

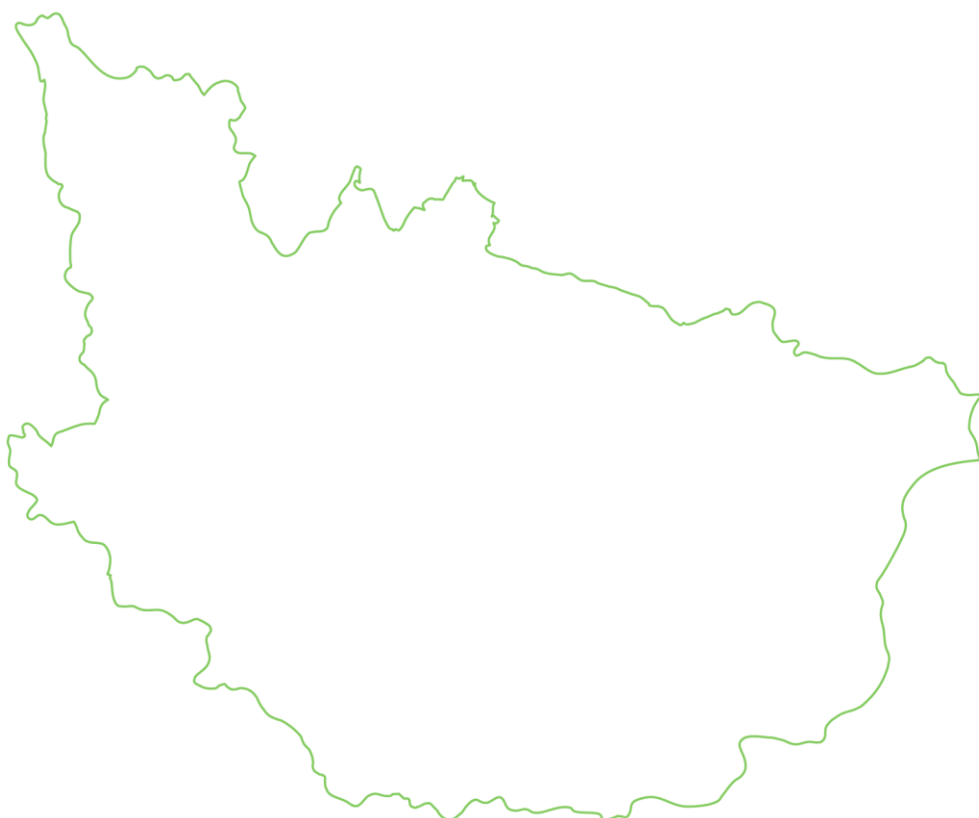
第7章

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)
		・ 郊外の高齢者の買い物支援	・ 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

(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）

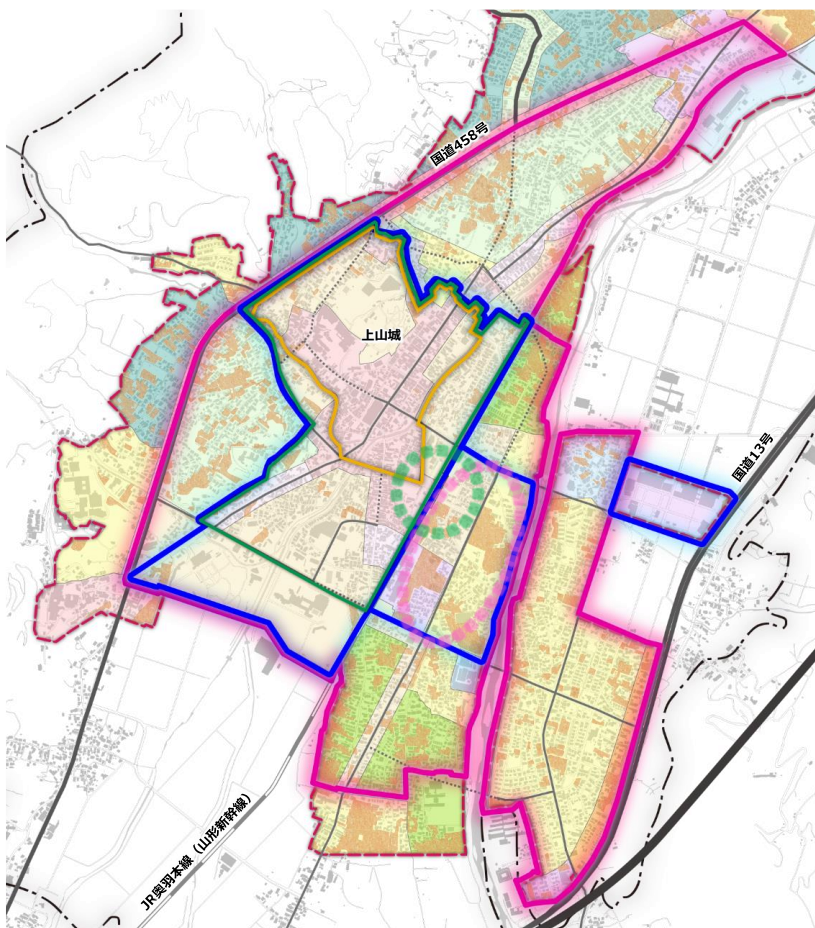
かみのやま温泉駅周辺環境整備

【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

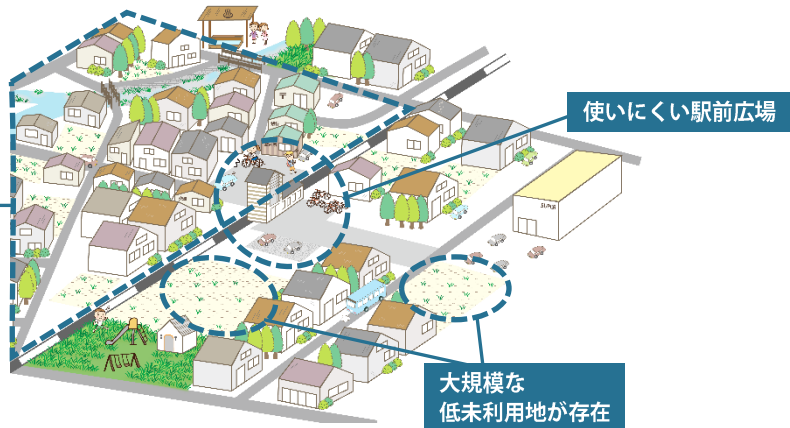
《用途地域》		《各施策と基本方針の対応》	
市街化区域	第一種低層住居専用地域	基本方針との対応	
都市計画区域	第二種低層住居専用地域	まちなかへの居住誘導・定住促進	
中心市街地活性化エリア	第一種中高層住居専用地域	都市機能の維持・誘導	
ランドバンク	第二種中高層住居専用地域	各施策の関連分野	
居住誘導区域	第一種住居地域	居住	
都市機能誘導区域	第二種住居地域	都市機能	
低未利用地		防災	
		公共交通	
		準住居地域	
		近隣商業地域	
		商業地域	
		準工業地域	
		工業地域	
		工業専用地域	

(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

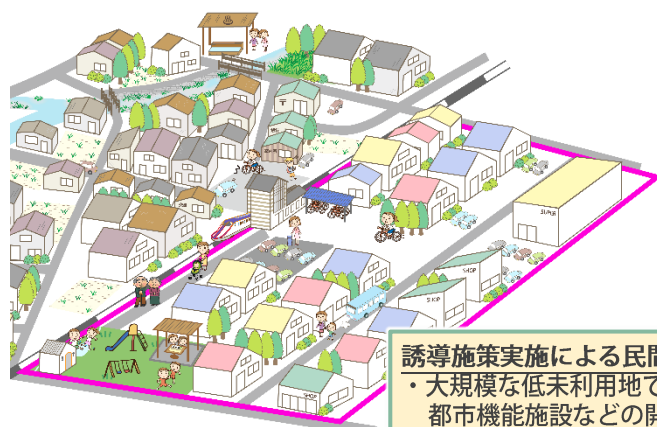
短中期的な改善イメージ (10年後程度)

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



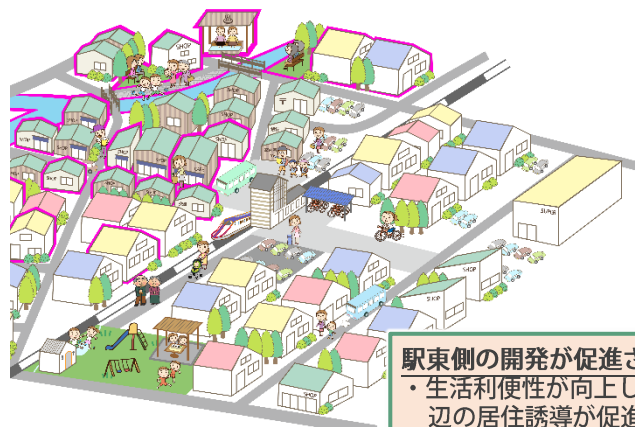
誘導施策実施による民間開発の誘起

- ・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