

第4章

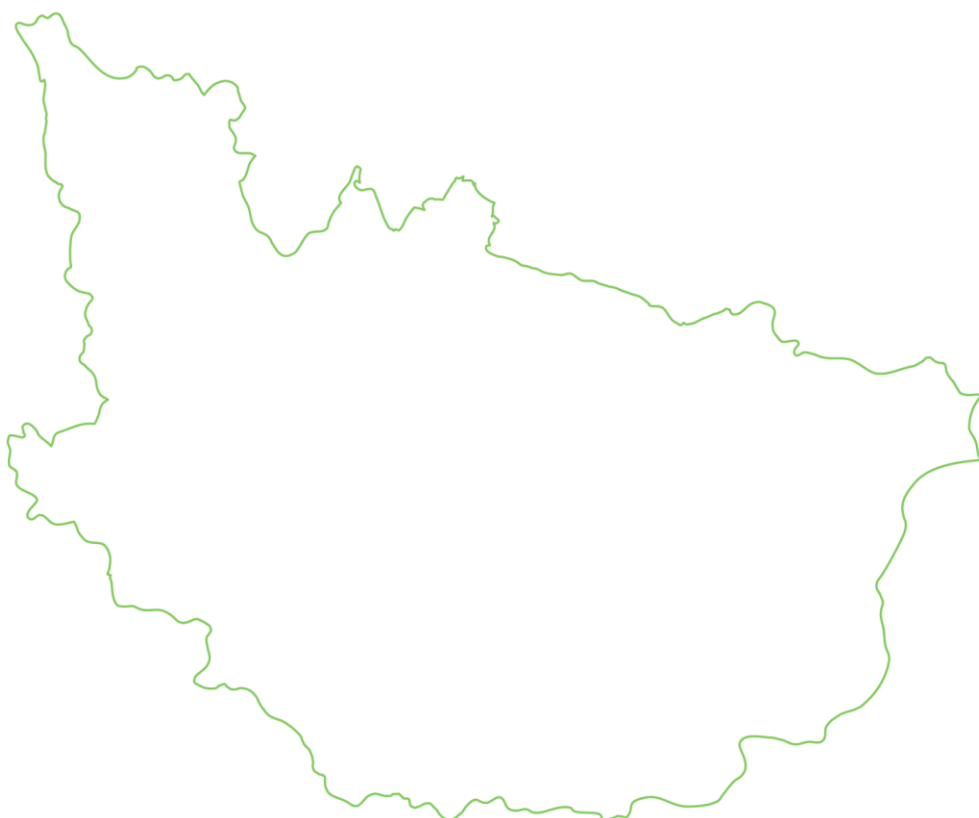
居住誘導区域の設定

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。

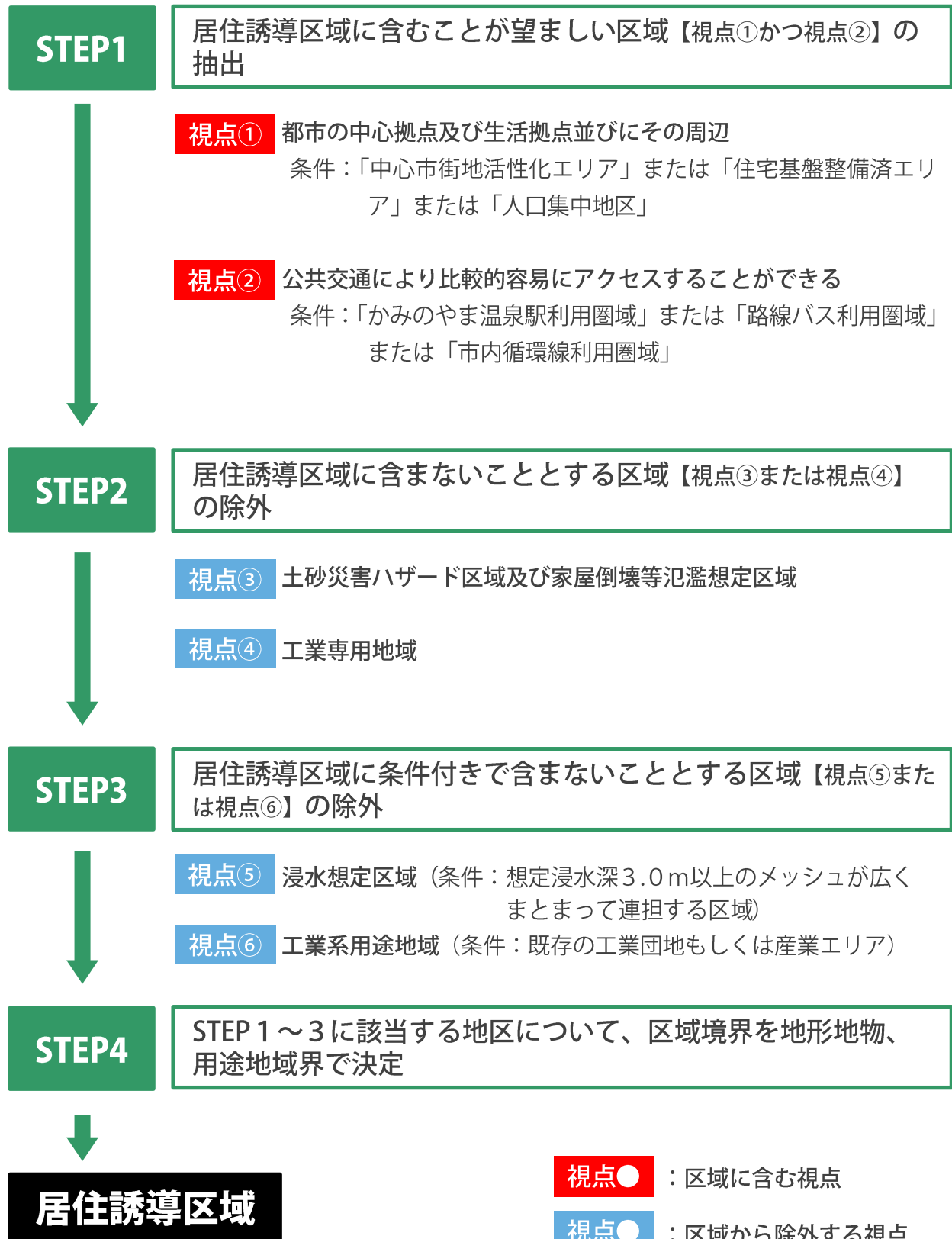
このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定められるべきとされています。

【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

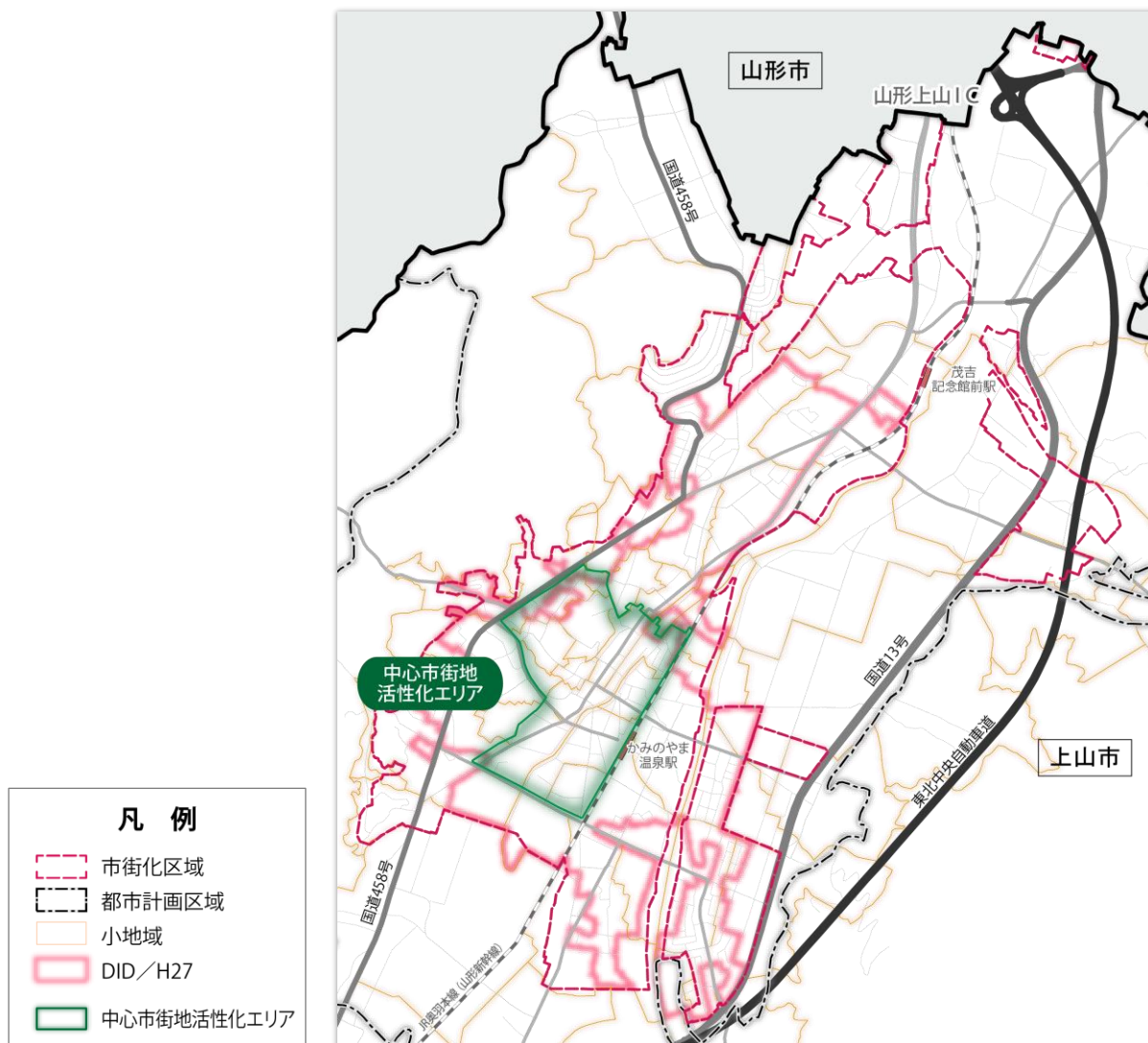
視点①かつ視点②に該当する区域を、居住誘導区域に含むことが望ましい区域として抽出します。

視点① 都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺

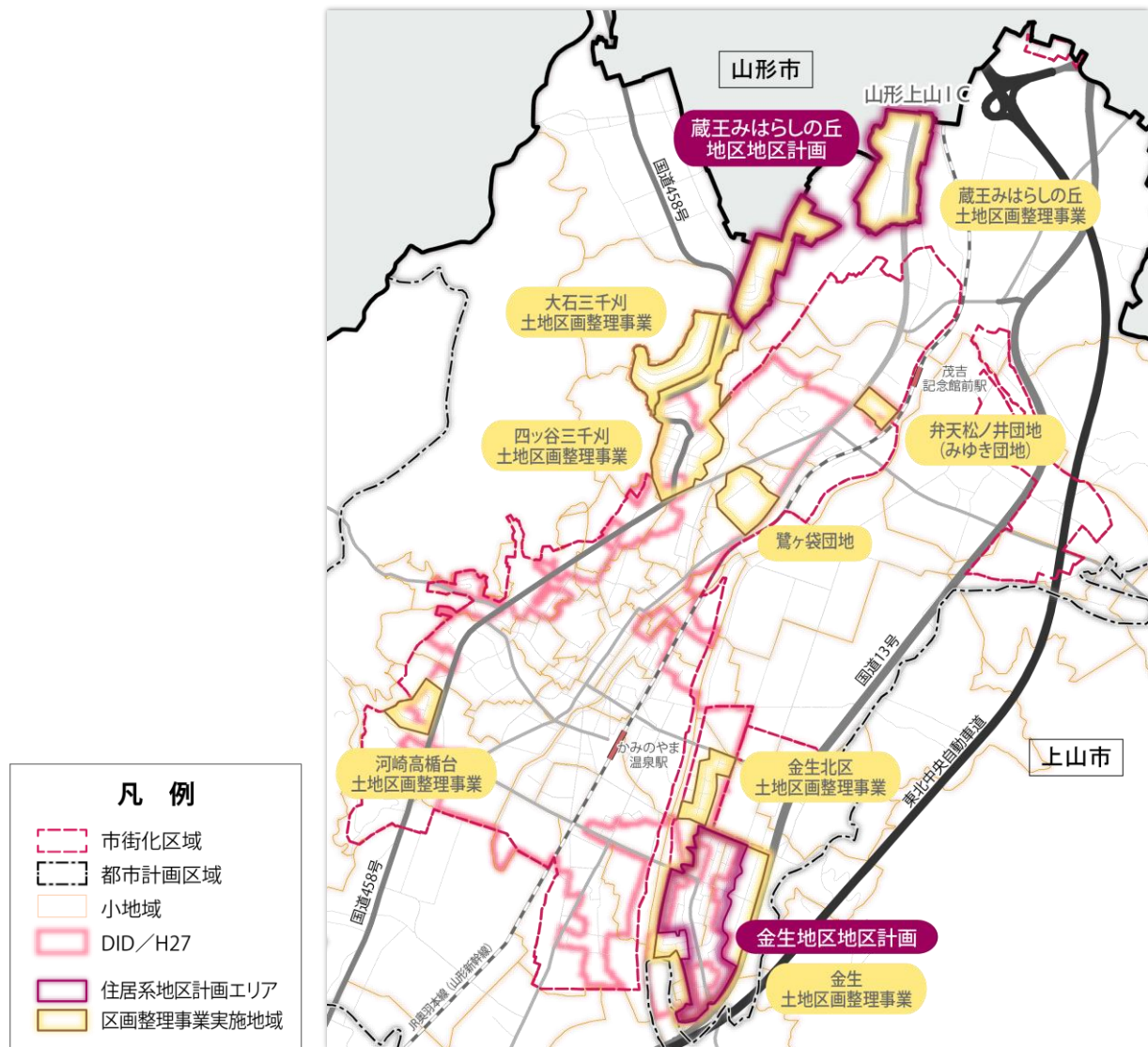
以下の条件で視点①に該当する区域を抽出します。

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

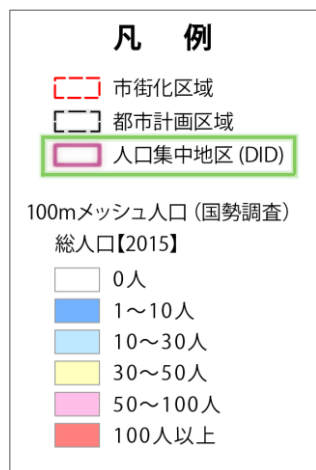
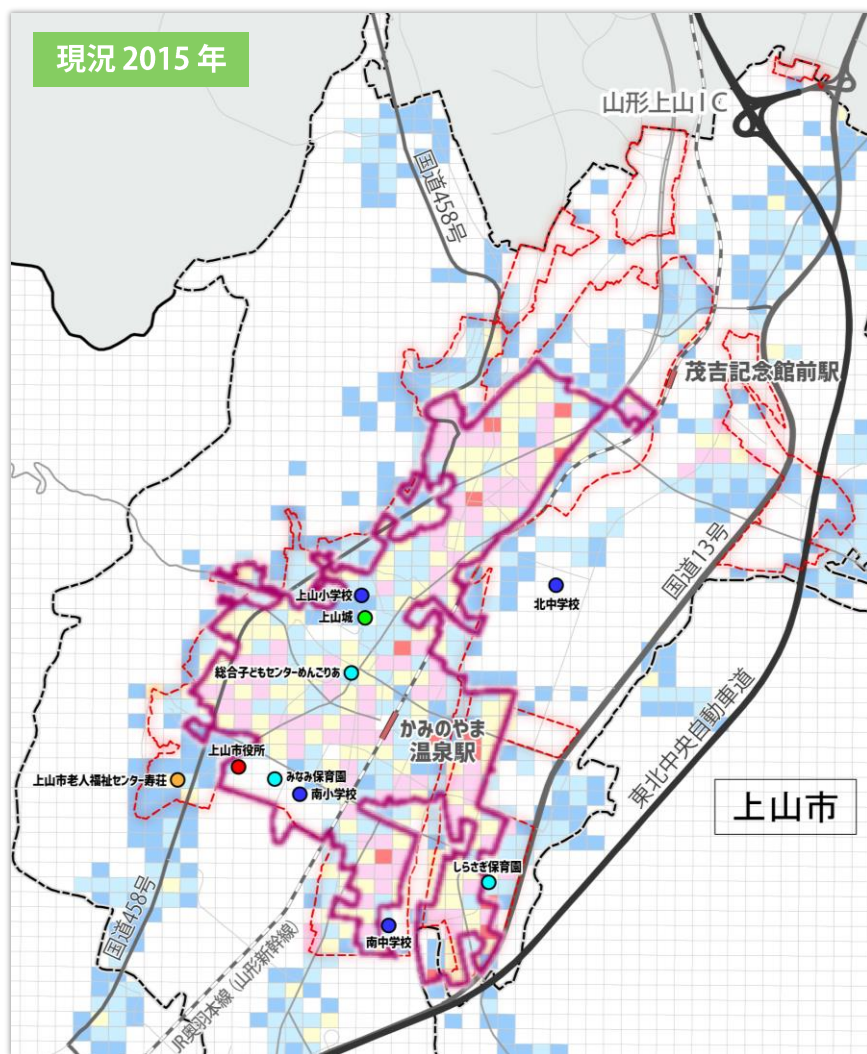
第7章

第8章

第9章

資料編

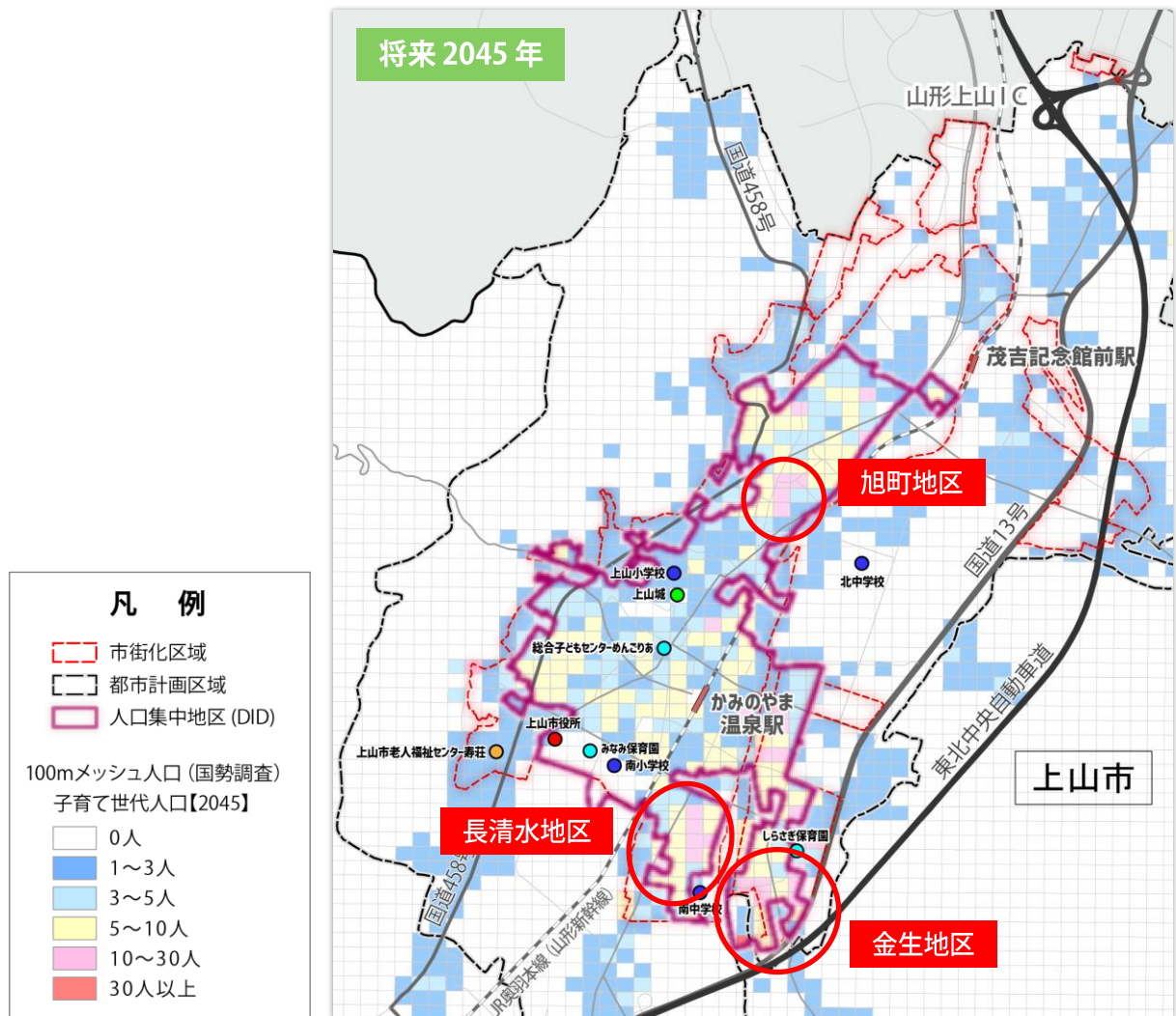
【人口集中地区】



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。



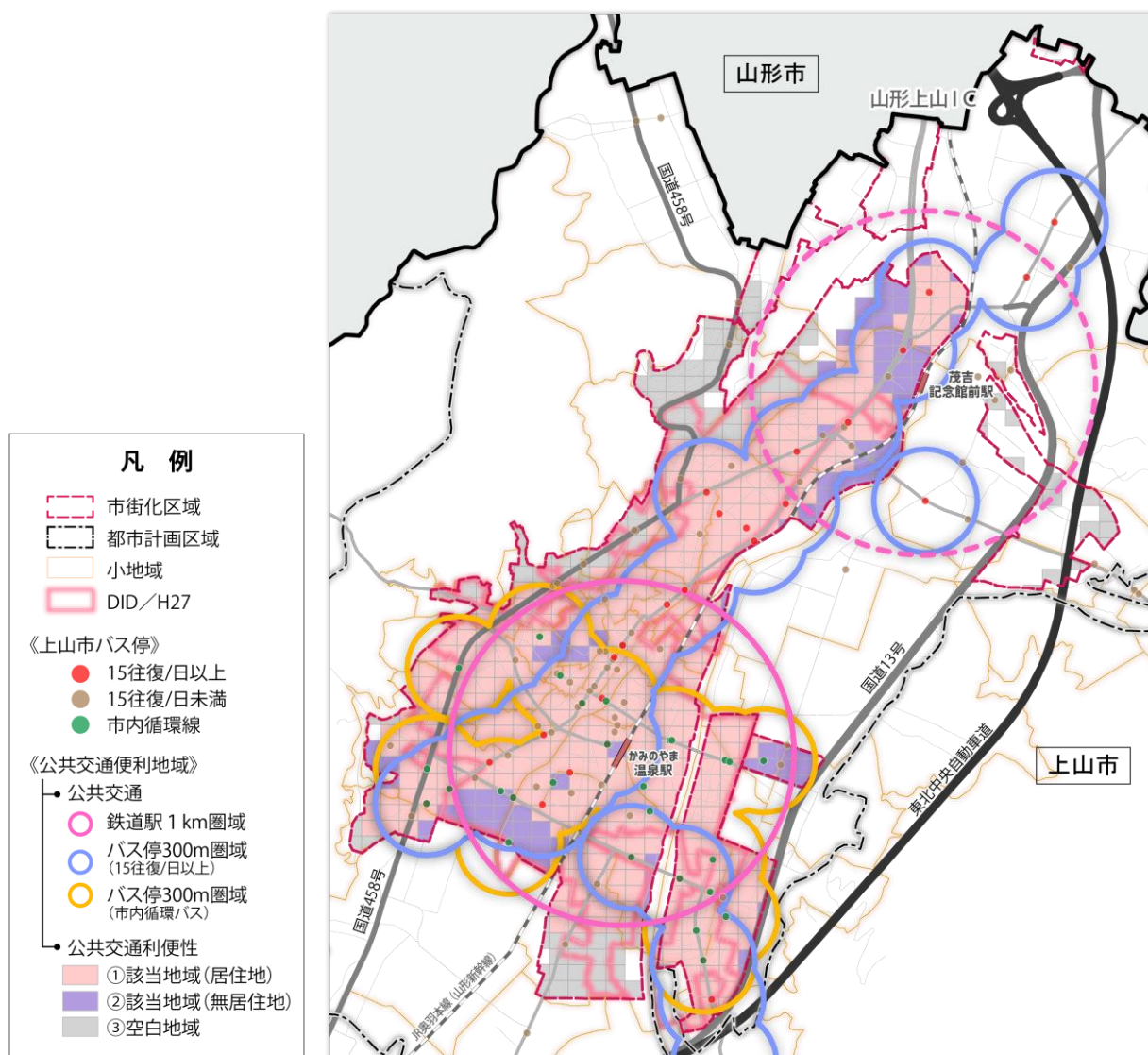
資料：国勢調査

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1km圏※ ¹
路線バス利用圏域	路線バスのうち15往復/日以上バス停から半径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1km圏内を、公共交通利便性の高いエリアと定義

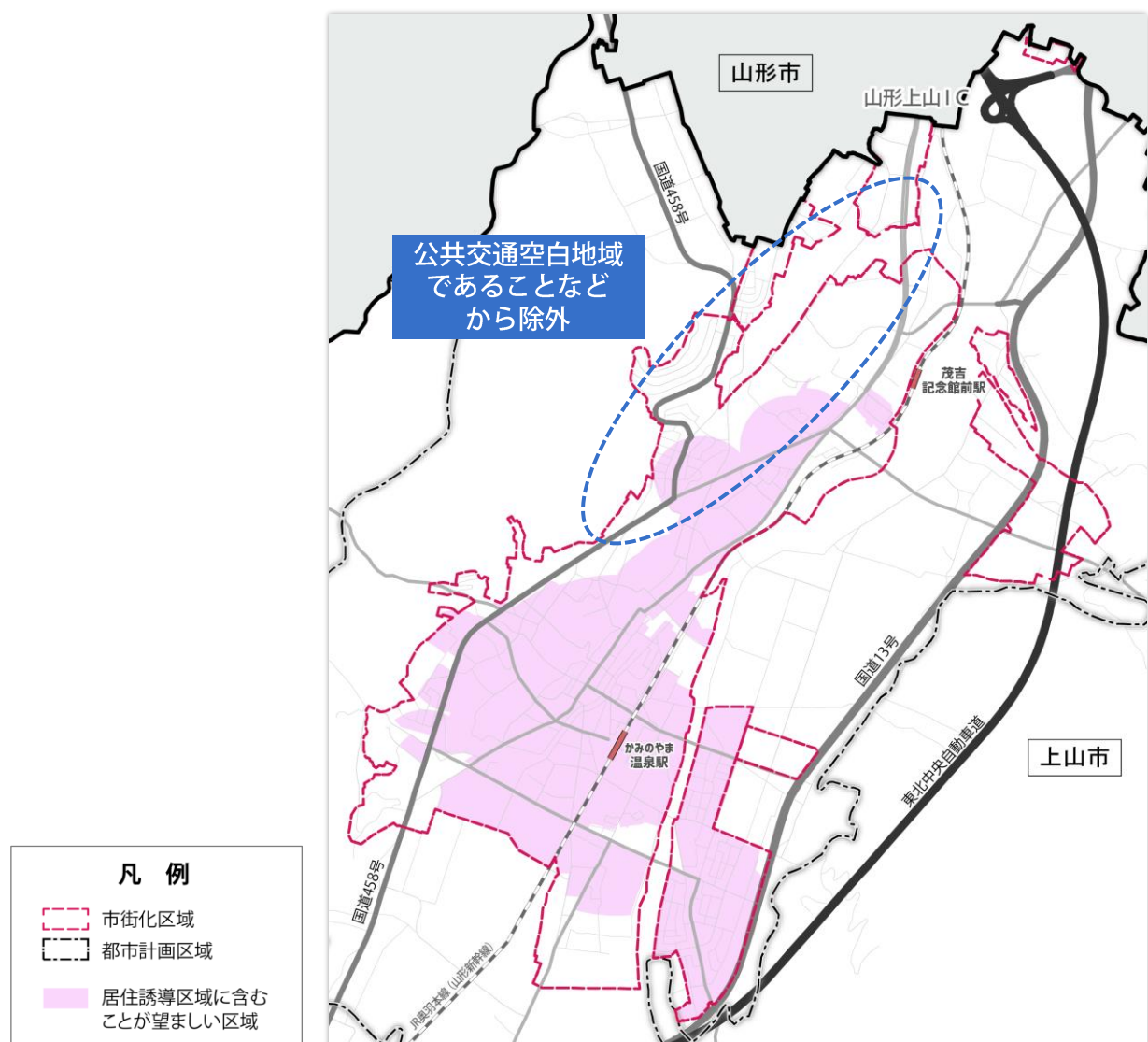
※2：基本的公共交通路線の徒歩圏域人口カバー率を、運行頻度が片道30本/日以上サービス水準を有するバス停の徒歩圏半径300mの人口カバー率と定義

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。

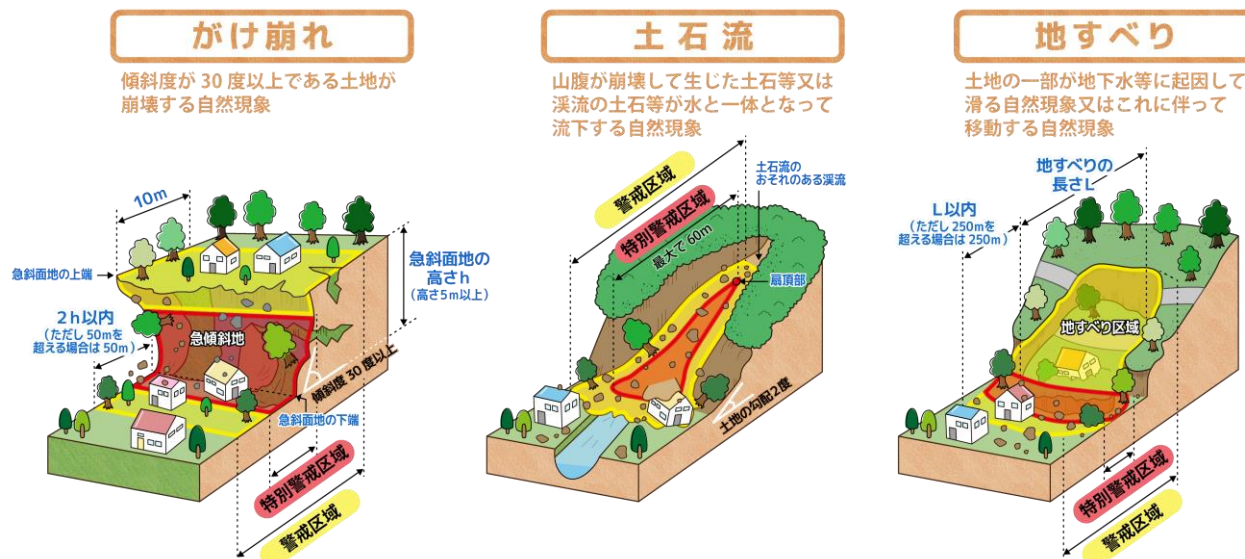
視点③ 土砂災害ハザード区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域

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

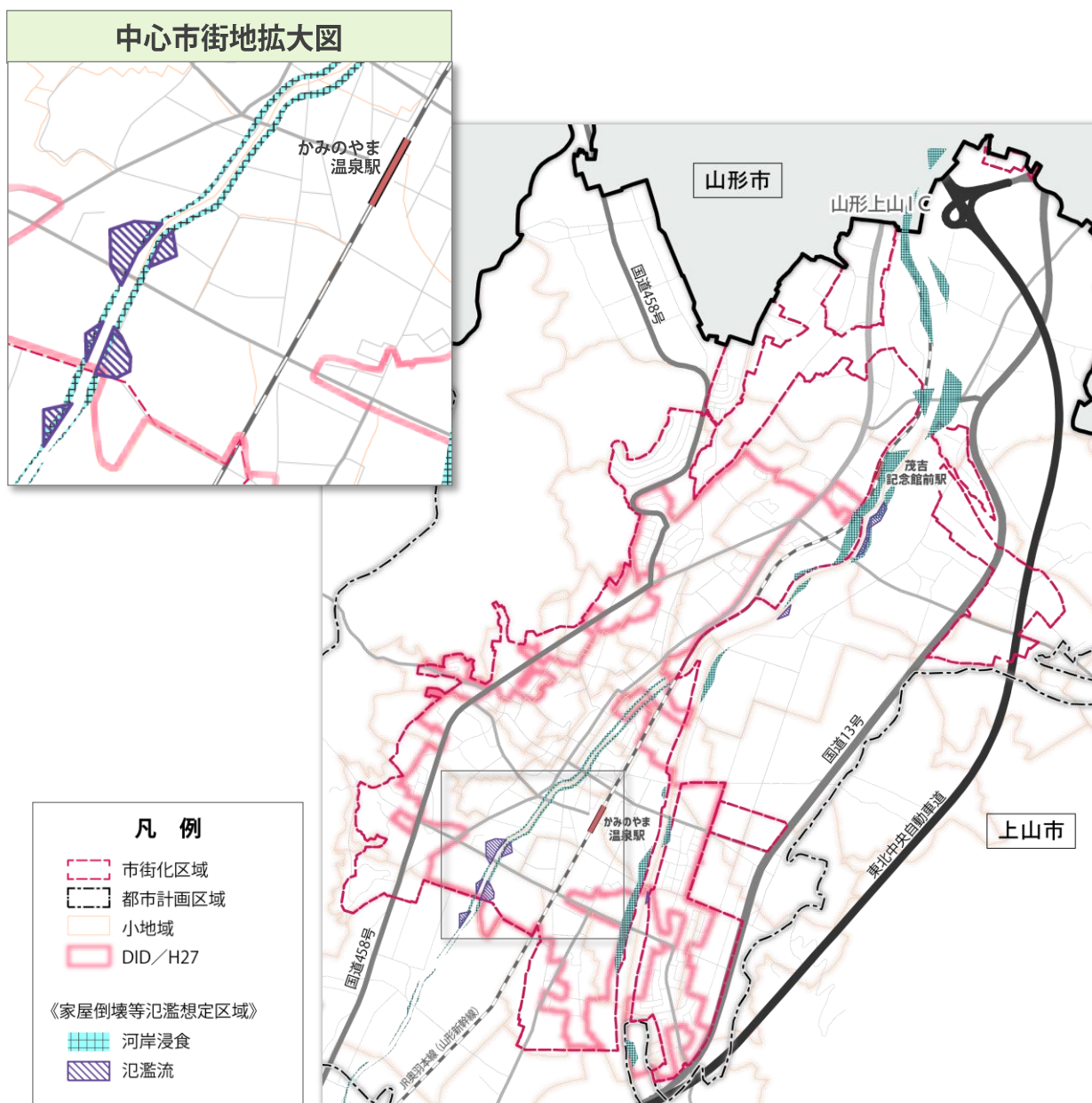
第8章

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。

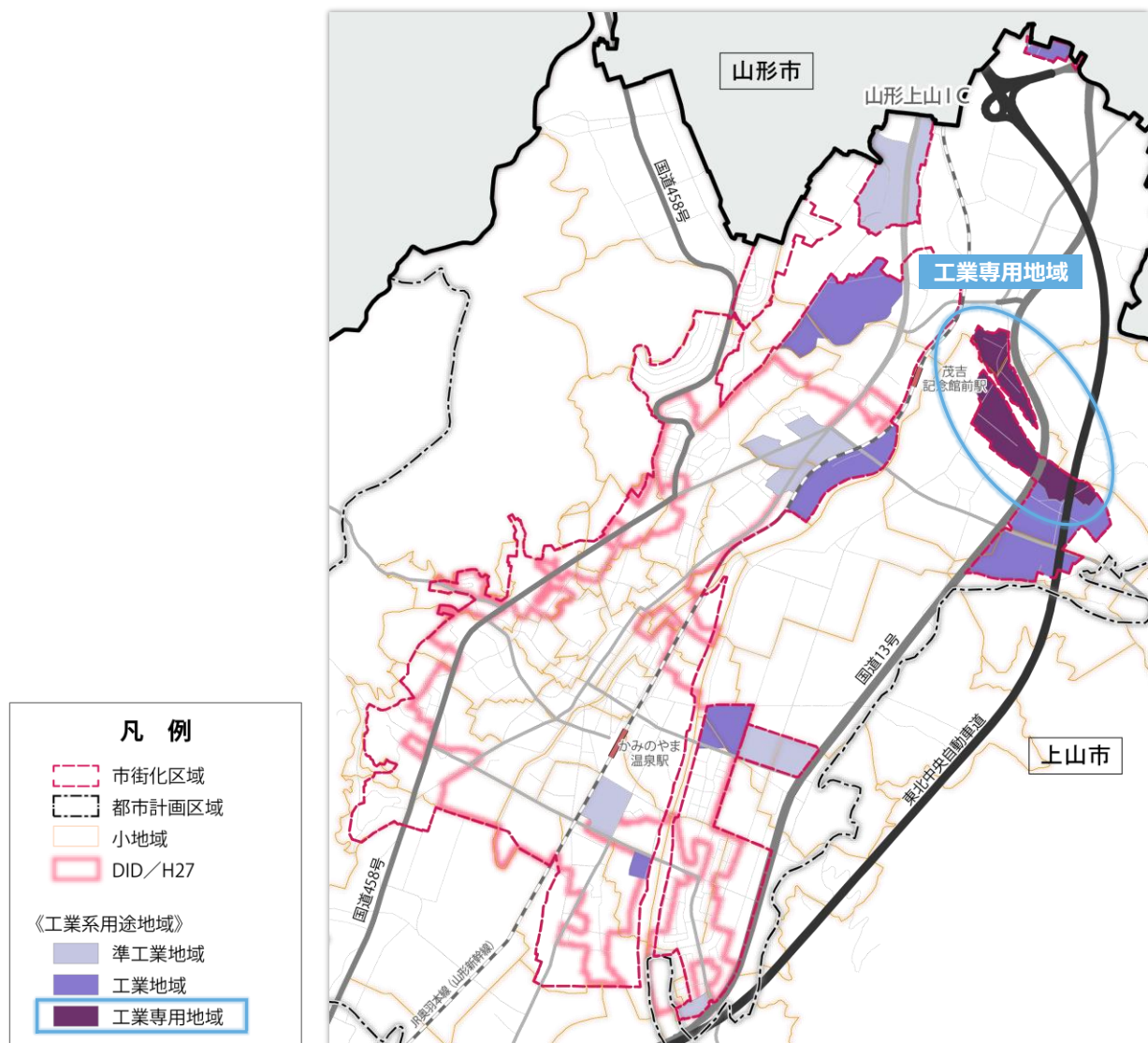


資料：山形県洪水浸水想定区域図（H30.4.27）を基に図化

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】



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。

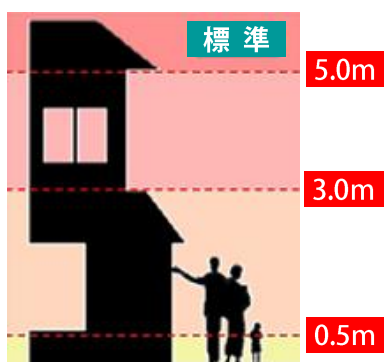
以上より、一般的な家屋の2階床下に相当する3mを閾値とし、居住誘導区域には浸水想定深3m未満の浸水想定区域は含んでよいこととし、原則として想定浸水深3.0m以上のメッシュが広くまとまって連担する区域は含まないこととします。

【 浸水想定区域 】

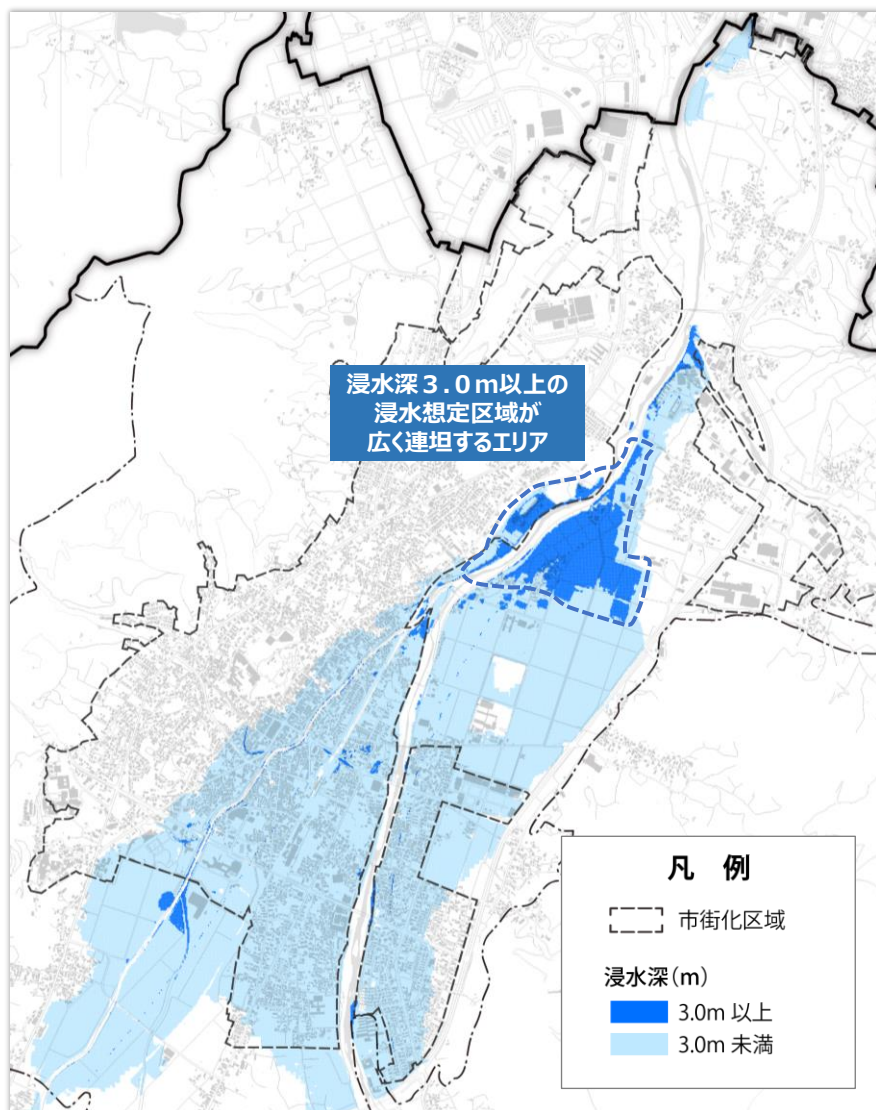
〈居住誘導区域への反映〉

※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）

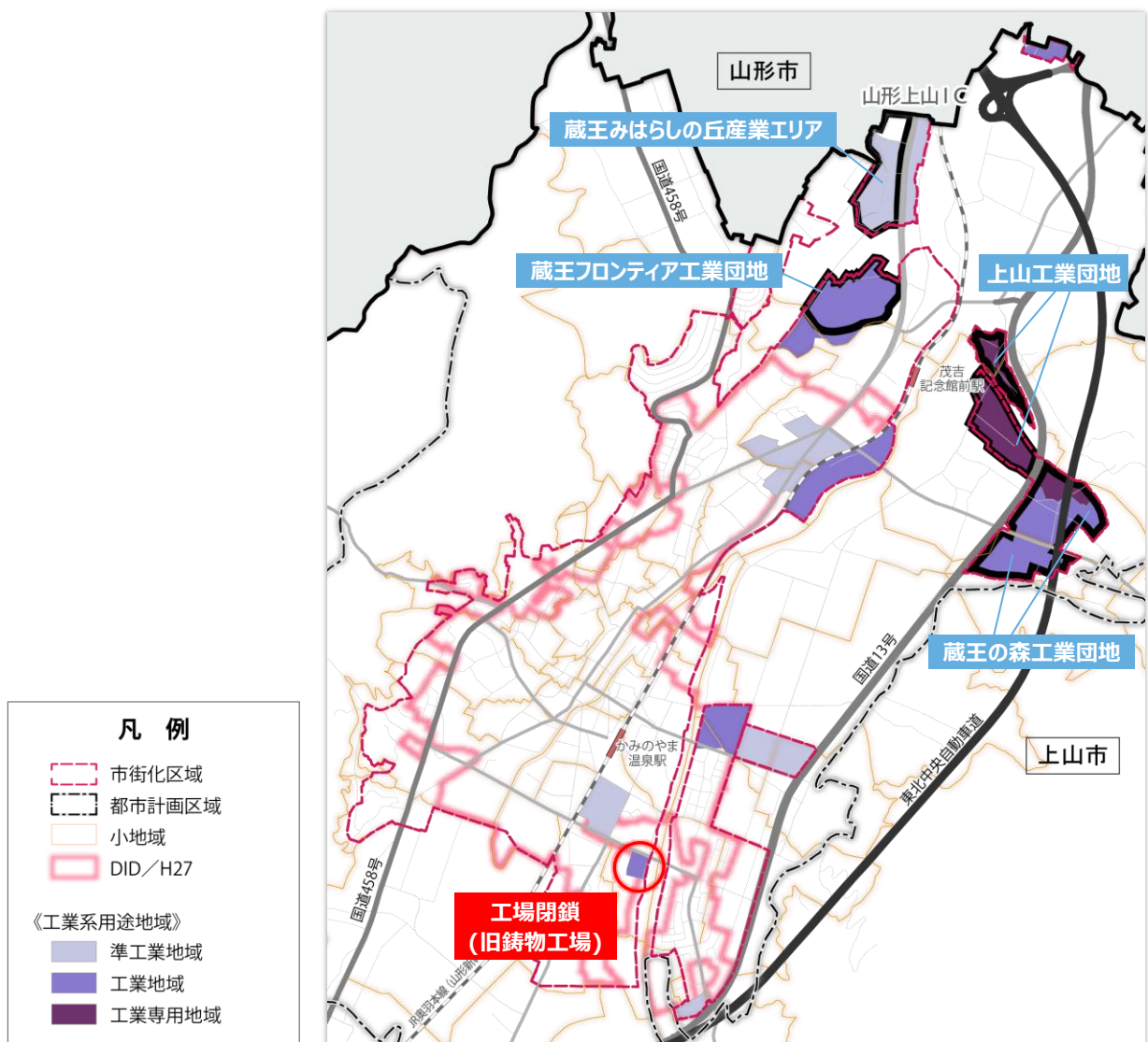


資料：山形県洪水浸水想定区域図（H30.4.27）を基に図化

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】

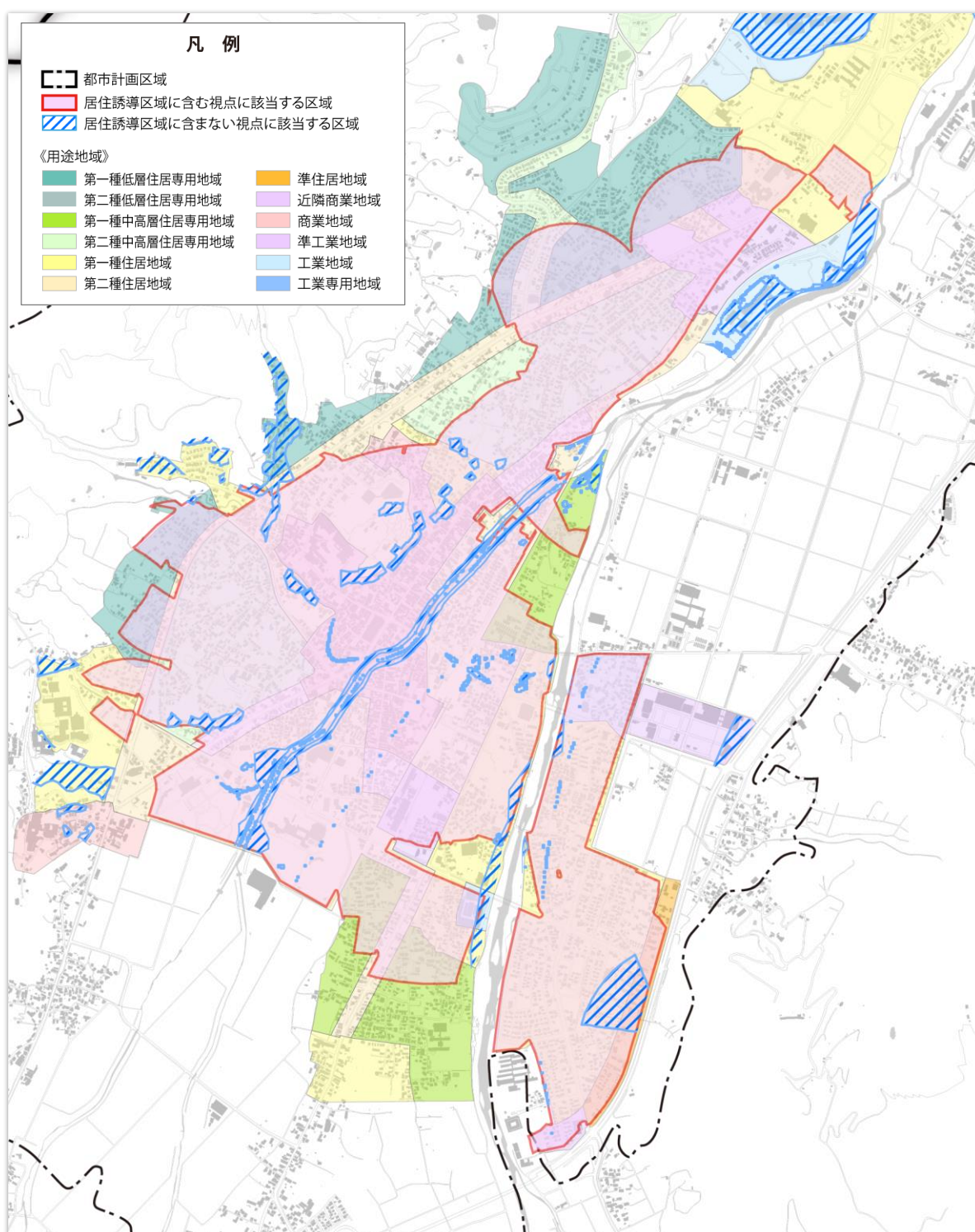


※かみのやま温泉駅東側の工業地域（旧鋳物工場）については、すでに工場が閉鎖しているため居住誘導区域に含む方向としますが、工場利用されていた土地であることから宅地化などは慎重に検討する必要があります。

STEP 1～3のまとめ

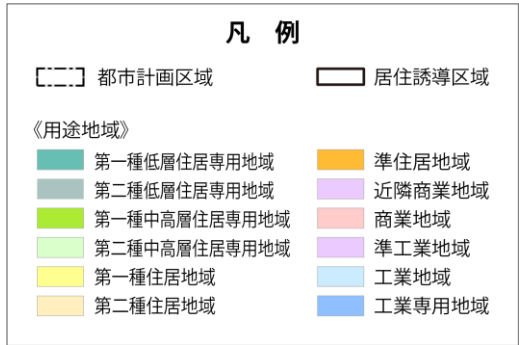
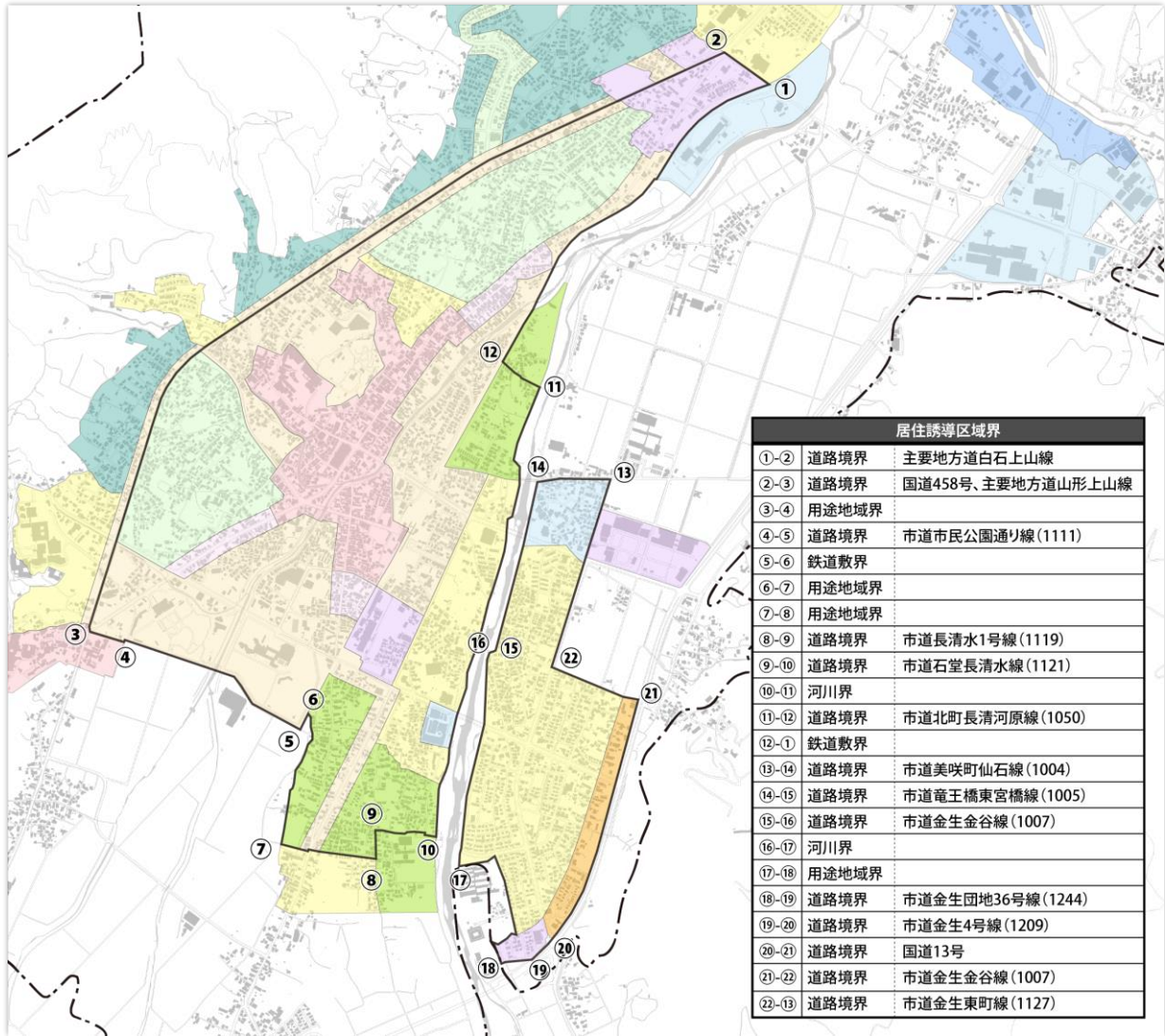
視点①～⑥をとりまとめると以下のようなエリアとなります。
次のSTEPで詳細な境界を設定します。

【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。



※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