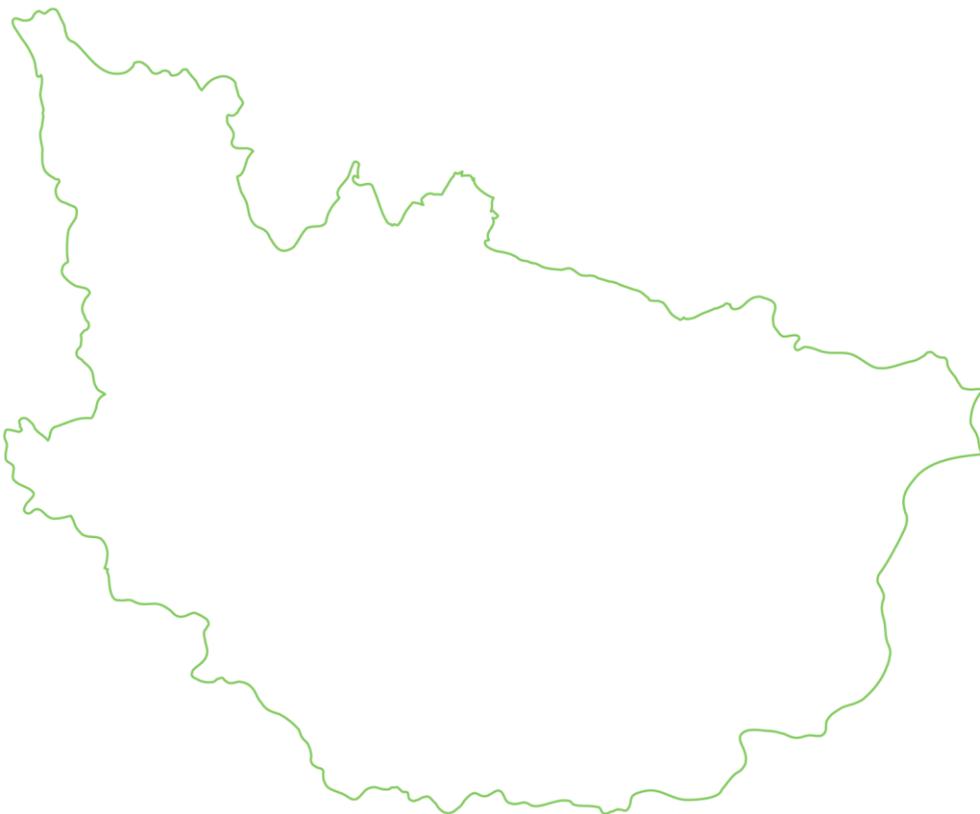


第5章 都市機能誘導区域の設定

- 5-1 都市機能誘導の基本的な考え方
- 5-2 都市機能誘導区域の設定の視点
- 5-3 都市機能誘導区域の検討
- 5-4 都市機能誘導区域の抽出
- 5-5 居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ



5-1 都市機能誘導の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、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区域です。

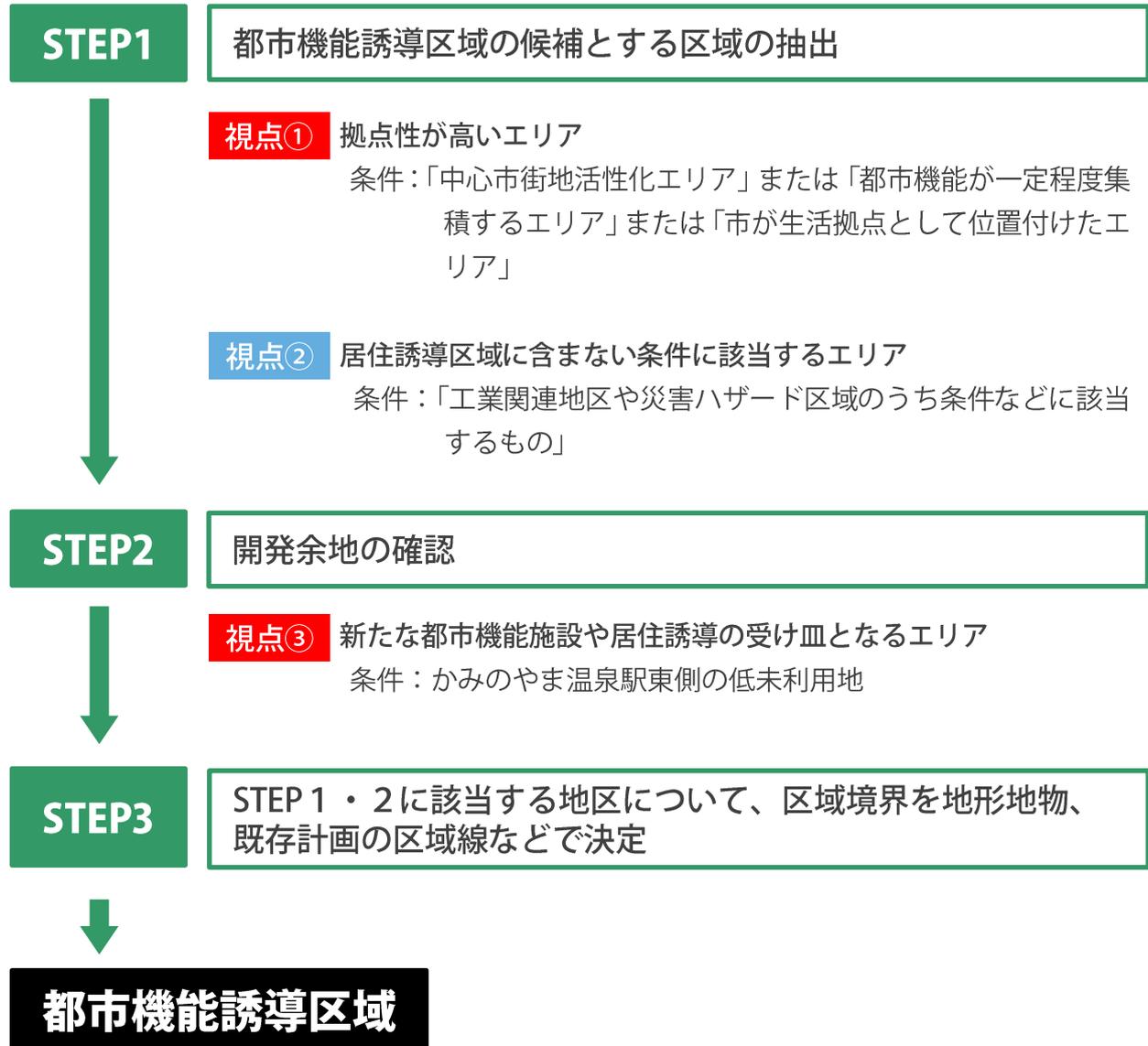
都市機能誘導区域は、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセス利便性が高い区域、都市の拠点となるべき区域に定めることが想定されています。

【上山市における都市機能誘導の意義、期待する効果】

- ・ 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

5-2 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。



視点● : 区域に含む視点

視点● : 区域から除外する視点

5-3 都市機能誘導区域の検討

STEP 1 都市機能誘導区域の候補とする区域の抽出

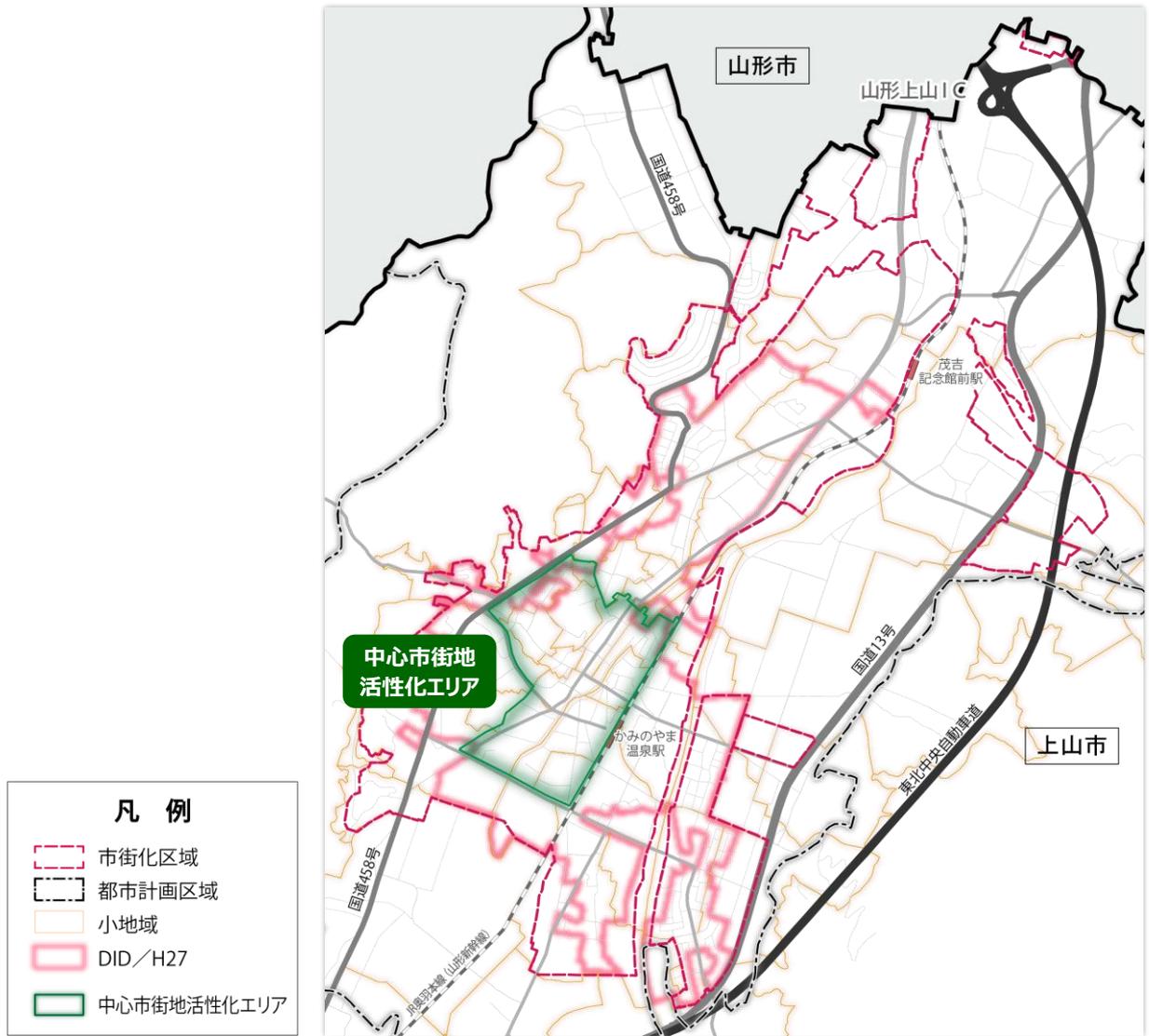
視点①に該当する区域から、視点②に該当する区域を除外した区域を、都市機能誘導区域の候補区域として抽出します。

視点① 拠点性が高いエリア

以下の条件で視点①に該当する区域を抽出します。

視点①該当の条件	エリア抽出の視点
中心市街地活性化エリア	上山市中心市街地活性化基本計画の対象区域
都市機能が一定程度集積するエリア	メッシュから500m圏内にある既存の都市施設の重なりを点数化（100mメッシュ単位で集計）
市が生活拠点として位置付けたエリア	これまでの本市の都市計画関連施策の実施状況から判断

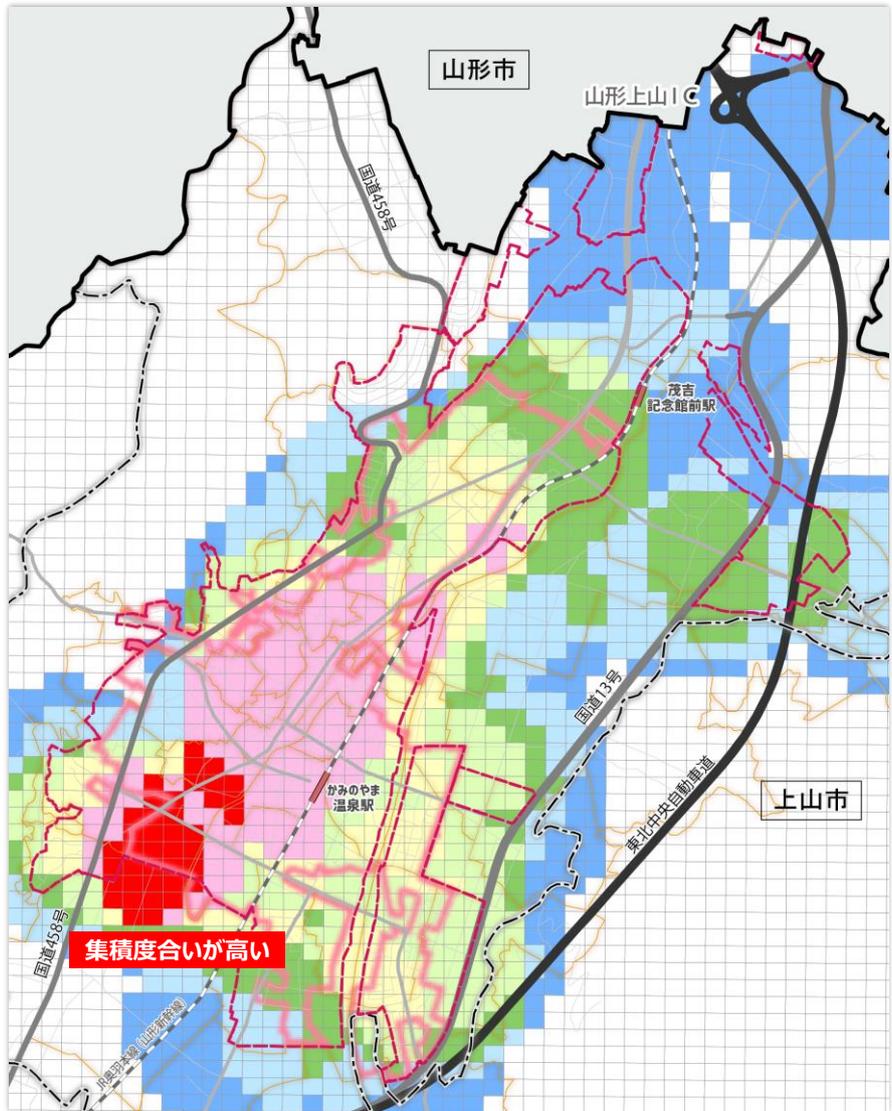
【 中心市街地活性化エリア 】



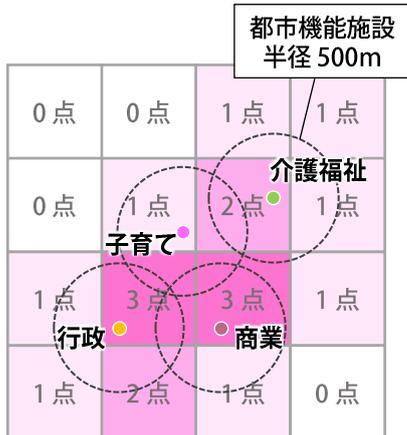
- 第1章
- 第2章
- 第3章
- 第4章
- 第5章
- 第6章
- 第7章
- 第8章
- 第9章
- 資料編

【 都市機能が一定程度集積するエリア（都市機能の利便性が高いエリア） 】

※メッシュから500m圏内にある都市施設の重なりを点数化（複数の施設からアクセス可能なメッシュほど高得点となる）



【都市機能施設の集積値算出方法】



都市機能（全7種類）が重複して配置されている場所を多様なサービスを受けることができる場所（都市機能が集積している場所）とします。

- ① 都市機能施設の種類（行政、子育て、教育・文化、介護福祉、金融、商業、医療）ごとに500m圏域を作成します。
- ② 都市機能施設の種類ごとの500m圏域の重なりを評価します。
- ③ 評価後、100mメッシュごとに点数化します。点数は、当該メッシュに重なる都市機能施設の種類数（最大7種類）に応じて0～7点で分類します。

例) 7種類の都市機能施設が重なるメッシュ→7点
3種類の都市機能施設が重なるメッシュ→3点

色が濃い範囲ほど、複数の都市機能が集積し、多様なサービスを受けることができる場所と判断します

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

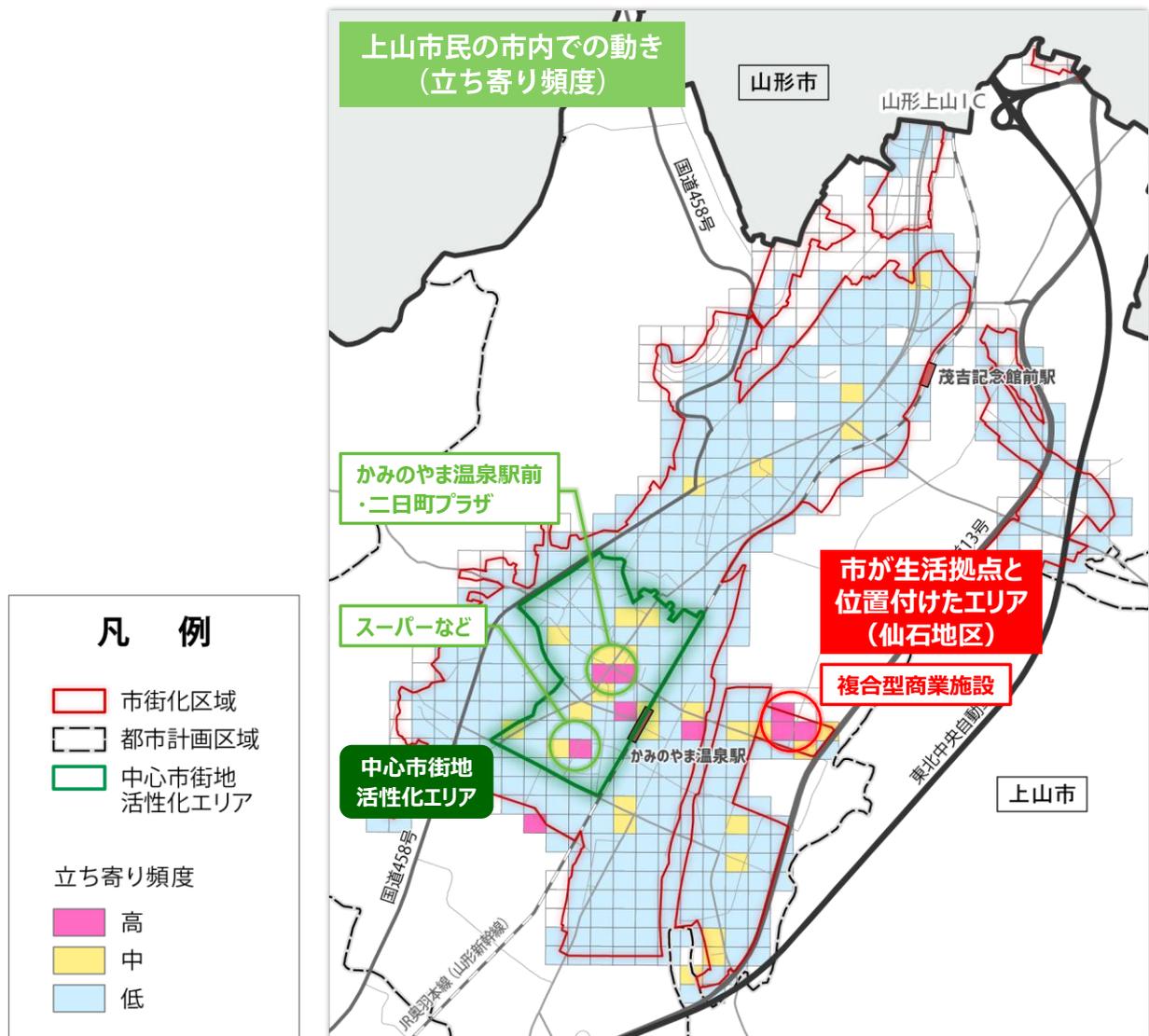
第9章

資料編

【 市が生活拠点として位置付けたエリア 】

複合商業施設が立地する仙石地区は、本市に不足する商業施設や生活関連施設を集約し生活拠点を整備するため市街化区域に編入したエリアです。そのため、市が生活拠点として位置付けたエリアとして都市機能誘導区域に含む方向とします。

なお当該地区は、市民の休日における来訪頻度が高くなっており、市民が日常生活を送る上での重要な拠点となっています。



資料：「プロフィールパスポート位置情報データ」株式会社プログウォッチャー
R1.5・8休日データ
※8分の1地域メッシュ（6次メッシュ（約125m））で集計

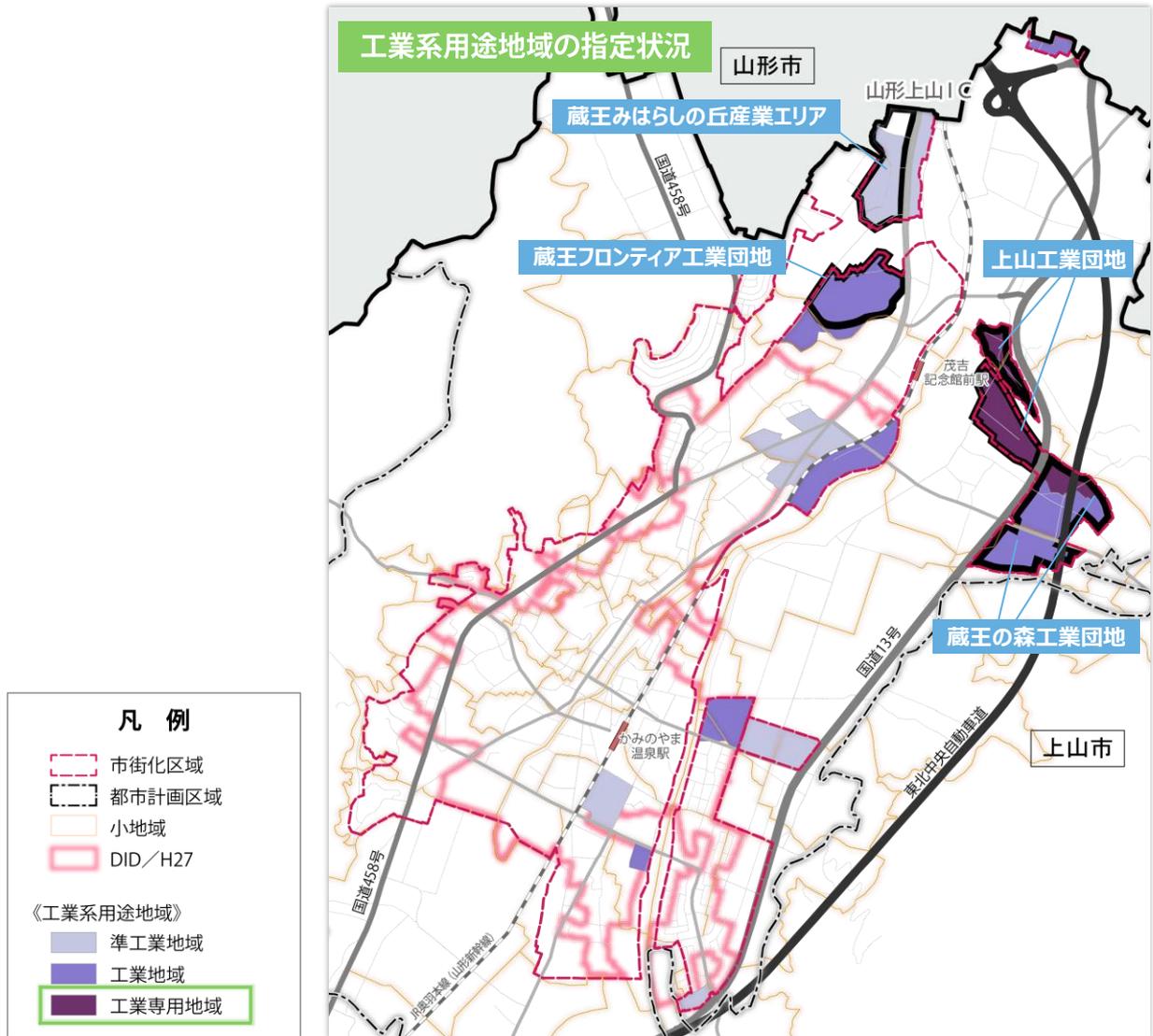
視点② 居住誘導区域に含まない条件に該当するエリア

以下の条件で視点②に該当する区域を抽出します。これらの区域は居住誘導区域に含まない区域としているため、都市機能誘導区域からも除外します。

視点②該当の条件	エリア抽出の視点
工業関連地区	<ul style="list-style-type: none"> 工業専用地域 工業系用途地域のうち既存の工業団地もしくは産業エリア
災害ハザード区域	<ul style="list-style-type: none"> 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 家屋倒壊等氾濫想定区域 浸水想定深3 m以上の浸水想定区域

【 工業関連地区 】

工業地のうち、工業専用地域及び、工業系用途地域のうち既存の工業団地もしくは産業エリアを都市機能誘導区域から除外します。



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

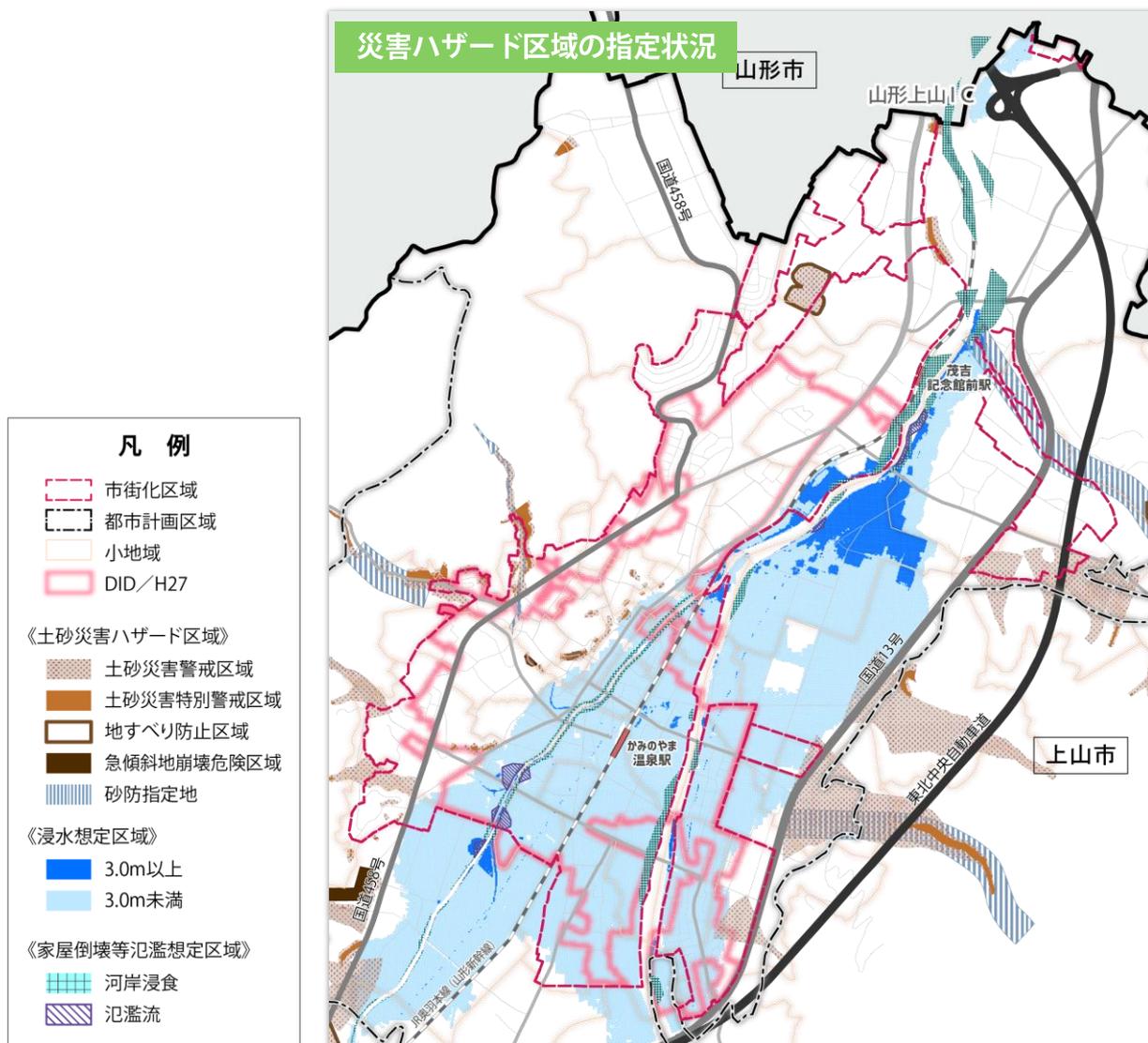
【 災害ハザード区域 】

災害ハザード区域の取り扱いは居住誘導区域の設定条件と同様に以下の通りとします。

土砂災害ハザード区域である土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、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、がけ地区域は都市機能誘導区域から除外します。

家屋倒壊等氾濫想定区域は、家屋倒壊の恐れがある危険性の高い地域であることから、居住誘導区域から除外します。

浸水想定区域は、原則として浸水深3.0 m以上の浸水想定区域が広く連坦するエリアは都市機能誘導区域から除外します。



資料：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)、上市市資料を基に図化

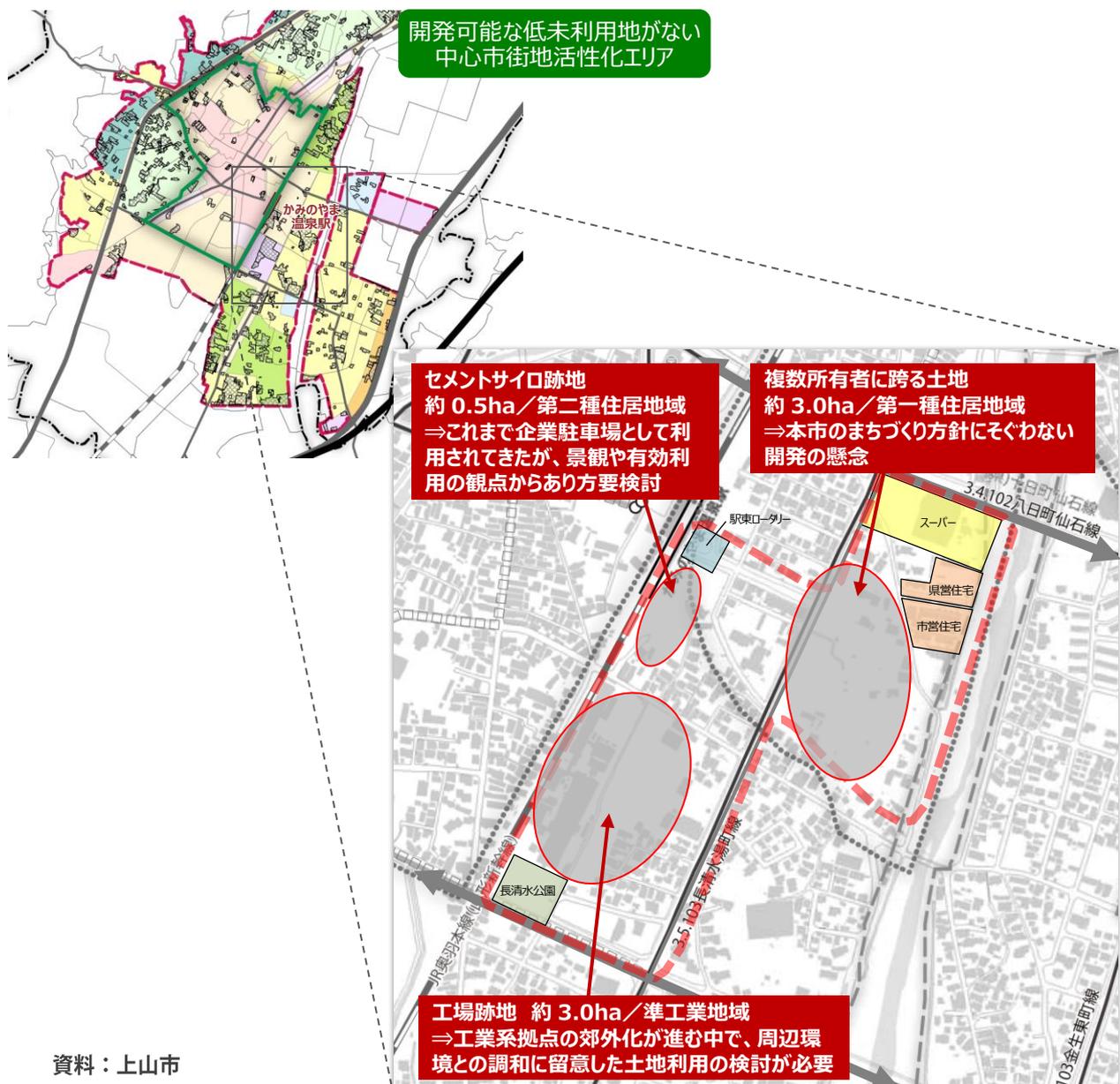
STEP 2 開発余地の確認

視点③ 新たな都市機能施設や居住誘導の受け皿となるエリア

中心市街地活性化エリアには都市機能施設のための開発可能な低未利用地がない状況です。一方、上記エリアと鉄道を挟んで向かい側にある駅東地区には、課題はあるものの開発余地のある低未利用地が存在しています。

新たな都市機能施設や居住誘導の受け皿として将来的に開発可能性のあるエリアであるため、都市機能誘導区域に含める方向とします。

【かみのやま温泉駅東側の低未利用地】

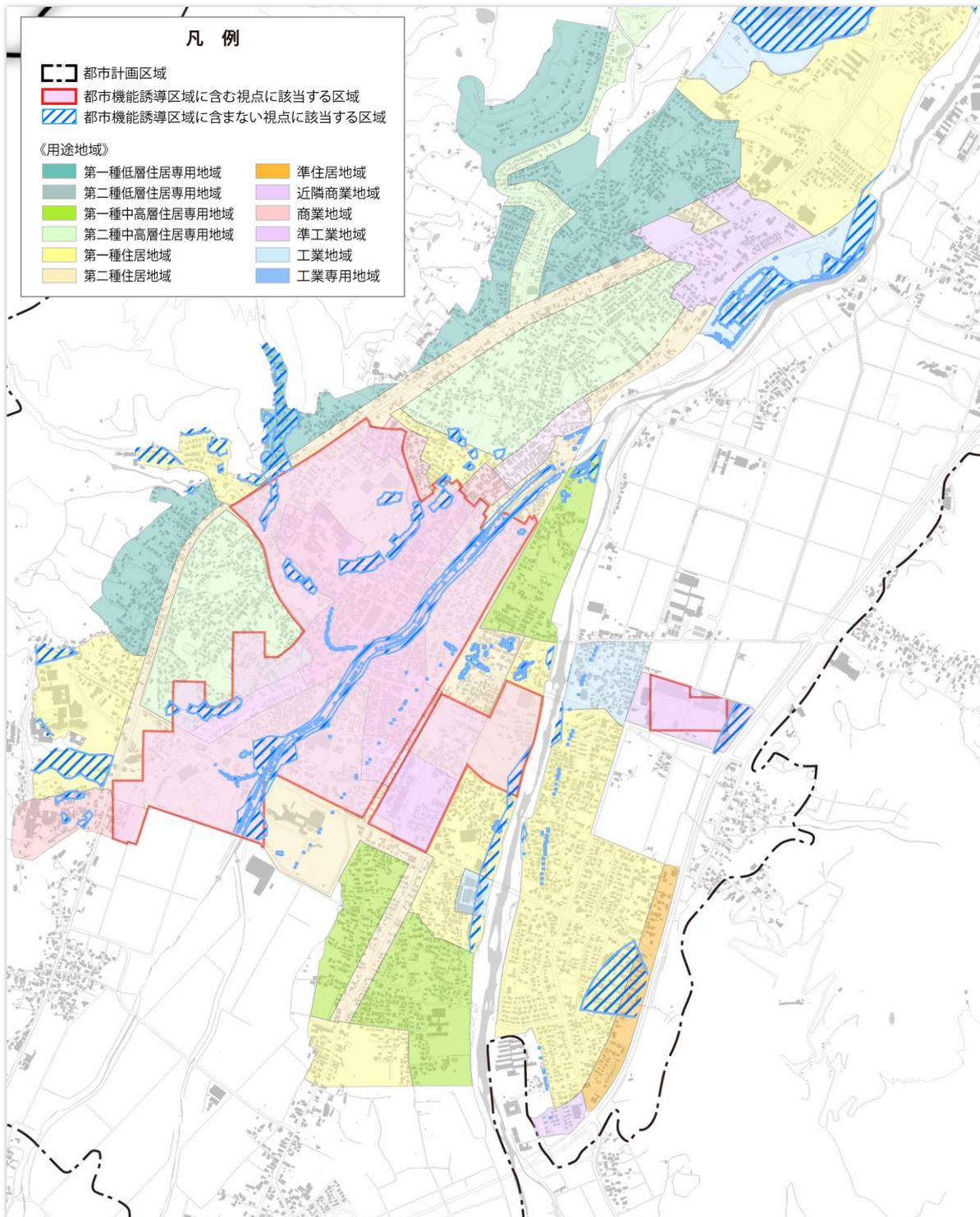


資料：上山市

STEP 1～2のまとめ

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。

【各視点を取りまとめたエリア図】



第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

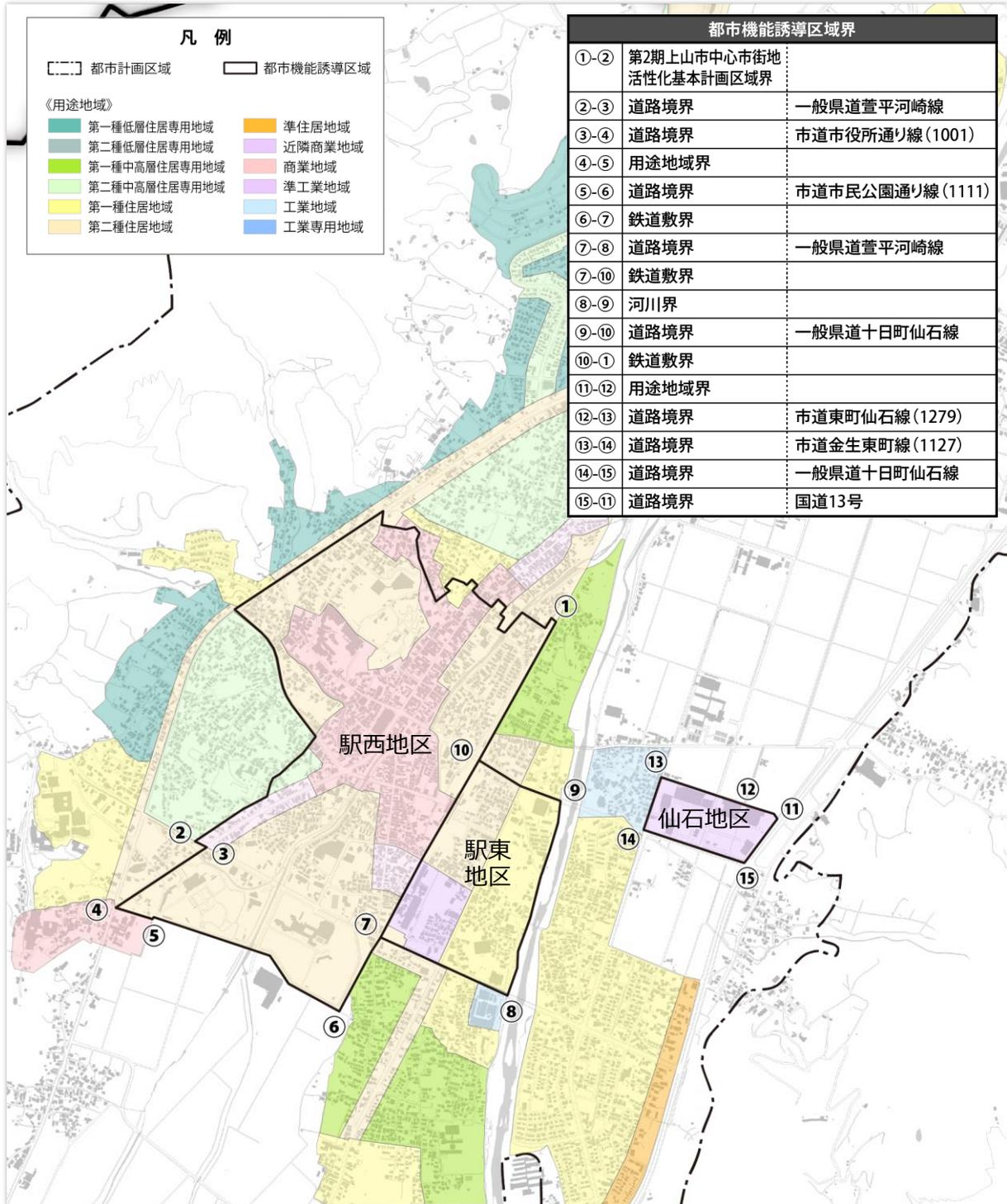
第8章

第9章

資料編

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。



※道路境界はすべて内側とする

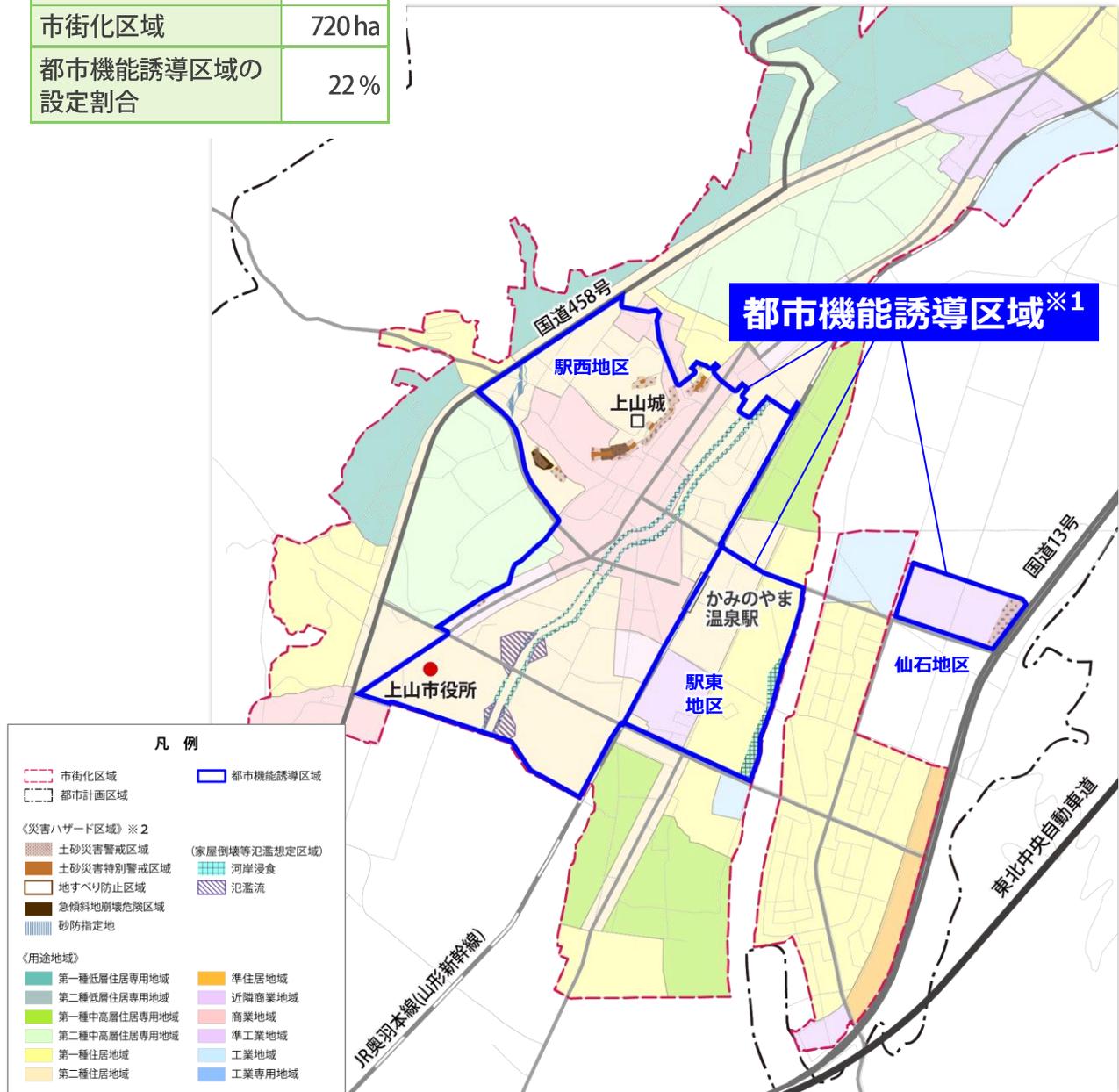
5-4 都市機能誘導区域の抽出

都市機能誘導区域の抽出

STEP 3 までの検討結果を踏まえ、都市機能誘導区域を以下の通り設定します。

▼ 面積・面積設定割合

都市機能誘導区域	158 ha
市街化区域	720 ha
都市機能誘導区域の 設定割合	22%



※ 1 : STEP1 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

※ 2 : 都市機能誘導区域内の災害ハザード区域のみ表示

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

5-5 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。

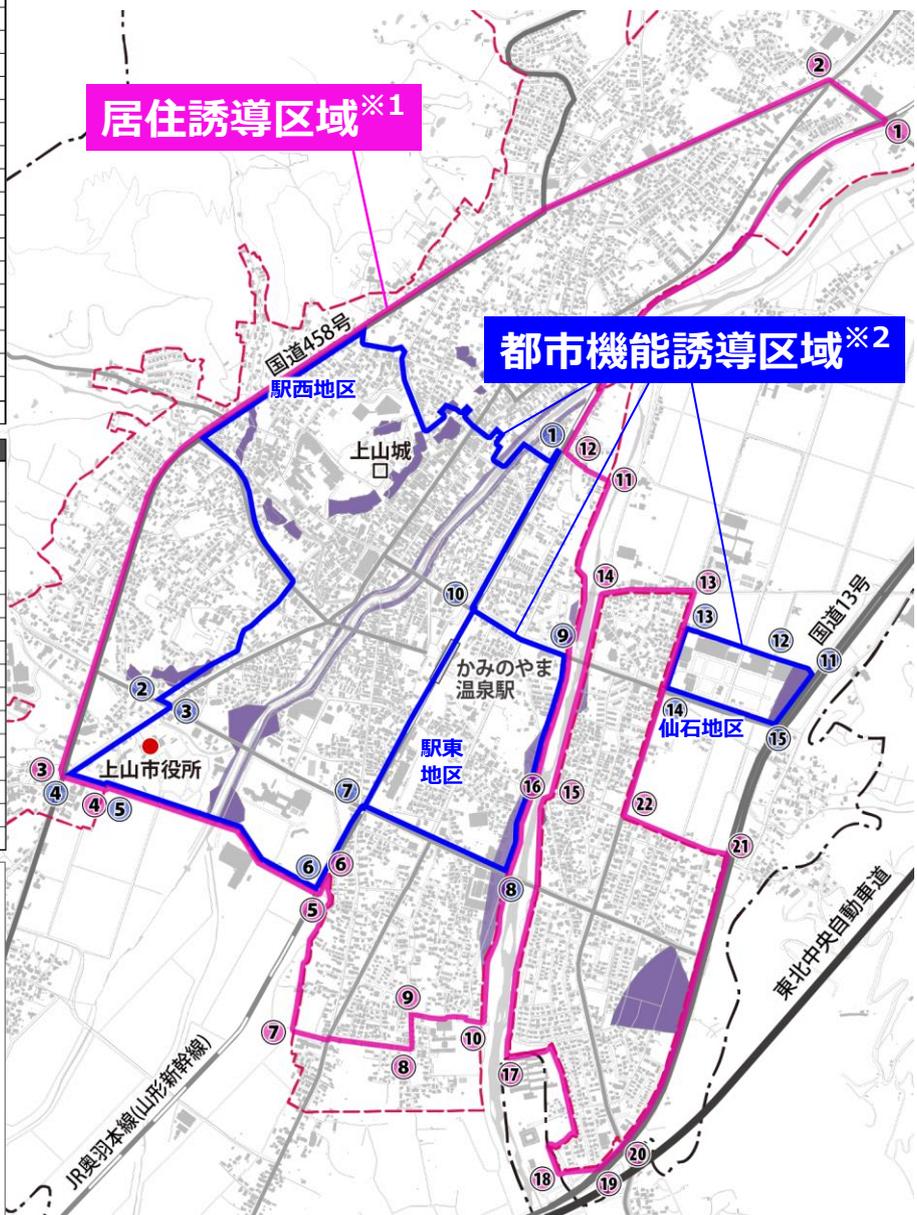
居住誘導区域界	
①-②	道路境界 主要地方道白石上山線
②-③	道路境界 国道458号、主要地方道山形上山線
③-④	用途地域界
④-⑤	道路境界 市道市民公園通り線(1111)
⑤-⑥	鉄道敷界
⑥-⑦	用途地域界
⑦-⑧	用途地域界
⑧-⑨	道路境界 市道長清水1号線(1119)
⑨-⑩	道路境界 市道石堂長清水線(1121)
⑩-⑪	河川界
⑪-⑫	道路境界 市道北町長清河原線(1050)
⑫-⑬	鉄道敷界
⑬-⑭	道路境界 市道美咲町仙石線(1004)
⑭-⑮	道路境界 市道竜王橋東宮橋線(1005)
⑮-⑯	道路境界 市道金生金谷線(1007)
⑯-⑰	河川界
⑰-⑱	用途地域界
⑱-⑲	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

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 2、STEP 3 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担するエリア」「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：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

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

第8章

第9章

資料編

居住誘導区域と都市機能誘導区域に含まない 又は条件付きで含まないこととするエリアのまとめ

本市における「居住誘導区域に含まない区域」は下表の通りとします。
都市機能誘導区域においても同様とします。

▼ 居住誘導区域を定められない区域等

分類	居住誘導区域を定められない区域等	本計画への適応	
都市再生特別措置法・政令	定めない区域	市街化調整区域	市街化区域には該当なし
		災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（建築基準法第39条に基づく条例）	
		農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	
		集団の農地若しくは採草放牧地の区域（農地法第5条第2項第1号口）	
	自然公園の特別地域、保安林の区域	含まない	
	土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項）	市街化区域には該当なし	
	地すべり防止区域（地すべり等防止法第3条第1項）	含まない	
都市計画運用指針	原則として含まない区域	急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項）	市街化区域には該当なし
		津波災害特別警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項）	急傾斜地崩壊危険区域と一致
	災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域	災害危険区域（建築基準法第39条に基づく条例）	含まない
		土砂災害警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項）	市街化区域には該当なし
		津波災害警戒区域（津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項）	一般的な家屋の2階床下に相当する3mを閾値とし、居住誘導区域には浸水想定深3m未満の浸水想定区域は含んでよいこととし、原則として浸水深3.0m以上の浸水想定区域が広く連坦するエリアは含まない
		浸水想定区域（水防法第14条第1項）	市街化区域には該当なし
	含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	都市洪水想定区域、都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項、第2項）	市街化区域には該当なし
		浸水の区域及びその他災害の発生のおそれのある区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項）	含まない（工業専用地域）
		工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	市街化区域には該当なし
		特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	含まない
その他	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	かみのやま温泉駅東側の工業地域（旧鋳物工場）については、すでに工場が閉鎖しているため居住誘導区域に含む方向としますが、工場利用されていた土地であるため良好な居住環境確保の観点から宅地化などは慎重に検討	
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空き地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	含まない（該当状況は、個別に建築可否を確認することで判断）	
	がけ地区域	含まない	
	砂防指定地（砂防法第2条）	含まない	
	家屋倒壊等氾濫想定区域	含まない（蔵王みはらしの丘産業エリア、蔵王フロンティア工業団地、上山工業団地、蔵王の森工業団地）	

※グレーの塗りつぶし箇所は居住誘導区域及び都市機能誘導区域に含まないこととする。