

第4次大江町都市計画マスタープラン

2025 ▶ 2044

だから、住んでみたい。

だから、暮らしつづけたい。

～豊かで彩りある「おおえぐらし」を目指して～

令和7年3月

大江町

目次

はじめに.....	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ	2
3 目標年次と対象地域.....	3
第1章 都市の現況と課題.....	4
1-1 都市の現況.....	4
1-2 上位・関連計画.....	27
1-3 まちづくりの振り返り.....	32
1-4 都市の課題.....	34
第2章 将来目標.....	36
2-1 まちづくりの将来像.....	36
2-2 人口の将来目標.....	38
2-3 まちの将来構造.....	39
第3章 全体構想.....	41
3-1 土地利用の方針.....	42
3-2 都市施設の方針.....	44
3-3 都市環境、景観形成等の方針.....	46
3-4 住宅、宅地供給の方針	48
3-5 防災まちづくりの方針	49
3-6 全体構想図	50
第4章 地域別構想.....	51
4-1 左沢地域	52
4-2 本郷地域	60
4-3 藤田地域	66
4-4 小見地域	71
4-5 富沢地域	75
第5章 計画の実現に向けて.....	79
5-1 実現化方策	79
5-2 法定都市計画の見直し	80
5-3 関連計画及び事業との連携.....	81

3-1 土地利用の方針

市街地の状況については、用途地域外における住宅団地開発により、郊外への住宅地の拡散がみられます。

コンパクトなまちづくりを目指し、令和4（2022）年度に大江町立地適正化計画を策定して、都市機能誘導区域と居住誘導区域を定め、重要文化的景観との調整を図りながら、開発、整備、保全すべきエリアなどの各種ゾーニングを行いました。

（1）都市的土地利用区域

現在の市街地の状況を踏まえ、自然環境との調和を図りながら、整備・開発の誘導規制、環境保全及び景観形成を推進します。

- 都市における自然環境保全の有効性や必要性、活用について考慮した上で、都市的土地利用の開発・整備及び保全すべき区域を見直して、総合的な視点に基づく土地利用を推進します。

（2）市街地の土地利用

これまでの拡散型の施策を転換して、コンパクトな市街地を形成し、エリアの保全、維持、強化を図ります。

- 現在の市街地規模の維持を基本としながら、市街地と集落、農地・里山などとの境界を保持し、コンパクトな市街地形成と農業環境の保全を目指します。あわせて各拠点を結ぶ公共交通を確立し、都市機能の充実を図ります。
- 大江町立地適正化計画に基づき、居住誘導区域へ居住を誘導するとともに、医療・福祉・商業など日常生活サービスに必要な都市機能について、都市機能誘導区域への誘導を図ります。
- 市街地循環道路内及びその沿線においては都市的土地利用を増進し、都市的公共投資の効率化を図るものとしします。

(3) 主要な用途の配置

市街地の現状に応じた住居、商業、工業などの用途を適正かつ明確に配置し、周辺環境の保全と機能の増進を図ります。

- 住居、商業、工業などの用途を適正かつ明確に配置することにより、市街地内の住居環境の保全、市街地周辺における営農環境との調和、産業における生産性の向上を図ります。現状の土地利用が用途と合っていない場合には、用途変更などを検討し対応します。
- まちの玄関口であり市街地の中心となる左沢地域では、居住機能を保全し、交流拠点(ATERA)活用などによる商業機能の向上を図ります。高齢化の進行による空き地・空き家への対策としては、空き家バンクの活用を通じて土地や住宅の有効活用を図り、公開空地としての利活用についても検討します。
- 新興住宅地を中心とする本郷地域は、住環境の保全と利便性の強化により、定住拠点化を推進します。
- 藤田工業団地が立地する藤田地域は、都市計画道路小見藤田原線の国道287号への接続に伴って都市的利用の増進が進んでいることを踏まえ、需要に応じた工業団地の拡大整備を推進します。あわせて、地区の利便性を活かした住宅地の供給を推進し、町内外からの転入・定住を促進します。
- 小見地域は、用途地域などの制限により、既存の居住環境の保全を基本として、隣接する工業機能との周辺環境を損なわないよう配慮します。

(4) 市街地以外の土地利用

集落地及び農用地を保全し、個別開発などの規制・誘導により、生産基盤及び営農環境を守ります。

- 既存集落については、集落内居住環境を保全し、農用地については「農業振興地域整備計画」に基づく土地利用計画とします。農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地は、農地の集団化、農作業の効率化を図る優良農地として、今後も土地利用の規制を図ります。あわせて、耕作放棄地などの転用により、土地の有効活用を図ります。
- 市街地の地理的特性となる河岸段丘によって形成される樹林などの緑地は、生活環境の都市緑地として位置づけ、保全を図ります。

第4章 地域別構想

地域別構想では、都市的土地利用の誘導・規制の対象区域（都市計画区域）を、図に示すように左沢地域、本郷地域、藤田地域、小見地域及び富沢地域の 5 地域に区分します。

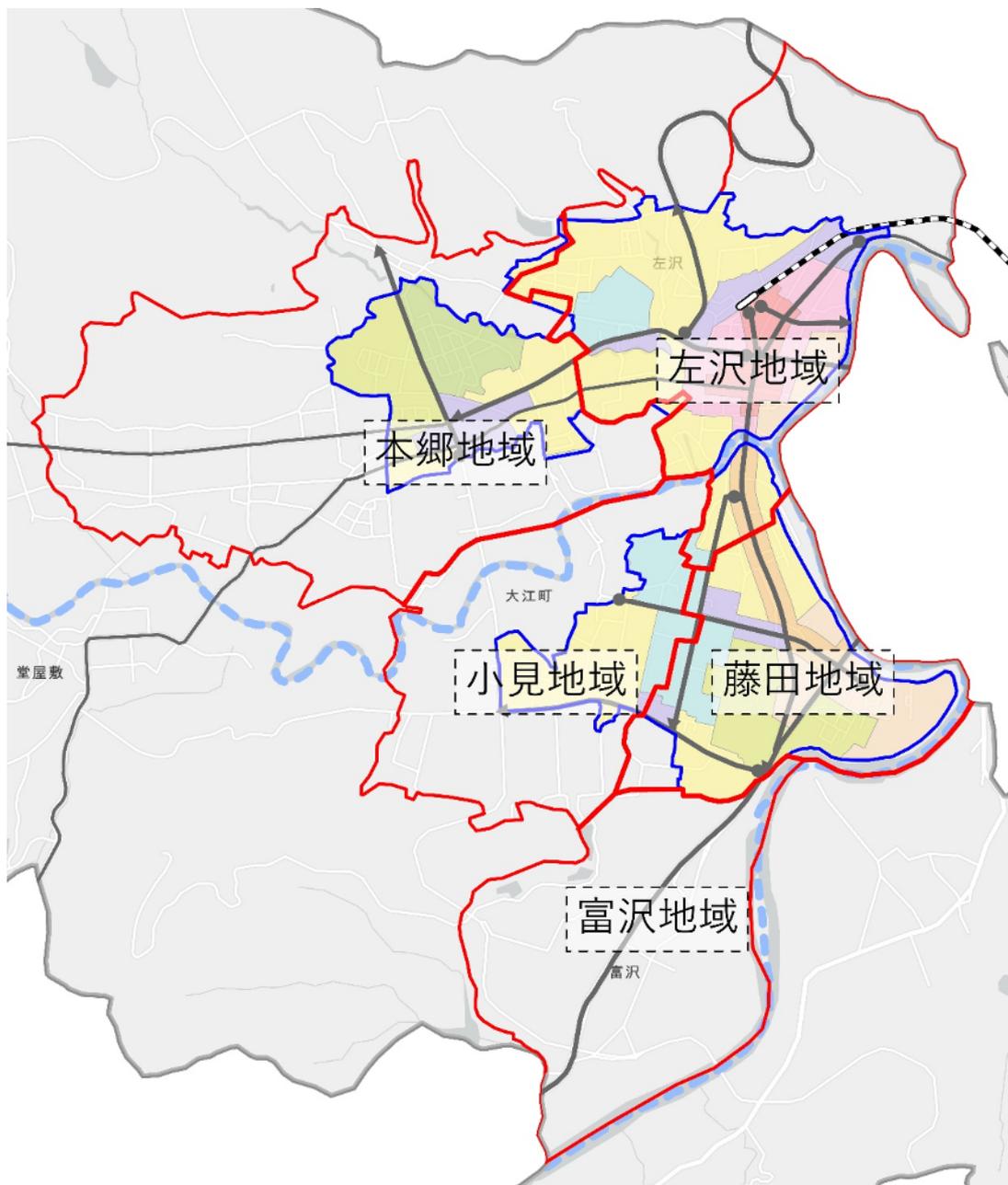


図. 地域区分図

4-2 本郷地域

(1) 地域の現状・課題

住宅団地における居住環境の維持保全

現
状

- これまで「山崎団地」、「下モ原団地」、「パークタウン大江」、「みなみ団地」、「美郷団地」、「あおぞら団地」の造成、分譲を重ね、定住拠点地区として整備してきました。
- 住宅団地造成の際には、生活道路網の整備もあわせて実施しました。

課
題

- 用途地域外に整備された「美郷団地」は既成の市街地となっており、居住環境の維持保全を図る必要があります。

用途地域外の集落

課
題

- 用途地域外の集落については、周辺の自然環境及び農用地を損なわない範囲において居住環境の保全を図る必要があります。

幹線沿道などへの利便施設立地の誘導

現
状

- 住宅団地の整備によって地域の市街化が進められたことで、低密度な住宅地と、日常生活における利便施設が近接して立地しています。

課
題

- 商業サービスや医療・福祉などの日常サービス機能が十分とはいえない現状であることから、幹線沿道などへの日常利便施設の立地の誘導が求められます。

丘陵地などの自然地の保全

**現
状** ○丘陵地や河岸段丘にある林地及び沢地は、ゆるやかな高低差をもつ自然地であるため景観資源としても優良です。

**課
題** ●特に丘陵地は果樹生産の基盤であることから、保全に努める必要があります。

学校及び公益施設の利便性向上と利用促進

**現
状** ○子どもの教育環境向上のため、スクールバス事業や校外学習の推進、通学路となっている道路の維持・改良による安全性の確保などに取り組んでいます。
○中央公民館、図書館のリニューアルなどを行い、社会教育施設や体育施設の利便性の向上に努め、町民や町内団体による利用促進を図っています。

自然・歴史的資源の保全と都市との調和

**現
状** ○町道小漆川小見線における森の宮橋周辺の月布川沿岸は、優良な自然景観を有している一方で、市街地内循環道路の一環として交通量が増加しています。
○地域内において文化的景観の重要な構成要素となっている社寺林として、巨海院を対象に保全を図っています。

**課
題** ●道路整備によるアクセス性の向上が、不法投棄や開発などの発生による環境汚染及び破壊につながることを懸念されます。

(2) 地域の目標



安心して暮らせる豊かな居住環境の維持保全と、
生活利便性の確保を図ります。

生活サービスとして教育・学習、医療・福祉、厚生、近隣商業などの生活環境の向上に努め、多世代にわたり暮らしのサポートが充実した地域の形成とコミュニティの誘導を図ります。

地域にある農地や自然地の保全を図り、身近で豊かな自然環境が備わった居住環境を維持するよう努めます。

用途地域に近接した既存集落については、土地利用を明確に区分しながら、相互のコミュニティが協力して環境を保全することを目指します。

雪押し場の計画的な配置などの対策を推進することで、雪に強い地域を目指します。

(3) 地域づくりの方針

1) 土地利用の方針

①基本方針

市街地と農業地域との調和を図り、地域全体の生活環境向上を目指します。

○低密度な住宅地と生活利便施設が立地する市街地を維持し、既存の集落環境及び農用地が調和し、地域全体の生活環境を向上させることを目指します。

②住宅地

良好な住環境の誘導・保全を図り、生活水準を確保します。

○既成の市街地となっている美郷団地は、用途地域を設定することで、居住環境の維持・保全を図ります。

③業務地

住環境の保全に配慮し、業務施設の適正な配置に努めます。

○町内における主要な業務施設の配置は藤田地域を想定していることから、本地域では、住環境を阻害しないよう、引き続き用途地域の設定などにより業務施設の適切な立地を誘導します。

④公共施設

学校及び公益施設の利便性向上と利用促進を図ります。

○市街地への若年層定住施策の一つとして、子どもの教育環境の向上が考えられることから、引き続き、スクールバス事業の推進や通学路の安全性確保、就学環境の整備に努めます。

○生涯学習や体育レクリエーションの拠点となる中央公民館や図書館、体育センターについて、引き続き利便性の向上に努め、利用促進を図ります。

⑤自然地

市街地に隣接する丘陵、河川は貴重な都市緑地として保全します。

○丘陵地は果樹生産の基盤であることから、中山間直接支払交付金などを活用した当該地域の農地維持活動支援などにより、保全に努めます。

集落及び農用地について、農業環境の維持保全に努めます。

○市街地近郊の集落では、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地について、農地の集団化、農作業の効率化を図る優良農地として農業生産基盤を保全するため、今後もほかの土地利用を規制します。

2) 都市施設の整備方針

①道路

生活道路の整備及び交通安全の向上に努めます。

○地域内の小・中学校への通学にあたって、幹線道路を通学路として利用している状況であるため、引き続き学校や地域の要望を踏まえ、安全性の確保を図ります。

②公園・緑地

既存の都市公園の適正管理により、地域の憩いの空間として活用します。

○既存の都市公園について、予防保全の考えに基づいた適正な管理を行い、地域住民にとって身近な憩いの空間として活用を図ります。

③その他の施設

地域内の社寺境内地は、貴重な歴史的資源として保全します。

○森の宮神社について引き続き保全を図るとともに、ほかの社寺境内地に関しても、歴史的保全対象であり、市街地内の環境保全緑地であることから、保全を図ります。

地域別構想図(本郷地域)

