

大玉村立地適正化計画 誘導区域の検討

〈第1回〉大玉村都市計画マスタープラン及び大玉村立地適正化計画検討委員会
令和6年2月16日



1. 都市計画マスタープランにおける将来都市構造

1

都市計画マスタープラン全体構想では、大玉村を構成する旧大山村と旧玉井村の各中心集落周辺と国道4号周辺を一体とした1つの都市機能集積エリアを村の中心に位置付けている

▼将来都市構造（全体構想）

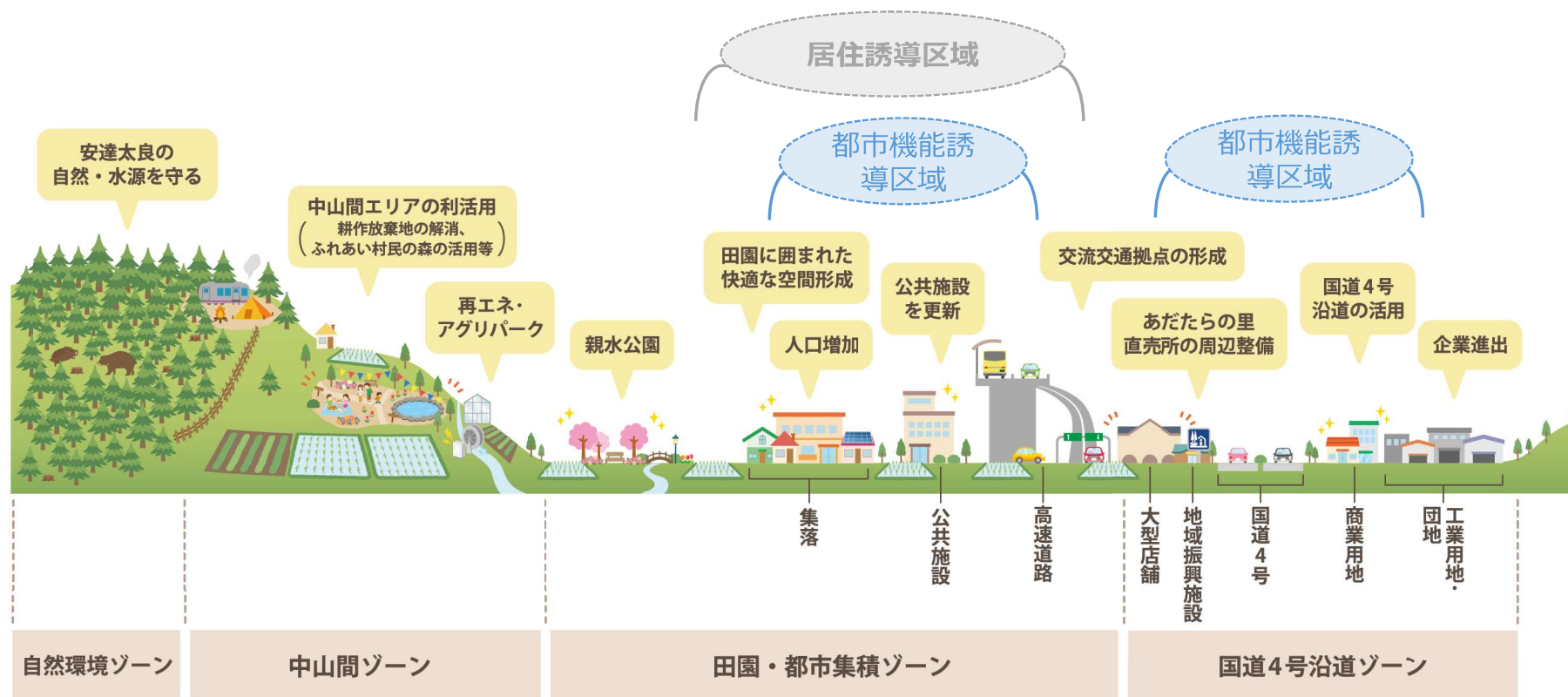


資料：大玉村都市計画マスタープラン

(参考) 20年後の田園都市イメージと立地適正化計画

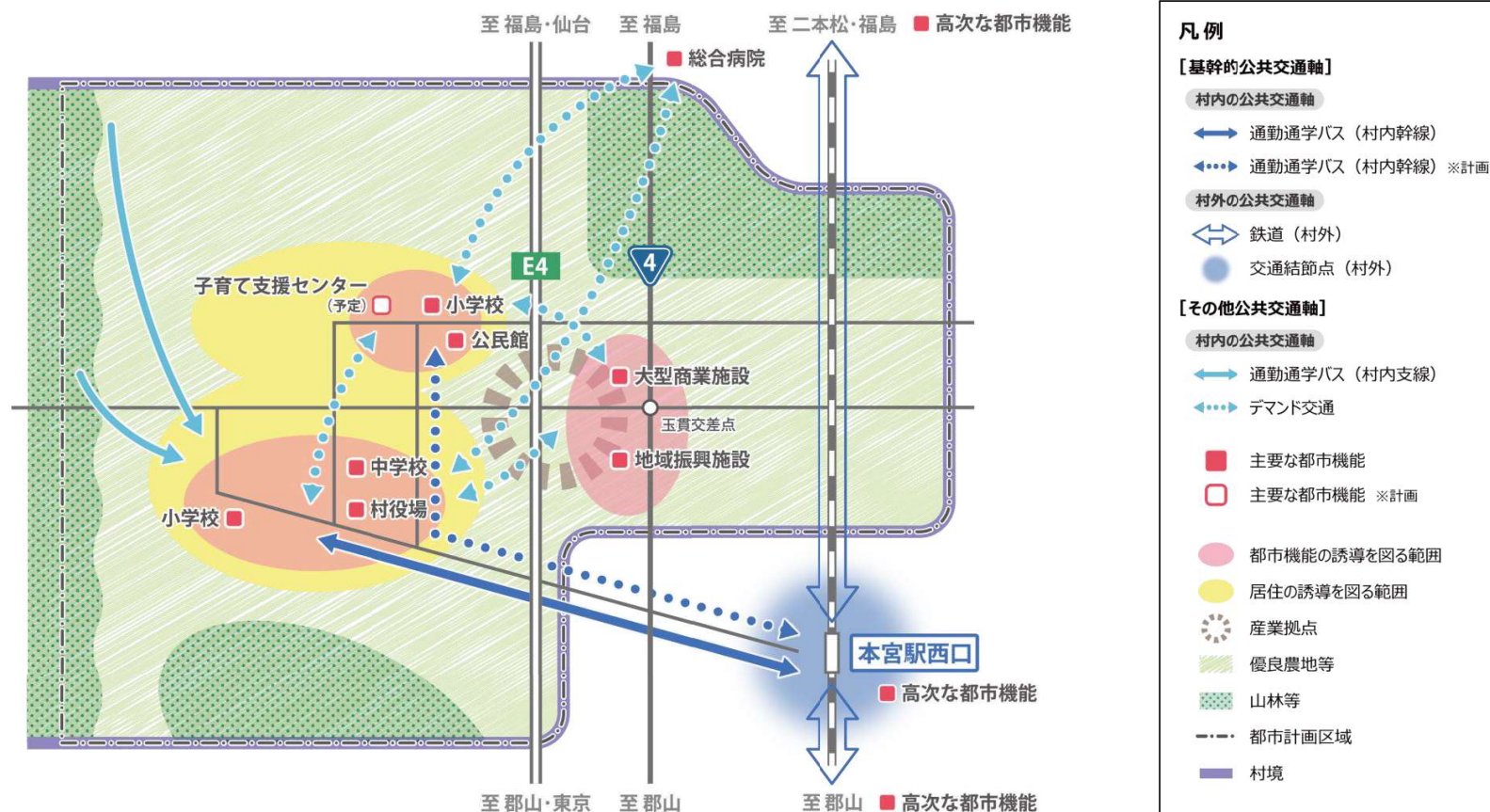
3

都市の骨格構造のイメージを踏まえて、「暮らしと自然の豊かさを守り、創造・発展していくむらづくり」として示した20年後の田園都市イメージにおける、立地適正化計画の対応イメージを示す



4

▼大玉村における都市の骨格構造



3. 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定の考え方

5

立地適正化の基本的な方針に沿って、大玉村における都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定

課題 1 必要な都市機能の確保による
「生活の質」の向上

課題 2 雇用や移動手段の確保による
「多様な働き方」の実現

課題 3 子育て世帯をはじめとした
若者の希望を叶える
「豊かで住みよい住環境」の提供

課題 4 空き家や低未利用地の適切な管理による「田園都市景観」の保全

課題 5 災害リスクの回避による
村民の暮らしの「安全安心」の向上

都市機能に関する基本方針

1. 守るべき農地を保全しながら既存のコンパクトな市街地を活かし、地域拠点や国道4号の周辺で生活に必要な都市機能を維持・確保します。
2. 高次の都市機能は隣接都市との広域連携を図ります。
3. 都市機能への公共交通によるアクセスを確保します。

居住に関する基本方針

4. 人口が集積する旧来からの地域拠点を中心に居住の誘導を図ります。
5. 守るべき農地を保全し、適切な範囲に居住の誘導を図ります。
6. 災害の心配のない安全で安心な地域に居住の誘導を図ります。
7. 安達太良山の眺望に配慮した建築や土地利用を前提としながら、コンパクトな範囲に居住を誘導します。

3. 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定の考え方

都市計画運用指針等で示されている、望ましい区域像の考え方を踏まえて、大玉村における設定の考え方を整理

▼居住誘導区域の基本的な考え方		▼都市機能誘導区域の基本的な考え方	
望ましい区域像		望ましい区域像	
●生活利便性が確保される区域 ●生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域 ●災害に対する安全性等が確保される区域		●各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域	
居住誘導区域に含まないこととされている区域		都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所	
○市街化調整区域 ○自然公園法に規定する特別地域 ○森林法に指定される保安林の区域 ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域） ○農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 ○自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地区又は特別地区		●鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域 ●周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等 ●都市の拠点となるべき区域	
原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域		居住誘導区域に含まないこととすべき範囲は 都市機能誘導区域においても除外すること。	
レッドゾーン			
○土砂災害特別警戒区域 ○津波災害特別警戒区域 ○地すべり防止区域 ○急傾斜地崩壊危険区域 ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）			
慎重に判断することが望ましい区域			
イエローゾーン			
○土砂災害警戒区域 ○津波災害警戒区域 ○浸水想定区域 ○都市浸水想定区域 ○法に規定する基礎調査等の結果判明した、災害発生の恐れのある区域			
○工業専用地域		法律上住宅の建設に制限あり	

4. 居住誘導区域の検討

都市計画運用指針等で示されている、望ましい区域像を踏まえて、大玉村における居住誘導区域を具体的に検討

▼立地適正化の基本的な方針／居住誘導に関する基本方針（再掲）

4. 人口が集積する旧来からの地域拠点を中心に居住の誘導を図ります。
5. 守るべき農地を保全し、適切な範囲に居住の誘導を図ります。
6. 災害の心配のない安全で安心な地域に居住の誘導を図ります。
7. 安達太良山の眺望に配慮した建築や土地利用を前提としながら、コンパクトな範囲に居住を誘導します。

▼居住誘導区域の基本的な考え方

望ましい区域像	大玉村における考え方
●生活利便性が確保される区域 ●生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域 ●災害に対する安全性等が確保される区域	【含む視点①】一定の人口が集積する旧来からの市街地の範囲 条件：旧村中心部の周辺において、「人口が集積する範囲」もしくは「近年人口の増加がみられる範囲」 【含む視点②】公共交通により生活利便性が確保される範囲 条件：「基幹的公共交通軸上のバス停」の利用圏
居住誘導区域に含まないこととされている区域	
○市街化調整区域 ○自然公園法に規定する特別地域 ○森林法に指定される保安林の区域 ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域） ○農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域 ○自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地区又は特別地区	【含まない視点①】将来に渡り保全することが適当な農地の範囲 条件：「農振農用地区域」又は「農地法に掲げる第1種農地」
原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域	レッドゾーン
○土砂災害特別警戒区域 ○津波災害特別警戒区域 ○地すべり防止区域 ○急傾斜地崩壊危険区域 ○災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	【含まない視点②】災害レッドゾーンの範囲 条件：「土砂災害特別警戒区域」
慎重に判断することが望ましい区域	
○土砂災害警戒区域 ○津波災害警戒区域 ○浸水想定区域 ○都市浸水想定区域 ○法に規定する基礎調査等の結果判明した、災害発生の恐れのある区域	イエローゾーン 【含まない視点③】災害イエローゾーンの範囲 条件：「土砂災害警戒区域」や「浸水想定区域」
○工業専用地域	【含まない視点④】工業系の土地利用が想定される範囲 条件：「工業団地」（構想を含む）
法律上住宅の建設に制限あり	

4. 居住誘導区域の検討

8

【含む視点①】一定の人口が集積する旧来からの市街地の範囲

■一定の人口が集積する市街地＝旧村中心部周辺

都市計画運用指針によると、合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

『人口が集積する範囲』

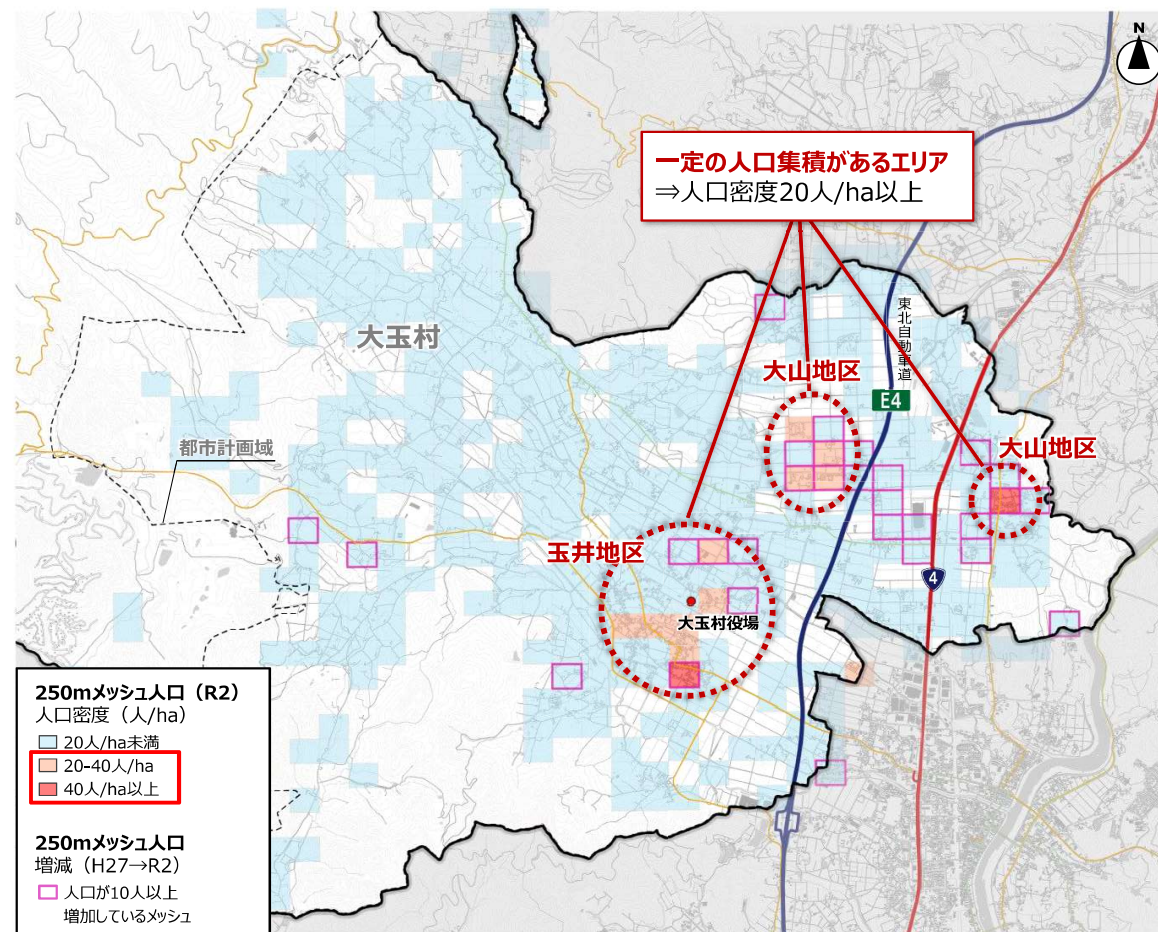
- ・20～40人/haの地域

『近年人口の増加がみられる範囲』

- ・H27⇒R2（国勢調査）にかけて人口が増加した地域

■人口が集積する地域もしくは近年人口増加がみられる地域

「都市構造の評価に関するハンドブック」によると、居住を誘導する区域における人口密度の人口5万人以下の地方都市圏では、平均人口密度が18人/haのため、人口が集積する市街地を20～40人/haと設定また、「都市計画運用指針」によると、将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定すべきと記載されているため、近年人口増加がみられる地域を設定に追加



▲都市計画区域内の人口分布

4. 居住誘導区域の検討

9

【含む視点②】公共交通により生活利便性が確保される範囲

■ 生活利便性が確保される範囲
= 基幹的公共交通上の停留所

『基幹的公共交通軸』

- ・村内と本宮駅との間を運行する通勤通学バスのうち、既存 2 路線が共通する区間

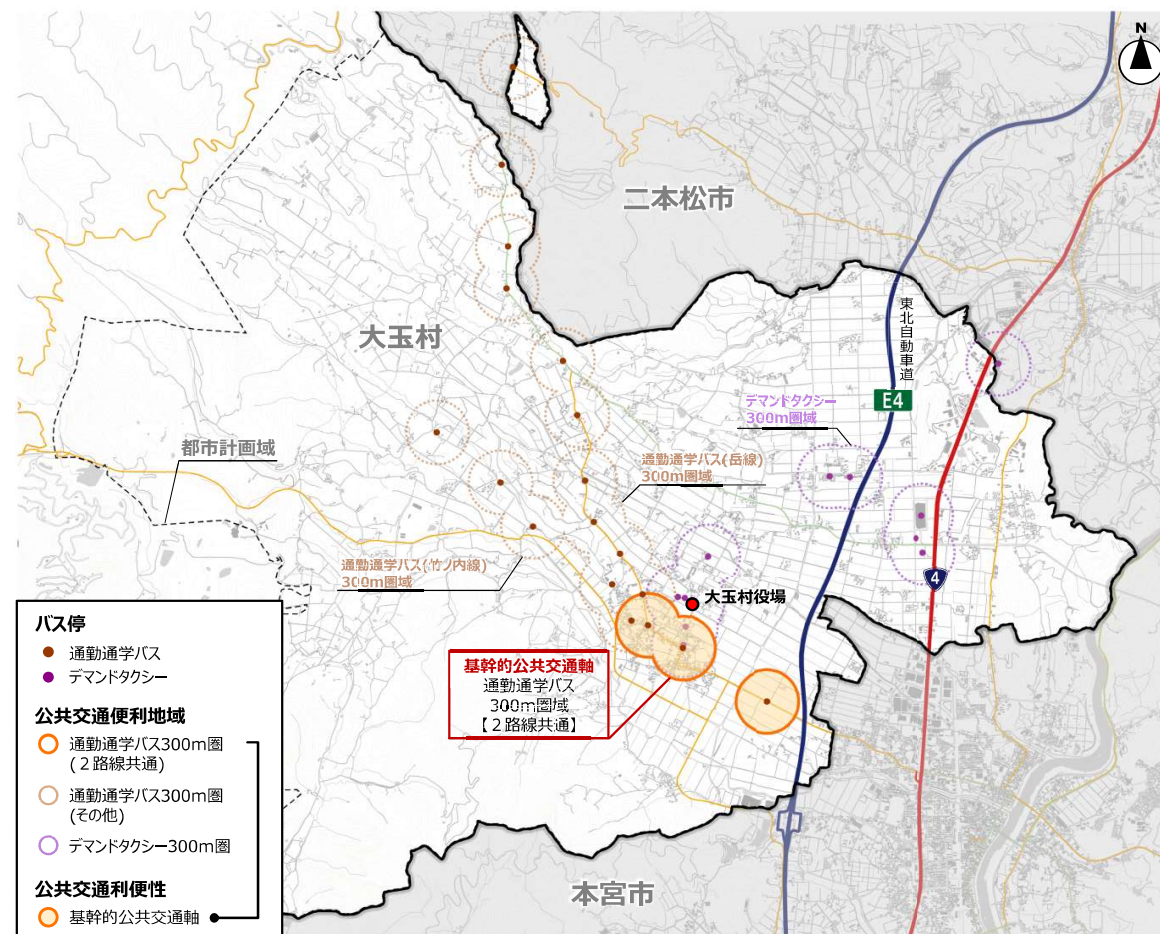
■ アクセスの利便性の高い地域 = バス停から300m圏

「都市計画運用指針」によると、都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域と定義される

また、「都市構造の評価に関するハンドブック」より、

- ・鉄道駅は800m
- ・バス停は300m と定義される

※デマンドタクシーは車両走行のため、バス停と同じ300mと設定



▲ 公共交通の利用圏域

出典：大玉村地域公共交通計画（R4.3）※各交通機関はR4.4.1時点で整理したもの

4. 居住誘導区域の検討

10

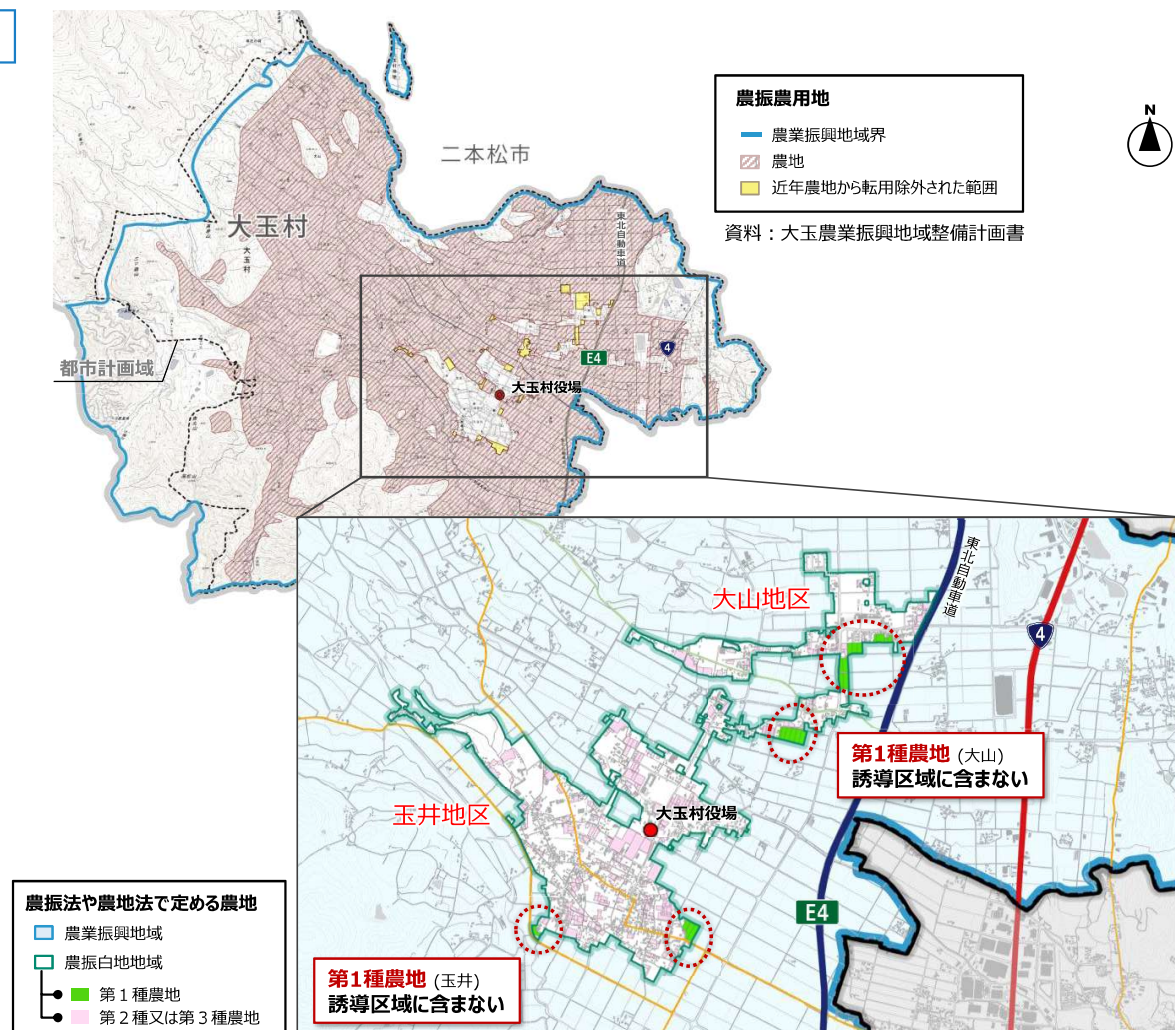
【含まない視点①】将来に渡り保全することが適当な農地の範囲

■ 保全する農地の範囲＝農振法や農地法で定める農地

『農振農用地区域』又は『農地法に掲げる第1種農地』は誘導区域に含まない

■ 居住誘導区域から除外する地域

「都市計画運用指針」によると、都市再生法第81条第19項、同法施行令第30条により農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1条に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地もしくは採草放牧地の区域は居住誘導区域に含まない



▲ 農振法や農地法で定める農地

出典：大玉村資料

4. 居住誘導区域の検討

11

【含まない視点②】災害レッドゾーンの範囲

■ 災害レッドゾーンの範囲 = 土砂災害特別警戒区域
村内で想定される災害レッドゾーン

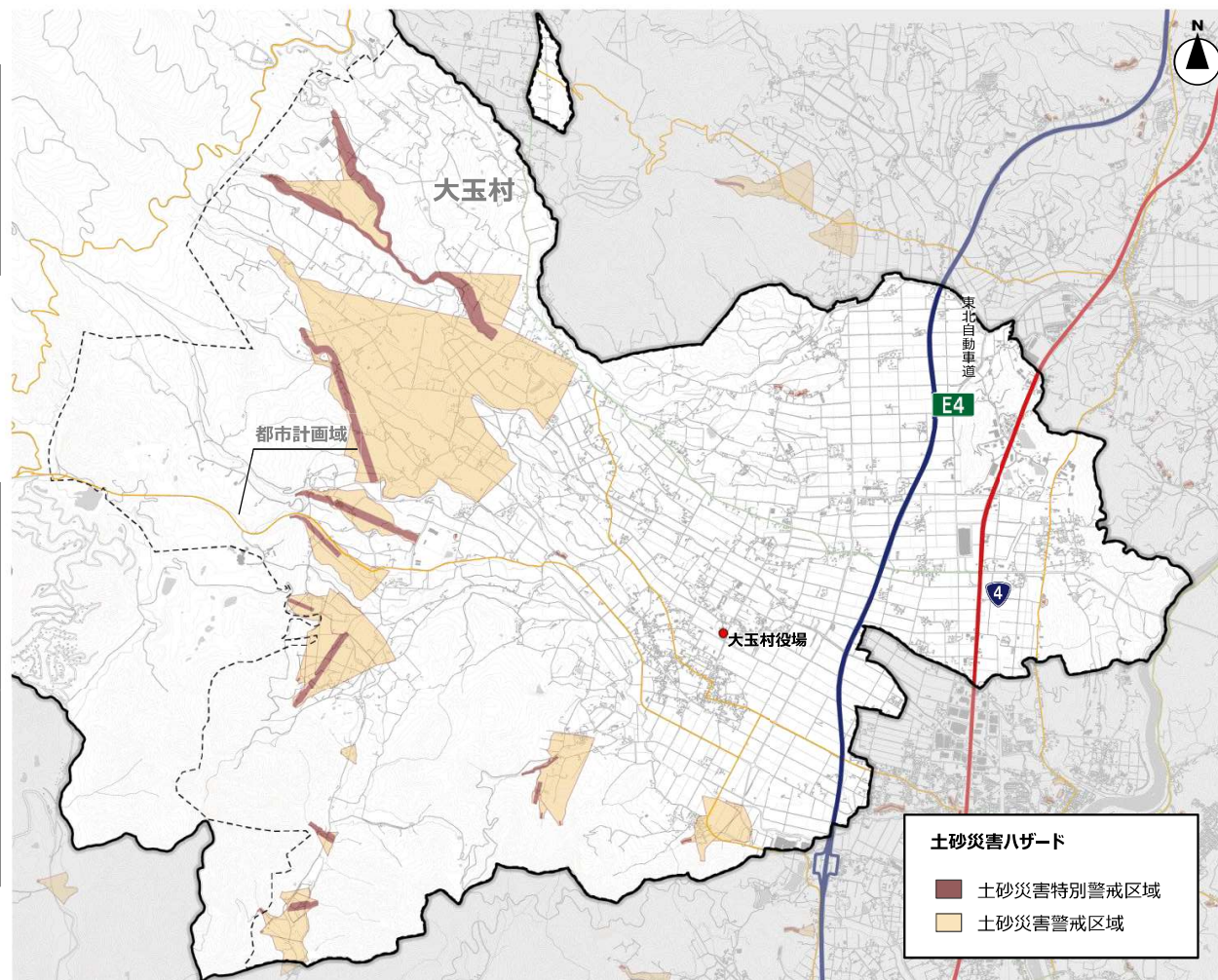
『土砂災害特別警戒区域』
大玉村西部の「安達太良山」の土砂災害区域

■ 災害レッドゾーン

「都市計画運用指針」によると、
以下は原則として居住誘導区域に含まない

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・津波災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域
- ・災害危険区域

▼土砂災害ハザード



出典：大玉村土砂災害ハザードマップ

4. 居住誘導区域の検討

12

【含まない視点③】災害イエローゾーンの範囲

■災害イエローゾーンの範囲＝土砂災害警戒区域 浸水想定区域

村内で想定される災害イエローゾーン

『土砂災害警戒区域』 ※前ページに掲載
大玉村西部の「安達太良山」の土砂災害区域

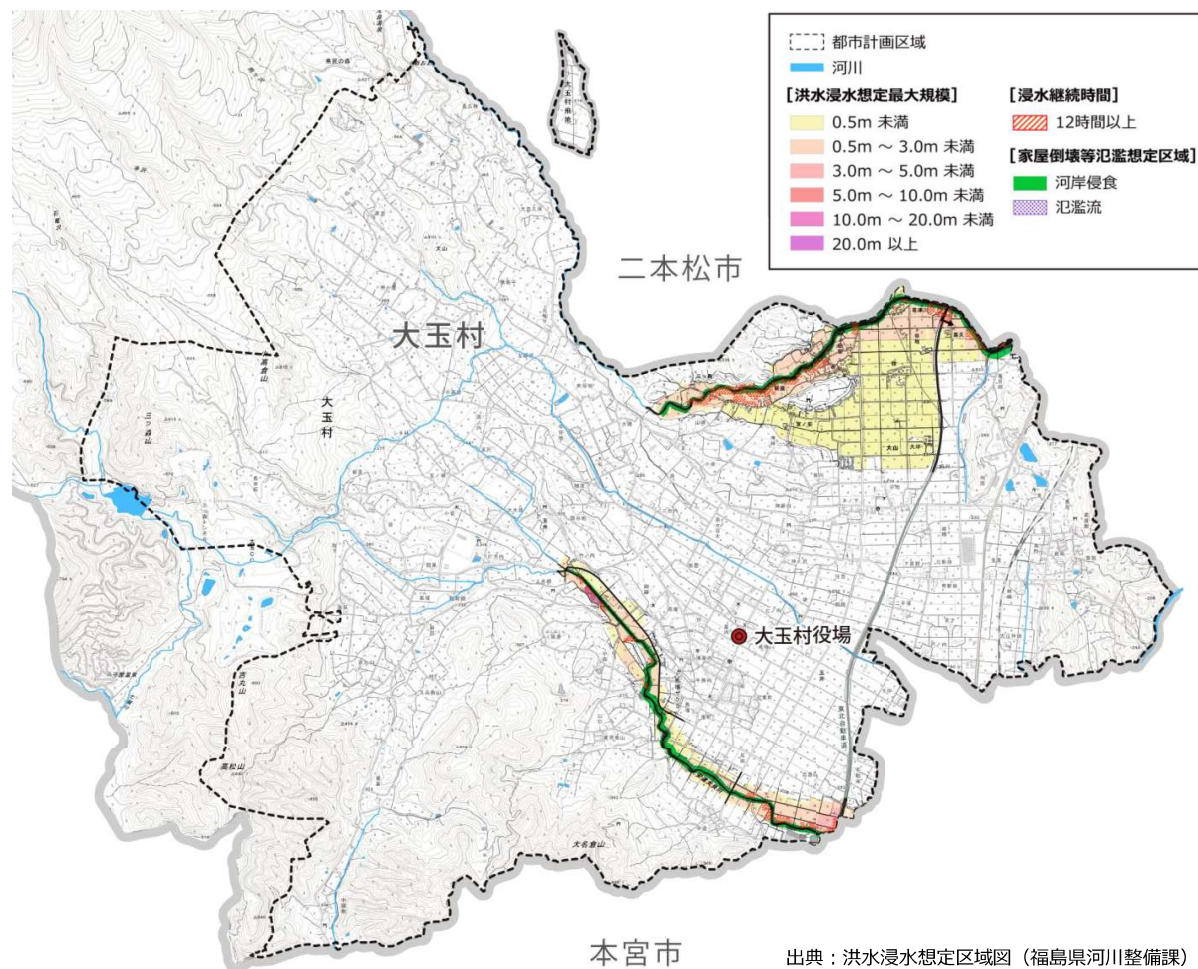
『浸水想定区域』
「安達太良川」「杉田川」の浸水想定最大規模の範囲

■災害イエローゾーン

「都市計画運用指針」によると、
居住を誘導することが、適当でないと判断できる場合は、
以下は原則として居住誘導区域に含まない

- ・土砂災害警戒区域
- ・津波災害警戒区域
- ・浸水想定区域
- ・都市浸水想定区域
- ・法に規定する基礎調査等の結果判明した、
災害発生の恐れのある区域

▼想定最大規模：浸水深・浸水継続時間・家屋倒壊等氾濫想定



4. 居住誘導区域の検討

13

【含まない視点④】工業系の土地利用を想定する範囲

■工業系の土地利用が想定される範囲

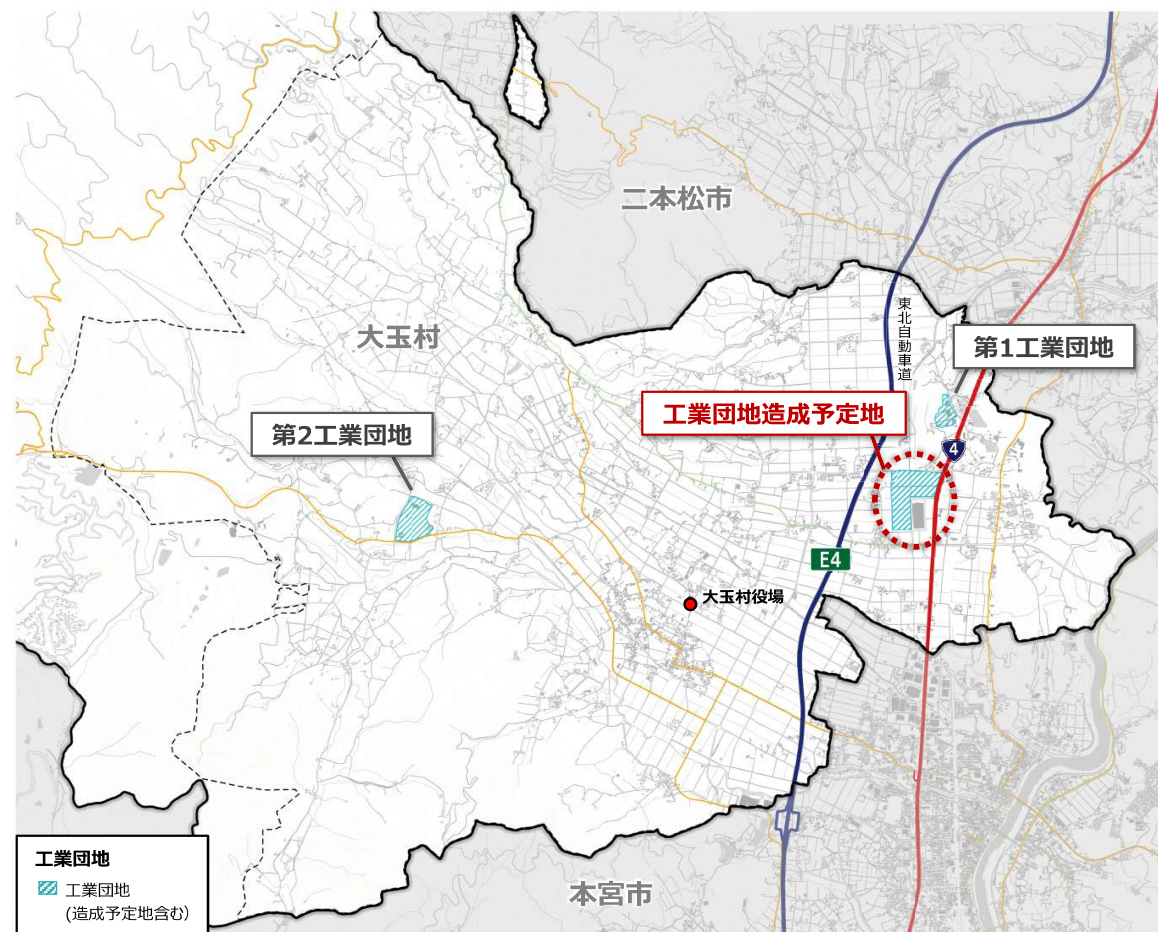
村内の『工業団地』及び『工業団地造成予定地』

大玉第1工業団地、大玉第2工業団地
大山地区に構想している工業団地造成予定地

■工業系の土地利用

「都市計画運用指針」によると、居住誘導区域に含めることについて、以下の区域は慎重に判断を行うことが望ましい。
法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域は、法令により住宅の建築が制限されている区域とされている。
また、住宅建築の制限はないものの、これと同様の土地利用が想定される区域として工業地域や準工業地域も挙げられる。

大玉村都市計画区域においては工業系を含む全ての用途地域の指定が無いことから、工業系用途地域に類似する土地利用が想定される「工業団地」を対象とした。
(造成予定地を含む)



▲工業団地（構想）

出典：大玉村資料（工業団地予定地）

5. 居住誘導区域の検討条件のまとめ

14

居住誘導区域に含む地域・含まない地域のまとめ

含むことが望ましい区域の抽出

含む視点①

一定の人口が集積する
旧来からの市街地の範囲

250mメッシュ人口（R2）

人口密度（人/ha）

20~40人/ha

40人/ha以上

増減（H27→R2）

人口が10人以上増加しているメッシュ

含む視点②

公共交通により
生活利便性が確保される範囲

基幹的公共交通軸

通勤通学バス300m圏
（2路線共通）

含まないこととすべき区域の除外

含まない視点①

将来に渡り保全することが
適当な農地の範囲

農振法や農地法で定める農地

農業振興地域

農振白地地域

第1種農地

含まない視点②

災害レッドゾーンの範囲

土砂災害ハザード

土砂災害特別警戒区域

含まない視点③

災害イエローゾーンの範囲

土砂災害ハザード

土砂災害警戒区域

浸水想定区域

〔浸水深〕L2：想定最大

0.5m未満

0.5m~3.0m未満

3.0m~5.0m未満

5.0m~10.0m未満

10.0m~20.0m未満

20.0m以上

浸水継続時間

12時間以上

家屋倒壊等氾濫想定区域

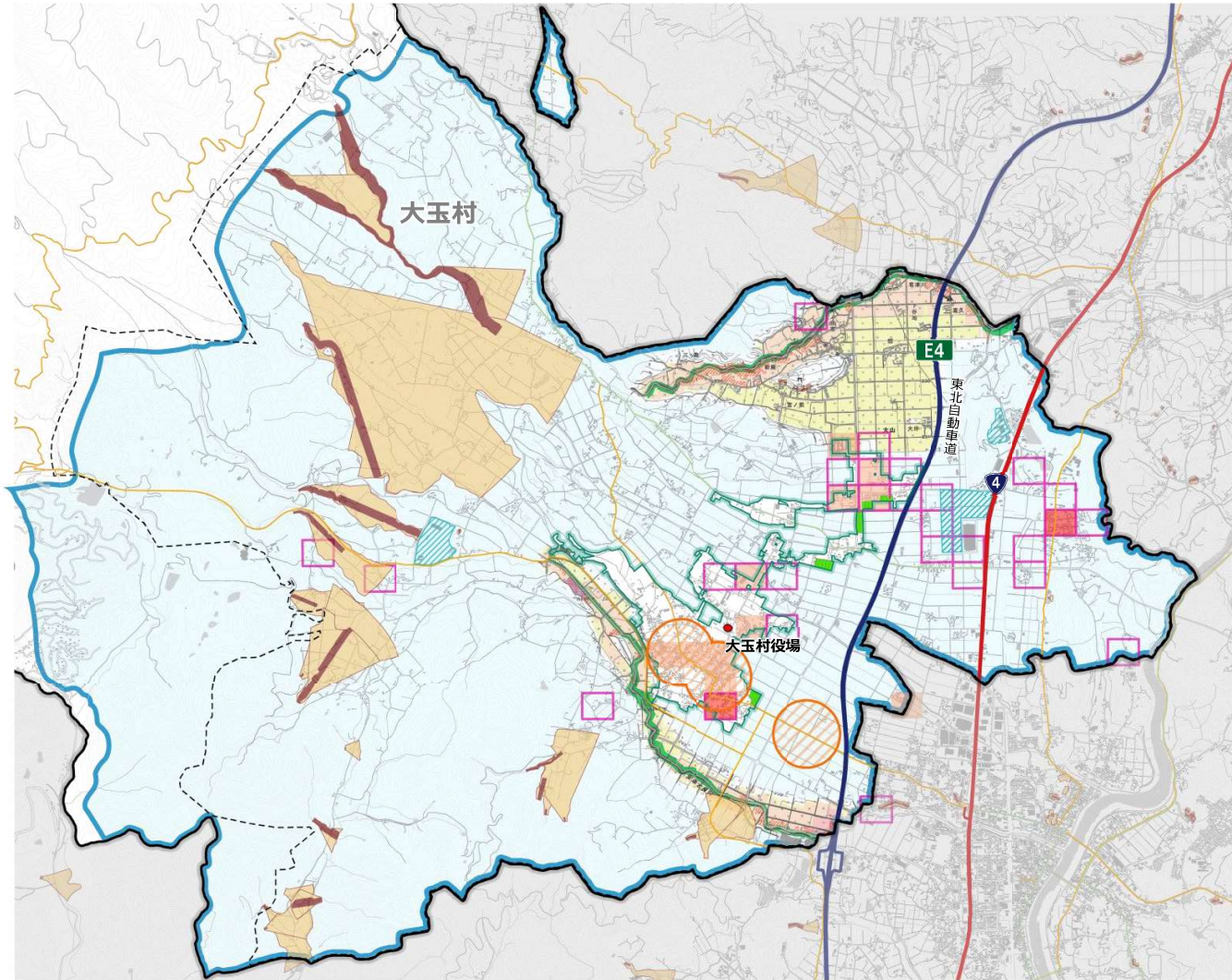
河岸浸食

氾濫流

含まない視点④

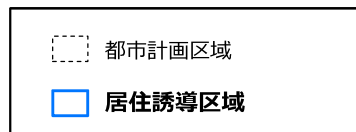
工業系の土地利用を想定する範囲

工業団地（造成予定地含む）



6. 居住誘導区域の設定案

15



7. 都市機能誘導区域の検討

都市計画運用指針等で示されている、望ましい区域像を踏まえて、大玉村における都市機能誘導区域を具体的に検討

▼立地適正化の基本的な方針／都市機能に関する基本方針（再掲）

1.

既存のコンパクトな市街地を活かし、地域拠点の周辺で生活に必要な都市機能を維持・確保します。
2.

医療や高次な都市機能は隣接都市との広域連携を図ります。
3.

村内外の都市機能への公共交通によるアクセスを確保します。

▼都市機能誘導区域の基本的な考え方

望ましい区域像	大玉村における都市機能誘導区域の考え方
●各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域	【含む視点①】各地区の中心となる公共施設から徒歩・自転車で容易に回遊できる地域 条件：「大玉村役場」及び「大山公民館」からそれぞれ徒歩で回遊可能な地域
都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所	
●鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域	【含む視点②】業務、商業などが集積する地域 条件：商業施設に徒歩で回遊可能な地域
	【含む視点③】都市機能が一定程度充実する地域 条件：複数種類の生活利便施設に徒歩で回遊可能な地域
●周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等	【含む視点④】公共交通によるアクセスの利便性が高い地域 条件：「デマンドタクシー乗降対象施設」の利用圏
●都市の拠点となるべき区域	【含む視点⑤】大玉ゲートウェイ（地域振興拠点）を含む国道4号沿道地域 条件：地域振興拠点が立地する玉貫交差点から徒歩で回遊可能な地域
	上記①～⑤を整理した上で、 居住誘導区域に含まないこととすべき条件に該当する範囲は除外する

7. 都市機能誘導区域の検討

17

【含む視点①】 各地区の中心となる公共施設から徒歩・自転車で容易に回遊できる地域

■ 各地区の中心となる公共施設 = 旧村役場

『大玉村役場』

- ・玉井地区に立地する現行の村役場

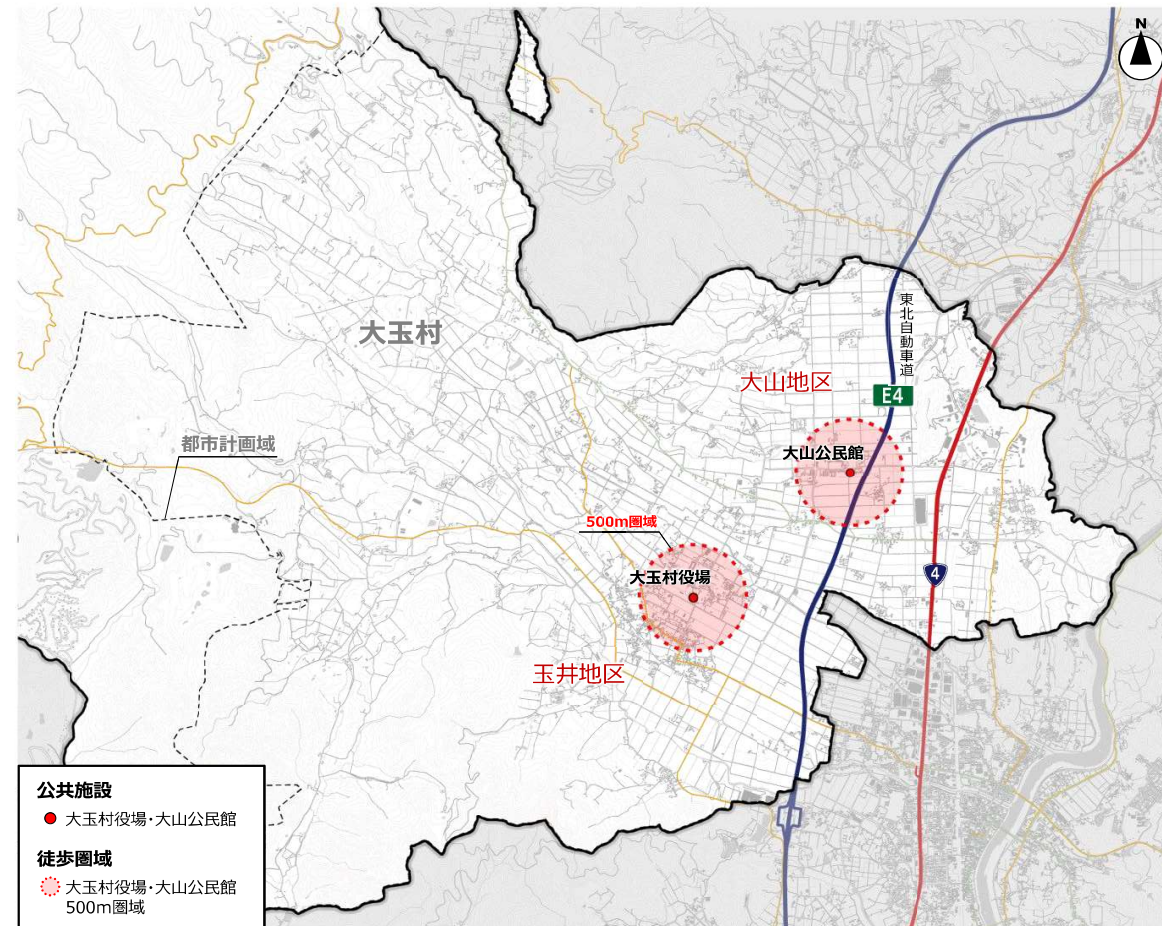
『大山公民館』

- ・大山地区の中心となる既存公共施設

■ 徒歩・自転車で容易に回遊できる範囲 = 500m圏

「都市構造の評価に関するハンドブック」によると、

- ・一般的な徒歩圏は800m
- ・高齢者も含む「高齢者徒歩圏」は500mと定義される



▲各地区の中心施設

出典：大玉村HP（公共施設）

7. 都市機能誘導区域の検討

18

【含む視点②】業務、商業などが集積する地域

■ 業務、商業などが集積する地域 = 大型小売店舗

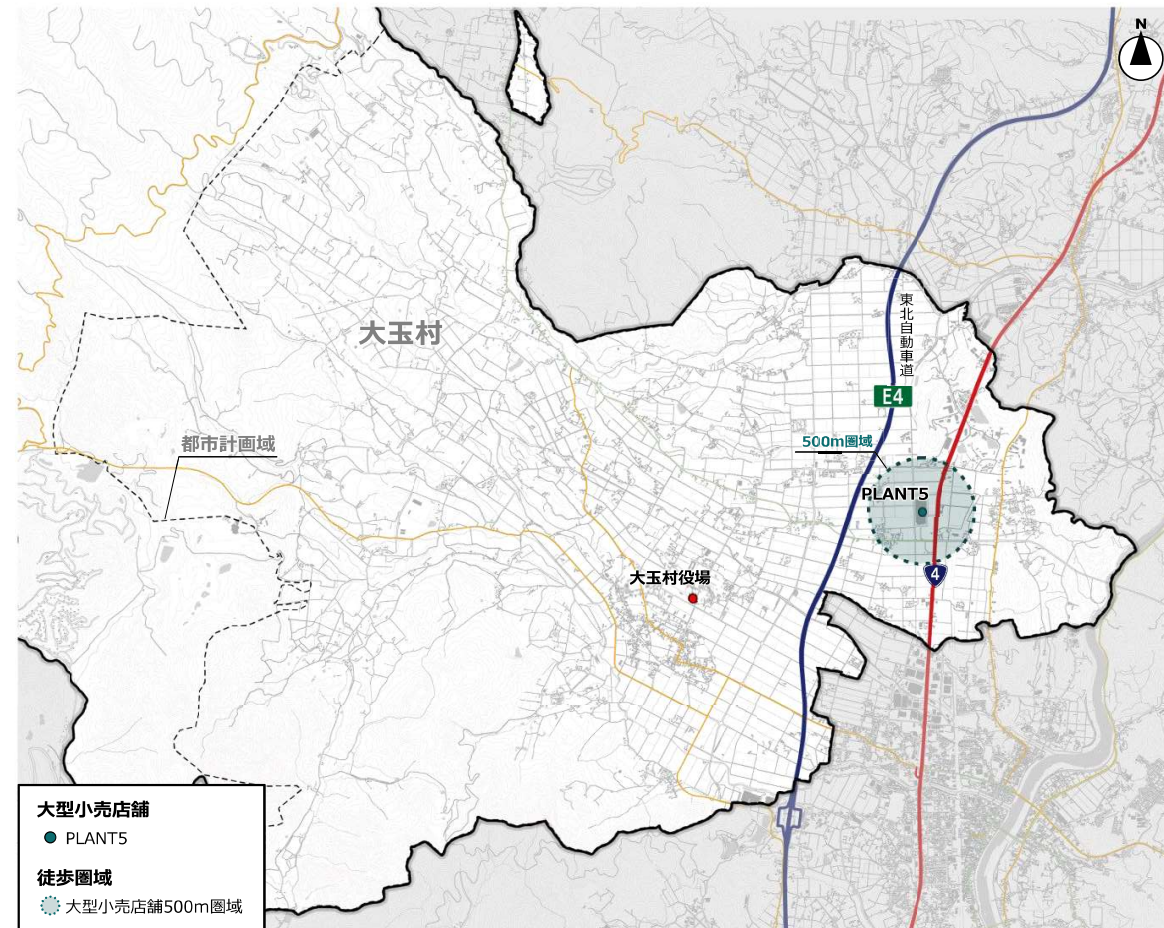
- ・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する小売業を行うための大型店舗
- ・大規模小売店舗立地法施行令において、店舗面積は1,000m²以上と規定

『PLANT5』

- ・国道4号の沿道に隣接する大型小売店舗

■ 地域を容易に回遊できる範囲 = 500m圏

「都市計画運用指針」によると、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、スーパーマーケット等の商業施設と定義される
また、「都市構造の評価に関するハンドブック」より、「高齢者徒歩圏域」の500mで設定



▲大型小売店舗

7. 都市機能誘導区域の検討

19

【含む視点③】都市機能が一定程度充実する地域

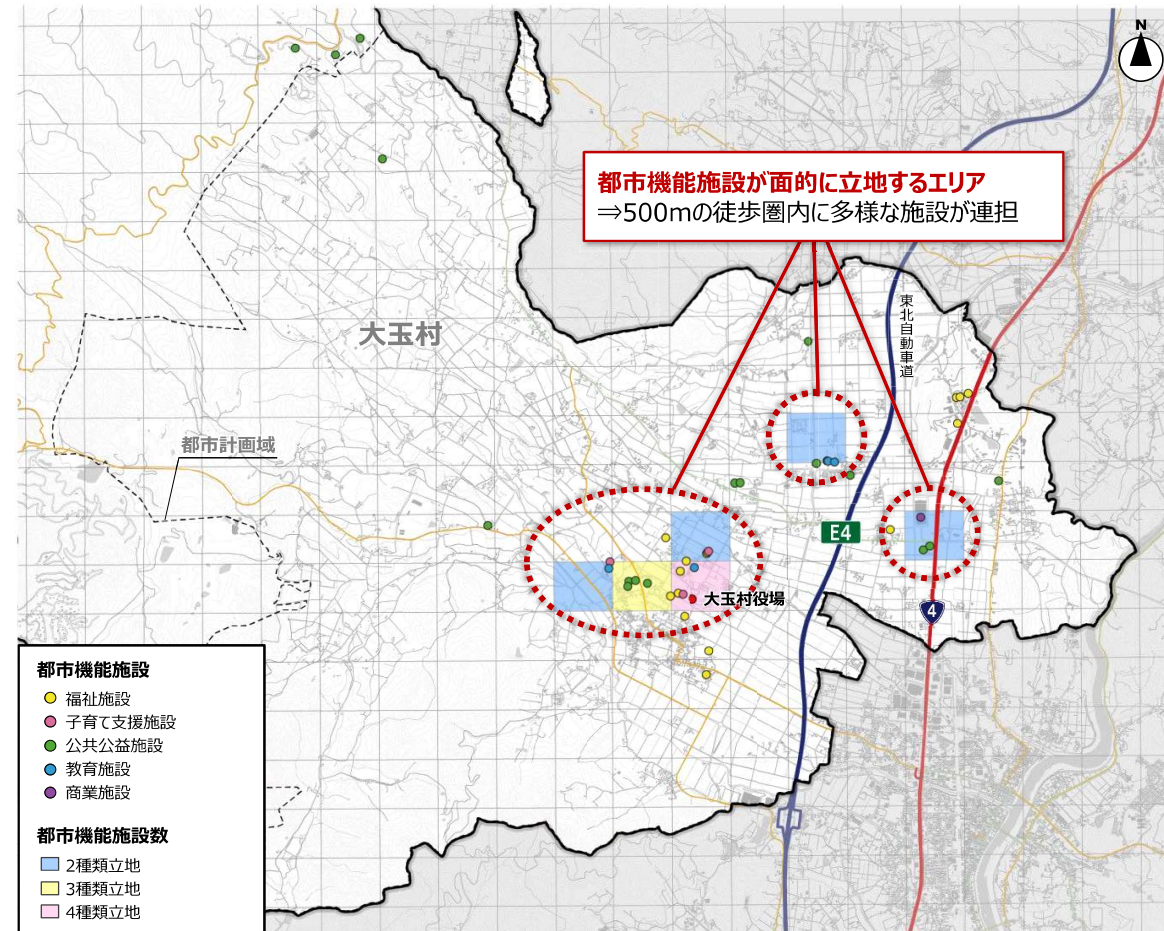
■ 都市機能充実する地域 = 複数種類の生活利便施設が面的に立地

『生活利便施設』

- ・福祉施設 ・子育て支援センター
- ・公共公益施設 ・教育施設 ・商業施設

■ 都市機能が充実する範囲 = 500m圏

「都市計画運用指針」によると、
都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が
充実している範囲かつ徒歩や自転車等により容易に移動
ができる範囲と定める
「都市構造の評価に関するハンドブック」より、
「高齢者徒歩圏域」の500mで
複数種類の施設が集積する地域と設定



▲ 都市機能施設立地状況

※施設立地状況はR4.4.1時点で整理したもの

7. 都市機能誘導区域の検討

20

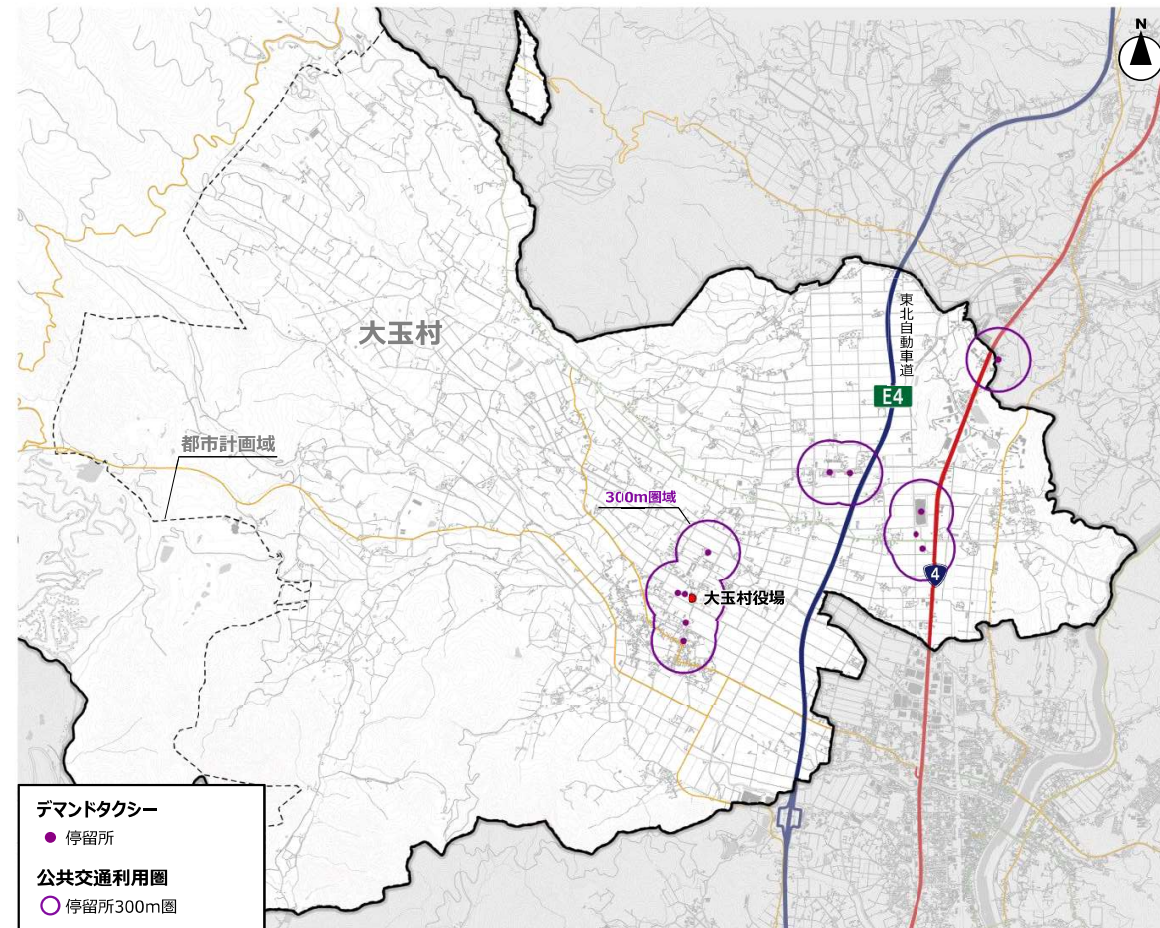
【含む視点④】公共交通によるアクセスの利便性が高い地域

■ アクセスの利便性が高い地域 = 公共交通の停留所

『たまちゃんタクシー』
・村内を走行するデマンドタクシー

■ アクセスの利便性の高い地域 = 停留所から300m圏

「都市構造の評価に関するハンドブック」によると、
・鉄道駅は800m
・バス停は300m
と定義される
※デマンドタクシーは車両走行のため、
バス停と同じ300mと設定



▲ 公共交通カバー圏域（デマンドタクシー）

出典：大玉村地域公共交通計画（R4.3）

7. 都市機能誘導区域の検討

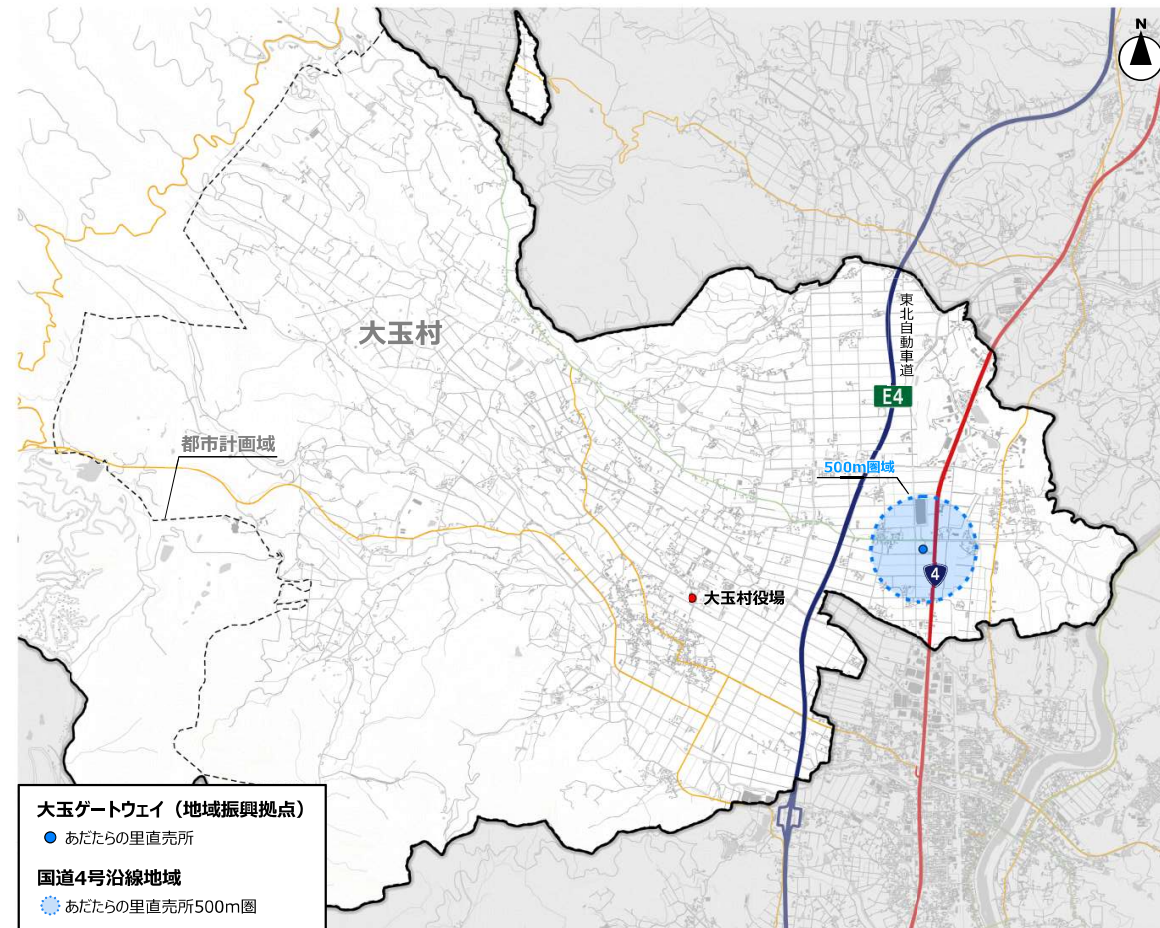
21

【含む視点⑤】大玉ゲートウェイ（地域振興拠点）を含む国道4号沿道地域

- 大玉ゲートウェイ（地域振興拠点）＝あだたらの里直売所
- 『大玉ゲートウェイ（地域振興拠点）』
 - ・広域交流軸との連携のもとに、エントランス機能の集積を図る地区
 - ・地域振興施設の整備を推進する地区

■ 徒歩・自転車で容易に回遊できる範囲＝500m圏

- 「都市構造の評価に関するハンドブック」によると、
- ・一般的な徒歩圏は800m
 - ・高齢者も含む「高齢者徒歩圏」は500mと定義される



▲大玉ゲートウェイ沿線地域

出典：大玉村都市計画マスタープラン

8. 都市機能誘導区域の検討条件のまとめ

22

都市機能誘導区域に含む地域・含まない地域のまとめ

含むことが望ましい区域の抽出

含む視点①

各地区の中心となる公共施設から
徒歩・自転車で容易に回遊できる地域

公共施設

- 大玉村役場・大山公民館
- 大玉村役場・大山公民館500m圏域

含む視点②

業務、商業などが集積する地域

● PLANT5

- 大型小売店舗500m圏域

含む視点③

都市機能が一定程度
充実する地域

都市機能施設数

- 2種類立地
- 3種類立地
- 4種類立地

含む視点④

公共交通によるアクセスの
利便性が高い地域

- デマンドタクシー300m圏域

含む視点⑤

大玉ゲートウェイ
(地域振興拠点)を
含む国道4号沿道地域

大玉ゲートウェイ地域振興拠点

- あだたらの里直売所
- あだたらの里直売所500m圏域
(国道4号沿道地域)

含まないこととすべき区域の除外

居住誘導区域に含まない地域（含まない視点①～③）

含まない視点①

将来に渡り保全することが
適当な農地の範囲

農振法や農地法で定める農地

- 農業振興地域
- 農振白地地域
- 第1種農地※

含まない視点②

災害レッドゾーンの範囲

土砂災害ハザード

- 土砂災害特別警戒区域

含まない視点③

災害イエローゾーンの範囲

土砂災害ハザード

- 土砂災害警戒区域

浸水想定区域

〔浸水深〕L2：想定最大

- 0.5m未満
- 0.5m～3.0m未満
- 3.0m～5.0m未満
- 5.0m～10.0m未満
- 10.0m～20.0m未満
- 20.0m以上

浸水継続時間

- 12時間以上

家屋倒壊等

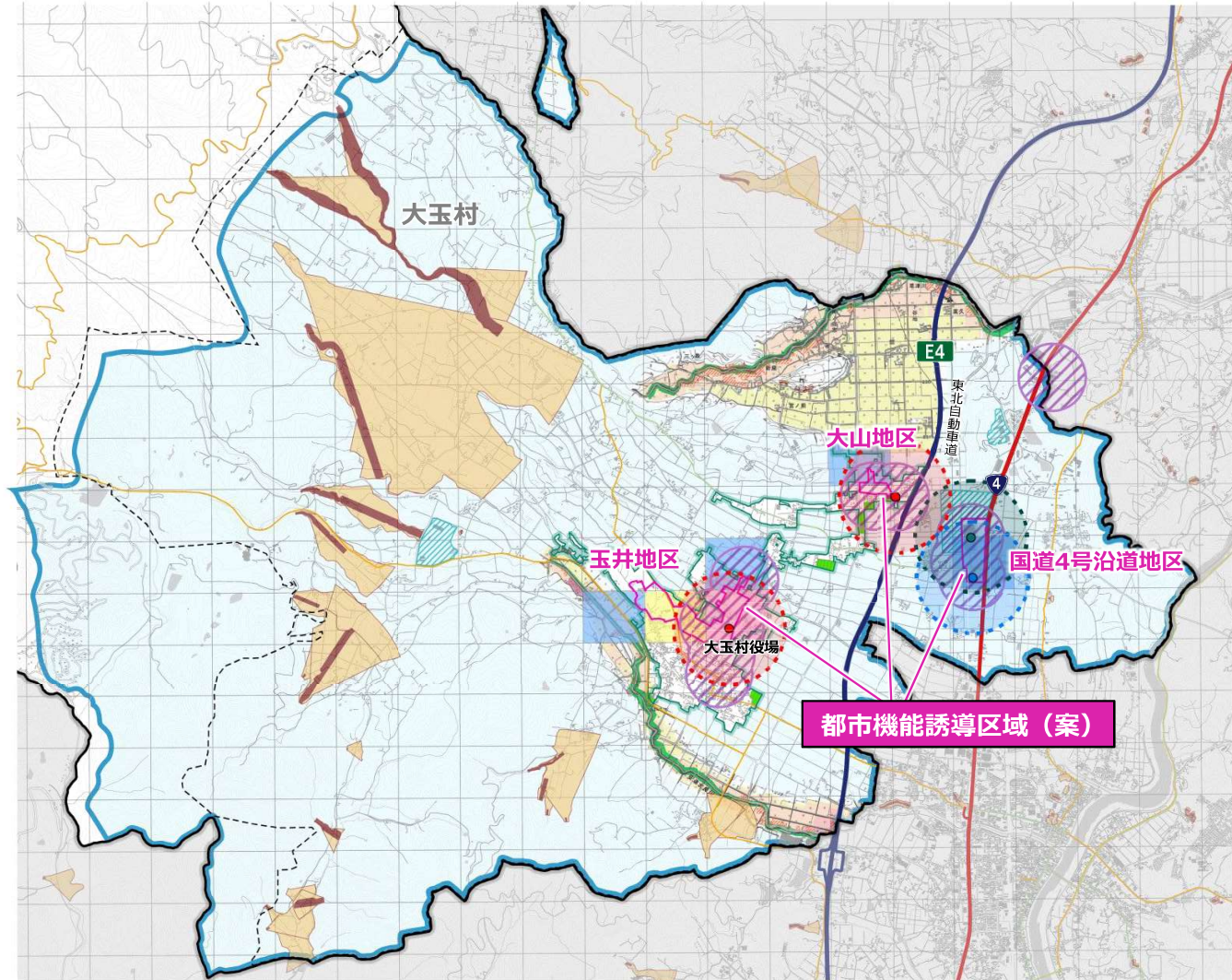
氾濫想定区域

- 河岸浸食
- 氾濫流

含まない視点④

工業系の土地利用 を想定する範囲

- 工業団地（造成予定地含む）



9. 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定案

23

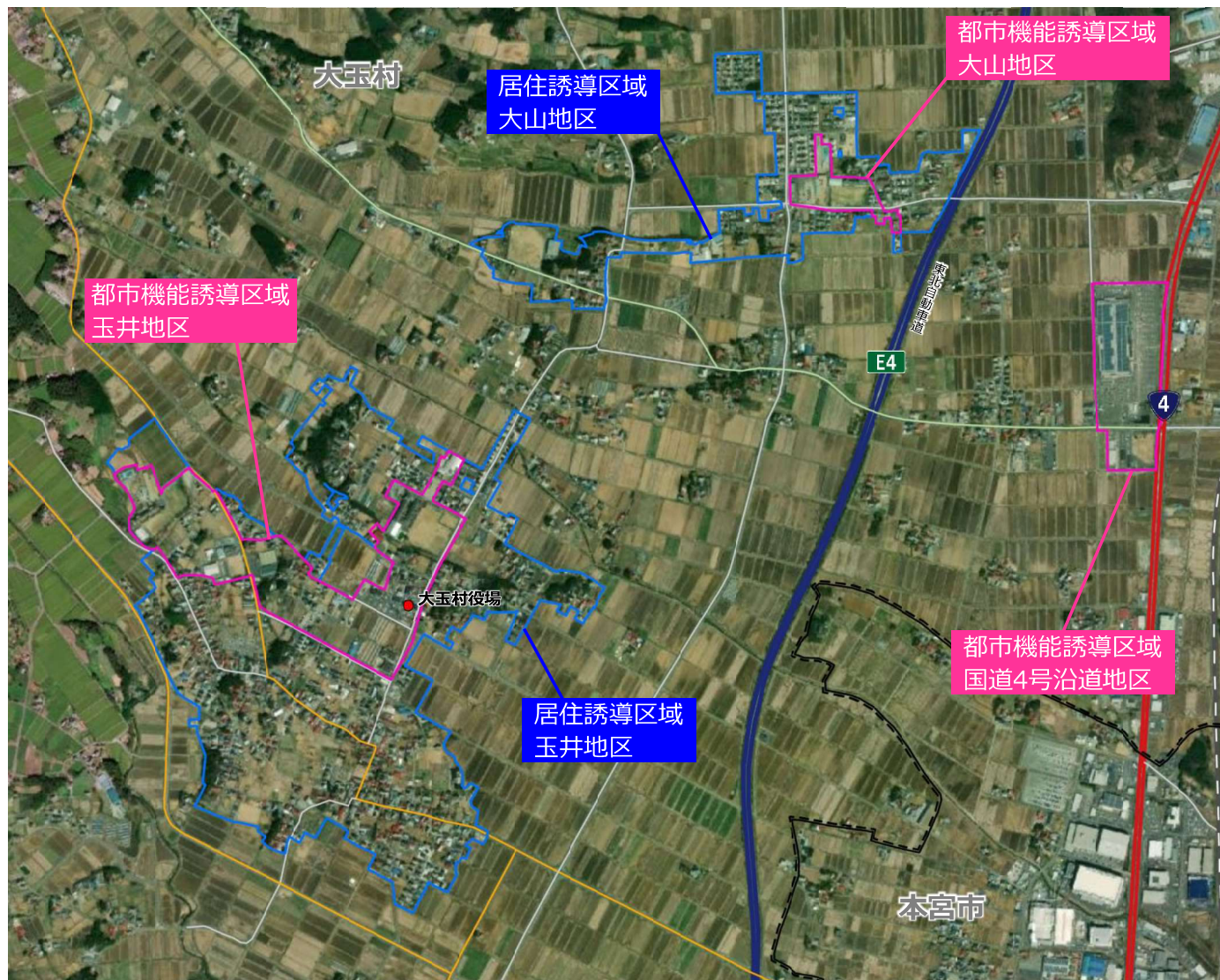
■『居住誘導区域』

人口・生活サービス・公共交通・コミュニティが持続的に確保される範囲を設定

■『都市機能誘導区域』

- 行政・福祉・商業等の都市機能を維持・誘導する都市の中心拠点を設定
- 国道4号沿道地区については、産業、景観、防災など多様な機能を有する優良農地に囲まれた大玉村の市街地において、特に幹線道路沿線の乱開発を抑制し田園都市景観の保全と都市機能の集約の観点から、立地適正化計画による明確なゾーニングが必要であり、都市機能誘導区域を個別に設定

- 都市計画区域
■ 居住誘導区域
■ 都市機能誘導区域



10. 面積及び人口密度の試算

将来人口（メッシュ別）が公表後人口密度算出

24

居住誘導区域約144ha、都市機能誘導区域約40ha、居住誘導区域に対する都市機能誘導区域面積の割合は約28%

可住地ベースの人口密度は居住誘導区域設定案全体で30人/ha。

大山地区のみでみると45人/haに達する見込みである一方で、玉井地区については、空き家や低未利用地も多く存在することから、26人/haに留まっている。

※今後の精査により面積は1ha前後の誤差が生じる見込み

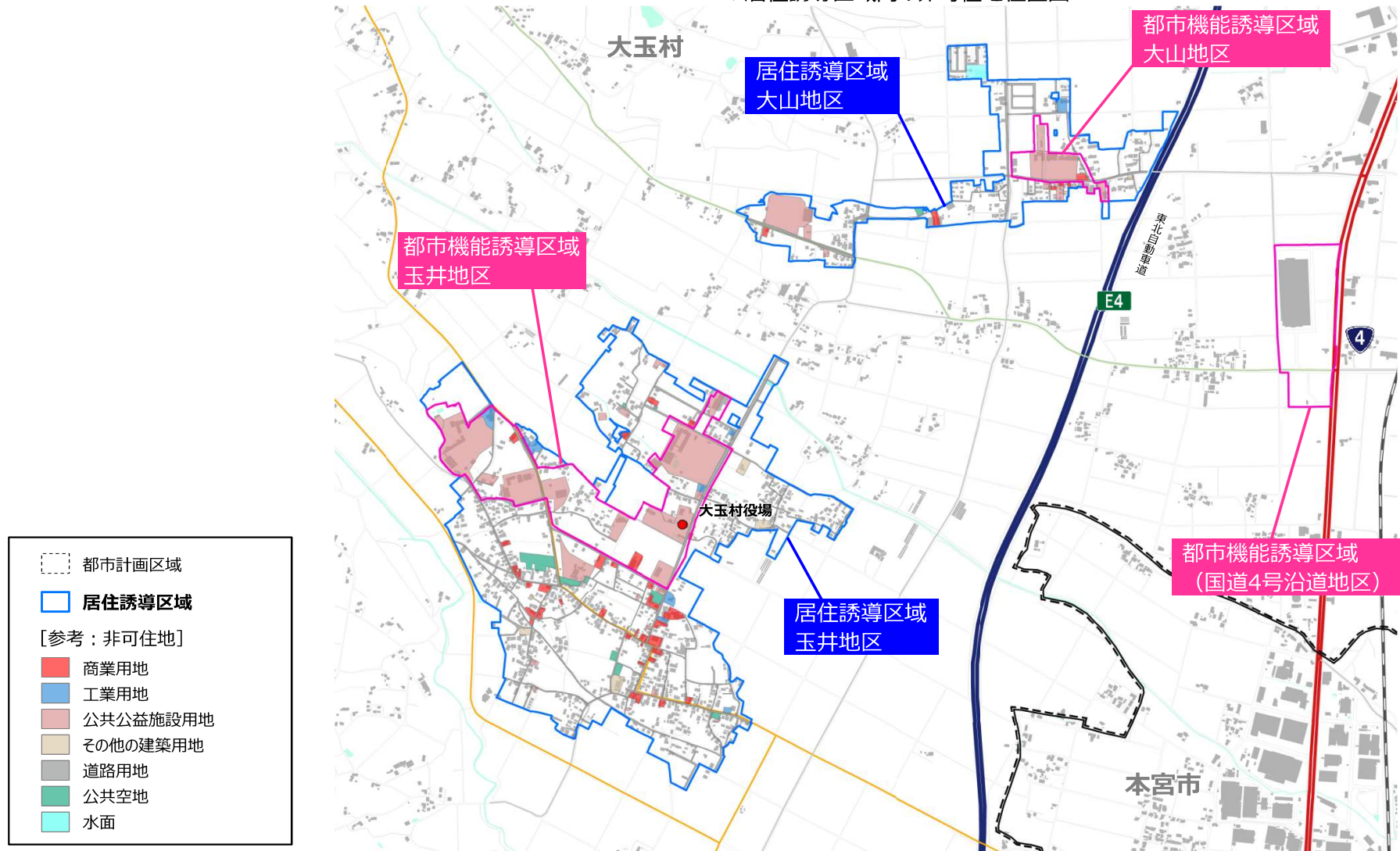
		玉井地区 (役場周辺)	大山地区 (大山小学校周辺)	国道4号沿道地区	大玉村全体
居住誘導区域	総面積	113 ha	31 ha	—	144 ha
	可住地面積	89 ha	23 ha	—	112 ha
	人口（現況）	約2330人	約1040人	—	約3400人 (村総人口の約4割)
	人口密度（現況）※ネット密度	26人/ha	45人/ha	—	30人/ha
	人口（将来）			—	
	人口密度（将来）※ネット密度			—	
都市機能誘導区域	総面積	26 ha	4 ha	11 ha	40 ha
	居住誘導区域総面積に対する割合	23 %	12 %	—	28 %

（総面積はGISによる計測値、可住地面積は都市計画基礎調査による非可住地を除外したもの、人口はR2国勢調査250mメッシュ人口からの集計値）

10. 面積及び人口密度の試算（参考資料）

25

▼居住誘導区域内の非可住地位置図



資料：福島県都市計画基礎調査報告書（H30）における土地利用現況データを基に図化したもの

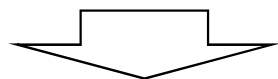
1 1. 安達太良山の眺望に配慮した居住の誘導（基本方針の 7 に対応）

26

居住に関する基本方針の 7 では、安達太良山の眺望に配慮した建築や土地利用を前提とした居住誘導を図ることとしている
これを具体的に示すものとして、大玉村ふるさと景観保護条例においては、景観への影響があり事前届出を要する行為の規模として、建築に関する階数や建築面積、高さの上限を定めている
これらを踏まえると、大玉村の居住誘導区域においても、多層構造の集合住宅ではなく、低層戸建住宅を基本とした居住誘導が望ましい

居住に関する基本方針

4. 人口が集積する旧来からの地域拠点を中心に居住の誘導を図ります。
5. 守るべき農地を保全し、適切な範囲に居住の誘導を図ります。
6. 災害の心配のない安全で安心な地域に居住の誘導を図ります。
7. 安達太良山の眺望に配慮した建築や土地利用を前提としながら、コンパクトな範囲に居住を誘導します。



大玉村ふるさと景観保護条例施行規則 別表第 1 （事前届出を要する行為の規模：①建築物）

階数：3 階を超えるもの
又は 建築面積 500㎡を超えるもの
又は 高さ 13m を超えるもの
（＝景観への影響が見込まれる建築物の規模）

以上から、
安達太良山の眺望に配慮した景観保全の観点からは
多層構造の集合住宅は想定せず
低層戸建住宅にを基本とした居住誘導が望ましい

1 1. 安達太良山の眺望に配慮した居住の誘導（誘導人口と目標の試算）

27

低層戸建住宅を基本に、居住誘導区域内の低未利用地や空き家を活用した誘導可能人口を試算し、人口密度の目標を検討

			居住誘導区域案 玉井地区	居住誘導区域案 大山地区	居住誘導区域案 村全体	定義等	
居住誘導区域面積（再掲） 可住地面積（再掲） 可住地内の活用可能なストック			113ha	31ha	144ha	GISによる計測値	
			89ha	23ha	112ha	都市計画基礎調査による土地利用現況をもとに、非可住地として判別される面積を除外したもの	
			低未利用地【A】 （田・畑・その他空地）	31ha	3.6ha	35ha	現地踏査により確認（R5.10月時点）
			空き家【B】 （活用可能な空き家）	19件	3件	22件	大玉村政策推進課資料（R2.3.31時点）
大玉村平均戸建敷地面積（㎡）【C】			200㎡			都市計画基礎調査による新築建物の平均建築面積を建蔽率で割り戻し敷地面積としたものに、大玉村の現行分譲区画から平均的な駐車面積を付加したもの	
受け皿の試算	受入可能世帯数	A÷C+B=【D】	約1600世帯	約180世帯	約1800世帯	低未利用地の宅地化と空き家活用を想定	
	受入可能人口	D×平均世帯人員=【E】	約4800人	約540人	約5400人	平均世帯人員はR2国勢調査による	
人口密度の目標	現況 （再掲）	人口	約2430人	約1040人	約3400人	R2国勢調査（250mメッシュからの集計）	
		人口密度	26人/ha	45人/ha	30人/ha	可住地面積によるネット密度	
	目標 ※必要誘導人口は自然減を考慮していない	人口	約2700人	約1000人	約3900人	現状で人口密度水準が高い大山地区は住替えの促進による現状維持、玉井地区等の空き家や低未利用地活用を促進し居住誘導区域全体で30人/ha以上を維持 P：将来推計人口公表値も踏まえて妥当性を判断	
		人口密度	30人/ha以上	40人/ha以上	30人/ha以上		
		必要誘導人口（≤【E】）	約300人 （100世帯）	（横這い）	約300人 （100世帯）		