

# 東根市立地適正化計画(案)

## 概要版

令和8年(2026年)7月

山形県東根市



# 第1章:はじめに

## 計画策定の背景・目的

立地適正化計画は、人口減少や少子高齢化の進行、昨今の頻発化・激甚化する災害を背景とし、国が「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりを促進するため、平成26年に都市再生特別措置法を改正し、制度化しました。

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び、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。

## 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。

| 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<br>(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        |

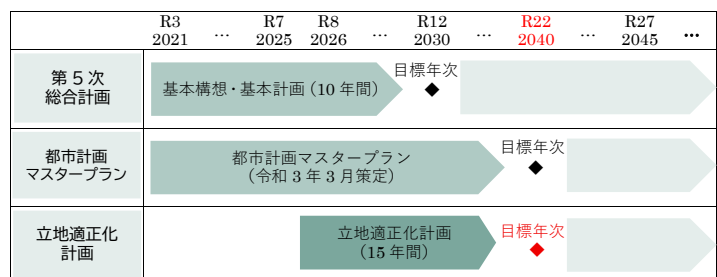
▲立地適正化計画で定める事項

## 計画の位置づけ

本計画は、山形県や東根市の上位計画に即するとともに、市内の各種関連計画と連携・整合を図りながら策定します。

## 計画の目標年次

立地適正化計画の目標年次は、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。



▲上位計画との年次関係

## 第2章:都市の現状と課題の整理

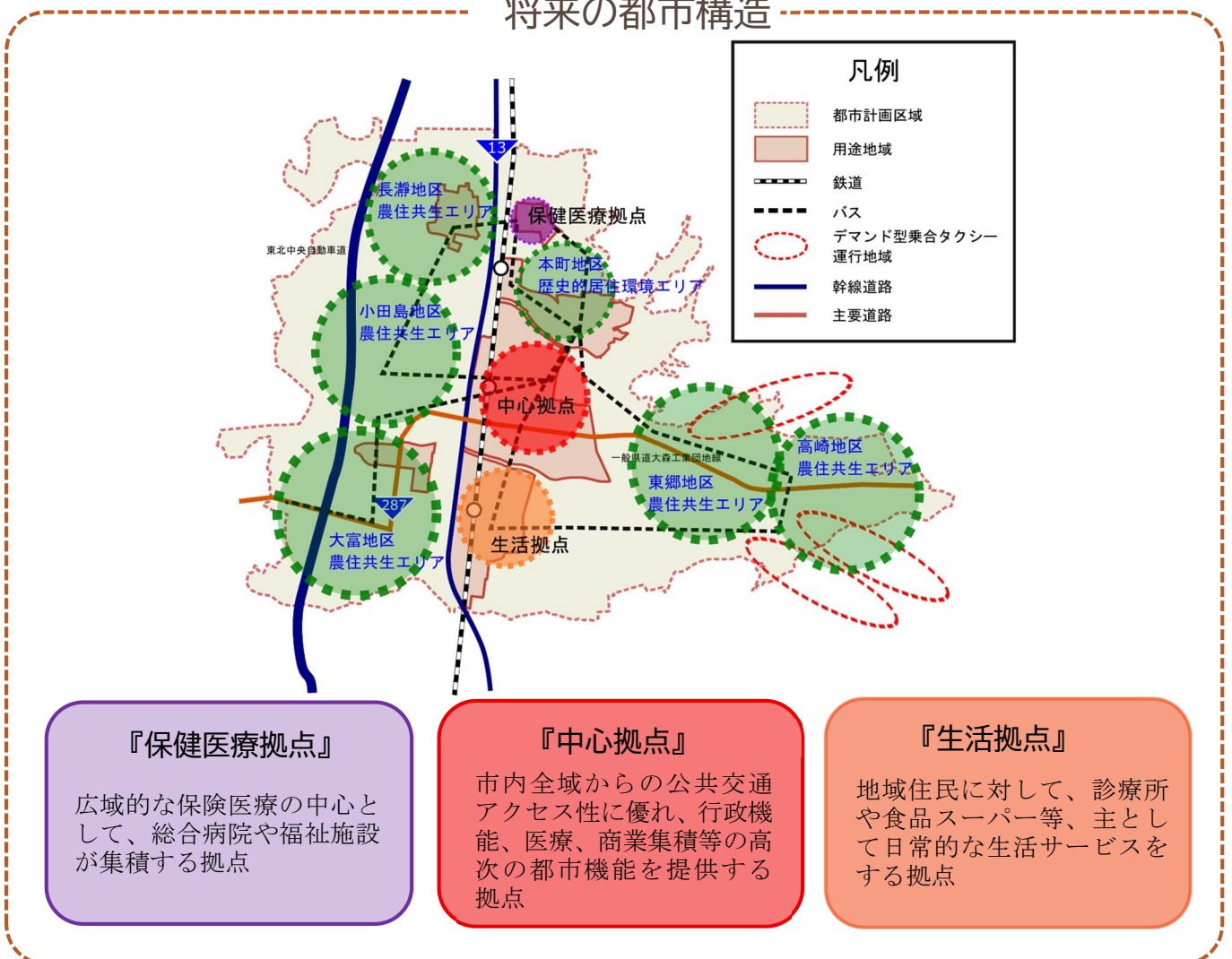
|      | 現状及び今後の見通し  | 課題   |
|------|---|--|
| 人口   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 将来人口推計において、基準年となる2020年(令和2年)以降はさらなる人口減少の進行が予測されている</li> <li>・ 地域別で見ると、中部地域および南部地域で人口密度が増加するエリアがあるものの、それ以外の多くの地域では減少することが予測されている</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口減少が進行する中で、都市機能(医療・福祉、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</li> </ul>      |
| 土地利用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等の集積による都市のスポンジ化の恐れがある</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>   |
| 公共交通 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>           |
| 財政   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>                                 |
| 都市機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul> |
| 災害   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 用途地域内に土砂災害の危険性のある地域がみられる</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>  |

# 第3章：立地適正化計画で目指す将来の姿

上位計画における本市のまちづくりの方向性や課題を踏まえ、まちづくりの方針(ターゲット)、誘導方針(ストーリー)を定めます。

|          | まちづくりの方針(ターゲット)                  | 誘導方針(ストーリー)                      |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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          | 『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』 |
| 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     | 『多様な交通ネットワークによる都市拠点間連携の促進』       |
| 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 | 『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』      |
| 災害       | 災害に強く、安全性の高いまちづくり                | 『災害リスクに応じた都市構造の安全性確保』            |

## 将来の都市構造



# 第4章:誘導区域

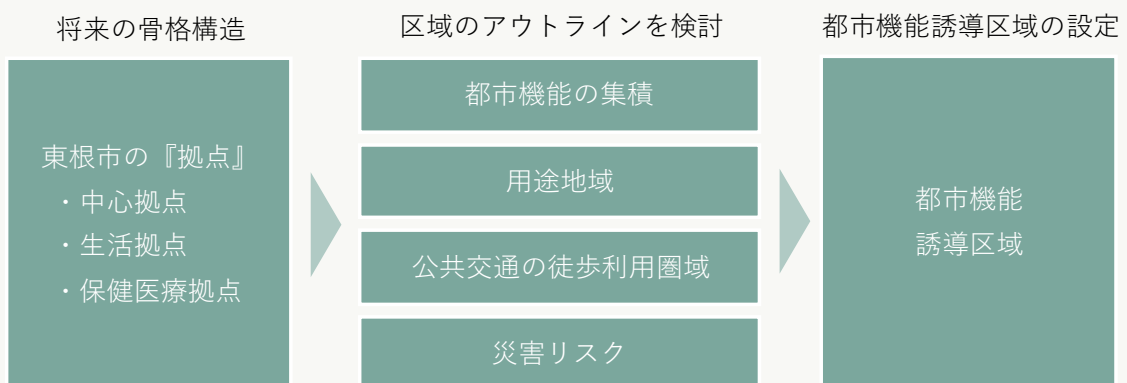
**居住誘導区域**：人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域



▲ 検討フロー

中心拠点となる「中央・一本木地区」、生活拠点となる「神町地区」、保健医療拠点となる「温泉地区」を居住誘導区域に設定します。

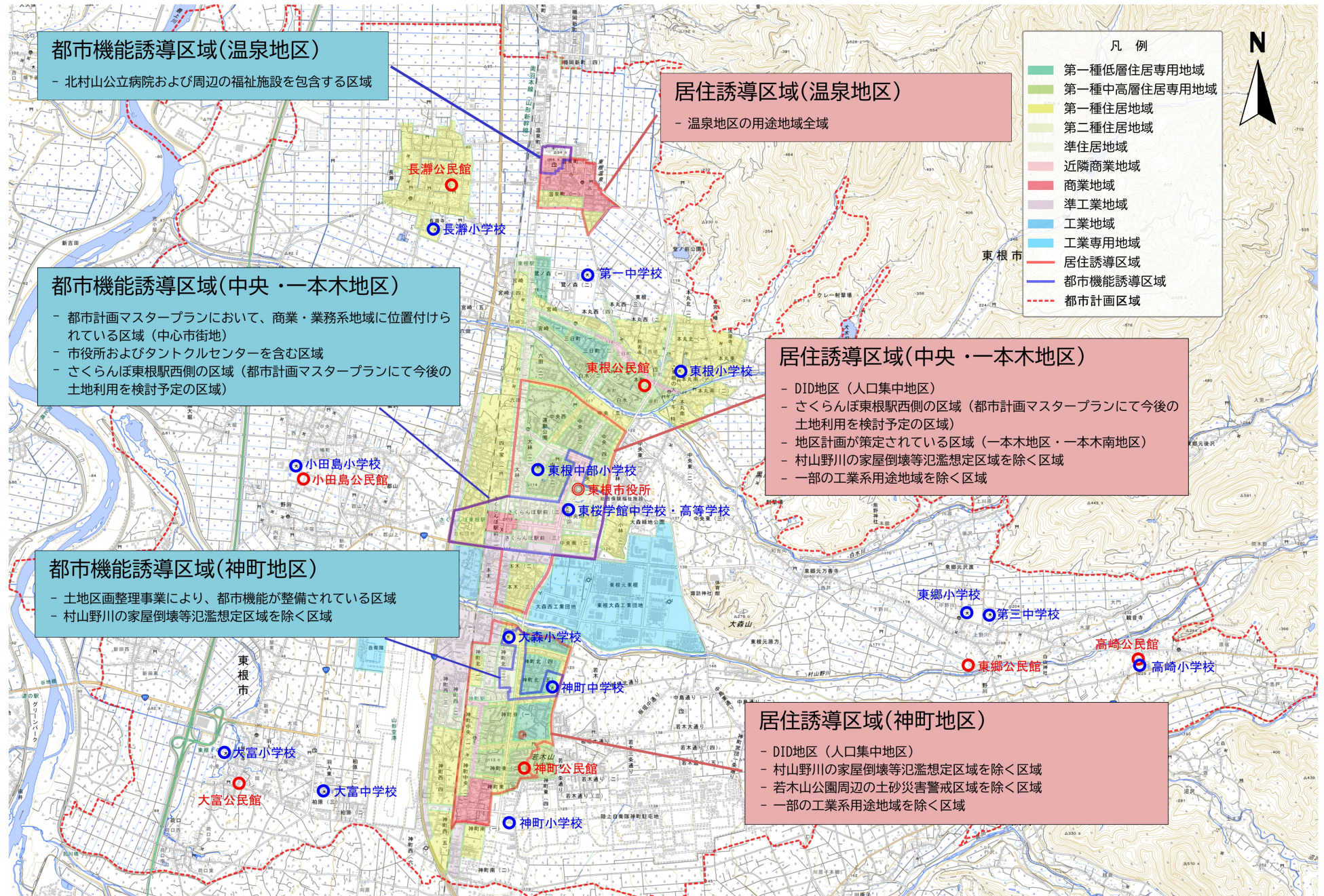
**都市機能誘導区域**：医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的・持続的に提供を図る区域



▲ 検討フロー

中心拠点となる「中央・一本木地区」、生活拠点となる「神町地区」、保健医療拠点となる「温泉地区」を都市機能誘導区域に設定します。

# ■ 居住誘導区域 / 都市機能誘導区域



**都市機能誘導区域(温泉地区)**  
 - 北村山公立病院および周辺の福祉施設を包含する区域

**居住誘導区域(温泉地区)**  
 - 温泉地区の用途地域全域

**都市機能誘導区域(中央・一本木地区)**  
 - 都市計画マスタープランにおいて、商業・業務系地域に位置付けられている区域(中心市街地)  
 - 市役所およびタクトルセンターを含む区域  
 - さくらば東根駅西側の区域(都市計画マスタープランにて今後の土地利用を検討予定の区域)

**居住誘導区域(中央・一本木地区)**  
 - DID地区(人口集中地区)  
 - さくらば東根駅西側の区域(都市計画マスタープランにて今後の土地利用を検討予定の区域)  
 - 地区計画が策定されている区域(一本木地区・一本木南地区)  
 - 村山野川の家屋倒壊等氾濫想定区域を除く区域  
 - 一部の工業系用途地域を除く区域

**都市機能誘導区域(神町地区)**  
 - 土地区画整理事業により、都市機能が整備されている区域  
 - 村山野川の家屋倒壊等氾濫想定区域を除く区域

**居住誘導区域(神町地区)**  
 - DID地区(人口集中地区)  
 - 村山野川の家屋倒壊等氾濫想定区域を除く区域  
 - 若木山公園周辺の土砂災害警戒区域を除く区域  
 - 一部の工業系用途地域を除く区域

# 誘導区域と市域全体のネットワーク

## 農住共生エリア(西部地域)

豊かな自然と、各地区で受け継がれてきた歴史・伝統芸能が息づく地域です。これらを次世代へ守り伝えるとともに魅力を広く発信します。多様な世代・地域間の交流を通じて新たなアイデアを取り入れ、人々が集いつながる活気あるまちを目指します。

### 長瀬地区

- ・長瀬公民館 長寿命化
- ・長瀬二の堀整備
- ・地域に根ざした公園整備

### 小田島地区

- ・西部防災センターの整備
- ・小田島公民館 長寿命化
- ・小田島小学校 長寿命化

### 大富地区

- ・国道287号・(主)山形羽入線の4車線化
- ・(主)山形天童線バイパス整備
- ・大富公民館 長寿命化

## 歴史的居住環境エリア

大ケヤキを始めとした歴史資源を地域の誇りとして磨き上げ、全世代が笑顔で過ごせるまちづくりを推進します。既存資源の活用に加え、新たな魅力創出やイベントを通じて交流を深め、住民と来訪者の双方が心地よく過ごせる、交流のまちづくりを目指します。

### 本町地区

- ・東根城址ウォーキングトレイル
- ・本町地区のまちづくり

## 農住共生エリア(東部地域)

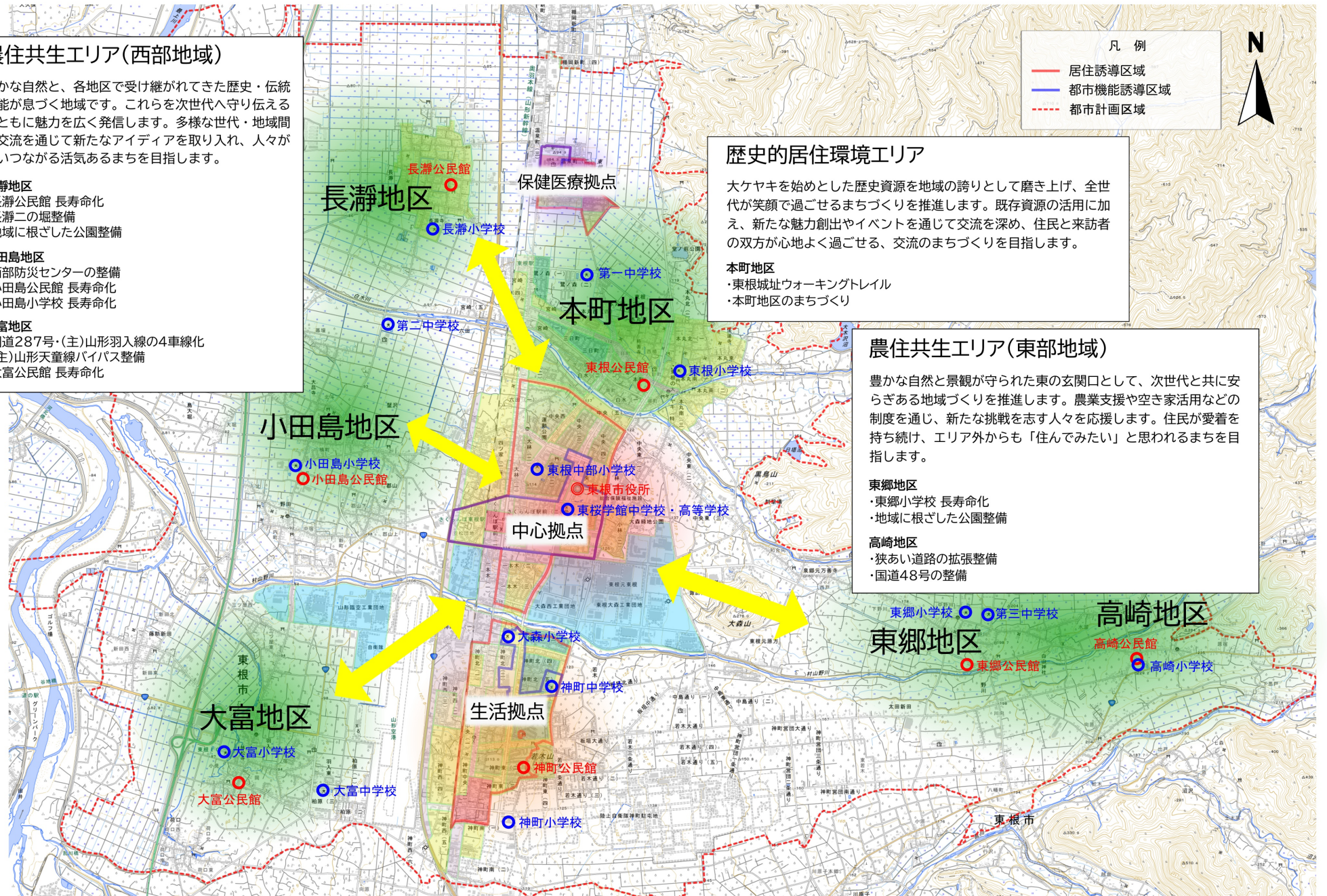
豊かな自然と景観が守られた東の玄関口として、次世代と共に安らぎある地域づくりを推進します。農業支援や空き家活用などの制度を通じ、新たな挑戦を志す人々を応援します。住民が愛着を持ち続け、エリア外からも「住んでみたい」と思われるまちを目指します。

### 東郷地区

- ・東郷小学校 長寿命化
- ・地域に根ざした公園整備

### 高崎地区

- ・狭あい道路の拡張整備
- ・国道48号の整備



出典:国土地理院「地理院タイル(淡色地図)」を加工して作成

# 第5章:誘導施設

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指します。

本計画における誘導施設は、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(区域外へ転出・流出の防止)を含めて設定します。公共施設については、その集約・複合化や機能強化などの観点も含めた考え方のもとで設定します。

| 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<br>・グループホーム<br>・介護付有料老人ホーム<br>・サービス付き高齢者向け住宅<br>・介護老人保健施設<br>・小規模多機能型居宅介護<br>・ショートステイ<br>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<br>・老人福祉法<br>・介護保険法<br>・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<br>・保育所<br>・幼稚園<br>・認定こども園  | ・子育て支援センター<br>・保育所(児童福祉法第39条)<br>・幼稚園(学校教育法第1条)<br>・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<br>・衣料品店<br>・ドラッグストア<br>など   | ・延床500㎡以上の小売店舗  | ○        | ○    | -    |
| 医療機能    | ・病院<br>・診療所  | ・病院(医療法第1条の5 第1項)<br>・診療所(医療法第1条の5 第2項)   | ○        | ○    | ○    |
| 金融機能    | ・銀行<br>・信用金庫<br>・農業協同組合<br>・郵便局  | ・銀行(銀行法第2条第1項)<br>・信用金庫(信用金庫法第53条第1項)<br>・農業協同組合(農業協同組合法第10条第1項第3号)<br>・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<br>・高等学校<br>・図書館   | ・小中学校、高等学校(学校教育法第1条)<br>・図書館(図書館法第2条)   | ○        | ○    | -    |

## 第 6 章：誘導施策

誘導施策とは、目指すべき都市の姿の実現に向け居住や都市機能の集約等を促すことを目的として講じる具体的な取り組みや制度を指します。第 3 章で整理したまちづくりの方針(ターゲット)に基づき誘導施策を整理します。

### 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

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。

- 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

都市機能誘導区域内では、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。

- 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間連携の促進

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。

- 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

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。

- 公共施設等の整備・維持管理に係る施策

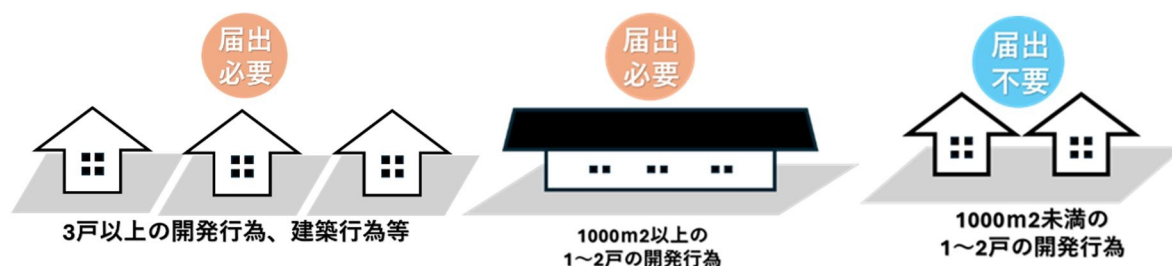
### 災害リスクに応じた都市構造の安全性確保

第 8 章 防災指針「取組方針」に記載

## 【届出制度】

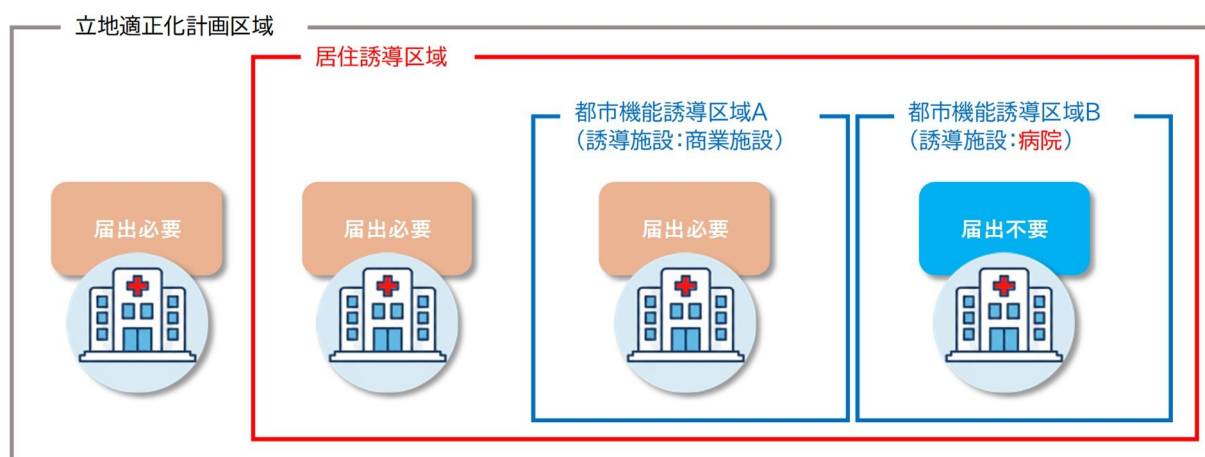
### 居住誘導区域外における届出

| 届出対象 | 概要  |
|------|---|
| 開発行為 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・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</li> </ul>   |
| 建築行為 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・3戸以上の住宅を新築する場合</li> <li>・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：寄宿舍や有料老人ホーム）</li> <li>・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</li> </ul> |



### 都市機能誘導区域外での誘導施設の整備における届出

| 届出対象 | 概要  |
|------|---|
| 開発行為 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>   |
| 建築行為 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設を有する建築物を新築する場合</li> <li>・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>・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</li> </ul> |



例：病院を整備する場合

### 都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止における届出

| 届出対象 | 概要  |
|------|---|
| 休廃止  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘導施設を休止または廃止する場合</li> </ul> |

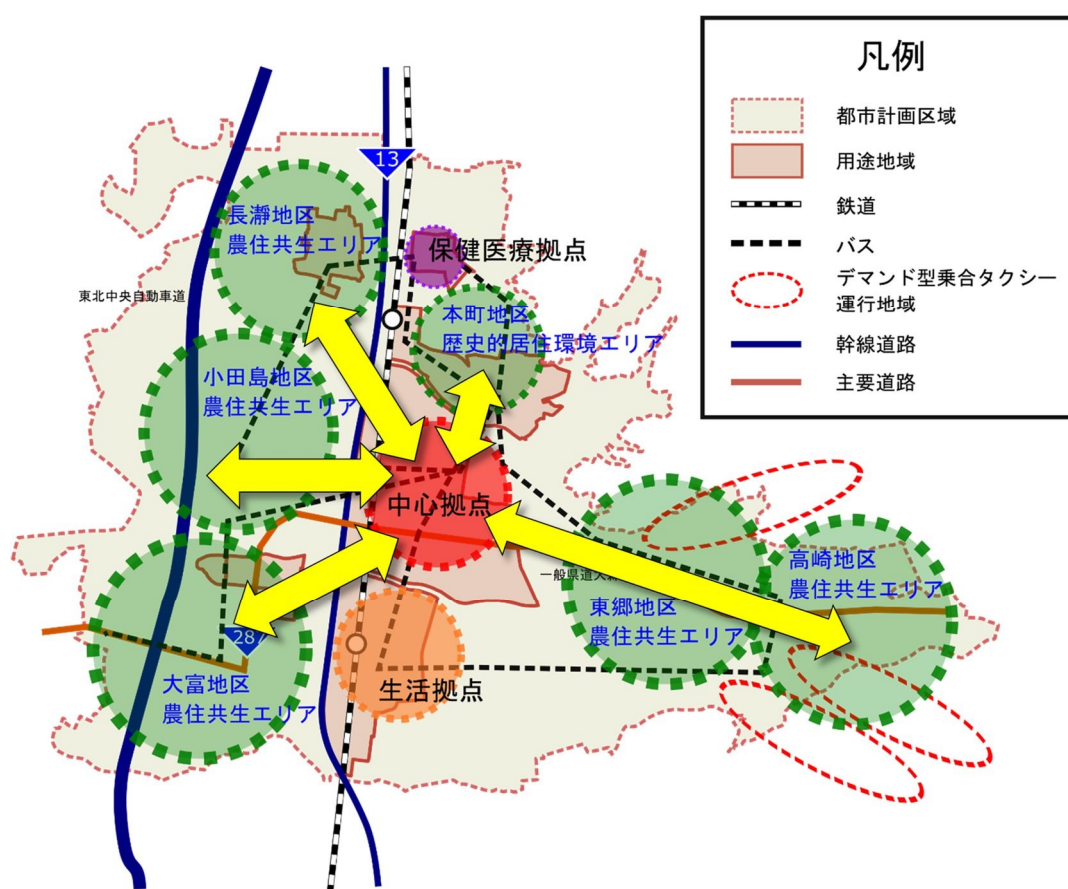
# 第7章:周辺地域とのネットワーク

誘導区域外のエリアは、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。

これらの周辺地域を、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。

## ○ 公共交通に係る施策

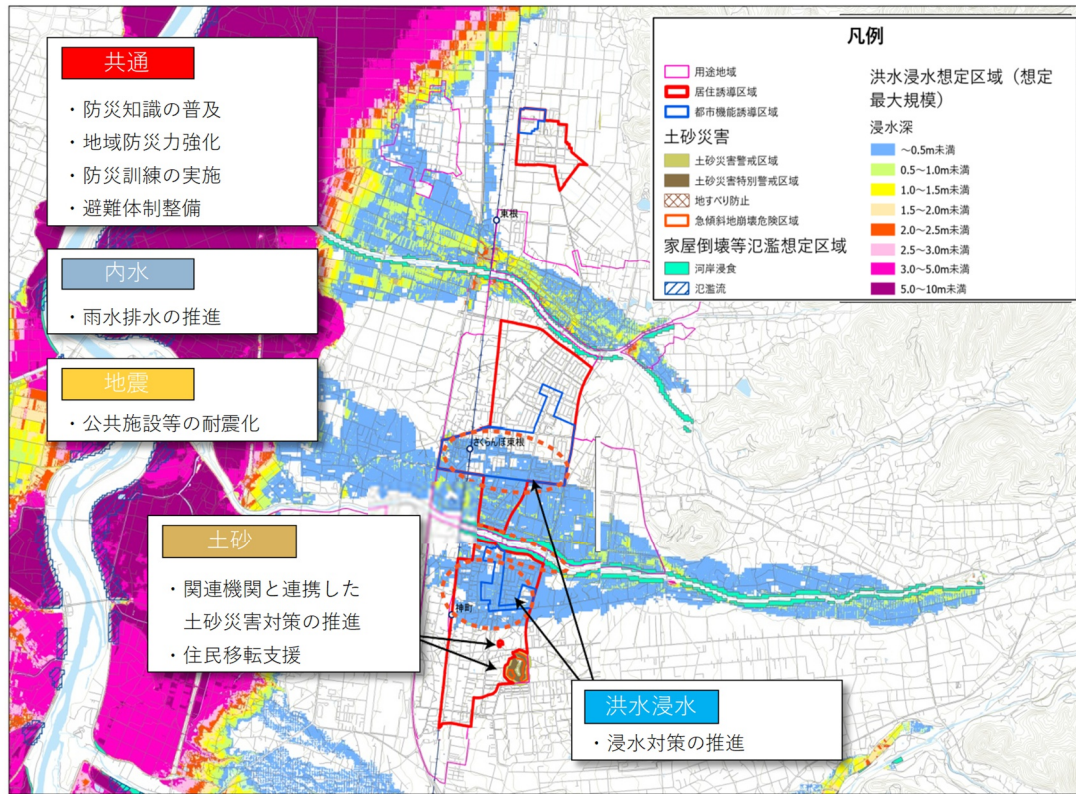
- ・ 公共交通の確保に係る施策
- ・ 公共交通の利便性向上に係る施策



# 第8章:防災指針

災害に強いまちづくりと合わせたコンパクトで安心なまちづくりを推進するため、防災指針を定めることにより、誘導区域内の災害リスクに対しても可能な限り回避・低減しつつ、適切な誘導を図ります。

## 【災害に対する取組方針】



## 【取組スケジュール】

| 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     | ▶      |         |         |

# 第9章：計画の実現に向けて

## 【目標値の設定】

### 目標① 居住誘導区域内の人口密度

⇒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維持・増加を目指します。

| 誘導区域     | 令和2年<br>(現況) | 令和22年<br>(推定) | 令和22年<br>(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        | 推計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

⇒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<br>(現況) | 令和22年<br>(目標) | 令和7年<br>(現況) | 令和22年<br>(目標) | 令和7年<br>(現況) | 令和22年<br>(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             | —            | —             |

### 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。

| 公共交通        | 令和7年<br>(現況) | 令和12年<br>(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 |

### 目標④ 公債費および財政硬直化に関する財政指標

⇒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<br>(現況) | 令和22年度<br>(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、標準的な年間収支(標準財政規模)に占める割合。この数値が18%以上となると地方債の発行に総務大臣等の許可が必要になるなど、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政が多いということになる。 |

### 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(避難圏カバー率)を目標指標とします。

| 居住誘導区域  | 令和2年<br>(現況) | 令和27年<br>(目標) |
|---------|--------------|---------------|
| 避難圏カバー率 | 94%          | 現状維持以上        |