

上山市

立地適正化計画(案)

Kaminoyama City Location Normalization Plan



令和●年●月

Kaminoyama City Location Normalization Plan

目次

第 1 章 立地適正化計画とは

1-1 立地適正化計画とは.....	1
1-2 上山市立地適正化計画の位置付け.....	2
1-3 対象区域と目標年次.....	3

第 2 章 都市の問題点及び課題の整理

2-1 人口.....	5
2-2 土地利用.....	12
2-3 都市交通.....	20
2-4 都市機能.....	30
2-5 災害.....	42
2-6 経済・地価.....	44
2-7 財政.....	49

第 3 章 将来都市像及び基本方針の設定

3-1 上位関連計画の整理.....	55
3-2 立地適正化計画の基本方針.....	60

第 4 章 居住誘導区域の設定

4-1 居住誘導の基本的な考え方.....	63
4-2 居住誘導区域の設定の視点.....	64
4-3 居住誘導区域の検討.....	65
4-4 居住誘導区域の抽出.....	79

第 5 章 都市機能誘導区域の設定

5-1 都市機能誘導の基本的な考え方.....	81
5-2 都市機能誘導区域の設定の視点.....	82
5-3 都市機能誘導区域の検討.....	83
5-4 都市機能誘導区域の抽出.....	93
5-5 居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ.....	94

第 6 章 誘導施設の設定

6-1 誘導施設の基本的な考え方	97
6-2 誘導施設の設定の視点.....	98
6-3 誘導施設の設定	99

第 7 章 誘導施策の検討

7-1 誘導施策の方針	103
7-2 誘導施策.....	104
7-3 低未利用土地利用等指針など.....	116

第 8 章 防災に関する取組

8-1 現状の整理	119
8-2 水災害によるリスクの評価.....	123
8-3 土砂災害によるリスクの評価.....	131
8-4 火山活動によるリスクの評価.....	132
8-5 災害ハザードが重なる地域の確認.....	133
8-6 被災履歴の確認	134
8-7 誘導区域における災害リスクの課題.....	135
8-8 誘導区域における災害リスクへの対応	137

第 9 章 計画実現に向けて

9-1 届出制度の運用	139
9-2 計画の進捗管理	142
9-3 目標の設定	143

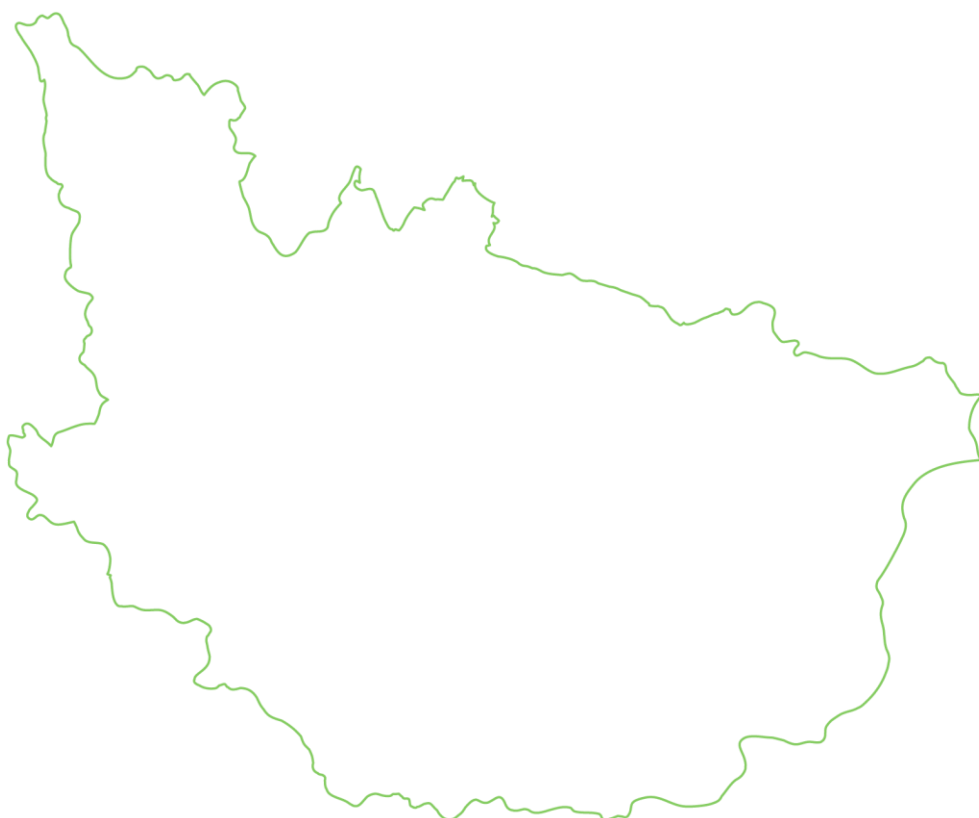
第1章

立地適正化計画とは

1-1 立地適正化計画とは

1-2 上山市立地適正化計画の位置付け

1-3 対象区域と目標年次



1-1 立地適正化計画とは

（１）立地適正化計画の制度創設の背景

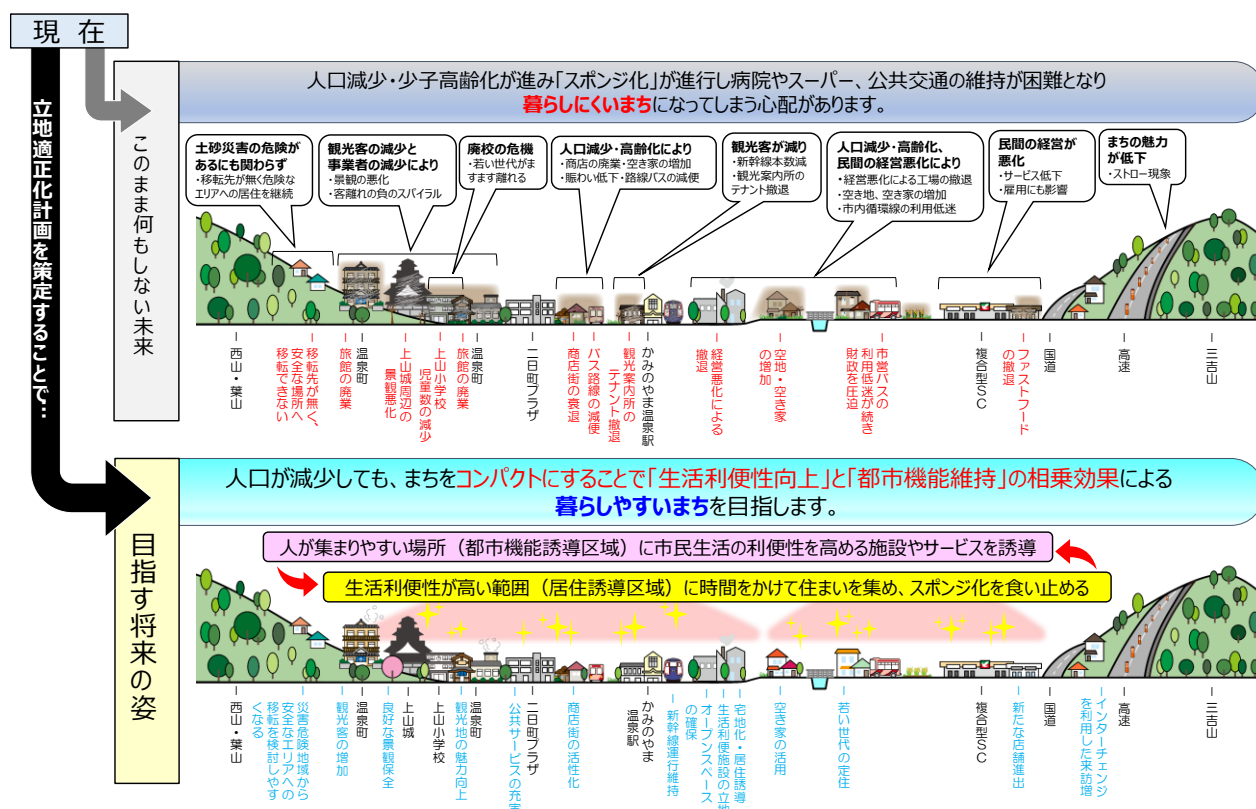
我が国では、急激な人口減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代など誰もが安心して
健康で快適な生活環境を実現すること、また、財政面・経済面において持続可能な都市経
営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居などがまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設などにアクセスできるなど、都市基盤整備に留まらず、福祉や交通なども含め分野横断的に都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えに基づき、まちづくりを進めていくことが重要です。

このような背景を踏まえ、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」が創設されました。

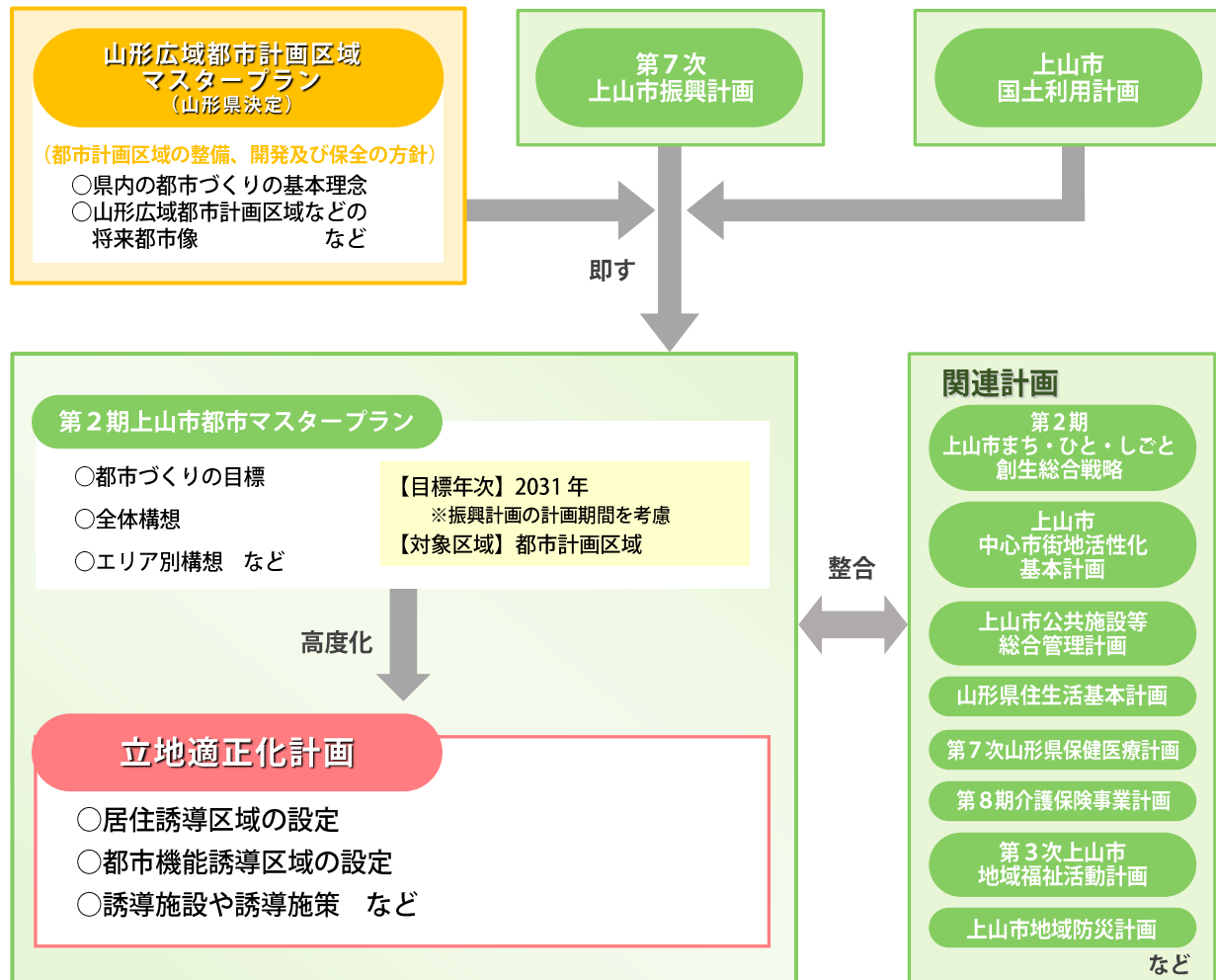
（2）策定目的

本市においても、今後更なる人口減少の進行が予測されています。市民がいつまでも安全・安心で快適に暮らせるコンパクトなまちづくりを進めるため、立地適正化計画を策定し、まちなかの拠点性や利便性を高め、便利な暮らしを選択できる都市構造への転換を目指します。



1-2 上山市立地適正化計画の位置付け

第7次上山市振興計画などの上位計画に即して策定した「第2期上山市都市マスタープラン」を高度化する計画として、関連計画とも整合を図りながら、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策を定めます。



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

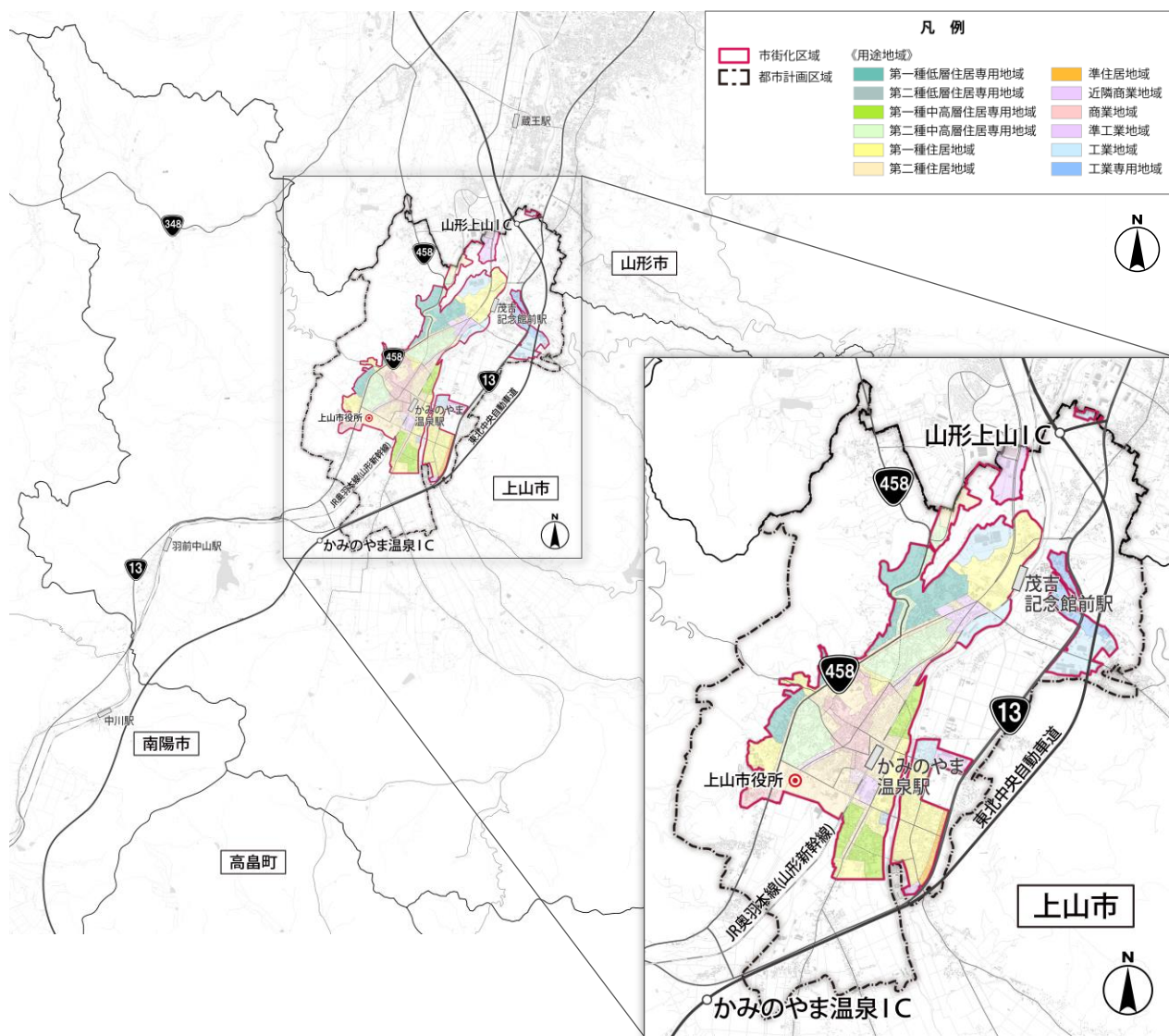
第9章

資料編

1-3 対象区域と目標年次

(1) 対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域全域とします。



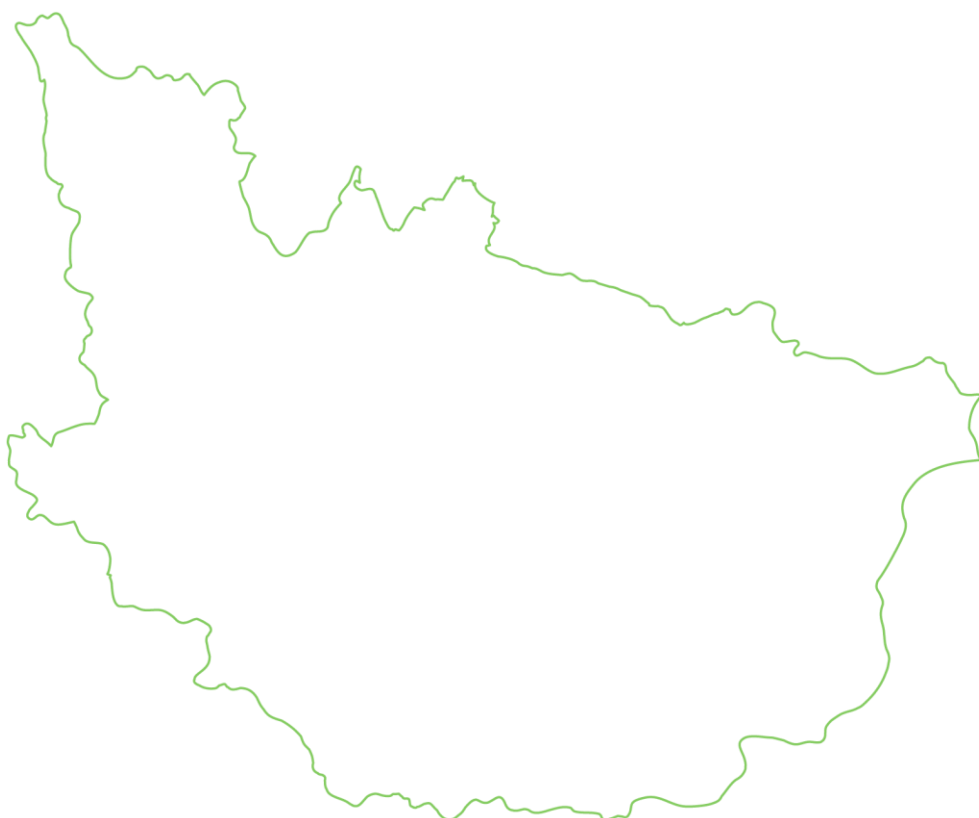
(2) 目標年次

上山市立地適正化計画の目標年次は、第2期上山市都市マスタープランの目標年次と整合を図り、2031年（令和13年）とします。ただし、人口動向などは長期的視点にたち、2045年時点（令和27年時点）の予測値を基に分析を行います。

なお、概ね5年毎に評価指標による効果検証を行うことを基本とし、上位関連計画の計画期間などとの整合を図りながら必要に応じて見直しを行います。

第2章 都市の問題点及び課題の整理

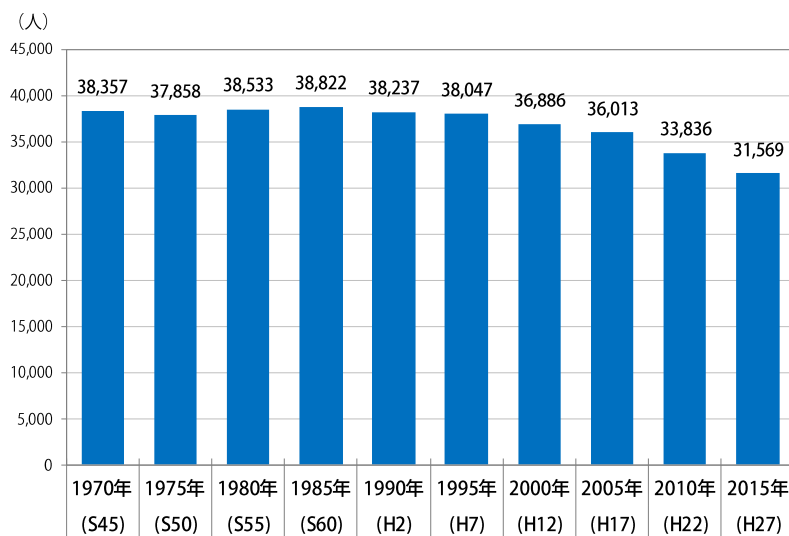
- 2-1 人口
- 2-2 土地利用
- 2-3 都市交通
- 2-4 都市機能
- 2-5 災害
- 2-6 経済・地価
- 2-7 財政



2-1 人口

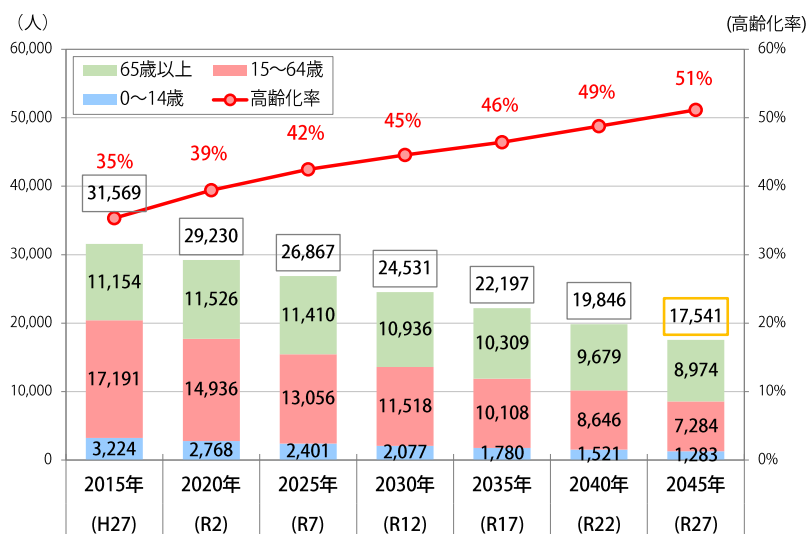
(1) 総人口の推移

- 本市の人口は1985年（昭和60年）をピークに減少に転じています。
- 今後30年間で4割減少し、2045年（令和27年）には18,000人を下回る見込みです。
- 2045年（令和27年）の高齢化率は5割を超え、2人に1人が高齢者となる肩車社会が到来することが見込まれています。



▲ 総人口の推移

資料：国勢調査

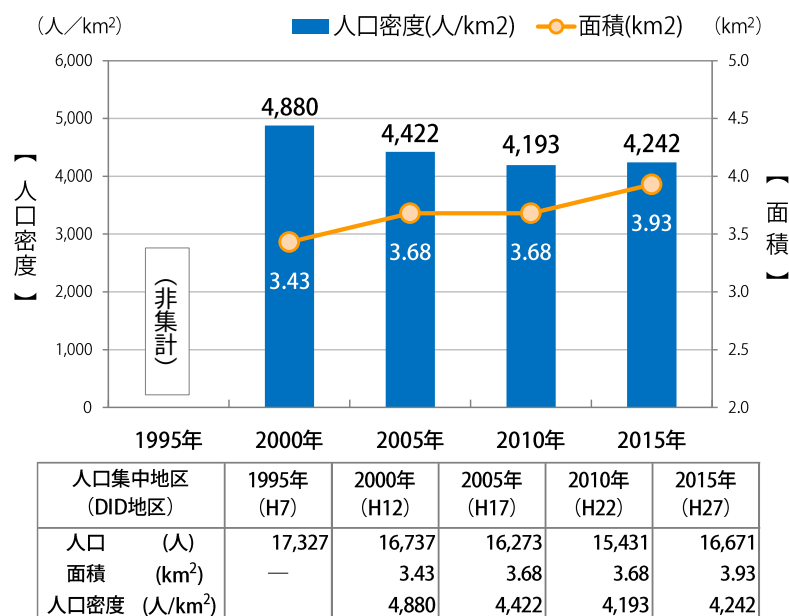


▲ 年齢3区分別、高齢化率の将来見通し

資料：国立社会保障・人口問題研究所推計値・基準年 H27(2015)

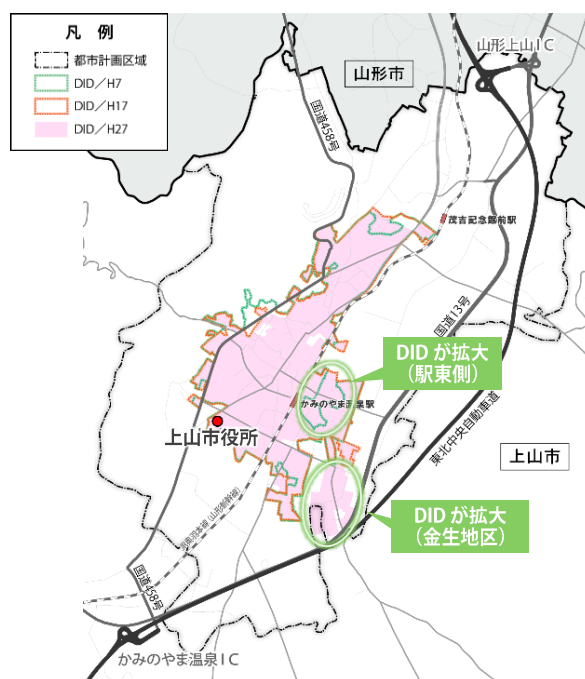
(2) 人口集中地区の人口の推移

- 人口集中地区（DID）の面積は拡大傾向であり、近年はかみのやま温泉駅東側や金生土地区画整理事業区域周辺が新たに拡大しています。
- 人口集中地区の面積は拡大しているものの、地区内の人口密度は減少傾向にあります。



▲ DIDの人口密度の推移

資料：都道府県・市町村のすがた（社会・人口統計体系）



▲ DIDの変遷

資料：国勢調査

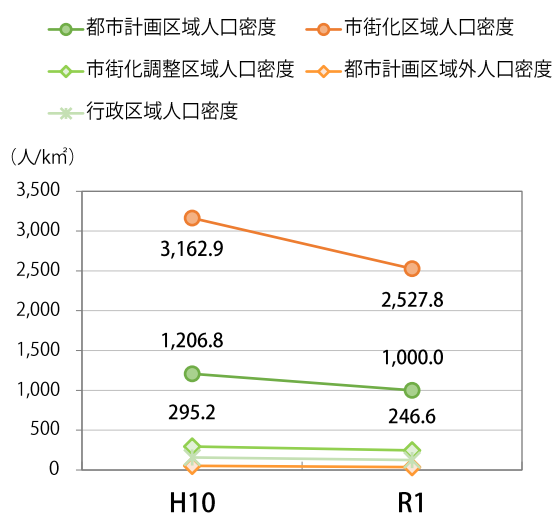
(3) 都市計画区域の人口の推移

- 本市の行政区域面積に占める都市計画区域面積は9%、市街化区域面積は3%となっています。
- 人口については、都市計画区域内に7割、市街化区域内に6割が居住しています。
- 市街化区域は拡大してきたものの、近年その人口密度は減少傾向にあります。

▼ 上山市の現在の面積と人口

区 分	面積 (ha)		人口 (千人)	
		比率		比率
市域	24,093	100.0%	31.57	100.0%
都市計画区域	2,180	9.0%	22.70	71.9%
市街化区域	720	3.0%	18.90	59.9%
市街化調整区域	1,460	6.1%	3.80	12.0%
都市計画区域外	21,913	91.0%	8.87	28.1%
参考：DID	393	1.6%	16.67	52.8%

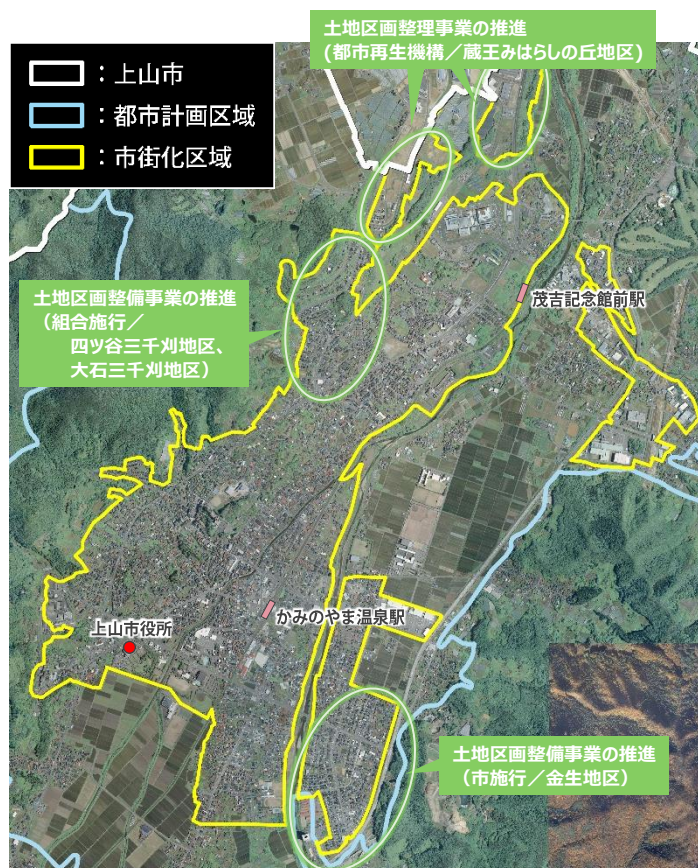
資料： H27 国勢調査及び H29 都市計画年報



▲ 人口密度の推移

※非可住地を含むネット密度

資料： 山形県の都市計画 R2



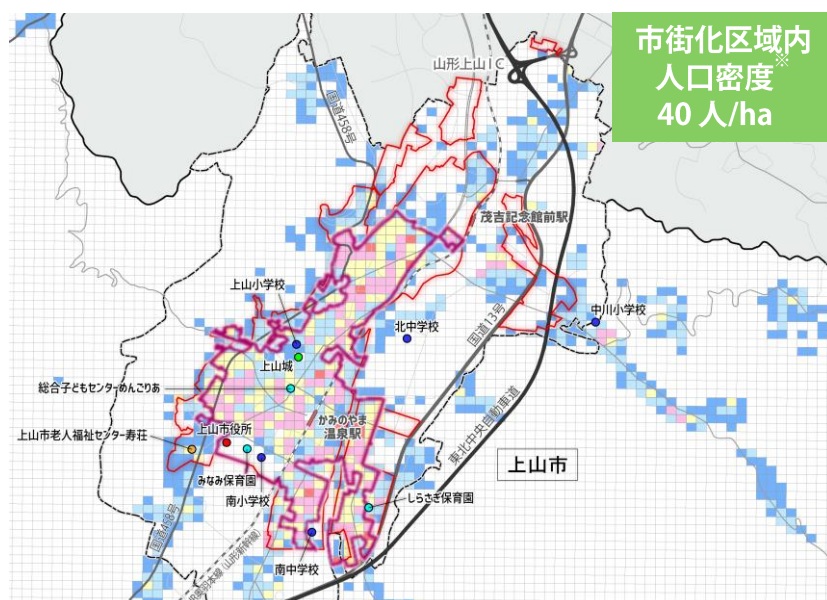
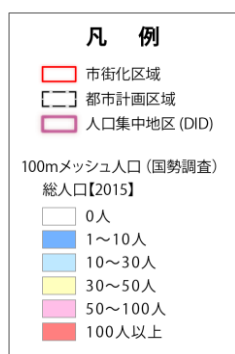
▲ 市街化区域内の衛星画像【2017年撮影】

資料： 国勢調査

(4) 人口分布

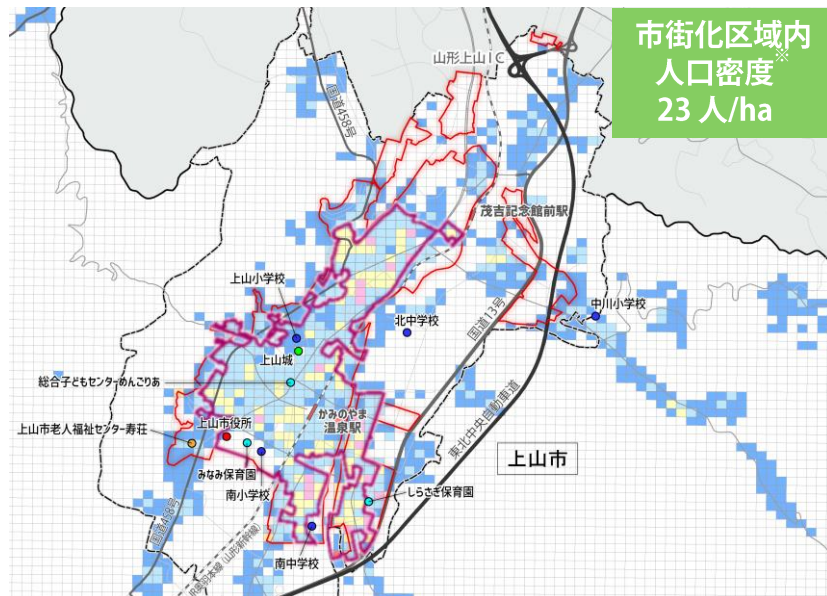
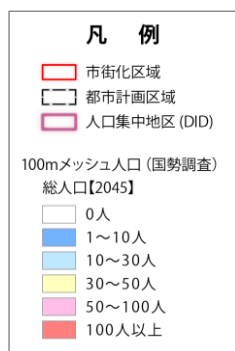
ア 総人口

- 人口集中地区（DID）の中でも 100mメッシュ人口が 30 人未満となるメッシュが点在し、スポンジ化の傾向がみられます。
- 将来（2045 年）は、上山城周辺などで 100mメッシュ人口が 10 人未満となるメッシュが拡大し、スポンジ化の進行が顕著です。
- 市街化区域内人口密度は、現況では 40 人/ha の水準を維持していますが、将来（2045 年）は 23 人/ha となる見込みです。



▲ 総人口の分布【現況 2015 年】

資料：国勢調査



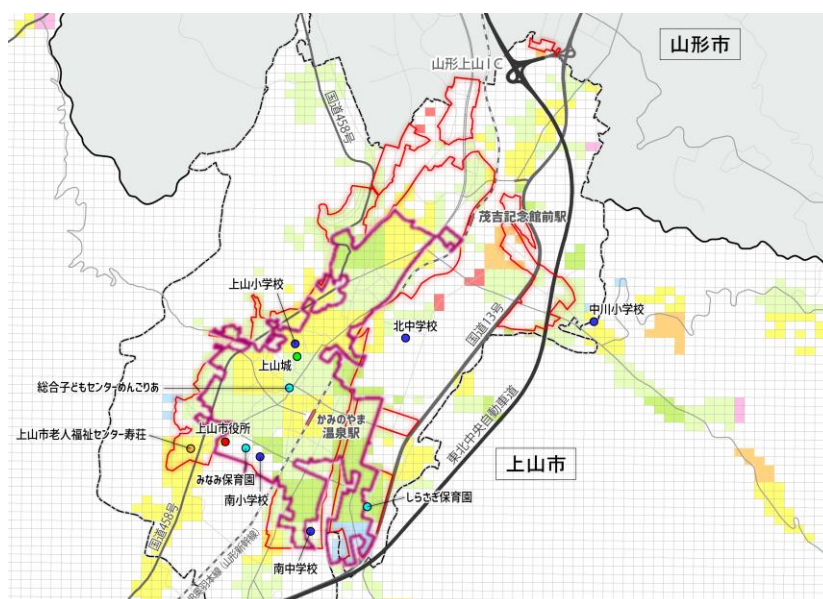
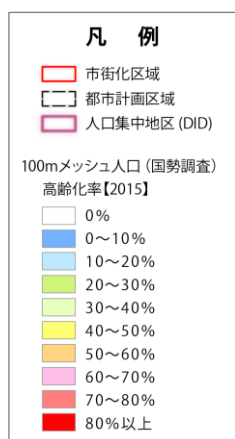
▲ 総人口の分布【将来 2045 年】

資料：国勢調査

※人口密度は非可住地を除くネット密度を掲載

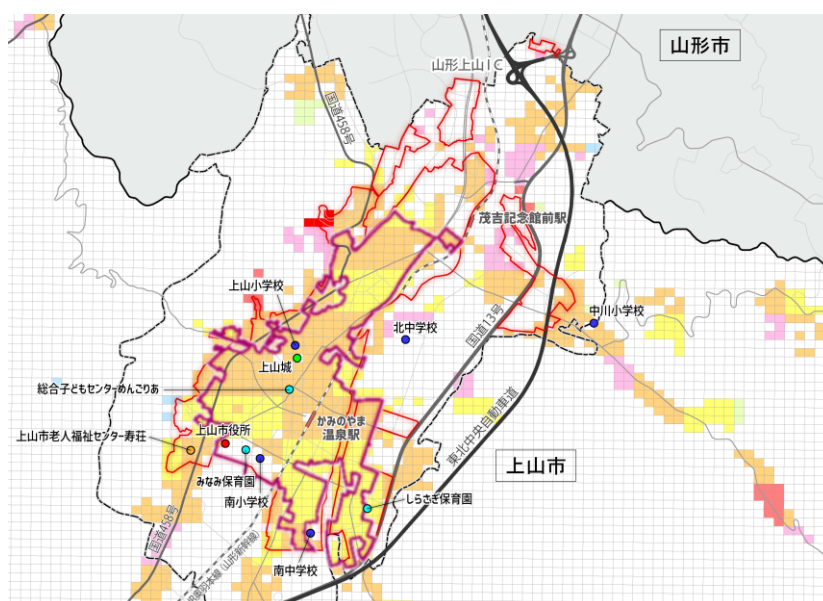
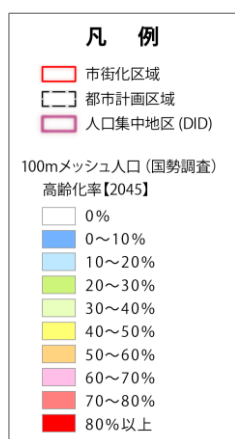
イ 高齢化率

- 将来（2045年）は、市街化区域全域で高齢化率が4割を超えることが予測されています。
- 特に中心市街地及び縁辺部では高齢化率が5割を超え、高齢化の傾向がより顕著にあらわれています。



▲ 高齢化率の分布【現況 2015 年】

資料： 国勢調査

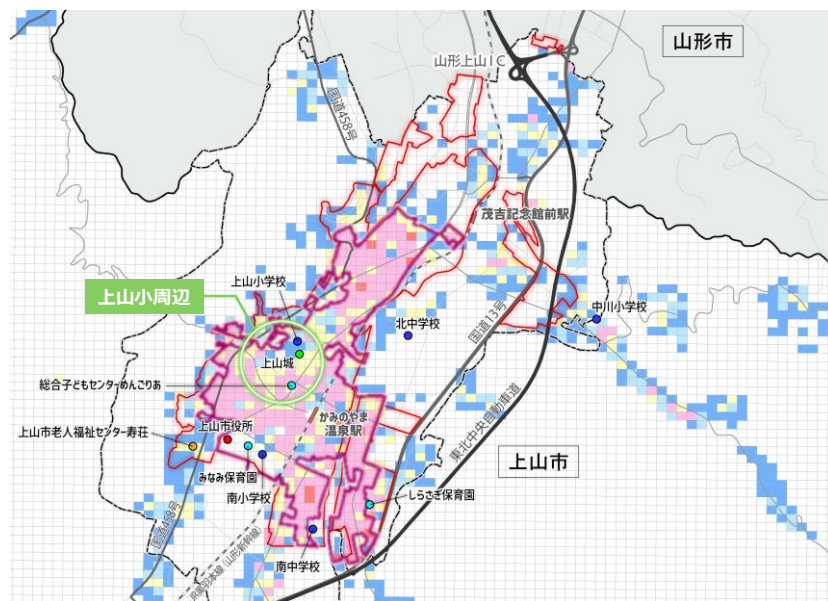
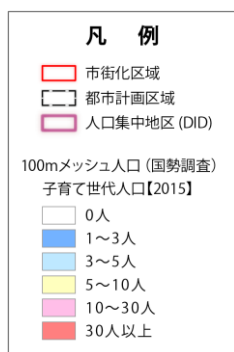


▲ 高齢化率の分布【将来 2045 年】

資料： 国勢調査

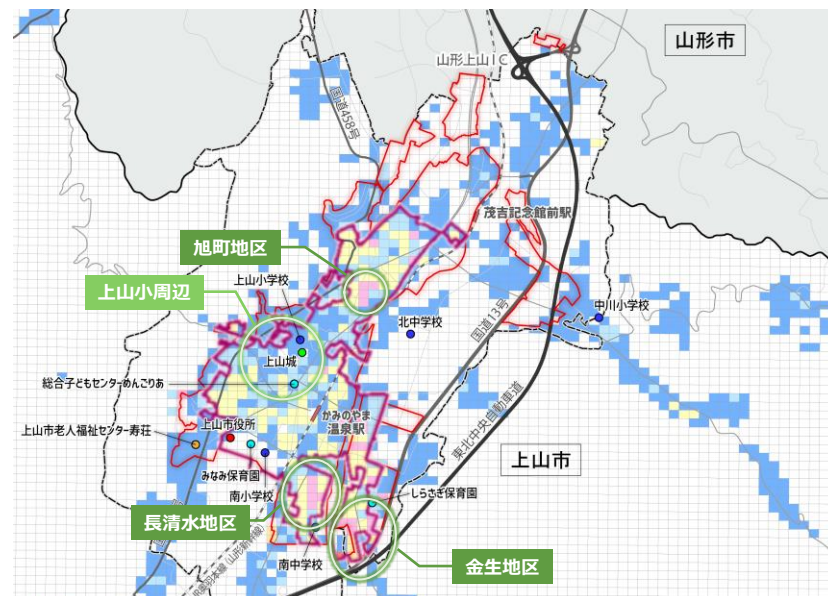
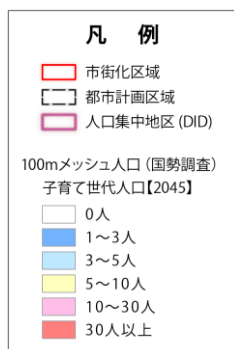
ウ 子育て世代人口（20代～40代）

- 上山小学校周辺は子育て世代の分布が少なく、将来（2045年）は更にその傾向が顕著となる見込みです。
- 将来（2045年）には、金生地区や旭町地区、長清水地区などに子育て世代の集積がわずかに残る見通しです。



▲ 20歳代～40歳代人口【現況 2015年】

資料：国勢調査



▲ 20歳代～40歳代人口【将来 2045年】

資料：国勢調査

(5) 都市構造上の課題

現
状

- ・本市の市街化区域は、行政区域の3%で人口の6割が居住し元来コンパクトな市街地を形成しています。
- ・しかし、若年層の流出や少子化に伴い昭和60年をピークに人口減少に転じ、高齢化も進展しています。
- ・市街化区域内は低密度化の傾向にあり、特に中心市街地の人口減少、高齢化が顕著です。
- ・子育て世代人口の居住は市街化区域縁辺部（金生、長清水、旭町）に将来も残る見通しです。
- ・土地区画整理実施区域である「大石三千刈」「四ツ谷三千刈」でも将来高齢化が進行する見通しです。
- ・一方で、上山小学校近傍の地区で子育て世代人口や年少人口の減少が著しくなっています。

【このままの状況が進むと】

- 低密度で拡散した市街地構造と高齢化の進行によるコミュニティの希薄化
- 中心市街地での人口減少高齢化による商売の担い手不足や賑わい低下
- 人口が減少するため、経済縮小、民間事業者の撤退や維持困難、出店機会の喪失
- 高齢化した市街地が低密度に拡大し、福祉や公共交通サービスの維持が困難に

都市の魅力低下



更なる人口流出

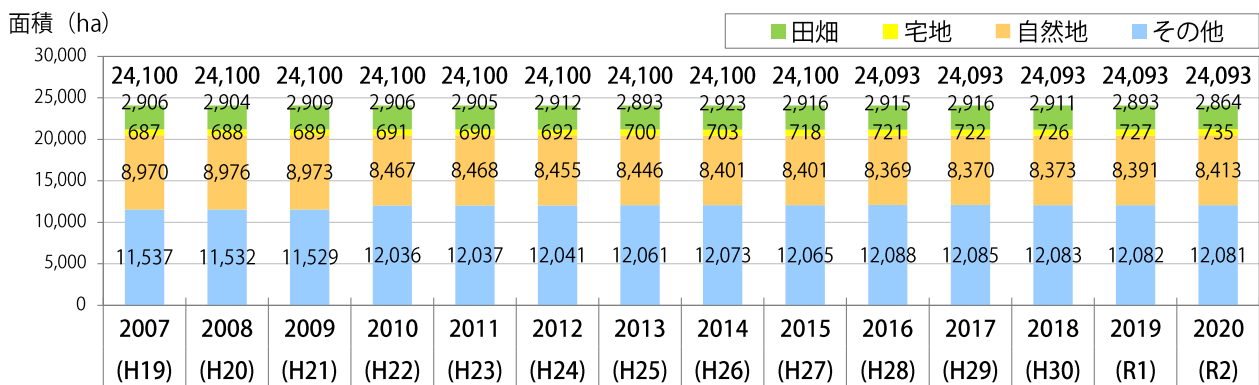
課
題

- ・交通基盤や都市機能の集積を見込む中心市街地や、住宅基盤が整った区域では、現在の人口密度水準を維持することで、生活サービスやコミュニティを持続的に確保していく必要があります。
- ・都市の活力を支える子育て世代の流出傾向に歯止めをかけ、交流や定住を促す必要があります。
- ・これまで土地区画整理事業を進めてきた市街化区域縁辺部の住宅基盤に対して、コンパクトな都市構造への転換に向けたあり方の検討が必要です。

2-2 土地利用

(1) 土地利用の変遷

■ 田畑や山林などの自然的土地利用が減少し、宅地が増加傾向にあります。



地目	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年	令和 1 年	令和 2 年
総面積	24,100	24,100	24,100	24,100	24,100	24,100	24,100	24,100	24,100	24,100	24,093	24,093	24,093	24,093
田	1,520	1,519	1,516	1,512	1,506	1,507	1,484	1,476	1,469	1,467	1,468	1,465	1,456	1,447
畑	1,386	1,385	1,393	1,394	1,399	1,405	1,409	1,447	1,447	1,448	1,448	1,446	1,437	1,417
宅地	687	688	689	691	690	692	700	703	718	721	722	726	727	735
池沼	17	17	17	17	17	17	19	19	19	19	19	19	19	19
山林	7,035	7,038	7,036	7,034	7,030	7,023	7,022	6,982	6,984	6,965	6,964	6,962	6,970	6,970
原野	967	967	962	965	965	964	961	960	960	947	947	948	952	984
雑種地	951	954	958	451	456	451	444	440	438	438	440	444	450	440
その他	11,537	11,532	11,529	12,036	12,037	12,041	12,061	12,073	12,065	12,088	12,085	12,083	12,082	12,081

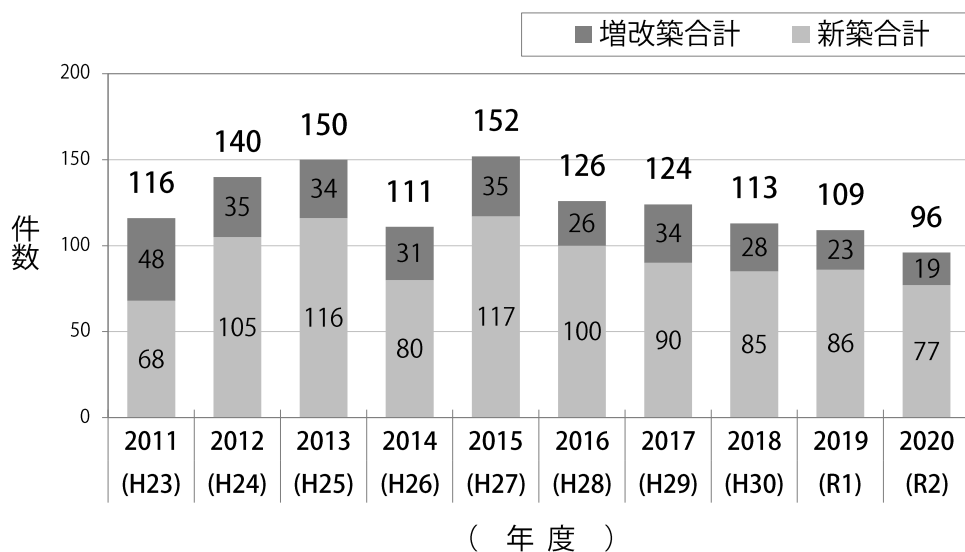
▲ 土地利用の推移

資料： 令和2年 数字で見るかみのやま

- (注) 1 各年1月1日現在
 2 課税台帳（概要調書）による面積である。
 3 総面積は、平成28年から国土交通省国土地理院公表の面積とする
 4 実面積との差及び国有林、河川などの面積を一括して「その他」に含めた

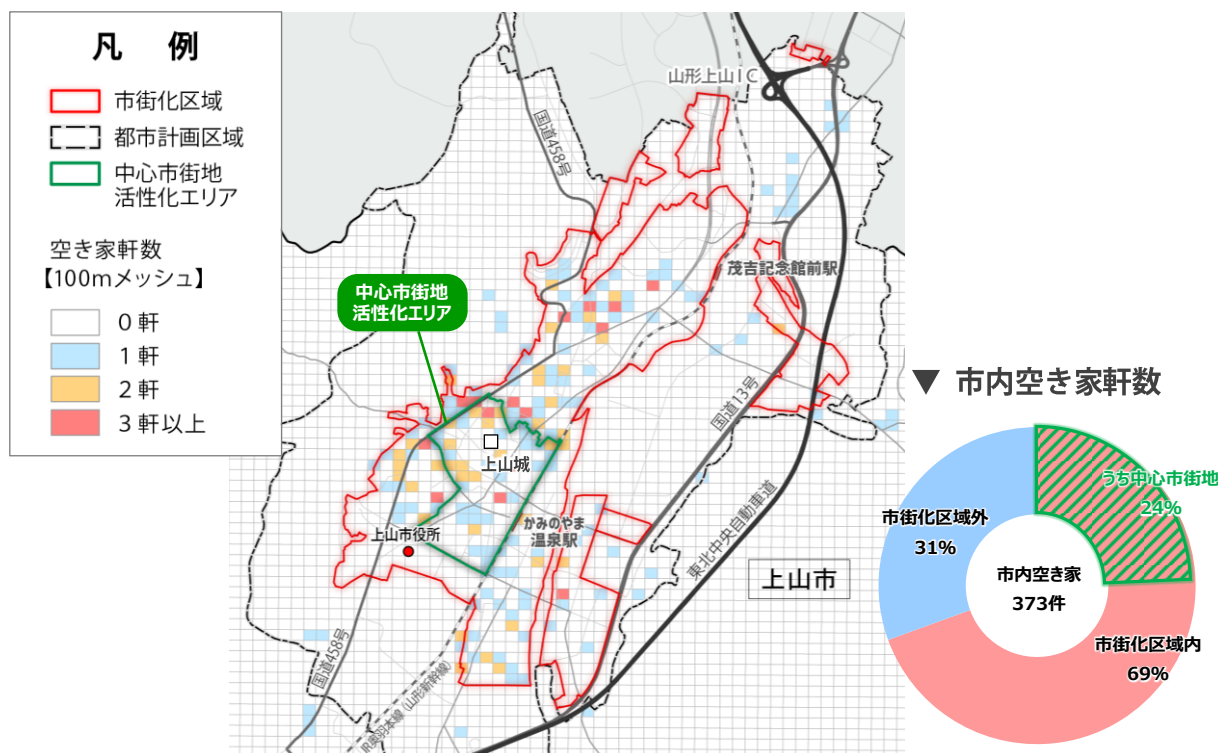
(2) 住宅ストック・空き家の状況

- 新築着工件数は平成27年度（2015年度）をピークに減少傾向であるものの、年間100件前後着工しています。
- 空き家は市街化区域内全域に点在しています。特に上山城周辺の中心市街地には市内の空き家のおよそ4分の1が集中しています。



▲ 建築着工件数

資料： 上山市資料



▲ 市内空き家分布状況

資料： 上山市資料

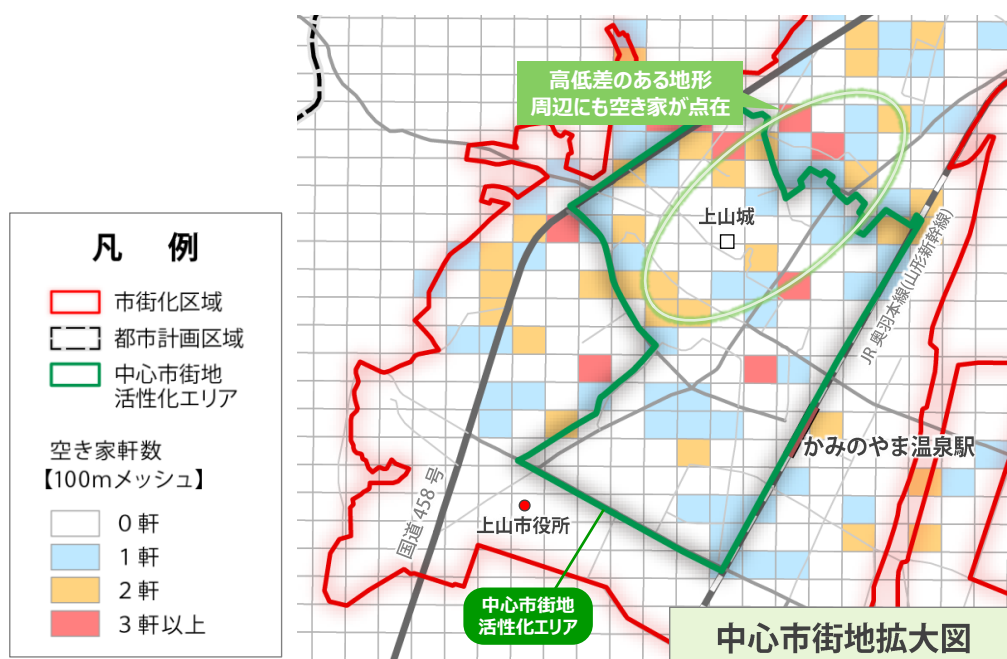
(3) 地形的制約

- 上山城周辺は、高低差のある地形により、坂道や狭い道路、小規模区画のまちなみが特徴的です。
- この地域には地形条件が制約となり利活用が進まず、空き家や空き地が点在しています。



▲ 中心市街地の標高と低未利用地の分布

資料：山形県都市計画基礎調査（土地利用現況）、地図基盤情報

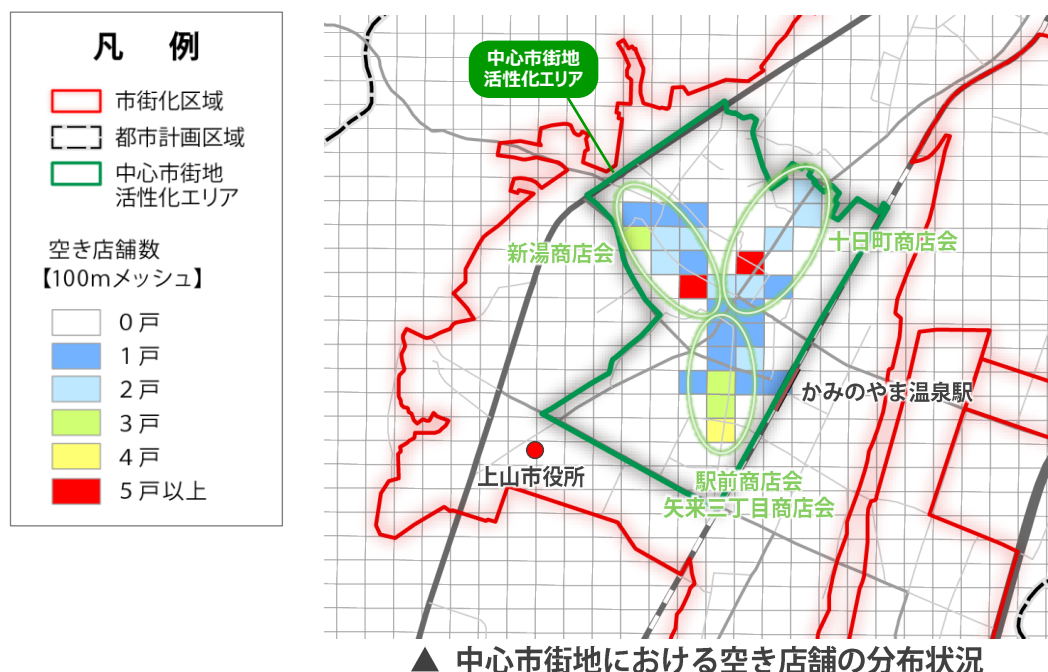


▲ 中心市街地の空き家の分布

資料：上山市資料

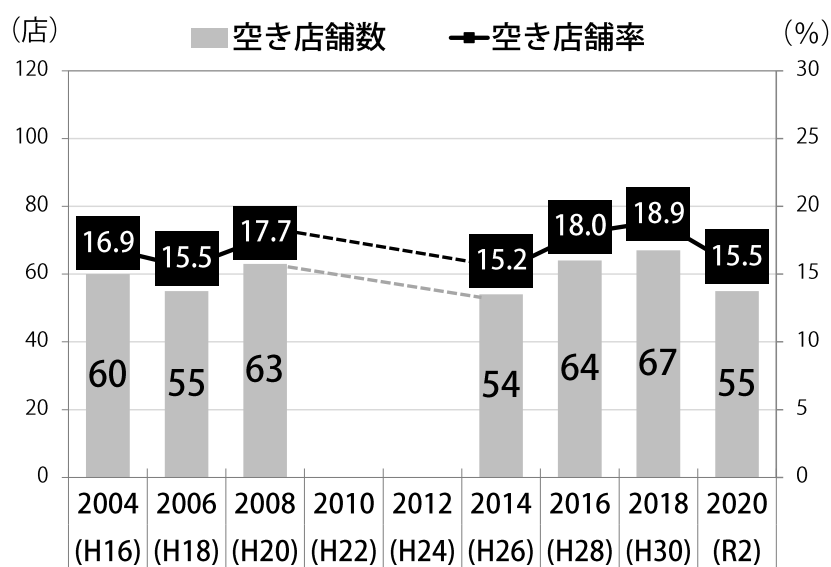
(4) 空き店舗の状況

- 中心市街地では十日町商店会、新湯商店会、駅前商店会、矢来三丁目商店会などで空き店舗が連坦しています。
- 空き店舗数は平成16年度（2004年度）から60店舗前後で推移しており、依然として利活用が進んでいない状況です。



▲ 中心市街地における空き店舗の分布状況

資料： 上山市資料 ※令和2年11月現在資料を基に図化



▲ 中心市街地における空き店舗数の推移

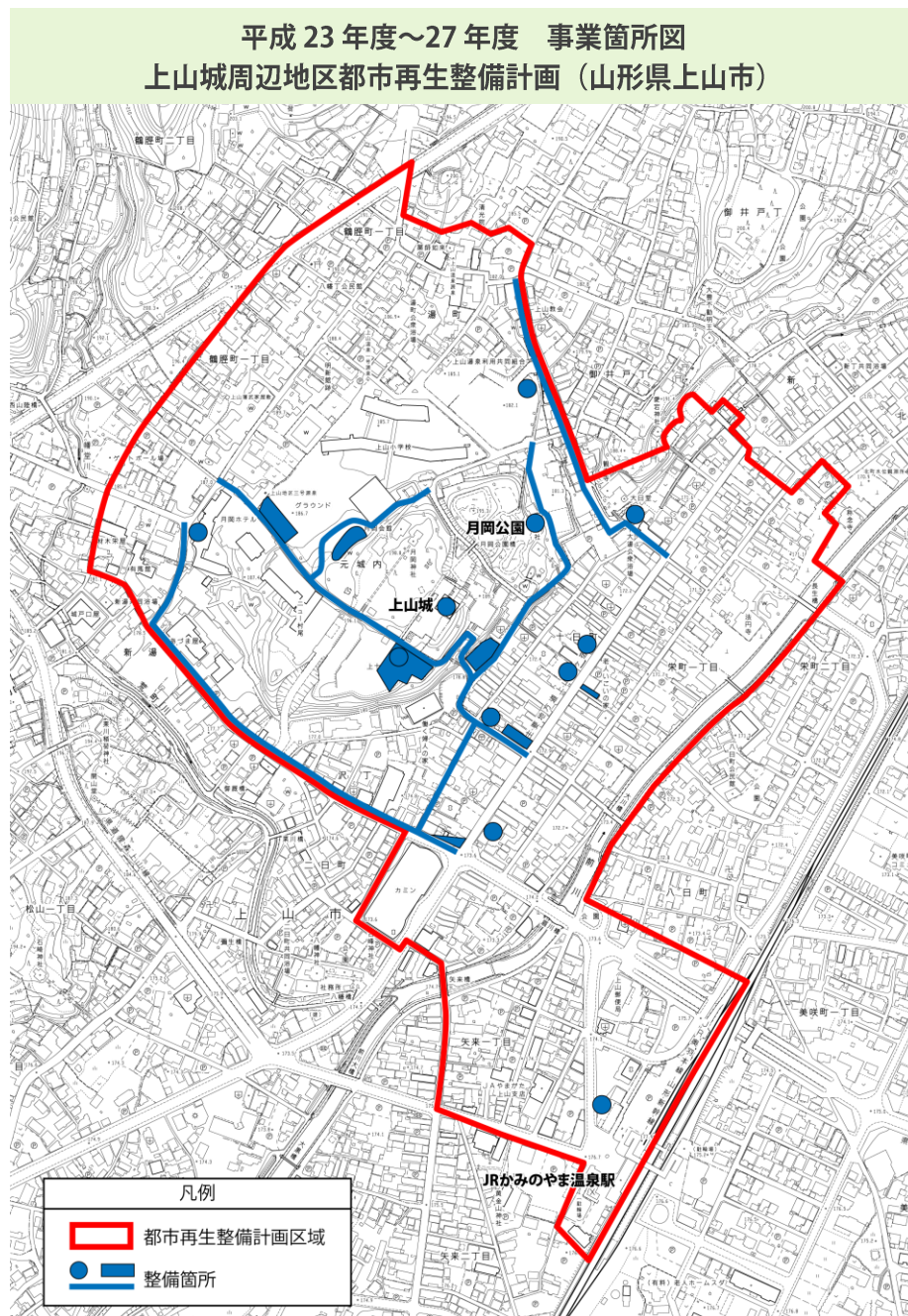
資料： 年度別中心商店街空き店舗等実態調査結果(上山市)

※平成20年度までは隔年で山形県が調査を実施、平成22年度と24年度は調査休止となったが、平成26年度以降市が調査を再開した。

(5) 中心市街地の状況

ア 上山城周辺

- 中心市街地では、これまで都市再生整備計画に基づき上山城周辺の再整備を進めてきました。



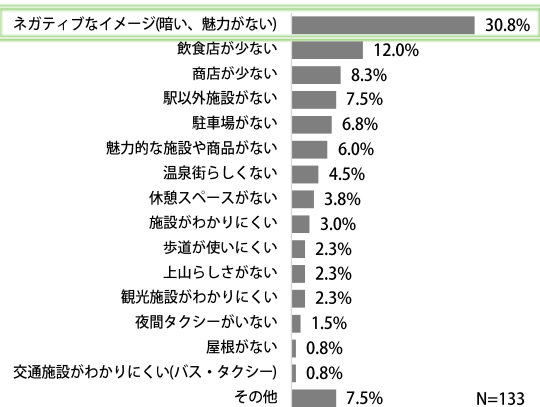
▲ 中心市街地の整備状況

資料：上市市

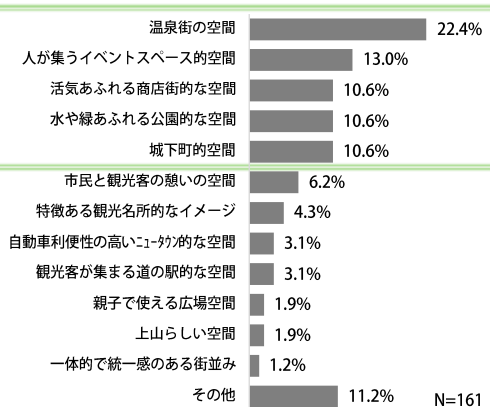
イ かみのやま温泉駅周辺

- 上山城周辺のハード整備を進めてきた一方で、交通拠点であるかみのやま温泉駅周辺では、ネガティブなイメージが持たれているため、温泉街・城下町であることを活かした活気ある空間とすることが求められています。
- かみのやま温泉駅周辺の環境について、中心市街地居住者は他地域の居住者に比べ、「かみのやま温泉駅前が玄関口らしくない」、「歩道がない道路が多く、歩くのに危険を感じる」、「観光客のための案内標識が不足している」などの点について不便・不満を感じており、必要な環境整備としては、「道路・歩道の整備」、「駐車場の整備」、「駅周辺の環境整備」などが求められています。

現在のかみのやま温泉駅・駅前広場及び駅周辺エリアについて、不満に思う事があれば教えてください（駅周辺エリア）



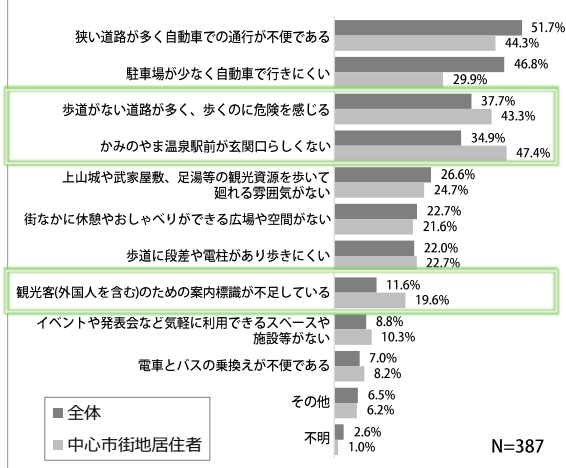
かみのやま温泉駅・駅前広場及び駅周辺エリアについて、まちの魅力向上のためにどのような空間が望ましいですか（駅周辺エリア）



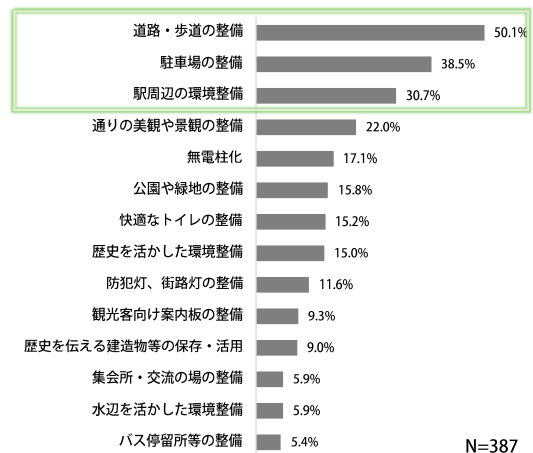
▲ かみのやま温泉駅・駅前広場及び駅周辺エリアに関するアンケート結果（駅周辺エリア）

資料：かみのやま温泉駅前整備・活用方針（H29）

中心市街地の改善点



中心市街地の必要な環境整備

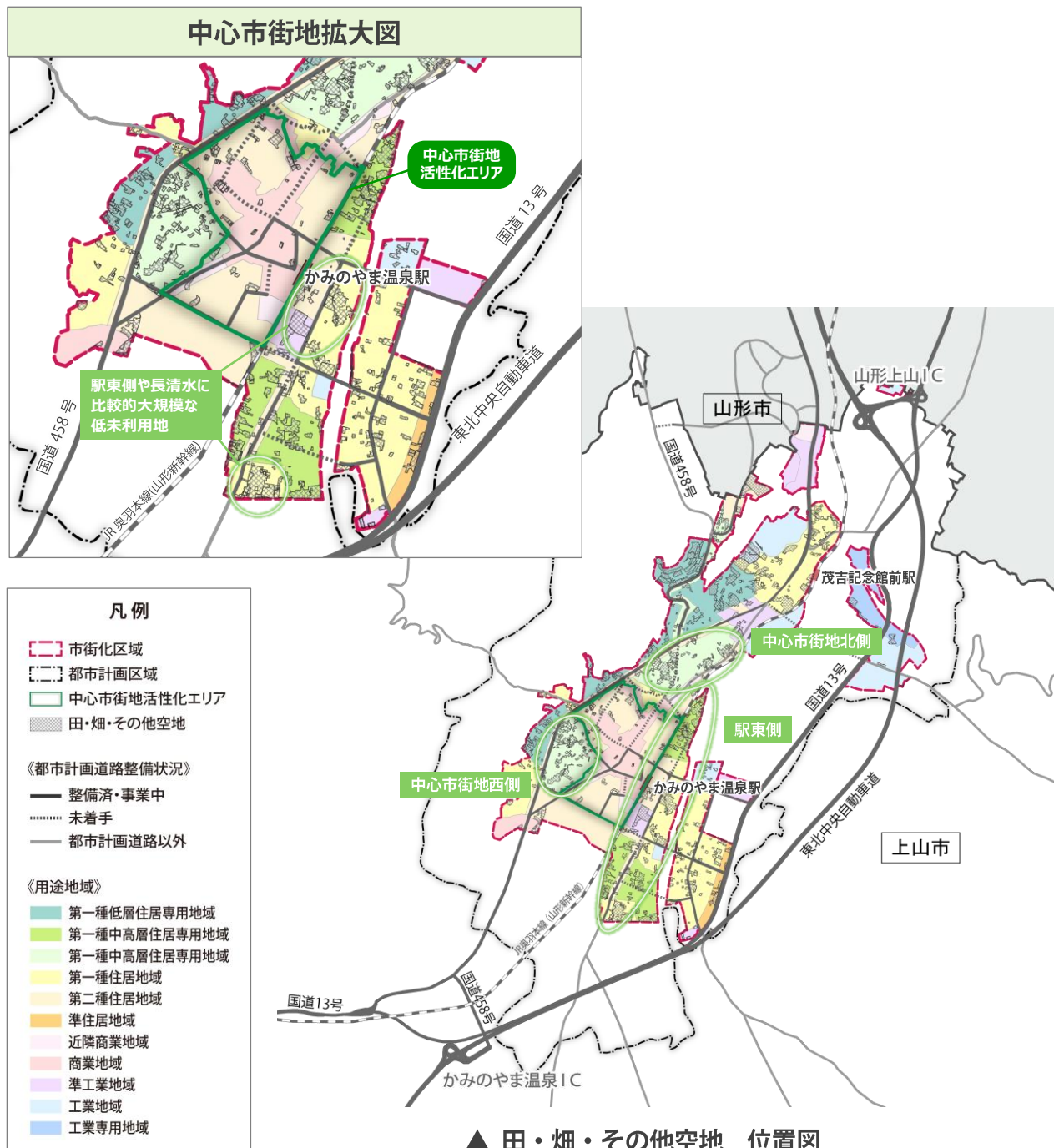


▲ 中心市街地の環境で改善すべき点についてのアンケート結果

資料：中心市街地活性化基本計画（H28）

(6) 低未利用地の分布状況

- 本市では、中心市街地内には低未利用地はあまり見られませんが、住居系用途地域を中心に小規模の低未利用地が点在しています。
- 大規模な開発の受け皿となるまとまった土地は少ないですが、かみのやま温泉駅東側及び長清水三丁目には比較的大規模な低未利用地が存在しています。
- 低未利用地が集中している地域では、都市計画道路の計画路線が残っているところがあります。



資料：山形県都市計画基礎調査（土地利用現況）を基に編集

(7) 都市構造上の課題

現
状

- ・宅地化が進み、新築着工は100件/年前後で推移しており、人口減少に伴う空き家の発生・増加が懸念されます。
- ・上山城周辺は高低差のある地形が特徴的であり、坂道や狭い路地も多いことから、これら地形的制約により、空き家・空き地の活用が進みにくい状況です。
- ・低未利用地は小規模なものが多く、市街化区域内全域に点在しており、まとまった土地がないため、大規模な開発の受け皿が不足しています。かみのやま温泉駅東側や長清水には比較的大規模な低未利用地が存在しています。
- ・低未利用地が集中している地域では、都市計画道路の計画線が残っているところがあります。
- ・中心市街地の商店街における空き店舗の利活用が進んでいません。
- ・再整備済みの上山城周辺に加えて、駅周辺の再整備が求められています。

【このままの状況が進むと】

- スポンジ化が進行することで、まちなかの商業機能低下に拍車
- 空き家や低未利用地が今後ますます増大し、良好なコミュニティの維持が困難
- 空き家や低未利用地の利活用が進まずまちなみが荒廃、観光地としても危機的状況に

都市の魅力低下



更なる人口流出

課
題

- ・短・中期的に効率よく居住誘導を図るため、まとまった受け皿を創出する必要があり、当面は利便性の高いかみのやま温泉駅東側の低未利用地の利活用を進める必要があります。また、低未利用地が集中している地域について、都市計画道路の見直しと併せて土地利用を促す方法を検討する必要があります。
- ・長期的には、地形的制約のある地域を中心とした空き家の利活用が必要です。
- ・駅周辺の都市空間の質の向上などの環境整備と併せた空き店舗、空き地などの商業空間としての利活用が必要です。
- ・商業系土地利用を支える子育て世代や商売の担い手となる人材の居住誘導が必要です。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

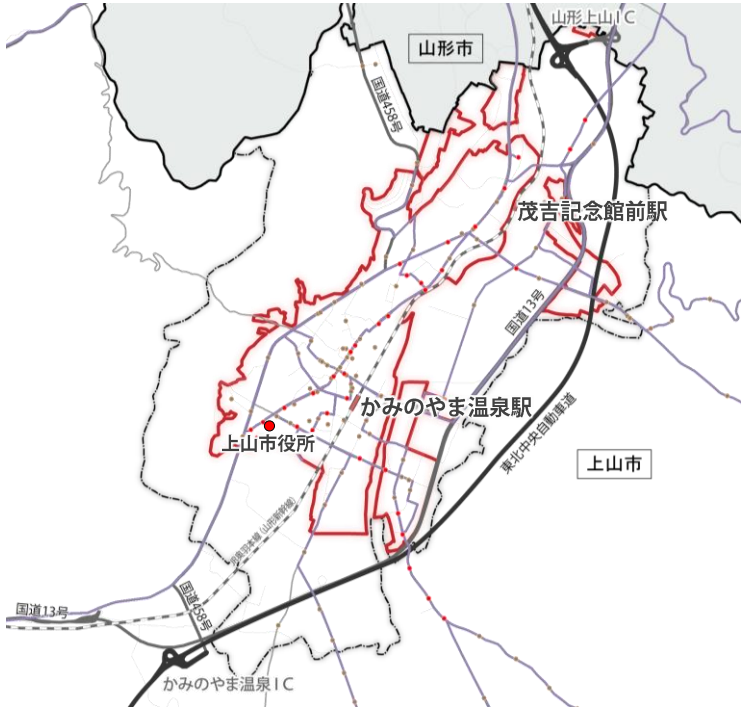
(2) 公共交通の運行状況

- 山形市に発着し、市内中心市街地を通過、市内バスセンターを終点とする路線バスが平日 105 本/日、休日 77 本/日運行しています。運行頻度は平日平均 10 本/時程度と比較的高い状況です。
- 一方で、市営バスは 10 本/日、デマンドタクシーは 8 本/日と限られた運行になっています。

▼ バス・デマンドタクシー運行状況（ルート・本数）

令和3年4月 現在	経路		運行本数（本/日）		
			平日	休日	全日
高速・都市間バス	山形 ⇒ 京都・大阪線		—	—	2
	山形 ⇒ 新潟		—	—	2
	仙台 ⇒ 上山		16	13	29
山交路線バス	山形市発着 (上山市内通過)	山形 ⇒ 表蔵王口 ⇒ 上山・高松葉山	71	51	122
		山形 ⇒ 南山形 ⇒ 上山・高松葉山	34	26	60
			105	77	182
	上山 ⇒ 棚木		10	—	10
	上山 ⇒ 菖蒲		8	—	8
	上山 ⇒ 生居		7	—	7
	上山 ⇒ 久保手		8	—	8
	上山 ⇒ 赤山		7	—	7
市営バス 〔市内循環線〕	かみのやま温泉駅前 ⇒ 市街地 ⇒ かみのやま温泉駅前		—	—	10
デマンドタクシー (予約制乗合タクシー)	(西郷・中山・高野・薄沢・永野・蔵王) 地区 ⇄ 市街地		—	—	8

資料：山交バス HP、上山市 HP

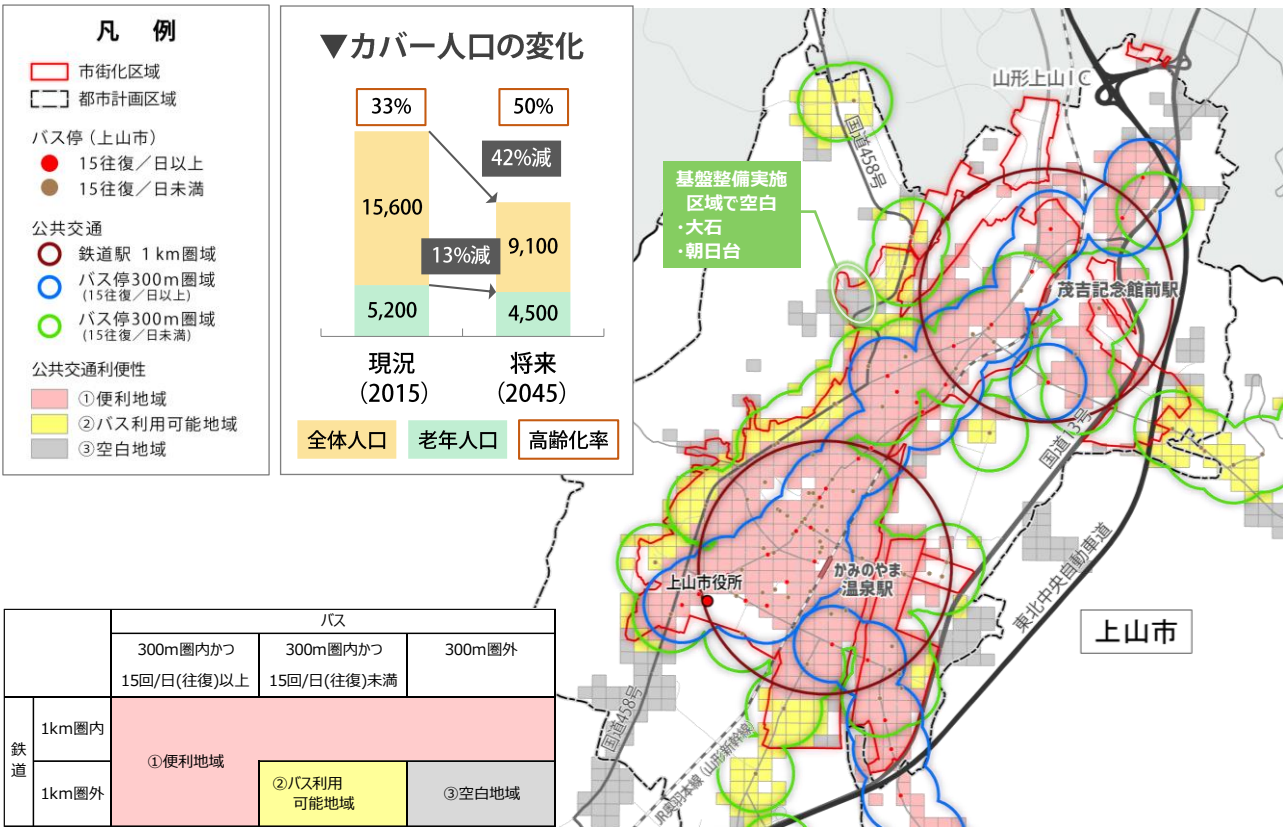


▲ 公共交通の状況

資料：山交バス HP、上山市 HP

(3) 公共交通の利便性

- 市街化区域内人口の8割以上が公共交通便利地域でカバーされていますが、土地区画整理事業実施区域で公共交通の便利地域から外れる区域があります。
- 将来（2045年）の公共交通カバー人口は4割減少する見込みです。



		バス		
		300m圏内かつ 15回/日(往復)以上	300m圏内かつ 15回/日(往復)未満	300m圏外
鉄道	1km圏内	①便利地域		
	1km圏外			
			②バス利用 可能地域	③空白地域

▼ 公共交通カバー人口の変化

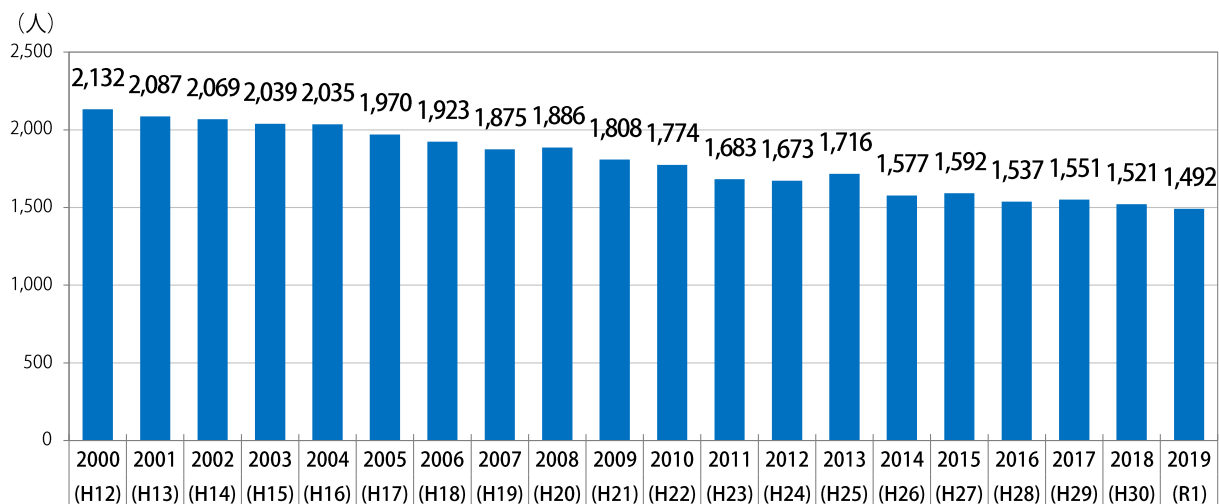
公共交通カバー人口		【市街化区域内】							
		現況（2015年）				将来（2045年）			
		全体		老年人口		全体		老年人口	
		カバー人口 (人)	カバー率 (%)	カバー人口 (人)	カバー率 (%)	カバー人口 (人)	カバー率 (%)	カバー人口 (人)	カバー率 (%)
①便利地域	鉄道 1km 圏 バス 15 回/日 (往復)以上	11938.4	65.2%	4177.4	68.4%	6815.6	63.8%	3413.2	64.1%
		3665.5	20.0%	1047.4	17.2%	2295.0	21.5%	1127.2	21.2%
		15603.9	85.2%	5224.8	85.6%	9110.6	85.3%	4540.5	85.2%
②バス利用可能地域		2324.2	12.7%	767.5	12.6%	1346.3	12.6%	676.8	12.7%
③空白地域		375.8	2.1%	113.0	1.9%	223.6	2.1%	111.3	2.1%
公共交通利用圏域(①+②)		17928.0	97.9%	5992.3	98.1%	10456.9	97.9%	5217.3	97.9%
市街化区域内人口(上山市)		18303.9	100.0%	6105.3	100.0%	10680.5	100.0%	5328.6	100.0%

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所推計値・基準年 H27

(4) 公共交通の利用状況

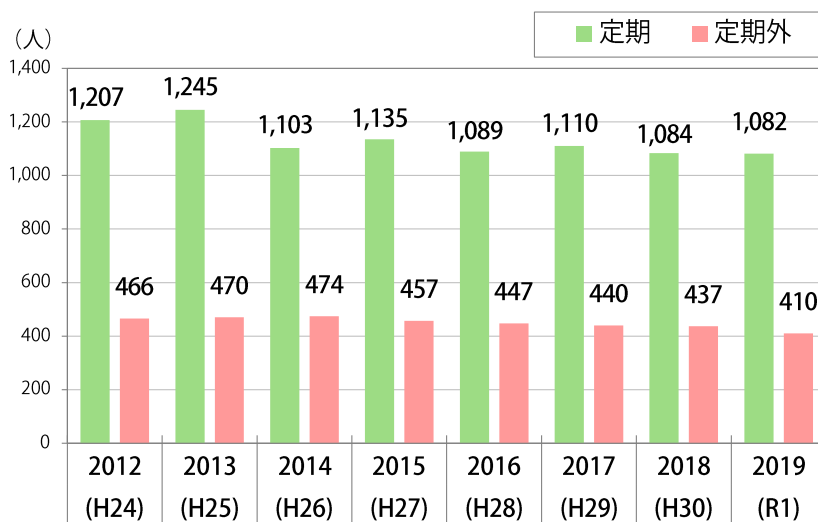
ア 鉄道

- 市内には山形新幹線及び奥羽本線が通っています。その中心である「かみのやま温泉駅」の乗車人員は減少傾向にあり、過去10年で16%減少しています。
- 利用種別をみると、通勤通学などの定期利用が7割を占めています。
- 定期利用は過去8年で10%減少、観光客などの利用が想定される定期外利用も平成26年(2014年)をピークに減少に転じており、いずれも減少傾向です。



▲ かみのやま温泉駅の1日平均乗車人員の推移(合計)

資料：JR 東日本

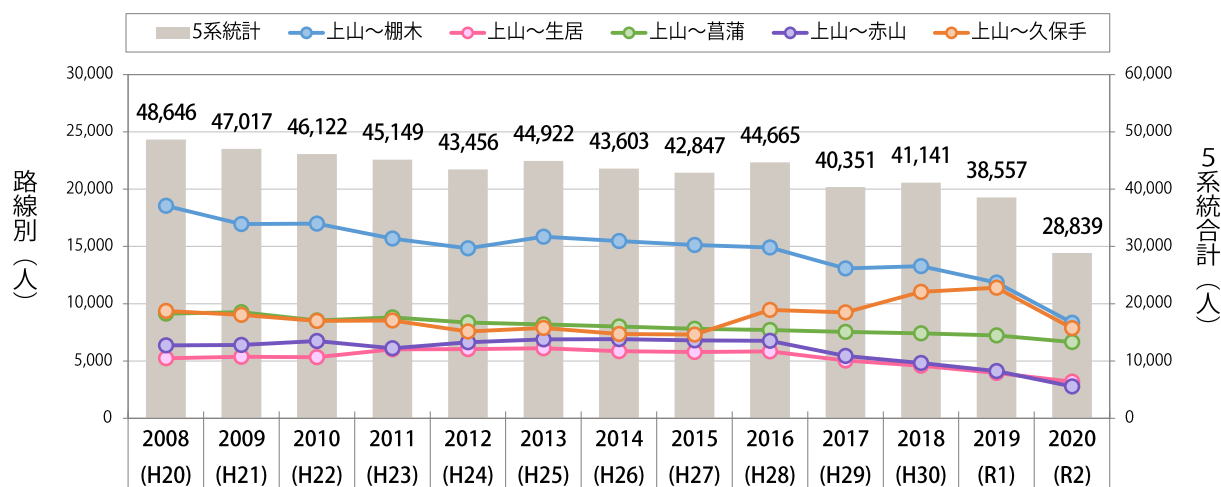


▲ かみのやま温泉駅の1日平均乗車人員の推移(定期・定期外利用)

資料：JR 東日本

イ 民間路線バス

- 民間路線バスの主要路線の乗車人員は減少傾向にあり、過去 10 年で 36% 減少しています。
- 最も利用者数の多い路線（上山～棚木線）の減少率は過去 10 年で 47% となっています。
- 一方で、上山～久保手線は平成 28 年（2016 年）以降、増加に転じています。

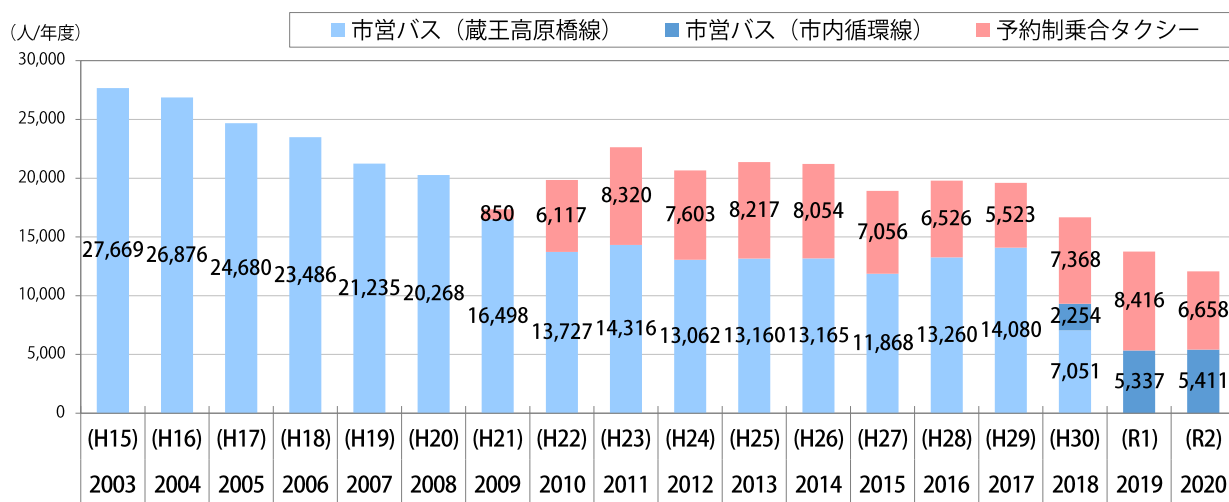


▲ 民間路線バスの乗車人員の推移
(上山市補助対象路線について整理)

資料：山交バス乗合課

ウ 市営バス及び市営デマンドタクシー

■ 市営の公共交通（市営バス、予約制乗合タクシー）の利用者数は、長期的にみると減少傾向にあります。



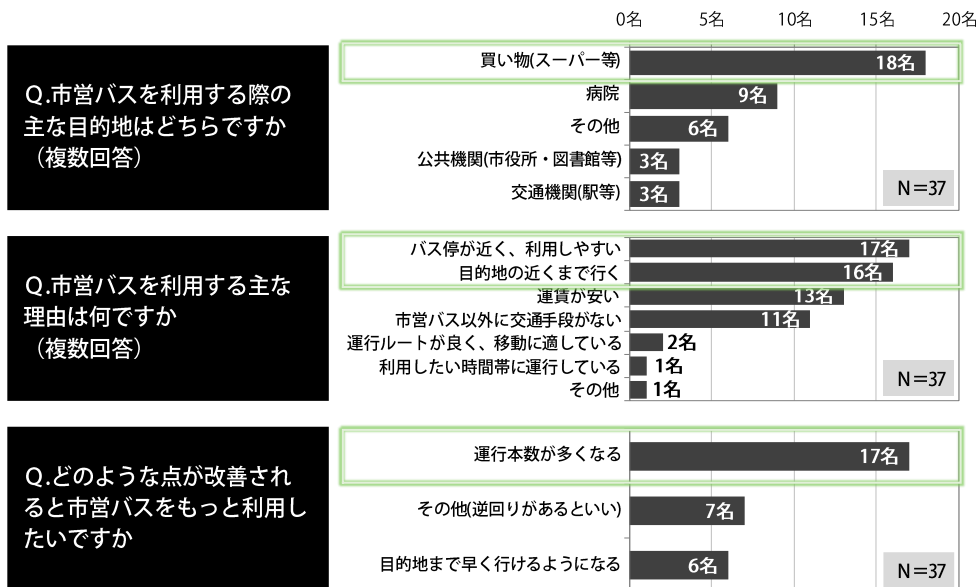
▲ 市営バス・予約制乗合タクシーの乗車人数の推移

資料：上山市資料

※市営バス（蔵王高原橋線）は～H30.9の実績、市営バス（市内循環線）は H30.10～の実績

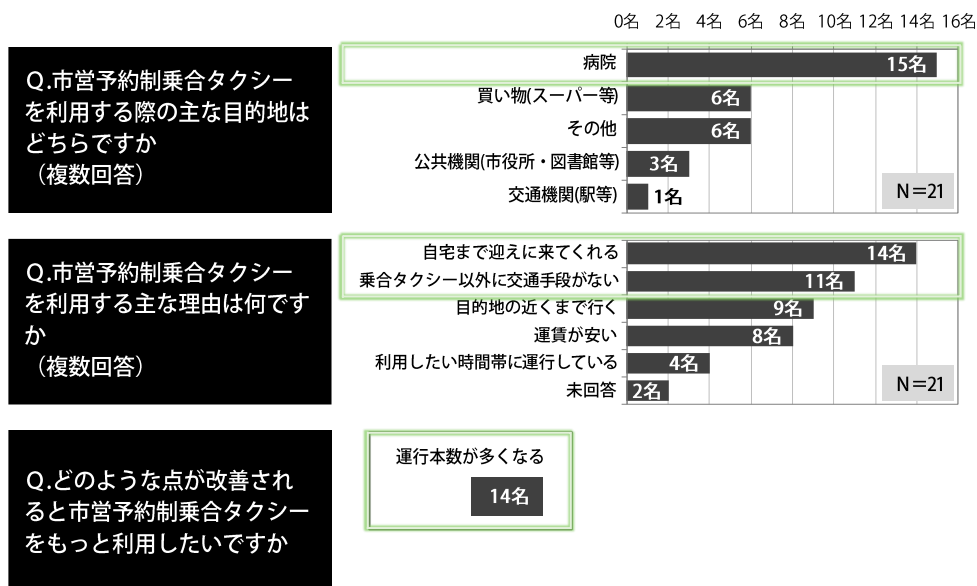
《 市営バス及びデマンドタクシーに対する利用者の声 》

- 市営バスの主な利用目的は「買い物」、利用理由は「目的地やバス停が近いこと」であり、市街地内の買い物の足として利便性の高さが利用者から評価されています。
- 市営予約制乗合タクシーの主な利用目的地は「病院」、利用理由は「自宅までの送迎」もしくは「他の手段がない」であり、公共交通空白エリアでの高齢者の通院の足としてサービス内容が評価されています。
- 改善ニーズとしては、バス・タクシーともに、「運行本数の増加」が挙げられています。



▲ 市営バスアンケート集計結果 【回答者 37 名】

資料：市営バスアンケート集計結果／令和元年5月7日から18日実施

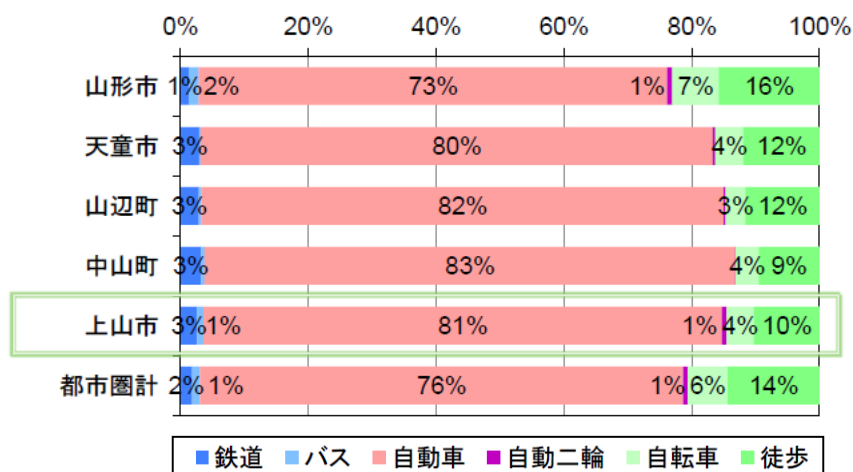


▲ 市営予約制乗合タクシーアンケート集計結果 【回答者 21 名】

資料：市営予約制乗合タクシーアンケート集計結果／令和元年5月7日から18日実施

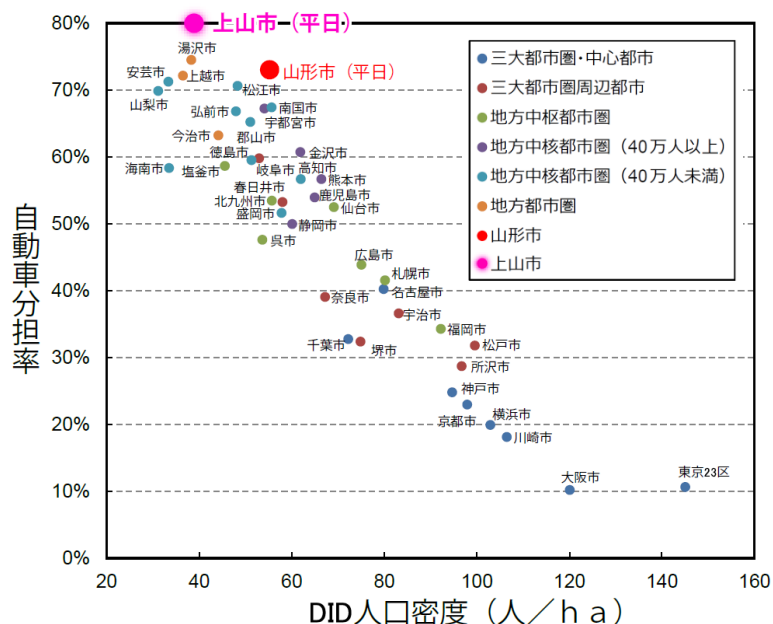
(5) 市民の交通行動

- 市民の日常的な交通手段は自家用車が8割以上を占めています。
- 一般に、人口集中地区（DID）人口密度が高くなると自動車分担率は低くなる傾向がありますが、上山市は人口密度が同程度他都市に比べて、自動車分担率が高い傾向です。



▲ 山形広域都市圏市町村別・代表交通手段構成比

※ 「自動車（運転者不明）」、「不明」は集計対象外



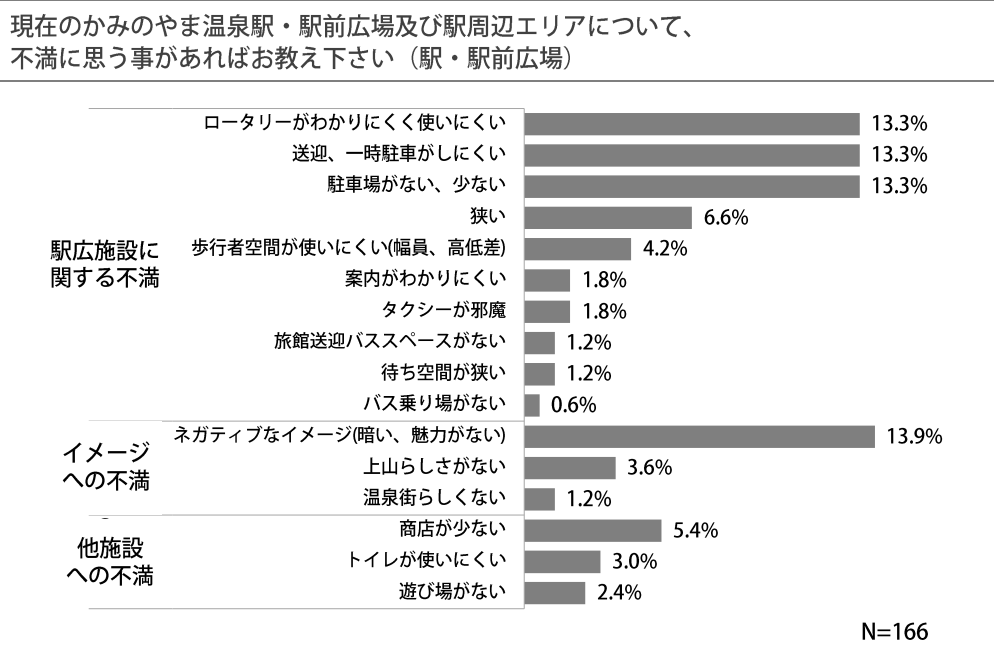
▲ DID 人口密度と自動車分担率の関係

※ 「山形市」と「上山市」以外の都市の自動車分担率は、国土交通省 平成 27 年全国都市交通特性調査 DID人口密度は平成 27 国勢調査

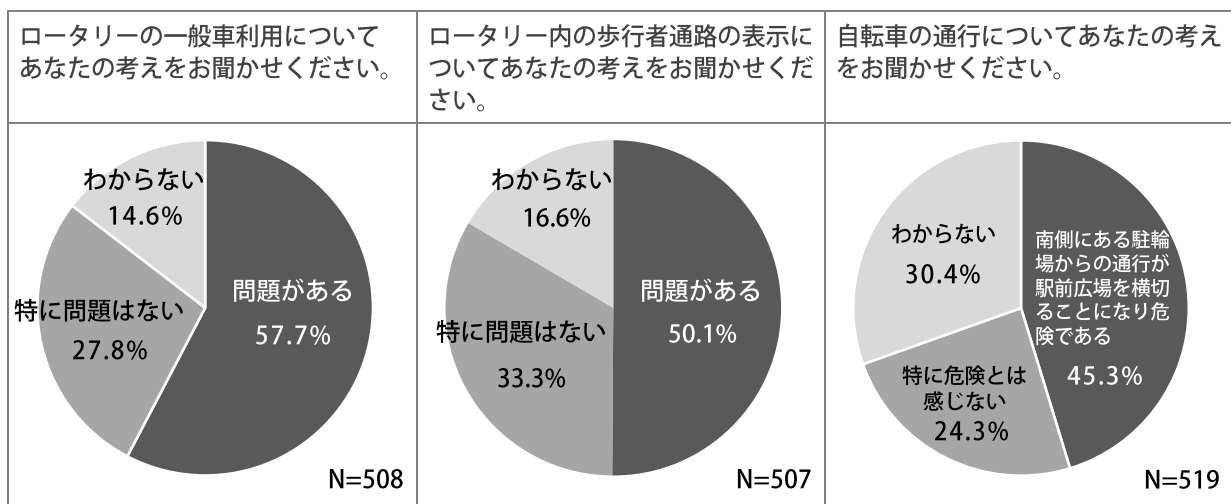
資料：山形広域都市圏パーソントリップ調査報告書 現況集計・現況分析編/H31.3 山形市

(6) 交通拠点の状況

- 交通拠点であるかみのやま温泉駅の駅前広場は、市営バス、タクシー、旅館送迎バス、自家用車など、多種多様な車両の乗り入れに加えて、高速バス、民間路線バスなどの公共交通の停留所が隣接する、地域の交通拠点となっています。
- しかし、駅前広場について利用者は、「ロータリーがわかりにくく使いにくい」「送迎、一時駐車がしにくい」「駐車場がない、少ない」などの点で不満を感じており、また自転車の通行環境について危険性を感じています。



▲ かみのやま温泉駅・駅前広場及び駅周辺エリアの不満な点（駅・駅前広場）



▲ かみのやま温泉駅・駅前広場についての問題意識

(7) 都市構造上の課題

現
状

- ・市街化区域内では、鉄道、高速バス、路線バス、市営バス、市営予約制乗合タクシーが運行し、市街化区域内人口の8割以上が公共交通便利地域となっています。
- ・一方、市街地北西部の住宅基盤が整っているエリア（大石、朝日台）で公共交通空白地域が存在しています。
- ・市民の日常生活では自家用車への依存が強く、公共交通利用者は年々減少傾向にあります。
- ・公共交通の運営維持にあたっては、市の運営費支援が行われており、利用者の減少が市の財政負担拡大につながっています。
- ・かみのやま温泉駅の駅前広場は、地域の交通拠点であるものの、ロータリーや送迎スペースなどの利用環境へ不満を持たれ、自転車の通行環境が危険だと感じられています。

【このままの状況が進むと】

- 公共交通の利用減少が続き、便数減少や路線の廃止、山形新幹線の市内通過などが懸念
- 地域の交通拠点としての安全性が懸念

サービス水準低下
▲ ▼
公共交通の利用減少

課
題

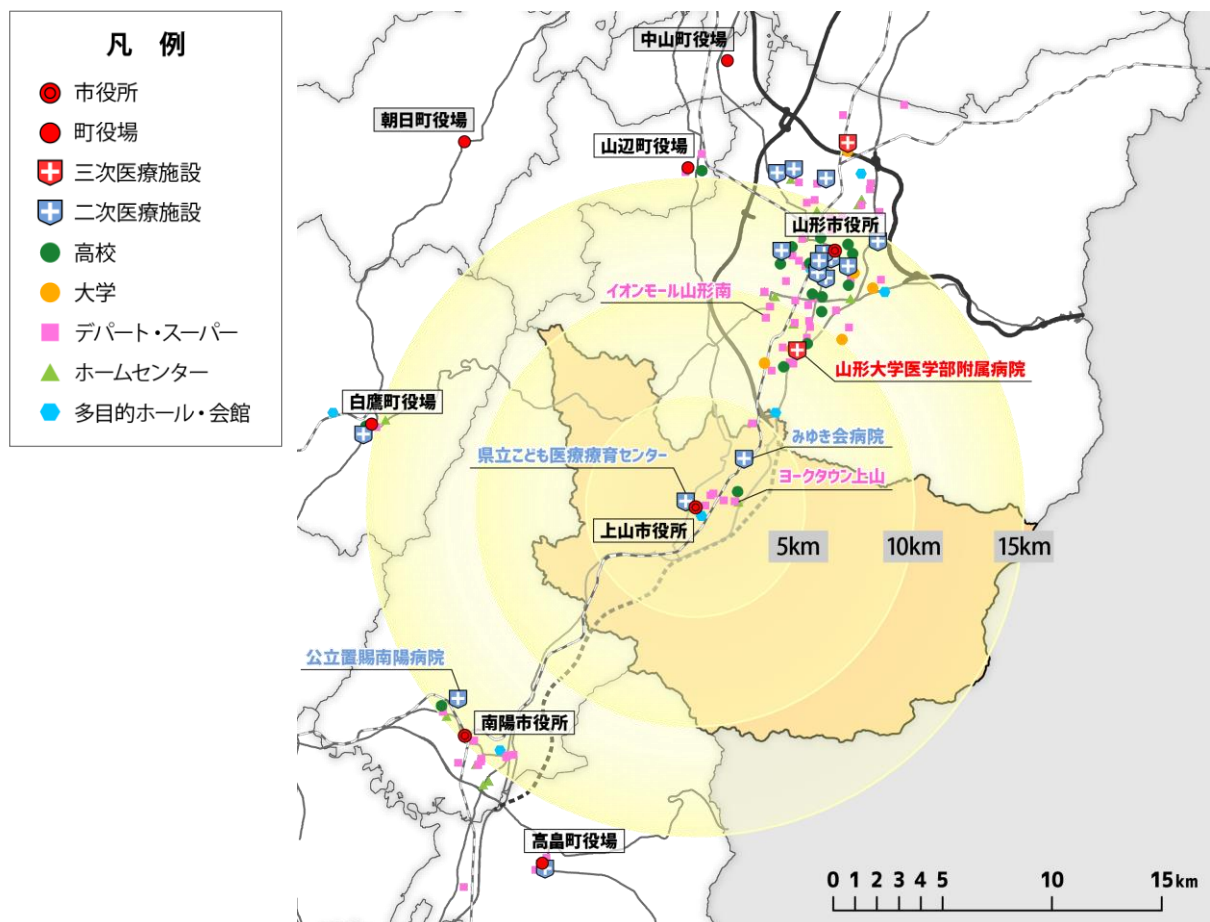
- ・充実した既存の公共交通ネットワークを強みとして、これらのサービス水準を今後も維持していく必要があります。
- ・駅前広場は交通拠点として利便性、安全性の面で利用環境の改善が必要です。
- ・過度に車に依存せず、歩いて暮らせるまちづくりへの転換を促すため、公共交通利用促進の取組が必要です。
- ・公共交通サービスが不十分なエリアにおける公共交通手段の確保の検討が必要です。

2-4 都市機能

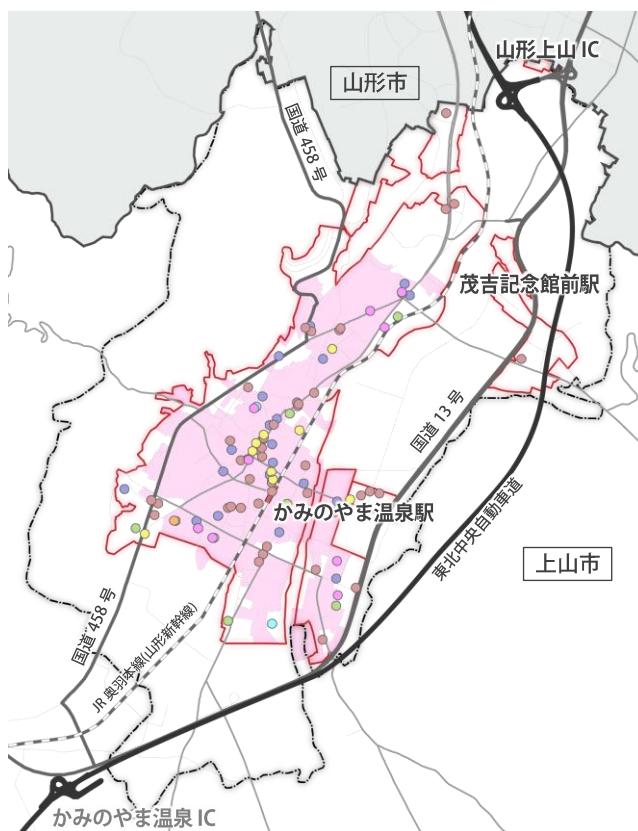
(1) 都市機能施設の立地状況

ア 施設配置

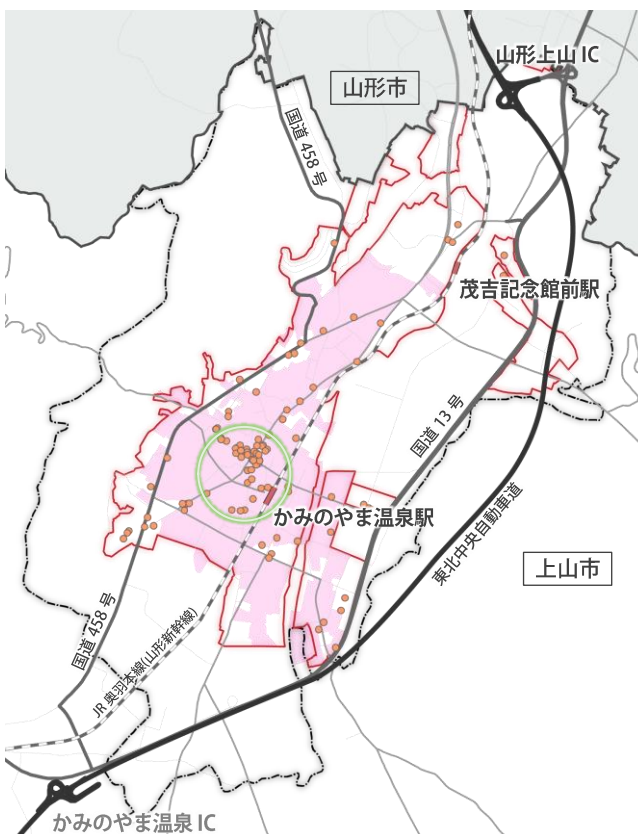
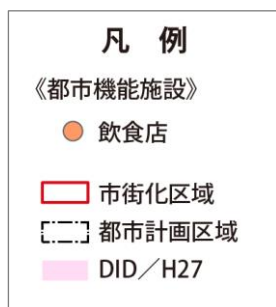
- 食料品や日用品を購入できるスーパーなどは、市内の他、隣接市にも立地しています。
- 医療施設や福祉施設は、市街化区域内全域に分布しています。
- 飲食店は、中心市街地内の二日町プラザ周辺に集積しています。



▲ 主な都市機能施設の立地状況（周辺市含む）



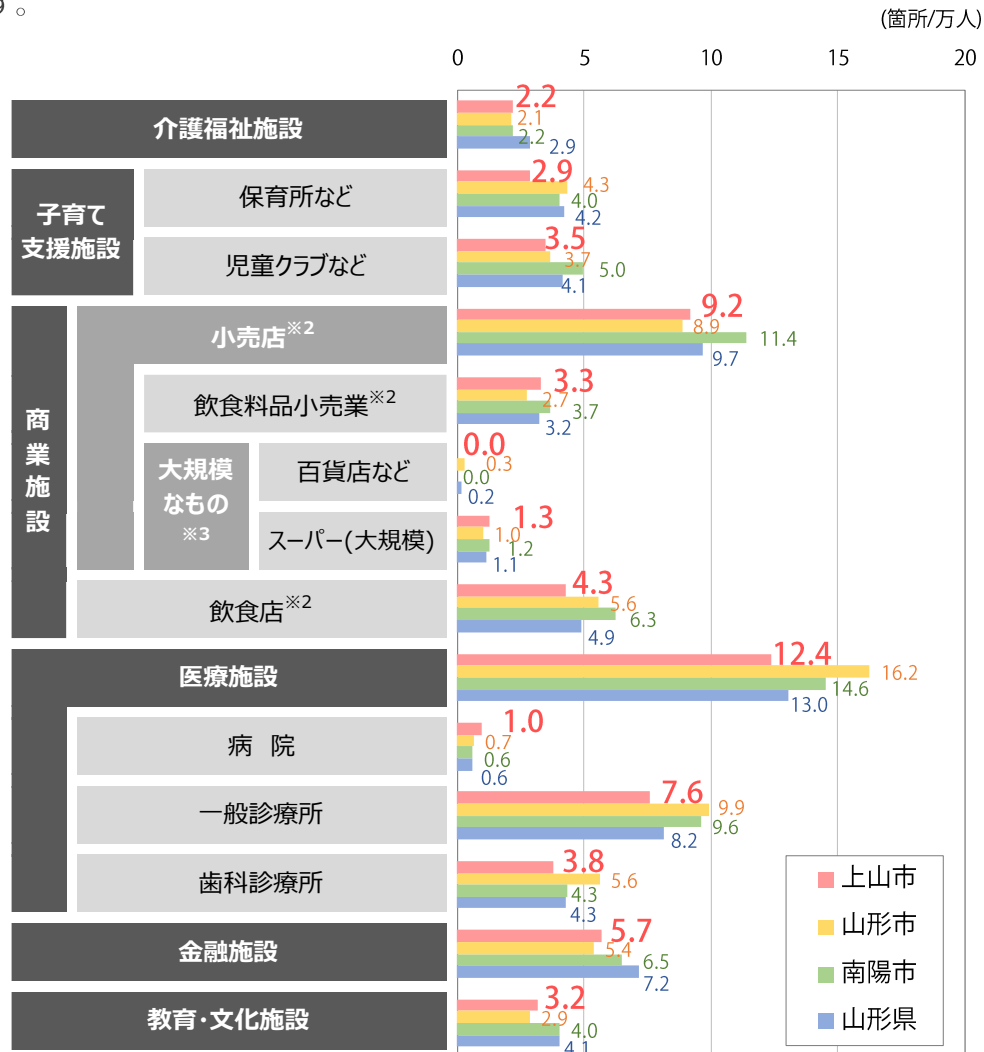
▲ 主な都市機能施設の立地状況（市街化区域内）



▲ 飲食店の立地状況（市街化区域内）

イ 立地施設数

- 隣接市に比べて特に飲食店や医療施設、保育所、日常的な買い物施設の立地が少ない傾向にあります。
- スポーツ施設や教育・文化施設については比較的多く立地している傾向です。
- 「レジャー・娯楽施設」は隣接市と同程度、「複合型商業施設」は山形市のみの立地となっています。



▲ 人口当たりの立地施設数※1

※1 人口はH27 国勢調査人口を使用

※2 小売店(大規模除く)、飲食店の単位は箇所/千人

※3 店舗面積が1,000㎡を超えるもの

資料： 介護福祉施設

山形県社会福祉施設等名簿(H28.4.1現在)

子育て支援施設

保育所など(幼稚園・認定こども園、認可保育園、届出保育施設)
児童クラブなど(子育て支援センター、児童クラブ、児童館)

商業施設

小売店、飲食店
大規模なもの(百貨店など)

医療施設

金融施設

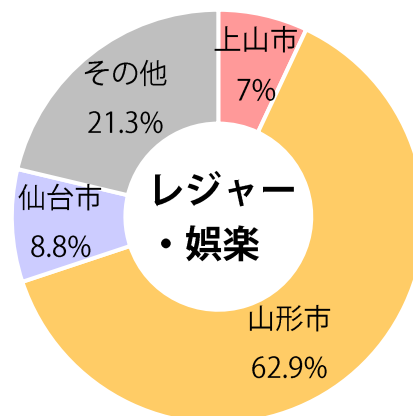
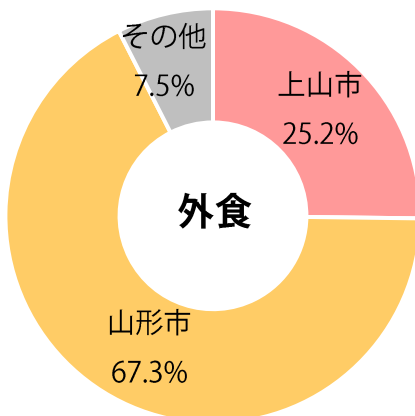
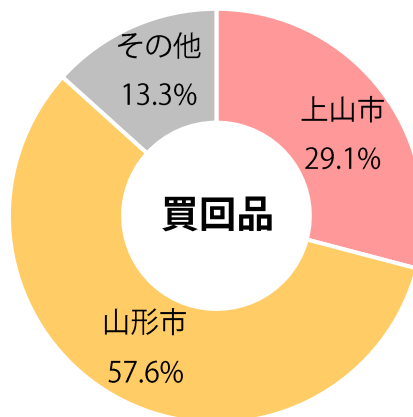
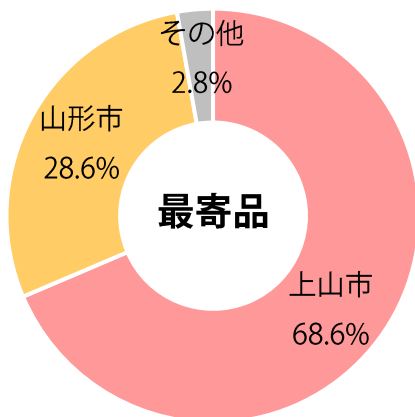
教育・文化施設

令和元年度学校基本調査結果報告書、県内保育所一覧(H31.4.1現在)、
県内届出保育施設等一覧(R1.5.1現在)
地域子育て支援拠点事業(H29.4.1現在)、放課後児童クラブ一覧(H30.5.1現在)、
山形県社会福祉施設等名簿(H28.4.1現在)

平成28年経済センサス活動調査
大型小売店総覧(2020版)
山形県医療機関情報ネットワーク
山形県統計年鑑(H30)
令和元年度学校基本調査結果報告書

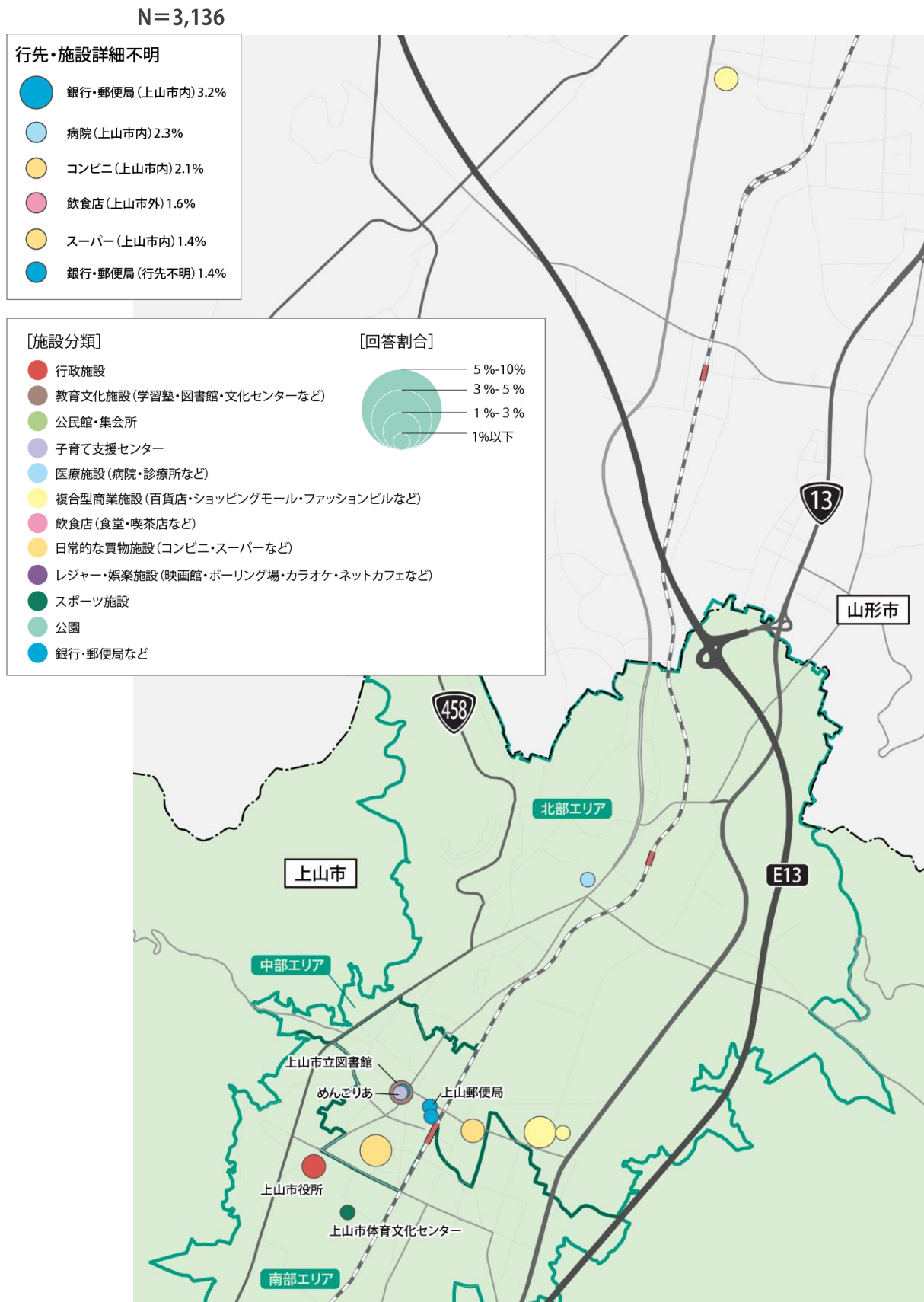
(2) 市民の買物動向と施設利用状況

- 最寄品の購入は市内が約7割となっていますが、買回品の購入、外食、レジャー・娯楽では、山形市への流動が半数以上を占めています。
- 市内では、中心市街地付近に立地するスーパーや複合商業施設の利用者が多い状況です。



▲ 上山市の買物動向

資料：平成30年度山形県買物動向調査

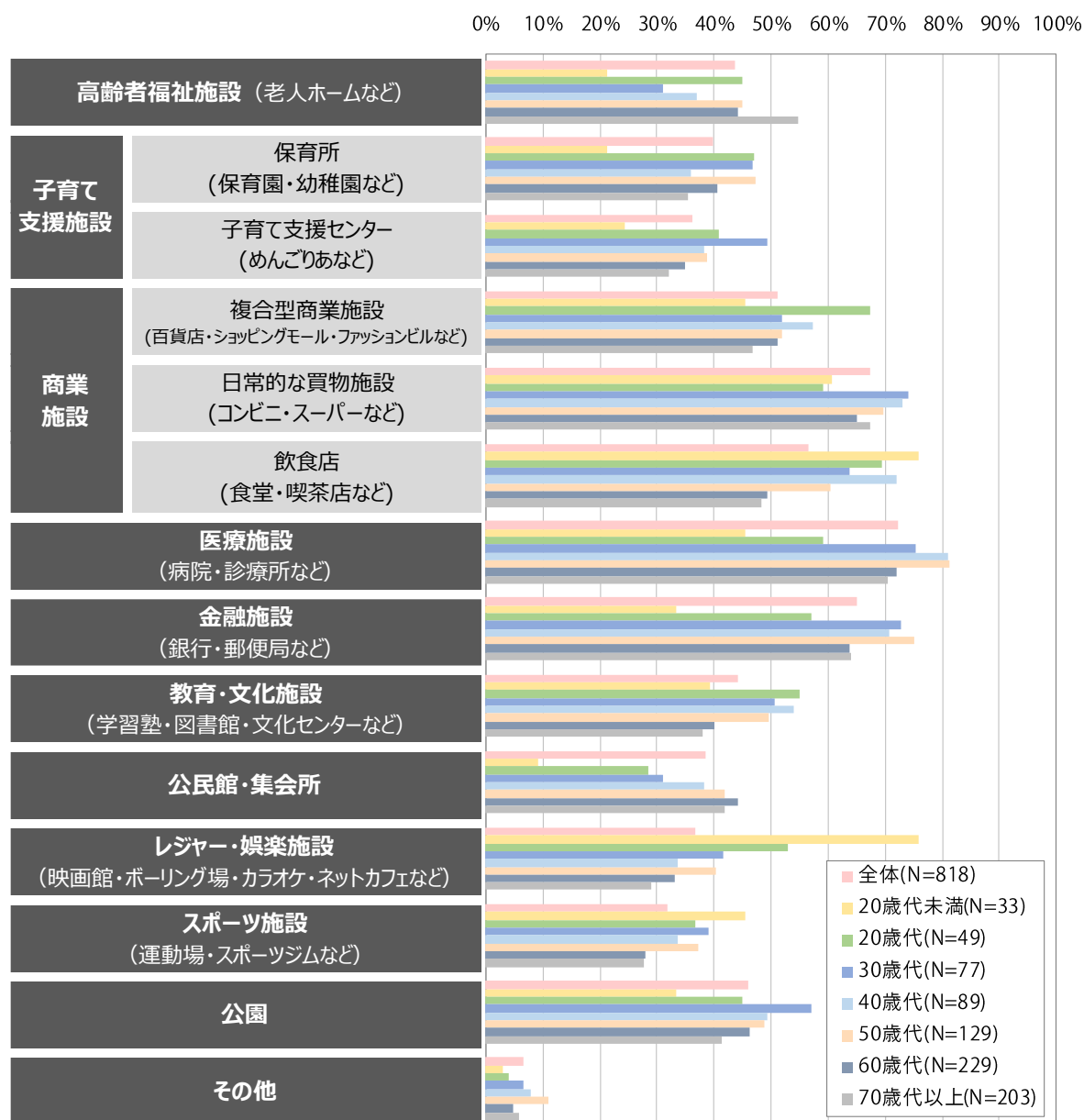


▲ 市民が主に利用する施設

資料：H30 上山市民アンケート調査

(3) 都市機能に対する市民の声

- 集約した都市に必要な都市施設は、70歳代以上で「高齢者施設」、30歳代で「公園」、20歳代で「複合商業施設」、20歳代未満で「レジャー・娯楽施設」と回答した人が、それぞれ他の年代より高くなっています。

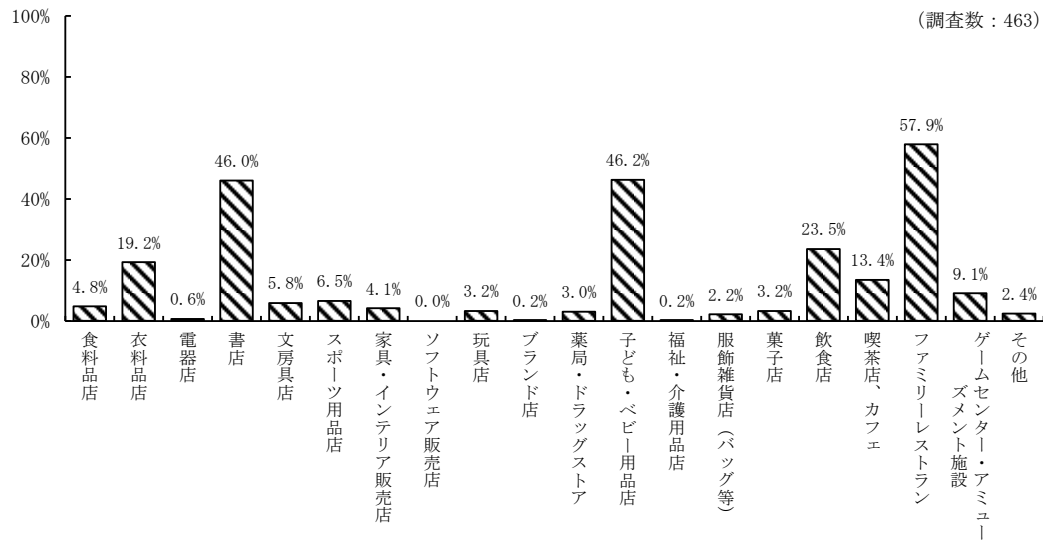


▲ 集約した都市に必要な施設 (年代別)

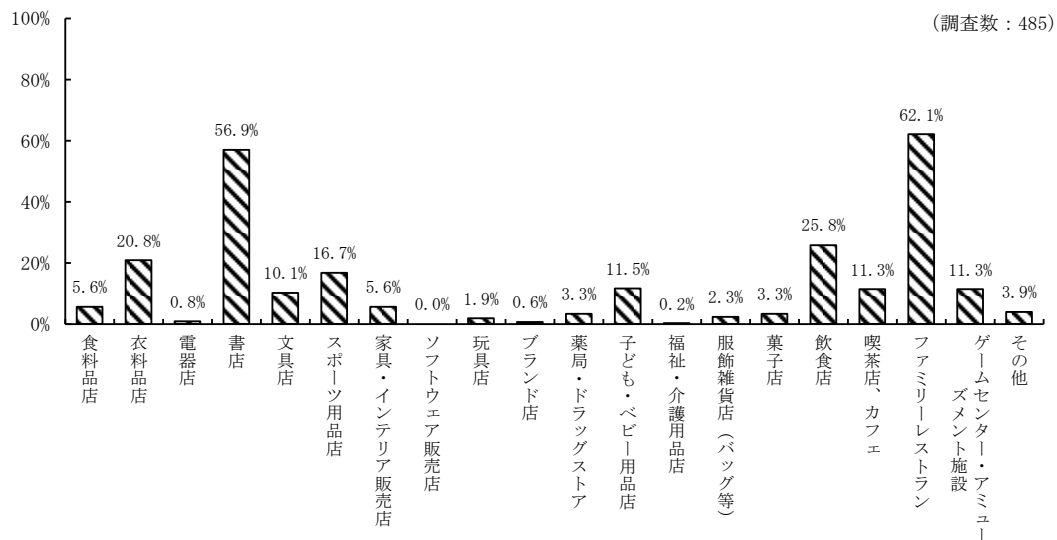
資料：H30 上山市民アンケート調査

■ 子育て世代からは、専門店のうち書店、ファミレスなどの設置要望の声が多い状況です。

《 就学前児童の保護者 》



《 小学校児童の保護者 》



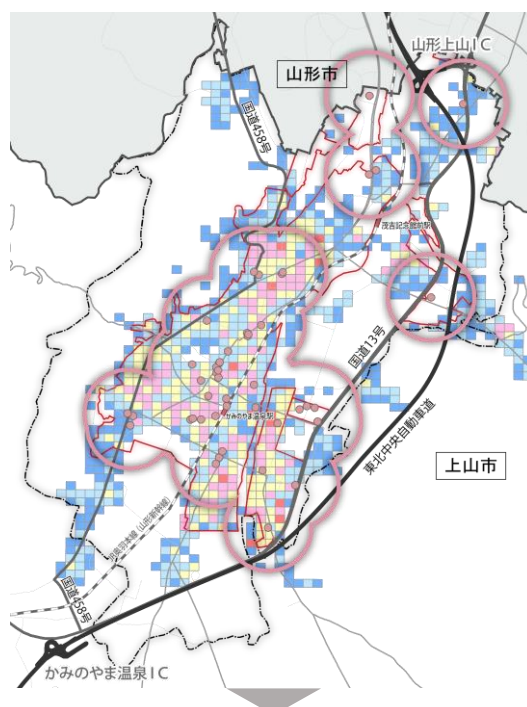
▲ 市内にあれば良いと思う専門店

資料：平成30年度 第2期上山市子ども・子育て支援事業計画策定に関するニーズ調査／R2.3

(4) 各施設配置と人口の見通し

ア 商業機能配置と総人口の見通し

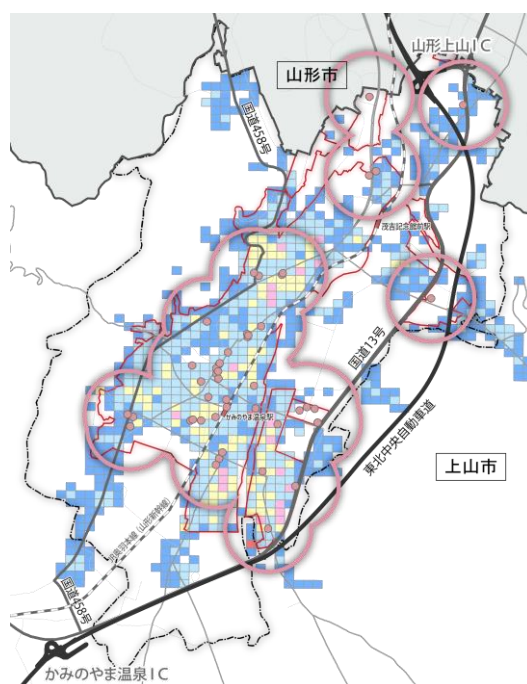
- 商業機能は、中心市街地を中心に、旭町周辺までの市街化区域をカバーする形で立地しています。また、山形市と接する北側にも一部分散して立地しています。
- 商業機能施設周辺の人口は将来的に約4割減少する見込みであり、中心市街地を中心にその傾向が著しいです。



現況 2015

商業 16,000 人

※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定



将来 2045

商業 9,400 人

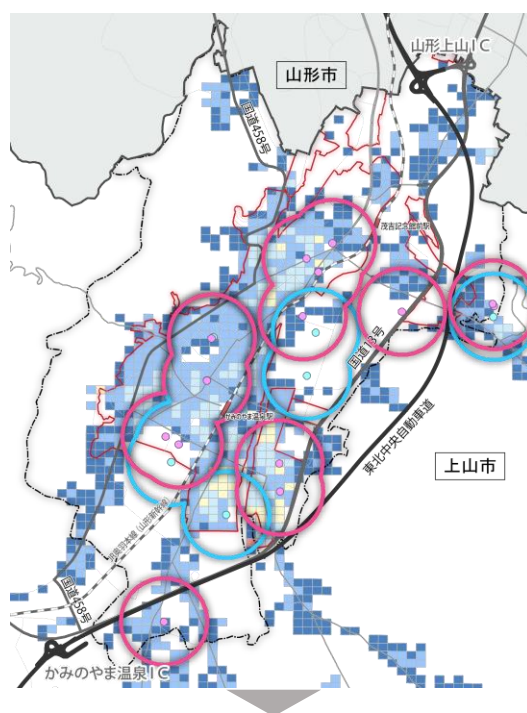
※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定

▲ 商業施設 500m圏のカバー人口の変化

資料： 国勢調査

イ 子育て機能、教育・文化機能配置と年少人口の見通し

- 子育て機能及び教育・文化機能の立地と将来の人口の見通しをみると、中心市街地に集積する教育・文化機能周辺の人口減少が著しい傾向です。
- 将来（2045年）の子育て機能施設周辺人口は約500人と、施設の維持に必要な人口の不足が予測されます。

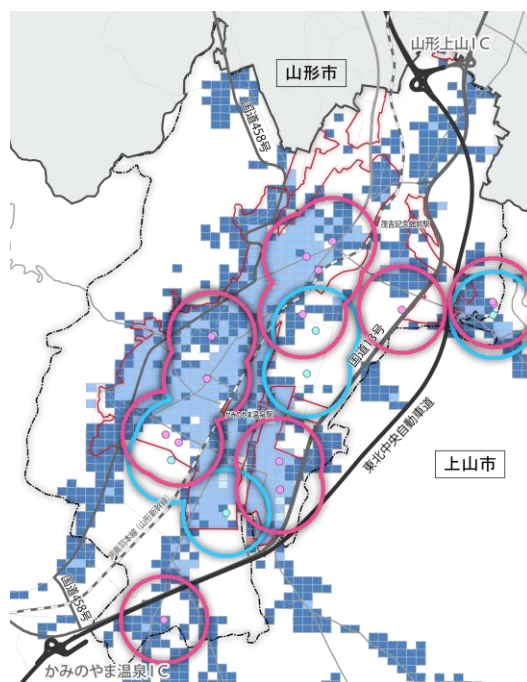


現況 2015

子育て 1,200 人

教育 800 人

※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定



将来 2045

子育て 500 人

教育 320 人

※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定

▲ 子育て機能、教育・文化機能施設 500m圏の年少者カバー人口の変化

資料： 国勢調査

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

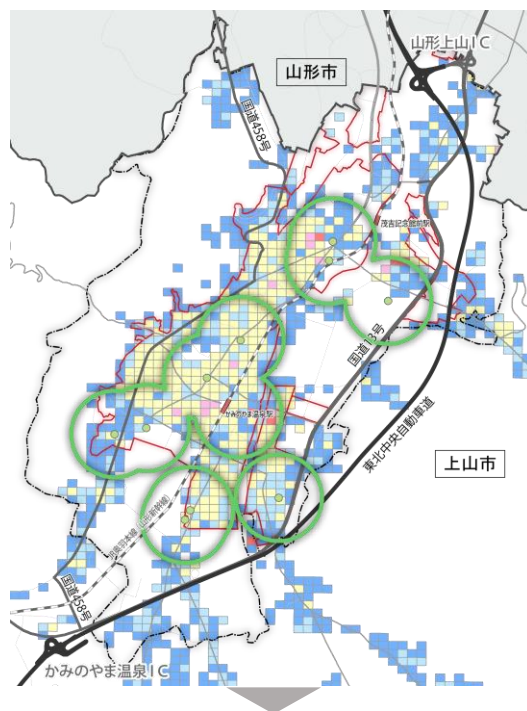
第8章

第9章

資料編

ウ 介護福祉機能配置と高齢人口の見通し

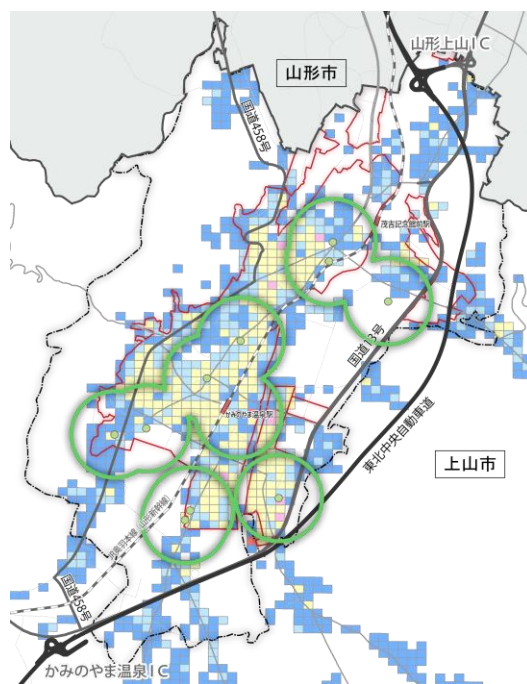
- 介護福祉機能は、中心市街地と市街化区域南北の縁辺部に分散して立地しています。
- 将来の高齢化の進行により、施設周辺人口に大きな減少はみられません。



現況 2015

介護福祉 4,200 人

※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定



将来 2045

介護福祉 3,600 人

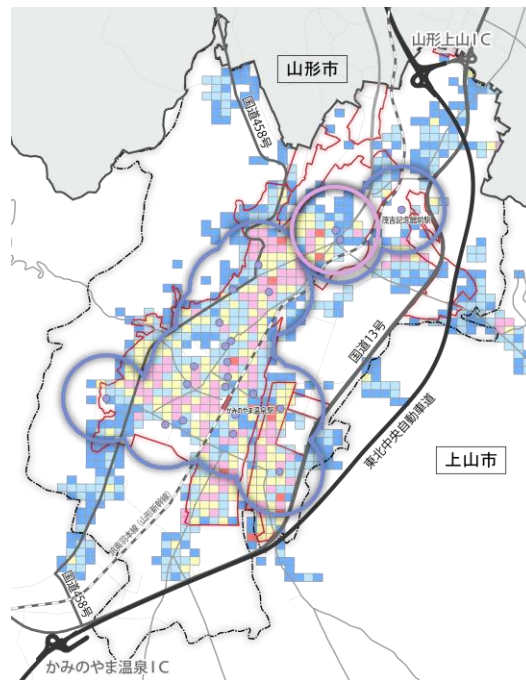
※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定

▲ 介護福祉機能施設 500m圏の高齢者カバー人口の変化

資料： 国勢調査

エ 医療機能配置と総人口の見通し

- 医療施設は市街化区域の全域に立地していますが、市街化区域北部の区画整理事業区域や長清水地区は空白地域となっています。
- 将来（2045年）は、施設周辺人口が4割減少することが見込まれています。
- 市街地北側の総合病院へのアクセス手段の維持が引き続き必要です。

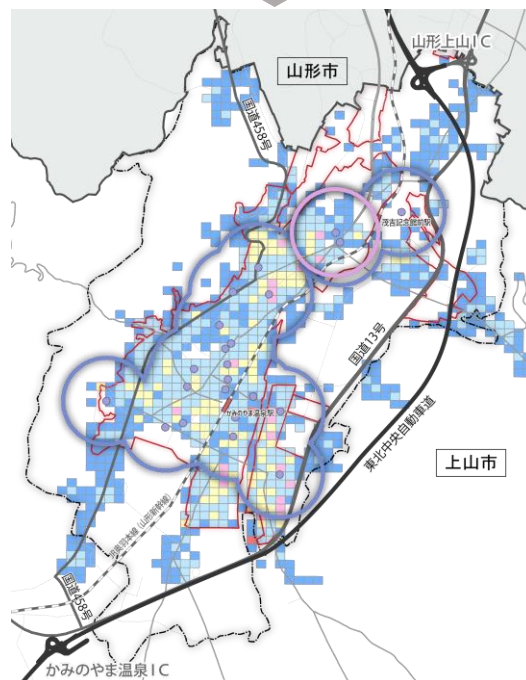


現況 2015

医療全体 15,500 人

総合病院 1,400 人

※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定



将来 2045

医療全体 8,900 人

総合病院 800 人

※ 市街化区域内を対象に集計、
施設配置は現状維持で仮定

▲ 医療施設 500m圏のカバー人口の変化

資料： 国勢調査

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

(5) 都市構造上の課題

現
状

- ・都市機能施設は市街化区域内全域に立地していますが、隣接市に比べて特に飲食店や医療施設、保育所、日常的な買い物施設の立地が少ない傾向にあります。子育て世代からは書店、ファミレスなどの設置要望の声があります。
- ・市民の6割以上が日常的な買物は市内スーパーなどを利用し、外食や買回り品では山形市内施設を利用しています。
- ・商業機能は、中心市街地周辺と山形市境に分散して立地し、将来は施設周辺人口が7,000人減少します。
- ・子育てや教育・文化機能は、施設周辺の年少人口減少が顕著なため、機能維持が困難となる見通しです。
- ・医療や高齢者福祉機能は、市街化区域全域に立地するが、人口集積エリアで立地の空白が存在しています。

【このままの状況が進むと】

- 都市機能維持に必要な施設周辺人口が減少し、施設閉鎖や将来撤退のおそれ
- 市内の都市機能が不足し、市民の消費行動が市外へ流出、市外転出者も増加
- 高齢化の進展に伴い、移動手段の確保や都市的サービス提供のための対応が急務かつ膨大に

都市の魅力低下



更なる人口流出

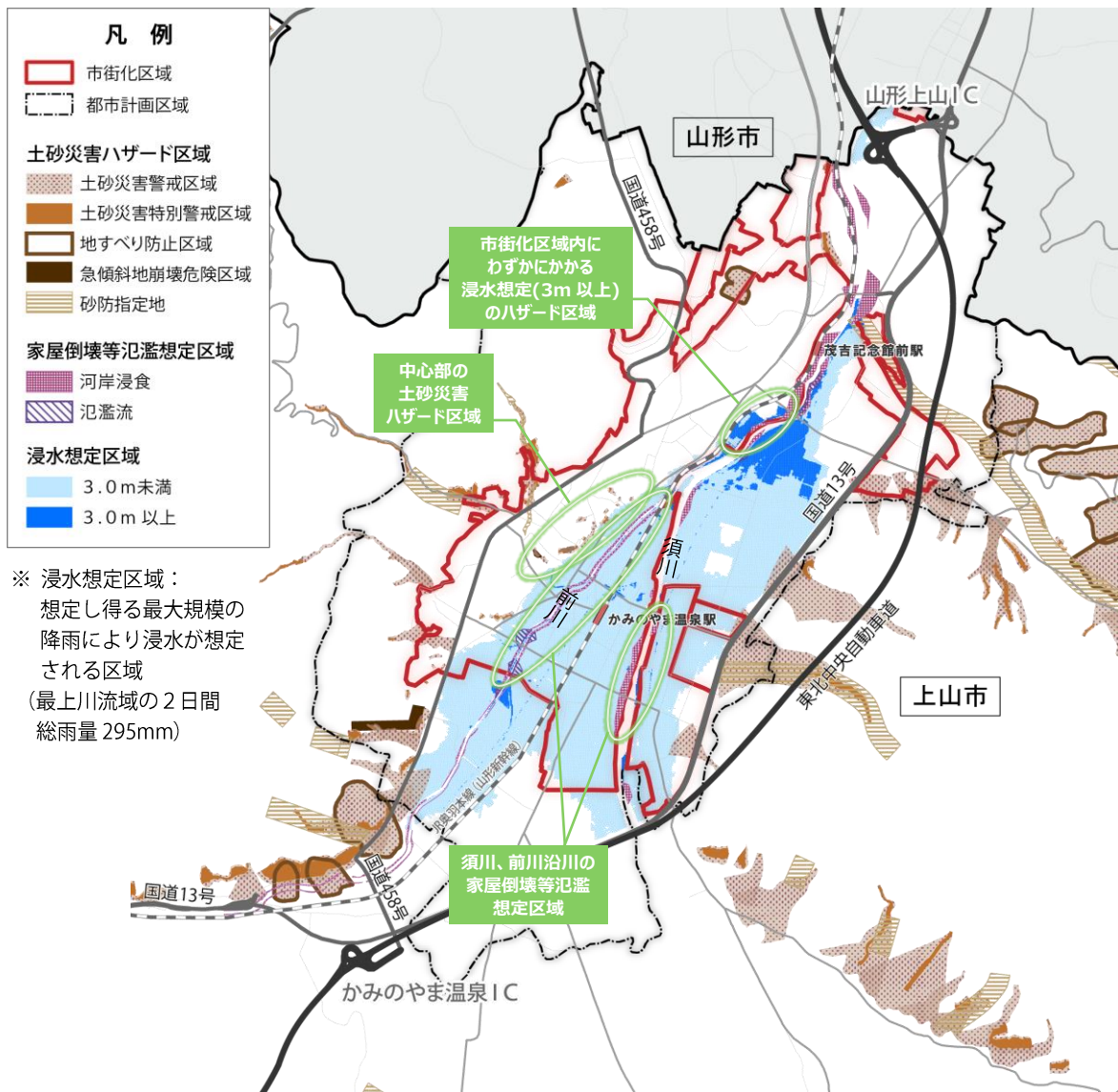
課
題

- ・中心市街地に集積がみられる商業機能は、中心市街地の空き家や空き店舗利活用と併せたまちなかでのサービス水準維持による利便性確保が必要です。
- ・現状で充足していない可能性のある都市機能（医療・福祉・子育て・商業）については、まちなかへの誘導が必要です。
- ・医療や高齢者福祉機能は、必要サービス水準を確保するとともに、高齢化を見据えたサービス提供のあり方について検討が必要です。
- ・すでに中心市街地を中心に集積がみられる子育てや教育・文化機能は、まちなかへの子育て世代の居住誘導により施設周辺人口の確保が必要です。（将来的な少子化の進行に応じて、施設再編などを検討）

2-5 災害

(1) 災害ハザードの分布状況

- 土砂災害については、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地などのハザード区域が指定されています。主に市街化区域の縁辺部で指定されており、市街化区域内では上山城周辺で指定されています。
- 水災害については、市内には洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水想定区域などのハザード区域が指定されています。家屋倒壊等氾濫想定区域は須川、前川の沿川で指定されており、浸水想定区域は市街化区域の東側や南側を中心に指定されています。市街化区域内における浸水深3m以上の浸水想定区域面積は北側にわずかにあります。
※浸水深が3m以上になると一軒屋の2階床下まで浸水することが予測されます。



▲ 各種災害ハザードの分布状況

資料：山形県土砂災害警戒システム、山形県洪水浸水想定区域図(H30.4.27) を基に図化

(2) 都市構造上の課題

現 状

- ・本来居住や都市機能を誘導すべき市街化区域内にハザード区域が存在しています。
- ・中心市街地である上山城周辺にも土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が存在しています。
- ・河川氾濫時の浸水想定区域は、より甚大な被害が想定される浸水深3 m以上に着目すると、市街化区域内の多くは浸水による大きな被害が想定されていません。

【このままの状況が進むと】

- 集中豪雨などが発生した場合、まちなかの土砂災害ハザード区域での被害が懸念
- 危険なエリアについては居住や民間開発が進まず空洞化が進行
- 低密度で高齢化した市街地では避難介助対応が膨大となることや災害情報周知に遅れが出るおそれ

安心して
暮らせない



更なる人口流出

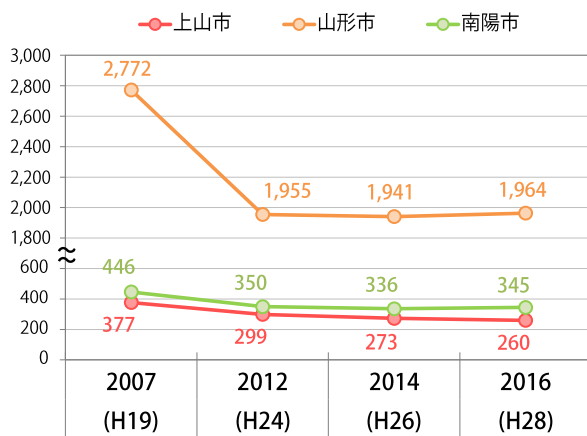
課 題

- ・防災力の高い安全・安心なまちづくりを進めるために、まちなか居住の推進が必要です。
- ・居住環境の安全安心を確保する観点から、土砂災害ハザード区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水深想定3 m以上の区域へは居住を誘導しないことを徹底する必要があります。
- ・浸水深想定3 m未満の区域については、安全な住環境の確保や円滑な災害時避難活動のための施策を充実させる必要があります。
- ・河川未改修区間など、災害発生のおそれのある箇所などの対策実施が必要です。

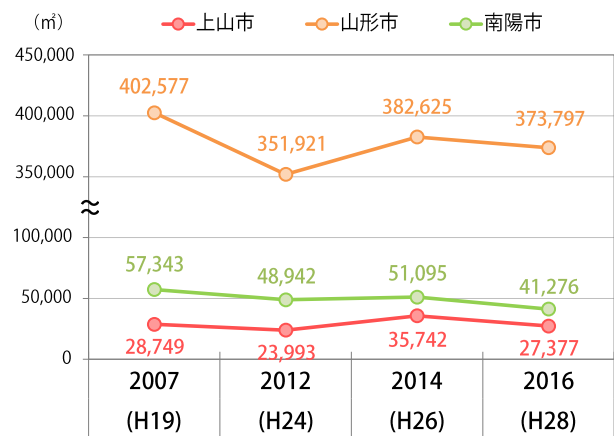
2-6 経済・地価

(1) 小売

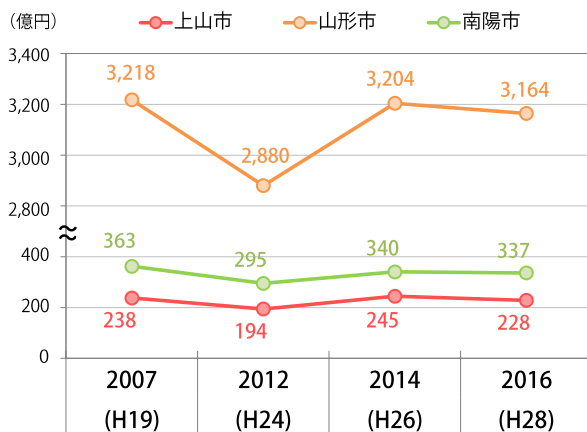
- 本市の小売業の事業所数、売場面積、販売額は、隣接市に比べ低水準で推移しています。
- 市内の小売事業所数は微減傾向ではありますが、売場面積は平成24年（2012年）～平成26年（2014年）間で一時増加しており、店舗大型化の傾向がみられます。
- 小売販売額は概ね横ばい傾向にあります。



▲ 小売事業所数の推移



▲ 小売業売場面積の推移

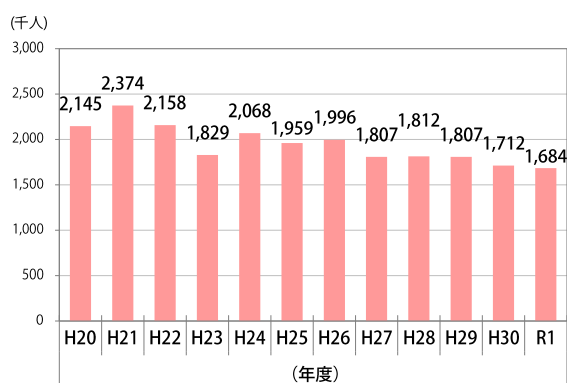


▲ 小売販売額の推移

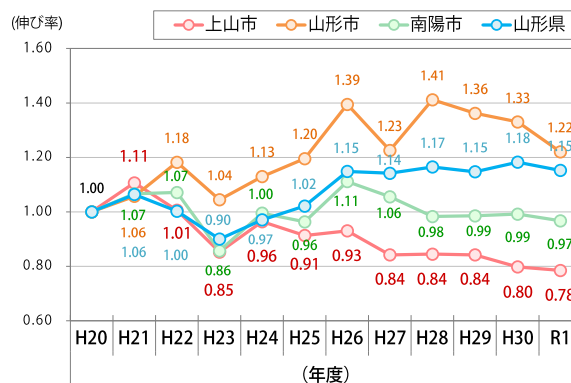
資料：経済センサス、商業統計

(2) 観光

- 本市の観光入込客数は減少傾向であり、県全体や隣接市に比べ低水準で推移しています。
- 観光消費額単価も横ばいであり、観光入込客数減少と相まって観光関連収入の減少が懸念されます。



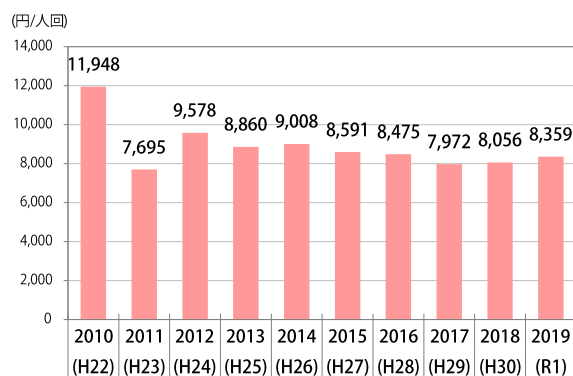
▲ 上山市の観光入込状況の推移



▲ 山形県・各市の観光入込客数の推移
(H20=1.00とした場合の伸び率)

資料：山形県観光者数調査

- ※ 延数
- ※ 他市町村との比較のため県公表値を使用しており、市の公表データとは異なる



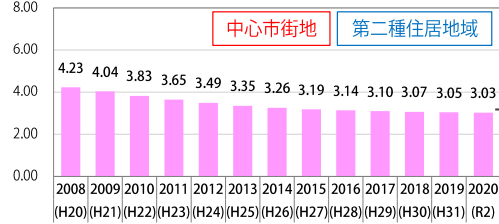
▲ 観光消費額単価の推移（山形県）

資料：共通基準による観光入込客統計

(3) 地価

■ 市内の地価は長期的に下落傾向であり、地価低下による税収減少が懸念されます。

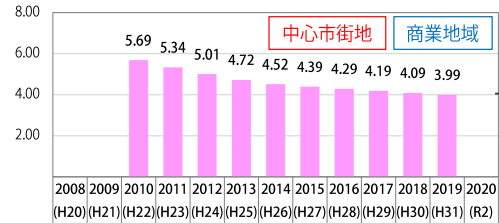
(万円/㎡) 山形県 上山市鶴脛町1-6-22



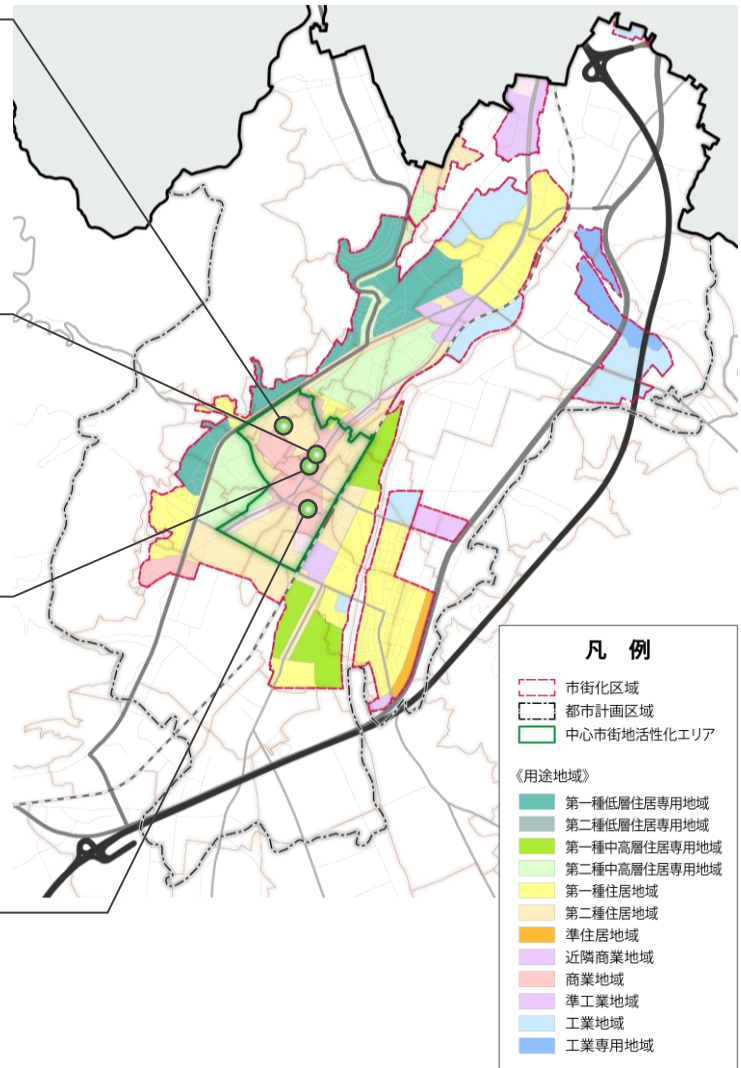
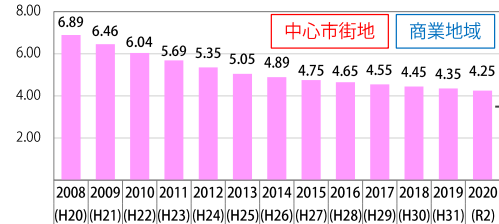
(万円/㎡) 山形県 上山市十日町6-1



(万円/㎡) 山形県 上山市十日町5-2



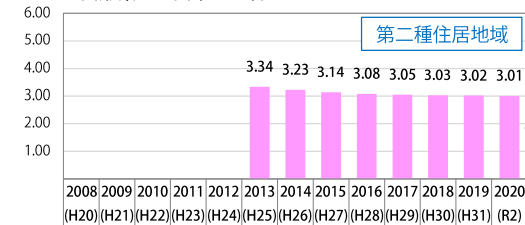
(万円/㎡) 山形県 上山市矢来1-5-2



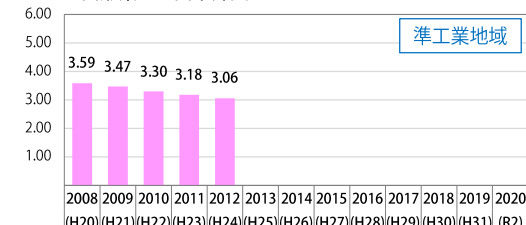
▲ 地価の変動（中心市街地活性化エリア内）

資料：国土数値情報

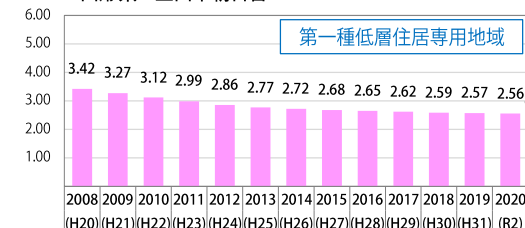
山形県 上山市四ツ谷2-1-46



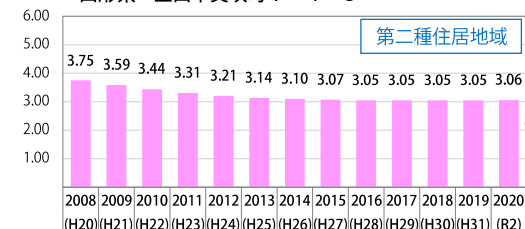
山形県 上山市弁天1-8-14



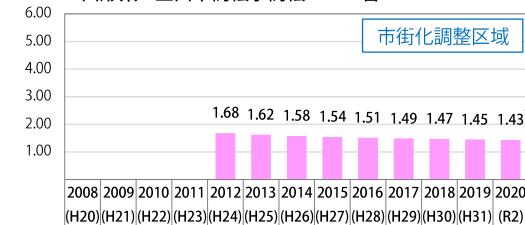
山形県 上山市朝日台1-7-24



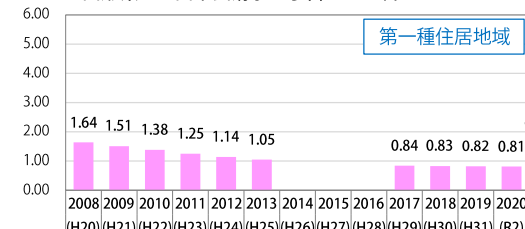
山形県 上山市美咲町1-4-3



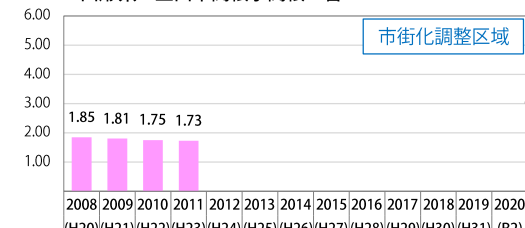
山形県 上山市高松字高松112番



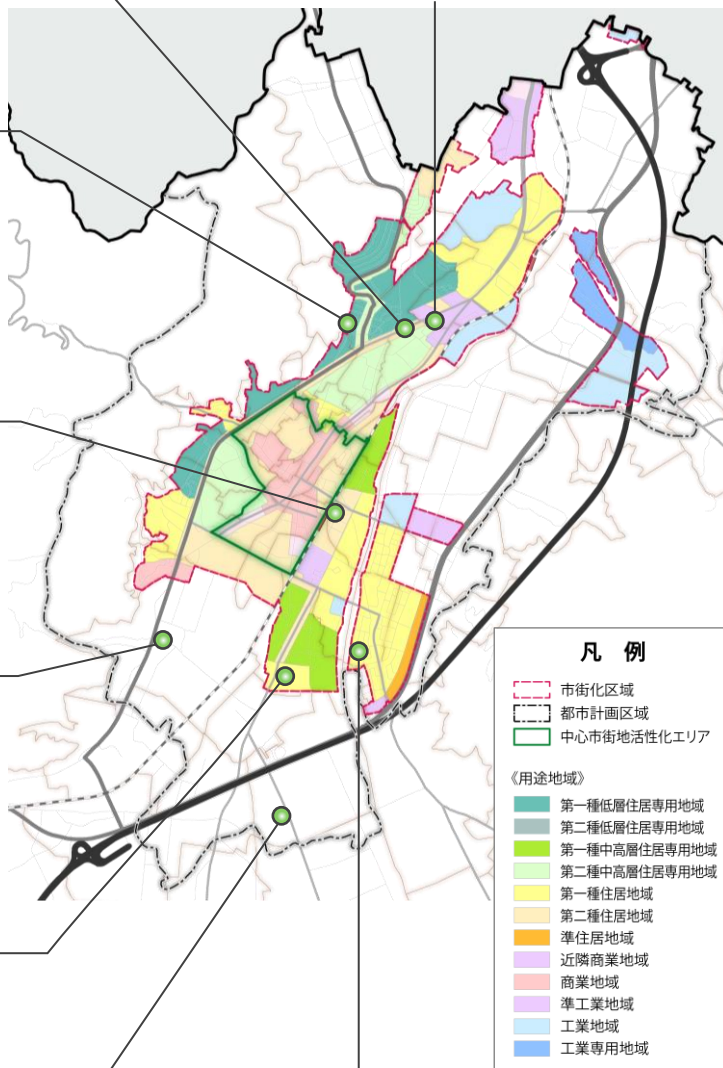
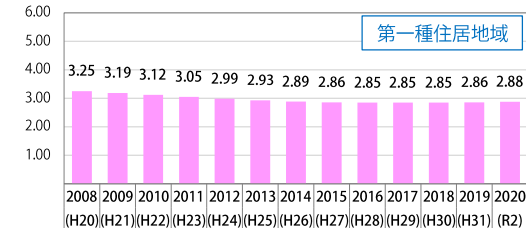
山形県 上山市長清水3丁目123番



山形県 上山市関根字関根7番



山形県 上山市金生西2-16-9



▲ 地価の変動（中心市街地活性化エリア外）

資料：国土数値情報

(4) 都市構造上の課題

現状

- ・市内の小売業や観光業は近年停滞傾向です。
- ・さらに商業地域の地価は下落傾向です。

【このままの状況が進むと】

- 市内の商業機能が低下し、市民の市内離れが加速
- 市内事業者の撤退が相次ぎ、税収が減少
- 地価下落により民間開発が進まず、都市の魅力低下、まちなみの荒廃

都市の魅力低下



更なる人口流出

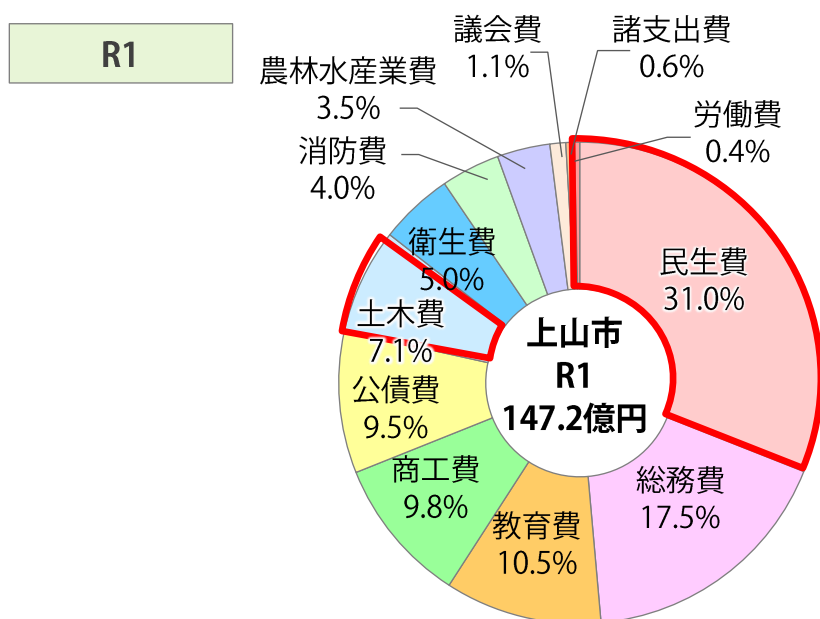
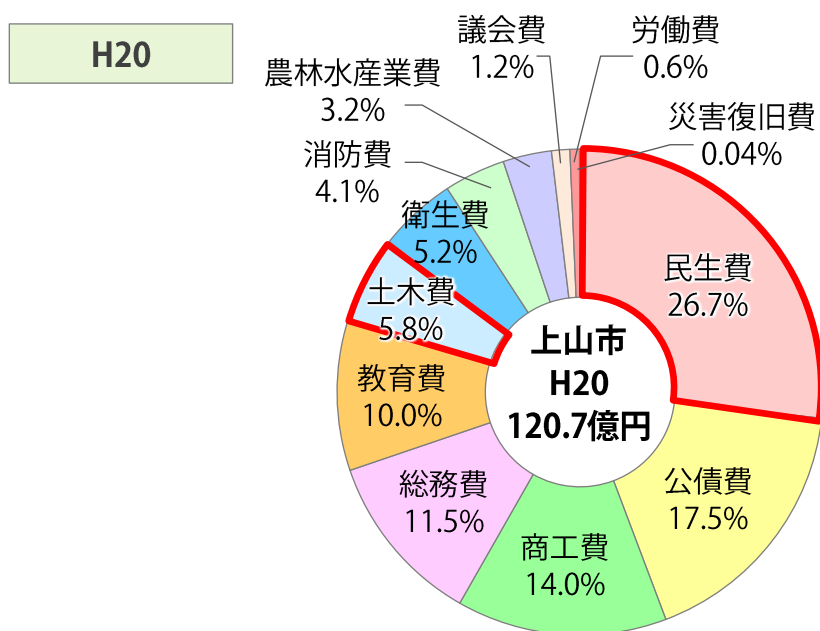
課題

- ・土地価格の向上や民間開発の誘発のため、まちなかの都市機能の維持による魅力や賑わいを再生させる必要があります。
- ・停滞する小売業や観光業の活性化のため、まちなかで商売を始める担い手の受入・定住促進が必要です。
- ・地域経済を維持し市街地の利便性を確保するため、まちなかへの商業機能の誘導と、市民の購買活動を市内中心部へ取り戻す必要があります。

2-7 財政

(1) 目的別歳出の状況

- 平成20年時点と比較すると、民生費は同程度、土木費は増加の傾向です。
- 今後の高齢化の進展、都市インフラの老朽化などに伴い、更なる増加が見込まれます。



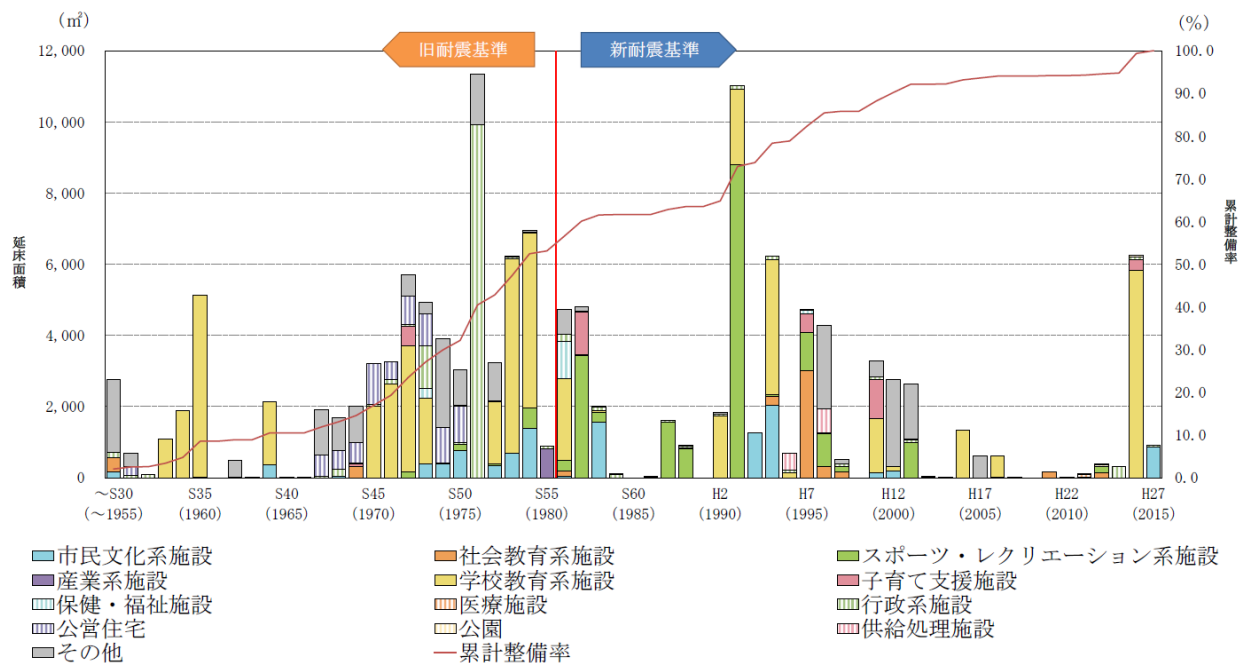
▲ 目的別歳出構造の比較 (H20・R1)

資料：総務省地方財政状況調査関係資料

(2) 公共施設・インフラの状況

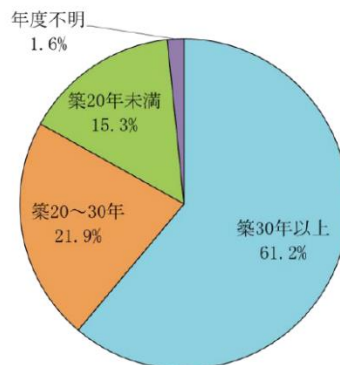
ア 公共施設整備状況

- 公共施設の整備は、昭和 40 年代後半～50 年代前半、平成のはじめにかけて集中しています。
- 平成 27 年度末時点で築 30 年以上経過している公共施設は約 6 割を占めており、施設の老朽化が進んでいます。



▲ 公共施設の建築年度別延床面積の推移

- ※ 建築年度不明の施設は除く
- ※ 累計整備率は建築年度不明の施設を除いた平成 27 年度末時点の総延床面積を 100%としている

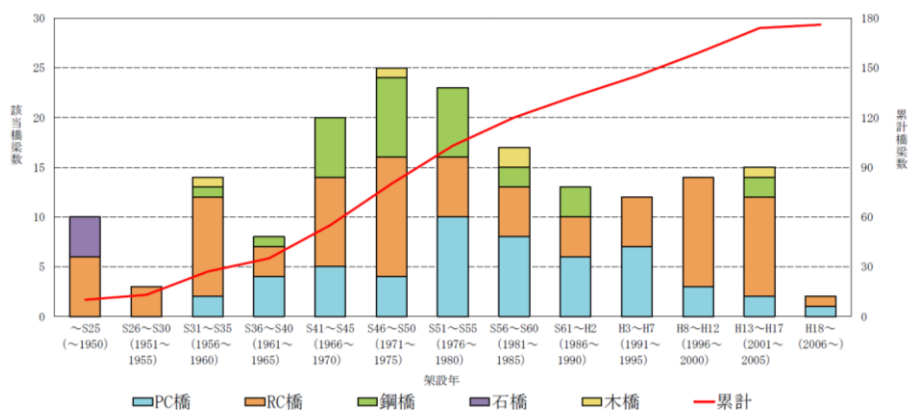


▲ 公共施設の経過年数別延床面積割合

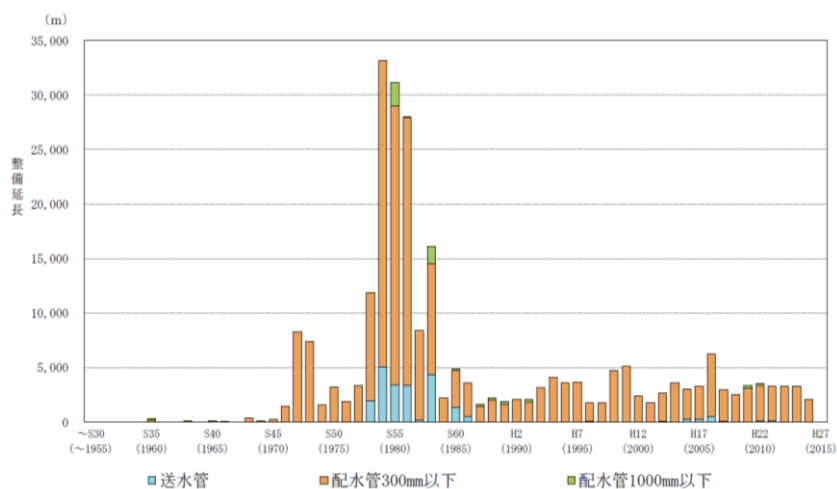
資料：上山市公共施設等総合管理計画 (H29.3)

イ インフラ整備状況

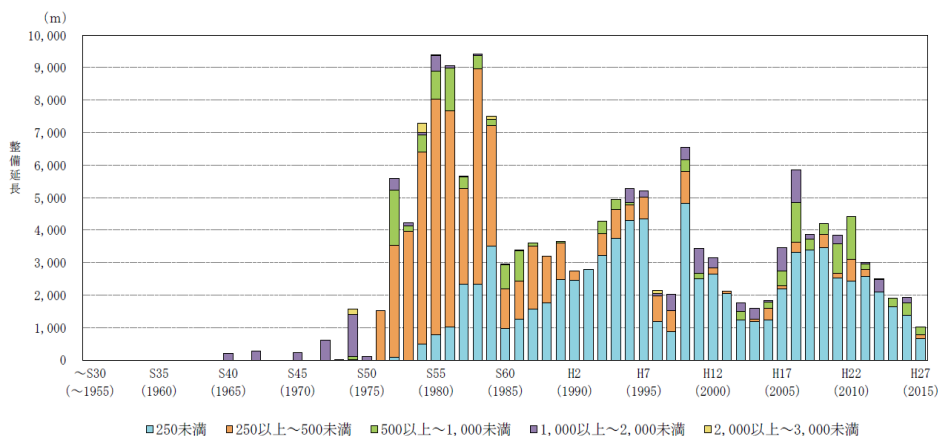
- 市内の橋梁は1960年代後半以降急速に建設が進められ、平成27年度（2015年）末時点で約2割の橋梁が建設から50年が経過しています。
- 上下水道は、昭和50年代に多く整備されており、整備から30～40年が経過しています。



▲ 建築年別の橋梁数分布



▲ 上水道の年度別整備延長

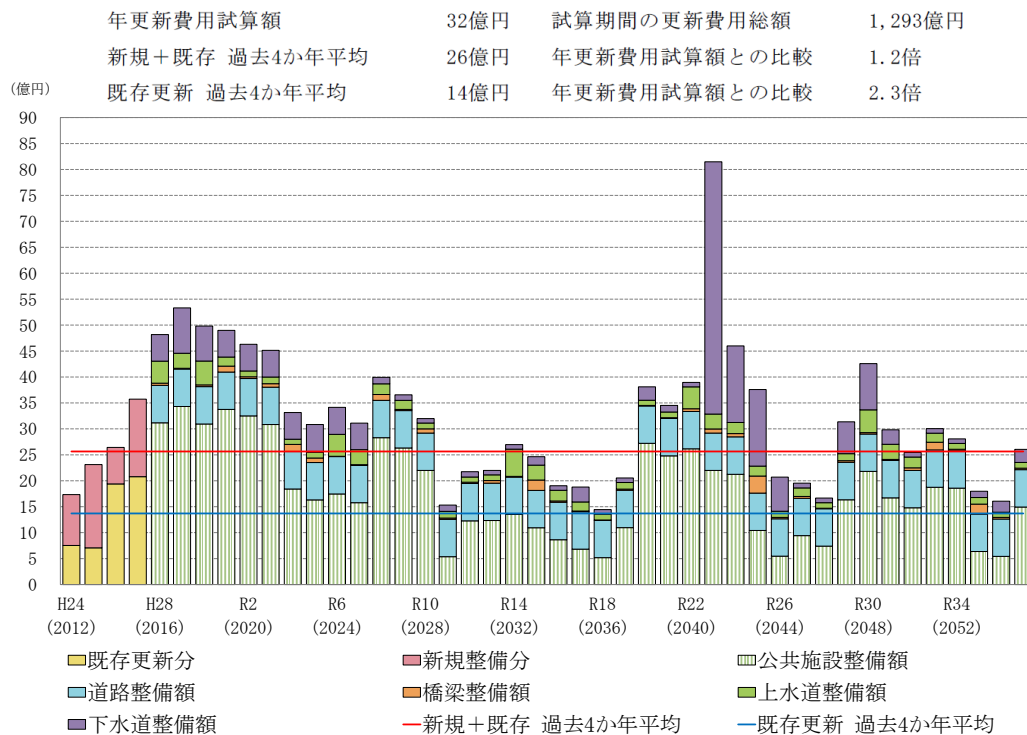


▲ 下水道の年度別整備延長

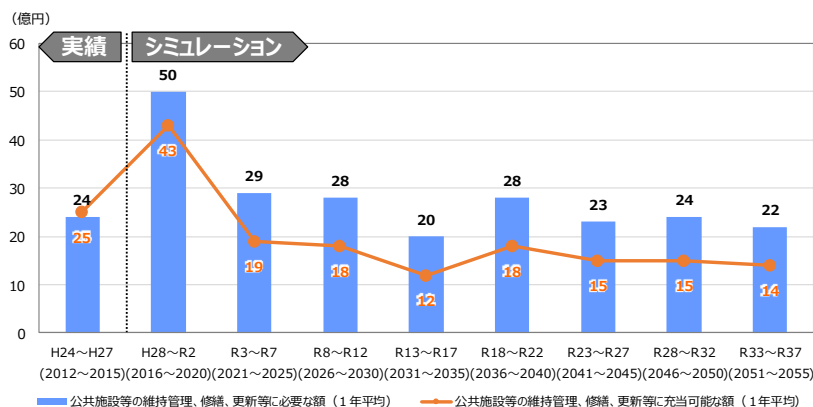
資料：上山市公共施設等総合管理計画（H29.3）

ウ 維持管理・更新費用

- 本市が保有する公共施設等の今後 40 年間の更新費用の総額は 1,293 億円と見込まれていす。これは、過去 4 か年（平成 24 年度～平成 27 年度）の年平均投資的経費の約 1.2 倍です。
- 公共施設等の維持管理・修繕・更新等に必要な費用に対して更新財源不足が見込まれており、保有する公共施設の削減等の施策検討が必要です。



▲ 公共施設とインフラの更新費用試算



※「公共施設等の維持管理、修繕、更新等に必要額」は、財政シミュレーションにおける維持補修費と普通建設事業費の合計

※「公共施設等の維持管理、修繕、更新等に充当可能な額」は、財政シミュレーションにおける国・県支出金、市債発行額（いずれも投資的経費対応分）に、これら以外の歳入から「公共施設等の維持管理、修繕、更新等に必要額」以外の歳出を差し引いた金額（マイナスになる場合はゼロ）を足した金額

※上図の推計の結果は平成 28 年度から令和 37 年度（2016 年度～2055 年度）までの 5 年ごとの平均値を示したもので、今後 40 年間の公共施設等の維持管理、修繕、更新等に必要額 1,140 億円は、表示された各数値の合計を 5 倍した金額になる（ただし、億円未満を切り捨てる端数処理の関係で、各数値の合計の 5 倍とは一致しない）。公共施設等の維持管理、修繕、更新等に充当可能な額についても同様。

▲ 公共施設等の維持管理・修繕・更新等の必要額と充当可能額の比較

資料： 上山市公共施設等総合管理計画（H29.3）

(3) 都市構造上の課題

現状

- ・今後も高齢化が進行し民生費が増加することが懸念されます。
- ・老朽化した公共施設の維持管理は増加傾向にあり、今後ますます財政は逼迫していくことが懸念されます。

【このままの状況が進むと】

- 高齢化が深刻となり民生費が増大
- 老朽化した公共施設の維持管理費が増加し、今後ますます財政は逼迫
- 施設更新の費用が不足し、防犯上・防災上の心配がある公共施設が増加

安心して
暮らせない

▲ ▼
更なる人口流出

課題

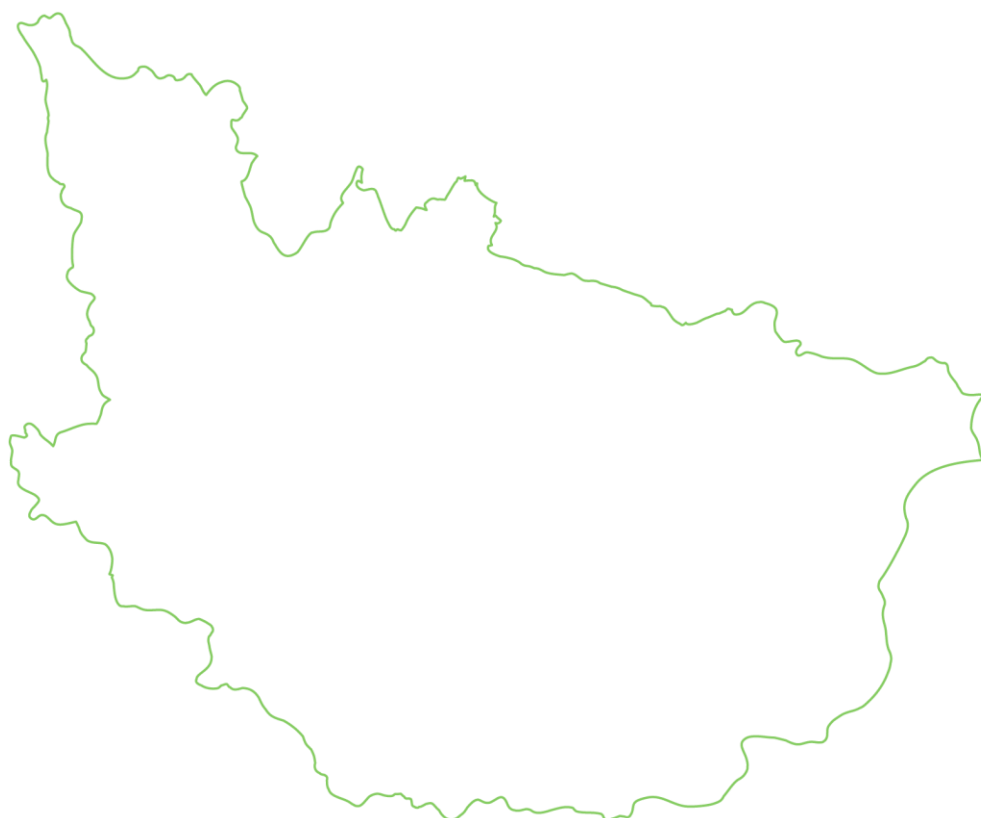
- ・財政が厳しくなるなか、歳入確保のため、利便性が高く魅力ある居住環境の提供による定住促進が必要です。
- ・まちなかへの商業機能を中心とした都市機能誘導による市内消費の増加を図ることが必要です。
- ・公共施設やインフラの維持管理・更新費用縮減のため、必要施設・機能を選択し集中させることが必要です。

第3章

将来都市像及び基本方針の設定

3-1 上位関連計画の整理

3-2 立地適正化計画の基本方針



3-1 上位関連計画の整理

（１）第２期上山市都市マスタープラン

第２期上山市都市マスタープランは、人口減少や少子高齢化などの状況下における本市の新たなまちづくりの方針として平成３１年３月に策定したものです。

目標年次

2031年（令和13年）

都市づくりの基本理念

いつまでも安全・安心で快適に暮らせるコンパクトなまちづくり

都市構造の基本方針

- 1 あつまり、つながるまち
- 2 暮らし続けられるまち
- 3 まちなみと自然が美しいまち
- 4 安全・安心なまち

分野別方針・エリア別構想抜粋

交通体系の方針

- ・ 市営バス及び市営予約制乗合タクシーのより**使いやすい運行サービスの実現** など

市街地整備の方針

- ・ 定住促進及び住環境向上の取組促進、低未利用地の新たな居住環境の創出、**オープンスペースの確保及び生活利便施設の立地**
- ・ 二次保健医療圏の活用、必要な**医療機関へのアクセスを支えるネットワーク**や交通手段確保の検討 など

災害の方針

- ・ 土砂災害に対する意識付け
- ・ **警戒区域からの移転促進** など

北部エリア

- ・ かみのやま温泉**駅東側の低未利用地の活用**

中部エリア

- ・ **都市中心拠点の都市機能維持**
- ・ **駅利用者の歩行空間の確保**（かみのやま温泉駅西口駅前広場）
- ・ **定住促進と空き家の発生抑制**（小規模連鎖型区画再編事業） など

南部エリア

- ・ かみのやま温泉駅東側の低未利用地の活用
- ・ **公共施設などの適正な配置**（市役所周辺） など



凡 例

都市計画区域

市街化区域

《都市構造骨格軸》

広域交通軸

地域間主要交通軸

《都市構造拠点》

交通拠点

文化交流拠点

産業拠点

公共サービス拠点

生活サービス拠点

温泉観光拠点

健康増進拠点

都市中心拠点

都市生活拠点

《土地利用》

農業保全ゾーン

農村・里山ゾーン

森林ゾーン

市街地居住ゾーン

商業ゾーン

沿道サービス型商業ゾーン

観光交流ゾーン

産業創造ゾーン

▲ 第2期上山市都市マスタープランにおける将来都市構造図

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

(2) その他関連計画

その他の関連計画における本計画の関連項目・関連内容を示します。

(赤字：本計画関連部分)

計画名（緑色は県計画）	策定年月	立地適正化計画に関する項目【関連箇所抜粋】
山形広域都市計画区域マスタープラン 県都山形市を中心に上山市、天童市、山辺町、中山町の3市2町で構成される山形広域都市計画区域において、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針を定めた計画	令和3年●月 改定後に更新予定	○都市づくりの基本的な方向性 「多様な交流」～都市の魅力を活かした活力ある都市づくり～ 「まちなか賑わい」～賑わいのあるコンパクトな都市づくり～ ○主要な都市計画の決定の方針 - 都市機能、生活機能を確保するために広域拠点、地域拠点及び産業拠点を形成・育成していく - 災害の危険性の高い地域は新たな市街地に含めないことを基本とする - 低未利用地の解消を図るなど、住環境の向上を図る
第7次上山市振興計画 将来都市像『また来なくなるまちずっと居たいまち〜クアオルト かみのやま〜』を実現するために、まちづくりの基本的な方向性や役割分担を明らかにし、行政が役割を果たしていくべき施策及び事業を示した計画	平成28年3月	○基本構想 土地利用の基本方針 公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に十分配慮して、市民の健康で文化的な生活環境の確保と市土の持続可能な発展を図るため、総合的かつ計画的な利用を進める ○後期基本計画 基本施策4－7 公共交通を確保し利便性を高めます 方針1 地域住民の足として必要不可欠な公共交通の確保及び利便性の向上に取り組む 基本施策4－10 安全で快適な住宅環境の整備を促進します 方針1 空家等の対策及び安全・安心な居住環境の整備を推進する 方針2 定住促進と住宅の品質の向上を目指す。また、上山市公共施設等総合管理計画（上山市営住宅長寿命化計画）に基づき、市営住宅の移転等を検討する
上山市国土利用計画 利用区分別の土地利用の適正な転換と土地の有効利用の推進などについて示した計画	平成23年12月	地域類型ごとの市土利用の基本方向 - 市街地 - 少子・高齢化に対応し、地域の活力を創出するため、集約型都市構造を目指し、安全性、環境への負荷低減、景観に配慮した拠点性の高いコンパクトなまちづくりを推進する 利用区分頃の市土利用の基本方向 - 宅地 - 中心市街地は、都市機能の集約・充実を図り、魅力の向上とにぎわいの創出に努める

(赤字：本計画関連部分)

計画名（緑色は県計画）	策定年月	立地適正化計画に関する項目【関連箇所抜粋】
第2期上山市まち・ひと・しごと創生総合戦略	令和2年1月	人口減少対策の核の部分となる 子育て支援、雇用対策、定住対策等 に主眼 かみのやま「来てよし」PJ ：移住・回帰につながる環境 かみのやま「住んでよし」PJ ：だれもが快適で 安全・安心に住み続けられる環境
上山市中心市街地活性化基本計画	平成29年12月	魅力と活力があふれ、快適に暮らせるまちづくり （目標1）またたくなるまち 拠点施設の 集客力向上 と来街者の 回遊促進 による交流人口の拡大 誰もが利用しやすい公共交通の整備や、安全で快適な住宅環境空間として整備 （目標3）みんなで創る住みよいまち 既存ストックを有効活用した 若い世代の定住促進 による定住人口の確保 居住環境整備による快適に暮らせるまちづくり
上山市公共施設等総合管理計画	平成29年3月	最適な公共施設の管理を行うことを目的とし策定 1.公共施設についての基本方針 （4） 施設の複合化・民間活力 を生かした取組の推進
山形県住生活基本計画	平成29年3月	持続可能なまちの形成に向けた住環境の整備【まちづくり】 i 市街地等における 都市機能や居住機能等の集約 ii 都市の 周辺集落等における生活利便性の向上 iii 地域の特性に応じた住環境の形成 〔主要事業〕・立地適正化計画策定ガイドラインの普及〔継続〕 ・空き家対策・市街地再開発事業などの推進〔継続〕
第7次山形県保健医療計画	平成30年3月	県民誰もが安心して保健・医療・福祉サービスを受けられる体制の充実強化 （医療連携における目指すべき方向） 医療資源の有効活用と地域偏在の解消 を図るため、病病間、病診間、さらには介護施設等を含む 地域連携 パスの運用や医療情報の共有化等を促進します。
第8期介護保険事業計画	令和3年3月	（常設高齢者サロン事業） 高齢者の方がいつでも立ち寄り、交流できる市営の 常設高齢者サロン「まじゅれ」 を開設
第3次上山市地域福祉活動計画	平成30年3月	（目標3つなげる） 市民みんながつながり、福祉の歴史と文化を未来につなげるまちづくり ・まちなかサロンづくりの促進
上山市地域防災計画	令和2年3月	防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、もって 市民の生命、身体及び財産並びに市域を災害から保護 するため、震災対策、風水害対策、雪害対策の各具体的方針を定める （防災意識向上、総合的・計画的な防災対策の実施 など）
上山市国土強靱化地域計画	令和3年2月	強靱化を推進する上での基本的な方針 （1）国土強靱化の取組み姿勢 ・長期的な視点を持って計画的な取組みにあたること ・本市の社会経済システムの有する潜在力、抵抗力、回復力、適応力を強化すること

(3) 本市のまちづくり方針

上位関連計画の内容を踏まえ、本市のまちづくりに必要な4つの視点を、まちづくり方針として整理しました。

まちづくり方針

まちなかへ あつまる暮らし

- ・ 中心市街地の定住促進及び住環境向上の取組促進
- ・ まちなかのオープンスペースの確保及び居住環境や生活利便施設の立地など

公共交通の確保と 利便性向上

- ・ 使いやすい運行サービスの実現
- ・ 医療機関へのアクセスを支えるネットワークや交通手段確保など

定住と交流を 促すまち

- ・ 「まちなかサロン」の維持
- ・ まちなかの賑わい、魅力の創出
- ・ ランドバンク事業の推進
- ・ 子育てしやすい環境づくりなど

災害に備える まちづくり

- ・ 災害ハザードが大きい地域からの移転促進
- ・ 災害に対する意識付け
- ・ 避難誘導体制の整備など

関連計画

都市マス

中活

まち・ひと・しごと

都市マス

中活

都市マス

中活

まち・ひと・しごと

医療福祉

県住生活

都市マス

まち・ひと・しごと

防災

3-2 立地適正化計画の基本方針

(1) 都市構造上の課題からみた本計画の対応方針

本市が抱える都市構造上の課題を踏まえて、本計画での対応方針を設定します。

都市構造上の課題（概要）

人口	● 中心市街地や住宅基盤の整った地域では、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを確保 ● 都市の活力を支える子育て世代の交流や定住を促進 ● コンパクトな都市構造への転換に向けた市街化区域縁辺部の住宅基盤整備区域のあり方検討
土地利用	● ● 利便性の高いかみのやま温泉駅東側の低未利用地の利活用 ● ● 地形的制約のある地域の空き家利活用 ● ● 駅周辺の都市空間の質の向上などの環境整備と併せた空き店舗の利活用 ● ● 商業系土地利用を支える子育て世代や商売の担い手となる人材の居住誘導
都市交通	● 充実した既存の公共交通ネットワークのサービス水準を今後も維持（利用圏人口の維持） ● 都市交通の拠点である駅前広場の利用環境改善 ● 過度に車に依存せず、歩いて暮らせるまちづくりへの転換を促す公共交通利用促進策の検討 ● 公共交通サービスが不十分なエリアにおける将来の公共交通手段の確保に向けた検討
都市機能	● 中心市街地の空き家や空き店舗利活用と併せた商業サービス水準維持 ● 医療や福祉機能の必要サービス水準を確保 ● 高齢化を見据えた都市機能サービス提供のあり方の検討 ● 現状で充足していない可能性のある都市機能の将来的な誘導検討 ● まちなかへの子育て世代の居住誘導により子育て・教育文化施設周辺人口を確保（将来的な少子化の進行に応じて、施設再編などを検討）
災害	● 防災力の高い安全・安心なまちづくりを進めるために、まちなか居住を推進 ● ● 土砂災害ハザード区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水深想定3m以上区域は居住を誘導せず、その他区域は円滑な避難のための施策を充実 ● 災害発生のおそれがある箇所などの対策実施・検討
経済・地価・財政	● 土地価格の向上や民間開発を誘発するため、まちなかの都市機能の維持による魅力や賑わいの再生 ● ● 停滞する小売業や観光業を活性化するために、まちなかで商売を始める担い手の受入・定住促進 ● ● まちなかへの商業機能の誘導と、市民の購買活動の市内中心部への取り戻しと市内消費の増加 ● 利便性が高く魅力ある居住環境の提供による定住促進 ● 公共施設やインフラの維持管理・更新費用縮減のため、必要施設・機能の選択と集中

対応方針

● 居住

まちなか居住の受け皿確保

都市生活拠点※での定住促進

※ 都市生活拠点…市が目指すべき将来都市構造として都市マスにて設定した拠点（公共交通や生活サービスの利便性が高く、良好な居住環境が維持された複合型の生活拠点）

● 都市機能

中心市街地における
商業機能の維持

市街地における
医療・福祉・教育機能の維持

駅東側低未利用地への
都市機能誘導

● 防災

ハザード区域の対策

防災施策の実施・充実

● 公共交通

まちなかの
既存公共交通の維持
(利用促進・環境の改善)

都市機能や公共交通の
空白エリアにおける
サービスのあり方検討

(2) 計画の基本方針

上位関連計画からみたまちづくり方針及び都市構造上の課題への対応方針を踏まえ、都市マスタープランにおける都市づくりの基本理念を実現するための本計画の基本方針を以下のように定めます。

上位関連計画からみたまちづくり方針

まちなかへ
あつまる暮らし

公共交通の確保と
利便性向上

定住と交流を
促すまち

災害に備える
まちづくり

都市構造上の課題への対応方針

居
住

まちなか居住の受け皿確保
都市生活拠点での定住促進

都
市
機
能

中心市街地における商業機能の維持
市街地における
医療・福祉・教育機能の維持
駅東側低未利用地への都市機能誘導

防
災

ハザード区域の対策
防災施策の実施・充実

公
共
交
通

まちなかの既存公共交通の維持
(利用促進・環境の改善)
都市機能や公共交通の空白エリア
におけるサービスのあり方検討

計画の基本方針

まちなかへの 居住誘導・定住促進

- まちなかの人口密度の維持
- 安全・安心な住宅基盤・住環境の確保
- 公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保

都市機能の 維持・誘導

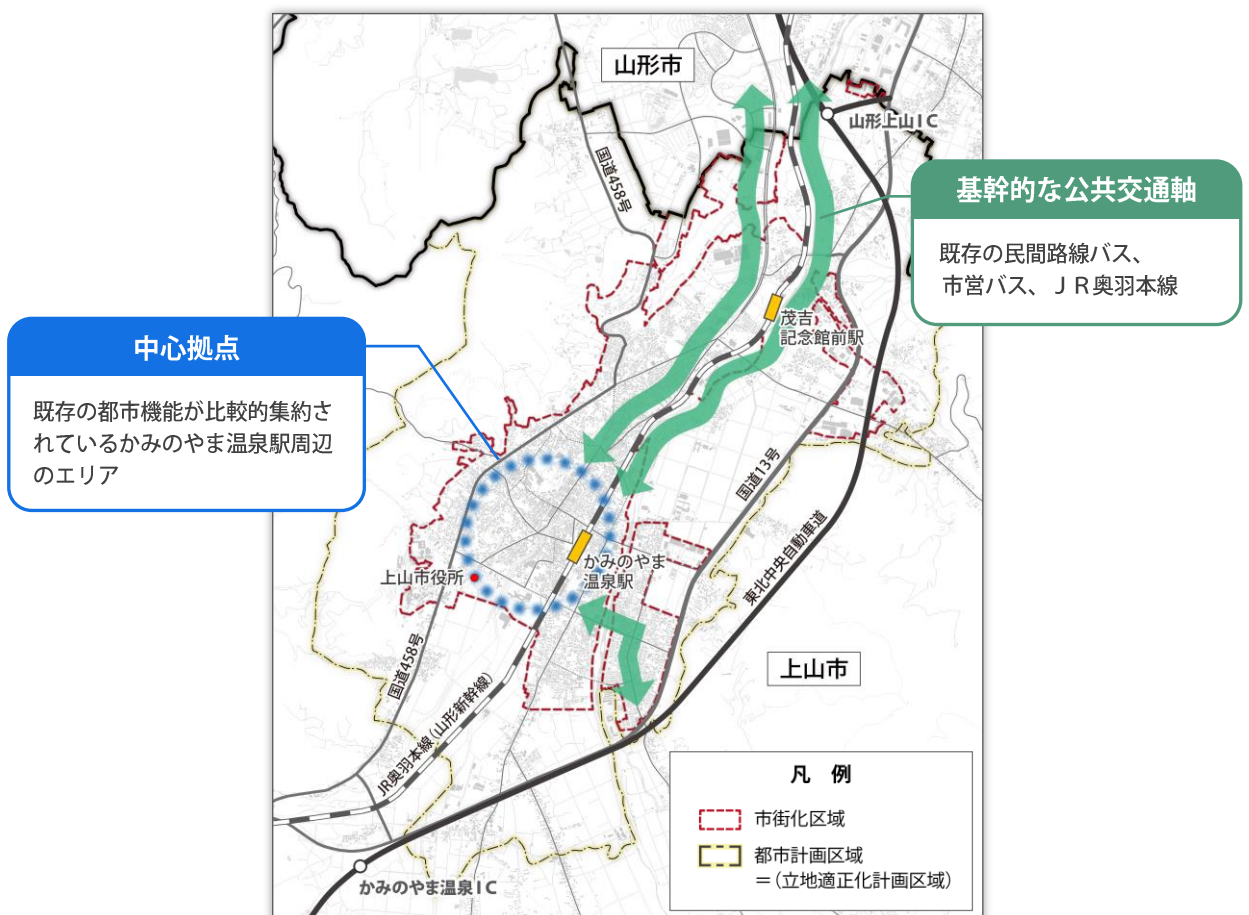
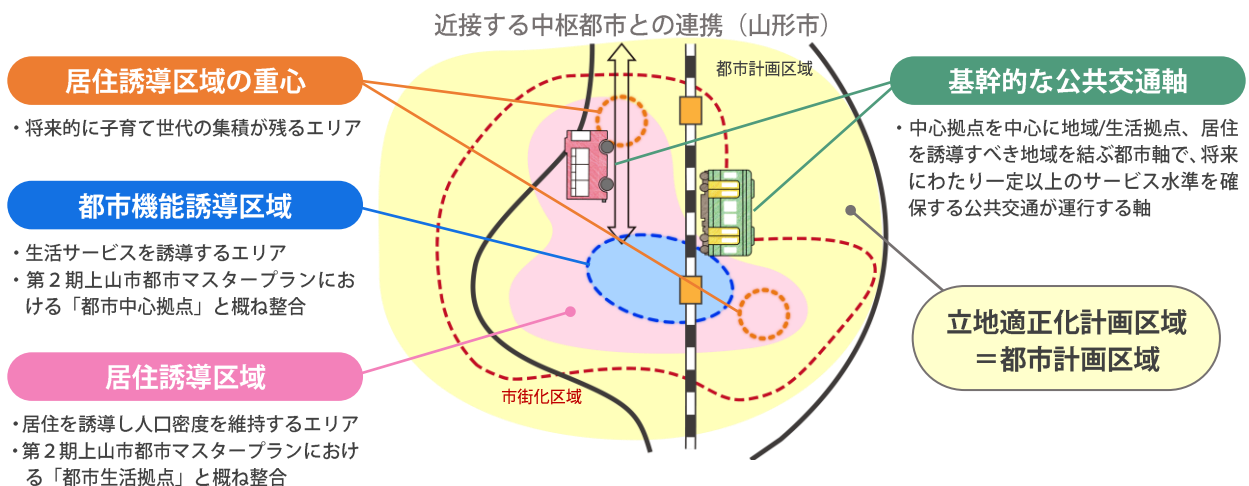
- まちなかの拠点性向上と賑わいの創出
- 公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保

都市マスにおける都市づくりの基本理念の実現

いつまでも安全・安心で快適に暮らせるコンパクトなまちづくり

(3) 将来都市構造

本市では、市街化区域内に人口や都市機能が集積したコンパクトな市街地を形成しています。この構造を勘案し、人口減少下においても持続可能なまちづくりを目指すため、かみのやま温泉駅周辺を中心拠点と位置付け、中心拠点と主要な都市施設、近接する中枢都市間などを公共交通で接続することで、コンパクトで暮らしやすい都市構造を目指します。



▲ 上山市立地適正化計画における都市構造のイメージ

第4章

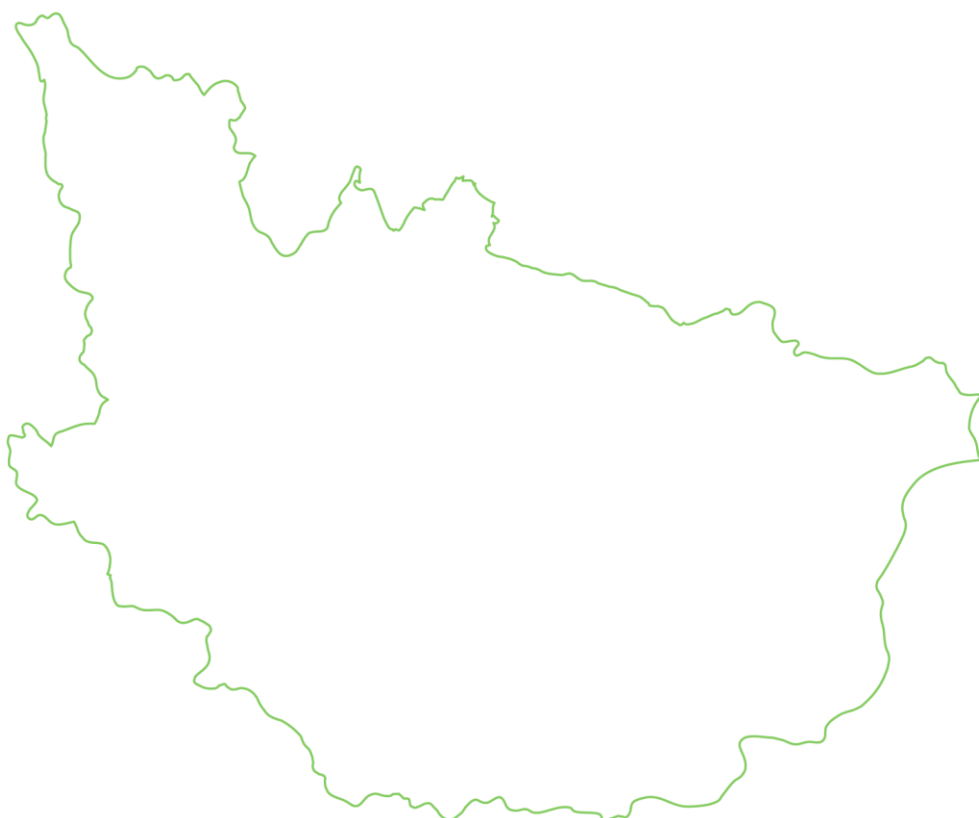
居住誘導区域の設定

4-1 居住誘導の基本的な考え方

4-2 居住誘導区域の設定の視点

4-3 居住誘導区域の検討

4-4 居住誘導区域の抽出



4-1 居住誘導の基本的な考え方

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のことです。

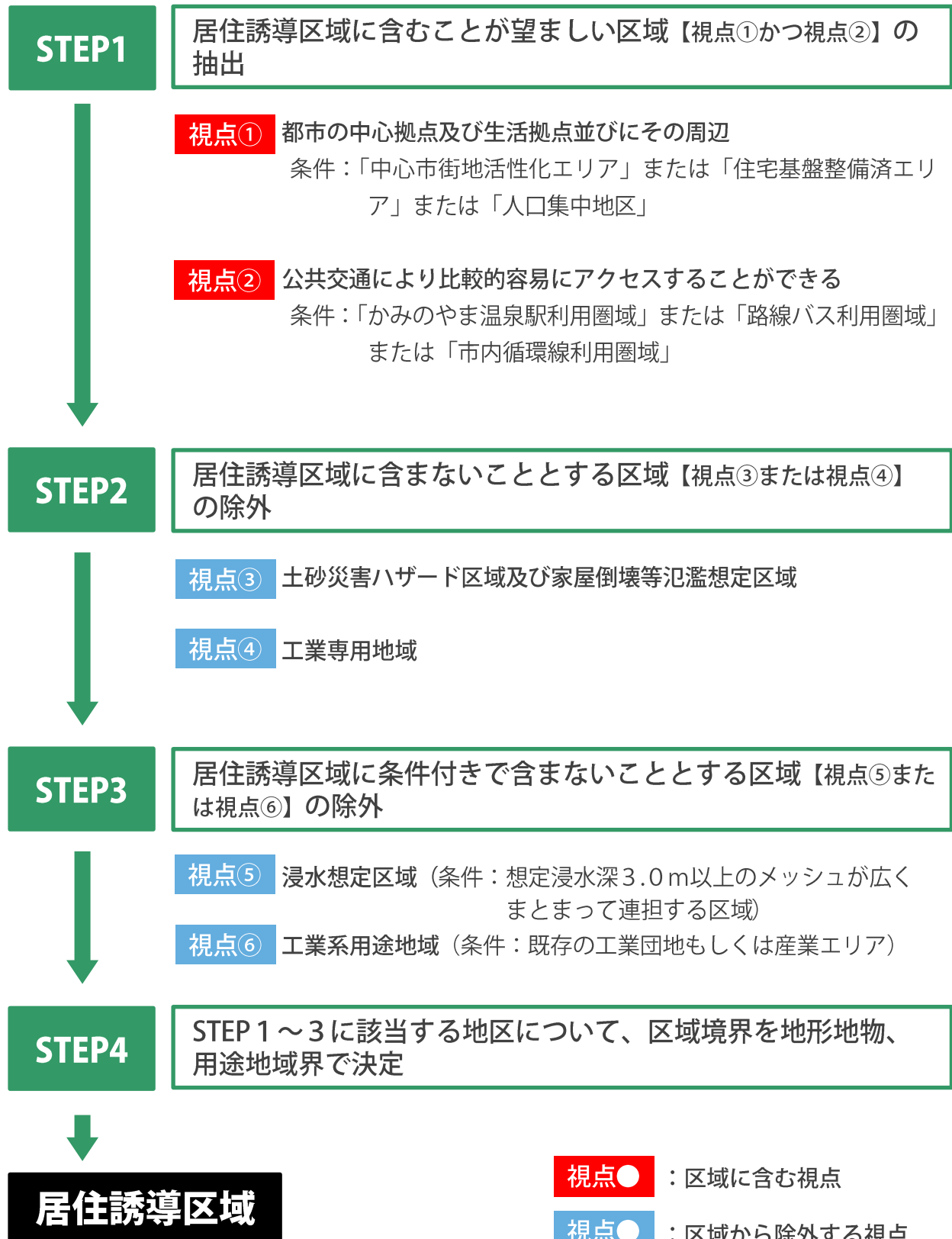
このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定められるべきとされています。

【上山市における居住誘導の意義、期待する効果】

- ・ まちなかの人口密度維持
- ・ 安全・安心な住宅基盤・住環境の確保
- ・ 公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保

4-2 居住誘導区域の設定の視点

市街化区域内を対象に、以下のフローに基づき居住誘導区域を設定します。



4-3 居住誘導区域の検討

STEP 1 居住誘導区域に含むことが望ましい区域の抽出

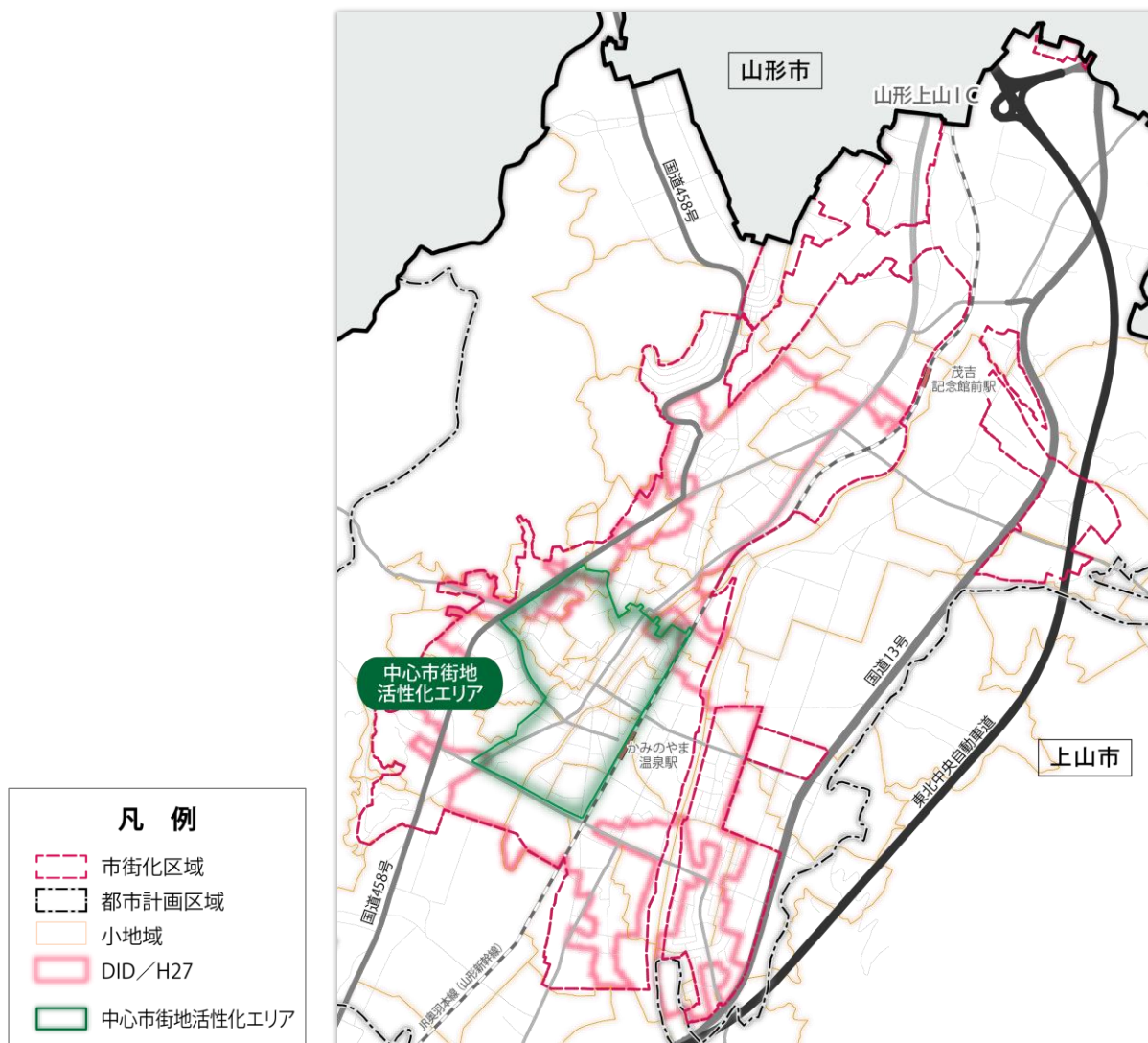
視点①かつ視点②に該当する区域を、居住誘導区域に含むことが望ましい区域として抽出します。

視点① 都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺

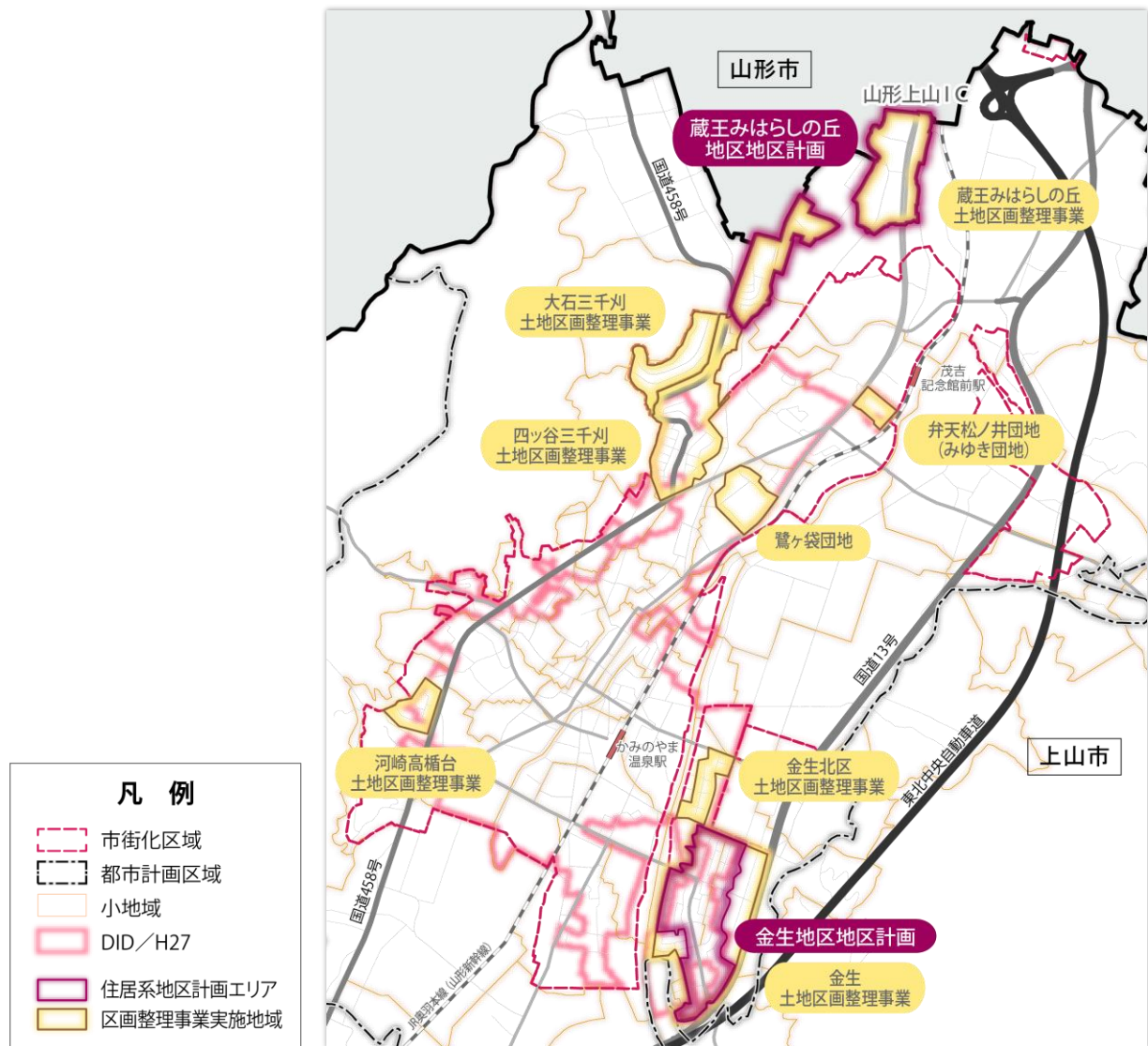
以下の条件で視点①に該当する区域を抽出します。

視点①該当の条件	エリア抽出の視点
中心市街地活性化エリア	上山市中心市街地活性化基本計画の対象区域
住宅基盤整備済エリア	住宅系地区計画エリア、区画整理事業実施地域
人口集中地区	現況（2015年）の人口集中地区（DID）

【 中心市街地活性化エリア 】



【 住宅基盤整備済エリア 】



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

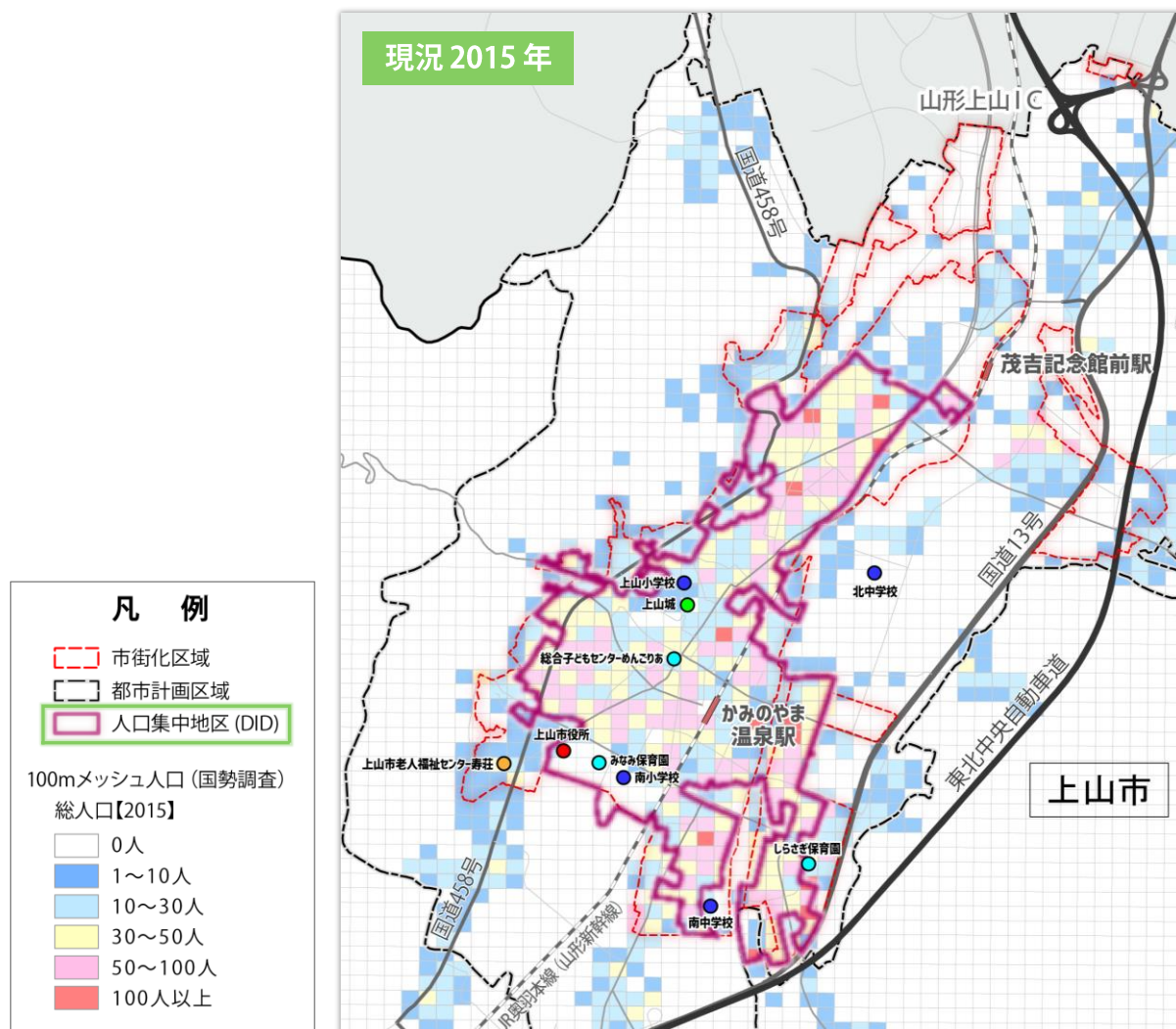
第7章

第8章

第9章

資料編

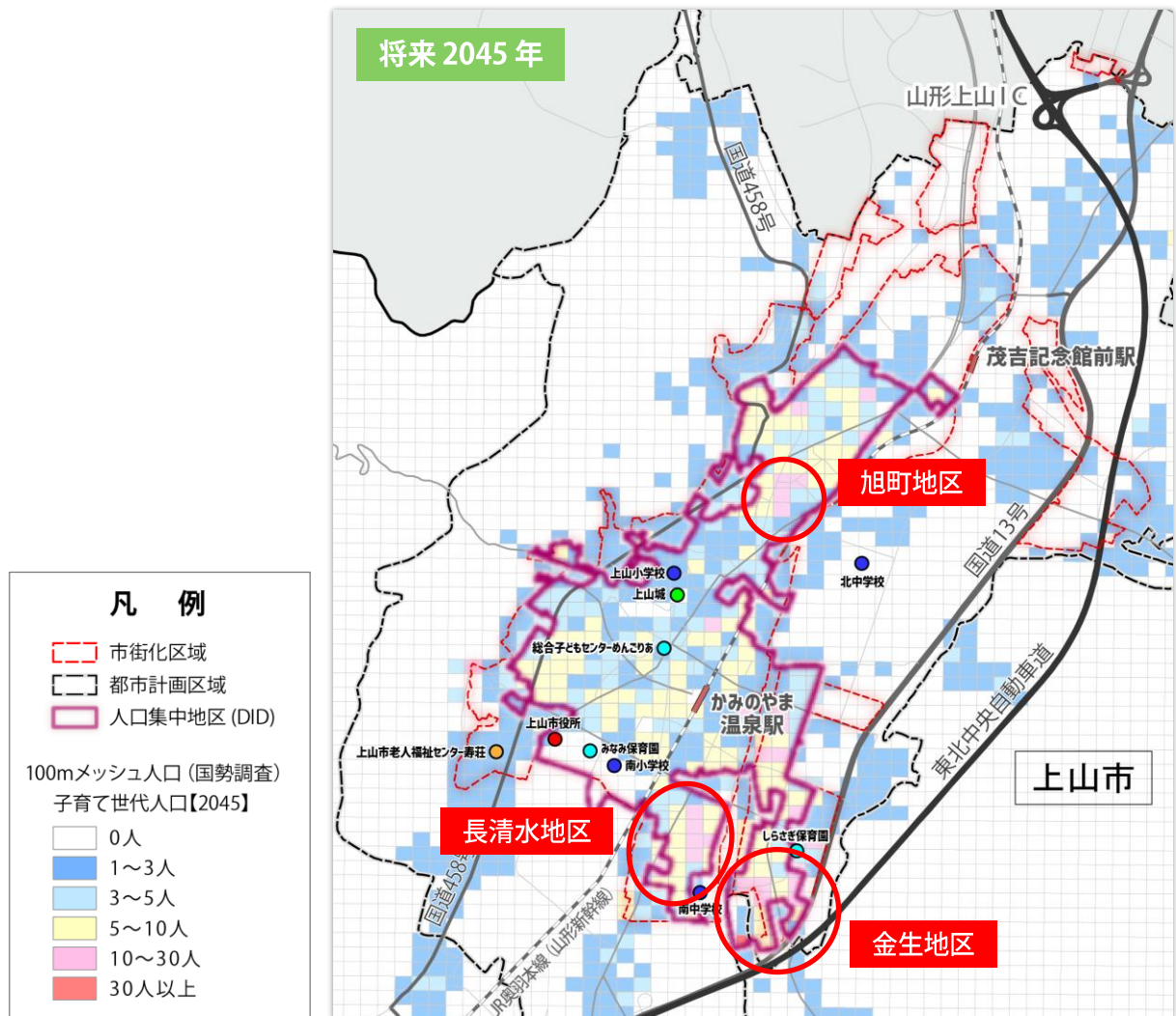
【人口集中地区】



資料：国勢調査

【 参考：若い世代（20代～40代）の人口集積見通しの確認 】

現在の人口集中地区（DID）内で、旭町地区、長清水地区、金生地区には、経済活動などを支える若い世代の人口集積が将来も残る予測です。



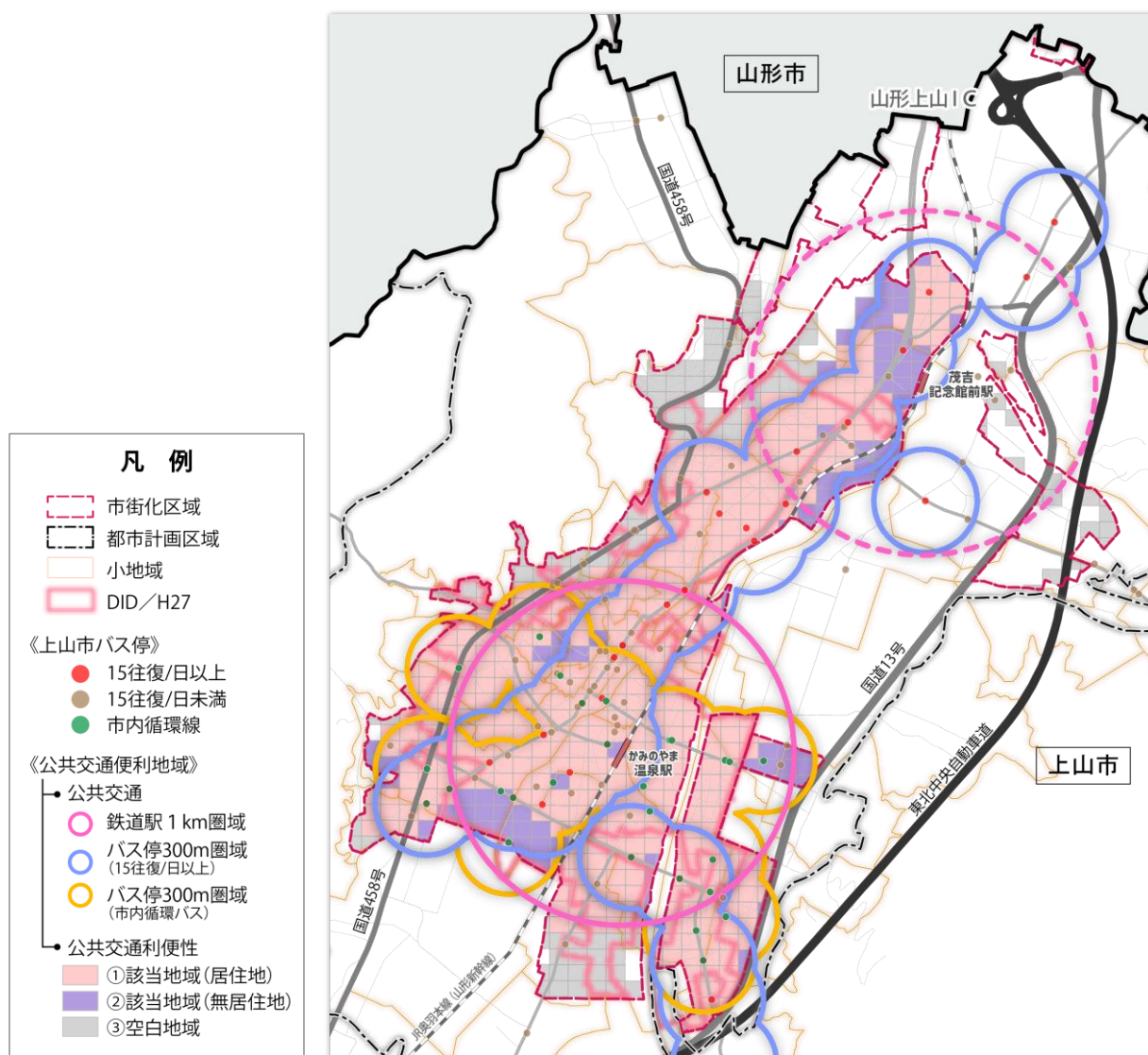
資料：国勢調査

視点② 公共交通により比較的容易にアクセスすることができる

以下の条件で視点②に該当する区域を抽出します。

視点②該当の条件	エリア抽出の視点
かみのやま温泉駅利用圏域	かみのやま温泉駅から半径 1 km 圏※ ¹
路線バス利用圏域	路線バスのうち 15 往復/日以上 of バス停から半径 300m 圏※ ²
市内循環線利用圏域	市内循環線のバス停から半径 300m 圏※ ²

【 公共交通利用圏域 】



※ 1 : 鉄道駅まで 1 km 圏内を、公共交通利便性の高いエリアと定義

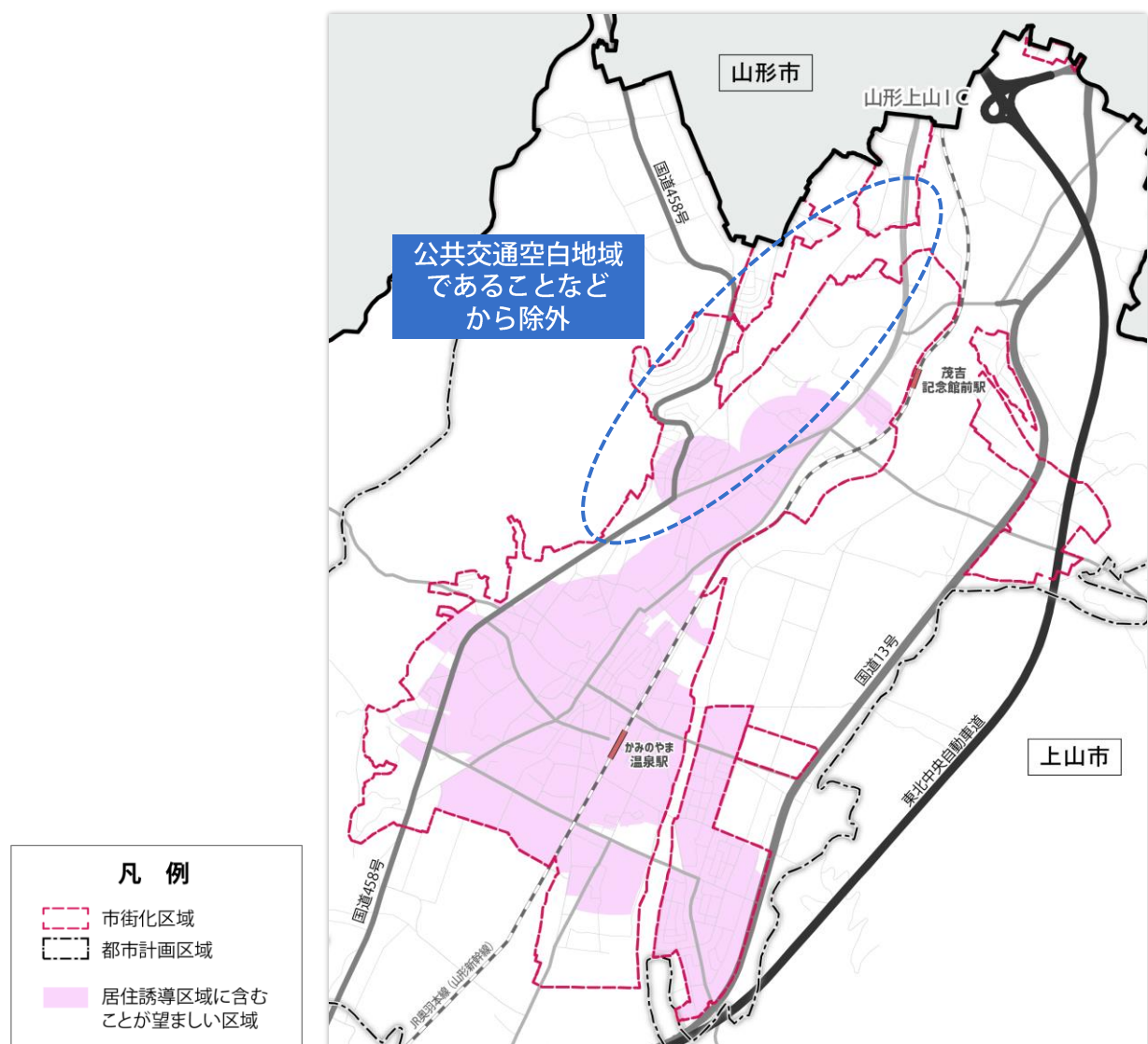
※ 2 : 基本的公共交通路線の徒歩圏域人口カバー率を、運行頻度が片道 30 本/日以上 of サービス水準を有するバス停の徒歩圏半径 300m の人口カバー率と定義

資料：都市構造の評価に関するハンドブック
(H26.8 国土交通省都市局都市計画課)

居住誘導区域に含むことが望ましい区域

視点①かつ視点②に該当する区域を、居住誘導区域に含むことが望ましい区域として抽出します。

住宅基盤整備済エリアのうち、市街化区域北部は「人口集積」や「公共交通利用圏域」の面から、居住誘導区域ベース案から除外されます。



STEP 2 居住誘導区域に含まないこととする区域の除外

視点③または視点④に該当する区域は、居住誘導区域に含まないこととします。

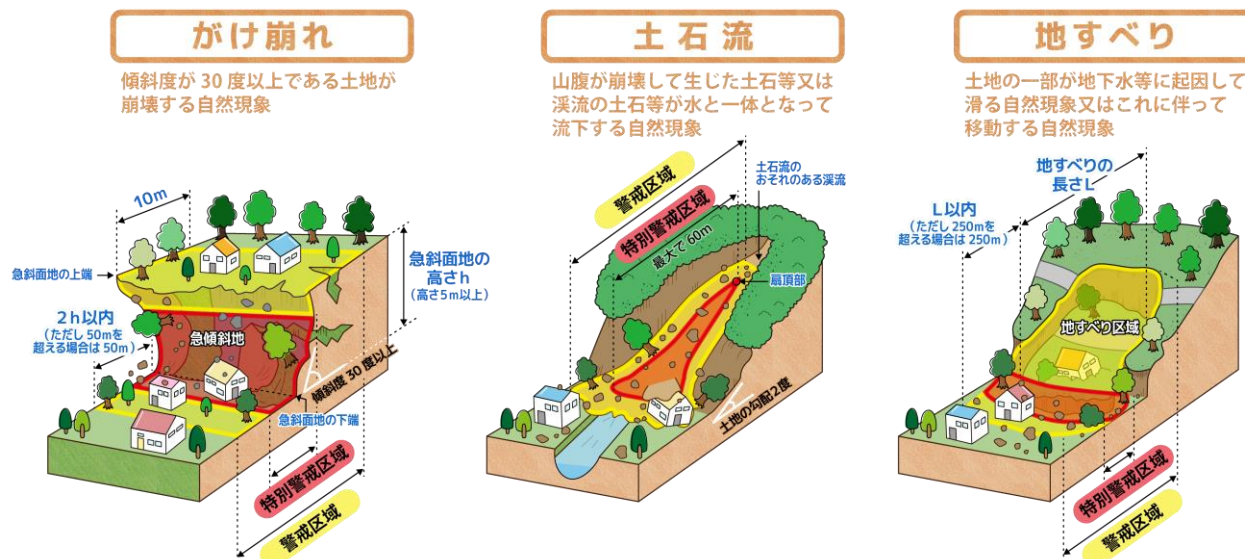
視点③ 土砂災害ハザード区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域

災害発生危険性が高いことから、以下に示す土砂災害ハザード区域は居住誘導区域から除外します。

視点③該当の区域	区域の概要
土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法第7条第1項、第9条第1項に基づき、関係市町村長の意見をきいて、都道府県知事が指定した区域
災害危険区域	建築基準法第39条第1項に基づき制定された、山形県建築基準条例により指定された「知事が急傾斜地崩壊危険区域として指定した区域及び知事が市町村長の意見を聴いて別に指定するこれに準ずる区域」
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条に基づき、関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に基づき、関係市町村長の意見をきいて、都道府県知事が指定した区域
砂防指定地	砂防法第2条に基づき、国土交通大臣が指定した区域
がけ地区域	山形県建築基準条例により建築が制限される「建築物が高さ2メートルを超えるがけ（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。）に近接する場合で、がけの上にある建築物にあつてはがけの下端から、がけの下にある建築物にあつてはがけの上端から当該建築物との間に、そのがけの高さの2倍以上の水平距離が保たれていない区域」 建築物の用途、規模若しくは構造又は擁壁の構造又はがけの状況により建築物が安全上支障がない場合は除く

土砂災害警戒区域の指定〈土砂災害のおそれがある区域〉

土砂災害特別警戒区域 《建物破壊され、住民に大きな被害が生じるおそれがある区域》



【土砂災害ハザード区域】



※災害危険区域は、「急傾斜地崩壊危険区域」と合致（R2.6 現在）
 ※がけ地区域の該当状況は、個別に建築可否を確認することで判断

資料：山形県土砂災害警戒システム、上山市資料

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

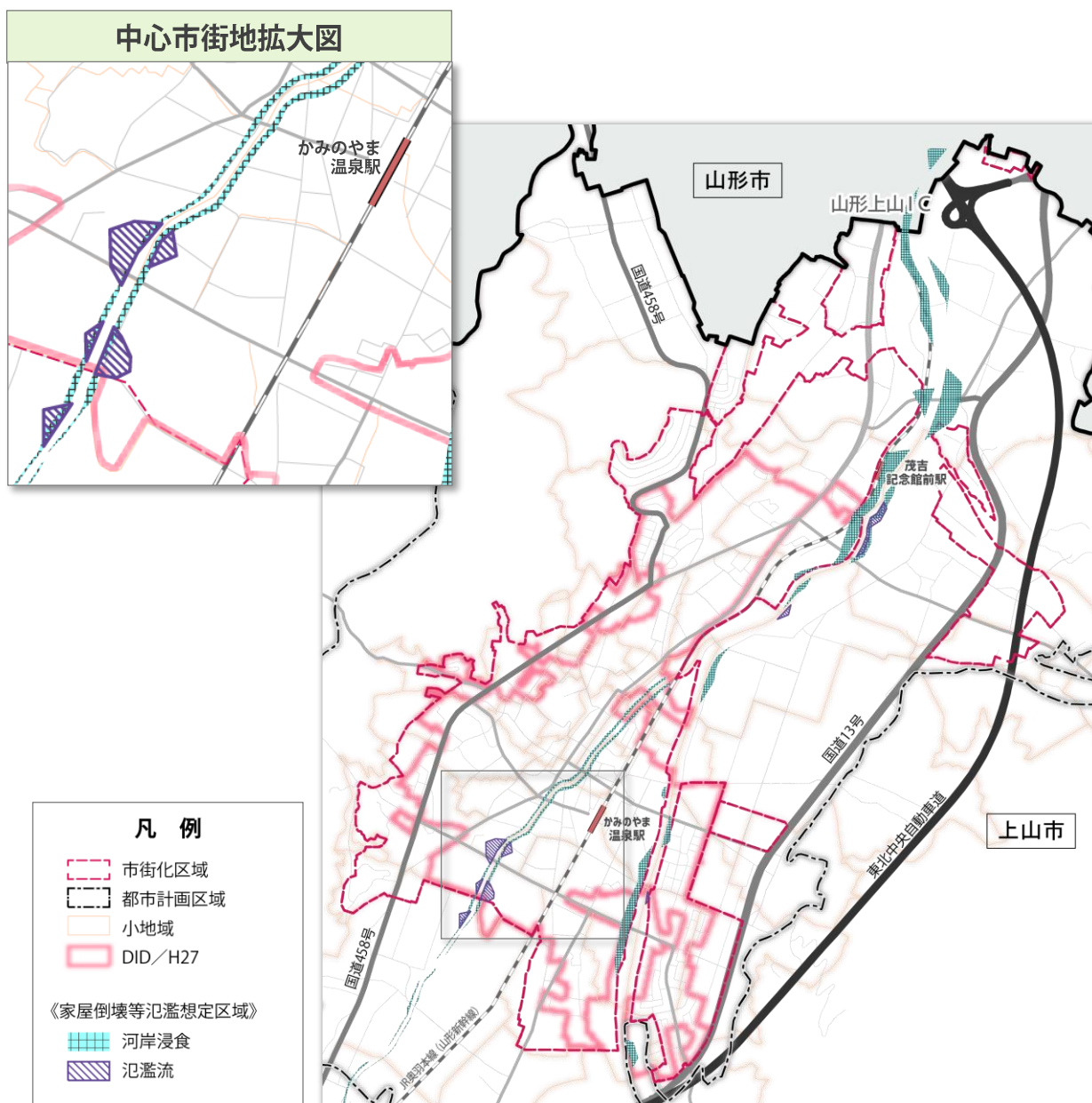
第8章

第9章

資料編

【 家屋倒壊等氾濫想定区域 】

家屋倒壊の恐れがある危険性の高い地域であることから、居住誘導区域から除外します。

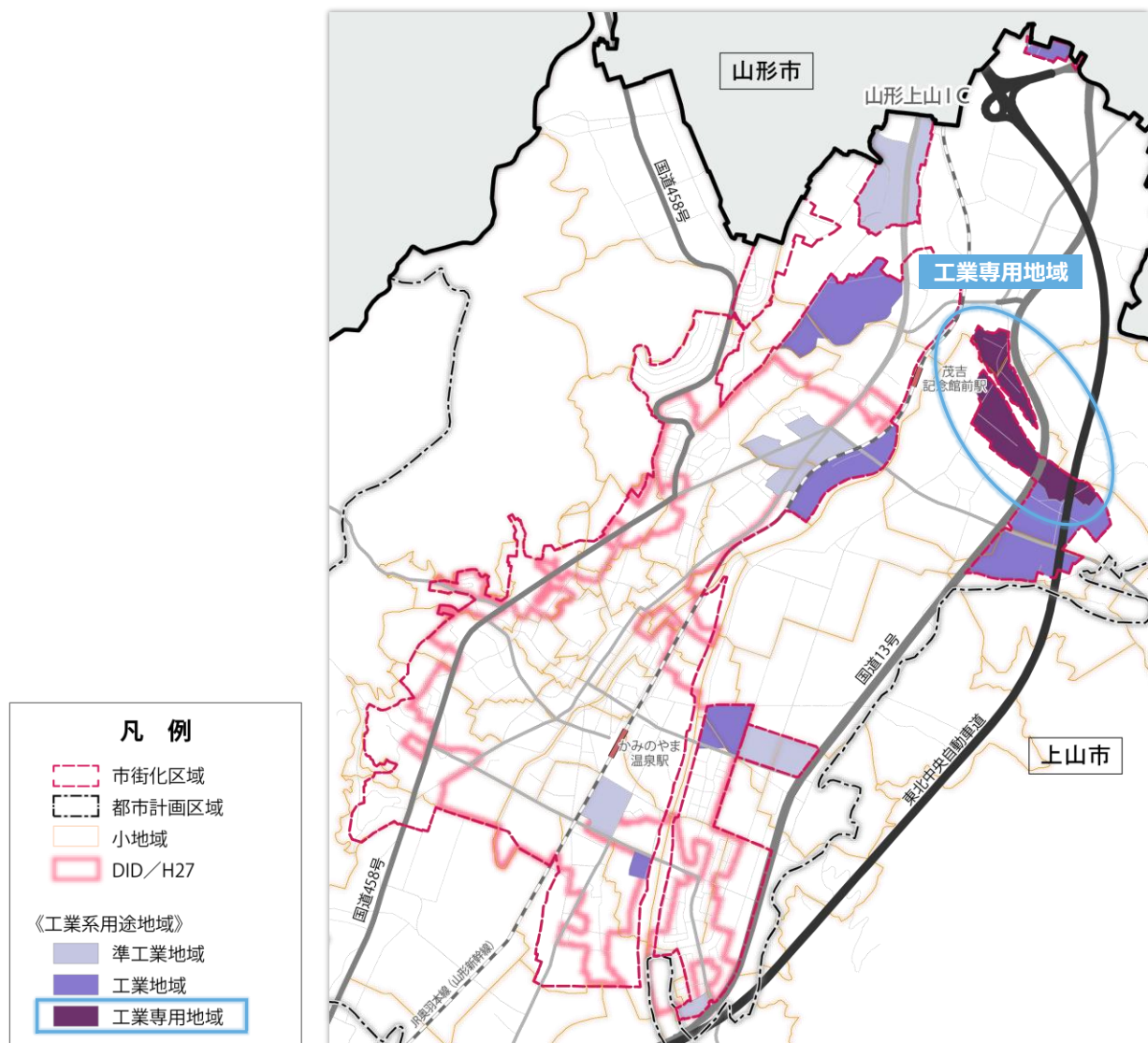


資料：山形県洪水浸水想定区域図（H30.4.27）を基に図化

視点④ 工業専用地域

工業専用地域は住宅を建てられない用途であるため、居住誘導区域から除外します。

【工業系用途地域の指定状況】



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

STEP3 居住誘導区域に条件付きで含まないこととする区域の除外

視点⑤または視点⑥に該当する区域は、条件付きで居住誘導区域に含まないこととします。

視点⑤ 浸水想定区域（条件：浸水深の想定が3m以上※1）

市街化区域の多くが浸水想定区域となっており、全ての浸水想定区域を居住誘導区域から除外するとまちづくり上の支障が生じます。浸水被害の場合、土砂災害などと比べると避難準備時間も一般的に長く確保できると想定され、2階建て以上の家屋では垂直避難も可能です。

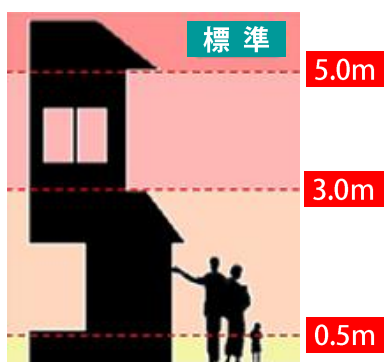
以上より、一般的な家屋の2階床下に相当する3mを閾値とし、居住誘導区域には浸水想定深3m未満の浸水想定区域は含んでよいこととし、原則として想定浸水深3.0m以上のメッシュが広くまとまって連担する区域は含まないこととします。

【 浸水想定区域 】

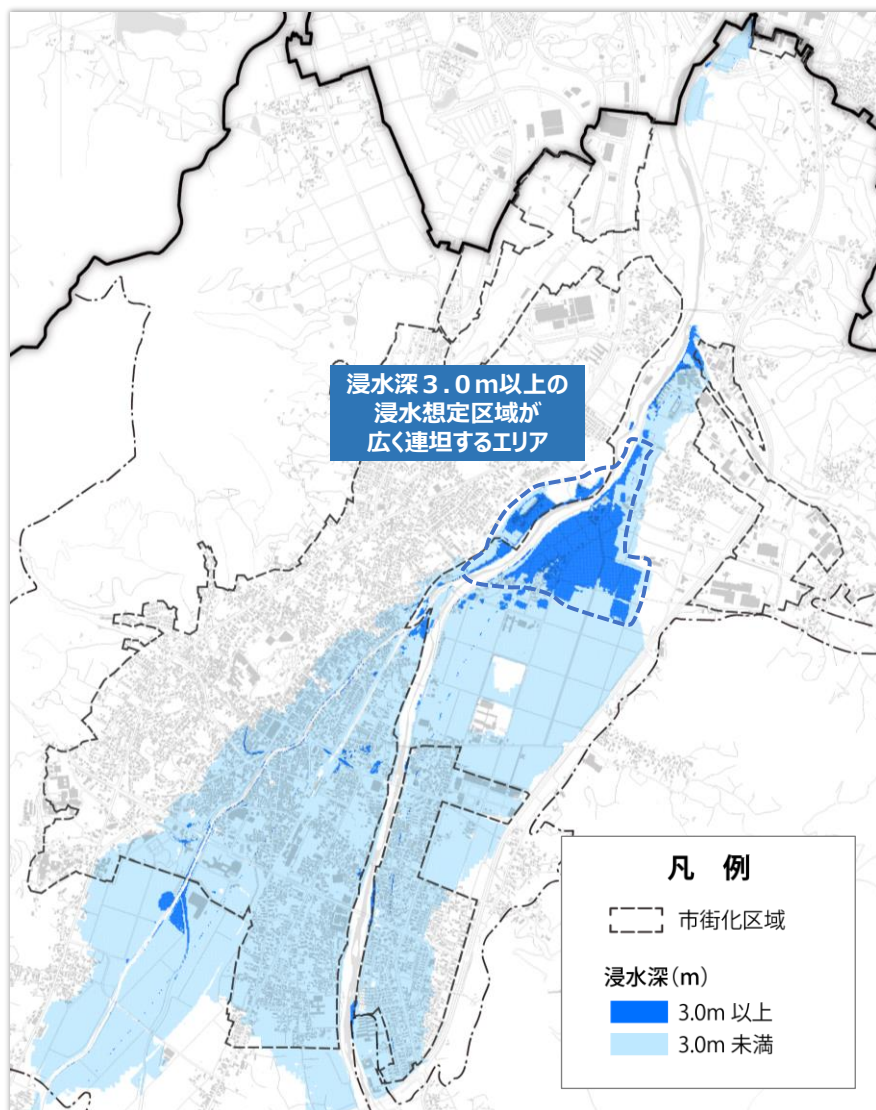
〈居住誘導区域への反映〉

※1

居住誘導区域に含まないエリアの浸水想定深の閾値は、一般的な家屋の2階床下に相当する3mとした。



出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）
（H27.7国土交通省 水管理・国土保全局 河川環境課 水防企画室国土技術政策総合研究所 河川研究部 水害研究室）

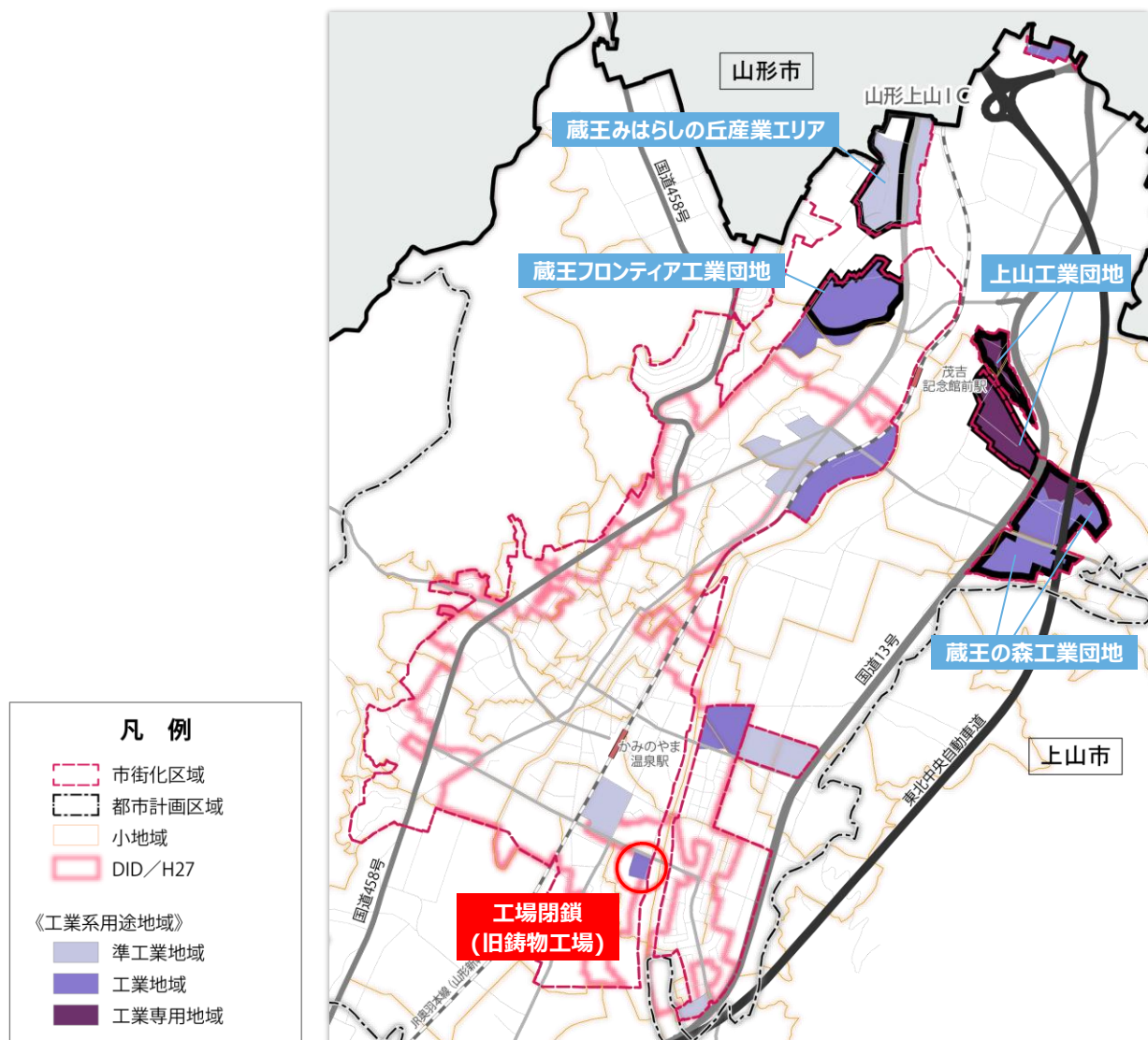


資料：山形県洪水浸水想定区域図（H30.4.27）を基に図化

視点⑥ 工業系用途地域（条件：既存の工業団地もしくは産業エリア）

工業専用地域を除く工業系用途地域（準工業地域、工業地域）のうち、既存の工業団地もしくは産業エリアは将来に渡って居住を誘導すべきではないため居住誘導区域から除外します。

【工業系用途地域の指定状況、既存の工業団地もしくは産業エリア位置】

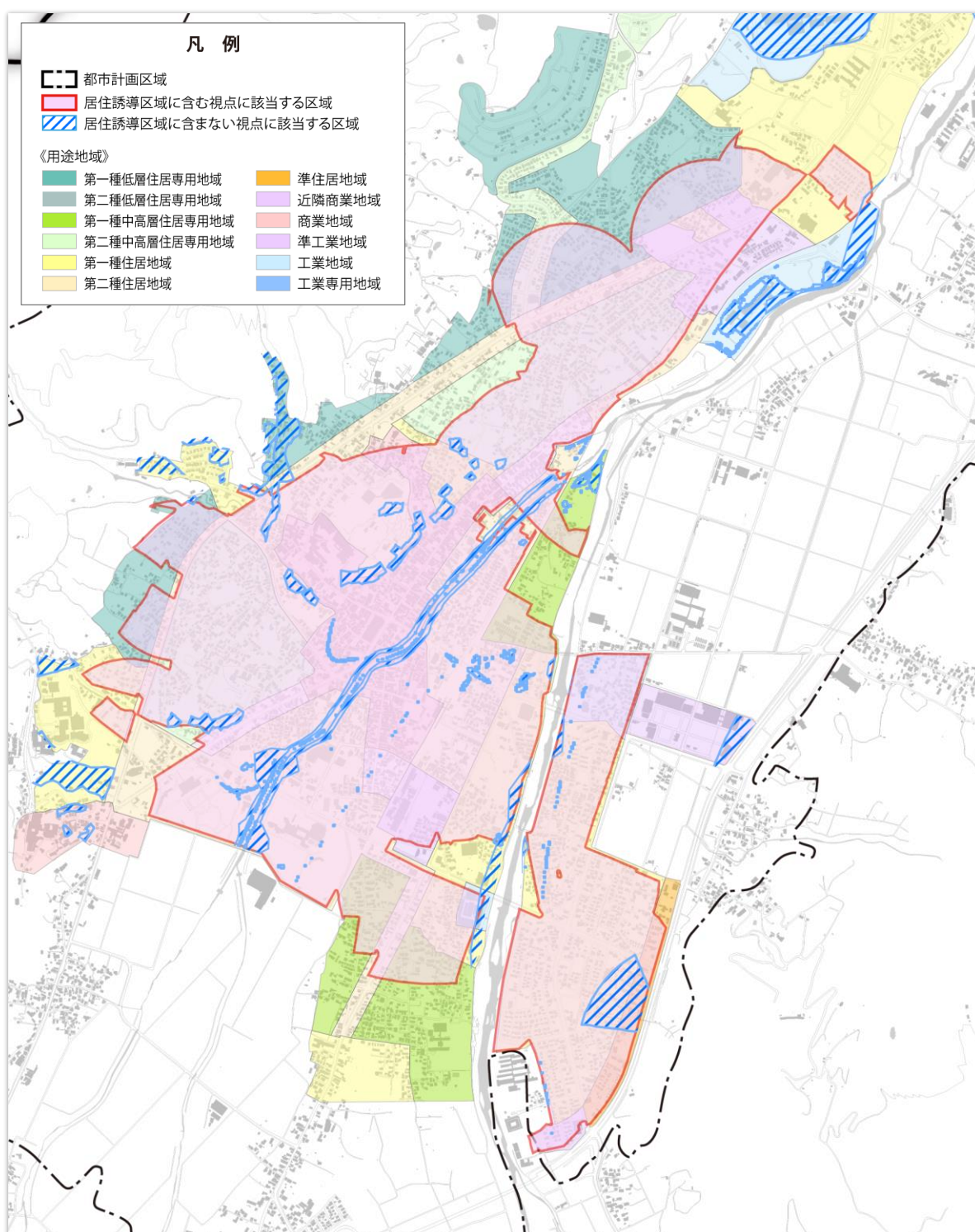


※かみのやま温泉駅東側の工業地域（旧鋳物工場）については、すでに工場が閉鎖しているため居住誘導区域に含む方向としますが、工場利用されていた土地であることから宅地化などは慎重に検討する必要があります。

STEP 1～3のまとめ

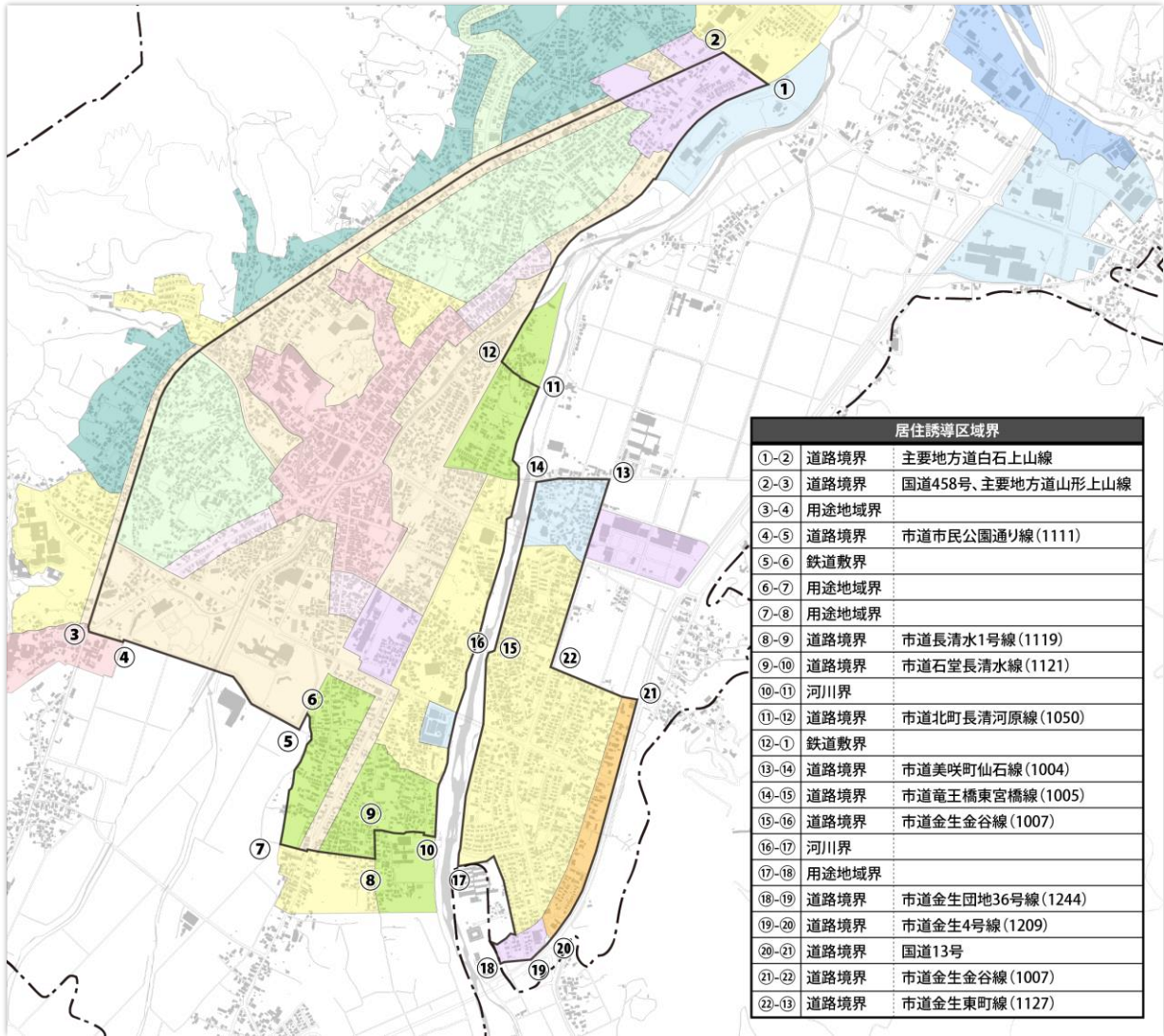
視点①～⑥をとりまとめると以下のようなエリアとなります。
次のSTEPで詳細な境界を設定します。

【各視点を取りまとめたエリア図】



STEP 4 区域境界を地形地物、用途地域界で決定

STEP 1 ～ 3 の条件を満たす地域について、道路境界、用途地域界、河川界、鉄道敷界に基づき、詳細な居住誘導区域境界を設定します。



凡 例	
 都市計画区域	 居住誘導区域
《用途地域》	
 第一種低層住居専用地域	 準住居地域
 第二種低層住居専用地域	 近隣商業地域
 第一種中高層住居専用地域	 商業地域
 第二種中高層住居専用地域	 準工業地域
 第一種住居地域	 工業地域
 第二種住居地域	 工業専用地域

※道路境界はすべて内側とする

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

4-4 居住誘導区域の抽出

居住誘導区域の抽出

STEP 4 までの検討結果を踏まえ、居住誘導区域を以下の通り設定します。

▼ 面積・面積設定割合

居住誘導区域	376ha
うち可住地	270ha
市街化区域	720ha
居住誘導区域の 設定割合	52%

▼ 居住誘導区域の人口・密度

2015 年	人口	13,400 人
	人口密度※1	50 人/ha
2045 年	人口	7,900 人
	人口密度※1	29 人/ha

※1：人口密度は可住地面積を用いて算出

※2：2045年人口は、居住誘導施策などを講じなかった場合の推計値

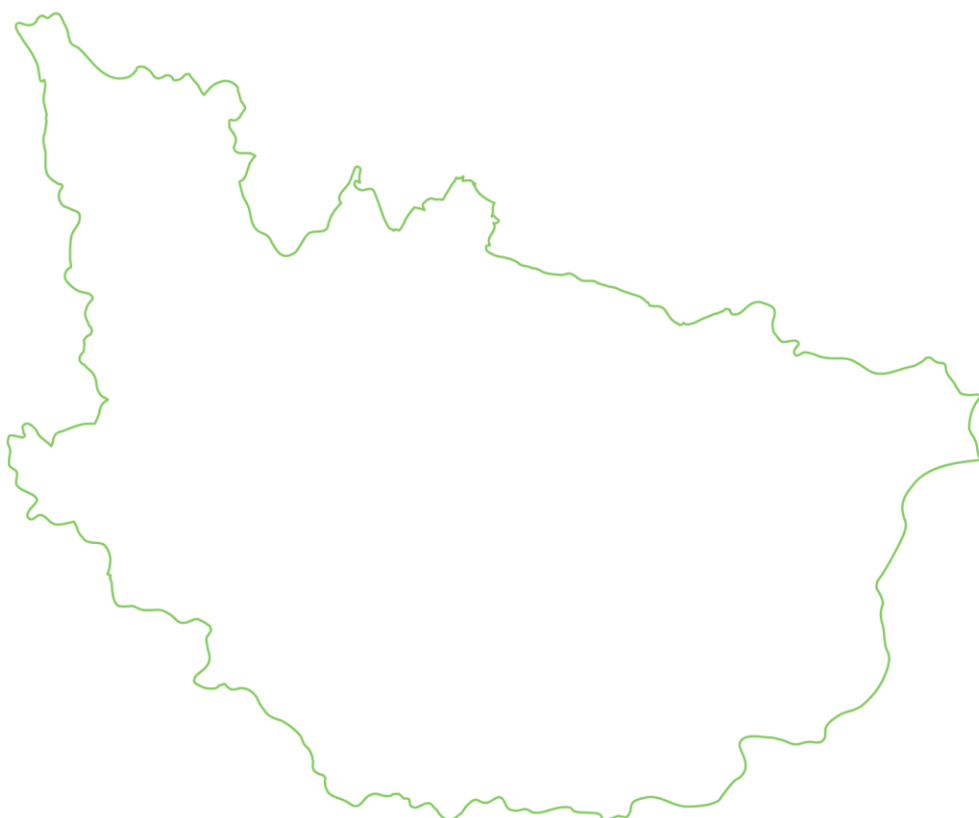


※3：STEP 2、STEP 3で除外した「土砂災害ハザード区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域」「工業専用地域」「浸水深3.0m以上の浸水想定区域が広く連坦するエリア」「工業系用途地域（既存の工業団地もしくは産業エリア）」は含まない

※4：居住誘導区域内の災害ハザード区域のみ表示

第5章 都市機能誘導区域の設定

- 5-1 都市機能誘導の基本的な考え方
- 5-2 都市機能誘導区域の設定の視点
- 5-3 都市機能誘導区域の検討
- 5-4 都市機能誘導区域の抽出
- 5-5 居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ



5-1 都市機能誘導の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業など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を図る区域です。

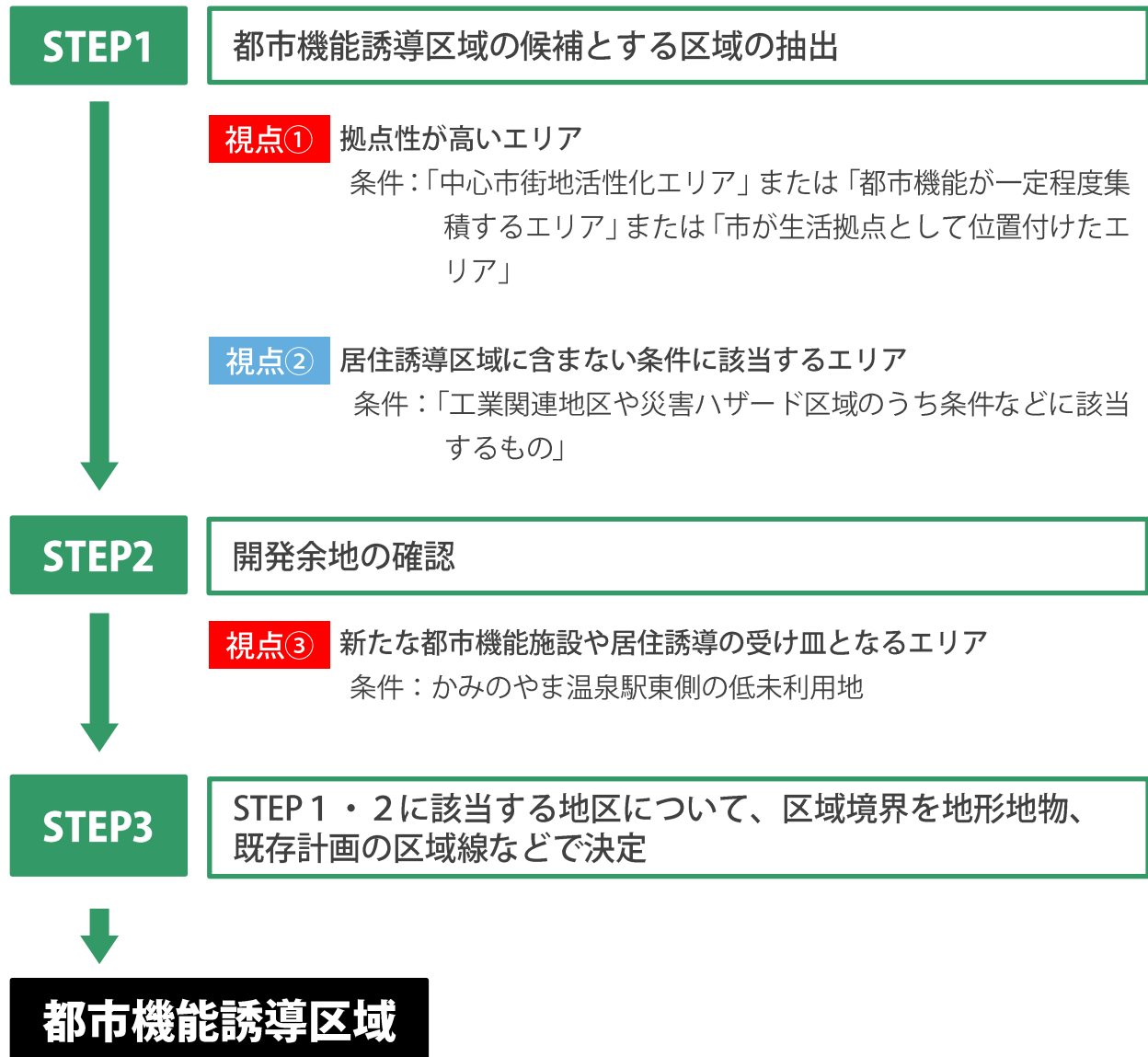
都市機能誘導区域は、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域、都市の拠点となるべき区域に定めることが想定されています。

【上山市における都市機能誘導の意義、期待する効果】

- ・ まちなかの拠点性向上と賑わいの創出
- ・ 公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保

5-2 都市機能誘導区域の設定の視点

市街化区域内を対象に、以下のフローに基づき都市機能誘導区域を設定します。



視点● : 区域に含む視点

視点○ : 区域から除外する視点

5-3 都市機能誘導区域の検討

STEP 1 都市機能誘導区域の候補とする区域の抽出

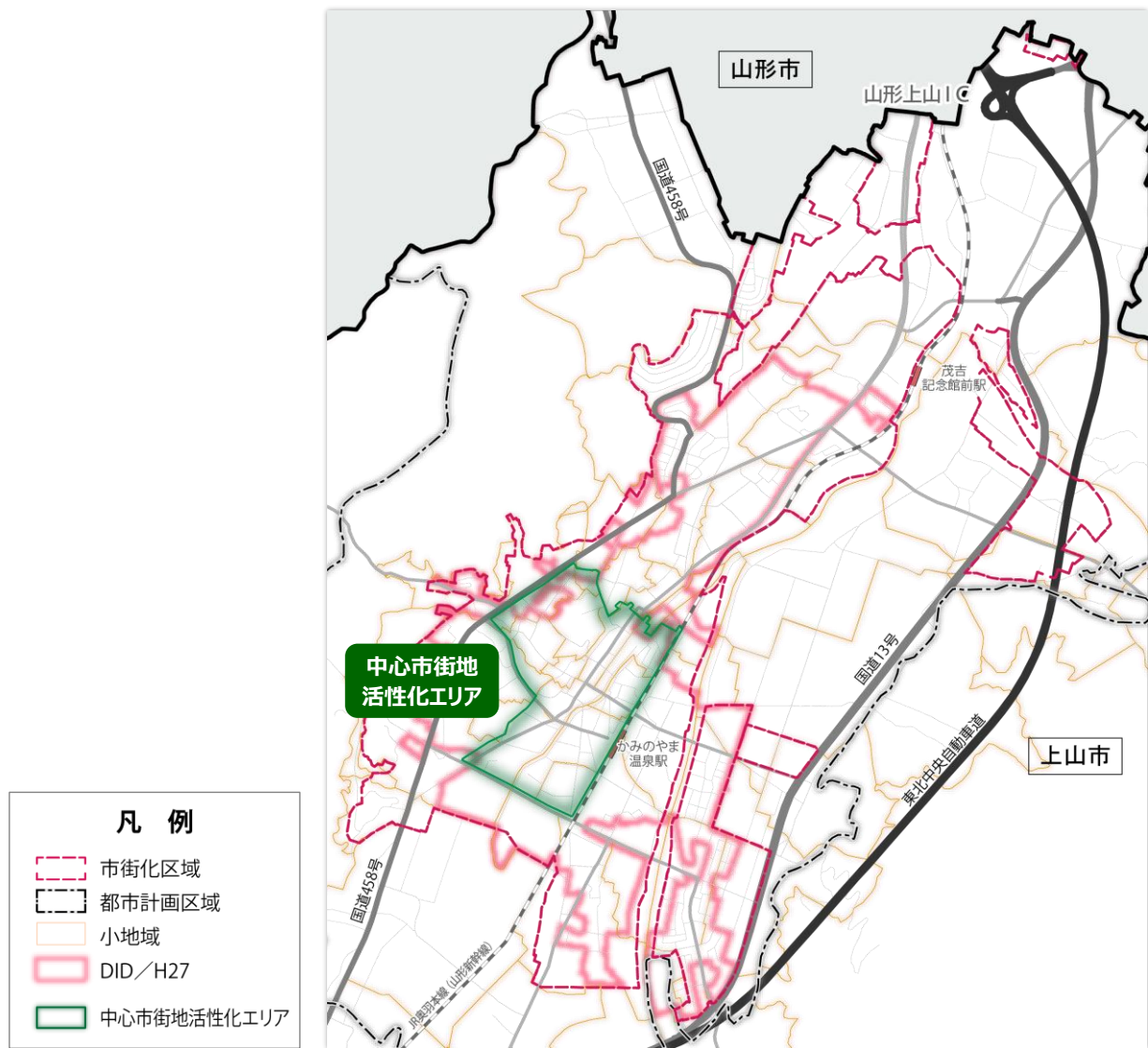
視点①に該当する区域から、視点②に該当する区域を除外した区域を、都市機能誘導区域の候補区域として抽出します。

視点① 拠点性が高いエリア

以下の条件で視点①に該当する区域を抽出します。

視点①該当の条件	エリア抽出の視点
中心市街地活性化エリア	上山市中心市街地活性化基本計画の対象区域
都市機能が一定程度集積するエリア	メッシュから500m圏内にある既存の都市施設の重なりを点数化（100mメッシュ単位で集計）
市が生活拠点として位置付けたエリア	これまでの本市の都市計画関連施策の実施状況から判断

【 中心市街地活性化エリア 】



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

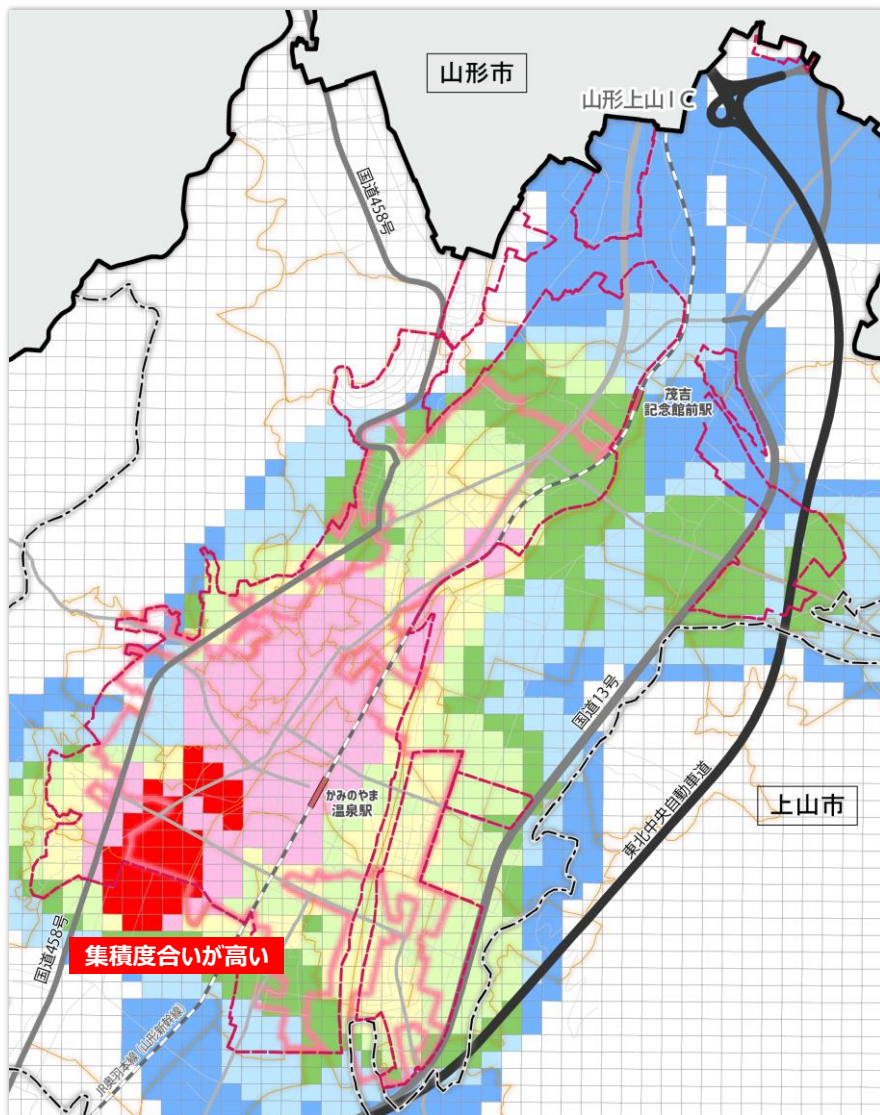
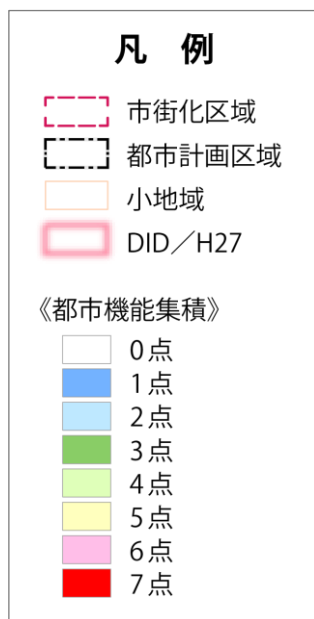
第8章

第9章

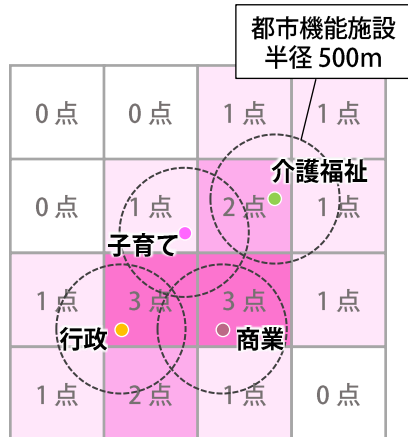
資料編

【都市機能が一定程度集積するエリア（都市機能の利便性が高いエリア）】

※メッシュから500m圏内にある都市施設の重なりを点数化
(複数の施設からアクセス可能なメッシュほど高得点となる)



【都市機能施設の集積値算出方法】



都市機能（全7種類）が重複して配置されている場所を多様なサービスを受けることができる場所（都市機能が集積している場所）とします。

- 都市機能施設の種類（行政、子育て、教育・文化、介護福祉、金融、商業、医療）ごとに500m圏域を作成します。
- 都市機能施設の種類ごとの500m圏域の重なりを評価します。
- 評価後、100mメッシュごとに点数化します。点数は、当該メッシュに重なる都市機能施設の種類の数（最大7種類）に応じて0～7点で分類します。

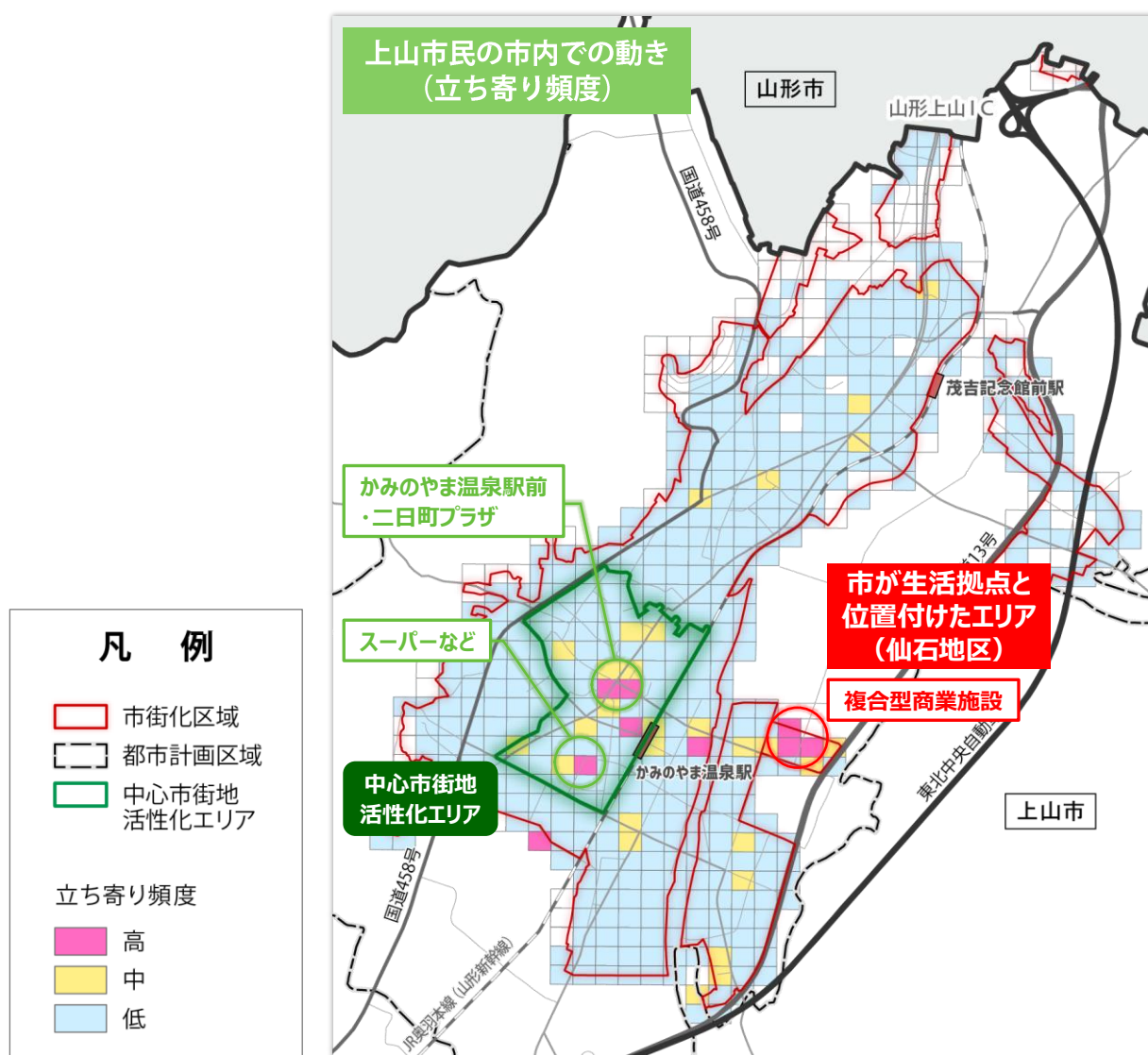
例) 7種類の都市機能施設が重なるメッシュ→7点
3種類の都市機能施設が重なるメッシュ→3点

色が濃い範囲ほど、複数の都市機能が集積し、多様なサービスを受けることができる場所と判断します

【市が生活拠点として位置付けたエリア】

複合商業施設が立地する仙石地区は、本市に不足する商業施設や生活関連施設を集約し生活拠点を整備するため市街化区域に編入したエリアです。そのため、市が生活拠点として位置付けたエリアとして都市機能誘導区域に含む方向とします。

なお当該地区は、市民の休日における来訪頻度が高くなっており、市民が日常生活を送る上での重要な拠点となっています。



資料：「プロフィールパスポート位置情報データ」株式会社ブログウォッチャー

R1.5・8休日データ

※8分の1地域メッシュ（6次メッシュ（約125m））で集計

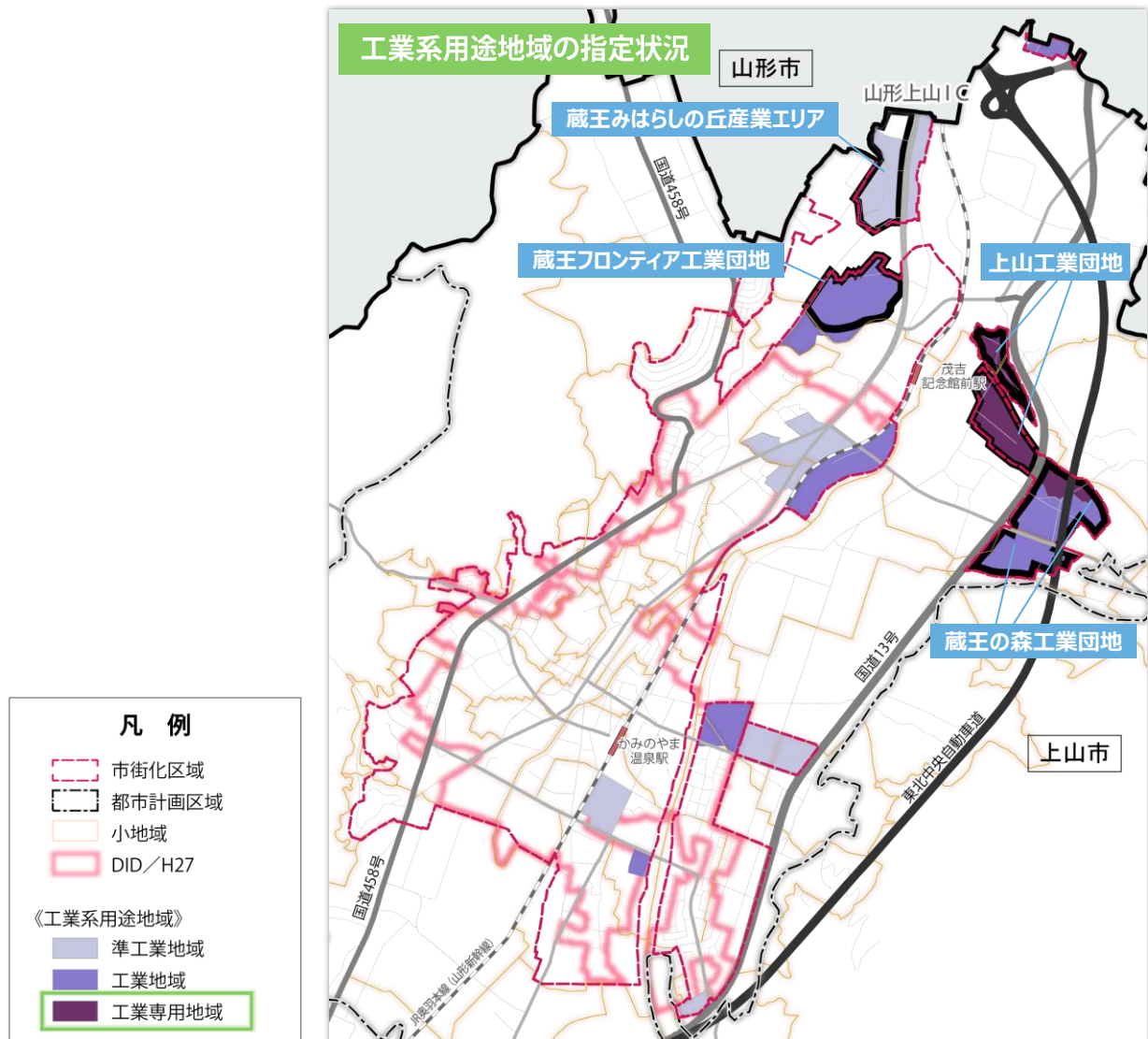
視点② 居住誘導区域に含まない条件に該当するエリア

以下の条件で視点②に該当する区域を抽出します。これらの区域は居住誘導区域に含まない区域としているため、都市機能誘導区域からも除外します。

視点②該当の条件	エリア抽出の視点
工業関連地区	・工業専用地域 ・工業系用途地域のうち既存の工業団地もしくは産業エリア
災害ハザード区域	・土砂災害（特別）警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地、がけ地区域 ・家屋倒壊等氾濫想定区域 ・浸水想定深3 m以上の浸水想定区域

【工業関連地区】

工業地のうち、工業専用地域及び、工業系用途地域のうち既存の工業団地もしくは産業エリアを都市機能誘導区域から除外します。



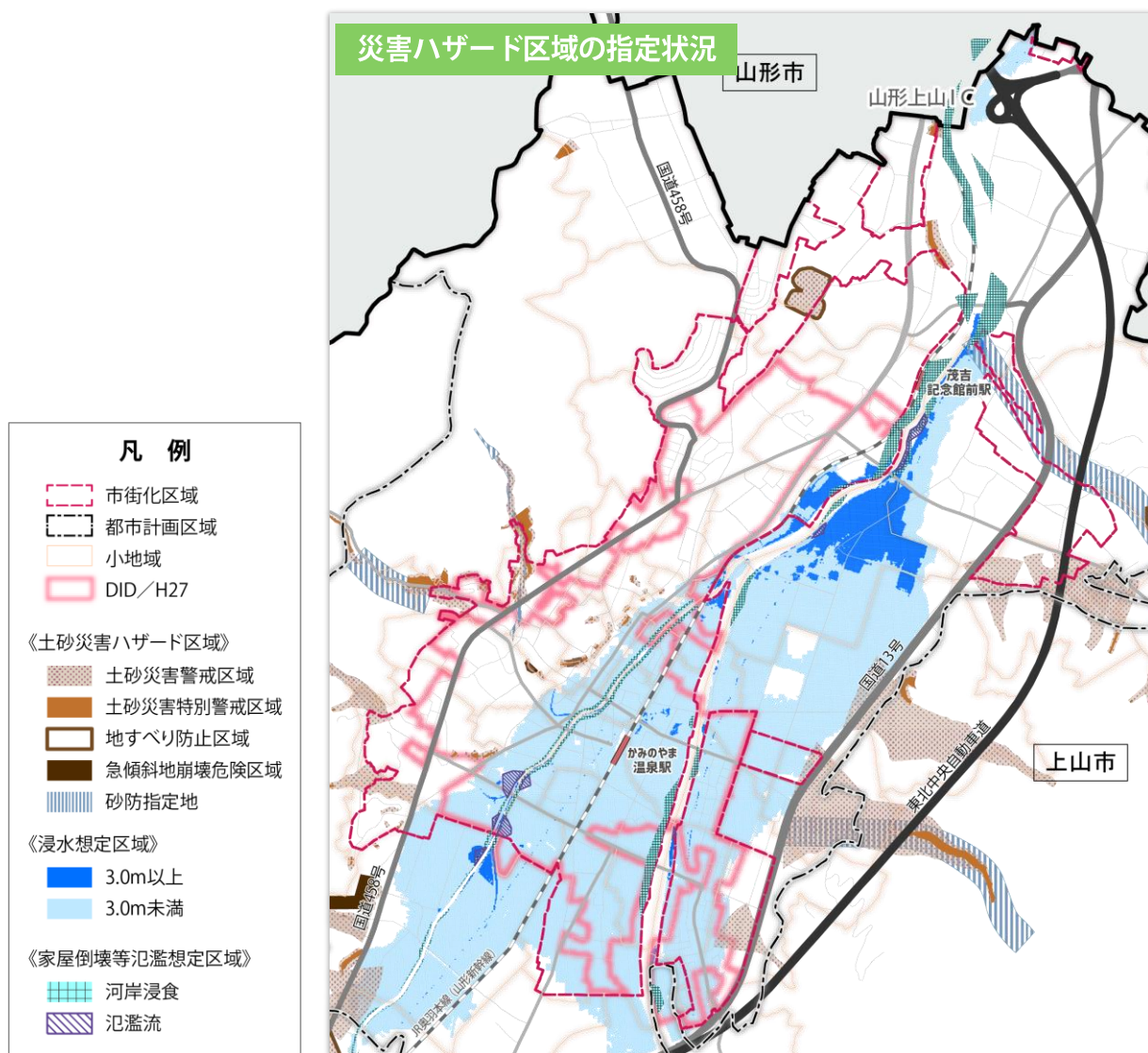
【 災害ハザード区域 】

災害ハザード区域の取り扱いは居住誘導区域の設定条件と同様に以下の通りとします。

土砂災害ハザード区域である土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、砂防指定地、がけ地区域は都市機能誘導区域から除外します。

家屋倒壊等氾濫想定区域は、家屋倒壊の恐れがある危険性の高い地域であることから、居住誘導区域から除外します。

浸水想定区域は、原則として浸水深3.0 m以上の浸水想定区域が広く連坦するエリアは都市機能誘導区域から除外します。



資料：山形県土砂災害警戒システム、山形県洪水浸水想定区域図(H30.4.27)、上山市資料を基に図化

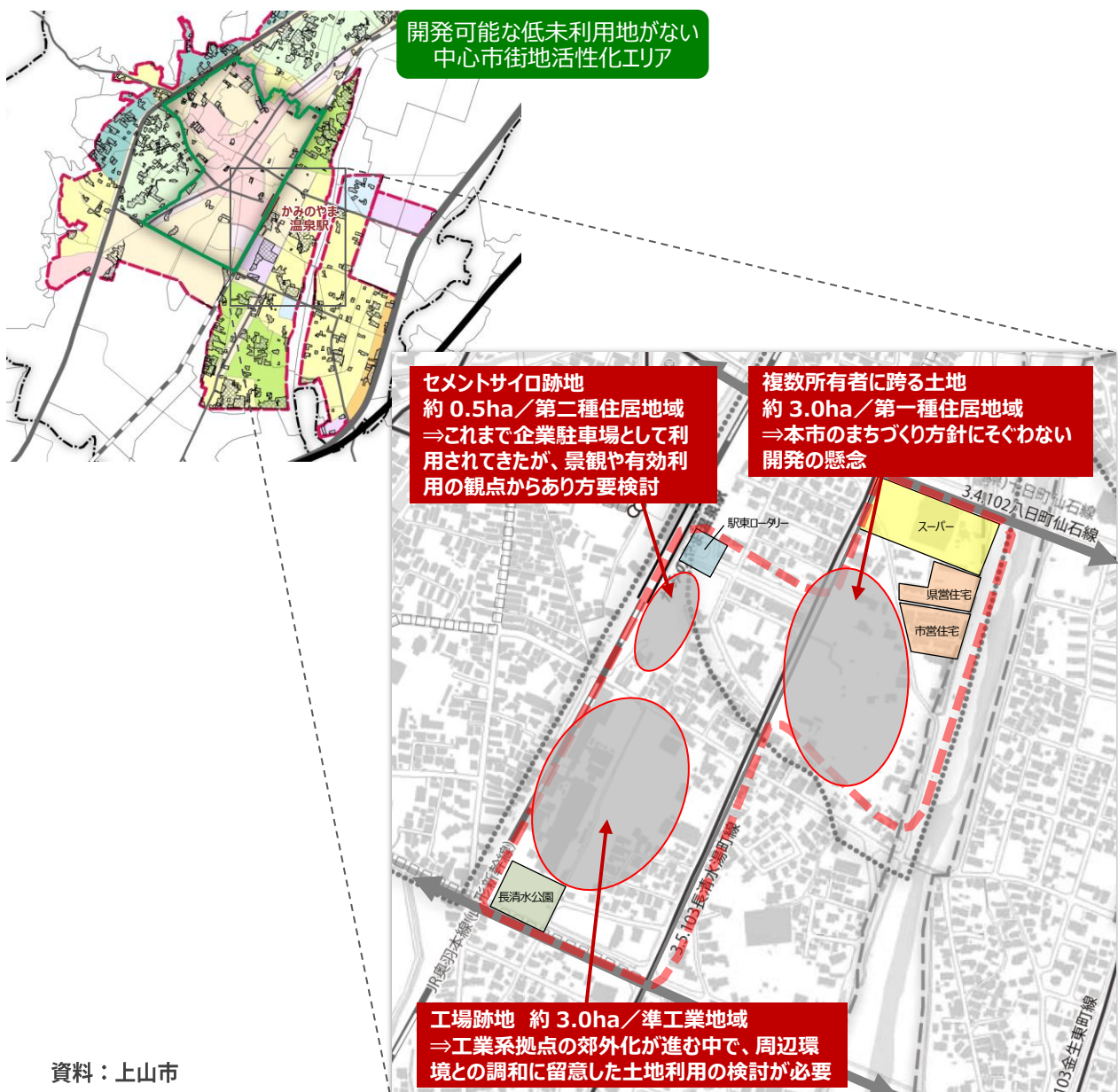
STEP 2 開発余地の確認

視点③ 新たな都市機能施設や居住誘導の受け皿となるエリア

中心市街地活性化エリアには都市機能施設のための開発可能な低未利用地がない状況です。一方、上記エリアと鉄道を挟んで向かい側にある駅東地区には、課題はあるものの開発余地のある低未利用地が存在しています。

新たな都市機能施設や居住誘導の受け皿として将来的に開発可能性のあるエリアであるため、都市機能誘導区域に含める方向とします。

【かみのやま温泉駅東側の低未利用地】

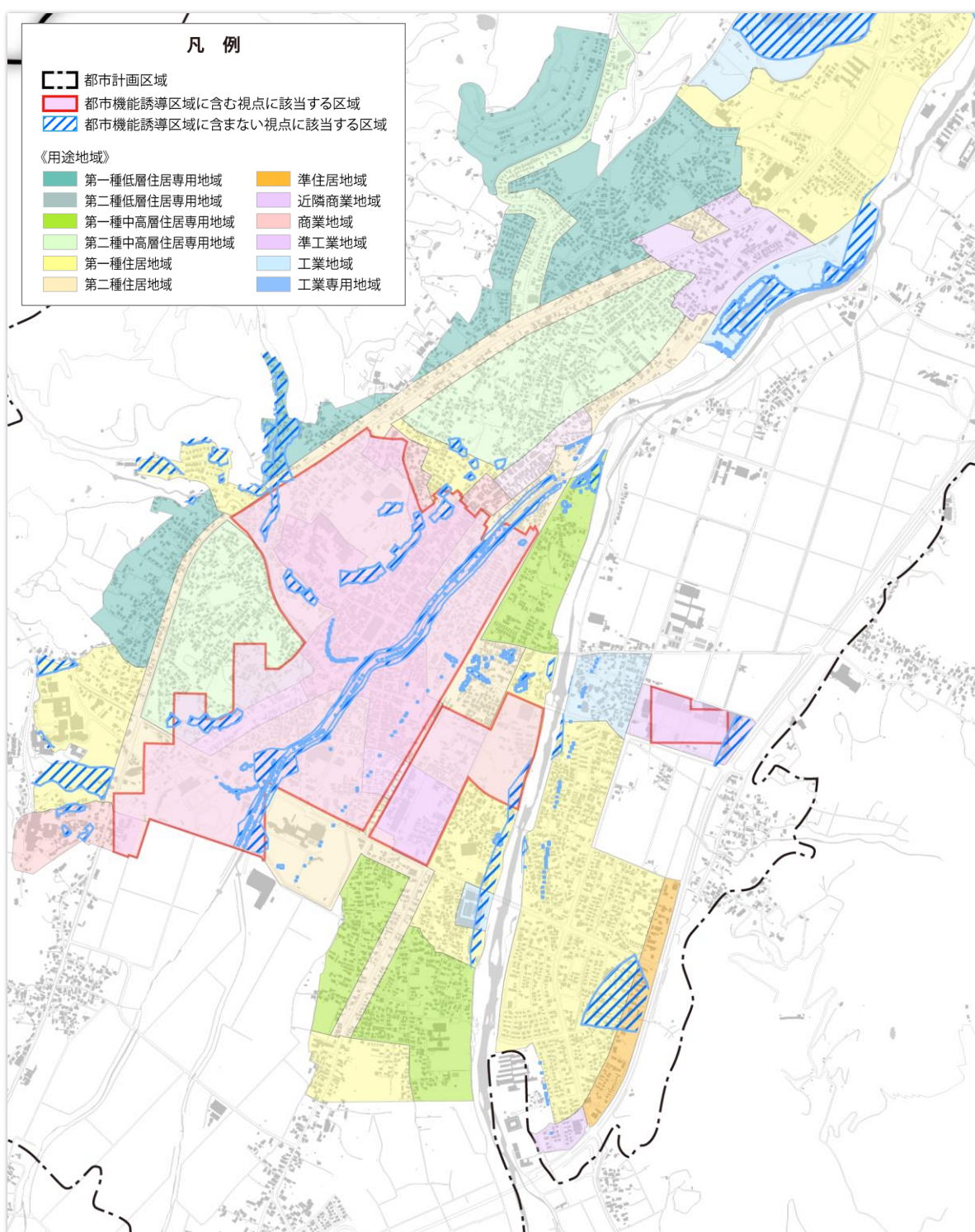


資料：上市市

STEP 1～2のまとめ

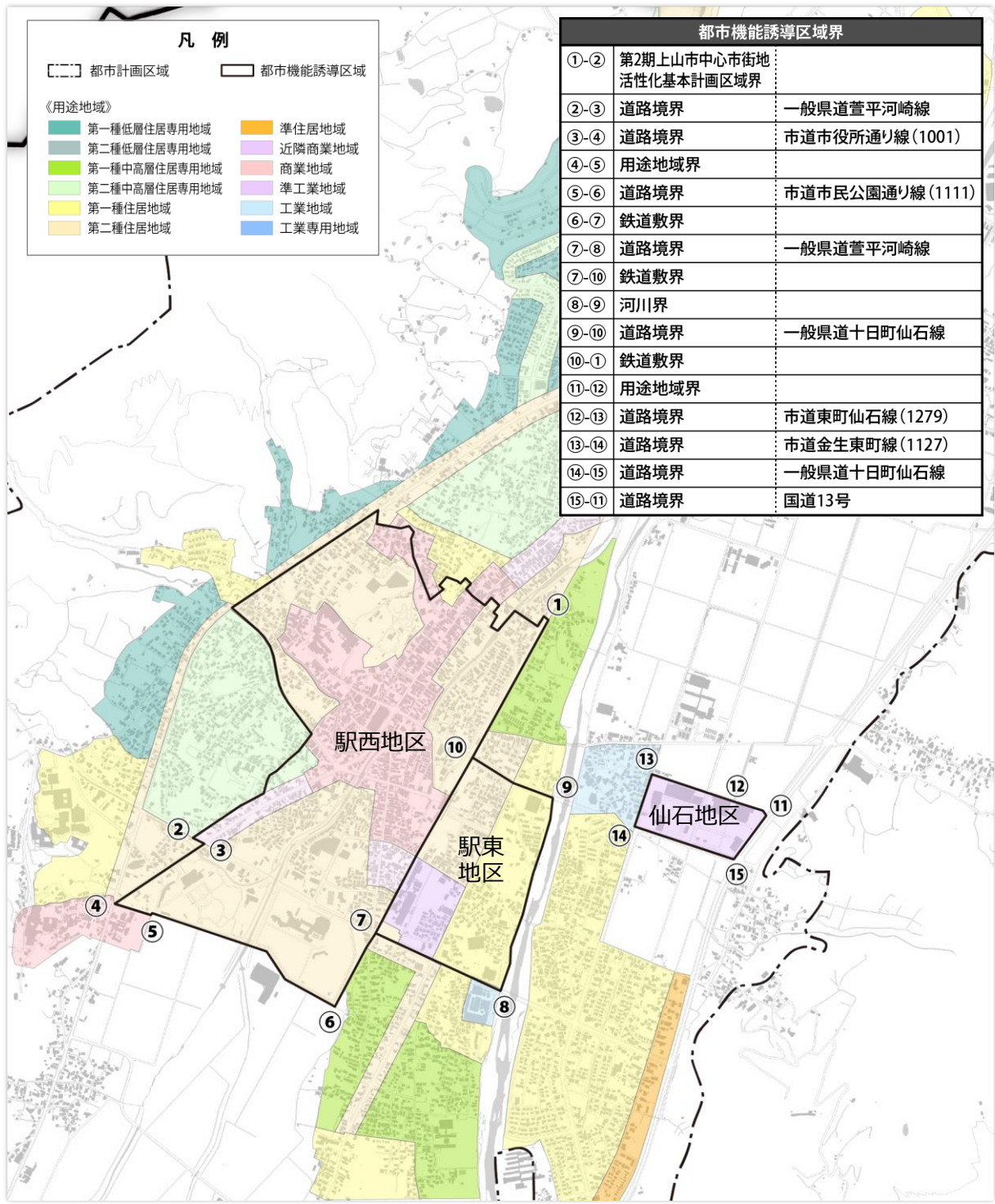
視点①～③をとりまとめると以下のようなエリアとなります。
次のSTEPで詳細な境界を設定します。

【各視点を取りまとめたエリア図】



STEP 3 区域境界を地形地物、既存計画の区域線などで決定

STEP 1・2の条件を満たす地域について、中心市街地活性化エリア区域界、道路境界、用途地域界、河川界、鉄道敷界に基づき、詳細な都市機能誘導区域境界を設定します。



※道路境界はすべて内側とする

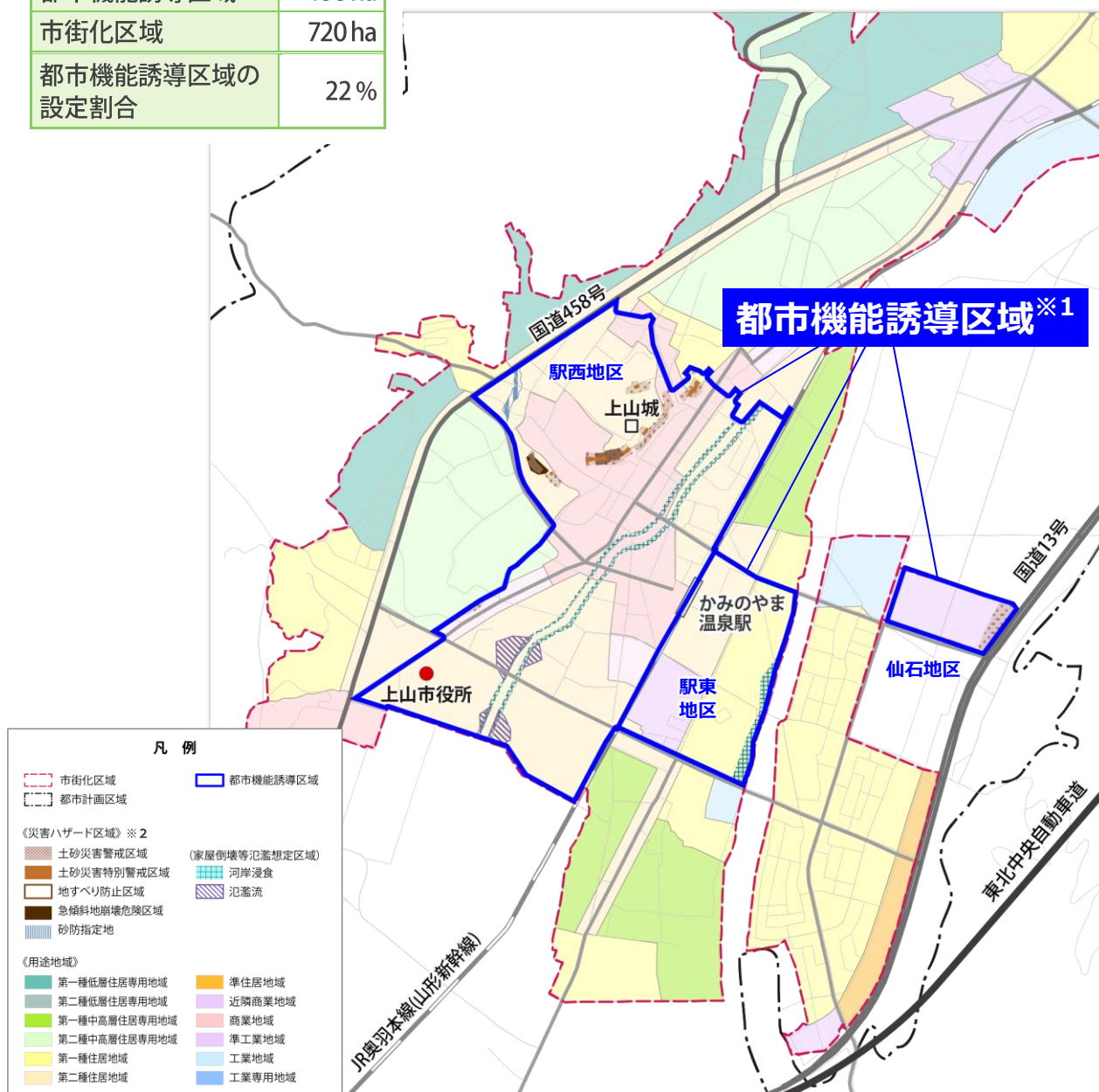
5-4 都市機能誘導区域の抽出

都市機能誘導区域の抽出

STEP 3 までの検討結果を踏まえ、都市機能誘導区域を以下の通り設定します。

▼ 面積・面積設定割合

都市機能誘導区域	158 ha
市街化区域	720 ha
都市機能誘導区域の 設定割合	22 %



※ 1：STEP1で除外した「居住誘導区域に含まない条件に該当するエリア」は含まない

※ 2：都市機能誘導区域内の災害ハザード区域のみ表示

5-5 居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ

居住誘導区域と都市機能誘導区域の抽出

以上の結果を踏まえ、居住誘導区域と都市機能誘導区域を以下の通り設定します。

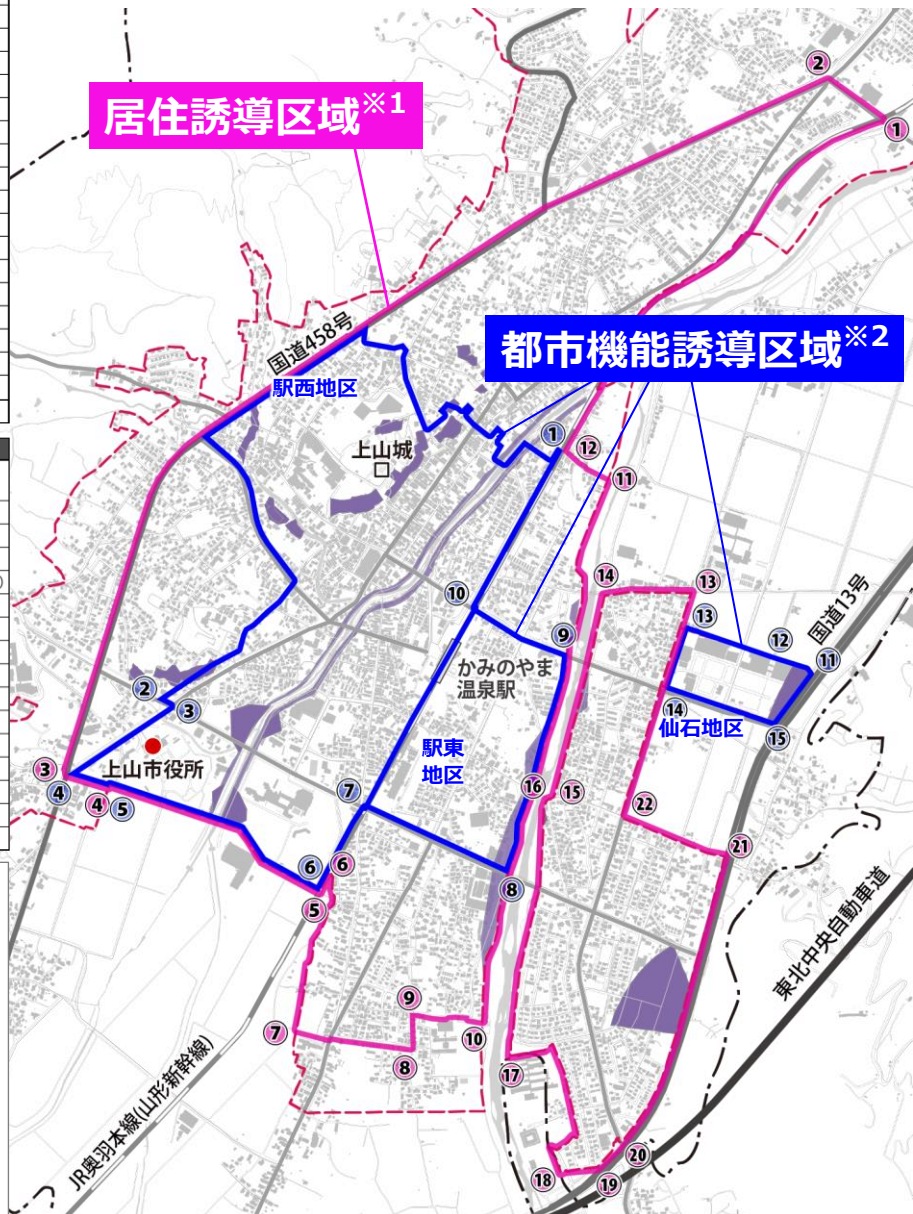
居住誘導区域界		
①-②	道路境界	主要地方道白石上山線
②-③	道路境界	国道458号、主要地方道山形上山線
③-④	用途地域界	
④-⑤	道路境界	市道市民公園通り線(1111)
⑤-⑥	鉄道数界	
⑥-⑦	用途地域界	
⑦-⑧	用途地域界	
⑧-⑨	道路境界	市道長清水1号線(1119)
⑨-⑩	道路境界	市道石堂長清水線(1121)
⑩-⑪	河川界	
⑪-⑫	道路境界	市道北町長清河原線(1050)
⑫-⑬	鉄道数界	
⑬-⑭	道路境界	市道美咲町仙石線(1004)
⑭-⑮	道路境界	市道竜王橋東宮橋線(1005)
⑮-⑯	道路境界	市道金生金谷線(1007)
⑯-⑰	河川界	
⑰-⑱	用途地域界	
⑱-⑲	道路境界	市道金生団地36号線(1244)
⑲-⑳	道路境界	市道金生4号線(1209)
㉑-㉒	道路境界	国道13号
㉒-㉓	道路境界	市道金生金谷線(1007)
㉓-㉔	道路境界	市道金生東町線(1127)

都市機能誘導区域界		
①-②	第2期上山市中心市街地 活性化基本計画区域界	
②-③	道路境界	一般県道萱平河崎線
③-④	道路境界	市道市役所通り線(1001)
④-⑤	用途地域界	
⑤-⑥	道路境界	市道市民公園通り線(1111)
⑥-⑦	鉄道数界	
⑦-⑧	道路境界	一般県道萱平河崎線
⑧-⑨	河川界	
⑨-⑩	道路境界	一般県道十日町仙石線
⑩-⑪	鉄道数界	
⑪-⑫	用途地域界	
⑫-⑬	道路境界	市道東町仙石線(1279)
⑬-⑭	道路境界	市道金生東町線(1127)
⑭-⑮	道路境界	一般県道十日町仙石線
⑮-⑯	道路境界	国道13号

凡 例

- 市街化区域
- 都市計画区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

※3
誘導区域へ含まないエリア
※がけ地区の該当状況は、個別に
建築可否を確認することで判断



※1：STEP2、STEP3で除外した「土砂災害ハザード区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域」「工業専用地域」「浸水深3.0m以上の浸水想定区域が広く連担するエリア」「工業系用途地域（既存の工業団地もしくは産業エリア）」は含まない

※2：STEP1で除外した「居住誘導区域に含まない条件に該当するエリア」は含まない

※3：居住誘導区域内・都市機能誘導区域内の災害ハザード区域のみ表示

居住誘導区域と都市機能誘導区域に含まない 又は条件付きで含まないこととするエリアのまとめ

本市における「居住誘導区域に含まない区域」は下表の通りとします。
都市機能誘導区域においても同様とします。

▼ 居住誘導区域を定められない区域等

分類	居住誘導区域を定められない区域等	本計画への適応
都市再生特別措置法・政令	市街化調整区域	市街化区域には該当なし
	災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（建築基準法第39条に基づく条例）	
	農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	
	集団の農地若しくは採草放牧地の区域（農地法第5条第2項第1号口）	
	自然公園の特別地域、保安林の区域	含まない
	土砂災害特別警戒区域（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第9条第1項）	
	地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）	
都市計画運用指針	急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）	市街化区域には該当なし
	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第72条第1項）	含まない
	災害危険区域（建築基準法第39条に基づく条例）	市街化区域には該当なし
	土砂災害警戒区域（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第7条第1項）	急傾斜地崩壊危険区域と一致
	津波災害警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項）	含まない
	浸水想定区域（水防法第14条第1項）	市街化区域には該当なし
	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項、第2項）	一般的な家屋の2階床下に相当する3mを閾値とし、居住誘導区域には浸水想定深3m未満の浸水想定区域は含んでよいこととし、原則として浸水深3.0m以上の浸水想定区域が広く連担するエリアは含まない
	浸水の区域及びその他災害の発生のおそれのある区域（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第4条第1項）	市街化区域には該当なし
	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	含まない（工業専用地域）
	特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	市街化区域には該当なし
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	含まない
その他	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	かみのやま温泉駅東側の工業地域（旧鋳物工場）については、すでに工場が閉鎖しているため居住誘導区域に含む方向としますが、工場利用されていた土地であるため良好な居住環境確保の観点から宅地化などは慎重に検討
	将来に渡って居住を誘導すべきではない区域（市独自設定）	かけ地区区域
		砂防指定地（砂防法第2条）
		家屋倒壊等氾濫想定区域
		既存の工業団地もしくは産業エリア

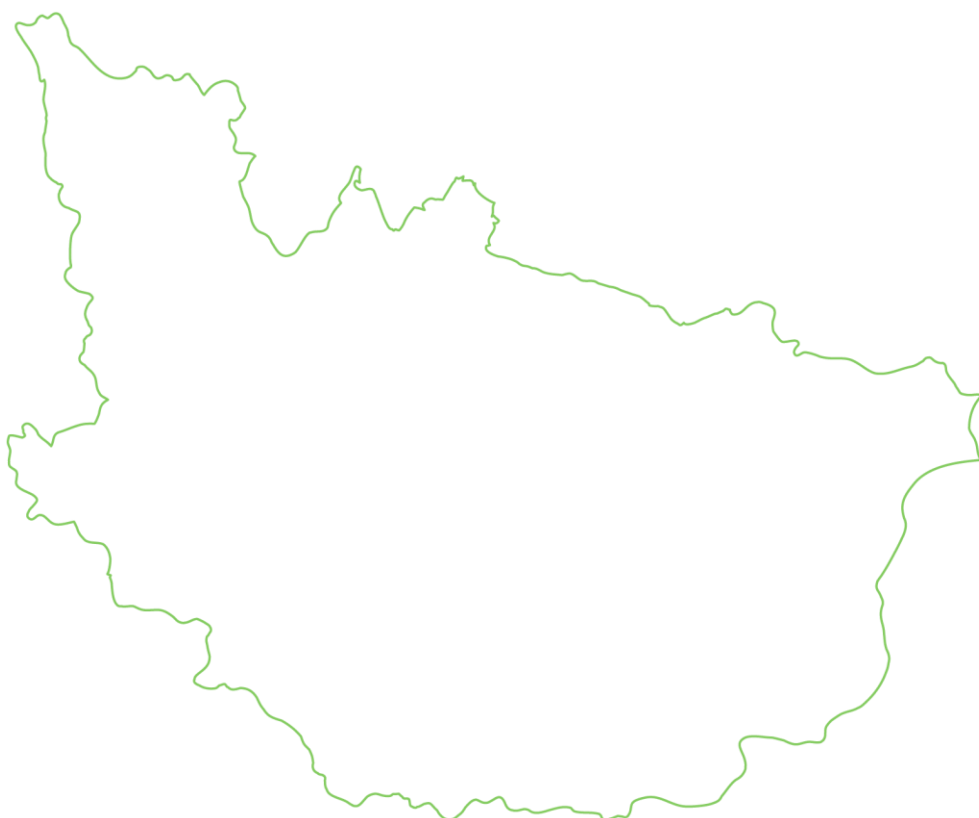
※グレーの塗りつぶし箇所は居住誘導区域及び都市機能誘導区域に含まないこととする。

第6章 誘導施設の設定

6-1 誘導施設の基本的な考え方

6-2 誘導施設の設定の視点

6-3 誘導施設の設定



6-1 誘導施設の基本的な考え方

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※のことです。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、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子育て支援施設・教育施設、集客力がありまちの賑わいを生み出す文化施設・商業施設、行政サービスの窓口機能を有する行政施設などを定めることが考えられます。

都市機能誘導区域及び都市全体における現在・将来の人口や施設の充足状況・配置などを勘案して定めることが望ましいとされています。

※都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの

【上山市において都市機能誘導区域へ誘導・集約を想定する機能】

都市計画運用指針での記載内容	必要な機能	本市で想定する機能
行政サービスの窓口機能を有する施設	行政機能	・ 中枢的な行政機能 ・ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能
高齢化の中で必要性の高まる施設	介護福祉機能	・ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守りなどのサービスを受けることができる機能
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施設	子育て機能	・ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	商業機能	・ 様々なニーズに対応した買い物、食事などを提供する機能 ・ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品などの買い回りができる機能
	医療機能	・ 日常的な診療を受けることができる機能
	金融機能	・ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 ・ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能
	教育・文化機能	・ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ・ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能

6-2 誘導施設の設定の視点

本市のまちづくり方針や、本計画の基本方針などを踏まえ、以下の条件から誘導施設を設定します。

都市機能誘導区域に誘導したいまたは都市機能誘導区域で維持したい施設【視点1～3に該当】を基本とし、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4・5に該当】は対象外とします。なお、将来的に施設数・施設規模の余剰が想定される施設は、将来的な施設の利活用について考慮し、可能な範囲で今後の方向性を本計画に記載することとします。

各種都市機能を有する施設

誘導施設に設定

条件①

都市機能誘導区域に 誘導(維持)したい施設

- 視点1：市内で不足する都市機能を有する施設
- 視点2：将来都市像およびまちづくりの基本方針の実現のために必要な機能を有する施設
- 視点3：都市機能誘導区域のみに立地する既存施設

条件②

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4：広域連携で補完する施設
- 視点5：都市機能誘導区域に立地を特定しなくても良い施設

誘導施設から除外

▲ 誘導施設の設定イメージ

6-3 誘導施設の設定

設定の視点に基づき、以下の誘導施設を設定します。

また、3つの都市機能誘導区域ごとに、各地区の特性を踏まえて必要な施設の「維持」または「誘導」の方針を設定しています。

機能	誘導施設	建築物の位置付け (関係法令など)	駅西 地区	駅東 地区	仙石 地区
行政機能	市役所	上山市役所	○	—	—
介護福祉 機能	地域包括支援センター	上山市地域包括支援センター	○	—	—
	コミュニティサロン	常設高齢者サロンまじゃれ	○	—	—
子育て機能	子育て総合支援センター	上山市総合子どもセンターめんごりあ	○	—	—
	認可保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する「保育所」	○●	●	—
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育などの総合的な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」	●	●	—
商業機能	小売店	日本標準産業分類の中分類「56 各種商品小売業」～「60 その他の小売業」に分類される事業所のうち、店舗面積 300 m ² 以上のもの ただし、コンビニエンスストア、ガソリンスタンドを除く	○●	○●	○
	飲食店	日本標準産業分類の中分類「76 飲食店」に分類される事業所のうち、延床面積 300 m ² 以上のもの	○●	●	○●
医療機能	診療所（一般・歯科）	医療法第1条の5第2項に規定する「診療所」	○	○	—
金融機能	銀行	銀行法第2条に規定する「銀行」	○	—	—
	信用金庫・労働金庫	信用金庫法、労働金庫法	○	—	—
教育・文化 機能	図書館	上山市立図書館	○	—	—

【凡例】
○：維持
●：誘導
—：誘導しない

設定視点への該当状況

各誘導施設候補の設定視点（視点1～5）への該当状況は以下の通りです。

▼ 誘導施設候補の設定視点への該当状況（1/3）

機能	施設	都市機能誘導区域での 現立地状況	各視点への該当状況					誘導施設 への設定	設定の考え方
			視点 1	視点 2	視点 3	視点 4	視点 5		
行政 機能	市役所	●			●			●	市内で1カ所のみ。 市の中核的な行政機能を担っており、都市機能誘導区域での機能維持が必要。
	支所・出張所	×					●	×	居住状況などに応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
介護 福祉 機能	地域包括支援センター	●	●	●	●			●	市内で1カ所のみ。 包括的支援事業などを市内で一体的に実施する機関であり、都市機能誘導区域での機能維持が必要。
	各種介護サービス施設※	●	●	●			●	×	居住状況などに応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。 ※区域外に立地する各施設への交通サービスの維持・確保により既存施設の活用・維持を図る
	コミュニティサロン	●	●	●	●			●	市内で唯一の施設であり、都市機能誘導区域での機能維持を図る。
	老人ホーム	×	●	●			●	×	居住状況などに応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。 ※区域外に立地する各施設への交通サービスの維持・確保により既存施設の活用・維持を図る
	デイサービス	×	●	●			●	×	同上
子育て機 能	子育て総合支援センター	●		●	●			●	市内で1カ所のみ。 地域全体の子育て支援を実施する機関であり、都市機能誘導区域での機能維持が必要。
	認可保育園	●		●				●	子育て環境の維持・向上を図るため、都市機能誘導区域内への立地を維持・誘導する。 将来的な移転などを見据えて幅広く設定。
	認定こども園	×		●				●	同上
	幼稚園	×		●		●	●	×	認可保育所、認定こども園を第一に誘導するため、区域外施設などで補完する。
	届出保育施設など	×		●			●	×	同上
	児童センター	×		●			●	×	居住状況などに応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。 ※小学校配置とあわせて検討が必要
	放課後児童クラブ	●		●			●	×	同上

※各種介護サービス施設とは、訪問サービスを除く介護サービス（短期入所生活介護、通所リハビリテーション、老人福祉施設など）のうち、複数の介護サービスを提供している施設

▼ 誘導施設候補の設定視点への該当状況（2/3）

機能	施設	都市機能誘導区域での 現立地状況	各視点への該当状況					誘導施設 への設定	設定の考え方
			視点 1	視点 2	視点 3	視点 4	視点 5		
商業 機能	小売店 ※コンビニエンス ストア、ガソリン スタンドを除く	●	●	●				●	市民が日常的に利用する重要な施設であるため、都市機能誘導区域での機能維持が必要。 小規模な店舗は全域に広く立地した方が良いため店舗面積の下限値を設定（本市で定める中規模小売店の下限面積 300 m ² を採用）。
	コンビニエンス ストア、ガソリン スタンド	●		●				×	施設特性などから都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
	飲食店	●	●	●				●	市内で不足する機能であり、将来像の実現などの視点から、都市機能誘導区域内への戦略的な立地・誘導を図る。 小規模な飲食店は全域に広く立地した方が良いため延床面積の下限値を設定（本市で定める中規模小売店の下限面積 300 m ² を採用）。
医療 機能	病院	×		●		●	●	×	区域外に立地する病院への交通サービスの維持・確保などにより既存施設の活用・維持を図る。
	診療所 （一般・歯科）	●	●	●				●	市内で不足する機能であり、市民の安心な生活を支える施設であるため、都市機能誘導区域への誘導・機能維持が必要。
金融 機能	銀行	●		●	●			●	市民の日常生活の利便性の維持・向上のため、都市機能誘導区域での機能維持が必要。
	信用金庫 ・労働金庫	●		●	●			●	同上
	農協	×					●	×	居住状況などに応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
	郵便局	●					●	×	同上

▼ 誘導施設候補の設定視点への該当状況（3/3）

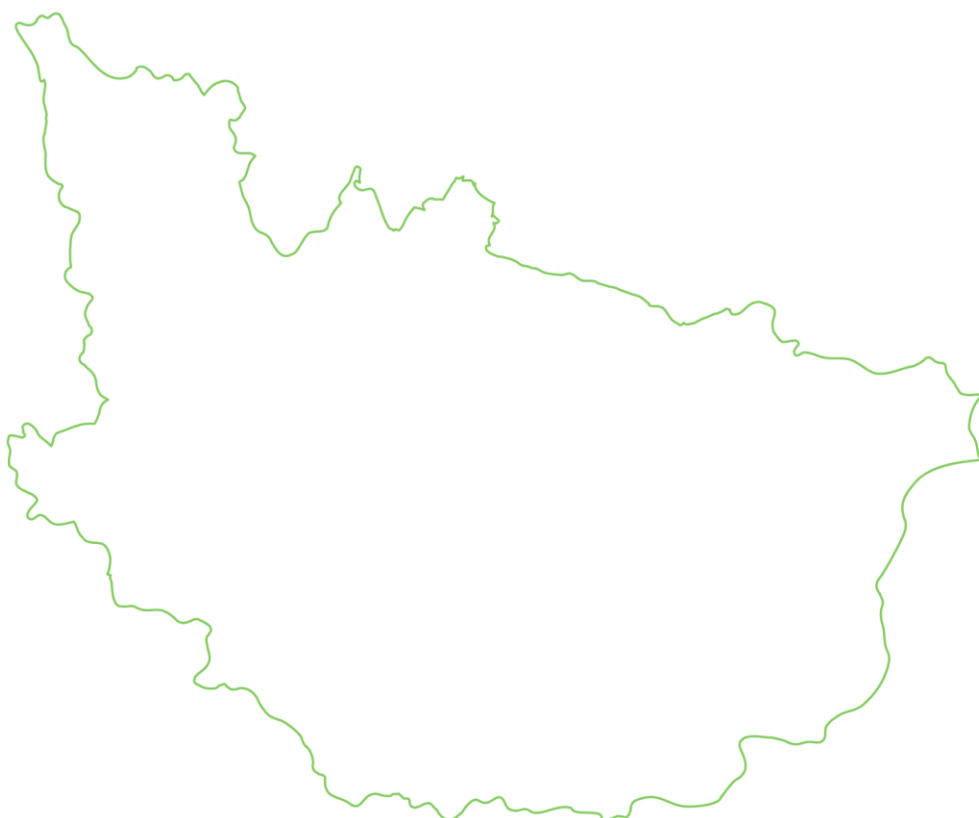
機能	施設	都市機能誘導区域での 現立地状況	各視点への該当状況					誘導施設 への設定	設定の考え方
			視点 1	視点 2	視点 3	視点 4	視点 5		
教育・文化 機能	文化ホール	×					●	×	区域外施設の利活用および近隣市との広域連携で補完する。
	図書館	●		●	●			●	市内で唯一の施設であり、引き続き都市機能誘導区域内での機能維持を図る。
	小学校・中学校	●		●			●	×	居住状況などに応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。 ※将来的な居住状況に応じ、施設の再編・利活用の検討が必要（小・中学校の統廃合など）
	高等学校	×					●	×	施設特性などから都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。

第7章 誘導施策の検討

7-1 誘導施策の方針

7-2 誘導施策

7-3 低未利用土地利用等指針など



7-1 誘導施策の方針

本市が目指すコンパクトな都市構造の実現に向け、居住や都市機能の誘導を推進するための施策を本計画に位置付け、実施・展開していきます。

本計画の基本方針及び課題への対応を図るため、各区域において以下のターゲットを対象に誘導施策を実施します。なお、誘導施策の具体化にあたっては、第2期上山市都市マスタープランで位置付けられた取組方針に基づくこととします。

基本方針	都市構造上の課題への対応方針	誘導施策の実施対象区域			施策ターゲット（目的）
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	誘導区域外	
まちなかへの居住誘導・定住促進	まちなかの人口密度の維持	○	○	○	■子育て世代や商売の担い手人材などの市内外からの移住 ■居住誘導区域外からの移住
	都市生活拠点での定住促進	○	○		■現在の居住世帯の定住 ■現在の居住世代から次世代への住替え
	公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保	○	○		■既存公共交通サービスの運行継続 ■公共交通の利用促進
	安全・安心な住宅基盤・住環境の確保	○	○	○	■災害ハザードエリアからの移転による居住誘導
	防災施策の実施・充実	○	○		■居住誘導区域での防災施策充実
都市機能の維持・誘導	中心市街地における商業機能の維持	○			■既存商業空間での商業の継続 ■高齢化する郊外への買い物サービスの提供
	市街地における医療・福祉・教育機能の維持	○			■少子化に対応した学校配置などの適正化 ■まちなかの医療機能の維持・確保 ■高齢化に対応した高齢者施設の確保
	駅東側低未利用地への都市機能誘導	○			■民間と連携した必要な商業機能の誘導
	公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保	○			■交通拠点における利用環境の改善 ■既存公共交通サービスの運行継続 ■公共交通の利用促進
	都市機能や公共交通の空白エリアにおけるサービスのあり方検討			○	■既存公共交通サービスの運行継続 ■空白地域の高齢化などに備えた移動手段の確保もしくは都市機能サービス提供手法の検討

第2期
上山市都市マスタープラン
取組方針など

分野別取組方針

- ・土地利用
- ・交通体系
- ・市街地整備
- ・緑と水
- ・景観
- ・防災

誘導施策として具体化

7-2 誘導施策

(1) 「まちなかへの居住誘導・定住促進」のために講じる施策

「まちなかの人口密度の維持」に関するもの

まちなか居住の受け皿確保

空き家・空き地などの活用、民間事業者の開発支援などにより、居住の受け皿となる住宅・宅地の整備・供給を行います。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
子育て世代や商売の担い手人材などの市内外からの移住	居(中心)都	・ 空き家・空き地の活用を促す小規模区画の再編	・ 産学官金の連携によるランドバンク (小規模連鎖型区画再編事業)
		・ 子育て世帯向け住宅の整備	・ 産学官金の連携によるランドバンク (小規模連鎖型区画再編事業) ・ 持家住宅の取得又は新築、既存住宅リフォーム経費への一部補助
		・ 民間空き家を活用した市営住宅のまちなか移転	・ 上山市営住宅長寿命化計画に基づく民間空き家の活用も含めた建て替え手法の検討 (金生住宅の一部、美咲町住宅)
		・ 誘導手法の検討	・ 移住ニーズの把握継続 ・ インセンティブの付与等、効果的な誘導手法の検討
居住誘導区域外からの移住		・ 住宅・宅地の整備・供給	・ 若者向け共同住宅等建設支援 ・ 民間事業者の宅地供給支援 (美咲町、矢来4丁目など)
	都	・ まちなかのオープンスペースの確保	・ まちなかの大規模工場の産業拠点への移転・集約化に向けた誘導 ・ 大規模工場跡地などの活用検討
	外	・ 誘導区域外の環境維持	・ 空き家の除却や相続の推進

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

都市生活拠点での定住促進

まちなかでの定住促進に向け、住環境整備を行います。また、空き家バンク制度などを活用し、既存の住宅ストックの更新・循環を図ります。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
現在の居住世帯の定住 現在の居住世代から次世代への住替え	居	・暮らしやすい住環境整備	- 生活道路の維持管理 - 交通安全対策における重点対策箇所の検討と対策実施 - 道路維持管理補助制度の充実 - 防犯灯の適正配備 - 駐輪場の整備、維持管理
		・オープンスペースや憩いの場の確保	- 社会情勢に合わせた公園施設の再整備、長寿命化計画に基づいた整備・維持管理 - 産学官金の連携によるランドバンク(小規模連鎖型区画再編事業)
		・住宅ストックの更新を促す住宅購入支援	・持家住宅の取得又は新築、既存住宅リフォーム経費への一部補助
		・住宅ストックの循環を促す空家等対策計画に基づく空き家バンクなどでの利活用	・上山市空き家バンク制度
		・空き家のリノベーションなど住宅性能向上による市場への流通	・空き家発生抑制のため、未然防止策の検討

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

「公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保」に関するもの

まちなかの既存公共交通の維持（利用促進・環境の改善）

既存公共交通サービスを今後も適切に維持していくため、より使いやすい運行サービスの実現に努めてまいります。また、交通事業者との協議や市民ニーズの把握を継続的に実施し、民間路線バスの維持を図ります。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
既存公共交通サービスの運行継続	都	・公共交通のより使いやすい運行サービスの実現	・バスマップや時刻表の改善
公共交通利用促進	居	・民間路線バスの維持	・交通事業者との協議継続 ・市民ニーズの把握継続

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

「安全・安心な住宅基盤・住環境の確保」に関するもの

ハザード区域の対策

災害ハザードが大きい地域（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水深3m以上の浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域）からの移転促進を図るため、土砂災害、洪水災害に対する啓発、情報発信などを行います。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
災害ハザードエリアからの移転による居住誘導	全	・災害ハザードが大きい地域からの移転促進	・土砂災害、洪水災害に対する意識付け ・災害ハザードが大きい地域から居住誘導区域内への移転に対する支援の検討 ・がけ地近接等危険住宅移転事業

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

防災施策の実施・充実

居住誘導区域内における安全・安心な住環境確保のため、区域内の防災対策を進めます。また、災害発生時の避難体制などに関する検討を行い、防災力の向上を図ります。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
居住誘導区域での防災 施策充実	都	・緊急車両の進入が困難なエリア の区画の見直し	・ランドバンクによるあい路解消 (小規模連鎖型区画再編事業)
	居	・居住誘導区域内の防災対策	・河川砂防事業の促進 ・河川浚渫事業の促進 ・浸水対策事業の実施 ・民間における流出抑制対策事業への支援の検討 ・上下水道の既設管などの耐震化 ・建物の耐震化
		・居住誘導区域内の防災力向上	・民間施設も活用した避難所指定の検討 ・指定避難所の防災機能の強化の検討 ・分散避難のための民間施設確保の検討 ・防災意識の向上 ・災害時避難体制の強化 ・主に避難行動要配慮者が利用する誘導施設（子育て・介護・医療）における浸水対策の検討

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

(2)「都市機能の維持・誘導」のために講じる施策

「まちなかの拠点性向上と賑わいの創出」に関するもの

中心市街地における商業機能の維持

空き店舗と出店希望者とのマッチング支援などにより、まちなかの空き家、空き店舗などの利活用を促進します。また、中心市街地の更なる魅力の向上、賑わいの創出を図ります。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
既存商業空間での商業の継続	都	・ 空き家、空き店舗、空き蔵などの利活用	・ 都市再生推進法人や県宅建協会などと連携した空き店舗等への出店希望者とのマッチング ・ 空き家、空き店舗等のリノベーション支援 ・ 若者や女性の創業支援
		・ 中心商店街の魅力の向上	・ 集客施設との連携やイベント開催等自主的な取組を支援 ・ 個店の魅力向上につながる取組の支援 ・ ファサード改修の支援
		・ かみのやま温泉駅周辺の魅力向上のための環境整備	・ かみのやま温泉駅前広場整備事業 ・ かみのやま温泉駅西側整備事業
高齢化する郊外への買い物サービスの提供		・ 郊外の高齢者の買い物支援	・ 民間事業者との連携による新たな商業サービス活用の検討（外出が困難な方を対象とした）

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

市街地における医療・福祉・教育機能の維持

人口減少、少子高齢化の状況下における子育て支援施設及び教育施設の適正な配置を検討するとともに、医療機能や福祉機能の維持・誘導を図ります。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
少子化に対応した学校配置などの適正化	都	・子育て支援施設、教育施設の適正配置	・市立保育園施設の集約の検討 ・市立小・中学校統廃合の検討
まちなかの医療機能の維持・確保		・まちなかへの医療機能の維持・誘導	・医療事業者や医師会などへの情報提供と手法の検討
高齢化に対応した高齢者施設の確保		・まちなかの高齢者施設の維持	・公共施設等総合管理計画に基づく適正化、長寿命化、複合化など

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

駅東側低未利用地への都市機能誘導

かみのやま温泉駅東側の低未利用地において、新たな生活サービス拠点の整備に向けた検討を行います。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
民間と連携した必要な 商業機能の誘導	都	・生活サービス拠点として必要な 施設の誘導	・インセンティブの付与について、事業者ニーズの把握及び効果的な誘導手法の検討 ・住居系用途地域内での用途地域の見直し検討
		・かみのやま温泉駅周辺の魅力向上のための環境整備（再掲）	・かみのやま温泉駅東側整備事業

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

「公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保」に関するもの

まちなかの既存公共交通の維持（利用促進・環境の改善）

都市再生整備計画に基づき、かみのやま温泉駅前広場の整備を実施します。また、既存公共交通サービスを今後も適切に維持していくため、より使いやすい運行サービスの実現に努めます。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
交通拠点における公共交通利用環境の改善	都	・かみのやま温泉駅周辺の魅力向上のための環境整備（再掲）	・かみのやま温泉駅前広場整備事業
既存公共交通サービスの運行継続 公共交通利用促進		・公共交通のより使いやすい運行サービスの実現	・バスマップや時刻表の改善など

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

都市機能や公共交通の空白エリアにおけるサービスのあり方検討

誘導区域外においても必要な都市機能へアクセスできるよう、都市機能誘導区域内外を結ぶ公共交通サービスのあり方について検討を行います。

赤字：優先的な実施を想定する施策

施策ターゲット (目的)	対策区域※	施策の内容	市が実施する施策・事業
既存公共交通サービスの運行継続 空白地域の高齢化などに備えた移動手段確保もしくは都市機能サービス提供手法の検討	外	・ 予約制乗合タクシーのより使いやすい運行サービスの実現	・ 市民ニーズの把握継続
		・ 二次保健医療圏の活用、必要な医療機関へのアクセスを支えるネットワークや交通手段確保	・ 民間事業者との連携による新たな商業サービス活用の検討 (外出が困難な方を対象とした) ・ 市民ニーズの把握継続
		・ 郊外の高齢者の買い物支援	

※全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

(3) 優先施策の実施イメージ

以下に示す施策を優先的に実施することで、まちなかへの居住及び都市機能の維持・誘導を図っていきます。

居住誘導の受け皿創出

【駅西側の空き家空き地】

- ・空き家空き地の活用促進
- ・NPOと連携した住環境の創出（ランドバンク事業）

【駅東側の大規模低未利用地】

- ・民間事業者との連携により、大規模工場跡地の活用を検討（オープンスペース、宅地など）

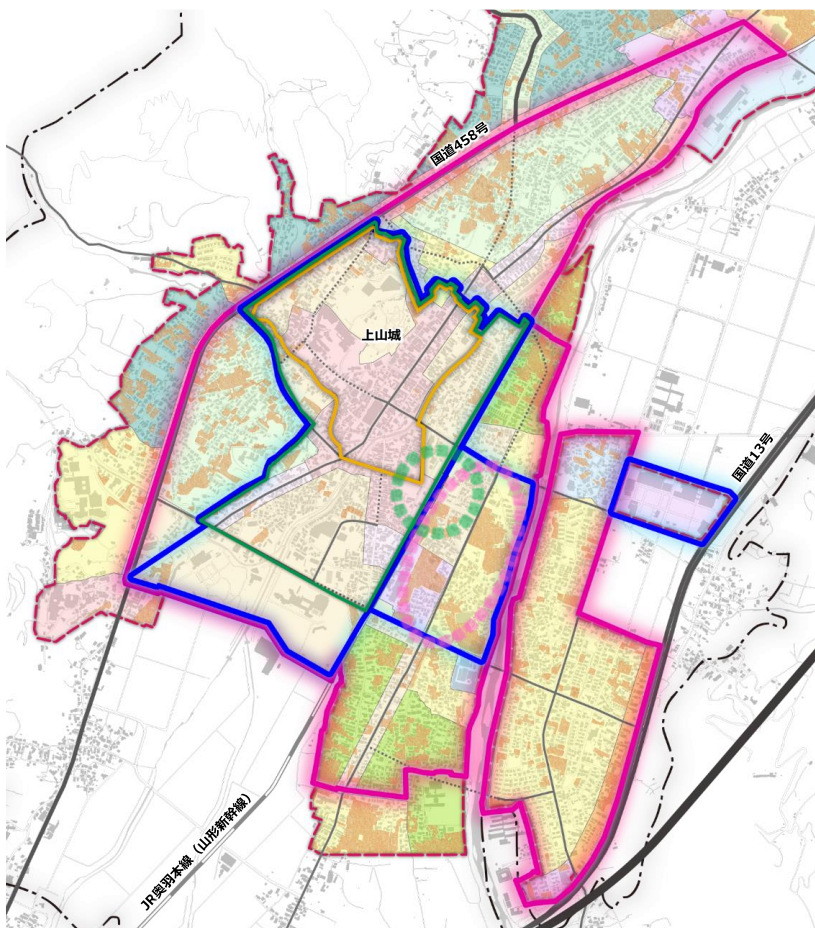
かみのやま温泉駅周辺環境整備

【かみのやま温泉駅前・駅西側】

- ・駅前広場整備事業などの環境整備により、安全性及び魅力を向上

【駅東側の大規模低未利用地】

- ・用途地域の見直し検討により、生活サービス拠点として必要な施設を誘導・整備



【中心市街地】

- ・ランドバンク事業推進により、空き地・空き家の活用を促進

【都市機能誘導区域】

- ・都市再生推進法人などと連携した空き店舗・出店希望者のマッチングなどにより空き店舗、空き家の利活用を推進

【居住誘導区域】

- ・若者向け共同住宅建設促進事業、民間事業者の宅地供給支援などにより住宅・宅地を整備（美咲町、矢来4丁目など）
- ・住宅新築・リフォーム経費の補助などの住宅購入支援により住宅ストック更新を促し、定住を促進
- ・空き家バンク制度の活用、空き家発生未然防止策の検討により空き家対策を推進

【居住誘導区域】

- ・土砂災害対策（金生地区）、水害発生のおそれのある箇所の事業促進、上下水道管や建物の耐震化など、区域内の防災対策を実施
- ・避難行動要支援者にも配慮した避難誘導体制の整備など、区域内の防災力向上を推進

凡 例

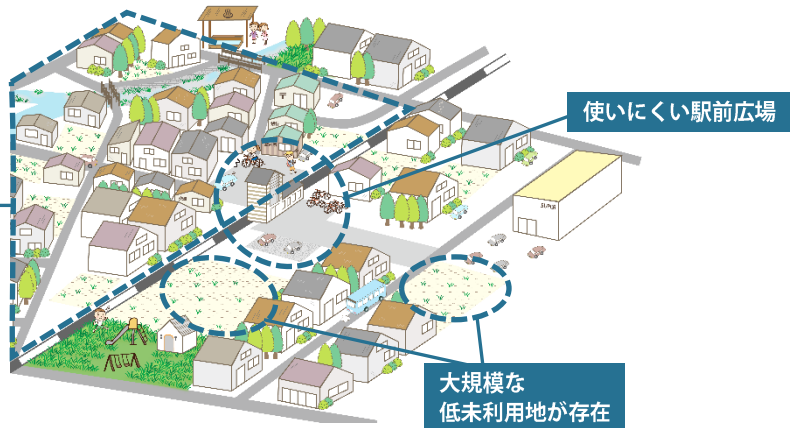
《用途地域》			《各施策と基本方針の対応》	
市街化区域	第一種低層住居専用地域	準住居地域	基本方針との対応	
都市計画区域	第二種低層住居専用地域	近隣商業地域	まちなかへの居住誘導・定住促進	
中心市街地活性化エリア	第一種中高層住居専用地域	商業地域	都市機能の維持・誘導	
ランドバンク	第二種中高層住居専用地域	準工業地域	各施策の関連分野	
居住誘導区域	第一種住居地域	工業地域	居住	
都市機能誘導区域	第二種住居地域	工業専用地域	都市機能	
低未利用地			防災	
			公共交通	

(4) 優先施策の実施による誘導区域の環境改善イメージ

前頁の優先施策を実施することで、以下に示すようにまちなかへの居住及び都市機能の維持・誘導が図られます。
※段階的な改善イメージがわかるよう強調しています。

現状

駅周辺に、空き地、空き家
空き店舗が増加し、
ネガティブなイメージ



このままだと・・・

・駅前広場の交通拠点としての利用環境や安全性が改善されない

・都市のスポンジ化が進行
・空き家、空き店舗が多数発生することで、駅周辺の魅力が低下

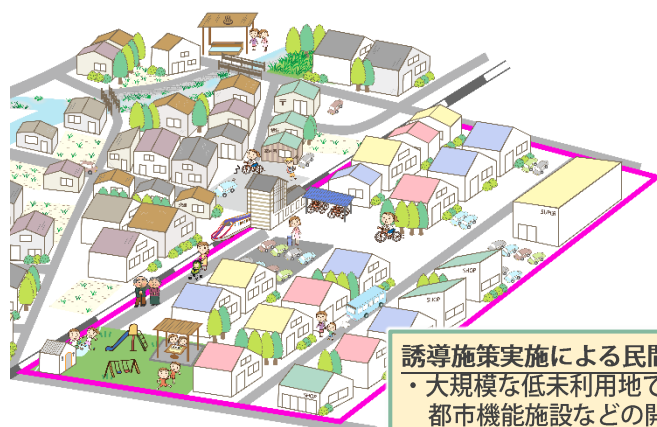
短中期的な改善イメージ (10年後程度)

ランドバンクの推進による住環境の改善

- ・商店、住宅の住み替え、建て替えが促進
- ・空き家、空き地の活用を促進し、再編によるゆとりある空間の創出

駅周辺の整備による魅力向上

- ・まちなかの回遊性向上
- ・都市空間の整備による駅周辺の魅力向上
- ・駅前広場の利用環境と安全性の向上



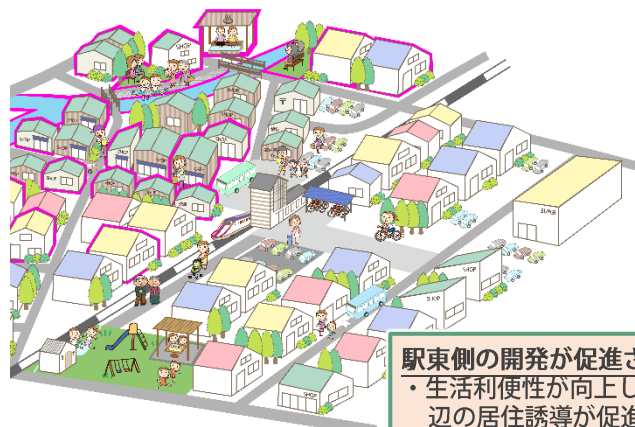
誘導施策実施による民間開発の誘起

- ・大規模な低未利用地での住宅地、都市機能施設などの開発に向けた動きが活性化

長期的な改善イメージ (20年後程度)

住環境改善されたことで

- ・居住誘導が促進、コミュニティが維持、活性化
- ・居住が誘導されたことで都市機能誘導も促進
- ・温泉街らしい風情ある街並みを形成



駅東側の開発が促進されたことで

- ・生活利便性が向上したことで、周辺の居住誘導が促進
- ・駅東側への都市機能誘導により、生活サービス拠点が形成

7-3 低未利用土地利用等指針など

上山市街地では、人口減少などにより、空き家や空き地などの低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しつつあります。

「都市のスポンジ化」が進むと、生活利便性の低下や治安・景観の悪化、地域の魅力が失われるなどの問題が発生すると考えられることから、所有者などによる空き家・空き地の適正な管理と有効活用を図るための指針を次のように定めます。

(1) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

ア 低未利用土地利用等指針

誘導施設や住宅の立地誘導を図るために、所有者などが低未利用土地を有効に活用し、または適正に管理する上での留意点や適正な管理の水準を以下のように定めます。

(ア) 利用指針

【ランドバンクエリア内】

- 誘導施設、住宅、誘導施設以外の都市機能増進施設、誘導施設以外の店舗、交流施設、集会所、オープンスペース（交流広場）、駐車場、雪置場 など

※民間まちづくり団体や地区会などと連携し、複数の区画の再編など面整備を含めた利活用を推奨

【都市機能誘導区域内】

- 誘導施設、住宅、誘導施設以外の都市機能増進施設、誘導施設以外の店舗、交流施設、集会所、オープンスペース（交流広場）、駐車場、雪置場 など

【居住誘導区域内】

- 住宅、誘導施設以外の都市機能増進施設、誘導施設以外の店舗、交流施設、集会所、オープンスペース（交流広場）、駐車場、雪置場 など

(イ) 管理指針

- 定期的に点検を行うこと（屋根、外壁、外窓、雨樋、建物傾斜、積雪、廃棄物の散乱、庭木や雑草の繁茂、病害虫の発生など）
- 定期的に維持管理作業を行うこと（清掃、通気・換気、雪下ろし、庭木剪定、除草、病害虫防除など）

イ 所有者などに対する勧告

低未利用地が適切に管理されず、都市機能や居住の誘導に著しく支障がある場合は、市長が所有者などに勧告を行うことがあります。

【参考】都市再生特別措置法

(低未利用土地の利用及び管理に関する市町村の援助等)

- 第百九条の五 第八十一条第九項の規定により立地適正化計画に低未利用土地利用等指針に関する事項が記載されているときは、市町村は、当該低未利用土地利用等指針に即し、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の低未利用土地の所有者等に対し、住宅又は誘導施設の立地及び立地の誘導を図るために必要な低未利用土地の利用及び管理に関する情報の提供、指導、助言その他の援助を行うものとする。
- 2 市町村は、前項の援助として低未利用土地の利用の方法に関する提案又はその方法に関する知識を有する者の派遣を行うため必要があると認めるときは、都市計画法第七十五条の五第一項の規定により指定した都市計画協力団体に必要な協力を要請することができる。
- 3 市町村長は、立地適正化計画に記載された居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の低未利用土地の所有者等が当該低未利用土地利用等指針に即した低未利用土地の管理を行わないため、悪臭の発生、堆積した廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和四十五年法律第百三十七号)第二条第一項に規定する廃棄物をいう。)の飛散その他の事由により当該低未利用土地の周辺の地域における住宅又は誘導施設の立地又は立地の誘導を図る上で著しい支障が生じていると認めるときは、当該所有者等に対し、当該低未利用土地利用等指針に即した低未利用土地の管理を行うよう勧告することができる。

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項など

ア 低未利用土地権利設定等促進事業区域

都市機能誘導区域または居住誘導区域

イ 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などの種類】

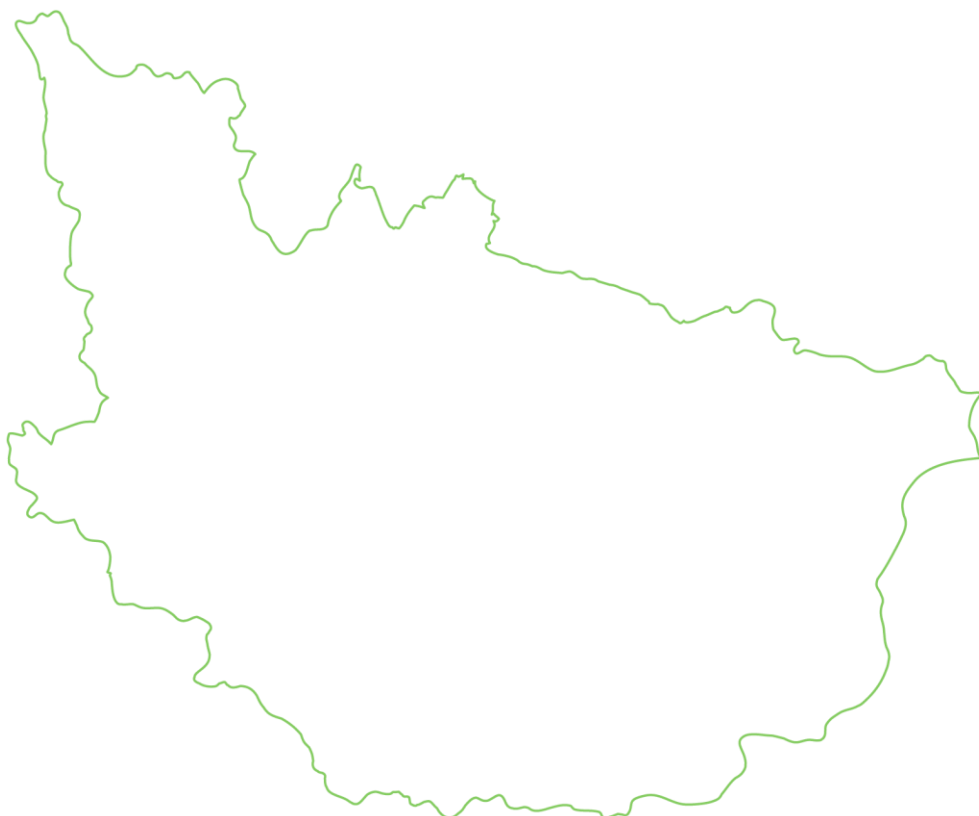
地上権、賃借権、所有権など

【立地を誘導すべき施設】

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

第8章 防災に関する取組

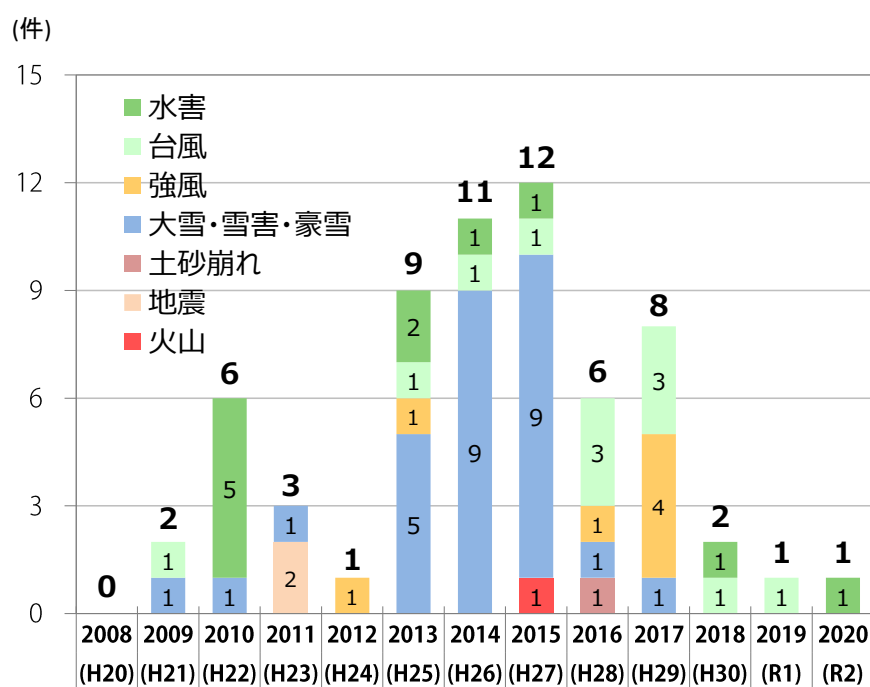
- 8-1 現状の整理
- 8-2 水災害によるリスクの評価
- 8-3 土砂災害によるリスクの評価
- 8-4 火山活動によるリスクの評価
- 8-5 災害ハザードが重なる地域の確認
- 8-6 被災履歴の確認
- 8-7 誘導区域における災害リスクの課題
- 8-8 誘導区域における災害リスクへの対応



8-1 現状の整理

(1) 近年の災害の発生状況

- 水害、台風、雪害などの災害は、近年、頻発化、激甚化しています。
- 水害、土砂崩れは過去に少ないものの、近年、水害、風害などが多頻度化しており、発生の増加が懸念されます。
- 令和2年7月には、50年に1度のレベルの大雨により、市内でも内水氾濫により、浸水被害が発生しました。



▲上山市内で発生した主な自然災害

資料： 上山市地域防災計画



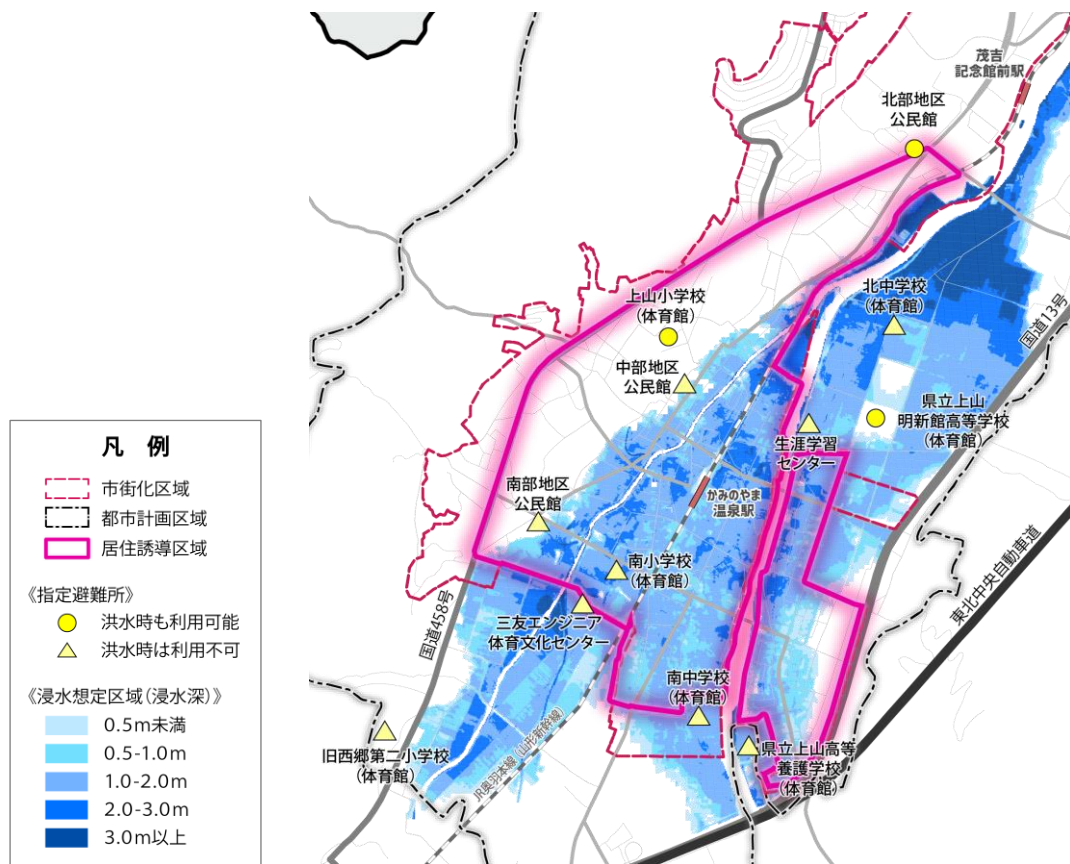
生活道路の排雪作業



増水した前川
(令和2年7月28日豪雨)

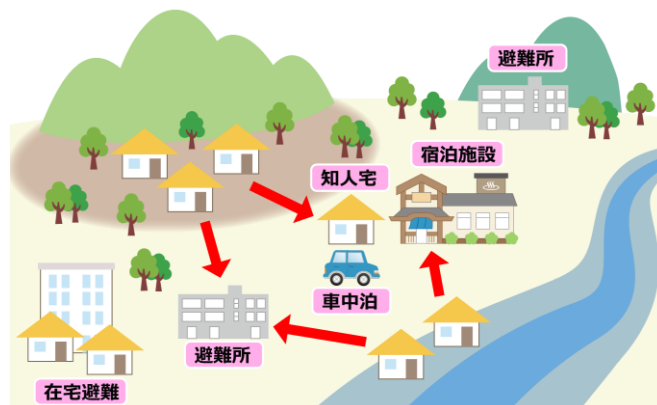
(2) 避難所の配置

- 市内の避難所は市街化区域内の既存公共施設などを中心に活用して指定しています。
- 居住誘導区域内の避難所では、浸水の恐れがあるため、水害時に利用できない避難所も多くあります。
- 近年、特に感染症流行下では避難所の容量低下も懸念されます。そのため、避難所に避難せず、知人宅、宿泊施設や車で駐車場へ避難するなどの分散避難の考え方が重要視されています。



▲ 避難所指定状況

資料： 上山市 HP、山形県資料を基に図化



▲ 分散避難のイメージ

▼ 指定避難所一覧（R2.6 現在）

番号	対象 地区等	施設名	居住 誘導 区域	面積 (㎡)	洪水時 指定 避難所	指定緊急避難場所				
						洪水	崖崩れ、 土石流 及び地滑り	地震	大規模 な火事	火山 現象
1	本庁 地区	上山小学校（体育館）	○	865	●	○	○	○		○
2		南小学校（体育館）	○	1463			○	○		○
3		南中学校（体育館）		1264			○	○		○
4		北中学校（体育館）		1050			○	○		○
5		三友エンジニア体育文化センター		3004			○	○		○
6		生涯学習センター		2022			○	○		○
7		北部地区公民館		137	●	○	○	○		○
8		南部地区公民館	○	232			○	○		○
9		中部地区公民館	○	871			○	○		○
10		県立上山明新館高等学校（体育館）		2608	●	○	○	○		○
11		県立上山高等養護学校（体育館）		576			○	○		○
12	西郷 地区	西郷第一小学校（体育館）		396	●	○	○	○		○
13		旧西郷第二小学校（体育館）		360				○		○
14		西郷地区公民館		170	●	○	○	○		○
15		南部体育館		690	●	○	○	○		○
16	宮生 地区	宮川中学校（体育館）		684	●	○	○	○		○
17		宮生地区公民館		230	●	○	○	○		○
18		宮川小学校（体育館）		602	●	○	○	○		○
(再掲)	東 地区	宮川中学校（体育館）		684	●	○	○	○		○
19		東地区公民館		187	●	○	○	○		○
20		上山南部地区農業者等トレーニングセンター		690	●	○	○	○		○
21		旧本庄小学校（体育館）		446	●	○	○	○		○
22	本庄 地区	本庄地区公民館		250	●	○	○	○		○
23		中川小学校（体育館）		690	●	○	○	○		○
(再掲)	中川 地区	北中学校（体育館）		1050			○	○		○
(再掲)		生涯学習センター		2022			○	○		○
24		中川地区公民館		165	●	○	○	○		○
25		中川農業者等トレーニングセンター		520	●	○	○	○		○
(再掲)		県立上山明新館高等学校（体育館）		2608	●	○	○	○		○
26		ZAOたいぐら		891	●	○	○	○		○
27	中山 地区	中山体育館		600	●	○	○	○		○
28		中山地区公民館		175	●	○	○	○		○
29	山元	山元体育館		559	●	○	○			○
30	地区	山元地区公民館		169	●	○		○		○
計				22566		21	28	29	0	30

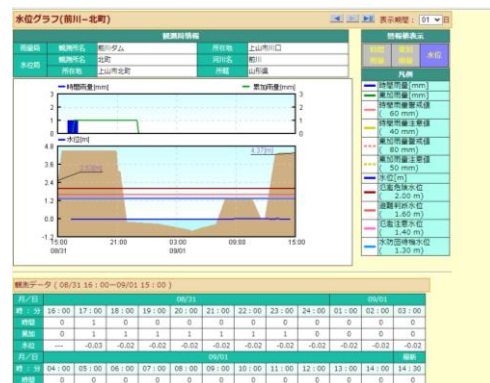
資料： 上山市HPを基に作成

(3) ハザード情報の提供

- 市民の防災意識を高め、日頃から災害に備えることを目的として「上山市防災ファイル」を全戸に配布しています。
- 防災ファイルの内容は以下の通りです。
 - ・避難行動ガイド、自宅の防災対策、避難所、非常時持ち出し品などの事前準備
 - ・土砂災害警戒区域、浸水深、避難所などの情報をまとめた防災地図
 - ・洪水ハザードマップ ※水防法の改正により更新
- 避難するか否かの判断材料となるリアルタイムの水位情報は、山形県のHPで情報提供されており、防災ファイル内にもURLを掲載しています。

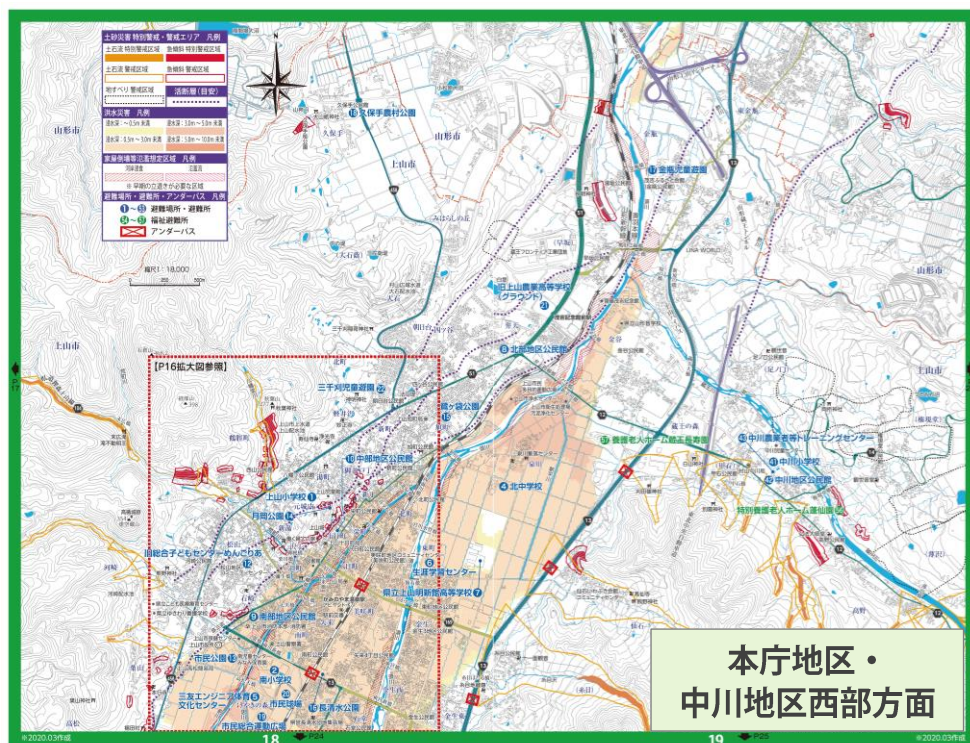


▲ 防災ファイル



▲ リアルタイム水位状況

資料：山形県HP



▲ 防災ファイル 防災地図

資料：山形県HP

8-2 水災害によるリスクの評価

(1) 洪水浸水想定最大規模

ア 浸水区域

- 居住誘導区域の大部分は既成市街地であり、宅地が広く分布しています。
- 居住誘導区域の大部分で浸水想定区域が広がっており、2.0 m未満の浸水域が広範囲を占め、更に2.0 m～3.0 mの浸水域もみられます。(3.0 m以上の浸水域は居住誘導区域に含まない)

※災害リスク＝ハザード×脆弱性×曝露

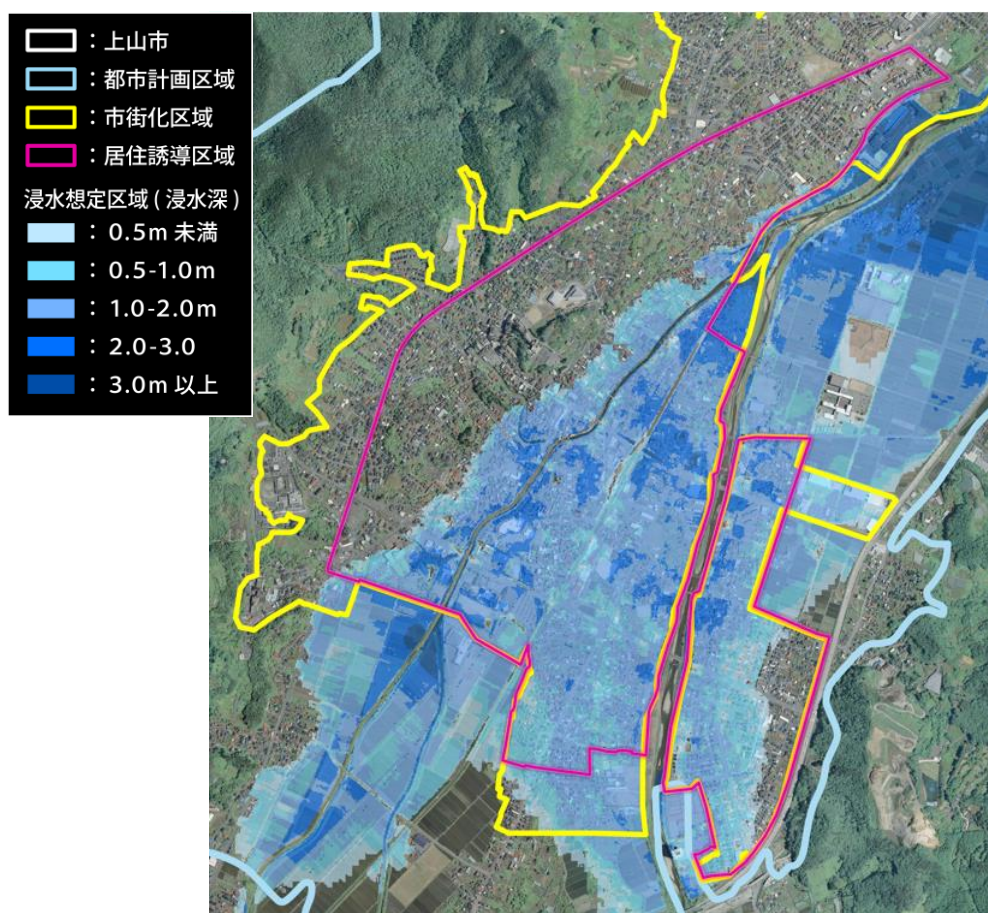
災害リスク：災害により発生する人的・物的な被害の規模（例：想定被災者数 1,000 人）

ハザード：災害の強さの度合い（例：1000 年に 1 度の降雨量）

脆弱性：その地域、環境が災害に対してどのくらい弱い（例：堤防が低い・脆い）

曝露：災害に曝される範囲にどの程度人的・物的な要素が存在しているか

（例：●地区には 1,000 軒の家屋が存在）



▲ 洪水浸水想定最大規模による宅地の曝露状況

資料：山形県資料を基に図化

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

ウ 避難行動要支援者利用施設

- 都市機能誘導区域内の都市機能施設はその大部分が浸水想定区域内に立地しています。
- 特に、子育て機能、介護福祉機能、医療機能は主に避難行動要支援者が利用する施設ですが、浸水想定区域内に 16 施設が立地し、その割合は 8 割以上となっています。

▼ 都市機能誘導区域内の都市機能施設分布状況

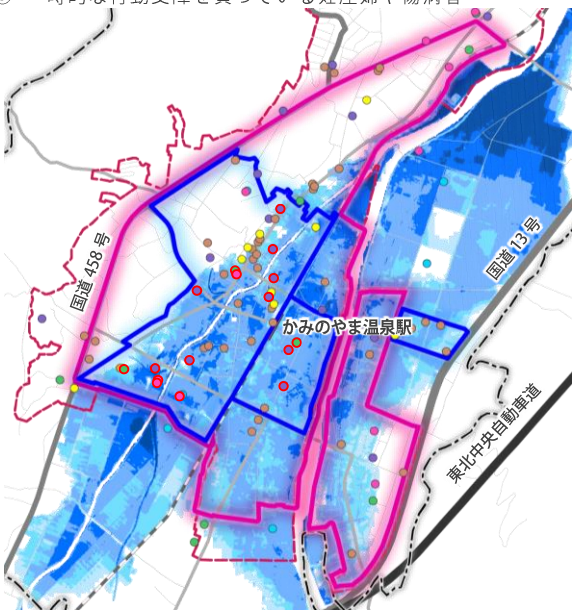
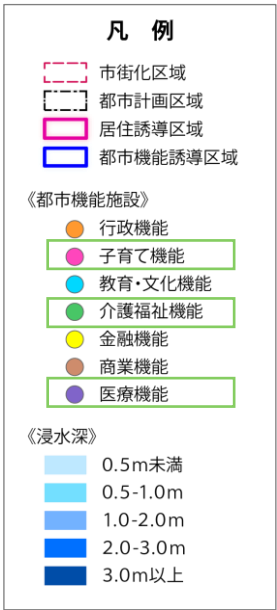
分類	都市計画区域内								
	都市機能誘導区域								浸水 想定 区域外
	浸水想定区域内（浸水深）								
				0.5m 未満	0.5m～ 1.0m	1.0m～ 2.0m	2.0m～ 3.0m	3.0m 以上	
行政機能	2	1	1	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	－ (0.0%)	0 (0.0%)
子育て機能	15	5	4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)	－ (0.0%)	1 (20.0%)
教育文化機能	8	3	2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	－ (0.0%)	1 (33.3%)
介護福祉機能	11	3	3	0 (0.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	0 (0.0%)	－ (0.0%)	0 (0.0%)
医療機能	22	11	9	0 (0.0%)	1 (9.1%)	8 (72.7%)	0 (0.0%)	－ (0.0%)	2 (18.2%)
商業機能	47	23	21	4 (17.4%)	4 (17.4%)	10 (43.5%)	3 (13.0%)	－ (0.0%)	2 (8.7%)
金融機能	11	8	6	0 (0.0%)	1 (12.5%)	5 (62.5%)	0 (0.0%)	－ (0.0%)	2 (25.0%)
合 計	116	54	46	4 (7.4%)	8 (14.8%)	27 (50.0%)	7 (13.0%)	－ (0.0%)	8 (14.8%)

主に避難行動要支援者が利用する施設

一般的な避難行動要支援者の範囲

高齢者や障害者等のうち、災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難であり、その円滑かつ迅速な避難の確保を図るために特に支援を要する者であり、以下のような方を指す。

- ① 心身障害者（肢体不自由者、知的障害者、内部障害者、視覚・聴覚障害者）
- ② 認知症や体力的に衰えのある高齢者
- ③ 日常的には健康者であっても理解力や判断力の乏しい乳幼児
- ④ 日本語の理解が十分でない外国人
- ⑤ 一時的な行動支障を負っている妊産婦や傷病者

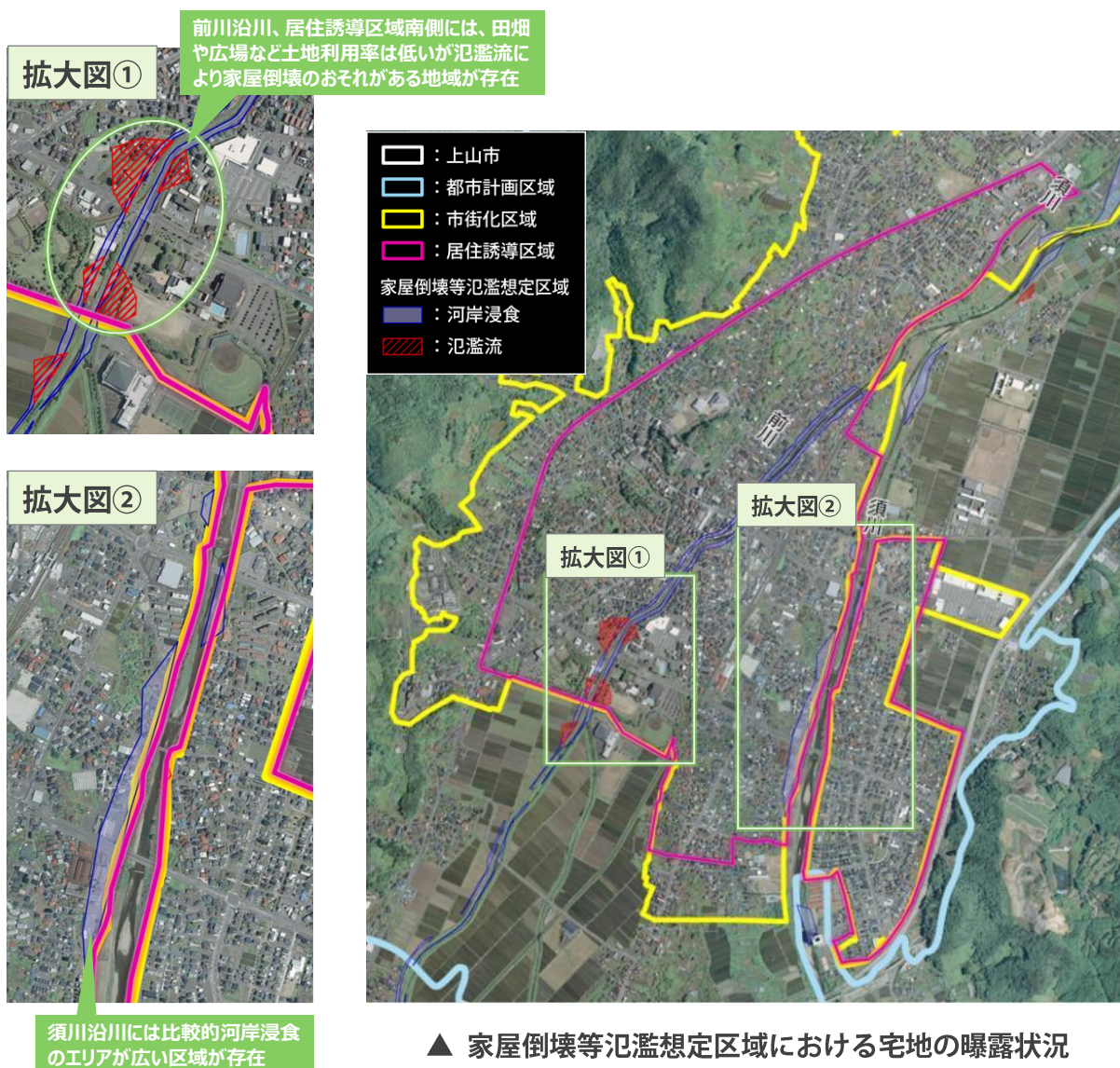


▲ 洪水浸水想定最大規模による都市機能施設の曝露状況

資料：山形県資料を基に図化

オ 家屋倒壊等氾濫想定区域

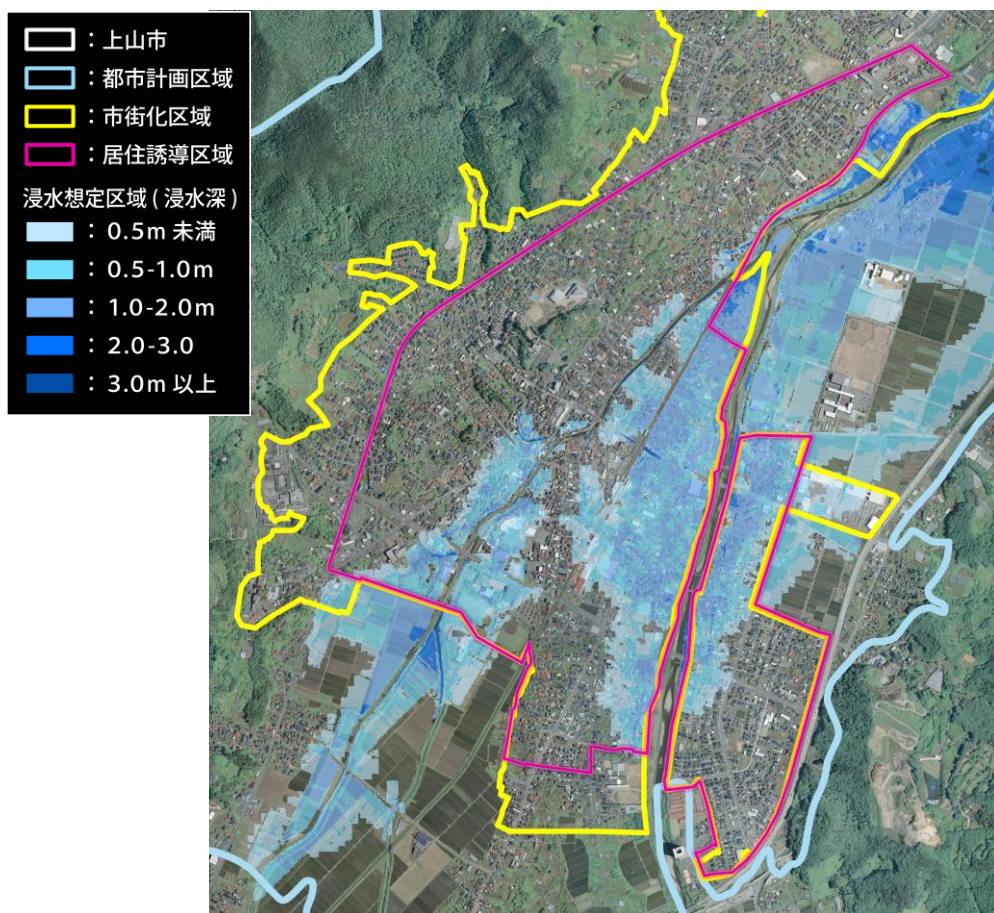
- 前川、須川沿川には河岸浸食、氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域があり、区域内には324件の建物が存在しています。（前川：235件、須川：89件）
- 家屋倒壊のおそれがある危険性の高い地域は、居住誘導区域・都市機能誘導区域に含めないこととします。



(2) 洪水浸水想定計画規模

ア 浸水区域

- 想定最大規模と比べると想定計画規模は、洪水浸水域は狭まるものの比較的频率は高く、既存市街地の広範囲にかかっています。
- 居住誘導区域内の浸水想定区域は大部分が2.0m未満であり、2.0m以上の浸水域はほとんどありません。

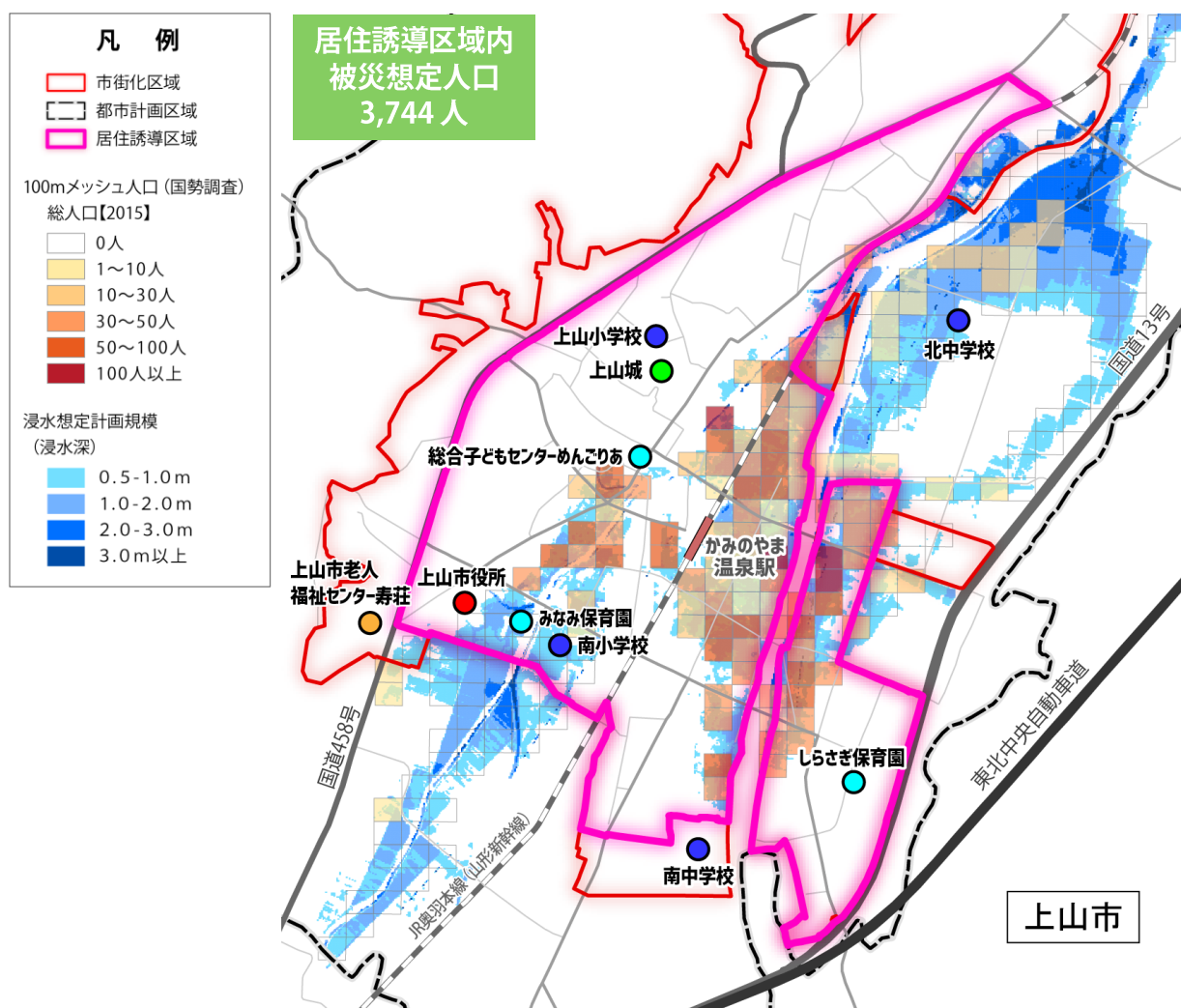


▲ 洪水浸水想定計画規模による宅地の曝露状況

資料：山形県資料を基に図化

イ 人口分布

- 浸水想定最大規模よりも頻度の高い洪水浸水想定計画規模のうち、床上浸水となる可能性の高い浸水深0.5 m以上の区域だけでも、被災想定人口は約 3,700 人となります。
- 居住誘導区域内で人口の分布がある地域の大部分が浸水想定区域内にあり、その浸水深は2.0m 以下の地域が多くなっています。



▲ 洪水浸水想定計画規模による人口の曝露状況

資料：国勢調査、山形県資料を基に図化

ウ 避難行動要支援者利用施設

■ 主に避難行動要支援者が利用する子育て機能、介護福祉機能、医療機能などの施設は、浸水想定区域内に約半数の計 10 件が立地しています。

▼ 都市機能誘導区域内の都市機能施設分布状況

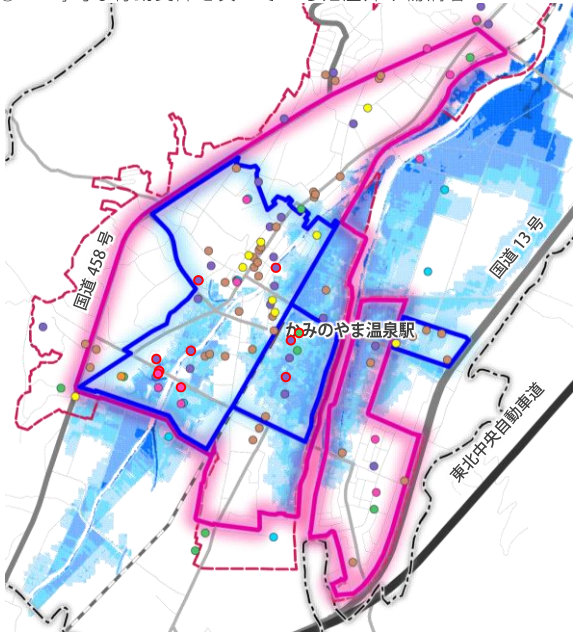
分類	都市計画区域内								
	都市機能誘導区域								
	浸水想定区域内（浸水深）							浸水 想定 区域外	
			0.5m 未満	0.5m～ 1.0m	1.0m～ 2.0m	2.0m～ 3.0m	3.0m 以上		
行政機能	2	1	0	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	—	—	1 (100.0%)
子育て機能	15	5	3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (60.0%)	—	—	2 (40.0%)
教育文化機能	8	3	1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	—	—	2 (66.7%)
介護福祉機能	11	3	1	0 (0.0%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	—	—	2 (66.7%)
医療機能	22	11	6	3 (27.3%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	—	—	5 (45.5%)
商業機能	47	23	6	3 (13.0%)	2 (8.7%)	1 (4.3%)	—	—	17 (73.9%)
金融機能	11	8	2	1 (12.5%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	—	—	6 (75.0%)
合 計	116	54	19	7 (13.0%)	7 (13.0%)	5 (9.3%)	—	—	35 (64.8%)

主に避難行動
要支援者が
利用する施設

一般的な避難行動要支援者の範囲

高齢者や障害者等のうち、災害が発生し、又は災害が発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難であり、その円滑かつ迅速な避難の確保を図るために特に支援を要する者であり、以下のような方を指す。

- ① 心身障害者（肢体不自由者、知的障害者、内部障害者、視覚・聴覚障害者）
- ② 認知症や体力的に衰えのある高齢者
- ③ 日常的には健常者であっても理解力や判断力の乏しい乳幼児
- ④ 日本語の理解が十分でない外国人
- ⑤ 一時的な行動支障を負っている妊産婦や傷病者



▲ 洪水浸水計画規模による都市機能施設の曝露状況

資料：山形県資料を基に図化

8-3 土砂災害によるリスクの評価

(1) 土砂災害ハザード

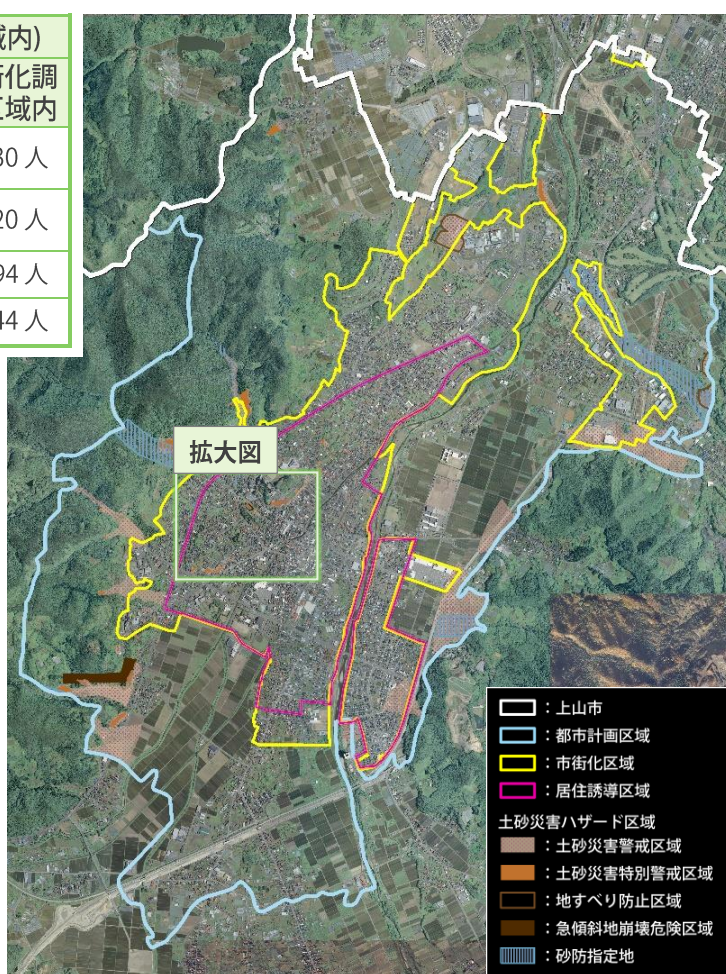
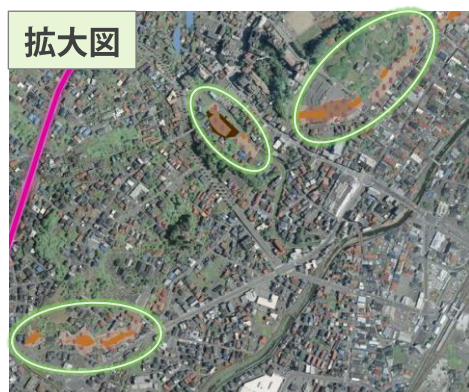
- 都市計画区域内の土砂災害ハザード区域の人口は約 3,000 人。うち、土砂災害特別警戒区域内の人口は約 1,200 人、土砂災害警戒区域内の人口は約 1,600 人です。
- 資産や人命へ被害を及ぼす危険性の高い地域であるため、居住誘導区域・都市機能誘導区域に含めないこととしています。

土砂災害 ハザード区域	現況人口	(都市計画区域内)	
		市街化 区域内	市街化調 整区域内
土砂災害特別 警戒区域内	1,229 人	899 人	330 人
土砂災害 警戒区域内	1,551 人	931 人	620 人
その他	222 人	128 人	94 人
合 計	3,002 人	1,958 人	1,044 人

※その他は、地すべり防止区域・急傾斜地崩壊危険区域・砂防指定地を指す

※各ハザード区域内の現況人口は、各ハザードが重なる 100m メッシュ人口の合計であるため、実際の居住人口より多くなっている

資料：H27 国勢調査



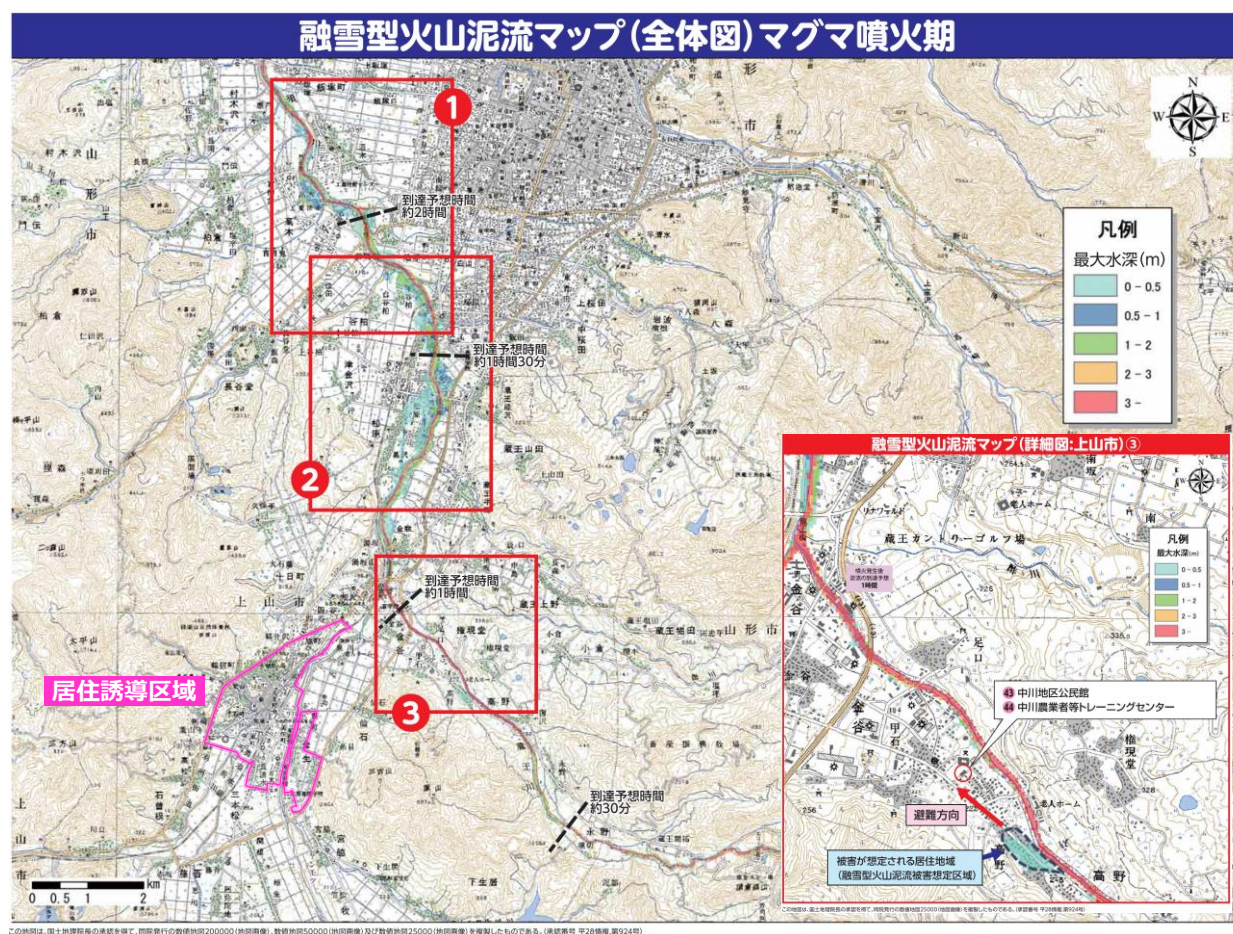
▲ 土砂災害ハザード区域における宅地の曝露状況

資料：上山市資料

8-4 火山活動によるリスクの評価

(1) 火山活動ハザード

■ 蔵王山の火山活動のうち、広範囲での影響が心配されますが、「融雪型火山泥流」は上山市内での被害想定最南端は中川地区の集落になっており、居住誘導区域に被害は及ばないことが予測されています。



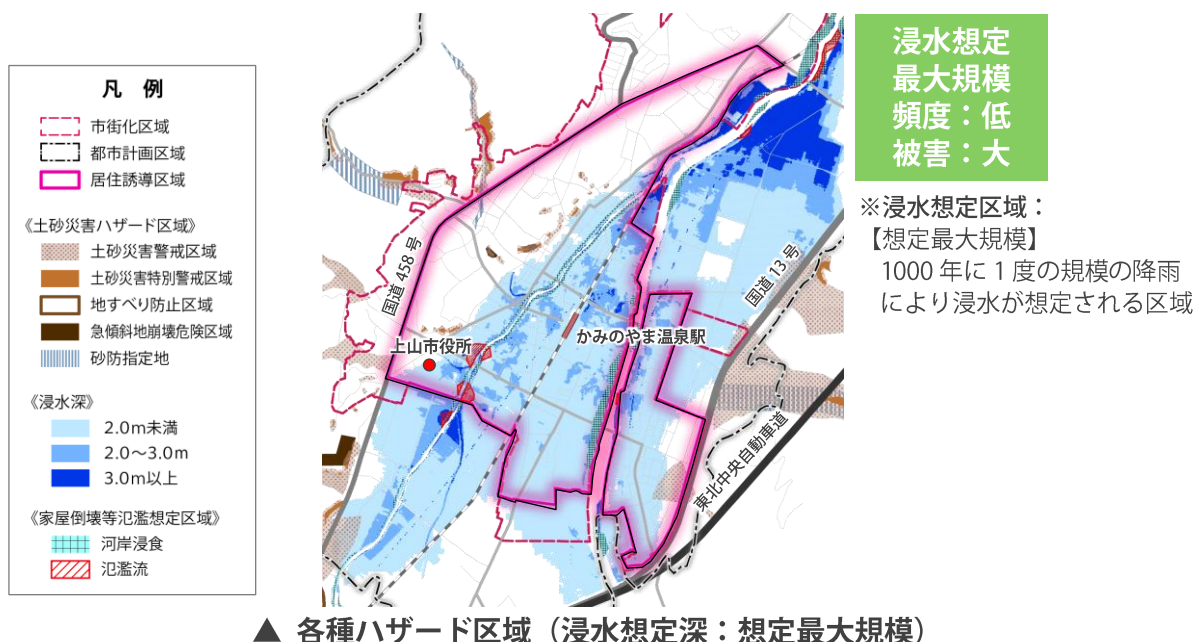
▲ 蔵王山の火山活動による融雪型火山泥流マップ（マグマ噴火期）

資料：蔵王山火山防災協議会

8-5 災害ハザードが重なる地域の確認

(1) 災害ハザードの重なる地域の確認

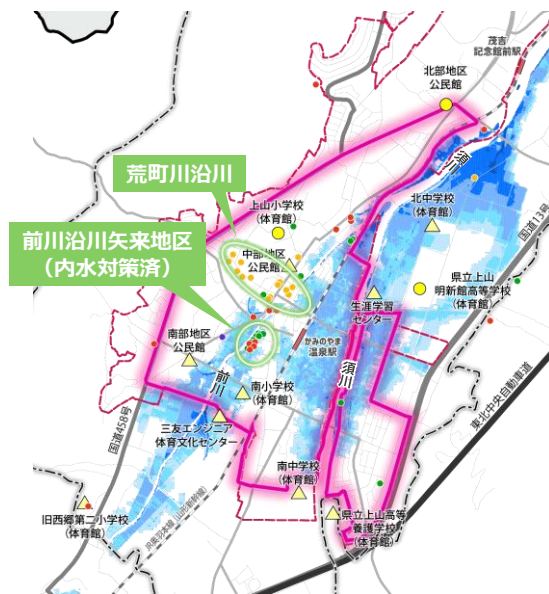
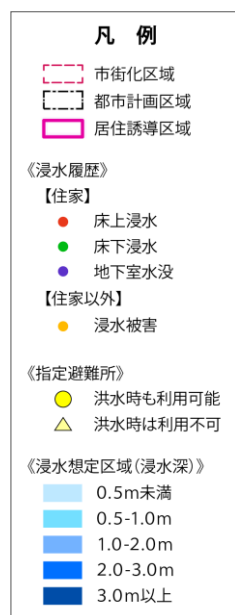
- 各災害ハザード同士の重なりはほとんどみられず、複合的な災害リスクを考慮する必要性は低いため、災害ごとにリスクの評価及びその対策の検討を行います。
- 土砂災害ハザード区域や浸水想定最大規模で浸水深が3.0 m以上となる地域が広くまとまって連担するエリアは、居住誘導区域には含まないこととします。
- 居住誘導区域に存在しないこととなりますが、これにより、頻度の高い計画規模による浸水想定が2.0 m以上となる地域は含まれませんが、2.0 m未満の浸水域が前川、須川沿川に残ります。



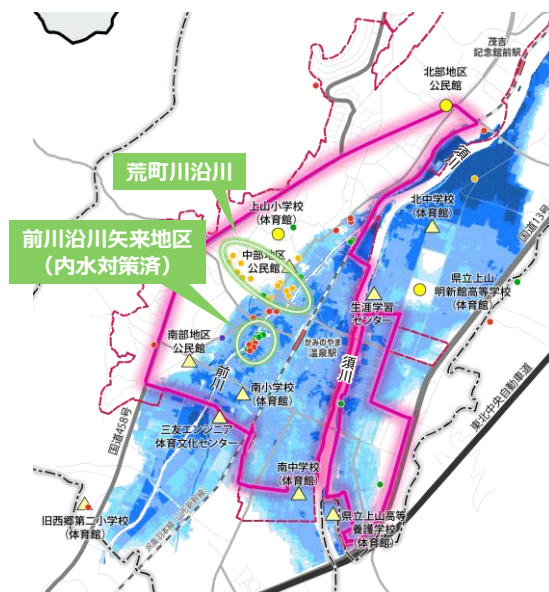
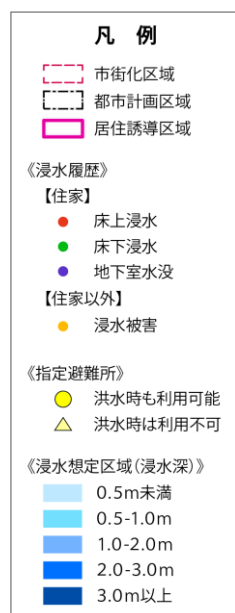
8-6 被災履歴の確認

(1) 浸水履歴

- 前川沿川の矢来地区では、過去の大雨で頻繁に浸水被害が発生していますが、被害が集中している地域では過去に内水対策が行われてきました。
- 荒町川沿川においても令和2年7月の大雨による浸水被害が多く発生しています。
- 計画規模による浸水の深さが比較的浅い地域や浸水の想定がない地域についても過去に浸水した履歴が確認されており、一概に安全とは言えません。



▲ 被災履歴（浸水想定深：計画規模）



▲ 被災履歴（浸水想定深：想定最大規模）

資料：山形県資料を基に図化

8-7 誘導区域における災害リスクの課題

以上の分析結果を踏まえた本市の誘導区域における災害リスクの課題は以下の通りです。

現状

- ・水害、台風、雪害などの災害は、近年、頻発化、激甚化しています。
- ・誘導区域には、災害ハザードのうち水災害の「浸水想定3.0m未満の区域」が残っています。
- ・居住誘導区域内では水害時には利用できない避難所も存在しており、感染症流行下ではさらに収容規模の低下も懸念されています。
- ・自助、共助による分散避難の考え方が重要視されています。
- ・リアルタイムの水位情報も、山形県のHPで情報提供されており、防災ファイル内にもURLを掲載しているものの、HP自体の市民認知度は低い状況です。

災害リスク

- ・災害ハザードが比較的大きい浸水深2.0～3.0mの地域にも前川、須川沿川を中心に人口が集中しています。
- ・都市機能施設のうち、主に避難行動要支援者が利用する施設も浸水想定区域内に立地しています。
- ・多くの防災拠点や指定避難所は浸水のおそれから、災害時に活用できない懸念があります。
- ・指定避難所への避難は、早期に行わないと安全な避難が困難になる懸念があります。
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域には324件の建物が存在しています。
(居住誘導区域の南側及び前川、須川沿川)
- ・土砂災害ハザード区域は誘導区域から除外しているものの、その区域内には約3,000人が居住しています。(都市計画区域内の土砂災害ハザード区域に居住する人口の試算)
- ・比較的发生頻度の高い2.0m未満の浸水想定区域が誘導区域内の前川、須川沿川に存在しています。
- ・浸水深が比較的浅い地域や浸水想定区域以外でも過去に浸水した履歴が確認されています。
(荒町川沿川、矢来地区)

課題

【ソフト対策】

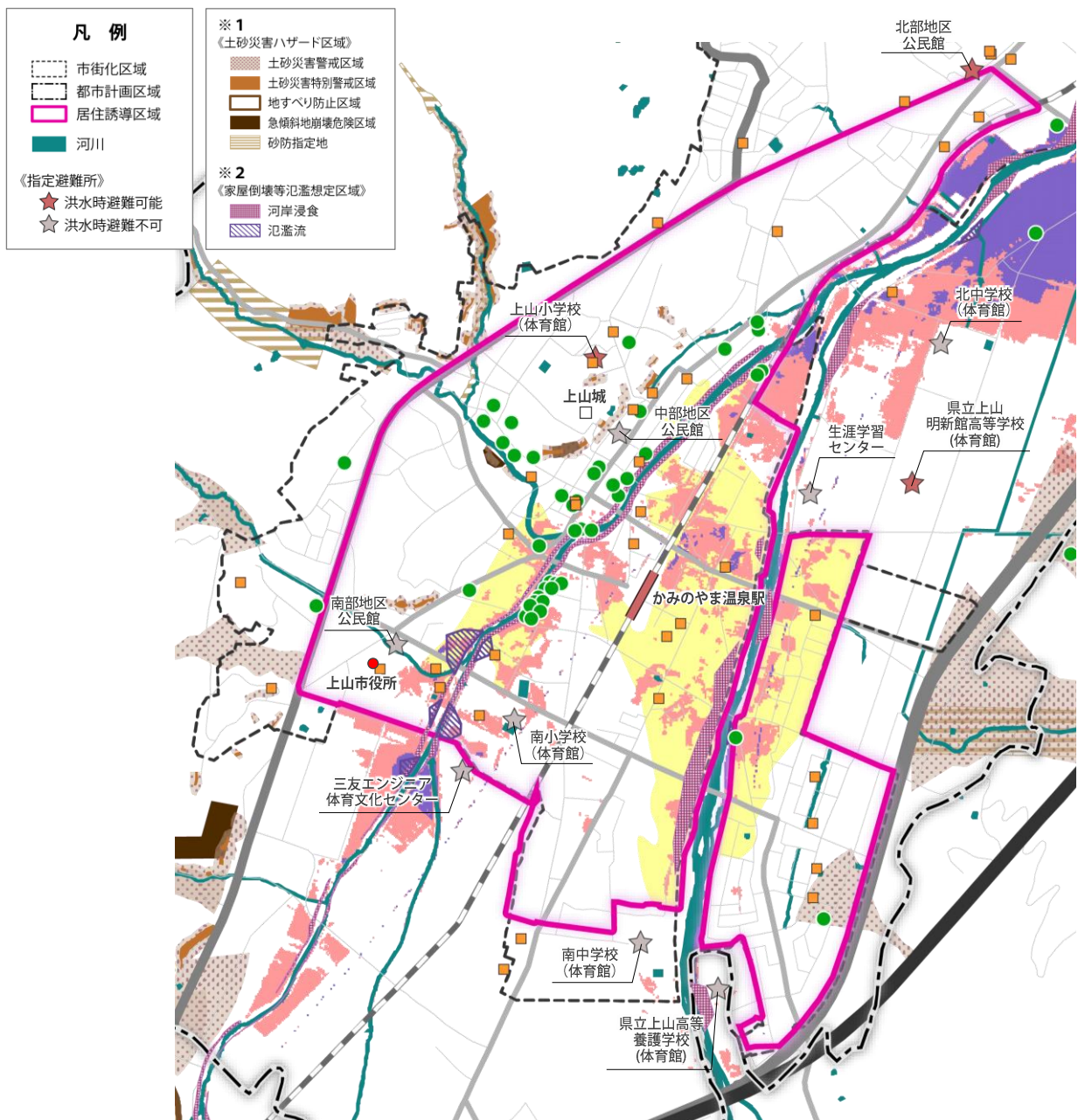
- ・激甚化、頻発化する災害へ対応するため、市民の防災意識の醸成が必要です。
- ・高齢者などの避難行動要支援者や避難所まで移動距離がある地域の方が安全に避難するため、各地域・団体で被災時におけるコミュニティでの共助、避難体制の確立が必要です。

【ハード対策】

- ・曝露人口が多い地域、脆弱な地域については、ハード対策による防災・減災の余地があるため、河川改修事業や浸水対策事業などを優先的に実施していくことが必要です。
- ・発生頻度は低いものの災害ハザードが大きい地域については、ハード対策による防災・減災には限界があることから、避難による防災を支援するため、ソフト対策や避難路、避難先の確保などの対応が必要です。
- ・災害ハザードが大きい家屋倒壊等氾濫想定区域、土砂災害ハザード区域は家屋等の移転を促していくことが必要です。
- ・主に避難行動要支援者が利用する施設については、浸水想定区域内に立地する施設数が限られるため、個別施設の状況を確認し、個別に対策を検討することが必要です。

▼ 誘導区域における災害リスク

曝露人口が多い地域 脆弱な地域 (浸水実績の集中する地域)	災害ハザードが 比較的大きい地域	災害ハザードが大きい地域	主に避難行動要支援者が 利用する施設
《曝露人口が多い地域》 〈計画規模(100年に一度規模)〉 ※計画規模の浸水想定深が 0.5m以上の区域において 家屋が集中する区域 《浸水履歴》 ● 過去に浸水した建物 ・前川、須川沿川には比較的频率の 高い浸水想定区域が存在しており、 被災のおそれが高い。 ・浸水した履歴がある地域では、 浸水深が比較的浅い地域や浸水 想定区域以外でも、被災のおそれ が高い。	《浸水深》【災害ハザード:大】 〈想定最大規模(1000年に一度規模)〉 ■ 2.0～3.0m ・前川、須川沿川の災害ハザードが 比較的大きい浸水深2.0～3.0m の地域は災害リスクが高い。	《浸水深》【災害ハザード:大】 〈想定最大規模(1000年に一度規模)〉 ■ 3.0m以上 《土砂災害ハザード区域》※1 《家屋倒壊等氾濫想定区域》※2 ・災害ハザードが大きい浸水深3.0m以上の 地域は局所的に存在しており、垂直避難が 困難であるため災害リスクが非常に高い。 ・土砂災害ハザード区域は現在も多くの居住 がみられ、災害リスクが非常に高い。 ・家屋倒壊等氾濫想定区域に多くの建物が 存在し、家屋倒壊のおそれが高い。	《主に避難行動要支援者が 利用する施設》 ■ 子育て・介護福祉 ・医療 機能施設 ・主に避難行動要支援者が 利用する施設が浸水想定 区域内に立地。



8-8 誘導区域における災害リスクへの対応

（１）災害リスクへの対応方針

災害リスクと課題への対応方針に基づき、具体的な対策実施箇所を整理しました。

▼ 誘導区域における災害リスクへの対応方針

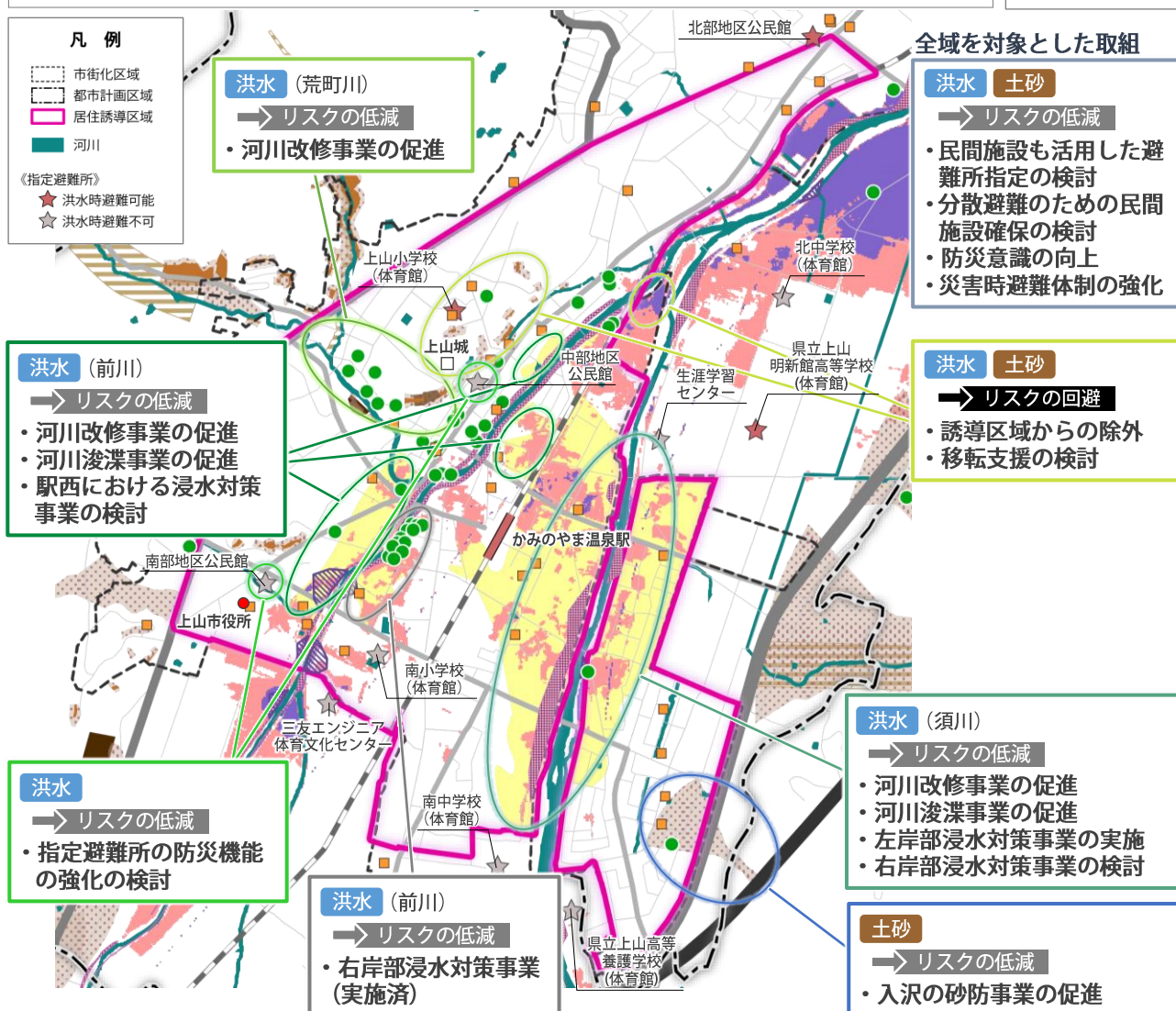
曝露人口が多い地域 脆弱な地域 (浸水実績の集中する地域)	災害ハザードが 比較的大きい地域	災害ハザードが大きい地域	主に避難行動要支援者が 利用する施設
対応方針：災害リスクの低減 《曝露人口が多い地域》 〈計画規模(100年に一度規模)〉 ※計画規模の浸水想定深が 0.5m以上の区域において 家屋が集中する区域 《浸水履歴》 ● 過去に浸水した建物 ・河川改修事業や浸水対策事業など ハード対策により災害リスクの低減 を図ります。 ・民間における流出抑制対策事業への支援の検討を行い、災害リスクの低減を図ります。	対応方針：災害リスクの低減 《浸水深》【災害ハザード：大】 〈想定最大規模(1000年に一度規模)〉 ■ 2.0～3.0m ・ソフト対策や避難先の確保など、 避難による防災の支援を行い、 災害リスクの低減を図ります。	対応方針：災害リスクの回避 《浸水深》【災害ハザード：大】 〈想定最大規模(1000年に一度規模)〉 ■ 3.0m以上 《土砂災害ハザード区域》※1 《家屋倒壊等氾濫想定区域》※2 ・家屋等の移転を促し、災害リスクの 回避を図ります。	対応方針：災害リスクの低減 《主に避難行動要支援者 が利用する施設》 ■ 子育て・介護福祉 ・医療機能施設 ・個別施設の状況を確認、 個別に対策を検討し、 災害リスクの低減を図ります。

※1
《土砂災害ハザード区域》

- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 地すべり防止区域
- 急傾斜地崩壊危険区域
- 砂防指定地

※2
《家屋倒壊等氾濫想定区域》

- 河岸浸食
- 氾濫流



▲ 上山市の災害リスクへの対応イメージ図

(2) 施策の展開

災害リスクへの対応方針に基づき想定される対策について、主な施策の内容や実施主体、実施時期を整理しました。

▼ 対策の実施時期

災害リスク	想定される対策	対策の内容	リスクへの対応方針	実施主体	実施時期		
					短期 5年程度	中期 10年程度	長期 20年程度
曝露人口が多い地域 脆弱な地域 (浸水実績の集中する地域)	①河川砂防事業の促進	①-1 須川、前川、荒町川などの河川改修事業の促進	低減	県			
		①-2 入沢の砂防事業の促進	低減	県			
	②河川浚渫事業の促進	②須川、前川などの河川浚渫事業の促進	低減	県			
		③-1 浸水対策事業の実施	低減	市			
	③-2 浸水対策事業の検討	③-2 駅西側における浸水対策事業の検討	低減	県/市			
		③-3 須川右岸部浸水対策事業の検討	低減	市			
災害ハザードが比較的大きい地域	④-1 民間施設も活用した避難所指定の検討	④-1 宿泊施設などの指定避難所としての活用を検討	低減	市			
		④-2 想定最大規模でも浸水深が浅い指定避難所の機能強化の検討	低減	市			
		④-3 分散避難のための民間施設確保の検討	低減	市			
	⑤防災意識の向上	⑤・広報誌を活用した定期的な防災に関する情報提供の実施 ・出前講座などによる洪水ハザードマップの普及 ・土砂災害など特定災害を想定した実践的な避難訓練の実施 ・上山市防災ファイルの適宜更新追加	低減	市			
		⑥・自主防災組織の育成強化等 ・災害時に多様な手段かつ短時間で住民に対して防災情報や避難情報を送信できる仕組みの構築 ・災害情報共有システム、緊急速報メール、市HPの活用等、災害情報伝達手段の多様化 ・災害時に取るべき対応を時系列でまとめたタイムラインの運用の促進 ・市民が自ら考え命を守る避難行動をとるため、マイタイムラインの作成・支援の推進 ・避難行動要支援者の避難行動や避難生活支援のための名簿や個別計画の作成促進	低減	市			
	⑥災害時避難体制の強化						
災害ハザードが大きい地域	⑦-1 災害危険区域（急傾斜地、その他準する区域）、がけ地、土砂災害特別警戒区域からの移転に対する支援	⑦-1 がけ地近接等危険住宅移転事業（継続）	回避	市			
	⑦-2 災害ハザード区域から居住誘導区域内への移転に対する支援の検討	⑦-2 土砂災害警戒区域、浸水3m以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域から居住誘導区域内への移転に対する支援の検討	回避	市			
主に避難行動要支援者が利用する施設	⑧-1 誘導施設（子育て・介護・医療）における浸水対策の検討	⑧-1 誘導施設の浸水対策の実施（公共施設）の検討	低減	市			
	⑧-2 誘導施設（子育て・介護・医療）における浸水対策支援の検討	⑧-2 誘導施設の浸水対策に対する支援（民間施設）の検討	低減	市			
その他	⑨民間における流出抑制対策事業への支援の検討	⑨一般住宅や民間企業において流出を抑制するための施設を設置した者に対する支援の検討	低減	市			

※実施時期については概ねの着手時期

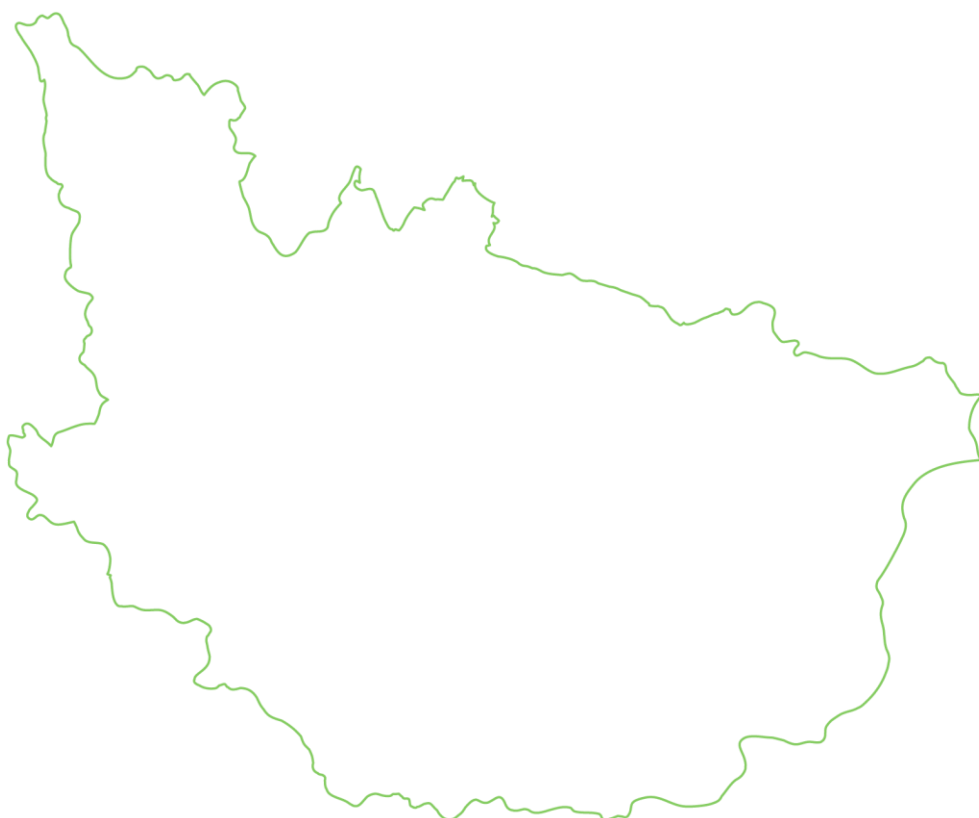
第9章

計画実現に向けて

9-1 届出制度の運用

9-2 計画の進捗管理

9-3 目標の設定



9-1 届出制度の運用

誘導施設の立地動向や住宅開発などの動向を把握するため、立地適正化計画区域内（都市計画区域内）において開発・建築行為などを行う場合は、事前の届出が必要となります。

（１）都市機能誘導区域外における事前届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地状況を把握するため、都市機能誘導区域外において誘導施設に位置付けられた施設を開発・建築する場合は、着手する 30 日前までに本市へ届出を行うことが義務付けられています。（都市再生特別措置法第 108 条）

なお、届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、事前調整を行った上で、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

届出が必要な行為

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

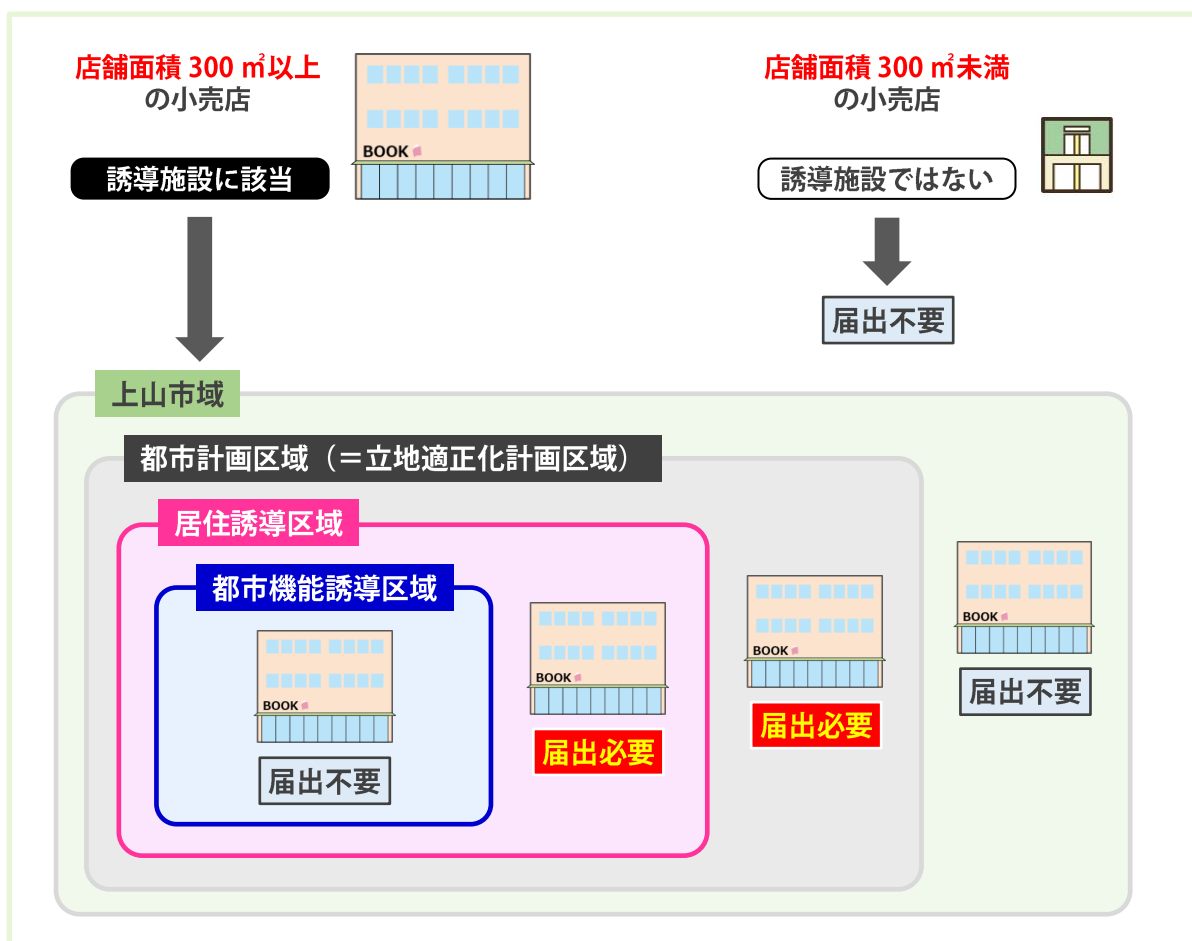
建築等行為

- 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

届出対象となる施設（誘導施設）

第 6 章で誘導施設として設定した各種施設（P 99 参照）

▼ 届出要否の例（小売店の場合）



(2) 都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止に係る事前届出制度

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止・廃止しようとする場合は、休止・廃止する30日前までに本市へ届出を行うことが義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条の2）

なお、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要があると認められるときは、当該建築物の存置等必要な助言・勧告を行うことがあります。

(3) 居住誘導区域外における事前届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において一定規模以上の開発行為または建築行為を行う場合は、着手する30日前までに本市へ届出を行うことが義務付けられています。(都市再生特別措置法第88条)

なお、届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、事前調整を行った上で、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

届出が必要な行為

開発行為

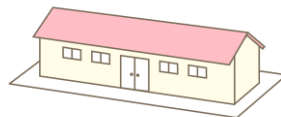
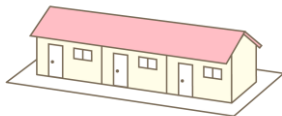
- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホームなど）

建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 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（例えば、寄宿舍や有料老人ホームなど）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅など（①、②）とする場合



3戸以上の住宅開発・新築

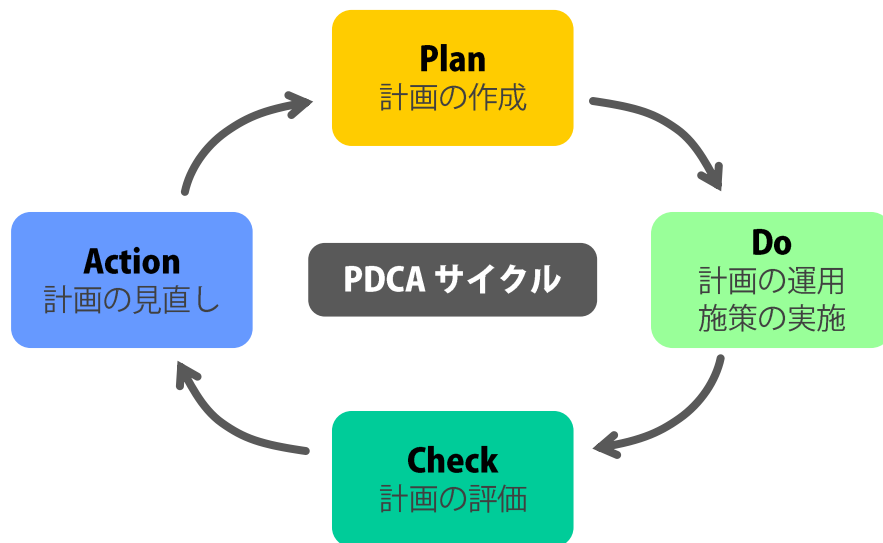


1戸で1,000㎡以上の開発行為

9-2 計画の進捗管理

上山市立地適正化計画は、2031年（令和13年）を目標年次としていますが、社会情勢の変化や上位関連計画の見直しなどに応じて、整合を図る必要があります。

そのため、PDCAサイクルの手法を用いて、概ね5年ごとに本計画の評価を行います。



9-3 目標の設定

本計画の目標達成へ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、現在の課題を定量化し、居住誘導や都市機能誘導の進捗を定量的に把握するための評価指標及び将来の目標を設定します。

「まちなかのへの居住誘導・定住促進」に関する指標

指標	指標の定義	現況値	目標
居住誘導区域の人口密度	居住誘導区域の可住地面積（270ha）における1haあたりの居住人口。 なお、土地利用の改編等により可住地面積に大きな変更が生じる場合は更新を行う。人口は、国勢調査を基に算定するものとし、居住誘導区域内外が分かれる町丁目は按分する。	49.7 人/ha (H27.10.1)	居住誘導区域内人口密度が40人/haを下回らないことを目指す

「都市機能の維持・誘導」に関する指標

指標	指標の定義	現況値	目標
都市機能誘導区域内の誘導施設数	都市機能誘導区域内に存在する誘導施設に指定した施設数 ・行政機能：市役所 ・介護福祉機能：地域包括支援センター、コミュニティサロン ・子育て機能：子育て総合支援センター、認可保育所、認定こども園 ・商業機能：小売店（店舗面積 300 m ² 以上）、飲食店（延床面積 300 m ² 以上） ・医療機能：診療所（一般・歯科） ・金融機能：銀行、信用金庫・労働金庫 ・教育・文化機能：図書館	43 施設 (R3.3 現在)	現況の施設数の維持・増加を目指す
歩行者の通行量 自転車の交通量	都市機能誘導区域内に存在する、以下の5地点における9月の平日と休日の歩行者と自転車の通行量の平均 ※自転車にはバイクを含む ・二日町プラザ前 ・やぐら前 ・石崎A1前 ・矢来三丁目 ・おーばん前	歩行者・自転車 計：259 人/日 (R2 年度調査)	都市機能誘導区域の賑わい創出や拠点性向上のため通行量と交通量の増加を目指す

共通指標

指標	指標の定義	現況値	目標
市営バス利用者数	市営バス（市内循環線）における利用者の数	5,275 人／年 （R1.10 ～ R2.9 の利用者）	利用者数の維持 ・増加を目指す

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編



上山市立地適正化計画

発行 令和●年●月

編集 上山市建設課

〒999-3192 山形県上山市河崎一丁目1番10号

TEL 023-672-1111 FAX 023-672-1112

URL <https://www.city.kaminoyama.yamagata.jp>

制作 株式会社 福山コンサルタント

