

寒河江市立地適正化計画 (概要版)

1 計画の背景と目的

■ 計画策定の背景と目的

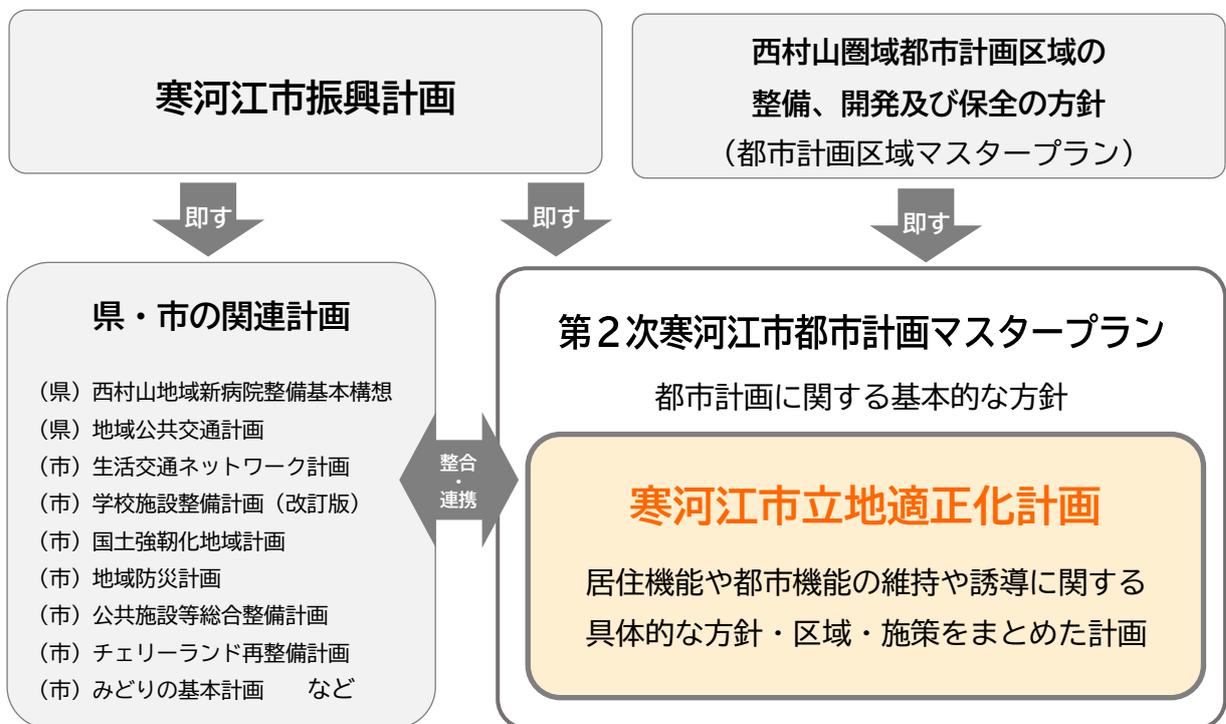
将来的な人口の減少や少子高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること、頻発化・激甚化する災害に対して地域の安全を確保することなどが求められる中で、より効率的・効果的なまちづくりを進めなければ、今まで身近に利用できた医療・福祉・商業等の生活サービス機能や公共交通等の日常生活に必要な機能が低下し、豊かな暮らしが損なわれていくことが懸念されます。

そのような背景のもと、都市再生特別措置法の改正により、「立地適正化計画」が制度化されました。立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能を誘導するための、都市全域を見渡したマスタープランとして位置づけられます。

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公共交通等との連携により『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えによる持続可能なまちづくりを進めていくため、「寒河江市立地適正化計画（以下、本計画）」を策定します。

■ 計画の位置づけ

本計画は、寒河江市振興計画や都市計画区域マスタープランに即しながら、中長期的な都市の将来像を展望し、その実現に向けた都市計画の基本的な方針を総合的・体系的に示す計画です。



■ 計画期間

計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和27年度（2045年度）までの20年間とします。

2 立地の適正化に関する基本的な方針

■立地適正化計画のテーマ

立地適正化計画において解決すべき課題を「市街地の空洞化等の改善による人口及び都市機能の維持・充実」「災害に強く健康で安全安心な暮らしの実現」「郊外地域の生活環境と公共交通サービス機能の維持」とし、本計画のテーマを次のように決めました。

交流と賑わいあふれるまちなかの再生と 暮らしと健康を支える利便性の高いまちづくり

～持続可能な100年都市寒河江の構築を目指して～

寒河江型のコンパクトな都市づくりの実現に向けて、中心拠点、副次拠点及び地域生活拠点のそれぞれの役割に応じた拠点形成と共に、拠点相互が連携（公共交通や道路によるネットワーク）して発展していくことで、市域全域の持続性のある都市構造を構築し未来につながる都市づくりを進めます。

■立地適正化計画の目標

本計画のテーマを踏まえ、立地適正化に関する目標を次のように決めました。

目標1

中心拠点機能の維持・充実等による活気あるまちなかづくり
(中心市街地の再生)

まちなかの都市機能の維持・充実とともに既存資源と連携した回遊性の向上などにより、住む人訪れる人それぞれに魅力ある中心市街地が形成されることを目指します。

目標2

誰もが健康で安心して暮らし続けられる住環境づくり
(健康増進+住環境改善+防災)

医療施設やスポーツ施設など暮らしを支える生活インフラや災害に対する備えが整い、子どもや高齢者、障がい者など誰もが健康で文化的な暮らしを送れることを目指します。

目標3

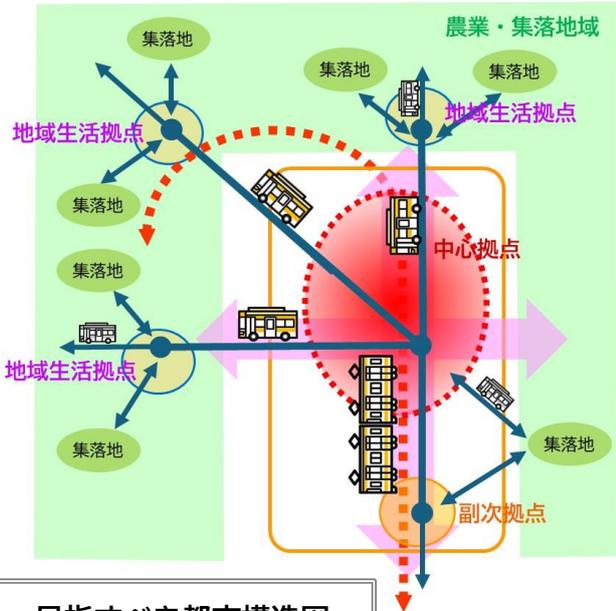
中心拠点・副次拠点と地域生活拠点への機能集約化等による都市構造の再構築
(拠点集約+ネットワーク)

中心市街地に形成される中心拠点や南部地域の副次拠点、歴史的背景を持つ各地域生活拠点に都市機能が集約され、道路や公共交通により、相互に連携して発展成長していく都市構造を目指します。

■ 目指すべき都市構造

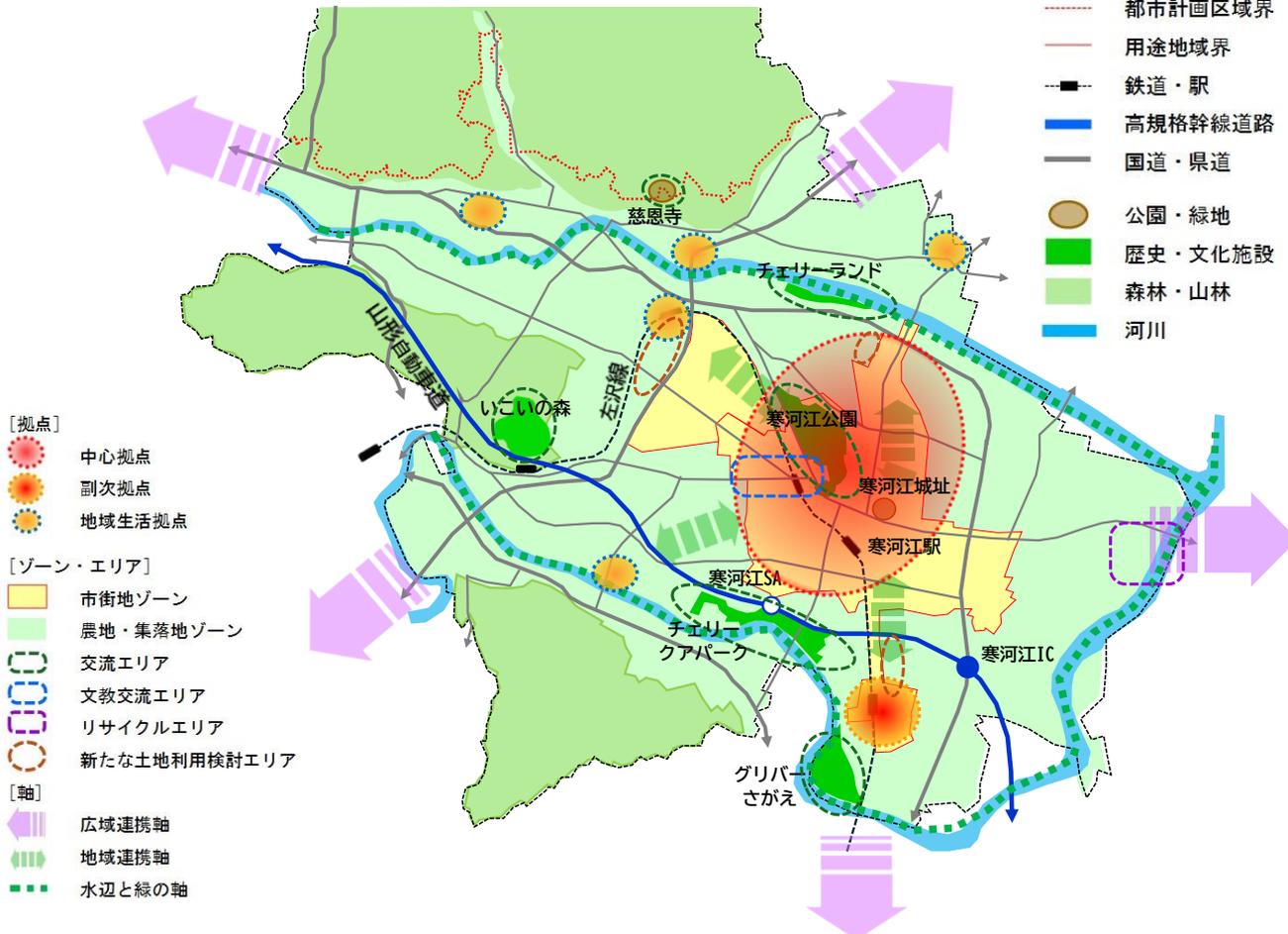
将来都市構造は、社会情勢の変化や広域的な位置づけ、都市づくりの主要課題への対応を踏まえた将来都市像や都市づくりの目標の実現に向けて、本市の様々な都市機能の中心的役割を果たす「拠点」、地域特性にあわせた土地利用の方向を示す「ゾーン・エリア」、これらの拠点や地域、周辺市町を有機的に結びつける「軸」の3つの要素を基本に将来都市構造を描くものとします。

《拠点形成とネットワークのイメージ》



- ・左沢線沿線に形成される市街地（用途地域）を中心に居住エリアを形成
- ・中心市街地では人口規模に応じ効果的に都市機能を集積した中心拠点・副次拠点を形成
- ・市街地（用途地域）周辺では、小学校周辺に地域生活拠点及び郊外居住エリアを形成
- ・これら拠点間や拠点へのアクセスが公共交通ネットワークにより連絡

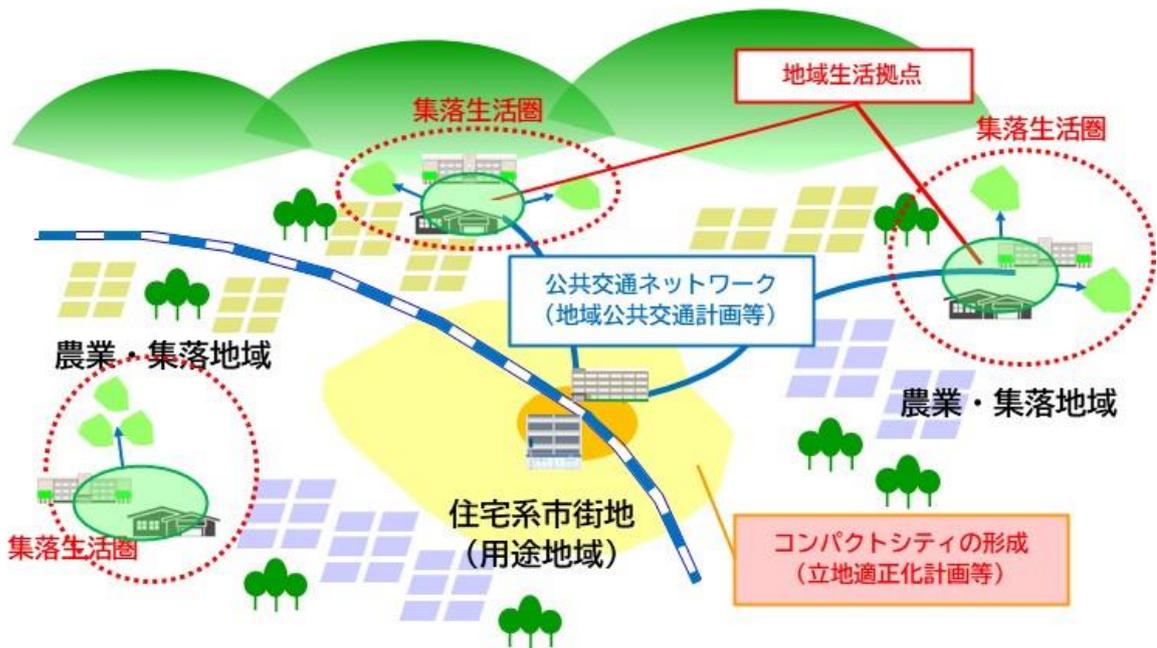
目指すべき都市構造図



(参考) 寒河江市の市街地（用途地域）外のまちづくり「地域生活拠点」の考え方

- ・都市計画マスタープランの対象区域は基本的に都市計画区域内となりますが、本市では、用途地域外の農業地域や丘陵地域において集落等（総人口の約4割）が点在し、地域固有の文化や歴史が営まれています。
- ・このため、用途地域外においては、各地区の運営組織等との連携を更に深め、地域・集落等の状況に応じた持続可能なコミュニティを構築する必要があります。
- ・具体的には自然環境、地域産業・防災、地域福祉等と連携しながら、集落環境の維持に向けた「地域生活を支える拠点（地域生活拠点）」づくりを進めます。
- ・この拠点づくりは、高齢化による地域住民の支え合いを通じた新たな地域形成を図り、必要となるサービス機能を維持させることで、地域での生活環境維持や発展を行政・住民・関係団体が連携しながら構築し、様々な社会情勢に対応できる生活環境を整える取り組みです。
- ・まちなかとの交通ネットワーク等による連携や関係性を深め、市全体としての持続可能なまちづくりを図っていきます。
- ・本市では、都市計画マスタープランとマスタープランの高度化版である立地適正化計画により市街地（用途地域）と郊外地域との連携による都市・まちづくりを進め、人口減少や高齢化などの社会情勢や住民ニーズに対応した都市機能を構築していきます。

<p>地域生活を支える拠点 （地域生活拠点）</p> <p>※日常生活圏の拠点として、既存施設の有効活用を含めた生活サービス機能の維持・充実を図る地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○市立三泉小学校周辺 ○市立醍醐小学校周辺 ○老人福祉センター周辺 ○J R高松駅周辺 ○市立柴橋小学校周辺
--	--

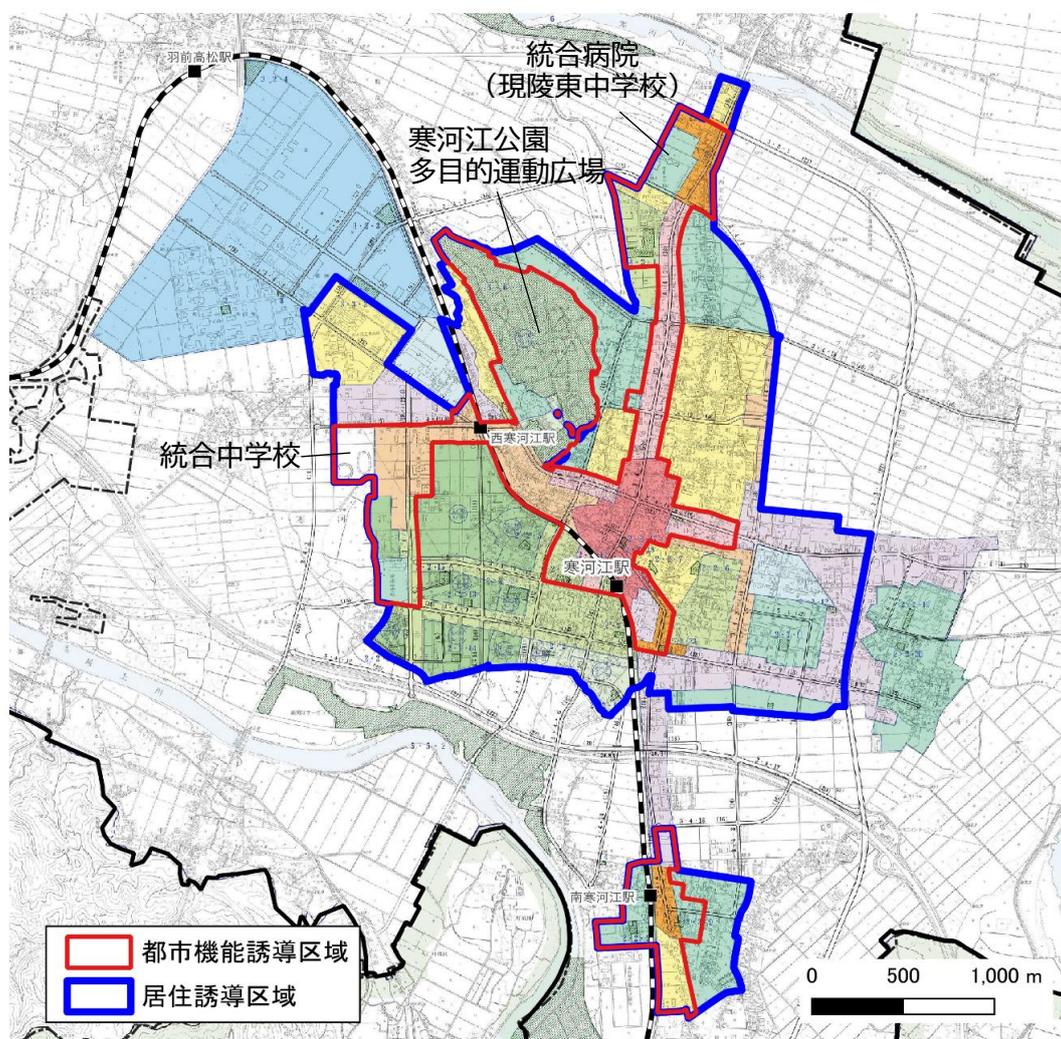


3 計画に定める区域・施設・誘導施策

■都市機能誘導区域・居住誘導区域

都市機能誘導区域は、行政・福祉・子育て支援・医療・商業等の様々な都市機能施設について、都市の拠点となる区域に維持・確保することで、各種サービスの効率的な提供と都市の持続性の向上を図るために定めるものです。本市の都市機能誘導区域は、都市機能施設の維持や確保を図る区域として、目指すべき都市構造に示される中心拠点（寒河江駅・西寒河江駅周辺地区）や副次拠点（南寒河江駅周辺地区）において設定します。

居住誘導区域は、人口が減少していく中であっても人口密度を維持することによって生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、都市機能誘導区域を含む用途地域内を基本として、人口の維持・誘導を定める区域に設定します。



用途地域（公表値）	902ha
都市機能誘導区域	236.0ha
用途地域に対する比率	26.2%
居住誘導区域	656.1ha
用途地域に対する比率	72.7%

※都市機能誘導区域の面積は面測によるものです。
※土砂災害特別警戒区域は誘導区域から外しています。
参考：居住誘導区域の人口密度：32.3人/ha（R2国調）

■都市機能誘導区域への誘導施設

本計画における誘導施設は、各拠点の特性や施設の立地状況などに基づき、都市機能誘導区域である中心拠点と副次拠点にそれぞれ定めます。

なお、誘導施設は都市再生特別措置法に基づく届出の対象となります。

【拠点形成の考え方と誘導（維持・確保）が望まれる施設】

都市機能誘導区域	拠点形成の考え方	誘導（維持・確保）が望まれる施設
中心拠点 (JR寒河江駅・JR西寒河江駅周辺地区)	既存の都市機能や都市基盤をいかし、商業・業務サービス、文化芸術、生涯学習、交流など多様な機能の集積により、賑わいと活気のある拠点づくり	→行政の総合窓口 →中核的な医療施設や地域福祉施設 →子育て支援の拠点となる施設 →集客力のある商業施設 →教育文化サービスの拠点となる施設 など
副次拠点 (JR南寒河江駅周辺地区)	駅周辺の商業施設や医療施設を中心に、南部地区公民館における生涯学習機能の充実を含めた、生活利便性の高い拠点づくり	→生活サービスの維持や、地域住民の交流の場となる施設 →地域医療に対応する施設 など

【誘導施設の設定】

機能	誘導施設	都市機能誘導区域						備考
		寒河江駅・西寒河江駅周辺地区			南寒河江駅周辺地区			
		立地状況	維持	誘導	立地状況	維持	誘導	
行政機能	本庁舎（市庁舎）	●	●					
介護福祉機能	地域包括支援センター（ハートフルセンター内）	●	●					
	総合福祉保健センター（ハートフルセンター）	●	●					
子育て機能	保育所・幼稚園・認定こども園	●	●					
	こども家庭センター（ハートフルセンター内）	●	●					
商業機能	大規模小売店（1,000㎡超）	●	●					
医療機能	病院（20床以上）	●	●	●	●	●		現陵東中学校敷地へ統合病院整備に伴う誘導
金融機能	銀行・信用金庫・JA	●	●					
教育・文化機能	中学校	●	●	●				統合する中学校の移転先（中心拠点）への誘導
	中央公民館（文化センター内）	●	●					
	市民文化会館（文化センター内）	●	●					
	コミュニティセンター			●			●	将来的な誘導を検討
	市立図書館	●	●					
	多目的運動広場	●	●	●				

※誘導施設（都市機能誘導区域に維持・確保すべき施設）とは、都市再生特別措置法において「医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉、又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」です。

■ 誘導施策

誘導施策は、誘導区域の持続的な暮らしやすさや魅力の向上に向けて、良好な都市環境を創出するための施策です。本計画の基本的な方針であるテーマ（目指す姿）や目標の実現に向けて、都市機能の確保及び人口密度を維持するための具体的な施策を設定します。

【誘導施策の設定】

<p>1 中心拠点等におけるまちづくり</p> <p>(1) 中心拠点におけるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心拠点における都市機能の維持・充実、都市基盤施設の整備促進 ・若い世代の交流を促進するための施設誘導 ・都市公園における総合運動機能の充実 ・中心市街地の魅力向上のための施設整備と賑わいづくり <p>(2) 副次拠点におけるまちづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・副次拠点における都市機能の維持・充実、都市基盤施設の整備促進 ・地域交流機能や憩いの場となる機能の充実 ・拠点へのアクセス機能の改善と人にやさしい環境づくり 	
<p>2 良好な居住環境の形成</p> <p>(1) 暮らし続けられる環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市や生活サービス施設等が集積した拠点形成と安心して暮らせるまち ・安全に安心して暮らせるまちづくり <p>(2) 時代やニーズに応じた定住・移住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な世代や職種に応じた住宅の供給と居住支援 ・多様な世代が暮らし続けられる環境の整備 	<p>3 公共交通ネットワークの維持・充実</p> <p>(1) 市民の持続的な移動環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが拠点に移動できる公共交通ネットワークの維持・改善 <p>(2) 都市基盤の整備や人にやさしい環境づくりとの連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・拠点及び拠点周辺の交通基盤の改善と人にやさしい環境づくり

■ 届出制度

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築等行為を行う場合や、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為または建築等行為を行う場合には、それぞれの行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。都市機能誘導区域内にて誘導施設を休止または廃止しようとする場合も同様に、誘導施設を休止または廃止しようとする日の 30 日前までに届出を行う必要があります。

■ 都市機能誘導区域外での届出対象	都市機能誘導区域内での届出対象
<p>【開発行為】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 <p>【建築等行為】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、誘導施設を有する建築物とする場合 	<p>・誘導施設を休止または廃止しようとする場合</p> <p>立地適正化計画区域</p> <p>居住誘導区域</p> <p>都市機能誘導区域</p> <p>誘導施設：病院</p> <p>届出不要</p> <p>誘導施設</p> <p>届出必要</p> <p>誘導施設</p> <p>届出必要</p> <p>誘導施設</p> <p>休廃止する場合は届出が必要</p>

■ 居住誘導区域外で届出対象となるもの（都市再生特別措置法第88条）

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【開発行為】

- ①の例示
3戸の開発行為 **届出必要**
- ②の例示
1,300㎡、
1戸の開発行為 **届出必要**
800㎡、
2戸の開発行為 **届出不要**



【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【建築等行為】

- ①の例示
3戸の建築行為 **届出必要**
- 1戸の建築行為 **届出不要**



4 安全に対する取り組み（防災指針）

■ 防災指針とは

防災指針とは、都市において災害に強いまちづくりとあわせたコンパクトで安全なまちづくりを推進するため、災害リスクの高い地域への新たな住宅などの立地を抑制し、居住誘導区域および都市機能誘導区域の災害リスクに対しても可能な限り回避または低減をしつつ、適切な誘導を図るための防災対策を示したものです。

防災指針では、各種災害ハザード情報を分析し、災害リスクを可能な限り回避あるいは低減させるための取組を検討します。

■ 防災・減災に向けた取組方針

災害種別ごとの課題に対して、防災・減災に向けた取組方針を以下のとおり推進し、災害リスクの低減に努めます。

災害	課題	取組方針
土砂	・市街地の一部に土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が指定されている。 (土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域からは除外済み)	【リスクの低減】 <ul style="list-style-type: none"> ・警戒避難体制の確立 ・土砂災害防止のための安全対策等の推進
洪水	<ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域に建物、施設が立地しており、医療施設、福祉施設の機能低下や、災害時の避難が困難となる恐れがある。 ・寒河江川の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に建物が立地しており、災害時に建物の倒壊のおそれがある。 	【リスクの低減】 <ul style="list-style-type: none"> ・建築制限・指導、木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進、空き家等対策事業などの対策支援の充実 ・防災訓練の実施などの避難・防災体制の充実、防災ハザードマップの周知などによる啓発活動・情報提供などのソフト施策
地震	・地震や液状化による建物倒壊リスクが高くなるおそれがある。	【リスクの低減】 <ul style="list-style-type: none"> ・道路の整備と適正な維持管理 ・建築物の耐震改修の促進 ・地域の防災性向上に向けたソフト施策

■具体的な取組内容

防災まちづくりの取組方針に基づき、具体的な取組とスケジュールを以下のように設定します。設定にあたっては、「寒河江市国土強靱化地域計画」における取組内容と整合を図りながら設定します。

【具体的な取組とスケジュール】（寒河江市国土強靱化計画より引用）

視点	項目	災害ハザード			具体的な取組	実施主体	実施時期		
		土砂	洪水	地震			短期 5年	中期 10年	長期 20年
リスクの低減（ハード）	インフラ整備	●	●	●	高速道路等へのアクセス道路の整備	国縣市	⇒	⇒	⇒
		●	●	●	緊急輸送道路等の整備・確保	国縣市	⇒	⇒	⇒
		●	●	●	道路施設の防災対策・耐震化・老朽化対策の推進	国縣市	⇒	⇒	⇒
			●		治水対策の推進及び河川管理施設の維持管理	国縣市	⇒	⇒	⇒
			●		都市部における内水浸水対策の促進	市	⇒	⇒	⇒
	施設整備・対策支援	●	●	●	災害時に防災拠点となる施設の整備	市	⇒	⇒	⇒
			●	●	避難場所の指定、耐震化・設備整備の促進	市	⇒	⇒	⇒
				●	庁舎の耐震化・維持管理等の推進	市	⇒	⇒	⇒
				●	市営住宅の耐震化の促進	市	⇒	⇒	
				●	住宅・建築物等の耐震化の促進	国縣市	⇒	⇒	
				●	都市公園施設の耐震化・計画的な維持管理の推進	県市	⇒	⇒	⇒
		●	●	●	空き家対策の推進	県市	⇒	⇒	⇒
		リスクの低減（ソフト）	防災体制の充実	●			土砂災害に対する警戒避難体制の整備	県市	⇒
●					土砂災害緊急情報など避難に資する情報伝達体制の整備	国縣市	⇒	⇒	⇒
●	●			●	災害時における市民への情報伝達の強化	市	⇒	⇒	⇒
●	●			●	「道の駅」の防災拠点化の推進	国縣市	⇒	⇒	⇒
●	●			●	地域コミュニティの維持	県市	⇒	⇒	⇒
●	●			●	自主防災組織の育成強化等	県市	⇒	⇒	⇒
●	●			●	医療機関での非常時対応体制の整備	県市	⇒	⇒	⇒
●	●			●	災害時の要配慮者支援の促進	県市	⇒	⇒	⇒
啓発活動 情報提供			●		洪水ハザードマップの周知	国縣市	⇒	⇒	⇒
	●		●	●	防災教育の充実	県市	⇒	⇒	⇒
	●	●	●	防災訓練の充実	県市	⇒	⇒	⇒	

5 計画評価と進行管理

■ 目標値設定の考え方

まちづくりの方針や誘導方策の効果を定量的に評価するための評価指標及び目標値に加え、各目標値が達成されることにより期待される効果指標を設定します。また、各評価指標や効果指標については、社会情勢等の変化を踏まえて、必要に応じて見直しを行います。

■ 評価指標と目標値の設定

◆ 中心拠点におけるまちづくり

評価指標	現状値	目標値 (令和 27 年度) ※2045 年度
①寒河江公園の年間利用者数	272,700 人 (令和 6 年度)	300,000 人
②都市機能誘導区域内に新たに立地した誘導施設数	0 (令和 7 年度)	3 (令和 8 ~ 27 年度の合計)

◆ 良好な居住環境の形成

評価指標	現状値	目標値 (令和 27 年度) ※2045 年度
①居住誘導区域における人口密度の低下抑制	32.3 人/ha (令和 2 年度)	27.8 人/ha*
②居住誘導区域内の地価変動率	35,520 円/m ² (令和 7 年度)	現状値以上 (地価安定を目指す)

*人口ビジョンの令和 27 年までの増減比 (0.86) を参考に、居住誘導区域内の人口密度の目標値を 27.8 人/ha とします。

◆ 公共交通ネットワークの維持・充実

評価指標	現状値	目標値 (令和 27 年度) ※2045 年度
①市が運行する公共交通サービスの年間利用者数	9,673 人 (令和 6 年度)	13,000 人

◆ 防災指針の目標値の設定

評価指標	現状値	目標値 (令和 27 年度) ※2045 年度
①自主防災組織の組織化の割合	94% (令和 7 年度)	100%
②地域防災力の強化に関する取組みについての評価	4.1 (令和 7 年度)	4.3 (6 段階評価の平均)

◆ 目標達成により期待される効果

評価指標	現状値	目標値 (令和 27 年度) ※2045 年度
①寒河江市に将来も住み続けたいと思う市民の割合	72.3% (令和 6 年度)	80%以上

■ 計画の進行管理

本計画は、立地の適正化に関する基本的な方針となるものであり、効率的かつ効果的なまちづくりを進めるため、上位計画や寒河江市都市計画マスタープランなどの関連計画との整合性を図りながら、計画 (Plan)、実行 (Do)、点検・評価 (Check)、改善・見直し (Action) といった PDCA サイクルにより、施策や事業の見直しを行い、有効性・効率性を評価し、効果的な進行管理を図っていきます。



寒河江市立地適正化計画 概要版

寒河江市
〒991-8601 山形県寒河江市中央一丁目9番45号
TEL : 0237 (86) 2111 FAX : 0237 (86) 7220
URL : <https://www.city.sagae.yamagata.jp/>
令和8年3月発行