

# 上山市立地適正化計画(案) (ダイジェスト版)

R3.8.24-26  
住民説明会  
資料1-2

- 第1章 立地適正化計画とは
- 第2章 都市の問題点及び課題の整理
- 第3章 将来都市像及び基本方針の設定
- 第4章 居住誘導区域の設定
- 第5章 都市機能誘導区域の設定
- 第6章 誘導施設の設定
- 第7章 誘導施策の検討
- 第8章 防災に関する取組  
届出制度について  
今後の予定
- 参考資料



## 第1章

# 立地適正化計画とは

1-1 立地適正化計画とは	.....	2
1-2 上山市立地適正化計画の位置付け	.....	4
1-3 対象区域と目標年次	.....	5

# 1-1. 立地適正化計画とは

## 立地適正化計画とは

- 立地の適正化に関する基本的な方針のほか、居住や都市機能の立地を誘導する区域や施設等を設定します。

### 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、「立地適正化計画制度」が創設されました。

### 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。

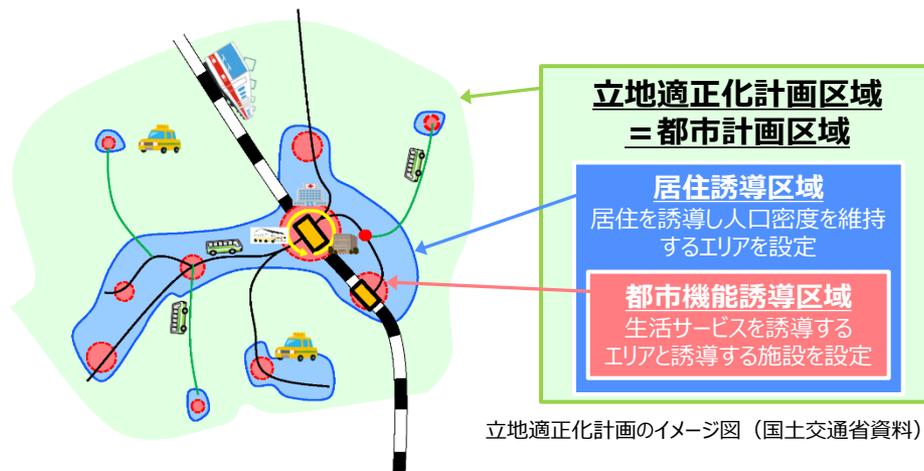
## 策定経緯と概要

- 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。

# 1-1. 立地適正化計画とは

## 定める内容

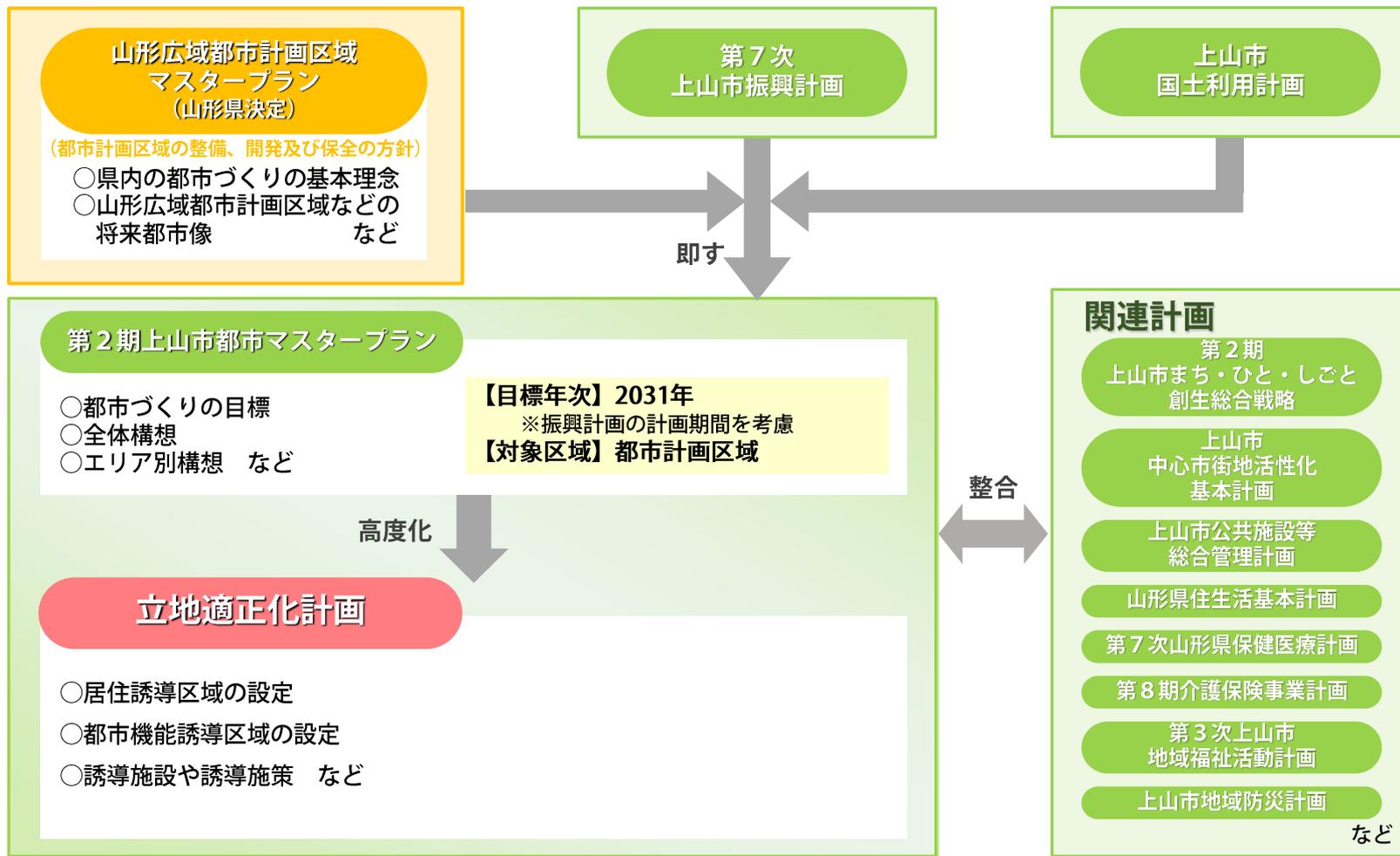
- 立地の適正化に関する基本的な方針のほか、居住や都市機能の立地を誘導する区域や施設等を設定します。



項目	内容
立地適正化計画区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域とする</li> </ul>
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少の中でも、一定区域において人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域</li> <li>・区域外において一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為や、一定規模以上の住宅の建築等を行う場合は、届出義務が発生</li> </ul>
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療、福祉、商業等の都市機能の立地を維持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地域</li> </ul>
誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能誘導区域毎に誘導を図る都市機能を設定</li> <li>・設定した誘導施設を区域外で建築等する場合や設定した誘導施設を区域内で廃止する場合は、届出義務が発生</li> </ul>

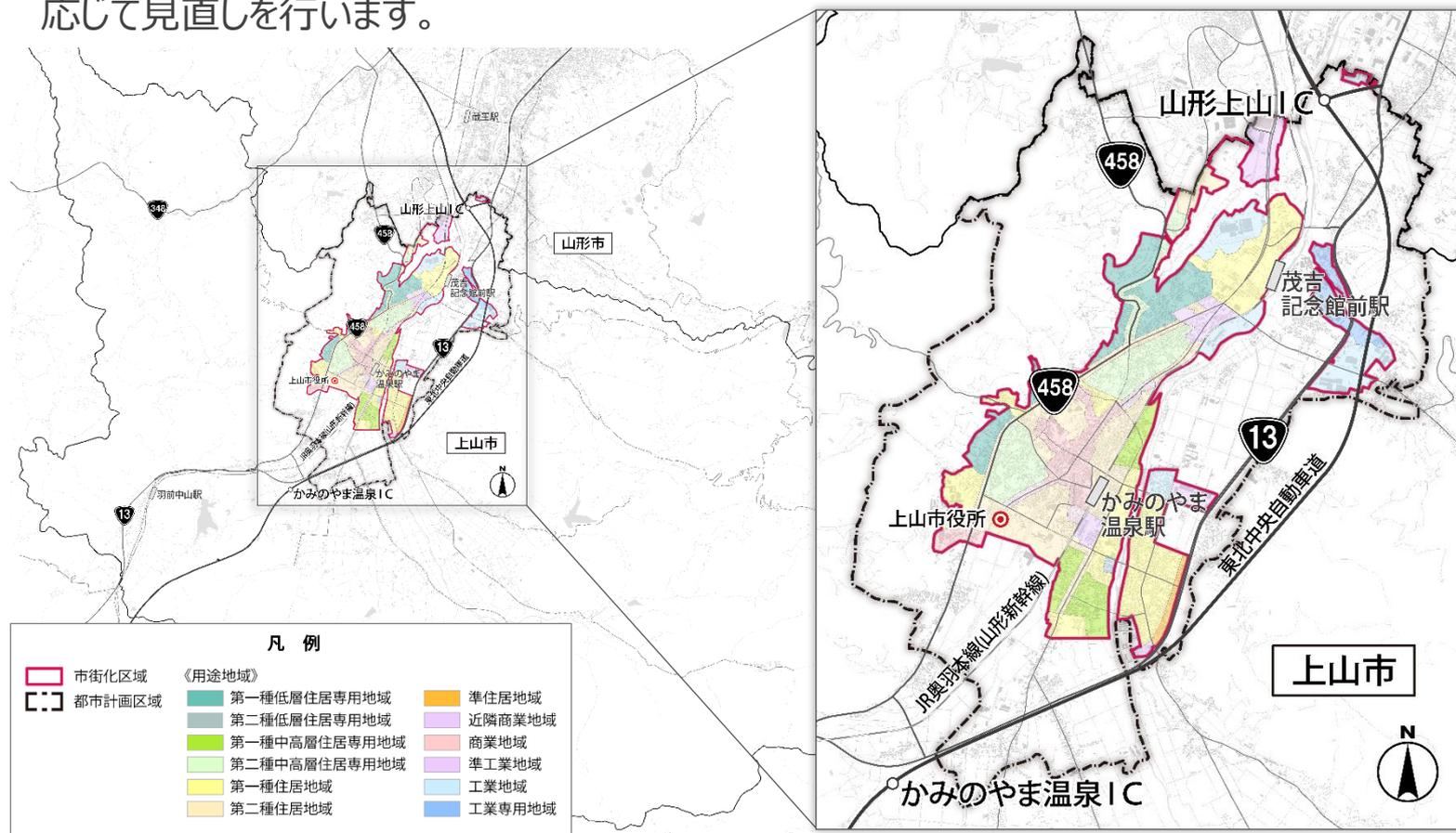
# 1-2. 上山市立地適正化計画の位置付け

- 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。



# 1-3. 対象区域と目標年次

- 本計画の対象区域は都市計画区域全域とします。
- 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

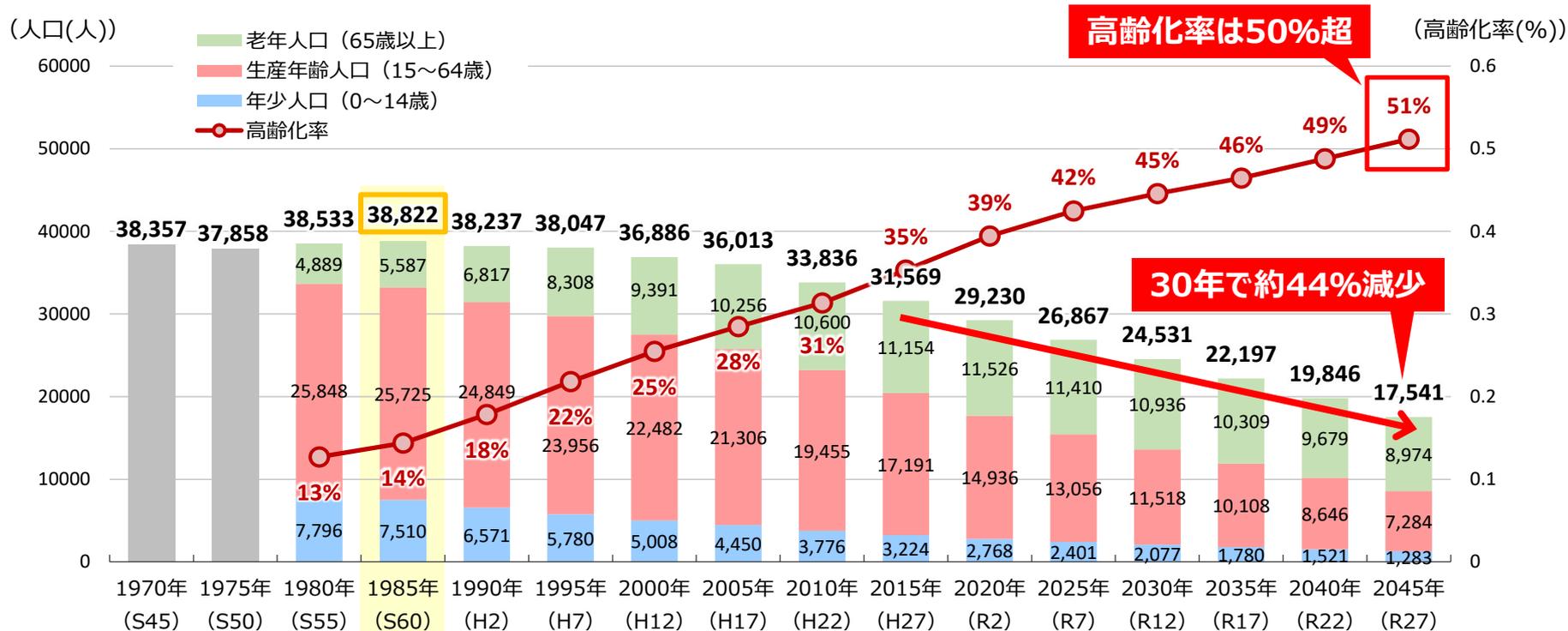
# 都市の問題点及び課題の整理

2-1.人口	.....	7
2-2.空き店舗と低未利用地の状況	.....	10
2-3.上山市の現状と主な課題	.....	11

# 2-1. 人口

## 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
- 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
- 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る



▲年齢3区分別、高齢化率の将来見通し

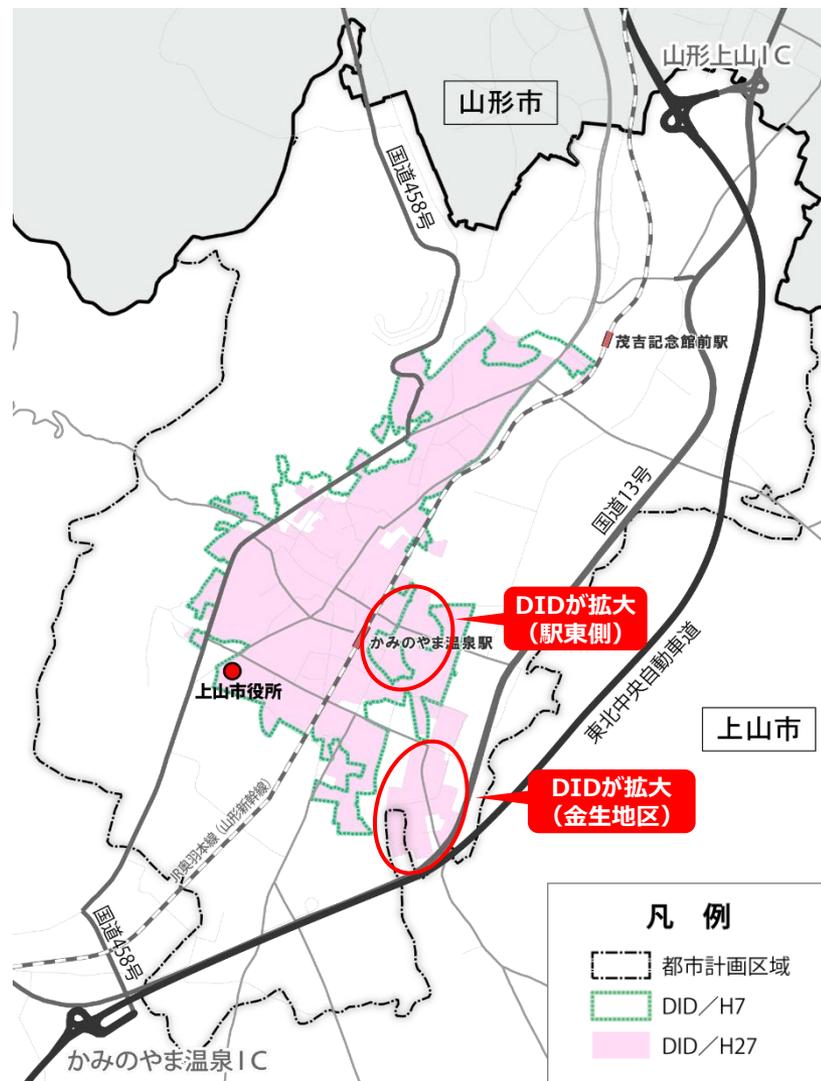
# 2-1. 人口

## 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
- 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

人口集中地区 (DID地区)	1995年 (H7)	2000年 (H12)	2005年 (H17)	2010年 (H22)	2015年 (H27)
人口 (人)	17,327	16,737	16,273	15,431	16,671
面積 (km <sup>2</sup> )	—	3.43	3.68	3.68	3.93
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	—	4,880	4,422	4,193	4,242

▲ DIDの人口密度の推移  
(都道府県・市町村のすがた(社会・人口統計体系))

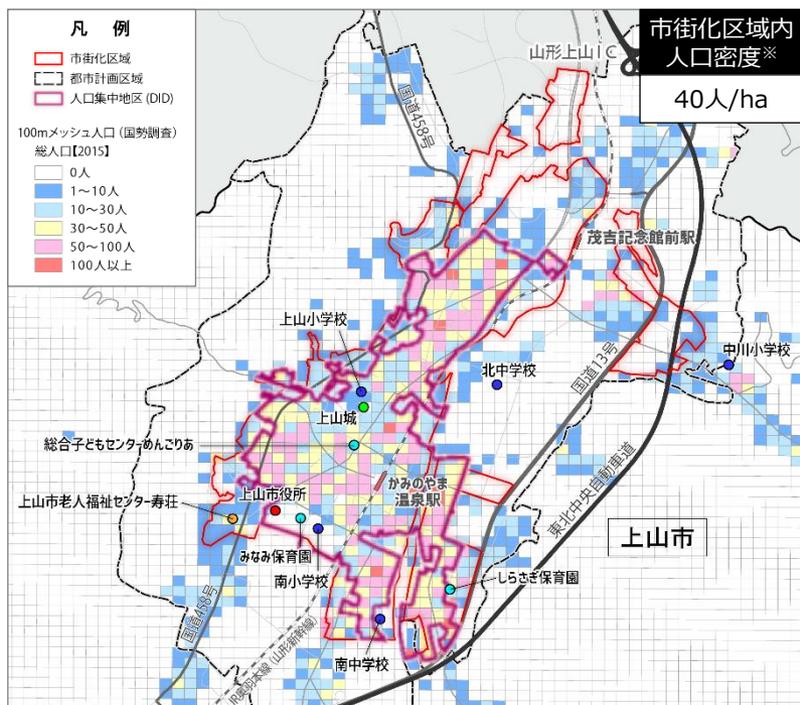


▲ DIDの変遷 (国勢調査)

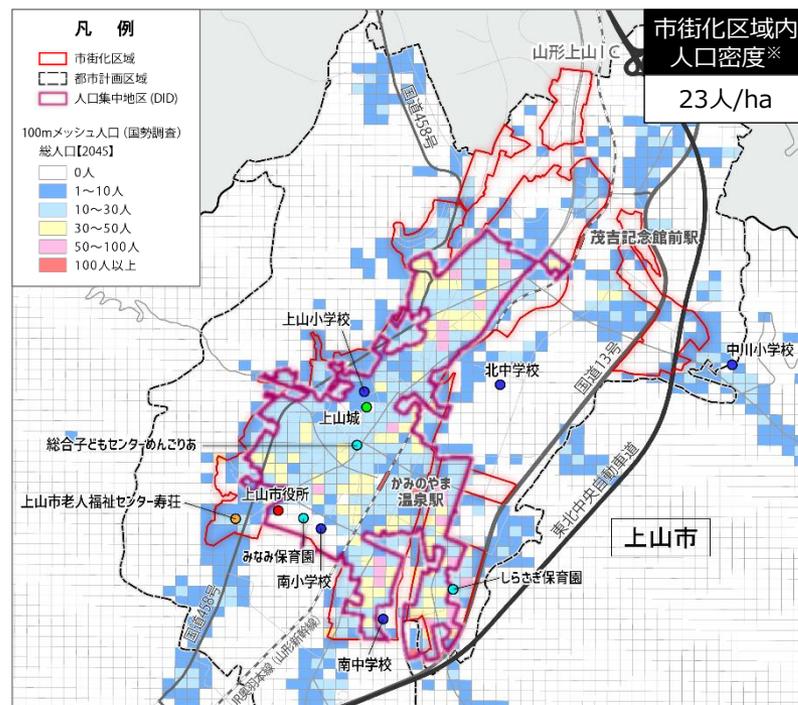
# 2-1. 人口

## 人口分布

- 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
- 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
- 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るが、将来（2045年）は23人/haとなる見込み



▲ 総人口の分布【現況2015年】 (国勢調査)

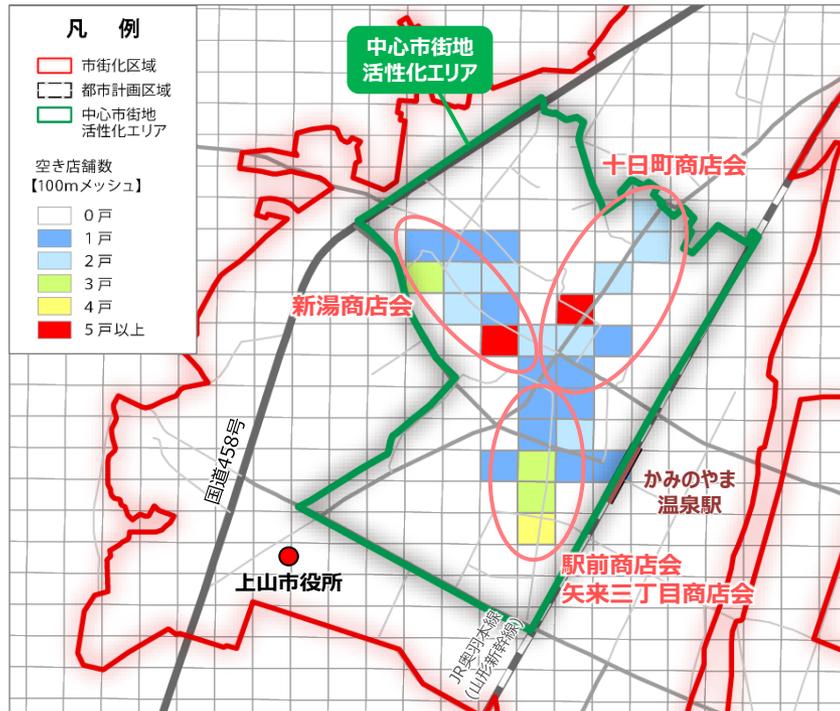


▲ 総人口の分布【将来2045年】 (国勢調査)

※人口密度は非可住地を除くネット密度を掲載

# 2-2. 空き店舗と低未利用地の状況

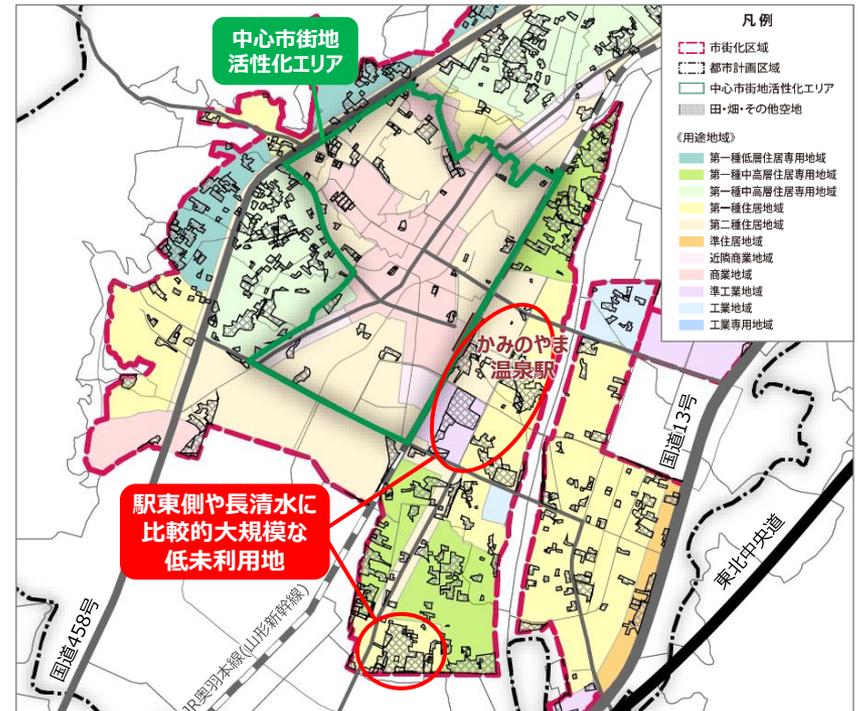
- 上山城周辺は地形的制約により、空き家・空き地の活用が進みにくい状況
- かみのやま温泉駅東側や長清水には、比較的大規模な低未利用地が存在
- 駅周辺の都市空間の質の向上など、空き店舗、空き地などの商業空間としての利活用が求められる



▲ 中心市街地における空き店舗の分布状況

(上山市資料)

※令和2年11月現在資料を基に図化



▲ 田・畑・その他空地 位置図

(山形県都市計画基礎調査(土地利用現況)を基に編集)

# 2-3. 上山市の現状と主な課題

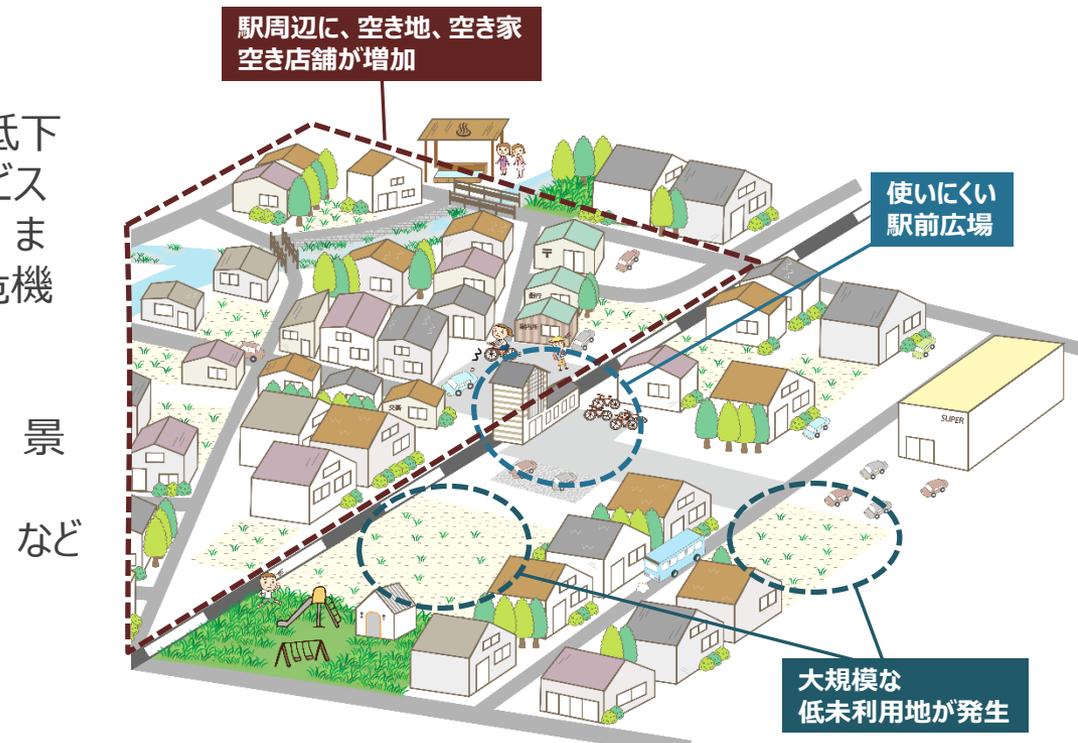
## 都市のスポンジ化とは？

- 市街地の内部において、スポンジの小さな穴のように、空地、空家等が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに発生すること。

## スポンジ化が進むと…？

- 都市全体の人口・土地利用密度が低下して、生活の利便性低下、行政サービスやインフラの維持管理等の非効率化、まちの魅力の低下、コミュニティの存続危機などが進行
- 空家・空地の大量発生により、治安、景観、居住環境が悪化

都市のスポンジ化に  
対する対処・予防が必要！



# 2-3. 上山市の現状と主な課題

## 都市構造上の分野ごとの主な課題

### 人口

- 中心市街地等での人口密度の維持と生活利便性、コミュニティの確保
- 子育て世代の交流や定住促進

### 土地利用

- 駅東の低未利用地の利活用
- 駅周辺的环境整備と空き店舗の利活用

### 都市交通

- 既存公共交通の維持と利用促進
- 駅前広場の利用環境改善

### 都市機能

- 都市機能の維持や更なる誘導の検討

### 災害

- リスクの回避や低減による施策の充実



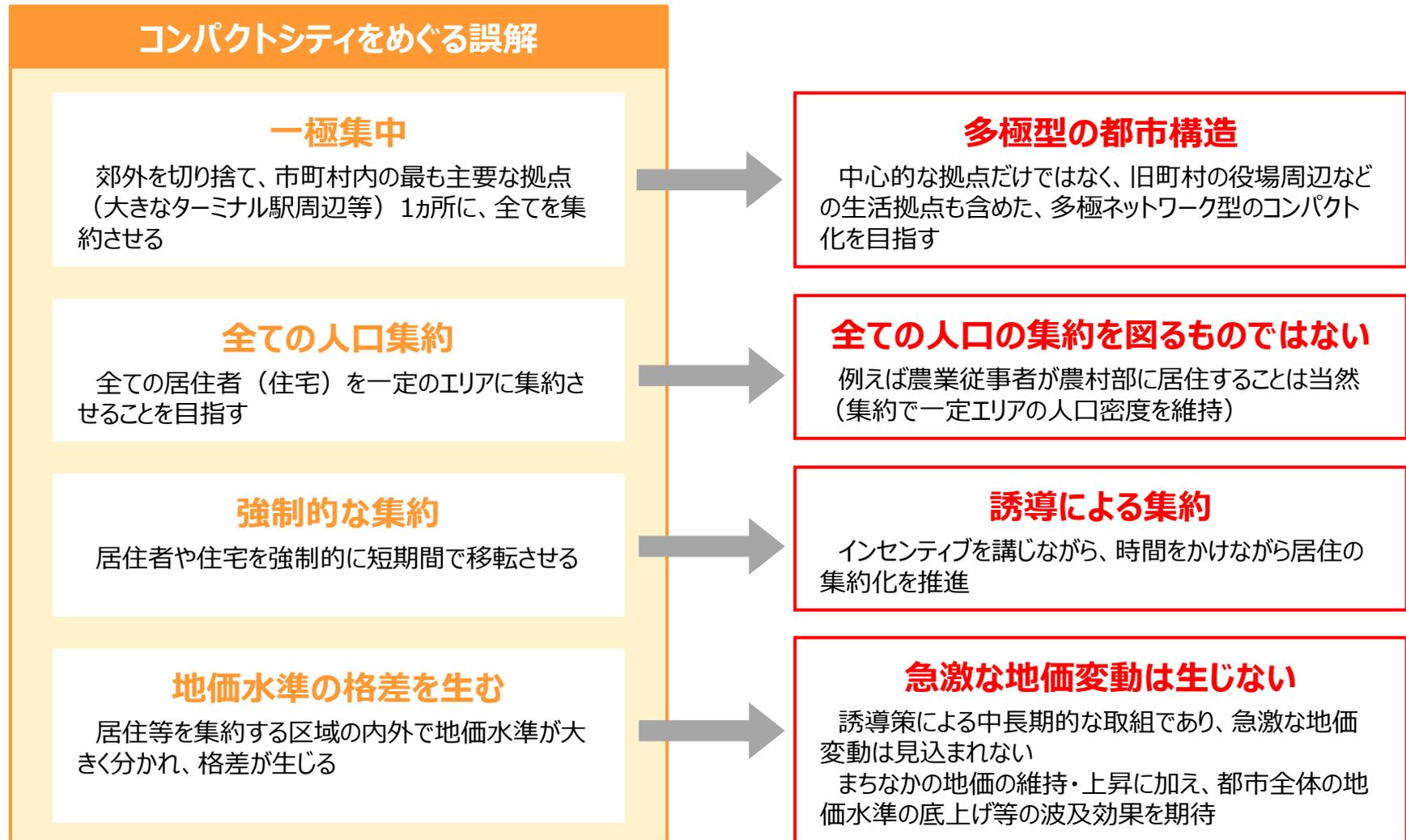
## 第3章

# 将来都市像及び基本方針の設定

3-1.立地適正化計画の基本方針	……………14
------------------	---------

# 3-1. 立地適正化計画の基本方針

## 「コンパクトシティ」をめぐる誤解



# 3-1. 立地適正化計画の基本方針

## 計画の基本方針

- 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定めます。

### 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



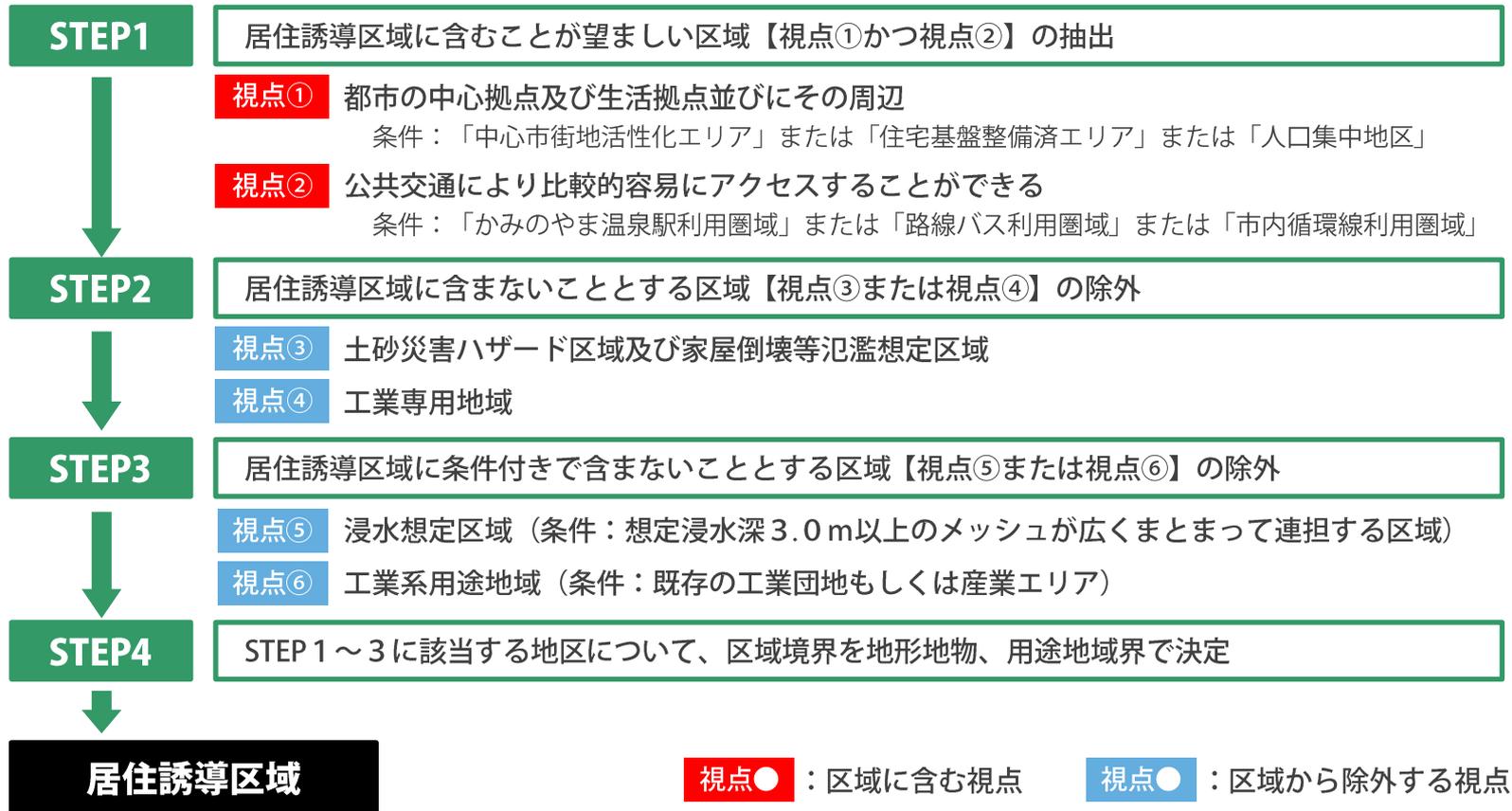
## 第4章

# 居住誘導区域の設定

4-1.居住誘導の基本的な考え方	.....17
4-2.居住誘導区域の設定の視点	.....17
4-3.居住誘導区域の検討	.....18

# 4-1. 基本的な考え方 / 4-2. 区域設定の視点

- 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。



# 4-3. 居住誘導区域の検討

## STEP 1～3のまとめ／視点①～⑥のとりまとめ

- 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。

### 視点① 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

### 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

- ・公共交通利用圏域※1,2

※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

### 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

- ・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

### 視点④ 工業専用地域

### 視点⑤ 浸水想定区域

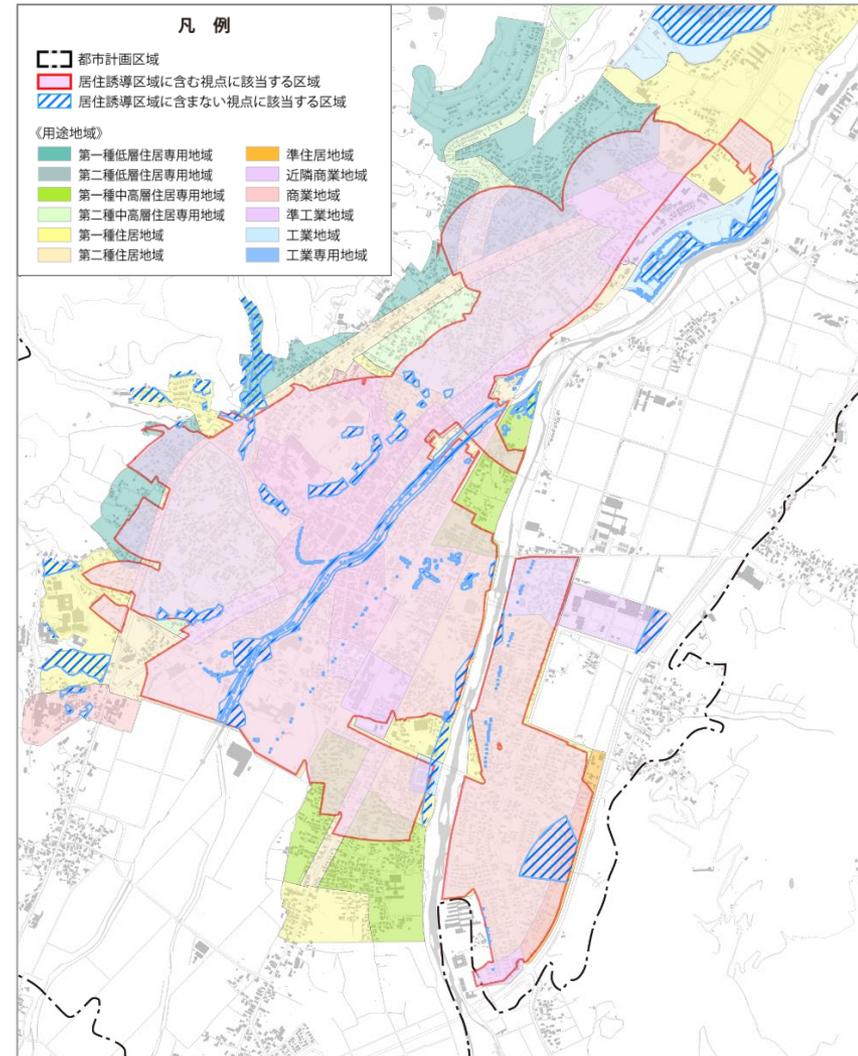
- ・浸水想定深3m以上の浸水想定区域

### 視点⑥ 工業系用途地域

- ・既存の工業団地もしくは産業エリア

■：居住誘導区域に含む視点

■：居住誘導区域に含まない視点



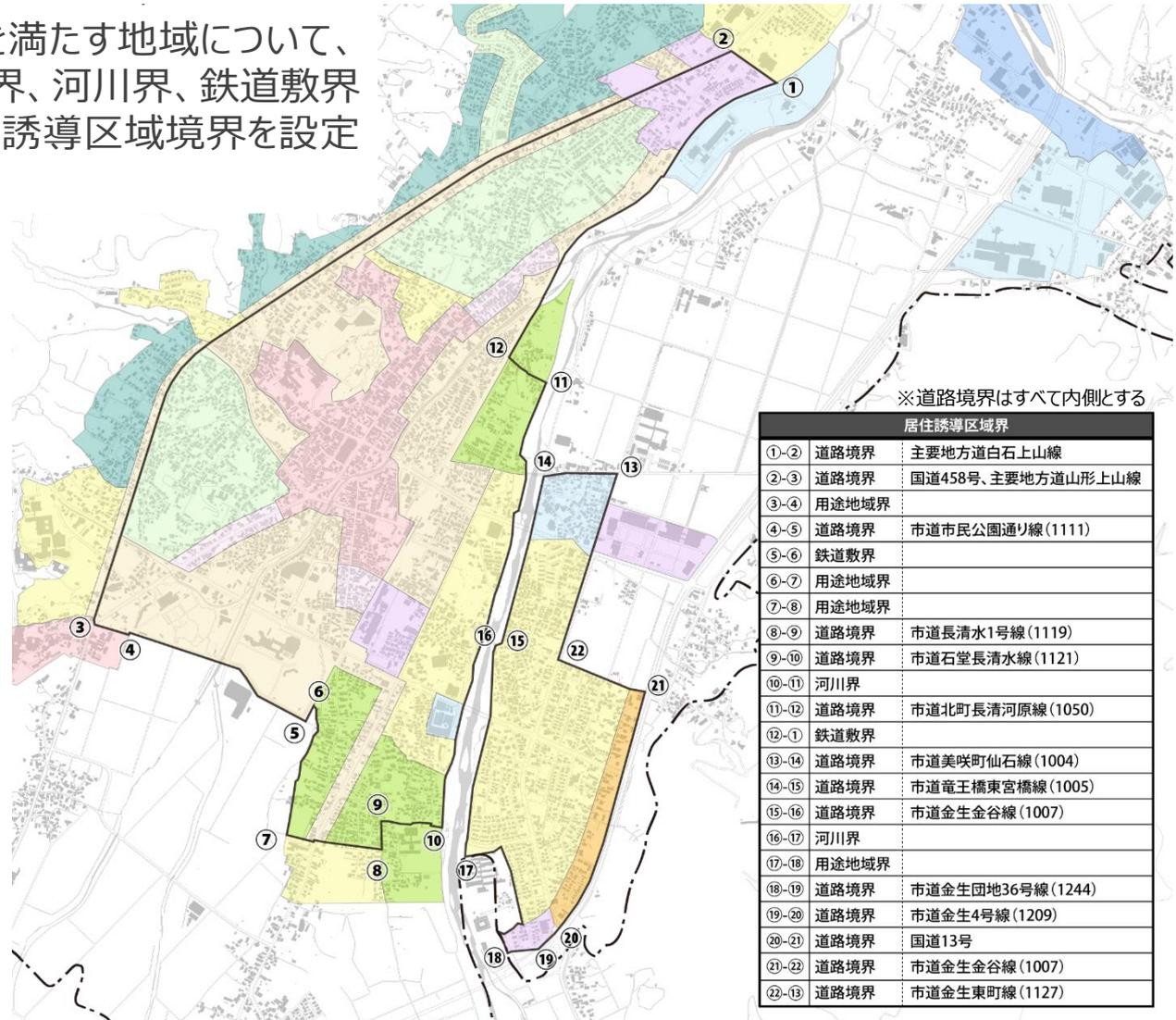
# 4-3. 居住誘導区域の検討

## STEP4

区域境界を地形地物、用途地域界で決定

### 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



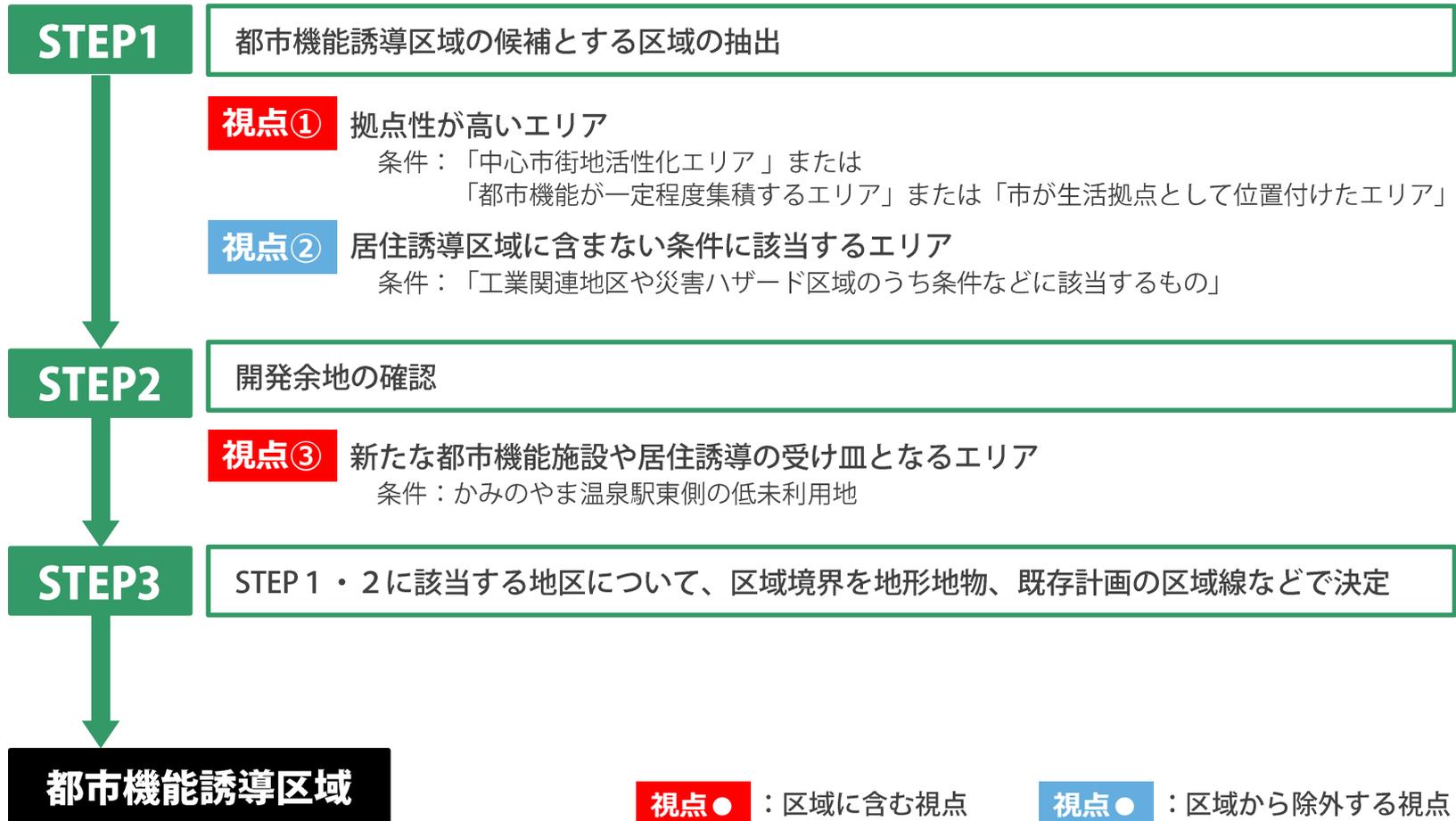
## 第5章

# 都市機能誘導区域の設定

5-1.都市機能誘導区域の設定の視点	.....21
5-2.都市機能誘導区域の検討	.....22
5-3.居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ	.....24

# 5-1. 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。



# 5-2. 都市機能誘導区域の検討

## STEP 1～2 / 視点①～③のとりまとめ

- 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。

### 視点① 拠点性が高いエリア

- ・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

### 視点② 居住誘導区域に含まない条件に該当するエリア

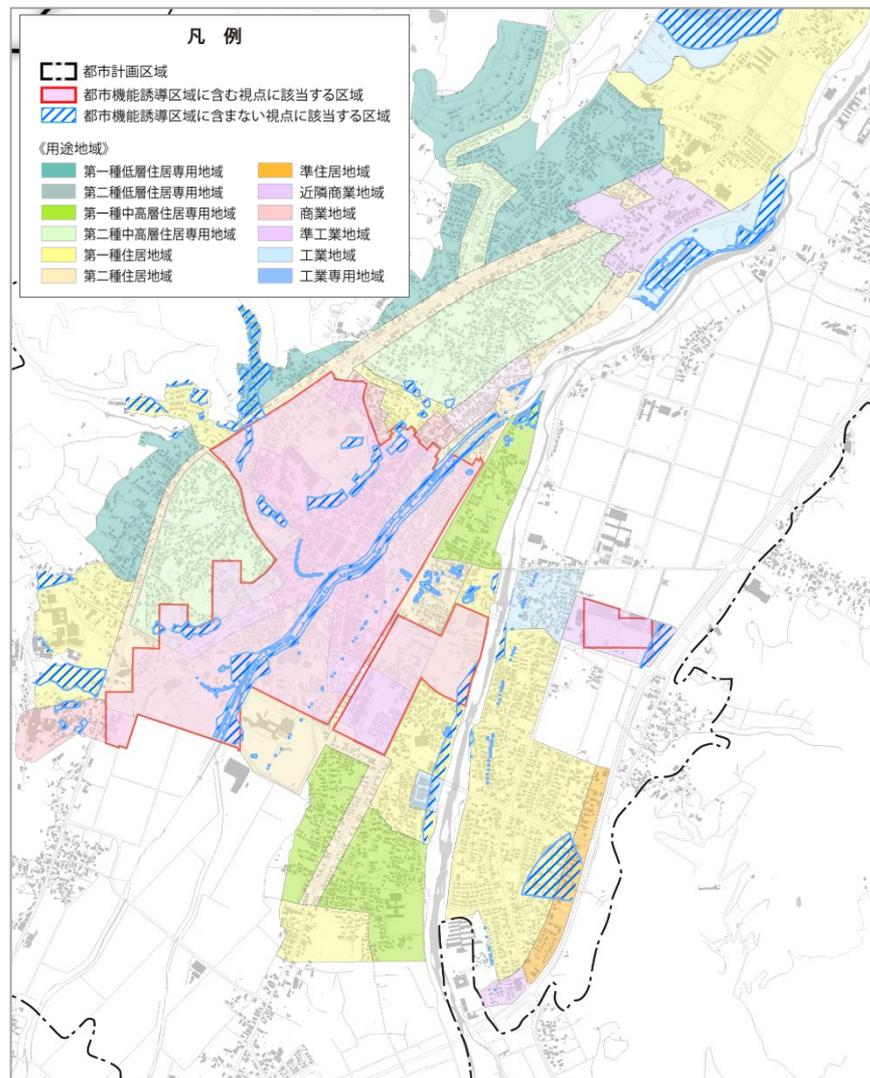
- ・工業関連地区
- ・災害ハザード区域

### 視点③ 新たな都市機能施設や居住の誘導の受け皿となるエリア

- ・かみのやま温泉駅東側の低未利用地

■ : 都市機能誘導区域に含む視点

■ : 都市機能誘導区域に含まない視点

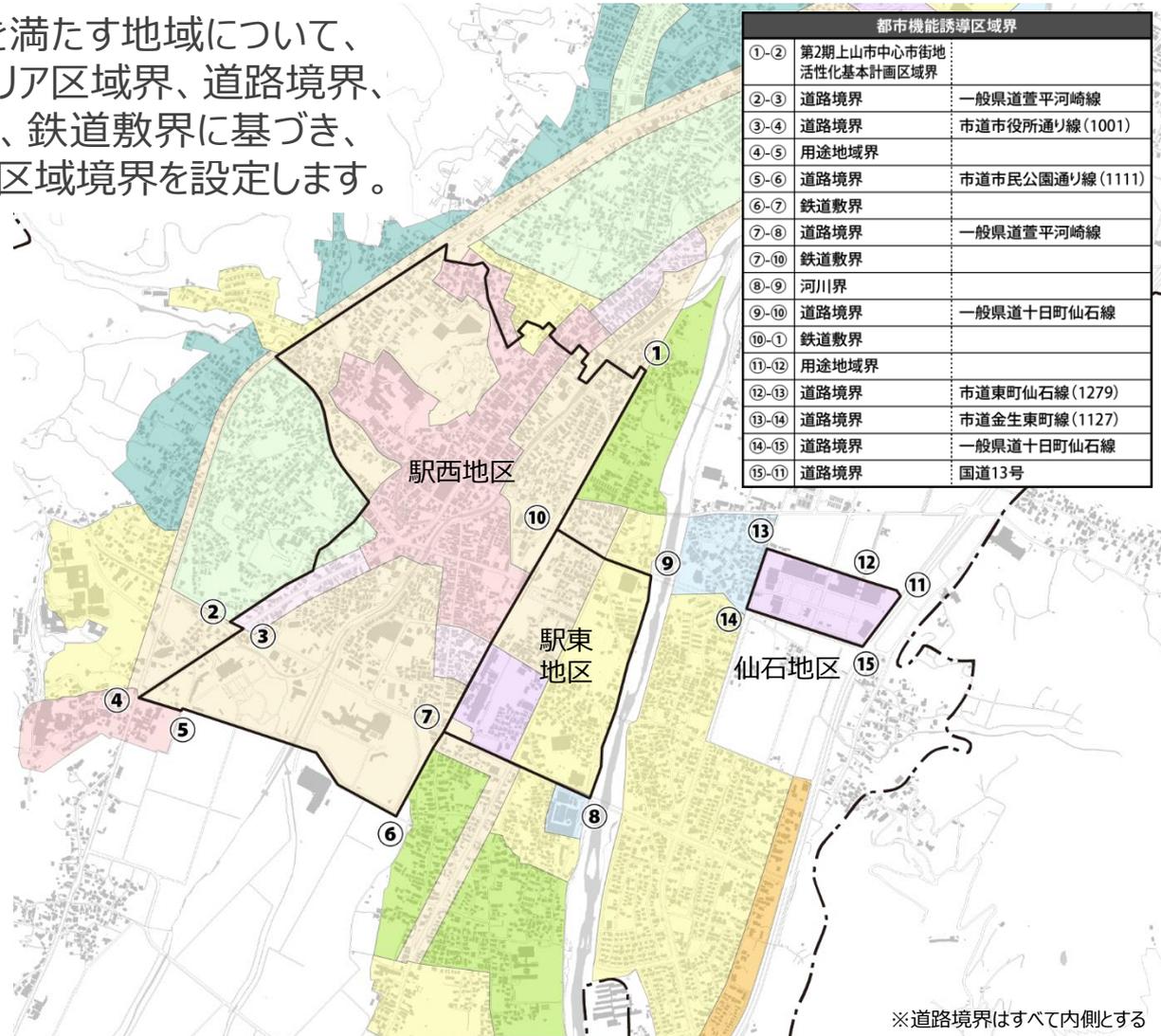


# 5-2. 都市機能誘導区域の検討

**STEP3**  
区域境界を地形地物、既存計画の区域線などで決定

## 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。



**凡例**

   都市計画区域         都市機能誘導区域

《用途地域》

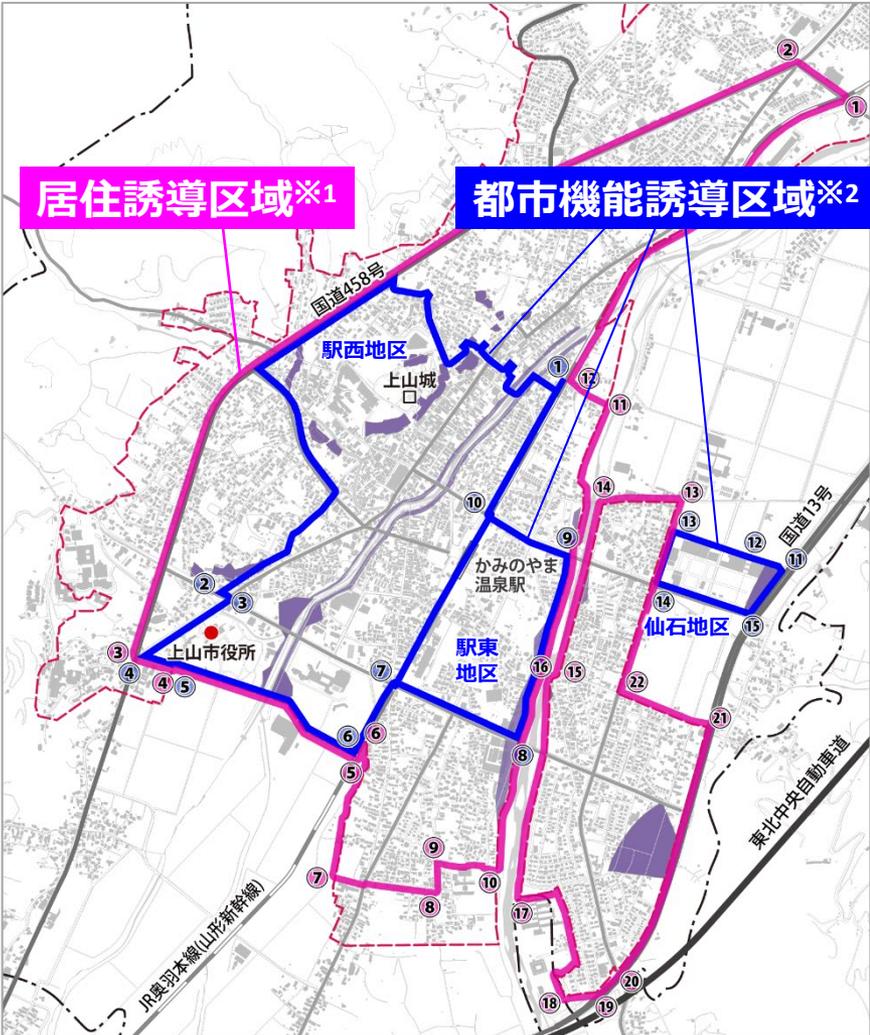
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black;"></span> 第一種低層住居専用地域	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF9800; border: 1px solid black;"></span> 準住居地域
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8BC34A; border: 1px solid black;"></span> 第二種低層住居専用地域	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E91E63; border: 1px solid black;"></span> 近隣商業地域
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black;"></span> 第一種中高層住居専用地域	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFCDD2; border: 1px solid black;"></span> 商業地域
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E0F7FA; border: 1px solid black;"></span> 第二種中高層住居専用地域	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black;"></span> 準工業地域
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFF9C4; border: 1px solid black;"></span> 第一種住居地域	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black;"></span> 工業地域
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFF3E0; border: 1px solid black;"></span> 第二種住居地域	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black;"></span> 工業専用地域

※道路境界はすべて内側とする

# 5-3. 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。



**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  
※か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：STEP 1、STEP 2 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なるエリア」「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：STEP 1 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	鉄道敷界
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	鉄道敷界
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	鉄道敷界
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	鉄道敷界
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



## 第6章 誘導施設の設定

6-1.誘導施設の設定	.....26
-------------	---------

# 6-1. 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。

【凡例】 ○：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	設定の考え方
行政機能	市役所	○	—	—	市内で1カ所のみ。 市の中枢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。
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。
	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。
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。
	認可保育所	○●	●	—	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	●	●	—	
商業機能	小売店 (店舗面積300㎡以上)	○●	○●	○	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㎡を採用)。
	飲食店 (延床面積300㎡以上)	○●	●	○●	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㎡を採用)。
医療機能	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	○	—	—	
教育・文化機能	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。



## 第7章 誘導施策の検討

7-1.誘導施策 .....28

# 7-1. 誘導施策

## 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誘導・集約を図っていきます。

**【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

**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）

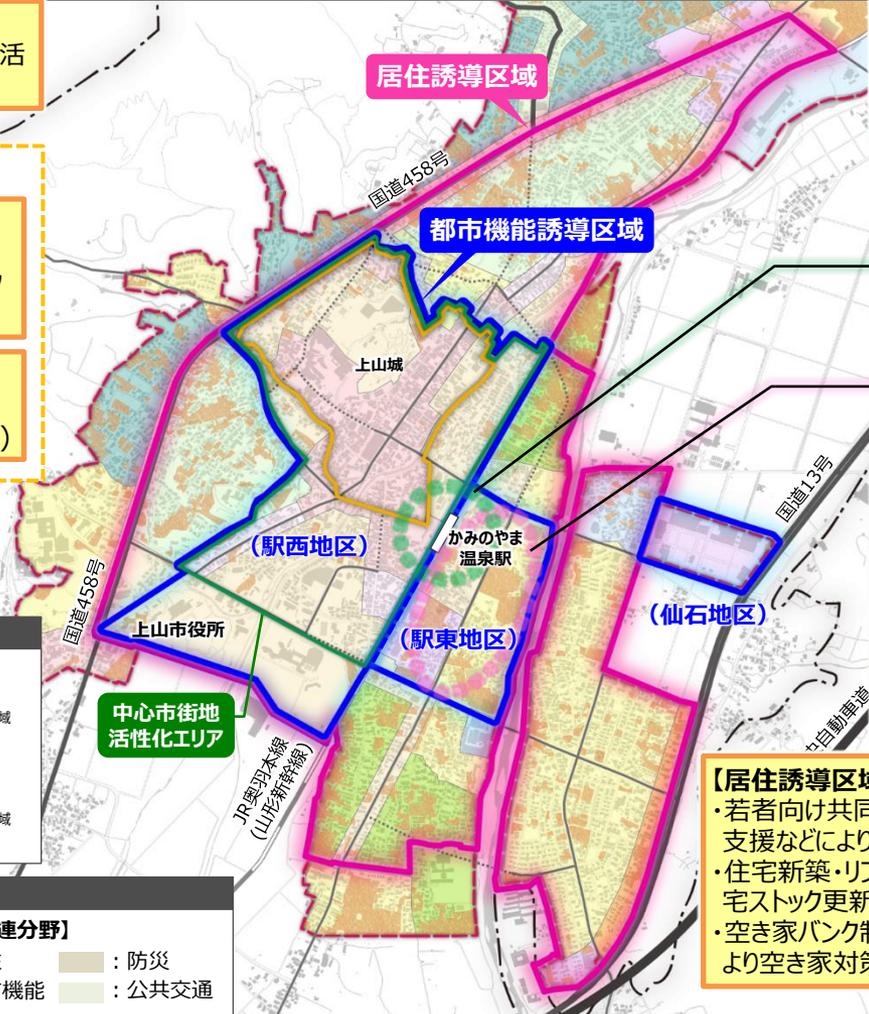
**【都市機能誘導区域】**  
 ・都市再生推進法人などと連携した空き店舗・出店希望者のマッチングなどにより空き店舗、空き家の利活用を推進

**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

**【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等の事業促進、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

**【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



凡例		
	市街化区域	
	都市計画区域	
	中心市街地活性化エリア	
	ランドバンク	
	居住誘導区域	
	都市機能誘導区域	
	未利用地	
《用途地域》		
	第一種低層住居専用地域	
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	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	

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	
	【基本方針との対応】都市機能の維持・誘導	
	【各施策の関連分野】居住	
	【各施策の関連分野】都市機能	
	【各施策の関連分野】防災	
	【各施策の関連分野】公共交通	

# 7-1. 誘導施策

※段階的な改善イメージがわかるよう強調しています

## 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。

### 現状

### 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

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

使いにくい駅前広場

大規模な低未利用地が存在



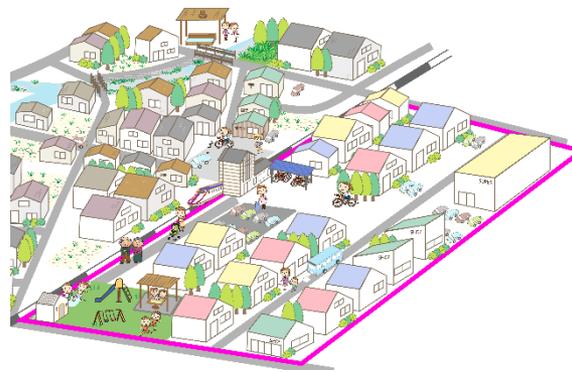
### 短中期的な改善イメージ (10年後程度)

#### 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



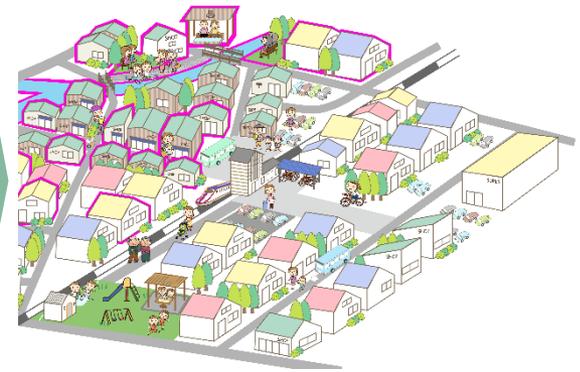
#### 誘導施策実施による民間開発の誘起

- ・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

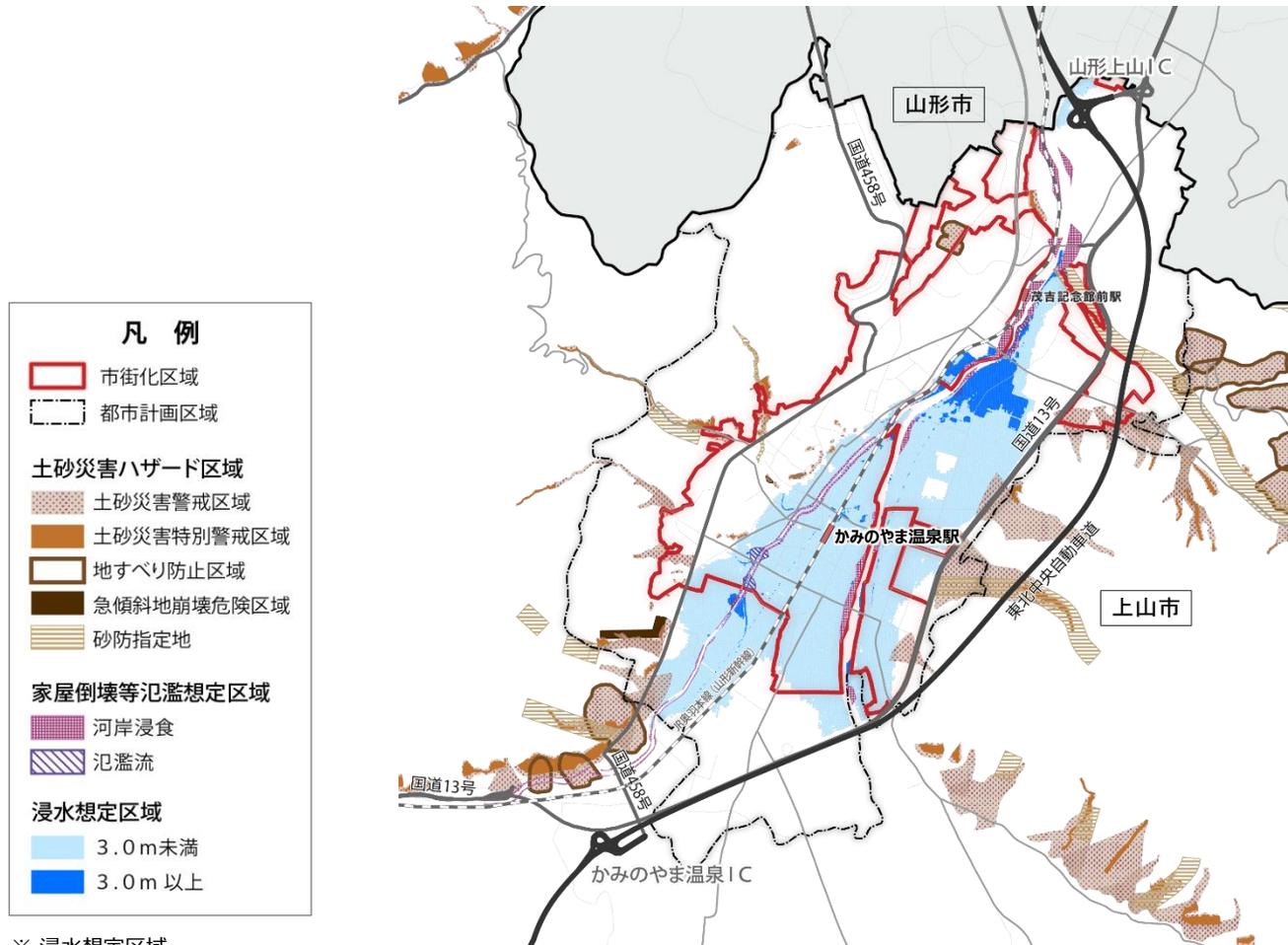


## 第8章 防災に関する取組

8-1.誘導区域における災害リスクへの対応	.....31
-----------------------	---------

# 8-1. 誘導区域における災害リスクへの対応

- 各災害ハザード同士の重なりはほとんど見られず、複合的な災害リスクを考慮する必要性は低く、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。



※ 浸水想定区域  
: 想定し得る最大規模の降雨により  
浸水が想定される区域  
(最上川流域の2日間総雨量295mm)

▲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)

# 8-1. 誘導区域における災害リスクへの対応

● 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。

### 凡例

- 市街化区域 (点線)
- 都市計画区域 (破線)
- 居住誘導区域 (赤線)
- 河川 (青線)

《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 (黄色)

《浸水履歴》

- 過去に浸水した建物 (緑丸)

《浸水深》【災害ハザード:大】

〈想定最大規模(1000年に一度規模)〉

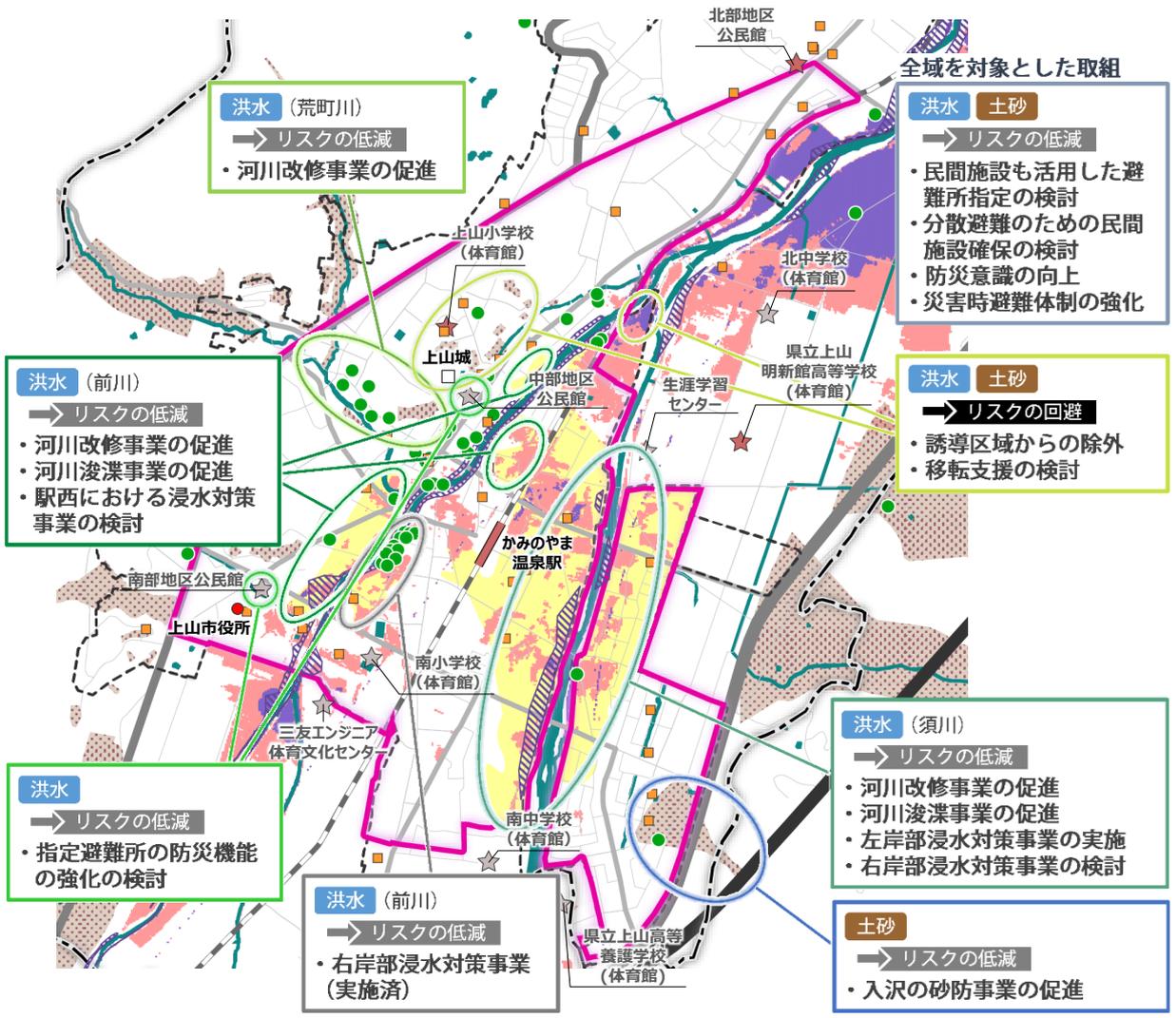
- 2.0~3.0m (赤)
- 3.0m以上 (紫)

《土砂災害ハザード区域》

- 家屋倒壊等氾濫想定区域 (斜線)

《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 (オレンジ)



▲ 上山市の災害リスクへの対応イメージ図



# 届出制度について

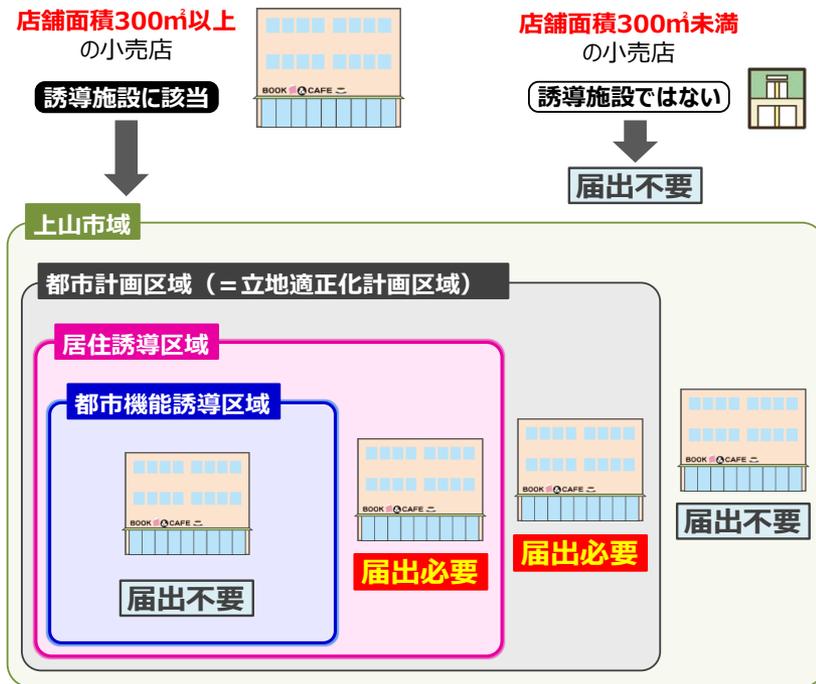
届出制度について .....34

# 届出制度について

## 届出制度（都市機能誘導区域）

- まちなかへ都市機能を誘導・集約するため、届出制度により区域内への誘導が図られます。

### 届出の対象エリア



都市機能誘導区域外で、**本計画で設定した誘導施設**の開発・建築等行為を行う場合には、着手される**30日前までに**届出が必要となります。

### 届出の対象となる行為

- ① 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
- ② 届出の時期
  - 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
  - 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
  - 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

### 届出の対象となる誘導施設

機能	誘導施設	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	○	○	○
	飲食店	○	○	○
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	○	—	—

# 届出制度について

## 届出制度（居住誘導区域）

- 居住誘導区域へ居住を誘導・集約するため、届出制度により区域内への誘導が図られます。

### 届出の対象エリア

一定規模を満たす住宅

誘導施設に該当



一定規模に満たない住宅

誘導施設ではない



届出不要

上山市域

都市計画区域（＝立地適正化計画区域）

居住誘導区域

都市機能誘導区域



届出不要



届出不要



届出必要



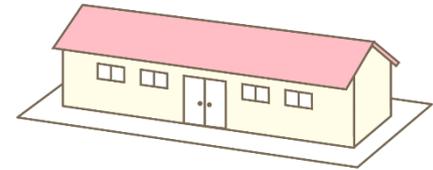
届出不要

### 届出の対象となる行為

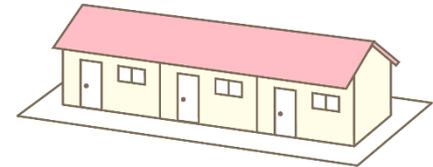
3戸以上の住宅開発、住宅新築



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



居住誘導区域外で、一定規模以上の開発・建築等行為を行う場合には、着手する**30日前までに**届出が必要となります。



# 今後の予定

立地適正化計画策定に関する今後の予定 ……37

# 立地適正化計画策定に関する今後の予定

実施年月日	会議等名称	会場等	時刻
R3.8.23~9.15	パブリックコメント	HP、建設課等	-
R3.8.24	第1回住民説明会	北部地区公民館	19:00~20:30
R3.8.25	第2回住民説明会	中部地区公民館	19:00~20:30
R3.8.26	第3回住民説明会	市役所大会議室	19:00~20:30
R3.10~11	庁内 幹事会 策定委員会	-	-
R3.11	都市計画審議会 (諮問・答申)	-	-
R3.12	策定	-	-
R3.12~1	事前周知	-	-
R4.1	公表	-	-



# 参考資料

立地適正化計画に関するQ&A ……………39

# 立地適正化計画に関するQ&A



Q.居住誘導区域外に住んではいけないのですか？

A.住むことは可能です。  
ただし、居住誘導区域外で一定規模の開発や建築行為を行う場合は、市に届出が必要になります。



## 【解説】

市民のライフスタイルは様々であり、居住地を選ぶことも自由です。  
しかし、人口減少下において、市民に必要な日常生活サービス機能や公共交通を維持していくためには、これらの利用者を確保する必要があります。  
そこで、一定の人口密度を維持するエリアを居住誘導区域と設定し、区域外における開発の状況を把握するために、届出を提出していただきます。

# 立地適正化計画に関するQ&A



Q.いつから届出が必要になりますか？

A.立地適正化計画を公表した時点（令和4年1月予定）から届出が必要になります。



？



Q.届出が必要になるエリアはどのように確認できますか？

A.市のホームページ上で確認できるようにします。  
また、市役所建設課の窓口にて詳細を確認することができます。

