

第1章 はじめに

1. 背景と目的

我が国では、急激な人口減少と少子高齢化に直面し、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現することと同時に、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、都市づくりの大きな課題となっています。

将来の都市づくりに向けて、行政、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者や子育て世代をはじめ住民が過度に自家用車に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスでき、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とすることが重要となっています。

このような背景から、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画が創設されました。

2. 立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づき、市街地における居住を推進し、この居住を支える行政、医療・福祉、商業等の生活利便施設を集約し、これらを公共交通などで結ぶことにより、目標年次に向けて暮らしやすい都市づくりを進めていくための計画です。

本市では、人口減少と少子高齢化が想定されており（尾花沢市人口ビジョン）、将来に向けた持続可能な都市づくり、子育て世代や高齢者の暮らしやすい都市づくりなどの実現に向けて、立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画では、主に次の様な内容を定めます。

□立地適正化で定める主な内容

項目	内容
立地適正化計画区域	・都市計画区域を対象とする。
都市機能誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ・医療、福祉、商業等の都市機能の立地を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。 ・当該都市機能誘導区域内への都市機能誘導施設（以下、「誘導施設」という。）の立地を誘導するために市町村が講ずべき施設に関する事項を示す。
誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域毎に誘導を図る都市機能を設定。 ・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。
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・居住環境の向上、公共交通の確保、その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を示す。 ・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。
防災指針	<ul style="list-style-type: none"> ・居住誘導区域の中の災害リスクの分析と災害リスクの高い地域を確認し、居住誘導区域に残る残存リスクに対して、防災・減災対策の取組方針を示す。

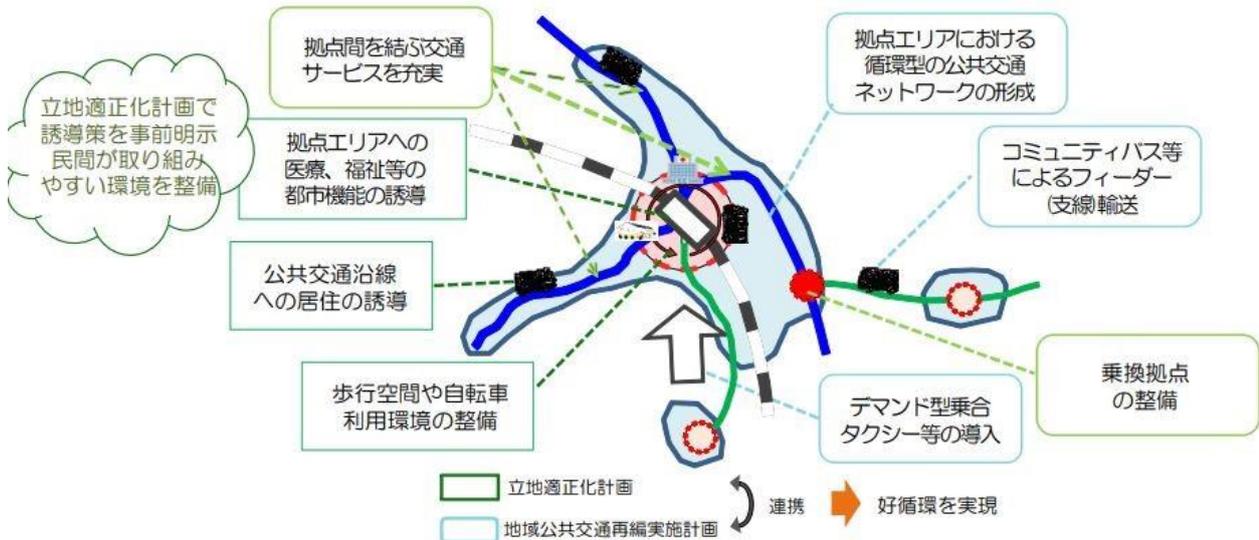
□立地適正化計画で定める主な内容（例）

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

※公的不動産(PRE)：市町村が所有する公共施設や公有地等

資料：「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要ハンドブック 平成26年

3.目標年次と計画の見直し

本計画の目標年次を、国の指針（※都市計画運用指針）に基づき、19年後の将来都市像を想定し（都市計画マスタープラン）、令和22年（2040年）に設定します。また、概ね5年ごとに計画の進行管理にもとづく各段階における確認、検証を図り、必要に応じて計画の見直しを実施します。

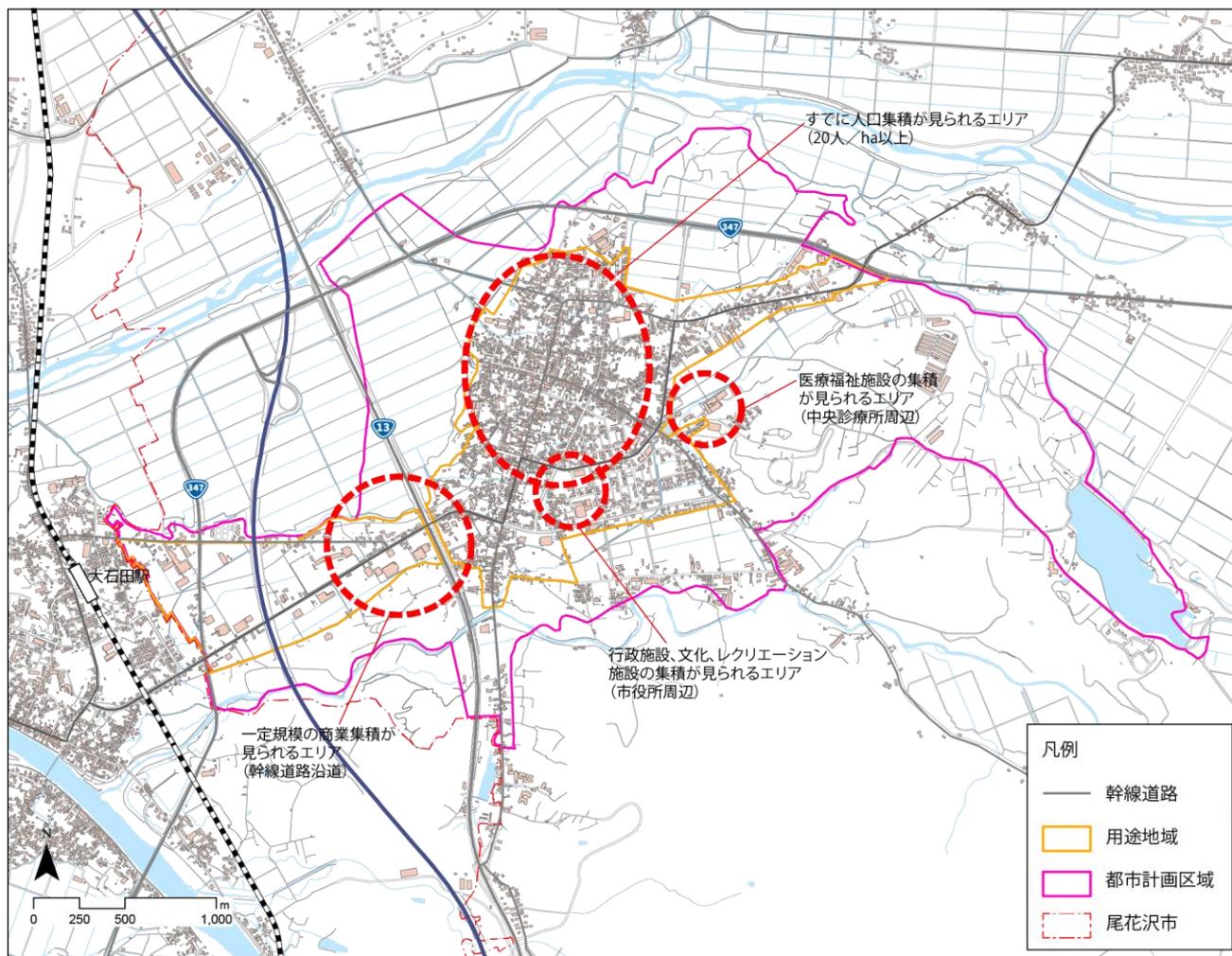
※都市計画運用指針（国土交通省）

一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。

4.計画対象区域

立地適正化計画を定める法制度は、都市計画区域を計画対象区域としています。

本市の都市計画区域は、行政区域面積の約 2.3%、その人口の占める割合は約 35%であり、都市計画区域外にも多くの市民が生活しています。そのため、都市計画マスタープランと立地適正化計画が連携し、立地適正化計画の対象区域と対象区域外の整合性のある連続した都市づくりを図ります。



図—1 立地適正化計画の計画対象区域

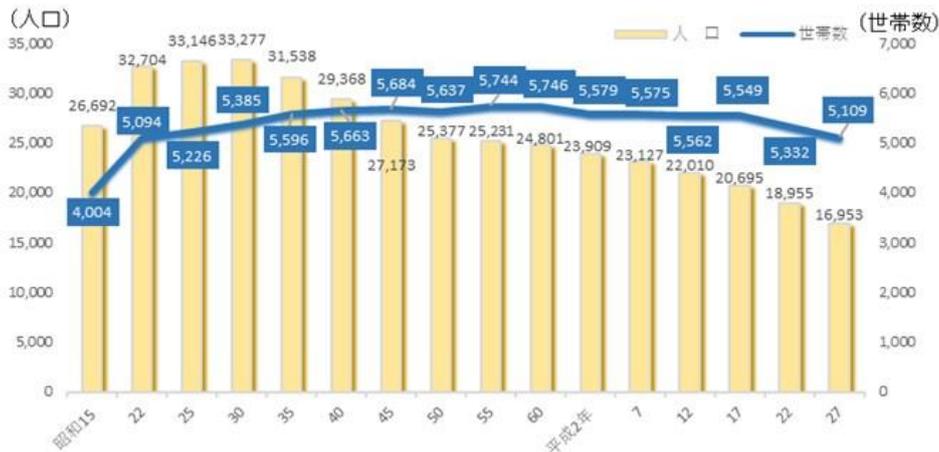
第2章 現況と課題

1. 本市のまちづくりの動向（都市計画マスタープランより）

(1) 将来の人口（尾花沢市人口ビジョン・第7次総合計画）

本市の人口の推移をみると、昭和30年（約33千人）をピークとして減少傾向が続き、平成27年国勢調査で16,953人です。

□人口世帯数の推移



今後も人口の減少傾向は続くと推測され、令和42年（2060年）人口は4,200人程度に減少すると推計されています（尾花沢市人口ビジョン、社人研推計）。第7次尾花沢市総合振興計画では、様々な施策を実施することで、計画年度の令和12年（2030年）に概ね12,300人、都市計画マスタープランの目標年次である令和22年（2040年）では、9,800人と想定されます。

令和42年（2060年）までの長期推計パターン



※1：社人研の推計に準拠し、「まち・ひと・しごと創生本部」が推計したもの

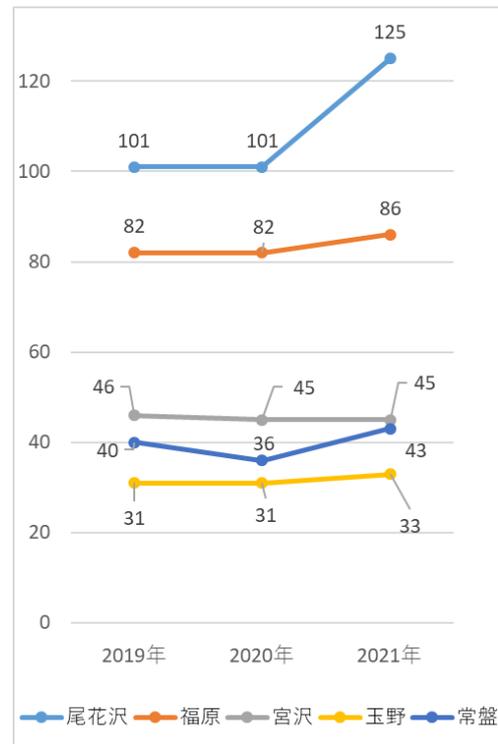
※2：国勢調査の実績に基づいて推計した令和2年の人口を基準として、令和7年以降の人口を推計したもの（市が独自で推計）

資料：第7次尾花沢市総合振興計画

(2) 空き家の状況

本市の空き家の軒数は令和3年（2021年）現在、全体で332軒となっており、市全域において増加傾向にあります。

地域別では約1/3以上を尾花沢地区(125軒、37.6%)が占めています。本地区では令和元年（2019年）から令和3年（2021年）までに24軒増加しており、今後市街地の空洞化が懸念されます。



□図—2 地域別空き家の推移

空き家バンク登録・成約件数

R3.11.1現在

	新規登録	売買		賃貸	
		契約件数	内訳	契約件数	内訳
R3年度	11	2	県外1件 県内0件	3	県外0件 県内1件
R2年度	13	3	県外1件 県内0件	3	県外2件 県内0件
R1年度	10	7	県外1件 県内2件	7	県外0件 県内5件
H30年度	12	9	県外3件 県内0件	5	県外0件 県内1件

□図—3 空き家バンク登録及び成約の件数

資料：市資料令和3年（2021年）

2. 都市構造の現状

立地適正化計画の中で居住誘導区域、都市機能誘導区域を示しますが、各区域設定を検討するうえで必要な指標となる人口密度や都市機能増進施設（商業施設、医療施設等）の分布状況、公共交通サービスの圏域などについて本市の現状と課題等を整理します。

(1) 人口の分布と密度

旧街道（都市計画道路中央通り線、桒新町線）沿いから用途地域の居住系用途に、主に人口密度（20人/ha以上）の高いメッシュが展開しています。これと比較して、工業系の用途では人口密度が低く、都市計画区域の南の荒楯や大石田町との行政界の下新田では一部人口密度の高いエリアもあります。

〈各区域設定への反映方法と課題〉

- ・人口集積のあるエリアをベースとして区域設定の範囲を検討します。
- ・隴気川の北側の荒楯、大石田町との行政界の下新田における設定区域外の人口集積の誘導等が課題となります。

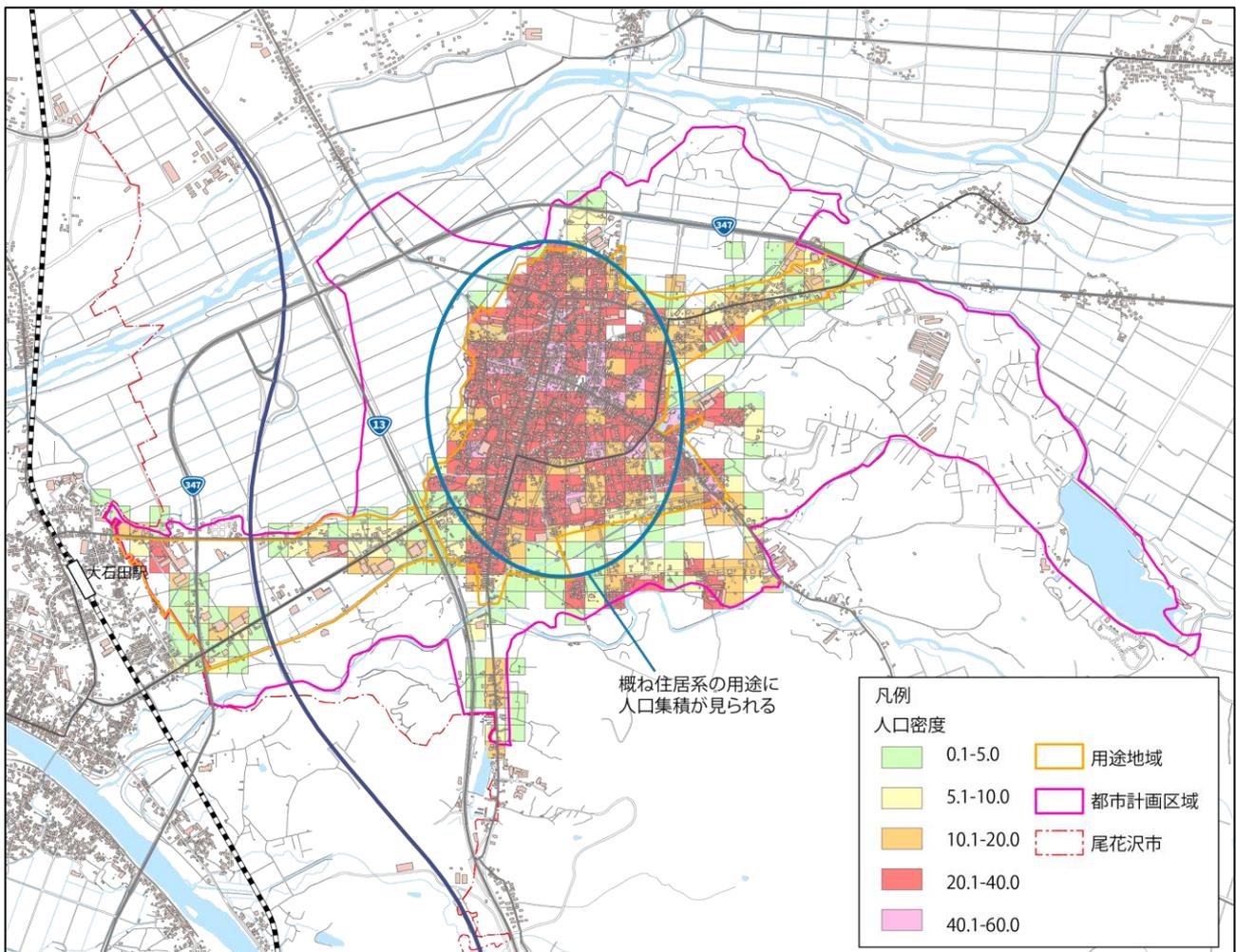


図4 人口密度（2015年国勢調査 100mメッシュ） 作成：東京大学空間情報科学研究センター（特任教授 西沢明）

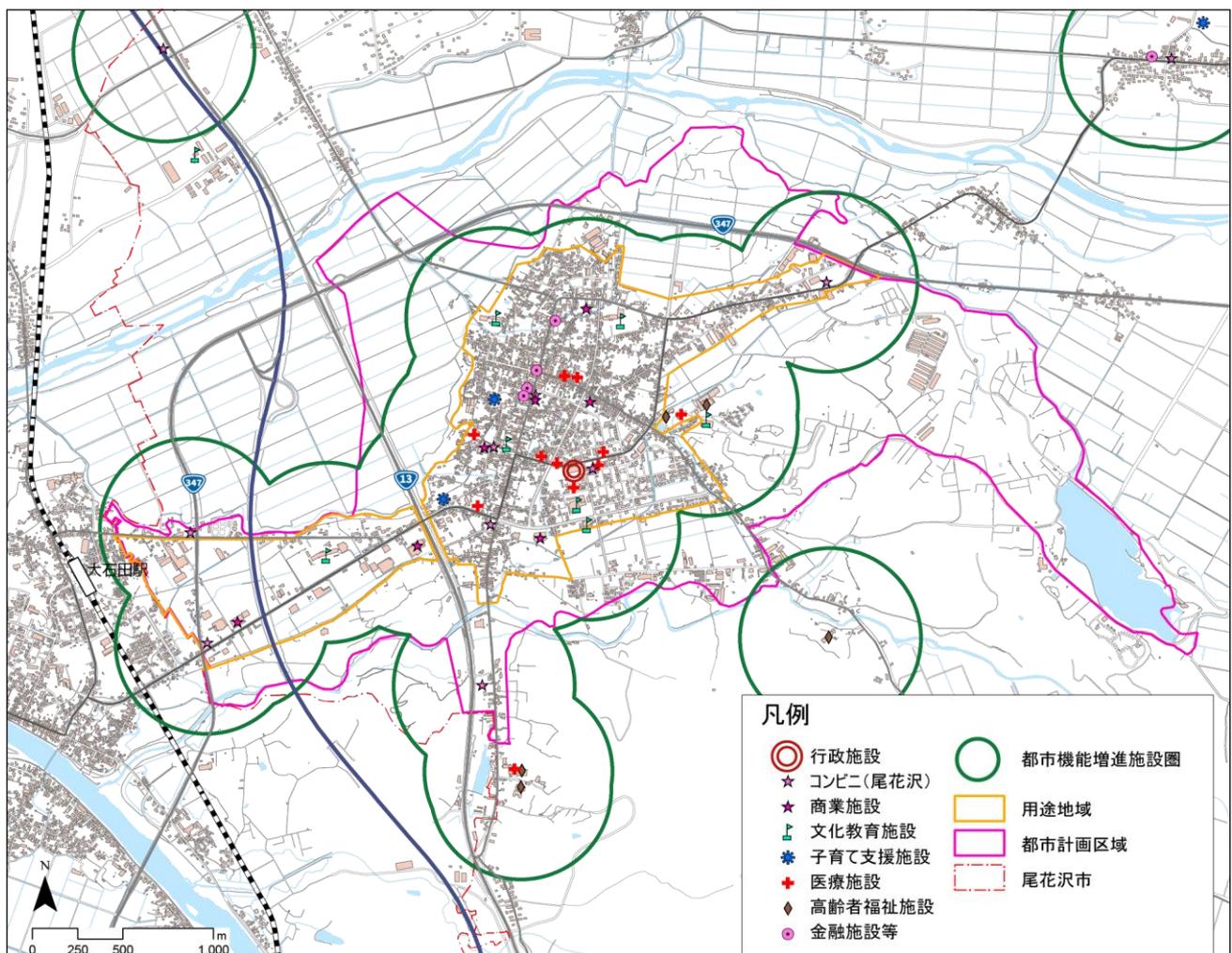
資料：上述データからGISにて作図、説明を付加

(2) 都市機能増進施設の分布と徒歩圏

都市計画道路中央通り線と尾花沢駅長根線の沿道や市役所周辺に立地する施設が多く、概ね、用途地域は都市機能増進施設の徒歩圏（500m）に含まれています。

〈各区域設定への反映方法と課題〉

- ・ 関連する施設が概ね市街地（住宅系用途）に集積し、コンパクトな都市構造となっていることから、人口密度など他の指標などを考慮しながら、区域設定を検討します。
- ・ 今後も市民の方が利用しやすいよう、施設の誘導を図っていく必要があります。



図—5 都市機能増進・生活利便施設のサービス圏

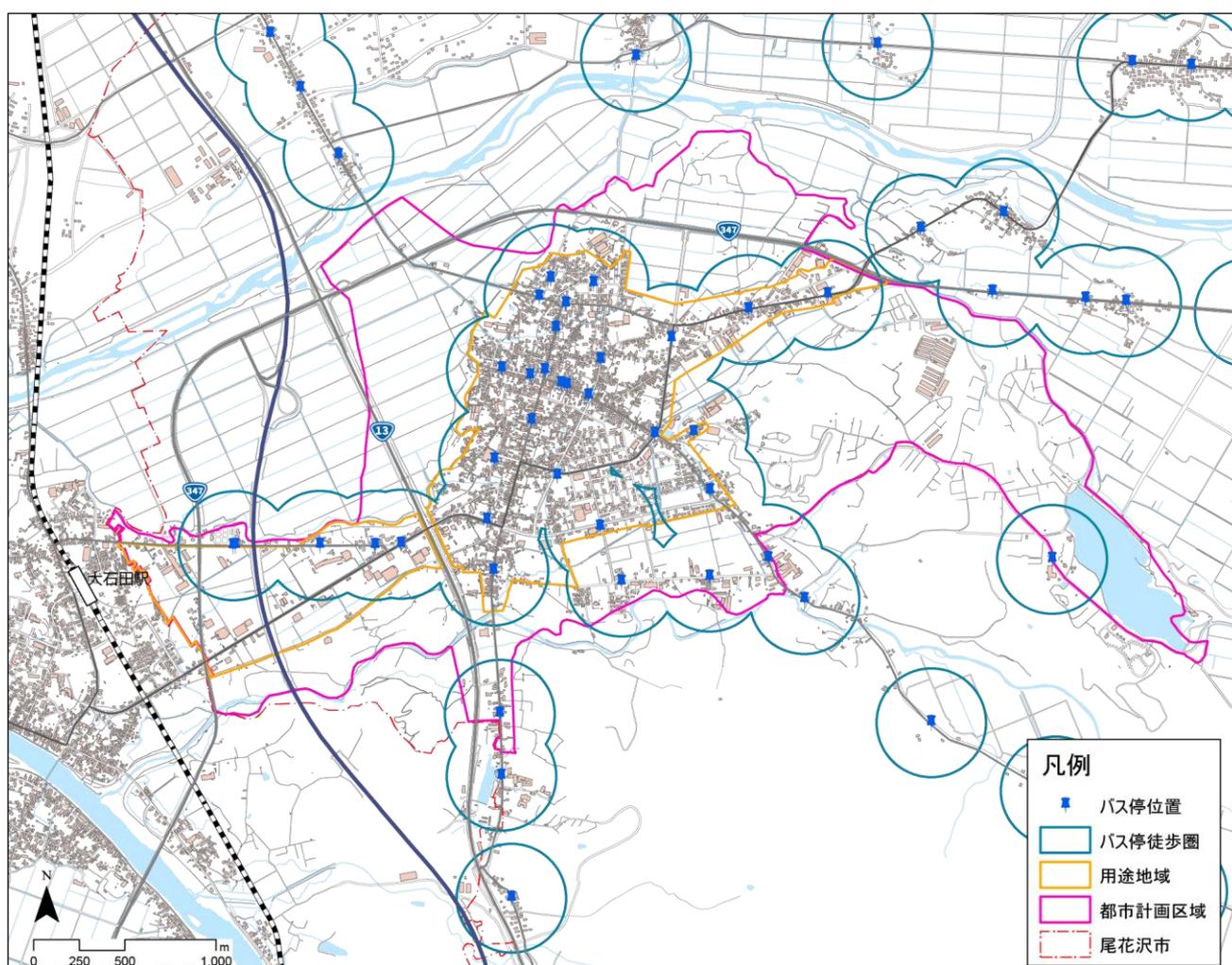
資料：市資料などからGISにより配置、誘致圏の作成

(3) 公共交通のサービス圏域

市バスなどの停留所からの徒歩圏（300m）は、中心市街地（中央通り沿道等）や骨格となる道路に設置され、市街地に立地する主要な公共施設などを結んでいます。概ね、用途地域の住居系の区域は、バス停の徒歩圏に含まれます。

〈各区域設定への反映方法と課題〉

- ・概ね、市街地（住居系用途）における公共交通の利便性は確保されており、人口密度等を考慮しながら、区域の設定を検討します。
- ・公共交通の再編、検討においても、現状の水準を下回らないよう、更なる交通利便性の向上を図る事が必要です。



図—6 公共交通のサービス圏域

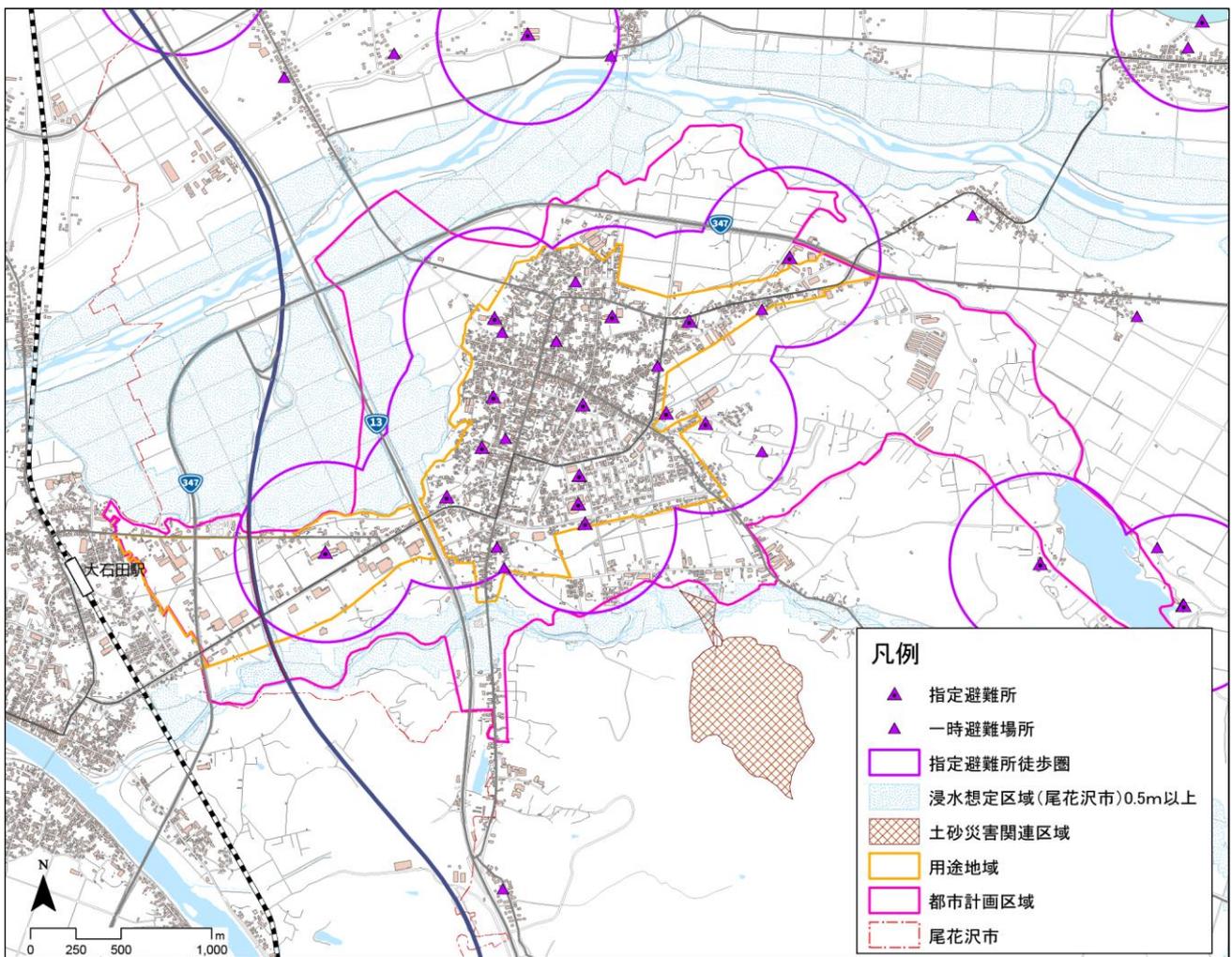
(4) 災害危険性のある区域

対象とする都市計画区域においては、用途地域外の丹生川と朧気川の沿岸に浸水想定区域が広がっています。土砂災害関連の指定区域は、都市計画区域内にはありません。

指定避難所からの徒歩圏（無理なく避難できる距離 500m）に、概ね用途地域の住居系の区域は含まれています。

〈各区域設定の反映方法と課題〉

- ・災害危険性のある区域は、市街地（用途地域）が形成される河岸段丘の下に広がる農地や河川河岸であり、各誘導区域設定の検討から除外します。
- ・市街地（用途地域）においては、指定避難所の徒歩圏カバー率 95%、一時避難所を含めると、概ね、市街地全体をカバーしています。



□図—7 災害危険性のある区域と避難所の徒歩圏

3. 都市構造における課題

本市のまちづくりの動向（都市計画マスタープランより）と都市構造の現状などから、都市構造における課題を次のように整理します。

□表—1 都市構造における課題の整理

【現況】		【課題】
〈都市の概況〉		
人口推計 高齢化 居住環境	<ul style="list-style-type: none"> 人口推計 2040年 9,800人（人口ビジョン） 高齢化36.7%（2015）→43.3%（2040） 人口密度の低下と空き家、空き地の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 将来人口に向けた移住や定住施策の推進と暮らしやすい生活環境の構築 高齢化に向けた医療福祉の充実と生活支援 良好な居住誘導と空き地、空き家の利活用
〈都市構造〉		
都市・地域の拠点と軸	<ul style="list-style-type: none"> 市役所の再整備と中心市街地の衰退 点在する都市内拠点、拠点機能 	<ul style="list-style-type: none"> 市役所の整備を契機とした新たな拠点と軸の形成 都市地域と地域を結ぶネットワークの形成
〈都市の指標分析〉		
生活利便性 （商業、医療福祉、交通等）	<ul style="list-style-type: none"> 暮らしに必要な機能（商業・金融・医療福祉・教育）は概ね市街地をカバー（徒歩圏） 中心市街地の商業集積の低下と幹線道路沿いに進出する商業施設 通勤・通学、通院等に不便な公共交通 	<ul style="list-style-type: none"> 生活利便施設等の維持・充実 中央通り及び市役所周辺など、中心市街地の活性化と幹線道路沿道の適正な土地利用 高齢者などの交通弱者、日常の円滑な移動と利用しやすい公共交通の再構築
安全安心	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域内における農地等で浸水想定区域がある 指定避難所徒歩圏のカバー人口率は90%以上 浸水想定区域内における幹線道路 浸水による上水道の送水停止 	<ul style="list-style-type: none"> 優良農地における浸水区域の解消 避難所への避難経路及び避難体制の確立 緊急輸送道路や主要幹線道路の災害時も含めた安全な交通の確保 災害時における水供給の確保
環境 （エネルギー・低炭素等）	<ul style="list-style-type: none"> 市民一人当たりの自動車CO2排出量の増加 家庭・業務部門における一人当たりのCO2排出量の増加 都市施設及び公共施設等における環境への配慮等 	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利用促進 企業や家庭における環境に優しい取り組み 都市施設及び公共施設のエネルギーや施設整備の環境への取り組み
地域経済 財政	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少・高齢化による自主財源比率の低下、民生費の増大等 老朽化した都市インフラ、公共施設等 地域産業の衰退、地域経済の低迷 	<ul style="list-style-type: none"> 企業誘致や定住促進による安定した財源の確保 行政運営や公共施設等の維持管理コストの縮減など経常経費の削減

第3章 目指すべき将来都市構造

1. 都市構造の考え方

都市計画マスタープランの将来都市構造を基本とし、都市構造における課題を踏まえて、次のように「まちづくりのターゲット」を設定します。

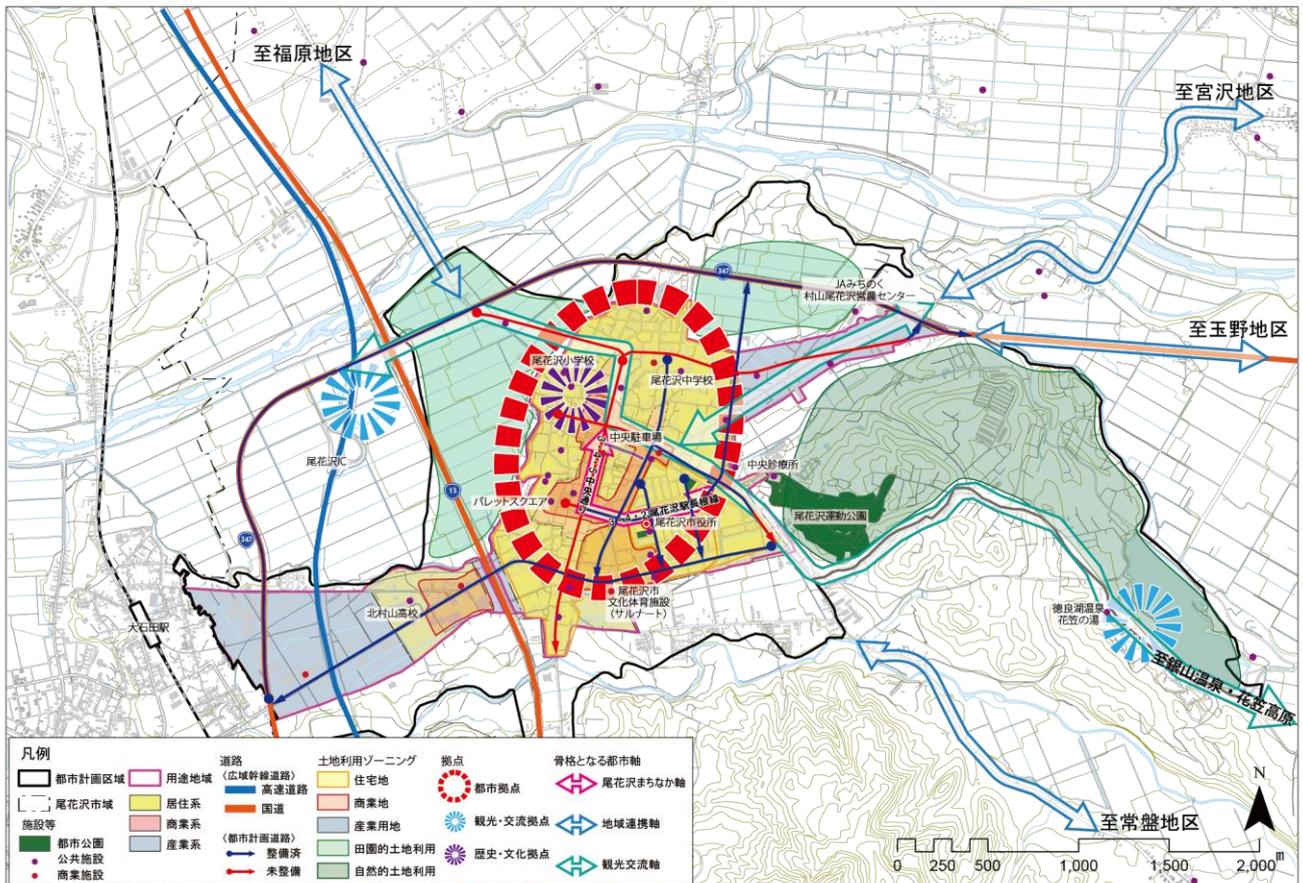
(1) 都市計画マスタープランにおける将来都市構造

本市の都市計画区域は、尾花沢地区内の市役所周辺の市街地や国道13号の西側と周辺の農地に指定されています。

都市計画区域は、市全体の将来都市像、都市づくりの目標、将来都市構造を受け、市の都市拠点としての役割を担います。その都市拠点の展開として、市役所周辺を市の顔（行政・文化・スポーツ等）及び市外と市の各地域を結ぶ交通結節点（市の玄関）、中央診療所周辺を医療福祉の拠点などとし、これらをつなぐための公共交通等の移動手段を確保することにより、効率的な居住、都市機能の配置を実現し、市民が便利で快適に暮らすことのできる将来都市構造を構築します。

(2) まちづくりのターゲット

市役所周辺を核、中央通り線と尾花沢駅長根線を軸とした中心市街地において、都市機能の集約化、効率化を図り、生活利便性の高い、都市居住地域や周辺地域におけるコンパクト×ダブルネットワーク（※P12）の都市構造の実現を図ります。



図—8 将来都市構造（都市計画マスタープラン）

(3) 都市づくりの目指す方向

まちづくりのターゲットに基づき、次に6つの「都市づくりの目指す方向」を設定します。

〈都市拠点と都市軸の再構築〉

- ・行政、商業、業務の拠点と軸の再構築による集約化した都市構造
- ・住んでみたい、住み続けたいと思える居住環境と高齢化に対応した都市づくり

〈連携とネットワーク〉

- ・生活利便施設や公共施設等の快適な公共交通ネットワークの形成
- ・快適に歩いて暮らせるまちづくりの推進
- ・周辺地域への生活支援機能の充実と公共交通等の確保（コンパクト×ダブルネットワーク※）

〈便利で快適な暮らし充実・強化〉

- ・暮らしを支える都市機能の集約化、維持・充実による暮らしの利便性の向上
- ・定住促進や居住誘導による都市機能の維持とコミュニティの継続が可能となる人口密度の形成

〈安全で安心な市街地形成〉

- ・災害に強い都市構造及び都市施設づくり
- ・災害危険性のない区域への居住誘導と都市施設、防災施設等の配置

〈持続可能な都市づくり〉

- ・人口と都市機能等の誘導によるコンパクトな地域と都市づくり
- ・再生可能エネルギーや自然素材の活用などによる低炭素都市の実現
- ・公共交通の再編による利用しやすい公共交通体系の確立

〈健全な行財政運営の確立〉

- ・人口の集積や都市機能の配置などによる公共施設等の再配置や公有財産の有効利用
- ・都市インフラの計画的で効率的な維持管理

※【コンパクト×ダブルネットワーク】

本町地区と各地区の拠点を「道路のネットワーク」と「公共交通のネットワーク」（ダブルネットワーク）で結び、人やもの（生活物資等）の円滑な移動の確保を図り、人と人、地域と地域のつながりを大切にしたまちづくりを目指します。（第2次尾花沢市都市計画マスタープランより）