

新庄市立地適正化計画
概要版

令和 7 年 3 月

山形県新庄市

目 次

序章 立地適正化計画制度とは.....	1
立地適正化計画策定の目的	1
立地適正化計画策定の意義と役割、定める主な内容.....	1
第1章 関連する計画や他部局の施策	2
第2章 本市の現状分析	3
現状の分析	3
都市構造上の課題.....	6
第3章 まちづくりの基本方針	7
将来都市像（目指すべき姿）	7
都市づくりの基本理念（基本的な考え方）	7
将来都市構造図	7
第4章 居住誘導区域	8
居住誘導区域の基本的な考え方	8
居住誘導区域	9
第5章 都市機能誘導区域	10
都市機能誘導区域の基本的な考え方	10
都市機能誘導区域.....	11
第6章 都市機能誘導施設	12
都市機能誘導施設の基本的な考え方	12
都市機能誘導施設.....	12
第7章 防災指針.....	13
防災指針の基本的な考え方	13
防災指針	14
第8章 計画の実現に向けて	15
誘導施策	15
数値目標	16
計画の進行管理と見直し	17

序章 立地適正化計画制度とは

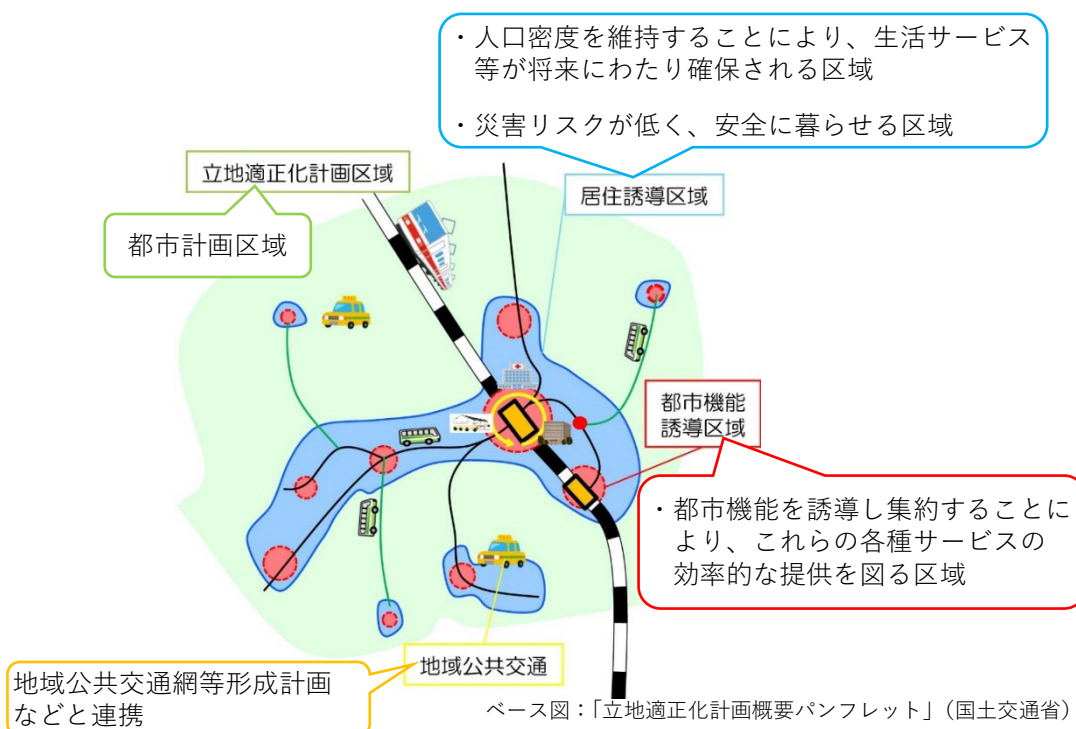
立地適正化計画策定の目的

近年、我が国では、急速な人口減少や少子高齢化が進み、都市のスポンジ化や社会資本の老朽化、巨大地震等災害対策等の新たな問題も顕在化しており、厳しい財政状況の下、持続可能な密度を維持した都市構造への転換が求められています。

本市においても、令和元年度に改定した新庄市都市計画マスタープランの考え方にに基づきながら、人口減少や少子高齢化が進行するなかでも、人々が安心して住み続けることが出来るコンパクトで魅力あるまちづくりを目指し、新庄市立地適正化計画を策定します。

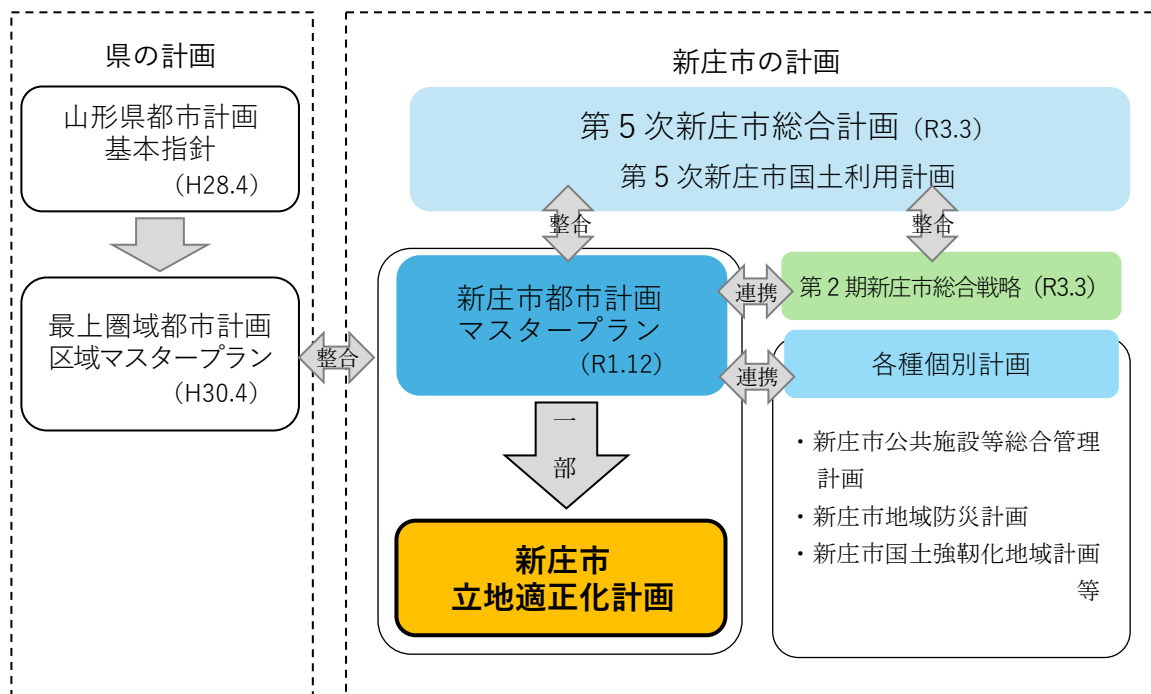
立地適正化計画策定の意義と役割、定める主な内容

- ❖ 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・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。
- ❖ 目標年次：令和 22 年度（新庄市都市計画マスタープランと整合）
- ❖ 対象区域：都市計画区域とします。
- ❖ 居住誘導区域：居住を誘導し、人口密度を維持するエリアです。
- ❖ 都市機能誘導区域：居住誘導区域の内側に定める、都市機能を誘導するエリアです。
- ❖ 防災指針：住宅や誘導施設の立地の誘導を図るために策定する、都市の防災機能の確保に関する指針です。



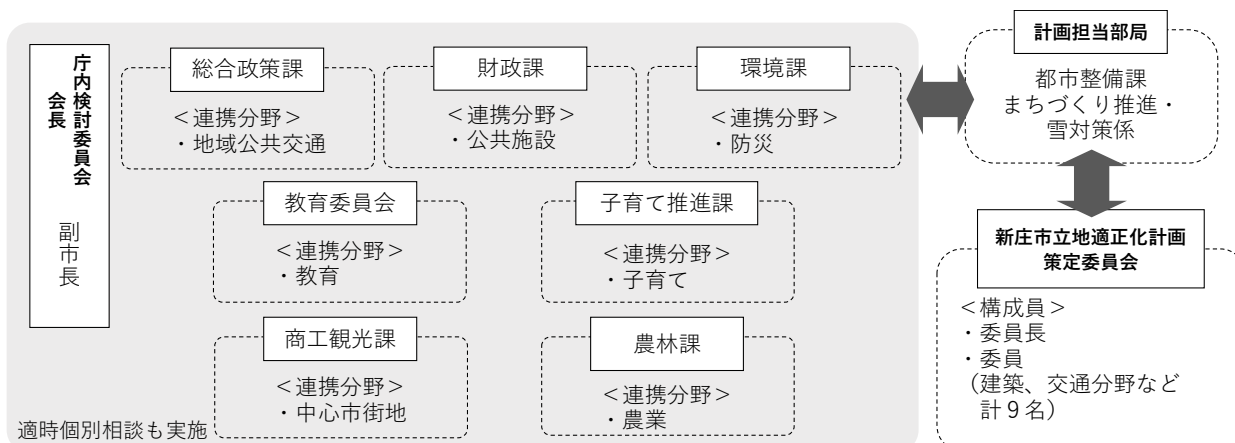
第1章 関連する計画や他部局の施策

「新庄市立地適正化計画」に關係する、市及び県の主な計画は以下のとおりです。



図：「立地適正化計画策定の手引」（国土交通省）

下図：（参考）新庄市立地適正化計画策定体制

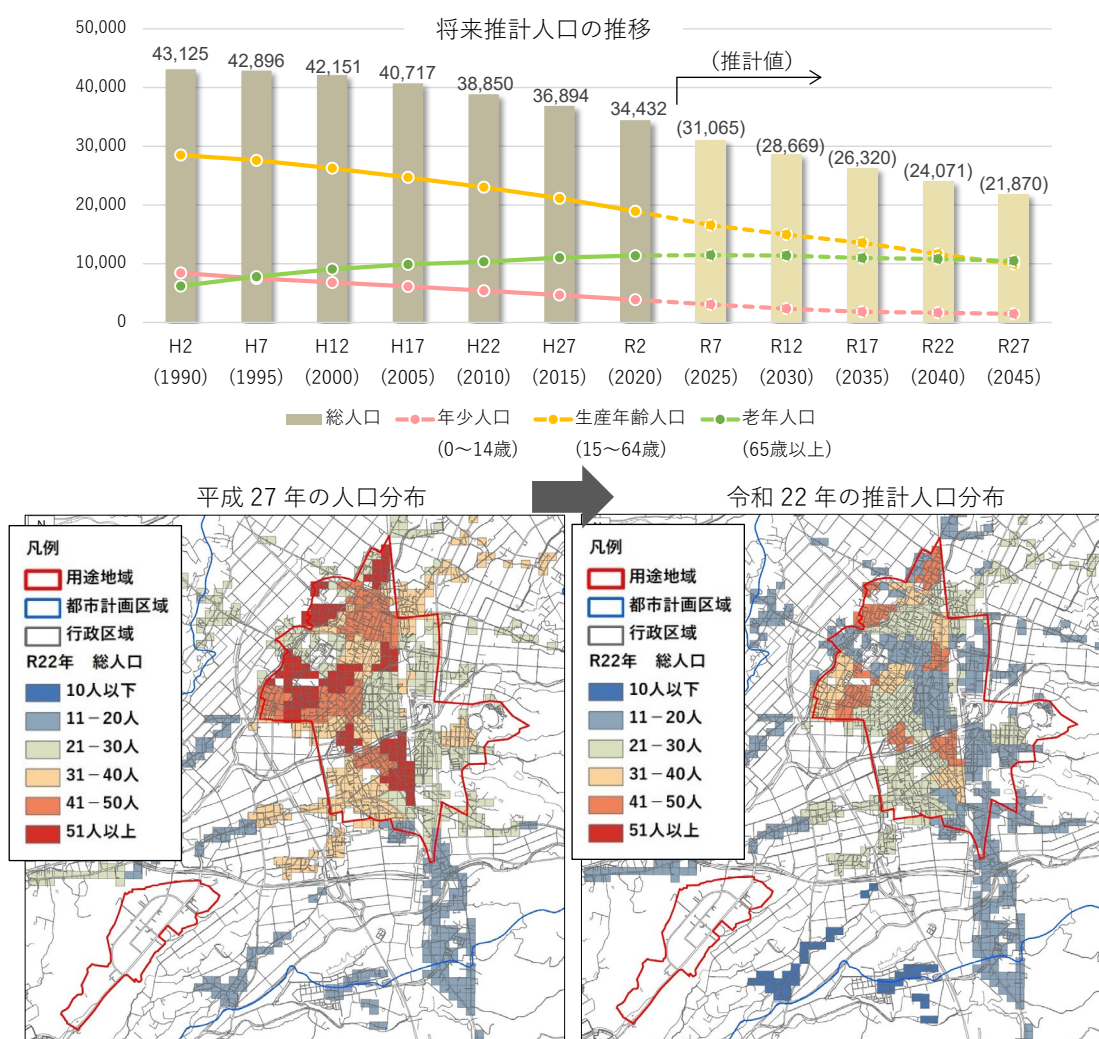


第2章 本市の現状分析

現状の分析

○人口

- ❖平成2年をピークに減少傾向を続け、少子高齢化が進んでいます。
- ❖人口は用途地域内を中心に集積していますが、国（国立社会保障・人口問題研究所）の推計では、将来的には用途地域内、用途地域外を問わず、人口が減少していくという予測結果が公表されています。

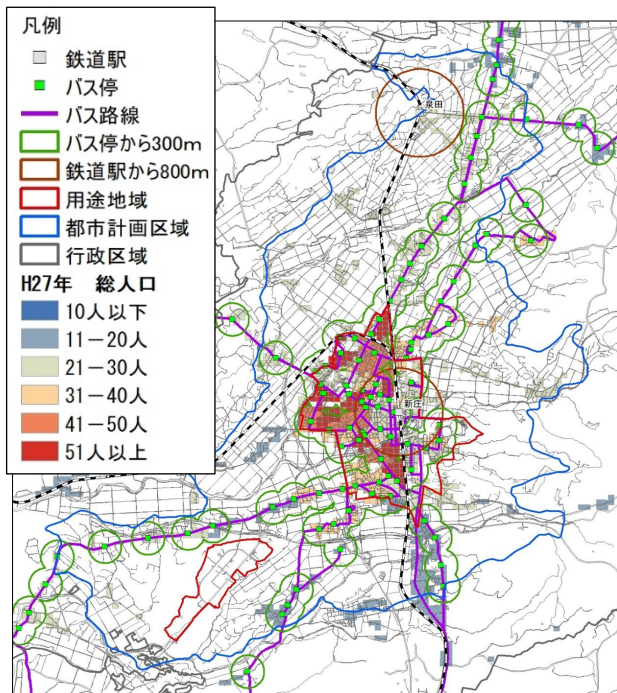


○土地利用

- ❖用途地域内に低未利用地（この場合、田、畑、山林、原野・牧野・荒地の合計が1ha以上でまとまった土地）が存在し、実際の土地利用にそぐわない用途指定も見られます。
- ❖近年の開発許可申請は用途地域内と用途地域縁辺部に集中し、中心部における都市的土地利用は鈍化傾向を示しています。
- ❖令和5年度の空き家率は全国平均を若干下回っています。ただし、「その他の空き家（別荘や賃貸用、売却用の空き家以外のもの）」は、全国平均や県平均を上回っています。

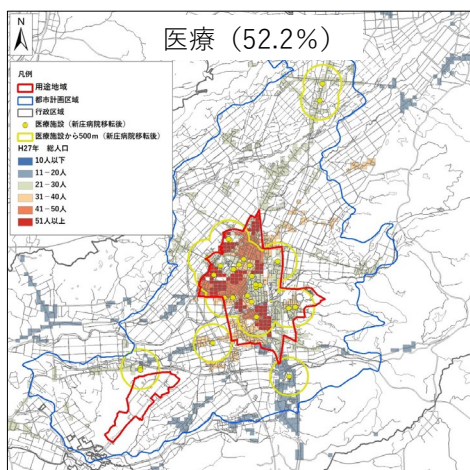
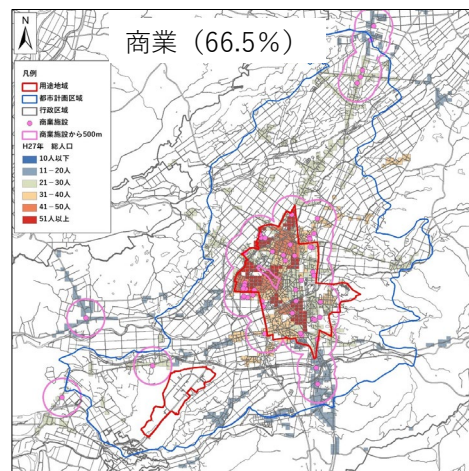
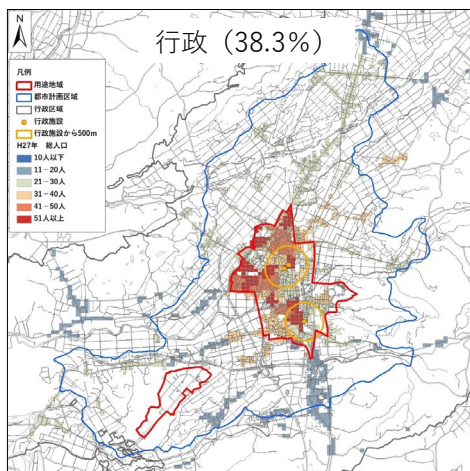
○都市交通（鉄道・バス）

- ❖新庄駅の1日あたり乗車人員は減少傾向にあります。特に令和2年は新型コロナウイルス感染症の流行による大きな影響を受けました。
- ❖鉄道駅とバス停の誘致圏からみた公共交通の市人口カバー率は、76.2%となっています。



○都市機能施設

- ❖施設は用途地域内を中心にある程度集積していますが、将来の人口減少に伴い、一定の人口密度に支えられてきた生活サービスの提供が困難になることが懸念されます。



・（ ）は施設から半径500mの範囲の、市人口カバー率。

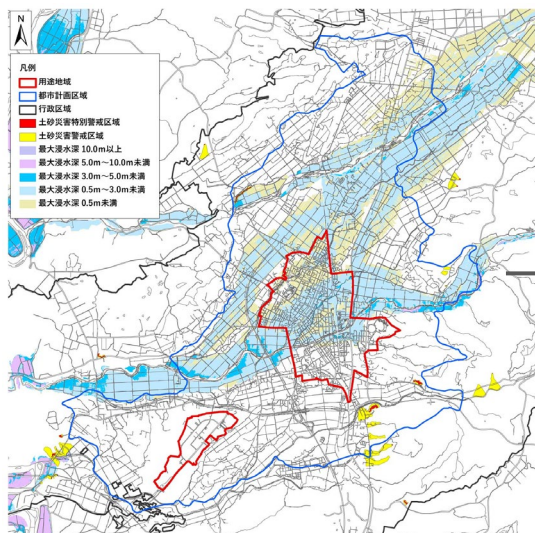
・その他検証した都市機能施設は以下の通り。

- 介護・福祉 (64.4%)
- 子育て支援 (57.0%)
- 教育 (41.5%)
- 文化 (39.9%)
- 金融 (41.3%)

○防災面

- ❖ 用途地域内に土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定はありません。
- ❖ 中の川や升形川付近などに最大浸水深さが 3.0m～5.0m 未満の箇所があります。
なお、市役所周辺や末広町の東山アンダーには、5.0～10.0m 未満の浸水が想定されています。
- ❖ また、用途地域内に家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が存在しています。

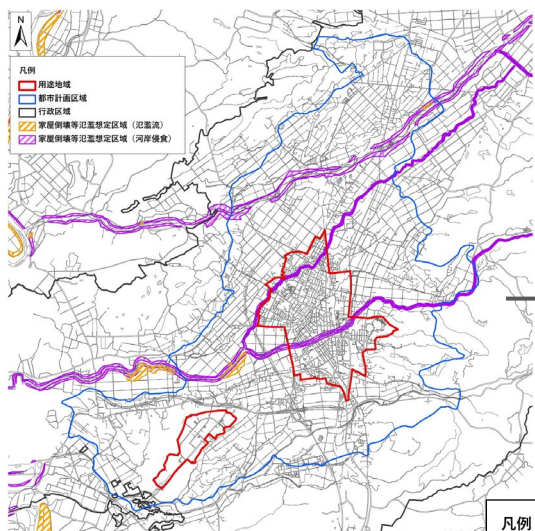
土砂災害警戒区域と浸水想定区域（L2 最大）



(用途地域)



家屋倒壊想定区域（河岸侵食）と
家屋倒壊想定区域（氾濫流）



(用途地域)



- ❖ 1945 年以降の水害は平成 27 年までに 21 回記録されており、平成 30 年 8 月、令和 2 年 7 月、令和 4 年 6 月、令和 6 年 7 月にも、豪雨により住宅、道路、河川、農地などに大きな被害が発生しています。

○市街地整備事業、都市施設

- ❖土地区画整理事業は、7地区実施されています。
- ❖都市計画道路は23路線が計画決定されており、改良済整備率は56.2%です。
- ❖都市計画公園及び緑地は19箇所、整備率は39.9%となっています。
- ❖その他主要な都市施設として、河川1箇所、処理施設1箇所、駅前広場2箇所、市場1箇所がそれぞれ計画決定されています。

○経済・財政

- ❖農業は、農家数、耕地面積ともに減少傾向にあります。
- ❖商業は、近年、商店数、従業者数、年間商品販売額ともに減少傾向に転じています。
- ❖工業は、事業所数は減少傾向、従業者数と製造品出荷額は増加傾向にあります。
- ❖歳入歳出は増加傾向にあり、令和2年（2020年）度において、歳入歳出ともに大きく増加しています。

都市構造上の課題

人口・世帯に係る課題

- 高齢者や子育て世代の暮らしを支援するまちづくりの推進
- 市街地における人口密度の維持、市街地のスポンジ化の抑制

公共交通に係る課題

- 利用しやすい公共交通体系の整備
- 公共交通の利用促進に向けた施策の推進

都市機能施設に係る課題

- 日常生活に必要な都市機能・施設の適正な配置・誘導

災害等の安全性に係る課題

- 災害リスクを軽減する市街地づくりの検討
- 防災対策、避難誘導対策を踏まえた居住や都市機能誘導の検討

財政の健全性に係る課題の抽出

- 財政の健全性の維持、安定した財政運営の継続

第3章 まちづくりの基本方針

新庄市立地適正化計画が目指す将来都市像・基本理念・都市の骨格構造は、新庄市都市計画マスタープランと同様とします。

将来都市像（目指すべき姿）

四季を通じて住みやすいまち 新庄

都市づくりの基本理念（基本的な考え方）

基本方針1 すべての年代の人々が交流する定住都市づくり

年齢や障がいの有無に関わらず、すべての人が交流し、生きがいを持って定住できる都市基盤の形成を目指します。

基本方針2 新しい時代の要請に対応するコンパクトな都市づくり

コンパクト・プラス・ネットワークの形成により、少子高齢化・人口減少社会においても持続可能で機能的な、循環型コンパクトシティの実現を目指します。

基本方針3 雪や自然災害に強い安全安心な都市づくり

克雪対策や災害対策を強化し、四季を通じて安全で安心して過ごせる都市空間の形成を目指します。

基本方針4 最上圏域における求心力と波及力をもつ圏域の中心都市づくり

医療・雇用・買い物・教育など、最上圏域の中心としての機能を維持・充実するとともに、恵まれた交通環境を生かして圏域町村との連携強化を目指します。

基本方針5 自然とまちが調和する田園都市づくり

豊かな自然や農村環境と住みやすい都市環境が調和した、「田園都市」の形成を目指します。

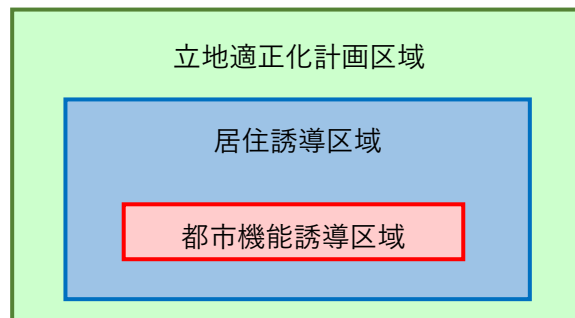
将来都市構造図



第4章 居住誘導区域

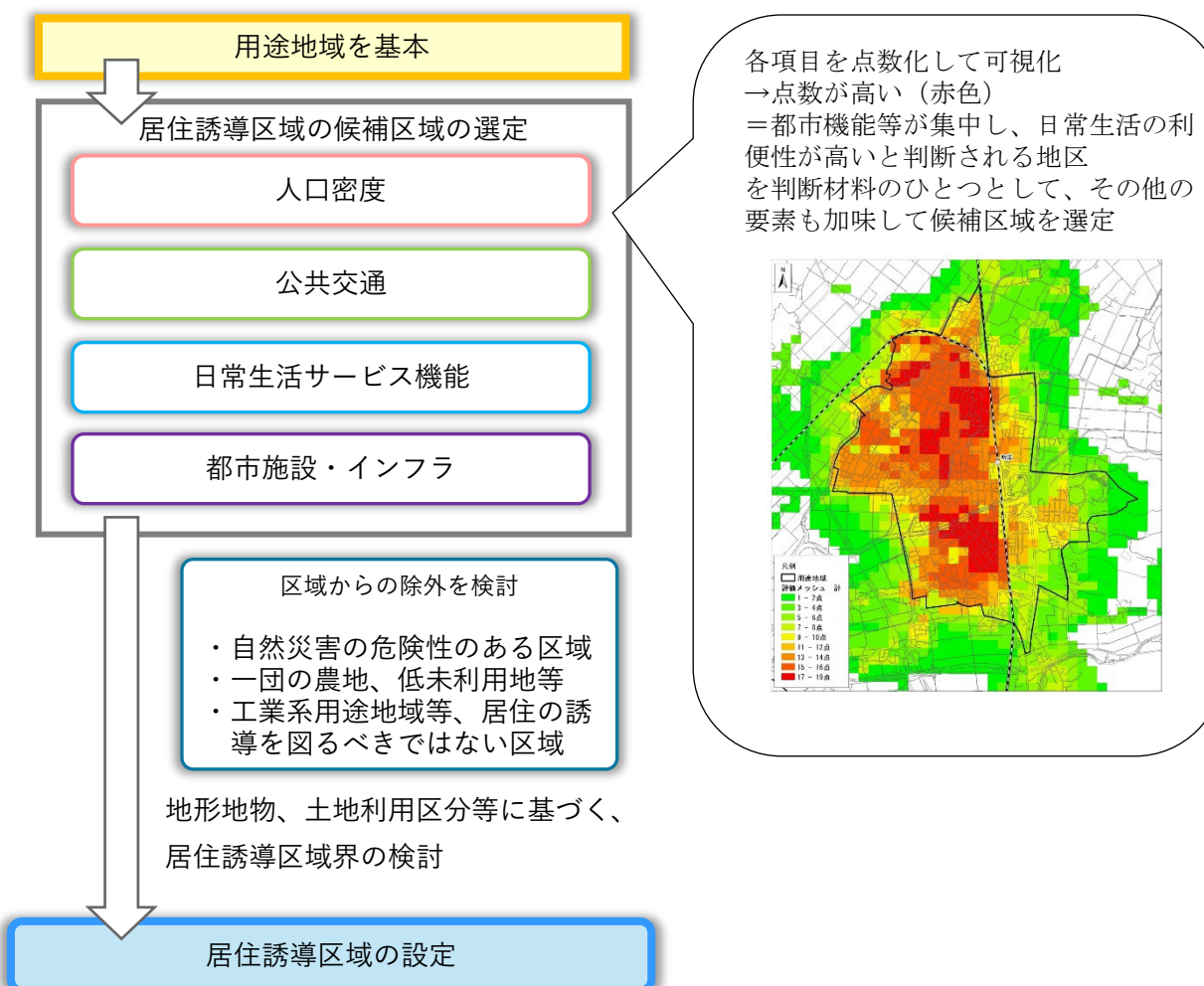
居住誘導区域の基本的な考え方

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です。



国の指針では、「生活利便性が確保」され、「生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内」で、「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」区域が望ましいとされています。

本計画では、以下のフローに基づき、区域を設定しました。



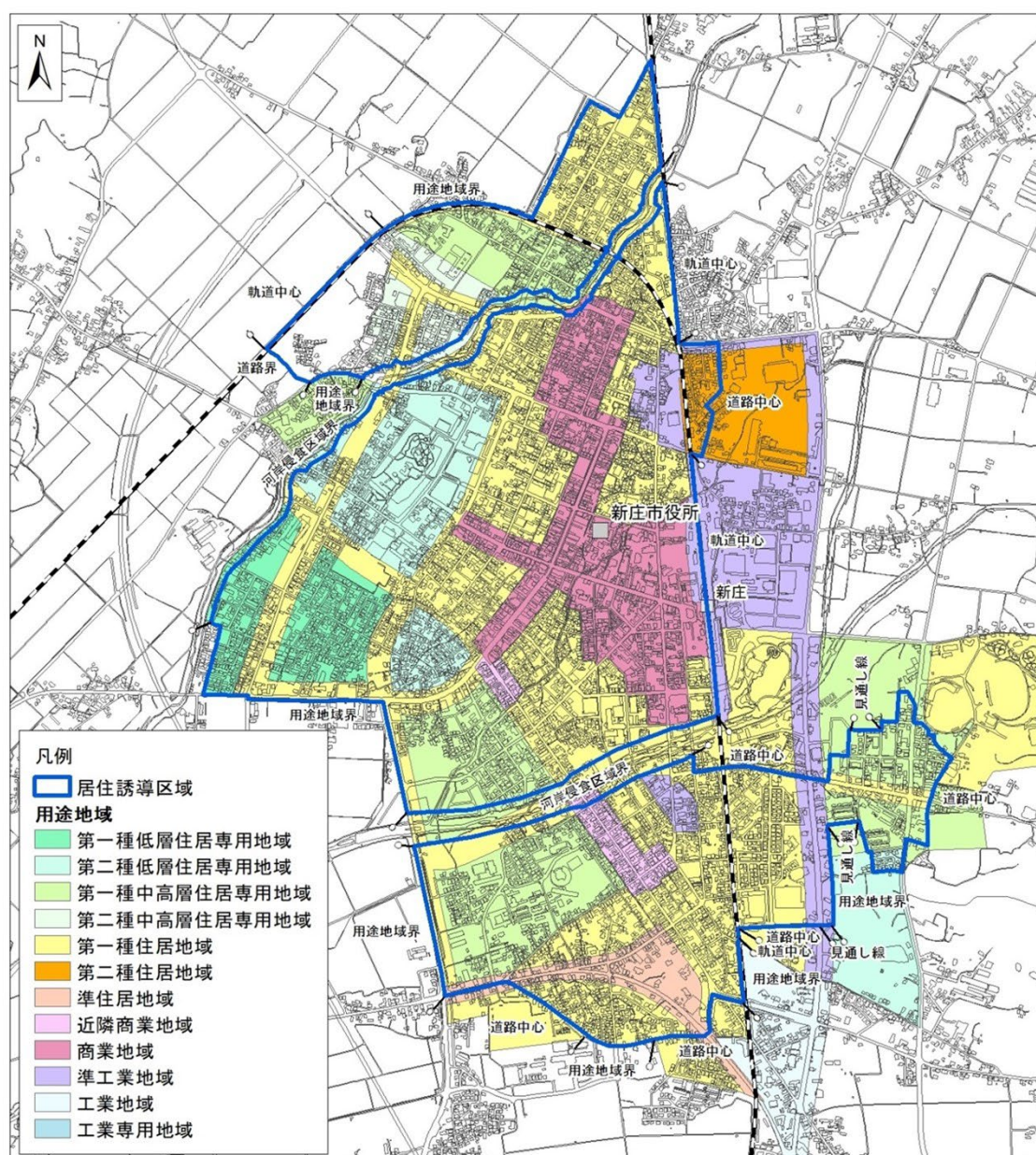
居住誘導区域

居住誘導区域は、下図の青いラインの範囲となります。

- ❖面積：412.3ha
- ❖平成 27 年居住誘導区域内人口：15,012 人※、人口密度：36.4 人/ha
- ❖令和 22 年居住誘導区域内人口（目標）：10,421 人※、人口密度：25.3 人/ha
※区域にかかる 100 メートルメッシュの人口から算出

なお、都市再生特別措置法に基づき、以下に該当する場合には、事前に届出が必要となります。

○居住誘導区域外での一定規模の住宅の開発や建築などの行為



居住誘導区域の設定の考え方

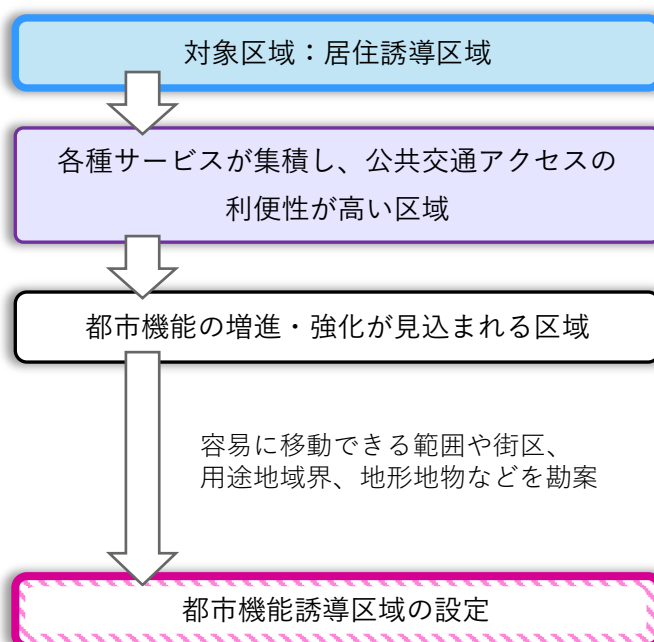
- ・用途地域を基本に、以下の要素により抽出
 - ①人口集積、②公共交通の利便性、③都市施設の立地
- ・宅地開発が進む白地エリアを追加
- ・災害の危険性が著しく高いエリア、一団の低未利用地を除外
- ・地物、用途地域界などで区分

第5章 都市機能誘導区域

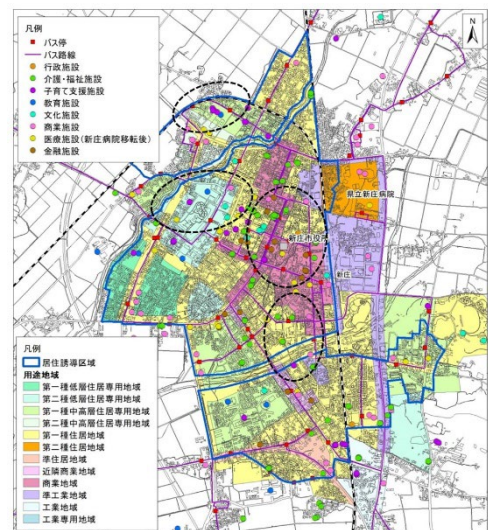
都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定し、医療、福祉、商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することで各種サービスを効率的に提供し、市全体が持続していくために必要な拠点を形成するために設定する区域です。

新庄市では、「都市の拠点となるべき区域」「都市機能が一定程度充足している区域」「公共交通アクセスの利便性が高い区域」「都市機能の増進・強化が見込まれる区域」に留意して設定しました。



現状の都市機能の分布状況や、都市機能の増進・強化が見込まれるエリアを重ね合わせて検討



なお、都市再生特別措置法に基づき、以下に該当する場合には、事前に届出が必要となります。

-
- 凡例
- 都市機能誘導区域 (Urban Function Guidance Area)
 - 居住誘導区域 (Residential Guidance Area)
 - 用途地域 (Use District)
 - 第一種低層住居専用地域 (First-type Low-rise Residential Special Use District)
 - 第二種低層住居専用地域 (Second-type Low-rise Residential Special Use District)
 - 第一種中高層住居専用地域 (First-type Medium-rise Residential Special Use District)
 - 第二種中高層住居専用地域 (Second-type Medium-rise Residential Special Use District)
 - 第一種住居地域 (First-type Residential District)
 - 第二種住居地域 (Second-type Residential District)
 - 準住居地域 (Quasi-residential District)
 - 近隣商業地域 (Neighborhood Commercial District)
 - 商業地域 (Commercial District)
 - 準工業地域 (Quasi-industrial District)
 - 工業地域 (Industrial District)
 - 工業専用地域 (Industrial Special Use District)

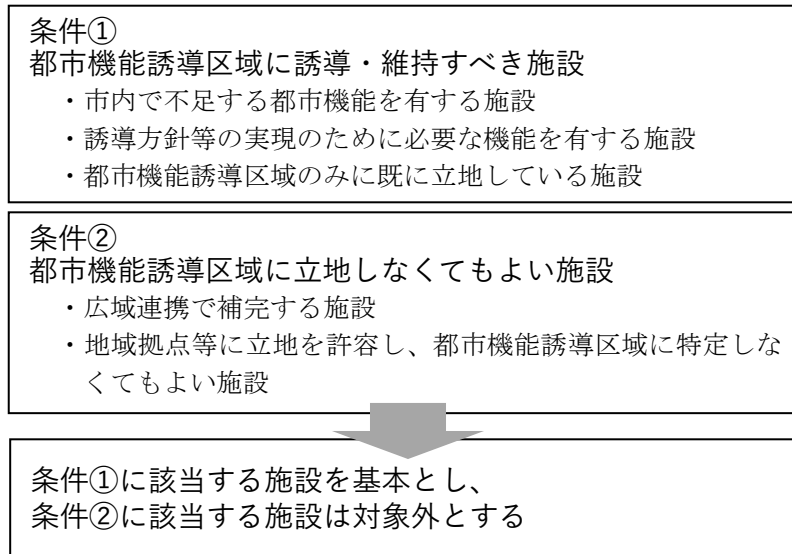
- ・居住誘導区域内で、各種サービスが集積し、公共交通アクセスの利便性が高い区域を抽出
- ・都市機能の増進が見込まれる区域を重ね合わせ
- ・地物、用途地域界などで区分

第6章 都市機能誘導施設

都市機能誘導施設の基本的な考え方

都市機能誘導施設とは、生活利便性の向上を図るために維持・誘導を目指していく施設のことです。一般的には、行政、介護・福祉、子育て支援、商業、医療、金融、教育・文化といった機能を有する施設が考えられます。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）」において、拠点類型ごとに想定される機能イメージを示しており、これらを参照し、本市における誘導すべき都市機能を独自に設定します。



都市機能誘導施設

- ❖行政施設：新庄市役所、最上総合支庁
- ❖介護・福祉施設：地域包括支援センター
- ❖子育て支援施設：子育て支援センター、認可保育所、認定こども園、幼稚園
- ❖教育施設：高校
- ❖社会教育施設：文化施設、図書館、体育施設
- ❖商業施設：ホームセンター、スーパーマーケット、ドラッグストア
- ❖医療施設：病院、診療所
- ❖金融施設：銀行、郵便局、信用金庫、農協

※（再掲）なお、都市再生特別措置法に基づき、以下に該当する場合には、事前に届出が必要となります。

詳しくは、新庄市都市整備課にお問い合わせください。

- ・居住誘導区域外での一定規模の住宅の開発や建築などの行為
- ・都市機能誘導区域外での誘導施設の開発や建築などの行為
- ・都市機能誘導区域内での誘導施設の休止や廃止

第7章 防災指針

防災指針の基本的な考え方

防災指針とは、居住誘導区域内の防災対策を示した指針のことです。

本市で予測される自然現象に基づく災害のうち、「土砂災害」、「河川氾濫」を本計画の対象とし、居住誘導によるリスク回避や対策などにより、安全安心な居住環境の実現に資することとします。

なお、地震、雪害については、居住誘導区域の内外によらず、全市的なリスクとして建築物等への対応（耐震、雪処理等）が中心となることから、本指針の対象から除外します。

防災指針の検討にあたり、主に以下のリスクについて、検討を行いました。

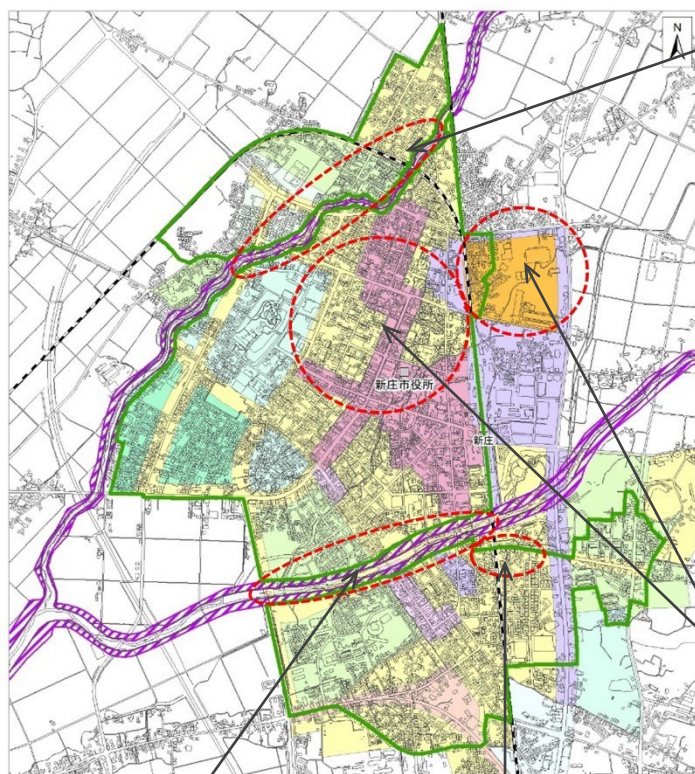
○土砂災害

※居住誘導区域内には災害レッドゾーン及びイエローゾーンの指定はありません。

○河川氾濫

- ・ 浸水想定区域と想定浸水深
- ・ 浸水深 3m以上のリスク、浸水深 0.5m以上のリスク（緊急輸送路）
- ・ 浸水継続時間
- ・ 避難所の配置と収容人員、避難所容量

- ❖ 升形川から北側の広い範囲に浸水想定区域が広がっており、中の川周辺などに 3.0mを超えるハザードが存在します。
- ❖ 新庄市役所を中心とした中の川流域及びその周辺には、想定浸水深 3mを超えるエリアが存在しており、垂直避難が困難となる建物もあります。
- ❖ 新庄市役所周辺や升形川沿川、東山地区の一部で最大 3 日間にわたる浸水継続時間が予測されています。
- ❖ 避難所の徒歩圏から外れるエリアや、升形川により避難路が分断されるエリアがあります。



河岸侵食

【課題】

- ・指首野川沿岸部において家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）がある。

⇒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
- ・指首野川河川改修事業（県）によるリスク低減

浸水想定区域

【課題】

- ・新庄市役所周辺の浸水リスクが深刻（浸水深 3.0m 以上、一部 5.0m 以上、避難所への避難）。
- ・新庄病院北側エリアに浸水リスクが残る。
- ・一時を超える避難時の収容量が充足しているとは言えない状況。

⇒リスクの低減

【取組方針】

- ・行政中核機能の確保
- ・避難所の機能強化
- ・避難道路、誘導標識、雨水排水施設等の整備
- ・災害情報の周知等による早期避難誘導、意識啓発に向けたソフト対策の強化
- ・車での避難やバス輸送避難体制の確保

河岸侵食

【課題】

- ・升形川沿岸部において家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)がある。
- ・升形川で分断され、南側への非難が困難となる恐れがある。

⇒リスクの低減

【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
- ・災害情報の周知等による早期避難誘導、意識啓発に向けたソフト対策を強化
- ・徒歩圏内以外の避難所への移送等の検討

浸水想定区域

【課題】

- ・東山アンダー周辺において、想定外の雨量に伴う浸水リスクの懸念が残る。

⇒リスクの低減

【取組方針】

- ・災害情報の周知等による早期避難誘導、意識啓発に向けたソフト対策を強化

❖地震については、いつ、どこで、どの程度の規模で発生するか予測不可能であり、誘導的手法による災害リスクのコントロールが困難であるため、防災指針において分析の対象とはしていませんが、全市的に建物の耐震化・不燃化を推進することにより、防災機能の向上に取り組めます。

第8章 計画の実現に向けて

誘導施策

目指すべき将来都市像の実現のために、立地適正化計画を推進する施策を整理します。

基本方針1：すべての年代の人々が交流する定住都市づくり

- ◆ 買い物や業務の利便性の向上や、人が集い、楽しめる場の創出、飲食や文化・教養等の機能の充実を図ります。
- ◆ 県立新庄病院の周辺について、「医療・福祉拠点」の形成を推進します。
- ◆ 新庄中核工業団地及び新庄横根山工業団地の機能の維持・増進を図り、産学官と連携し、新たな産業の創出を目指します。
- ◆ エコロジーガーデン道の駅を拠点とし、「観光の交流拠点」の整備を推進します。

基本方針2：新しい時代の要請に対応するコンパクトな都市づくり

- ◆ 既存インフラや空き家・空き店舗の利活用を推進します。
- ◆ 施設の有効活用や集約化・複合化に向けた検討を進め、中心市街地の魅力やにぎわいの創出を目指します。
- ◆ すべての市民が利用しやすい公共交通ネットワークの形成を図ります。
- ◆ 道路施設の維持補修や道路整備、交通安全施設の整備等を推進します。
- ◆ 公園や緑地の適切な維持管理と整備を推進します。
- ◆ 居住誘導区域外の開発行為の道路・緑地管理や、除排雪等を原因者負担とする方針について検討を行います。
- ◆ 都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用します。

基本方針3：雪や自然災害に強い安全安心な都市づくり

- ◆ 流雪溝や消雪設備の整備を進めます。
- ◆ 災害に強い都市空間を形成するための対策強化を図ります。

基本方針4：最上圏域における求心力と波及力をもつ圏域の中心都市づくり ...

- ◆ 新庄インターチェンジ付近について、圏域の連携強化や交流拠点機能創出を目指し、道の駅の設置に向けた検討を進めます。
- ◆ 本市の中心拠点の機能を市全体及び最上圏域に波及させることを目指します。
- ◆ 最上圏域の課題の解決のため、新庄最上定住自立圏構想を推進します。

基本方針 5：自然とまちが調和する田園都市づくり

- ◆ 農村環境の保全や居住性の向上を図るとともに、自然とまちが調和した田園都市づくりを目指します。
- ◆ 集落地に住み続けながらも、中心拠点の基幹的な都市機能やサービス機能を日常的に利用できるよう、アクセス性を向上します。

数値目標

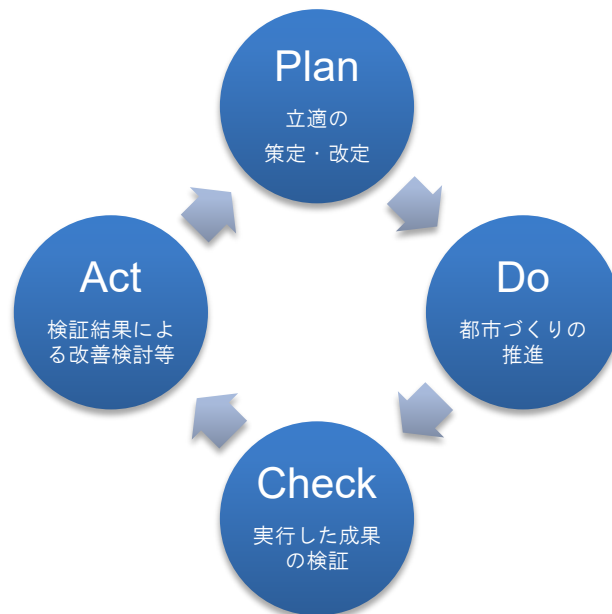
本計画の将来像の実現に向けた各種取組の進捗状況やその効果などを定量的に評価し、必要に応じて計画の見直しを行うため、評価指標を設定します。

基本方針	指標	基準値	目標値（令和 22 年）
基本方針 1 すべての年代の人々が交流する定住都市づくり	居住誘導区域内の人口密度	35.8 人/ha (平成 27 年)	R22 予測値 25.3 人/ha より改善
	居住誘導区域内の地価	28,927 円/㎡ (令和 5 年)	現状維持
基本方針 2 新しい時代の要請に対応するコンパクトな都市づくり	空き家率	11.5% (平成 30 年)	11.5%より改善
	空き店舗への出店数	5 件/年 (令和元年)	13 件/年以上
基本方針 4 最上圏域における求心力と波及力をもつ圏域の中心都市づくり	公共交通機関(バス)利用者数	148,532 人/年 (令和元年)	現状維持
基本方針 5 自然とまちが調和する田園都市づくり	都市計画道路整備率	78.4% (令和 5 年)	85%以上
基本方針 3 雪や自然災害に強い安全安心な都市づくり	流雪溝整備率	54.4% (令和 2 年)	60.0%
	自主防災組織率	59% (令和元年)	90%以上
	居住誘導区域内の指定避難所数	13 箇所	15 箇所

計画の進行管理と見直し

目標を実現していく過程で適切に進行管理し、進捗状況を明らかにするとともに、必要に応じて、見直しを含む適切な政策判断を行う必要があります。

そのため、計画（P l a n）を、実行に移し（D o）、その結果・成果を点検し（C h e c k）、改善し（A c t）、次の計画（P l a n）へとつなげていく、進行管理の仕組みを適切に運用し、効果的に施策を推進します。





発 行／令和 7（2025）年 3 月

発行者／新庄市都市整備課

まちづくり推進・雪対策係

お問合せ先

〒996-8501

山形県新庄市沖の町 10 番 37 号

電 話：0233-29-5822

メー ル：toshikeikaku@city.shinjo.yamagata.jp

受けつぐ想いが、未来をつくる。

新庄開府

400年
1625-2025