

# 天童市立地適正化計画（案）

<令和3年11月29日現在>

天童市建設部都市計画課



# 目次

## 第1章 はじめに

1	立地適正化計画制度創設の背景と目的	1
2	立地適正化計画制度の意義と役割	3
3	立地適正化計画に定める事項	4
4	立地適正化計画の対象区域	5
5	計画の期間	5
6	立地適正化計画の位置付け（上位・関連計画との関係）	6

## 第2章 都市の現状

1	総人口の推移	8
2	人口分布の状況	9
3	人口集中地区（DID）の変遷	12
4	土地利用の状況	13
5	公共交通の状況	15
6	生活利便施設の分布状況	18
7	空き家・空き店舗等の状況	25
8	災害リスク	30

## 第3章 都市構造上の課題の整理

1	本市のまちづくりの優位性	38
2	まちづくりに係る課題の整理	40

## 第4章 立地適正化計画の基本方針

1	まちづくりの方針	42
2	施策の方向性	43

## 第5章 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

1 誘導施設の検討	4 6
2 都市機能誘導区域の検討	4 7
3 居住誘導区域の検討	4 8
4 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定	5 4

## 第6章 計画の実現に向けた取組

1 都市機能を誘導するための施策	5 5
2 居住を誘導するための施策	5 7
3 届出制度の運用	5 9
4 低未利用土地の有効活用と適正管理に関する指針等	6 1
5 市街化調整区域における取組の方向性	6 4

## 第7章 計画の評価と進捗管理

1 施策の評価方法	6 5
2 目標値の設定	6 6

## 第8章 防災指針

1 災害リスクの分析方法	6 7
2 災害リスクの分析	6 9
3 取組の方針	7 5



## 第1章 はじめに

### 1 立地適正化計画の制度創設の背景と目的

本市では、昭和33（1958）年の市制施行とほぼ同時期から土地区画整理事業に着手し、生活環境の向上と産業の受け皿づくりを進め、安心・安全な都市基盤の整備と定住人口の確保に努めてきました。その結果、本市の人口は昭和37（1962）年の合併以来、増加の一途をたどってきましたが、平成17（2005）年の国勢調査における63,864人をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、今後も減少傾向で推移するとされています。

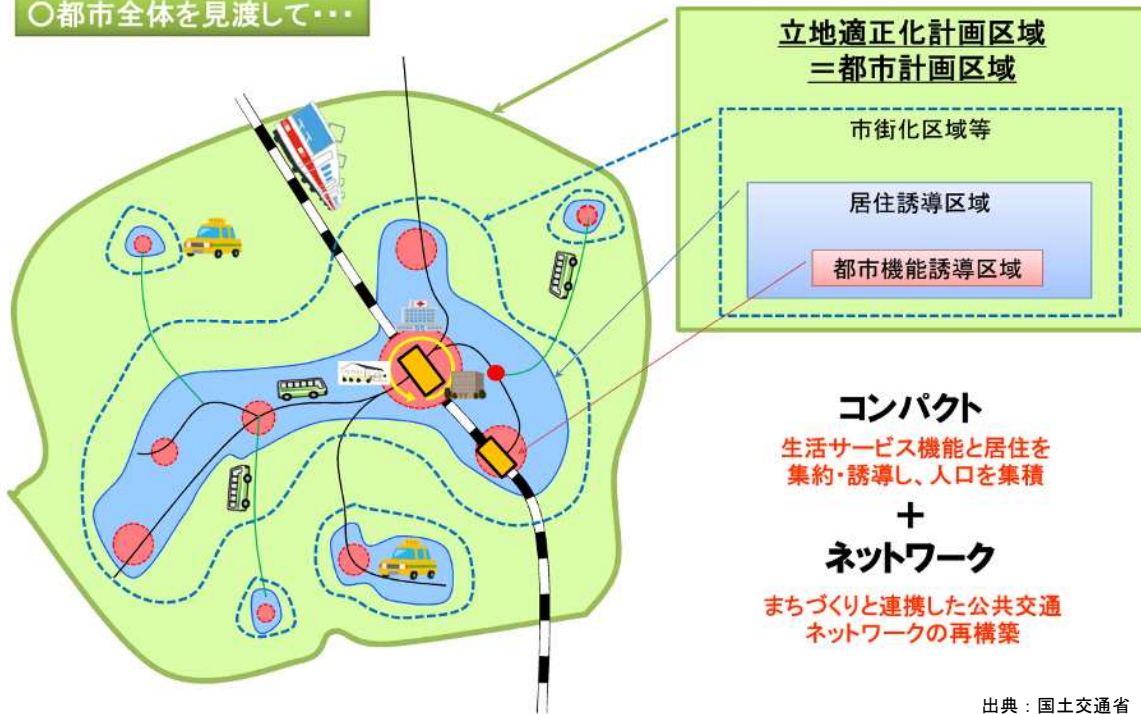
人口減少・少子高齢化は、本市をはじめ多くの地方都市で急速に進行しています。従来の人口増加や発展・成長を前提としたまちづくりのままでは、居住の低密度化やそれに伴う生活サービス施設の撤退、中心市街地の空洞化、市政運営の非効率化等、様々な弊害をもたらすことが懸念されます。また、自動車運転免許の自主返納等により移動が制約される方（いわゆる交通弱者と呼ばれる方）の増加が見込まれることから、公共交通を中心とした移動手段の確保や利便性の向上の必要性が高まっています。

このような厳しい社会情勢を背景として、国では、平成26（2014）年に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設しました。本制度の活用によって、医療施設や商業施設等の日常生活サービス機能と住居等がまとまって立地し、公共交通を使ってこれらの施設等にアクセスできる「コンパクト・プラス・ネットワーク※」の考え方でまちづくりを進めていくことが期待されています。

本市でもこの考え方を取り入れ、人口減少下で起こりうる様々な課題を克服し、誰もが暮らしやすい持続可能なまちづくりに長期的な視点で取り組むため、天童市立地適正化計画を策定します。

※コンパクト・プラス・ネットワーク…コンパクト（生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積）とネットワーク（まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築）を組み合わせた考え方。

○都市全体を見渡して…



▲図 1-1 コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

- ・ 医療、福祉、商業等の生活サービス施設と住居がまとまって立地する
- ・ 高齢者をはじめとする住民が、公共交通を利用して生活サービス施設等にアクセスできる
- ・ 日常生活に必要な生活サービスや行政サービスが身近な場所で利用できる

## 2 立地適正化計画制度の意義と役割

### 1 都市全体を見渡したマスタープラン

立地適正化計画は、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープラン（都市計画マスタープラン）の高度化版です。

### 2 都市計画と民間施設誘導の融合

民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制等の従来の制度と立地適正化計画を融合することで新しいまちづくりが可能になります。

### 3 市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が必要です。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。

### 4 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

### 5 時間軸を持ったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸を持ったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

### 6 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めます。

### 7 まちづくりへの公的不動産<sup>※</sup>の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間施設の誘導を進めます。

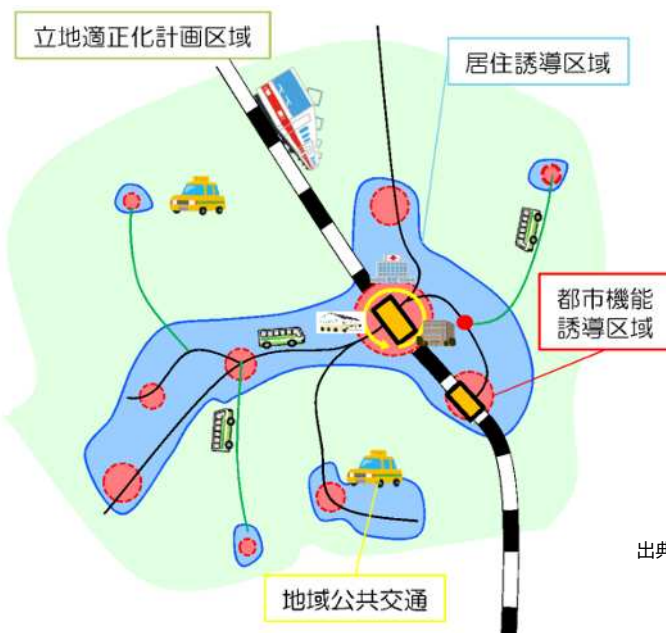
※公的不動産…地方公共団体等が所有する公共施設や公有地等。(PRE=Public Real Estate)

### 3 立地適正化計画に定める事項

立地適正化計画には、都市再生特別措置法に基づき、下表の事項を記載することとなっています。

項目	考え方
立地適正化計画の対象区域	都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本となります。
立地の適正化に関する基本的な方針	中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定します。一定の人口密度の維持や安全な居住の確保、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載します。
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。基本的に居住誘導区域内に設定します。
誘導施設	都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設を誘導施設として定めます。
誘導施策	都市機能誘導区域に誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策を定めます。
居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。市街化区域内に設定します。
誘導施策	居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策を定めます。
防災指針	居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めます。

▲表 1-1 立地適正化計画で定める事項



◀図 1-2 立地適正化計画の概念図

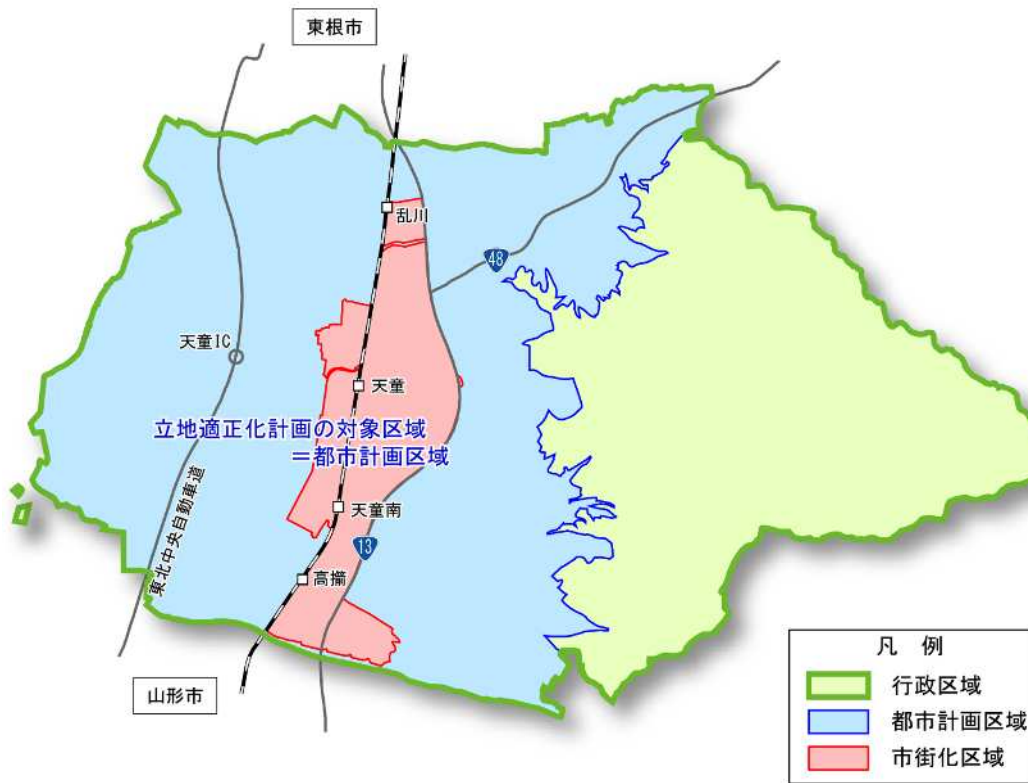
出典：国土交通省



## 4 立地適正化計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、都市計画法第 5 条の規定により指定する都市計画区域とします。

本計画においては、山形広域都市計画区域の天童市内区域（7,180ha）を対象とします。



▲図 1-3 天童市立地適正化計画の対象区域

## 5 計画の期間

立地適正化計画は、国が示している「都市計画運用指針」において、概ね 20 年後の都市の姿を展望することとされています。本計画の目標年次は、下表のとおりとします。

策定年次	目標年次
令和 3 (2021) 年度	令和 22 (2040) 年度

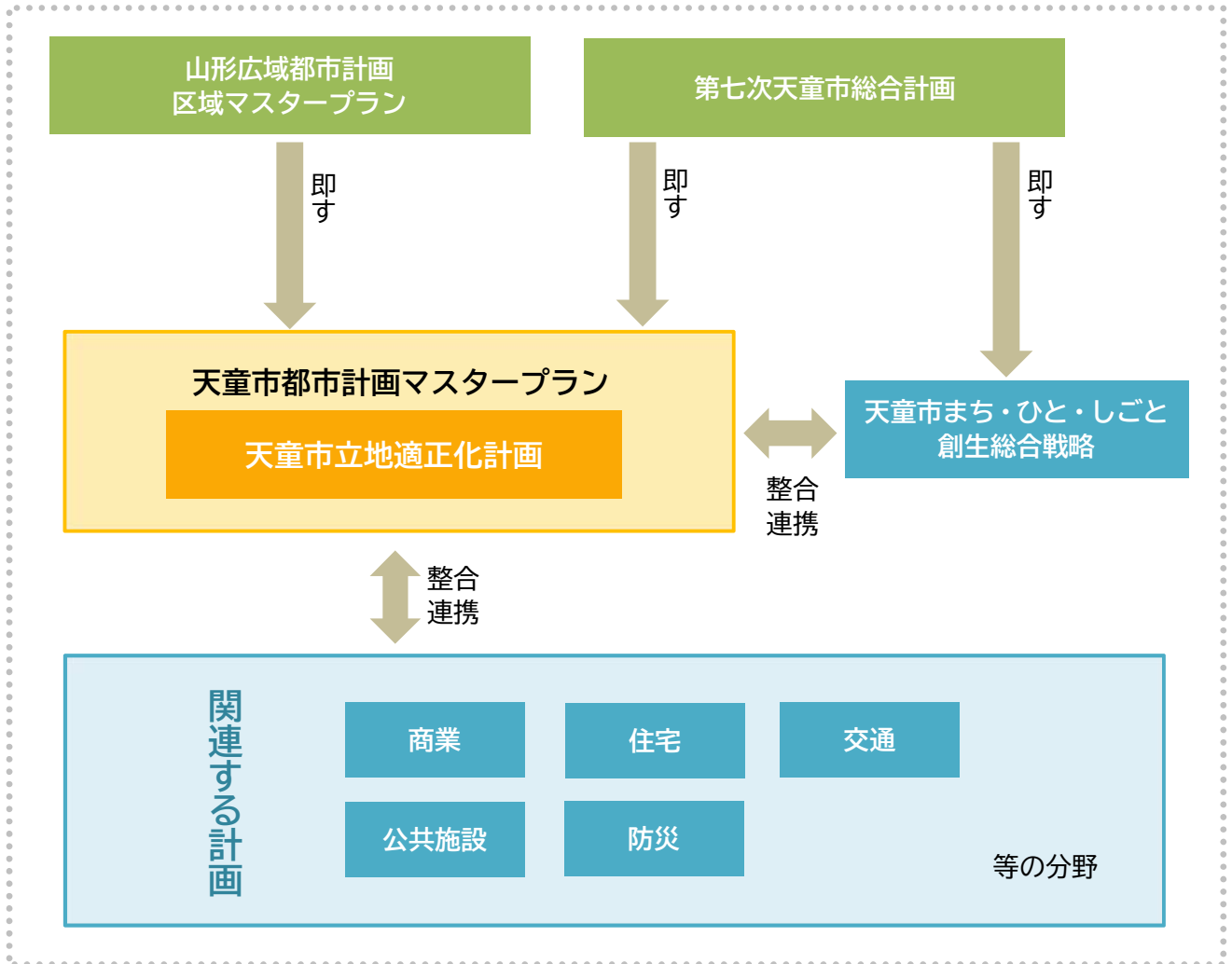
▲表 1-2 策定年次と目標年次

また、概ね 5 年ごとに評価を行い、必要に応じて計画を見直すなど、動的な計画としての運用に努めます。

## 6 立地適正化計画の位置付け（上位・関連計画との関係）

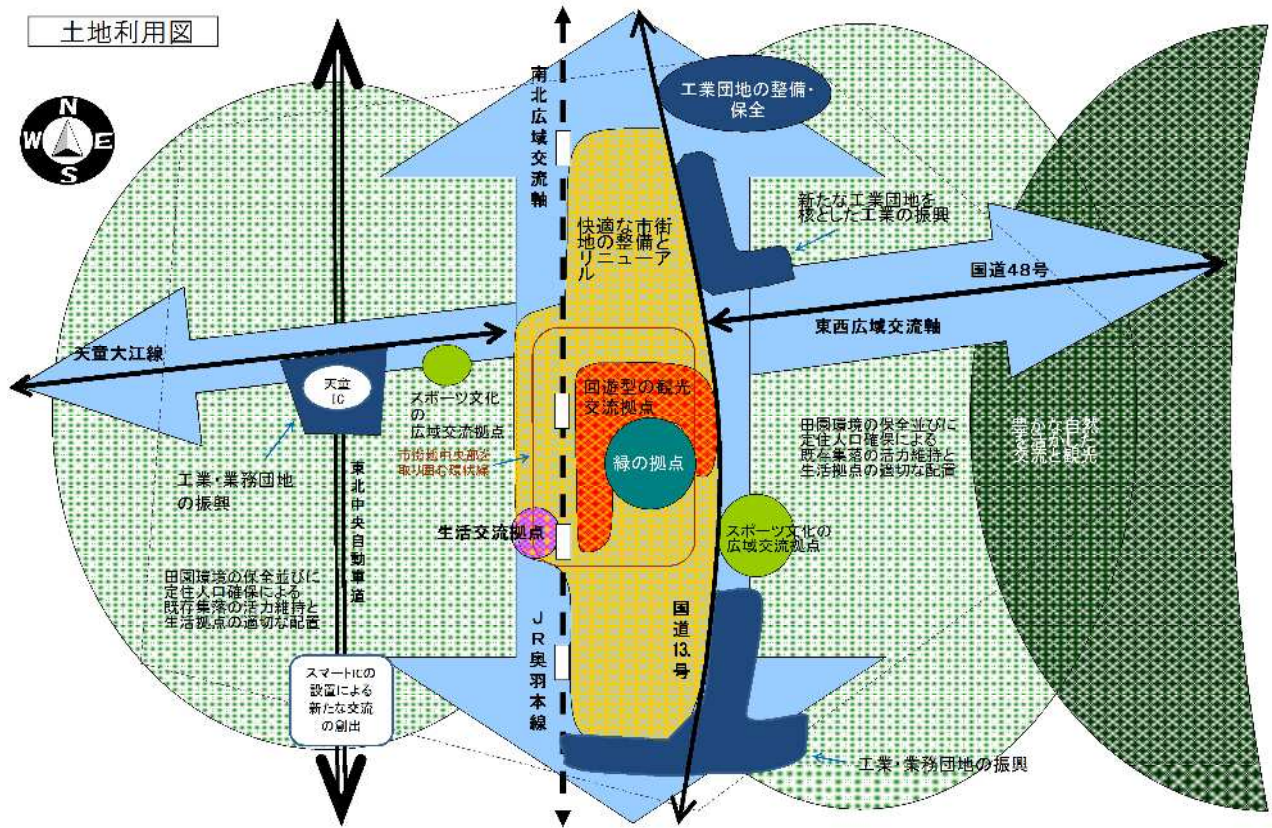
本計画は、上位計画である「第七次天童市総合計画」や「山形広域都市計画区域マスタープラン」に即するとともに、各分野の関連する計画との連携を図ります。

なお、本計画は、都市再生特別措置法第 82 条により、本市の都市計画に関する基本的な方針である「天童市都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。



▲図 1-4 天童市立地適正化計画の位置付け

天童市都市計画マスタープランにおいては、将来都市概念図が示されています。主要な拠点として、回遊型の観光交流拠点、生活交流拠点、工業・業務拠点、緑の拠点を配置するとしています。

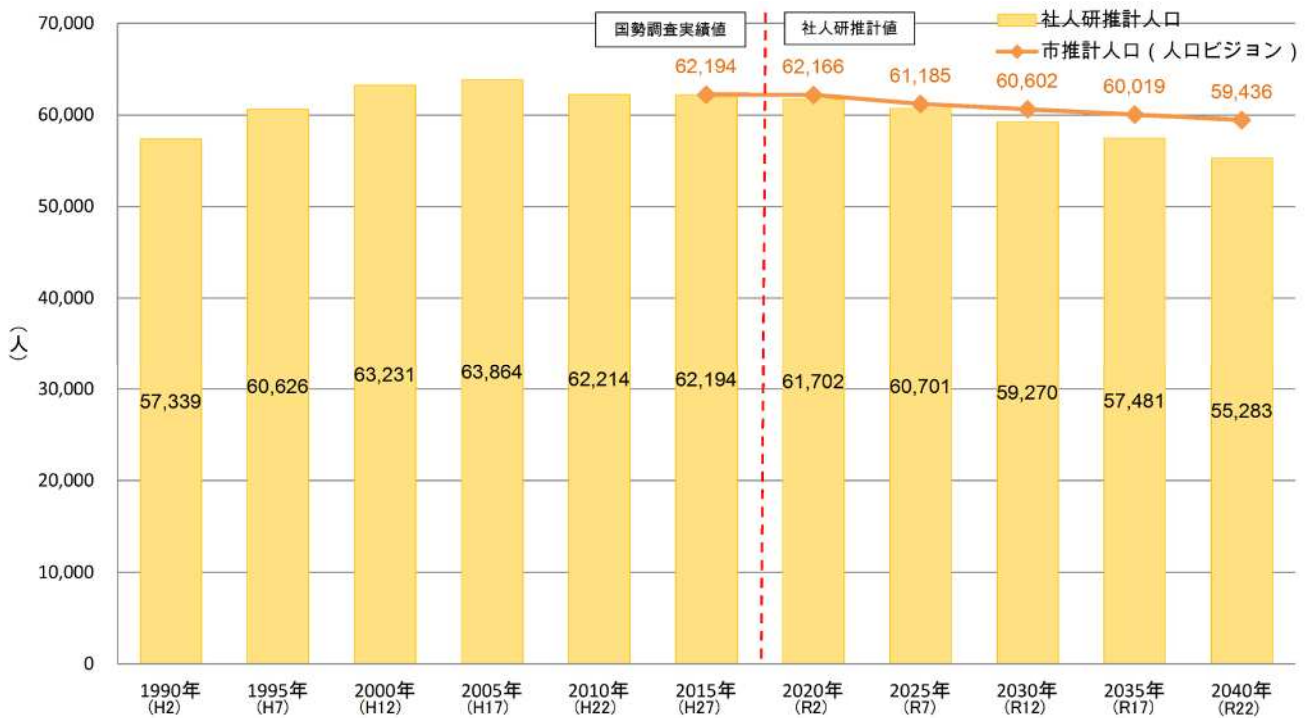


▲図 1-5 天童市都市計画マスタープランにおける将来都市概念図

## 第2章 都市の現状

### 1 総人口の推移

本市の人口は、平成17(2005)年の63,864人をピークに減少に転じ、平成27(2015)年までの10年間で約1,600人減少しています。また、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」では、本市の人口は令和22(2040)年に、約55,300人まで減少すると推計されています。



▲図 2-1 人口の推移と推計値

市では、「天童市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の人口ビジョンにおいて、目標となる推計人口を掲げています。推計人口を達成するために、移住施策の拡充や子育て支援等の施策を効果的に行い、社会増を促し人口減少を抑制していきます。

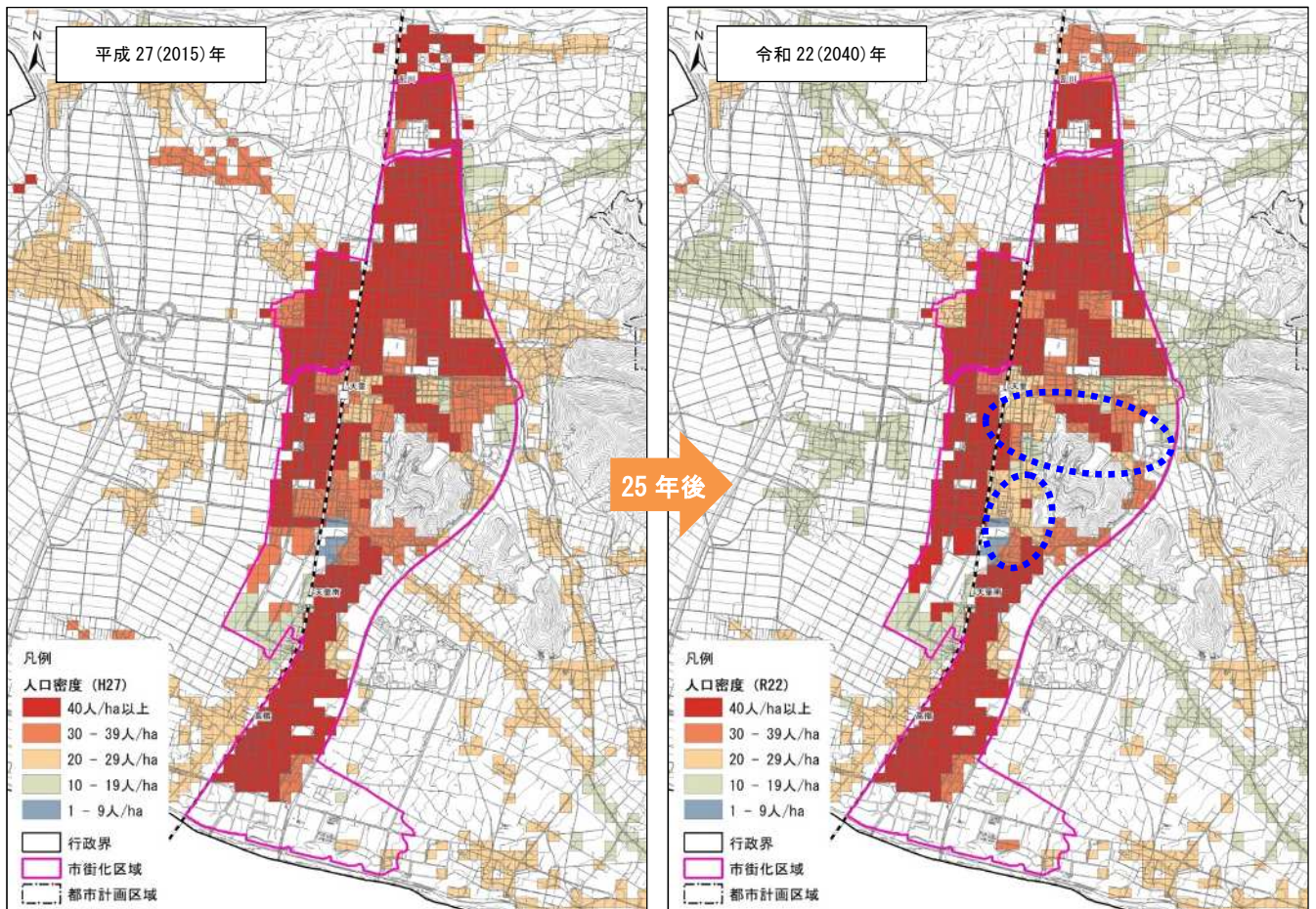


## 2 人口分布の状況

平成 27 (2015) 年の国勢調査結果をもとに、100mメッシュ単位で人口密度の推移を示します。

### (1) 総人口の人口密度分布

総人口の人口密度分布状況は、平成 27 (2015) 年と令和 22 (2040) 年を比較すると、特に旧来の市街地において人口密度の低下が予想されています。

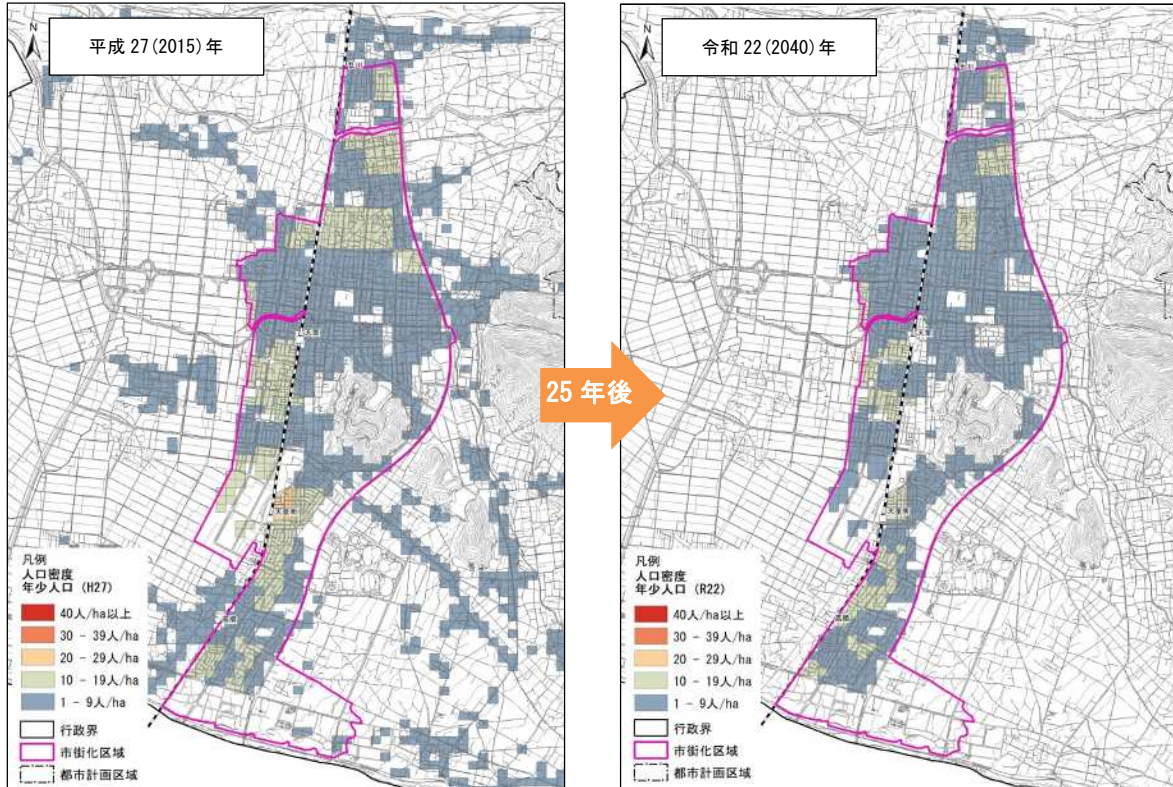


▲図 2-2 100mメッシュ別人口密度の増減（総人口）



## (2) 年少人口(15歳未満人口)の人口密度分布

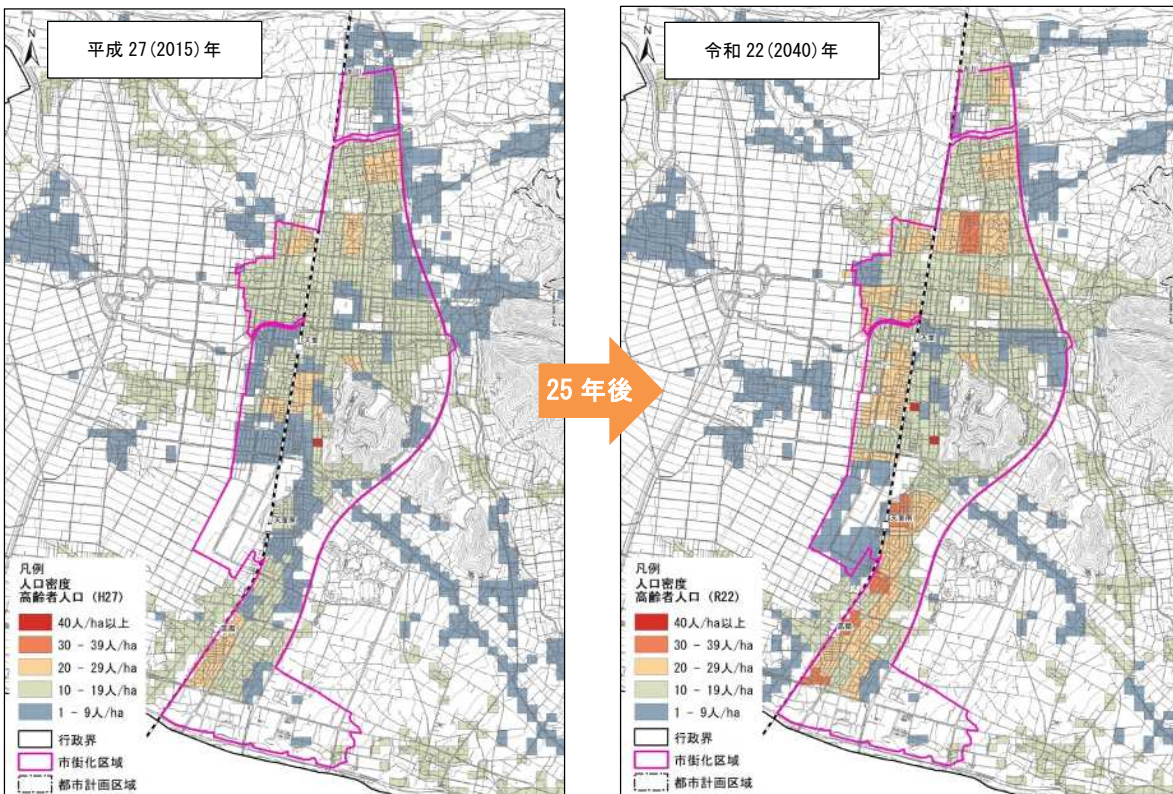
同期間における年少人口の人口密度の分布状況は、年少人口の人口密度1~9人/haの箇所が増加しています。



▲図 2-3 100m メッシュ別人口密度の増減 (年少人口)

## (3) 高齢者人口(65歳以上人口)の人口密度分布

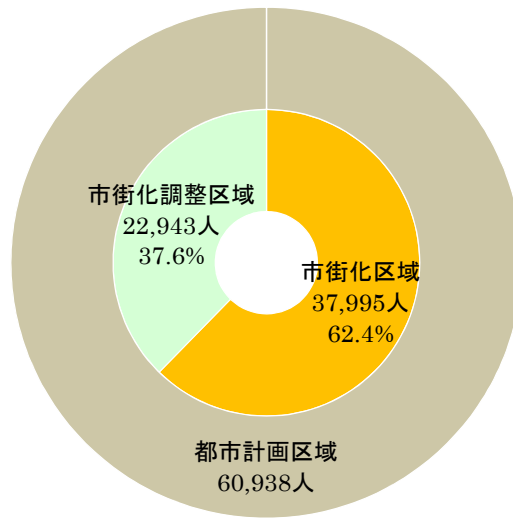
同期間における老年人口の人口密度の分布状況は、人口密度1~9人/haの箇所が減少し、20~29人/haや30~39人/haの箇所が増加しています。



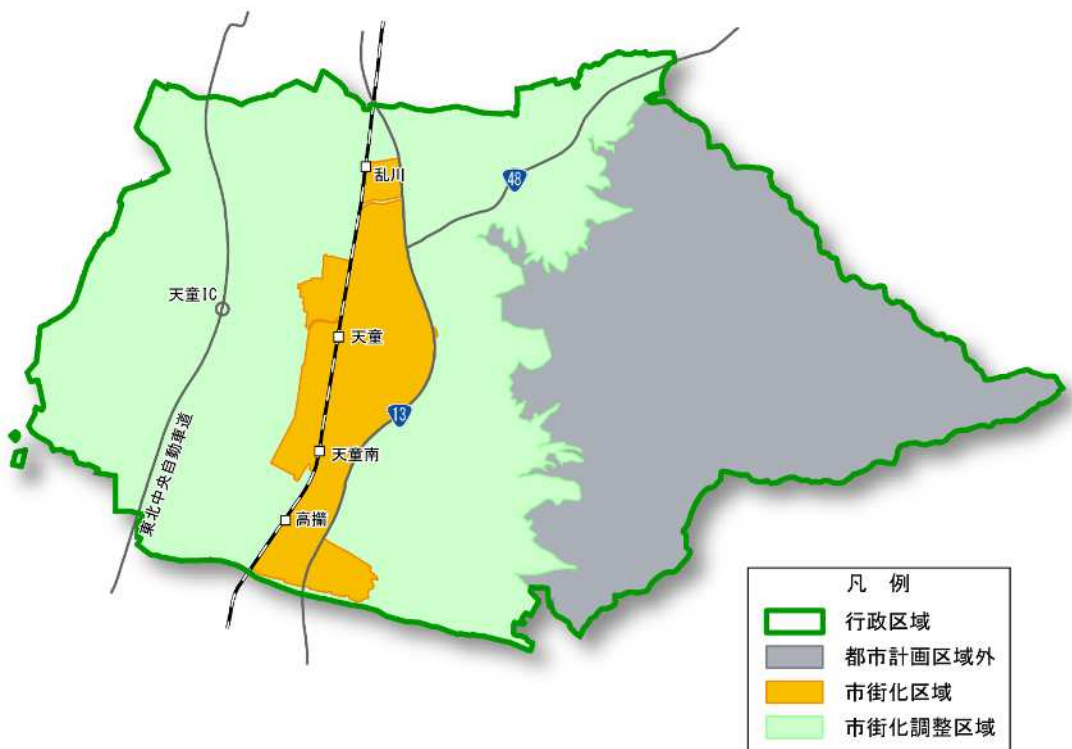
▲図 2-4 100m メッシュ別人口密度の増減 (高齢者人口)

#### (4) 区域区分ごとの人口構成

平成 27（2015）年国勢調査における区域区分ごとの人口構成は、市街化区域が 37,995 人（62.4%）、市街化調整区域が 22,943 人（37.6%）となっています。



▲図 2-5 区域区分ごとの人口構成（平成 27 年国勢調査）

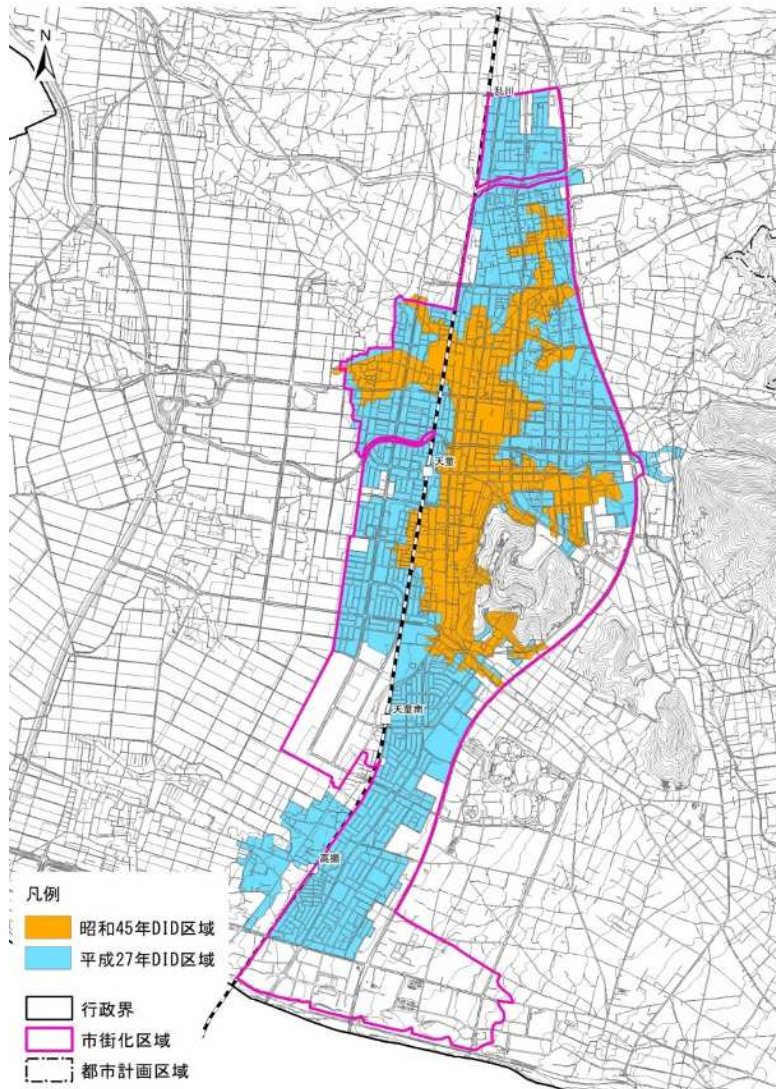


▲図 2-6 市街化区域と市街化調整区域



### 3 人口集中地区 (DID) の変遷

天童市の人口集中地区 (DID) ※は、昭和 45 (1970) 年の 240ha から平成 27 (2015) 年にはおよそ 3.3 倍の 780ha まで拡大しています。DID の人口密度は、平成 12 (2000) 年から概ね横ばいで推移していますが、このまま人口減少が進行すれば、これまで拡大してきた市街地の空洞化が懸念されます。



▲図 2-7 DID の変化

	S45	S55	H2	H12	H17	H22	H27
市街化区域 (ha)	680	759	875	988	988	1,063	1,063
DID (ha)	240	600	670	720	730	770	780
DID 人口密度 (人/ha)	58.2	45.2	44.7	48.8	50.5	47.8	48.3

▲表 2-1 DID 面積・人口密度の推移

※人口集中地区 (DID) …国勢調査の集計のために設定された統計地域で、人口密度が 40 人/ha 以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が 5,000 人以上となる地域。(DID=Densely Inhabited District)

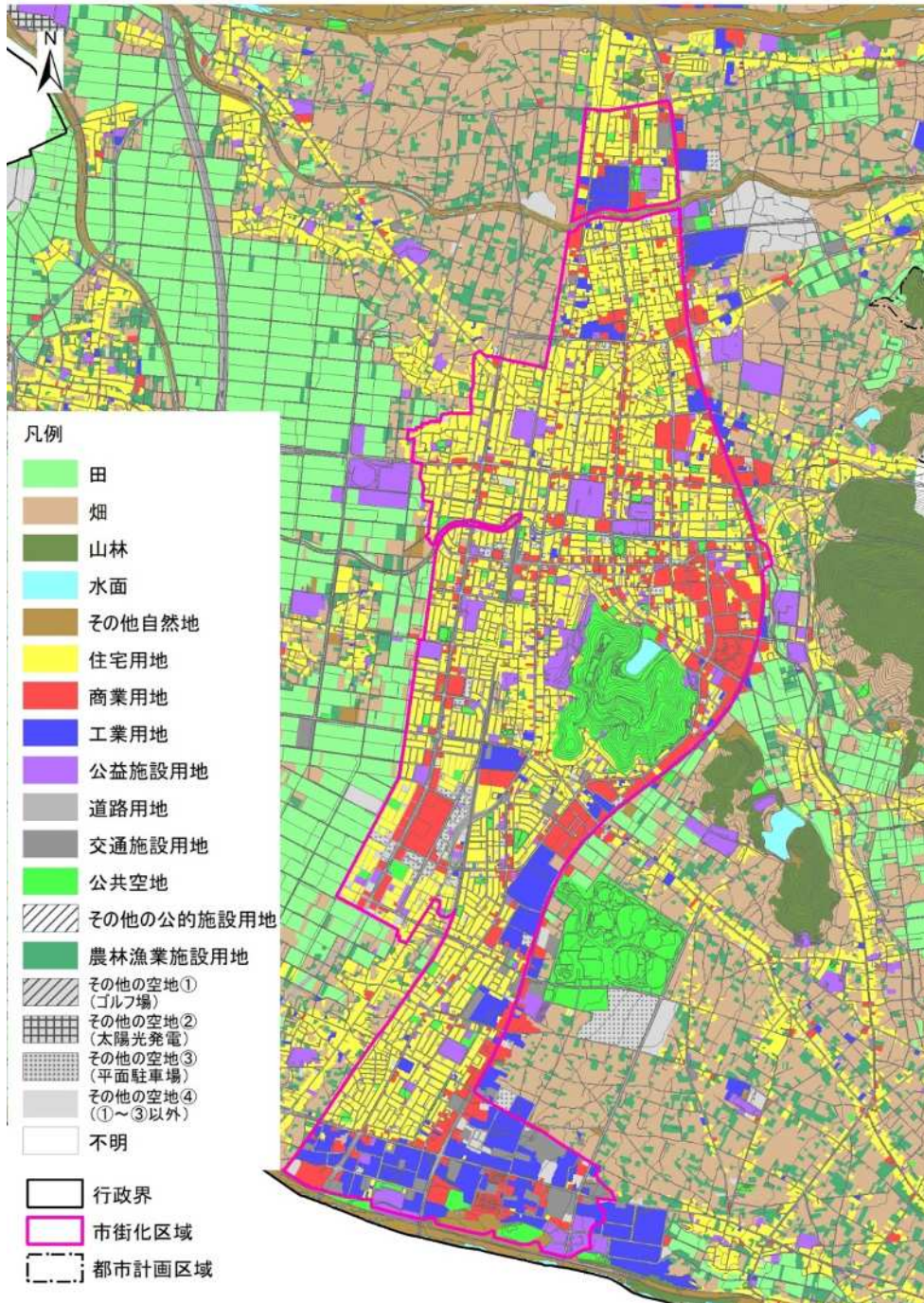


## 4 土地利用の状況

市街化区域内における土地利用の内訳は、宅地が68.0%、道路用地が17.1%、公共空地が8.4%、未利用地（農地、原野等）が2.5%、その他が4.0%となっています。

商業用地は、国道13号沿いや天童駅前、天童温泉街に多く分布しており、近年土地区画整理事業が行われた芳賀地区の幹線沿いにも商業施設が立地しています。市街化区域の南部には、工業系の用途地域が設定され、工場が集積しています。

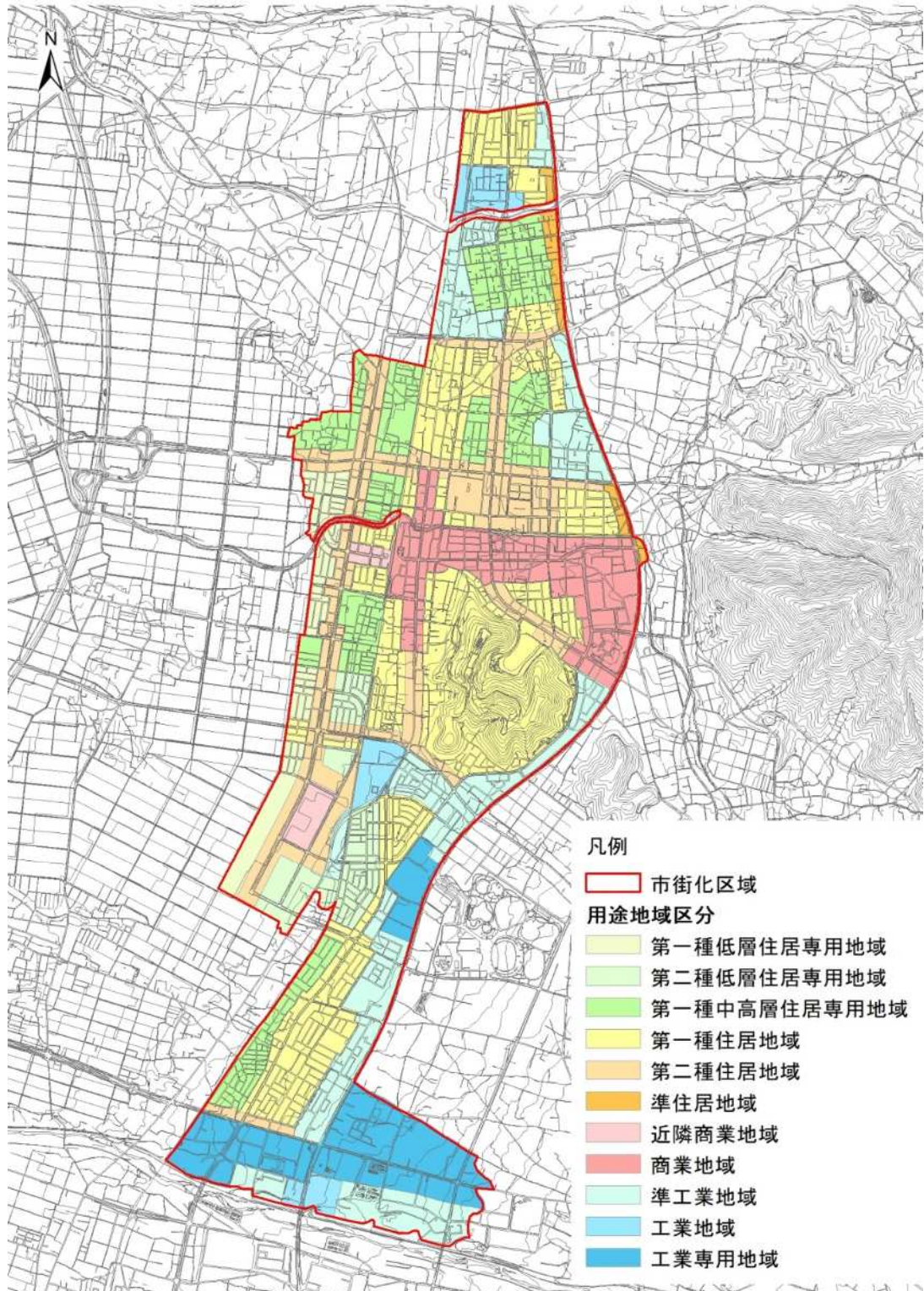
また、未利用地の割合は低く、長期間にわたり利用されていない土地は少ないと言えます。



▲図 2-8 土地利用の現況（出典：令和元年度山形広域都市計画関係基礎調査）



用途地域の指定状況は下図のとおりとなっています。



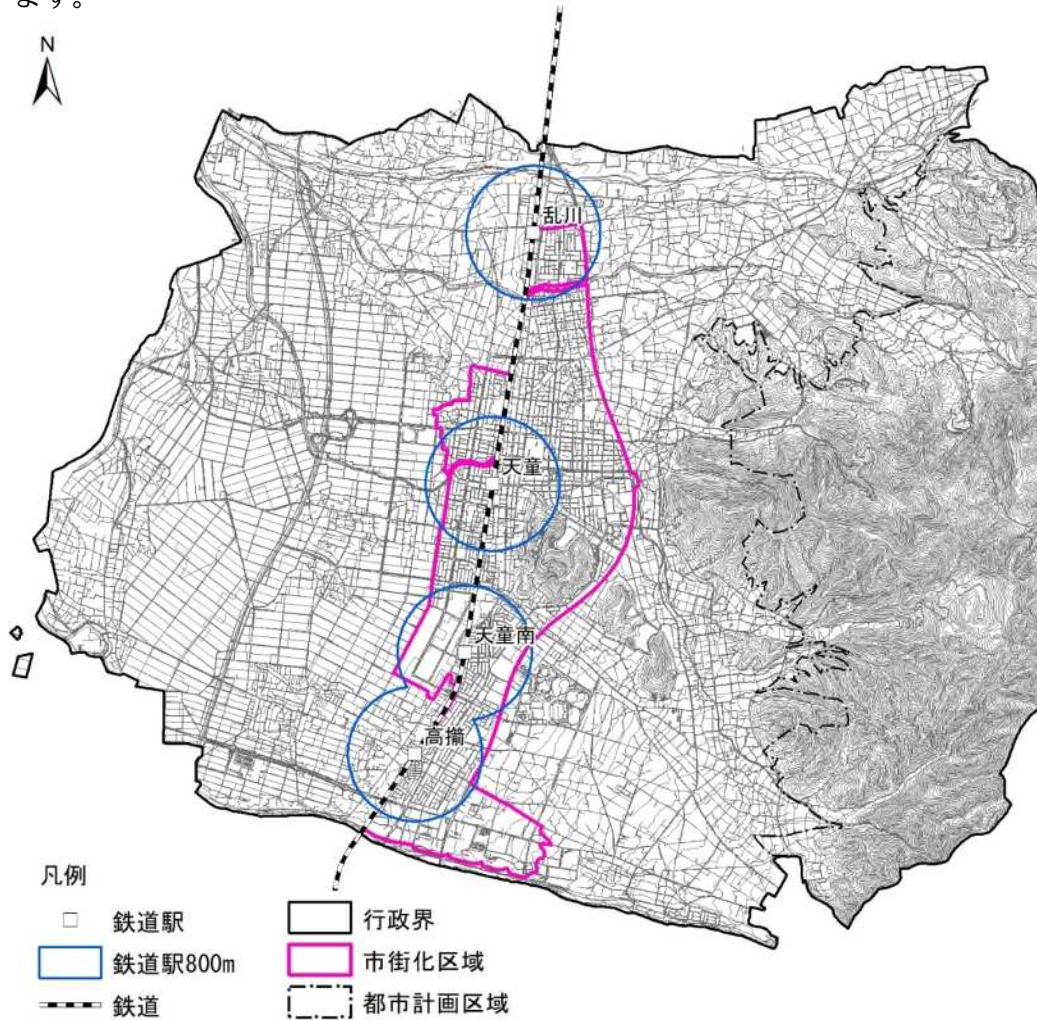
▲図 2-9 用途地域の指定状況

## 5 公共交通の状況

### (1) 鉄道

天童市内の鉄道は、JR奥羽本線が運行しており、北から乱川駅、天童駅、天童南駅、高掬駅の4つの駅が立地しています（令和2（2020）年度）。

各駅から半径800m圏内\*の市街化区域内人口のカバー率は57.1%（21,712人）となっています。



▲図 2-10 鉄道の状況

	カバー人口（人）	カバー率（%）
市全域	24,213	38.9
市街化区域	21,712	57.1

▲表 2-2 鉄道駅のカバー状況

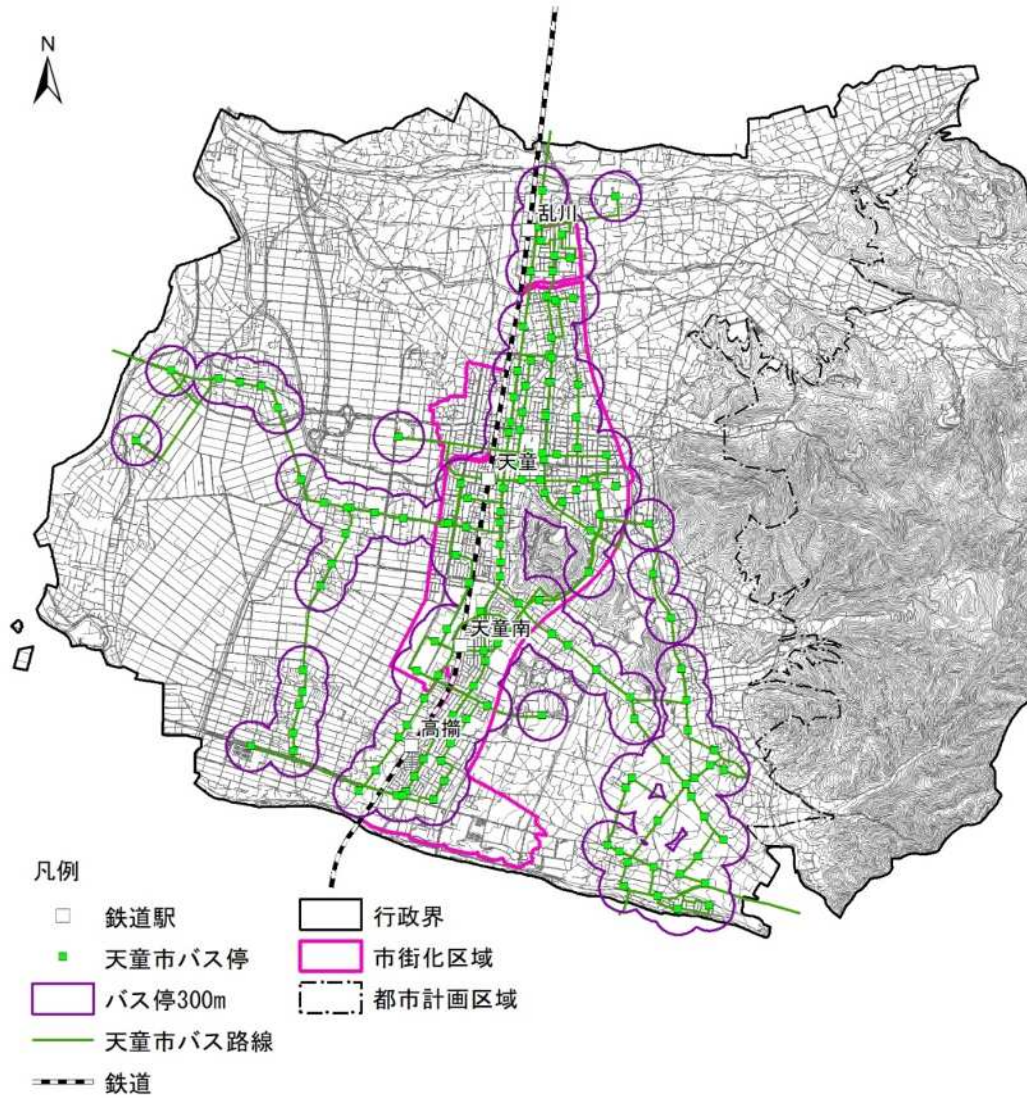
※「都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月国土交通省都市局都市計画課）」に基づく一般的な徒歩圏。



(2) バス等

市営バス（天童・寒河江線）、民間路線バス（山交バス）、デマンドタクシー（予約制乗合タクシーDOMOSU）が運行しています（令和2（2020）年度）。

各バス停から半径300m圏内<sup>※</sup>の市街化区域内人口のカバー率は92.2%（35,043人）で、高いカバー率になっています。



▲図 2-11 バス等の状況

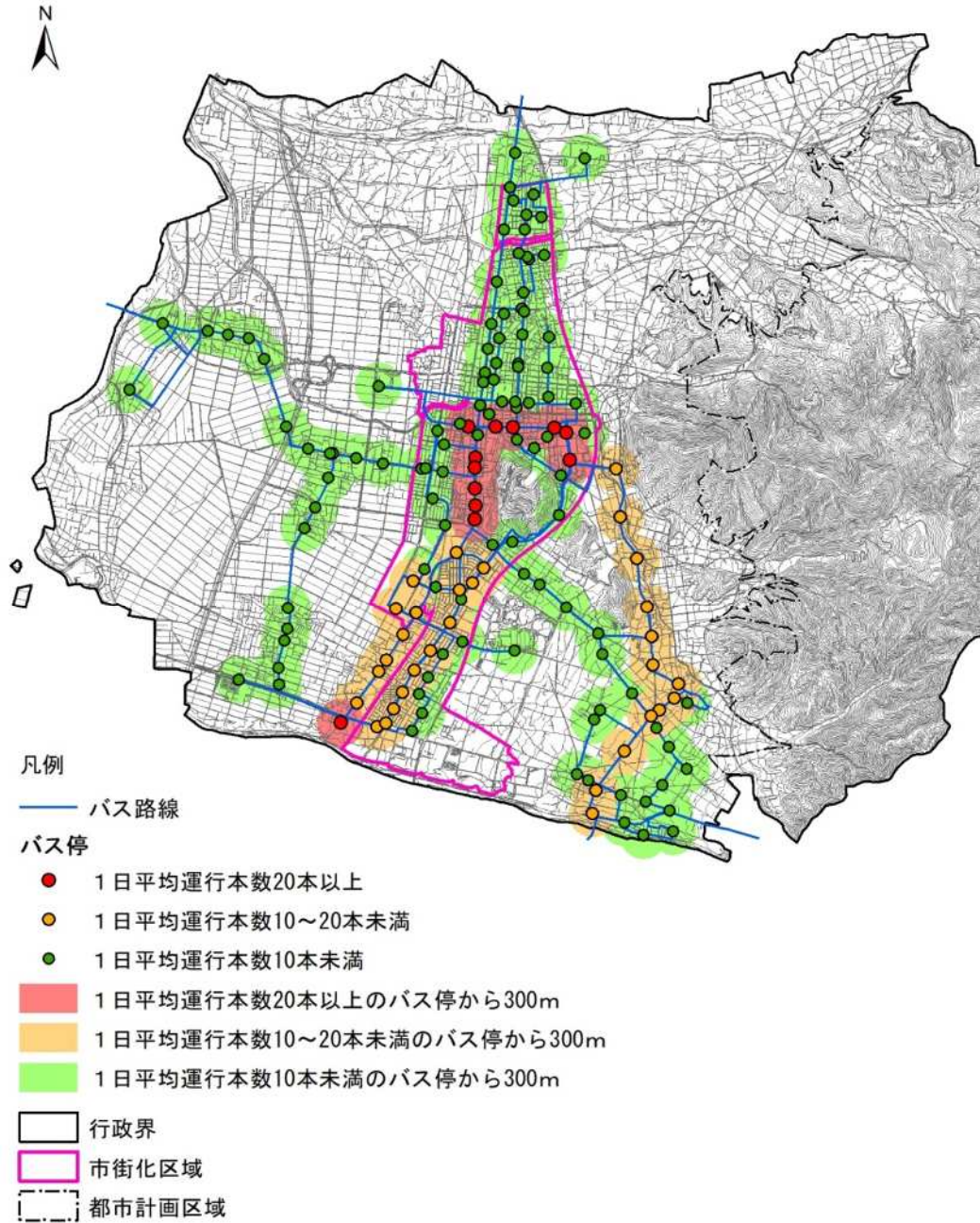
	カバー人口（人）	カバー率（%）
市全域	47,379	76.2
市街化区域	35,043	92.2

▲表 2-3 バス停のカバー状況

※「都市構造の評価に関するハンドブック（平成26年8月国土交通省都市局都市計画課）」に基づく誘致距離を考慮した一般的な徒歩圏。

### (3) バス等の運行頻度の状況

市営バス（天童・寒河江線）、民間路線バス（山交バス）、デマンドタクシー（予約制乗合タクシーDOMOSU）の運行頻度の状況は下図のとおりです（令和2（2020）年度）。



▲図 2-12 バス等の運行頻度の状況

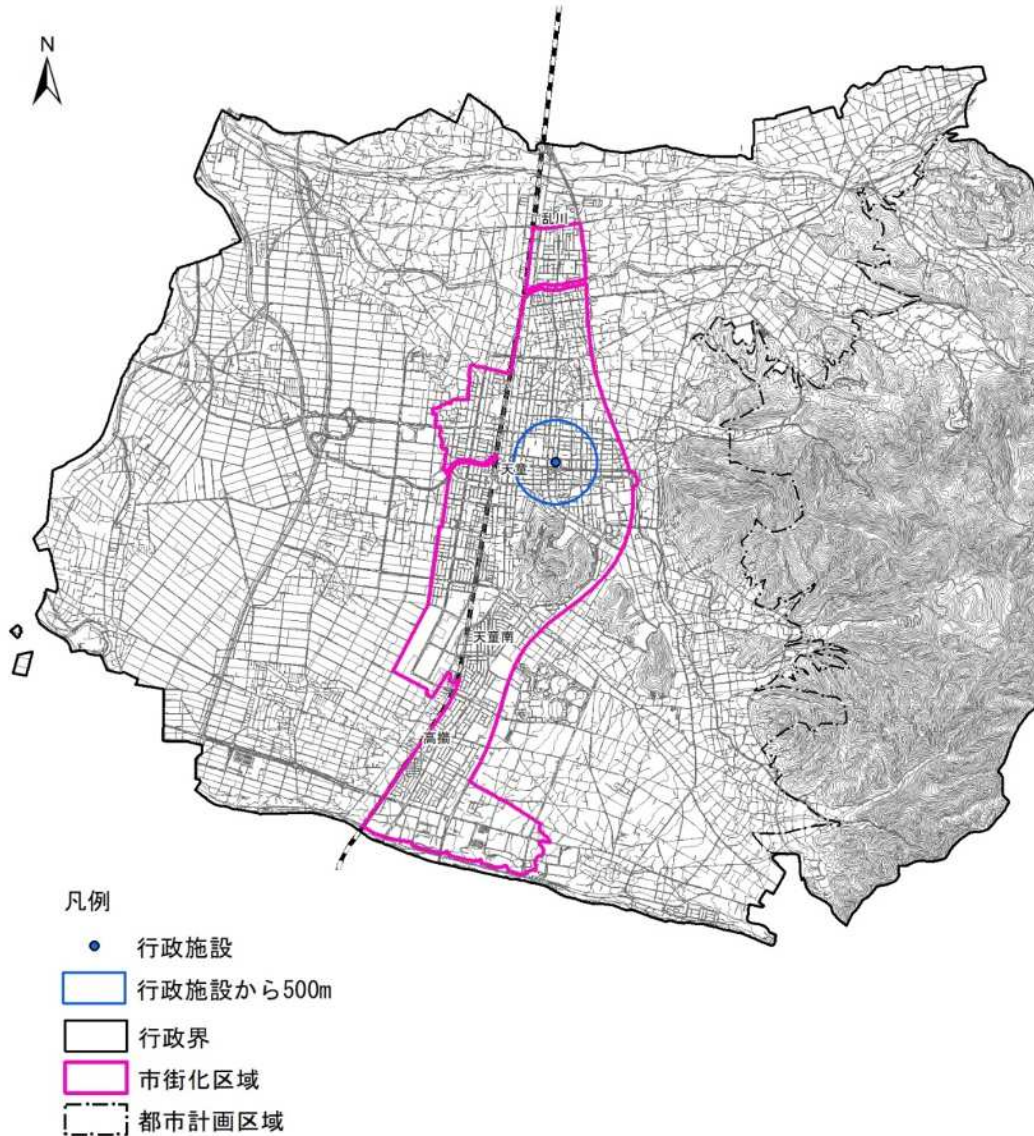


## 6 生活利便施設の分布状況

日常生活を送る上で必要な生活利便施設の分布状況と、その施設からの徒歩圏の人口カバー率を検証した結果は、次のとおりとなっています。生活利便施設の徒歩圏は、半径 500m※を設定します。各生活利便施設は、令和 2（2020）年 11 月時点の立地状況を示しています。

### (1) 行政施設

中枢的な行政機能として、市街化区域のほぼ中央部に天童市役所が立地しています。



▲図 2-13 行政施設の分布状況

	カバー人口（人）	カバー率（%）
市全域	4,040	6.5
市街化区域	4,040	10.6

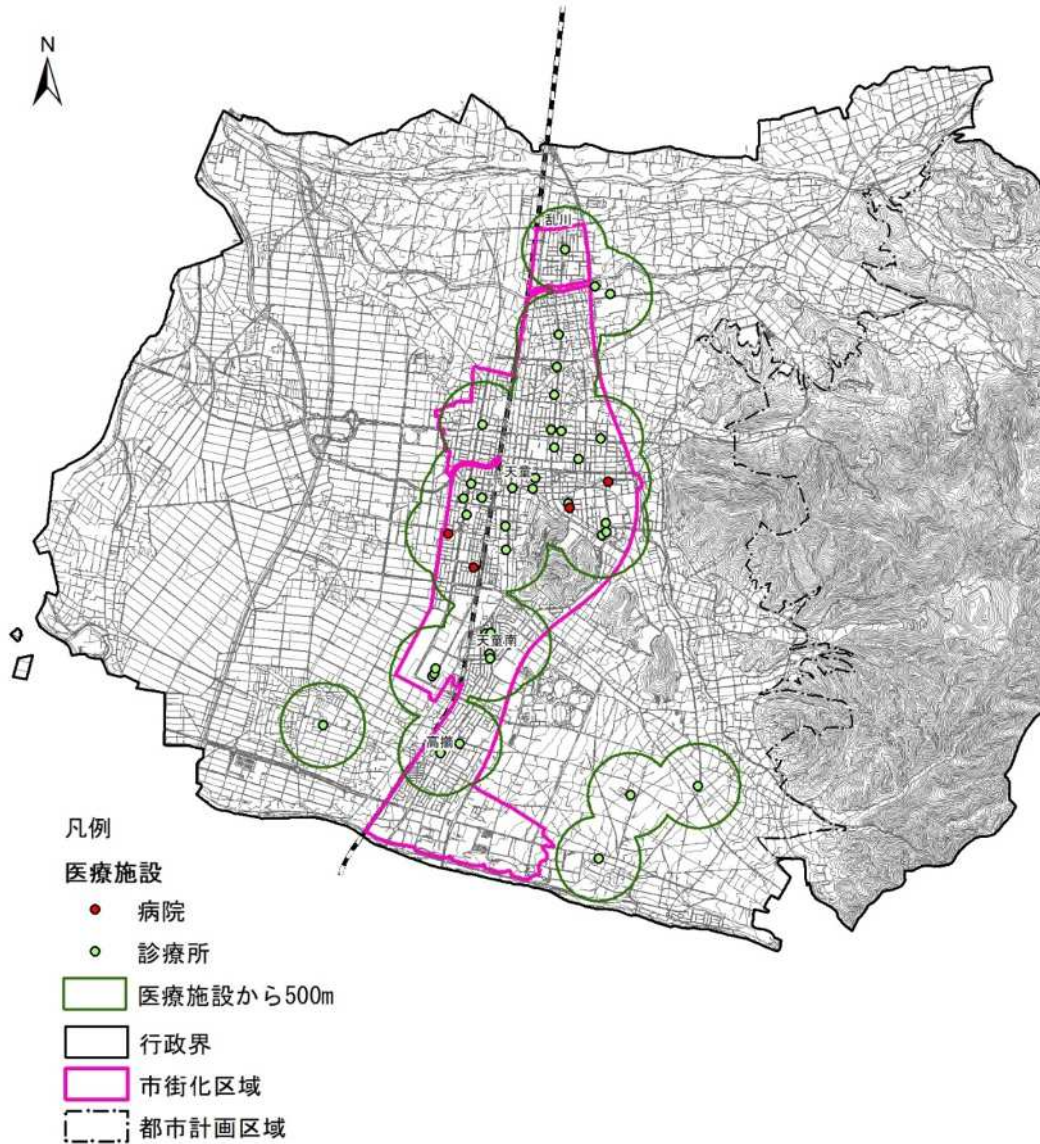
▲表 2-4 行政施設のカバー状況

※「都市構造の評価に関するハンドブック（平成 26 年 8 月国土交通省都市局都市計画課）」に基づく高齢者の一般的な徒歩圏。

(2) 医療施設\*

医療施設（歯科を除く）として、病院と診療所が市街化区域内を中心に立地しています。市街化調整区域にも診療所が立地しています。

各施設から半径 500m 圏内の市街化区域内人口のカバー率は 93.8%（35,621 人）で、市街化区域内においては利便性の高い状況にあります。



▲図 2-14 医療施設の分布状況

	カバー人口（人）	カバー率（%）
市全域	41,104	66.1
市街化区域	35,621	93.8

▲表 2-5 医療施設のカバー状況

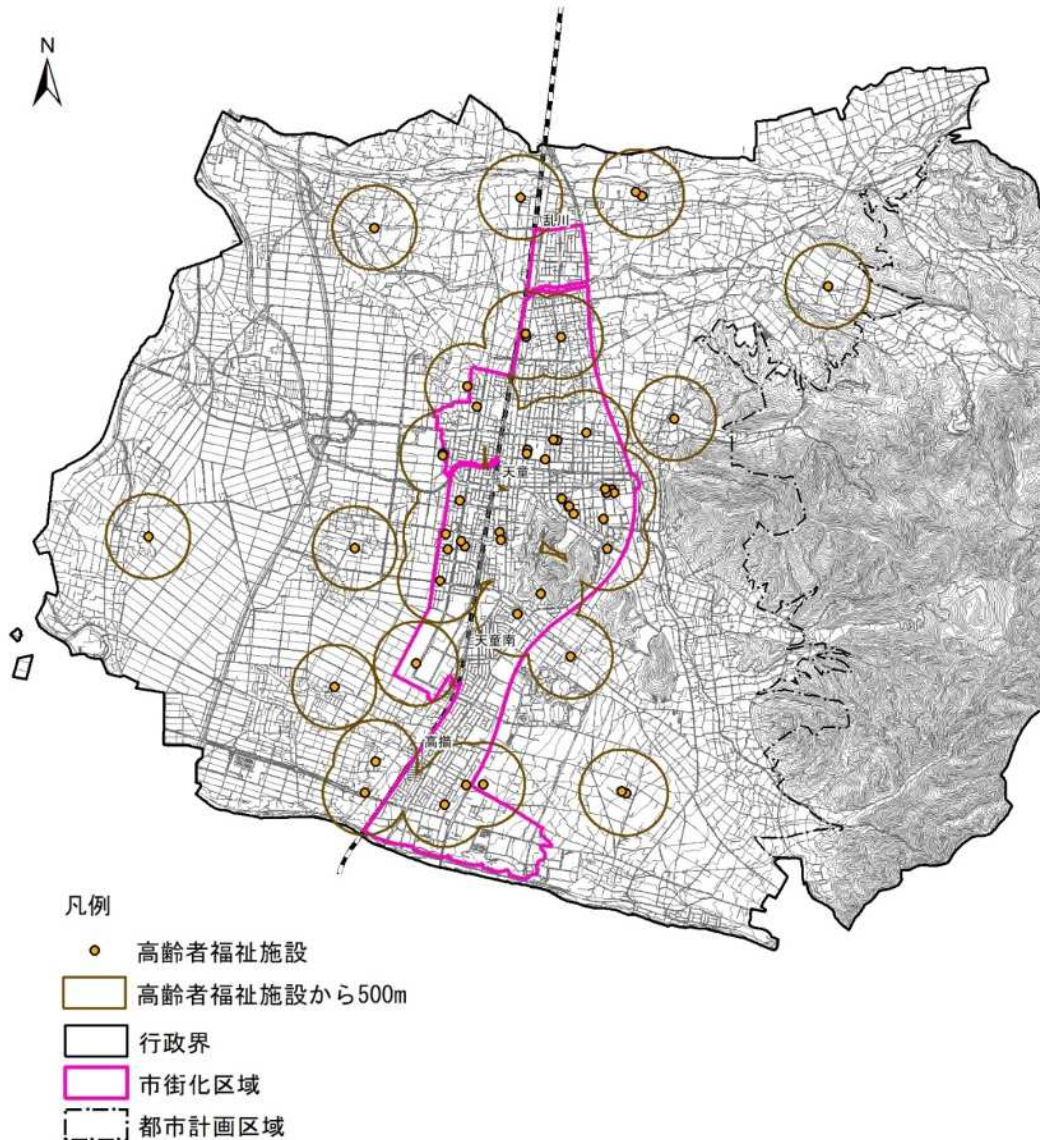
※医療施設の区分は、医療法第 1 条の 5 第 1 項に基づき、20 床以上の病床を有するものを病院、19 床以下の病床を有するものを診療所としています。



### (3) 高齢者福祉施設

高齢者福祉施設として、各種介護保険サービス事業所（居宅サービス、地域密着型サービス、施設サービス）が市街化区域内を中心に立地しています。市街化調整区域にも点在しています。

各施設から半径 500m 圏内の市街化区域内人口のカバー率は 83.1%（31,586 人）となっています。



▲図 2-15 高齢者福祉施設の分布状況

	カバー人口（人）	カバー率（%）
市全域	40,592	65.3
市街化区域	31,586	83.1

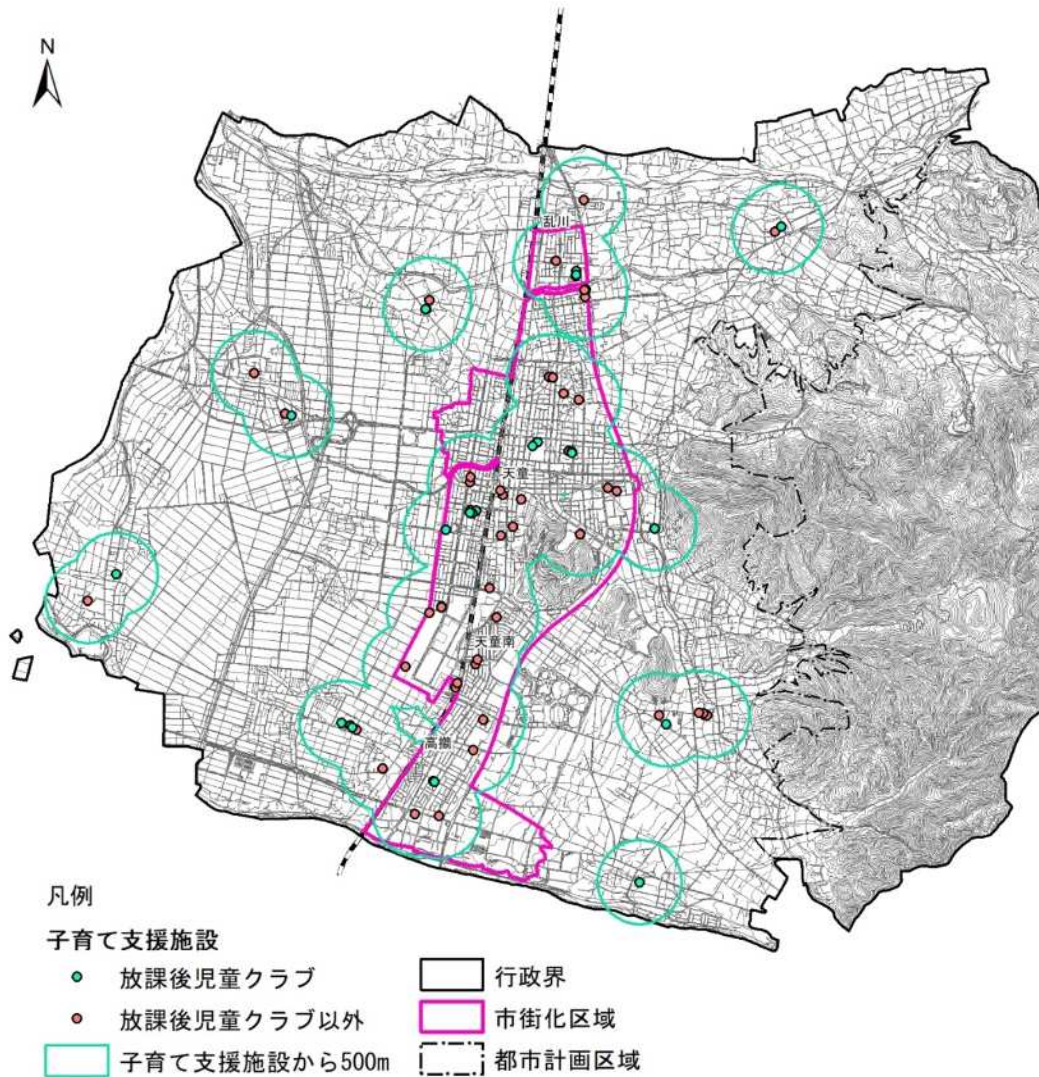
▲表 2-6 高齢者福祉施設のカバー状況



#### (4) 子育て支援施設

認定こども園、幼稚園、認可保育所、小規模保育事業所、認証保育所、届出保育施設、企業主導型保育事業、児童館、放課後児童クラブ、地域子育て支援拠点が市街化区域内を中心に立地しており、市街化調整区域にも点在しています。

各施設から半径 500m 圏内の市街化区域内人口のカバー率は 92.5% (35,135 人) で、市街化区域内においては利便性の高い状況にあります。



▲図 2-16 子育て支援施設の分布状況

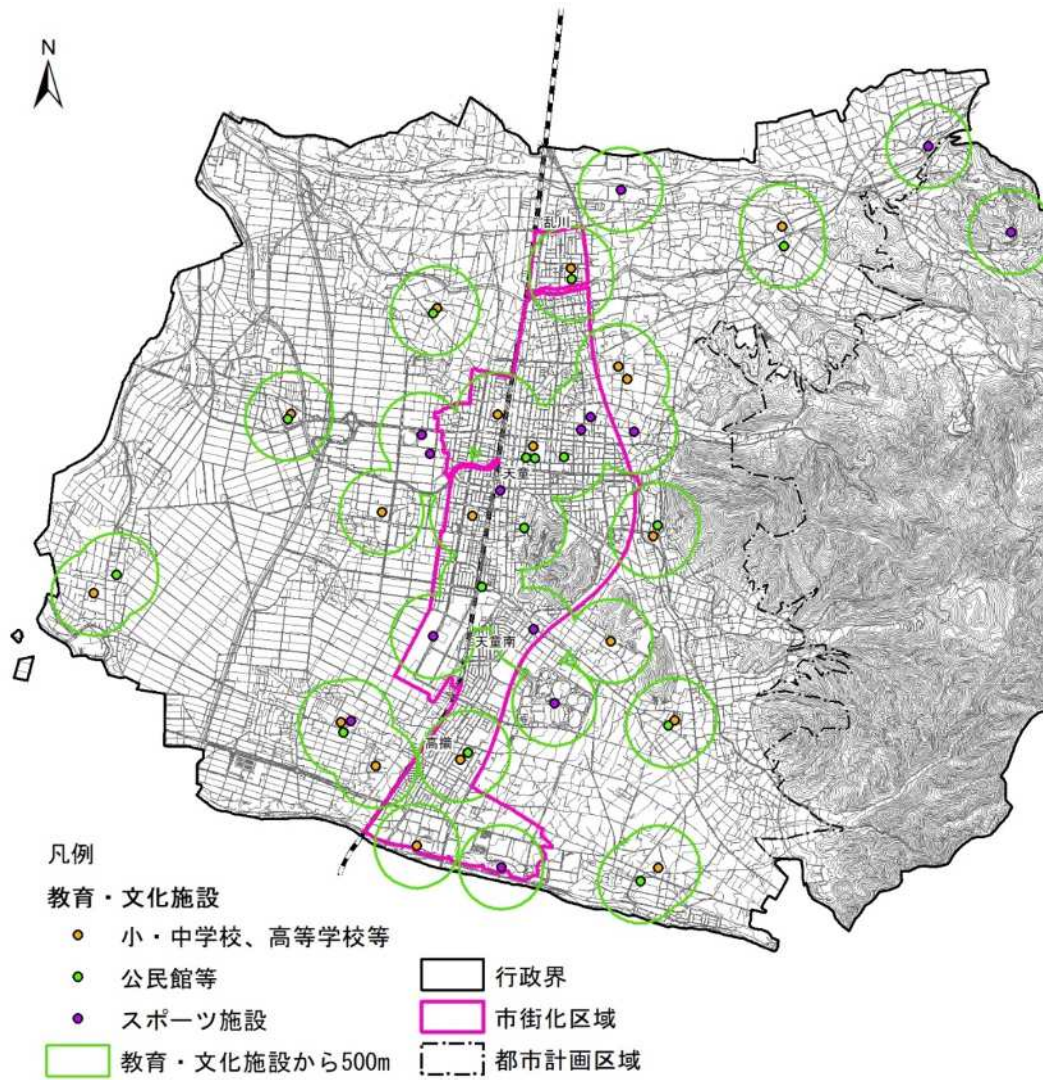
	カバー人口 (人)	カバー率 (%)
市全域	44,903	72.2
市街化区域	35,135	92.5

▲表 2-7 子育て支援施設のカバー状況

## (5) 教育・文化施設

小・中学校、高等学校、短期大学、公民館、スポーツ施設、図書館が市街化区域内を中心に立地しています。市街化調整区域にも点在しています。

各施設から半径 500m 圏内の市街化区域内人口のカバー率は 83.5% (31,711 人) となっています。



▲図 2-17 教育・文化施設の分布状況

	カバー人口 (人)	カバー率 (%)
市全域	43,024	69.2
市街化区域	31,711	83.5

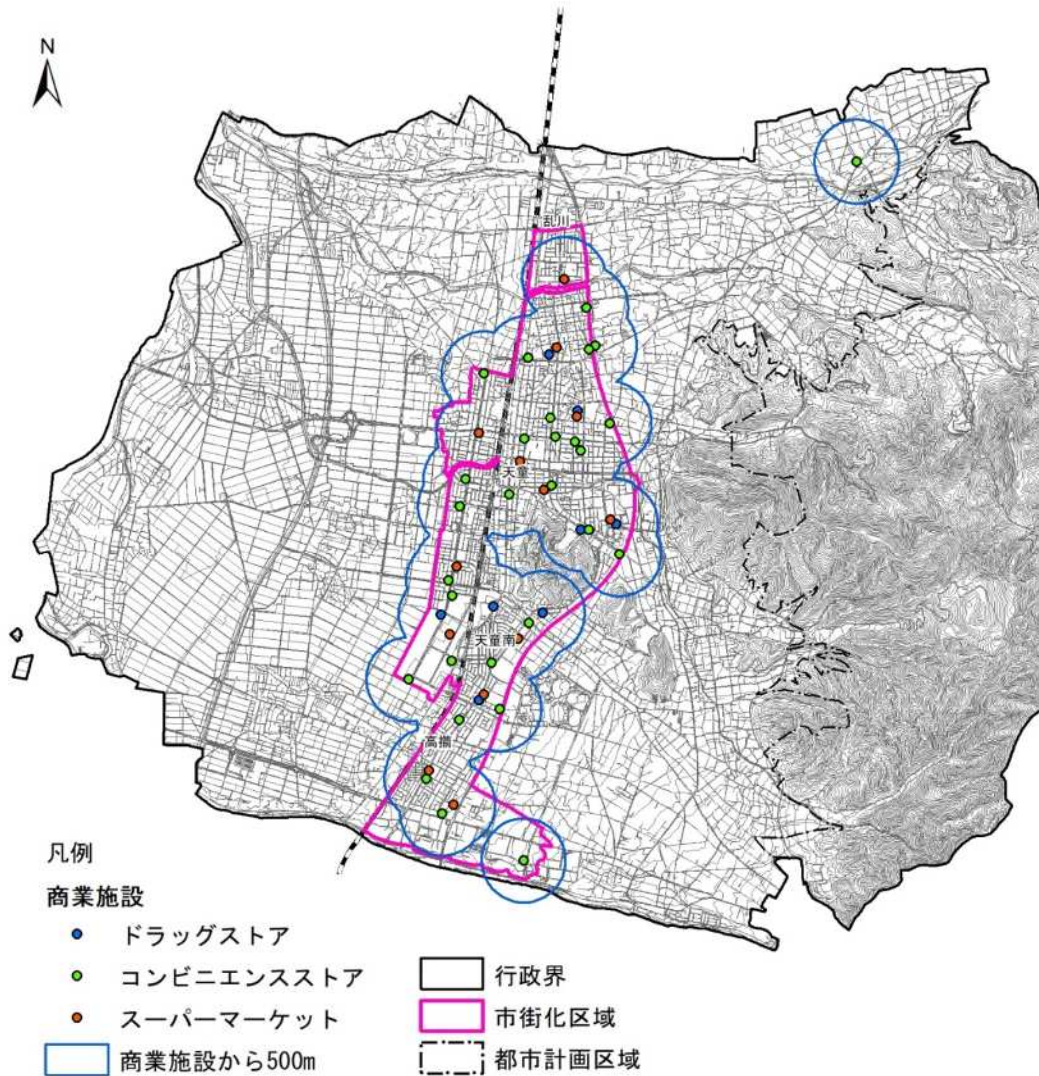
▲表 2-8 教育・文化施設のカバー状況



## (6) 商業施設

スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストアが市街化区域内を中心に立地しています。

各施設から半径 500m圏内の市街化区域内人口のカバー率は 96.4% (36,626 人) で、市街化区域内においてはかなり利便性の高い状況にあります。



▲図 2-18 商業施設の分布状況

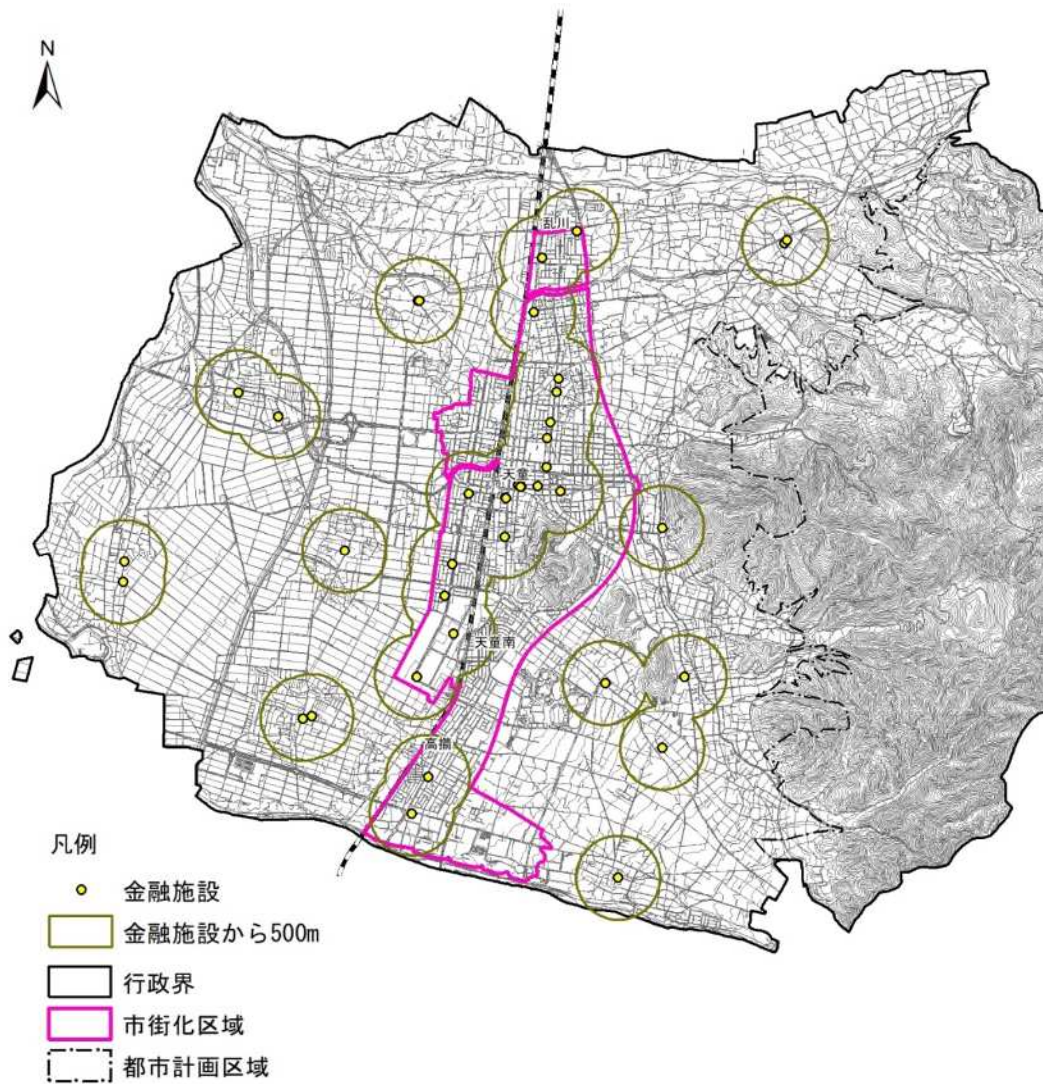
	カバー人口 (人)	カバー率 (%)
市全域	40,897	65.8
市街化区域	36,626	96.4

▲表 2-9 商業施設のカバー状況

## (7) 金融施設

郵便局、農業協同組合、銀行、労働金庫、信用金庫、信用組合が市街化区域内を中心に立地しています。市街化調整区域にも点在しています。

各施設から半径 500m圏内の市街化区域内人口カバー率は 75.1% (28,535 人) となっています。



▲図 2-19 金融施設の分布状況

	カバー人口 (人)	カバー率 (%)
市全域	39,429	63.4
市街化区域	28,535	75.1

▲表 2-10 金融施設のカバー状況



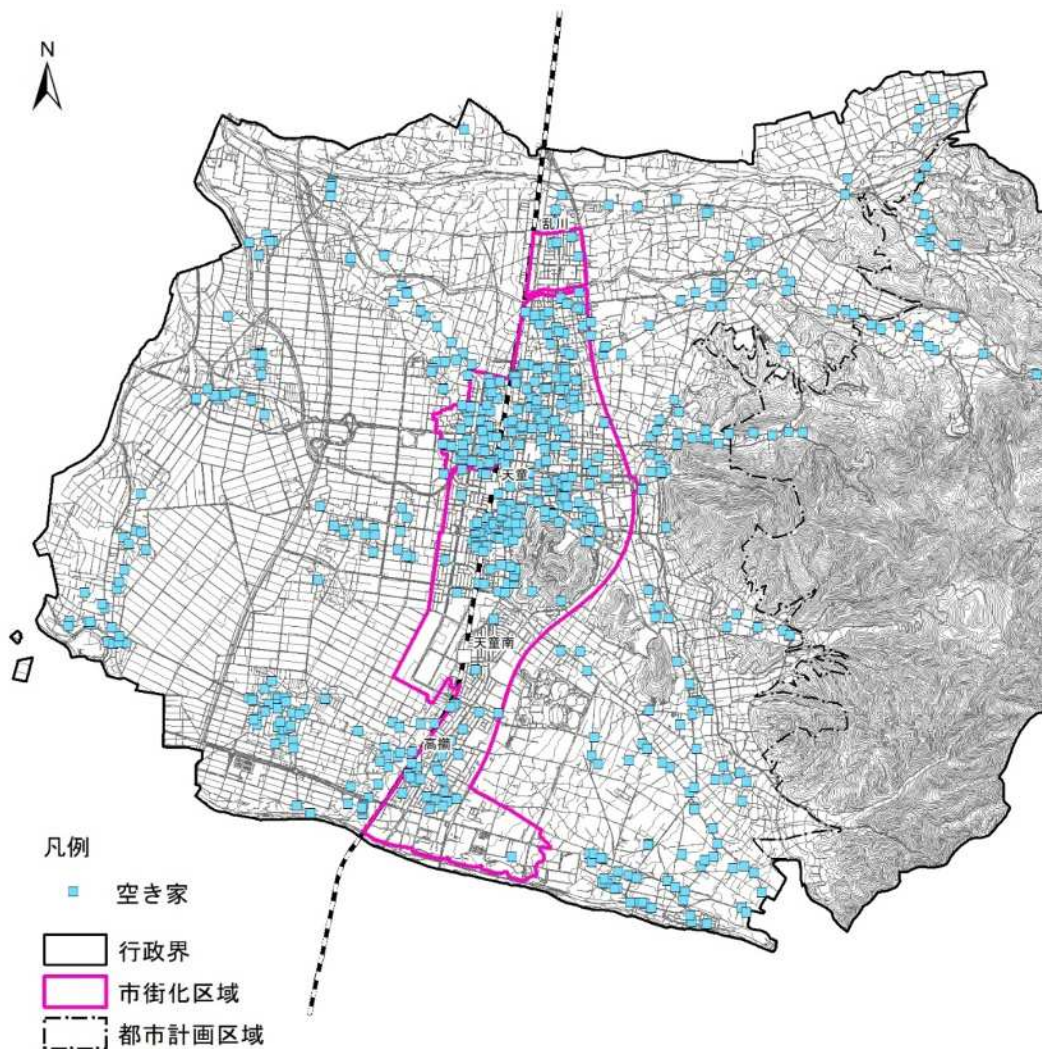
## 7 空き家・空き店舗等の状況

### (1) 空き家・空き店舗の状況

#### ・空き家

本市の空き家実態調査結果データを用いて、空き家の分布状況を把握しました。市街化区域や市街化調整区域の田園集落周辺に幅広く分布しており、特に旧来の市街地において密集している傾向にあります。

また、本市では市制施行とほぼ同時期に土地区画整理事業に着手し、市街化区域面積に占める土地区画整理事業の施行面積の割合は65.3%となっています。当該事業を開始してから約60年が経過し、事業年度が古い区域から段階的に空き家率が増加しています。(本市の土地区画整理事業の施行状況については、39ページを参照。)



▲図 2-20 空き家の分布状況

住宅・土地統計調査の空き家率の推移によれば、本市の空き家率は全国・県と比較しても低い状況にあります。

一方、平成27（2015）年国勢調査における高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯）は3,762戸となっており、平成7（1995）年調査時の1,221戸から3倍以上に増加しています。空き家が発生する要因は、居住者の死亡や施設への入所等が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性が考えられます。

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国平均	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)	13.6% (5.6%)
山形県	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)	12.1% (6.6%)
天童市	4.9% (調査なし)	8.1% (1.8%)	11.2% (3.3%)	10.0% (3.1%)	10.5% (3.5%)

上段：住宅の総数に占める空き家（二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅・その他の住宅）の割合

下段：住宅の総数に占めるその他の住宅の空き家の割合

▲表2-11 空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯総数	17,315	19,049	20,115	20,338	21,384
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	6,866 (39.7%)	7,886 (41.4%)	8,775 (43.6%)	9,590 (47.2%)	10,636 (49.7%)
単独世帯 (高齢者世帯に占める割合)	457 (6.7%)	634 (8.0%)	891 (10.2%)	1,162 (12.1%)	1,561 (14.7%)
高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合)	764 (11.1%)	1,157 (14.7%)	1,429 (16.3%)	1,873 (19.5%)	2,201 (20.7%)
その他（不詳含む） (高齢者世帯に占める割合)	5,645 (82.2%)	5,295 (67.1%)	6,455 (73.6%)	6,555 (68.4%)	6,874 (64.6%)

▲表2-12 天童市の高齢者世帯の状況（出典：国勢調査）

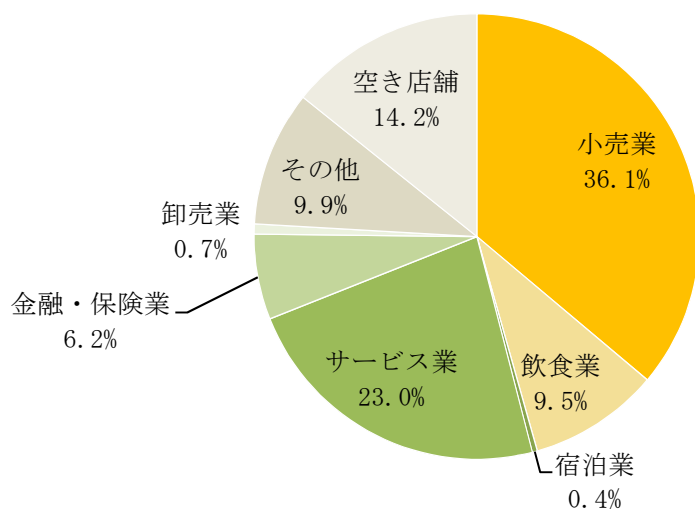
種 類	内 容
二次的住宅	別荘等で週末や休暇時に避暑・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院等のため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替え等のために取り壊すことになっている住宅

▲表 2-13 空き家の種類（出典：住宅・土地統計調査）

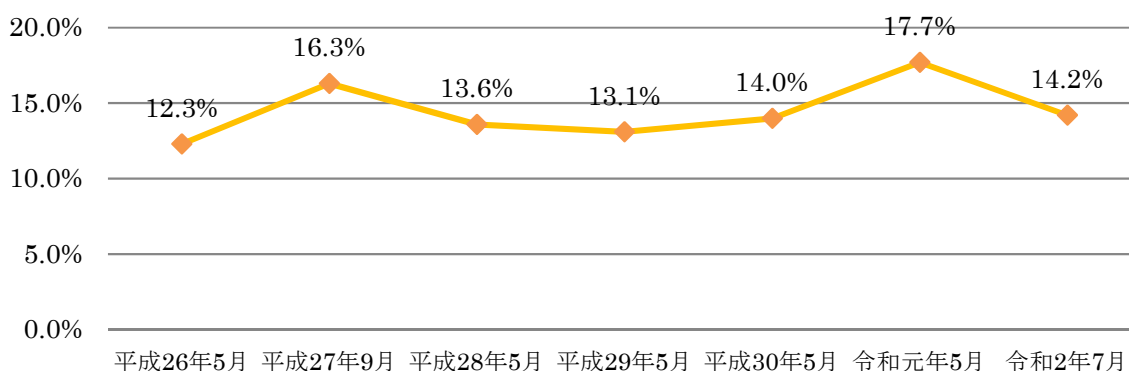
## ・空き店舗

令和 2（2020）年度空き店舗実態調査（天童商工会議所実施）によれば、中心市街地にある 5 つの商店街の店舗数は 274 店舗で、そのうち空き店舗数は 39 店舗となっています。商店の業種構成は、小売業 99 店舗、サービス業 63 店舗、飲食業 26 店舗、金融・保険業 17 店舗、卸売業 2 店舗、宿泊業 1 店舗、その他 27 店舗となっています。

廃業による店舗の売却や駐車場への用途変更等の理由により、全体の商店数は減少しています。また、空き店舗が発生する主な要因としては、事業者の高齢化や後継者不足等となっています。



▲図 2-21 中心市街地の商店街における商店の業種構成（令和 2 年度）  
（出典：天童商工会議所）



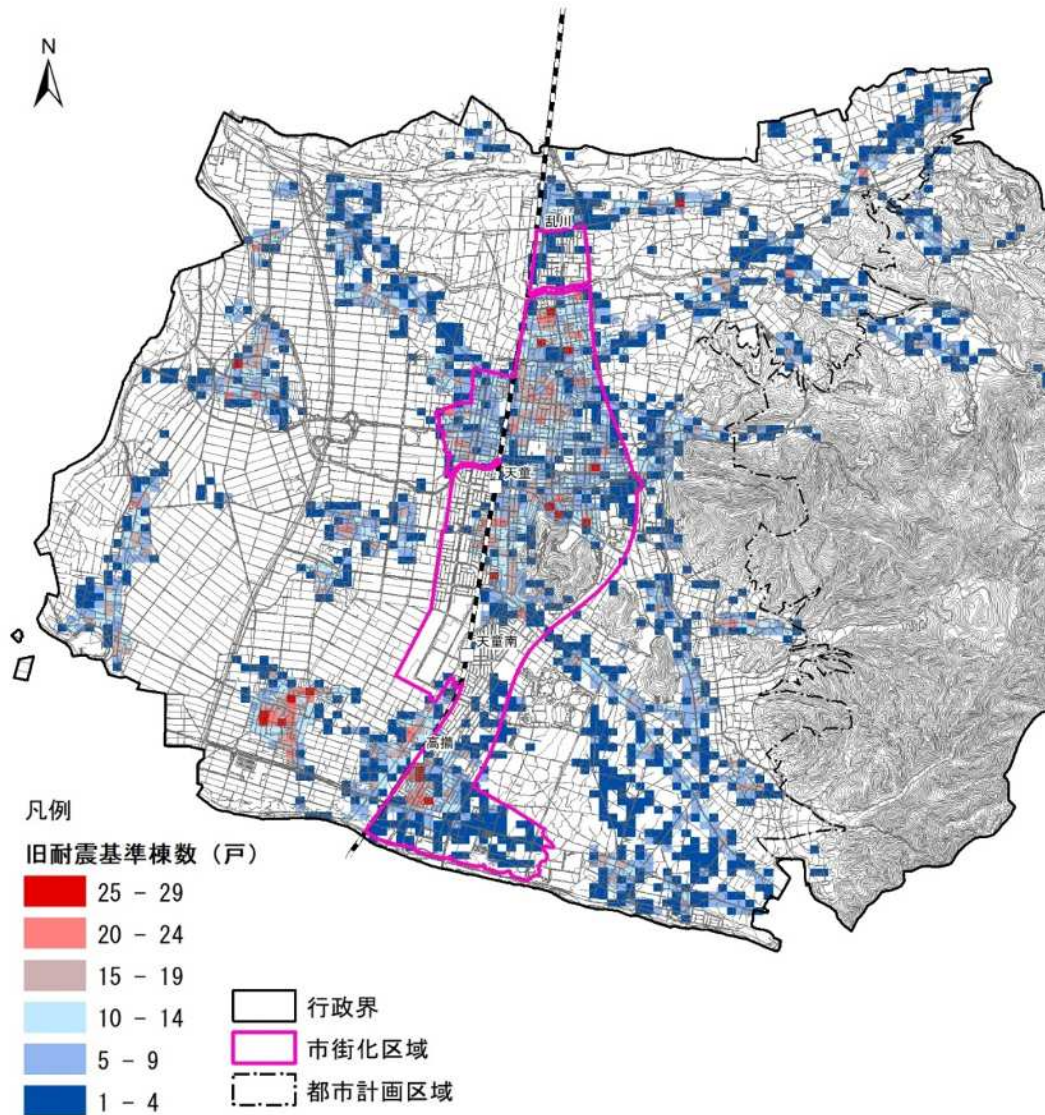
▲図 2-22 中心市街地の商店街全体の空き店舗率（令和 2 年度）  
（出典：天童商工会議所）



## (2) 老朽建物（旧耐震基準※棟）のメッシュ分布状況

令和 2（2020）年度における本市の固定資産税課税客体データを用いて、100mメッシュ単位で建物の老朽度（旧耐震基準棟数）を把握しました。老朽建築物（旧耐震基準建築物）の分布状況は下図のとおりです。

老朽建物は、市街化区域や市街化調整区域の田園集落周辺に幅広く分布しており、旧町村の城下町周辺や昭和 40 年代以前に開発された区域において密集している傾向にあります。



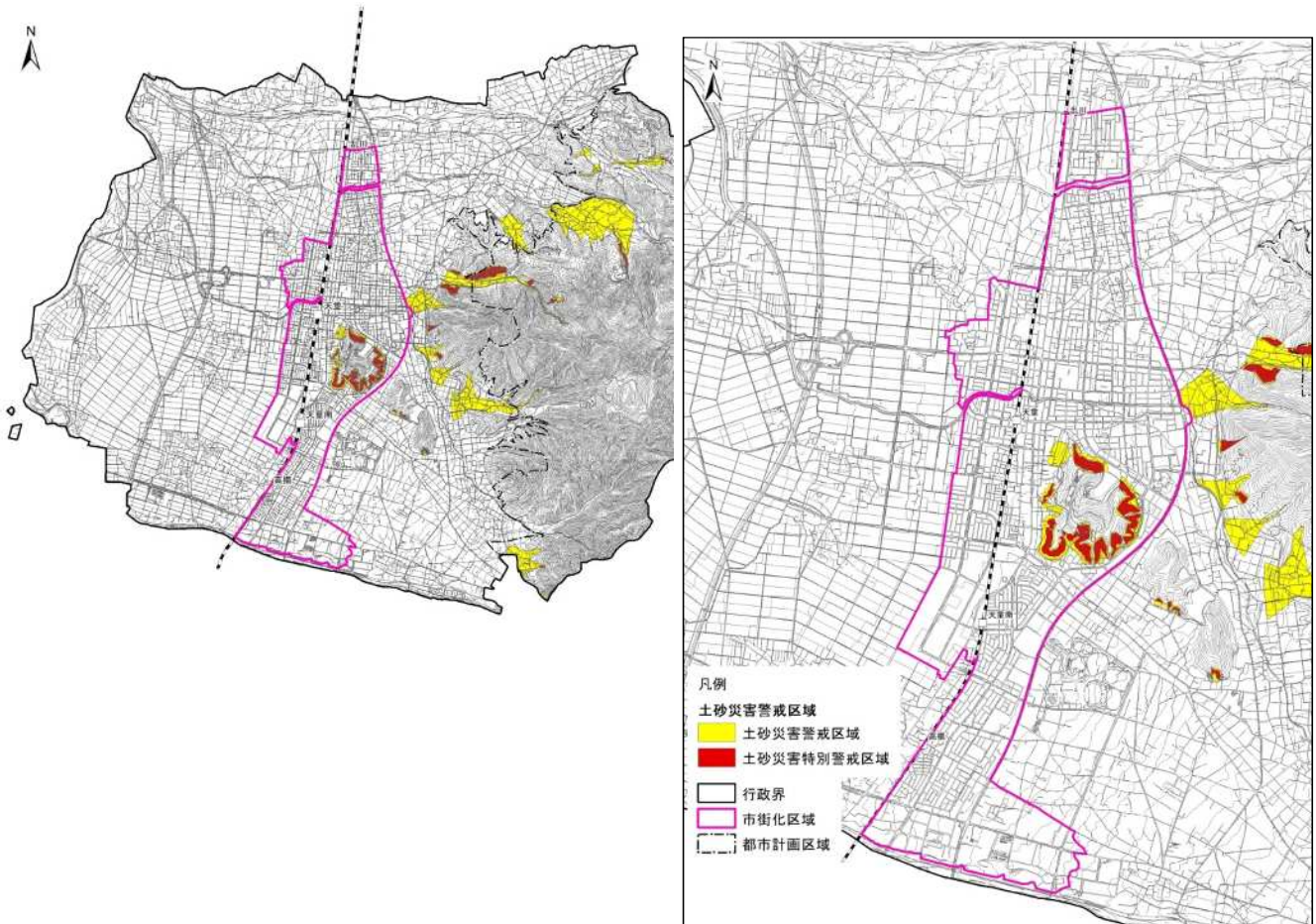
▲図 2-23 老朽建物の分布状況

※旧耐震基準…昭和 25（1950）年から施行され、昭和 56（1981）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた耐震基準です。中規模の地震動（震度 5 強程度）の揺れでも建物が倒壊・崩壊しないような構造基準として設定されていました。なお、新耐震基準は、昭和 56（1981）年 6 月 1 日から施行され、大規模な地震動（震度 6 強～7 程度）の揺れでも倒壊・崩壊しないような構造基準として設定されています。

## 8 災害リスク

### (1) 土砂災害

市街化区域内では、舞鶴山周辺が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されています。また、市街化調整区域では、市の東部地域において土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されているエリアがあります。



▲図 2-24 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域



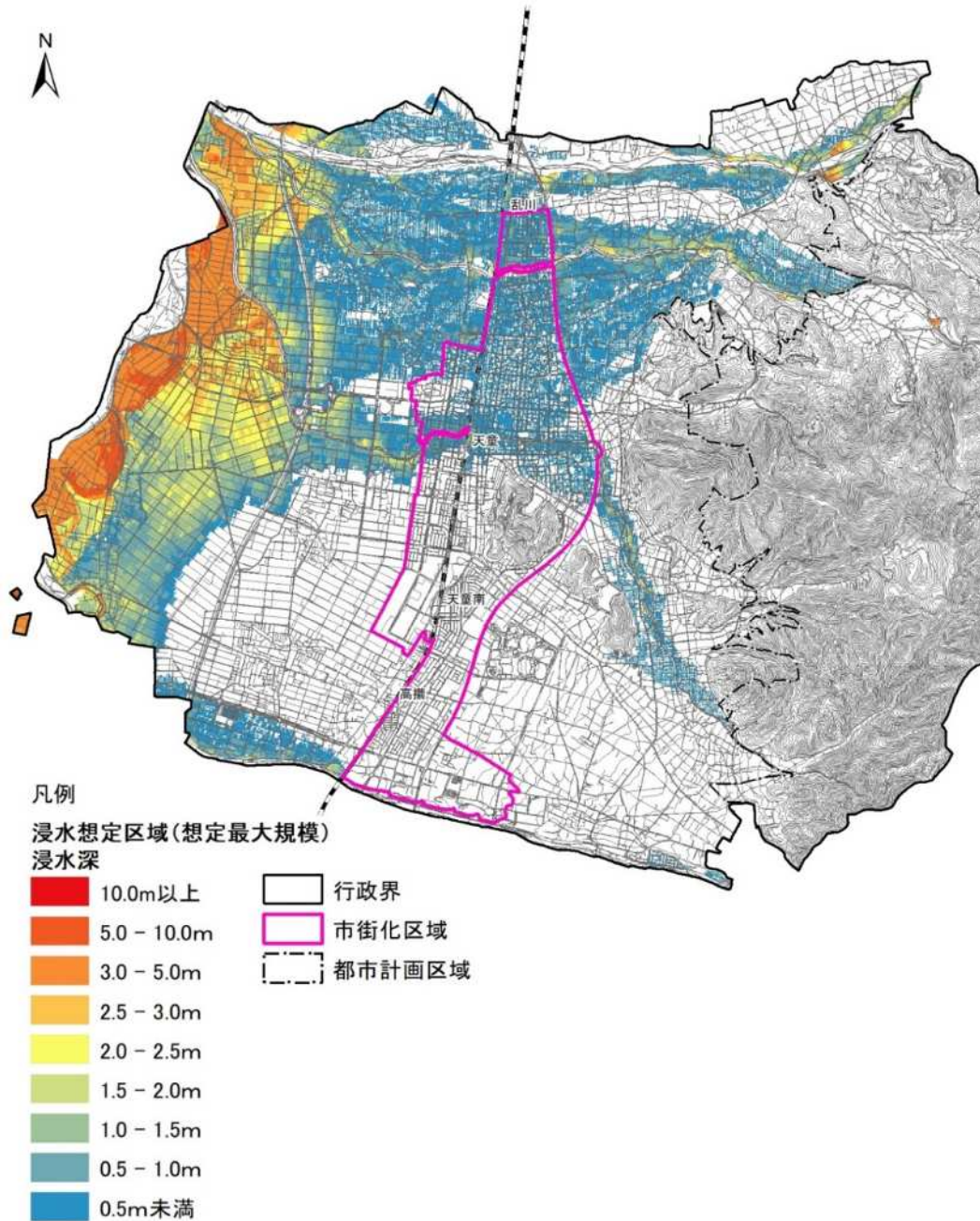
## (2) 浸水想定区域

浸水深は、想定する降雨の規模（発生確率）に応じて、その範囲と程度が変化します。

### ・想定最大規模（1000年に1回程度発生する規模を超える降雨を想定したもの）

市街化区域では、市の中心部から北部地域に浸水深0～1.0m未満の浸水想定区域が広がっていますが、大部分が0.5m未満の浸水深となっています。

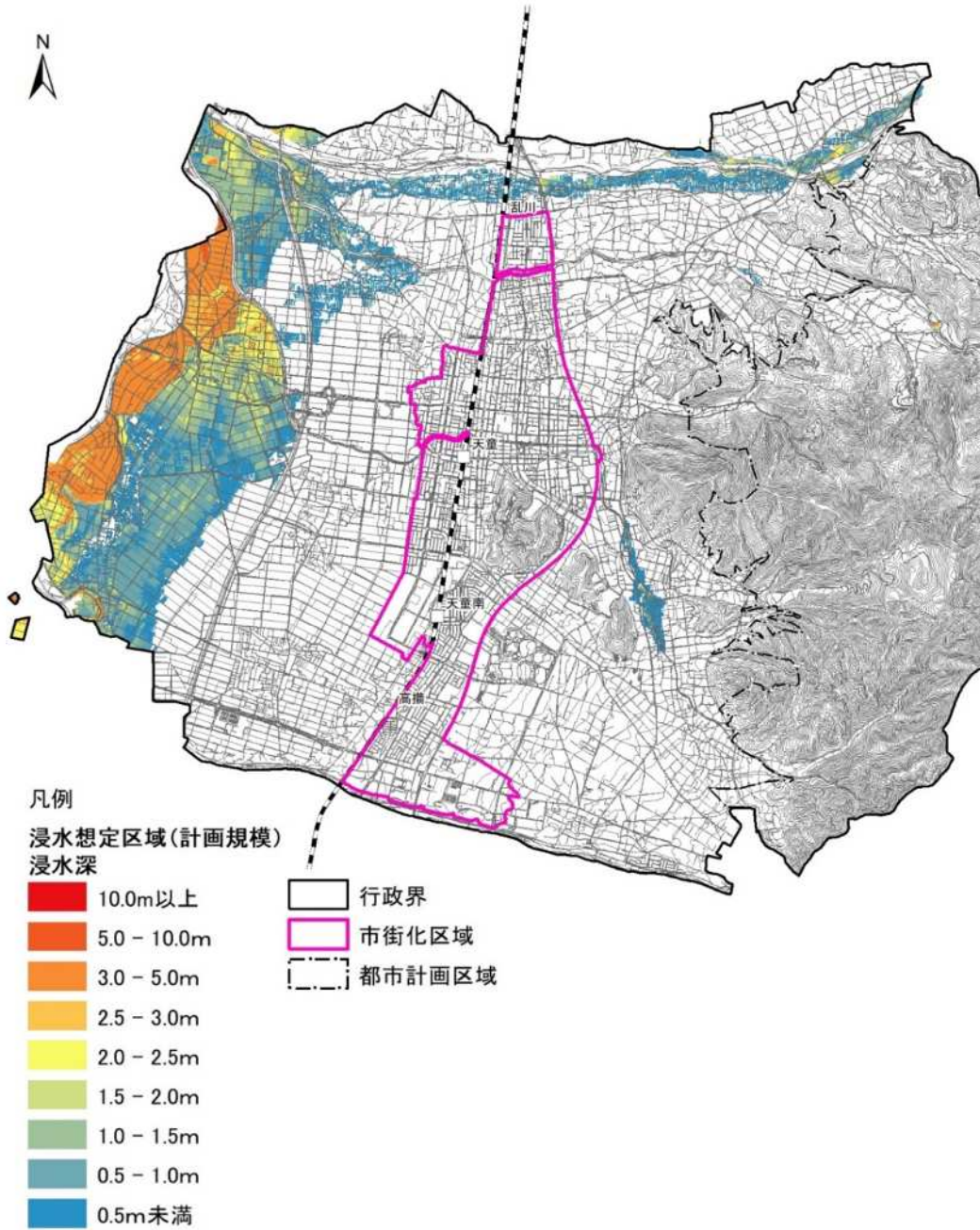
また、市街化調整区域では、市の西部地域の最上川沿いを中心に浸水深2.0～10.0mの浸水想定区域が広がっています。



▲図 2-25 浸水想定区域（想定最大規模）

・計画規模（50～100年に1回程度発生する規模を超える降雨を想定したもの）

市街化区域には、計画規模の浸水想定区域はありませんが、市街化調整区域には、市の西部地域の最上川沿いを中心に浸水深2.0～5.0mの浸水想定区域が広がっています。



▲図 2-26 浸水想定区域（計画規模）

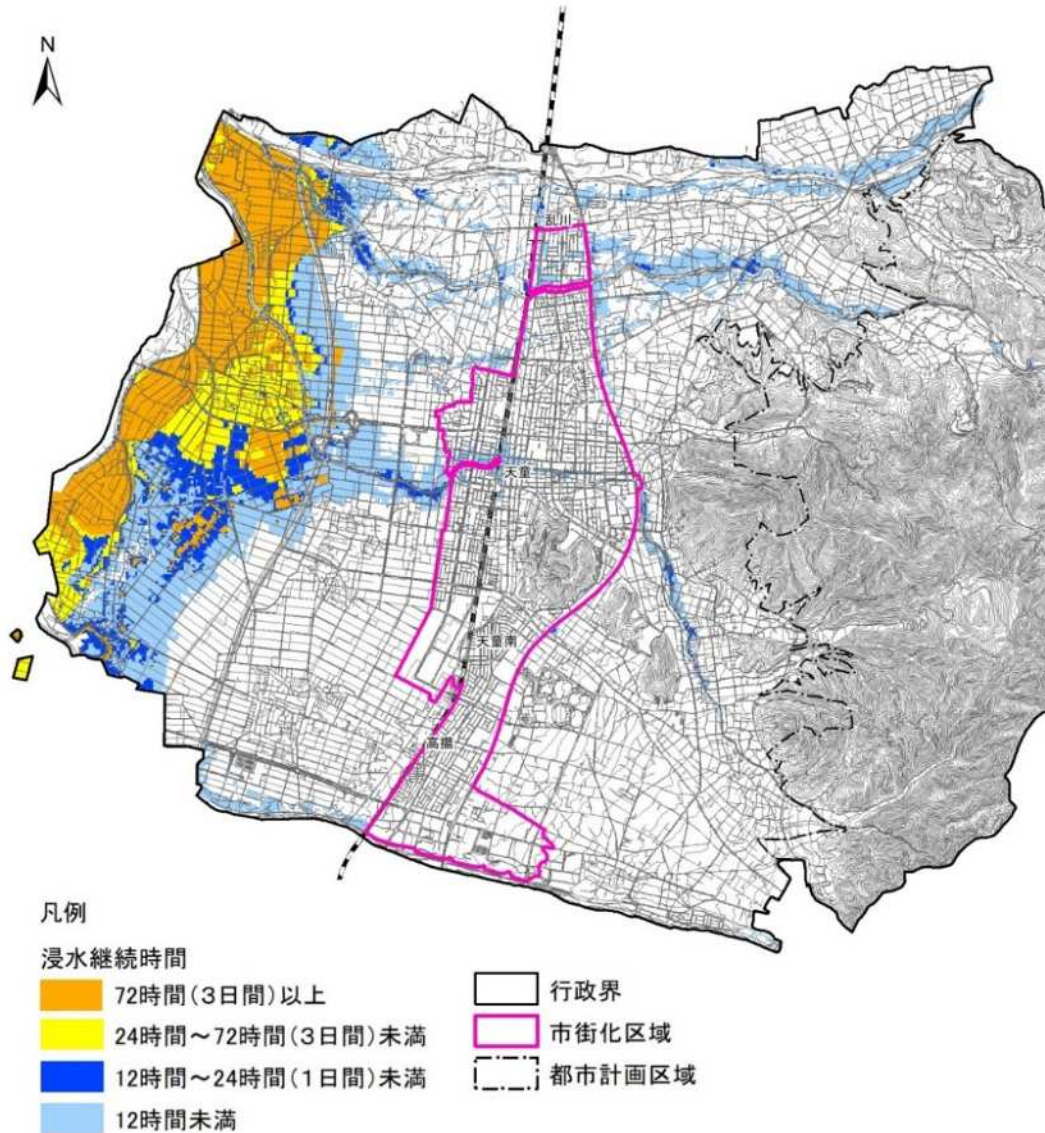


### (3) 浸水継続時間※

想定最大規模の降雨による浸水継続時間は下図のとおりです。

市街化区域においては、乱川、老野森、交り江の一部に浸水継続時間 12 時間未満の箇所があります。

また、市街化調整区域では、市の西部地域の最上川沿いを中心に浸水継続時間 72 時間（3 日間）以上の区域が広がっています。



▲図 2-27 浸水継続時間

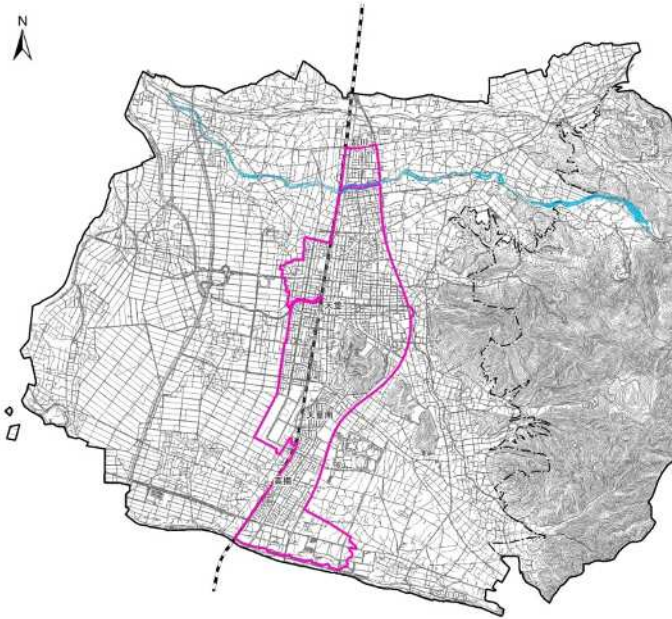
※浸水継続時間…浸水深が 0.5m に達してから、0.5m を下回るまでに要する時間。



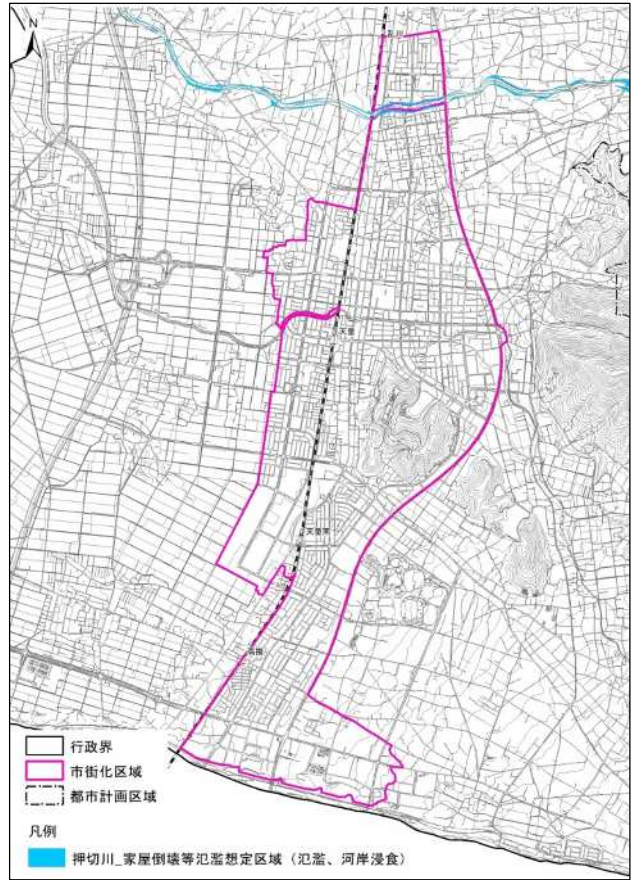
#### (4) 家屋倒壊等氾濫想定区域

市街化区域では、押切川及び倉津川沿いに家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）が指定されています。

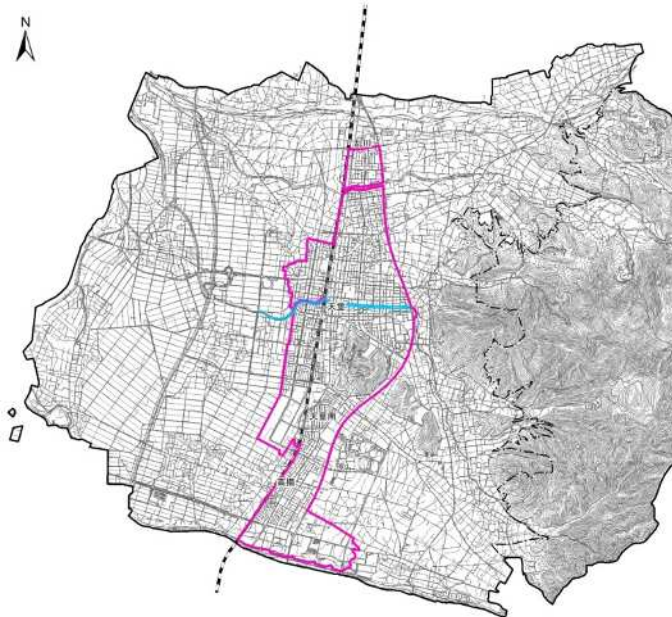
##### ・押切川



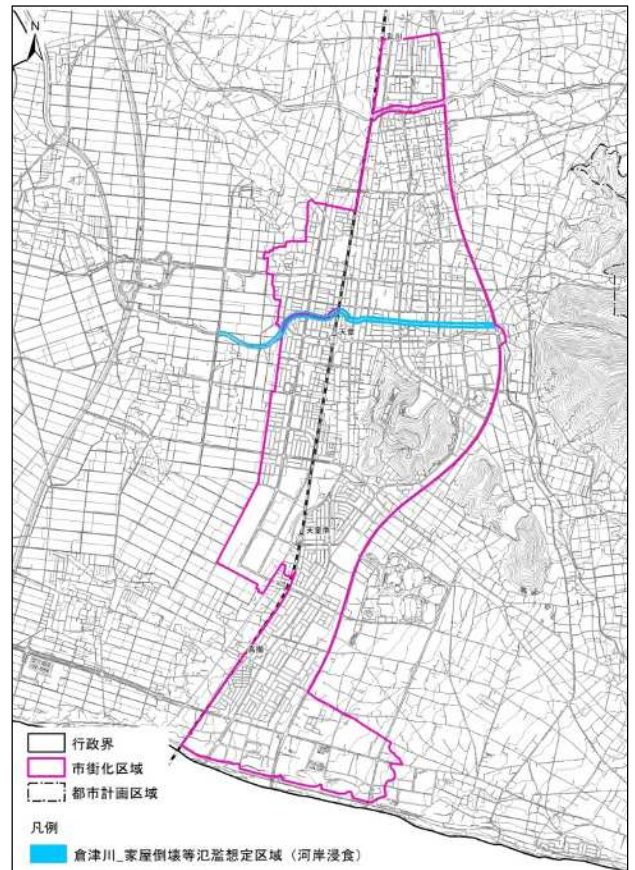
▲図 2-28 押切川の  
家屋倒壊等氾濫想定区域



##### ・倉津川



▲図 2-29 倉津川の  
家屋倒壊等氾濫想定区域

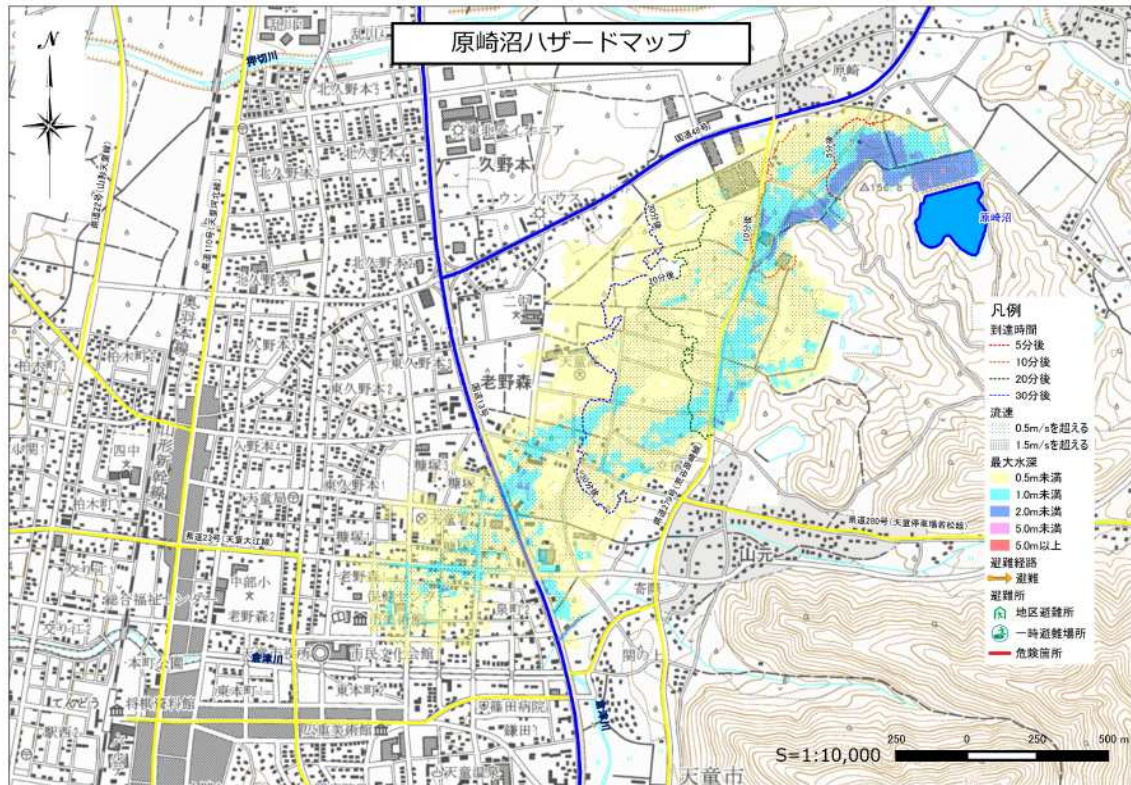




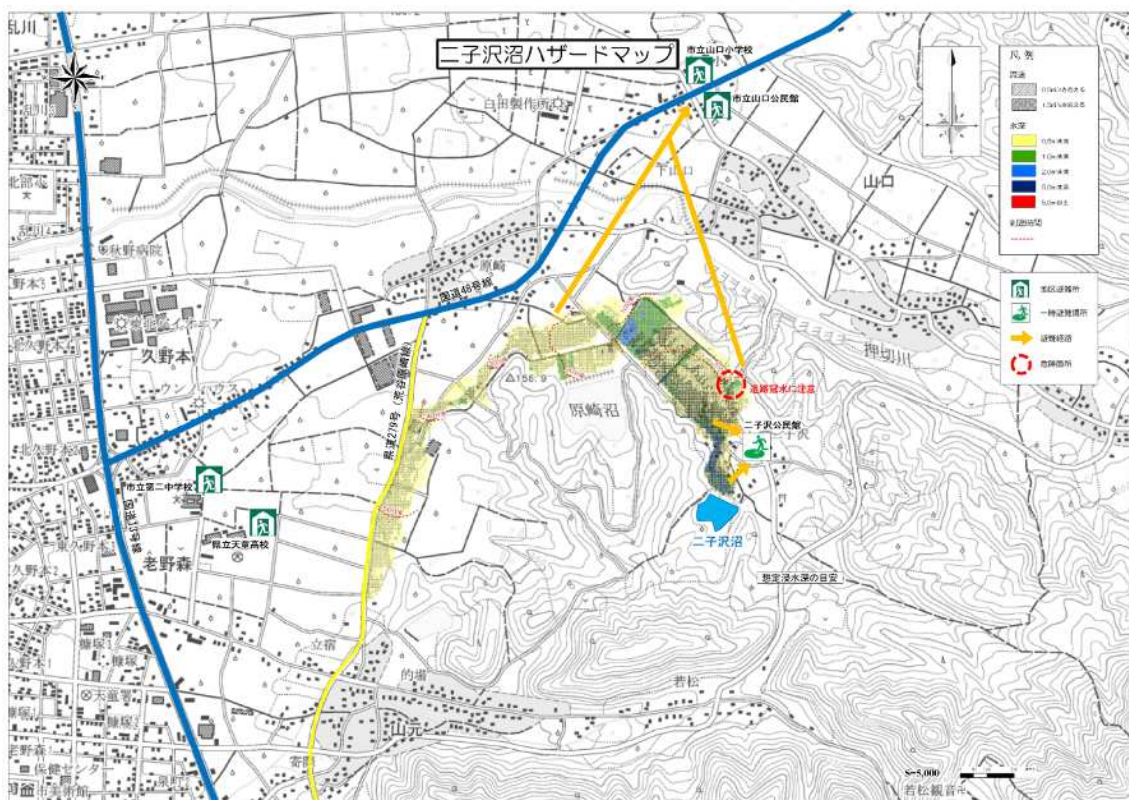
## (5) その他

### ・ため池ハザードマップ

市では、農業用ため池が満水状態で堤体が決壊した場合を想定して、防災重点ため池に指定されている原崎沼、二子沢沼及び貫津沼のため池ハザードマップを作成しています。市街化区域内では概ね0.5～1.0mの浸水深の広がりが見られます。

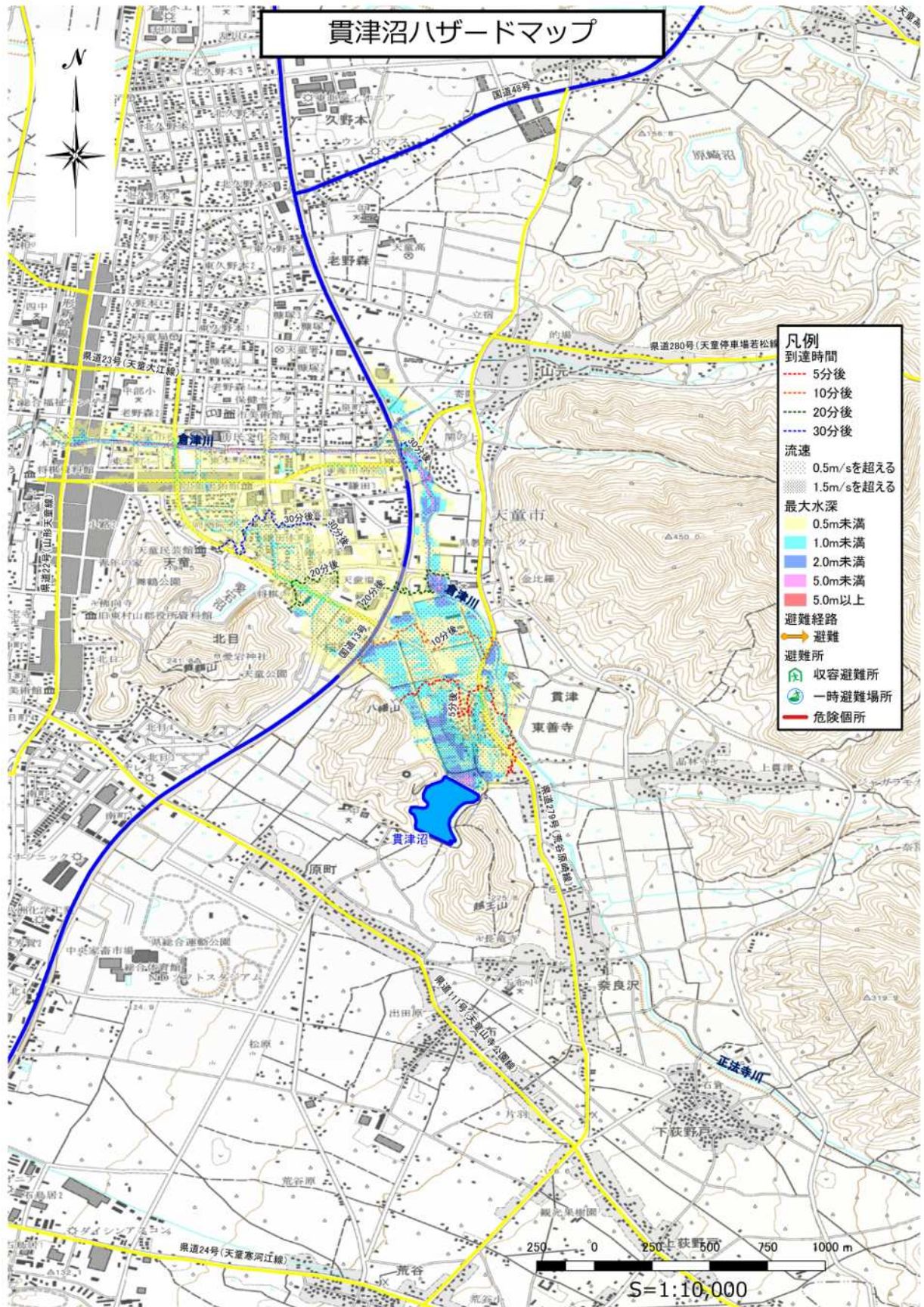


▲図 2-30 ため池ハザードマップ (原崎沼)



▲図 2-31 ため池ハザードマップ (二子沢沼)





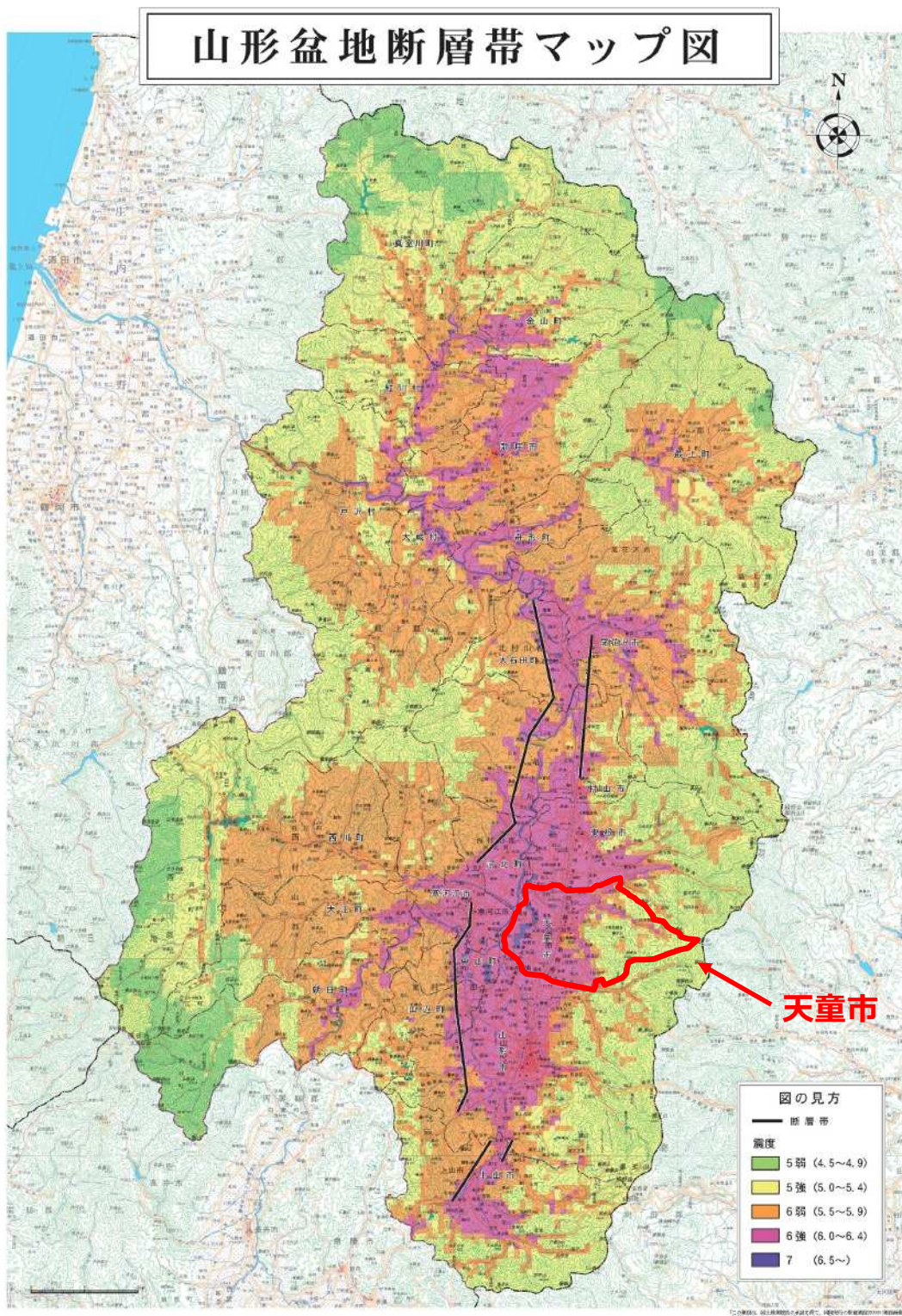
▲図 2-32 ため池ハザードマップ（貫津沼）



### ・山形盆地断層帯

山形盆地断層帯は、山形盆地の西縁に位置する活断層帯です。全体の長さは約 60 kmで、概ね南北方向に延びており、西側が東側に対して隆起する逆断層です。

天童市内に断層帯は存在していませんが、当該断層帯を震源とする地震が発生した場合、本市でも震度 6 強の震度が想定されています。



▲図 2-33 山形盆地断層帯マップ図 (出典：山形県)

## 第3章 都市構造上の課題の整理

### 1 本市のまちづくりの優位性

#### (1) 持続可能な行財政運営

- ・行政区域が県内 13 市で最も小さく、効率的な行財政運営が可能で、健全な財政が堅持されています。財政力指数：0.703（県内 2 位）、経常収支比率：89.9%（いずれも令和 2（2020）年度）

#### (2) 安全で暮らしやすいまちづくりの推進

- ・市制施行とほぼ同時期に土地区画整理事業に着手し、市街化区域面積に占める土地区画整理事業の施行面積の割合は 65.3%と県内自治体で最も高く、生活環境の向上と産業基盤の受け皿づくりを計画的に推進してきました。
- ・市街化区域における計画規模の浸水想定区域がないため、洪水による災害リスクが低くなっています。
- ・県内内陸部の中央部に位置し、県都山形市や東北最大の都市である仙台市へのアクセスが良く、また山形新幹線やおいしい山形空港等の高速交通の利便性が高いなど、交通の要衝になっています。
- ・日常生活に必要な商業施設や医療施設が市街地の各地域に分散して立地しており、利便性が高い住環境が形成されています。
- ・東洋経済新報社が毎年公表している住みよさランキング<sup>※</sup>は全国、県内ともに高い順位で推移しています。

年	偏差値	全国順位	県内順位
平成 29（2017）年	55.05	26	1
平成 30（2018）年	54.64	34	1
令和元（2019）年	51.39	125	3
令和 2（2020）年	52.47	63	2
令和 3（2021）年	52.46	59	2

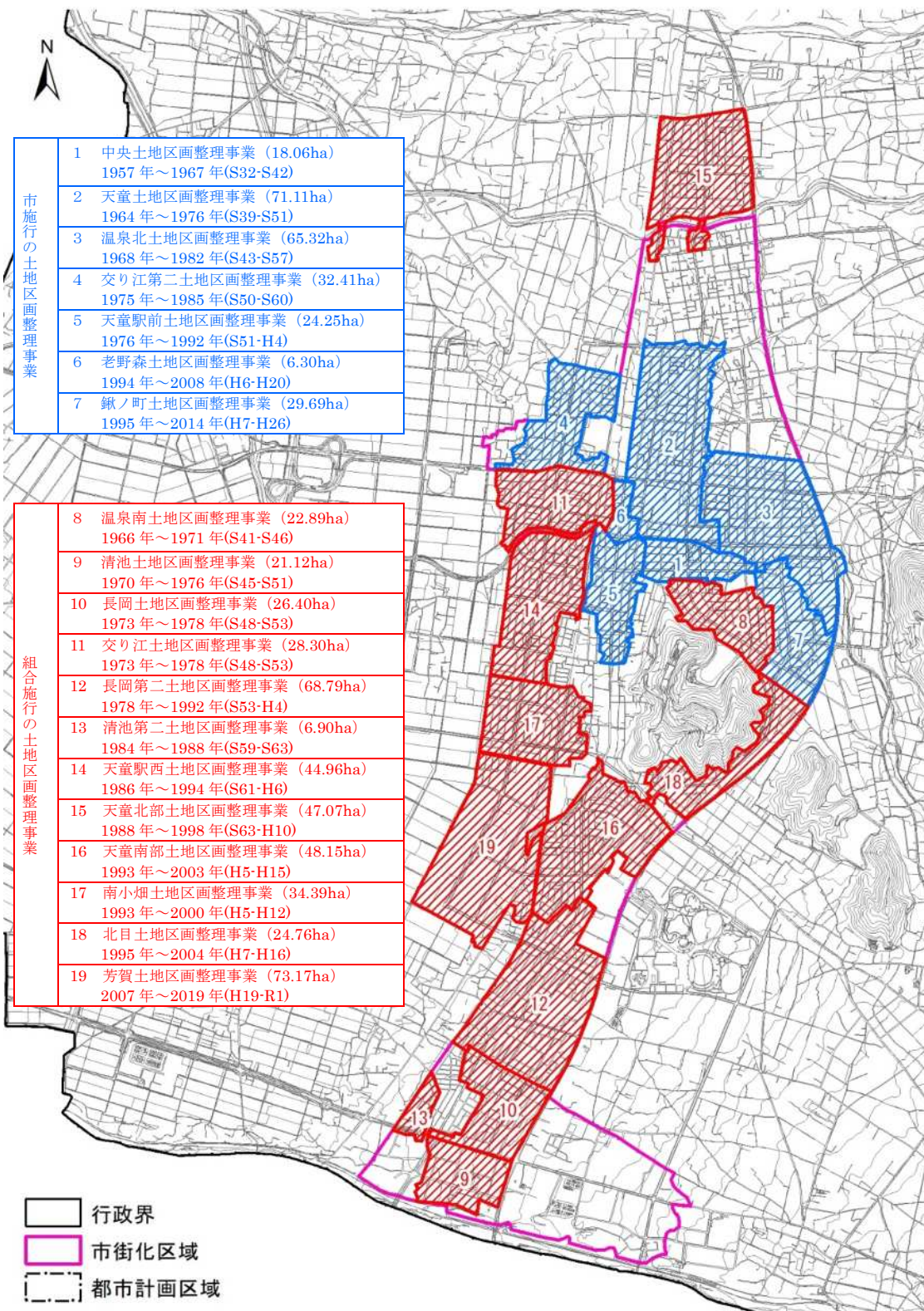
▲表 3-1 出典：東洋経済新報社「都市データパック 2021 年版」

#### (3) 交流人口の拡大

- ・市の中心部にある天童温泉や舞鶴山（天童公園）等の観光資源を生かした季節ごとのイベントを開催し、年間を通じた誘客と交流の推進を図っています。
- ・プロスポーツチーム（サッカー Jリーグ・モンテディオ山形、プロ野球東北楽天ゴールデンイーグルス 2 軍、バスケットボール Bリーグ・パスラボ山形ワイヴァンズ）が本拠地を構え、各シーズン中は県内外から多くの人々が試合観戦に訪れています。

※住みよさランキング…公的統計をもとに、自治体ごとに「住みよさ」を表す各指標について偏差値を算出し、その平均値を総合評価としてランキングしたもの（812 市区が対象）。





▲図 3-1 本市の土地区画整理事業の施行状況

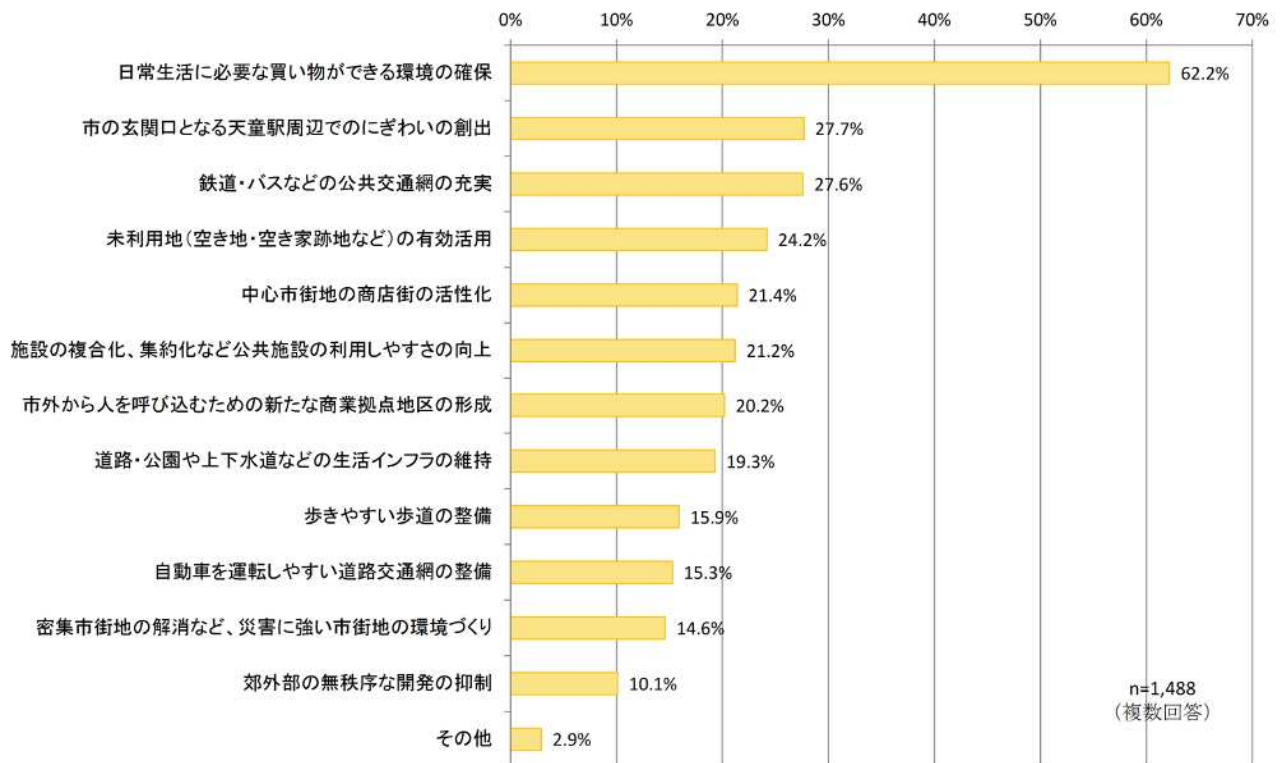


## 2 まちづくりに係る課題の整理

本計画を策定するにあたり、今後のまちづくりの課題を整理するとともに、市民のまちづくりに対する意向を把握するため、令和2（2020）年5月に市民3,000人を対象にした「天童市のまちづくりに関する市民アンケート」調査を実施しました。

市民アンケートにおいて、市民が今後のまちづくりで重視すべきと考えている結果は次のとおりで、「日常生活に必要な買い物ができる環境の確保」が62.2%と突出して高く、「市の玄関口となる天童駅周辺でのにぎわいの創出」が27.7%、「鉄道・バスなどの公共交通網の充実」が27.6%と続いています。高齢社会の進展に伴い、日用品を取り扱う店舗や公共交通等による移動手段の充実に関するニーズが高まっていることがうかがえます。

問 これからの人口減少・少子高齢社会の中で、天童市のまちづくりに関して重視すべきことをおたずねします。（あてはまるもの3つに○）



▲図 3-2 市民アンケートの結果（抜粋）

アンケート結果を整理すると、今後のまちづくりでは「日常生活に必要な買い物ができる環境の確保」、「天童駅周辺や中心市街地のにぎわいの創出・活性化」、「公共交通網の充実」、「未利用地の有効活用」、「公共施設の利用しやすさ」が求められています。

日常生活に必要な買い物ができる環境の確保については、「本市のまちづくりの優位性」にも記載したように、各地域に分散して店舗が立地することで、市街地全体の高い人口密度と、買い物がしやすい環境が確保されていることから、これまでのまちづくりを踏襲し各地域に店舗が維持していけるよう移住・定住策を推進しながら人口維持に努めてまいります。

天童駅周辺や中心市街地のにぎわいの創出・活性化については、アンケートの中で「天童駅前を商業施設等が隣接し、便利で活気がある場所にしてほしい」や「天童温泉の情緒を醸し出すなど、景観に配慮された美しい場所にしてほしい」との声が多く寄せられていることから、天童前から商店街及び天童温泉街を結ぶ地域においては、景観への配慮も踏まえながら都市機能が充実したまちづくりを進めていく必要があります。

公共交通の充実については、高齢社会の進展によりそのニーズが高まっていることから、居住地域と中心市街地や生活拠点エリアとのネットワークを充実させた公共交通網の整備について検討していく必要があります。

空き地等の未利用地の有効活用と公共施設の利用しやすさについては、天童駅周辺や中心市街地の活性化、公共交通網の充実等とも関わりがあるため、関連する施策と併せて検討を進める必要があります。

以上のことから、現在の本市の都市構造上の抱える課題は次の2つと考えられます。

## 課題1：天童駅周辺や中心市街地のにぎわいの創出

- ・天童駅周辺の衰退
- ・商店街の衰退
- ・低未利用土地の増加
- ・観光地としての雰囲気や温泉情緒の醸成不足

## 課題2：公共交通網の充実

- ・交通弱者（高齢者・若者）の交通手段の確保が不十分
- ・利用しづらい公共交通
- ・居住地域から中心市街地や生活拠点の都市機能へのアクセス確保が不十分



## 第4章 立地適正化計画の基本方針

### 1 まちづくりの方針

上位計画の方向性と第3章「都市構造上の課題の整理」で抽出・整理したまちづくりの優位性及び課題を踏まえながら、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づき立地適正化計画の基本方針を定めます。

#### 本市のまちづくりの優位性

- ・ 行政区域が県内 13 市中最小で、効率的な行財政運営が可能
- ・ 市街化区域面積に占める土地区画整理施行面積が 65.3%で、安全で快適な生活環境が広く整備済
- ・ 市街化区域における洪水災害リスクが低い
- ・ 商業施設や医療施設が市街地の各地域に分散して立地し、日常生活の利便性が高い
- ・ 住みよさランキングは（特に県内において）高い順位で推移

#### 本市が抱える課題

天童駅周辺や中心市街地にぎわいの創出と活性化

公共交通網の充実

#### 上位計画の方針

##### 山形広域都市計画区域マスタープラン

##### 基本理念

鮮やかな四季と歴史・文化が調和する  
交流都市の創造

##### 圏域の将来都市像

- ・ 子どもや孫も山形でいきいき暮らせる
- 持続可能な都市
- ・ 創造力豊かな山形の産業が成長する
- 活力ある都市
- ・ 人にやさしく美しい山形へ訪れたいくなる
- 魅力ある都市

##### 第七次天童市総合計画

##### 市の将来像

笑顔 にぎわい しあわせ実感 健康都市  
～ともに明日をひらく てんどう～

##### まちづくりの目標

- ・ 健康と健やかな成長を支え合うまちづくり
- ・ 産業の活力と魅力あふれるまちづくり
- ・ 住みよい環境と安心を守るまちづくり
- ・ 夢をはぐくむ学びのあるまちづくり
- ・ 健全な行財政をともに築くまちづくり

#### まちづくりの方針

**天童駅から天童温泉街を主軸とした拠点性の高い中心市街地の形成**

## 2 施策の方向性

まちづくりの方針の実現に向けて、施策の方向性を次のとおり設定します。

第2章「都市の現状」で示したように、中心市街地では将来的な人口密度の低下とともに、空き家や空き地等の低未利用土地の増加も予想されています。また、中心商店街における空き店舗の増加は、まちのにぎわいを低下させる大きな要因となっています。

これらの現状を打開するためには、再びまちなかに人を呼び戻すまちづくりが必要です。天童市都市計画マスタープランにおいても、中心市街地は都市のイメージの構築や情報発信の場としてまちづくりの中核を担う必要があるとされており、にぎわいあふれるまちづくりを推進することが求められています。

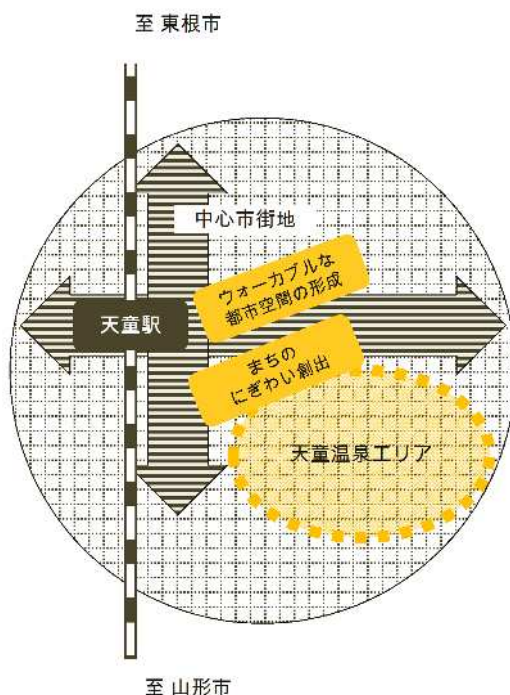
そのため、天童駅周辺から天童温泉街にかけてエリアを都市機能誘導区域として設定し、既存の観光資源や地域の特色を生かしながら、市の顔である天童駅周辺地域の魅力を高め、回遊や滞在の楽しさを感じることができる空間の整備を図ります。中心市街地には、道の駅や舞鶴山、天童古城西地区が近接しており、これらの周遊観光の拠点をもっと有効に活用することで、交流人口の増加等の新たな相乗効果も期待されます。併せて、低未利用土地等の既存ストックの有効活用に関する施策にも取り組み、都市のスポンジ化を抑制していきます。

また、商業施設やサービス施設等が集積されている芳賀地区についても都市機能誘導区域を設定します。

### 施策の方向性1

天童駅・天童温泉街周辺地域の魅力を高め、求心力のある中心市街地の実現を目指す

- ・市の玄関口である天童駅周辺のリニューアル
- ・市民と観光客が快適にまち歩きができる歩行空間の整備
- ・低未利用土地等の既存ストックの有効活用
- ・民間との連携によるまちづくりの取組の検討



◀図 4-1 中心市街地の空間形成イメージ

前述のとおり、天童駅周辺地域においては、にぎわいの低下や空き家・空き店舗の増加が顕在化していますが、市街化区域全体を見渡すと、日常生活に必要な商業施設や医療施設がバランスよく分散して立地しています。また、土地区画整理事業の施行面積が市街化区域面積の65.3%を占め、区画道路や公園等が配置された安全で良好な居住環境が広く整備されています。さらには、市街化区域の9割以上の区域において、想定浸水深が0.5m未満と災害リスクの危険性が低い状況にあります。今後の人口減少社会においても、本市の人口減少率は低く見込まれており、市街化区域の多くの地区において40人/ha以上の人口密度の保持が予想されることから、住民の生活利便性が高く、安全で安心して生活できる現在の市街化区域を基本に居住誘導区域を設定します。

居住誘導区域への居住を促進するためには、そこにコンパクトで良質な都市空間を形成していくことが重要です。これまで蓄積されてきたまちの基盤や空き家等のストックを上手に活用しながら、魅力ある居住環境づくりを進めていきます。



▲地区計画のまちなみ  
(南小畑、芳賀、一日町四丁目、天童南部)



▲芳賀土地区画整理事業区域



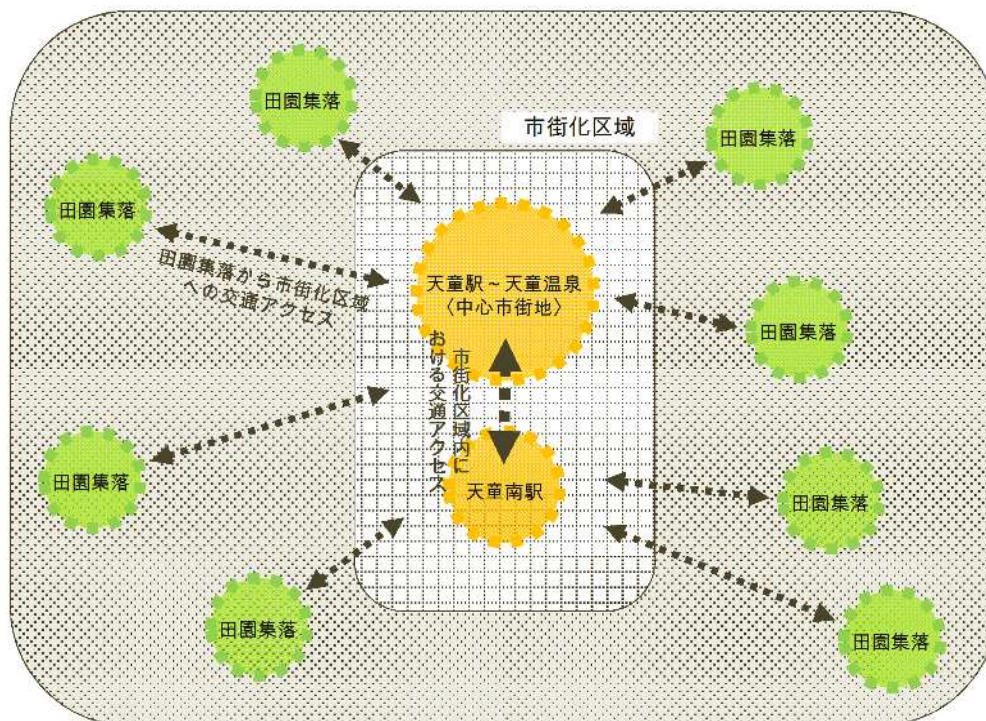
まちや暮らしの質を高めるためには、持続可能な公共交通ネットワークのあり方も併せて検討する必要があります。第2章「都市の現状」で示したとおり、各バス停から半径300m圏内の市街化区域内人口カバー率は92.2%（35,043人）と高い率になっていますが、車社会の進展に伴う公共交通利用者の減少により、現在は公共交通サービスへの依存度が低い状況にあります。しかしながら、高齢社会に伴う交通弱者の増加が今後ますます見込まれていることから、高齢者をはじめ、誰もが公共交通を利用して気軽に外出できる環境を整備し、持続的な公共交通を確保する必要があります。

また、田園集落の住民が市街化区域に立地する様々な生活サービス施設にアクセスしやすくなるよう、田園集落と市街地を結ぶ公共交通網についても利便性の向上を図ります。

## 施策の方向性2

中心市街地と田園集落を公共交通網で結び、多極ネットワーク型コンパクトシティの実現を目指す

- ・利用者に優しく、安心安全な移動手段の確保
- ・中心市街地や市街地の生活利便施設等の中心的拠点と田園集落とのアクセスの向上



▲図4-2 本市における多極ネットワーク型コンパクトシティのイメージ

## 第5章 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

### 1 誘導施設の検討

#### (1) 誘導施設の設定

誘導施設の設定にあたっては、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合に、今後のまちづくりに及ぼす影響の大きさを考慮することが重要です。

本市の誘導施設は、市民の日常生活に密着し、広域的にサービスを展開する比較的大規模な施設を基本とし、都市機能誘導区域外への立地を抑制し、既存の都市機能を将来にわたって維持していく観点から設定します。

機能の名称	機能の内容	誘導施設
行政機能	中枢的な行政機能	・市役所本庁舎
商業機能	時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	・店舗面積※が 10,000 m <sup>2</sup> 以上の、食料品・日用品・衣料品等の買い物ができる機能
医療機能	総合的な医療サービスを受けられることができる機能	・救急病院等を定める省令に基づき、都道府県知事が指定する病院（救急告示病院）
教育・文化機能	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	・図書館（図書館法第2条第1項） ・文化施設（劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項）

※大規模小売店舗立地法第2条により規定される小売業を行うための店舗の用に供される床面積（飲食、サービスは含まれません。）。

◀表 5-1 誘導施設



## (2) 分散配置する都市機能施設

都市機能の中には、46 ページで示したように拠点に立地していることで市民の利便性を維持・向上させる機能と、より身近な場所に立地していることで市民の生活を支える機能の 2 種類に分けられると考えます。

後者の市民の日常生活に密着している施設は、都市機能誘導区域には集約せず、適度に分散して配置させることで、市民の日常生活における利便性を確保します（＝分散型施設）。市民アンケートの結果においても、日常生活に必要な買い物の環境の充実が求められています。

### <分散型施設の具体例>

- ・46 ページの表 5-1 に該当しない規模のスーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア（商業機能）
- ・救急告示病院以外の病院、診療所（医療機能）
- ・保育所、幼稚園、放課後児童クラブ、児童館（子育て機能）
- ・高齢者の自立した生活を支え、日々の介護や見守り等のサービスを受けることができる介護施設、コミュニティサロン（介護福祉機能）

## 2 都市機能誘導区域の検討

国が示している「立地適正化計画作成の手引き」や「都市計画運用指針」では、都市機能誘導区域の考え方を次のように示しています。

### <望ましい区域像>

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

### <設定することが考えられる区域>

- ・鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ・周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

以上を踏まえ、本市における都市機能誘導区域の設定にあたっては、次の点に留意します。

- ・用途地域は、商業地域や近隣商業地域を中心とする
- ・観光施設（天童温泉街、道の駅）の立地を考慮する
- ・既存の主要な行政施設や商業施設、医療施設等の立地を考慮する

### 3 居住誘導区域の検討

国が示している「立地適正化計画作成の手引き」や「都市計画運用指針」では、居住誘導区域の考え方を次のように示しています。

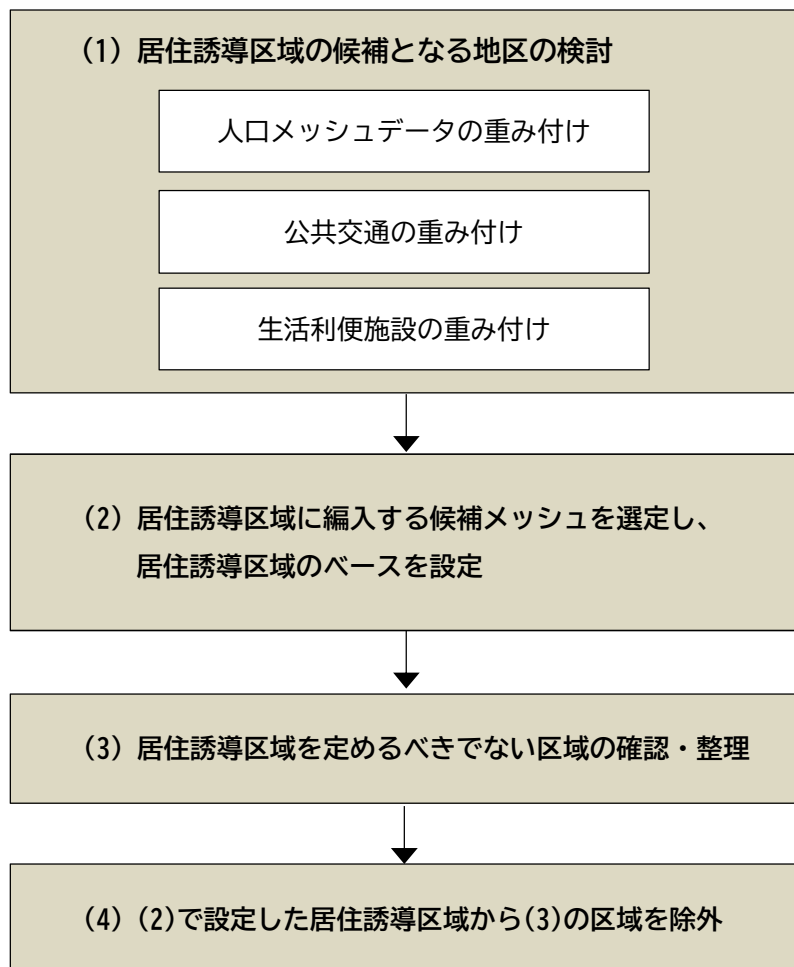
#### <望ましい区域像>

- ・生活利便性が確保される区域
- ・生活サービス機能の持続的確保が可能な範囲内の区域
- ・災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

#### <設定することが考えられる区域>

- ・都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ・都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

以上を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定にあたっては、次のフローに基づき検討を行います。



▲図 5-1 居住誘導区域の検討フロー



(1) 居住誘導区域の候補となる地区の検討

居住誘導区域は、現時点で人口が集積している地域を基本としながら、市民の日常生活に密接に関わっている公共交通や生活利便施設の利用のしやすさを踏まえて検討します。なお、居住誘導区域の候補の検討に用いる項目、重み付け（点数化）を下表のとおり設定します。

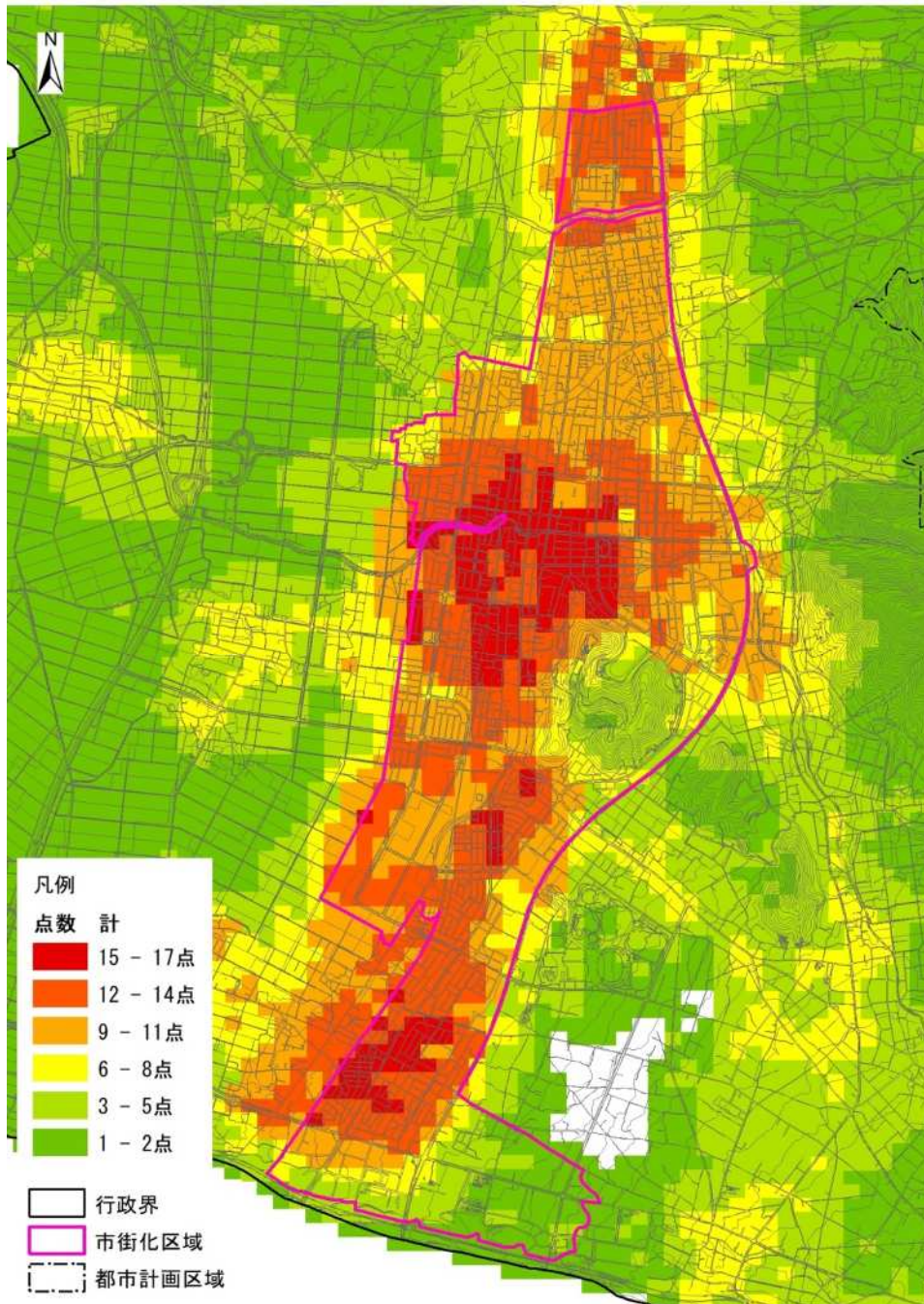
項目		重み付け（点数化）	考え方
人口	①人口密度 100mメッシュ (平成 27 (2015) 年)	・ 0～10 人/ha 未満 : 0 点 ・ 10～20 人/ha 未満 : 1 点 ・ 20～30 人/ha 未満 : 2 点 ・ 30～40 人/ha 未満 : 3 点 ・ 40 人/ha 以上 : 4 点	・ 人口密度維持の視点から、現行の人口密度の高い順に点数を付与する。
	②公共交通便利地域 (鉄道)	・ 鉄道駅から 800m : 3 点	・ コンパクト・プラス・ネットワークの視点から、公共交通の利便性が高い地域に点数を付与する。
③公共交通便利地域 (バス)	・ バス停から 300m、またはデマンドタクシー区域乗合型の 1 日平均運行本数 10 本未満 : 1 点 10～20 本未満 : 2 点 20 本以上 : 3 点		
生活利便施設	④行政施設 (市役所)	・ 施設から 500m 圏域 : 各 1 点	・ 施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑤医療施設 (病院、診療所)		
	⑥高齢者福祉施設 (地域包括支援センター、各種介護サービスを提供する施設)		
	⑦子育て支援施設 (保育園等の就学前施設、放課後児童クラブ、子育て支援施設)		
	⑧文化教育施設 (小・中・高等学校、短期大学、公民館、スポーツ施設、図書館)		
	⑨商業施設 (スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア)		
	⑩金融施設 (郵便局、農業協同組合、銀行、労働金庫、信用金庫、信用組合)		

▲表 5-2 居住誘導区域の検討に用いる配点表

## (2) 居住誘導区域に編入する候補メッシュの選定

49 ページの表 5-2 における①～⑩の項目の合計点数を 100mメッシュ単位で算出しました。市街化区域における各メッシュには最高 17 点の配点をし、点数の高低によって色分けしています。

居住誘導区域は、一定程度の人口密度が維持され、公共交通や生活利便施設の利便性が高い 9 点以上のメッシュをベースにして設定を行います。



▲図 5-2 居住誘導区域の候補地 総合評価図

### (3) 居住誘導区域を定めるべきでない区域の確認・整理

法令等により、災害リスクの高い区域をはじめとした居住誘導区域に含めるべきではない区域が定められています。法令等と照らし合わせながら、本市における「居住誘導区域を定めるべきでない区域」を下表のとおり整理します。

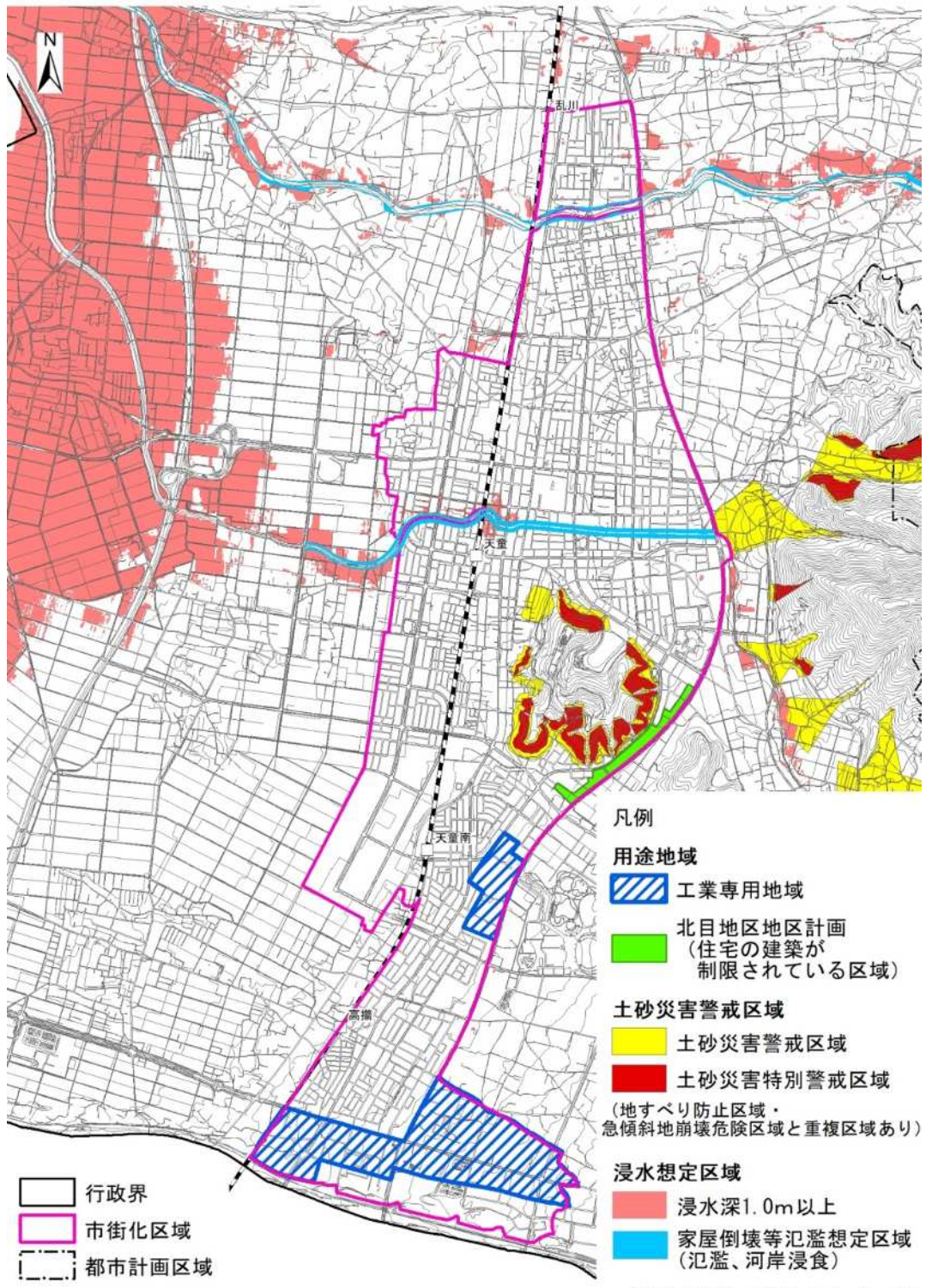
分類	居住誘導区域を定めるべきでない区域	天童市の有無	
都市再生特別措置法・政令	定められない区域	市街化調整区域	あり
		災害危険区域のうち、山形県建築基準条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	
		地すべり防止区域	
		急傾斜地崩壊危険区域	
		土砂災害特別警戒区域	
		農用地区域	市街化区域にはなし
		集団の農地、採草放牧地の区域	
		自然公園特別地域	
		保安林の区域、保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	
		原生自然環境保全地域、自然環境保全地域特別地区	
		浸水被害防止区域	
第11版都市計画運用指針	原則として含まない区域	災害危険区域（山形県建築基準条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域に掲げる区域を除く）	あり
		津波災害特別警戒区域	なし
	災害リスクや警戒避難体制の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域	あり
		浸水想定区域	あり（本市の市街化区域の浸水の度合いを勘案し、想定最大規模の浸水深 1.0m 以上を目安に居住誘導区域から除外します。）
		家屋倒壊等氾濫想定区域	あり
		津波災害警戒区域	なし
	含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	あり（工業専用地域）
		特別用途地区や地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	あり※（北目地区地区計画の一部）
		過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	なし
		工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	

※都市機能誘導区域内の「地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域」は居住誘導区域に含めます。

▲表 5-3 居住誘導区域を定めるべきでない区域



51 ページの表 5-3 で示した「居住誘導区域を定めるべきでない区域」は下図のとおりです。  
 当該区域は居住誘導区域から除外します。

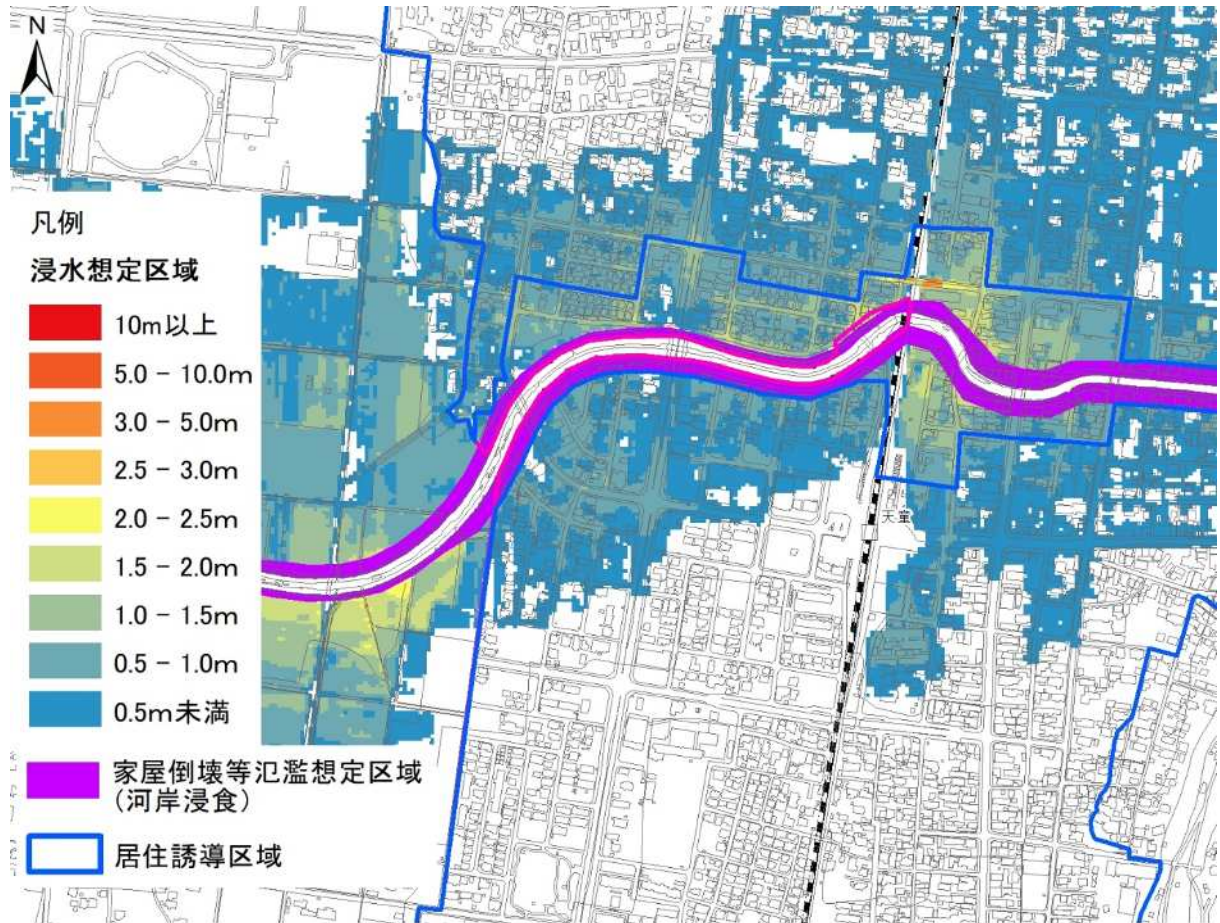


▲図 5-3 居住誘導区域に定めるべきでない区域



・浸水深1.0m以上の広がりが見られる区域

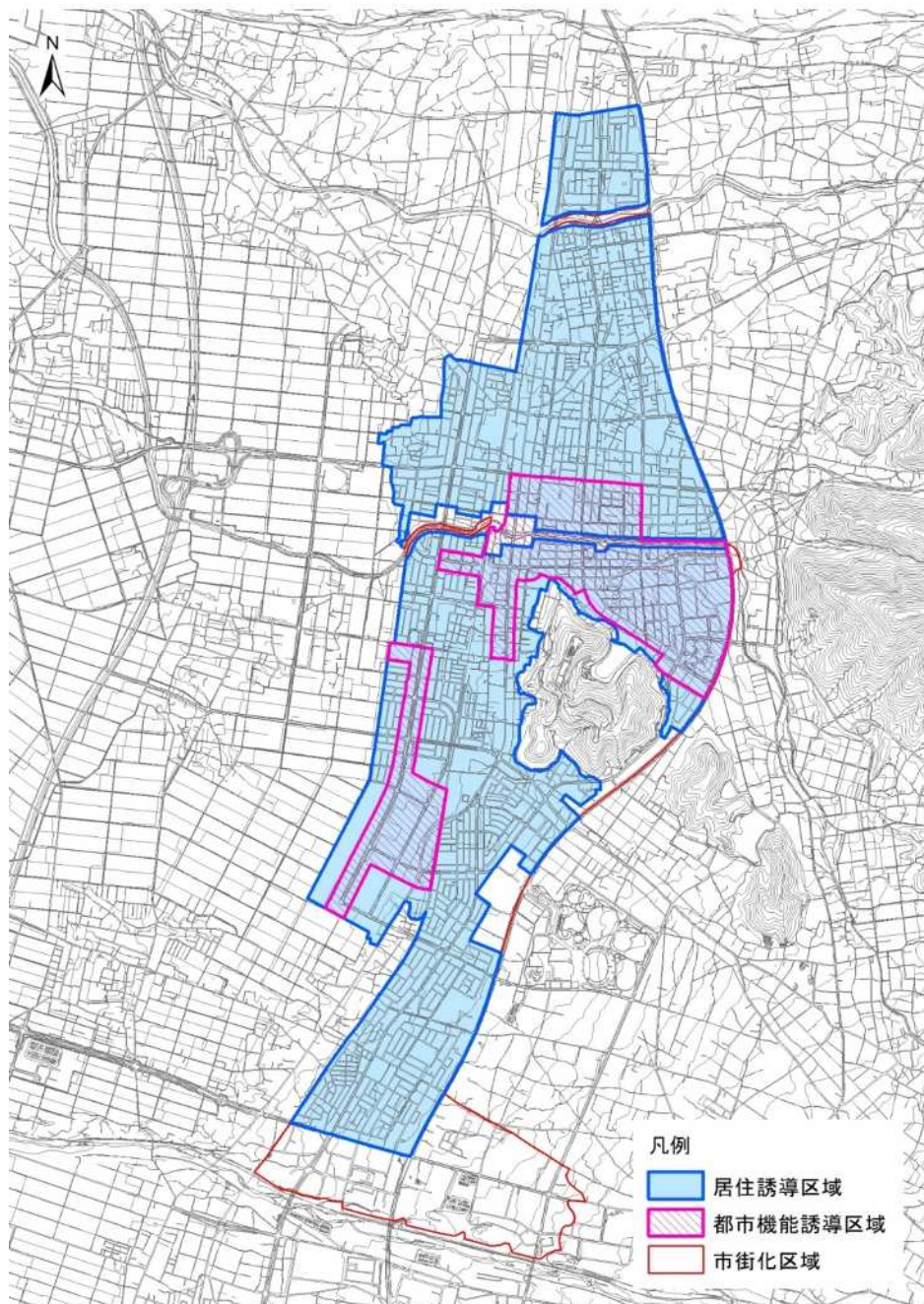
交り江・老野森周辺における倉津川沿いでは、浸水想定区域（想定最大規模）の浸水深1.0m以上の広がりが見られるため、居住誘導区域から除外します。



▲図 5-4 交り江・老野森地区における浸水想定区域の状況

## 4 都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定

これまでの検討を踏まえ、都市機能誘導区域と居住誘導区域を下図のとおり設定します。



▲図 5-5 都市機能誘導区域と居住誘導区域

誘導区域の名称	面積 (ha)	市街化区域に対する割合 (%)	人口 (人) ※	人口密度 (人/ha)
居住誘導区域	822.8	77.4	37,053	45.0
都市機能誘導区域	196.8	18.5	5,539	28.1

※平成 27 (2015) 年国勢調査における人口をもとに算出。

▲表 5-4 都市機能誘導区域と居住誘導区域の面積等



## 第6章 計画の実現に向けた取組

### 1 都市機能を誘導するための施策

#### (1) 中心市街地のにぎわい創出

##### 想定する事業

- ・ **中小企業の経営支援に要する事業**  
(商工業関係団体活動育成費への補助等)
- ・ **商工業金融支援事業**  
(商工業振興資金利子補給等)
- ・ **中心市街地活性化支援事業**  
(商店街のリノベーションに向けた検討、プレイスメイキング<sup>※1</sup>による地域住民や観光客の居場所づくりの検討、リノベーションまちづくり<sup>※2</sup>の実施に向けた検討、インセンティブ(税の優遇措置等)の検討等)
- ・ **公的不動産活用事業**(公的不動産の有効活用に向けた検討)
- ・ **市街地再開発施設(パルテ)管理事業**  
(貸店舗の管理、入居者の募集等、パルテのリニューアル)
- ・ **市立図書館リニューアル事業**  
(リニューアルに向けた検討)
- ・ **天童駅前広場リニューアル事業**  
(駅前広場及び駅周辺施設のリニューアル、バスターミナル及び駐車場等の再配置・見直し)
- ・ **倉津川親水空間整備事業**  
(倉津川周辺の整備、周辺公共施設の利活用)
- ・ **中央公園リニューアル事業**  
(Park-PFI等の民間と連携した取組の検討、にぎわいを創出するイベントの実施に向けた検討等)
- ・ **天童駅前地区無電柱化推進事業**  
(無電柱化の整備手法の検討、融雪装置の設置)

※1 プレイスメイキング…公共施設等を活用した居心地の良い空間づくりを通して、都市生活を豊かなものとし、そこから生まれる賑わいや魅力がまちの価値を高めるという計画概念。

※2 リノベーションまちづくり…遊休不動産をリノベーションの手法を用いて再生することで、産業振興、雇用創出、コミュニティ再生、エリア価値の向上等を図る取組。

## (2) ウォーカブルな都市空間の形成

### 想定する事業

- ・ **民間路線バス、市営バス、デマンドタクシー運行事業**  
(運行内容の検討)
- ・ **次世代都市交通システム導入事業**  
(自動運転技術等の活用に向けた検討)
- ・ **まちなかウォーカブル推進事業<sup>※3</sup> (都市再生整備計画事業)**  
(制度の活用に向けた検討)
- ・ **天童駅前広場リニューアル事業…【再掲】**  
(駅前広場及び駅周辺施設のリニューアル、バスターミナル及び駐車場等の再配置・見直し)
- ・ **倉津川親水空間整備事業…【再掲】**  
(倉津川周辺の整備、周辺公共施設の利活用)
- ・ **天童駅前地区無電柱化推進事業…【再掲】**  
(無電柱化の整備手法の検討、融雪装置の設置)

※3 まちなかウォーカブル推進事業…車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援する事業。

## 2 居住を誘導するための施策

### (1) 低未利用土地や既存ストックの有効活用

#### 想定する事業

- ・ **住宅リフォーム総合支援事業**  
(減災等の要件工事を含む住宅リフォームに対する補助)
- ・ **土砂災害等危険住宅移転事業**  
(土砂災害特別警戒区域内の住宅の区域外への移転に対する補助)
- ・ **空き家対策事業**  
(空き家利活用支援事業、空き家バンクの管理運営、空き家相談会・セミナー開催、空き家除却補助等)
- ・ **耐震化支援事業**  
(木造住宅耐震診断士派遣事業、木造住宅耐震改修補助金、危険ブロック塀等撤去支援事業等)

### (2) 移住・定住の促進

#### 想定する事業

- ・ **移住・交流促進事業**  
(情報発信等)
- ・ **地域おこし協力隊設置事業**  
(情報発信等)
- ・ **定住促進・子育て世帯支援事業**  
(市内への移住世帯及び子育て世帯への住宅取得補助)



### (3) 公共交通等の利便性の向上

#### 想定する事業

- ・ **民間路線バス、市営バス、デマンドタクシー運行事業…【再掲】**  
(運行内容の検討)
- ・ **次世代都市交通システム導入事業…【再掲】**  
(自動運転技術等の活用に向けた検討)
- ・ **天童駅前広場リニューアル事業…【再掲】**  
(駅前広場及び駅周辺施設のリニューアル、バスターミナル及び駐車場等の再配置・見直し)

### 3 届出制度の運用

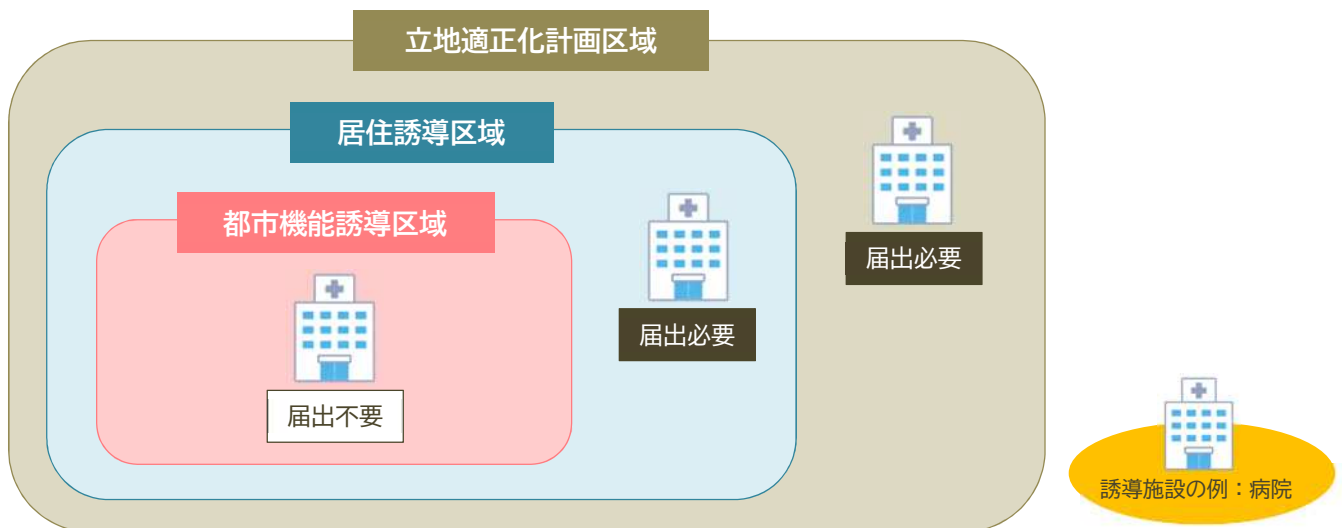
#### (1) 都市機能誘導施設に係る届出

都市機能誘導区域における誘導施設の立地動向等を把握するため、都市機能誘導区域外において誘導施設を有する建築物の開発行為等を行おうとする場合は、都市再生特別措置法の規定に基づき、当該行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要です。

また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を有する建築物を休止または廃止しようとする場合は、休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要です。

位置	届出対象	概要
都市機能誘導区域外	開発行為※	ア 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
	建築等行為	ア 誘導施設を有する建築物を新築する場合 イ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ウ 建築物の用途を変更し、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	休廃止	ア 誘導施設を休止または廃止する場合

▲表 6-1 都市機能誘導施設に係る届出の概要



▲図 6-1 都市機能誘導区域における届出のイメージ

※都市計画法第4条第12項に規定する開発行為。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区画形質の変更を指します。

## (2) 住宅に係る届出

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で下表に示す一定の規模以上の開発行為または建築等行為を行おうとする場合、都市再生特別措置法の規定に基づき、当該行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。

位置	届出対象	概要
居住誘導区域外	開発行為	ア 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 イ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築等行為	ア 3戸以上の住宅を新築する場合 イ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅にするもの

▲表 6-2 居住誘導区域外に係る届出の概要

### ・開発行為

#### ア 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為

例：3戸の開発行為



#### イ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

例：1,300㎡の住宅

1戸の開発行為



例：800㎡の住宅2戸の

開発行為



### ・建築等行為

#### ア 3戸以上の住宅を新築する場合

例：3戸の建築行為



例：1戸または2戸の建築行為





## 4 低未利用土地の有効活用と適正管理に関する指針等

### (1) 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針

小さな敷地単位で低未利用土地がランダムに発生する都市のスポンジ化問題に対応するため、都市機能誘導区域や居住誘導区域を対象として、「天童市空き家等対策計画」を踏まえた「低未利用土地の利用と管理のための指針」を定めます。

#### ア 利用指針

##### <都市機能誘導区域内>

- ・商業施設、医療施設等の利用者の利便性や中心市街地の魅力を高める施設として、快適な歩行空間や広場・公園等の土地利用を促進します。
- ・リノベーションにより、空き家や空き店舗を活用した商業施設等の再生を促進します。

##### <居住誘導区域内>

- ・利用可能な空き家については、リノベーションやリフォームに対する支援、空き家バンクによるマッチング等により、利活用を促進します。
- ・良好な居住環境を整備するため、低未利用土地を取り巻く空き家や狭隘<sup>あい</sup>道路等を一体的な課題として捉え、敷地統合等による土地の再編を促進します。

#### イ 管理指針

空き家や空き地等の所有者は、周辺の景観や生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適正な管理に努める必要があります。市では、所有者の管理意識向上のため、情報提供や相談体制の充実を図ります。

## (2) 制度の活用に向けた検討

「低未利用土地の利用と管理のための指針」に基づき、関連する制度の活用についても検討を行います。

### ・低未利用土地利用権利設定等促進計画

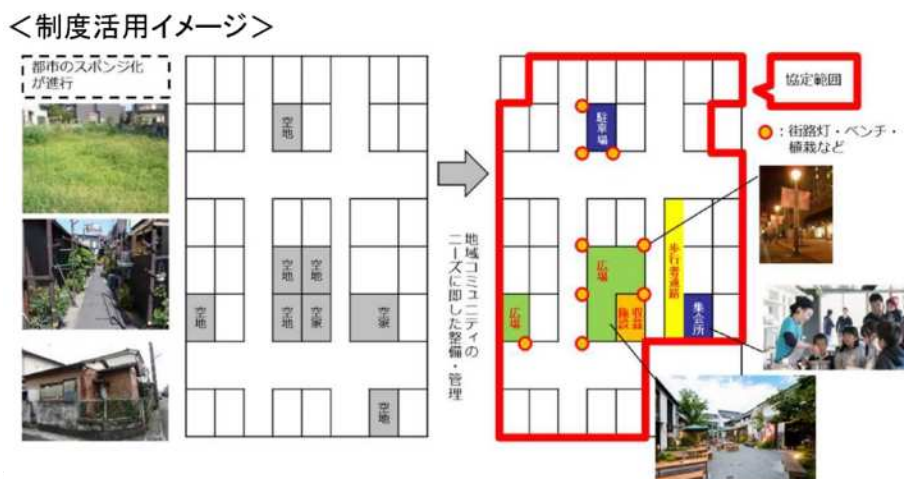
低未利用土地利用権利設定等促進計画は、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成できる制度です。



◀図 6-3 立地適正化計画作成の手引きより抜粋 (出典：国土交通省)

### ・立地誘導促進施設協定 (通称：コモンズ協定)

立地誘導促進施設協定は、地域コミュニティが身の回りに必要な公共空間を考え、空き家や空き地を活用し、共同で整備・管理する空間や施設 (コモンズ) について地権者合意のもと市と協定を締結する制度です。

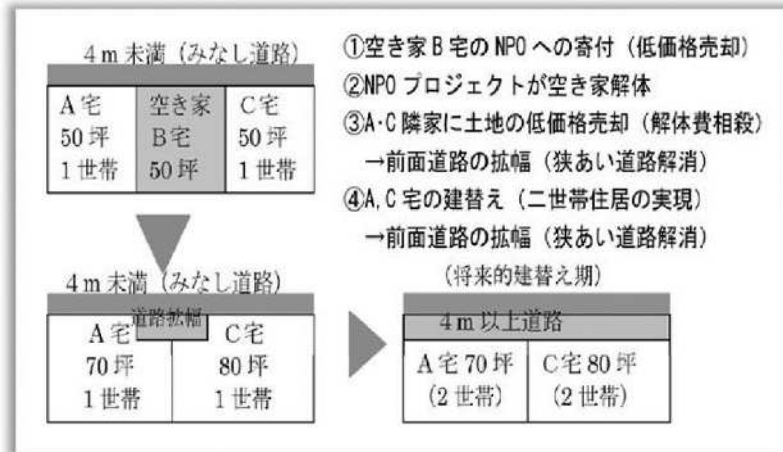


▲図 6-4 立地適正化計画作成の手引きより抜粋 (出典：国土交通省)

・小規模連鎖型区画再編事業（ランドバンク事業）

小規模連鎖型区画再編事業（ランドバンク事業）は、前面道路や隣接地を巻き込んだ整備を行うことにより、接道状況や土地形状の改善を図ることで、不動産市場に流通する不動産を生み出し、空き家・空き地を解消することを目的とした事業です。

【 ランドバンク事業の基本理論 】



▲図 6-5 ランドバンク事業の基本理論（出典：NPO法人つるおかランド・バンク）



## 5 市街化調整区域における取組の方向性

本市では、市街化調整区域の各地域と市街化区域の生活利便施設を公共交通等により有機的に結び付けるまちづくり「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指します。

元来、市街化調整区域は、優良な農業生産基盤であるとともに、優れた自然景観や田園風景、生物の生息環境を有する自然豊かな地域です。また、農産物の生産機能に加え、洪水防止や水資源のかん養等の自然・国土保全機能のほか、農村文化の継承等多面的な機能を有しています。

こうした多面的機能を将来にわたって維持・発揮していくためにも、引き続き市街化を抑制する地域としての法的な位置付けを守りながら、立地適正化計画の趣旨を念頭に置いた市街化調整区域における取組の方向性を次のとおり整理します。

### (1) 地域コミュニティの維持

市街化調整区域において、都市計画法第34条第11号及び第12号に基づく指定区域（開発許可等の規制緩和区域）を設定し、スプロール化の抑制と制度の適正な運用による定住人口の確保に努めます。

また、豊かな自然に囲まれたゆとりある居住環境を生かし、必要に応じて住宅団地の整備について検討を行います。

さらには、空き家対策や子育て世帯の移住・定住支援策により、田園集落におけるコミュニティの維持を図ります。

### (2) 公共交通ネットワークの形成

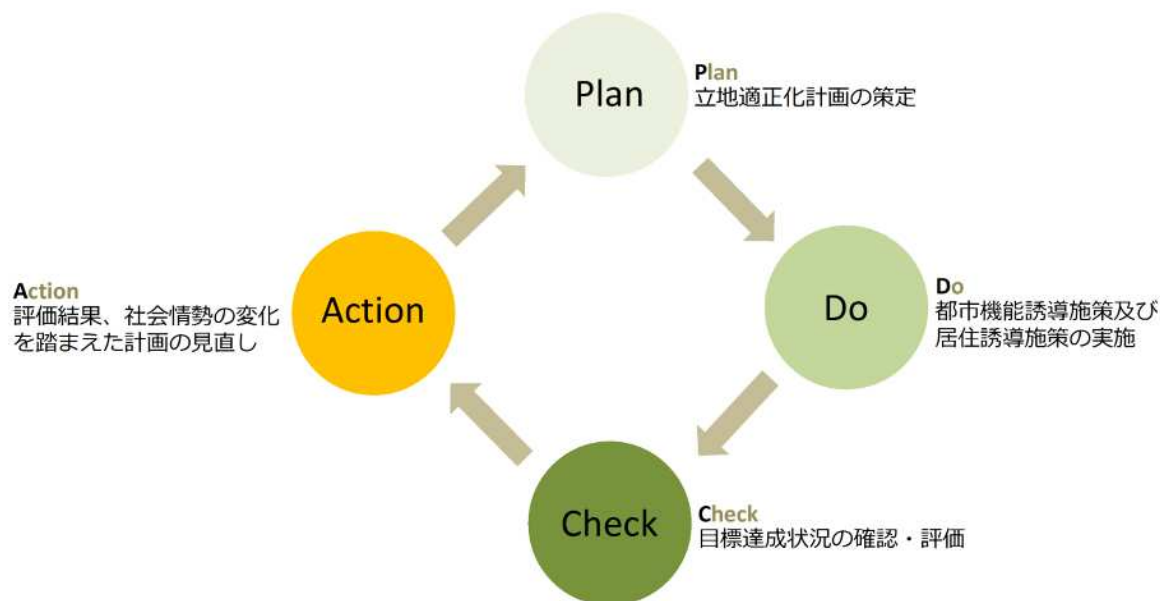
田園集落の住民が市街地に立地する様々な生活サービス施設（商業施設、医療施設等）にアクセスしやすくなるよう、田園集落と中心市街地を結ぶ公共交通網の利便性の向上を図ります。

## 第7章 計画の評価と進捗管理

### 1 施策の評価方法

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望した長期的な計画です。また、概ね 5 年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行いながら動的な計画として運用すべきとされています。

そのため、国勢調査等の最新の統計資料の公表時期や、天童市都市計画マスタープラン等の改定時期等を勘案しつつ、5 年間にひとつの PDCA サイクルとして計画の進行管理や評価を行います。



▲図 7-1 PDCA サイクルのイメージ

## 2 目標値の設定

まちづくりの方針の実現に向けて、各取組の実施によりもたらされる効果を評価・管理するため、定量化が可能な目標値を設定します。

### (1) 居住誘導に係る目標値

目標	現況値 (H27年国勢調査)	目標値 (R22)	算出方法
居住誘導区域内の人口密度	45.0人	45.0人	国勢調査結果をもとに集計

### (2) 都市機能誘導に係る目標値

目標	現況値 (R3)	目標値 (R22)	算出方法
都市機能誘導区域内の地価公示価格(商業地)の平均(1円未満切捨)	49,466円	49,466円	

### (3) 公共交通に係る目標値

目標	現況値 (R1)	目標値 (R6)	算出方法
公共交通に対する市民満足度	69.8%	75.0%	市民満足度・重要度調査(普通・やや満足・満足の割合)



## 第8章 防災指針

### 1 災害リスクの分析方法

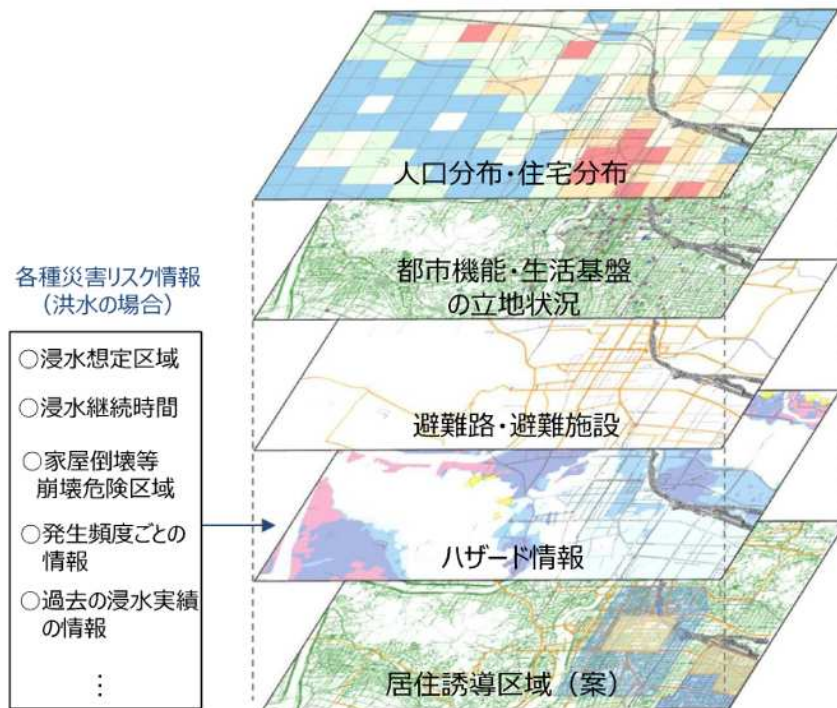
近年、台風の大型化や度重なる豪雨等の影響により、河川の氾濫や浸水、土砂災害等が頻発・激甚化する傾向にあります。

こうした自然災害がますます身近になっていることから、防災の観点を取り入れたまちづくりが喫緊の課題となっており、令和2（2020）年の都市再生特別措置法の改正によって立地適正化計画において都市における防災・減災対策（防災指針）を新たに位置付けることが定められました。

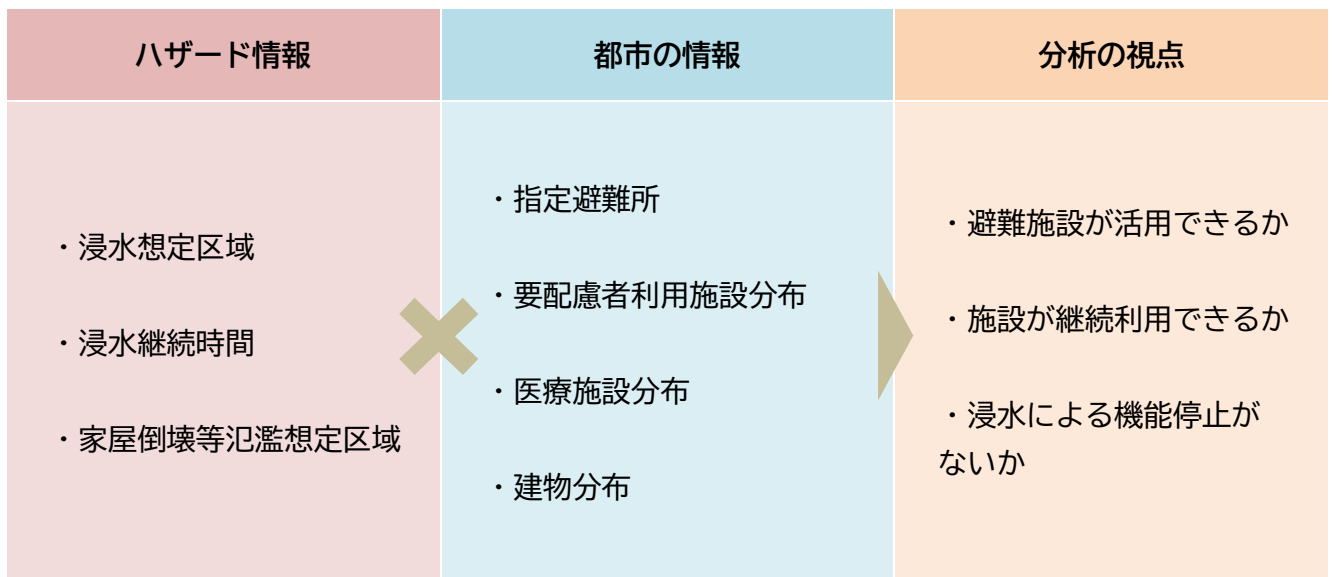
防災指針の検討は、災害リスクの分析や防災上の課題を抽出して行います。また、当該指針に基づく具体的な取組についても定めます。

災害リスクの高い地域を抽出するため、第2章「都市の現状」に示したハザード情報と都市の情報とを重ね合わせ、地区レベルの分析（マイクロ分析）を行い、防災上の課題を抽出します。

#### ハザード情報と都市の情報の重ね合わせ



▲図 8-1 立地適正化計画作成の手引きより抜粋（出典：国土交通省）



▲図 8-2 ハザード情報と都市の情報の重ね合わせのイメージ

### (1) 土砂災害リスク

土砂災害リスクとして、舞鶴山周辺に地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域が指定されています。土砂災害リスクは居住誘導区域から全て除外します。

### (2) 洪水災害リスク

倉津川及び押切川沿いに浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫、河岸浸食）が指定されています。家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫、河岸浸食）は、家屋の倒壊・流失をもたらすような激しい氾濫流、河岸浸食が発生することが予想される区域であり、人命被害に直結する可能性があるため、居住誘導区域から全て除外します。

## 2 災害リスクの分析

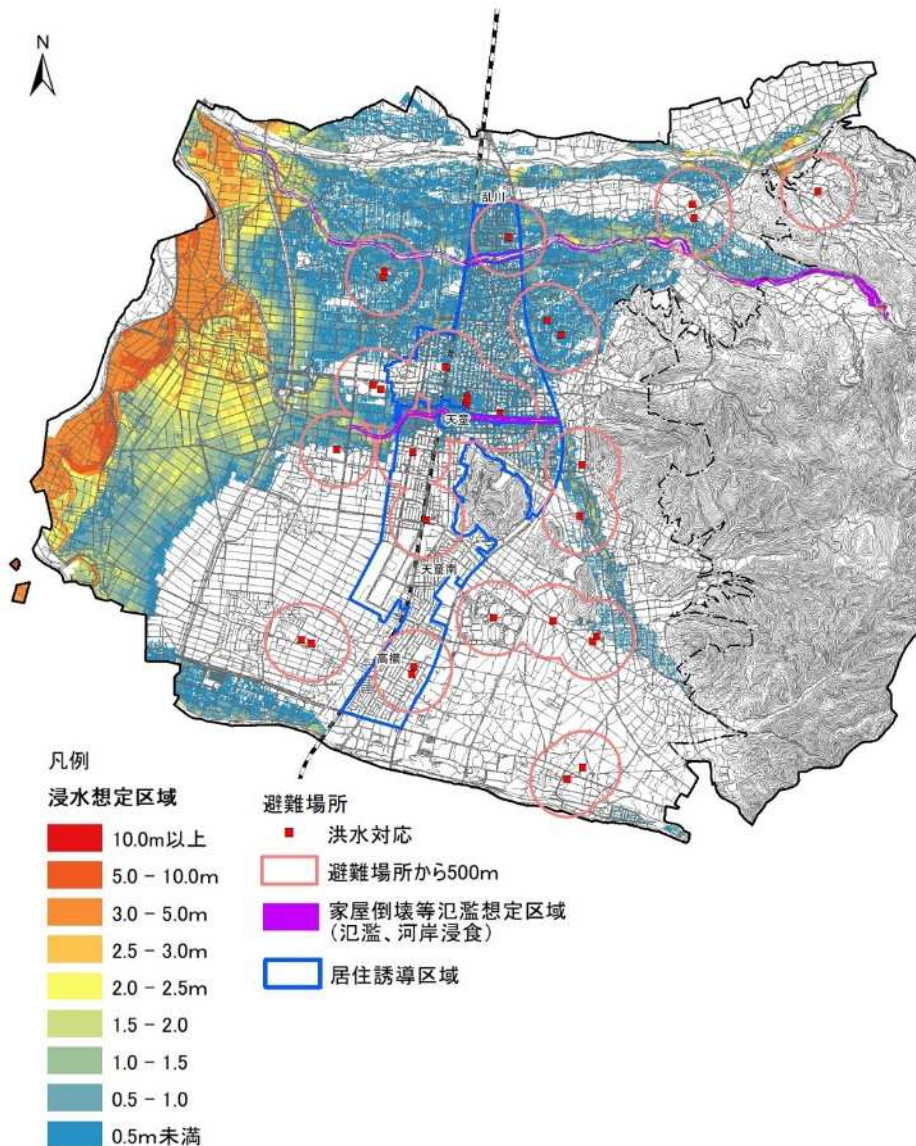
### (1) 災害リスクの分析（浸水想定区域（想定最大規模）①）

#### 【重ね合わせた情報】

- ア 浸水想定区域（想定最大規模）
- イ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫、河岸浸食）
- ウ 避難場所（500m圏域）

#### 【分析の視点】

浸水に対して避難場所に速やかな避難が可能か。



▲図 8-3 災害リスクの分析図①

#### 【分析結果】

居住誘導区域内に一部浸水深 0.5m以上のエリアが含まれていますが、避難場所は概ね 500m以内に立地しており、速やかに避難できる環境にあります。



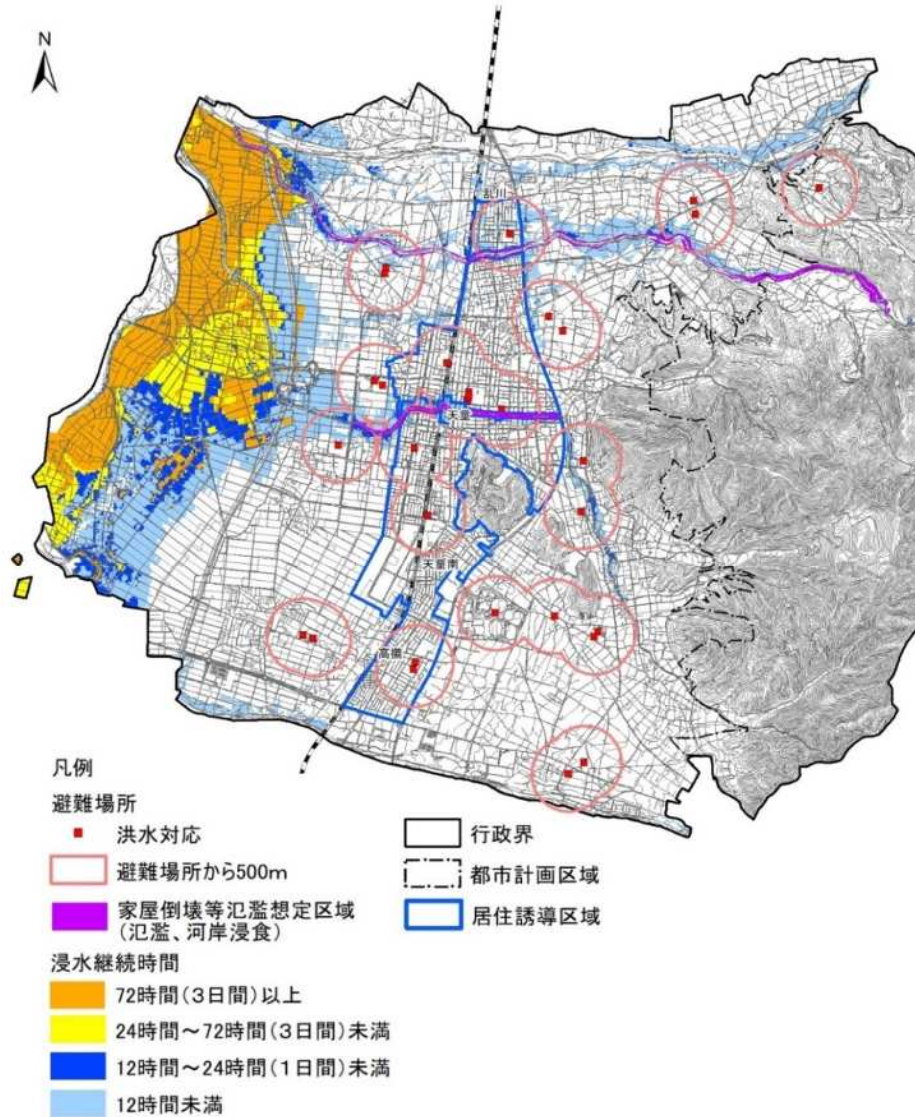
## (2) 災害リスクの分析（浸水継続時間（想定最大規模）①）

### 【重ね合わせた情報】

- ア 浸水継続時間（想定最大規模）
- イ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫、河岸浸食）
- ウ 避難場所（500m圏域）

### 【分析の視点】

浸水により避難場所の孤立するリスクがあるか。



▲図 8-4 災害リスクの分析図②

### 【分析結果】

浸水が12時間以上継続するエリアに避難場所の立地はなく、避難場所が孤立する可能性は低い状況にあると考えられます。

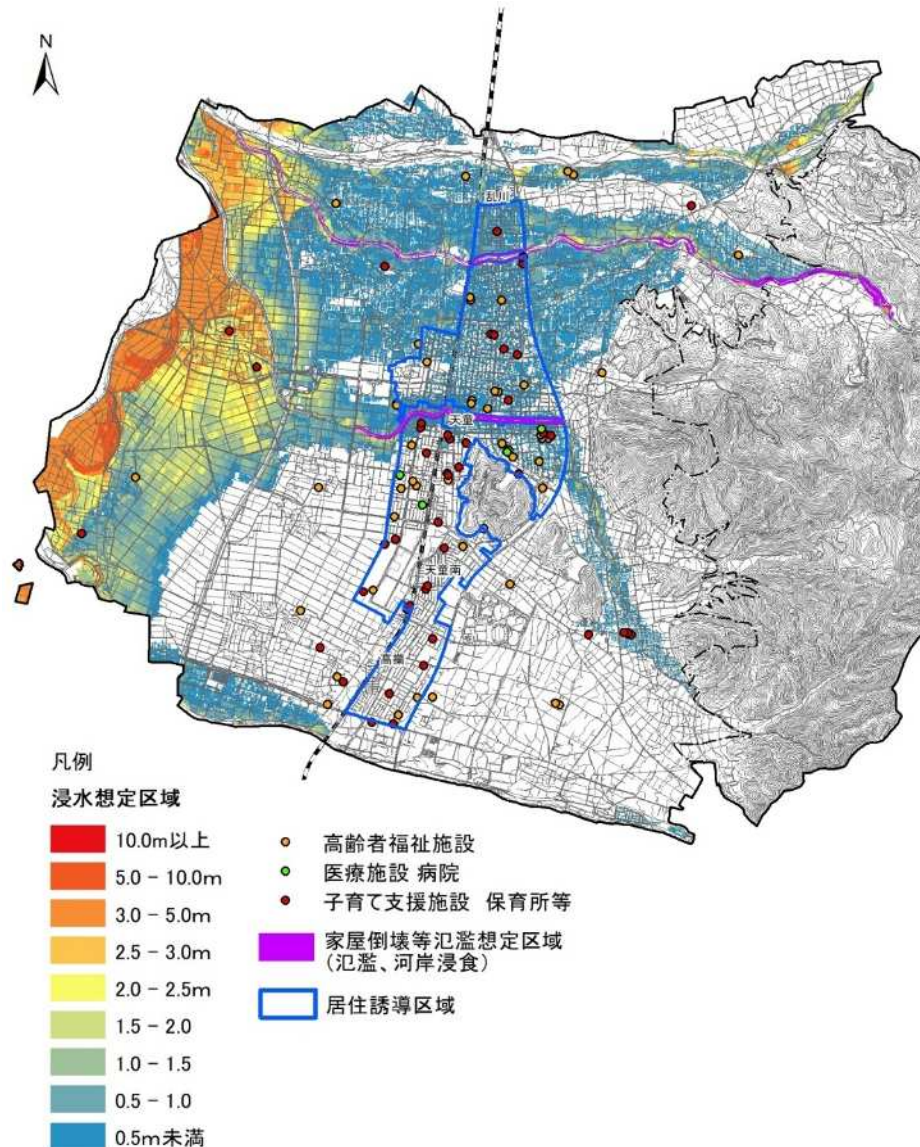
### (3) 災害リスクの分析（浸水想定区域（想定最大規模）②）

#### 【重ね合わせた情報】

- ア 浸水想定区域（想定最大規模）
- イ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫、河岸浸食）
- ウ 要配慮者利用施設（高齢者福祉施設、病院、保育所等（就学前児童入所施設））

#### 【分析の視点】

浸水に対して要配慮者利用施設の被災リスクがあるか。



▲図 8-5 災害リスクの分析図③

#### 分析結果】

浸水想定区域内に要配慮者利用施設が立地しています。市街化区域周辺においては、浸水深は概ね 0.5m未満のため、浸水被害のリスクは低い状況にあると考えられます。市街化調整区域においては、市の西部地域で浸水深 0.5～2.5mのエリアに保育所等（就学前児童入所施設）が立地しています。



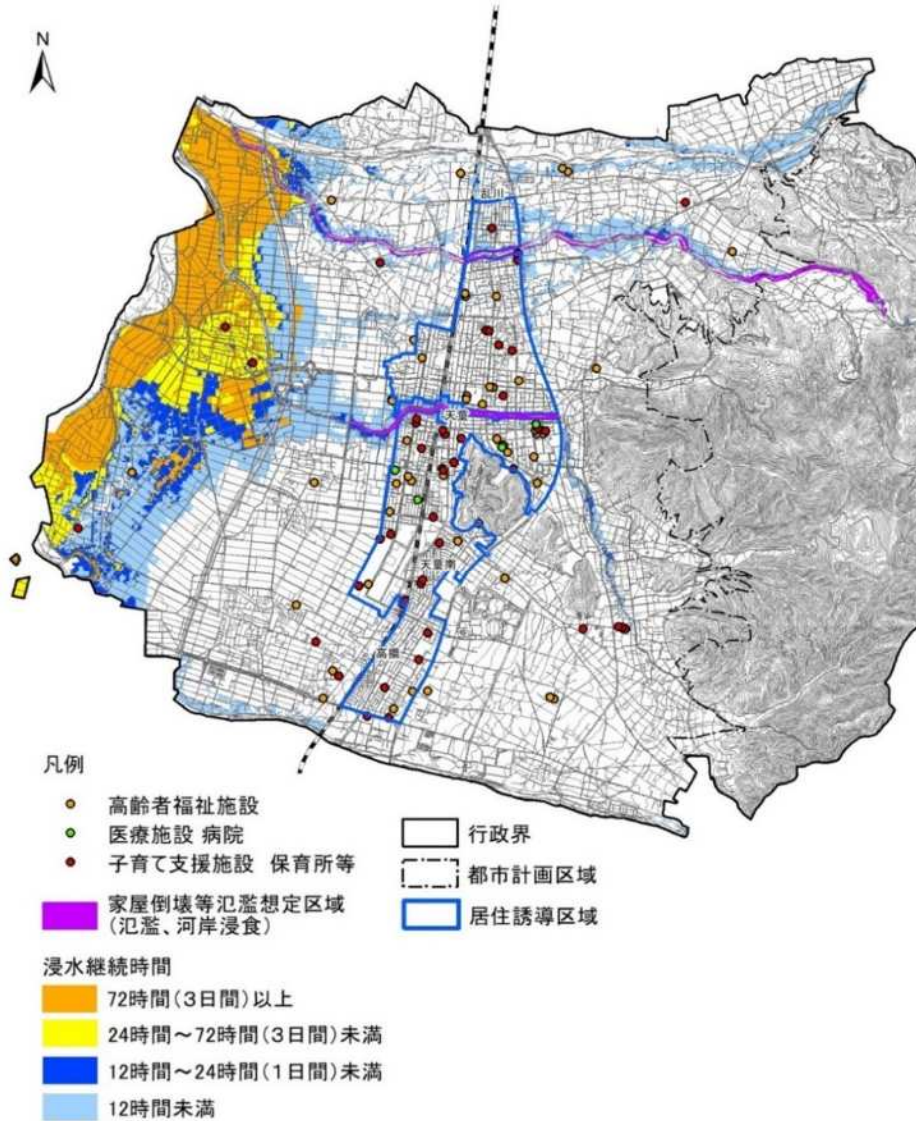
#### (4) 災害リスクの分析（浸水継続時間（想定最大規模）②）

##### 【重ね合わせた情報】

- ア 浸水継続時間（想定最大規模）
- イ 家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫、河岸浸食）
- ウ 要配慮者利用施設（高齢者福祉施設、病院、保育所等（就学前児童入所施設））

##### 【分析の視点】

浸水により要配慮者利用施設の孤立するリスクがあるか。



▲図 8-6 災害リスクの分析図④

##### 【分析結果】

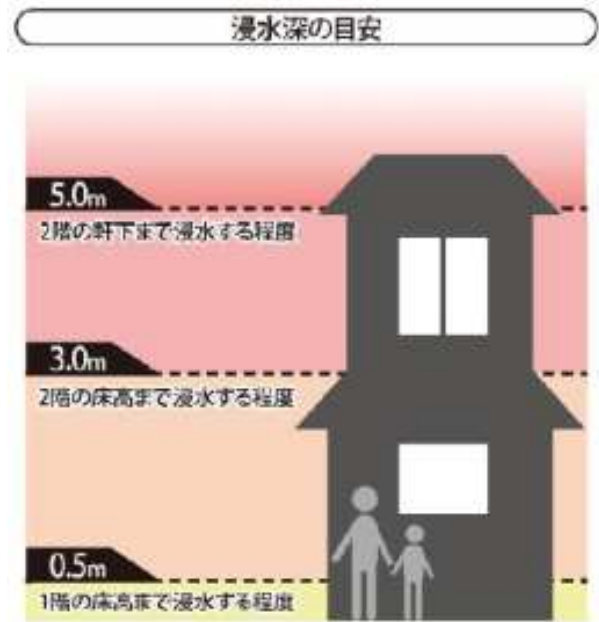
浸水継続時間が生じるエリアに要配慮者利用施設が立地しています。市街化区域周辺においては、全て浸水継続時間 12 時間未満のため、施設が孤立する可能性は低い状況にあると考えられます。市街化調整区域においては、市の西部地域で浸水継続時間 72 時間（3 日間）以上のエリアに保育所等（就学前児童入所施設）が立地しています。



・【参考】 浸水深と人的被害のリスク

浸水深	浸水の目安
0.5m	1階の床高まで浸水する程度
3.0m	2階の床高まで浸水する程度
5.0m	2階の軒下まで浸水する程度

▲表 8-1 浸水深の目安



▲図 8-7 「天童市洪水ハザードマップ」より抜粋

実例や実験データから、0.5mの水深で大人でも避難が困難

【避難・移動の実例】

[東海豪雨]

東海豪雨水害時に、ゴムボートなどで救助されて避難した時の浸水深は膝の高さ以上であった。

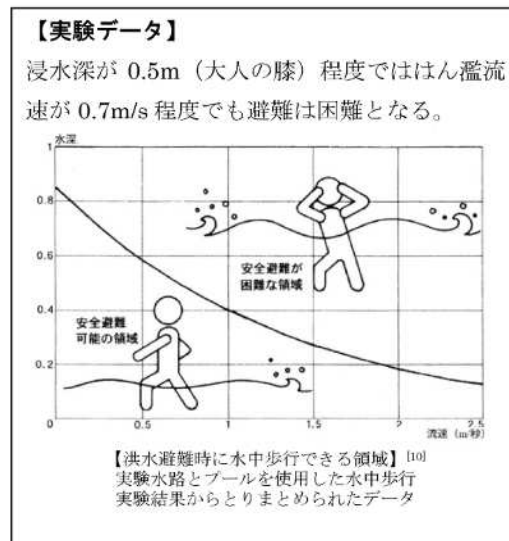
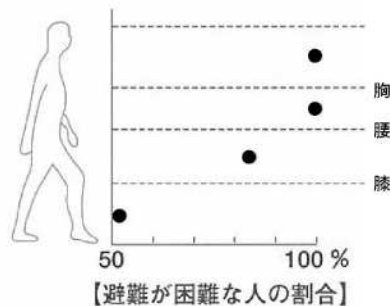
[7]

[伊勢湾台風]

伊勢湾台風の際に避難した人のアンケート結果では、浸水深が大人の男性で 0.7m 以下、女性で 0.5m 以下の場合に避難が可能であった。[8]

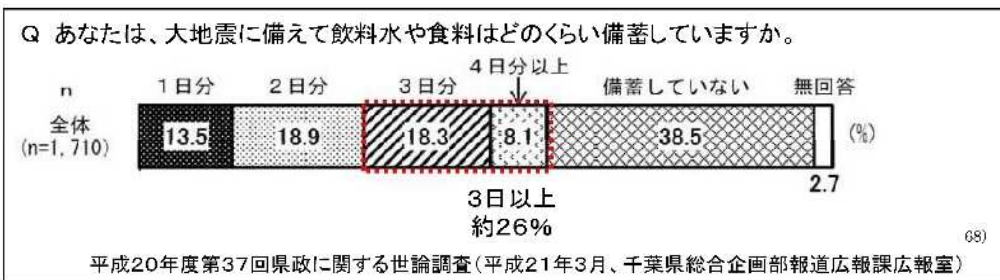
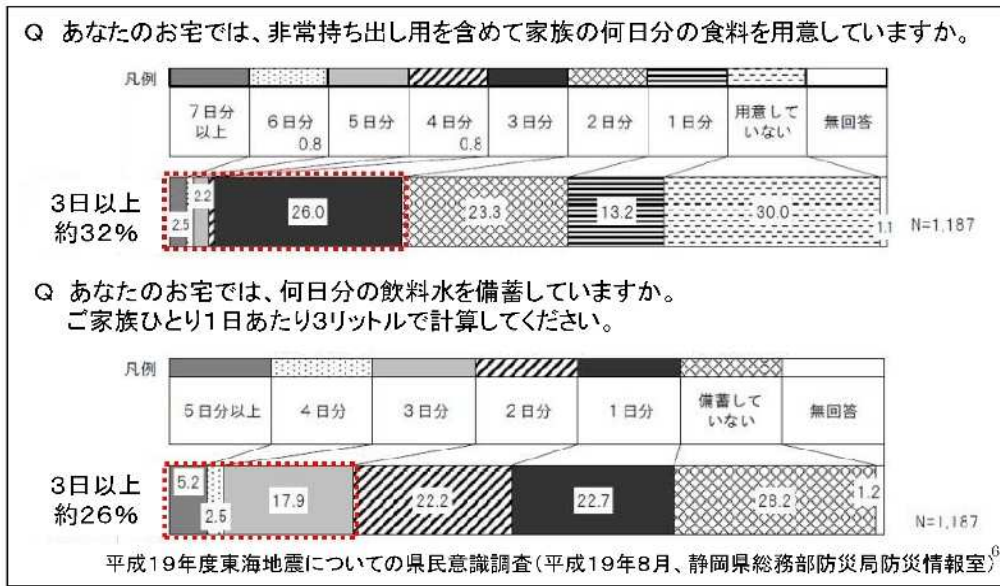
[関川水害]

関川水害(平成 7 年)における調査結果によれば、浸水深が膝(0.5m)の高さ以上になると、ほとんどの人が避難困難であった。[9]



▲図 8-8 「洪水ハザードマップの手引き(改訂版)」より抜粋

・【参考】 浸水継続時間と人的被害のリスク



▲図 8-9 「洪水ハザードマップの手引き(改訂版)」より抜粋

### 3 取組の方針

#### (1) 地域防災体制の強化

自主防災組織を中心とした地域防災活動を充実させ、市民の防災意識の高揚と対応能力の向上を図ります。また、平常時から防災訓練や各種訓練を実施し、災害時の初動体制の構築を図ります。

#### (2) 地区計画制度の見直し

浸水被害が想定される地域の地区計画（土留、盛土等）の見直しに向けた検討を行います。

#### (3) 水害に強い都市づくりの推進

局所的な集中豪雨の増加による河川の増水と浸水被害のリスクを最小限に抑え、市街地の雨水流出抑制を図るため、雨水幹線等の整備を進め、水害に強い都市づくりを進めます。また、倉津川への排水負荷を軽減するため、周辺環境に考慮しながら市街地の内水対策を検討します。

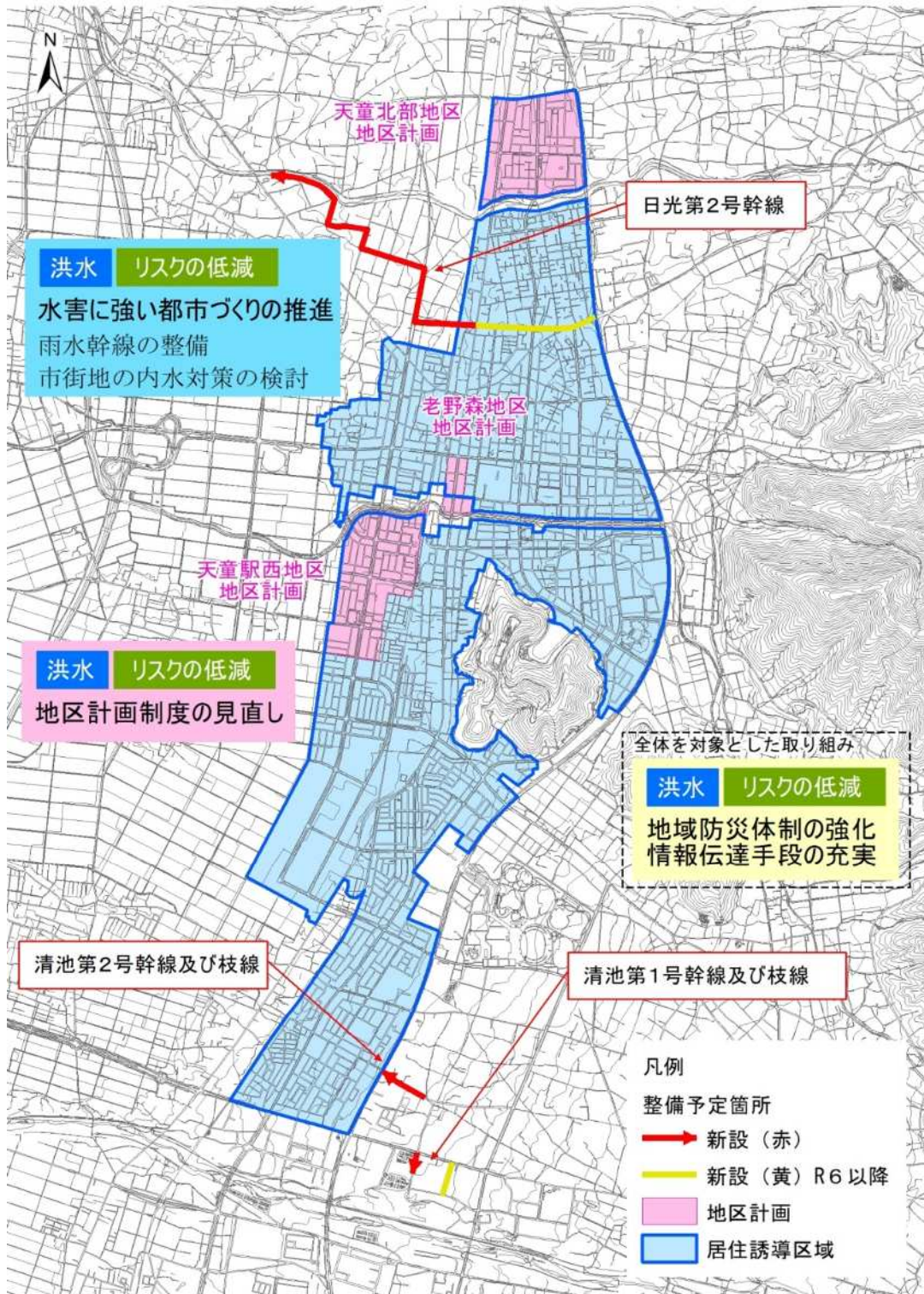
#### (4) 情報伝達手段の充実

市民に災害や避難に関する情報を迅速かつ正確に伝達するため、情報伝達手段の多様化・多重化を進め、緊急時の情報伝達体制の構築に取り組みます。市のホームページや登録制メール、SNS等を活用した情報の伝達に取り組むとともに、引き続き避難所等の看板整備やハザードマップ等による防災情報の周知・啓発を推進します。

施策		実施主体	実現時期の目標		
			短期（5年）	中期（10年）	長期（20年）
地域防災体制の強化	地域防災活動の充実	市	→		
	防災訓練・各種訓練の実施				
地区計画制度の見直し	天童駅西、老野森、天童北部地区の各一部の見直し	市	→		
水害に強い都市づくりの推進	清池第1・2号幹線、日光第2号幹線等の整備	市	→		
	市街地の内水対策の検討				
情報伝達手段の充実	情報伝達手段の多様化・多重化	市	→		
	避難所の看板整備				
	ハザードマップによる防災情報の周知・啓発				

▲表 8-2 防災上の取組計画





▲図 8-10 防災上の取組方針図

※雨水幹線の整備については、令和 2（2020）年 1 月時点の計画となっています。