

（仮称）大玉村立地適正化計画

素案

令和 6 年 3 月 2 6 日

大玉村



目 次

1. 立地適正化計画とは	1-1
1-1 立地適正化計画の目的	1-1
1-2 計画の位置づけ	1-1
1-3 対象区域	1-2
1-4 計画期間	1-3
1-5 本計画で定める事項について	1-3
2. 都市構造の現状からみた問題点	2-1
2-1 都市構造の現状把握	2-1
2-2 都市構造の現状からみた問題点	2-18
3. 計画が目指す将来都市構造	3-1
3-1 立地適正化計画における解決すべき課題	3-1
3-2 上位関連計画における将来都市像	3-3
3-3 立地適正化の基本方針	3-7
3-4 ターゲットとストーリー	3-8
3-5 都市の骨格構造	3-9
4. 居住誘導区域・都市機能誘導区域	4-1
4-1 居住誘導区域の検討	4-2
4-2 都市機能誘導区域の検討	4-12
4-3 誘導区域の面積及び人口密度等	4-22
5. 誘導施設	5-1
5-1 設定の考え方	5-1
5-2 大玉村における都市機能の確保状況	5-3
5-3 誘導施設の設定	5-7
6. 誘導施策	6-1
6-1 誘導施策の体系	6-1
6-2 誘導施策の内容	6-2
6-3 行政が土地の利用・管理に関与する制度の運用	6-6
6-4 届出制度の運用	6-7
7. 防災指針	7-1
7-1 基本的な考え方	7-1
7-2 災害リスク分析	7-1
7-3 防災上の対応方針	7-6
7-4 災害リスクの回避・低減に向けた取組	7-11
7-5 防災上の取組の進捗を評価する指標	7-11
8. 計画の実現に向けて	8-1
8-1 計画の進捗管理の考え方	8-1
8-2 評価指標と目標値	8-1

1. 立地適正化計画とは

1-1 立地適正化計画の目的

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法（第 81 条第 1 項）が定める「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」であり、都市の居住者の生活の利便性を継続的に確保するため、一定の人口が集まる範囲に、必要なお店や病院、公共施設などがまとまって立地する、コンパクトな都市構造を目指していくための計画です。

また、コンパクトであるだけでなく、高齢者や子供をはじめとする様々な住民が、公共交通を使って生活に必要な施設へ容易にアクセスすることができる、公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」を推進するための計画です。

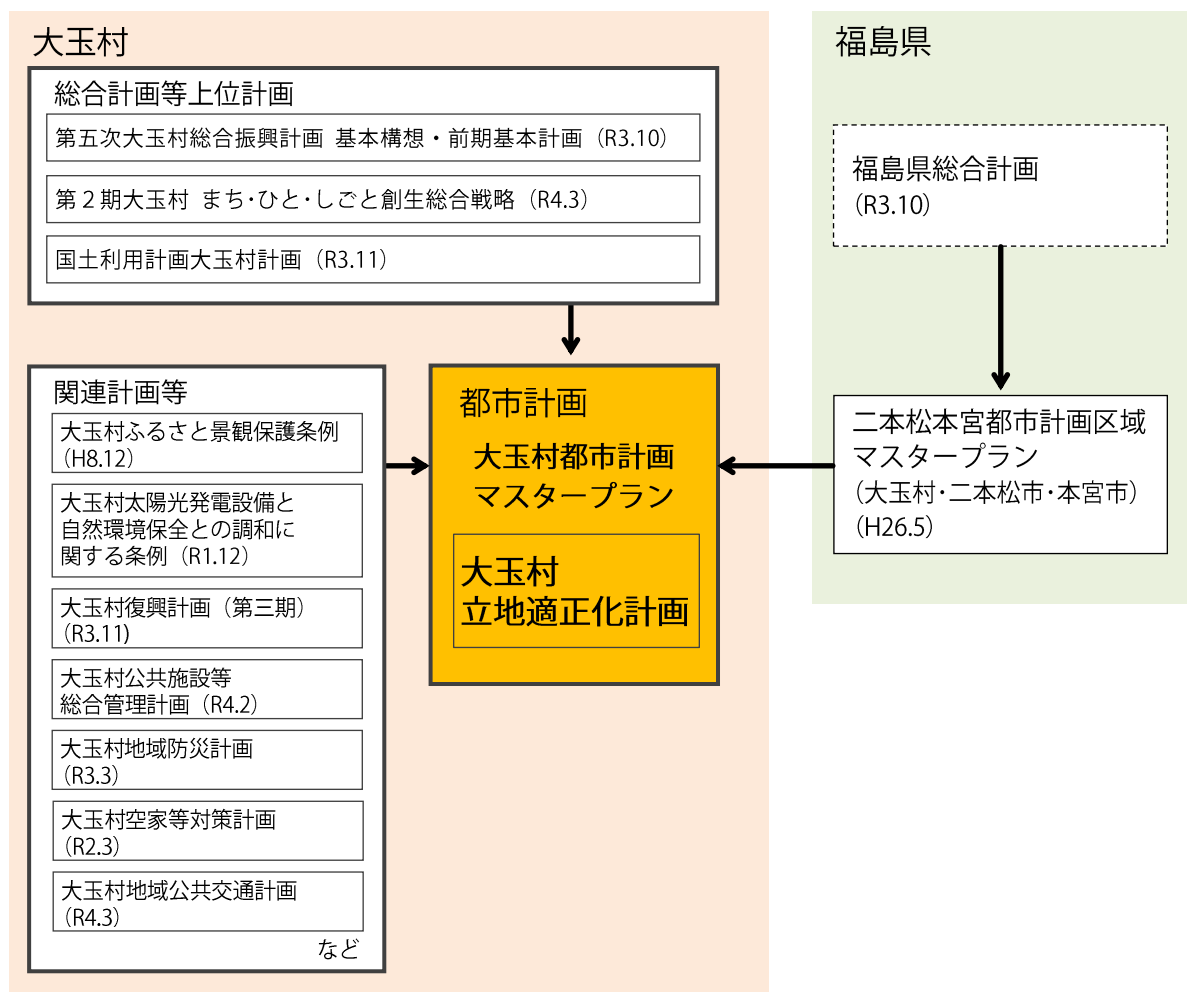
1-2 計画の位置づけ

本計画は、「第五次大玉村総合振興計画」や「国土利用計画大玉村計画」、広域のマスタープランである「二本松本宮都市計画区域マスタープラン」に即して策定した「大玉村都市計画マスタープラン」の一部をなすものです。（都市再生特別措置法第 82 条）

都市計画マスタープランの内容を高度化し、その実行計画としての役割を果たします。

策定にあたっては、「大玉村地域公共交通計画」や「大玉村地域防災計画」をはじめとした、関連する各政策分野における諸計画と連携・整合を図ります。

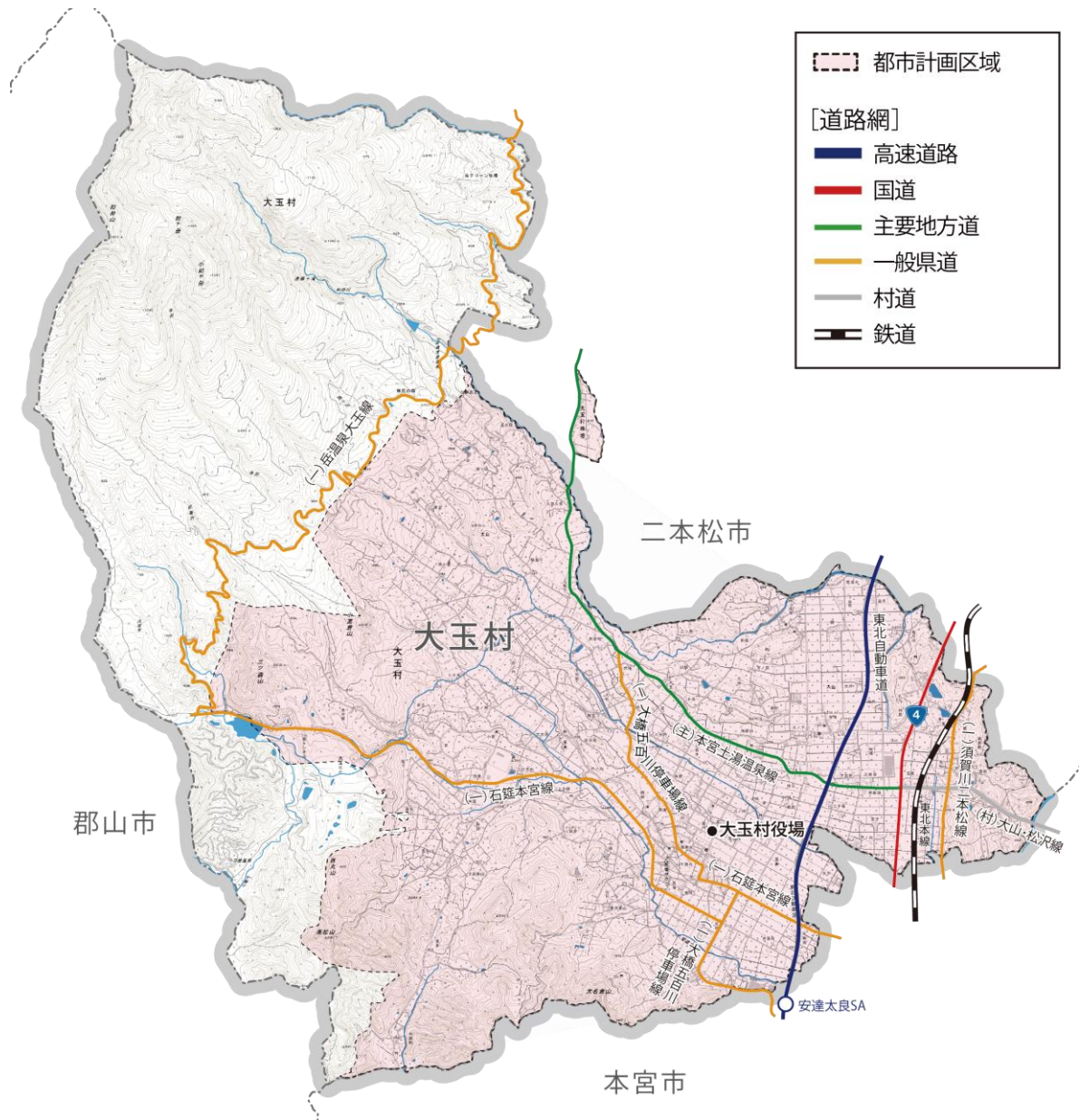
▼大玉村の都市計画に係る上位計画及び関連計画の体系



1-3 対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を対象とすることになっています。

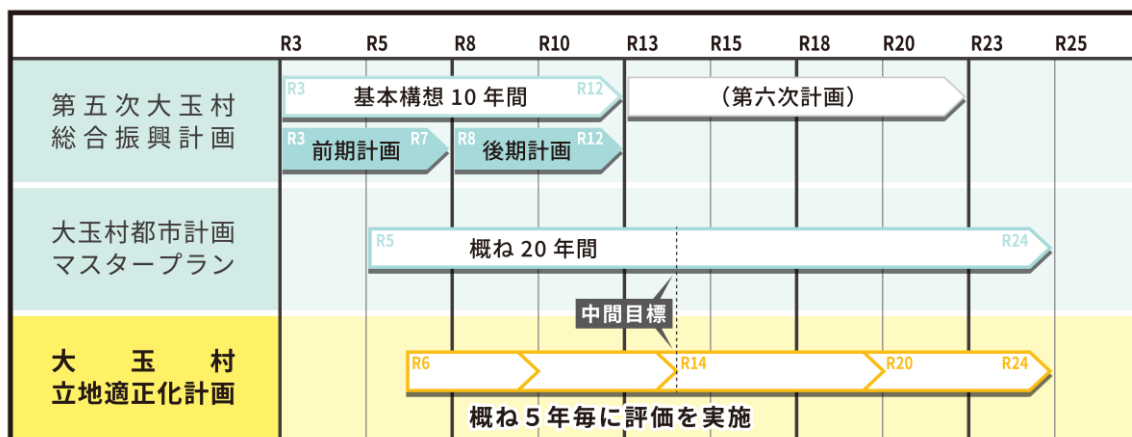
大玉村立地適正化計画の対象区域は大玉村都市計画区域（4,399ha）とします。



1-4 計画期間

立地適正化計画の計画期間は、長期的な時間軸の中で計画を推進する観点に立ち、都市計画マスタープランと整合を図り概ね 20 年後の令和 24 年を目標年次、概ね 10 年後の令和 14 年を中間年次とします。

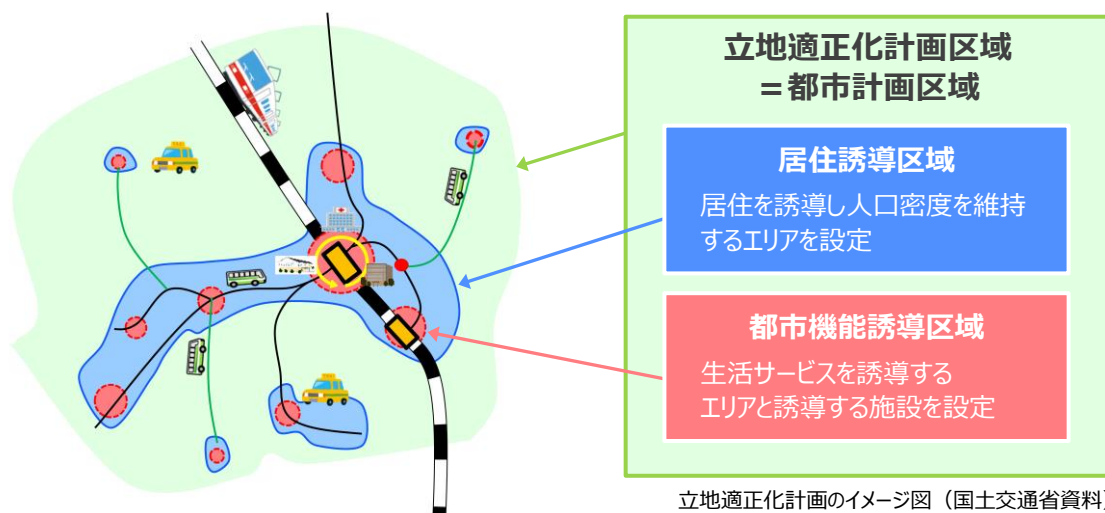
ただし、5 年ごとに計画の進捗状況を確認し、必要に応じて見直しを図ります。



1-5 本計画で定める事項について

全国的に急速に進む人口減少や高齢化、頻発・激甚化する自然災害への対応などを受け、本村においても魅力的で持続可能な災害に強い安心なまちを形成するため、立地適正化計画制度を活用し誘導区域等を定めます。

本村においては、これまで農地法や農振法に基づき土地利用をコントロールしてきました。これら従来の規制を前提としながら、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め、届出制度などの誘導手法により、緩やかに都市をコントロールしていきます。



立地適正化計画に定める主な項目

- 計画の区域
- 計画期間・目標年次等
- 基本的な方針
- 具体的な誘導区域や誘導施設
- 誘導施策
- 防災指針
- 定量的な目標

2. 都市構造の現状からみた問題点

2-1 都市構造の現状把握

本項では、人口、土地利用や都市機能施設の分布、宅地、公共交通の状況、災害ハザード、産業や地価、財政の動向など、9つの項目より大玉村の都市構造の現状を把握しました。

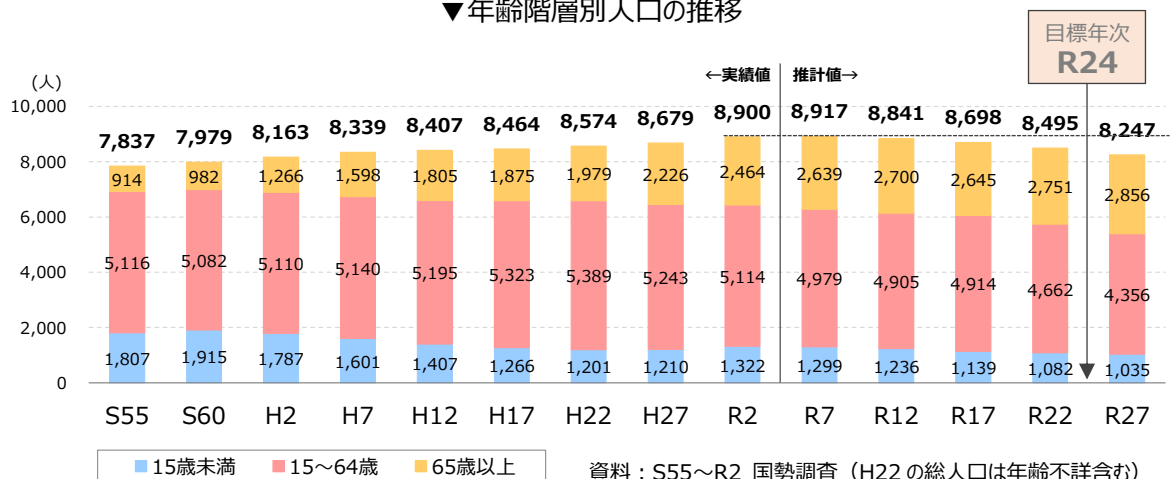
(1) 人口

総人口は増加基調であり、一定の出生数を維持し、近年は年少人口も増加しています。特に子育て世帯を中心とした核家族と、親子3世代家族が比較的多くなっています。

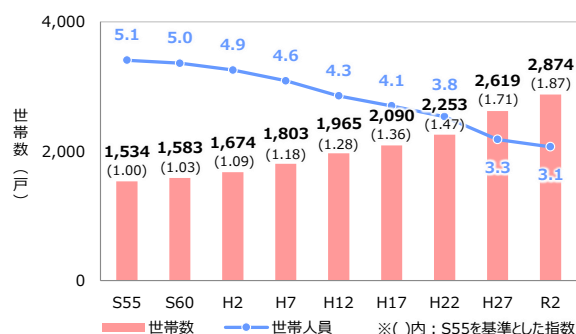
将来推計人口は、令和7年をピークに減少傾向に転じる予測となっていますが、計画期間内での減少率は1割未満であり、概ね20年後も現在と同程度の人口を維持する見込みです。

① 人口の動向

▼年齢階層別人口の推移



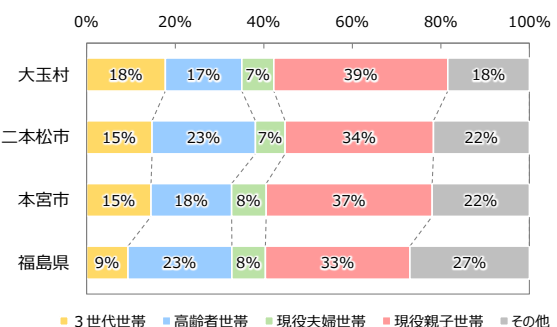
▼世帯数・世帯人員の推移



資料：国勢調査

▼世帯形態構成

[大玉村・二本松市・本宮市・福島県]



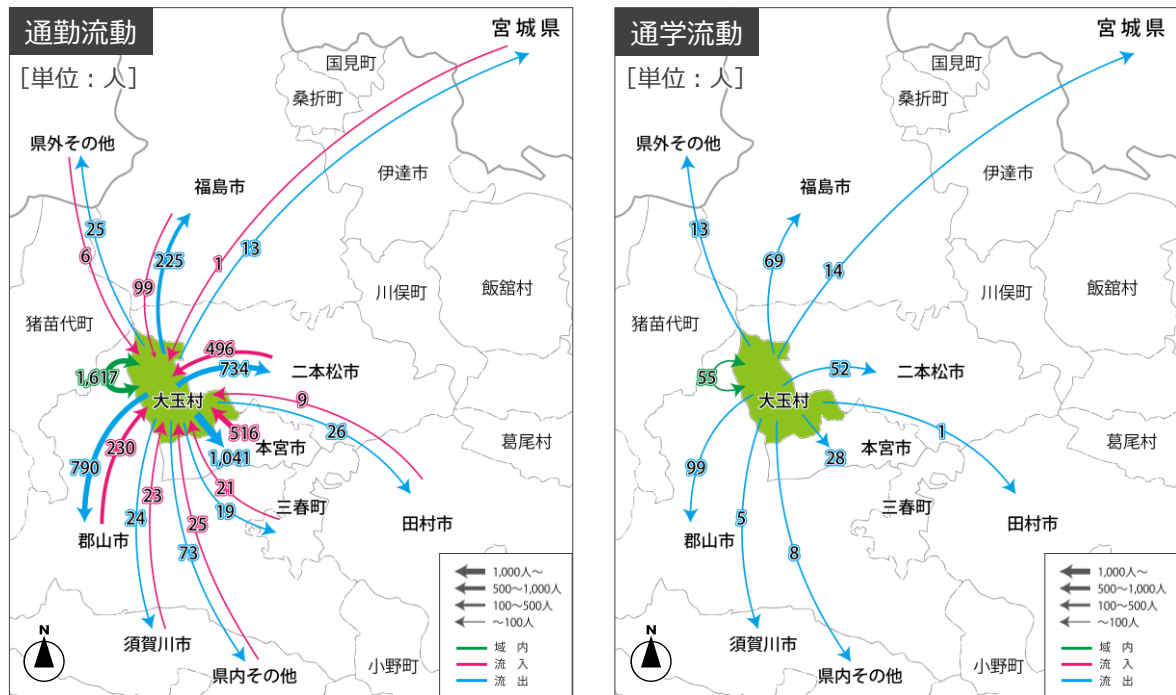
資料：R2 国勢調査

3世代世帯：世帯主を中心とした直系3世代以上の世帯
 高齢者世帯：65歳以上単独世帯もしくは
 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯
 現役夫婦世帯：夫婦のみ（高齢者世帯を除く）
 現役親子世帯：核家族のうち、親と子から成る世帯

② 日常移動

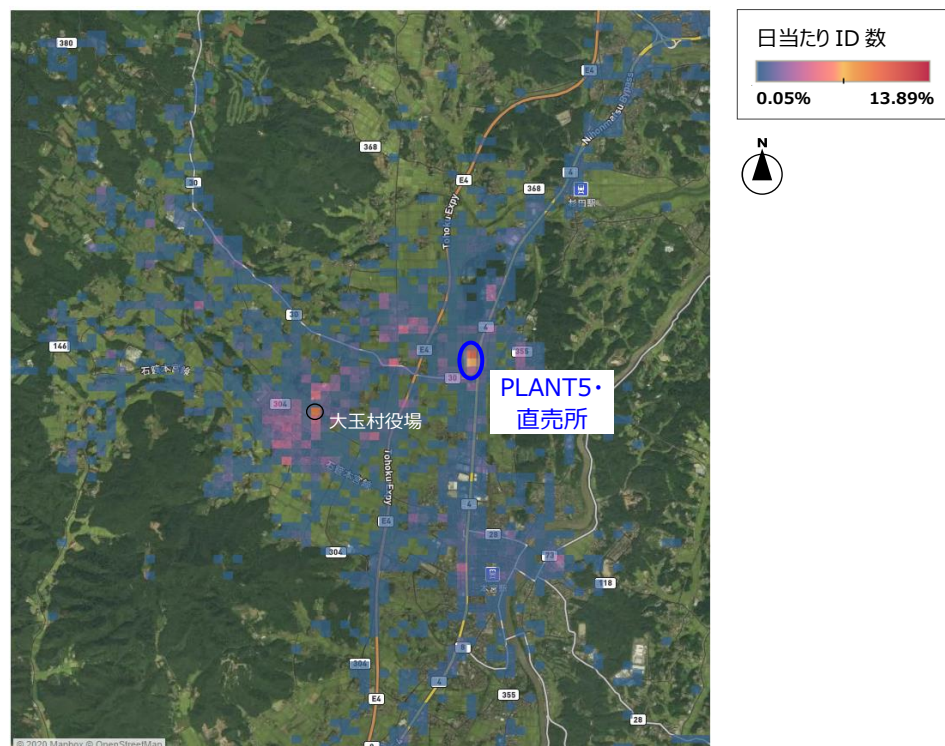
通勤通学は隣接市への流出が主体です。また、買い物は国道4号沿線の大型商業施設を利用しています。

▼通勤通学流動の現状（R2）



資料：R2 国勢調査

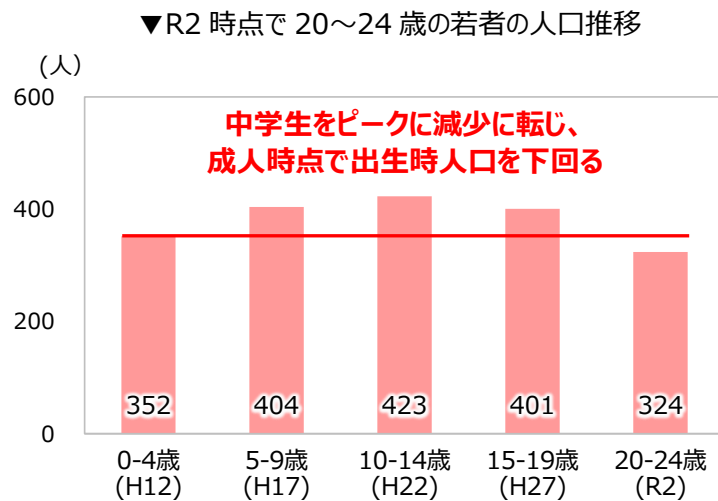
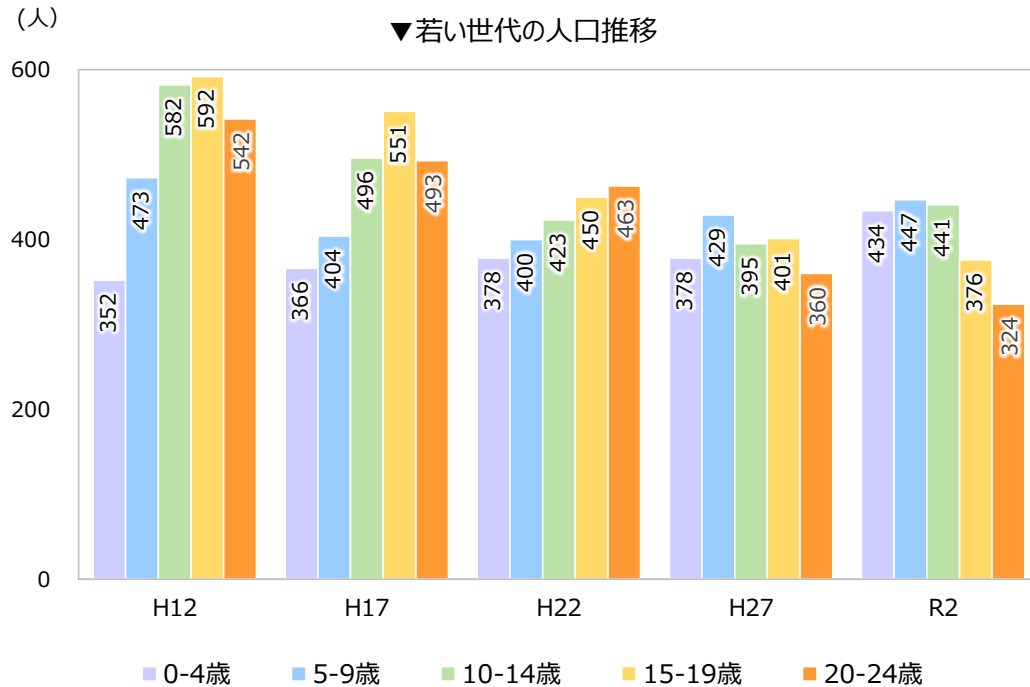
▼村民の村内での滞在状況（R1.10 平日）



資料：「プロフィールパスポート位置情報データ」
株式会社プログウォッチャー R1.10 平日
※都市計画マスタープラン策定支援委託業務(R2) にて整理したもの

③ 若い世代の人口動向

人口流動に着目すると、年少人口は増加しているものの、進学や就職のタイミングでの若者の村外転出が恒常化しています。



(2) 土地利用

都市計画区域の多くは山林や田畑等であり、その多くが農振農用地に指定されています。

都市的土地利用は大山地区と玉井地区、国道 4 号沿線に分布しており、その面積は約 591ha と大玉村の土地面積の 1 割程度です。残る 9 割は、水田や山林などの自然的土地利用となっています。

▼都市計画区域における土地利用の構成

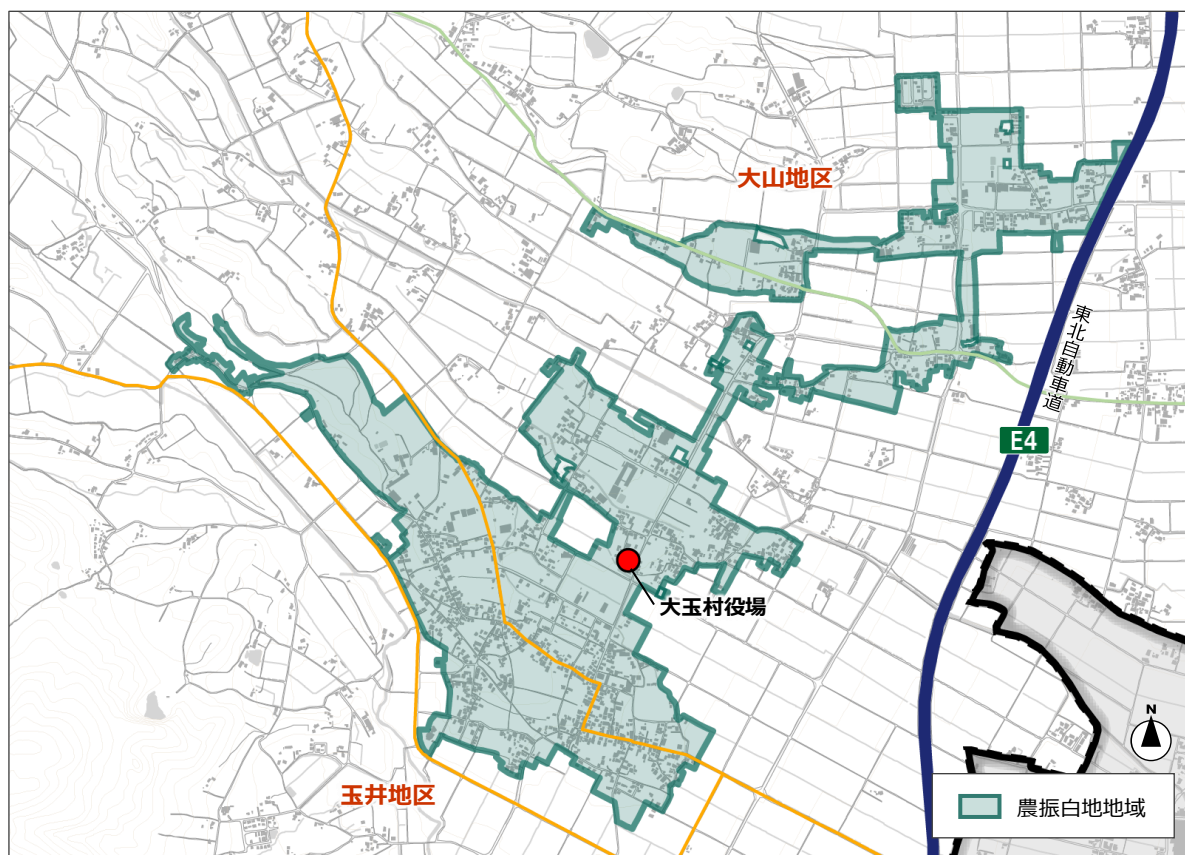
		面積 (ha)	構成率 (%)
	住宅用地	248.4	6%
	店舗併用住宅	4.2	0%
	専用商業施設	33.5	1%
	専用工業施設	37.2	1%
	作業所併用住宅	1.9	0%
	公共公益施設用地	27.0	1%
	その他の建築用地	14.9	0%
	道路用地(幅員 4m 以上のみ)	197.0	5%
	交通施設用地	6.3	0%
	公園・緑地・レジャー施設等	17.2	0%
	その他の空地	3.0	0%
都市的土地利用 (小計)		590.6	13%
	田	1,467.8	34%
	畑	404.2	9%
	山林	1,857.4	42%
	水面	31.8	1%
	その他の自然地	21.5	0%
自然的土地利用 (小計)		3,782.6	86%
仮設建築用地		2.3	0%
合計		4,375.4	100%

資料：福島県都市計画基礎調査報告書（H30）を基に集計

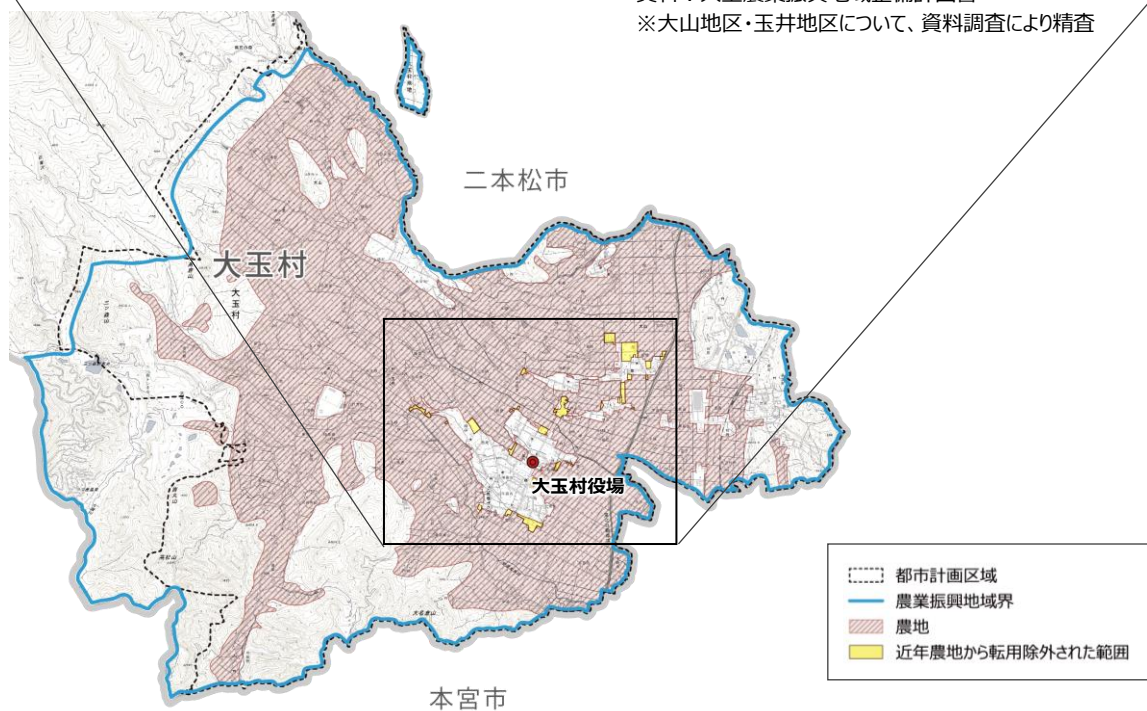
① 農振農用地（法適用現況）

大山地区や玉井地区の農振白地地域縁辺部で農地転用が進んでいます。

▼農振農用地の分布状況



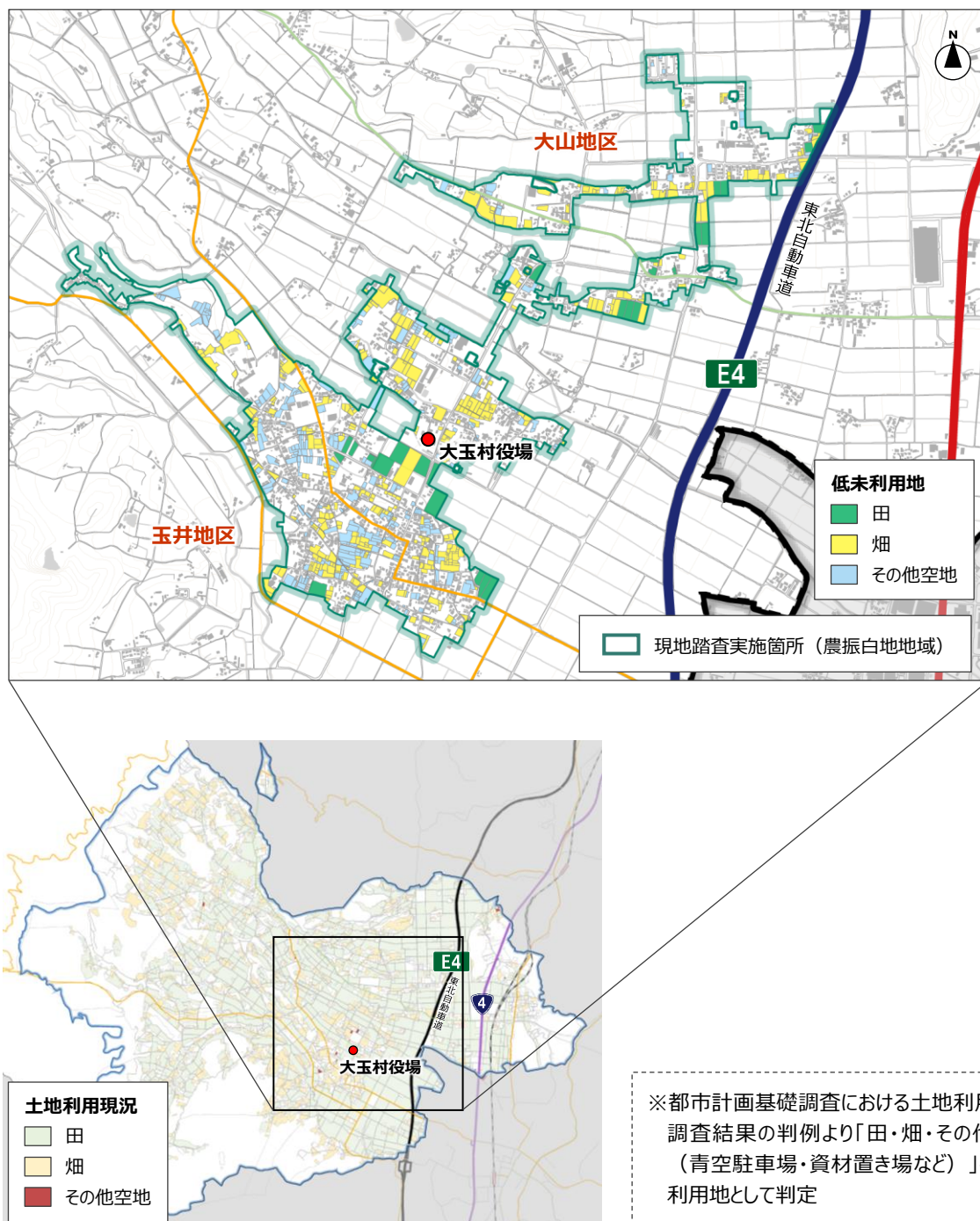
資料：大玉農業振興地域整備計画書
※大山地区・玉井地区について、資料調査により精査



② 低未利用地

玉井地区では、田畑およびその他の空地が宅地と混在して広範囲に分布しています。

▼低未利用地(※)の分布状況



資料：(下図) 福島県都市計画基礎調査 (H30)

：(上図) 大玉村資料

※大山地区・玉井地区の主に農振白地地域について現地踏査より精査

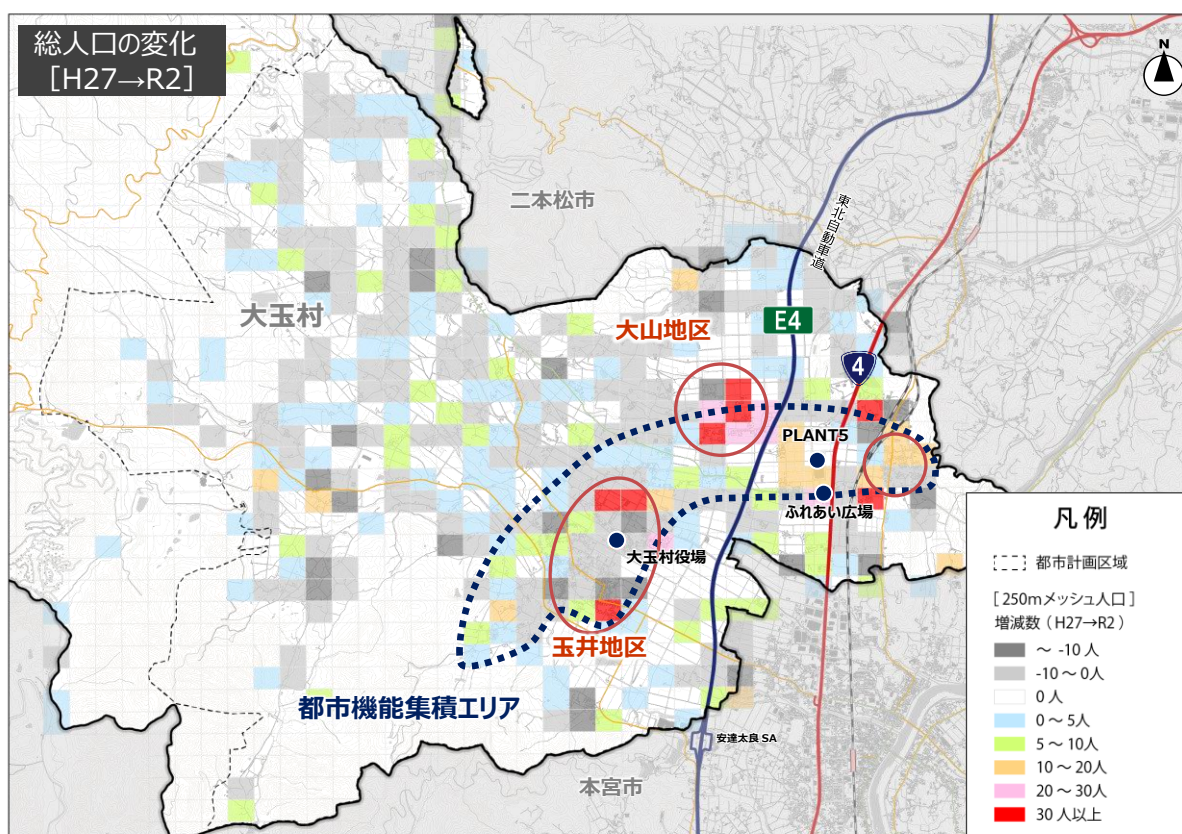
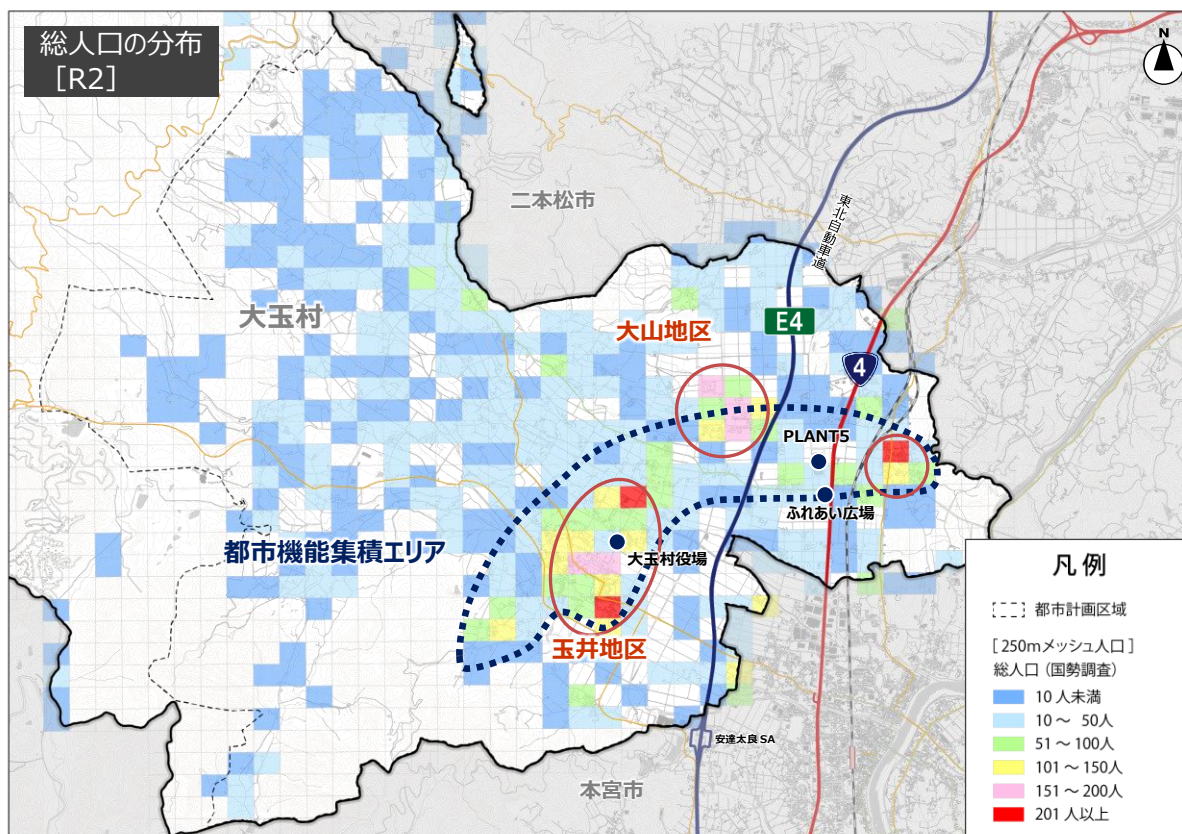
※都市計画基礎調査によるものであり、当該範囲は整合していない

(3) 宅地

① 人口分布

旧村中心部（大山地区、玉井地区）と JR 東側で人口が集積しており、いずれも中心部の外側で近年人口が増加傾向にあります。

▼村内の総人口分布と総人口の変化

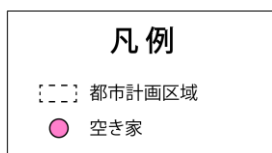


資料：国勢調査

② 空き家

玉井地区の中心部（役場周辺）は人口減少エリアとなっており、空き家が集中的に発生しています。

▼村内の空き家の分布状況

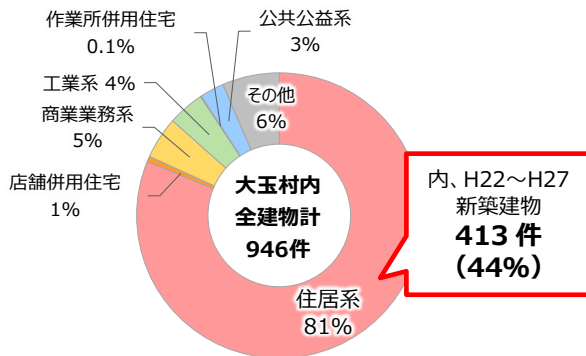


資料：大玉村総務部政策推進課資料（令和2年3月31日時点）

③ 建築動向

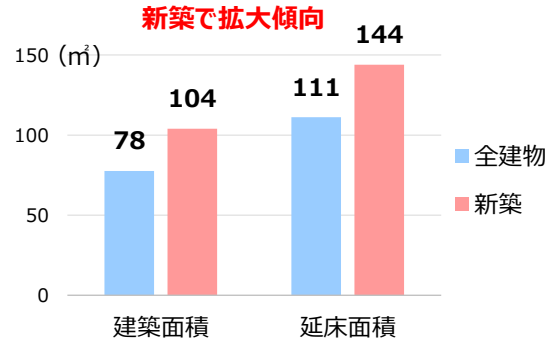
村内の建築行為は住居系建物が8割を占め、近年は建築面積が100㎡を超え、住宅規模が拡大傾向にあります。

▼用途別建物現況（調査時点全建物）



資料：福島県都市計画基礎調査報告書（H30）を基に集計

▼新築および全建物の平均面積



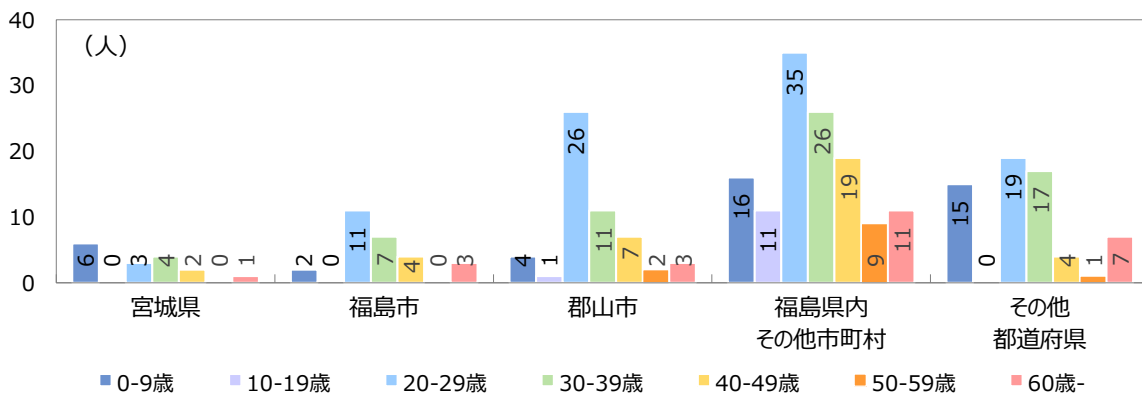
資料：福島県都市計画基礎調査報告書（H30）を基に集計
（建築計画概要書（H22.4～H27.9 末）、家屋課税台帳等）

④ 居住者

特に郡山市など隣接市からの20～30代の若い世代の転入が多くなっています。

居住年数は10年未満が3割を占めており、若い世代による新しいコミュニティが形成されていることがうかがえます。

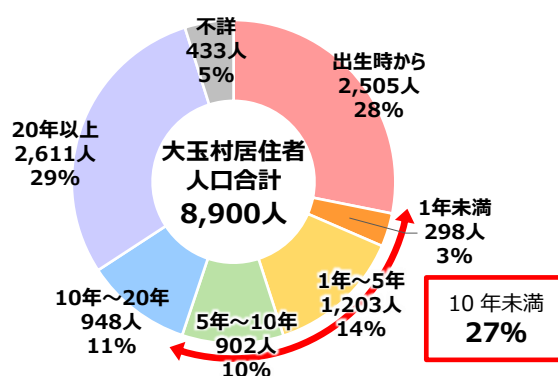
▼大玉村転入者の転入前居住地（R2）



資料：R2 住民基本台帳

※R2 に大玉村に転入してきた人の年代別・転入元自治体別で集計

▼大玉村居住者の居住年数



資料：R2 国勢調査

(4) 都市機能

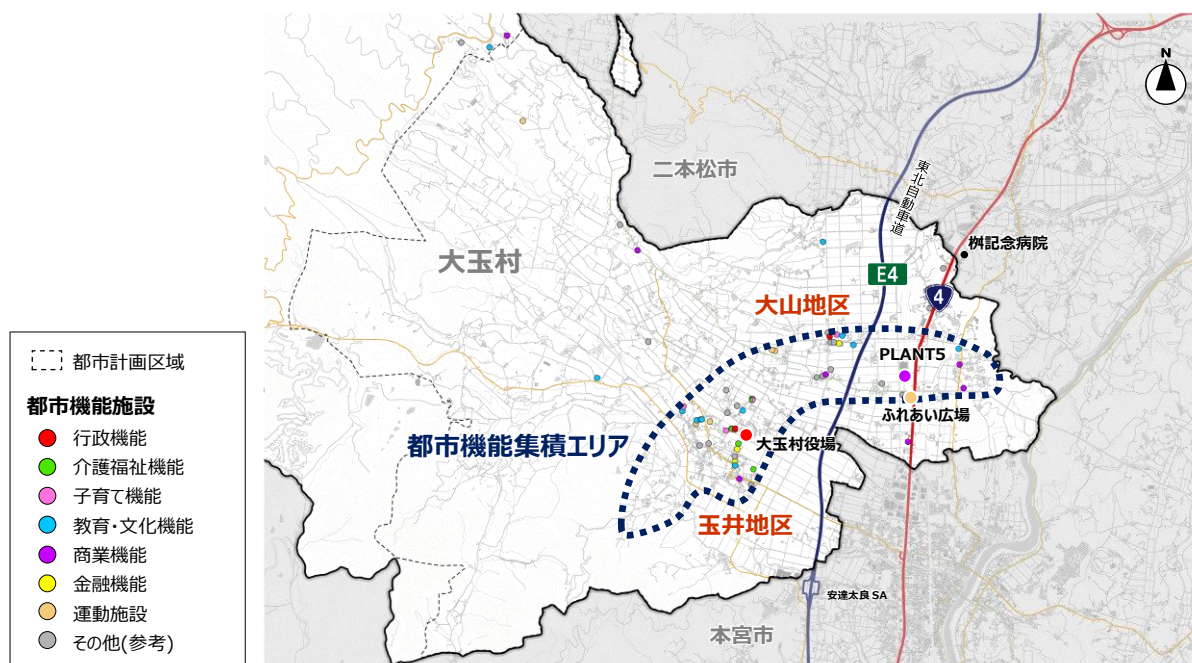
玉井地区では、村役場を中心に公共公益施設、教育施設、福祉施設等多様な都市機能が集積しています。

大山地区は子育て世帯の居住地選択にかかわりが強い、学校や幼稚園が立地しています。一方で、若い世代の定住促進に伴う年少人口の増加によって、保育所等の受け皿が不足する懸念があります。

大型商業施設は国道 4 号沿線の PLANT5 が村内外から利用されています。

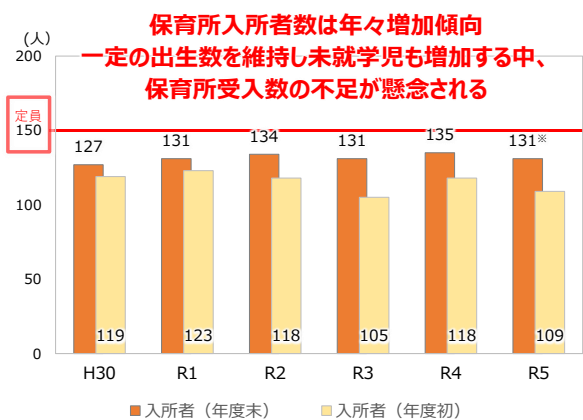
村内には総合病院は無く、二本松市境に立地する榊記念病院が利用されています。

▼都市機能施設等の立地状況



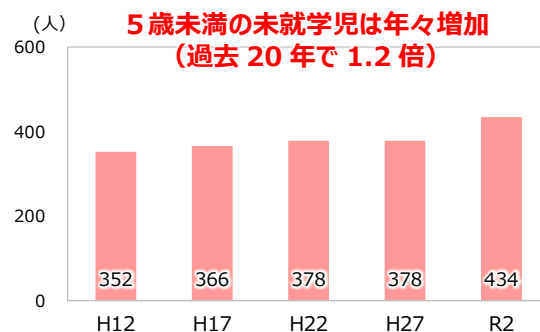
資料：大玉村資料

▼大玉村の保育所定員と入所者数の推移



資料：大玉村資料

▼大玉村の未就学児（0～4 歳）の人口推移



資料：国勢調査

(5) 公共交通

最寄の鉄道駅は村外の本宮駅や杉田駅であり、いずれも村の中心部から3km以上離れています。

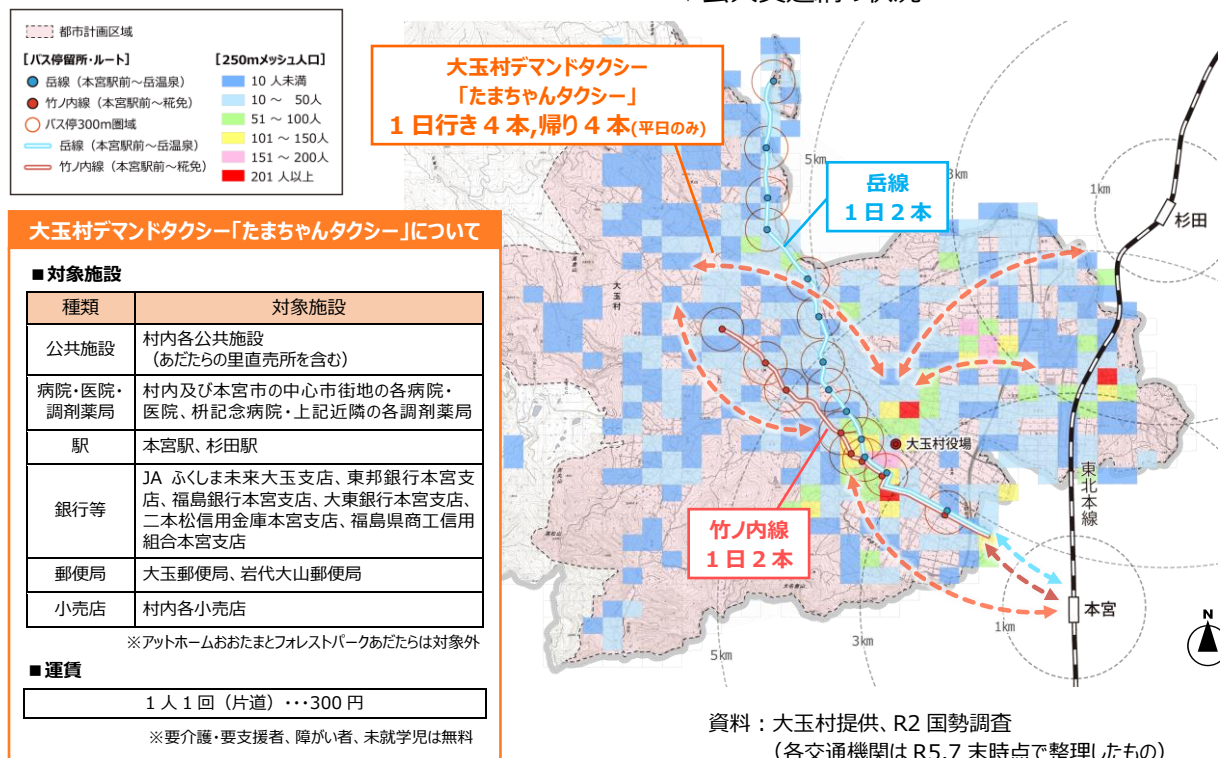
郊外部から玉井地区にかけて、本宮駅への通勤通学バス2路線が運行しています。

大山地区においても本宮駅への通勤通学バスの実証運行を検討しています。

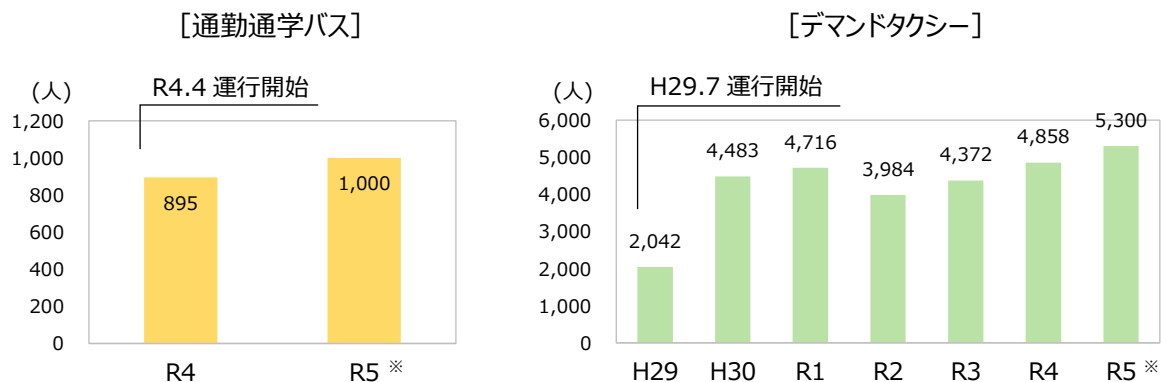
その他の公共交通利用圏空白エリアはデマンドタクシーがカバーしています。

通勤通学バス、デマンドタクシーいずれの利用者数も増加傾向にあります。

▼公共交通網の状況



▼公共交通利用者数の推移（年度集計）



資料：大玉村提供

(※R5 は 12 月末までの利用者数からの見込み)

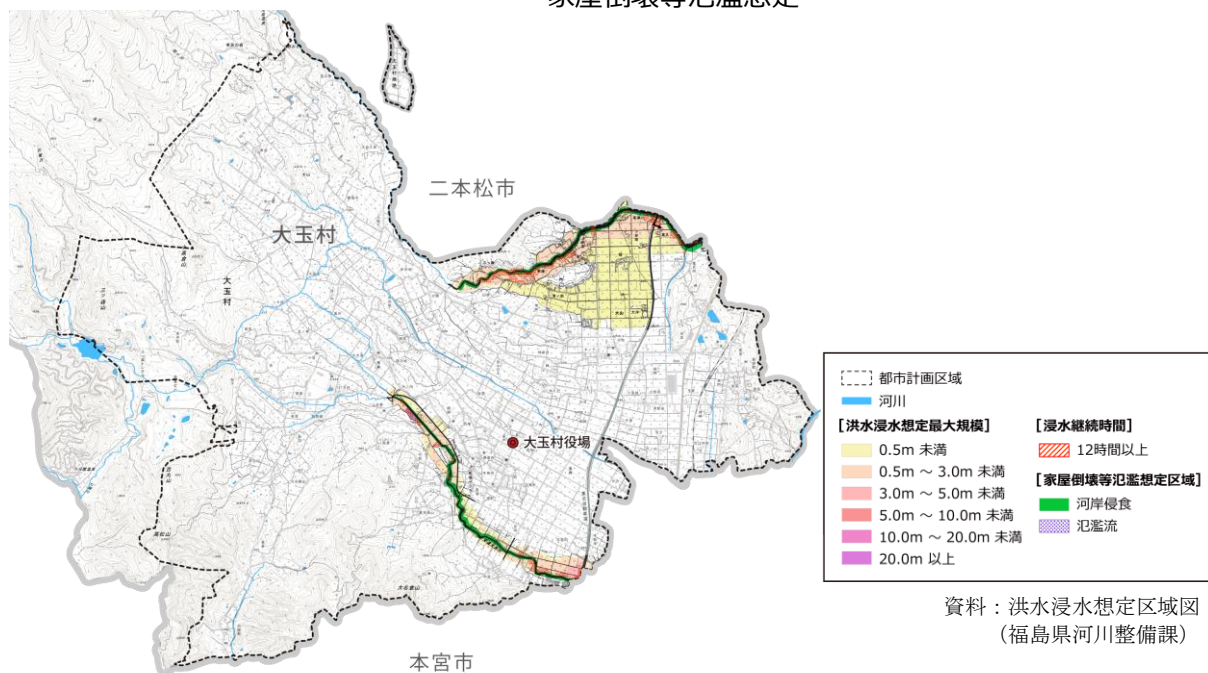
(6) 災害

大玉村では、水害、土砂災害、火山災害の3つの災害が想定される他、日常的に村外へ外出する暮らしにおいて、外出先での罹災や帰宅困難リスクが懸念されています。

① 水害

村内の水害ハザードはいずれも浸水深が浅く、市街地への洪水浸水リスクは低い見込みです。

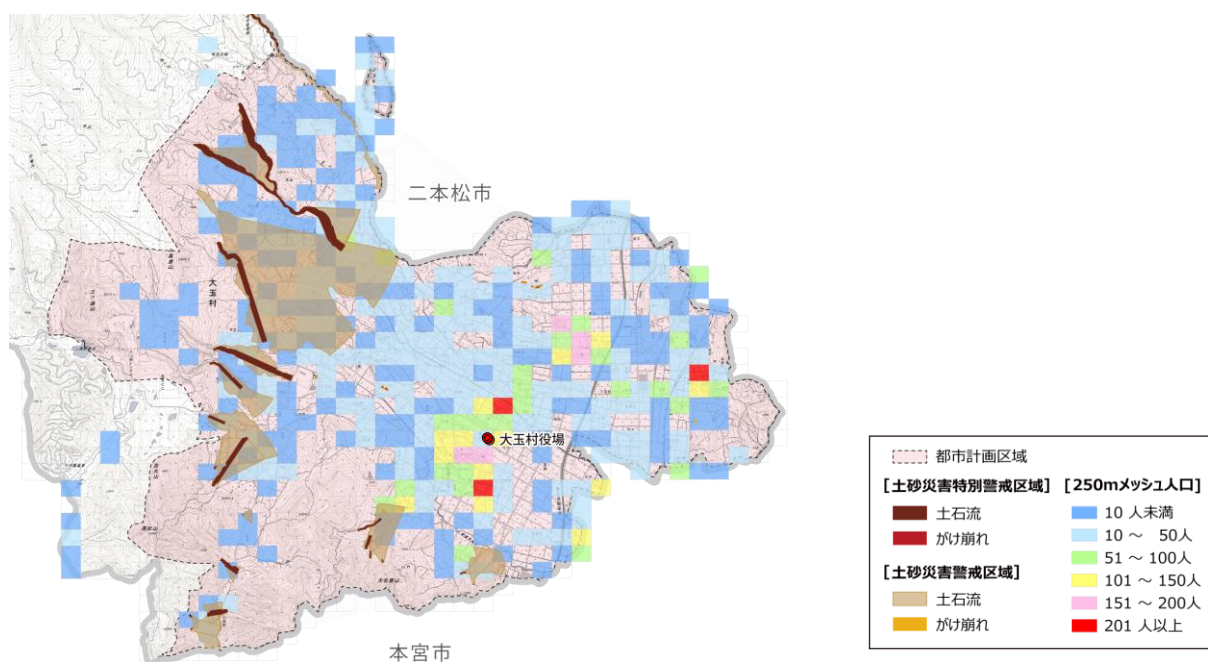
▼想定最大規模：浸水深・浸水継続時間・ 家屋倒壊等氾濫想定



② 土砂災害

山間部を中心に土砂災害ハザードが存在し、わずかですがハザード区域内に民家の立地がみられます。

▼土砂災害ハザード

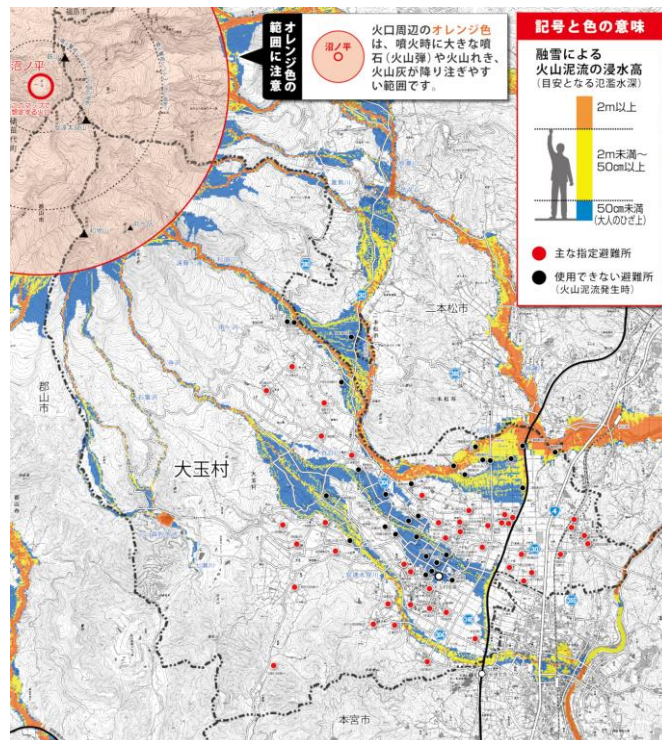


資料：大玉村土砂災害
ハザードマップ
R2 国勢調査

③ 火山災害

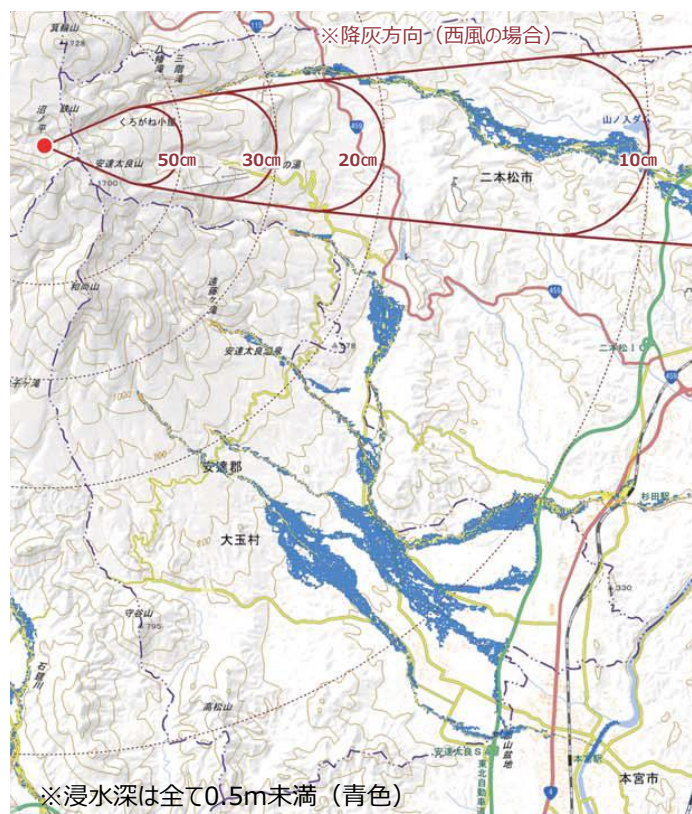
安達太良山の噴火に伴う融雪時の火山泥流や土石流が村内の河川流域で予想されています。特に、玉井地区では火山泥流が市街地部に及ぶ予測となっています。このほかに、日常的に村外へ外出する暮らしにおいて、外出先での罹災や帰宅困難リスクが懸念されています。

▼火山泥流ハザードマップ



資料：安達太良山火山防災マップ 大玉村 2016 年改訂版

▼降灰後の土石流ハザードマップ



資料：安達太良山火山ハザードマップ 安達太良山火山防災連絡会議 2016 年改訂版

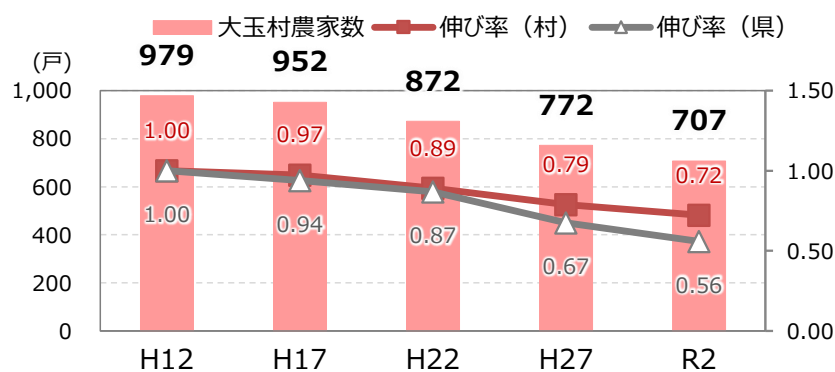
(7) 産業動向

① 農業

農家数、耕地面積ともに減少していますが、農業産出額は近年増加に転じています。

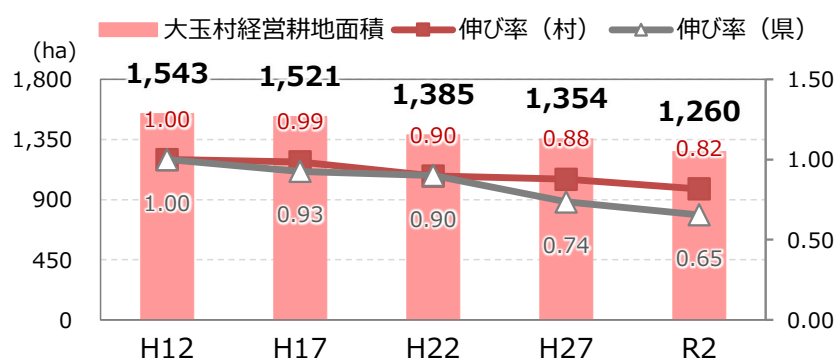
▼農業関連指標の推移

【農家数】



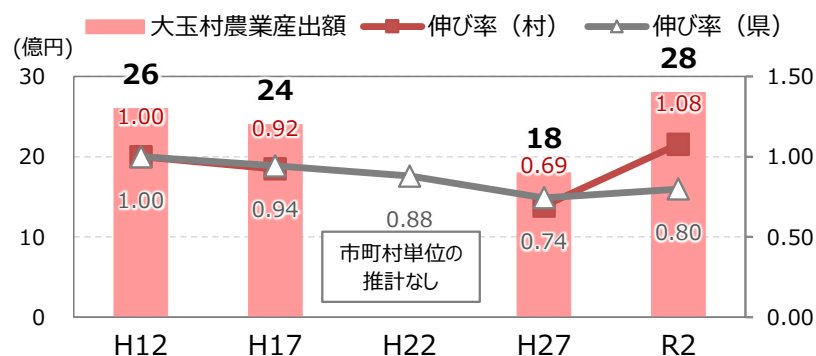
資料：農林業センサス

【経営耕地面積】



資料：農林業センサス

【農業産出額】

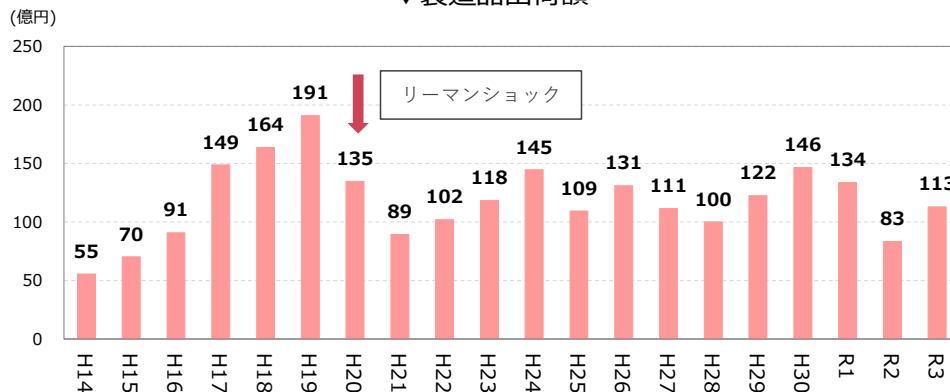


資料：生産農業所得統計（H12～H22）市町村別農業産出額（推計）（H27～R2）
 ※H19年から、これまでの市町村を単位とした推計を取りやめ、都道府県を単位とした推計に変更
 ※H26年から市町村別農業産出額（推計）にて市町村値入力

② 工業

製造品出荷額は近年 100～150 億円で推移していますが、リーマンショック以前の規模には戻っていません。

▼製造品出荷額



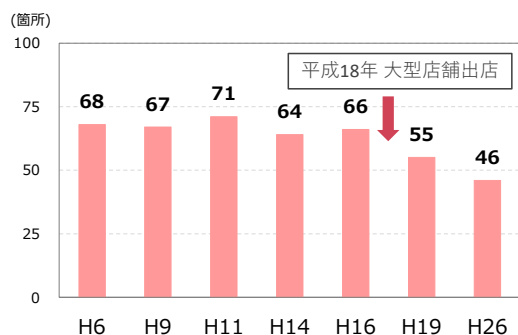
資料：[H14～H22, H24～26, H28～R1]工業統計、[H23, H27, R2]経済センサス、[R3]経済構造実態調査

③ 商業

商店数は減少傾向にあるものの、PLANT5 を中心に商品販売額は 110 億円を超える水準で推移しています。

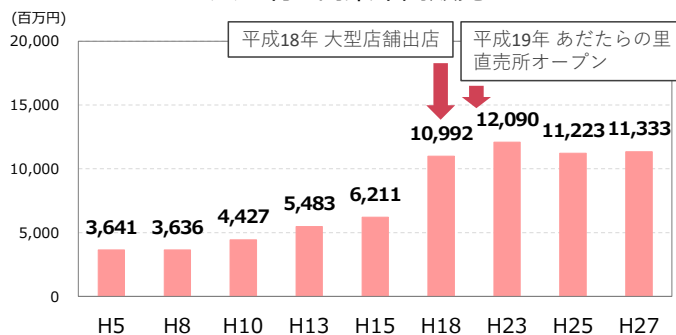
日常的な買い物は村内が大半ですが、家族連れの外食では郡山市等へ出かけています。

▼大玉村の商店数



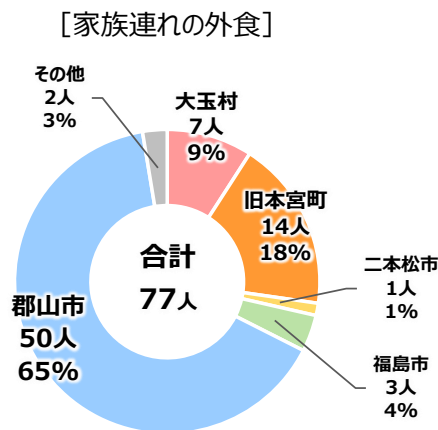
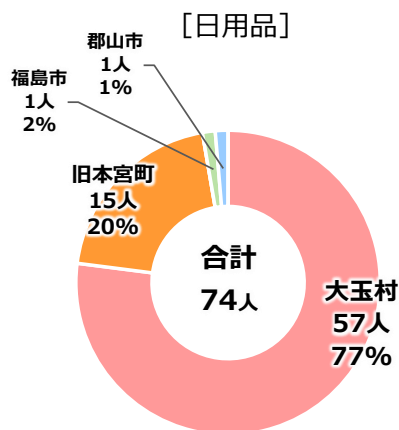
資料：商業統計

▼大玉村の商業年間販売額



資料：都道府県・市区町村のすがた

▼買い物先の内訳



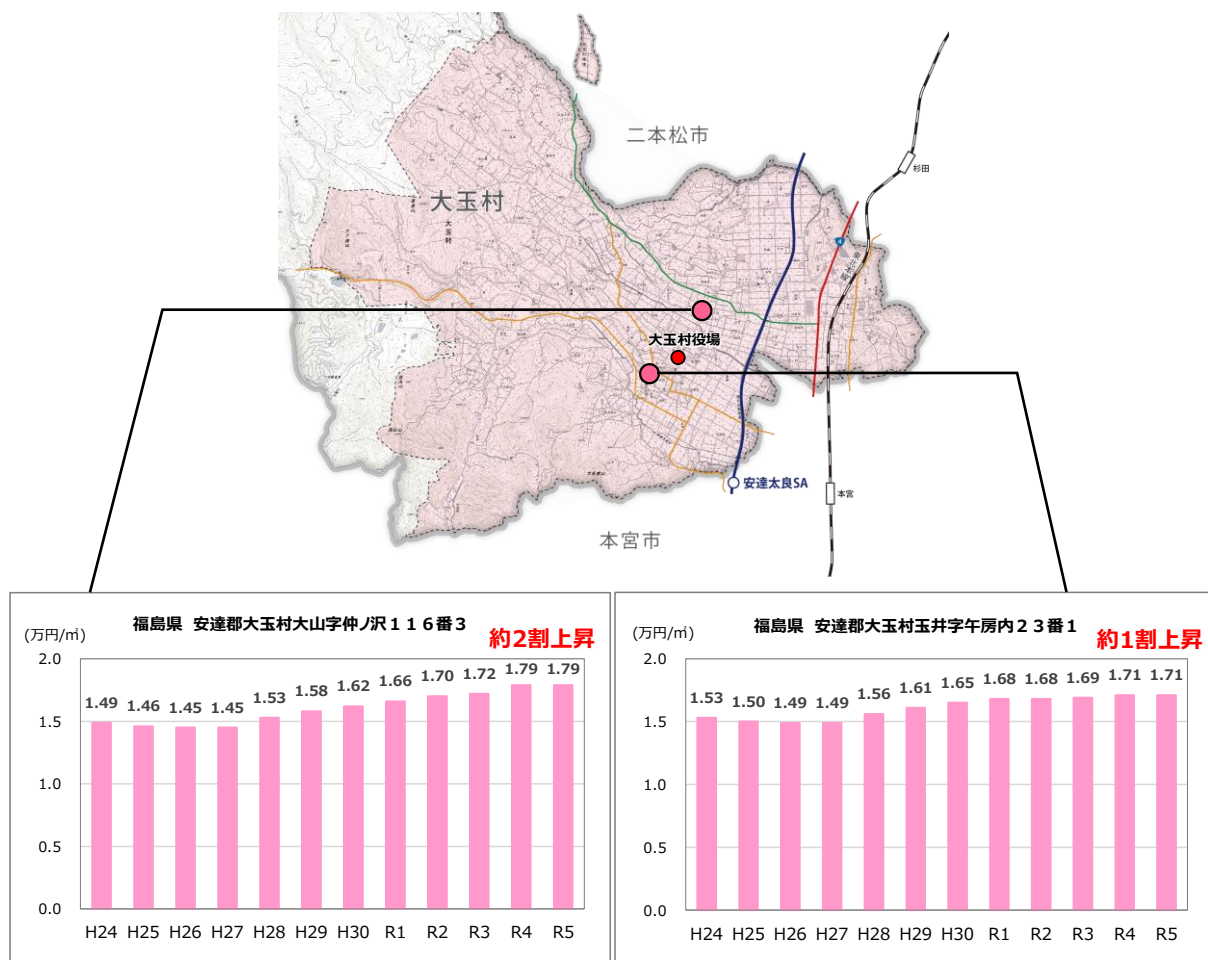
資料：第 17 回消費購買動向調査（令和元年度）・福島県

(8) 地価

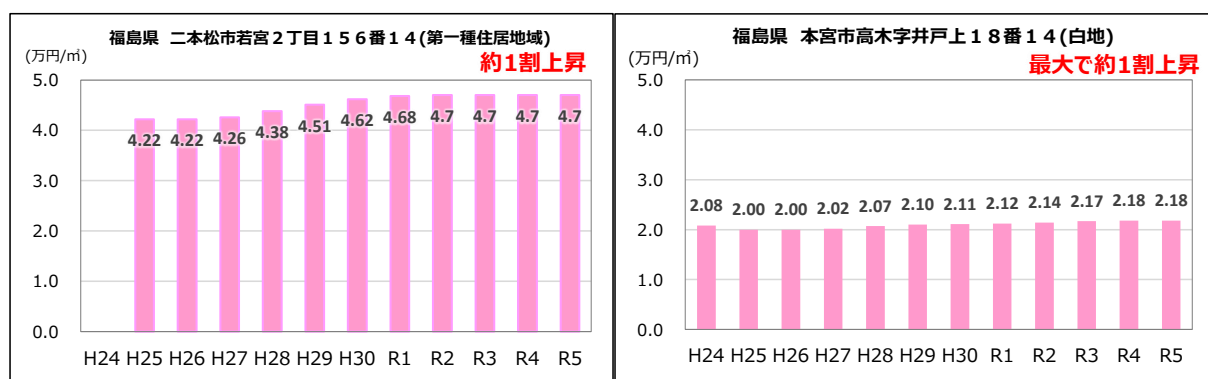
大山地区および玉井地区いずれの調査地点においても、地価は上昇中ですが、隣接市の地価に比べると低廉です。

m²単価の伸びは過去 10 年で最大 2 割上昇しており、隣接市よりも伸び率が大きくなっています。

▼地価の動向



(参考) 隣接市の地価の動向



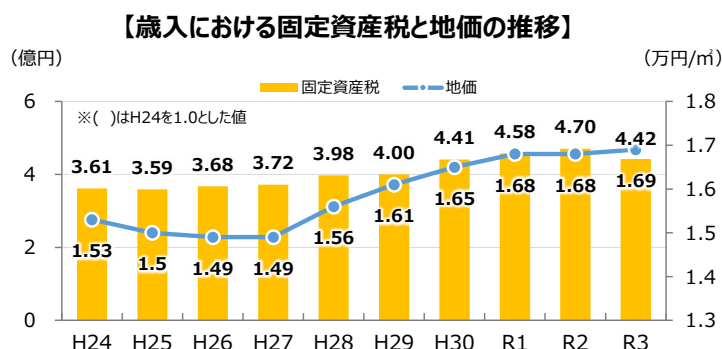
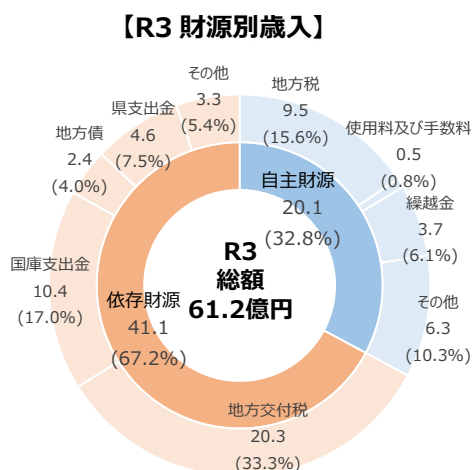
資料：国土数値情報

(9) 財政

歳入として、自主財源比率は3割を超え、やや拡大傾向となっており、地価上昇や固定資産税収の増加等が想定されます。

歳出として、児童福祉費（小児医療、保育所等）や社会福祉費（医療費、介護保険等）が増加傾向にあります。子育て世帯への定住促進や、全国的な高齢化の進展に伴い、今後も生活を支える福祉費は増大する見込みです。

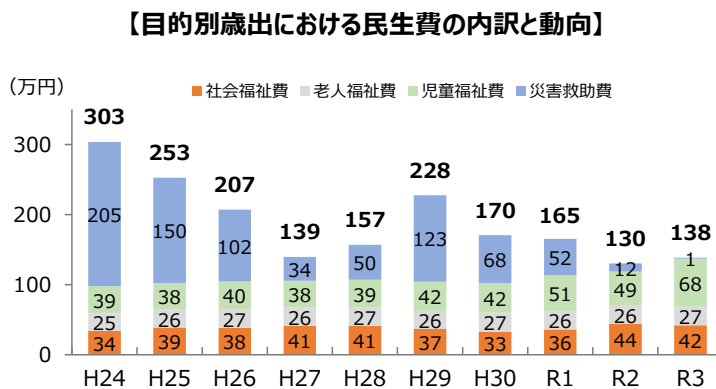
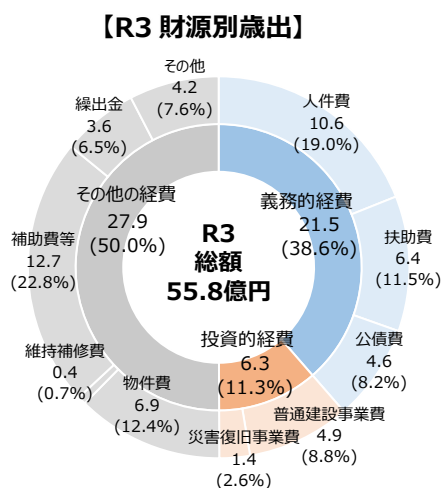
▼歳入の状況



資料：[固定資産税]総務省 市町村別決算状況調、国土数値情報
[地価]国土数値情報(安達郡大玉村玉井字午房内 23 番 1)

資料：市町村別決算状況調（総務省）

▼歳出の状況



資料：市町村別決算状況調（総務省）

資料：市町村別決算状況調（総務省）

2-2 都市構造の現状からみた問題点

前項で整理した大玉村の都市構造の現状を踏まえて、都市構造上の問題点を「生活環境」、「住環境」、「持続可能な村づくり」の3つの観点に着目し、整理しました。

① 生活環境における問題点

- 子育て世帯の定住促進を継続するためにも、子育て世帯のニーズに応じた良好な生活サービスの提供が必要です。特に、保育所等の子育て支援機能が不足する懸念があります。
- 低未利用地が役場周辺の広範囲に分布しており、このまま放置すると村の景観や土地の価値の低下につながる懸念があります。
- 就職や進学を機に転出する若者が多く、転出理由として交通の不便さや進学・仕事に関する内容が指摘されています。そのため、村内への定住やUIJ ターンを促す取り組みが必要です。

【キーワード】

子育て機能の不足

低未利用地の分布

公共交通が不便

若者の転出

② 住環境における問題点

- 農地転用による小規模区画の宅地開発が各所で進行し、農振白地地域が徐々に拡大しています。農地を適切に保全するための戦略的な宅地供給が必要です。
- 大山地区・玉井地区ともに盛んな住宅供給のもと、人口は増加傾向にあります。一方で、役場周辺では局所的に人口が減少し、空き家の増加が農地景観を阻害する懸念があります。

【キーワード】

住宅基盤の確保と
農地保全の両立

中心拠点での空洞化
空き家の発生

③ 持続可能な村づくりにおける問題点

- 地域の活力を支える若い世代の定住促進に必要な、村内での働く場が不足し、村外への通勤に対する不便やリスクが懸念されます。
- 市街地部では火山活動に伴う災害リスクが予想されています。また、中山間地での土砂災害リスクが点在しています。
- 子育て世帯の定住促進や高齢化の進行に伴い、今後も充実した子育て支援サービスや高齢福祉サービスの維持が必要です。

【キーワード】

働く場の不足

中山間部の災害リスク
火山による災害リスク

充実した
行政サービスの維持

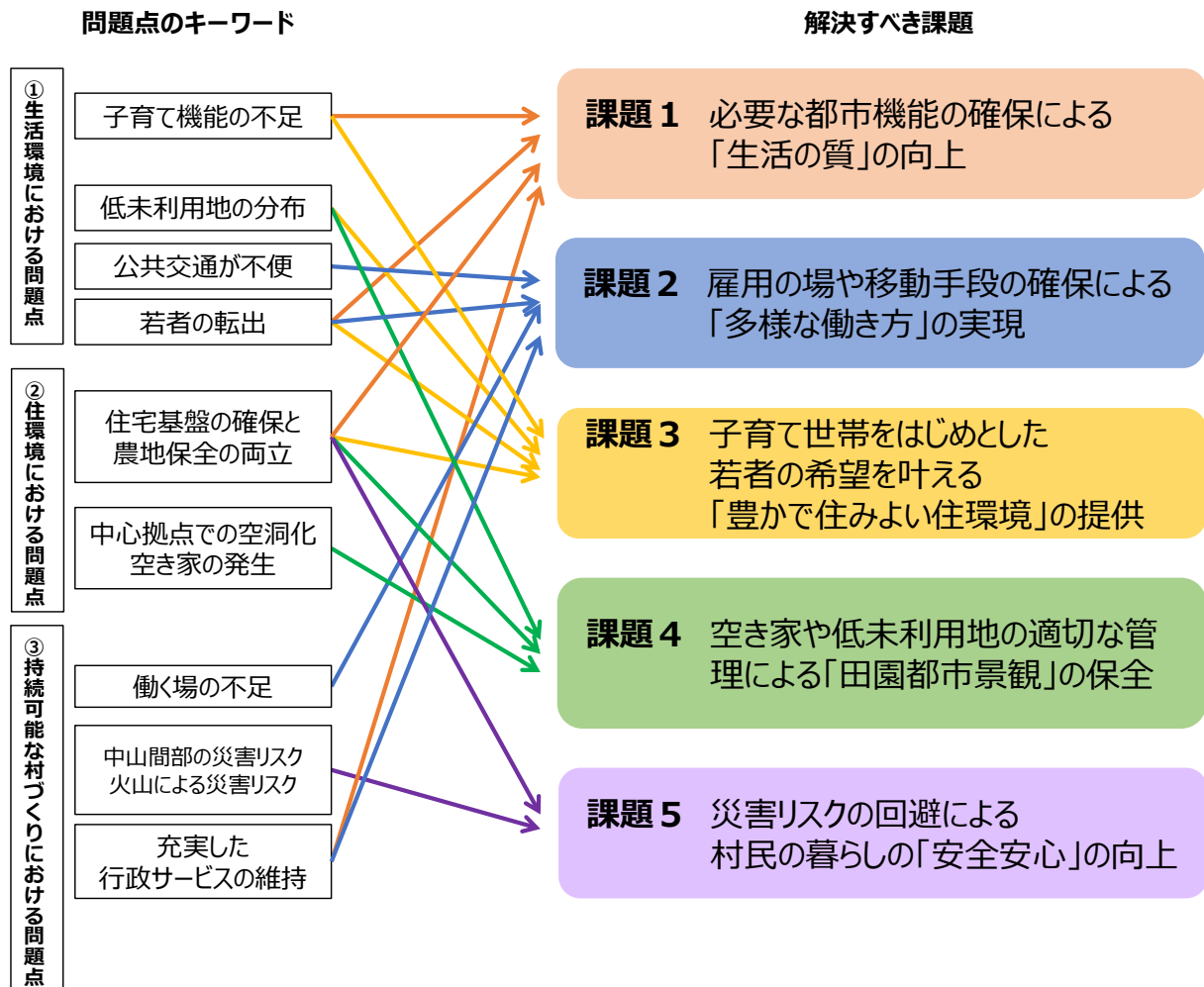
3. 計画が目指す将来都市構造

3-1 立地適正化計画における解決すべき課題

(1) 課題の整理

都市構造の現状から見た問題点を踏まえて、本計画における解決すべき課題を整理しました。

▼都市構造の現状から見た問題点に対応した解決すべき課題



(2) 課題の内容

整理した5つの課題について、主な内容を示します。

課題1 必要な都市機能の確保による「生活の質」の向上

農地の適切な保全を図りながら子育て機能など必要な都市機能を確保し充実した行政サービスを維持することで「生活の質」をより一層向上し、若者のUIJターンを促していきます。

課題2 雇用の場や移動手段の確保による「多様な働き方」の実現

村内の雇用の場や公共交通サービスの維持・拡充により、村内外いずれでも働くことのできる環境を提供し、また、充実した行政サービスを維持することで、働く世代の「多様な働き方」を実現し、若者の定着を促していきます。

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

低未利用地の活用など、農地の適切な保全をしながら住宅基盤の確保を図り、また、子育て機能を確保することで、子育て世帯などの若者にとって「豊かで住みよい住環境」を提供します。

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

中心拠点での空き家や低未利用地を活用し農振農用地を宅地化することなく住宅基盤を確保するなど、適切に管理することで大玉村の「田園都市景観」を保全し、村の美しい景観や土地の価値を維持していきます。

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

中山間地での土砂災害リスクや市街地での火山による災害リスクを回避する住宅基盤を戦略的に確保し、村民の暮らしの「安全安心」を向上させていきます。

3-2 上位関連計画における将来都市像

上位計画である、大玉村都市計画マスタープラン（R5.3 改定）や大玉村地域公共交通計画（R4.3 策定）における方針を確認した上で、立地適正化計画が目指す将来都市構造（骨格構造）の検討を行います。

（1）都市計画マスタープラン

① 20 年後の姿と都市づくりの基本理念

「大玉村都市計画マスタープラン」では、20 年後の大玉村の姿と、実現していくための基本理念や都市づくりの柱を定めています。

▼都市計画マスタープランにおける将来像と基本理念

大玉村の 20 年後の姿（将来像）

自然豊かな「大いなる田舎」に築く『田園都市』おおたま

大玉村には、悠久の時を経て伝えられた豊かな自然、広大な農地からなる田園風景、伝統文化等の「田舎」としての資源が多く残されています。これらの資源を引き続き後世に伝え、20 年後も大いなる「田舎」の豊かさを継承します。

また、全国的に人口減少、少子高齢化が進行するなかでも、人口が増加傾向にある大玉村は、この土地に住むことの喜びや誇りを実感できるむらづくりを行うことで、引き続き将来にわたって定住・移住を促進し活力を維持しながら、地域の魅力の進化・深化を図ります。

そして、隣接する本宮市、二本松市、中核市の郡山市や福島市を中心とする圏域内の相互関係の中で、「大いなる田舎」として豊かな自然やコミュニティを有し、必要な都市機能や暮らし続けるための産業の維持・確保といった「都市」としての快適性や利便性を備えた、コンパクトで“ちょうどいい”『田園都市』を目指します。

※「進化・深化」と「ちょうどいい」は、ワークショップで挙げられたキーワード。

都市づくりの基本理念

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

10 年後・20 年後の大玉村の自立を考えると、住民の幸せな暮らしを守るための基盤となる産業の振興・発展は何よりも不可欠です。一方で、振興や発展を目指すことで、安達太良に抱かれ豊かな自然環境の恩恵を受けながら暮らしてきた、私たちの生活が損なわれてはなりません。

このことから、一定の産業成長を遂げながらも自然との調和を図り、住民がいつまでも暮らしと自然の「豊かさ」を実感し安心して暮らし続けることができるよう、創造・発展していくむらづくりを進めます。

なお、デジタル技術による社会の変革を捉え、これらの技術を様々な社会的課題の解決に最大限活用することで、暮らしの質や価値を高め、将来にわたり豊かで持続可能な暮らしを守ります。

資料：大玉村都市計画マスタープラン（R5.3）

▼主要課題に対応した 8 つの目標の柱

目標 の柱	1 地域経済が活性化するむら	目標 の柱	5 多世代が暮らしやすいむら
目標 の柱	2 安達太良山を中心とした自然を守り 景観を創造するむら	目標 の柱	6 安全・安心に暮らせるむら
目標 の柱	3 定住・移住を促進するむら	目標 の柱	7 持続可能な社会を推進するむら
目標 の柱	4 広域的な交流を促進するむら	目標 の柱	8 地域住民の力を活かすことができるむら

資料：大玉村都市計画マスタープラン（R5.3）

② 全体構想

「大玉村都市計画マスタープラン」の全体構想では、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ます。

▼将来都市構造（全体構想）



▼20年後の田園都市イメージ

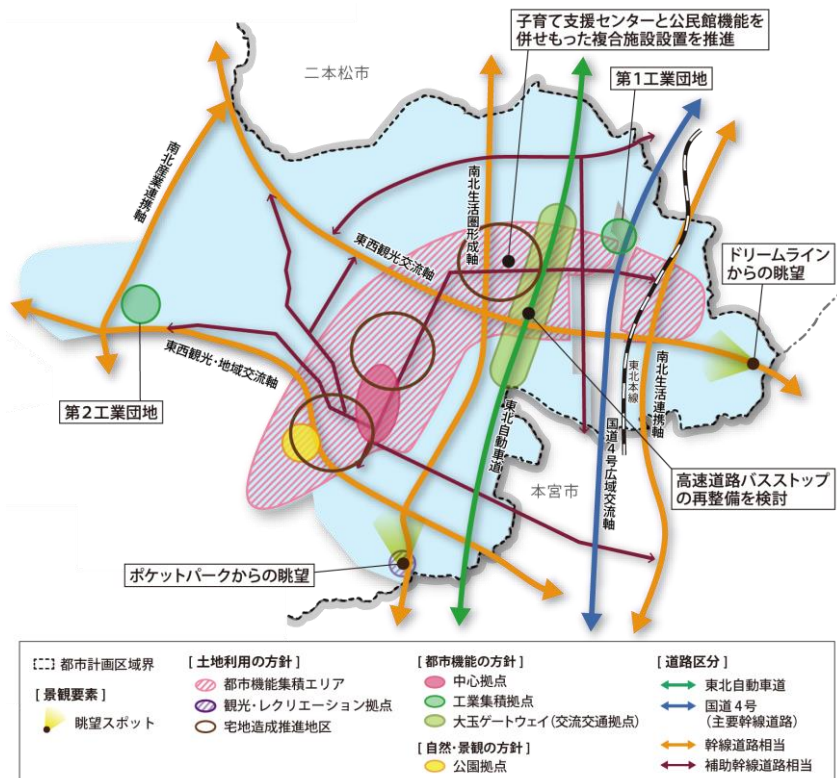


資料：大玉村都市計画マスタープラン（R5.3）

③ 地域別構想

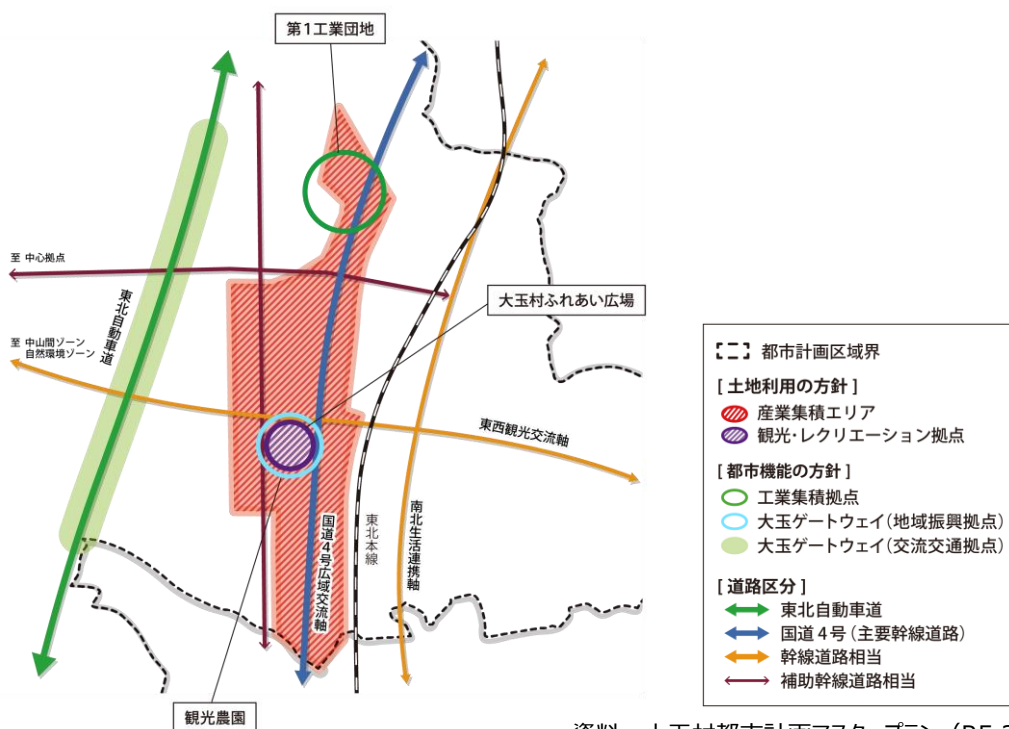
同計画の地域別構想においては、都市機能集積エリアにおける宅地造成の推進や、公共施設の複合化等を将来の取組方針として位置付けている他、国道4号沿道の産業集積エリアに工業集積拠点や地域振興拠点等とすることを取組方針として位置付けています。

▼田園・都市集積ゾーンの方針（地域別構想）



資料：大玉村都市計画マスタープラン（R5.3）

▼国道4号沿道ゾーンの方針（地域別構想）



資料：大玉村都市計画マスタープラン（R5.3）

(2) 地域公共交通計画

「大玉村地域公共交通計画」においては、計画の基本方針を定め、公共交通網の具体的な再編案を示しています。

この再編案を実施し、現在は通勤通学バスによる定時定路線交通とデマンドタクシーによるエリア型交通による公共交通サービスが運行されています。

▼地域公共交通計画の基本方針

持続可能で きめ細かな 公共交通ネットワークの構築
～ みんなで支え みんなで使う「地域の足」～

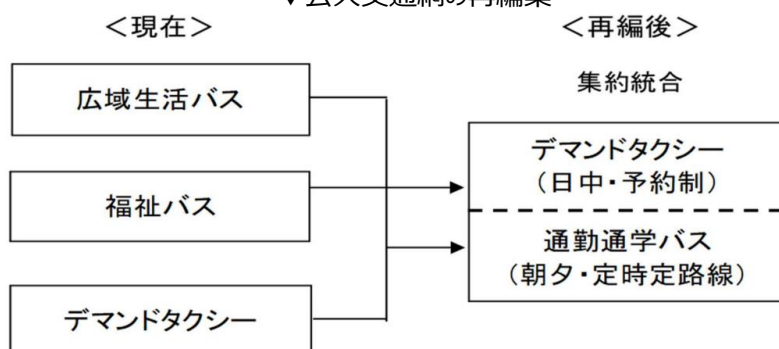
(基本方針設定の考え方)

今後の高齢社会への対応、コンパクトな人口や面積規模と集落が分散し立地する本村の特性を考慮し、きめ細かな網目のようなネットワーク型の公共交通システムを構築します（公共交通体系の再編）。

また、将来にわたり持続可能な公共交通システムとして、これまで以上に公共交通の利用拡大を促進します。

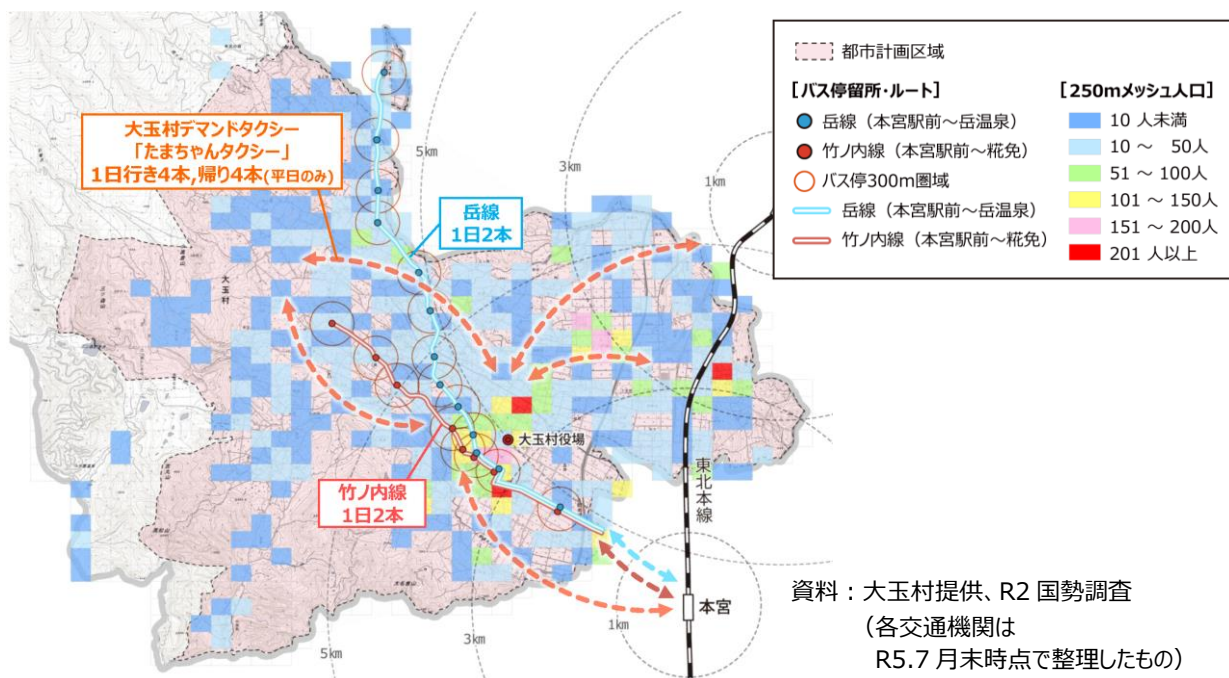
資料：大玉村地域公共交通計画（R4.3）

▼公共交通網の再編案



資料：大玉村地域公共交通計画（R4.3）

▼現行の公共交通サービスの状況（参考）



3-3 立地適正化の基本方針

上位関連計画における将来像や基本方針を踏まえ、本計画の課題の解決に必要な「立地適正化の基本方針」を定めます。

「立地適正化の基本方針」は、都市機能と居住の各観点から整理します。



3-4 ターゲットとストーリー

解決すべき課題や立地適正化の基本方針を踏まえて、本計画のターゲットとなる「まちづくりの方針」とこれを実現するためのストーリー（誘導方針）を設定しました。

① ターゲット（まちづくりの方針）

「既存の市街地(玉井地区・大山地区)」と「国道4号沿線の商業施設周辺」を一帯とした都市機能集積エリアを実現することで、

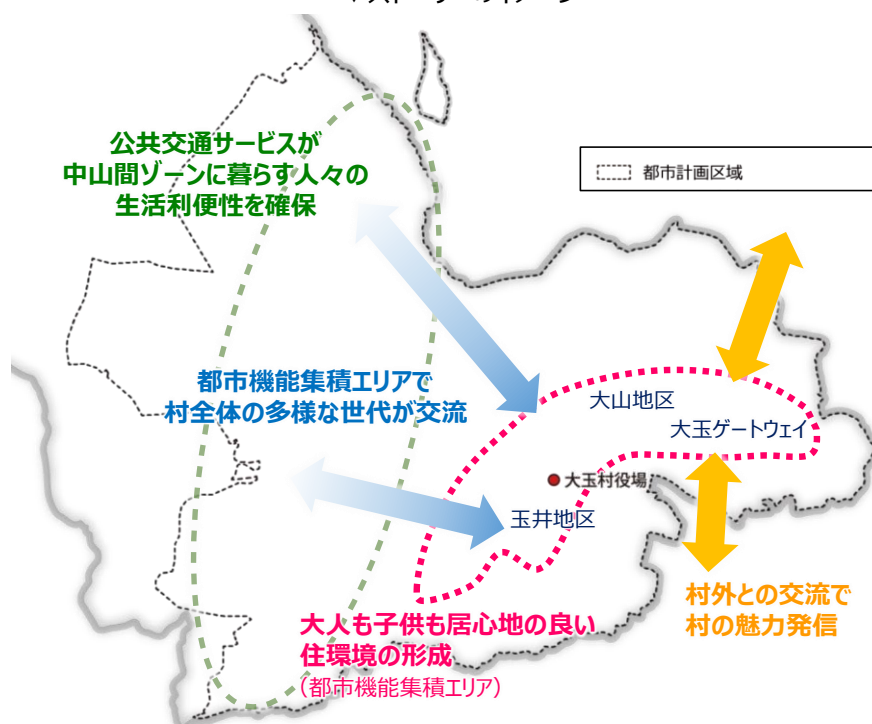
- 村全体の多様な世代の交流によるにぎわいが生まれ、村の魅力が向上します。
- 大玉ゲートウェイである国道4号沿線に村内外から人が集まり、村の魅力が村外にも広がります。
- 村の魅力向上が子育て世帯の居住地選択に好影響を与え、都市機能集積エリアに集まって暮らすことで、村の活力が高まるとともに、各種産業の担い手が確保され、さらなる産業振興への好循環が生まれます。
- さらには、都市機能集積エリアでの都市機能の強化とともに、村内を往来できる移動手段を確保することで、中山間ゾーン等の都市機能集積エリア外に暮らす人々の生活利便性を公共交通サービスによって支えます。

これらによって、『豊かな暮らしははぐくむ美しい田園都市』を形成します。

② ストーリー

- 既存の市街地（玉井地区・大山地区）への公益的な都市機能の集積を行うことで、多様な世代の村民が行き交い、にぎわいが生まれ、生活の質を高める拠点を形成します。
- 大玉ゲートウェイ（地域振興拠点）である国道4号沿線では、大玉村の美しい田園都市景観の魅力を村内外に広く発信します。また、商業機能を維持・充実することで、村内外の人が集まり、交流が生まれ、生活を豊かにする拠点を形成します。
- 既存の市街地とその周辺は、田園都市らしさを感じられる、安全・安心で、働きやすく子育てがしやすい、大人も子供も居心地の良い住環境を形成します。
- 都市機能施設相互や村内の各集落との間をだれもが気軽に移動できる、利便性の高い効率的な公共交通サービスを維持・拡充します。

▼ストーリーのイメージ



3-5 都市の骨格構造

以上を踏まえて、立地適正化計画における都市の骨格構造を整理しました。

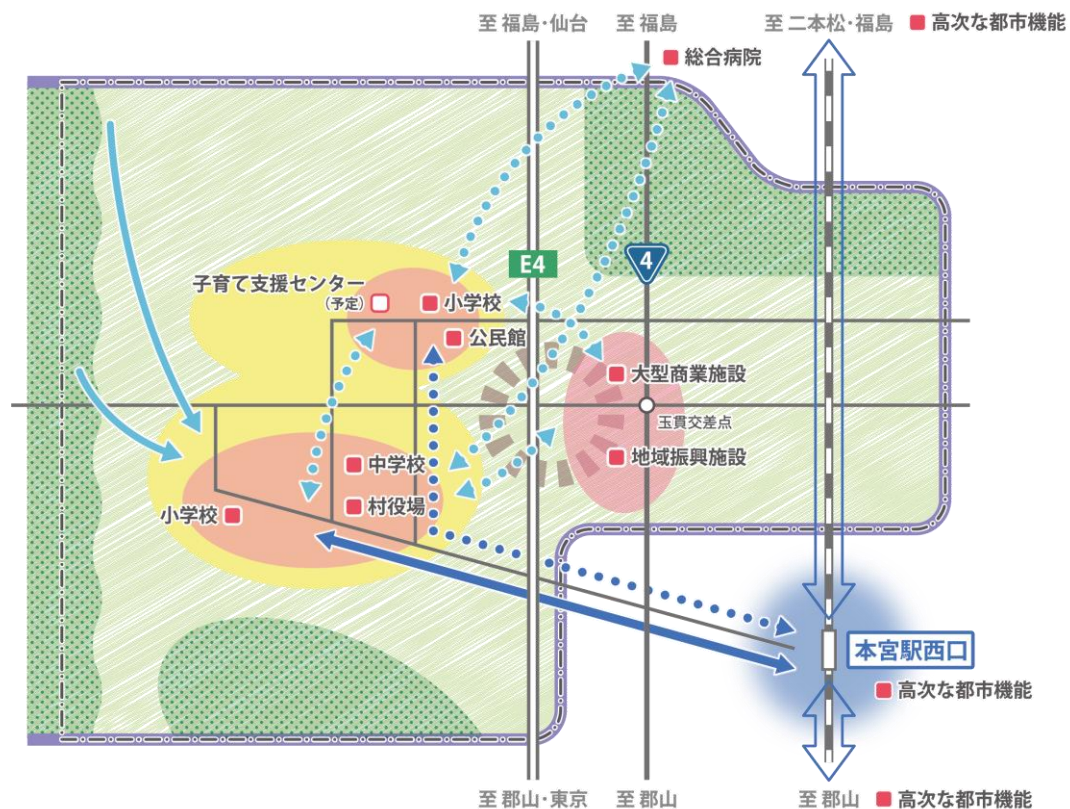
① 都市の骨格構造の考え方

- 大玉村を構成する旧村中心部（大山地区、玉井地区）及び国道4号沿線の商業機能について、都市機能の誘導を図る範囲に位置づける
- 旧村中心部（大山地区、玉井地区）の各拠点の周辺には居住の誘導を図るとともに、基幹的公共交通軸によって村外の交通結節点に接続する
- 高次な都市機能については、基幹的公共交通軸やデマンド交通を利用し村外の施設へのアクセスを確保する

② 大玉村における都市の骨格構造

大玉村立地適正化計画における都市の骨格構造を示します。

▼大玉村における都市の骨格構造



【基幹的公共交通軸】

村内の公共交通軸

- ←→ 通勤通学バス（村内幹線）
- ←→ 通勤通学バス（村内幹線）※計画

村外の公共交通軸

- ⇄ 鉄道（村外）
- 交通結節点（村外）

【その他公共交通軸】

村内の公共交通軸

- ←→ 通勤通学バス（村内支線）
- ←→ デマンド交通

- 主要な都市機能
- 主要な都市機能 ※計画
- 都市機能の誘導を図る範囲
- 居住の誘導を図る範囲

- 産業拠点
- 優良農地等
- 山林等

- 都市計画区域
- 村境

4. 居住誘導区域・都市機能誘導区域

立地適正化の基本方針や都市の骨格構造を踏まえて、立地適正化計画で定める事項である「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定します。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域ともに、都市計画運用指針において望ましい区域像が示されています。これらの考え方を踏まえて、大玉村における各区域の設定の考え方を整理します。

▼都市計画運用指針における望ましい区域像等の記述

区域区分	望ましい区域像
居住 誘導区域	● 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
都市機能 誘導区域	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 ● 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

資料：都市計画運用指針

4-1 居住誘導区域の検討

(1) 設定の考え方

本計画における居住誘導に関する基本方針を踏まえて、都市計画運用指針が示す区域像や除外要件等を具体化するための視点（含む視点・含まない視点）を設定します。

▼大玉村における立地適正化の基本方針（居住誘導関連）

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

1) 含む視点の設定

都市計画運用指針が示す望ましい区域像を踏まえて、含む視点①②を設定しました。
次頁以降に、視点毎の整理結果を掲載します。

▼含む視点

都市計画運用指針における 「望ましい区域像」の記述	● 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
大玉村立地適正化計画に おける考え方	【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

① 一定の人口が集積する旧来からの市街地の範囲

定 義

●人口が集積する地域もしくは近年人口増加がみられる範囲

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

根 拠

●一定の人口が集積する市街地＝旧村中心部周辺

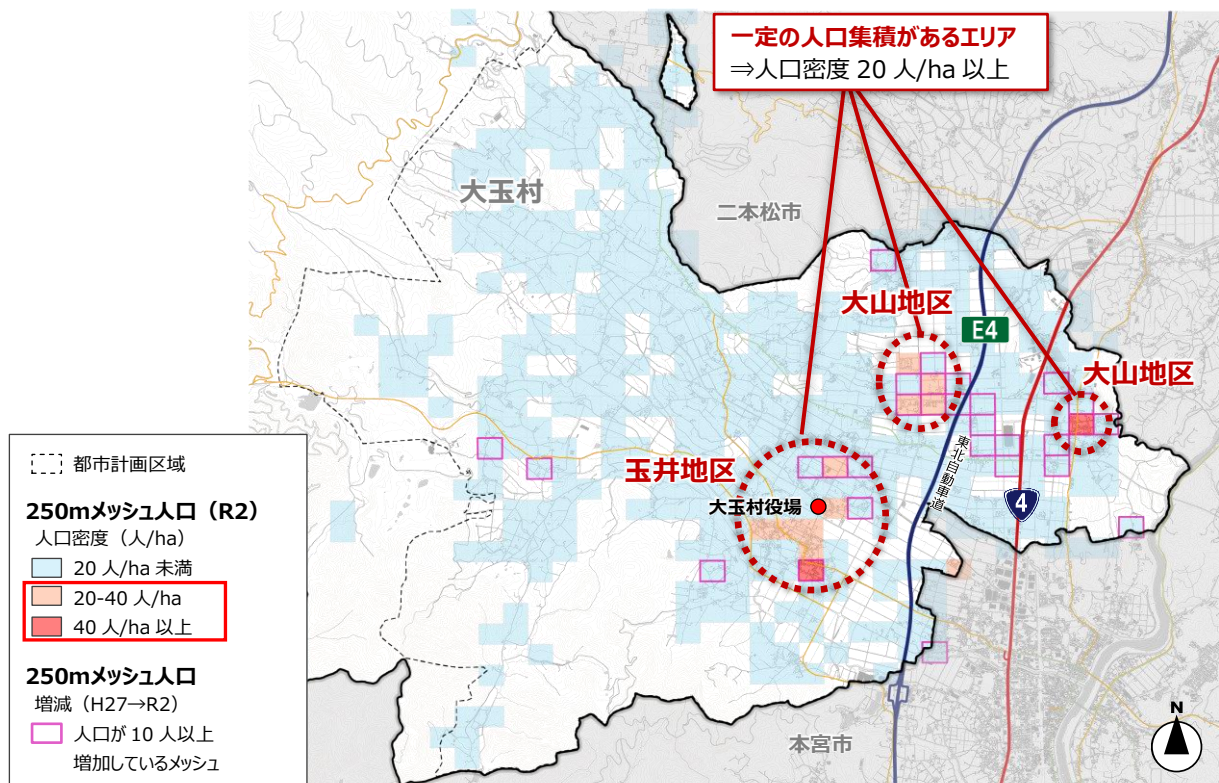
都市計画運用指針によると、合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

『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



▲都市計画区域内の人口分布

資料：国勢調査（H27、R2）

② 公共交通により生活利便性が確保される範囲

定 義

●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

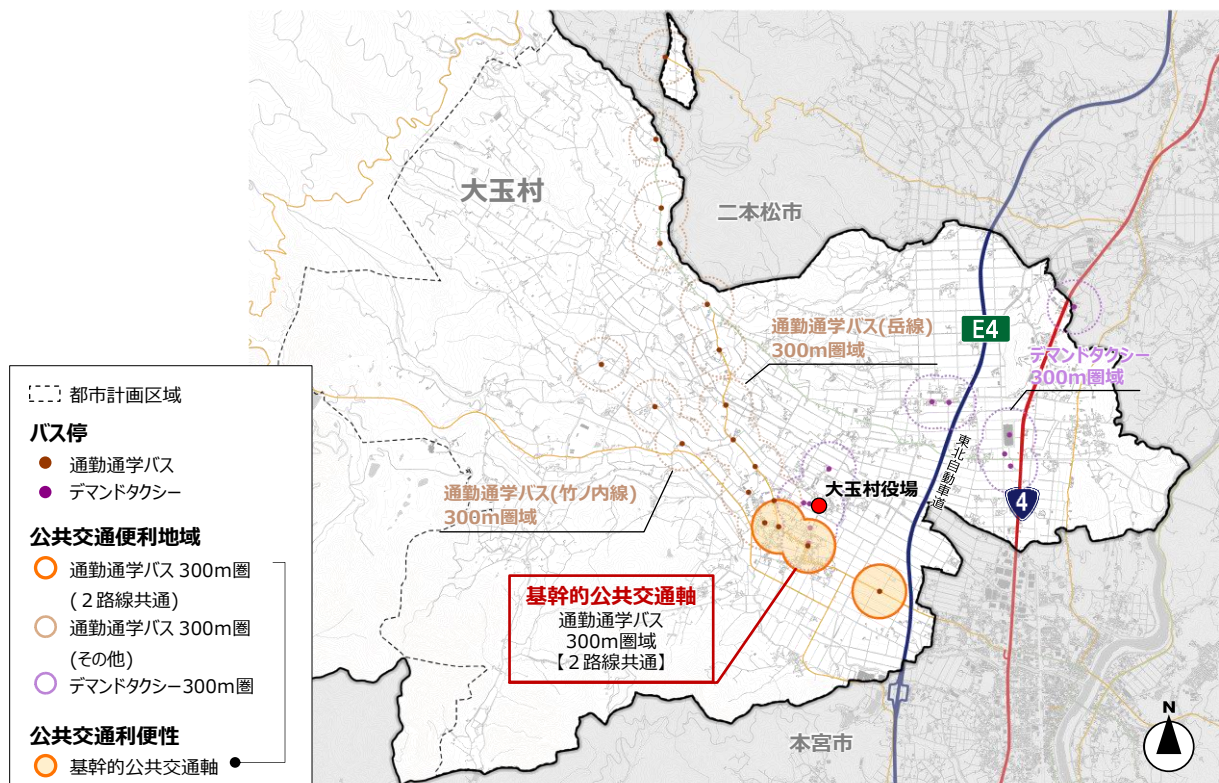
※デマンドタクシーは車両走行のため、バス停と同じ 300mと設定

根 拠

●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



▲公共交通の利用圏域

資料：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

2) 含まない視点の設定

法令等で含まないこととされている区域などを踏まえて、含まない視点①～④を設定しました。

次頁以降に、視点毎の整理結果を掲載します。

▼含まない視点の整理（１）

都市計画運用指針において 含まないこととされている区域 ※赤字は村内で関連あり	○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
---	---

大玉村立地適正化計画に おける考え方	【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」
-----------------------	--

▼含まない視点の整理（２）

原則として居住誘導区域に 含まないこととすべき区域 ※赤字は村内で関連あり	○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)
---	---

大玉村立地適正化計画に おける考え方	【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」
-----------------------	--

▼含まない視点の整理（３）

居住誘導区域に含むことを 慎重に判断することが望ましい区域 ※赤字は村内で関連あり	○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（建築基準法により住宅の建築に制限があるため）
---	--

大玉村立地適正化計画に おける考え方	【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」 【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」
-----------------------	---

① 将来に渡り保全することが適当な農地の範囲

定義

● 居住誘導区域から除外する地域

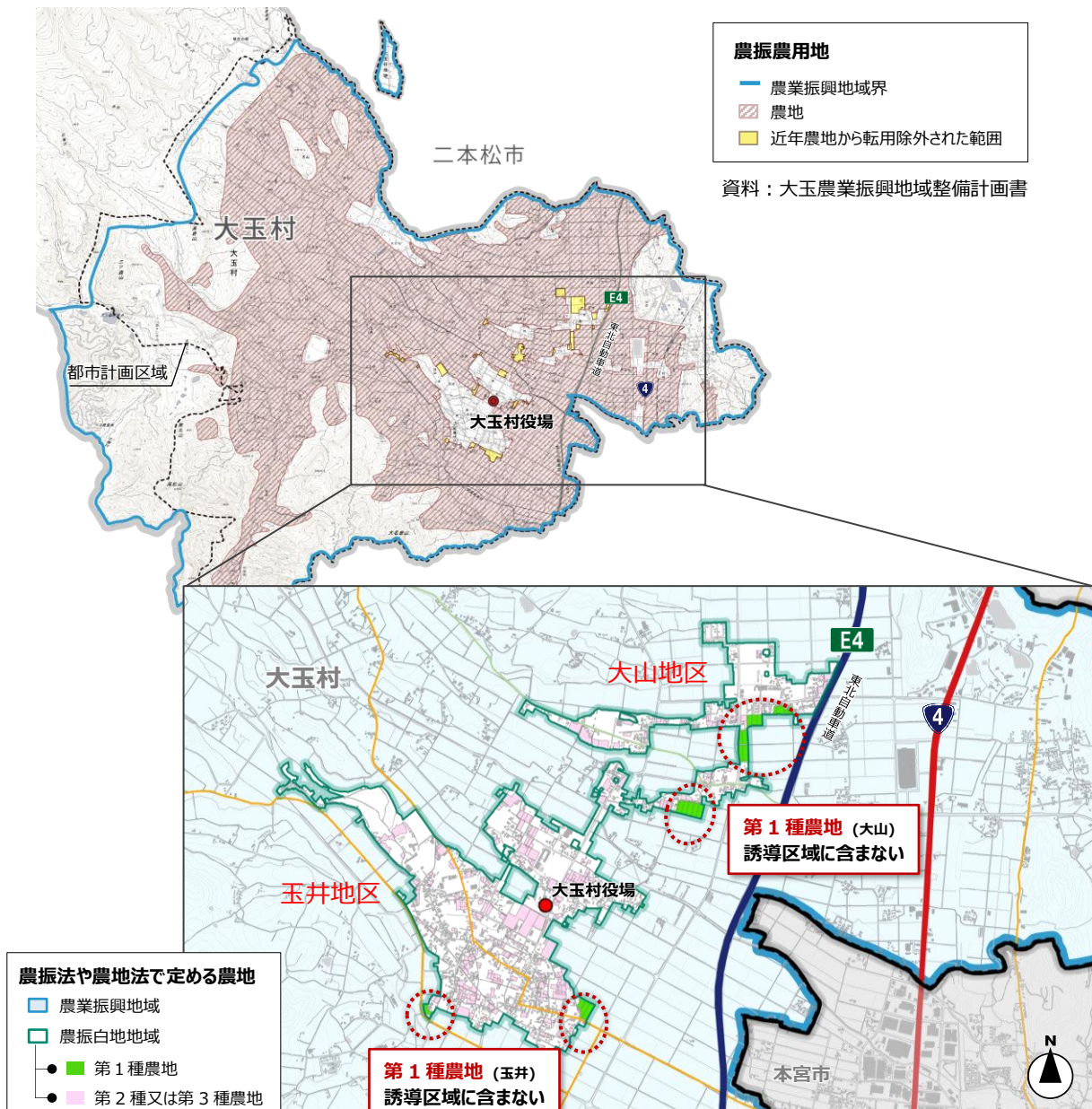
「都市計画運用指針」によると、

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

根拠

● 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



▲ 農振法や農地法で定める農地

資料：大玉村資料

② 災害レッドゾーンの範囲

定 義

●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

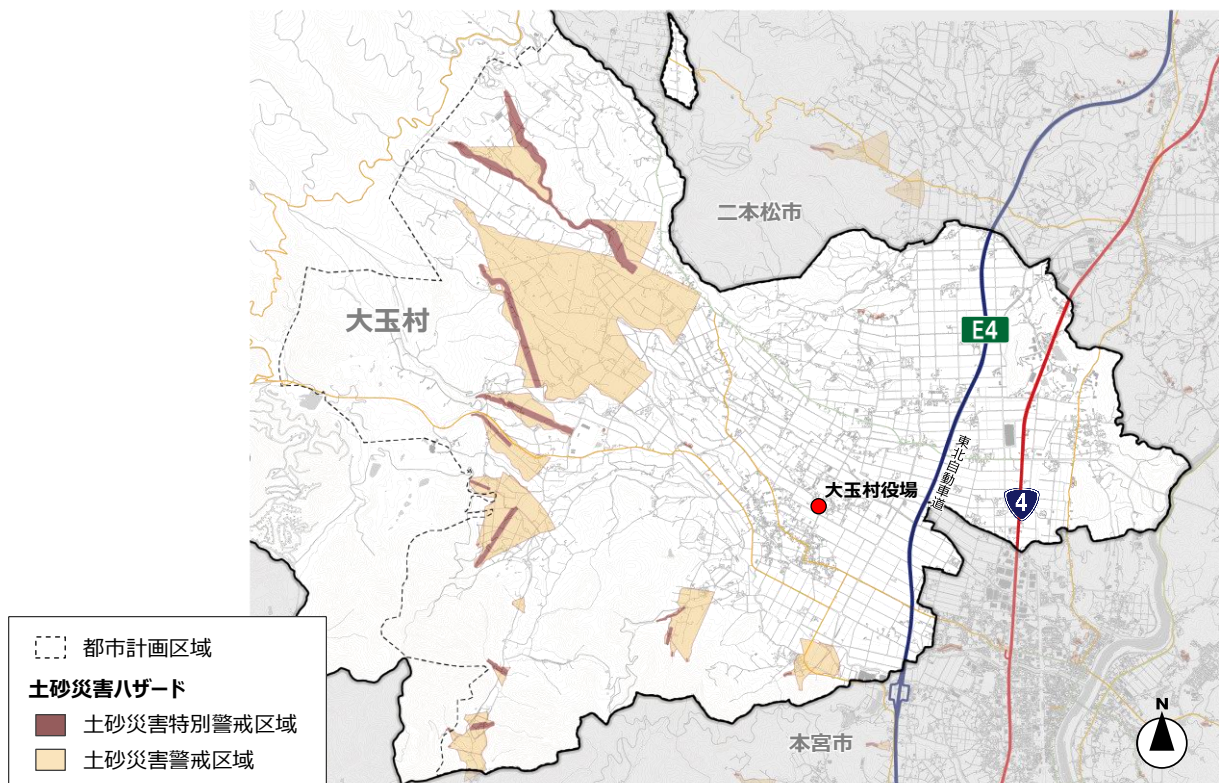
根 拠

●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



▲土砂災害ハザード

資料：大玉村土砂災害ハザードマップ

③ 災害イエローゾーンの範囲

定義

●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

根拠

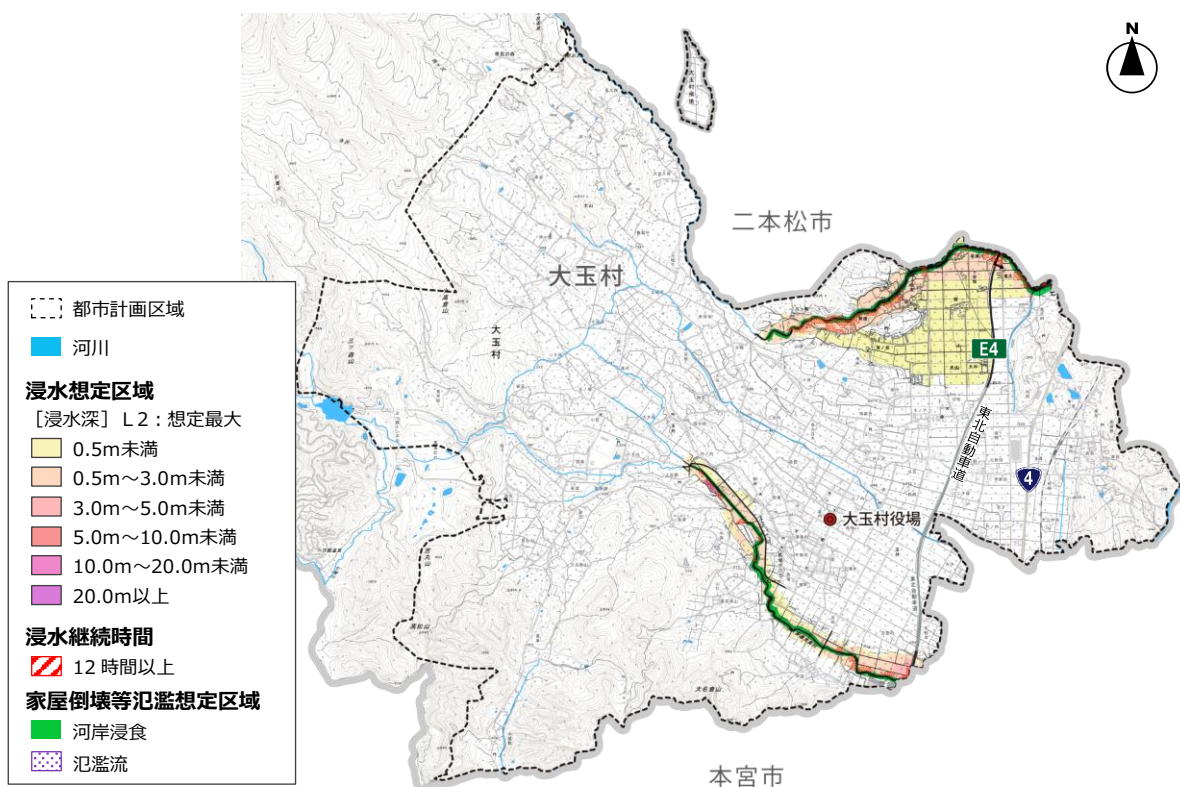
●災害イエローゾーンの範囲＝土砂災害警戒区域、浸水想定区域

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「土砂災害ハザード」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



▲想定最大規模：浸水深・浸水継続時間・家屋倒壊等氾濫想定

資料：洪水浸水想定区域図（福島県河川整備課）

④ 工業系の土地利用を想定する範囲

定 義

●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）

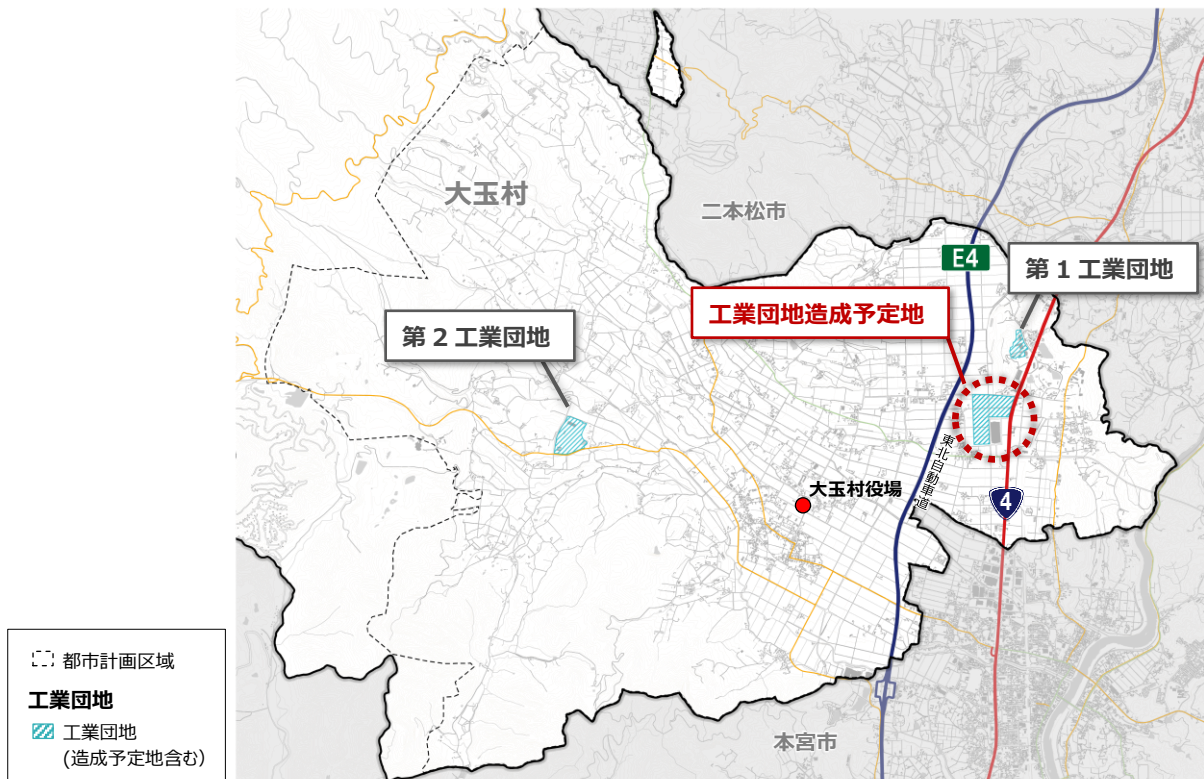
根 拠

●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



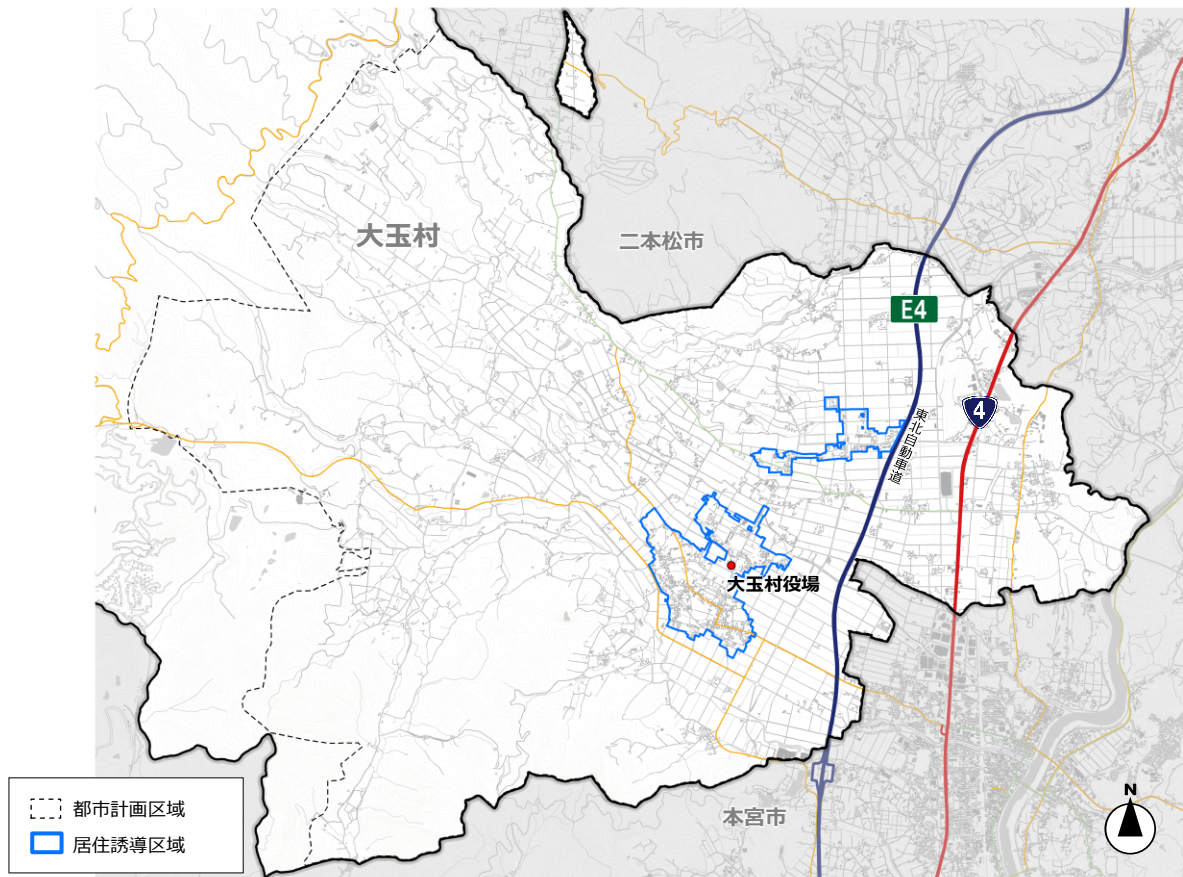
▲工業団地

資料：大玉村資料

(2) 居住誘導区域の設定

設定の考え方に基づいて、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として、玉井地区と大山地区の2つの居住誘導区域を設定しました。

▼居住誘導区域図



▼居住誘導区域図（拡大）



(3) 安達太良山の眺望に配慮した居住誘導について

居住に関する基本方針では「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」こととしています。

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ます。

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等ではなく、2階建程度の戸建住宅を基本とした居住誘導が望ましいと考えます。

この考え方にに基づき、2階建程度の戸建住宅を基本に、居住誘導区域の面積規模の妥当性を確認した上で、居住誘導区域や人口密度の目標値等を設定します。

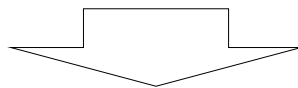
▼大玉村における立地適正化の基本方針（居住誘導関連）

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

▼景観保護の観点から事前届出を要する建築物の規模

- 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）

資料：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）



■ 安達太良山の眺望に配慮した景観保全の観点からの居住誘導の考え方

多層構造の集合住宅は想定せず 2階建程度の戸建住宅を基本とした居住誘導が望ましい

4-2 都市機能誘導区域の検討

(1) 設定の考え方

本計画における都市機能誘導に関する基本方針を踏まえて、都市計画運用指針が示す区域像等を具体化するための視点（含む視点）を設定します。

（含まない視点については、居住誘導区域と同一です。）

▼大玉村における立地適正化の基本方針（都市機能誘導関連）

- 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。
- 医療や高次の都市機能は隣接都市との広域連携を図ります。
- 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。

1) 含む視点の設定

都市計画運用指針が示す望ましい区域像や都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所を踏まえて、含む視点①～⑤を設定しました。

次々頁以降に、視点毎の整理結果を掲載します。

▼含む視点の整理（1）

都市計画運用指針における「望ましい区域像」の記述	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
大玉村立地適正化計画における考え方	【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

▼含む視点の整理（2）

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
大玉村立地適正化計画における考え方	【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

▼含む視点の整理（３）

都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所	● 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
------------------------	--

大玉村立地適正化計画における考え方	【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
-------------------	---

▼含む視点の整理（４）

都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所	● 都市の拠点となるべき区域
------------------------	--

大玉村立地適正化計画における考え方	【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
-------------------	---

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

定 義

● 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

根 拠

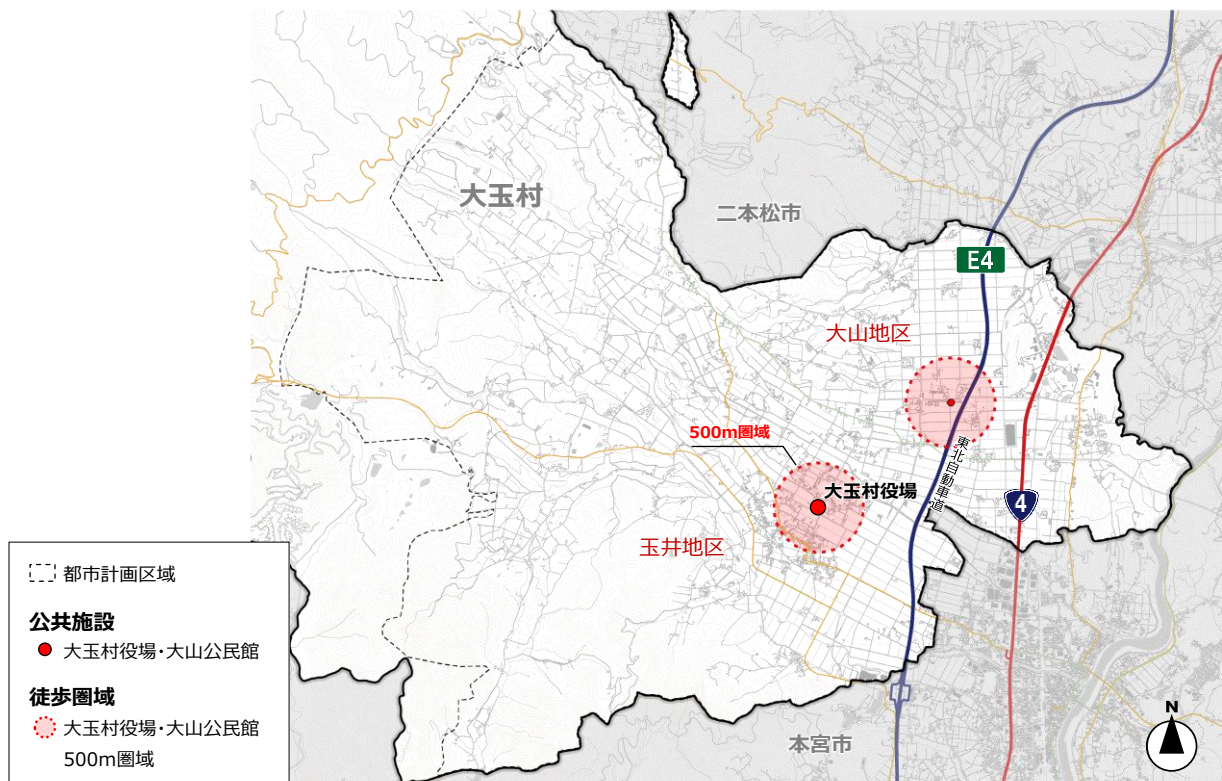
● 各地区の中心となる公共施設 = 旧村役場

『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



▲各地区の中心施設

資料：大玉村 HP（公共施設）

② 業務、商業などが集積する地域

定 義

●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

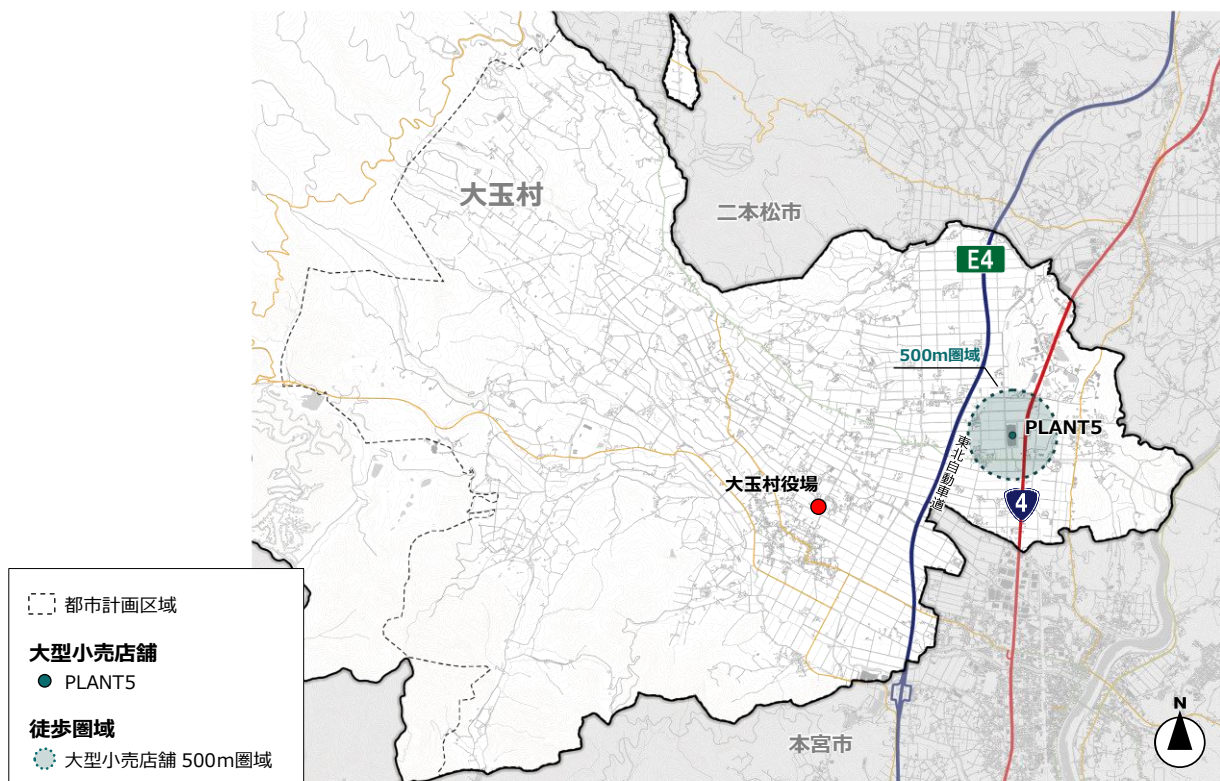
根 拠

●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



▲大型小売店舗

資料：全国大型小売店総覧

③ 都市機能が一定程度充実する地域

定義

●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

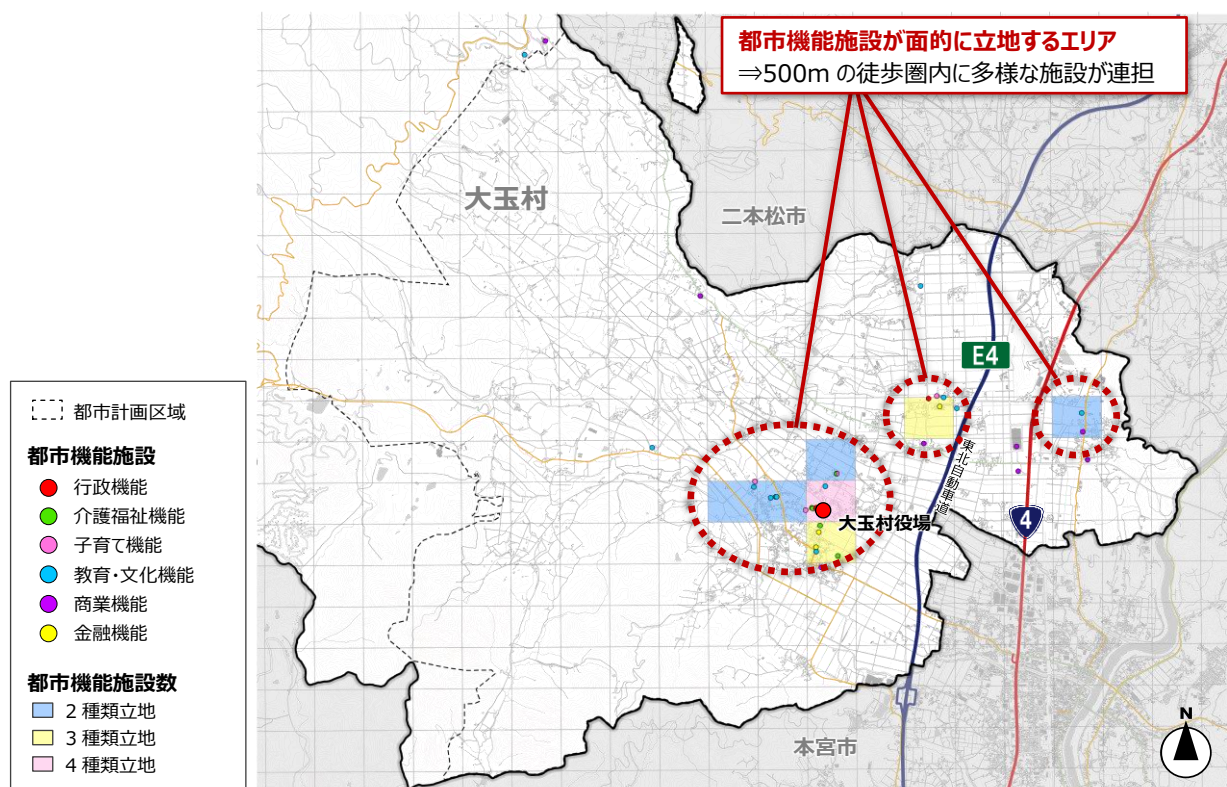
「都市構造の評価に関するハンドブック」より、「高齢者徒歩圏域」の500mで複数種類の施設が集積する地域と設定

根拠

●都市機能が充実する地域＝多様な種類の生活利便施設が面的に立地

『生活利便施設』

- ・行政機能 ・介護福祉機能 ・子育て機能
- ・商業施設 ・金融機能 ・教育文化機能

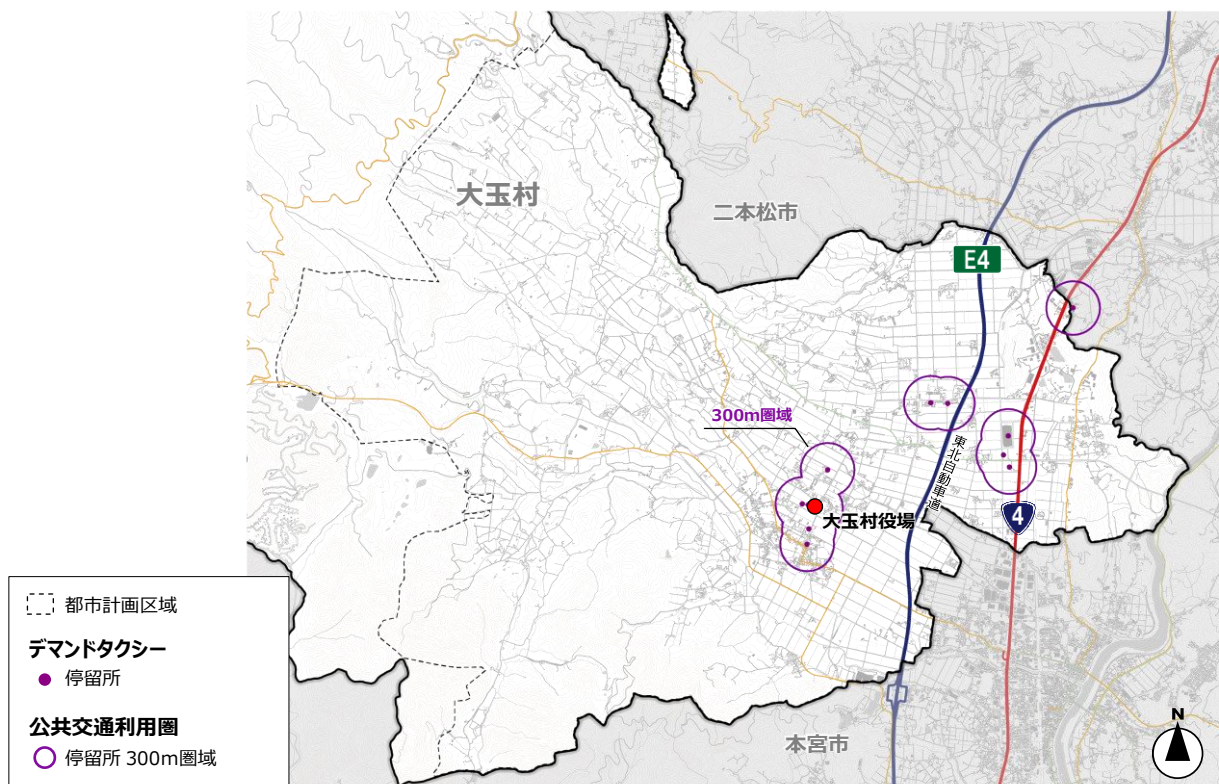


▲都市機能施設立地状況

資料：大玉村資料

④ 公共交通によるアクセスの利便性が高い地域

定 義
● 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
根 拠
● 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



▲公共交通カバー圏域（デマンドタクシー）

資料：大玉村地域公共交通計画（R4.3）

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

定義

● 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

根拠

● 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



▲大玉ゲートウェイ沿線地域

資料：大玉村都市計画マスタープラン

2) 含まない視点の設定（居住誘導区域と同一）

居住誘導区域の設定の考え方において、法令等で含まないこととされている区域などの含まない視点①～④は、都市機能誘導区域の設定においても除外します。

▼含まない視点の整理（１）（再掲）

都市計画運用指針において 含まないこととされている区 域 ※赤字は村内で関連あり	○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
---	--

大玉村立地適正化計画に おける考え方	【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」
-----------------------	--

▼含まない視点の整理（２）（再掲）

原則として居住誘導区域に 含まないこととすべき区域 ※赤字は村内で関連あり	○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)
---	--

大玉村立地適正化計画に おける考え方	【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」
-----------------------	--

▼含まない視点の整理（３）（再掲）

居住誘導区域に含むことを 慎重に判断することが望まし い区域 ※赤字は村内で関連あり	○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（建築基準法により住宅の建築に制限があるため）
---	--

大玉村立地適正化計画に おける考え方	【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」 【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」
-----------------------	---

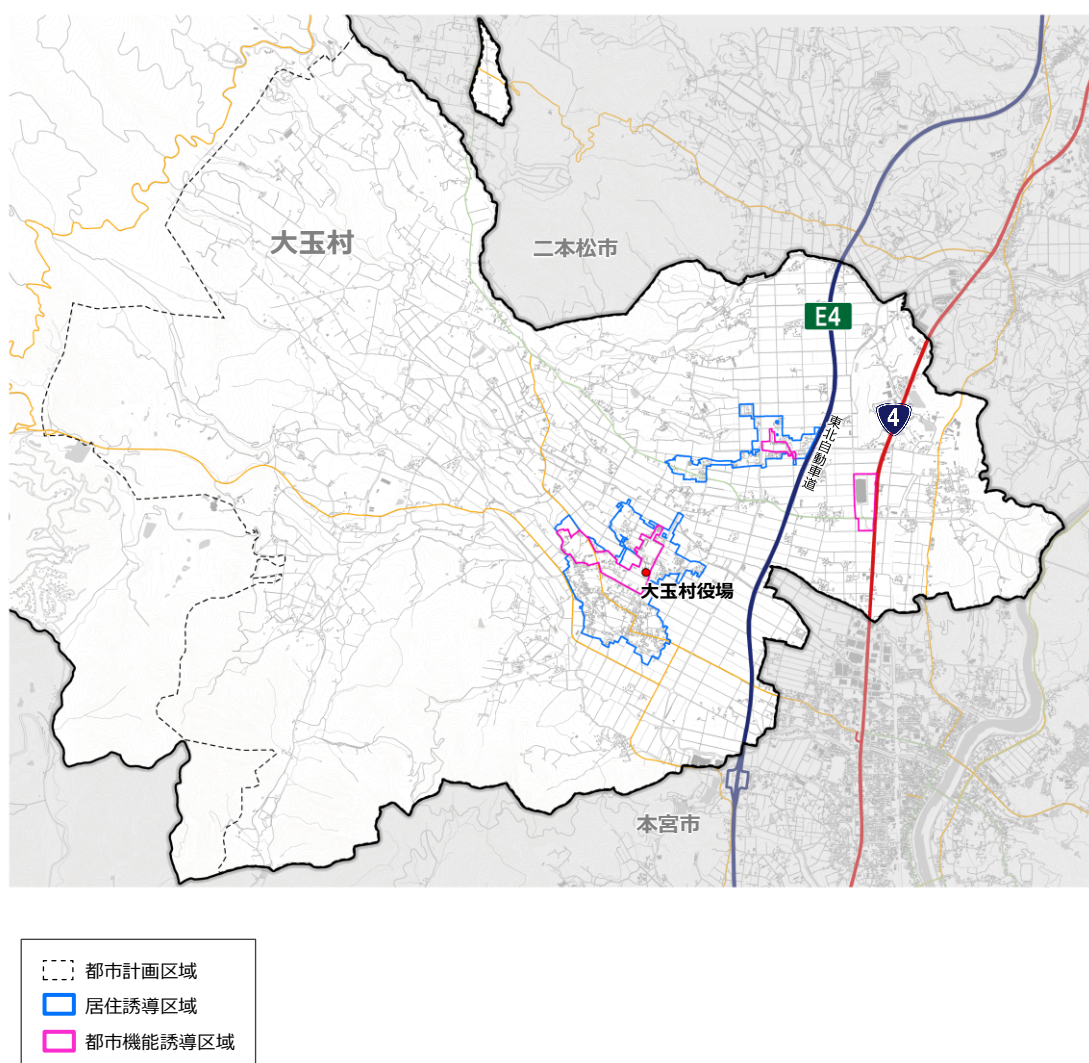
(2) 都市機能誘導区域の設定

設定の考え方に基づいて、3つの都市機能誘導区域を設定しました。

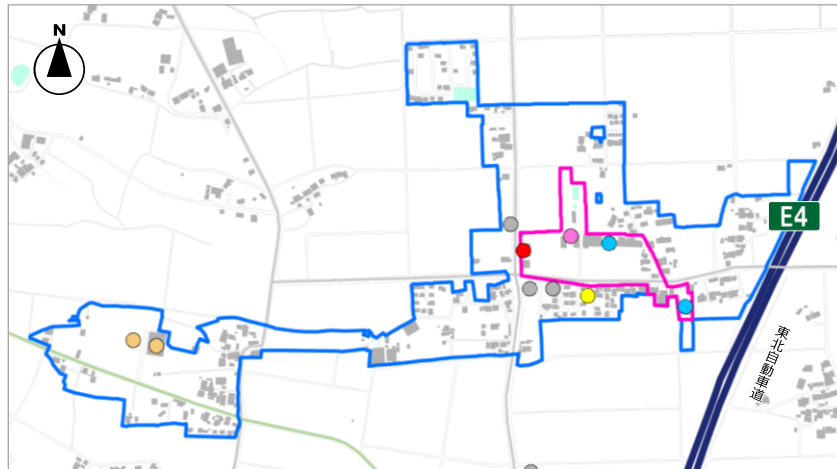
玉井地区と大山地区については、行政や福祉、子育て等の都市機能を維持・誘導する都市の中心拠点を設定しました。

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しました。

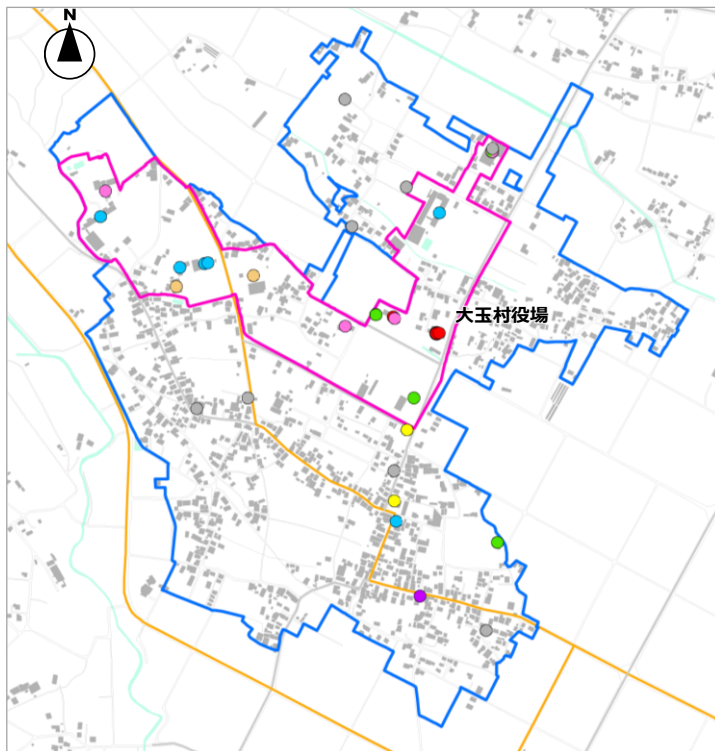
▼都市機能誘導区域図



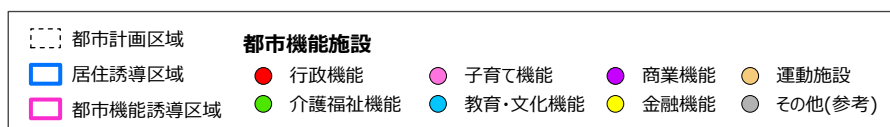
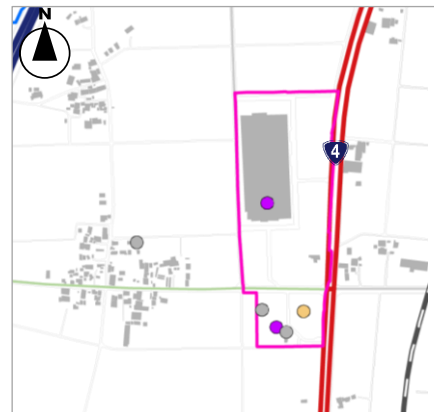
▼都市機能誘導区域図（大山地区拡大）



▼都市機能誘導区域図（玉井地区拡大）



▼都市機能誘導区域図
（国道4号沿道地区拡大）



4-3 誘導区域の面積及び人口密度等

(1) 居住誘導区域の面積と人口密度

以上から、居住誘導区域約 144ha、都市機能誘導区域約 40ha を大玉村立地適正化計画における誘導区域として設定しました。

人口密度は居住誘導区域設定案全体で 30 人/ha^{*}となります。

大山地区のみでみると、現況で 45 人/ha^{*}に達する見込みです。将来についても●●人/ha^{*}となっています。

一方、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、現況で 26 人/ha^{*}に留まっており、将来についても●●人/ha^{*}となっています。

※将来に渡って宅地化する見込みが低いと想定される非可住地を除いた可住地ベースでの人口密度（ネット密度）。

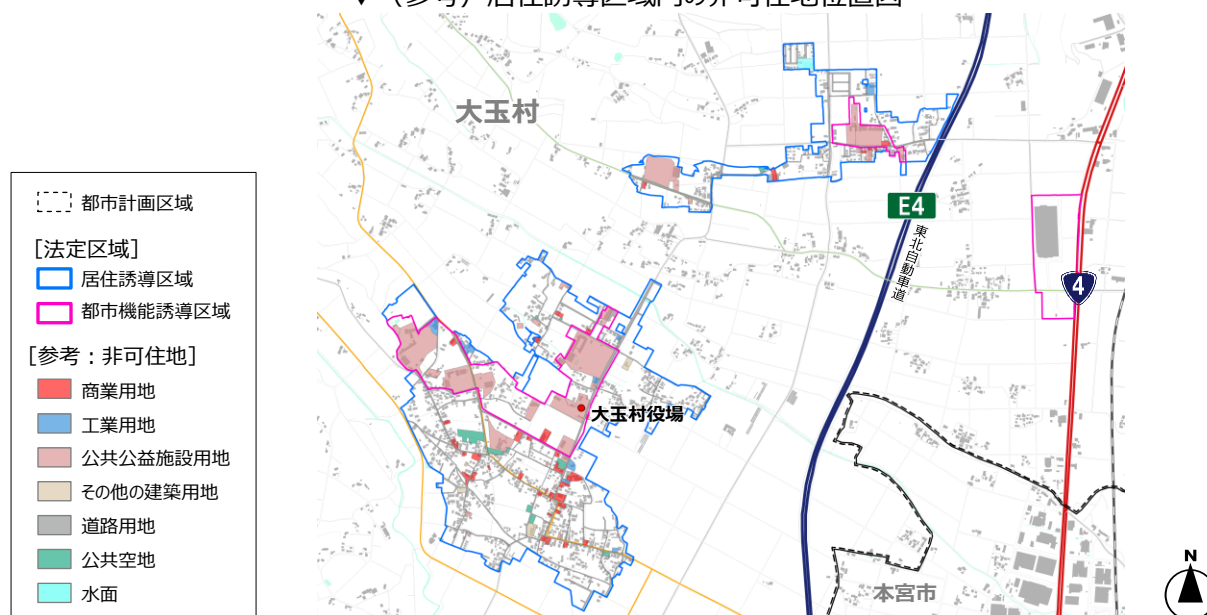
▼誘導区域の面積と人口密度の整理結果

※将来推計の公表待ち

		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）

▼（参考）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／土地利用現況データより非可住地に該当するものを抽出（H30 調査結果）

(2) 人口密度からみた面積範囲の妥当性

都市計画法施行規則においては、既成市街地の人口密度は 40 人/ha を下回らないことが基準とされています。

これを踏まえると、大山地区の居住誘導区域設定範囲は妥当であると言えますが、大玉村の人口トレンド等を踏まえると今後も一定の移住定住ニーズが継続するものと考えられ、これら新たな人口を引き続き受入れる場合は、農地転用手続きの調整が必要となります。

なお、玉井地区においては人口密度 40 人/ha を基準とすると、移住定住ニーズを受け入れる余白があると言え、空き家や低未利用地の積極的な活用により、戸建てを望む若い世代の要請に応じていく必要があります。

(3) 居住誘導の目標

村内の低未利用地や空き家を最大限活用した場合の受入可能人口は 5,000 人超と試算できます。大山地区単独では 500 人程度であり、そのほとんどが玉井地区となります。

大山地区においては、住替え等を促すことで現状の高水準の人口密度を維持していくとともに、玉井地区において空き家や低未利用地を活用した新たな住環境の提供による居住誘導を推進していくことで、村全体として将来の人口密度 **●●人/ha** の維持を目指します。

▼2 階建程度の戸建住宅を基本とした受入可能人口の試算と人口密度の目標の設定

			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	※将来推計の公表待ち
居住誘導区域面積（再掲）			113ha	31ha	144ha	GISによる計測値
可住地面積（再掲）			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
可住地内の活用 可能なストック	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	$A \div C + B = [D]$	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	$D \times \text{平均世帯人員} = [E]$	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2330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）	

5. 誘導施設

5-1 設定の考え方

(1) 誘導施設として考えられるもの

① 都市計画運用指針

誘導施設とは、地域住民の生活利便性を維持・向上するために必要な生活利便施設について、都市機能誘導区域内へ誘導を図るものです。

都市計画運用指針においては、病院や高齢者福祉施設、子育て支援や教育関連の施設、賑わい創出に資する文化施設や商業施設、生活に欠かせない行政窓口等が挙げられています。また、宿泊施設やオフィスといった、住民の生活利便性に直接的に寄与しないと考えられる施設は誘導施設には想定されていないことにも留意します。

▼都市計画運用指針における誘導施設の考え方

誘導施設として考えられるもの
●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、スーパーマーケット等の商業施設 ●行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
誘導施設として想定されていないもの
○ 都市の居住者以外 の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、 都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しない オフィス・事務所等の施設

② 立地適正化計画作成の手引き

立地適正化計画作成の手引きにおいて、各都市機能における主な施設内容が示されています。大玉村においては、地域・生活拠点に位置づけられている日常的な都市機能の立地が中心であるものの、中心拠点に位置付けられているような高次な都市機能も一部有している状況です。

▼立地適正化計画作成の手引きで示されている誘導施設の内容

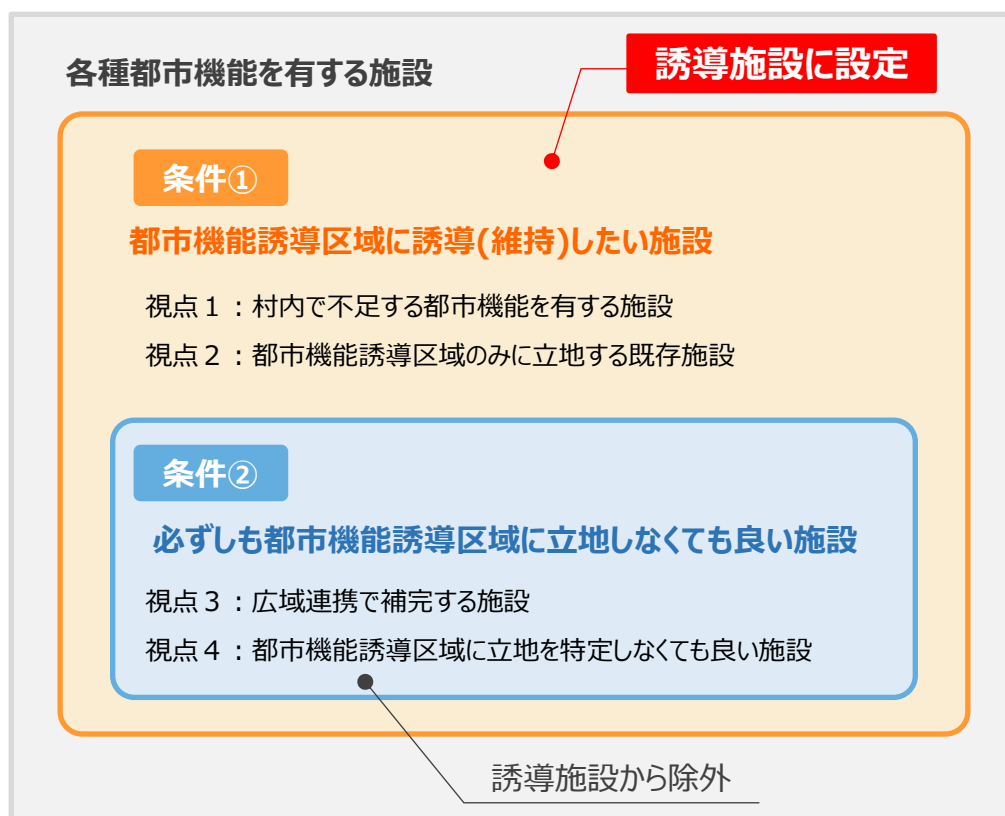
都市機能	中心拠点（高次の都市機能）	地域・生活拠点（日常的な都市機能）
行政機能	中枢的な行政機能を果たす施設 例) 本庁舎	日常生活を営む上で必要となる行政窓口となる施設 例) 支所、福祉事務所
介護福祉機能	行政区域全体を対象とした高齢者福祉の指導・相談窓口や活動拠点施設 例) 総合福祉センター	高齢者の生活を支え、日々の介護や見守り等のサービスを提供する施設 例) 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン
子育て機能	行政区域全体を対象とした子育てに関する指導・相談窓口や活動拠点施設 例) 子育て総合支援センター	子育て世代が日常的に必要なサービスを提供する施設 例) 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館
商業機能	多様なニーズに対応した買物や飲食サービスを提供する施設 例) 大型の商業施設	日常生活に必要な生鮮品等の最寄品を扱う施設 例) 食品スーパー、コンビニ
医療機能	総合的な医療サービスを受けることができる施設 例) 病院	日常的な診療が可能な施設 例) 診療所
金融機能	決済や融資等の金融機能を提供する施設 例) 銀行、信用金庫	日常的な引き出しや預け入れができる施設 例) A T M、郵便局
教育・文化機能	行政区域全体を対象とした教育文化サービスの拠点施設 例) 文化ホール、中央図書館	地域の教育文化活動を支援し、実行の場となる施設 例) 図書館分館、地域交流センター

資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

(2) 本計画における誘導施設設定の考え方

本計画における誘導施設の設定方法として、都市機能誘導区域に誘導（維持）したい施設【視点1もしくは2に該当】を誘導施設に設定し、必ずしも都市機能誘導区域に立地しなくても良い施設【視点3もしくは4に該当】を誘導施設の対象外と判定しました。

▼本計画における誘導施設の設定の考え方



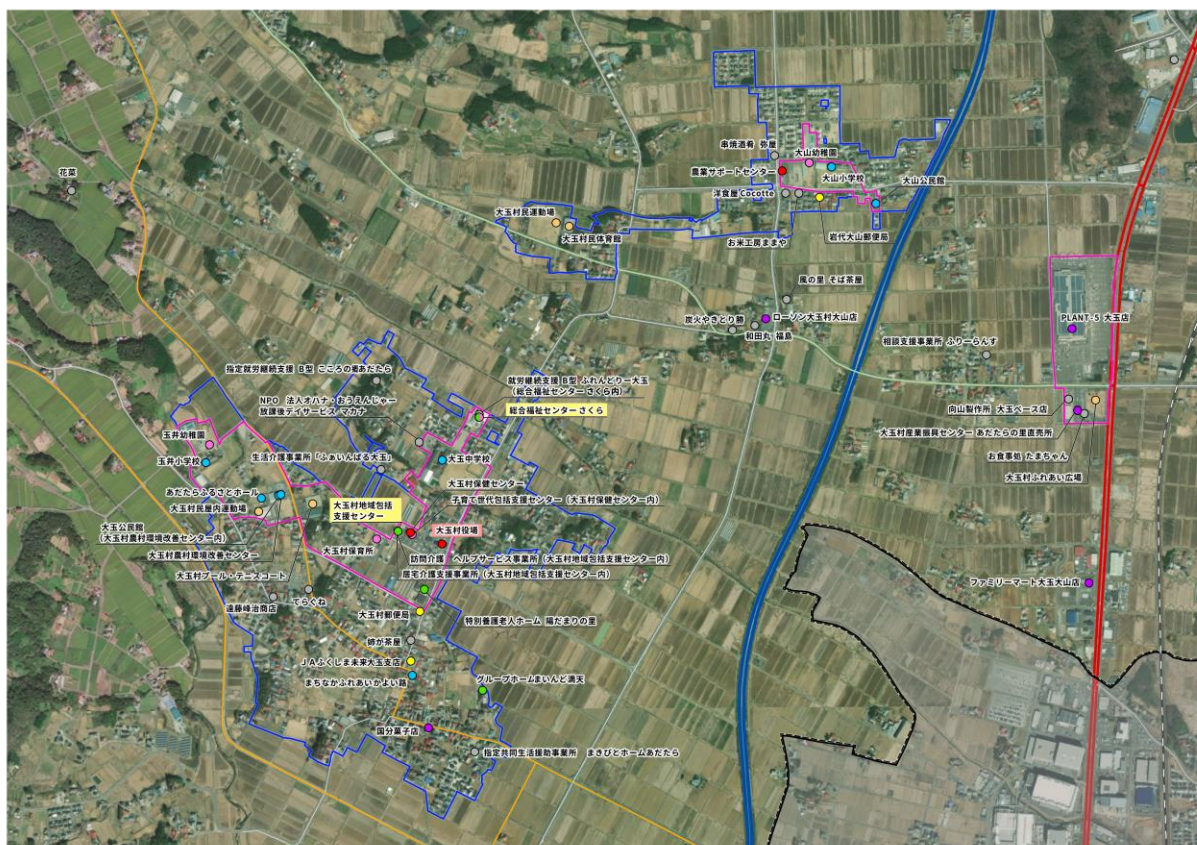
5-2 大玉村における都市機能の確保状況

(1) 都市機能施設の現状の立地状況

大玉村における都市機能施設の立地状況を整理しました。

商業機能については、隣接自治体からの利用もみられる大型商業施設を村内に有していますが、医療機能については、総合病院から一般診療所まで全ての医療施設が村外に立地しています。

▼都市機能施設の立地状況（位置）



都市計画区域	都市機能施設			
居住誘導区域	行政機能	子育て機能	商業機能	運動施設
都市機能誘導区域	介護福祉機能	教育・文化機能	金融機能	その他(参考)

資料：大玉村 HP、福島県 HP、日本郵政グループ、全国大型小売店総覧、iタウンページ、大玉村資料

▼都市機能施設の立地状況（件数）

機能	施設	都市計画区域内							都市計画区域外
		都市機能誘導区域内			居住誘導区域内			誘導区域外	
		大山地区	玉井地区	R4号沿線	大山地区	玉井地区	R4号沿線		
行政	役場		1			1			
	行政窓口	1	1		1	1			
介護福祉	地域包括支援センター		1			1			
	老人ホーム		1			2			
	居宅介護支援事業所		1			1			
	訪問介護事業所		1			1			
	デイサービス		1			1			
子育て	認可保育所		1			1			
	幼稚園	1	1		1	1			
	子育て世代包括支援センター		1			1			
	放課後児童クラブ		1			1			
商業	大型小売店舗			1					
	小売店			1		1		1	1
	コンビニエンスストア							4	
医療	病院								
	一般診療所								
	歯科診療所								
金融	農協					1			
	郵便局				1	1			
教育・文化	図書館								
	資料館		1			1			1
	公民館	1	1		1	1			
	集会施設		1			2		3	
	小学校・中学校	1	2		1	2			
運動施設	体育館				1				
	公園・運動場		2	1	1	2		1	
その他（参考）	障がい者介護施設		1			5		5	
	飲食店			2	3	3		7	
	観光								1

【凡例】 ：都市機能誘導区域に立地している ：誘導区域外に立地している(村内)
：居住誘導区域に立地している(都市機能誘導区域外) ：大玉村には立地していない

資料：大玉村 HP、福島県 HP、日本郵政グループ、全国大型小売店総覧、i タウンページ、大玉村資料

(2) 広域連携による取組状況

大玉村は、「こおりやま広域連携中枢都市圏」と「ふくしま田園中枢都市圏」の2つの広域連携中枢都市圏に属しています。

医療や集客施設など高次な都市機能について、郡山市や福島市などの広域連携中枢中心都市が有する施設を利用することとした協定が締結され、村民の生活利便性の確保に努めています。

▼こおりやま広域連携中枢都市圏ビジョン



【構成市町村】

郡山市、須賀川市、二本松市、田村市、
本宮市、**大玉村**、鏡石町、天栄村、磐梯町、
猪苗代町、石川町、玉川村、平田村、
浅川町、古殿町、三春町、小野町

生活関連機能サービスの向上

【「学び、働き、暮らし続けることができる」圏域づくり】

主な連携事業



◆災害対策

圏域全体での災害対策推進、広域避難等、防災体制の充実



◆環境対策

地球温暖化対策、エネルギー・地産地消促進等



◆移住・定住促進事業

こおりやま広域圏の魅力
発信、潜在的な移住希
望者の掘り起こし等



◆長寿社会対策推進事業

地域において活躍できる
高齢者の養成、高齢者自
身の社会参加促進



◆図書館、文化スポーツ

施設等の広域利用
圏域内における施設の相互
利用を促進、有効活用



◆研修・人材育成等

各種研修ネットワークや共同研究による人材育成、カイゼン運動の推進等

資料：こおりやま広域連携中枢都市圏ビジョン（2023年3月 抜粋）

▼ふくしま田園中枢都市圏ビジョン

方向性・連携施策の区分	具体的取組名	掲載 ページ	連携する市町村							
			二本松市	伊達市	本宮市	桑折町	国見町	川俣町	大玉村	飯館村
3 暮らしやすい 住みかとなる 魅力あふれる圏域をつくる										
(9)	文化・スポーツの振興	17	スポーツ施設の広域利用による大規模な大会等の誘致	45	○	○	○	○	○	○
(10)	広域的な土地利用推進	18	圏域全体の土地利用のあり方の検討	46	○	○	○	○	○	○
(11)	強みや特長等を 生かした地域の振興	19	圏域産農産物の風評払拭・消費拡大	47	○	○	○	○	○	○
		20	圏域産農産物の利用拡大の検討	48	○	○	○	○	○	○
		21	有害鳥獣対策の強化	49	○	○	○	○	○	○
		22	高等教育機関等への調査・研究の場の提供	50	○	○	○	○	○	○
(12)	安心安全な 災害対策の推進	23	災害対策の広域連携の推進	51	○	○	○	○	○	○
(13)	ゼロカーボンの推進	24	再生可能エネルギーの導入推進と水素エネルギーの利用促進	52	○	○	○	○	○	○
(14)	地域公共交通の充実	25	地域公共交通の確保と利用促進	53	○	○	○	○	○	○
(15)	D X の推進	26	自治体情報システム等の運用に向けた情報交換	54	○	○	○	○	○	○
		27	入札参加資格申請受付システム導入の検討	55	○	○	○	○	○	○
(16)	ポストコロナ時代のゆとり あるライフスタイルの形成	28	出会いの場の創出	56	○	○	○	○	○	○
		29	移住定住の促進	57	○	○	○	○	○	○
(17)	雇用対策の充実	30	圏域内企業への若者の就職支援	58	○	○	○	○	○	○
(18)	圏域内公共施設等 の相互利用の推進	31	公共施設の相互利用の検討	59	○	○	○	○	○	○
		32	災害廃棄物等処理の広域連携の推進	60	○	○	○	○	○	○
(19)	圏域内市町村職員 の育成	33	合同職員研修会等の開催	61	○	○	○	○	○	○
(20)	公営企業の広域連携 の推進	34	水道事業における広域連携の推進	62	○	○	○	○	○	○

資料：ふくしま田園中枢都市圏ビジョン（令和5年7月 一部改訂）

(3) 子育て機能や医療機能の確保状況

① 子育て機能

大玉村では、子育て世代の移住定住施策を推進し人口が増加していることから、特に未就学児を保育する保育施設の受入人数が不足することが懸念されています。

働きながら子どもを育てる家庭も増加する中、子育て世代の暮らしやすさの観点から、保育機能は引き続き維持するものとして、更なる機能の拡充についても検討が必要と考えます。

② 医療機能

村内に医療施設の立地がなく、最寄の総合病院は二本松市との村境に柵記念病院が立地していますが、子育て世代の暮らしに欠かせない小児科は本宮市や二本松市の病院を案内している状況です。加えて、小児科医と連携が必要な病児保育施設は郡山市内の施設を広域連携で利用する案内となっています。

子育て世代の安全安心の観点や、今後迎える高齢化の進展に備え、医療機能の確保は課題ですが、医療施設の多くが民間施設であることから、誘導施設への設定には難しさが伴います。

村内で暮らす上で不便なく医療機能を利用できる環境を維持するために、引き続き公共交通サービスによる医療機関へアクセス確保などに取組むとともに、子育て世代のニーズ把握に努める必要があります。

▼大玉村周辺の医療施設位置図



5-3 誘導施設の設定

都市機能誘導区域における誘導施設を設定しました。

大玉村立地適正化計画の都市機能誘導区域は、大山地区と玉井地区、国道4号沿道地区の3箇所となります。

大山地区と玉井地区については、居住誘導区域に囲まれており、住民が交流し日常生活が便利になる施設を誘導施設として共通の施設を設定します。

国道4号沿道地区については、居住誘導区域は設定せず都市機能誘導区域のみを指定しており、既存の大型商業施設をはじめとした商業機能の充実を図り、村内外からの多様な交流の創出を目指すものとして、商業施設を誘導施設に設定します。

▼大玉村における誘導施設の設定

機能	施設	大山地区・ 玉井地区	国道4号 沿道地区	誘導施設の設定視点※2
行政機能	役場	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
	行政窓口	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
介護福祉 機能	地域包括支援センター	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
	老人ホーム	—	—	視点4：立地位置特定しない
	居宅介護支援事業所	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
	訪問介護事業所	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
	デイサービス	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
子育て機能	認可保育所	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
	幼稚園	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
	子育て支援センター	●	—	視点1：村内に不足
	放課後児童クラブ	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
商業機能	大型小売店舗	—	○	視点2：誘導区域のみ立地
	小売店	—	○●	視点1：村内に不足
	コンビニエンスストア	—	—	視点4：立地位置特定しない
医療機能	病院	—	—	視点3：広域連携で補完
	一般診療所	—	—	視点3：広域連携で補完
	歯科診療所	—	—	視点3：広域連携で補完
金融機能	農協	—	—	視点4：立地位置特定しない
	郵便局	—	—	視点4：立地位置特定しない
教育・文化 機能	図書館	—	—	視点3：広域連携で補完
	資料館	—	—	視点4：立地位置特定しない
	公民館	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
	集会施設※1	—	—	視点4：立地位置特定しない
	小学校・中学校	○	—	視点2：誘導区域のみ立地
運動施設	体育館	—	—	視点4：立地位置特定しない
	公園・運動場	—	—	視点4：立地位置特定しない

【凡例】 ○：維持 ●：誘導 —：誘導施設の対象としない

※1 集会施設とは、農村環境改善センター、ふれあいセンター3施設、他1施設

※2 「5-1 設定の考え方（2）本計画における誘導施設設定の考え方」参照

▼誘導施設の根拠法令

機能	施設	根拠法令及び対象施設の定義
行政機能	役場	地方自治法第4条の1項に規定する役場
	行政窓口	行政サービスの窓口機能を有する施設
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険制度において厚生労働省が推奨する「通いの場」
	居宅介護支援事業所	介護保険法第1条の2に規定する事業を行う施設
	訪問介護事業所	介護保険法第8条第2項に規定する事業を行う施設
	デイサービス	老人福祉法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター
子育て機能	認可保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所について、都道府県（または 政令指定都市または中核市）が設置を認可した施設
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園
	子育て支援センター	児童福祉法第6条第3項に規定する子育て支援センターについて、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う等の乳幼児及びその保護者が相互の交流を行う施設
	放課後児童クラブ	児童福祉法第6条の3第2項に規定する事業を行う施設
商業機能	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1,000㎡以上と規定
	小売店	日本標準産業分類に分類される商業施設のうち、下記に該当する施設※店舗面積の下限値は設定しない [569] その他各種商品小売業/従業員常時50人未満のもの [581] 各種食料品小売業/従業員常時50人未満のもの [603] 衣料品・化粧品小売業
教育・文化機能	公民館	村が整備する公共施設のうち、居住する地域に寄らず多くの村民が文化活動を行う施設で、社会教育法第20条に規定する公民館
	小学校・中学校	学校教育法第1条に規定する小学校、中学校

6. 誘導施策

6-1 誘導施策の体系

都市機能誘導区域への都市機能（誘導施設）の誘導や、居住誘導区域への居住の誘導を進めるため、立地適正化計画における課題に対応し、都市機能及び居住の誘導における基本方針を踏まえて、誘導施策を整理しました。

▼誘導施策の体系



6-2 誘導施策の内容

誘導施策の内容と主な事業等を整理しました。

国の支援や補助メニューを適宜活用し、村独自の施策や事業を組み合わせ、都市機能や居住の誘導を図り計画を推進します。

(1) 都市機能誘導施策

都市機能誘導区域の賑わいや交流を創出するため、都市再生特別措置法第81条第3項に基づき、都市機能誘導区域の中へ都市機能増進施設（誘導施設）の立地を誘導するための施策を位置付けます。

1) 地域拠点における公共施設の再整備

- 都市機能誘導区域への誘導施設の立地を進めるため、都市再生整備計画事業の推進、公共施設集約再配置、公的不動産の活用検討などに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 大山地区都市再生整備計画 ● 公共施設等管理計画に基づく集約再配置検討	● 都市構造再編集集中支援事業 —

2) 子育て世帯の生活に必要な都市機能の誘導

- 不足する都市機能の整備、都市機能の誘導に向けた民間資金等の活用検討などに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 保育所の再整備（規模拡充） ● 民間による都市機能施設の誘致 ● PPP／PFI 事業の検討	● 都市構造再編集集中支援事業 ● 保育所等改修費等支援事業 ● 民間資金導入可能性調査

3) 大玉ゲートウェイ（地域振興拠点）の賑わいの創出

- ・地域振興施設の機能拡充、既存商業施設と連携した地域振興イベントの実施や高速バスストップ整備などに取り組めます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 地域振興施設再整備（規模拡充）	—
● イベントなどソフト施策の実施	—
● 高速道路バスストップの再整備	● 社会資本整備総合交付金

4) 都市機能へアクセスする公共交通サービス

- ・デマンドタクシーの運行継続や公共交通利用環境の改善などに取り組めます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● デマンドタクシー運行事業	—
● 大山地区における通勤通学バス実証実験	● 都市構造再編集中支援事業

(2) 居住誘導施策

居住誘導区域の中に一定の人口密度を維持するため、都市再生特別措置法第81条第2項に基づき、居住誘導区域の中へ居住者の居住を誘導するための施策を位置付けます。

1) 居住誘導区域内の住環境の向上

- ・住宅地内の街路整備などに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 狭あい道路等整備促進事業	● 社会資本整備総合交付金

2) 居住誘導区域内への住替えの円滑化

- ・空き家の利活用や流通促進、宅地造成、住替えや建築に対する補助や助成などに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 空き家バンク	—
● 大玉村定住促進住宅団地造成事業	—
● 大玉村がけ地近接等危険住宅移転事業	● 社会資本整備総合交付金
● 大玉村住宅取得支援事業補助金	● 来て ふくしま 住宅取得支援事業補助（県）
● 大玉村移住支援金	● デジタル田園都市国家構想交付金
● 大玉村結婚新生活支援補助金	● 地域少子化対策重点推進交付金
● フラット 35（地域連携型）の金利優遇措置	—

3) 居住誘導区域内の景観形成

- ・老朽空き家等の改修、低未利用地等の適切な管理、景観ガイドラインに沿った街並みづくりなどに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 空き家改修等支援事業の補助制度	—
● 低未利用土地利用指針の作成	—
● 大玉村ふるさと景観保護条例	—

4) 災害リスクに応じた住環境

- ・災害リスクを想定した防災情報の提供、避難所の確保、自主防災組織の組成や住民の防災意識の醸成、万が一の罹災時の支援などに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 災害等廃棄物処理事業 (この他、防災指針にて防災対応方針を記載)	● 災害等廃棄物処理事業費補助金

5) 村内で働ける住環境

- ・居住誘導区域に近接したエリアへの工業団地の造成などに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 新規工業団地造成事業	—

6) 通勤通学を支える公共交通サービス

- ・通勤通学バスの運行継続、公共交通利用環境の改善などに取組みます。

村が独自で実施する施策	活用を想定する国の支援・補助メニュー
● 玉井地区における通勤通学バス運行事業 ● 大山地区における通勤通学バス実証事業	— ● 都市構造再編集中支援事業

6-3 行政が土地の利用・管理に関与する制度の運用

村が土地の利用や管理に関与する制度として、都市再生特別措置法に基づく「低未利用土地利用等指針」を定め、居住誘導区域内への住宅や都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導を適切に進めます。

(1) 「低未利用土地利用等指針」とは

低未利用地は管理が放棄され、器物損壊や廃棄物の不法投棄等が行われ易く、治安や居住環境・景観の悪化等を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下につながるものであることから、計画的な低未利用地対策と管理の推進が必要です。

立地適正化計画において、低未利用地の有効活用と適正管理のための指針を定めることで、村が低未利用地対策の進め方や対策を優先的に実施する箇所を明示し、地権者に適正な管理等を促します。

具体的には、低未利用地の利用方法に関する知識を有する専門家の派遣や相談等の支援を実施します。また、低未利用地が適切に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは、「低未利用土地利用等指針」における管理方法等に基づき、村長が地権者に勧告を実施します。

(2) 「低未利用土地利用等指針」の内容

大玉村立地適正化計画における「低未利用土地利用等指針」を示します。

本指針には、誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用土地を有効に利用し、又は適正に管理する上での留意点や適正な管理の水準等を定め、これが適切に守られていない場合には、必要な勧告を適切に実施します。

▼大玉村における低未利用土地利用指針

対象区域	● 都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内
利用指針	● 空き地を広場・緑地等の公園として利用することを推奨すること ● 空き家を集会施設・交流施設として利用することを推奨すること ● 中心地区において、空き地等をイベント等が実施できる交流広場として利用することを推奨すること ● 冬季の除排雪における堆雪スペースとして利用することを推奨すること
管理指針	● 病害虫の発生を予防するため定期的な除草等や、季節に応じて定期的な除雪、清掃等を行うこと ● 不法投棄が行われないよう適切な対策（柵等の設置、定期的な清掃、見回り）を実施すること ● 定期的な建物（屋根、外壁、外窓、雨どい、建物傾斜等）の点検を行うこと

6-4 届出制度の運用

都市機能誘導区域への誘導施設の誘導や、居住誘導区域への居住の誘導を緩やかに進めるため、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用します。

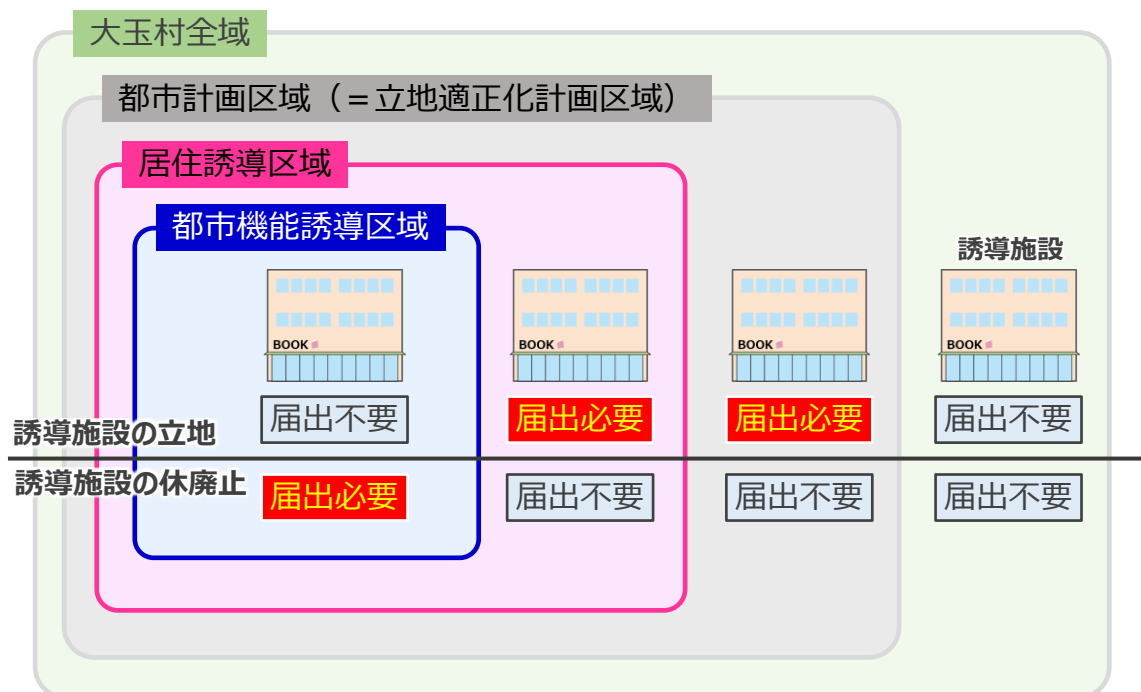
届出の範囲は、都市機能誘導区域と居住誘導区域で異なります。

届出制度を運用することで、都市機能誘導区域における誘導施設の立地や休廃止の動向、居住誘導区域内における住宅開発の動向を把握することが可能となります。

(1) 都市機能誘導区域における届出

都市機能誘導区域に関する届出は、誘導区域外の誘導施設の立地に係るものと、誘導区域内の誘導施設の休廃止に係るものがあります。

▼届出要否の例（小売店の場合）



1) 都市機能誘導区域外での誘導施設の立地に対する届出

都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発や新築及び改築や用途変更によって誘導施設を有する建築物とする場合は、届出により、村が都市機能誘導区域外における開発等の動きを把握し、都市機能誘導への支障が生じると判断した場合は、規模縮小や誘導区域内への立地、開発行為の中止の調整等を勧告し、都市機能の緩やかな誘導を進めます。

① 届出が必要な行為

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として村長への届出が義務付けられています。

【開発行為】

- ・ 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

【開発行為以外】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 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

② 届出対象となる施設（誘導施設）

第5章で誘導施設として設定した各種施設（5-2 参照）

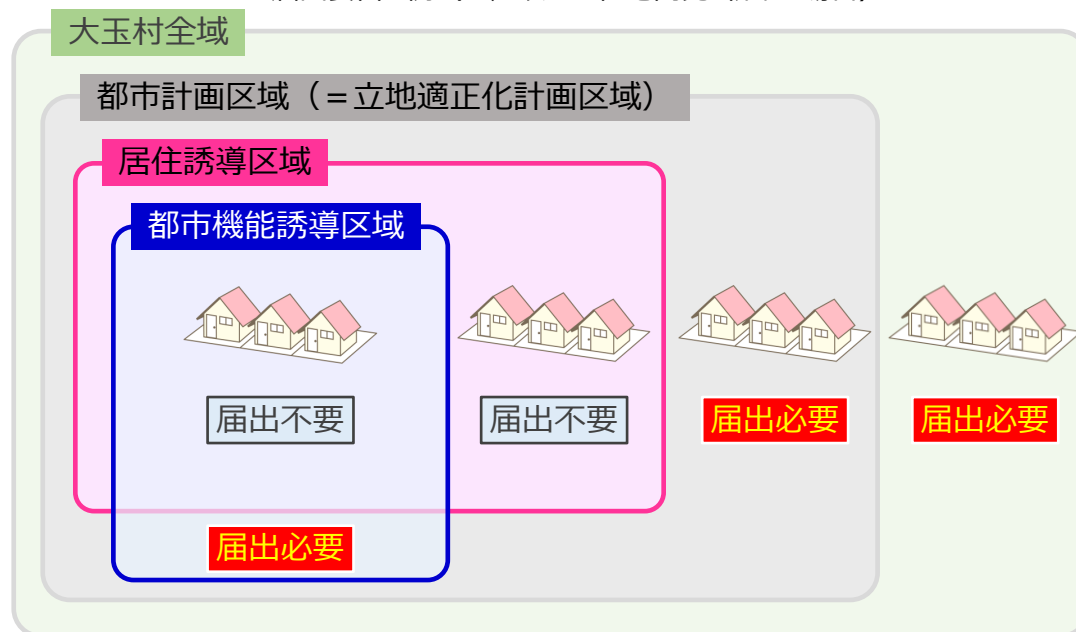
2) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止に対する届出

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、届出により、村が都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能となるとともに、誘導施設を有する建築物の有効活用に向けた助言・勧告を行うことで、遊休施設の発生を未然に防止します。

(2) 居住誘導区域における届出

居住誘導区域に関する届出は、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発・建築等に係る届出により、村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、居住誘導への支障が生じると判断した場合は、規模縮小や誘導区域内への立地を勧告し、居住機能の緩やかな誘導を進めます。また、災害レッドゾーンに係る区域において、勧告を受けた者が勧告に従わなかった場合、事務所の所在地や開発区域の名称等の公表の対象となります。

▼届出要否の例（3戸以上の住宅開発・新築の場合）



① 届出が必要な行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として村長への届出が義務付けられています。

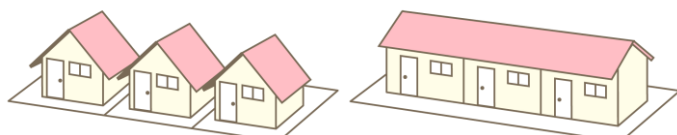
【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 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㎡以上のものの建築目的の開発行為
- ・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例：寄宿舍、有料老人ホーム等）
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（上記2つの住宅に該当）とする場合

3戸以上の住宅開発・新築



1戸で1,000㎡以上の開発



7. 防災指針

7-1 基本的な考え方

立地適正化計画において都市機能や居住の誘導を進める市街地部において、近年度重なる自然災害のリスクに見舞われるなど、防災上の観点も考慮したまちづくりを進めていくことが重要となっています。福島県内においては、令和元年台風 19 号による阿武隈川等一級河川の氾濫が相次ぎ、郡山市や本宮市などの近隣自治体でも甚大な被害が発生しました。大玉村においては、近年大きな自然災害は発生していませんが、安達太良山の雄大な自然が身近にあり、自然災害と隣合わせの都市構造を有しています。

このことから、大玉村立地適正化計画においても、村内の災害リスクを適切に把握し、できるだけ回避または低減するための必要な防災・減災対策を定め、計画的に対策実施を進めるため、防災指針を定めます。

7-2 災害リスク分析

(1) 想定される自然災害の整理

大玉村国土強靱化地域計画に基づき、大玉村で想定される大規模自然災害を確認した結果、村内で想定される大規模自然災害のうち、「土砂災害」「水災害」「火山災害」について防災指針における災害リスク分析の対象として取り扱います。

▼防災指針の対象とする大玉村の自然災害

災害の種類	過去の被害状況・想定されるリスク
土砂災害	令和元年東日本台風において、大山字大作田地内に大規模な地すべりが発生。 一部の山間に耕地や集落が散在し、台風や集中豪雨によりがけ崩れの災害が起きやすい箇所が散在している。
水災害	阿武隈川流域に属し、以前は水災害などが多かった。 現在においては、ほ場整備事業による河川の整備もされ、水災害の心配は少なくなったものの、全国的に大雨による災害の発生頻度が高く、浸水被害に見舞われるおそれがある。
火山災害	活火山である安達太良山の火山活動の観測・監視を行っている。 過去には悲惨な火山災害が発生していた。

資料：大玉村国土強靱化地域計画（R2.7）

(2) 災害リスク分析

災害リスク分析の対象とする、「土砂災害」「水災害」「火山災害」について、人命や財産の保全の観点から災害リスクを確認し防災上の対応方針を整理しました。

1) 土砂災害

土砂災害ハザードは土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域に分けられます。

「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」は、「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」のうち、土砂災害が発生した場合、建築物に損壊が生じ住民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す。一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造が規制されるとともに、居住誘導区域から原則除外することとされていることから、大玉村の居住誘導区域及び都市機能誘導区域は当該ハザードを避けて設定しています。

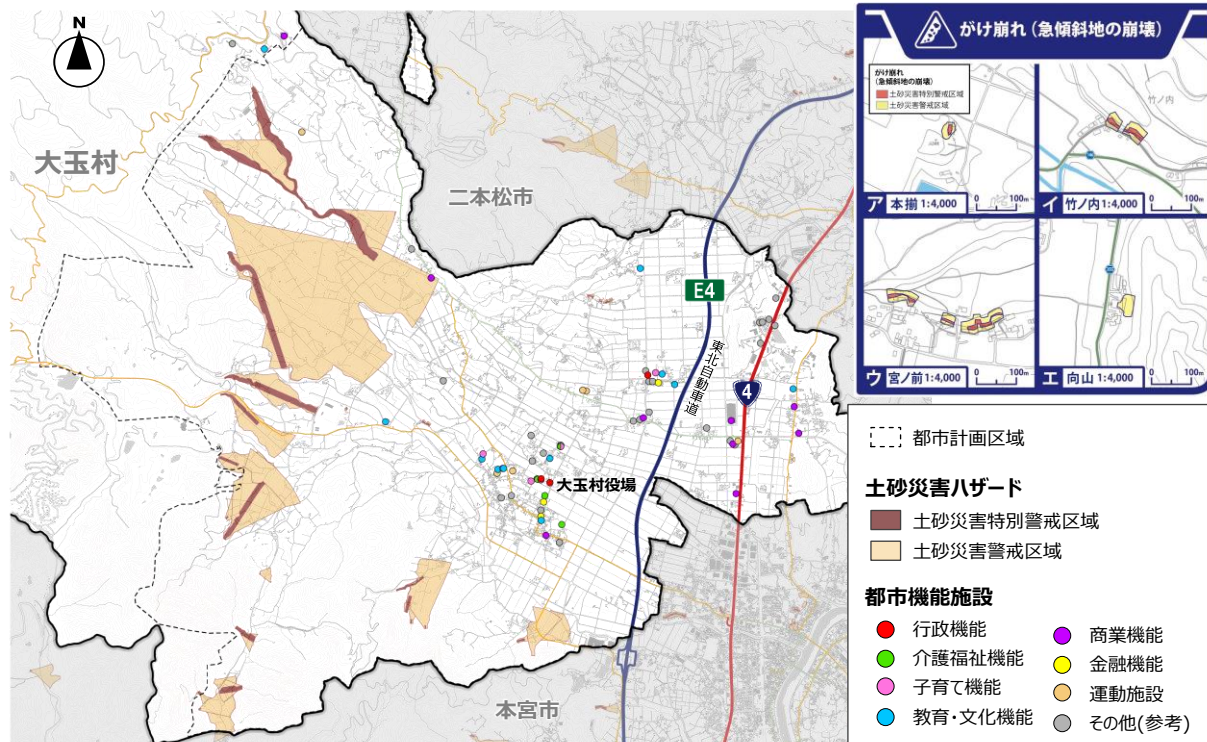
① 災害リスクの状況

- ・安達太良山の山麓の自然環境ゾーンや中山間ゾーンにおいて、広範囲に土砂災害ハザード（土石流）が分布しており、ハザード内に民家等がわずかに点在している
- ・田園・都市集積ゾーンにおいても、民家に近接してがけ崩れ（急傾斜地の崩壊）に伴うハザードが分布している
- ・ただし、土砂災害ハザードエリア内には、都市機能施設の立地は見られない

② 災害リスクへの対応方針

- ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に居住や都市機能を誘導しない
- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の居住者は、安全なエリアへの移転誘導を進めるとともに、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の居住者についても必要に応じて、安全なエリアへの移転誘導を進める

▼土砂災害ハザードの分布と都市機能施設の立地状況



大玉村 HP、福島県 HP、日本郵政グループ、全国大型小売店総覧、iタウンページ、大玉村資料

2) 水災害

水災害ハザードは、想定最大規模（L2）と計画規模（L1）の2区分でハザードが予測されています。

計画規模は、1年間の発生確率が概ね1/10から1/100程度の降雨量で予測したものであり、河川整備の際の基準にされているものです。一方、想定最大規模は1年間の発生確率が1/1000程度の想定し得る最大降雨量で予測したものです。

水災害リスク分析においては、想定最大規模におけるハザードを用いて分析を行います。

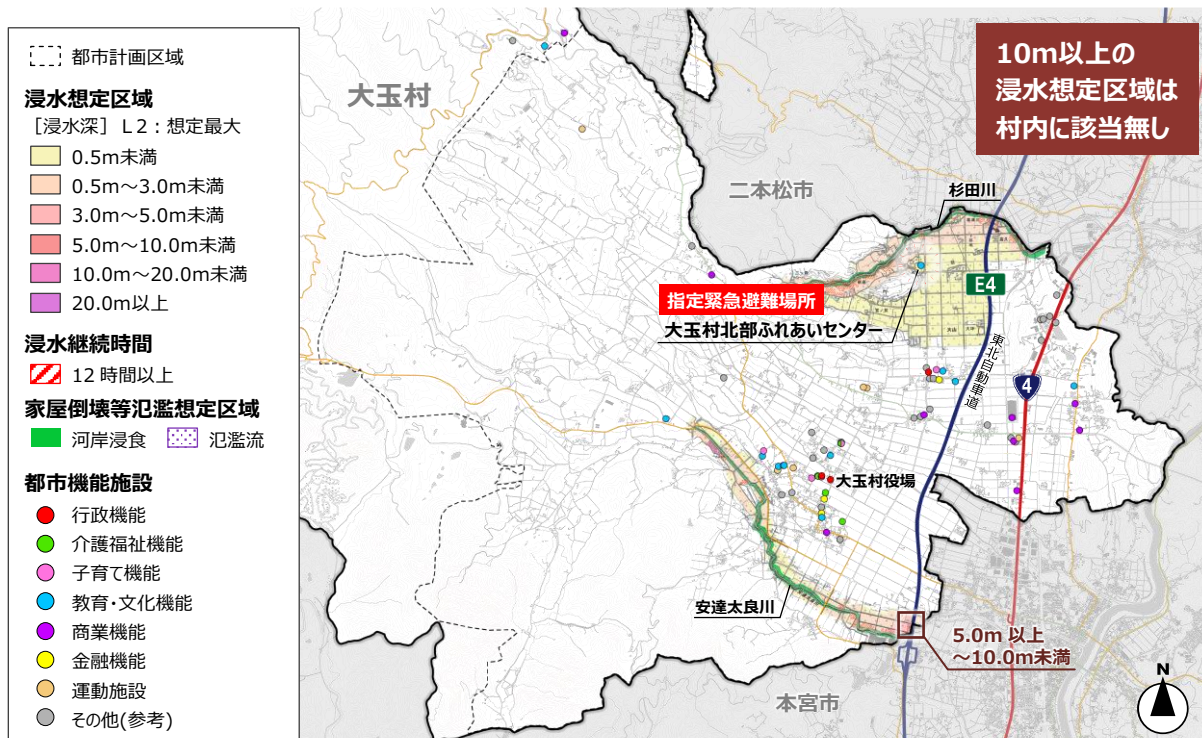
① 災害リスクの状況

- ・村内には安達太良川、百日川、杉田川の3つの河川が流れており、隣接する二本松市内や本宮市内で阿武隈川と合流する
- ・安達太良川と杉田川の浸水ハザードをもとに災害リスクを確認したところ、洪水による浸水被害は、0.5m程度の浸水が、市街地周辺の水田部に生じる予測となっている
- ・すべての浸水エリア内に高齢者や子どもが集まる福祉施設や子育て支援施設の立地はみられないものの、想定最大規模（L2）において、0.5m程度の浸水が想定されるエリア近傍に緊急指定避難所である大玉村北部ふれあいセンターが立地し、浸水時の孤立化による避難所機能の維持に懸念がある

② 災害リスクへの対応方針

- ・想定最大規模（L2）、計画規模（L1）ともに浸水が予測されるエリアへ居住や都市機能を誘導しない
- ・北部ふれあいセンターは水災害時の避難施設としては利用しないこととし、周辺住民への情報周知の徹底や代替する避難場所を確保する

▼水災害ハザードの分布と都市機能施設の立地状況



資料：洪水浸水想定区域図／安達太良川・杉田川（福島県河川整備課）

大玉村 HP、福島県 HP、日本郵政グループ、全国大型小売店総覧、i タウンページ、大玉村資料

3) 火山災害

活火山である安達太良山の噴火に伴う火山災害ハザードは、土石流と火山泥流の2種類のハザードが予測されています。

土石流ハザードと火山泥流ハザードを比較すると、火山泥流ハザードの方が浸水範囲より広範で浸水深も深くなることから、火山泥流ハザードを基本に分析を行います。

① 災害リスクの状況

- ・土石流や火山泥流による浸水が杉田川、百日川、安達太良川周辺で予想されている
- ・火山泥流に着目すると、杉田川が東北縦貫自動車道に接するエリアで2mを超える浸水が広範囲で予想されている
- ・避難や救援等の利用が想定される村内の国道4号や東北自動車道の降灰は10cm未満と想定されている

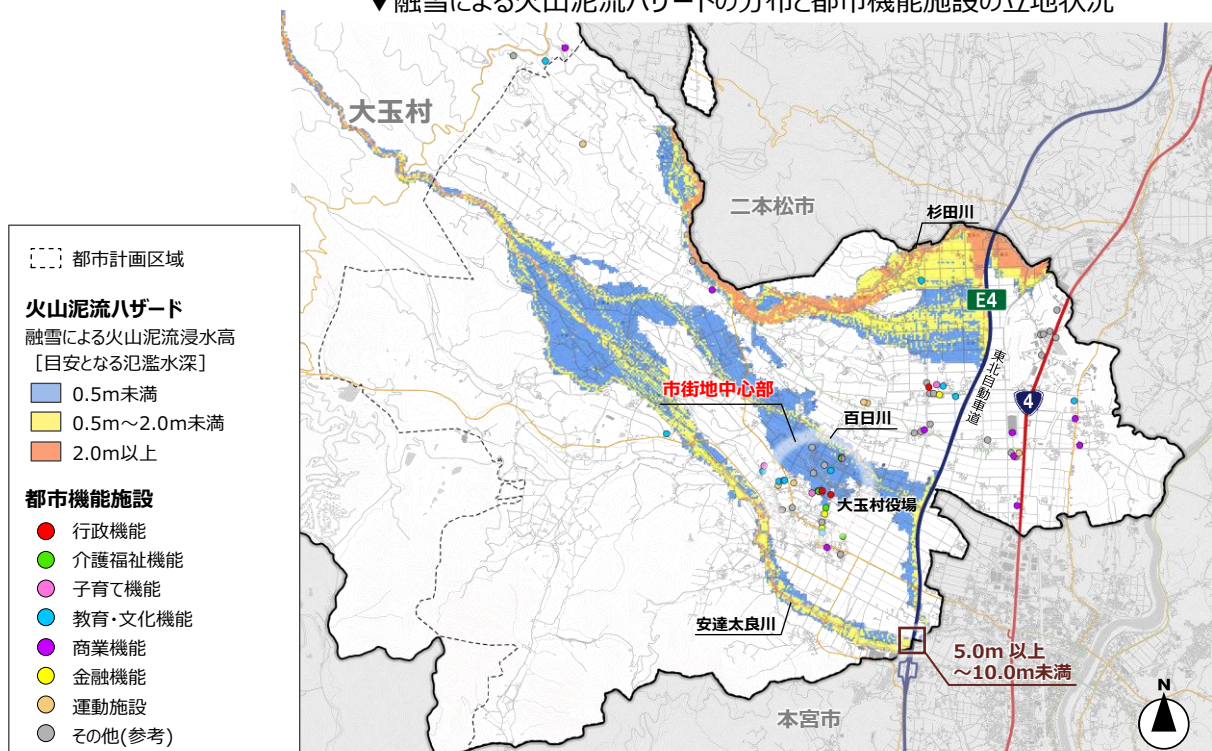
② 災害リスクへの対応方針

- ・火山に伴う泥流や土石流が想定されるエリアには居住や都市機能を基本的には誘導しないことが望ましいが、市街地中心部にも泥流が到達する予想のため、居住誘導区域及び都市機能誘導区域にハザードを含め、地域防災計画に基づき被害の回避・低減のための適切な対応を行う

火山泥流ハザードマップについて

- 雪の多い真冬に大きな噴火が起きた場合の融雪による火山泥流の予想
- 火山泥流が流れてくる渓流や泥流の規模は、噴火の大きさ、噴火で放出される火山噴出物の温度、山にある雪の量などで変わってくる
- これらの様々な条件が重なって、火山泥流が多量に発生する場合を想定したもの

▼融雪による火山泥流ハザードの分布と都市機能施設の立地状況



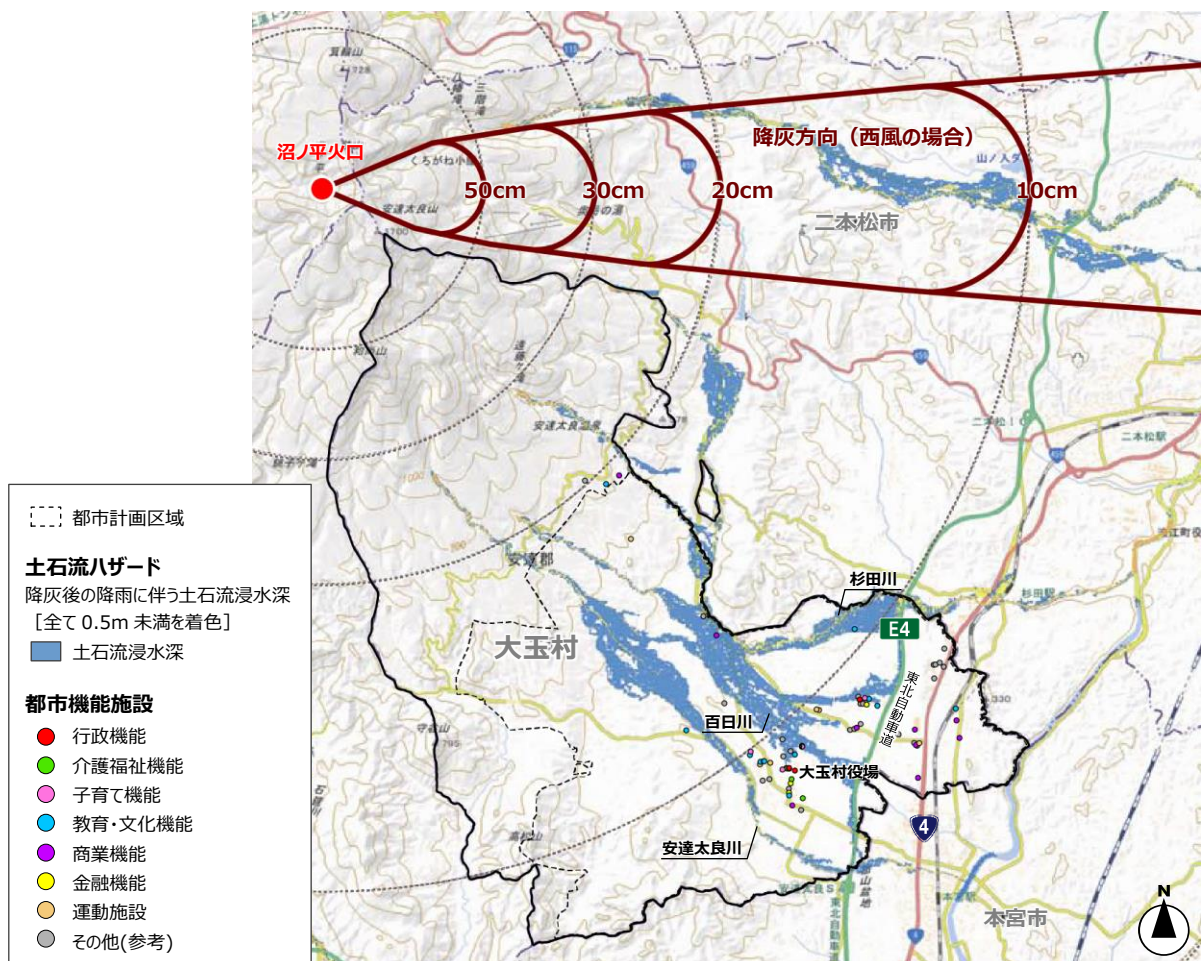
資料：安達太良山火山ハザードマップ

大玉村 HP、福島県 HP、日本郵政グループ、全国大型小売店総覧、iタウンページ、大玉村資料

土石流ハザードマップについて

- それぞれの溪流の源流域に火山灰が多く積もり、その後に **100 年超過確率の雨**（日雨量約 410mm）が降った場合に発生する可能性がある土石流について想定
- この「降灰後の土石流」が流れてくる溪流や土石流の規模は、火山灰の積もる範囲、降った雨の量などで変わってくる

▼降灰後の降雨に伴う土石流ハザードの分布と都市機能施設の立地状況



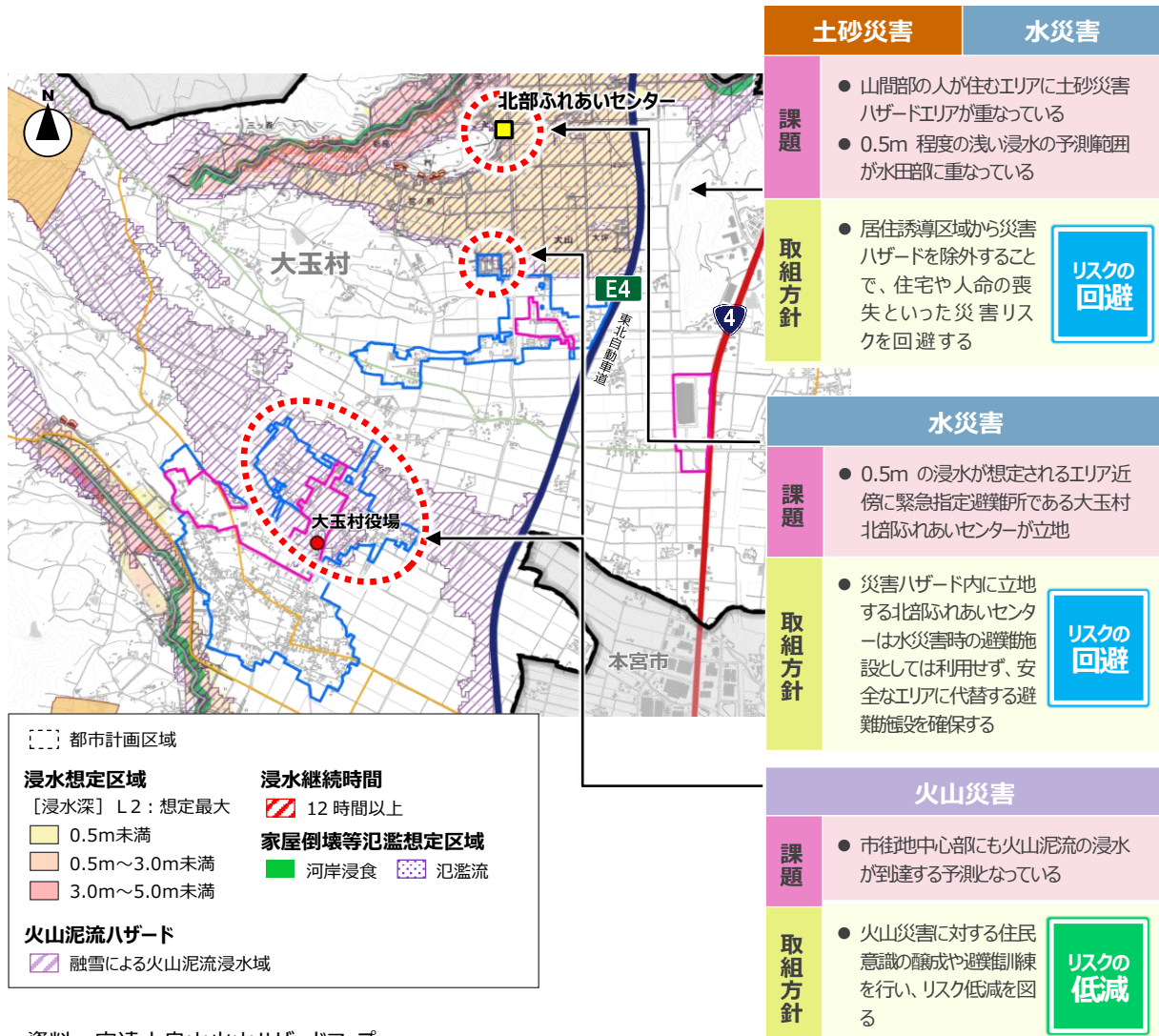
資料：安達太良山火山ハザードマップ

大玉村 HP、福島県 HP、日本郵政グループ、全国大型小売店総覧、iタウンページ、大玉村資料

7-3 防災上の対応方針

(1) 災害リスクへの対応方針のまとめ

村内の災害リスクとその対応方針を整理しました。



資料：安達太良山火山ハザードマップ

大玉村 HP、福島県 HP、日本郵政グループ、全国大型小売店総覧、iタウンページ、大玉村資料

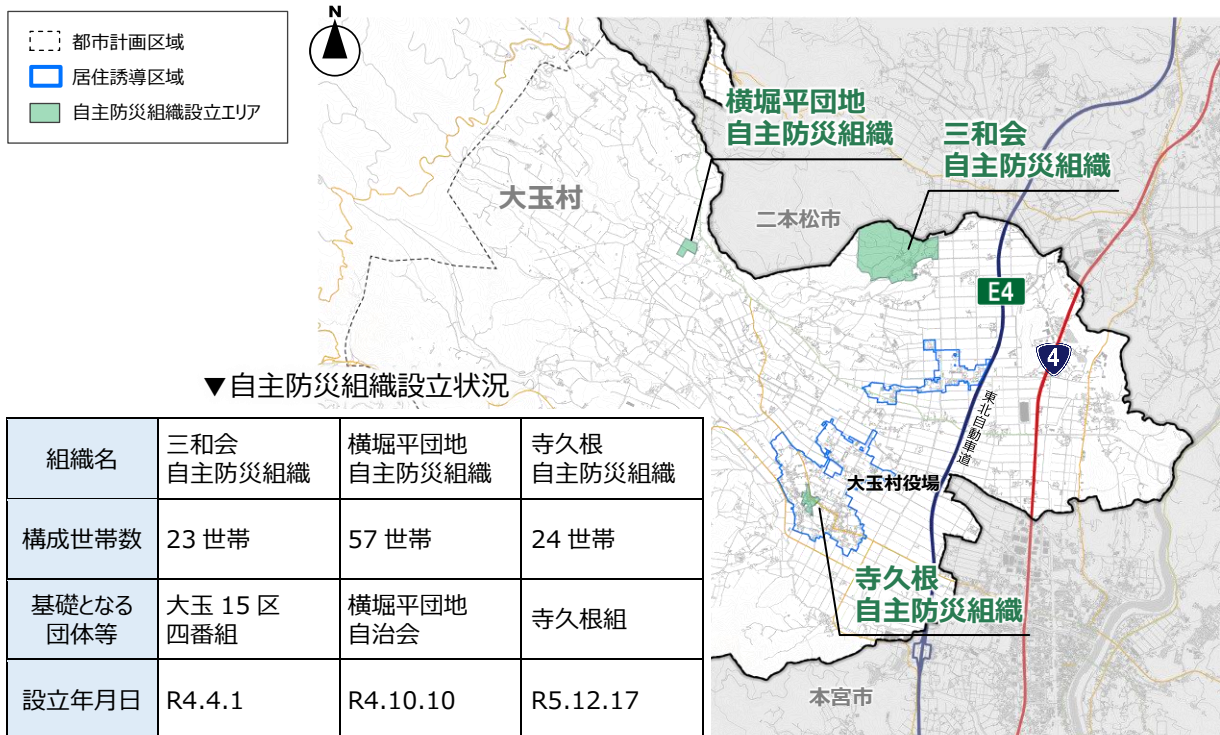
(2) 居住誘導区域内に残る火山災害リスクへの具体的な対応

1) 自主防災組織の組成

地域づくりの要として自助・共助の活動を実施している自主防災組織は、居住誘導区域外では大山地区の北側で2つの組織が設立されていますが、居住誘導区域内では1つの組織が設立されている状況です。

居住誘導区域内での自主防災組織の設立を更に促していくため、設立準備や資機材整備に必要な経費の補助を行います。

▼自主防災組織設立エリア



▼活動状況（三和会自主防災組織）



月 1 回の会議を開催しながら地区
防災マップの作成や防災訓練等
を実施など、地域づくりの要として自
助・共助の活動を実施

資料：大玉村 HP

▼自主防災組織数を増やしていくために行う村の支援

自主防災組織は、災害時の活動だけでなく地域を知り地域の人をつなぐ自主的なコミュニティづくりの場でもあります。村では設立準備や資機材整備等に必要な経費の補助制度もございますので、皆さんの地区でも是非、設立に向けてご検討ください。

資料：大玉村 HP

2) 避難誘導

火山災害が発生した際は、「大玉村地域防災計画」に示された「噴火警戒レベルに応じた避難誘導の考え方」に則り適切に避難誘導を行い、住民の確実な避難を実現します。

▼火山噴火に対する住民避難の考え方

種別	名称	対象範囲	噴火警戒レベル とキーワード	説明			
				火山の状況	住民等の行動	想定される現象等	
特別 警報	噴火警報 (居住地域) 又は 噴火警報	居住地域 及び それより 火口側	レベル 5	避難	居住地域に重大な被害を及ぼす噴火が発生、あるいは切迫している状況にある。	危険な居住地域から避難等が必要（必要に応じて対象地域や方法等を判断）。	●火口から概ね4km以内の居住地域に大きな噴火が飛散するような噴火が発生、あるいは切迫している（火砕流・火砕サージは居住地域近くまで）。 ●融雪型火山泥流が居住地域に到達、あるいは切迫している。 【過去事例】 有史以降の事例なし
			レベル 4	高齢者等 避難	居住地域に重大な被害を及ぼす噴火が発生すると予想される（可能性が高まっている）。	警戒が必要な居住地域での高齢者等の要配慮者の避難、住民の避難の準備等が必要（状況に応じて対象地域を判断）。	●火口から概ね4km以内の居住地域に大きな噴火が飛散するような噴火の可能性（火砕流・火砕サージは居住地域近くまで）。 ●融雪型火山泥流が居住地域に影響を及ぼす噴火の可能性。 【過去事例】 有史以降の事例なし
警報	噴火警報 (火口周辺) 又は 火口周辺 警報	火口から 居住地域 近くまで	レベル 3	入山規制	居住地域の近くまで重大な影響を及ぼす（この範囲に入った場合には生命に危険が及ぶ）噴火が発生、あるいは発生すると予想される。	通常の生活（今後の火山活動の推移に注意。入山規制）。状況に応じて高齢者等の要配慮者の避難の準備等。	●火口から概ね2.5km以内に大きな噴火が飛散、火砕流・火砕サージ、融雪型火山泥流が流下するような噴火の発生、またはその可能性。 【過去事例】 1990年7月17日 ：沼ノ平火口で水蒸気噴火

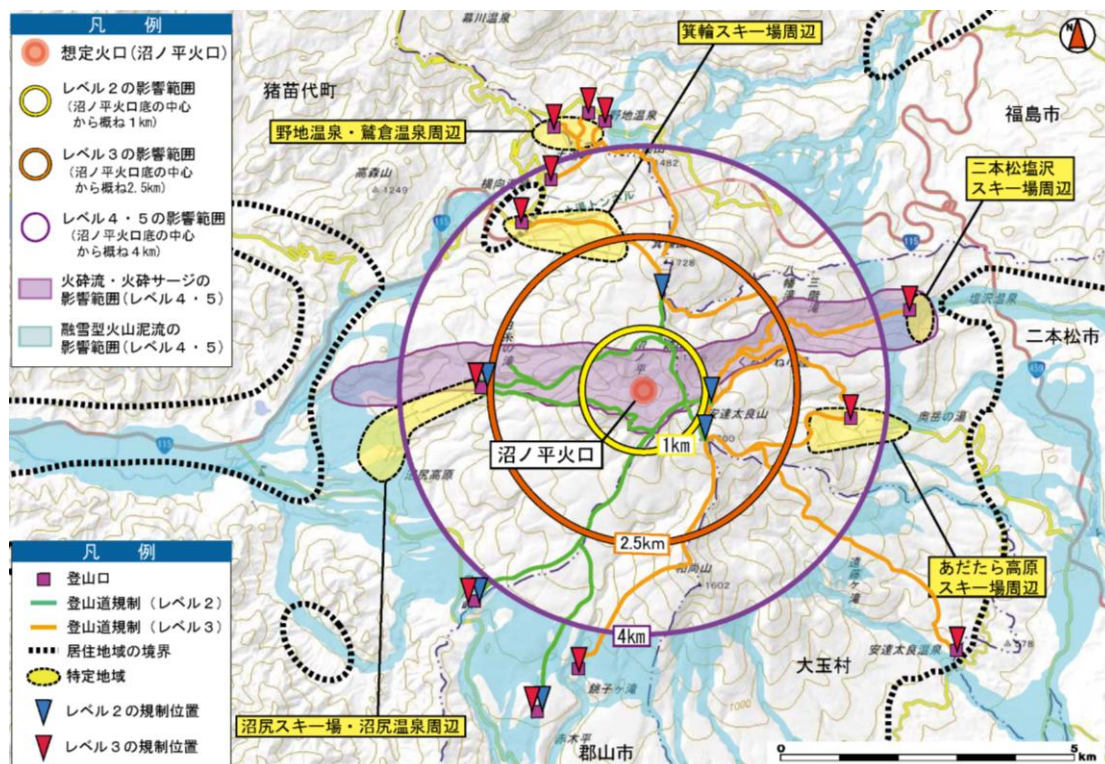
※特定地域とは、居住地域よりも安達太良山の想定火口に近い所に位置する、または孤立が想定される集客施設を指す。

居住地域より早期に避難等の対応が必要になることがある。

※融雪型火山泥流とは積雪期のみ想定される

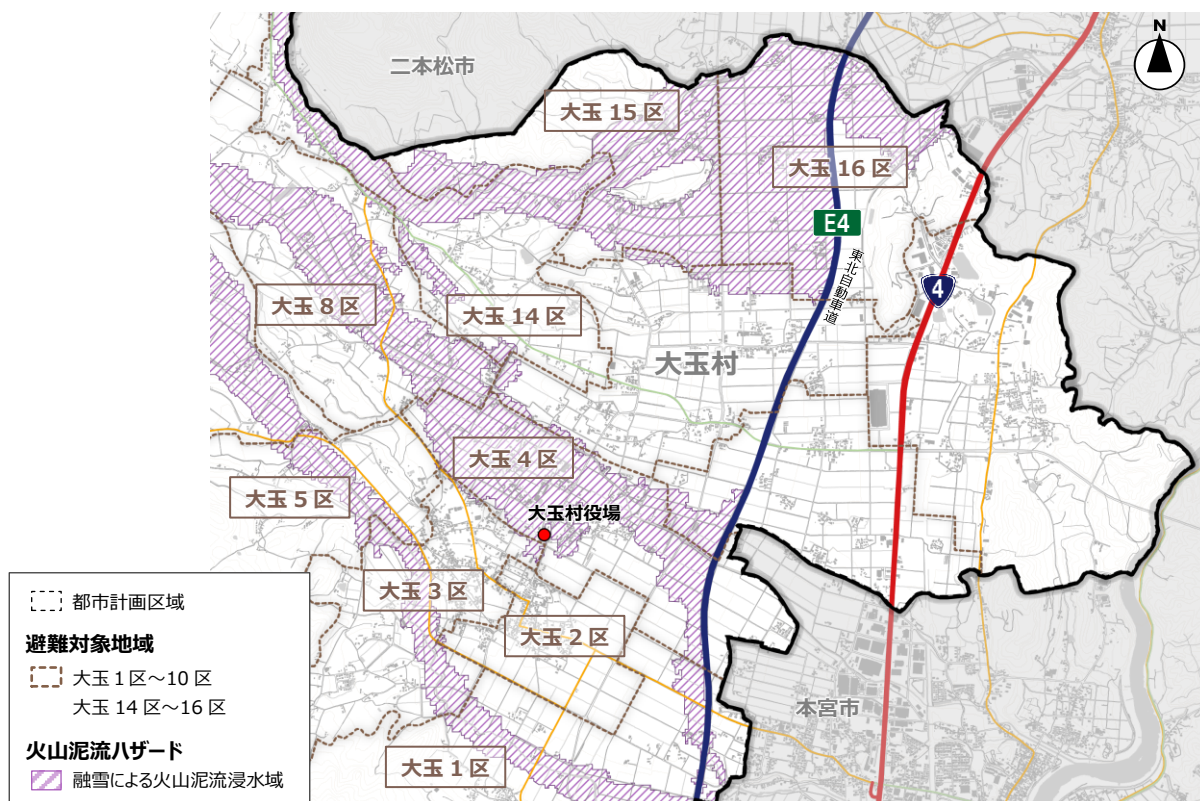
資料：気象庁 安達太良山の噴火警戒レベル（令和元年9月25日改訂）

▼火山噴火に対する住民避難の考え方



資料：気象庁 安達太良山の噴火警戒レベル（令和元年9月25日改訂）

▼居住地域における避難対象地域（融雪型火山泥流）



資料：安達太良山の火山活動が活性化した場合の避難計画（令和5年3月23日改訂）

▼居住地域における避難対象地域（降灰後の土石流）

3.6 降灰が発生した場合における土砂災害への対応

噴火に伴う降灰が発生した場合、国土交通省は、降灰状況に応じて土砂災害防止法に基づく緊急調査（概況調査、降灰量調査等）を実施し、必要に応じて土砂災害緊急情報を福島県及び関係市町村に通知する。

福島県及び関係市町村は、気象庁による降灰・気象に関する情報提供、国土交通省による緊急調査の結果や土砂災害緊急情報の通知、火山専門家からのアドバイス等を踏まえ、降灰後の土石流等の発生に備えた立入規制や住民避難等の防災対応にあたる。

資料：安達太良山の火山活動が活性化した場合の避難計画（令和5年3月23日改訂）

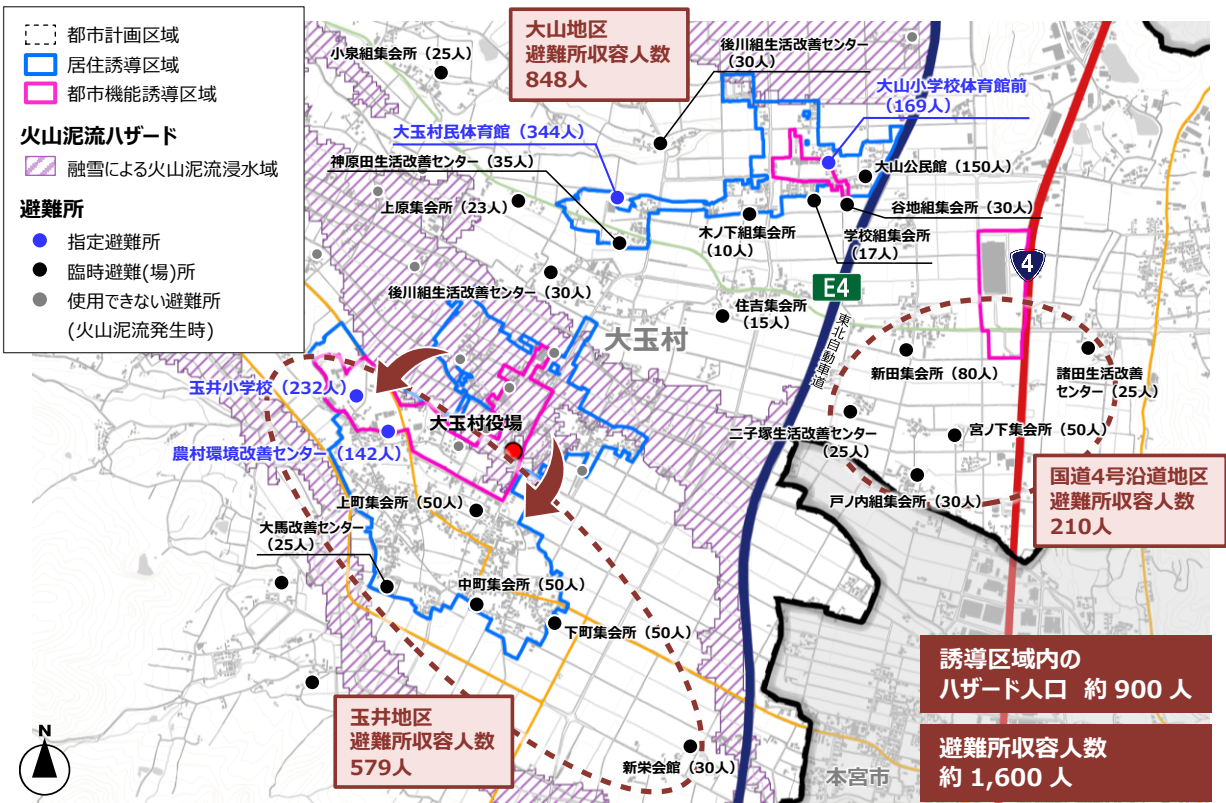
3) 避難所の確保

火山災害時は村内を流れる河川や高速道路に沿って泥流が滞留するため、市街地中心部の避難場所は、大きく3つのエリアに分断される予想です。

特に泥流浸水が広範囲で予測される玉井地区中心部については、玉井地区、国道4号沿道地区の避難所に分散避難することを推奨します。

分散避難をするためには、住民へ避難所の事前周知やマイタイムラインの作成を促す必要があることから、平時から出前講座等の実施を検討します。

▼市街地中心部における融雪による火山泥流ハザード・避難場所



資料：安達太良山火山ハザードマップ

▼避難場所一覧表

避難対象地区	名称	収容予定人員(人)	避難対象地区	名称	収容予定人員(人)
大山地区	大山小学校体育館前	169	玉井沿道地区	農村環境改善センター	142
	大玉村民体育館	344		玉井小学校	232
	大山公民館	150		大馬改善センター	25
	谷地組集会所	30		上町集会所	50
	学校組集会所	17		下町集会所	50
	木ノ下組集会所	10		中町集会所	50
	住吉集会所	15		新栄会館	30
	後川組生活改善センター	30	国道4号沿道地区	新田集会所	80
	小泉組集会所	25		諸田生活改善センター	25
	上原集会所	23		宮ノ下集会所	50
	神原田生活改善センター	35		戸ノ内組集会所	30
				二子塚生活改善センター	25

※ ●：指定避難所 ●：臨時避難(場)所

収容予定人数 789人

資料：大玉村地域防災計画（資料編）（令和3年3月）

7-4 災害リスクの回避・低減に向けた取組

防災上の課題への対応方針に基づき、リスクの「回避」「低減」に向けた取組を各実施主体との適切な役割分担のもと、計画的に実施していきます。

▼リスクの回避・低減に向けた取り組み

	施策	重点的に実施する地域	実施主体	実現時期の目標		
				短期 (5 年)	中期 (10 年)	長期 (20 年)
回避	災害レッドゾーンから居住誘導区域内への移転誘導	村内の土砂災害特別警戒区域	村			
	水災害時の避難所配置の適正化 (北部ふれあいセンター代替機能の確保)	大山地区 (大山公民館の建替)	村			
低減	火山災害に対する住民意識醸成のための出前講座等の開催 (避難所の事前周知やマイタイムラインの作成促進)	居住誘導区域	村			
	各種災害を想定した防災訓練の実施	村内全域	村			

7-5 防災上の取組の進捗を評価する指標

防災指針に位置付けた取組の進捗について、評価指標と目標値を定めてモニタリングしていきます。

▼リスクの回避・低減に向けた取り組みの評価指標と目標値

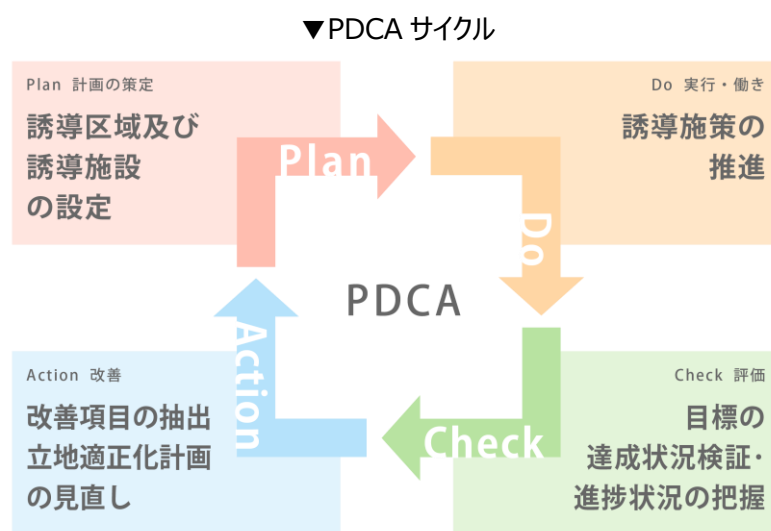
評価指標	基準値	目標値
自主防災組織の組成数 (居住誘導区域内における自主防災組織の組成数)	1 組織	6 組織
防災訓練の参加者数 (村内全域における防災訓練の参加者数)	100 人	200 人
災害の恐れのあるエリアの居住者数 (村内における土砂災害ハザード内の居住者数)	878 人	700 人

8. 計画の実現に向けて

本計画の目標達成に向けた各種取組の進捗状況やその効果などを評価し、必要に応じて計画の見直しを行うため、「評価指標」と「目標値」の設定を行い、これらをモニタリングすることで計画の進捗管理を行います。

8-1 計画の進捗管理の考え方

本計画は、2042年（令和24年）を目標年次としていますが、施策を取り巻く社会情勢等の変化が予想されるため、PDCAサイクルに則り、概ね5年ごとに指標値の達成状況の評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証していくとともに、検証の結果、必要に応じて計画の見直しを行います。



8-2 評価指標と目標値

誘導施策の実施による計画の進捗を把握するために評価指標を設定しました。

各指標には次期評価年の5年後（令和10年）の目標値を定め、計画の進捗状況の検証を行います。

なお、居住誘導区域内の人口に関する指標は、計画の期間である20年後（令和24年）の目標を検討しました。

▼誘導施策と評価指標

「都市機能誘導施策」

計画の評価指標

1-1.地域拠点における公共施設の再整備

1-2.子育て世帯の生活に必要な都市機能の誘導

1-3.大玉ゲートウェイ・地域交流拠点の賑わいの創出

1-4.都市機能へアクセスする公共交通サービス

■ 都市機能施設の立地件数

■ デマンドタクシー利用者数

「居住誘導施策」

2-1.居住誘導区域内の住環境の向上

2-2.居住誘導区域内への住替えの円滑化

2-3.居住誘導区域内の景観形成

2-3.災害リスクに応じた住環境

2-4.村内で働ける住環境

2-5. 通勤通学を支える公共交通サービス

■ 居住誘導区域内の人口密度

■ 居住誘導区域内の生産年齢人口構成比

■ 通勤通学バス利用者数

▼評価指標管理表

指標名	定義		現況値	目標値	指標値の変動見通し 目標とする方向
都市機能施設の立地件数	都市機能誘導区域内の誘導施設の立地件数 (大玉村資料)	商業機能 子育て機能	[R5] 2 件 5 件	[R10] 3 件 6 件	・新規誘導による増加
デマンドタクシー利用者数	たまちゃんタクシー年間利用者数 (大玉村資料)		[R5] 5,300 人 ※見込み値	[R10] 6,400 人	・高齢化の進展による増加 ・公共交通量環境改善による増加
居住誘導区域内の人口密度	可住地面積における居住誘導区域内人口密度（国勢調査）		[R2] 30 人/ha	[R22] 30 人/ha 以上	・住替えによる維持 ・低未利用地や空き家活用による増加
居住誘導区域内の生産年齢人口構成比	居住誘導区域の総人口に占める生産年齢人口の割合（国勢調査）		[R2] 59%	[R22] 59%	・若い世代の移住定住促進 ・産業基盤整備による維持
通勤通学バス利用者数	通勤通学バス年間利用者数 (大玉村資料)		[R5] 1,000 人 ※見込み値	[R10] 1,600 人	・年少人口の確保による通学時利用の増加