

長井市立地適正化計画(令和 6 年度一部改定)の概要

1.一部改定項目

- ・目標値(短期目標)の変更
- ・都市機能誘導区域の変更
- ・居住誘導区域の追加(暫定版)
- ・防災指針の検討(防災指針による居住誘導区域の変更)
- ・地域生活拠点の検討
- ・長井駅前周辺の土地利用の活性化検討

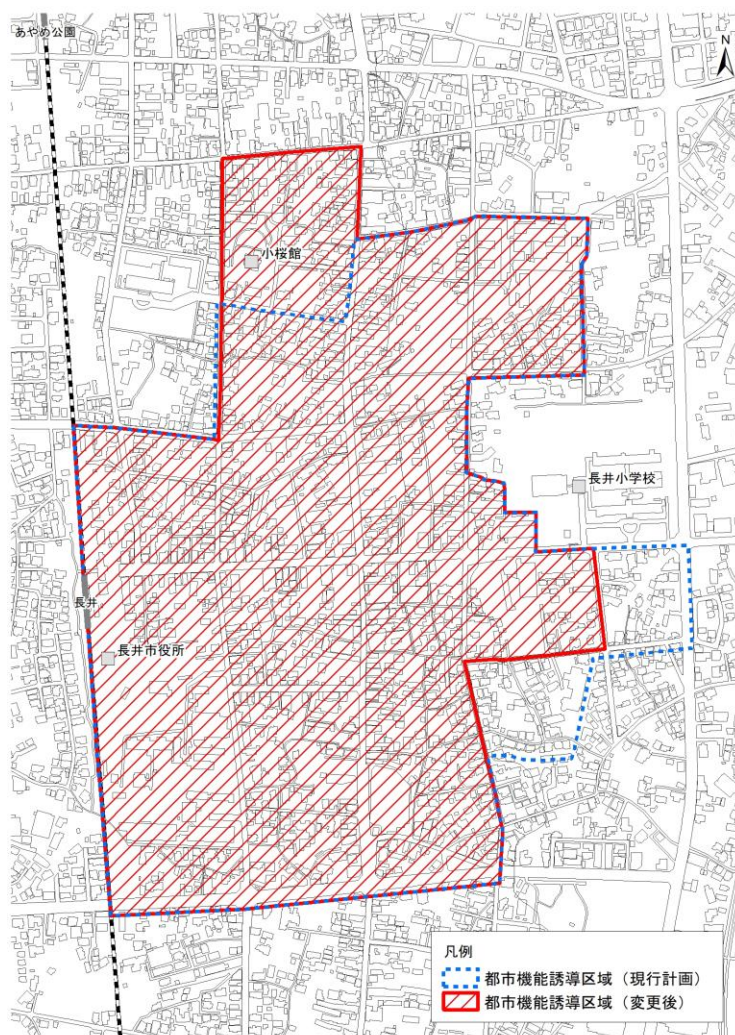
2.一部改定の内容

①目標値(短期目標)の変更 【本文 105 ページ】

現行計画における短期目標の目標値は令和 5 年度であるため、「長井市都市再生整備計画」に記載の内容を踏まえて指標、基準値、目標値を更新した。また、財政状況等に関する目標値として「居住誘導区域内の地価平均」を追加した。

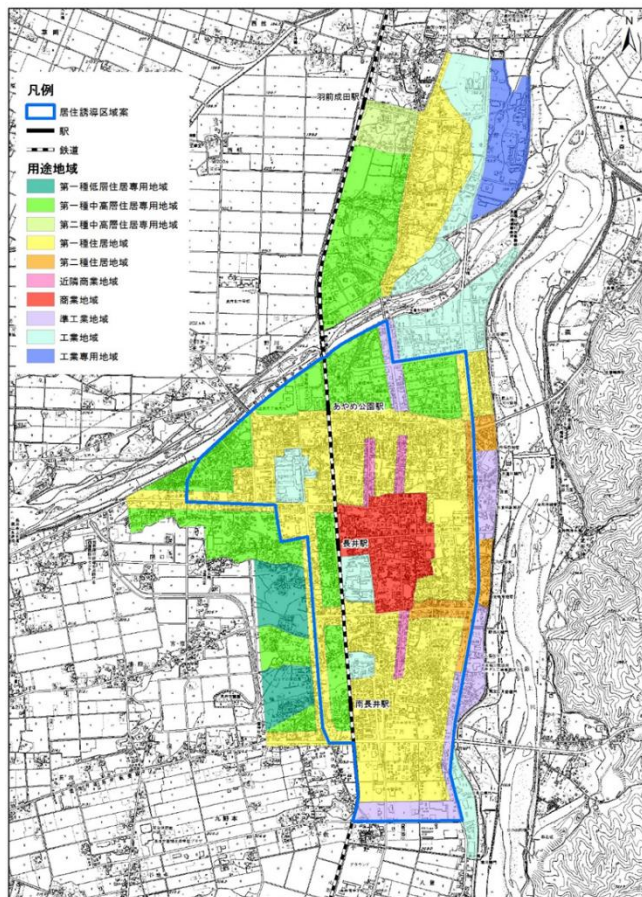
②都市機能誘導区域の変更 【本文 108 ページ～】

防災指針の検討を踏まえて想定浸水深を考慮して区域を変更した。

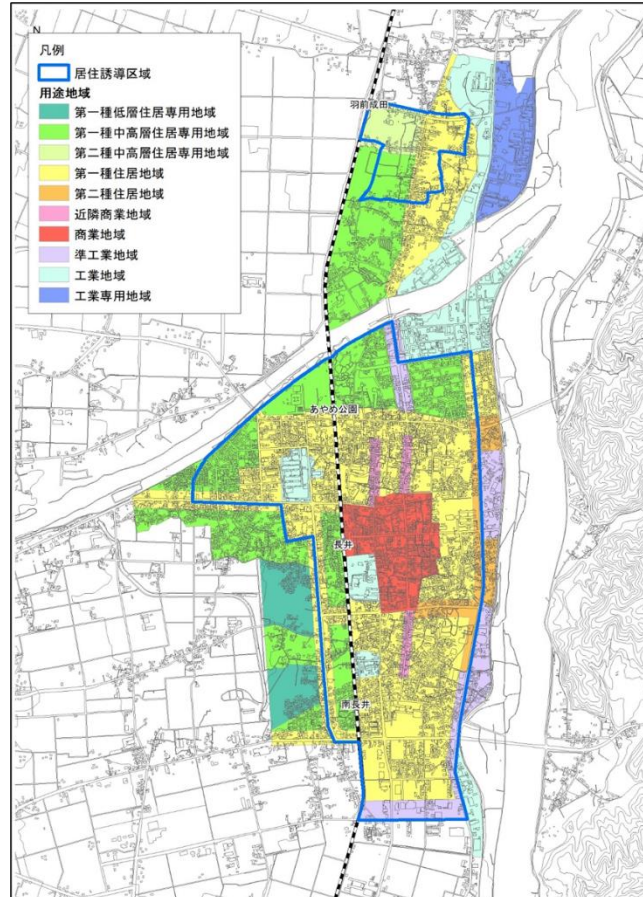


③居住誘導区域の追加(暫定版) 【本文 119 ページ～】

居住誘導区域の設定条件について中央地区に加えて、致芳地区を追加した。



【現行計画】



【変更後】

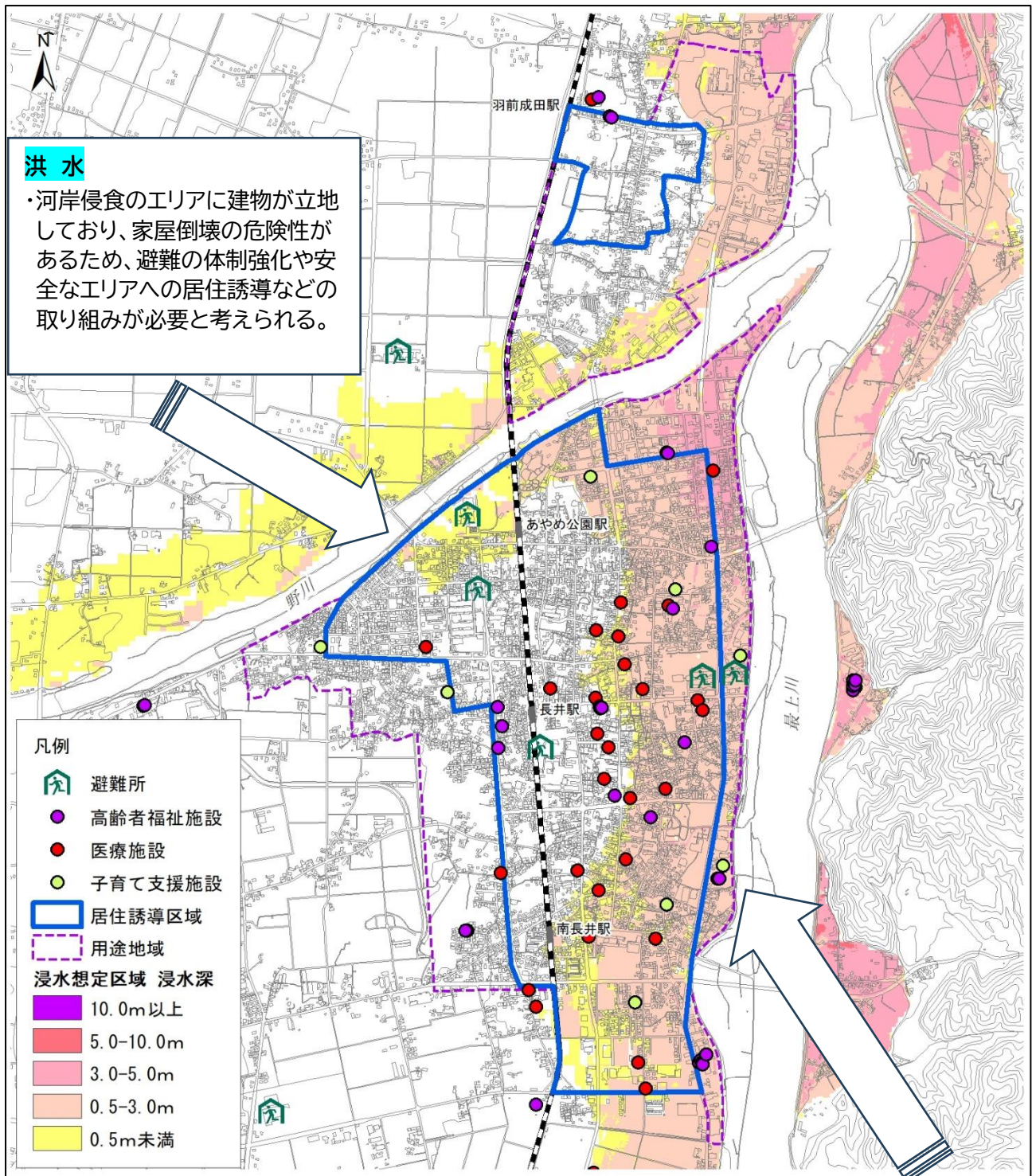
④防災指針の検討(防災指針による居住誘導区域の変更) 【本文 128 ページ～】

防災指針において対象とした災害情報は以下のとおりである。

表 本市における災害に関する情報

災害	災害ハザード情報	出典・法令等
洪水災害 (最上川) (野川)	洪水浸水想定区域 (浸水深:計画規模) (浸水深:想定最大規模)	水防法第 14 条第1項
	浸水継続時間(想定最大規模)	水防法第 14 条第2項
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食)	水防法第 13 条の4
土砂災害	土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第7条第1項、第9条第1項

防災上の課題の抽出



洪水

・大部分が浸水深 3.0m未満であるが、避難等が困難になることなどが想定されるため、早期避難の体制強化や自宅の 2 階に避難して危険を回避するなどの取り組みが必要と考えられる。

防災・減災に向けた取組方針

防災上の課題を踏まえ、防災・減災に向けた取組方針を以下のとおり設定します。

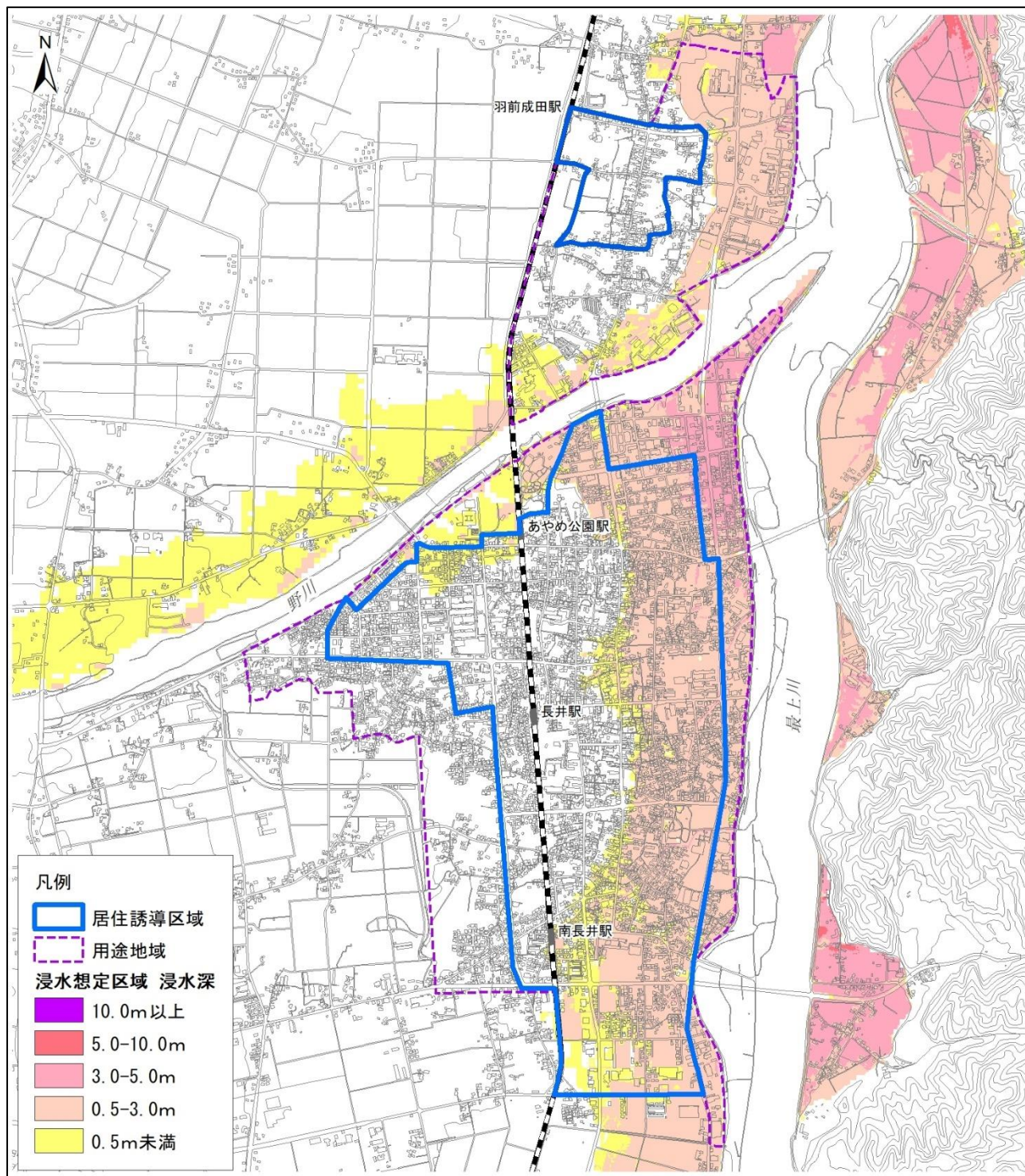
災害	課題	取組方針
洪水	【野川】 ・河岸侵食のエリアに建物が立地しており、家屋倒壊の危険性があるため、避難の体制強化や安全なエリアへの居住誘導などの取り組みが必要と考えられる。 【最上川】 ・大部分が浸水深 3.0 未満であるが、避難等が困難になることなどが想定されるため、早期避難の体制強化や避難所の代替施設の確保などの取り組みが必要と考えられる。	【リスクの回避】 ・災害リスクの残るエリアからの居住誘導 【リスクの低減】 ・河川等のインフラ整備 ・防災訓練の実施等の避難・防災体制の充実、ハザードマップの周知等による啓発活動・情報提供などのソフト施策

なお、大雨等によって用水路、下水溝などの排水が追いつかず、住宅地や道路などが冠水する「内水氾濫」については、現在、内水リスクマップを作成中であるため、今後の対策等については、内水リスクマップに基づきながら進めていくものとします。

防災上の課題、防災・減災に向けた取組方針を踏まえ、前述した居住誘導区域について再検討する。
再検討にあたっては、以下の項目に配慮し、居住誘導区域を変更する。

- ・浸水深 3.0m以上のエリアを除外
- ・野川の家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)にかかるエリアを除外

図 再検討後の居住誘導区域



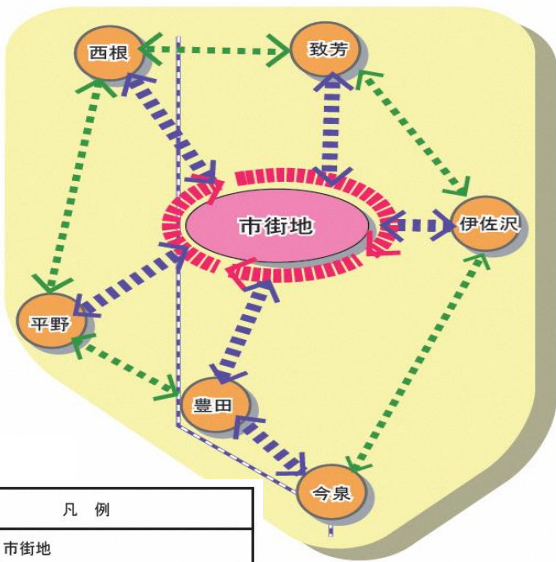
⑤地域生活拠点の検討 【本文 151 ページ～】

令和5年度の都市再生整備計画制度拡充により都市計画区域外の地域生活拠点が施行地区に追加となったことから将来的な制度活用を目指し市街地を取り囲む地域中心集落を対象として地域生活拠点を検討した。

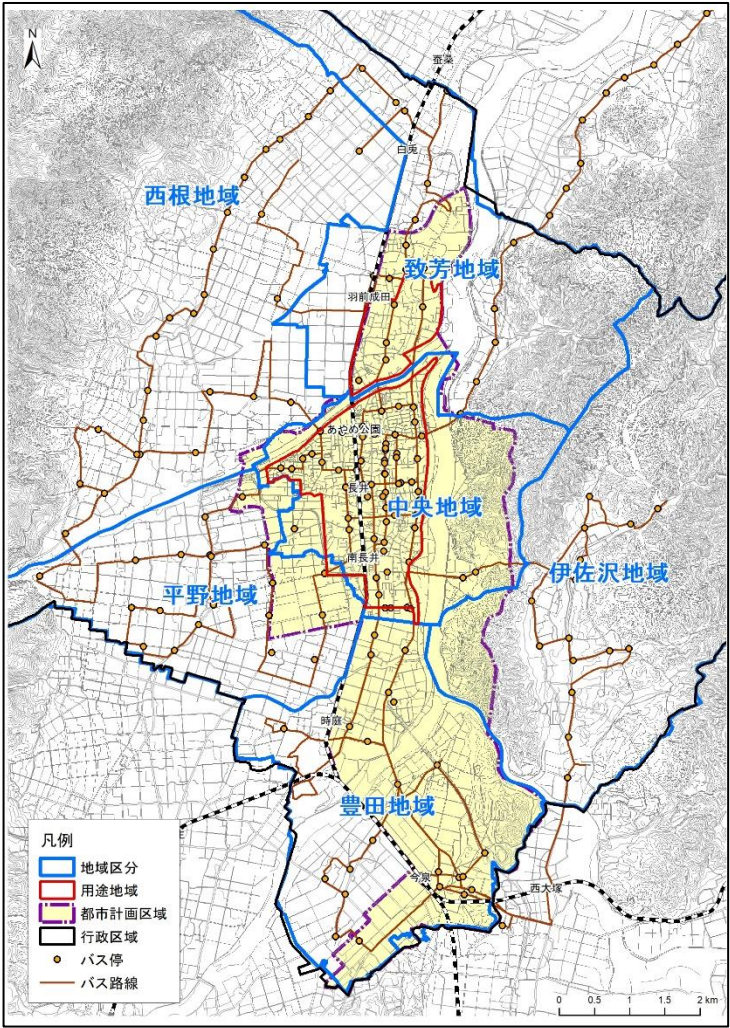
地域生活拠点のイメージ



※主な施設を記載



凡 例	
	市街地
	地域中心集落
	市街地の環状軸
	市街地と地域中心集落を結ぶ路線
	地域中心集落同士を結ぶ路線



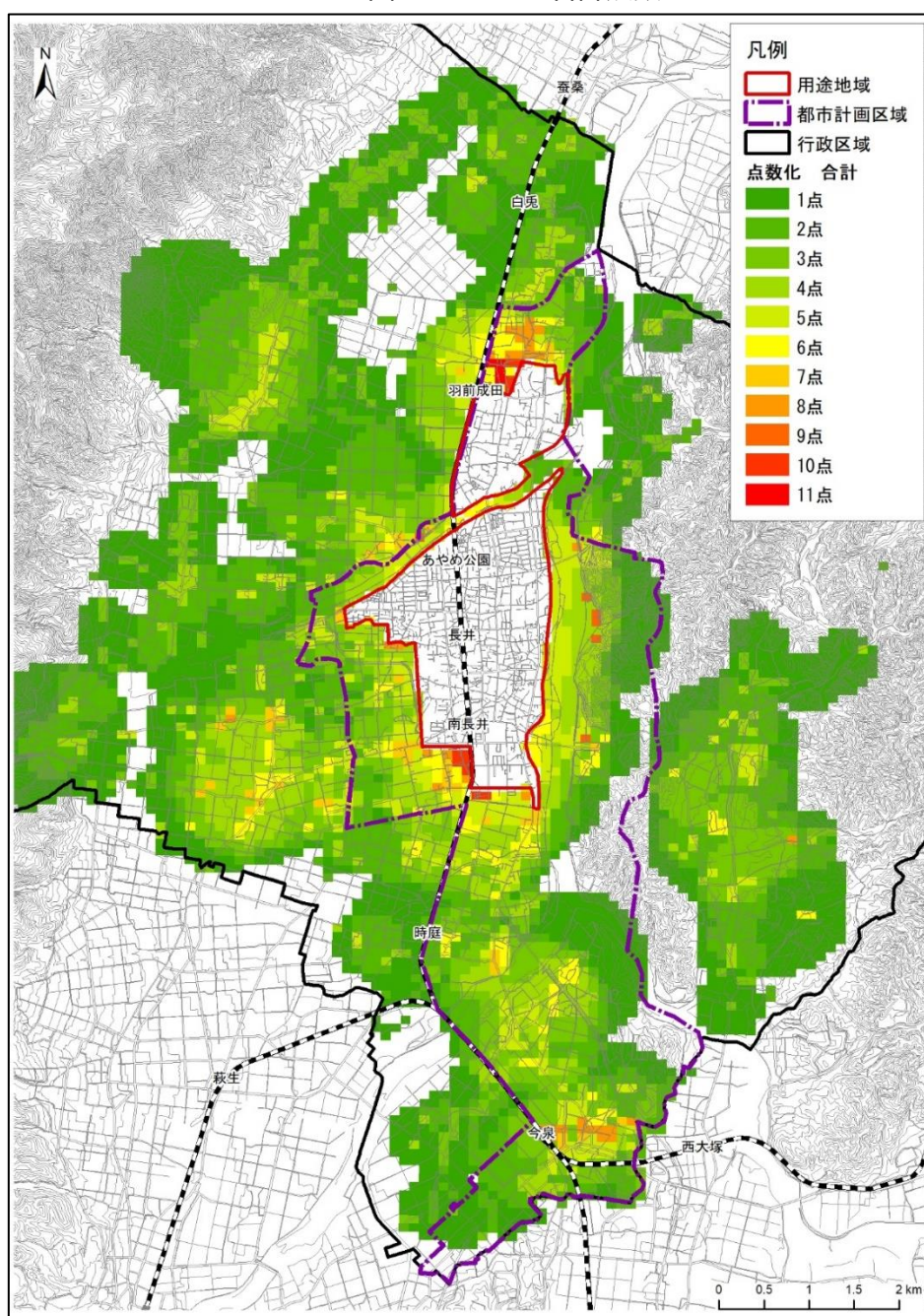
地域コミュニティの中心となるコミュニティセンター及び小学校を核として、地域生活拠点の範囲検討のために各種データの重みづけを行った。

表 重みづけの設定

	項目	重みづけ(点数化)	考え方
人口	①人口密度 (令和2年)	・10 人／ha 未満:1点 ・10～20 人／ha 未満:2点 ・20～30 人／ha 未満:3点 ・30～40 人／ha 未満:4点 ・40 人／ha 以上 :5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。

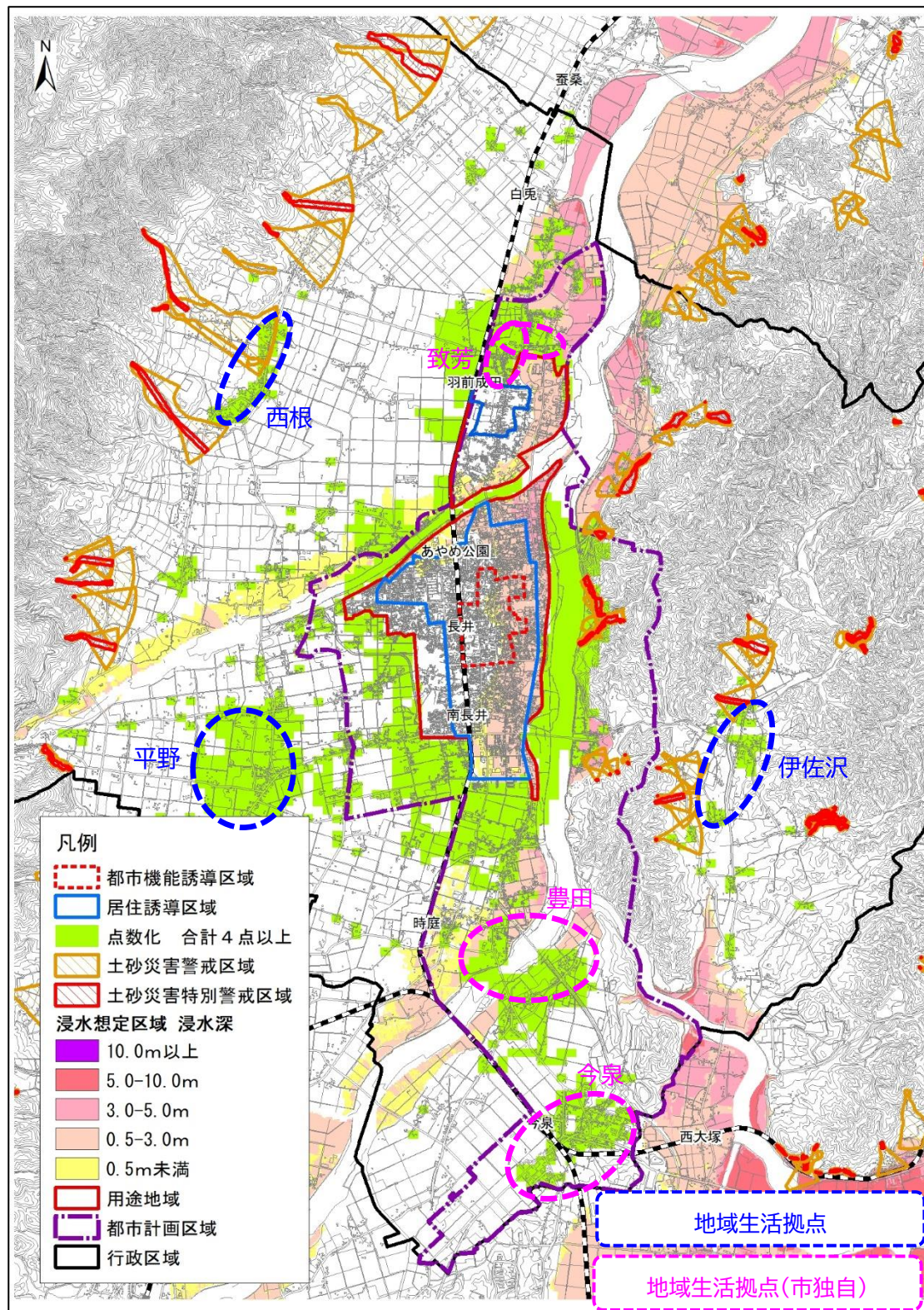
公共交通	②鉄道	・駅から 800m圏域:1点	・コンパクトシティ・プラス・ネットワークの視点から、公共交通の利便性が高い地域に点数を付与する。
	③バス	・バス停から 300m圏域:1点	
都市機能施設	④医療施設	・医療施設から 800m圏域:1点	・地域での日常生活において、都市機能施設の利便性の高い地域に点数を付与する。
	⑤高齢者福祉施設	・高齢者福祉施設から 800m圏域:1点	
	⑥教育文化施設	・教育文化施設から 800m圏域:1点	
	⑦子育て支援施設	・子育て支援施設から 800m圏域:1点	

図 重みづけの合計点数



都市計画区域外において地域生活拠点として3地区を設定した。また、都市計画区域内においても一定の集積が認められる箇所に対して市独自の地域生活拠点として3地区を設定した。

図 地域生活拠点



⑥民間活力による長井駅前周辺の土地利用の活性化 【本文 173 ページ～:全文掲載】

(1)長井駅前土地利用活性化の方針

長井駅前にはかつて工場勤務者の利用も多く中心商業地として発展していましたが、モータリゼーションの普及と工場の移転によりフラワー長井線の利用者数が減少し、長井駅前周辺の土地利用の空洞化が進んでいます。

近年の長井駅舎の整備及び長井市役所の移転合築や、「遊びと学びの交流施設くるんと」の整備により人の流れが変わっており、都市計画道路の整備が予定されているため長井駅前の権利者や住民の意見を確認して、民間主導による長井駅前の土地利用の活性化を推進します。

(2)長井駅前土地利用活性化実現のための活動

1)地元関係者への説明会の開催(2024 年 10 月 24 日、25 日)

長井駅前に土地建物の権利を有する人や住民、まちづくり協議会を対象に説明会を実施しました。説明会では市の考える土地利用についての問題点やこれまで取り組んでいる施策等について説明し、41 名(全 3 回の延べ人数)に参加していただきました。

対象者のうち欠席された方には後日、説明資料を配布したほか、説明会で説明した内容の動画配信を行いました。

2)アンケートによる意見収集

説明会では長井駅前の課題や今後のまちづくり方針についての意見を把握するためのアンケート調査を行いました。アンケート調査は WEB アンケートを基本として実施し、一部は紙提出していただき全体で 87 件(欠席者からも回答をいただいた)の回答を得ました。

3)アンケート結果についての説明会の開催(2025 年 1 月 16 日)

長井駅前に土地建物の権利を有する人や住民、まちづくり協議会を対象に土地利用アンケートについて取りまとめた結果を説明し、25 名に参加していただきました。

アンケートの結果から、商業機能の充実を求める意見が多いこと、まちづくりに参画できる人が回答者の過半数を超えていること、地区の高齢化が進んでいることなどを説明し共有しました。

対象者のうち欠席された方には後日、説明資料を配布しました。

4)今後のまちづくりが期待されるエリアとその進め方について

アンケート結果をみると「長井駅前には日々の買い物機能が不足している」、「整備すべき方針は商業機能等の充実による経済活動の活性化が必要」という回答が大多数であり、今後まちづくりが期待されるエリアとして下記の赤点線で囲んだ位置を選んだ意見が多数となり、商業機能の整備を中心としたまちづくりが期待されます。

これからまちづくりを進めるために「勉強会」などにより、自分たちの望む街の姿や、まちづくりの手法や枠組みを学び、実現に向けて何をしていくべきなのかなど地区のみなさんを始め、行政・民間一体となった取り組みが重要です。

図 今後まちづくりが期待されるエリア

