

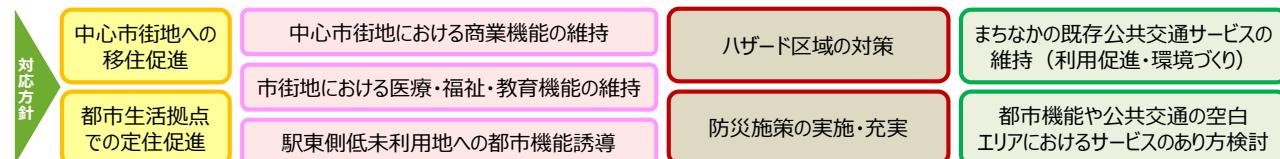
## 1. 検討スケジュールと進捗状況

- ・平成30年度に「第2期上山市都市マスタープラン」を策定した。
- ・昨年度より立地適正化計画の策定に向け、将来都市像及び基本方針の検討、誘導区域・誘導施設の設定、誘導施策の検討などを行っている。
- ・今年度は、都市計画審議会、関係団体ヒアリング、住民説明会、パブリックコメントの募集などを行い、R2年度内に計画の策定及び公表を行う予定。

## 2. 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課題認識

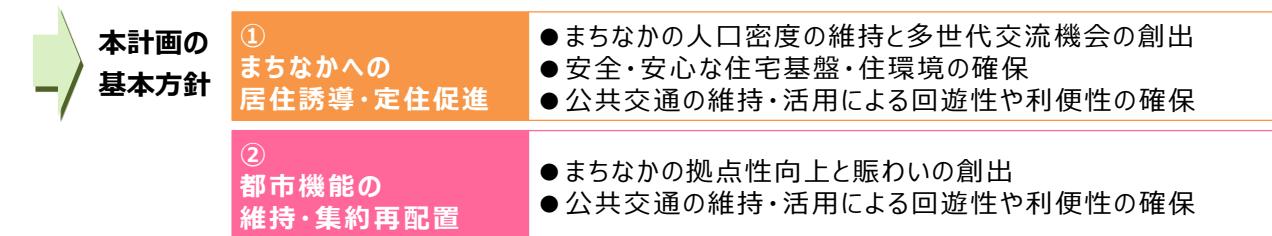
区分	現況	課題
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元来コンパクトな市街地を形成</li> <li>・S60をピークに人口減少に転じ、高齢化も進展</li> <li>・特に中心市街地の人口減少・高齢化が顕著</li> <li>・上山小学校近傍の地区で子育て世代人口や年少人口の減少が著しい</li> </ul> <b>【将来】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口はH27⇒R27で4割減少、高齢化率R27:51%</li> <li>・市街化区域内人口密度は 将来23人/ha</li> <li>・市街化区域縁辺部に将来も人口が残る見通し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・都市の活力を支える子育て世代の交流や定住を促進</li> <li>・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</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少に伴う空き家の発生・増加が懸念</li> <li>・上山城周辺に市内のおよそ4分の1の空き家が集中</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地の都市機能の充実</li> <li>・中心市街地の地形的制約を踏まえた空き家・空き店舗の利活用</li> <li>・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</li> <li>・まちなかの魅力を高めるかみのやま温泉駅東側低未利用地の利活用</li> </ul>
都市交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道、路線バス、市営予約制乗合タクシーなどが運行し、市街化区域内人口の8割以上が公共交通便利地域</li> <li>・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</li> <li>・利用者の減少が市の財政負担拡大につながっている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・バスやデマンドタクシーの利用者確保に向けた利用環境づくり</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接市に比べて特に飲食店や医療施設、保育所、小売店の立地が少ない傾向</li> <li>・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る</li> <li>・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</li> </ul> <b>【将来】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心市街地を中心に施設周辺の人口が減少</li> <li>・特に子育てや教育・文化機能は、施設周辺の年少人口減少が顕著</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・医療や福祉機能の必要サービス水準を確保</li> <li>・高齢化を見据えた都市機能サービスの維持・確保</li> <li>・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</li> <li>・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)</li> </ul>
災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域内にハザード区域が存在</li> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなか居住を推進</li> <li>・土砂災害ハザード区域、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</li> <li>・災害発生のおそれがある箇所などの対策実施</li> </ul>
経済・地価・財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の小売業や観光業は近年停滞傾向</li> <li>・さらに商業地域の地価は下落傾向</li> <li>・老朽化した公共施設の維持管理は増加傾向</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかの都市機能の維持による魅力や賑わいの再生</li> <li>・まちなかで商売を始める担い手の受入・定住促進</li> <li>・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</li> <li>・利便性が高く魅力ある居住環境の提供による定住促進</li> <li>・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</li> </ul>



## （2）まちづくり方針・本計画の基本方針

### 都市マスにおける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

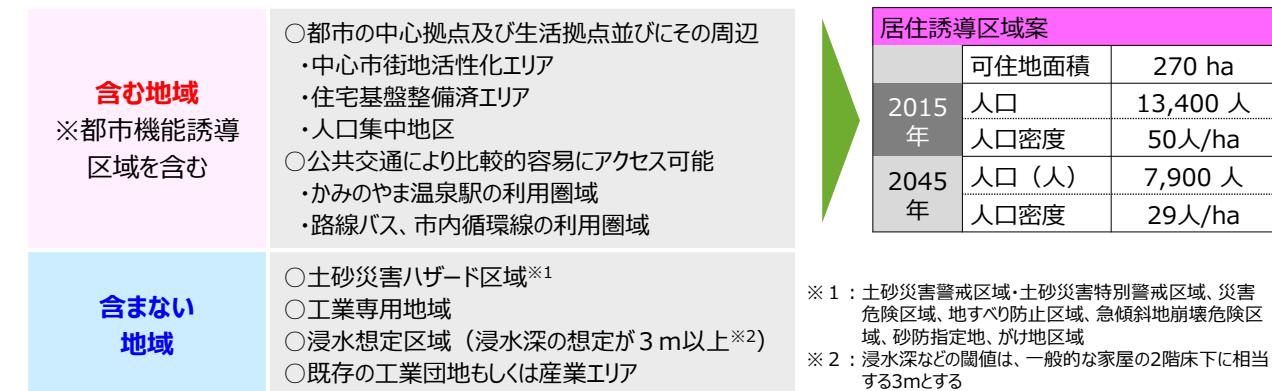


## （3）誘導方針

### ①居住誘導区域と設定の考え方

- ・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、用途地域境界などにより設定する。
- ・「浸水想定区域」を避けた居住誘導区域の設定は現実的ではないことから、浸水深3m未満は誘導区域に含み、上下水道既設管などの耐震化、ハザードマップ作成など、防災対策を図る。

#### ▼居住誘導区域の設定方針



### ②都市機能誘導区域と設定の考え方

- ・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、駅周辺部を設定する。
- ・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、既存計画の区域線などにより設定する。
- ・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する。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する。

#### ▼都市機能誘導区域内に誘導する施設

機能	施設	○：維持、●：誘導、－：誘導しない		
		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) 誘導施策の検討

・立地適正化計画による事業推進・支援が想定される施策は以下の通り。

**赤字**：優先的な実施を想定する施策

基本方針	対応方針	対象区域※1	施策の内容	市が実施する施策・事業	
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と多世代交流機会の創出	中心市街地への移住促進（まちなか居住の受け皿確保）	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)
			居（中心）都	・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
			居（中心）都	・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)
			居（中心）都	・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)
		外	・誘導区域外の環境維持	・空き家の除却や相続の推進	
	都市生活拠点での定住促進	居	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き家など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
公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保	まちなかの既存公共交通サービスの維持	都	・公共交通のより使いやすい運行サービスの実現	・乗継拠点や利用環境の検討 ・バスマップや時刻表の改善	
		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	
安全・安心な住宅基盤・住環境の確保	防災施策の実施・充実	ハザード区域の対策	全	・ハザード区域からの移転促進（浸水想定3m未満を除く）	・土砂災害、洪水災害に対する意識付け
		防災施策の実施・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	・土砂災害対策（金生地区）の推進 ・河川未改修区間などや水害発生のおそれのある箇所への対策の推進 ・上下水道の既設管などの耐震化 ・雨水管理総合計画の策定 ・建物の耐震化
居	・居住誘導区域内の防災力向上	・想定最大規模の洪水ハザードマップの周知及び内水の浸水想定区域への対策 ・高齢者などの災害時要援護者にも配慮した避難誘導体制の整備 ・人口減少高齢化や近年激甚化する自然災害を想定した避難所及び避難誘導の検討			

基本方針	対応方針	対象区域※1	施策の内容	市が実施する施策・事業	
② 都市機能の維持・集約再配置	まちなかの拠点性向上と賑わいの創出	中心市街地における商業機能の維持	都	・空き家、空き店舗、空き蔵などの利活用	・不動産業者や建築業者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
			都	・中心商店街の魅力向上	・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
			都	・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）
		市街地における医療・福祉・教育機能の維持	都	・子育て支援施設、教育施設の適正配置	・公立保育所再編の検討 ・公立小学校区再編の検討
			都	・まちなかへの医療機能の維持・誘導 ・まちなかの高齢者施設の維持	・医療事業者や医師会などへの情報提供と手法の検討 ・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
	公共交通の維持・活用による回遊性や利便性の確保	駅前側低未利用地への都市機能誘導	都居	・生活サービス拠点として必要な施設の誘導整備	・住居系用途地域内での用途地域の見直し検討
			都居	・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 ・大規模工場跡地活用検討
		まちなかの既存公共交通サービスの維持	都	・かみのやま温泉駅前広場の整備	・都市再生整備計画に基づく駅前広場整備事業
			都	・公共交通のより使いやすい運行サービスの実現	・乗継拠点や利用環境の検討 ・バスマップや時刻表の改善
			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
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	外	・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 ・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） ・市民ニーズの把握継続		

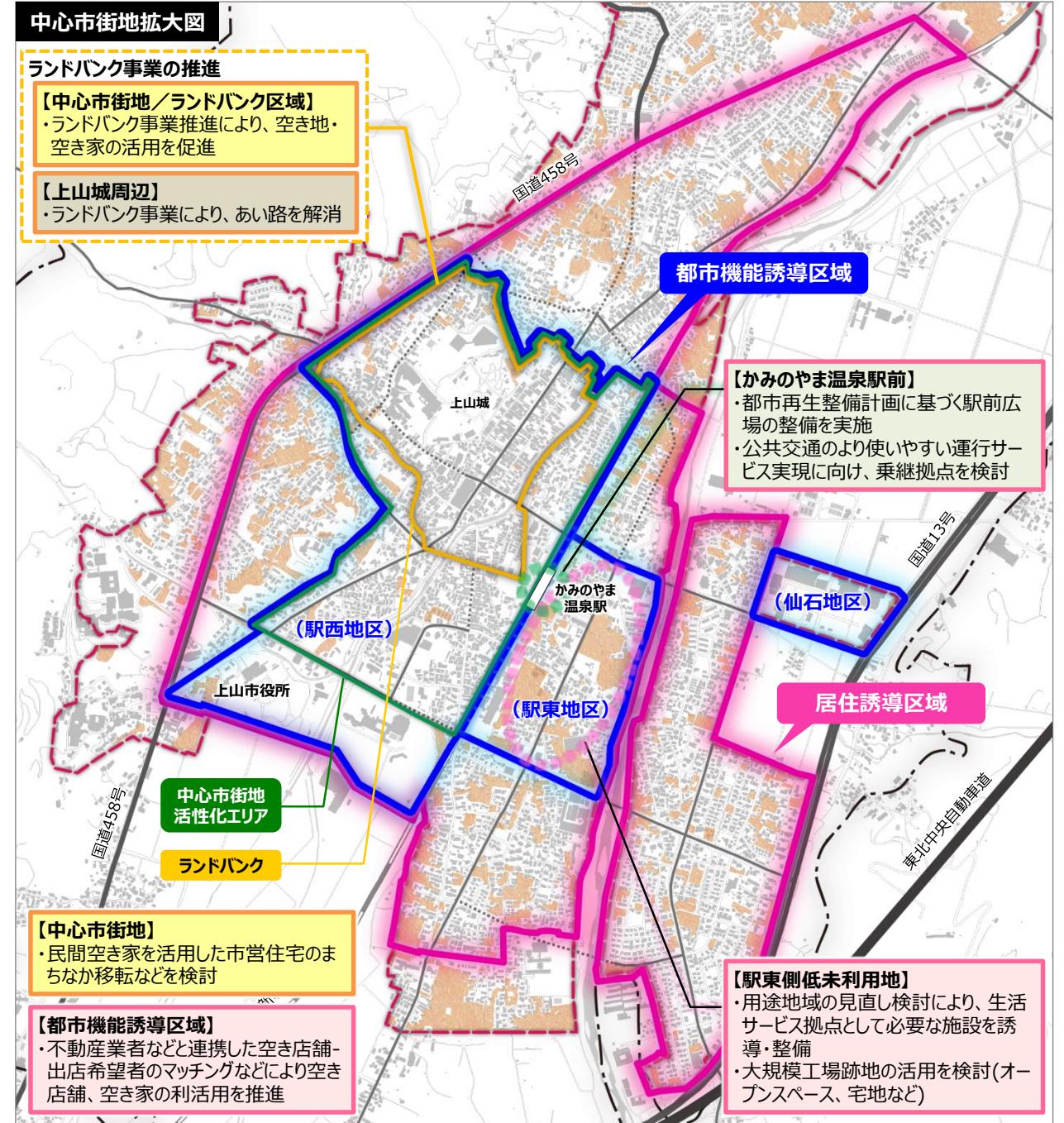
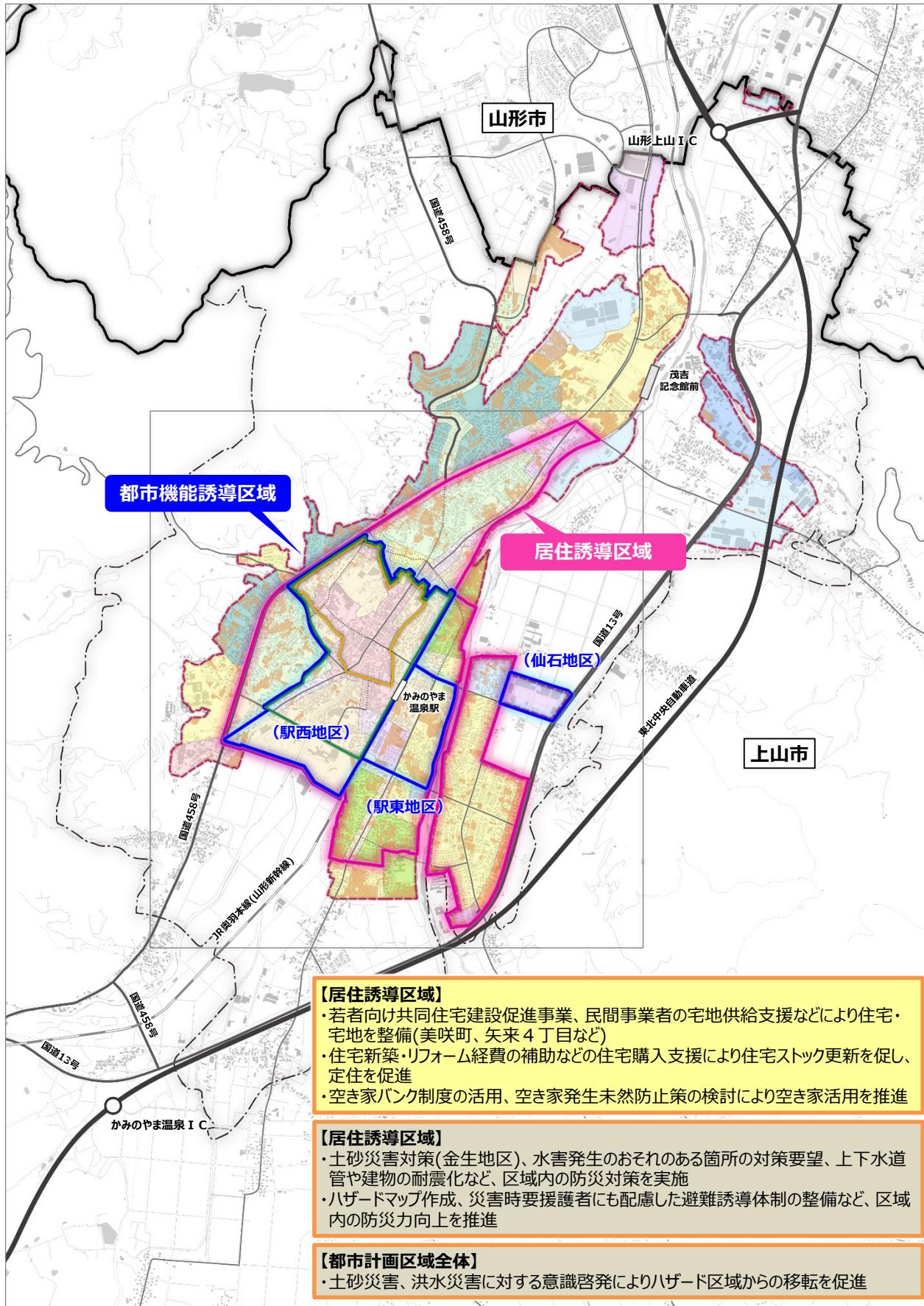
※1：全…都市計画区域全域、居…居住誘導区域、都…都市機能誘導区域、外…誘導区域外、中心…中心市街地での施策実施を想定

#### (5) 目標値設定の方針

・計画の基本方針に基づき、以下の指標を設定。

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)	2045年時点で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・集約再配置	都市機能誘導区域内の誘導施設数	34施設 (R2.7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： 373人/日 (R1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（市内循環線）における利用者の数	4,838人/年 (H30.10～R1.9の利用者)	利用者数の維持・増加を目指す

(参考) 居住誘導区域および都市機能誘導区域の設定案、施策の実施イメージ



凡例

市街化区域	第一種低層住居専用地域	準住居地域	近隣商業地域
都市計画区域	第二種低層住居専用地域	商業地域	準工業地域
中心市街地活性化エリア	第一種中高層住居専用地域	工業地域	工業専用地域
ランドバンク	第二種中高層住居専用地域	工業専用地域	
居住誘導区域	第一種住居地域		
都市機能誘導区域	第二種住居地域		
低未利用地			

《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・集約再配置

各施策の関連分野

- 居住
- 都市機能
- 防災
- 公共交通