

# 令和7年度第3回山元町都市計画審議会

日時：令和8年3月23日(月) 午後3時から  
場所：山元町防災拠点・山下地域交流センター  
(つばめの杜ひだまりホール)  
3階 会議室5

## 次 第

- 1 開 会
- 2 挨拶  
山元町都市計画審議会 会長 伊達睦雄氏
- 3 審議事項  
都市計画マスタープラン及び立地適正化計画における計画案について
- 4 その他
- 5 閉 会

---

### 配布資料

- ・次第（本紙）
- ・座席表（本紙裏面）
- ・資料 第3次山元町都市計画マスタープラン及び第1次立地適正化計画の概要について



# 第3次山元町都市計画マスタープラン及び第1次立地適正化計画の概要について

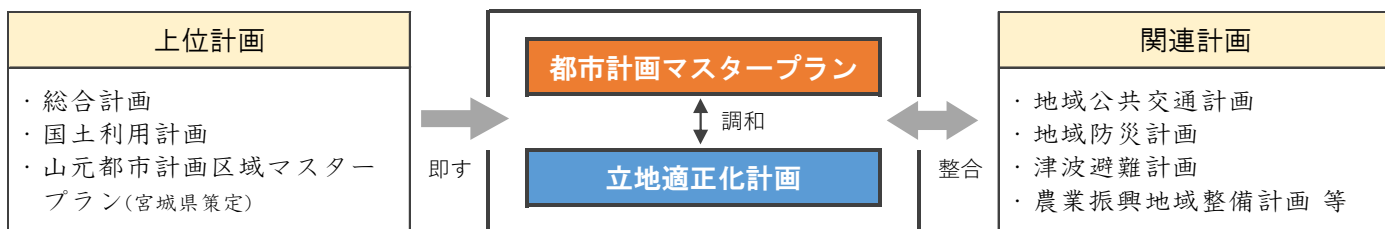
中間報告時(都計審R7.9.29)の資料に修正・追加したもの

## 1 制度概要・計画の位置付け

共通

都市計画マスタープランとは、平成4(1992)年の都市計画法改正により創設された制度で、都市の将来像や整備方針を明確にし、その実現を目指す基本計画である。概ね20年後の将来像を見据えて、この先10年間の計画を市町村が策定するものであり、本町では平成13年(2001年)の策定後、震災復興計画を経て、平成30(2018年)に第2次計画として改訂している。

この度、第3次計画への改訂に合わせ、人口減少社会に対応した持続可能なまちづくりを推進するため、平成26(2014)年の都市再生特別措置法改正で制度化された、都市計画マスタープランの実行計画である「立地適正化計画」を新たに策定し、上位・関連計画と整合を図りながら取りまとめた。



## 2 策定工程【修正】

共通

両計画の検討内容と実施工程、合意形成の過程を下表に示す。都市計画マスタープランの改訂には都市計画審議会及び町議会の議決、立地適正化計画には都市計画審議会の議決が必要となる。

分類	検討内容	令和6年度		令和7年度				令和8年度			
		上半期	下半期	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4月	5月	6月	
都市計画マスタープラン	1 上位・関連計画、現計画の検証	●	→								
	2 住民意向調査	●	→								
	3 関係施策の整理、庁内関係部署ヒアリング	●	→								
	4 課題の整理		●	→							
	5 基本構想案(将来都市構造)	●	→								
	6 分野別整備方針の検討・作成			●	→						
	7 地域別構想案の検討・作成				●	→					
	8 実現化方策の検討・作成					●	→				
	9 都市計画マスタープランの作成						●	→			修正
立地適正化計画	1 都市構造、災害リスクの分析と課題の抽出	●	→								
	2 防災指針の作成			●	→						
	3 都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定			●	→						
	4 目標指標の設定				●	→					
	5 立地適正化計画の作成					●	→				修正 議案提案
合意形成		計画案事前説明 ☆☆☆ 全協(R6.1) 都計審(R6.1)		中間報告 ☆☆☆ 全協(R7.8) ☆☆☆ 意見交換会(R7.10) 都計審(R7.9)		計画案説明 ☆☆☆ 全協 都計審(R8.3) ☆☆☆ 議案		パブコメ 公表(R8.7)			

## 3 前回計画の検証

都市マス

前回の都市計画マスタープラン(H30)に記載された整備方針のうち、現在までに達成していない項目を右表に整理する。

これらは、今回の改訂においても継続して検討を行う。

前回の整備方針から検討を継続している項目

検討項目	進捗状況
排水対策	排水対策検討業務・実施設計業務等実施中
旧坂元支所の跡地利用	大條家茶室駐車場としての部分活用のみ

## 4 住民意向調査

共通

### (1) 概要

町民のまちづくりに関する意向を把握するためアンケート調査を令和6年9月に実施した。

本計画は概ね20年後を見据える計画のため、将来を担う中高生も調査に含めることとし、中学生については回答を授業の一環として行うなど、回収率を高める工夫をした。

対象者	配布数	回答数	回収率	備考
一般(18歳以上)	1,030	395	38.3%	無作為抽出
高校生	266	60	22.6%	全生徒対象
中学生	244	191	78.3%	全生徒対象
計	1,540	※ 646	41.9%	

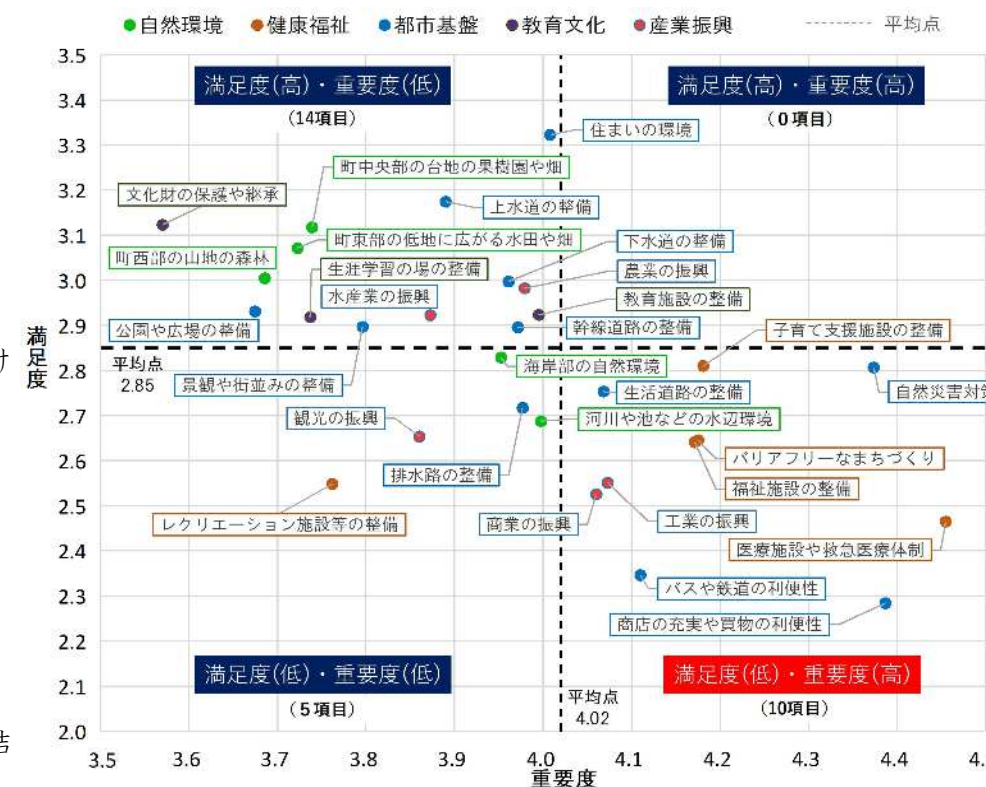
※統計学的に本町の人口規模では「回答数370以上で信頼度95%」となる

### (2) 主な調査結果

#### ① 地域の生活環境について

町民自身が考える「現在の満足度」と「将来の重要度」を29項目で5段階評価し集計した。

満足度が低い、重要度が高い項目は強化すべき施策として評価される(右図：右下の10項目)。



#### ② 将来住みたい場所

一般の約2/3が今後も住み続けたい、中高生の約45%が「このまま住みたい」または「一度は町を離れるが将来戻って住みたい」という結果であり、過疎自治体ながらも高い地元定着層が把握された。

#### ③ 山元町が目指すべきまちづくり

「全ての人の生活環境に配慮した保健・福祉サービスが充実したまち」が約1/4と最も多い結果となった。

## 5 課題の整理

共通

住民意向調査、町議会一般質問、庁内各部署が抱える問題意識等から、本町が抱えるまちづくりの課題を整理する。この中で都市計画の観点から対応可能な課題は、整備方等に反映させていく。

分類	課題	分類	課題
人口減少 超高齢社会	・生活利便施設の縮小・不足(医療・福祉・商業等)	災害対策	・豪雨水害対策、三線堤整備
	・税収減による行政サービスの低下		・避難所の不足(県の津波新想定により一部開設不可)
公共交通	・空家(空き店舗、空き地)の増加	施設整備	・津波防災区域の見直し
	・耕作放棄地対策		・下水道管の耐震化
雇用創出	・学校再編後の校舎活用(避難施設の検討を含む)		・土砂災害警戒区域等の追加指定(令和元年台風契機)
	・坂元地区の顕著な人口減少		・旧耐震基準の建築物の耐震化、危険ブロック塀の除却
	・避難行動要支援者(高齢者、障がい者等)への対応		・新市街地内外の居住環境やインフラ整備の格差
	・住民組織(地域活動や消防団等)の担い手不足		・学校再編(新設・改修・解体)
	・行政区の将来的な再編		・施設整備(学校給食施設、放課後児童クラブ、消防署等)
	・地域公共交通の利便性向上		・災害用備蓄品とその保管場所の不足
	・自家用車の依存度が高い生活環境		・公共遊休地(施設)の利活用
	・買い物困難者への支援		・税金等の減少による公共施設、道路・上下水道等の維持管理
	・新たな雇用(働く場)の確保、若年人材の流出抑制		・各種事業推進の財源確保、地方債償還額の増大
	・IC近傍等への企業誘致		

## 6 都市づくりの基本理念及び基本方針

都市マス

### (1) 改訂の視点

計画改訂にあたり、上位計画や前項で整理した課題、社会的背景等により、人口減少や超高齢社会への対応が急務であること、近年頻発化・激甚化する自然災害対策の2つを課題の中心として捉え、併せて、復興事業により構築された都市構造を維持し、新市街地一極集中ではない町全体の豊かな発展を目指すことを、未来に向けた都市づくりの視点とする。

#### 改訂の視点 ①

- ・ 加速する人口減少や超高齢社会への対応

#### 改訂の視点 ②

- ・ 頻発化、激甚化する自然災害から人命や財産を守る

#### 改訂の視点 ③

- ・ 復興事業による都市構造を維持し、町全体の豊かな発展を目指す

### (2) 基本理念

計画改訂の目標年となる令和27(2045)年の町を考える要素として、「今後も住み続けたい」「一度は町を離れるが将来的に戻って住みたい」という意見が多かったことから、**住み続けたい、将来戻ってきたいと思うまちづくり**＝『**住みごこちの良いまち**』を目指すこととする。

加えて、上位計画である「第6次総合計画」や県が策定した「山元都市計画区域マスタープラン」での将来像のキーワードを含めた以下に示す基本理念とする。

みんなの希望と笑顔を次世代に継承する地域づくりを目指して

**快適で安心できる 住みごこちの良いまち 山元町**

### (3) 基本方針

現状のまちづくりの課題に対応し、本町を発展させる方針として、前回計画(H30)で設定した方針を踏襲しつつ、5つの基本方針を定める。

1	<p><b>防災・減災の先進地として安心・安全な基盤を確立する都市づくり</b> ～あらゆる災害に対応する都市構造の構築～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東日本大震災を経て築かれた新たな都市のかたちを礎に、頻発化・激甚化する自然の脅威に対応するため、豪雨水害対策・三線堤整備や土地利用の規制と誘導を柔軟に織りまぜた都市づくりを進めます。</li> <li>・ 東日本大震災からの復興を遂げた防災・減災の先進地として、ハード対策だけでは守りきれない災害リスクに対応するため、ソフト対策も重視し、地域全体が防災力を育む都市づくりを進めます。</li> </ul>
2	<p><b>多くの交通軸により、小さな生活圏で軽やかな暮らしができる都市づくり</b> ～快適な交通ネットワークの維持～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 常磐自動車道、国道、県道、東西の避難路など、町内に数ある交通軸の連携と生活道路の改善等により、生活利便施設と既存市街地をつなぐ交通ネットワークを維持し、小さな生活圏で軽やかな暮らしができる都市づくりを進めます。</li> <li>・ 車に頼らずに暮らせる社会を目指し、徒歩や自転車、バスやデマンド型交通などの多様な移動手段により、日々の暮らしが便利で快適となる都市づくりを進めます。</li> </ul>
3	<p><b>だれもが「ここに住み続けたい」と思える安心して定住できる都市づくり</b> ～持続するやさしい住環境の整備～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ だれもが安心して暮らせる住環境を整えるため、医療・福祉の充実、産業の振興、移住・定住支援の継続等により、人とサービスがつながり、暮らしの機能がほどよい距離感にある住み続けられる都市づくりを進めます。</li> </ul>
4	<p><b>人がつどい、にぎわいが日常になる都市づくり</b> ～産業・交流機能の強化による雇用と交流人口の拡大～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域の強みである農業を生かしながら、町内にある一団の土地への企業誘致を進め、新たな雇用の創出を目指す都市づくりを進めます。</li> <li>・ つばめの杜・山下地区を中心拠点、桜塚・合戦原地区を医療・福祉拠点、町・下郷地区を生活・交流拠点に位置付け、震災後に整備された教育文化施設やレクリエーション施設などを有機的につなぎ、日常的に人がつどい、にぎわいのある都市づくりを進めます。</li> </ul>
5	<p><b>豊かな自然がまちに寄り添う都市づくり</b> ～協働でつむぐ自然環境の保全と活用～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 阿武隈高地から連なる山間部の四方山や深山、県内有数のサーフスポットなど、町内に広がる豊かな自然環境の保全・活用・整備を住民との協働により進め、豊かな自然環境とまちが共存する都市づくりを進めます。</li> </ul>

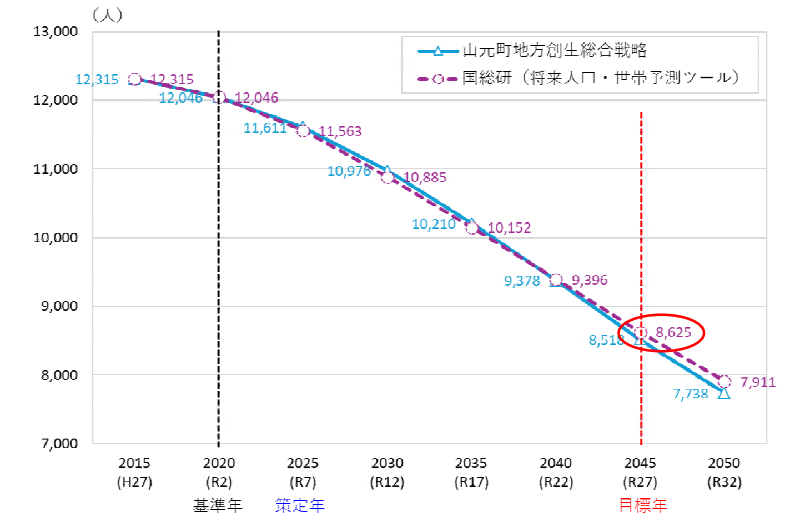
## 7 将来人口の検討

共通

将来人口について、山元町地方創生総合戦略(R3.3月)と、国土交通省都市局が発行している「立地適正化計画の手引き」に紹介されている国土技術政策総合研究所(国総研)の将来人口・世帯予測ツール(R6.4月)による推計値を比較した(右図)。

目標年となる令和27(2045)年の推計値は、国総研の方が若干上回る結果となった。これは、若年女性の人口変化率が県内でも低いことや、消滅可能性自治体から除外されたことなどが影響していると考えられる。

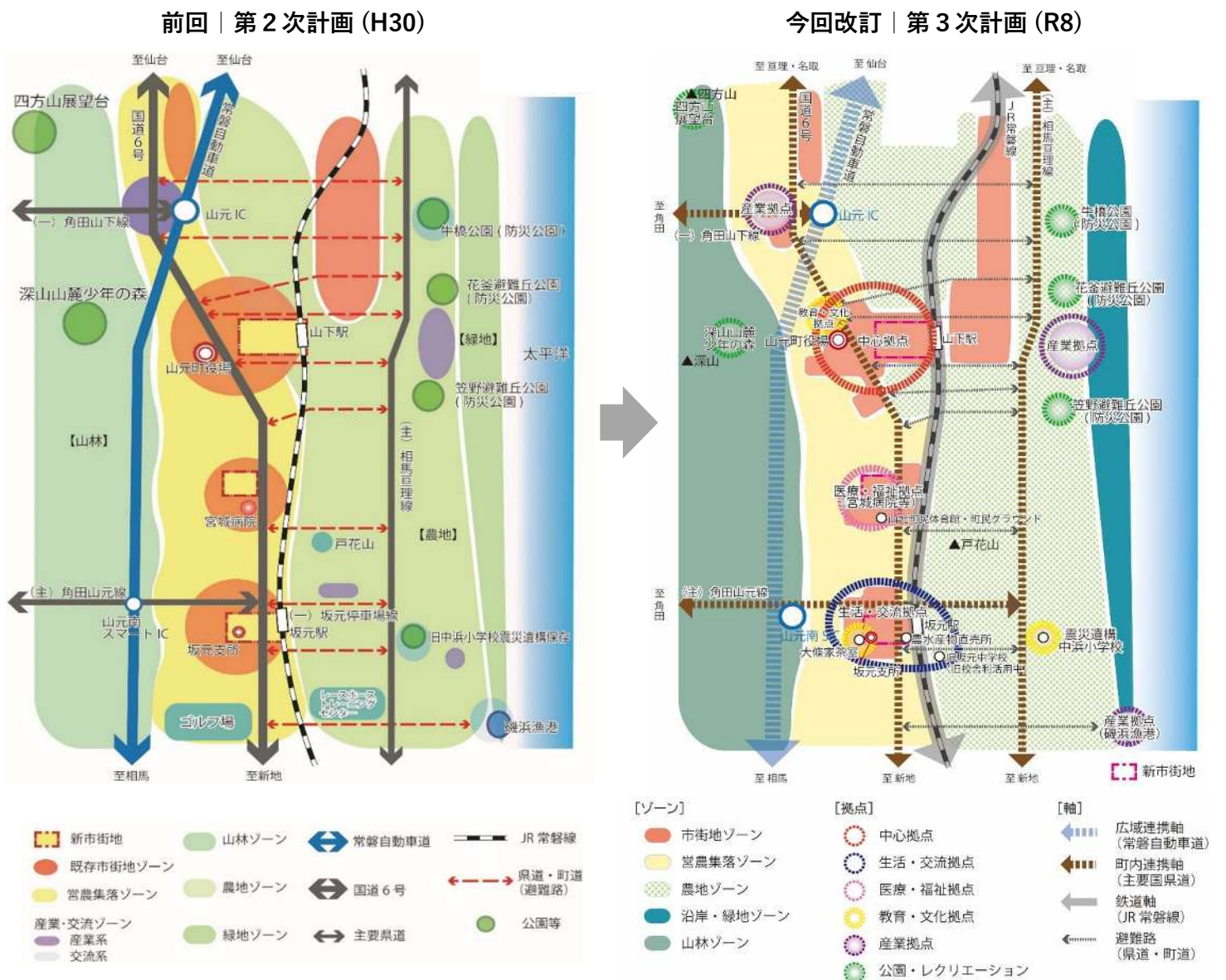
このような背景から、本計画では国総研の推計値を採用し、**令和27(2045)年の目標人口を「8,625人」⇔「8,600人」に設定する。**



## 8 将来都市構造図

都市マス

本町は震災復興事業により都市構造が大きく変化したため、計画改訂により交通連携軸に変化はないが、常磐自動車道(山元IC～山元南スマートIC間)の4車線化事業が開始されている。また、学校再編や震災遺構等の一般公開に伴い、教育文化拠点を新たに位置付ける。



(1) 山下地域

① 主な土地利用の方針

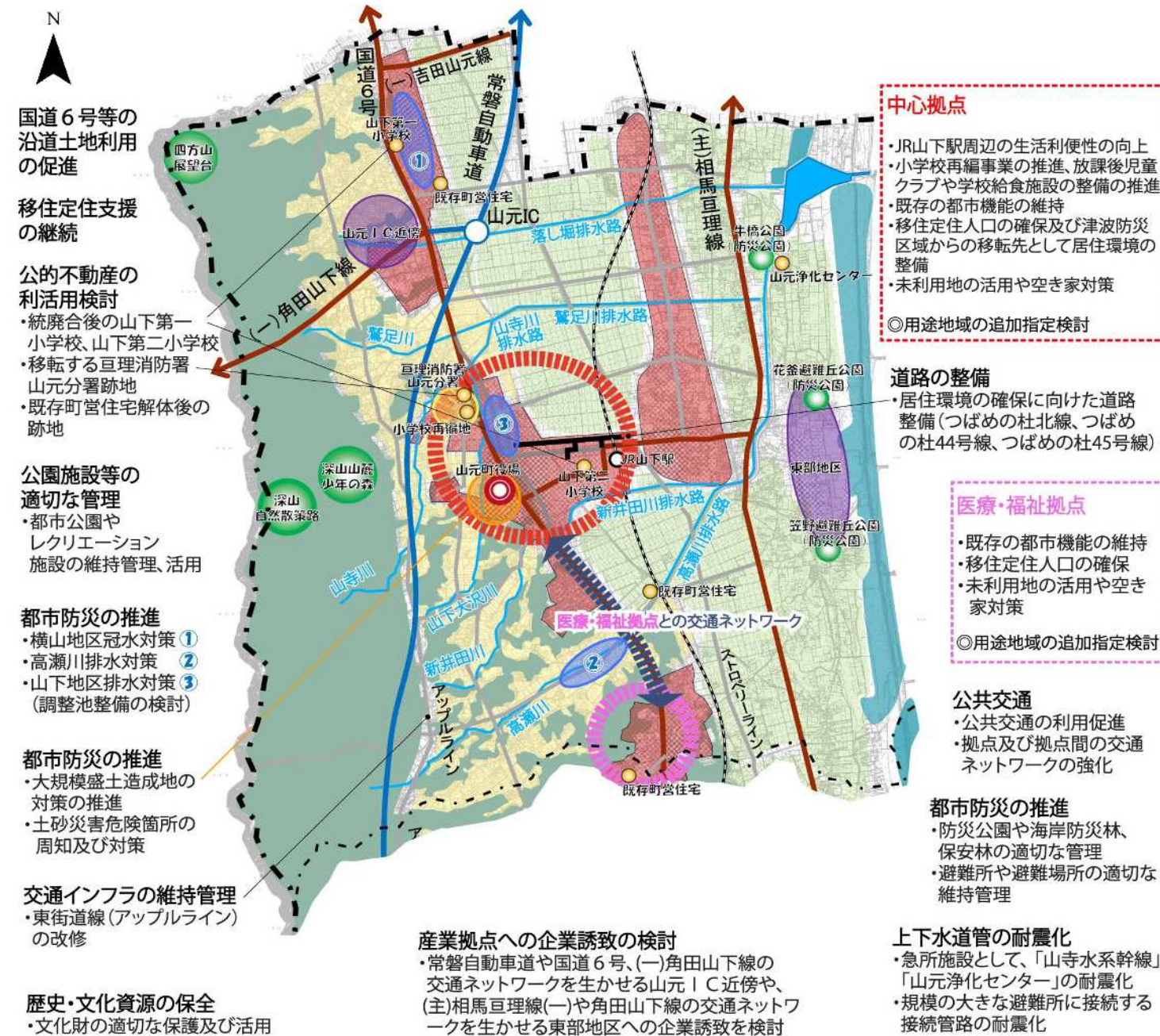
- ・学校再編事業の推進（山元中、山下小敷地）
- ・居住環境の整備（つばめの杜新市街地北側、学校再編地南側）
- ・町有地、町有施設の利活用検討（山一小・山二小、山元分署、既存町営住宅等）
- ・産業用地への企業誘致（山元インター周辺、東部地区等）
- ・国道6号沿道の生活利便施設の誘導

② 主な防災の方針

- ・豪雨水害対策（横山地区、高瀬地区、山下地区）
- ・大規模盛土造成地の滑動崩落対策（作田山団地）
- ・上下水道管路等の耐震化（幹線部、避難所接続部、山元浄化センター等）
- ・土砂災害警戒区域等の危険周知（令和元年台風による追加指定箇所等）

③ その他の方針

- ・放課後児童クラブ、学校給食施設の整備検討
- ・拠点及び拠点間の交通ネットワーク強化
- ・居住誘導区域内の用途地域追加指定
- ・公共施設の適切な維持管理等



(2) 坂元地域

① 主な土地利用の方針

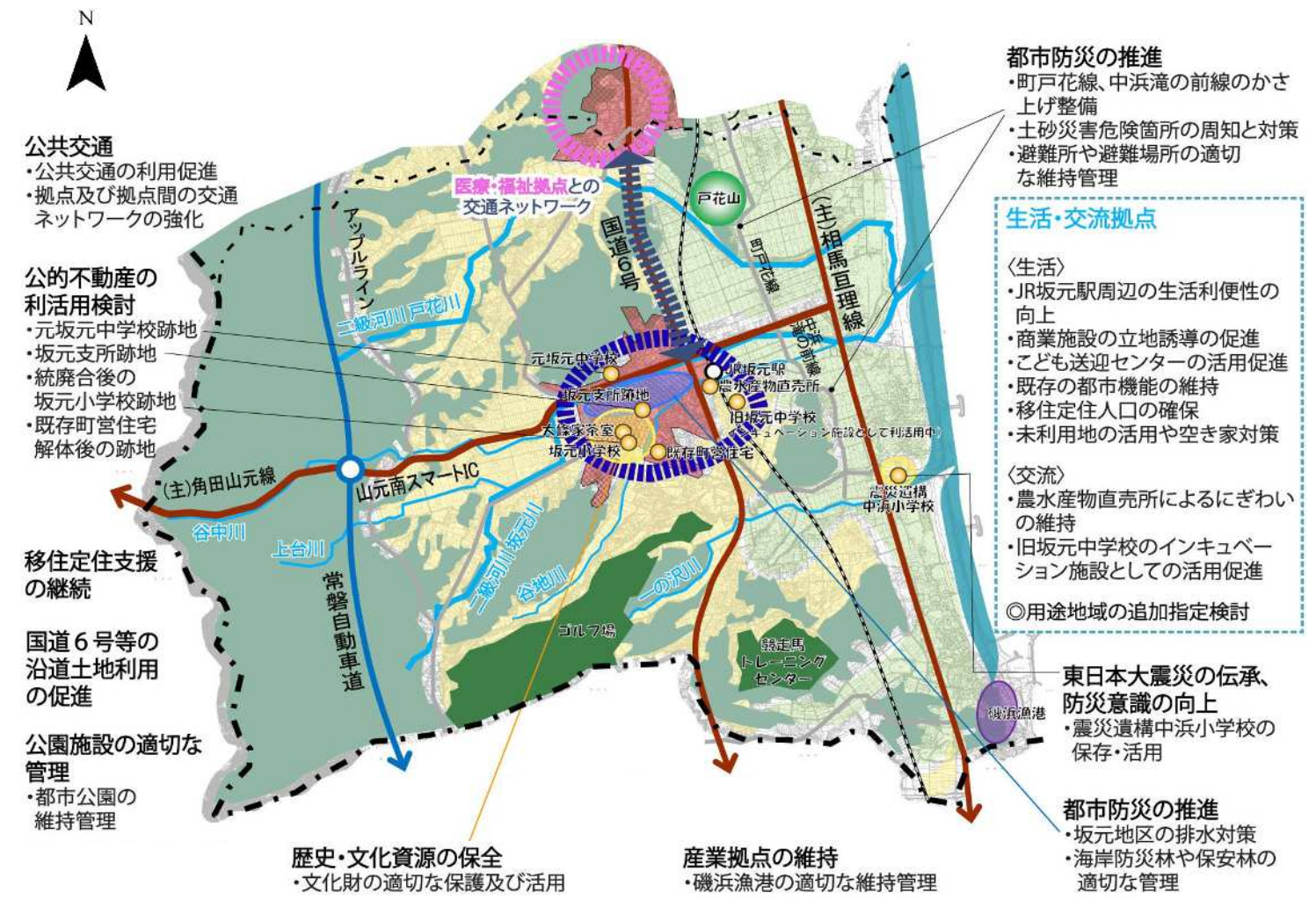
- ・居住環境の整備（宅地開発の継続検討）
- ・インキュベーション施設（新規事業のために場所を提供する施設）の利活用促進（旧坂元中）
- ・町有地、町有施設の利活用検討（元坂元中、坂元小、坂元支所跡地、既存町営住宅等）
- ・商業施設の立地誘導（食料品、日用品の買い回り施設）
- ・未利用地の活用、空き家・空き地対策

② 主な防災の方針

- ・三線堤の整備（町戸花線・中浜滝の前線）
- ・豪雨水害対策（坂元地区）
- ・土砂災害警戒区域等の危険周知（令和元年台風による追加指定箇所等）

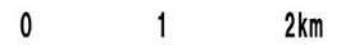
③ その他の方針

- ・農水産物直売所のにぎわい維持
- ・歴史文化資源、震災遺構の保存活用
- ・公共施設の適切な維持管理等
- ・居住誘導区域内の用途地域追加指定
- ・拠点及び拠点間の交通ネットワーク強化



【凡例】

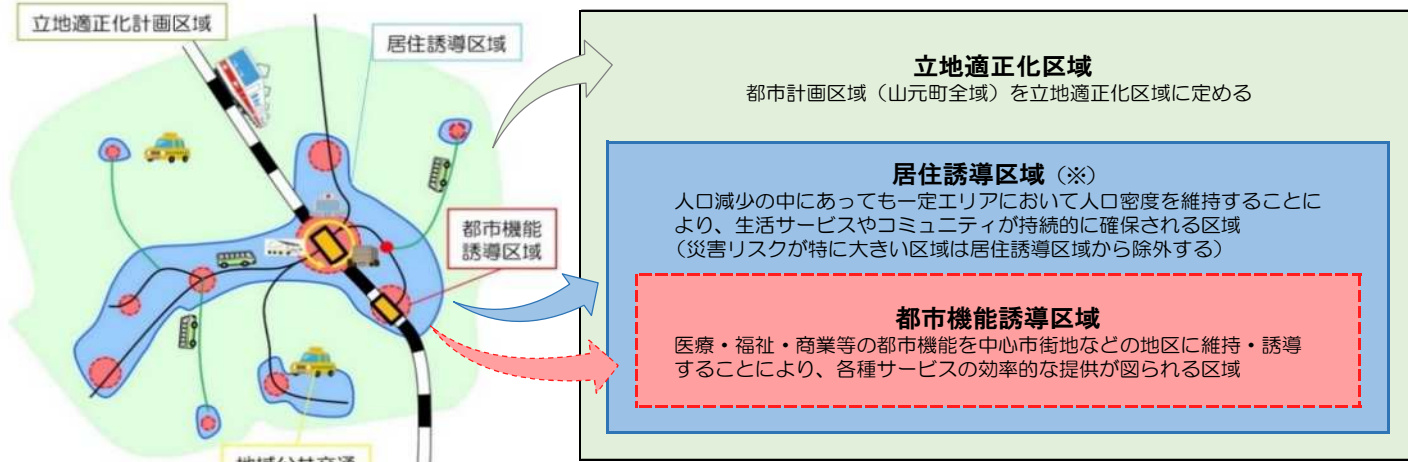
- 中心拠点
- 医療・福祉拠点
- 生活・交流拠点
- 教育・文化拠点
- 産業拠点
- 公園・レクリエーション
- 市街地
- 営農集落
- 農地等
- 沿岸緑地
- 山林
- 広域幹線軸(常磐自動車道)
- 町内連携軸(主要国県道)
- 主要町道
- 町道整備
- JR常磐線



## 10 立地適正化計画の概要

立適

立地適正化計画とは、災害リスクをなるべく避け、避難が容易な場所に「都市機能(医療・福祉・商業等)」を誘導し、その周辺に「居住」を誘導することで、生活の利便性向上と地域の魅力・活力の低下の抑制を図るものである。具体的には下図の通り、都市計画区域全体(本町では町域全域)を立地適正化計画区域として定め、都市機能誘導区域と居住誘導区域をその内側に複数箇所定める。



(※)居住誘導区域は、新市街地周辺の既存市街地も含めた区域として検討する

長い時間をかけて緩やかに誘導するものであり、居住誘導区域外にあっても地域公共交通の充実により「小さな生活圏で暮らせる」ための、人口減少社会に対応した新たな都市計画の考え方となる。

## 11 都市構造再編集中支援事業補助金の活用

立適

立地適正化計画の公表後、町が都市再生整備計画(一般的に5年計画)を作成・公表することで、国の「都市構造再編集中支援事業」の採択条件を満たし、各種補助事業の展開が可能となる。本町に適用可能と思われる対象事業を下表に整理する。

県内では、大崎市の地域交流センター整備(補助約8.5億円)、富谷市の図書館整備(補助約11億円)、柴田町の船岡城址公園改修(補助約2.8億円)などが、同補助金の代表的な活用事例として挙げられる。

補助対象事業	補助対象区域		本町での適用案	補助率
	誘導区域内	誘導区域外		
① 道路	○		町道の新設、改築、修繕 ※通学路等へのカラー舗装も可	45%
② 公園	○		小規模な公園の整備	
③ 下水道	○		公共下水道の新設、改築	
④ 地域生活基盤施設	○		耐震性貯水槽、備蓄倉庫、災害用の調整池、排水ポンプ等の整備	
⑤ 元地管理の適正化	○	○	小学校再編により廃止された施設の除却・跡地の整地	
⑥ 既存建造物活用	○		空き家の改修による施設整備(商業施設は不可)	
⑦ 居住誘導促進		○	災害リスクの高い地域(第一種津波防災区域等)から居住誘導区域への移転費用の補助、建設・購入に伴う資金借り入れ利子、元地の住宅の除却・跡地の整地	50%

※都市構造再編集中支援事業の補助裏には「公共施設等適正管理推進事業債」の適用が可能(充当率90%/交付税措置30~50%)

## 12 災害リスクの分析

立適

本町では、多重防御や新市街地整備等により防災体制を構築してきたが、県の津波新想定では津波防災区域より広範囲で浸水が想定される事態になった。

また、令和元(2019)年台風では、県内の土砂災害発生箇所のうち約3割が土砂災害警戒区域等に指定されていなかったことから、現在、区域指定の追加に向けた基礎調査が行われている。

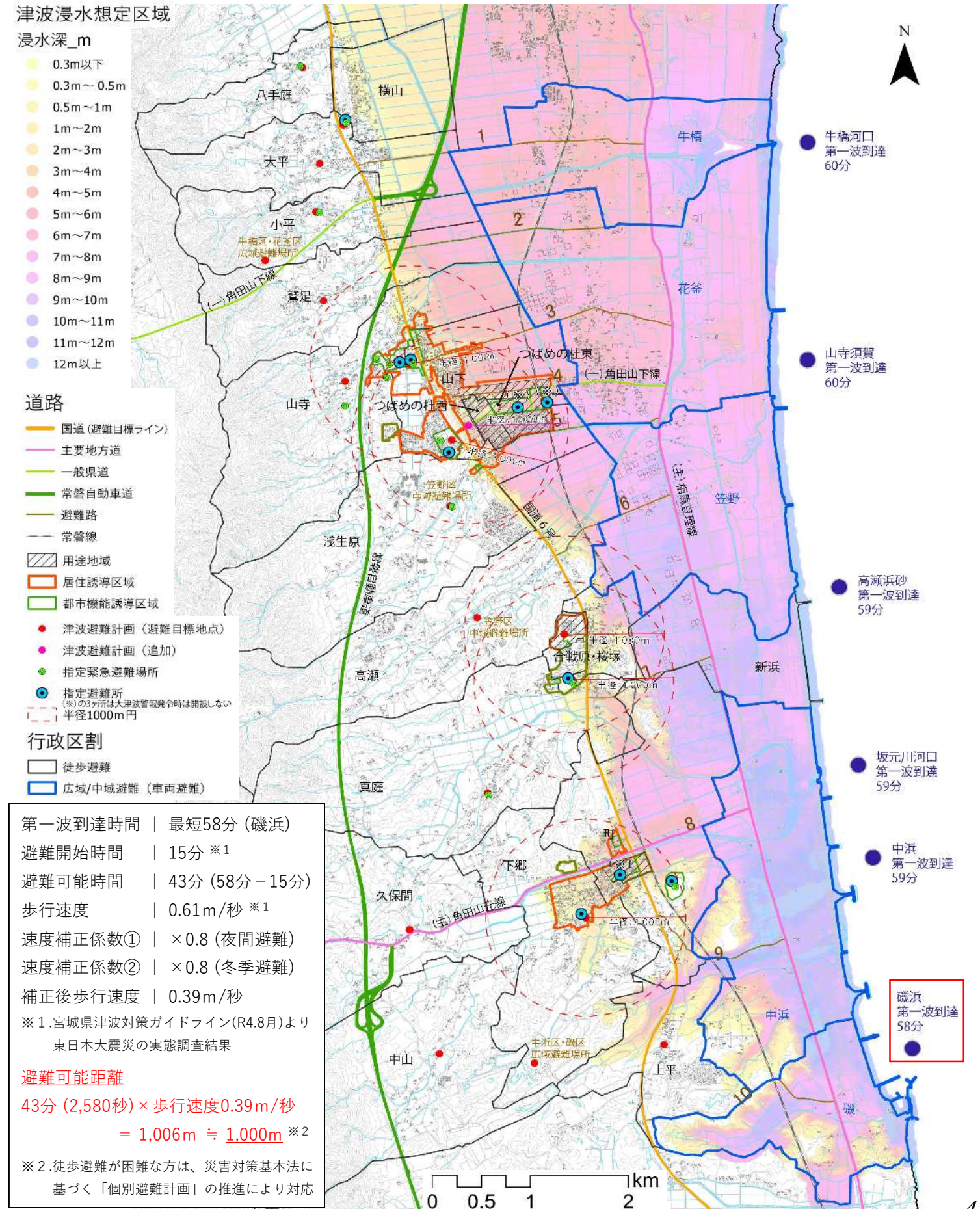
残存する災害リスクに対しては、被害を最小限にする「減災」の考え方を基本方針とし、被災しても人命が失われないことを最重視して、ソフト対策にも取り組み、誘導区域を設定する。

災害リスク	方針	内容
津波	低減	避難路、避難誘導標識等の整備完了、津波避難計画の周知徹底、避難訓練の実施等によりリスク低減を図る。
洪水・内水	低減	排水対策検討によるハード整備の推進、早期避難等によりリスク低減を図る。
土砂災害	回避	土砂災害警戒区域等(土石流急傾斜地地すべり)は、誘導区域に含めないことでリスク回避を図る。
地震	低減	建築物・インフラ施設の耐震化推進、地盤データの収集や液状化マップの作成等によりリスク低減を図る。
ため池	低減	堤体改修による防災対策の推進、監視システムの導入、決壊後の浸水想定周知によりリスク低減を図る。
大規模盛土造成地	低減	大規模盛土造成地マップや宅地カルテの活用、調査結果に応じた対策工事等の実施によりリスク低減を図る。

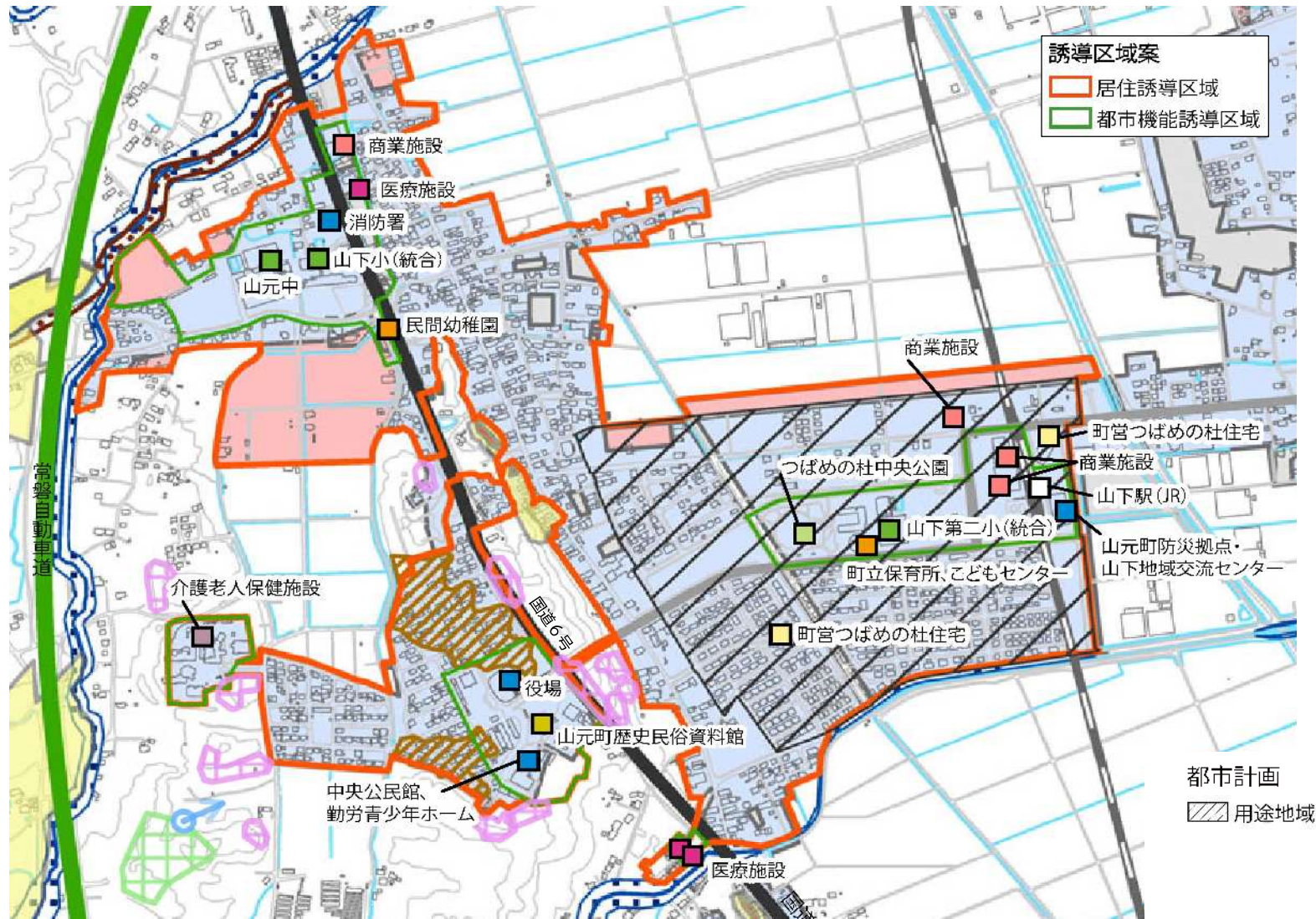
## 13 防災指針(津波浸水想定区域における居住誘導区域の考え方)

立適

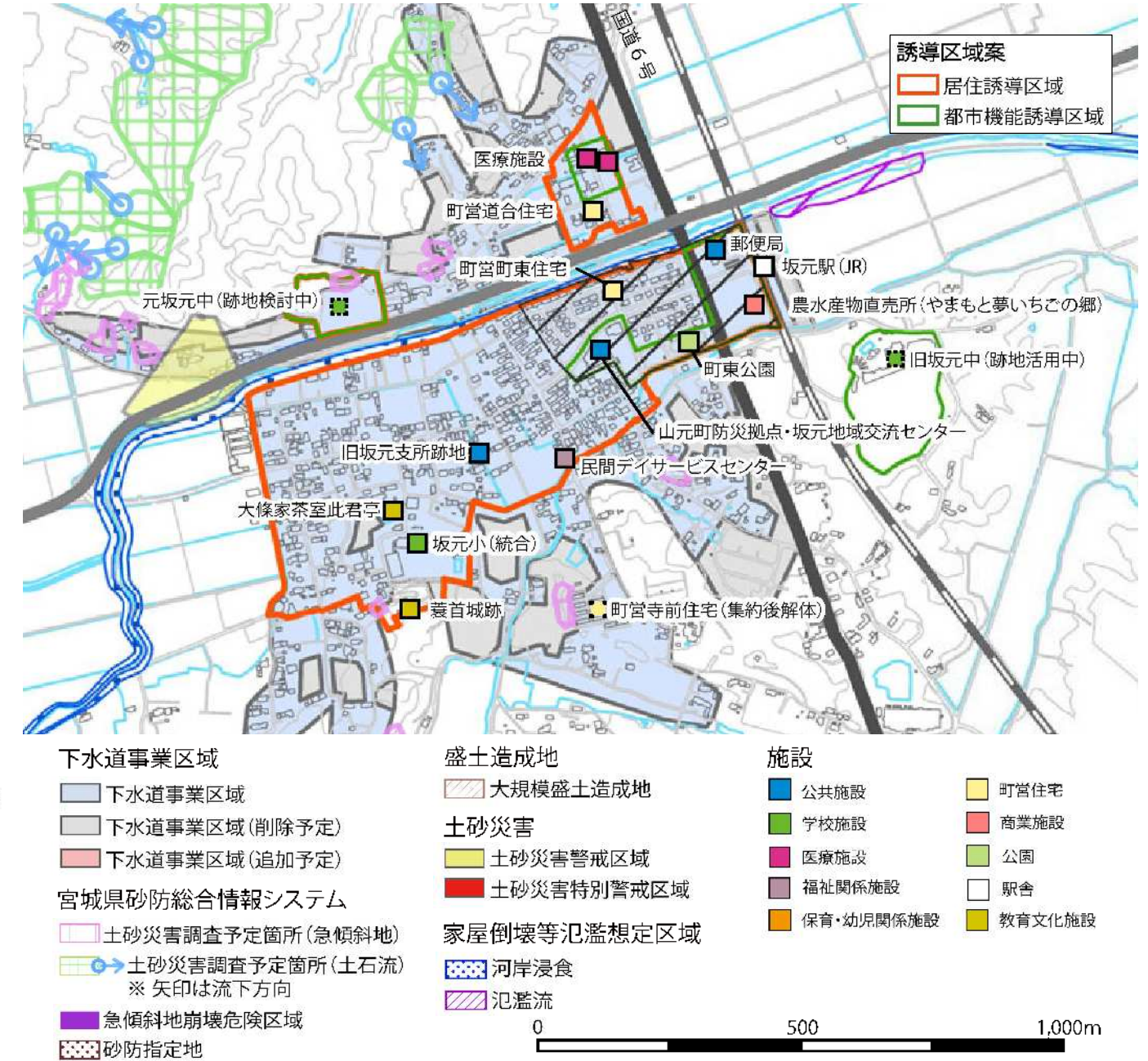
山元町津波避難計画(令和6年7月)では大津波警報が発表された場合、浸水想定区域から内陸に避難(水平避難)することとし、沿岸5行政区(牛橋,花釜,笠野,中浜,磯)では車両避難を認める方針としている。住宅の2階など高所への避難(垂直避難)は最終手段としているため、津波到達時間と避難速度や距離を比較し、居住誘導区域は水平避難が可能な範囲内に定める(地区別詳細は次項参照)。



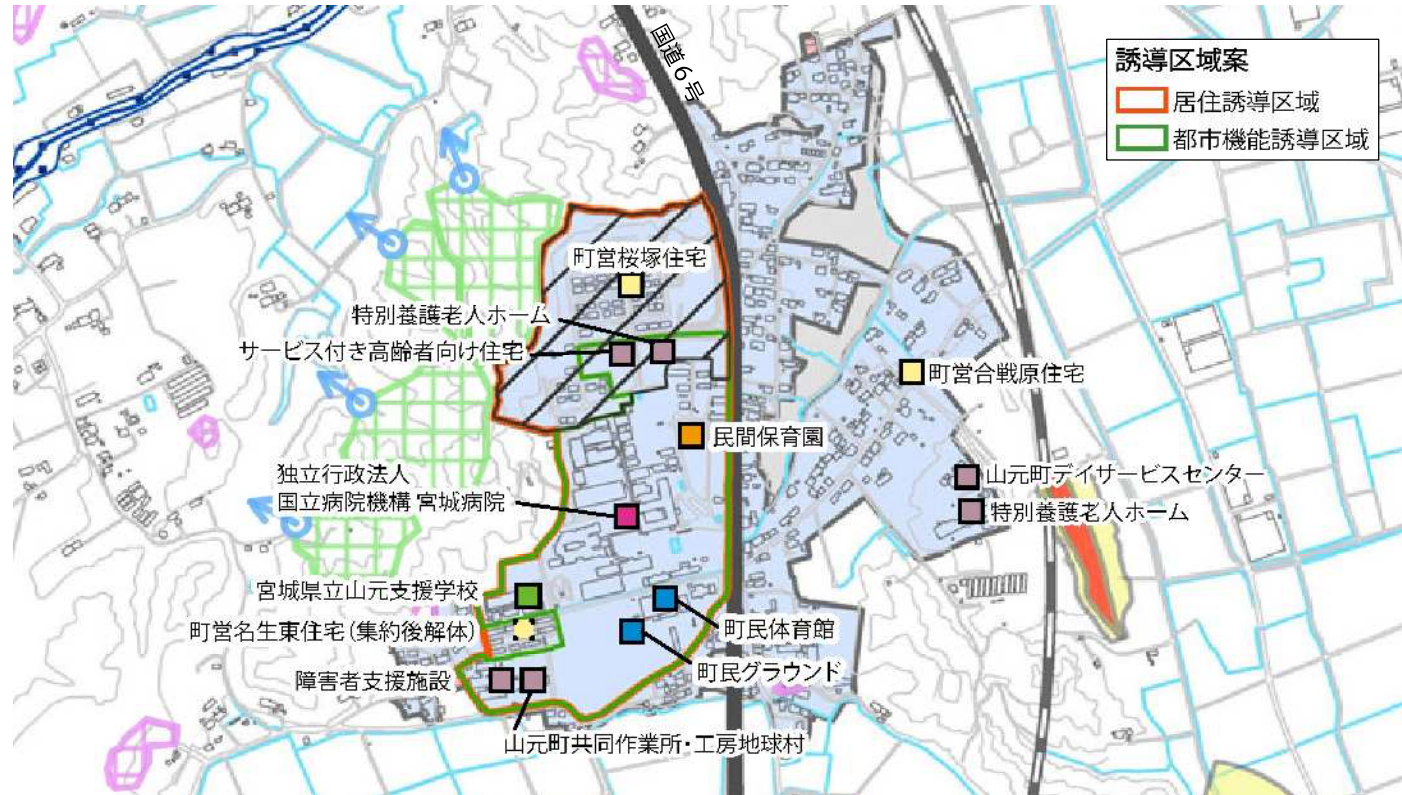
(1) つばめの杜・山下地区



(3) 町・下郷地区

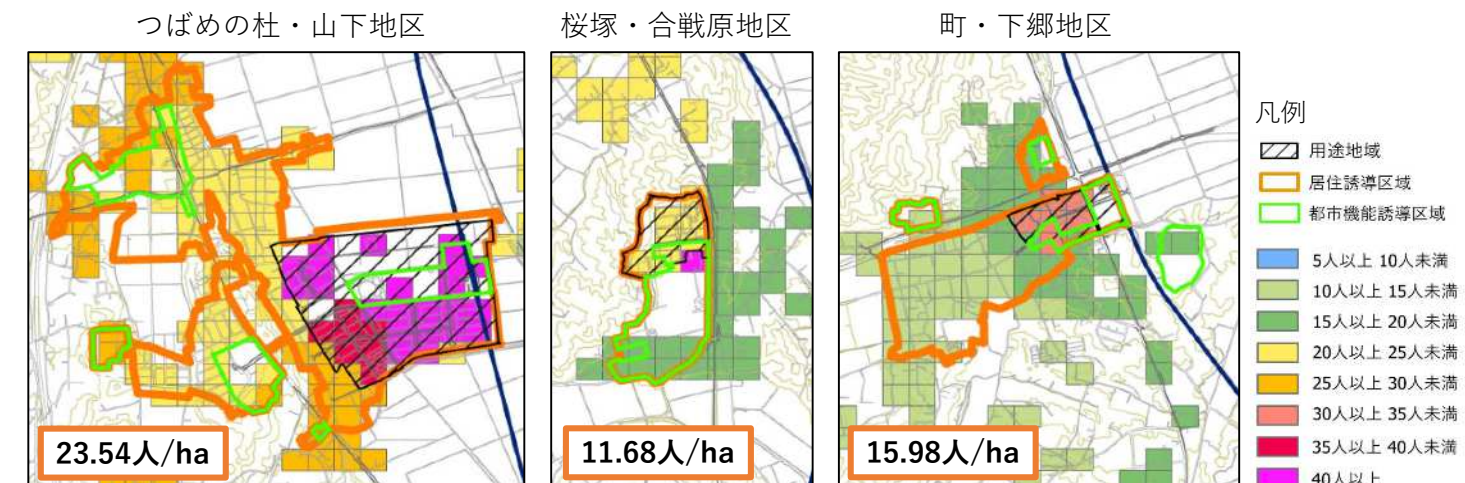


(2) 桜塚・合戦原地区



(4) 誘導区域内の人口密度【追加】

令和2(2020)年の国勢調査結果を用い、誘導区域を設定する3地区において、誘導区域内の人口密度を100mメッシュ図(縦100m×横100m=10,000㎡(1ha))で整理する。



(1) 誘導施設の設定

3地区の誘導区域内において、町有施設の維持管理方針を定める「公共施設個別施設計画」を参考に、現在立地している都市機能増進施設(医療・福祉・商業等)の区域外への転出を防ぐための「維持」の視点と、新たに誘致して生活利便性を向上させる「立地誘導」の視点で誘導施設を設定する。

既に立地している施設は「維持」するものとし、住民アンケートにより坂元地区では食料品や日用品の買い回りが可能な商業施設の要望が高いことを踏まえ、スーパーマーケットやドラッグストア等の「立地誘導」に努めることとする。

誘導施設の設定 ー：誘導しない

都市機能	誘導施設	つばめの杜・山下地区 (中心拠点)	桜塚・合戦原地区 (医療・福祉拠点)	町・下郷地区 (生活・交流拠点)
行政	役場、役場支所	維持	ー	維持
地域活動 ・ 交流	公民館(集会所を除く)	維持	ー	維持
	地域交流センター	維持	ー	維持
	町民体育館・町民グラウンド	ー	維持	ー
商業	インキュベーション施設 ※	ー	ー	維持
	スーパーマーケット	維持	ー	立地誘導
	ドラッグストア	維持	ー	立地誘導
	コンビニエンスストア	維持	ー	維持
介護 ・ 社会福祉	農水産物直売所	ー	ー	維持
	地域包括支援センター	ー	維持	ー
	基幹相談支援センター	ー	維持	ー
	介護老人福祉施設、 介護サービス施設、 デイサービス施設	ー	維持	ー
子育て支援	子育て支援センター	維持	ー	ー
	子ども家庭センター	維持	ー	ー
	児童館	維持	ー	ー
	放課後児童クラブ	維持	ー	ー
	認定こども園、保育所	維持	維持	ー
	こども送迎センター	ー	ー	維持
教育	幼稚園	維持	ー	ー
	小学校	維持	ー	ー
	中学校	維持	ー	ー
	支援学校	ー	維持	ー
医療	病院	ー	維持	ー
	診療所	維持	ー	維持
	介護老人保健施設	維持	ー	ー
金融	郵便局、銀行、農業協同組合 (窓口を有する施設)	維持	維持	維持

※ インキュベーション施設: 起業や新規事業の立ち上げを目指す人々を支援し、挑戦の場や環境を提供する施設

(2) 誘導施策

居住誘導区域、都市機能誘導区域内への誘導を図るため、主に以下の施策を推進する。

① 土地利用の誘導

検討内容	居住誘導区域内で用途地域が指定されていない区域に対する「用途地域の追加指定」(現在の住環境を将来にわたって保全するため、住居系の用途地域を検討)
------	--

② 誘導区域における誘導施策

基本方針	主な施策
<b>防災・減災の先進地として安全・安心な基盤を確立する都市づくり</b>	
・居住誘導区域における防災・減災対策の推進	・防災指針における防災施策の推進
・老朽化施設や耐震化が必要となる施設の更新	・緊急性や重要性の高い施設の更新
<b>多くの交通軸により、小さな生活圏で軽やかな暮らしができる都市づくり</b>	
・だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成	・地域公共交通計画に基づく取組の推進 ・鉄道駅を生かしたパーク&ライドの利用促進 ・既存道路の維持管理
<b>だれもが「ここに住みたい」と思える安心して定住できる都市づくり</b>	
・公共施設の適正配置による機能充実や財政負担の軽減による公共サービスの維持・拡充	・公共施設個別施設計画等に基づく公共施設の適正配置
・人口密度の維持による都市のスポンジ化を防止し、良好な都市環境を維持	・空家等対策計画に基づく空き家等の活用支援及び低未利用地の活用検討 ・住宅地整備の促進 ・移住定住支援の継続
・都市機能を維持し、住み続けられる住環境の継続	・公共施設再編事業の推進 ・公的不動産の有効活用の促進 ・届出制度を活用した都市機能誘導施設の維持・誘導
<b>人がつどい、にぎわいが日常になる都市づくり</b>	
・まちのにぎわい向上につながる各拠点の発展	・都市機能誘導区域周辺の住宅地整備
・新たな産業の展開や交流人口の拡大	・地域活動や交流機能を有する誘導施設を活用し、世代を超えた人々の多様な交流の創出 ・商業施設の立地誘導の検討 ・農水産物直売所及びインキュベーション施設の活用促進、PR強化

(3) 目標値

立地適正化計画を実行性のあるものとするため、目標指標を設定し概ね5年ごとに分析・評価を行うよう努める。

① 居住誘導に係る目標

目標指標	基準値(2020年)	目標値(2045年)
つばめの杜・山下地区	23.54人/ha	基準値以上
桜塚・合戦原地区	11.68人/ha	基準値以上
町・下郷地区	15.98人/ha	基準値以上

② 施設誘導に係る目標

目標指標	基準値(2025年)	目標値(2045年)
つばめの杜・山下地区	22施設	維持または増加
桜塚・合戦原地区	11施設	維持または増加
町・下郷地区	11施設	維持または増加

③ 公共交通に係る目標(地域公共交通計画より)

目標指標	基準値	目標値(2045年)
路線定期運行型バスの登録者数	ー	25人

④ 防災に係る目標

目標指標	基準値(2025年)	目標値(2045年)
第一種津波防災区域から居住誘導区域への転入世帯数	21世帯	3世帯

⑤ 財政に係る目標(下段:地域公共交通計画より)

目標指標	基準値(2020年)	目標値(2045年)
居住誘導区域内の人口維持(税込減少の抑制)	3,861人	基準値以上
町民バス等運行事業の延べ利用者1人あたりの運行経費	2,242円/人	基準値以下

(4) 届出制度

都市再生特別措置法第88条及び第108条に基づき、①居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合、②都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の新築、用途変更を行う場合、③都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合等は町に届出が必要となる。

## ■第6次山元町総合計画

キラリやまもと！ **みんな**でつくる**笑顔**あふれるまち

- 基本理念1  
住んでみたい、ずっと住んでいたいと思える、  
元気で快適なまちづくり
- 基本理念2  
ともに創造する、安全・安心なまちづくり
- 基本理念3  
つながりを大切にする、愛と誇りを育むまちづくり

## ■山元都市計画区域マスタープラン

**安心・快適**なつながりを大切にするまちづくり

## ■第5次国土利用計画（抜粋）

将来にわたり**安心して豊かに暮らせる持続可能な**町土の形成を図ることを基本理念とする。

➡次世代に継承する地域づくり

## 【基本理念の整合】

### ■R8改訂都市計画マスタープラン

基本理念は、目標年となる2045年の山元町のまちを考える要素として、「今後も住み続けたい」「一度は町を離れるが将来的に戻って住みたい」という意見が多かったことから、**住み続けたい、将来戻ってきたいと思うまちづくり**=“**住みごこちの良いまち**”と思う都市づくりを目指すものとします。

加えて、上位計画である「第6次総合計画」のまちの将来像「キラリやまもと！みんなでつくる笑顔あふれるまち」や、県が策定した「山元都市計画区域マスタープラン」での将来像「安心・快適なつながりを大切にするまちづくり」でのキーワードを含めた基本理念としています。

みんなの希望と笑顔を次世代に継承する地域づくりを目指して

**快適で安心できる 住みごこちの良いまち 山元町**

## ■第6次山元町総合計画

- 健やかな暮らしをともに支えるまちづくりに取り組みます ③  
(子育て環境、保健・医療、障がい福祉、高齢者福祉)
- 地域の資源を生かした産業の振興と活力あふれるまちづくりに取り組みます ③④⑤  
(農林水産業、商工業、観光・交流、移住・定住)
- のびのびと学び、夢と志を育むまちづくりに取り組みます ④  
(学校教育、生涯学習、文化財、スポーツ・レクリエーション)
- 快適な生活を支える、コンパクトで安全・安心なまちづくりに取り組みます ①②③④  
(防災・減災、防犯、交通安全、都市整備、公共交通、上下水道)
- 質の高い持続可能なまちづくりに取り組みます ③④  
(環境保全、廃棄物・循環型社会、地域コミュニティ・協働、行財政運営)

## ■山元都市計画区域マスタープラン

- 災害の教訓を活かした、安全・安心に暮らせる災害に強いまちづくり ①
- 交流人口の拡大につながる道路ネットワークの強化と道路・交通体系の形成・活用による特色ある地域づくり ②④
- 人口減少、超高齢社会に対応した地域に相応しい土地利用と生活サービス機能が確保されたコンパクトなまちづくり ②③④
- 緑豊かな景観を後世に継承するための、協働による保全と自然活用 ⑤

## ■第5次国土利用計画（抜粋）

- 基本方針1
  - ・豊かな自然環境や歴史的風土、美しい景観などの地域特性の保全 ⑤
  - ・地理的条件を加えて有効活用するまちづくりの推進し、防災機能の強化と生活環境の質的向上を図る ①
  - ・「第6次山元町総合計画」に即して、今後の人口減少・少子高齢化を踏まえた、災害に強く、利便性の高いコンパクトなまちづくりを継続する。 ①②③④
  - ・移住・定住を促し、交流人口の拡大を目指し、都市機能の有機的な配置と、これらのネットワーク化を進める。 ②④
- 基本方針2
  - ・町民の福祉を優先しながら、生態系をはじめとする自然環境や景観を考慮し、生活環境と産業基盤とが共存する災害に強く、かつ強靱化された、安全・安心で、ゆとりと潤いのある豊かなコンパクトシティを計画的に行う。 ①②③④⑤
  - ・限られた町土資源に留意しながら、有効利用及び質的向上を図るものとする。 ③④
- 基本方針3
  - ・新たな土地需要に対しては、耕作放棄地をはじめ、空き地や空き家などの低・未利用地の有効活用を促進 ③④
  - ・土地利用を一旦転換すると復元が困難なこと、また生態系をはじめとする自然の循環系や景観への影響に配慮し、慎重かつ適正・計画的に土地利用の転換を行うものとする。 ⑤
- 基本方針4
  - ・JR常磐線山下駅と、坂元駅の各駅周辺及び国道6号沿いに商業・業務施設、住宅地等の集約が進んでおり、本町の拠点づくりを念頭においた土地利用を継続。 ④
  - ・すべての世代が便利で快適に暮らせるコンパクトなまちづくりを行う ②③④
  - ・社会経済情勢の変化、土地利用の状況を踏まえ用途地域指定の導入を図り、都市機能の集積を進める。 ②③④
- 基本方針5
  - ・運転再開したJR常磐線の各駅や、常磐自動車道の2つのIC、国道6号及び嵩上げされ再整備される県道相馬亘理線のほか、避難路としての機能を持つ幹線道路による交通体系の整備効果を的確に受け止めた土地利用の展開を図る。 ②

## 【基本方針の整合】

### ■R8改訂都市計画マスタープラン

#### ① 防災・減災の先進地として安全・安心な基盤を確立する都市づくり

##### ～あらゆる災害に対応する都市構造の構築～

- ・東日本大震災を経て築かれた新たな都市のかたちを礎に、頻発化・激甚化する自然の脅威に対応するため、豪雨水害対策・三線堤整備や土地利用の規制と誘導を柔軟に織りまぜた都市づくりを進めます。
- ・東日本大震災からの復興を遂げた防災・減災の先進地として、ハード対策だけでは守りきれない災害リスクに対応するため、ソフト対策も重視し、地域全体が防災力を育む都市づくりを進めます。

#### ② 多くの交通軸により、小さな生活圏で軽やかな暮らしができる都市づくり

##### ～快適な交通ネットワークの維持～

- ・常磐自動車道、国道、県道、東西の避難路など、町内に数ある交通軸の連携と生活道路の改善等により、生活利便施設と既存市街地をつなぐ交通ネットワーク維持し、小さな生活圏で軽やかな暮らしができる都市づくりを進めます。
- ・車に頼らずに暮らせる社会を目指し、徒歩や自転車、バスやデマンド型交通などの多様な移動手段により、日々の暮らしが便利で快適となる都市づくりを進めます。

#### ③ だれもが「ここに住みたい」と思える安心して定住できる都市づくり

##### ～持続するやさしい住環境の整備～

- ・だれもが安心して暮らせる住環境を整えるため、医療・福祉の充実、産業の振興、移住・定住支援の継続等により、人とサービスがつながり、暮らしの機能がほどよい距離感にある住み続けられる都市づくりを進めます。

#### ④ 人がつどい、にぎわいが日常になる都市づくり

##### ～産業・交流機能の強化による雇用と交流人口の拡大～

- ・地域の強みである農業を生かしながら、東部地区の非農用地等への企業誘致を進め、新たな雇用の創出を目指す都市づくりを進めます。
- ・つばめの杜・山下地区を中心拠点、桜塚・合戦原地区を医療福祉拠点、町・下郷地区を生活交流拠点に位置付け、震災後に整備された教育文化施設やレクリエーション施設などを有機的につなぎ、日常的に人がつどい、にぎわいのある都市づくりを進めます。

#### ⑤ 豊かな自然がまちに寄り添う都市づくり

##### ～協働でつむぐ自然環境の保全と活用～

- ・阿武隈高地から連なる山間部の四方山や深山、県内有数のサーフスポットなど、町内に広がる豊かな自然環境の保全・活用・整備を住民との協働により進め、豊かな自然環境とまちが共存する都市づくりを進めます。