



酒田市

立地適正化計画
【概要版】

平成31年3月

酒田市立地適正化計画とは

■ 計画の目的

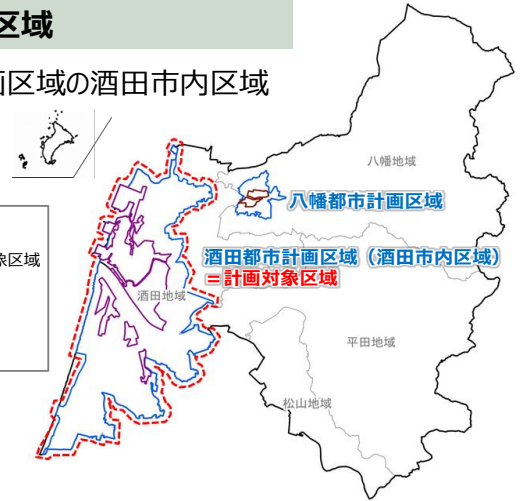
酒田市立地適正化計画は、これまで形成してきた「コンパクト」な市街地を維持し、都市機能や居住の適正な立地を促進することで、人口減少が進む中でも活力があり、住みやすい・住み続けられる都市づくりの実現を図ることを目的としております。

■ 目標年次

概ね 20 年後の 2040 年

■ 計画の対象区域

酒田都市計画区域の酒田市内区域



酒田市の市街地の現状と課題

■ 「居住」に関する現状と課題

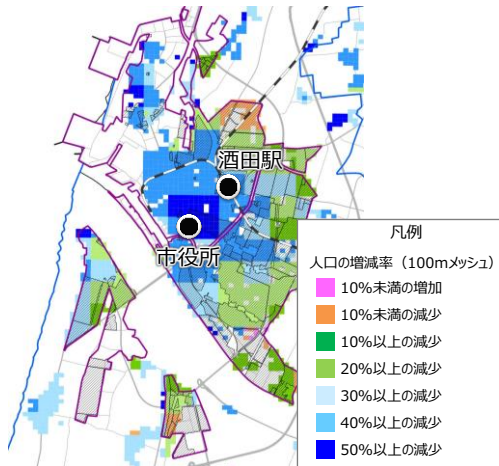
将来的に市街地全域で人口減少

・将来的に、市街地全域で人口減少が見込まれています。特に中心市街地では著しい減少が予想されます。

空き家・空き地は増加傾向 (特に中心市街地で深刻)

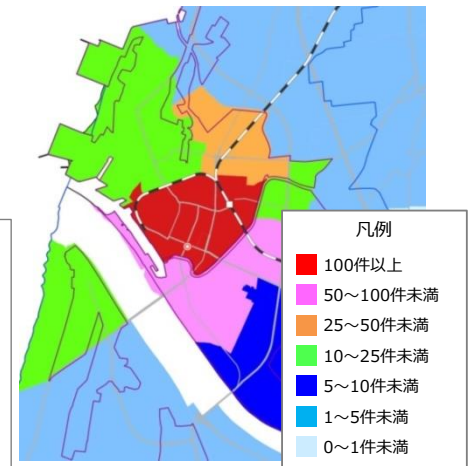
・市街地内の低未利用地は増加傾向にあり、今後人口減少が進むことで更なる増加が予想されます。
 ・特に中心市街地は、人口減少や道路・住宅条件等の問題から空き家・空き地が多く発生しています。

■ 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

■ 地区別の空き家 (2017年) (件/100ha)



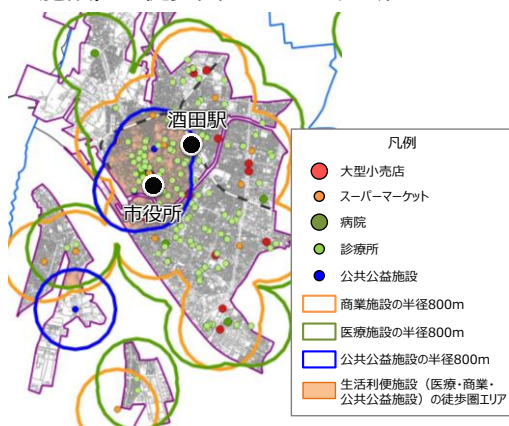
【資料】 酒田市資料

■ 「都市機能」に関する現状と課題

歩いて暮らせるまちとしての基盤が整っており、市内各所からのアクセス性が高い中心市街地

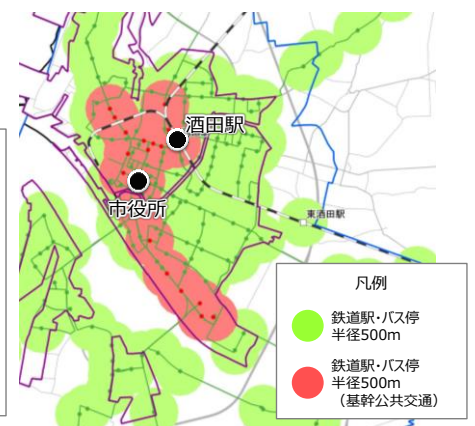
・中心市街地は、公共・医療・商業施設等の高次都市機能が集積し、都市基盤や公共交通が充実しているなど、歩いて暮らせるまちとしての基盤は整っています。
 ・また、市内各所からの公共交通や道路ネットワークが比較的充実していることに加えて、るんるんバス等の市内循環線等により市街地全域からのアクセス性も高いエリアとなっています。

■ 生活利便施設 (医療、商業、公共公益施設) の徒歩圏 800m の区域



【資料】 地域医療情報システム (日本医師会)、全国大型小売店総覧 2018年版、酒田市資料

■ 酒田市の公共交通カバー状況



【資料】 国土数値情報 バスルート・バス停留所・鉄道データ (2010年度時点)

酒田市のまちづくりの課題

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への対応が必要

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

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

まちづくりの方針等

■ 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）

- 今後増加する高齢者が安心して暮らせる居住環境が必要。
- 都市的な生活や歴史・文化を感じられる生活空間を求める幅広い世代に対応した都市環境が必要。
- 歩いても暮らせるまちとしての基盤が整っている中心市街地は、深刻な人口減少により空き家・空き地の増加が進んでおり、居住機能低下の抑制が必要。

- 市内には、周辺住宅市街地及び一般住宅市街地の便利で快適な居住環境や、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など、多様な住まい方ができる居住環境が一定程度整っており、それらの維持が必要。

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

農山村地域、自然環境

酒田地域

一般住宅地

周辺住宅市街地

住居系・商業系用途エリアのうち、中心市街地の周辺に位置し、主に土地区画整理事業等の面的整備が行われているエリア

中心市街地（中心拠点）

新井田川・JR羽越本線・JR臨港線・酒田港・国道112号・県道吹浦酒田線に囲まれたエリア

歩いても暮らせ、歴史・湊まち文化を感じられる居住環境を形成する

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・保全する（居住や都市機能の積極的な誘導は行わない）

八幡地域

出羽富士鳥海山の自然に富んだ八幡

平田地域

緑と水にあふれ里山の姿を残す平田

松山地域

出羽松山藩の城下町の歴史と文化が薫る松山

多種多様な自然・歴史・文化のある住環境を維持・活用する

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

農山村地域、自然環境

酒田地域

一般住宅地

周辺住宅市街地

中心市街地（中心拠点）

広域的都市機能拠点

酒田駅周辺
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」として機能強化を図る

市内各所からのアクセス性

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する

連携・役割分担

八幡地域

総合支所周辺

平田地域

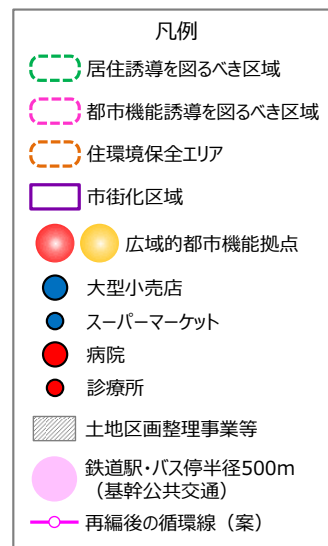
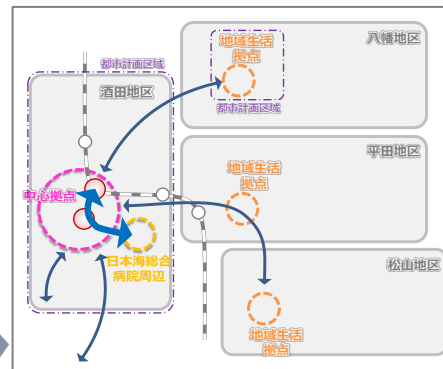
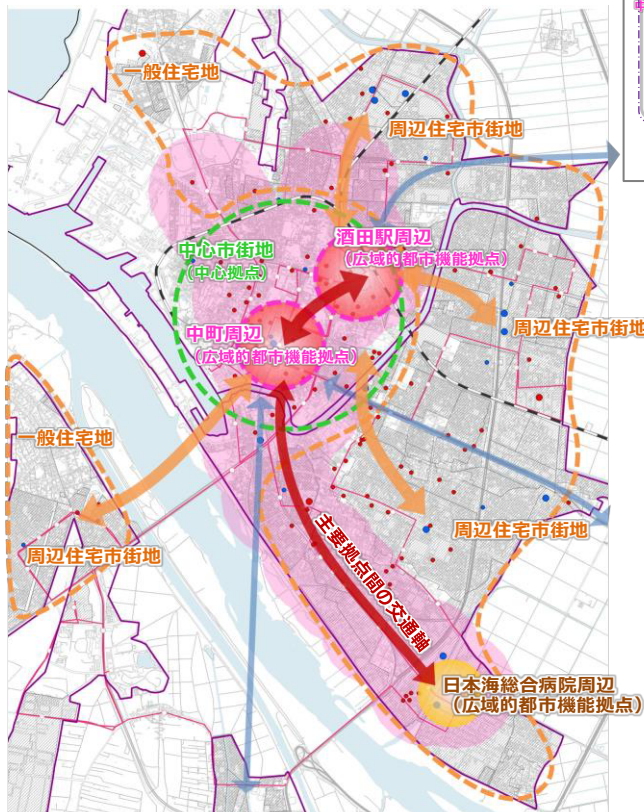
総合支所周辺

松山地域

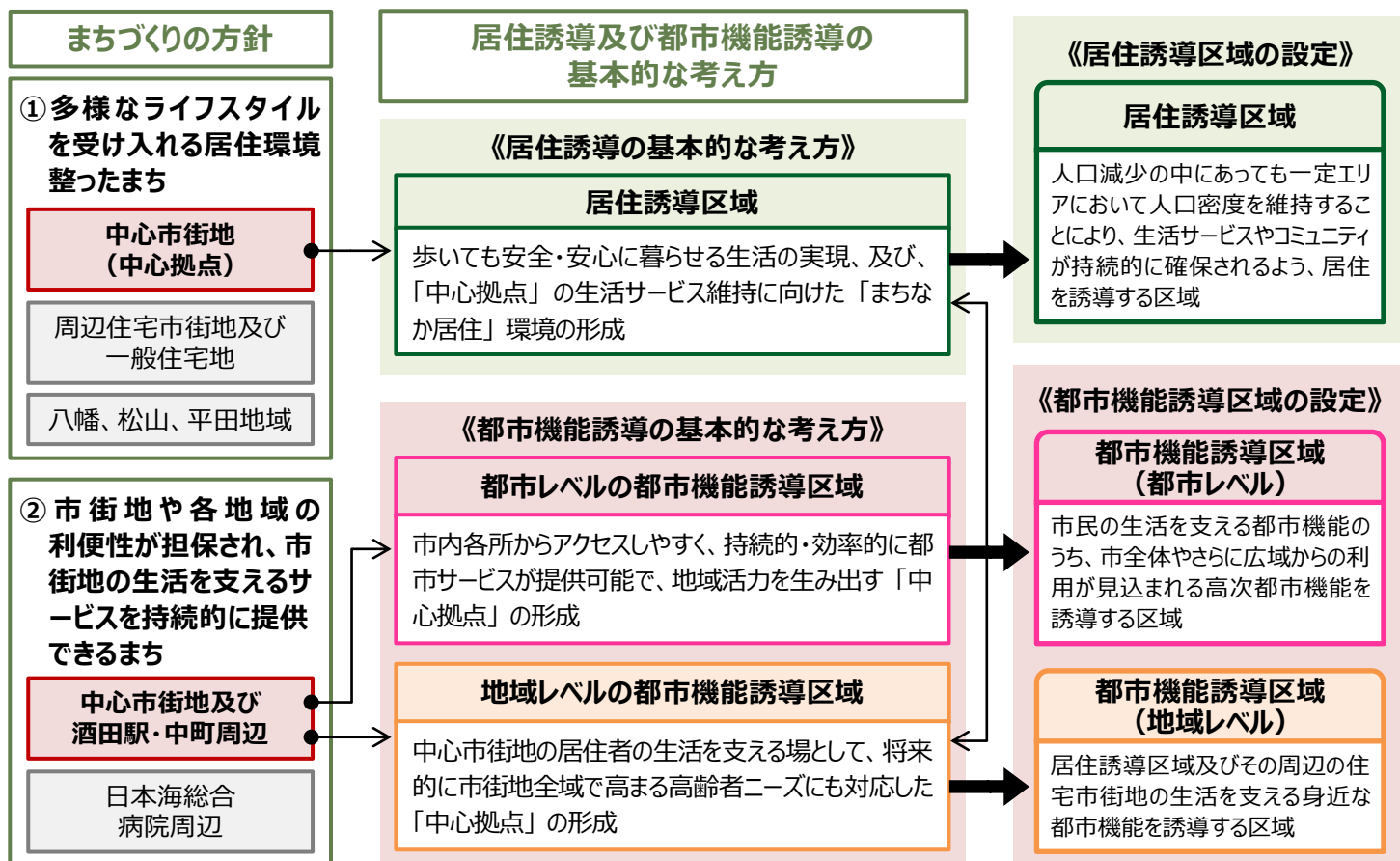
総合支所周辺

■ 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、本市の大きな“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」の形成を図ります。
- 「中心拠点」やその周辺において、歩いても安全・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。
- 立地適正化計画区域外である八幡・松山・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」を結ぶ交通アクセスの持続性を高めること、市内各所から「中心拠点」へのアクセス手段となる公共交通ネットワークを維持していくこと、酒田駅周辺・中町周辺の交通結節点としての機能強化により公共交通ネットワークの一体性・利便性を高めることなどにより、市域全体の生活を支える都市構造を構築します。



■ 居住誘導及び都市機能誘導の基本的な考え方



居住誘導区域及び都市機能誘導区域

■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定方針と区域の範囲

居住誘導区域

【区域の設定方針】

① 歩いて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（概ねピーク時運行歩数が片道 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区域
- ・その他、酒田市の考えに基づく区域

- 面積：246.6 ha
- 人口：8,995 人（2018）
- 人口密度：36.5 人/ha（2018）

都市機能誘導区域 （都市レベル）

【区域の設定方針】

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 の範囲内の区域

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、福祉など）の徒歩圏 800m の範囲内の区域

- 面積：102.1 ha

都市機能誘導区域 （地域レベル）

【区域の設定方針】

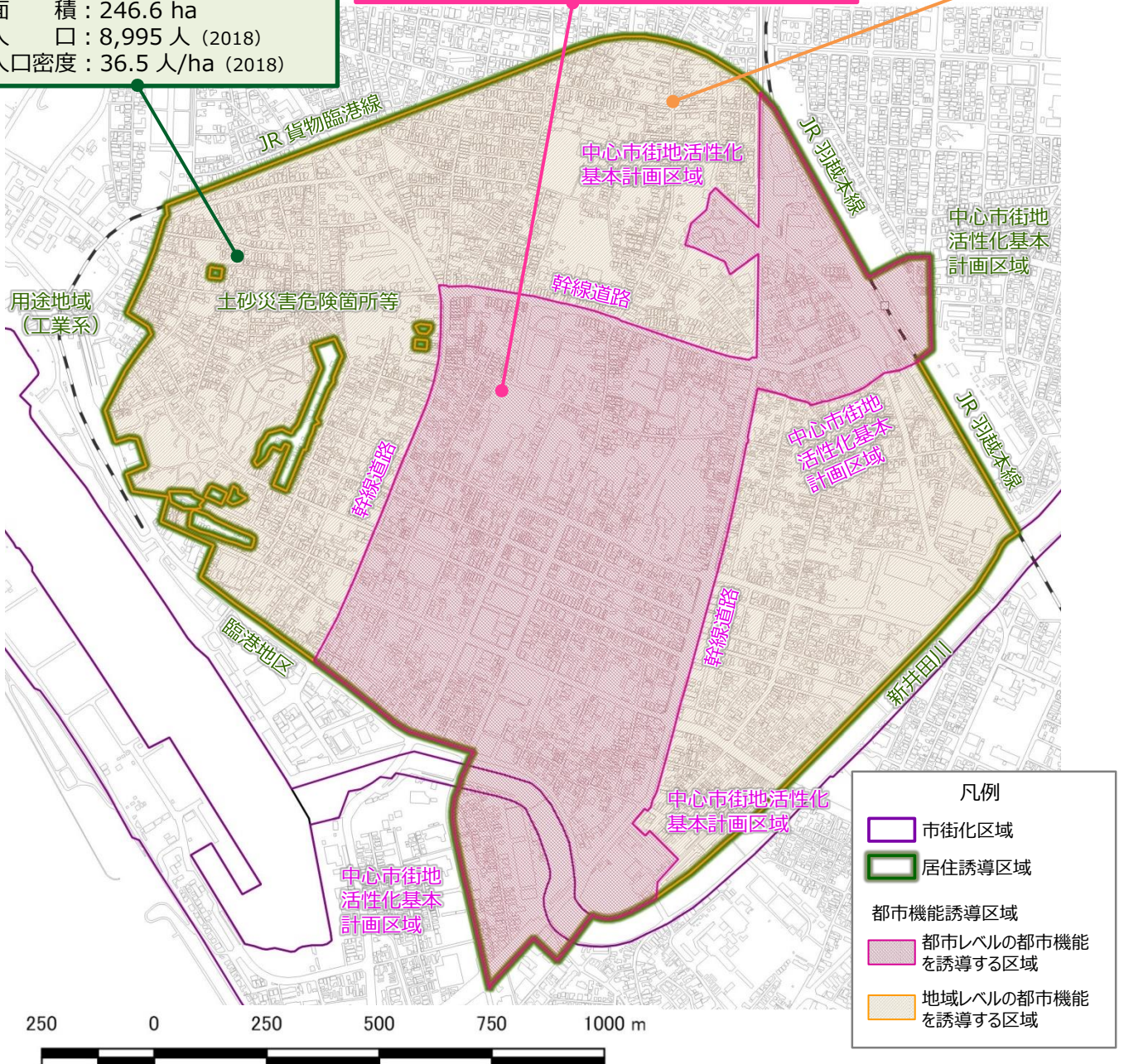
① 居住誘導区域内の区域

- ・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 の範囲内の区域

- 面積：246.6 ha



※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。

誘導施設

■ 誘導施設の設定方針

都市レベルの誘導施設 の設定方針

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

地域レベルの誘導施設 の設定方針

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

■ 都市レベル及び地域レベルの誘導施設

【都市レベルの誘導施設】

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	・食料品スーパー	維持する

都市機能および居住を誘導するための施策

■ 都市機能を誘導するための施策

①「誘導施設」の整備：「誘導施設」に該当する施設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）



▲酒田駅前再開発イメージ

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・更新していくことで多様な都市機能の立地・集積を促進する施策

- 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：民間事業者等が行う「誘導施設」に該当する施設の整備に対して、国の支援策なども活用しながら、直接的な支援策等を実施することで、都市機能の立地・集積を図る施策

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

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・維持することで、多様な都市機能が集積しやすい状況を整える施策

- 区域に人が集まりやすい環境づくり
- 立地適正化計画に関する情報提供・啓発活動の実施

■ 居住を誘導するための施策

①公共住宅の整備等：公共住宅を居住誘導区域内に整備・集約化していくこと、または、居住誘導区域内の空き家等をみなし公共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、直接的な支援策等を実施することで、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

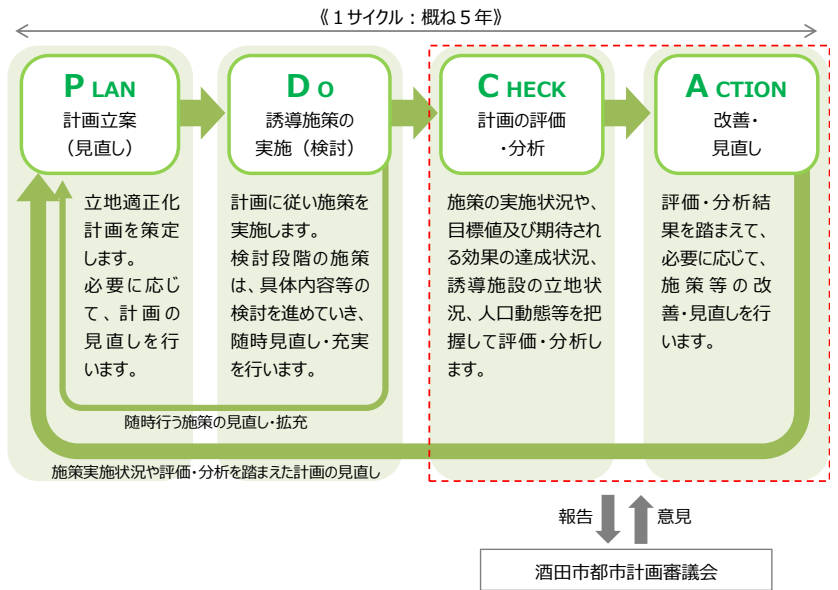
計画の目標値および進行管理

■ 指標および目標値

指標		現況値（基準年）	目標値		
			2030年	2040年	
評価指標	居住誘導区域内の人口密度	36.5人/ha（2018）	36.5人/h	36.5人/h	
	市内バス路線の平均乗車密度	1.6人（2018）	2.4人	2.4人	
	都市機能誘導区域内の生活利便施設数	診療所	45施設（2018）	45施設	45施設
		食料品スーパー	4施設（2018）	4施設	4施設
成果指標	都市機能誘導区域内の土地価格	49,550円/㎡（2018）	49,550円/㎡	49,550円/㎡	
	都市機能誘導区域内の歩行者・自転車通行量	2,366人/日（2018）	2,779人/日	2,779人/日	

■ 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、計画に基づく誘導施策の実施状況の確認や目標等の達成状況の評価・分析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。



届出制度について

■ 届出の対象

酒田都市計画区域内で以下の行為を行う場合、着手の30日前までに「届出」が必要です。

【届出が必要な区域】

【届出の対象となる行為】

居住誘導区域外	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ● 1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㎡以上のもの
	建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ● 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
都市機能誘導区域外 （都市レベルまたは地域レベル外）	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 「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	<ul style="list-style-type: none"> ● 「誘導施設」を有する建築物を新築しようとする場合 ● 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
都市機能誘導区域内 （都市レベルまたは地域レベル内）	誘導施設の休止	<ul style="list-style-type: none"> ● 「誘導施設」を休止しようとする場合（休止とは、誘導施設としての再開の意思があるが、その目的がたっていない場合をいいます。）
	誘導施設の廃止	<ul style="list-style-type: none"> ● 「誘導施設」を廃止しようとする場合（廃止とは、当該建築物が誘導施設の機能を有しなくなった場合をいいます。）



酒田市

酒田市立地適正化計画【概要版】

酒田市企画部都市デザイン課

〒998-8540 山形県酒田市本町二丁目2番45号

TEL 0234-26-5746 / FAX 0234-26-6482

E-mail toshi-design@city.sakata.lg.jp

URL <http://www.city.sakata.lg.jp>