
真室川町の都市計画に関する 基本的な方針

（都市計画マスタープラン、立地適正化計画）

〔 概要版 〕

真室川町の都市計画に関する 基本的な方針 （都市計画マスタープラン、立地適正化計画） 〔 概要版 〕

発行日 令和6年3月

発行元 山形県真室川町

編集 真室川町 建設課

〒999-5312 山形県最上郡真室川町大字新町124番4

TEL:0233-62-2111 FAX:0233-62-2731

URL:<https://www.town.mamurogawa.yamagata.jp/>



令和6年3月

Mamurogawa Town City

Planning Master Plan

Local Normalization Plan



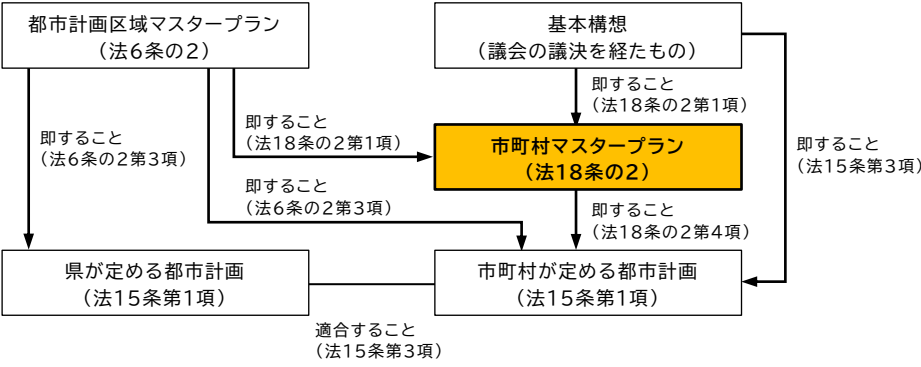
都市計画マスタープラン

1 はじめに

真室川町都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2の「市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）」として、市町村の「基本構想」及び山形県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即して策定するものです。

真室川町都市計画マスタープランは、おおむね20年後の将来を見据えて作成しますが、社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じて見直しを行っていきます。

これまで本町においては、都市計画の方針として町の基本構想である第6次真室川町総合計画に沿って、まちづくりに取り組んできました。今後、急激な人口減少が見込まれていることを踏まえ、都市再生特別借地法による立地適正化計画も併せた都市計画マスタープランを新たに作成することとしました。



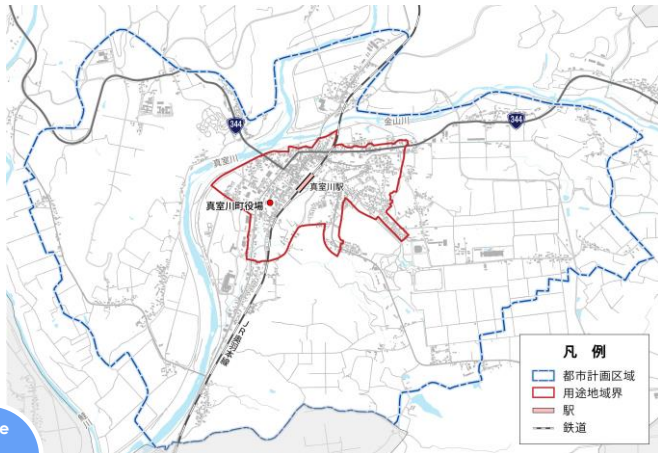
2 まちづくりの理念

真室川町のまちづくりの方向性に沿った、今後の本町のまちづくりにおいて認識すべき根幹的な考えを、まちづくりの基本理念とします。

真室川町のまちづくりの基本理念
『多様な自然、文化、伝統、産業を守り・活かす
「住みたい・帰りたい・訪ねたい」ふるさと』

3 都市計画の目標

真室川町都市計画マスタープランの対象区域は、真室川町の都市計画区域（約1,053ha）とします。



上記の基本理念を踏まえ、「産業」「定住・移住」「自然・伝統の保全による交流」の3つの視点から、まちづくりの目標を設定します。

目標1 産業
まちの産業にやりがいや誇りを持ち、産業と地域が共栄する「まち」

目標2 定住・移住
安心・安全で、住みたい・住み続けたい「まち」

目標3 自然・伝統の保全による交流
まちの自然資源・伝統・文化を活かした多様な交流によるにぎわい豊かな「まち」

4 全体構想

目指すべき都市像

目指すべき都市像は、基本理念に基づく目標の達成に向けて、目標年次の2043年までに目指す都市の骨格的な姿です。本町では、将来の骨格形成を考える上で、都市機能の配置の考え方である「拠点」、拠点と地域の連携の考え方である「軸」、拠点と軸の考え方を包括した「その他目指すべき都市像」に分け、目指すべき都市像をそれぞれ示します。

拠点

- JR真室川駅西側地区は、町役場、教育文化施設、子育て支援施設、商業施設が集積し、**都市機能誘導区域として、人々が集まる中心拠点を想定**
- 河川沿いのエリアを農業ゾーンと位置づけ、**農業基盤の整備と良好な自然環境の保全**を図る
- 山形県立自然公園の山林を森林ゾーンと位置づけ

都市軸

- 真室川駅は最上北部生活圏内の広域的な交通結節点
- 国道344号と主要地方道や県道が交わる交通の要衝

その他の都市像

- 都市計画区域外の多くが、農用地・森林・自然公園区域となっており、町の重要な資源として良好な自然環境を保全し、無秩序な開発を抑制

本町の現状課題を整理し、それらに対応した整備方針を整理しました。

現状と課題	整備方針
人口 - 今後、高齢化率は50%を超え、深刻な高齢化社会を迎え、高齢者福祉へのニーズはますます増大 - 生産年齢人口の減少率は5割を超え、行財政を支える地域活力が低下し、高齢者福祉サービスや生活利便施設の維持が困難となる懸念 - 単身世帯が増加傾向にあり、中山間部での高齢者の孤立化や街なかにおいてもコミュニティの希薄化が懸念	将来人口の推計を踏まえ、立地適正化計画の居住誘導区域を用途地域内に設定し、人口密度の確保を図る
土地利用 今後、高齢化が進展により、自宅から高齢者福祉施設や子供宅などに転居する高齢者が増え、さらに空き家の増加が見込まれるため、これらの空き家について適切に管理していくことが課題	- 中心拠点に行政・商業等の都市機能を集約することにより、市街地において魅力あるコンパクトで歩いて暮らせるまちづくりを推進 - 空き家、空き地などの未利用地を有効に活用しながら、都市機能や居住の市街地への誘導を図る
交通 - 公共交通利用者は年々減少し、公共交通離れが深刻化 - デマンドタクシーの利用者は増加傾向にあるものの、年間わずか17人 - 高齢化の進展に伴う、交通弱者に対応するため、公共交通の維持が課題	- 真室川駅前を結節点とし、町内外からの公共交通ネットワークを維持するとともに、デマンド交通の活用を推進 - JR真室川駅から町立真室川病院へのアクセスを引き続き確保
防災 - 浸水の恐れがあるエリアに町場が形成され、中山間部は迂回路の無い道路沿いに集落が点在し、自然災害による道路の寸断や集落孤立化の危険 - 高齢化により、災害時は各集落で避難や生活の維持が困難となる恐れ - 有事の際にも町民ひとりひとりの安全安心な暮らしを守ることが課題	- 災害リスクの高いエリアから、街なかの安全なエリアへ移転を促進 - 適切な防災情報を提供し、町民の防災意識の向上を図る - 公共施設の再整備により、街なかの避難機能を強化 - 居住誘導区域から除外したエリアはオープンスペースとして、平時はレクリエーション等に活用
都市環境 - 町内の雄大な山林や河川といった自然環境を活かした観光資源を有するものの、観光入込客数はH27をピークに減少傾向 - 用途地域内を中心に空き家や空き店舗が顕在化し街並み景観の阻害や災害発生時の被害拡大や復旧の遅れ等の課題	- 観光の重要な拠点となっている「まむろ川温泉梅里苑」や河川公園等について、計画的な施設の維持保全を図る - 空き家や空き店舗や身近な田畑や緑地を適切に管理・活用することで、災害リスクを低減し、自然景観と調和した街並み景観の維持を図る
都市施設 - 町立真室川病院は、二次医療機関・救急告示病院として、最上二次保健医療圏の北部の2町1村の救急医療や一般診療、入院等に対応する総合病院 - 都市計画道路は鉄道の東西に指定され市街地の骨格を形成しているが、主に東側で未整備の区間が多く残る	- 町立真室川病院へのアクセス性の維持・向上に努める - 県道整備は、関係機関と連携し要望活動を実施 - 町道は点在する集落のつながりを考慮し、計画的に整備 - 修繕・長寿命化の必要な橋梁や町道については、優先順位をつけながら、適時・適切に修繕・管理を推進 - 都市計画道路の見直し検討

5 地域別構想

地域別構想の地域の設定は、地形などの自然的条件、土地利用の状況、幹線道路等の交通軸、日常生活上の交流の範囲、区域区分等を考慮し、各地域像を描き施策を位置付ける上で適切なまとまりのある空間の範囲とすることが望ましいとされています。

本町では「用途地域内」と「用途地域周辺地域（都市計画区域内）」の2地域を設定します。

用途地域内

1 あるべき市街地像の地域像

- 用途地域内は商業施設、業務施設が集積する中心拠点地区であり、また、JR駅はバス路線の起点となり、交通網の観点からも人が集積しやすい地域特性を有していることから、今後もこの骨格を維持していくこととします。
- 当該地域には、役場等の行政機能・商業機能・金融機能を有する施設を配置していくこととし、老朽化した公共施設（文化施設）の再整備による拠点性の強化と利便性の向上を図ります。
- 交通機能については、JR真室川駅前を結節点として、町内外からの公共交通ネットワークを維持するとともに、デマンド交通の活用を進めます。

2 実施されるべき施策

- 用途地域については、国勢調査毎に土地利用の変化を分析し、時代の流れなども考慮しながら適切な用途地域の指定を検討します。
- 立地適正化計画と連携し、空き家の利活用や除却の推進、孤立化の恐れのある周辺集落の高齢世帯の居住誘導などを進めます。
- 公共交通の利用促進を図るため、JR真室川駅発着とバスとの接続見直しや、デマンドタクシーの利便性向上、県や関係自治体と連携した交通機関と協議等を行います。

用途地域周辺地域（都市計画区域内）

1 あるべき市街地像の地域像

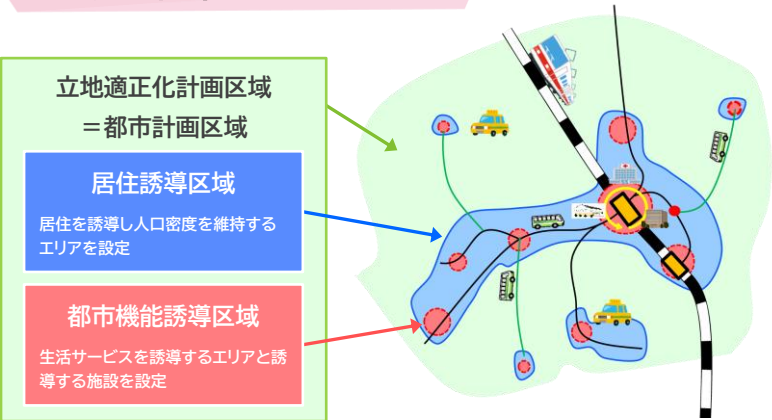
- 病院や介護福祉施設は用途地域内ではなく、用途地域周辺地域のための立地であり、用途地域内に誘導することは難しいため、これらの機能は用途地域周辺地域に維持していくこととします。
- また、小中学校・高等学校についても用途地域周辺地域のための立地となっており、用途地域内と当該地域での結びつきは非常に重要であり、幹線街路の維持や公共交通での連携などを高めていくこととします。

2 実施されるべき施策

- JR真室川駅から町立真室川病院へのアクセスを引き続き確保します。
- 町立真室川病院は浸水ハザード内に立地しているため、施設利用者を対象とした避難計画及び防災訓練等を実施します。

6.1 立地適正化計画制度とは

立地適正化計画のイメージ図



出典：国土交通省 立地適正化計画作成の手引き

立地適正化計画制度は、急激な人口減少と高齢化を背景として、平成26年8月に制定され、生活サービス機能や居住を集約・誘導しながら、それらと連携した公共交通ネットワークによるコンパクト・プラス・ネットワークを実現するための計画を策定するものです。

近年気候変動に伴い頻発・激甚化する自然災害への対応が急務となる中で、災害に強いまちづくりと合わせた都市のコンパクト化も目指す「防災指針」についても計画の中に定めることとなっています。

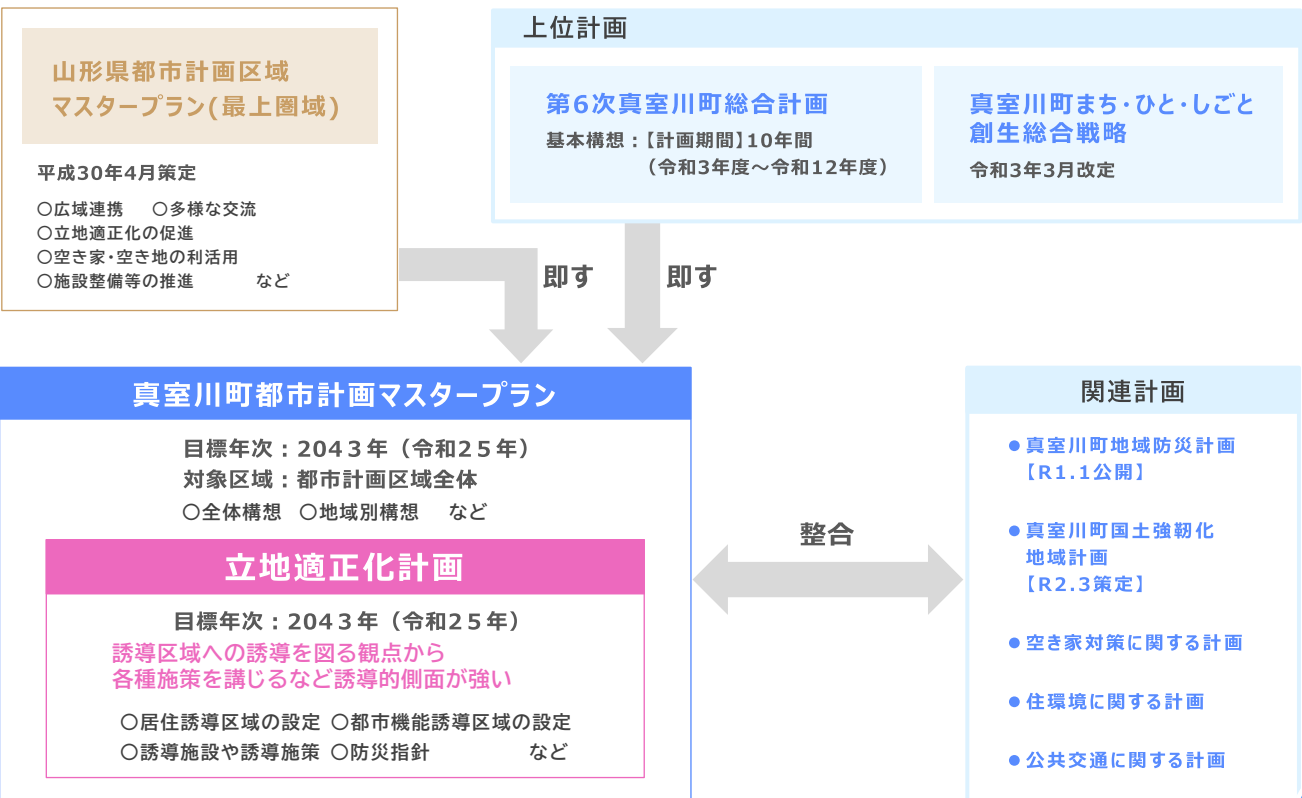
【 関連計画や関係施策等の整理 】

第6次真室川町総合計画などの上位計画に即し、「真室川町都市計画マスタープラン」の一部として、市街地部に特化した実行計画的な役割を担い、関連計画とも整合を図りながら、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策を定めるものとして、立地適正化計画を作成するものです。

対象区域
：都市計画区域全体

目標年次
：2043年（令和25年）

立地適正化計画の位置づけ



立地適正化計画

6-2 都市構造上の課題

真室川駅周辺は、医療や商業などの都市機能や人口が集積するとともに、都市計画区域外の及位地区や高坂地区、隣接する金山町や鮭川村から各都市機能を連絡する路線バスや鉄道が結節し、町内外の住民の生活を支える地域拠点を担っています。

一方、年々減少する人口は、今後更に減少が加速することが想定され、人口減少高齢化により中心部の活力は低下する傾向にあり、都市機能サービスや公共交通サービスの維持が困難となる恐れが高まっています。

加えて、少子高齢化の進展により地域の孤立化やコミュニティの希薄化が懸念され、地域の自然資源の保全や地域固有の文化の継承等にも影響を与える可能性も心配されます。

以上から、人口減少下においても持続可能な暮らしを維持することができるよう、都市が抱える具体的な課題への対応を図ることが必要です。

都市構造上の課題

都市構造上の課題を4つ整理しました。

人口	● 深刻な人口減少・少子高齢化 ● 世帯形態の変化によるコミュニティへの影響 ● 町外転出、死亡及び出生数の減少による人口減少が継続 ● 山間部に集落が点在、都市計画区域外で人口減少が加速傾向 ● 駅を中心に人口集積、将来は人口集積エリアが縮小 ● 駅東側は比較的高齢化が緩やか、駅前の中心部は将来高齢化が深刻	課題	● 地域全体で人口減少が顕著であり、商圏人口や働き手の減少が懸念されます。 ● これにより生活利便施設の維持が困難になる恐れがあります。
産業構造	● 主要産業は農業と製造業、いずれも近年減少傾向 ● 働く場は中心部の病院・役場・商業施設と町内各所に点在する製造業関連企業	課題	● 著しい世帯数の減少に伴い、駅前を含む街なか空き家等が顕在化しています。 ● 街並み景観を阻害する他、万が一罹災した際は倒壊等による二次被害や応急復旧の遅れなどが懸念されます。
土地利用	● 用途地域内に都市的土地利用が集中、学校や都市公園は郊外に配置 ● 商工業系用途地域は現況土地利用と乖離、住居系用途地域の一部で農地が集積 ● 中心部で空き家が集中、用途地域内では活用可能な空き家が多数	課題	● 著しい世帯数の減少に伴い、駅前を含む街なか空き家等が顕在化しています。 ● 街並み景観を阻害する他、万が一罹災した際は倒壊等による二次被害や応急復旧の遅れなどが懸念されます。
道路交通	● 最上北部生活圏の交通の要衝、鉄道東側の道路網が未形成 ● 真室川駅周辺は最上北部生活圏及び町内の交通結節点 ● 町内移動を含めて自家用車依存が高い傾向、高齢ドライバーの増加も懸念 ● 公共交通離れが深刻化 ● 通勤や買い物は町内が主、隣接町村からの流入・新庄市との往来も一定数存在	課題	● 真室川駅前には通院や買物で町内外からの来訪拠点となっています。 ● 一方で、コンパクトな街なかでありながら、町内移動でも車を利用する高齢ドライバー等が多い傾向もみられます。 ● 今後も多様な世代の外出機会を維持するために、車が無くても誰もが自由に外出しやすい市街地環境整備が求められます。
都市機能	● 用途地域内に行政・商業・金融機能が集積、子育て・教育文化の機能拠点も立地 ● 隣接町村の医療拠点である町立真室川病院 ● 真室川駅西側に商業機能が集積、商店数は減少したが町内購買率は依然高い	課題	● 一級河川真室川・金山川の流域に市街地が形成され、市街地部でも水災害や土砂災害による人命や財産喪失等の災害リスクが懸念されます。頻発化・激甚化する自然災害への対応が求められます。
防災	● 土砂災害による人命喪失や河川氾濫による深刻な浸水被害が懸念される ● 水災害時に浸水の恐れがある避難所が存在 ● 河川氾濫時、重要な役割を果たす広域防災拠点	課題	
都市施設	● 公共下水道と流雪溝は用途地域内及びその周辺をカバー ● 駅前広場及び火葬場が都市計画決定・供用済	課題	
地域資源	● 雄大な自然環境を活かした観光資源を有する ● 有形・無形問わず貴重な自然・歴史・文化資源が町内各地に残されている	課題	
財政状況	● 自主財源の縮小と社会保障費の増加	課題	

6-3 まちづくりの方針・誘導方針の検討

都市構造上の課題を踏まえて、立地適正化計画におけるまちづくりの方針と誘導方針を設定しました。

まちづくりの方針の検討

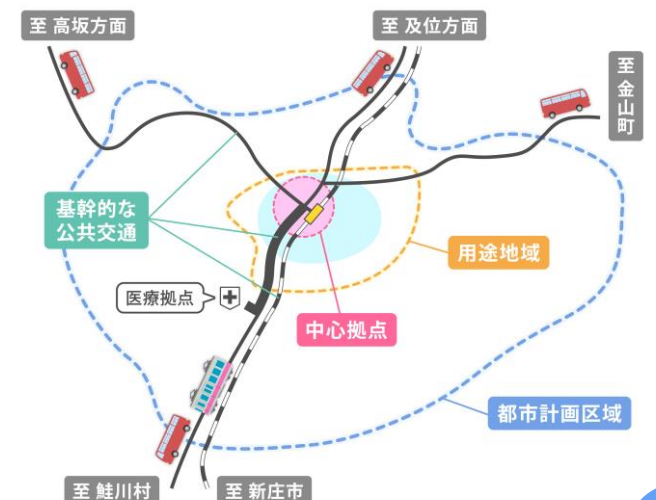
都市構造上の課題	本計画のまちづくりの方針と誘導方針
● 地域全体で人口減少が顕著であり、商圏人口や働き手の減少が懸念されます。 ● これにより生活利便施設の維持が困難になる恐れがあります。	真室川駅周辺における生活利便性の維持と滞在快適性の向上 ■ 公共施設の再整備による拠点性の強化と利便性の向上 ■ 商業機能等の誘導(維持) ■ 各種都市機能サービスを歩いて回れる環境の整備
● 著しい世帯数の減少に伴い、駅前を含む街なか空き家等が顕在化しています。 ● 街並み景観を阻害する他、万が一罹災した際は倒壊等による二次被害や応急復旧の遅れなどが懸念されます。	多様な世代が住みやすく、住み続けられる住環境の形成 ■ 多世代コミュニティ維持のためのUIターン者の居住誘導 ■ 中山間部や周辺集落の高齢世帯の居住誘導 ■ 空き家の利活用や除却による住宅基盤の確保
● 真室川駅前には通院や買物で町内外からの来訪拠点となっていますが、一方で、コンパクトな街なかでありながら、町内移動でも車を利用する高齢ドライバー等が多い傾向もみられます。 ● 今後も多様な世代の外出機会を維持するために、車が無くても誰もが自由に外出しやすい市街地環境整備が求められます。	高齢者の外出を支える歩行空間や公共交通サービスの提供 ■ 公共交通ネットワークの維持と、適切なデマンド交通の活用 ■ 真室川病院への連絡強化 ■ 安全な歩道空間の整備
● 一級河川真室川・金山川の流域に市街地が形成され、市街地部でも水災害や土砂災害による人命や財産喪失等の災害リスクが懸念されます。頻発化・激甚化する自然災害への対応が求められます。	災害リスクを最小限に留める安全安心な地域 ■ 災害リスクの高いエリアからの移転促進 ■ 町民の防災意識の向上 ■ 避難機能を有する公共施設の再整備

多様な世代が集まり、いつでも安心して暮らすことができ、いつでも自由にでかけられるまち

都市の骨格構造

真室川町における都市の骨格構造は、真室川駅を中心拠点とした歩いて回れるコンパクトな範囲に、都市機能や居住の誘導を図り、町内外からの公共交通アクセスを確保します。

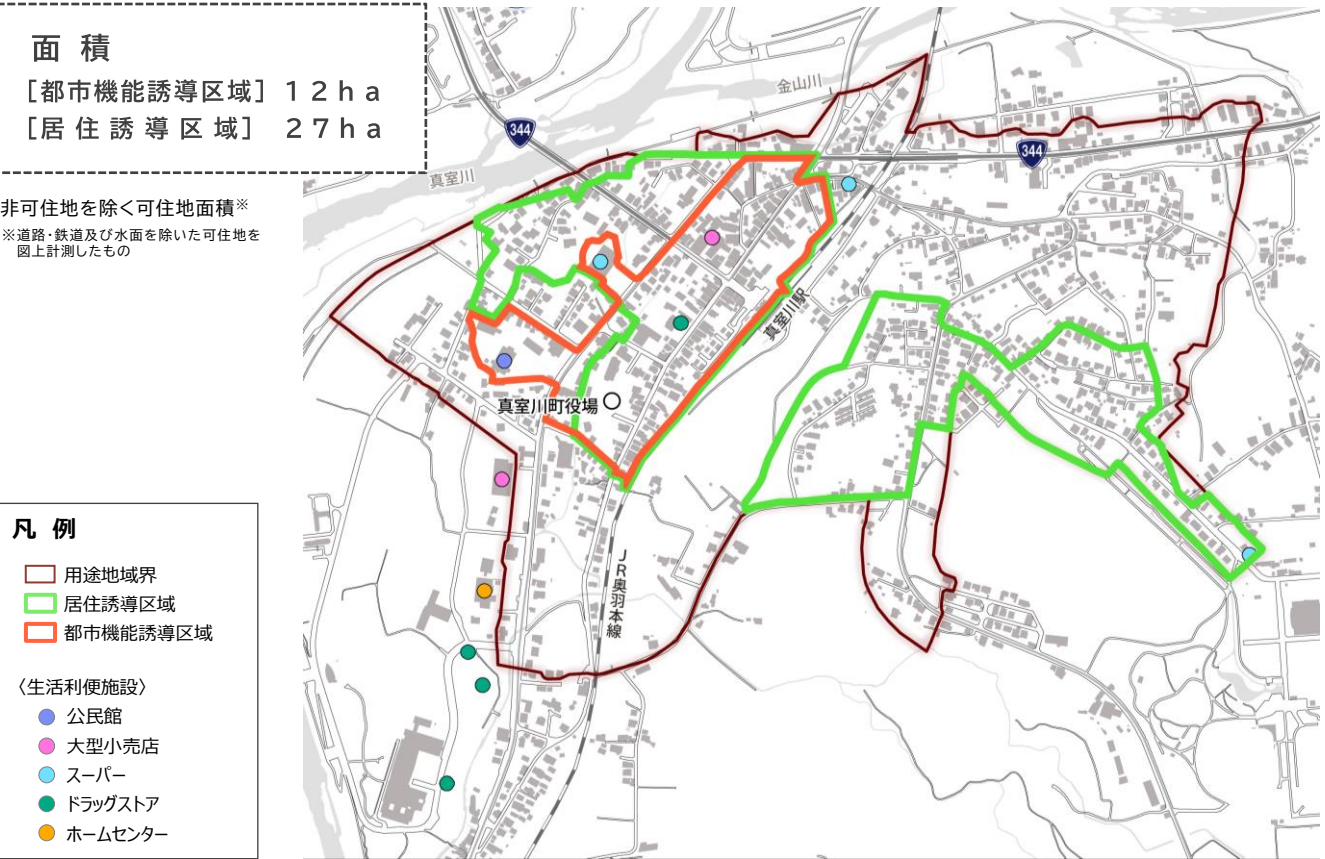
- 凡 例
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域



6-4 誘導区域の設定

各誘導区域に含む地域の条件、含まない地域の条件を踏まえて、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定しました。

【 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定 】



居住誘導区域の設定の考え方

1 誘導区域に含む地域

- 生活サービス機能の持続的確保が可能な範囲
⇒現状の人口密度水準以上の範囲、住宅基盤整備を予定している範囲（子育て応援住宅等）
- 公共交通により生活利便性が確保される範囲
⇒真室川駅利用圏域・町営路線バス利用可能圏域

2 誘導区域に含まない地域

- 災害リスクが高い区域
⇒土砂災害特別警戒区域・家屋倒壊等氾濫想定区域
- 保全すべき農地 ⇒農用地区域又は農地法に掲げる農地
- 浸水想定区域 ⇒想定浸水深3m以上の範囲
- 土砂災害警戒区域 ⇒対策の見通しが無い土砂災害警戒区域
- 空き家等が集積する地域 ⇒空き家が多く発生する比較的郊外の地域

都市機能誘導区域の設定の考え方

1 誘導区域に含む地域

- 鉄道駅に近く、業務及び商業などの中心地域
- 都市機能が一定程度充実している地域
- 周辺からの公共交通アクセス利便性が確保されている地域

2 誘導区域に含まない地域

⇒居住誘導区域の2と同様の除外条件に該当する区域

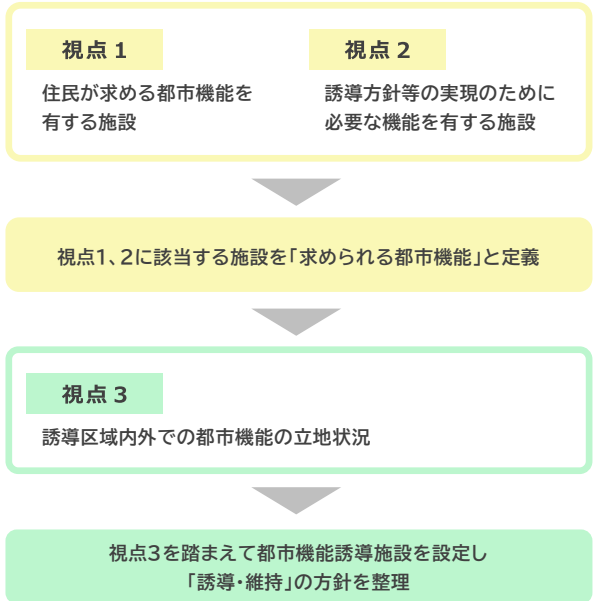
3 誘導区域に条件付きで含む地域

- 開発可能性の見込まれる地域
⇒公共公益施設用地等で具体的な事業計画を有する土地

6-5 都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設の設定視点に沿って、都市機能誘導区域に誘導すべき施設を検討・設定しました。

都市機能誘導施設の設定視点



都市機能誘導施設の設定

町役場や公民館、商業施設などを含む7つの施設を都市機能誘導施設に設定しました。

機能区分	都市機能誘導施設	考え方	根拠法及び対象施設の定義
行政	町役場	都市機能誘導区域内施設を維持	地方自治法第4条の1項に規定する役場
教育・文化機能	資料館		博物館法第2条第1項に規定する資料館及びこれに準ずる施設
	公民館		町が整備する公共施設のうち、居住する地域に寄らず多くの町民が文化活動を行う施設で、社会教育法第20条に規定する公民館
子育て	子育て支援センター		児童福祉法第6条の3第3項に規定する子育て支援センターについて、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う等の乳幼児及びその保護者が相互の交流を行う施設
商業	大型小売店舗	都市機能誘導区域内の既存機能を維持するとともに新たに立地する際は都市機能誘導区域内への立地を誘導	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する小売業を行うための大型店舗 大規模小売店舗立地法施行令において、店舗面積は1,000㎡以上と規定
	コンビニエンスストア		商業統計における業態分類で「飲食品を扱い、売り場面積30㎡～250㎡未満、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス販売店」に分類される施設
金融機能	銀行		銀行法第2条第1項

6-6 誘導施策の設定

本計画のターゲットを踏まえて、都市機能誘導施策、居住誘導施策を整理しました。

居住誘導区域に
居住を誘導するための施策

交通ネットワークの整備

- 日常生活での利便性を考慮しつつ、冬季や災害時などでも安定的につながる道路や橋梁の整備を計画的に行うとともに、公共交通についても誰もが交通手段を確保できる体制を構築していく。

【想定する主な事業】 計画的な町道や橋梁の整備、町営バス及びデマンドタクシーの運行

住環境の質の向上

- 上下水道の整備、住宅施策により一般住宅の住環境の向上を支援するとともに、若い世代や子育て世代を対象とした子育て住宅を整備し、定住・移住施策と連動した取組みを進めていく。

【想定する主な事業】 住環境リフォーム補助、子育て応援住宅運営、防災行政無線の更新、戸別受信機の設置

除排雪体制の充実

- きめ細やかな道路除雪や流雪溝の整備とともに、地域の自助共助による除雪の支援や高齢者世帯等の要援護者に対する除排雪対策を強化する。

【想定する主な事業】 きめ細やかな道路除雪体制の維持、計画的な流雪溝の整備、高齢者世帯や障がい者世帯に配慮した除雪支援

定住・移住の促進

- 住環境整備、雇用、子育て支援等の取組みと連携し、若者の地元定着やUIターンに対する取組みを促進する。

【想定する主な事業】 奨学金返還支援事業、UIターン者への支援、移住セミナーへの出展、空き家バンク

都市機能誘導区域に
誘導施設を誘導するための施策

公共施設の再整備

- 都市構造再編集中支援事業による国の支援を活用し、公共施設の複合化を図りながら再整備を行う。

【想定する主な事業】 中央公民館再整備事業（仮称）、町なか防災拠点整備事業（仮称）、駅北広場整備事業（仮称）

住環境の質の向上

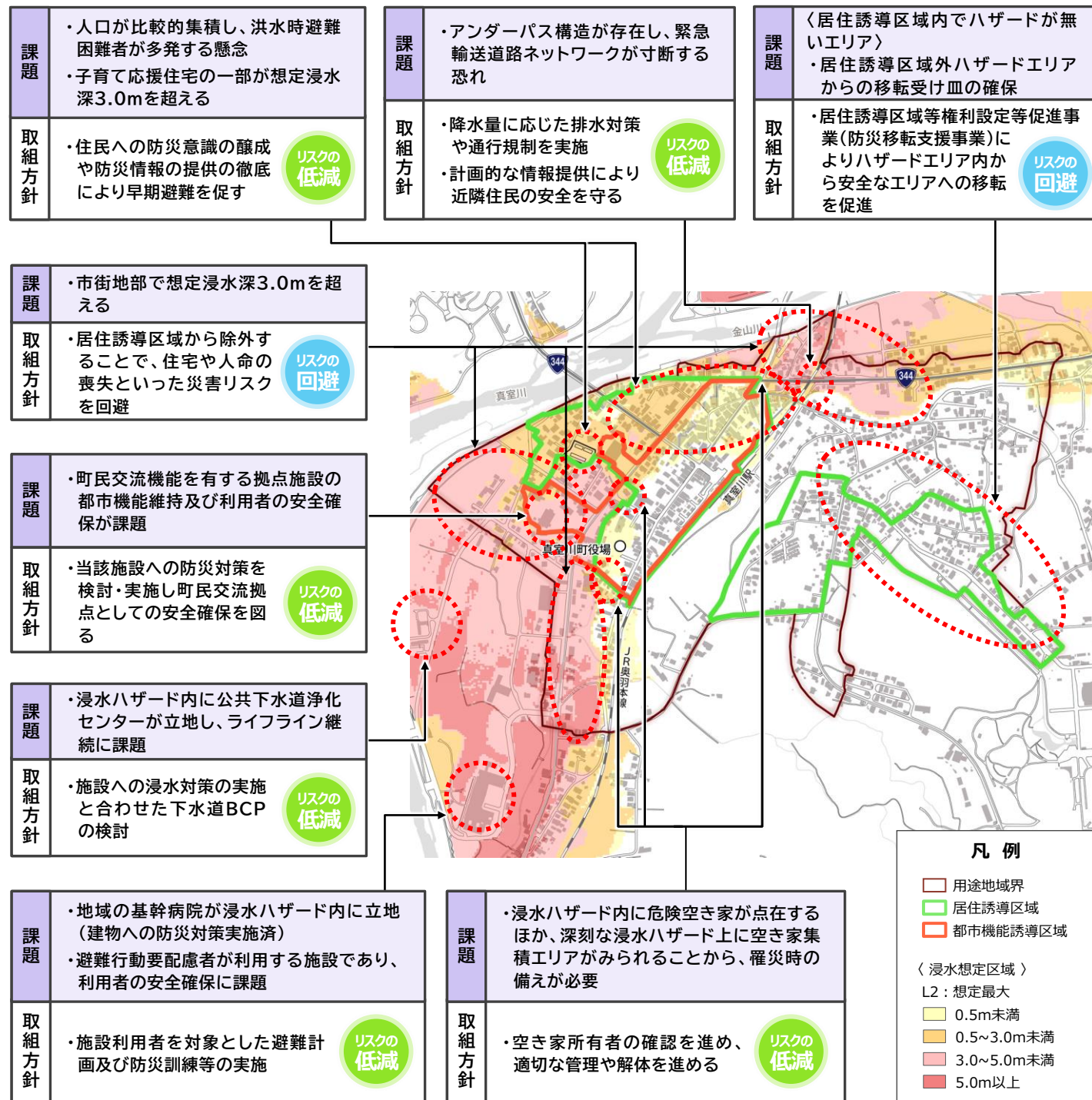
- 創業や起業、人材の確保・育成、円滑な事業承継など、企業や個人事業主の事業継続力を支援する。

【想定する主な事業】 空き家空き店舗活用支援事業、まちなかにぎわい創出事業費補助金、プレミアム付き商品券発行事業費補助金

6-7 防災指針

災害リスク分析により、水災害リスクの高い地域におけるリスクの回避やリスクの低減の観点で防災上の対応方針を整理しました。

水災害リスク分析結果と対応方針



6-8 計画の実現に向けて

評価指標等を設定する目的

本計画の目標達成へ向けた各種取組の進捗状況やその効果などを評価し、必要に応じて計画の見直しを行うため、現在の課題を定量化し、居住誘導や都市機能誘導の進捗を定量的に把握するための評価指標及び将来の目標を設定します。

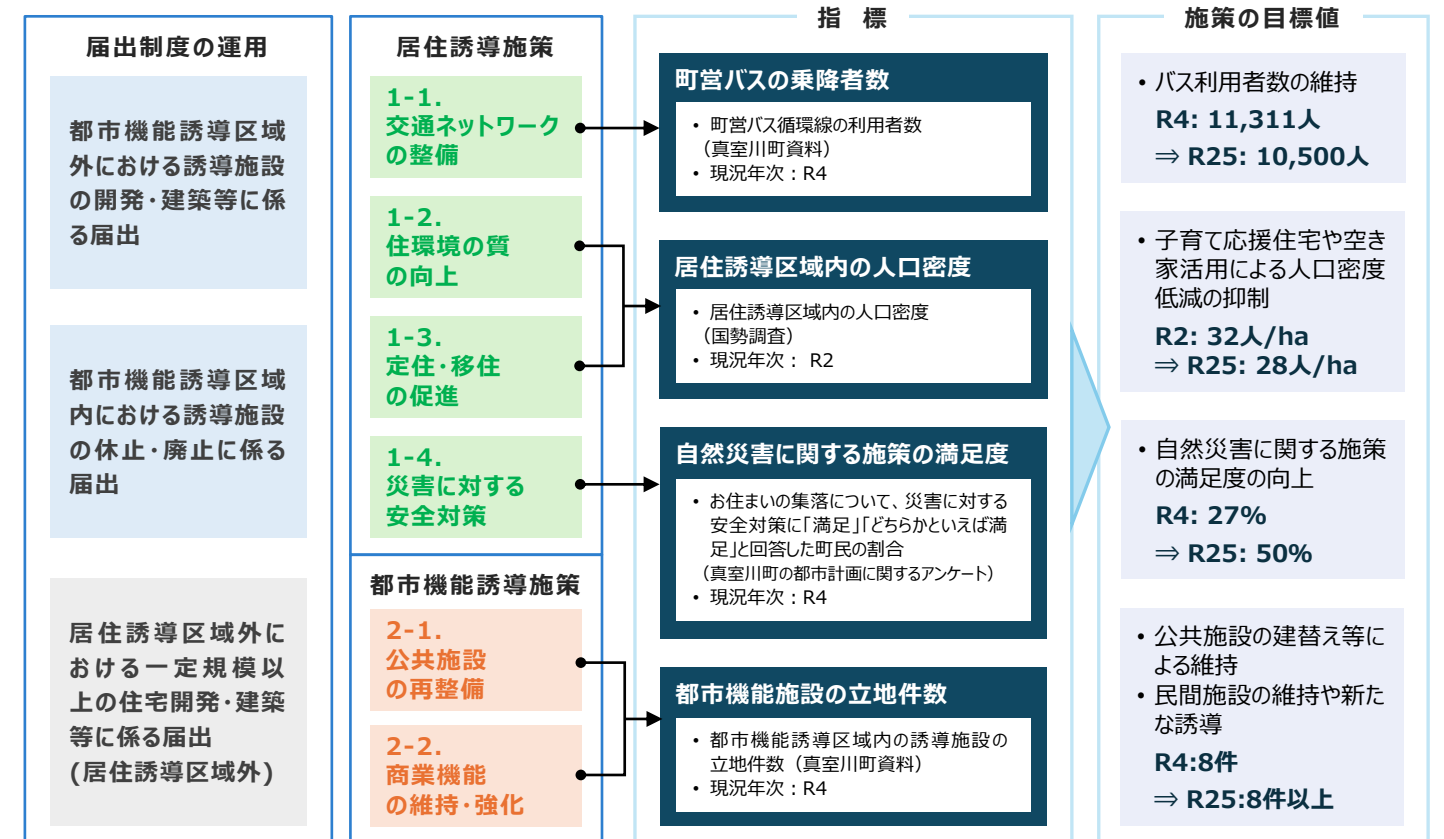
定量的な「評価指標」と「目標値」の設定を行い、これらをモニタリングすることで計画の進捗管理を行っていきます。

計画の進捗管理と見直し

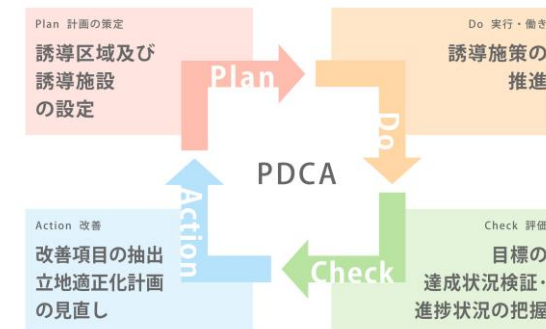
本計画の計画期間中において、施策の進捗状況や社会的な変化も予想されるため、右図のPDCAサイクルに則り、おおむね5年毎に指標値の達成状況の評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証していきます。検証の結果、必要に応じて適宜計画の見直しを実施していきます。

評価指標等の設定の考え方

誘導施策の実施による計画の進捗を把握するための評価指標を設定しました。各指標には目標値を定め、計画的に施策を推進し、町民の居住環境に対する満足度を高めていきます。



PDCAサイクルによる適切な進捗管理



住みよい居住環境の町民満足度の向上

47% (R4)
⇒ 60% (R25)

※「これからも今の土地で住み続けたい」と回答した町民の割合