.41	22.94	37.40	33.85	1020.79	36.90

※人口は、令和2年国勢調査の結果を用いて、GISで推計した値であるため、実際の人数とは異なる場合がある。

※各数値の端数処理により各項目の合計と合計値が合わない場合がある。

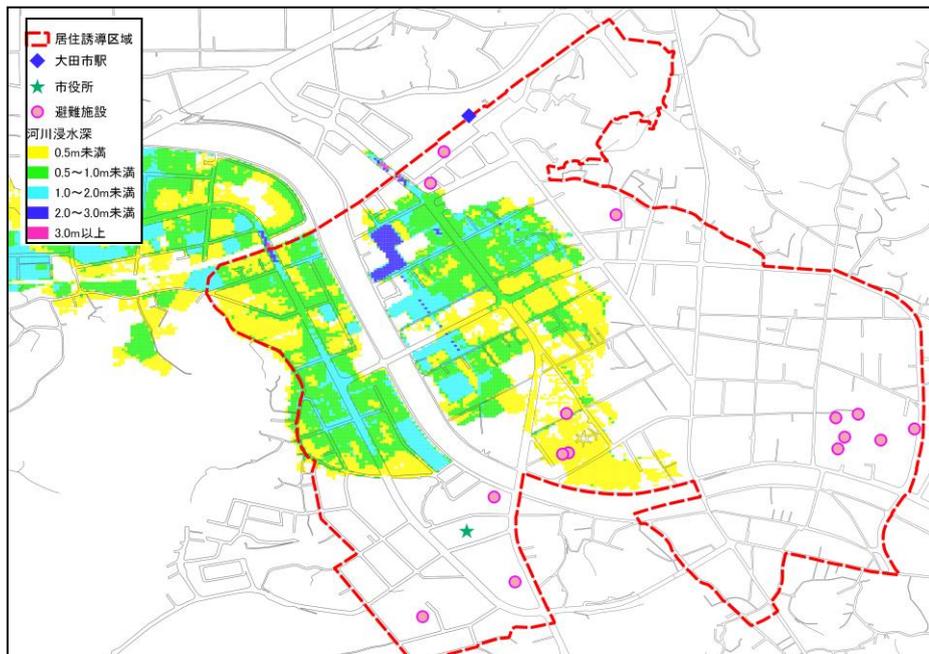
## ■ 浸水想定区域×避難施設

居住誘導区域内には、15か所の避難場所が立地しており、居住誘導区域のどの場所からも概ね500m以内の地点に避難場所が立地しています。しかしながら、居住誘導区域内における避難場所のうち3か所が洪水浸水想定区域に含まれており、洪水に対応した安全な避難所・避難場所の確保が必要となります。

### 課題

- 浸水想定区域内に立地する避難所があるため、洪水に対応した安全な避難所・避難場所の確保が必要です。

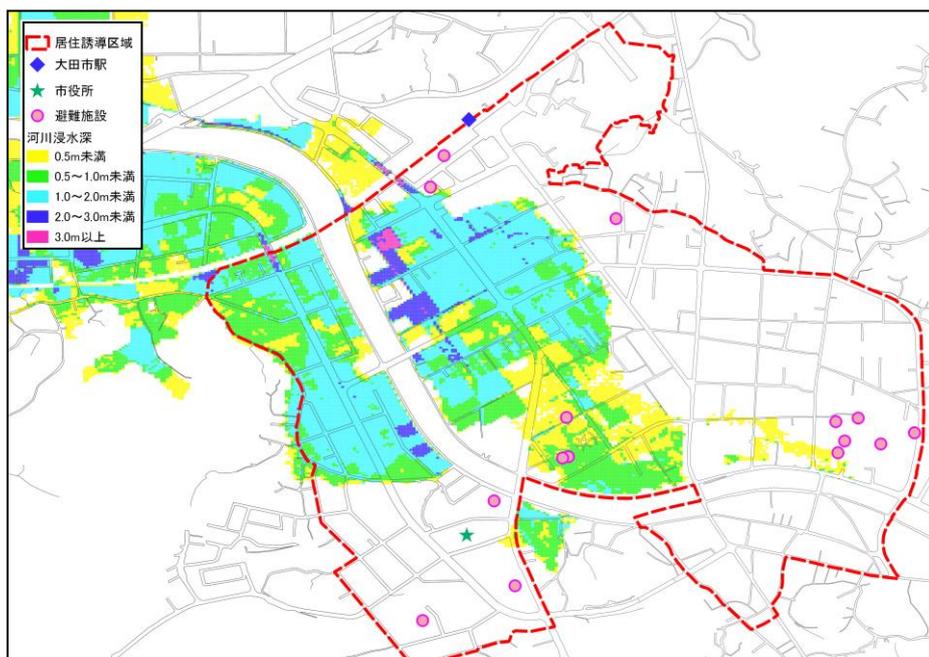
[浸水想定区域(計画規模:L1)と避難場所の重ね合わせ]



[居住誘導区域内の  
浸水想定区域に  
含まれる避難所の数]

浸水想定区域	
計画規模	想定最大規模
3	3

[浸水想定区域(想定最大規模:L2)と避難場所の重ね合わせ]

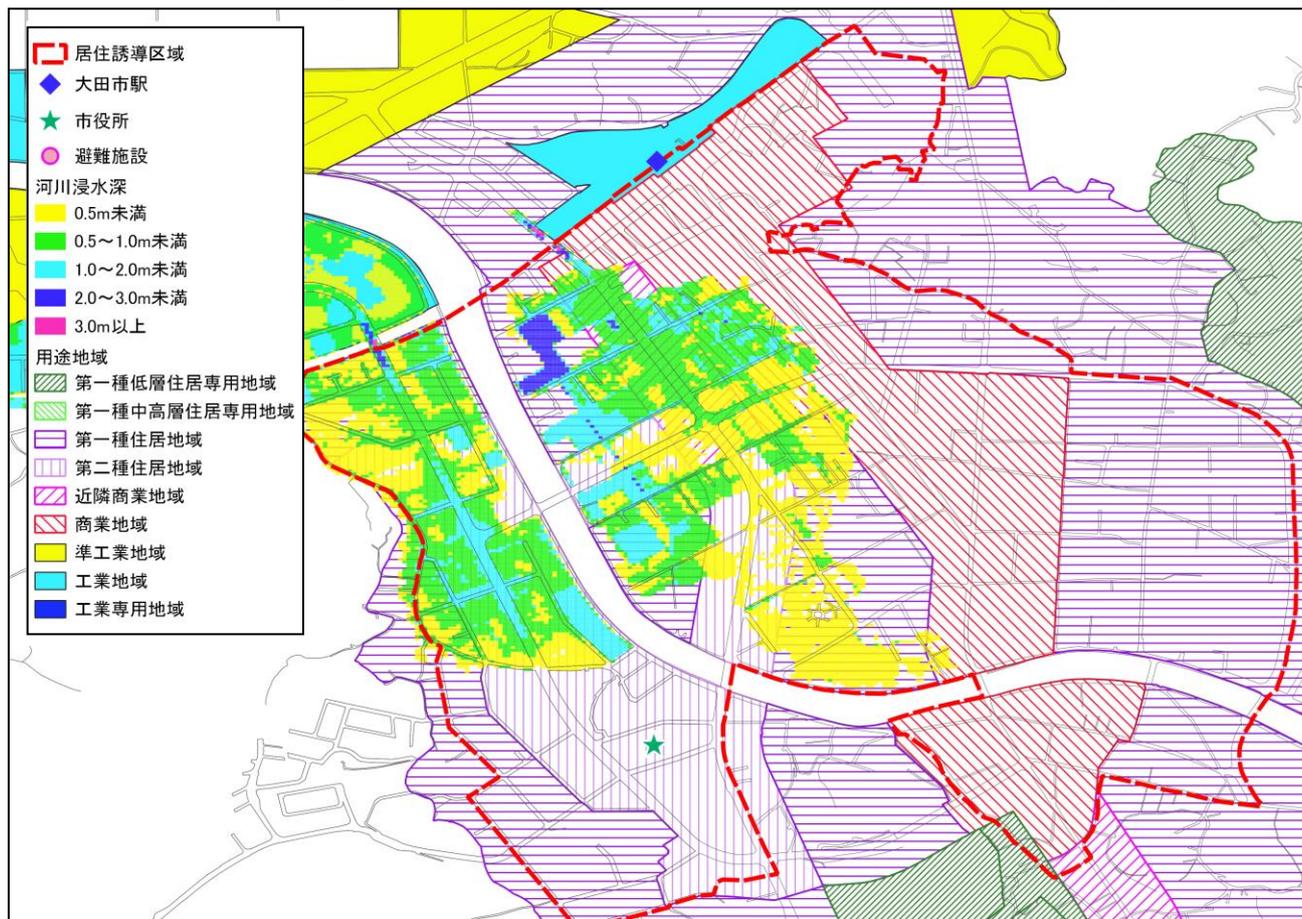


## ■ 浸水想定区域×用途地域

居住誘導区域内には、「商業地域」、「近隣商業地域」、「第一種住居地域」、「第二種住居地域」の4種類の用途地域が指定されています。特に「近隣商業地域」、「第二種住居地域」で浸水範囲の割合が高くなっています。

**課題** ▶ 日用品等の店舗が立地している「近隣商業地域」等の広い範囲が浸水区域に指定されており、災害時の店舗従業員や買い物客等の一時避難場所確保など、避難体制の確立が求められます。

[浸水想定区域(計画規模:L1)と用途地域(区分別)の重ね合わせ]



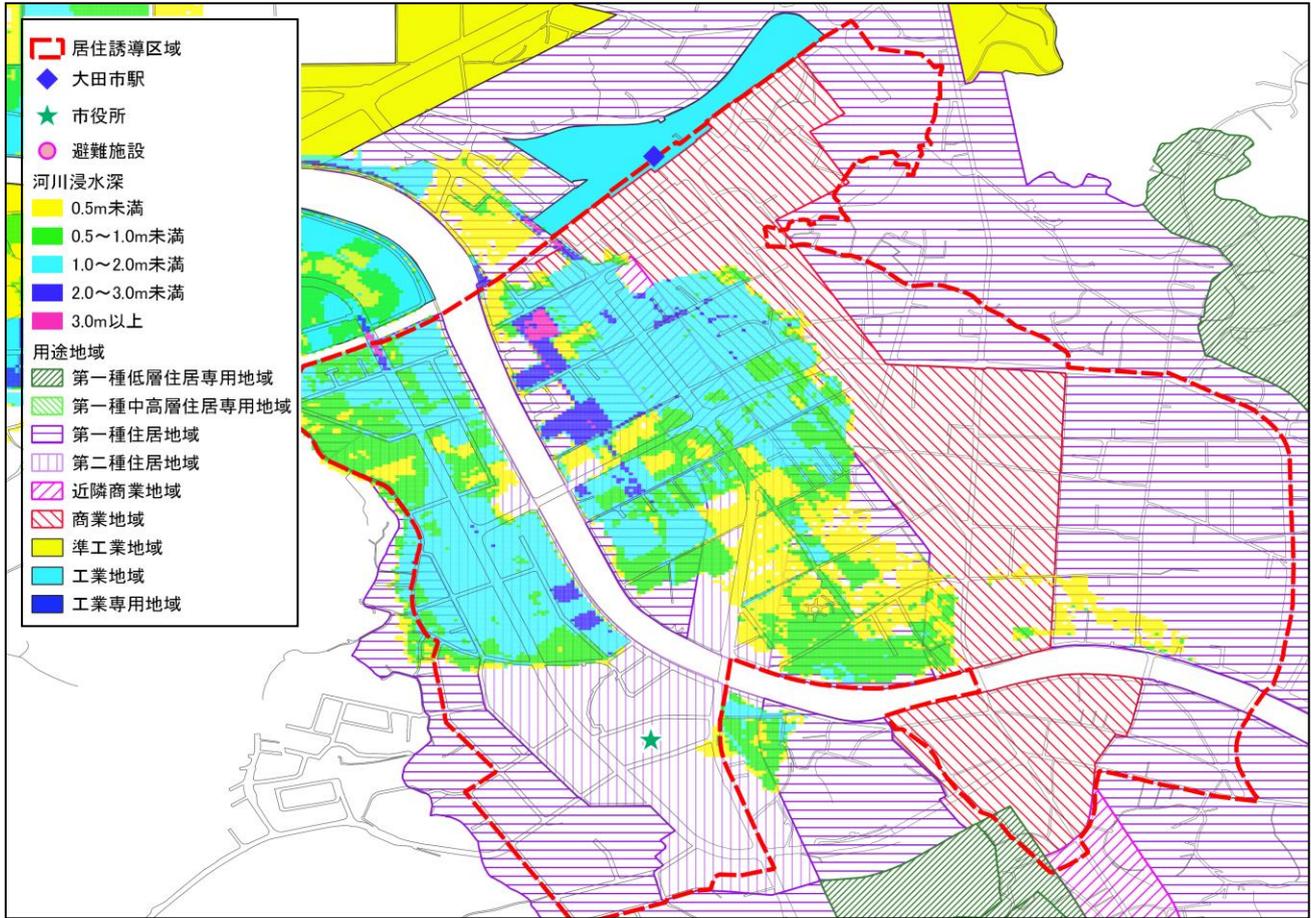
[浸水想定区域(計画規模:L1)に含まれる用途地域別の面積・割合]

浸水想定区域 計画規模:L1	商業地域(ha)		近隣商業地域(ha)		第一種住居地域(ha)		第二種住居地域(ha)	
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)
浸水深	29.78		4.23		48.27		22.34	
0.5m未満	1.46	4.90	1.20	28.37	5.90	12.22	4.46	19.96
0.5m~1.0m未満	1.68	5.64	2.33	55.08	4.80	9.94	4.07	18.22
1.0m~2.0m未満	0.52	1.75	0.40	9.46	1.78	3.69	2.22	9.94
2.0m~3.0m未満	0.02	0.07	0.01	0.24	0.52	1.08	0.01	0.04
3.0m~5.0m未満	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.02	0.00	0.00
5.0m以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	3.68	12.36	3.94	93.14	13.01	26.95	10.76	48.16

※面積は、GISで抽出した値であるため、実際の面積とは異なる場合があります。

※各数値の端数処理により各項目の合計と合計値が合わない場合があります。

[浸水想定区域(想定最大規模:L2)と用途地域(区分別)の重ね合わせ]



[浸水想定区域(想定最大規模:L2)に含まれる用途地域別の面積・割合]

浸水想定区域 想定最大規模:L2 浸水深	商業地域(ha)		近隣商業地域(ha)		第一種住居地域(ha)		第二種住居地域(ha)	
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)
0.5m未満	0.75	2.52	0.12	2.84	3.93	8.14	3.21	14.37
0.5m~1.0m未満	1.18	3.96	0.55	13.00	6.22	12.89	3.55	15.89
1.0m~2.0m未満	3.04	10.21	3.37	79.67	6.02	12.47	5.69	25.47
2.0m~3.0m未満	0.11	0.37	0.09	2.13	0.88	1.82	0.35	1.57
3.0m~5.0m未満	0.01	0.03	0.00	0.00	0.21	0.44	0.00	0.00
5.0m以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	5.09	17.09	4.13	97.64	17.26	35.76	12.80	57.30

※面積は、GISで抽出した値であるため、実際の面積とは異なる場合がある。

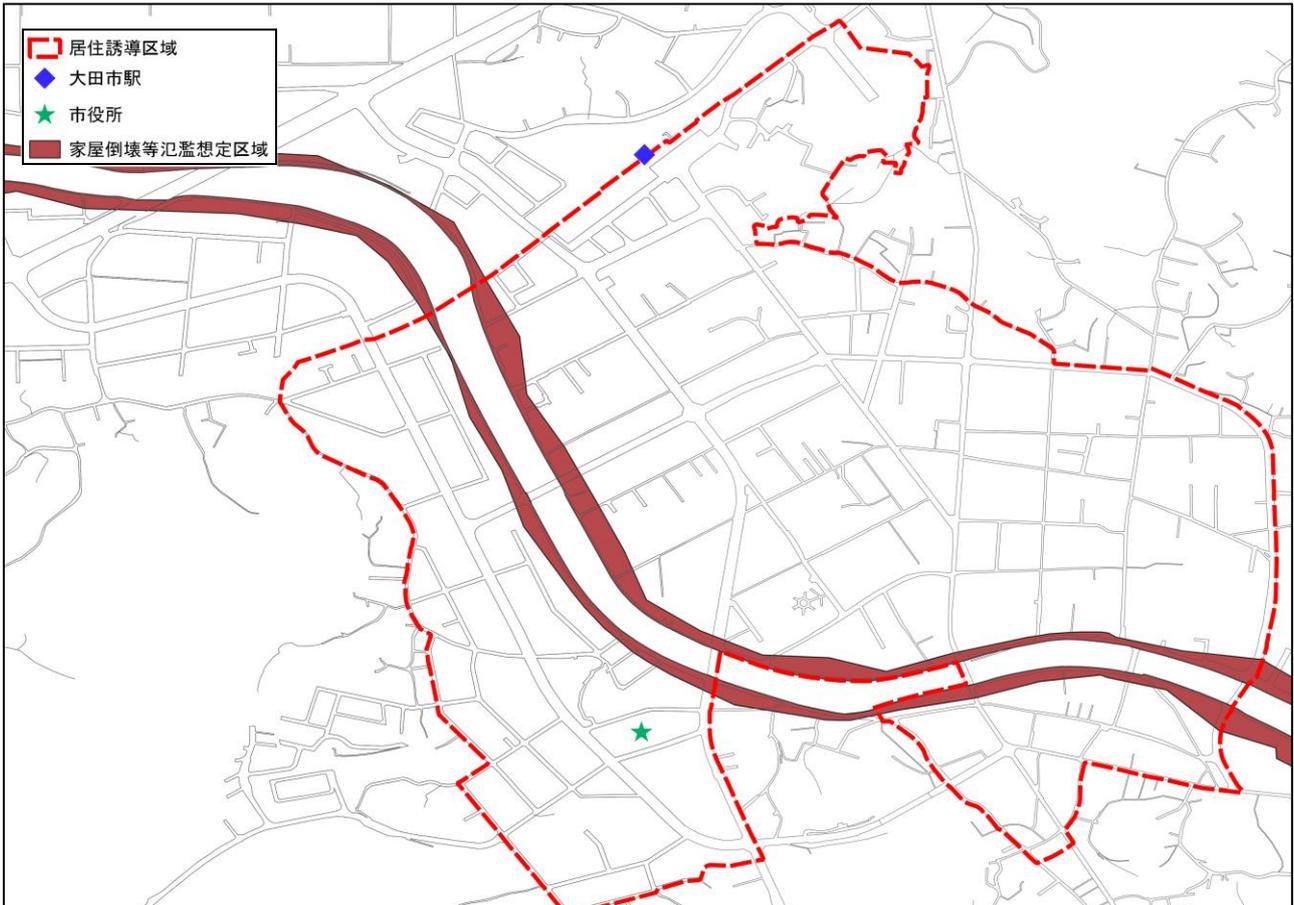
※各数値の端数処理により各項目の合計と合計値が合わない場合がある。

■ 家屋倒壊等氾濫想定区域×用途地域(大田エリア)・居住誘導区域

用途地域(大田エリア)内に 18.27ha(4.74%)、居住誘導区域内では 5.87ha(5.31%)の家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。

<b>課題</b>	▶ 家屋倒壊等氾濫想定区域では、災害が発生した場合には、市民の生命や財産(建築物等)への被害が大きいことから、警戒が必要な区域についての市民周知の徹底や避難態勢の充実が必要になります。
-----------	--

[[再掲]家屋倒壊等氾濫想定区域]



[家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれる面積]

	用途地域 (ha)		居住誘導区域 (ha)	
	385.47		110.50	
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)
家屋倒壊等 氾濫想定区域	18.27	4.74	5.87	5.31

※面積は、GISで推計した値であるため、実際の面積とは異なる場合がある。

## ② 土砂災害

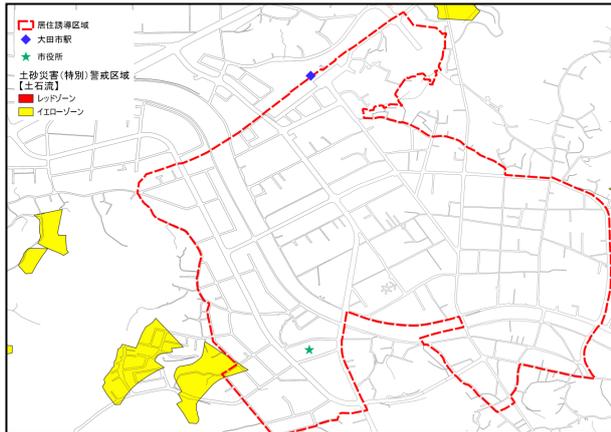
### ■ 土砂災害(特別)警戒区域×用途地域(大田エリア)・居住誘導区域

用途地域(大田エリア)内に 82.81ha(21.48%)、居住誘導区域内では 3.28ha(2.97%)の土砂災害(特別)警戒区域が指定されています。

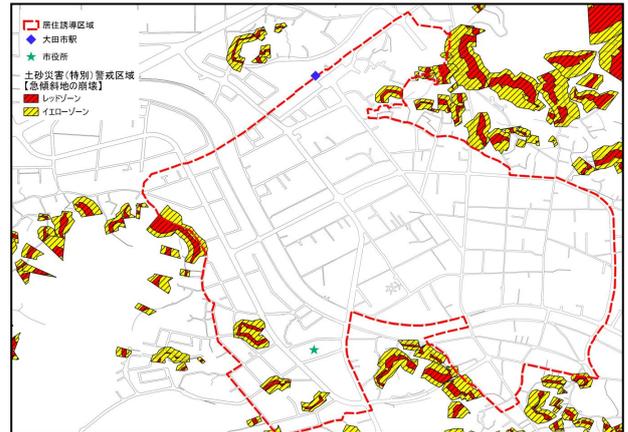
#### 課題

- ▶ 土砂災害(特別)警戒区域では、市民の生命または身体に危害が生じるおそれがある区域であることの情報周知の徹底や、警戒避難体制等のソフト対策の充実やハード対策が必要になります。

【【再掲】土砂災害(特別)警戒区域(土石流)】



【【再掲】土砂災害(特別)警戒区域(急傾斜地の崩壊)】



[土砂災害(特別)警戒区域に含まれる面積]

土砂災害(特別)警戒区域		用途地域 (ha)		居住誘導区域 (ha)	
		面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)
土石流	レッドゾーン	—	—	—	—
	イエローゾーン	20.86	5.41	0.17	0.15
急傾斜地の崩壊	レッドゾーン	11.96	3.10	0.51	0.46
	イエローゾーン	49.99	12.97	2.61	2.36
合計		82.81	21.48	3.28	2.97

※面積は、GISで抽出した値であるため、実際の面積とは異なる場合がある。

※各数値の端数処理により各項目の合計と合計値が合わない場合がある。

### 6-2-3 防災上の課題の整理

本市における災害リスクとして、主に河川の氾濫による洪水災害と急傾斜地の崩壊による土砂災害が想定されています。用途地域内や居住誘導区域内においても、範囲は広くありませんが、こうした災害リスクを抱えるエリアが含まれているため、安全・安心に生活していくための課題が生じています。

区分	被害想定区域	課題
洪水災害	家屋倒壊等氾濫想定区域	洪水による河川氾濫等により、 <u>家屋が倒壊する区域</u> があり、災害が生じた際に市民や住居、施設に被害が生じる可能性があります。区域についての <u>市民周知の徹底や避難警戒態勢の充実</u> が必要です。
	浸水想定区域（想定最大規模）	洪水により <u>3.0m以上の浸水が想定される区域が居住誘導区域内に指定</u> されており、災害が発生した際に市民や住居、施設に深刻な被害が生じる可能性があります。浸水深 3.0m以上の区域に関しては、避難所等への避難が必要となる区域としてハザードマップ等での <u>周知を強化</u> し、人的被害を抑制するための洪水対策の推進が必要です。
	浸水想定区域	洪水により <u>3.0m未満の浸水が想定される区域が居住誘導区域内に指定</u> されており、災害が発生した際に住居や施設に被害が生じる可能性があります。安全・安心な暮らしの確保のため、 <u>継続的な洪水災害対策が必要</u> です。特に浸水想定区域では、 <u>垂直避難が可能な浸水深 3.0m未満の区域の割合が多くなっているため、垂直避難を含めた迅速な避難が可能となる対策が必要</u> となります。
		洪水による <u>浸水想定区域内に避難所が複数立地</u> しており、緊急時の避難などに影響を及ぼす可能性があります。 <u>洪水に対応した安全な避難所・避難場所の確保が必要</u> です。近隣商業地域でも広い範囲が浸水想定区域に設定されており、日中の一時的な避難場所の確保など、 <u>場合に応じた避難体制の確立</u> が求められます。
土砂災害	土砂災害(特別)警戒区域	降雨などにより <u>土石流の発生するおそれの大きい区域</u> や土砂災害や崩落のおそれのある <u>急傾斜地</u> があり、建物の損壊などにより市民に深刻な被害が生じる可能性があります。 <u>情報周知の徹底や警戒避難体制等のソフト対策の充実やハード対策が必要</u> となります。

[エリア別に見た防災上の課題の整理]

課題:土砂災害への対策

- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)が広範囲に設定
- レッドゾーンが残存するものの、土地区画整理事業の推進等により、今後減少していく見込み

課題:洪水浸水対策、避難対策

- 浸水深2.0m~3.0mの浸水想定区域が設定
- 垂直避難が困難となる浸水深3.0m以上の浸水想定区域が一部存在するものの、空地や田んぼ等になっており、人的被害は想定されていない
- 浸水区域内に商業施設が複数立地

課題:安全な避難所の確保

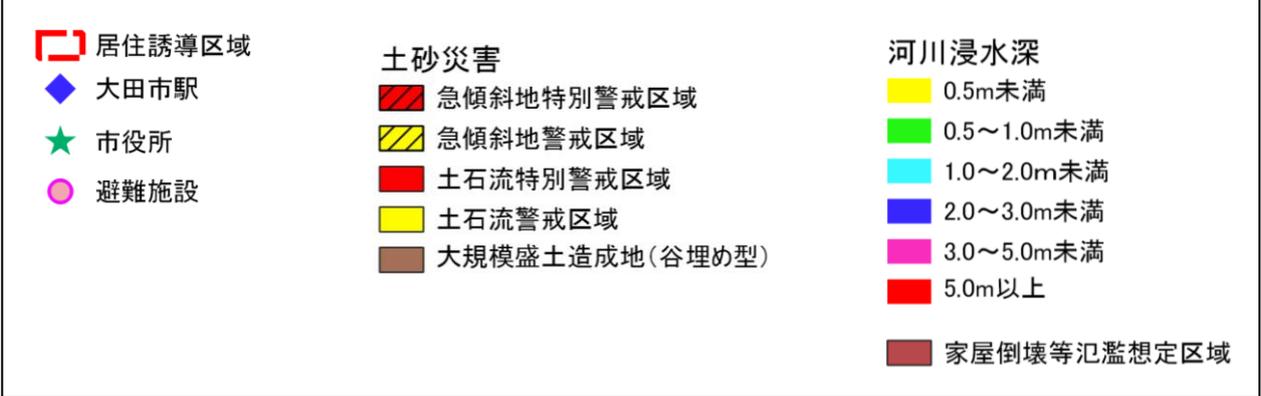
- 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)が広範囲に設定
- レッドゾーンも残存
- 一部に大規模盛土造成地が残存

課題:安全な避難所の確保

- 浸水想定区域内に避難所が立地

課題:洪水対策

- 河川氾濫等により、家屋が倒壊する区域が設定



## 6-2-4 防災・減災まちづくりに向けた課題

災害リスク分析を踏まえて、防災まちづくりに向けた居住誘導区域内の課題を整理します。

### ① 共通課題

#### 地域防災力の向上

これまでに述べた災害リスク分析からもわかるように、本市では、洪水や土砂災害による災害リスクを抱えています。こうした災害リスクから命を守るためには、まず市民の皆さんに認知してもらうことが重要です。そのため、各種災害リスクの情報発信を進め、市民一人ひとりや地域の防災力の強化を図っていくことが必要です。

#### 安全な避難場所の確保・避難体制の確立

居住誘導区域内に浸水想定区域が設定されており、災害時の被害を最小限に抑えるためにも、避難行動や家庭内、地域内での避難体制の確立が重要となります。また、「近隣商業地域」を中心に商業地も広い範囲が浸水想定区域に指定されており、災害時の店舗従業員や買い物客等の一時避難場所の確保などの避難体制の充実が求められます。

### ② 洪水災害に関する課題

#### 浸水被害の低減に向けた対策

居住誘導区域内に浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域が設定されています。こうした洪水による、浸水被害や内水被害の軽減に向けたハード対策が必要です。

#### 迅速な避難体制の確立

本市で設定されている浸水想定区域の多くは、垂直避難が可能な浸水深 3.0m以下の区域であり、迅速な避難によって多くの命を救うことが可能です。そのため、早期の警戒・避難体制を確立することが必要です。

### ③ 土砂災害に関する課題

#### 土砂災害防止に向けた施設整備等のハード対策

居住誘導区域内やその周辺には、一部に土砂災害(特別)警戒区域が残存しています。土砂災害被害軽減のため、土砂災害を防止するため施設整備等のハード対策が必要です。また、流域治水に基づく砂防関係施設の整備等が求められます。

#### 施設立地の規制・安全な移転の促進

上記のハード対策と合わせて、土砂災害特別警戒区域への施設や住宅の立地の抑制を進めるとともに、危険性が高いエリアからより安全なエリアへの移転を促進します。

## 6-3 防災まちづくりの取組方針

### 6-3-1 基本的な方針

本市では、防災まちづくりの基本的な方針として「大田市国土強靱化地域計画」を令和2年3月に策定し、「持続可能で強靱な地域づくり」に取り組んできました。

本計画における防災指針では、この計画で示されている推進方針や取組内容との整合を図りながら、防災リスクの分析で抽出した防災上の課題に対応する防災・減災の取組を推進します。

### 6-3-2 取組の方針

取組方針は、本市における災害リスクの課題に対して「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」を基本とします。また、「災害リスクの低減」においては、近年の災害の激甚化、頻発化を踏まえ、多大な時間と費用を要するハード整備に限定しては、対策の効果に限界があることから、ソフト面の施策を有効に組み合わせ、防災対策を推進します。

防災まちづくり の課題		取組方針		
		災害リスクの回避	災害リスクの低減 【ハード対策】	災害リスクの低減 【ソフト対策】
共通	地域防災力の向上			○
	安全な避難場所の確保			○
洪水災害	浸水被害の低減に向けた対策		○	
土砂災害	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	○		

### 6-3-3 取組の概要

防災・減災まちづくりにおける課題に応じた、具体的な取組の内容を以下のように定めます。

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

#### 6-4 目標値の設定

防災指針の防災・減災に関わる取組の目標値は、防災・減災に関する上位・関連計画との整合を図りながら、設定することとします。なお、具体的な指標は 84 ページに記述しています。

## 第7章 定量的な目標値と計画の評価

### 7-1 計画の目標指標の設定

#### (1) 基本的な考え方

立地適正化計画は長期にわたる計画であるため、定量的な指標に基づく、計画の達成状況の評価を行い、状況に合わせて、計画を見直していくことが必要となります。

#### (2) 目標指標と効果指標の設定

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]

目標指標	内容	基準値	実績値	目標値 (令和20年)
居住誘導区域内の人口密度	誘導施策等の実施により、居住誘導区域内の居住者の増加を測る指標として、居住誘導区域内の人口密度の維持を図る。	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)	居住誘導区域内の人口密度の目標値の達成に向け、新たな住宅の立地を推進する。	—	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	誘導施策等の実施により居住誘導区域内が充実していくことで、他の地域からの公共交通による来訪者の増加を図る。	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	居住誘導区域内における自治会の自主防災組織の設立を図る。	—	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]

効果指標	内容	基準値	効果
注目世代 (20～40歳代)の人口割合の増加	目標指標の達成により、注目世代の居住を測る指標として、注目世代の人口割合の増加を採用。	34% (平成30年)	38% (令和20年)

## 7-2 立地適正化計画の進行管理

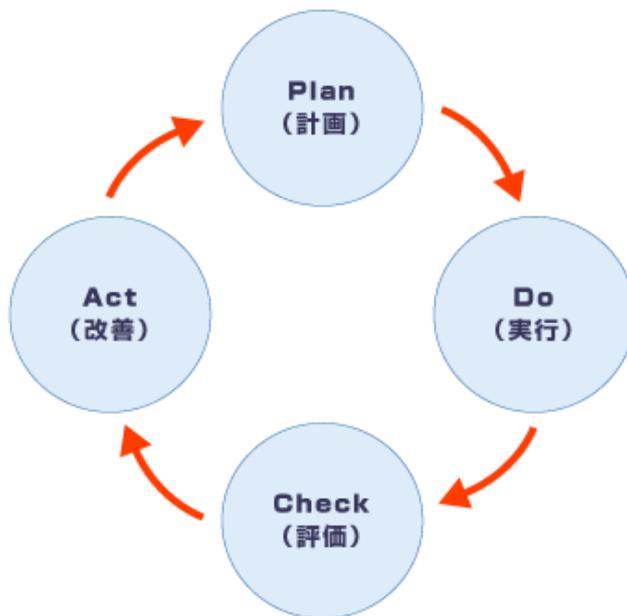
「第13版都市計画運用指針(国土交通省 令和6年11月)」によれば、立地適正化計画は、概ね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましいとされています。

また、その結果や市都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましいとされています。

実際に、本計画は長期的な視野に立って継続的に取り組むものですが、その間には、社会経済情勢や人口構造、施策の進捗状況等が変化することも予想されます。そのため、上位計画や関連計画等との整合を図りつつ、適時に計画の進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じて計画の見直しを行い、内容の充実を図るものとなります。

具体的には、立地適正化計画の目標や方針(Plan)に基づき、各種施策や事業を展開(Do)し、その成果や効果について、庁内の立地適正化計画策定委員会及び幹事会にて5年毎に評価・検証(Check)するとともに、都市計画審議会において報告・意見聴取を行います。

なお、施策・事業の展開(Do)に際しては、前述した目標値及び効果に係る指標を踏まえ、誘導区域外に係る開発行為等に関する届出や勧告の件数を把握するとともに、これらの数値の推移を分析することにより、評価・検証(Check)を行うものとなります。さらに、必要に応じて見直し・改善(Act)を行い、次の計画(Plan)へとつなげていきます。



## 第8章 立地適正化計画区域外におけるまちづくりの方向性

### 8-1 大田市版・小さな拠点づくりとは

本市で取り組んでいる「小さな拠点」は、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、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。

具体的には、地域住民が主体となって地域運営組織を立ち上げ、その組織が中心となって、下記に示した取り組み(仕組みづくり)を進めることを「大田市版・小さな拠点づくり」と考えています。

- **生活機能の確保**: 買い物支援、配食サービス、見守りサービス、介護予防、草刈りなど
- **生活交通の確保**: 自治会輸送、乗合タクシーなど
- **地域産業の振興**: 耕作放棄地解消、特産品づくり、販路拡大、集出荷体制構築、産直市場の開設など
- **定住対策の促進**: 地域おこし協力隊、子育て支援、空家対策、Uターン促進など

地域にお住まいの皆さんが住み慣れた地域で、今後も安心して住み続けることができる“まち”を目指している取組、まちづくりの考え方です。

### 8-2 大田市版・小さな拠点づくりと立地適正化計画の関連

『大田市版・小さな拠点づくり』は、中山間地を中心とした市内各地の地域の持続を図り、『立地適正化計画』は、市の中心となる拠点を持続することにより、本市の存続を目指すもので、考え方や理念は同じだと言えます。

ただし、一方は行政が支援協力をしながら地域住民主体となって行う取組みや仕組みづくりで持続可能な社会を目指し、一方は行政が区域を設定してヒトやモノを誘導することにより持続可能な社会を目指します。

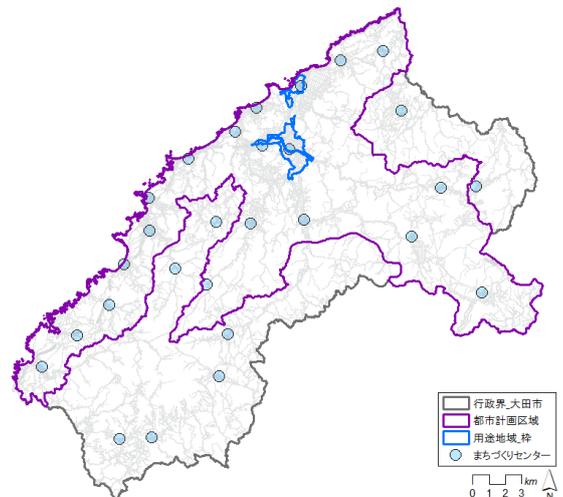
『小さな拠点』と『立地適正化計画』の関係で重要なのは、それぞれの拠点を公共交通や道路の維持・管理や整備などでネットワークの強化を図り、市街地も中山間地も持続可能な社会を創っていくことだと考えています。

小さな拠点の取組みを進める際は、都市計画マスタープランで示す将来都市像の考え方を基に、一体的な都市形成を目指し取組みを進めるものとします。

[「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]



出典: 地域生活を支える「小さな拠点」づくりの手引き(内閣府)

# 第9章 資料編

## 9-1 関連計画

### 9-1-1 大田市都市計画マスタープラン(平成 20 年度～令和 10 年度)

#### (1) 都市づくりの目標

「連携と交流によるだれもが住みよい都市づくり」

(将来都市像)

- 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

#### (2) 地域区分の考え方とブロック編成

- ・市町合併により、市域が拡大した一方で、中山間地を中心に集落機能が低下している集落が増加。
- ・また、市民生活において、交通体系の整備などにより、より広範な活動が容易になる中、これまで以上に多様で高度な行政サービスが求められており、従来の旧町村といった生活圏の単位では対応できない状況となっています。
- ・このため、今後においては、新たな生活圏として、コミュニティ推進の基本単位を7つのブロック単位とするとともに、都市整備においても7つのブロックを基本とし、地域づくりを進めます。



#### (3) 将来都市構造図

##### (1) 拠点の方針

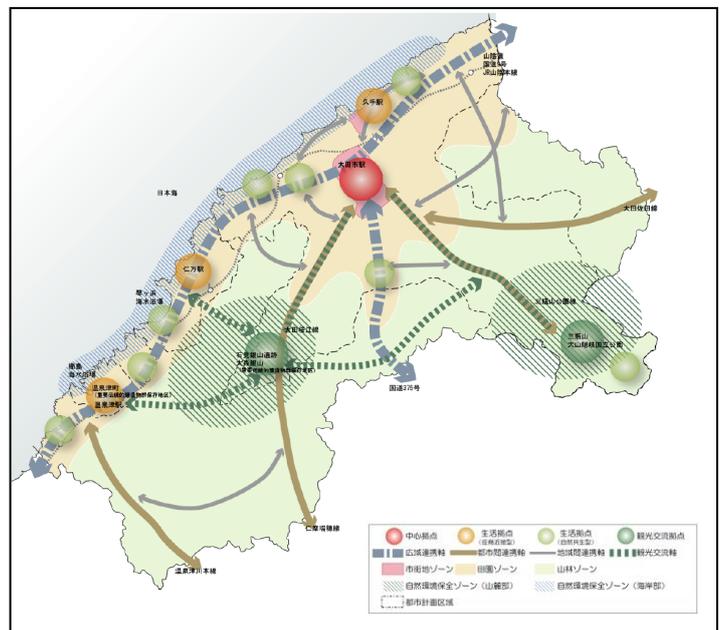
【地域の特色を活かした拠点の形成】

##### (2) 連携の方針

【一体的なまちづくりに向けた地域間連携の強化】

##### (3) ゾーンの方針

【計画的な土地利用と地域資源の保全・活用】



## 9-1-2 第2次大田市総合計画（令和元年度～令和8年度）

### (1) 将来像と基本方針

「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”」を将来像に設定し、将来像の実現に向けた基本方針に以下の6点を掲げています。

- I 産業づくり -多様で活力ある「産業」をつくる-
- II 豊かな心づくり -ふるさとを愛する「豊かな心」をつくる-
- III 暮らしづくり -だれもが住みよい「暮らし」をつくる-
- IV 都市基盤づくり -くらしや交流を支える「都市基盤」をつくる-
- V 自然・生活環境づくり  
-人と自然が共生した「自然・生活環境」をつくる-
- VI 持続可能なまちづくり  
-協働・共創により「持続可能なまちをつくる-



### (2) 関連項目

I 産業づくり	①地域経済の活性化	○中心市街地の活性化 ○親生まれビジネスチャンスにつながる道の駅
III 暮らしづくり	③地域を守る医療体制	○地域医療体制の確保・維持
	④安心して暮らせる者会の実現	○高齢者、障がい者の社会参加促進と自立生活に向けた支援
IV 都市基盤づくり	①魅力的な都市環境づくり	○計画的なまちづくり ○利便性の高い市街地の形成
	②交流を支えるネットワークづくり	○山陰道の早期全線開通と高規格道路ネットワークの実現 ○生活道路の整備 ○持続可能な地域交通体制の確立
	④災害に強いまちづくり	○自主防災組織の設立を支援 ○治山・治水事業を推進し土砂災害等を防止
VI 持続可能なまちづくり	②小さな拠点づくりの推進	○地域が主体となった課題解決の取り組みを支援 ○地域運営組織づくりの推進 ○地域活動拠点の計画的整備
	③移住・定住の推進	○空家の有効活用による定住の推進

### 9-1-3 大田市地域公共交通計画(令和6年度～令和11年度)

#### (1) 本計画が目指す基本理念

「みんなで支える”おおだ”の公共交通」

#### (2) 計画の基本目標

目標1 みんなでつくり支える公共交通のあるまち

目標2 だれもが気軽に利用しやすい公共交通のあるまち

目標3 活力と魅力ある公共交通のあるまち

#### (3) 基本目標に関連する事項

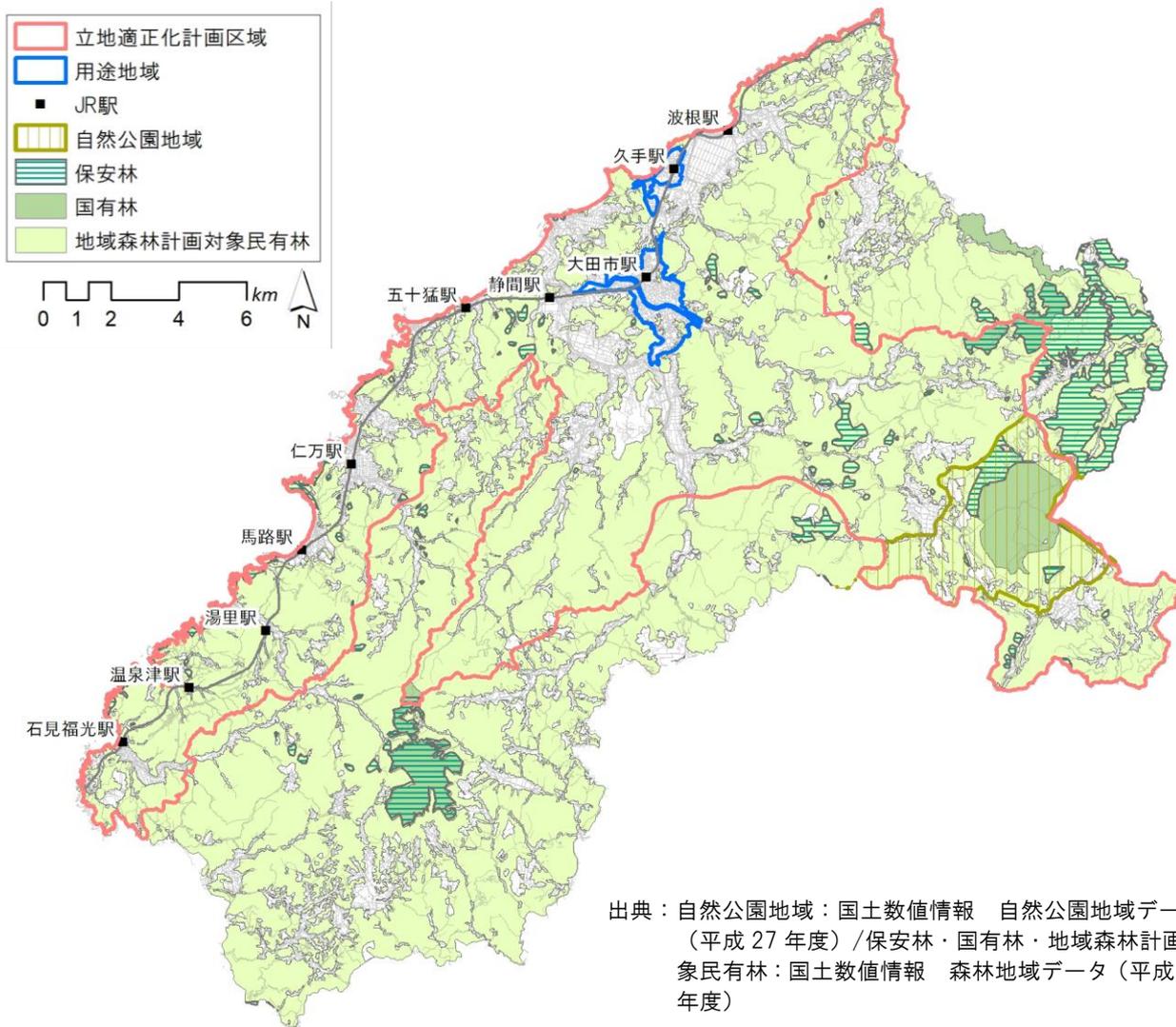
基本目標	施策	事業内容	
目標1 みんなでつくり支える公共交通のあるまち	【施策1】 路線バス等に対する市民意識の醸成と利用促進	事業 1-1	ターゲットを明確にしたモビリティマネジメントの実施
		事業 1-2	公共交通のイメージアップ
目標2 だれもが気軽に利用しやすい公共交通のあるまち	【施策4】 地域公共交通ネットワークの強化	事業 4-1	幹線・支線の明確化と確保・維持
		事業 6-1	大田市駅周辺の待合環境整備の検討
	【施策6】 市街地周辺の利便性向上	事業 6-2	市街地周辺を走行するバス路線のルート見直しと利便性向上
		【施策8】 通学しやすい環境づくり	事業 8-1
	事業 8-2		高校生のための通学環境整備の検討
目標3 活力と魅力ある公共交通のあるまち	【施策9】 公共交通の担い手確保と事業性向上に向けた取り組みの支援	事業 9-1	公共交通の担い手の確保・育成支援

## 9-2 大田市の現況

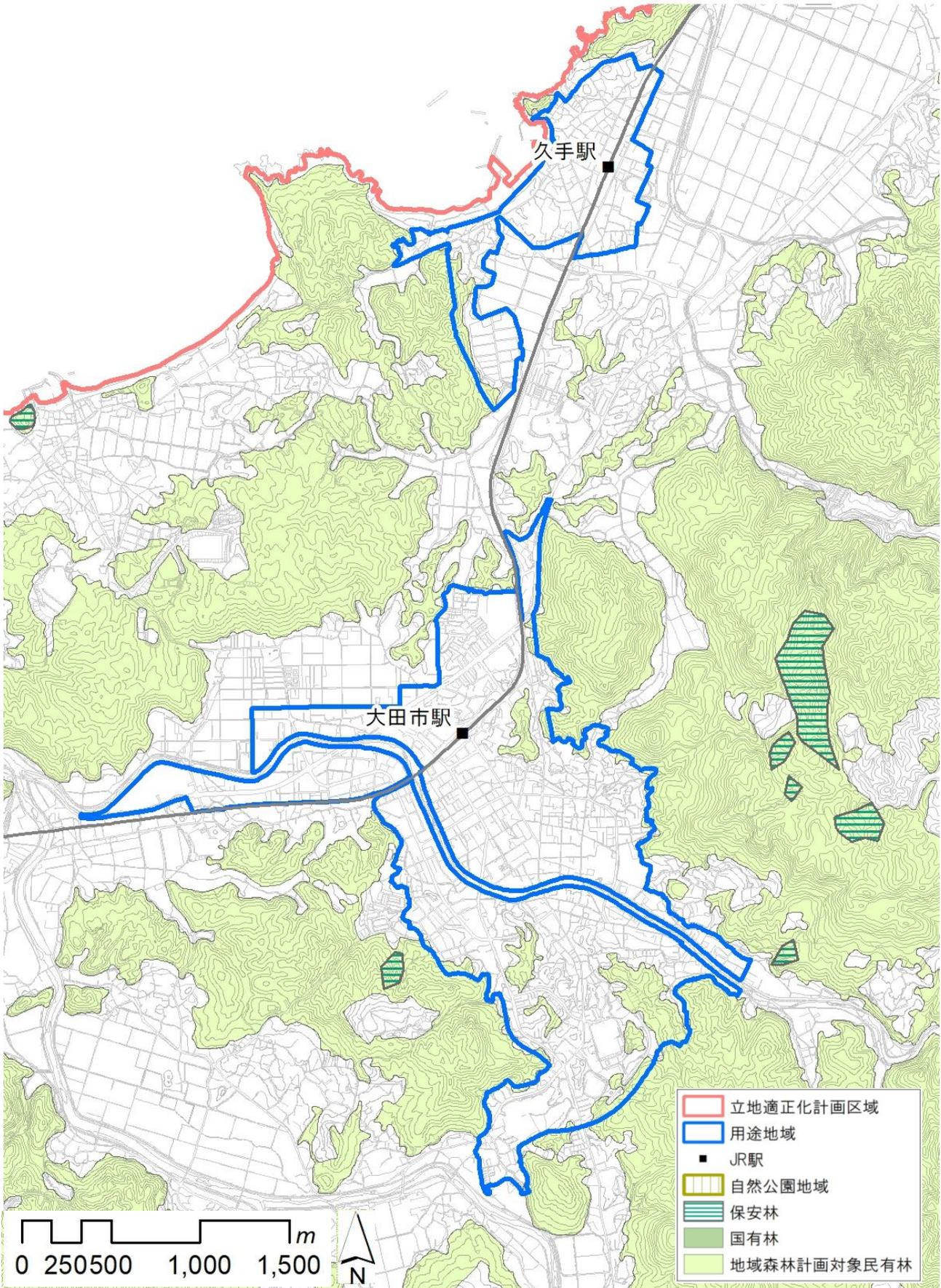
### 9-2-1 保安林・自然公園地域・農用地区域：国土数値情報

<b>保安林</b> (森林法)	保安林とは、水源のかん養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するために指定される森林です。保安林では、森林の機能を確保するため、 <u>立木の伐採や土地の形質の変更等が規制されています。</u>
<b>自然公園地域</b> (自然公園法)	自然公園地域とは、優れた自然の風景地で、その保護および利用の増進を図る必要がある地域です。本市では、三瓶山が大山隠岐国立公園として指定され、 <u>建築物の建築等、工作物の新設等、土地の形状変更等の行為が規制されます。</u>
<b>国有林</b> (森林法)	国有林は、林野庁が管理経営している森林です。約 760 万ヘクタールあり、日本の国土の約 2 割を占めます。戦後、農林省所管の国有林、内務省所管の北海道国有林、宮内省所管の御料林が統一され、特別会計での企業的運営がされてきました。 <u>「国土・環境の保全」、「水源涵養(かんよう)」、「林産物の持続的かつ計画的な供給」、「地域の産業振興」などが使命とされています。</u>
<b>民有林</b> (森林法)	民有林とは、個人所有林、地域共有林、社有林などに分けられます。地域森林計画の対象となっている民有林の立木を仮に伐採するには、農林水産省令で定める手続に従い、あらかじめ、市町村の長に森林の所在場所、伐採面積、伐採方法、伐採齢、伐採後の造林方法、期間及び樹種その他農林水産省令で定める事項を記載した伐採及び伐採後の造林の届出書を提出しなければなりません。

[保安林・国有林、地域森林計画対象民有林]



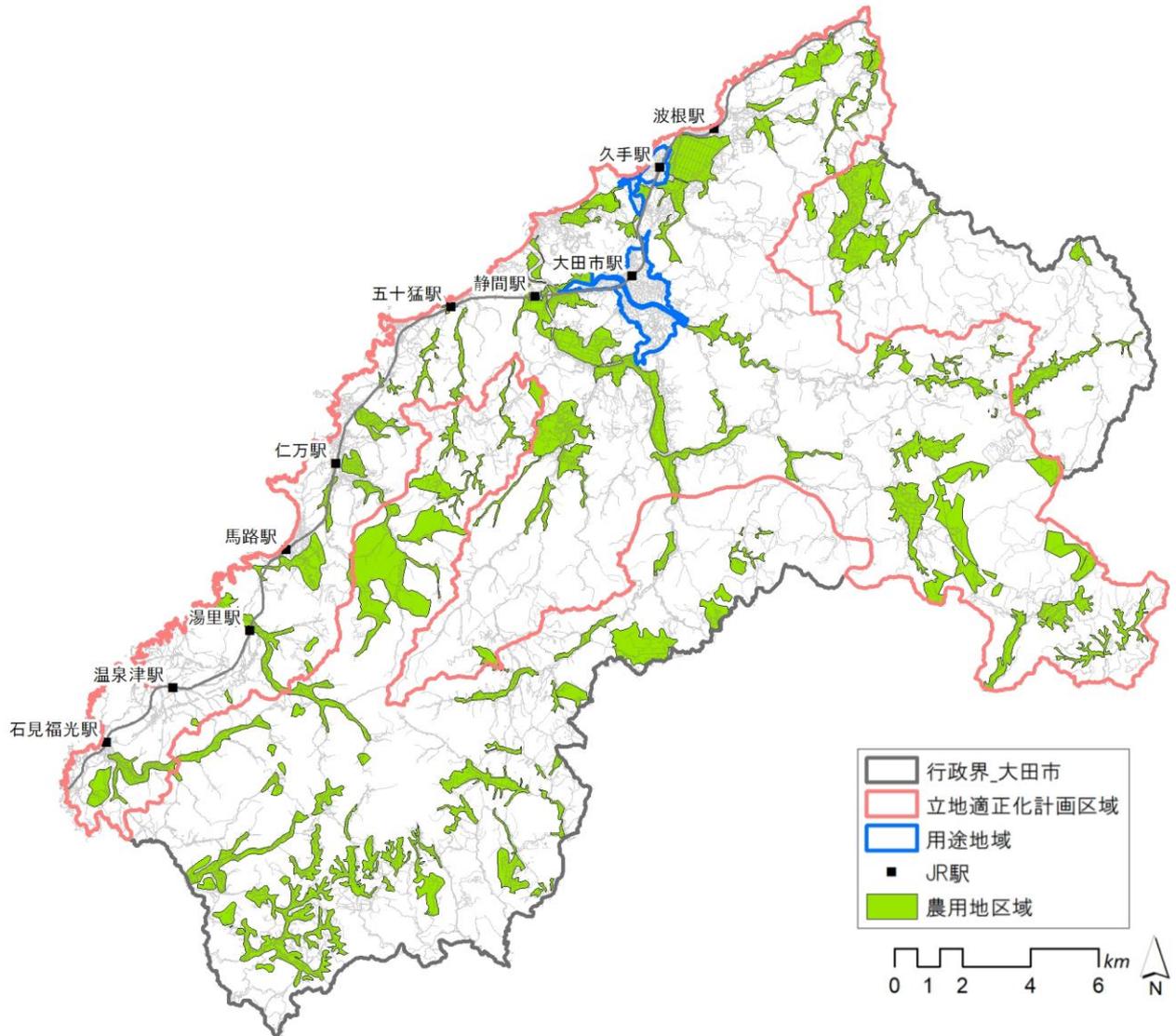
[保安林・国有林、地域森林計画対象民有林(用途地域周辺)]



出典：自然公園地域：国土数値情報 自然公園地域データ（平成 27 年度）/保安林・国有林・地域森林計画対象民有林：国土数値情報 森林地域データ（平成 27 年度）

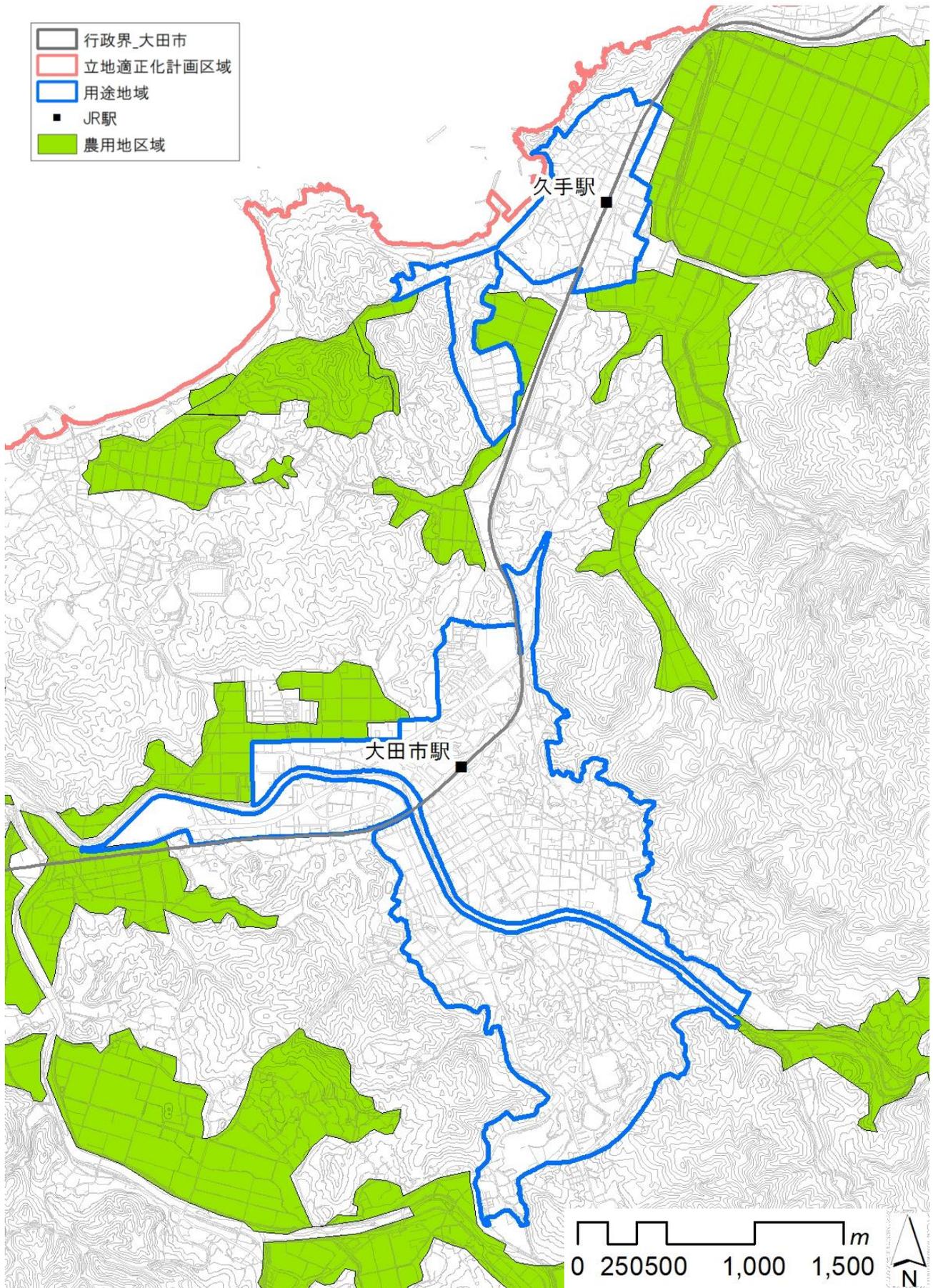
<p><b>農用地区域</b> (農業振興地域の整備に関する法律)</p>	<p>農業振興地域内における集団的に存在する農用地や、土地改良事業の施行にかかる区域内の土地などの生産性の高い農地等、農業上の利用を確保すべき土地として指定された土地です。農用地区域に指定した土地は、<u>農業上の用途区分が定められており、原則としてその用途以外の目的に使用することはできません。</u></p>
---	--

[農用地区域(平成 27 年度)]



出典：国土数値情報 農業地域データ（平成 27 年度）

[農用地区域(平成 27 年度)(用途地域周辺)]



出典：国土数値情報 農業地域データ（平成 27 年度）

## 9-2-2 土地利用現況

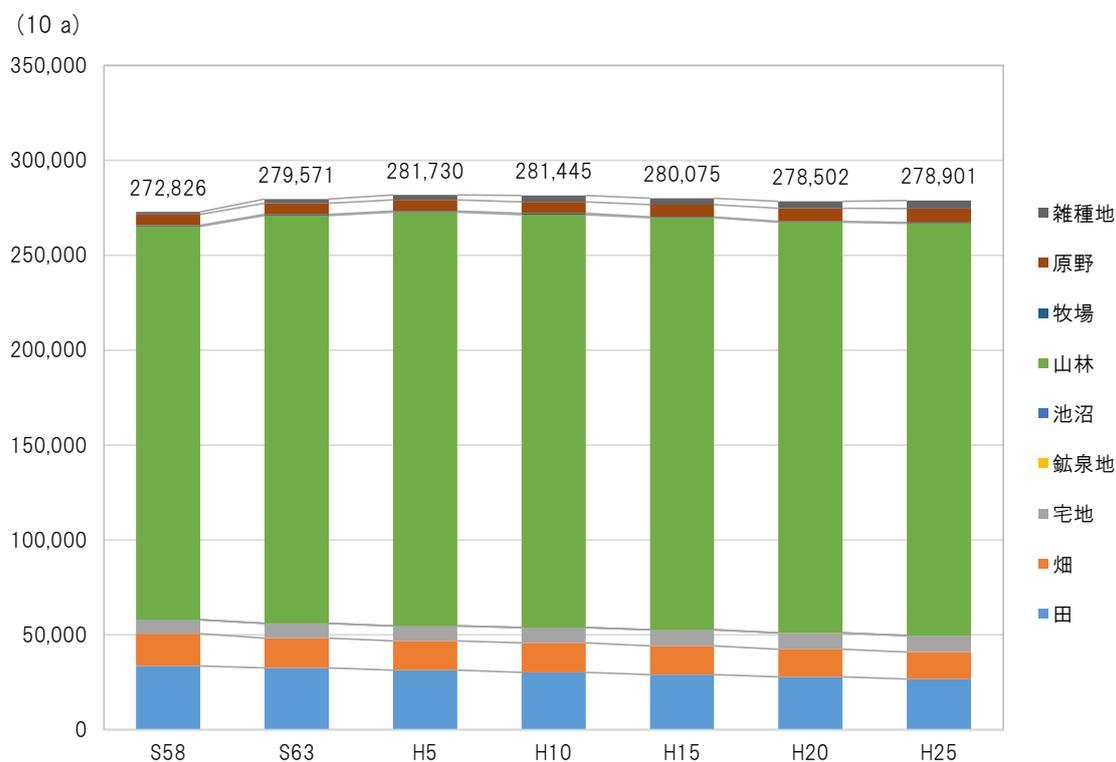
- ❖ 平成 25 年の民有地において、80.5%は山林・原野、14.8%は田・畑・牧場となっており、自然的土地利用と農地、牧場が多くを占めています。
- ❖ 宅地は年々増加を続けていますが、民有地の 3.1%に留まっています。
- ❖ 地目別の地積の推移をみると、昭和 58 年から平成 25 年にかけて、田や畑は減少傾向にある一方、山林や原野が増加傾向にあります。

[民有地の地目別の推移]

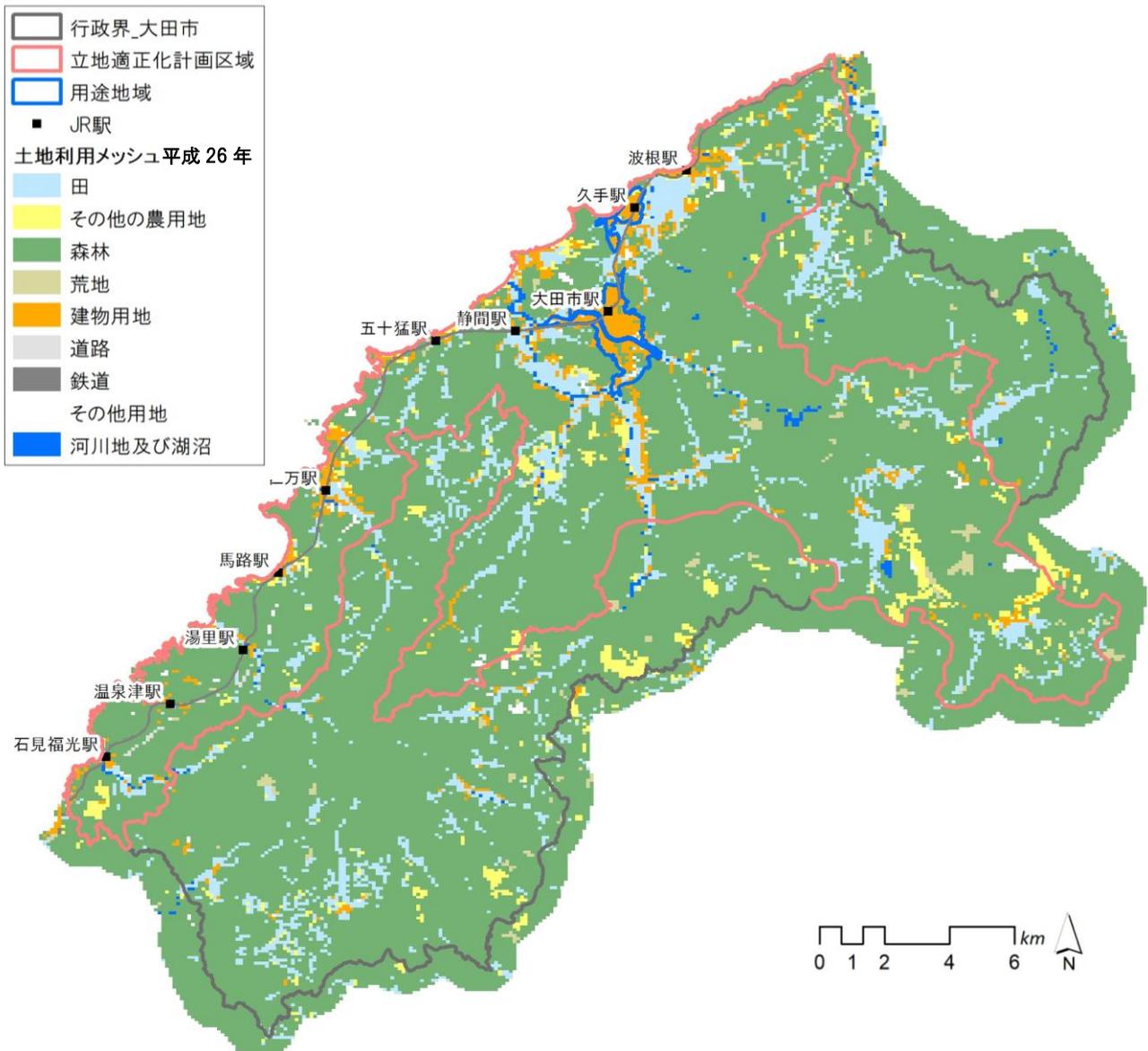
単位:10a

	田	畑	宅地	鉱泉地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	総数
S58	33,630	16,993	7,368	0	12	207,274	570	5,662	1,317	272,826
S63	32,608	15,708	7,698	0	16	214,872	631	5,798	2,240	279,571
H5	31,458	15,354	7,890	1	13	218,022	609	5,787	2,595	281,730
H10	30,320	15,430	8,146	1	13	217,501	640	6,083	3,310	281,445
H15	29,167	15,075	8,490	1	13	216,994	525	6,408	3,404	280,075
H20	27,886	14,549	8,619	0	0	216,332	454	6,854	3,808	278,502
H25	26,682	14,282	8,628	0	0	217,298	418	7,320	4,273	278,901

資料：島根県市町村課「土地に関する概要調査報告書」



[土地利用メッシュ(平成 26 年)]

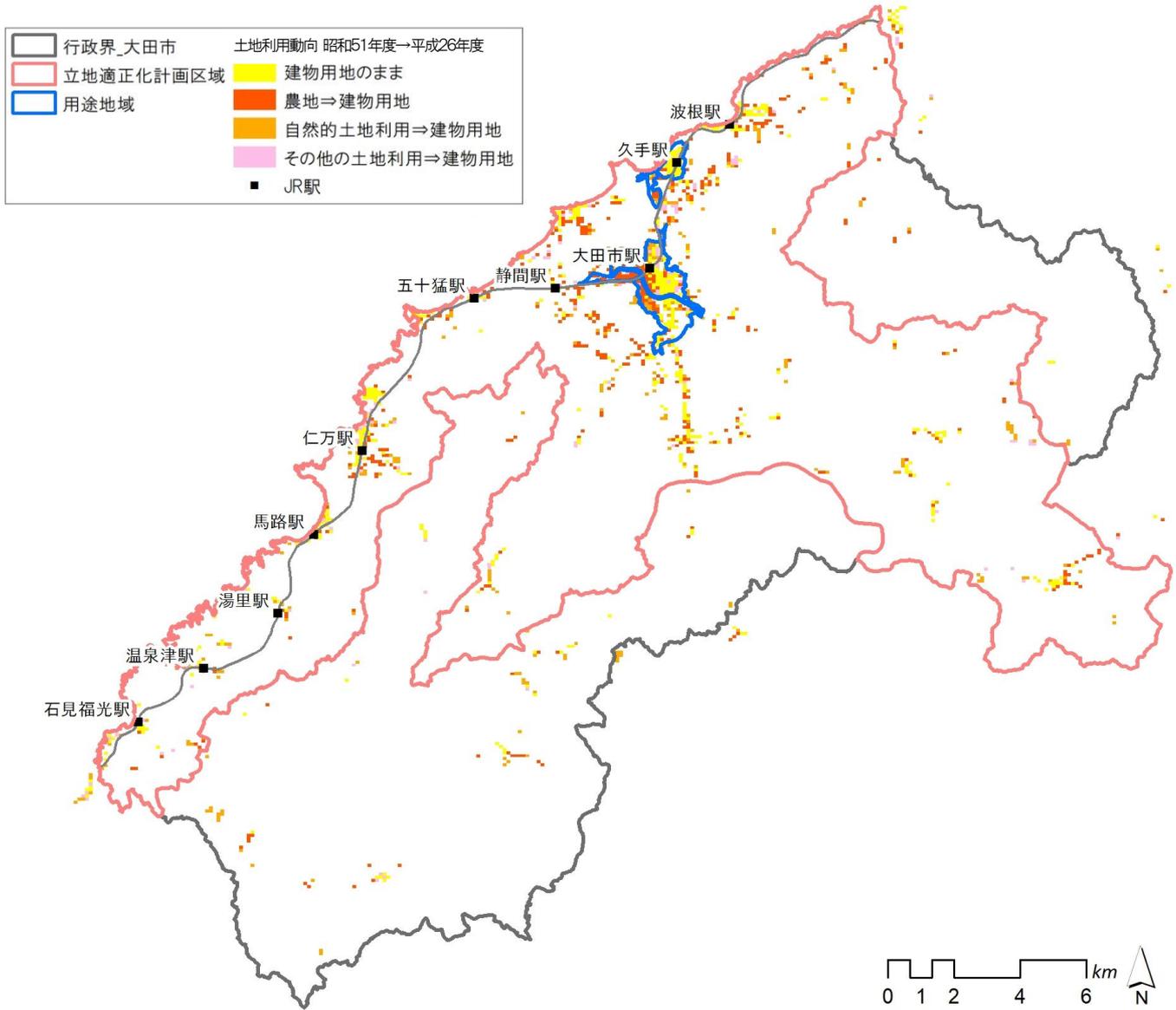


出典：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ（平成 26 年度）

### 9-2-3 土地利用の変遷

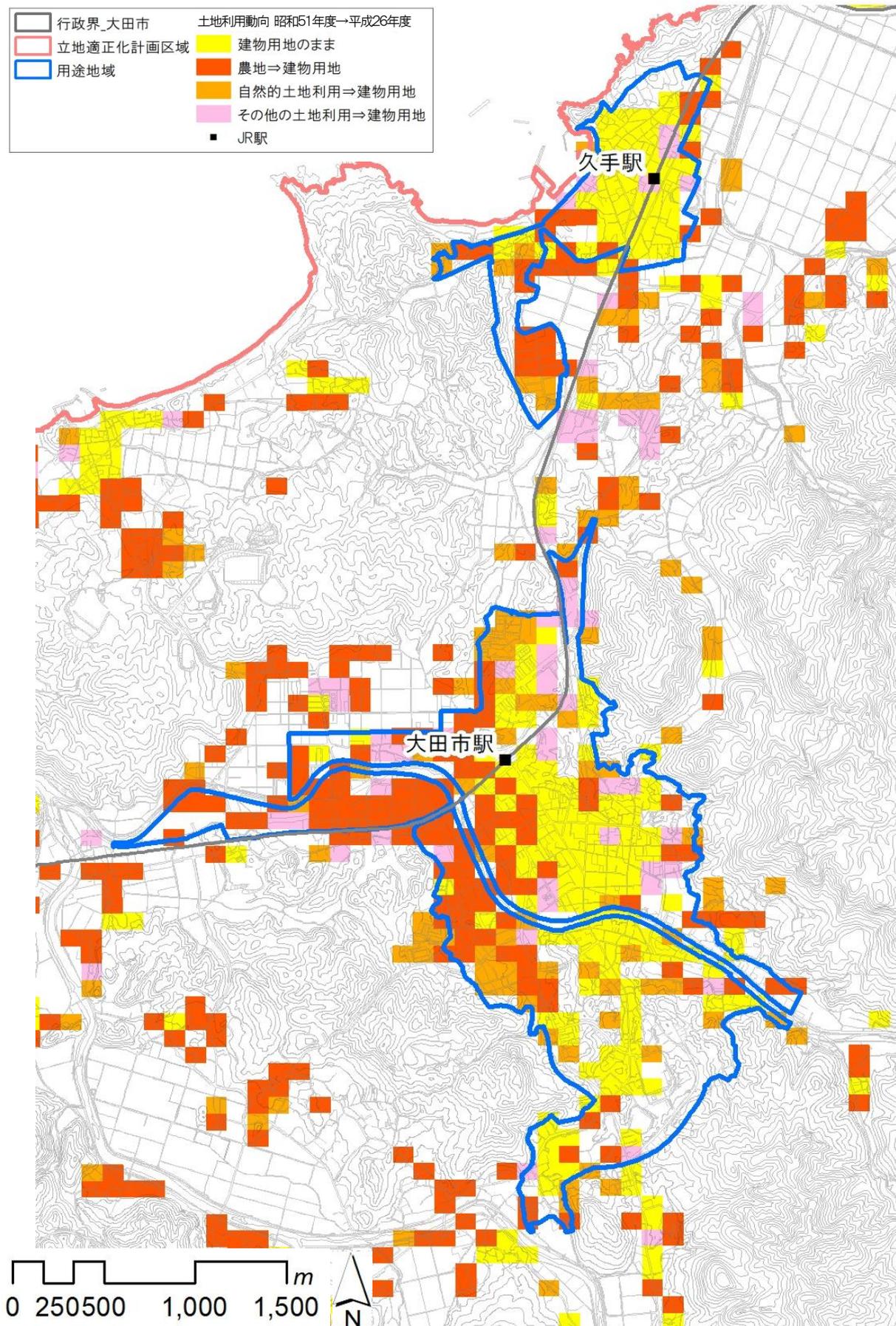
❖ 本市の中でも、用途地域内及びその縁辺部において、農地から建物用地への転換が見られ、市街地が拡大されています。

[土地利用の転換 昭和51年度→平成26年度]



出典：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ（昭和51年度、平成26年度）

[土地利用の転換 昭和51年度→平成26年度]

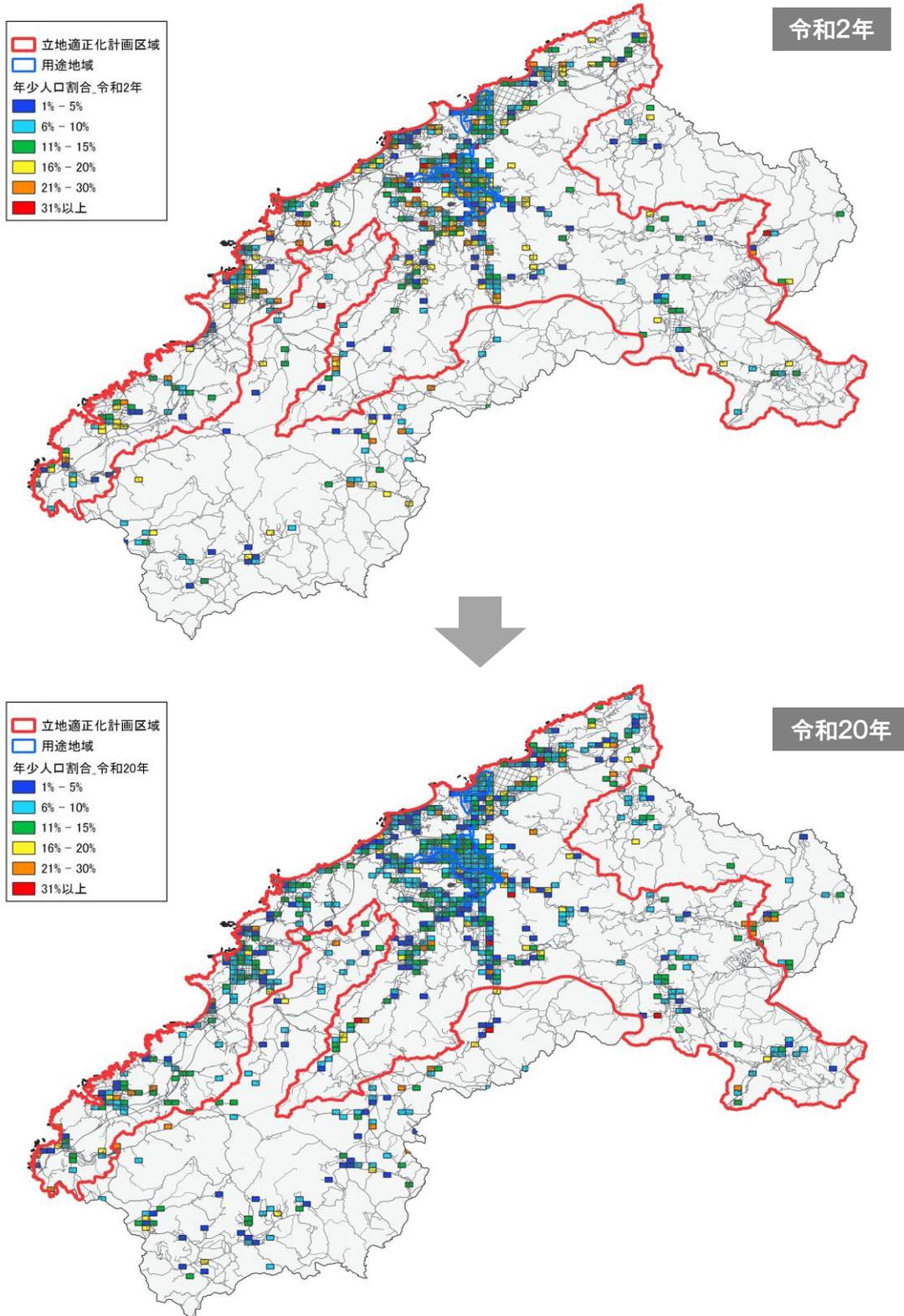


出典：国土数値情報 土地利用細分メッシュデータ（昭和51年度、平成26年度）

### 9-2-4 年少人口比率

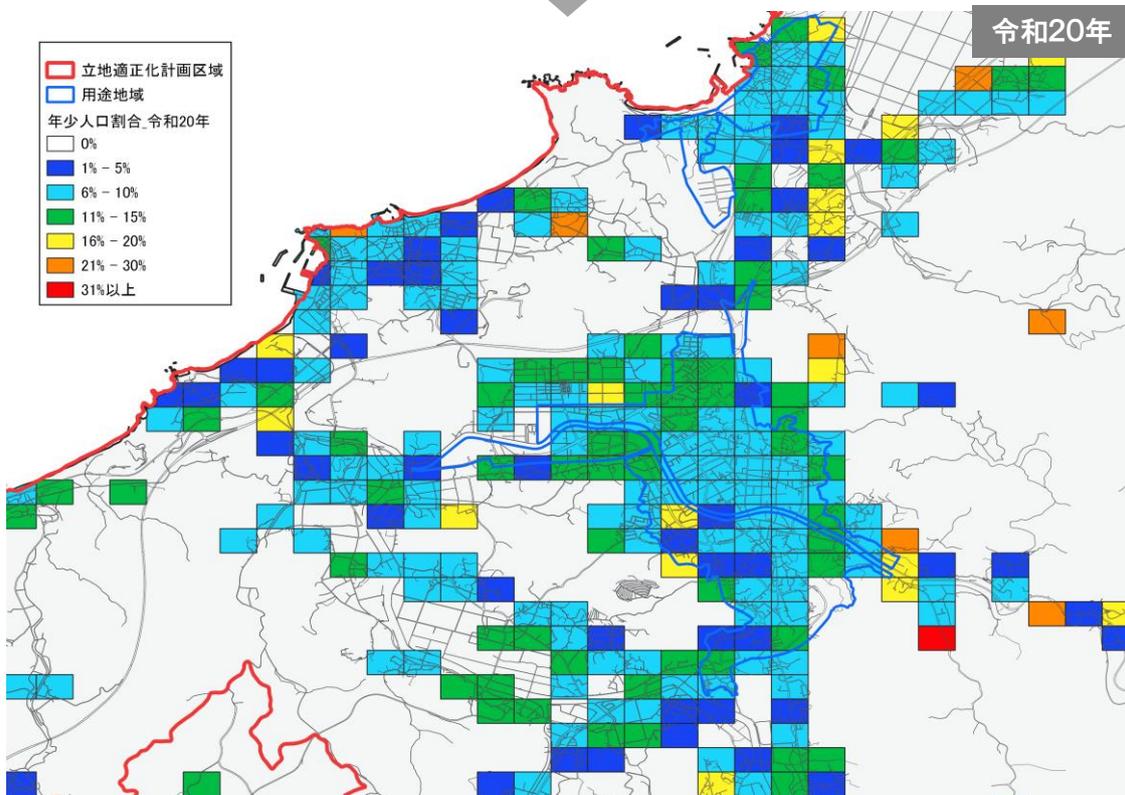
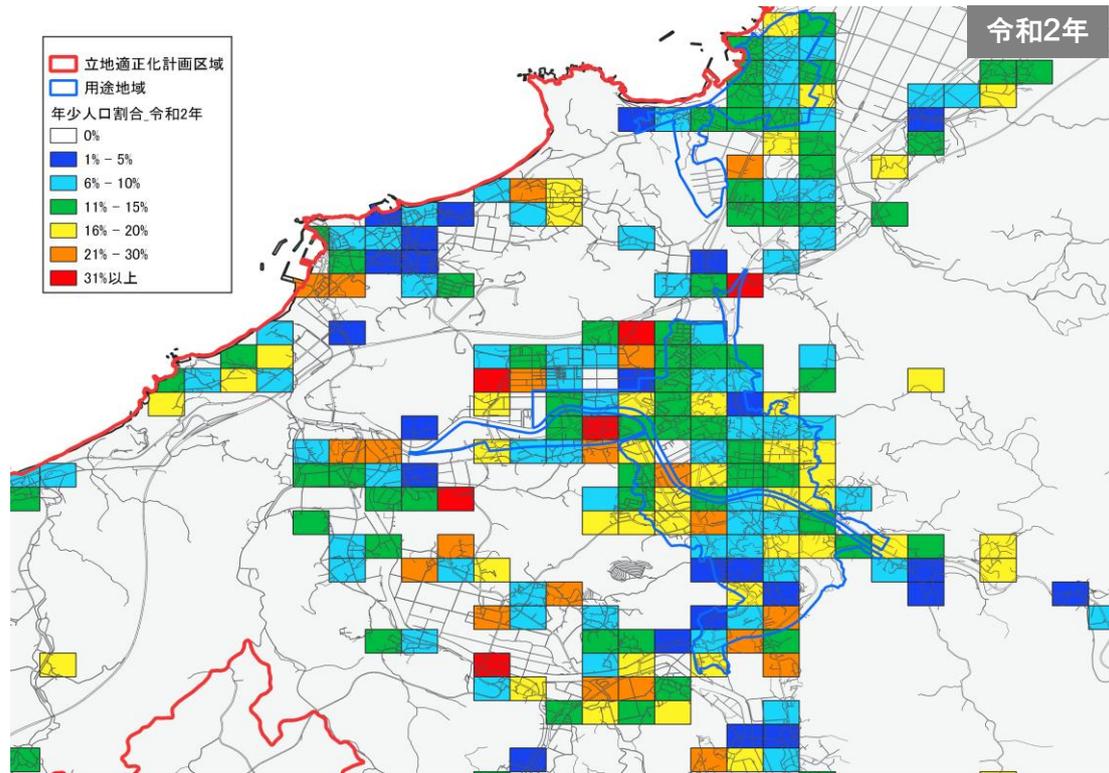
❖ 令和2年と比較して令和20年には、市全体の少子化が進行すると予測されており、用途地域内においてもこの状況は顕著に見られます。

[年少人口比率]



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

[年少人口比率(用途地域周辺)]

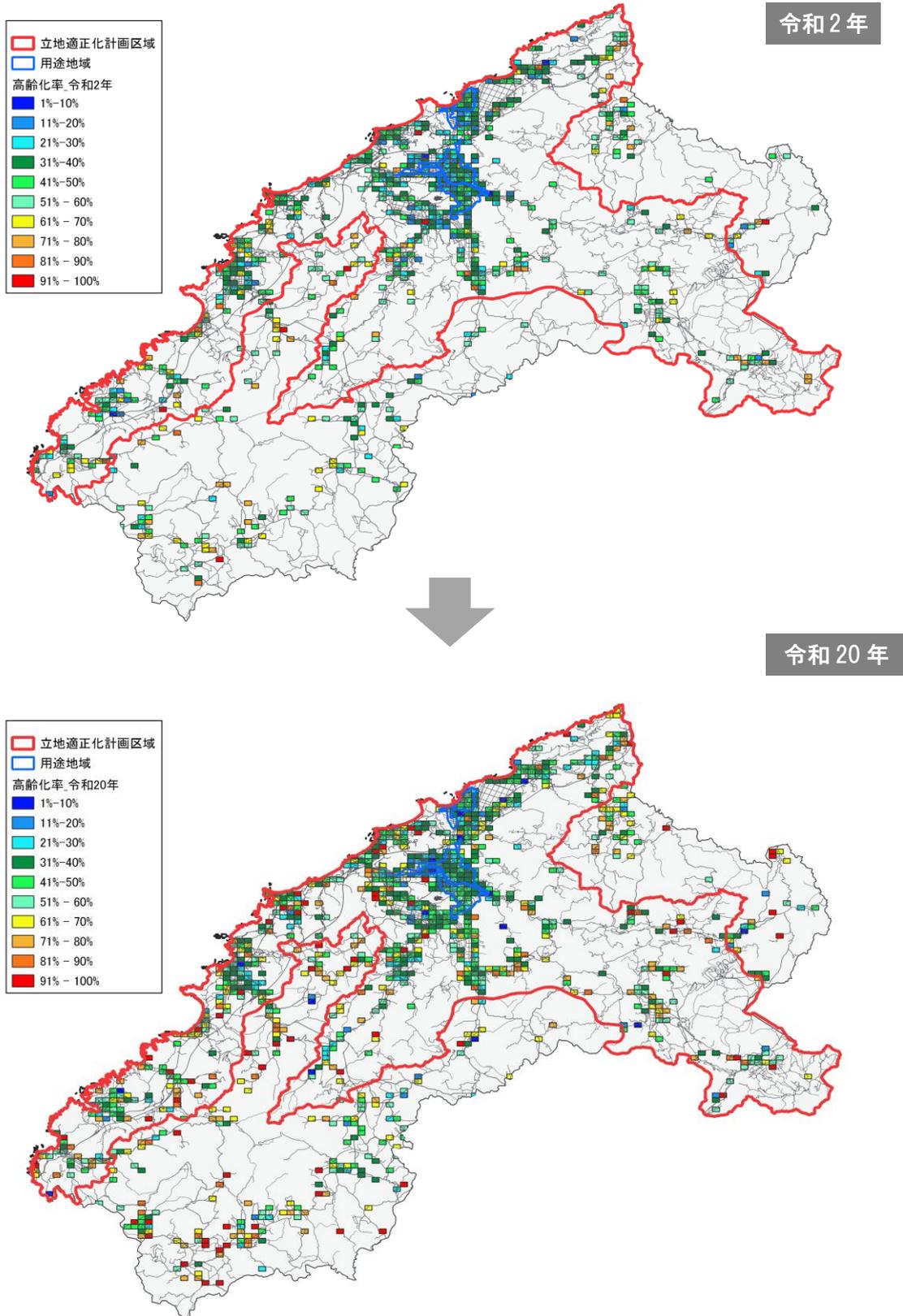


出典：令和2年は国勢調査人口をもとに推計、令和20年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに推計

### 9-2-5 高齢化率

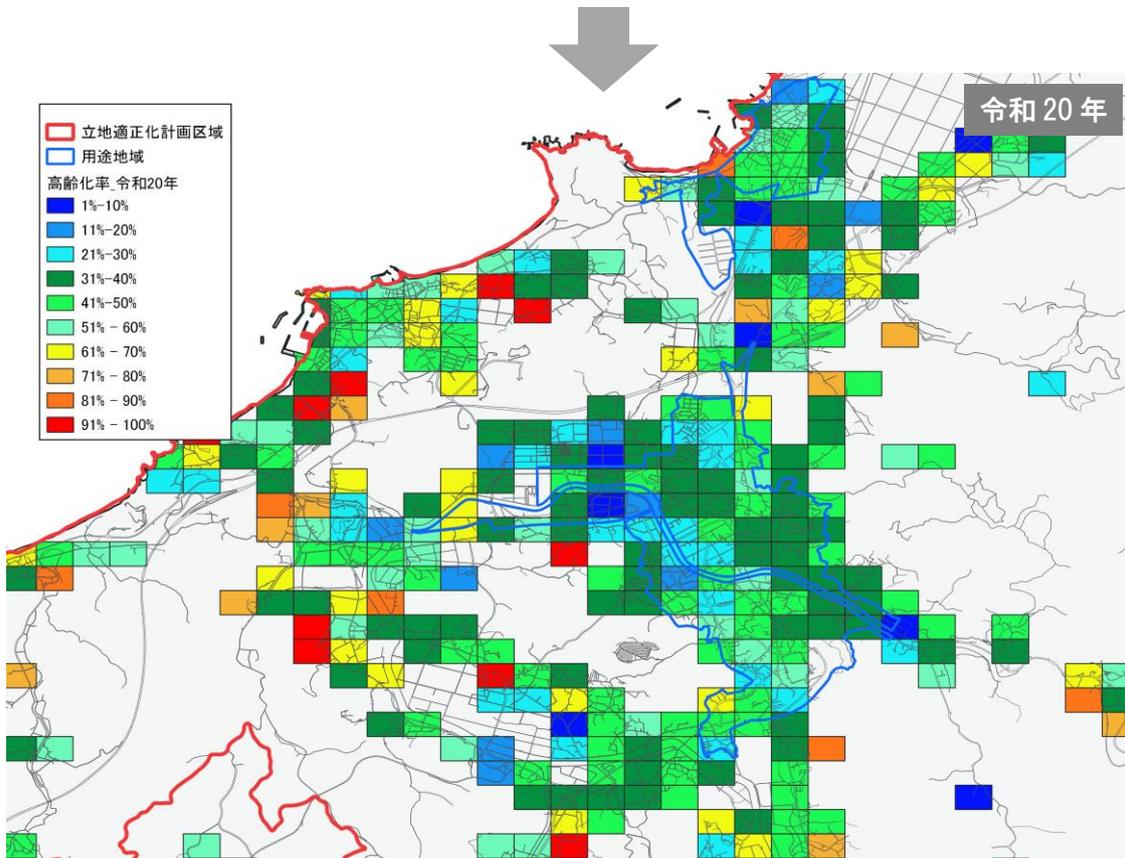
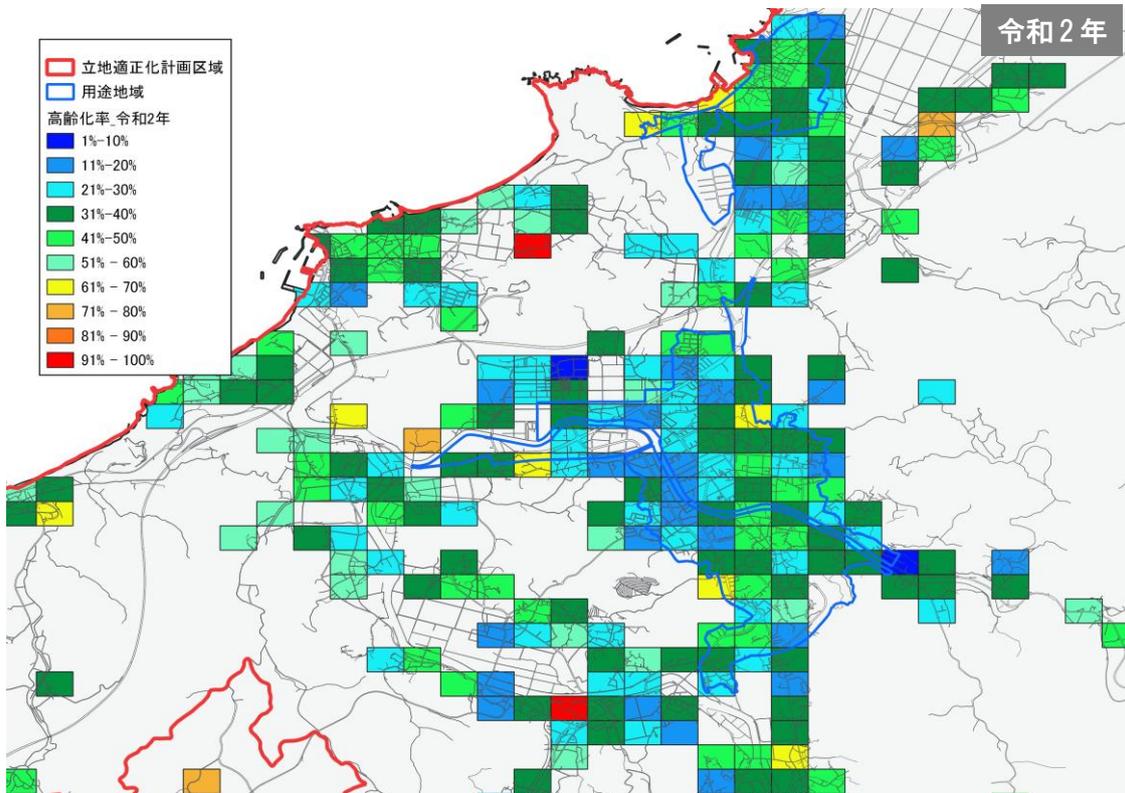
❖ 令和2年と比較して令和20年には、市全体の高齢化が格段に進行すると予測されており、用途地域内においてもこの状況は顕著に見られます。

[高齢化率]



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

[高齢化率（用途地域周辺）]

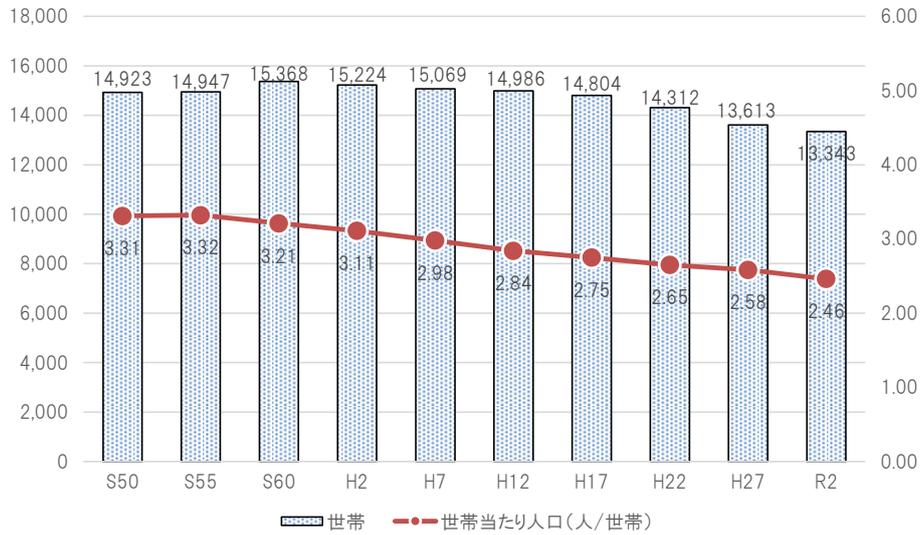


出典：令和2年は国勢調査人口をもとに推計、令和20年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに推計

### 9-2-6 世帯数の推移

❖ 世帯数は減少傾向にあり、世帯当たりの人口も昭和 50 年の 3.31 人から平成 27 年の 2.58 人と減少傾向にあります。

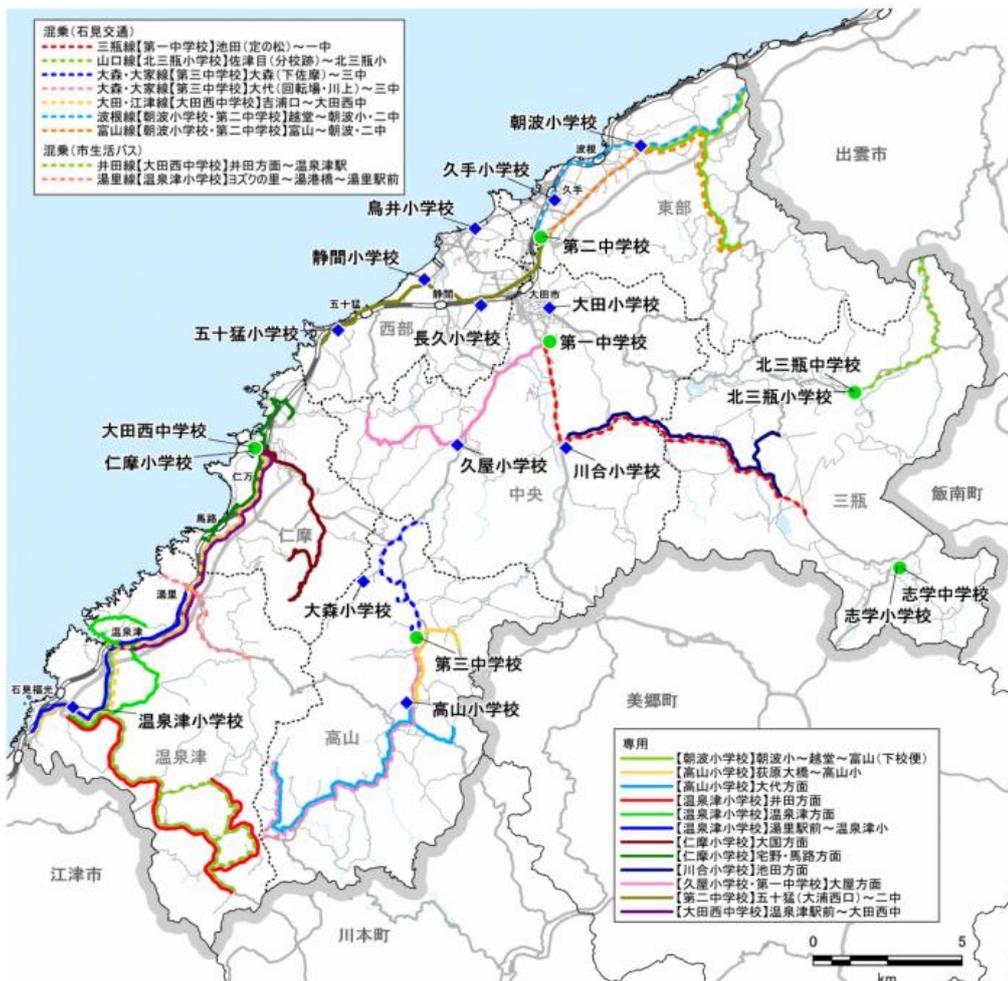
[世帯推移]



出典：国勢調査

### 9-2-7 路線バスの状況

[小中学生のバス通学の状況]



出典：大田市地域公共交通計画

■ バスを利用した通学

① 小学校へのバス通学の状況

- 東部ブロック、三瓶ブロック、温泉津ブロックでは路線バスが活用されています。
- 小学校6校において通学専用のスクールバスが運行されています。
- 朝波小学校の児童は、登校には路線バス(波根線・富山線)を、下校には通学専用のスクールバスを利用しています。既存のバス路線を活用しつつ、路線バスではカバーできない時間帯のみ通学専用のスクールバスを運行するといった手法がとられています。

② 中学校へのバス通学の状況

- 中央ブロック、東部ブロック、三瓶ブロック、高山ブロック、仁摩ブロック、温泉津ブロックでは路線バスが活用されています。
- 中学校3校において通学専用のスクールバスが運行されています。

■ 地域等が主体となって行う生活交通を確保する取り組み

実施主体	地区	名称	対象者	概要	予約型乗合交通
地域運営組織	井田	井田いきいきタクシー	地域住民(年齢等の制限無し)	地域の運営協議会が主体となって定額乗合タクシーを運行	○
	久利大屋	久利・大屋地区デマンド型自治会輸送	75歳以上の高齢者、障がい者等	石見交通(株)大屋線の廃止に伴い、2地区が共同で自治会輸送を運行	○
	志学	ほっと四岳ささえ	地域在住の高齢者	地域のまちづくり協議会がタクシー事業者に運行を委託し、相乗りタクシー事業を実施	○
地区社会福祉協議会	湯里	湯里あいのりタクシー	地域住民(年齢等の制限無し)	地域社会福祉協議会とまちづくりセンターが主体となってタクシー利用助成券を配布	
	北三瓶	便利屋タクシー	地域在住の高齢者	地区社会福祉協議会がタクシー事業者に運行を委託し、外出支援を実施	

出典：大田市地域公共交通計画

## 大田市立地適正化計画

---

令和7年3月改定

発行 島根県大田市建設部都市計画課

〒694-0064

島根県大田市大田町大田口1111番地

TEL:0854-82-1600 FAX:0854-82-1722

支援 ランドブレイン株式会社

大田市  
立地適正化計画

