上山市立地適正化計画（案）　概要版

R3.8.24～26
住民説明会
資料１－１

１．立地適正化計画とは

（１）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に、都市基盤整備にとどまらず、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」のまちづくりを促進するため、立地適正化に関する基本的な方針のほか、住居や都市機能の立地を誘導する区域や施設等を設定する「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、人口減少の進行が予測されており、市民が安全・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す。

２．策定経緯と概要

（１）策定経緯

・本市では、平成３１年２月に「第2期上山市都市マスタープラン」を策定し、基本方針として「まちなかへあつまる暮らし」を計画に位置付けしました。この度、この基本方針を具体化する「上山市立地適正化計画」を策定し、令和4年1月に公表予定としております。

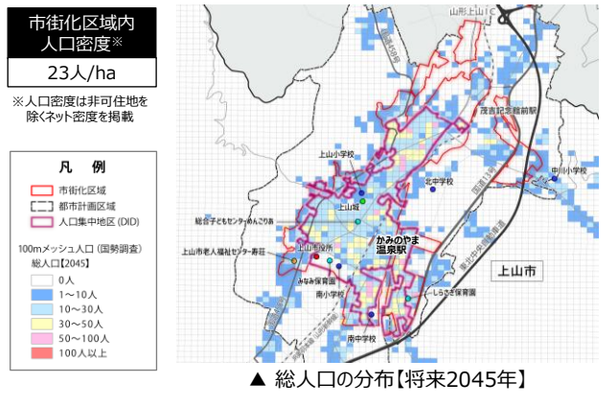
（２）対象区域：都市計画区域全域　　**（３）目標年次**：２０３１（令和１３）年

３．都市づくりの課題から見たターゲット（まちづくり方針）とストーリー（誘導方針）

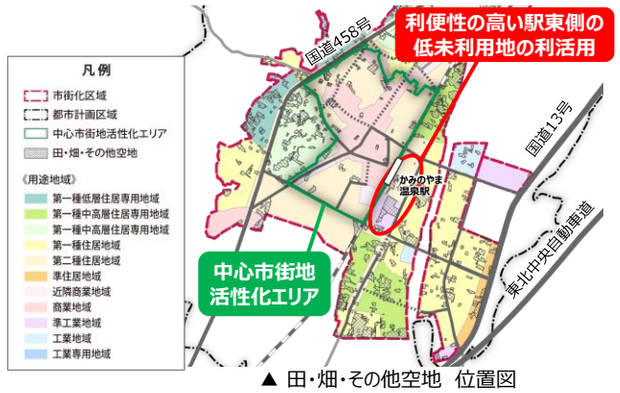
（１）上山市における都市づくりの主な課題認識

	現況	課題
人口	・昭和60年をピークに人口減少、高齢化も進展 ・市街化区域内は低密度化の傾向で、特に中心市街地の人口減少が著しい	・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

	現況	課題
土地利用	・上山城周辺は地形的制約により、空き家空き地の活用が進みにくい ・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	・利便性の高いかみのやま温泉駅東側低未利用地の利活用 ・子育て世代や商売の担い手となる人材のまちなか居住を誘導



▲ 総人口の分布【将来2045年】
（H27国勢調査）



▲ 田・畑・その他空地　位置図
（R2山形県都市計画基礎調査（土地利用現況）を基に編集）

	現況	課題
都市交通	・公共交通利用者は年々減少傾向にあり、自家用車への依存が強い。 ・駅前広場は、地域の交通拠点であるものの、利用環境への不満や危険性を感じられる	・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維持 ・駅前広場の交通拠点としての利用環境（利便性、安全性）の改善

	現況	課題
都市機能	・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	・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 ・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

	現況	課題
災害	・市街化区域内にハザード区域が存在 ・中心市街地（上山城周辺）に土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域が存在	・浸水想定深３ｍ以上の区域等へは居住を誘導しないことを徹底 ・浸水想定深３ｍ未満の区域について、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の充実 ・災害発生のおそれがある箇所などの対策実施

対応方針

- まちなか居住の受け皿確保
- 都市生活拠点での定住促進
- 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
- ハザード区域の対策
- 防災施策の実施・充実
- 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）本市のまちづくり方針・計画の基本方針

第２期上山市都市マスタープラン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

計画の基本方針

① 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
② 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

（３）誘導方針

①居住誘導区域の考え方

・市街化区域内において都市基盤が整っていて公共交通が便利な地域などを基本とし、地形地物境界、用途地域境界などにより設定します。

・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ることから、原則として浸水想定深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。

▼居住誘導区域の設定方針

含む地域 ※都市機能誘導区域を含む	○都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺 ・中心市街地活性化エリア ・住宅基盤整備済エリア ・人口集中地区 ○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 ・かみのやま温泉駅の利用圏域 ・路線バス、市内循環線の利用圏域
含まない地域	○土砂災害ハザード区域※1及び家屋倒壊等氾濫想定区域 ○工業専用地域 ○浸水想定区域（浸水深の想定が３ｍ以上※2） ○既存の工業団地もしくは産業エリア

居住誘導区域案		
	可住地面積	270 ha
2015年	人口	13,400 人
	人口密度	50人/ha
2045年	人口（人）※3	7,900 人
	人口密度	29人/ha

※１：土砂災害警戒区域・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
※２：浸水想定深３ｍ以上のメッシュが広くまとまって連担する区域。浸水深などの閾値は、一般的な家屋の2階床下に相当する3mとした
※３：2045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

②都市機能誘導区域の考え方

・都市機能誘導区域については、コンパクトな市域を勘案し、駅周辺部を設定します。

・中心市街地活性化エリア、都市機能が一定程度集積するエリア、市が生活拠点として位置付けたエリアを基本とし、今後の開発余地を考慮した上で、地形地物境界、既存計画の区域線などにより設定します。

・誘導施設については、市内で不足する機能、将来都市像の実現に必要な機能などを有する施設を基本とし、広域連携で補完可能な施設などは除外します。都市機能誘導区域内の各エリア特性に応じて誘導施設を設定します。

▼都市機能誘導区域内に誘導する施設

○：維持、●：誘導、－：誘導しない

機能	施設	駅西地区	駅東地区	仙石地区
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㎡以上、コンビニエンスストア・ガソリンスタンド除く）	○●	○●	○
	飲食店（延床面積300㎡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	○	－	－

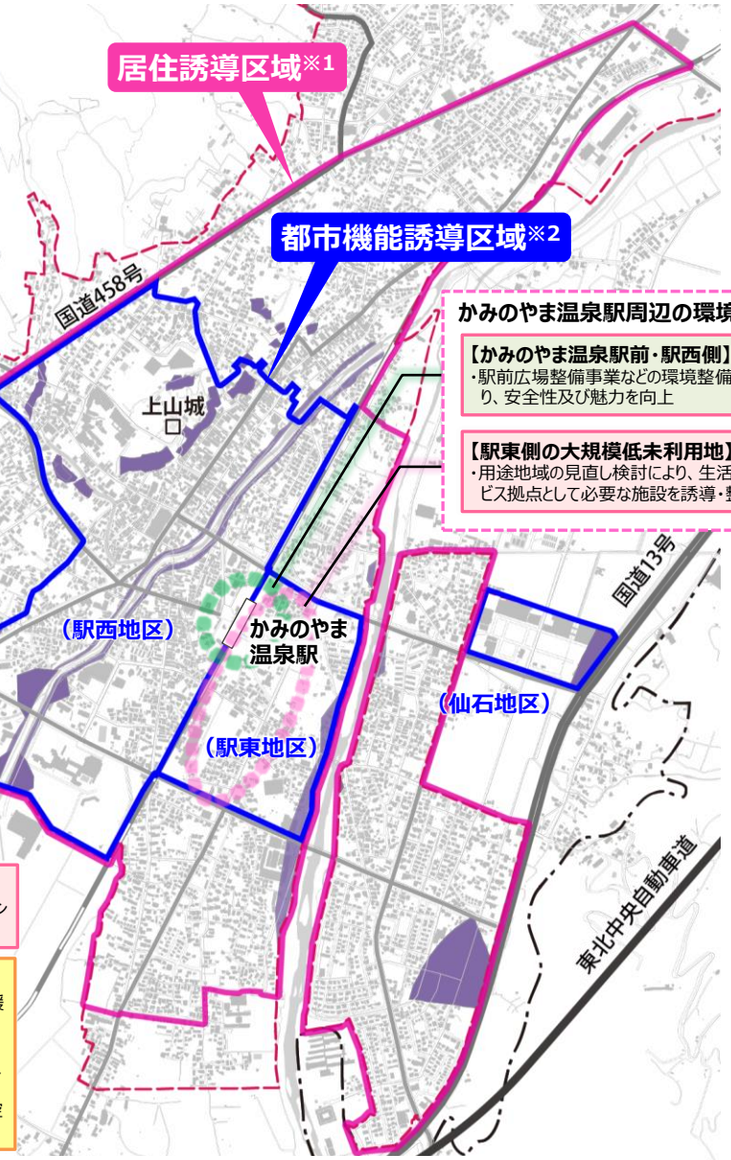
4．居住誘導区域および都市機能誘導区域、優先施策の実施イメージ

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)

【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



かみのやま温泉駅周辺の環境整備

【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

【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

※１：「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
※２：「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

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
- ：誘導区域へ含まないエリア ※3

※が付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

各施策と基本方針の対応

【基本方針との対応】
- ：まちなかへの居住誘導・定住促進
- ：都市機能の維持・誘導

【各施策の関連分野】
- ：居住
- ：都市機能
- ：公共交通

6．目標指標の設定

・計画の基本方針に基づき、以下の指標を設定します。

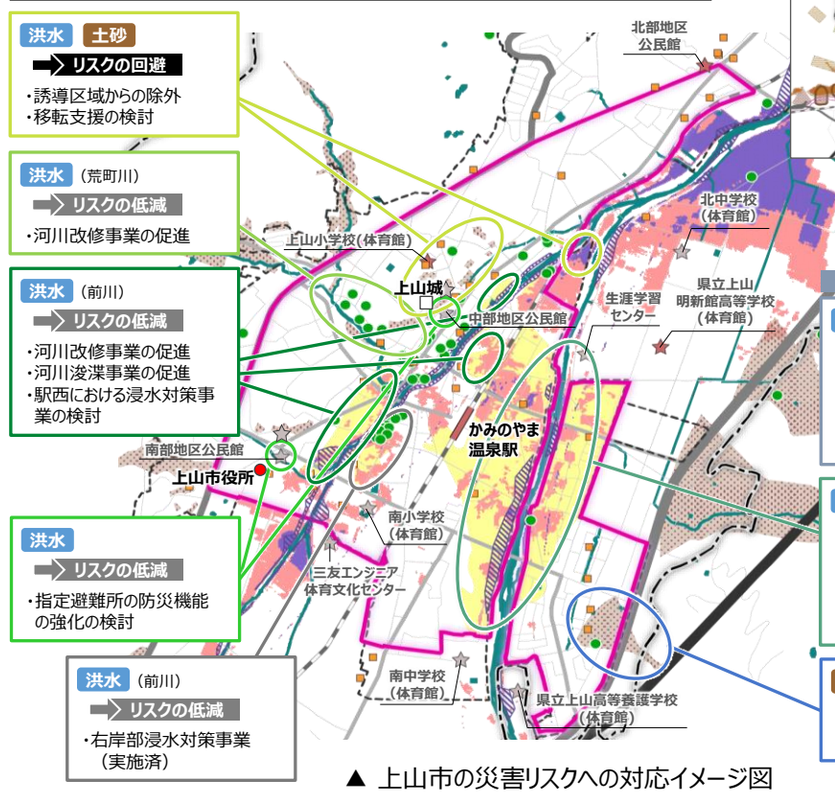
基本方針	指標	現況値	指標の見方（将来目標）
① まちなかへの居住誘導・定住促進	居住誘導区域の人口密度	49.7人／ha (H27.10.1)	居住誘導区域内人口密度が40人/haを下回らないことを目指す
② 都市機能の維持・誘導	都市機能誘導区域内の誘導施設数	43施設 （R3.3現在）	現況の施設数の維持・増加を目指す
	歩行者の通行量、自転車の交通量（＝市街地の代表地点における歩行者の通行量、自転車の交通量）	歩行者・自転車計 ：259人／日 （R2年度調査）	都市機能誘導区域の賑わい創出や拠点性向上のため通行量と交通量の増加を目指す
①② 共通	市営バス利用者数	5,275人／年 （R1.10～R2.9の利用者）	利用者数の維持・増加を目指す

5．誘導区域における災害リスクへの対応

・誘導区域における災害リスクへ対応するため、以下のような対策を検討、実施します。

凡　例

- 市街化区域
- 都市計画区域
- 居住誘導区域
- 河川
- 《指定避難所》 洪水時避難可能 / 洪水時避難不可
- 《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
- 《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 / 3.0m以上
- 《土砂災害ハザード区域》
- 《家屋倒壊等氾濫想定区域》
- 《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



洪水　土砂
リスクの回避
・誘導区域からの除外
・移転支援の検討

洪水（荒町川）
リスクの低減
・河川改修事業の促進

洪水（前川）
リスクの低減
・河川改修事業の促進
・河川浚渫事業の促進
・駅西における浸水対策事業の検討

洪水
リスクの低減
・指定避難所の防災機能の強化の検討

洪水（前川）
リスクの低減
・右岸部浸水対策事業（実施済）

全域を対象とした取組

洪水　土砂
リスクの低減
・民間施設も活用した避難所指定の検討
・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

洪水（須川）
リスクの低減
・河川改修事業の促進
・河川浚渫事業の促進
・左岸部浸水対策事業の実施
・右岸部浸水対策事業の検討

土砂
リスクの低減
・入沢の砂防事業の促進

▲ 上山市の災害リスクへの対応イメージ図

●各種災害ハザードの分布状況

（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

7．届出制度

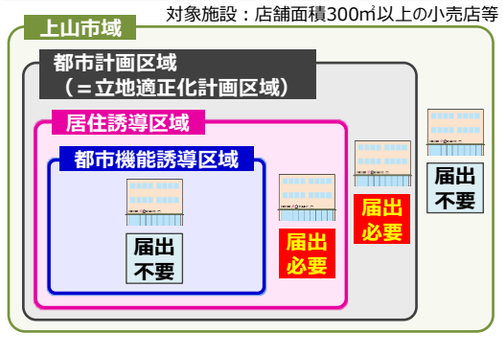
・以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法に基づき、行為に着手する30日前までに市への届出が必要となります。（新築、改築、用途変更を行う場合）

●都市機能誘導区域外における事前届出
・誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為を行う場合
・誘導施設を有する建築物を新築する場合
・改築・用途変更により誘導施設を有する建築物とする場合

●都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止にかかる事前届出
・誘導施設の休止・廃止しようとする場合

●居住誘導区域外における事前届出
・一定規模以上（3戸以上または1,000㎡以上）の住宅の用に供する目的で行う開発行為を行う場合
・一定規模以上（3戸以上）の住宅の建築等行為（新築、改築、用途変更）を行う場合

届出の対象エリア



届出の対象となる行為

・３戸以上の住宅開発、住宅新築

・1,000㎡以上の規模の開発行為

・改築または用途変更して３戸以上の住宅とする