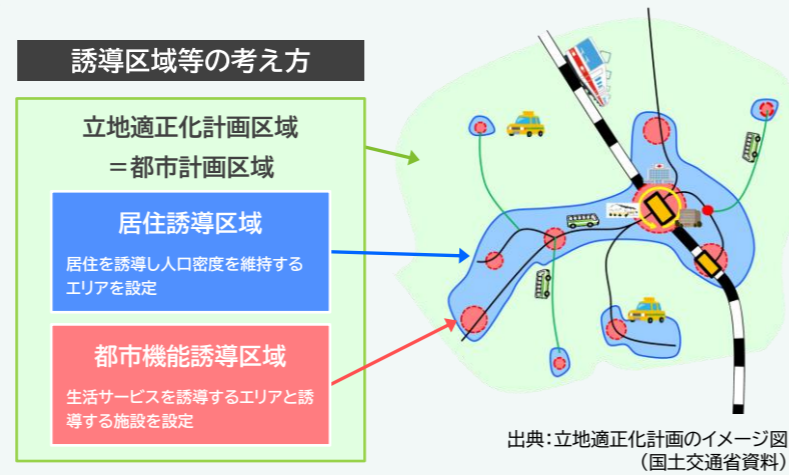


1 立地適正化計画制度とは

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。

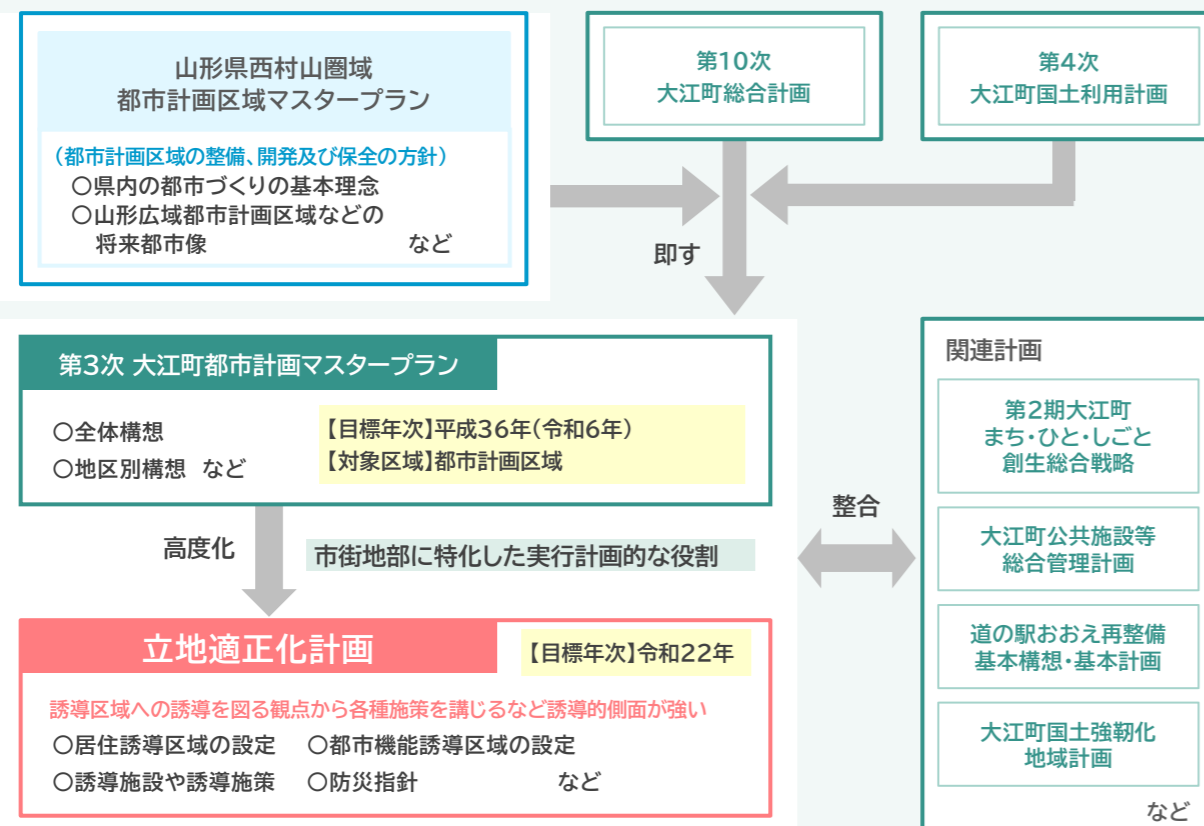


2 関連計画や関係施策等の整理

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、誘導施策を定めるものとして、立地適正化計画を作成するものです。

対象区域	都市計画区域全域
目標年次	2040 (令和22)年

立地適正化計画の位置づけ

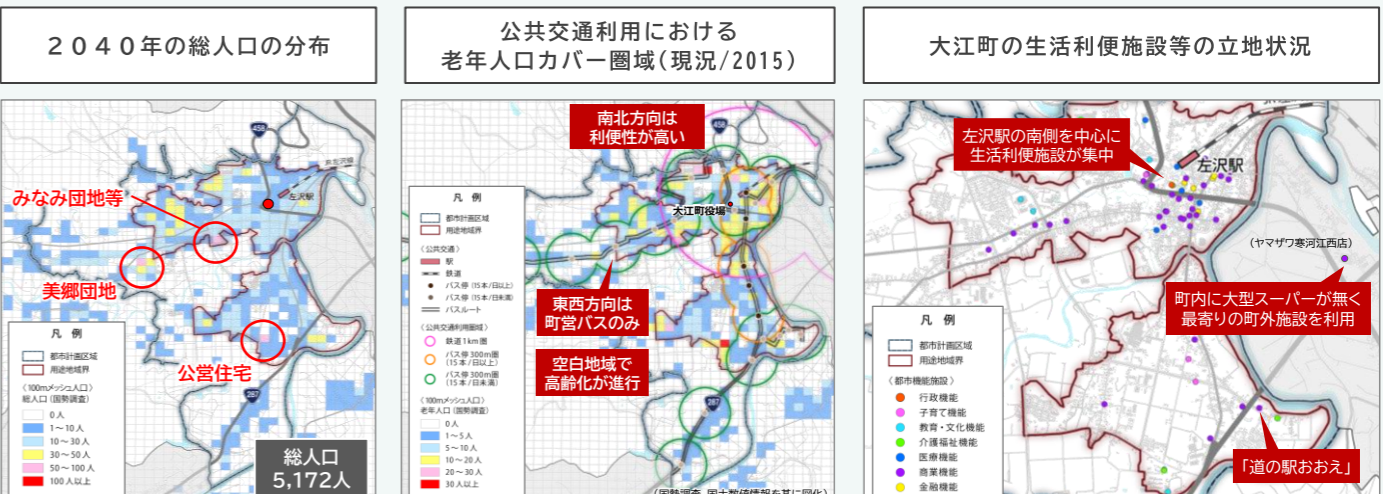


3 都市構造上の課題

都市構造上の課題を7つの項目毎に整理しました。

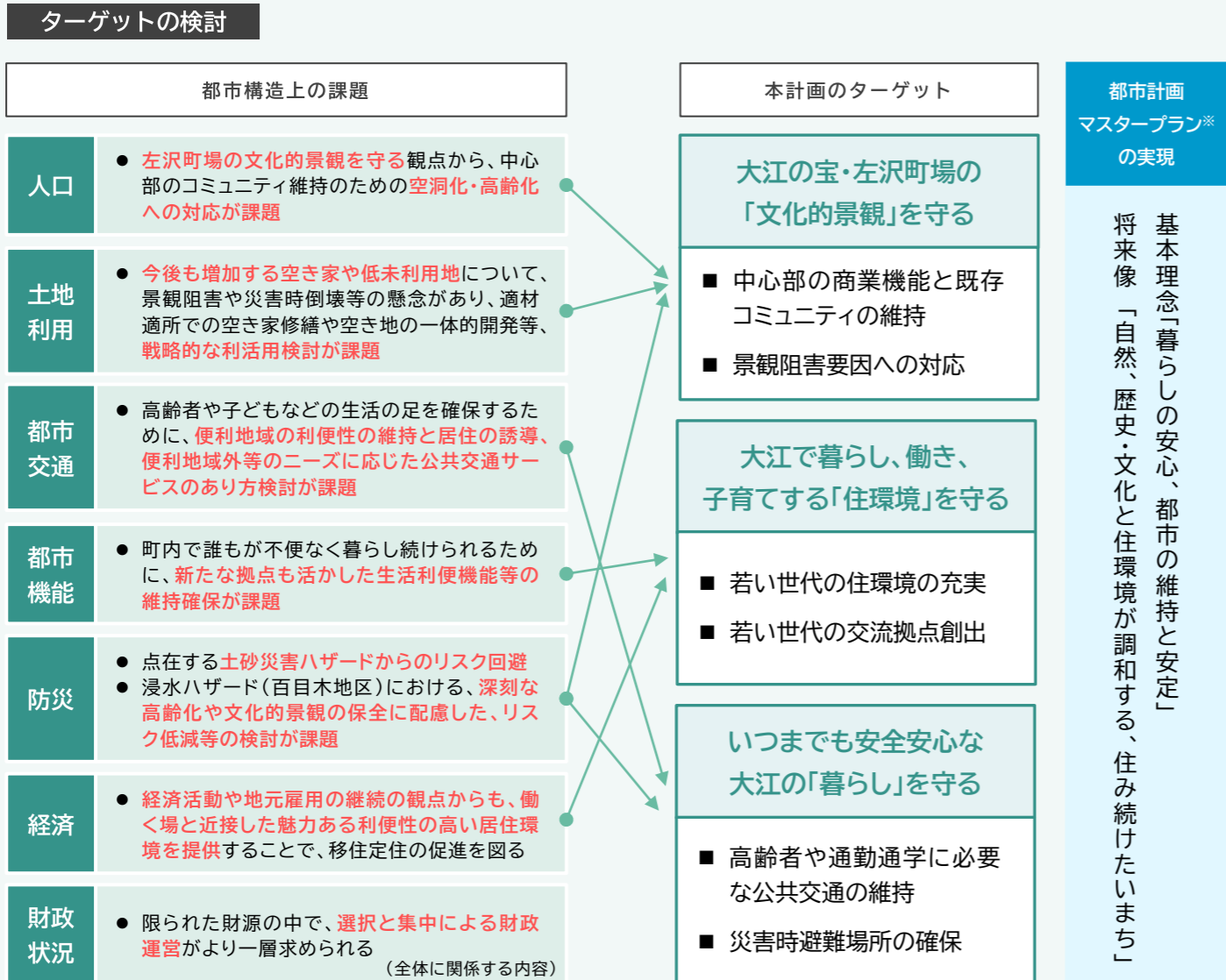
都市構造上の課題

項目	課題
人口	<ul style="list-style-type: none"> 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
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 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
都市交通	<ul style="list-style-type: none"> 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
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> 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
防災	<ul style="list-style-type: none"> 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
経済	<ul style="list-style-type: none"> 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
財政状況	<ul style="list-style-type: none"> 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

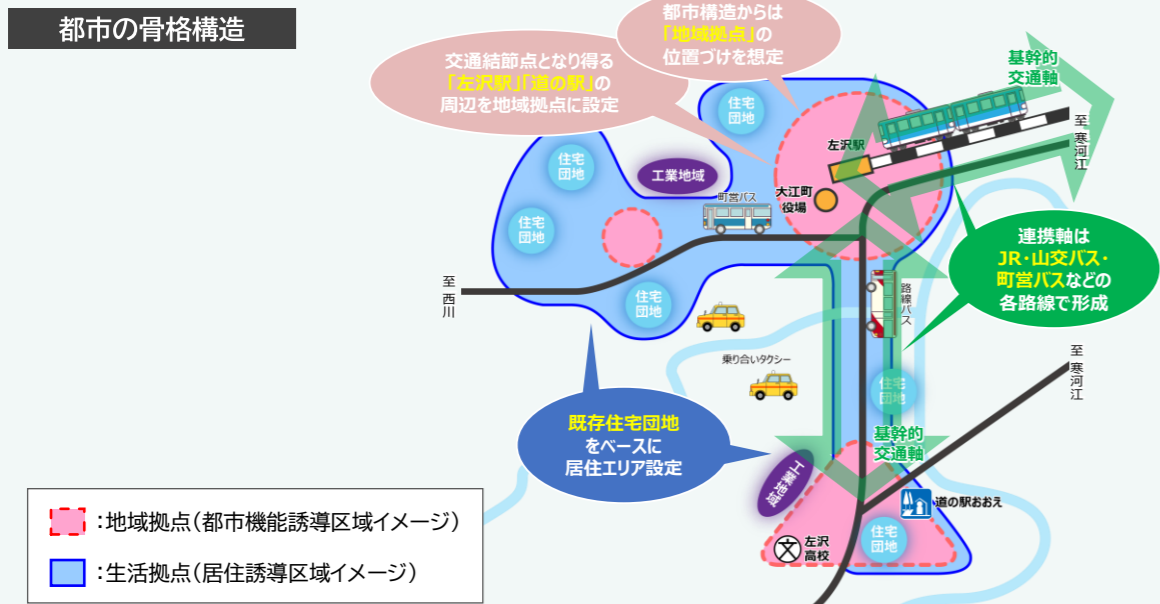


4 ターゲットとストーリーの検討

都市構造分析やターゲット・ストーリーを踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を整理しました。



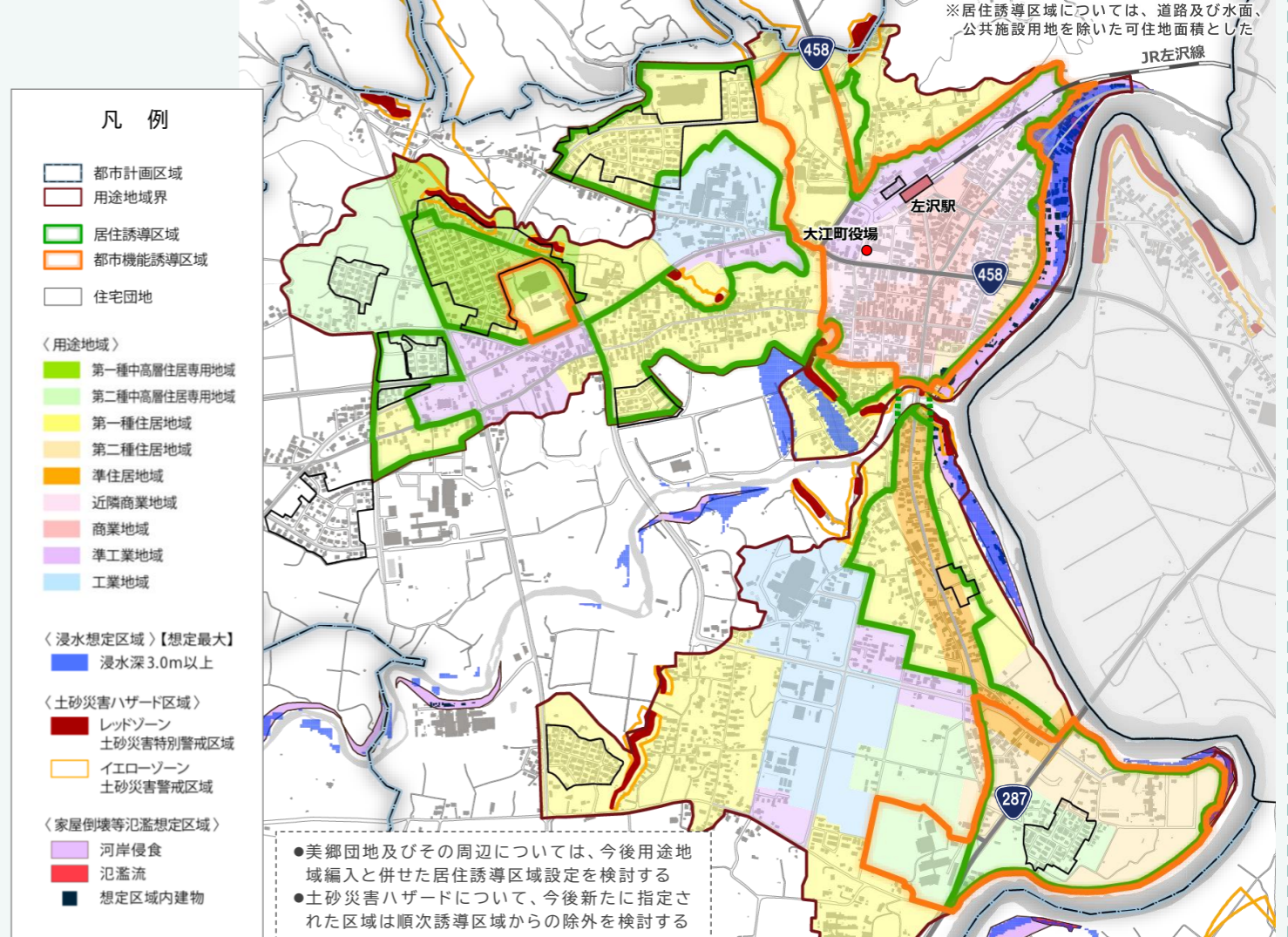
※出典：第3次大江町都市計画マスタープラン



5 誘導区域の検討

検討結果を踏まえ、居住誘導区域と都市機能誘導区域を以下の通り設定しました。

都市機能誘導区域の面積 77.3ha
 居住誘導区域の面積 108.0ha※
 ※居住誘導区域については、道路及び水面、公共施設用地を除いた可住地面積とした



居住誘導区域		都市機能誘導区域	
含む条件	含まない条件	含む条件	含まない条件
<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域 都市計画区域 用途地域界 都市機能誘導区域 安堵指定地 <p>視点① 都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺 (人口集積が6,000以上)</p> <p>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 (公共交通利用可能区画)</p> <p>視点③ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p> <p>視点④ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p> <p>視点⑤ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p> <p>視点⑥ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p> <p>視点⑦ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p> <p>視点⑧ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 居住誘導区域 都市計画区域 用途地域界 安堵指定地 <p>視点④ 将来に限り安全することが適当な地域</p> <p>視点⑤ 浸水想定区域 浸水深 (想定最大) 3.0m以上</p> <p>視点⑥ 工業用地地域</p> <p>視点⑦ 準工業地域</p> <p>視点⑧ 土砂災害警戒区域</p> <p>視点⑨ イエローゾーン 土砂災害警戒区域</p> <p>視点⑩ 低未利用地 空き家・空き店舗が3件以上</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 都市計画区域 用途地域界 <p>視点① 集約性が高い (都市機能誘導エリア) 【100mメッシュ】</p> <p>視点② 公共交通の利便性が特に高い (公共交通利便性が高い区画)</p> <p>視点③ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p> <p>視点④ 眺望可能性の見える地域 (都市機能誘導区域決定の条件として「眺望」)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能誘導区域 都市計画区域 用途地域界 <p>視点① 将来に限り安全することが適当な地域</p> <p>視点② 浸水想定区域 浸水深 (想定最大) 3.0m以上</p> <p>視点③ 工業用地地域</p> <p>視点④ 準工業地域</p> <p>視点⑤ 土砂災害警戒区域</p> <p>視点⑥ イエローゾーン 土砂災害警戒区域</p> <p>視点⑦ 低未利用地 空き家・空き店舗が3件以上</p>

6 都市機能誘導施設の検討

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。

都市機能誘導施設の設定視点

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。

都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設(条件①)

機能	施設	考え方	機能	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	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
	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。		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
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	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
	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。	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	
	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。	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
	老人ホーム		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。
デイサービス	子育て総合支援センター	郵便局	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		
子育て機能	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	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。
	認定こども園			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
	幼稚園			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。
	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	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	
	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				

7 誘導施策の検討

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す。既存施策等も踏まえながらどこでどのような施策を実施するかを具体的に示します。

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 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 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、空き店舗活用に向けた課題を把握 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 「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保 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 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 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 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 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

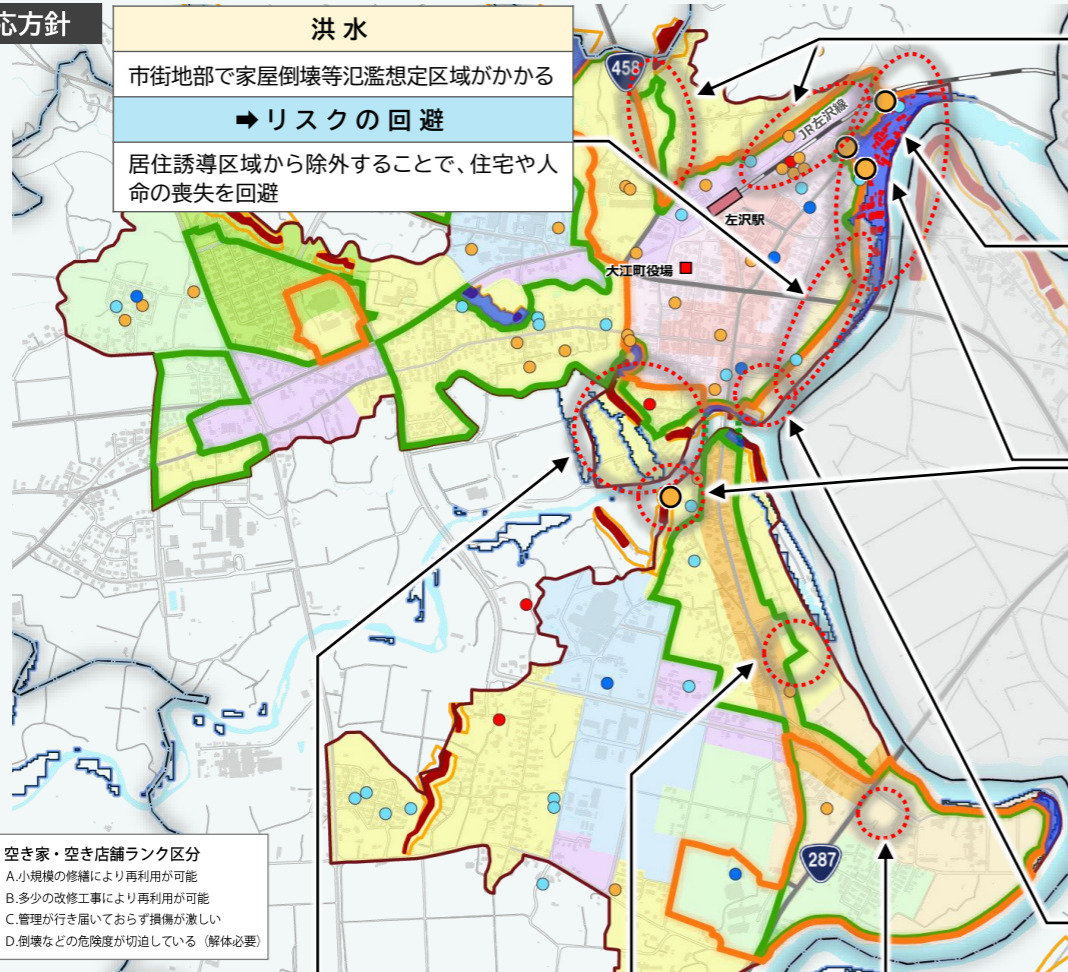
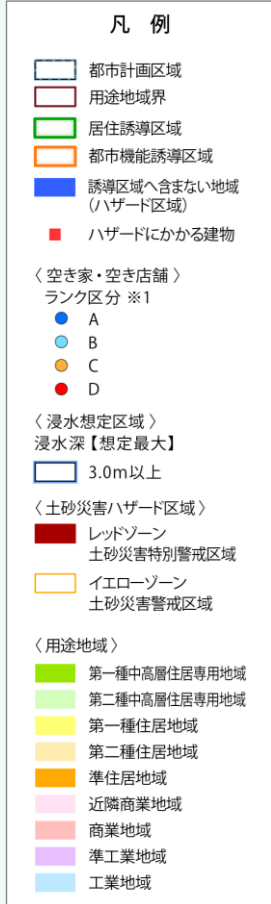
実地適正化区域内全域で実施する施策

<ul style="list-style-type: none"> 基幹的交通軸のサービス利便性を確保 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 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 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、グリーンズ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を検討 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

8 防災指針

災害リスク分析により、土砂災害及び水災害リスクの高い地域におけるリスクの回避やリスクの低減の観点で対応方針及び施策を整理しました。

災害リスクの課題と対応方針

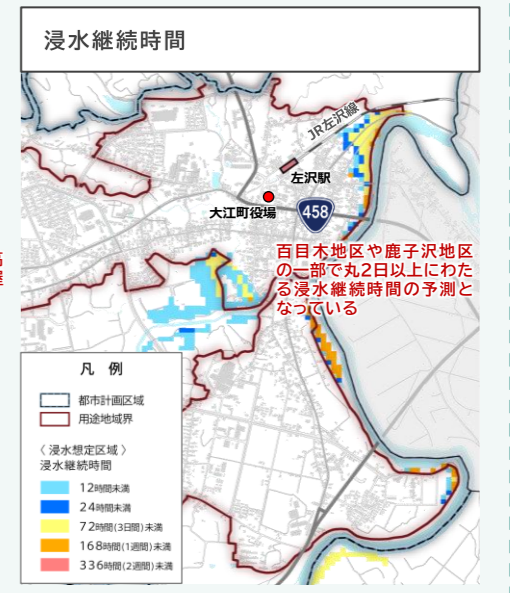


土砂	洪水
→リスクの回避	
災害リスクの高いエリアからの移転受け皿として、居住誘導区域内に住宅基盤を確保する	
洪水	洪水
→リスクの回避	
左沢駅近傍であるが浸水リスクが深刻(避難、継続時間、家屋倒壊の危険)	
最上川治水対策事業による地区の安全度が高まるまで、居住誘導区域から除外(移転)	
土砂	洪水
→リスクの低減	
危険空き家が災害ハザード内に存在し、倒壊の危険や罹災後の修繕管理等に課題がある(空き家は今後さらに増加する懸念)	
災害ハザード内に存在する空き家空き店舗について、所有者や管理者等の確認を行い、万が一の罹災に備える	
土砂	洪水
→リスクの低減	
災害ハザードが大きく災害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	
洪水	洪水
→リスクの低減	
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)	
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	

土砂	洪水
→リスクの回避	
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)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	
深刻な浸水リスクや、災害レッドゾーン・イエローゾーンは、誘導区域から除外し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)	

土砂	洪水
→リスクの回避	
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	

土砂	洪水
→リスクの低減	
「道の駅」等の既存施設を活用した防災活動拠点が必要	
→リスクの低減	
「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)	



立地適正化計画区域における具体的な取組

■ :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	中期	長期	
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		
		危機管理型水位計の設置	左沢地内	国		
被害の軽減、早期復旧・復興のための対策	被害の軽減、早期復旧・復興のための対策	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		

施策	重点的に実施する地域	実施主体	実施期間			
			短期	中期	長期	
災害リスク除去・低減	被害の軽減、早期復旧・復興のための対策	R2.7出水の課題を受けたタイムラインの改善講習会等によるマイ・タイムライン普及促進	百目木地区(浸水深0.5~3.0mのエリア)	国、県、町		
		流域自治体との洪水対応演習	「道の駅おおい」・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	「道の駅おおい」・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				

9 計画の実現に向けて

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。

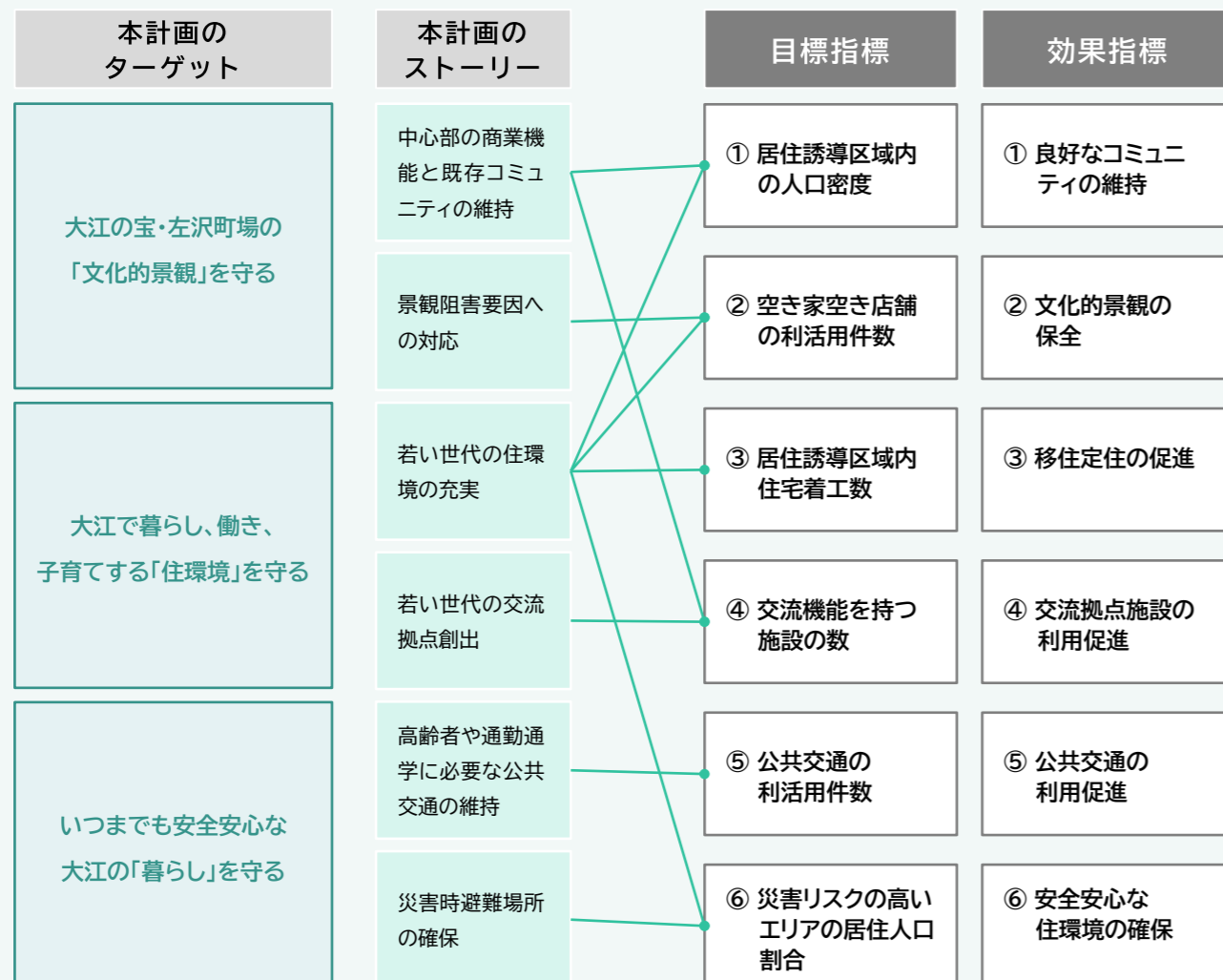
本計画では、定量的な「目標指標」の設定と、それに伴い期待される「効果（効果指標）」の定量化を行い、これらをモニタリングすることで計画の進捗管理を行っていきます。

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。

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。



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。

- 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。
- 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。

