



酒田市

立地適正化計画

平成31年3月

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	2
1-3 計画の前提	3
2. 酒田市のまちづくりの課題	6
3. まちづくりの方針等	12
3-1 まちづくりの方針	12
3-2 目指す都市の骨格構造と居住及び都市機能誘導を図るべき区域の設定	16
3-3 居住誘導及び都市機能誘導の基本的な考え方	18
4. 居住誘導区域	22
4-1 居住誘導区域の設定にあたって	22
4-2 居住誘導区域の設定	25
5. 都市機能誘導区域	26
5-1 都市機能誘導区域の設定にあたって	26
5-2 都市機能誘導区域の設定	29
6. 誘導施設	30
6-1 誘導施設の設定方針	30
6-2 誘導施設の設定	31
7. 都市機能及び居住を誘導するための施策	32
7-1 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方	32
7-2 都市機能を誘導するための施策	33
7-3 居住を誘導するための施策	38
8. 計画の目標値及び進行管理	42
8-1 指標及び目標値	42
8-2 計画の進行管理	43
9. 届出制度について	44
9-1 居住誘導区域外における届出（開発・建築等行為）	44
9-2 都市機能誘導区域外における届出（開発・建築等行為）	46
9-3 都市機能誘導区域内における届出（休廃止）	48
9-4 その他事項	49
資料編	50
1. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域（詳細図）	50
2. 誘導施設の定義（詳細）	56
3. 各指標の算出方法	57
4. 届出様式	59
5. 検討の経緯	66
6. 用語解説	70

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

(1) 背景

本市の人口は、平成 27（2015）年時点で約 10.6 万人（国勢調査）が、2040 年には約 3.1 万人減少し、また、市民の 4 割以上が 65 歳以上の高齢者になると予測されています。

このまま人口減少が進んだ場合、市街地の人口密度が大きく低下していく可能性があり、一定の人口密度に支えられている医療・商業等の生活サービス※を維持できなくなることが懸念されます。更には、人口密度の低下に伴い、道路や上下水道などのいわゆる都市基盤※を適切に維持していくことが難しくなる、鉄道や路線バスなどの公共交通の利用者が減少して移動手段を確保することができなくなるなど、様々な弊害が生じてくる可能性もあります。

また、高齢化の進展などを背景に、自動車を利用できない・利用しにくい市民が増加していく可能性があります。自家用車を利用しないとアクセス※しにくい郊外部や市街地縁辺部に大規模商業施設などの様々な施設の進出が続いた場合、自家用車を利用しにくい市民の皆さんの生活がより一層不便になっていくことも考えられます。

本市では、これまでも各種都市機能※が集積した拠点の維持・形成や、コンパクトで利便性の高い市街地の形成に向けた取り組みを進めてきましたが、これまで以上に積極的な取り組みを進めていく必要があります。

(2) 目的

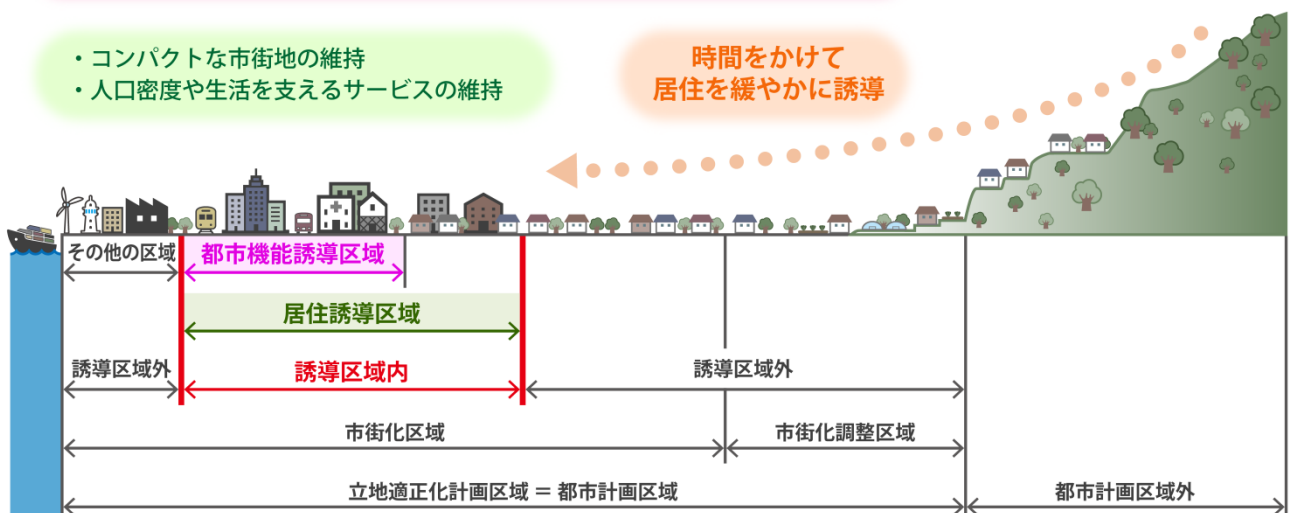
以上のような背景を受けて、本計画は、これまで形成してきた「コンパクト」な市街地を維持し、都市機能※や居住の適正な立地を促進することで、人口減少が進むなかでも活力があり、住みやすい・住み続けられる都市づくりの実現を図ることを目的とするものです。

■「活力があり住みやすい・住み続けられる都市づくり」のイメージ図

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

- ・コンパクトな市街地の維持
- ・人口密度や生活を支えるサービスの維持

時間をかけて
居住を緩やかに誘導



1-2 計画の位置付け

(1) 根拠法

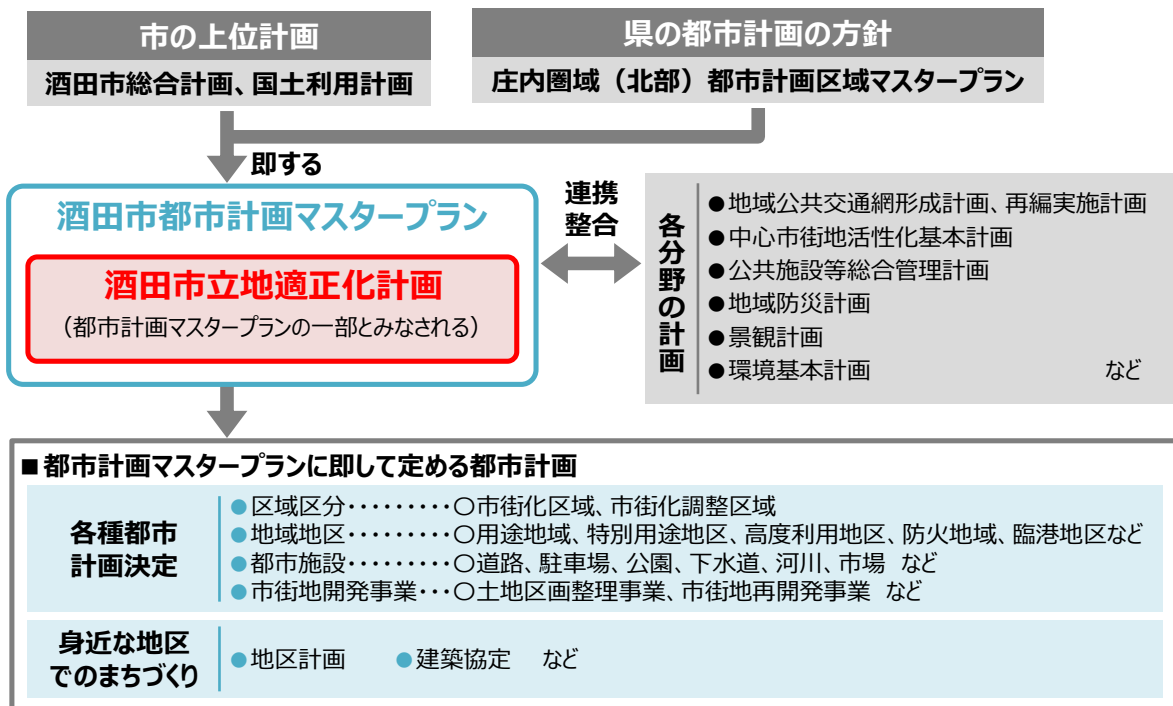
立地適正化計画は、都市再生特別措置法*第 81 条第 1 項の規定による「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として定めるものです。

(2) 計画の位置付け

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープラン*に即するとともに、市町村の都市計画マスタープラン*との調和が保たれたものでなければならないとされています（都市再生特別措置法*第 81 条第 9 項）。

また、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*の一部とみなされることとなります（都市再生特別措置法*第 82 条）。

■ 立地適正化計画の位置付け



1-3 計画の前提

(1) 計画対象区域

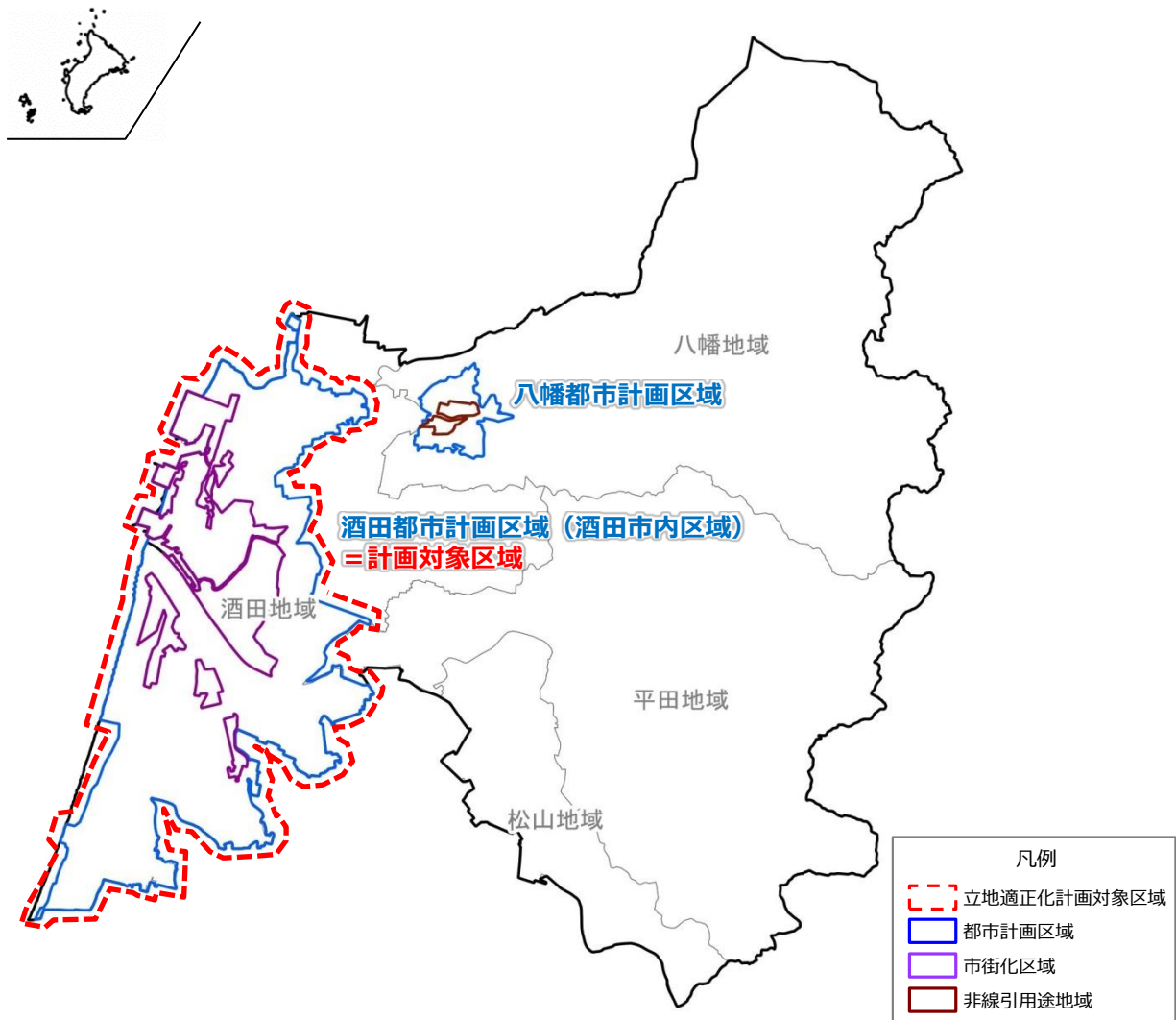
計画対象区域の検討は別冊資料編
32～35 頁に記載しています。

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。

なお、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ません。

■ 酒田市立地適正化計画の対象区域

【資料】酒田市資料



(2) 目標年次

立地適正化計画は、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。

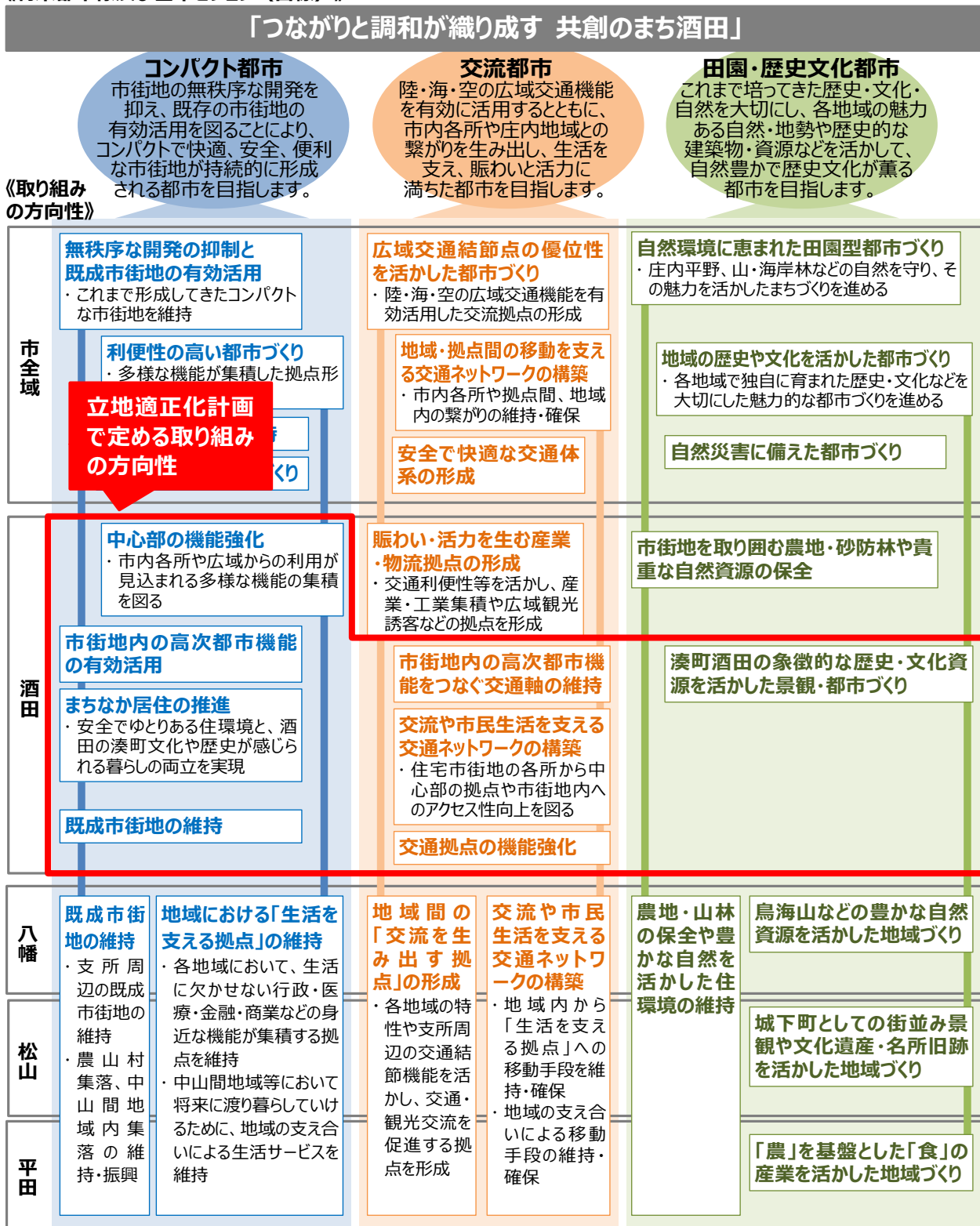
なお、計画期間内においても、概ね5年ごとに施策の実施状況などを評価し、必要に応じて見直しを行うこととします。

(3) 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、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（目標）》



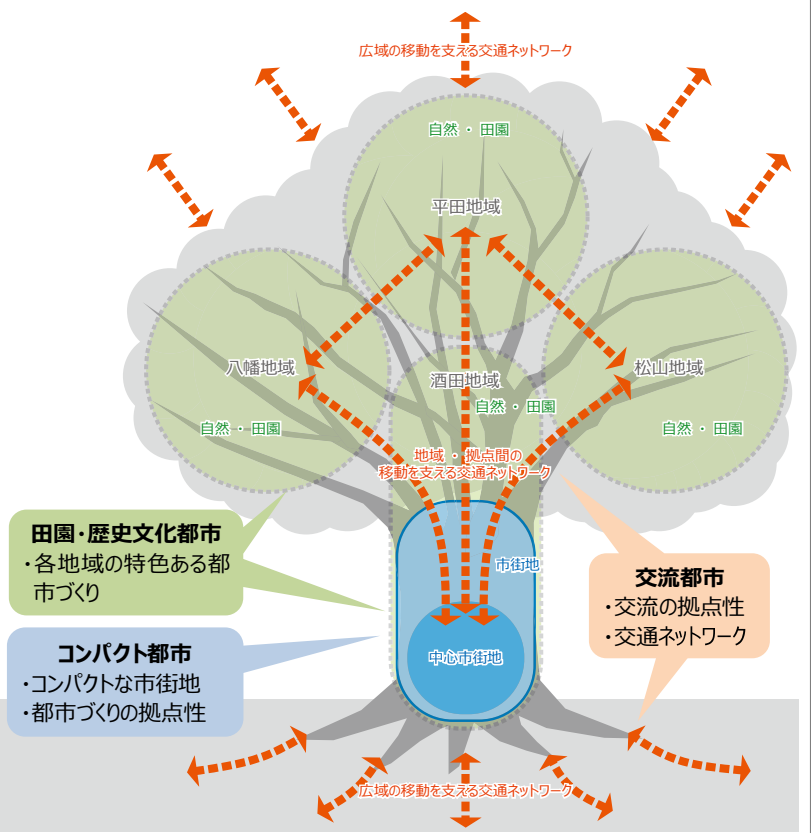
■ 酒田市都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」

《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、葉へと水分や養分を与え、また、葉が光を浴びて作り出した養分を、枝、幹、根に運ぶように、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。

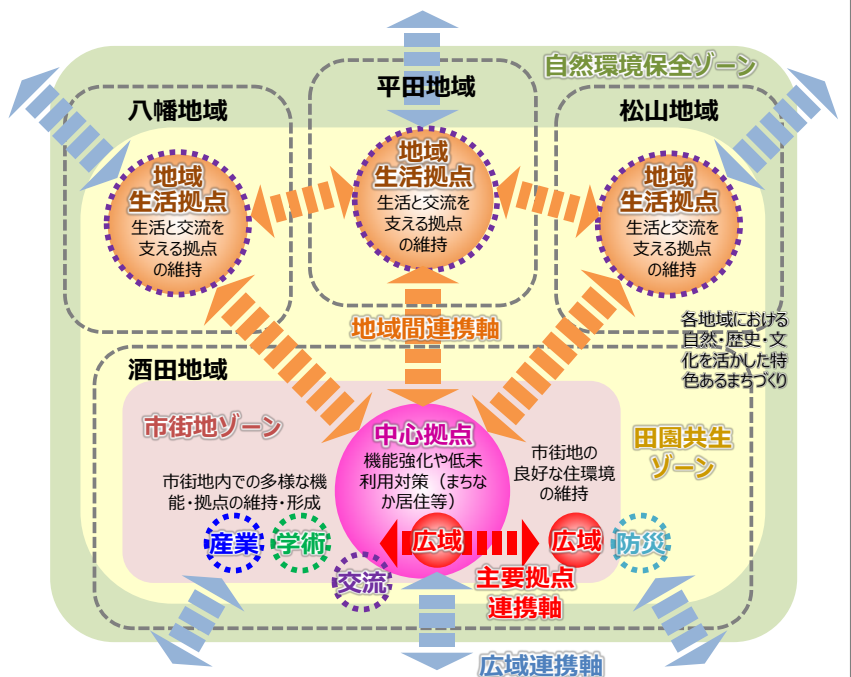


■ 酒田市都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」の構成

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くことで、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

- 日々の買物や通院は、概ね身近な場所で用足している
- 高次都市機能*に対するニーズは中心部及びその周辺部で一定程度保たれている
- 今後の高齢化に伴うライフスタイル*の変化と多様な居住環境が存在する

▶ 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*性が高い
- 中心市街地は災害時の安全性が比較的高い
- 中心部の周辺部は高次都市機能*の集積や良好な市街地が広がっている

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

- 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
- 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

- 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）
- 大規模な未利用空間が存在している

▶ 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

- 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*が弱い状況にある

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

■ 日々の買物や通院は、概ね身近な場所で用足している

・日常生活に欠かせない生鮮食品などの「最寄り品の買い物」とかかりつけ医への「通院」は、なるべく身近な場所で用足しできることが望ましいと考えられます。実際の市民の移動実態をみると、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おり、移動が容易であることが求められています。

■ 市民の「日々の買い物」で利用する商業施設

		計	中心部	中心部の周辺部	郊外部	八幡地区	松山地区	平田地区	地区不明
店舗所在地	中心部	3.6%	12.5%	5.0%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	中心部の周辺部	79.0%	85.0%	94.1%	62.7%	47.6%	17.4%	41.5%	83.3%
	郊外部	5.8%	2.5%	0.3%	21.5%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
	八幡地区	2.1%	0.0%	0.0%	0.7%	50.0%	0.0%	0.0%	5.6%
	松山地区	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%
	平田地区	3.6%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	37.0%	53.7%	0.0%
	地区不明	0.0%							
	市外	5.7%							
	計	100.0%							

【資料】市民アンケート結果 (2017)

■ 市民の「かかりつけ医の通院」で利用する商業施設

		計	中心部	中心部の周辺部	郊外部	八幡地区	松山地区	平田地区	地区不明
病院所在地	中心部	23.2%	47.1%	23.0%	28.7%	4.8%	7.1%	7.9%	22.7%
	中心部の周辺部	63.1%	50.0%	73.3%	50.8%	42.9%	35.7%	52.6%	72.7%
	郊外部	5.1%	2.9%	1.5%	13.8%	9.5%	3.6%	2.6%	4.5%
	八幡地区	1.8%	0.0%	0.0%	0.0%	35.7%	0.0%	0.0%	0.0%
	松山地区	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	0.0%	0.0%
	平田地区	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	28.9%	0.0%
	地区不明	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	市外	4.4%	0.0%	2.2%	6.7%	7.1%	25.0%	7.9%	0.0%
	計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

■ 高次都市機能^{*}に対するニーズは中心部及びその周辺部で一定程度保たれている

・一方、電化製品などの「買い回り品」の買い物や高次医療、文化芸術などの高次都市機能^{*}は、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ます。市内には、中心部に大型小売店や病院、文化施設など、中心部の周辺部には中核病院や大型小売店が立地しており、市内での外出・消費行動が一定程度保たれています。

■ 市民の「日々の買い物以外」で利用する商業施設

		計
店舗所在地	中心部	13.2%
	中心部の周辺部	52.2%
	郊外部	0.8%
	八幡地区	0.6%
	松山地区	0.0%
	平田地区	0.8%
	地区不明	0.0%
	市外	32.4%
計	100.0%	

■ 市民の「かかりつけ医以外の通院」で利用する医療施設

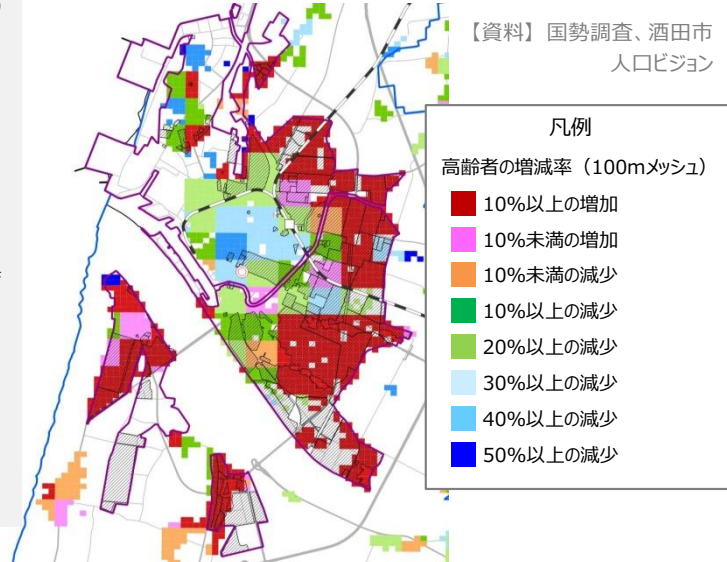
		計
病院所在地	中心部	19.7%
	中心部の周辺部	72.4%
	郊外部	1.0%
	八幡地区	1.4%
	松山地区	0.0%
	平田地区	1.0%
	地区不明	0.0%
市外	4.4%	
計	100.0%	

【資料】市民アンケート結果 (2017)

■ 今後の高齢化に伴うライフスタイル^{*}の変化と多様な居住環境が存在する

- ・現時点ではマイカー利用・郊外居住型のライフスタイル^{*}が志向されています。
- ・今後、全市域で人口減少及び高齢化が進み、身近な居住地周辺で一定程度の生活サービス^{*}を享受できるニーズが一層高まっていくことが想定されます。特に、中心部の周辺部においては、今後高齢者人口の増加が急速に進展することが見込まれています。
- ・八幡・松山・平田の各地域には、多種多様な自然・歴史・文化を有する魅力的な居住環境が形成されています。

■ 高齢者の増減率 2040年 - 2010年

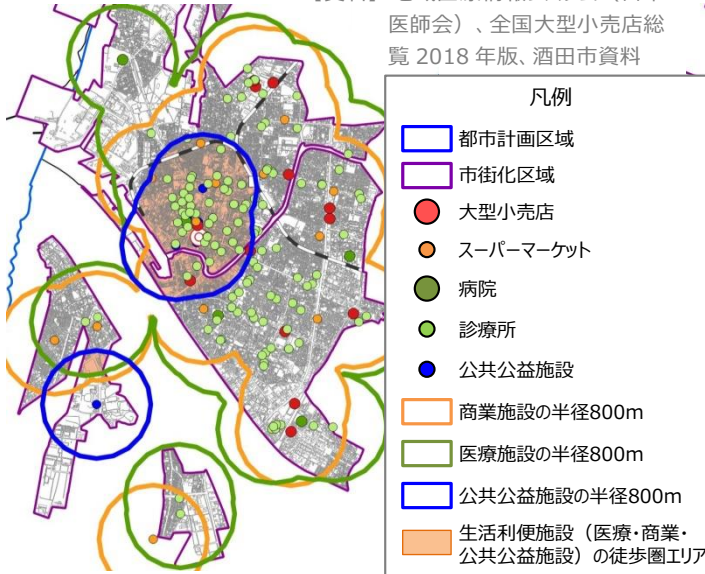


①-2 中心市街地及びその周辺の市街地に形成されている充実した既存ストック*を活かしたまちづくりが必要

- 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*性が高い
- ・ 中心市街地は、歴史・文化・観光資源が多く存在し、公共・医療・商業施設等の高次都市機能*が集積しており、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*性も高く、市内で最もアクセス*性が高いエリアとなっています。

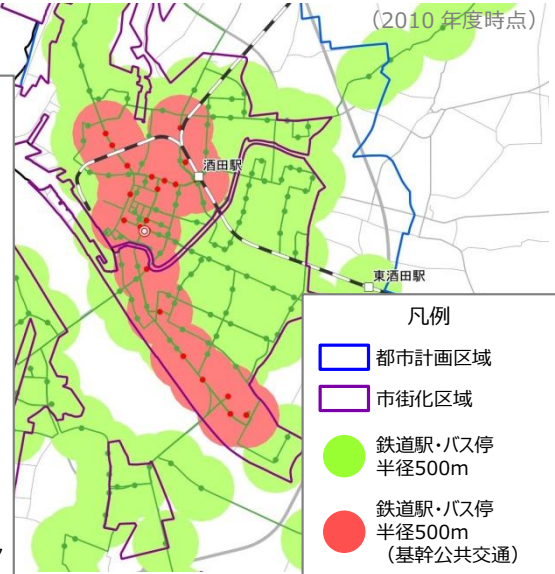
■ 生活利便施設（医療・商業・公共公益施設）の徒歩圏 800m の区域

【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)

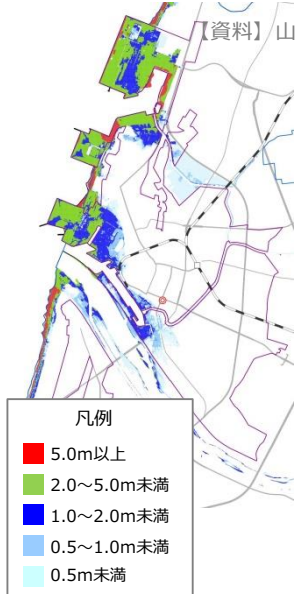


■ 中心市街地は災害時の安全性が比較的高い

- ・ 中心市街地は、酒田市大火の教訓から防災に強いまちづくりが進められていることに加え、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エリアとなっています。

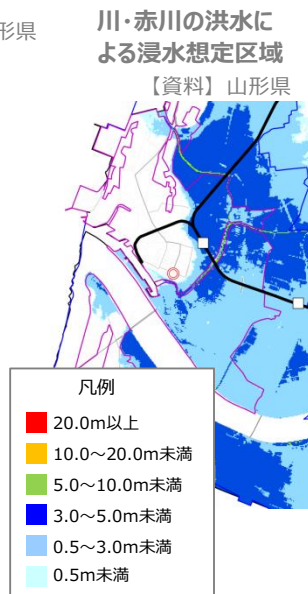
■ 酒田市内の津波浸水想定

【資料】 山形県



■ 酒田市内の最上川・赤川の洪水による浸水想定区域

【資料】 山形県

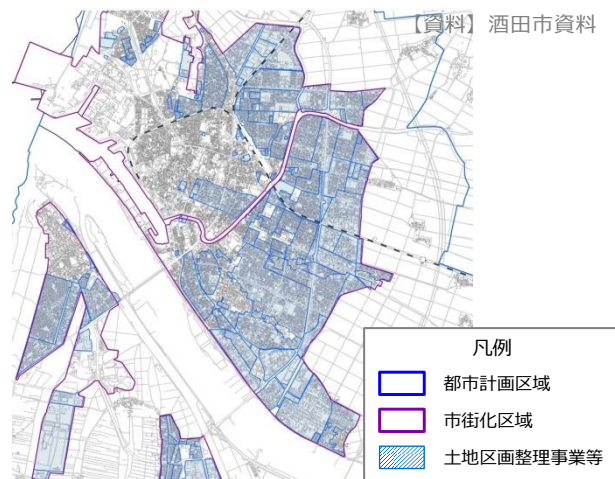


■ 中心部の周辺部には高次都市機能*の集積や良好な市街地が広がっている

- ・ 日本海総合病院周辺には、医療と商業の高次都市機能*が集積しています。
- ・ 中心部の周辺部は、土地区画整理事業*等により計画的に都市基盤*が整備され、良好な市街地がコンパクトに広がっています。

■ 中心部周辺における土地区画整理事業等の実施エリア

【資料】 酒田市資料



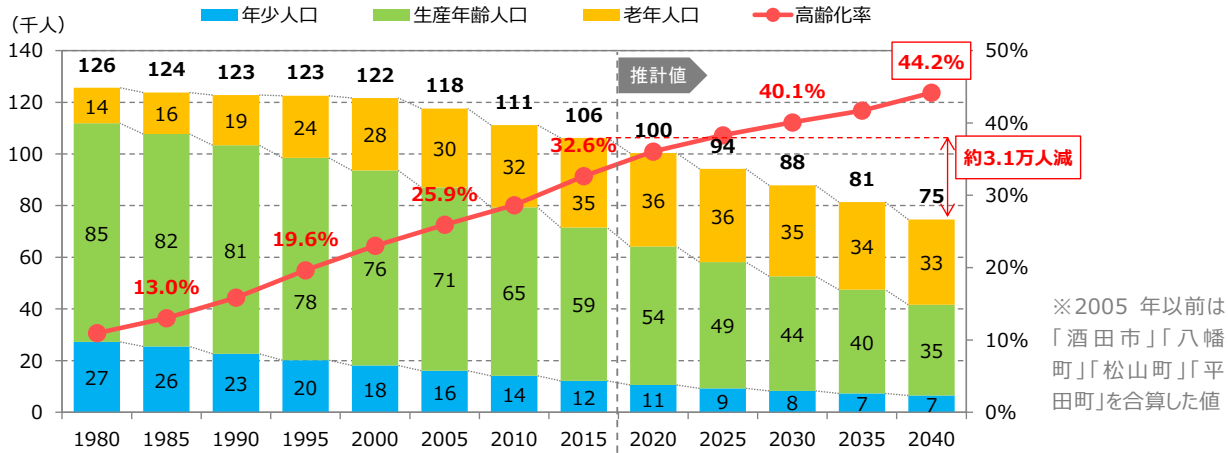
②-1 将来的に居住地周辺の基本的な生活サービス*が維持できなくなることが懸念される

■ 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

- ・ 総人口は減少傾向にあり、平成 27 (2015) 年時点では約 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、高齢化率は 44% に達することが予測されます。

■ 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)



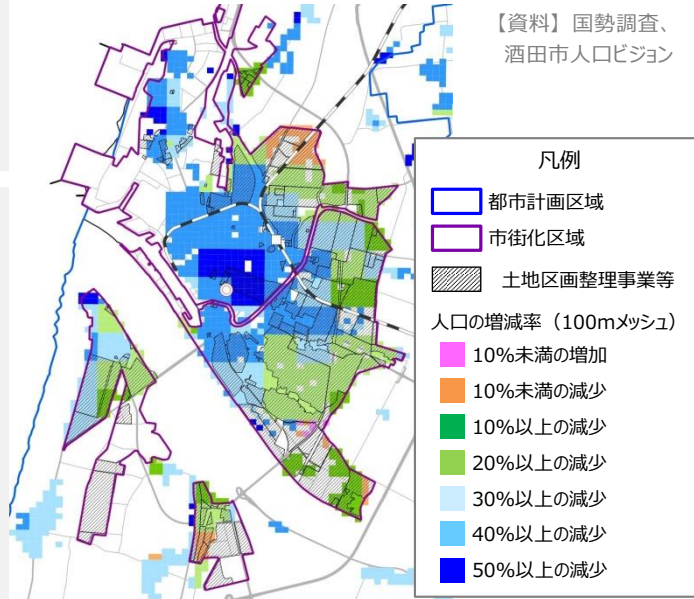
※ 2005 年以前は「酒田市」「八幡町」「松山町」「平田町」を合算した値

■ 将来的に市街地全域で人口減少する

- ・ 将来的な人口の増減率をみると、人口集積がみられる中心市街地及びその周辺部も含めて、市街地全域で減少することが見込まれています。

■ 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

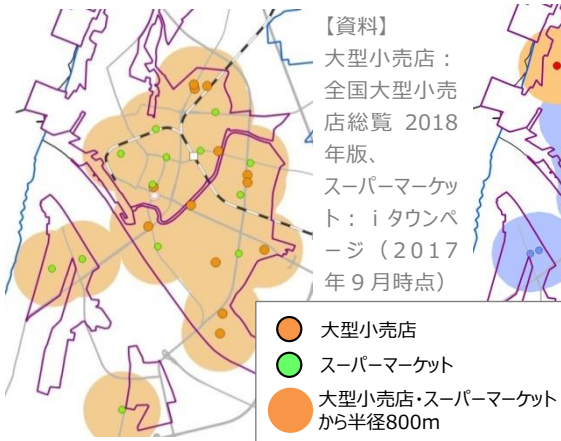


■ 市街地をカバーしている生活サービス*が、低密度化により維持困難になることが懸念される

- ・ 生活に必要なスーパーマーケットや医院・クリニック等生活サービス*は市街地全域に分布しており、一定程度カバーされています。
- ・ 将来的には、人口減少に伴う人口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されます。

■ 商業施設の立地状況 (大型小売店・スーパー)

■ 病院・診療所の立地状況



【資料】 大型小売店：全国大型小売店総覧 2018 年版、スーパーマーケット：iタウンページ (2017 年 9 月時点)

【資料】 地域医療情報システム (日本医師会)

- 大型小売店
- スーパーマーケット
- 大型小売店・スーパーマーケットから半径800m

- 病院
- 診療所
- 病院から半径800m
- 診療所から半径800m

■ 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	38.62	25.10
市街化区域	35.08	23.39
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

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

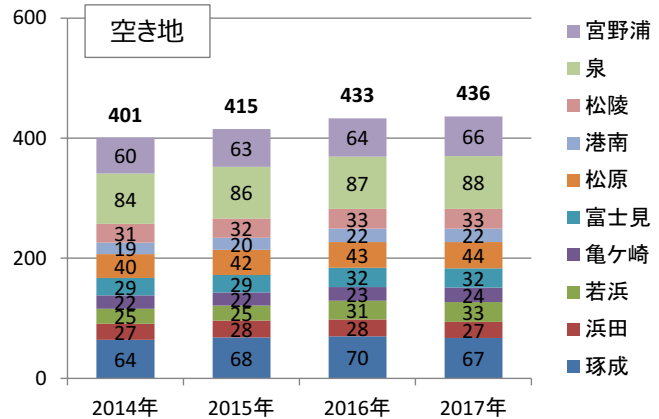
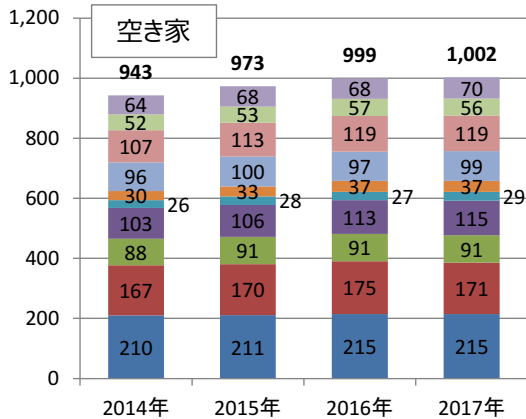
■市街地の空き家・空き地は増加傾向にある（特に中心市街地で深刻）

- ・ 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ます。
- ・ 特に中心市街地は、すでに人口減少や道路・住宅条件等から空き家・空き地が多く発生しています。

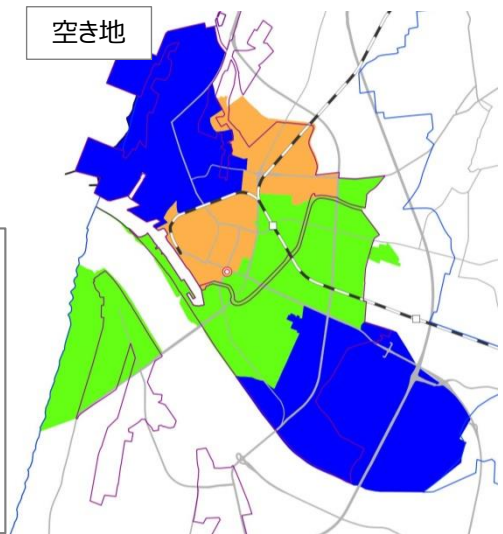
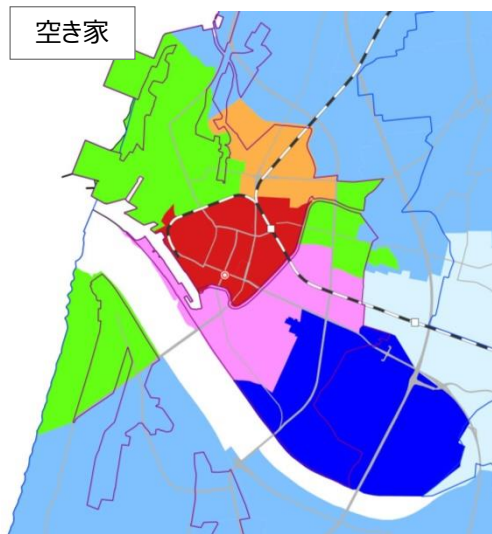
■市街地における空き家・空き地数の推移

【資料】酒田市資料

※空き地は農地との区別が困難なため、市街地のみ値



■地区別の空き家・空き地数（2017年）（件/100ha）



■大規模な未利用地が存在している

- ・ 市街地内には、学校統合等による大規模な未利用地が存在しています。

■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

■酒田市の未利用地（市有地）の分布図

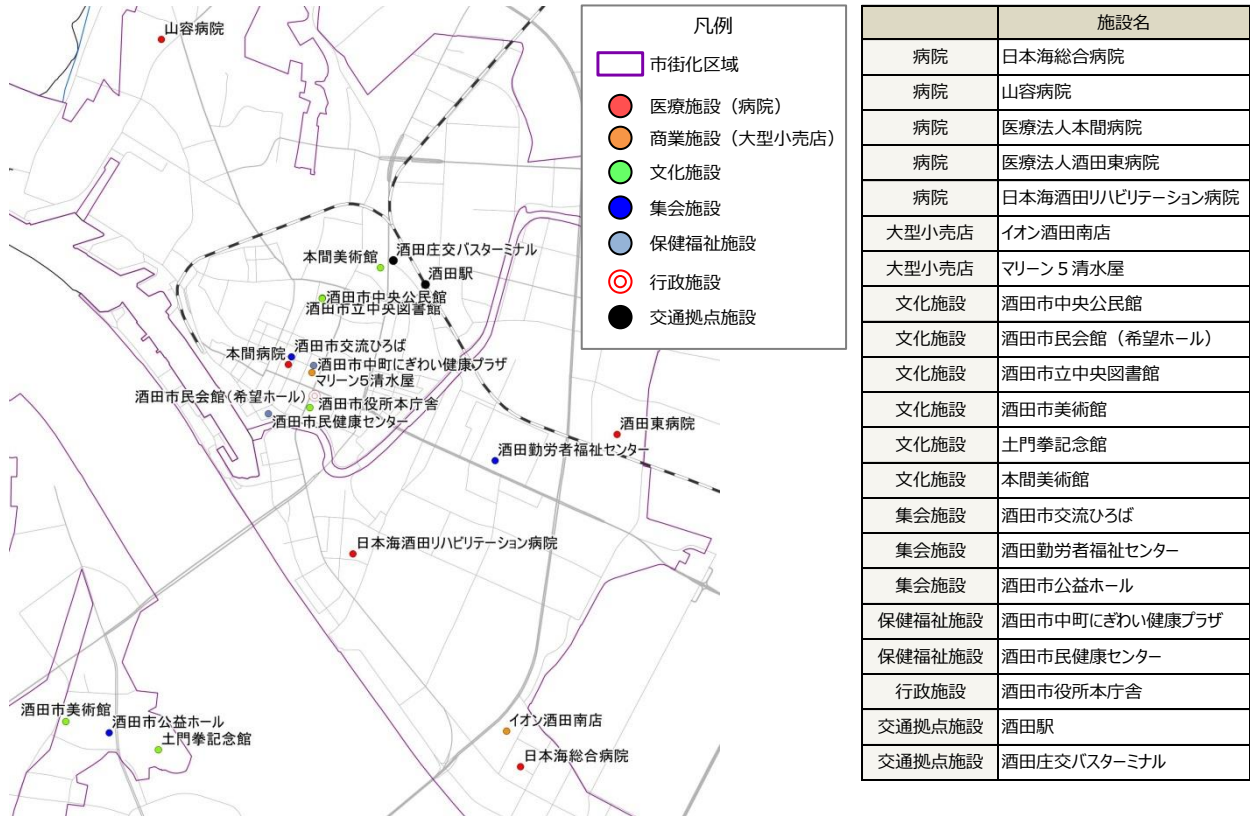


②-3 中心市街地は、まちの強みを活かした滞在・回遊・活力を生み出せていない

■ 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

- ・本市の中心市街地は、中町周辺には行政・医療・商業等の高次都市機能※が集積し、交通結節点の酒田駅が立地しているとともに、歩行空間や公園などの基盤整備が整っています。

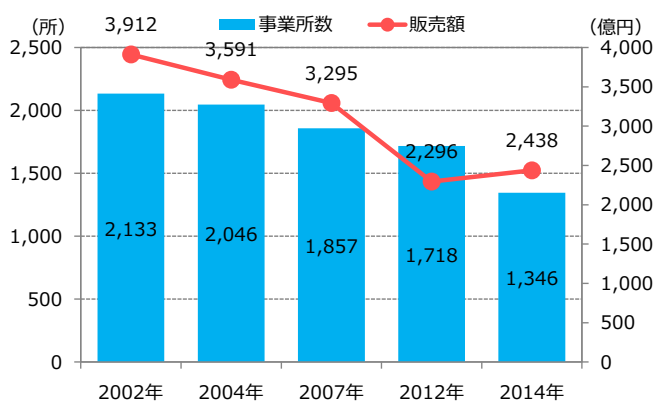
■ 高次都市機能の立地状況 【資料】 地域医療情報システム（日本医師会）、全国大型小売店総覧 2018 年版、酒田市資料



■ 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※が弱い状況にある

- ・本市の商品販売額は平成 14（2002）年以降減少傾向にあります。中心市街地の商業機能の衰退や人口減少などに伴う空洞化が進み、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状況にあります。
- ・市民の買物場所は中心部の周辺部が多く、中心市街地は、生活を支える身近な都市機能が弱い状況にあります。

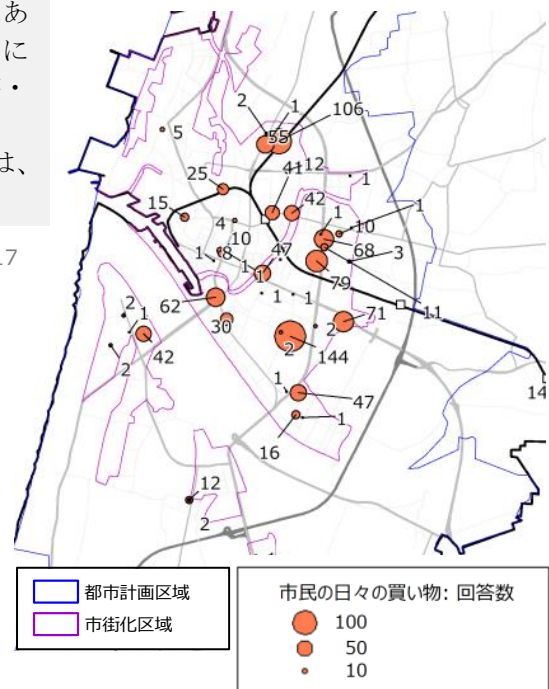
■ 酒田市の年間商品販売額等の推移 【資料】 酒田データファイル 2017



※ 2008 年 4 月、全農庄内本部が全農山形県本部と統合し、販売額の集計外となる。

■ 市民の「日々の買い物」で利用する商業施設

【資料】 市民アンケート結果（2017）



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）

- ・ 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

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

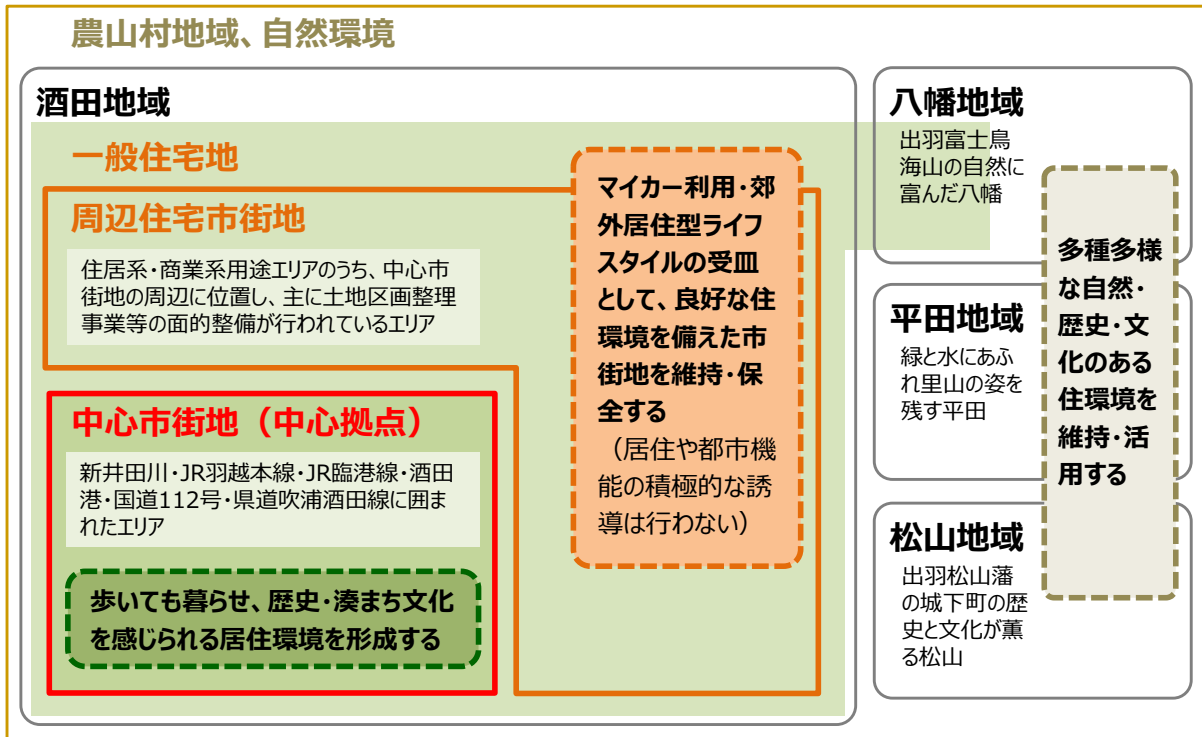
市街地や各地域の生活を支える「サービス提供基地」としての機能強化

日本海総合病院周辺

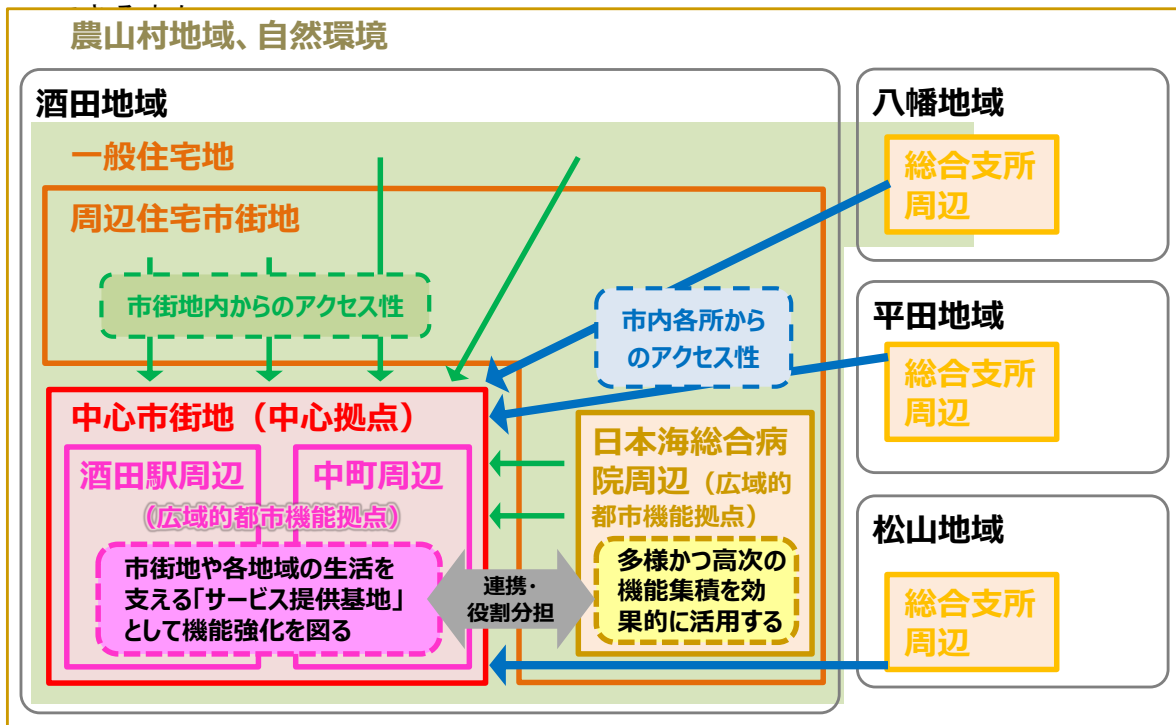
多様かつ高次の機能集積を効果的に活用

【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



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）

本市には、中心市街地に加えて、中心市街地の外縁に周辺住宅市街地や一般住宅地、八幡・松山・平田地域の居住地域といった、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。

「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」の実現に向けて、各居住地域において、酒田市都市計画マスタープラン※の「将来都市構造」や「土地利用の方針」を踏まえて、それぞれの区分に応じた取り組みを行います。

中心市街地（中心拠点）【市街地ゾーン】

歩いて暮らせ、歴史・湊まち文化を感じられる居住環境の形成

- ・中心市街地内の住宅地（中心住宅市街地）は、各拠点とのアクセス※のしやすさに加え、防災上安全なエリアが多く、都市基盤※や公共交通が充実していること、歴史・文化・観光資源が多く存在しているといった特徴・強みを備えています。それらを最大限活かして、若者から高齢者まで幅広い世代に選択してもらえる居住環境の形成を進めます。
- ・一方、現在の居住環境は、住宅地は間口の狭い町屋型の敷地が多く、人口減少も相まって空き家・空き地の増加が進んでおり、良好・魅力的な居住環境とは言えない状況となっています。そこで、中心市街地（中心拠点）において、歩いて暮らせ、歴史・湊まち文化を感じられるという特徴・魅力を最大限活かした居住環境を形成することで、周辺住宅市街地や八幡・松山・平田地域の居住地域と合わせ、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進めます。

周辺住宅市街地及び一般住宅地【市街地ゾーン】

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

- ・周辺住宅市街地は、土地区画整理事業※や開発行為※により整備された良好な都市基盤※を備え、沿道商業・業務地と一体となった便利で快適な居住環境が形成されており、良好な居住環境の維持・保全を図ります。
- ・一般住宅地においては、住環境への影響が大きい用途及び形態の建物の立地を抑制し、日常生活に必要な最寄り品等を扱う商業施設や公共施設等の住宅以外の施設との共存に配慮しながら、良好な居住環境の維持を図ります。

八幡・松山・平田地域【田園共生ゾーン・自然環境保全ゾーン】

多種多様な自然・歴史・文化のある住環境を維持・活用

- ・田園共生ゾーンの居住地域は、営農基盤の維持・充実や農業振興を図るとともに、各地域独自の自然環境や歴史・文化、伝統との調和を図りながら、居住環境の維持を図ります。
- ・自然環境保全ゾーンの中山間地域※内集落は、定住環境の向上に努めるとともに、自然環境の維持及び保全再生に取り組みながら、地域の特色を活かした交流促進を図ります。

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）

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になります。

現状では、生活に必要なスーパーマーケットや医院・クリニック等生活サービス[※]は市街地全域に分布しており、一定程度カバーされているものの、将来的には、人口減少に伴う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されます。

「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」の実現に向けて、各拠点において、酒田市都市計画マスタープラン[※]の「将来都市構造」や「土地利用の方針」を踏まえて、それぞれの区分に応じた取り組みを行います。

中心市街地（中心拠点）及び酒田駅周辺地区・中町周辺地区（広域的都市機能拠点）

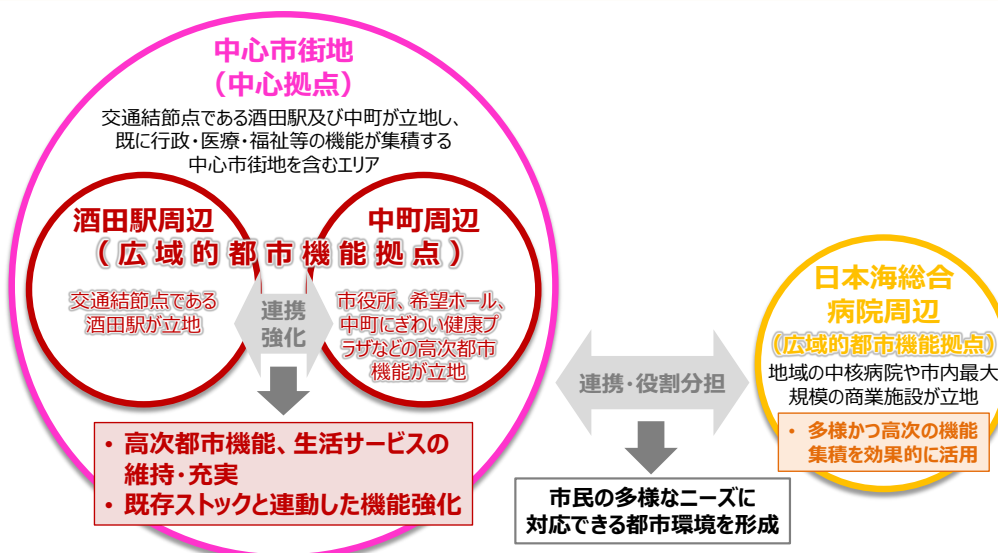
市街地や各地域の生活を支える「サービス提供基地」としての機能強化

- ・中心市街地には高次都市機能[※]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ないことや、生活を支える身近な都市機能[※]が弱い状況があります。
- ・そこで、中心市街地（中心拠点）に立地する高次都市機能[※]や活用可能な低未利用地などの既存ストック[※]を活かして、酒田駅周辺と中町周辺という2つの広域都市機能拠点の連携強化を図り、「サービス提供基地」として中心拠点の機能強化を図ることで、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づくりを進めます。

日本海総合病院周辺（広域的都市機能拠点）

多様かつ高次の機能集積を効果的に活用

- ・中核病院や市内最大規模の商業施設が立地する日本海総合病院周辺（「医療・交流拠点」）については、その多様かつ高次の機能集積を効果的に活用し、「中心拠点」との連携・役割分担を図ることで、市民の多様なニーズに対応できる都市環境を形成します。

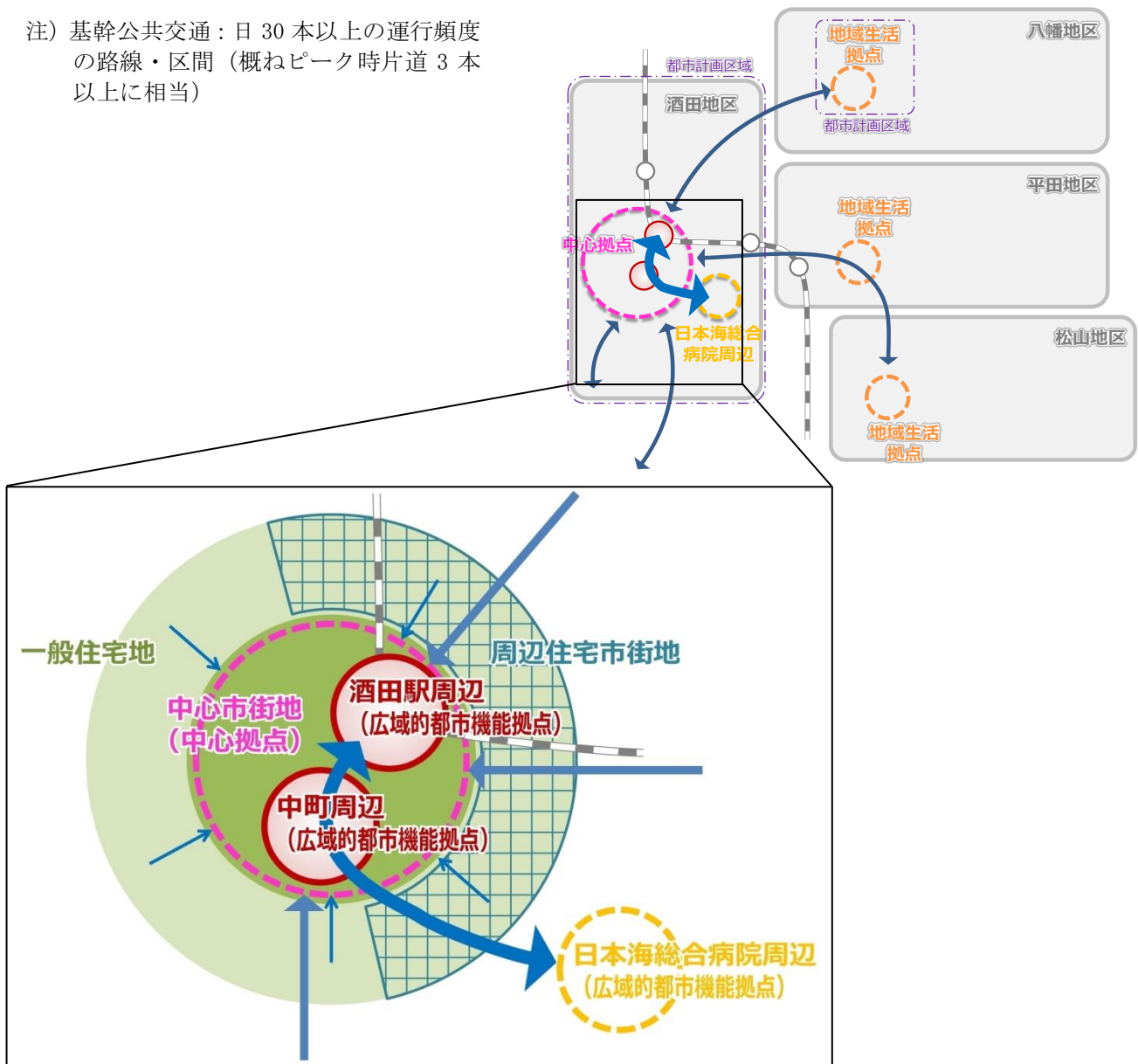


3-2 目指す都市の骨格構造と居住及び都市機能誘導を図るべき区域の設定

まちづくりの方針の実現に向けて、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「基幹交通軸^{注)}」の形成を図ります。なお、平成 28 (2016) 年 3 月に策定された「酒田市地域公共交通網形成計画^{*}」でも、両拠点間をつなぐ公共交通を再編し、利便性の高いサービスの提供を目指すこととしています。

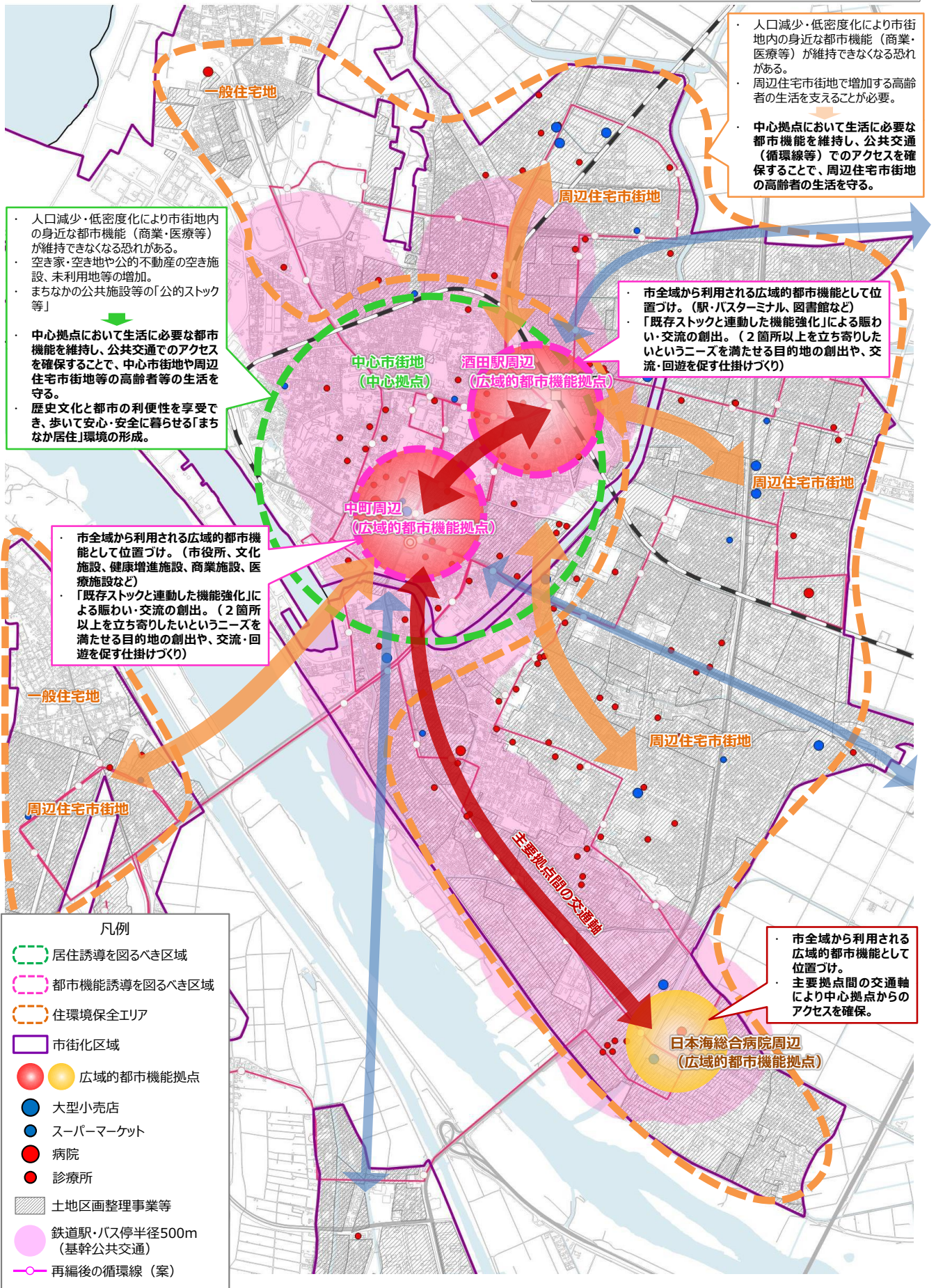
また、「中心拠点」やその周辺において、歩いて安全・安心に暮らせる生活を実現できる居住環境を形成すること、立地適正化計画区域外である八幡地域・松山地域・平田地域の支所周辺を「地域生活拠点」として位置づけて、「中心拠点」とを結ぶ交通アクセス*の持続性を高めること、市内各所から「中心拠点」へのアクセス*手段となる公共交通ネットワーク*を維持していくこと、酒田駅周辺・中町周辺の交通結節点としての機能強化により公共交通ネットワーク*の一体性・利便性を高めることなどを目指す都市の骨格構造とし、市域全体の生活を支える都市構造の構築を図ります。

注) 基幹公共交通：日 30 本以上の運行頻度の路線・区間（概ねピーク時片道 3 本以上に相当）



■ 居住及び都市機能誘導を図るべき区域

居住及び都市機能誘導を図るべき区域の検討状況は別冊資料編 36～53 頁に記載しています

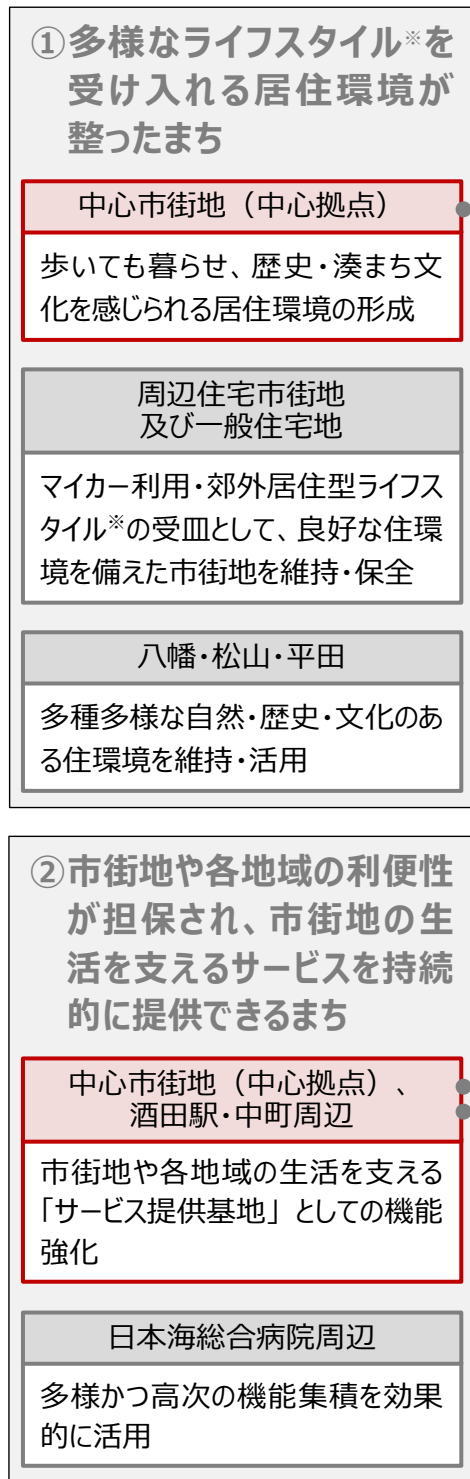


3-3 居住誘導及び都市機能誘導の基本的な考え方

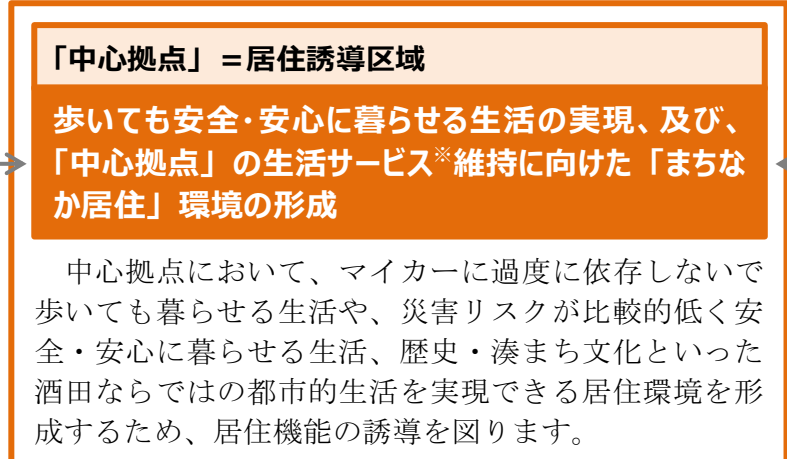
「まちづくりの方針」で示した2つのまちの姿を実現するため、本計画において居住誘導と都市機能誘導を図るエリアと誘導の考え方を下記のとおり定めます。

なお、都市機能誘導区域については、機能の性質や役割等を踏まえて、高次都市機能^{*}を誘導する「都市レベルの都市機能誘導区域」と生活を支える身近な都市機能^{*}を誘導する「地域レベルの都市機能誘導区域」の2種類を設定することとします。

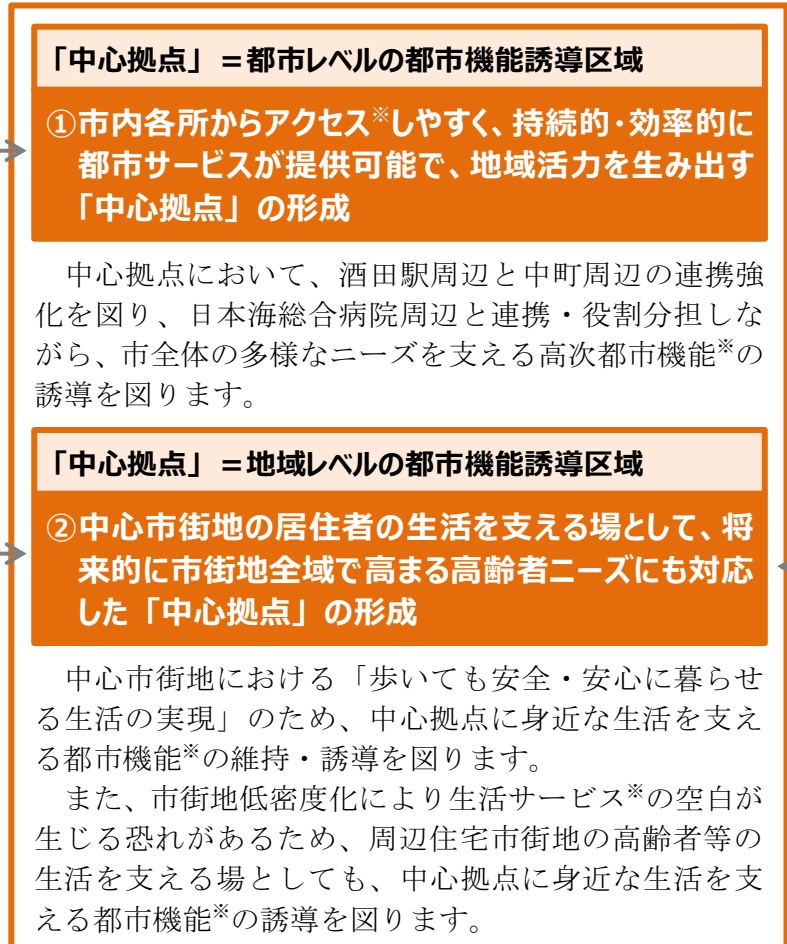
《まちづくりの方針》



《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》



(1) 居住誘導の基本的な考え方

「中心拠点」 = 居住誘導区域

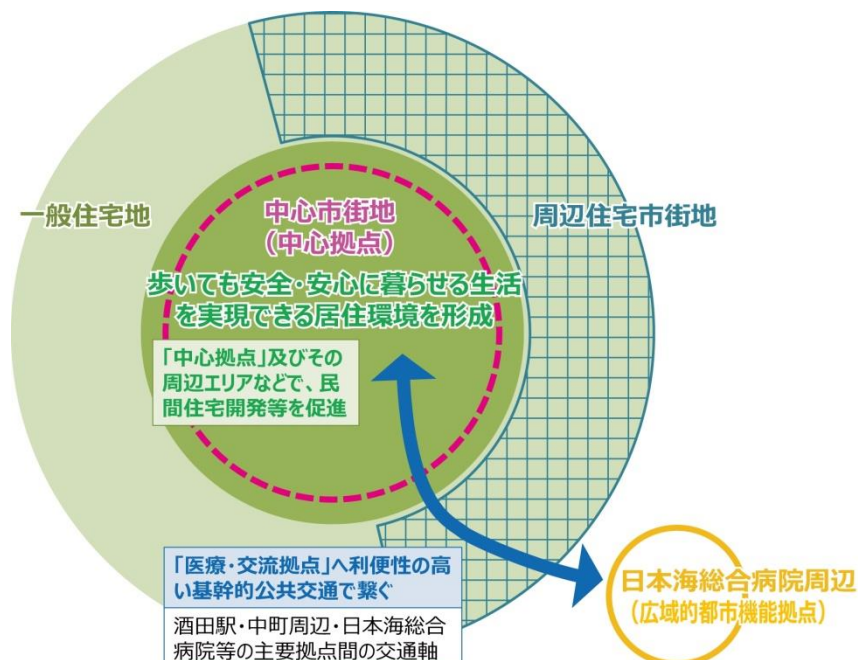
歩いても安全・安心に暮らせる生活の実現、及び、「中心拠点」の生活サービス※維持に向けた「まちなか居住」環境の形成

【現況・課題】

- ・「中心拠点」は、公共・医療・商業施設等の高次都市機能※が集積しており、都市基盤※や公共交通が充実しているなど、歩いても暮らせるまちとしての基盤は整っています。また、災害リスクについて、酒田市大火の経験から防災に強いまちづくりが進められていることに加え、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エリアとなっています。
- ・市内の空き家・空き地は増加傾向にあり、今後の人口減少により更に増加することが予想されますが、特に「中心拠点」は、すでに人口減少や高齢化の影響が深刻化しており、空き家・空き地が多く発生しています。
- ・市民の「日々の買い物」の場所（市民アンケート結果）は、中心部内での買い物は全体の3.6%（中心部の周辺が79%）であり、中心部居住者ですら中心部内で買い物をしているのは12.5%（中心部の周辺が85%）という状況です。『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』に向けて、現状のままでは、「中心拠点」において身近な生活サービス※が成り立ちづらい状況となっています。
- ・人口集積区域に対する市民の意向は、「買い物施設が近くにある場所」、「車で移動が便利な場所」、「災害の危険性が低い場所」、「公共交通が便利な場所」の順に高くなっています。

「中心拠点」を包括するエリアで、マイカーに過度に依存しないで歩いても暮らせる生活や、災害リスクが比較的低く安全・安心に暮らせる生活、酒田の歴史・湊まち文化が感じられる都市的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ります。

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。



(2) 都市機能誘導の基本的な考え方

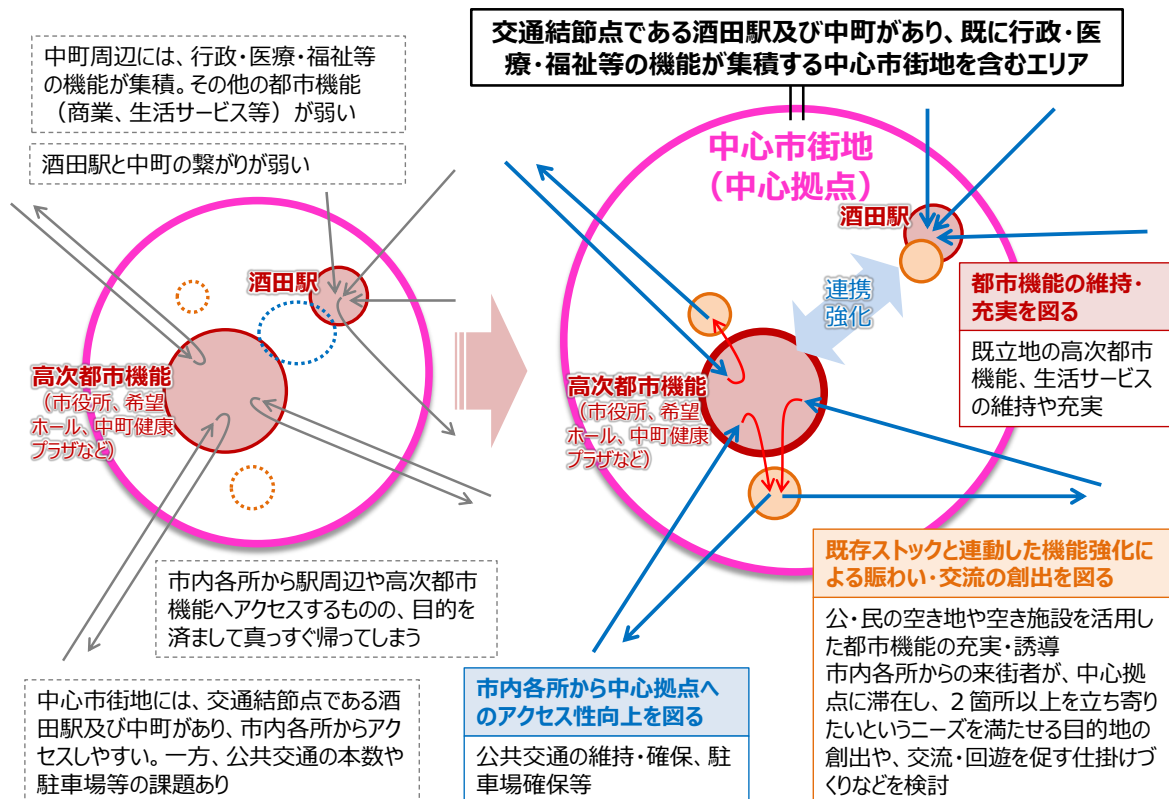
「中心拠点」 = 都市レベルの都市機能誘導区域

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

【現況・課題】

- ・本市の中心市街地は、中町周辺には行政・医療・商業等の高次都市機能※が集積し、交通結節点の酒田駅が立地しているとともに、歩行空間や公園などの基盤整備が整っていますが、商業機能の衰退や人口減少などに伴う空洞化が進み、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ことや、酒田駅周辺と中町周辺との繋がりが弱い状況があります。
- ・公・民の空き地や空き施設を有効活用して、地域の活力向上に取り組むことが必要です。
- ・施設集積区域に対する市民の意向は、「市内各所から公共交通でも行きやすい場所」が最も多く、次いで「車での移動が便利な場所」であり、アクセス※性が重視されています。
- ・中心市街地は、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おり、市内で最もアクセス※性が高いエリアとなっています。一方、市民からはバス交通のサービス水準（本数等）や駐車場（広さ・情報不足等）に関する要望があります。

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」を形成します。



「中心拠点」 = 地域レベルの都市機能誘導区域

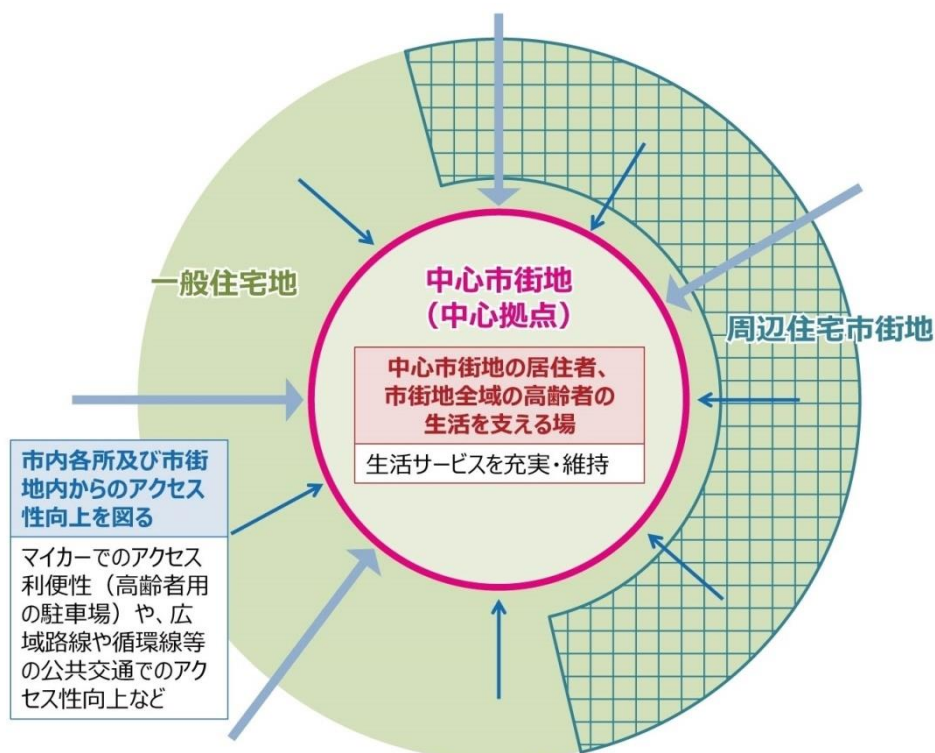
② 中心市街地の居住者の生活を支える場として、将来的に市街地全域で高まる高齢者ニーズにも対応した「中心拠点」の形成

【現況・課題】

- ・ 中心拠点を居住誘導区域と位置付けて「歩いて安全・安心に暮らせる生活」を実現するためには、中心拠点内において身近な生活を支える都市機能^{*}が充実していることが欠かせません。
- ・ 一方で、中心拠点の外縁には、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^{*}が整備された周辺住宅市街地が広がっており、現時点ではマイカー利用・郊外居住型のライフスタイル^{*}が志向されていますが、今後の高齢者人口の増加が見込まれていることから、身近な居住地周辺で一定程度の生活サービス^{*}を享受できるニーズが高まっていくことが想定されます。
- ・ しかし、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、現状では市街地全域に分布しているものの、将来的には、人口減少に伴う人口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されます。
- ・ 「中心拠点」は市内各所からに加えて、るんるんバス等により市街地全域からのアクセス^{*}性が高いものの、現状で生活サービス^{*}が質・量ともに充足していない状況です。



「中心拠点」を中心市街地の居住者の生活を支える場として位置づけ、生活サービス^{*}の維持・充実を図ることで、将来的に周辺住宅市街地でも高まる高齢者ニーズにも対応した都市環境を形成します。



4. 居住誘導区域

居住誘導区域設定の検討状況は別冊資料編 54～70 頁に記載しています。

4-1 居住誘導区域の設定にあたって

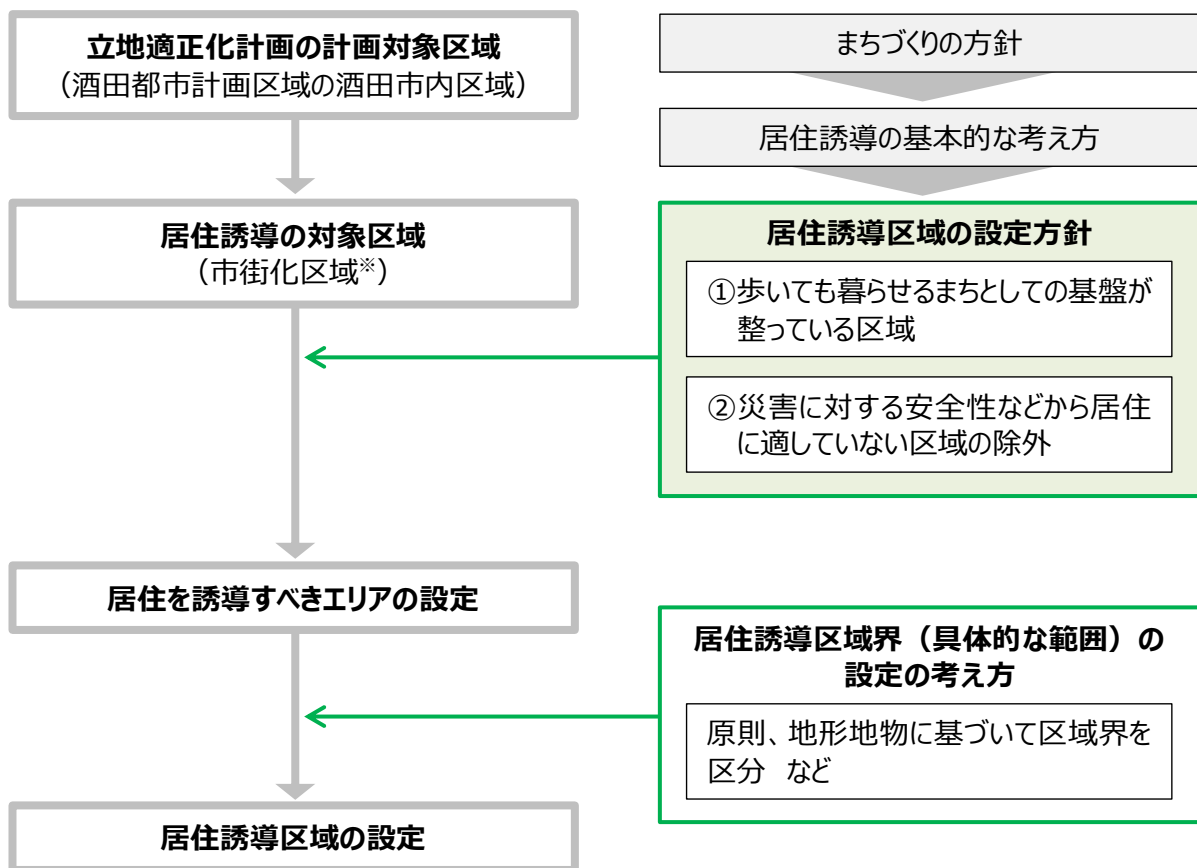
(1) 居住誘導区域とは

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

居住誘導区域の設定は、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」を踏まえ、居住を誘導すべきエリアは、下記の設定方針に基づいて設定します。

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

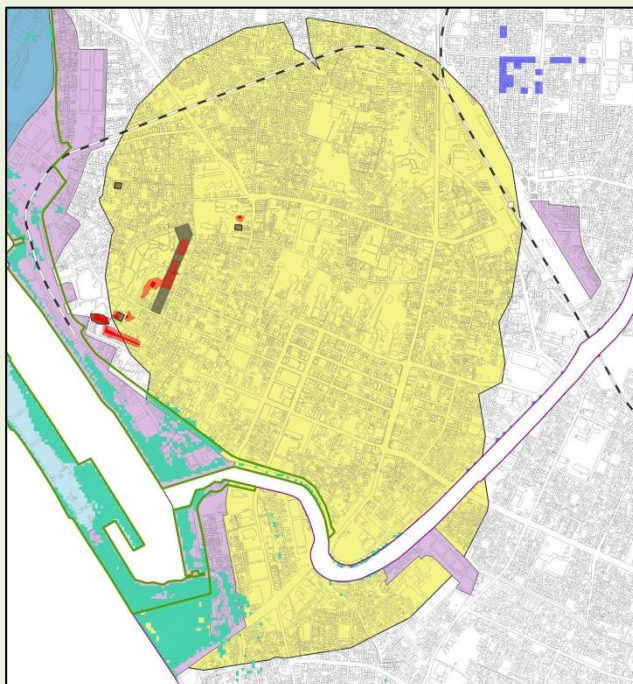
居住誘導区域の設定方針

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^{注1} 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^{注2} 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）



凡例	
	市街化区域
	歩いても暮らせるまちとしての基盤が整っている区域
	土砂災害特別警戒区域
	土砂災害警戒区域
	災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）
	浸水想定区域の浸水深4.5m以上の区域
	土砂災害危険箇所及び雪崩危険箇所
	津波浸水想定における浸水深1m ^注 以上の区域
	工業専用地域
	工業地域
	準工業地域
	臨港地区

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

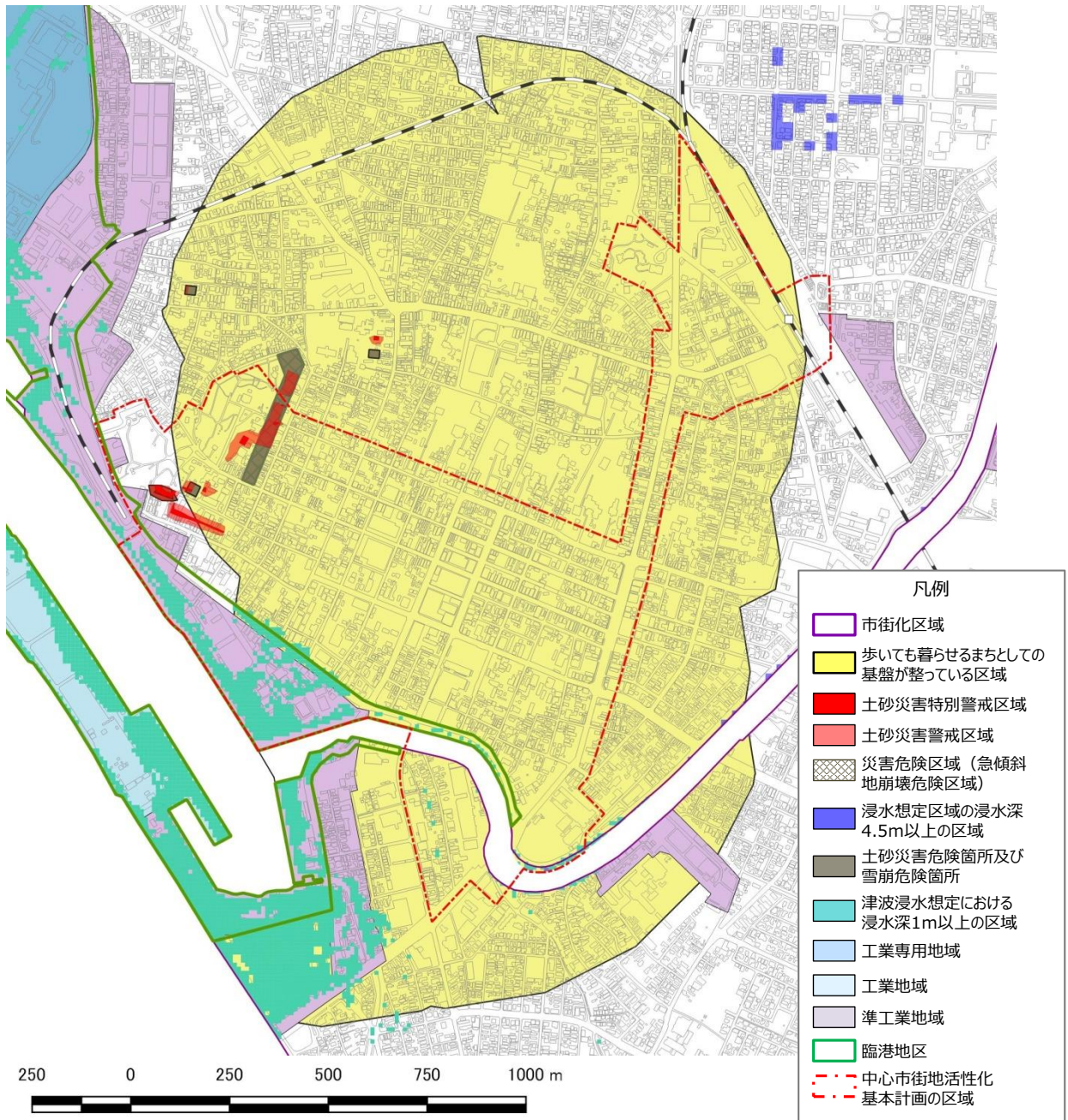
注) 徒歩圏 800m は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」による、一般的な徒歩圏を採用。

注) 徒歩圏 500m は、「酒田市地域公共交通網形成計画[※]」による、バス停半径 500m を採用。

(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、上記の区分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、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

なお、区域の詳細については、50～55 頁に記載しています。

【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※、雪崩危険箇所※を含む区域です。

5. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域設定の検討状況は別冊資料編 71～81 頁に記載しています。

5-1 都市機能誘導区域の設定にあたって

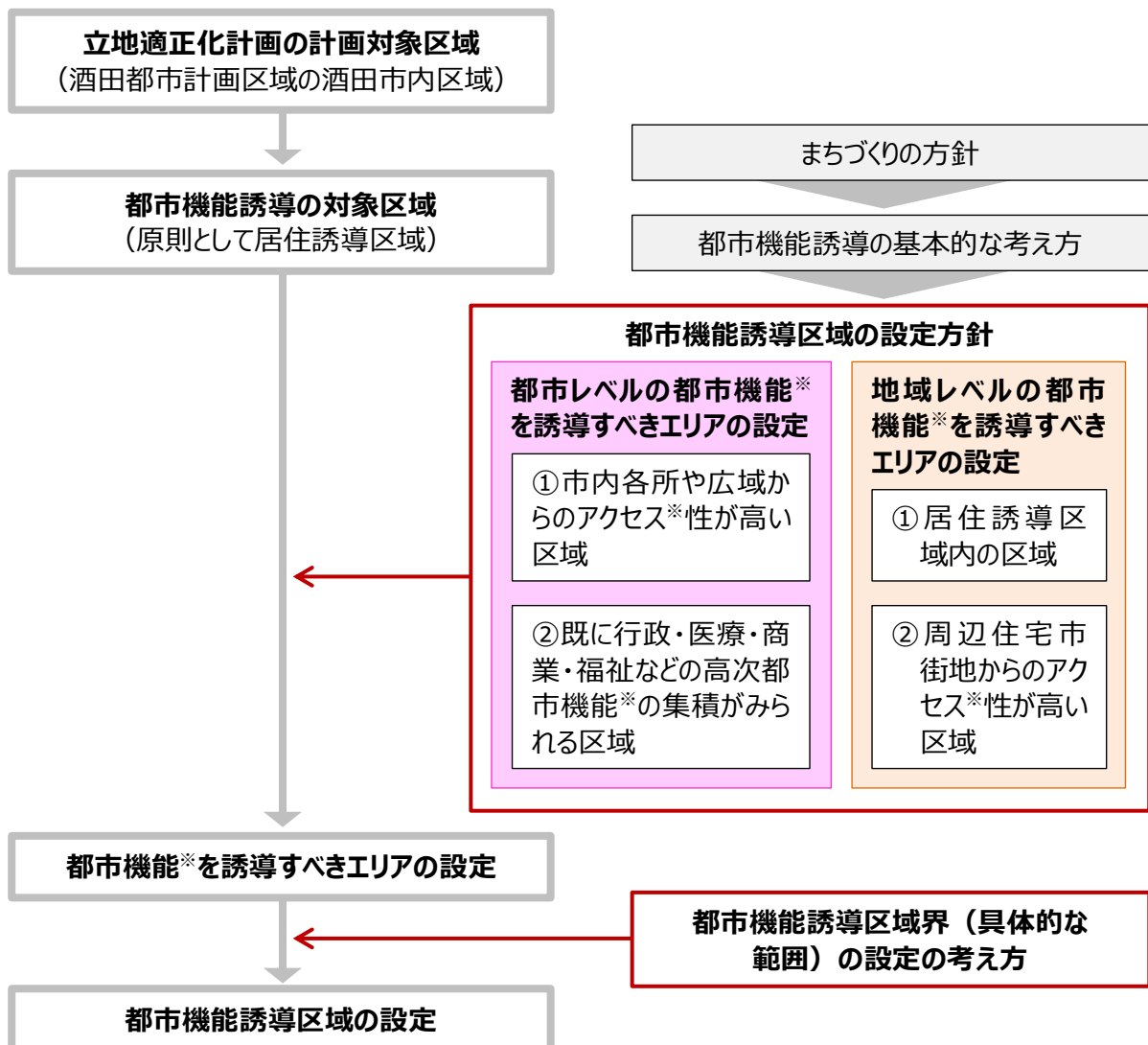
(1) 都市機能誘導区域とは

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設定は、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」により都市レベルと地域レベルの2種類の都市機能誘導区域の具体的な範囲を設定します。

【都市機能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」を踏まえ、都市機能[※]を誘導すべきエリアは、下記の設定方針に基づいて設定します。

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

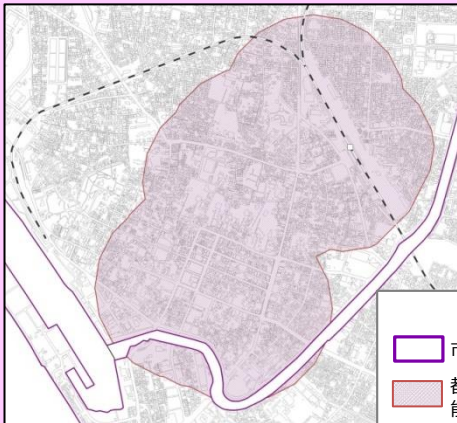
都市レベルの都市機能[※]を誘導する区域

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^{注)} 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^{注)} の範囲内の区域



地域レベルの都市機能[※]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^{注)} の範囲内の区域



注) 徒歩圏 800m は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」による、一般的な徒歩圏を採用。

注) 徒歩圏 500m は、「酒田市地域公共交通網形成計画[※]」による、バス停半径 500m を採用。

(4) 都市機能誘導区域界（具体的な範囲）の設定の考え方

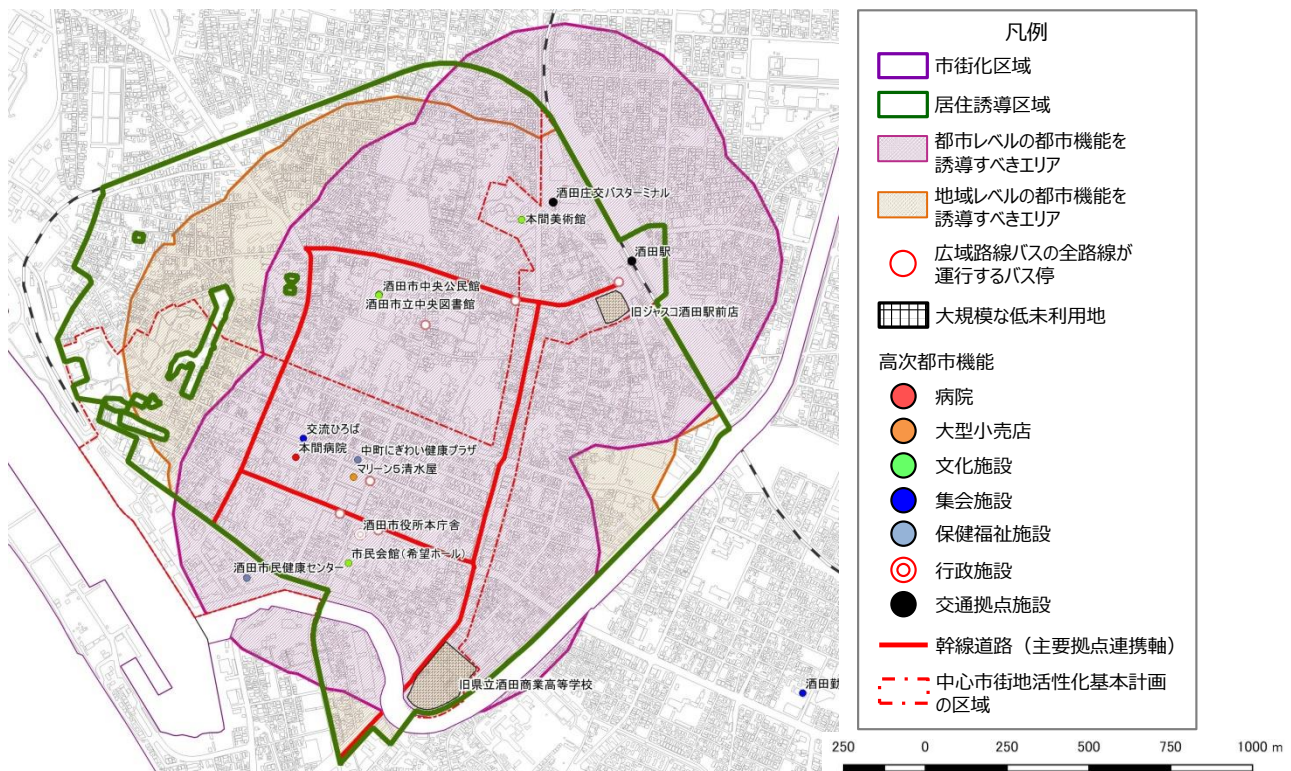
「都市機能誘導区域の設定方針」の全てに該当する概ねの範囲として定めた「都市機能※を誘導すべきエリア」について、次の考え方により、都市機能誘導区域の区域界を設定します。

【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 「都市レベルの都市機能※を誘導すべきエリア」の範囲内で設定
 - ・ 「都市レベルの都市機能※を誘導すべきエリア」に含まれる形で都市機能誘導区域を設定することを基本とします。
- ③ 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。
- ④ 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 「地域レベルの都市機能※を誘導すべきエリア」の範囲内で設定
 - ・ 「地域レベルの都市機能※を誘導すべきエリア」に含まれる形で都市機能誘導区域を設定することを基本とします。
- 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。

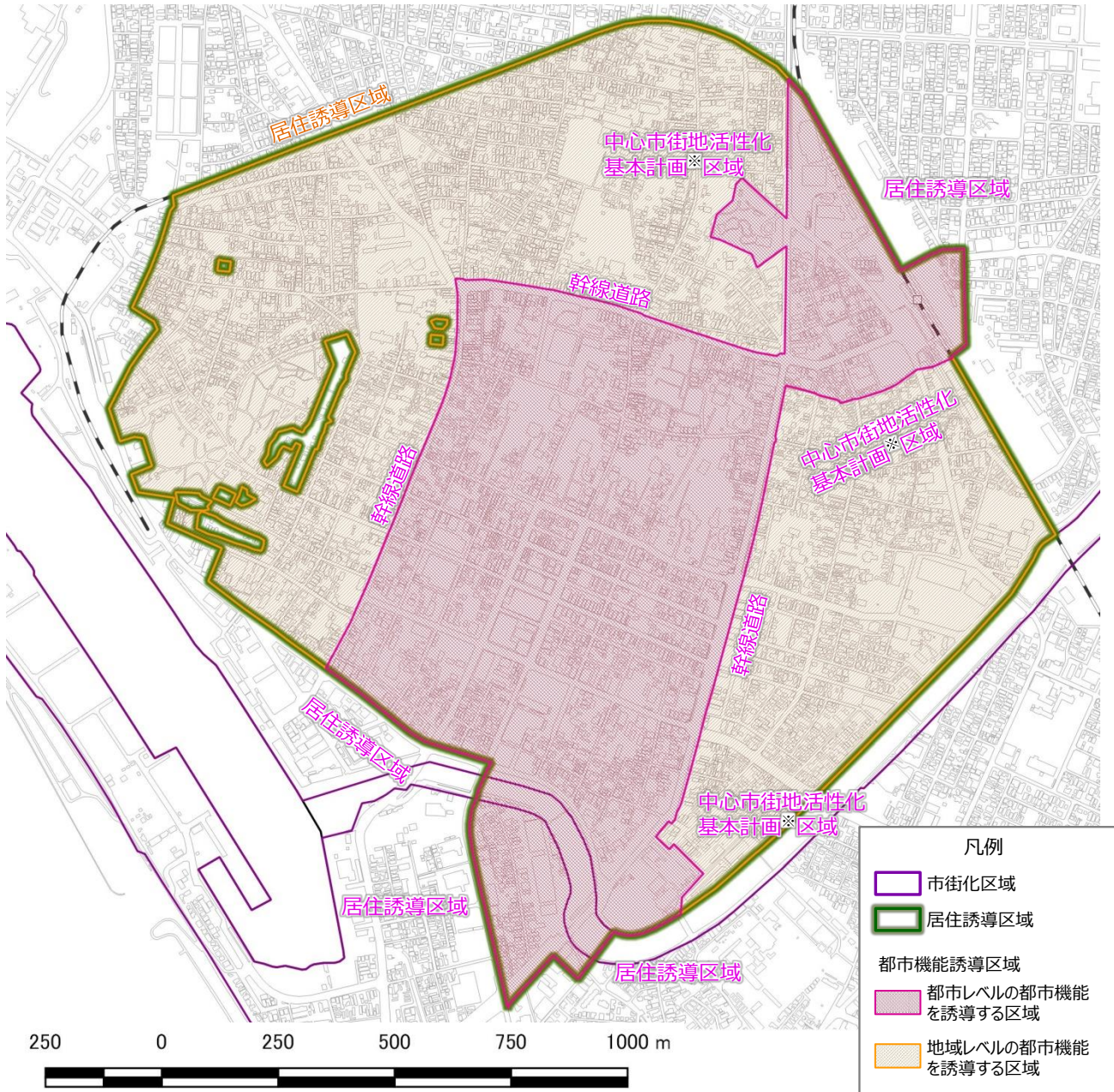


5-2 都市機能誘導区域の設定

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、以下のとおり都市機能誘導区域を設定します。

なお、区域の詳細については、50～55 頁に記載しています。

【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：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：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：6.4%

【都市機能誘導区域（地域レベル）】

■面積：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：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：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

誘導施設の検討状況は別冊資料編
82～105 頁に記載しています。

6-1 誘導施設の設定方針

「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、都市機能誘導区域に誘導する誘導施設は、下記の設定方針のとおり定めます。

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

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高次都市機能※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、誘導施設に設定することを考えます。
- ・市域全体を対象にサービスを提供する行政機能や文化機能は中心市街地に集積しており、そのことが本市の大きな特徴・優位点となっています。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、誘導施設に設定することを考えます。
- ・酒田駅周辺の交通結節機能を強化し、市内各所や広域から人が集まりやすい都市構造を構築することで、都市拠点への機能の集積・維持を図ることとしています。そのため、「交通拠点施設」も含めて誘導施設に設定することを考えます。

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身近な都市機能※を誘導施設とする

- ・通院・買い物の交通手段は、現状では、自家用車の割合が顕著に高く、高齢者はそれ以外の交通手段の割合が比較的高い傾向にありますが、今後の更なる高齢化の進展などに対応するため、身近な医療・商業施設については、居住誘導区域の徒歩圏や市街地内から市内循環線等でアクセス※しやすい場所への立地を維持していくことが必要と考えます。
- ・身近な通院先である診療所等は、市街地内に多く立地しており、既存機能をできるだけ維持していくために、誘導施設に設定することを考えます。
- ・日常の買い物先となる食料品スーパー等は、中心市街地内の立地が少ない状況であり、機能の多様化などの観点から、誘導施設に設定することを考えます。

6-2 誘導施設の設定

「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とおり設定します。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。

なお、誘導施設の具体的な定義については、56頁に記載しています。また、誘導施設の適否検討状況については、別冊資料編 82～105頁に記載しています。

【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	・食料品スーパー	維持する

7. 都市機能及び居住を誘導するための施策

7-1 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方

都市機能^{*}や居住を誘導するための施策としては、誘導の対象となる都市機能^{*}（誘導施設）や住宅等の立地に対して直接的な支援等を行う施策のほか、良好な都市環境・居住環境を形成・維持することで都市機能^{*}や住宅等が立地しやすい状況を整えるなどの間接的な施策なども考えられます。また、都市機能については、誘導の対象となる施設等に限らず、様々な都市機能^{*}が区域内に立地・集積することで拠点性や魅力が高まり、更なる機能集積につながっていくことも期待されます。

このため、以下に示すような多様な誘導施策を包括的に推進していくことで、区域内への都市機能^{*}や居住の誘導が図られると考え、今後も施策の具体的内容等について、継続的に検討を進めます。

【都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方】

都市機能を誘導するための施策

「誘導施設」の整備	<ul style="list-style-type: none">「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ります。「誘導施設」を”呼び水”として、中心拠点における様々な都市機能[*]の立地・集積につなげていくことを目指します。
その他の都市機能の整備等	<ul style="list-style-type: none">「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は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・集積を促進します。
直接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none">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・集積を図ります。
間接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none">「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ます。

居住を誘導するための施策

公共住宅の整備等	<ul style="list-style-type: none">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・向上を図ります。
直接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none">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・向上を図ります。また、立地適正化計画制度では誘導の対象にはならない個人の転入者・転居者などに対しても含めて、情報提供や働きかけを行うことで、居住誘導区域内の居住を促進します。
間接的な誘導施策	<ul style="list-style-type: none">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ます。

7-2 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た、都市機能誘導区域の誘導施策は以下のとおりです。
 なお、誘導施策については、包括的な推進に向け、今後も市内での検討を継続し、調整が整った施策について随時実施します。

(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ります。
- 「誘導施設」を”呼び水”として、中心拠点における様々な都市機能※の立地・集積につなげていくことを目指します。

①留意点等

- ・酒田市が主体となって「誘導施設」に該当する施設を区域内に整備（新規・更新）する施策であり、新規施設として現時点では「酒田コミュニケーションポート（仮称）」を想定します。
- ・酒田市が設置している都市機能誘導区域内の既存「誘導施設」の更新を行う場合については、現位置（現状の敷地内）での建て替え、もしくは、都市機能誘導区域内の別の場所への移設を基本とします。

②誘導施策

「誘導施設」の整備としては、以下のような誘導施策を実施します。

誘導施策	施策の内容	実施主体
文化施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ライブラリーセンター（中央図書館の移転）や観光情報センター、立体駐車場、広場、バスベイ・待合所等の機能を統合した「酒田コミュニケーションポート（仮称）」について、都市機能誘導区域（都市レベル）での整備を行います。 	市
	<p>【市の関連施策・事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○酒田コミュニケーションポート（仮称）整備事業 《酒田都市計画第一種市街地再開発事業（酒田駅前地区）》 	
交通拠点施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・「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・待合所の機能を持った交通拠点施設について、都市機能誘導区域（都市レベル）での整備を行います。 	市
	<p>【市の関連施策・事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○駅周辺整備事業 	

(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は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・集積を促進します。

①留意点等

- ・「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ような施設等については、できる限り都市機能誘導区域に誘導していくことを考えます。
- ・民間事業者等が整備する施設については、後述する「間接的な誘導施策」による対応が想定されますが、特に市をはじめとする行政機関やその他公的団体が整備する施設については、施設の性格（利用圏域等）を踏まえて、都市レベルあるいは地域レベルの都市機能誘導区域への立地を促進していくことを考えます。
- ・このうち、市が整備する施設については、「公共施設等総合管理計画*」とも連携しながら、区域内への立地を計画的に推進していくことを想定します。
- ・一方で、国・県やその他公的団体が整備する施設については、都市機能誘導区域内への立地について強く働きかけ・申し入れを行っていくことを考えます。

②誘導施策

その他の都市機能*の整備等としては、以下のような誘導施策が考えられます。

誘導施策	施策の内容	実施主体
その他公共施設等の整備	市が主体となって整備（更新）する各種施設等については、施設の利用圏域なども考慮しつつ、「公共施設等総合管理計画*」などとも連携しながら、都市レベルあるいは地域レベルの都市機能誘導区域への立地を計画的に推進していくことを検討します。	市
国・県・その他公的団体などへの働きかけ	<p>国・県等の行政機関やその他公的団体が整備（更新）する施設についても、施設の利用圏域なども考慮しつつ、できる限り都市レベルあるいは地域レベルの都市機能誘導区域に立地するよう強力に働きかけ・申し入れを実施します。</p> <p>【市の関連施策・事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新産業会館整備支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・酒田中町二丁目地区において、再開発事業を実施する酒田商工会議所に対し、補助金の交付を行う <p>《酒田都市計画第一種市街地再開発事業（酒田中町二丁目地区）》</p>	市

(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・集積を図ります。

①留意点等

- ・民間事業者等が「誘導施設」に該当する施設の整備を考える場合に、都市機能誘導区域内へ立地することに対する「インセンティブ」等を提供することで、区域内へ誘導を図ることを考えます。
- ・「インセンティブ」等としては、施設整備の初期費用の抑制につながる事業費一部負担や土地等取得に関する税制上の特例措置などの施策や、維持費用の抑制につながる賃料・固定資産税・都市計画税の減免などの施策など、金銭的な支援策に加えて、土地・床の取得や地権者の合意形成の支援、建築規制の緩和などといった区域内での施設整備に向けた障壁・制約などを緩和する支援策などが考えられます。

②誘導施策

直接的な誘導施策としては、以下のような誘導施策が考えられます。

誘導施策	施策の内容	実施主体
誘導施設に対する税制上の特例措置	・誘導施設の整備に関連する事業用資産の買換や取得・譲渡などに際して、税制上の特例措置が受けられます。	国が直接実施
	・区域内に誘導施設を整備した場合、固定資産税・都市計画税の一定期間の減免など、市独自の特例措置を検討します。	市
民間都市開発推進機構[*]による金融上の支援措置	・民間都市事業等に対して、民間都市開発推進機構 [*] による出資や費用の一部負担などの金融上の支援措置が受けられます。	国が直接実施
市が保有する不動産の有効活用	・区域内に市が保有する不動産の有効活用を念頭に、民間事業者等による誘導施設の整備に対する市の遊休不動産の譲渡や賃料減免の支援策を検討します。(旧県立酒田商業高等学校等)	市
区域内の土地の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築	・区域内に誘導施設を整備する際に、土地や床の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築を検討します。	市
容積率や用途規制の緩和	・指定された用途地域 [*] や容積率では「誘導施設」の立地が困難であると考えられる場合、「特定用途誘導地区」を指定することなどにより、用途規制や容積率の緩和を検討します。	市
地権者の合意形成などに対する支援	・誘導施設の整備に際して市街地の再開発・共同建て替え等が想定される場合、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を図るための支援策を検討します。	市

(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ます。

①留意点等

- ・各種都市機能*の都市機能誘導区域内への立地促進を図っていくためには、区域内の都市環境が都市機能*の立地場所として魅力を有していることが重要になると考えられます。
- ・加えて、仮に立地場所としての魅力が十分でも、土地や床などの確保が困難な場合、立地ニーズは顕在化しない可能性があることから、潜在的な立地ニーズを顕在化させ、実際の機能立地につなげていくことも必要になります。
- ・更には、都市機能誘導区域を設定することを想定している中心市街地は、現状では衰退のイメージが強いことなどを考えると、そうした負のイメージをできるだけ払拭し、区域内に様々な機能が集積していく「機運」を高めていくための情報提供・啓発などの取り組みが必要と考えます。
- ・都市機能*の立地場所としての区域の魅力を高める施策としては、「人が集まりやすい環境づくり」と、集まってくる人が区域内で「滞在・回遊しやすい環境づくり」を合わせて進めていくことが必要になると考えられ、前者については多様な交通機関による市内各所や広域からのアクセス*利便性の向上、後者については区域内の環境整備を主眼とした取り組みを考えます。
- ・区域内に都市機能*が集積することで、区域の拠点性・求心性が高まり、更なる都市機能*の集積につながっていく「好循環」が期待されます。また、都市機能誘導区域やその周辺に設定する居住誘導区域へ人口集積を図ることも、都市機能誘導区域への更なる機能集積につながっていくと考えます。

②誘導施策

間接的な誘導施策としては、以下のような誘導施策が考えられます。

【都市機能の立地場所としての区域の魅力を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
区域に人が集まりやすい環境づくり	・市内各所や市街地内から都市機能誘導区域へのアクセス*利便性向上に向けて、公共交通体系の再構築（路線再編・交通拠点整備・料金施策等）を図ります。 【市の関連施策・事業】 ○地域公共交通再編事業、快適な利用環境の整備 ○大学まちづくり地域政策形成事業 ・学生の調査研究活動や日常生活におけるまちなか交流を促進するためののるんバス利用に対する支援	市
	・また、道路ネットワークの充実、駐車場の運用の工夫、自転車走行環境の改善等を図ることで、広域や市内各所から人が集まりやすい環境を形成していくことを検討します。 【市の関連施策・事業】 ○都市計画道路*等の整備	市

区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・快適な歩行者空間の整備や、公園・広場・休憩スペースの整備、区域内の移動に利用できる公共交通サービスの提供などを行うことで、区域内で人が滞在しやすい、区域内を回遊しやすい環境を形成していくことを検討します。 	市
-----------------------------	---	---

【潜在的な都市機能立地ニーズを掘り起こす施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・空き地や空き床の抱え込みを解消し、区域内の不動産の流動化を図るための施策を検討します。 	市
空き地・空き床などに関する情報提供等の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内の空き地・空き床などの情報を収集・一元化、情報提供を実施するとともに、土地・建物等の譲渡や貸借の促進・調整（マネジメント）を行う仕組みの構築を検討します。 	市

【都市機能の集積に向けた機運を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
立地適正化計画に関する情報提供・啓発活動の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画により実現を目指す都市の姿や期待される効果、都市機能[*]誘導のための施策などを積極的にPRしていくことで、都市機能[*]の集積に向けた「機運」の醸成を図ります。 	市

7-3 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た、居住誘導区域の誘導施策は以下のとおりです。

なお、誘導施策については、包括的な推進に向け、今後も市内での検討を継続し、調整が整った施策から随時実施します。

(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・向上を図ります。

①留意点等

- ・公共機関等が主体となって、集合住宅等を区域内に整備（新規・更新）する施策であり、公共住宅の区域内への集約整備などを考えます。
- ・また、民間事業者等が区域内に整備する集合住宅等や、区域内の空き家等をみなし公共住宅として活用していくことなどについても検討の余地があるものと考えます。

②誘導施策

公共住宅の整備等としては、以下のような誘導施策が考えられます。

誘導施策	施策の内容	実施主体
区域内への公共住宅の整備	・「公共施設等総合管理計画※」とも連携しながら、公共住宅の区域内への整備などを検討します。	市
民間住宅等のみなし公共住宅としての活用	・民間事業者等が区域内に整備する集合住宅等や、区域内の空き家等をみなし公共住宅として活用することで、人口の集積を図っていくことを検討します。 ・なお、民間事業者等が整備する集合住宅等のみなし公共住宅としての活用は、区域内への集合住宅等の整備促進にもつながることが期待され、後述する「直接的な誘導施策」としての効果も期待されます。	市

(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・向上を図ります。
- また、立地適正化計画制度では誘導の対象にはならない個人の転入者・転居者などに対しても含めて、情報提供や働きかけを行うことで、居住誘導区域内の居住を促進します。

①留意点等

- ・民間事業者等が集合住宅（マンション・アパート等）等の整備や宅地分譲のための住宅地開発などを考える場合に、居住誘導区域内で実施することに対する「インセンティブ」等を提供することで、区域内に誘導を図ることを考えます。
- ・「インセンティブ」等としては、初期費用の抑制につながる事業費一部負担や、居住誘導区域内の住宅需要を喚起することで事業性向上につながる賃料・固定資産税・都市計画税の減免など、金銭的な支援策に加えて、土地の取得や地権者の合意形成の支援などといった区域内での集合住宅等の整備に向けた障壁・制約などを緩和する支援策などが考えられます。

②誘導施策

直接的な誘導施策としては、以下のような誘導施策が考えられます。

誘導施策	施策の内容	実施主体
集合住宅等に対する税制上の特例措置	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内に集合住宅等を整備した場合、固定資産税・都市計画税の一定期間の減免など、市独自の特例措置を検討します。 ・民間事業者等にとっての直接的なインセンティブではないものの、住宅取得者の経済的な負担軽減が住宅需要を喚起し、事業性の向上につながることも期待されます。 	市
民間事業者等による集合住宅等の整備に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者等が区域内に集合住宅等を整備する際、事業費の一部負担の継続及び拡充を検討します。 <p>【市の関連施策・事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○酒田市住宅改善支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅環境の改善を促進し、中心市街地への居住誘導を図るため、持家住宅及び中心市街地の賃貸住宅の整備並びに空き家の解体工事に必要な資金の一部を金融機関が無利子で貸し付けを行う 	市
市が保有する不動産の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内に市が保有する不動産の有効活用を念頭に、民間事業者等による集合住宅等の整備に対する市の遊休不動産の譲渡など支援策を検討します。 	市
区域内の土地の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築	<ul style="list-style-type: none"> ・区域内に集合住宅等を整備する際に、土地や床の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みの構築を検討します。 	市
地権者の合意形成などに対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅等の整備に際して市街地の再開発・共同建て替え等が想定される場合、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を図るための支援策を検討します。 	市

(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ます。

①留意点等

- ・居住の区域内への誘導を図っていくためには、区域内の都市環境が居住地として魅力を有していることが重要になると考えます。
- ・加えて、仮に居住地としての魅力が十分でも、住宅の取得が困難な場合、住宅需要は顕在化しない可能性があることから、潜在的な住宅需要を顕在化させ、実際の居住誘導につなげていくことも必要になります。

②誘導施策

間接的な誘導施策としては以下のような誘導施策が考えられます。

【居住地としての区域の魅力を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
良好な居住環境づくり	<p>・公園や道路、安全・快適な歩行者空間などをはじめとする都市基盤[*]の適正な管理や改善を図ることで、良好な居住環境の維持・形成を図ります。</p>	市
	<p>【市の関連施策・事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公園都市構想事業、手づくり公園整備事業、公園施設長寿命化等整備事業 ○都市計画道路[*]等の整備 ○災害時要援護者避難支援事業 <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の避難の際に支援が必要と思われる方の名簿等を整備し、災害発生時における避難誘導、安否確認等に活用する ○やさしいまちづくり除雪援助事業 <ul style="list-style-type: none"> ・生活通路の除雪または屋根の雪下ろしができない高齢者や障がい者に除雪等協力者を配置する。また、居宅の雪下ろしを事業所に依頼する際の費用の一部を助成する ○やさしい住まいづくり事業 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が安全な在宅生活を送ることができるよう、福祉機器の設置または購入費用の一部を助成 	
公共交通の利便性向上	<p>・区域内から都市機能誘導区域や拠点（日本海総合病院周辺）へアクセス[*]しやすい公共交通ネットワーク[*]の構築や、運賃施策の実施など、公共交通の利便性向上に取り組みます。</p>	市
	<p>【市の関連施策・事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域公共交通再編事業、快適な利用環境の整備 ○大学まちづくり地域政策形成事業 <ul style="list-style-type: none"> ・学生の調査研究活動や日常生活におけるまちなか交流を促進するためのるんるんバス利用に対する支援 	

【潜在的な住宅需要を掘り起こす施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
面的整備等の実施による住宅等立地余地の創出	・面的な市街地整備などを推進することで、新たな住宅等が立地可能な「余地」を創出します。(酒田駅前地区第一種市街地再開発事業など)	市
	・狭小宅地などについては、共同建て替え等の実施に向けた地権者の合意形成を図るための支援策などを検討します。	市
区域内の不動産の流動化に向けた施策の実施	・固定資産税等の減免などといった税制上の工夫なども念頭に、空き地や空き家の抱え込みを解消し、区域内の不動産の流動化を図るための施策を検討します。	市
	【市の関連施策・事業】 ○空き家等総合対策事業 ・市及び民間団体が組織する空き家等ネットワーク協議会と連携した空き家等の利活用と、管理不全な空き家等の適正管理を促進し、近隣住民の良好な生活環境を維持する	
空き地・空き家などに関する情報提供等の実施	・「酒田市空き家等情報サイト」の取り組みなどとも連携しながら、区域内の空き地・空き家などの情報を収集・一元化、情報提供を実施するとともに、土地・建物等の譲渡や貸借の促進・調整(マネジメント)を行う仕組みの構築を検討します。	市

【居住の誘導に向けた機運を高める施策】

誘導施策	施策の内容	実施主体
居住誘導区域内の居住環境等に関する情報提供の実施	・移住施策と連携し、移住検討者に対しては、立地適正化計画により実現を目指す都市の姿や、居住誘導区域内の良好で利便性の高い居住環境などを情報提供することで、区域内での居住が選択肢の一つとなるよう取り組みます。	市
	【市の関連施策・事業】 ○酒田移住交流推進事業 ・移住相談員の配置、住まい、就労、子育てなどに関する相談者への情報提供、専用ホームページ、ガイドブック作成、首都圏での相談会等への出展、移住お試し住宅の提供など ○生涯活躍のまち構想推進事業 ・生活クラブ生協のネットワークを活かした首都圏での情報発信、首都圏のニーズ把握と酒田市への移住勉強会の開催、生涯活躍のまち基本計画の策定など	

8. 計画の目標値及び進行管理

8-1 指標及び目標値

(1) 指標

まちづくりの方針を実現するための取り組みについて、“評価指標（目標）”と“成果指標（期待される効果）”を以下のとおり設定します。

【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

⇒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

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、また、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

【評価指標（目標）】

▶ 指標 1 : 居住誘導区域内の人口密度

○中心拠点における歩いても暮らせる居住環境の形成に向けて、一定の人口密度に支えられている生活サービス*の維持を図るために、居住誘導により居住誘導区域内の人口密度の維持を目指します。

▶ 指標 2 : 市内バス路線の平均乗車密度

○中心拠点における歩いても暮らせる居住環境の形成や、市内各所からのアクセス*確保のためには、地域公共交通の維持・充実が必要であり、バス路線等の再編によって運行の効率化と利用の促進を図ることで、地域公共交通の持続性に欠かせない平均乗車密度の向上を目指します。

▶ 指標 3 : 都市機能誘導区域内の生活利便施設数

○中心拠点における歩いても暮らせる居住環境の形成や、サービス提供基地としての機能強化のためには、生活に身近なサービス機能の維持が必要であり、医療・食料品の生活利便施設数の維持を目指します。

【成果指標（期待される効果）】

▶ 指標 4 : 都市機能誘導区域内の土地価格

○居住誘導区域内の人口密度を維持して、歩いても暮らせる居住環境を形成することで、民間住宅開発等が促進され、都市機能誘導区域内の土地価格の維持につながることを期待されます。
○都市機能誘導区域内の交流・活動を支える地域公共交通の維持や、生活利便施設を維持することで、区域内の民間投資が一定程度保たれ、都市機能誘導区域内の土地価格の維持につながることを期待されます。

▶ 指標 5 : 都市機能誘導区域内の歩行者・自転車通行量

○地域公共交通の維持・充実により市内各所からのアクセス*を確保することや、生活利便施設数を維持する等サービス提供基地としての機能強化を図ることで、来街者（歩行者・自転車通行量）の増加によるにぎわい・活力の増進が期待されます。
○歩いても暮らせる居住環境を形成することで、歩行者・自転車通行量の増加によるにぎわい・活力の増進が期待されます。

(2) 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及び現況値・目標値等は以下のとおりです。
 なお、各指標の算出方法については、57・58頁に記載しています。

【指標の定義及び現況値・目標値等】

区分	指標	指標の定義	目標値等 ^{注)}		
			現況値 2018年	2030年	2040年
評価指標： 目標	指標1	居住誘導区域内の人口密度	36.5 人/ha	36.5 人/ha	36.5 人/ha
	指標2	市内バス路線の平均乗車密度	1.6人	2.4人	2.4人
	指標3	都市機能誘導区域内の生活利便施設数	都市機能誘導区域内の診療所の施設数	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	4施設	4施設
成果指標： 期待される効果	指標4	都市機能誘導区域内の土地価格	49,550 円/㎡	49,550 円/㎡	49,550 円/㎡
	指標5	都市機能誘導区域内の歩行者・自転車通行量	2,366 人/日	2,779 人/日	2,779 人/日

注) 指標1～3は「目標値」、指標4～5は「期待される効果」

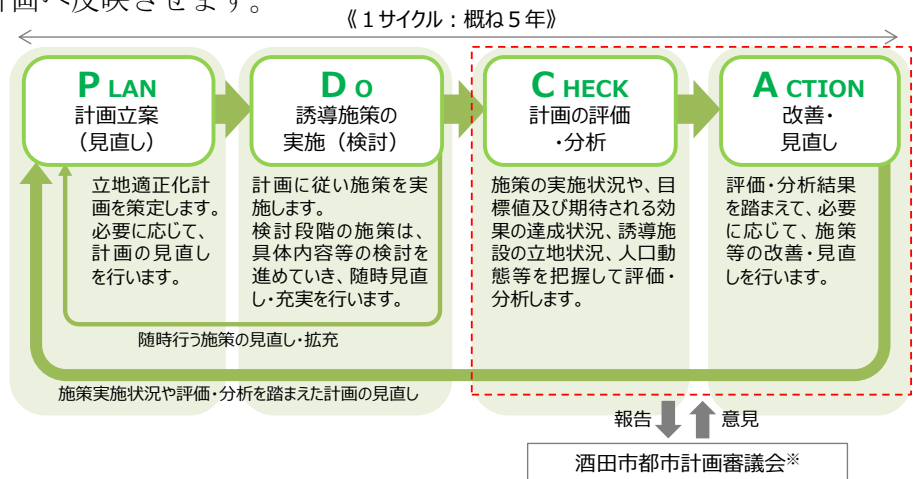
8-2 計画の進行管理

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。

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。

なお、当初計画において検討段階の施策については、具体内容等の検討を進めていき、随時見直し・充実を行って計画へ反映させます。

評価結果については、都市計画に関する専門性・中立性を有する「酒田市都市計画審議会[※]」に報告し、意見を踏まえながら施策の充実・強化などの改善策を検討します。



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事前届出制度です。

（1）届出の対象となる区域と行為







居住誘導区域外で行われる、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（都市再生特別措置法[※]第88条）。

【届出が必要な区域】



※区域の詳細については、50～55頁に記載しています。

【届出の対象となる行為】

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*	【届出が必要な行為の例】 ①の例示 3戸の開発行為 届 
	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㎡以上のもの	【届出が必要な行為の例】 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届  【届出が不要な行為の例】 800㎡ 2戸の開発行為 不要 
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合	【届出が必要な行為の例】 ①の例示 3戸の建築行為 届  【届出が不要な行為の例】 1戸の建築行為 不要 
	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	【届出が必要な行為の例】 ②の例示 2戸を3戸に改築 届 

※上記の開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。

(2) 届出時期と届出書類

行為に着手する日の30日前までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

【届出書・添付書類：居住誘導区域関連】

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式1	1) 当該行為を行う土地の区域の位置並びに居住誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上） 3) 設計図（縮尺100分の1以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	様式2	1) 当該行為を行う敷地の位置並びに居住誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上） 3) 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の2つの届出内容を変更する場合	様式3	・上記と同じ

※各種届出様式については、59～61頁に記載しています。

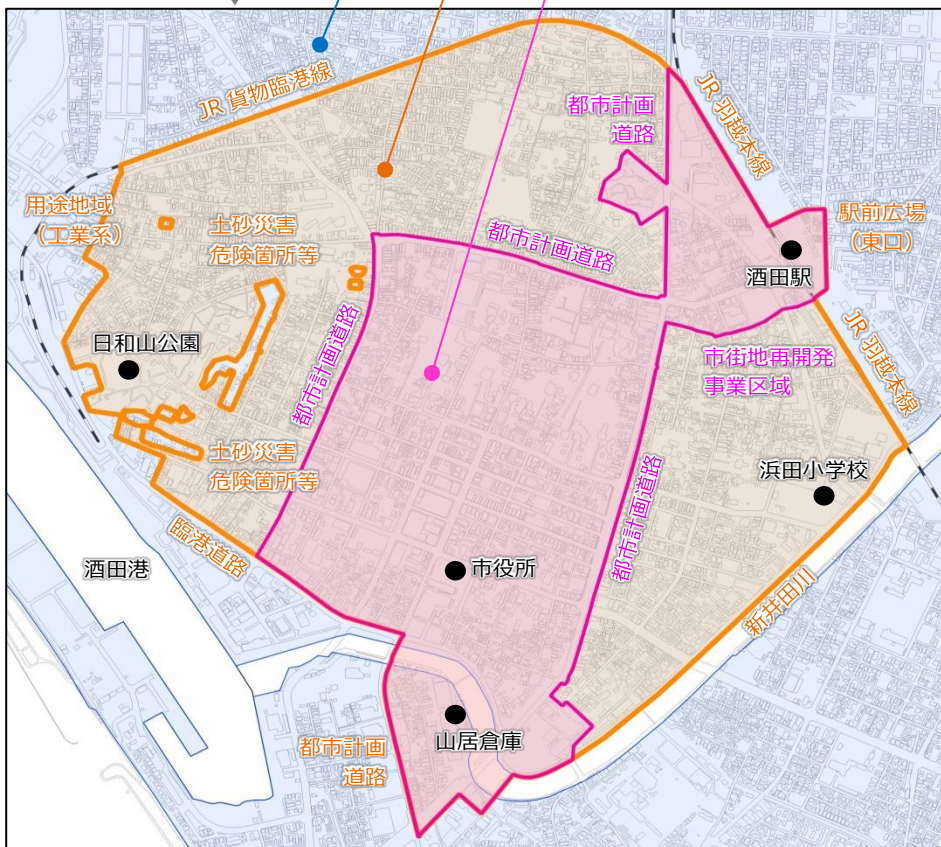
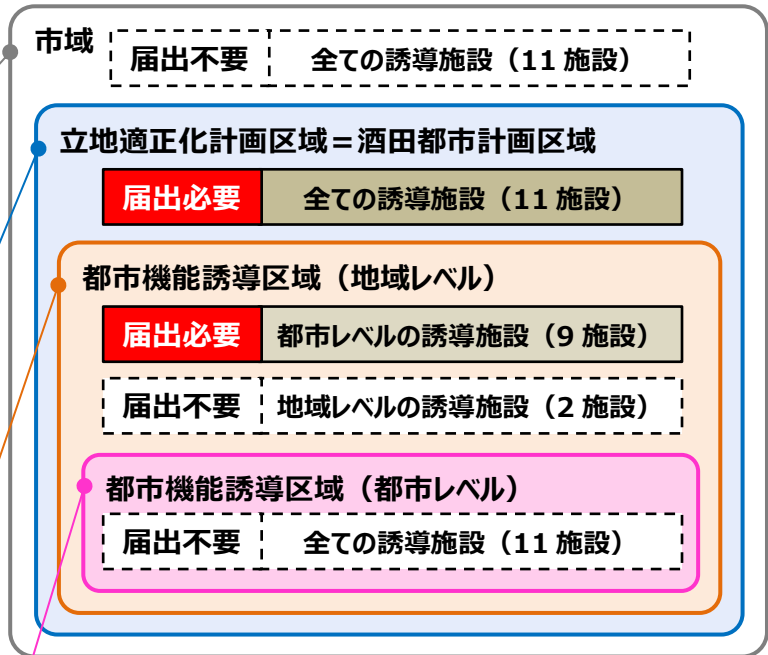
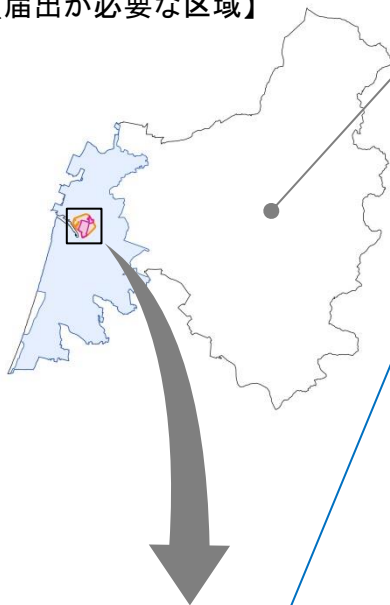
9-2 都市機能誘導区域外における届出（開発・建築等行為）

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事前届出制度です。

（1）届出の対象となる区域と行為

都市機能誘導区域（都市レベル又は地域レベル）外で、それぞれの「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（都市再生特別措置法*第108条）。

【届出が必要な区域】



※区域の詳細については、50～55頁に記載しています。

【届出の対象となる行為】

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

※上記の開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。

【届出の対象となる誘導施設】

施設分類	届出の対象となる誘導施設 ^{注)1}	
	都市機能誘導区域（地域レベル） ^{注)2} （9 施設）	酒田都市計画区域（11 施設） ^{注)3}
医療施設	・一般病床を有する病院	・一般病床を有する病院 ・診療所
文化施設	・図書館 ・博物館 ・美術館 ・興行場	・図書館 ・博物館 ・美術館 ・興行場
商業施設	・百貨店 ・総合スーパー	・百貨店 ・食料品スーパー ・総合スーパー
行政施設	・市役所本庁舎	・市役所本庁舎
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）	・「バスベイ」に付随する建築物（待合スペース等）

注)1 誘導施設の具体的な定義については、56 頁に記載しています。

注)2 都市機能誘導区域のうち都市レベル区域を除く区域。

注)3 都市機能誘導区域（都市レベル及び地域レベル）を除く区域。

(2) 届出時期と届出書類

行為に着手する日の 30 日前までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

【届出書・添付書類：都市機能誘導区域関連】

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式 4	1) 当該行為を行う土地の区域の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 3) 設計図（縮尺 100 分の 1 以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	様式 5	1) 当該行為を行う敷地の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2) 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上） 3) 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） 4) その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式 6	・上記と同じ

※各種届出様式については、62～64 頁に記載しています。

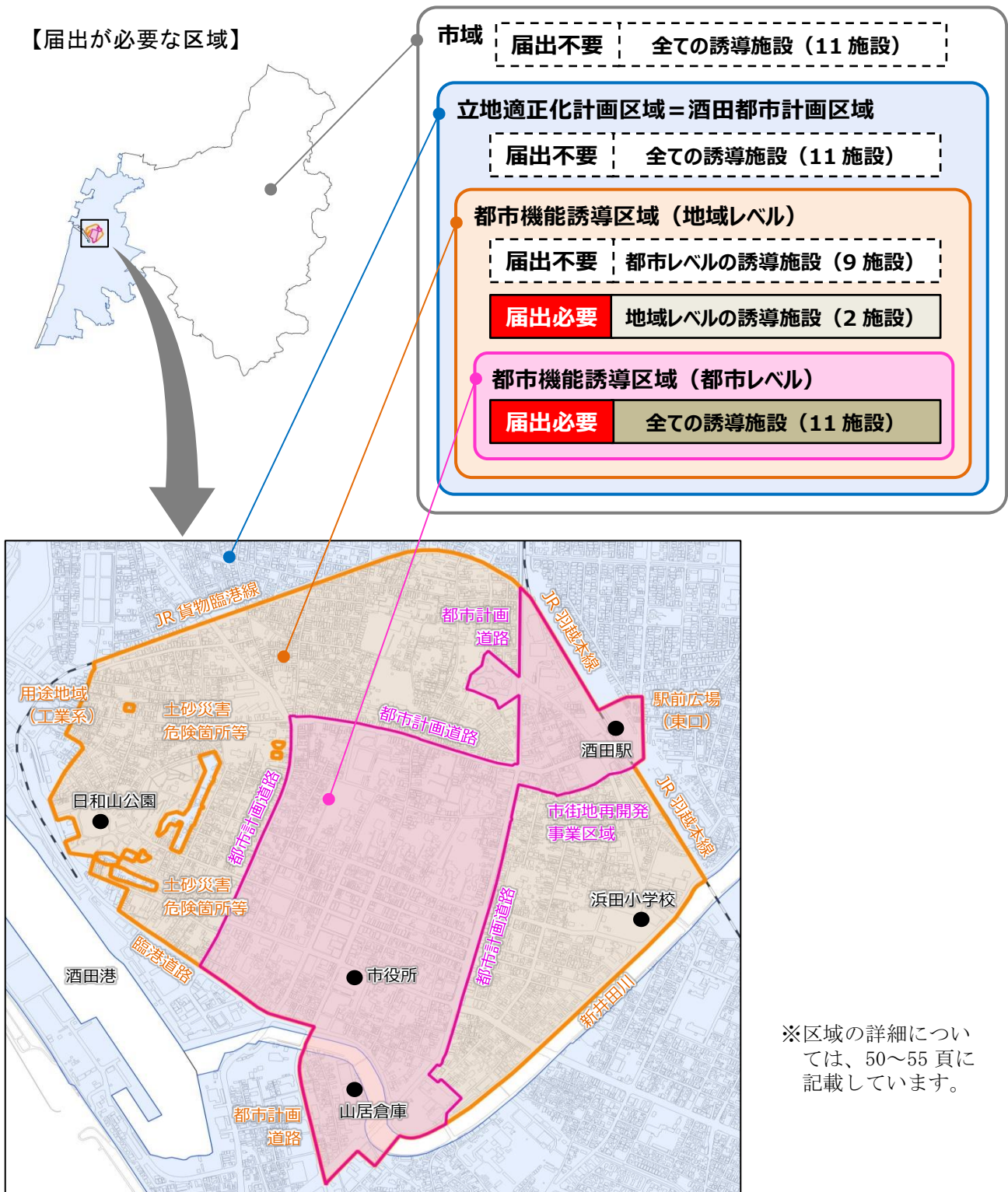
9-3 都市機能誘導区域内における届出（休廃止）

都市機能誘導区域内における「誘導施設」の休廃止の動向を把握するための事前届出制度です。

(1) 届出の対象となる区域と行為

都市機能誘導区域（都市レベル又は地域レベル）内で、それぞれの「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（都市再生特別措置法[※]第108条の2）。

【届出が必要な区域】



【届出の対象となる行為】

区分	届出の対象となる行為
誘導施設の 休止	○「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、その目途がたっていない場合をいう）
誘導施設の 廃止	○「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う）

※「誘導施設」の休止又は廃止を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域内にある場合は、届出の対象となります。

【届出の対象となる誘導施設】

施設分類	届出の対象となる誘導施設 ^{注)1}	
	都市機能誘導区域（都市レベル） （11 施設）	都市機能誘導区域（地域レベル） ^{注)2} （2 施設）
医療施設	・一般病床を有する病院 ・診療所	・診療所
文化施設	・図書館 ・美術館	—
商業施設	・百貨店 ・総合スーパー	・食料品スーパー
行政施設	・市役所本庁舎	—
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）	—

注)1 誘導施設の具体的な定義については、56 頁に記載しています。

注)2 都市機能誘導区域のうち都市レベル区域を除く区域。

（2）届出時期と届出書類

休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

【届出書・添付書類：都市機能誘導区域関連】

区分	届出書	添付書類
誘導施設を 休止又は 廃止する場合	様式 7	1) 当該誘導施設及び周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 2) その他参考となるべき事項を記載した図書

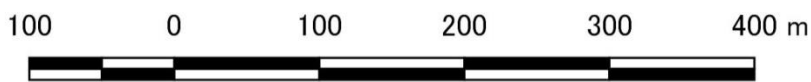
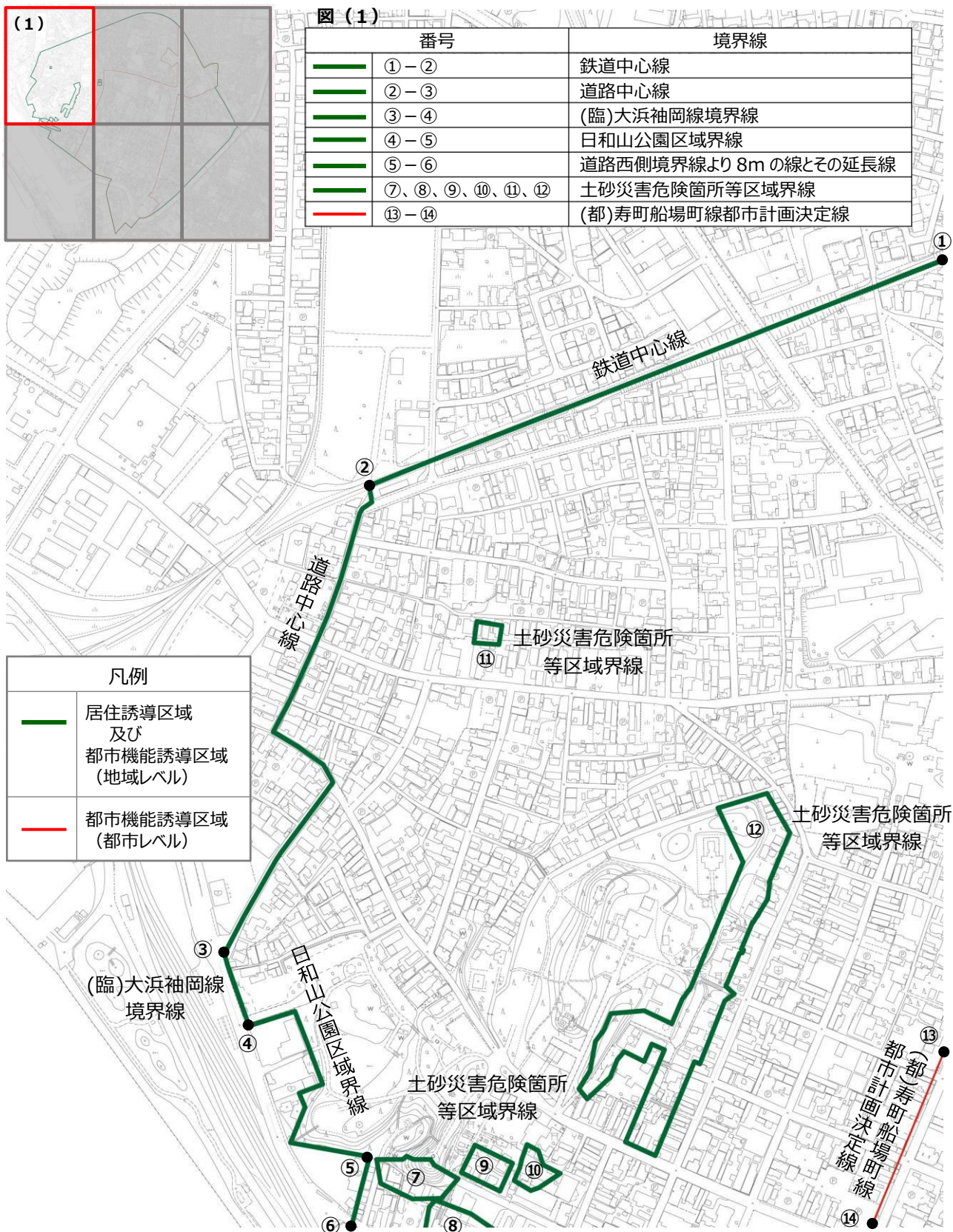
※届出様式については、65 頁に記載しています。

9-4 その他事項

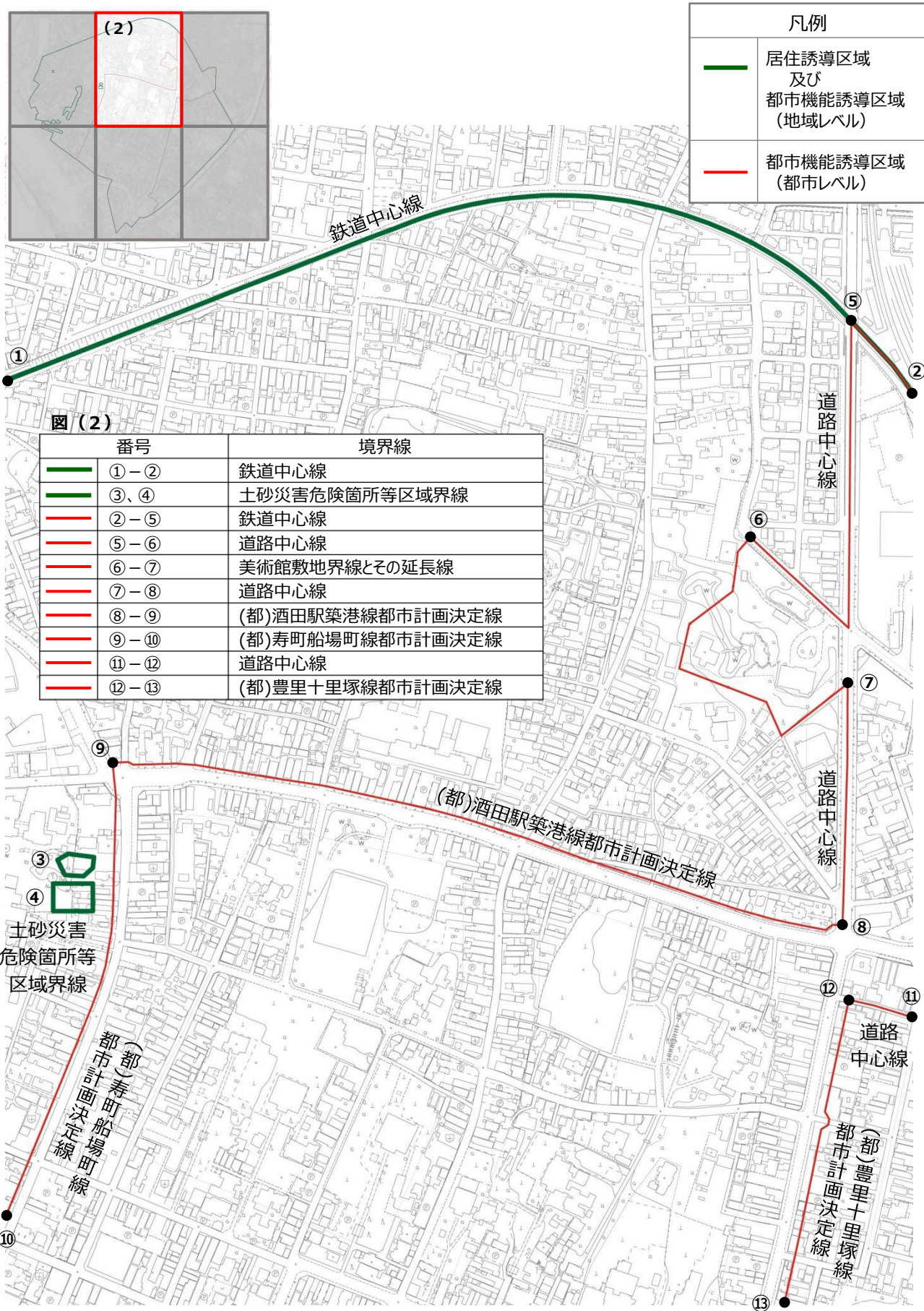
- ・この届出に係る開発行為^{*}や建築等行為^{*}が居住誘導区域内における居住の誘導、又は都市機能誘導区域内における誘導施設の誘導を図る上で支障があると認められるとき、又は休止・廃止しようとする誘導施設を有効に活用する必要があると認められるときは、届出者と協議・調整を行い、必要に応じて勧告等を行うことがあります（都市再生特別措置法^{*}第 108 条、第 108 条の 2）。
- ・また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります（休止・廃止に係る届出を除く）。
- ・届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、休止・廃止に係る届出を除き、30 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）。

資料編

1. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域（詳細図）



※区域界の詳細については、都市デザイン課 (TEL:0234-26-5746) までお問合せください
 ※地形図は平成24年5月に撮影した結果をもとに作成したものです

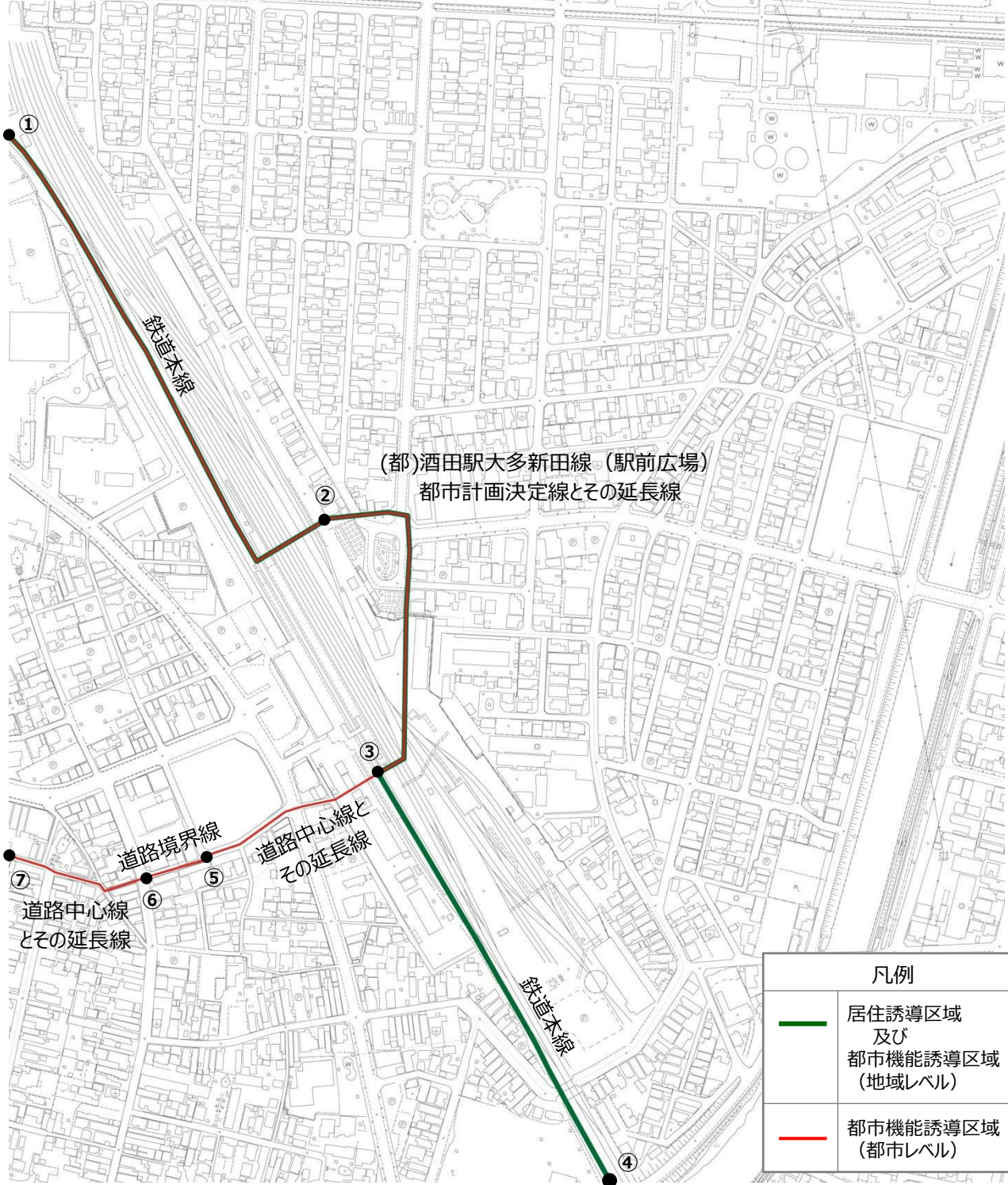


※区域界の詳細については、都市デザイン課
(TEL:0234-26-5746)までお問合せください
※地形図は平成24年5月に撮影した結果をも
とに作成したものです



図(3)

番号	境界線
①-②	鉄道本線とその延長線
②-③	(都)酒田駅大多新田線(駅前広場) 都市計画決定線とその延長線
③-④	鉄道本線
③-⑤	道路中心線とその延長線
⑤-⑥	道路境界線
⑥-⑦	道路中心線とその延長線

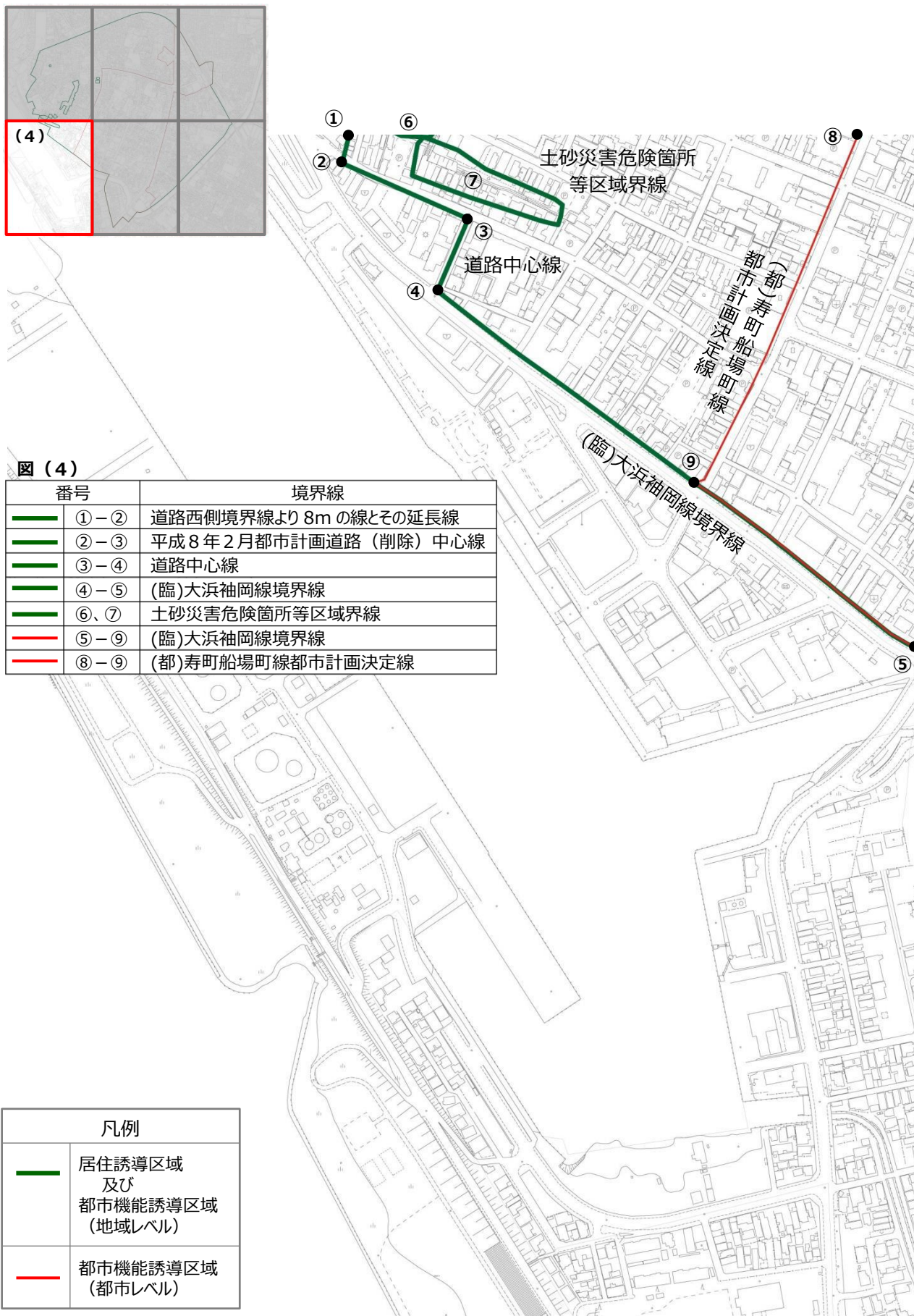


凡例	
	居住誘導区域 及び 都市機能誘導区域 (地域レベル)
	都市機能誘導区域 (都市レベル)

100 0 100 200 300 400 m



※区域界の詳細については、都市デザイン課
(TEL:0234-26-5746)までお問合せください
※地形図は平成24年5月に撮影した結果をも
とに作成したものです



図(4)

番号	境界線
①-②	道路西側境界線より8mの線とその延長線
②-③	平成8年2月都市計画道路(削除)中心線
③-④	道路中心線
④-⑤	(臨)大浜袖岡線境界線
⑥、⑦	土砂災害危険箇所等区域界線
⑤-⑨	(臨)大浜袖岡線境界線
⑧-⑨	(都)寿町船場町線都市計画決定線

凡例	
	居住誘導区域 及び 都市機能誘導区域 (地域レベル)
	都市機能誘導区域 (都市レベル)

100 0 100 200 300 400 m

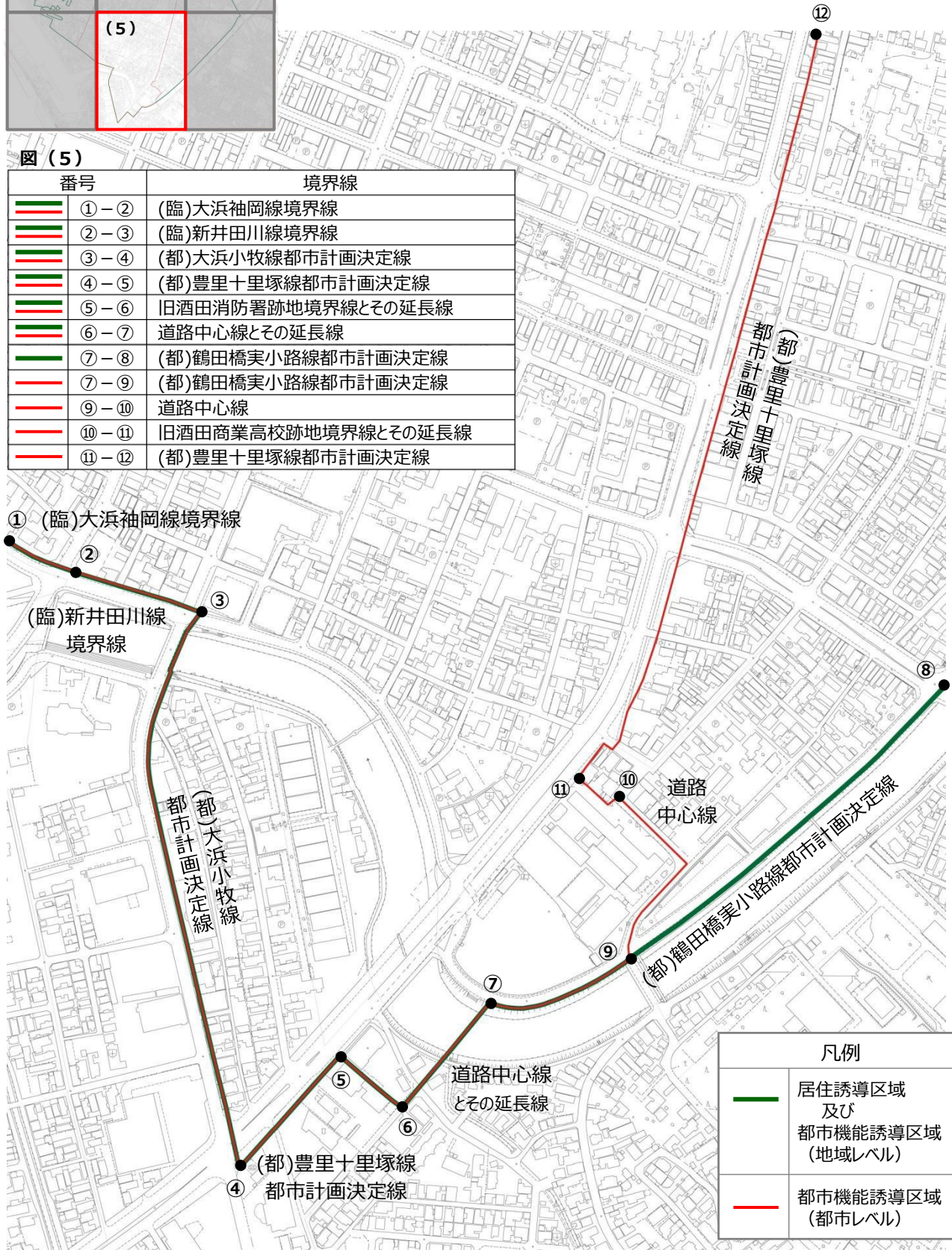


※区域界の詳細については、都市デザイン課
(TEL:0234-26-5746)までお問合せください
※地形図は平成24年5月に撮影した結果をも
とに作成したものです

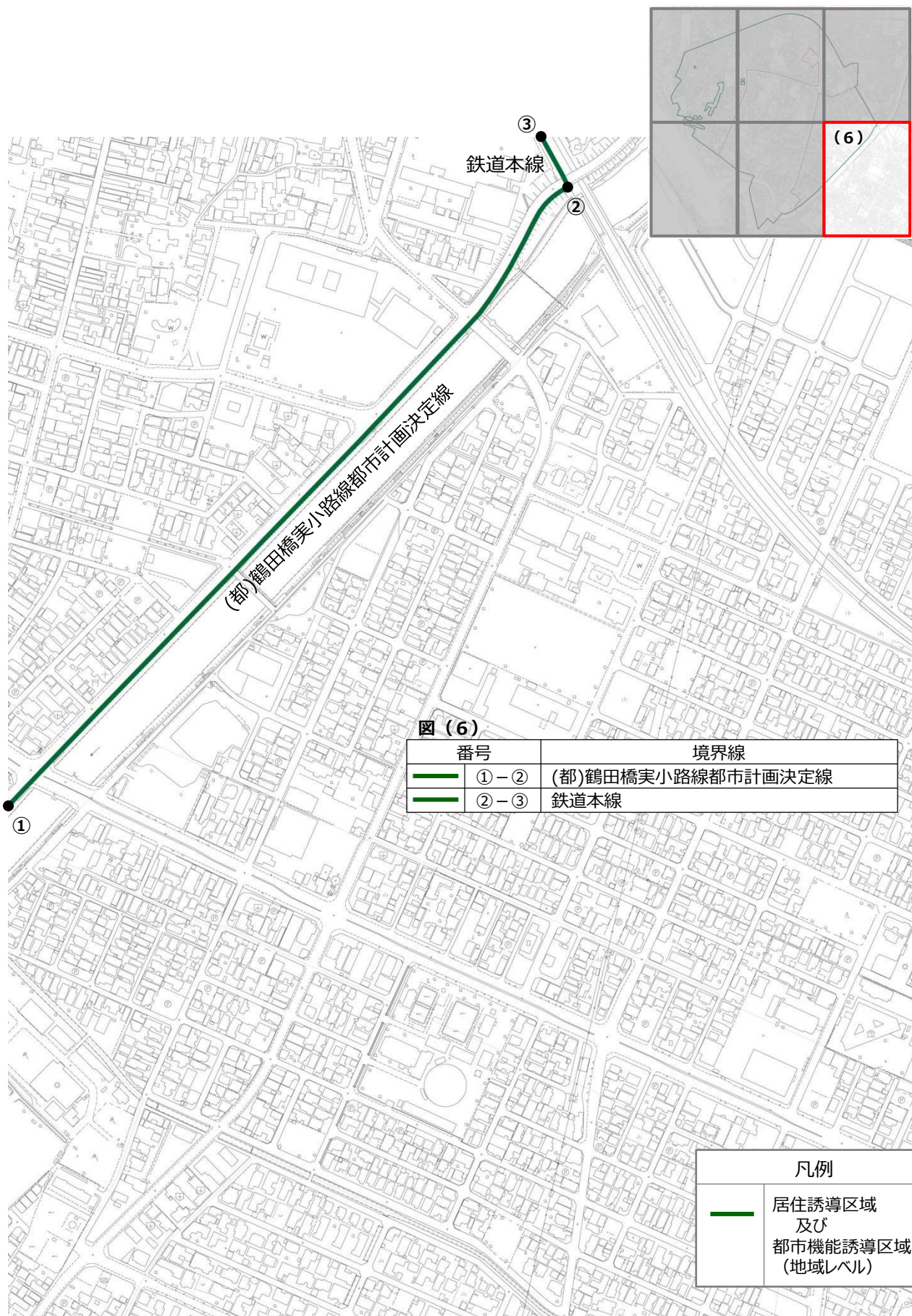


図(5)

番号	境界線
①-②	(臨)大浜袖岡線境界線
②-③	(臨)新井田川線境界線
③-④	(都)大浜小牧線都市計画決定線
④-⑤	(都)豊里十里塚線都市計画決定線
⑤-⑥	旧酒田消防署跡地境界線とその延長線
⑥-⑦	道路中心線とその延長線
⑦-⑧	(都)鶴田橋実小路線都市計画決定線
⑦-⑨	(都)鶴田橋実小路線都市計画決定線
⑨-⑩	道路中心線
⑩-⑪	旧酒田商業高校跡地境界線とその延長線
⑪-⑫	(都)豊里十里塚線都市計画決定線



※区域界の詳細については、都市デザイン課 (TEL:0234-26-5746) までお問合せください
 ※地形図は平成24年5月に撮影した結果をもとに作成したものです



100 0 100 200 300 400 m

※区域界の詳細については、都市デザイン課 (TEL:0234-26-5746) までお問合せください
 ※地形図は平成24年5月に撮影した結果をもとに作成したものです

2. 誘導施設の定義（詳細）

施設分類	都市レベルの誘導施設	地域レベル誘導施設
医療施設	・ 一般病床を有する病院	・ 診療所
	【病院】医療法第1条の5 【一般病床】医療法第7条	【診療所】医療法第1条の5
文化施設	・ 図書館 ・ 博物館 ・ 美術館 ・ 興行場	—
	【図書館】図書館法第2条第1項 【博物館・美術館】博物館法第2条第1項、 博物館法第29条 【興行場】興行場法第1条第1項に基づく 興行場のうち、山形県興行場法施行条例 第2条（興行場の構造基準）で定める定 員200人以上の施設	—
商業施設	・ 百貨店 ・ 総合スーパー	・ 食料品スーパー
	【百貨店・総合スーパー】日本標準産業分 類「5611 百貨店、総合スーパー」及び 「5699 その他の各種商品小売業（従業 員が常時50人未満のもの）」に分類され る事業所	【食料品スーパー】日本標準産業分類「5811 各 種食料品小売業」に分類される事業所のうち、 小分類「582 野菜・果実」、「583 食肉」、「584 鮮魚」に該当する商品の全てを小売している 事業所で、食料品の小売販売額が70%以上で、 売場面積 ^注 250m ² 以上の事業所
行政施設	・ 市役所本庁舎	—
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）	—
	【バスベイ】自動車ターミナル法第2条第 4項、第6項に類する施設（乗合バス等 の旅客の乗降のため、車両を同時に2両 以上停留させることを目的とした施設）	—

注）売場面積とは、事業所が商品を販売するために実際に使用している売場の延床面積（食堂・喫茶、屋外展示場、配送所、階段、連絡通路、エレベーター、エスカレーター、休憩室、洗面所、事務室、倉庫等、また、他に貸している店舗（テナント）分は除く）をいう。

3. 各指標の算出方法

(1) 指標 1 : 居住誘導区域内の人口密度

指標の定義	居住誘導区域内の人口密度
算出方法	<p>各年 3 月末時点の住民基本台帳より、居住誘導区域内の対象町丁字の人口を合計し、居住誘導区域面積（約 246.6ha）で除して算出する。</p> <p>【対象町丁字名】 船場町一丁目、日吉町一・二丁目、南新町一・二丁目、北新町一・二丁目、北今町、北里町、南千日町、栄町、御成町、寿町、中央東町、中央西町、相生町一・二丁目、幸町一・二丁目、浜田一丁目、新井田町、一番町、二番町、中町一・二・三丁目、上本町、本町一・二・三丁目、山居町一丁目</p>
現況値の算出	8,995 人（2018 年 3 月 31 日時点）÷246.6ha=36.5 人/ha

(2) 指標 2 : 市内バス路線の平均乗車密度

指標の定義	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（起点から終点まで平均して常時バスに乗車している旅客数）		
算出方法	<p>市内を運行する民営・市営バス計 18 路線（22 系統）を対象とし、バス年度（10 月 1 日～9 月 30 日）における各路線の乗車密度を平均し算出する。</p> <p>【対象路線（2018 年現在）】</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○民間バス（6 路線 10 系統） ・酒田－古湊線（3 系統） ・酒田市内循環線（1 系統） ・酒田－山寺線（2 系統） ・酒田－観音寺線（1 系統） ・酒田－余目線（1 系統） ・酒田－湯野浜線（2 系統） </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○市営バス（12 路線 12 系統） ・海ヶ沢線（1 系統） ・円能寺線（1 系統） ・小林線（1 系統） ・市内循環右回り（1 系統） ・市内循環左回り（1 系統） ・酒田駅大学線（1 系統） ・古湊砂越駅線（1 系統） ・酒田駅かんぼ線（1 系統） ・升田やまゆり荘線（1 系統） ・青沢やまゆり荘線（1 系統） ・一條循環線（1 系統） ・観音寺循環線（1 系統） </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○民間バス（6 路線 10 系統） ・酒田－古湊線（3 系統） ・酒田市内循環線（1 系統） ・酒田－山寺線（2 系統） ・酒田－観音寺線（1 系統） ・酒田－余目線（1 系統） ・酒田－湯野浜線（2 系統） 	<ul style="list-style-type: none"> ○市営バス（12 路線 12 系統） ・海ヶ沢線（1 系統） ・円能寺線（1 系統） ・小林線（1 系統） ・市内循環右回り（1 系統） ・市内循環左回り（1 系統） ・酒田駅大学線（1 系統） ・古湊砂越駅線（1 系統） ・酒田駅かんぼ線（1 系統） ・升田やまゆり荘線（1 系統） ・青沢やまゆり荘線（1 系統） ・一條循環線（1 系統） ・観音寺循環線（1 系統）
<ul style="list-style-type: none"> ○民間バス（6 路線 10 系統） ・酒田－古湊線（3 系統） ・酒田市内循環線（1 系統） ・酒田－山寺線（2 系統） ・酒田－観音寺線（1 系統） ・酒田－余目線（1 系統） ・酒田－湯野浜線（2 系統） 	<ul style="list-style-type: none"> ○市営バス（12 路線 12 系統） ・海ヶ沢線（1 系統） ・円能寺線（1 系統） ・小林線（1 系統） ・市内循環右回り（1 系統） ・市内循環左回り（1 系統） ・酒田駅大学線（1 系統） ・古湊砂越駅線（1 系統） ・酒田駅かんぼ線（1 系統） ・升田やまゆり荘線（1 系統） ・青沢やまゆり荘線（1 系統） ・一條循環線（1 系統） ・観音寺循環線（1 系統） 		
現況値の算出	34.1 人（各路線の乗車密度の合計）÷22=1.6 人（2017 年 10 月～2018 年 9 月）		

(3) 指標 3 : 都市機能誘導区域内の生活利便施設数

指標の定義	都市機能誘導区域内の診療所の施設数
算出方法	各年 3 月末時点の都市機能誘導区域内の診療所数について、「地域医療情報システム（日本医師会）」の対象施設類型から把握する。 【対象施設類型】 無床診療所 有床診療所 歯科
現況値の算出	45 施設（2018 年 3 月 31 日時点）

指標の定義	都市機能誘導区域内の食料品スーパーの店舗数
算出方法	各年 3 月末時点の都市機能誘導区域内の食料品スーパーについて、「i タウンページ」の対象業種から把握する。 【対象業種】 スーパーマーケット（食料品スーパー） デパート（百貨店・総合スーパー）
現況値の算出	4 施設（2018 年 3 月 31 日時点）

(4) 指標 4 : 都市機能誘導区域内の土地価格

指標の定義	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
算出方法	駅前及び中町周辺における地価公示の基準値（商業地）における地価を平均し算出する。 【基準値（商業地）】 酒田駅前（相生町 1 - 2 - 1 8） 都道府県地価調査（毎年 7 月 1 日） 中町周辺（中町 2 - 5 - 3 8） 国土交通省地価公示（毎年 1 月 1 日）
現況値の算出	$(42,800 \text{ 円}/\text{m}^2 + 56,300 \text{ 円}/\text{m}^2) \div 2 = 49,550 \text{ 円}/\text{m}^2$ （2018 年時点）

(5) 指標 5 : 都市機能誘導区域内の歩行者・自転車通行量

指標の定義	中町モールほか 2 地点における歩行者・自転車通行量（平日）
算出方法	中町モールほか 2 地点を対象地点とし、各年 4 月下旬の平日の 7 時から 19 時までの 12 時間における歩行者・自転車通行量の合計値とする。 【対象地点】 駅前商店街（ジャスコ跡地前） 大通り商店街（ふとんの池田前） 中町二丁目（中町モール）
現況値の算出	2,366 人/日（2018 年 4 月時点）

4. 届出様式

(1) 居住誘導区域外における届出（開発・建築等行為）

①様式1：開発行為届出書

様式1（法施行規則第35条第1項第1号関係）	
開発行為届出書【居住誘導区域外】	
<p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>酒田市長 殿</p> <p>届出者 住所</p> <p>氏名 印</p> <p>電話番号(携帯)</p>	
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称
	2 開発区域の面積 m²
	3 住宅等の用途
	4 工事の着手予定年月日 年 月 日
	5 工事の完了予定年月日 年 月 日
	6 その他必要な事項
<p>注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。</p> <p>2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。</p> <p>3 添付書類 1)当該行為を行う土地の区域の位置並びに居住誘導区域との位置関係を表示する図面(縮尺任意)</p> <p>2)当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上)</p> <p>3)設計図(縮尺100分の1以上)</p> <p>4)その他参考となるべき事項を記載した図書</p>	

②様式 2 : 建築等行為届出書

様式 2 (法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書【居住誘導区域外】

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、

{ 住宅等の新築 }
 { 建築物を改築して住宅等とする行為 } について、下記により届け出ます。
 { 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 }

年 月 日

酒田市長 殿

届出者 住所

氏名 印

電話番号(携帯)

1 住宅等を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の 所在、地番、地目及び面積	所在、地番	
	地目	
	面積	m ²
2 新築しようとする住宅等又は改築 若しくは用途の変更後の住宅等の 用途		
3 改築又は用途の変更をしようとする 場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項		

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

- 3 添付書類
- 1) 当該行為を行う敷地の位置並びに居住誘導区域との位置関係を表示する図面(縮尺任意)
 - 2) 敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 100 分の 1 以上)
 - 3) 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の 1 以上)
 - 4) その他参考となるべき事項を記載した図書

③様式3：行為の変更届出書

様式3（法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書【居住誘導区域外】

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

年 月 日

酒田市長 殿

届出者 住所
氏名 印
電話番号(携帯)

1 当初の届出年月日	年 月 日
2 変更の内容	
3 変更部分に係る行為の着手予定日	年 月 日
4 変更部分に係る行為の完了予定日	年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

4 添付書類 開発行為または建築等行為の届出に必要な書類

(2) 都市機能誘導区域外における届出（開発・建築等行為）

①様式4：開発行為届出書

様式4（法施行規則第52条第1項第1号関係）

開発行為届出書

【都市レベル・地域レベルの都市機能誘導区域外】

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

酒田市長 殿

届出者 住所

氏名

印

電話番号(携帯)

開発行為の概要	1	開発区域に含まれる地域の名称	
	2	開発区域の面積	m ²
	3	建築物の用途	
	4	工事の着手予定年月日	年 月 日
	5	工事の完了予定年月日	年 月 日
	6	その他必要な事項	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

- 3 添付書類
- 1) 当該行為を行う土地の区域の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意）
 - 2) 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1,000分の1以上）
 - 3) 設計図（縮尺100分の1以上）
 - 4) その他参考となるべき事項を記載した図書

②様式5：建築等行為届出書

様式5（法施行規則第52条第1項第2号関係）

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書【都市レベル・地域レベルの都市機能誘導区域外】

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

{ 誘導施設を有する建築物の新築
建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為
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行為 }

について、下記により届け出ます。

年 月 日

酒田市長 殿

届出者 住所

氏名

印

電話番号(携帯)

1 建築物を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の 所在、地番、地目及び面積	所在、地番	
	地目	
	面積	m ²
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途		
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項		

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 添付書類 1)当該行為を行う敷地の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面(縮尺任意)
2)敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上)
3)建築物の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
4)その他参考となるべき事項を記載した図書

③様式6：行為の変更届出書

様式6（法施行規則第55条第1項関係）

行為の変更届出書【都市レベル・地域レベルの都市機能誘導区域外】

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

年 月 日

酒田市長 殿

届出者 住所

氏名

印

電話番号(携帯)

1 当初の届出年月日	年 月 日
2 変更の内容	
3 変更部分に係る行為の着手予定日	年 月 日
4 変更部分に係る行為の完了予定日	年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

4 添付書類 開発行為または建築等行為の届出に必要な書類。

(3) 都市機能誘導区域内における届出（休廃止）

①様式7：行為の変更届出書

様式 7（法施行規則第 55 条の 2 関係）

誘導施設の休廃止届出書
【都市レベル・地域レベルの都市機能誘導区域内】

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

年 月 日

酒田市長 殿

届出者 住所
氏名 印
電話番号(携帯)

1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地	
2 休止（廃止）しようとする年月日	年 月 日
3 休止しようとする場合にあつては、その期間	年 月 日
4 休止（廃止）に伴う措置	
(1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の存置に関する事項	
(2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項	

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。

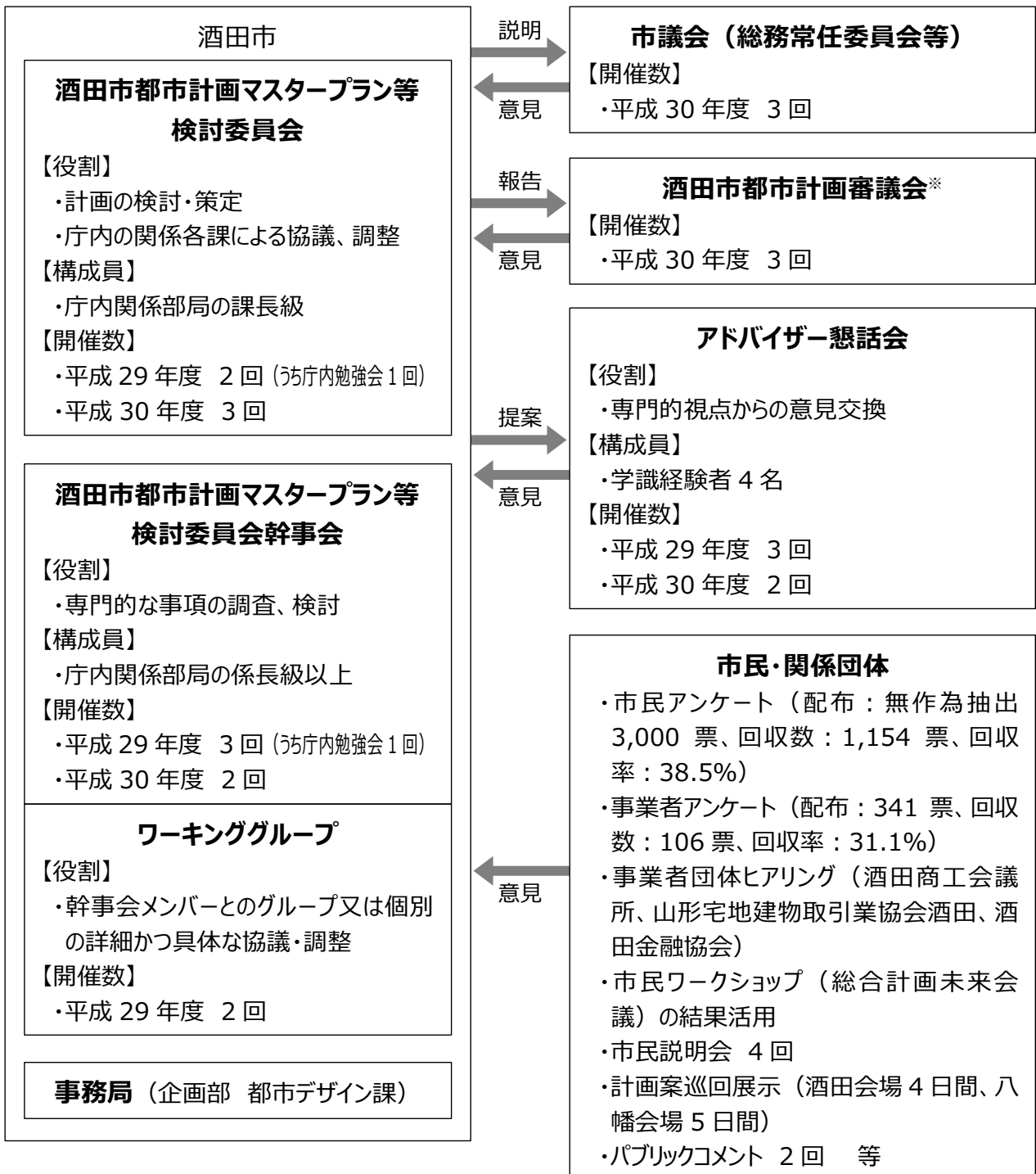
4 添付書類 1) 当該誘導施設及び周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）
2) その他参考となるべき事項を記載した図書

5. 検討の経緯

(1) 検討体制

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。



■アドバイザー懇話会の構成員

所属・役職	氏名	分野	備考
東北公益文科大学 特任教授	高谷 時彦	都市デザイン	酒田市都市政策アドバイザー
東北公益文科大学 公益学部長	神田 直弥	交通心理・人間 工学	酒田市教育委員会委員 酒田市地域公共交通会議 副会長
弘前大学 教授	北原 啓司	都市計画・建築 計画	日本都市計画学会副会長
山形大学 准教授	渡辺 理絵	人文地理学	都市地理学、都市史研究

■酒田市都市計画マスタープラン等検討委員会の構成員

所 属	役 職
企画部（企画振興部）	部長
建設部	部長
総務部行政経営課（総務部総務課行財政改革推進室）	課長（室長）
総務部財政課	課長
総務部危機管理課	課長
（総務部管財課）	（課長）
企画部企画調整課（企画振興部政策推進課）	課長
地域創生部商工港湾課（商工観光部商工港湾課）	課長
地域創生部交流観光課（商工観光部観光振興課）	課長
地域創生部地域共生課（平成 30 年度より）	課長
市民部まちづくり推進課	課長
市民部環境衛生課	課長
健康福祉部福祉課	課長
健康福祉部子育て支援課	課長
健康福祉部健康課	課長
健康福祉部介護保険課	課長
建設部土木課	課長
建設部建築課	課長
農林水産部農政課	課長
農林水産部農林水産課	課長
八幡総合支所	支所長兼地域振興課長
松山総合支所	支所長兼地域振興課長
平田総合支所	支所長兼地域振興課長
上下水道部	上水道技監兼工務課長
教育委員会企画管理課	課長
教育委員会社会教育文化課	課長
教育委員会スポーツ振興課	課長
農業委員会事務局	事務局長

(平成 30 年度組織／ () 内は平成 29 年度組織)

■ 酒田市都市計画マスタープラン等検討委員会幹事会の構成員

所 属	役 職	ワーキング 区分(第1回)
行政経営課 (総務課)	資産経営係長 (行財政改革推進室調整主任)	総務環境 WG
財政課	財政主査兼財政係長 (財政係長)	
危機管理課 (管財課)	危機管理係長 (課長補佐)	
まちづくり推進課	地域づくり主査兼係長	
環境衛生課	環境保全主査兼係長 (環境保全係長)	
福祉課	地域福祉主査 (障がい福祉係長)	健康福祉 WG
子育て支援課	課長補佐	
健康課	課長補佐	
介護保険課	課長補佐	
企画調整課 (政策推進課)	企画調整係調整主任 (政策推進主査)	都市・交通 WG
商工港湾課	課長補佐	
交流観光課 (観光振興課)	観光戦略主査 (観光交流主査)	
地域共生課	課長補佐	
八幡支所 地域振興課	課長補佐	
松山支所 地域振興課	課長補佐	
平田支所 地域振興課	課長補佐	
土木課	事業係 調整主任	建設 WG
建築課	確認審査主査兼係長	
上下水道部 工務課	課長補佐	
農政課	総合農政係長 (総合農政係 主任)	農林水産 WG
農林水産課	課長補佐	
農業委員会事務局	農地主査兼係長	
教育委員会 企画管理課	課長補佐	教育 WG
教育委員会 社会教育文化課	文化財主査兼係長	
教育委員会 スポーツ振興課	課長補佐	

(平成 30 年度組織 / () 内は平成 29 年度組織)

(2) 策定までの経緯

年度	月	検討委員会など	市民・関係団体など
平成 29 年度	9 月	第 1 回検討委員会	
	10 月	第 1 回検討委員会幹事会	市民アンケート
		策定委員会・幹事会・関係職員合同研修会 (酒田市職員コンパクトシティ庁内勉強会)	
		第 1 回アドバイザー懇話会	
	11 月	第 1 回検討委員会幹事会ワーキンググループ	事業者アンケート
	1 月	第 2 回検討委員会幹事会ワーキンググループ	
	2 月	第 2 回アドバイザー懇話会	
	3 月	都市計画審議会*	
		第 2 回検討委員会幹事会	
第 3 回アドバイザー懇話会			
平成 30 年度	4 月	第 2 回検討委員会(都市計画審議会*幹事会 合同開催)	
		議会(総務常任委員協議会)への報告	
	5 月	都市計画審議会*	パブリックコメント (骨子案について)
	6 月		事業者団体ヒアリング (宅建協会酒田、酒田金融 協会、酒田商工会議所)
	7 月	第 4 回アドバイザー懇話会	
	8 月	第 3 回検討委員会幹事会	
		第 3 回検討委員会(都市計画審議会*幹事会 合同開催)	
	9 月	議会(総務常任委員勉強会)への報告	
		都市計画審議会*	
	10 月		事業者団体ヒアリング (宅建協会酒田、酒田商工会議所)
	11 月	第 5 回アドバイザー懇話会	
	12 月	第 4 回検討委員会(都市計画審議会*幹事会 合同開催)	市民説明会
		議会(総務・建設経済常任委員合同勉強会) への報告	
		都市計画審議会*	
	1 月		パブリックコメント (計画案について) 計画案巡回展示

6. 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）

国勢調査の基本単位区（原則として人口密度約40人/ha以上）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／交通アクセス

ある場所に入る手段。交通手段。

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の用に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。

高規格幹線道路

高速自動車国道及び一般国道の自動車専用道路。

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及び概ね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。

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。

中山間地域

山間地域とその周辺の地域を指す。一般に傾斜地が多いなど農業生産条件は不利であるが、国土の保全、水資源のかん養等の多くの機能を有している。

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。

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。

な・ナ行

雪崩危険箇所

雪崩の被害を受ける危険のある箇所について、
斜面の地形や過去に雪崩災害が起きていない
か等を国土交通省が定めた調査要領に基づい
て判定した結果。

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。



酒田市

酒田市立地適正化計画

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>