

酒田市立地適正化計画（案）

概要版

平成30年12月

酒田市

目次

1. 酒田市立地適正化計画とは	1
1-1 計画の目的	1
1-2 計画の位置付け	1
1-3 計画の前提	2
2. 酒田市のまちづくりの課題	4
3. まちづくりの方針等	6
3-1 まちづくりの方針	6
3-2 目指す都市の骨格構造	8
3-3 居住誘導及び都市機能誘導の基本的な考え方	9
4. 居住誘導区域	10
4-1 居住誘導区域の設定にあたって	10
4-2 居住誘導区域の設定	13
5. 都市機能誘導区域	14
5-1 都市機能誘導区域の設定にあたって	14
5-2 都市機能誘導区域の設定	17
6. 誘導施設	18
7. 都市機能および居住を誘導するための施策	19
7-1 都市機能を誘導するための施策	19
7-2 居住を誘導するための施策	19
8. 計画の推進方法および目標値	20
8-1 計画の進行管理	20
8-2 評価指標および目標値	20
9. 届出制度について	22
9-1 居住誘導区域外における届出（開発・建築等行為）	22
9-2 都市機能誘導区域外における届出（開発・建築等行為）	24
9-3 都市機能誘導区域内における届出（休廃止）	25
9-4 勧告など	26
9-5 届出を怠った場合など	26
資料編	27
1. 検討の経緯	27
2. 用語解説	28

本文中に「※」を記した語句は、巻末の用語解説で解説しています。
本文中に「注」を記した値や固有名詞は、本文中に補足的な説明をしています。

1. 酒田市立地適正化計画とは

1-1 計画の目的

○立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法*第81条第1項の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

【立地適正化計画制度の概要】

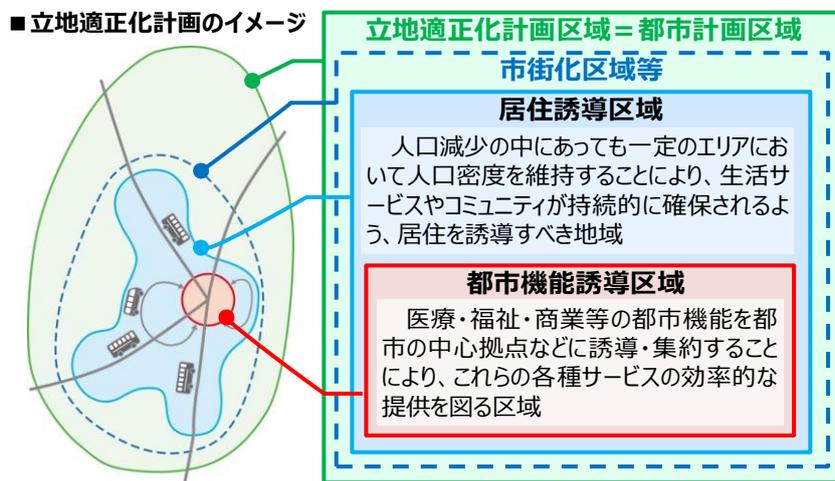
全国的に人口減少・少子高齢化が進む中で、高齢者も安心できる快適な生活環境を実現することや、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちにすること、財政面・経済面で持続可能な都市経営を可能にすることが大きな課題となっています。

このような背景から、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法が改正され、市町村が立地適正化計画を策定することが可能になりました。

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ゆるやかに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。

都市再生特別措置法に基づき、主に以下の事項について定めます。

- ・立地適正化計画の区域
- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域
- ・都市機能誘導区域
- ・都市機能誘導区域に誘導する誘導施設
- ・都市機能および居住を誘導するための施策



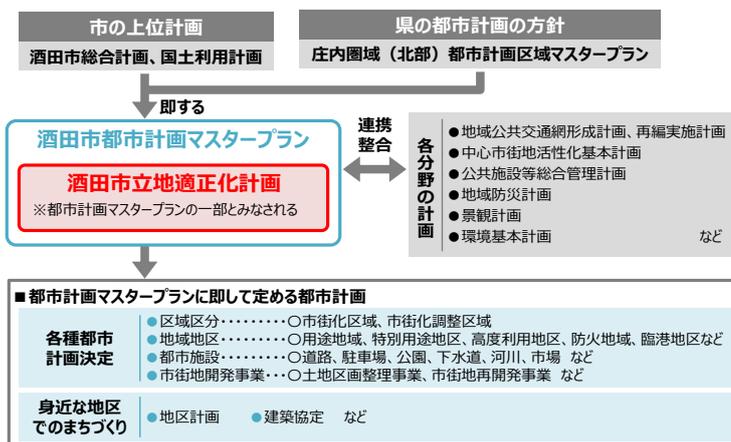
○計画の目的

本計画は、都市機能*や居住の適正な立地を促進することで、これまで形成してきた「コンパクト」な市街地を維持して、人口減少が進むなか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、活力があり住みやすい・住み続けられる都市づくりを推進していくことを目的とします。

1-2 計画の位置付け

本計画は、酒田市総合計画、県の都市計画区域マスタープラン*に即するとともに、酒田市都市計画マスタープラン*と調和したものとします。

法で定める事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープラン*の一部とみなされます。



1-3 計画の前提

○計画対象区域

本計画においては、本市に存在する2つの都市計画区域*のうち、市街化区域*と市街化調整区域*に線引きしている酒田都市計画区域の酒田市内区域(11,568ha)を対象とします。

○目標年次

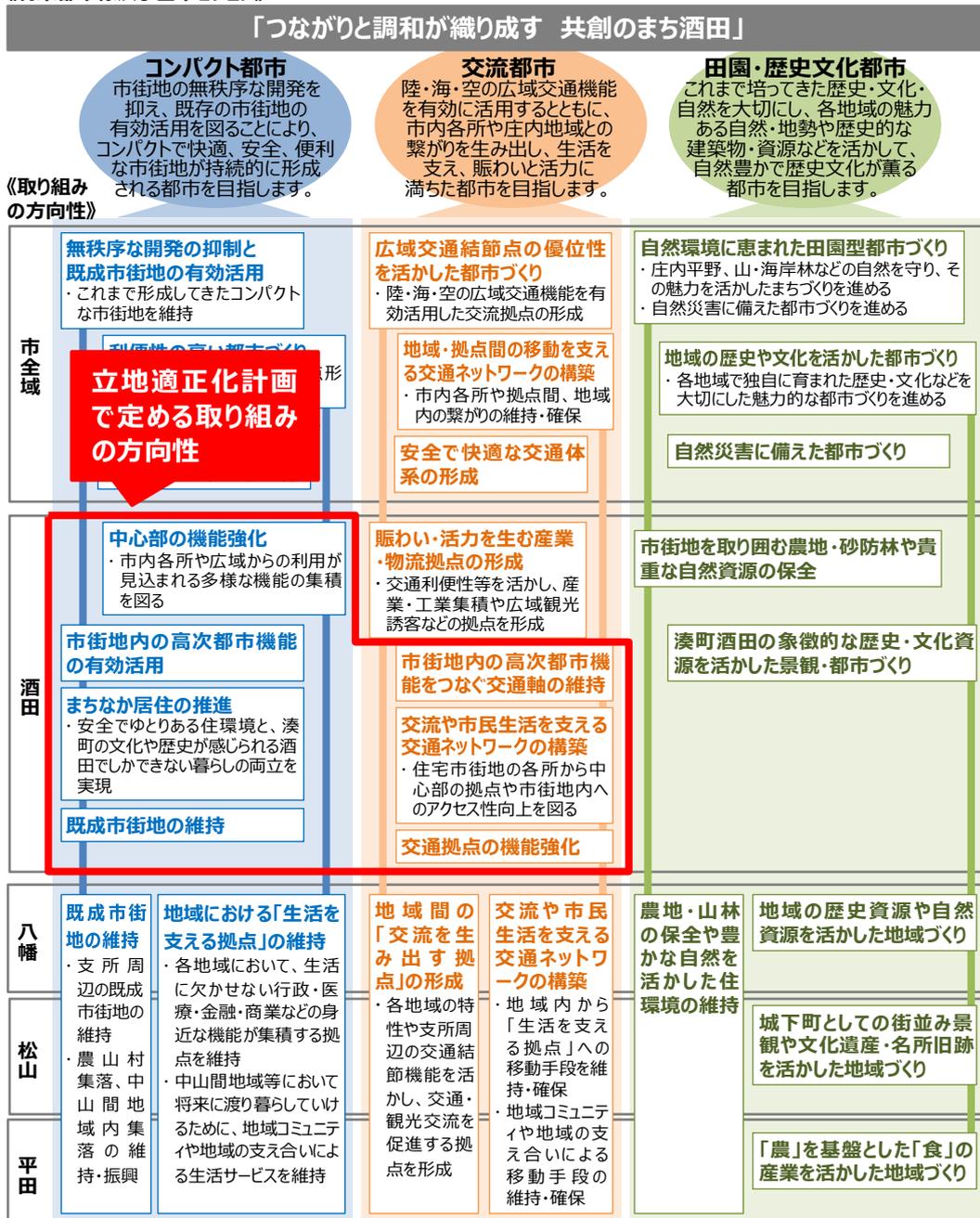
本計画は、長期的な視野に立って都市構造の再構築などを推進していくものとなるため、概ね20年後の2040年を目標年次とします。

○将来都市像及び将来都市構造(酒田市都市計画マスタープラン)

酒田市都市計画マスタープラン*では「将来都市像」と「将来都市構造」を下記の通り設定しています。本計画では、これらの実現に向けて、酒田市街地及び中心部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。

■酒田市都市計画マスタープランにおける「将来都市像」

《将来都市像及び基本ビジョン》



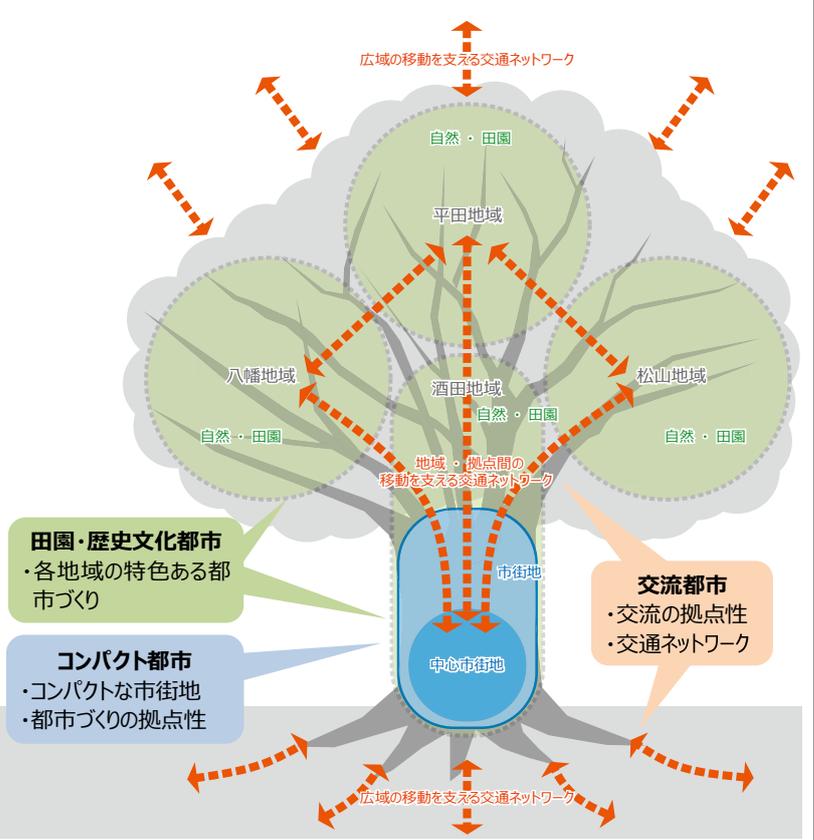
■ 酒田市都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」

《将来都市構造》「けやき型都市構造」

(酒田版コンパクト+ネットワークの都市構造)

「けやき型都市構造」とは、本市が目指す将来都市構造として、既存の機能集積や拠点性を有効活用し、地域間・拠点間を繋ぐ都市の姿を「酒田市の木」である「ケヤキ」に例えたものです。「幹」と「根」は市街地エリアと中心市街地、「葉」は自然及び田園エリア、「枝」は地域・拠点間をつなぐ交通ネットワーク*、「土」と「光」は市内外をつなぐ広域の交通ネットワーク*を表しています。

ケヤキの木が、土から根を通じて幹、枝、葉へと全体に水分や養分を与え、また、葉が光を浴びて養分を作り出し、枝や幹、根に養分を運ぶように、各地域がお互いに支え合いながら強く生きていくことで、人口が減少する中でも都市活力の維持・向上を図りながら、誰もが住みやすい・住み続けられる都市の姿をイメージしたものです。

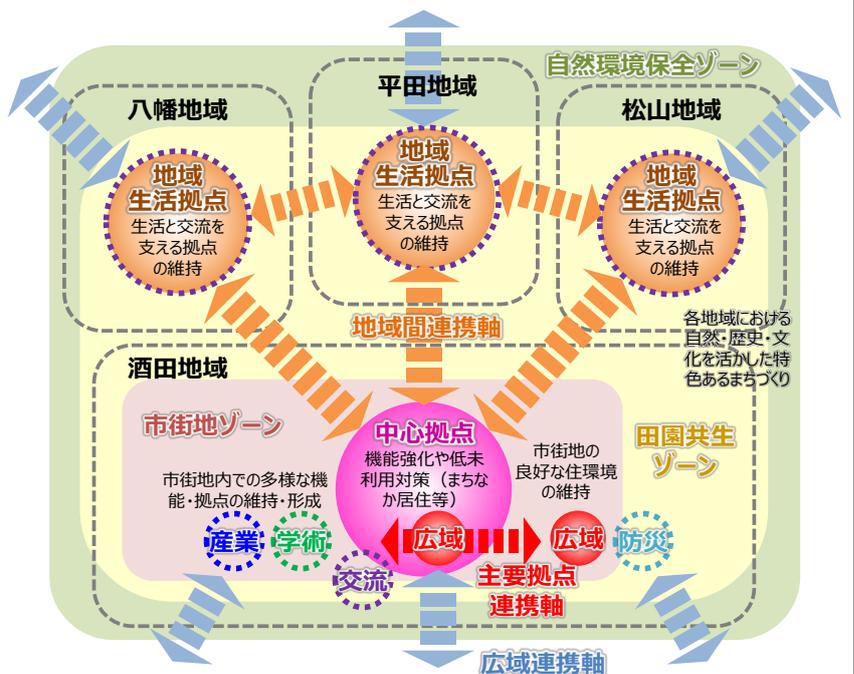


■ 酒田市都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」の構成

中心拠点の機能強化や低未利用対策（まちなか居住等）を図るとともに、その周辺を取り囲む住宅市街地の良好な住環境を守っていき、これまで形成してきた「コンパクト」な市街地を維持します。

また、各地域における生活を支える拠点の機能維持や自然・歴史・文化を活かした特色あるまちづくりを進め、生活拠点と中心拠点の地域間や、市内各所と拠点を結ぶ交通ネットワーク*の維持・充実を推進します。

これらにより、人口が減少する中でも都市活力の維持・向上を図りながら、誰もが住みやすい・住み続けられるまちの実現につなげていきます。



一極集中のコンパクトシティを目指すものではありません
 ・酒田地域郊外部（市街化調整区域*等）や八幡地域・松山地域・平田地域から酒田中心部に都市機能や住宅を集約するものではありません。

2. 酒田市のまちづくりの課題

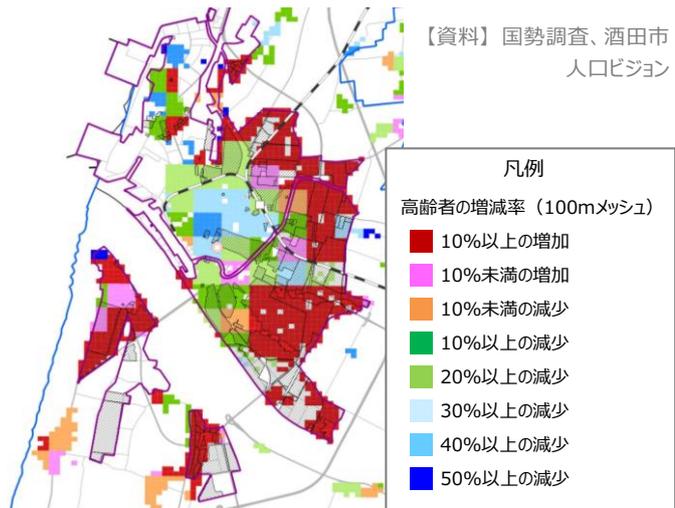
酒田市都市計画マスタープラン*で定めている「将来都市像」「基本ビジョン」「将来都市構造」の実現に向けて、都市の現状や市民・事業者等の意向などを踏まえると、酒田市立地適正化計画では、以下のような課題に対応したまちづくりを進めていく必要があると考えられます。

課題①：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・強みとなる「既存ストック*」を活かしたまちづくりが必要

①-1 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への対応が必要

■高齢者の増減率 2040年-2010年

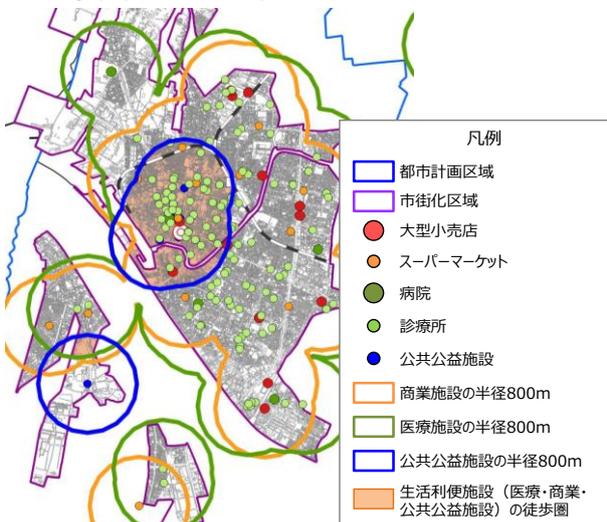
- 日々の買物やかかりつけ医の通院は、市街地や市内の身近な場所で用足し
- 高次都市機能に対するニーズは中心部及び中心部周辺で一定程度保たれている
- 多様なライフスタイルの存在と今後の高齢化に伴う変化



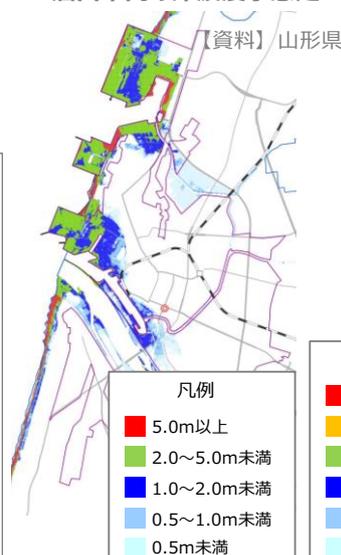
①-2 中心市街地及びその周辺の市街地に形成されている充実した既存ストック*を活かしたまちづくりが必要

- 中心市街地は、歩いても暮らせるまちとしての基盤が整っており、市内各所からアクセスが高い
- 中心市街地は災害リスクが比較的小さい
- 中心部周辺の市街地には高次都市機能の集積や良好な住環境が広がっている

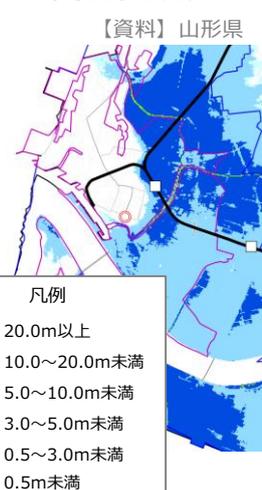
■ 生活便利施設（医療、商業、公共公益機能）の徒歩圏 800m の区域



■ 酒田市内の津波浸水想定



■ 酒田市内の最上川・赤川の洪水による浸水想定区域



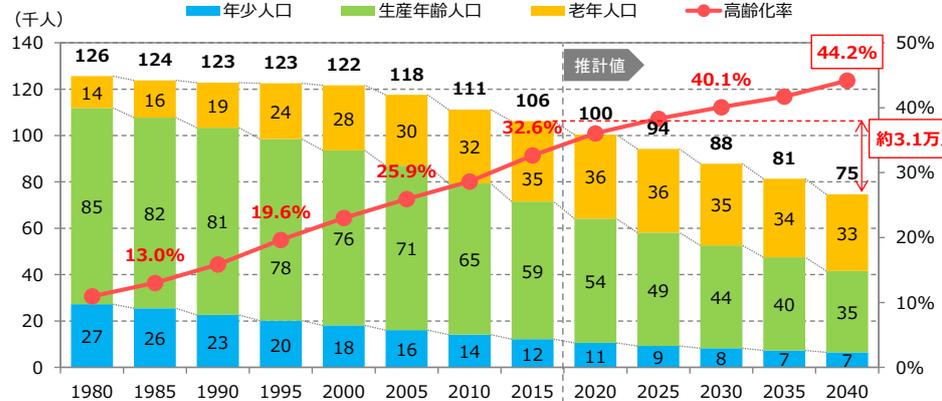
課題②：都市の低密度化に対応して、市民の生活を守り、都市全体の活力の維持・向上を図るために、都市の拠点性を高めるまちづくりが必要

②-1 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

■ 急激な人口減少、少子高齢化が進んでおり、今後更に深刻化する

※2005年以前は「酒田市」「八幡町」「松山町」「平田町」を合算した値

■ 年次別年齢区分別人口【資料】国勢調査（1980～2015年）、社人研推計値（2020～2040年）



■ 将来的に市街地全域で人口減少する

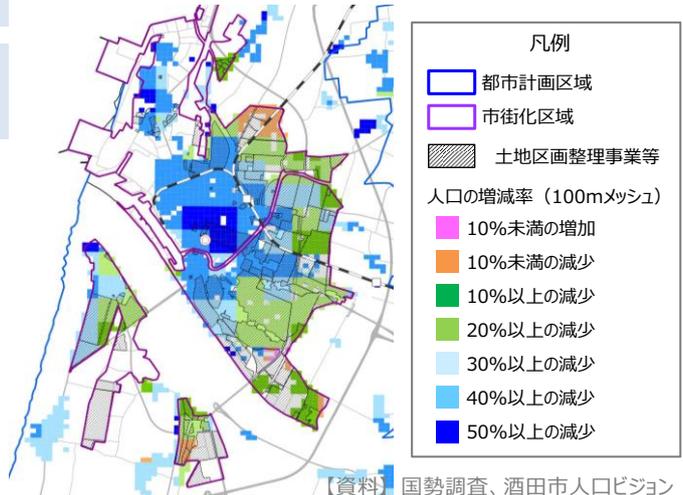
■ 市街地をカバーしている生活サービスが、低密度化により維持困難になる懸念

■ 医療・商業施設の徒歩圏内人口の将来見通し (DID*及び市街化区域*)

	徒歩圏内の人口密度 (人/ha)	
	2010年	2040年
医療施設の800m圏域		
DID地区内	40.10	25.84
市街化区域	34.57	22.88
商業施設 (大型小売店・スーパー) の800m圏域		
DID地区内	42.39	27.52
市街化区域	38.44	25.57

【資料】国勢調査、酒田市資料

■ 人口の増減率 2040年-2010年

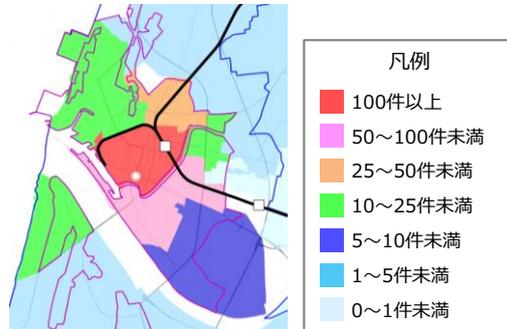


【資料】国勢調査、酒田市人口ビジョン

②-2 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

■ 市街地の空き家・空き地は増加傾向にある (特に中心市街地で深刻)

■ 地区別の空き家 (2017年) (件/100ha)



■ 大規模な未利用空間が存在

■ 酒田市の未利用地 (市有地) の一覧
市街化区域内 (酒田都市計画区域)

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
旧ジャスコ酒田駅前店	10,593.00
旧食肉処理場敷地	3,930.25
旧光ヶ丘五丁目住宅	2,917.50
旧月見ヶ丘保育園敷地	2,501.50
その他 計12件	2,586.14
計 19件	95,792.08

②-3 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

■ 中心市街地には高次都市機能の集積や交通結節点などのまちの強みを備えている

■ 中心市街地は空洞化が進み、生活を支える身近な都市機能が弱い状況

3. まちづくりの方針等

3-1 まちづくりの方針

本計画では、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、居住及び都市機能の視点から以下の2つの方針に基づいたまちづくりを進めます。

《まちづくりの課題》

課題①：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・強みとなる「既存ストック※」を活かしたまちづくりが必要

▶ ①-1 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

▶ ①-2 酒田の中心市街地及びその周辺の市街地には、充実した既存ストック※が形成されている

課題②：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

▶ ②-1 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

▶ ②-2 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

▶ ②-3 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

《まちづくりの方針》

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（居住の視点）

- ・ 中心市街地は、今後増加する高齢者が安心して暮らせる場所としてや、都市的な生活や歴史・文化を感じられる生活空間としての役割・重要性が増している。
- ・ 一方、深刻な人口減少により空き家・空き地の増加が進むなど、居住機能の低下が懸念される。

- ・ 市内には、面的整備により都市基盤※が整備された周辺住宅市街地や、一般住宅市街地などの良好な住環境が存在。
- ・ また、八幡・松山・平田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。
- ・ これらにより、多様な住まい方ができる居住環境が一定程度整っている。

中心市街地（中心拠点）

歩いても暮らせ、歴史・湊まち文化を感じられる居住環境の形成

周辺住宅市街地及び一般住宅地

マイカー利用・郊外居住型ライフスタイル※の受皿として、良好な住環境を備えた市街地を維持・保全

八幡・松山・平田

多種多様な自然・歴史・文化のある住環境を維持・活用

② 市街地や各地域の利便性が担保され、市街地の生活を支えるサービスを持続的に提供できるまち（都市機能の視点）

- ・ 高次都市機能※等の既存の機能集積や活用可能な低未利用地などの既存ストック※を活かした持続的かつ効率的なまちづくりが必要。

- ・ 市街地内において将来的にも生活サービス※を提供し続けられる場が必要。
- ・ 高齢者の増加が見込まれる周辺住宅市街地や市内各所からアクセスしやすい場所において、生活を支える機能が必要。
- ・ 高次都市機能※が集積する酒田駅周辺・中町周辺と日本海総合病院周辺の連携・役割分担により、市内各所からの多様なニーズに対応していくことが必要。

中心市街地及び酒田駅・中町周辺

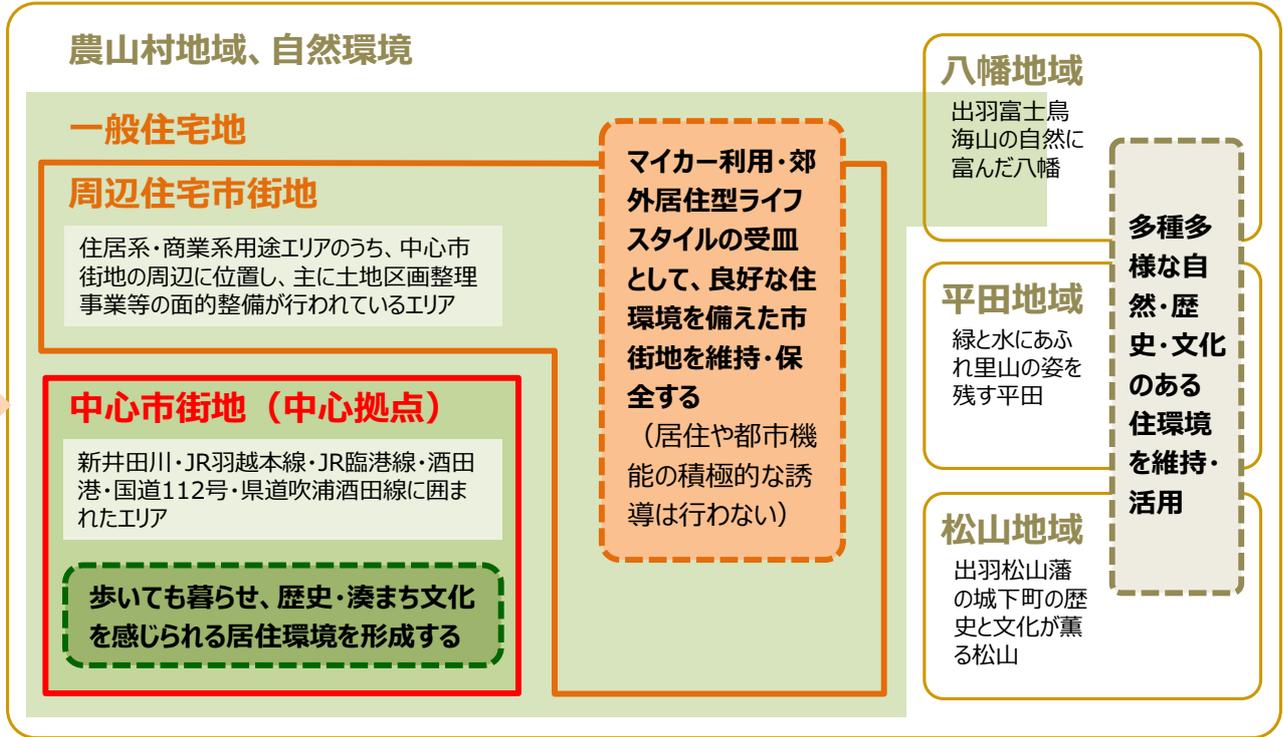
市街地や各地域の生活を支える「サービス提供基地」としての機能強化

日本海総合病院周辺

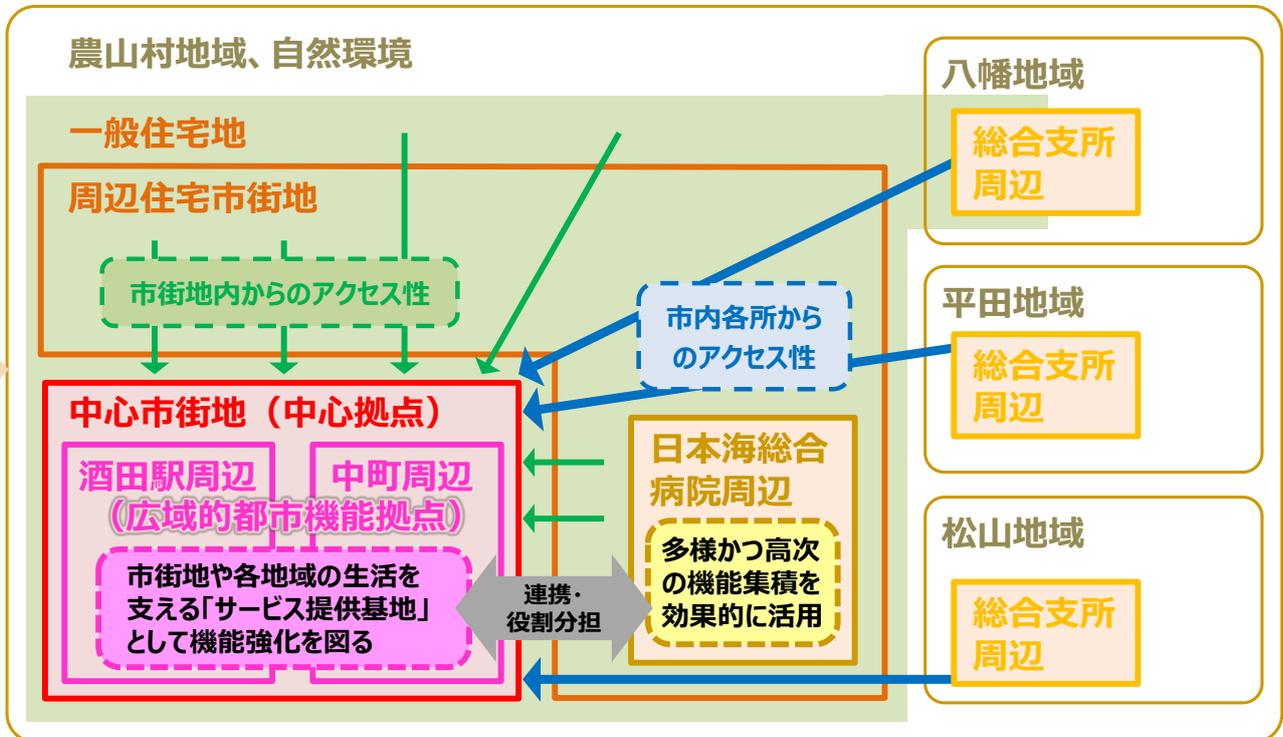
多様かつ高次の機能集積を効果的に活用

【まちづくりの方針図】

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

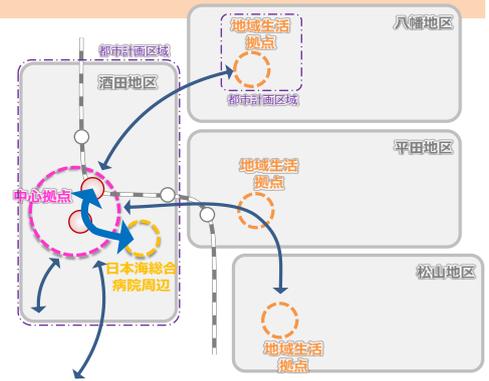


②市街地や各地域の利便性が担保され、市街地の生活を支えるサービスを持続的に提供できるまち

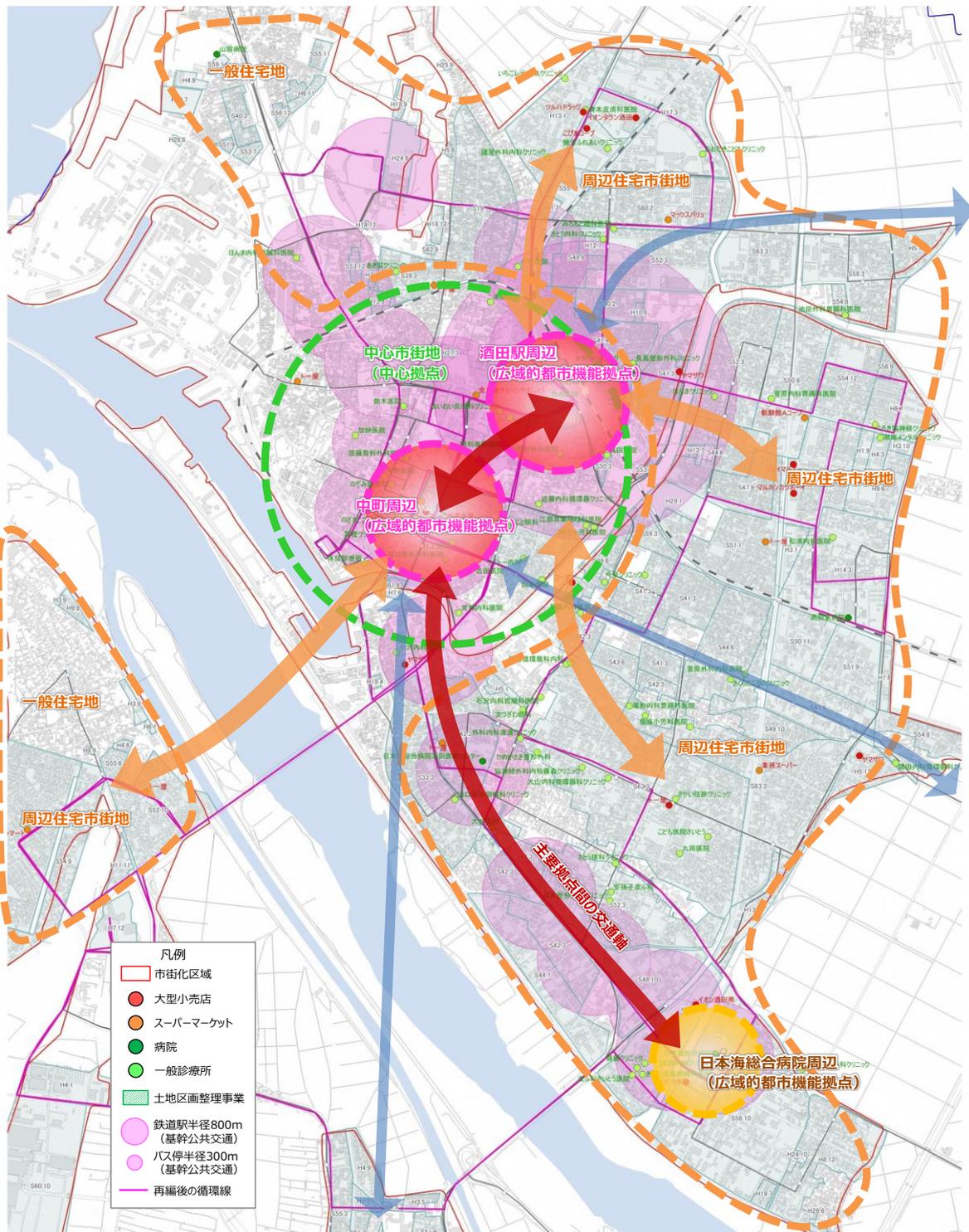


3-2 目指す都市の骨格構造

「中心拠点」において多様な生活サービスを誘導・集約し、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するとともに、「周辺住宅市街地等」におけるマイカー利用・郊外住宅型ライフスタイルの受皿を維持・保全します。また、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「基幹的交通軸」の形成・強化を図ります。



■ 目指す都市の骨格構造（市街地内）

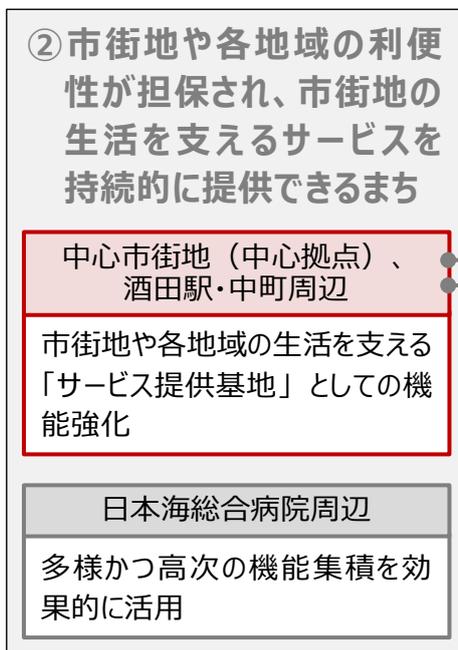
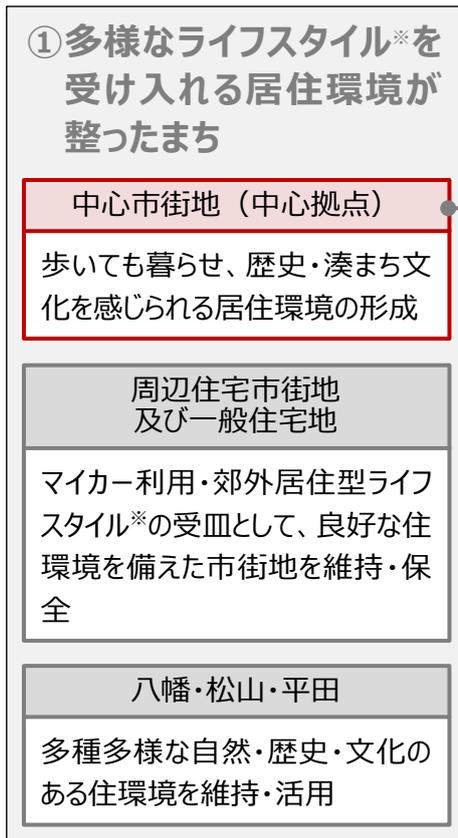


3-3 居住誘導及び都市機能誘導の基本的な考え方

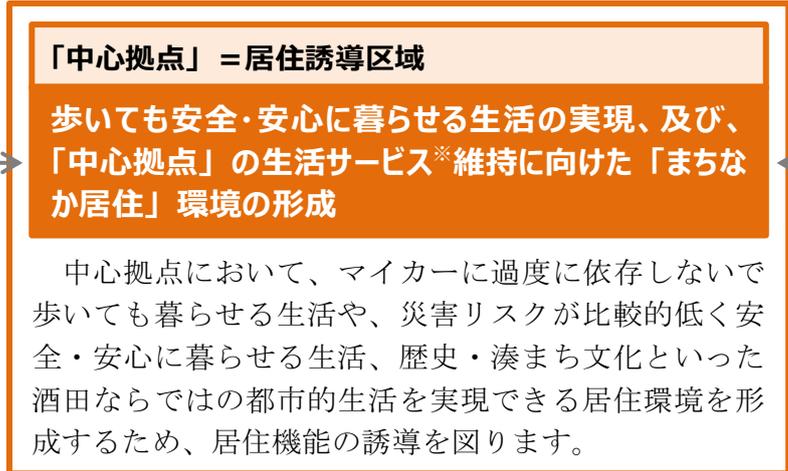
「まちづくりの方針」で示した2つのまちの姿を実現するため、立地適正化計画において居住誘導と都市機能誘導を図るエリアと誘導の考え方を下記の通り定めます。

居住誘導及び都市機能誘導ともに中心市街地（中心拠点）を対象エリアとします。それ以外の居住地域や拠点においても、酒田市都市計画マスタープランや酒田市過疎地域自立促進計画などに基づいた取り組みを進めます。

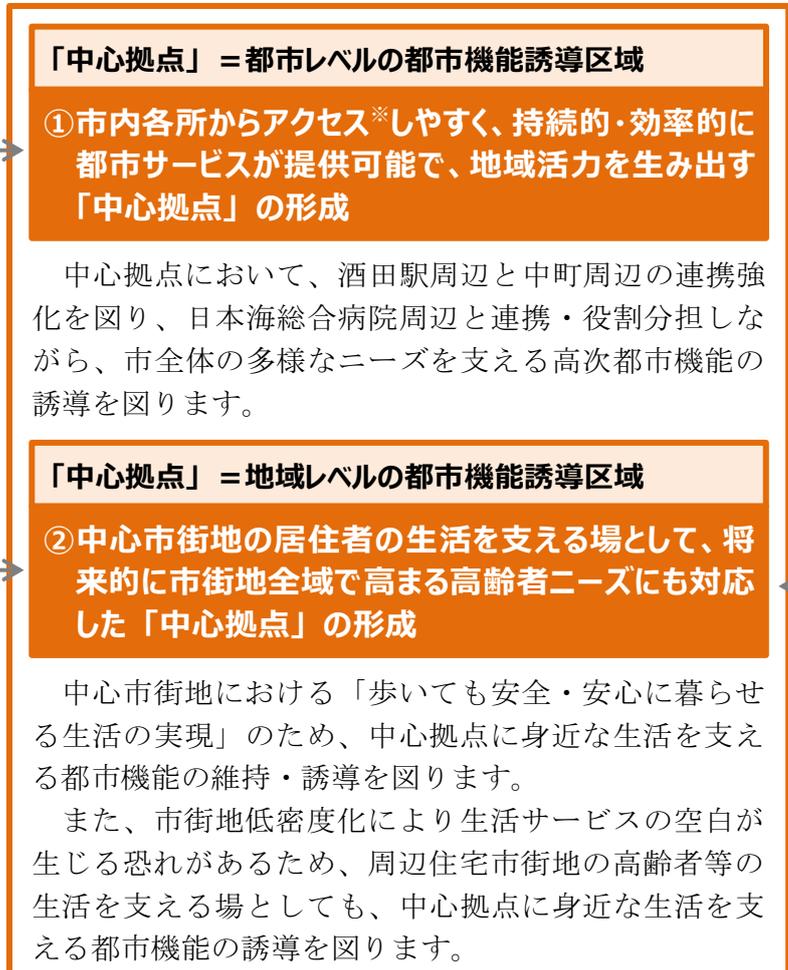
《まちづくりの方針》



《居住誘導の基本的な考え方》



《都市機能誘導の基本的な考え方》



4. 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の設定にあたって

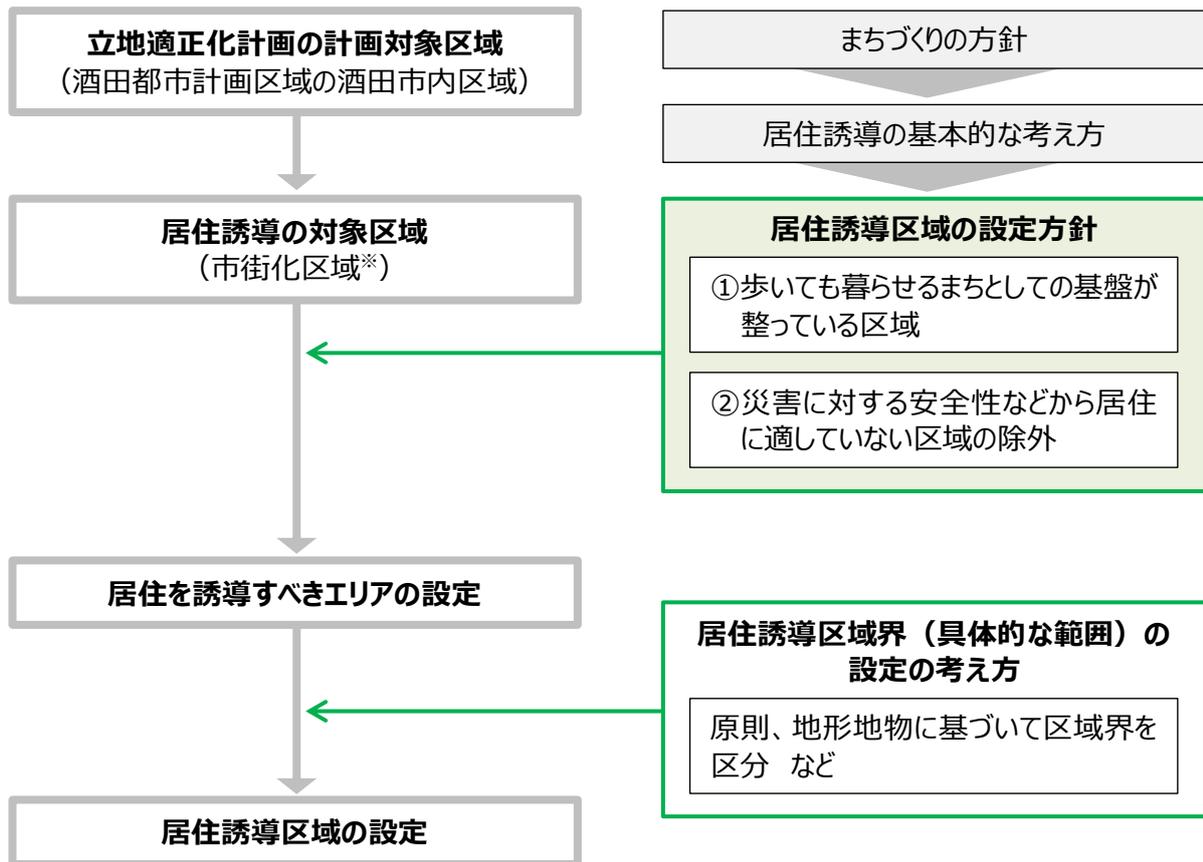
(1) 居住誘導区域とは

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

(2) 居住誘導区域設定の流れ

居住誘導区域の範囲は、計画対象区域内の居住誘導の対象区域（市街化区域[※]）の範囲内において、「居住誘導区域の設定方針」に従って居住を誘導すべきエリアを明らかにし、その上で、「居住誘導区域界の設定の考え方」により具体的な範囲を設定します。

【居住誘導区域設定の流れ】



(3) 居住誘導区域の設定方針

「まちづくりの方針」及び「居住誘導の基本的な考え方」に基づき、居住を誘導すべきエリアの設定は、下記の設定方針の通り定めます。

【居住誘導区域の設定方針】

まちづくりの方針

- 方針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
⇒中心拠点における歩いても暮らせ、歴史・湊まち文化を感じられる居住環境の形成

居住誘導の基本的な考え方

歩いても安全・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

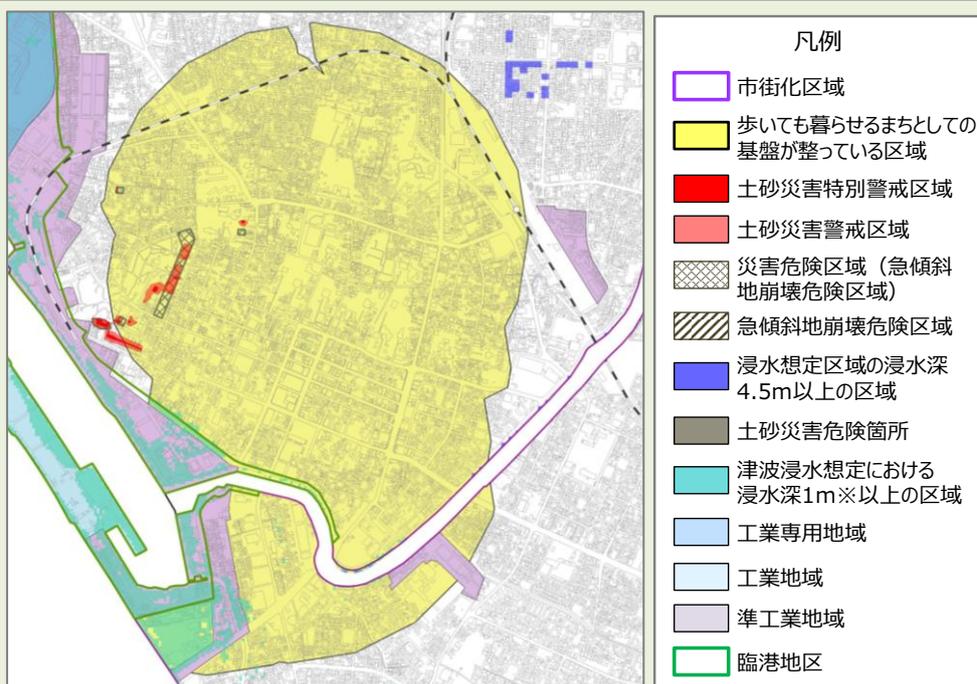
居住誘導区域の設定方針

①歩いても暮らせるまちとしての基盤が整っている区域

- 生活利便施設（医療、商業、公共公益機能）の徒歩圏 800m の範囲内の区域
- 基幹公共交通（概ねピーク時運行本数が片道3本以上）のバス停の徒歩圏 500m の範囲内の区域

②災害に対する安全性などから居住に適していない区域の除外

- 都市計画運用指針[※]に基づく検討
 - 1) 居住誘導区域に含まないこととされている区域の除外
 - 2) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである区域の除外
 - 3) 居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域の除外
 - 4) 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域の除外
- その他、酒田市における検討事項（工業系用途を除外。但し、酒田駅前と山居倉庫を除く）

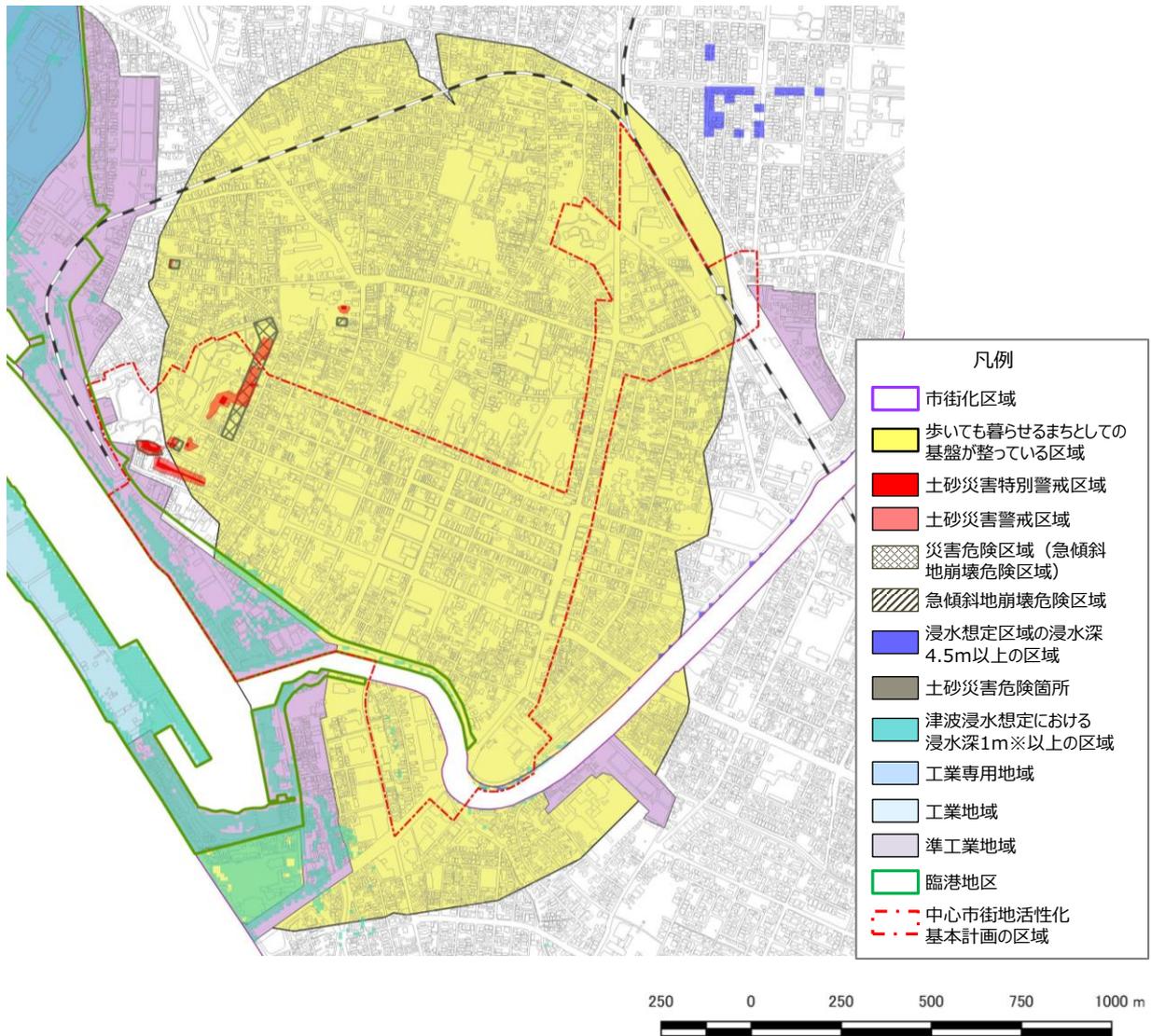


※図面上は津波浸水想定における浸水深 1 m 以上の区域を表示しているが、居住誘導区域は、浸水深 1.5 m（基準水位 2.0mに相当）未満とする。

(4) 居住誘導区域界（具体的な範囲）の設定の考え方

「居住誘導区域の設定方針」の全てに該当する概ねの範囲として定めた「居住を誘導すべきエリア」について、次の考え方により、居住誘導区域の区域界を設定します。

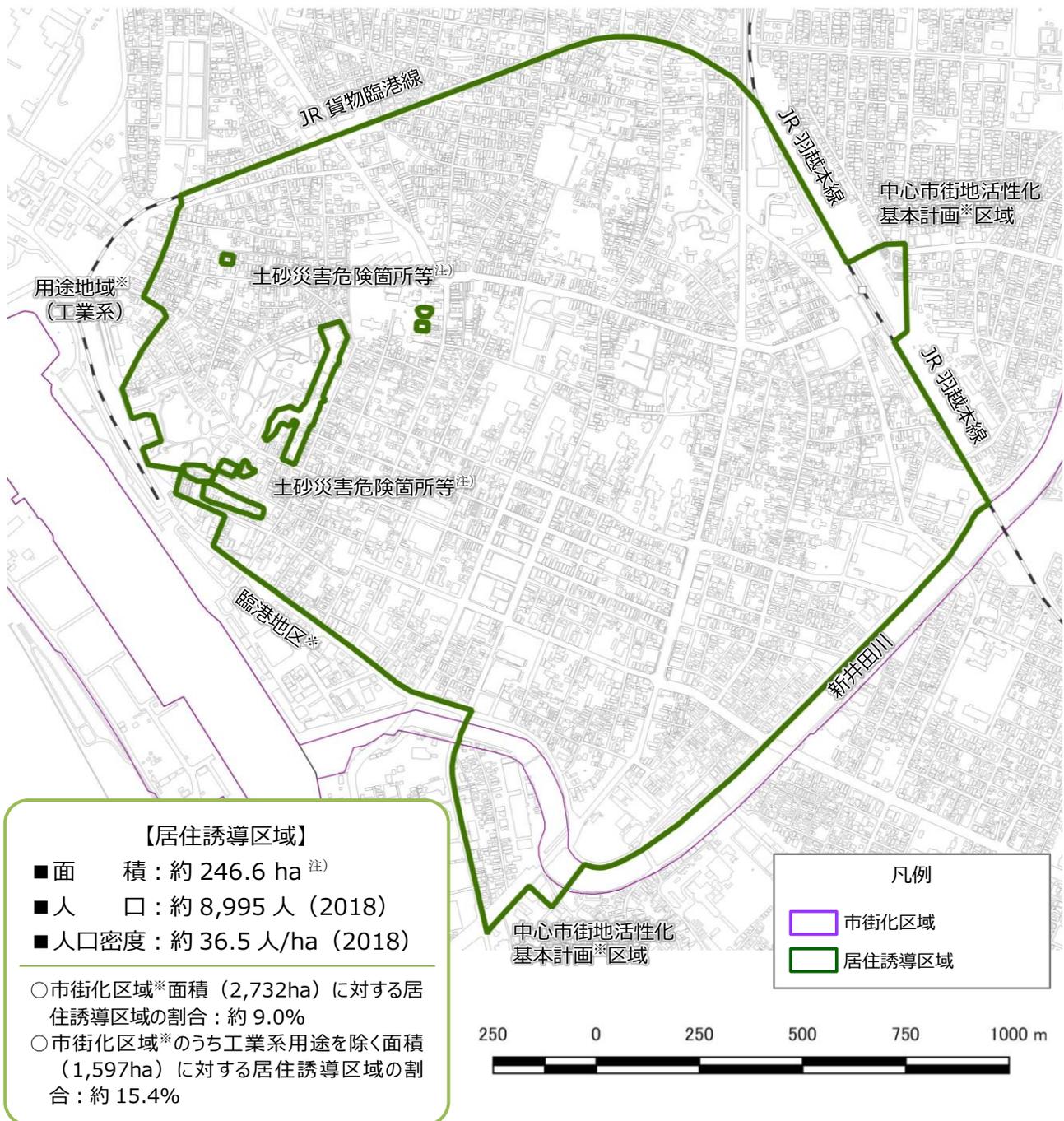
- ・原則、鉄道や河川、水路などの地区を大きく分断する地形地物に基づいて区域界を区分します。
- ・それらで区分できない場合は、用途地域*又は中心市街地活性化基本計画*の区域に基づいて区域界を区分します。
- ・ただし、当該処理を行う箇所が公園や河川などの非可住地や、まとまった農地・施設用地等となっている場合、あるいは、居住誘導区域の除外区域等により区域が大きく分断される場合などについては、その内側の地形地物等を区域界とすることとします。



4-2 居住誘導区域の設定

居住誘導区域界（具体的な範囲）の設定の考え方を踏まえ、以下の通り居住誘導区域を設定します。

【居住誘導区域の範囲】



注) 河川部分は、便宜上区域に含める形で図示していますが、実際には区域に含めず、面積も除外しています。

注) 土砂災害危険箇所等とは、土砂災害警戒区域※、土砂災害特別警戒区域※、災害危険区域※（急傾斜地崩壊危険区域）、土砂災害危険箇所※を含む区域です。

5. 都市機能誘導区域

5-1 都市機能誘導区域の設定にあたって

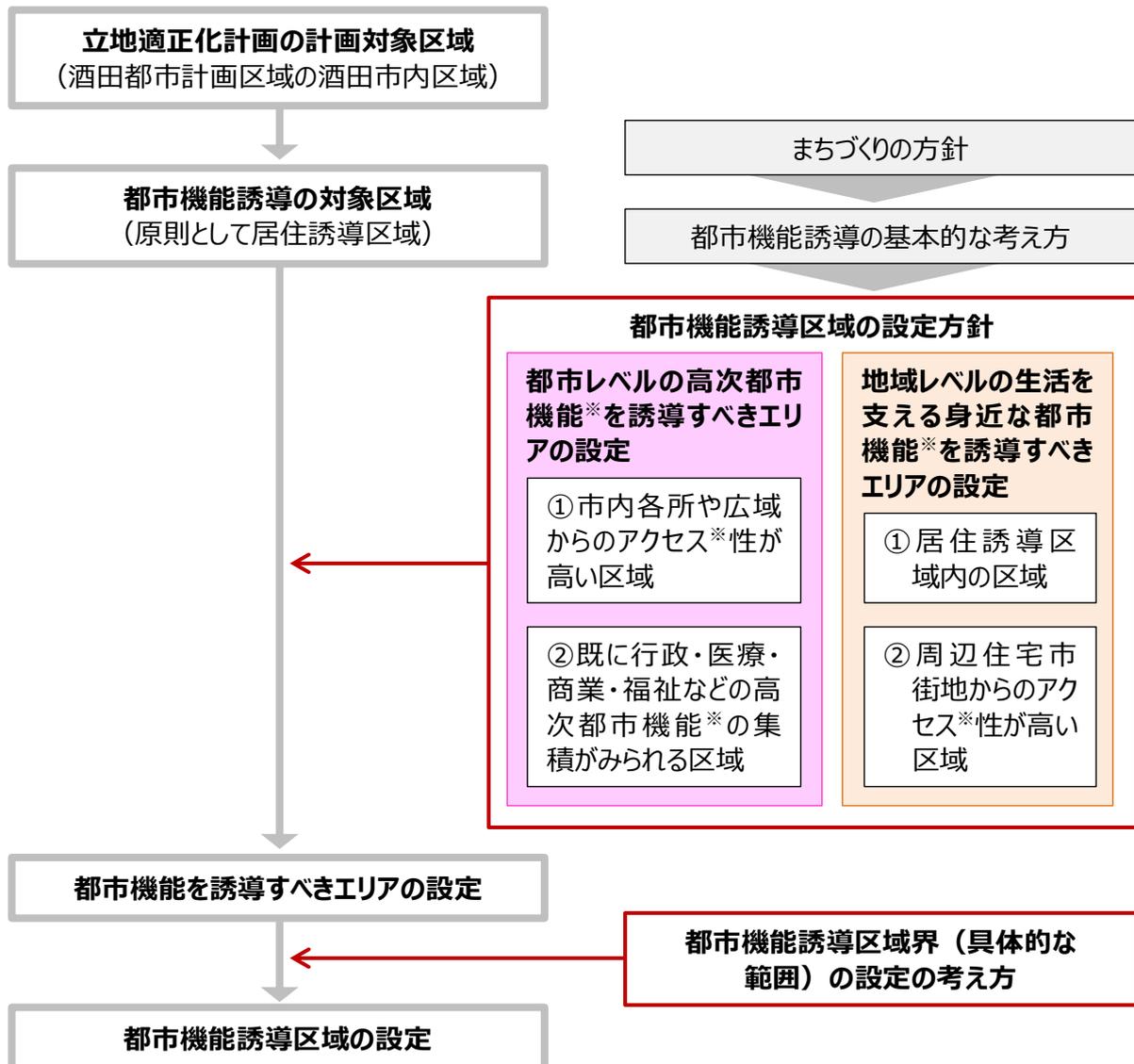
(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・商業・行政等の都市機能^{*}を都市の中心拠点など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で持続的な提供を図る区域です。

(2) 都市機能誘導区域設定の流れ

都市機能誘導区域の範囲は、計画対象区域内の都市機能誘導の対象区域（原則として居住誘導区域）の範囲内において、「都市機能誘導区域の設定方針」に従って都市機能^{*}を誘導すべきエリアを明らかにし、その上で、「都市機能誘導区域界の設定の考え方」により具体的な範囲を設定します。

【居住誘導区域設定の流れ】



(3) 都市機能誘導区域の設定方針

「まちづくりの方針」及び「都市機能誘導の基本的な考え方」に基づき、都市機能^{*}を誘導すべきエリアの設定は、下記の設定方針の通り定めます。

まちづくりの方針

方針② 市街地や各地域の利便性が担保され、市街地の生活を支えるサービスを持続的に提供できるまち
 ⇒市街地や各地域の生活を支える「サービス提供基地」としての機能強化

都市機能誘導の基本的な考え方

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

②中心市街地の居住者の生活を支える場として、将来的に市街地全域で高まる高齢者ニーズにも対応した「中心拠点」の形成

都市機能誘導区域の設定方針

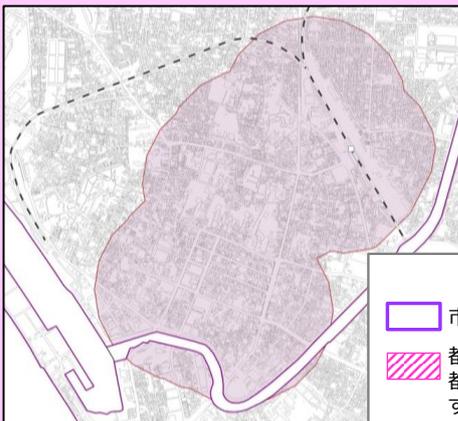
都市レベルの高次都市機能^{*}を誘導する区域

①市内各所や広域からのアクセス性が高い区域

- ・市内各所及び広域からの道路ネットワークが整備されており、車でのアクセス^{*}性の高い高規格幹線道路、一般国道、主要地方道（県道）の両側 800m の範囲内の区域
- ・市内各所及び広域から公共交通によるアクセス^{*}性の高い酒田駅、バス停の徒歩圏 500m 範囲内の区域

②既に行政・医療・商業・福祉などの高次都市機能^{*}の集積がみられる区域

- ・高次都市機能^{*}（行政、医療、商業、福祉）の徒歩圏 800m の範囲内の区域



地域レベルの生活を支える身近な都市機能^{*}を誘導する区域

①居住誘導区域内の区域

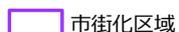
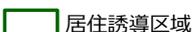
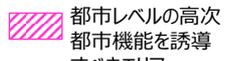
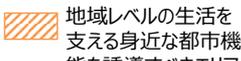
- ・人口減少が進むなかでも人口の低密度化を改善することで、生活を支える様々なサービスの維持を図る区域

②周辺住宅市街地からのアクセス性が高い区域

- ・市内循環線のバス停の徒歩圏 500m 範囲内の区域



凡例

- | | |
|---|---|
|  市街化区域 |  居住誘導区域 |
|  都市レベルの高次都市機能を誘導すべきエリア |  地域レベルの生活を支える身近な都市機能を誘導すべきエリア |

(4) 都市機能誘導区域界（具体的な範囲）の設定の考え方

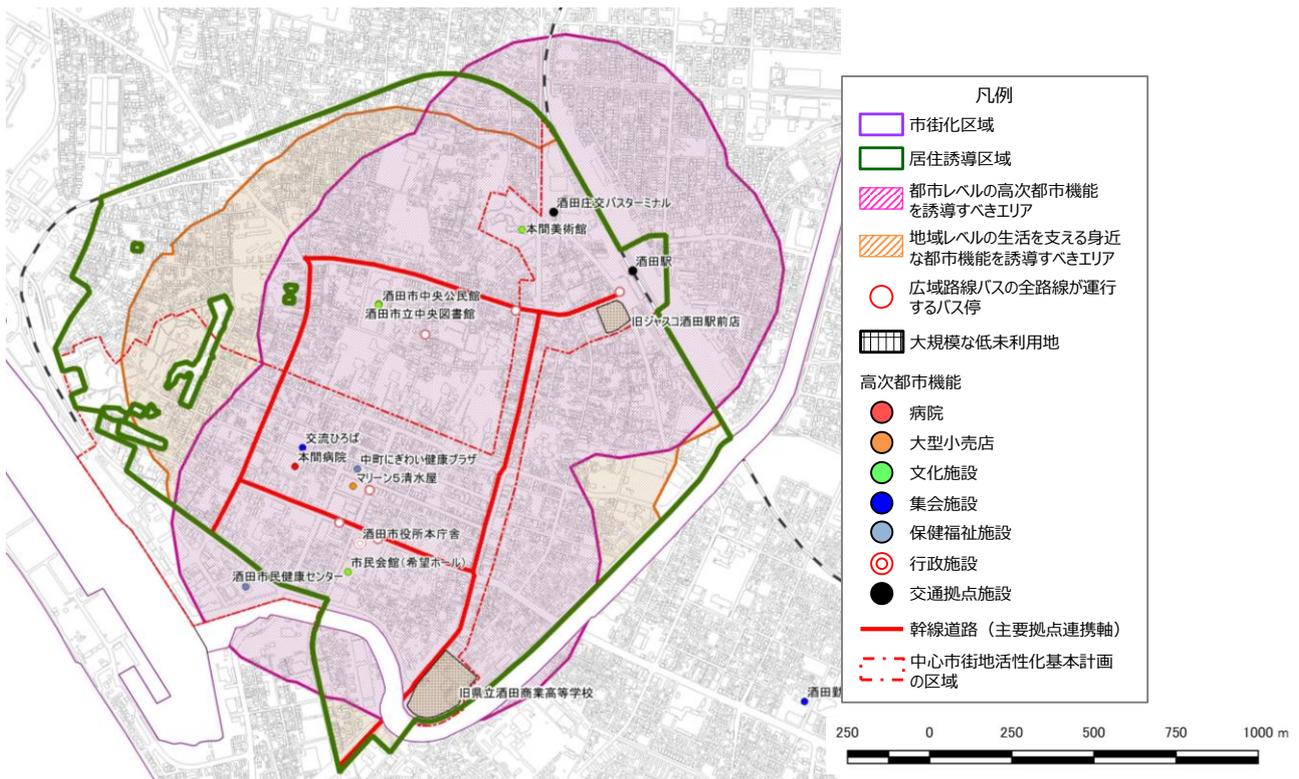
「都市機能誘導区域の設定方針」の全てに該当する概ねの範囲として定めた「都市機能^{*}を誘導すべきエリア」について、次の考え方により、都市機能誘導区域の区域界を設定します。

【都市レベルの高次都市機能^{*}を誘導する区域】

- ① 居住誘導区域内で設定
 - ・ 居住誘導区域の範囲内で具体的な都市機能誘導区域の区域界を設定します。
- ② 高次都市機能^{*}や大規模な低未利用地等を含む連担した区域を設定
 - ・ 酒田駅及び広域路線バスの全路線が運行するバス停周辺の商業地域を中心とし、高次都市機能^{*}や大規模な低未利用地、幹線道路を含む連担した区域として設定します。
- ③ 区域界は鉄道や河川等の地形地物等により区分
 - ・ 原則、鉄道や道路、河川、水路など地形地物、または、都市計画で定めた区域（用途地域^{*}の区域等）、中心市街地活性化基本計画^{*}の区域に基づいて区域界を区分します。

【地域レベルの生活を支える身近な都市機能^{*}を誘導する区域】

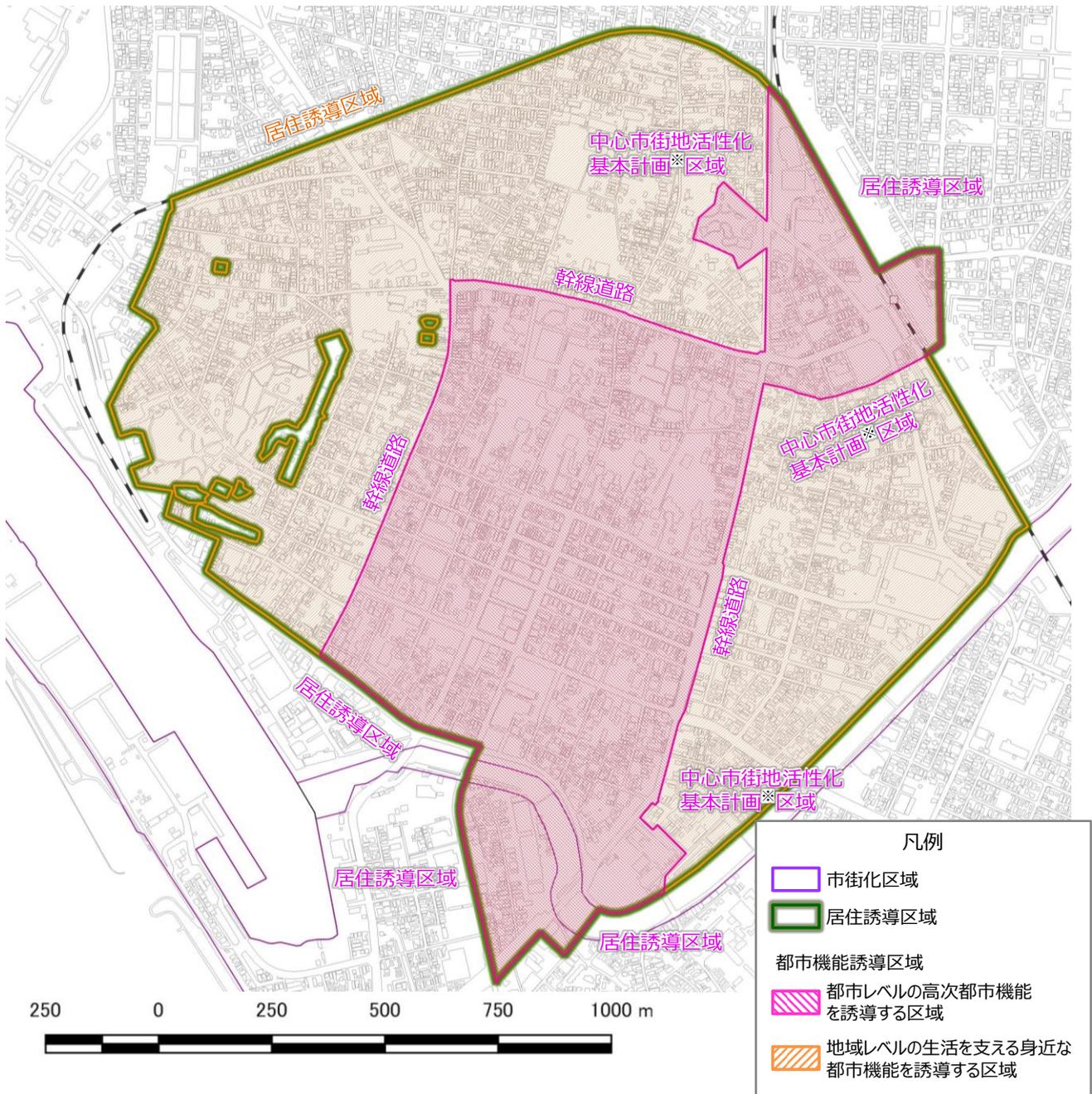
- ① 居住誘導区域内で設定
 - ・ 居住誘導区域の範囲内で具体的な都市機能誘導区域の区域界を設定します。
- ② 区域界は鉄道や河川等の地形地物等により区分
 - ・ 原則、鉄道や道路、河川、水路など地形地物、または、都市計画で定めた区域（用途地域^{*}の区域等）、中心市街地活性化基本計画^{*}の区域に基づいて区域界を区分します。



5-2 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域界（具体的な範囲）の設定の考え方を踏まえ、以下の通り都市機能誘導区域を設定します。

【都市機能誘導区域の範囲】



【都市機能誘導区域（都市レベル）】

■面積：約 102.1 ha ^{注)}

- 市街化区域※面積（2,732ha）に対する都市機能誘導区域（都市レベル）の割合：約 3.7%
- 市街化区域※のうち工業系用途を除く面積（1,597ha）に対する都市機能誘導区域（都市レベル）の割合：約 6.4%

【都市機能誘導区域（地域レベル）】

■面積：約 246.6 ha ^{注)}

- 市街化区域※面積（2,732ha）に対する都市機能誘導区域（地域レベル）の割合：約 9.0%
- 市街化区域※のうち工業系用途を除く面積（1,597ha）に対する都市機能誘導区域（地域レベル）の割合：約 15.4%

注) 河川部分は、便宜上区域に含める形で図示していますが、実際には区域に含めず、面積も除外しています。

6. 誘導施設

「まちづくりの方針」及び「都市機能誘導の基本的な考え方」に基づき、都市機能誘導区域に誘導する誘導施設は、下記の設定方針の通り定めます。

誘導施設の設定方針

都市レベルの都市機能誘導区域の誘導施設

市民の生活を支える都市機能のうち、市全体や更に広域からの利用が見込まれる都市機能を誘導施設とする

- ・「かかりつけ医以外の通院」と「日常の買い物以外の買い物」は、市域全体からの利用が見られることから、誘導施設に設定。
- ・行政機能や文化機能は、将来的な施設等の更新の際に公共交通でも比較的アクセス[※]しやすい場所への立地を維持していくために、誘導施設に設定。
- ・酒田駅周辺の交通結節機能を強化するため、「交通拠点施設」も含めて誘導施設に設定。

地域レベルの都市機能誘導区域の誘導施設

居住誘導区域及びその周辺の住宅市街地の高齢者等の生活を支える都市機能を誘導施設とする

- ・今後の更なる高齢化に対応するため、身近な医療・商業施設は、居住誘導区域の徒歩圏や市街地内からアクセス[※]しやすい場所への立地を維持していくことが必要。
- ・身近な通院先である診療所等は、既存機能をできるだけ維持していくために、誘導施設に設定。
- ・日常の買い物先となる食料品スーパー等は、中心市街地内の機能の多様化などの観点から、誘導施設に設定。

「都市レベル」「地域レベル」それぞれの都市機能誘導区域の誘導施設を以下の通り設定します。ただし、都市機能誘導区域内であっても、指定されている用途地域[※]によっては建築が制限される場合があることに留意が必要となります。

【都市レベルの都市機能誘導区域の誘導施設】

誘導施設	定義（概要）	誘導方針
①医療施設	・一般病床を有する病院	維持する
②文化施設	・図書館・博物館・美術館 ・興行場	維持する
③商業施設	・百貨店・総合スーパー	維持する
④行政施設	・市役所本庁舎	維持する
⑤交通拠点施設	・「バスベイ」に付随する建築物（待合スペース等）	誘導する

【地域レベルの都市機能誘導区域の誘導施設】

誘導施設	定義（概要）	誘導方針
①医療施設	・診療所	維持する
②商業施設	・店舗等の床面積が 250 m ² 以上の食料品スーパー	維持する

7. 都市機能および居住を誘導するための施策

7-1 都市機能を誘導するための施策

誘導施策の基本的な考え方を踏まえて、都市機能誘導区域の誘導施策を検討しました。

なお、誘導施策については、今後も引き続き検討や庁内での調整等を継続し、施策の具体化や充実を図っていくことが必要です。

①「誘導施設」の整備等

国の支援策なども活用しながら、「誘導施設」に該当する公共施設等を都市機能誘導区域内に整備・更新・集約化していくことで、都市機能の集積や高度化を図る施策

■文化施設の整備（「酒田コミュニケーションポート（仮称）」の整備）

■交通拠点施設の整備（「酒田コミュニケーションポート（仮称）」の一部として、バスベイ・待合所の機能の整備）

②その他の都市機能の整備等

「誘導施設」には該当しないものの、都市機能誘導区域の機能や魅力・利便性の向上につながる公共施設等について、都市機能誘導区域内に整備・更新していく施策

■その他公共施設等の整備

■国・県・その他公的団体などへの働きかけ

③直接的な誘導施策

国の支援策なども活用しながら、民間事業者等が行う「誘導施設」の整備に対する直接的な支援を実施する施策

④間接的な誘導施策

「誘導施設」を含めた各種都市機能が区域内に立地しやすい都市環境を形成・維持する施策

7-2 居住を誘導するための施策

誘導施策の基本的な考え方を踏まえて、居住誘導区域の誘導施策を検討しました。

なお、誘導施策については、今後も引き続き検討や庁内での調整等を継続し、施策の具体化や充実を図っていくことが必要です。

①住宅の整備等

公営住宅を居住誘導区域内に整備・更新・集約化していくこと、あるいは、居住誘導区域内の空き家等をみなし公営住宅などとして活用していくことなどにより、区域内への人口の集積、人口密度の維持・向上を図る施策

②直接的な誘導施策

民間事業者等が行う一定規模以上の住宅開発などに対して、直接的な支援を実施することで、居住の集約・人口密度の維持・向上を図る施策

③間接的な誘導施策

一定規模以上の住宅開発等はもちろんのこと、個人住宅なども含めた住宅全般が区域内に立地しやすい居住環境を形成・維持することで、居住が集積しやすい状況を整える施策

■面的整備等の実施による住宅等立地余地の創出（酒田駅前地区第一種市街地再開発事業など）

■居住誘導区域内の居住環境等に関する情報提供の実施 など

8. 計画の推進方法および目標値

8-1 計画の進行管理

本計画は概ね20年後の2040年を目標年次としますが、概ね5年を1サイクルとして、計画に基づく事業・施策の実施状況の確認や目標の達成状況の分析・評価を行った上で改善を図る「PDCAサイクル」を繰り返すことにより、計画の目標を着実に実現していきます。

また、計画の進捗を評価した上で、社会経済情勢や上位関連計画の見直し等を踏まえ、本計画の見直しや関連する都市計画の見直し等を実施するなど、柔軟かつ効果的な運用を行います。

8-2 評価指標および目標値

(1) 評価指標

まちづくりの方針に基づいた取り組みにより“期待される効果”を踏まえ、計画を評価するための指標を以下の通り設定します。



(2) 評価指標の目標値等

計画の達成状況を評価するための数値指標の定義および現況値・目標値は以下の通りです。

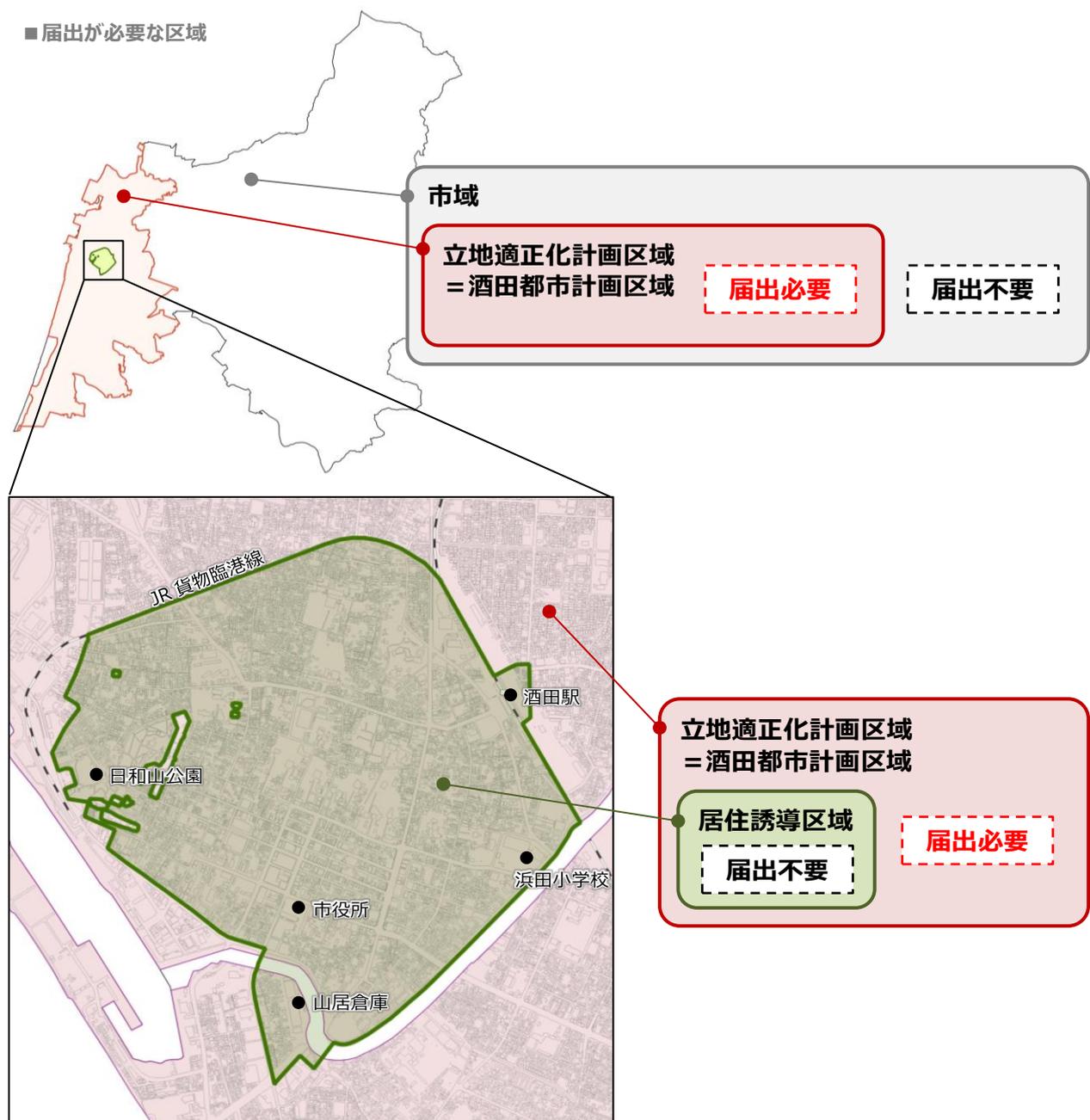
	評価指標	指標の定義	現況値 (基準年)	目標値	
				2030年	2040年
指標 1	居住誘導区域内の人口密度	居住誘導区域内の人口密度	36.5 人/ha (2018)	36.5 人/ha	36.5 人/ha
指標 2	都市機能誘導区域内の土地価格	駅前及び中町周辺における地価公示の基準値(商業地)における地価	49,550 円/m ² (2018)	49,550 円/m ²	49,550 円/m ²
指標 3	都市機能誘導区域内の歩行者・自転車通行量	中町モール等3地点における歩行者・自転車通行量(平日)	2,366 人/日 (2018)	2,779 人/日	2,779 人/日
指標 4	市内バス路線の平均乗車密度	市内を運行する民営・市営バスの全路線を対象とし、各路線の乗車密度を平均し算出した乗車密度(乗車密度とは1日1キロ当たりの乗車数)	2.1 人 (2018)	2.4 人	2.4 人
指標 5	都市機能誘導区域内の生活便利施設数	都市機能誘導区域内の診療所の施設数	45 施設 (2018)	45 施設	45 施設
		都市機能誘導区域内の食料品スーパーの店舗数	4 施設 (2018)	4 施設	4 施設

9. 届出制度について

9-1 居住誘導区域外における届出（開発・建築等行為）

居住誘導区域外（立地適正化計画区域外を除く）における宅地開発等の動きを把握するための制度で、居住誘導区域外で行われる、以下に示す一定規模以上の開発行為*又は建築等行為*については、市長への届出が義務づけられます。

行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて届出を行うことが必要となります。



■ 居住誘導区域外における開発行為又は建築等行為の届出

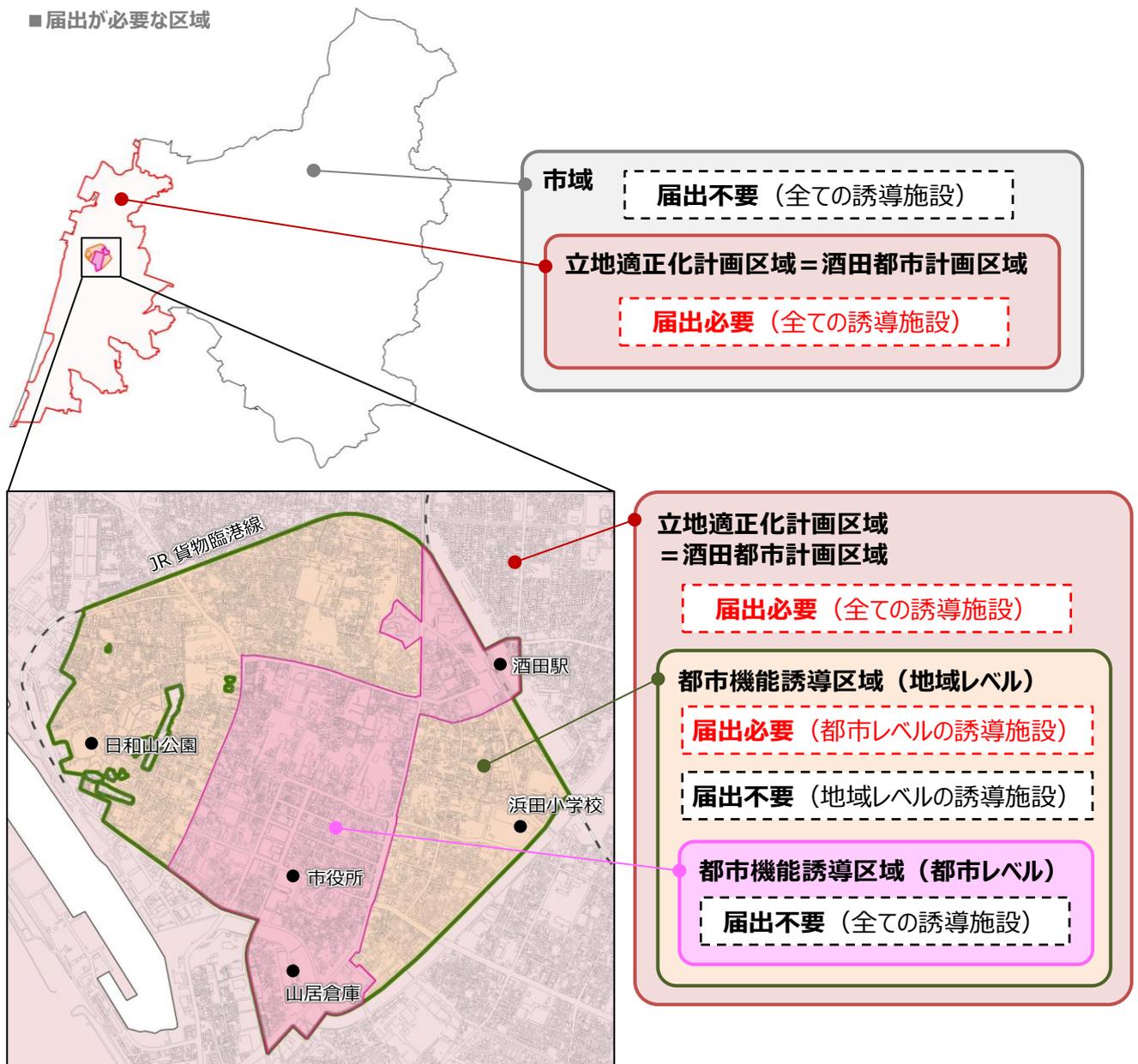
区 分	届出の対象となる行為	届出対象の有無の例示
開発行為	①3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為*	<p>【届出が必要な行為の例】</p> <p>①の例示 届  3戸の開発行為</p>
	②1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為*で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの	<p>【届出が必要な行為の例】</p> <p>②の例示 届  1,300m² 1戸の開発行為</p> <p>【届出が不要な行為の例】</p> <p>800m² 不要  2戸の開発行為</p>
建築等行為	①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合	<p>【届出が必要な行為の例】</p> <p>①の例示 届  3戸の建築行為</p> <p>【届出が不要な行為の例】</p> <p>1戸の建築行為 不要 </p>
	②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合	

9-2 都市機能誘導区域外における届出（開発・建築等行為）

都市機能誘導区域外（立地適正化計画区域外を除く）における「誘導施設」の立地動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外で「誘導施設」を有する建築物の開発行為*又は建築等行為*を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて届出を行うことが必要となります。

■ 届出が必要な区域



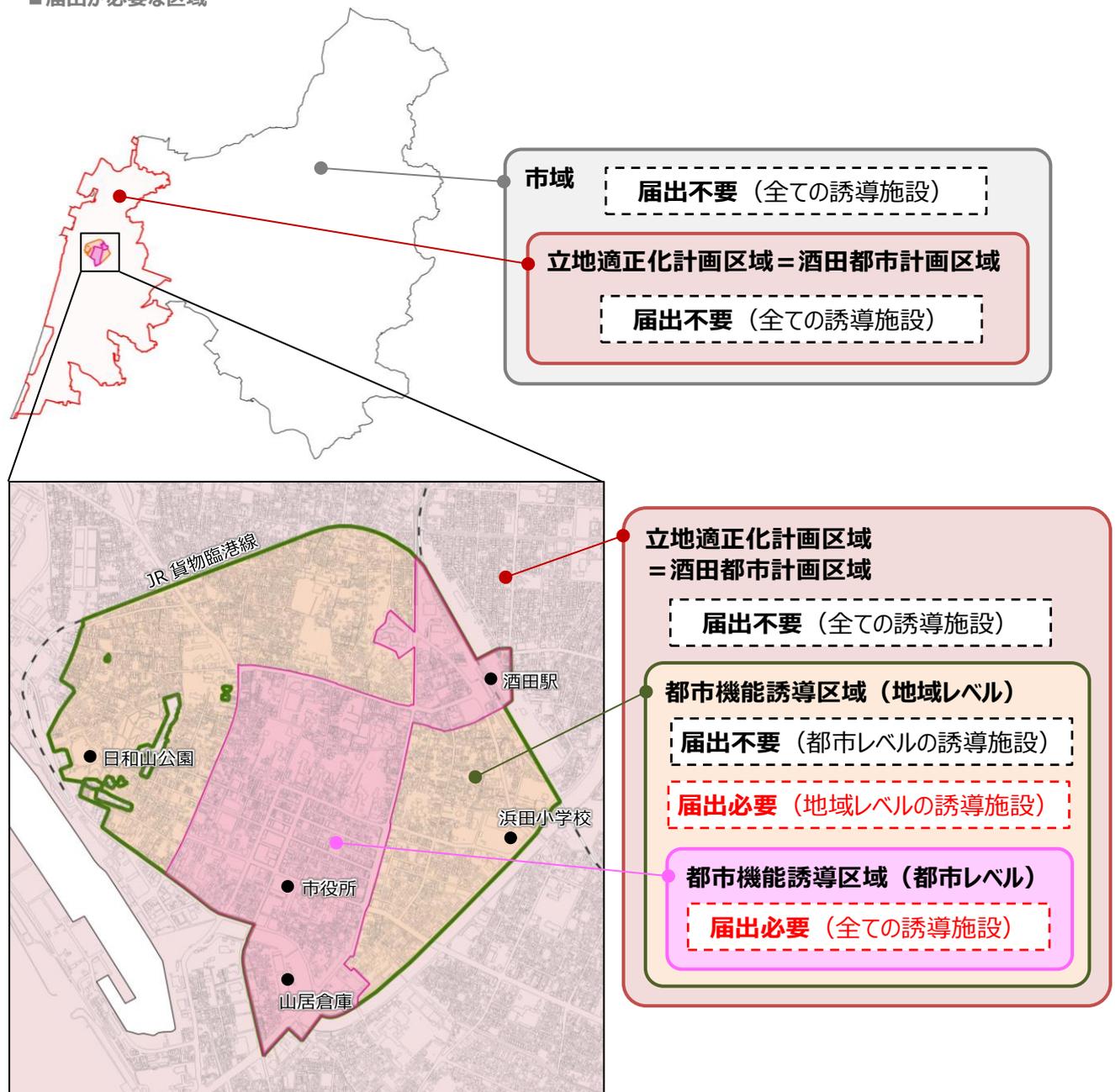
■ 都市機能誘導区域外における開発・建築等行為の届出

区分	届出の対象となる行為
開発行為	○ 「誘導施設」を有する建築物の建築を目的とする開発行為*
建築等行為	① 「誘導施設」を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、または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

9-3 都市機能誘導区域内における届出（休廃止）

都市機能誘導区域内における「誘導施設」の休廃止動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域内で「誘導施設」を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、休止し、又は廃止しようとする日の30日前までに、行為の種類や場所などについて届出を行うことが必要となります。

■届出が必要な区域



9-4 勧告など

この届出に係る開発行為や建築等行為が居住誘導区域内における居住の誘導、又は都市機能誘導区域内における誘導施設の誘導を図る上で支障があると認められるとき、又は休止・廃止しようとする誘導施設を有効に活用する必要があると認められるときは、届出者と協議・調整を行い、必要に応じて都市再生特別措置法に基づく勧告等を行うことがあります。

9-5 届出を怠った場合など

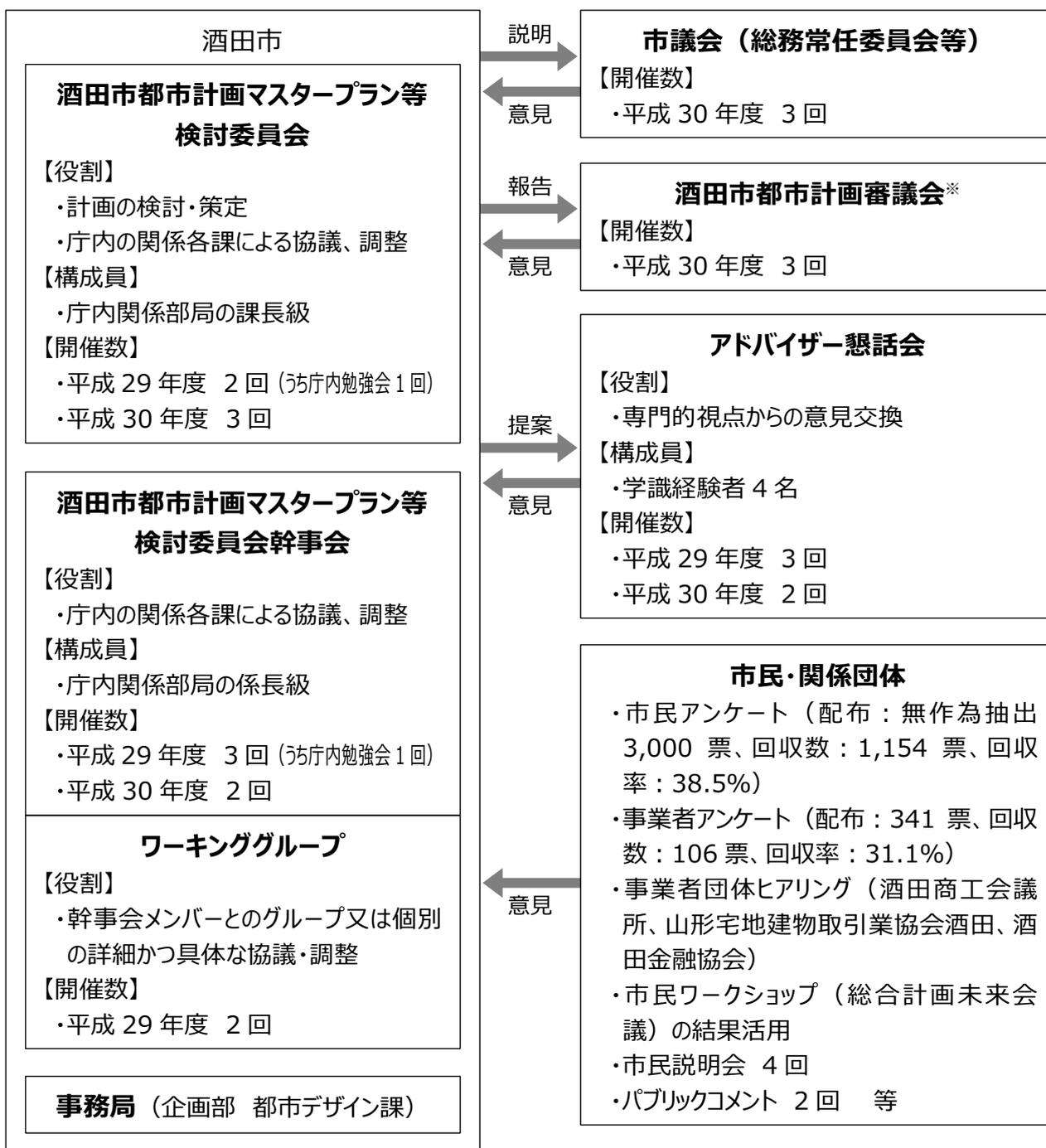
届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、休止・廃止に係る届出を除き、30万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。(都市再生特別措置法*第130条第3項)

資料編

1. 検討の経緯

酒田市立地適正化計画は、本市が目指す都市の将来像と都市づくりの方針を示す酒田市都市計画マスタープラン[※]と一体的に検討を行いました。

両計画の検討にあたっては、学識経験者で構成する「アドバイザー懇話会」を開催し、各専門の立場からご意見を伺いました。また、庁内関係各課により構成された「酒田市都市計画マスタープラン等検討委員会」と「同委員会幹事会」を設置し、関連計画・施策などとの調整を図って計画の検討を行いました。



2. 用語解説

本文中に「※」を記した用語を解説しています。

アルファベット

DID（人口集中地区）

人口密度約40人/ha以上の国勢調査基本単位区が互いに隣接し、かつその合計が人口5,000人以上となるような、人口が密集した市街地のことを指す。

あ・ア行

アクセス

ある場所に入る手段。交通手段。

インフラ（インフラストラクチャー）

社会資本。人々の生活に不可欠で、公共団体によって整備される基盤。都市におけるインフラとしては、道路やガス・電気、上下水道、公共交通などがある。

か・カ行

開発行為

主として建築物の建築または特定工作物の建設に用い供する目的で行う土地の区画形質の変更。

既存ストック

ストックは時間をかけて蓄積されてきた物や情報であり、既存ストックとは都市の基盤、施設や歴史・文化、産業や自然に関するストックの総称。本計画では、今まで整備されてきた都市機能、道路・歩行空間、上下水道、緑地・公園、住宅、歴史・文化・自然・観光資源などを表す。

急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地やこれらに隣接する土地のうち、斜面の崩壊により住民の生命に危害の恐れのある区域について都道府県知事が「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づいて指定。

建築行為

建築基準法に規定する建築物を新築、増築、改築、又は移転すること。

公共施設等総合管理計画

公共施設等全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新、統廃合、長寿命化などを計画的に行うため、公共施設等全体の基本的な管理の方針を定めるもの。

高次都市機能

都市機能のうち、市内各所や市外等の広域からの利用がみられるもの（病院、大型小売店、行政施設、集会施設、文化施設など）。

交通ネットワーク

道路や鉄道・路線バスなど、人や物の輸送手段の組み合わせにより形成されるネットワーク。

コミュニティ

共同体。地域社会。都市計画では、主として住民相互の協力と連携による地域のまちづくりを進める場合などに使われる。

さ・サ行

災害危険区域

津波、高潮、洪水などの災害に備えて、住宅や福祉施設といった居住用建築物の新築・増改築を制限する区域。建築基準法（第39条）に基づいて、地方自治体が条例で区域を指定し、建築制限を設けることができる。

市街化区域

既に市街地を形成している区域と概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域であり、都市の発展動向などを勘案して市街地として積極的に整備する区域。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域であり、農林漁業用の建築物などや一定の要件を備えた開発行為以外は許可されない。

市街地開発事業

地方公共団体などが、一定の地域について、総合的な計画に基づき、公共施設・宅地・建築物の整備を一体的に行い、面的な市街地の開発を

図ることを目的とした事業。土地区画整理事業、市街地再開発事業などが含まれる。

市街地再開発事業

市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。

生活サービス

市民の日常生活に必要な買物・通院・福祉・金融などのサービス。

た・夕行

地域公共交通再編実施計画

公共交通路線網の再編や運行方法の変更などを組み合わせながら、地域公共交通ネットワークの再構築を図るための事業（地域公共交通再編事業）を具体的に実施する計画。

地域公共交通網形成計画

地域にとって望ましい公共交通網の姿を明らかにする、地域公共交通のマスタープランとしての役割を果たす計画。

地域地区

都市計画法に基づき都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについての必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を図るもの。地域地区は、具体的には、用途地域、特別用途地区、その他地域地区に大別される。

地区計画

住民の生活に身近な「地区」を単位として、道路・公園等の都市施設の配置や建築物の建て方等についてきめ細かなルールを定める等、地区の特性に応じた都市づくりを進めるための手法。

中心市街地活性化基本計画

中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地活性化の推進に関する法律（平成10年6月3日法律第92号）に基づいて市町村が策定する計画。

都市機能

都市的な活動を支えるために必要な機能の総称。主な都市機能として、居住機能、商業機能、医療機能、業務機能、工業機能、レクリエーション機能などがあげられる。

都市基盤

都市活動を支える道路（交通基盤）、公園、河川、上下水道などの公共施設の総称。電気、ガス、電話、光ファイバーなどの供給処理施設、通信施設も広義には都市基盤に含まれる。

都市計画運用指針

自治体が都市計画制度を適切に活用できるよう、都市計画の原則や参考となる考え方、基準等を国が示したもの。本計画でも、誘導区域の設定等において参考としている。

都市計画区域

都市計画の基本理念を達成するために都市計画法その他の法令の規制を受けるべき土地の範囲であり、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域。

都市計画区域マスタープラン

都道府県が策定する都市計画のマスタープランとして、「都市計画の目標」、「区域区分の決定の方針」、「土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針」などについて定めることとされている。都市計画は、この方針に即したものでなければならない。正式には都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」という。

都市計画審議会

都市計画の決定に必要な調査審議を行うため、学識経験者・議員・行政機関の代表・住民の代表等で構成される審議会。

都市計画道路

道路のうち将来の都市の発展を予想して都市計画法に基づき決定されるもの。

都市計画法

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容と決定手続、都市計画制限、都市計画事業等に関する事項を定めた法律。

都市計画マスタープラン

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定められるものであり、「市町村総合計画」や、都道府県が定める「都市計画区域マスタープラン」などの内容に即し、地域の特性に応じた将来像を明らかにし、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針を示す指針となるもの。

都市再生特別措置法

急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図るため、平成 14 年に定められた法律。

都市施設

都市計画法に定められる都市計画の一つで、都市活動を支える施設（交通施設、公共空地、供給・処理施設、教育文化施設、医療・社会福祉施設など）のこと。都市施設の都市計画決定は、必要のある場合は都市計画区域外にも行うことができる。

土砂災害危険箇所

土砂災害による被害のおそれのある箇所について、危険箇所の周知や警戒避難体制の整備に資することを目的として調査した結果。土砂災害は「土石流」「地すべり」「がけ崩れ」の3つに分けられ、それぞれについて被害のおそれのある箇所を「土石流危険渓流」「地すべり危険箇所」「急傾斜地崩壊危険箇所」と呼ぶ。

土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域

土砂災害危険箇所のうち、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に住民等の生命または身体に危害が生ずる恐れがあると認められ、警戒避難体制を特に整備すべき区域について、土砂災害防止法に基づき指定された区域を「土砂災害警戒区域」と呼ぶ。その中でも特に著しい危害が生ずる恐れがあると認められ、開発行為の制限や建築物の構造の規制をすべきとして指定された区域を「土砂災害特別警戒区域」と呼ぶ。

土地区画整理事業

区域内の土地所有者が土地を提供（減歩）し合って、道路・公園などの公共施設用地にあて、残りの土地（宅地）の区画を整え利用価値を高めて、健全な市街地とする事業。

ま・マ行

民間都市開発推進機構

民間都市開発の推進に関する特別措置法に基づく民間の都市開発を推進するための主体として、国土交通大臣の指定を受けた法人であり、特定民間都市開発事業について、当該事業の施行に要する費用の一部を負担し当該事業に参加することや、民間都市開発事業の基礎的調査の実施に対する助成などを行う。

や・ヤ行

用途地域

都市計画区域において、住宅と商業施設、工場といった、その施設の持つ性格や機能上相互に悪影響を及ぼす施設が同一の地域に存在することによる弊害を取り除き、それぞれの用途にふさわしい建築物の用途を誘致し、無秩序な混在による環境の悪化などを防止するゾーニング制度。

ら・ラ行

ライフスタイル

生活様式。新しい行動様式や習慣など、文化とほぼ同じ意味で使われることもある。

臨港地区

都市計画法に定める地域地区のひとつ。目的の異なる建物が無秩序に混在することを防止し、港湾機能の確保を図るために、7つの分区（商港区・工業港区・漁港区・保安港区・マリーナ港区・修景厚生港区）を指定し、それぞれの分区の目的にしたがって構築物の用途を規制している。