

矢掛町立地適正化計画

【原案】

令和 5 年 2 月

目 次

序 はじめに	1
1. 立地適正化計画の概要	3
1) 立地適正化計画とは	3
2) 矢掛町立地適正化計画	4
2. 都市構造に係る主要課題	5
I 計画で目指す将来の姿	9
1. まちの将来像	11
2. 持続可能なまちづくりの考え方	11
1) 持続可能なまちづくりの目標（ターゲット）	11
2) 持続可能なまちづくりの方針（ストーリー）	12
3. 目指すべき都市の骨格構造	13
1) 拠点等	14
2) 連携軸	15
3) ゾーン	15
II 誘導区域及び誘導施設	17
1. 都市機能誘導区域	19
1) 都市機能誘導区域の考え方	19
2) 都市機能誘導区域の設定	19
2. 居住誘導区域及び公共交通軸	21
1) 居住誘導区域の考え方	21
2) 居住誘導区域の設定	23
3) 公共交通軸の検討	29
3. 都市機能誘導施設	30
1) 都市機能誘導施設の考え方	30
2) 都市機能誘導施設の設定	30
III 防災指針	33
1. 防災指針とは	35
1) 防災指針の考え方	35
2) 防災指針の概要	36
2. 災害リスクの分析と課題	37
1) 災害リスクの整理（マクロ）	37
2) 災害リスクの課題抽出（ミクロ）	40
3. 防災まちづくりの将来像等	43
1) 防災まちづくりの将来像	43
2) 防災まちづくりの取組方針	44
4. 防災まちづくりの推進	45
1) 防災まちづくりの施策とスケジュール	45
2) 防災まちづくりの目標	46
IV 実現に向けて	47
1. 誘導施策	49
1) 都市機能誘導施策	49
2) 居住誘導施策	51
3) その他の施策	53
2. 計画の実効性	55
1) 目標値の設定	55

目 次

2) 進行管理.....	56
▼ 資料編.....	1
1. まちの現状等.....	3
1) 人口等.....	3
2) 土地利用.....	13
3) 都市交通.....	27
4) 都市機能.....	33
5) 防災.....	41
6) 市街地整備等.....	44
7) 経済・財政等.....	46
2. 上位・関連計画等.....	51
1) 上位・関連計画及び関係施策等.....	51
3. 町民の意向.....	57
1) 調査概要.....	57
2) 調査結果.....	58

序 はじめに

1.立地適正化計画の概要

1) 立地適正化計画とは

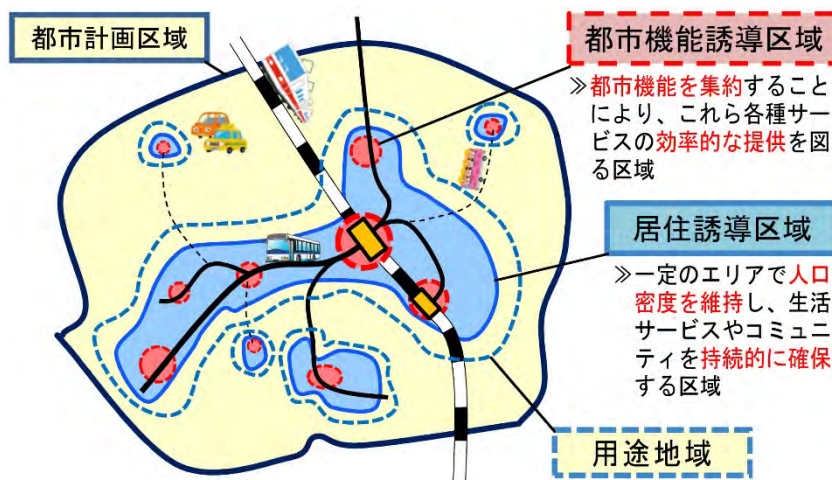
①制度創設の背景

今後のまちづくりでは、人口減少・高齢化を背景として、生活利便性の確保や効果的な財政投資による持続可能な都市経営が求められています。

そうした中で、商業施設や医療・福祉施設、行政サービスなどがまとまって立地し、高齢者をはじめとする全ての住民が公共交通などによりこれ

らの生活利便施設等にアクセスできる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えによる都市構造を構築していくことが重要となってきました。

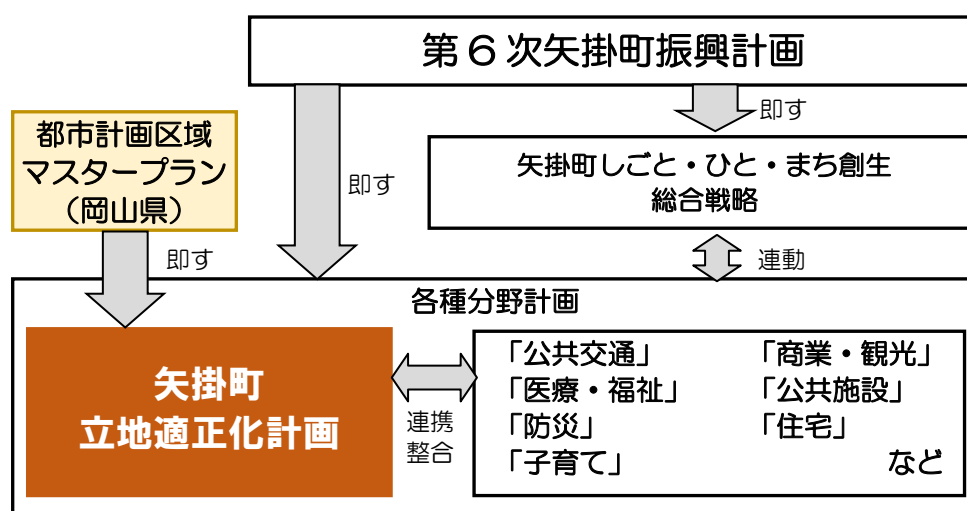
こうした背景より、都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正（平成 26 年）され、行政と住民・民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを促進することを目的とした【立地適正化計画】が創設されました。



②計画の位置付け

立地適正化計画は、法第 81 条第 1 項に基づき策定されます。

また、法第 81 条第 9 項により、「議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想（第 6 次矢掛町振興計画）」ならびに「都市計画区域の整備、開発および保全の方針（矢掛都市計画区域マスタープラン：岡山県）」に即することが規定されています。



2) 矢掛町立地適正化計画

①計画策定の目的

本町では、第6次矢掛町振興計画（平成28年）で定める「ひとが輝き 地域が輝き まちが輝き 笑顔あふれるまちづくり」の実現に向けて各種施策を推進しています。

一方で、人口減少や少子高齢化の進行を背景とし、財政等も含めた持続可能な都市づくりの推進が必要となっています。

こうしたことから、行政と町民・民間事業者が協力して持続可能な都市づくりを進めるための指針となる「矢掛町立地適正化計画」を策定します。

②計画の対象

法第81条第1項では「都市計画区域内の区域について、立地適正化計画を策定することができる。」とされていることから、対象区域を【**矢掛都市計画区域(矢掛町の全域)**】とします。

本計画は、将来的な都市の姿を展望しつつ、持続可能な都市づくりを進めるための計画であることから、計画期間を概ね20年間とし、目標年度を【**令和22年度(2040年度)**】と設定します。

なお、基礎データは最新の統計データを基本としますが、計画策定に大きく影響しない場合は、既存のデータを流用することもあります。

2.都市構造に係る主要課題

①人口等

課題

- 人口減少や少子高齢化に対応した持続可能で暮らしやすいまちづくりの推進が求められます。
- 交通利便性の向上や都市機能の充実等により定住人口及び交流人口の維持・増加を図り、地域活力を高めることが求められます。
- 人口密度を維持する区域や生活利便性の高い区域の設定など、計画的な土地利用を図ることが求められます。

現状等

- ・人口減少や少子高齢化が進んでいます。
- ・用途地域内の人口密度は 39.3 人/ha であり、市街地の人口密度の目安（最低）である 40 人/ha と同等となっていますが、将来的には 40 人/ha を大きく下回ることが予測されます。（生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度も 40 人/ha が目安とされる＜立地適正化計画作成の手引き P70：R2.6 国交省＞）
- ・5 年間（H26～H30）の新築状況は、用途地域内が 43 件に対し、用途地域外はその約 2 倍の 119 件となっています。
- ・用途地域内で空き家や空き地が増加しています。
- ・町民意向によると、人口減少や高齢化による将来的な問題として「移動の困難」「居住環境の悪化」「行政サービスの低下」に対する意識が高いことが伺えます。
- ・町民意向によると、「利便性の高い都市拠点を形成するため、緩やかな規制・誘導をすべき」で約半数の回答を得ました。

問題点

- ×人口減少や少子高齢化により、暮らしに必要なサービスや地域活力が低下することが懸念されます。
- ×無秩序な開発による人口密度の低下、空き家・空き地の増加などにより、地域活力や防災力の低下、都市機能の衰退、非効率な投資を招くことが懸念されます。

②公共交通

課題

- 生活・観光双方の観点から需要と持続性に配慮し、公共交通のサービス水準を維持・向上することが求められます。

現状等

- ・まちの骨格となる国道 486 号に沿って井原鉄道が走っていますが、高架線であることや運行状況などサービス水準が高いとはいえない状況にあります。
- ・路線バス及び福祉バスの路線は町域を網羅していますが、サービス水準は高いとはいえない状況にあります。
- ・町民意向によると、将来的な移動や医療などへの不安から、公共交通の充実や広域連携の強化が求められていることが伺えます。

問題点

- ×車社会で利用者が少なく、路線の廃止など公共交通の衰退が懸念されます。
- ×一方で、今後の超高齢社会に伴い、増加が見込まれる交通弱者の生活利便性が低下することが懸念されます。

③都市機能

課題

- 日常的な都市機能は、地域特性に応じた適正配置が求められます。
- 高次の都市機能は、交通アクセスが容易な区域への配置や公共交通等による広域連携の強化など、選択と集中による効果の最大化が求められます。
- 公共施設の集約・再配置の推進など、戦略的な取組が求められます。

現状等

- ・日常的な都市機能（商業、金融、医療、子育て）、福祉施設、文化施設などは主に矢掛地区の用途地域内に集積しています。
- ・近年、用途地域外の川面・中川地区に商業施設の立地が相次いでいます。
- ・日常的な都市機能の徒歩圏における人口密度は10人/ha未満となっており、施設維持には厳しい状況であることが推測されます。
- ・購買力が町外に流出しています。
- ・公共施設等の老朽化が進む中、公共施設等に係る投資的経費が増加することが予測されています。
- ・町民意向によると、日常的な都市機能は一定の満足度を得ているものの、「高度な医療」「高次の集客（商業）施設」を求める回答が多いことが伺えます。

問題点

- ×人口減少により、都市機能の衰退が懸念されます。
- ×無秩序な分散配置により、施設へのアクセス性が低下するなど、都市機能の総括的なサービス水準が低下することが懸念されます。
- ×現状のまま公共施設を維持することにより、財政を圧迫することが懸念されます。

④高齢者の福祉・健康

課題

- 健康増進にも寄与する、歩いて暮らせるまちづくりが求められます。

現状等

- ・矢掛地区の用途地域内は、鉄道・バスの交通結節点であり、医療・福祉の機能が集積しています。
- ・高齢化の進展に伴い、医療・福祉など民生費の増加が推測されます。
- ・町民意向によると、「福祉施設（介護）」を求める回答が多いことが伺えます。

問題点

- ×高齢化の進展に伴い、増加する民生費が財政を圧迫していくことが懸念されます。

⑤防災

課題

→激甚化・頻発化する自然災害のリスクを考慮し、安全・安心なまちづくりの推進が求められます。

現状等

- ・用途地域内外ともに木造の建物が多く、その割合は80%超となっています。
- ・新耐震基準（S56.6）以前の建物が多く、その割合は60%超となっています。
- ・山際の土砂災害、小田川流域の河川浸水に係るハザード区域に多くの居住がみられます。

問題点

×激甚化・頻発化する自然災害により、甚大な被害が発生することが懸念されます。

⑥財政等

課題

→限られた財源の中で最大の効果を発揮するため、既存ストックを有効活用しながら、施策の重点化や効率化、広域連携の強化を図ることが求められます。

現状等

- ・地価は下落を続けています。
- ・生産年齢人口の減少により、財政規模の縮小が予測されます。
- ・財政状況をみると、歳出額及び民生費ともに増加傾向にあります。

問題点

×社会保障や公共施設の維持・更新に係る費用の増大が見込まれ、財政を圧迫することが懸念されます。

I 計画で目指す将来の姿

1. まちの将来像

本町の最上位計画である第6次矢掛町振興計画では、「やさしさにあふれ かいてきで げんきなまち」を将来像に掲げ、その実現を目指したまちづくりを進めています。

まちづくりの一翼を担う立地適正化計画では、第6次矢掛町振興計画が掲げる将来像を踏襲し、コンパクト・プラス・ネットワークの概念に即し、全ての町民が快適で安心な暮らしを享受できるまちづくりを進めていきます。

2. 持続可能なまちづくりの考え方

1) 持続可能なまちづくりの目標（ターゲット）

都市構造に係る主要課題として、「持続可能で暮らしやすいまちづくり」「交通利便性の向上」「都市機能の充実」「計画的な土地利用」「公共交通のサービス水準の維持・向上」「日常的な都市機能の地域特性に応じた適正配置」「高次の都市機能の選択と集中による効果の最大化」「公共施設の集約・再配置」「歩いて暮らせるまちづくり」「安全・安心なまちづくり」「既存ストックの有効活用」「施策の重点化や効率化」「広域連携の強化」などが抽出されました。これらの中で特に移動や連携に関しては、町民意識も高いという結果が得られています。

また昨今、本町においては歴史・文化資源を活かした観光施策を積極的に取り組んでいます。

こうしたことから、立地適正化計画では持続可能なまちづくりの目標として、「人と地域を繋ぎ 豊かさを未来に紡ぐ 対流・交流促進のまち やかげ」を設定します。

まちの将来像

※第6次矢掛町振興計画を踏襲

やさしさにあふれ かいてきで げんきなまち

【人口等】

- ・持続可能で暮らしやすいまちづくり
- ・交通利便性の向上
- ・都市機能の充実
- ・計画的な土地利用

【公共交通】

- ・公共交通のサービス水準の維持・向上

【都市機能】

- ・日常的な都市機能の地域特性に応じた適正配置
- ・高次の都市機能の選択と集中による効果の最大化

【都市機能】

- ・公共施設の集約・再配置

【高齢者の福祉・健康】

- ・歩いて暮らせるまちづくり

【防災】

- ・安全・安心なまちづくり

【財政等】

- ・既存ストックの有効活用
- ・施策の重点化や効率化
- ・広域連携の強化

人と地域を繋ぎ 豊かさを未来に紡ぐ

対流・交流促進のまち やかげ

■「対流」について

本格的な人口減少社会における国土の基本構想として「新たな国土形成計画」に示された「対流促進型国土」を参考。

「対流」とは、多様な個性を持つ様々な地域が相互に連携し生じる地域間のヒト、モノ、カネ、情報等の双方向の活発な動きのこと。

2) 持続可能なまちづくりの方針（ストーリー）

まちづくりの目標に基づき、立地適正化計画における持続可能なまちづくりの方針（ストーリー）を以下のとおり設定します。

方針 1 人と地域が繋がるまちづくり

- ・地域特性や需要に応じた交通手段やサービス水準を確保し、都市拠点と町内各地域の交通アクセスの向上を図ります。
- ・矢掛駅（鉄道）及び弦橋北詰交差点周辺（車）の交通結節機能を高めるとともに、ニーズに応じた都市機能の充実や景観形成など魅力の向上に努めます。
- ・幹線道路、生活道路など町内外の連携を踏まえた交通ネットワークを構築するとともに、役割に応じた交通関連施設等の整備を行い、道路機能の向上に努めます。

方針 2 豊かさを未来に紡ぐまちづくり

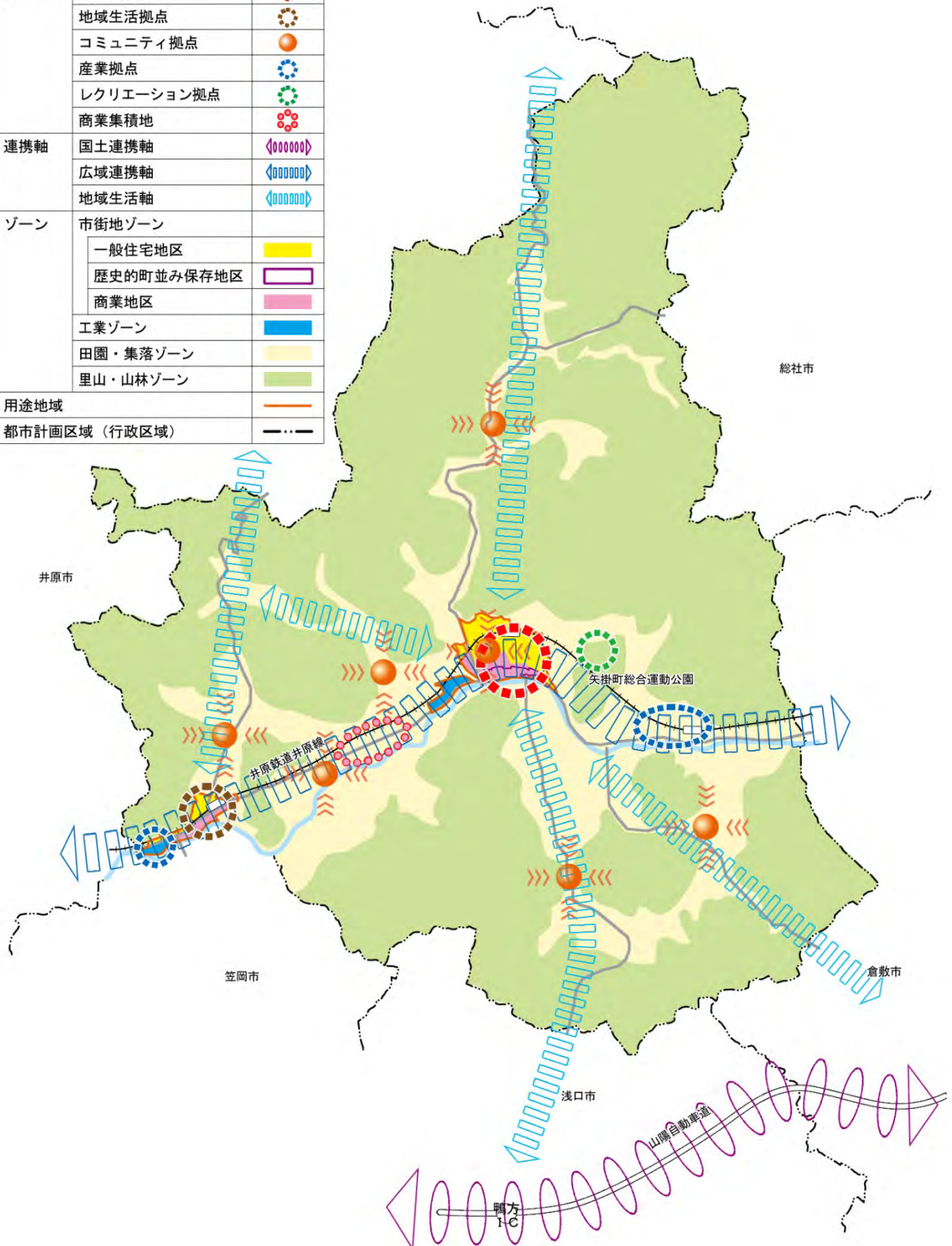
- ・持続可能なまちづくりを目指し、既に一定の都市機能が集積し、交通利便性の高い地域を都市拠点に位置付け、既存ストックを有効活用しながら、魅力や都市機能、交通利便性の維持・向上に努めます。
- ・一定の人口密度の確保により都市拠点の魅力等の維持・向上し、交通弱者などが歩いて暮らせる利便性の高い地域の形成を目指し、徒歩あるいは公共交通等で容易にアクセスできる区域の快適で安全・安心な居住環境の創出を図ります。
- ・生活利便性の高い地域だけでなく、住み慣れた地域、職住近接の地域、自然豊かな地域など、多様なニーズに応じた暮らしの場を提供します。

3. 目指すべき都市の骨格構造

■ 将来都市構造図

凡 例

	分類	凡例
拠点	都市交流拠点	
	地域生活拠点	
	コミュニティ拠点	
	産業拠点	
	レクリエーション拠点	
	商業集積地	
連携軸	国土連携軸	
	広域連携軸	
	地域生活軸	
ゾーン	市街地ゾーン	
	一般住宅地区	
	歴史的町並み保存地区	
	商業地区	
	工業ゾーン	
	田園・集落ゾーン	
	里山・山林ゾーン	
用途地域		
都市計画区域（行政区域）		



1) 拠点等

【都市交流拠点】

既に一定の都市機能が集積し、交通利便性が高い地区であり、矢掛町役場から矢掛駅、旧山陽道沿道一帯を含む地区を位置付けます。

本地区は、本町が内外に誇る「やかげ宿」の歴史的町並みを有する地区であり、観光交流の核となる地区でもあります。

都市活動や観光交流の中核としての機能を果たす拠点として、既存ストックを有効活用しながら、魅力や都市機能、交通利便性の維持・向上に努めます。

【地域生活拠点】

周辺地域の生活に必要な都市機能が立地する、旧小田町の中心部を位置付けます。

生活の中心としての機能を果たす拠点として、既存ストックを有効活用しながら、生活サービスや交通利便性の維持に努めます。

【コミュニティ拠点】

コミュニティ（地区）の中心となる公民館周辺を位置付けます。

既存ストックを活かしながら、地区のアイデンティティの継承やコミュニティの維持、必要なサービスの提供、他地区との連携に努めます。

【商業集積地】

川面・中川両地区にまたがり、生活関連の商業施設が集積する地区です。

この地区では、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさない範囲で沿道型のサービス機能の維持を図ります。

【産業拠点】

既存の工業集積地や東三成工業団地等を位置付けます。

この地区では、既存の工業機能を維持するとともに、積極的な企業誘致を推進し、工業の振興を図ります。

【レクリエーション拠点】

スポーツ・レクリエーションの中心となる矢掛町総合運動公園を位置付けます。

矢掛町総合運動公園では、施設整備や機能充実、イベント開催など活用の促進を図ります。

2) 連携軸

【国土連携軸】

近畿・九州など主に国土の連携を担う軸として、山陽自動車道を位置付けます。

【広域連携軸】

国道 486 号及び井原鉄道を位置付けます。

広域連携軸では、施設整備や機能充実などを進め、近隣市町から中四国の主要都市への連携強化を図ります。また、公共交通の基幹軸として、沿線の居住人口を確保するとともに、サービス水準の維持・向上を図ります。

【地域生活軸】

町内各地域と都市交流拠点を繋ぐ軸として、地域生活軸を設定します。

地域生活軸は具体の路線を示すものではありませんが、町民の日常移動の基盤となる道路の整備や交通手段となる公共交通の充実を図ります。

3) ゾーン

第 6 次矢掛町振興計画で設定されたゾーニングを踏襲します。

【市街地ゾーン(一般住宅地区)】

住宅地であるとともに、一部に商業施設などの混在する地区については、良好な共生・調和をめざした地区として位置づけます。

【市街地ゾーン(歴史的町並み保存地区)】

国の重要文化財に指定されている旧矢掛本陣石井家住宅及び旧矢掛脇本陣高草家を中心とした宿場町の町並みを残す地区です。

重要伝統的建造物群保存地区の選定（令和 2 年 12 月）を受け、無電柱化を推進するとともに、全国で唯一本陣と脇本陣が現存する町並みの保存・修景を図ります。

【市街地ゾーン(商業地区)】

中心市街地において公共公益施設、商業・業務施設などが集積する区域です。

道の駅の整備など、回遊性の向上や既存商業施設の活性化を促進し、魅力ある都市機能の強化と土地の高度利用を促進します。

【工業ゾーン】

既に工業施設が立地している区域です。

既存の工業機能を維持するとともに、積極的な企業誘致を推進し、工業の振興を図ります。

【田園・集落ゾーン】

農業生産基盤である農地及び農業集落地からなる区域です。

優良農地・田園景観の保全と、農業集落地の生活環境の整備を図ります。

農地は食糧の安定供給を図るための生産基盤であることはもちろん、国土の保全や良好な田園環境の形成に重要な役割を果たしており、農業振興地域においては耕作放棄による農地の荒廃や乱開発を防ぎながら、優良農地の積極的な保全に努めるとともに美しい田園景観の保全に努めます。

【里山・森林ゾーン】

市街地周辺の里山や森林地域からなる区域です。

身近な里山や森林地域など、豊かな自然環境の保全に努めます。

町の6割を占める森林は、森林資源としてだけでなく、水源涵養、土砂流出防備など公益的機能としても重要であり、森林の保全・育成に努めます。

II 誘導区域及び誘導施設

1.都市機能誘導区域

1) 都市機能誘導区域の考え方

①都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域の考え方として、都市計画運用指針では以下の内容が示されています。

■基本的な考え方

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

2) 都市機能誘導区域の設定

①設定方針

都市計画運用指針で示された以下の設定方針に準拠します。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、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や、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を設定することが考えられる。

また、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で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

②設定基準及び概略設定

都市機能誘導区域の設定基準を以下の通りとし、それぞれ適する区域を概略設定します。

項目	設定基準	概略設定
区域の役割	都市機能の集積等により、本町の中核としての高次の役割が求められる区域	矢掛町役場を中心とする区域
都市機能	商業系の用途地域を基本として、現に各種の都市機能が集積し、今後もその維持・集積が求められる区域	矢掛地区の近隣商業地域を中心とする区域
アクセス	アクセスの利便性が高い公共交通結節点を中心とする区域	矢掛駅を中心とする概ね半径 1km の圏域
人口密度	周辺に一定の人口集積（人口密度）がみられる区域	矢掛地区の用途地域

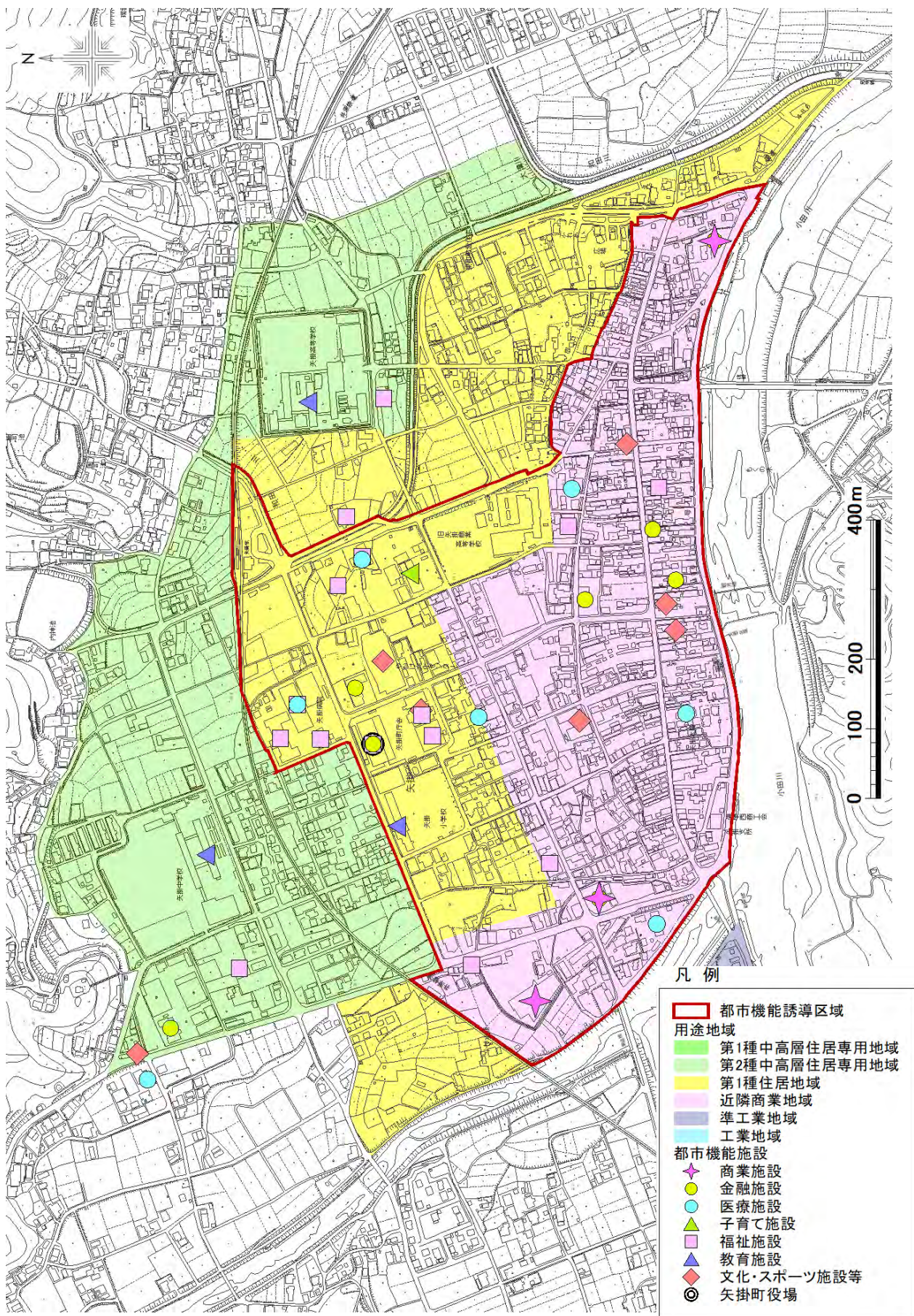
③区域の検証

設定基準に照らし合わせ、区域設定を検証します。

項目	検証
区域の役割	矢掛町役場を中心とする区域であり、本町の中核としての高次の役割が求められる区域として妥当である
都市機能	矢掛町役場を中心として、高次（広域的）及び日常の利便施設が既に集積しており、今後もその機能維持及び集積が求められる区域として妥当である
アクセス	矢掛駅の半径 1km 圏域であり、路線バスや福祉バスなども乗り入れることから、アクセスの利便性が高い区域として妥当である
人口密度	矢掛地区の用途地域内人口は 2,934 人、総人口の約 20%であり、人口密度は 45.4 人/ha と D I D に相当する密度が構成された区域として妥当である

II 誘導区域及び誘導施設

■都市機能誘導区域



2. 居住誘導区域及び公共交通軸

1) 居住誘導区域の考え方

① 居住誘導区域とは

居住誘導区域の考え方として、都市計画運用指針では以下の内容が示されています。

■ 基本的な考え方

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、居住を誘導すべき区域である。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる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定めるべきである。

② 矢掛町立地適正化計画における居住誘導のイメージ

◇ 誘導区域設定の目的

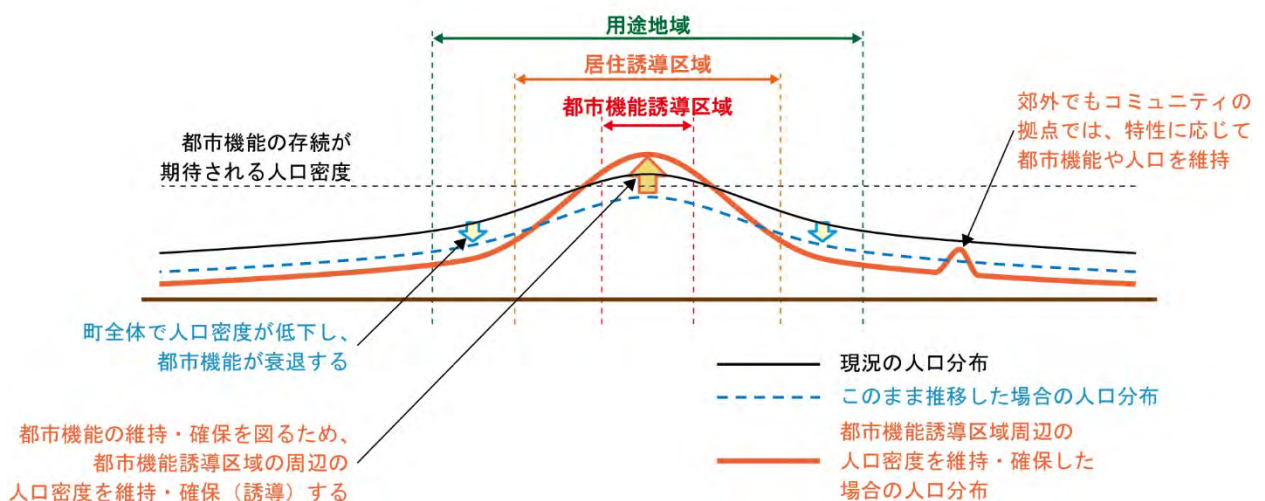
都市機能の立地や存続には、一定程度の人口密度や圏域の人口規模が必要となります。

そうした中で、人口減少下においてこのまま無秩序に市街地が拡散すると、町全体として人口密度が低下し、結果として都市機能が衰退し、矢掛町としての都市活動の持続性が危ぶまれることとなります。

こうしたことから、町の持続性確保に向けた都市機能の維持を図るため、既に一定程度の都市機能が集積する中心部を都市機能誘導区域に設定し、その周辺の人口密度の維持を図ります。

また、コミュニティの拠点においても、地区特性に応じた都市機能の維持を図るため、周辺部の人口密度の維持を図ります。

■ 誘導区域のイメージ（矢掛版）



◇居住誘導の視点（矢掛町版）

矢掛町立地適正化計画では、先に示した目的のため、居住誘導区域を設定します。

一方で、矢掛町では、中心的役割を果たす矢掛地区以外にも、美川、三谷、山田、川面、中川、小田のそれぞれの地区で、地域特性に応じた生活が営まれ、今後もこの営みは続いていきます。

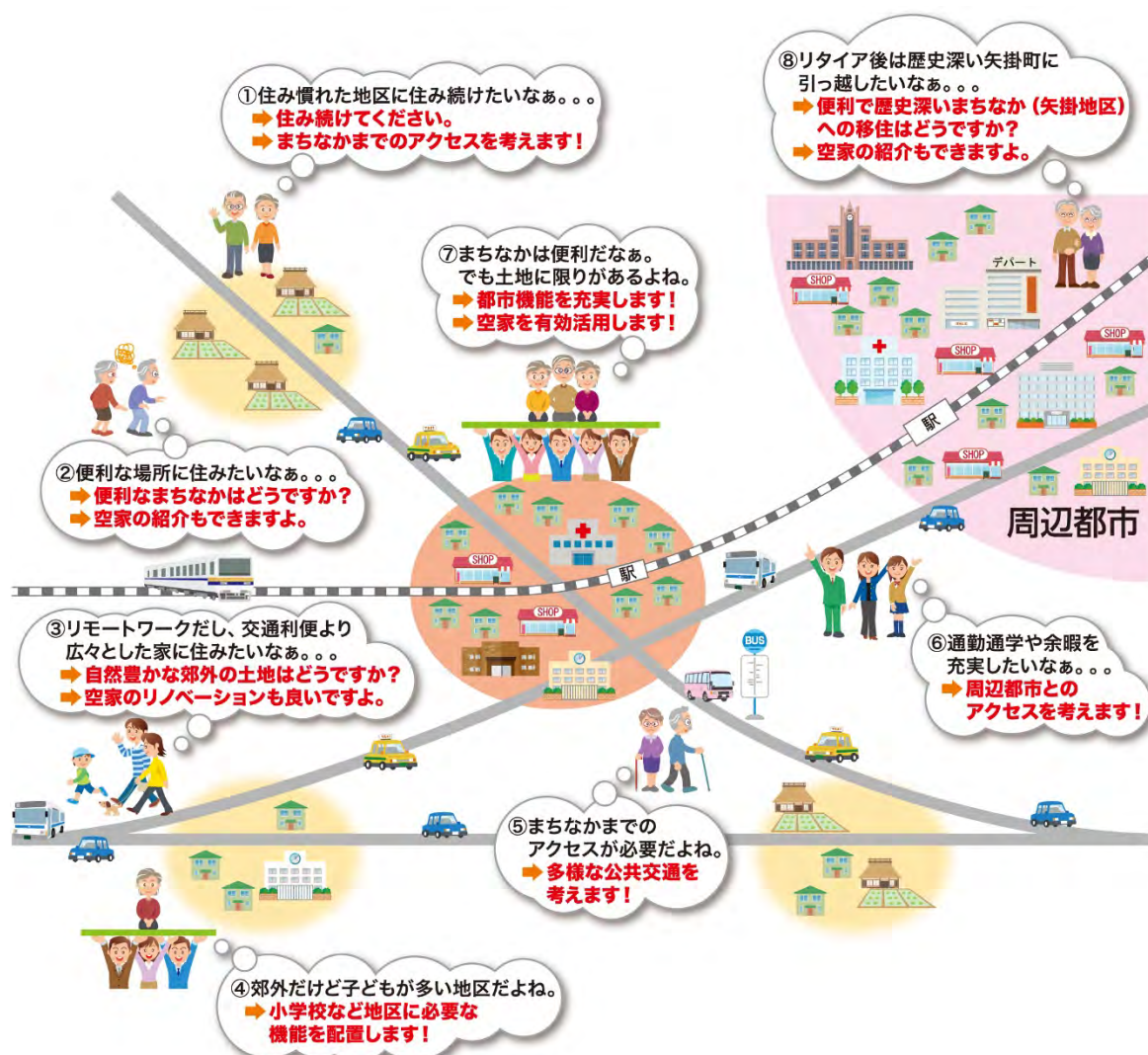
また、コロナ危機などを受け、「働き方」や「暮らし方」に対する意識や価値観が変化・多様化し、豊かな自然環境や子育てのための広々とした敷地など、大都市や市街地などに限らない多様な居住地が求められています。

こうしたことから、矢掛町立地適正化計画では、矢掛らしい居住誘導のあり方として、都市機能が集まる便利な中心部はもちろんのこと、地区特性を活かした多様な暮らしの場を提供します。

ただし、個人ではなく、業者などが行う、一定の規模を有する住宅地開発などについては、人口密度維持の観点から、中心部での開発を極力誘導します。

また、これら多様な暮らしを支えるため、「都市交流拠点」「地域生活拠点」「コミュニティ拠点」など特色ある拠点を設定し、各拠点の役割に応じた機能を配置するとともに、公共交通等により、これら拠点間のアクセス利便性を高めていきます。

さらには、全町的に空家の有効活用を進め、限りある土地を効率的に使っていきます。



2) 居住誘導区域の設定

①設定方針

ア) 誘導区域に「含める区域」

都市計画運用指針で示された以下の設定方針に準拠します。

■居住誘導区域の設定（含める区域）

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 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
- ウ 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

イ) 誘導区域に「含めない区域」

都市計画運用指針で示された以下の設定方針に準拠します。

■法令により含めない区域

- ア 市街化調整区域 【該当なし】
- イ 災害危険区域（建築が禁止された区域） 【該当なし】
- ウ 農用地区域等
- エ 自然公園法の特別地域、保安林ほか
- オ 地すべり防止区域 【該当なし】
- カ 急傾斜地崩壊危険区域
- キ 土砂災害特別警戒区域
- ク 浸水被害防止区域 【該当なし】

■原則として含めない区域

- ア 津波災害特別警戒区域 【該当なし】
- イ 災害危険区域（建築が禁止された区域以外） 【該当なし】

■適当でないと判断される場合は、原則として含めない区域

- ア 土砂災害警戒区域
- イ 津波災害警戒区域 【該当なし】
- ウ 浸水想定区域（洪水、内水、高潮） 【高潮：該当なし】
- エ その他災害のおそれのある区域 【該当なし】

■慎重な判断が必要な区域

- ア 工業専用地域など住宅建築が制限された区域 【該当なし】
- イ 地区計画など住宅建築が制限された区域 【該当なし】
- ウ 住宅地等で過去の実績より居住誘導を図るべきでないと判断する区域 【該当なし】
- エ 工業系用途で過去の実績より居住誘導を図るべきでないと判断する区域

②設定基準及び概略設定

ア) 誘導区域に「含める区域」

居住誘導区域に「含める区域」の設定基準を以下の通りとし、それぞれ適する区域を概略設定します。

項目	設定基準	概略設定
区域の役割	居住を誘導する区域の基本となる区域	用途地域が指定された区域
都市機能	既に都市機能が集積する拠点及びその周辺	矢掛地区の都市機能誘導区域及びその周辺
	公共交通により、都市機能誘導区域へのアクセスが容易な区域	小田駅を中心とする概ね半径 1km の圏域
居住	一定の人口集積（人口密度）がみられ、今後もコミュニティの維持が望まれる区域	矢掛地区及び小田地区
	居住環境の観点より、社会インフラが整った区域	公共下水道整備計画区域

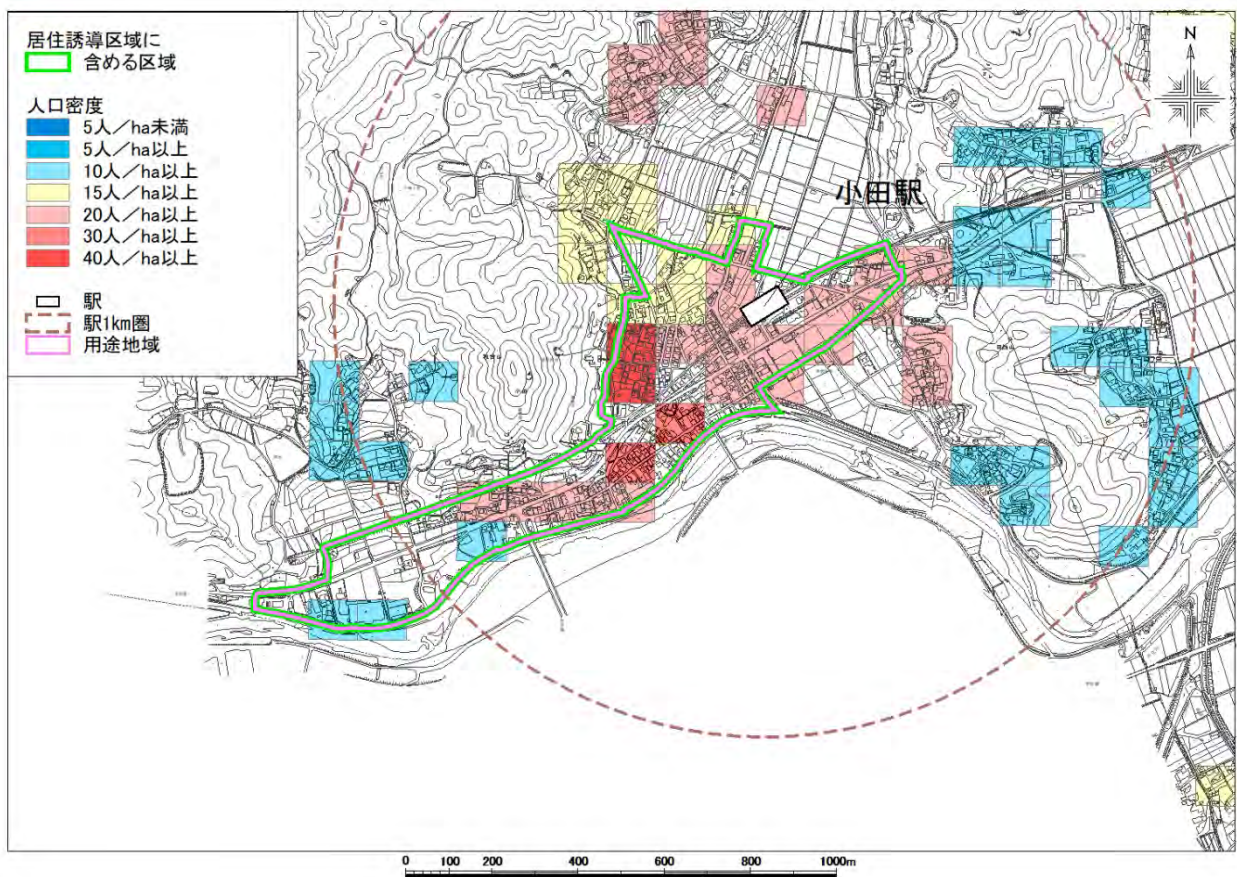
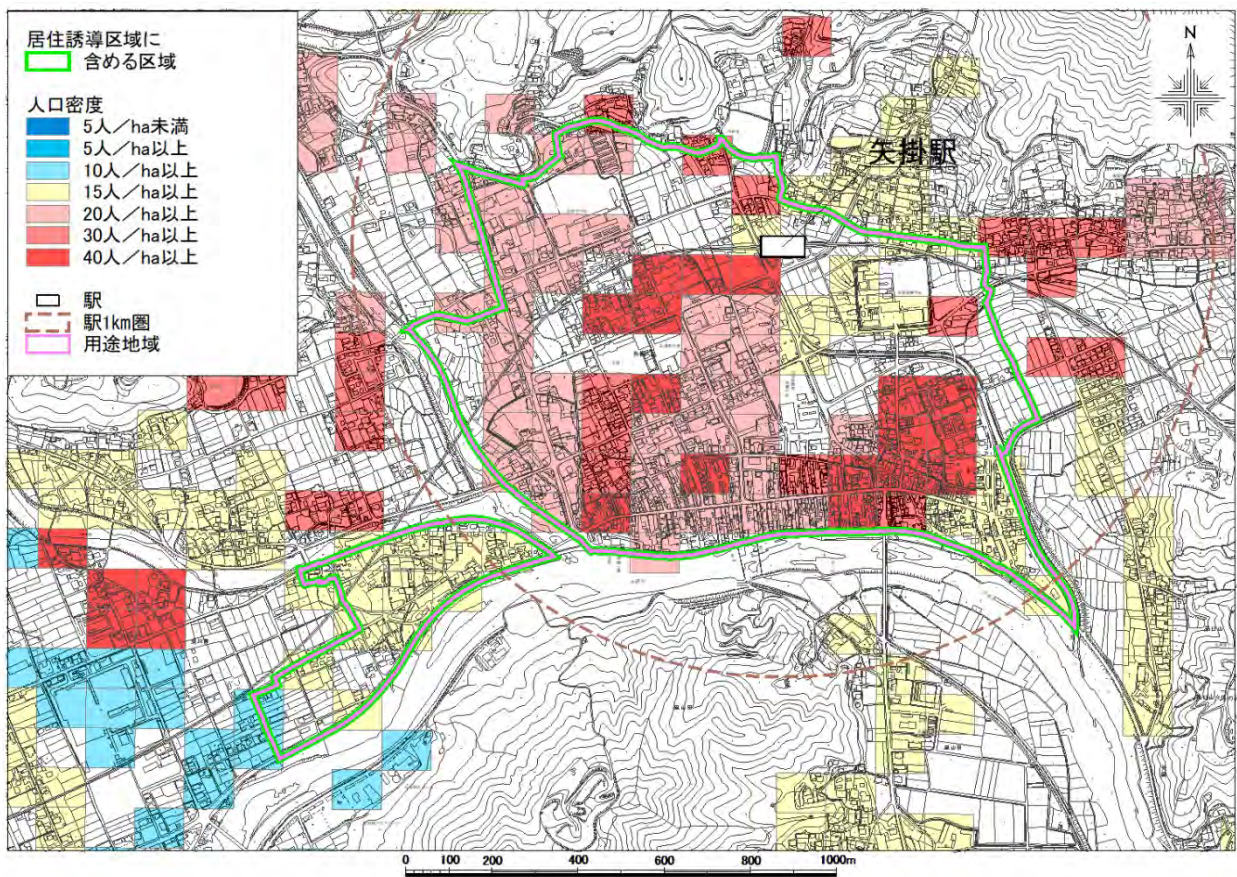
イ) 誘導区域に「含めない区域」

居住誘導区域に「含めない区域」の設定基準を以下の通りとします。

項目	設定基準	備考
法令により含めない	「農用地区域等」「自然公園法の特別地域、保安林ほか」「急傾斜地崩壊危険区域」「土砂災害特別警戒区域」を含めない	上記「含める区域」において、区域は概ね存在しない 急傾斜地崩壊危険区域は3地区指定（区域詳細は岡山県）
原則として含めない	【該当なし】	—
適当でない場合は含めない	「土砂災害警戒区域」「浸水想定区域（洪水：計画規模＜L1＞で浸水深3m以上）」を含めない	矢掛高等学校グラウンド北東の一部が「土砂災害警戒区域」 最大規模＜L2＞による浸水想定区域では、減災対策を講じ、誘導区域の設定基準では用いない
慎重な判断	工業系の用途地域を含めない	矢掛地区の準工業地域 小田地区の工業地域

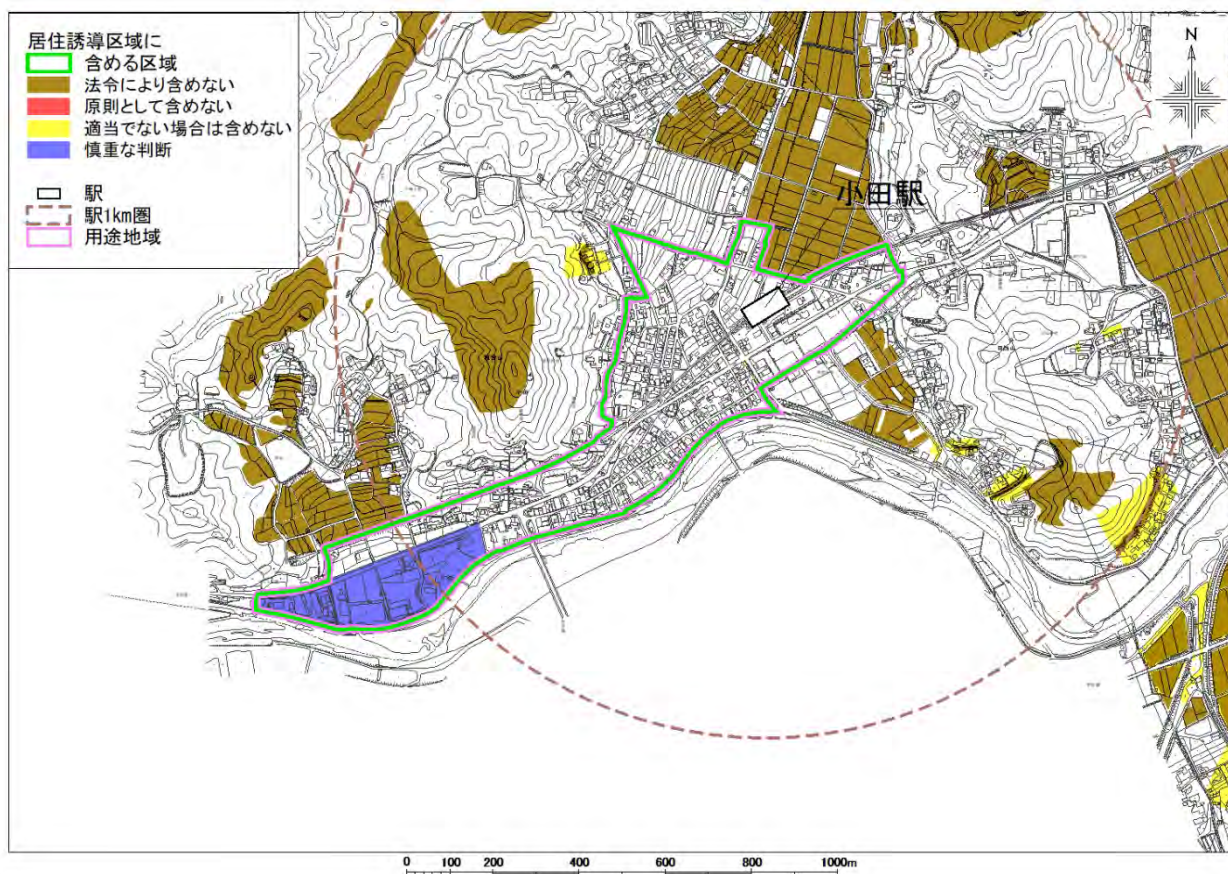
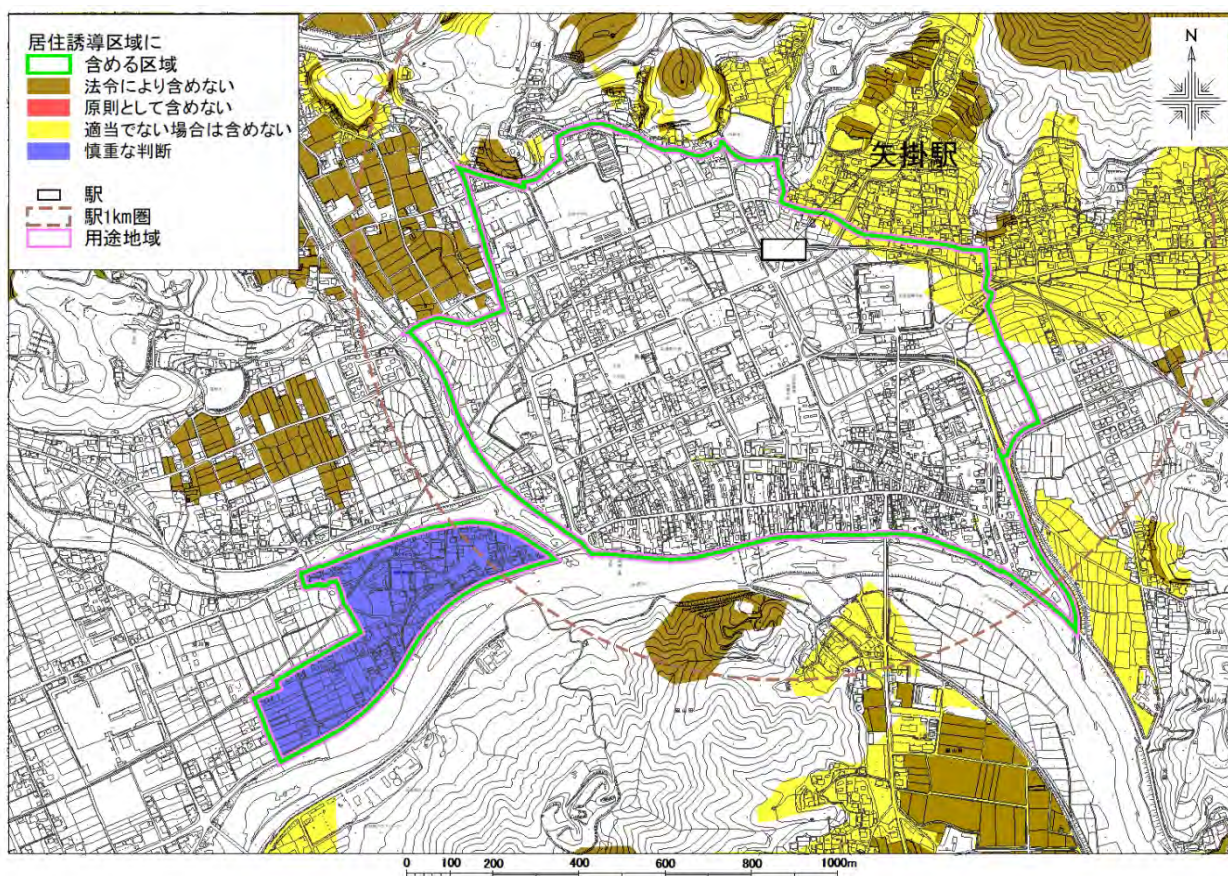
※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の具体の区域については、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」及び「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、岡山県が指定する区域により確認を行う。

■居住誘導区域に「含める区域」



II 誘導区域及び誘導施設

■居住誘導区域に「含めない区域」



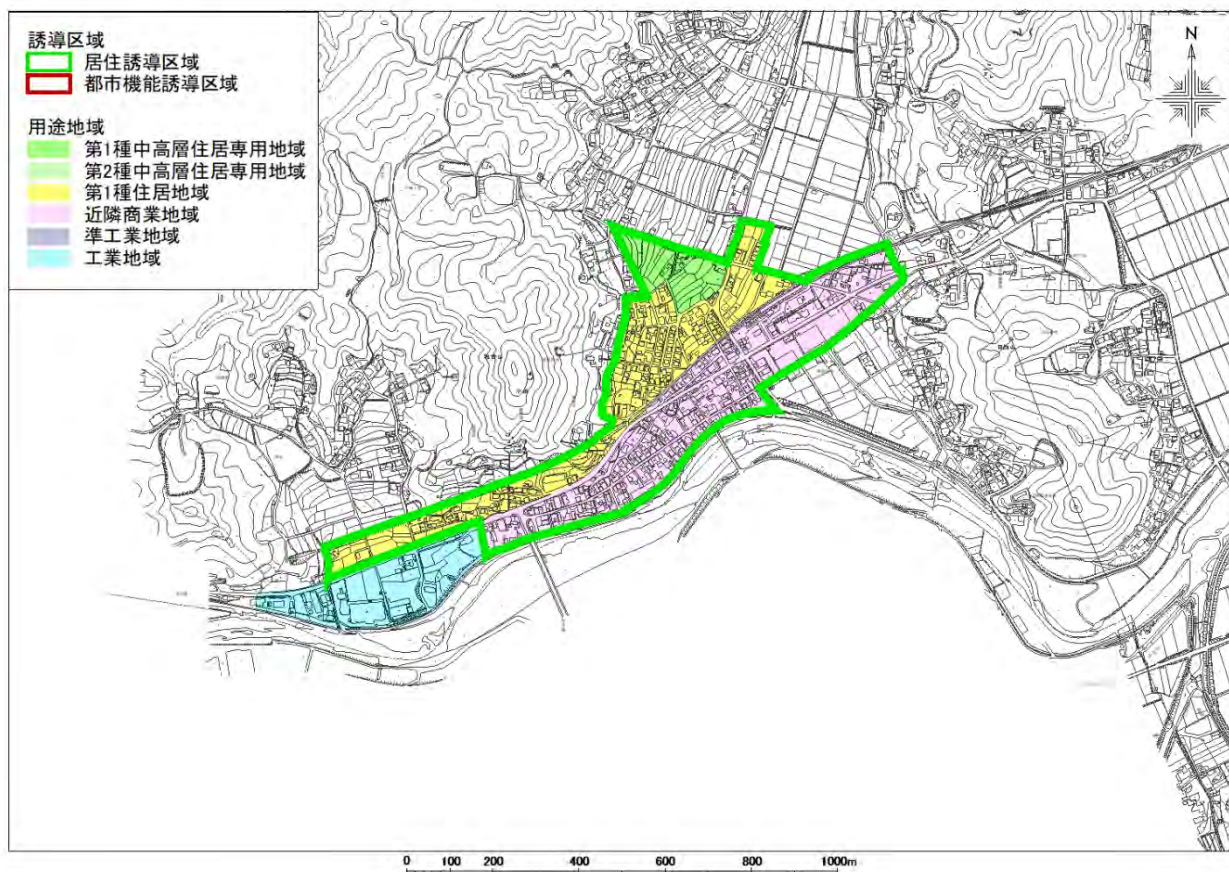
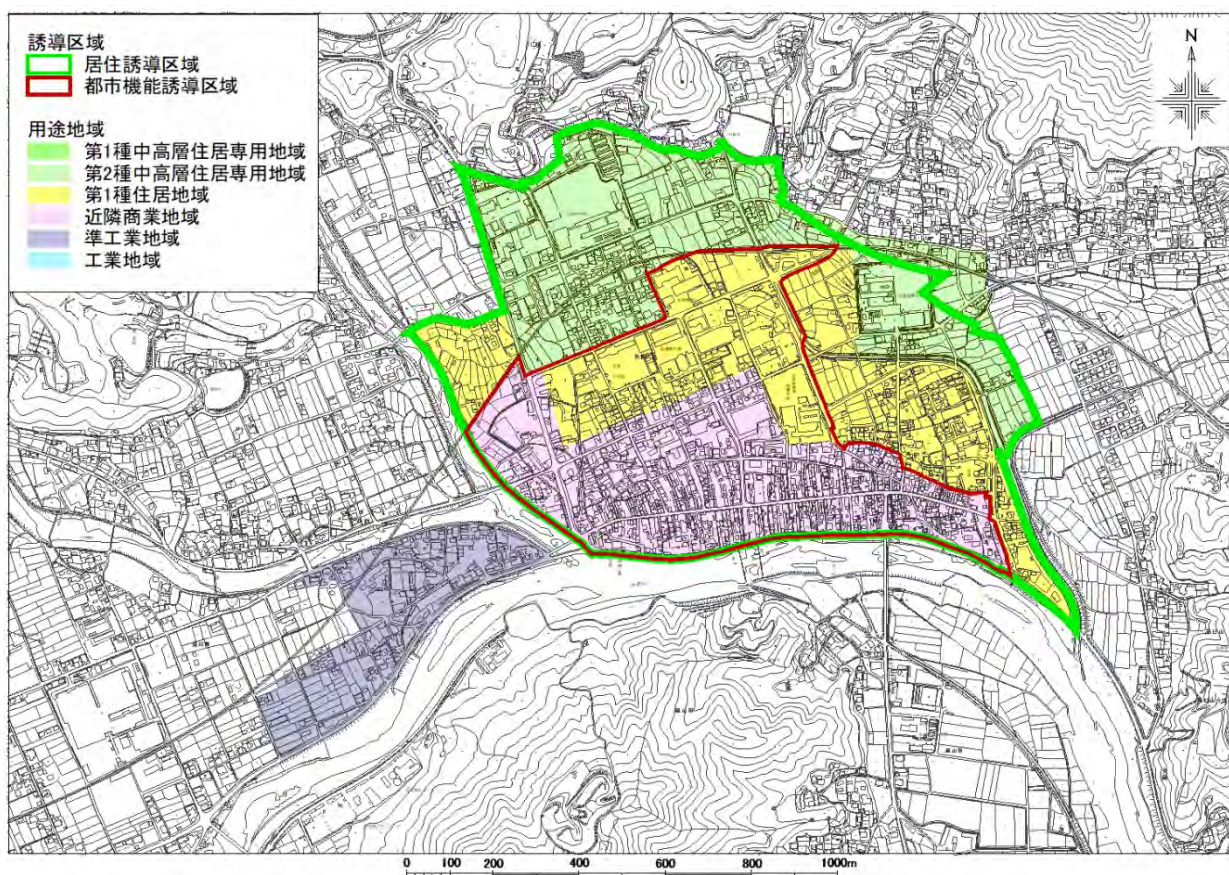
③区域の検証

設定基準に照らし合わせ、区域設定を検証します。

項目	検証
区域の役割	矢掛及び小田ともに用途地域が指定された区域であり、居住を誘導する区域として妥当である
都市機能	都市機能誘導区域を指定する区域及びその周辺、公共交通により都市機能誘導区域へのアクセスが容易な区域であり、都市機能を維持するために一定の人口密度が求められる区域として妥当である
居住	用途地域内人口をみると、矢掛地区は2,934人（人口密度45.4人/ha）、小田地区は913人（34.9人/ha）であり、今後もコミュニティの維持が望まれる区域として妥当である また、公共下水道整備計画区域に位置し居住を誘導する区域として妥当である
法令により含めない	当該区域に存在しうる「農用地区域等」「自然公園法の特別地域、保安林ほか」「急傾斜地崩壊危険区域」「土砂災害特別警戒区域」を含めない区域に設定しており妥当である
原則として含めない	該当する区域は存在しない
適当でない場合は含めない	当該区域に存在する「土砂災害警戒区域」「浸水想定区域（洪水：計画規模＜L1＞で浸水深3m以上）」を含めない区域に設定しており妥当である なお、最大規模＜L2＞による浸水想定区域では、減災対策を講じるとしている
慎重な判断	工業系の用途地域を含めない区域に設定しており妥当である

II 誘導区域及び誘導施設

■居住誘導区域



3) 公共交通軸の検討

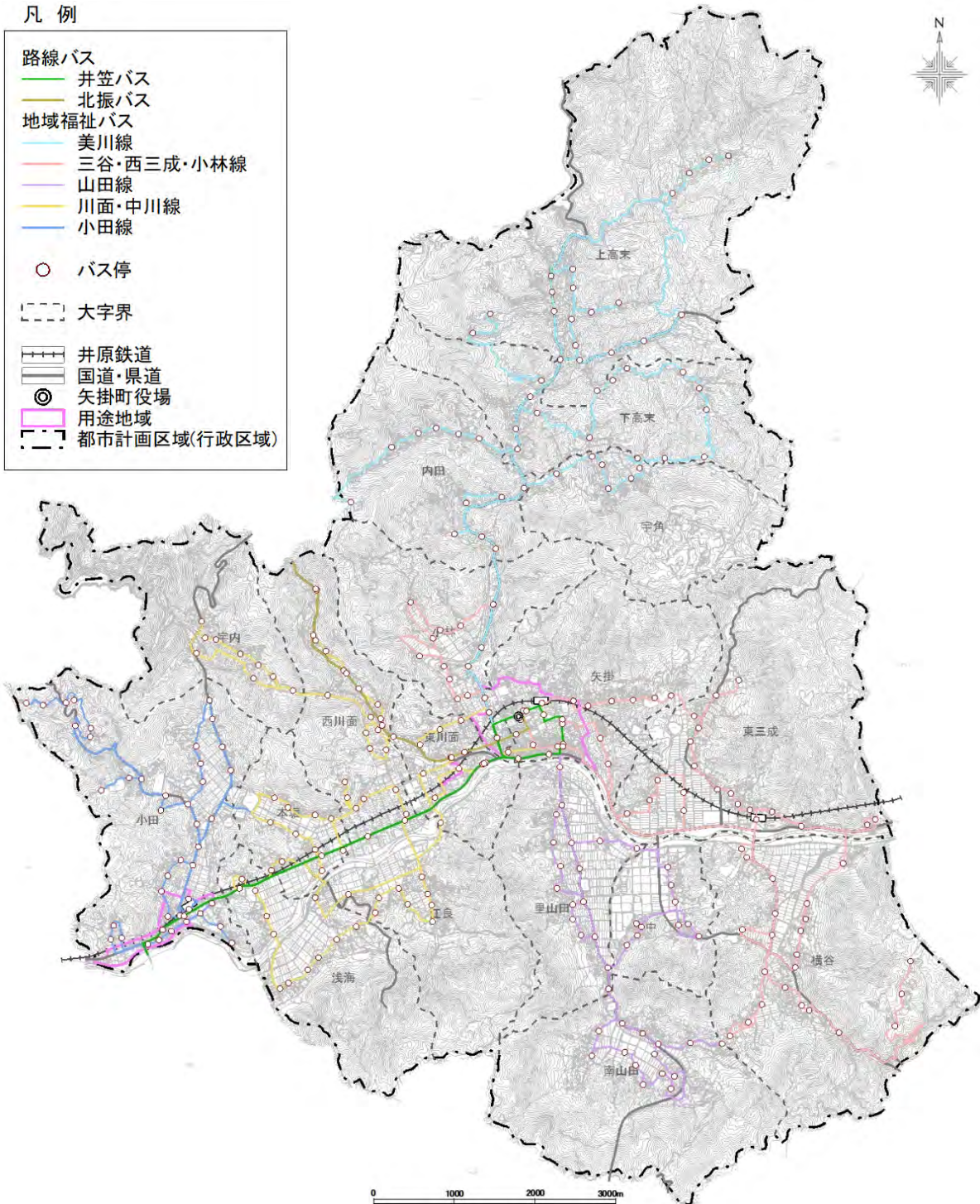
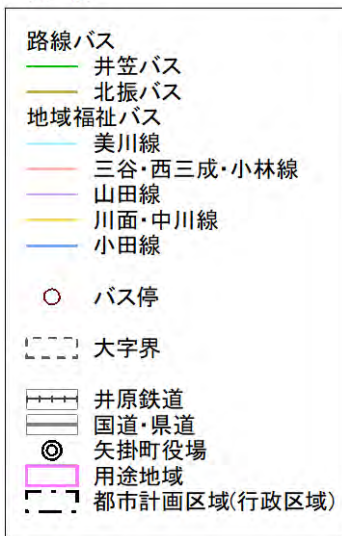
本計画では、井原鉄道及び路線バスを公共交通軸として設定し、高齢者福祉の観点より、矢掛町地域福祉バス（ふれ愛バス）により公共交通軸を補完します。

これにより、公共交通の徒歩圏（駅 800m、バス停 300m）は、人口分布（H27）の 98.3%を網羅します。

また、新たな公共交通のあり方について、具体を検討していきます。

■公共交通軸

凡 例



出典：庁内資料

3.都市機能誘導施設

1) 都市機能誘導施設の考え方

①都市機能誘導施設とは

都市機能誘導施設の考え方として、都市計画運用指針では以下の内容が示されています。

■基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。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。

2) 都市機能誘導施設の設定

①設定方針

都市計画運用指針で示された以下の設定方針に準拠します。

■都市機能誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 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
- などを定めることが考えられる。

■都市機能誘導施設の候補一覧

視点	区分	誘導施設	根拠等	配置イメージ			
				徒歩圏	日常生活圏	都市圏	広域都市圏
高齢化の中で必要性が高まる	福祉	福祉施設等(個別サービス)	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設	○	○		
		福祉施設等(総括サービス)	老人福祉センター、地域包括支援センター、健康管理センター、社会風刺協議会ほか、社会福祉等の用に供し、広く町民に対して総括的なサービスを提供する施設		○	○	
	医療	病院	医療法第4条の2に定める特定機能病院、医療法第4条に定める地域医療支援病院、医療法第1条の5に定める病院(特定機能病院及び地域医療支援病院を除く。)のうち、内科又は外科を診療項目とするもの		△	○	○
		診療所	医療法第1条の5に定める診療所のうち、内科又は外科を診療項目とするもの	○	○		
子育て世代の居住条件として重要	子育て	保育所 認定こども園 幼稚園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園 学校教育法第1条に規定する幼稚園	○	○		
		子育て施設等	子育ての用に供し、広く町民に対して総括的なサービスを提供する施設		△	○	
	教育	小学校・中学校	学校教育法第1条に規定する学校	○	○		
		高等学校・大学・その他	学校教育法第1条、第124条、134条に規定する学校等			○	△
集客力があり賑わいを創出	商業	大規模集客施設	大規模集客を見込む映画館や店舗などの床面積の合計が1万㎡を超える施設			△	○
		大型スーパー等	店舗等の床面積が3千㎡を超える商業施設 ※3千㎡以上の店舗等は、用途地域の制限により、住居専用系及び第1種住居地域では建てるできません。		△	○	
		大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積千㎡以上の商業施設で生鮮食料品を取り扱うもの	△	○		
		コンビニ等	生鮮食品を取り扱う千㎡未満の商業施設	○			
	文化	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館		△	○	
		博物館等	博物館法第2条第1項に規定する博物館、同法第29条に規定された博物館に相当する施設				○
		交流施設等	交流や観光等の用に供し、広く町民に対して総括的なサービスを提供する施設			○	
その他日常生活に必要なもの	金融	銀行等	銀行法第2条に規定する銀行、信用金庫法に規定する信用金庫、中小企業等協同組合法第3条及び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		○	○	
		郵便局・JA・ATM等	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行うものなど	○	△		
	行政	町役場庁舎 出張所等				○	

※配置イメージ:施設の立地が望まれる圏域

徒歩圏:1km程度、日常生活圏:中学校区程度、都市圏:矢掛町、広域都市圏:近隣市町

②誘導施設の基本的な考え方

都市計画運用指針に示された以下の考え方に準拠し、都市機能の状況や将来像を踏まえ、本町の中核としての魅力維持・向上に寄与し、総括的なサービスを提供する施設を設定します。

区分	施設名	既存施設数	配置方針	設定
福祉	福祉施設等（個別サービス）	13	・住み慣れた地域での生活を基本とする高齢者福祉において、町域でのバランスよい配置が利便性を高めると考えられることから、誘導施設に位置づけません。	—
	福祉施設等（総括サービス）	4	・高齢者など多様な人々が生きがいを持ち、自立した生活を送るために重要な役割を果たす施設であり、高齢化対策が本町の重要課題であることも考慮し、誘導施設に位置づけます。	○
医療	病院	1	・高度な医療は周辺市町との連携を基本としますが、原則として本町の医療は矢掛町国民健康保険病院が中枢を担っており、今後も不可欠な機能と考えられることから、誘導施設に位置づけます。	○
	診療所	5	・日常的な利用が主となる施設であり、町域でのバランスよい配置が利便性を高めると考えられることから、誘導施設に位置づけません。	—
子育て	保育所	0	・「第2期矢掛町子ども・子育て支援事業計画」に基づき、ニーズに応じた施設配置を進めていくことから、誘導施設には位置づけません。	—
	認定こども園	1	・幼稚園の集約を目的として整備された施設であることから、誘導施設に位置づけます。	○
	子育て施設等	0	・交通利便性の高い拠点に整備することで、子育てに関する総括的なサービスを広く町民に提供でき、子育て対策が本町の重要課題であることも考慮し、誘導施設に位置づけます。	○
教育	小学校・中学校	1	・コミュニティ拠点に必要な施設であることから、誘導施設には位置づけません。	—
	高等学校・大学・その他	0	・学校の特性等に応じて立地条件が異なり、町域を越えた判断が必要なことから、誘導施設には位置付けません。	—
商業	大規模集客施設	0	・まちづくりへの影響が大きく、広域都市圏での立地調整が図られる施設であることから、誘導施設には位置づけません。	—
	大型スーパー等	0	・まちづくりへの影響が大きく、都市拠点の利便性や魅力を向上させる施設です。一方で、これら施設は用途地域外の川面・中川地区に集積され、新たに都市機能誘導区域へ誘導することは現実的ではないことから、誘導施設には位置づけません。	—
	大規模小売店舗	1		—
	コンビニ等	2	・日常的な利用が主となる施設であり、町域でのバランスよい配置が利便性を高めると考えられることから、誘導施設に位置づけません。	—
文化	図書館	1	・年齢を問わず多くの町民が利用する施設であり、交通利便性の高い拠点に整備することで、広くサービスを提供できることから、誘導施設に位置づけます。	○
	博物館等	1	・展示内容や目的などにより、立地条件が異なることから、誘導施設には位置づけません。	—
	交流施設等	5	・交通利便性の高い拠点に整備することで、文化、交流、スポーツ、観光等に係る総括的なサービスを効果的に提供できると考えられる施設については、誘導施設に位置づけます。	○
金融	銀行等	3	・交通利便性の高い拠点に整備することで、広くサービスを提供できることから、誘導施設に位置づけます。	○
	郵便局・J A・A T M等	4	・日常的な利用が主となる施設であり、町域でのバランスよい配置が利便性を高めると考えられることから、誘導施設に位置づけません。	—
行政	町役場庁舎	1	・年齢を問わず多くの町民が利用する施設であり、交通利便性の高い拠点に整備することで、広く公共サービスを提供できることから、誘導施設に位置づけます。	○
	出張所等	0	・日常的な利用が主となる施設であり、町域でのバランスよい配置が利便性を高めると考えられることから、誘導施設に位置づけません。	—

※既存施設数とは、R4.12.31時点において、都市機能誘導区域内に立地する施設の数です。

III 防災指針

1.防災指針とは

1) 防災指針の考え方

防災指針の考え方として、都市計画運用指針では以下の内容が示されています。

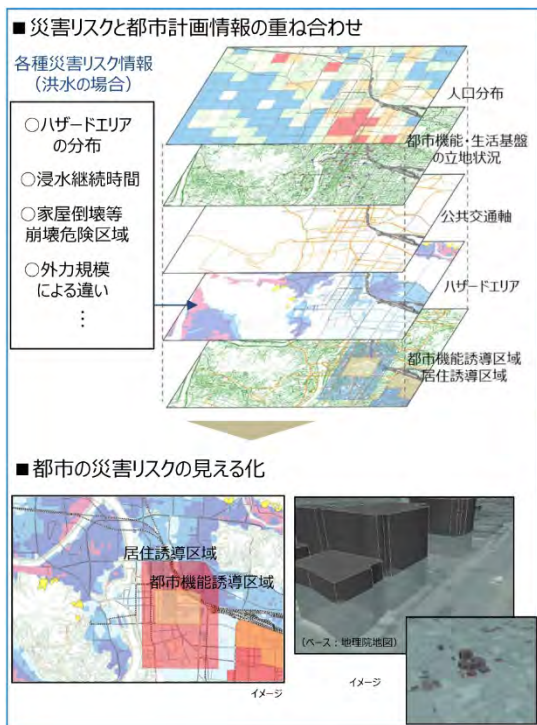
■基本的な考え方

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる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、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものである。

様々な災害のうち、洪水、雨水出水、津波、高潮による浸水エリアは広範囲に及び、既に市街地が形成されていることも多いことから、この範囲を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難であることも想定される。また、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外を行うことに限界もある。このため、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが求められる。

このため、立地適正化計画においては、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けることとしている。

■防災指針のイメージ



防災まちづくりの将来像・目標と取組方針の設定

■防災指針に位置付ける対策（例）



■防災対策の実施プログラム（例）

施策	重点的に実施する区域	実施時期の目標		
		短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
防災対策（ハード）	河川整備（大河川）	市全域		
	河川整備（中小河川）	市全域		
	避難場所設置（防災公園等）	居住誘導区域内		
	避難路整備	居住誘導区域内		
防災対策（ソフト）	内水対策（雨水流出、貯留対策）	居住誘導区域内		
	土地利用規制	市全域		
	建築物の構造規制	市全域		
	宅地盤上げ	居住誘導区域内		

出典：国土交通省

2) 防災指針の概要

①防災指針の目的

昨今の頻発・激甚化する自然災害への対応として、居住エリア等における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させることを目的とし、具体的取組等を位置づけた防災指針を定めます。

なお、防災指針の計画期間は、立地適正化計画の計画期間と整合させます。

②防災指針策定のフロー

以下の流れに沿って、防災指針を定めます。

1. 防災指針の概要を整理します。
2. 矢掛町における災害リスクの抽出（マクロ分析）を行うとともに、都市の基本情報を収集整理します。次に、これらの情報を重ね合わせて可視化し、地区レベルの視点から防災上の課題を抽出（ミクロ分析）します。
3. 上記で抽出した課題を踏まえ、全体的な防災まちづくりの将来像を設定の上、課題に対する取組方針を定めます。
4. 上記で定めた取組方針に基づく防災施策を位置付け、目標を定めるとともに、実効性のある指針とするため、短期（0～5年）、中期（5～10年）、長期（10～20年）のスケジュールを設定します。

1. 防災指針とは

- 1) 防災指針の考え方
- 2) 防災指針の概要

2. 災害リスクの分析と課題

- 1) 災害リスクの整理（マクロ）
- 2) 災害リスクの課題抽出（ミクロ）

3. 防災まちづくりの将来像等

- 1) 防災まちづくりの将来像
- 2) 防災まちづくりの取組方針

4. 防災まちづくりの推進

- 1) 防災まちづくりの施策とスケジュール
- 2) 防災まちづくりの目標

2.災害リスクの分析と課題

1) 災害リスクの整理（マクロ）

自然災害は大きく「水災害」「土砂災害」「地震災害」に区分され、それぞれ以下のようなハザード区域等が想定されています。

そうした中で、矢掛町では「浸水想定区域（洪水、雨水出水）」「家屋倒壊等氾濫想定区域」「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」「土砂災害警戒区域」「大規模盛土造成地」「液状化の危険度が高い区域」などが設定されており、市街地付近では、特に洪水への対応が重要となっています。

ハザード区域等		根拠法令等	備考
水 災 害	災害危険区域	建築基準法	【該当なし】
	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	【該当なし】
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	【該当なし】
	浸水想定区域 （洪水、雨水出水、高潮）	水防法：想定最大規模（L2） 計画規模（L1）	【高潮：該当なし】
	家屋倒壊等氾濫想定区域	ー（洪水浸水想定区域図作成マニュアル（国））	
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	【該当なし】
	津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律	【該当なし】
土 砂 災 害	土砂災害特別警戒区域 【災害レッドゾーン】	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	
	地すべり防止区域 【災害レッドゾーン】	地すべり等防止法	【該当なし】
	急傾斜地崩壊危険区域 【災害レッドゾーン】	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	校ノ下（小林）、八池（江良）、堀（矢掛）
	土砂災害警戒区域 【災害イエローゾーン】	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	
地 震 災 害	大規模盛土造成地	（大規模盛土造成地マップ：R2 岡山県）	南山田
	液状化の危険度が高い区域	（南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布図：H25 岡山県）	

※想定最大規模：概ね1,000年に1度の確率で発生する降雨を想定。H27水防法の改正により、洪水等の浸水想定区域は、想定最大規模を用いることとされています。

※計画規模：概ね10～100年程度に1度の確率で発生する降雨を想定。

※家屋倒壊等氾濫想定区域：想定最大規模の降雨による氾濫流または河岸侵食により、家屋の流出・倒壊のおそれがある範囲。（計画規模では設定されていません）

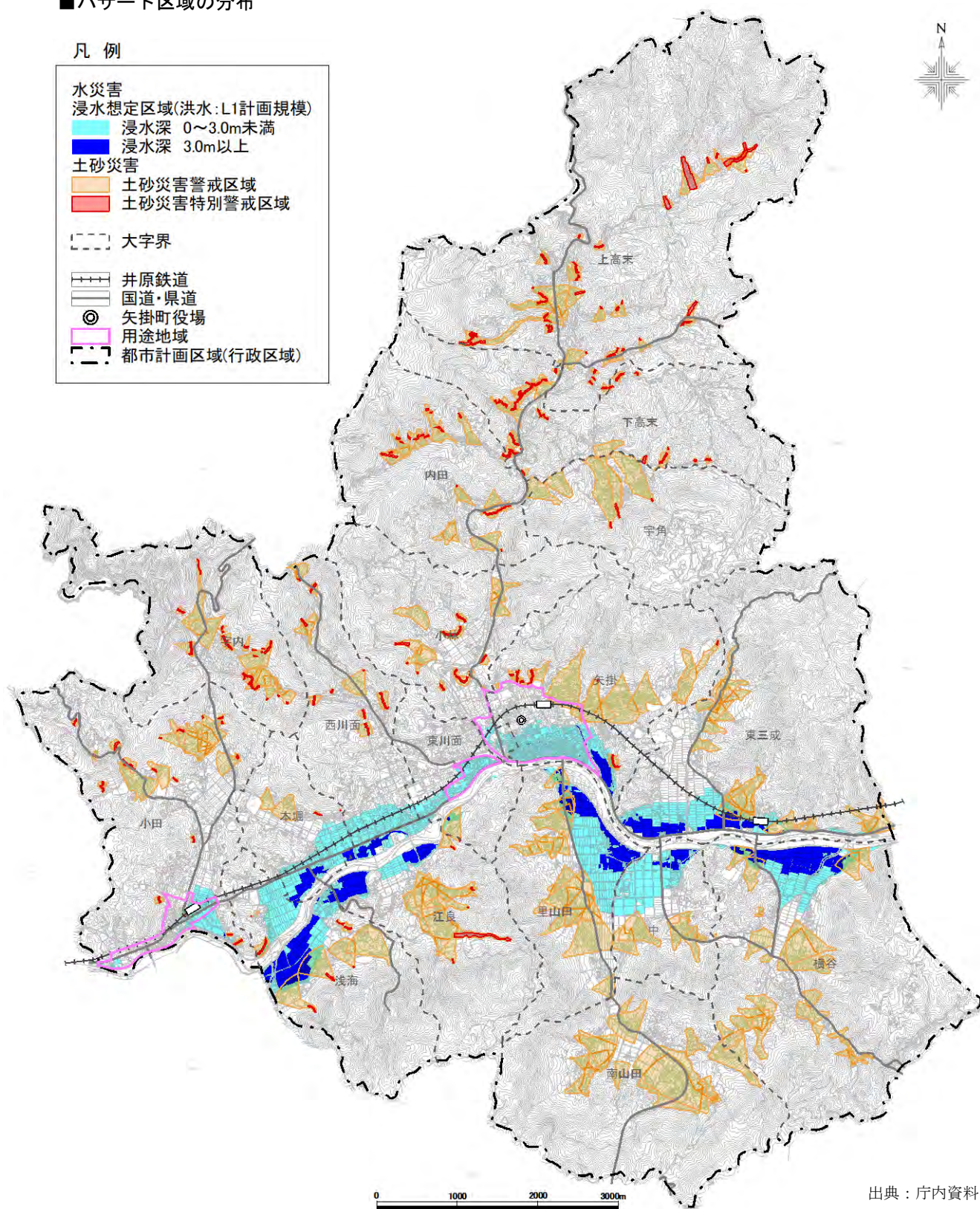
※災害レッドゾーン：住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域であり、住宅等（自己居住用を除く）に加え、自己の業務用施設の開発を原則禁止しています。都市計画運用指針では、「原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき。」とされています。

※災害イエローゾーン：住民等の生命または身体に危害が生じるおそれがある区域です。都市計画運用指針では、「それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべきである。」とされています。

■ハザード区域の分布

凡 例

- 水災害
 浸水想定区域(洪水:L1計画規模)
 ■ 浸水深 0~3.0m未満
 ■ 浸水深 3.0m以上
 土砂災害
 ■ 土砂災害警戒区域
 ■ 土砂災害特別警戒区域
 - - - 大字界
 + + + 井原鉄道
 = 国道・県道
 ⊙ 矢掛町役場
 用途地域
 都市計画区域(行政区域)



出典：庁内資料

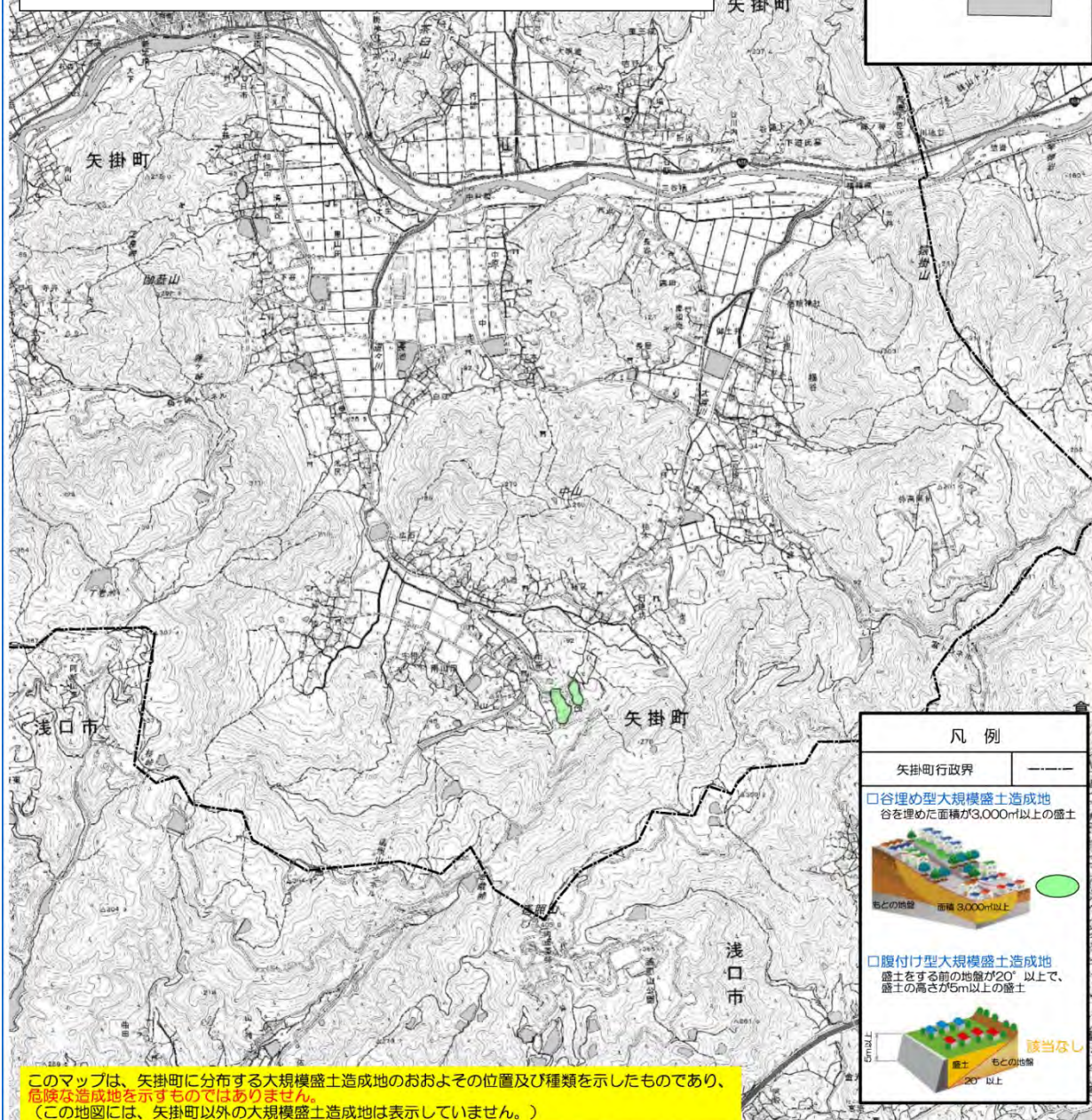
矢掛町大規模盛土マップ(1/1)

◆大規模盛土造成地

既往の大地震において、滑動崩落等の被害が発生した実態を踏まえ、盛土の面積や高さ、盛土をする前の地山の傾斜をもとに定義された基準に合致する盛土区域を公表しています。

今後、滑動崩落等の危険性が高い区域では、予防保全として対策工事の実施を進めます。(全ての大規模盛土造成地が危険とは限らないため、現在は、安全性の把握(変状の確認や地盤調査など：第2次スクリーニング)を進めています)

索引図



凡 例

矢掛町行政界

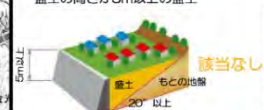
□谷埋め型大規模盛土造成地

谷を埋めた面積が3,000㎡以上の盛土



□腹付け型大規模盛土造成地

盛土をする前の地盤が20°以上で、盛土の高さが5m以上の盛土



このマップは、矢掛町に分布する大規模盛土造成地のおおよその位置及び種類を示したものであり、危険な造成地を示すものではありません。(この地図には、矢掛町以外の大規模盛土造成地は表示していません。)

※測量法に基づく国土地理院長承認(複製) R 1JHf 1171

本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。

0 250 500 1,000 1,500 2,000 2,500 m S=1/25,000(A3)

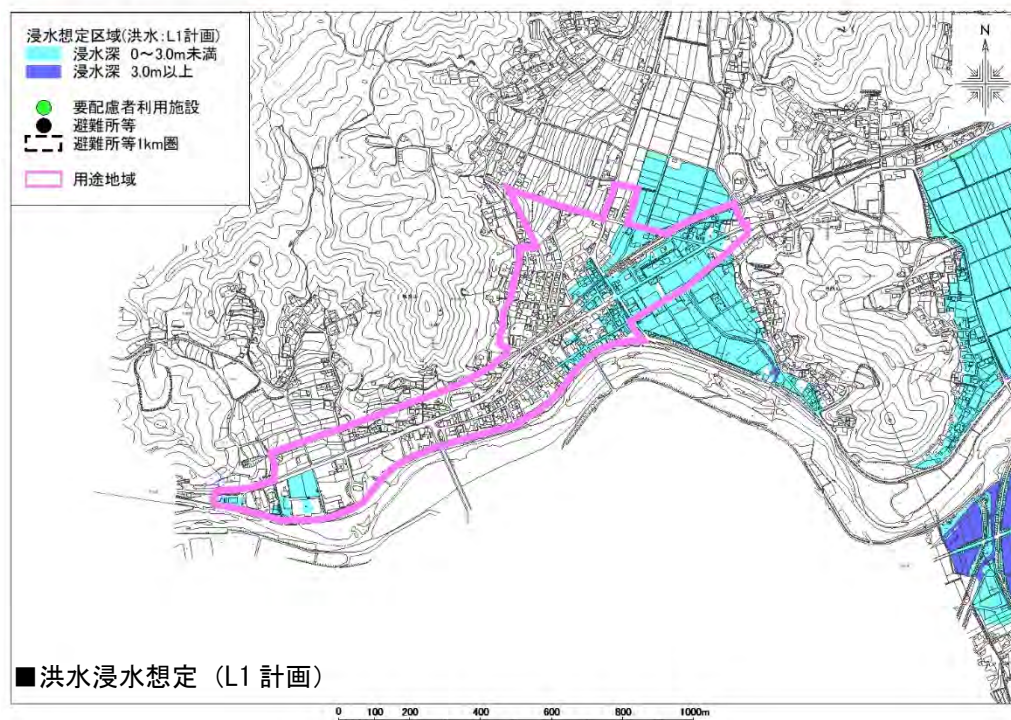
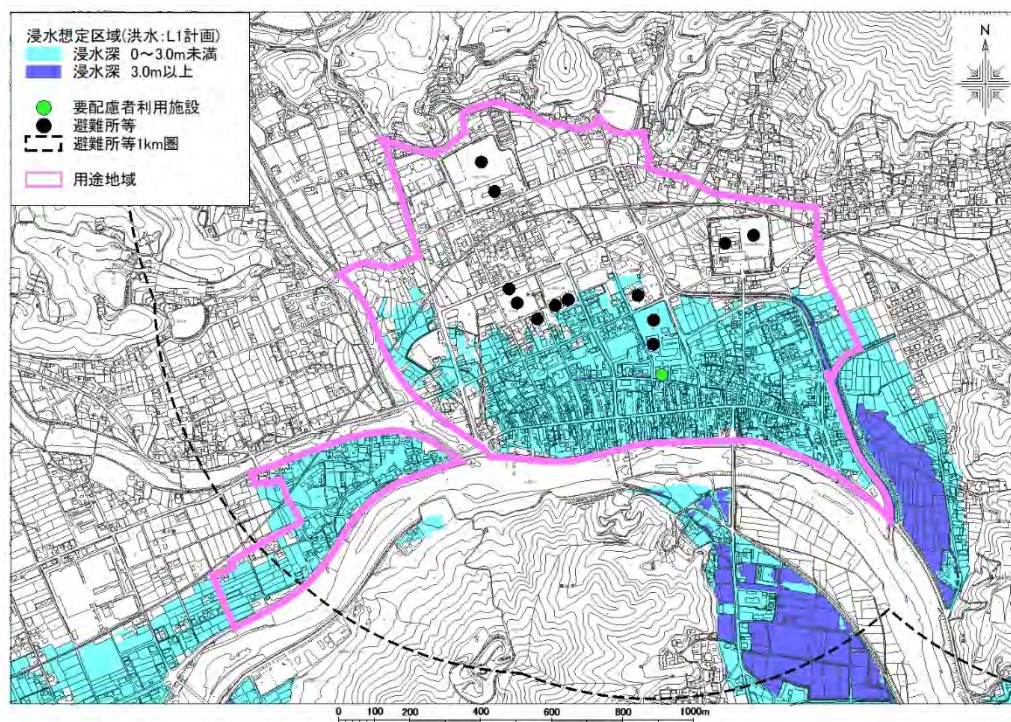
出典：岡山県

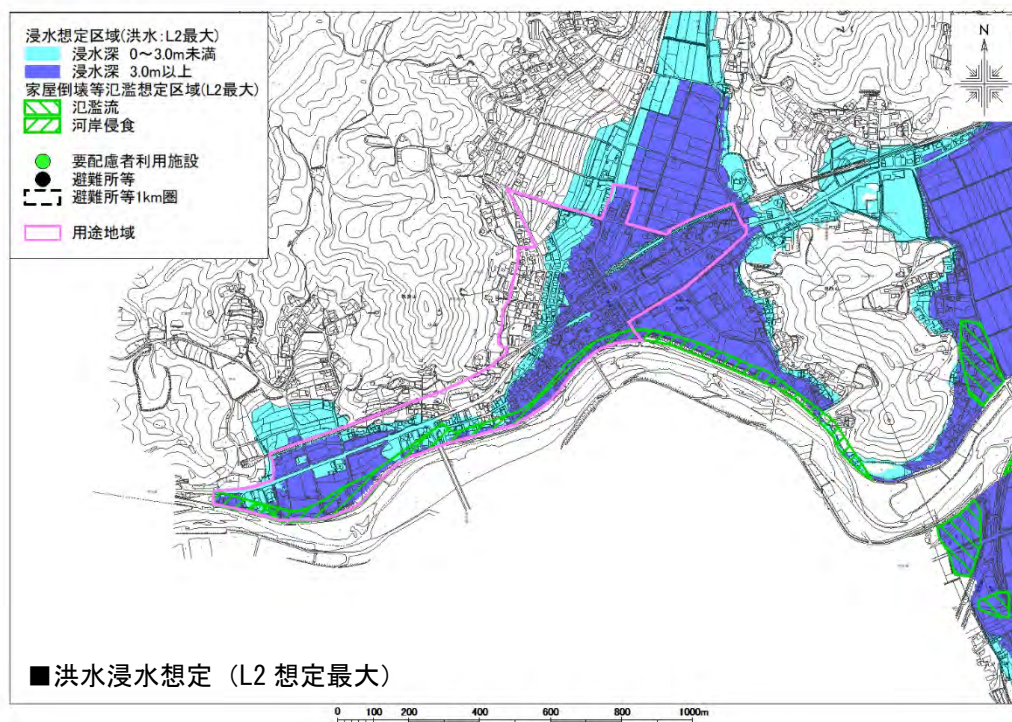
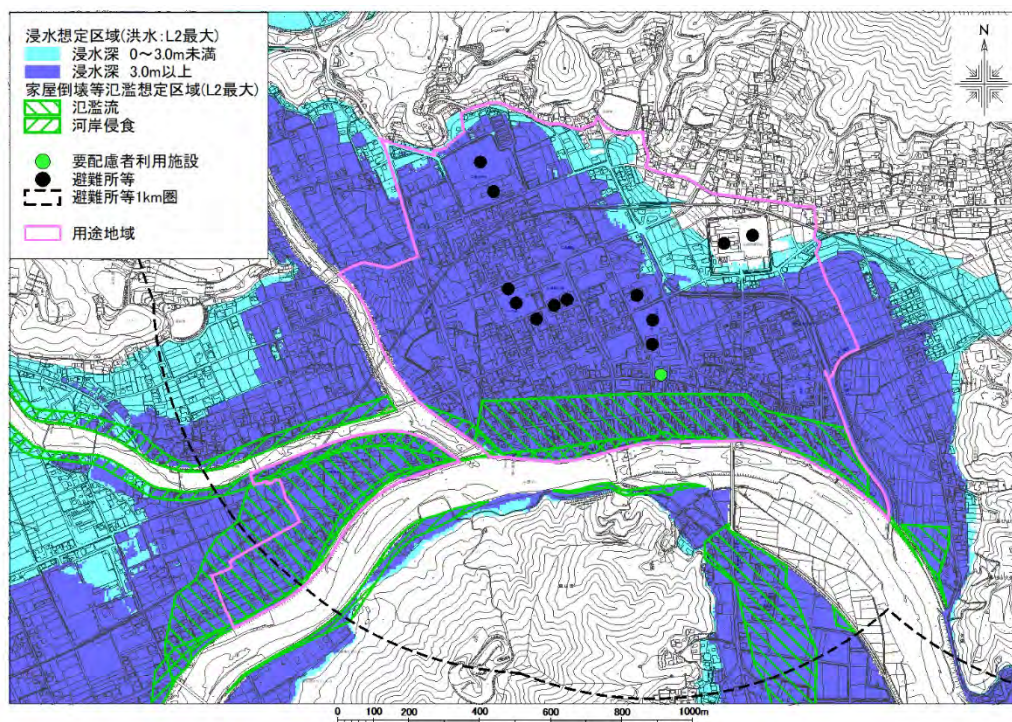
2) 災害リスクの課題抽出（ミクロ）

① 浸水想定区域等（洪水）

矢掛・小田地区の市街地をみると、3m未満の洪水浸水（計画規模L1）が想定されています。一方で、概ね1,000年に1度程度の想定最大規模（L2）では、垂直避難が困難な3m以上の浸水や家屋倒壊等氾濫想定区域が想定され、浸水区域内には要配慮者利用施設が立地しています。

なお、これらの浸水範囲をみると、1km以内に浸水区域外へ移動が可能であり、要配慮者利用施設にあっては500m以内で浸水区域外に移動が可能です。また、これらの区域は、古くから本町の中心核をなす市街地であり、居住誘導区域から除外することは困難な区域です。



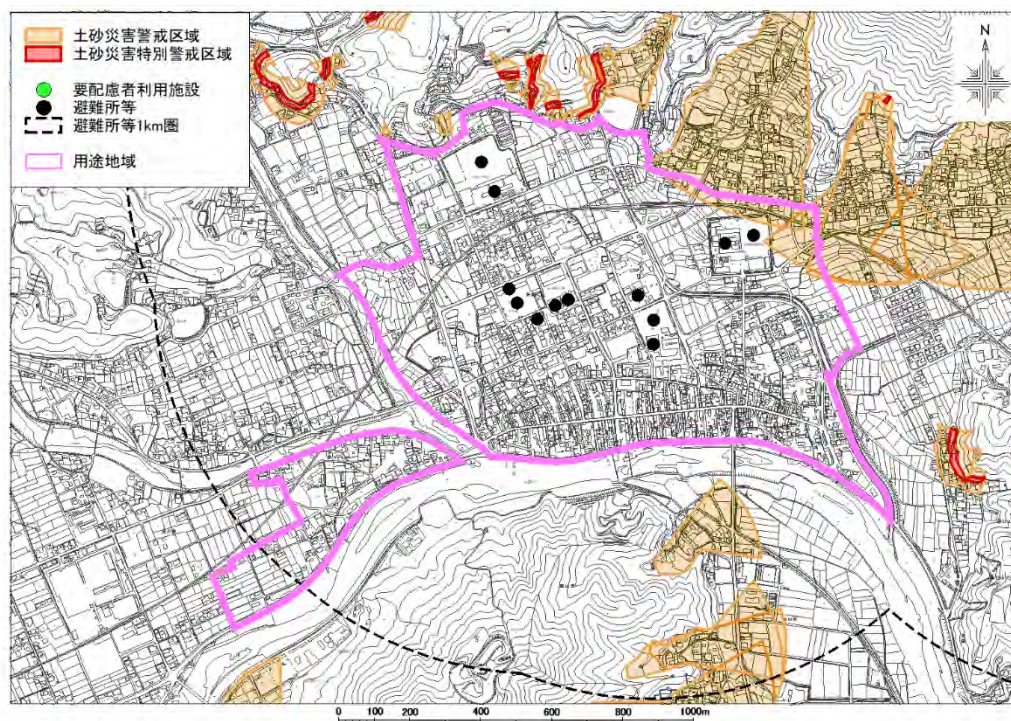


【参考】浸水のイメージ

国土地理院の標高を読み取ると、国道 486 号の標高は約 21m、中町付近は約 19m であり、浸水深 2m 以上で国道 486 号の堤防を超える値であることがイメージできます。

②土砂災害

矢掛地区の市街地の一部に土砂災害警戒区域（災害イエローゾーン）が指定されていますが、概ね市街地における土砂災害の危険性は低いことが伺えます。

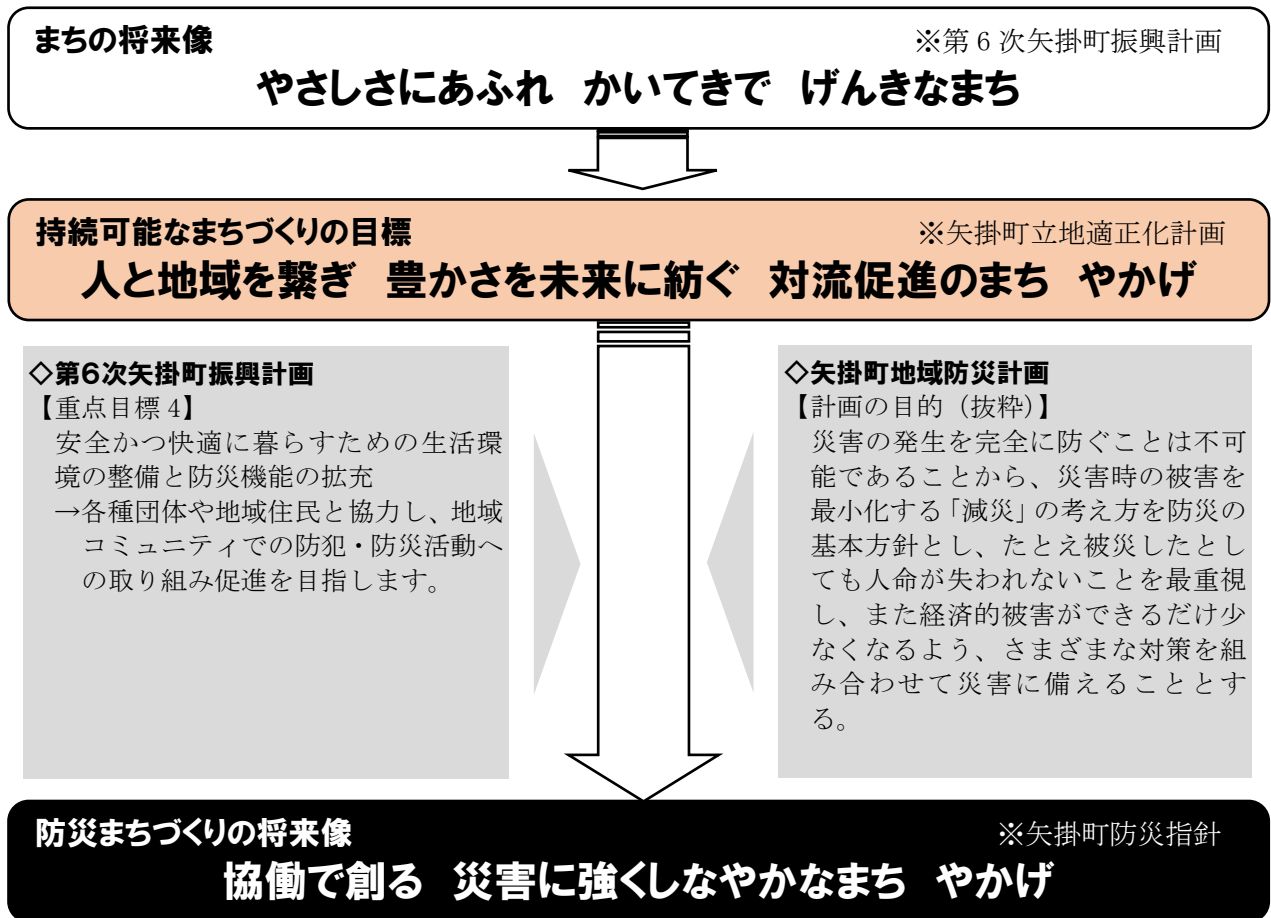


3.防災まちづくりの将来像等

1) 防災まちづくりの将来像

防災まちづくりを進めていくためには、災害リスクを分析し、その回避・低減に向けたハード・ソフト両面からの総合的な施策を計画的に展開するとともに、これら災害リスクを町民や事業者などと共有し、居住の誘導などの土地利用を進めていくことが重要です。

本町の防災まちづくりの将来像は、第6次矢掛町振興計画や矢掛町地域防災計画と整合を図りつつ、立地適正化計画における持続可能なまちづくりの目標を踏まえ、以下の通り設定します。



2) 防災まちづくりの取組方針

居住誘導区域の指定が想定される、市街地周辺で抽出された災害リスクの課題を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を以下の通り設定します。

なお、昨今の頻発化・激甚化する災害による被害を軽減し、安全・安心を確保するためには、公助はもとより、自助・共助の意識を高め、様々な主体が連携して日常的に減災のための取組を展開し、地域防災力の向上を図ることが重要です。

災害リスク		課題	方針
水 災 害	浸水想定区域 (洪水)	計画規模 (L1) では、3m未満の浸水が想定される。	総合的に判断し、誘導区域からの除外は困難である。また、被災時は避難を原則としつつ、困難な場合は、垂直避難が可能である。 低減 ：ハード対策とともに、情報周知を徹底し、避難計画や意識啓発など、ソフト対策を強化する。
		想定最大規模 (L2) では、垂直避難が困難な 3m以上の浸水が想定される。 また、浸水想定区域内に要配慮者利用施設が立地している。	総合的に判断し、誘導区域からの除外は困難である。 低減 ：ハード対策とともに、情報周知を徹底し、避難計画や意識啓発など、ソフト対策を強化する。また、危機管理を徹底し、避難行動等の早期発動に努める。 低減 ：要配慮者利用施設では、避難確保計画に基づく、利用者の円滑かつ迅速な避難の確保を促進する。
	家屋倒壊等氾濫想定区域	想定最大規模 (L2) では、家屋倒壊等氾濫が想定される。	総合的に判断し、誘導区域からの除外は困難である。 低減 ：ハード対策とともに、情報周知を徹底し、避難計画や意識啓発など、ソフト対策を強化する。
土 砂 災 害	土砂災害特別警戒区域【災害レッドゾーン】	市街地 (用途地域) には存在しない。	回避 ：居住誘導区域には指定しない。
	急傾斜地崩壊危険区域【災害レッドゾーン】	市街地 (用途地域) には存在しない。(校ノ下 (小林)、八池 (江良)、堀 (矢掛))	回避 ：居住誘導区域には指定しない。
	土砂災害警戒区域【災害イエローゾーン】	市街地 (用途地域) の一部に存在する。	回避 ：居住誘導区域には指定しない。 低減 ：土砂災害警戒区域を含むその周辺地域では、ハード対策とともに、避難計画や意識啓発など、ソフト対策を強化する。
地 震 災 害	大規模盛土造成地	市街地 (用途地域) には存在しない。(南山田)	回避 ：居住誘導区域には指定しない。
	液状化の危険度が高い区域	市街地 (用途地域) に液状化の危険度が高い区域が存在する。	総合的に判断し、誘導区域からの除外は困難である。また、直接的に人命被害にはつながらない。 低減 ：情報周知を徹底し、液状化対策の実施を積極的に促す。

4.防災まちづくりの推進

1) 防災まちづくりの施策とスケジュール

取組方針を踏まえ、防災まちづくりの施策とそのスケジュールを以下の通り設定します。

防災まちづくりの施策	主体	短期 5 年	中期 10 年	長期 20 年
【回避】届出制度による居住誘導区域への立地誘導	町/ 事業者			
【回避】ハザードエリアからの移住等	町/町民 /事業者			
【低減：整備等】小田川等の河川整備	県/町			
【低減：整備等】砂防関連施設の整備	県			
【低減：整備等】大規模盛土造成地における安全性把握調査	町			
【低減：整備等】避難路の安全性、オープンスペース等の確保	町			
【低減：整備等】住宅等の浸水対策、耐震・不燃化の促進	町民/ 事業者			
【低減：体制等】矢掛町矢掛宿伝統的建造物群保存地区防災計画の策定	町			
【低減：体制等】避難所など、防災に資する公共施設の適正配置、維持管理、機能向上	町			
【低減：体制等】復興事前準備の推進	町			
【低減：体制等】情報伝達手段（避難情報など）の充実	町			
【低減：体制等】自主防災組織、防災リーダーの育成	町/ 町民			
【低減：体制等】各種団体等による防災訓練等の支援	町/町民 /事業者			
【低減：体制等】要配慮者利用施設における、避難確保計画の作成等	町/ 事業者			
【低減：体制等】発災時の事業継続、早期復旧体制の構築	町/ 事業者			
【低減：体制等】災害に備えた備蓄の充実	町/ 事業者			
【低減：体制等】防災協定の締結	町/ 事業者			
【低減：啓発等】啓発活動の推進	町/町民 /事業者			
【低減：啓発等】学校教育を通じた防災意識の醸成	町/ 町民			
【低減：啓発等】災害情報等の積極的な発信	町			

2) 防災まちづくりの目標

防災まちづくりの目標を以下の通り設定します。

目標指標	基準	目標 (R22) (2040)
町職員の教育訓練	1 件/年 (R3)	1 件/年
防災情報配信システムにおける、高齢者のみの世帯等への戸別受信機の貸与数	1,629 件 (R4)	6,000 件
自主防災組織率	81.9% (R3)	90%
防災訓練の実施	1 件/年 (R3)	1 件/年
避難所運営マニュアルの作成	100% (R3)	100% (継続)
防災協定の締結数	37 件 (R3)	50 件
福祉避難所の確保	5 施設 (R3)	6 施設

IV 実現に向けて

1.誘導施策

1) 都市機能誘導施策

①誘導施策

▼拠点機能の維持・強化

- ・既にある都市機能を最大限に活かしつつ、都市構造再編集中事業など国による支援制度の活用などにより、拠点性や利便性の向上に向けた都市機能の集積・誘導を図ります。

＜主な支援措置＞

- ・都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買換特例(80%課税繰り延べ)
- ・誘導施設の整備の用に供するために土地等を譲渡した場合の買換特例(軽減税率、居住用資産の100%課税繰り延べ)
- ・都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例(軽減税率、1,500万円控除)
- ・誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置(5年間4/5に軽減)
- ・居心地が良く歩きたくなるまちなか創出のための特例措置(公共施設等の用に供した土地及び当該土地の上に設置した償却資産の課税標準額を5年間1/2に軽減)
- ・【都市構造再編集中支援事業】「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対する集中的な支援(国費率1/2)
- ・【集約都市形成支援事業】一定規模以上の誘導施設等の移転に伴う、除却処分や跡地の緑地等整備の支援(国費率1/2 ほか)

▼観光施策と連動した魅力の向上

- ・町内の商業基盤を活かし、大型店舗との共生を図りつつ、観光施策とも連動しながら魅力を高め、商店街の活性化を図ります。
- ・歴史的財産である町並みの景観を保全・活用しつつ、本町の中心地及び観光地として魅力を高め、快適で歩きたくなる動線を確保し、歩行空間や広場、便益施設、情報案内などの充実を図ります。

▼多様な分野との連携強化

- ・医療・福祉・行政の核となる施設が集積している特性を活かし、高齢化がより一層進展する時代において安心して暮らしよいまちづくりを進めるため、これら施設を維持し、複合サービスの提供など機能の充実を図ります。
- ・子育て支援センターを拠点とした子育て支援の充実を図るとともに、利便性を高めるため、移転を含めた拠点場所の検討を行います。
- ・矢掛町公共施設等総合管理計画に基づき、公共公益施設の長寿命化や統合・廃止など、効率的で効果的な維持管理に努めます。

▼公共交通等によるアクセスの確保

- ・鉄道や路線バスに福祉バスを加え、日常生活に不可欠な移動の利便性向上に努めます。また、矢掛駅周辺では、交通結節点としての機能充実に努めます。
- ・AIやIoTなどによる技術革新を受け、過疎化や高齢化など地域が抱える課題に対応した、新たな移動手段の導入について検討します。

②届出制度

誘導施設を対象として以下の行為を行おうとする場合には、原則として行為着手の 30 日前までに町長への届出が必要となります。（法第 108 条第 1 項、第 2 項、第 108 条の 2）

【都市機能誘導区域外】

＜開発行為＞

- ①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＞

- 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

【都市機能誘導区域内】

- ・誘導施設を休止または廃止しようとする場合

◇届出に対する対応例

STEP① 都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合

- ・届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行う

STEP② 届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- ・開発行為等の規模を縮小するよう調整
- ・都市機能誘導区域内の公有地・未利用地において行うよう調整
- ・開発行為等自体を中止するよう調整 など

STEP③ 不調となった場合

- ・開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地を促す勧告ができる（法第 108 条第 3 項）
- ・勧告をした場合において、必要があると認めるときは、都市機能誘導区域内の土地の取得についての斡旋その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない（法第 108 条第 4 項）

2) 居住誘導施策

①誘導施策

▼土地利用マネジメント

- ・持続可能な都市を目指して、必要に応じた土地利用規制の見直しや導入を検討し、効果的かつ効率的な土地利用を推進します。
- ・まちなかの利便性を高めるとともに、新設した届出制度を適正に運用し、ニーズに応じたまちなか居住を促進します。
- ・生活利便性の高いまちなか居住を誘導する一方で、住み慣れた地域、職住近接の地域、自然豊かな地域など、多様なニーズに応じた暮らしの場を提供します。

▼移住・定住等の促進

- ・矢掛町移住・定住促進計画に基づき、「住みたい」「住み続けたい」まちづくりを進めます。
- ・各種事業を活用し、移住・定住者の増加を図るとともに、居住誘導区域内への誘導を促すため、区域内における助成内容の拡充等を検討します。

<各種事業>

- ・結婚新生活支援事業
- ・矢掛町移住支援事業・マッチング支援事業における移住支援金
- ・矢掛町定住促進助成金制度
- ・空き家改修補助金
- ・空き家活用新規創業支援事業補助金
- ・矢掛町住宅リフォーム補助事業
- ・木造住宅耐震改修事業費補助事業
- ・建築物耐震診断等事業費補助事業
- ・がけ地近接など危険住宅移転事業

など

▼空き家・空き地対策

- ・増加する空き家・空き地については、所有者に対して適正な管理を指導・助言するとともに、空き家情報登録制度や空き家改修補助制度等により空き家を有効活用します。

▼良質な居住環境の創出

- ・矢掛町総合運動公園と矢掛町中心市街地を結ぶ町道運動公園線など、災害時のアクセス道路の整備を推進し、安全・安心なまちなかづくりに努めます。
- ・道路や公園など社会インフラを整備し、安全性や快適性などの機能を充実し、適正な維持管理に努め、良質で快適な住環境を創出します。
- ・防災指針に即して、安全で安心なまちづくりを推進します。

②届出制度

居住誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合には、原則として行為着手の 30 日前までに町長への届出が必要となります。（法第 88 条第 1 項、第 2 項）

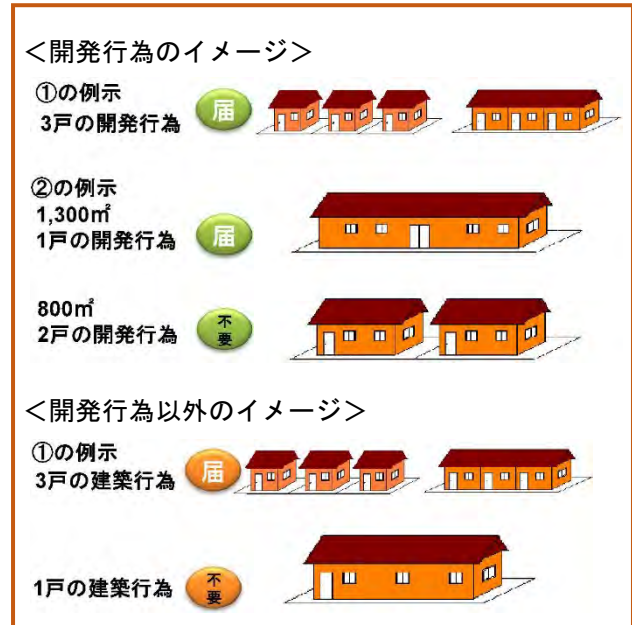
【居住誘導区域外】

<開発行為>

- ①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1 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
- ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舍や老人ホーム等）

<建築等行為>

- ①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②ひと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（寄宿舍や老人ホーム等）
- ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅（①、②）とする場合



◇届出に対する対応例

STEP① 居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合

- ・届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる

STEP② 届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- ・開発行為等の規模を縮小するよう調整
- ・当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整
- ・居住誘導区域内において行うように調整
- ・開発行為等自体を中止するよう調整 など

STEP③ 不調となった場合

- ・開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地を促す勧告ができる（法第 88 条第 3 項）
- ・勧告をした場合において、必要があると認めるときは、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない（法第 88 条第 4 項）

3) その他の施策

①スポンジ化対策

低未利用地の有効活用と適正管理を促進するため、都市再生特別措置法に基づく「低未利用土地の利用と適正管理のための指針」及び「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）に関する事項」を以下の通り定めます。

ア) 低未利用土地の利用と適正管理のための指針

◇低未利用土地利用等指針

持続可能なまちづくりの実現にあたっては、立地適正化による土地利用の誘導とともに、空き地・空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する都市のスポンジ化に対応していく必要があります。

よって、低未利用土地に対しては、適切な管理や有効活用を促します。また、土地利用権の交換・集約、区画再編など低未利用土地を一体敷地とすることで利用促進につながることも考えられるため、地権者や利用希望者のマッチングなど、土地利用のコーディネートを図ることも検討します。

【利用指針】

都市機能誘導区域内：広場やオープンカフェなど、商業施設、行政サービス施設、教育施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること

居住誘導区域内：既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること

【管理指針】

空き家：定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃に努めること

空き地等：雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理に努めること

◇低未利用土地権利設定等促進事業区域

必要に応じて、以下の事項を踏まえた区域の設定を検討します。

【低未利用土地権利設定等促進事業の事業区域】

都市機能誘導区域又は居住誘導区域

【低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項】

促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権 など

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設
居住誘導区域における住宅 など

イ) 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）に関する事項

低未利用土地の活用が日常生活に必要とされる身の回りの公共空間の創出につながる場合は、地域コミュニティやまちづくり団体などが共同でこれら公共空間・施設を整備・管理する「立地誘導促進施設協定」制度の活用を低未利用土地の地権者等に働きかけます。

【立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域】

都市機能誘導区域又は居住誘導区域

【立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項】

居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するため、区域内の一団の土地の所有者及び借地権者等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

2.計画の実効性

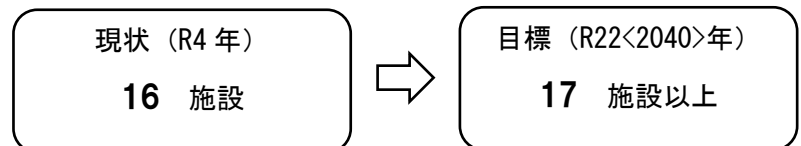
1) 目標値の設定

目標 1 都市機能誘導施設の数

令和 4 年末現在の都市機能誘導施設は 16 施設です。

今後もこれら現存施設の維持を基本とし、必要に応じて新たな施設を誘導することにより、都市機能誘導施設の数維持・向上することを目標とします。

また、今ある機能（医療や金融など）を失わないことも目標とします。

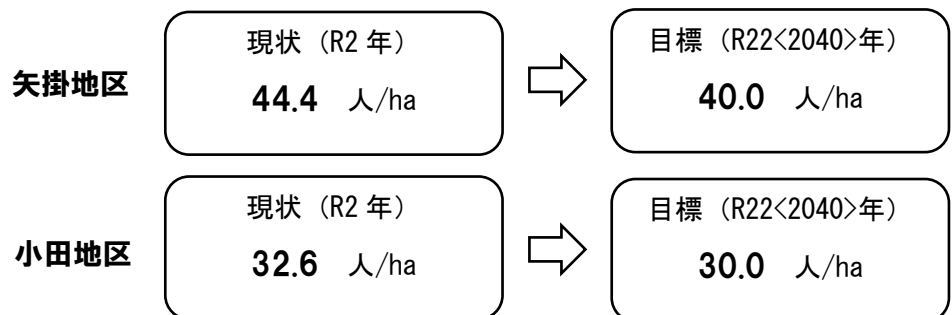


※現在、西町で整備中のイベント広場（交流施設等）を加えて 17 施設以上としています。

目標 2 用途地域内の人口密度

令和 2 年現在、用途地域内（居住誘導区域に相当）の人口密度は、矢掛地区が 44.4 人/ha、小田地区が 32.6 人/ha です。

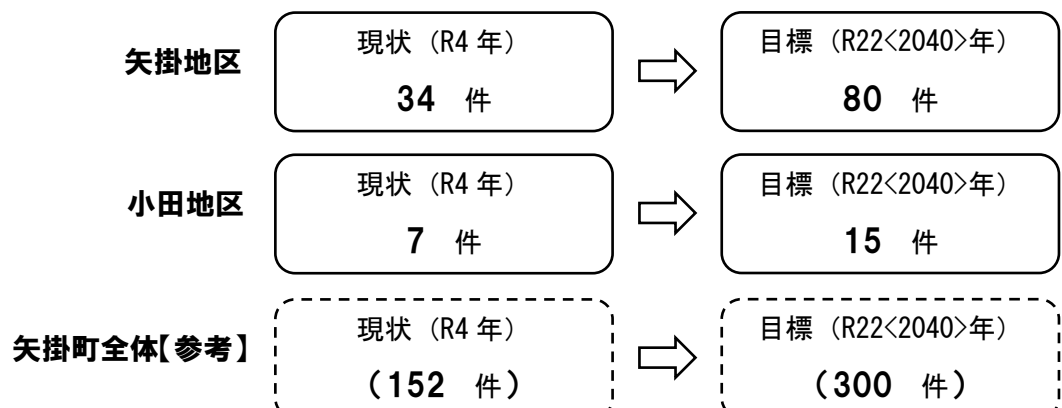
今後、人口減少が進む中、立地適正化計画に基づくまちなか居住を緩やかに誘導することにより、用途地域内の人口密度を微減に抑えることを目標とします。



目標 3 空き家登録物件利用成約件数（累計）

令和 4 年現在の空き家登録物件利用成約件数（累計）は、矢掛地区が 34 件、小田地区が 7 件です。

今後は、移住・定住を促進するとともに、空き家の有効活用を促進することにより、空き家登録物件利用成約件数を増加することを目標とします。



2) 進行管理

①PDCAサイクル

立地適正化計画は、長期的な展望に立って目標を定め、その実現に向け、時間軸をもって段階的に都市機能や居住の誘導を図ることが求められています。

一方で、社会経済情勢の変化や施策の推進など、計画を取り巻く環境は逐次変化していきます。そのため、法第84条では、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、立地適正化計画及びこれに関連する都市計画を変更するものとしています。

こうしたことから、本計画では計画を立案（Plan）し、施策を実行（Do）するとともに、その成果を点検・評価（Check）し、改善（Act）し、次の計画（Plan）へ展開していく「PDCAサイクル」に基づき計画の進行管理を実施します。



②計画評価

上位計画である矢掛町振興計画の見直し（概ね 5 年）に連動して、都市計画担当部署が主体となり、庁内関係部署と連携して計画の評価（check）を行います。

具体的には、社会経済情勢、上位関連計画、現況変化などから計画の妥当性を確認するとともに、関係各課等が進める各種施策や事業などの実施状況より計画（目標値）の進捗を確認し、庁内会議や都市計画審議会の意見など多角的な視点から、総合的な判断より必要性が高いとされる場合は計画を見直します。

計画の見直しに至らない場合においても、計画の実現に向けて各種施策や事業などの改善を図っていきます。

