

第5章 立地適正化計画（案）

5-1 立地適正化計画とは

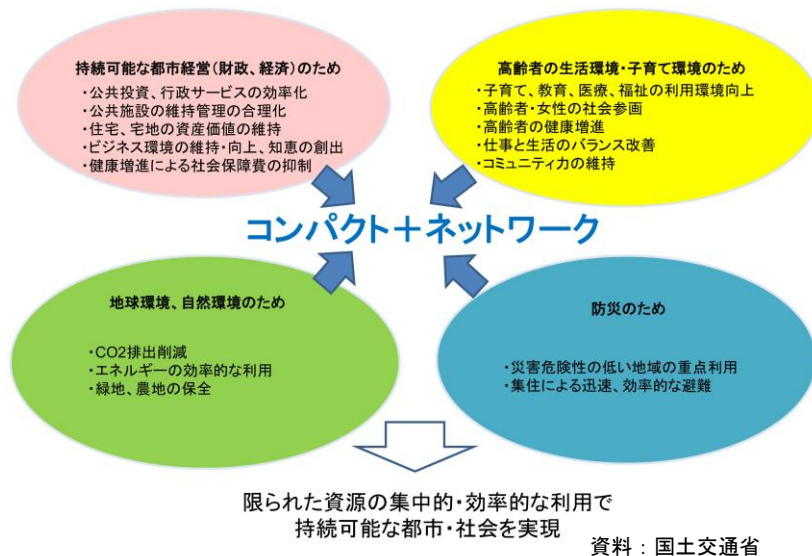
（１）立地適正化計画の制度創設の背景

我が国における都市づくりは、急激な人口減少と少子高齢化に直面し、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現することと同時に、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者や子育て世代をはじめ住民が過度に自家用車に頼ることなく公共交通により医療・福祉施設や商業施設等にアクセスでき、日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基本とする都市づくりを進めていくことが重要となっています。

こうした背景を踏まえて、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

図 コンパクト・プラス・ネットワークの必要性



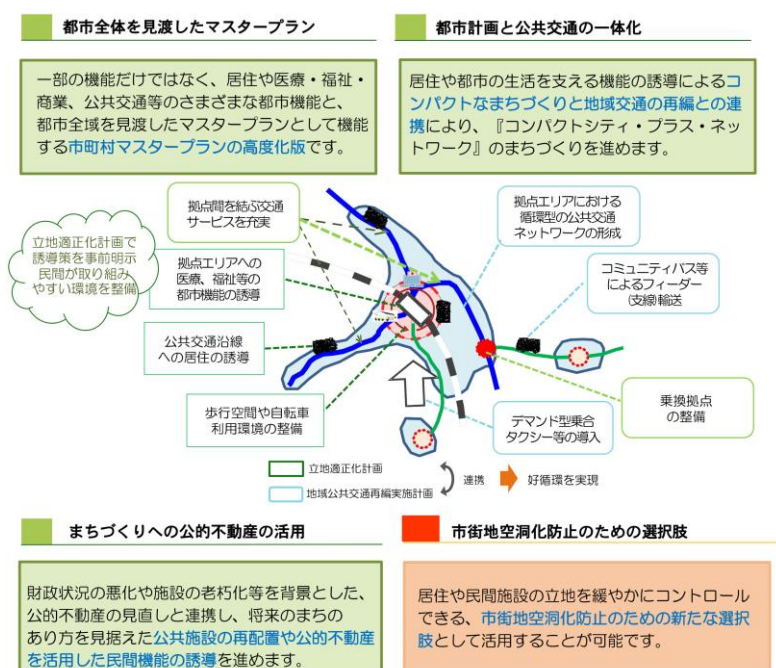
（２）立地適正化計画制度の意義と役割

立地適正化計画は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで居住と居住に関わる医療施設、福祉、商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するものです。

本市においても、今後は更なる人口減少と少子高齢化が見込まれており、高齢者や子育て世代にとって、健康で快適な生活環境を確保し、持続的な都市経営を推進する必要があるため、立地適正化計画を策定します。

立地適正化計画の意義・役割は、以下のように表されます。

図 立地適正化計画制度の意義・役割



（３）立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画には、誘導区域、基本的な方針、その他都市再生特別措置法の規定に基づく事項を記載することとなっています。

表 立地適正化計画で定める主な内容

項 目		内 容
立地適正化計画区域 (都市再生特別措置法第 81 条)		・都市計画区域とする。
立地の適正化に関する基本方針 (都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 1 号)		・中長期的に都市での生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標等を定める。
居住誘導区域 (都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号)		・人口減少の中でも、一定区域において人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保される区域。 ・居住環境の向上、公共交通の確保、その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を示す。 ・区域外において一定規模以上の住宅の建築を目的とした開発行為や、一定規模以上の住宅の建築等を行う場合は、届出義務が発生。
都市機能誘導区域 (都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号)		・医療、福祉、商業等の都市機能の立地を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を図る地域。 ・当該都市機能誘導区域内への都市機能誘導施設（以下、「誘導施設」という。）の立地を誘導するために市町村が講ずべき施設に関する事項を示す。
	誘導施設	・都市機能誘導区域毎に誘導を図る都市機能を設定。 ・設定した誘導施設を区域外で建築等する場合や設定した誘導施設を区域内で廃止する場合は、届出義務が発生。
防災指針 (都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 5 号)		・居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保に関する方針を定める。
誘導施策 (都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号)		・居住誘導区域に居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策を記載。 ・防災指針に基づき、居住誘導区域内を基本として、防災・減災上の課題に対応する取組を記載。

5-2 現状分析及び都市構造上の課題の整理

(1) 現状及び将来見通し

立地適正化計画策定の必要性を整理するため、「人口減少・少子高齢化」や「公共交通の状況」など5つの項目について、現状分析と解決が必要な課題を整理します。

① 人口減少・少子高齢化

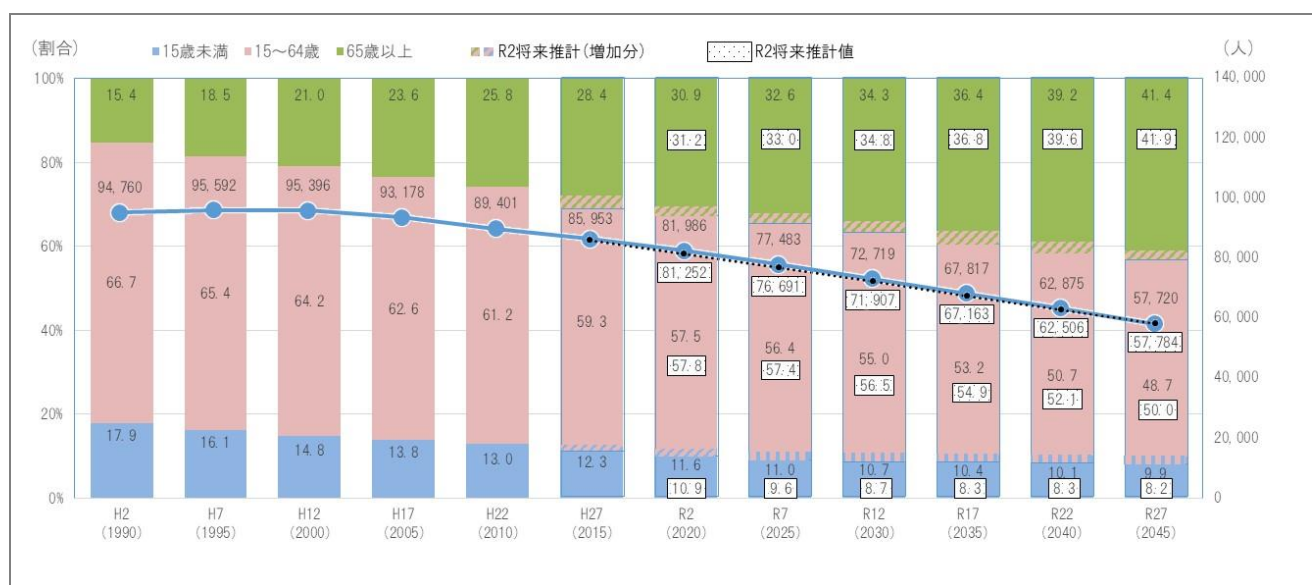
本市の人口は、本計画策定時の基準となる平成27年(2015年)国勢調査によると85,953人でした。同年を基準とした国立社会保障・人口問題研究所の将来推計では、令和22年(2040年)には62,875人に減少するとされています。さらに令和2年(2020年)国勢調査に将来推計を重ねて比較したところ、令和22年の人口は62,506人で、概ね同等の見通しとなっています。高齢化率(65歳以上人口の割合)については、平成27年国勢調査では令和22年の推計値39.2%であったものが、令和2年国勢調査における推計値は39.6%に増加する見通しとなっています。

人口分布について、人口密度40人/ha以上の箇所を100mメッシュで比較すると平成27年から令和2年にかけて市街地の人口密度が低くなったことがわかります。

また、高齢化率40%以上の箇所が平成27年は市内郊外部に多く分布していたのに対し、令和2年には市街地中心部を含め市内全域に広がっています。

この傾向は、特段の手立てを行わない場合においては、今後も続くことが想定されます。

図 年齢階級別人口の構成比推移(実績+推計(平成27年国勢調査ベースと令和2年国勢調査ベースの比較))



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、米沢市

図 人口分布（100mメッシュ）

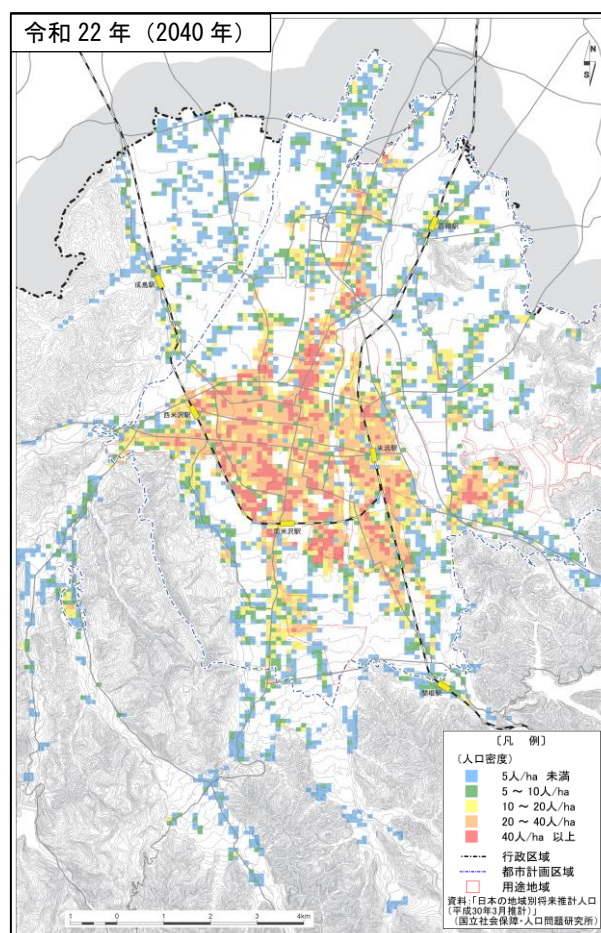
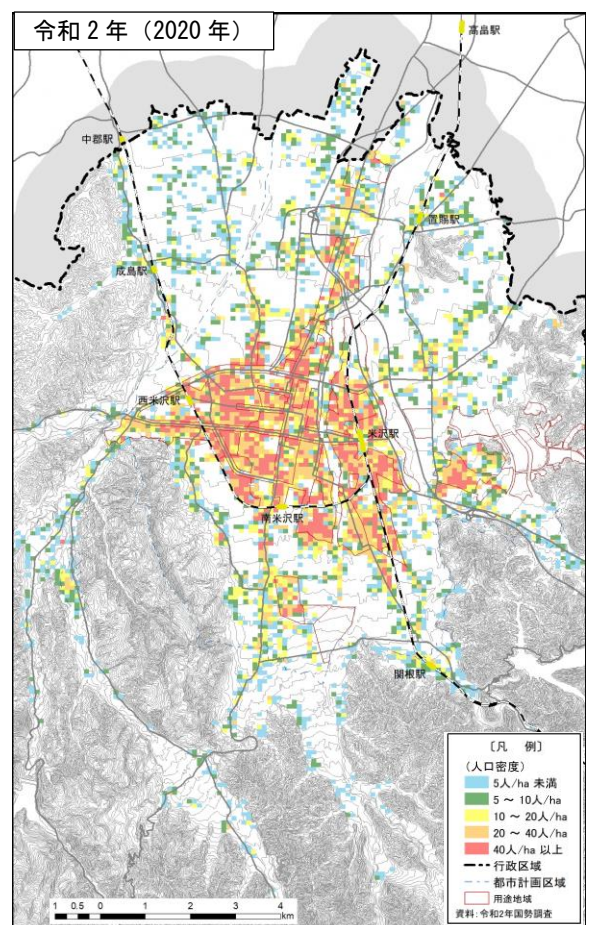
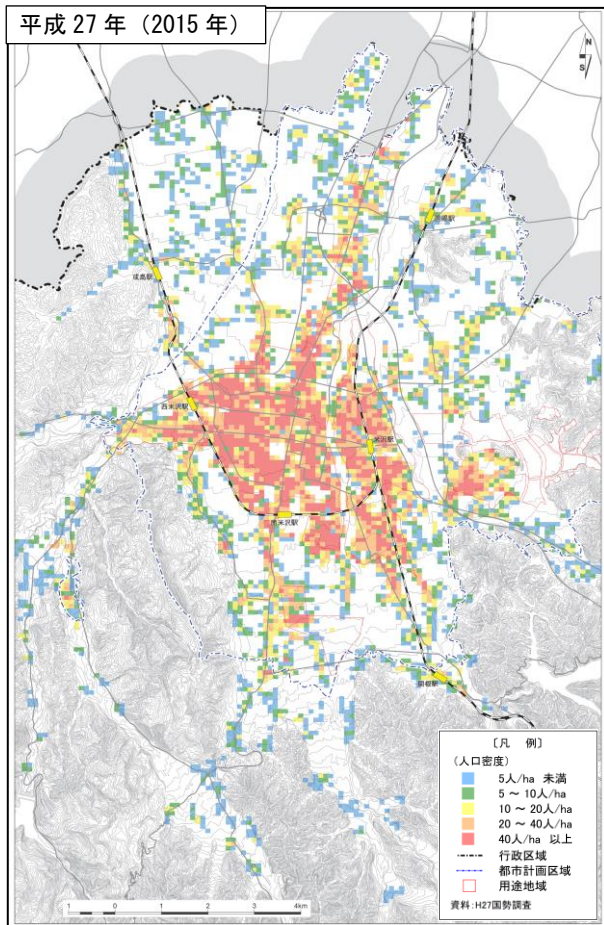
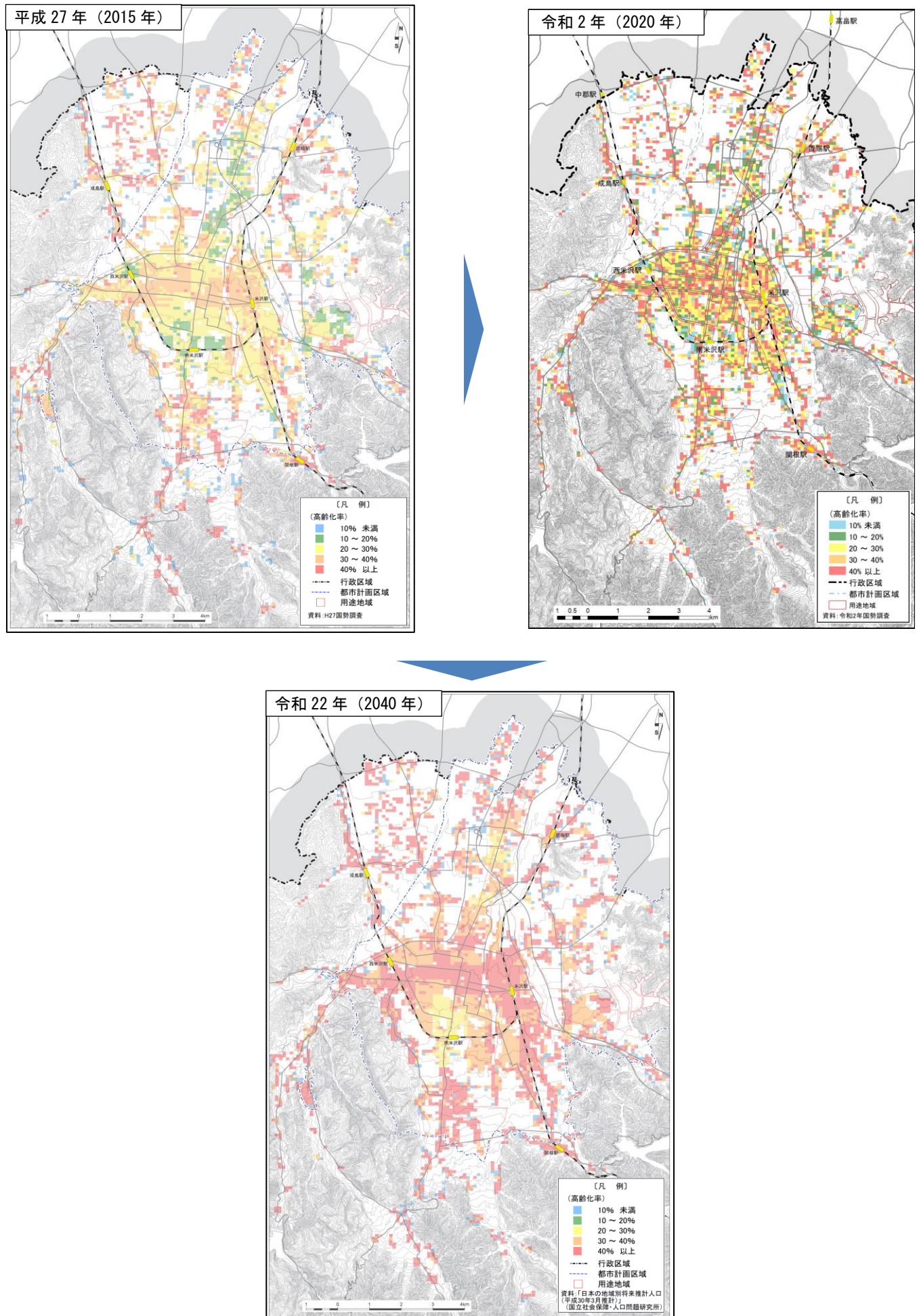


図 高齢化率分布(100mメッシュ)



② 公共交通の状況

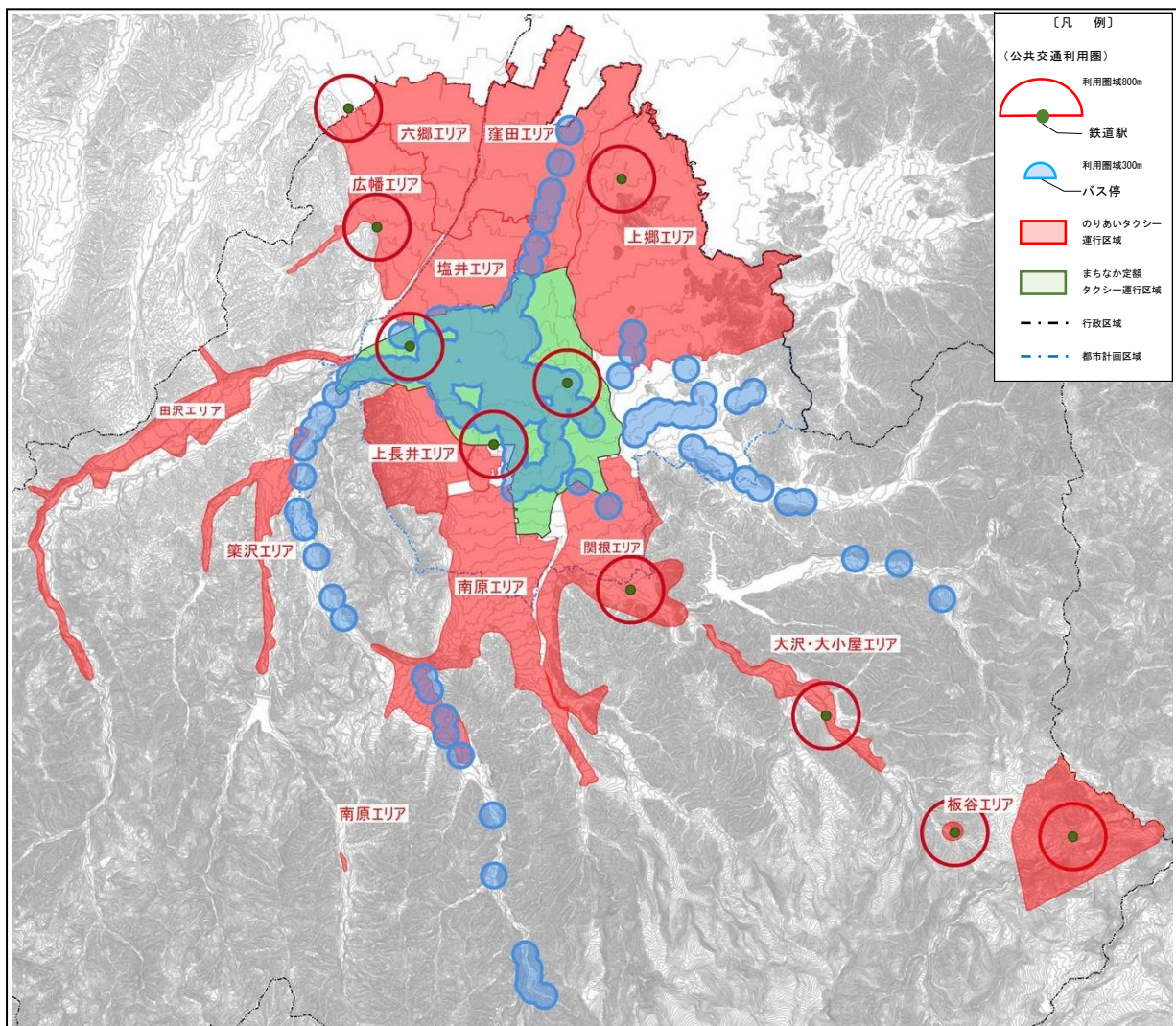
本市の鉄道とバスによる徒歩圏人口カバー率は、平成 27 年の 72.9%から令和 2 年は 72.2%に減少していますが、その後、「乗合タクシー」や「まちなか定額タクシー」の運行を開始したことにより、令和 7 年 9 月時点で、徒歩圏人口カバー率はほぼ 100%となっていますので、引き続き、公共交通の利便性、効率性、持続可能性を高めていきます。

表 基幹的公共交通路線の徒歩圏に係る状況

項目	平成 27 年 (2015) 10 月	令和 2 年 (2020) 10 月	令和 22 年 (2040) 10 月
徒歩圏人口 (人)	62,631	58,691	46,143
徒歩圏人口カバー率	72.9%	72.2%	73.4%

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、米沢市

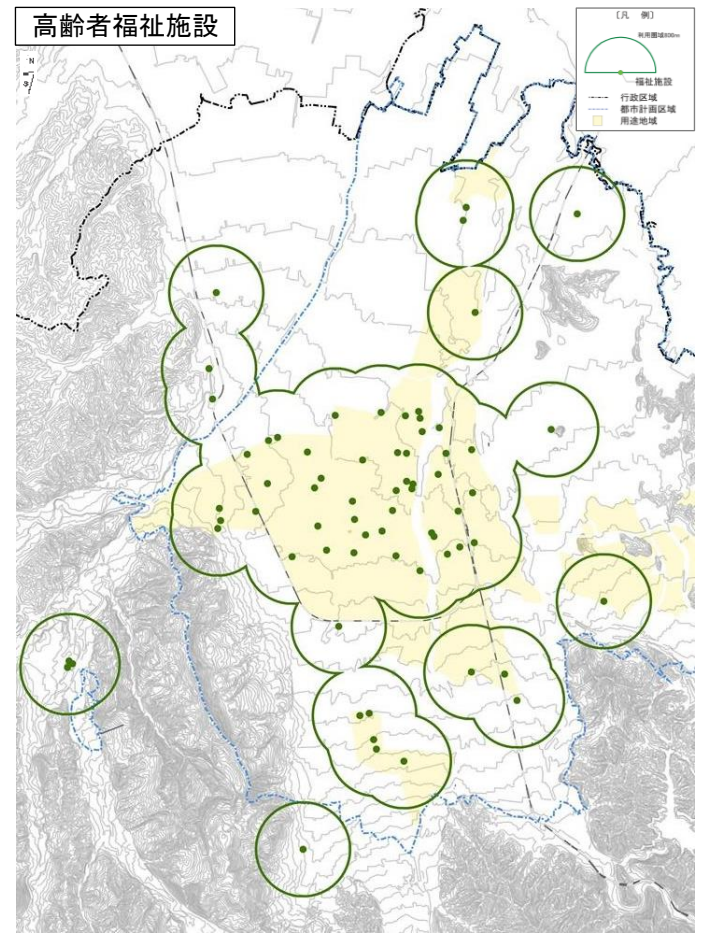
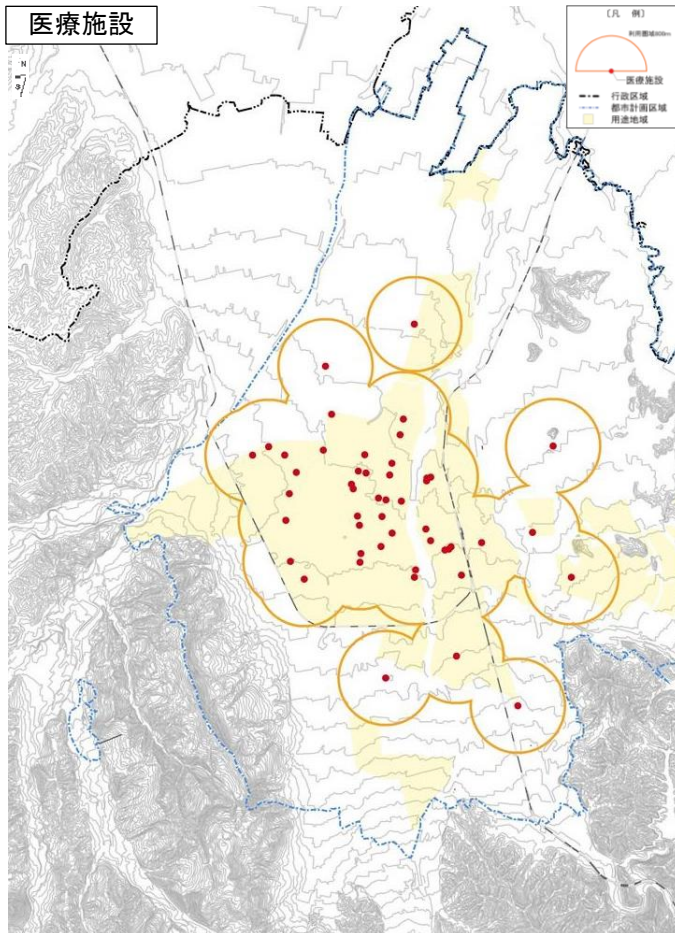
図 鉄道駅、バス停の分布と利用圏域（令和 7 年 9 月）



③ 都市機能施設の分布状況

本市の生活サービス施設（医療、高齢者福祉、子育て支援、商業）の分布と徒歩による利用圏の状況をみると、徒歩圏人口カバー率は、医療は 72.5%（H27）→71.2%（R2）、高齢者福祉は 77.1%（H27）→75.7%（R2）、子育て支援は 76.2%（H27）→75.5（R2）、商業は 50.0%（H27）→49.5（R2）となっています。今後は、人口減少人口密度が低下することで、一定の人口規模で立地する生活サービス施設の維持が難しくなる可能性があります。

図表 生活サービス施設の徒歩圏に係る状況

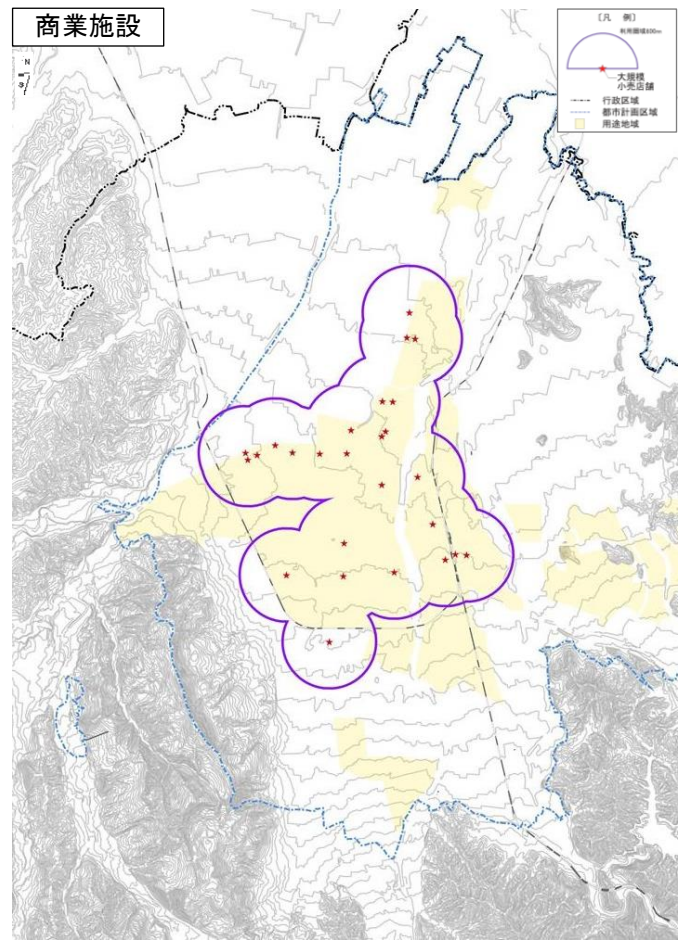
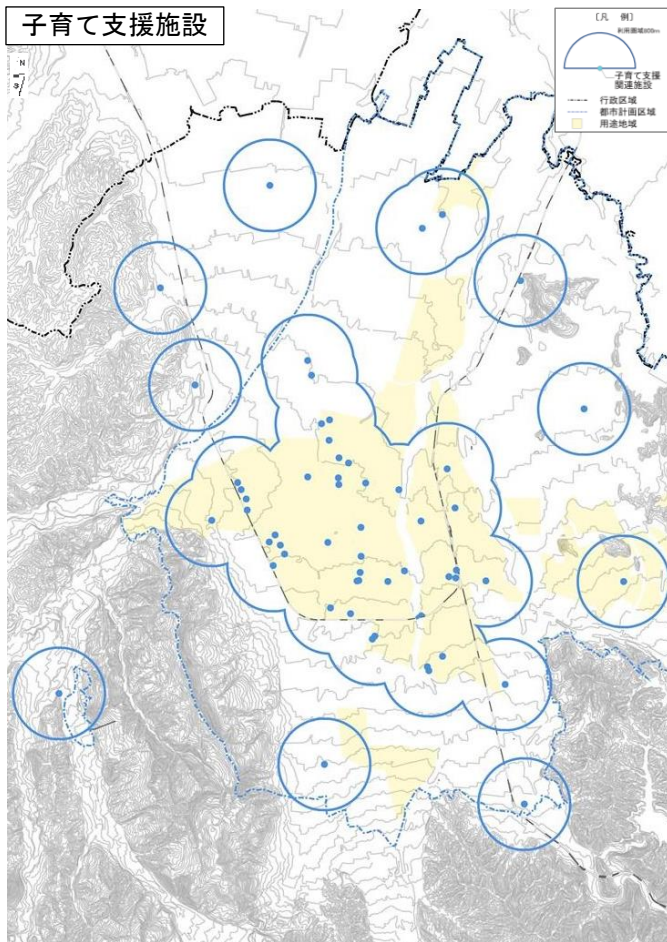


※国土数値情報（国土交通省）より医療施設（病院・診療所で内科または外科を有する施設）を抽出。

医療施設	H27 年 (2015)	R2 年 (2020)	R22 年 (2040)
人口（人）	62,281	57,833	46,656
面積（ha）	3,390.8	3,390.8	3,390.8
平均人口密度 （人/ha）	18.4	17.1	13.8
人口カバー率	72.5%	71.2%	74.2%

※国土数値情報（国土交通省）、米沢市資料より高齢者福祉施設（老人福祉施設、その他社会福祉施設）等を抽出。

高齢者福祉施設	H27 年 (2015)	R2 年 (2020)	R22 年 (2040)
人口（人）	66,296	61,543	48,733
面積（ha）	5,226.0	5,226.0	5,226.0
平均人口密度 （人/ha）	12.7	11.8	9.3
人口カバー率	77.1%	75.7	77.5%



※「国土数値情報」（国土交通省）より子育て支援施設（児童厚生施設、保育所、幼稚園、認定こども園）を抽出。

子育て支援施設	H27 年 (2015)	R2 年 (2020)	R22 年 (2040)
人口（人）	65,462	61,353	48,118
面積（ha）	4,680.2	4,680.2	4,680.2
平均人口密度 （人/ha）	14.0	13.1	10.3
人口カバー率	76.2%	75.5	76.5%

※全国大型小売店総覧 2019 年版（東洋経済新報社）より商業施設（店舗面積が 1,000 m² 超）を抽出。

商業施設	H27 年 (2015)	R2 年 (2020)	R22 年 (2040)
人口（人）	42,938	40,182	32,230
面積（ha）	1,847.8	1,847.8	1,847.8
平均人口密度 （人/ha）	23.2	21.7	17.4
人口カバー率	50.0%	49.5	51.3%

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

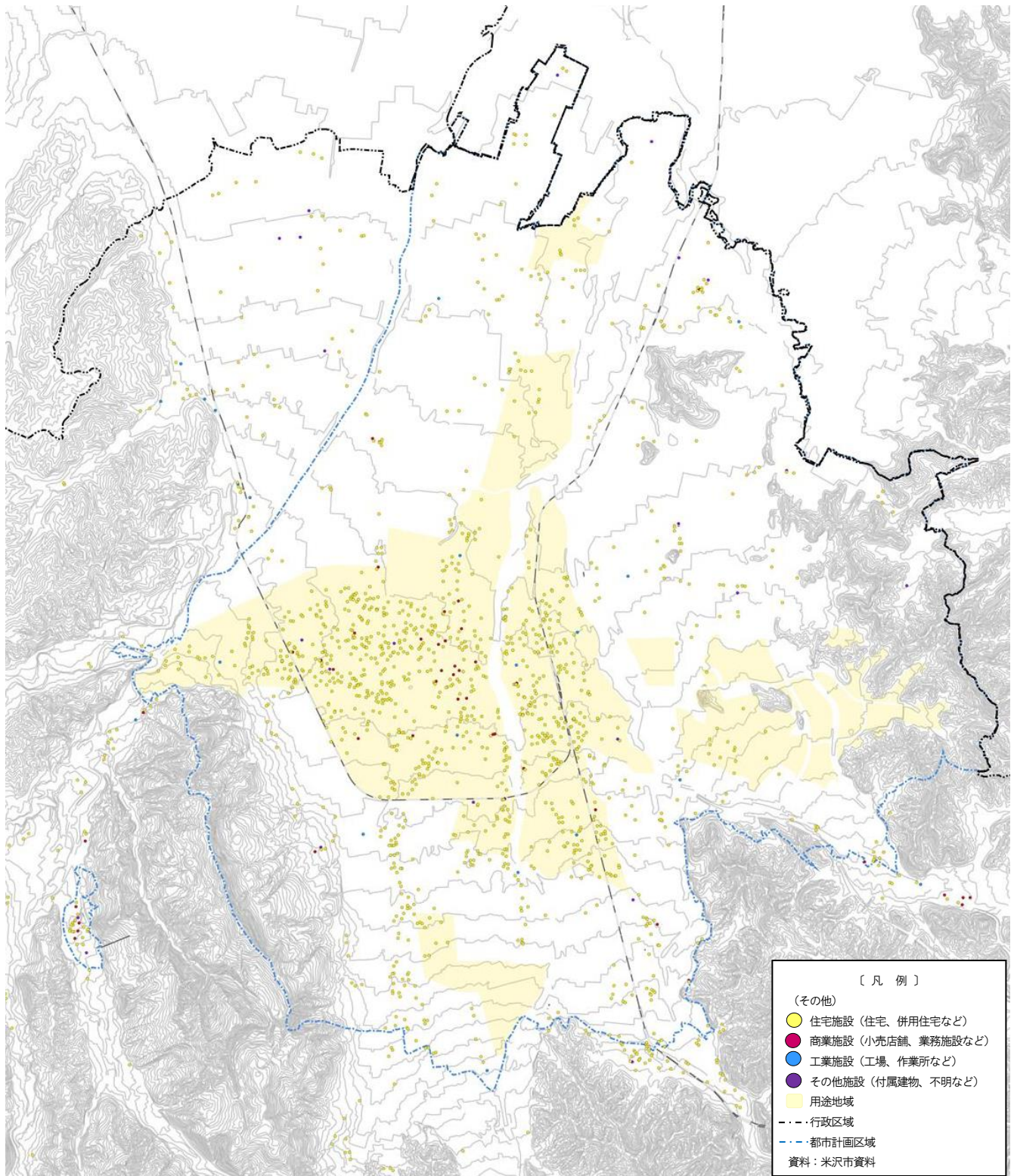
④ 空き家や空き店舗の状況

空き家、空き店舗は、市内全域に点在しています。今後の人口減少に伴い、空き家はさらに増加することが予想されます。

表 空き家数の推移

調査年次	平成 24 年(2012) 11 月 1 日	平成 29 年(2016) 10 月 1 日	令和 4 (2022) 10 月 1 日
空き家件数	899	1,186	1,719

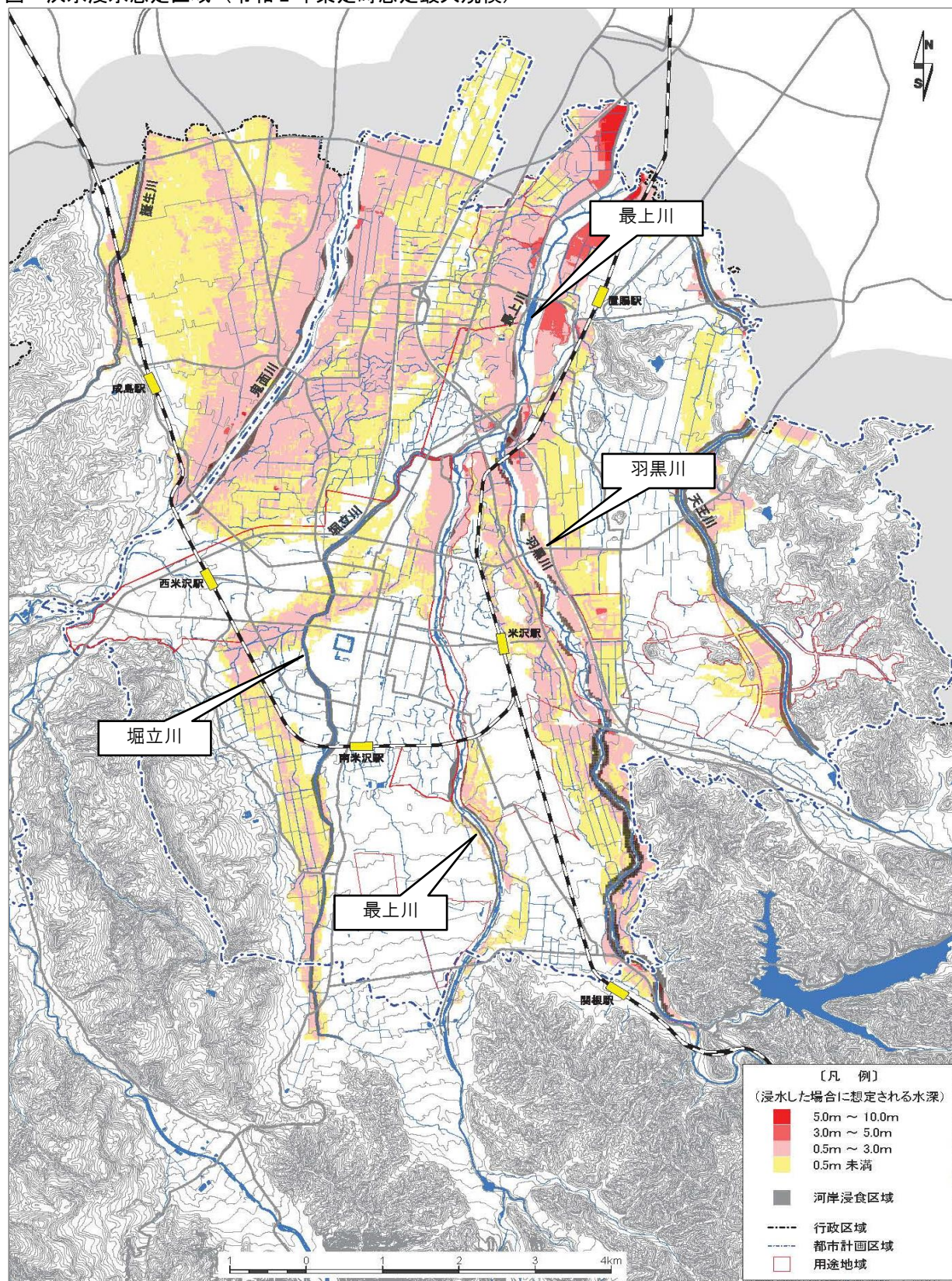
図 空き家の分布状況



⑤ 災害等のリスク（洪水浸水想定区域）

米沢市は、市街地に最上川、羽黒川及び堀立川等が流れており、市街地の一部が洪水浸水想定区域に含まれています。

図 洪水浸水想定区域（令和2年策定時想定最大規模）



- ・ この図は、最上川、堀立川、羽黒川、鬼面川の各水位周知区間について、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面です。
- ・ 洪水浸水想定区域と浸水深は、国と県から公表された「想定しうる最大規模降雨」による洪水浸水想定区域図を重ね合わせたものです。
- ・ 指定の前提となる降雨：最上川流域の2日間総雨量 295mm

（２）都市構造上の課題の整理

都市の現状や市民の意向などを踏まえると、米沢市立地適正化計画では、以下のような課題に対応したまちづくりを進めていくことが必要と考えられます。

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

- ・市街地の人口密度維持に向けた居住の誘導
- ・密度の高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

- ・利用者のニーズに応じた公共交通の確保
- ・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^{※27}の移動手段を確保する交通環境整備
- ・公共交通の利用促進に向けた取組

課題３ 暮らしに密接する都市機能の維持・集積

- ・子育て世代が住みやすい環境の確保
- ・地域医療の体制が整った安全で安心な環境整備
- ・生活に必要な都市機能の維持・集約
- ・学術拠点の機能維持による地域活力の維持・向上

課題４ 増加する空家等への対策

- ・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

- ・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

^{※27} 交通弱者：一つは「自動車中心社会において、移動を制約される人（移動制約者）」のことで、もう一つは「交通事故の被害に遭いやすい人」（子供、高齢者など）のこと。

5-3 立地の適正化に関する基本的な方針

(1) 基本方針

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るものとします。

米沢市都市計画マスタープラン

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1

コンパクトで魅力あふれる快適な都市づくり

基本方針2

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

基本方針3

周辺地域と市街地が調和する都市づくり

米沢市立地適正化計画

基本方針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、より密度の高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。

基本方針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める都市づくりを目指します。

基本方針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。

（２）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、計画前期となる策定（令和２年１２月）から概ね１０年を目途とした重点目標を次のとおり設定します。

重点目標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ることなく、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。

重点目標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。

重点目標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。

5-4 誘導施設・誘導区域の設定

立地適正化計画において目指すべき都市の骨格構造は、第3章で示す「将来都市構造」を基本とします。その上で、誘導施設・誘導区域については、「立地の適正化に関する基本的な方針」に基づき、以下に示す考え方を基本として設定します。

区 分	基本的な考え方
用途地域	
居住誘導区域	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。
都市機能誘導区域	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	将来都市構造で示す「中心拠点」を主として、医療、商業、行政施設など様々な都市機能（誘導施設）が集積し、今後とも維持・充実が必要な区域。
学園地区	将来都市構造で示す「学術拠点」を主として、学術拠点機能を有する大学（誘導施設）の位置を踏まえて、今後も維持・充実が必要な区域。
誘導区域外	積極的な居住誘導は行わないが、一般市街地として従来と同じように居住が可能な区域。
用途地域外	周辺住民のコミュニティ活動を支援する区域。

（１）誘導施設の設定

誘導施設の設定に当たっては、将来都市構造で示す中心拠点及び学術拠点を基本として、既存の都市機能施設が一定程度充足しているエリアで、これを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。

国土交通省の手引きで例示する都市機能増進施設を参考に、それぞれの施設について誘導施設として設定するかどうかの考え方を次のとおり整理し、設定します。

分類 (機能)	誘導施設	中心 地区	学園 地区	誘導施設の考え方
医療	病院※ ¹	○	—	・主要な病院が概ね市街地の中心部に立地しており、救急医療も含めたアクセス性において優位性があります。 ・これらの施設が周辺市街地又は郊外に移転することは、都市構造や公共交通、救急医療の維持に影響があることから、「病院」を中心地区の誘導施設として設定します。
	診療所	○	—	・市内の診療所数は、令和2年以降に閉院した医院が13院に対し、開院した医院は5院となっており、5年間で計8院が減少しています（令和7年10月末時点）。また、市内の開業医の年齢は、60～80代が7割を超えており、将来診療所の不足が懸念されることから、今後の人口減少・高齢化社会を見据え、自らが移動手段を所有しない方でも利用しやすい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。

分類 (機能)	誘導施設	中心 地区	学園 地区	誘導施設の考え方
高齢者 福祉	高齢者 福祉施設	－	－	・高齢化が進む中、訪問介護や通所施設、入所施設等の高齢者福祉施設は、引き続きその機能を維持・充実していくことが求められます。 ・これらの施設は、その機能から、市街地の中心部に限らず、周辺市街地、その他近隣エリアに分散して立地しており、将来においても十分な施設数の確保が見込まれることから誘導施設には設定しません。
子育て	子育て 支援施設	○	－	・出生率低下等の要因により、令和 2 年と現在の保育所等を利用する人数を比較すると全体として減少しています。保育園や幼稚園、認定こども園等の子育て支援施設は、人口減少が進む中にあっても必要不可欠な施設であり、今後施設が統廃合等によって減少した場合においても、中心地区において機能強化・維持することが必要であるため、誘導施設に設定します。
教育 文化	小学校 中学校	－	－	・小学校・中学校の立地については、「米沢市立学校適正規模・適正配置等基本計画」に基づき進めていくことから、誘導施設には設定しません。
	高等教育 機関 (大学・高校 (中高一貫 校含む))	○	○	・高等教育機関のうち、高校(中高一貫校含む。)及び大学は、その機能に加え、多くの学生や教員が通学・通勤し、また、近隣に居住するなど、公共交通を含めた都市構造に大きな影響を与える高次都市施設です。 ・これらの施設が周辺市街地又は郊外に移転することは、都市構造や公共交通の維持に大きな影響があることから、「高校(中高一貫校を含む。)」及び「大学」を中心地区及び学園地区の誘導施設として設定します。
	図書館	○	－	・図書館は市街地の中心部に立地しており、中心地区において集客力の高い施設です。市施設として、その立地については市がコントロール可能ですが、利便性の高い場所において将来にわたって維持・誘導していくため「図書館」を中心地区の誘導施設に設定します。
	博物館	○	－	・既設の博物館である上杉博物館は市街地の中心部に立地しており、中心地区において観光面を含め集客力の高い施設です。現在の利便性の高い立地において将来にわたって維持・誘導していくため「博物館」を中心地区の誘導施設に設定します。
	文化施設	○	－	・文化会館や置賜文化ホール等の文化施設は市街地の中心部に立地しており、中心地区において集客力の高い施設です。現在の利便性の高い立地において将来にわたって維持・誘導していくため「文化施設」を中心地区の誘導施設に設定します。
	スポーツ 施設	○	－	・体育館や武道館などのスポーツ施設の多くは市街地の中心部に立地する集客力の高い施設です。健康増進のための施設としても、現在の利便性の高い立地において将来にわたって維持・誘導していくため「スポーツ施設」を中心地区の誘導施設に設定します。
商業	店舗面積が 1,000 m ² 超の 小売店舗※2	○	－	・特に生鮮食料品を取り扱う小売店舗は、生活サービス機能を持つ高次都市施設であり、その立地においては都市構造に少なからず影響を与えます。 ・これらの施設は、市街地中心部のほか周辺市街地にも人口の密集度に応じて分散して立地し、それぞれ生活導線を形成しています。今後も地域の活性化に資する「店舗面積が 1,000 m ² 超の小売店舗」を中心地区の誘導施設に設定します。
金融	金融機関 (地域を 統括する 店舗)	○	－	・金融機関(地域を統括する店舗)は、商業機能等の維持・発展及び居住者の生活を支える上で重要な機能ですので誘導施設に設定します。 ・その他の金融機関については、コンビニ内ATMの充実により広域なエリアで充足しており、将来においても十分な確保が想定されることから、誘導施設には設定しません。
行政	行政施設	○	－	・市施設はその立地についてコントロール可能ですが、既存の施設の所在地を行政の拠点として方向性を明示するとともに、国や県の行政機能についても、広域行政の観点から、概ね現在地で維持する必要があるため「行政施設」を中心地区の誘導施設に設定します。

※1 「病院」は、医療法第1条の5第1項の定義に基づく(地域医療支援病院を含む。).

※2 「店舗面積」は、大規模小売店舗立地法第2条の定義に基づく。

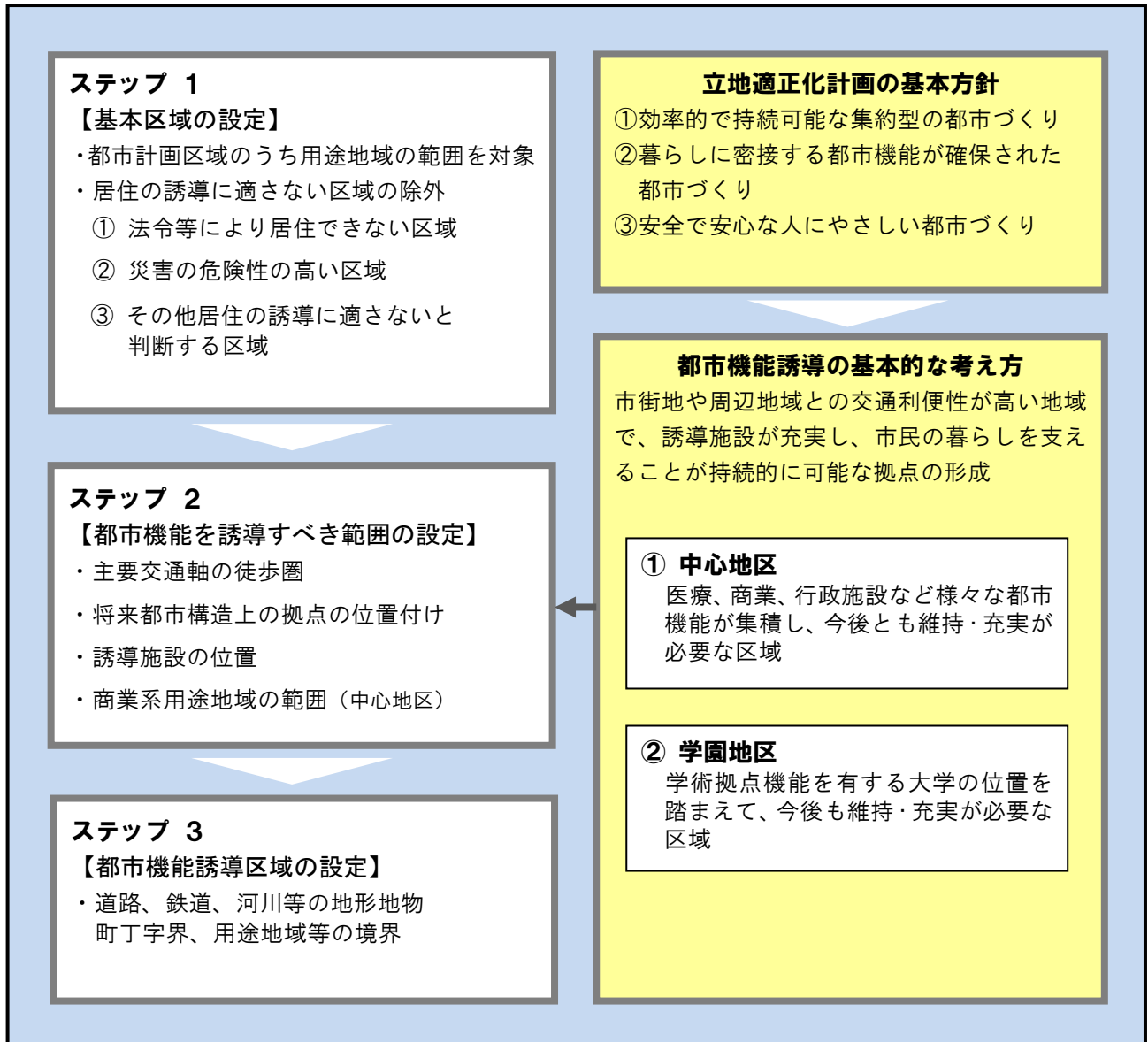
（２）都市機能誘導区域の設定

① 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に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を図る区域です。

② 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域の位置は、以下の内容に従って、誘導施設を誘導すべきエリアを設定します。



ステップ 1 【基本区域の設定】

都市機能誘導区域は、都市機能の充足による居住誘導区域への居住誘導、人口密度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、原則として、居住誘導区域の中に設定されることとなっています。

居住誘導区域には、災害危険区域のような居住を誘導すべきではない土地条件の区域は含まないこととされています。このことから、本市において「居住誘導区域を定めることができない区域」を次のとおり整理し、都市機能誘導区域においても、この区域を基本として定めていきます。

【居住誘導区域を定められない区域等】

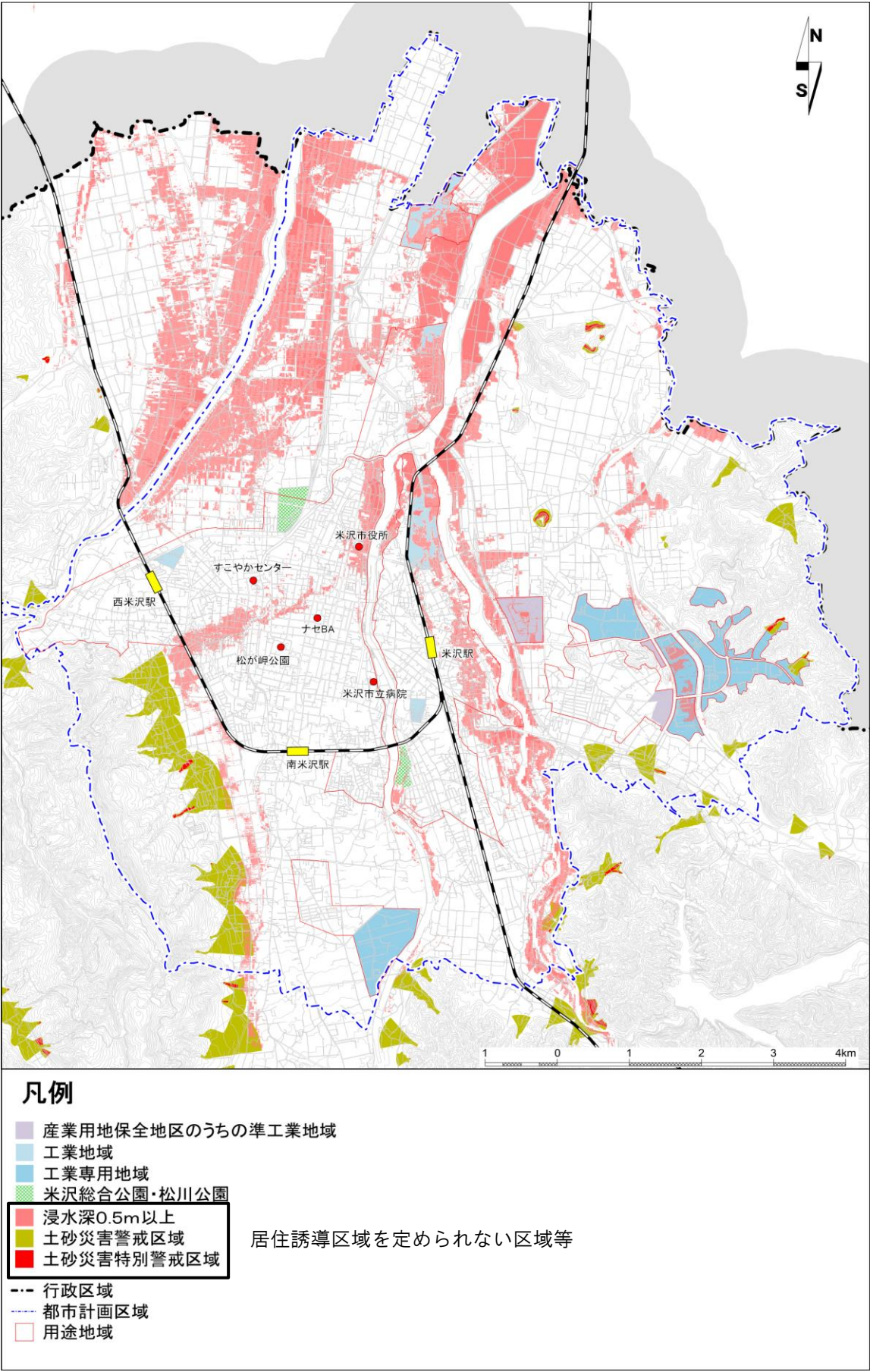
分類		居住誘導区域を定められない区域等	米沢市の有無等
都市再生特別措置法・政令	定められない区域	市街化調整区域	用途地域内には該当なし
		災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	
		農用地区域	
		集団の農地若しくは採草放牧地の区域（農地法第5条 第2項第1号ロ）	
		自然公園の特別地域	
		保安林の区域、保安林予定森林の区域	
		原生自然環境保全地域	
		// 特別地区	
		保安施設地区、保安施設地区に予定された地区（森林法 第41条、第44条）	
		急傾斜地崩壊危険区域	
		地すべり防止区域	
		浸水被害防止区域	
		土砂災害特別警戒区域	あり (土砂災害特別警戒区域を除外)
都市計画運用指針	原則として含まない区域	土砂災害特別警戒区域	あり (土砂災害特別警戒区域を除外)
		津波災害特別警戒区域	用途地域内には該当なし
		災害危険区域（上記に掲げる区域を除く）	
		地すべり防止区域	
		急傾斜地崩壊危険区域	
	災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域	あり（土砂災害警戒区域を除外）
		津波災害警戒区域	用途地域内には該当なし
		浸水想定区域（水防法 第14条第1項）	あり（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除外します。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ます。）
		都市洪水想定区域、都市浸水想定区域（特定都市河川浸水被害対策法 第32条第1項、第2項）	
		浸水の区域及びその他災害の発生のおそれのある区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第4条第1項、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項）	
			用途地域内には該当なし
	含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	あり（工業専用地域及び産業用地保全地区に指定された準工業地域を除外）
		特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	用途地域内には該当なし
		過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	

		工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	
その他	明らかに居住を誘導すべきでない、または住宅以外の利用を尊重すべき区域（市独自設定）	市街地の外縁部に位置する規模の大きい都市計画公園	あり（米沢総合公園と松川公園を除外）
		工業地域	あり

※グレーの塗りつぶし箇所は居住誘導区域を定められない区域等に該当する内容

用途地域のうち、下図「居住誘導区域を定められない区域等」を除いたエリアを、居住誘導区域を定めることが可能な「基本区域」として設定します。

図 居住誘導区域を定められない区域等（令和2年策定時）



ステップ 2 【都市機能を誘導すべき範囲の設定】

都市機能を誘導すべき範囲は、主要交通軸の徒歩圏及び都市計画マスタープランの将来都市構造による拠点の位置付け、誘導施設の位置、用途地域を基本として設定します。

それぞれの区域の要件は次のとおりです。

○主要交通軸の徒歩圏

- ・ 運行頻度が高いバス停から 300m の範囲

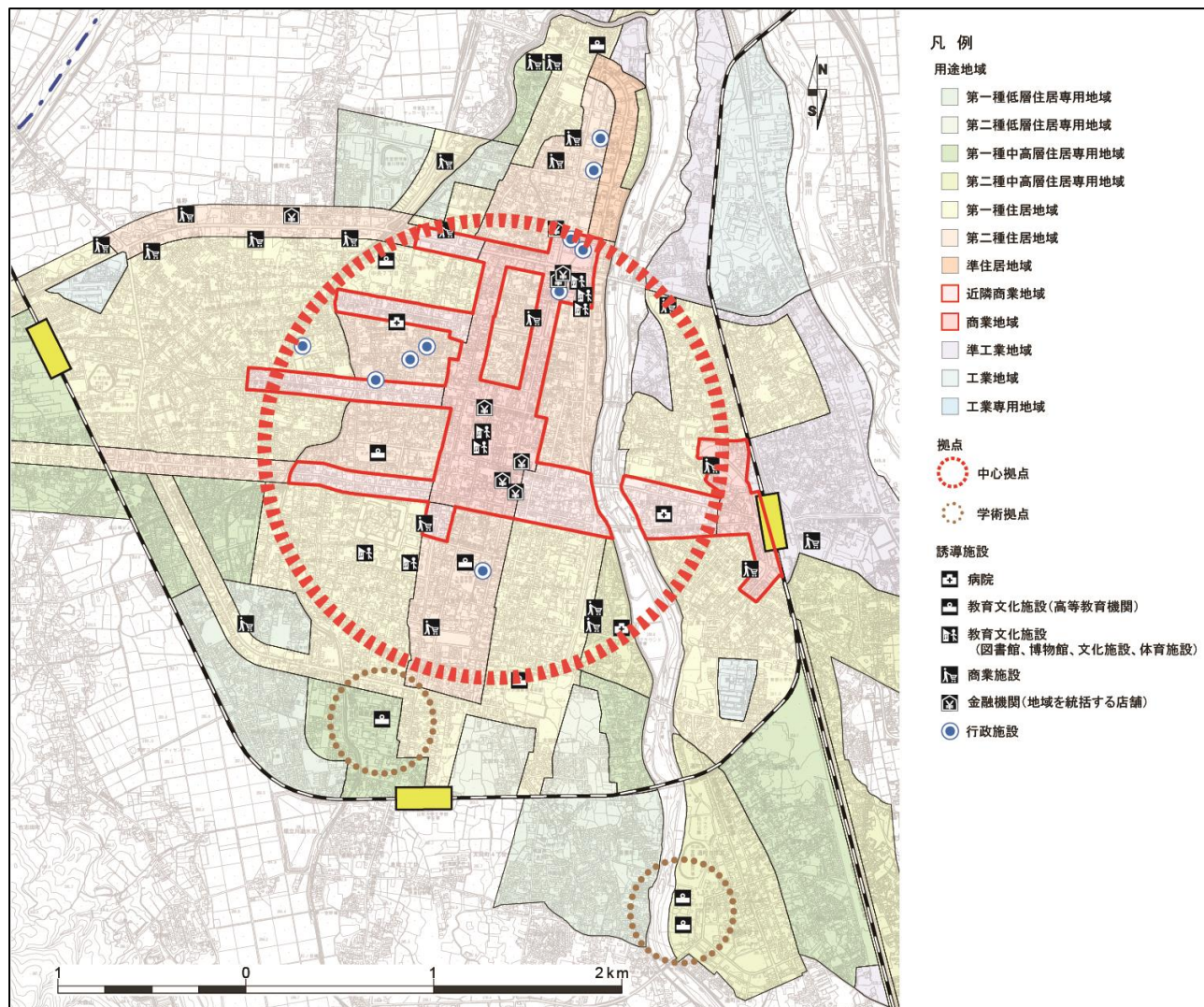
○中心地区

- ・ 将来都市構造による「中心拠点」の範囲
- ・ 商業系用途地域の範囲
- ・ 誘導施設の位置

○学園地区

- ・ 将来都市構造による「学術拠点」の範囲
- ・ 誘導施設（高等教育機関）の位置

図 将来都市構造の拠点の範囲及び誘導施設等の位置（令和 2 年策定時）



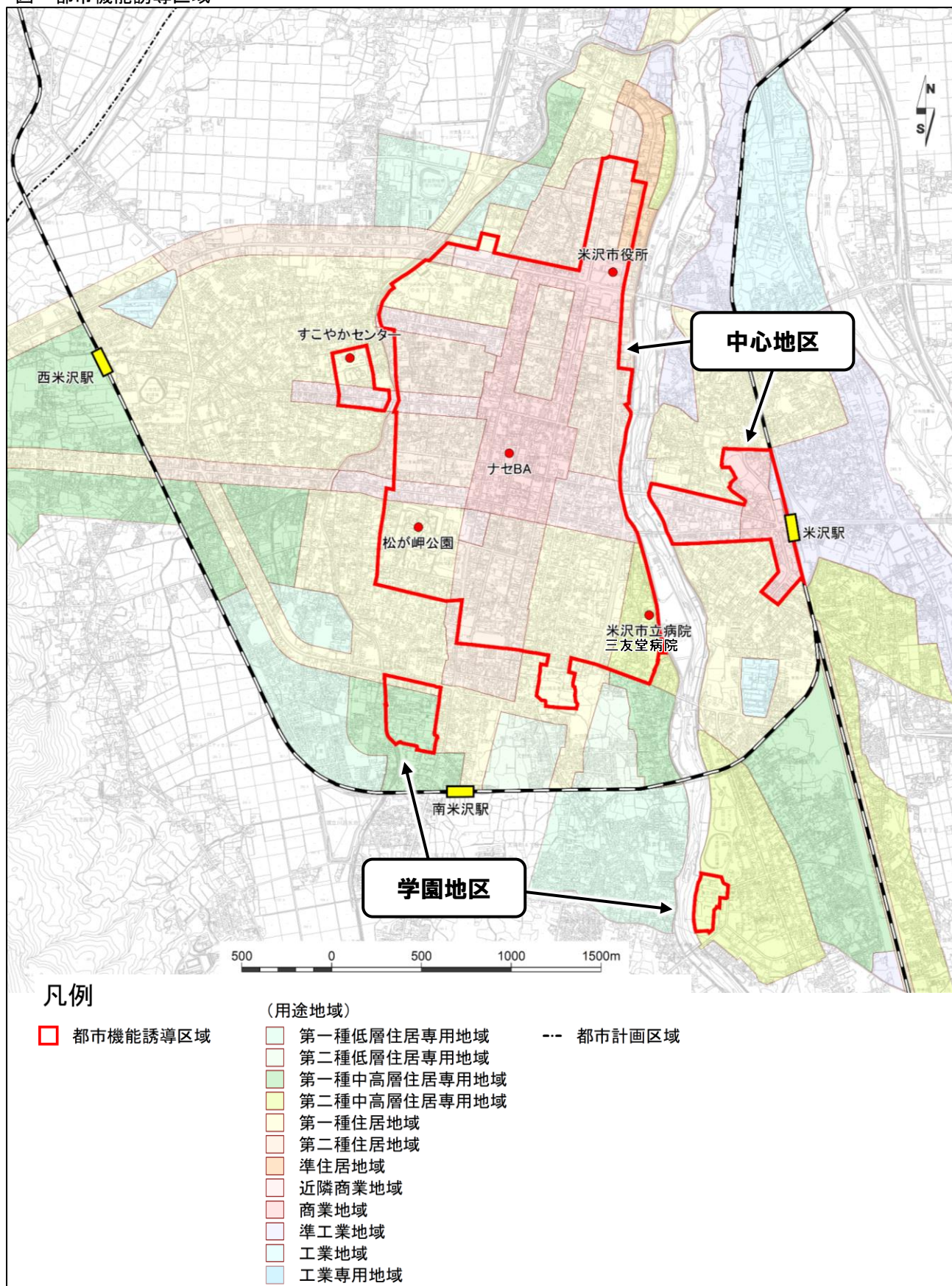
凡例

- 徒歩圏外
- バス停から300mに含まれるエリア
- バス停10本/日未満
- バス停10本/日以上20本/日未満
- バス停20本/日以上30本/日未満
- バス停30本/日以上
- ※着色は用途地域のみ
- 鉄道駅から800mの範囲
- 行政区域
- 都市計画区域
- 用途地域

ステップ 3 【都市機能誘導区域の設定】

都市機能誘導区域の境界は、道路、鉄道、河川等の地形地物、町丁字界、用途地域等の境界に基づき設定します。

図 都市機能誘導区域



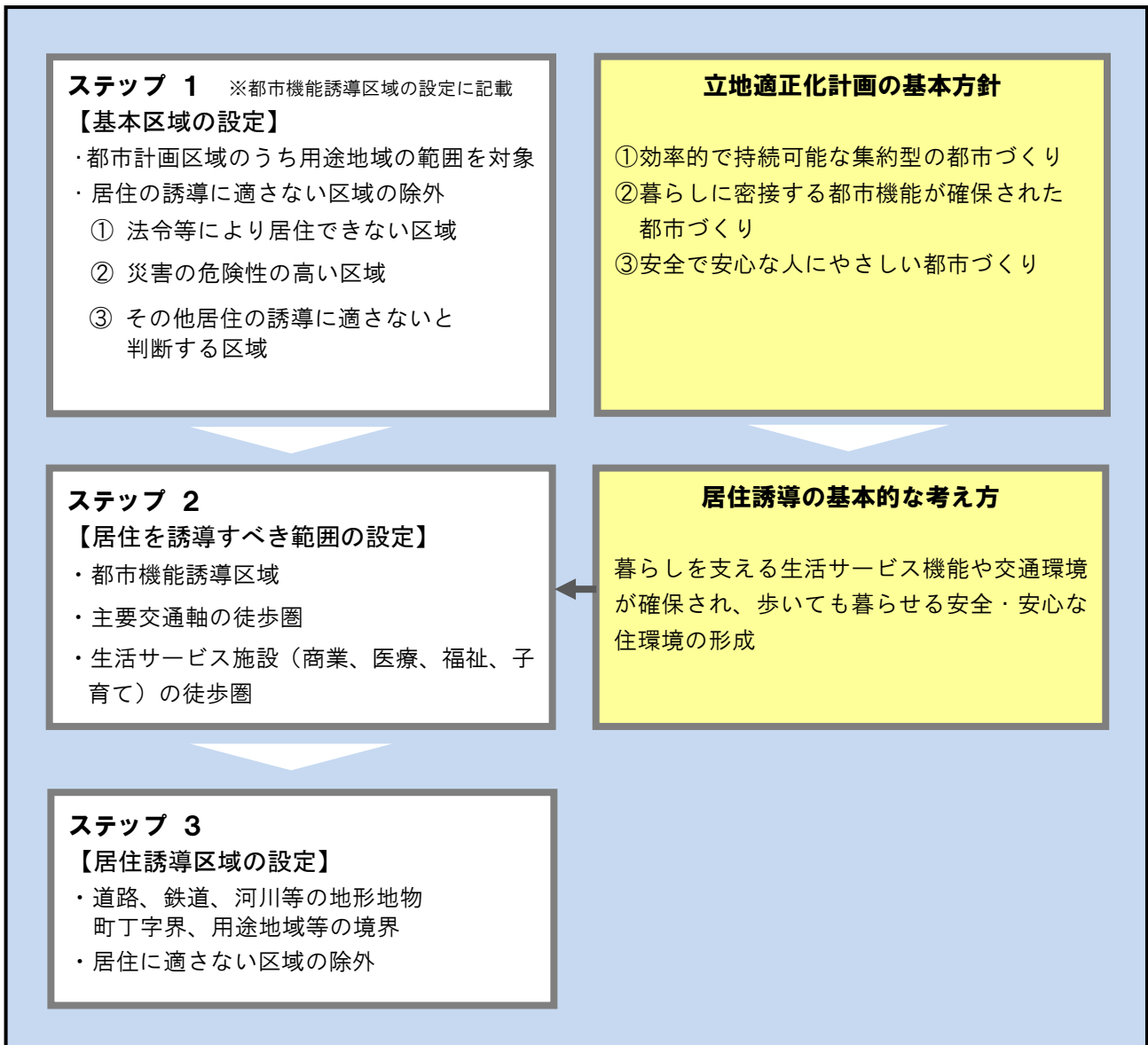
（３）居住誘導区域の設定

① 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導する区域です。

② 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の位置は、以下の内容に従ってエリアを設定します。

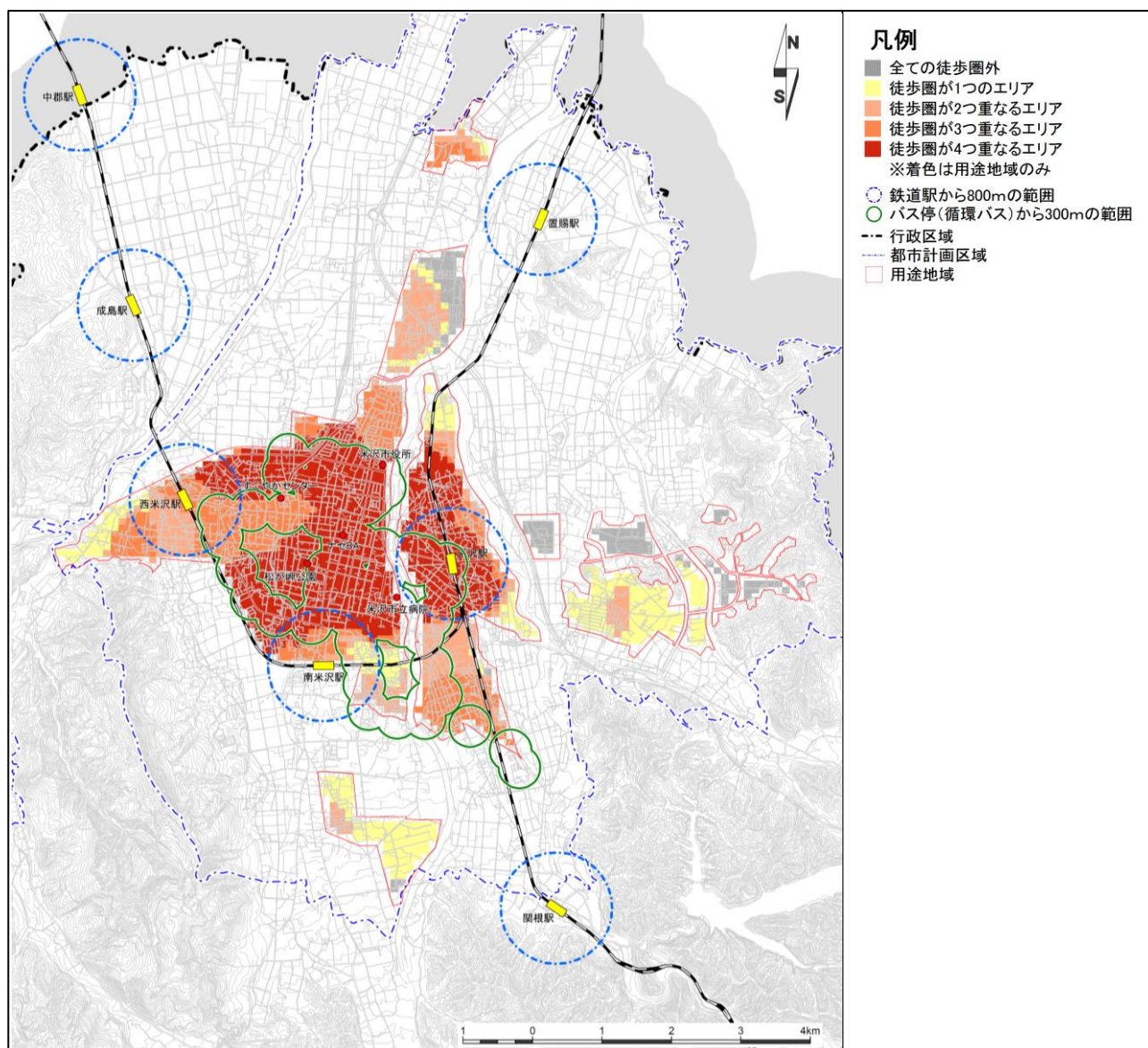


ステップ 2 【居住を誘導すべき範囲の設定】

居住を誘導すべき範囲は、以下を基本として設定します。

- ・都市機能誘導区域
- ・主要交通軸の徒歩圏
 - 鉄道駅から 800m の範囲
 - 循環バス路線のバス停から 300m の範囲
- ・生活サービス施設（商業、医療、福祉、子育て）の徒歩圏（施設から 800m の範囲）が複数重なるエリア

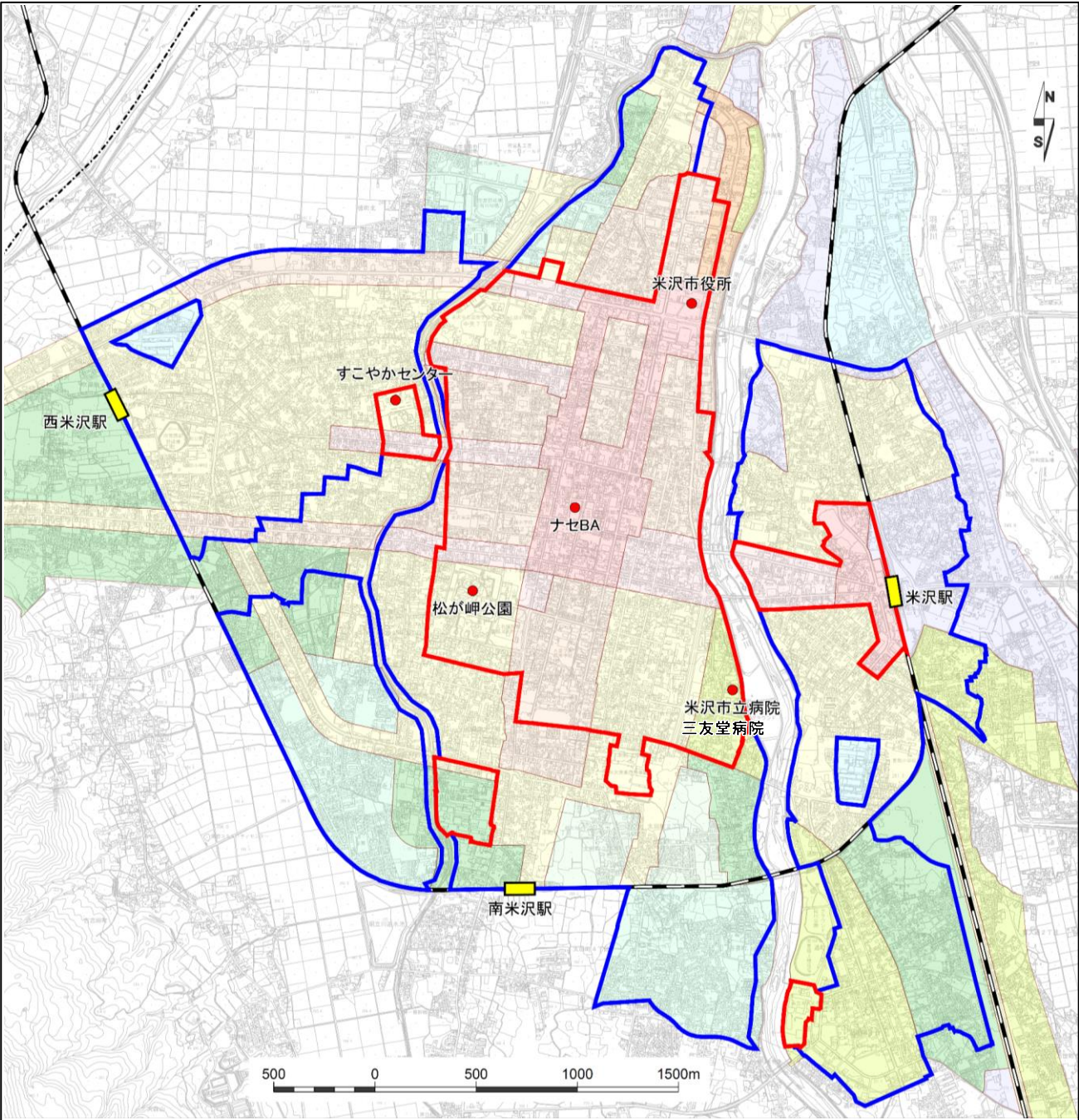
図 生活サービス施設の徒歩圏及び循環バス路線の範囲（令和 2 年策定時）



ステップ 3 【居住誘導区域の設定】

居住誘導区域の境界は、基本区域の設定（ステップ1）を基本として、道路、鉄道、河川等の地形地物、町丁字界、用途地域等の境界に基づき設定します。

図 都市機能誘導区域と居住誘導区域



凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市計画区域

(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

項目	居住誘導区域	都市機能誘導区域
面積	1,139ha	361ha
用途地域に対する割合	48.7%	15.4%
人口(R2)	36,865人	9,849人
人口密度(R2)	32.4人/ha	27.3人/ha
人口(H27)	40,250人	10,712人
人口密度(H27)	35.3人/ha	29.7人/ha

※人口は国勢調査を基本として100mメッシュ抽出したもの。
※都市機能誘導区域の数値は、居住誘導区域の数値の内数。

5-5 防災指針

近年、気候変動の影響等により、降水量の増加や集中的な豪雨等により、災害が頻発化、激甚化しており、これらの災害リスクに対する対応が求められています。

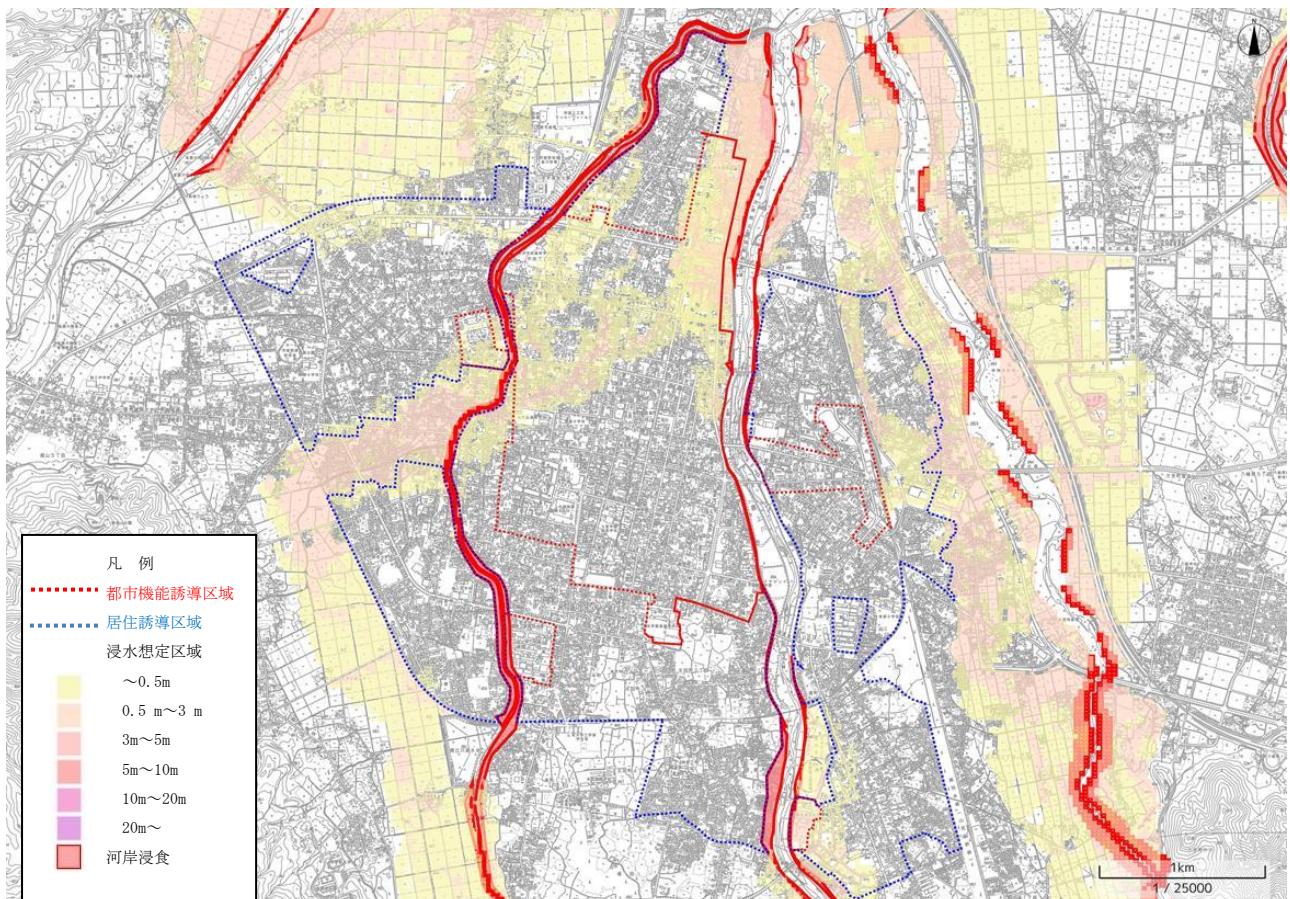
災害時または災害予防の対策として、地域防災計画や国土強靱化地域計画に基づき対策を講じているところですが、本計画においても、特に、居住誘導区域内における防災・減災対策に向けた取組の方針について、防災指針として定めるものです。

(1) 災害リスクの整理・分析

居住誘導区域については、原則として、浸水深0.5m以上の洪水浸水想定区域（最大規模）が、広く連坦する危険性の高い区域を除外していますが、その一方で、部分的に、対象となる場所もあります。また、居住誘導区域から除外したとはいえ、当該居住誘導区域に隣接する区域において、浸水深が人の背丈を超える危険箇所も存在しており、これを踏まえた避難計画が求められます。このようなことから、浸水被害の軽減に向けた治水事業等のハード対策を進めていくことに加え、浸水が想定される危険箇所の周知などソフト対策をあわせて進めていくことが重要となります。

また、前述は、最上川、掘立川、羽黒川、鬼面川の一級河川が氾濫した場合を想定する「外水氾濫」ですが、住宅街などに存在する側溝や水路などが氾濫する「内水氾濫」の発生についても多くの場所で想定されるところです。「内水氾濫」に関する具体的な範囲は、現在、調査を行っている段階ですが、こうした場所での浸水による被害が予測を超えて大きくなることも想定されることから、浸水被害を軽減する必要があります。なお、内水被害が、主要な都市機能そのものに大きな影響を及ぼす可能性は低いものと想定しますが、災害時の避難行動や応急・復旧対応等に支障がないよう、適切な対策が求められます。

図 居住誘導区域の洪水浸水想定区域（令和2年策定時想定最大規模）



（２）災害リスクに対する取組方針

洪水の危険性がある区域について、可能な限り災害防止策を講じるとともに、災害の防止が困難な場合には、被害の軽減や回避に努めます。同時に、確実な人命保護に向け、災害時の危険情報の発信や避難環境の充実に努めます。

① 災害の危険性への対応

市民の安全な暮らしを確保するため、河川改修等の防止策を講じていきます。一方で、防止が困難な災害については、その危険性が特に高い区域を居住誘導区域に設定しないなど、被害の回避に努めます。また、災害時においても機能の維持が必要な都市施設のうち、浸水リスクが高い区域に立地するものについては、浸水防止等の機能強化や避難施設の配置検討に取り組みます。

② 避難環境の充実

想定最大規模の降雨において、浸水被害を完全に防ぐことは困難です。こうした状況において、人命を守るためには、①で示す防止策と併せて、避難計画等、避難環境に係るソフト対策の整備等、安全かつ確実に避難できる環境の充実に努めます。

③ 災害情報の周知

災害発生時の早期の避難を促し、市民の安全・安心な暮らしを確保するためには、市民自身が災害情報を十分に把握しておくことが重要です。ハザードマップなど、身近な災害リスクの可能性について周知徹底を図ると共に、市民一人ひとりが、より災害情報を把握・理解しやすい環境を構築するよう努めます。

災害リスクの種類	対象エリア等	リスクへの対応	取組方針
家屋倒壊等	堀立川周辺、羽黒川周辺、最上川周辺	回避	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）を居住誘導区域から原則除外する。
洪水	羽黒川周辺	低減	河川改修を促進し、洪水被害の低減を図る。また、冠水時等の屋外移動の回避や垂直避難など適切な避難行動を市民がとれるように周知に努める。
洪水	堀立川周辺、蛭川周辺、最上川周辺	回避	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居住誘導区域から除外する。また、冠水時等の屋外移動の回避や垂直避難など適切な避難行動を市民がとれるように周知に努める。
雨水出水（内水）	側溝や水路等の氾濫危険箇所	低減	雨水対策を推進し、内水被害の低減を図る。
全般	全域	低減	災害発生時に備えた防災意識の醸成を図る。
全般	全域	低減	自主防災組織の育成による機能強化を図る。

（３）取組方針に対応した具体的取組と想定スケジュール

災害リスクに対する取組方針に基づき、本市における安全・安心な暮らしを実現するため、以下の施策の実施に向け取り組んでまいります。

施策		実施 主体	実現時期の目標		
			短期 (５年)	中期 (１０年)	長期 (２０年)
① 災害の危険性への対応	羽黒川の河川改修	県	→		
	雨水管渠、側溝、水路の整備	市	→	→	→
	上下水道の耐震化	市	→	→	→
② 避難環境の充実	避難場所への避難経路の排水対策	市	→	→	→
	防災教育の推進	市	→	→	→
	マイ・タイムラインの作成	市 事業者	→	→	→
	マイ・タイムラインの作成に対する支援	市	→	→	→
	自主防災組織の組織率向上	市 住民	→	→	→
	自主防災組織による防災活動への支援	市	→	→	→
③ 災害情報の周知	各種ハザードマップの周知	市	→	→	→

5-6 計画の実現に向けた取組

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、立地の適正化に関する基本的な方針である「効率的で持続可能な集約型の都市づくり」「暮らしに密接する都市機能が確保された都市づくり」「安全で安心な人にやさしい都市づくり」に基づき、都市づくりの重点目標を踏まえ、これらの実現に向けた都市機能及び居住を維持・誘導するための施策を講じていきます。

（１）都市機能を誘導するための施策

① 都市機能等の施設整備

本計画で設定した誘導施設の維持・誘導を図るための整備を推進します。特に、地域医療の機能強化及び拠点化として市立病院に民間病院を隣接する形で建設するとともに、大規模地震や水害等にも対応する防災拠点として市庁舎を建設するほか、地域の子育てを支援するため屋内遊戯施設について都市機能誘導区域内での整備を検討します。

事業名	事業概要
市立病院建設事業 完了	地域の基幹病院として、地域医療体制の強化と救急医療を含めた急性期医療の充実を図ります。
三友堂病院建設事業（民間） 完了	回復期医療を充実させつつ、慢性期の人工透析、健診・人間ドック等の地域に必要とされる医療や公衆衛生の充実を促進します。
庁舎建替事業 完了	耐震化のため市庁舎を建て替え、来庁者の安全を確保するとともに、災害時の災害対策本部としての機能を確保します。
屋内遊戯施設整備事業 完了	冬期間においても子どもがのびのびと遊ぶことのできる屋内遊戯施設について都市機能誘導区域内での整備を検討します。
公立こども園複合施設整備事業（検討）	老朽化している市立保育園と市立ひまわり学園を統合した複合施設の整備を検討します。
スポーツ施設集約化事業（検討）	スポーツ施設について、都市機能誘導区域内外からの集約化を検討します。
スポーツ施設建替・改修事業（検討）	老朽化したスポーツ施設等の建替え及び改修を検討します。

② 公共施設等総合管理計画と連携した公共施設の誘導

本市が保有する公共施設等について、長期的な視点から更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うとともに、財政負担の軽減・平準化を図り、持続的な行政経営を推進することを目的に策定された「米沢市公共施設等総合管理計画」と連携しながら、公共施設の用途に応じて都市機能誘導区域内への立地を検討します。

事業名	事業概要
公共施設等総合管理計画の推進	公共施設の計画的な管理と持続的な行政経営を推進するため、米沢市公共施設等総合管理計画に沿って、公共施設等の総合的な管理・活用を図ります。

③ 地域での健康な暮らしを支えるための施策

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るとともに、地域医療の再編・ネットワーク化等の取組を進め、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ることなく、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。

事業名	事業概要
健康のまちづくり推進事業	地域医療体制を維持・確保するため、市民生活に不可欠なかかりつけ医の役割を担う診療所の開設を支援します。
地域医療連携推進法人設立事業 完了	三友堂病院との医療連携を図るため、地域医療連携推進法人の設立を目指します。
地域医療連携推進法人拡充事業	さらなる連携の充実を図り、将来にわたって切れ目ない医療・介護・福祉等のサービスを提供できるよう参加法人の拡充を目指します。
市立病院建設事業（再掲） 完了	地域の基幹病院として、地域医療体制の強化と救急医療を含めた急性期医療の充実を図ります。
三友堂病院建設事業（民間）（再掲） 完了	回復期医療を充実させつつ、慢性期の人工透析、検診・人間ドック等の地域に必要とされる医療や公衆衛生の充実を促進します。

④ 公共交通及び交通ネットワークの利便性の向上

徒歩でも移動可能なコンパクトなまちづくりを目指し、誘導区域内を快適に移動できるとともに、都市機能誘導区域と周辺地域を円滑に移動することができるように、公共交通及び交通ネットワークの利便性向上を目指します。

また、市街地交通ネットワークを強化することにより、市街地へのアクセス性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。

事業名	事業概要
地域公共交通計画策定事業 完了	都市機能としての公共交通の利便性・効率・持続可能性をさらに高めていくため、地域公共交通計画を新たに策定します。
地域公共交通事業	地域公共交通計画に基づき利用者ニーズに合った交通手段を確保しつつ、公共施設、商業施設、総合病院等に接続できる交通網を維持します。
都市計画道路万世橋成島線整備事業（県事業）	市街地環状道路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が早期着工し供用されるよう、県との様々な連携や要望活動に取り組みます。

都市計画道路石垣町塩井線整備事業	市街地道路交通ネットワーク化を推進するとともに、命をつなぐ道路として市立病院へのアクセスを強化するため、万世橋成島線（県事業）の整備と連携した道路整備を推進します。
市道整備事業	生活道路の利便性向上と交通安全の確保を図るため、市道の道路改良や舗装等を推進します。（市道門東町三丁目南部小西線、市道興譲小南通り線ほか）

⑤ 中心地区の活力創出及び魅力の向上

中心地区は、その高いアクセス性などの位置的優位性により土地利用上のポテンシャルが高いことから、中心地区活性化に係る支援事業等を継続的に推進することに加えて、土地の高度利用を図るまちなか居住を促進し、中心地区の活力の創出と魅力の向上を図ります。

事業名	事業概要
創業支援事業	創業を目指す方の基礎知識の習得や課題解決等に対する支援を実施することで、市内における創業を促進します。
商店街活性化支援事業	市街地中心部における商店街や各商店の利用促進と認知度向上を図るための賑わいづくり事業を支援します。
商業活性化拠点整備事業 完了	商店街の活性化を促進するため、新規出店者を育成し経営支援を行うことで、空き店舗の解消と商店街の賑わいづくりを推進します。
中心市街地活性化事業	ナセＢＡや西條天満公園等の各種施設を活用し、まちなかの活性化に寄与する事業を次々に展開していくことで賑わい創出を目指します。
市道整備事業（再掲）	生活道路の利便性向上と交通安全の確保を図るため、市道の道路改良や舗装等を推進します。（市道門東町三丁目南部小西線、市道興譲小南通り線ほか）
集合住宅（マンション等）に対する支援（検討）	まちなか居住を推進し人口密度の向上を図るため、市街地中心部に集合住宅（マンション等）を整備する場合の支援（補助、税制上の優遇、制限緩和等）について検討します。
市街地中心部の不動産の有効活用・流通促進に向けた取組（検討）	市街地中心部の土地利用上のポテンシャルを活かした不動産の有効活用及び流通を促進するため、エリアの将来ビジョン策定や社会実験・モデル事業の実施等について総合的に検討します。
松が岬公園周辺エリア環境整備事業	松が岬公園周辺エリアの歴史・文化的資源を活用した一体的な環境整備に向けた取り組みを検討します。

⑥ 学園都市・米沢の充実に向けた産学官民連携の強化

山形大学工学部、米沢栄養大学、米沢女子短期大学の３つの高等教育機関が立地する学園都市において、産学官民がより強固な協調・協力関係を築き上げ、総合的な学園都市を目指すとともに、そこに集積された知識・技術、研究・開発機能、人材等を活かしたまちづくりの取組を推進します。

事業名	事業概要
学園都市推進事業	各大学へのサポートや市民カレッジの開催等を行う学園都市推進協議会の活動を支援するなど、学園都市づくりを推進します。

県立米沢栄養大学への支援 完了	山形県立米沢栄養大学が、地域課題に対応し、地域に根付いた大学となるべく、開学支援を行います。
山形大学工学部及び山形県公立大学法人への支援	山形大学工学部及び山形県公立大学法人が行う地域の課題解決や人材育成の取組を支援します。
産学官協働による研究支援事業	山形大学工学部における市民生活の向上や産業振興に資する研究活動を支援します。
中高一貫校の整備（県事業）	東南置賜地区の県立高校の再編整備に併せて、本市への併設型中高一貫教育校の設置について、市として要望活動に取り組みます。

⑦ 各種制度の活用による都市機能の誘導（民間事業者等による活用を含む。）

都市再生特別措置法に基づく届出制度のほか、密度の高いコンパクトなまちづくりのために有効と考えられる場合には、民間事業者等も含めて、立地適正化計画に関連する様々な制度の活用について検討します。

事業名	事業概要
都市構造再編集集中支援事業（国土交通省）	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、集中的な支援を行う事業。
官民連携まちなか再生推進事業（国土交通省）	官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援する事業。
特定用途誘導地区制度（国土交通省）	都市機能誘導区域内で、都市計画に「特定用途誘導地区」を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率や用途制限を緩和する制度。
都市再生推進法人制度（国土交通省）	まちづくりに関する豊富な情報・ノウハウを有し、運営体制・人材等が整っている優良なまちづくり団体に市町村が公的な位置付けを与え、あわせて支援措置を講ずることにより、その積極的な活用を図る制度。
まち再生出資（民間都市開発推進機構）	市町村が定める都市再生整備計画の区域内及び都市機能誘導区域内で民間事業者が実施する都市開発事業に対して、民間都市開発推進機構が出資を行うことにより、事業者に近い立場から立ち上げ支援を行う制度。
ふるさと融資（地域総合整備財団）	地域振興に資する民間投資を支援するために市町村が長期の無利子資金を融資する制度。

※ 上記は、各種支援制度から抜粋して掲載したものです。他の制度も含めて活用について検討します。

（２）居住を誘導するための施策

① 低未利用地や既存ストックの利活用の促進

米沢市空家等対策計画で定める「除却・流通・利活用の促進」を基本として、危険な空き家の解体等に対して支援を行うほか、空き家の管理不全防止等の取組により、安全で安心な居住環境を形成するとともに、空き家・空き地バンク制度を活用し、空き家・空き地の利活用に対し支援を行うなど既存ストックの有効活用を図ります。特に、居住誘導区域内で利用が進まない空家等の利活用を促進し、良好な居住空間の形成を図ります。

事業名	事業概要
空き家・空き地バンク事業の運用	市内にある空き家・空き地の売却または賃貸を希望する空き家・空き地所有者より申込を受け、空き家・空き地を求めている方にホームページ等で情報提供を行い、取引につなげます。
空き家・空き地利活用支援事業	空き家の家財の片づけ及び改修を支援するなど空き家の利活用を促進します。また、隣接地を取得することで、狭小・異形・無接道であるような状態を解消する土地の利活用に対して支援を行います。
まちの再生事業	新たな郊外開発を推進するのではなく、誘導区域内において、道路状況が良好でない地域や空き家が多く発生している地域に対し、民間事業者による再開発を積極的に誘導し、低未利用地の活用を図ります。
空き家マッチング事業（空き家お探しマン）	空き家の利活用希望者から希望条件を聞き取り、本市が所有している空き家のデータから希望条件に合致する物件を検索し、該当する空き家の所有者と利活用希望者をマッチングさせ、空き家の利活用を促進します。
セーフティネット住宅供給促進事業	住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネット機能を強化し、高齢者や若者世帯等に対する入居支援の整備に取り組みます。

② 暮らしやすい環境整備と移住・定住の促進

県外等からの移住の促進のほか、市内の高校生・大学生や、首都圏等に進学した地元出身学生の地元定着に向けた取組を推進するとともに、若い世代が働きながらでも安心して子育てができる支援体制や高齢者がより暮らしやすい住環境を整備するなど、定住の促進を図ります。

事業名	事業概要
移住者ミーティング事業	移住者同士の意見交換・交流の場をつくり、移住者ネットワークを強化することで、移住後も安心して生活できる良好な環境づくりを図ります。
おもしろな地域おこし協力隊設置事業	あらかじめ活動内容を設定したミッション型の地域おこし協力隊員を任用することで、本市が抱える課題解決及び地域活性化を図るとともに、人材の定住・定着につなげていきます。
人材確保・定着促進事業	地元高校生や大学生の地元就職とＵＩＪターンでの就職を促進するほか、若者の就職後の定着率の向上を図ります。
奨学金返還支援事業	県内高校・大学を卒業した学生が大学卒業後またはＵターンする際の奨学金返還支援に取り組むことで、若者の市内回帰・定着を図ります。
屋内遊戯施設整備事業（再掲） 完了	冬期間においても子どもがのびのびと遊ぶことのできる屋内遊戯施設について都市機能誘導区域内での整備を検討します。
公立こども園複合施設整備事業（再掲）	老朽化している市立保育園と市立ひまわり学園を統合した複合施設の整備を検討します。
住宅リフォーム支援事業	市内にある住宅のリフォーム工事を支援し、市民の快適な居住環境整備を促進するほか、移住・新婚・子育て世帯の住宅リフォームに対して加算措置を行います。
高齢者向け優良賃貸住宅支援事業	高齢者の安全で安定した居住を確保するため、高齢者向け住宅の供給を支援します。

③ 雪に強く住みよい居住環境の形成

雪対策総合計画に基づき、効率的な除排雪を推進することにより、雪に強く高齢者等が冬期間でも安心して生活できる居住環境の形成を目指します。

事業名	事業概要
地域の支え合いによる除排雪事業	地域主体で行う地域内の除排雪体制整備を支援し、地域共助による雪対策の強化を促進します。
高齢者等・ひとり親家庭雪下ろし助成事業、高齢者等除雪援助員派遣事業	高齢者世帯や重度の障がい者世帯、ひとり親世帯が、冬期間においても支障なく自立した生活を営めるよう支援します。
除雪車運行管理システム導入事業 完了	冬期間の効率的な除雪作業に取り組むため、試験運用の課題等を整理し導入に向けた検討を行います。

④ 公共交通及び交通ネットワークの利便性の向上（再掲）

徒歩でも移動可能なコンパクトなまちづくりを目指し、誘導区域内を快適に移動できるとともに、都市機能誘導区域と周辺地域を円滑に移動することができるよう、公共交通及び交通ネットワークの利便性向上を目指します。

また、市街地交通ネットワークを強化することにより、市街地へのアクセス性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。

事業名	事業概要
地域公共交通計画策定事業 完了	都市機能としての公共交通の利便性・効率・持続可能性をさらに高めていくため、地域公共交通計画を新たに策定します。
地域公共交通事業	地域公共交通計画に基づき利用者ニーズに合った交通手段を確保しつつ、公共施設、商業施設、総合病院等に接続できる交通網を維持します。
都市計画道路万世橋成島線整備事業（県事業）	市街地環状道路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が早期着工し供用されるよう、県との様々な連携や要望活動に取り組みます。
都市計画道路石垣町塩井線整備事業	市街地道路交通ネットワーク化を推進するとともに、命をつなぐ道路として市立病院へのアクセスを強化するため、万世橋成島線（県事業）の整備と連携した道路整備を推進します。

⑤ 自然災害への対応【本市の考えに基づく防災指針】

災害リスクに対応し、事前防災及び減災、その他迅速な復興復旧等に資するための計画を策定するとともに、関係機関との協力のもと、河川等の計画的な整備や治水安全度の向上と適切な維持管理を推進するほか、自主防災組織の活動強化を図るなど、より安全で安心に暮らせる都市づくりを推進します。

事業名	事業概要
国土強靱化地域計画策定事業	事前防災・減災と発災後の迅速な復興復旧に資する施策を計画的に実施し、強靱なまちづくりを実施するため、国土強靱化地域計画を策定します。（令和7年度中に計画内容を見直し修正予定）

災害に強い都市基盤の整備	河川の浚渫等を行い、災害防止を図るとともに、生活関連水路の整備を進め、防災のまちづくりを推進します。
自主防災組織の育成	自主防災組織の設立を促進するとともに、既存組織の育成を行うため、防災資機材を交付し支援します。

⑥ 郊外での宅地開発等、土地利用のコントロール

居住誘導区域の人口密度を維持するために、区域外の宅地開発等の土地利用のコントロールを図ります。

事業名	事業概要
市道認定基準の見直し（検討）	都市計画区域の用途地域外において、民間の宅地開発等により整備された道路を市道認定しないことについて検討します。
公共下水道で整備する区域の見直し（検討）	公共下水道で整備する区域の今後のあり方について検討します。

(3) 届出制度の運用

届出制度は、誘導施設の整備・休止・廃止の動きや居住誘導区域外における住宅開発等の動きを市が把握するための制度です。届出制度の運用に当たっては、届出者に対し、必要に応じて各種支援施策等の情報提供等を行い都市機能や居住の区域内への立地誘導を図るものです。

① 居住誘導区域外での届出

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 88 条）

(1) 開発行為

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸以上の住宅の建築目的の開発行為でその規模が 1,000 平方メートル以上のもの

(1) ①の例：3 戸以上の開発行為… **届出必要**



(1) ②の例：1,300 ㎡ 1 戸の開発行為… **届出必要**



(2) 建築等行為

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

(2) ①の例：3 戸以上の建築行為… **届出必要**



(2) ②の例：1 戸の建築行為… **届出不要**



② 誘導施設の建築等の届出

立地適正化計画の区域内で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合（都市機能誘導区域内において誘導施設を対象とする以下の行為は除きます。）には、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 108 条）

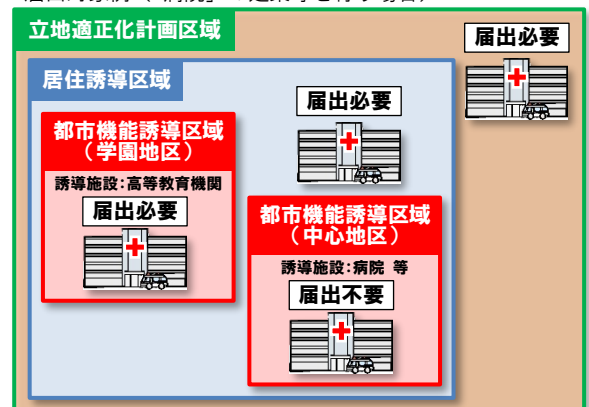
(1) 開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為等を行おうとする場合

(2) 開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

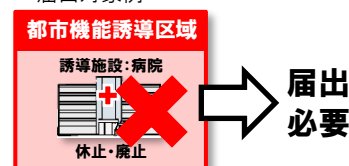
届出対象例（「病院」の建築等を行う場合）



③ 都市機能誘導区域内での届出

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

届出対象例



（４）低未利用土地の有効活用と適正管理に関する指針等

市街地の中で低未利用地がランダムに発生する都市のスポンジ化に対応するため、特に空き家・空き地の有効活用が必要な都市機能誘導区域及び居住誘導区域を対象として、「米沢市空家等対策計画」を踏まえた「低未利用土地の利用及び管理に関する指針」を以下のように定め、所有者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促します。

また、既に発生した低未利用土地の解消に向けた取組や、低未利用地土地発生に対する予防措置としての取組などを積極的に推進するため、今後、都市機能誘導区域及び居住誘導区域内において「低未利用土地利用権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定（通称：コモンズ協定）」の活用も検討します。

① 利用指針

都市機能誘導区域内においては、広場や通路、駐車場・駐輪場、交流施設など、商業施設や医療施設等の利用者の利便性を高める施設としての利用を促進します。また、空き家・空き店舗を活用した店舗等の再生を促します。

居住誘導区域内においては、空き家・空き地バンクへの登録等を通じて流通を促すほか、空き地を活用した交流空間の整備やゆとりある住環境整備に向けた敷地統合等を促します。

② 管理指針

空き家・空き地の所有者等は、空家等が管理不全な状態にならないよう、また、管理する土地等が周辺の生活環境に支障を及ぼさないよう、常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

例として、想定される状況に対して以下のような予防管理が考えられます。

- ・ 建築材が崩落または飛散しないよう、雪下ろしを含めた除雪、修繕・解体・撤去などを行う。
- ・ 敷地内の草木の繁茂により、枝葉の越境、あるいは病虫害の発生、有害鳥獣の営巣の原因とならないよう、除草、伐採を行う。
- ・ 廃棄物や損壊した建築物の放置により、景観や生活環境が悪化しないよう、保全と美化に努める。
- ・ 不特定の第三者が侵入できないよう、建築物に防犯上必要な対策を講じる。

（５）公的不動産の有効活用

都市計画運用指針では、「公共施設の再編は都市の在り方に密接に関わるものであることから、公共施設等総合管理計画等の公的不動産（市町村が保有する公有地及び公共施設等）に関する計画と連携を図ることにより、たとえば、公共施設を再編するに当たって都市機能誘導区域への集約化を図る、既存の公共施設や公有地を有効活用して誘導施設を整備する等の取組を進めることが望ましい。」としています。

また、「まちづくりのための公的不動産（PRE）有効活用ガイドライン」（2014年4月国土交通省）では、公的不動産を有効活用するために、「将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置の推進」や「公的不動産を活用した不足する民間機能の誘導」の取組を進めることが有効としています。

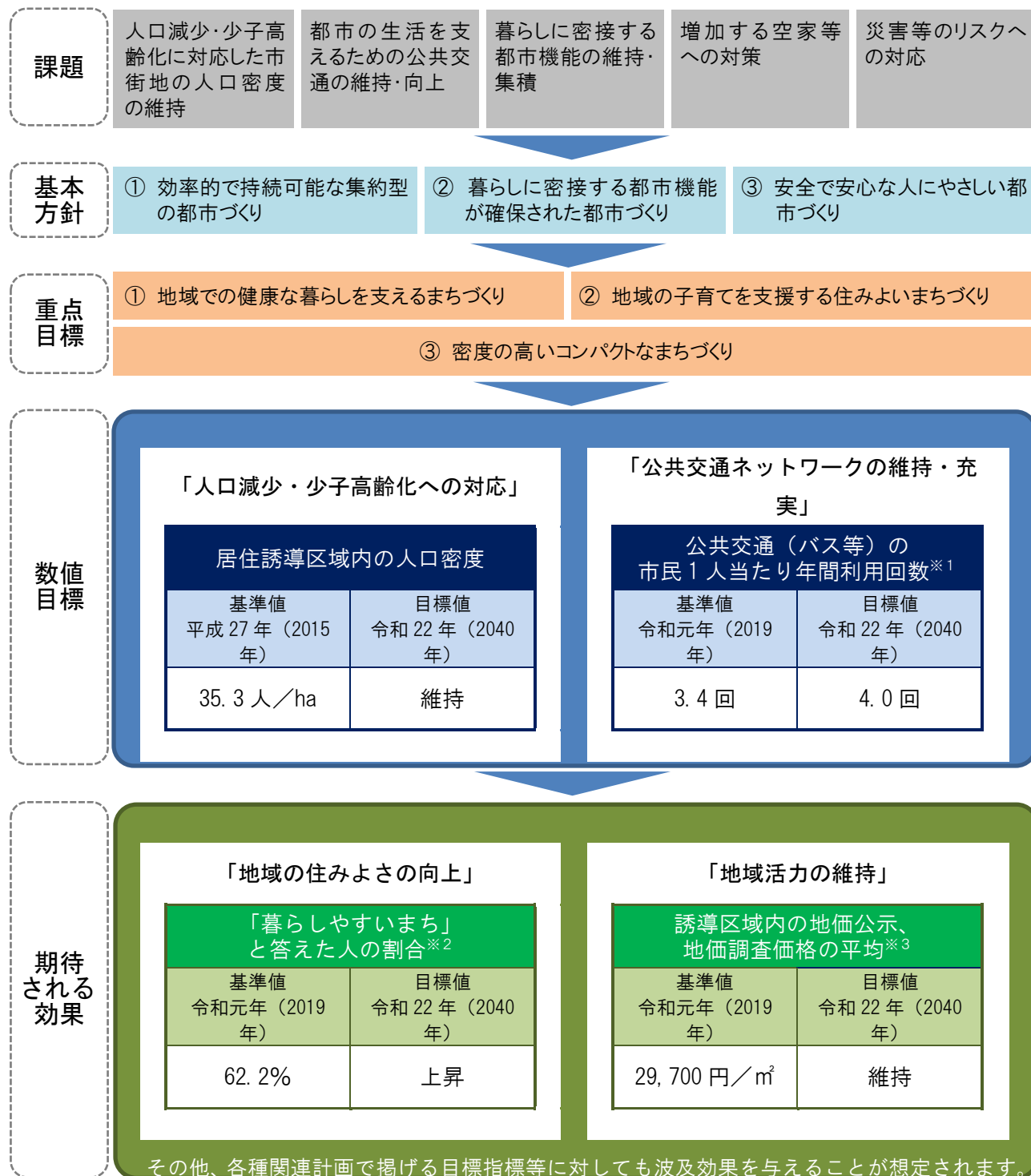
本市においても、これらの考え方を基本として、「米沢市公共施設等総合管理計画」と連携を図り、保有する公共施設等について、長期的な視点から更新・統廃合・長寿命化などを計画的に推進するとともに、公的不動産の有効活用方策について検討を進めます。

5-7 目標値の設定

(1) 目標値の設定

基本方針の実現に向けて、各取組の進捗状況を評価・管理するための定量化が可能な目標値を設定します。また、その目標指標の達成により期待される効果についても定量的に評価します。

本計画では、次の表に基づいて、「人口減少・少子高齢化への対応」「公共交通ネットワークの維持・充実」を目標値として設定するものとします。



※¹ 「公共交通（バス等）の年間延べ利用者数」を 10 月 1 日時点の「推計人口」で割った値。

※² 現状値は「米沢市まちづくり総合計画 基本計画改定に向けたアンケート調査（令和元年実施）」で「米沢市が暮らしやすいまちであると思うか」との問いに「暮らしやすい」「どちらかといえば暮らしやすい」と答えた人の割合。

※³ 都市機能誘導区域及び居住誘導区域内の地価公示地、地価調査地 15 カ所の価格の平均値。

（２）目標値の点検評価

計画に基づく誘導施策の推進に当たっては、関係部署等と連携し、通年的に実施状況を把握しながら適切に進行管理を行います。また、概ね５年毎に目標値の達成状況を点検評価し、その後も効果測定を継続するとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。

なお、「居住誘導区域内の人口密度」については、成果が発現するまで長期間を要することとなります。そのため、段階毎の成果を評価できる項目についても、適宜モニタリングを行っていく必要があります。

以下、段階の考え方とモニタリングの項目例を示します。

図 成果の発現と時間軸の関係

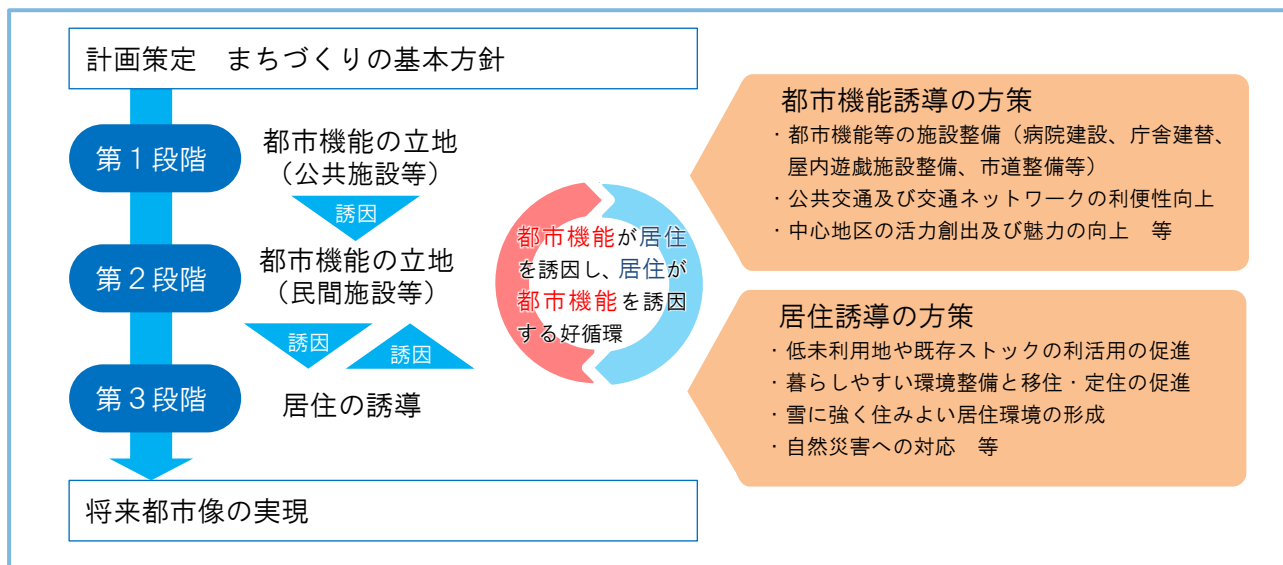


表 モニタリングの項目例

項 目	評価する段階		
	第１段階	第２段階	第３段階
居住誘導区域内の人口の社会増減	○	○	◎
居住誘導区域内の地価の推移	○	○	◎
都市機能誘導区域内の地価の推移	◎	◎	○
鉄道駅の利用者数の推移	◎	◎	○
公共交通（バス等）の利用者の推移	◎	◎	○
市民アンケートにおける満足度の推移	◎	◎	◎
誘導施設の立地状況の把握	◎	◎	○
居住誘導区域内外の空き家件数の推移	○	○	◎
誘導施設等に係る届出件数の推移	○	◎	○

※ ○は各段階と相関関係があると想定されるもの、◎は特に相関関係があると想定されるものを示します。

※ その他、モニタリングすべき項目は適宜調整します。