

最上町立地適正化計画 案

令和 8 年 3 月

最上町

目次

| | |
|----------------------------|-----------|
| 序論 | 1 |
| 第1章 計画策定にあたって..... | 2 |
| 1 策定の背景と目的..... | 2 |
| 2 計画の位置づけ..... | 2 |
| 3 計画の対象区域..... | 5 |
| 4 計画期間..... | 5 |
| 第2章 都市の現状..... | 6 |
| 1 人口・世帯数の動向..... | 6 |
| 2 土地利用・施設の状況..... | 9 |
| 3 移動の状況..... | 19 |
| 4 災害に関する状況..... | 21 |
| 第3章 都市づくりの主要課題..... | 30 |
| 1 人口・世帯数..... | 30 |
| 2 土地利用・施設..... | 30 |
| 3 移動..... | 30 |
| 4 災害..... | 30 |
| 本論 | 31 |
| 第1章 立地適正化に関する基本的な方針..... | 32 |
| 1 都市の将来像..... | 32 |
| 2 まちづくりの基本方針（ターゲット）..... | 32 |
| 3 都市の骨格構造..... | 33 |
| 4 課題解決のための誘導方針（ストーリー）..... | 34 |
| 第2章 誘導区域・誘導施設の設定..... | 35 |
| 1 居住誘導区域..... | 35 |
| 2 都市機能誘導区域..... | 42 |
| 3 誘導施設..... | 45 |
| 第3章 防災指針..... | 48 |
| 1 防災指針とは..... | 48 |
| 2 災害リスクの分析..... | 48 |
| 3 防災・減災まちづくりに向けた課題..... | 62 |
| 4 防災まちづくりの将来像・取組方針..... | 63 |
| 5 防災に関する具体的な取組・スケジュール..... | 64 |
| 第4章 誘導施策..... | 65 |
| 1 居住を誘導するための施策..... | 65 |
| 2 誘導施設の立地を誘導するための施策..... | 66 |
| 第5章 計画の評価方法..... | 67 |
| 1 目標指標の設定..... | 67 |
| 2 計画の評価方法..... | 67 |

序論

第1章 計画策定にあたって

1 策定の背景と目的

人口減少や高齢化が進む中で、誰もが安心して住み続けられるまちをつくるためには、住居や医療、福祉、商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通等で容易にアクセスできるような『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを行い、都市全体の構造を見直していくことが必要です。

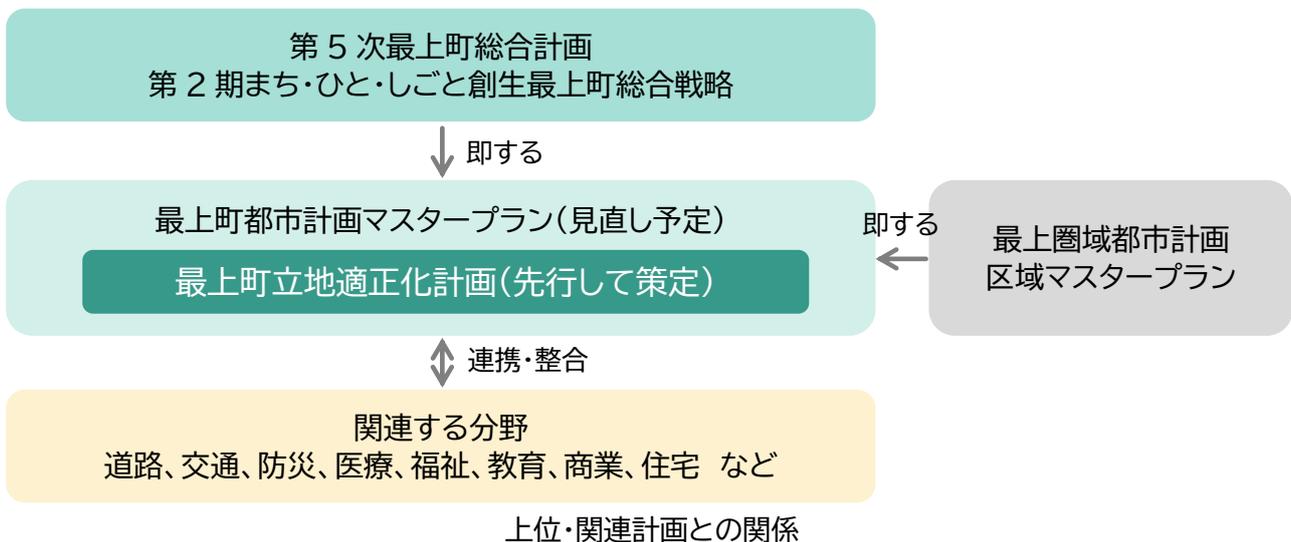
立地適正化計画（以下、「当計画」という）は、居住誘導区域¹及び都市機能誘導区域²を定め、住居や様々な都市機能増進施設³（以下、「誘導施設」という）の誘導施策を講じるとともに、一定の建築行為等について事前届出制度を設けることにより、持続可能な都市構造の形成を図ることを目的としています。

最上町（以下、「本町」という）においても、急速な人口減少や少子高齢化に伴い、都市の低密度化⁴や財政状況の悪化が進み、より一層厳しい状況になることが推測されることから、「最上町立地適正化計画」（以下、「本計画」という）を策定します。

2 計画の位置づけ

(1) 上位・関連計画との関係

本計画は、本町の上位計画や県の区域マスタープランに即しつつ、今後見直し予定の都市計画マスタープランに包括される計画として、先行して策定し、各種関連計画等との連携・整合を図りながら推進します。



- 1 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。
- 2 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区域。
- 3 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与する施設。
- 4 都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象。

(2) 主な上位・関連計画の概要

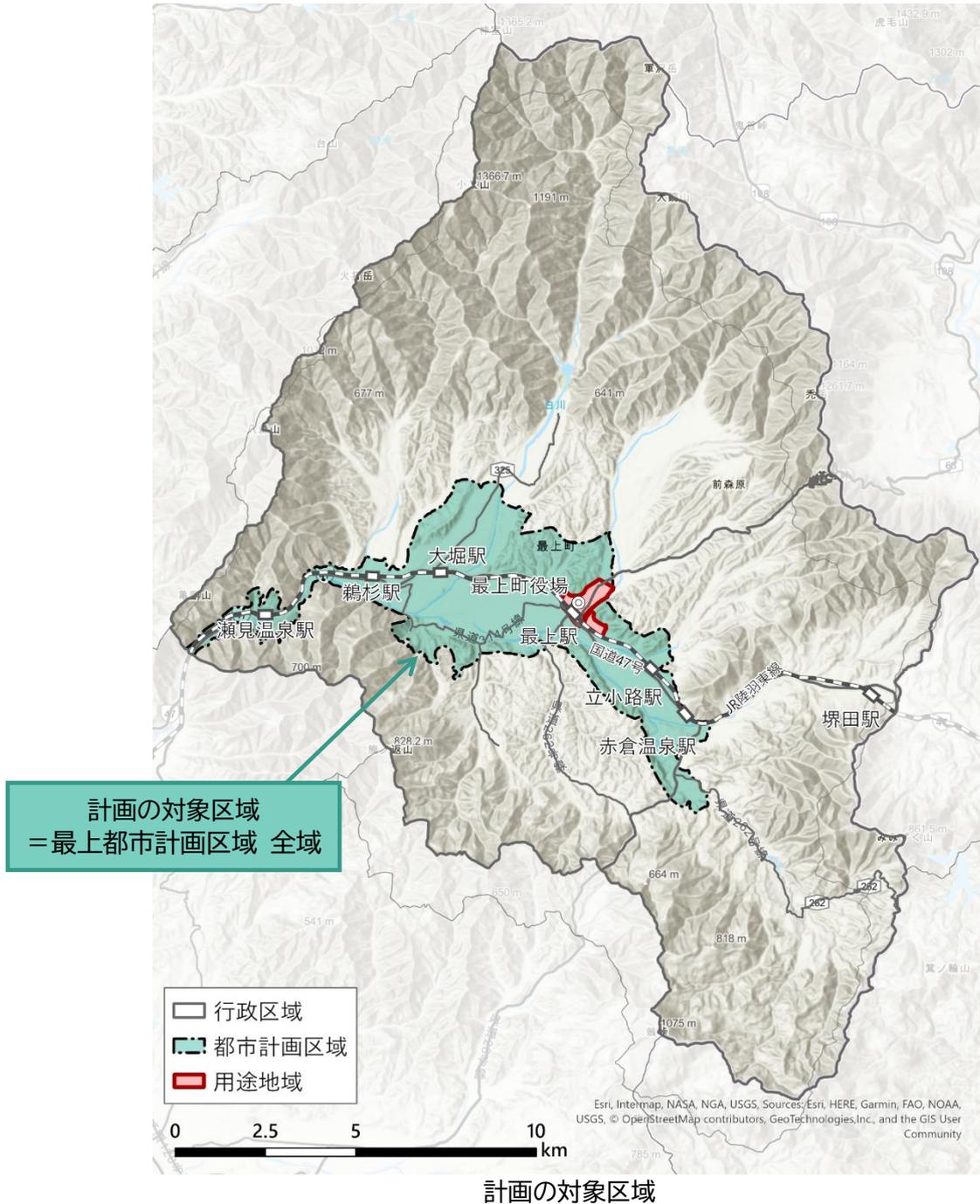
| | |
|-------------|---|
| 計画名 | 第5次最上町総合計画 |
| 策定年月 | 令和3(2021)年9月 |
| 計画期間 | 令和3(2021)年度～令和12(2030)年度 ※基本計画:令和3(2021)年度～令和7(2025)年度 |
| まちのめざす将来像 | 明日 今日よりもっと好きになれる 最上町 ～笑顔が輝き 住み続けたくなるまちへ～ |
| 基本目標 | 1 「楽しいね」と言えるまち【子育て・教育・文化】 2 「幸せだね」と言えるまち【保健・福祉・医療】 3 「安心だね」と言えるまち【建設・防災】 4 「豊かだね」と言えるまち【産業・経済】 5 「美しいね」と言えるまち【環境・エネルギー】 6 「住みやすいね」と言えるまち【定住・協働】 |
| 将来目標人口 | 令和12(2030)年の目標人口：6,400人 |
| 本計画への主な関連内容 | ・災害リスクの低減や防災減災対策の強化、公共インフラの改良整備や長寿命化の推進 ・農業や観光など地域産業を活性化し、雇用創出や「道の駅」を拠点とした経済振興を進める観点から、生活拠点と産業拠点の適切な配置の検討 ・住民参画や行政との協働による住みやすい環境の形成、移住支援による定住促進、人口減少・高齢化への対応など、持続可能なまちづくりとの整合 |

| | |
|-------------|--|
| 計画名 | 第2期まち・ひと・しごと創生 最上町総合戦略 |
| 策定年月 | 令和2(2020)年4月策定 令和6(2024)年4月改訂 |
| 計画期間 | 令和3(2021)年度～令和7(2025)年度 |
| プロジェクト・基本目標 | 1 地域の特性に応じた稼ぐ地域と安心して働ける環境の実現 〈基本目標〉 最上町のあらゆる地域資源を利用した、農観商工連携による魅力あふれた地域産業を創出し雇用増進を図りながら人口減少を緩やかにする 2 交流・連携による新しい人の流れの創出と移住定住の促進 〈基本目標〉 地域資源、人材を活用した魅力あふれる交流・定住の促進 3 結婚・出産・子育て支援の充実 〈基本目標〉 「子育て憲章」を柱に、最上町で結婚・出産・子育てすることに安心を感じる「子育て大国」を目指す 4 活力を生み、安心して暮らせる生活環境の確立 〈基本目標〉 県・市町村との連携やデジタル技術の活用により町の活力を助長し、自治協働のまちづくりの推進を図る |
| 本計画への主な関連内容 | ・地方移住・定住支援事業(空き家対策、生活環境整備等により居住環境を改善) ・都市農村交流活性化推進事業(関係人口を増やし、地域の魅力を向上) |

| | |
|------------------|---|
| 計画名 | 最上圏域都市計画区域マスタープラン 新庄都市計画区域、金山都市計画区域、最上都市計画区域及び真室川都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 |
| 策定年月 | 平成 30(2018)年 4 月 |
| 目標年次 | 令和 17(2035)年度 |
| 最上圏域の都市づくりの基本理念 | 森と里山の文化と歴史が薫る美しいまちなみと 農業・観光・工業が共栄する厚みのある産業が織りなすエコポリス |
| 最上圏域の市街地像 | 1 広域連携 ～都市間連携を推進する都市づくり～ 2 多様な交流 ～都市の魅力を活かした活力ある都市づくり～ 3 まちなか賑わい ～賑わいのあるコンパクトな都市づくり～ 4 安全・安心 ～いのちを守る都市づくり～ |
| 課題 | 〈最上都市計画区域〉※以下、最上都市計画区域に対する内容。 ・人口は減少傾向にあり、市街地の空洞化や空き家等の増加等が課題 ・駅周辺部や温泉地等に集落が点在しているため、国道及び鉄道によるネットワークを維持、最上圏域内での都市機能の補完及び集積、医療や福祉等の生活サービス維持が課題 |
| 区域区分 | 無(区域区分を定めない) |
| 土地利用構想図及び都市施設配置図 | |
| 土地の利用分類 | <p>I 商業地：現行の商業系用途地域。土地の高度利用を図りながら、買い物、業務の利便性の向上を図るとともに、飲食や文化・スポーツ・教養等の機能の充実を図り、中心商業地の形成を推進。(最上駅周辺 等)</p> <p>II 工業地：現行の工業系用途地域。周辺環境との調和に配慮しつつ、工業地外に立地する既存工場の移転・集約化、機能の維持・増進を図る。(最上駅南側 等)</p> <p>III 住宅地：現行の住居系用途地域。居住環境の向上を図る。</p> |
| 本計画への主な関連内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・大規模集客施設：本計画で位置づける都市機能誘導区域等への誘導を図る。 ・医療施設や高齢者福祉施設、子育て施設等のその他都市施設：施設等の建替え・増築等にあたっては、公有地や公共施設の活用を検討するとともに、まちなか等の利便性の高い地域への誘導を図る。 ・子育て関連施設：駅や学校周辺等利便性の高い地域への誘導を図る。 ・用途地域の未利用地、空き家及び空き地の活用を検討し、空洞化の抑制に努める。 |

3 計画の対象区域

当計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体とすることが基本になります。よって、本計画の対象区域は、一体の都市として総合的に整備や開発、保全をする必要がある区域として都市計画法に基づき定められている「最上都市計画区域」の全域とします。



4 計画期間

本計画の期間は、令和 8（2026）年度から令和 27（2045）年度までの 20 年間とします。ただし、社会情勢の変化や上位・関連計画との整合を図ること等を踏まえ、概ね 5 年ごとに見直しを検討します。

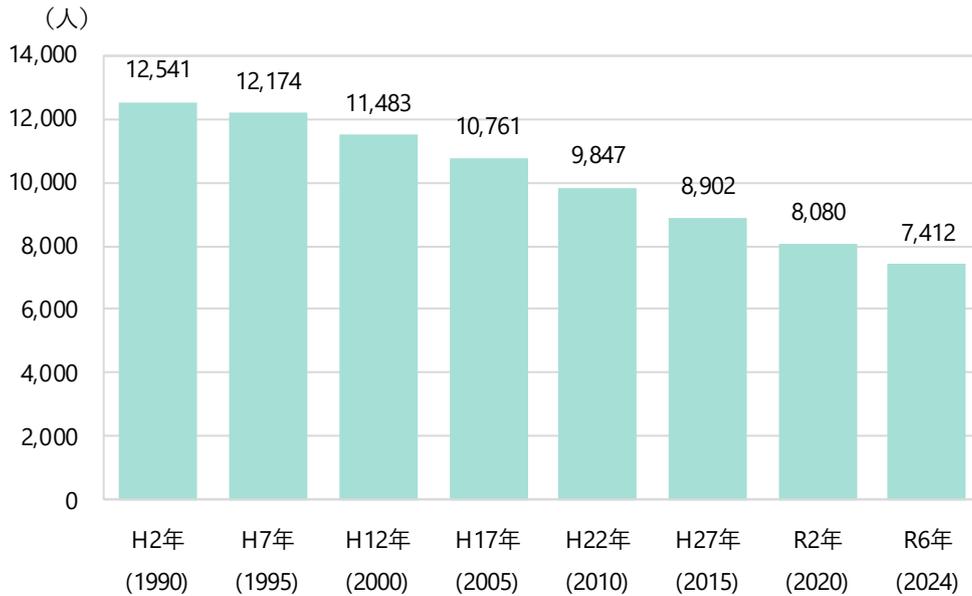
第2章 都市の現状

1 人口・世帯数の動向

(1) 人口の推移・分布・密度

① 人口の推移

平成2（1990）年以降の人口推移は減少傾向が続いており、令和6（2024）年では7,412人と約35年間で5,000人程度減少しています。

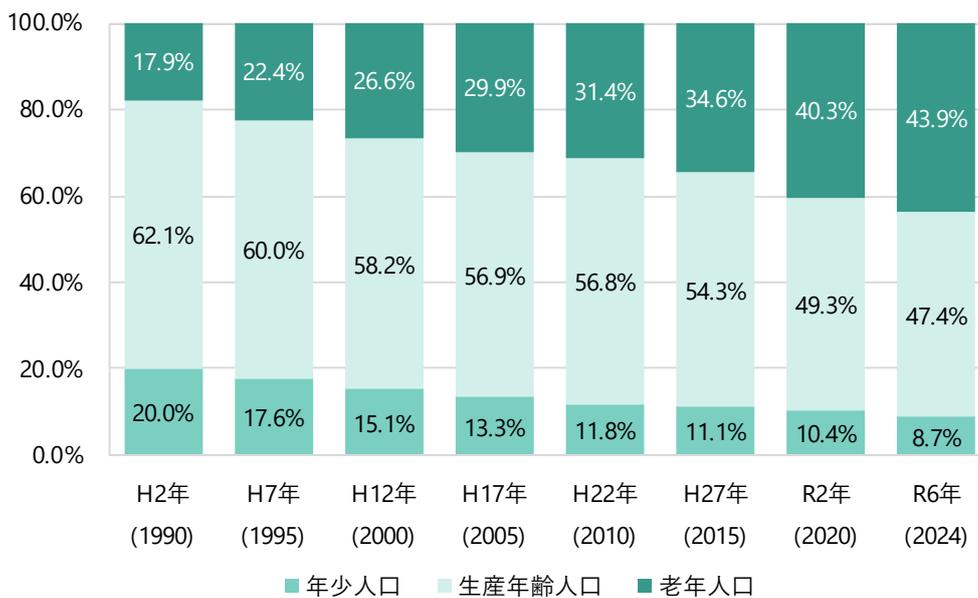


人口の推移

資料：国勢調査（～令和2年・各年10月1日時点）、住民基本台帳（令和6年9月末時点）

② 年齢3区分別人口割合の推移

年齢3区分別人口割合は、年少人口と生産年齢人口は減少傾向、老年人口は増加傾向にあります。

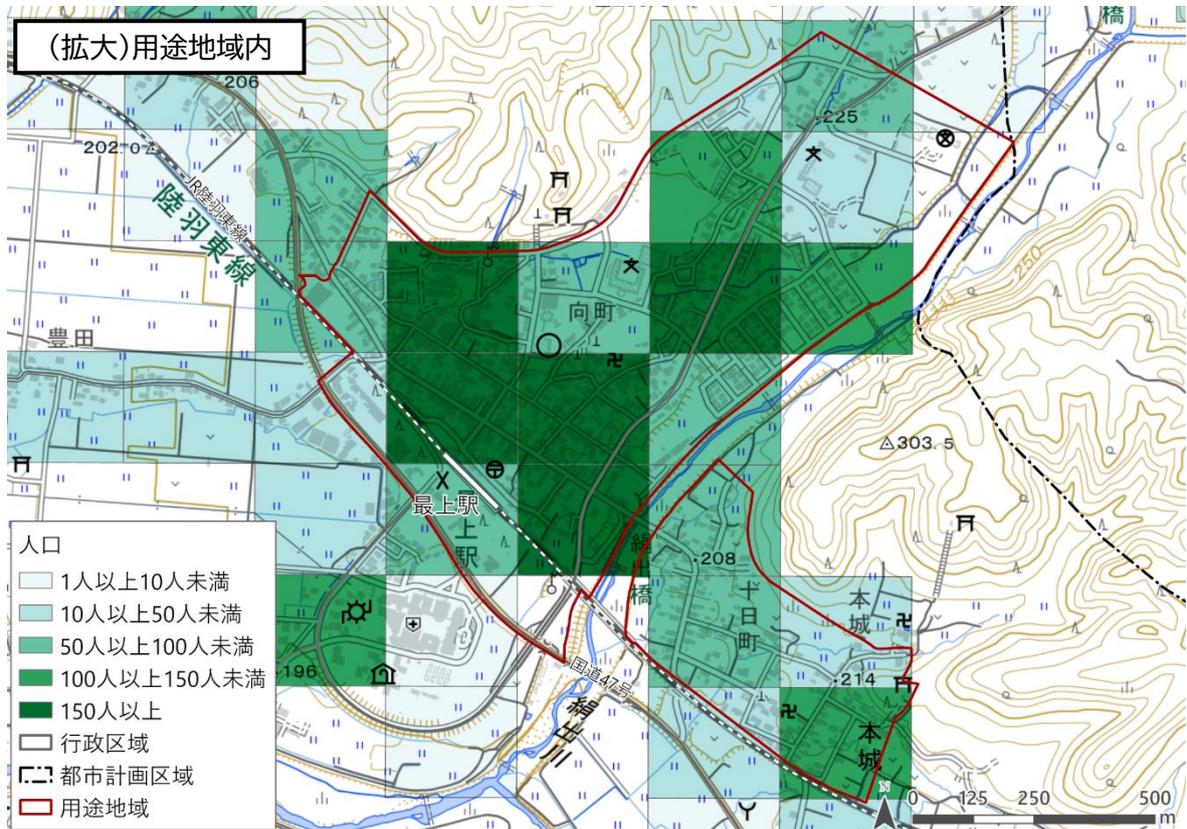
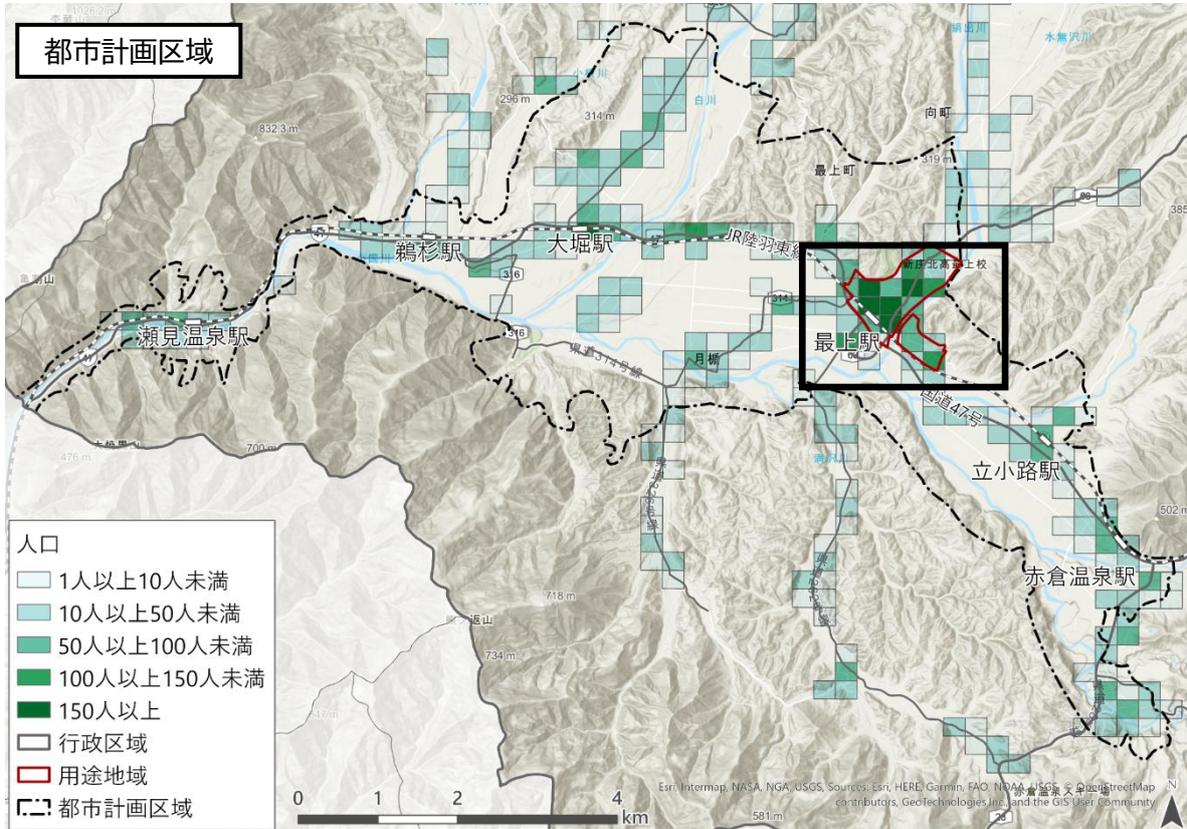


年齢3区分別人口割合の推移

資料：国勢調査（～令和2年・各年10月1日時点）、住民基本台帳（令和6年9月末時点）

③ 人口分布

本町の人口は、主に国道47号沿い、県道沿いに分布しており、最上町役場やJR陸羽東線の最上駅のある用途地域内が多くなっています。

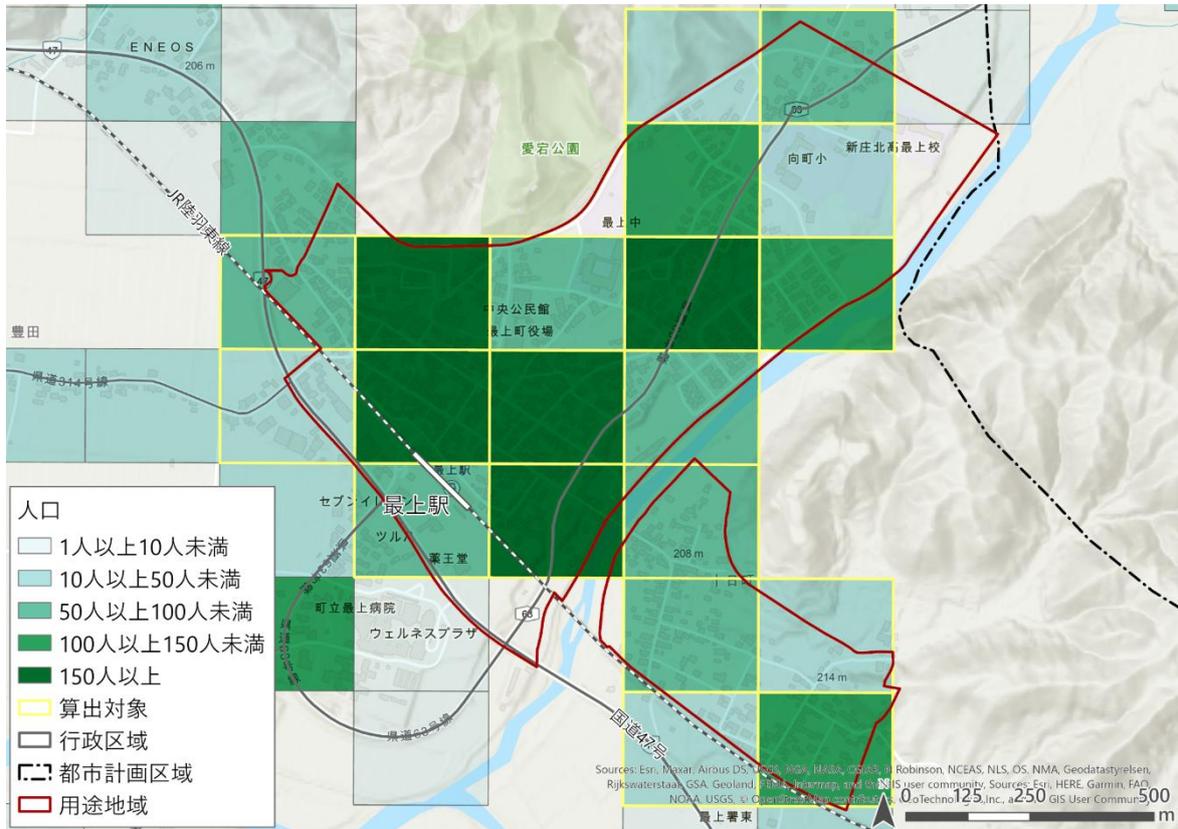


人口の分布

資料：国勢調査（令和2年）

④ 用途地域内の人口密度

令和 2 (2020) 年における用途地域内の人口密度は、20.3 人/ha となっています。

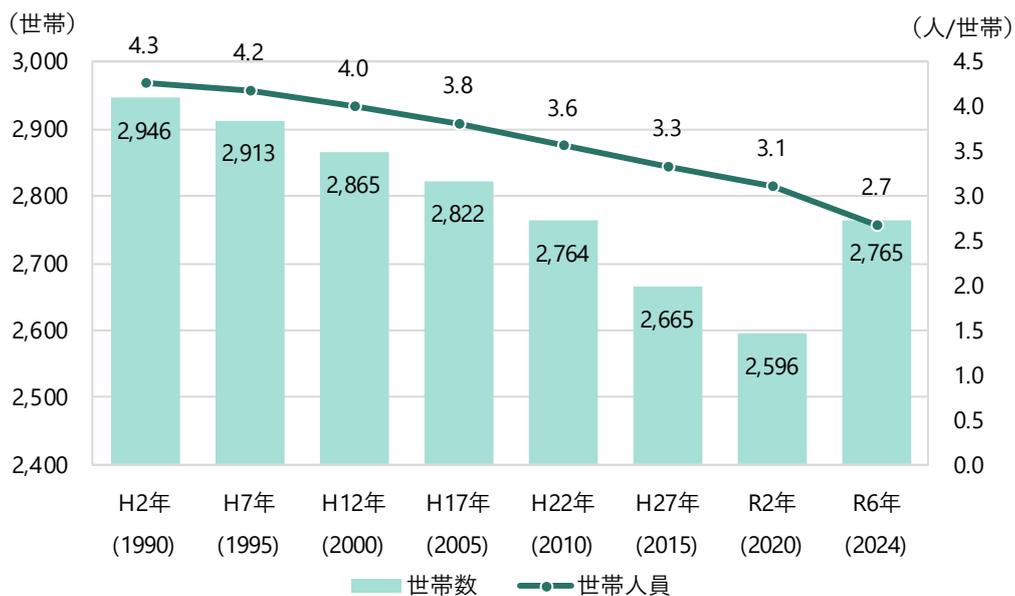


人口の分布

資料：国勢調査（令和 2 年）

(2) 世帯数・世帯人員の推移

平成 2 (1990) 年以降の世帯数は減少傾向が続いており、令和 2 (2020) 年では 2,596 世帯と約 30 年間で 350 世帯減少しています。世帯人員も減少傾向が続き、同年では 3.1 人/世帯となっています。



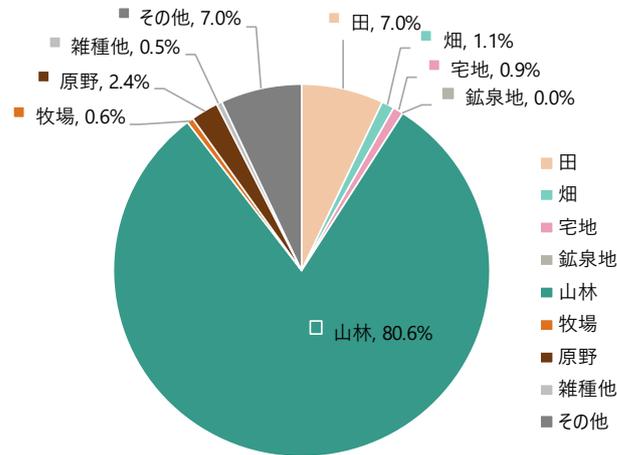
世帯数の推移

※ 令和 6 (2024) 年の住民基本台帳の数値は、国勢調査と乖離し経年変化が把握できないため、参考として整理する。
資料：国勢調査（～令和 2 年・各年 10 月 1 日時点）、住民基本台帳（令和 6 年 9 月末時点）

2 土地利用・施設の状況

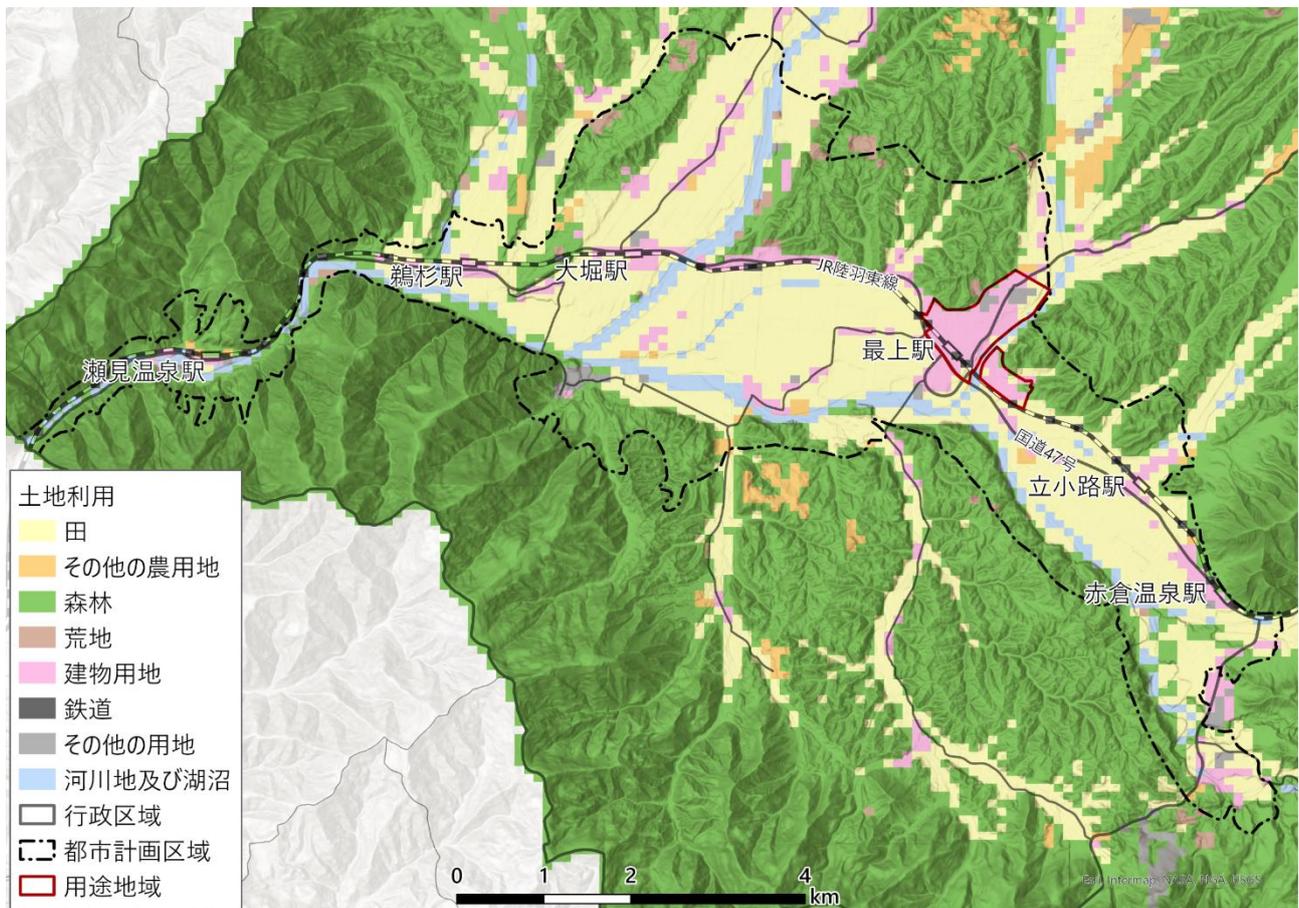
(1) 土地利用の状況

令和6(2024)年における本町の面積は330.37km²で、約80%が山林となっています。国土数値情報をみると、都市計画区域内では、田が4割強、森林が4割弱、建物用地が1割弱となっており、建物用地は主に用途地域内や国道47号及び県道沿いであり、人口分布が多い場所と重なります。



地目別面積割合(本町全域)

資料：町民税務課調べ（令和6年4月1日時点）



土地利用の状況

※ グラフの地目別面積とは出典が異なるため、土地利用の分類が異なる。

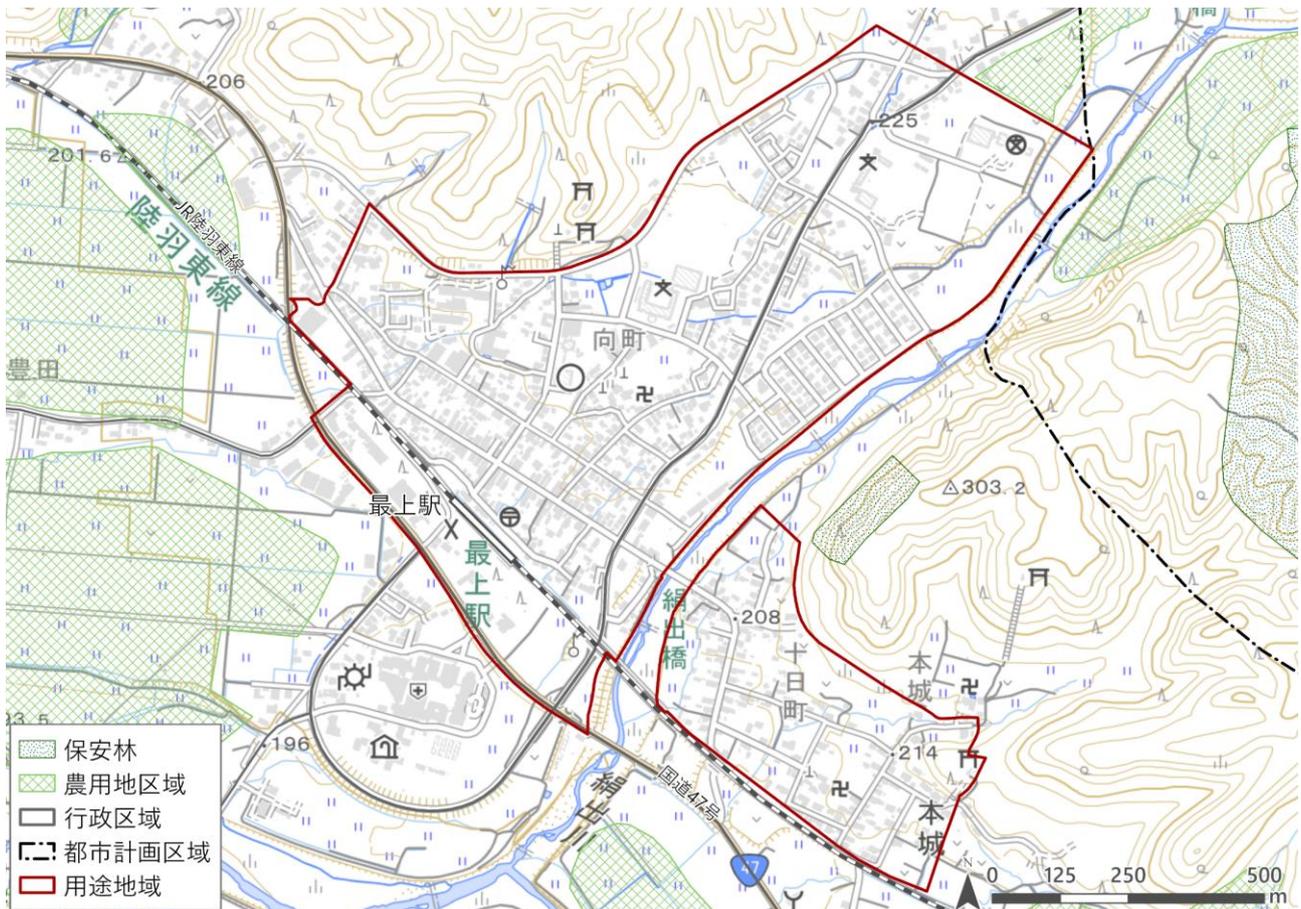
資料：国土数値情報「土地利用細分メッシュ」（令和3年）

(2) 法による土地利用規制

居住誘導区域に含めてはならない区域(法令)

法による土地利用の規制状況をみると、用途地域周辺では一部のエリアが森林法に規定する「保安林」や農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域⁵」に指定されています。このほか、自然公園法に規定する「特別区域」、自然環境保全法に規定する「原生自然環境保全地域」や「特別地域」は都市計画区域内には指定がない状況です。

また、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域として指定されることが予定されている「農業地域⁶」は、用途地域以外のほとんどに指定されています。

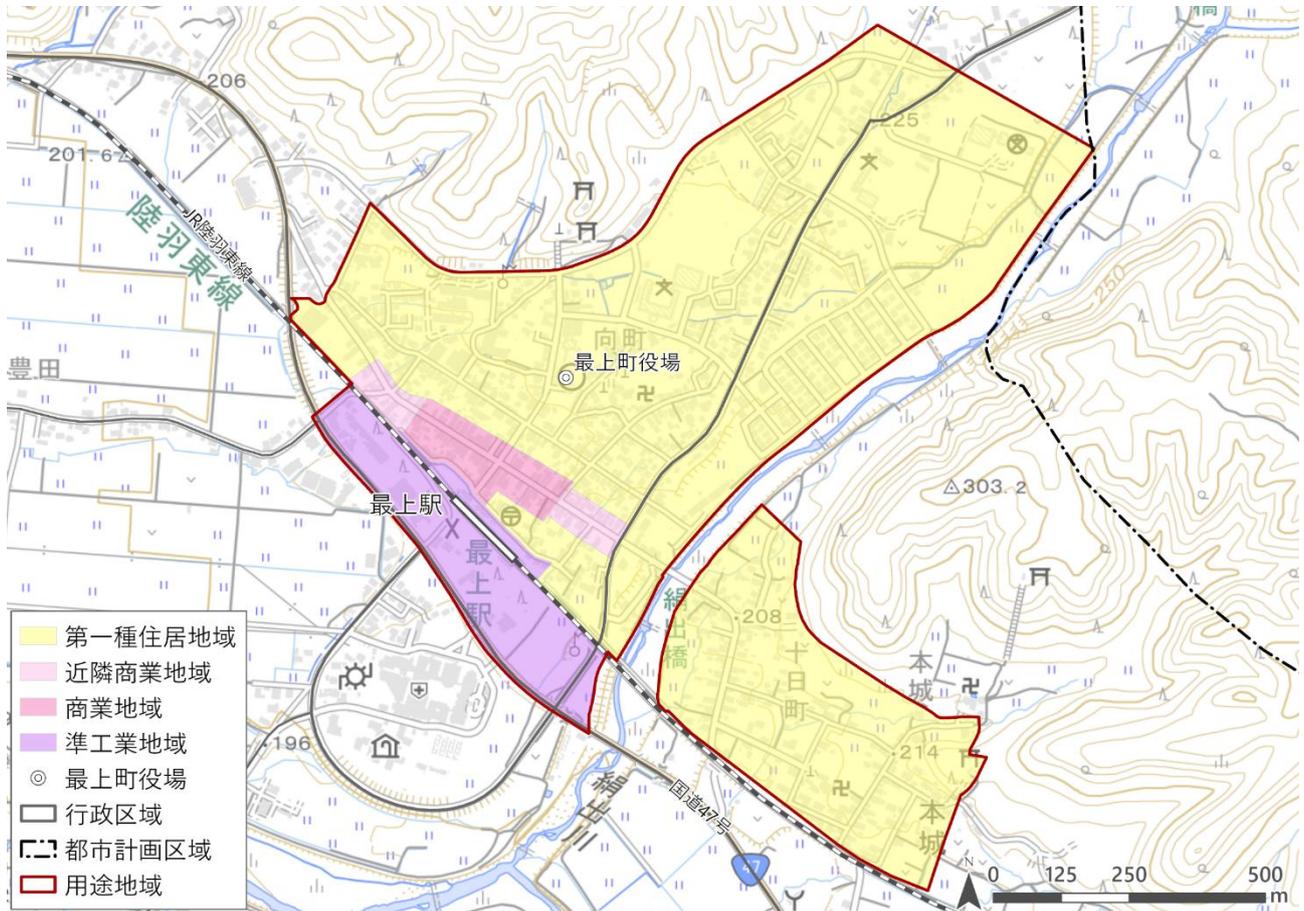


5 農用地区域：農業振興地域内で、特に重要な農業上の利用を確保すべき土地を区分して指定された区域。

6 農業地域：農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域。

(3) 用途地域の状況

13種類用途地域があるうち、本町には4種類の用途地域を指定しています。主に最上駅南側が準工業地域、最上駅前の東西に走る通りが商業地域、近隣商業地域、それ以外は第一種住居地域となっています。



用途地域の指定状況

資料：国土数値情報「用途地域」（令和元年）

(3) 生活利便施設

本町には、行政機能が1施設、商業機能が10施設、医療機能（病院・診療所）が4施設、介護福祉機能が9施設、金融機能が7施設、子育て機能が7施設、文化機能が1施設、教育機能が4施設あります。

生活利便施設一覧 1/2

| 番号 | 施設名 | 所在地 | 備考 |
|--------------|--------------------------|---------------|--|
| 行政機能 | | | |
| 1 | 最上町役場 | 向町644 | |
| 商業機能 | | | |
| 1 | マックスバリュ最上店 | 向町字村尻286-5 | |
| 2 | 薬王堂山形最上店 | 向町字町浦8-7 | |
| 3 | ツルハドラッグ最上店 | 向町107-3 | |
| 4 | セブンイレブン最上向町店 | 向町119-1 | |
| 5 | コメリハードアンドグリーン最上店 | 村尻523-1 | |
| 6 | 柴崎喜久光商店 | 向町817 | |
| 7 | 中村商店 | 富澤1157-1 | |
| 8 | 川の駅ヤナ茶屋もがみ | 大堀1469-7 | |
| 9 | セブンイレブン最上大堀店 | 志茂1701-1 | |
| 10 | ファミリーマートもがみ赤倉店 | 富澤1390-1 | |
| 医療機能（病院・診療所） | | | |
| 1 | 最上町立最上病院 | 向町64-3 | 病院（内科、外科、整形外科、産婦人科、婦人科、眼科） |
| 2 | 永井医院 | 向町536-9 | 一般診療（内科、循環器科、小児科、整形外科） |
| 3 | 医療法人 小川歯科医院 | 向町595-9 | 一般診療（歯科、矯正歯科） |
| 4 | 医療法人社団 向町成原歯科医院 | 向町50-8 | 一般診療（歯科） |
| 介護福祉機能 | | | |
| 1 | 最上町高齢者生活福祉センター 陽だまりの家 | 向町43-1 | 生活福祉センター |
| 3 | 最上町地域包括支援センター（ウェルネスプラザ内） | 向町43-1 | ※最上町ウェルネスプラザ内 健康福祉指導施設（健康センター、地域包括支援センター） |
| 2 | 最上町健康センター（ウェルネスプラザ内） | 向町43-1 | 健康福祉増進施設（健康クラブ、高齢者総合福祉センター、デイサービスセンター） |
| 4 | 特別養護老人ホーム紅梅荘 | 向町73-3 | 施設入所（従来型・ユニット型） |
| | 紅梅荘指定短期入所生活介護事業所 | | 短期宿泊（従来型・ユニット型） |
| 5 | 最上町介護老人保健施設やすらぎ | 向町64-3 | 施設入所 |
| | | | 短期宿泊 |
| | | | 通い |
| 6 | 健康福祉プラザ 小規模多機能もがみ | 大堀字蟹ノ又1360-19 | 多機能（通い・宿泊・訪問） |
| | 通所介護デイサービスもがみ | | 通い |
| 7 | ふれあいの里さくら | 富澤4467-1 | 多機能（通い・宿泊・訪問） |
| 8 | グループホームやまなみ | 向町5-10 | 地域密着 |
| 9 | 通所介護事業所グリーン | 向町43-1 | 通い ※最上町ウェルネスプラザ内 |

生活利便施設一覧 2/2

| 番号 | 施設名 | 所在地 | 備考 |
|-------|---------------------------------|-------------|------------|
| 金融機能 | | | |
| 1 | 最上郵便局 | 向町51-1 | 郵便局 |
| 2 | 瀬見郵便局 | 大堀1024 | |
| 3 | 羽前大堀郵便局 | 志茂森ノ越328-11 | |
| 4 | 羽前赤倉郵便局 | 富澤1162 | |
| 5 | (株)荘内銀行もがみ町支店 | 向町605-5 | 銀行 |
| 6 | 新庄信用金庫最上町支店 | 向町697-1 | 信用金庫 |
| 7 | JAバンクもがみ中央農業協同組合(JAおいしいもがみ)最上支店 | 向町字熊の前186-1 | 農協 |
| 子育て機能 | | | |
| 1 | 最上町立あたごこども園 | 向町680-2 | 認定こども園 |
| 2 | 最上町立大堀保育所 | 志茂238 | 保育所 |
| 3 | 向町すこやかクラブ (放課後児童クラブみずかみ) | 向町1000 | 放課後児童クラブ |
| 4 | 大堀すこやかクラブ (大堀小学校) | 志茂127 | |
| 5 | 子育て支援センターひまわり | 向町680-2 | 子育て支援センター |
| 6 | こども家庭センター (児童福祉) | 向町644 | こども家庭センター |
| 7 | こども家庭センター (母子保健) | 向町43-1 | |
| 文化機能 | | | |
| 1 | 中央公民館 | 向町674 | コミュニティセンター |
| 教育機能 | | | |
| 1 | 最上町立向町小学校 | 向町869-1 | 小学校 |
| 2 | 最上町立大堀小学校 | 志茂127 | |
| 3 | 最上町立最上中学校 | 向町760 | 中学校 |
| 4 | 山形県立新庄北高等学校最上校 | 向町字水上869-2 | 高等学校 |

資料：行政機能…国土数値情報「市町村役場」(平成26年)

商業機能…地図検索サイトによる「スーパーマーケット」「商店(※食料品を扱う店のみ)」「コンビニ」「ドラッグストア」「ホームセンター」の検索結果を基に整理

医療機能…国土数値情報「医療機関」(令和2年)

介護福祉機能…町ホームページ「高齢者総合福祉センター」「地域包括支援センター」「ウェルネスプラザ」、山形県ホームページ「介護事業所・生活関連情報検索」による「通い」「宿泊」「入所」のいずれかが可能な施設の検索結果を基に整理。

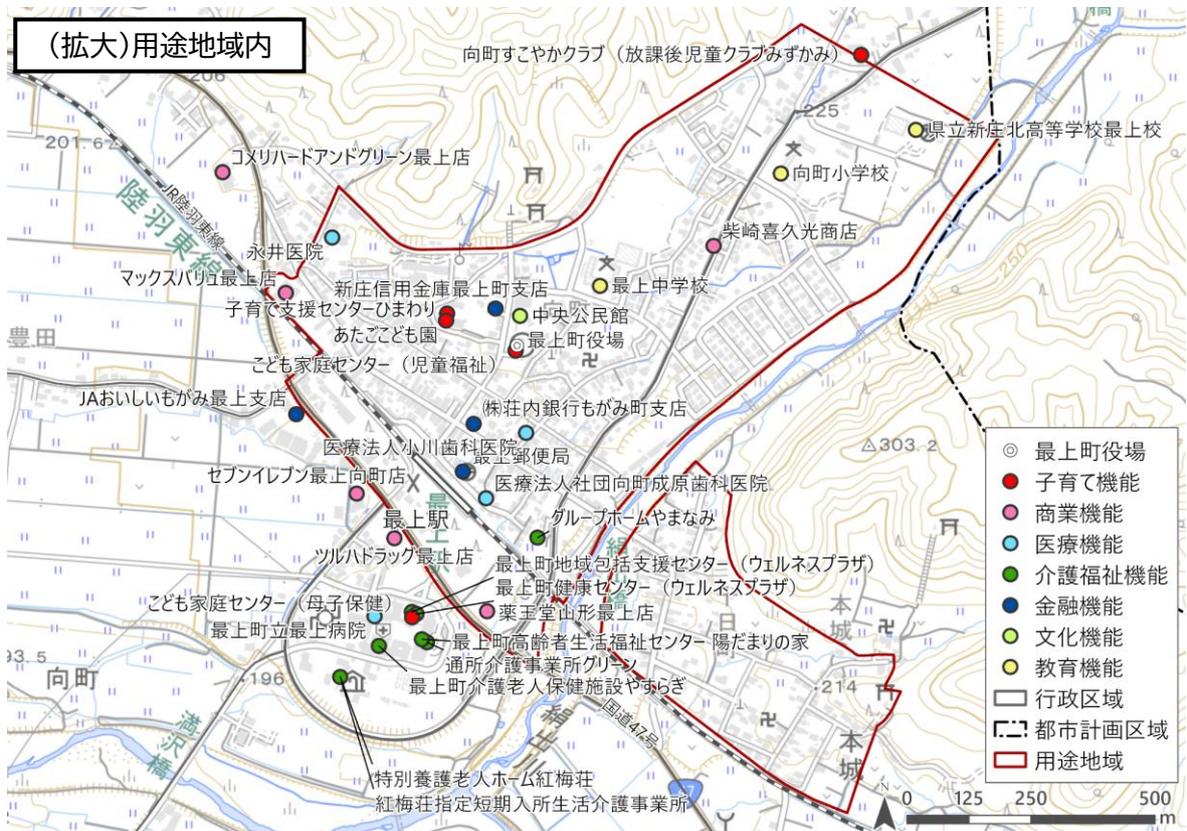
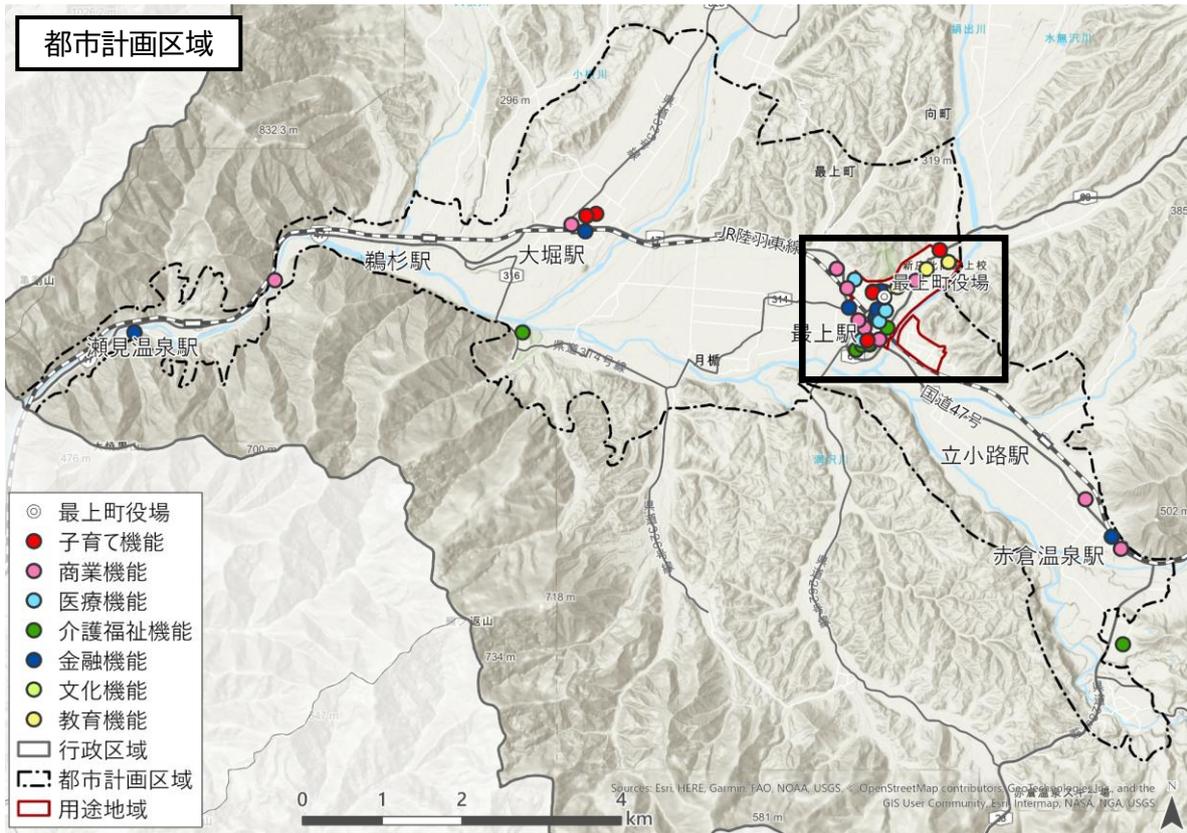
金融機能…地図検索サイトによる「郵便局」「銀行」「農協」の検索結果を基に整理

文化機能…町ホームページ「図書室」

子育て機能…町ホームページ「保育所・幼稚園一覧」「放課後児童クラブ」「子育て支援センターひまわり」「こども家庭センター」

教育機能…町ホームページ「学校一覧」、国土数値情報「学校」(令和5年)

生活利便施設のほとんどが用途地域内やその周辺に立地しています。



生活利便施設の分布

資料：前頁参照

(4) 公営住宅等

本町では、町営住宅を 13 棟・93 戸、特定公共賃貸住宅を 3 棟・10 戸、定住促進住宅を 1 棟・10 戸整備しています。

公営住宅等一覧

町営住宅

| 番号 | 住宅名 | 所在地 | 戸数 | 竣工年度 和暦 | 構造 | 住専面積 (㎡) |
|--------|--------|------------------|----|------------|----------------|-------------|
| 1 | 絹出住宅 | 最上町大字向町823-13 | 16 | S50 | 中層耐火構造 | 53.4 |
| 2 | 赤倉住宅 | 最上町大字富沢800-9 | 16 | S53 | 中層耐火構造 | 59.0 |
| 3 | 愛宕住宅 | 最上町大字向町862-7 | 10 | S62～63 | 木造平屋建 | 59.2 |
| 4 | 万騎の原住宅 | 最上町大字富沢4467 | 4 | H1～2 | 木造平屋建 | 61.2 |
| 5 | 大堀住宅 | 最上町大字志茂2572 | 7 | H1～2 | 木造平屋建 | 61.2、69.9 |
| 6 | 瀬見住宅 | 最上町大字大堀755-6 | 3 | H3 | 木造平屋建 | 70.8 |
| 7 | 富沢住宅 | 最上町大字富沢1155-27 | 2 | H4 | 木造平屋建 | 71.7 |
| 8 | 水下住宅 | 最上町大字向町831-6 他 | 10 | H9、22 | 木造平屋建 木造2階建 | 77.0～79.9 |
| 9 | 道ノ下住宅 | 最上町大字富沢1179-11 他 | 6 | H11～12 | 木造平屋建 | 77.6、77.0 |
| 10 | 水上東住宅 | 最上町大字向町850-6 他 | 10 | H12～14、20 | 木造平屋建 | 77.2～79.3 |
| 11 | 水上住宅 | 最上町大字向町823-12 | 3 | H14 | 木造平屋建 | 79.5 |
| 12 | 赤倉北住宅 | 最上町大字富沢991-1 | 2 | H14 | 木造平屋建 | 77.0 |
| 13 | 瀬見南住宅 | 最上町大字大堀779-17 他 | 4 | H18、19 | 木造平屋建 | 77.4 |
| 合計13団地 | | | 93 | | | |

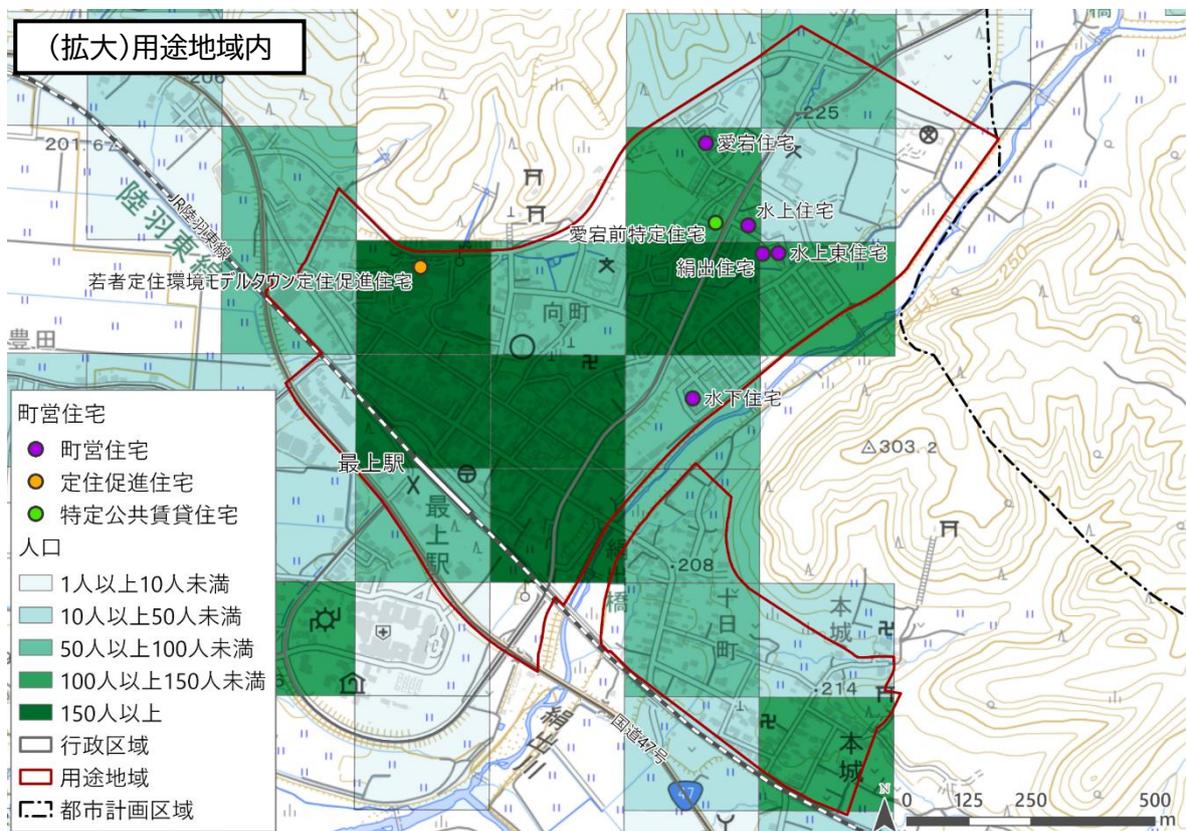
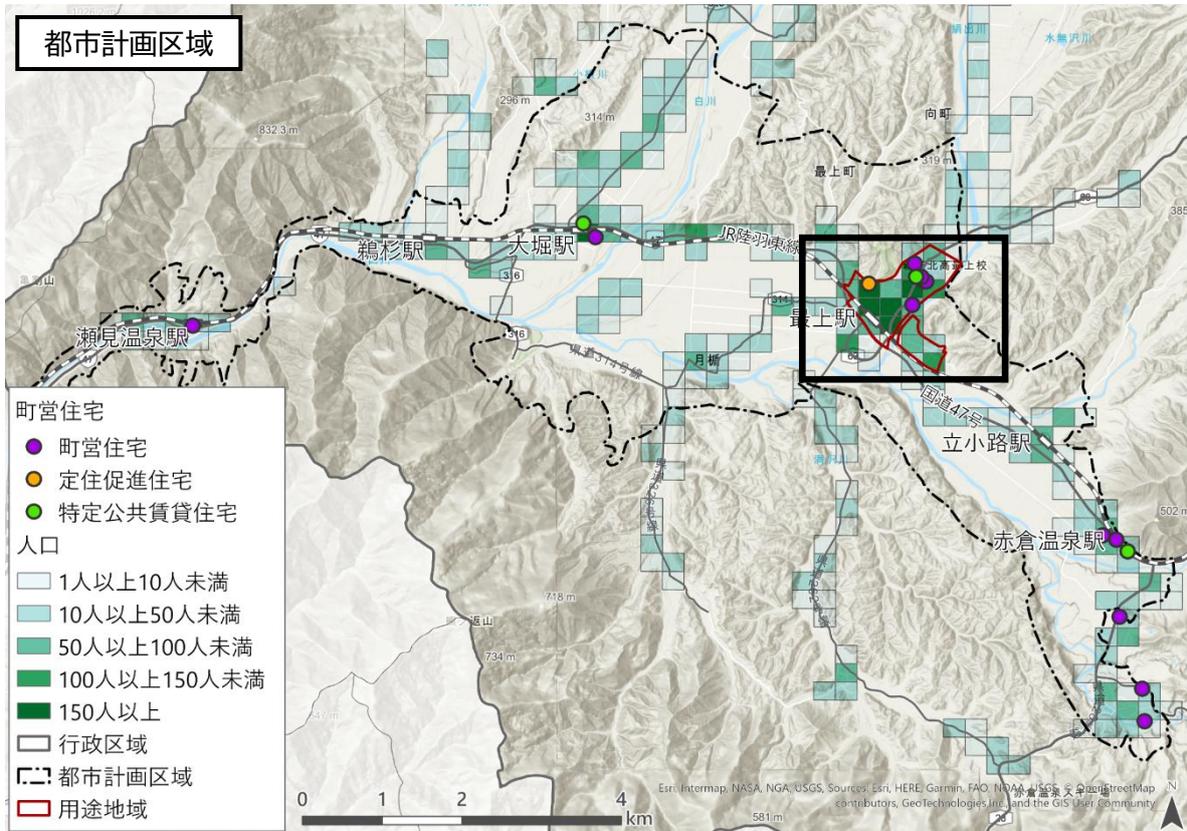
特定公共賃貸住宅

| 番号 | 住宅名 | 所在地 | 戸数 | 竣工年度 和暦 | 構造 | 住専面積 (㎡) |
|-------|---------|----------------|----|------------|-------|-------------|
| 1 | 愛宕前特定住宅 | 最上町大字向町857-1 | 6 | S62 | 木造平屋建 | 67.9 |
| 2 | 富沢特定住宅 | 最上町大字富沢1155-26 | 2 | S63 | 木造2階建 | 77.6 |
| 3 | 大堀特定住宅 | 最上町大字志茂337-14 | 2 | S63 | 木造2階建 | 77.6 |
| 合計3団地 | | | 10 | | | |

定住促進住宅

| 番号 | 住宅名 | 所在地 | 戸数 | 竣工年度 和暦 | 構造 | 住専面積 (㎡) |
|-------|--------------------|----------------|----|------------|-------|-------------|
| 1 | 若者定住環境モデルタウン定住促進住宅 | 最上町大字向町字愛宕前683 | 10 | H29 | 木造2階建 | 56.9 |
| 合計1団地 | | | 10 | | | |

町営住宅は JR 陸羽東線の最上駅のある用途地域内と富沢に多く、瀬見温泉駅や大堀駅周辺にも立地しており、特定公共賃貸住宅は向町、富沢、大堀に 1 棟ずつ、定住促進住宅は向町に立地しています。



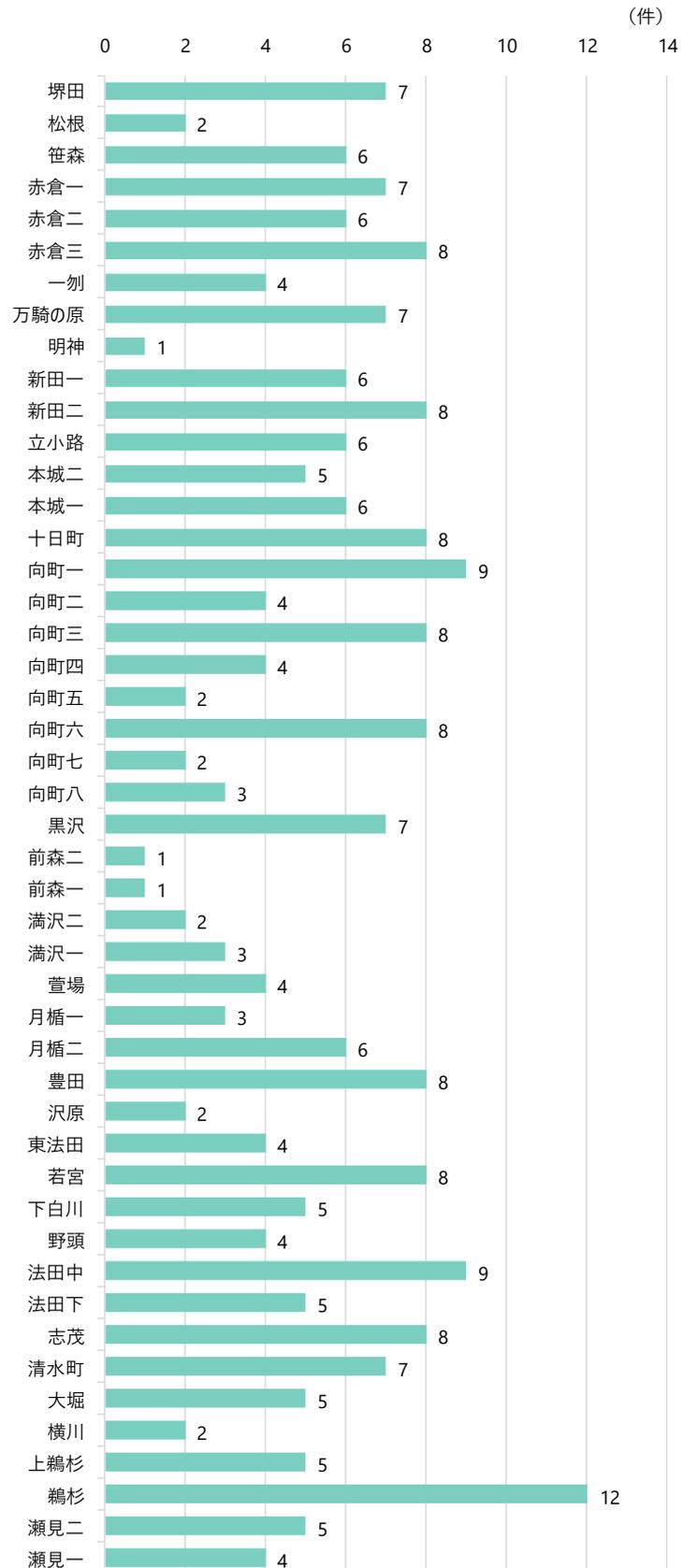
町営住宅の分布

(5) 空き家

令和6年11月末時点の空き家数（空き建物を含む）は247件となっています。向町地区の空き家が多くなっています。

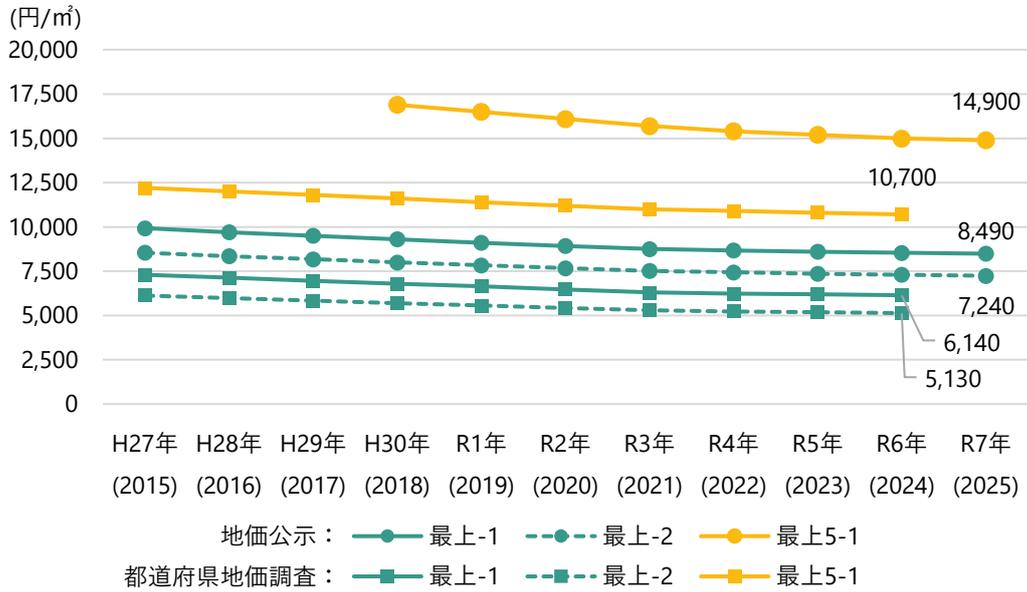
集落別空き家数

| 集落名 | 空き家数 |
|------|------|
| 堺田 | 7 |
| 松根 | 2 |
| 笹森 | 6 |
| 赤倉一 | 7 |
| 赤倉二 | 6 |
| 赤倉三 | 8 |
| 一刎 | 4 |
| 万騎の原 | 7 |
| 明神 | 1 |
| 新田一 | 6 |
| 新田二 | 8 |
| 立小路 | 6 |
| 本城二 | 5 |
| 本城一 | 6 |
| 十日町 | 8 |
| 向町一 | 9 |
| 向町二 | 4 |
| 向町三 | 8 |
| 向町四 | 4 |
| 向町五 | 2 |
| 向町六 | 8 |
| 向町七 | 2 |
| 向町八 | 3 |
| 黒沢 | 7 |
| 前森二 | 1 |
| 前森一 | 1 |
| 満沢二 | 2 |
| 満沢一 | 3 |
| 萱場 | 4 |
| 月楯一 | 3 |
| 月楯二 | 6 |
| 豊田 | 8 |
| 沢原 | 2 |
| 東法田 | 4 |
| 若宮 | 8 |
| 下白川 | 5 |
| 野頭 | 4 |
| 法田中 | 9 |
| 法田下 | 5 |
| 志茂 | 8 |
| 清水町 | 7 |
| 大堀 | 5 |
| 横川 | 2 |
| 上鶉杉 | 5 |
| 鶉杉 | 12 |
| 瀬見二 | 5 |
| 瀬見一 | 4 |
| 総計 | 247 |



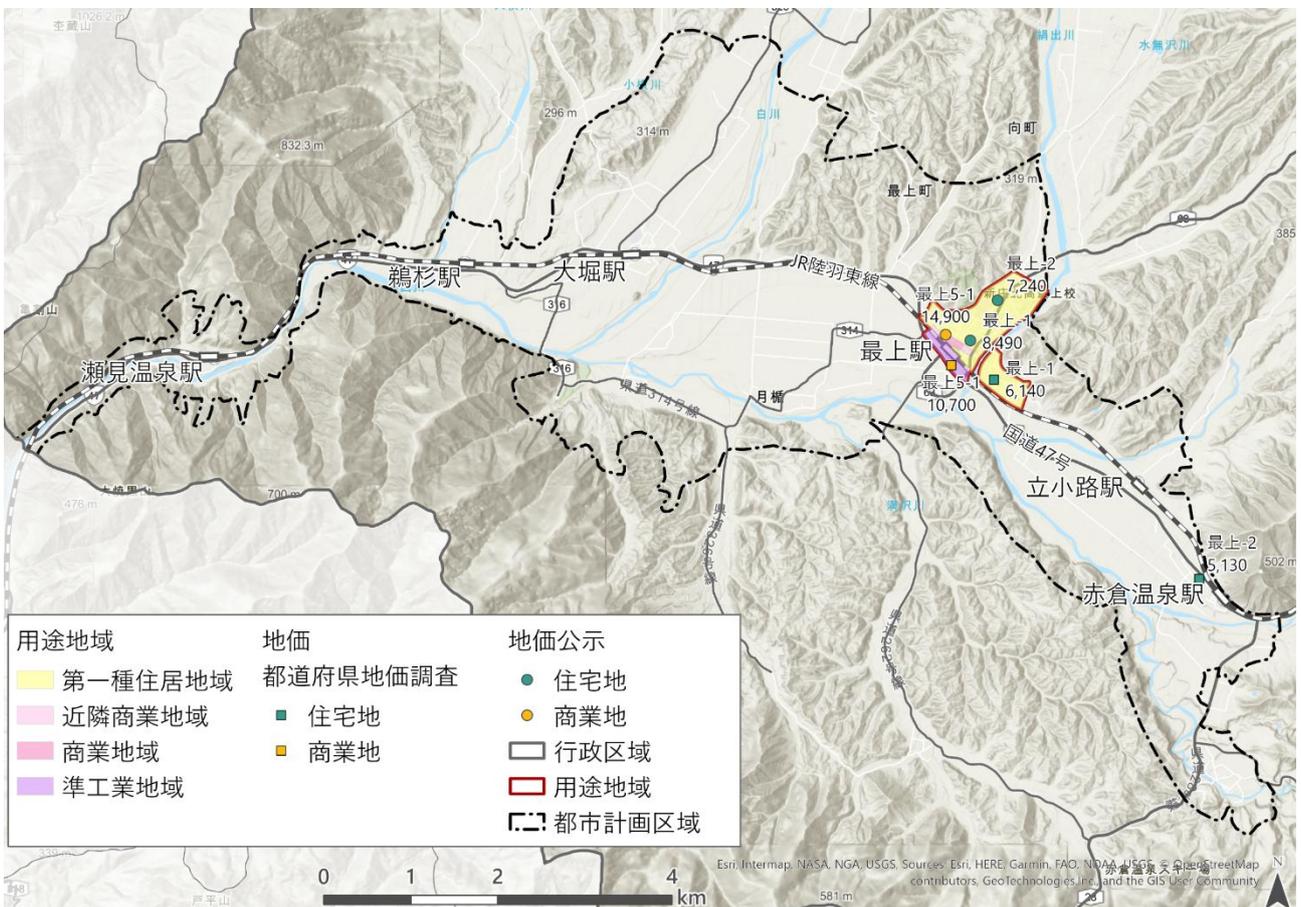
(6) 地価の状況

過去 10 年程度の地価公示及び都道府県地価調査をみると、いずれの地点においても下落傾向にあります。最も地価が高いのは商業地域にある最上 5-1（地価公示）の 14,900 円/㎡、次いで国道 47 号沿いにある最上 5-1（都道府県地価調査）の 10,700 円/㎡となっています。



地価の推移

資料：地価公示、都道府県地価調査



地点の分布

資料：国土数値情報「地価公示」（令和 7 年）、「都道府県地価調査」（令和 6 年）

3 移動の状況

(1) 公共交通の状況

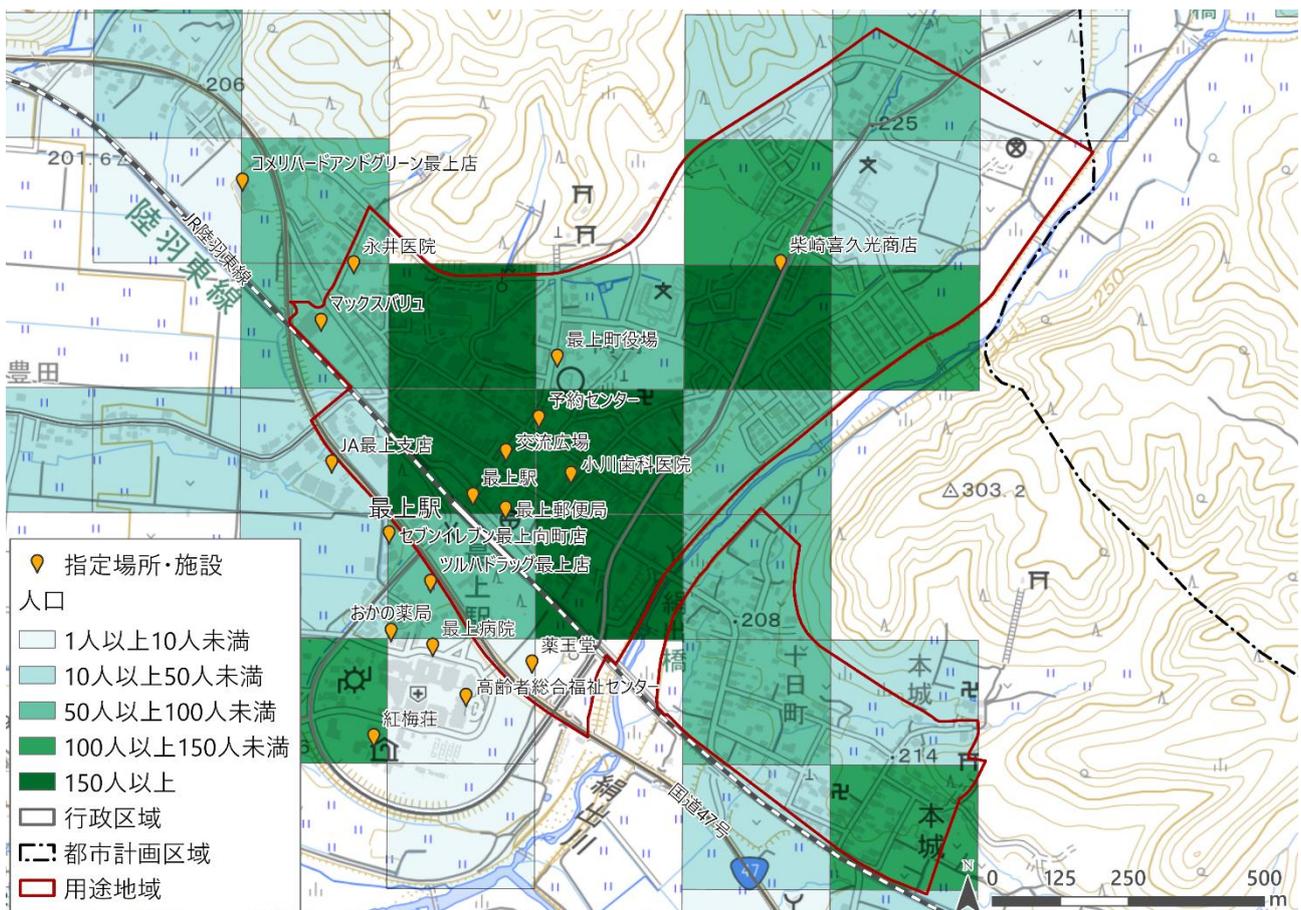
町内の公共交通は、JR 陸羽東線、最上町予約制乗合バス「レインボー号」、民間事業者が運行する福祉有償運送及びNPO 法人が運行する最上町版公共ライドシェア「あるタク」の4種類あります。

JR 陸羽東線は、西は新庄駅、東は小牛田駅（美里町）を結ぶ路線です。令和6（2024）年7月の豪雨災害の影響で、鳴子温泉～新庄駅間で運転を見合わせているため、代行バスによる輸送を行っています。

予約制乗合バス「レインボー号」は、町民を対象として平日（年末年始を除く）運行しており、事前登録と予約をすれば、定時に自宅から町内の指定場所・施設間の移動ができます。指定場所・施設には、医療施設や介護福祉施設、商業施設、役場など24か所を指定しており、向町地区では18か所指定しています。

民間事業者が運行する福祉有償運送「介護タクシーかもしか」は、身体の不自由な方の移動をサポートするタクシーです。

NPO 法人が運行する最上町版公共ライドシェア「あるタク」は、町内を運行区域とし、事前登録と予約をすれば、誰もが利用できる民間タクシーです。



資料：最上町予約制乗合バス「レインボー号」パンフレット（令和7年7月発刊）

4 災害に関する状況

(1) 避難場所の状況

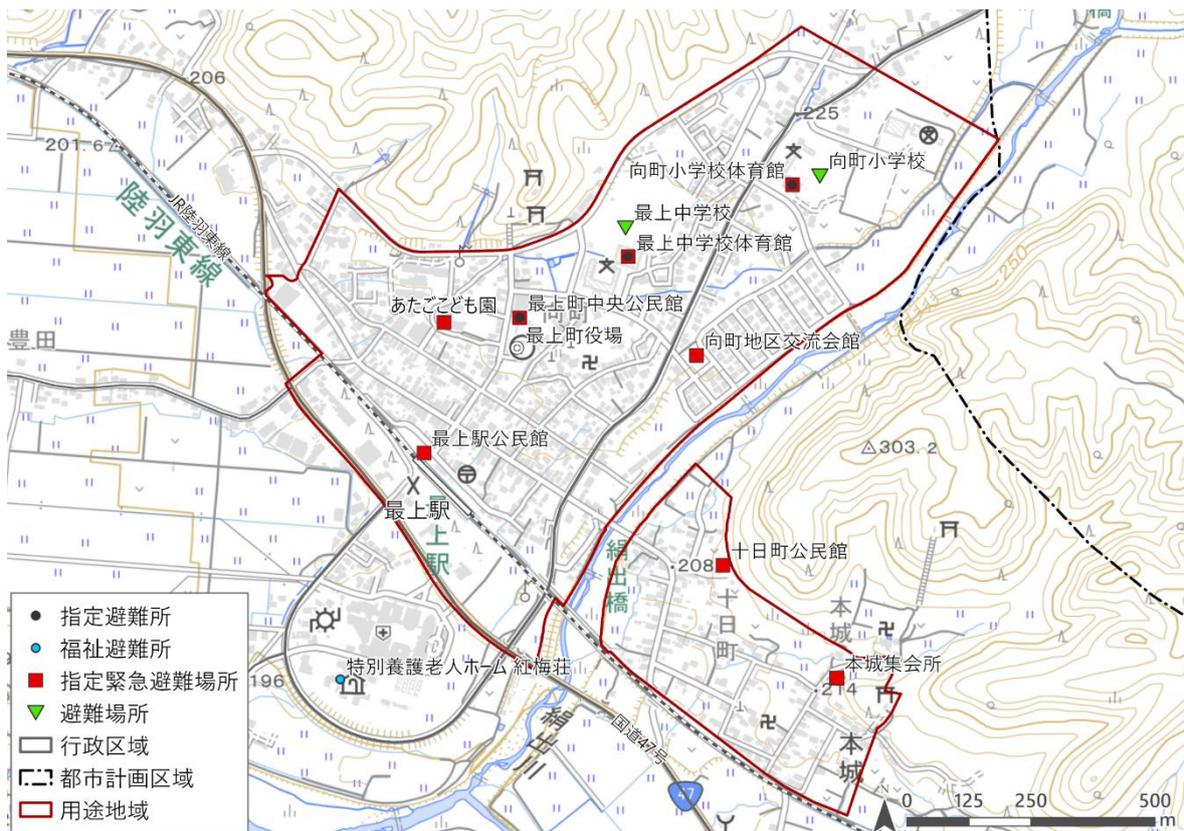
町内には指定避難所が9か所、福祉避難所が2か所指定されています。用途地域内には指定避難所が3か所、福祉避難所が1か所、指定緊急避難場所が8か所、避難場所が2か所あります。

指定避難所一覧

| 番号 | 施設名称 | 所在地 | 避難利用可能災害種別 | | | 収容人数 ※4㎡/人 |
|----|------------|---------|------------|------|----|---------------|
| | | | 洪水 | 土砂災害 | 地震 | |
| 1 | 旧赤倉小学校体育館 | 富沢981 | ○ | ○ | ○ | 175 |
| 2 | 旧富沢小学校体育館 | 富沢1168 | ○ | ○ | ○ | 175 |
| 3 | 向町小学校体育館 | 向町869-1 | ○ | ○ | ○ | 215 |
| 4 | 最上中学校体育館 | 向町760 | ○ | ○ | ○ | 770 |
| 5 | 最上町中央公民館 | 向町674 | ○ | ○ | ○ | 420 |
| 6 | 旧月楯小学校体育館 | 月楯145-5 | ○ | ○ | ○ | 205 |
| 7 | 旧東法田小学校体育館 | 東法田397 | ○ | ○ | ○ | 205 |
| 8 | 大堀小学校体育館 | 志茂127 | ○ | ○ | ○ | 170 |
| 9 | 旧瀬見小学校体育館 | 大堀742 | △ | ○ | ○ | 255 |

福祉避難所一覧

| 番号 | 施設名称 | 所在地 | 避難利用可能災害種別 | | | 収容人数 |
|----|------------------|--------|------------|------|----|------|
| | | | 洪水 | 土砂災害 | 地震 | |
| 1 | 特別養護老人ホーム 紅梅荘 | 向町73-3 | ○ | ○ | ○ | 10 |
| 2 | 障害者支援施設 最上ふれあい学園 | 富沢4467 | ○ | ○ | ○ | 10 |



避難場所の分布

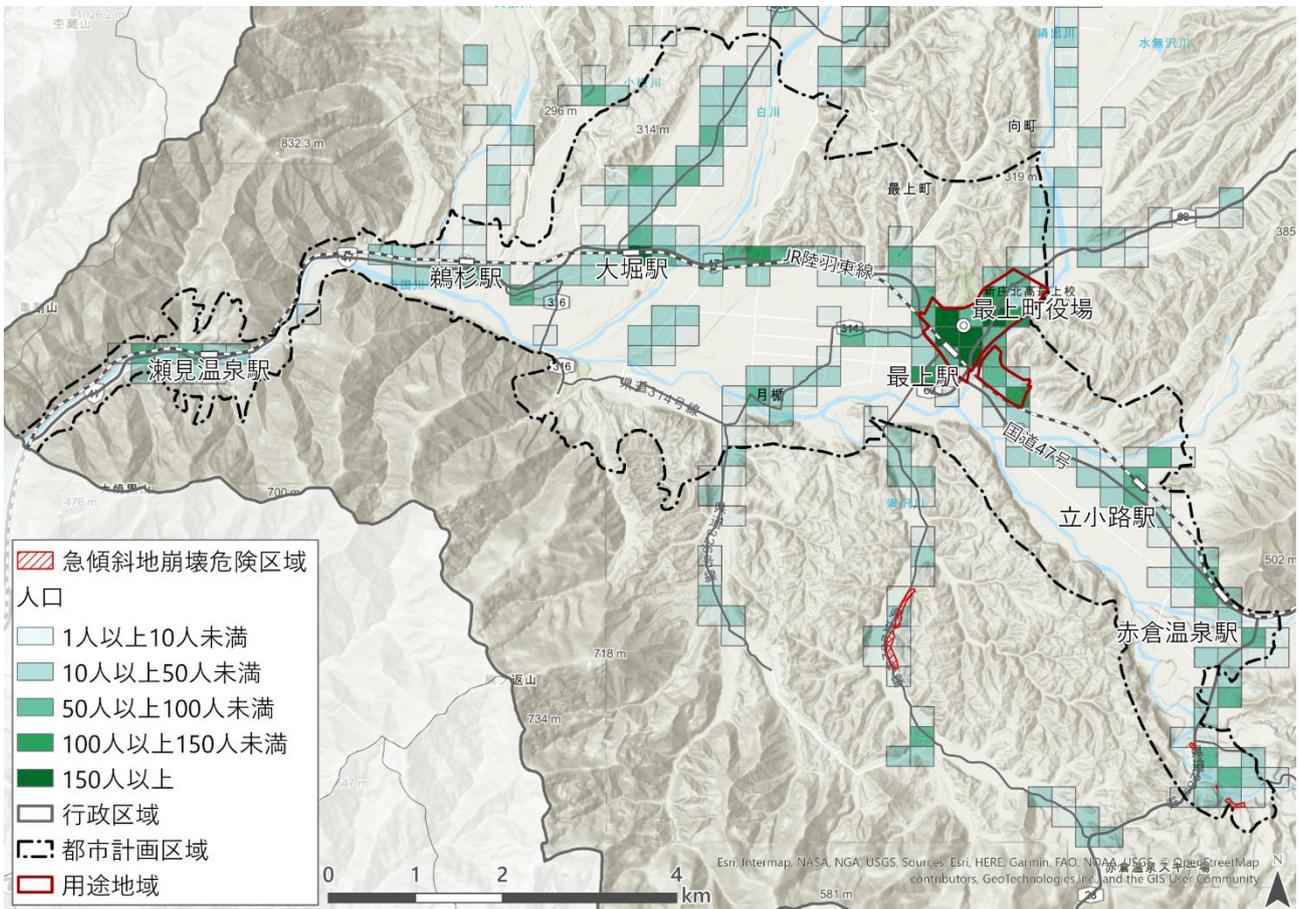
- ※ 指定避難場所：災害発生後に、被災者等を一定期間滞在させるための施設。
- 福祉避難所：一般的な避難所で生活を送ることが困難な方のために開設される、特別な配慮がされた避難所。
- 指定緊急避難場所：災害から身の安全を確保するために緊急的に避難する場所。
- 避難場所：災害によって身の危険が迫っているときに一時的に避難する場所。

資料：最上町ホームページ、最上町防災本

(2) 急傾斜地崩壊危険区域

居住誘導区域に含めてはならない区域(法令)

町内の急傾斜地崩壊危険区域は、満澤や赤倉温泉の一部に設定されています。用途地域内には該当する箇所はありません。



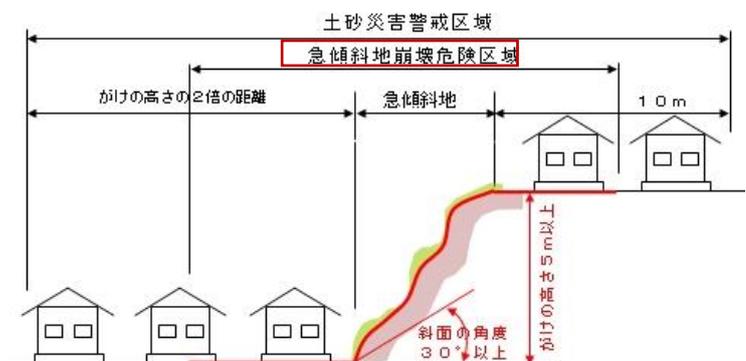
急傾斜地崩壊危険区域

資料：国土数値情報「急傾斜地崩壊危険区域」(令和3年)

急傾斜地崩壊危険区域とは

がけ崩れによって人家や公共施設などに被害が及ぶ可能性のある急傾斜地(傾斜度 30 度以上・高低差 5m 以上)のうち、崩壊を誘発・助長する恐れのある切土や盛土などの一定の行為を制限する必要がある区域のことで

「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、都道府県知事が指定します。

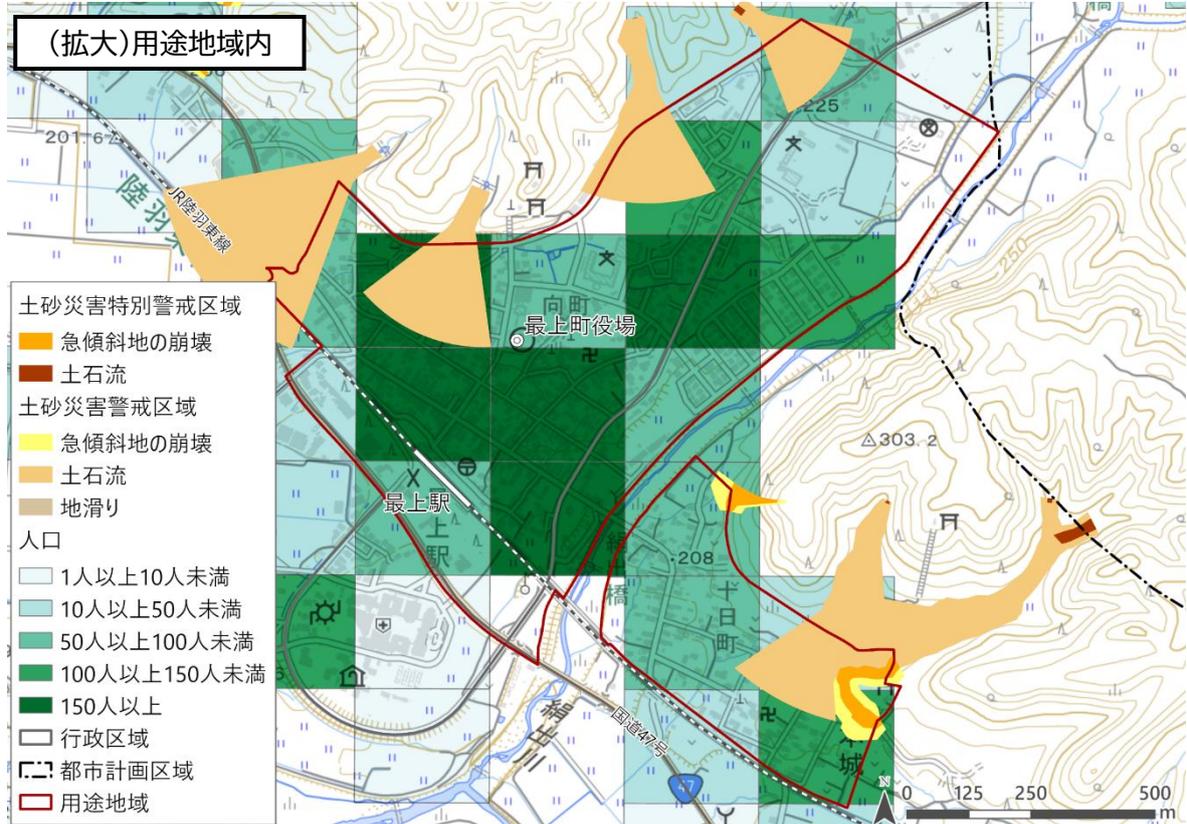
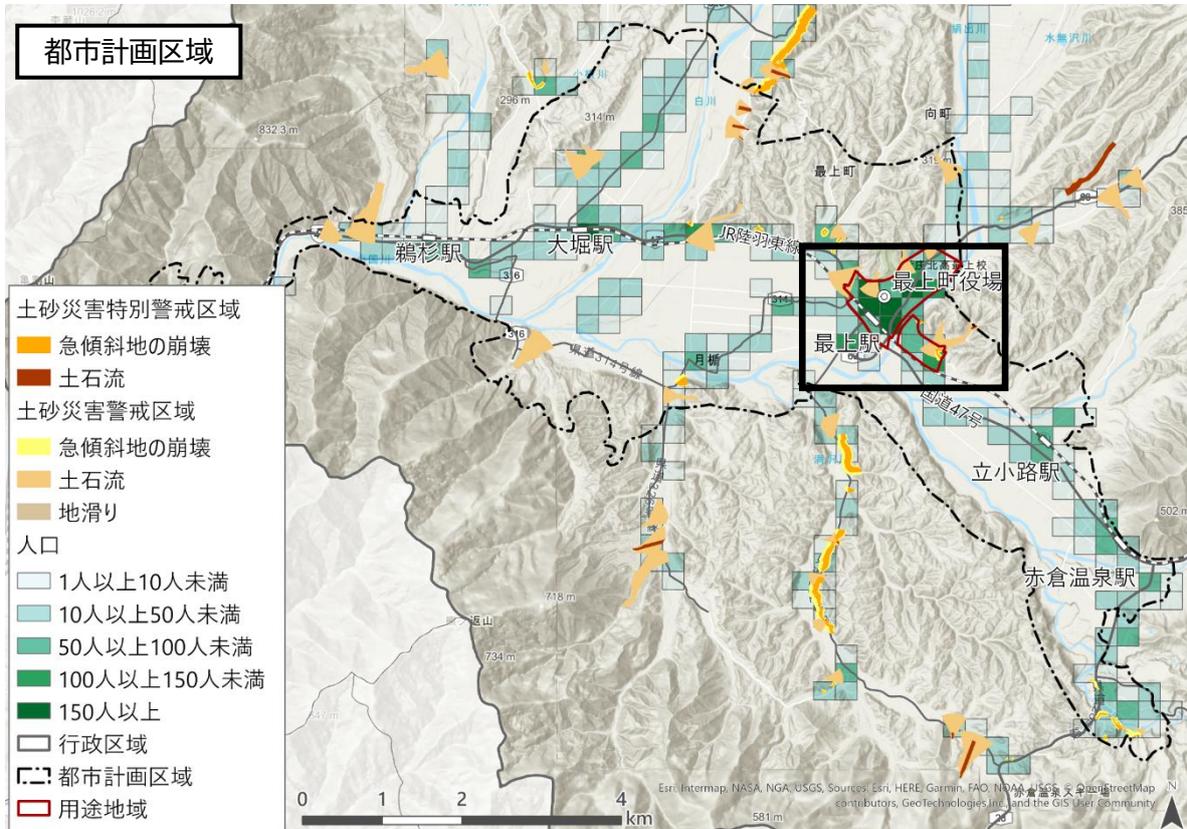


引用：千葉県ホームページより

土砂災害特別警戒区域:居住誘導区域に含めてはならない区域(法令)
 土砂災害警戒区域:居住誘導区域に含まないこととすべき区域
 (都市計画運用指針)

(3) 土砂災害警戒区域

土砂災害(特別)警戒区域は、都市計画区域に点在しています。用途地域内では、北側や東側の山沿いが土砂災害警戒区域、東側の山沿いが土砂災害特別警戒区域に指定されています。



土砂災害警戒区域

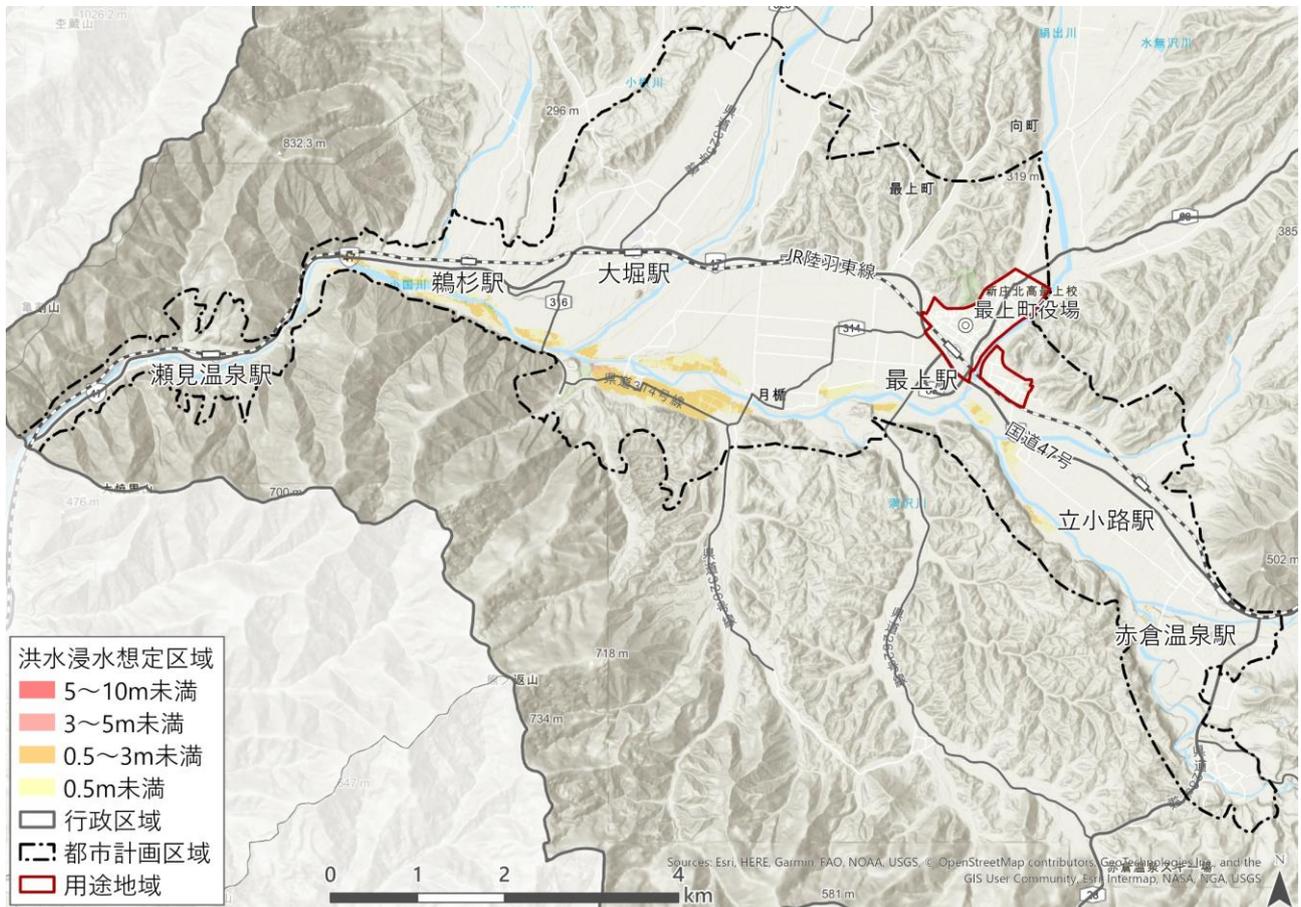
資料：国土数値情報「土砂災害警戒区域」(令和6年)

(4) 洪水浸水想定区域

① 計画規模

居住誘導区域に含まないこととすべき区域(都市計画運用指針)

最上小国川における計画規模の洪水浸水想定区域が、志茂や大堀、本城の最上小国川沿いに設定されています。用途地域内には該当する箇所はありません。



洪水浸水想定区域(計画規模)

※ 最上小国川における洪水浸水想定区域。

資料：国土数値情報「洪水浸水想定区域」(令和6年)

最上小国川流水型ダム

最上小国川の沿川一帯は、昭和30~40年代にかけて甚大な洪水被害が発生しており、これらの災害を契機に、多くの箇所では河道改修が行われています。

しかし、赤倉地区では、温泉旅館が川沿いに立ち並び、温泉への影響等が懸念されることから、河道の拡幅や掘削が制限され、抜本的な改修に至らず、近年も洪水被害が発生しています。

このような状況から、赤倉地区の人命と財産を水害から守るため、流水型ダムが整備されました。



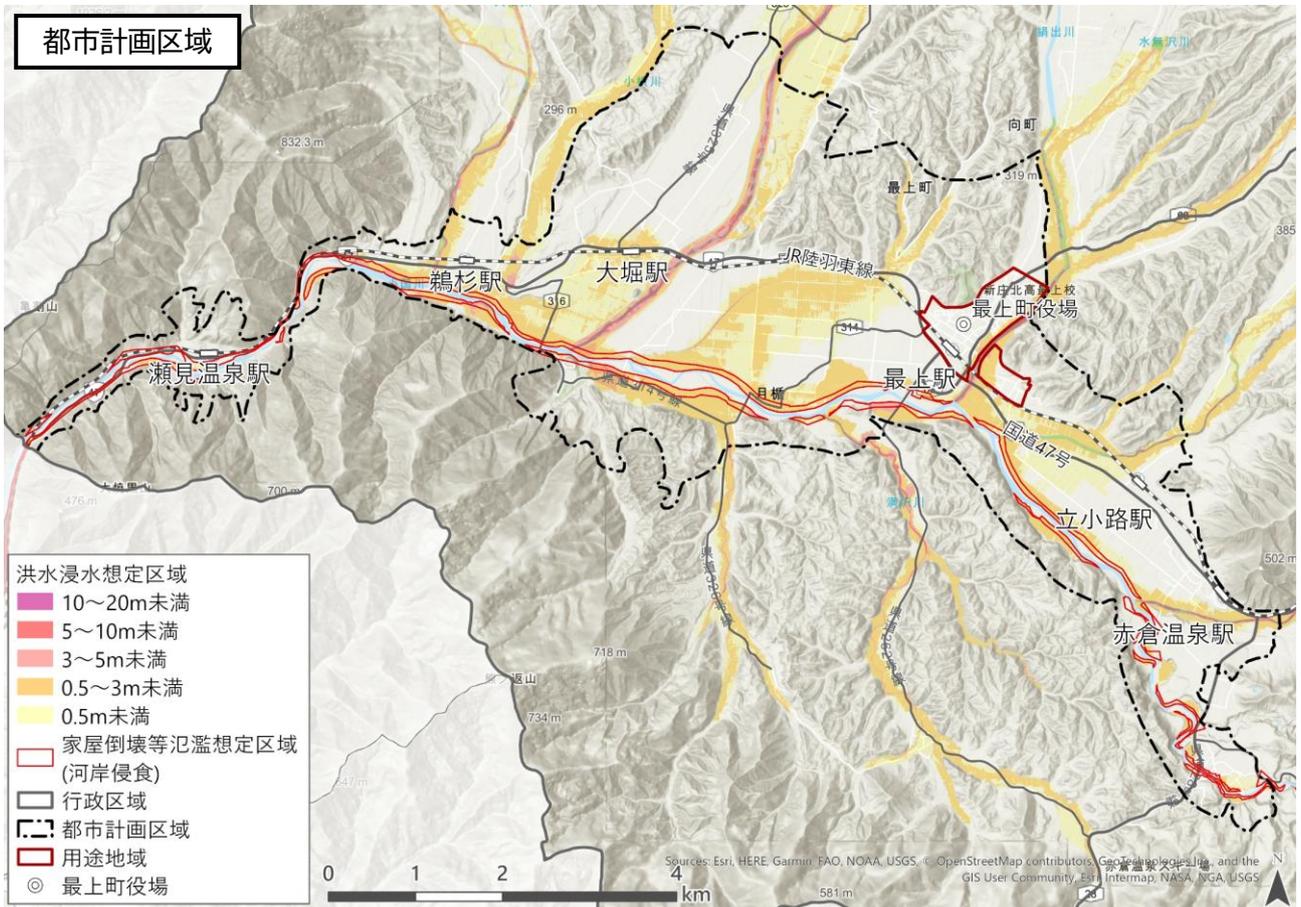
引用：山形県ホームページ「最上小国川流水型ダム」

② 想定最大規模

居住誘導区域に含まないこととすべき区域(都市計画運用指針)

最上小国川ほか 26 河川における想定最大規模の洪水浸水想定区域が、都市計画区域内の平野部に広く設定されています。特に平野部に広がる農地への影響が懸念されており、特に最上駅から大堀駅にかけては広範囲にわたって 3m 未満の浸水が想定されています。

最上小国川における家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）が、河川沿いに広く設定されています。

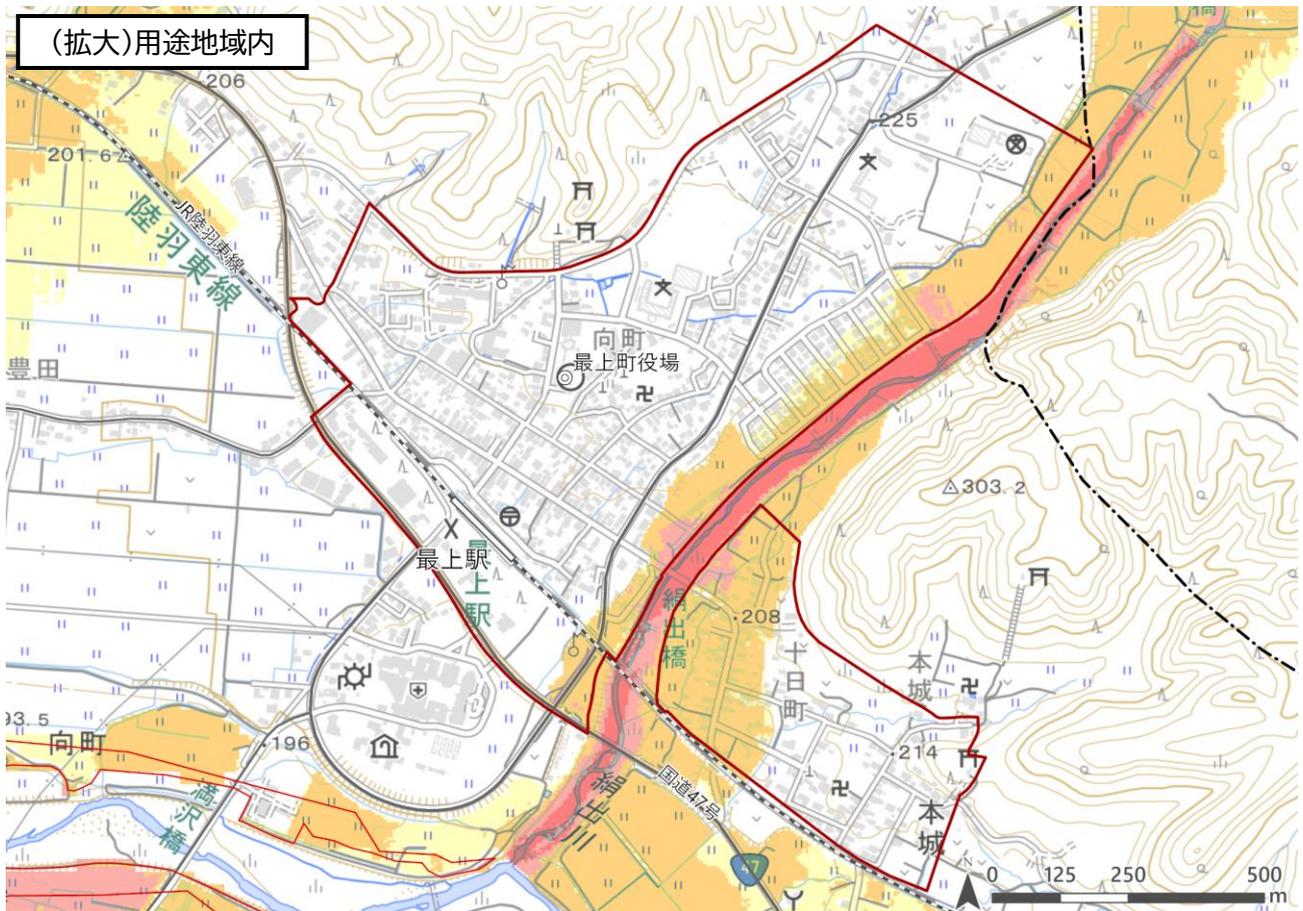


洪水浸水想定区域(想定最大規模) 1/2

※1 最上小国川、火の沢川、熊返川、郡垂川、絹出川、黒沢川、最上白川、最上平沢川、市の沢川、小横川、小沢原川、刃場川、水無川、水無沢川、杉の入沢川、菅の沢川、蔵沢川、大横川、大穴沢川、沢原川、鳥出川、背坂川、反橋川、仏沢川、満沢川、明神川、矢柏沢川における洪水浸水想定区域。

※2 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は最上小国川のみを整理。

用途地域内においては、絹出川における想定最大規模の洪水浸水想定区域が一部該当しています。なお、最上小国川における家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）については、用途地域内に該当する箇所はありません。



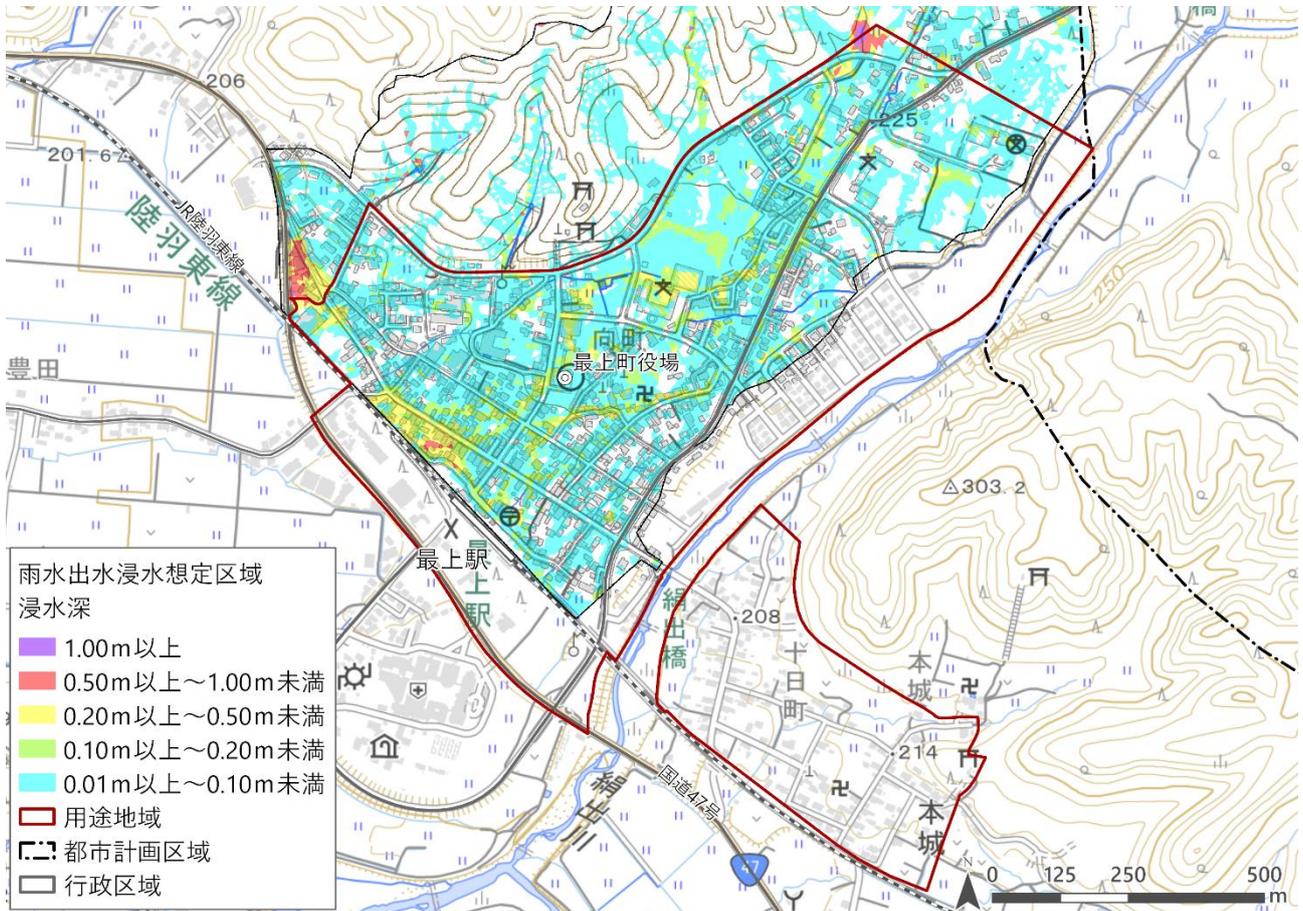
洪水浸水想定区域(想定最大規模) 2/2

※ 最上小国川、絹出川、沢原川における洪水浸水想定区域。
資料：国土数値情報「洪水浸水想定区域」(令和6年)、最上町危機管理室資料

(5) 雨水出水浸水想定区域

居住誘導区域に含まないこととすべき区域(都市計画運用指針)

雨水出水浸水想定区域は、用途地域内とその周辺に設定されています。特に用途地域の北部や最上駅北側、向町三辺りの浸水深が比較的深く 0.5m 以上の箇所があります。



雨水出水浸水想定区域図

※ 本想定区域図は、降った雨が用排水路、都市下水路へ流れ込まない設定で作成したものである。

資料：最上町ホームページ（令和7年10月23日指定）

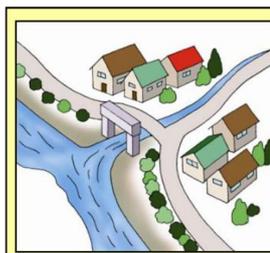
雨水出水浸水想定区域とは

想定される最大規模の豪雨によって下水道などの排水能力を超え、雨水が排水できなくなった場合に浸水が想定される区域のことです。（水防法第14条の2に基づく想定最大規模降雨（L2）に対する内水浸水想定区域）

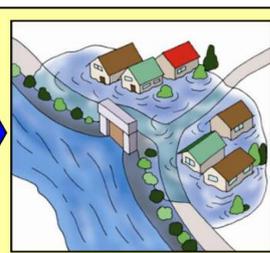
内水氾濫は、一時的に大量の降雨が生じた場合において、下水道等に当該雨水を排除できない場合、または、下水道等から河川等に当該雨水を排除できない場合に発生します。



下水道の排水能力を超える雨が降った場合に、下水道から水があふれたり、下水道に入りきれなくて地上に溜まったままになります。



街などに降った雨は、下水道などを通して川に排水されます。



大雨が降ると川の水位が上がり、排水されにくくなり、下水道などがあふれてしまいます。

引用：国土交通省「水害ハザードマップ作成の手引き」令和5年5月

(6) 地震

本町では、4つの地震が想定され、山形盆地断層帯地震の被害が最も大きくと想定されています。

庄内平野東縁断層帯地震における被害想定

| | | 被害想定 | | |
|----------|----------------------|--------------|------|---------|
| | | 冬の夕方 | 冬の早朝 | 夏の昼間 |
| 震度 | | 最大で震度6弱 | | |
| 建物被害 | 全壊計 棟 (%) | 0 (0.0) | | 0 (0.0) |
| | 半壊計 棟 (%) | 5 (0.1) | | 5 (0.1) |
| ライフライン被害 | 上水道の断水世帯：地震直後 (世帯、%) | 2,057 (74.7) | | |
| | 上水道の断水世帯：一日後 (世帯、%) | 1,206 (43.8) | | |
| | LPガス全半壊率：冬期 (%) | 0.1 | | |
| | LPガス要点検供給世帯 (世帯) | 3 | | |
| | 下水道被害率 (%) | 0.68 | | |
| | 下水道排水困難人口 (人) | 22 | | |
| | 停電世帯 (世帯、%) | 0 (0.0) | | |
| | 電話不通世帯 (世帯、%) | 0 (0.0) | | |
| 人的被害 | 死者 (人) | 0 | 0 | 0 |
| | 負傷者 (人) | 0 | 0 | 0 |
| | 避難者：昼間 (人、%) | 36 (0.3) | | |
| | 避難者：夜間 (人、%) | 54 (0.5) | | |

資料：最上町地域防災計画（令和4年4月）

長井盆地西縁断層帯地震における被害想定

| | | 被害想定 | | |
|----------|----------------------|----------|------|---------|
| | | 冬の夕方 | 冬の早朝 | 夏の昼間 |
| 震度 | | 最大で震度5強 | | |
| 建物被害 | 全壊計 棟 (%) | 0 (0.0) | | 0 (0.0) |
| | 半壊計 棟 (%) | 5 (0.1) | | 5 (0.1) |
| ライフライン被害 | 上水道の断水世帯：地震直後 (世帯、%) | 0 (0.0) | | |
| | 上水道の断水世帯：一日後 (世帯、%) | 0 (0.0) | | |
| | LPガス全半壊率：冬期 (%) | 0.1 | | |
| | LPガス要点検供給世帯 (世帯) | 3 | | |
| | 下水道被害率 (%) | 0.64 | | |
| | 下水道排水困難人口 (人) | 21 | | |
| | 停電世帯 (世帯、%) | 0 (0.0) | | |
| | 電話不通世帯 (世帯、%) | 0 (0.0) | | |
| 人的被害 | 死者 (人) | 0 | 0 | 0 |
| | 負傷者 (人) | 0 | 0 | 0 |
| | 避難者：昼間 (人、%) | 35 (0.3) | | |
| | 避難者：夜間 (人、%) | 50 (0.4) | | |

資料：最上町地域防災計画（令和4年4月）

新庄盆地断層帯地震における被害想定

| | | 被害想定 | | |
|------------------|------------------|------------|-----------|------------|
| | | 冬の夕方 | 冬の早朝 | 夏の昼間 |
| 震度 | | 最大で震度6弱 | | |
| 建物被害 | 全壊計 棟 (%) | 4 (0.0) | 4 (0.0) | 2 (0.0) |
| | 半壊計 棟 (%) | 71 (0.8) | 71 (0.8) | 48 (0.5) |
| 地震火災 | 出火件数 (件) | 0 | 0 | 0 |
| | 焼失棟数 (棟) | 0 | 0 | 0 |
| | 焼失率 (%) | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| ライフライン被害 | 上水道の断水世帯 (世帯、%) | 761 (27.6) | | 759 (27.5) |
| | 下水道排水困難世帯 (世帯、%) | - | | |
| | 停電世帯 (世帯、%) | 304 (10.4) | | 302 (10.4) |
| | 電話被害加入者 (件、%) | 169 (4.6) | | 166 (4.5) |
| 建物倒壊及び火災等による人的被害 | 死亡者数 (人) | 0 (0.00) | 1 (0.01) | 0 (0.00) |
| | 負傷者計 (人、%) | 0 (0.0) | 46 (0.4) | 0 (0.0) |
| | 罹災者 (人、%) | 104 (0.8) | 104 (0.8) | 69 (0.6) |
| | 避難所生活者 (人、%) | 36 (0.3) | 36 (0.3) | 24 (0.2) |

資料：最上町地域防災計画（令和4年4月）

山形盆地断層帯地震における被害想定

| | | 被害想定 | | |
|----------|------------------|---------------|---------------|--------------|
| | | 冬の夕方 | 冬の早朝 | 夏の昼間 |
| 震度 | | 最大で震度6強 | | |
| 建物被害 | 全壊計 棟 (%) | 247 (2.8) | | 167 (1.9) |
| | 半壊計 棟 (%) | 731 (8.2) | | 575 (6.4) |
| 地震火災 | 出火件数 (件) | 2 | 1 | 0 |
| | 焼失棟数 (棟) | 2 | 1 | 0 |
| | 焼失率 (%) | 0.03 | 0.01 | 0.00 |
| ライフライン被害 | 上水道の断水世帯率 (%) | 11.9 | | 10.2 |
| | 下水道排水困難世帯 (世帯、%) | - | | |
| | 停電世帯 (世帯、%) | 769 (26.4) | | 728 (25.0) |
| | 電話施設被害加入者 (人、%) | 592 (16.0) | | 532 (14.4) |
| 人的被害 | 死者 (人、%) | 15 (0.12) | 19 (0.15) | 10 (0.08) |
| | 負傷者 (人、%) | 285 (2.34) | 329 (2.63) | 218 (1.79) |
| | 罹災者 (人、%) | 1,339 (11.01) | 1,337 (10.66) | 1,015 (8.34) |
| | 避難所生活者 (人、%) | 554 (4.56) | 553 (4.41) | 410 (3.37) |

資料：最上町地域防災計画（令和4年4月）

第3章 都市づくりの主要課題

1 人口・世帯数

- 少子高齢化が進行し、本町の人口は今後も減少し、空洞化が進むことが懸念されるため、居住誘導区域を設定し、文化的で機能的な都市生活が過ごせるよう中心市街地の人口密度を維持することが課題となっています。

2 土地利用・施設

- 町の中心である向町地区に生活利便施設が集積しており、コンパクトな市街地が形成されている一方で、人口減少や世帯数の減少に伴い空き家・空き店舗が増加しており、低未利用地の活用が必要です。

3 移動

- 町の東西を通る JR 陸羽東線は、主に町内の学生の通学と町外からの観光客に利用されており、町の主要な公共交通機関です。一方で、利用者が少ない赤字路線であることや、令和 6（2024）年 7 月の豪雨災害による被災もあり、今後も早期復旧や存続に向けた取組が必要です。
- 令和 3（2021）年度から定時定路線型バスを予約制乗合バス（デマンド型）に移行し、主に高齢者が中心部への通院や買い物の移動手段として利用しています。新規利用登録者の伸び悩みや一部エリアの利用率が低いことから、更なる利用拡大に向けた取組が必要です。

4 災害

- 町内でも人口密度の高い用途地域内においては、ほとんどが雨水出水浸水想定区域に指定されています。また、北側や東側の山沿いは土砂災害警戒区域、東側の山沿いは土砂災害特別警戒区域に指定されており、東側の絹出川沿いは洪水浸水想定区域に指定されていることから、土砂災害や浸水に対するハード整備による対策や避難訓練などのソフト対策が必要です。
- 最上小国川沿いでは度々洪水被害が発生していましたが、令和 2（2020）年に治水対策として最上小国川流水型ダムが完成し、河川の急激な流量増加が抑制されました。一方で、河川が多い本町では、都市計画区域内の平野部が広く浸水想定区域になっていることから、今後も継続して防災・減災対策が必要です。
- 地震は、影響の範囲や程度を即地的に定め、居住誘導区域から除外することに限界があるため、居住誘導区域における災害リスクを低減することができるよう、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくことが必要です。

本論

第1章 立地適正化に関する基本的な方針

1 都市の将来像

本計画における都市の将来像は、第5次最上町総合計画に定める将来像「明日 今日よりもっと好きになれる最上町～笑顔が輝き 住み続けたいくなるまちへ～」を継承し、都市づくりの課題解決に取り組んでいきます。

〈都市の将来像〉

明日 今日よりもっと好きになれる最上町
～笑顔が輝き 住み続けたいくなるまちへ～

〈まちづくりの基本目標〉

第5次最上町総合計画では6つの基本目標を定めています。本計画でも、6つの基本目標の実現に向けて、住民が安心して快適に生活できるまちづくりを進めていきます。

- 「楽しいね」と言えるまち
- 「幸せだね」と言えるまち
- 「安心だね」と言えるまち
- 「豊かだね」と言えるまち
- 「美しいね」と言えるまち
- 「住みやすいね」と言えるまち

2 まちづくりの基本方針(ターゲット)

都市づくりの課題への対応や、上位計画における基本目標の実現に向けて、本計画におけるまちづくりの基本方針（ターゲット）を以下に設定します。

〈基本方針①〉誰もが安全・安心に暮らしやすい中心市街地づくり

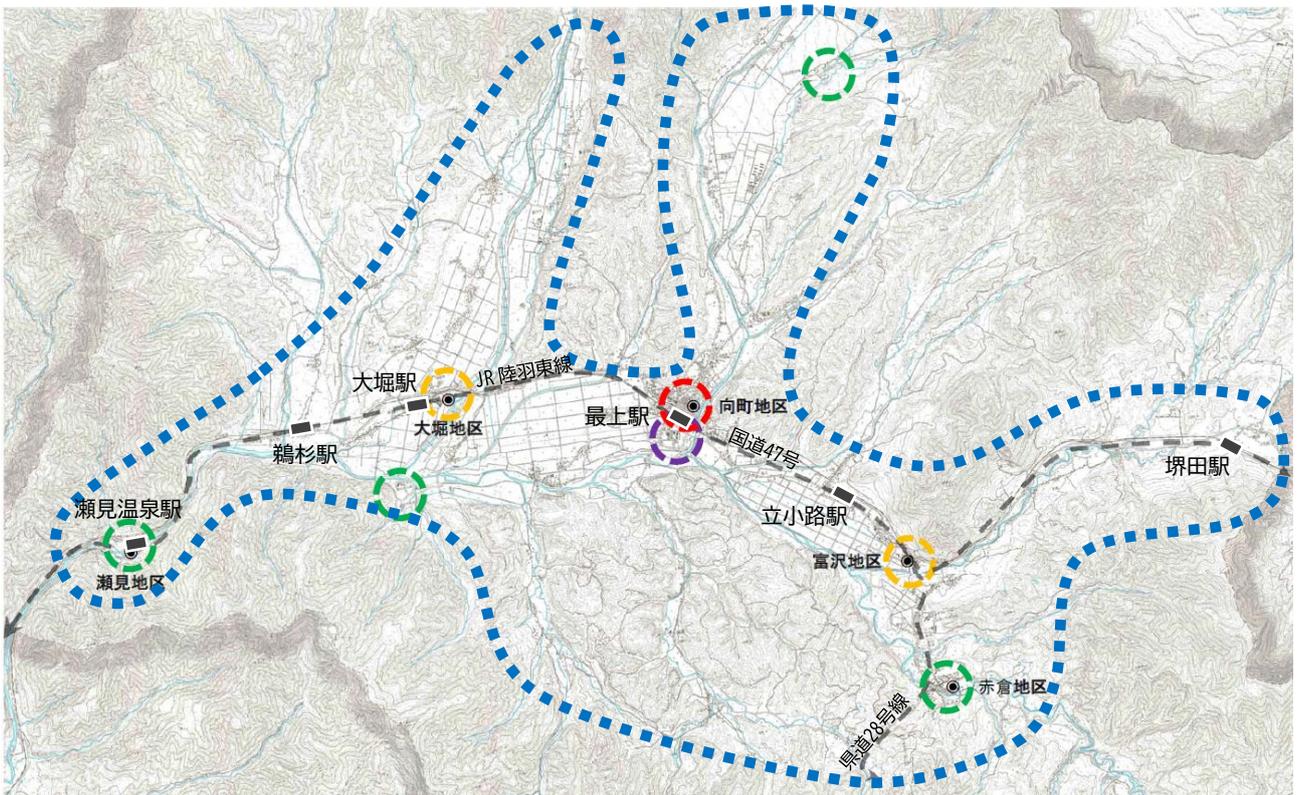
住み慣れた地域で、誰もが快適で安全・安心に暮らし続けられる環境づくりを推進します。

これまで築いてきた社会基盤を活用し、町民の生活を支える商業拠点、子育て支援拠点、医療・福祉拠点等として、今後も本町の中心的な役割を果たします。

〈基本方針②〉周辺集落を維持するための交通ネットワーク形成と適切な機能配置

将来にわたって暮らしやすい地域であり続けるよう、周辺集落の生活を支える交通ネットワークを形成します。また、地域生活拠点では、地域の生活への影響を考慮しながら日常生活に必要な機能の適切な配置を推進し、地域住民が安心して暮らし続けられる環境を維持します。

3 都市の骨格構造



| 拠点・軸 | | 配置や位置づけ |
|----------------|---|--|
| ①中心拠点 |  | 国道 47 号より北側の向町地区一帯を中心拠点と位置付けます。既に立地している教育・文化、行政施設と連携した都市機能を誘導し、安心して生活しやすいまちづくりを目指します。 |
| ②医療・福祉拠点 |  | JR 最上駅の南側にある町立最上病院を中心として、周囲の福祉施設と併せて医療・福祉拠点と位置付けます。 |
| ③地域生活拠点 |  | JR 赤倉温泉駅周辺の富沢地区、大堀駅周辺の大堀地区をそれぞれ地域生活拠点と位置付けます。当該地区は周囲の集落と教育、文化的な繋がりが深く今後も地域の生活利便性の確保及び中心拠点とのネットワークを維持します。 |
| ④観光・レクリエーション拠点 |  | 町の豊かな自然を体験できるエリアとして、赤倉・瀬見地区は旅館、温浴施設、そして、前森、最上西公園は併設のキャンプ場を含めて観光・レクリエーション拠点と位置付けます。 |
| 広域移動軸 |  | 新庄市、大崎市とつながる国道 47 号（及び JR 陸羽東線）、尾花沢市とつながる県道 28 号線を広域移動軸として位置付けます。 |
| 地域内移動エリア |  | 予約制乗合バスなどの地域内の移動手段による範囲を地域内移動エリアとして位置づけ、利便性の高い持続可能な移動を確保します。 |

4 課題解決のための誘導方針(ストーリー)

(1) 居住に関する誘導方針

居住誘導区域は、人口や生活利便施設が集積する用途地域とその周辺エリアから絞り込んで設定し、居住誘導のための施策を展開します。また、ハザードエリアにおいては、防災・減災対策や災害時の具体的な対応策を講じることにより安全性を確保します。

町全体の人口減少が進んでも、居住誘導区域において安全で快適に住み続けられる居住空間を形成することにより、人口密度を維持し、公共サービスやコミュニティを持続的に確保するとともに、生活インフラを効率的に維持します。

(2) 都市機能に関する誘導方針

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内でさらに生活利便施設が集積するエリアを絞り込んで設定し、利便性の高い都市機能の維持・充実を図るための施策を展開します。

区域内に誘導する誘導施設は、地域生活拠点に必要な機能やアクセスの利便性等に配慮しながら、生活に不可欠な都市機能及び、子育て世帯や高齢者世帯が安心して暮らせるための機能を設定します。

あわせて、公共交通ネットワークと連携しながら、町全体で暮らしやすい環境の確保と中心拠点として機能の持続的な発展を図ります。

(3) 移動に関する方針

関係機関・事業者と調整しながら、既存の公共交通の計画的な運営を推進し、地域の移動手段を確保します。

第2章 誘導区域・誘導施設の設定

1 居住誘導区域

(1) 区域設定の基本的な考え方

居住誘導区域では、人口減少する中でも人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保するために、居住誘導を推進する必要があります。

国土交通省による「立地適正化計画の手引き」では、以下のような区域が居住誘導区域として望ましいと示されています。

① 生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

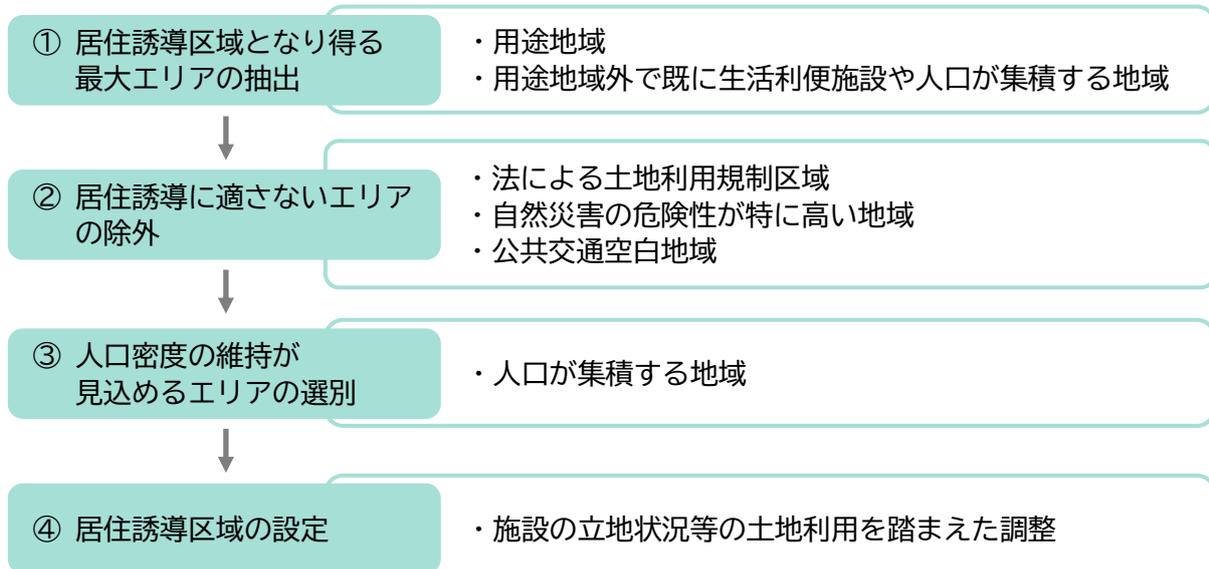
③ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

引用：国土交通省「立地適正化計画の手引き（基本編）R7.4改訂」

(2) 区域設定の流れ

居住誘導区域は、以下の流れで設定します。

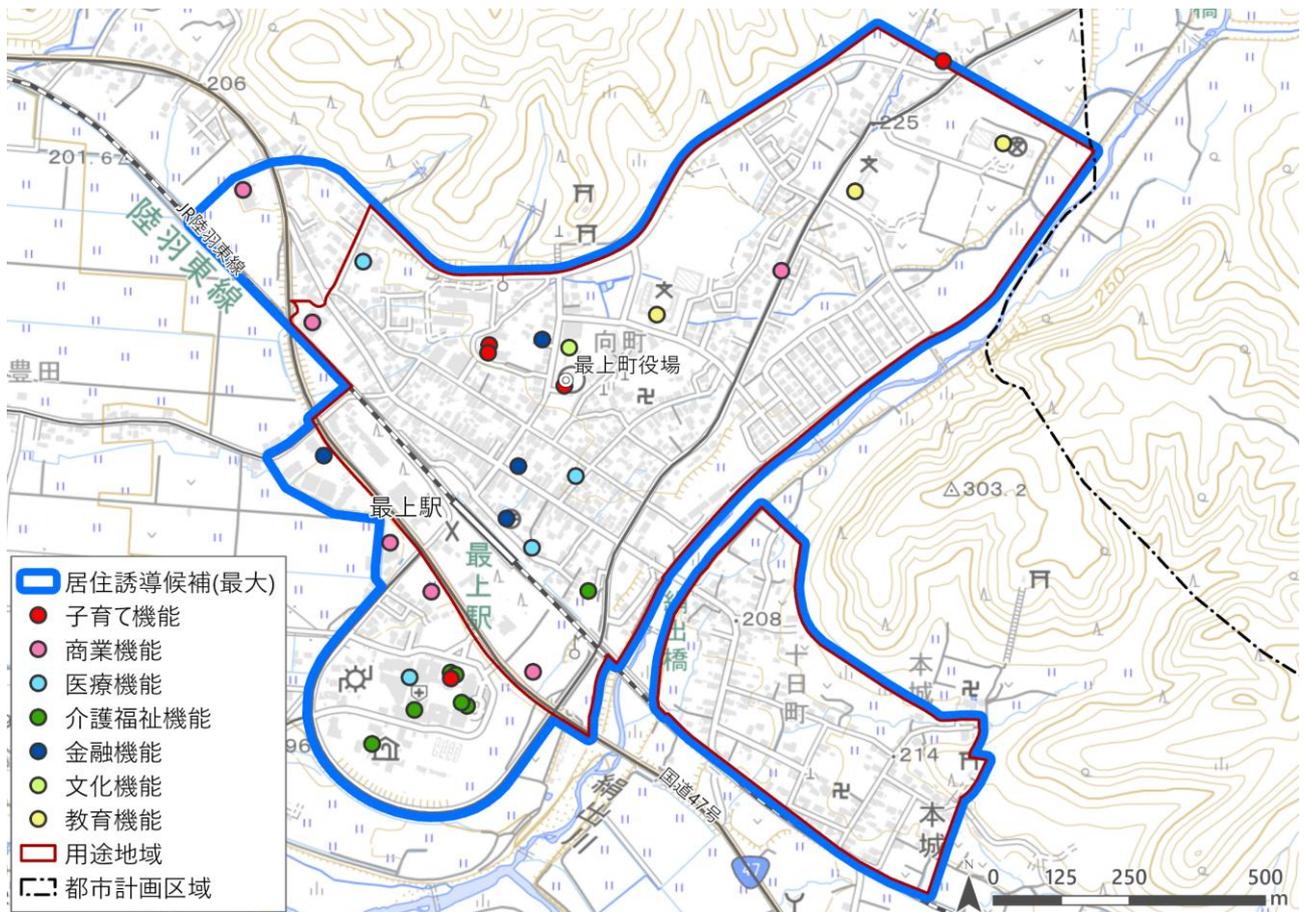


(3) 居住誘導区域の設定

区域設定の流れに沿って、居住誘導区域を設定します。

① 居住誘導区域となり得る最大エリアの抽出

居住誘導区域となり得る最大エリアとして、用途地域及び用途地域外で既に生活利便施設が集積する地域を抽出すると、下図の青線□で囲むエリアが該当します。



居住誘導区域候補(最大エリア)

② 居住誘導に適さないエリアの除外

①の居住誘導区域となり得る最大エリア内には、法令や都市計画運用指針にて居住誘導に適さないエリアとなっている次の項目が存在します。これらを除外すると、次頁の図の青線□で囲むエリアが該当します。

ただし、「雨水出水浸水想定区域」はイエローゾーンに該当しているものの、①のエリアのほぼ全域に指定がかかっている（P27 参照）ことから、④の区域の設定（P41 参照）のなかで浸水深を考慮しながら判断します。

〈法による土地利用規制区域〉

- ・森林法に規定する「保安林」〔含めてはならない区域〕
- ・農業振興地域の整備に関する法律に規定する「農用地区域」〔含めてはならない区域〕

〈自然災害の危険性が特に高い地域〉

- ・レッドゾーン※1:土砂災害特別警戒区域〔含めてはならない区域〕
- ・イエローゾーン※2:土砂災害警戒区域、雨水出水浸水想定区域、洪水浸水想定区域

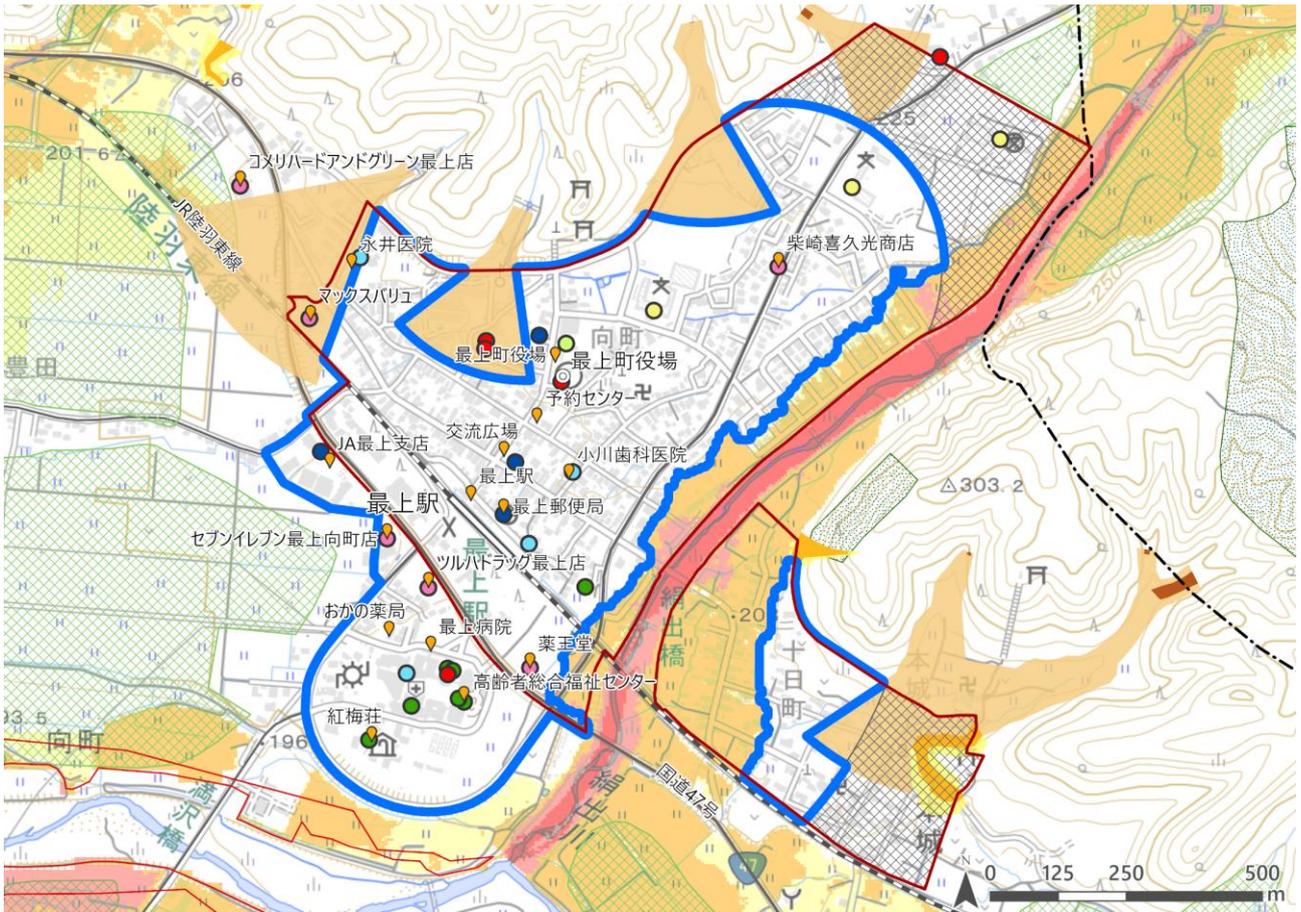
※1 レッドゾーンは、都市再生特別措置法施行令第30条で居住誘導区域に含めてはならない区域と位置づけられている。

※2 イエローゾーンは、都市計画運用指針にて、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と位置づけられている。

〈公共交通空白地域〉

- ・公共交通空白地域

※ ①の居住誘導区域となり得る最大エリアのうち、予約制乗合バス「レインボー号」の指定場所・施設から徒歩300m、JR陸羽東線最上駅から徒歩800m外にあるエリアを公共交通空白地域とした。

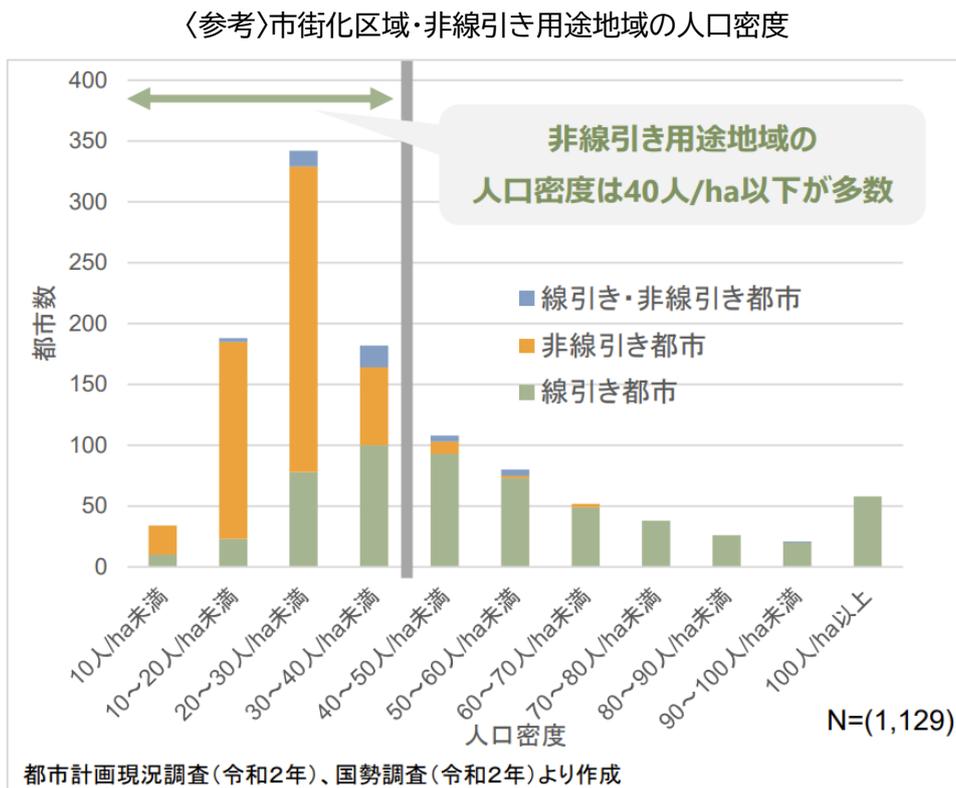


居住誘導区域候補(居住誘導に適さないエリア除外)

③ 人口密度の維持が見込めるエリアの選別

②から、人口密度の維持が見込める地域を選別します。

人口密度の維持が見込めるエリアの基準の参考として、人口集中地区（DID）⁷の設定基準は「人口密度が40人/ha以上」となっており、国土交通省の資料によると、「非線引き用途地域の人口密度は40人/ha以下が多数であり、うち20～30人/haが最も多い」状況となっています。

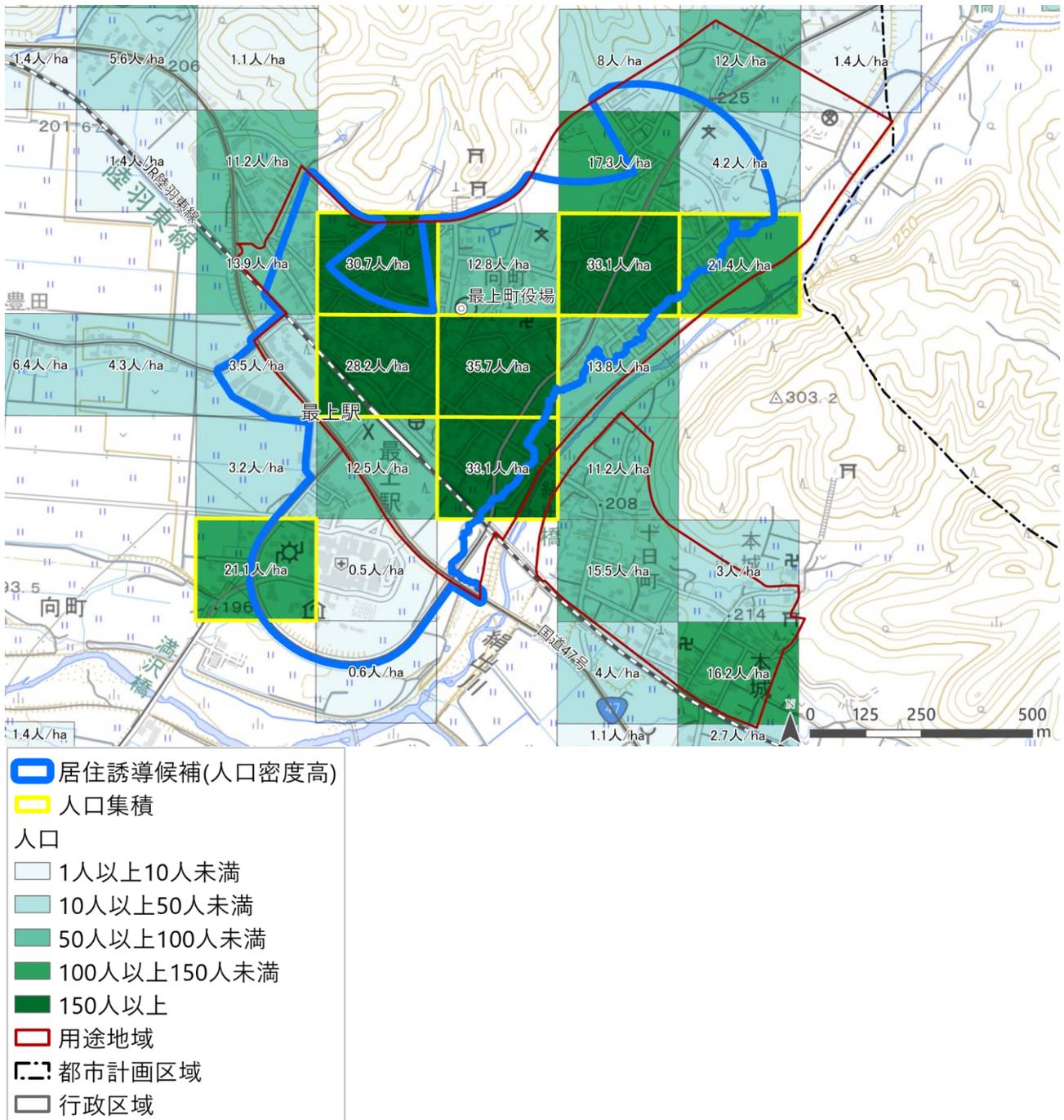


資料：〔国土交通省〕立地適正化計画の実効性の向上に向けたあり方検討会
第4回（令和6年5月17日）配布資料

7 人口集中地区（DID）：国勢調査に基づいて設定される、人口密度の高い都市的地域。人口密度が40人/ha以上の調査区が、市区町村の境域内で隣接し、その人口の合計が5,000人以上である地区を指す。

前頁の人口密度の維持が見込めるエリアの基準を参考としつつ、②のエリアのうち、比較的人口密度の高いメッシュエリア（20人/ha以上）を選別すると、下図の黄線□で囲むメッシュが該当します。

これを踏まえ、今後も町として一定の人口密度の維持が見込めるエリアを抽出すると、東側、西側の飛び地となっていた箇所を除く、下図の青線□で囲むエリアが該当します。



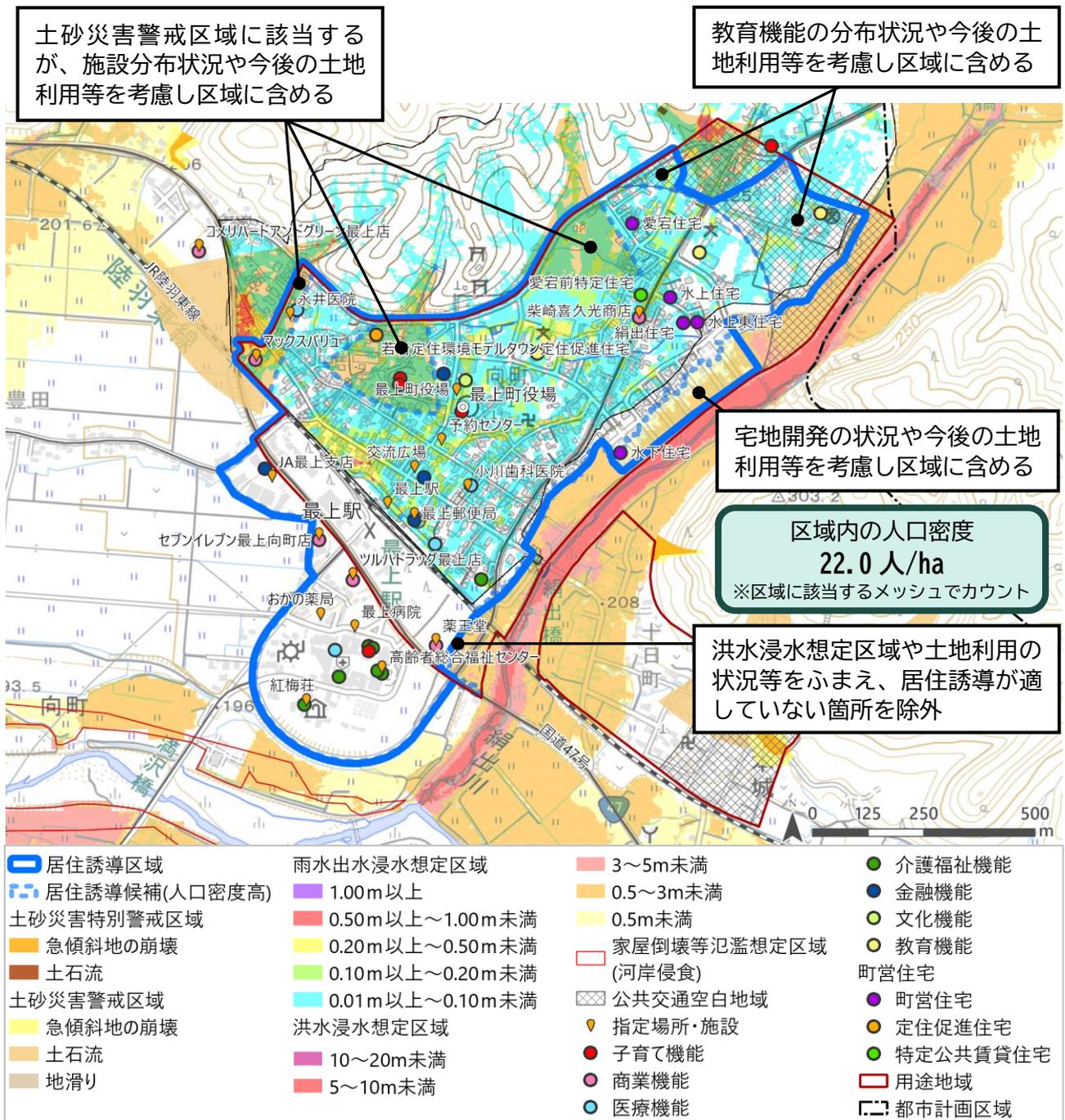
居住誘導区域候補(人口密度の維持が見込めるエリア)

④ 居住誘導区域の設定

③の人口密度の維持が見込めるエリア内の土砂災害警戒区域や学校施設及びその周辺、絹出川沿いの住宅地は、②で除外したものの、施設分布状況や今後の土地利用を考慮し、区域に含めることにします。また、「雨水出水浸水想定区域」は、最上駅前の一部を除き、浸水深が0.50m未満（1階床下浸水程度）であり、事前の避難等の対応が可能であることから、③のエリアから除外する区域はないと考えます。ただし、洪水浸水想定区域付近の一部エリアは、土地利用の状況等をふまえ、居住誘導が適していない箇所を除外します。

以上をふまえ、下図の青線□を居住誘導区域に設定します。

なお、居住誘導区域には土砂災害警戒区域（土石流）及び洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域を含むことから、防災指針において適切な防災・減災対策を位置づけます。



居住誘導区域

2 都市機能誘導区域

(1) 区域設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、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することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る必要があります。

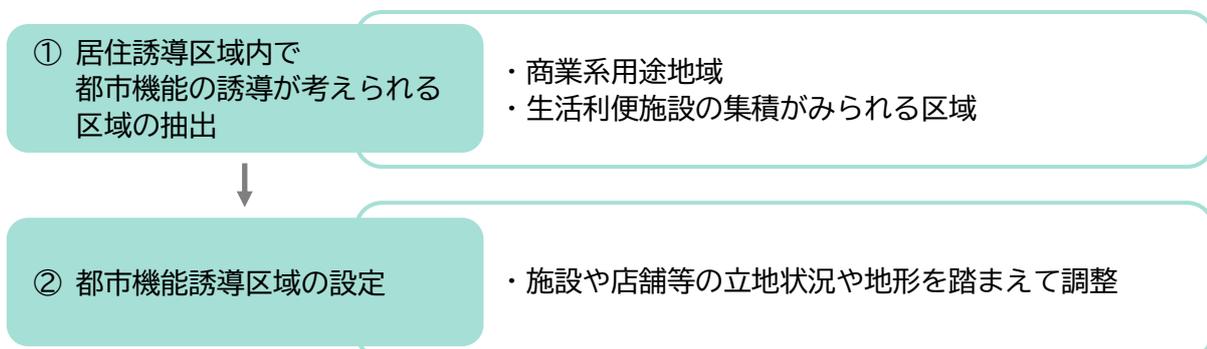
国土交通省による「立地適正化計画の手引き」では、以下のような区域が都市機能誘導区域として望ましいと示されています。

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、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
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

引用：国土交通省「立地適正化計画の手引き（基本編）R7.4改訂」

(2) 区域設定の流れ

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において適した区域を抽出し、以下の流れで設定します。

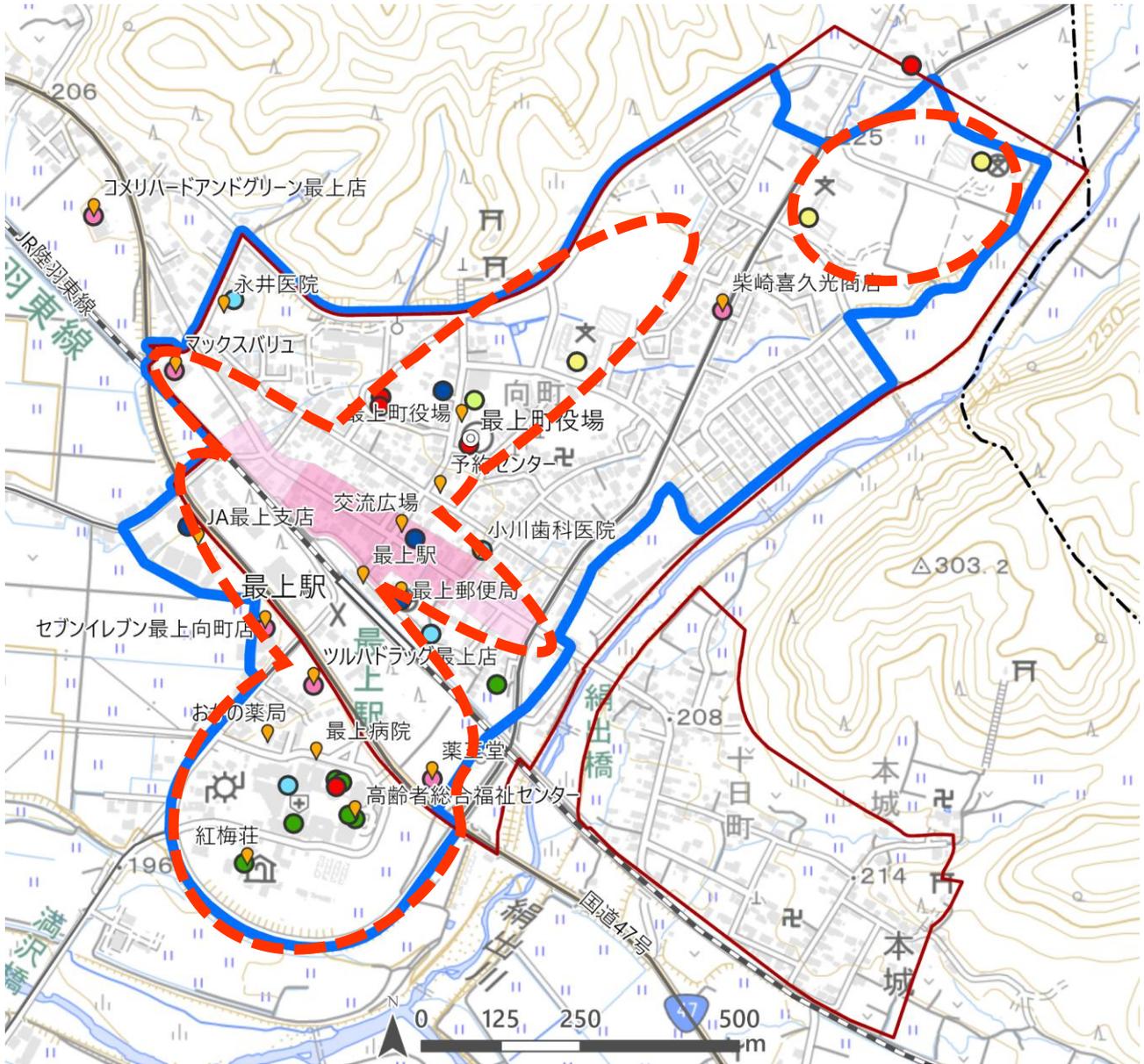


(3) 都市機能誘導区域の設定

区域設定の流れに沿って、都市機能誘導区域を設定します。

① 居住誘導区域内で都市機能の誘導が考えられる区域の抽出

居住誘導区域内で都市機能誘導区域となり得るエリアとして、商業系用途地域及び生活利便施設の集積がみられる区域を抽出すると、下図の赤破線□で囲むエリアが該当します。



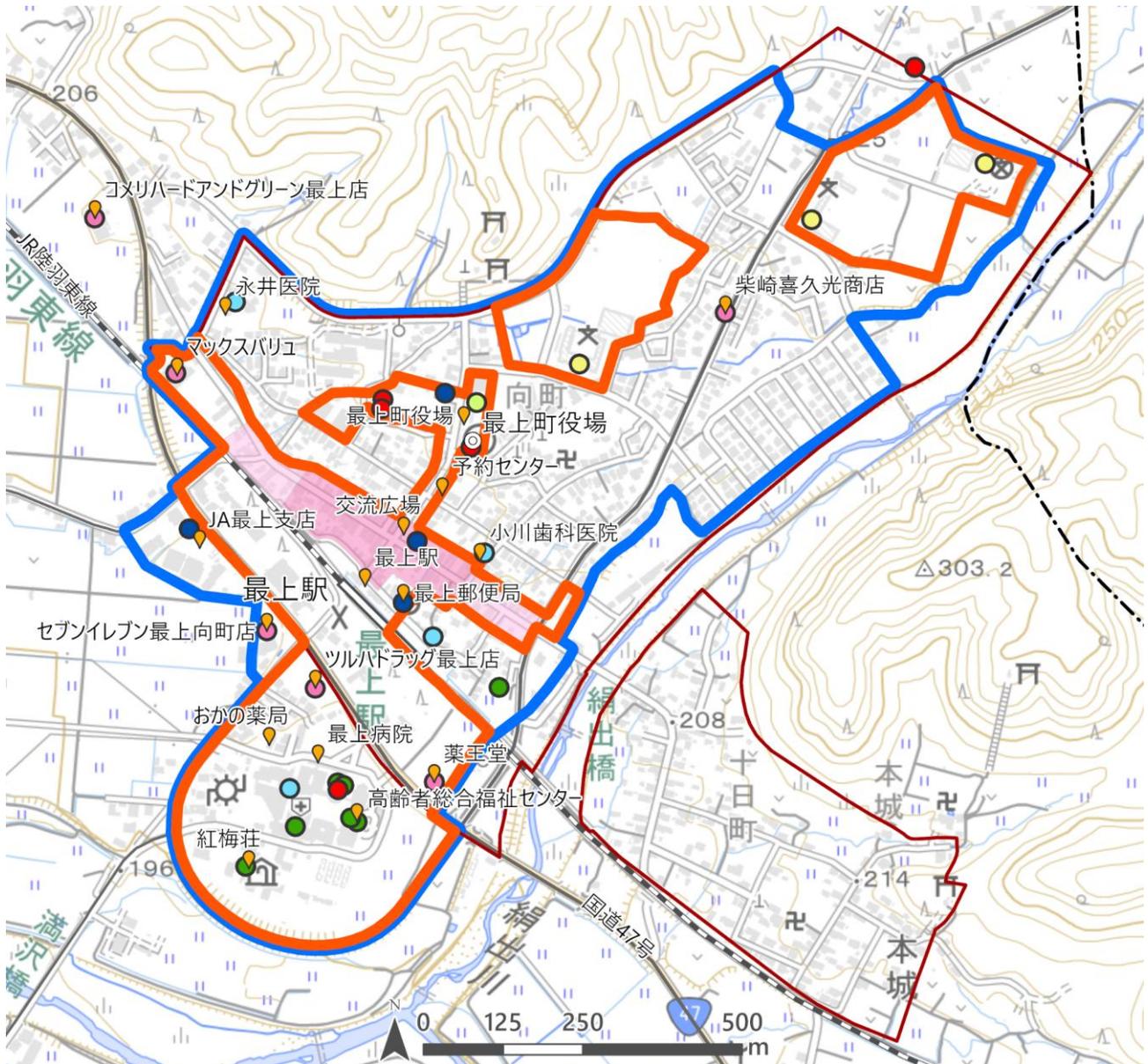
| | | |
|------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域候補 | 子育て機能 | 教育機能 |
| 居住誘導区域 | 商業機能 | 用途地域 |
| 用途地域 | 医療機能 | 都市計画区域 |
| 近隣商業地域 | 介護福祉機能 | 行政区域 |
| 商業地域 | 金融機能 | |
| 指定場所・施設 | 文化機能 | |

都市機能誘導区域候補(都市機能の誘導が考えられる区域の抽出)

② 都市機能誘導区域の設定

①を踏まえ、現在の施設や店舗等の立地状況や地形を勘案した結果、下図の赤線□を居住誘導区域に設定します。

- ・商業系用途地域となっている最上駅北側の町道沿い
- ・駅前から最上町役場までの町道愛宕山駅前線沿い
- ・国道47号沿いである駅南側の準工業地域及び病院や福祉施設が集積するエリア
- ・学校施設が集積するエリア



| | | |
|----------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 子育て機能 | 教育機能 |
| 居住誘導区域 | 商業機能 | 用途地域 |
| 用途地域 | 医療機能 | 都市計画区域 |
| 近隣商業地域 | 介護福祉機能 | 行政区域 |
| 商業地域 | 金融機能 | |
| 指定場所・施設 | 文化機能 | |

都市機能誘導区域

3 誘導施設

(1) 施設設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域に立地を誘導すべき誘導施設を設定します。具体の整備計画のある施設や人口、施設の充足状況や配置を勘案しつつ、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

国土交通省の「都市計画運用指針」では、誘導施設の設定について以下のように示されています。

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

引用：「第13版都市計画運用指針 R7.3」国土交通省

上記を踏まえ、都市機能ごとの役割と対象施設の例を整理すると次のとおりです。

都市機能ごとの役割と対象施設の例

| 都市機能 | 役割 | 対象施設の例 |
|--------|--|---|
| 行政機能 | ○中枢的な行政機能 ○日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 | 町役場（本庁舎） |
| 介護福祉機能 | ○市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ○高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 | 総合福祉センター、地域包括支援センター、保健センター、通所介護施設 |
| 子育て機能 | ○市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ○子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 | 保育園・保育所、認定こども園、放課後児童クラブ、子育て支援センター、こども家庭センター |
| 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 ○日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 | 大規模小売店舗、スーパーマーケット、コンビニ |
| 医療機能 | ○総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 ○日常的な診療を受けることができる機能 | 病院、一般診療所 |
| 金融機能 | ○決済や融資等の金融機能を提供する機能 ○日々の引き出し、預け入れなどができる機能 | 銀行、信用金庫、郵便局 |
| 教育文化機能 | ○住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 ○地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 | 公民館、コミュニティセンター、ホール、図書館 |

資料：国土交通省「立地適正化計画の手引き（基本編）R7.4改訂」をもとに作成

(2) 対象施設の立地状況からみた誘導方針

前項で都市機能ごとに整理した対象施設に合わせて、都市機能誘導区域内における立地状況と誘導の方針を整理すると次のとおりです。なお、「誘導」は区域内への立地誘導が望ましく機能の立地誘導を図る施設として位置づけます。

「誘導」に位置づけていない施設は、既に都市機能誘導区域外に立地し需要を満たしている施設や、誘導区域に限らず身近に立地することが望ましい施設、誘導施設に定めることによって町内区域外での立地が難しくなると考えられる施設などであり、本計画では誘導施設に位置づけないこととします。

都市機能誘導区域内における立地状況と誘導の方針

| 都市機能 | 対象施設 | 都市機能誘導区域内 | | 都市機能誘導区域外 |
|--------|------------|--------------------|----|-----------|
| | | 立地状況 | 誘導 | 立地状況 |
| 行政機能 | 町役場（本庁舎） | ● | ● | |
| 介護福祉機能 | 総合福祉センター | ● | ● | |
| | 地域包括支援センター | ● | ● | |
| | 保健センター | ● | ● | |
| | 通所介護施設 | ● | | ● |
| 子育て機能 | 保育園・保育所 | | | ● |
| | 認定こども園 | ● | ● | |
| | 放課後児童クラブ | ● | | ● |
| | 子育て支援センター | ● | ● | |
| | こども家庭センター | ● | ● | |
| 商業機能 | 大規模小売店舗 | ● | | |
| | スーパーマーケット | ● | ● | ● |
| | コンビニ | | | ● |
| 医療機能 | 病院 | ● | ● | |
| | 一般診療所 | ● | | ● |
| 金融機能 | 銀行 | ● | ● | |
| | 信用金庫 | ● | ● | |
| | 郵便局 | ● | | ● |
| 教育文化機能 | 公民館 | ● | | ● |
| | コミュニティセンター | ● | ● | |
| | ホール | ● ※中央公民館内の機能として | | |
| | 図書館 | ● ※中央公民館内の機能として | | |
| | 小学校 | ● | ● | ● |
| | 中学校 | ● | ● | |
| | 高等学校 | ● | ● | |

(3) 誘導施設の設定

以下の施設を誘導施設に設定します。

町民の生活利便性向上のため、町役場、スーパーマーケット、病院、銀行、コミュニティセンター等を誘導します。また、子育て世帯や高齢者世帯を居住誘導区域に誘導するため、子育て機能や介護福祉機能に関する施設を誘導します。

誘導施設一覧

| 都市機能 | 施設 | 定義 |
|--------|------------|--|
| 行政機能 | 町役場（本庁舎） | 地方自治法第 155 条第 1 項に規定する施設 |
| 介護福祉機能 | 生活福祉センター | 地方自治法第 244 条の 2 第 1 項に規定に基づき、最上町条例第 24 号に定める施設 |
| | 地域包括支援センター | 介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設 |
| | 保健センター | 地域保健法第 18 条に規定する施設やそれに類する施設 |
| 子育て機能 | 認定こども園 | 就学前の子どもに関する教育・保育等の総合的な提供の推進に関する法律（認定こども園法）第 2 条第 6 項及び同条第 7 項に規定する施設 |
| | 子育て支援センター | 児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する事業を行う施設 |
| | こども家庭センター | 児童福祉法第 10 条の 2 第 2 項に規定する施設 |
| 商業機能 | スーパーマーケット | 店舗面積 250 m ² 以上で、生鮮食品及び日用品を扱う施設 |
| 医療機能 | 病院 | 医療法第 1 条の 5 に定める施設（病床数 20 床以上） |
| 金融機能 | 銀行 | 銀行法第 2 条第 1 項に規定する銀行業を行う施設 |
| | 信用金庫 | 信用金庫法第 53 条に規定する事業を行う施設 |
| 教育文化機能 | コミュニティセンター | 地方自治法第 244 条の 2 第 1 項に規定に基づき、最上町条例第 27 号に定める施設 |
| | 小学校 | 学校教育法第 1 条に規定する小学校 |
| | 中学校 | 学校教育法第 1 条に規定する中学校 |
| | 高等学校 | 学校教育法第 1 条に規定する高等学校 |

第3章 防災指針

1 防災指針とは

(1) 概要と目的

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる、防災・減災に関する目標や目標を達成するための取組み等を示したものです。

近年、地球温暖化や気候変動の影響により、豪雨などによる河川の氾濫や堤防の決壊、土砂災害などが発生しており、人命や財産、社会経済に甚大な被害が生じています。このような頻発化・激甚化する自然災害に対応していく必要がある一方で、我が国では既存の市街地等がハザードエリア内に存在する自治体も少なくはない状況です。これを受けて、令和2年6月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」に防災指針を定めることで、都市のコンパクト化と併せて災害に強いまちづくりを進めることとなりました。

本論第2章にて設定した居住誘導区域内には、「土砂災害警戒区域（土石流）」、「洪水浸水想定区域」、「雨水出水浸水想定区域」が指定されています。このような土砂災害や浸水被害に加え、地震被害も懸念されることから、様々な災害に備える必要があります。そのため、防災指針にて災害リスクを分析し、防災・減災に関する課題に対する取組方針や施策を示すことで、コンパクトで安全なまちづくりを推進します。

(2) 対象区域

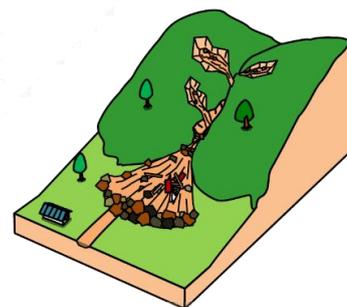
防災指針の対象区域は、居住誘導区域とします。なお、居住誘導区域外の災害リスクへの取組は防災に関する諸計画等に基づいて対応を行います。

2 災害リスクの分析

(1) 災害リスクの内容・考え方

① 土砂災害警戒区域(土石流)

土石流とは、山や谷の石や土砂が長雨や集中豪雨などによって一気にふもとに向かって流れ落ちる現象です。その速度は規模によって異なるものの、時速 20~40 kmで一瞬のうちに住宅や畑などを壊滅させてしまうため、日頃からの備えと早期の立退き避難が必要です。



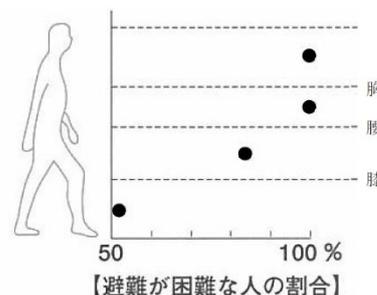
資料：気象庁「リーフレット土砂キキクルの活用」

② 洪水浸水想定区域、③ 雨水出水浸水想定区域

浸水は、洪水だけではなく、雨水を下水道などに排水できなくなった場合にも発生します。

浸水深 0.3mで、要配慮者の避難や自動車（緊急車両、パトロール車等）の走行が困難となるとされており、避難や緊急時の出動に支障が出ます。また、浸水深 0.5m（膝丈）で1階床下浸水し、ほとんどの人が歩行困難となるとされており、水平避難が困難になります。

したがって、日頃からの備えと早めの避難行動が必要です。



資料：国土交通省「水害の被害指標分析の手引（H25.7 試行版）」

(2) 分析の視点・目的

居住誘導区域内の災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、居住誘導区域内で災害リスクの高いエリアを分析します。

なお、地震については、影響の範囲や程度を即地的に定めることに限界があるため、町全体で災害リスクを低減させるために必要な防災・減災対策を P64 の防災に関する具体的な取組にて示します。

| 災害ハザード情報 | 都市情報 | | 分析の視点 | 目的 |
|--|------|--|---|---|
| ① 土砂災害警戒区域 (土石流) ② 洪水浸水想定区域 ③ 雨水出水浸水想定区域 | ア | ・人口 ・建物 ・避難場所 | ・どの程度の住民の避難が必要か ・建物損壊の危険性がないか ・徒歩での避難が可能か | 想定される人的被害・建物被害の規模を把握し、適切な避難体制・避難計画を検討するため |
| | イ | ・年少人口 ・老年人口 ・避難場所 | ・避難配慮の必要性が高いか ・事前避難の必要性が高いか | 概ねの要配慮者 ^{※1} 数を把握し、対策を具体化するため |
| | ウ | ・避難行動要支援者 ^{※2} 利用施設(有床の医療施設・介護福祉施設) ・避難場所 | ・避難支援の必要性が高いか ・事前避難の必要性が高いか ・施設の継続利用できるか ・((2のみ)垂直避難ができるか ※浸水深による | 人的被害のリスクが高い箇所を把握し、適切な避難体制・避難計画を検討するため |
| | エ | ・緊急輸送道路 ・避難場所 | ・緊急輸送道路の寸断がないか | 救急・消防・警察の活動、被災者の搬送、支援物資の輸送に必要な道路を確保するため |

※1 要配慮者：高齢者、障がい者、乳幼児その他特に配慮を要する方（妊婦、外国人等を含む）。今回の分析では、国勢調査のメッシュデータで把握できる年齢区分に合わせて、「年少人口」及び「老年人口」で要配慮者数を把握する。

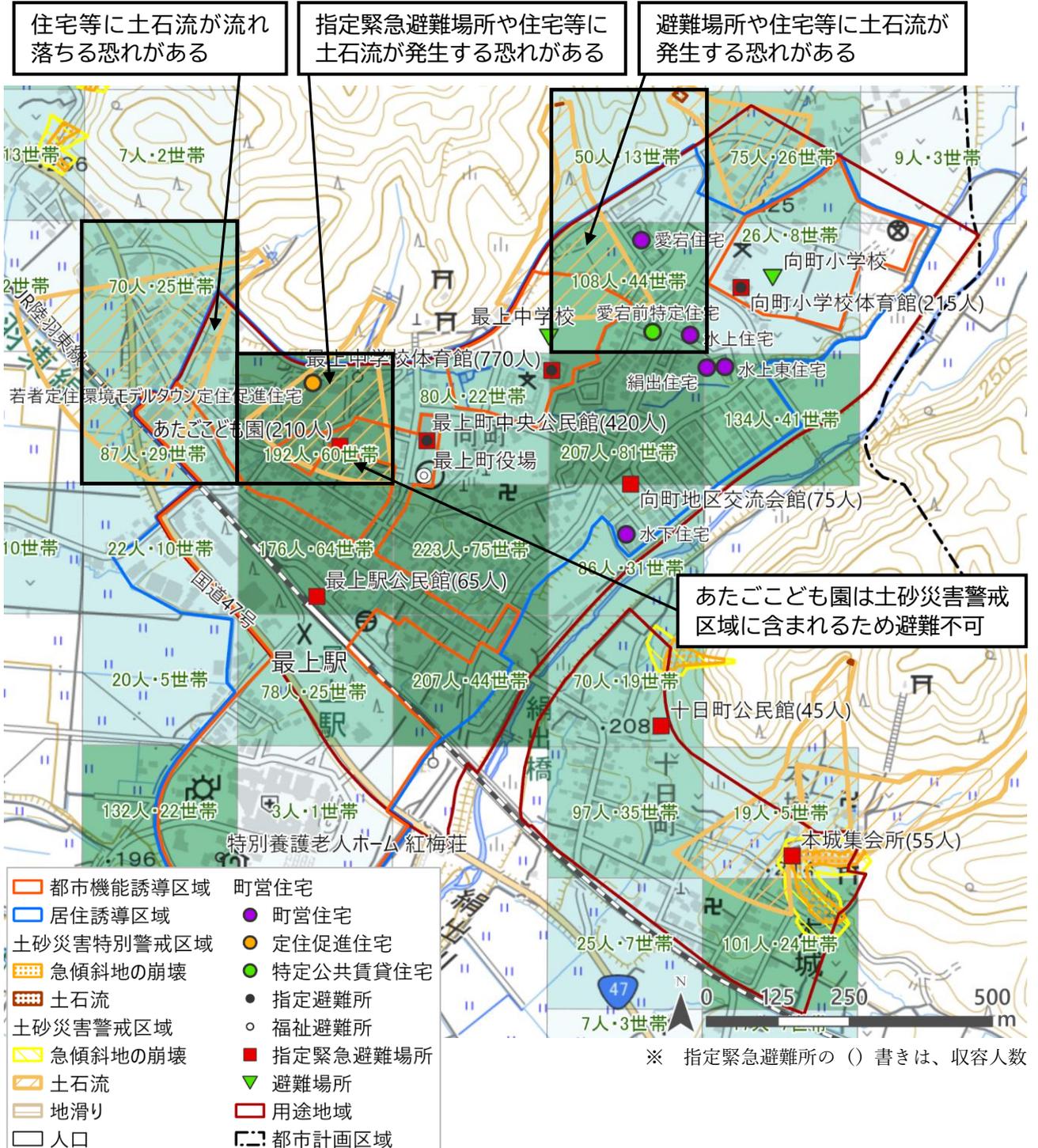
※2 避難行動要支援者：上記のうち、自力で避難することが困難な方

(3) 災害リスクの分析

① 土砂災害警戒区域(土石流) × ア)人口・建物・避難場所

被害が出る可能性は、居住誘導区域東側の 185 人・54 世帯（区域外も含む）が居住するエリアの一部、あたごこども園付近の 192 人・60 世帯が居住するエリアの一部、最上中学校グラウンド付近の 158 人・57 世帯が居住するエリアの一部であり、立退き避難の必要があります。

区域内の 6 か所の指定緊急避難所のうち、あたごこども園以外の 5 か所は避難が可能で、うち 2 か所は一定期間滞在できる指定避難所となっています。指定避難所のみでも、避難者を十分収容できる規模が整っており、各指定避難所は徒歩での避難が可能に立地しています。

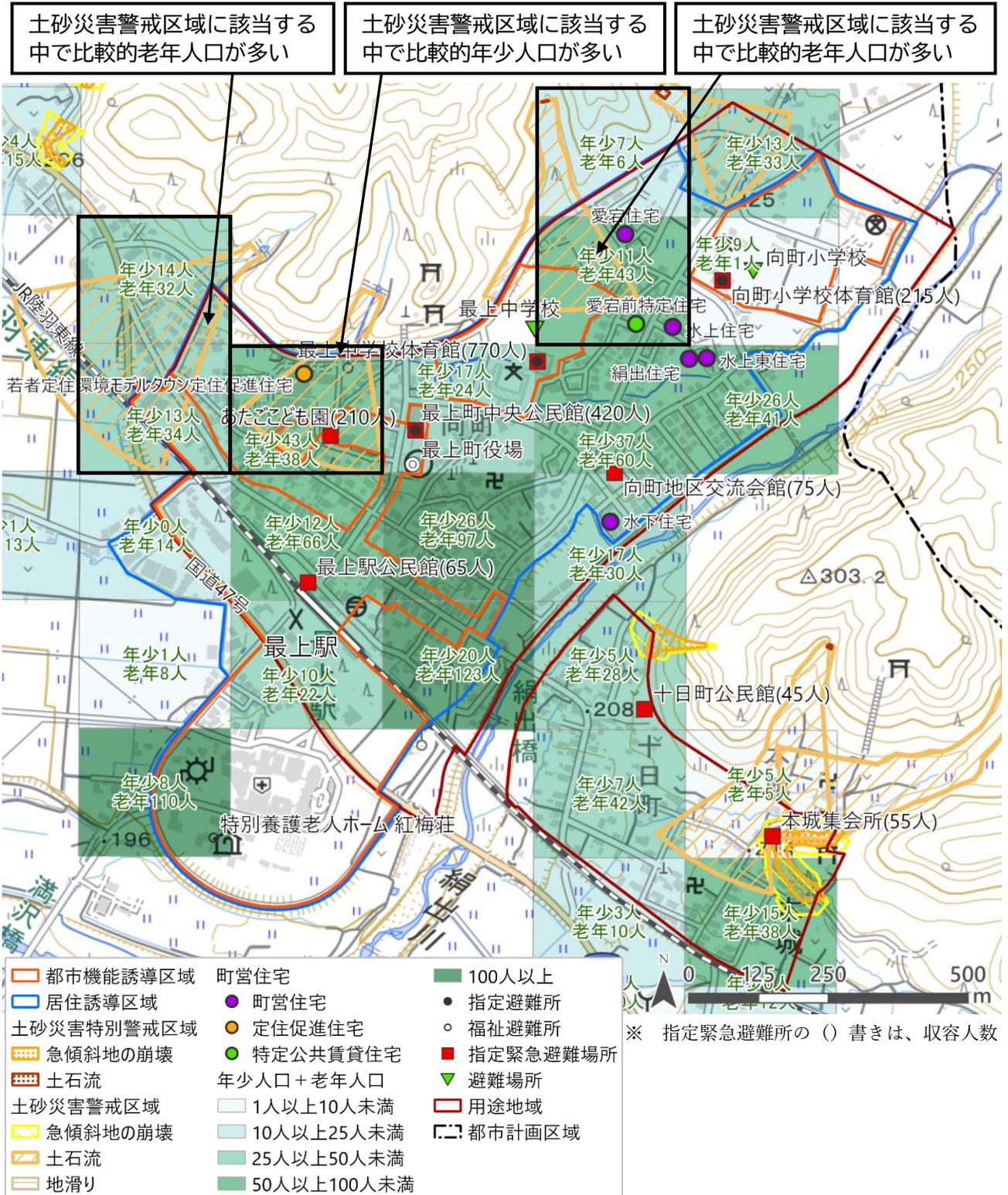


土砂災害警戒区域(土石流)におけるリスク 1

① 土砂災害警戒区域(土石流) × イ)年少人口・老年人口・避難場所

被害が出る可能性のある居住誘導区域東側には、年少人口 27 人・老年人口 66 人（区域外も含む）、あたごこども園付近には年少人口 43 人・老年人口 38 人、最上中学校グラウンド付近には年少人口 18 人・老年人口 49 人が居住しており、避難の際に配慮する必要があります。

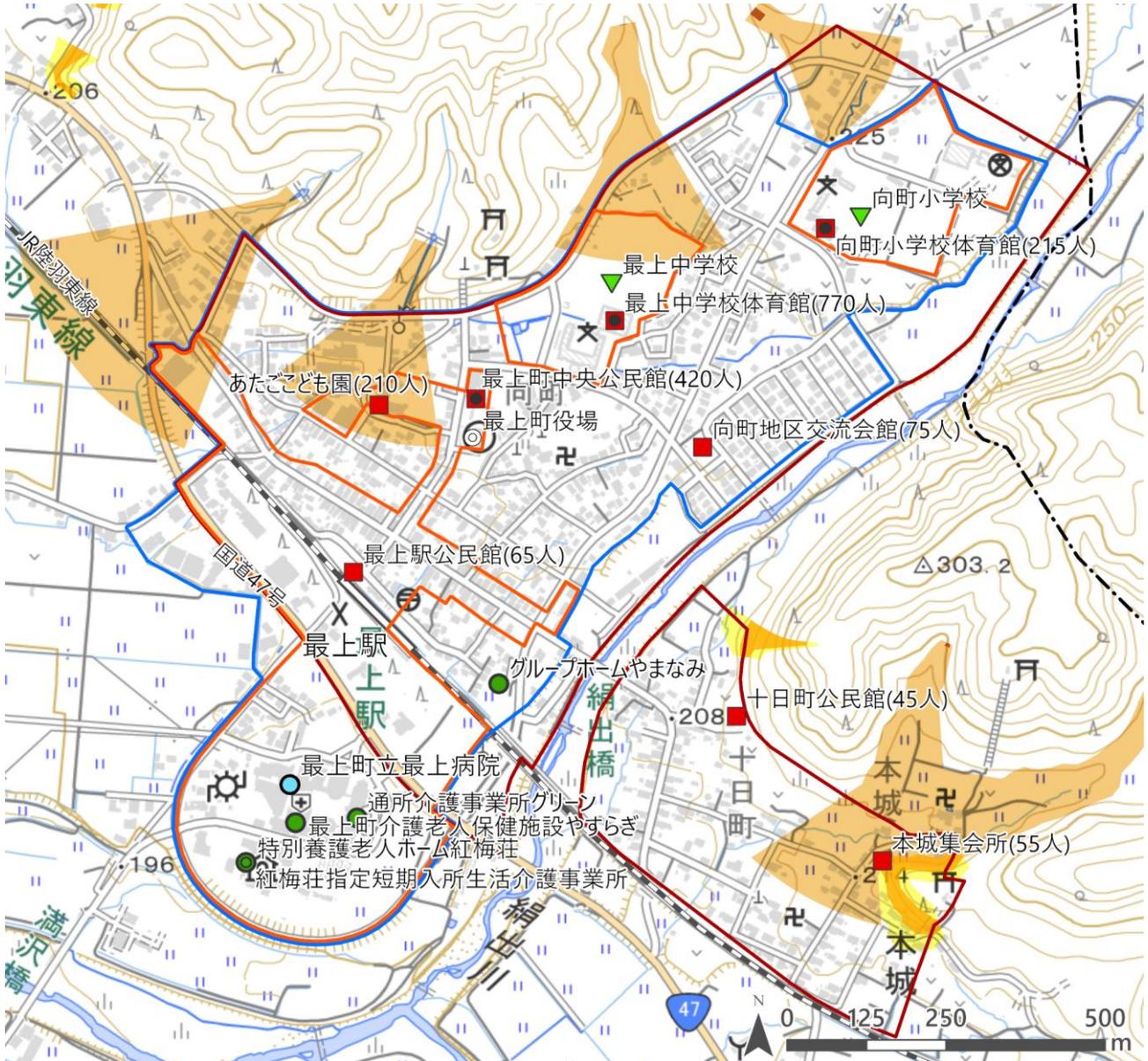
土石流は予兆から発生までの時間が短いため、ハード整備による対策だけではなく、日頃から気象情報等を確認するとともに、特に要配慮者は豪雨や長雨となる場合には事前の避難が重要です。



土砂災害警戒区域(土石流)におけるリスク 2

① 土砂災害警戒区域(土石流) × ウ)避難行動要支援者利用施設・避難場所

居住誘導区域内の避難行動要支援者利用施設（有床の医療施設・介護福祉施設）は、土砂災害警戒区域に該当しません。



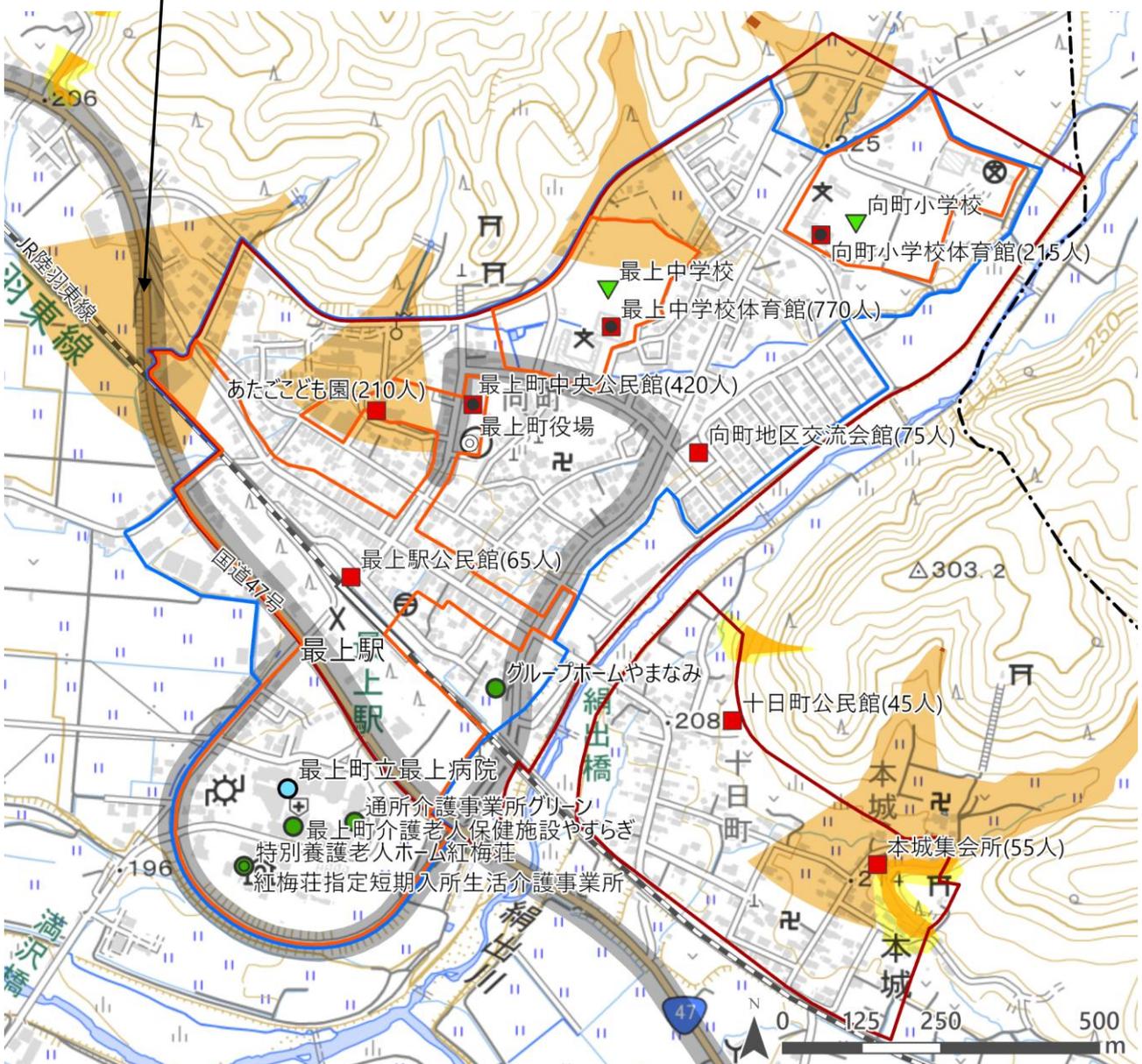
- | | |
|------------|---------------------|
| 都市機能誘導区域 | 医療機能(有床の医療施設) |
| 居住誘導区域 | 介護福祉機能(入所・宿泊が可能な施設) |
| 土砂災害警戒区域 | 指定避難所 |
| 急傾斜地の崩壊 | 福祉避難所 |
| 土石流 | 指定緊急避難場所 |
| 地滑り | 避難場所 |
| 土砂災害特別警戒区域 | 用途地域 |
| 急傾斜地の崩壊 | 都市計画区域 |
| 土石流 | |

土砂災害警戒区域(土石流)におけるリスク 3

① 土砂災害警戒区域(土石流) × 工)緊急輸送道路・避難場所

居住誘導区域内においては、緊急輸送道路が寸断される可能性がある箇所はありません。一方で、新庄方面に向かう国道47号が寸断される可能性があるため、対策が必要です。

緊急輸送道路が土石流で寸断される恐れがある(※区域外)



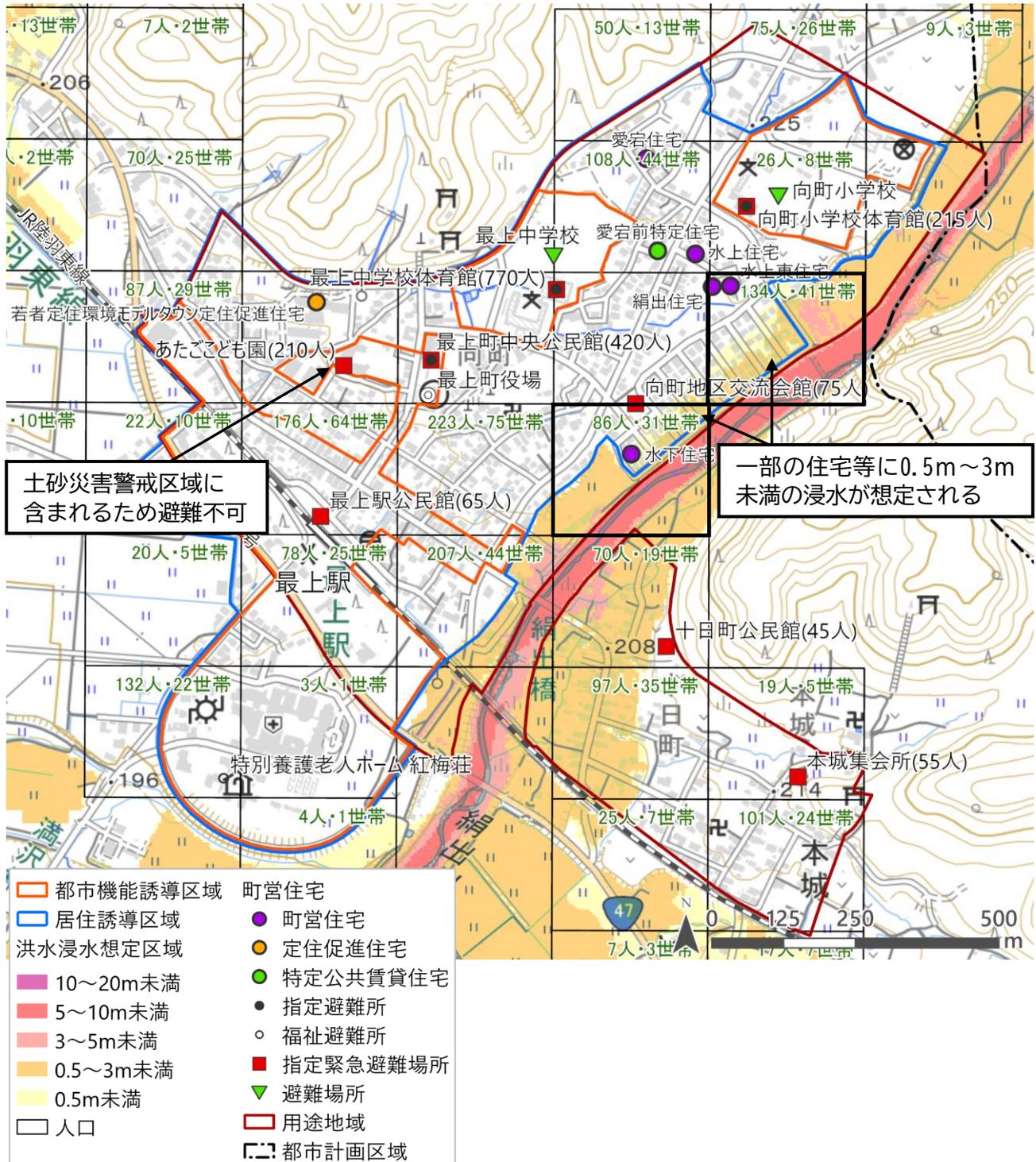
| | |
|---|--|
| 都市機能誘導区域 | 緊急輸送道路 |
| 居住誘導区域 | 医療機能(有床の医療施設) |
| 土砂災害警戒区域 | 介護福祉機能(入所・宿泊が可能な施設) |
| 急傾斜地の崩壊 | 指定避難所 |
| 土石流 | 福祉避難所 |
| 地滑り | 指定緊急避難場所 |
| 土砂災害特別警戒区域 | 避難場所 |
| 急傾斜地の崩壊 | 用途地域 |
| 土石流 | 都市計画区域 |

土砂災害警戒区域(土石流)におけるリスク4

② 洪水浸水想定区域 × ア)人口・建物・避難場所

0.5m（1階床上）以上の浸水が想定されるのは、向町地区交流会館付近の絹出川沿いで220人・72世帯が居住するエリアの一部であり、早期避難する必要があります。

当浸水は、最大規模の豪雨時に発生すると想定されるため、併せて土砂災害の発生も懸念されます。そのため、区域内の6か所の指定緊急避難所のうち、P50にて土砂災害警戒区域に含まれるあたごこども園以外の5か所が避難場所に適すると考えます。このうち2か所は一定期間滞在できる指定避難所となっています。指定避難所のみでも、避難者を十分収容できる規模が整っており、各指定避難所は徒歩での避難が可能な場所に立地しています。

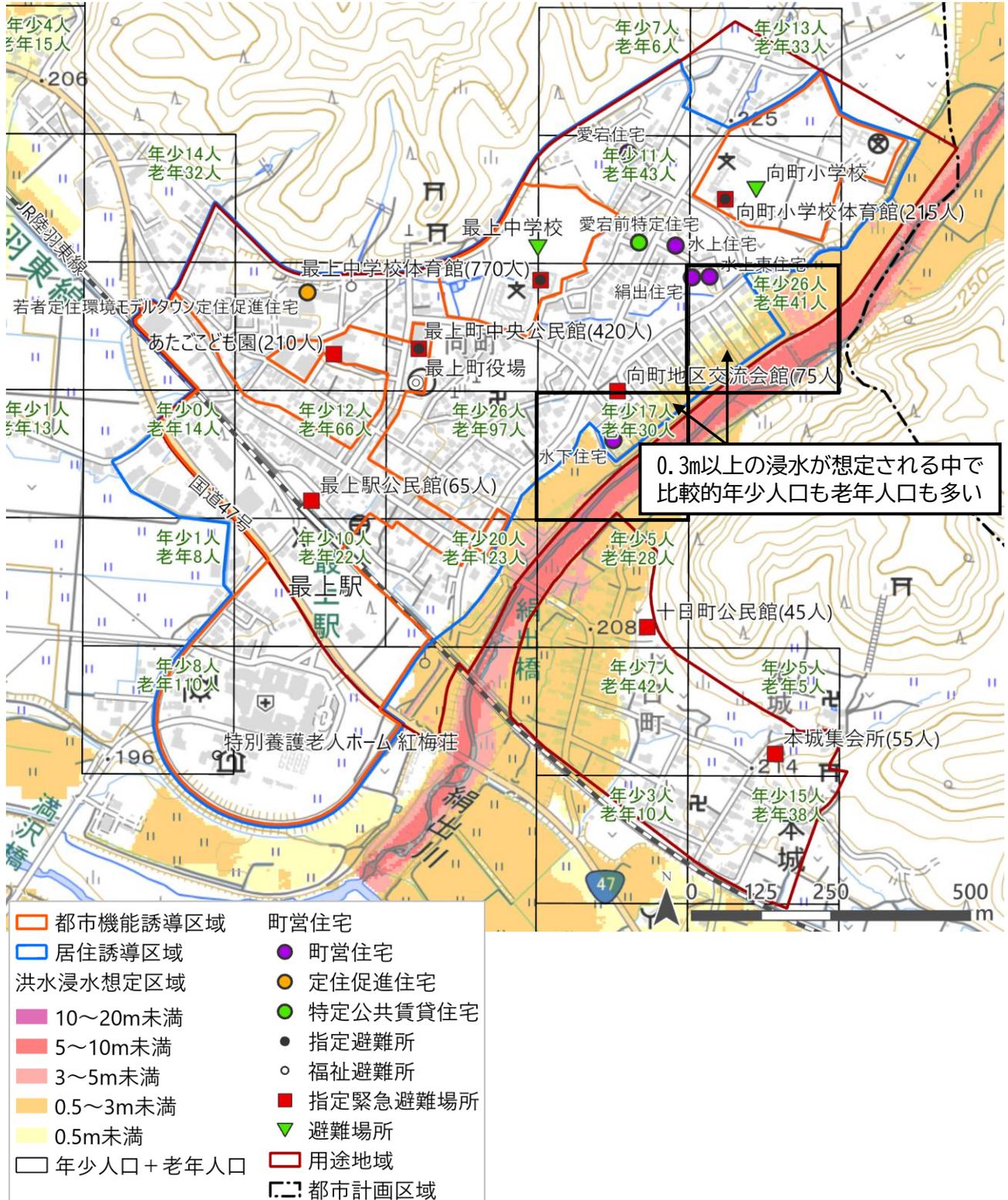


洪水浸水想定区域におけるリスク1

② 洪水浸水想定区域 × イ)年少人口・老年人口・避難場所

要配慮者の歩行や自動車の走行が困難となる 0.3m 以上の浸水が想定される向町地区交流会館付近の絹出川沿いには、年少人口 43 人・老年人口 71 人が居住しており、避難の際に配慮する必要があります。

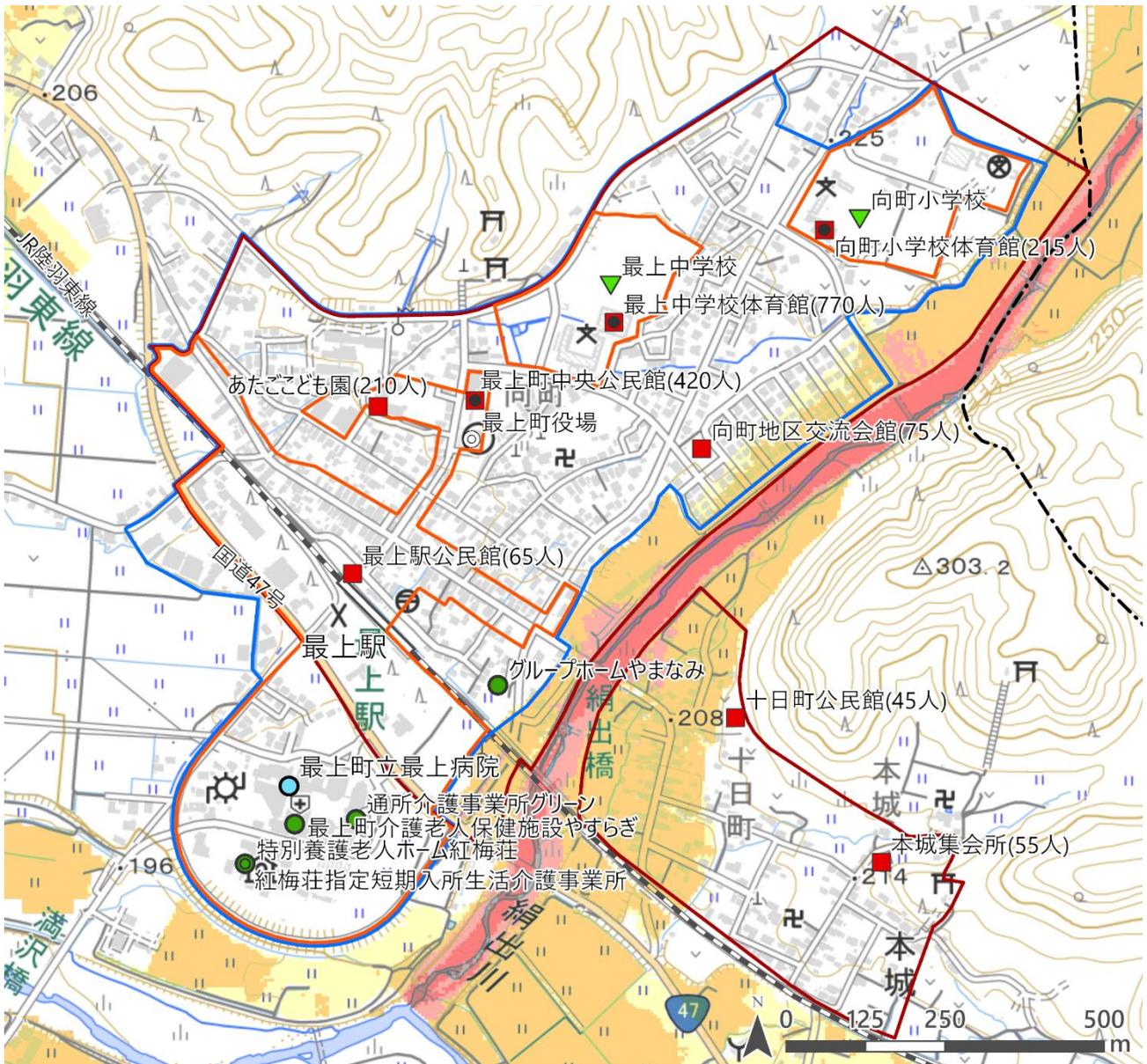
豪雨や長雨により、土砂災害も併発することが懸念されるため、ハード整備による対策だけでなく、日頃から気象情報等を確認するとともに、特に要配慮者は事前の避難が重要です。



洪水浸水想定区域におけるリスク 2

② 洪水浸水想定区域 × ウ)避難行動要支援者利用施設・避難場所

居住誘導区域内の避難行動要支援者利用施設（有床の医療施設・介護福祉施設）は、洪水浸水想定区域に該当しません。

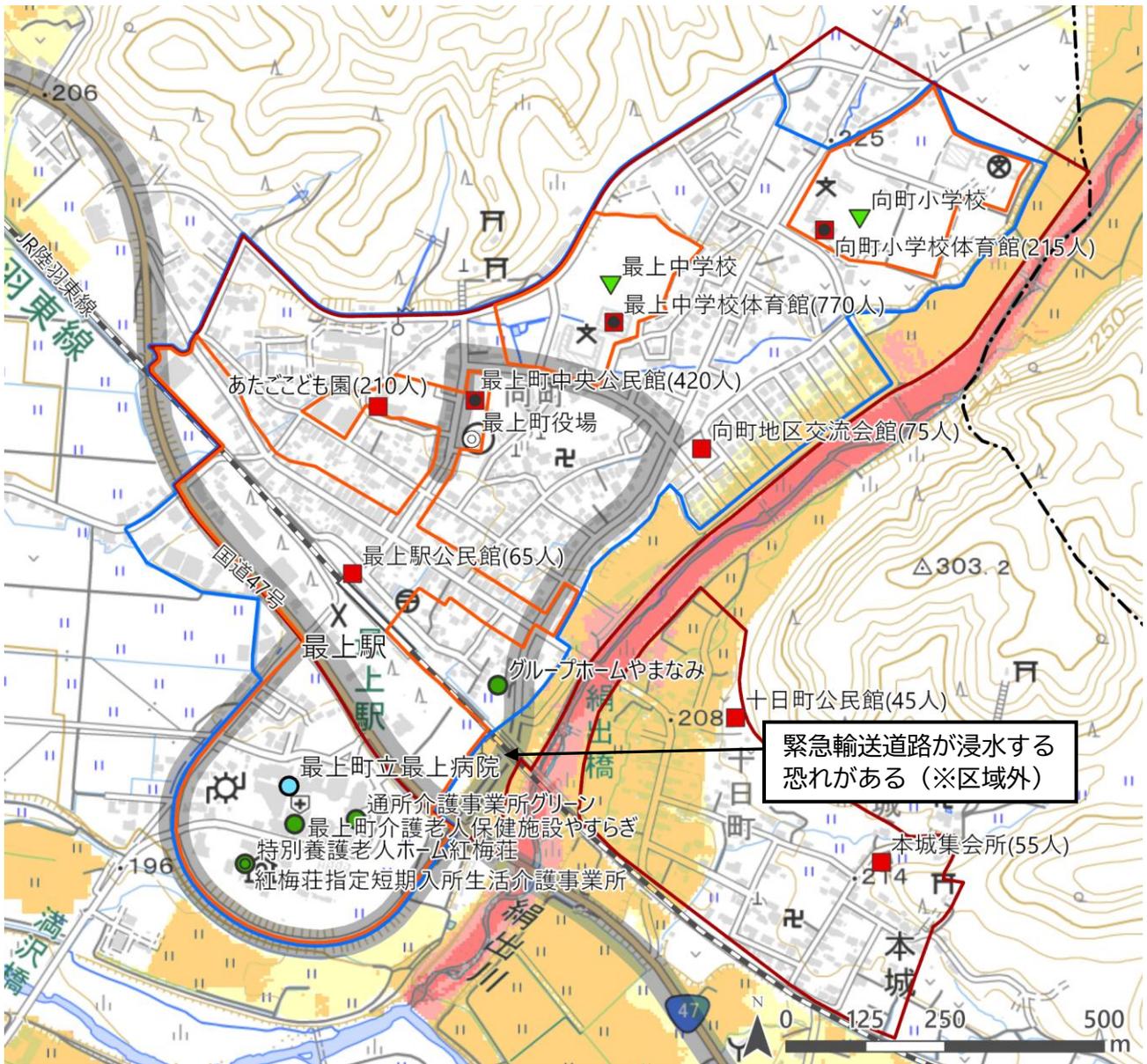


| | |
|----------|---------------------|
| 都市機能誘導区域 | 医療機能(有床の医療施設) |
| 居住誘導区域 | 介護福祉機能(入所・宿泊が可能な施設) |
| 洪水浸水想定区域 | 指定避難所 |
| 10~20m未満 | 福祉避難所 |
| 5~10m未満 | 指定緊急避難場所 |
| 3~5m未満 | 避難場所 |
| 0.5~3m未満 | 用途地域 |
| 0.5m未満 | 都市計画区域 |

洪水浸水想定区域におけるリスク 3

② 洪水浸水想定区域 × 工)緊急輸送道路・避難場所

居住誘導区域内においては、緊急輸送道路が寸断される可能性がある箇所はありません。一方で、県道 63 号線の絹出川付近で寸断される可能性があるため、対策が必要です。



緊急輸送道路が浸水する
恐れがある (※区域外)

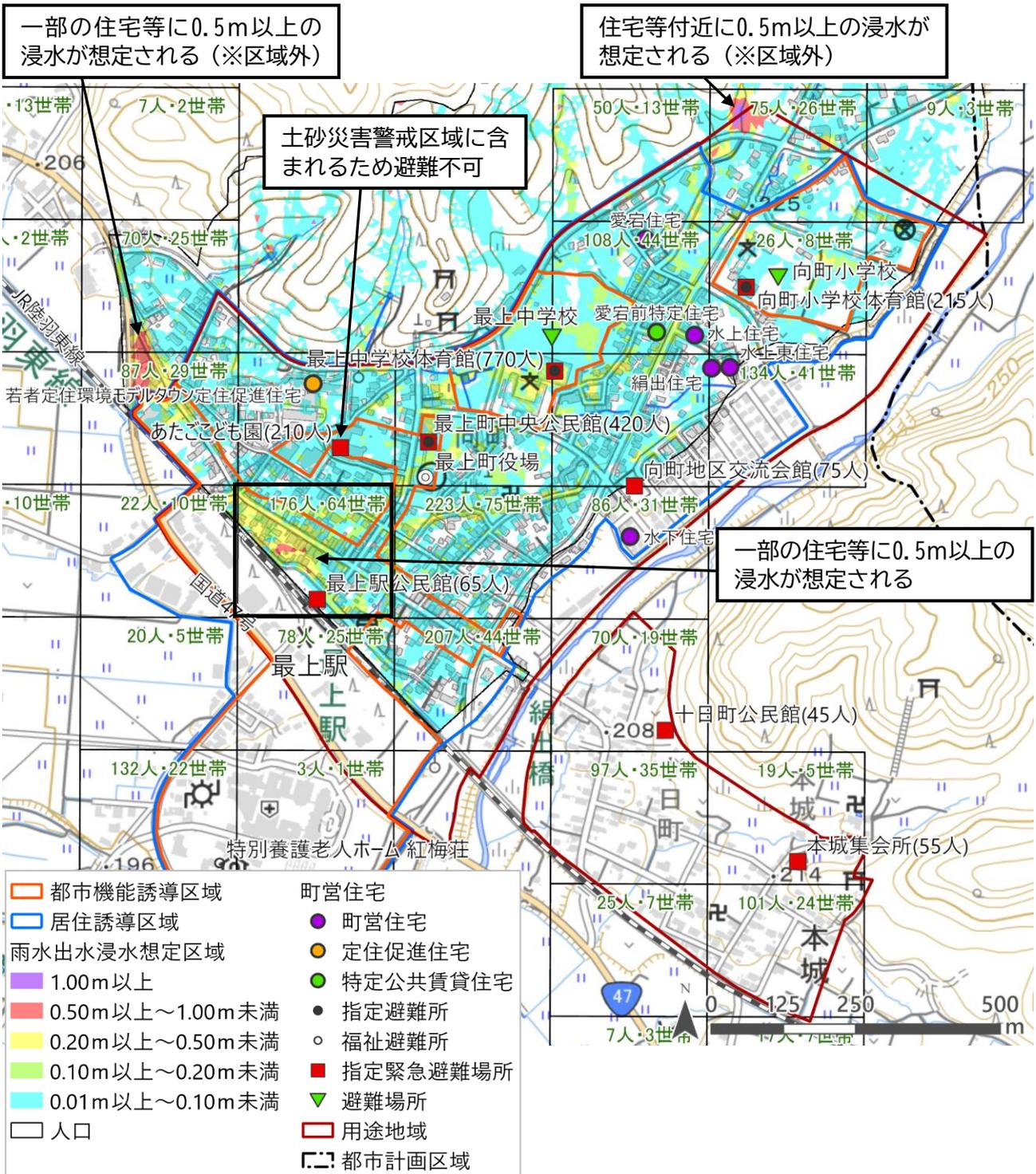
| | |
|----------|--------------------|
| 都市機能誘導区域 | 医療機能(有床の医療施設) |
| 居住誘導区域 | 介護福祉機能(入所・宿泊可能な施設) |
| 洪水浸水想定区域 | 指定避難所 |
| 10~20m未満 | 福祉避難所 |
| 5~10m未満 | 指定緊急避難場所 |
| 3~5m未満 | 避難場所 |
| 0.5~3m未満 | 用途地域 |
| 0.5m未満 | 都市計画区域 |
| 緊急輸送道路 | |

洪水浸水想定区域におけるリスク 4

③ 雨水出水浸水想定区域 × ア)人口・建物・避難場所

0.5m (1階床上)以上の浸水が想定されるのは、最上駅公民館北側の176人・64世帯が居住するエリアの一部であり、早期避難する必要があります。

当浸水は、最大規模の豪雨時に発生すると想定されるため、併せて土砂災害の発生も懸念されます。そのため、区域内の6か所の指定緊急避難所のうち、P50にて土砂災害警戒区域に含まれるあたごこども園以外の5か所が避難場所に適すると考えます。このうち2か所は一定期間滞在できる指定避難所となっています。指定避難所のみでも、避難者を十分収容できる規模が整っており、各指定避難所は徒歩での避難が可能な場所に立地しています。

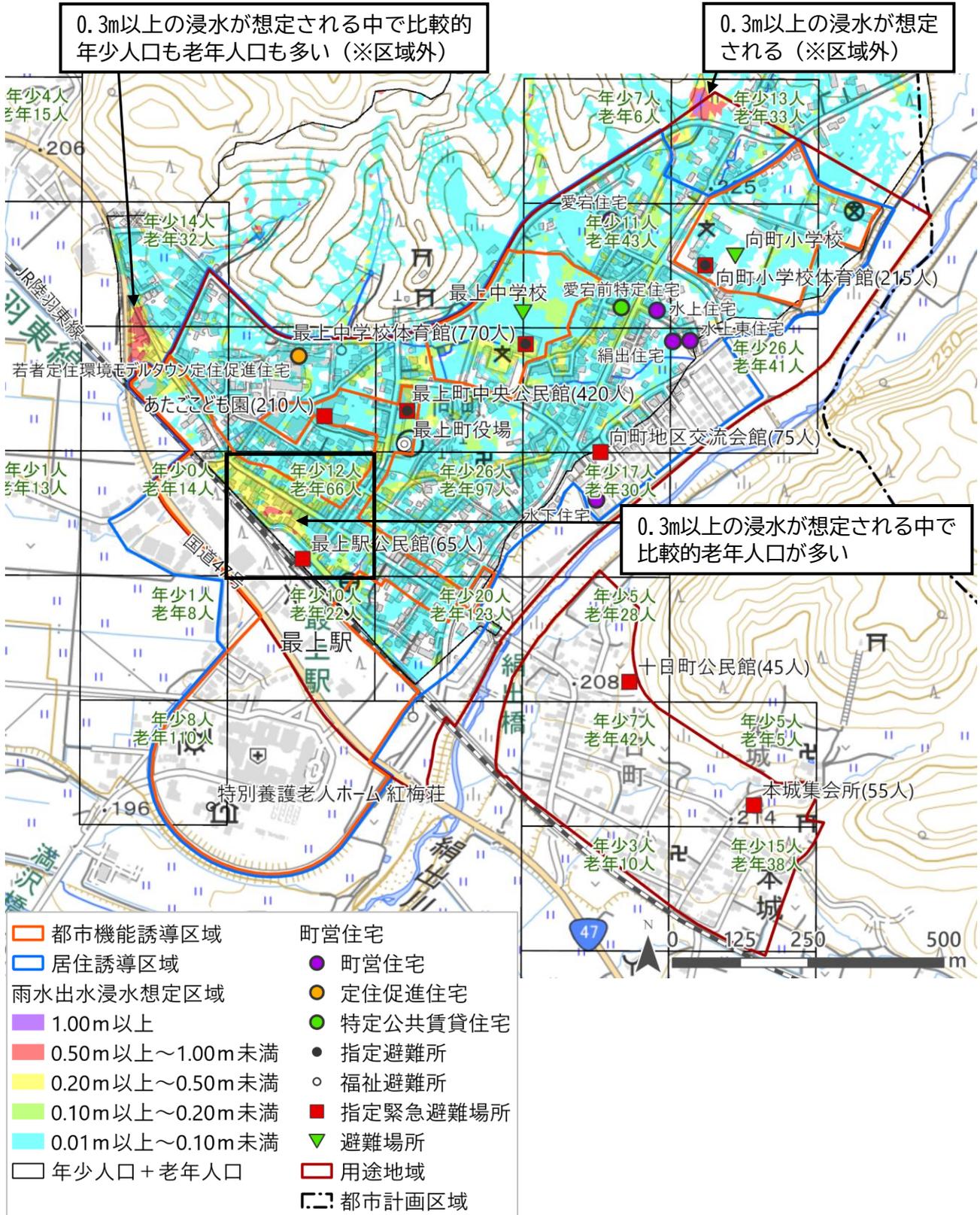


雨水出水浸水想定区域におけるリスク1

③ 雨水出水浸水想定区域 × イ)年少人口・老年人口・避難場所

要配慮者の歩行や自動車の走行が困難となる 0.3m 以上の浸水が想定される最上駅公民館北側には、年少人口 12 人・老年人口 66 人が居住しており、避難の際に配慮をする必要があります。

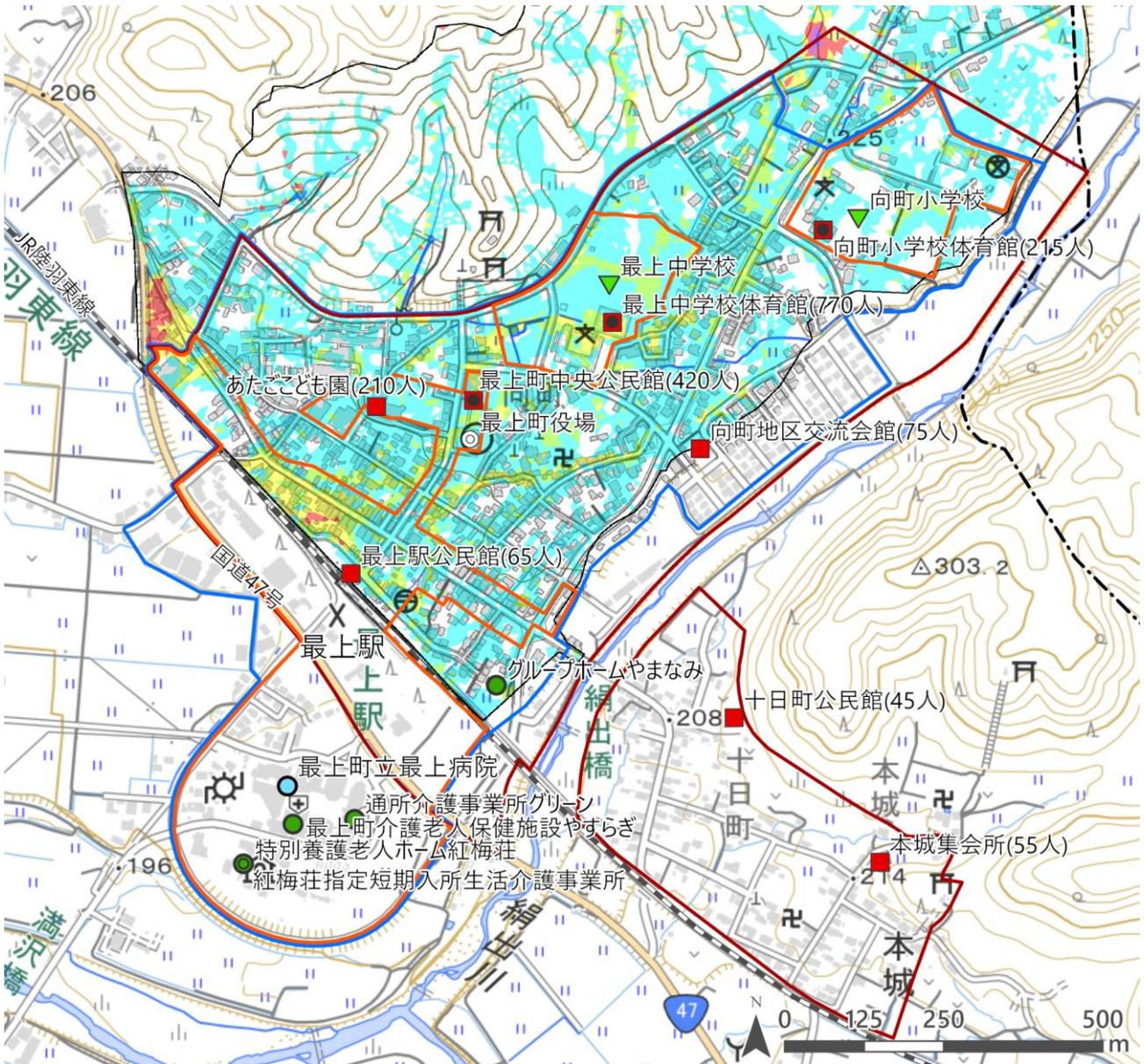
豪雨や長雨により、土砂災害も併発することが懸念されるため、ハード整備による対策だけではなく、日頃から気象情報等を確認するとともに、特に要配慮者は事前の避難が重要です。



雨水出水浸水想定区域におけるリスク 2

③ 雨水出水浸水想定区域 × ウ)避難行動要支援者利用施設・避難場所

居住誘導区域内の避難行動要支援者利用施設（有床の医療施設・介護福祉施設）は、雨水出水浸水想定区域に該当しません。

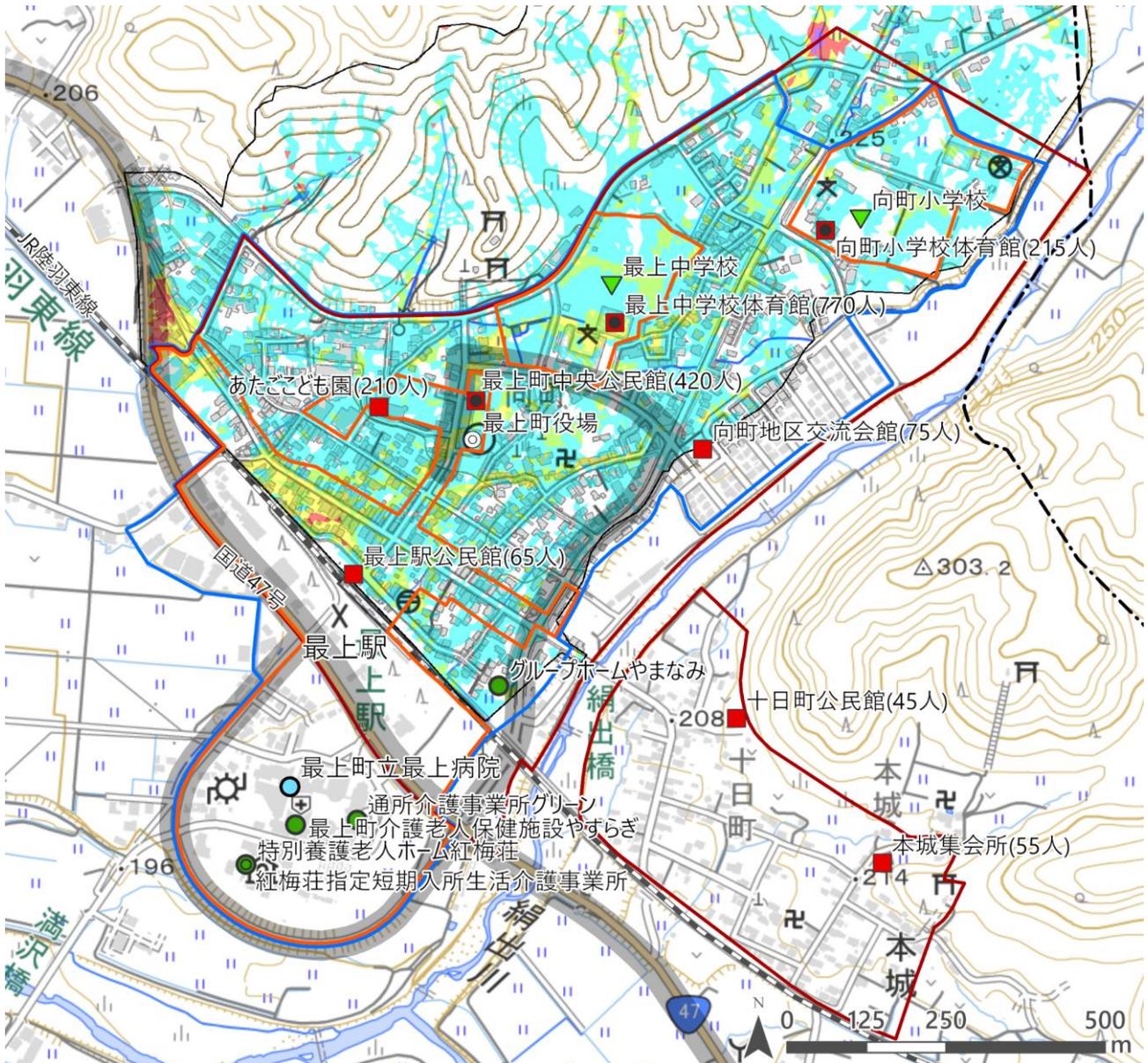


| | |
|-----------------|---------------------|
| 都市機能誘導区域 | 医療機能(有床の医療施設) |
| 居住誘導区域 | 介護福祉機能(入所・宿泊が可能な施設) |
| 雨水出水浸水想定区域 | 指定避難所 |
| 1.00m以上 | 福祉避難所 |
| 0.50m以上～1.00m未満 | 指定緊急避難場所 |
| 0.20m以上～0.50m未満 | 避難場所 |
| 0.10m以上～0.20m未満 | 用途地域 |
| 0.01m以上～0.10m未満 | 都市計画区域 |

雨水出水浸水想定区域におけるリスク 3

③ 雨水出水浸水想定区域 × 工)緊急輸送道路・避難場所

居住誘導区域内においては、緊急輸送道路が寸断される可能性のある箇所はありません。



- | | |
|-----------------|---------------------|
| 都市機能誘導区域 | 医療機能(有床の医療施設) |
| 居住誘導区域 | 介護福祉機能(入所・宿泊が可能な施設) |
| 雨水出水浸水想定区域 | 指定避難所 |
| 1.00m以上 | 福祉避難所 |
| 0.50m以上～1.00m未満 | 指定緊急避難場所 |
| 0.20m以上～0.50m未満 | 避難場所 |
| 0.10m以上～0.20m未満 | 用途地域 |
| 0.01m以上～0.10m未満 | 都市計画区域 |
| 緊急輸送道路 | |

雨水出水浸水想定区域におけるリスク4

3 防災・減災まちづくりに向けた課題

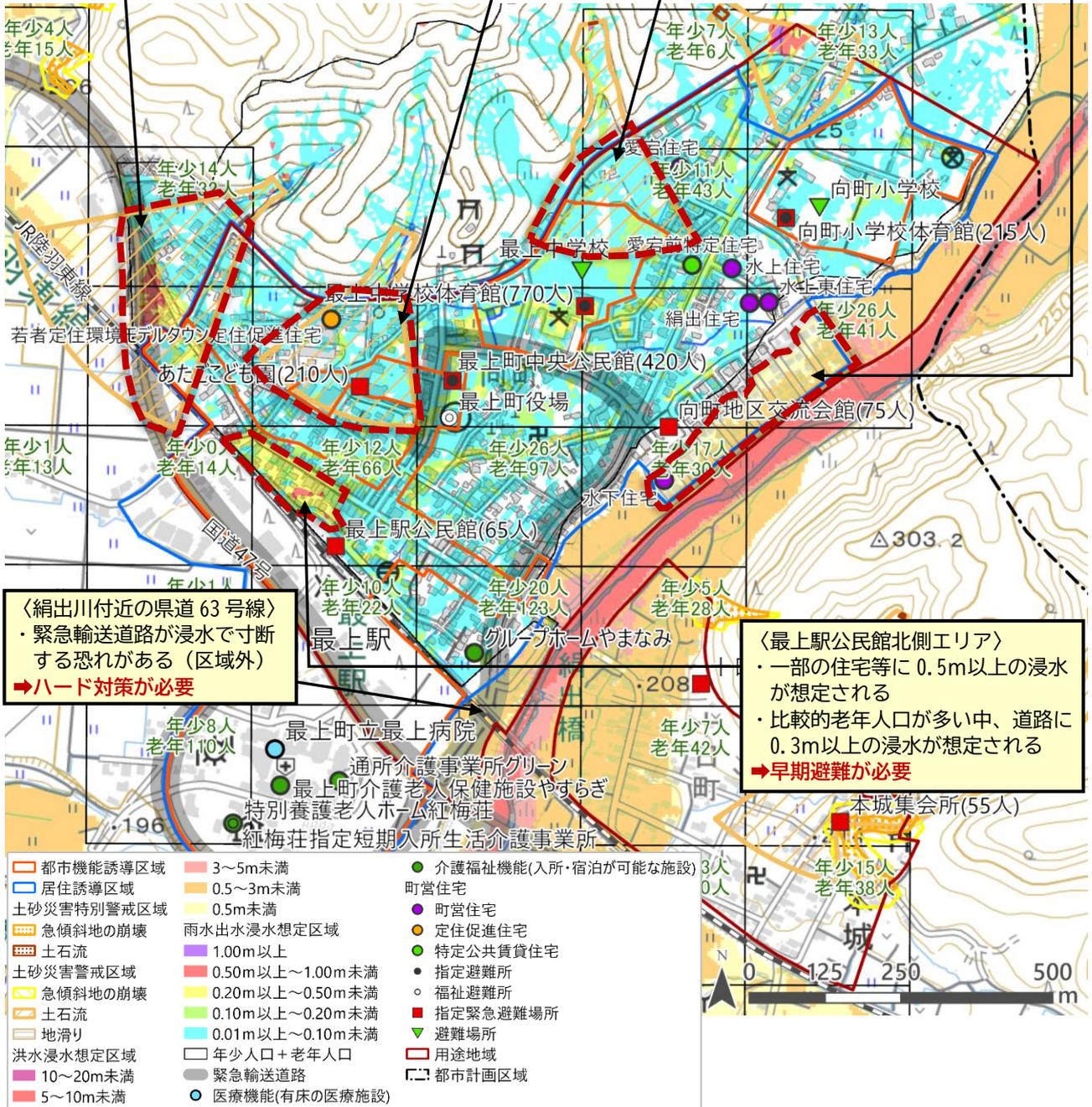
災害リスクの高いエリアを抽出し、防災・減災まちづくりに向けた課題を次のとおり整理します。

〈居住誘導区域東側エリア〉
 ・住宅等に土石流が流れ落ちる恐れがある
 ・緊急輸送道路（国道47号）が土石流で寸断される恐れがある
 ・一部の住宅等に0.5m以上の浸水が想定される（※区域外）
 ・比較的老年人口が多い中、道路に0.3m以上の浸水が想定される
→土砂災害と浸水の恐れがあり、避難が可能な指定緊急避難場所から比較的離れているため、ハード対策と共に早期避難が必要

〈最上中学校北側エリア〉
 ・避難場所や住宅等に土石流が発生する恐れがある
 ・比較的老年人口が多い
→早期避難が必要

〈あたごこども園周辺エリア〉
 ・指定緊急避難場所（あたごこども園）や住宅等に土石流が発生する恐れがある
 ・豪雨や長雨の際、あたごこども園は避難不可
 ・比較的年少人口が多い
→あたごこども園以外の避難場所への早期避難が必要

〈向町地区交流会館周辺エリア〉
 ・一部の住宅等に0.5m以上の浸水が想定される
 ・比較的老年人口が多い中、道路に0.3m以上の浸水が想定される
→早期避難が必要



4 防災まちづくりの将来像・取組方針

(1) 防災まちづくりの将来像

防災指針における将来像は、第5次最上町総合計画に定める6つの基本目標のうち、「安心だね」と言えるまち」「住みやすいね」と言えるまち」を継承します。

〈防災まちづくりの将来像〉

「安心だね」と言えるまち
「住みやすいね」と言えるまち

防災まちづくりでは、ハード整備に加えて、ソフト対策を効果的に組み合わせていくことで、災害リスクの低減を図ることにより、住民が安心して快適に生活できるまちづくりを進めていきます。

(2) 取組方針

課題を踏まえ、災害リスクが高いエリアには既に住宅や生活利便施設、主要道路等が整っていることから、規制や移転、居住誘導区域からの除外等による「災害リスクの回避」ではなく、「災害リスクの低減」により、安全を確保します。

| 対策の分類 | | 内容 | 取組方針 |
|----------|-----|---------------------------------|----------------------------|
| 災害リスクの低減 | ハード | 災害の予防や発災時の安全な避難に向けた対策 | 1. 災害予防・減災対策 |
| | ソフト | 災害時の確実な避難行動、被害の軽減、早期復旧・復興のための対策 | 2. 災害対応力の強化 3. 地域防災力の強化 |

1. 災害予防・減災対策

土砂災害や洪水浸水、内水浸水を予防するとともに、災害が発生した場合においても被害を最小限にとどめられるよう、国や県と連携し、河川や下水道等の改修・整備、住宅等の耐震化などのハード対策を推進します。

2. 災害対応力の強化

災害発生時に迅速かつ的確な対応が行えるよう、避難所や備蓄、防災機材の確保、輸送・避難ルートの確保、情報共有・伝達体制の強化などに取り組み、災害対応力の向上を図ります。

3. 地域防災力の強化

災害時に誰一人取り残されることのないよう、災害リスクの事前周知や防災教育、防災訓練等を通じて防災意識の向上を図るとともに、地区防災計画の策定支援や要配慮者の避難体制の確立を促進し、地域防災力の強化に取り組みます。

5 防災に関する具体的な取組・スケジュール

取組方針に基づく具体的な取組及びスケジュールを整理します。

| 災害リスク | | | | 具体的な取組 | 実施主体 | スケジュール | | |
|---------------------|----|----|----|---|-------|--------|----|----|
| 土砂 | 洪水 | 内水 | 地震 | | | 短期 | 中期 | 長期 |
| 1. 災害予防・減災対策 | | | | | | | | |
| ● | ● | ● | ● | 森林の保全・活用 | 町、林業者 | → | | |
| ● | | | ● | 土石流を防止するための土砂災害対策の推進 | 国、県、町 | → | | |
| | | | ● | 木造住宅の耐震化の促進 | 町 | → | | |
| | ● | ● | ● | 河川の改修・整備 | 町 | → | | |
| | ● | ● | ● | 下水道の整備(雨水幹線の整備) | 町 | → | | |
| | ● | ● | ● | 下水道管の点検、調査、修繕、改築の実施 | 町 | → | | |
| | ● | ● | | 道路における透水性舗装・雨水浸透ますの設置 | 町 | → | | |
| 2. 災害対応力の強化 | | | | | | | | |
| ● | ● | ● | ● | 避難場所・避難所の確保 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 防災対策用機材の確保 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 備蓄品の確保 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 福祉避難所の充実・強化 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 安全な避難ルートの確保 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 緊急輸送道路の通行確保 | 国、県、町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 道路や橋梁の適切な維持管理 | 国、県、町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 庁内における情報共有体制の構築、役割分担の明確化 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 避難行動要支援者の把握、個別避難計画の策定 | 町、住民 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 都市機能誘導施設への災害リスクの周知・減災対策促進 | 町、事業者 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 被害情報の収集・集約体制の強化(庁内共有システム運用等) | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 避難情報伝達の円滑化 (防災無線アプリ、防災ラジオ等の活用促進) | 町 | → | | |
| ● | | | | 土砂災害危険箇所等の定期点検による安全確認 | 町 | → | | |
| 3. 地域防災力の強化 | | | | | | | | |
| ● | ● | ● | ● | 防災意識向上にむけた周知活動の実施 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | ハザードマップ等を活用した災害リスクの事前周知 | 国、町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 災害時に優先的に開設する避難所の周知 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 防災教育等の実施(学校や地域における防災・減災意識啓発や災害時の避難行動等の周知) | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 自主防災組織の育成強化 | 町 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 地区防災訓練の実施 | 町、住民 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 地区防災計画の周知・策定、要配慮者の避難体制の確立促進 | 町、住民 | → | | |
| ● | ● | ● | ● | 住まいの防災・減災対策の情報提供 | 町 | → | | |
| | ● | ● | ● | 電柱等への浸水深の標示 | 町 | → | | |

第4章 誘導施策

1 居住を誘導するための施策

居住誘導区域に居住を誘導するための施策として以下を行います。

誘導施策・事業一覧

| 区分 | 誘導施策・事業 | 対象区域 |
|----------------|--|-----------------|
| 国の支援を受けて町が行う施策 | ○居住環境の向上に寄与する社会基盤の整備 ・安全で安心な下水道の整備（防災・安全） など | 居住誘導区域を含む向町処理区内 |
| | ○居住誘導区域内の住まいに関する支援 ・公営住宅の修繕 | 居住誘導区域内 |
| | ○公共交通の確保 ・予約制乗合バスの運行 | 町内全域 |
| 町が独自に講じる施策 | ○居住誘導区域内の住まいに関する支援 ・定住・移住に関する情報発信及び移住お試し体験事業 ・空き家対策事業（空き家・空き地バンク制度、定住促進空き家活用事業 など） ・町営住宅 ・新築住宅支援事業 ・住宅リフォーム支援事業 ・木造住宅耐震診断・改修事業 | 居住誘導区域内 |
| | ○公共交通の確保 ・陸羽東線利用推進協議会との連携 | 町内全域 |
| | ○区域外の災害の発生のおそれのある区域に対する措置 ・居住誘導区域内の公営住宅やセーフティネット住宅への住替え支援 | 町内全域 |
| | ○届出制度の活用【必須】※詳細は下表を参照 ・一定規模以上の住宅の開発・建築の届出の義務化 | 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、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて町長への届出が必要となります。

住宅に関する届出の対象

| 開発行為 | 建築行為等 |
|--|--|
| ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例：寄宿舍や有料老人ホーム等） | ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例：寄宿舍や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合 |

2 誘導施設の立地を誘導するための施策

都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策として以下を行います。

誘導施策・事業一覧

| 区分 | 誘導施策・事業 | 対象区域 |
|--------------------|---|-----------|
| 国等が直接行う 施策 | 誘導施設に対する税制上の特例措置 ・都市機能立地支援事業に対する固定資産税の減免等 | 都市機能誘導区域内 |
| | 民間都市開発推進機構による金融支援 ・民間事業者が実施する都市開発事業に対しての支援 (都市再生整備計画への位置づけ) | 都市機能誘導区域内 |
| 国の支援を受けて 町が行う施策 | 誘導施設の整備 ・誘導施設の整備に伴う支援 | 都市機能誘導区域内 |
| | 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策 ・都市機能立地支援事業を活用した支援 (民間事業者へ直接支援) | 都市機能誘導区域内 |
| 町が独自に講じる 施策 | 届出制度の活用 〔必須〕 ※詳細は下表を参照 ・誘導施設を有する建築物の開発・建築の届出の義務化 | 都市機能誘導区域外 |
| | 届出制度の活用 〔必須〕 ※詳細は下表を参照 ・誘導施設の休止・廃止の届出の義務化 | 都市機能誘導区域内 |

都市再生特別措置法第 108 条第 3 項及び第 108 条の 2 の規定に基づき、居住誘導区域内外で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて町長への届出が必要となります。

誘導施設に関する届出の対象

| 居住誘導区域外 | | 居住誘導区域内 |
|---------------------------------|--|----------------------|
| 開発行為 | 建築行為等 | 休止・廃止 |
| ○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合 | ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③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 | ○誘導施設の休止・廃止を行おうとする場合 |

第5章 計画の評価方法

1 目標指標の設定

本計画の成果を把握・評価するため、以下の目標指標を設定します。

目標指標(直接指標)

| 分類 | 番号 | 指標名 | 現状値 | 目標値 | 目標値設定の考え方 |
|------|----|-----------------|-----------|---------|---|
| 都市機能 | 1 | 都市機能誘導区域内の誘導施設数 | 16 施設 | 現状維持 | 現状の施設を維持する |
| 居住 | 2 | 居住誘導区域内の人口密度 | 22.0 人/ha | 現状維持 | 町内の人口減少が進行する中でも、居住誘導により区域内の人口を維持する |
| | 3 | 居住誘導区域内の空き家数 | 35 件 | 32 件 | 居住誘導の際に既存の空き家を活用する |
| 防災減災 | 4 | 自主防災組織率 | 94.0% | 100% | 町内全体で地域防災力の向上を図る |
| | 5 | 防災備蓄品主食の数 | 1,800 食 | 3,300 食 | 山形盆地断層帯地震において想定する避難所生活者数 554名×3食×2日÷3,300食を確保することを目指す |
| 移動 | 6 | 予約制乗合バスの運行割合* | 58.9% | 60.0% | 現状以上の利用を目指す |

※ 予約制乗合バスの運行割合：運行本数÷全便数×100 で算出。

目標指標(間接指標)

| 分類 | 番号 | 指標名 | 現状値 | 目標値 | 目標値設定の考え方 |
|----|----|---|-------|-------|--|
| 全体 | 1 | 総合計画策定時に行う「まちづくり町民アンケート」の町への居住意向に「住み続けたい・どちらかといえば住み続けたい」と回答した割合 | 64.8% | 70.1% | 「どちらともいえない」と回答した 21.3%のうち、1/4が「住み続けたい・どちらかといえば住み続けたい」に移行することを目指す |
| | 2 | 同調査の町への誇り・愛着を「感じている・やや感じている」と回答した割合 | 68.5% | 74.3% | 「あまり感じていない」と回答した 23.1%のうち、1/4が「感じている・やや感じている」に移行することを目指す |

2 計画の評価方法

当計画は、都市再生特別措置法第 84 条第 1 項において、概ね 5 年ごとに、施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うこととなっています。本計画においても、定量的な目標に対する進捗の把握及び評価を概ね 5 年ごとの見直しの際に行います。