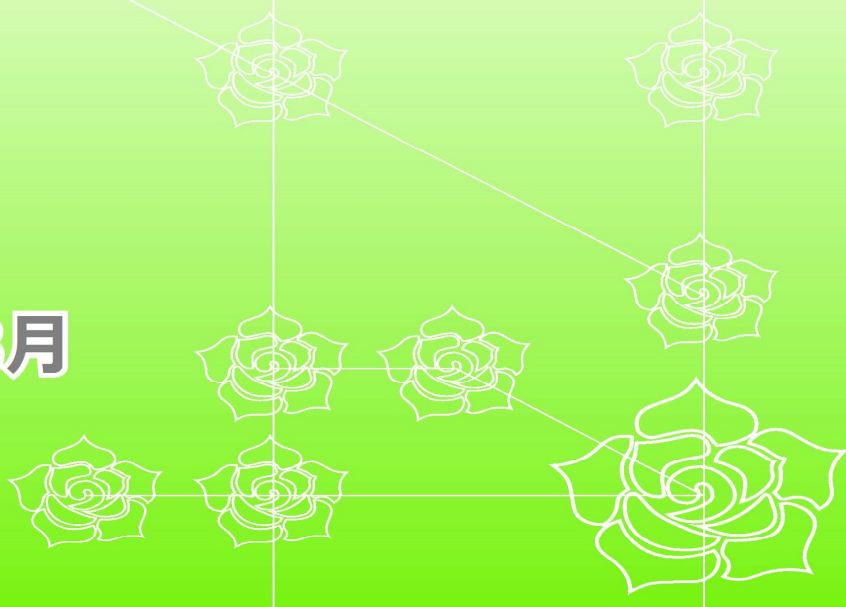


村山市立地適正化計画

2020年(令和2年)3月
村山市





目次

第1章 はじめに

1. 立地適正化計画制度創設の背景	1
2. 立地適正化計画に定める事項	2
3. 「村山市立地適正化計画」策定の目的	3
4. 計画の構成・対象区域・期間	6

第2章 都市づくりの基本的方針

1. 都市づくりの課題	7
2. 都市づくりの基本的方針	13

第3章 誘導区域・誘導施設

1. 居住誘導区域	17
2. 都市機能誘導区域・誘導施設	20

第4章 誘導施策・進行管理

1. 誘導施策	27
2. 進行管理	40

巻末資料

1. 届出制度	47
2. 策定経緯	51

第1章 はじめに



1. 立地適正化計画制度創設の背景

従来、わが国では、人口が増加し産業が成長するなかで、計画的に土地利用・都市基盤を配置することを重点とした都市計画が制度化され、運用されてきました。

しかし、今日では、急激な人口減少・少子高齢化が進む社会となり、子育て世代や高齢者にとって安心で快適な生活環境を実現すること、また、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都市づくりの上で重要な課題となっています。

こうした背景から、2014年（H26）8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」制度が創設されました。この立地適正化計画制度は、居住や医療・福祉施設、商業施設等の身近な生活サービス施設を緩やかに誘導・集積し、関連する分野との連携を図りながら、行政と住民や民間事業者が一体となって集約型都市構造★の構築に取り組むための制度です。

このまま人口減少が進んだ場合、身近な生活圏から生活サービス施設が失われたり、市街地を支える都市基盤の維持管理が困難となる等の影響が考えられます。こうした課題に対して、居住や生活サービス機能がまとまって立地する集約型都市構造を構築することで、持続可能な都市経営を実現することを目的とします。

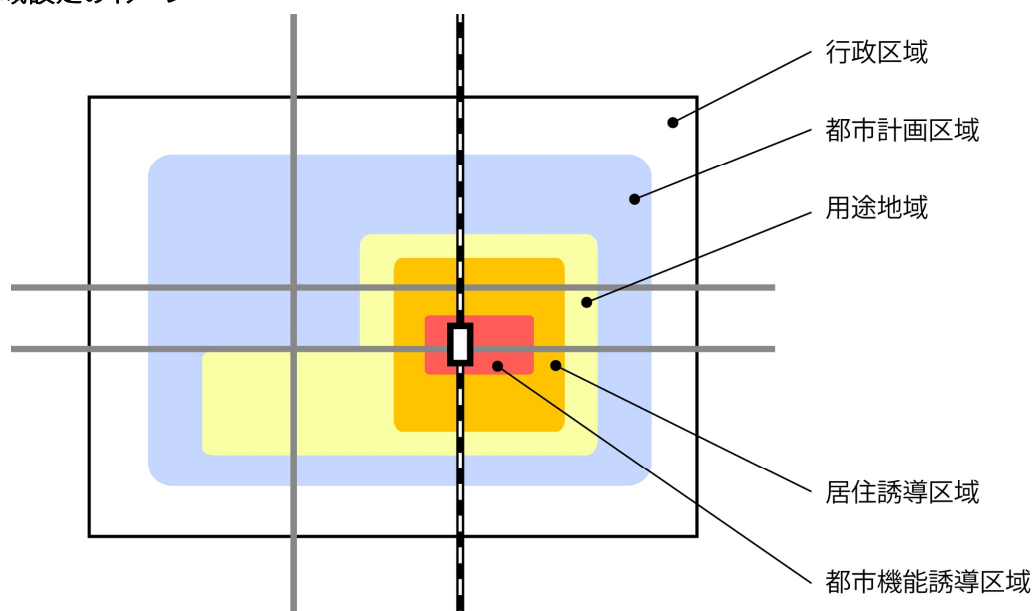
★集約型都市構造…人口減少・超高齢社会の到来、厳しい財政制約等、都市を取り巻く社会経済情勢が変化するなかにおいて、都市の無秩序な拡散を抑制し、都市機能の集積を促進する拠点とその他の地域を公共交通ネットワークで有機的に連携させることで、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり、効率的・効果的な都市整備を目指す都市政策の概念。

2. 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画では、都市の抱える課題に対して、都市づくり（居住及び生活サービス施設の立地の適正化）の方針を定めた上で、居住を誘導すべき区域（以下、「居住誘導区域」といいます。）及び医療・福祉施設、商業施設等の生活サービス施設の立地を誘導すべき区域（以下、「都市機能誘導区域」といいます。）を定めます。

また、居住誘導区域については居住誘導の施策を、都市機能誘導区域については誘導すべき生活サービス施設を都市機能増進施設（以下、「誘導施設」といいます。）として定め、その誘導施策を示します。

■ 区域設定のイメージ



区 域 名	区域の内容・指定の主体
都市計画区域 都市計画法第5条第1項	<input type="checkbox"/> 自然的・社会的条件や人口・土地利用・交通量等を勘案し、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域です。 <input type="checkbox"/> 山形県が指定します。
用途地域 都市計画法第8条第1項	<input type="checkbox"/> 市街地を住居・商業・工業の用途に区分し、用途に応じた土地利用を図るために設定する区域で、都市計画区域内に設定します。 <input type="checkbox"/> 村山市が指定します。
居住誘導区域 都市再生特別措置法第81条第2項第2号	<input type="checkbox"/> 人口減少下においても人口密度を維持し、生活サービス施設や地域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、都市計画区域内に設定します。 <input type="checkbox"/> 村山市が指定します。
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	<input type="checkbox"/> 生活サービス施設が充実している区域や公共交通によるアクセス性の高い区域等、都市の拠点となる区域で、居住誘導区域内に設定します。また、都市機能誘導区域においては、誘導施設を設定します。 <input type="checkbox"/> 村山市が指定します。

3. 「村山市立地適正化計画」策定の目的

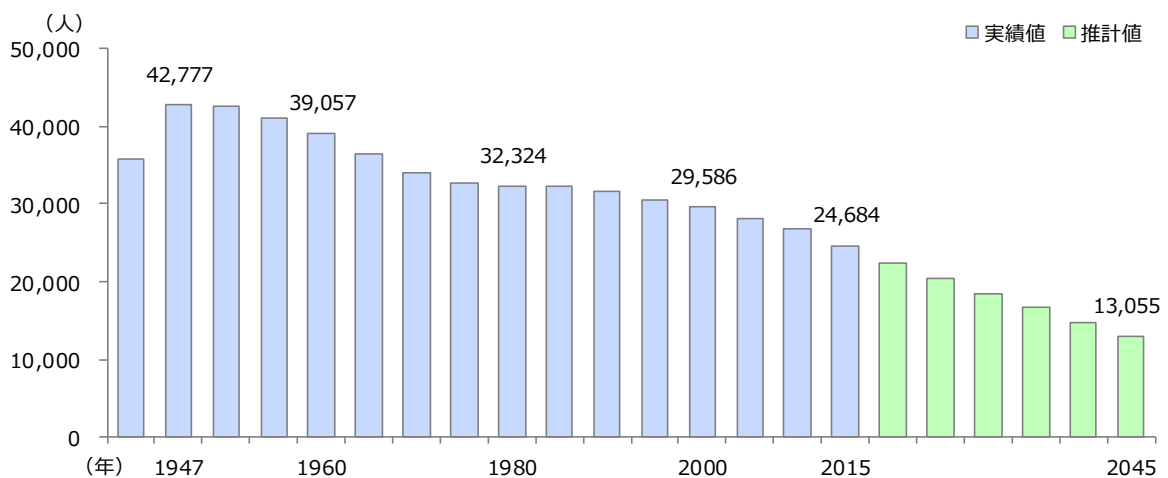
わが国では、2008年（H20）から人口の継続的な減少が始まったと言われています。国勢調査の実施年ベースでは、1920年（T9）の調査開始以来、2015年（H27）に初めて人口減少の結果となりました。

しかし、村山市（以下、「本市」といいます。）では、1947年（S22）の42,777人が人口増加のピークであり、その後は一貫して人口減少が続いているとともに、少子高齢化の傾向が顕著となっています。さらに、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」といいます。）の推計によると、今後もこの傾向は続き、2030年（R12）には20,000人を割り込み、2045年（R27）には2人に1人が高齢者となる見込みです。

これまでの人口推移及び社人研の人口推計を踏まえると、本市においては以下のような課題が顕在化（または、さらに深刻化）する可能性があります。

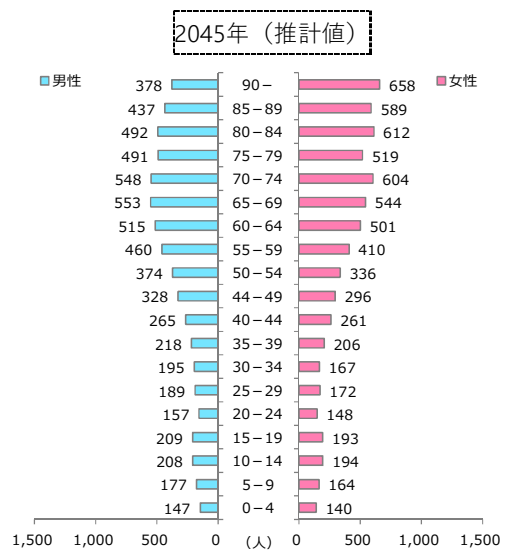
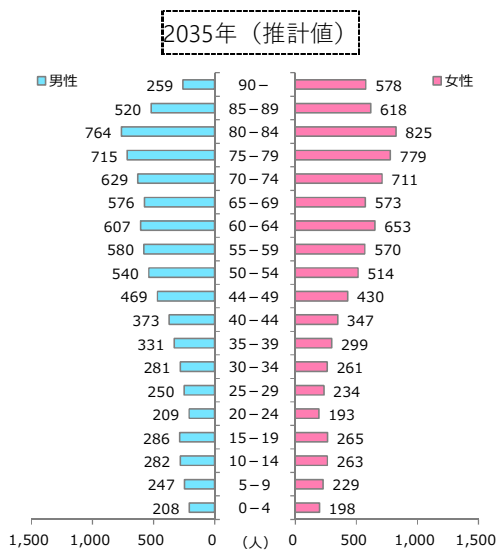
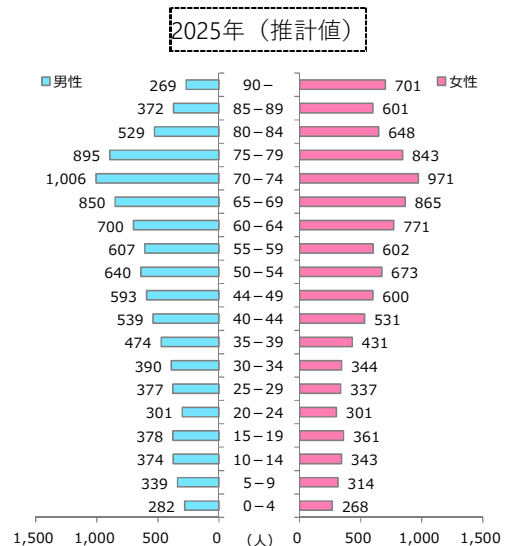
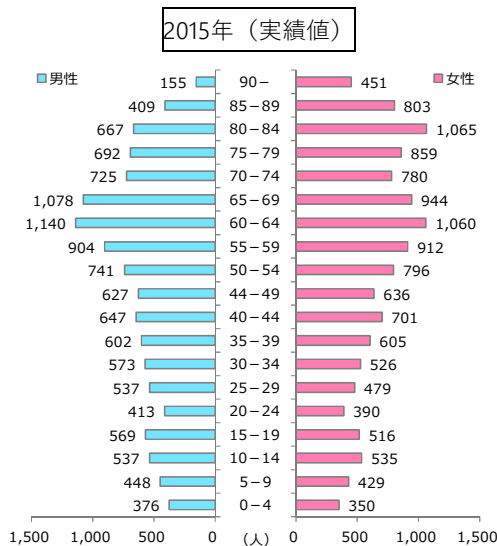
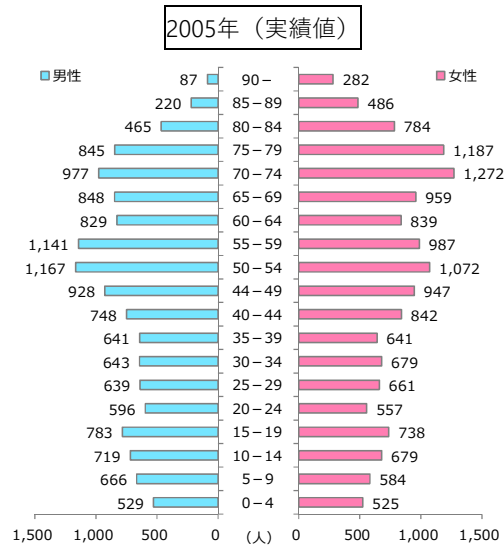
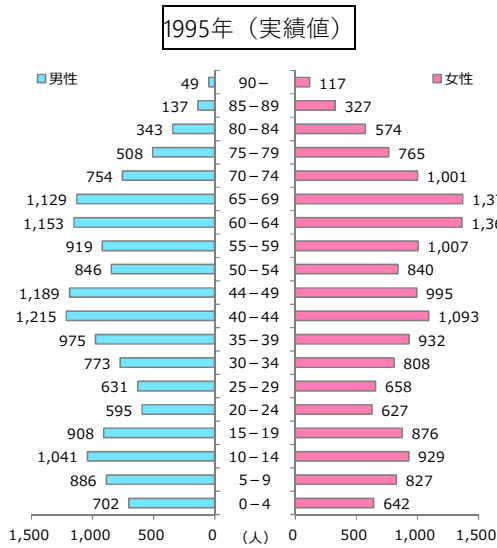
- さらなる人口減少によって、市内の広範囲に立地している生活サービス施設が存続できず、撤退・減少し、市民の日常生活が不便になる。また、多くの空家・空地が発生し、良好な居住環境が維持できなくなる。
- 高齢化の進行により社会保障費が増大する一方で、働き手の減少に伴い税収が落ち込み、公共施設や道路・公園・下水道といった都市基盤の維持管理や除雪サービスの提供が困難になる。あるいは、現在と同水準の維持管理、サービスを提供するためには、市民一人あたりの負担額が増加する。
- 高齢化の進行により自動車中心の日常生活が困難となることで、公共交通（路線数や運行頻度等のサービス水準）のニーズが増加する。しかし、市民が広範囲に、かつ、小規模に点在して居住するため、地域のニーズに応じた公共交通サービスの提供が困難になる。

■ 人口の推移と将来予測



資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口

■ 人口の将来予測（5歳階級）



資料：国勢調査、日本の地域別将来推計人口

このほか、本市では県立楯岡高等学校（以下、「楯岡高校」といいます。）の閉校によって生徒・教職員を含めた約800人の昼間人口を喪失し、市街地中心部に大規模な空閑地が発生したことで、都市活力の低下が懸念されているところです。

こうした都市を取り巻く課題への対応として、集約型都市構造の構築に取り組むことで、将来にわたって持続可能な都市づくりを進めるために「村山市立地適正化計画（以下、「本計画」といいます。）」を策定することとしました。

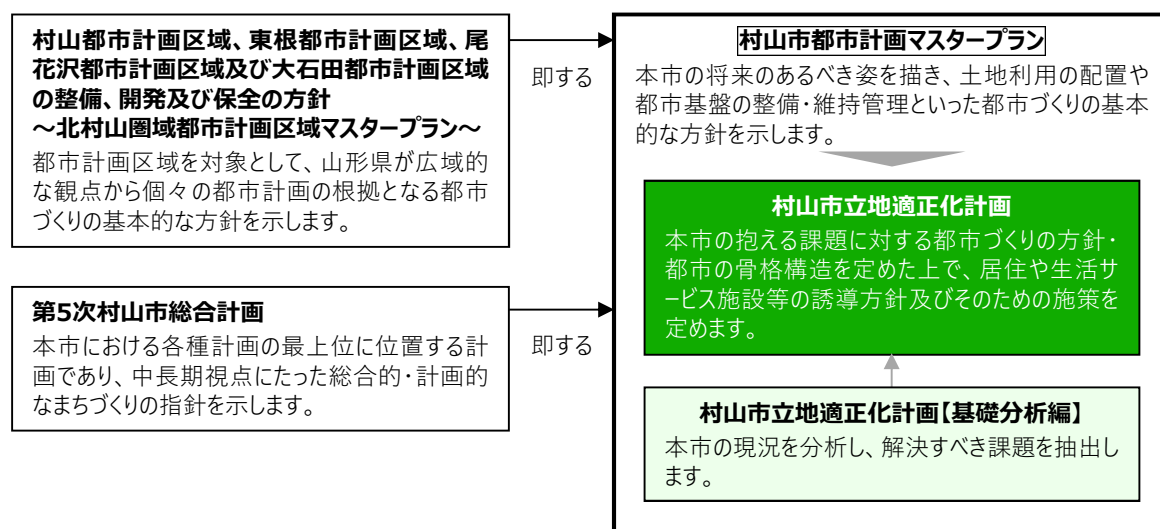
なお、本市では、2008年（H20）3月に都市づくりの基本方針となる「村山市都市計画マスタープラン（以下、「村山市都市計画MP」といいます。）」を策定しています。村山市都市計画MPでは、将来都市構造として、賑わい創出拠点や行政サービス拠点、生活交流軸といった都市の骨格を位置づけています。そのため、本計画では、村山市都市計画MPの方針を踏まえつつ、誘導区域や誘導施設、誘導施策を定め、今後の都市づくりにおける方向性を具体的に示します。

4. 計画の構成・対象区域・期間

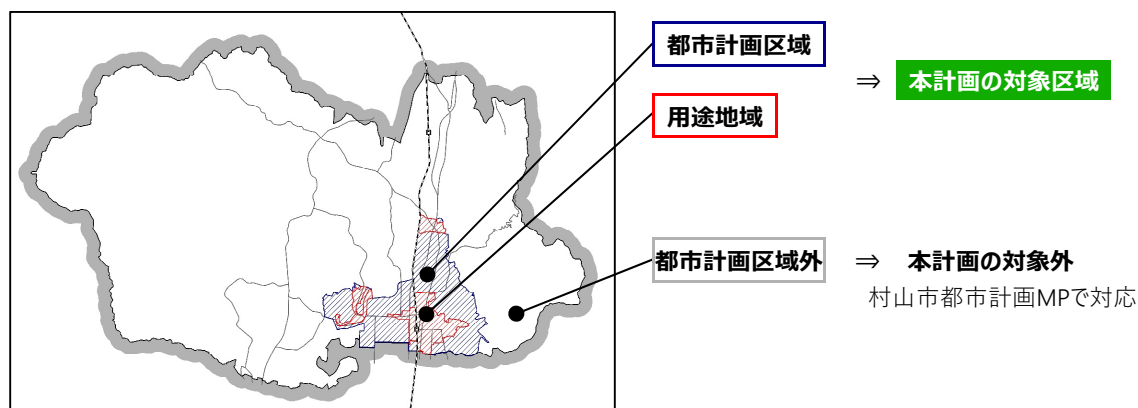
立地適正化計画は、法制度上、都市計画区域が対象であることから、本計画は村山都市計画区域を対象区域とします。ただし、村山都市計画区域は、本市の行政区域面積の8.9%、人口の49.6%にとどまり、都市計画区域外にも多くの市民が生活しています。そのため、立地適正化計画として必要な現況分析は本市全域を対象とするとともに、都市計画区域外の課題は村山市都市計画MPで対応することとします。

計画期間の考え方として、都市計画運用指針（国土交通省）では「一つの将来像として、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられるが、あわせてその先の将来も考慮することが必要である。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましく、動的な計画として運用すべきである。」とされています。そのため、本計画は概ね20年後の都市の姿を展望し、2040年（R22）までを計画期間とします。ただし、概ね5年ごとに都市を取り巻く状況を分析・評価するとともに、必要に応じて計画を見直すこととします。

■ 村山市立地適正化計画の位置づけ・構成



■ 村山市立地適正化計画の対象区域



第2章 都市づくりの基本的方針



1. 都市づくりの課題

本計画の立案に際しては、本市の現況を整理するとともに、都市構造を分析・評価し、また、市民へのアンケート調査によって生活サービス施設の利用動向・居留意向等を確認しました。その結果、本市が抱える都市づくりの課題は、以下のように整理することができます。

全市的な都市づくりの課題

▶課題Ⅰ－① 居住人口の減少、雇用機会・労働力人口の流出

○本市の人口は、1947年（S22）の42,777人をピークに一貫して減少傾向であり、2015年（H27）現在で24,684人となっています。全国的な傾向と同様に、合計特殊出生率★の低迷による自然減少★に加えて、本市では特に20代の若い世代の転出による社会減少★も大きくなっています。

○人口減少に加えて、市内の事業所数・従業者も減少傾向となっています。2015年（H27）現在、本市に常住する就業者が12,545人に対して、本市を従業地とする就業者は11,283人であり、全体として労働力人口が市外へ流出しています。

○転出先や就業先は、山形市や天童市・東根市等の南部方面の都市が多くなっています。居住人口・労働力人口の流出の一方で、市内の高等学校の生徒の希望就職先としては、県内（自宅からの通勤圏）で製造業や医療・福祉業の希望が多く、本市での定住意向をもつ若い世代も一定数確認されます。

➡人口の社会減少（特に若い世代の転出）を抑制するため、市内の雇用機会を創出するとともに、居住先として選択される生活環境を整備する必要があります。

▶課題Ⅰ－② 周辺都市への生活サービス施設等の利用依存

○医療施設・高齢者福祉施設・子育て施設の市内利用率は40%を超えていますが、商業施設の市内利用率については日用品店が34.9%、専門店（嗜好品や趣味の品、贈り物等）が16.1%と低くなっています。市内には大規模商業施設・専門店のほか病院もないため、医療施設についても周辺都市への依存もみられます。

○全体的には、買物・通院等について東根市や天童市への依存が大きくなっていますが、買物については、北部の地域では尾花沢市、西部の地域では河北町への依存も大きくなっています。

➡買物・通院に関しては、商圈や二次医療圏の状況を踏まえると大型施設・高度施設の立地誘導は困難ですが、日常生活の利便性向上に資する身近な施設は、周辺都市における立地状況も考慮しつつ、市内で確保する必要があります。

★合計特殊出生率…一人の女性が生涯に生むと見込まれる子どもの数で、15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。長期的に人口が増減しない水準は2.07とされ、これを人口置換水準という。

★自然減少・社会減少…死亡が出生を上回る状態を自然減少、出生が死亡を上回る状態を自然増加という。また、転出が転入を上回る状態を社会減少、転入が転出を上回る状態を社会増加という。

▶課題Ⅰ－③ 地域公共交通の維持・存続

○特別豪雪地帯に指定される本市では、市内各地で積雪が多くなっていますが、特に北部の地域ほど積雪量が多く、袖崎地域や大高根地域ではピーク時に最大200cmに迫ります。そうしたなか、大倉・大久保・富本・袖崎・大高根地域では人口規模が小さく、さらに人口減少率も高い状況です。これらの地域における集落では、さらなる高齢化が見込まれ、また、スーパー等の立地もないため、買物難民の増加が懸念されます。

○本市では、民間路線バスの経営支援や路線廃止を補完するための市営バス運行を実施していますが、利用者は少なく、運行のための財政負担が増加しています。バス交通については、サービス水準を維持・向上させつつ、財政負担を縮減する運行が望まれますが、集落が市内各地域に分散して形成されており、さらに各地域の人口規模も小さいことから、輸送効率の高いバス路線の設定が難しい状況です。また、冬期には降雪・積雪の影響もあるため、定時性・速達性の確保も難しい状況にあります。

➡地域コミュニティの維持と合わせて、日常生活における利便性の高い移動手段を確保する必要があります。移動手段については、集落の形成状況や気象条件といった本市の特性を踏まえ、バス交通のみならず、乗合タクシーも含めた総合的な公共交通体系を構築する必要があります。

■ 全市的な都市づくりの課題

地域公共交通の維持・存続

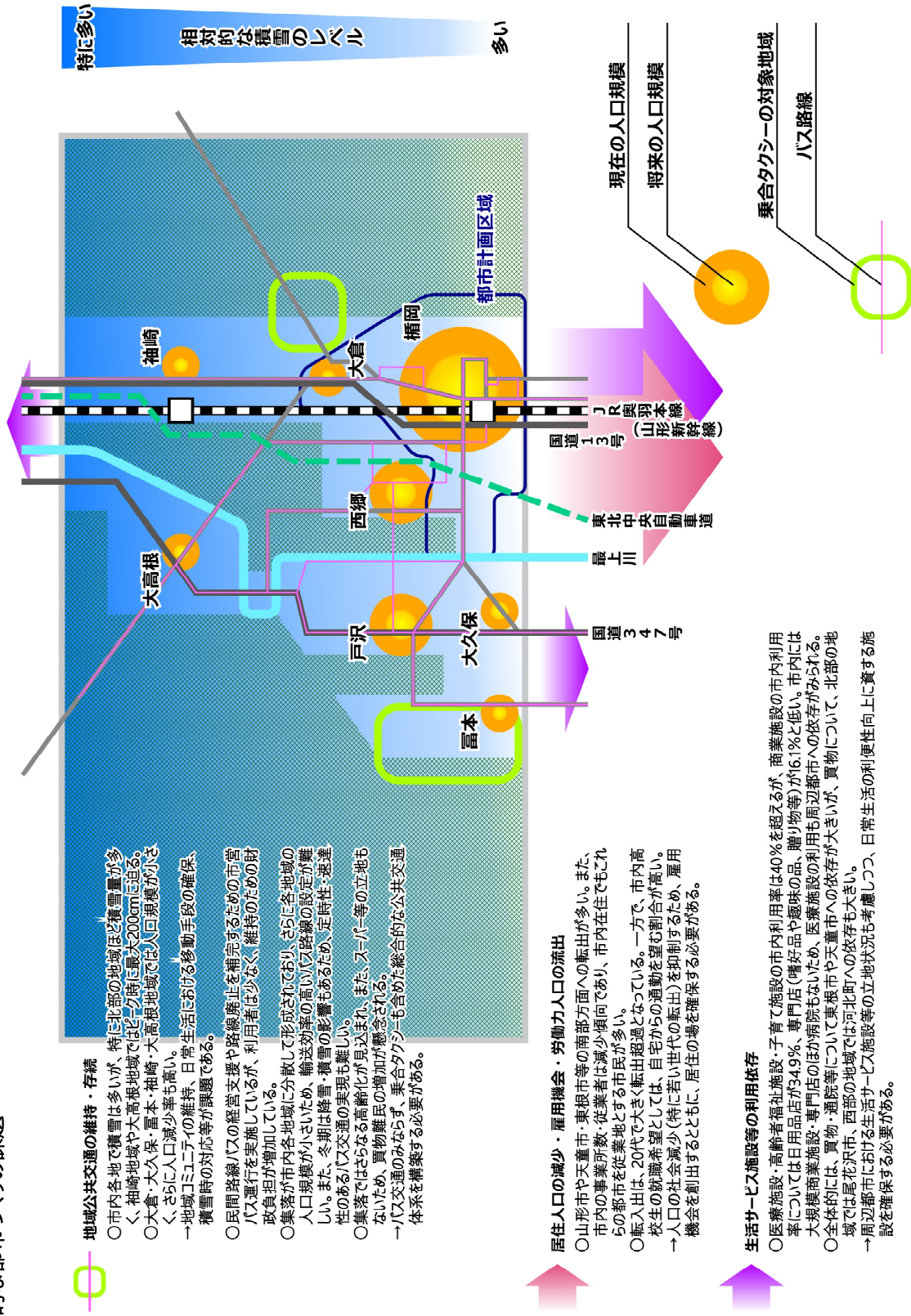
- 市内各地で積雪は多いが、特に北部の地域ほど積雪量が多く、袖崎地域や大高根地域ではピーク時に最大200cmに迫る。
- 大倉・大久保・富本・袖崎・大高根地域では人口規模が小さく、さらに人口減少率も高い。
- 地域コミュニティの維持、日常生活における移動手段の確保、積雪時の対応等が課題である。
- 民間路線バスの経営支援や路線廃止を補完するための市営バス運行を実施しているが、利用者は少なく、維持のための財政負担が増加している。
- 集落が市内各地域に分散して形成されており、さらに各地域の人口規模が小さいため、輸送効率の高いバス路線の設定が難しい。また、冬期は降雪・積雪の影響もあるため、定時性・速達性のあるバス交通の実現も難しい。
- 集落ではさらなる高齢化が進み、また、スノー等々の立地もないため、買物難民の増加が懸念される。
- バス交通のみならず、乗合タクシーも含めた総合的な公共交通体系を構築する必要がある。

居住人口の減少・雇用機会・労働力人口の流出

- 山形市や天童市・東根市等の南部方面への転出が多い。また、市内の事業所数・従業員は減少傾向であり、市内在住でもこれらの都市を従業地とする市民が多い。
- 転入は、20代で大きく転出超過となっている。一方で、市内高校生の就職希望としては、自宅からの通勤を望む割合が高い。
- 人口の社会減少（特に若い世代の転出）を抑制するため、雇用機会を創出するとともに、居住の場を確保する必要がある。

生活サービス施設等の利用依存

- 医療施設・高齢者福祉施設・子育て施設の市内利用率は40%を超えるが、商業施設の市内利用率については日用品店が34.9%、専門店（嗜好品や趣味の品、贈り物等）が16.1%と低い。市内には大規模商業施設・専門店のほか病院もないため、医療施設の利用も周辺都市への依存がみられる。
- 全体的には、買物・通院等について東根市や天童市への依存が大きい。買物については、北部の地域では尾花沢市、西部の地域では河北町への依存も大きい。
- 周辺都市における生活サービス施設等の立地状況も考慮しつつ、日常生活の利便性向上に資する施設を確保する必要がある。



中心部における都市づくりの課題

▶課題Ⅱ－① 生活利便性の高いエリアにおける大規模空地

○村山駅を中心とするエリア（村山駅から概ね1,000m圏内）は、商業施設や医療施設（診療所）、高齢者福祉施設、子育て施設といった多様な生活サービス施設等が立地しており、施設立地からみた都市構造の評価として、市内でも特に生活利便性が高いといえます。

○生活利便性は高いながらも、2016年（H28）3月に楯岡高校が閉校となったことで、本市では昼間人口800人を喪失するとともに、市街地の中央が約3.6haの空地となっています。中心市街地においては、従来からの課題である楯岡商店街の疲弊に加えて、さらに昼間人口を喪失したことで、さらなるまちの空洞化が懸念されます。

➡楯岡高校の跡地について、楯岡商店街の賑わい創出や市内の産業活動の振興にも効果が波及するような活用により、生活利便性の高い中心市街地として再生を図る必要があります。

▶課題Ⅱ－② 道路基盤の脆弱性

○楯岡小学校の周辺エリアは、生活サービス施設等の徒歩利便性が高いものの、住宅が密集しており、かつ、道路基盤が不十分となっています。このエリアの都市計画道路は長期にわたって未整備のままとなっているほか、市道も狭あい道路が多い状況であり、災害時には火災の延焼危険性や建物の倒壊で道路が閉塞し、避難行動や緊急車両の通行に支障をきたす恐れがあります。

○このエリアは駅勢圏に位置しており、市街地のなかでも人口が集積していますが、道路基盤が脆弱であるため、冬期においては効率的で速やかな除雪作業が難しいという課題もあります。

➡生活サービス施設等の徒歩利便性が高いという優位性を活かした安全・快適な居住環境の形成に向けて、道路基盤を整備する必要があります。

▶課題Ⅱ－③ 未利用地の残存と沿道利用の進展

- 用途地域の北部・東部エリアは、その指定時から市街化が進展しておらず、未利用地（農地）を多く残したままで人口減少が進行しています。特に、用途地域の縁辺部では、未利用率が50%以上のエリアも存在しています。
- 用途地域に未利用地（農地）を多く残すエリアが存在する一方で、国道13号沿線のエリアでは市街化の進展がみられます。このエリアは、村山市都市計画MPにおいて「新規沿道流通業務ゾーン」として位置づけており、東北中央自動車の整備と連携した道路整備が進み、新たな商業施設も立地しましたが、都市計画として地域地区をはじめとする土地利用の規制・誘導が図られていない状況です。
- ➡人口や産業の将来見通しを踏まえ、用途地域内で未利用地が多く残るエリアでは土地利用の方向性を見直す必要があります。一方で、「新規沿道流通業務ゾーン」においては、幹線道路沿道という立地の優位性を踏まえつつ、都市の集約化の妨げとならないよう目的外の土地利用を規制する必要があります。

▶課題Ⅱ－④ 浸水・土砂災害の危険性

- 最上川が氾濫した場合、用途地域外（「新規沿道流通業務ゾーン」を含む）では最大5m、用途地域の西部エリアでは最大3mの浸水が想定されます。大旦川の合流地点周辺の農地は調節池としての役割を担いますが、村山駅周辺にも浸水域が広がる危険性があります。
- 用途地域の東部エリアは、土砂災害警戒区域の指定を受けており、大規模な降雨等の際には土石流発生の危険性があります。また、このエリアは人口密度が低く未利用地が多い（人口が少ない）、道路基盤が脆弱という課題も抱えています。
- ➡東北中央自動車の開通によって、これまでに整備・開発を進めてきた駅西地区及び新規沿道流通業務ゾーンの立地ポテンシャルが高まるなか、浸水対策についても十分に対応を図ることで、民間投資を呼び込む基盤を整備する必要があります。
- ➡用途地域の東部エリアは、未利用地（農地）が多く残る低密な土地利用でありつつ、土砂災害の危険性が高いため、都市の集約化に向けては、人口の将来見通しを踏まえて土地利用の方向性を見直す必要があります。

中心部における都市づくりの課題

沿道利用を図るエリア

(村山市都市計画MPの「新橋沿道流通業務ゾーン」)

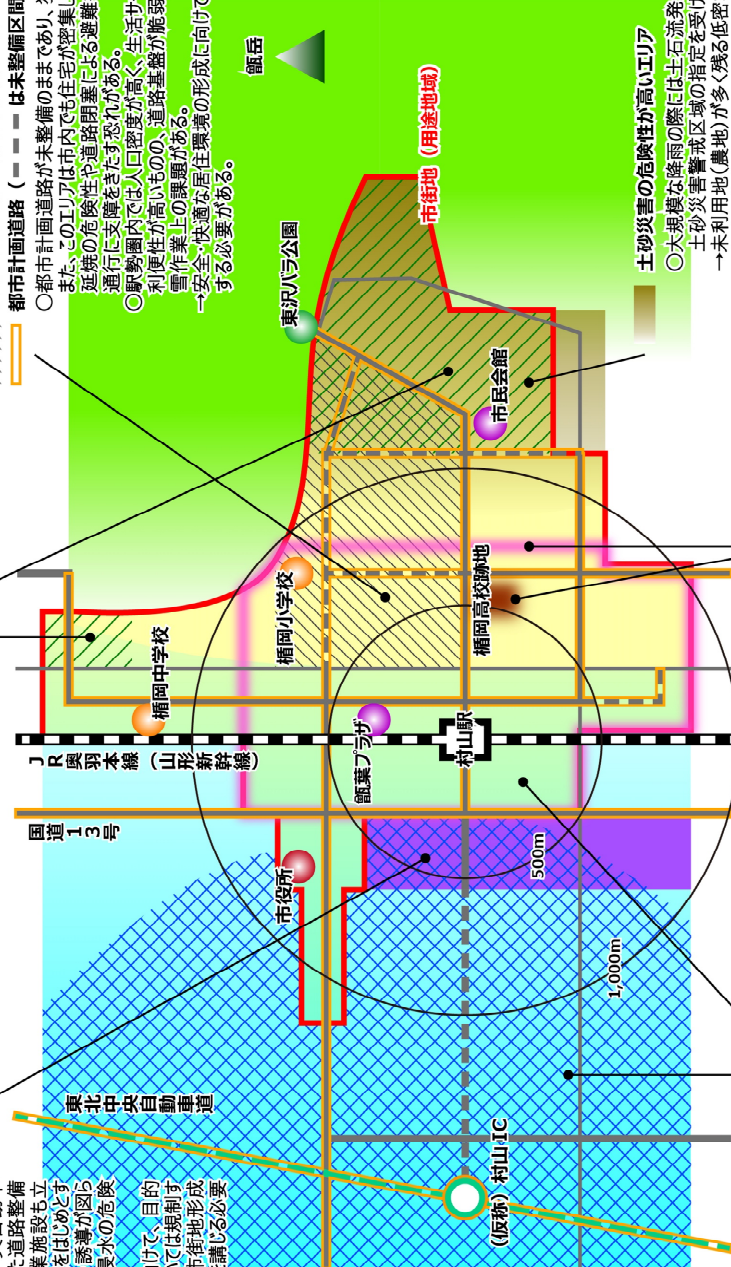
- 村山市都市計画MPの位置づけに基づき、東北中央自動車道の整備と連携した道路整備が進み、新たな商業施設も立地したが、地域地区をばいめどする土地利用の規制誘導が図られていない。また、浸水の危険性がある。
- 都市の集約化に向けて、目的外の土地利用については規制するとともに、安全な市街地形成に向けた浸水対策を講じる必要がある。

未利用地率が高いエリア

- 用途地域の指定時から市街化が進展しておらず、未利用地(農地)を多く残したまま人口減少が進んでいる。
- 用途地域の縁辺部では、未利用地率が50%以上のエリアも存在する。
- 人口の将来見通しを踏まえ、土地利用の方向性を見直す必要がある。

住宅密集地で道路用地率が低いエリア

- 都市計画道路(== ==)は未整備区間
- 都市計画道路が未整備のままであり、狭あい道路が多い。また、このエリアは市内でも住宅が密集しており、災害時には延焼の危険性や道路閉塞による避難行動や緊急車両の通行に支障をきたす恐れがある。
- 駅勢圏内では人口密度が高く、生活サービス施設等の徒歩利便性が高いものの、道路基盤が脆弱であり、冬期には除雪作業上の課題がある。
- 安全・快適な居住環境の形成に向けて、道路基盤を整備する必要がある。



浸水の危険性が高いエリア

- 最上川が氾濫した場合、用途域外では最大5m、用途域内では最大3mの浸水が想定される。
- 大旦川の合流地点周辺の農地は調節池としての役割を担うが、生活サービス施設等の徒歩利便性の高い村山駅周辺においても浸水の危険性がある。
- 東北中央自動車道の開通によって、開発を進めている駅西地区及び新橋沿道流通業務ゾーンの立地ポテンシャルが高まるなか、浸水対策についても十分に対応を図ること、民間投資を呼び込む基盤を整備する必要がある。

浸水の危険性が高いエリア (最大5m)

- 駅勢圏内であり、かつ、徒歩圏内に複数の生活サービス施設等が立地する生活利便性の高いエリアである。
- 2016年3月に県立楯岡高校が閉校となったことで、厩間人口800人を喪失するとともに、市街地の中央が約3.6haの空地となった。
- 楯岡商店街の賑わい創出や市内の産業活動の振興にも効果が及ぶような跡地活用により、生活利便性の高い中心市街地として再生を図る必要がある。

生活サービス施設等の徒歩利便性が高いエリア

- 大規模な降雨の際には土石流発生等の危険性があり、土砂災害警戒区域の指定を受ける。
- 未利用地(農地)が多く残る低密度な土地利用であり、都市の集約化に向けては、人口の将来見通しを踏まえ、土地利用の方向性を見直す必要がある。

土砂災害の危険性が高いエリア

- 大規模な降雨の際には土石流発生等の危険性があり、土砂災害警戒区域の指定を受ける。
- 未利用地(農地)が多く残る低密度な土地利用であり、都市の集約化に向けては、人口の将来見通しを踏まえ、土地利用の方向性を見直す必要がある。

2. 都市づくりの基本的方針

(1) 目指す都市の姿（都市づくりの方針）

上位計画における都市づくりの方向性を踏まえつつ、本市が抱える課題の克服に向け、本計画における目指す都市の姿（都市づくりの方針）を以下のように定めます。

<p>村山都市計画区域、東根都市計画区域、尾花沢都市計画区域及び大石田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>第5次村山市総合計画</p>
<p>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</p>	<p>まちづくりのコンセプト（基本理念） 次の世代へ引き継ぐ魅力ある村山市を創る</p>
<p>基本方針</p> <p>「多様な交流」 ～広域交通ネットワークを活用した都市づくり～</p> <p>「広域連携」 ～持続可能な都市づくり～</p> <p>「まちなか賑わい」 ～賑わいのあるコンパクトな都市づくり～</p> <p>「安全・安心」 ～いのちを守る都市づくり～</p>	<p>基本目標</p> <p>定住促進 だれもが“暮らしたい”まち</p> <p>産業振興 「つながる」産業振興～手と手をとって未来へ歩む～</p> <p>観光交流 913万人のファンづくり～市民ひとりひとりが1日1人の村山市ファンづくり（2.5万人×365日）～</p> <p>教育・保健・福祉・環境・防災 いのち輝き、ふるさとを愛する人を育むあたたかいまち</p> <p>市民協働・行財政改革 みんなが参画、みんなで創造</p>

村山市都市計画マスタープラン

都市の将来像

村山の四季と元気を育む都市づくり

- 中心市街地の活性化
- 交流を広める都市づくり
- 田園風景、最上川などの自然景観の保全
- 工業の振興と働く場所の創出

村山市立地適正化計画



目指す都市の姿（都市づくりの方針）

- 都市機能が集約した日常生活の利便性が高い都市
- 楯岡高校跡地を活かした交流・賑わいのある都市
- 災害・雪害に強い安全で快適に暮らせる都市

都市づくりの課題

全市的な課題

- I -① 居住人口の減少、雇用機会・労働力人口の流出
- I -② 周辺都市への生活サービス施設等の利用依存
- I -③ 地域公共交通の維持・存続

中心部における課題

- II -① 生活利便性の高いエリアにおける大規模空地
- II -② 道路基盤の脆弱性
- II -③ 未利用地の残存と沿道利用の進展
- II -④ 浸水・土砂災害の危険性



目指す都市の姿（都市づくりの方針）

□都市機能が集約した日常生活の利便性が高い都市

村山駅を中心とする現在のコンパクトな市街地を基本として、既存ストック★を活用しつつ、身近な生活サービス施設等の誘導・集積を図ることで、日常生活の利便性の高い都市環境の形成を目指します。

また、市内各地に集落が分散して形成され、高齢化が進行する本市では、生活サービス施設等の集積及び総合的な公共交通体系の充実を図ることで、将来にわたって高齢者が住み慣れた地域で暮らせる都市を目指します。

□楯岡高校跡地を活かした交流・賑わいのある都市

楯岡高校跡地を活用して、新たなコミュニティ機能及びオフィス機能を整備し、市民活動・事業活動を促進することで、空洞化が進行する市街地中心部において交流・賑わいを創出し、都市の再生を目指します。

特に、オフィス機能については、共有の会議・打合せスペースのほか、コワーキング機能★・インキュベーション機能★等の多様な機能とし、起業・新たな企業進出及び若い世代の就労や移住・定住を促進することで、賑わいあふれる都市を目指します。

□災害・雪害に強い安全で快適に暮らせる都市

生活サービス施設等の徒歩利便性が高いながらも道路基盤が脆弱な市街地において、自動車交通・バス交通に対応した道路を整備することで、安全性・快適性の高い都市空間の形成を目指します。

また、道路整備を通じて、安全性の高い避難・緊急輸送ネットワークを構築するとともに、冬期における効率的かつきめ細かな除雪を推進することで、子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる都市を目指します。

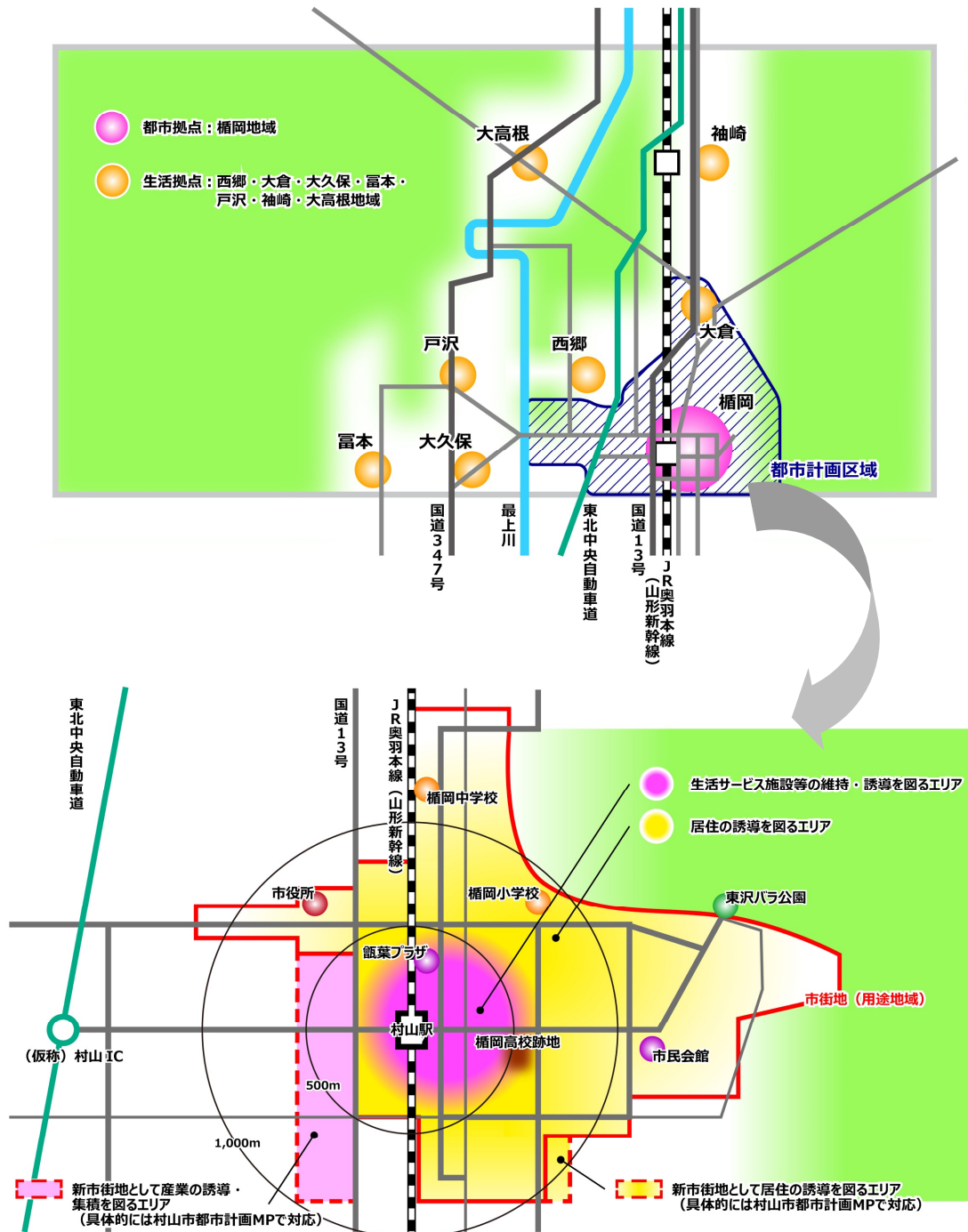
★既存ストック…これまでに整備された道路・公園・下水道等の基盤施設や公共施設、建築物等。
★コワーキング機能…異なる職業や仕事の人たちが同じ場に集まり、作業場をシェアする場所やその設備・機能。
★インキュベーション機能…起業の支援や創業間もない企業・中小企業の事業等が軌道に乗るよう支援する機能。

(2) 将来都市構造

目指す都市の姿（都市づくりの方針）に基づく将来の都市構造を以下のように定めます。

なお、立地適正化計画制度は都市計画区域を対象としており、また、既成市街地を対象に生活サービス施設や居住の誘導を図るための制度であることから、都市計画区域外の地域における拠点形成や用途地域外の新市街地の整備については、本計画で基本的な考え方を示しつつ、その実現に向けては村山市都市計画MPで対応することとします。

■ 将来都市構造



(3) 施策展開の方針（誘導方針）

目指す都市の姿（都市づくりの方針）の実現に向けた将来都市構造を構築するための施策展開の方針（誘導方針）を以下のように定めます。



「目指す都市の姿」の実現に向けた“柱”となる施策展開の方針

“柱”と“柱”の間領域に位置し、政策間連携により相乗効果を生み出す施策展開の方針

第 3 章 誘導区域・誘導施設



1. 居住誘導区域

居住誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）において以下のように基本的な考え方が示されています。

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ある。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

今後、さらなる人口減少・少子高齢社会を迎えるなかで、持続可能な都市経営を進めるためには、人口の現状と将来見通し、生活サービス施設の立地状況、都市基盤の整備状況等を総合的に把握した上で、将来的にも居住・生活サービス施設の集積レベルを維持すべき区域を見極める必要があります。

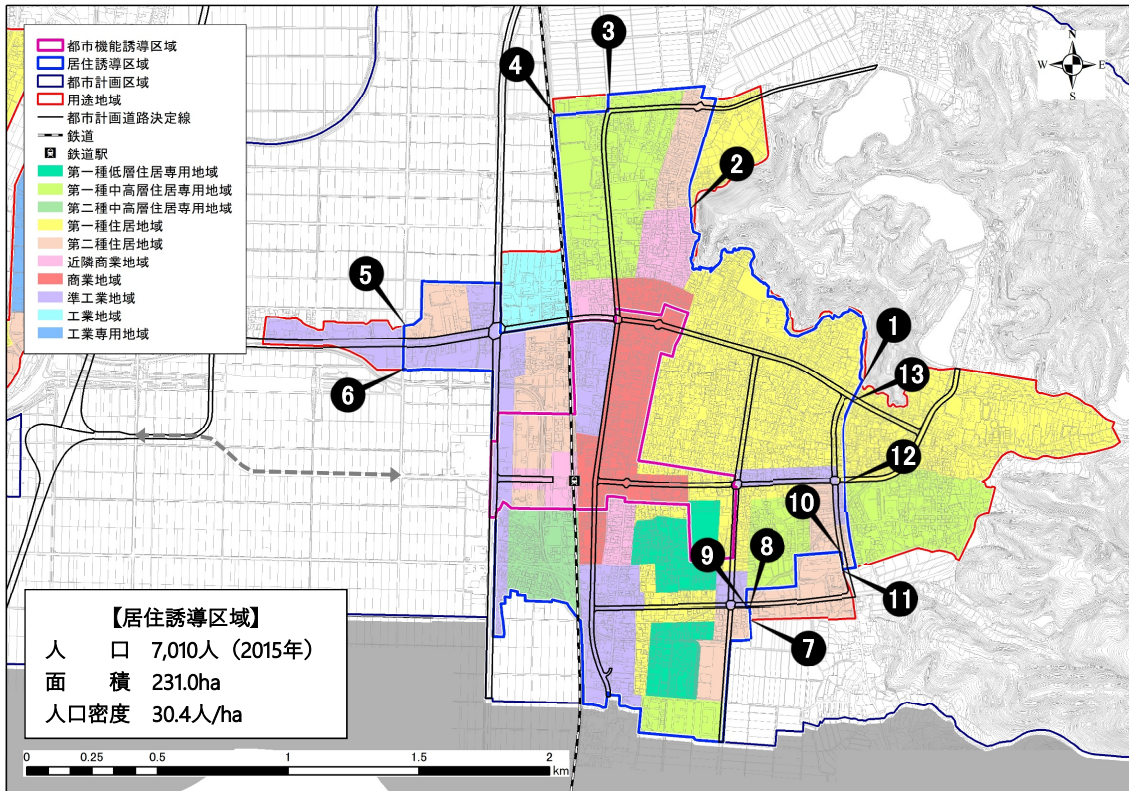
本市の市街地（用途地域）規模は429haで、行政区域19,698haの約2%ですが、人口の約40%が居住しており、村山駅を中心とする旧来からの市街地エリアに様々な生活サービス施設が立地しています。人口や生活サービス施設の分布、土地利用現況からの概観としては、本市の市街地は比較的コンパクトにまとまっているといえます。しかし、市街地内においても、都市基盤が未整備のエリアや低未利用地が多く残存するエリアがみられるほか、人口減少の予測についてもその動向に差がみられます。

居住誘導区域は、このような本市の市街地形成過程や土地利用の現況、人口や生活サービス施設の集積状況等を踏まえつつ、都市再生特別措置法や都市計画運用指針に示される設定条件に基づき、具体的に設定します。

■ 居住誘導区域の考え方

基本的な条件	村山市における考え方
<p>居住誘導区域を定めることが考えられる区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域 □ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 用途地域を基本に指定する。 ⇒ 村山駅を中心とした生活サービス施設が集積するエリア及びその周辺（生活サービス施設等の立地からみる評価※において、概ね10点以上のエリア）を指定する。 ⇒ 現に人口集積があり（概ね30人/ha以上）、将来的にも一定の人口集積が見込まれるエリアを指定する。 <p>※「基礎分析編」を参照</p>
<p>居住誘導区域に含めることができない区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 農用地区域 □ 保安林 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 含めない。 <p>※用途地域との重複なし。</p>
<p>原則、居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 土砂災害特別警戒区域 □ 災害危険区域 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 含めない。
<p>災害対策について総合的に勘案の上、判断すべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 土砂災害警戒区域 □ 浸水想定区域 □ その他災害の発生のおそれのある区域 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 土砂災害警戒区域及び浸水想定区域は中心市街地を含む用途地域と広く重複している。これまでにハザードマップの周知、避難所・避難路の整備等の対策拡充を図っている。 ⇒ 水害については、その危険性がある程度事前に予測できるため、市内一律ではなく、危険が高まった地区ごとに避難を促す等の取組みを実施している。 ⇒ 土砂災害については、山形県とも連携し、東沢バラ公園周辺において、急傾斜地崩壊対策事業や砂防事業を推進している。 ⇒ こうした対策の下、従来から市街地が形成されているエリアは居住誘導区域に含める。ただし、都市基盤が不十分、未利用地が多く残存するエリアは含めない。
<p>慎重に判断すべき区域</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 工業専用地域 □ 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 □ 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、人口等の将来見通しを勘案して居住誘導を図るべきではないと判断する区域 □ 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、引き続き居住誘導を図るべきではないと判断する区域 等 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 住居系用途地域において、現に人口集積が小さく（概ね30人/ha未満）、かつ、都市基盤が未整備（道路用地率が概ね10%未満・公共下水道が未整備）で低未利用地が多く残存する（未利用率が概ね20%以上）エリアは含めない。 ⇒ 工業地域及び工業専用地域は含めない。

■ 居住誘導区域



■ 居住誘導区域の区域界

番号	境界の考え方
1 - 2	⇒用途地域を境界とする。ただし、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は除く。
2 - 3	⇒用途地域を境界とする。
3 - 4	⇒道路中心線を境界とする（公共下水道の未整備区域を除く）。
4 - 5	⇒用途地域を境界とする。
5 - 6	⇒道路中心線を境界とする。
6 - 7	⇒用途地域を境界とする。
7 - 8	⇒敷地境界を境界とする。
8 - 9	⇒道路端を境界とする。
9 - 10	⇒用途地域を境界とする。
10 - 11	⇒道路端を境界とする。
11 - 12	⇒用途地域を境界とする。
12 - 13	⇒都市計画道路の決定線（中心線）から30mを境界とする（沿道系用途地域の指定方法に準じる）。
13 - 1	⇒都市計画道路の決定線（中心線）の見通し線から30mを境界とする（沿道系用途地域の指定方法に準じる）。

2. 都市機能誘導区域・誘導施設

(1) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針（国土交通省）において以下のように基本的な考え方が示されています。

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活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が図られるよう定めるべきである。

都市機能誘導区域は、都市の中心拠点や生活拠点において医療・福祉・商業等のサービス施設を誘導し、効率的な立地を図ることで、その後背地となる居住誘導区域の生活を支える区域となります。

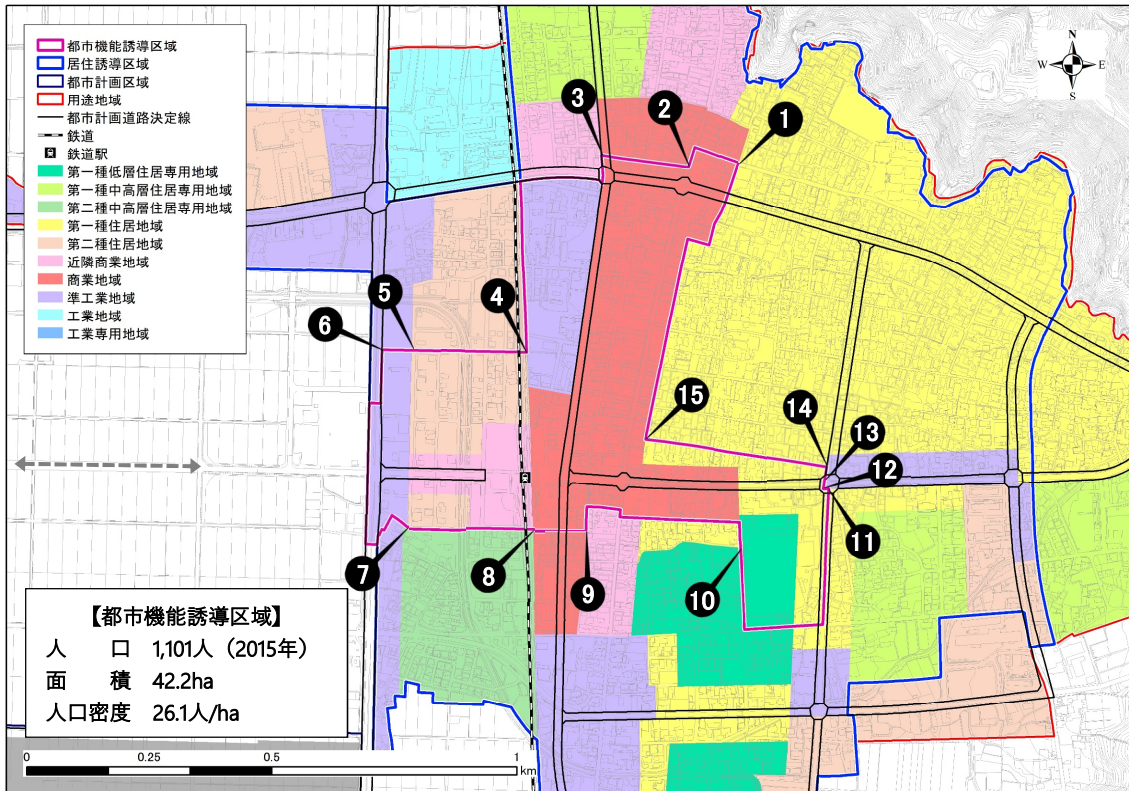
村山市都市計画MPでは、村山駅を中心とするエリアを「にぎわい創出拠点」と位置づけ、商業・レクリエーション・交流機能の集積を図るとともに、本市の活力を支える良好な市街地環境を形成するものとしています。この位置づけに基づき、図書館や会議室・ホール等の複合施設である甌葉プラザの整備や駅西地区における住居及び商業・業務が一体となった開発を進めてきたほか、村山駅を起終点とするバス路線の再編に取り組んできました。

都市機能誘導区域は、このような本市の商業・業務系市街地の位置づけや生活サービス施設の集積状況、公共交通の状況等を踏まえつつ、都市再生特別措置法や都市計画運用指針に示される設定条件に基づき、具体的に設定します。

■ 都市機能誘導区域の考え方

基本的な条件	村山市における考え方
<p>業務・商業等が集積する区域</p> <p>□市役所や市の中心となる鉄道駅の周辺で、各種の都市基盤が整備された業務・商業機能等が集積する区域</p>	<p>⇒都市基盤が整備されている村山駅の駅勢圏（半径500m程度）で、商業系用途地域及び住居系用途地域（住専系を除く）を基本に指定する。</p> <p>⇒住居系用途地域（住専系）を含める場合は、生活サービス施設の立地誘導及びそのための用途地域の指定変更を前提に指定する。</p>
<p>公共交通によるアクセス性が高い区域</p> <p>□都市または地域の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能な区域</p>	<p>⇒路線バス（市営バス・山交バス）のバス停利用圏（半径300m程度）のエリアで、市内各地からの乗入れがある（複数の系統があり、アクセス性が高い）エリアを基本に指定する。</p>
<p>主要な公共施設、生活サービス施設等が充実する区域</p> <p>□公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域</p>	<p>⇒複数の生活サービス施設（数・種類）が集積し、各施設の徒歩利用圏（半径300m～500m程度）が重複するエリア（生活サービス施設等の立地からみる評価※において、概ね30点以上のエリア）を基本に指定する。</p> <p>※「基礎分析編」を参照</p>

都市機能誘導区域



都市機能誘導区域の区域界

番号	境界の考え方
1 - 2	⇒道路中心線を境界とする。
2 - 3	⇒見通し線を境界とする。
3 - 4	⇒用途地域を境界とする。
4 - 5	⇒道路中心線を境界とする。
5 - 6	⇒見通し線を境界とする。
6 - 7	⇒駅西地区地区計画の地区界を境界とする。
7 - 8	⇒用途地域を境界とする。
8 - 9	⇒見通し線を境界とする。
9 - 10	⇒用途地域を境界とする。
10 - 11	⇒道路中心線を境界とする。
11 - 12	⇒道路中心線の端点から道路境界への見通し線を境界とする。
12 - 13	⇒見通し線を境界とする。
13 - 14	⇒道路端を境界とする。
14 - 15	⇒道路中心線を境界とする。
15 - 1	⇒用途地域を境界とする。

(2) 誘導施設

誘導施設は、都市計画運用指針（国土交通省）において以下のように基本的な考え方が示されています。

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

具体的には、都市再生特別措置法や都市計画運用指針に示される設定条件に基づき、現に都市機能誘導区域に立地する生活サービス施設の状況に照らし合わせて誘導施設を設定します。また、誘導施設は、第2章に示す「都市づくりの基本的方針」を踏まえつつ、本計画の対象となる村山都市計画区域が行政区域面積の8.9%にとどまるという特性も考慮して設定します。

なお、本計画における誘導施設は、新たに整備・立地誘導を図るもののみならず、現に立地する生活サービス施設の維持や集約・複合化、機能強化等（日常生活に必要な生活サービス施設の転出や流出の抑制による生活利便性の維持・向上）も含めた考え方とします。

■ 誘導施設の基本的な考え方

誘導施設のイメージ			参考.生活サービス施設の立地に要する概ねの人口規模
種類	中心拠点	地域/生活拠点	
行政施設	中枢的な行政機能 本庁舎	日常生活上、必要となる行政窓口等 支所、福祉事務所等の各地域事務所	—
教育・文化施設	市民全体を対象とした教育・文化サービスの拠点となる機能 文化ホール、中央図書館	地域における教育・文化活動を支える拠点となる機能 図書館支所、社会教育センター	—
商業施設	時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買物、食事を提供する機能 相当規模の商業集積	日々の生活に必要な生鮮品、日用品の買回りができる機能 食品スーパー	コンビニエンスストア：1,000～3,000人程度
			スーパー・ドラッグストア：3,000～30,000人程度
			ショッピングセンター：100,000人程度
			百貨店：500,000人程度
医療施設	総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 病院	日常的な診療を受けられることができる機能 診療所	一般診療所：1,000～3,000人程度
			一般病院：10,000～20,000人程度
			二次救急医療施設：45,000人程度

高齢者福祉 (介護福祉) 施設	市民を対象として高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 総合福祉センター	高齢者の自立した生活を支え、または日々の介護見守り等のサービスを受けることができる機能 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等	介護老人福祉施設：4,000人程度 (特別養護老人ホーム)
			通所・短期入所介護事業：8,000人程度
			介護老人保健施設：15,000人程度 (老人保健施設)
			訪問介護事業：20,000人程度
			有料老人ホーム：55,000程度
子育て施設	都市全域の市民を対象として児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 子育て総合支援センター	子どもをもつ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等	保育所：9,500～15,000人
			幼稚園：40,000人程度
金融機関	決済や融資等の金融機能を提供する機能 銀行、信用金庫	日々の引出し、振込み等ができる機能 郵便局	郵便局：1,000人程度
			銀行：6,500～12,500人程度

※ 誘導施設のイメージは、地方中核都市クラスを想定したものです。中心拠点は、市役所本庁舎や鉄道駅等を含む中心市街地のエリアのイメージです。地域／生活拠点は、市役所事務所・市民センターや小学校等の周辺における地域コミュニティの中心となるエリアのイメージです。本市の都市規模を踏まえると、都市機能誘導区域を設定する中心市街地は、概ね中心拠点と地域／生活拠点の中間に位置するといえます。

※ 生活サービス施設の立地に要する人口規模は、概ねのイメージです。周辺都市も含めた人口規模や鉄道・道路等のネットワーク状況、市街地の形成状況等の条件によって差異があります。

資料：定住自立圏構想における基本問題検討ワーキンググループ（第4回）資料（総務省,H28.3）、都市計画制度の概要「立地適正化計画制度」（国土交通省,H30.10）、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省,H30.4.25版）、新たな「国土のランドデザイン」（骨子）参考資料（国土交通省,H26.3）を参考に作成

■ 村山市における誘導施設の設定

種類	村山市における考え方
行政施設	<p>□ 誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒行政機能は、本庁舎の他、都市計画区域外も含め各地域の市民センターが担っており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではないこと、また、民間施設とは異なり、新設・建替え等に当たっては、行政として適地選定が可能であることから、誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒行政機能の新設・建替え等の際には、都市機能誘導区域を中心として、人口分布や公共交通の状況、適正規模の土地の確保のしやすさ等を総合的に勘案するものとする。</p>
教育・文化施設	<p>□ 誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒教育・文化機能は、最上徳内記念館や最上川美術館、ふるさとふれあい学習館等が都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではないこと、また、民間施設とは異なり、新設・建替え等に当たっては、行政として適地選定が可能であることから、誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒教育・文化機能の新設・建替え等の際には、都市機能誘導区域を中心として、人口分布や公共交通の状況、適正規模の土地の確保のしやすさ等を総合的に勘案するものとする。</p>
商業施設	<p>□ 誘導施設として設定する。</p> <p>⇒商業機能は、日常生活において最も重要な機能の一つである。買物環境の充実を図るため、また、集客力があり賑わいを創出し、居住誘導区域への移住・定住促進に資する施設でもあることから、誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設としては、大規模小売店舗[※]で生鮮食料品・日用品を扱う施設を対象とする。</p> <p>※誘導施設とする「大規模小売店舗」は、大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定される施設（店舗面積1,000㎡以上の小売店等）とする。</p>
医療施設	<p>□ 誘導施設として設定する。</p> <p>⇒医療機能は、日常生活において最も重要な機能の一つである。病院[※]については市内に立地していないものの、山形県地域医療構想に基づき、二次医療圏としての課題に応じた整備が必要であることから、誘導施設として設定しない。</p> <p>⇒診療所[※]については都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、市民が将来にわたって安心して暮らすために必要な機能であることから、誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設とする診療所は、幅広い年齢層が必要とし、比較的高い頻度で利用が見込まれる内科、外科及び小児科を対象とする。</p> <p>※「病院」とは、医療法第1条の5第1項に規定される施設（病床数20以上の施設）、「診療所」とは、医療法第1条の5第2項に規定される施設（19床以下または病床がない施設）である。</p>

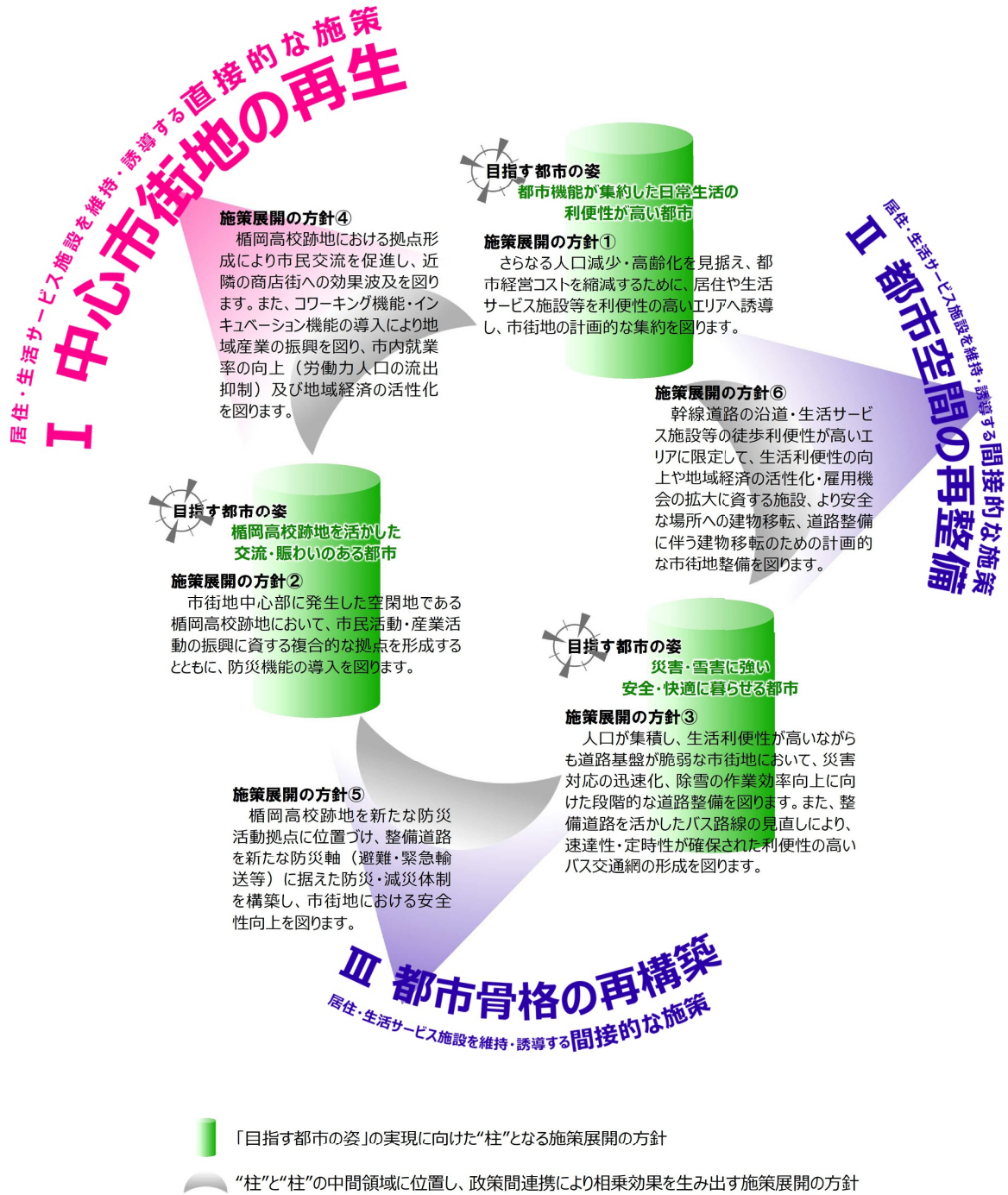
<p>高齢者福祉 (介護福祉)施設</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒高齢者福祉機能は、都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、高齢化が進む本市において、需要増加が見込まれる機能であり、将来にわたって高齢者が住み慣れた地域で暮らすために必要な機能であることから、誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設としては、比較的高い頻度で、自らも自宅から通うことが想定される通所型施設※、保健・福祉サービスの情報提供や介護の相談・指導の場となる施設、運動機能向上に取り組むことのできる施設※を対象とする。</p> <p>⇒高齢者福祉機能のうち、入所型（養護老人ホーム・老人保健施設等）は主として家族や施設の送迎が想定されること、訪問型は在宅でのサービスであることから、誘導施設の対象としない。</p> <p>※誘導施設とする「通所型施設」は、老人福祉法第5条の3に規定される施設のうち、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センターとする。</p> <p>※誘導施設とする「運動機能向上に取り組むことのできる施設」は、トレーニング・フィットネス等の機能を有し、高齢者の運動機能の維持・向上、健康増進に資する施設とする。</p>
<p>子育て施設</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒子育て機能※は、都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、日々の子育てに対して必要なサービスを提供するものであり、また、子育て世帯にとっては居住場所を決める際の大きな要素となる（居住誘導区域への移住・定住促進に資する）ことから、誘導施設として設定する。</p> <p>※誘導施設とする「子育て施設」は、児童福祉法第39条第1項に規定される保育所、学校教育法第1条に規定される幼稚園、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項に規定される認定こども園、児童福祉法第6条の3第10項に規定される事業に関する施設（小規模保育事業所）とする。</p>
<p>金融機関</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒金融機能は、銀行・信用組合・郵便局等※が都市計画区域内外に立地しており、居住誘導区域の市民のみを対象とするサービス施設（特定のエリアに集積を目指す施設）ではない。しかし、日常生活において、商業機能と並び最も重要な機能の一つであり、市内の金融機関は、本市に本店を置くものをはじめ、県下を中心に営業するものが多く、地域経済を支える上でも重要な機能であることから、誘導施設として設定する。</p> <p>※誘導施設とする「金融機能」は、銀行法第2条第1項に規定される銀行、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定される信用組合、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会とする。</p>
<p>複合施設</p>	<p>□誘導施設として設定する。</p> <p>⇒市民活動・産業活動の振興に資する複合的な施設を誘導施設として設定する。</p> <p>⇒誘導施設としては、文化芸術・生涯学習・イベント等の市民活動に対応したコミュニティ・交流機能、健康づくり・スポーツ活動等に対応した体育機能、市内事業者の活動発展に資するコワーキング機能・インキュベーション機能等のオフィス機能及びこれらと上記の誘導施設として位置づける機能を併せもつ複合施設を対象とする。</p>

第 4 章 誘導施策・進行管理



1. 誘導施策

第2章で示した都市づくりの基本的方針に基づき、第3章で設定した誘導区域へ居住・生活サービス施設を誘導しつつ、安全で利便性の高い都市の形成に向けて、以下の施策を展開していきます。



I 中心市街地の再生

▶市街地の集約による生活利便性の向上・都市経営コストの縮減

①日常生活を支える身近な生活サービス施設の誘導

- 村山駅を中心とする楯岡商店街や計画的な都市基盤整備が行われた駅西を含む一体的なエリアにおいて、身近な生活サービス施設等を維持・誘導し、生活利便性の向上を図ります。
- 「都市のスポンジ化★」への対応として、誘導施設として位置づける生活サービス施設や居住の誘導にあたっては、低未利用地や空家・空店舗等のほか、公的不動産についても積極的な活用を検討します。
- 村山市中心市街地活性化空き店舗対策支援事業の継続、国の支援・補助メニューの活用のほか、今後の立地・撤退の動向から特に誘導の必要性が高いと判断される生活サービス施設については、本市独自の支援・補助制度の創設を検討します。

②生活利便性の高いエリアへの居住の誘導

- 新たな住宅地のニーズについては、居住誘導区域内の空地や空家等を積極的に活用し、生活利便性の高いエリアの維持を図ります。
- さらなる少子高齢化の進行が見込まれるなかで、本市のこれからの都市活力を支える若い世代に配慮した住宅の確保や子育て世代を対象とした移住・定住者、建替え希望者への子育て応援・定住促進事業補助金制度を維持します。また、サービス付き高齢者向け住宅の誘導について検討します。
- 既成市街地においては、リフォーム資金補助や家財処分費用補助制度、空家トライアル制度等の空家等関連の「空き家バンク制度」により、その活用・適正管理を促進します。

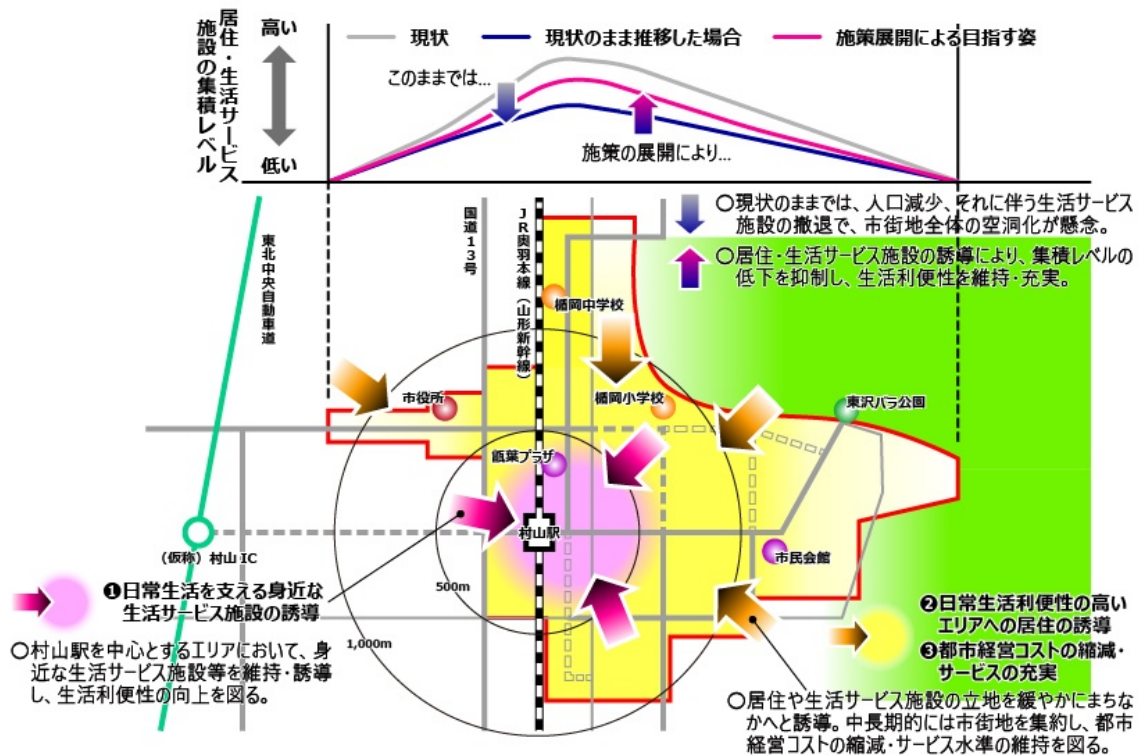
③都市経営コストの縮減・サービス水準の維持

- 今後も人口減少が続くことが予測されるなか、居住や生活サービス施設の立地を緩やかにまちなかへと誘導し、中長期的には市街地の集約を図ります。
- 市街地を集約することで、道路や下水道等の都市基盤の維持管理費、冬期の除雪費用といった全体的な都市経営コストを縮減しつつ、居住誘導区域・都市機能誘導区域では、集中的な都市基盤の整備・維持管理、きめ細かな除雪等により、将来にわたって暮らしやすい環境を保全します。
- 既存の公共公益施設や新たな公共公益施設の整備にあたっては、効率的な施設運営による財政負担の縮減、提供サービスの水準向上を図るため、引き続きPPP/PFI★の活用を検討します。

★都市のスポンジ化…都市の大きさが変わらないまま人口減少が進行することで、都市内に数多くの穴（利用されない空地・空家等の低未利用地）が発生し、都市の密度が低下すること。

★PPP/PFI…PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）は、公共と民間が連携し、民間の有するノウハウ・技術を活用することで、行政サービスの向上、財政資金の効率的な使用等を図ろうとする考え方・概念。PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）はPPPの一つで、公共施設等の建設や維持管理、運営等について民間の資金、経営能力及び技術を活用する手法。

■ 施策展開の概念



■ 施策の内容

施策	主な内容
①日常生活を支える生活サービス施設の誘導	⇨ 村山駅を中心とするエリアにおける生活サービス施設と居住の一体的な誘導 ⇨ 空地や空家、空店舗、公的不動産の活用 ⇨ 村山市中心市街地活性化空き店舗対策支援事業の継続 ⇨ 国の支援・補助メニューや税制優遇措置の活用及びその啓発 ⇨ 市独自の支援・補助制度の創設検討及びそのための金融機関、信用保証協会、商工会との連携強化の検討 ⇨ 公共施設の新設・再編時における誘導区域への優先的な立地検討
②生活利便性の高いエリアへの居住の誘導	⇨ アパートの住環境整備や空家のシェアハウス化等、学生等若い世代に配慮した住宅の確保 ⇨ 若い世代・子育て世代、建替え希望者への子育て応援・定住促進事業補助金制度の維持 ⇨ 高齢者向け集合住宅の移転・新規整備検討 ⇨ リフォーム資金補助や家財処分費用補助制度、空家トライアル制度等の「空き家バンク制度」による空家等の活用・適正管理 ⇨ 雪対策に特化した住宅地の整備（雪捨て場や雪押し場の確保）
③都市経営コストの縮減・サービスの充実	⇨ 市街地集約による道路や下水道等の都市基盤の維持管理費、冬期の除雪費用等の都市経営コスト縮減 ⇨ 居住誘導区域・都市機能誘導区域における集中的な都市基盤の整備・維持管理、きめ細かな除雪等 ⇨ 公共施設等総合管理計画に基づく公共施設・都市基盤の計画的な維持管理・再編 ⇨ PPP/PFIの活用による効率的な施設運営、財政負担の縮減

▶ 楯岡高校跡地の活用による多様な交流の促進

①コミュニティ機能の整備による市民活動・交流の促進、中心市街地の再生・活性化

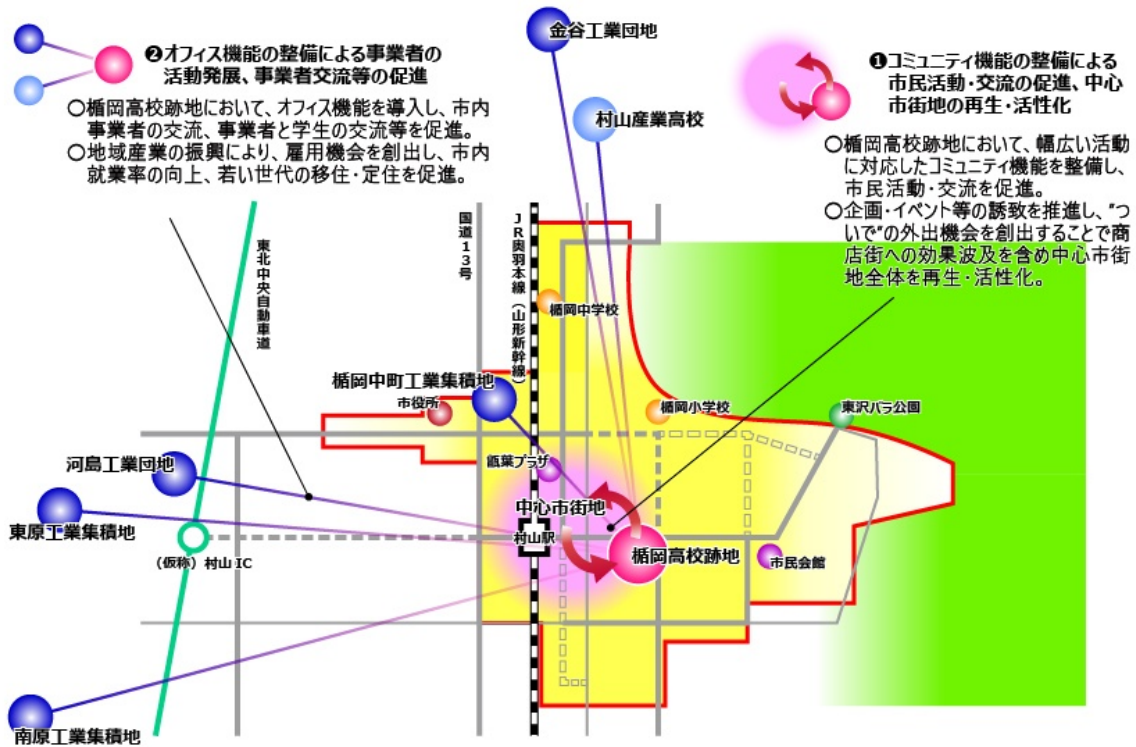
- 中心市街地で大規模空地となっている楯岡高校跡地において、文化芸術活動・学習活動・スポーツ活動等の幅広い活動に対応した新たなコミュニティ機能を整備し、市民活動・交流の促進を図ります。また、高齢化が進行するなかにおいて、高齢者が住み慣れた地域で健康な生活が送れるよう、交流促進・健康寿命★の延伸に向けたフィットネス機能を導入します。
- 身近な生活サービス施設の維持・誘導との連携はもとより、施設を活かした企画・イベント等についても誘致を推進し、“ついで”の外出機会を創出することで、商店街への効果波及を含めた中心市街地全体の再生・活性化を図ります。
- 楯岡高校跡地の一部は、都市計画上、第一種住居専用地域となっていましたが、用途や建物の形態が大きく規制されていることから、第二種住居地域へと用途地域を見直すことでコミュニティ機能・オフィス機能を中心とした施設への再整備を推進します。

②オフィス機能の整備による事業者の活動発展、事業者交流等の促進

- コミュニティ機能と合わせて、コワーキング機能・インキュベーション機能といったオフィス機能を整備することで、市内事業者の活動発展、事業者交流による技術の高度化・革新、起業支援・事業支援、市内事業者と学生の交流促進等を図ります。
- 村山市小規模企業活性化補助金制度を継続し、地域産業の振興により雇用機会を創出することで、市内就業率の向上（労働力人口の流出抑制）、若い世代の移住・定住の促進を図ります。

★健康寿命…日常的・継続的な介護や人の助けや医療に依存せず、日常生活が制限されることなく健康的な日常生活を送ることのできる期間。

■ 施策展開の概念



■ 施策の内容

施策	主な内容
① コミュニティ機能の整備による市民活動・交流の促進、中心市街地の再生・活性化	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 楯岡高校跡地における新たなコミュニティ機能の整備及びそのための用途地域の見直し ⇒ 高齢者の交流促進、健康寿命の延伸に向けたフィットネス機能の導入 ⇒ 商店の安定的な経営・発展に向けたセミナー等の開催 ⇒ 身近な生活サービス施設の維持・誘導との連携、施設を活かした企画・イベント等の誘致推進
② オフィス機能の整備による事業者の活動発展、事業者交流等の促進	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ 楯岡高校跡地におけるコワーキング機能・インキュベーション機能等のオフィス機能の整備 ⇒ オフィス機能を活かした市内事業者の活動発展、事業者交流による技術の高度化・革新、起業支援・事業支援 ⇒ オフィス機能を活かした市内事業者と学生の交流促進、就職のマッチング ⇒ 村山市小規模企業活性化補助金制度の継続 ⇒ 創業者・第2創業者に対する知識やスキルの習得に向けたセミナー等の開催

II 都市空間の再整備

▶ 都市計画道路の整備を通じた安全・快適な居住環境の創出

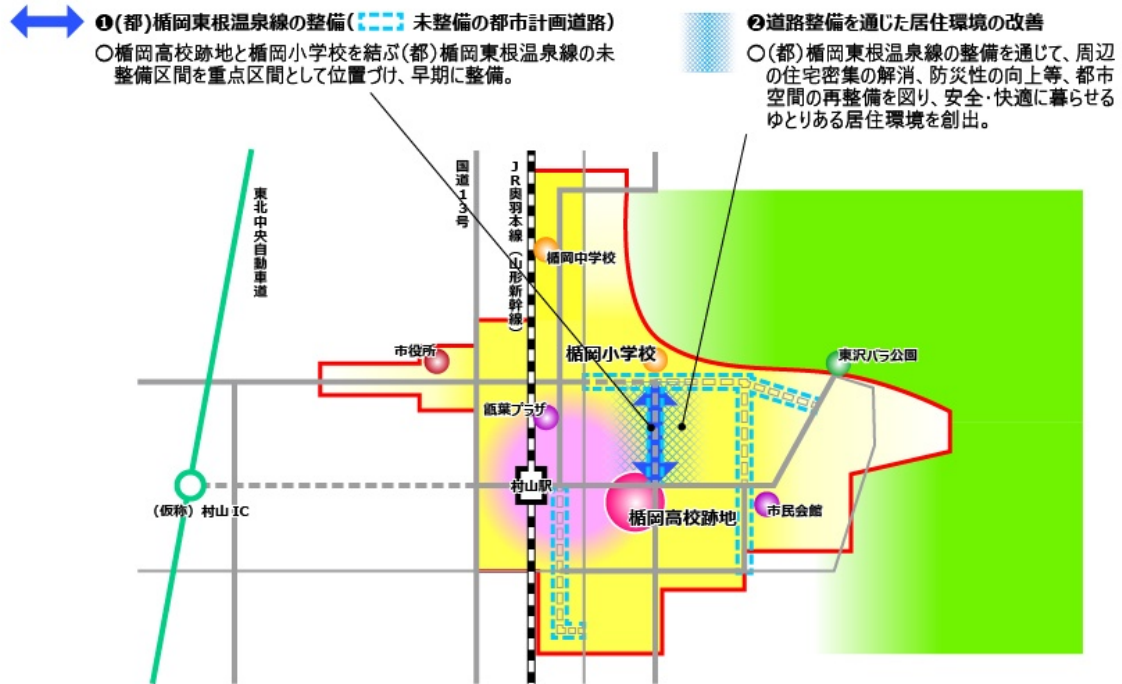
①(都)楯岡東根温泉線の整備

- 楯岡小学校周辺の建築密度が高く、道路基盤が不十分なエリアでは、未整備となっている都市計画道路の整備を推進します。
- 特に、楯岡小学校と新たにコミュニティ機能・オフィス機能を整備する楯岡高校跡地を結ぶ(都)楯岡東根温泉線の未整備区間を重点区間と位置づけ、早期整備を図ります。

②道路整備を通じた居住環境の改善

- 具体的な道路整備事業にあたっては、計画線上またはその沿線、周辺の空地・空家等を活用した既存道路の拡幅により、段階的に周辺の居住環境が改善されるように計画します。
- 特別豪雪地帯に位置するという地理的条件・気象条件を踏まえ、雪押し場や譲り合いスポットの確保等、除排雪に配慮した道路構造とします。
- (都)楯岡東根温泉線を通じて、当該エリアにおける住宅密集の解消、防災性の向上、除雪作業の効率化、安全な通学路の確保等、総合的に都市空間の再整備を図り、市民が安全・快適に暮らせるゆとりある居住環境を創出します。

■ 施策展開の概念



■ 施策の内容

施策	主な内容
①(都)楯岡東根温泉線の整備	⇨(都)楯岡東根温泉線の整備手法の検討（後背地の状況を含めた整備手法の検討） ⇨移転が必要な建物の移転先の確保 ⇨地権者及び周辺の地域住民との合意形成
②道路整備を通じた居住環境の改善	⇨(都)楯岡東根温泉線沿線の建物の更新（不燃化・耐震化の促進） ⇨(都)楯岡東根温泉線沿線に接続する市道の線形改善 ⇨多様に機能する道路構造の検討（避難路・延焼遮断帯、安全な通学路としての機能、雪押し場や譲り合いスポットの確保等）

▶メリハリのある市街地形成に向けた土地利用計画の見直し

①市街地における土地利用計画の見直し

○用途地域の北部・東部エリアは、市街地としての位置づけではあるものの、村山駅の駅勢圏外（1,000m圏外）であり、人口密度が低く、今後も市街化は見込まれないことから、中長期的な時間軸のなかで、集約型都市構造の構築、農地との共存を念頭に、田園住居地域への用途地域変更や居住調整地域の指定等、土地利用計画を見直します。

②村山駅勢圏における新たな土地利用の推進

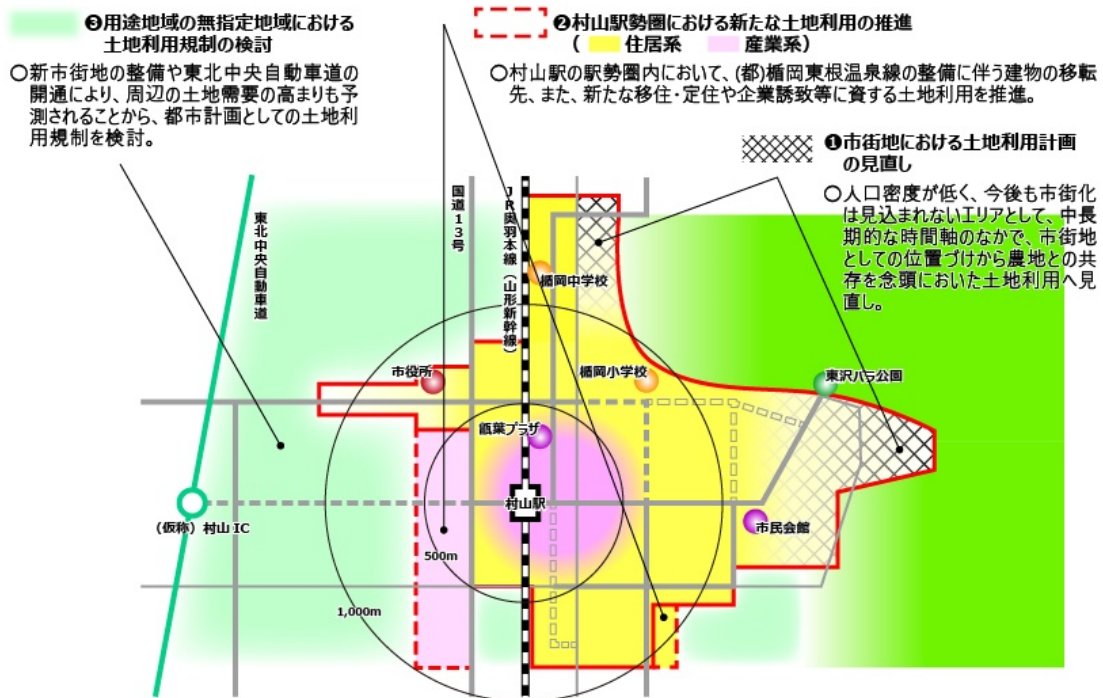
○村山市都市計画MPにおいて「新規沿道流通業務ゾーン」に位置づけるエリアは、既成市街地から連続する村山駅の駅勢圏内であり、東北自動車道の開通により立地ポテンシャルの高まることから、企業誘致の促進及びそれによる雇用拡大・地域経済の発展に資するエリアとしての土地利用を推進します。また、「新規住宅ゾーン」に位置づけるエリアは、(都)楯岡東根温泉線の整備に伴う建物の移転先として、また、商業施設やバス停にも近接する新たな移住・定住に資するエリアとしての土地利用を推進します。

○実現に向けては、村山市都市計画MPで用途地域指定や地区計画策定、災害対策等の具体的方針を明確化し、計画的な土地利用の誘導・都市基盤の整備を図ります。

③用途地域の無指定地域における土地利用規制の検討

○「新規住宅ゾーン」「新規沿道流通業務ゾーン」以外の用途地域の無指定地域（白地地域）は農業振興地域の整備に関する法律や森林法等により都市的土地利用が規制されていますが、「新規沿道流通業務ゾーン」の開発や東北中央自動車道の開通により、周辺の土地需要の高まりも予測されることから、必要に応じて特定用途制限地域や居住調整地域を指定する等、都市計画としての土地利用規制を検討します。

■ 施策展開の概念



■ 施策の内容

施策	主な内容
①市街地における土地利用計画の見直し	⇒集約型都市構造の構築、農地との共存を念頭に置いた土地利用計画の見直し（田園住居地域への用途地域変更、居住調整地域の指定等）
②村山駅勢圏における新たな土地利用の推進	⇒新たな移住・定住や企業誘致の促進に向けた都市づくりの方針を明確化する村山市都市計画MPの見直し ⇒村山市都市計画MPに基づく「新規住宅ゾーン」「新規沿道流通業務ゾーン」の計画的な都市基盤整備及び土地利用の誘導・規制手法の導入（用途地域指定、地区計画策定等） ⇒「新規住宅ゾーン」における周辺環境と調和したゆとりある住宅市街地の形成 ⇒「新規沿道流通業務ゾーン」における広域交通ネットワークを活かした商業・業務機能の集積
③用途地域の無指定地域における土地利用規制の検討	⇒「新規住宅ゾーン」「新規沿道流通業務ゾーン」以外の用途地域の無指定地域における土地利用規制の導入検討（特定用途制限地域、居住調整地域等の指定検討）

Ⅲ 都市骨格の再構築

▶ 多様な都市活動を支える骨格的幹線軸の形成

①(都)楯岡東根温泉線の整備による都市環状軸の形成

○(都)楯岡東根温泉線を整備することで、広域的な幹線道路である国道13号・東北中央自動車道と市街地中央部をネットワークする都市環状軸を形成します。また、都市環状軸を基幹とする階層的な生活道路ネットワークを形成し、住居系市街地内における通過交通の排除、安全な歩行者環境の創出を図ります。

○(都)楯岡東根温泉線は、新たなコミュニティ機能・オフィス機能を整備する楯岡高校跡地へのアクセス道路となり、バス路線としても有効であることから、市街地内におけるバス交通の定時性・速達性確保の観点から、当該道路を経由するバス路線への変更について検討します。

②(都)楯岡東根温泉線の整備による防災軸の形成

○楯岡高校跡地においては、コミュニティ機能・オフィス機能のほか、防災拠点としての機能を付与し、既存の避難所である楯岡小学校とを結ぶ(都)楯岡東根温泉線を新たな防災軸として位置づけることで、円滑な避難・物資輸送・緊急車両の通行等が可能となることから、楯岡高校跡地の活用・(都)楯岡東根温泉線の整備を通じた新たな防災・減災体制の整備を図ります。

○(都)楯岡東根温泉線の起点は(都)河島楯岡線との接続部になっており、楯岡小学校とは接続していないことから、防災軸としての機能を強化するため、(都)楯岡東根温泉線の北端と楯岡小学校の接続について検討を進めます。

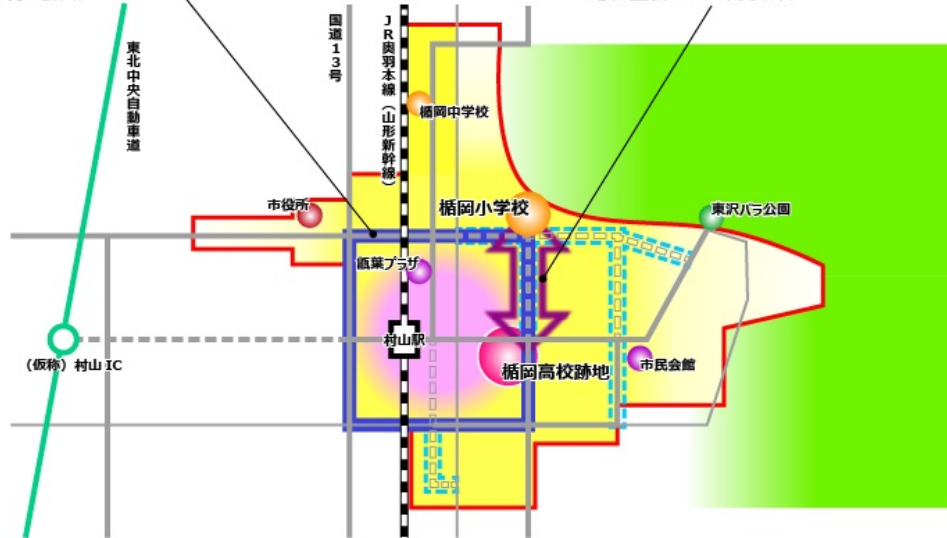
■ 施策展開の概念

①(都)楯岡東根温泉線の整備による都市環状軸の形成

- (都)楯岡東根温泉線の未整備区間の整備により、国道13号・東北中央自動車道と市街地中央部をネットワークする都市環状軸を形成。
- 都市環状軸を基幹とする階層的な生活道路ネットワークを形成し、住居系市街地内における通過交通の排除、安全な歩行者環境を創出。

②(都)楯岡東根温泉線の整備による防災軸の形成

- 楯岡高校跡地において、防災拠点としての機能を付与し、楯岡小学校とを結ぶ(都)楯岡東根温泉線を新たな防災軸として整備。
- (都)楯岡東根温泉線は楯岡小学校と接続していないことから、防災軸としての機能を強化するため、その延伸整備についても検討。



■ 施策の内容

施策	主な内容
①(都)楯岡東根温泉線の整備による都市環状軸の形成	<ul style="list-style-type: none"> ⇒都市環状軸を構成する(都)楯岡東根温泉線の未整備区間（重点区間）の早期整備 ⇒都市環状軸を構成する(都)河島楯岡線の未整備区間（重点区間）の段階的な整備 ⇒通過交通の処理や市街地内幹線道路との接続を円滑にする交差点改良及び道路拡幅等 ⇒(都)楯岡東根温泉線を活かした定時性・速達性が確保されたバス路線への変更検討
②(都)楯岡東根温泉線の整備による防災軸の形成	<ul style="list-style-type: none"> ⇒(都)楯岡東根温泉線を活かした緊急輸送道路ネットワークや避難路の見直しによる都市防災対策の強化 ⇒(都)楯岡東根温泉線の楯岡小学校への延伸整備検討

▶市内外の交流を促進する道路環境の整備

①シンボル軸の整備及び沿道景観の形成

- 村山駅を中心として、西部では東北中央自動車道の開通を見据えた「バラ回廊ロード」の整備を進める一方、東部では山形県事業として(都)村山駅東沢線の拡幅整備が進むことから、(仮称)村山ICから観光拠点の一つである東沢バラ公園の動線をシンボル軸と位置づけ、その整備と沿道の景観形成を図ります。
- 広域交通への乗降口となる村山駅や(仮称)村山ICを降りて東側は、楯山や甌岳を大きく望む景観が広がることから、近景となる市街地についても、背景の楯山や甌岳と調和した景観形成に努めます。

②歩行者・自転車環境の整備による交流促進

- 交流軸は、楯岡商店街の入口に接続しているほか、その沿道には新たなコミュニティ機能・オフィス機能を整備する楯岡高校跡地や企画・イベント、コンサート等が行われる村山市民会館といった地域活動・コミュニティ形成の拠点となる施設が立地しており、こうした拠点的施設を結ぶ道路として、歩行者・自転車に配慮した環境を整備し、来訪者を含めた交流の促進を図ります。
- 超高齢社会を迎えるなか、高齢者の介護予防や認知症予防として「歩く」という日常生活上の基本的活動に着目されており、これによる健康寿命の延伸(医療・福祉費用の縮減)、交流機会の増加によるコミュニティ活動への参画(地域における見守りや支え合いの促進)は都市政策上も重要な観点であることから、生活サービス施設の維持・誘導、拠点的施設の整備・維持管理と合わせて安心・安全な歩行者環境を整備し、歩く機会の増加に努めます。

■ 施策展開の概念

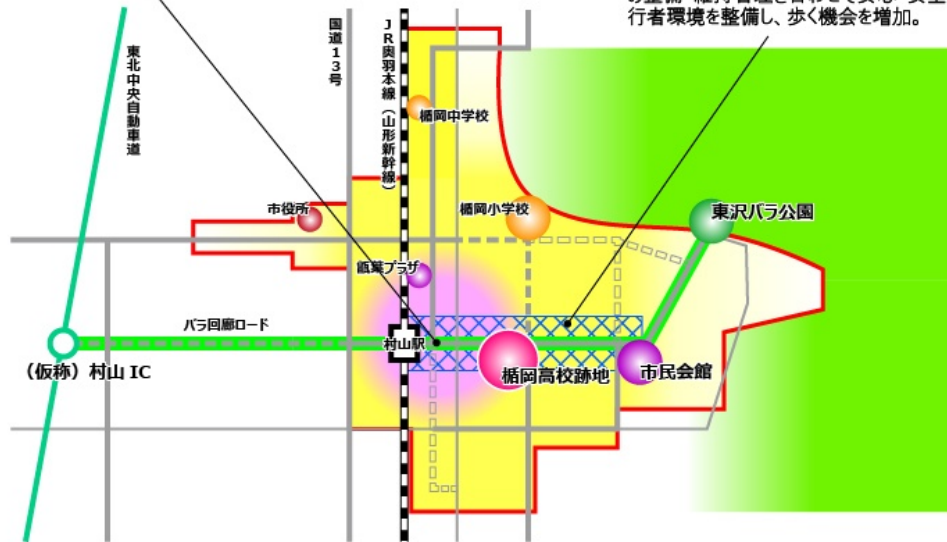
① シンボル軸の整備及び沿道景観の形成

- (仮称)村山から東沢バラ公園を結ぶシンボルとなる軸を形成。
- 交流軸であるバラ回廊ロード及びその延長上の(都)村山駅東沢線の整備を図るとともに沿道景観を形成。
- 交流軸上において、近景となる市街地についても、背景の楯山や甑岳と調和した景観を形成。



② 歩行者・自転車環境の整備による交流促進

- 楯岡高校跡地や村山市民会館といった地域活動・コミュニティ形成の拠点となる施設を結ぶ道路として、歩行者・自転車に配慮した環境を整備し、来訪者を含めた交流を促進。
- 生活サービス施設の維持・誘導、拠点施設の整備・維持管理と合わせて安心・安全な歩行者環境を整備し、歩く機会を増加。



■ 施策の内容

施策	主な内容
① シンボル軸の整備及び沿道景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ⇒シンボル軸を構成する(仮称)村山ICと駅西エリアを結ぶ「バラ回廊ロード」の整備推進 ⇒シンボル軸を構成する村山駅と東沢バラ公園を結ぶ(都)村山駅東沢線の整備促進及び沿道景観の形成 ⇒イベントや文化交流会等を通じた協働のまちづくりの意識啓発及び景観形成の取組み促進
② 歩行者・自転車環境の整備による交流促進	<ul style="list-style-type: none"> ⇒シンボル軸を構成する(都)村山駅東沢線及び沿線の拠点施設周辺における歩行者・自転車に配慮した道路環境の整備 ⇒周辺の拠点施設の利用促進、歩く機会の増加を図る安心・安全な歩行者環境の整備(バリアフリー化、ユニバーサルデザインの導入等)

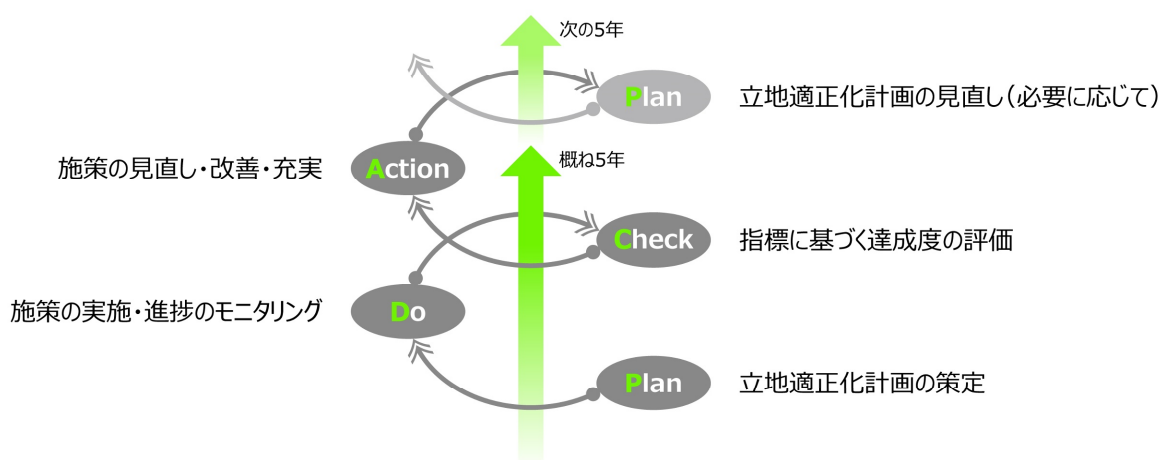
2. 進行管理

(1) 評価の方法

立地適正化計画の評価・見直しについては、都市計画運用指針（国土交通省）において「おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましい。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましい。」とされています。

本計画は、2040年（R22）までを計画期間としますが、概ね5年間を基本として都市を取り巻く状況を分析・評価するとともに、必要に応じて計画を見直すPDCAサイクルによって目標実現を目指します。評価については、定量的な指標を中心として目標値を設定することで、達成度を可視化します。評価結果については、適宜、学識経験者や団体代表者・市民代表等で組織する村山市都市計画審議会への報告し、検討を加えることで施策の強化・充実や見直しを図ります。

■ PDCAサイクルの概念



(2) 評価指標

本計画の評価・見直しに向けた評価指標は、誘導施策に基づき以下のように設定します。

▶▶居住誘導区域について

今後、さらなる人口減少・少子高齢社会を迎えることで、市民生活や都市経営を考える上で様々な問題が深刻化することが懸念されます。とりわけ、市民生活においては、集落のみならず中心部においても人口減少が進むことで、生活サービス施設の撤退、日常生活の利便性低下、さらなる人口減少という負のスパイラルに陥ることが懸念されます。

都市機能誘導区域において日常生活に不可欠な生活サービスの立地を維持・促進するためには、その周辺の居住誘導区域に一定数の利用者（居住者）が必要となります。そこで、本市では、生活サービス施設や地域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ある居住誘導区域を中心として、前述の誘導施策を展開することで居住誘導区域の人口減少の抑制を図ります。

評価指標① 居住誘導区域の人口

現状

7,010人 (30.4人/ha)

▶▶

2040年（R22）の目標

このままでは **約4,600人** (約20人/ha)

目標として **約5,800人** (約25人/ha)

※現状の人口（人口密度）は、2015年（H27）の国勢調査より算出。

考え方

- これまでの趨勢で人口減少が進行した場合、居住誘導区域の人口は2015年（H27）の7,010人から2040年（R22）に約4,600人となり、年間約90人ずつ減少していく見込みです。
- 近年の全市的な傾向としては、年間約400人の減少（自然動態・社会動態それぞれ年間約200人の減少）であることから、中心部に設定した居住誘導区域では相対的には人口減少が緩やかであるものの、7,010人の維持は困難と考えられます。
- 現在、用途地域における各誘導施設の徒歩利用圏（500m圏）人口は約5,600人となっており、これは本市で各誘導施設を維持するために必要な人口規模の目安と考えることができます。

誘導施設の徒歩利用圏 (500m圏) 人口	
商業施設	3,841人
医療施設（診療所）	5,788人
高齢者福祉施設	5,289人
子育て施設	5,714人
金融機関	5,492人

⇒

5施設の平均5,225人

4施設の平均5,571人[※]

※本市では商業施設の立地が限定的であるため、高齢者福祉施設・子育て施設・金融機関の徒歩利用圏人口の平均として算出。

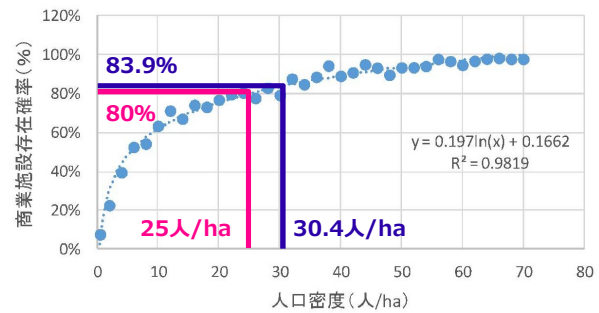
○日常生活において最も重要な機能の一つである商業施設に関しては、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）」において、右のグラフのように存在確率と人口密度の関係が示されています。

○この関係性からみると、商業施設は人口密度が25.0人/ha程度でその存在確率が80%以上となっています。

○本市が設定する居住誘導区域は231.0haであることから、商業施設の存在確率80%以上の維持を目指す場合、必要な人口規模は約5,800人となります。これは、商業施設以外の誘導施設に関する徒歩利用圏（500m圏）人口と概ね同規模となります。

○今後とも誘導施設の立地を維持し、さらには誘導を図るためには、その利用者となる最低限の後背人口として現状を維持する必要があるとの観点から、2040年（R22）における居住誘導区域の目標人口を約5,800人（約25人/ha）と設定します。

商業施設の存在確率



資料：都市構造の評価に関するハンドブック

居住誘導区域：231.0ha

2015年（H27）：7,010人 → 30.4人/ha

→ 存在確率83.9%

2040年（R22）：存在確率80%を維持 → 25人/ha

→ 約5,800人

※上のグラフは、全国から抽出した25都市の500mメッシュ（500m四方）データを対象に人口密度と商業施設数との関係を分析し、メッシュ人口密度階層ごとに1つ以上の商業施設が存在する確率を算出したものである。

※例えば、500m四方の人口密度が70人/ha以上であれば、概ね100%商業施設が立地していることを示す。

※人口密度と商業施設数の関係性は都市によって状況が異なるが、一つの目安として参考としたものである。

※ここでは、本市における現状の居住誘導区域の人口密度及び人口減少傾向を考慮しつつ、将来にわたって商業施設の存在確率を80%以上とすることを目標として、そのために必要な人口規模及び人口密度を便宜的に算出している。

▶都市機能誘導区域・誘導施設について

先述の負のスパイラルに陥らないためには、居住の誘導と生活サービス施設の集約立地を両面から推進することで、将来にわたって暮らしやすい都市環境を維持することが必要です。都市機能誘導区域においては、誘導施設として位置づける生活サービス施設の維持や集約・複合化、その機能を活かした交流拡大・定住促進へとつなげていくことで中心部における利便性の向上と賑わいの創出を目指します。特に、楯岡高校跡地における複合施設の整備は、民間生活サービス施設の立地の誘発、周辺への居住（利用者）誘導を一体的に促進するための先導的プロジェクトとして推進します。

なお、誘導施設は都市機能誘導区域への立地誘導を基本としますが、居住誘導区域においても複数の立地があり、これらは生活利便性を支える施設であることから、その維持を目指すこととします。

また、都市機能誘導区域と隣接する国道13号以西のエリアは、村山市都市計画MPで「新規沿道流通業務ゾーン」として位置づけており、商業施設や企業の立地を促進し、既成市街地と連続的な市街地形成を図ることとしています。そのため、今回設定する都市機能誘導区域・誘導施設を基本とつつ、将来的には「新規沿道流通業務ゾーン」の事業進捗に応じて本計画を見直すこととします。

評価指標② 誘導施設の状況

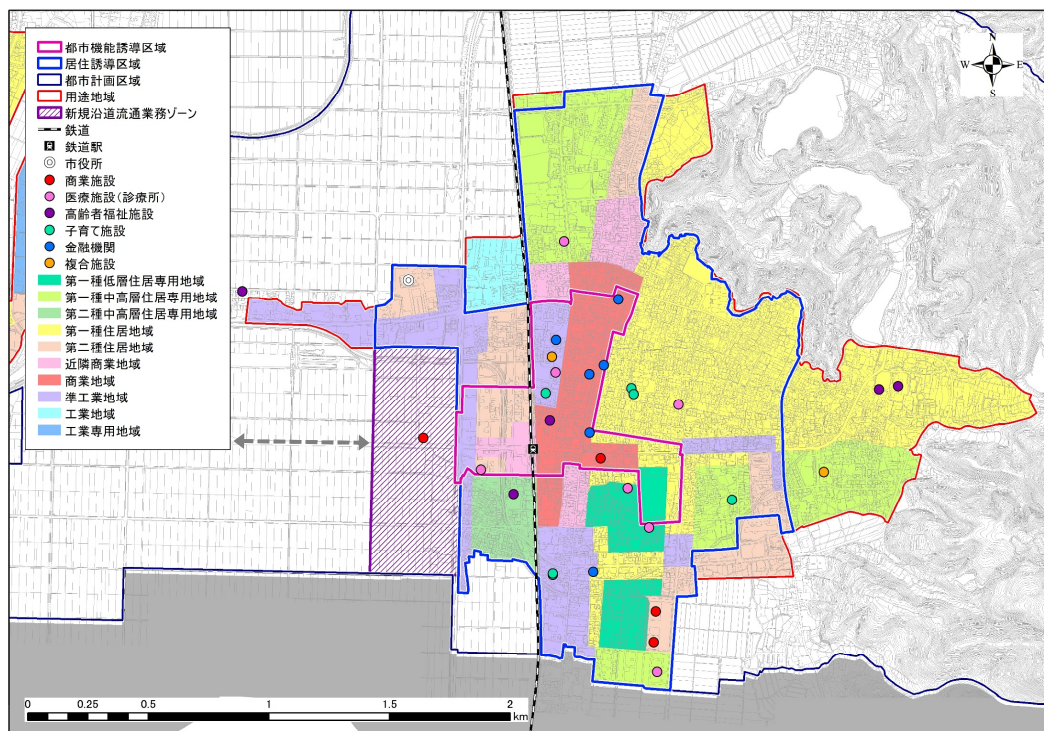
現状		2040年（R22）の目標
商業施設	1施設 (3施設)	
医療施設（診療所）	2施設 (7施設)	
高齢者福祉施設	1施設 (2施設)	目標として ▶▶▶ 現状維持以上
子育て施設	1施設 (5施設)	
金融機関	5施設 (6施設)	
複合施設	1施設 (1施設)	

※括弧内は、居住誘導区域内の立地数を示す。また、現状の施設数は、2019年（R元）12月時点。

考え方

- 人口減少が進む（利用者が減少する）ことで既存の生活サービス施設の撤退が危惧されるなか、楯岡高校跡地における複合施設の整備を先導的プロジェクトとして、民間生活サービス施設の立地の誘発、周辺への居住（利用者）誘導を一体的に促進することで、現状以上の機能を確保し、生活利便性の維持・向上を図ります。
- 生活サービス施設の立地は、生活利便性の向上のほか、雇用の場としても機能し、周辺施設の利用者の増加という正のスパイラルを生み出す原動力ともなります。楯岡高校の閉校によって昼間人口を大きく喪失した本市では、行政主導の楯岡高校跡地における複合施設の整備と並行して、民間運営の誘導施設の維持・誘導を図ることで、多様な生活サービス施設が集積する賑わいのある都市空間の創出を目指します。
- 都市機能誘導区域と隣接する国道13号以西の「新規沿道流通業務ゾーン」は、村山駅の駅勢圏内かつ国道13号沿線の立地で、さらに東北中央自動車道（仮称）村山ICの整備によるポテンシャルの高まりも期待されます。現在は用途地域の無指定地域（白地地域）ですが、都市基盤の整備や用途地域の指定等による計画的な市街地整備を図り、商業施設や企業の立地を促進することで、村山駅を中心とした楯岡高校跡地から駅西地区の一帯の地域における賑わいのある空間形成を目指します。

誘導施設の立地状況



▶▶公共交通について

本市の公共交通の要である路線バスは、山交通バスと市営バスでネットワークを構成しており、バス停は概ね人口分布に応じて設置されています。しかし、市営バスにおいては民間交通事業者では不採算となる郊外部や山間部（都市計画区域外）に点在する集落地域と中心地を結ぶ形での運行であり、社会保障としての側面が強く、効率性のみを重視した編成とすることはできません。さらなる高齢化も見込まれるなかでは、最低限の生活の足としてサービス水準（路線数・バス停数・料金等）の維持が望まれますが、現状以上に人口分布が拡散すると、輸送効率も大きく低下することとなります。

今後も山交通バスを存続させるとともに市営バスのサービス水準を維持するため（運営費＝財政負担を抑えるため）、人口分布に応じたバス停の設置及び路線とすることで輸送効率の維持に努めます。ただし、山間部に多くの集落が分布する本市では、定時・定路線のバス交通のみで日常生活の移動手段を確保することは難しいことから、乗合タクシーの運行エリアの見直しをはじめ、近年のモビリティ政策の動きも注視しつつ、人口分布や需要量に応じた施策を検討することとします。

評価指標③ バス停の人口カバー率

現状

79.7% (84.2%)

2040年（R22）の目標

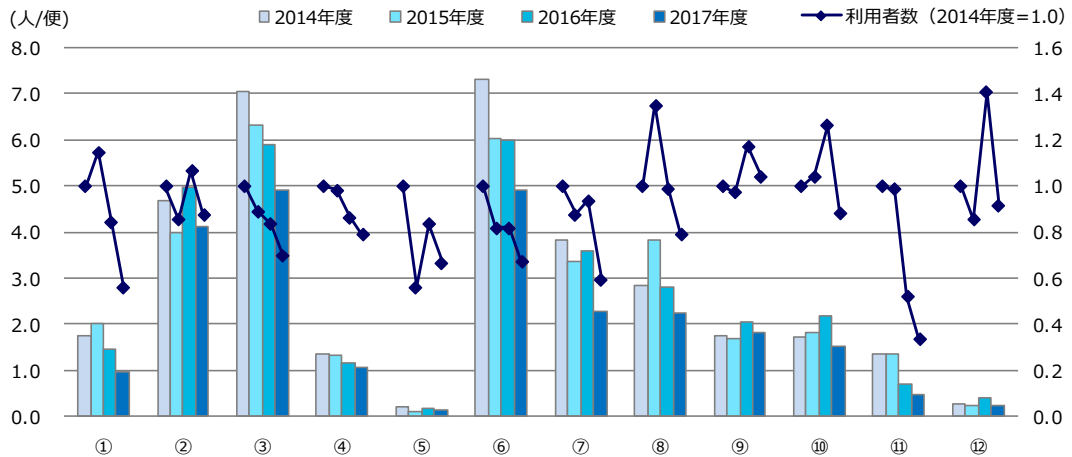
目標として **現状維持以上**

※括弧内は、乗合タクシー（デマンド型）の運行エリアを含めた人口カバー率。また、現状の人口カバー率は、2015年（H27）の国勢調査及び2019年（R元）12月時点のバス停（利用圏300m）・乗合タクシーの運行エリアより算出。

考え方

- 本市の人口に対するバス停300m圏のカバー率は79.7%となっています。楯岡地域をはじめ、市内でも人口の集積があるエリアでは山交バスの路線が設定されていますが、その他の郊外部や山間部の集落地域では、可能な限り各集落を回り中心部を終着とする形で市営バスの路線を設定しています。
- 2019年（H31）3月まで運行していた買物バスは、路線の延長や料金等を改定し、4月からは市営バスとして運行を始めました。買物バスからの再編により、市営バスは5路線、一日20便としましたが、利用者数の減少は運行に係る財政負担の増大にもつながります。また、現状以上に居住地が拡散した場合、路線の拡大も検討する必要がありますが、それに伴う財政負担の増大も懸念されます。
- 市営バスは、移動手段として自動車を利用できない市民にとっては重要な生活の足であることから、都市計画区域外の地域も含め、現状のまとまりのある市街地・集落地を維持し、効率的な路線の設定としながら、サービス水準の維持に努めます。
- なお、近年は、情報通信技術の革新により、オンデマンド交通・超小型モビリティ・グリーンスローモビリティといった新たな輸送サービスが出現、普及しつつあることから、本市においてもその動向を注視し、状況・条件に応じて導入可能性を検討していきます。

市営バス（旧買物バス）の利用状況



番号	路線	便	2018年度 一便あたり利用者 (人/便)
①	山の内～北村山公立病院線	上り (6:29)	0.5
②	山の内～北村山公立病院線	上り (7:40)	4.3
③	山の内～北村山公立病院線	上り (9:15)	5.0
④	山の内～北村山公立病院線	上り (14:10)	1.1
⑤	山の内～北村山公立病院線	下り (7:00)	0.2
⑥	山の内～北村山公立病院線	下り (13:00)	4.7
⑦	山の内～北村山公立病院線	下り (17:20)	2.9
⑧	富並～河北病院線	上り (7:40)	1.6
⑨	富並～河北病院線	上り (9:00)	2.1
⑩	富並～河北病院線	下り (13:10)	1.6
⑪	富並～河北病院線	下り (16:50)	0.5
⑫	村山駅～大槇～富並線	下り (18:40)	0.2

※2019年（H31）3月に買物バスの運行を終了し、4月から市営バスとして運行を開始。この際に路線も見直ししているため、ここでは参考として見直し以前の利用状況を掲載している。

卷末資料



1. 届出制度

(1) 届出制度の目的

本計画の公表日以降、都市再生特別措置法第88条第1項及び同法第108条第1項の規定に基づき、村山都市計画区域において以下の行為を行う場合、村山市への届出が必要となります。

この届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発の動向及び都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握し、各種支援措置等の活用による誘導区域内への立地促進や今後の見直しのための基礎資料として活用することを目的とするものです。

- ・居住誘導区域以外で一定規模以上の住宅の開発・建築等を行う場合
- ・都市機能誘導区域以外で誘導施設の開発・建築等を行う場合

また、同法第108条の2第1項に基づき都市機能誘導区内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合にも村山市への届出が必要となります。

(2) 届出の時期

届出の対象となる開発・建築等の行為に着手する30日前までに村山市建設課（都市計画係）へ必要書類の提出が必要です。また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合には、その30日前までに、村山市建設課（都市計画係）へ必要書類を提出してください。

なお、届出を行わずに、又は虚偽の届出をして、開発・建築等の行為をした場合、都市再生特別措置法（第130条）に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。

(3) 届出に対する村山市の対応

村山市は、届出者に対して立地適正化計画の趣旨説明や立地誘導のための施策に関する情報提供等を行います。

なお、当該届出に係る行為が、計画に基づく立地誘導を図る上で支障があると認める場合、村山市は都市再生特別措置法（第88条第3項、第108条第3項）に基づき、届出者に対して勧告等を行う場合があります。

(4) 届出制度の対象となる行為

▶▶居住誘導区域に関する届出

次の【Ⅰ】又は【Ⅱ】に該当する場合は、事前に村山市への届出が必要です。なお、村山都市計画区域外の地域では、いずれの届出制度も適用はありません。

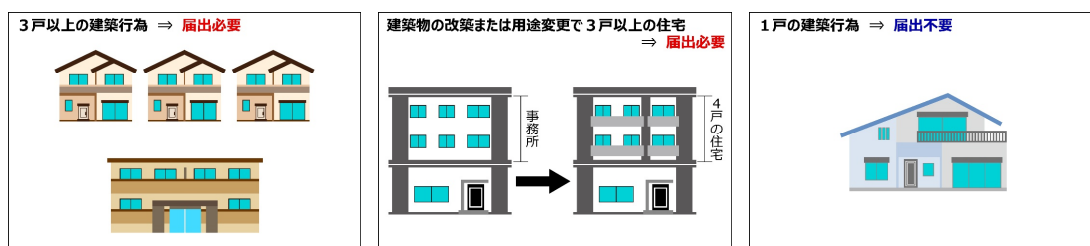
【Ⅰ】居住誘導区域外で以下の開発行為をする場合

- 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為をする場合
- 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000㎡以上の場合



【Ⅱ】居住誘導区域外で以下の建築等行為をする場合

- 3戸以上の住宅の新築する場合
- 建築物を改築し、3戸以上の住宅とする場合
- 建築物の用途を変更し、3戸以上の住宅とする場合



▶都市機能誘導区域に関する届出

次の【Ⅰ】又は【Ⅱ】に該当する場合は、事前に村山市への届出が必要です。なお、村山都市計画区域外の地域では、いずれの届出制度も適用はありません。

【Ⅰ】都市機能誘導区域外で以下の行為をする場合

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為をする場合（開発行為）
- 誘導施設を有する建築物の建築物を新築をする場合（建築等行為）
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合（建築等行為）
- 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（建築等行為）



※開発行為又は建築等行為を行う敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合、届出が必要です。

【Ⅱ】都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合



※休止・廃止する誘導施設の敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合、届出が必要です。

■ 村山市における誘導施設

商業施設	<p>⇒大規模小売店舗*で生鮮食料品・日用品を扱う施設 ※大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定される施設（店舗面積1,000㎡以上の小売店等）</p>
医療施設	<p>⇒診療所*で内科、外科及び小児科を診療科目とする施設 ※医療法第1条の5第2項に規定される施設（19床以下または病床がない施設）</p>
高齢者福祉 (介護福祉)施設	<p>⇒通所型施設*、保健・福祉サービスの情報提供や介護の相談・指導の場となる施設、運動機能向上に取り組むことのできる施設* ※「通所型施設」は、老人福祉法第5条の3に規定される施設のうち、老人デイサービスセンター、老人福祉センター、老人介護支援センター ※「運動機能向上に取り組むことのできる施設」は、トレーニング・フィットネス等の機能を有し、高齢者の運動機能の維持・向上、健康増進に資する施設</p>
子育て施設	<p>⇒以下の子育て施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ○児童福祉法第39条第1項に規定される保育所 ○学校教育法第1条に規定される幼稚園 ○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項に規定される認定こども園 ○児童福祉法第6条の3第10項に規定する事業に関する施設（小規模保育事業所）
金融機関	<p>⇒以下の金融機関</p> <ul style="list-style-type: none"> ○銀行法第2条に規定される銀行 ○中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定される信用組合 ○労働金庫法に基づく金庫
複合施設	<p>⇒以下の機能を有する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ○文化芸術・生涯学習・イベント等の市民活動に対応したコミュニティ・交流機能 ○健康づくり・スポーツ活動等に対応した体育機能 ○市内事業者の活動発展に資するコワーキング機能・インキュベーション機能等のオフィス機能 ○上記の誘導施設として位置づける機能を併せもつ複合施設

2. 策定経緯

日にち	主な内容
2018年（H30）11月23日 ～ 2018年（H30）12月7日	市民アンケート調査 ⇒村山市立地適正化計画の策定に向けた市民意向調査
2019年（H31）3月28日	庁内検討会 ⇒村山市立地適正化計画の策定についての全体説明 ⇒村山市の人口推移及び今後の見通しについての説明
2019年（R元）10月31日	庁内検討会 ⇒都市づくりの基本的方針の検討 ⇒居住誘導区域、都市機能誘導区域及び誘導施設の検討
2019年（R元）12月16日	庁内検討会 ⇒誘導施設及び進行管理の検討
2019年（R元）12月19日	都市計画審議会 ⇒村山市立地適正化計画（素案）の中間報告
2020年（R2）1月24日 ～ 2020年（R2）2月7日	パブリックコメント ⇒村山市立地適正化計画（素案）に対する市民意見の聴取
2020年（R2）1月26日	市民説明会 ⇒村山市立地適正化計画（素案）に対する市民意見の聴取
2020年（R2）3月9日	庁内検討会 ⇒村山市立地適正化計画（素案）の最終確認
2020年（R2）3月24日	都市計画審議会 ⇒村山市立地適正化計画（素案）の最終報告

村山市立地適正化計画

村山市建設課

〒995-8666

山形県村山市中央一丁目3番6号

TEL 0237-55-2111

FAX 0237-55-6472