

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) 作成目的

・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、立地適正化計画を作成します。

2. 作成経緯と概要

(1) 作成経緯

・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」を作成し、令和4年1月に公表しました。

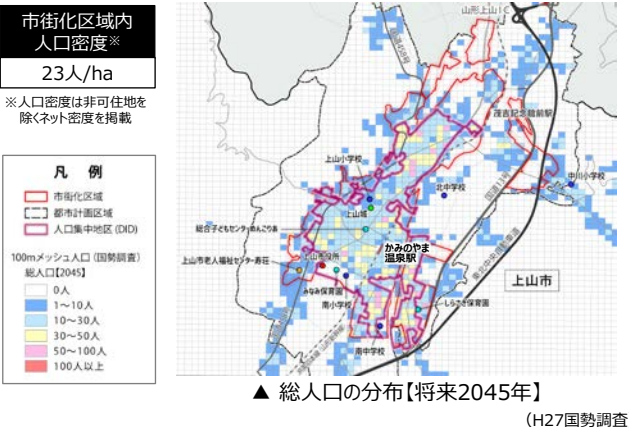
(2) 対象区域：都市計画区域全域

(3) 目標年次：2031（令和13）年

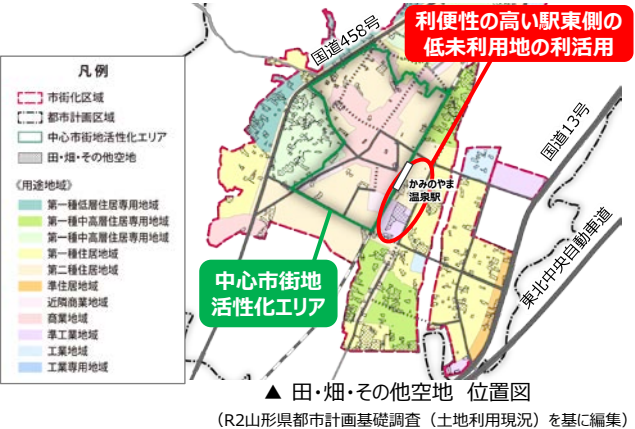
3. 都市づくりの課題から見たターゲット（まちづくり方針）とストーリー（誘導方針）

(1) 上山市における都市づくりの主な課題認識

人口	現況	課題
	・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



土地利用	現況	課題
	・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



都市交通	現況	課題
	・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

都市機能	現況	課題
	・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

災害	現況	課題
	・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

中心市街地における商業機能の維持

ハザード区域の対策

まちなかの既存公共交通の維持（利用促進・環境の改善）

都市生活拠点での定住促進

市街地における医療・福祉・教育機能の維持

防災施策の実施・充実

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

駅前側低未利用地への都市機能誘導

(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

	可住地面積	270 ha
2015年	人口	13,400 人
	人口密度※3	50人/ha
2045年	人口※4	7,900 人
	人口密度※3	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、かけ地区域
※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：可住地面積と当該年の人口により算出
※4：2045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、かみのやま温泉駅の周辺部に設定します。
- ・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

