

都市再生整備計画 フォローアップ報告書
丸子山周辺地区

令和元年 5月

島根県 雲南市

1. 数値目標の達成状況の確認(確定値)

様式4-① 都市再生整備計画に記載した目標を定量化する指標の確定

| 指標 | 単位 | 従前値 | 目標値 | 事後評価 | | | | フォローアップによる確定値 | 計測時期 | フォローアップ時点での達成度 | 確定値が評価値と比較して大きな差異がある場合や改善が見られない場合等 | | 総合所見 | |
|-----|-----------|-----|------|------|----------|-------|------------|---------------|------|----------------|------------------------------------|---------|--|--|
| | | | | 評価値 | 見込み・確定の別 | 目標達成度 | 1年以内の達成見込み | | | | 理由 | 改善策の方向性 | | |
| 指標1 | 道路改善率 | % | 73.0 | 90 | 94.3 | 確定 | ○ | あり ● | 94.3 | H30年10月 | ○ | — | <input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる | 道路整備により、道路幅員の拡大や歩道が確保され、道路改善率が増加し、地区内の移動の安全性、利便性が向上した。また、大東地域から松江市までのアクセス網が整備されたことにより、通勤時間帯に発生する慢性的な渋滞の緩和が期待される。 |
| 指標2 | 公共下水道の整備率 | % | 23.0 | 100 | 100 | 確定 ● | ○ | あり | — | — | — | — | <input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる | 下水道整備により、地区を踏うのに必要な延長が確保され、市街地環境の安全性・快適性が向上した。 |
| 指標3 | 老朽建物の地区画率 | % | 60.7 | 18 | 12.5 | 確定 ● | ○ | あり ● | 12.5 | H30年10月 | ○ | — | <input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる | 区画が整理され、老朽化した建物の立地区画率が低下し、より安全な市街地環境が形成された。 |
| 指標4 | 生活環境満足度 | % | 30.3 | 50 | 45.2 | 確定 ● | △ | あり ● | 63.4 | H31年1月 | ○ | — | <input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる | 道路や下水道等の生活基盤の整備により、地区内住民及び保育園関係者・利用者の生活環境満足度は、従前値と比較し増加した。 |

事後評価シート 様式2-1及び添付様式2-①から転記 ※全ての指標について記入

※フォローアップの必要のある指標について記入

※全ての指標について記入

様式4-② その他の数値指標の確定

| 指標 | 単位 | 従前値 | 目標値 | 事後評価 | | | | フォローアップによる確定値 | 計測時期 | フォローアップ時点での達成度 | 確定値が評価値と比較して大きな差異がある場合や改善が見られない場合等 | | 総合所見 |
|-----------|----|-----|-----|------|-----------|-----|------------|---------------|-------|----------------|------------------------------------|--|------|
| | | | | 評価値 | 見込み・確定の別 | 達成度 | 1年以内の達成見込み | | | | 理由 | 改善策の方向性 | |
| その他の数値指標1 | | | | | 確定 見込み | | | | H 年 月 | | | <input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる | |
| その他の数値指標2 | | | | | 確定 見込み | | | | H 年 月 | | | <input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる | |
| その他の数値指標3 | | | | | 確定 見込み | | | | H 年 月 | | | <input type="checkbox"/> 改善策はそのまま <input type="checkbox"/> 改善策に補強が必要 <input type="checkbox"/> 新たに改善策をたてる | |

事後評価シート 様式2-1及び添付様式2-②から転記 ※全ての指標について記入

※フォローアップの必要のある指標について記入

※全ての指標について記入

2. 今後のまちづくり方策の検証

様式4-③ 「今後のまちづくり方策」の進捗状況

| 事後評価シート 添付様式5-③に記載した今後のまちづくり方策(事項) | | 実施した具体的な内容 | 実施した結果 | 今後の課題 その他特記事項 |
|--|-----------------------|--|--|--|
| ・成果を持続させるために行う方策 | 安心・快適で魅力的な住環境・商業環境の維持 | 安心・快適で魅力的な住環境・商業環境の形成のため、地区内の道路変状の確認、除草作業等、生活・都市基盤施設の適切な維持管理を実施した。 | 定期的な維持管理を行うことで、快適な住環境等が保たれた。 | 今後も適切な維持管理を継続していく。 |
| | | | | |
| | | | | |
| 改善策 ・まちづくりの目標を達成するための改善策 ・残された課題・新たな課題への対応策 ・その他 必要な改善策 | 住宅や商業施設等の立地の促進 | 立地促進に向け、周知内容等の検討を図った。 | 生活・都市基盤施設が整備され、安心・快適な住環境・商業環境が形成された地区であること、併せて固定資産税の優遇措置や宅地購入補助等についても周知を図った。 | 居住や商業施設の立地促進のためのパンフレット作成配布や広報記載等による市内外へのPRの強化する。 |
| | 土地利用の増進・活性化 | 地区周辺も含めた今後のまちづくりを見据え、活用方針の検討を図った。 | 庁舎移転が決定している大東総合センターの跡地と悠々広場の一体的な活用方針を検討中である。 | 大東総合センターの跡地と悠々広場の一体的な活用方針の検討を継続する。 |
| | | | | |

事後評価シート 添付様式5-③から転記

様式4-④ フォローアップにより新たに追加が考えられる今後のまちづくり方策

| 追加が考えられる今後のまちづくり方策 | 具体的内容 | 実施時期 | 実施にあたっての課題 その他特記事項 |
|--------------------|-------|------|--------------------|
| 特になし | | | |
| | | | |

都市再生整備計画

まるこやましゅうへんちく
丸子山周辺地区

しまねけん うんなんし
島根県 雲南市

平成25年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

| | | | | | | | |
|-------|---------------------|------|---------------------|-----|-------------------------|----|--------|
| 都道府県名 | 島根県 | 市町村名 | うんなし 雲南市 | 地区名 | まるこやましゅうへんちく 丸子山周辺地区 | 面積 | 4.5 ha |
| 計画期間 | 平成 25 年度 ~ 平成 29 年度 | 交付期間 | 平成 25 年度 ~ 平成 29 年度 | | | | |

目標

大目標：安心・快適で魅力的な居住・商業市街地環境を整備し、大東地域の定住人口の増加促進、中心市街地の活性化を図る。

目標1 道路、宅地、下水道、緑地等の生活・都市基盤施設の充実を図り、安全で便利な市街地環境を整備する。

目標2 中心市街地として、住宅や定住促進のための施設立地を促進する。

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- ・雲南市は、島根県の東部に位置し、県内の中核都市である松江市と出雲市に隣接している。
- ・本地区は、雲南市を構成する6つの地域(町)のうち、大東地域に属しており、大東地域は、松江市、出雲市へ共に約20kmの場所に位置し、両市への通勤・通学・買物に比較的便利な立地環境にある。
- ・しかしながら、大東地域は、道路・上下水道をはじめとする生活基盤の整備が遅れており、人口減少・高齢化に加え、松江市・出雲市への人口・消費流出等の影響もあり、近年、空家、空き店舗が増加し、地域全体や中心市街地の活力が低下してきている。
- ・こうした状況を踏まえ、大東地域・中心市街地では、定住促進、土地利用増進、商業をはじめとした産業の活性化などに向けて、(都)新庄飯田線整備事業、大木原土地区画整理事業、丸子山周辺土地区画整理事業などによる生活基盤整備に取り組んでいる。
- ・(都)新庄飯田線は、松江市と雲南市を結ぶ地域の主要な幹線道路で、大木原土地区画整理事業、都市計画道路事業により、西側から順次整備を進めており、現在は本地区の西端までの整備が完了し、引き続き赤川までの整備を予定している。
- ・大木原土地区画整理事業は、平成15年度から事業に着手しており、現在は基盤整備が完了し、主に商業地・住宅地としての市街地の形成が進行している。
- ・本地区は、雲南市役所大東分庁舎、大東ドーム、保育園、商業施設などが立地し、周辺には、雲南市大東総合センター(支所)、丸子山公園なども立地する公共公益を中心とした地区である。
- ・雲南市役所大東分庁舎は、旧大東中学校の施設を再利用していたものであるが、(都)新庄飯田線の施工に伴って除却されることから、本地区を新たに市街地整備・都市再生の空間、定住・商業用地などとして有効活用することが必要である。
- ・丸子山周辺土地区画整理事業は、(都)新庄飯田線の整備と沿道宅地を一体的に整備することを目的に、雲南市役所大東分庁舎、大東ドーム、商業施設などを含む範囲を平成23年2月に都市計画決定し、その後、平成23年5月に事業認可を受けて、事業を推進している。

課題

- ・「雲南市・大東地域全体の定住促進」「大東地域・中心市街地全体の土地利用増進・活性化」に貢献することが本地区最大の課題である。
- ・そのために、本地区では、(都)新庄飯田線整備事業、丸子山周辺土地区画整理事業などに併せて、さらに、生活・都市基盤施設を充実し、安心・快適で魅力的な住環境・商業環境等を整えることが必要である。

将来ビジョン(中長期)

- ・「雲南市総合計画」の将来像は、分野別に5つの将来像を定めており、このうち、本地区と特に関係性が高い将来像として「環境に配慮した安全・快適な生活環境づくり《定住環境》」や「賑わいあふれる雲南市《産業・雇用》」を掲げている。
- ・「雲南市総合計画」では、本地区や周辺地域を、「中核拠点ゾーン(行政をはじめ、保健・医療・福祉、教育文化などに関わる公共施設や商業にぎわいの拠点、産業の集積を図るゾーン)」や「住環境開発ゾーン」に位置づけている。
- ・「雲南市総合計画」の「大東地域計画」では、「地域のまちづくりの目標」に、「すべての人にとって安心・快適な定住地域づくり」と「市民活動の拡大・連携による活力ある地域づくり」の2つを掲げている。
- ・「大東町都市計画マスタープラン」では、本地区とその周辺地域一帯を「中心市街地ゾーン」、本地区を「公共公益ゾーン」に位置づけている。なお、本市では、平成21年に都市計画区域が再編され、現在、雲南市都市計画マスタープランを策定中である(平成25年度完成予定)。

中心市街地ゾーン: 行政、業務、商業などの都市機能が集積する町の中心ゾーン。中心性と魅力を高め、より一層の機能強化・集積、利便性の向上を図っていく。

公共公益ゾーン: 主要幹線道路が集まる中心核に、公共公益施設を集積し、風格があり、まちの顔となるシンボルゾーンを形成する。

目標を定量化する指標

| 指標 | 単位 | 定義 | 目標と指標及び目標値の関連性 | 従前値 | 基準年度 | 目標値 | |
|-----------|----|---|--|------|------|-----|------|
| | | | | | | | 目標年度 |
| 道路改善率 | % | 地区の道路延長に対する、幅員6.0m以上の道路延長の割合 | 地区内の道路の改善の程度や快適な生活環境を示す指標であり、90%を上回ることを目指す。 | 73.0 | H24 | 90 | H29 |
| 公共下水道の整備率 | % | 地区内を賄うのに必要な延長に対する整備延長の割合 | 地区内の公共下水道整備地区内の下水道整備の進捗や、快適な生活環境を示す指標であり、100%を目指す。 | 23.0 | H24 | 100 | H29 |
| 老朽建物立地区画率 | % | 地区内の住宅や商業施設、公共施設の昭和56年以前に建てられた建物の区画の割合 | 雲南市が推進する建築物の耐震性向上に向けて、地区内の老朽建築物の立地割合を示す指標であり、現在、「雲南市木造住宅耐震改修助成事業」「雲南市住宅改修促進事業」等の施策にも取り組んでいることから、将来的に0%を目指す。(目標値はH29年度の目標値) | 60.7 | H24 | 18 | H29 |
| 生活環境満足度 | % | 地区内住民、公共施設関係者・利用者が、住みよく利用しやすい生活環境だと感じている割合(生活環境満足度アンケートによる) | 地区内の生活・都市基盤施設整備による生活環境の満足度を示す指標であり、満足と感じる割合が50%を上回ることを目指す。 | 30.3 | H23 | 50 | H29 |

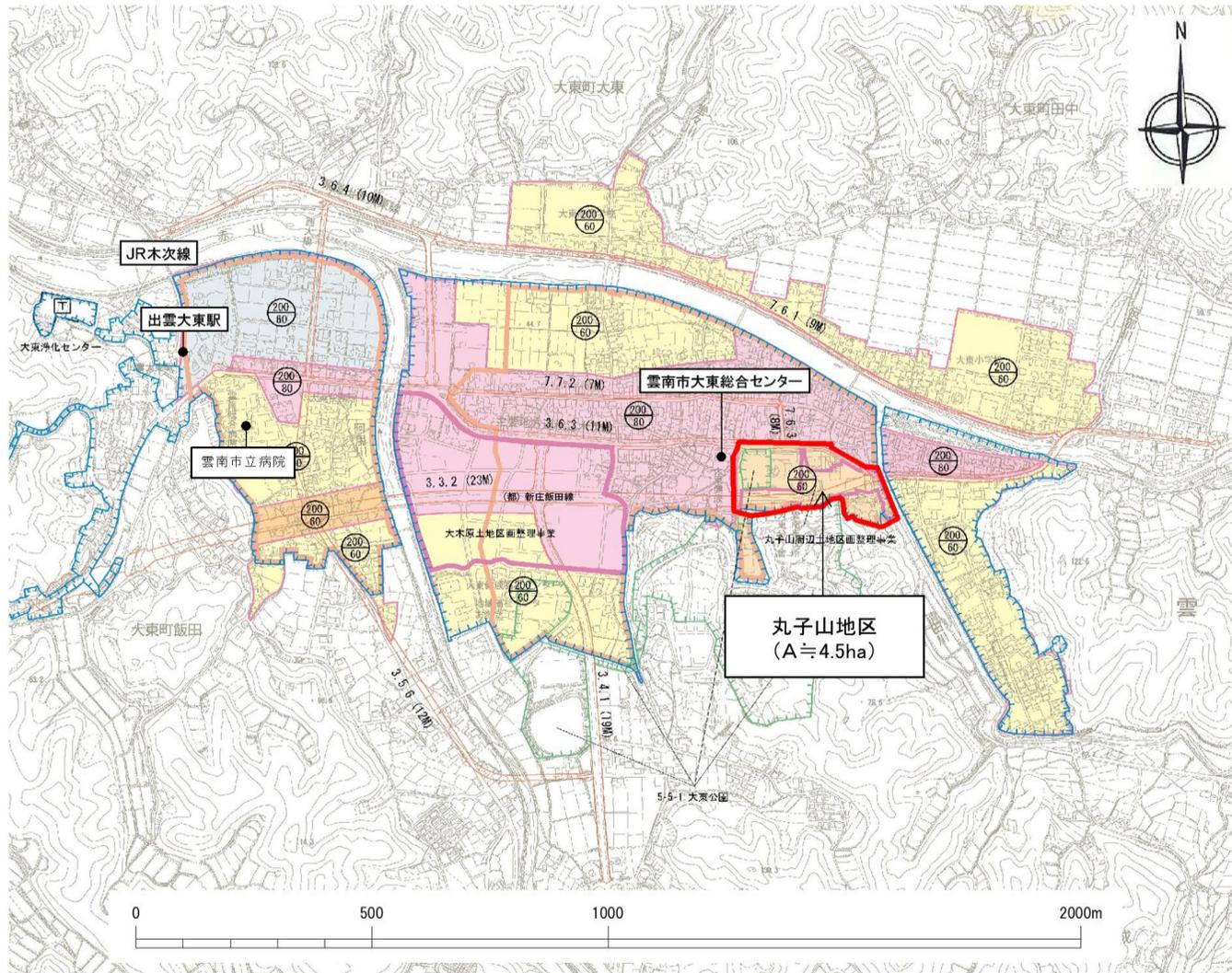
都市再生整備計画の整備方針等

| 計画区域の整備方針 | |
|--|--|
| <p>【道路、宅地、下水道、緑地等の生活・都市基盤施設の充実を図り、安全で便利な市街地環境を整備する。】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(都)新庄飯田線等の整備に併せた市道整備により、宅地の利便性や住環境の向上を図る。 ・下水道整備により、住環境・商業環境等を向上し、住宅・商業施設等の立地を促進する。 ・緑地を整備し、人々が集う魅力的な場を形成することにより、地区内や中心市街地の環境を快適なものとする。 | <p>【基幹事業】 道路:(仮)市道悠々通り線、(仮)市道宗専寺線 下水道:管路、マンホール 地域生活基盤施設:緑地</p> <p>【関連事業】 都市計画道路新庄飯田線整備事業(第2工区) 都市計画道路新庄飯田線整備事業(第3工区) 丸子山周辺土地区画整理事業 一般県道上久野大東線整備事業</p> |
| <p>【中心市街地として、住宅や定住促進のための施設立地を促進する。】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の骨格となる幹線道路整備と地区内市道の一体的整備により、土地利用の促進を図る。 ・生活の基盤となる下水道を整備することにより、住みよい環境を創出する。 | <p>【基幹事業】 道路:(仮)市道悠々通り線、(仮)市道宗専寺線 下水道:管路、マンホール</p> <p>【関連事業】 都市計画道路新庄飯田線整備事業(第2工区) 都市計画道路新庄飯田線整備事業(第3工区) 丸子山周辺土地区画整理事業 一般県道上久野大東線整備事業</p> |
| <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 情報公開 <ul style="list-style-type: none"> ・基幹事業や関連事業は事業概要や進捗の状況をホームページを通じ市民へ情報提供する。 ○ 円滑な事業執行の環境(基幹事業の実現性) <ul style="list-style-type: none"> ・基幹事業は都市計画道路新庄飯田線街路事業と併せて実施するものであり、事業の熟度が高く地域の理解が得られている。 ○ 都市計画道路新庄飯田線街路事業の合意形成の状況 <ul style="list-style-type: none"> ・(主)松江木次線バイパス大東地区整備促進期成同盟会による地元推進組織と連携した事業推進活動などにより合意形成が図られている。 ○ 丸子山土地区画整理事業の合意形成の状況 <ul style="list-style-type: none"> ・これまで、権利者12名に対して、戸別訪問や説明会等により事業の概要についての説明を行ったが、現在のところ特に反対等の意見は出ていない。 ○ 地元の熱意 <ul style="list-style-type: none"> ・地元住民を中心として(主)松江木次線バイパス大東地区整備促進期成同盟会を設置し、関係機関への要望活動や地元説明会など事業推進に向けた活動が継続的に成されている。 | |

都市再生整備計画の区域

| | | | | |
|-----------------|----|--------|----|----------|
| 丸子山周辺地区(島根県雲南市) | 面積 | 4.5 ha | 区域 | 大東町大東の一部 |
|-----------------|----|--------|----|----------|

※ 計画区域が分かるような図面を添付すること。



| 凡 例 | | | | |
|------|-----------------|---------|---------|---------|
| | 都市計画区域 | | | |
| 用途地域 | 建ぺい率 (%) | 容積率 (%) | 面積 (ha) | |
| | 第一種低層住居専用地域 | 50 | 80 | 約 6.8 |
| | | 40 | 60 | 約 10.0 |
| | 第一種住居地域 | 60 | 200 | 約 296.7 |
| | 第二種住居地域 | 60 | 200 | 約 4.7 |
| | 準住居地域 | 60 | 200 | 約 2.3 |
| | 近隣商業地域 | 80 | 200 | 約 171.4 |
| | 商業地域 | 80 | 400 | 約 17.0 |
| | 準工業地域 | 60 | 200 | 約 100.0 |
| | 工業地域 | 60 | 200 | 約 45.0 |
| | 工業専用地域 | 60 | 200 | 約 30.0 |
| | 都市計画道路 | | | |
| | 都市計画公園 | | | |
| | 都市計画下水路 | | | |
| | 都市計画下水路集水区域 | | | |
| | 都市計画下水道処理区域(汚水) | | | |
| | 都市計画下水道処理区域(雨水) | | | |
| | ごみ処理場 | | | |
| | 浄化センター | | | |
| | 土地区画整理事業 | | | |
| | 形態規制 | | | |

丸子山周辺地区(島根県雲南市) 整備方針概要図

| | | | | |
|----|---|--------|---------------|------------------------------|
| 目標 | 安心・快適で魅力的な居住・商業市街地環境を整備し、大東地域の定住人口の増加促進、中心市街地の活性化を図る。 | 代表的な指標 | 道路改善率 (%) | 73.0 (平成24年度) → 90 (平成29年度) |
| | 目標1: 道路、宅地、下水道、緑地等の生活・都市基盤施設の充実を図り、安全で便利な市街地環境を整備する。 | | 公共下水道の整備率 (%) | 23.0 (平成24年度) → 100 (平成29年度) |
| | 目標2: 中心市街地として、住宅や定住促進のための施設立地を促進する。 | | 老朽建物立地区画率 (%) | 60.7 (平成24年度) → 18 (平成29年度) |
| | | | 生活環境満足度 (%) | 30.3 (平成24年度) → 50 (平成29年度) |

