

# 酒田市立地適正化計画 骨子(案) 【概要版】

1. 策定の背景
2. 計画の概要
3. まちづくりの課題
4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

平成30年5月  
酒田市



# 1. 策定の背景

## (1) 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、行政と住民・民間事業者が一体となって「コンパクトなまちづくり」を推進するために、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めるものです。

立地適正化計画区域Ⅱ都市計画区域

市街化区域

### 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、居住を誘導すべき地域を市街化区域内に設定します。



### 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などに誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域を居住誘導区域内に設定します。



**都市機能増進施設** 都市機能誘導区域ごとに、維持・誘導すべき施設（医療・教育文化・行政・商業施設など）を設定します。

### 【誘導施策】

- 財政上、金融上、税制上の支援措置を受けられる場合がある。

### 【届出制度】

- 都市機能誘導区域外の区域における、誘導施設の開発・建築行為
- 居住誘導区域外の区域における、3戸以上または1・2戸でも1000㎡以上の開発・建築行為

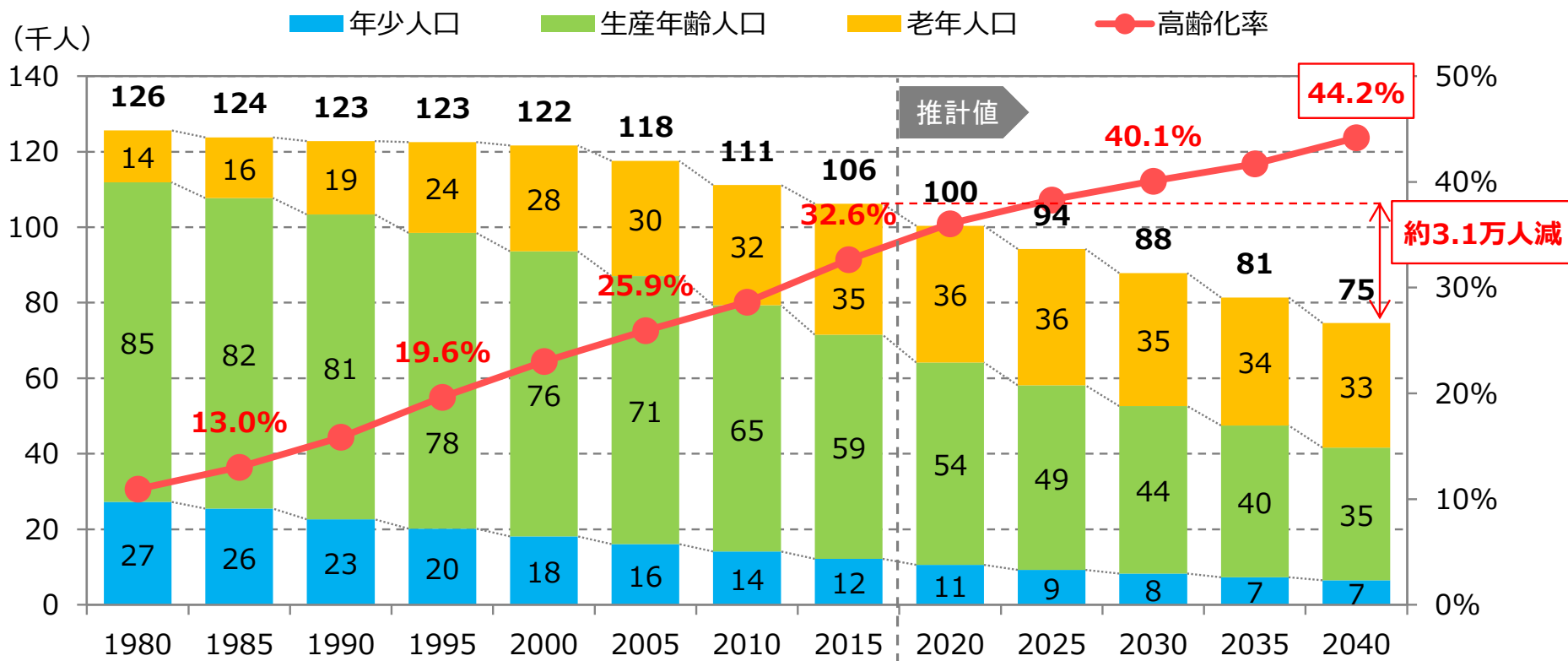
⇒届出制度等によって開発の動きを把握し、都市機能や居住を緩やかに誘導

# 1. 策定の背景

## (2) 酒田市の将来見通し ①急速な人口減少・高齢化

- 総人口は減少傾向にあり、2015年は約10.6万人です。
- 高齢化率は、32.6%と高く、急速に進展しています。
- 2040年には総人口が約3.1万人減少し、高齢化率も44%に達することが予測されます。

■ 年次別年齢区分別人口



※2005年以前は「酒田市」「八幡町」「松山町」「平田町」を合算した値  
【資料】国勢調査（1980～2015年）、国立社会保障・人口問題研究所の推計値（2020～2040年）

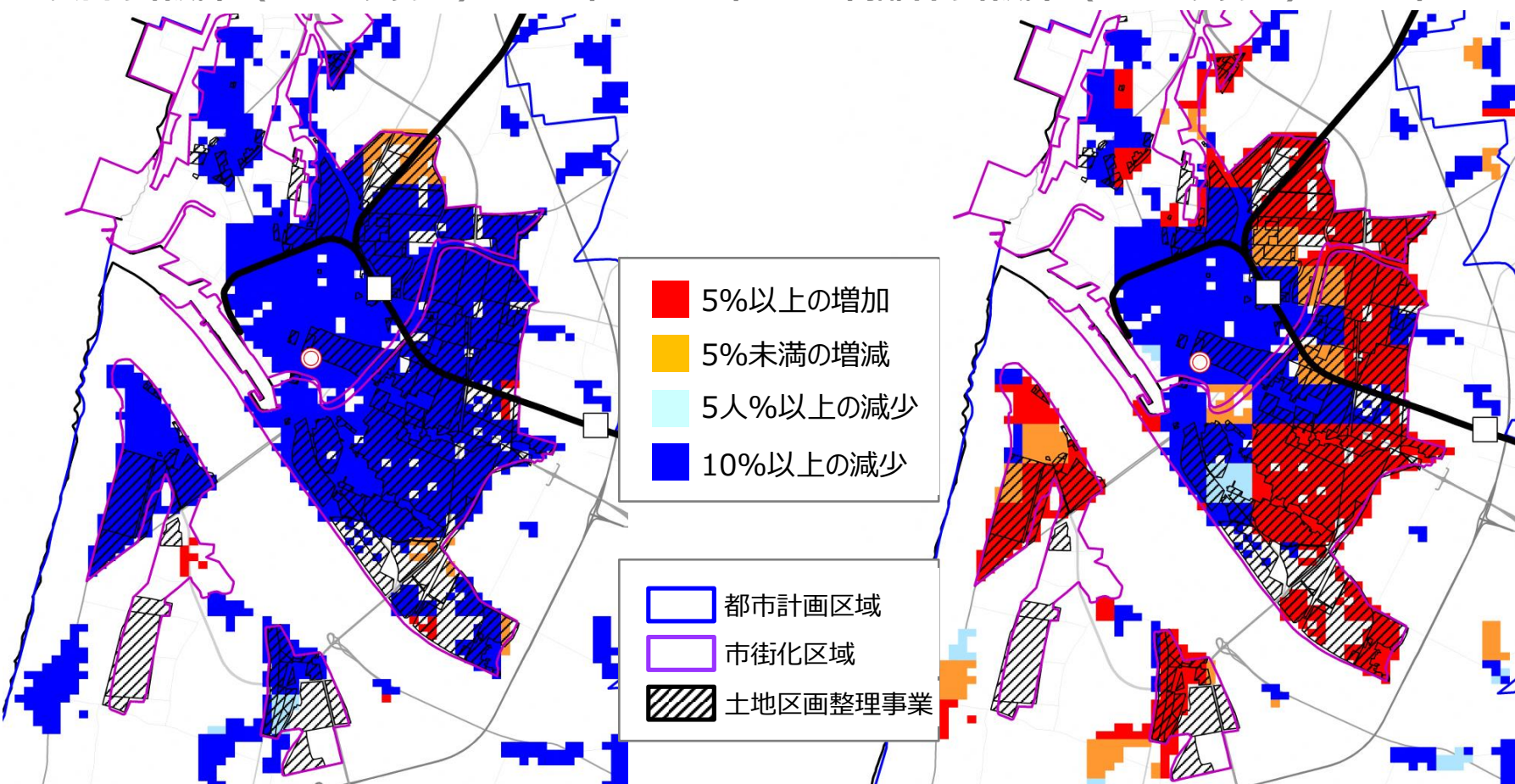
# 1. 策定の背景

## (2) 酒田市の将来見通し ②市街地が更に低密度化

- 2040年の人口は、市街地全域で大きく減少することが予想されます。これまで増加傾向であった中心部周辺の土地区画整理事業エリア等も減少に転じます。
- 中心部では高齢者数も減少し、更に空洞化が進みます。
- 土地区画整理事業エリア等では、高齢者数が今後増加し、高齢化が急速に進みます。

■人口の増減率（100mメッシュ）2040年- 2010年

■高齢者の増減率（100mメッシュ）2040年-2010年





# 1. 策定の背景

## (3) 都市が抱える課題に対応したまちづくりの必要性

- 人口減少が進む中でも、望ましい人口密度や生活を支える様々なサービスが維持された、活力があり住み続けられる都市づくりを進めていくことが必要です。
- その実現に向けて、将来都市像の「実現化方策」の一つである「立地適正化計画」を策定します。

### 急速な人口減少・高齢化

### 市街地が更に低密度化

#### ■ 生活を支える機能の低下

- 医療、福祉、商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小、サービス水準の低下

#### ■ 地域経済の衰退

- 産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

#### ■ 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- 老朽化インフラの対応

持続可能な都市を目指すためにどうすればよいか考えることが必要

(=コンパクト+ネットワークの都市構造)

どんな都市を目指すか  
(将来都市像)

都市計画で  
どう実現するか

新制度の活用

都市計画以外の  
取り組み

都市計画マスタープラン

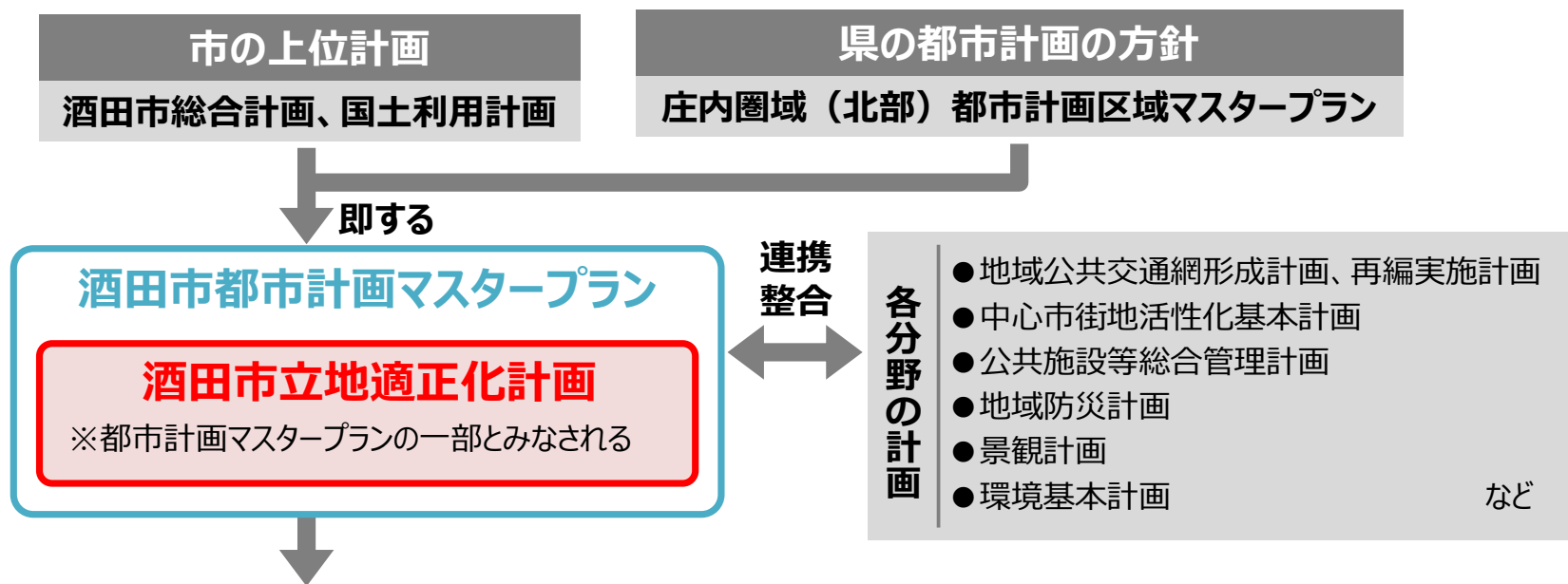
立地適正化計画

過疎地域自立  
促進計画等

# 2. 計画の概要

## (1) 酒田市立地適正化計画の位置付け

- 総合計画、関連分野の計画と調整・連携しつつ、酒田市の将来のあるべき姿を示す都市計画マスタープランと調和した計画となります。
- 立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部とみなされます。



### ■ 都市計画マスタープランに即して定める都市計画

#### 各種都市計画決定

- 区域区分……………○市街化区域、市街化調整区域
- 地域地区……………○用途地域、特別用途地区、高度利用地区、防火地域、臨港地区など
- 都市施設……………○道路、駐車場、公園、下水道、河川、市場 など
- 市街地開発事業…○土地区画整理事業、市街地再開発事業 など

#### 身近な地区でのまちづくり

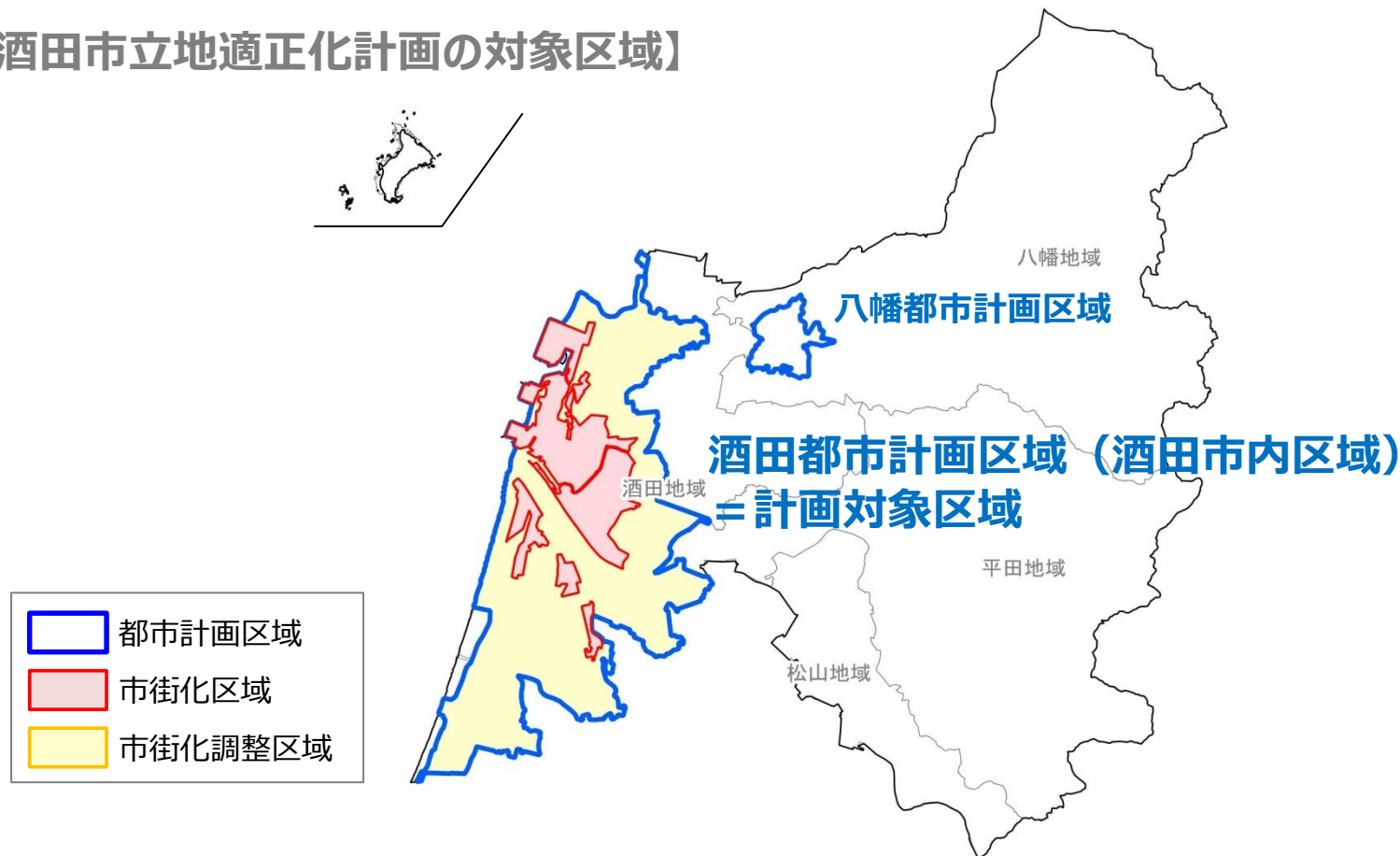
- 地区計画
- 建築協定 など

## 2. 計画の概要

### (2) 酒田市立地適正化計画の対象区域と目標年次

- 酒田都市計画区域の酒田市内区域を対象とします。
- 八幡都市計画区域については、拠点施設の立地状況が少なく、人口集積や開発ニーズが小さいことから、計画対象区域としては定めないこととします。
- 目標年次は20年後の2039年とします。
- 計画期間内においても、概ね5年スパンで評価し、必要に応じて見直しを行います。

#### 【酒田市立地適正化計画の対象区域】



# 2. 計画の概要

## (3) 酒田市都市計画マスタープラン（骨子案）における将来都市像

- 酒田市都市計画マスタープラン（骨子案）では「将来都市像」と「将来都市構造」を下記のとおり設定しています。
- 本計画では、これらの実現に向けて、市街地（市街化区域）におけるまちづくりの課題を明確にし、まちづくりの方針や誘導区域・誘導施策等を定めて、都市機能や居住の適正な立地を促進していきます。

### ■ 将来都市像

(仮) 「つながりと調和が織り成す 共創のまち酒田」

### ■ 基本ビジョン

#### コンパクト都市

市街地の無秩序な開発を抑え、既存の市街地の有効活用を図ることにより、コンパクトで快適、安全、便利で持続的な市街地の形成を目指します。

#### 田園・歴史文化都市

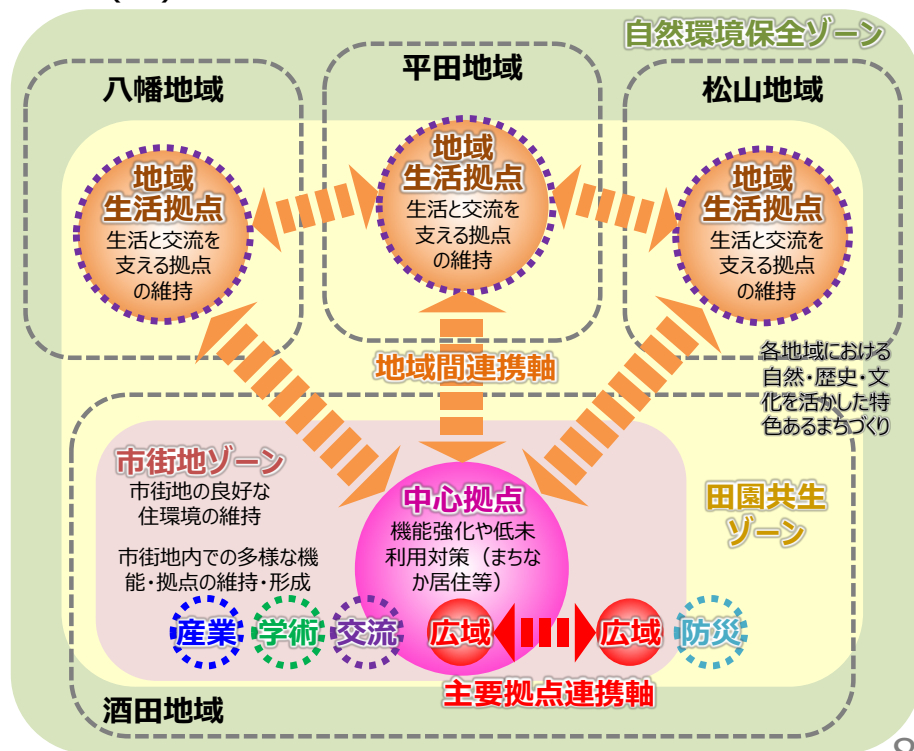
これまで培ってきた歴史・文化・自然を大切に、各地域の魅力ある自然・地勢や歴史的な建築物・資源などを活かして、自然豊かで歴史文化が薫る都市を目指します。

#### 交流都市

陸・海・空の広域交通機能を有効に活用するとともに、市内各所や庄内地域との繋がりを生み出し、生活を支え、賑わいと活力に満ちた都市を目指します。

### ■ 将来都市構造

(仮) 酒田版コンパクト+ネットワークの都市構造





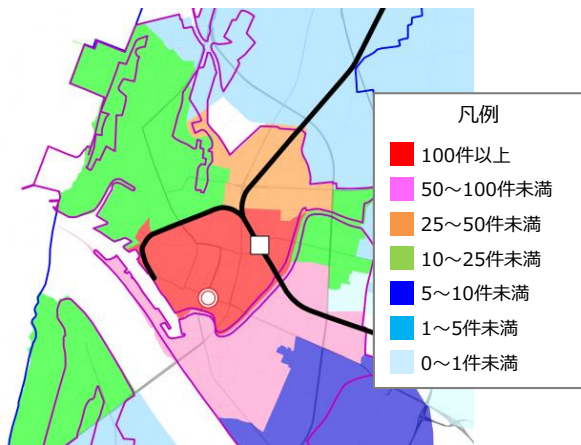
# 3. まちづくりの課題

## 課題①：都市の低密度化に対応して、市民の生活を守り、都市全体の活力の維持・向上を図るために、都市の拠点性を高めるまちづくりが必要

### 中心市街地は、まちの強みを活かした滞在・回遊・活力を生み出せていない

- 中心部には、中町周辺に公共公益施設等の高次都市機能が集積。
- 交通結節点の酒田駅が立地。
- 歩行空間などの基盤整備が整っている。
- 一方、商業機能の衰退や人口減少に伴う空洞化が進んでいる。

■ 地区別の空き家数（2018年）  
（件／100ha）



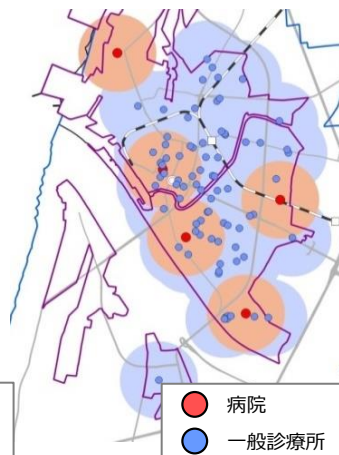
### 将来的に、居住地周辺の基本的な生活サービスが維持できなくなることが懸念される

- 生活に必要なスーパーマーケットや医院・クリニック等の生活サービスは、現在は市街地全域に分布し、徒歩圏エリアで一定程度カバーされている。
- 将来的に、人口減少に伴う市街地の低密度化により、居住地周辺の基本的な生活サービスが維持できなくなることが懸念。

■ 商業施設の立地状況  
（大型小売店・スーパー）



■ 病院・診療所等の立地状況



### 公・民の低未利用地が今後更に増加することが予想される

- 公・民の低未利用地が増加傾向にあり、今後の人口減少により、更に増加することが予想される。
- 特に中心市街地には、すでに人口減少や道路・住宅条件等から空き家・空き地が多く発生。
- また、学校統合等による大規模な未利用空間が存在。

■ 市街化区域内の未利用地  
（市有地）

未利用地（市有地）	地積（㎡）
旧第五中学校	29,067.93
旧県立酒田商業高等学校	22,856.00
旧港南小学校	21,339.76
旧食肉処理場敷地	3,930.25
旧光ヶ丘五丁目住宅	2,917.50
宮野浦三丁目地内宅地	1,117.50
その他 計13件	2,903.40
計 19件	84,132.34

# 3. まちづくりの課題

**課題②：多様なニーズに対応しつつ、持続可能な都市構造を形成していくために、酒田の特徴・強みである「都市ストック」を活かしたまちづくりが必要**

**市民の外出行動や居住場所によって異なり、将来的に変化していく多様なニーズ**

## 日常の買い物や通院

- 身近な場所で用足しできることが望ましく、実際の市民の移動実態は、市内各所から市街地内への移動や、身近な支所周辺への移動が大半を占めている。

## 「買い回り品」や高次医療、文化芸術など

- モノ・サービスの質の高さ、種類の多さや、広範囲からのアクセスしやすさが求められる。

## ライフスタイル志向の変化

- 現時点では、マイカー利用・郊外居住型のライフスタイルが志向されている。
- 今後は、人口減少及び高齢化により、身近な居住地周辺で一定程度の生活サービスを楽しむことができるニーズが高まっていくことが想定される。
- 特に、土地区画整理事業等を実施した市街地においては、今後の高齢者人口の増加が見込まれている。

**酒田の中心市街地及びその周辺の市街地には、充実した「都市ストック」が形成されている**

## 中心市街地

- 歴史・文化・観光資源が多く存在し、公共・医療・商業等の高次都市機能が集積しており、都市基盤が整っている。
- 市内各所からの交通ネットワークが比較的充実していることに加えて、循環線等により市街地全域からのアクセス性も高く、市内で最もアクセス性が高い。
- 酒田大火の教訓から防災に強いまちづくりが進められており、津波・洪水・土砂災害のいずれに対しても災害時の安全性は比較的高い。

## 日本海総合病院周辺

- 多様かつ高次の都市機能集積が図られている。

## 中心部周辺の市街地

- 土地区画整理事業等の面的整備により計画的に都市基盤が整備された良好な住環境がコンパクトに広がっている。

# 4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

## (1) まちづくりの方針（ターゲット）

- まちづくりの課題に対応し、将来都市像を実現していくために、「居住」と「都市機能」に関する次の2つの方針にもとづいたまちづくりを推進していきます。

### ① 多様なライフスタイルを受け入れる居住環境が整ったまち

#### 中心部

歩いて暮らせるまちとして基盤は整っている

- 歴史・文化・観光資源が多く存在
- 公共・医療・商業施設等の高次都市機能が集積
- 防災上安全
- 都市基盤や公共交通が充実

しかし、居住環境として良好・魅力的とは言えない状況

- 間口の狭い町屋型の敷地が多い
- 人口減少による空き家・空き地の増加

#### 中心部を取り囲む 周辺住宅市街地

面的整備により  
計画的に都市  
基盤が整備され  
た良好な住環  
境がコンパクトに  
広がっている

#### 酒田地域の郊外部 八幡地域 平田地域 松山地域

各地域それぞれの  
自然的・歴史的な  
特色・魅力を持った  
住環境が存在する

多様な住まい方ができる居住環境が  
一定程度整っています。

中心部における歴史・湊まち文化を感じられ、歩いても暮らせる多様なライフスタイルを受け入れる居住環境が整ったまちづくりを目指します。

# 4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

## (1) まちづくりの方針 (ターゲット)

### ② 市街地や各地域の生活を支えるサービスを持続的に提供できるまち

- 市内の多様なライフスタイルの実現に向けては、居住環境の整備に加えて、生活を支えるサービス等が将来にわたり持続的に提供されていくことが必要です。

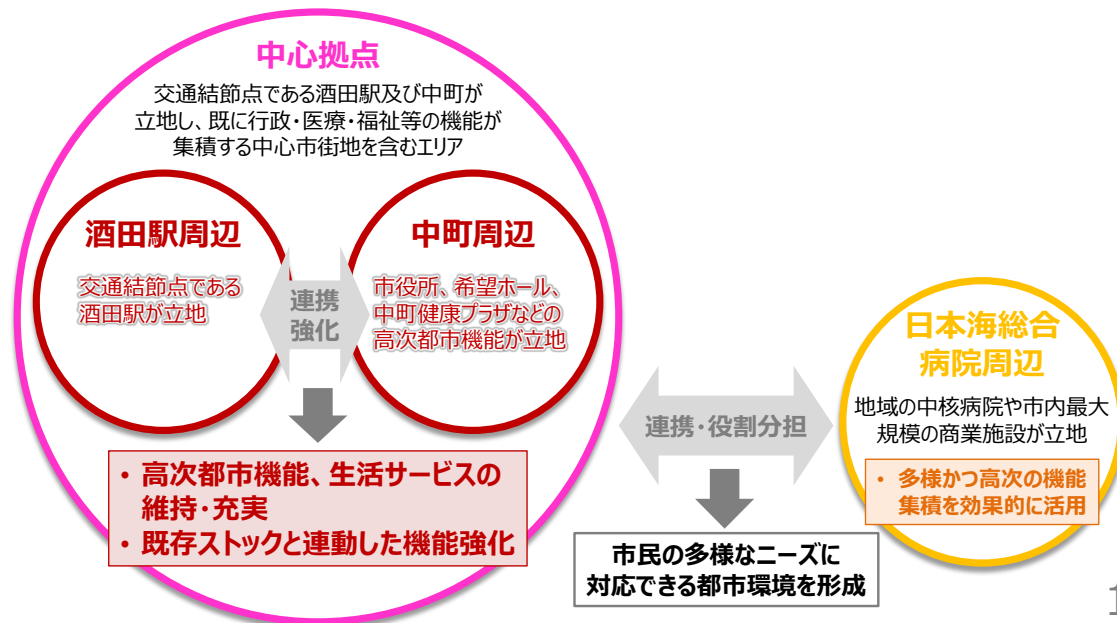
現状では、生活に必要な生活サービスは市街地全域に分布



将来的には、人口減少に伴う市街地の低密度化により居住地周辺の基本的な生活サービスが維持できなくなる懸念。

- また、中心部には高次都市機能の集積や交通結節点の酒田駅が立地しているものの、まちの強みを活かした滞在・回遊・活力を生み出せていません。

**「サービス提供基地」としての中心拠点の機能強化を図ることで、市街地や各地域の生活を支えるサービスを持続的に提供できるまちづくりを目指します。**



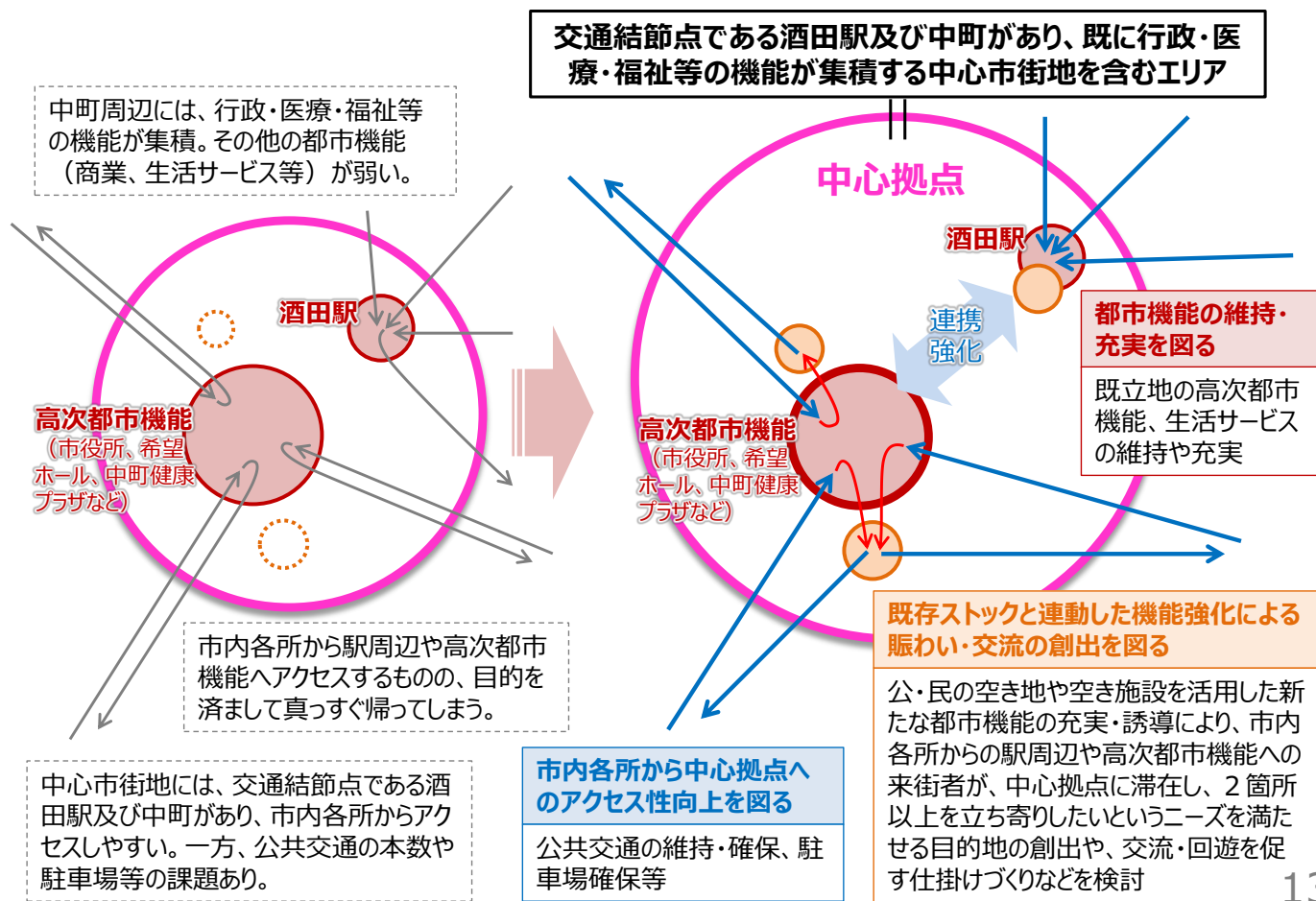
# 4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

## (2) 都市機能誘導の基本的な考え方

- まちづくりの方針②を踏まえ、次の2つの考え方で中心拠点の都市機能強化を図っていきます。

### ① 市内各所からアクセスしやすく、持続的・効率的に都市サービスが提供可能で、地域活力を生み出す「中心拠点」の形成

- 市内各所からアクセスしやすく、既に行政機能や医療・福祉機能などの集積がみられる中心市街地を含むエリアについて、高次都市機能や生活サービスなどが相互に連動し回遊性や活力を生み出す「中心拠点」の形成を推進します。



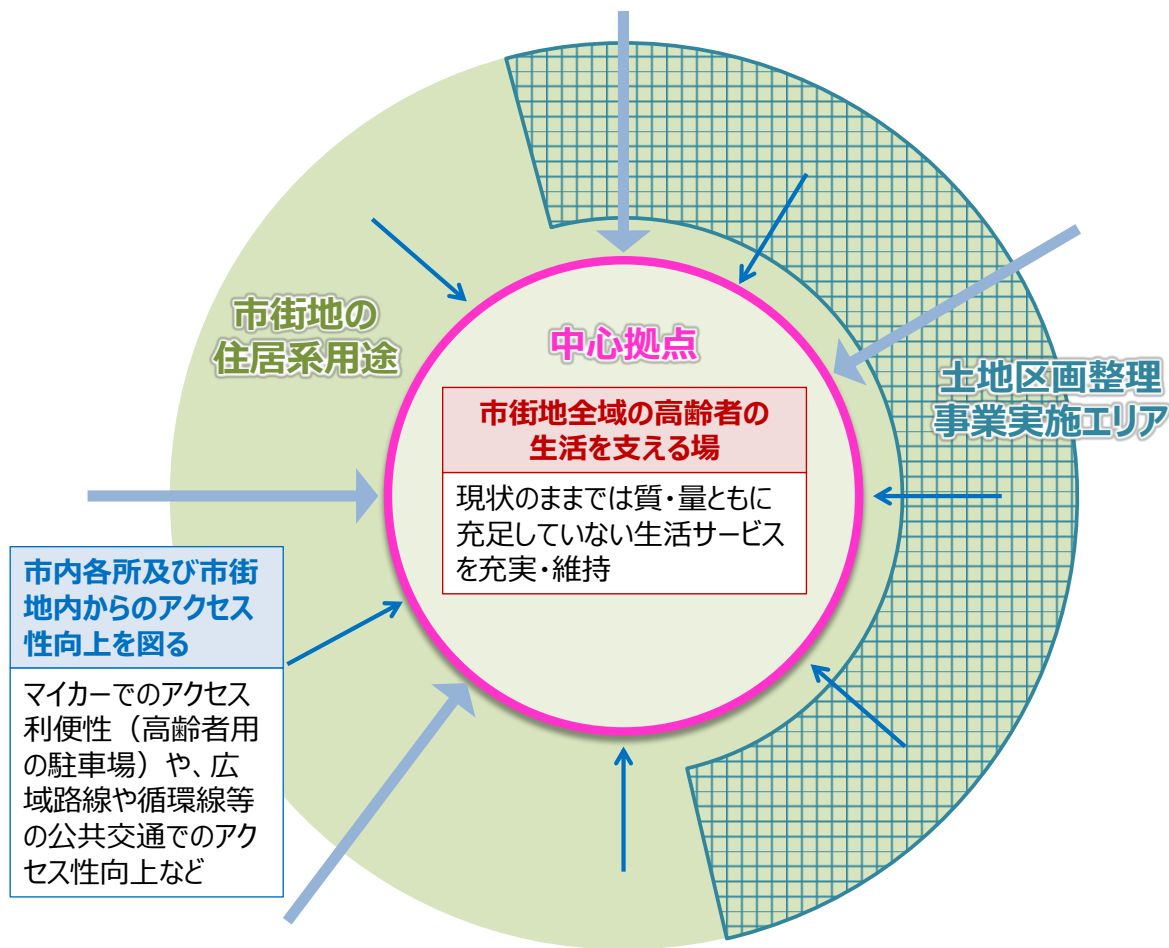


# 4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

## (2) 都市機能誘導の基本的な考え方

### ② 面的整備により都市基盤の整った住宅市街地を周辺に抱える「中心拠点」において、将来的に高まる高齢者ニーズにも対応した都市環境を形成

- 「中心拠点」をその周辺住宅市街地の高齢者等の生活を支える場として位置づけ、生活サービスの充実・維持を図ることで、将来的に高まる高齢者ニーズにも対応した都市環境を形成していきます。



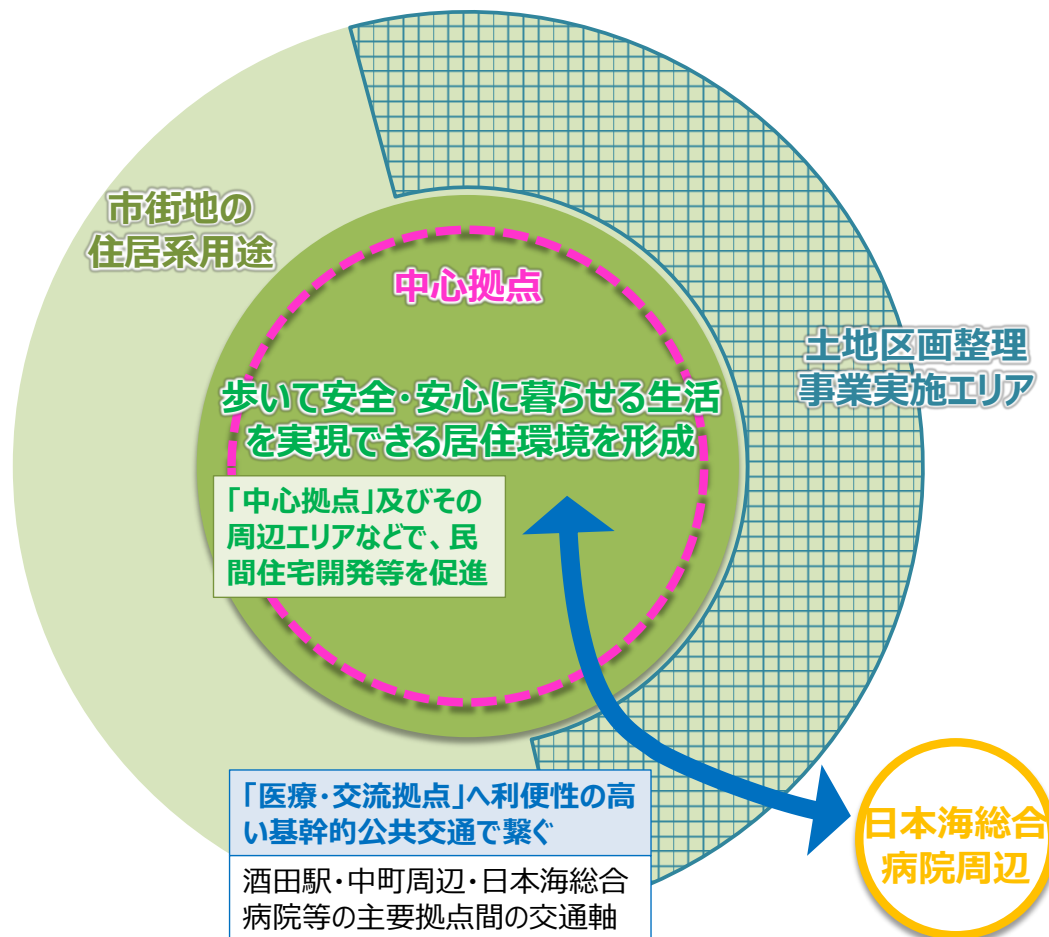
# 4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

## (3) 居住誘導の基本的な考え方

- まちづくりの方針①を踏まえ、次の考え方で中心拠点の居住環境の形成を図っていきます。

### ③歩いて安全・安心に暮らせる生活の実現、及び、「中心拠点」の生活サービス維持に向けた「まちなか居住」環境の形成

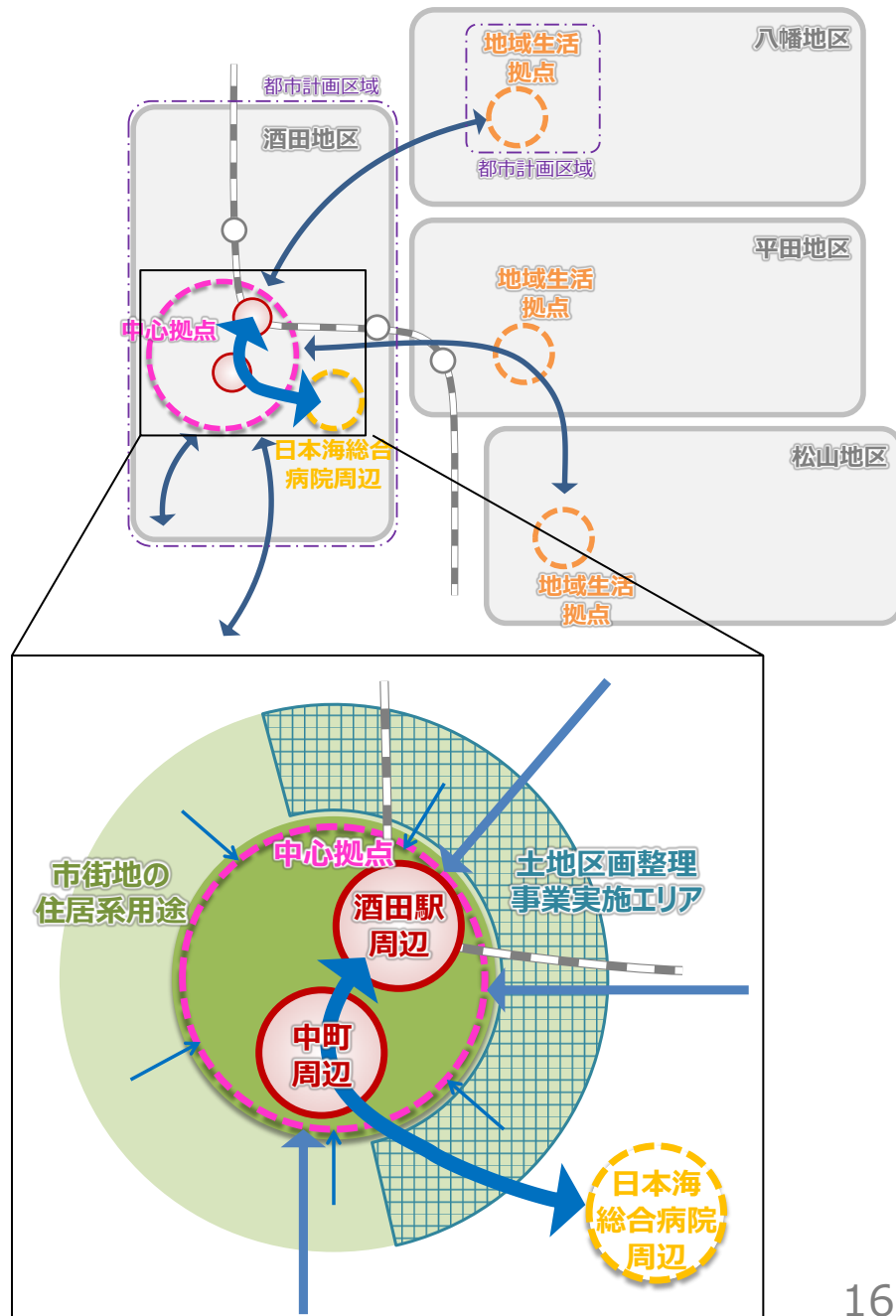
- 「中心拠点」を包括するエリアで、歴史・湊まち文化といった酒田ならではの都市的生活や、マイカーに過度に依存しない、歩いて安全・安心に暮らせる生活を実現できる居住環境を形成し、民間住宅開発等の促進を図っていきます。
- また、「中心拠点」における人口の低密度化を改善することで、その周辺の住宅市街地全体の高齢者等の生活を支える身近な生活サービスの維持を図ります。



# 4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

## (4) 目指す都市の骨格構造

- 多様な生活サービスを誘導・集約する「中心拠点」を形成・維持するとともに、酒田市の大きな“強み”である日本海総合病院周辺の機能集積を活用し、拠点間をつなぐ主要拠点連携軸の形成・強化を図ります。
- また、「中心拠点」やその周辺において、歩いて安全・安心に暮らせる生活を実現できる居住環境を形成します。
- さらには、八幡地域や都市計画区域外となる松山地域・平田地域の支所周辺を「地域生活拠点」として位置づけて、「中心拠点」と「地域生活拠点」を結ぶ地域間連携軸の持続性を高めます。
- 以上などにより、市域全体の市民生活を支える都市構造を構築し、持続可能な都市を目指し、都市機能誘導区域、居住誘導区域を定めます。





# 4. 酒田市立地適正化計画の骨子案

## (5) 都市機能・居住の誘導等の基本的な考え方

・ 酒田駅周辺及び中町周辺への都市機能誘導、中心拠点への居住誘導を図ります。

・ 歴史文化と都市の利便性を享受でき、歩いて安心・安全に暮らせる「まちなか居住」環境の形成に向けて、中心拠点（中心市街地）に居住を誘導する。

・ 人口減少・低密度化により市街地内の身近な都市機能（商業・医療等）が維持できなくなる恐れがある。  
 ・ 空き家・空き地や公的不動産の空き施設、未利用地等の増加。  
 ・ まちなかの公共施設等の「公的ストック等」

・ 中心拠点において生活に必要な都市機能を維持し、公共交通でのアクセスを確保することで、居住誘導区域や住環境保全エリアの高齢者等の生活を守る。

・ 人口減少・低密度化により市街地内の身近な都市機能（商業・医療等）が維持できなくなる恐れがある。  
 ・ 土地区画整理事業エリアで増加する高齢者の生活を支えることが必要。

・ 中心拠点において生活に必要な都市機能を維持し、公共交通（循環線等）でのアクセスを確保することで、住環境保全エリアの高齢者の生活を守る。

・ 市全域から利用される広域的都市機能として位置づけ。（駅・バスターミナル、図書館など）  
 ・ 「既存ストックと連動した機能強化」による賑わい・交流の創出。（2箇所以上を立ち寄りしたいというニーズを満たせる目的地の創出や、交流・回遊を促す仕掛けづくり）

・ 市全域から利用される広域的都市機能として位置づけ。（市役所、文化施設、健康増進施設、商業施設、医療施設など）  
 ・ 「既存ストックと連動した機能強化」による賑わい・交流の創出。（2箇所以上を立ち寄りしたいというニーズを満たせる目的地の創出や、交流・回遊を促す仕掛けづくり）

・ 市全域から利用される広域的都市機能として位置づけ。（医療施設、商業施設）  
 ・ 主要拠点間の交通軸により中心拠点からのアクセスを確保。

