

米	沢	市	都	市	計	画
マ	ス	タ	ー	プ	ラ	ン

米	沢	市				
立	地	適	正	化	計	画

概要版

令和2年12月1日
(令和8年3月31日 第1回変更)

米 沢 市
建設部都市計画課

本市の現状と主要な課題

▼人口集中地区(DID)の人口と面積の変遷

出典：国勢調査

定住人口減少への対応

- 少子化や若年層の市外への流出
- 定住人口減少や高齢化の進行

市全体として、定住人口減少や少子高齢化の進行を見据え、これらに対応した持続可能な都市づくりを進めていく必要性

暮らしやすいコンパクトな市街地の形成

- 市街地の人口密度が減少
- 都市機能の分散化

あらゆる世代にとってやさしく暮らしやすい生活環境を実現する、効率的で密度の高いコンパクトな都市づくりを進めていく必要性

安全・安心な生活環境の形成

- 多発する自然災害に対する安全性
- 医療・介護サービス需要の増加

災害に強い都市基盤の整備、医療や介護が必要になっても安全で安心な暮らしを続けることができるまちづくりの必要性

暮らしを支える交通環境の充実

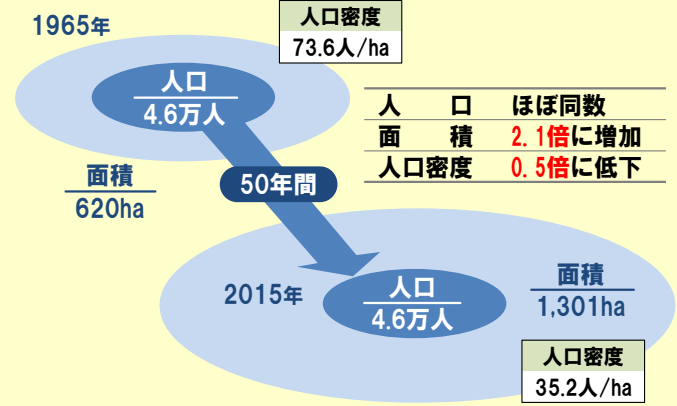
- 公共交通の厳しい収支の状況
- 交通空白地の存在

地域の実情や利用者ニーズにあった公共交通ネットワークの形成及び利便性の高い都市圏を形成する道路網整備の必要性

豊かな自然や優良農地の保全

- 周辺地域に広がる優良農地
- 市域の大半を占める森林地帯

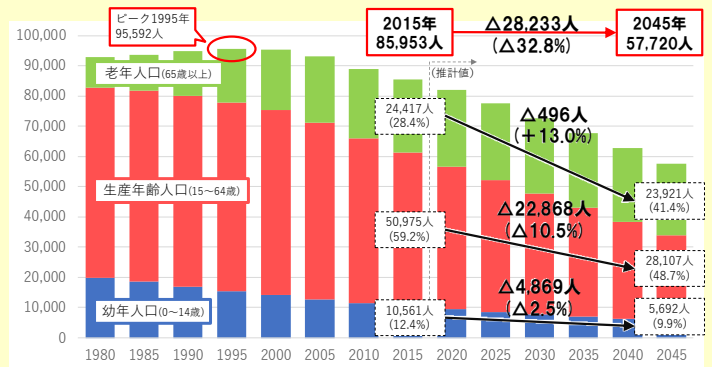
豊かな自然や優良農地は本市の地域特性でもあり、これらの環境を引き続き適切に保全していく必要性



※人口集中地区(DID)とは、①人口密度が40人/ha以上であり、かつ、②人口が5,000人以上の都市的地区

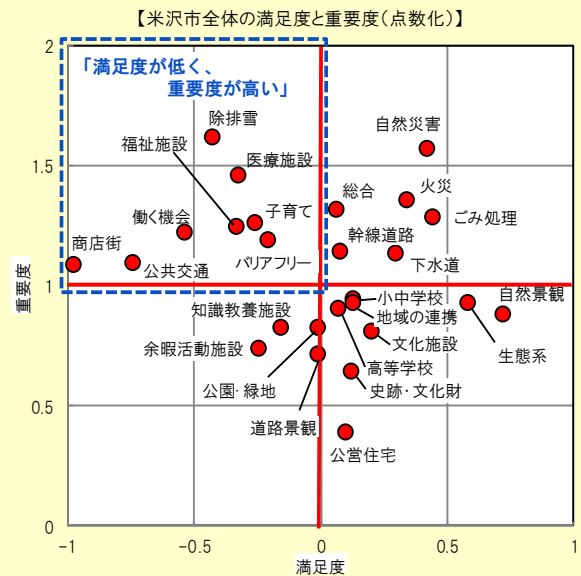
▼米沢市の人口推移・推計

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(平成30年3月推計)

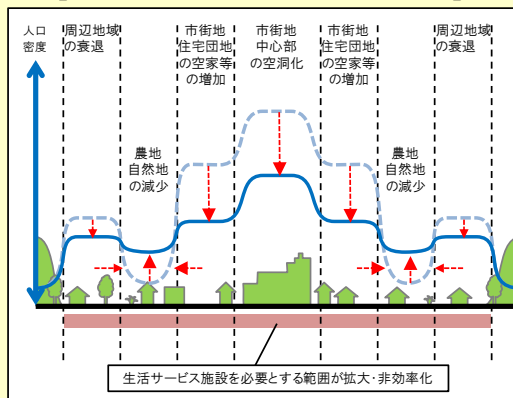


▼市民アンケート(抜粋)

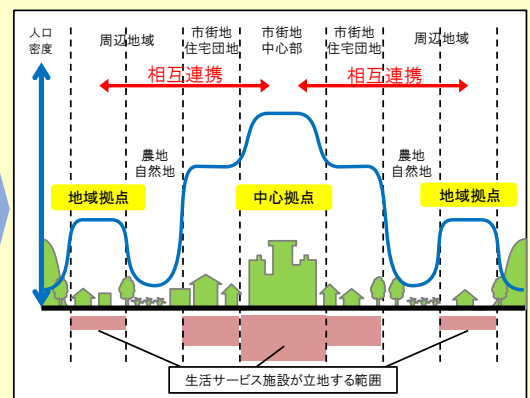
平成30年9月実施 市民20歳以上無作為抽出(回収数637 回収率42.5%)



【現状のまま状況が進展した場合の姿】



【持続可能な将来のまちの姿】



将来的に人口減少や高齢化が進んでも、持続性の高い都市を実現するため、人口規模に応じた都市構造へ緩やかに転換していく必要があります。

都市計画 マスタープラン

【計画対象区域：市域全体】

「都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に基づき、市町村の都市計画に関する基本的な方針や、目指すべき都市の将来像を示すことにより、市民や事業者、行政が、これを共有するものです。

都市づくりの方針を明確に示し、都市計画道路などの都市計画の決定や変更に反映させることで、計画的な都市基盤づくりを実現します。

都市づくりの理念 と基本方針

高齢化や人口減少が進んでも、地域に住む人々が健康で明るく元気に社会生活を送ることができ、安心して暮らし続けるためには、医療や福祉、子育てなど日常生活に関わる機能が充実するとともに、交通の利便性が高く、災害や雪などに強い、安全・安心に暮らせる都市基盤を構築することなど、都市の健全な発展により「都市

の健康」も実現できるまちを創っていくことが必要です。

置賜圏域の中心拠点として、周辺地域と交流を深めながら地域全体の更なる発展を目指すとともに、市民一人ひとりが輝き、誇りと責任、愛着を持って、「挑戦と創造」を深めていくことにより、健康な暮らしを実現できる、「住みよいまち」「選ばれるまち」を形成していきます。

将来都市像

健康で安全・安心に暮らせる、
魅力あふれる交流拠点都市・米沢

都市づくりの 基本理念

自然・歴史・文化と都市とが調和する、
持続可能なまちづくり

基本方針

コンパクトで
魅力あふれる
快適な都市づくり

暮らしを支える
交通環境と安全・安心が
確保された都市づくり

周辺地域と市街地が
調和する都市づくり

基本的方向

適正な土地利用の誘導

都市基盤施設の重点的な整備

産業活動を支援する基盤づくり

まちなかへの居住の誘導

市街地中心部への都市機能の集積

保健・医療・福祉の連携強化

雪と災害に強い快適環境の形成

安全な交通環境の確保

公共交通機関の利便性向上

公共空間などのバリアフリー化の推進

置賜圏域の連携強化

東北中央自動車道を軸とした県内外との交流促進

地域コミュニティの維持

周辺地域と市街地のネットワークの形成

優良な農地の保全

水と緑に恵まれた自然環境の形成

歴史的景観や文化的遺産等の保全・活用

将来フレームの設定

将来人口
(令和22(2040)年)

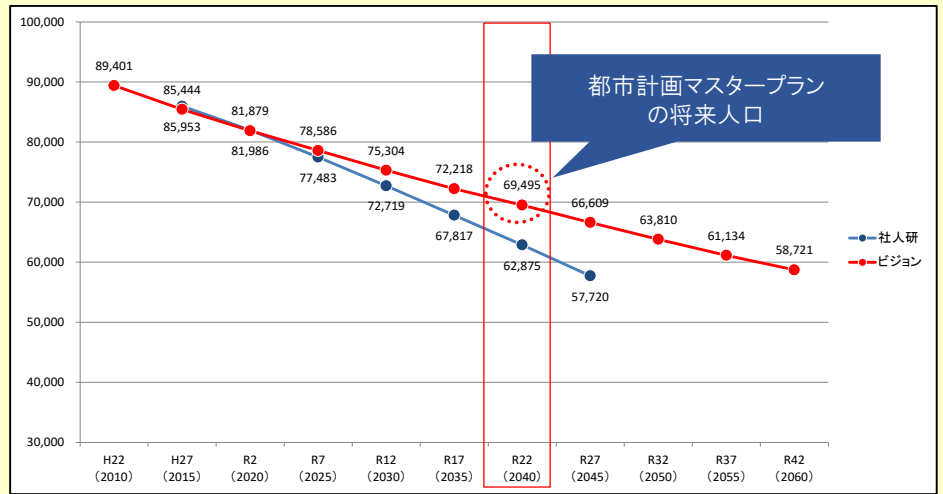
約 69,000 人

本市の人口の見通しは、「国立社会保障・人口問題研究所（平成30（2018）年推計）」によると、平成27（2015）年の85,953人（国勢調査）から、令和22（2040）年には62,875人へと大きく減少することが見込まれています。

今後も少子高齢化、転出超過等により減少するものと見込まれていますが、人口減少問題に対して、長期的視点から取り組むことにより、その減少幅を抑えることとした「米沢市人口ビジョン（平成28（2016）年3月）」に基づき、将来人口を約69,000人と設定します。

▼将来人口推計

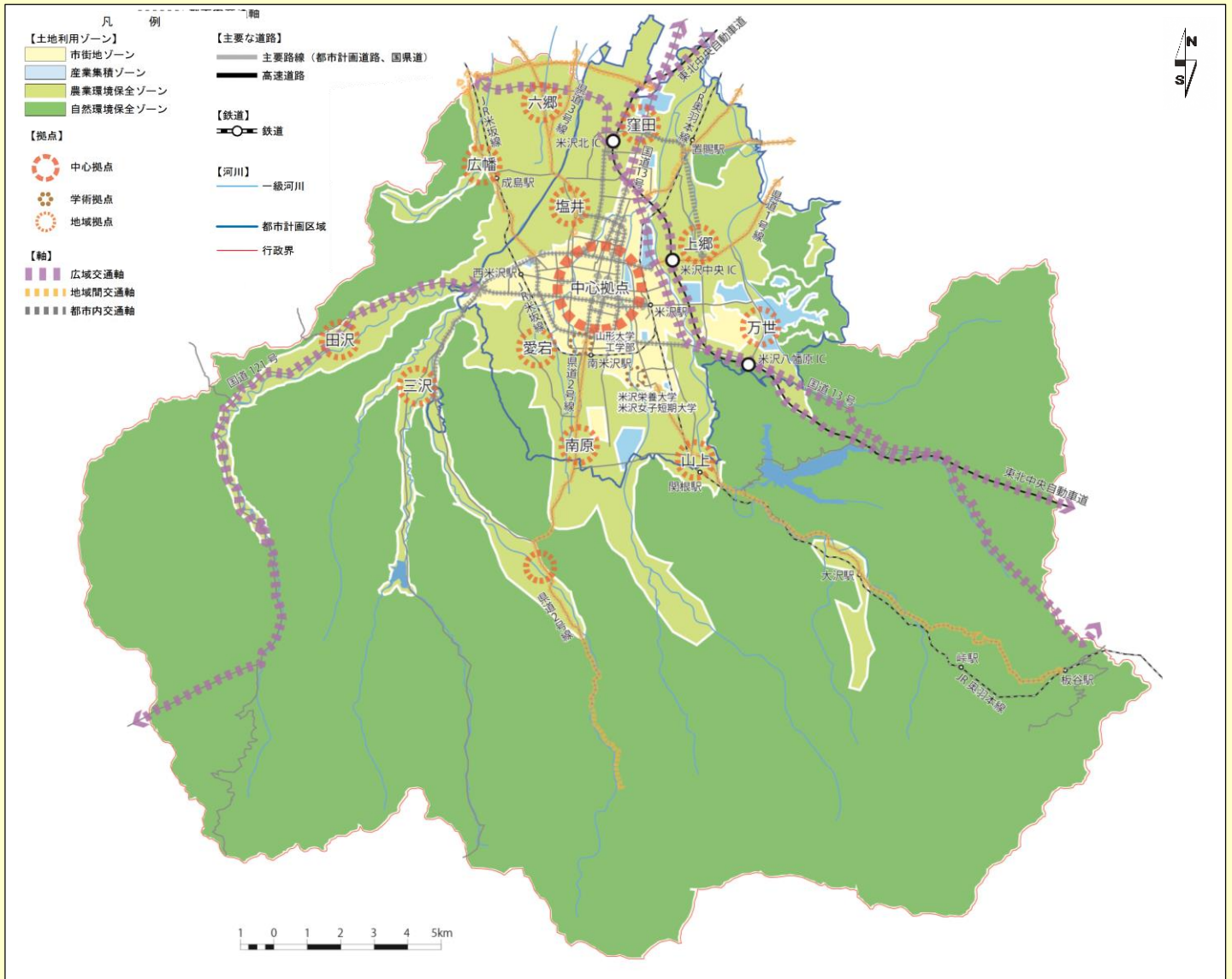
出典：社人研…国立社会保障・人口問題研究所
ビジョン…米沢市人口ビジョン



将来都市構造

都市づくりの理念と基本構想を踏まえ、総合的な生活サービス機能を維持・誘導する「中心拠点」と、周辺地域の拠点となる「地域拠点」との相互連携を図る交通軸等のネットワークの形成を促進し、市民が身近に生活サービスを楽しむ

コンパクトなまちづくりを進めていくことを将来都市構造の基本的方向とします。



分野別方針

都市づくりの理念や基本方針に沿って、「土地利用」「市街地の整備」「都市施設の整備」「都市環境形成」の4つの分野について、それぞれ方針を設定します。

1 土地利用の方針

(住宅地)

- ・居住誘導区域への居住の誘導
- ・住居系用途地域内の低未利用地の活用
- ・地場産業と生活環境の共存・調和

(商業・業務地)

- ・商業系用途地域での土地の高度利用化、都市機能の充実
- ・準工業地域での大規模集客施設の立地制限
- ・流通・卸売機能の向上、集積促進

(工業地)

- ・産業用地の保全
- ・工業系用途地域への機能集積、非工業系用途地域からの移転集約化の推進

(農業的土地利用)

- ・多面的機能を持つ農地の維持
- ・木材の活用等を通じた森林整備、保全
- ・コミュニティ維持のための土地利用

(自然的土地利用)

- ・森林機能が持つ公益的機能の維持、保全及び開発の抑制
- ・一級河川等の水辺空間を自然資源として保全

(その他の土地利用)

- ・高速道路 I C 周辺の開発ポテンシャルを考慮した、計画的な産業系土地利用の検討

2 市街地の整備方針

(将来に渡って持続可能な密度の高いまちづくり)

- ・立地適正化計画に基づく誘導区域の設定
- ・市街地中心部を核とした都市機能の集約や都市基盤の重点的整備の促進
- ・市街地外での住居系の開発事業の抑制

(誰もが快適に暮らせる都市づくり)

- ・医療や福祉、子育て等、日常生活に関わる施設の立地を促進
- ・空き家や空き地の対策強化
- ・都市のスポンジ化を抑制するため小規模単位で土地の集約・再編を促進

3 都市施設の整備方針

① 交通施設の整備方針

(利便性の高い都市圏の形成を実現する道路網整備)

- ・広域交通軸、地域間交通軸、都市内交通軸の整備を促進し、利便性の高い都市圏を形成
- ・商業施設や病院等へのアクセス向上のための環状軸の整備

(安全安心な交通環境の確保)

- ・生活道路の交通安全施設の整備
- ・冬期間の道路除排雪の強化、狭隘道路・屈曲道路の改善等、自転車や歩行者に配慮した道路整備

(暮らしと交流を支える持続可能な公共交通ネットワークの形成)

- ・広域連携、市街地循環、市街地と周辺地域の連携等の面的な公共交通ネットワークの形成
- ・奥羽新幹線整備を見据えた米沢福島間トンネルの整備実現に向けた取組を推進

(実現性の高い都市計画道路ネットワーク)

- ・長期未着手となっている都市計画道路の必要に応じた計画の見直し

② 公園・緑地の整備方針

(公園・緑地の保全・活用)

- ・都市に潤いを与える身近な自然環境として、適切に維持・保全
- ・健康増進を図る場としての機能の充実
- ・緊急時における防災機能の確保の推進

(実現性の高い公園・緑地の整備)

- ・水と緑と歴史・文化を有効活用した公園・緑地の整備推進
- ・未整備公園の必要に応じた計画の見直し

③ 下水道・河川の整備方針

(生活排水処理施設の効率的かつ適正な整備)

- ・生活排水処理施設の効率的かつ適正な整備の推進を図るため、公共下水道で整備する区域を縮小
- ・耐用年数を経過した施設等について、計画的に改築、更新事業を推進

(治水防災機能の向上)

- ・河川、汚水及び雨水排水施設の各整備計画と整合を図り、治水防災機能を向上

4 都市環境形成の方針

(自然や歴史的文化的な景観資源の保全・活用)

- ・自然環境の保全、山地災害の防止、水資源の涵養等に努め、地域住民の安全な暮らしを維持
- ・ごみの減量化や資源化、再生可能エネルギーの普及等、環境にやさしいまちづくりを推進
- ・これまで受け継がれてきた歴史的景観や文化的遺産等の景観資源の保全・活用
- ・水と緑に恵まれた自然景観を保全・育成

(災害に強い都市基盤の整備)

- ・水害・土砂災害に対応する災害防止の対策の推進
 - ・災害の危険性が高い地域を新たな市街地に含めないことを基本
- #### (総合的な雪対策の推進)
- ・効率的な除排雪の推進や、流雪溝等の雪処理施設や雪押場、安全な交通環境の確保等の推進

※ 実際の文章を省略して記載しています。

計画期間

令和2年
(2020年)

(概ね20年)

～

令和22年
(2040年)

計画の推進に当たっては、都市づくりにおける市民参加の促進、関連分野・関係機関との連携による総合的な都市づくり、構想の実現に向けた都市計画変更及び優先順位による施策の推進、社会情勢等の変化に応じた計画の見直しを図っていきます。

立地適正化計画

【計画対象区域：都市計画区域】

「立地適正化計画」は、持続可能でコンパクトなまちづくりを促進するため、平成26年の都市再生特別措置法の改正に基づき創設された制度です。

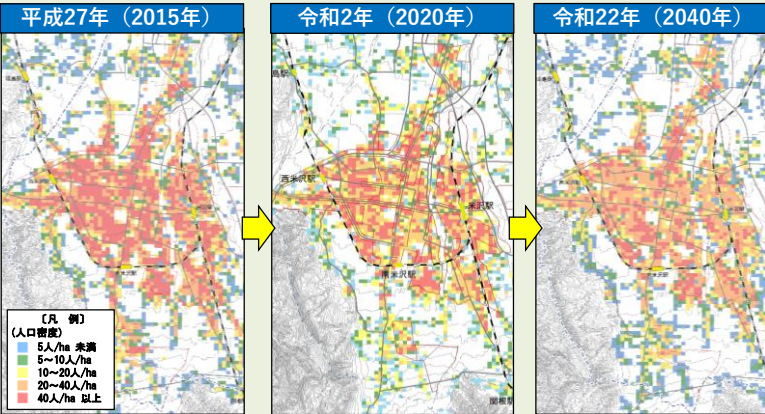
市民が安心できる健康で快適な生活環境を実現するため、都市構造の見直し、医療・福祉・商業等の生活サービス機能や居住の維持・誘導、それらと連携した持続可能な公共交通などについての基本方針を示し、持続可能な都市経営の実現を目指すものです（都市計画マスタープランの一部として策定しています。）。

市街地における現状と課題

計画の対象となる都市計画区域を中心に都市計画マスタープランでの分析を踏まえつつ都市施設の立地状況等から、次のような課題が想定されます。

▼人口密度(将来推計)

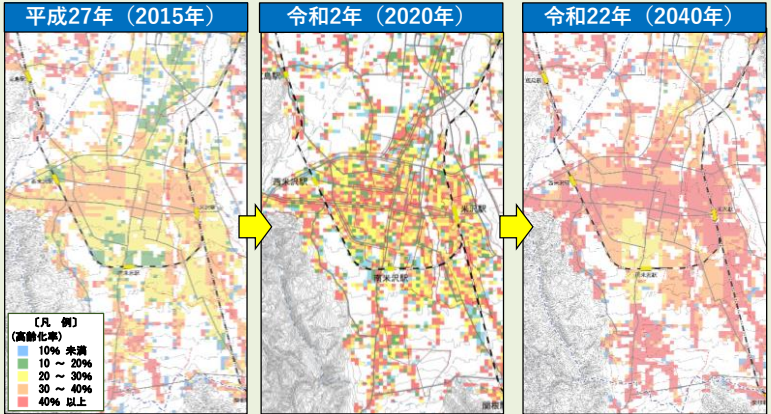
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所



今後20年で、人口密度40人/haを超える地域がほとんど消滅。

▼高齢化率の分布(将来推計)

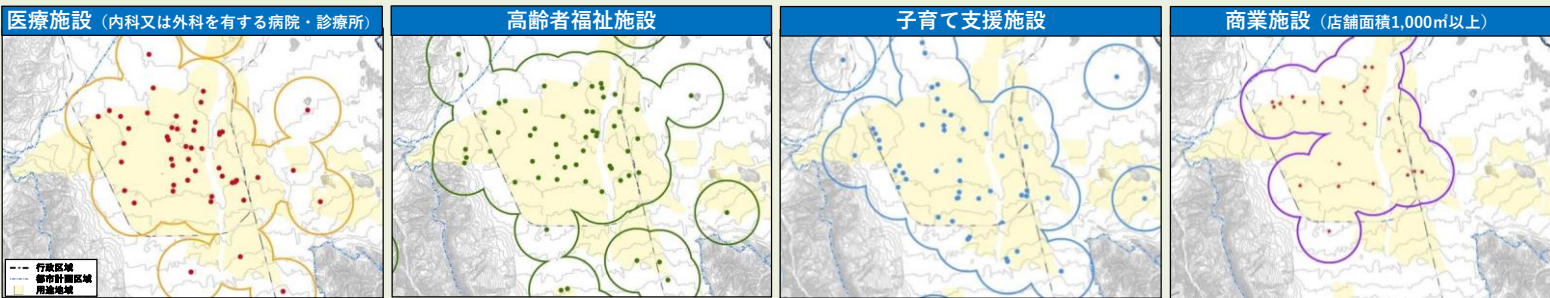
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所



高齢化率40%以上の地域が大幅に増加。

▼都市施設の分布と利用圏

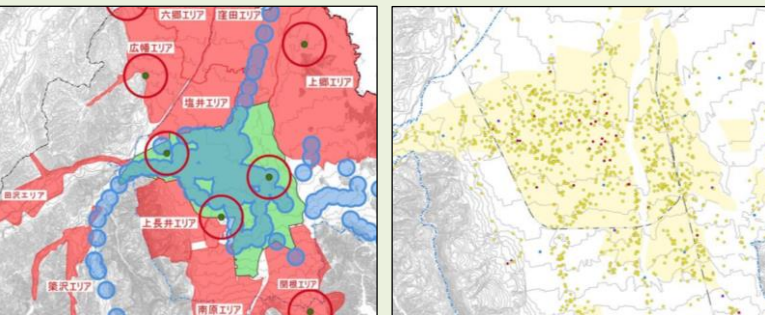
※ 圏域は徒歩圏を示すもので半径は800m（国土交通省基準）



人口密度の高い区域においては、都市施設の徒歩圏（国交省基準）を概ねカバー。都市施設の多くが市街地内に立地しており、比較的コンパクトな都市構造。

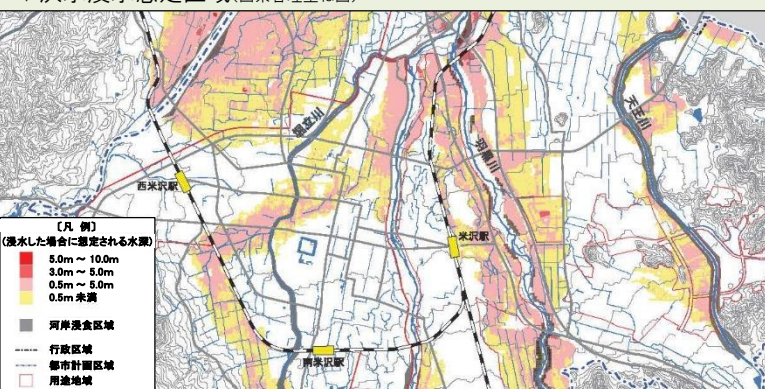
▼公共交通の分布と利用圏

▼空き家の分布状況



▼洪水浸水想定区域(国県管理重ね図)

最大想定規模：最上川流域の2日間総雨量295mm



市街地の一部が洪水浸水想定区域に含まれる。

- | | | |
|-----|----------------------------|---|
| 課題① | 人口減少・少子高齢化に対応した市街地の人口密度の維持 | <ul style="list-style-type: none"> 市街地の人口密度維持に向けた居住の誘導 密度の濃いまちづくりによる行政コストの低減、サービスの効率化 人口密度の維持による地域活力の維持・向上 |
| 課題② | 都市の生活を支えるための公共交通の維持・向上 | <ul style="list-style-type: none"> 利用者のニーズに応じた公共交通の確保 公共交通の利用促進に向けた取組 中心市街地と周辺地域のバランスが取れた公共交通網の整備 高齢者等の交通弱者の移動手段を確保する交通環境整備 |
| 課題③ | 暮らしに密接する都市機能の維持・集積 | <ul style="list-style-type: none"> 子育て世代が住みやすい環境の確保 生活に必要な都市機能の維持・集約 地域医療の体制が整った安全で安心な環境整備 学術拠点の機能維持による地域活力の維持・向上 |
| 課題④ | 増加する空き家等への対策 | <ul style="list-style-type: none"> 空き家や低未利用地の有効活用 危険な空き家の除却等の対応 |
| 課題⑤ | 災害等のリスクへの対応 | <ul style="list-style-type: none"> 効率的効果的な除雪環境の整備 居住エリアのコンパクト化による雪や災害リスクの軽減 防災機能の強化 |

立地の適正化に関する基本的な方針

将来の都市づくりに関する基本的な考え方は、米沢市都市計画マスタープランの将来都市像、都市づくりの基本理念に基づくものとしますが、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを一層推進するため、都市構造上の課題を踏まえた、立地適正化計画において求められる基本的な方針を次のとおり定めます。

都市計画マスタープラン

将来都市像

都市づくりの
基本理念

健康で安全・安心に暮らせる、
魅力あふれる交流拠点都市・米沢

自然・歴史・文化と都市とが調和する、
持続可能なまちづくり

3つの基本的方針

① 効率的で持続可能な集約型の都市づくり

病院や大学、商業施設や行政施設など既存の都市基盤や都市機能を活かしつつ、より密度の濃い市街地を形成するため、地域の特性やポテンシャルに応じた必要な都市機能を集積させるとともに、低未利用地の有効活用を図るなど、効率的で持続可能な集約型の都市づくりを目指します。

② 暮らしに密接する都市機能が確保された都市づくり

保健・医療・福祉や子育て支援環境の充実など、地域での健康で快適な暮らしを支える、優れた居住環境の形成とともに、市街地内及び市街地と周辺地区を結ぶ公共交通の利便性を高めることにより、高齢者等を含めた多くの市民が、買い物や通院、公共施設利用などの都市機能サービスを楽しむ都市づくりを目指します。

③ 安全で安心な人にやさしい都市づくり

自然災害などへの予防対策や公共施設などの耐震化・老朽化対策、危険空き家の除去など、減災を基本としたまちづくりを進めるとともに、雪の影響を極力少なくし、円滑な市民生活を送ることが出来る、安全で安心な人にやさしい都市づくりを目指します。

都市づくりの重点目標

人口減少や高齢化に対応し、将来にわたって本市を持続可能に発展させていくためには、充実した子育て環境や健康的で安心な生活環境などの整備により住みよいまちづくりを推進していくことが重要です。将来も市内外の人に選ばれる、安全で安心な都市基盤や生活環境の形成を推進していく観点から、計画前期となる概ね10年を目途とした重点目標を設定します。

1 地域での健康な暮らしを支えるまちづくり

- 市民一人ひとりが主体的に健康の保持・増進に取り組む意識づくりや仕組みづくりを進めるなど、市民の健康増進に向けた取組を支援し、健康寿命の延伸を図ります。
- 少子高齢化による人口減少や深刻化する医師不足の影響を踏まえ、市立病院及び三友堂病院の隣接接続による新病院の同時開院のほか、救急医療や急性期医療、回復期医療、訪問看護、在宅医療・介護、平日夜間・休日診療所等の機能の再編・ネットワーク化を推進するなど、医療や介護が必要になっても、住み慣れた地域で生活の質を低下させことなく、安全で安心な暮らしを続けることができるまちづくりに官民一体となって取り組みます。

2 地域の子育てを支援する住みよいまちづくり

- 若い世代の経済的安定を図り、定住促進につながるよう、結婚・出産・子育ての希望をかなえ、安心して子どもを産み育てられるよう切れ目のない支援を実施し、本市で子どもを育てたいと思える環境づくりに取り組みます。
- 子どもの健やかな成長に対する支援を強化するため、冬期間においても子どもがのびのびと遊ぶことができる屋内遊戯施設を整備し、まちなかで子育て世代が集える場の提供に取り組みます。

3 密度の高いコンパクトなまちづくり

- 地域での健康な暮らしや子育てを支援する住みよいまちづくりを支える基盤として、市街地の空き家や空き地を有効活用し、まちなか居住を促進するなど、買い物や医療、福祉等の生活サービス機能が集積した密度の高いまちづくりを推進します。また、中心拠点と各地域が公共交通等で連携し、徒歩でも移動可能なコンパクトなまちづくりを目指します。
- 市街地環状線を形成する主要幹線道路である都市計画道路万世橋成島線及び、これに接続する都市計画道路石垣町塩井線の整備を促進することにより、市街地交通ネットワークを強化し、都市機能を向上させるとともに、市街地内の公共交通とあわせて観光施設や商業施設等が連携し、市民や来訪者による回遊性を促進し、まちなかの活力向上を目指します。

誘導施設及び 誘導区域等

居住や誘導に関する施設や区域の位置付けを示します。

本市の商業・医療・行政等の都市機能が集約された「中心地区」、大学が集まる「学園地区」を拠点として、各拠点及びその周辺地域を公共交通等で連携し、徒歩でも移動可能なコンパクトなまちづくりを目指します。

居住誘導区域

(居住誘導の基本的な考え方)

暮らしを支える生活サービス機能や交通環境が確保され、歩いても暮らせる安全・安心な住環境の形成

○講ずる施策

- ・低未利用地や既存ストックの利活用の促進
- ・暮らしやすい環境整備と移住・定住の促進
- ・雪に強く住みよい居住環境の形成
- ・公共交通及び交通ネットワークの利便性の向上
- ・自然災害への対応 など

都市機能誘導区域

(都市機能誘導の基本的な考え方)

市街地や周辺地域との交通利便性が高い地域で、誘導施設が充実し、市民の暮らしを支えることが持続的に可能な拠点の形成

中心地区

医療、商業、行政施設など様々な都市機能が集積し、今後とも維持・充実が必要な区域

学園地区

学術拠点機能を有する大学の位置を踏まえて、今後も維持・充実が必要な区域

○講ずる施策

- ・都市機能の施設整備
- ・公共施設等総合管理計画と連携した公共施設の誘導
- ・地域での健康な暮らしを支えるための施策
- ・公共交通及び交通ネットワークの利便性の向上
- ・中心地区の活力創出及び魅力の向上
- ・学園都市・米沢の充実に向けた産学官民連携の強化
- ・各種制度の活用による都市機能の誘導 など

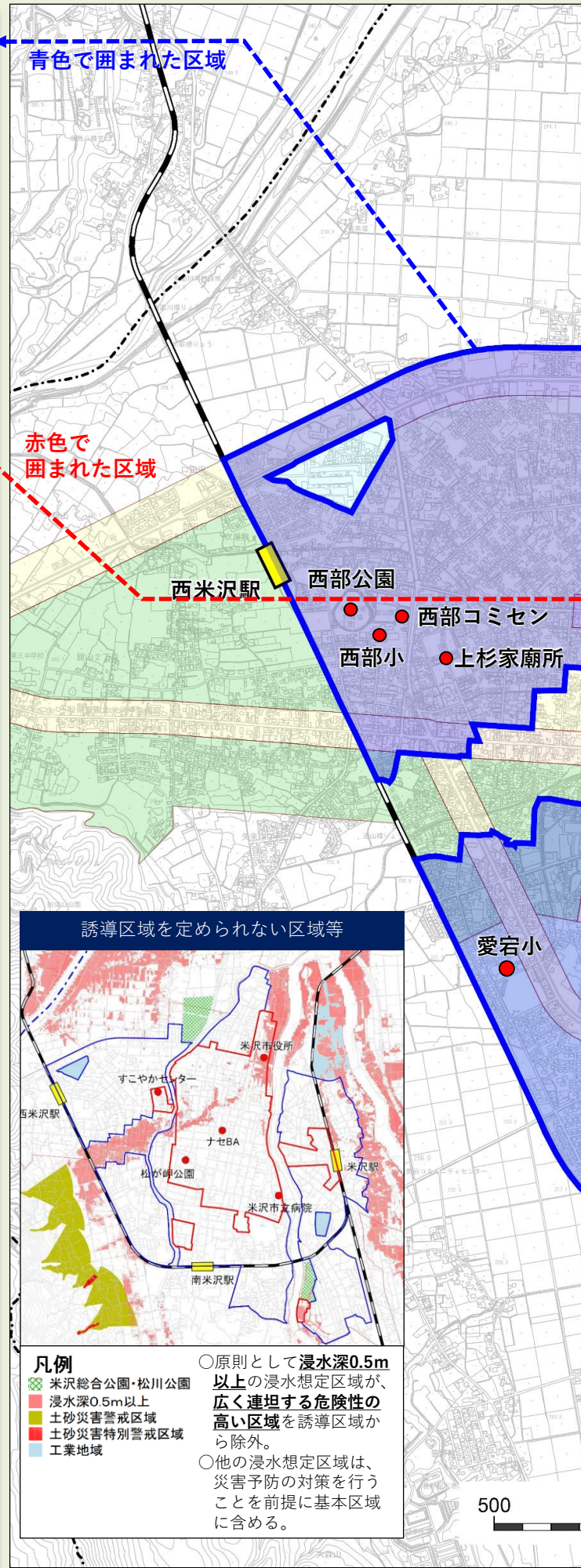
誘導施設

都市機能誘導区域内において将来にわたって維持・誘導していくことを前提に、その都市機能が都市機能誘導区域外に転出することで都市構造や公共交通の維持に影響を与える施設について、これを誘導施設に位置付けます。

誘導施設	病院	診療所	子育て支援施設	高等教育機関	図書館	博物館	文化施設	スポーツ施設	大規模小売店舗※1	金融機関※2	行政施設
中心地区	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学園地区	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-

※1…店舗面積が1,000㎡超の小売店舗

※2…金融機関のうち地域を統括する店舗



凡例

- 米沢総合公園・松川公園
- 浸水深0.5m以上
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 工業地域
- 原則として浸水深0.5m以上の浸水想定区域が、広く連坦する危険性の高い区域を誘導区域から除外。
- 他の浸水想定区域は、災害予防の対策を行うことを前提に基本区域に含める。

凡例

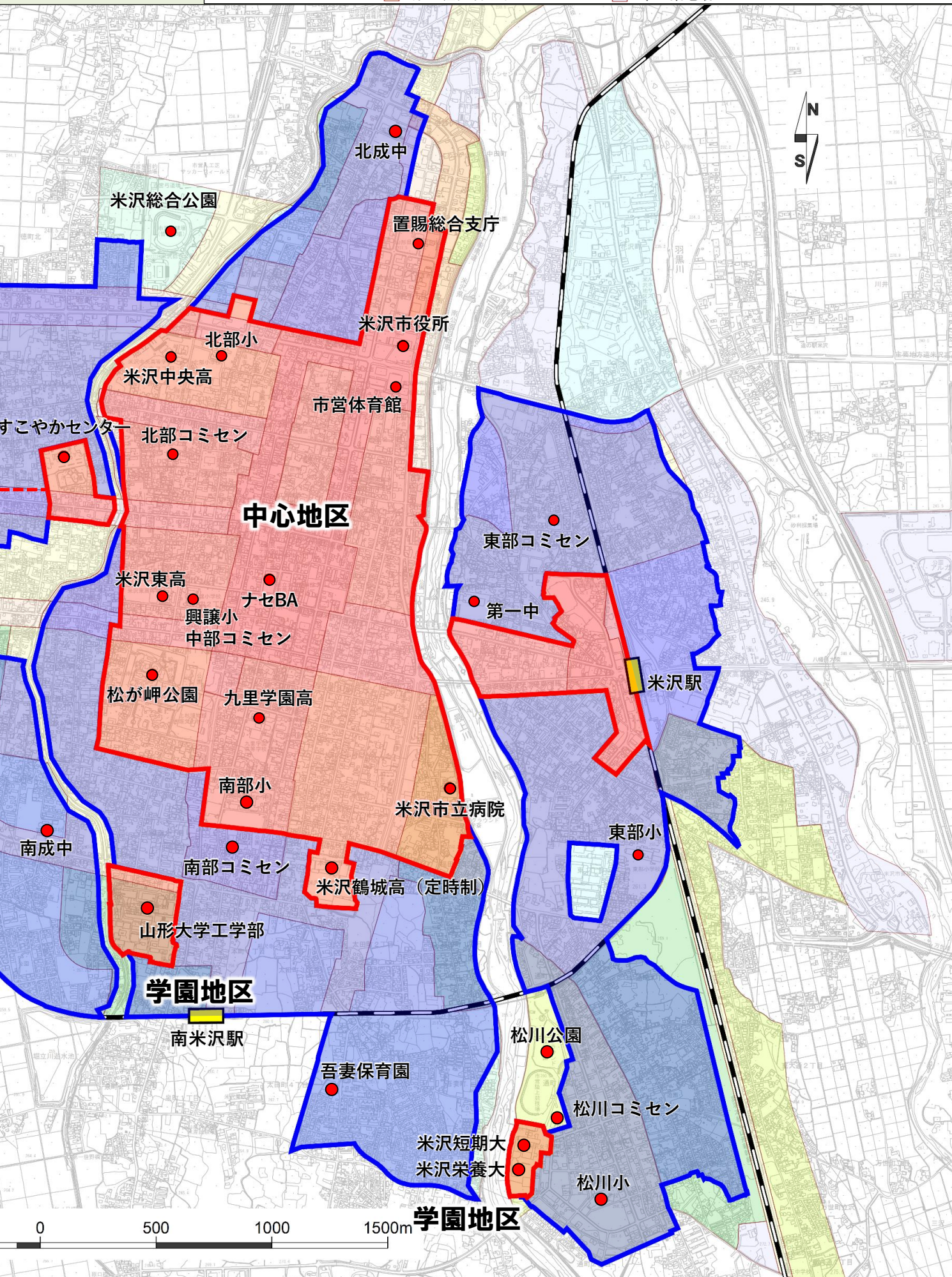
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域

(用途地域)

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 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
- 工業専用地域



Q&A ※主に立地適正化計画の内容についてお答えしています。

Q この計画が策定されることによって、何が変わりますか。

A 市民の生活が急激に変化することはありません。この計画は長い時間をかけて緩やかに都市の生活サービス機能の維持・誘導を図り、市街地の人口密度を保ち、将来にわたって持続可能な都市経営の実現を目的とするものです。市としましては、現状の生活サービス機能が維持されるよう、計画に基づき施策を講じていきます。また、誘導区域外で一定規模以上の開発・建築を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。

Q 「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を設定する必要性は为什么呢。

A 商業や医療、交通などの多くのサービスは、利用する人がいなければ成り立ちません。このため、人口減少が進む中でも生活サービス施設やコミュニティが維持できるように、「一定のエリア」において人口密度を維持していく必要があるためです。

Q 誘導区域外の居住者や住宅を、誘導区域内に強制的に短期間で移動するというのでしょうか。

A 強制的に短期間で誘導区域内に集約するものではありません。一方で、誘導区域内の生活利便性の維持・向上を図り、「住みたいまち」としての魅力を高めながら、緩やかに居住を誘導し、人口密度の維持を図っていきます。

Q すべての人口を誘導区域内に誘導するというのでしょうか。

A 例えば、農業従事者が農村部に居住することは当然のことと考えます。誘導区域の設定は一定のエリア内において人口密度を維持することが目的であり、すべての人口の集約を図るものではありません。

Q 誘導区域はどのように設定したのでしょうか。

A 用途地域の指定がなされている区域において、医療・商業・福祉等の生活サービス施設が集積していることや、公共交通利便性の高い地域を誘導区域に設定しました。なお、設定においては、特に浸水が想定される区域が広く連坦し危険性が高い区域については誘導区域から除外していますが、今後、安全対策が施される等、状況の変化があった場合においては、区域の変更について随時検討していきます。

Q 誘導区域外はどうなるのでしょうか。

A 人口が減少しても、その地域に暮らす住民がいる限り、道路や水路等のインフラや、水道等のライフラインの維持等、市が行うサービスは行政の責務として継続して行われます。ただし、今後、更に人口減少が進み、税収が減少していった場合でも、維持が必要なインフラやライフラインが今と同規模ということになれば、行政サービスの低下は十分に予想される場所です。将来にわたって持続可能なまちとして歩みを進めていくためには、市民・行政が一体となって更に知恵を絞っていくことが求められます。

Q 誘導区域の設定によって、誘導区域外の資産価値が下がるのではないですか？

A 急激な地価変動は見込まれないものと考えますが、中長期的に不動産価値に影響がないとは言いきれません。誘導区域内の都市機能の向上、及び、公共交通の充実によって誘導区域の都市機能を活用しやすくなれば、市全体の居住価値については高まるものと考えています。

Q 誘導施設に「診療所」と「子育て支援施設」をなぜ追加したのですか？〔第1回変更〕

A 「診療所」については、診療所数の減少や医師の高齢化が進行しており、将来的な不足が懸念されています。このため、人口減少・高齢化社会を見据え、公共交通の利便性が高い中心地区の誘導施設に設定します。「子育て支援施設」については、出生率低下等の要因により、保育所等の利用人数は減少傾向にあります。人口減少が進む中であっても必要不可欠な施設であるため、中心地区の誘導施設に設定します。

Q なぜ防災指針を追加したのでしょうか。〔第1回変更〕

A 気候変動の影響等により自然災害が頻発・激甚化している状況を踏まえ、令和2年6月に都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画に防災指針を定めることが規定されました。本市においては、災害時または災害予防の対策として、地域防災計画や国土強靱化地域計画に基づき対策を講じておりますが、本計画においても、防災・減災に向けた取組の方針について、防災指針として定めるものです。