東根市立地適正化計画

令和8年(2026年)10月

山形県東根市

―目次―

第１章　はじめに

1-1　計画策定の背景・目的
1-2　立地適正化計画の概要
1-3　計画の位置づけ
1-4　関連計画の整理
1-5　対象区域
1-6　計画の目標年次

第２章　都市の現状と課題の整理

2-1　人口
2-2　土地利用
2-3　公共交通
2-4　財政
2-5　都市機能
2-6　災害
2-7　都市構造上の課題

第３章　立地適正化計画で目指す将来の姿

3-1　まちづくりの方針（ターゲット）と誘導方針（ストーリー）
3-2　将来の都市骨格構造

第４章　誘導区域

4-1　居住誘導区域の検討
4-2　都市機能誘導区域の検討
4-3　居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

第５章　誘導施設

5-1　誘導施設の検討
5-2　誘導施設の設定

第 6 章　誘導施策

6-1　誘導施策
6-2　届出制度の運用

第 7 章　周辺地域とのネットワーク

7-1　施策

第 8 章　防災指針

8-1　防災指針とは
8-2　災害リスクと課題
8-3　誘導の考え方
8-4　取組方針

第 9 章　計画の実現に向けて

9-1　計画の進捗管理
9-2　目標値の設定

第１章
はじめに

1-1　計画策定の背景・目的

1-2　立地適正化計画の概要

1-3　計画の位置づけ

1-4　関連計画の整理

1-5　対象区域

1-6　計画の目標年次

第1章　はじめに

1-1　計画策定の背景･目的

我が国の今後のまちづくりは、人口の急激な減少と少子高齢化の進行、昨今の頻発化・激甚化する災害を背景として、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、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。

これらの課題に対応するために、医療・福祉、子育て支援、商業等の機能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とする住民が自家用車に過度に依存することなく、公共交通により生活サービス施設等にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

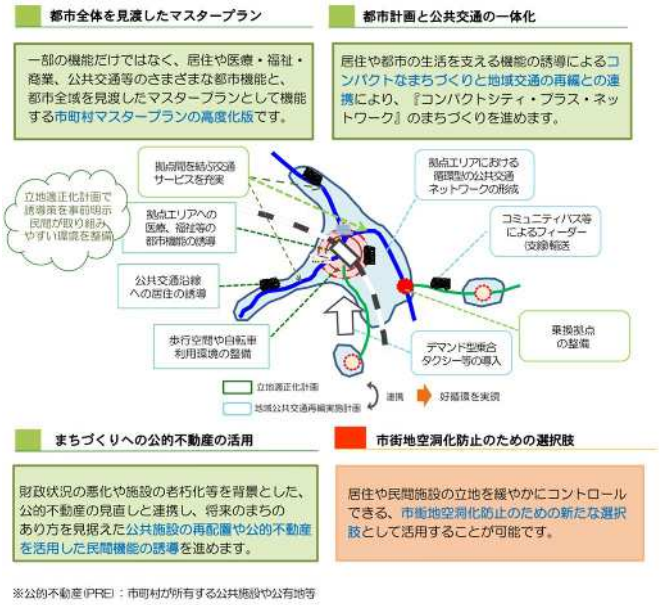
このような背景から、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりを促進するため立地適正化計画制度が創設されました。

本市においても人口減少、少子高齢化が進行する中、都市機能（医療・福祉、子育て支援、商業等）を中心市街地や生活の拠点に誘導し、これらを公共交通で結ぶことにより快適な生活環境を確保し、持続可能な都市を実現するため立地適正化計画を策定することとしました。

1-2　立地適正化計画の概要

（1）立地適正化計画とは

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉、子育て支援、商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、持続可能な都市構造を目指す包括的なマスタープランです。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。



▲立地適正化計画によるまちづくりのイメージ〔出典：国土交通省資料〕

（2）立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画には、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 1 号から第 7 号に基づき、下記の項目を定めます。

項目		内容
立地適正化計画区域		・都市計画区域を対象とする
まちづくりの方針（ターゲット）		・中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの方針や目指すべき都市像を定める
都市機能誘導区域		・医療・福祉、子育て支援、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を定める
	誘導施設	・都市機能誘導区域毎に誘導を図る都市機能を定める
	誘導施策	・都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策を定める
居住誘導区域		・人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保する区域を定める
	誘導施策	・居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講ずべき施策を定める
防災指針		・居住誘導区域の中の災害リスクの分析を行い、居住誘導区域に残る残存リスクに対して、防災・減災対策の取組方針を定める

1-3 計画の位置づけ

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、医療・福祉、子育て支援、商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされます。

計画は、山形県が策定する「北村山圏域都市計画区域マスタープラン」及び北村山三市一町が策定する「北村山圏域立地適正化方針」並びに「第 5 次東根市総合計画」、「東根市国土利用計画（第五次）」を上位計画とし、他の関連計画と連携・整合を図り策定します。

▲ 上位・関連計画等との関係性

1-4 関連計画の整理

北村山圏域都市計画区域マスタープラン（平成 29 年 3 月）

〈計画期間･目標年次〉

平成 22 年度から平成 42 年度（令和 12 年）までの 20 年間

〈基本理念〉

『美しくも厳しい自然と共存し、現代の街道とまちづくりが観光と産業をけん引する「おいしい」空港都市圏』

〈東根らしい都市計画の方針〉

連携

- 一般廃棄物処理施設や医療施設の建設・管理運営を共同で行うなど、持続可能な都市経営に向けた取組みを推進します

交流

- 子育て、文化施設やレクリエーション施設、産直などの都市内観光スポット等の周遊性を高め、観光振興によるさらなる交流人口の増加を図る取組を促進します
- インターチェンジ周辺等における計画的な産業系の土地利用の拡大や仙塩広域都市圏との産業振興により地域活性化及び雇用創出を促進します

まちなか賑わい

- 市街地の空き家や空き地をゆとりある広さの住宅地に転換していくことや、地区住民が交流する場にリノベーションする取組みを促進します

安全･安心

- 新たな住居系用途地域の設定等に際して、災害リスクの高い地域への誘導は行わない

北村山圏域立地適正化方針（令和 7 年 5 月）

〈計画期間･目標年次〉

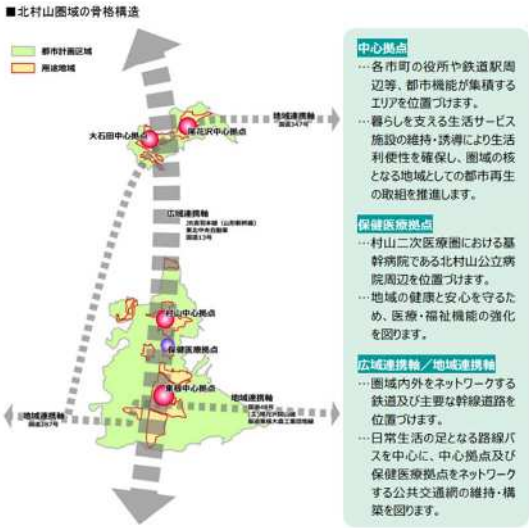
令和 7 年から令和 27 年までの 20 年間

〈都市圏の将来像〉

『連携・協調により元気で安心して暮らすことのできる持続可能な北村山都市圏』

〈基本方針〉

- 居住、都市機能の誘導による生活利便性の向上と効率的な都市経営
- 生活圏を円滑に移動できる公共交通ネットワークの構築
- 広域的な災害対応力の強化による安全･安心な都市の形成



▲ 骨格構造（北村山圏域）

第 5 次東根市総合計画（令和 3 年 3 月）

〈計画期間･目標年次〉

- 基本構想：令和 3 年度～令和 12 年度（10 年間）
- 後期基本計画：令和 8 年度～令和 12 年度（5 年間）

〈目指す将来像〉

- 将来像：『豊かな環境 みんなが選ぶ 住みよいまち』
- 市民像：『創造し 支え合う 心豊かな市民』
- 行政像：『大けやき行政』

〈まちづくりの目標〉

- みんな元気にいきいき暮らす 健やかで住みよいまち
- 自然と環境に未来をつなぐ 安全・安心で快適なまち
- 力強く魅力いっぱいの 産業と交流のまち
- 心豊かな人を育てる 教育と文化のまち
- 市民みんなの力でつくる 笑顔輝く協働のまち

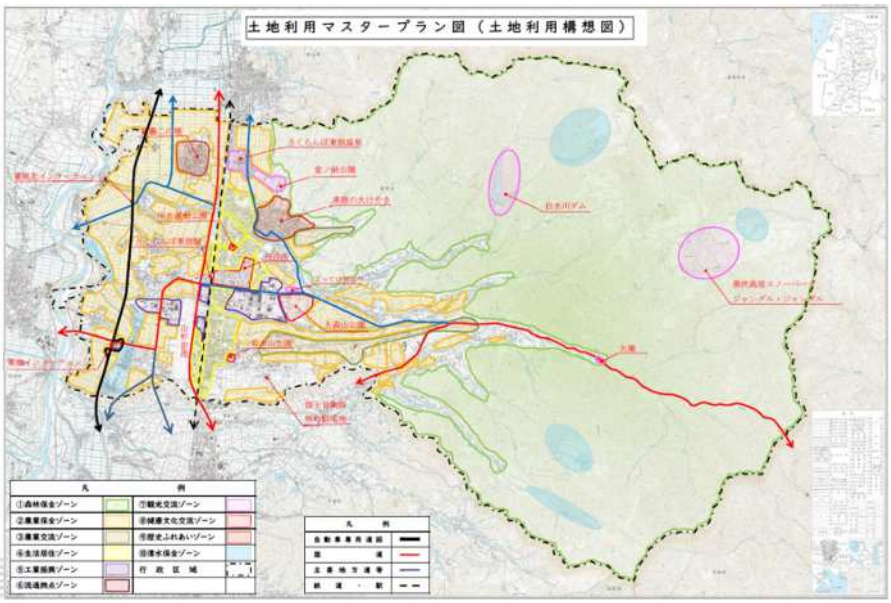
東根市国土利用計画（第五次）（令和 3 年 3 月）

〈計画期間〉

令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間

〈基本方針〉

- 適切な利用と管理による良好な土地利用の推進
- 自然環境や景観の保全に配慮した土地利用の推進
- 安全・安心な土地利用の推進
- 地域特性を活かした土地利用の推進



▲ 土地利用マスタープラン図

第 2 次東根市都市マスタープラン（令和 3 年 3 月）

〈計画期間〉

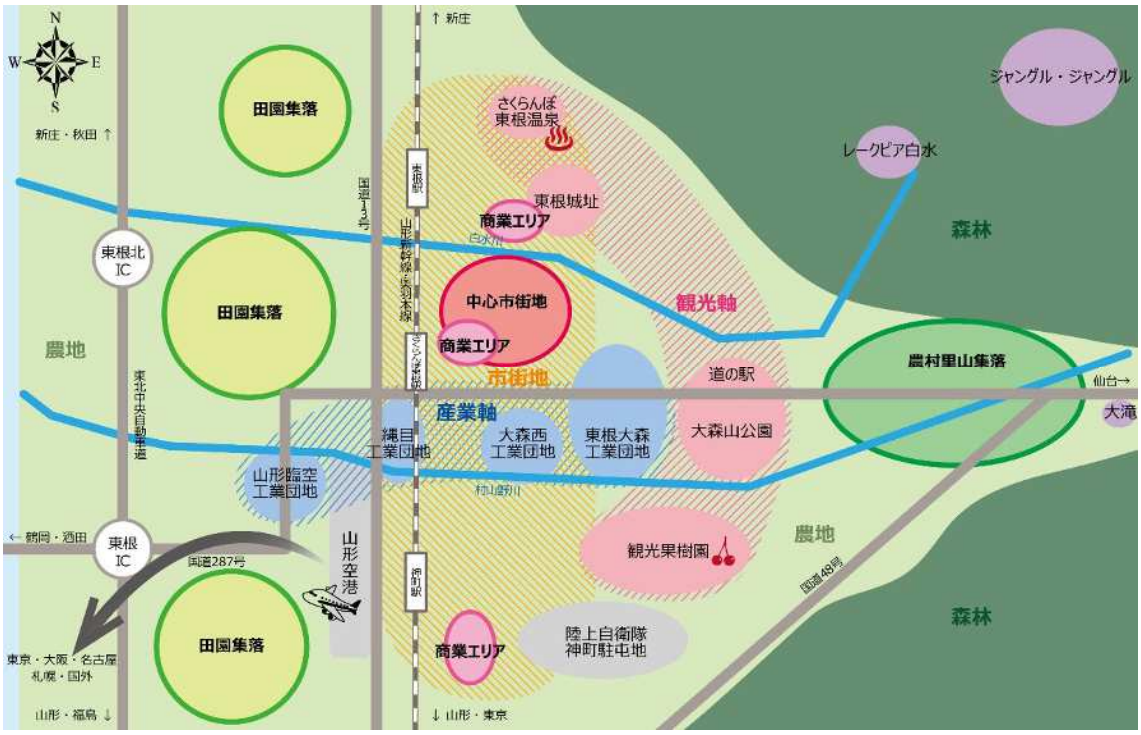
令和 3 年度から令和 22 年度まで（20 年間）

〈将来の都市像〉

『「ひがしねらしさ」が輝き、変化する未来に挑むまち』

〈まちづくりの目標〉

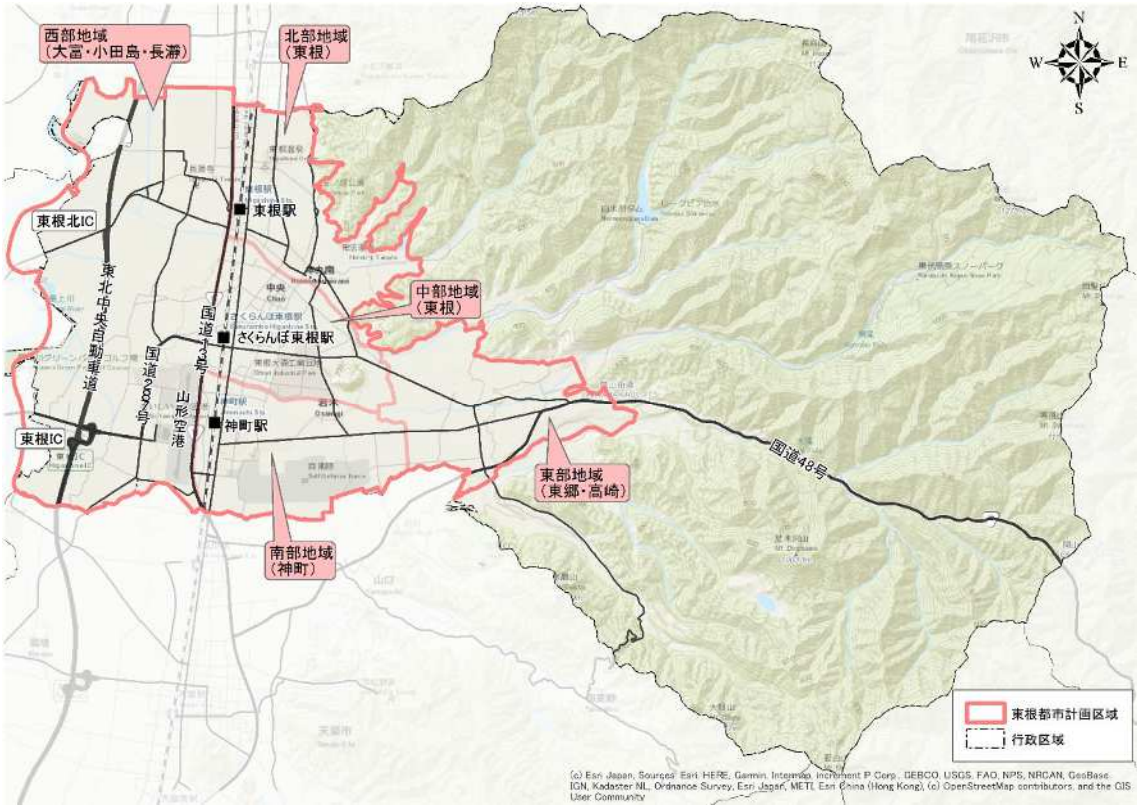
- 計画的な土地利用の方針の形成
- 拠点となるにぎわいと都市の骨格の形成
- 安全で快適な都市環境の形成
- 自然、歴史、農地の保全と活用による 魅力にあふれ、やすらぎあるまちの形成
- 都市の活力と交流を生む 自然に配慮した産業の形成
- コミュニティを育む交流の輪の形成



▲ 将来の都市構造図（東根市）

1-5 対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項において、都市計画区域内に設定することが規定されています。本計画では、東根市行政区域内の都市計画区域全域を対象区域とします。



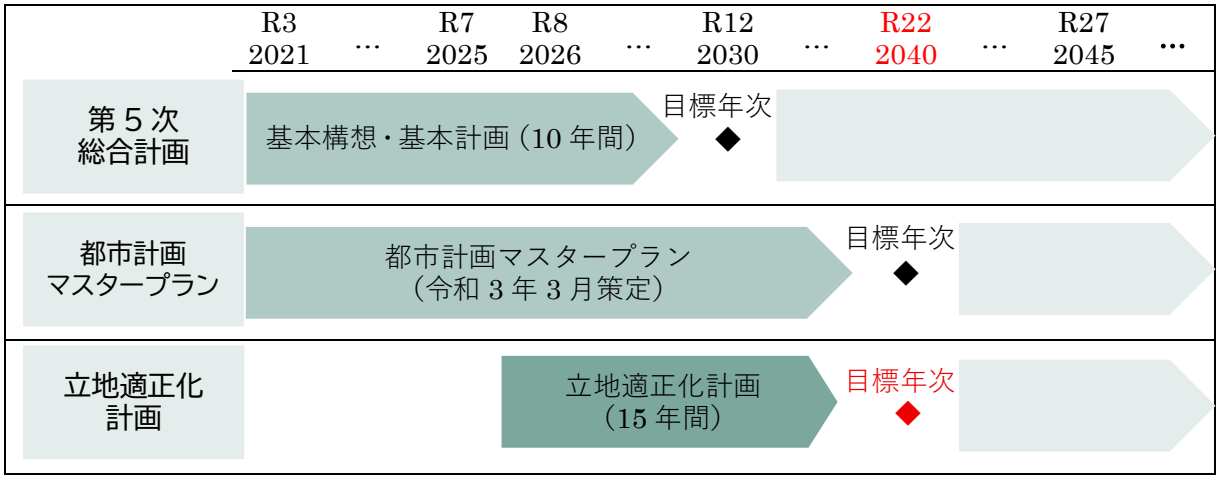
▲ 対象区域図　〔出典：東根市都市計画マスタープラン〕

1-6 計画の目標年次

計画の目標年次は、第 2 次東根市都市計画マスタープランの目標年次と整合を図り、令和 22 年（2040 年）とします。ただし、人口動向などの分析にあたっては長期的視点にたち、令和 27 年（2045 年）時点[1]の推定値を採用します。

また、都市再生特別措置法第 84 条第 1 項の規定に基づき、おおむね 5 年ごとに施策の実施状況について調査、分析及び評価を行い、計画の見直しを図ります。なお、社会情勢の変化や上位・関連計画、都市計画制度の新設及び変更などにより、必要に応じて見直しを行います。

策定年時	令和 8 年(2026 年)
基準年次	令和 7 年(2025 年)
目標年次	令和 22 年(2040 年) ※基準年次より 15 年後



▲ 総合計画および都市計画マスタープランとの年次関係

[1] 立地適正化計画は、国の都市計画運用指針において、おおむね 20 年後の都市の将来像を展望して検討するものとされている

第２章
都市の現状と課題の整理

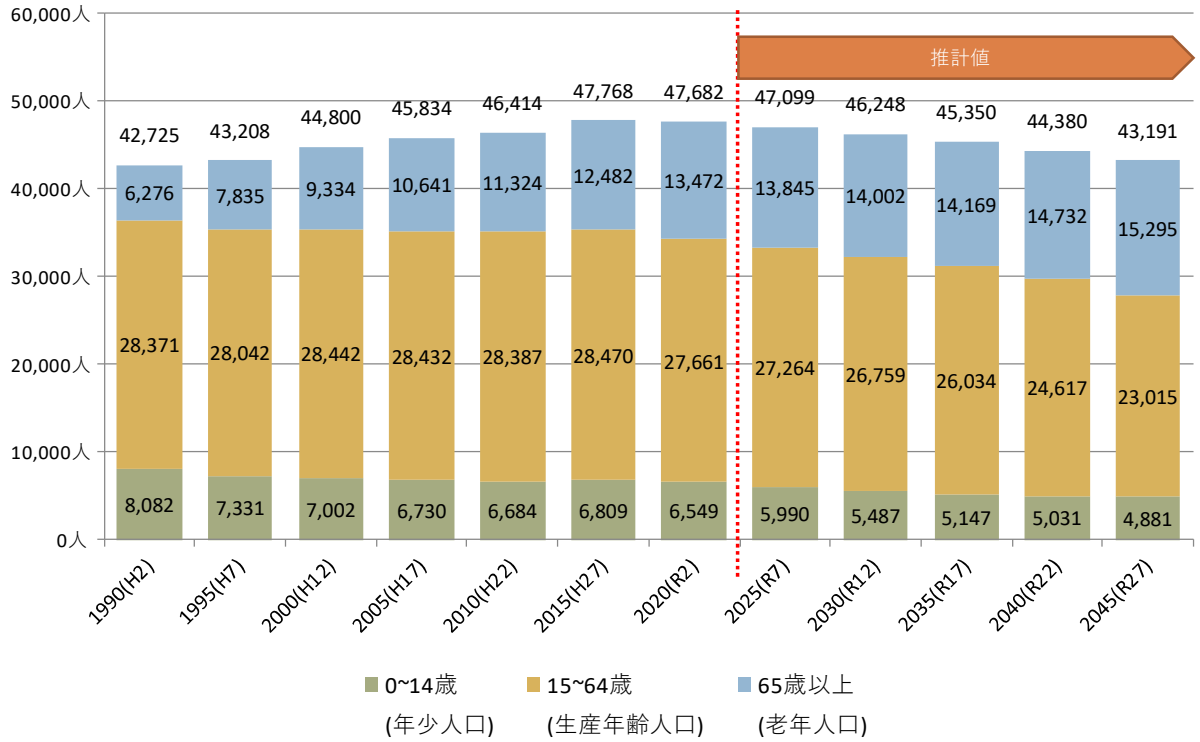
2-1　人口
2-2　土地利用
2-3　公共交通
2-4　財政
2-5　都市機能
2-6　災害
2-7　都市構造上の課題

第2章　都市の現状と課題の整理

2-1　人口

（1）総人口の推移

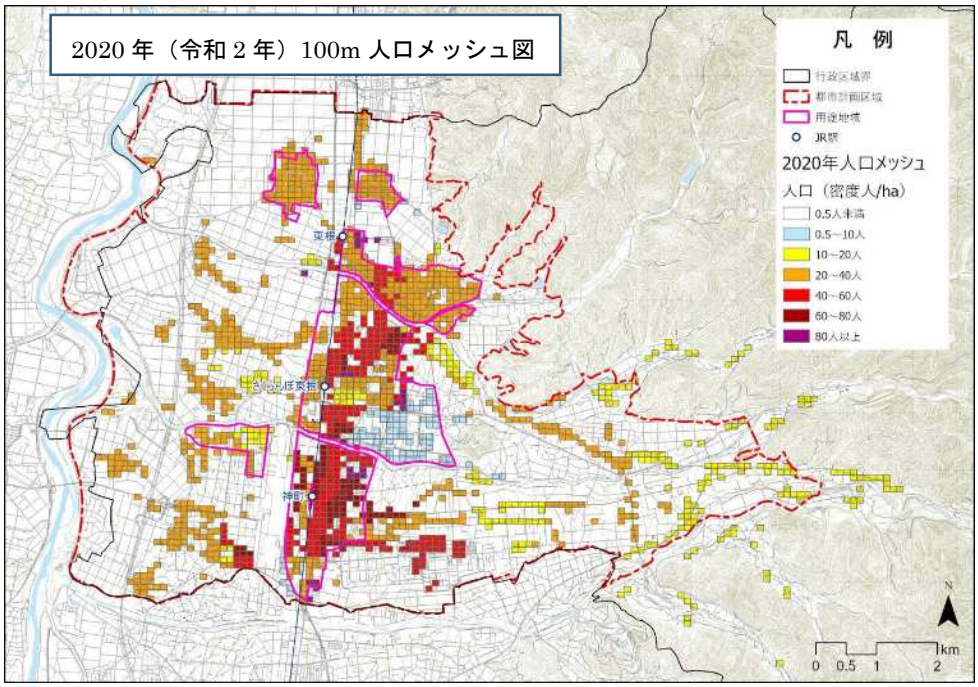
- 本市の人口はこれまで増加傾向にあったが、2015 年（平成 27 年）の 47,768 人をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計では 2045 年（令和 27 年）には 43,191 人に減少するとされています。
- 年齢 3 区分人口推移では、年少人口（0 歳～14 歳）と生産年齢人口（15 歳～64 歳）が減少し、老年人口（65 歳以上）は増加しています。

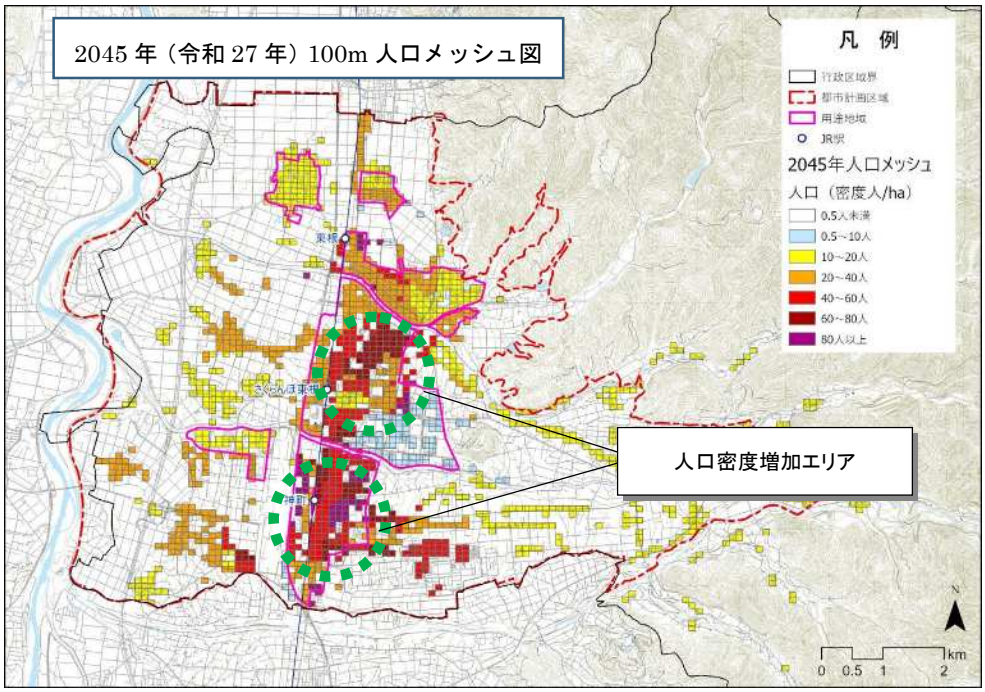


▲　人口の推移〔出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所〕

（2）人口分布の状況

- 人口分布状況は、2020 年（令和 2 年）と 2045 年（令和 27 年）を比較すると中部地域（中央・一本木地区）と南部地域（神町地区）の一部のエリアで人口密度の増加がありますが、全体的には人口密度の低下が予測されます。

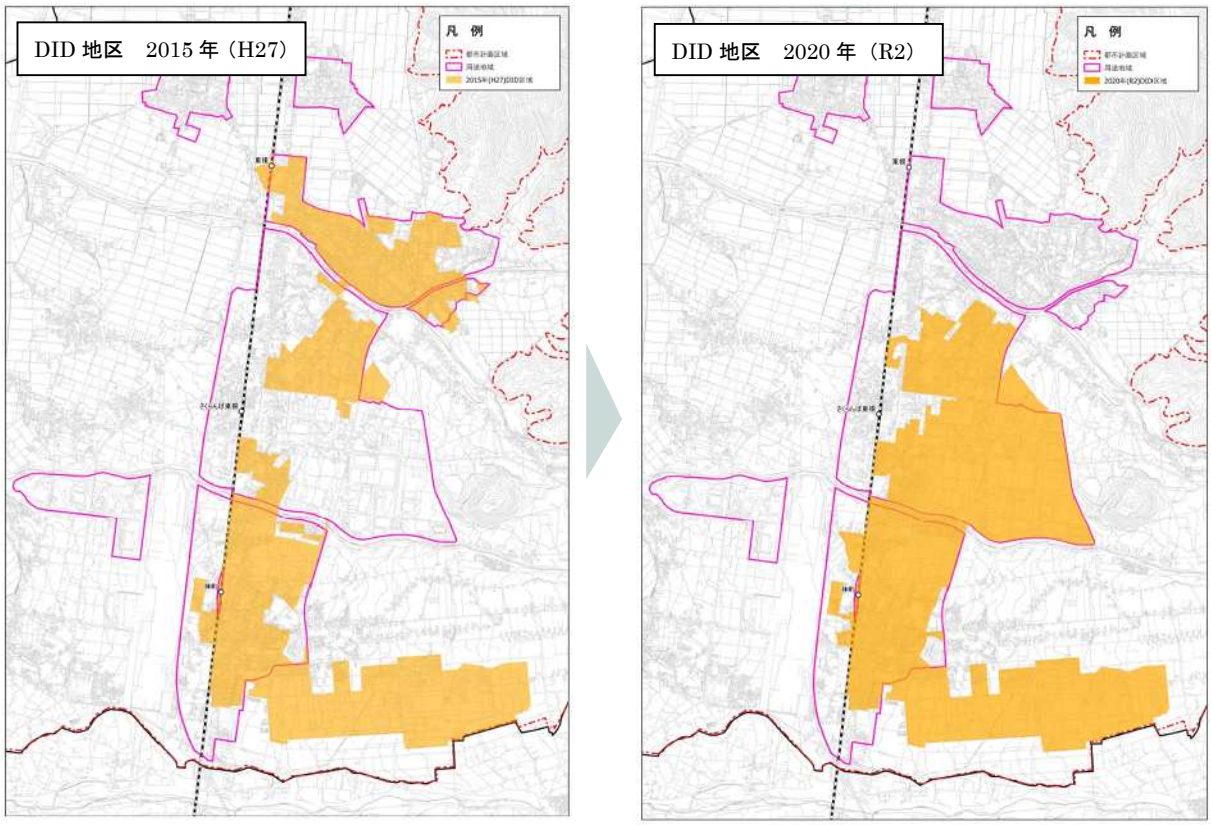




▲　100m 人口メッシュ図　〔出典：国総研ツール、国勢調査より作成〕

（3） 人口集中地区（DID）の人口推移

- 本市の人口集中地区（DID）[1]は、2015 年（平成 27 年）までは北部地域（温泉地区除く）が含まれていましたが、2020 年（令和 2 年）には除外され、中部地域及び南部地域のエリアが拡大しています。
- 人口集中地区（DID）の人口密度は、2015 年（平成 27 年）までは増加傾向にあり 31.8 人/ha でしたが、2020 年（令和 2 年）は、人口減少や面積拡大により 24.4 人/ha に減少しています。



▲ DID 地区の変遷

項目	2005 (H17)	2010 (H22)	2015 (H27)	2020 (R2)
DID人口（人）	12,203	18,958	18,120	16,300
DID地区（ha）	446	626	570	669
人口密度（人/ha）	27.4	30.3	31.8	24.4

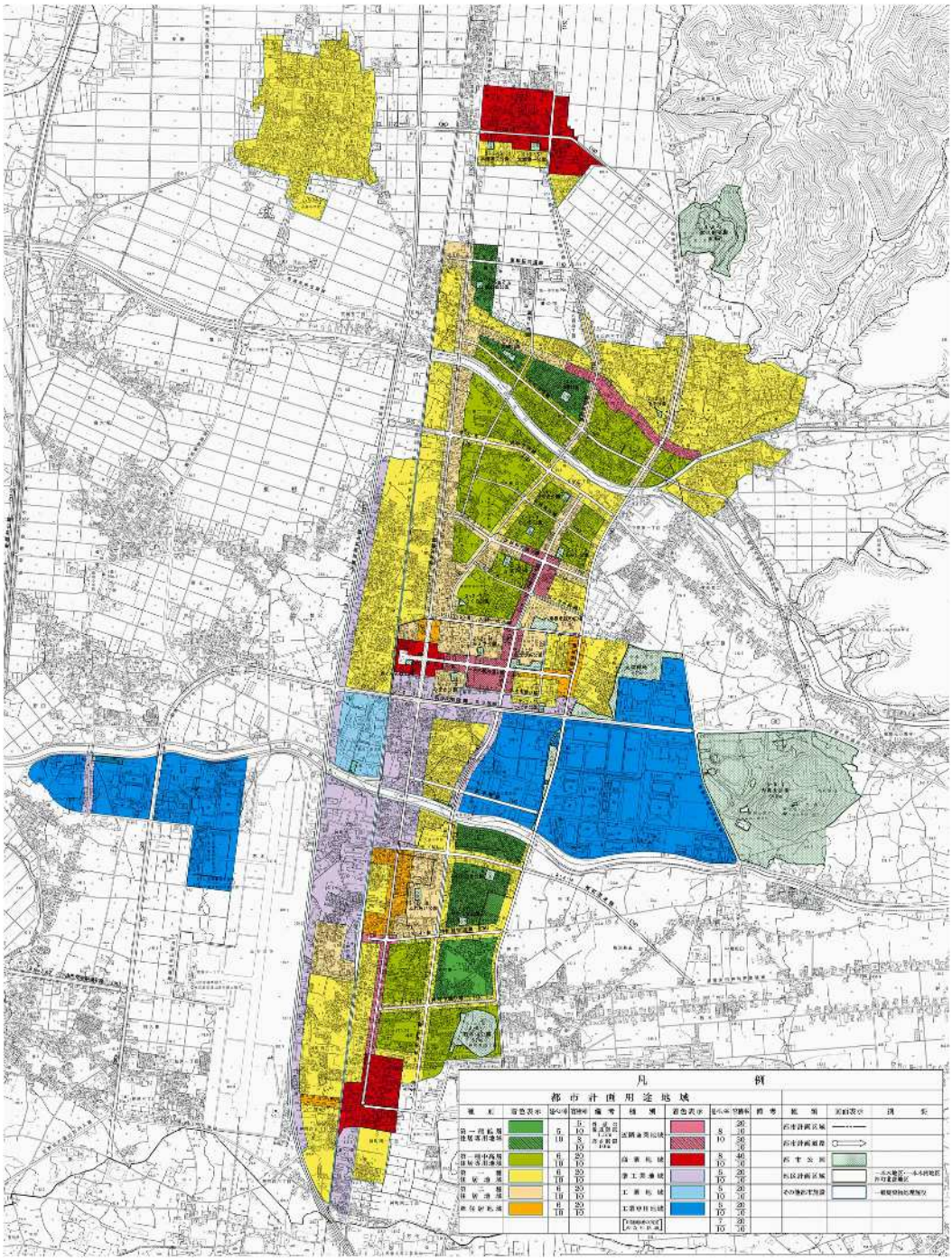
▲ DID 人口の変遷

[1] DID 地区：人口集中地区（Densely Inhabited District）。国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区を基礎単位として、1)原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域。（総務省統計局）

2-2 土地利用

（1）用途地域の指定

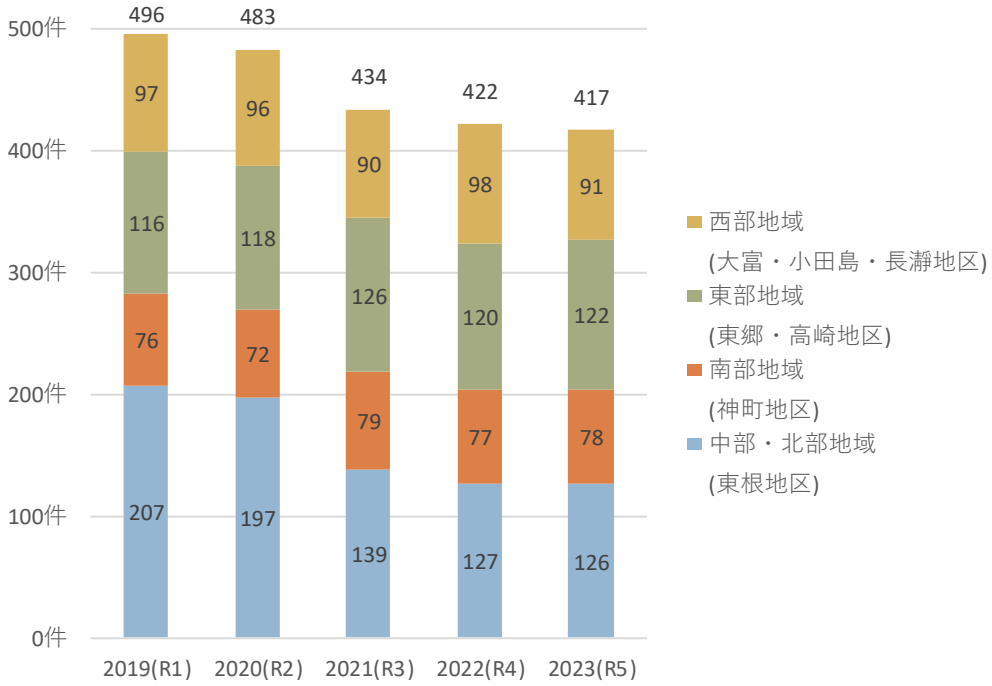
- 用途地域は 1953 年（昭和 28 年）にはじめて指定され、その後用途の追加や見直し、細分化が行われ、現在の用途地域は 1,027ha（住居系約 63%、商業系約 7%、工業系約 30%）となっています。



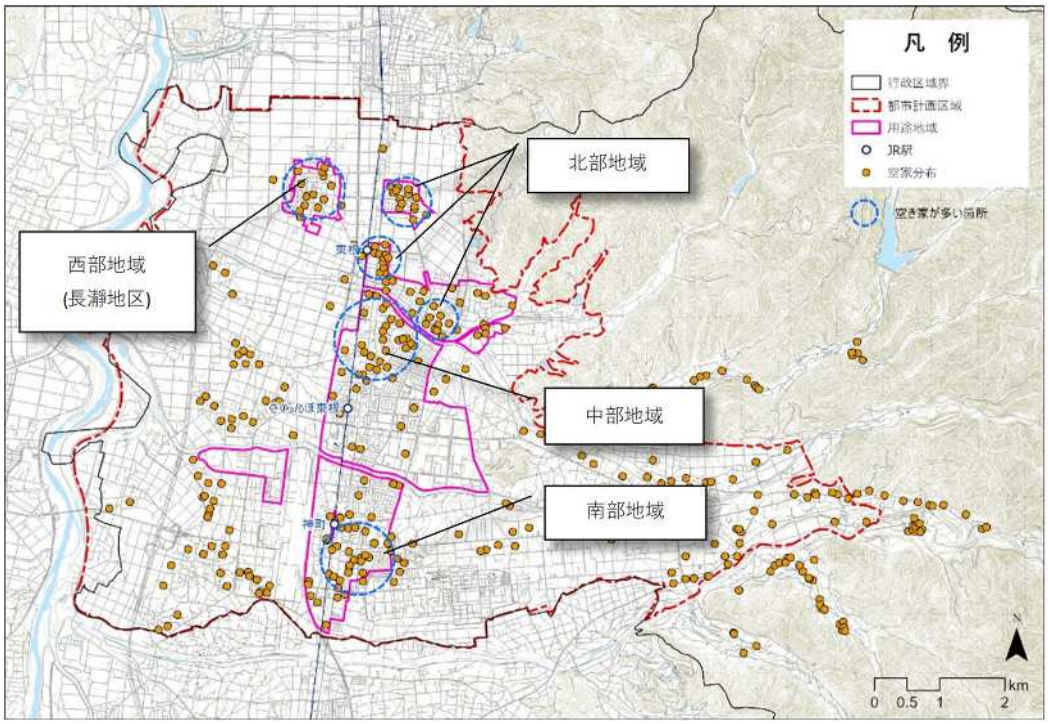
▲ 用途地域〔出典：東根市 HP　都市計画図〕

（2）空き家等の分布

- 本市の空き家等の件数は 2023 年(令和 5 年現在)で 417 件と、市全域に分布しており、用途地域内の分布をみると中部地域（中央・一本木地区)、南部地域（神町北部地区）を除く地域に集積しています。



▲　空き家等件数の推移　〔出典：東根市生活環境課の概要〕

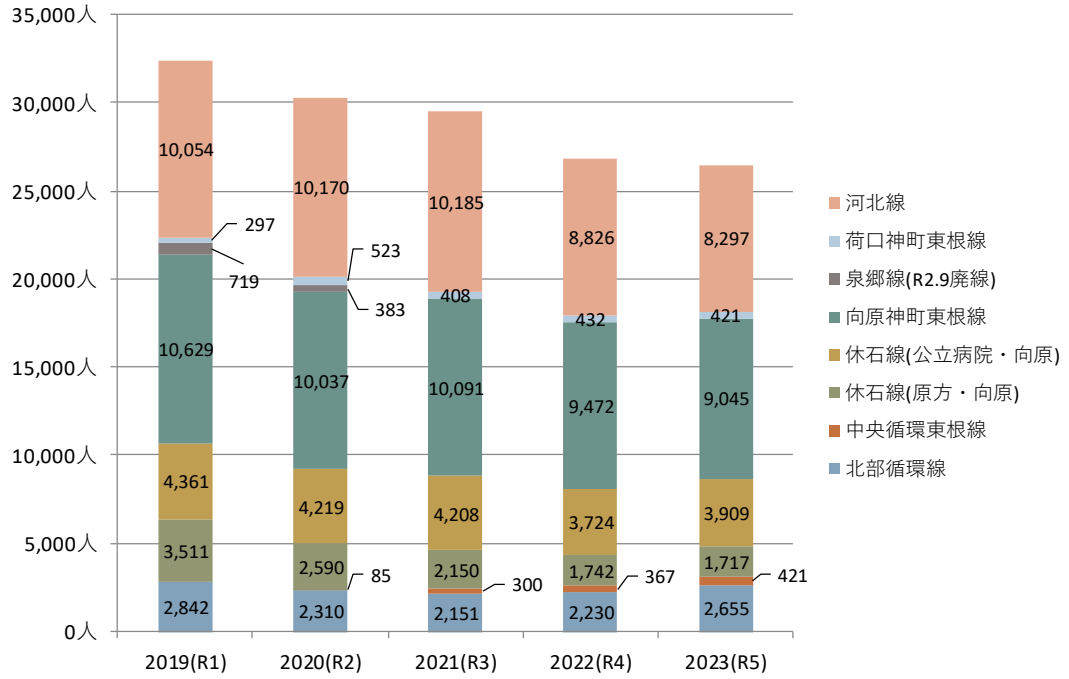


▲　空き家等の分布状況（2023 年）　〔出典：東根市生活環境課〕

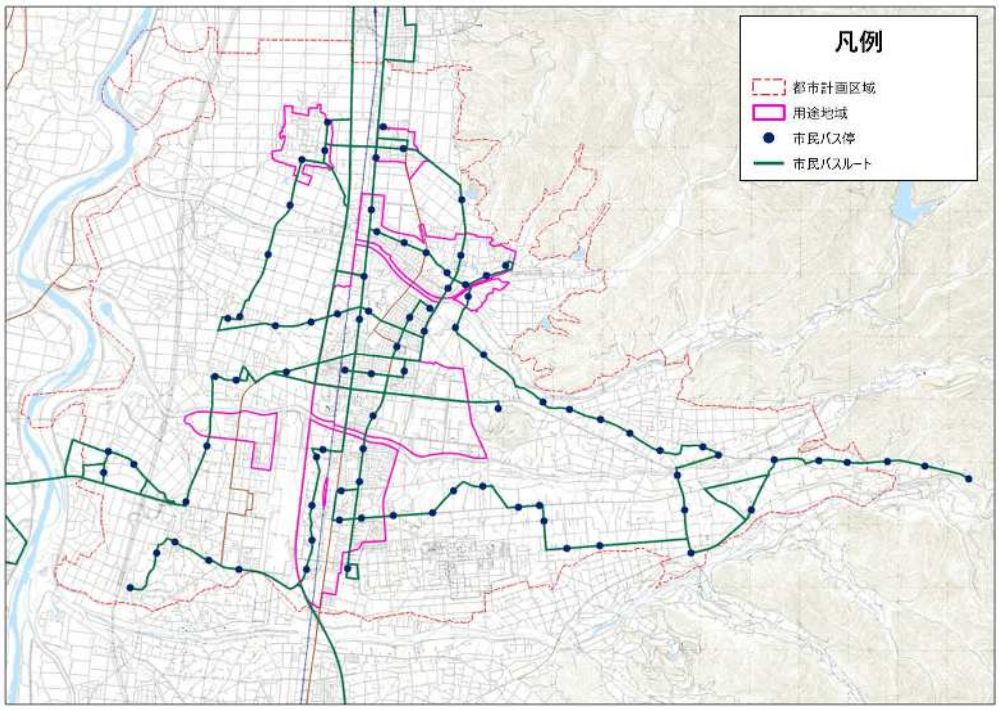
2-3 公共交通

（1）市民バス

- 市民バスは、2020 年 9 月（令和 2 年 9 月）に 1 路線が廃線となり、現在は計 7 路線を運行しています。



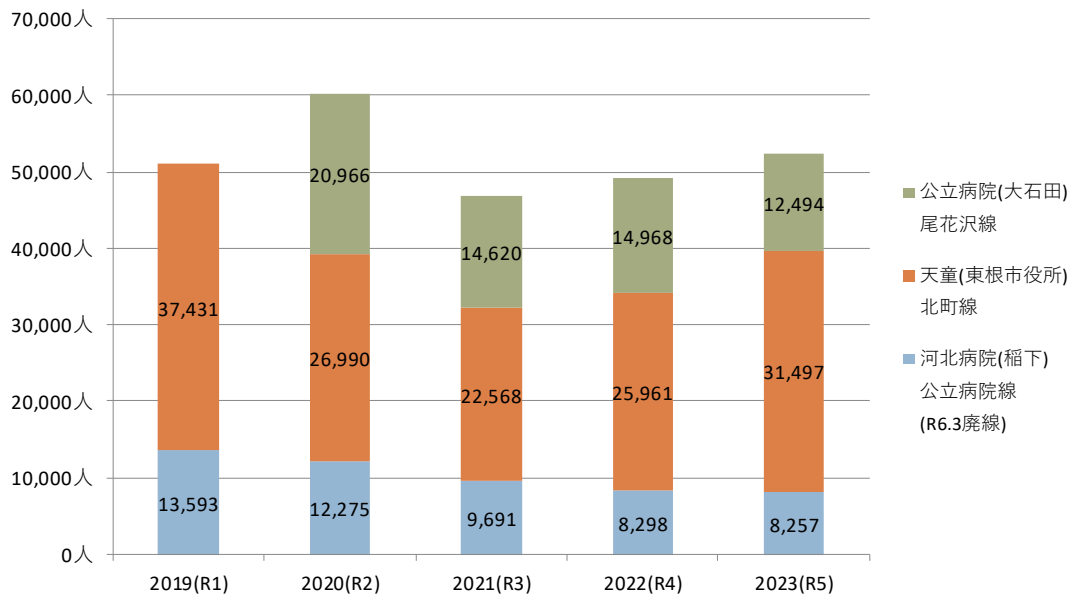
▲　市民バスの利用者数の推移　〔出典：東根市生活環境課〕



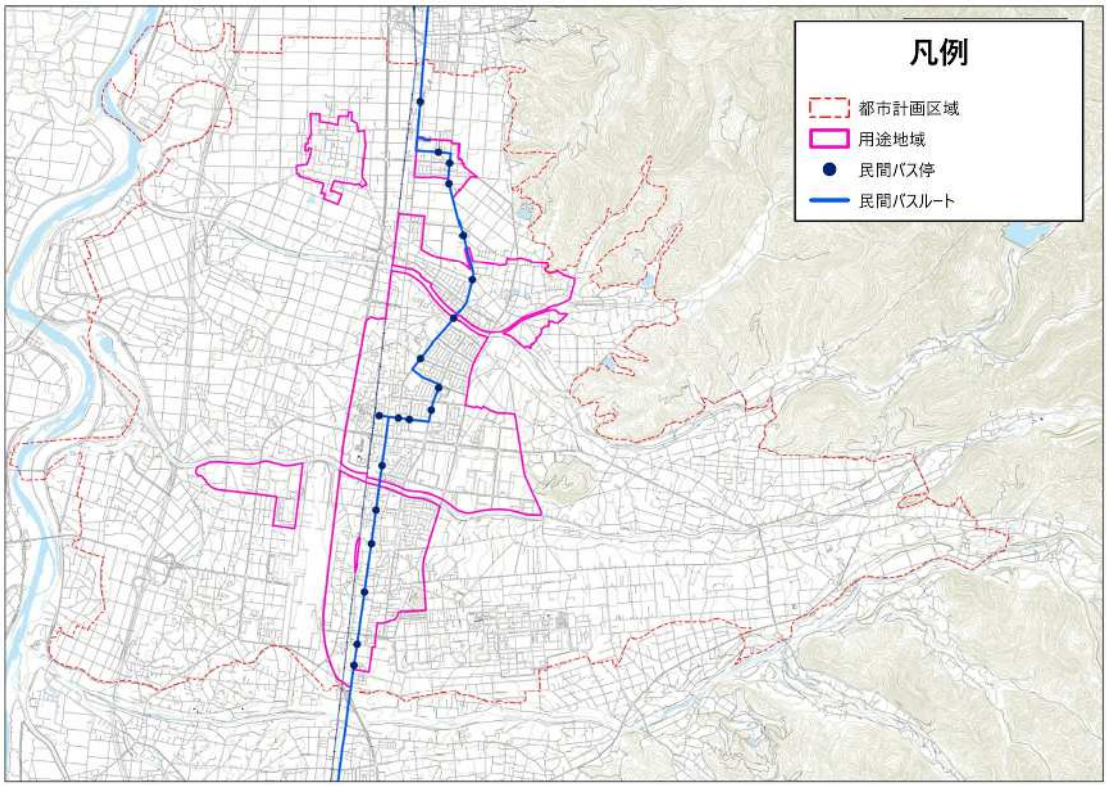
▲　市民バス路線　〔出典：国土数値情報〕

（2）民間路線バス

- 民間バスは、「河北病院（稲下）公立病院線」が 2024 年 6 月（令和 6 年 3 月）に廃線となり、現在は「天童（東根市役所）北町線」と「公立病院（大石田）尾花沢線」の 2 路線を運行しています。



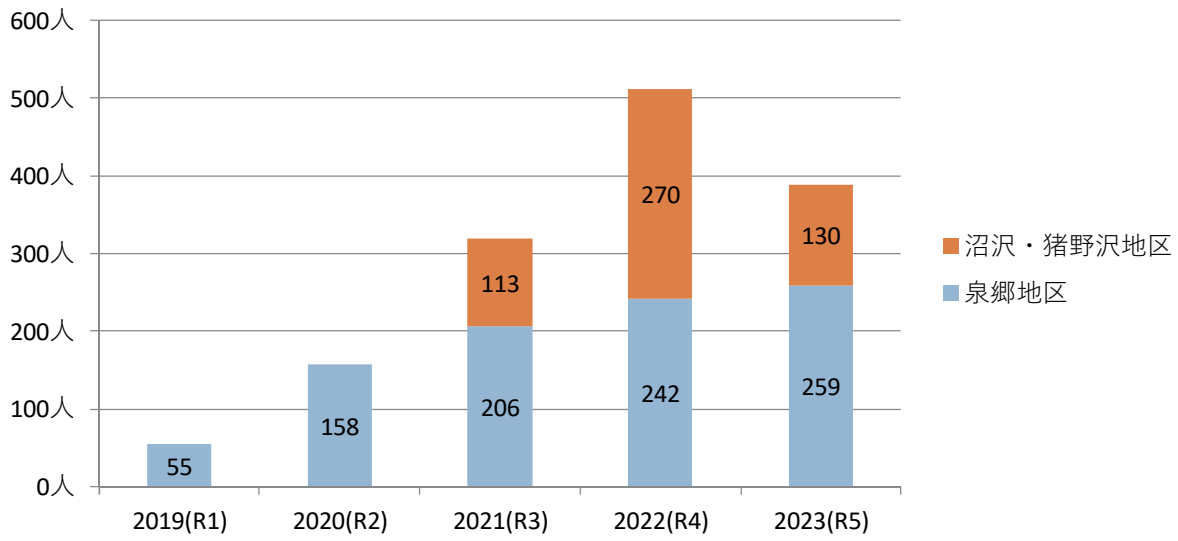
▲　民間路線バスの利用者数の推移　〔出典：東根市商工観光課〕



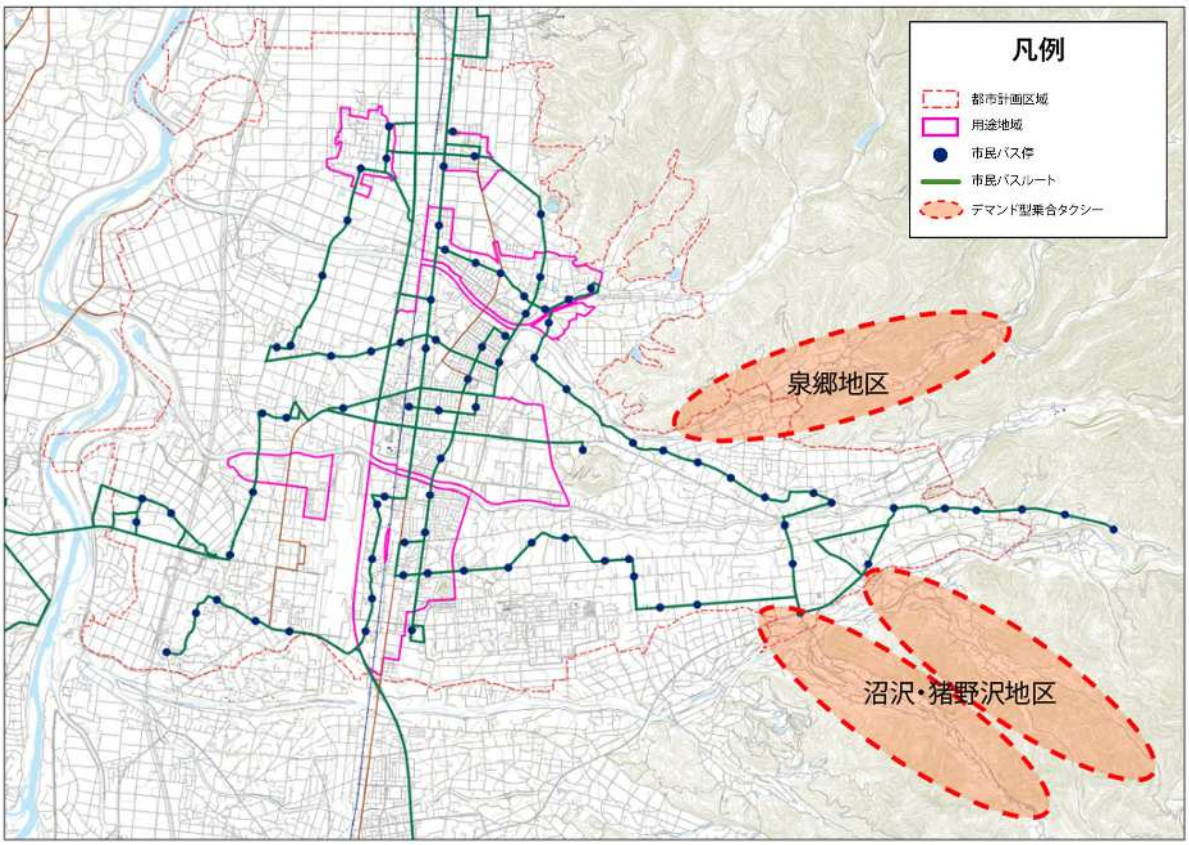
▲ 民間バス路線　〔出典：国土数値情報〕

（3）デマンド型乗合タクシー

- 市民バスが運行していない「泉郷地区」と「沼沢・猪野沢地区」で、デマンド型乗合タクシーを運行しています。



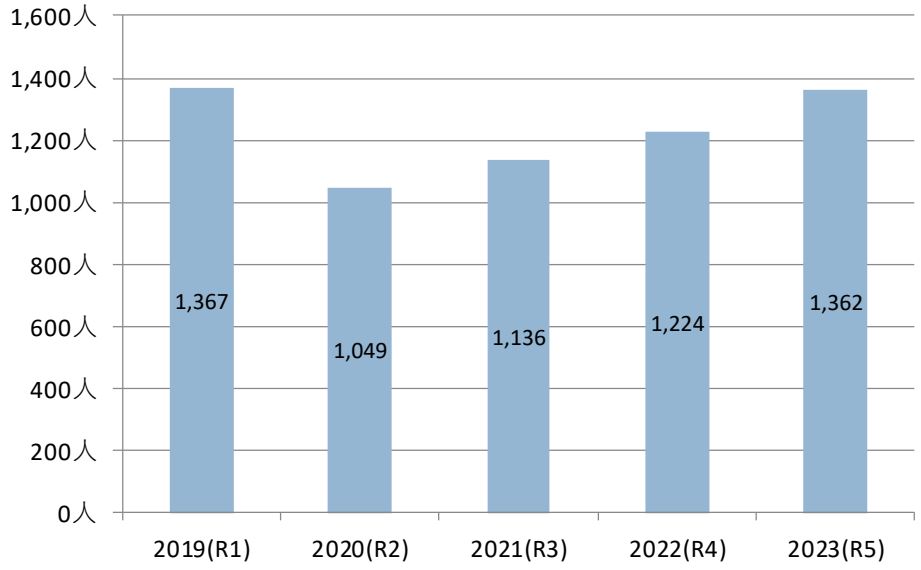
▲ デマンド型乗合タクシーの利用者数の推移　〔出典：東根市生活環境課の概要〕



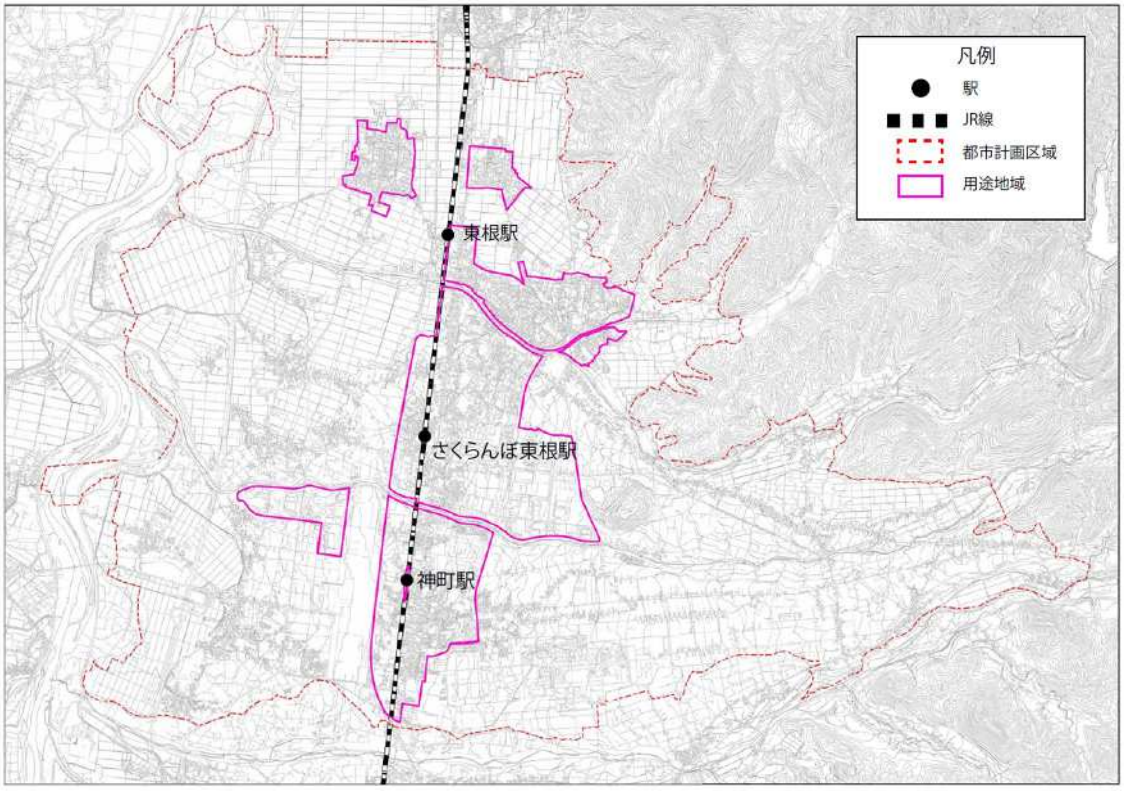
▲ デマンド型乗合タクシー運行エリア〔出典：東根市生活環境課〕

（4）鉄道(JR)

- 本市には、東根駅、さくらんぼ東根駅、神町駅の 3 つの鉄道駅が立地しています。



▲ さくらんぼ東根駅の利用者数（1 日平均）の推移　〔出典：JR 東日本〕



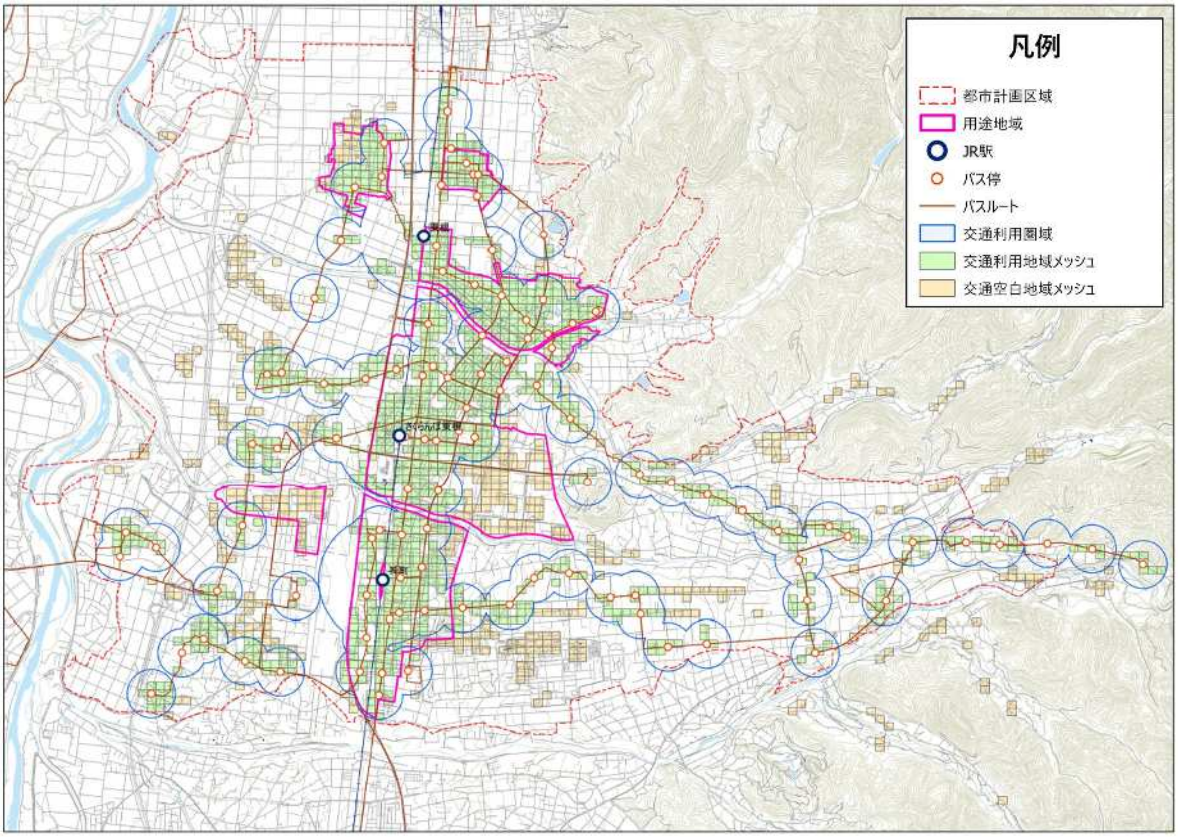
▲ 鉄道路線　〔出典：国土数値情報〕

（5） 公共交通利便性

- 2020 年（令和 2 年）時点で、バスと鉄道の徒歩圏[2]人口カバー率は市全域の 74.8%を占めています。

	2020年（令和2年）	2045年（令和27年）
徒歩圏人口（人）	35,674	32,229
徒歩圏人口カバー率	74.8%	74.6%

▲　公共交通徒歩圏人口



▲ 公共交通の徒歩圏域

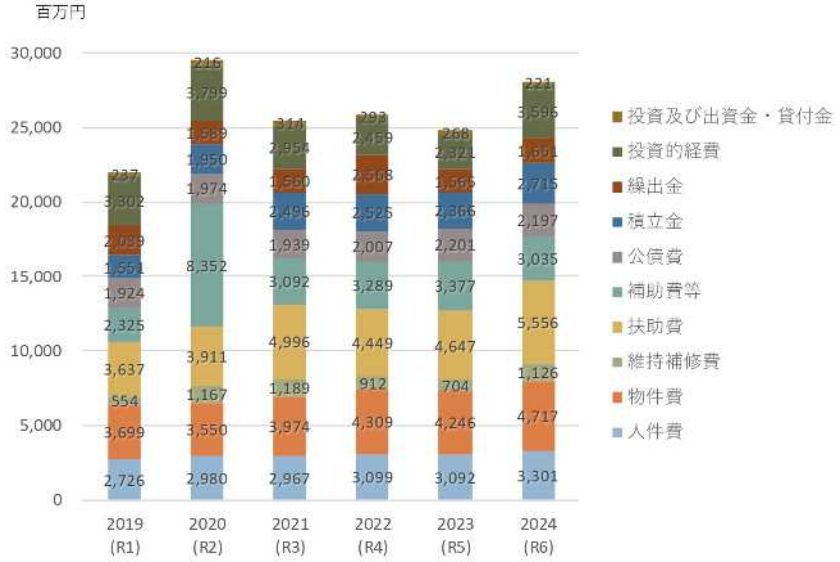
[2] 公共交通における徒歩圏域は、鉄道駅から半径 800m、バス停から半径 300m
（国土交通省都市局『都市構造の評価に関するハンドブック（改訂版）』、令和 8 年 1 月）

2-4 財政

（1）財政指標

性質別歳出の推移

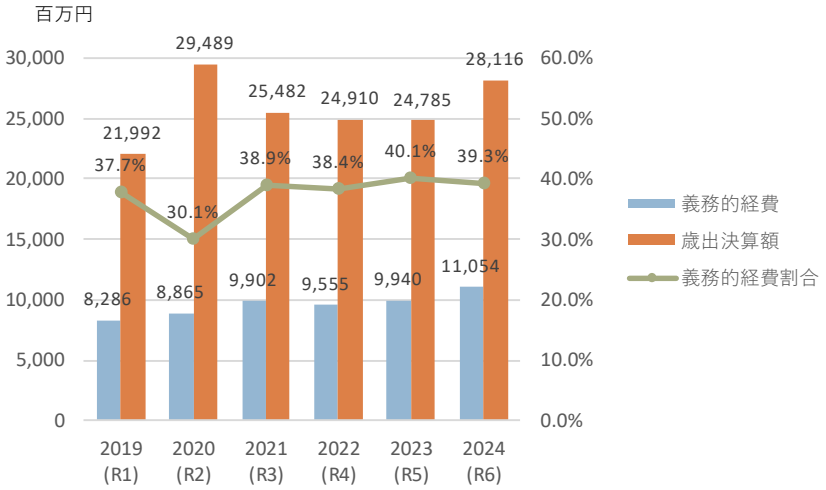
- 歳出総額は、社会情勢や大型事業等の影響により年度ごとにばらつきがみられます。
- 歳出の性質別内訳では、人件費、物件費、扶助費、公債費などが増加傾向にあります。



▲ 性質別歳出の推移［出典：東根市の財政のすがた］

義務的経費の推移

- 義務的経費[3]（人件費、扶助費、公債費）の割合が増加傾向にあり、財政の硬直化が懸念されます。

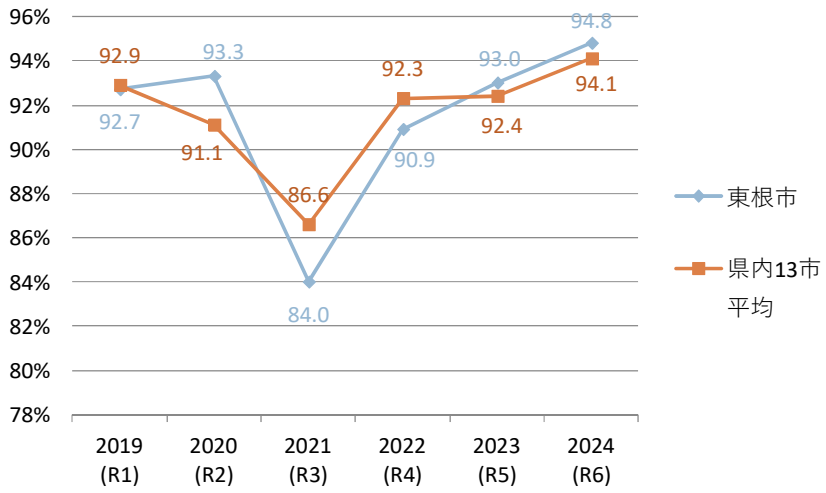


▲ 義務的経費の推移［出典：東根市の財政のすがた］

[3] 義務的経費：地方公共団体の歳出のうち、法令などで支出が義務づけられ、任意に削減することが極めて困難な硬直性の強い経費。人件費、扶助費、公債費の 3 つから構成され、この比率が高いと財政の自由度が低くなる。

経常収支比率の推移

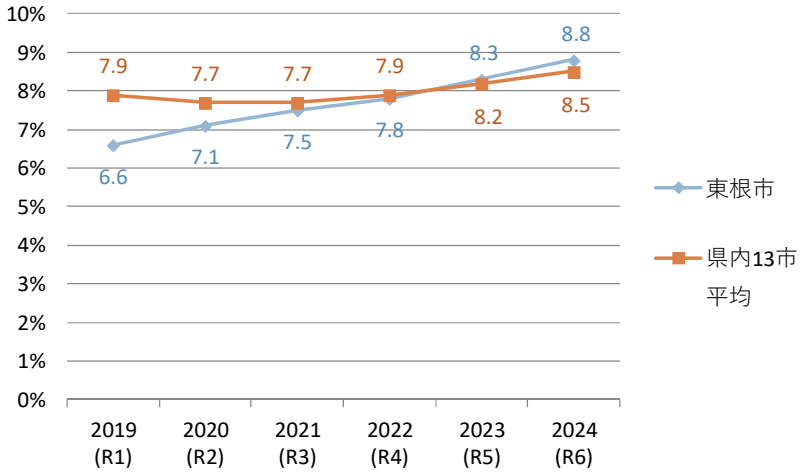
- 本市の経常収支比率[4]は扶助費等の経常経費の増加により上昇する傾向にあり、今後も事業の推進等により経常経費の増加が予測されることから、より計画的な財政運営が求められます。



▲ 経常収支比率の推移　〔出典：東根市の財政のすがた〕

実質公債費比率

- 本市の実質公債費比率[5]は、近年の大型事業に係る市債の元金償還が開始したことによる影響で令和 2 年度から増加しており、令和 2 年度決算においては 8.8%となっています。
- 地方債の発行に総務大臣等の許可が必要となる基準である 18%を下回っているものの、今後も現在の水準を維持するためには、建設事業等を計画的に推進する必要があります。



▲ 実質公債費比率の推移　〔出典：東根市の財政のすがた〕

---

[4] 経常収支比率：地方税などの「経常一般財源」に対し、人件費や扶助費、公債費といった毎年の義務的経費が占める割合。自治体の財政構造の弾力性を把握する指標で、この数値が小さいほど自由に使える一般財源が多いと いうことになる。

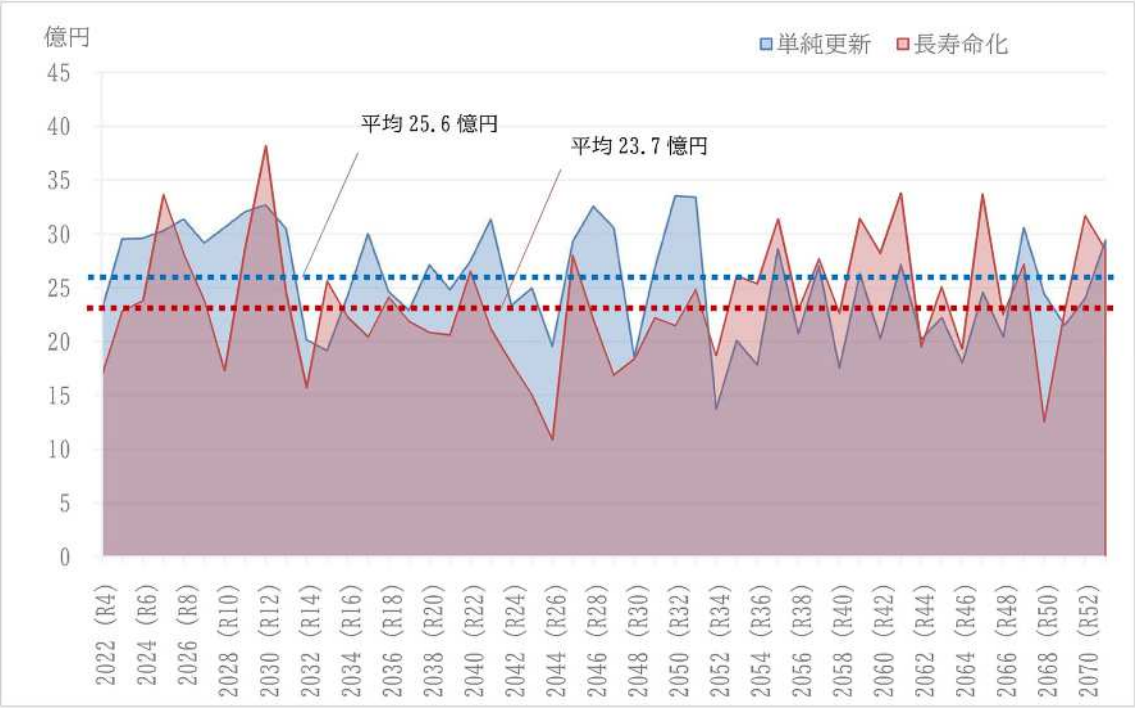
[5] 実質公債費比率：地方自治体の全会計における実質的な借金返済額（公債費）が、標準的な年間収入（標準財政規模）に占める割合。この数値が 18%以上になると地方債の発行に総務大臣等の許可が必要となるなど、制限が生じる。

（2）公共施設等更新

- 東根市公共施設等総合管理計画における試算では、道路や下水道等インフラを含む公共施設等の老朽化による施設を単純更新[6]すると仮定した場合、50 年間で 1,278.2 億円(25.6 億円/年)となることが予測されています。長寿命化改修[7]に取り組むことにより約 92.2 億円の削減効果が見込まれますが、それでも施設更新等に係る工事費等は 23.7 億円/年が必要となることが見込まれます。

	単純更新費用試算	長寿命型費用試算	対策の効果額
建物	817.5 億円 (16.4 億円/年)	735.0 億円 (14.7 億円/年)	82.5 億円 (1.7 億円/年)
インフラ	460.7 億円 (9.2 億円/年)	451.0 億円 (9.0 億円/年)	9.7 億円 (0.2 億円/年)
合計	1,278.2 億円 (25.6 億円/年)	1,186.0 億円 (23.7 億円/年)	92.2 億円 (1.8 億円/年)

▲ 単純更新と長寿命化にかかる更新費用の比較　〔出典：東根市公共施設等総合管理計画〕



▲ 単純更新と長寿命化にかかる更新費用の比較図　〔出典：東根市公共施設等総合管理計画〕

[6] 単純更新：現状の公共施設等をすべて更新すること
[7] 長寿命化改修：できる限り施設の延命化を図り、損傷が軽微な段階から予防的な修繕等で機能や性能の保持・回復を図ること

2-5 都市機能

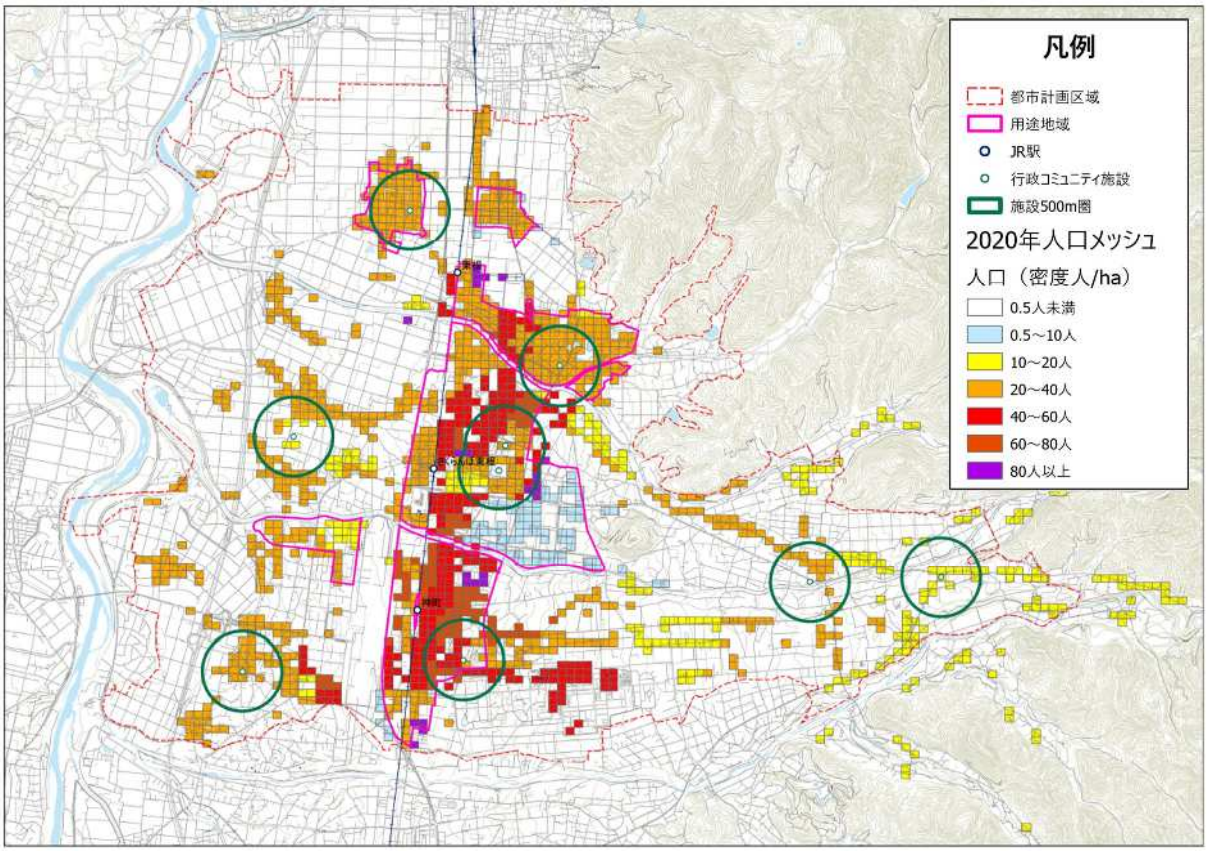
本市の都市機能（行政、介護福祉、子育て・教育文化、商業、医療、金融）の分布状況と徒歩による利用圏[8]の人口カバー率を整理します。

（1）行政･コミュニティ機能

- 行政・コミュニティ機能は、市役所及び各地域に地域公民館が立地しています。
- 2020 年（令和 2 年）時点で、徒歩圏人口のカバー率は市全域の 18.5%を占めています。

	2020年(令和2年)	2045年(令和27年)
徒歩圏人口(人)	8,800	8,068
徒歩圏人口カバー率	18.5%	18.7%

▲ 徒歩圏人口の推移



▲ 行政・コミュニティ施設徒歩利用圏域　人口メッシュ　2020 年

〔出典：国総研「将来人口・世帯予測ツール Ver3.0」国土数値情報、東根市資料〕

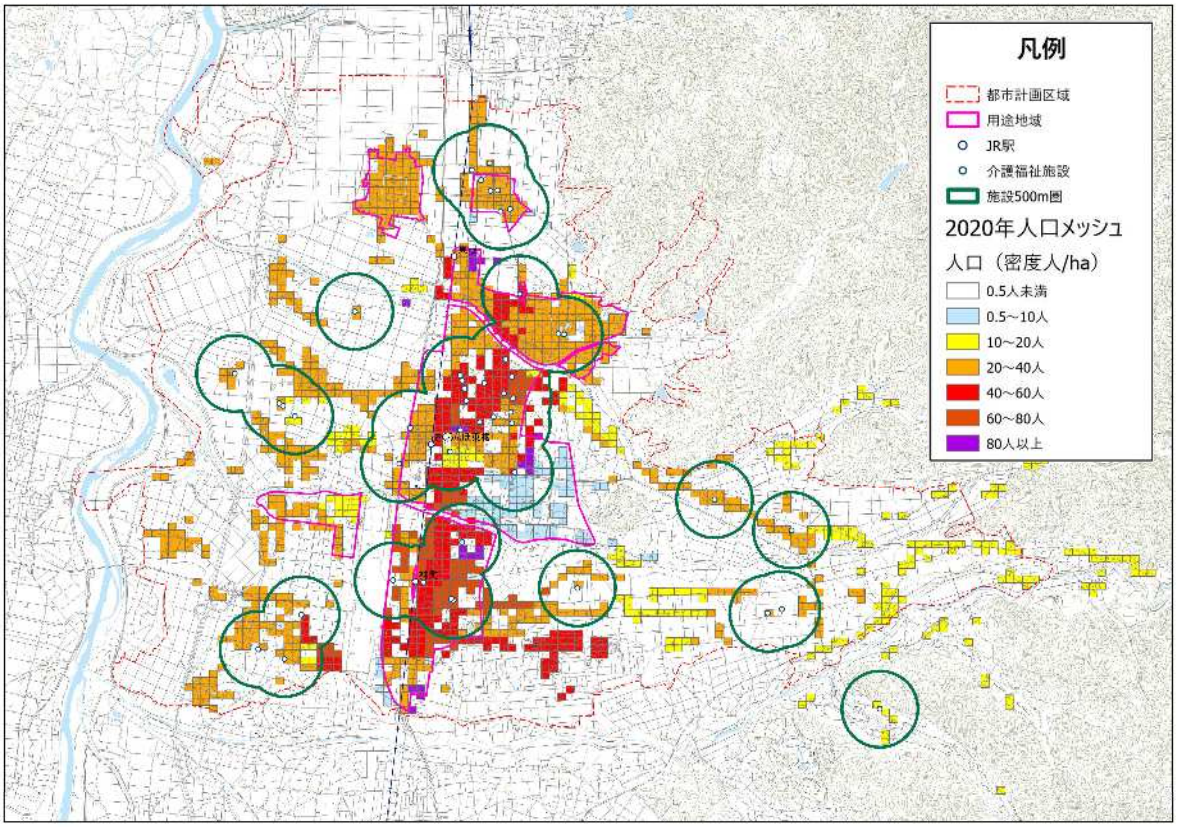
[8] 徒歩による利用圏：施設から半径 500m
（国土交通省都市局『都市構造の評価に関するハンドブック（改訂版）』、令和 8 年 1 月）

（2）介護福祉機能

- 介護福祉機能は、地域包括支援センターや各種介護サービスを提供する施設等、高齢者福祉施設が立地しています。
- 2020 年（令和 2 年）時点で、徒歩圏人口のカバー率は市全域の 53.7%を占めています。

	2020年(令和2年)	2045年(令和27年)
徒歩圏人口(人)	25,599	23,888
徒歩圏人口カバー率	53.7%	55.3%

▲ 徒歩圏人口の推移



▲ 介護福祉施設徒歩利用圏域　人口メッシュ　2020 年

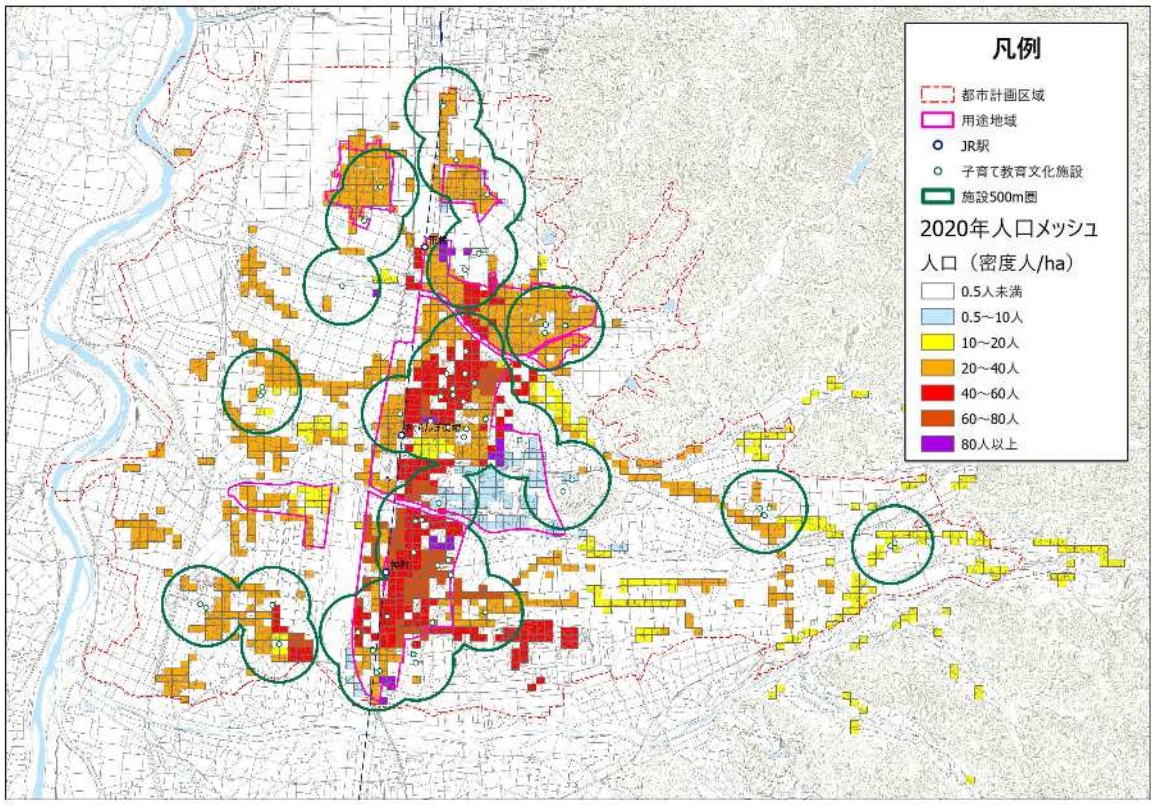
〔出典：国総研「将来人口・世帯予測ツール Ver3.0」国土数値情報、東根市資料〕

（3） 子育て･教育文化機能

- 子育て機能は、子育て支援センターや保育所、幼稚園、認定こども園が立地しています。
- 教育文化機能は、図書館、小・中学校および高等学校が立地しています。
- 2020 年（令和 2 年）時点で、徒歩圏人口のカバー率は市全域の 65.8%を占めています。

	2020年（令和2年）	2045年（令和27年）
徒歩圏人口(人)	31,359	29,331
徒歩圏人口カバー率	65.8%	67.9%

▲徒歩圏人口の推移



▲ 子育て・教育文化施設徒歩利用圏域　人口メッシュ　2020 年

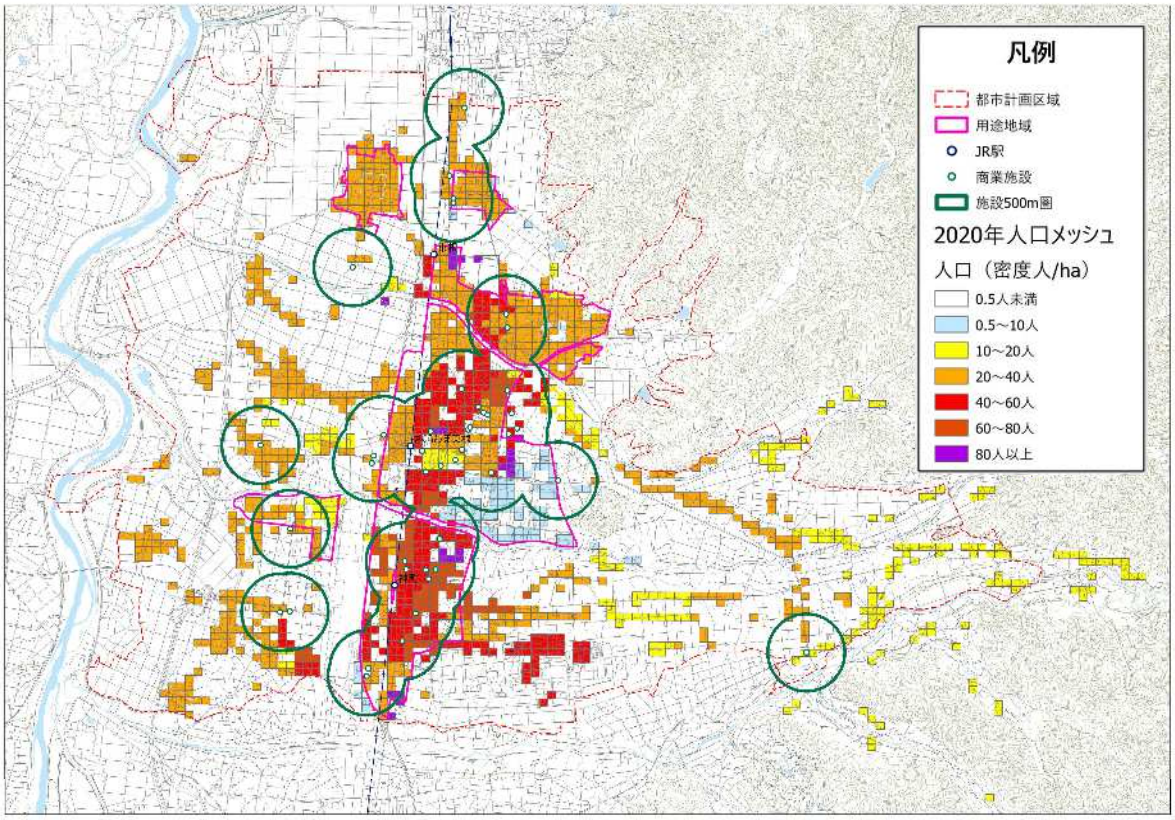
〔出典：国総研「将来人口・世帯予測ツール Ver3.0」国土数値情報、東根市資料〕

（4）商業機能

- 商業機能は、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア等が立地しています。
- 2020 年（令和 2 年）時点で、徒歩圏人口のカバー率は市全域の 52.7%を占めています。

	2020年(令和2年)	2045年(令和27年)
徒歩圏人口(人)	25,124	24,059
徒歩圏人口カバー率	52.7%	55.7%

▲徒歩圏人口の推移



▲ 商業施設徒歩利用圏域　人口メッシュ　2020 年

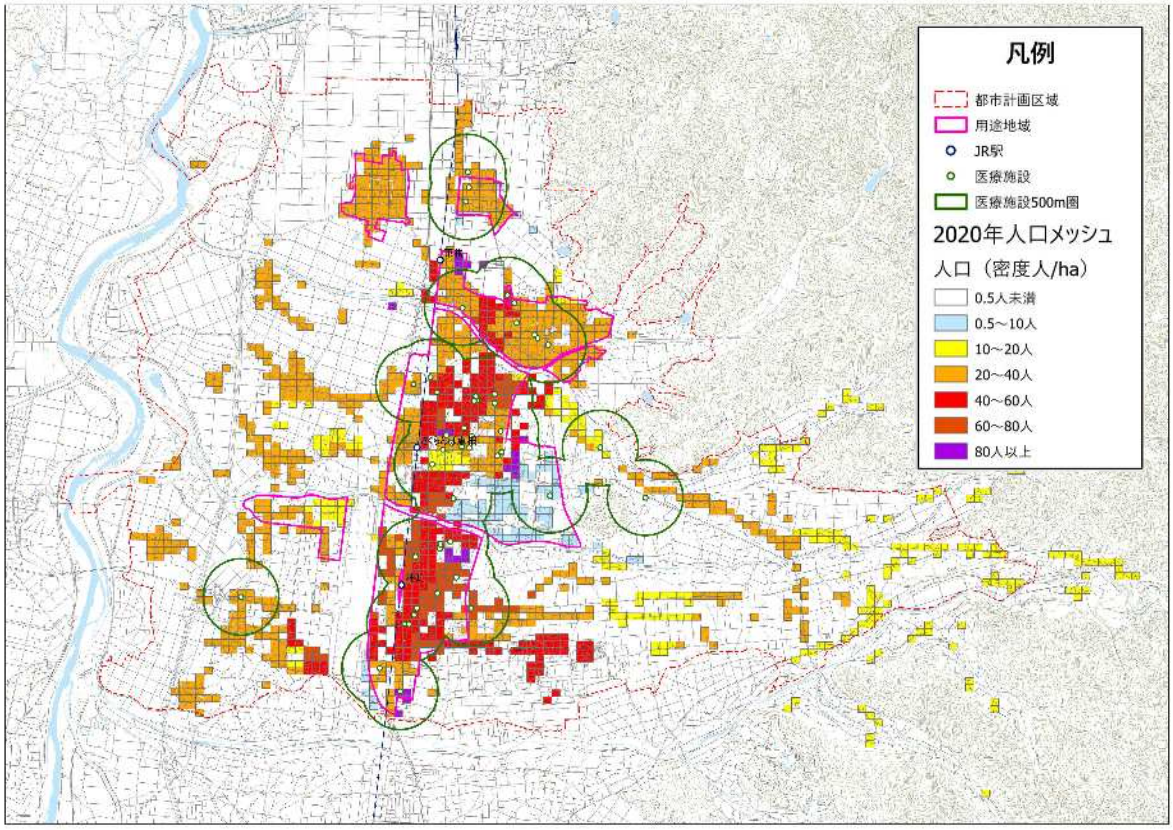
〔出典：国総研「将来人口・世帯予測ツール Ver3.0」国土数値情報、東根市資料〕

（5） 医療機能

- 医療機能は、病院と診療所が立地しています。
- 2020 年（令和 2 年）時点で、徒歩圏人口のカバー率は市全域の 58.8%を占めています。

	2020年（令和2年）	2045年（令和27年）
徒歩圏人口（人）	28,050	26,688
徒歩圏人口カバー率	58.8%	61.8%

▲ 徒歩圏人口の推移



▲ 医療施設徒歩利用圏域　人口メッシュ　2020 年

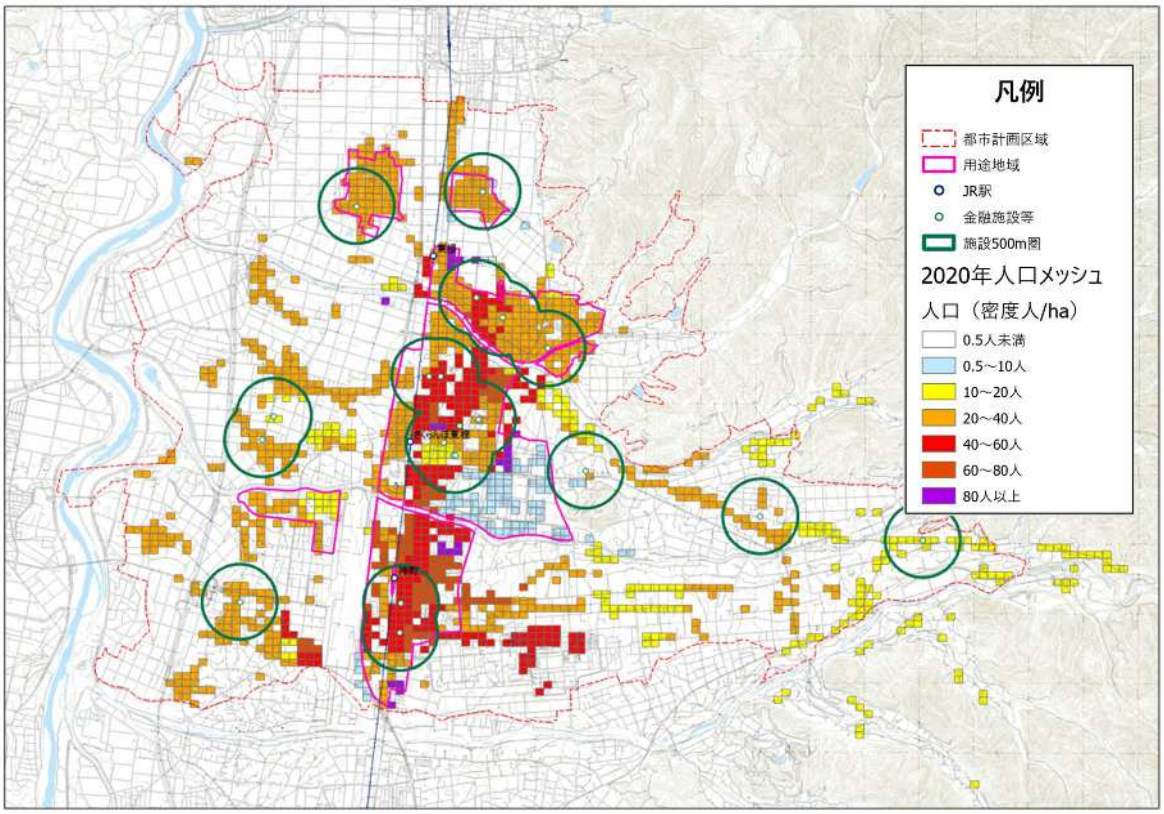
〔出典：国総研「将来人口・世帯予測ツール Ver3.0」国土数値情報、東根市資料〕

（6） 金融機能

- 金融機能は、郵便局、農業協同組合、銀行、信用金庫、信用組合等が立地しています。
- 2020 年（令和 2 年）時点で、徒歩圏人口のカバー率は市全域の 40.2%を占めています。

	2020年（令和2年）	2045年（令和27年）
徒歩圏人口（人）	19,172	17,319
徒歩圏人口カバー率	40.2%	40.1%

▲ 徒歩圏人口の推移



▲ 金融施設徒歩利用圏域　人口メッシュ　2020 年

〔出典：国総研「将来人口・世帯予測ツール Ver3.0」国土数値情報、東根市資料〕

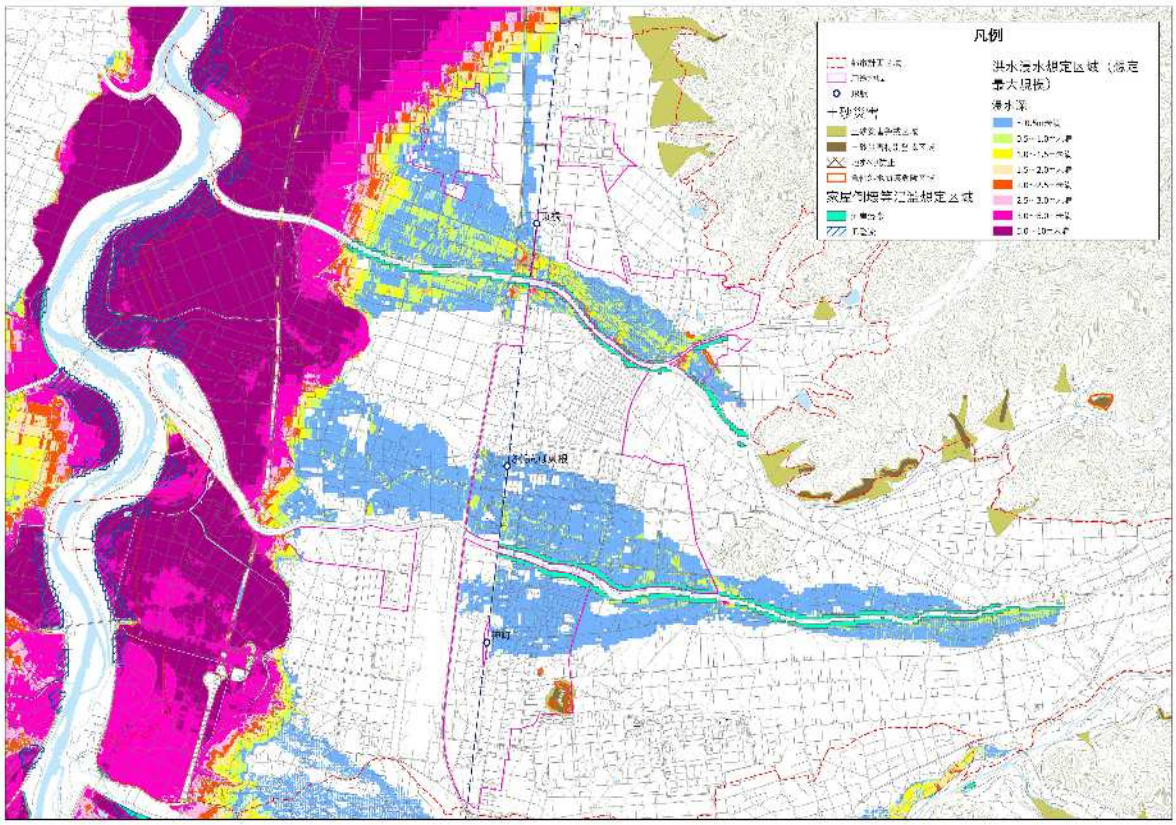
2-6 災害

洪水浸水想定区域(想定最大規模)

- 最上川、白水川および村山野川の浸水想定区域があり、各河川の河岸に沿って家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。

土砂災害等

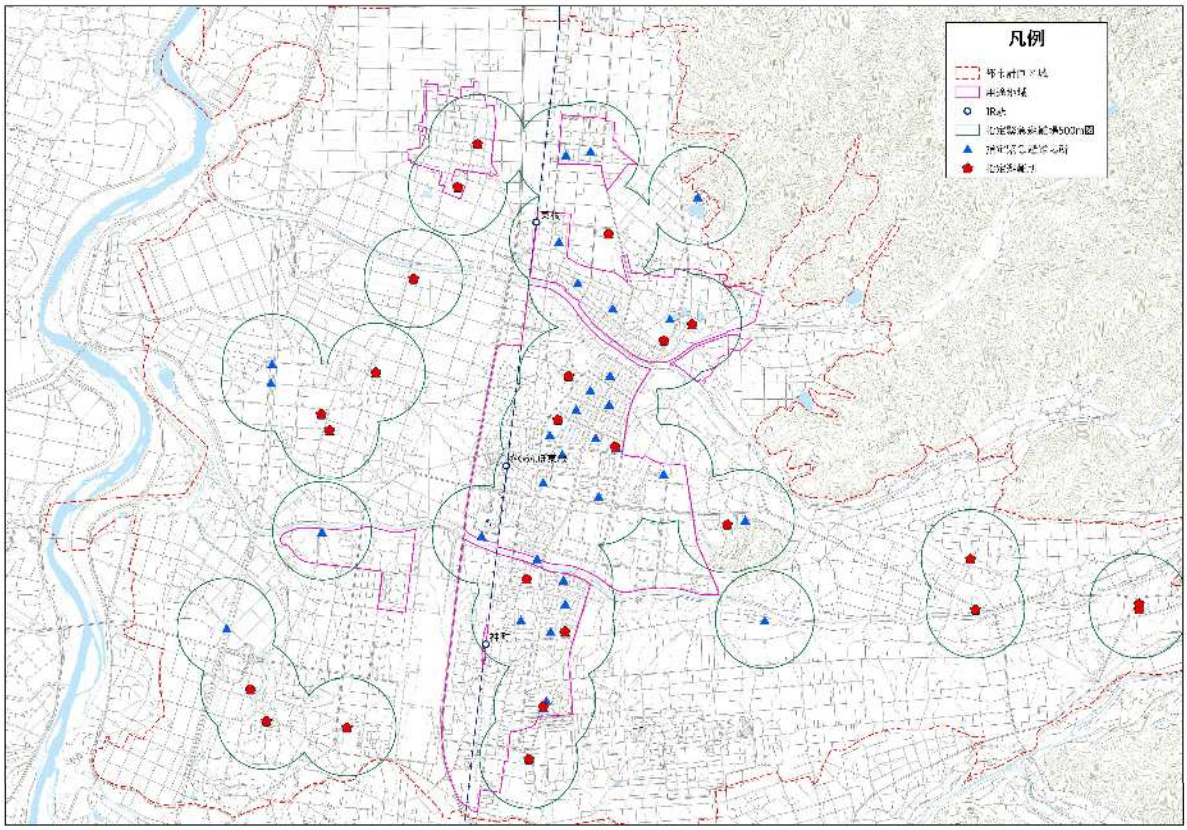
- 用途地域内で土砂災害に関わるエリアは、北部地域に 2 ヶ所（東根小学校南側)、南部地域に 2 ヶ所（若木山公園周辺と大日尊神社周辺）が指定されています。



▲ 災害等の危険のある区域　〔出典：国土数値情報〕

避難場所等

- 市全域において、指定避難所や指定緊急避難場所から半径 500mの徒歩圏域でおおむねカバーされています。



▲ 指定避難場所/指定緊急避難場所　〔出典：国土数値情報〕

2-7 都市構造上の課題

本市の都市構造の現状等から、都市構造における課題を次のように整理します。

	現状及び今後の見通し	課題
人口	・将来人口推計において、基準年となる2020 年(令和 2 年)以降はさらなる人口減少の進行が予測されている ・地域別でみると、中部地域および南部地域で人口密度が増加するエリアがあるものの、それ以外の多くの地域では減少することが予測されている	・人口減少が進行する中で、都市機能（医療・福祉、子育て支援、商業等）の持続的な提供を可能とするため、人口密度の低下を抑制すべきエリアを明確にし、計画的な対応を行う必要がある
土地利用	・空き家等の集積による都市のスポンジ化の恐れがある	・都市機能が集積するエリアを中心に、空き家等の既存ストックを活用した居住の促進を図る必要がある
公共交通	・民間バス路線は、利用者数低下により廃線となった路線があり、今後さらなるサービスの低下が起こる可能性がある ・市民バスの公共交通空白地域についてデマンド型乗合タクシーを運行しているが、沼沢・猪野沢地域では利用者数が減少している	・公共交通サービスの縮小により、居住者の移動利便性や都市機能へのアクセス性が低下しないよう、現在の公共交通サービスを維持し、持続可能な交通環境を確保する必要がある
財政	・義務的経費割合の増加に伴う財政の硬直化により、政策的な財源の確保が困難になる ・公共施設等の長寿命化改修に取り組んだとしても、将来において莫大な費用が発生する	・公共施設等の緊急度・優先度に応じた計画的な更新・見直しにより、財政負担の平準化及び後年度の公債費抑制を図る必要がある
都市機能	・商業機能や医療機能は、東部地域や西部地域の既成市街地で空白地域が多い	・都市機能施設の空白地域において、交通弱者を含む市民の生活利便性を確保する必要がある ・商業・医療等の生活サービス施設の適切な誘導および撤退の抑制を図る必要がある
災害	・白水川および村山野川の洪水浸水想定区域が、用途地域の一部に含まれている ・最上川の洪水浸水想定区域が、西部地域の既成市街地の一部に含まれている ・用途地域内に土砂災害の危険性のある地域がみられる	・災害リスクが想定される市街地において、都市構造の安全性確保の観点から、災害リスクの低減を図る必要がある

第３章
立地適正化計画で目指す将来の姿

3-1 まちづくりの方針（ターゲット）と誘導方針（ストーリー）

3-2 将来の都市骨格構造

第 3 章　立地適正化計画で目指す将来の姿

3-1　まちづくりの方針(ターゲット)と誘導方針(ストーリー)

本市の現状と構造上の課題を踏まえ、立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）と課題解決のために必要な誘導方針（ストーリー）を設定します。

(1) まちづくりの方針(ターゲット)

本計画は都市計画マスタープランの一部とみなすことから、その方向性を示す「まちづくりの方針（ターゲット）」は、第 2 次東根市都市計画マスタープランに掲げるまちづくりの基本理念や将来都市像を踏まえて設定します。

第 2 章で整理した課題に対応したまちづくりを進めていくため、「人口・都市機能」、「交通ネットワーク」、「財政」、「災害」の 4 つの枠組みにより、まちづくりの方針（ターゲット）を設定します。

人口・都市機能	暮らしと都市機能が調和した持続可能なまちづくり
交通ネットワーク	暮らしを支える持続可能な交通ネットワークによるまちづくり
財政	持続可能な財政運営のもと、計画的に公共施設等を維持するまちづくり
災害	災害に強く、安全性の高いまちづくり

項目	課題	まちづくりの方針	
人口	人口密度の低下を抑制すべきエリアを明確にし、対応する必要がある	人口・都市機能	暮らしと都市機能が調和した持続可能なまちづくり
土地利用	既存ストックを活用した居住の促進が必要である		
都市機能	生活サービス施設の適切な誘導と撤退抑制が必要である		
	都市機能施設空白地域における生活利便性の確保が必要である	交通ネットワーク	暮らしを支える持続可能な交通ネットワークによるまちづくり
公共交通	公共交通の維持と持続性の確保が必要である		
財政	公共施設等の計画的な更新・見直しが必要である	財政	持続可能な財政運営のもと、計画的に公共施設等を維持するまちづくり
災害	災害リスクのある地域におけるリスク低減が必要である	災害	災害に強く、安全性の高いまちづくり

▲　まちづくりの課題と方針の対応

（2）誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針（ターゲット）の実現に取り組むため、誘導方針（ストーリー）を設定し、将来にわたって持続可能な都市の形成を目指します。

ターゲット

暮らしと都市機能が調和した持続可能なまちづくり

ストーリー

『都市機能の維持と既存ストックの活用による持続可能な都市の形成』

- 人口や都市機能が集積する区域を基本に居住の誘導を図り、商業、医療等の生活サービス施設の転出や機能低下を抑制し、生活利便性の維持・向上を図ります。
- 空き家等の既存ストックの活用により、都市のスポンジ化を抑制、人口密度を維持し、良好な都市環境を形成します。

ターゲット

暮らしを支える持続可能な交通ネットワークによるまちづくり

ストーリー

『多様な交通ネットワークによる都市拠点間連携の促進』

- 中心拠点とその他の拠点や地区を結ぶ公共交通ネットワークの維持と、多様な交通手段を活用しながら公共交通環境の充実を図ります。
- 地域の実情に応じた交通サービスの確保により、将来にわたって暮らしを支える移動の確保を図ります。

ターゲット

持続可能な財政運営のもと、計画的に公共施設等を維持するまちづくり

ストーリー

『持続可能な財政運営を踏まえた公共施設等の計画的更新』

- 限られた財源の中で、公共施設やインフラの都市機能を適切に維持管理していくため、社会情勢や市民ニーズ、緊急性や重要度を踏まえ、計画的な施設の更新による持続可能なまちづくりを目指します。

ターゲット

災害に強く、安全性の高いまちづくり

ストーリー

『災害リスクに応じた都市構造の安全性確保』

- 災害リスクの高いエリアは、災害リスクの低いエリアへの居住の誘導を基本とし、地域の実情に応じた防災・減災対策により災害リスクの低減を図り、安全で安心に暮らせるまちづくりを目指します。

3-2 将来の都市骨格構造

まちづくりの方針（ターゲット）誘導方針（ストーリー）を踏まえ、拠点形成や公共交通軸を定め、本市が目指すべき都市の骨格構造を設定します。

（1）拠点の設定

拠点の設定は、地区ごとの都市構造や人口動向、都市機能の集積状況等を総合的に勘案しながら設定します。

具体的には、用途地域が指定されているエリアのうち、人口集積が認められる地区（DID 地区）を基本的な検討対象とし、将来人口推計において一定程度の人口維持が見込まれるエリアを抽出します。そのうえで商業、医療、行政等の都市機能の集積状況を踏まえ、地域の生活を支える機能が一定程度集約されているエリアを拠点（中心拠点・生活拠点）として位置付けます。また、温泉地区（北村山公立病院周辺）は、上位計画である「北村山圏域立地適正化方針」に基づき、保健医療拠点に位置付けます。

なお、都市機能の集積が少ない既成市街地や用途地域外の周辺地区は、農住共生エリア、歴史的居住環境エリアとして、周辺環境との調和を図りながら今後も居住環境を維持するエリアに位置付けます。

▲ 拠点の設定フロー

都市計画マスタープランにおける地域分類	市内7地区	立地適正化計画で扱う下位分類	用途地域	DID	将来人口推計	都市機能	分類	備考
北部地域	東根地区	温泉地区	○	―	減少	一部集積	保健医療拠点	広域的な保健医療の中心として、総合病院や福祉施設が集積する拠点（北村山圏域立地適正化方針にて位置づけ）
		本町地区	○	―	減少		歴史的居住環境エリア	歴史的な景観等と調和を図りつつ、居住環境を維持していくエリア
中部地域		中央・一本木地区	○	○	増加	集積	中心拠点	市内全域からの公共交通アクセス性に優れ、行政中枢機能、医療、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点
南部地域	神町地区	―	○	○	増加	集積	生活拠点	地域住民に対して、診療所や食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点
西部地域	長瀞地区	―	○	―	減少		農住共生エリア	農地の保全と調和を図りつつ、居住環境を維持していくエリア
	大富地区	―	―	―	減少		農住共生エリア	
	小田島地区	―	―	―	減少		農住共生エリア	
東部地域	東郷地区	―	―	―	減少		農住共生エリア	
	高崎地区	―	―	―	減少		農住共生エリア	

▲ 拠点の整理

（2）交通軸の設定

拠点と居住地をつなぐ公共交通網や広域連携を担う公共交通網及び主要な道路を、都市構造を支える観点から将来の都市骨格構造を構成する交通軸として位置付けます。

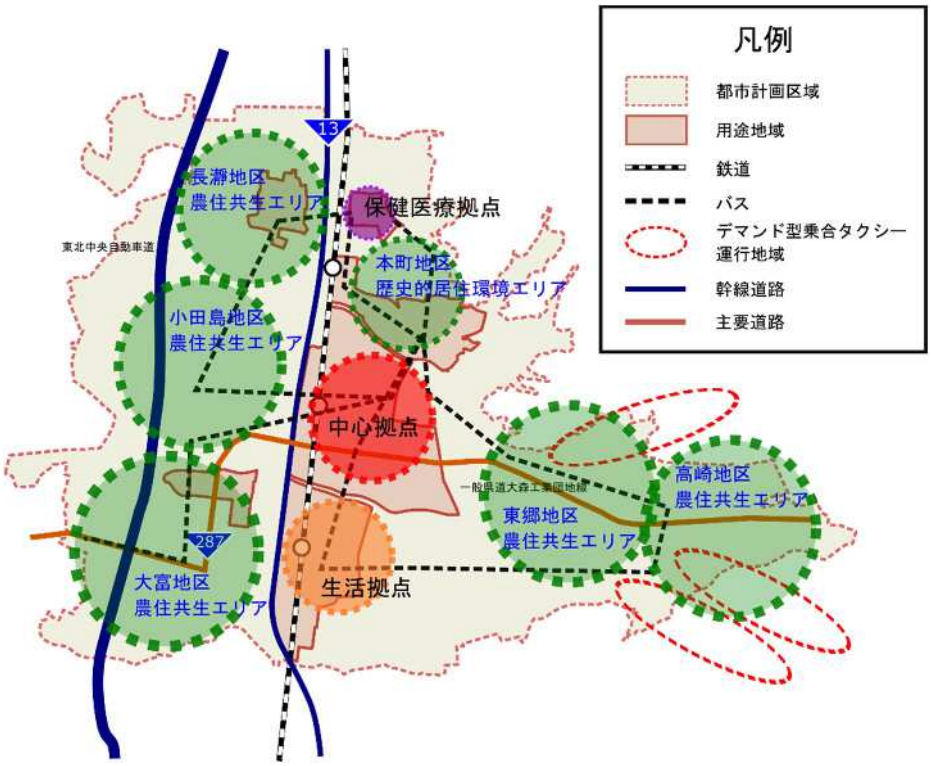
区分	主な交通手段・路線	都市構造上の主な役割
公共交通（鉄道）	JR奥羽本線、山形新幹線	市内外を結ぶ基幹的な公共交通として、中心市街地へのアクセスを支える
公共交通（バス）	民間バス、市民バス	市内の拠点や居住地と都市機能を結び、日常的な移動を担う交通手段
公共交通（補完的交通）	デマンド型乗合タクシー	公共交通の利用が難しい地域等において、移動手段を補完する
幹線道路	東北中央自動車道、国道13号	市内外の移動や物流等を支える主要な道路
主要道路	国道287号、一般県道東根大森工業団地線	市内の拠点間や周辺地域との移動を支える道路

▲　交通軸の整理

（3）将来の都市骨格構造

前項で整理した「拠点」、「交通軸」を踏まえ、将来の都市骨格構造を次のとおり設定します。

市内に中心拠点（中央・一本木地区）、生活拠点（神町地区）、保健医療拠点（温泉地区）の 3 拠点を設定し、人口や都市機能の集積を図りながら、拠点間や周辺エリアを公共交通網でつなぐ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づくまちづくりを進めます。



▲　東根市の将来の都市骨格構造

第４章
誘導区域

4-1　居住誘導区域の検討

4-2　都市機能誘導区域の検討

4-3　居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定

第４章　誘導区域

4-1　居住誘導区域の検討

（1）基本的な考え方

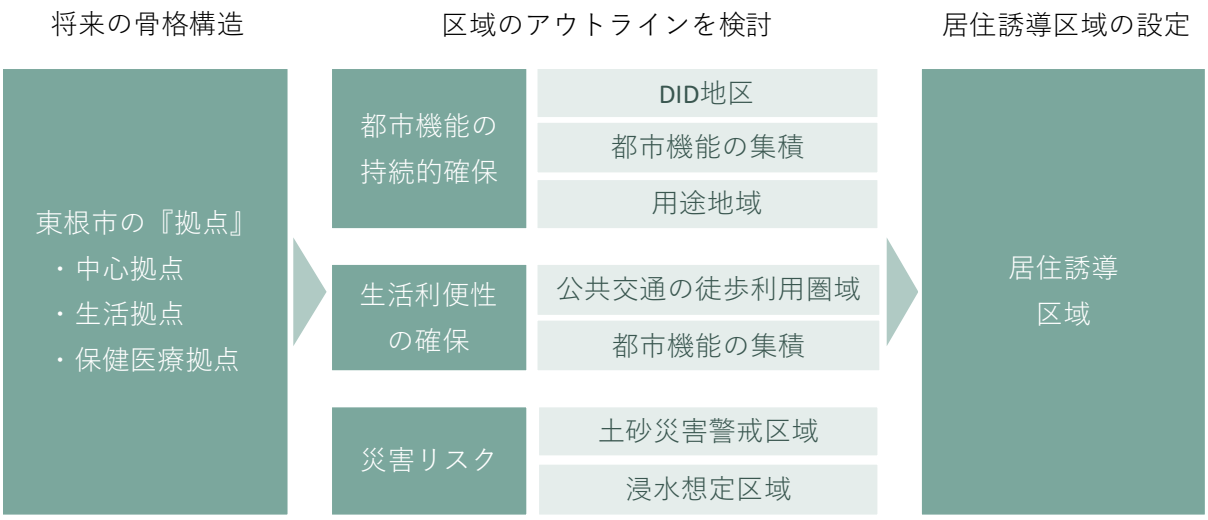
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。

本市における居住誘導区域は、将来にわたり人口集積の見込まれる地域や都市機能の集積状況、公共交通の利便性、生活サービス施設の徒歩圏域など、身近な範囲で快適に生活できる生活利便性が確保される地域、災害リスクなどを総合的に勘案し、区域の設定を行います。

（2）居住誘導区域の設定フロー

本市の居住誘導区域の設定フローを次に示します。

第 3 章「立地適正化計画で目指す将来の姿」で定めた市内の各拠点において、都市機能の持続的確保、生活利便性の確保、災害リスク等を踏まえ、居住誘導区域として設定します。



▲　設定フロー

4-2 都市機能誘導区域の検討

（1）基本的な考え方

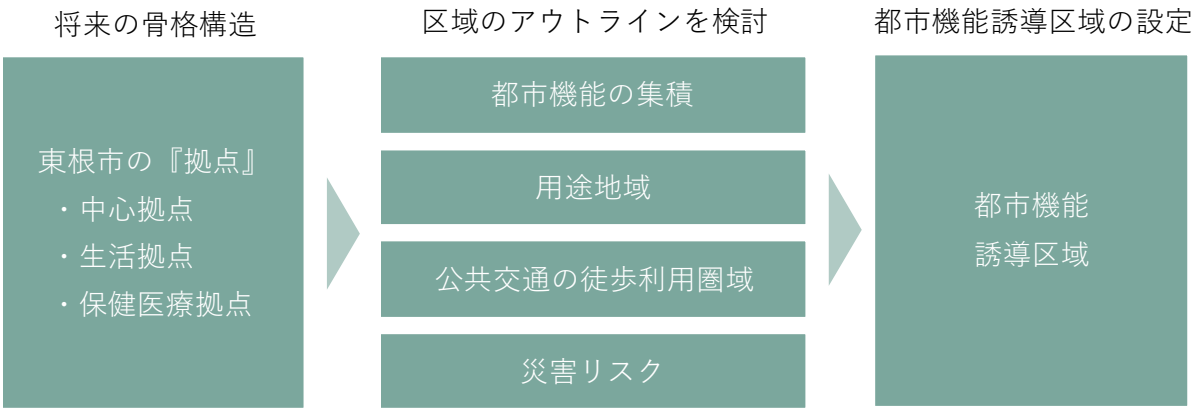
都市機能誘導区域は、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的・持続的な提供を図る区域です。

都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域や都市機能が一定程度充実している地域、周辺からの交通アクセス性の良好な区域等、都市の拠点となる区域を設定します。

（2）都市機能誘導区域の設定フロー

本市の都市機能誘導区域の設定フローを次に示します。

第 3 章 「立地適正化計画で目指す将来の姿」で定めた市内の各拠点において、都市機能の集積状況、用途地域、公共交通機関の徒歩利用圏域、災害リスク等を踏まえ、都市機能誘導区域として設定します。



▲ 設定フロー

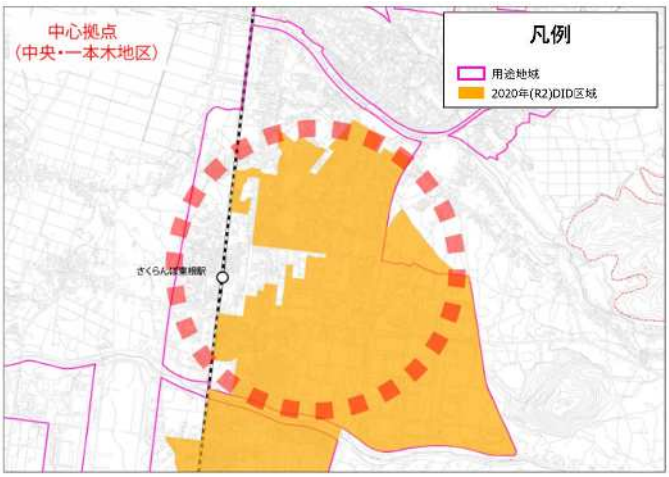
4-3 居住誘導区域･都市機能誘導区域の設定

（1） 各種条件の確認

【DID 地区の確認】

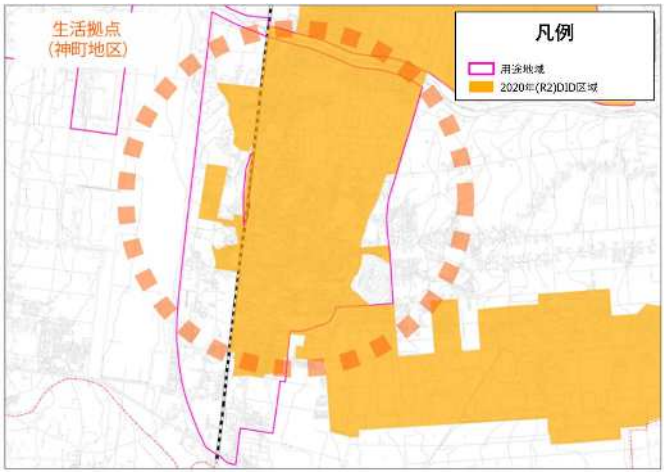
各地区の人口集中地区（DID 地区）について確認します。

中央・一本木地区



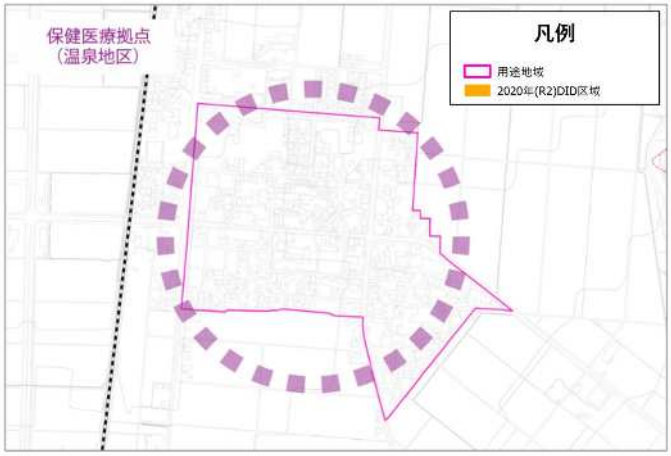
中央・一本木地区は、さくらんぼ東根駅周辺以外は広く DID 地区であり、人口が集積しているエリアです。

神町地区



神町地区は、鉄道沿線の東側に広く DID 地区が設定されており、人口が集積しているエリアです。

温泉地区



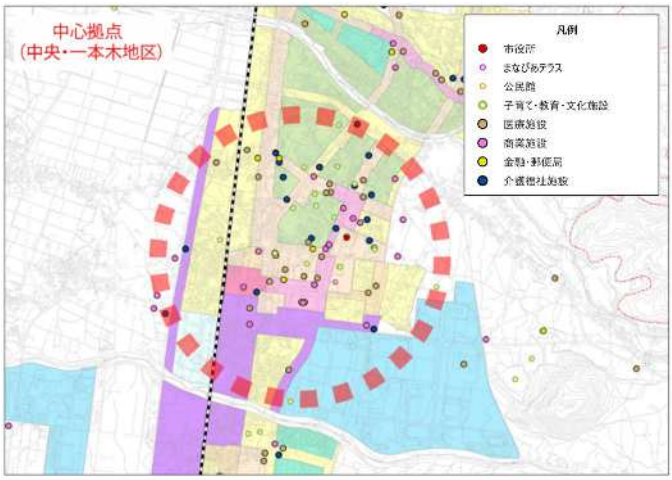
温泉地区は、DID 地区が設定されておらず、人口密度は高くありません。

一方で、保健医療拠点として広域的にサービスを提供する役割を担っていることから、中心拠点ほどの人口集積は求められない地区です。

【都市機能の集積状況確認】

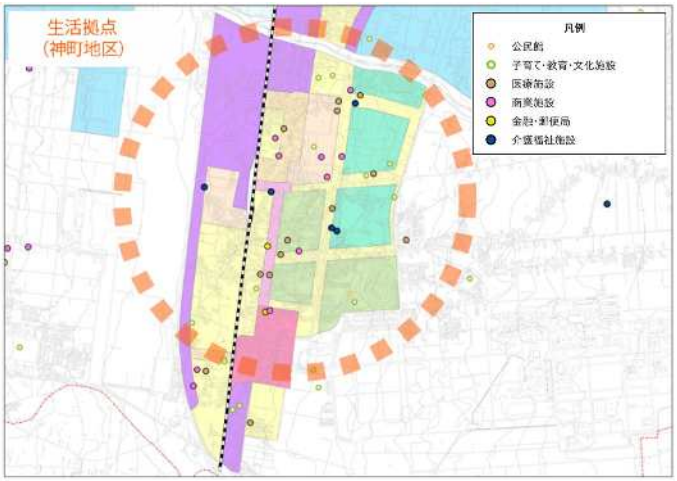
各地区の都市機能施設の立地状況について確認します。

中央・一本木地区



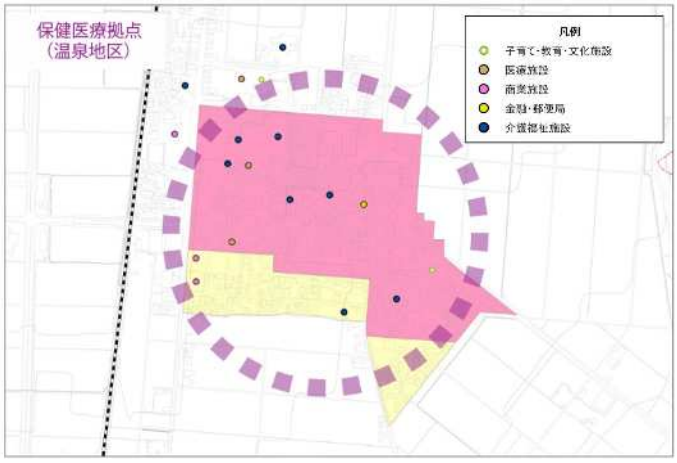
中心拠点である中央・一本木地区には、市役所やタントクルセンターなどの公共施設をはじめ、商業施設や金融機関など、都市の中枢を担う主要な都市機能が集積しています。

神町地区



生活拠点である神町地区は、小中学校や子育て支援施設、商業施設、医療機関など日常生活を支える主要な都市機能が整備されています。

温泉地区



保健医療拠点である温泉地区は、その役割を背景に、医療施設や介護福祉施設が集積しています。

また、日常生活を支える商業施設も立地しています。

【公共交通徒歩利用圏域の確認】

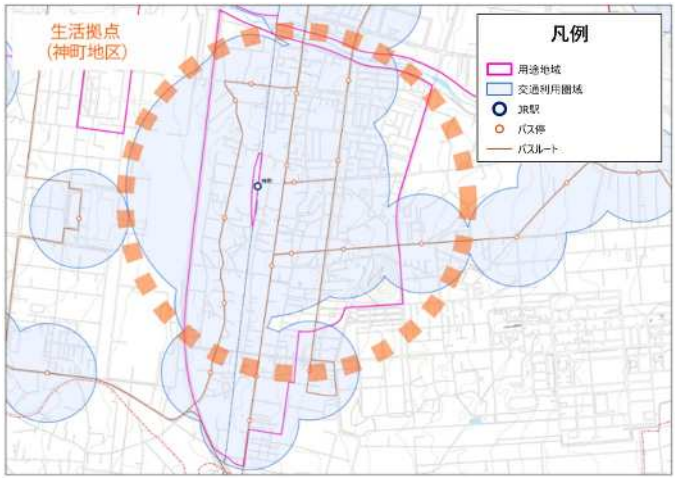
各地区の公共交通の徒歩利用圏域について確認します。

（鉄道駅から 800m、バス停から 300m 圏内を公共交通の徒歩利用圏域として定義）

中央・一本木地区

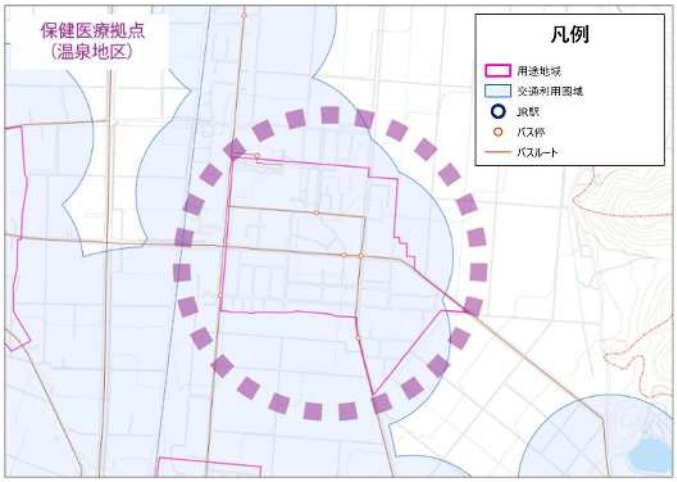
中央・一本木地区は、ほぼ全域が公共交通徒歩利用圏域内にあり、市内各地区からのアクセス性が高いエリアです。

神町地区



神町地区は、ほぼ全域が公共交通徒歩利用圏域内にあり、市内各地区からのアクセス性が高いエリアです。

温泉地区



温泉地区は、ほぼ全域が公共交通徒歩利用圏域内にあり、市内各地区からのアクセス性が高いエリアです。

【災害リスクの確認】

災害リスクを踏まえた誘導区域については、以下の方針に基づき検討します。

〈洪水災害〉

①洪水浸水想定区域

浸水深が 3m 以上となる範囲については、一般的な家屋の 1 階部分が水没し、上階への垂直避難が困難となることから、誘導区域に含めないこととします。浸水深が 3m 以下の範囲については、第 8 章防災指針にて災害リスクを低減することを前提に誘導区域に設定します。

▲　浸水深のイメージ[出典：水害ハザードマップ作成の手引き（国土交通省）]

②家屋倒壊等氾濫想定区域

当該区域は、堤防決壊による氾濫流や河岸浸食により、建物自体が倒壊する恐れがある区域となるため、誘導区域に含めないこととします。

〈土砂災害〉

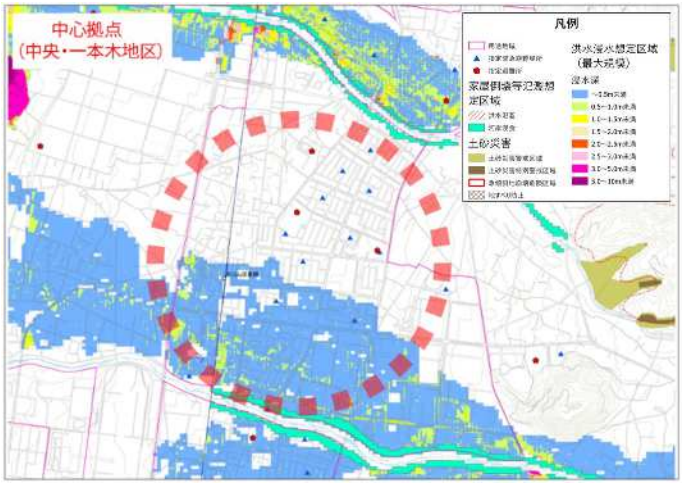
①土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域

当該区域は、土砂災害が発生した場合に住民の生命・身体に危害が生じる恐れがある区域として指定されていることから、誘導区域に含めないこととします。

②急傾斜地崩壊危険区域

当該区域は、がけ崩れにより人家に被害が及ぶ恐れのある区域のため、誘導区域に含めないことにします。

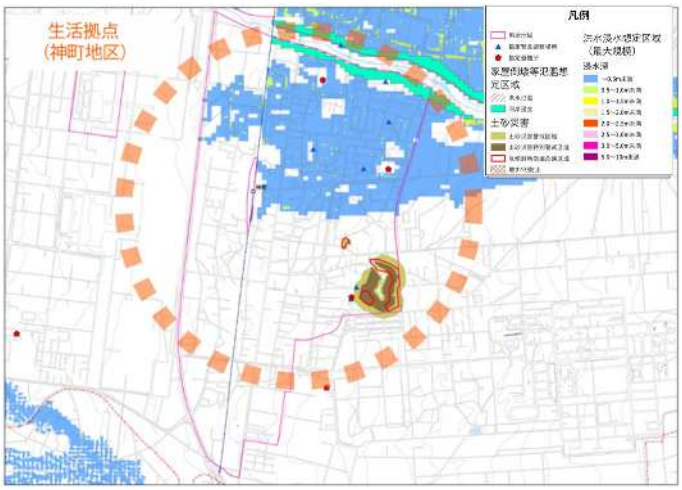
中央・一本木地区



地区の南側一帯に村山野川の浸水想定区域がみられますが、浸水深 1m 以下であることから、前頁の方針に基づき、第 8 章 防災指針にて災害リスクを低減することを前提に、誘導区域を設定します。

なお、村山野川沿岸の家屋倒壊等氾濫想定区域については、災害時の危険性が高いことから誘導区域から除外します。

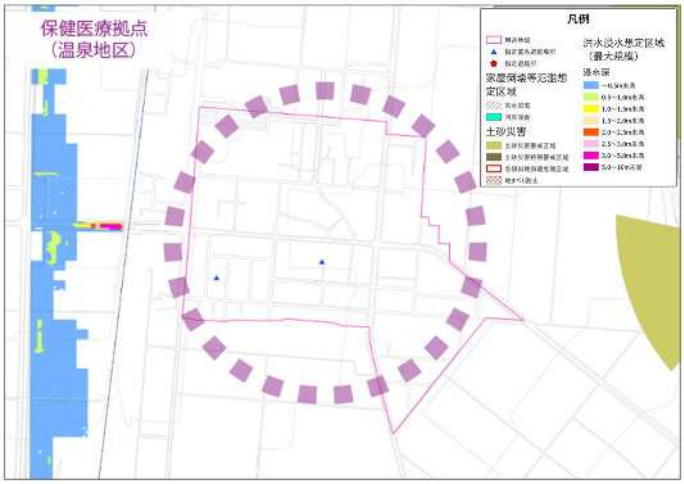
神町地区



地区の北側一帯に村山野川の浸水想定区域が見られますが、浸水深 1m 以下であることから、前頁の方針に基づき、第 8 章防災指針にて災害リスクを低減することを前提に誘導区域を設定します。

なお、村山野川沿岸の家屋倒壊等氾濫想定区域や若木山公園周辺等の土砂災害危険区域については、災害時の危険性が高いことから誘導区域から除外します。

温泉地区



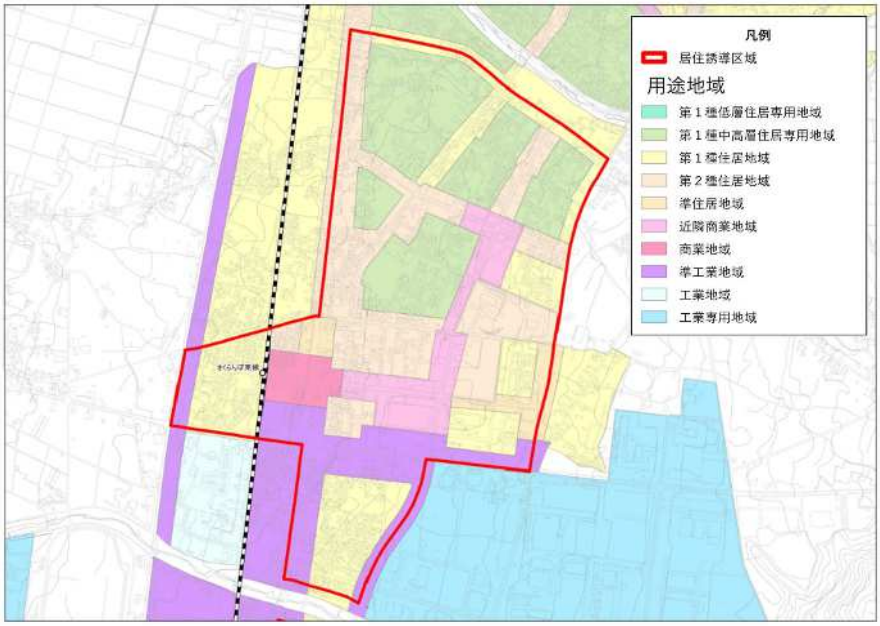
温泉地区は、土砂災害や洪水浸水などの災害想定区域はなく、災害リスクの低いエリアとなっています。

（2）居住誘導区域の設定

前項で確認した内容を踏まえ、居住誘導区域を次のように設定します。

中央･一本木地区

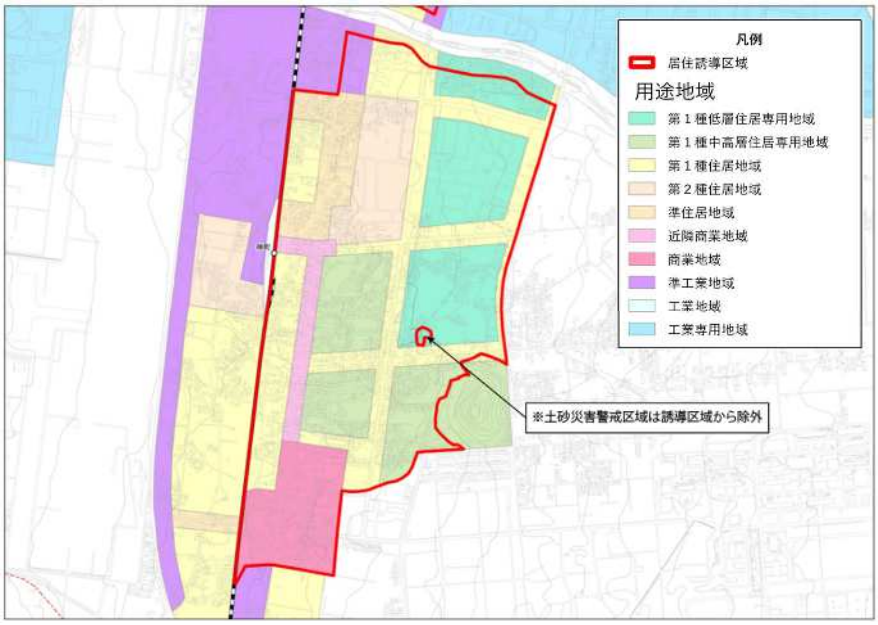
DID 地区を対象とし、工業専用地域および家屋倒壊等氾濫想定区域を除外した上で、道路や用途地域により区域の境界を設定します。



▲　中央・一本木地区　居住誘導区域

神町地区

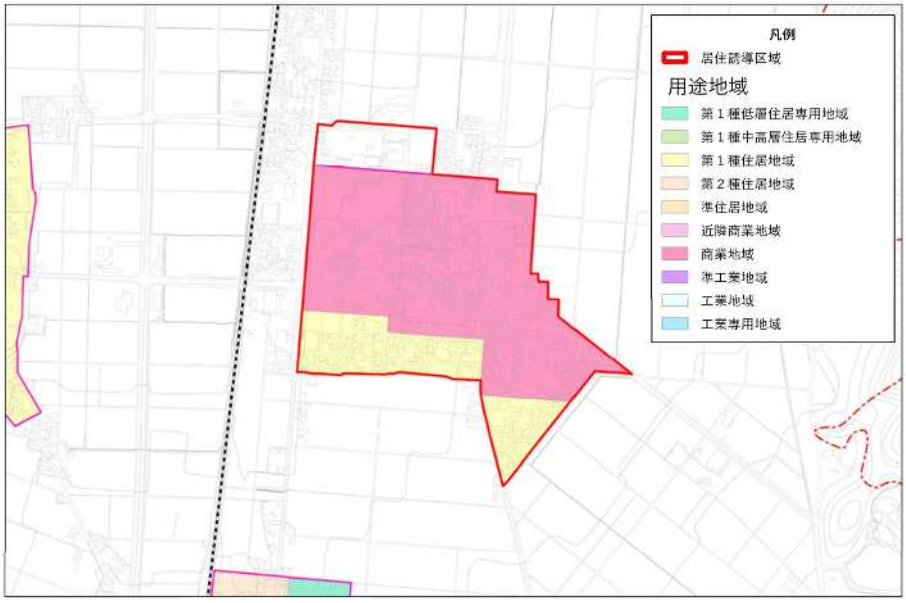
DID 地区を対象とし、工業系用途地域の一部、家屋倒壊等氾濫想定区域および土砂災害警戒区域を除外した上で、道路や線路、用途地域により区域の境界を設定します。



▲　神町地区　居住誘導区域

温泉地区

温泉地区は、DID 地区の対象でないが、保健医療拠点としての機能に加え、公共交通の利便性が良く、日常生活を支える商業施設が立地していることなどから、居住誘導区域を設定します。区域の境界は、都市機能誘導区域および用途地域を踏まえて設定します。



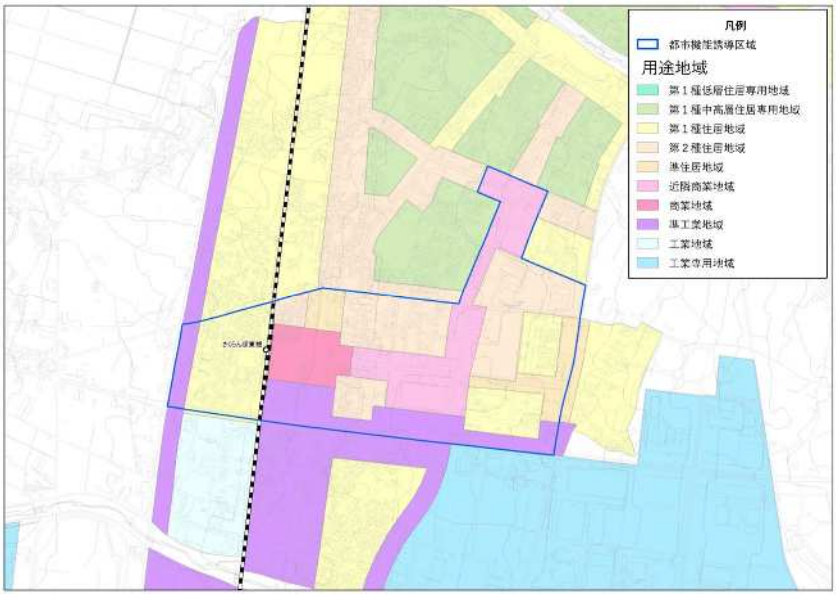
▲　温泉地区　居住誘導区域

（3）都市機能誘導区域の設定

前々項で確認した内容を踏まえ、都市機能誘導区域を次のように設定します。

中央･一本木地区

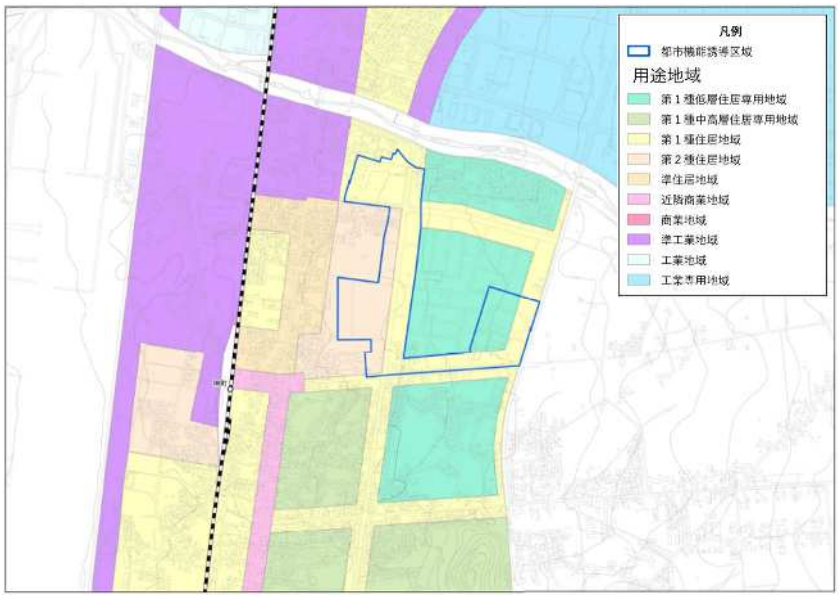
市役所とさくらんぼ東根駅、商業施設等を含むエリアを対象に、用途地域や道路により区域の境界を設定します。



▲　中央・一本木地区　都市機能誘導区域

神町地区

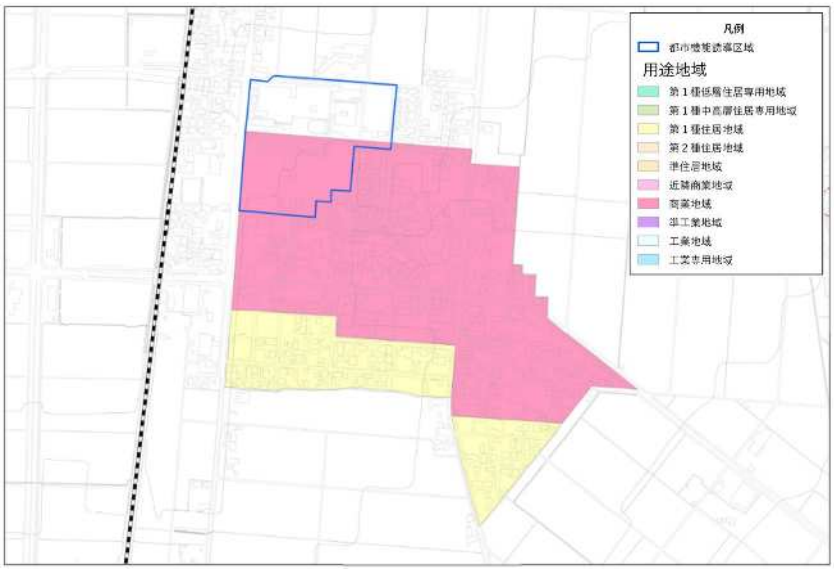
小中学校や商業施設、保育施設、医療施設等の都市機能が多く集積しているエリアを対象に、道路や用途地域、建物敷地により区域の境界を設定します。



▲　神町地区　都市機能誘導区域

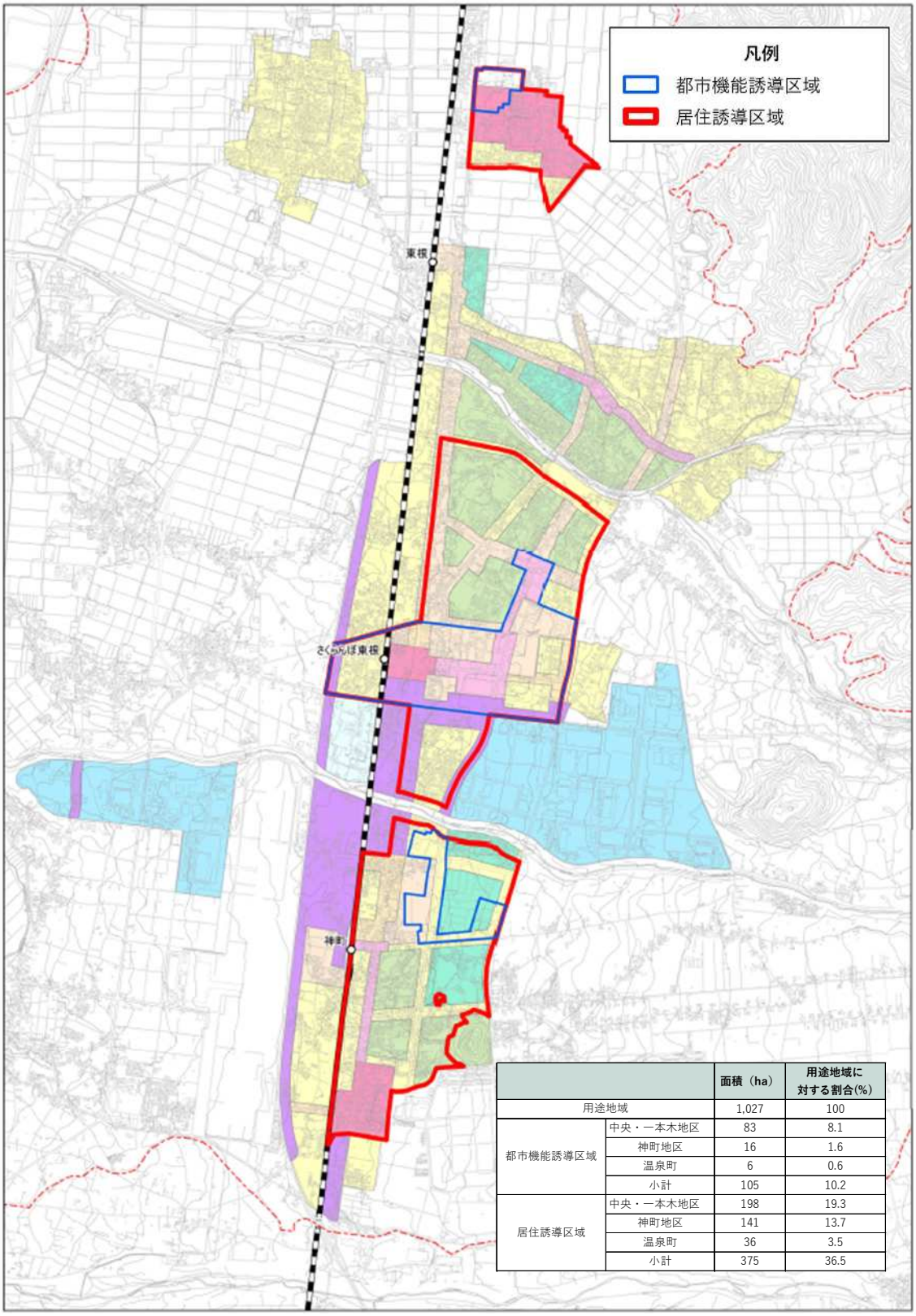
温泉地区

北村山公立病院と周辺の介護福祉施設を含むエリアを対象に、道路や建物敷地により区域の境界を設定します。なお、当該区域においては、用途地域の拡大も考慮します。



▲　温泉地区　都市機能誘導区域

（4）誘導区域全体図



		面積（ha）	用途地域に対する割合(%)
用途地域		1,027	100
都市機能誘導区域	中央・一本木地区	83	8.1
	神町地区	16	1.6
	温泉町	6	0.6
	小計	105	10.2
居住誘導区域	中央・一本木地区	198	19.3
	神町地区	141	13.7
	温泉町	36	3.5
	小計	375	36.5

▲　居住誘導区域・都市機能誘導区域

第５章
誘導施設

5-1　誘導施設の検討

5-2　誘導施設の設定

第 5 章　誘導施設

5-1　誘導施設の検討

（1）誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設[1]であり、都市機能誘導区域ごとに必要な施設（行政、介護福祉、子育て、商業、医療等）を定めます。

（2）基本的な考え方

誘導施設は、地域特性、施設の特性・立地状況、関連分野における施策の方向性などを考慮し、新設整備や立地誘導を目指す施設だけでなく、既存の生活サービス施設の維持（区域外への転出・流出の防止）を含めて設定します。また、公共施設については、公共施設の再編・更新や維持管理を計画的に推進するための方針である「東根市公共施設等総合管理計画」等を踏まえ、施設の最適立地を進めるとともに、集約・複合化や機能強化といった観点も含めた考え方のもとで設定します。

5-2　誘導施設の設定

誘導施設は、立地適正化計画の手引き及び本市の特性・将来都市構造等を踏まえ、本市において必要とされる生活サービス施設を整理し、都市機能誘導区域への立地を誘導する具体的施設を設定します。

機能	誘導施設	建築物の位置づけ（関連法令など）	中央・一本木地区	神町地区	温泉地区
行政機能	・市役所	・東根市役所	○	-	-
介護福祉機能	・特別養護老人ホーム ・グループホーム ・介護付有料老人ホーム ・サービス付き高齢者向け住宅 ・介護老人保健施設 ・小規模多機能型居宅介護 ・ショートステイ など	下記の法令で規定されている施設のうち、利用者の入所または入居（宿泊を伴うものに限る）を目的とする施設 ・老人福祉法 ・介護保険法 ・高齢者の居住の安定確保に関する法律	○	-	○
子育て機能	・子育て支援センター ・保育所 ・幼稚園 ・認定こども園	・子育て支援センター ・保育所（児童福祉法第39条） ・幼稚園（学校教育法第1条） ・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2条第6項）	○	○	-
商業機能	・スーパー ・衣料品店 ・ドラッグストア など	・延床500㎡以上の小売店舗	○	○	-
医療機能	・病院 ・診療所	・病院（医療法第1条の5 第1項） ・診療所（医療法第1条の5 第2項）	○	○	○
金融機能	・銀行 ・信用金庫 ・農業協同組合 ・郵便局	・銀行（銀行法第2条第1項） ・信用金庫（信用金庫法第53条第1項） ・農業協同組合（農業協同組合法第10条第1項第3号） ・郵便局（日本郵便株式会社法第4条第1項第2号）	○	-	-
教育・文化機能	・小中学校 ・高等学校 ・図書館	・小中学校、高等学校（学校教育法第1条） ・図書館（図書館法第2条）	○	○	-

[1] 居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第 81 条）

第 6 章
誘導施策

6-1　誘導施策

6-2　届出制度の運用

第６章　誘導施策

6-1　誘導施策

（1）誘導施策の考え方

人口減少、少子高齢化における今後のまちづくりにおいては、居住誘導区域や都市機能誘導区域への居住や都市機能の誘導を緩やかに進めていくことが重要です。

本計画のまちづくりの方針である「暮らしと都市機能が調和した持続可能なまちづくり」「暮らしを支える持続可能な交通ネットワークによるまちづくり」「持続可能な財政運営のもと、計画的に公共施設等を維持するまちづくり」「災害に強く、安全性に高いまちづくり」を目指し設定した誘導方針に基づき、将来にわたって持続可能なまちづくりの実現に向け、上位関連計画の取り組みと連携しながら、居住・都市機能の誘導を促進する施策を設定します。

誘導方針	誘導施策
都市機能の維持と既存ストックの活用による持続可能な都市の形成	**〇居住を誘導するための施策** ・届出制度による誘導 ・都市計画制度等による誘導 ・移住・定住等の施策 ・都市施設等の施策 **〇都市機能を誘導するための施策** ・届出制度による誘導 ・都市計画制度等による誘導 ・企業等に係る施策 ・都市施設等の施策
多様な交通ネットワークによる都市拠点間連携の促進	**〇公共交通に係る施策** ・公共交通の確保に係る施策 ・公共交通の利便性向上に係る施策
持続可能な財政運営を踏まえた公共施設等の計画的更新	**〇公共施設等の整備・維持管理に係る施策**
災害リスクに応じた都市構造の安全性確保	第８章　防災指針　災害に対する取組方針に記載

（2）居住を誘導するための施策

居住誘導区域内では、良好な住環境の形成や生活サービス機能の維持・充実により、人口密度の維持・向上を図るとともに、計画的な土地利用を通じて緩やかな居住の誘導を図ります。

施策① 届出制度による誘導
・居住誘導区域外で宅地開発を目的とした開発行為、または一定以上の住宅を建築する場合は、都市再生特別措置法に基づき、事前の届出を義務付け、誘導区域外における開発動向の把握とともに、住宅等の立地を適正なものとするため、必要に応じて勧告を行います。
施策② 都市計画制度等による誘導
・用途地域に基づき住宅の計画的な整備・誘導を図るとともに、地区計画や建築協定、景観協定を活用しながら、快適な住環境を確保します。 ・良好な居住環境の維持、創出に向け、地域の特性や将来の土地利用方針を踏まえ、必要に応じて用途地域の見直し等について検討します。
施策③ 移住･定住等の施策
・新築住宅の取得や既存住宅のリフォーム等に対する支援を行い、良好な居住環境の形成を促進します。（住まい応援事業の推進） ・転入世帯の定住に向けた住宅の建築・購入に対する支援を行うほか、空き家や空き店舗の利活用を促進し移住促進や地域の活性化を図ります。 ・移住ポータルサイトや SNS 等を活用し、暮らしに関する情報発信を行うとともに移住・定住に関する相談体制の充実を図ります。
施策④ 都市施設等の施策
・生活道路の整備や公園・緑地等の整備、上下水道の整備など、都市基盤の計画的な整備を推進します。

（3）都市機能を誘導するための施策

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地を誘導するとともに、居住誘導区域内の生活サービスの確保や都市の拠点性の充実を図ります。

施策① 届出制度による誘導
・都市機能誘導区域外に誘導施設を建築する場合は、都市再生特別措置法に基づき、事前の届出を義務付け、誘導区域外における開発動向の把握とともに、誘導施設の立地を適正なものとするため、必要に応じて勧告を行います。
施策② 都市計画制度等による誘導
・用途地域による誘導により既存商業・業務機能の充実・強化を図るとともに、将来の土地利用方針を踏まえた用途地域の見直し等を検討し、魅力ある商業・業務地の形成により拠点性を高めます。
施策③ 企業等に係る施策
・市内商業の活性化を図るため、にぎわい創出を目的としたイベントの実施や共同施設の整備、店舗の魅力向上を目的とした改装や地産品を活用した商品開発に取り組む団体・事業者に対し補助支援を行います。（商業活性化事業費補助制度）

施策④　都市施設等の施策
・公共施設については、少子高齢化等の社会情勢や地域の特性を考慮し、「東根市公共施設等総合管理計画」等に基づき、規模や配置の適正化を進めながら、長寿命化や耐震改修など施設の有効利用を図ります。また、持続可能な行政サービスを提供するため下記の各種計画等を推進します。 〇東根市子ども・子育て支援事業計画の推進 保育ニーズを踏まえ、子どもが安心して育つ環境づくりを重点的に推進します。 〇東根市老人福祉計画・介護保険事業計画の推進 介護ニーズを踏まえ、介護施設や事業所の基盤の整備等について検討します。

（4）公共交通に係る施策

公共交通の確保と維持・充実を通じて、利用しやすく利便性の高い公共交通サービスの構築を図ります。

施策①　公共交通の確保に係る施策
・公共交通の利便性や持続可能な公共交通ネットワークの構築に向け、地域の実情を踏まえた地域公共交通計画の策定を検討します。 ・利用者の利便性向上や移動手段の確保のため、利用促進等を通して民間バスの運行本数の確保・維持に努めます。
施策②　公共交通の利便性向上に係る施策
・市民バスは、市民ニーズを踏まえて適宜見直しを図るとともに、他路線との接続性を高めるなど、地域公共交通ネットワークの機能強化を推進します。 ・さくらんぼ東根駅は、複数の交通手段が集積する交通結節点として、交通情報の提供や待合環境の向上など、機能強化や充実を図ります。 ・利用者の利便性向上や運行の効率化、利用者負担の軽減を図るため、公共交通における ICT の活用を推進します。

（5）公共施設等の整備･維持管理に係る施策

公共施設等の維持・更新について、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、都市機能の持続的な確保と財政運営の安定化を図ります。

施策①　公共施設等の整備･維持管理に係る施策
・「東根市公共施設等総合管理計画」に基づき、予防保全型の管理を基本とし、公共施設等の長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの軽減及び財政負担の平準化に取り組みます。 ・北村山圏域の基幹病院として重要な役割を担う北村山公立病院について、施設の老朽化や医療ニーズの変化を踏まえ、将来を見据えた再整備を検討します。

6-2 届出制度の運用

（1）届出制度

届出制度は、立地適正化計画区域内において誘導施設の立地や住宅開発等の動向を市が把握するための制度です。運用にあたっては、届出者に対し必要に応じて各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。

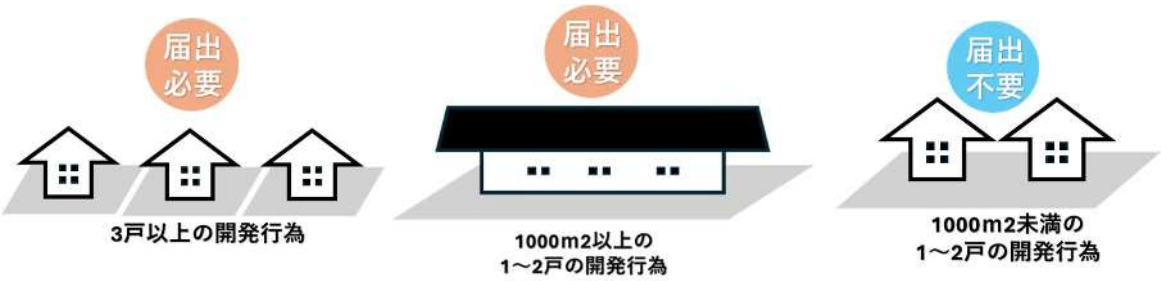
（2）居住誘導区域外での住宅等の整備に係る届出

居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合は、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

○開発行為

・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

・1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1000 ㎡以上のもの

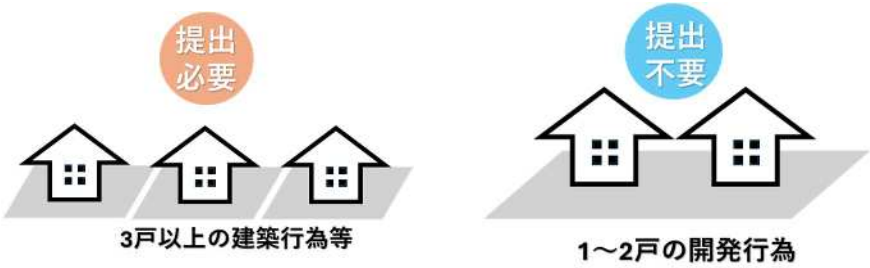


○建築行為等

・3 戸以上の住宅を新築する場合

・人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合
（例：寄宿舎や有料老人ホーム等）

・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅とする場合



（3）都市機能誘導区域外での誘導施設の整備に係る届出

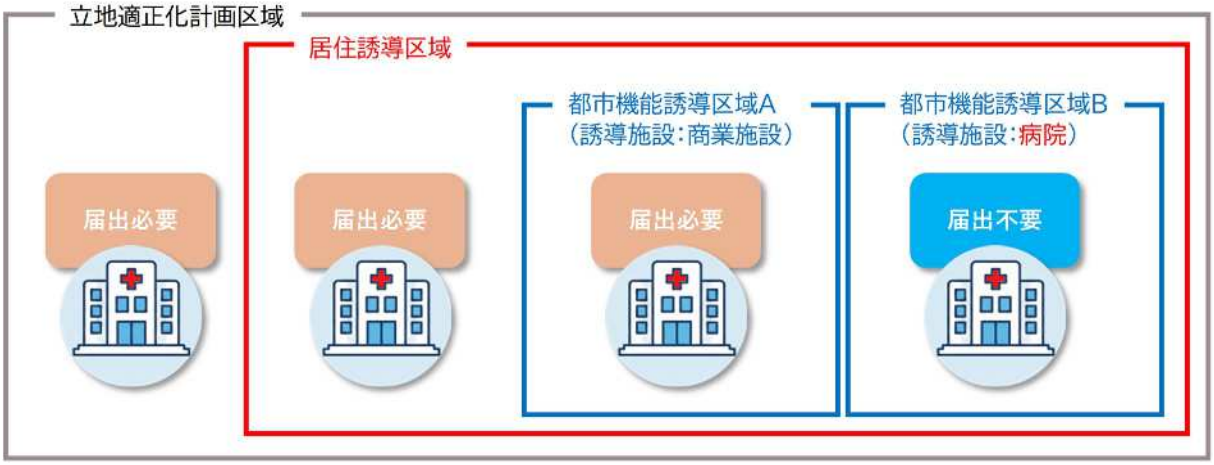
都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合は、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

○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を行おうとする場合

○建築行為等

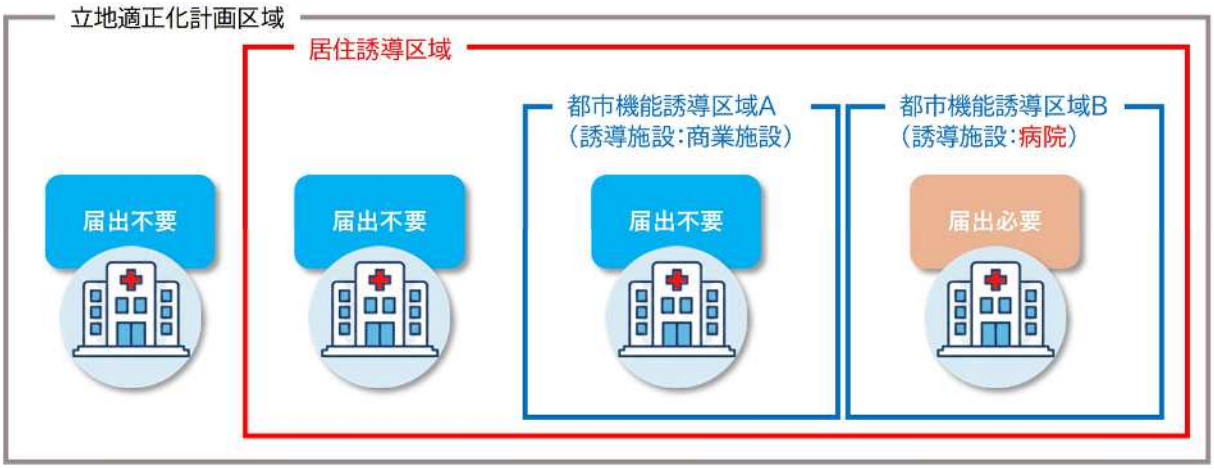
・誘導施設を有する建築物を新築する場合
・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
・建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合



例：病院を整備する場合

（4）都市機能誘導区域内における休止または廃止に係る届出

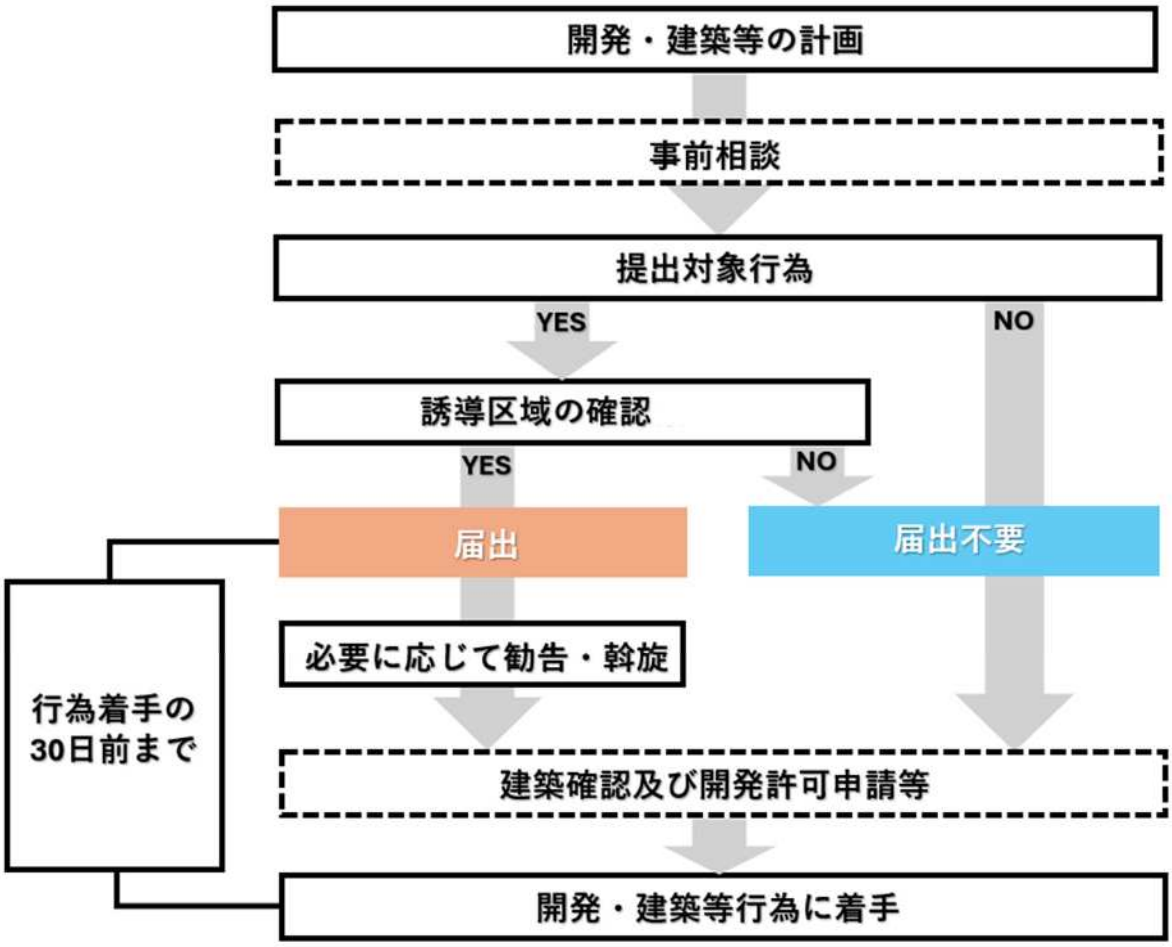
都市機能誘導区域内に存在する誘導施設を休止または廃止する場合は、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。



例：病院を休止/廃止する場合

（5）届出フロー

届出にかかるフローを以下に示します。



第7章
周辺地域との
ネットワーク

7-1 施策

第7章　周辺地域とのネットワーク

7-1　施策

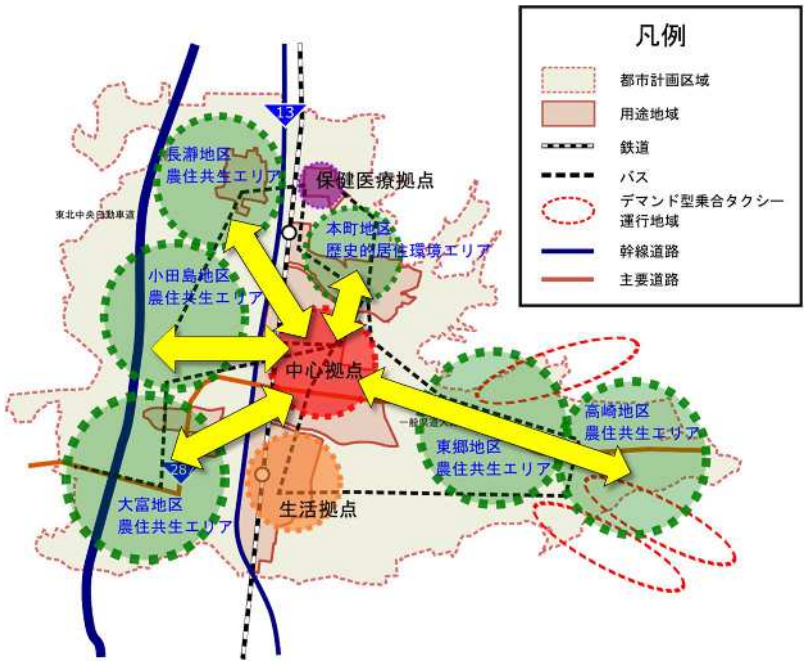
（1）周辺地域に対する考え方

本市は、山形空港、さくらんぼ東根駅や東北中央自動車道インターチェンジなど、主要な高速交通網が充実していることから、誘導区域外でも宅地開発が進んでいる地域があります。これらのエリアは、地域のつながりを大切に守り育てながら、豊富な自然や伝統文化・伝承芸能、歴史的な特性を背景としたまちづくりが行われている地域でもあります。

都市機能の集積が少ない既成市街地や用途区域外の周辺地域を、農住共生エリア、歴史的居住環境エリアに位置付け、都市機能誘導区域等へのアクセス向上、公共交通機関の維持・充実を図り、今後も安心して住み続けられる居住環境を提供します。

（2）公共交通に係る施策

施策①　公共交通の確保に係る施策
・公共交通の利便性や持続可能な公共交通ネットワークの構築に向け、地域の実情を踏まえた地域公共交通計画の策定を検討します。 ・利用者の利便性向上や移動手段の確保のため、利用促進等を通して民間バスの運行本数の確保・維持に努めます。
施策②　公共交通の利便性向上に係る施策
・市民バスは、市民ニーズを踏まえて適宜見直しを図るとともに、他路線との接続性を高めるなど、地域公共交通ネットワークの機能強化を推進します。 ・利用者の利便性向上や運行の効率化、利用者負担の軽減を図るため、公共交通における ICT の活用を推進します。



▲　公共交通ネットワークによる周辺地域との連携イメージ

第8章
防災指針

8-1　防災指針とは

8-2　災害リスクと課題

8-3　誘導の考え方

8-4　取組方針

第 8 章　防災指針

8-1　防災指針とは

（1）防災指針とは

近年、台風の大型化や度重なる豪雨等の影響により、河川の氾濫や浸水、土砂災害等が頻発・激甚化する傾向にあります。こうした自然災害を受け、2020 年（令和 2 年）の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に新たに防災指針が位置づけられました。

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能を確保するため、立地適正化計画において定める方針で、誘導区域における災害リスクをできる限り回避または低減させるため、リスクに対する取組方針を示し安全なまちづくりの指針となるものです。

そのため、防災指針は本市が定める「地域防災計画」や「国土強靭化地域計画」等との整合を図り検討を行います。

（2）防災指針の検討フロー

防災指針の検討については、災害ハザードと誘導区域の重なりから災害リスクの分析を行い、居住誘導の考え方との整合を図ります。これらを踏まえ、災害リスクに対する取組方針および取組スケジュールを定めます。

対象とする災害については、本市ハザードマップが定義する「洪水浸水」「土砂災害」「雨水排水（内水）」「地震」を対象とします。

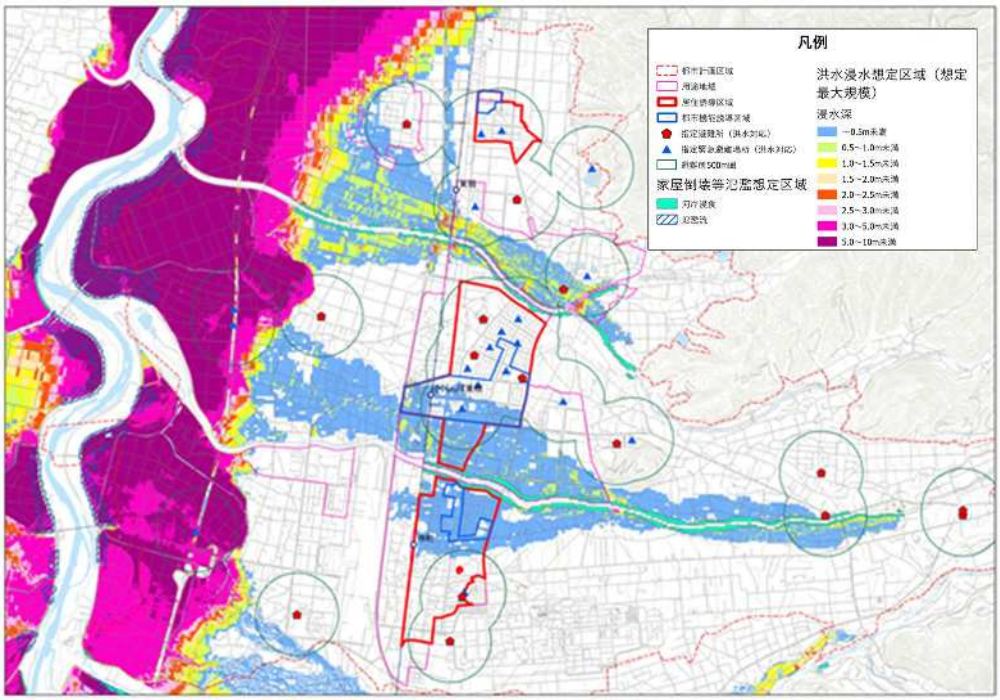
▲　検討フロー図

8-2 災害リスクと課題

(1) 洪水浸水(想定最大規模:L2)

洪水浸水（想定最大規模：L2）想定区域は、その河川で想定しうる最大クラスの降雨（概ね 1000 年に 1 度の確率で起こるとされるもの）によって堤防が決壊した場合に予想される浸水区域や浸水深を示します。

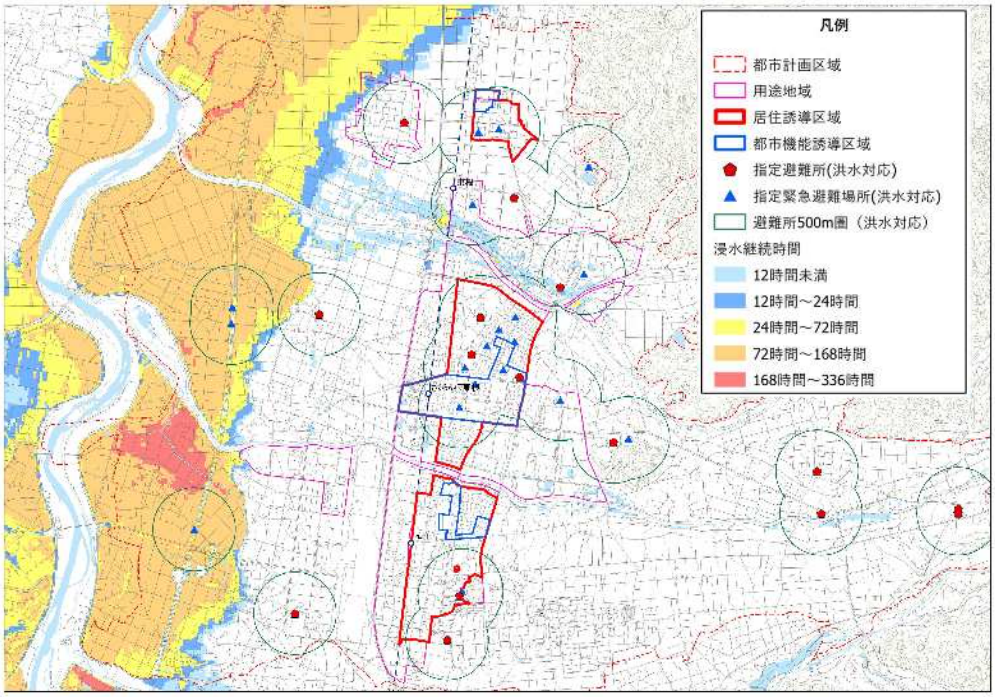
1.1 災害リスクの分析



▲　東根市の洪水浸水想定区域　〔出典：国土数値情報〕

都市計画マスタープランにおける地域分類	市内7地区	立地適正化計画で扱う下位分類	誘導区域	浸水深0.5m未満	浸水深3.0m未満	浸水深3.0m以上	家屋倒壊等氾濫想定区域
北部地域	東根地区	温泉地区	○	―	―	―	―
		本町地区	―	○	○	―	○
中部地域		中央・一本木地区	○	○	○	―	○
南部地域	神町地区	神町地区	○	○	○	―	○
西部地域	長瀞地区	―	―	○	○	―	○
	大富地区	―	―	○	○	○	―
	小田島地区	―	―	○	○	○	―
東部地域	東郷地区	―	―	○	―	―	―
	高崎地区	―	―	―	―	―	―

▲　洪水による地域別浸水深



▲ 東根市の洪水継続時間[1] 〔出典：国土数値情報〕

1.2 課題

- 本市の西側には一級河川である最上川が流れており、用途地域内ではその支流である白水川と村山野川による浸水エリア・家屋倒壊等氾濫想定区域が含まれています。
- 居住誘導区域である温泉地区には浸水エリアは見られませんが、中央・一本木地区では南側一帯に浸水深 0m～1.0m 未満、神町地区では北側一帯に浸水深 0m～0.5m 未満のエリアが見られます。
- 用途地域内の浸水継続時間については、浸水が 12 時間以上つづくエリアは見られず、各施設の長期孤立は想定されません。
- 洪水時に避難可能な指定避難所・指定緊急避難場所は 34 箇所ありますが、中央・一本木地区及び神町地区北側で半径 500m の徒歩圏内に避難所がないエリアがあり、災害時の早期避難が必要となります。

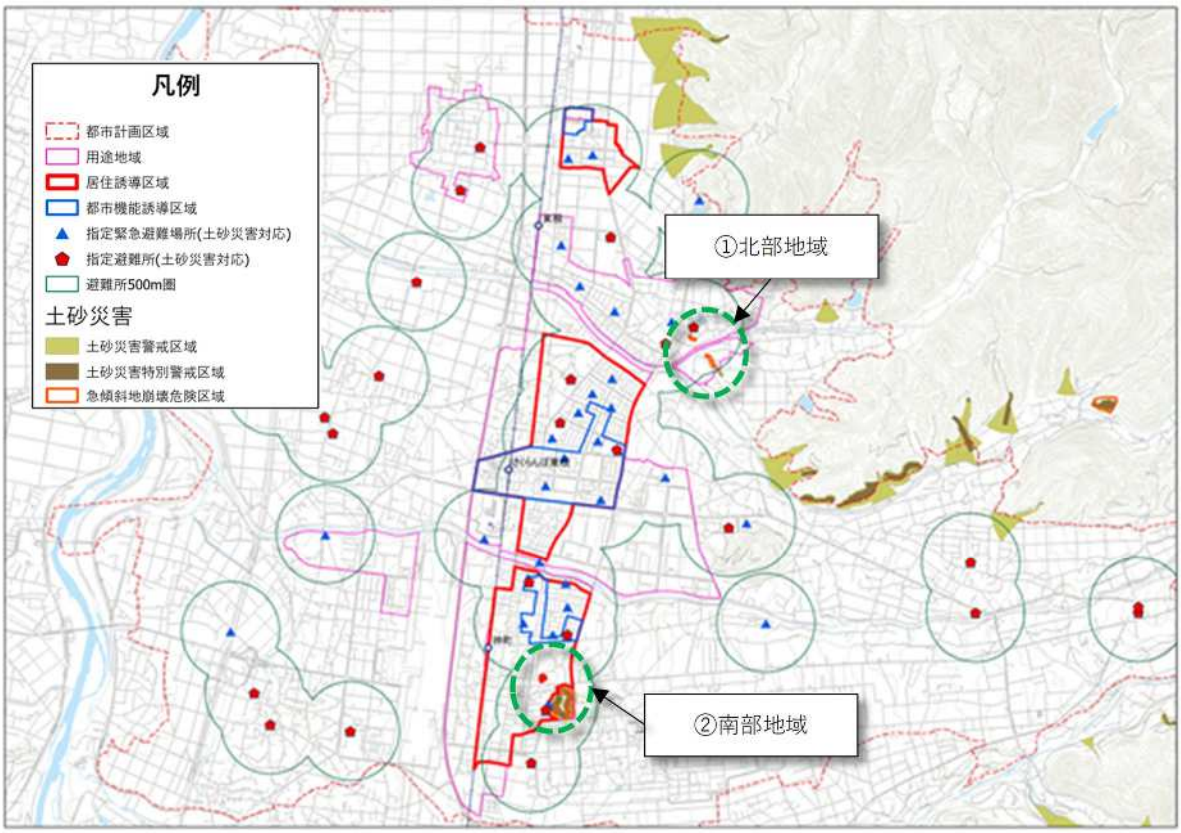
[1] 洪水浸水時間：浸水深が 0.5m に達してからその水深を下回るまでにかかる時間

（2）土砂災害

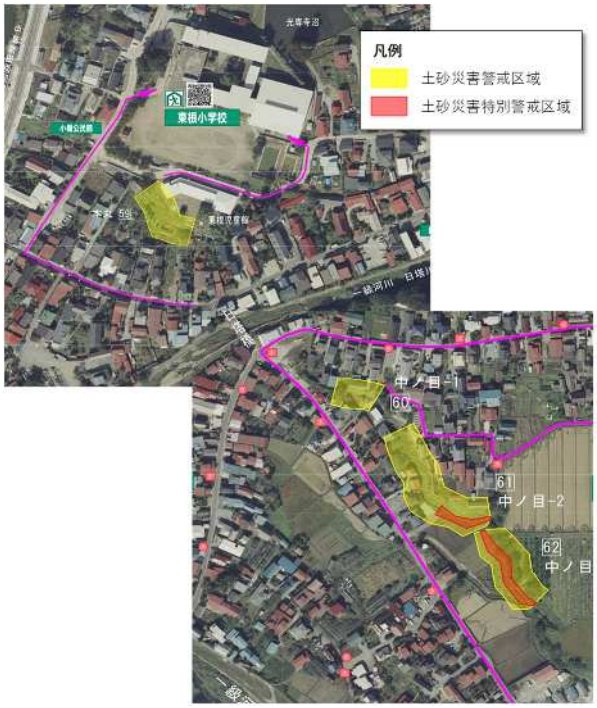
土砂災害警戒区域は、土石流や急傾斜地の崩壊、地すべり等の土砂災害が発生した場合において危険が生じる区域を示しています。警戒区域は、危険度の違いにより、次の 2 種類に分けられます。

- 土砂災害警戒区域：土砂災害発生時、生命や身体に危険が生じる恐れがある区域
- 土砂災害特別警戒区域：土砂災害発生時、建築物の損壊により生命や身体に著しい危険が生じる恐れがある区域

2.1 災害リスクの分析



▲ 東根市の土砂災害　〔出典：国土数値情報〕



▲ ①北部地域における土砂災害（特別）警戒区域
〔出典：土砂災害ハザードマップ〕

▲ ②南部地域における土砂災害（特別）警戒区域
〔出典：土砂災害ハザードマップ〕

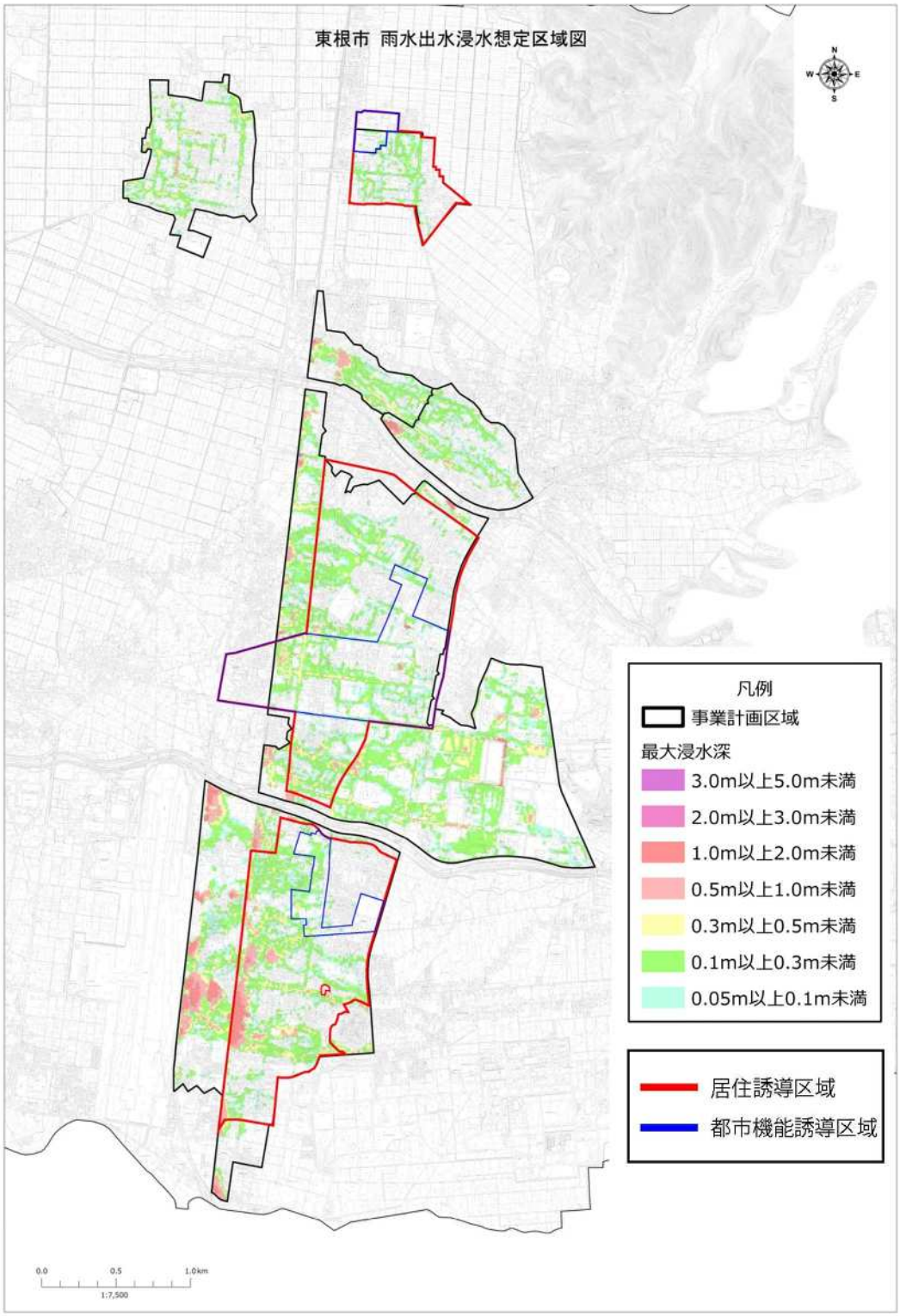
2.2 課題

- 用途地域外では、北部地域の北東部（都市計画区域境界部分）に土砂災害警戒区域、東部地域の東郷地区（都市計画区域境界部分）に土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域が指定されています。
- 用途地域内では、①北部地域（東根小学校付近）と②南部地域（若木山公園周辺と大日尊神社周辺）が土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域に指定され、居住のリスクが高いエリアとなっています。

（3）雨水出水(内水)

雨水出水（内水）浸水想定区域は、下水道の処理能力を超える大雨やゲリラ豪雨により、排水施設にて雨水が排除できないことによる浸水区域や浸水深を示します。なお、指定対象区域は公共下水道の雨水事業計画区域に限定されています。

3.1 災害リスクの分析



▲ 雨水出水浸水想定区域図〔出典：東根市上下水道課〕

都市計画マスタープランにおける地域分類	市内7地区	立地適正化計画で扱う下位分類	誘導区域	浸水深0.1m未満	浸水深0.3m未満	浸水深0.5m未満	浸水深1.0m未満	浸水深2.0m未満
北部地域	東根地区	温泉地区	○	○	○	○	―	―
		本町地区	―	○	○	○	○	○
中部地域		中央・一本木地区	○	○	○	○	○	○
南部地域	神町地区	神町地区	○	○	○	○	○	○
西部地域	長瀞地区	―	―	○	○	○	○	―
	大富地区	―	―	雨水事業計画区域外				
	小田島地区	―	―					
東部地域	東郷地区	―	―					
	高崎地区	―	―					

▲　内水による地域別浸水深

3.2 課題

- 用途地域内は、おおむね全域が浸水想定区域となっており浸水深 0.5m未満のエリアが多く含まれていますが、本町、中央・一本木地区、神町地区の一部に浸水深 1.0m～2.0m 未満のエリアが見られ、内水氾濫時における避難や水防活動を開始する適切な判断が必要となります。

（4）地震

地震ハザードマップにて、山形盆地の西縁に位置する活断層「山形盆地断層帯」による地震[2]が発生した場合の想定震度を示しています。

4.1 災害リスクの分析

▲ 東根市地震ハザードマップ　〔出典：東根市危機管理室〕

4.2 課題

- 市内ほぼ全域で震度 6 以上のゆれが想定されることから、地震による家屋倒壊や、ライフラインの停止等の二次災害の発生が想定されます。

[2] 国の地震調査研究推進本部にて、マグニチュード 7.3 程度の地震が今後 30 年以内に 0.003%～8%の確率で発生する可能性があるとされている

7-3 誘導の考え方

災害リスクの状況を踏まえ、災害リスクがある地域での居住誘導の考え方を以下のとおりとします。

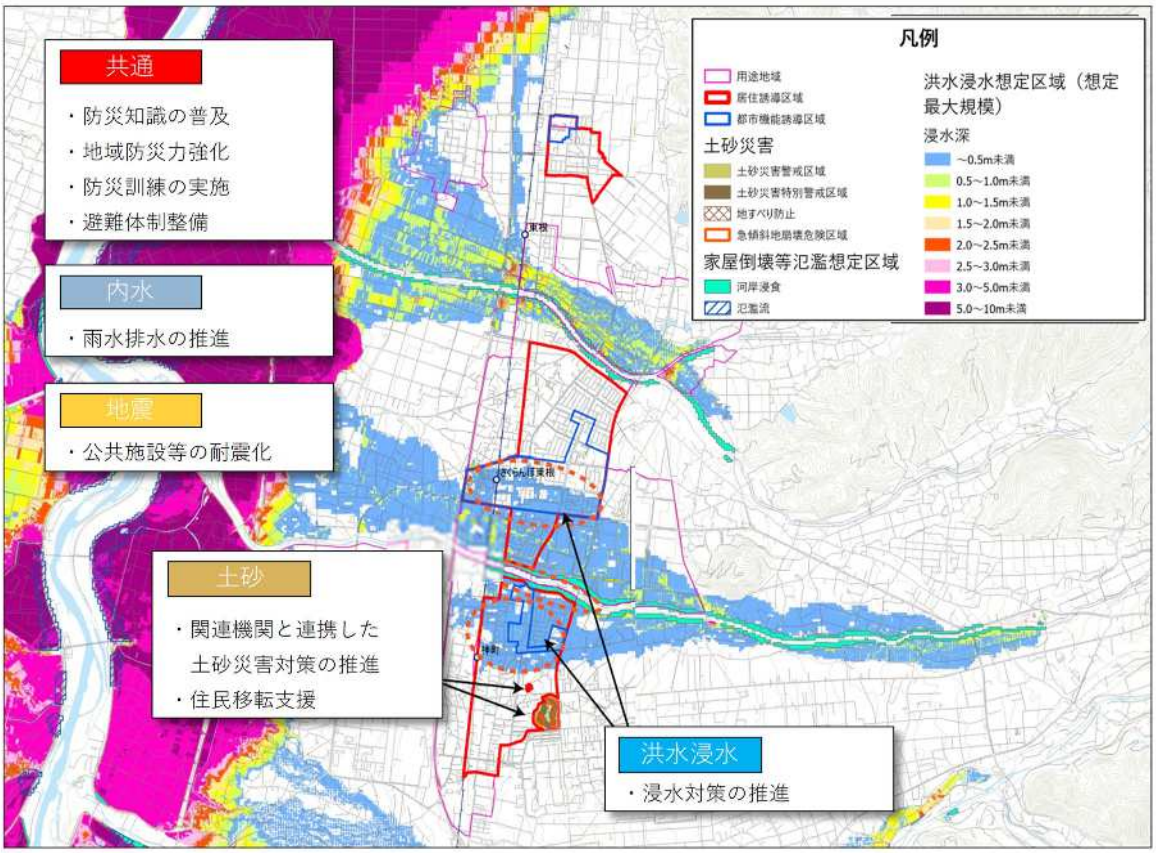
災害	災害リスクと居住誘導の考え方
洪水浸水	・ 中央・一本木地区では南側一帯に浸水深 0m～1.0m 未満、神町地区では北側一帯に浸水深 0m～0.5m 未満のエリアが見られ、いずれの地区も半径 500m の徒歩圏内に避難所がないエリアがあるが、既に居住や都市機能が集積していることから、雨水排水対策の推進、防災知識の普及、地域防災力の強化、避難体制整備などを計画的に実施することを前提に居住誘導区域に含めることとする。 ・ 中央・一本木地区および神町地区の村山野川沿いは家屋倒壊等氾濫想定区域に指定され、災害時の危険性が非常に高いことから、居住誘導区域から除外することとする。
土砂災害	・ 土砂災害（特別）警戒区域は、災害時の影響範囲が限定されるものの、人命にかかわる危険性が高いことから、居住誘導区域から除外することとする。
雨水出水（内水）	・ 用途地域内が広く浸水想定区域に含まれて、中央・一本木地区、神町地区の一部に浸水深 1.0m～2.0m 未満のエリアが見られるが、既に居住や都市機能が集積していることから、雨水排水対策の推進、防災知識の普及、地域防災力の強化、避難体制整備などを計画的に推進することを前提に居住誘導区域に含めることとする。
地震	・ 市内ほぼ全域で震度 6 強以上の地震が想定されるが、防災知識の普及、地域防災力の強化、避難体制整備のほか、建物やライフラインの耐震化を行うことを前提に居住誘導区域に含めることとする。

8-4 取組方針

（1）災害に対する取組方針

防災対策を総合的に展開し、災害に強く市民が安心して暮らせる都市を目指すため、防災上の課題を踏まえ、取組方針を以下のとおりとします。

災害	取組方針
共通	**防災知識の普及** ・　一般住民や学校、事業所等に対する防災知識の普及を行い、災害発生時の行動や避難所の位置についての理解を促進する **地域防災力強化** ・　自主防災組織を育成し、地域や企業等による組織的な防災活動を強化する **防災訓練の実施** ・　災害発生時の防災活動を適格かつ円滑に実施するため、防災関係機関等と連携した総合防災訓練や図上訓練を行う **避難体制整備** ・　災害時の指定避難所開設状況や混雑状況などの周知を行うため、ホームページやアプリ等の多様な情報伝達手段の整備に努める ・　指定避難所等に係る施設・整備、資機材等の整備に努める
洪水浸水	**浸水対策の推進** ・　県や国土交通省地方整備局が主体となって実施している事業と連携を図り、浸水対策を行う（最上川緊急治水対策プロジェクト、流域治水プロジェクト） ・　特定都市河川指定による流域治水対策及び浸水被害対策の強化・加速化を図る
土砂災害	**関連機関と連携した土砂災害対策の推進** ・　県が主体となって実施している防砂事業や急傾斜地崩壊対策事業等と連携を図り、土砂災害の対策を図る **住民移転支援** ・　危険区域からの住民移転に対する支援を行う
雨水出水（内水）	**雨水排水の推進** ・　ゲリラ豪雨の頻発による家屋の浸水や道路冠水等の内水氾濫のリスク増大に対処するため、社会資本総合整備計画に基づく下水道雨水幹線など施設整備を促進する ・　公共下水道事業の一環として雨水幹線事業を計画的、段階的に実施し、浸水被害の軽減を図る ・　特定都市河川の指定による雨水流出抑制対策を推進する
地震	**公共施設等の耐震化** ・　公共施設、道路、橋りょう等の耐震化を促進する ・　東根市上下水道課耐震化計画に基づき、上下水道施設の耐震整備等を推進する



▲ 災害リスクに対する取組方針

（2）取組スケジュール

災害リスクに対する取組方針のスケジュールは以下のとおりです。

災害	取組方針	主体	計画期間		
			短期(5年)	中期(10年)	長期(15年)
共通	防災知識の普及	市			
	地域防災力強化	市			
	防災訓練の実施	市			
	避難体制整備	市			
洪水浸水	浸水対策の推進	国・県・市			
土砂災害	関連機関と連携した土砂災害対策の推進	県・市			
	住民移転支援	市			
雨水出水（内水）	雨水排水の推進	国・県・市			
地震	公共施設等の耐震化	市			

▲ 取組スケジュール

第９章
計画の実現に向けて

9-1　計画の進捗管理

9-2　目標値の設定

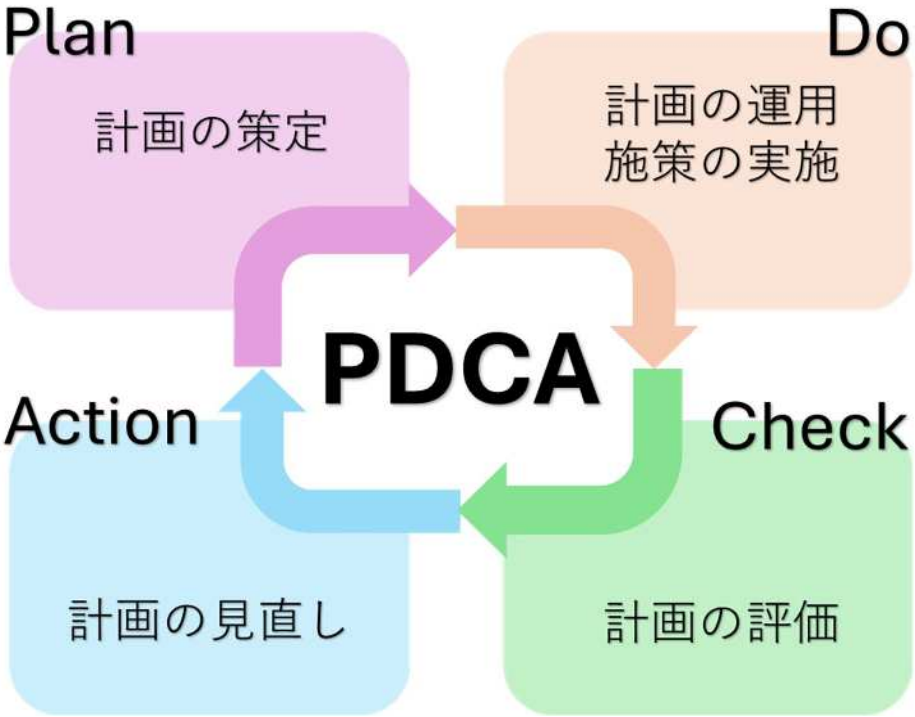
第 9 章　計画の実現に向けて

9-1　計画の進捗管理

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を見据えた長期的な計画であり、本計画に基づくまちづくりが適正かつ計画的に推進されるよう、計画の継続的な進行管理を行うことが重要です。

本計画の計画期間中においては、施策の進捗状況や社会情勢の変化が生じることが想定されることから、PDCA サイクルの考え方に基づき、概ね 5 年ごとを目途として、施策や事業の実施状況および設定した目標値の達成状況について評価を行います。

これらの定期的な進捗確認を通じて、必要に応じて誘導区域、誘導施設および誘導施策の見直しを行います。



▲ PDCA サイクルのイメージ

9-2 目標値の設定

（1）目標値の設定の考え方

目標指標の設定にあたっては、第 3 章「立地適正化計画で目指す将来の姿」に示した考え方を基本とし、各方針およびストーリーにおいて目指す方向性が定量的に把握できるよう整理した上で設定します。

（2）目標値の設定

暮らしと都市機能が調和した持続可能なまちづくり

目標① 居住誘導区域内の人口密度

都市機能を持続的に確保するためには、居住誘導区域の人口密度を維持する必要があります。

各種誘導施策の実施により、居住誘導区域内における人口密度の減少抑制、維持、または増加を目指します。

誘導区域	令和7年（現況）	令和22年（推定）	令和22年（目標）	目標値設定の考え方
中央・一本木地区	35.5人/ha	35.0人/ha	40人/ha	既成市街地の一つの基準となる40人/haを目標値とする。
神町地区	47.5人/ha	48.1人/ha	48人/ha	推定値の達成を目標とする。
温泉地区	27.3人/ha	19.4人/ha	20人/ha	保健医療拠点であることから、上記2地区ほどの人口密度は求めない。

目標② 都市機能誘導区域内の誘導施設数

都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の数を維持することにより、居住者の生活利便性の確保を図ります。目標値については、いずれの都市機能誘導区域においても、現状水準の維持またはそれ以上を目指します。

機能	中央・一本木地区		神町地区		温泉地区	
	令和7年（現況）	令和22年（目標）	令和7年（現況）	令和22年（目標）	令和7年（現況）	令和22年（目標）
行政機能	1	1	-	-	-	-
介護福祉機能	1	1	-	-	4	4
子育て機能	4	4	2	2	-	-
商業機能	18	18	4	4	-	-
医療機能	11	11	3	3	1	1
金融機能	3	3	-	-	-	-
教育・文化機能	2	2	2	2	-	-

暮らしを支える持続可能な交通ネットワークによるまちづくり

目標③ 公共交通利用者数

公共交通の利用促進を図るため、市民バス及びデマンド型乗合タクシーの利用者数を目標指標とします。目標値及び目標年度については、現在の利用状況及び利用者数の推移を踏まえ、第 5 次東根市総合計画との整合を図りながら、短期的な目標とします。

公共交通	令和7年 （現況）	令和12年 （目標）	備考
市民バス	23,164人	23,500人	第5次東根市総合計画　後期基本計画より
デマンド型乗合タクシー	318人	350人	第5次東根市総合計画　後期基本計画より

持続可能な財政運営のもと、公共施設等を計画的に更新・最適化するまちづくり

目標④ 財政健全化に関する指標

計画的な長寿命化を推進することにより、更新費用の平準化とライフサイクルコストの低減を図り、財政の健全化を目指します。

目標指標	令和6年度 （現況）	令和22年 （目標）	備考
実質公債費比率	8.8%	18%未満	地方自治体の全会計における実質的な借金返済額（公債費）が、標準的な年間収入（標準財政規模）に占める割合。 この数値が18%以上になると地方債の発行に総務大臣等の許可が必要となるなど、制限が生じる。
経常収支比率	94.8%	95%未満	地方税などの「経常一般財源」に対し、人件費や扶助費、公債費といった毎年の義務的経費が占める割合。 自治体の財政構造の弾力性を把握する指標で、この数値が小さいほど自由に使える一般財源が多いと いうことになる。

災害に強く、安全性の高いまちづくり

目標⑤ 居住誘導区域における指定避難所からの徒歩圏域人口

災害時における市民の安全確保を図るため、居住誘導区域内において、指定避難所へ徒歩で到達可能な人口割合を目標指標とします。本計画では、居住誘導区域内において、指定避難所への徒歩による到達性が確保された居住環境の維持を目指します。

居住誘導区域	令和2年 （現況）	令和22年 （目標）
避難圏カバー率	94%	現状維持以上