



大江町 立地適正化計画



Oe Town
Location Normalization Plan



目次

第1章 立地適正化計画制度とは

1-1 立地適正化計画制度創設の背景.....	1
1-2 立地適正化計画とは.....	2
1-3 立地適正化計画に定める事項.....	3

第2章 関連計画や関係施策等の整理

2-1 上位関連計画の体系.....	5
2-2 立地適正化計画に関する内容の整理.....	6
2-3 関連計画や関係施策等の整理.....	9

第3章 都市構造上の課題

3-1 人口.....	10
3-2 土地利用.....	16
3-3 都市交通.....	23
3-4 都市機能.....	28
3-5 防災.....	36
3-6 経済等.....	39
3-7 財政状況.....	41
3-8 都市構造上の課題のまとめ.....	43

第4章 ターゲットとストーリーの検討

4-1 ターゲットの検討.....	45
4-2 ターゲットとストーリー.....	46
4-3 都市の骨格構造.....	47

第5章 誘導区域の検討

5-1 居住誘導区域.....	4 8
5-2 都市機能誘導区域.....	5 8
5-3 届出制度.....	6 4

第6章 都市機能誘導施設の検討

6-1 都市機能誘導施設.....	6 6
6-2 都市機能誘導施設の設定.....	6 8

第7章 誘導施策の検討

7-1 誘導施策.....	7 0
7-2 「道の駅おおえ」の再整備について.....	7 2
7-3 施策・誘導方針と誘導区域の関係.....	7 3
7-4 誘導施策の実施イメージ.....	7 4

第8章 防災指針

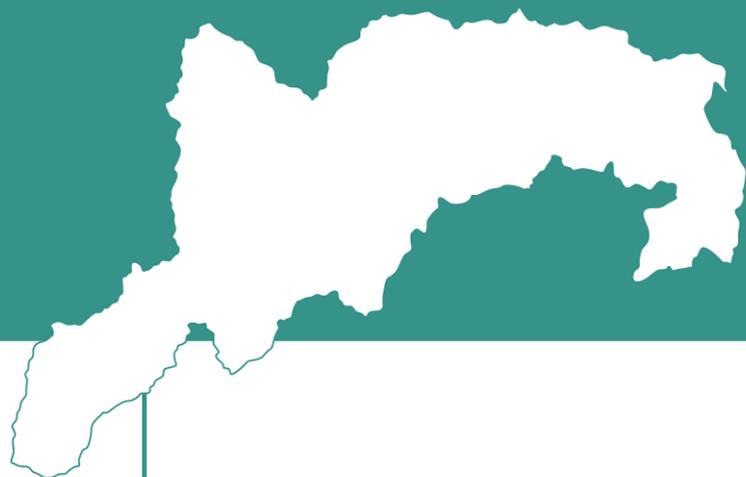
8-1 基本的考え方.....	7 5
8-2 災害リスク分析.....	7 7
8-3 立地適正化計画における防災に対する取組.....	9 9

第9章 計画の実現に向けて

9-1 目標の設定と計画の進捗管理.....	1 0 3
9-2 指標の定量化に向けた検討.....	1 0 4

第1章

立地適正化計画制度とは



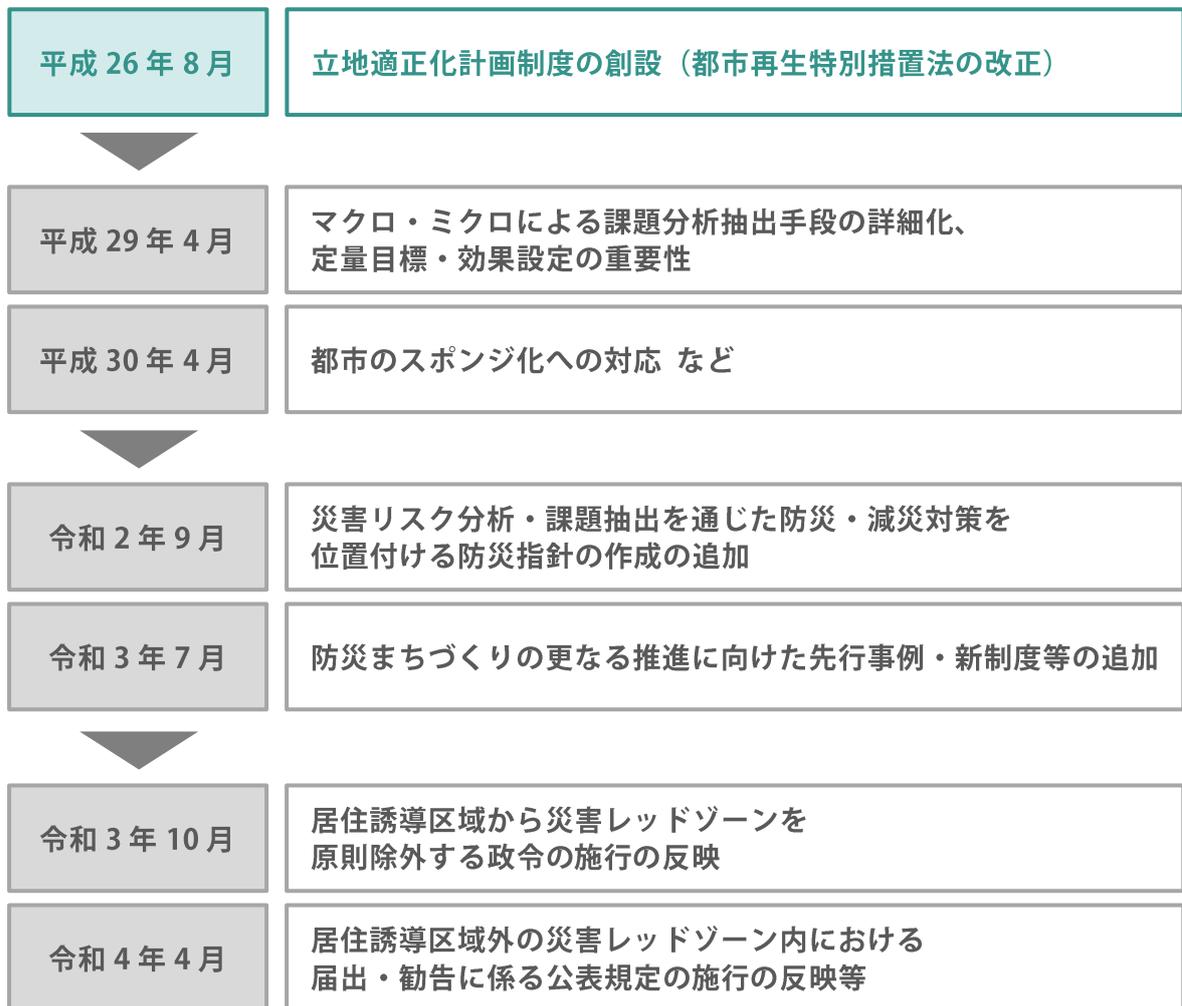
Oe Town
Location Normalization Plan

- 1-1 立地適正化計画制度創設の背景
- 1-2 立地適正化計画とは
- 1-3 立地適正化計画に定める事項

1-1 立地適正化計画制度創設の背景

立地適正化計画制度は、急激な人口減少と高齢化を背景として、平成26年8月に制定され、生活サービス機能や居住を集約・誘導しながら、それらと連携した公共交通ネットワークによるコンパクト・プラス・ネットワークを実現するための計画を策定するものです。

近年気候変動に伴い頻発・激甚化する自然災害への対応が急務となる中で、災害に強いまちづくりと合わせた都市のコンパクト化も目指す「防災指針」についても計画の中に定めることとなっています。



▲ 制度創設から計画作成に関する視点の追加等の経緯

資料：立地適正化計画作成の手引き／R4.4改訂をもとに作成

1-2 立地適正化計画とは

都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、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。

都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能になります。

時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

計画に位置付けた新たな診療所や商業施設などの誘導施設の整備には、国の財政的支援（都市構造再編集中支援事業）等を受けることができます。

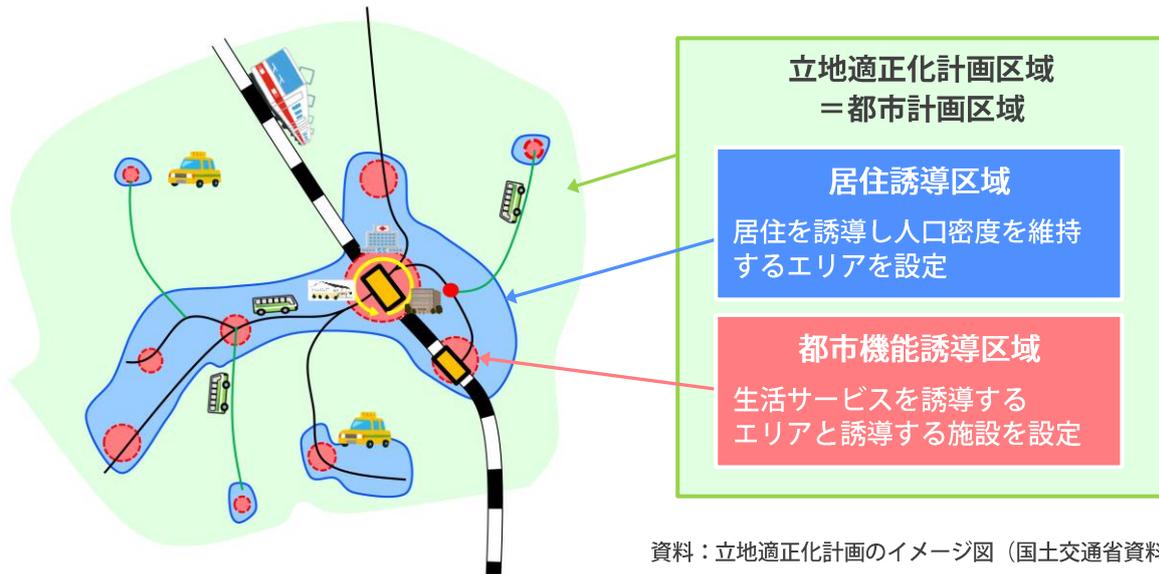
1-3 立地適正化計画に定める事項

「市町村の都市計画に関する基本的な方針の作成の手引き ver.1.1/R1.7（山形県県土整備部）」の考え方を参考に、立地適正化計画で定める主な項目と各項目の検討視点等を整理します。

主な項目	検討視点等
計画の区域	計画の対象区域は都市計画区域全域
計画期間 ・目標年次等	上位計画等と整合を図り、概ね20年後の2040年（令和22年）を目標年次とする
基本的な方針	都市構造分析を実施し「都市が抱える課題」を抽出 課題を解決し目指す方向性を「基本的な方針」（ターゲット）として整理 ターゲットを明確にしたうえで、施策・誘導方針（ストーリー）を構築 都市の骨格構造を抽出
具体的な誘導区域や 誘導施設	都市の居住者の居住を誘導する「居住誘導区域」 居住者の生活利便性に資する都市機能増進施設「都市機能誘導施設」 都市機能誘導施設の立地を誘導する「都市機能誘導区域」
誘導施策	居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保、防災減災対策など居住誘導のインセンティブとして必要な財政上、金融上、税制上の支援措置 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するための、施設運営費補助、公的不動産活用、事業環境整備、人材育成等といった事業者支援策
防災指針	災害リスク分析を踏まえた防災・減災対策について、内容・実施主体・スケジュールを定める
定量的な目標	概ね5年毎に施策の実施状況について評価し、評価結果を都市計画審議会へ報告（法第84条） このため計画の総合的な達成状況を的確に把握できる定量的な目標を設定

▲ 立地適正化計画に定める主な項目

(参考) 誘導区域等の考え方

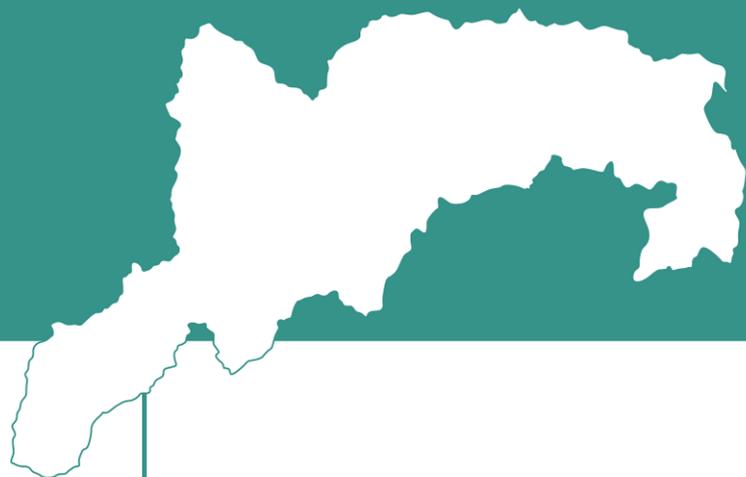


項目	内容
立地適正化計画区域	都市計画区域全域
居住誘導区域	<p>人口減少の中にあっても一定エリアで人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 日常生活サービス機能確保の観点から少なくとも現状の人口密度を維持できる区域 区域外で一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為等において届出義務が発生 含む地域・含まない地域の明確な基準、法適用や地形地物等による明確な境界設定が必要
都市機能誘導区域	<p>医療、福祉、商業等の日常生活サービスに必要な都市機能の立地を維持誘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及び住民の生活利便性向上を図る地域</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利便性が高く、歩いて回れる範囲を目安に設定 既存の市街地構造も勘案し現実的に都市機能集約が見込まれる範囲を設定
都市機能誘導施設	<p>都市機能誘導区域に誘導をはかる都市機能を設定</p> <ul style="list-style-type: none"> 設定した都市機能を有する建物を都市機能誘導区域外で建築等する場合や、区域内で廃止する場合は届出義務が発生

▲ 具体的な誘導区域や誘導施設について

第2章

関連計画や関係施策等の整理

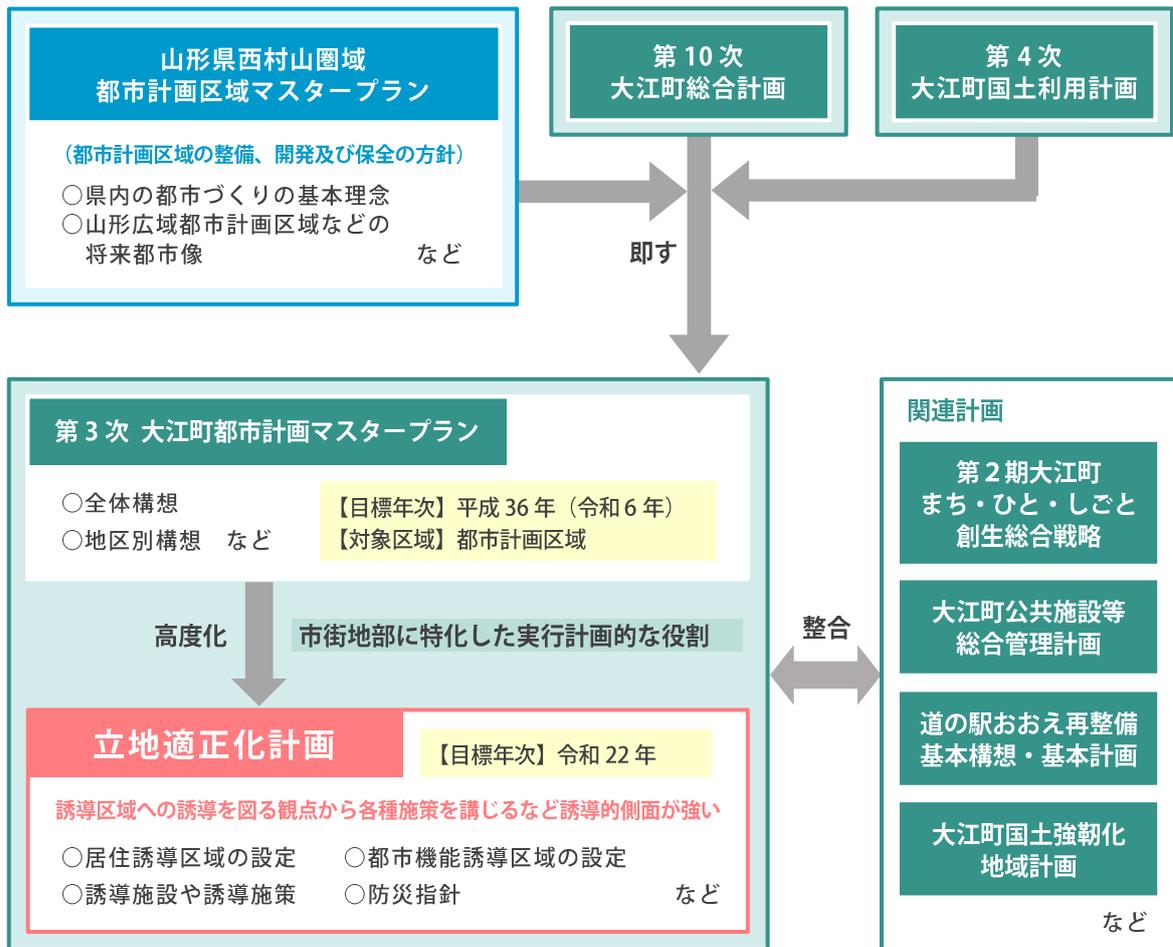


Oe Town
Location Normalization Plan

- 2-1 上位関連計画の体系
 - 2-2 立地適正化計画に関する内容の整理
 - 2-3 関連計画や関係施策等の整理
-

2-1 上位関連計画の体系

立地適正化計画は第10次大江町総合計画などの上位計画に即し、「第3次大江町都市計画マスタープラン」の一部として、市街地部に特化した実行計画的な役割を担い、関連計画とも整合を図りながら、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策を定めます。



2-2

立地適正化計画に関する内容の整理

立地適正化計画の基本方針等の検討にあたり、各計画における大江町の将来像や基本理念、基本方針等を整理しました。

第10次大江町総合計画では、『ちょうどいい 幸せ感じるまち』を将来像として掲げており、各計画では、「暮らしの安心」や「住み続けたいまち」といったキーワードが共通の目標として示されています。

山形県西村山圏域都市計画区域マスタープラン

策定年月	H31.4	計画期間	H27年～R17年
基本理念	鮮やかな四季と歴史・文化が調和する交流都市の創造		
圏域の将来都市像	(1) 子どもや孫も山形でいきいき暮らせる持続可能な都市 (2) 創造力豊かな山形の産業が成長する活力ある都市 (3) 人にやさしく美しい山形へ訪れたい魅力ある都市		
都市づくりの方針と取り組み方向	1. 「広域連携」～都市間連携を推進する都市づくり～ 2. 「多様な交流」～都市の魅力を活かした活力ある都市づくり～ 3. 「まちなか賑わい」～賑わいのあるコンパクトな都市づくり～ 4. 「安全・安心」～いのちを守る都市づくり～		

第10次大江町総合計画

策定年月	R2.9	計画期間	R2年度～R11年度
町の将来像 ちょうどいい 幸せ感じるまち	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県の中央で他地域へのアクセスがよくて住むのにちょうどいい ・ のびのび子育てできてちょうどいい ・ 地震や台風の自然災害が少なく暮らすのにちょうどいい ・ 四季がはっきりしていて農作物が育つのにちょうどいい ・ 近所の人との（物理的・心理的）距離感がちょうどいい ・ 美しい自然と景観があって散歩するのにちょうどいい ・ そこそこ便利でほどよく不便で田舎暮らしにちょうどいい 		
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一人ひとりがまちのづくり手であることの「自覚」 ・ 一人ひとりがお互いを認め合い共に支え合う「協働」 ・ 一人ひとりが課題解決に向けて創造性豊かに「行動」 		
基本目標	「ひと」 歴史を紡ぎ 未来を拓く “まちびと”づくりの実現 「くらし」 誰もが住み続けたいと思える、安心な“くらし”と豊かな地域社会の実現 「しごと」 次世代につながる大江町らしい“生業”の創造と進化の実現		

第3次 大江町都市計画マスタープラン

策定年月

H27.12

計画期間

～R6年

都市づくりの
基本理念と
将来像

【基本理念】

『暮らしの安心、都市の維持と安定』

【将来像】

『自然、歴史・文化と住環境が調和する、住み続けたいまち』

都市づくりの
目標

- ①安全、安心な暮らしを続けられる都市環境づくり
- ②自然と歴史・文化を活かした交流基盤、景観づくり

目指すべき
将来像

美しいふるさとに働き、ここに暮らす喜びを
みんなが実感できる都市づくり

第2期 大江町まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年月

H27.10 策定
R2.3 改訂

計画期間

R2年度～R6年度

基本目標

おおえで若い世代が安心して働ける環境をつくる
おおえに新しい人の流れをつくる
おおえの若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
おおえの地域力の強化と安心・堅実な暮らしをまもる

横断目標

時代の流れをとらえ持続可能なまちづくりを推進する

大江町国土強靱化地域計画

策定年月

R3.3

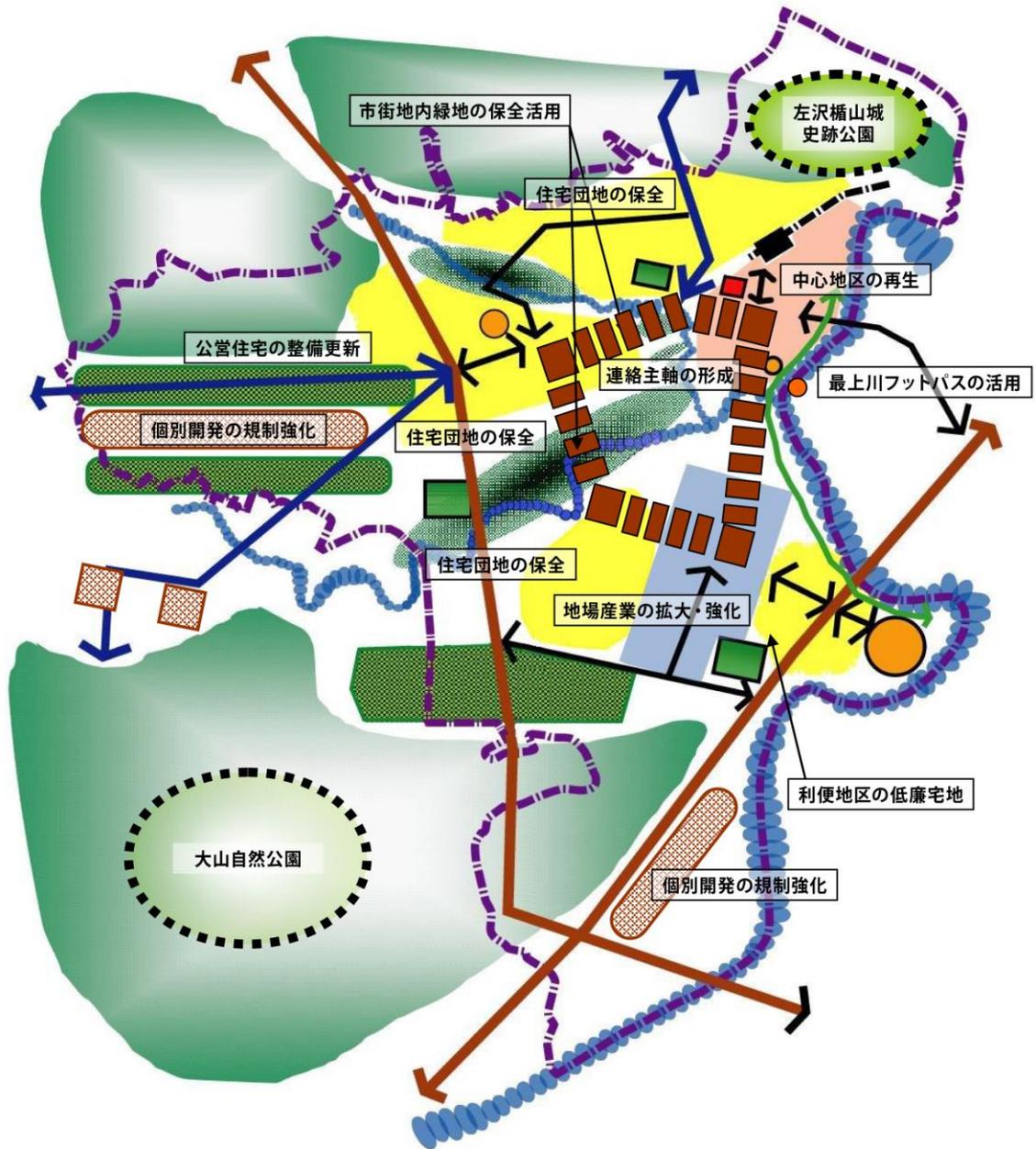
計画期間

R2年度～R7年度

基本目標

いかなる災害等が発生しようとも、
①人命の保護が最大限図られること
②町及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
③町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
④迅速な復旧・復興

全体構想



▲ 第3次 大江町都市計画マスタープランにおける将来都市構造図

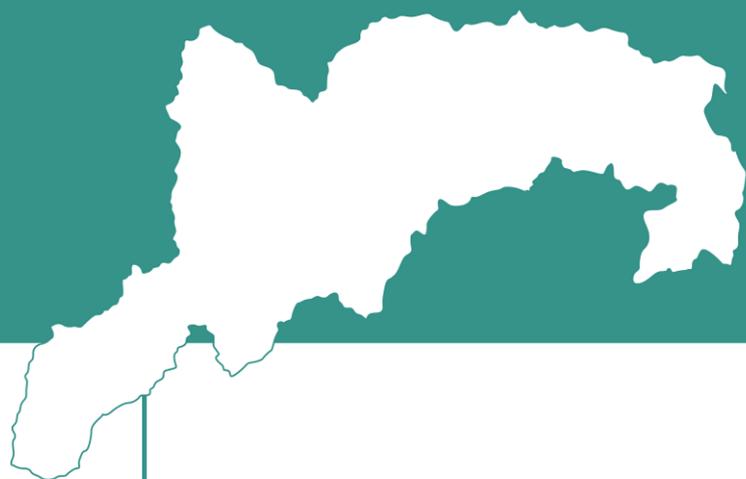
2-3 関連計画や関係施策等の整理

上位関連計画の整理において、「人口」「土地利用」「公共交通」「都市機能」「防災」といった視点で各種計画における方針や取組、施策を整理しました。

分野 / 上位・関連計画における方針・施策等	対応する計画名称
<ul style="list-style-type: none"> ・町外へ進学した若者の町内回帰・定住促進 (関連事項) 町内企業の人材確保、子育てしやすい環境づくりなど ・UIJターンの推進、関係人口の創出・拡大 ・集落の人口減少の課題解決 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第10次大江町総合計画 ■ 第2期大江まち・ひと・しごと創生総合戦略 ■ 第3次大江町都市計画マスタープラン
<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の商業・工業の適正な土地利用 ・住宅地は空き家や空き地など低未利用地の活用 ・市街地周辺部は需要に応じた住宅地確保 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第4次大江町国土利用計画 ■ 山形県都市計画区域マスタープラン西村山圏域
<ul style="list-style-type: none"> ・左沢駅を起点とする交流機能の増進、駅前広場に交通結節機能を配置 ・「道の駅」における交通結節機能の強化 ・子供や高齢者等の生活の足、路線バス・デマンドタクシーの運行体制確保 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第2期大江まち・ひと・しごと創生総合戦略 ■ 山形県都市計画区域マスタープラン西村山圏域 ■ 第3次大江町都市計画マスタープラン ■ 道の駅おおえ再整備基本計画
<ul style="list-style-type: none"> ・左沢地区を地域拠点及び商業地として位置づけ ・まちなみや景観に配慮した市街地の形成 ・必要な公共施設に限定し、施設の集約化による機能統合を検討 ・高齢者施設の建替え等はまちなか等へ、子育て関連施設は駅や学校周辺等の利便性の高い地域へ誘導 ・「道の駅おおえ」再整備 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第10次大江町総合計画 ■ 第2期大江まち・ひと・しごと創生総合戦略 ■ 第4次大江町国土利用計画 ■ 山形県都市計画区域マスタープラン西村山圏域 ■ 第3次大江町都市計画マスタープラン ■ 大江町公共施設等管理計画 ■ 道の駅おおえ再整備基本計画 ■ 大江町文化的景観調査報告書 第3集
<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険箇所は誘導区域から除外 ・地域防災体制の整備、強化（避難場所の確保など） ・低未利用地の有効利用（空き家や空き地を活用した雪捨て場など） ・「道の駅おおえ」再整備による防災拠点化 ・河川・砂防施設の効果的な整備、広域的な市街地等の浸水対策 ・左沢地区の密集地区や河川沿岸及び傾斜地の防災に配慮した土地利用の保全、必要に応じて住宅地を再編 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第10次大江町総合計画 ■ 第2期大江まち・ひと・しごと創生総合戦略 ■ 第4次大江町国土利用計画 ■ 山形県都市計画区域マスタープラン西村山圏域 ■ 第3次大江町都市計画マスタープラン ■ 道の駅おおえ再整備基本計画 ■ 大江町国土強靱化地域計画

第3章

都市構造上の課題



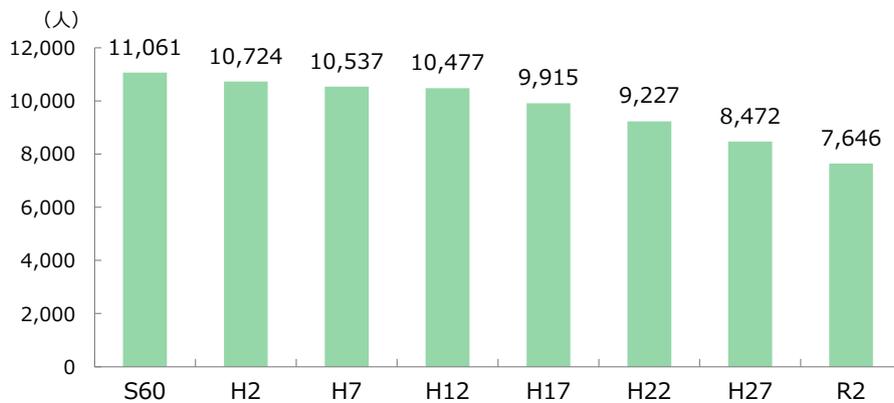
Oe Town
Location Normalization Plan

- 3-1 人口
 - 3-2 土地利用
 - 3-3 都市交通
 - 3-4 都市機能
 - 3-5 防災
 - 3-6 経済等
 - 3-7 財政状況
 - 3-8 都市構造上の課題のまとめ
-

3-1 人口

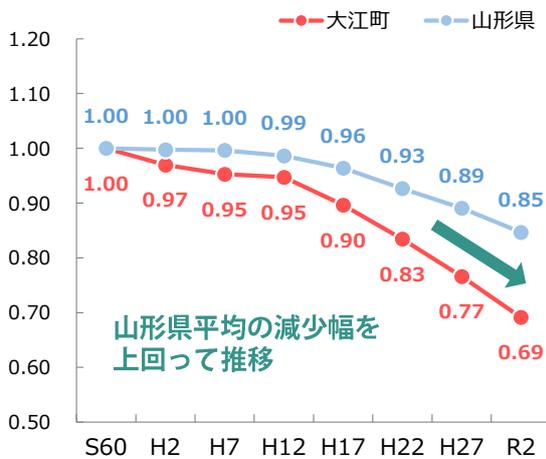
(1) 総人口の推移

- 総人口は昭和 60 年以降減少傾向にあるが、平成 12 年以降は減少が加速し山形県平均の減少幅を上回って推移しています。
- 過去 20 年の変化率について県内他市区町村を比較すると鶴岡市、東根市以外の人口は減少傾向となっています。



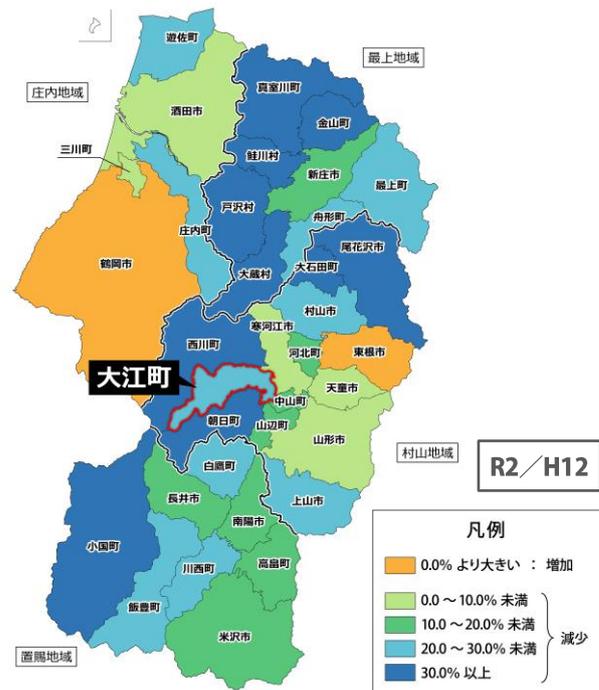
▲ 総人口の推移

資料：国勢調査



▲ 人口増減率

資料：国勢調査

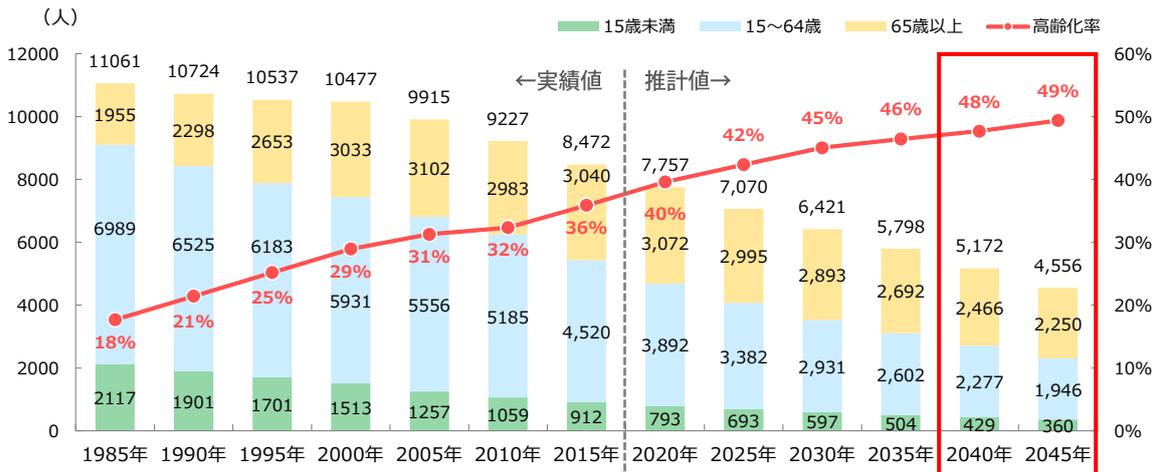


▲ 過去 20 年の人口変化率

資料：国勢調査

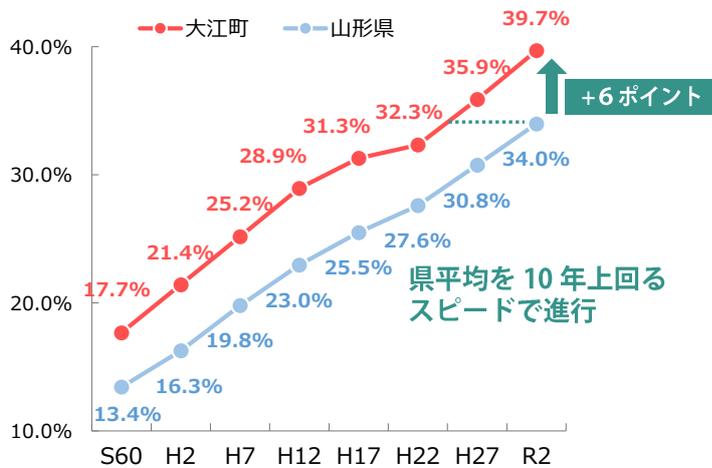
(2) 年齢構成別人口の推移

- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、概ね20年後の大江町の人口は5,000人程度となっています。
- 将来の高齢化率は49%に達し、15歳未満の子供の数は360人と推計され、今以上に少子高齢化が顕著となる見込みです。



▲ 年齢階層別 人口の推移

資料：実績値・各年国勢調査
推計値・国立社会保障・人口問題研究所



▲ 高齢化率の推移

資料：国勢調査

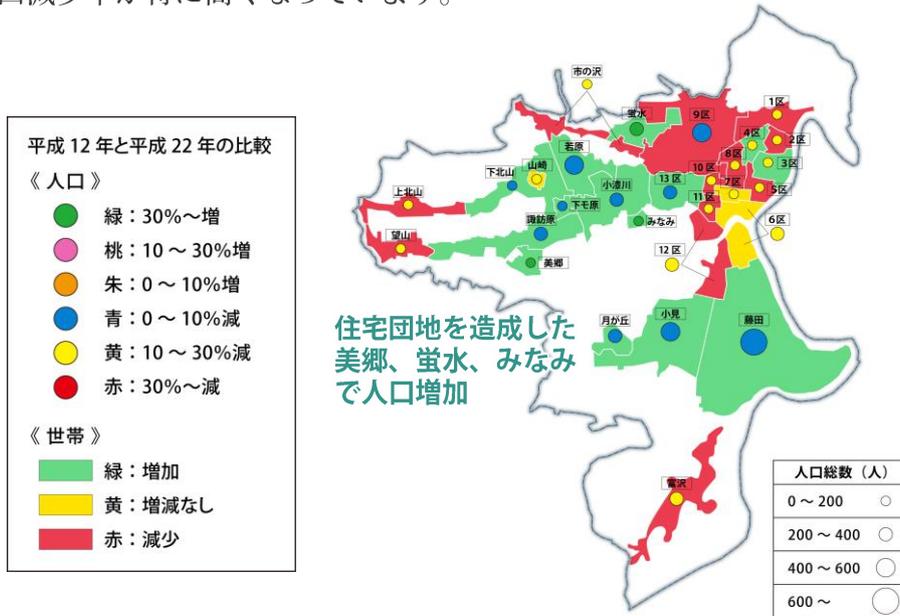


▲ 老年人口割合 (R2)

資料：国勢調査

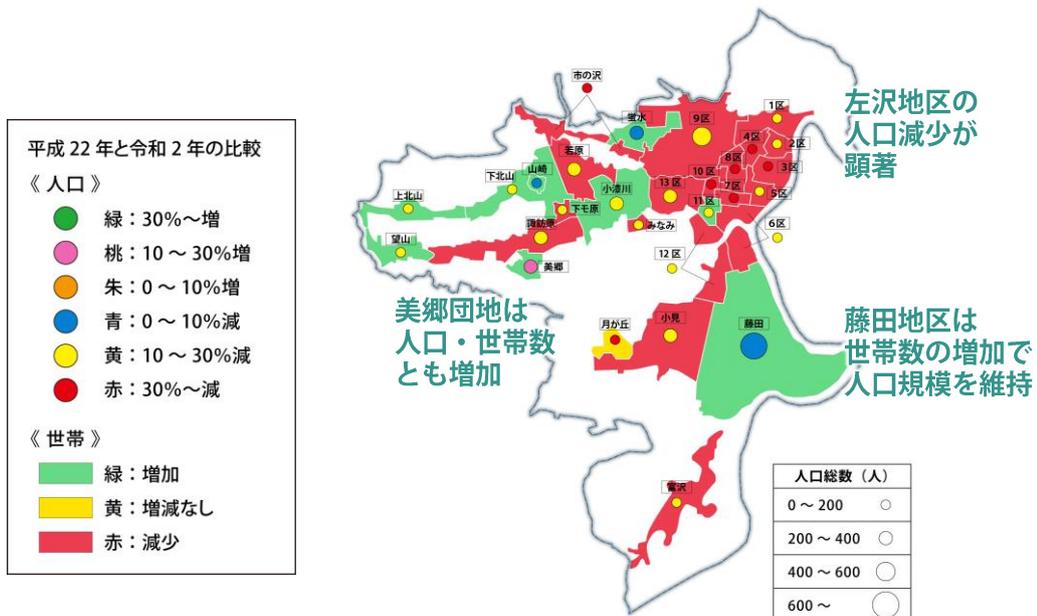
(3) 地区別人口の推移

- 平成12年から平成22年にかけては、大半の区で人口が減少するものの、住宅団地を造成した新たな3つの区で人口が増加しています。
- 平成22年から令和2年にかけては、人口減少の範囲が更に拡大し、左沢駅南側では人口減少率が特に高くなっています。



▲ 都市計画区域内集落別人口増減比較図
〈平成12年から平成22年の変化〉

出典：第3次大江町都市計画マスタープラン（住民基本台帳）



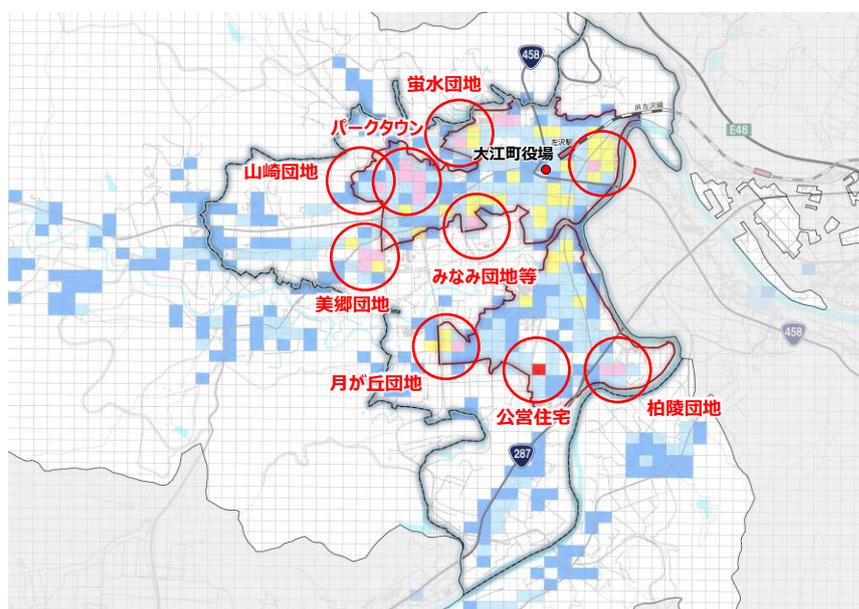
▲ 都市計画区域内集落別人口増減比較図
〈平成22年から令和2年の変化〉

出典：大江町住民基本台帳人口・世帯数調べ
(10月1日時点人口)

(4) 人口分布

ア 総人口

- 現況では既存住宅団地を中心に人口集積がみられます。
- 将来は、低密度な市街地が拡大し、特に左沢駅周辺の低密度化が顕著となる見込みです。
- 美郷団地、みなみ団地、市街地南部の公営住宅では概ね20年後の将来も、比較的人口集積が残る見通しです。



現況/2015

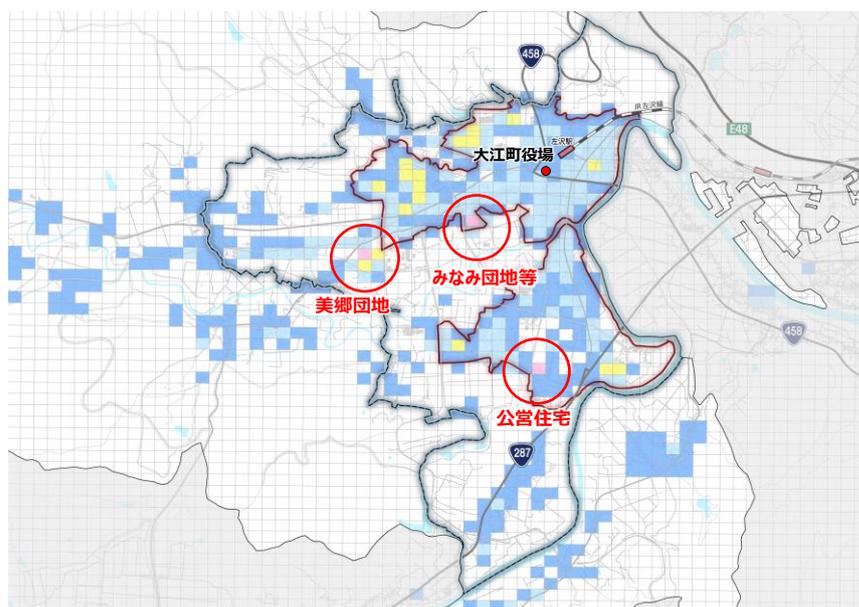
総人口 8,472人

凡例

- 都市計画区域
- 用途地域界
- <100mメッシュ人口>
総人口(国勢調査)
- 0人
- 1~10人
- 10~30人
- 30~50人
- 50~100人
- 100人以上

出典：国勢調査

▲ 総人口の分布【現況 2015年】



将来/2040

総人口 5,172人

凡例

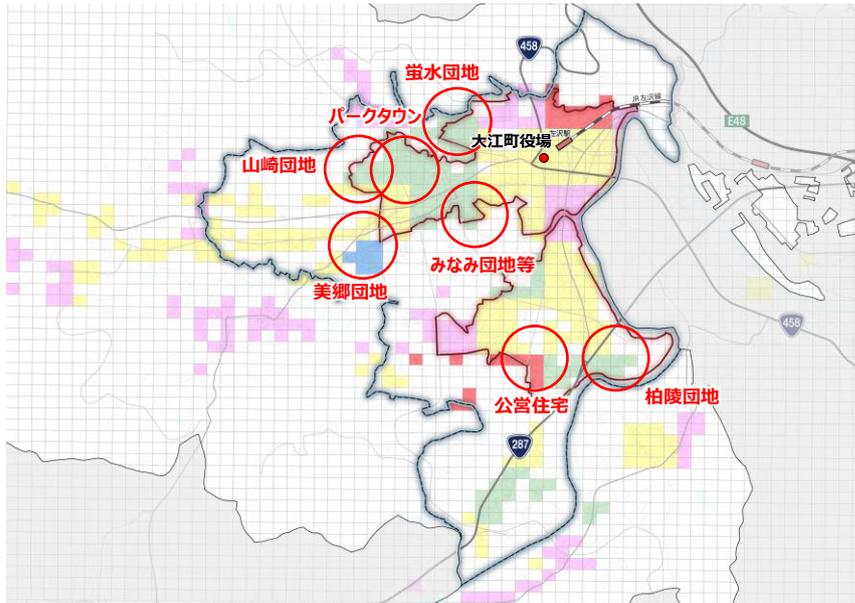
- 都市計画区域
- 用途地域界
- <100mメッシュ人口>
総人口(国勢調査)
- 0人
- 1~10人
- 10~30人
- 30~50人
- 50~100人
- 100人以上

▲ 総人口の分布【将来 2040年】

出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく
3次メッシュの伸び率を用いて4次メッシュ毎に推定した値

イ 高齢者

- 市街地の広範囲で高齢化率 50%以上となり、高齢化率 40%未満は柏陵団地を含む藤田地区の南側にわずかに残る見通しです。

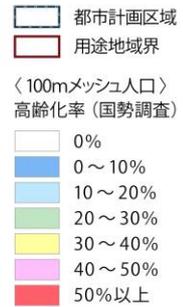


▲ 高齢化率の分布【現況 2015 年】

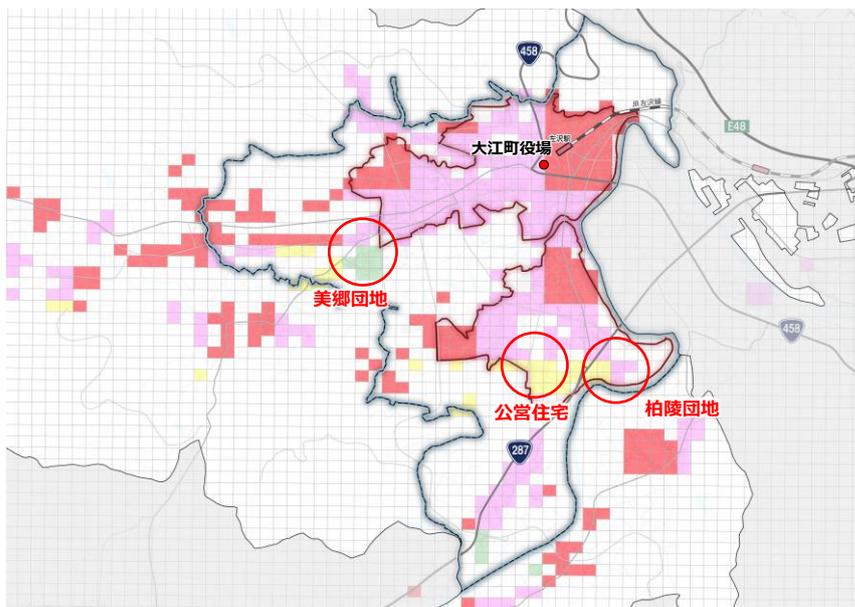
現況 / 2015

老年人口 3,040 人
高齢化率 36%

凡 例



出典：国勢調査



▲ 高齢化率の分布【将来 2040 年】

将来 / 2040

老年人口 2,466 人
高齢化率 48%

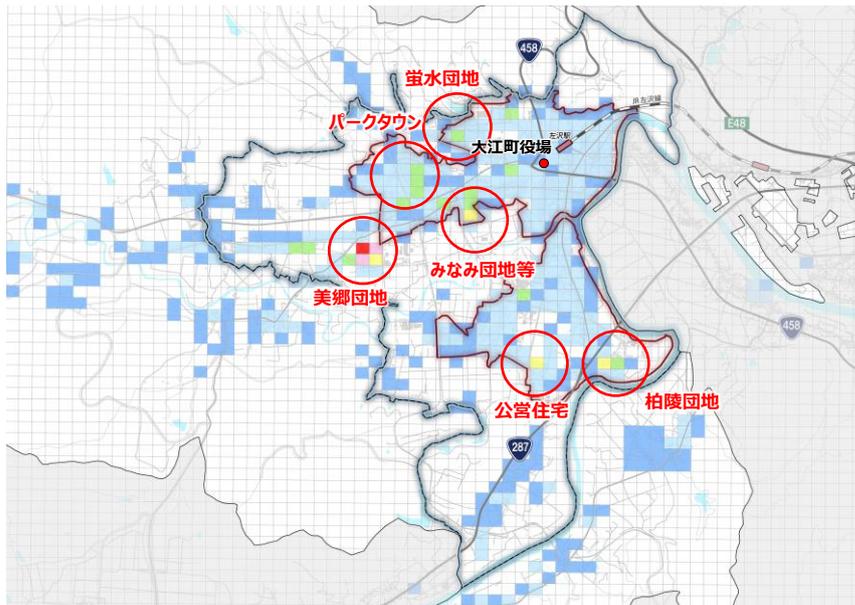
凡 例



出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく
3次メッシュの伸び率を用いて4次メッシュ毎に推定した値

ウ 子供

- 美郷団地で年少人口が5人以上の範囲がまとまって分布するものの、市街地の広範囲で年少人口が1人に満たないエリアが分布する見通しです。



▲ 年少人口の分布【現況 2015年】

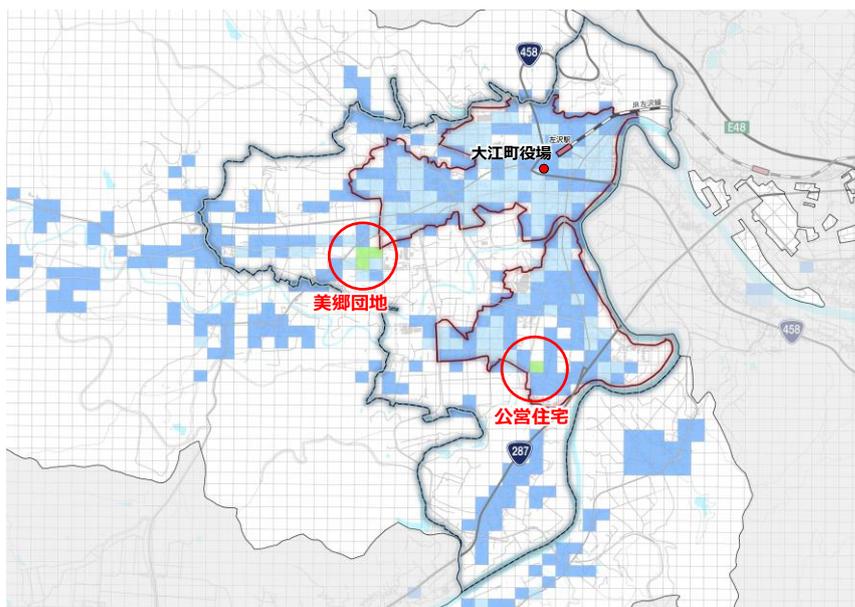
現況 / 2015

老年人口 3,040人
高齢化率 36%

凡例

- 都市計画区域
- 用途地域界
- <100mメッシュ人口>
年少人口(国勢調査)
- 0人
- 0~1人
- 1~5人
- 5~10人
- 10~15人
- 15~20人
- 20人以上

出典：国勢調査



▲ 年少人口の分布【将来 2040年】

将来 / 2040

老年人口 2,466人
高齢化率 48%

凡例

- 都市計画区域
- 用途地域界
- <100mメッシュ人口>
年少人口(国勢調査)
- 0人
- 0~1人
- 1~5人
- 5~10人
- 10~15人
- 15~20人
- 20人以上

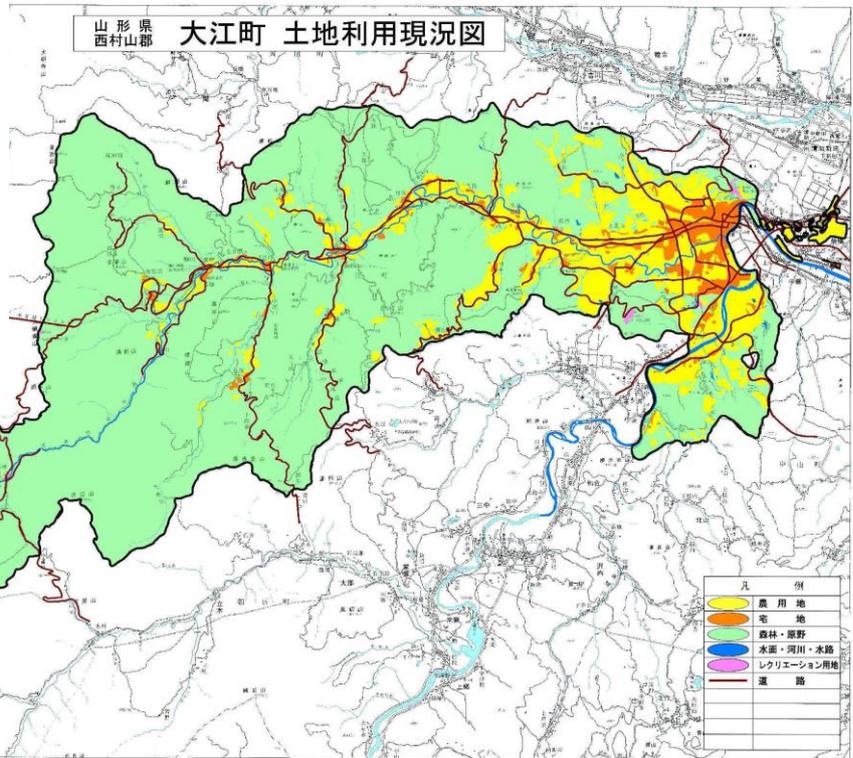
出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく
3次メッシュの伸び率を用いて4次メッシュ毎に推定した値

3-2 土地利用

(1) 土地利用現況

- 「森林」が町域の約8割を占め、次いで「農地」が971haを占めて多くっており、主要地方道に沿って西へと広く連なっています。
- 住宅や工業用地を含む「宅地」は町域の東側で最上川西岸に沿って形成されています。

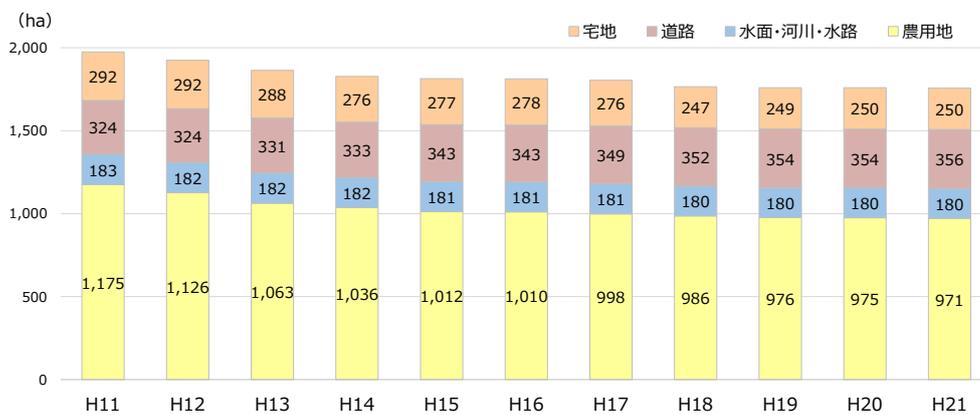
区分	面積 ha	構成比 %
農用地	971 ha	6.3 %
森林	12,247 ha	79.6 %
水面・河川・水路	180 ha	1.2 %
道路	356 ha	2.3 %
宅地	250 ha	1.6 %
その他	1,388 ha	9.0 %
合計	15,392 ha	100 %



▲ 利用区分ごとの面積

▲ 土地利用現況図

出典：大江町国土利用計画（第4次計画）

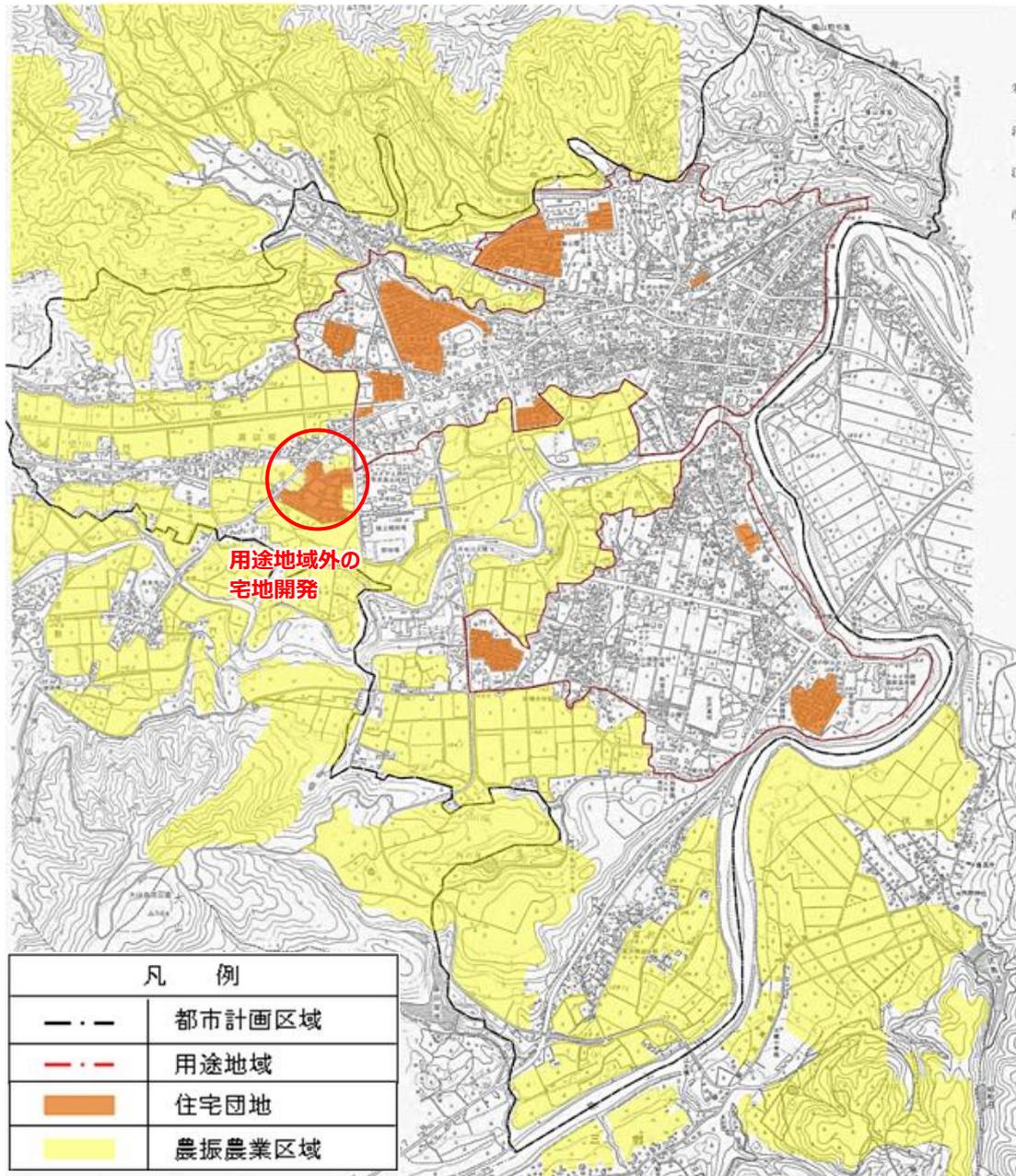


▲ 宅地・道路・農用地等土地利用面積の推移

出典：大江町国土利用計画（第4次計画）

(2) 農業振興地域の指定状況

- 用途地域外の広範囲に農業振興地域が指定されています。

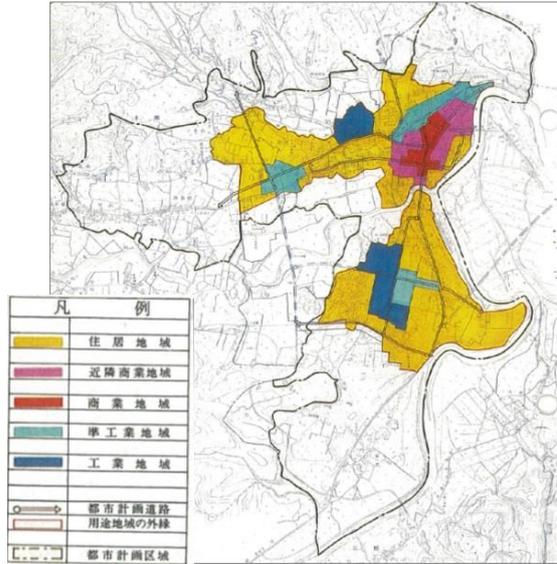


▲ 農業振興地域の指定状況図

出典：第3次大江町都市計画マスタープラン（掲載図の一部情報を活用）

(3) 市街地の変遷

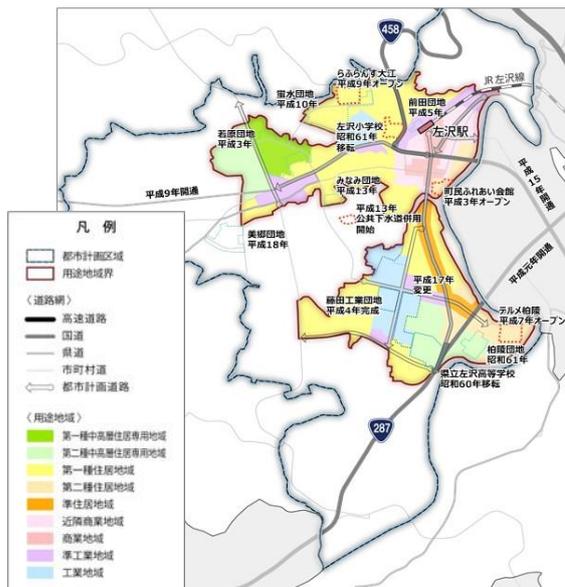
- 用途地域は昭和56年、県内で最も遅くに232haの用途地域（住居系67%、商業系11%、工業系22%）が指定されました。
- 現在までに、住居系用途が45ha増加、用途地域種別の細分などの変更を重ね、282haが用途地域に指定されています。



大江町	面積 ha	系統別構成比
用途地域	232	—
住居地域	156	住居系用途 156ha・67%
近隣商業地域	18	商業系用途 26ha・11%
商業地域	8	
準工業地域	29	工業系用途 50ha・22%
工業地域	21	

▲ 昭和57年当初の用途地域

出典：住みよい街づくりのために—新しい用途地域の都市計画—（昭和57年 大江町）



大江町	面積 ha	系統別構成比
都市計画区域	785.0	—
用途地域	282.0	—
第一種中高層住居専用地域	13.9	住居系用途 201ha・71% (45ha増)
第二種中高層住居専用地域	34.6	
第一種住居地域	113.9	商業系用途 27ha・10%
第二種住居地域	25.9	
準住居地域	13.1	工業系用途 54ha・19%
近隣商業地域	17.0	
商業地域	10.0	工業系用途 54ha・19%
準工業地域	25.8	
工業地域	27.8	

▲ 現在の用途地域

出典：令和2年都市計画現況調査 R2.3.31 現在

(4) 宅地造成

- 昭和 49 年以降、用途地域内の広範囲で住宅団地の造成が行われ、平成 18 年～平成 20 年には用途地域外に美郷団地等の開発がされました。
- 現在は、用途地域西端のあおぞら団地のみ分譲中（19 区画中 9 区画分譲済*）となっています。

※あおぞら団地分譲数の考え方

基準日：R2.10.1 時点

分譲数：契約日ベース 9 区画、所有権移転登記日ベース 8 区画



▲ 住宅団地

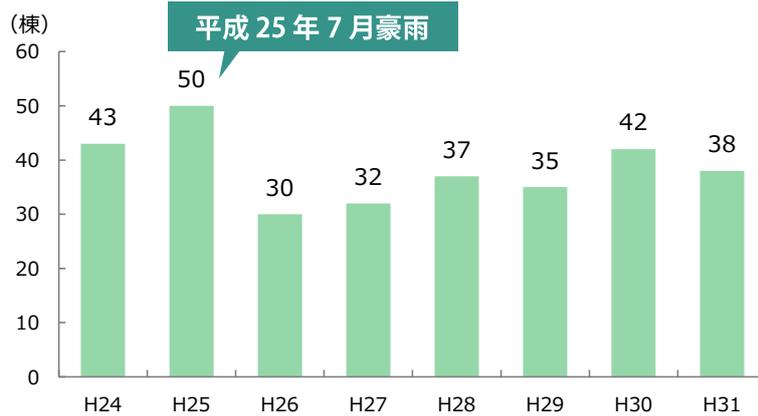
番号	団地名	区画数 (区画)	分譲開始 (年度)	分譲状況
1	下モ原団地	32	S49	分譲完了
2	山崎団地	30	S51	
3	月が丘団地	54	S55	
4	柏陵団地	49	S61	
5	パークタウン	131	H3	
6	前田団地	4	H5	
7	蛭水団地	99	H10	
8	みなみ団地 (分譲)	16	H13	
	一戸建て (賃貸)	8	H13	
	テラスハウス (賃貸)	12	H14	
9	美郷団地 (分譲)	60	H18	
	集合住宅 (賃貸)	12	H19	
	一戸建て (賃貸)	8	H20	
10	藤田団地	21	H27	
11	あおぞら団地	19	R1	分譲中

▲ 住宅団地造成経緯

(5) 新築着工数・空き家の分布

ア 新築着工数

- 建築着工件数は近年増加傾向にあり年間 40 件前後で推移しています。
- さらに、あおぞら団地が分譲中であり、今後も新たな住宅の建築が進む見通しです。

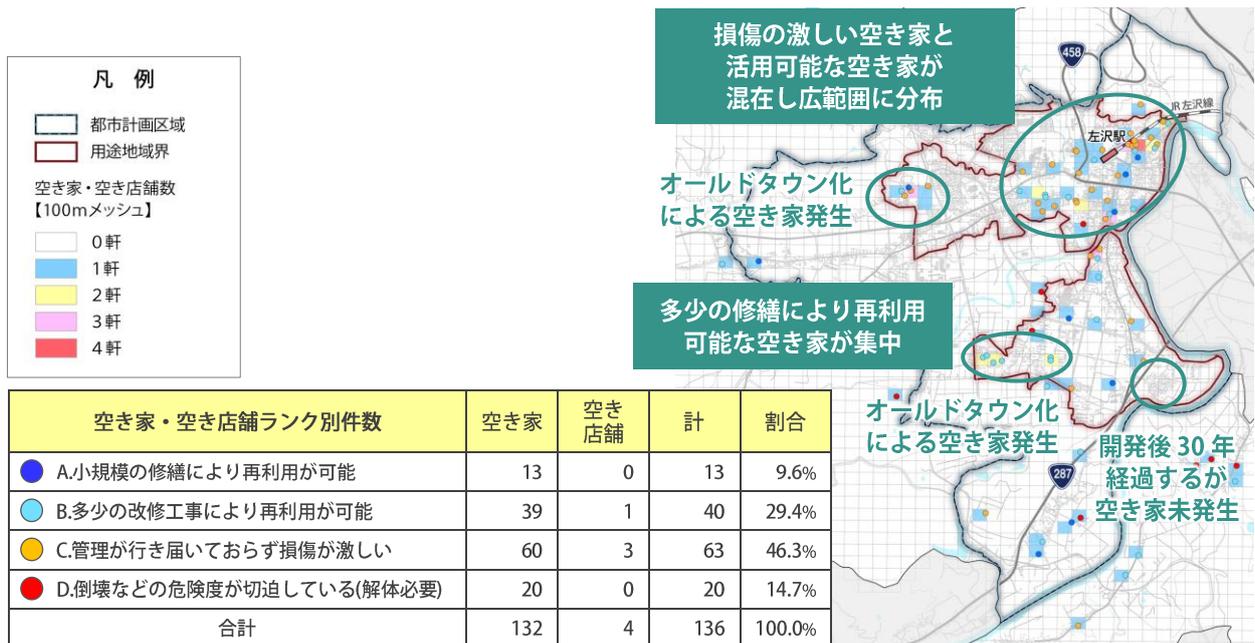


▲ 建築着工状況

出典：建築着工統計調査

イ 空き家・空き店舗の分布

- 空き家・空き店舗は、左沢駅周辺に管理が行き届かないものが集中するほか、市街地縁辺部に再利用可能な空き家のスポット的な集中もみられます。

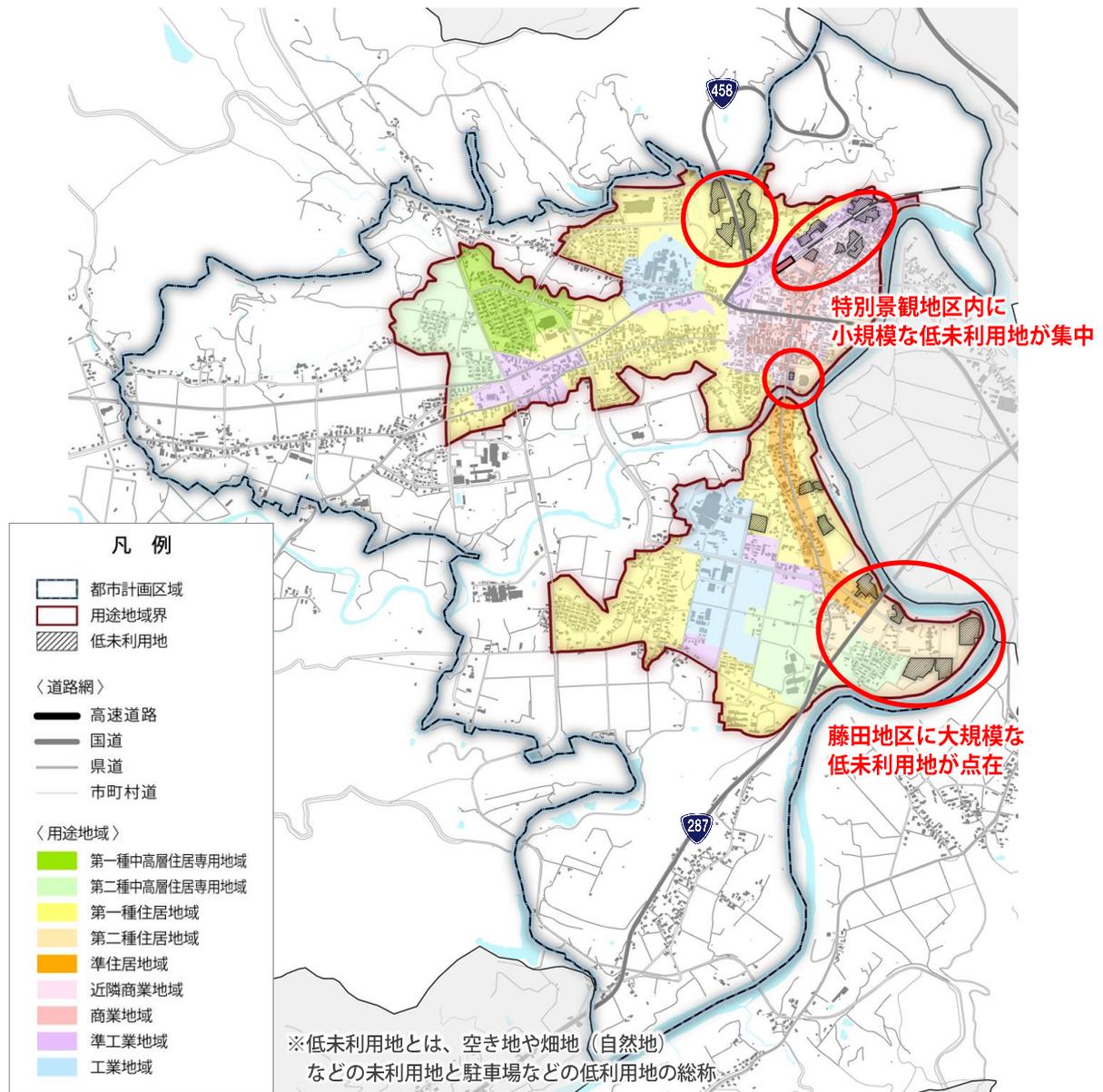


▲ 空き家・空き店舗数

出典：大江町資料

(6) 低未利用地の分布

- 左沢駅東側の鉄道沿線の商業系用途地域と、藤田地区の最上川沿いの住居系用途地域に比較的規模の大きい低未利用地が分布しています。



▲ 低未利用地の分布状況

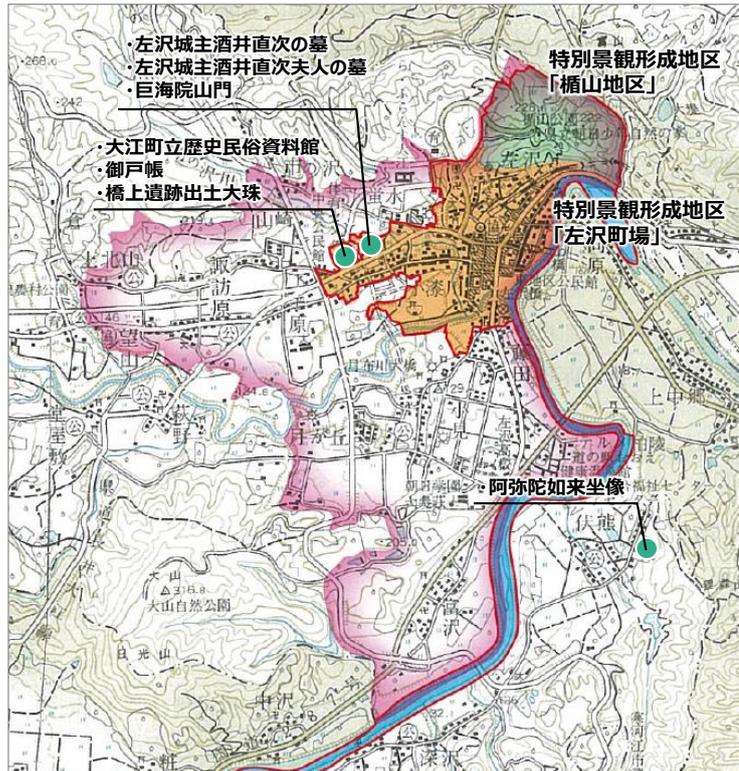
出典：大江町資料

(7) 景観

- 景観資源として、景観計画区域の市街地地域において左沢駅を中心に「特別景観形成地区」が指定されている他、国選定の重要な文化的景観として「最上川の流域・往来及び左沢町場の景観」が選定されています。

凡 例	
	大江町景観計画 市街地地域 (着色されていない部分が田園地域)
	申出範囲
	大江町景観計画 特別景観形成地区 最上川地区
	大江町景観計画 特別景観形成地区 左沢町場地区
	大江町景観計画 特別景観形成地区 楯山地区

申出範囲：重要文化的景観選定申出の対象範囲



▲ 景観資源

出典：最上川の流通・往来及び左沢町場の景観 保存計画書(H24.7)、大江町資料

	名称	種別区分	所在地	指定年月日
県指定文化財	神代カヤ	天然記念物	小新 22	S27.4.1
	松保の大スギ	天然記念物	小清 547 乙	S28.8.31
	阿弥陀如来坐像	彫刻	三郷丙 387	H22.4.30
町指定文化財	板碑	史跡	貫見 661-1	S53.1.17
	大江町立歴史民俗資料館	建造物	本郷丁 373-1	S54.8.30
	御戸帳	工芸品	本郷丁 373-1	S60.3.23
	橋上遺跡出土大珠	考古資料	本郷丁 373-1	R4.5.30
	左沢城主酒井直次の墓	史跡	本郷己 525	H1.3.8
	左沢城主酒井直次夫人の墓	史跡	本郷己 525	H1.3.8
	巨海院山門	建造物	本郷己 7	H1.3.8
	矢引沢の大スギ	天然記念物	柳川 1063	H3.9.20
	最上家親充行状	古文書	十八才甲 1	R4.5.30

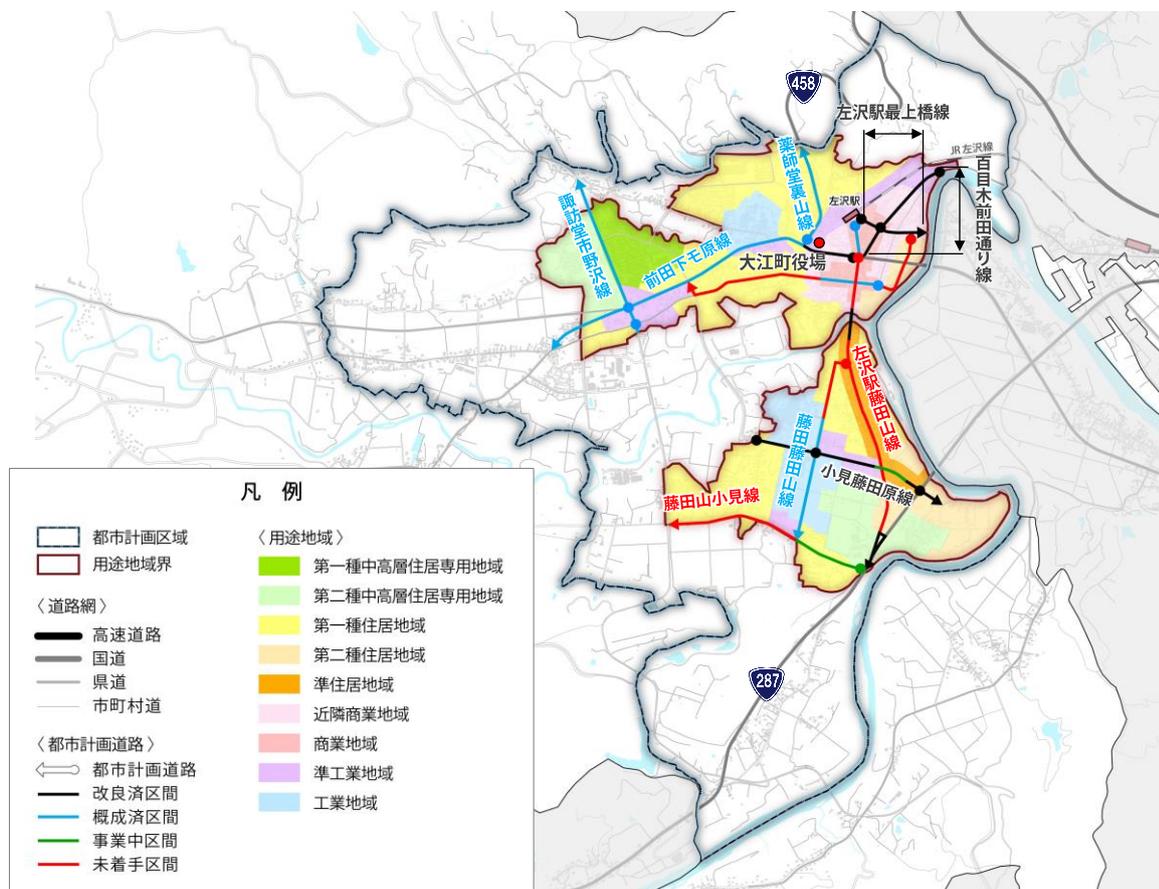
▲ 大江町の文化資源

出典：大江町資料

3-3 都市交通

(1) 都市計画道路の整備

- 町内の都市計画道路は、左沢駅周辺や藤田地区内の地区内幹線については改良済みもしくは概成済となっています。
- 左沢駅と藤田地区を結ぶ南北軸（左沢駅藤田山線）やその南側の東西環状軸（藤田山小見線）で未整備区間が残っています。

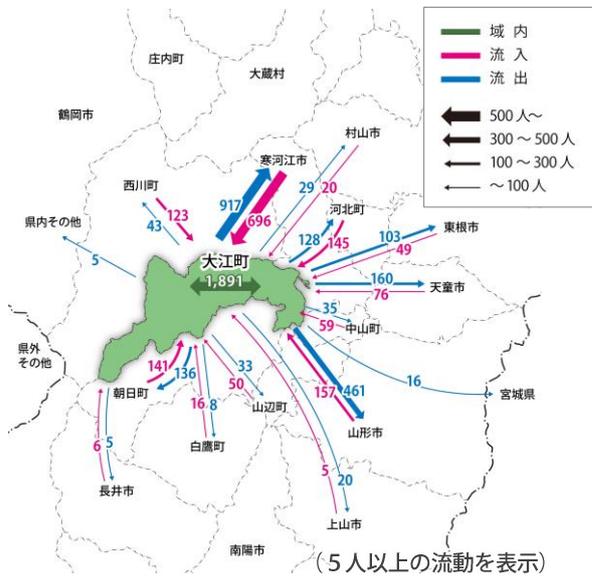


都市計画道路					
番号	路線名	幅員	延長		
3・4・1	左沢駅藤田山線	12	16	560	1,440
3・4・2	前田下毛原線		16		1,370
3・4・4	小見藤田原線		18		1,100
3・5・1	百目木前田通り線		12		690
3・5・3	薬師堂裏山線		12		600
3・5・4	藤田藤田山線		12		1,050
3・5・5	藤田山小見線		12		1,150
3・5・6	諏訪堂市野沢線		12		900
3・6・1	左沢駅最上橋線	16	11	120	240

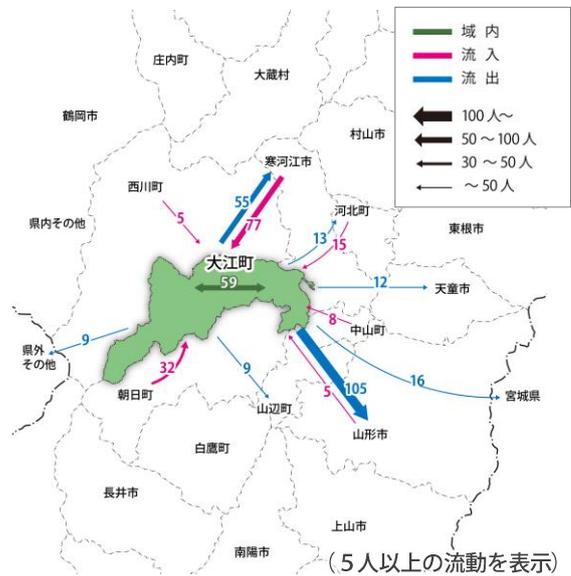
出典：平成24年度大江町都市計画道路見直し業務報告書

(2) 通勤通学流動

- 通勤では寒河江市への流出が917人、流入が696人と最多ですが、山形市への通勤も461人と多い状況です。通学では寒河江市を中心に隣接市町からの流入がみられますが、山形市への通学も105人と多くなっています。
- 通勤通学ともに流出割合が多くを占めていますが、通勤については域内割合も34%を占めています。
- 通勤通学時の交通手段は自家用車の割合が約9割と最も高く、他市区町村へ通勤通学する人も自家用車割合が89%と高くなっています。
- ただし、山形市に通勤通学する人に着目すると、自家用車割合が83%と少なくなり、鉄道の割合が高く17%となっています。

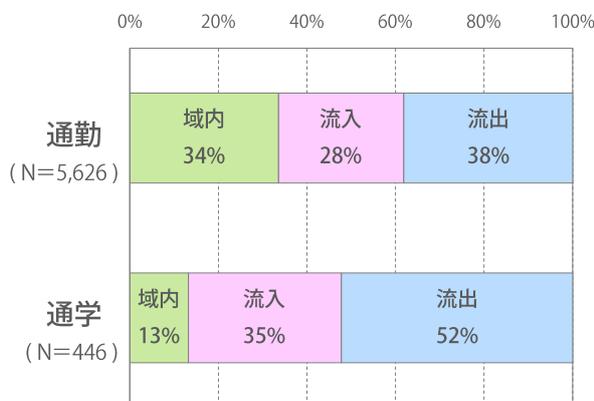


▲ 通勤流動状況 (R2)

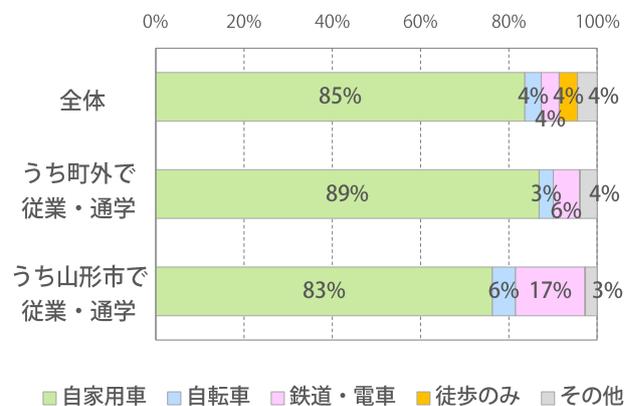


▲ 通学流動状況 (R2)

▼ 通勤通学流動の内訳 (R2)



▼ 通勤通学時利用交通手段※ (R2)



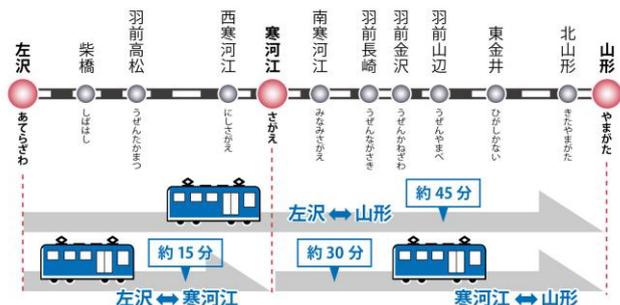
※複数回答のため、利用交通手段9区分を足し上げたものとは必ずしも一致しない。

出典：令和2年 国勢調査

(3) 公共交通

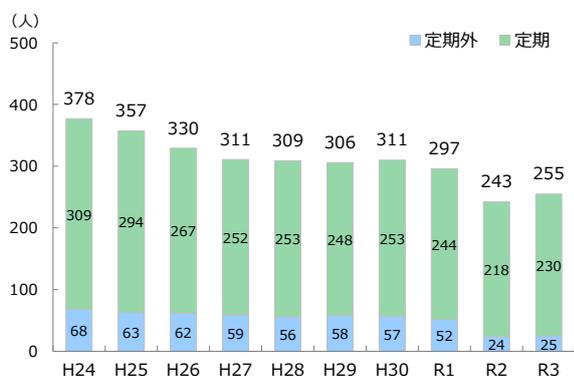
ア 鉄道

- 左沢駅の年間乗車人員は近年 300 人前後で推移してきました。
- 令和元年から令和 2 年にかけて新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛等の影響を受け、特に定期外利用が半減し、未だコロナ禍以前の状況には戻っていない状況です。
- 定期利用についてもコロナ禍以前の平成 30 年から徐々に減少傾向に転じており、今後も少子化の進行に伴う左沢高校通学者の減少等の影響が懸念されます。
- 左沢駅～山形駅間はピーク時 1 本/h 程度で運行が無い時間帯もありますが、寒河江駅始発を含めると概ね毎時運行を確保しています。



▲ 大江町 鉄道図

出典：国土数値情報を基に作成



▲ 左沢駅の年間乗車人員の推移

出典：JR 東日本 各駅の乗車人員

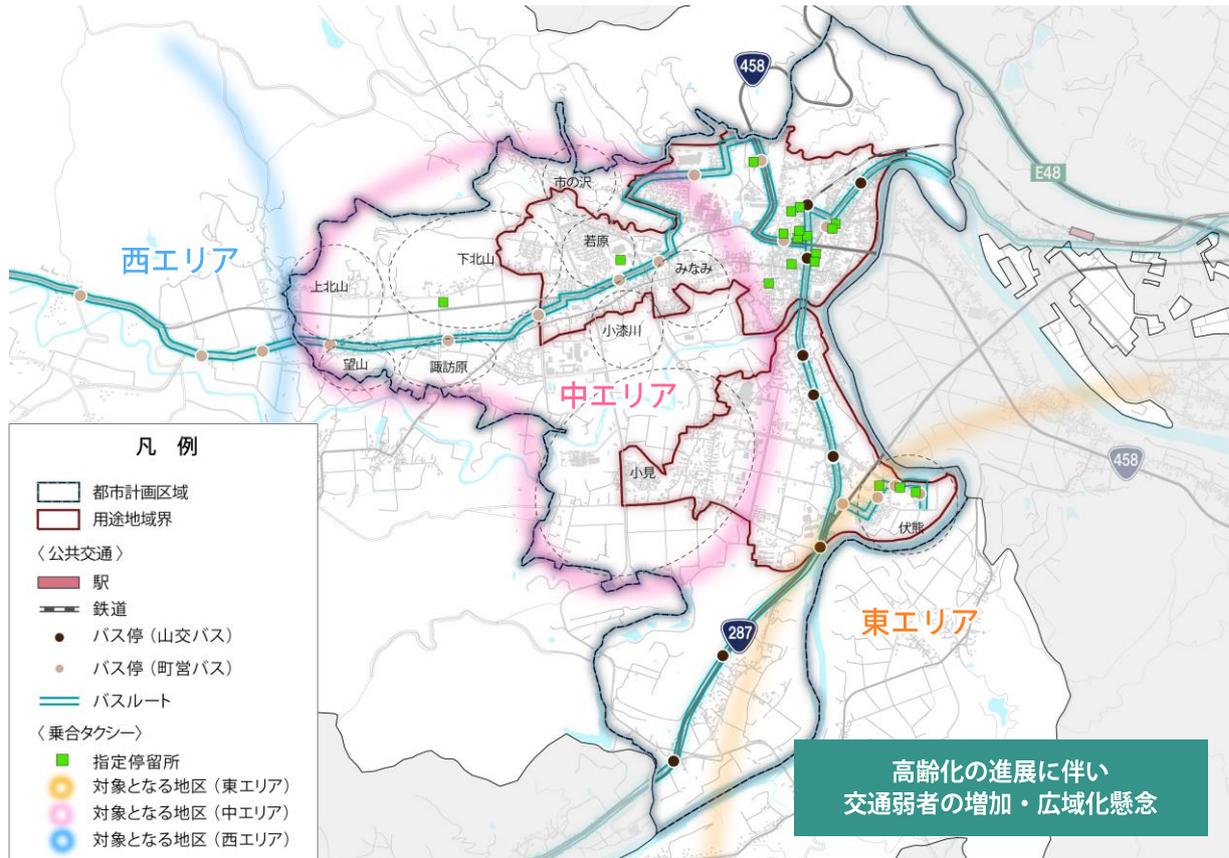
路線	経路		平日運行本数(本/日)
JR 左沢線	①左沢⇄山形	上り	12
		下り	12
	②左沢⇄寒河江	上り	1
		下り	1
	③寒河江⇄山形	上り	6
		下り	4

▲ 左沢駅～山形駅間の平日運行本数

出典：JR 東日本 各駅の乗車人員

イ バス

- バスについては、山交バスと町営バスが市街地を東西南北にカバーしています。
- 更に、主にバス路線から遠い集落をカバーするため定時定路線型乗合タクシーが運行されています。

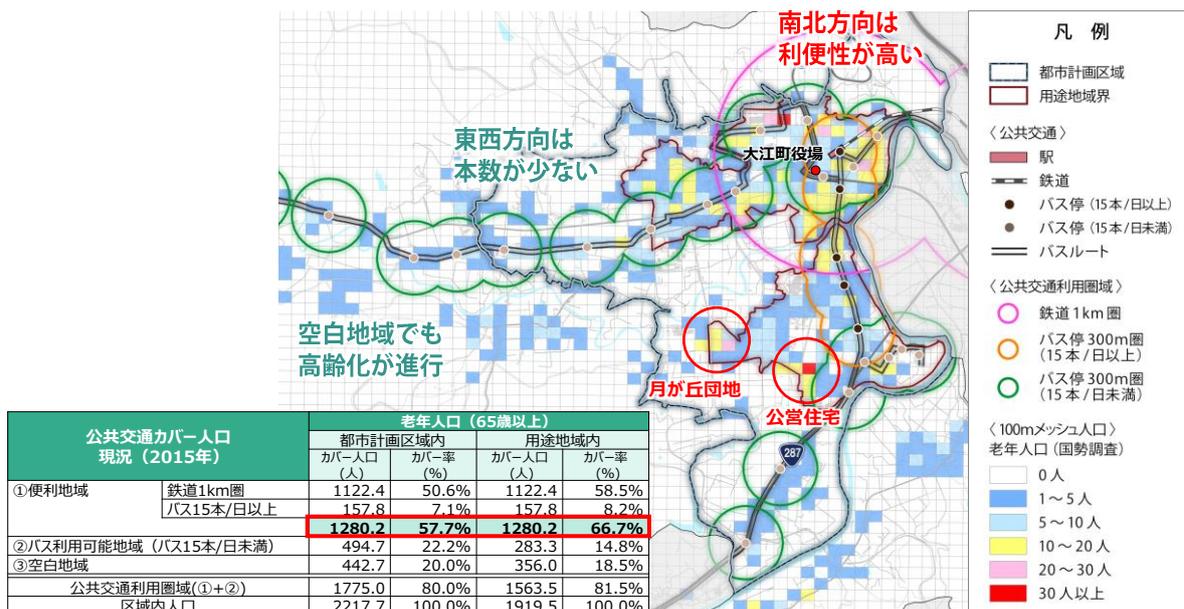


▲ 公共交通運行状況

出典：山交バスHP、大江町HP

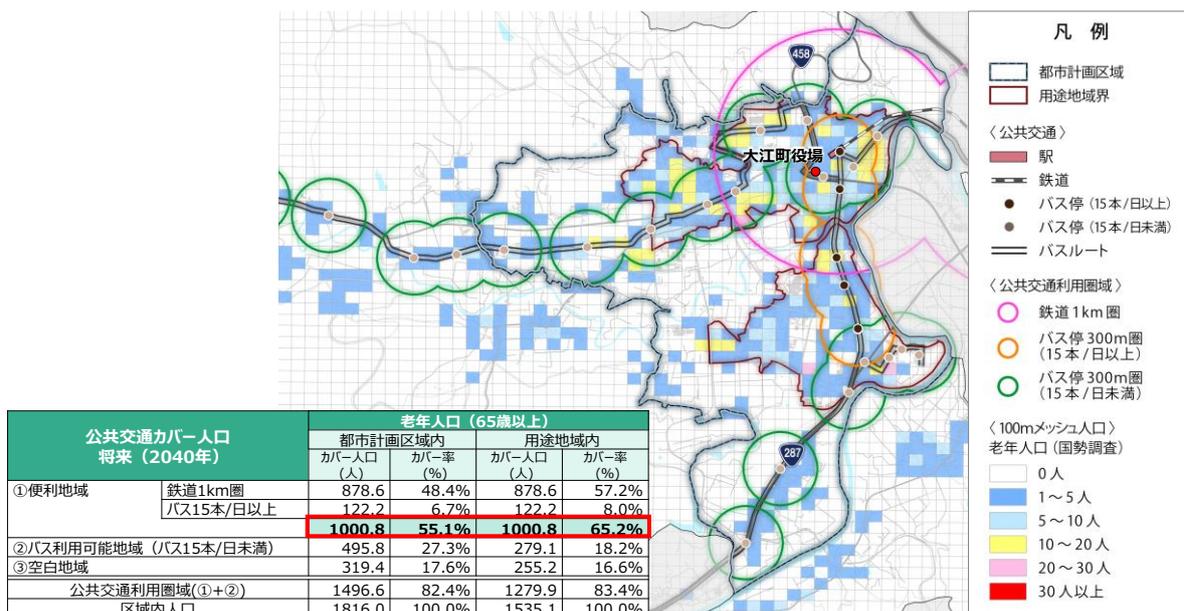
(4) 「公共交通カバー圏域」と「老年人口の分布」

- 都市計画区域内人口、用途地域内人口の約6割前後が公共交通便利地域となり、約8割以上が公共交通利用圏域となっているが、高齢者の多い月が丘団地・公営住宅が公共交通利用圏域から外れることから予約制乗合タクシーがカバーしています。
- 公共交通カバー率は現況（2015年）と将来（2040年）ともに大きな変化はなく、ともに約8割を超えています。



▲ 公共交通カバー圏と老年人口の分布【現況 2015年】

出典：国勢調査



▲ 公共交通カバー圏と老年人口の分布【将来 2040年】

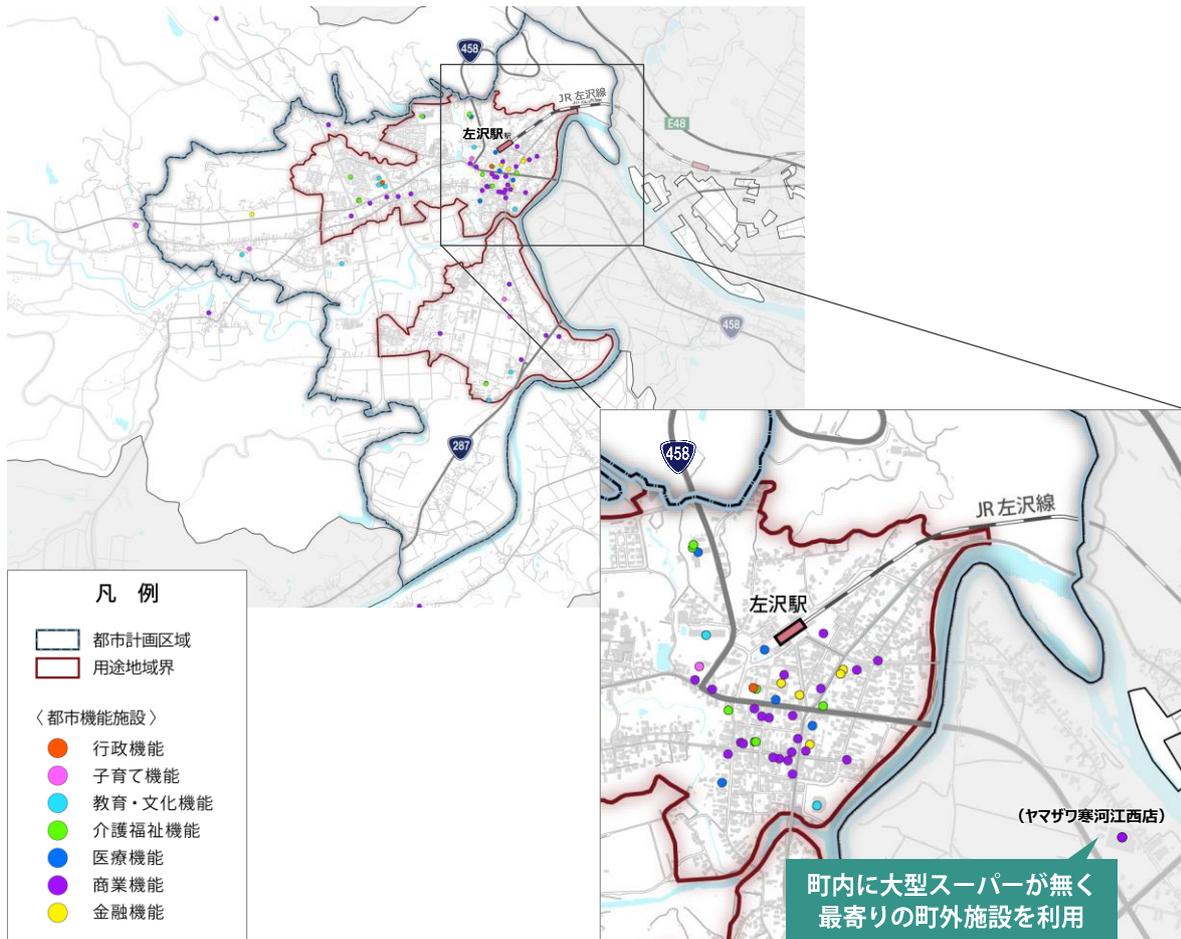
出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく

3次メッシュの伸び率を用いて4次メッシュ毎に推定した値

3-4 都市機能

(1) 公共施設、生活利便性施設の配置

- 左沢駅の南側を中心に、生活利便施設の立地が集中しています。



▲ 大江町の生活利便施設等の立地状況

出典：国土数値情報

県内保育所一覧（R2.4.1 現在）※山形県 HP

県内届出保育施設等一覧（R2.5.1 現在）※山形県 HP

地域子育て支援拠点事業（R3.4.1 現在）※山形県 HP

放課後児童クラブ一覧（R2.5.1 現在）※山形県 HP

山形県社会福祉施設等名簿（H28.4.1 現在）

山形県医療機関情報ネットワーク

山形県統計年鑑（R1）※データは R2.3.31 現在

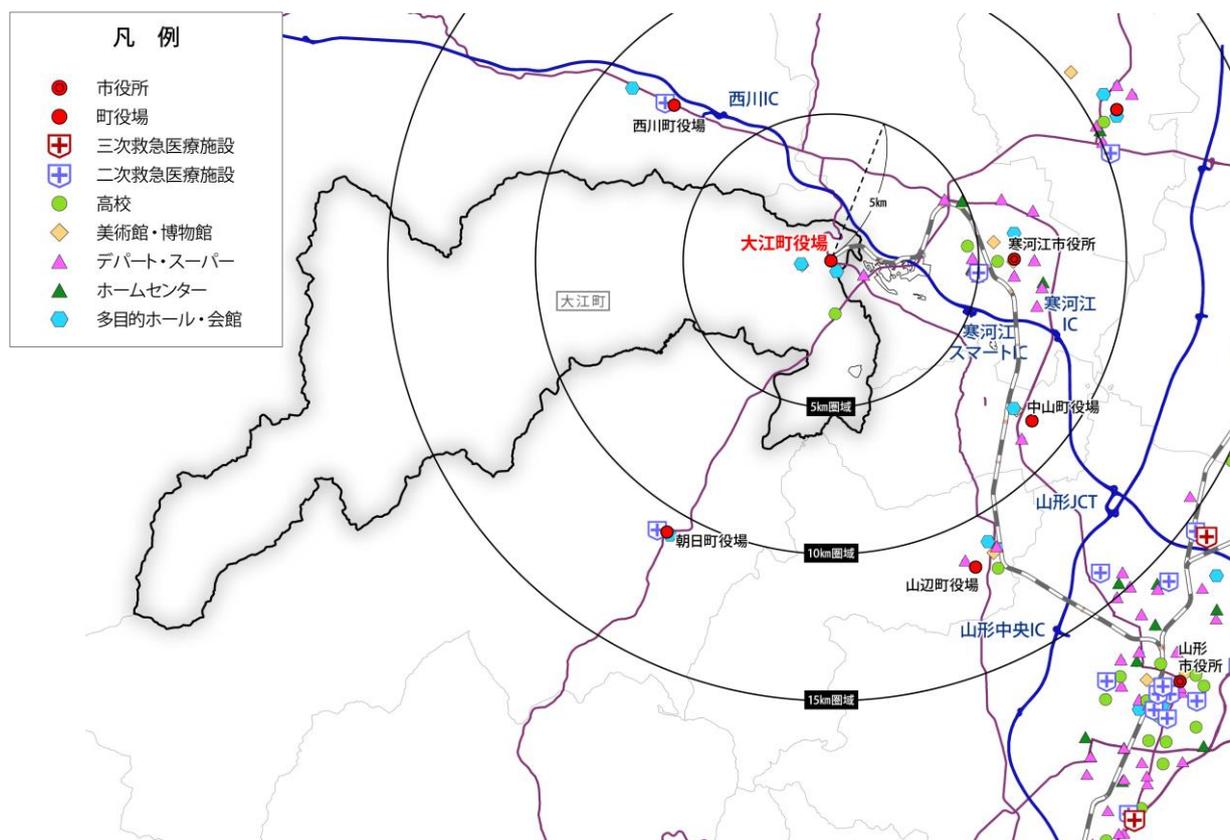
令和2年度学校基本調査結果報告書

iタウンページ

※非掲載施設や掲載後に閉鎖した施設などは実態に応じて見直しを行った

(2) 高次都市機能の立地状況

- 高次医療や大型商業施設、文化施設の他、日常的な買物に利用するスーパー等も隣接自治体に立地しています。

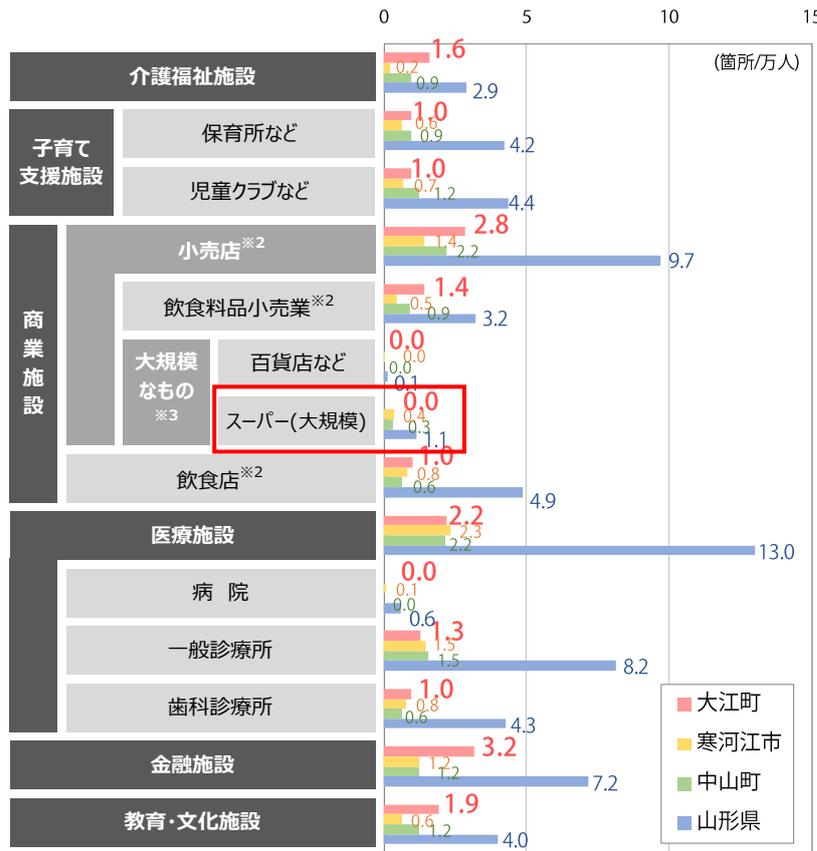


▲ 大江町的生活利便施設等の立地状況

出典：山形連携中枢都市圏ビジョン

(3) 都市機能の充足度

- 日常的な買物のための大規模なスーパー（イオンやヤマザワなど）が町内に立地しておらず、近隣自治体と比較しても不足しています。
- その他、福祉施設、子育て支援施設、医療施設とも、人口当たりの立地数は比較的充足している傾向です。



▲ 都市機能の充足度

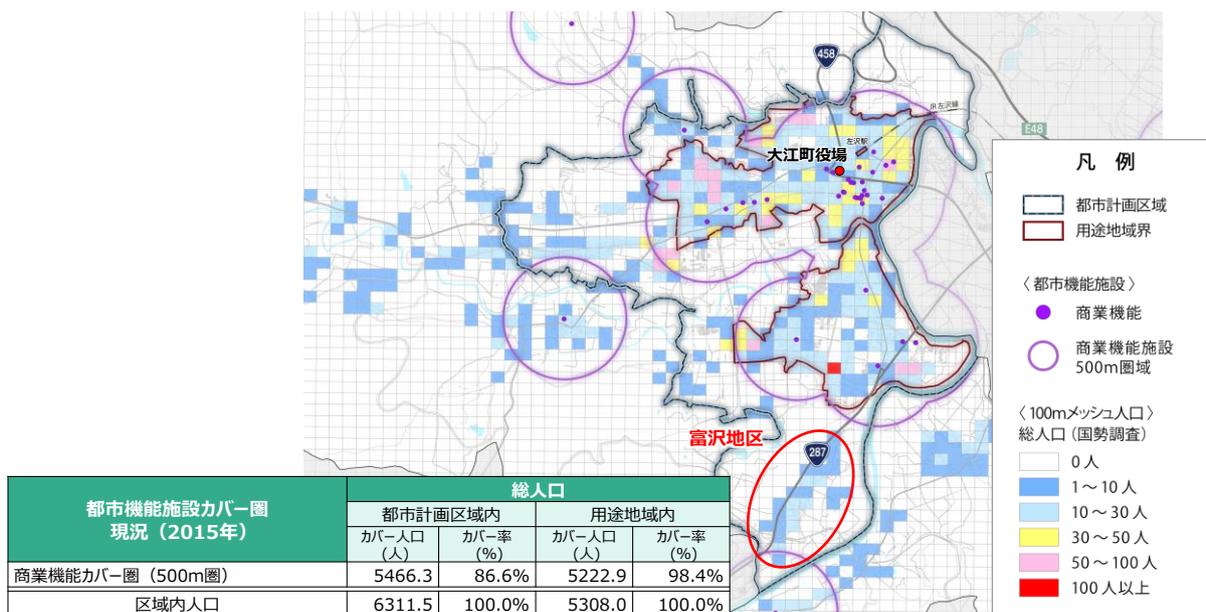
出典：各種統計資料（下表参照）

- ・ 近隣自治体と比較すると人口あたりの都市機能は充足している傾向
- ・ スーパーが町内に立地していない
- ・ 病院は大規模なものは立地していないが、診療所は充足の傾向

施設区分	出典資料名	
介護福祉施設	山形県社会福祉施設等名簿(H28.4.1現在)	
子育て支援施設	幼稚園・認定こども園	令和2年度学校基本調査結果報告書
	認可保育園	県内保育所一覧(R2.4.1現在)※山形県HP
	届出保育施設	県内届出保育施設等一覧(R2.5.1現在)※山形県HP
	子育て支援センター	地域子育て支援拠点事業(R3.4.1現在)※山形県HP
	児童クラブ	放課後児童クラブ一覧(R2.5.1現在)※山形県HP
	児童館	山形県社会福祉施設等名簿(H28.4.1現在)
商業施設	小売店・飲食店	平成28年経済センサス-活動調査
	百貨店など	大型小売店総覧(2021版)
医療施設	山形県医療機関情報ネットワーク	
金融施設	山形県統計年鑑(R1)※データはR2.3.31現在	
教育文化施設	令和2年度学校基本調査結果報告書	

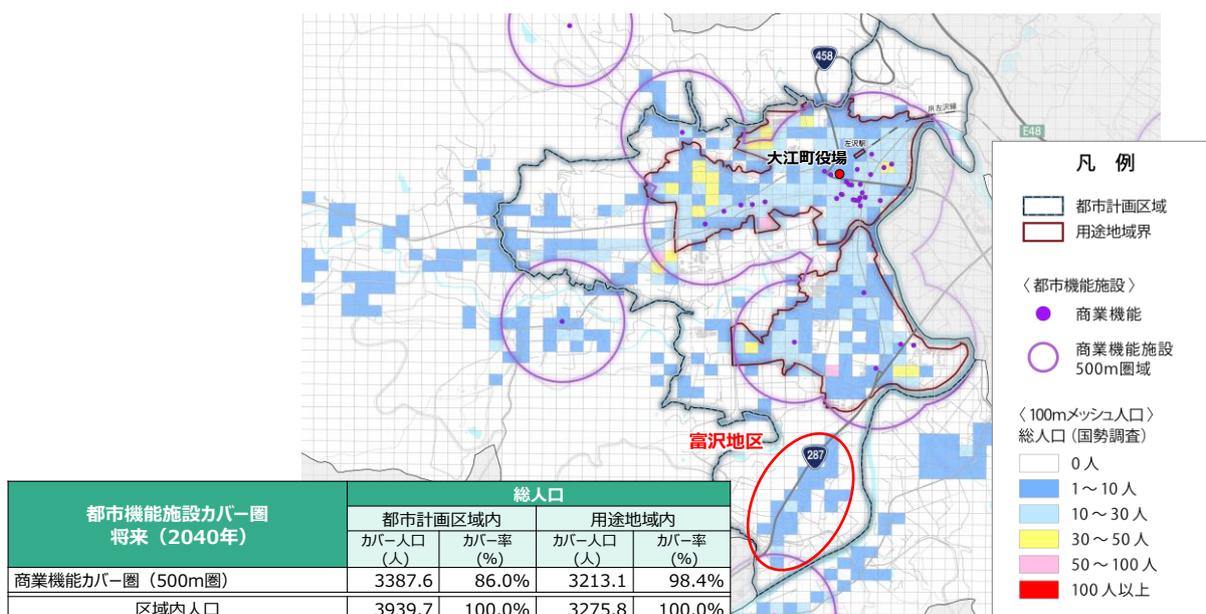
(4) 「商業機能カバー圏」と「総人口の分布」

- 現況で、富沢地区が商業機能カバー圏から外れており、カバー率は都市計画区域内で87%、用途地域内に関しては、98%と高いカバー率となっています。
- 将来は、現況同様に富沢地区が商業機能カバー圏から外れており、カバー率も現況とほぼ同程度で推移しています。



▲ 商業機能カバー圏と総人口の分布【現況 2015年】

出典：国勢調査



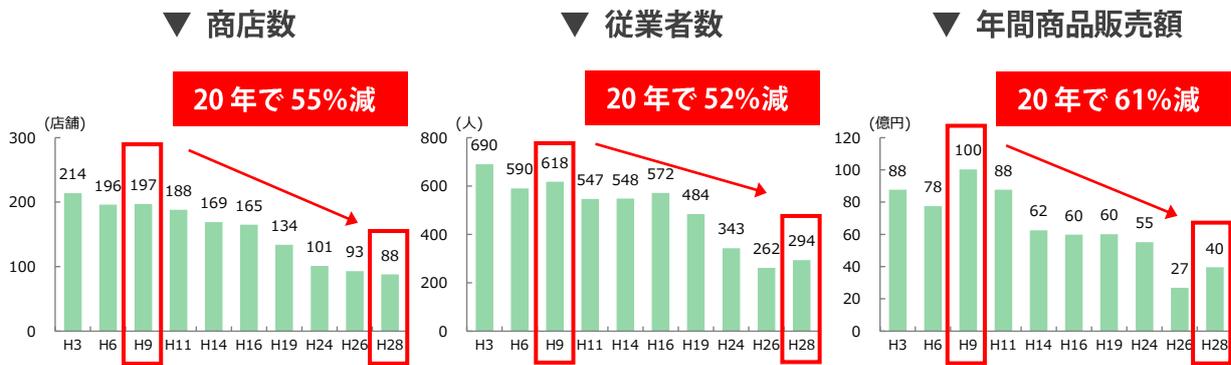
▲ 商業機能カバー圏と総人口の分布【将来 2040年】

出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく

3次メッシュの伸び率を用いて4次メッシュ毎に推定した値

(5) 「商業」指標

- 商店数や従業者数は20年前の半数以下に減少、年間商品販売額は6割以上減と落ち込みが著しくなっています。



出典：商業統計、経済センサス

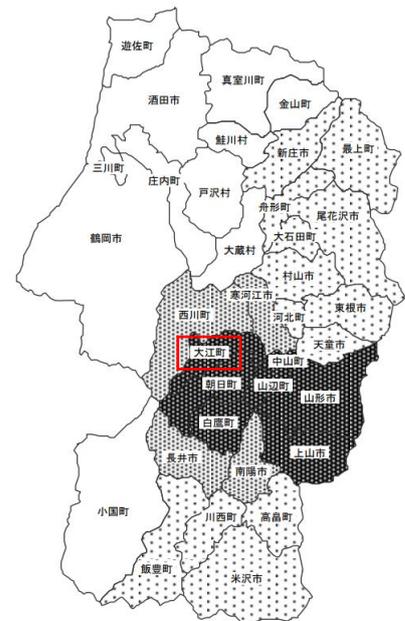
近隣市の商圈

- 自町購買依存率は最寄り品でも17%と低く（近隣では中山町33%、西川町30%）、日常的な買物は寒河江市、買回品や外食等は山形市の商圈として他市に依存する傾向が高くなっています。

商品総合	13.0
最寄り品	16.9
買回品	4.6
外食	9.5
レジャー・娯楽	2.1

日用品等の最寄り品でも
大江町は17%と低い
(中山町33%・西川町30%)

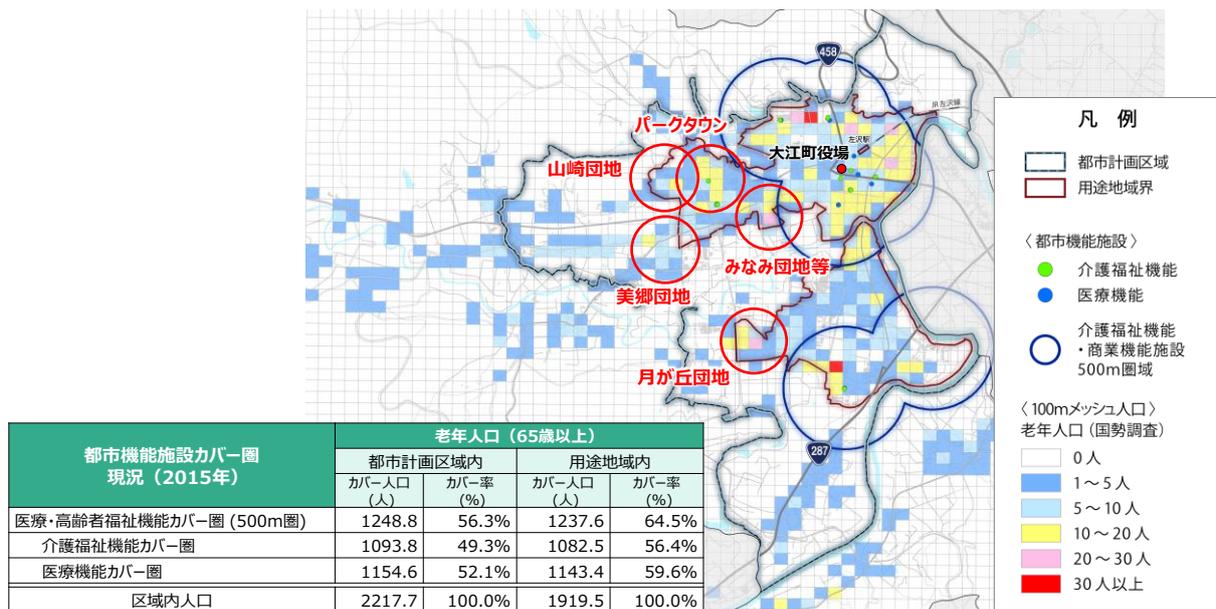
	第1次買物圏域 (買物行動割合30%以上)
	第2次買物圏域 (買物行動割合15%以上30%未満)
	第3次買物圏域 (買物行動割合5%以上15%未満)



出典：平成30年度山形県買物動向調査
(第2章 山形県の商圈の概要)

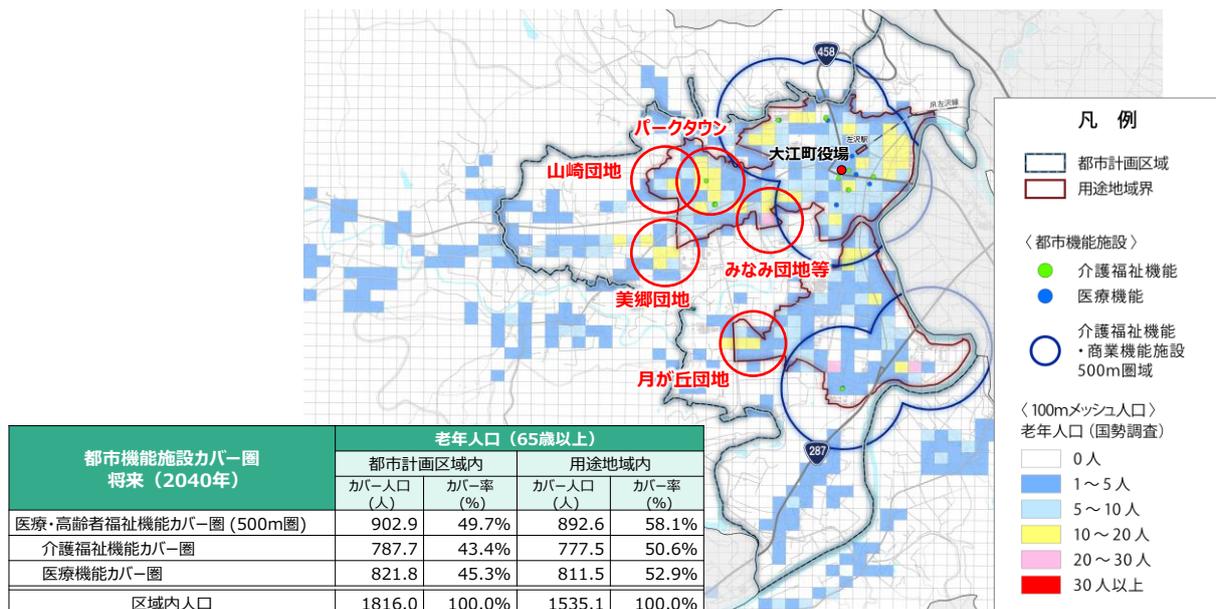
(6) 「医療・福祉機能カバー圏」と「高齢者の分布」

- 現況で、パークタウン、山崎団地、みなみ団地、美郷団地、月が丘団地など、医療・福祉機能カバー圏から外れる住宅団地が存在しています。
- 将来も現況同様にパークタウン、山崎団地、みなみ団地、美郷団地、月が丘団地など医療・福祉機能カバー圏から外れる見通しです。
- また、カバー率も現況から将来で低下する傾向にあります。



▲ 医療・高齢者福祉機能カバー圏と老年人口の分布【現況 2015年】

出典：国勢調査



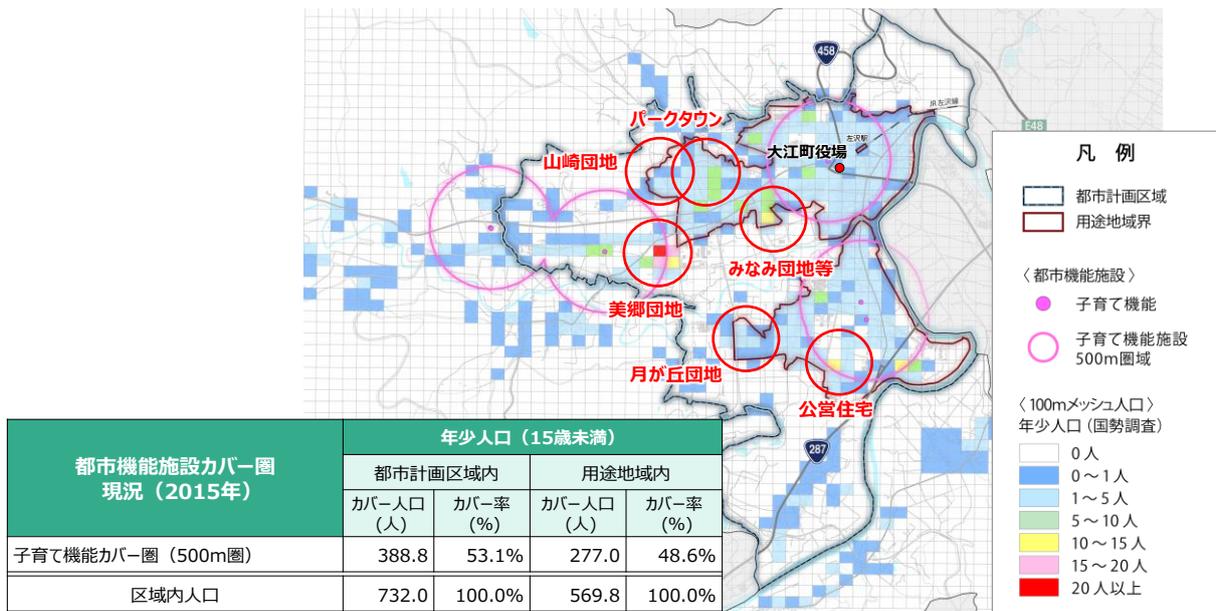
▲ 医療・高齢者福祉機能カバー圏と老年人口の分布【将来 2040年】

出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく

3次メッシュの伸び率を用いて4次メッシュ毎に推定した値

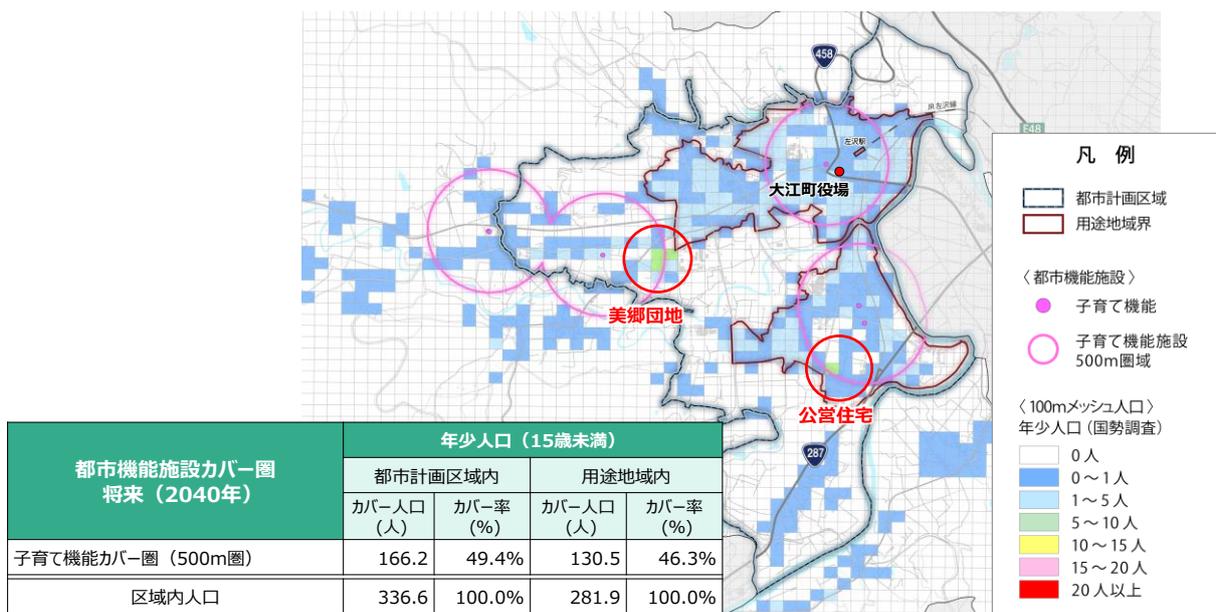
(7) 「子育て支援機能カバー圏」と「年少人口の分布」

- 現況では、パークタウン、山崎団地、みなみ団地、月が丘団地など、子育て支援機能カバー圏から外れる住宅団地が存在しています。
- 将来は、年少人口が残る美郷団地周辺や公営住宅住宅周辺の一部が、子育て支援機能カバー圏から外れています。



▲ 子育て支援機能カバー圏と年少人口の分布【現況 2015年】

出典：国勢調査



▲ 子育て支援機能カバー圏と年少人口の分布【将来 2040年】

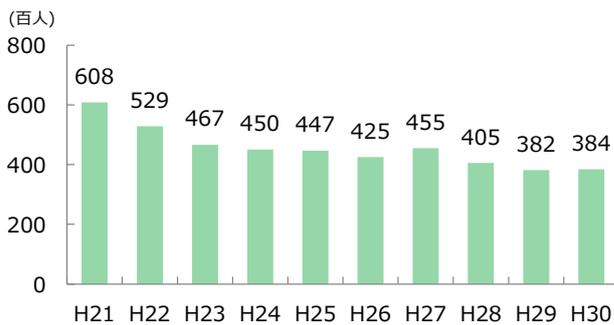
出典：国立社会保障・人口問題研究所の推計に基づく

3次メッシュの伸び率を用いて4次メッシュ毎に推定した値

(8) 「道の駅おおえ」の再整備

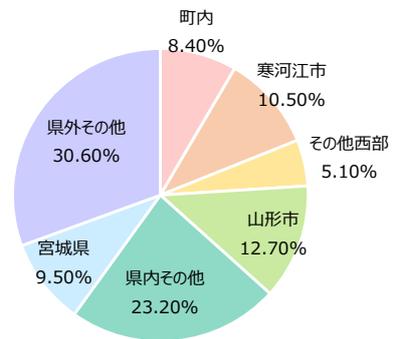
- 利用者数は県外客を中心とした観光客がターゲットとなっているが、その推移は年々減少傾向にあります。
- 再整備では、地元の子育て世代の取り込みも想定した検討を行っているほか、防災拠点としての導入機能や、「機能の多様化」として交通結節機能の強化も検討しています。

過去10か年の入館者数※の推移



※レジ打ち回数

平成30年度における地域別利用者(推計)



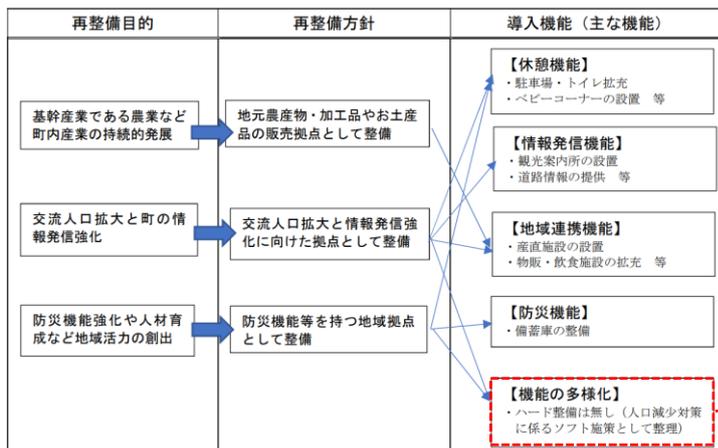
▲ 「道の駅おおえ」の利用者状況

出典：大江町道の駅再整備基本構想

基本コンセプト	最上川舟運の港町の「温泉」に癒され、「食」を楽しみ、「滞在」を促す「道の駅」
メインターゲット	【観光】ミドルからシニア世代の個人の日帰り観光客 【週末】地元客を含めた子育て世代 【ビジネス】新潟方面に向かう大型トラックのドライバー
再整備方針	① 地元農産物・加工品やお土産の販売拠点 ② 交流人口拡大と情報発信強化に向けた拠点 ③ 防災機能等を持つ地域拠点 ⇒テルメ柏陵エリアの一体整備を検討

▲ 再整備基本構想に位置付けられた内容

出典：大江町道の駅再整備基本構想



機能の多様化 (地方創生に係る関連ソフト施策)

【交通結節機能の強化】

- ・既存路線バスの案内強化による利用促進
- ・町営バス等による二次交通強化

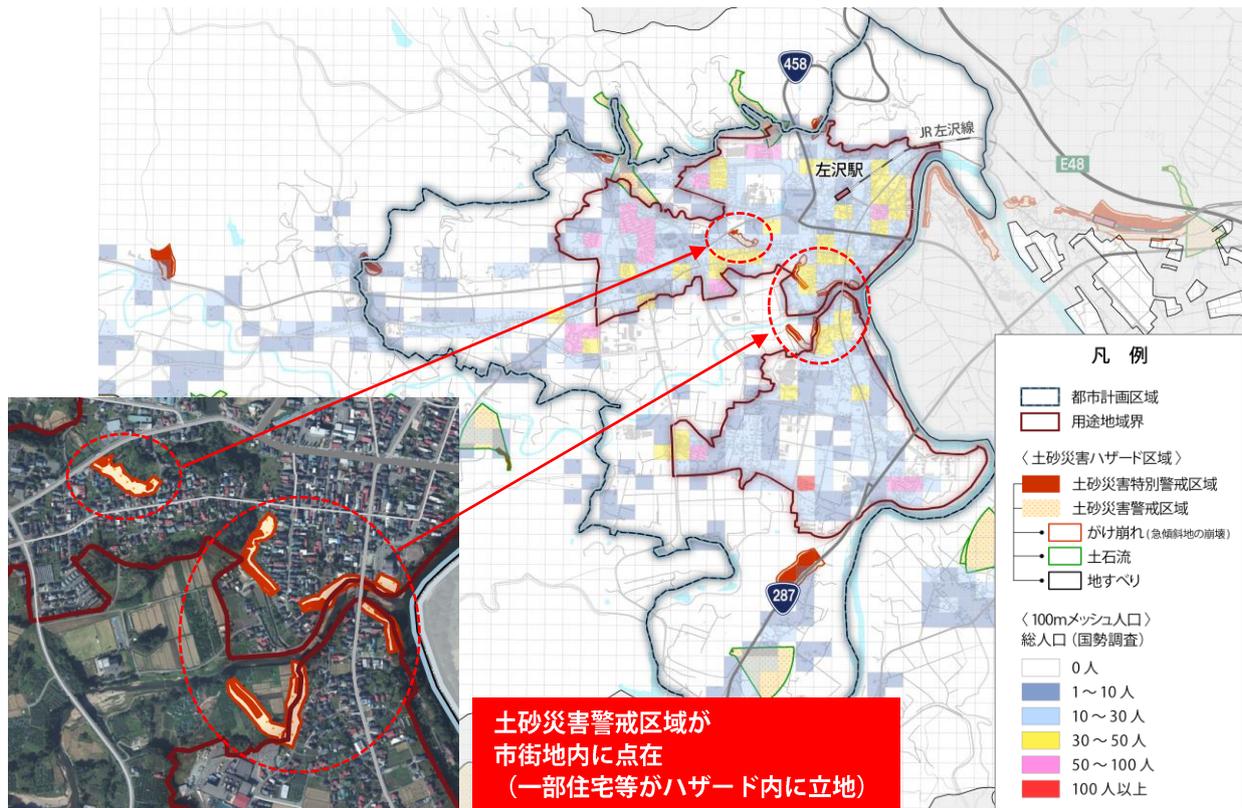
▲ 再整備目的・再整備方針・導入機能のイメージ図

出典：大江町道の駅再整備基本構想

3-5 防災

(1) 土砂災害リスク

- 土砂災害ハザードエリアについては、イエローゾーンが市街地内に点在しハザード内に建物の立地もみられます。

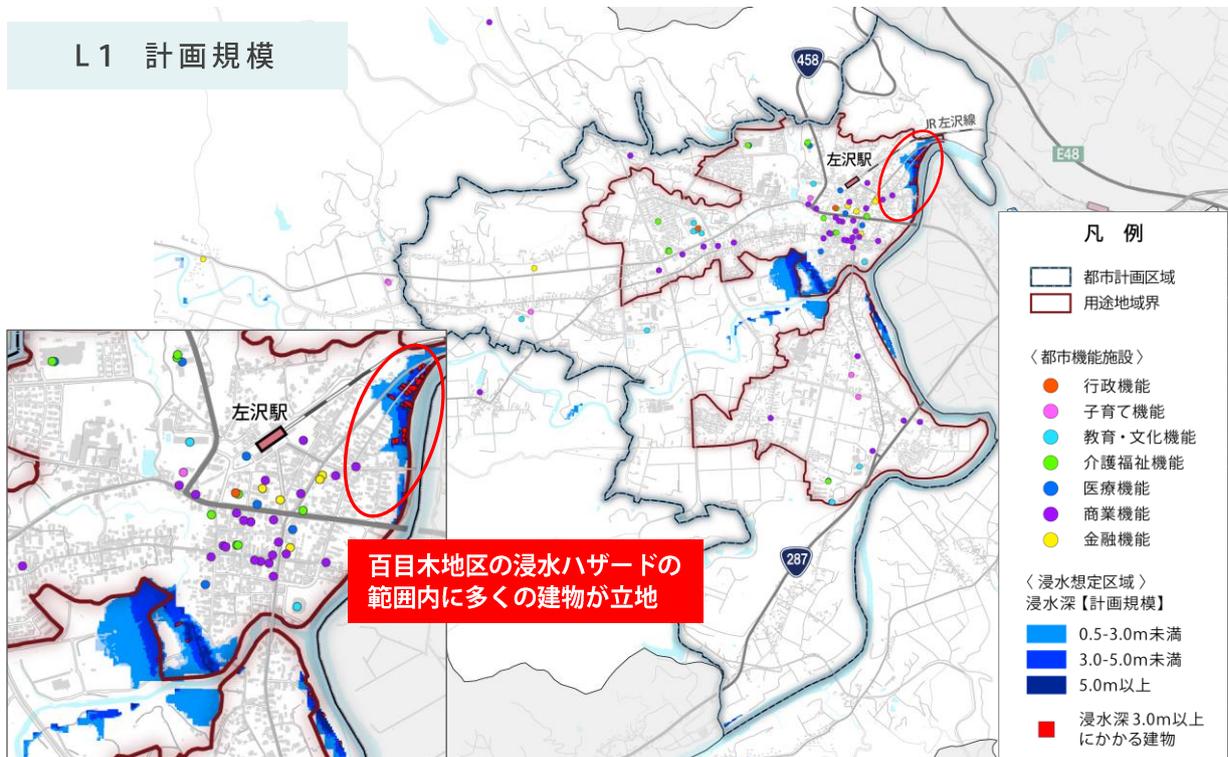


▲ 土砂災害ハザードと人口の分布

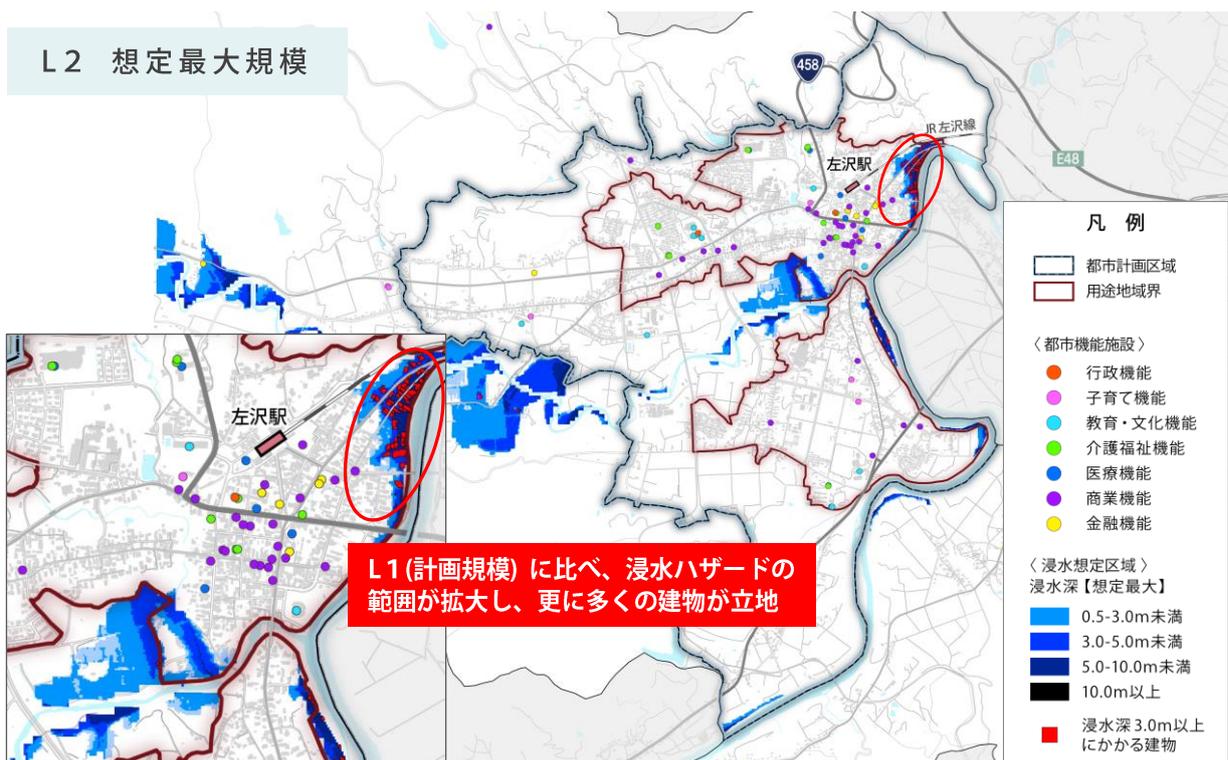
出典：大江町ハザードマップ（R1.12）を基に図化

(2) 水災害リスク(洪水)

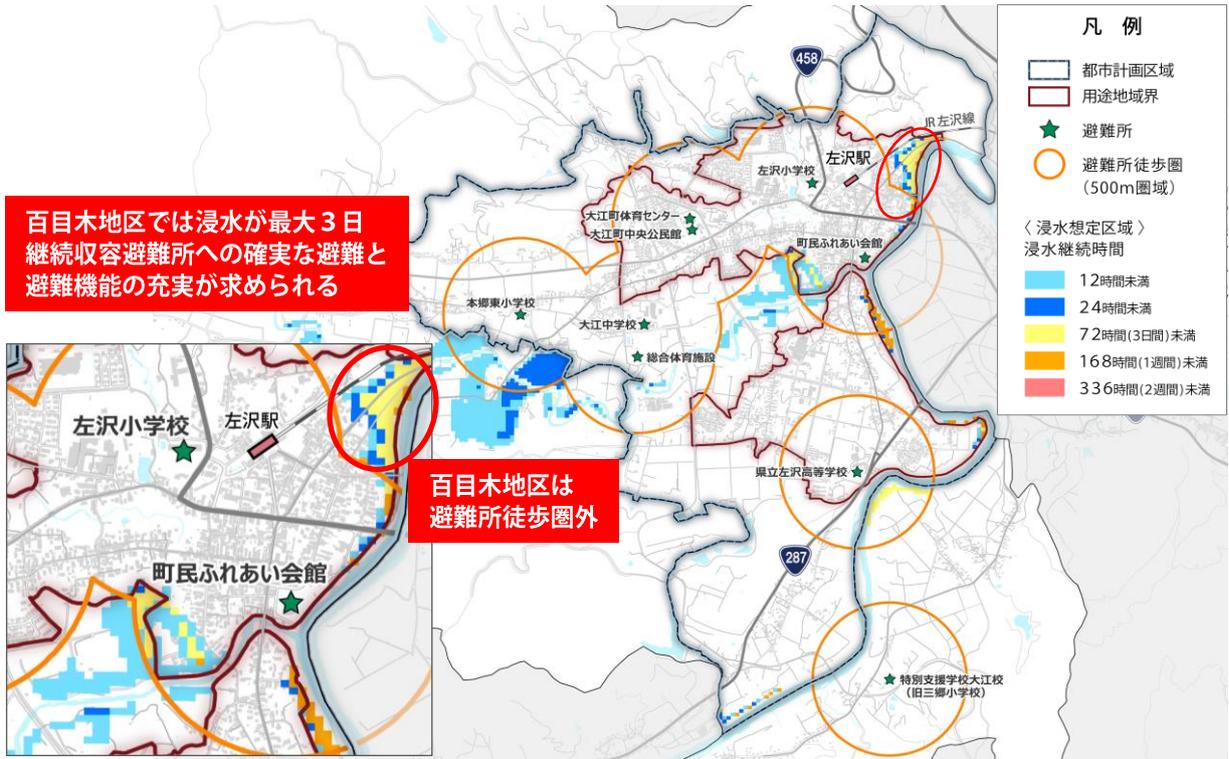
- 水災害ハザードエリアのうち、百目木地区では水災害リスクが非常に高く、浸水ハザードがかかる地域に建物が多く立地しています。



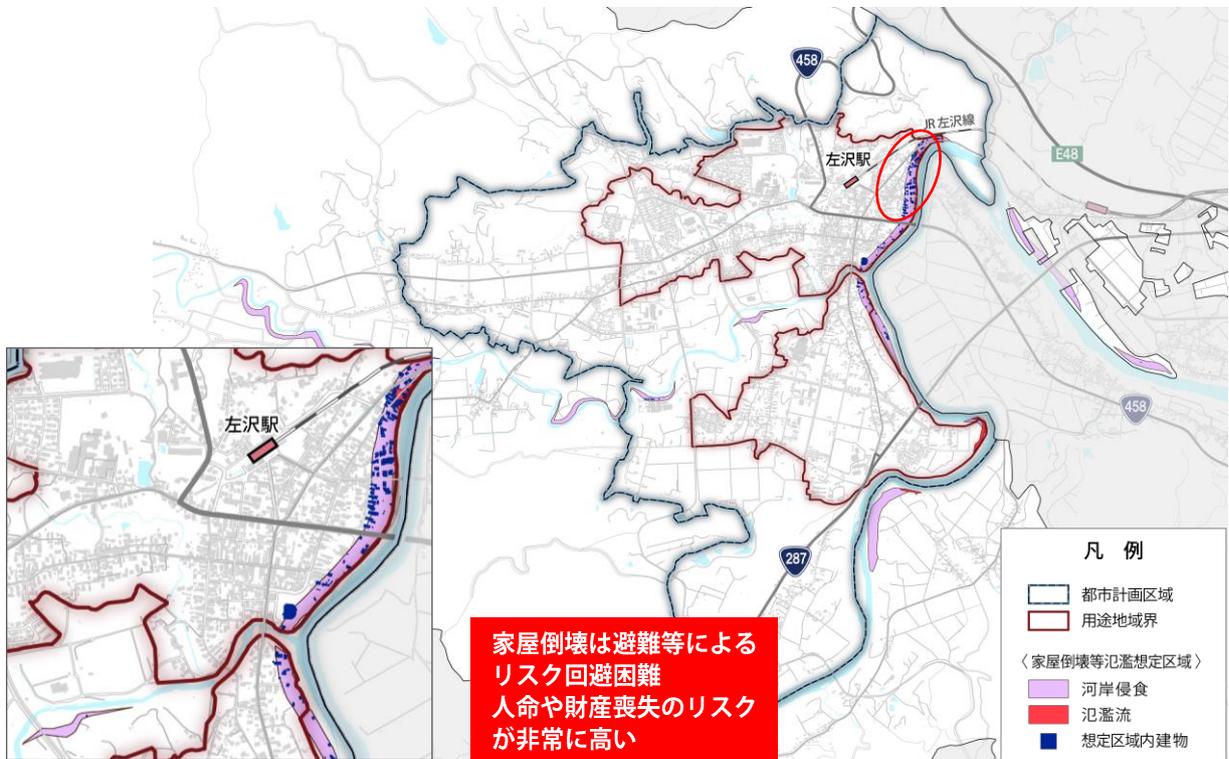
▲ 水災害ハザード (L1・計画規模 想定浸水深)



▲ 水災害ハザード (L2・想定最大規模 想定浸水深)



▲ 水災害ハザード (浸水継続時間)



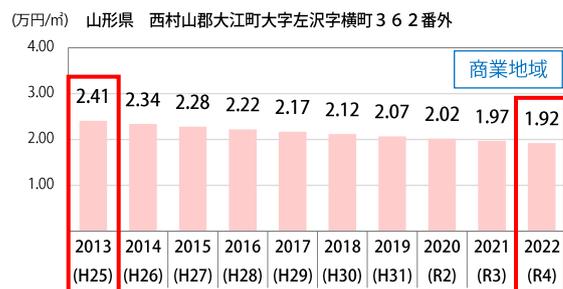
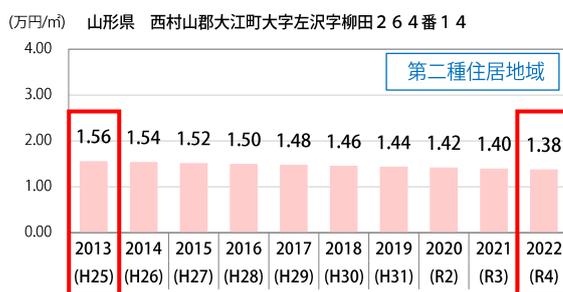
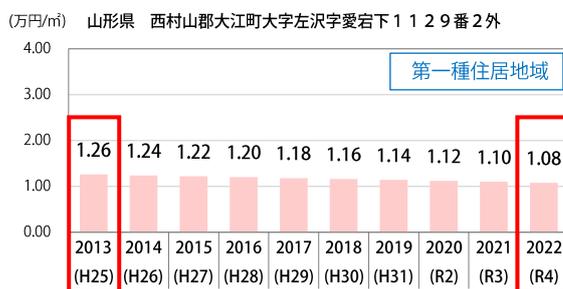
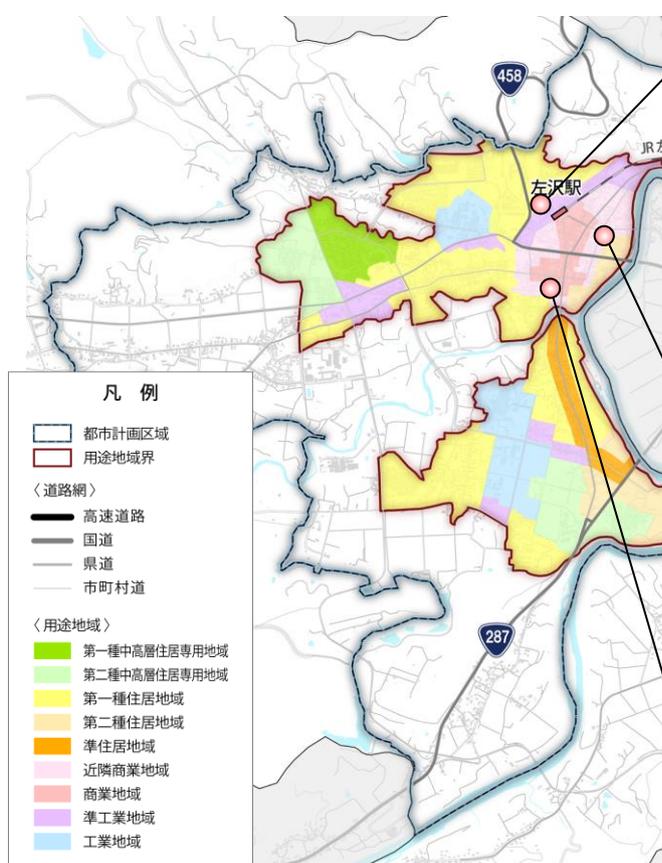
▲ 水災害ハザード (家屋倒壊等氾濫想定区域)

出典：大江町ハザードマップ (R1.12) を基に図化

3-6 経済等

(1) 地価の変動

- 平成25年以降の10年間で住居系用途地域では㎡単価2千円程度下落しています。
- 商業系用途地域では、㎡単価5千円程度下落しており、減少傾向です。

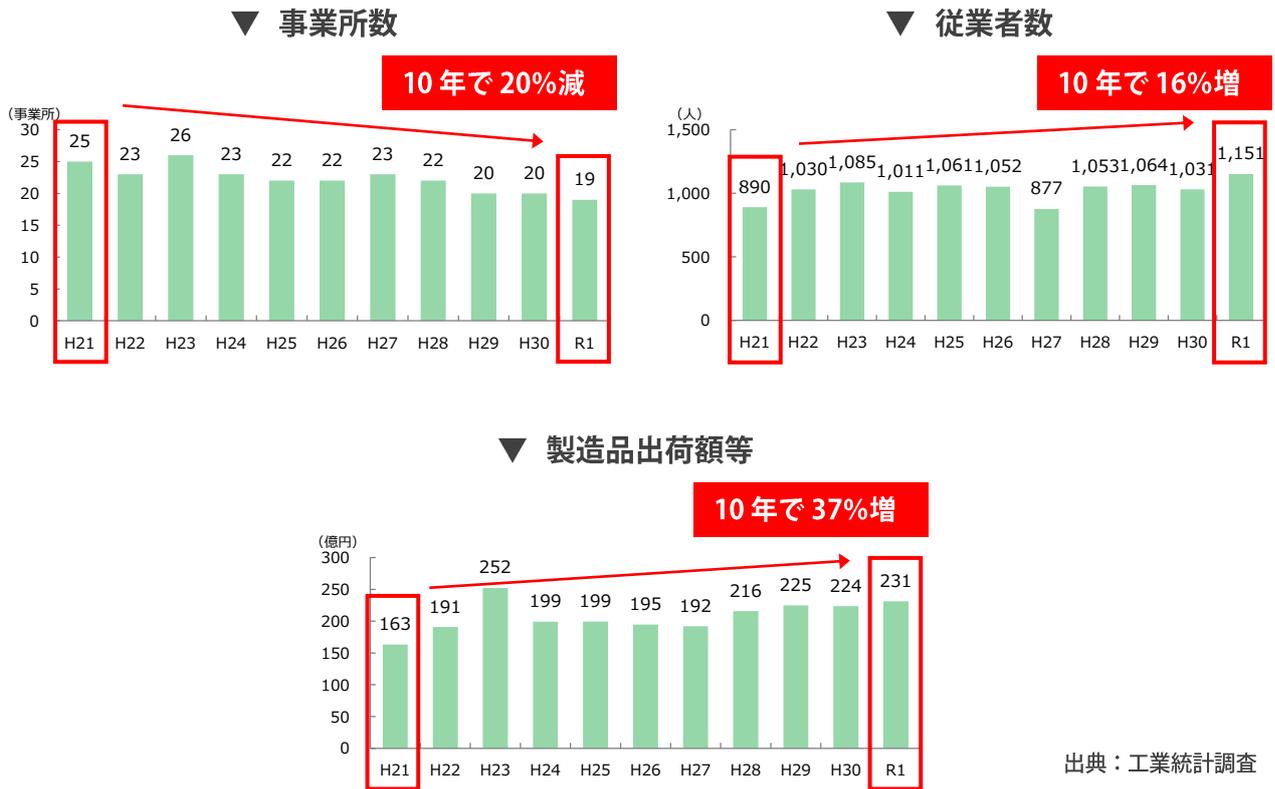


▲ 地価の変動

出典：国土数値情報

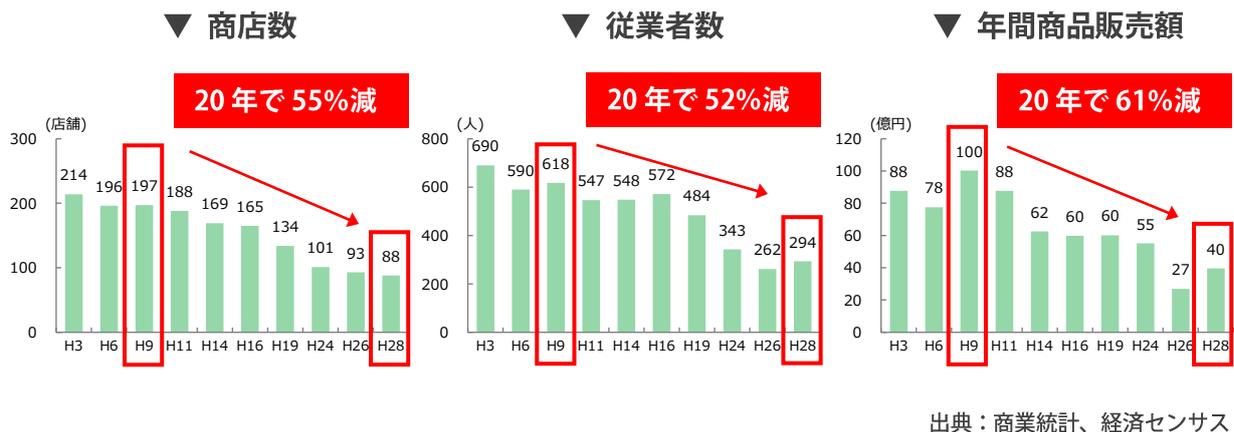
(2) 工業

- 事業所数、製造品出荷額は平成23年がピークとなっています。
- 長期的にみると、事業所数は減少しているものの、従業者数や製造品出荷額は伸びています。



(3) 商業（再掲）

- 商店数や従業者数は20年前の半数以下に減少、年間商品販売額は6割以上減と落ち込みが著しくなっています。



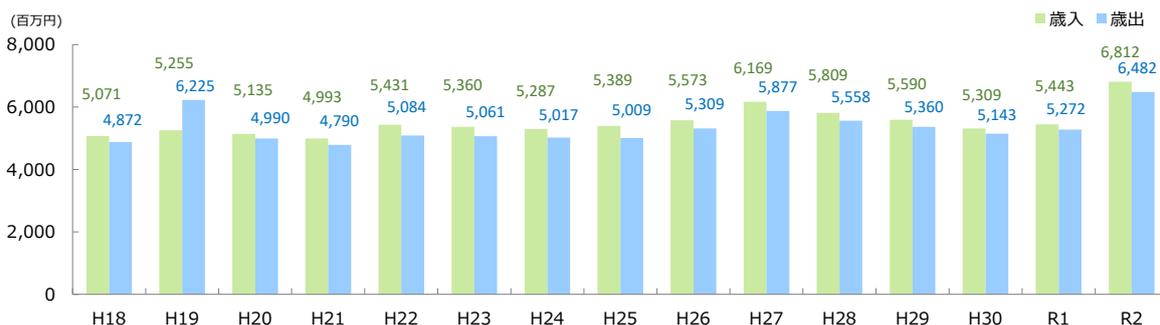
3-7

財政状況

(1) 歳入・歳出の推移

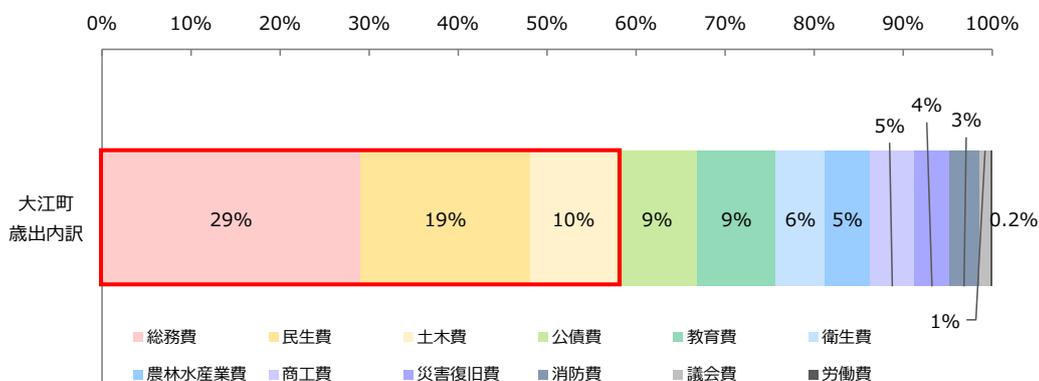
- 歳入歳出ともに、平成27年をピークに減少に転じたが、近年は50~60億円台で推移しています。
- 歳出の費目構成では、総務費が29%、民生費が19%、土木費が10%となっています。
- 社会福祉費は10年間で38%増加、また昭和51年、昭和61年、平成3年に多くの公共施設が建設され、これらの維持更新費も今後増加する見込みです。

ア 歳入・歳出の推移



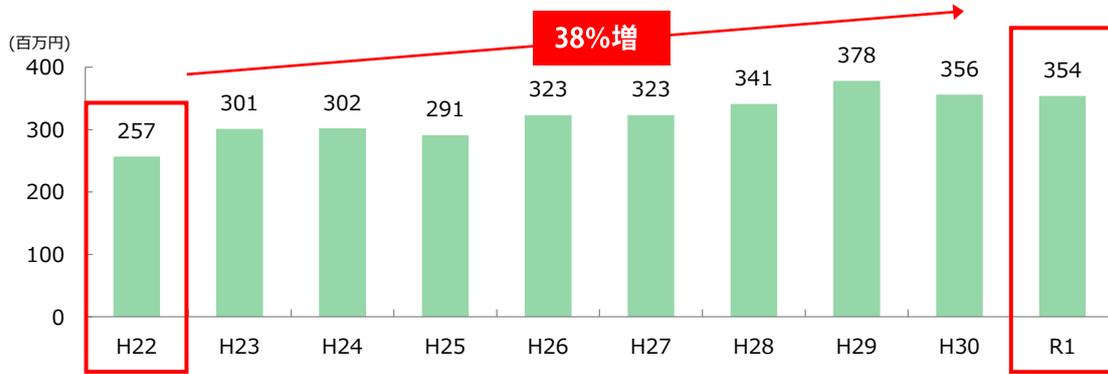
出典：総務省 市町村別決算状況調

イ 歳出の品目構成



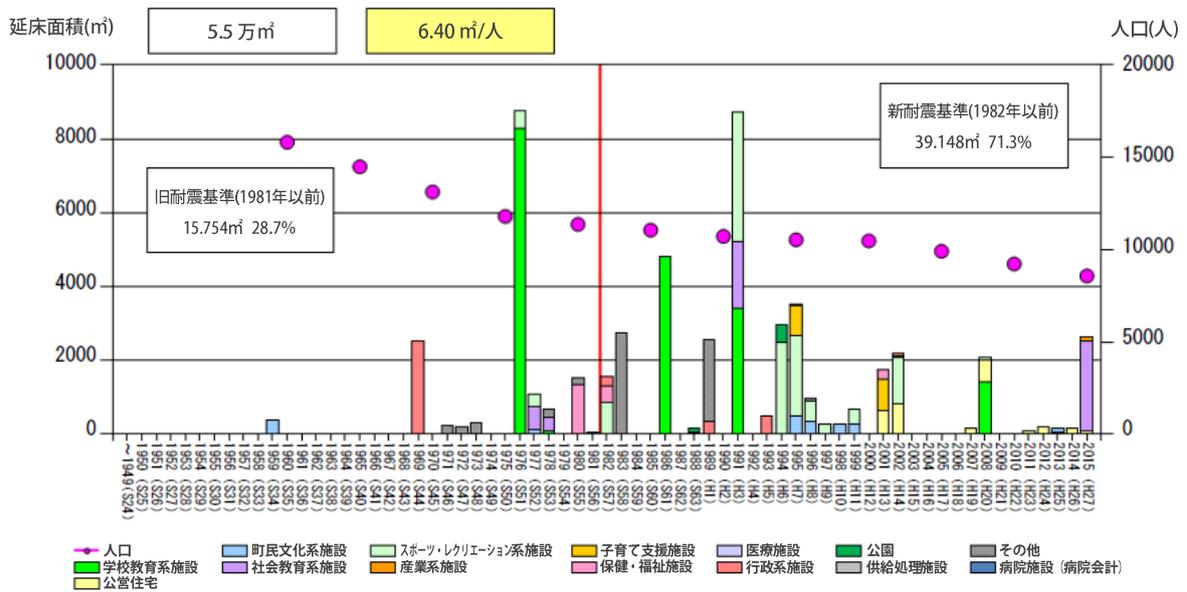
出典：令和2年度 総務省 市町村別決算状況調

ウ 社会福祉費の動向



出典：総務省 市町村別決算状況調

エ 整備年度別公共施設の床面積



出典：大江町公共施設等総合管理計画

3-8 都市構造上の課題のまとめ

都市構造上の課題を7つの項目毎に整理しました。

人口

- H12以降人口減少が加速し、高齢化は県平均よりも10年早いスピードで進行
- 中心部から宅地開発エリアへの町内住替えが進み、中心部の高齢化と子育て世代郊外化が将来に渡り深刻化

左沢町場の文化的景観を守る観点から、中心部のコミュニティ維持のための空洞化・高齢化への対応が課題

土地利用

- 開発後20年を超える住宅団地は空き家の発生が顕在化
- 中心部の空き家や小規模低未利用地の集中的発生や、藤田地区で大規模な低未利用地の発生がみられる

今後も増加する空き家や低未利用地について、景観阻害や災害時倒壊等の懸念があり、適材適所での空き家修繕や空き地の一体的開発等、戦略的な利活用検討が課題

都市交通

- 左沢駅から藤田地区を結ぶ（都）左沢駅藤田山線の未整備区間が多く残り、バス路線でもあることから必要な機能や安全の確保が望まれる
- 日常的に寒河江市や山形市とのつながりが強く、都市間移動の玄関口となる左沢駅へのアクセス確保が重要
- 町内移動は、左沢駅を中心に路線バスが東西南北をカバー、便利地域は左沢駅から藤田地区の南北軸に限定
- 市街地の約3割は公共交通便利地域から外れ、乗り合いタクシーがカバーするものの、将来の財政負担の拡大が懸念

高齢者や子どもなどの生活の足を確保するために、便利地域の利便性の維持と居住の誘導、便利地域外等のニーズに応じた公共交通サービスのあり方検討が課題

都市機能

- 左沢駅周辺に複数の都市機能が集積するが、大型スーパーが町内に無く町民の日常的な自町内購買率が低いことから、既存商店の存続も危惧される
- 福祉医療機能や子育て機能は、西部の住宅団地を中心に利用圏外
- 「道の駅」では再整備により観光客に加えて地元住民も利用できる新たな生活拠点機能の付加が求められる

町内で誰もが不便なく暮らし続けられるために、**新たな拠点も活かした生活利便機能等の維持確保が課題**

防災

- 土砂災害イエローゾーンが市街地内に点在
- 百目木地区は水災害リスクが非常に高いうえ、安全確実な避難等に課題がみられる

点在する**土砂災害ハザードからのリスク回避**
浸水ハザード（百目木地区）における、**深刻な高齢化や文化的景観の保全に配慮した、リスク低減等の検討が課題**

経済

- 年間商品販売額の大幅減と商業系用途地域の地価下落、一方製造品出荷額は過去10年間で37%増加と好調

経済活動や地元雇用の継続の観点からも、働く場と近接した魅力ある利便性の高い居住環境を提供することで、移住定住の促進を図る

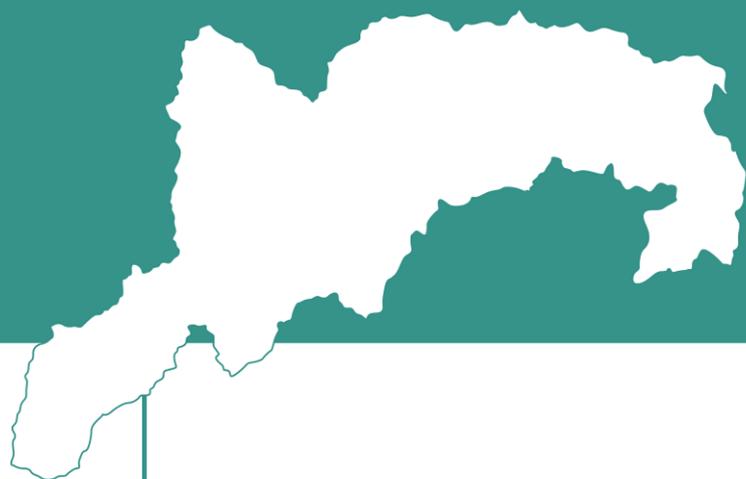
財政状況

- 社会福祉費は年々増加傾向、公共施設の維持更新費も今後増加の見通し

限られた財源の中で、**選択と集中による財政運営がより一層求められる**

第4章

ターゲットとストーリーの検討



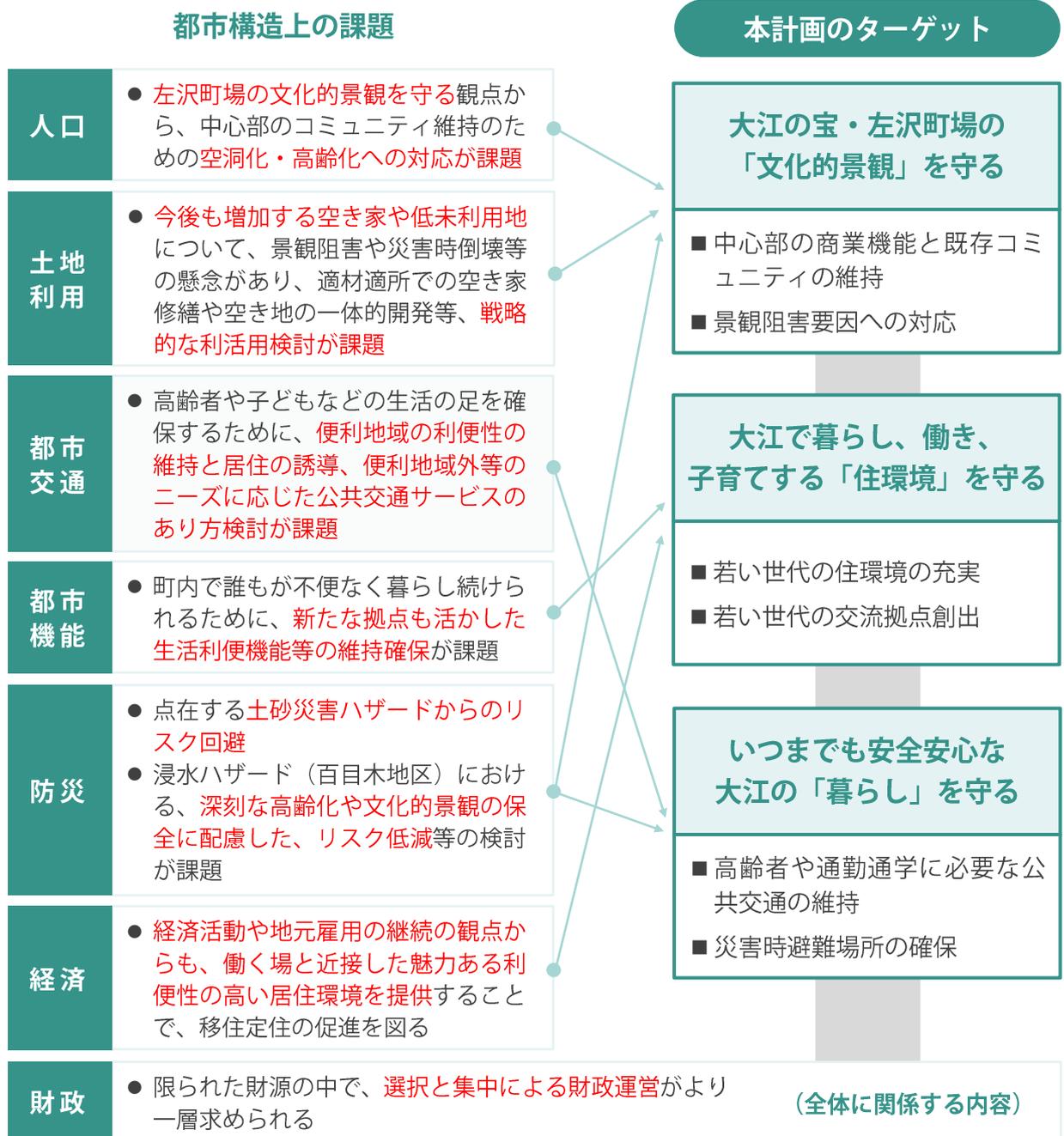
Oe Town
Location Normalization Plan

- 4-1 ターゲットの検討
- 4-2 ターゲットとストーリー
- 4-3 都市の骨格構造

4-1 ターゲットの検討

都市構造上の課題から、立地適正化計画におけるターゲットを整理しました。

計画のターゲットとなる課題を解決することで、都市計画マスタープランで掲げた基本理念や将来像の実現を目指すものです。



基本理念「暮らしの安心、都市の維持と安定」 将来像「自然、歴史・文化と住環境が調和する、住み続けたいまち」	都市計画マスタープラン※の実現
--	------------------------

※出典：第3次大江町都市計画マスタープラン

4-2 ターゲットとストーリー

ターゲットに沿って、立地適正化計画における施策・誘導方針を整理しました。

本計画のターゲット

大江の宝・左沢町場の
「文化的景観」を守る

大江で暮らし、働き、
子育てする「住環境」を守る

いつまでも安全安心な
大江の「暮らし」を守る

【本計画のストーリー（施策・誘導方針）】

中心部の商業機能
と既存コミュニティの維持

- 中心部の商工業系土地利用適正化や空き店舗利活用に向けた課題把握
- 地区の担い手人材の移住受け皿としての空き家の利活用
- 小規模低未利用地の一体的活用による防災移転受け皿の確保

景観阻害要因への
対応

- 空き家や未利用地の活用による景観保全
- 景観阻害や防災面からの危険空き家の対策
- 最上川浸水対策における景観への配慮

若い世代の住環境
の充実

- 若者の町内回帰・子育て世代の定住促進のための補助等の充実
- 需要に応じた住宅地確保や空き家利活用
- 子育て支援機能の維持やサービスの充実

若い世代の交流
拠点創出

- 左沢駅及び周辺地区の交流機能の増進
- 子育て世代が利用したくなる交流拠点としての賑わい創出や既存空間の利活用

高齢者や通勤通学
に必要な公共交通
の維持

- 「左沢駅」駅前広場や「道の駅おおえ」の交通結節機能の強化
- 基幹的交通軸のサービス利便性を確保
- 町外施設へのアクセスも考慮した鉄道や民間路線バス（基幹的交通軸）との接続を含めた町営バス・乗り合いタクシー運行体制の確保

災害時避難場所の
確保

- 「道の駅おおえ」再整備による防災拠点機能の付加
- 市街地の浸水時避難場所確保や確実な避難行動計画の検討
- 市街地等の浸水リスクの低減・回避策の検討

● 都市機能誘導関連

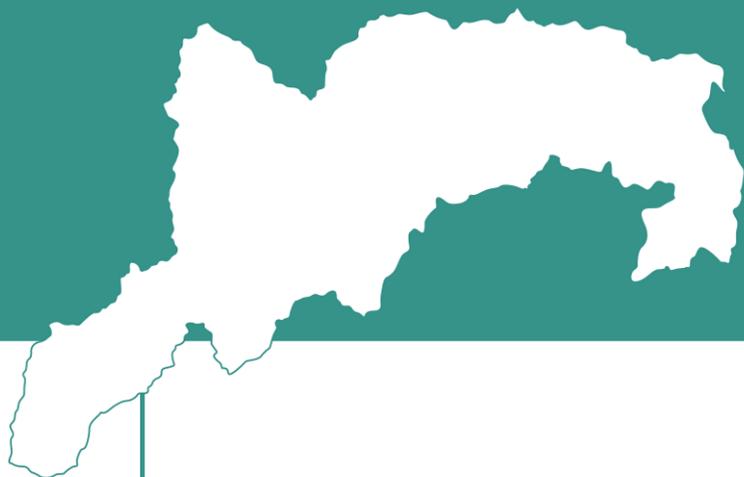
● 居住誘導関連

● 防災関連

● 公共交通関連

第5章

誘導区域の検討



Oe Town
Location Normalization Plan

- 5-1 居住誘導区域
 - 5-2 都市機能誘導区域
 - 5-3 届出制度
-

5-1 居住誘導区域

(1) 基本的な考え方

「立地適正化計画作成の手引き」に示される「望ましい区域像」等を踏まえて区域を検討します。

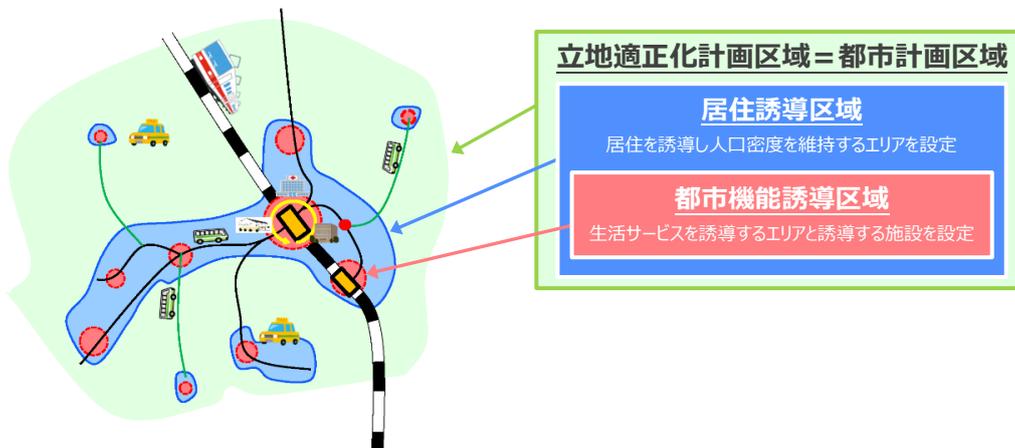
都市計画運用指針における居住誘導区域の説明

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。

このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべき。

具体的な誘導区域や誘導施設について

項目	内容
立地適正化計画区域	都市計画区域全域
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定エリアで人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域 <ul style="list-style-type: none"> 日常生活サービス機能確保の観点から少なくとも現状の人口密度を維持できる区域 区域外で一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為等において届出義務が発生 含む地域・含まない地域の明確な基準、法適用や地形地物等による明確な境界設定が必要
都市機能誘導区域	医療、福祉、商業等の日常生活サービスに必要な都市機能の立地を維持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及び住民の生活利便性向上を図る地域 <ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利便性が高く、歩いて回れる範囲を目安に設定 既存の市街地構造も勘案し現実的に都市機能集約が見込まれる範囲を設定
都市機能誘導施設	都市機能誘導区域に誘導をはかる都市機能を設定 <ul style="list-style-type: none"> 設定した都市機能を有する建物を都市機能誘導区域外で建築等する場合、区域内で廃止する場合は届出義務が発生



立地適正化計画のイメージ図（国土交通省資料）

望ましい区域像

生活利便性が確保される区域

- ・ 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- ・ 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域

災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- ・ 土砂災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域
- ・ 土地利用の実態等から工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などに該当しない区域

生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・ 将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案
- ・ 区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

居住誘導区域に含まないこととされている区域（法律、政令）

【都市再生特別措置法】

- ・ 市街化調整区域
- ・ 災害危険区域（居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域）

【都市再生特別措置法施行令】

- ・ 農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- ・ 自然公園法に規定する特別地域
- ・ 森林法に指定される保安林の区域、保安林予定森林の区域
- ・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地区又は特別地区

- ・ 地すべり防止区域
- ・ 土砂災害特別警戒区域
- ・ 浸水被害防止区域
- ・ 急傾斜地崩壊危険区域

レッドゾーン

原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ・ 災害危険区域（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を除く）

総合的に判断し、適切でないと判断される場合は、原則として含まないこととすべき区域

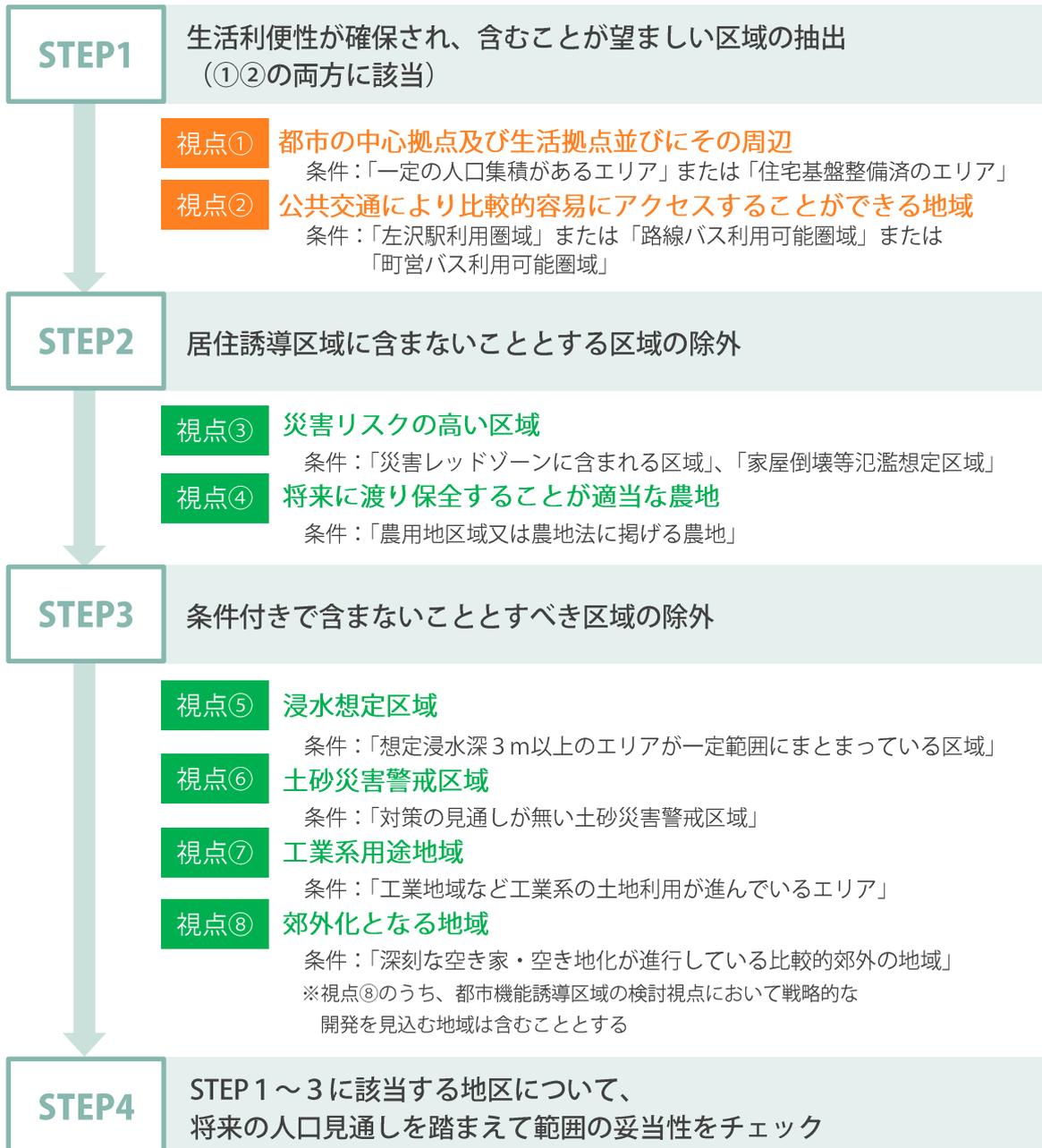
- ・ 土砂災害警戒区域
- ・ 浸水想定区域
- ・ 津波災害警戒区域
- ・ 都市洪水想定区域
- ・ 法に規定する基礎調査等の結果判明した、災害発生の恐れのある区域

イエローゾーン

（立地適正化計画作成の手引き／R4.4改訂版（国土交通省）をもとに編集）

(2) 設定の流れ

都市計画運用指針・都市再生特別措置法に示される「望ましい区域像」等を踏まえて区域を設定し、以下の設定手順に沿って、条件に該当する区域を抽出または除外して区域の絞り込みを行いました。



視点●：区域に含む視点

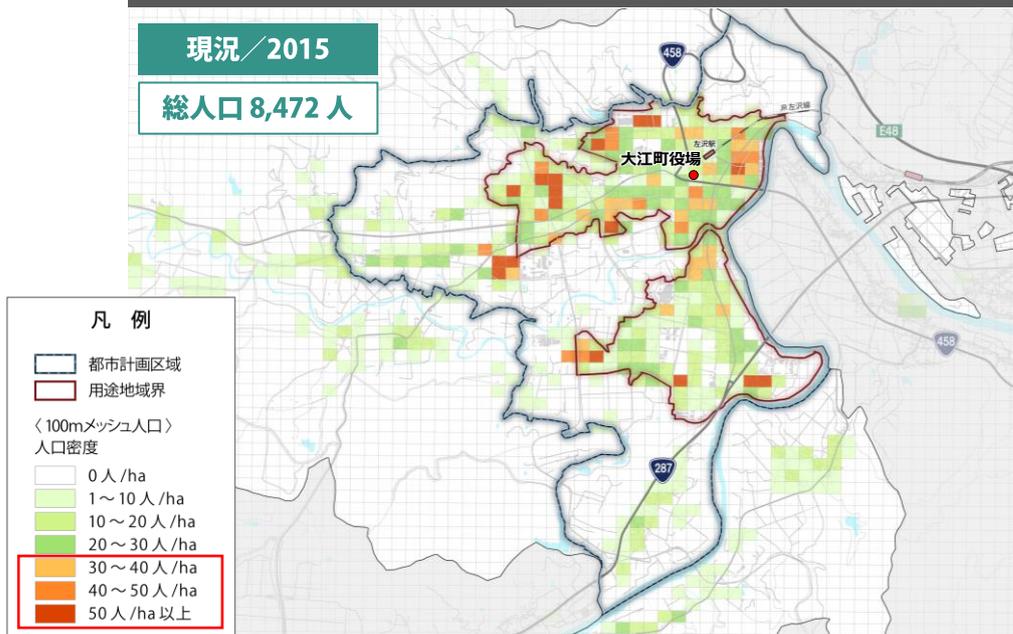
視点●：区域から除外する視点

(3) 居住誘導区域の検討

STEP1 生活利便性が確保され、含むことが望ましい区域の抽出

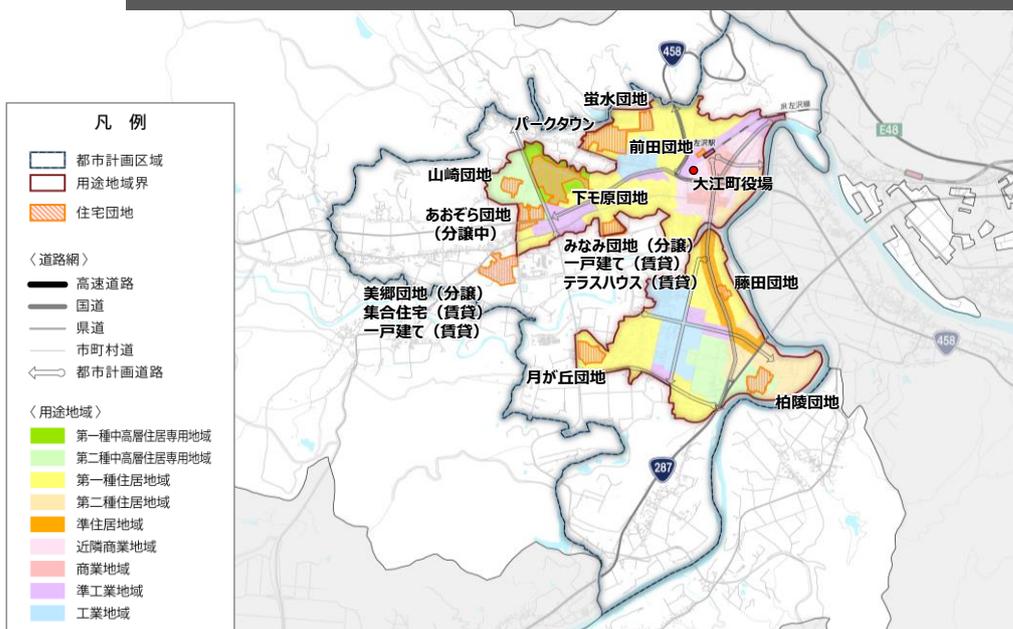
視点1 都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺

一定の人口集積があるエリア…人口密度 30 人/ha 以上



▲ 都市計画区域内の人口の分布【現況 2015 年】

住宅基盤が整備済のエリア…既存住宅団地



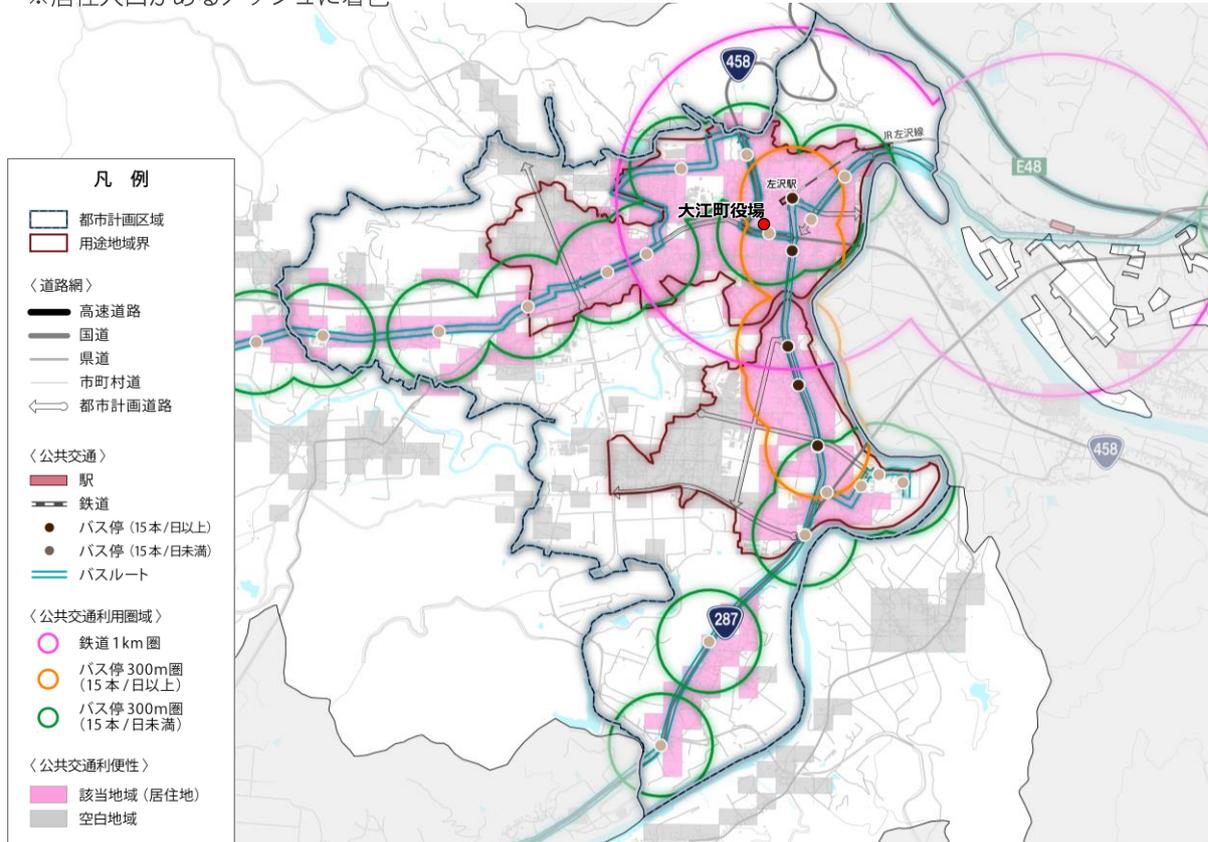
▲ 住宅団地の配置

視点2 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地域

左沢利用圏域 …左沢駅から半径 1km 圏※1

バス利用可能圏域…路線バス及び町営バスのバス停から半径 300m 圏※2

※居住人口があるメッシュに着色



▲ 公共交通利用カバー圏域

※1：鉄道駅まで1km圏内を、公共交通利便性の高いエリアと定義

※2：バス停の半径300m圏内を、バス利用圏域と定義

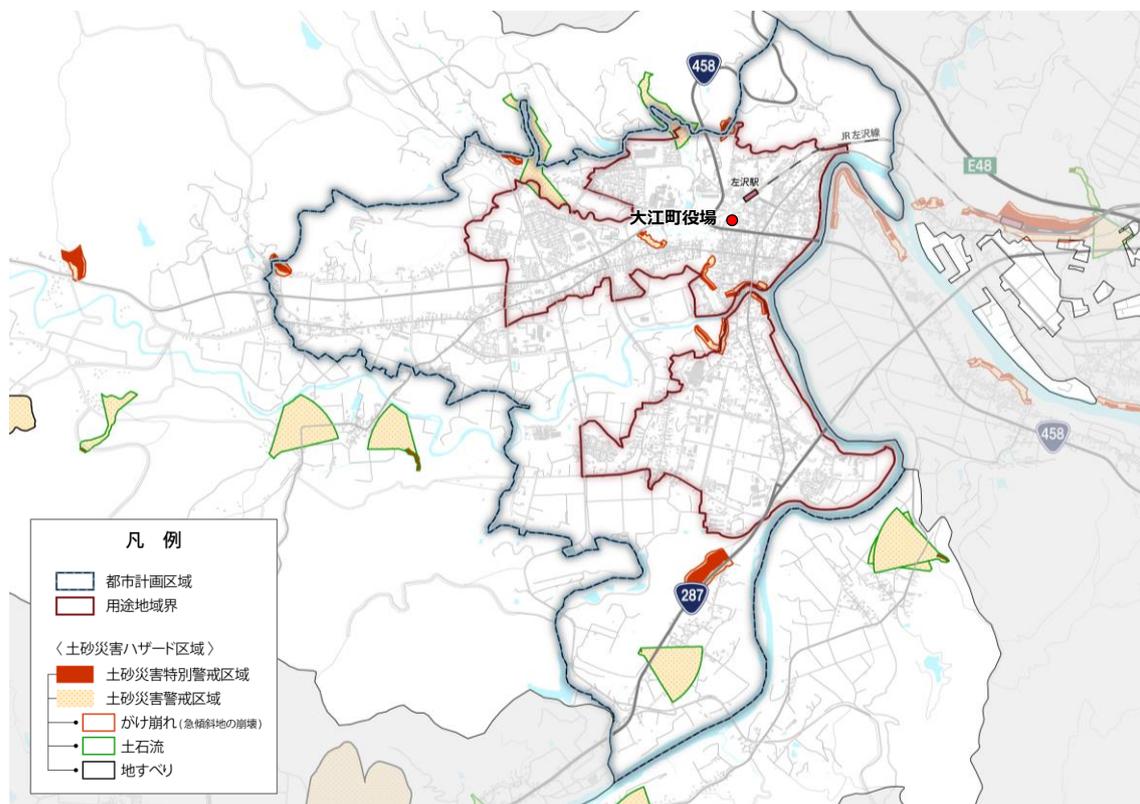
出典：都市構造の評価に関するハンドブック

(H26.8 国土交通省都市局都市計画課)

STEP2 居住誘導区域に含まないこととする区域

視点3 災害リスクの高い区域

災害レッドゾーンに含まれる区域



【土砂災害特別警戒区域】

・土砂災害防止法第7条第1項、第9条第1項に基づき、関係市町村長の意見をきいて、都道府県知事が指定した区域。

【災害危険区域】

・建築基準法第39条第1項に基づき制定された、山形県建築基準条例により指定された「知事が急傾斜地崩壊危険区域として指定した区域及び知事が市町村長の意見を聴いて別に指定するこれに準ずる区域」。

【地すべり防止区域】

・地すべり等防止法第3条に基づき、関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域。

【急傾斜地崩壊危険区域(がけ崩れ)】 ⇒町内各地に指定あり

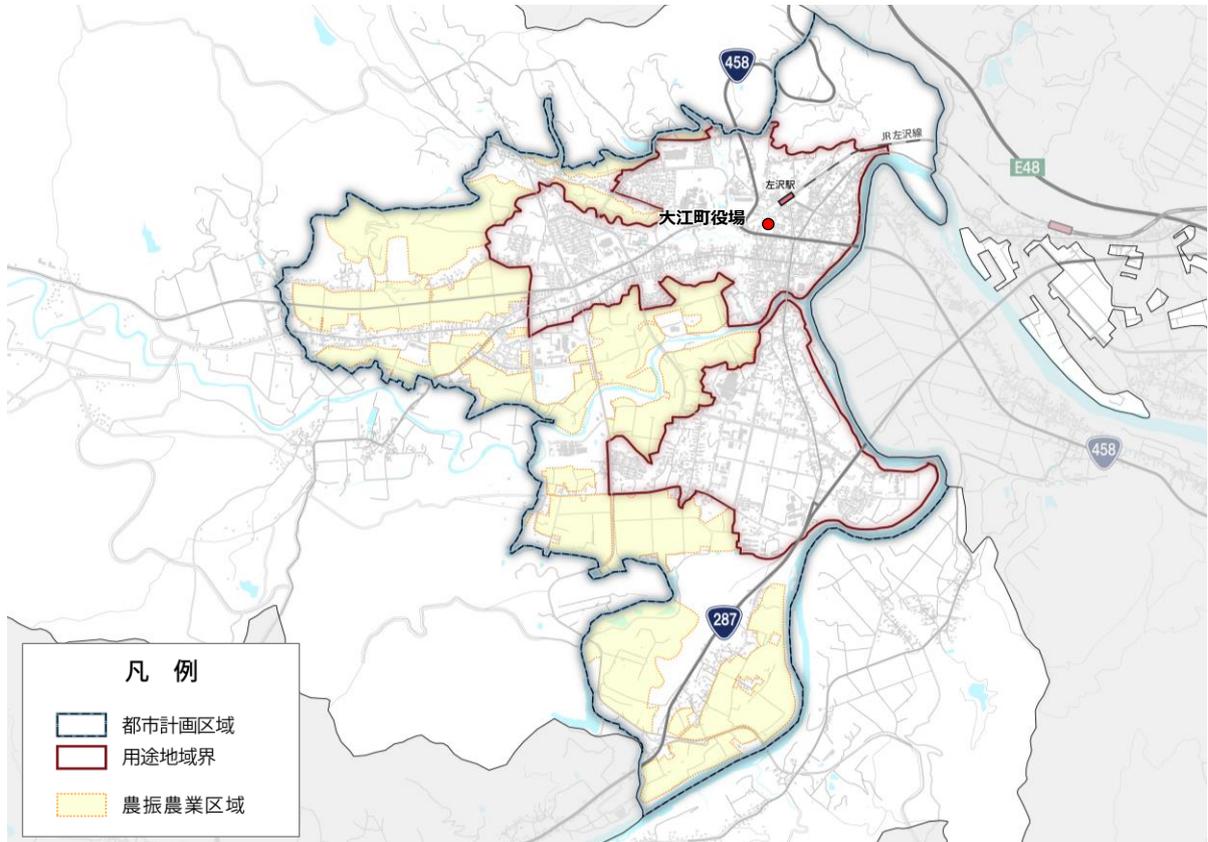
・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条に基づき、関係市町村長の意見をきいて、都道府県知事が指定した区域。

【がけ地区域】 ⇒急傾斜地崩壊危険区域と同等として取り扱う

・山形県建築基準条例による「建築物が高さ2メートルを超えるがけ(地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいう。以下同じ。)に近接する場合で、がけの上にある建築物にあってはがけの下端から、がけの下にある建築物にあってはがけの上端から当該建築物との間に、そのがけの高さの2倍以上の水平距離が保たれていない区域」。建築物の用途、規模若しくは構造又は擁壁の構造又はがけの状況により建築物が安全上支障がない場合は除く。

視点4 将来に渡り保全することが適当な農地

農業地区域又は農地法に掲げる農地



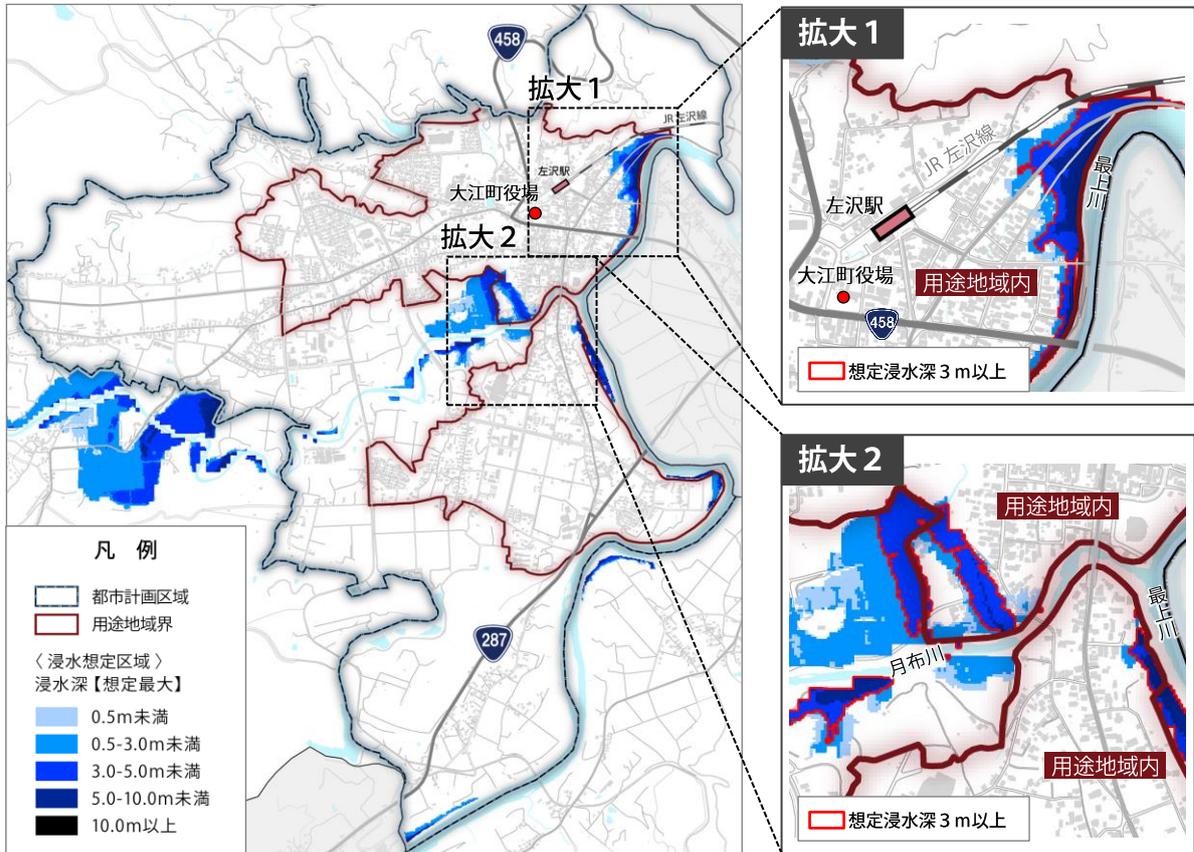
▲ 農振農業区域

出典：第3次大江町都市計画マスタープラン（掲載図の一部情報を活用）

STEP3 条件付きで含まないこととすべき区域

視点5 浸水想定区域

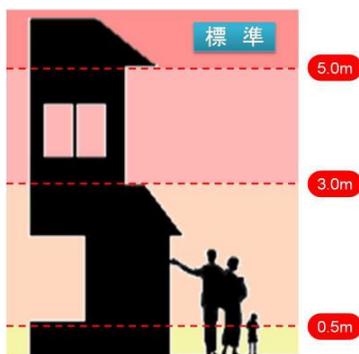
想定浸水深 3m 以上※のエリアが一定範囲にまとまっている区域



▲ L2 想定最大規模の浸水想定エリア

出典：大江町ハザードマップ (R1.12)、山形県洪水浸水想定区域図 (H30) を基に図化

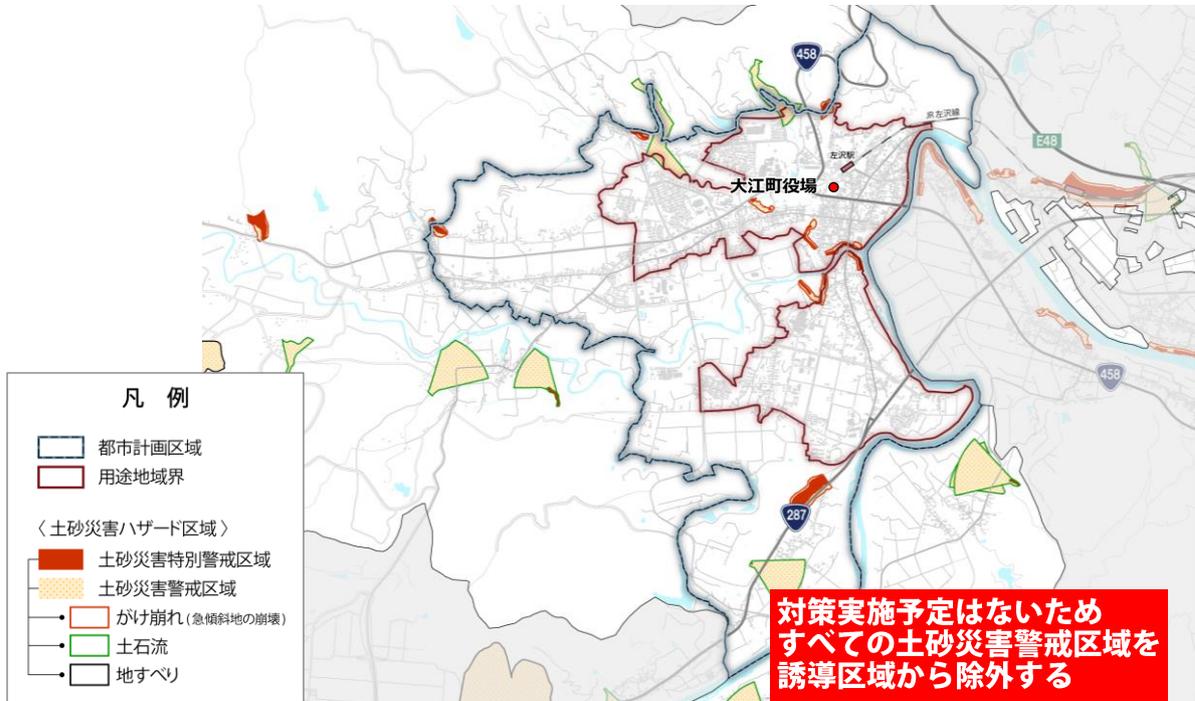
※浸水想定深の閾値は、一般的な家屋の2階床下に相当する3mとした。



出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）
 (H27.7 国土交通省 水管理・国土保全局 河川環境課
 水防企画室国土技術政策総合研究所 河川研究部 水害研究室)

視点6 土砂災害警戒区域

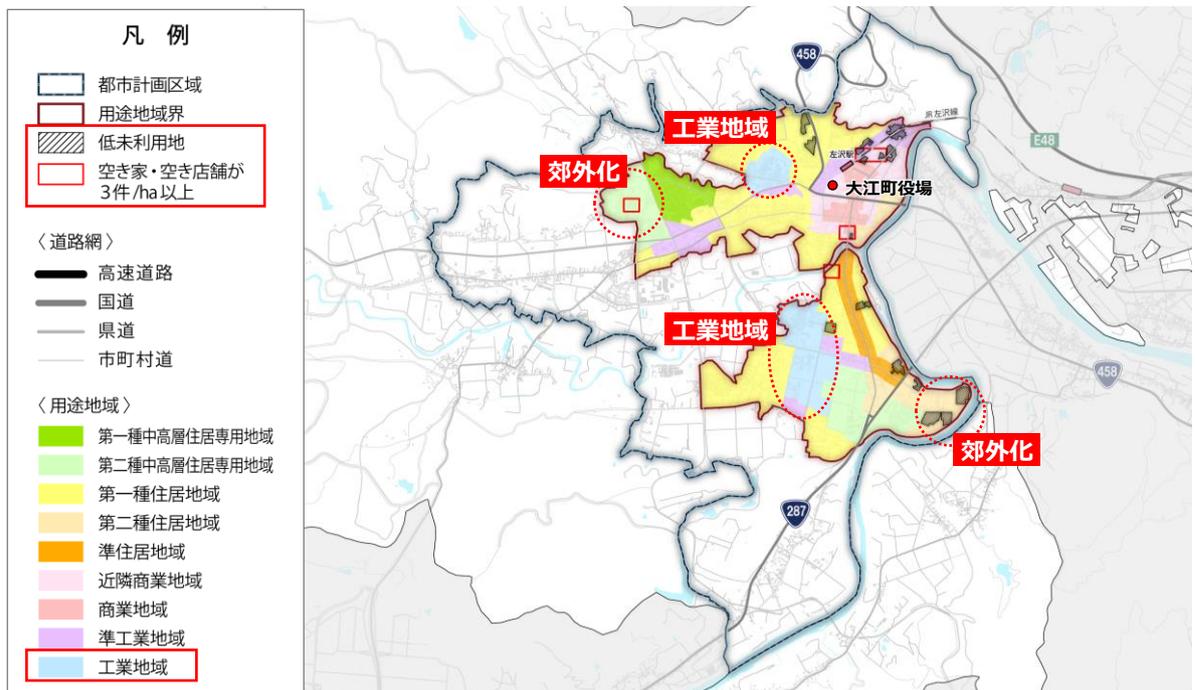
対策の見通しが無い土砂災害警戒区域



視点7 工業系用途地域

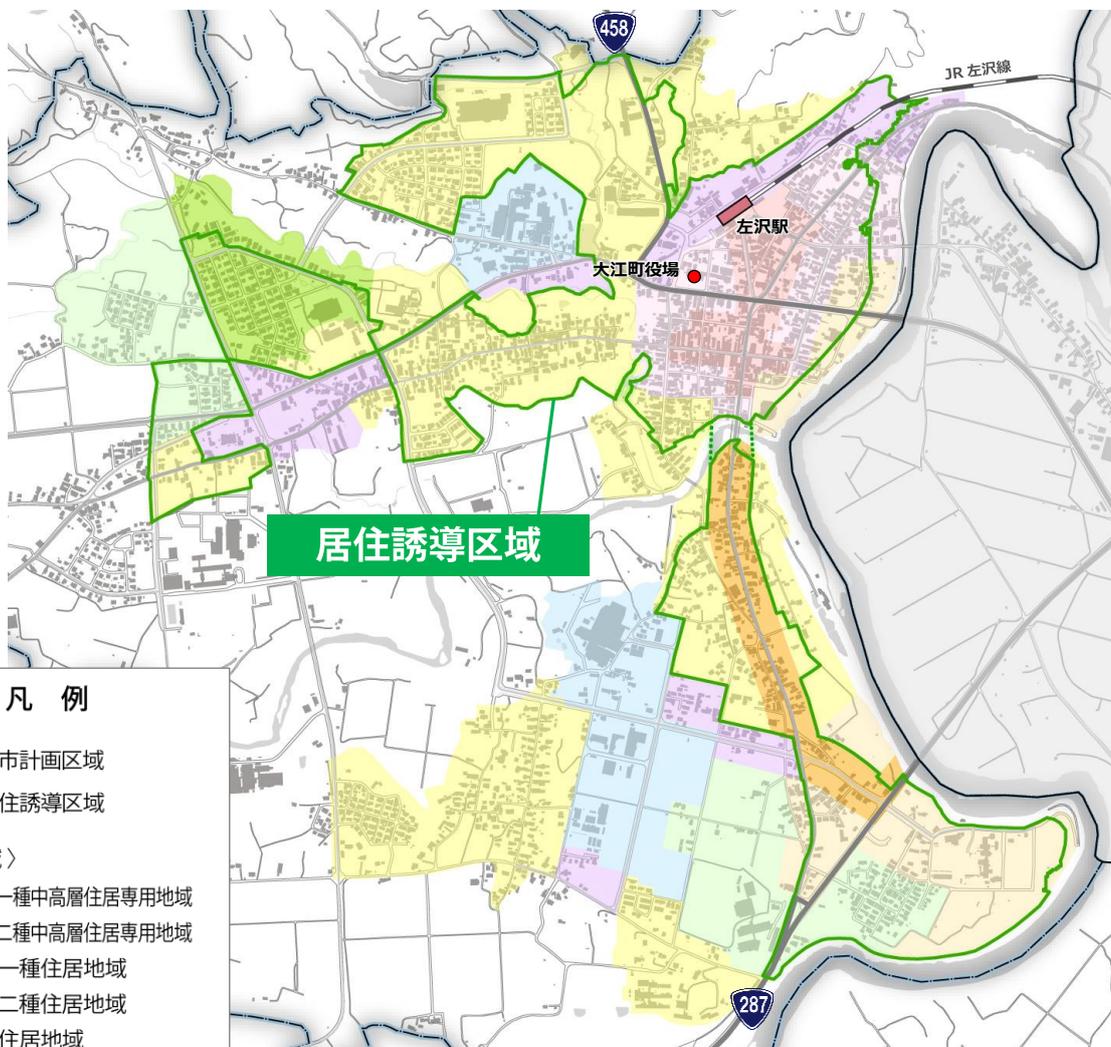
視点8 郊外化となる地域

工業系用途地域、低未利用地、空き家等が集積する区域



(4) 居住誘導区域の設定

STEP 3 までの検討結果を踏まえ、居住誘導区域を設定しました。



凡例

	都市計画区域
	居住誘導区域
〈用途地域〉	
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

- ・ 美郷団地及びその周辺については、今後用途地域編入と併せた居住誘導区域設定を検討する
- ・ 土砂災害ハザードについて、今後新たに指定された区域は順次誘導区域からの除外を検討する

▼面積・面積設定割合

	面積	
		うち可住地 ^{※1}
用途地域 (a)	282.0 ha	228.1 ha
居住誘導区域 (b)	141.5 ha	108.0 ha
居住誘導区域の設定割合 (b/a)	50%	47%

※1：可住地面積は、道路及び水面、公共施設用地を除いた可住地を図上計測したもの

▼居住誘導区域の人口・密度

令和2年 (2020年)	人口	3,040人
	人口密度 ^{※2}	28人/ha
令和22年 (2040年)	人口 ^{※3}	2,060人
	人口密度 ^{※2}	19人/ha

※2：可住地面積と当該年の人口により算出

※3：令和22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

5-2 都市機能誘導区域

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域と同様に都市計画運用指針・都市再生特別措置法に示される「望ましい区域像」等を踏まえて区域を設定します。

望ましい区域像

- ・ 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車ですぐに回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

都市機能誘導区域を定めることが考えられる箇所

- ・ 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・ 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等
- ・ 都市の拠点となるべき区域

都市機能誘導区域については、都市機能の充足により居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、

- ・ 居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方をセットで定める
- ・ 原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定める

(2) 設定の流れ

居住誘導区域の検討結果も踏まえて、都市機能誘導区域を検討します。



視点●：区域に含む視点

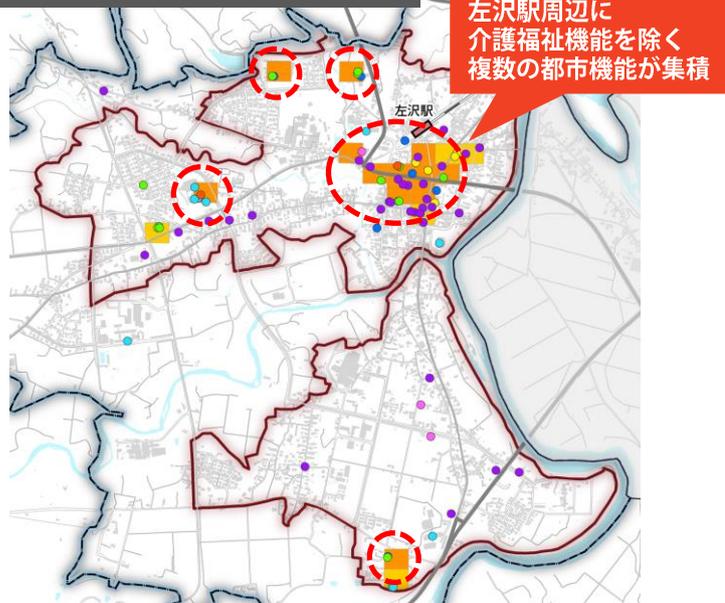
視点●：区域から除外する視点

(3) 都市機能誘導区域の検討

STEP1 都市機能誘導区域の候補とする区域の抽出

視点1 拠点性が高い

都市機能が一定程度集積するエリア…生活関連施設立地



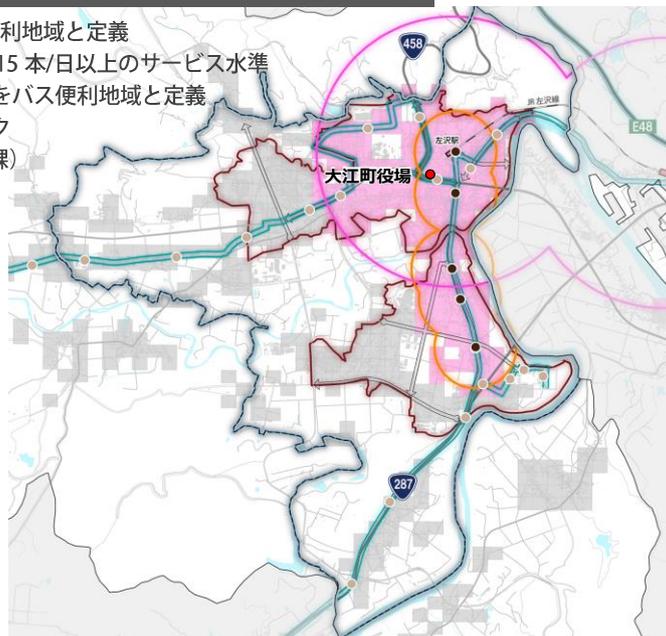
▲ 用途地域周辺の都市機能施設立地状況

視点2 公共交通の利便性が特に高い

公共交通便利地域…鉄道駅から半径1km圏※1
…バス停から半径300m圏※2

- ※1：鉄道駅まで1km圏内を、公共交通便利地域と定義
- ※2：町内のバス路線を比較し運行頻度が15本/日以上サービス水準を有するバス停の徒歩圏半径300mをバス便利地域と定義

出典：都市構造の評価に関するハンドブック
(H26.8国土交通省都市局都市計画課)

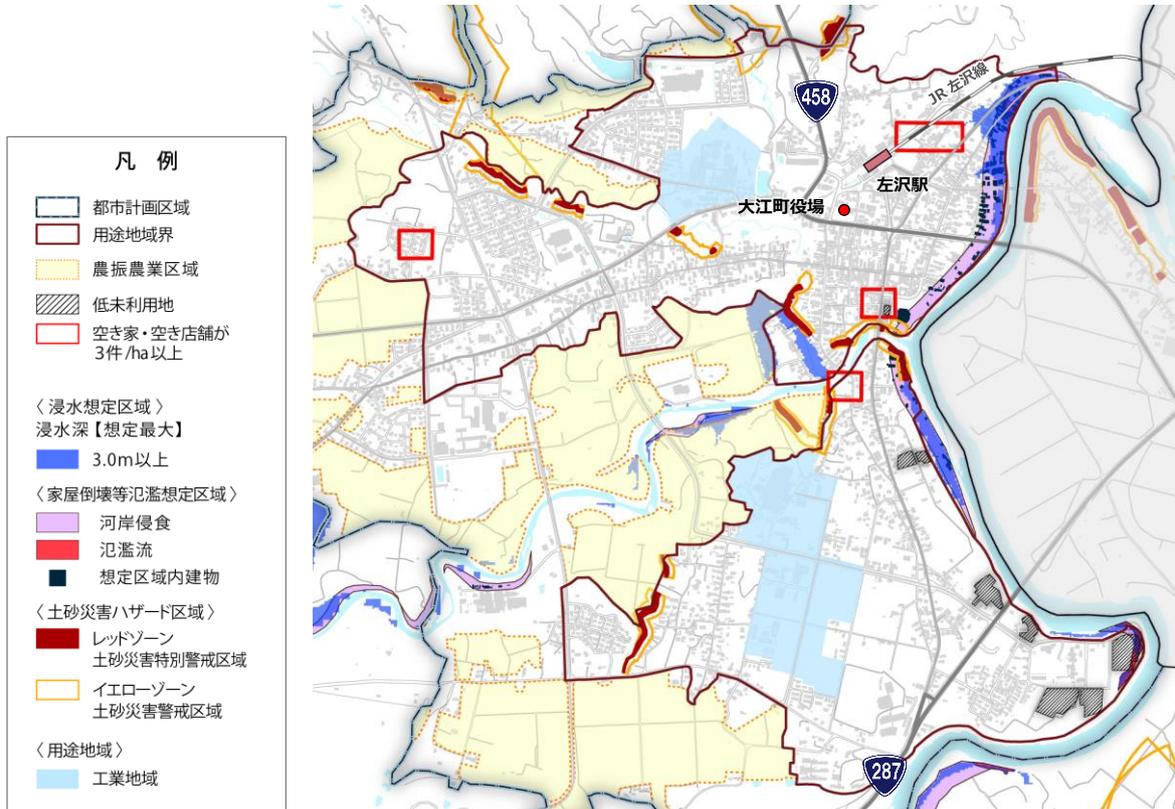


※居住人口があるメッシュに着色

▲ 公共交通利用カバー圏域

STEP2 居住誘導区域に含まないこととする条件に該当する区域の除外

視点3 「災害リスク」「工業系土地利用」「保全すべき農地」「郊外化の可能性」など



居住誘導区域の設定視点③～⑧に該当する 居住誘導区域に含まないこととしたエリア

居住誘導区域に含まないこととしたエリア

視点③ 災害リスクの高い区域「災害レッドゾーンに含まれる区域」

- 〈土砂災害ハザード区域〉
レッドゾーン
土砂災害特別警戒区域
- 〈家屋倒壊等氾濫想定区域〉
河岸侵食
氾濫流
想定区域内建物

視点④ 将来に渡り保全することが適当な農地「農用地区域又は農地法に掲げる農地」

- 農振農業区域

視点⑤ 浸水想定区域「想定浸水深3m以上のエリアが一定範囲にまとまっている区域」

- 浸水深【想定最大】
3.0m以上

視点⑥ 土砂災害警戒区域「対策の見通しが無い土砂災害警戒区域」

- 〈土砂災害ハザード区域〉
イエローゾーン
土砂災害警戒区域

視点⑦ 工業系用途地域「工業地域など工業系土地利用が進んでいるエリア」

- 〈用途地域〉
工業地域

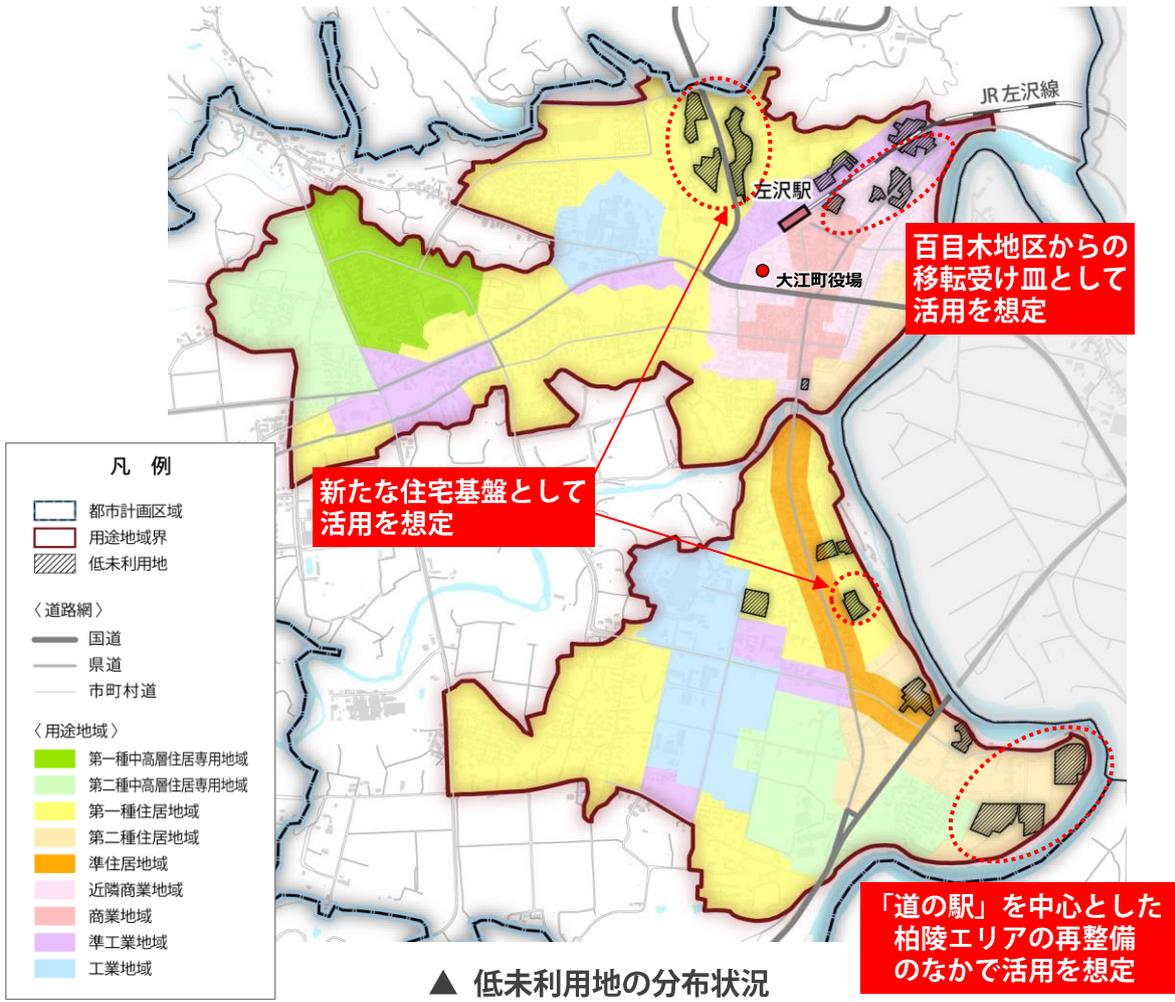
視点⑧ 郊外化となる地域「深刻な空き家・空き地化が進行している比較的郊外の地域」

- 低未利用地
空き家・空き店舗が3件/ha以上

STEP3 戦略的な開発を見込む区域の追加検討

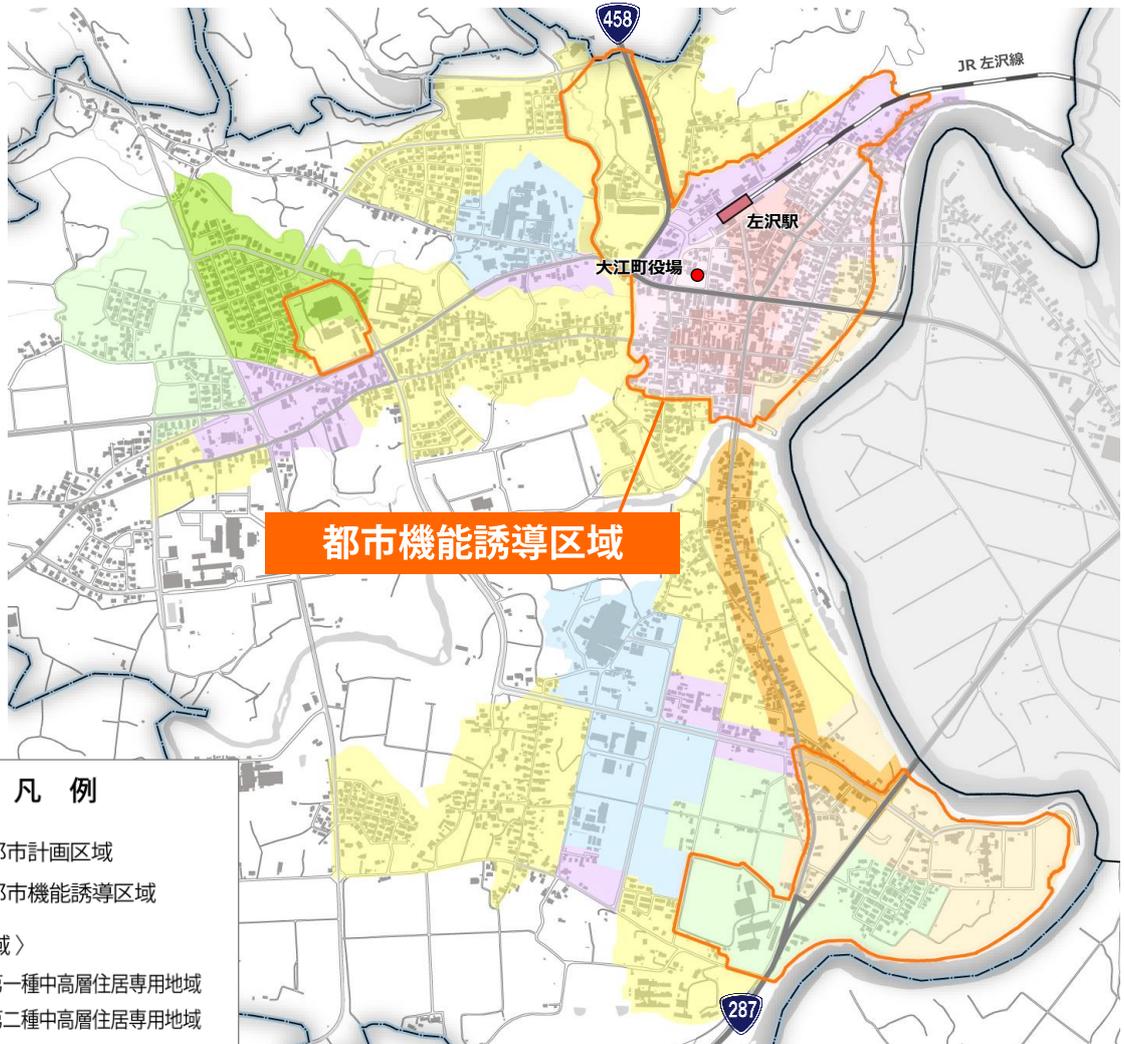
視点4 開発可能性の見込まれる地域

新たな都市機能施設や居住誘導の受け皿となる低未利用地等
 ※居住誘導区域の設定の考え方における「視点⑥」との関係性に留意して検討



(4) 都市機能誘導区域の設定

STEP 3 までの検討結果を踏まえ、都市機能誘導区域を設定しました。



凡例

	都市計画区域
	都市機能誘導区域
〈用途地域〉	
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

▼面積・面積設定割合

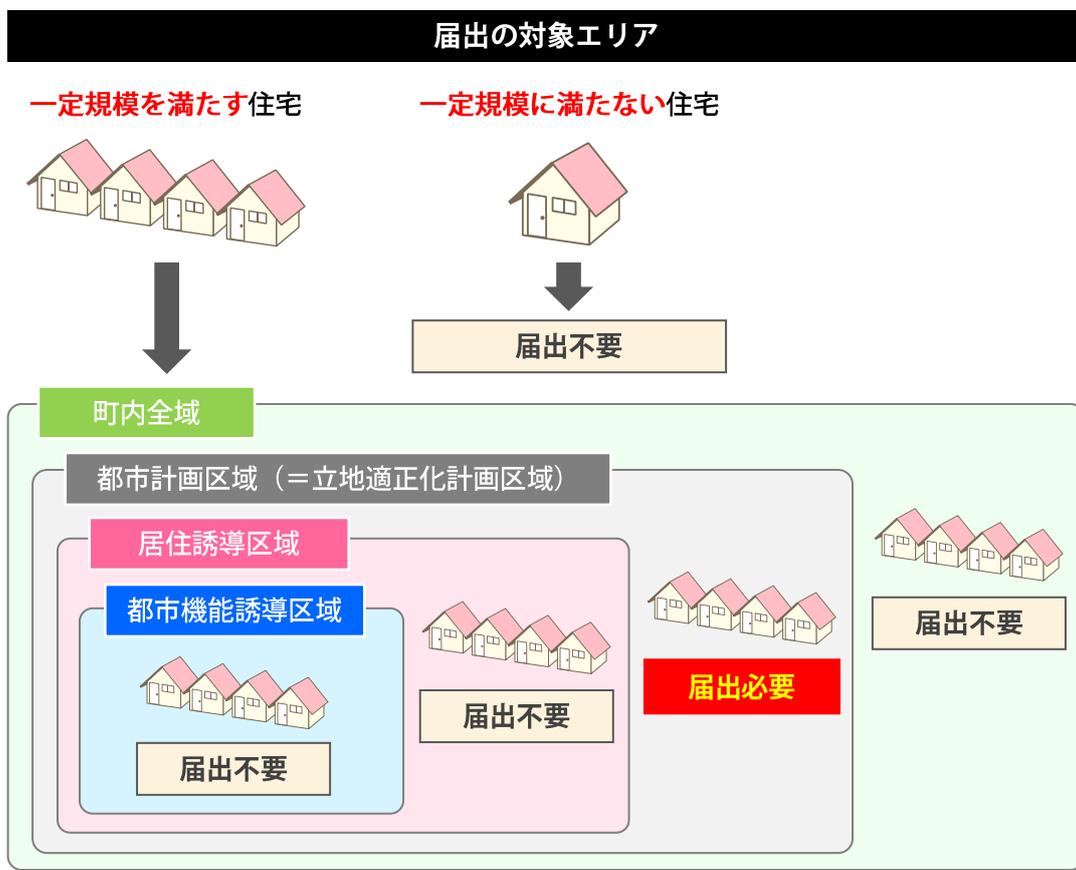
	面積
用途地域 (a)	282.0 ha
都市機能誘導区域 (b)	77.3 ha
都市機能誘導区域の設定割合 (b/a)	27%

5-3 届出制度

立地適正化計画では、誘導区域の設定によって、人口密度の維持と生活サービス機能などの適切な誘導を図り、持続可能な都市づくりを進めることを目的としています。その実行性を高めるため、届出制度を運用します。

居住誘導区域を設定することで必要となる届出制度

居住誘導区域へ居住を誘導・集約するため、届出制度により区域内への誘導が図られます。



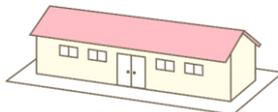
居住誘導区域外で、一定規模以上の開発・建築等行為を行う場合には、着手する**30日前までに届出が必要**となります。

届出の対象となる行為

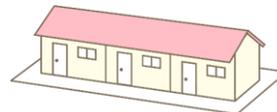
3戸以上の住宅開発、住宅新築



1,000㎡以上の規模の開発行為



改築または用途変更して3戸以上の住宅とする

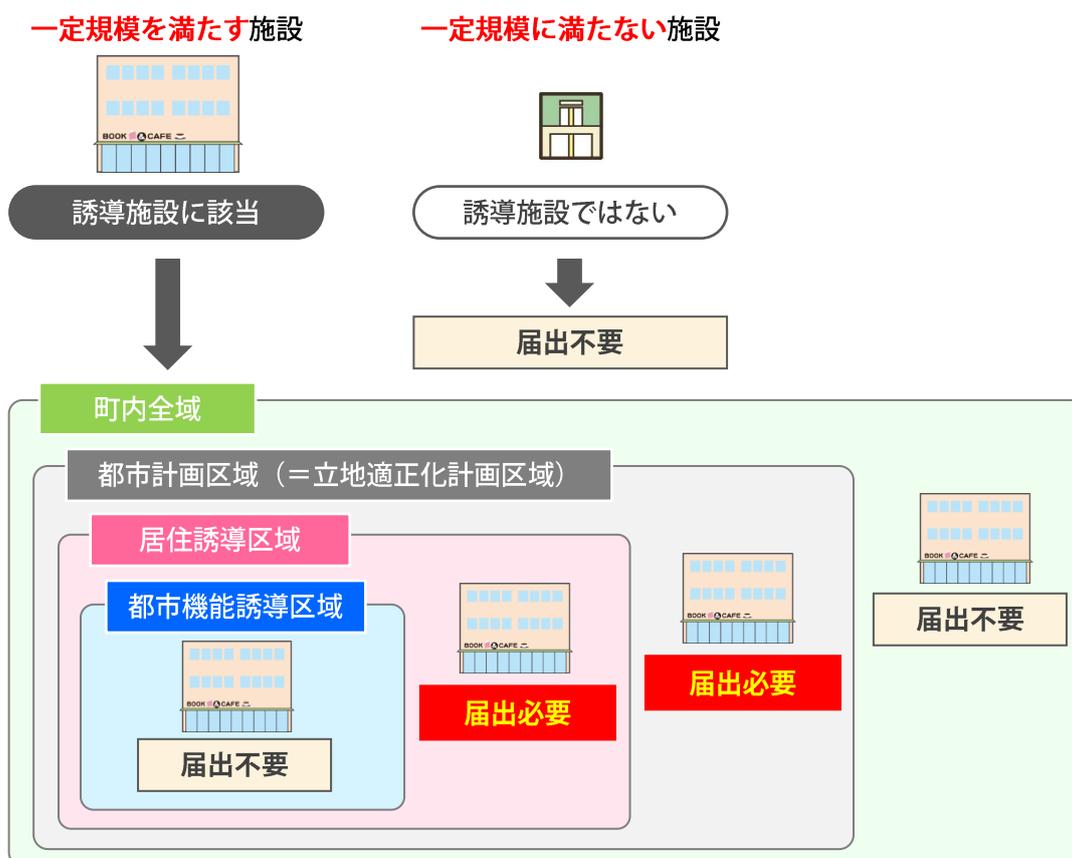


都市機能誘導施設に関する届出・勧告制度【開発、新築等】

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを町が把握するために、特定の開発行為や建築行為等に対して届出制度が必要となります。

届出があった際には、届出者への各種支援措置等の情報提供等を通じて、都市機能誘導区域内への誘導が図られます。

(届出の対象エリア)



都市機能誘導区域外^外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として町長への届出が義務付けられている。【都市再生法第108条】

届出が必要な行為

- ✓ 誘導施設を有する建築物の建築目的で開発行為を行おうとする場合
- ✓ 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

届出の時期

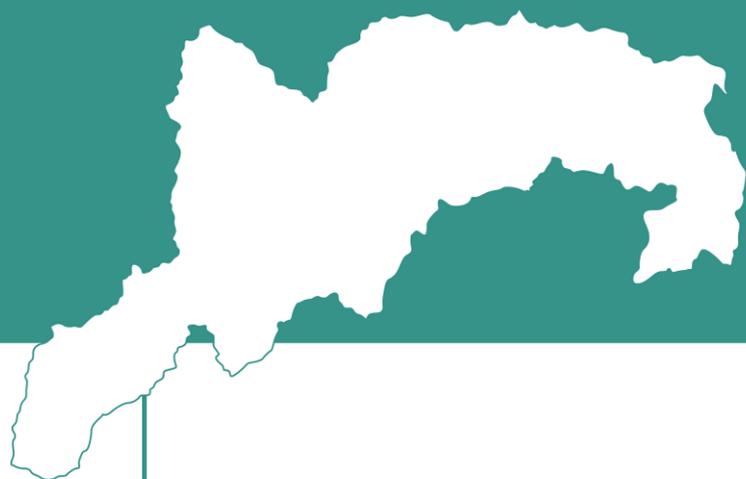
開発行為等に着手する30日前まで

届出に対する対応

- 届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行う
- 届出内容通りの開発行為等が行われると、何らかの支障が生じると判断した場合には、規模を縮小するよう調整／都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整／開発行為等自体を中止するよう調整

第6章

都市機能誘導施設の検討



Oe Town
Location Normalization Plan

6-1 都市機能誘導施設

6-2 都市機能誘導施設の設定

6-1 都市機能誘導施設

都市機能誘導施設を設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を誘導区域内に誘導し集約することにより、これらの各種サービスを効率的・継続的に提供することが可能となります。

(1) 都市計画運用指針における基本的な考え方

都市機能誘導区域外において、当該誘導施設が立地する際には、届出を要することに留意し、誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましいとされています。

誘導施設が都市機能誘導区域外に転出してしまう恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられます。

▼ 大江町で想定する都市機能の内容

誘導施設として考えられるもの	大江町で想定する機能
<ul style="list-style-type: none"> ● 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センター、その他の高齢化の中で必要性の高まる施設 ● 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設 ● 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設 ● 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設 	<ul style="list-style-type: none"> 【介護福祉機能】 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活を支え、日々の介護や見守り等のサービスを提供する施設 例) 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 【医療機能】 <ul style="list-style-type: none"> ・日常的な診療が可能な施設 例) 診療所 【子育て機能】 <ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代が日常的に必要となるサービスを提供する施設 例) 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 【商業機能】 <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活に必要な生鮮品等の最寄品を扱う施設 例) 食品スーパー、コンビニ 【金融機能】 <ul style="list-style-type: none"> ・日常的な引き出しや預け入れができる施設 例) ATM、郵便局 【教育・文化機能】 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の教育文化活動を支援し、実行の場となる施設 例) 図書館分館、地域交流センター 【行政機能】 <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活を営む上で必要となる行政窓口となる施設 例) 支所、福祉事務所
誘導施設として想定されていないもの	
○都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス・事務所等の施設	

(2) 都市機能誘導施設の設定視点

誘導方針等を参考に、条件①②に示す各視点に沿って都市機能誘導区域に誘導すべき施設を検討・設定します。

条件①

都市機能誘導区域に誘導(維持)したい施設

- 視点1 町内で不足する都市機能を有する施設
- 視点2 誘導方針等の実現のために必要な機能を有する施設
- 視点3 都市機能誘導区域のみに立地している既存施設

条件②

必ずしも都市機能誘導区域に立地しなくても良い施設

- 視点4 広域連携で補完する施設
- 視点5 都市機能誘導区域に立地を特定しなくても良い施設



条件① に該当する施設を基本とし、
条件② に該当する施設は対象外とする。

6-2 都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設の考え方及び設定の視点を基に、大江町における都市機能誘導施設を設定しました。

(1) 都市機能誘導施設の設定

機能	誘導施設	考え方
行政機能	役場	都市機能誘導区域内施設を維持
	支所・出張所	居住状況等に応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
介護福祉機能	地域包括支援センター	都市機能誘導区域内施設を維持
	コミュニティサロン (高齢者サロン)	既存公共施設や既存商業施設等への併設により、都市機能区域内へ新たに誘導していく
	各種介護サービス施設	居住状況等に応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
	老人ホーム	
	デイサービス	
子育て機能	子育て総合支援センター	区域外施設の利用を前提にこれら施設と都市機能誘導区域内との送迎やアクセス手段を確保
	認可保育所	都市機能誘導区域内に既にある施設は維持するとともに、新たな施設整備の際には、都市機能誘導区域内へ誘導
	認定こども園	
	幼稚園	
	届出保育施設等	認可保育所、認定こども園を第一に誘導するため、区域外施設等で補完
	児童センター	居住状況等に応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
放課後児童クラブ		
商業機能	商業施設	一定規模以上の商業施設は町外施設の利用を前提に、必要なアクセス手段を確保するとともに、「道の駅」の商業機能を活かし来訪者及び住民の各ニーズに応じた内容充実を検討
	日用品販売・コンビニ	都市機能誘導区域内の既存商業機能の維持・新たな小売店等の誘導
医療機能	診療所等	誘導区域内に集積しており、引き続き維持
	病院	総合病院等は、町外施設の利用を前提に、必要なアクセス手段を確保
金融機能	銀行	都市機能誘導区域内に集積しており、引き続き維持
	信用組合	
	農協	居住に応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
	郵便局	
教育・文化機能	文化ホール	区域外施設の利活用および近隣市との広域連携で補完する。
	図書館・資料館・体育館・ 公民館など	都市機能誘導区域内施設を維持
	小学校・中学校	居住状況等に応じた配置が適当であり、都市機能誘導区域に立地を特定する必要がない。
	高等学校	左沢高校は公共交通利用維持の面からも重要であり都市機能誘導区域内施設を維持

■ 都市機能誘導施設

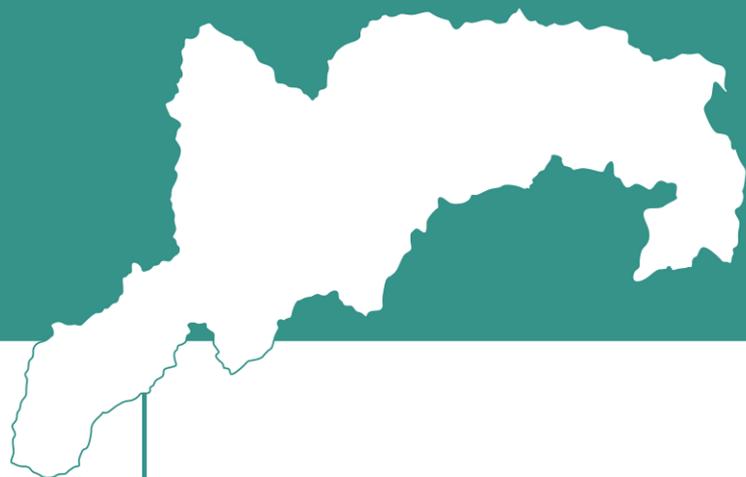
(2) 都市機能誘導施設一覧

大江町における都市機能誘導施設について、各施設の根拠法や定義を示します。

機能区分	都市機能誘導施設	根拠法及び対象施設の定義
行政機能	町役場	地方自治法第4条の1項に規定する役場
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険制度において厚生労働省が推奨する「通いの場」 (住民主体で運営している高齢者が運動や趣味活動を気軽に楽しめる場)
	高齢者サロン	介護保険法における「通いの場」に該当するもの(高齢者サロン、コミュニティサロン)
子育て機能	認可保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所について、都道府県(または政令指定都市または中核市)が設置を認可した施設
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第4条第1項又は第3項の認定を受けた施設、同条第11項の規定による公示がされた施設及び幼保連携型認定こども園
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園
商業機能	日用品販売小売店	日本標準産業分類に分類される商業施設のうち、下記に該当する施設 ※店舗面積の下限値は設定しない [569] その他各種商品小売業/従業員常時50人未満のもの [581] 各種食料品小売業/従業員常時50人未満のもの [603] 衣料品・化粧品小売業
	コンビニエンスストア	商業統計における業態分類で「飲食料品を扱い、売り場面積30m ² ～250m ² 未満、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス販売店」に分類される施設
医療機能	診療所等	医療法第1条の5第2項に規定する病院 (病床19床以下または病床なし)
金融機能	銀行、信用組合	銀行法第2条第1項
教育・文化機能	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
	資料館	博物館法第2条第1項に規定する資料館
	体育館・公民館など	町が整備する公共施設のうち、居住する地域に寄らず多くの町民がスポーツ・文化活動を行う施設で、社会教育法第20条に規定する公民館や、スポーツ基本法第12条等に規定する体育館など
	高校	学校教育法第1条に規定する高校

第7章

誘導施策の検討



Oe Town
Location Normalization Plan

- 7-1 誘導施策
 - 7-2 「道の駅おおえ」の再整備について
 - 7-3 施策・誘導方針と誘導区域の関係
 - 7-4 誘導施策の実施イメージ
-

7-1 誘導施策

4章で整理した「ターゲットとストーリー」を踏まえて、町が実施する誘導施策について整理しました。

都市機能誘導区域で実施する施策

(左沢地区)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内公共交通の利便性向上と利用促進を図るため、「左沢駅」駅前広場の交通結節機能を強化する
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心部の既存コミュニティを維持するため、左沢駅及び周辺地区の交流施設におけるコミュニティ機能を強化する
<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域内の商工業系土地利用適正化のため、店舗併用住宅や空き店舗の実態を調査し、空き店舗利活用に向けた課題を把握
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の流通を促すため、空き家バンクへの登録や利用を前提として、空き店舗の活用に対する補助を実施
<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観阻害要因への対応として、危険空き家等への対策や土地の有効活用につなげていくため、既存空き家の解体費用の一部を補助する
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心部の商業機能を維持するため、区域内の活用可能な空き家空き店舗等への対策として、学生やグループによるチャレンジショップ等の社会実験や公共用途への利活用施策の検討を支援する
<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化的景観街並み整備に関して空き店舗に限らず建物の改修、修景整備、環境改善について支援を実施
(藤田地区)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 若い世代の交流拠点創出のため、交流拠点機能と防災機能を併せ持った「道の駅」及び柏陵地区一体のオープンスペースの検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 交流拠点の創出と商業機能の維持を図るため、「道の駅」再整備により、地元の農作物や地場産品が購入できる産直機能の充実を図る
<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内公共交通の利便性向上と利用促進を図るため、柏陵地区への待合空間や乗換空間などの交通結節機能の付加を検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域内については、住民の意向を確認しながら、下水道整備の検討を行う
(本郷地区)
<ul style="list-style-type: none"> ・ 教育・文化機能の維持やサービスの充実を図るため、都市機能集積エリア周辺への賑わい創出を検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能施設へのアクセスにおける町内公共交通の利便性向上と利用促進を図る

居住誘導区域内で実施する施策

<ul style="list-style-type: none"> ・ 若者の町内回帰・子育て世代の定住促進に向けて、住宅新築や既存住宅リフォーム経費への一部補助を実施
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの登録を促すため、活用可能な空き家を要件として、リフォーム費用や片付け費用の補助を実施
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の流通を促すため、空き家バンクへの登録や利用を前提として、空き家の活用に対する補助を実施
<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来の住宅需要を適切に見据え、区域内の空き地については、小規模区画再編事業によって活用しやすい区画の宅地として再編を検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地における災害発生に備えた避難行動計画の周知や訓練等の実施検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全安心な暮らしを守る観点から、避難路となり得る狭隘道路整備への支援を実施
<ul style="list-style-type: none"> ・ 「道の駅おおえ」「柏陵地区緑地」「町民ふれあい会館」「中央公民館」を活用し、市街地の災害時避難場所となる防災機能を確認
<ul style="list-style-type: none"> ・ 最上川治水対策事業による百目木地区の浸水リスクの低減
<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害リスクの高い地域から区域内への移転促進と小規模未利用地等を活用した移転先住宅基盤の確保
<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域内については、住民の意向を確認しながら、下水道整備の検討を行う
<ul style="list-style-type: none"> ・ 冬期間における住環境の充実のために、雪対策に係る住宅改修費用の一部を補助
<ul style="list-style-type: none"> ・ 冬期間における生活環境の充実のための道路等の整備を検討

立地適正化区域内全域で実施する公共交通関連施策

<ul style="list-style-type: none"> ・ 基幹的交通軸のサービス利便性を確保
<ul style="list-style-type: none"> ・ 町外施設へのアクセスも考慮した鉄道や民間路線バス（基幹的交通軸）との接続を含めた町営バス・乗り合いタクシー運行体制の確保を検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共交通の利用促進と高齢者の生活利便性確保として、町営バスや乗り合いタクシーへの貨客混載による「道の駅」等への農産物や日用品等の配送サービスを検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域外において、公共交通空白地域や、バス停から離れた集落のラストワンマイル問題の解決のため、グリーンスローモビリティなど先端技術の活用による新たな交通手段の確保に向けた実証実験等を検討
<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全安心な暮らしを守る観点から、区域内の公共交通の利用経路に該当する都市計画道路等について早期着手を目指し、関係機関への働きかけなどを行う

7-2 「道の駅おおえ」の再整備について

「道の駅おおえ」の再整備にあたっては、「都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）」を活用し、防災機能強化などを実施します。

「都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）」について

【事業の目的】

都市構造再編集中支援事業は、「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内（概ね5年）の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業です。

「道の駅おおえ再整備基本計画」について

平成28年3月、県において「やまがた道の駅ビジョン2020」が策定され、観光振興及び産業振興を図る「道の駅」の増設を目指すこととされました。これに基づき町は令和2年4月に「大江町道の駅再整備基本構想」を策定し、『最上川舟運の港町の「温泉」に癒され、「食」を楽しみ、「滞在」を促す道の駅』を基本コンセプトに、「道の駅」の再整備により周辺エリア全体の魅力向上を図ることとしています。

【事業の目的】

- ・基幹産業である農業などの町内産業の持続的発展
- ・交流人口拡大と町の情報発信強化
- ・防災機能強化や人材育成などの地域活力の創出

【基本構想やコンセプト、現状の課題を踏まえた再整備の方針】

休憩機能

- ・駐車場レイアウトの改善
- ・トイレ・ベビーコーナーの補充
- ・バリアフリーの推進

防災機能

- ・防災機能の強化
(既存駅舎を防災倉庫に利活用等)

地域連携機能

- ・産直、物販、飲食の拡充
- ・地域づくりの推進
- ・交通結節点の必要性

情報発信機能

- ・情報提供の改善
(情報提供設備を既存施設と地域振興施設内に設置等)

「道の駅おおえ」再整備イメージパース



今後検討を進める中で、計画内容は変更となる場合があります

出典：大江町資料

7-3

施策・誘導方針と誘導区域の関係

以下に示す施策を各地区で実施することで、まちなかへの居住及び都市機能の維持・誘導を図っていきます。

誘導区域全体（公共交通）

- 基幹的交通軸のサービス利便性を確保
- 町外施設へのアクセスも考慮した鉄道や民間路線バス（基幹的交通軸）との接続を含めた町営バス・乗り合いタクシー運行体制の確保

居住誘導区域（全体）

- 若者の町内回帰・子育て世代の定住促進のための補助等の充実
- 需要に応じた住宅地確保や空き家利活用
- 子育て支援機能の維持やサービスの充実

都市機能誘導区域（左沢地区）

- 「左沢駅」駅前広場の交通結節機能の強化
- 左沢駅及び周辺地区の交流機能の増進
- 中心部の商工業系土地利用適正化や空き店舗利活用に向けた課題把握
- 空き家や未利用地の活用による景観保全
- 景観阻害や防災面からの危険空き家の対策
- 最上川浸水対策における景観への配慮

都市機能誘導区域（その他地区）

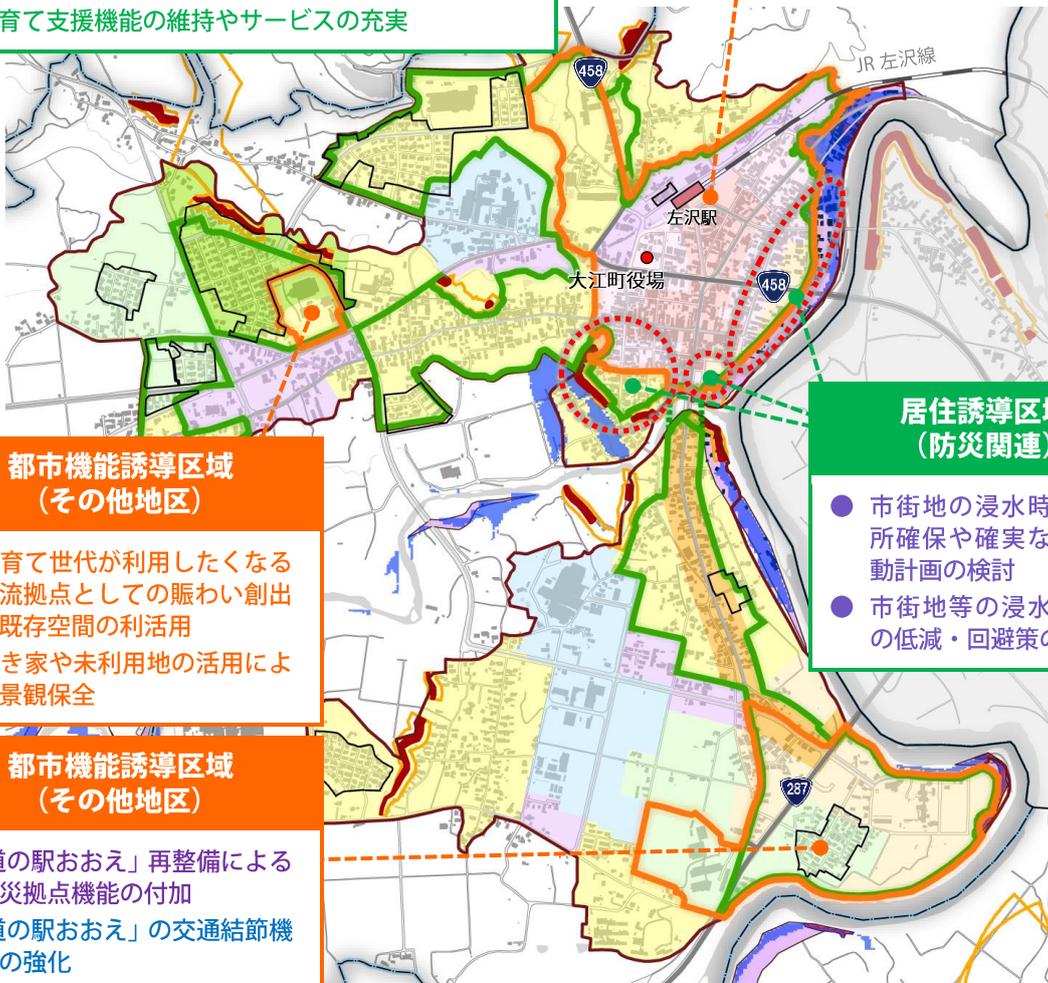
- 子育て世代が利用したくなる交流拠点としての賑わい創出や既存空間の利活用
- 空き家や未利用地の活用による景観保全

都市機能誘導区域（その他地区）

- 「道の駅おおえ」再整備による防災拠点機能の付加
- 「道の駅おおえ」の交通結節機能の強化

居住誘導区域（防災関連）

- 市街地の浸水時避難場所確保や確実な避難行動計画の検討
- 市街地等の浸水リスクの低減・回避策の検討



凡例

<ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域 用途地域界 居住誘導区域 都市機能誘導区域 住宅団地 	<p>〈用途地域〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 	<p>〈浸水想定区域〉【想定最大】</p> <ul style="list-style-type: none"> 浸水深3.0m以上 <p>〈土砂災害ハザード区域〉</p> <ul style="list-style-type: none"> レッドゾーン 土砂災害特別警戒区域 イエローゾーン 土砂災害警戒区域 	<p>〈家屋倒壊等氾濫想定区域〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 河岸侵食 氾濫流 想定区域内建物 	<p>〈各施策の関連分野〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能誘導関連 ● 居住誘導関連 ● 防災関連 ● 公共交通関連
---	---	---	---	---	--

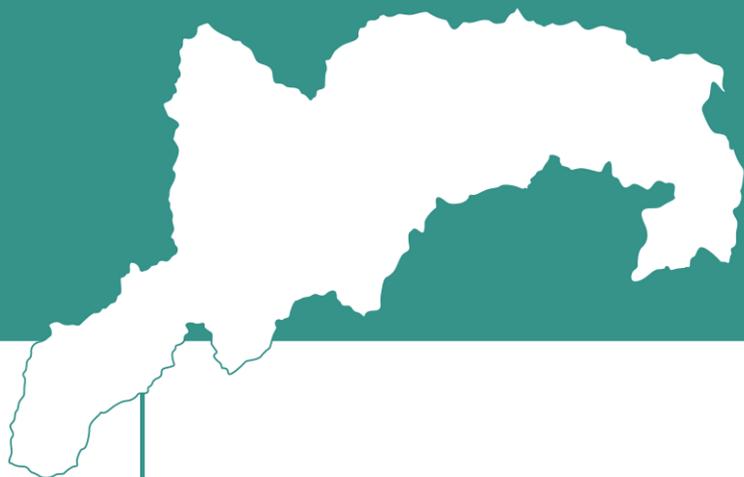
7-4 誘導施策の実施イメージ

誘導施策を実施することで、まちなかへの居住及び都市機能の維持・誘導が図られるとともに、安全安心な住まいや、拠点の賑わい、コミュニティが維持された町を目指します。



第8章

防災指針



Oe Town
Location Normalization Plan

- 8-1 基本的考え方
- 8-2 災害リスク分析
- 8-3 立地適正化計画における防災に対する取組

8-1 基本的考え方

(1) 防災指針とは

防災指針とは、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導と併せて都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、改正都市再生特別措置法（令和2年9月施行）において、新たに位置付けられました。

都市においては、災害に強いまちづくりと合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の新たな立地抑制を図り、居住誘導区域及び都市機能誘導区域のいかなる災害リスクに対しても可能な限り回避あるいは低減しつつ、適切な誘導を図ることが求められます。

本町においては、近年頻発・激甚化が著しい自然災害や3章で整理した都市構造上の課題のうち防災上の課題をターゲットとし、居住誘導区域内の安全性を高めるため、またその他区域においても災害リスクをできる限り回避あるいは低減させる防災・減災対策を計画的に実施していくことを目的に、本指針で具体的な取組を位置付けることとします。

(2) 都市構造上の課題における防災の整理〔再掲〕

3章で整理した都市構造上の課題のうち、防災に関連する課題は、「土地利用における空き家低未利用地の増加」と「各種ハザードリスクの点在」が挙げられます。

土地利用

- 今後も増加する空き家や低未利用地について、景観阻害や災害時倒壊等の懸念があり、適材適所での空き家修繕や空き地の一体的開発等、**戦略的な利活用検討が課題**

大江の宝・左沢町場の
「文化的景観」を守る

景観阻害要因
への対応

- 空き家や未利用地の活用による景観保全
- 景観阻害や防災面からの危険空き家の対策
- 最上川浸水対策における景観への配慮

防災

- 点在する土砂災害ハザードからのリスク回避
- 浸水ハザード（百目木地区）における、**深刻な高齢化や文化的景観の保全に配慮した、リスク低減等**の検討が課題

いつまでも安全安心な
大江の「暮らし」を守る

災害時避難
場所の確保

- 「道の駅おおえ」再整備による防災拠点機能の付加
- 市街地の浸水時避難場所確保や確実な避難行動計画の検討
- 市街地等の浸水リスクの低減・回避策の検討

(3) 予想される災害と防災指針の対象

大江町で予想される自然現象に基づく災害のうち、「河川氾濫」「土砂災害」について立地適正化計画における防災指針の対象として取り扱うこととします。

自然現象に基づく災害

- ① 台風、集中豪雨による災害
- ② 地すべり、がけ崩れ等による災害
- ③ 雪害、冷害等による災害
- ④ 山形盆地断層帯等による地震災害

(大江町地域防災計画(素案))

災害の種類		防災指針における 災害リスク分析	対象
風水被害	土砂災害	居住誘導によるリスク回避や、 リスクの高い箇所への対策実 施などにより、安全安心な居住 環境の実現につながる	●
	河川氾濫		●
	強風・突風	町全域にわたるリスクとして 建築物への対応が中心	
雪害・冷害	雪害は山間部の雪崩、冷害 は農作物への被害が中心	—	
地震 (活断層帯)	建築物への対応が中心	—	

8-2 災害リスク分析

(1) 土砂災害によるリスク分析

ア 災害レッドゾーンとイエローゾーン

土砂災害リスクは法令上「災害レッドゾーン」と「災害イエローゾーン」に大別されます。

災害レッドゾーンはこれまでも行為規制等がされてきたが、立地適正化計画においても居住誘導区域からの原則除外が定められており、災害イエローゾーンについては、市町村の総合的な判断が求められています。大江町では対策の予定が無いイエローゾーンは居住誘導区域から除外する条件としました。

区分	指定	(参考) 行為規制等	居住誘導区域 設定上の取扱 (都市計画運用指針)
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災対策の推進に関する法律	都道府県 知事	<ul style="list-style-type: none"> 特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものを行う者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途：住宅（自己用除く）、防災上の配慮を 	原則として 含まないことと すべき
地すべり 防止区域 地すべり等防止法	国土交通 大臣 農林水産 大臣	<ul style="list-style-type: none"> 地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為を行う者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など 	
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	都道府県 知事	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第7条第1項) のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など 	
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災対策の推進に関する法律	都道府県 知事	なし	総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として含まないこととすべき ⇒大江町では対策予定の無いイエローゾーンは含まない

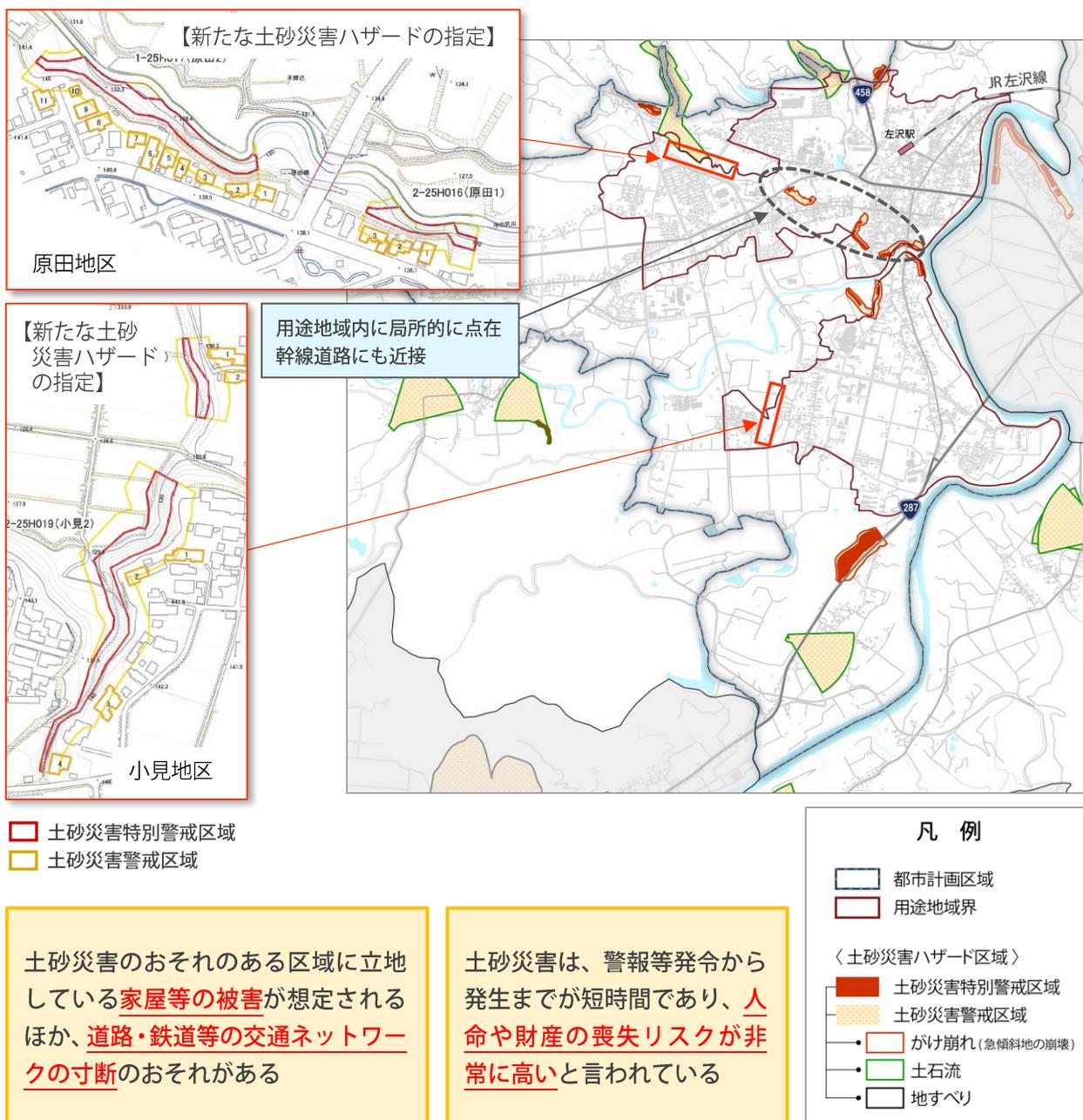
(立地適正化計画作成の手引き/R4.4改訂版 をもとに「居住誘導区域設定上の取扱」に大江町の考え方を加筆)

イ 土砂災害ハザードの分布状況

大江町での土砂災害は、豪雨に伴い浸水とともに被害が発生することが多くなっています。

大雨時等に土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊といった土砂災害のおそれがある区域は、土砂災害警戒区域等に指定されており、大江町では市街地縁辺部や都市計画区域外の指定が目立ちますが、用途地域内にも局所的に点在しています。

【土砂災害ハザードの分布】



出典：大江町ハザードマップ (R1.12)、山形県洪水浸水想定区域図 (H30) を基に図化

ウ 土砂災害リスク分析結果と取組方針

土砂災害ハザードエリアについては、イエローゾーンが市街地内に点在しハザード内に建物の立地もみられ、全ての土砂災害ハザードを居住誘導区域から除外することで、住宅や人命の喪失といった災害リスクを回避します。

【 土砂災害ハザードの分布 】



出典：大江町ハザードマップ (R1.12)、山形県洪水浸水想定区域図 (H30) を基に図化

土砂

【課題】

市街地の中央部に土砂災害リスクが点在
(住宅や建物がハザード内に立地)

→リスクの回避

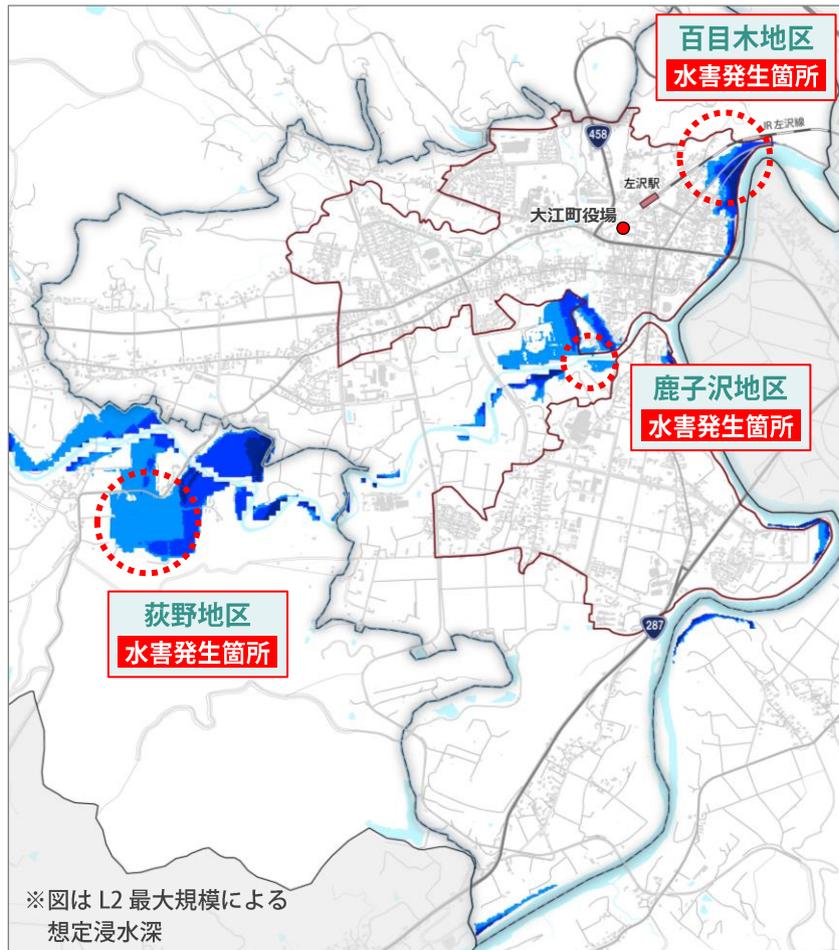
【取組方針】

災害レッドゾーン及び対策予定の無いイエローゾーンは、誘導区域から除外することで住宅や人命の喪失を回避 (災害ハザード内に立地する家屋等は順次移転を促す)

(3) 水災害によるリスク分析

ア 水災害の発生状況

大江町の水災害は梅雨前線の活動が活発となる6月下旬から8月上旬にかけて発生が多くなり、過去の災害履歴をみると、特に梅雨末期の集中豪雨による河川氾濫に注意が必要です。



凡 例	
	都市計画区域
	用途地域界
〈浸水想定区域〉 浸水深【想定最大】	
	0.5m未満
	0.5-3.0m未満
	3.0-5.0m未満
	5.0-10.0m未満
	10.0m以上

出典：大江町ハザードマップ(R1.12)、
山形県洪水浸水想定区域(H30)を基に図化

百目木地区

国による対策検討中



▲昭和42年8月29日 羽越水害



▲平成26年7月9日 豪雨災害



▲令和元年10月13日 豪雨災害

荻野地区



▲昭和51年8月6日 8・6水害



▲平成25年7月18日 豪雨災害

鹿子沢地区

県による対策検討中



▲昭和42年8月29日 羽越水害



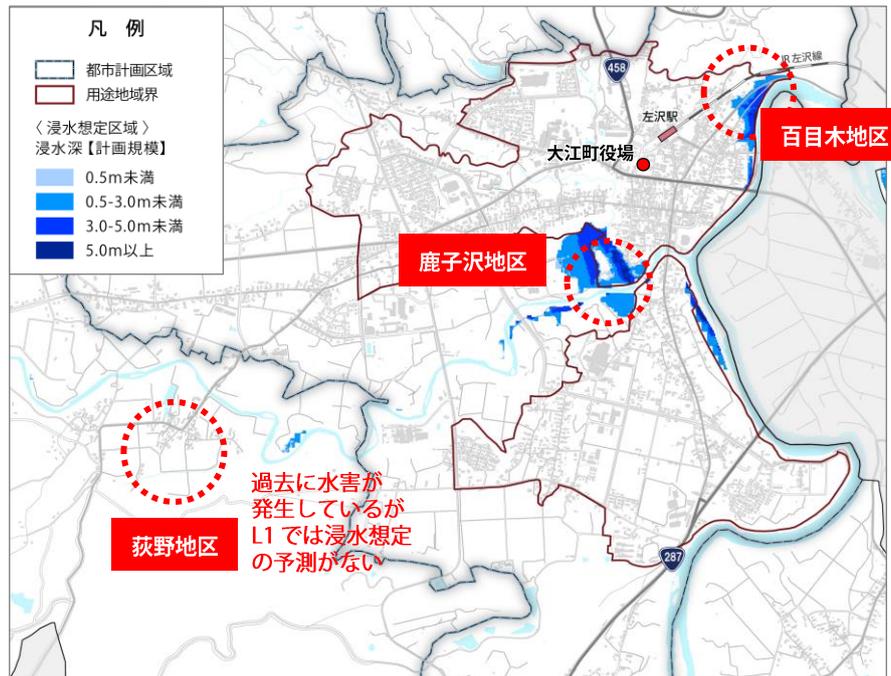
▲平成26年7月9日 豪雨災害

イ 水災害ハザードの分布：浸水想定区域と想定浸水深

左沢駅東側の最上川沿川や役場南側の月布川沿川に、想定浸水深 3m を超える深刻なハザードが存在しています。

市街地の浸水想定区域を L1 と L2 で比較すると、百目木地区では L2 になると浸水深・浸水範囲ともに深刻化しており、過去に水害が発生したにも関わらず L1 では浸水予測がないエリアもあることから、本検討では L2 を基本に水災害（洪水）リスクの分析を実施することが望ましいと考えます。

【浸水想定区域・浸水深】 L1 計画規模



【浸水想定区域・浸水深】 L2 想定最大



○居住誘導区域の検討要件や、災害リスクの検討は L2 を基本とし、必要に応じて L1 を確認する

○特に市街地内の「百目木地区」「鹿子沢地区」に着目して災害リスク分析を行う

出典：大江町ハザードマップ（R1.12）、山形県洪水浸水想定区域図（H30）を基に図化

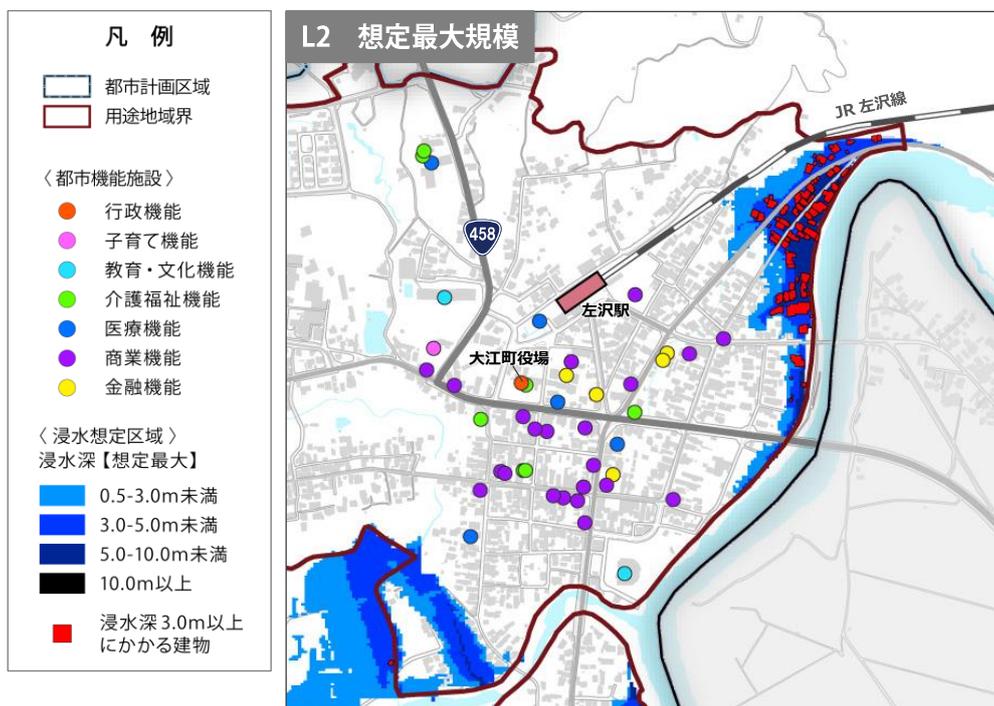
ウ 水災害リスク：浸水深3m以上のリスク

百目木地区や鹿子沢地区では、想定浸水深3mを超える深刻なハザードが存在していません。

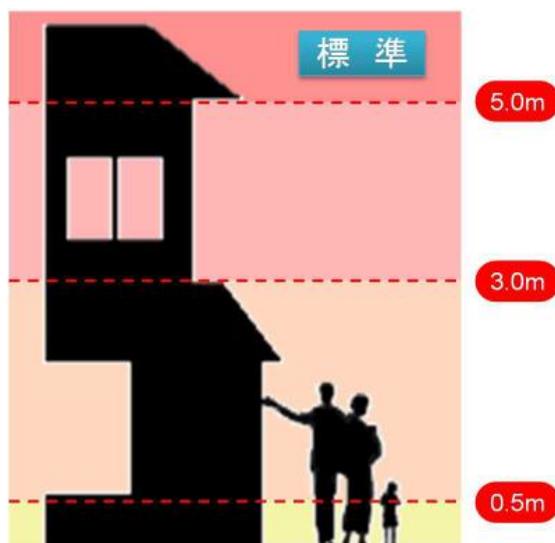
百目木地区では深刻なハザードエリアに都市機能施設以外の多くの住宅とみられる建物が立地しています。

これらの浸水深3m以上のエリアは垂直避難が困難となる恐れがあります。

【浸水深3m以上エリアに立地する建物等】



出典：大江町ハザードマップ（R1.12）、山形県洪水浸水想定区域図（H30）を基に図化



- 浸水想定深3mは、一般的な家屋の2階床下に相当
- 3m以上浸水した場合、垂直避難では命の危険があるといわれている

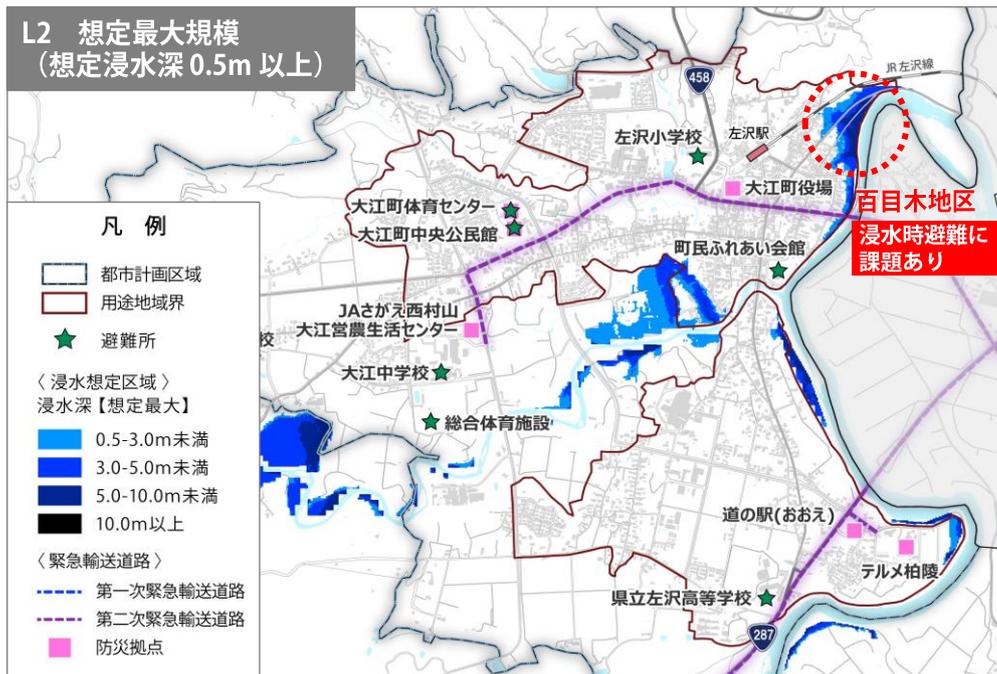
出典：洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)
(H27.7 国土交通省 水管理・国土保全局 河川環境課水防企画室 国土技術政策総合研究所 河川研究部 水害研究室)

エ 水災害リスク：浸水深0.5m以上のリスク

町内と町外を結ぶ第2次緊急輸送道路が指定されていますが、アンダーパスなど構造上問題がある区間は存在していません。

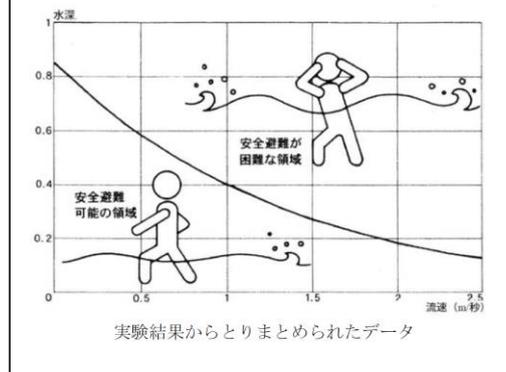
浸水エリアからの避難に着目すると、想定浸水深0.5m以上となると、安全な避難が困難となり避難経路としての信頼性が低下するといわれており、特に百目木地区は浸水時の避難に課題がみられます。

【水災害ハザードと道路構造の関係】



【実験データ】

浸水深が0.5m（大人の膝）程度でははん濫流速が0.7m/s程度でも避難は困難となる。



▲浸水深と避難・移動についての実験データ

(水害ハザードマップ作成の手引き)

オ 水災害リスク：浸水継続リスク

浸水の継続に着目すると、百目木地区や鹿子沢地区の一部で丸2日以上にわたる浸水継続時間の予測となっています。

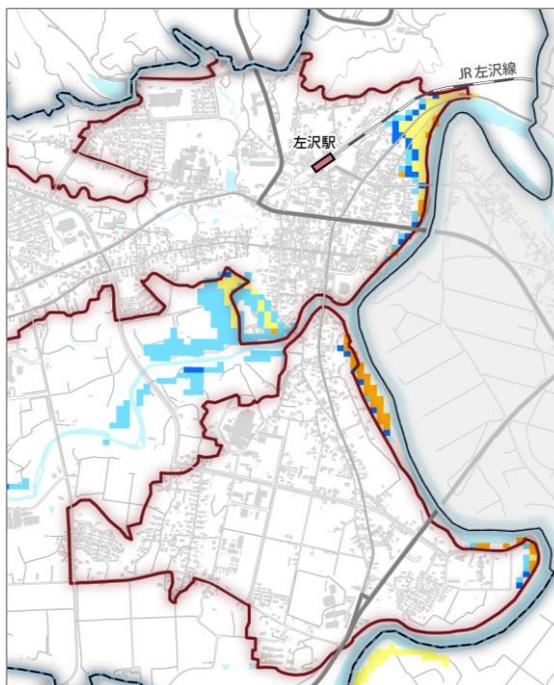
3日以上の食糧・飲料水を備蓄する家庭は約3割となっており、浸水の継続による避難上の課題は大きくなっています。

※浸水継続時間とは、浸水深0.5m以上が継続する時間（避難が困難となる時間）

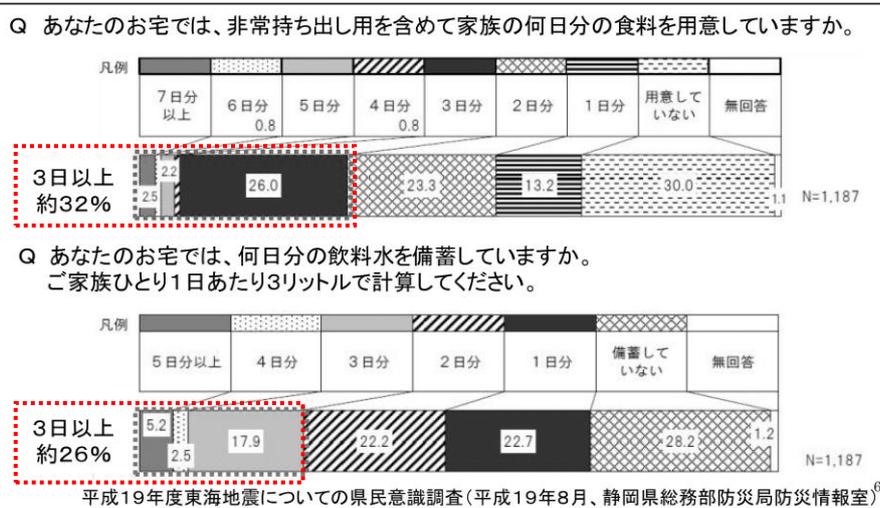
【浸水継続時間】

※浸水継続時間とは、
浸水深0.5m以上が継続する時間（避難が困難となる時間）

〈浸水想定区域〉 浸水継続時間	
■	12時間未満
■	24時間未満
■	72時間(3日間)未満
■	168時間(1週間)未満
■	336時間(2週間)未満



出典：大江町ハザードマップ（R1.12）、山形県洪水浸水想定区域図（H30）を基に図化



▲各家庭の食糧、飲料等の備蓄日数

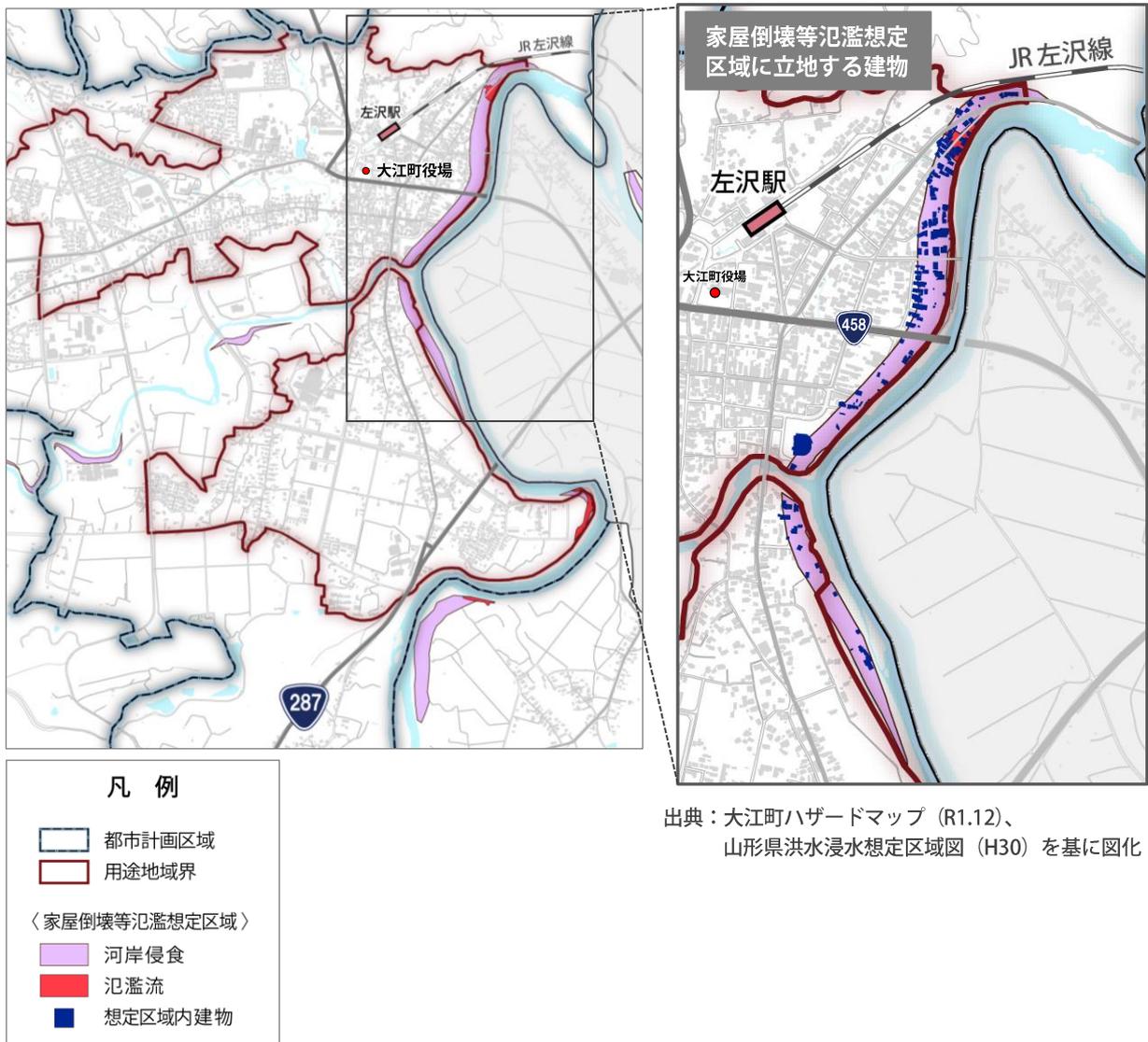
（水害の被害指標分析の手引（H25 試行版））

カ 水災害リスク：家屋倒壊リスク

最上川、月布川沿川では河岸浸食、氾濫流により家屋倒壊の恐れがある区域があり、特に最上川沿川では当該ハザードが用途地域内にかかっており、124 件の建物が存在しています。

家屋倒壊による危険性の高い地域であり、人命や家屋喪失リスクが非常に高くなっています。

【家屋倒壊等氾濫想定区域】



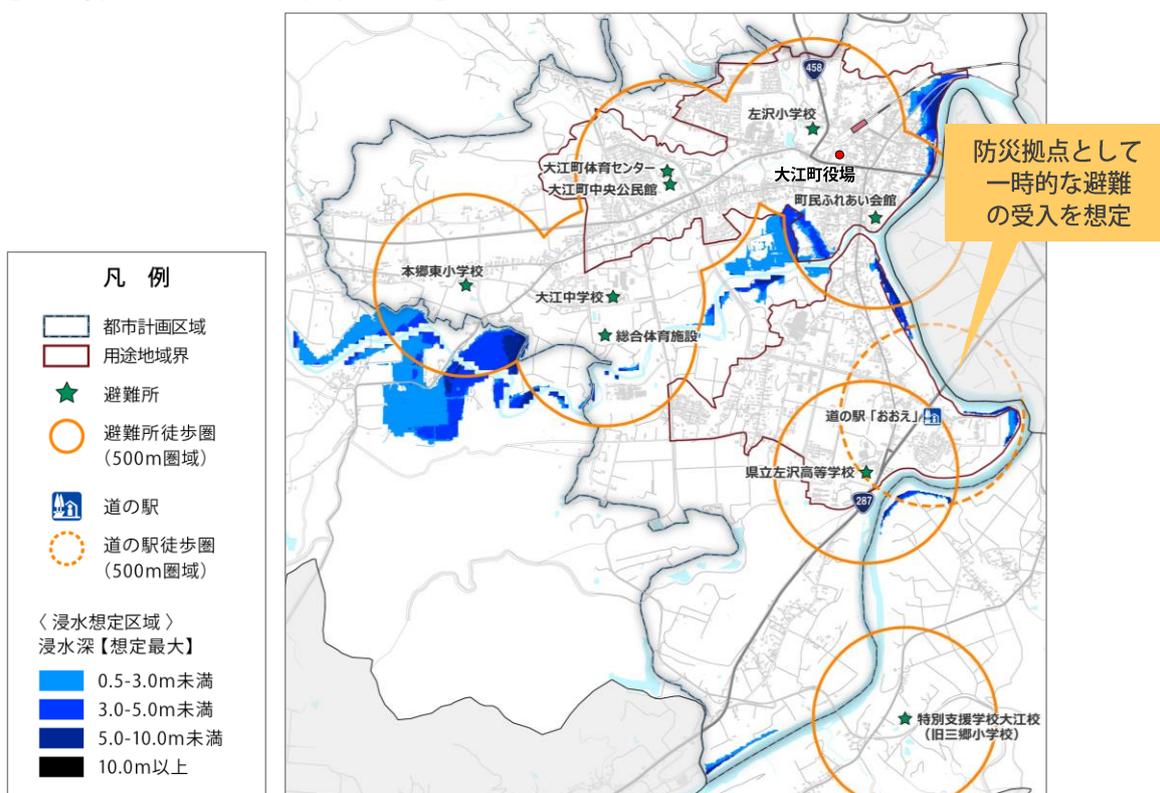
キ 水災害リスク：避難所の配置と収容人数

市街地を概ねカバーするように避難所が配置されています。「道の駅おおえ」は指定緊急避難場所の想定

鹿子沢地区の災害ハザードは避難所徒歩圏にあり、町民ふれあい会館等の利用が想定されます。

一方、百目木地区は避難所徒歩圏から外れ、避難所への避難まで時間を要するなど課題が懸念されます。

【水災害ハザードと避難所の立地】



出典：大江町ハザードマップ (R1.12)、山形県洪水浸水想定区域図 (H30) を基に図化

【避難所一覧】 ※左沢地区と本郷地区のみを掲載

地区	施設名	区分		収容人員	
		避難場所	収容避難所	避難場所	収容避難所
左沢地区	左沢小学校	○	○	6,043	227
	町民ふれあい会館	○	○	4,000	115
	県立左沢高等学校	○	○	14,577	472
	旧三郷小学校	○	○	4,130	108
本郷地区	本郷東小学校	○	○	5,792	159
	旧本郷西小学校	○	○	4,037	133
	大江中学校	○	○	7,420	262
	中央公民館	○	○	6,581	122
	体育センター	○	○	4,500	437
	総合体育施設	○		12,300	

用語の定義

「避難場所（指定緊急避難場所）」
災害（土砂災害、洪水、津波、地震等）の危険から命を守るために緊急的に避難をする場所のこと

「収容避難所（指定避難所）」
避難した住民等が、災害の危険がなくなるまで必要な期間滞在し、または災害により自宅へ戻れなくなった住民等が一時的に滞在することを想定した施設のこと

出典：大江町資料

ク 水災害リスク：避難所容量

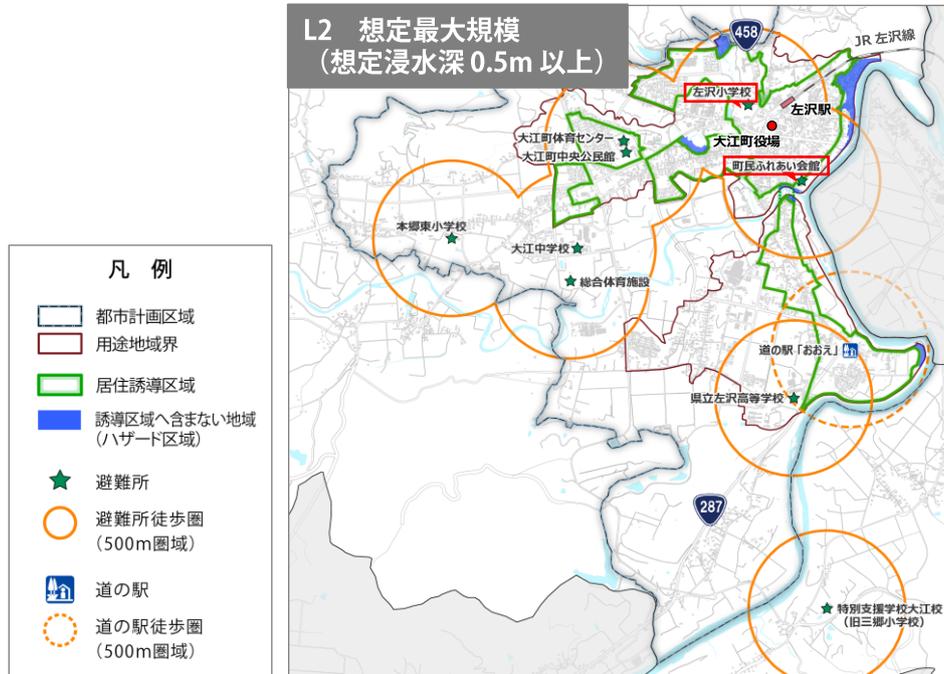
居住誘導区域内人口は、現況（R2）約3,700人と推定、概ね20年後は約3,200人を維持するものと想定されます。

居住誘導区域内の避難所における緊急避難時の収容人数は居住人口の想定に対して十分確保されています。

滞在を含む避難が生じる可能性のある災害が発生した場合は、対象エリアと収容人員について留意が必要です。

「道の駅おおえ」を避難所に指定する場合は、左沢高校との近接性を活かした避難所機能の連携を検討します。

【水災害ハザードと避難所の立地】



出典：大江町ハザードマップ（R1.12）、山形県洪水浸水想定区域図（H30）を基に図化

【避難所一覧】 ※居住誘導区域内に関連するものを着色

地区	施設名	区分		収容人員	
		避難場所	収容避難所	避難場所	収容避難所
左沢地区	左沢小学校	○	○	6,043	227
	町民ふれあい会館	○	○	4,000	115
	県立左沢高等学校	○	○	14,577	472
	旧三郷小学校	○	○	4,130	108
本郷地区	本郷東小学校	○	○	5,792	159
	旧本郷西小学校	○	○	4,037	133
	大江中学校	○	○	7,420	262
	中央公民館	○	○	6,581	122
	体育センター	○	○	4,500	437
	総合体育施設	○		12,300	

居住誘導区域内の避難所収容人数について

①緊急時収容可能人数=4万人以上
⇒十分に確保

②滞在を含む収容可能人数=1,635人
⇒滞在を含む避難が生じた場合は留意が必要

出典：大江町資料

ケ 水災害リスク：避難所の安全確保

左沢地区および鹿子沢地区からの避難受入が想定される町民ふれあい会館について、敷地周辺にがけ崩れ・急傾斜地の崩壊、河岸浸食による家屋倒壊等のハザードが存在しています。

これらのハザードについて最上川堤防整備事業による改善範囲の確認と、避難所としての安全確保が急務となっています。

【町民ふれあい会館周辺のハザード状況】



町民ふれあい会館全景



出典：大江町ハザードマップ（R1.12）、山形県洪水浸水想定区域図（H30）を基に図化

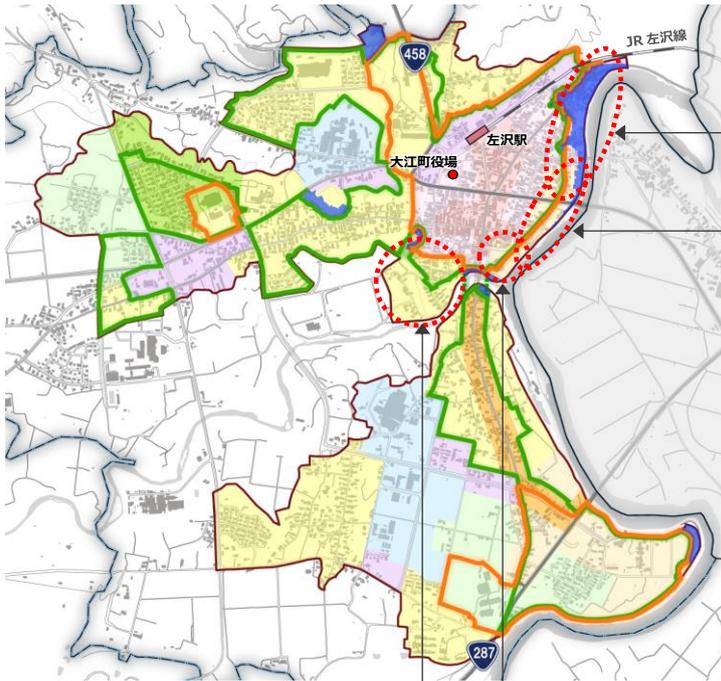


出典：大江町資料

コ 水災害リスク分析結果と取組方針

水災害ハザードエリアについては、浸水深が深く、浸水時間が長時間化する可能性の高い深刻なリスクが存在しており、深刻な水災害ハザードを居住誘導区域から除外することで、住宅や人命の喪失といった災害リスクを回避します。

災害ハザードに近接する避難所について、必要な調査や対策を実施し安全を確保します。



洪水

【課題】
左沢駅近傍であるが浸水リスクが深刻
(避難、継続時間、家屋倒壊の危険)

→リスクの回避

【取組方針】
最上川治水対策事業による地区の安全度が高まるまで、居住誘導区域から除外

洪水

【課題】
市街地部で家屋倒壊等氾濫想定区域がかかる

→リスクの回避

【取組方針】
居住誘導区域から除外することで、住宅や人命の喪失といった災害リスクを回避

洪水

【課題】
都市機能誘導区域に近接するが、浸水リスクが深刻

→リスクの回避

【取組方針】
誘導区域から除外することで住宅や人命の喪失を回避
(災害ハザード内に立地する家屋等は月布川治水対策事業の方針を踏まえて必要に応じて順次移転を促す)

洪水

【課題】
滞在を含む避難所であるが、ハザードに近接し危険
(家屋倒壊等氾濫想定区域・土砂災害警戒区域)

→リスクの低減

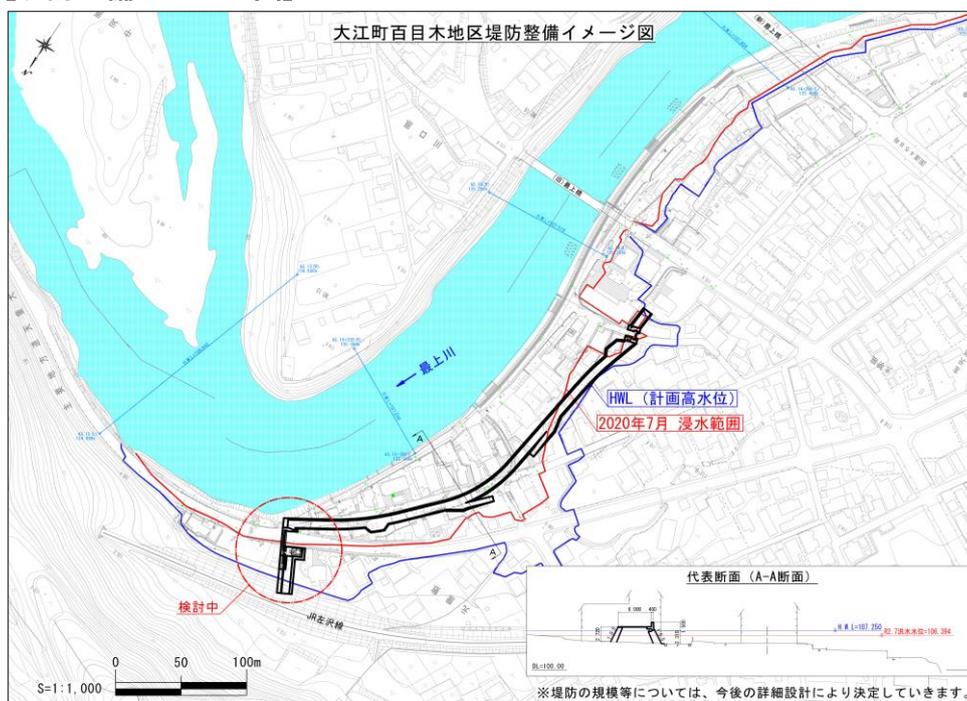
【取組方針】
避難所としての安全を確保するため必要な調査や対策を実施する

(参考) 最上川の治水対策

氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策を検討し、河川からの氾濫を防止する「堤防整備」を実施します。



【堤防整備イメージ図】



(国土交通省 令和4年7月5日公表 最上川中流・上流緊急治水対策プロジェクト資料より抜粋)

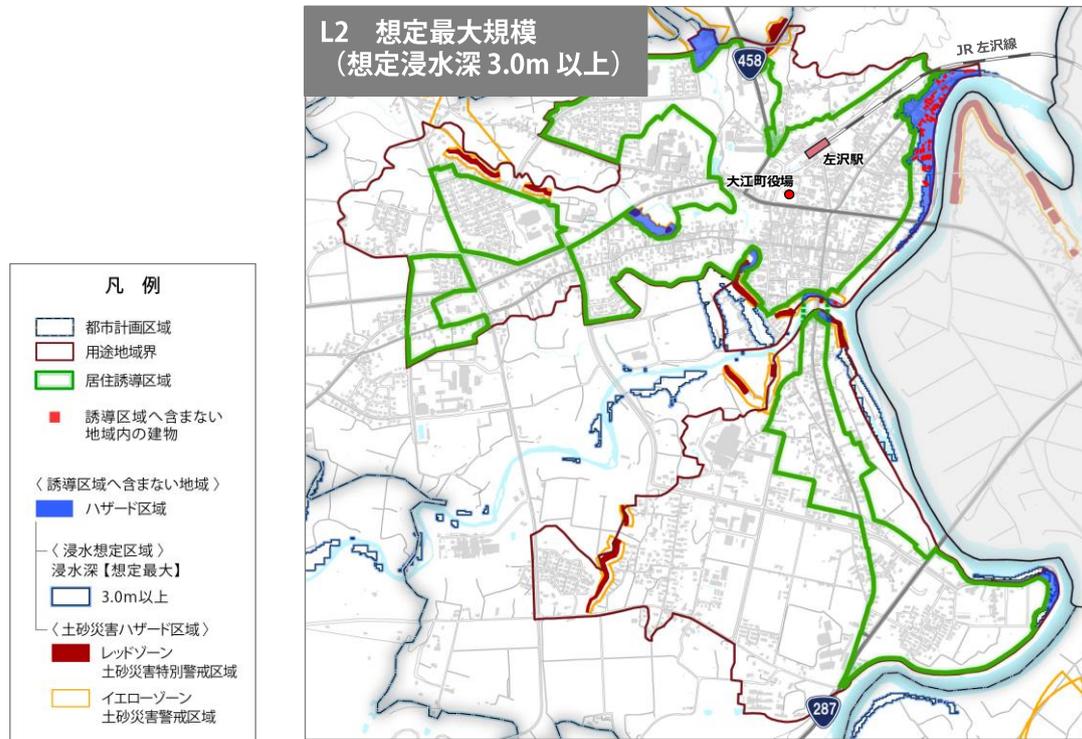
(3) 災害全般におけるリスク分析

ア 災害リスクが高いエリアからの移転

浸水深3m以上や家屋倒壊等氾濫想定区域などの浸水リスクが高い地域については、約140人が居住しており、用途地域外ではあるが、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）にも、約15人が居住しています。

これら災害リスクの高いエリアから居住誘導区域内への移転のための住宅受け皿の確保が必要となります。

【災害ハザードと市街地の関係整理】



出典：大江町ハザードマップ(R1.12)、
山形県洪水浸水想定区域図(H30)を基に図化

【災害ハザード内居住人口の想定／R2 現況】

	最大規模 浸水深 3m以上	家屋倒壊 等氾濫想 定区域	土砂災害 レッドゾーン
用途 地域内	91	36	13
用途 地域外	-	-	15

算定式：都市計画区域内における
災害ハザード内居住人口÷都市計画区域内人口

補足1：R2.10.1 時点の住民基本台帳人口を集計
(ハザードの内外に跨る箇所は、
住戸数の内外比率で地区内人口を按分)

補足2：住民基本台帳人口から集計された都市計画区域内居住人口

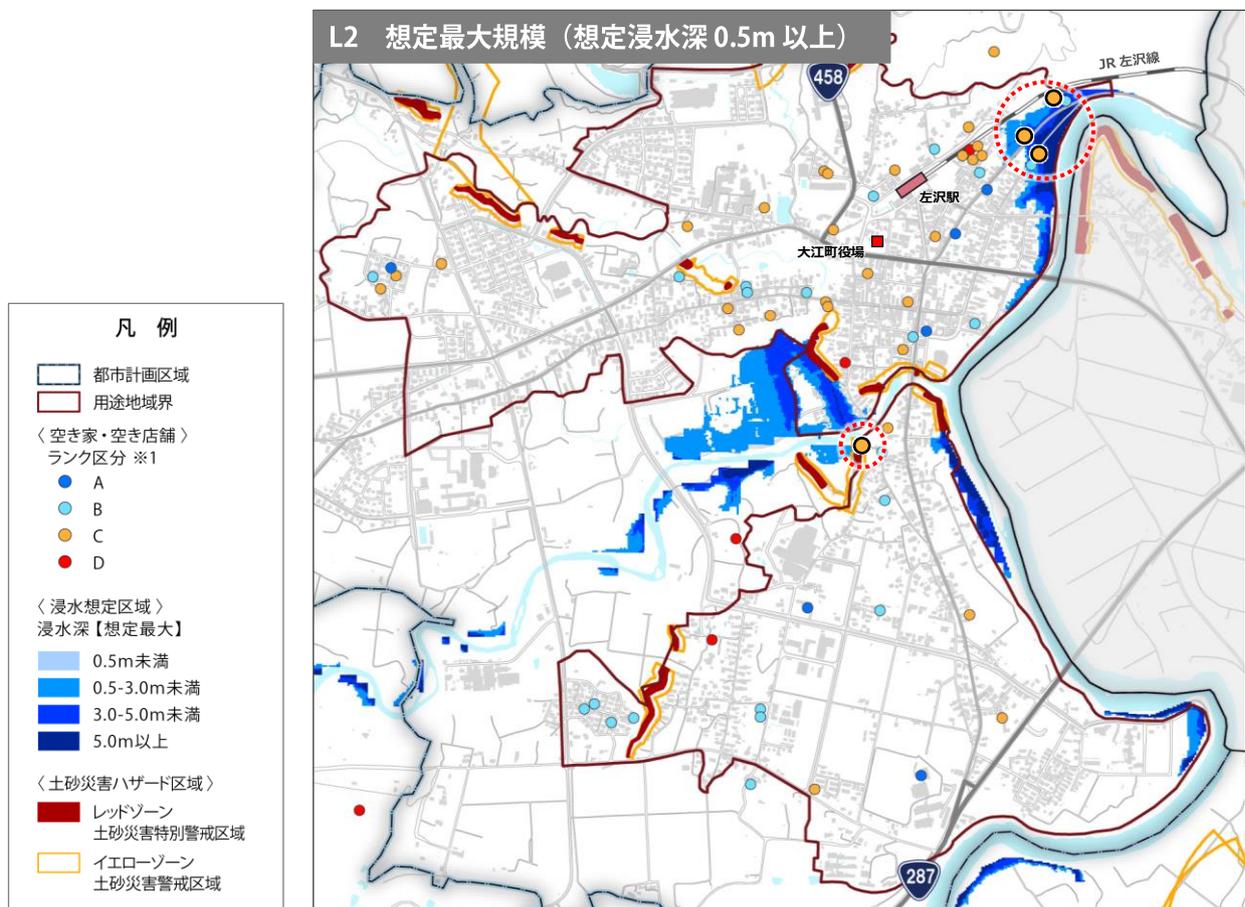
補足3：L2 想定浸水深3m以上、災害レッドゾーン、
家屋倒壊等氾濫想定区域

⇒災害リスクの高いエリアの居住人口
約150人

イ 空き家・空き店舗と災害ハザードの状況

災害ハザードにかかるエリアに、管理が行き届かない空き家（ランクC）が存在し、今後も人口減少が進むことで、このような空き家が増加する見通しであり、災害時二次被害や復旧対応などの課題が懸念されます。

【災害ハザードと空き家・空き店舗の関係整理】



出典：大江町資料

※1 空き家・空き店舗ランク区分

- A.小規模の修繕により再利用が可能
- B.多少の改修工事により再利用が可能
- C.管理が行き届いておらず損傷が激しい
- D.倒壊などの危険度が切迫している（解体必要）

ウ 「道の駅おおえ」における防災拠点機能の付加について

【地域防災計画】

- 「住民の基本的責務」として、住民は防災教育や実践的避難訓練の実施に努めることとしている。
- 「災害発生時の防災活動の拠点として、また、平常時には住民に対する防災教育、訓練の場として活用」する防災活動拠点が必要であるとし、道の駅等既存施設の活用を検討するとしている。

▼ 「地域防災計画」における「住民の基本的責務」

「自らの身は、自らで守る」という防災の基本理念にもとづき、住民による、地域ぐるみでの住民の自主防災組織を結成し、育成強化を推進する。日頃から自主的に災害に備えるため、防災訓練や各種防災知識の普及啓発活動をはじめとする町・消防機関等の行政が行う防災活動と連携し、積極的に参加し協力する。 略

さらに、住民一人一人が確実に避難できるようになることが必要であることから、地域の関係者の連携の下、居住地、職場、学校等において、自分は災害に遭わないという思い込み（正常性バイアス）の是正をはじめ、地域の災害リスク等の知識を教える防災教育や実践的な避難訓練の実施に努める必要がある。

▼ 「地域防災計画」における「道の駅」の位置づけ

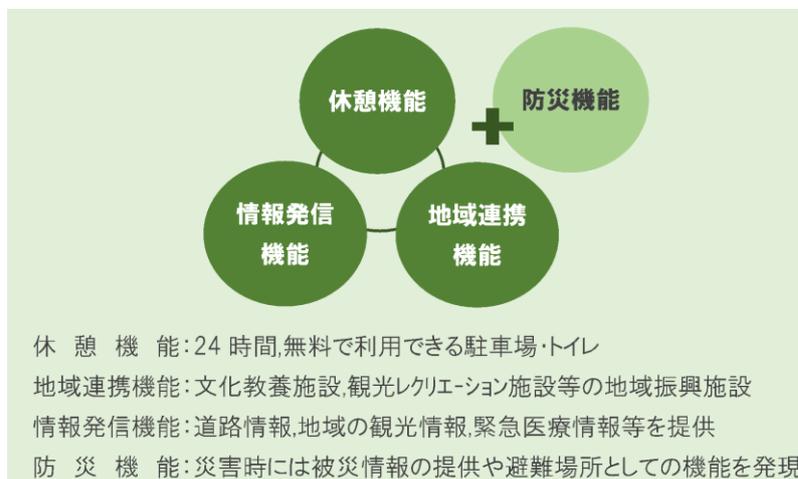
(3) 防災活動拠点施設の整備
町は、災害発生時の防災活動の拠点として活用するため、防災拠点施設の整備検討のほか、応急対策や災害復旧に必要な防災資機材等の整備を進める。なお、整備に当たっては、緊急輸送道路上にある道の駅など、既存の公共施設の防災活動拠点施設化も検討する。

出典：大江町地域防災計画（素案）

【道の駅おおえ再整備基本計画】

- 新たに被災情報の提供や避難場所としての防災拠点機能の付加を想定
- 地域住民のための一次避難所として、利用可能な施設となることを想定（駐車場、広場、地域振興施設等）

▼ 「道の駅おおえ再整備基本計画」における防災機能付加の考え方

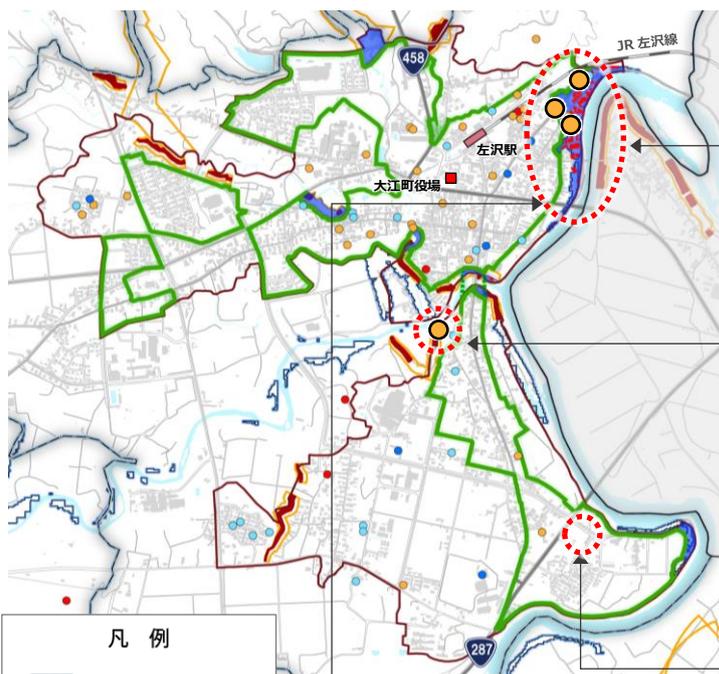


出典：道の駅おおえ再整備基本計画

エ 災害全般における取組方針

災害ハザードエリア内に存在する空き家空き店舗については、罹災後の修繕管理や倒壊の未然防止の観点から、所有者もしくは管理者の確認を行い、万が一の罹災に備えます。（リスクの低減）

災害リスクが高いエリアから居住誘導区域内への移転のための受け皿として、居住誘導区域内に必要な住宅基盤を確保します。（リスクの回避）



- 凡 例**
- 都市計画区域
 - 用途地域界
 - 居住誘導区域
 - ハザードにかかる建物
 - 〈誘導区域へ含まない地域〉
 - ハザード区域
 - 〈浸水想定区域〉
 - 浸水深【想定最大】
 - 3.0m以上
 - 〈土砂災害ハザード区域〉
 - レッドゾーン
土砂災害特別警戒区域
 - イエローゾーン
土砂災害警戒区域

- 空き家・空き店舗ランク区分**
- A.小規模の修繕により再活用が可能
 - B.多少の改修工事により再活用が可能
 - C.管理が行き届いておらず損傷が激しい
 - D.倒壊などの危険度が切迫している（解体必要）

土砂	洪水
<p>【課題】 空き家が災害ハザード内に存在し、倒壊の危険や罹災後の修繕管理等に課題がある</p>	
<p>→リスクの低減</p>	
<p>【取組方針】 災害ハザード内に存在する空き家空き店舗について、所有者や管理者等の確認を行い、万が一の罹災に備える</p>	

土砂	洪水
<p>【課題】 災害ハザードが大きく災害リスクが高いエリアに多くの建物（住宅等）や居住がみられ人命や財産喪失の危険が高い</p>	
<p>→リスクの回避</p>	
<p>【取組方針】 災害リスクの高いエリアからの移転受け皿として、居住誘導区域内に住宅基盤を確保する</p>	

土砂	洪水
<p>【課題】 「道の駅」等の既存施設を活用した防災活動拠点が必要</p>	
<p>→リスクの低減</p>	
<p>【取組方針】 「道の駅」の再整備と併せた「道の駅」の防災拠点化（災害発生時の防災活動拠点）</p>	

(4) ソフト対策による対応

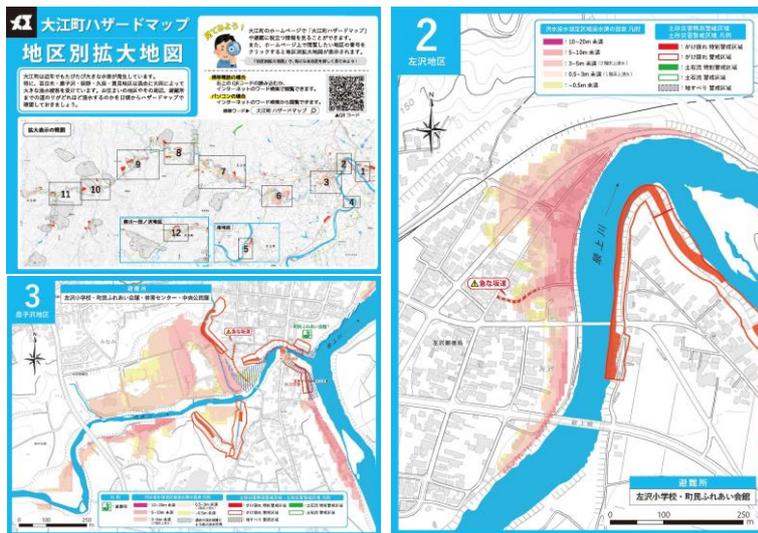
防災意識の醸成・ハザード情報の提供

住民の防災意識を高め、日頃から災害に備えることを目的として「大江町ハザードマップ (R元.12)」を住民に配布し周知しています。

災害に備えた普段の心得や災害発生時の心得をとして、以下の啓発活動等を実施します。

- 住宅の補強等安全点検
- 非常持出品の準備
- マイ・タイムライン (個人の防災行動計画) の作成

避難するか否かの判断材料となるリアルタイムの水位情報は、河川管理者の HP で情報提供しています。



▲ ハザードマップ (左沢地区・鹿子沢地区)



▲ リアルタイム水位状況

(国土交通省山形河川国道事務所 HP)

氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策

氾濫の発生をできるだけ抑制することを目的として広域的な視点で治山事業や下水道整備などを行っています。

【 流域治水に係る治山事業の推進 】

- 土砂流出抑制のための治山施設の設置、溪流内の流木化する可能性高い立木の伐採等の対策を重点的に推進

整備イメージ



溪床の安定化を図る治山ダム



溪流内の流木化する可能性の高い立木の伐採

【 下水道施設の耐水化（流域下水道整備事業） 】

- 令和3年度に策定した耐水化計画に基づき、令和4年度以降順次施設の耐水化を進めていく

事業内容



防水扉の設置



設備機械の防水化
(耐水型モーター)



浸水のおそれのある
受電盤の移設

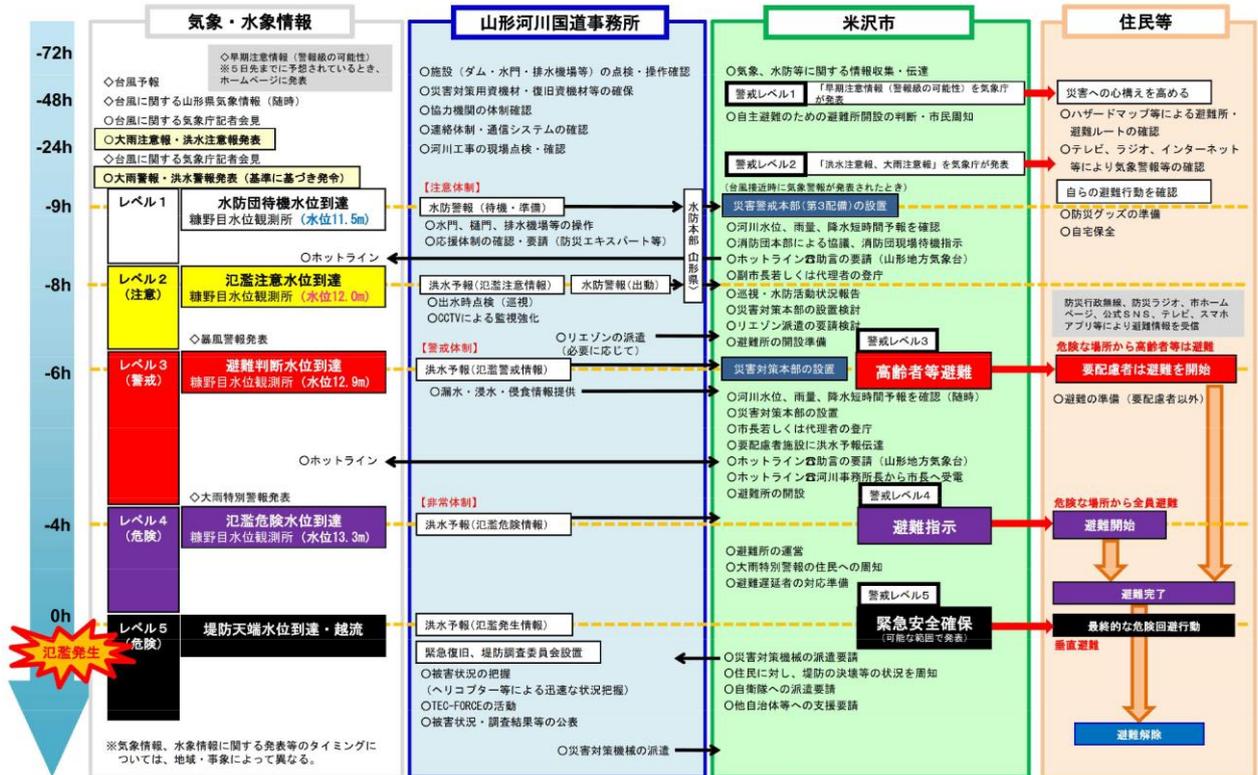
耐水化の整備イメージ

(国土交通省 令和3年3月30日公表 最上川水系流域治水プロジェクト資料より抜粋)

被害の軽減、早期復旧・復興のための対策

発災時においても、できるだけ被害を軽減し、早期に復旧・復興することを目的として、さまざまな訓練や講習会、情報提供を行っています。

【令和2年7月出水の課題を受けたタイムラインの改善】



【流域自治体との洪水対応演習】

- ・ 大規模災害を想定した実践的な水害対応訓練を実施



【メディアとの連携による洪水情報の提供】

- ・ メディアと連携した防災情報の普及
- ・ 河川管理者による SNS 公式アカウントでの情報発信



国土交通省 山形河川... 2020/07/28 河川災害対策支部を「非常体制」に移行

前線に伴う降雨により、河川巡視を行っておりますが、#最上川の#長輪 水位観測所で氾濫危険水位を超えたことから、7月28日17時20分に河川災害対策支部を「非常体制」に移行しました。

今後の気象情報にご注意願います。

thr.mlit.go.jp/bumon/kisya/ki...



(国土交通省 令和4年3月31日 最上川水系流域治水プロジェクト資料より抜粋)

【 講習会等によるマイ・タイムラインの普及促進 】

- ・ 防災情報を元に住民一人ひとりが自分自身の家庭環境に適した標準的な防災行動（避難計画）を作成



- はじめに確認しましょう!
- ① マイ・タイムライン作成のためのチェックシート
 - ② 「台風が発生」してから「川の水が氾濫」するまでを知ろう!! (資料1)
 - ③ 「台風が発生」してから「川の水が氾濫」するまでの備えを考えよう!! (資料2)
 - ④ 「マイ・タイムライン」をつくってみよう!! (シール付き)
 - ⑤ みんなでつくろう! マイ・タイムライン ~マイ・タイムラインをつくるためのヒント集~
 - ⑥ ご自宅に戻ったらみなおしてみよう

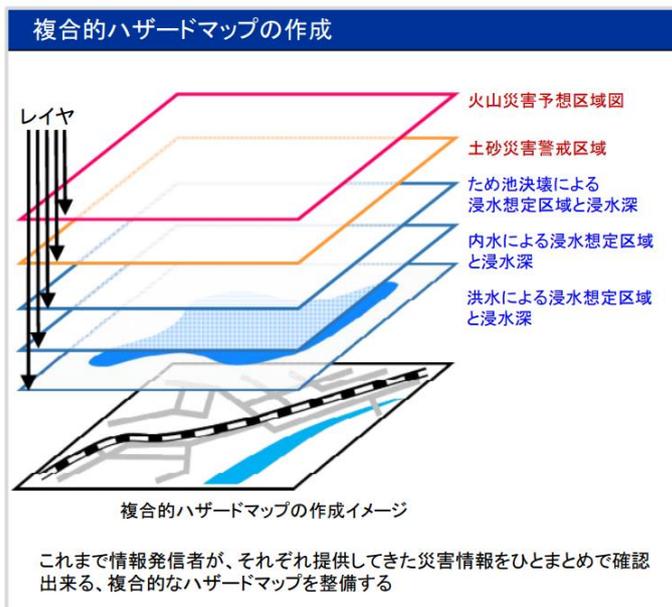
逃げキッドの使い方やタイムラインの考え方を解説した、「逃げキッド使い方が이드」という動画も配信しています。下記のQRコードからご覧ください。

動画をしながら自分でマイ・タイムラインを作るのね!

Youtube 逃げキッド使い方が이드

【 避難体制強化のための水災害リスク情報の充実 】

▼ 防災に役立つ様々なリスク情報を重ね合わせた複合的な、ハザードマップを整備



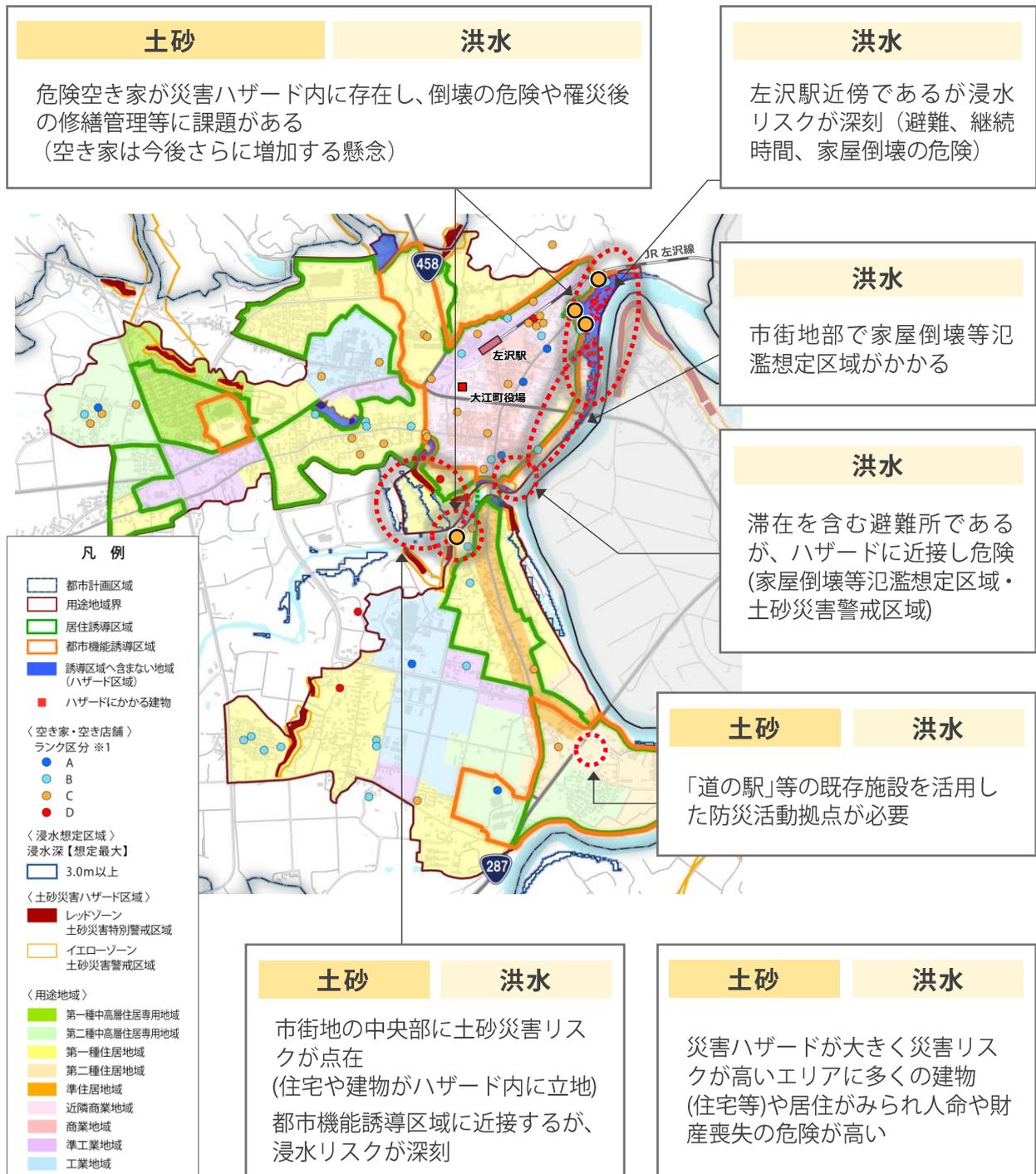
8-3

立地適正化計画における 防災に対する取組

ここまで整理した災害のリスクとそのリスクに対して、立地適正化計画の中で実施する具体的な取組について、実施主体や実施期間について整理しました。

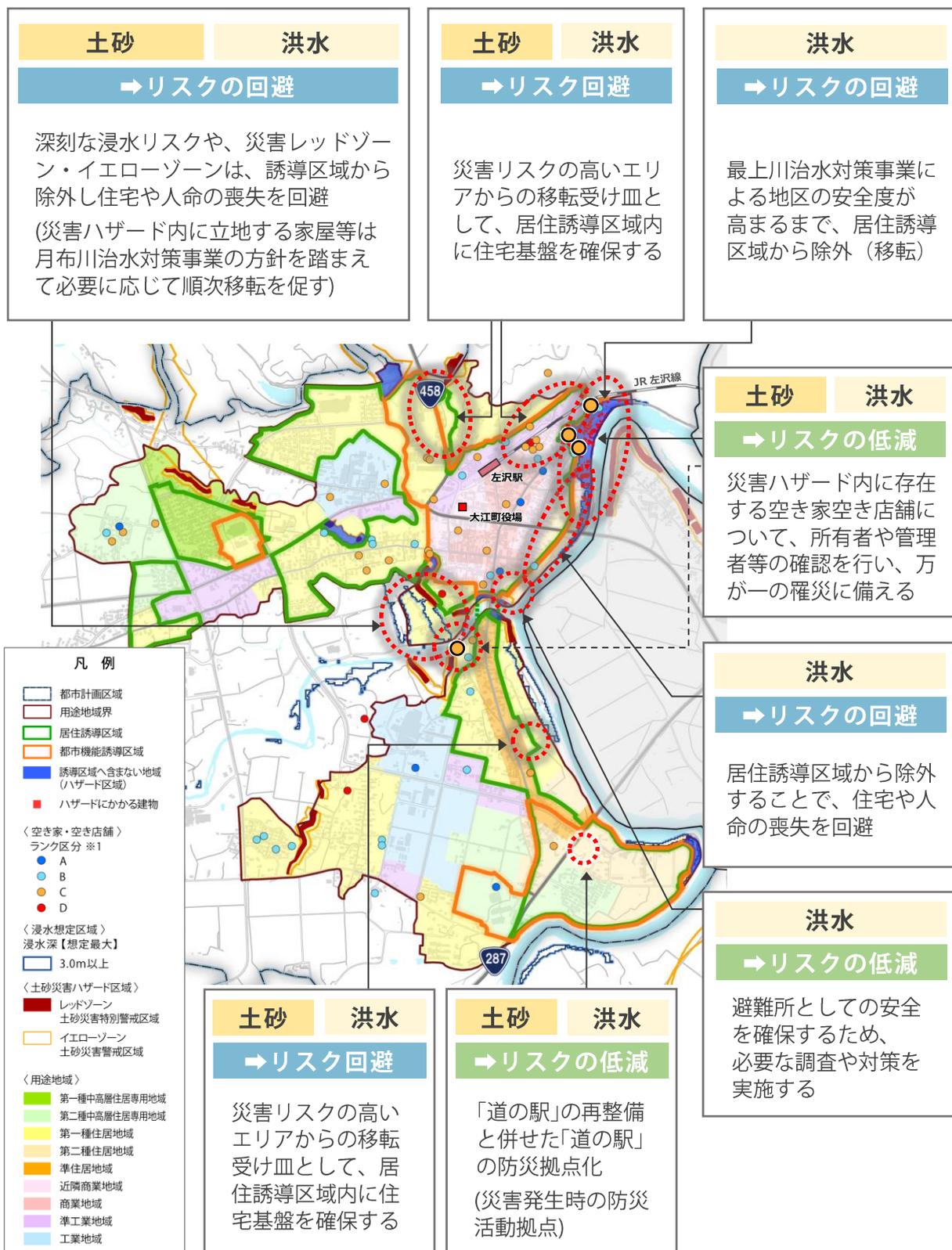
(1) 災害リスクの課題

本町において立地適正化計画の区域内で想定される災害リスク（土砂・洪水）の課題を示します。



(2) 災害リスクへの対応方針

災害リスクの課題に対して、立地適正化計画の中でリスクの回避や低減を目的として実施する取組みを示します。



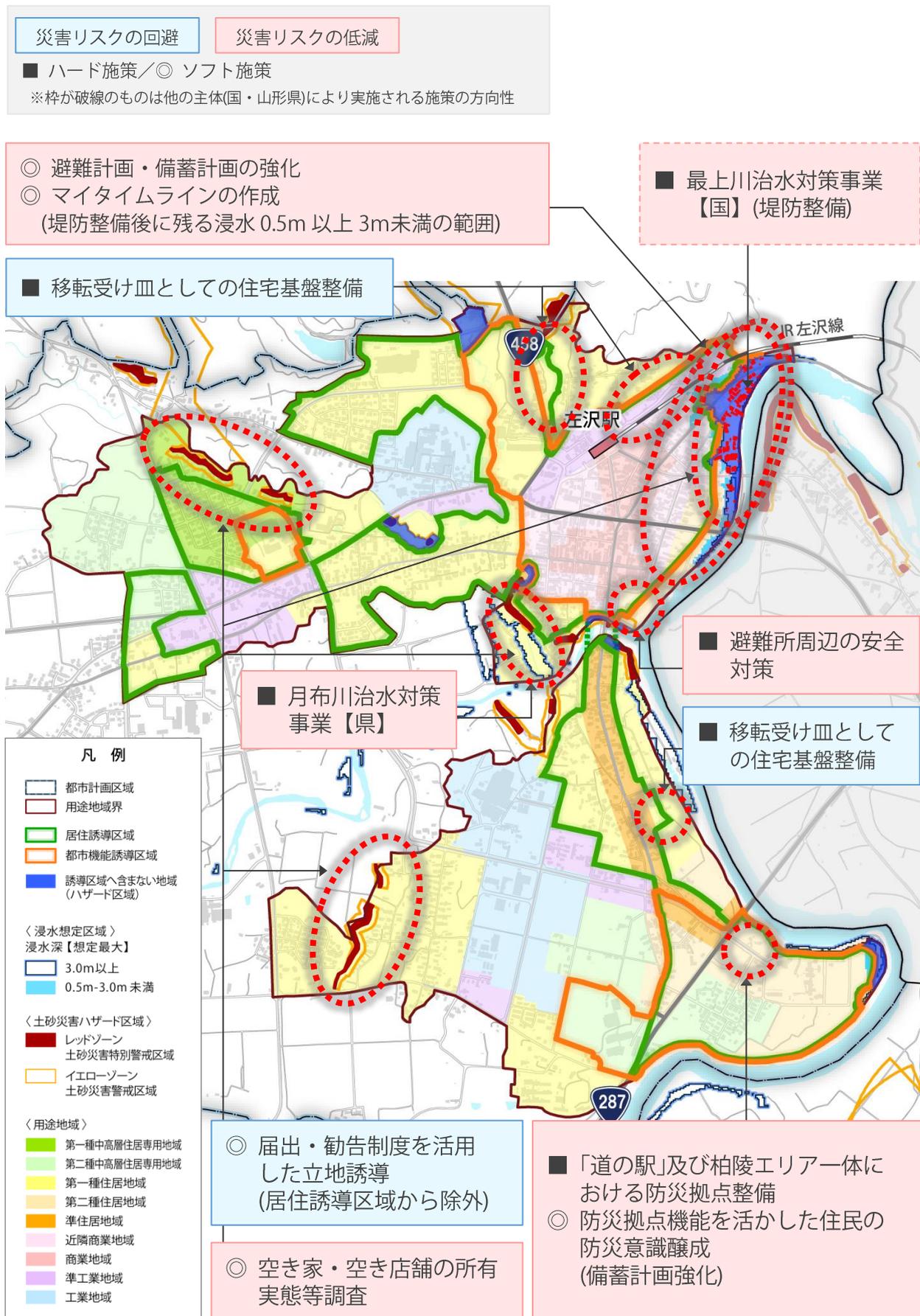
(3) 立地適正化計画区域における具体的な取組

立地適正化計画の中で実施する具体的な取組について、実施主体や実施期間を示します。

- : 最上川水系流域治水プロジェクトで提示されている事業
- : 立地適正化計画における災害リスク分析に基づく具体的な取組

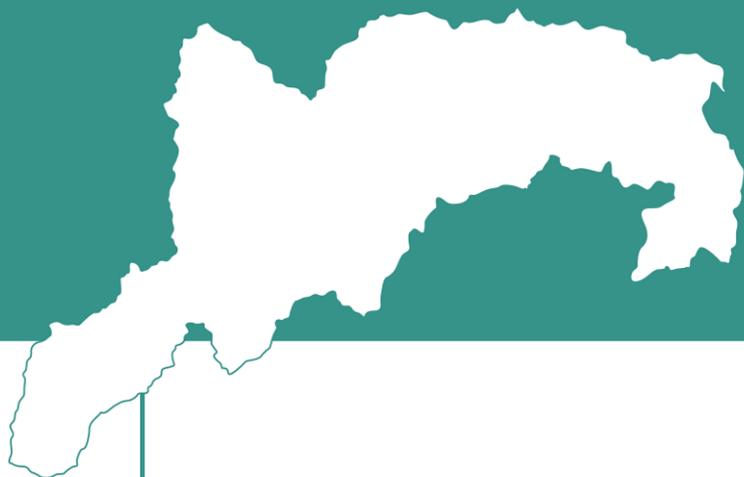
施策			重点的に実施する地域	実施主体	実施期間			
					短期5年	中期10年	後期20年	
災害リスク回避	土地利用・住まい方の工夫	届出・勧告による立地誘導	居住誘導区域から除外するハザードエリア (百目木・鹿子沢・原田・小見)	町				
		移転受け皿となる住宅基盤整備	居住誘導区域内低未利用地 (左沢・藤田)	町				
災害リスク除去・低減	氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策	堤防整備(最上川治水対策事業)	百目木地区	国				
		堤防整備(月布川)	鹿子沢地区	県				
		整備計画策定(月布川)	(町内沿川全域)	県				
		農業用施設整備		県				
		前田川(都市下水路)の整備・検討	左沢地区	町				
		下水道施設(処理場)の耐水化の検討	本郷地区	県・町				
	被害の軽減、早期復旧・復興のための対策		危機管理型水位計の設置	左沢地内	国			
			農業用基幹水路等への水位計設置	本郷地区	町			
			メディアと連携による洪水情報の提供	(町内全域)	国・県・町 メディア			
			R2.7 出水の課題を受けたタイムラインの改善	百目木地区 (浸水深0.5~3.0mのエリア)	国・県・町			
			講習会等によるマイ・タイムライン普及促進		国・県・町			
			流域自治体との洪水対応演習	「道の駅おおえ」・柏陵エリア (居住誘導区域内住民を対象)	国・県・町			
			災害時情報伝達手段の検討と充実	(町内全域)	町			
			洪水ハザードマップの周知	(町内全域)	町			
			防災重点ため池ハザードマップの作成、周知	(町内全域)	町			
			内水ハザードマップの作成、周知	(町内全域)	町			
			複合的なハザードマップの作成、周知、見直し	(町内全域)	町			
			主要な避難所の安全対策	町民ふれあい会館周辺	町			
			「道の駅」の防災拠点化と備蓄計画等の強化	「道の駅おおえ」・柏陵エリア	町			
			空き家空き店舗所有実態等調査	居住誘導区域から除外するハザードエリア (百目木・鹿子沢・原田・小見)	町			
防災減災事業によるため池耐震化工事	本郷地区	町						

【 取組位置図 】



第9章

計画の実現に向けて



Oe Town
Location Normalization Plan

- 9-1 目標の設定と計画の進捗管理
- 9-2 指標の定量化に向けた検討

9-1 目標の設定と計画の進捗管理

(1) 目標値等を設定する目的

本計画の目標達成へ向けた各種取組の進捗状況やその効果などを評価し、必要に応じて計画の見直しを行うため、現在の課題を定量化し、居住誘導や都市機能誘導の進捗を定量的に把握するための評価指標及び将来の目標を設定します。

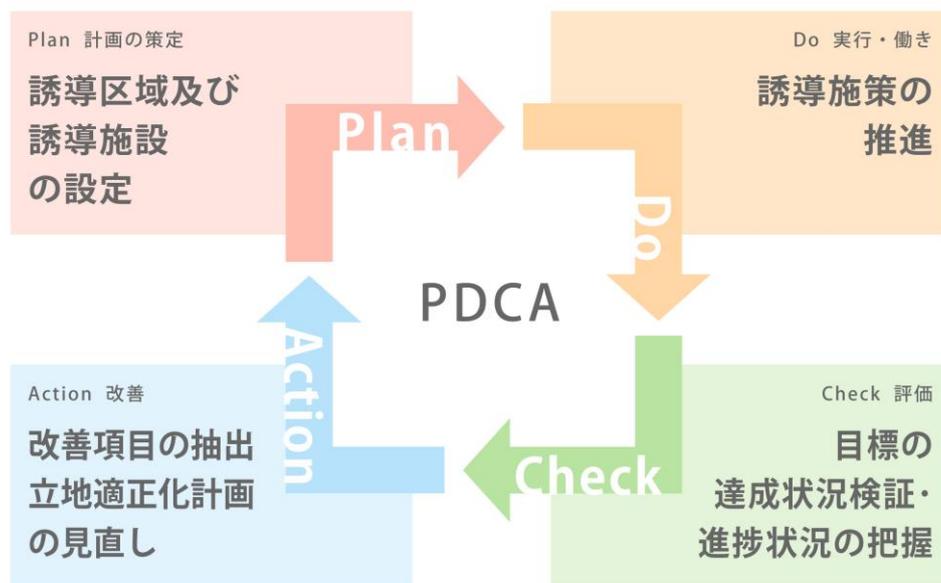
例えば、ストーリーにより目指す”目標”が「居住誘導区域内の人口密度の維持」の場合、この目標を達成することで「良好なコミュニティの維持」という”効果”が得られます。

本計画では、定量的な「目標指標」の設定と、それに伴い期待される「効果（効果指標）」の定量化を行い、これらをモニタリングすることで計画の進捗管理を行っていきます。

(2) 計画の進捗管理と見直し

本計画の計画期間中において、施策の進捗状況や社会的な変化も予想されるため、下記のPDCAサイクルに則り、おおむね5年毎に目標値の達成状況の評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証していきます。検証の結果、必要に応じて適宜計画の見直しを実施していきます。

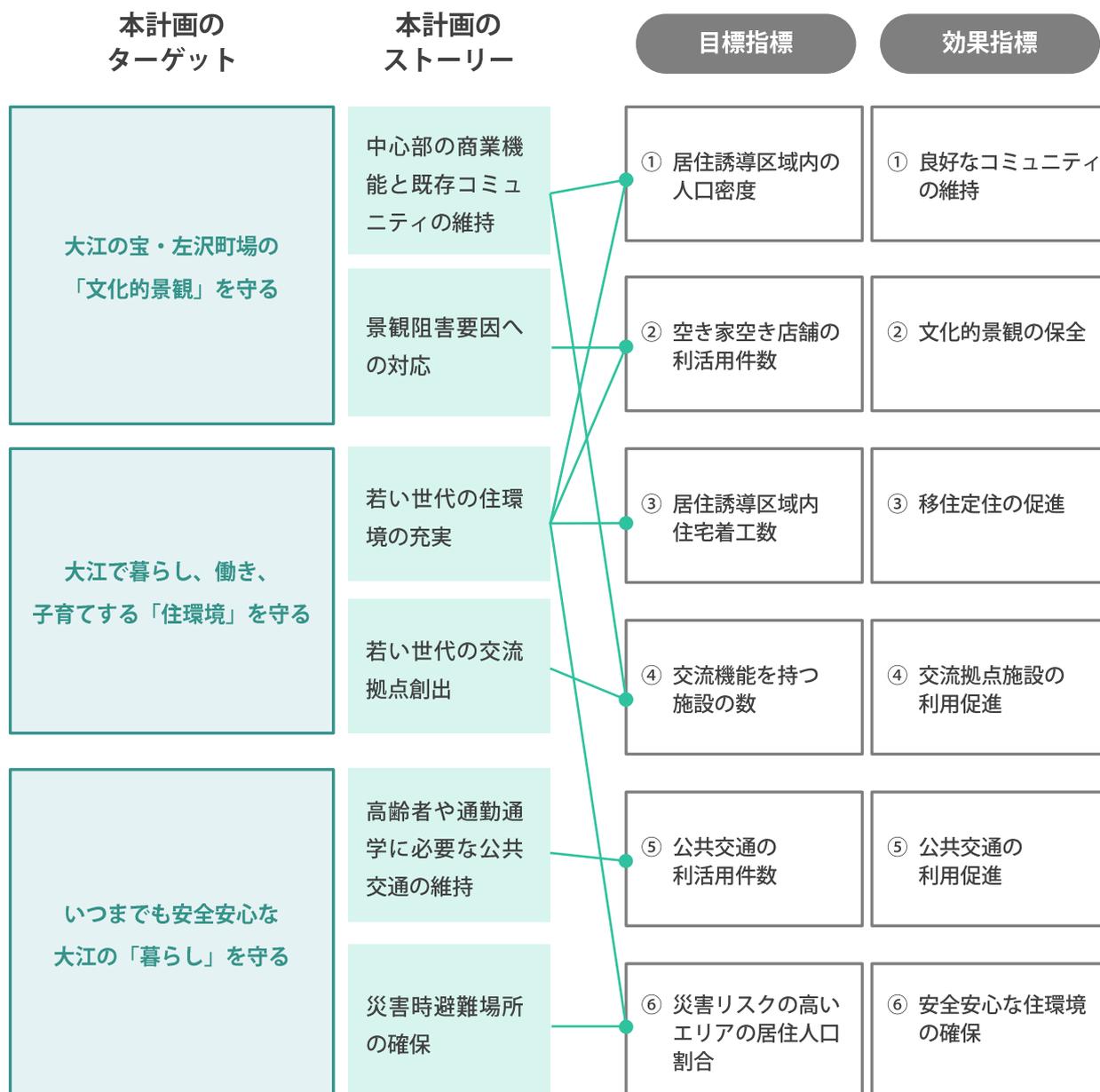
▼ PDCA サイクルによる適切な進捗管理



9-2 指標の定量化に向けた検討

(1) 本計画における目標指標と効果指標の位置づけ

4章で整理したターゲットとストーリーに基づき、本計画では6つの目標指標と効果指標を設定しました。



(2) 目標指標と効果指標の設定の考え方

6つの目標指標について、設定の考え方を整理しました。目標指標と合わせてモニタリングをしていく効果指標についてもその考え方を整理しました。

目標指標と効果指標の設定の考え方

①

居住誘導区域内の人口密度

- ・ 目標指標として、居住誘導区域内の人口密度をモニタリングしていきます。
- ・ これにより、良好なコミュニティの維持につながります。効果指標は、良好なコミュニティ維持に寄与する地域活動団体数や1団体当たり構成員数をモニタリングしていきます。

【参考：人口密度に関する目標値の考え方】

誘導区域面積をベースに概ね20年後の人口密度の目標を検討します。

このままの減少傾向で人口が推移した場合、20年間で32%の減少が予測されます。

これをR12までの10年間の減少割合（17%減）にとどめることを目標とし、これによって推計したR22人口2,530人をもとに20年後の人口密度を23.4人/haに設定します。

人口密度が維持されることで、地域活動団体の構成員も確保され、活動も活発となり良好なコミュニティの維持につながります。

②

空き家・空き店舗の利活用

- ・ 目標指標として、居住誘導区域内の空き家・空き店舗が住居や店舗等へ活用された施設数をモニタリングしていきます。
- ・ これにより、文化的景観の保全につながります。効果指標は、最上川の流通・往来及び左沢町場の景観を形成する重要な構成要素（道路、街並み、建築物）の保全のための補助金等の活用件数の維持・増加とし、件数についてモニタリングしていきます。

③

居住誘導区域内の 住宅着工数

- ・ 目標指標として、居住誘導区域内の新築確認申請、立地適正化計画届出制度に基づく住宅着工数をモニタリングしていきます。
- ・ これにより、移住定住の促進につながります。効果指標は、町外への転出者数の抑制や町外からの転入者数の促進による町内定住人口の維持とし、これらの推移をモニタリングしていきます。

④

交流機能を持つ 施設数

- ・ 目標指標として、「都市機能誘導区域内に立地する」「誰もが利用することができる」を定義とした交流機能を有する町内施設の数モニタリングしていきます。
- ・ これにより、交流拠点施設の利用促進につながります。効果指標は、大江町内の交流拠点施設の延べ利用者数の維持・増加とし、利用者数をモニタリングしていきます。

⑤

公共交通の利活用

- ・ 目標指標として、「貨客混載」や「新たな交通手段」の検討導入数をモニタリングしていきます。
- ・ これにより、公共交通の利用促進につながります。効果指標は、町営バス、乗り合いタクシーの利用者数や左沢駅乗降客数の維持・向上、町民の公共交通への満足度向上とし、これらの推移をモニタリングしていきます。

⑥

災害リスクの 高いエリアの 居住人口割合

- ・ 目標指標として、都市計画区域内における災害ハザード内に居住している人口の割合をモニタリングしていきます。
- ・ これにより、安全安心な住環境の確保につながります。効果指標は、町民の防災における安全安心の満足度向上とし、町民アンケート等からモニタリングしていきます。



大江町立地適正化計画

作成 令和4年 11月 30日

公表 令和5年 1月 26日

発行 令和5年 1月

編集 大江町建設水道課

〒990-1101 山形県西村山郡大江町大字左沢 882-1

TEL 0237-62-2111 FAX 0237-62-4736

URL <http://www.town.oe.yamagata.jp>

制作 株式会社 福山コンサルタント



私たちは持続可能な開発目標 (SDGs) を支援しています。