
第3次大江都市計画マスタープラン

『美しいふるさとに働き、ここに暮らす喜びを

みんなが実感できる都市づくり』



平成27年12月
大江町

目 次

《はじめに》

都市計画マスタープランの見直しにあたって

1 都市の現況・特性	
1-1 都市の変遷と市街地	2
1-2 人口動向	7
1-3 土地利用・都市基盤	14
1-4 都市の環境	19
2 都市づくりの将来目標	
2-1 まちづくりの基本理念と将来像	20
2-2 都市づくりの基本理念と将来像	24
2-3 都市づくりの将来目標	25
2-4 目指すべき将来像	27
3 都市の問題・課題	
3-1 都市の発展方向	28
3-2 都市構造	30
3-3 都市施設	31
3-4 都市資源	33
4 全体構想	
4-1 土地利用の方針	34
4-2 都市施設の方針	36
4-3 都市環境、景観形成等の方針	38
4-4 住宅、宅地供給の方針	39
5 地域別構想	
5-1 左沢地区	42
5-2 本郷地区	46
5-3 藤田地区	49
5-4 小見地区	52
5-5 富沢地区	54
6 運用活用計画	
6-1 法定都市計画の見直し	57
6-2 関連計画及び事業との連携	61

はじめに

都市計画マスタープランの見直しにあたって

平成4年の都市計画法の改正によって創設された市町村マスタープラン制度は、住民参画・住民主体による身近な環境整備へのシフトが図られるなかで、都市全体と地域別及び政策と住民意向のそれぞれの整合と実現を目指すものであった。

平成10年に策定された「大江都市計画マスタープラン（大江都市計画に関する基本的な方針）」は、平成20年に「第2次大江都市計画マスタープラン」として見直しを実施している。

この間、町内外の情勢は、過疎・高齢社会の深刻化や地方分権、行財政改革の進行等地域間競争、地方自治の厳しい状況が進む一方で、町は平成22年に「大江町総合計画（第9次）」、平成26年に「大江町総合計画（第9次）・短期行動計画」を策定して、時代の変化に即するより良い地域社会の構築に向けて、担い手であることの「自覚」・立場を越えた町民の「連帯」・課題の解決に向けた「行動」を基本理念とするまちづくりに取り組んでいる。

長期目標年次を平成36年にしている都市計画マスタープランであるが、「第2次マスタープラン」の基本的方針は尊重し、近年の都市環境の変化や上位計画及び関連計画の更新を踏まえて見直しを実施し「第3次マスタープラン」を策定するものである。

1 都市の現況・特性

1-1 都市の変遷と市街地

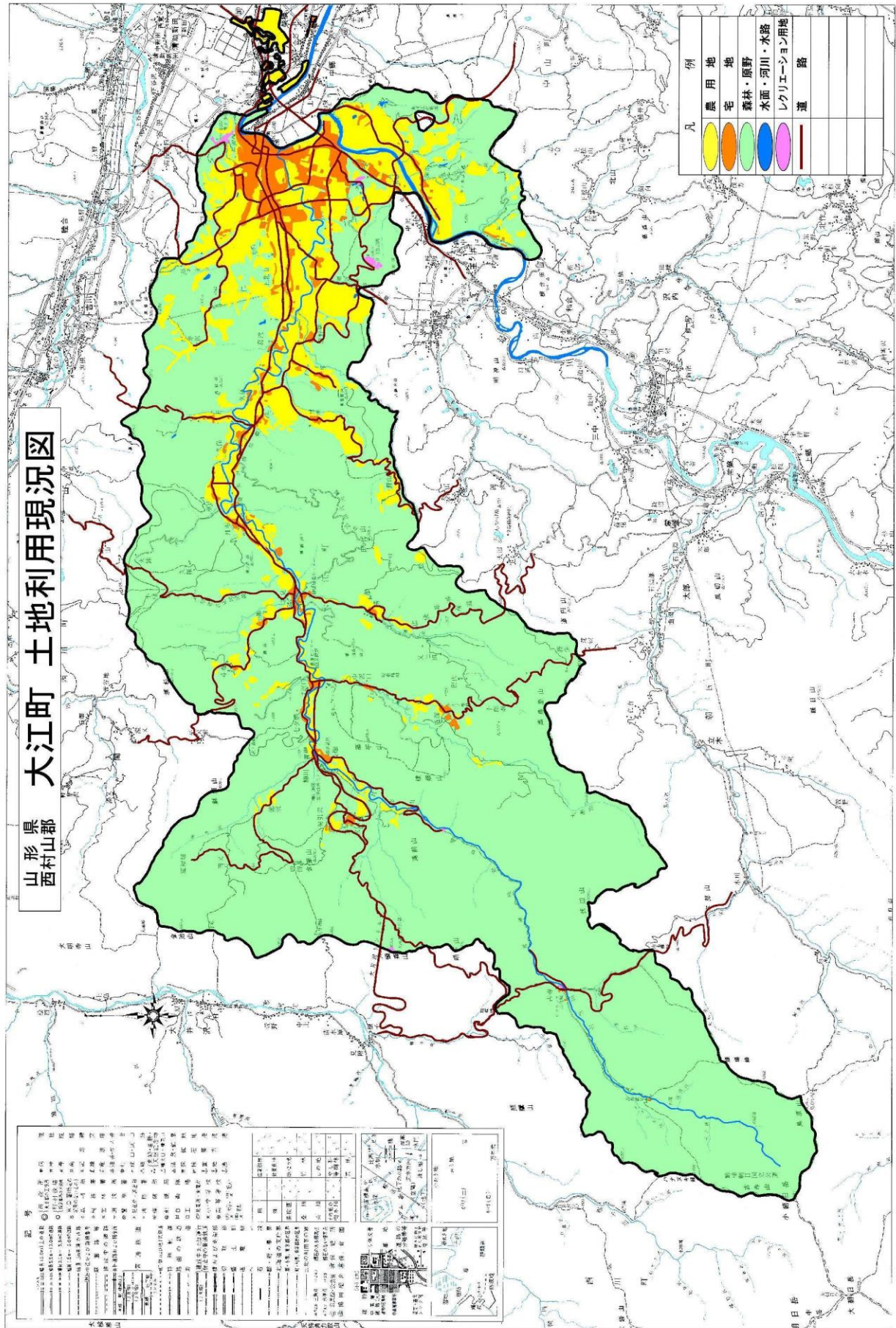
大江町は県内で5番目に都市計画区域を決定（昭和11年）しながらも、用途地域は決定当時（昭和58年）県内で最も遅い都市であった。その背景には、地域幹線道路の整備を促進する一方で、農林事業の環境整備が主要となっていた。

四季折々の美しい自然環境に恵まれ、澄んだ空気と清流等の自然が生み出す産物を知恵と工夫を重ね、文化、産業を振興してきた。しかし、急激な社会発展の中で、大量生産、大量消費、大量廃棄型の社会システムにより、生活環境への影響や地球規模の環境問題となり、生存基盤が脅かされている。

情報通信網の発展とともに金融や経済活動が瞬時に展開し、情勢の変動が生活に直接影響を与え、生活様式の多様化や交流の拡大により、文化・生活圈、就業地等も変化しており、町外への流出超過となり、歴史的背景や集積による市街地だけでは都市的機能拠点とならない状況である。

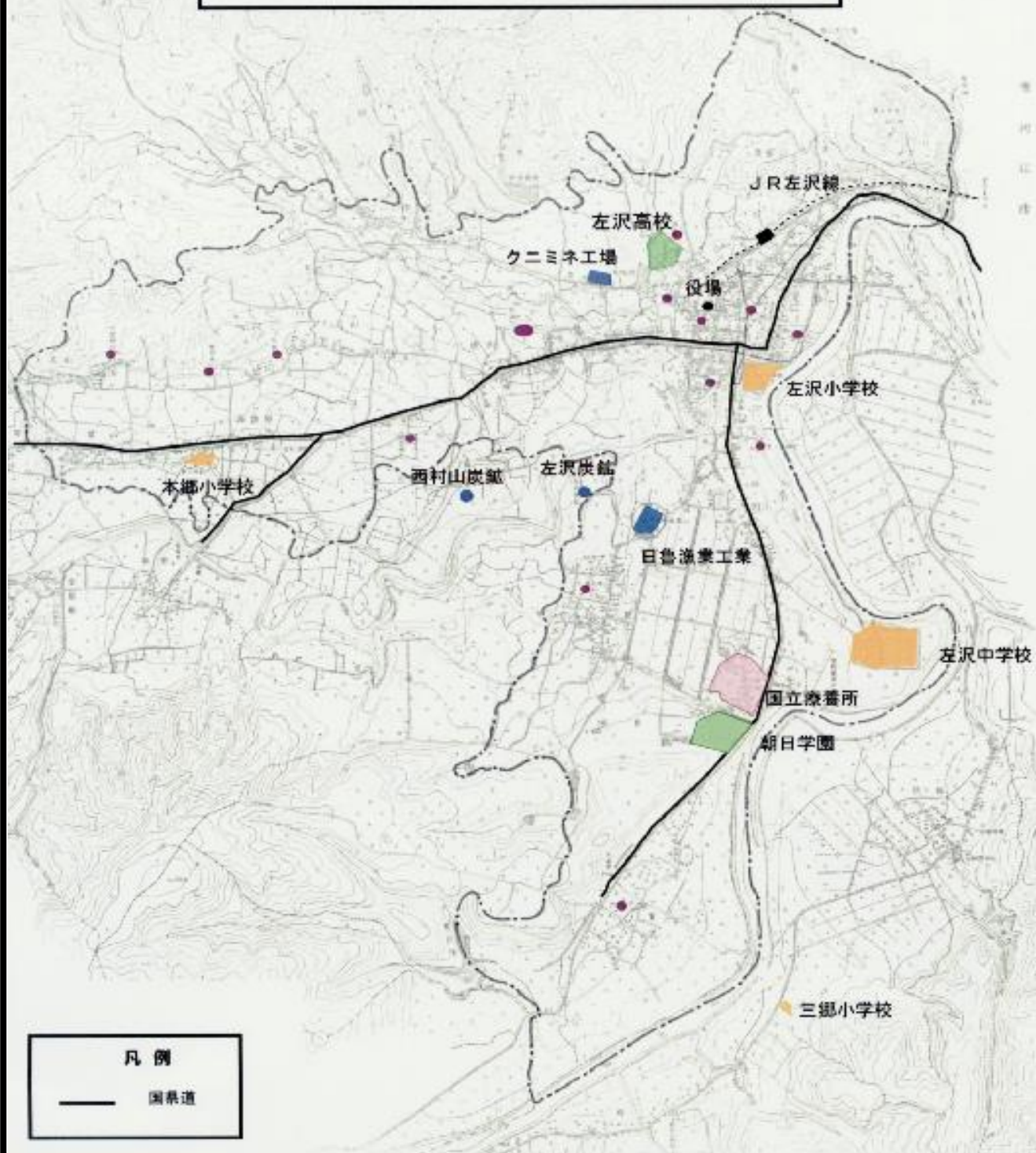
住宅市街地の整備は町内移住者や町外からの転入者、若年層を対象とした定住基盤の拡大を促進し、成果をあげている。低廉でゆとりある居住、育児環境の提供によって、永続的な定住基盤、高齢化社会への対応を図る拠点市街地の位置付けを促進している。

市街地内の幹線道路網の整備が見通され、就業基盤の強化、職住近接等町内で完結できる生活圈の確保によって地域産業を活性化し、地域資源や地域ニーズによる産業創出を推進し社会経済の安定を目指している。



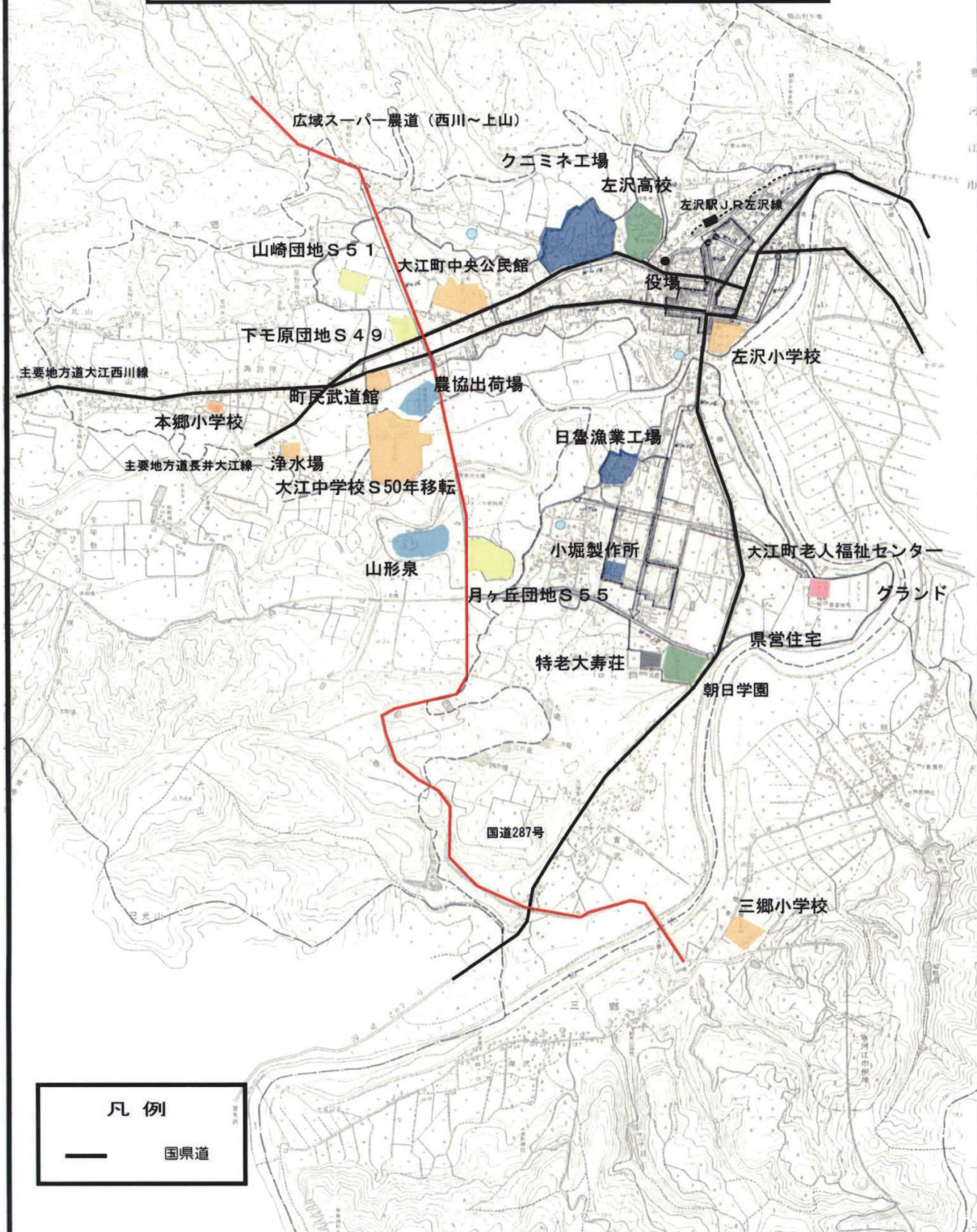
大江町国土利用計画（第4次）から

昭和40年頃の都市計画区域
(昭和43年決定図書より)



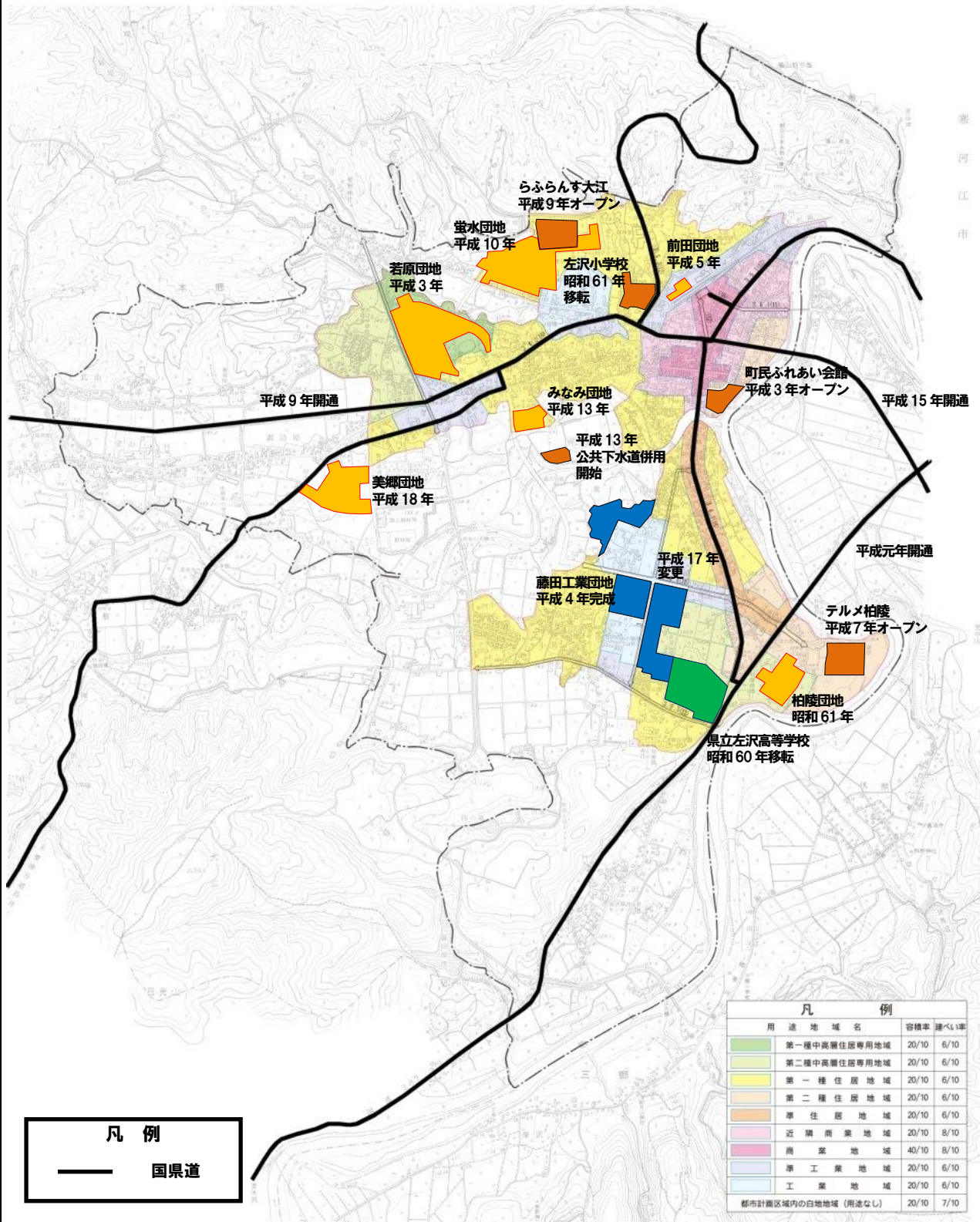
昭和56年の都市計画区域 (昭和58年用途地域決定図書より)

凡 例		
路線名	市員	
1 石日本前田通り線	12	
2 藤田・横町線	12	
1 左沢駅・最上線	11	16
2 左沢駅・左沢線	11	
3 左沢・真見線	9	



凡 例	
—	国県道

現在の都市計画区域



凡例

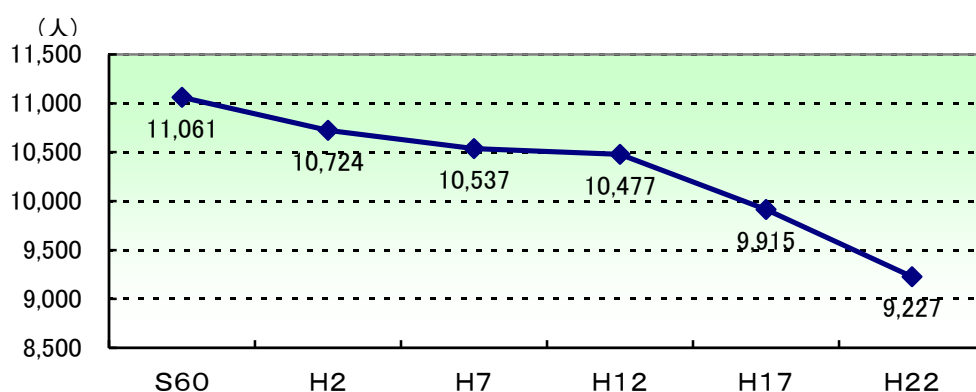
— 国県道

凡例		容積率	建ぺい率
第一種中高層住居専用地域		20/10	6/10
第二種中高層住居専用地域		20/10	6/10
第一種住居地域		20/10	6/10
第二種住居地域		20/10	6/10
準住居地域		20/10	6/10
近隣商業地域		20/10	8/10
商業地域		40/10	8/10
準工業地域		20/10	6/10
工業地域		20/10	6/10
都市計画区域内の白地地域 (用途なし)		20/10	7/10

1-2 人口動向

人口減少と超高齢社会への対応

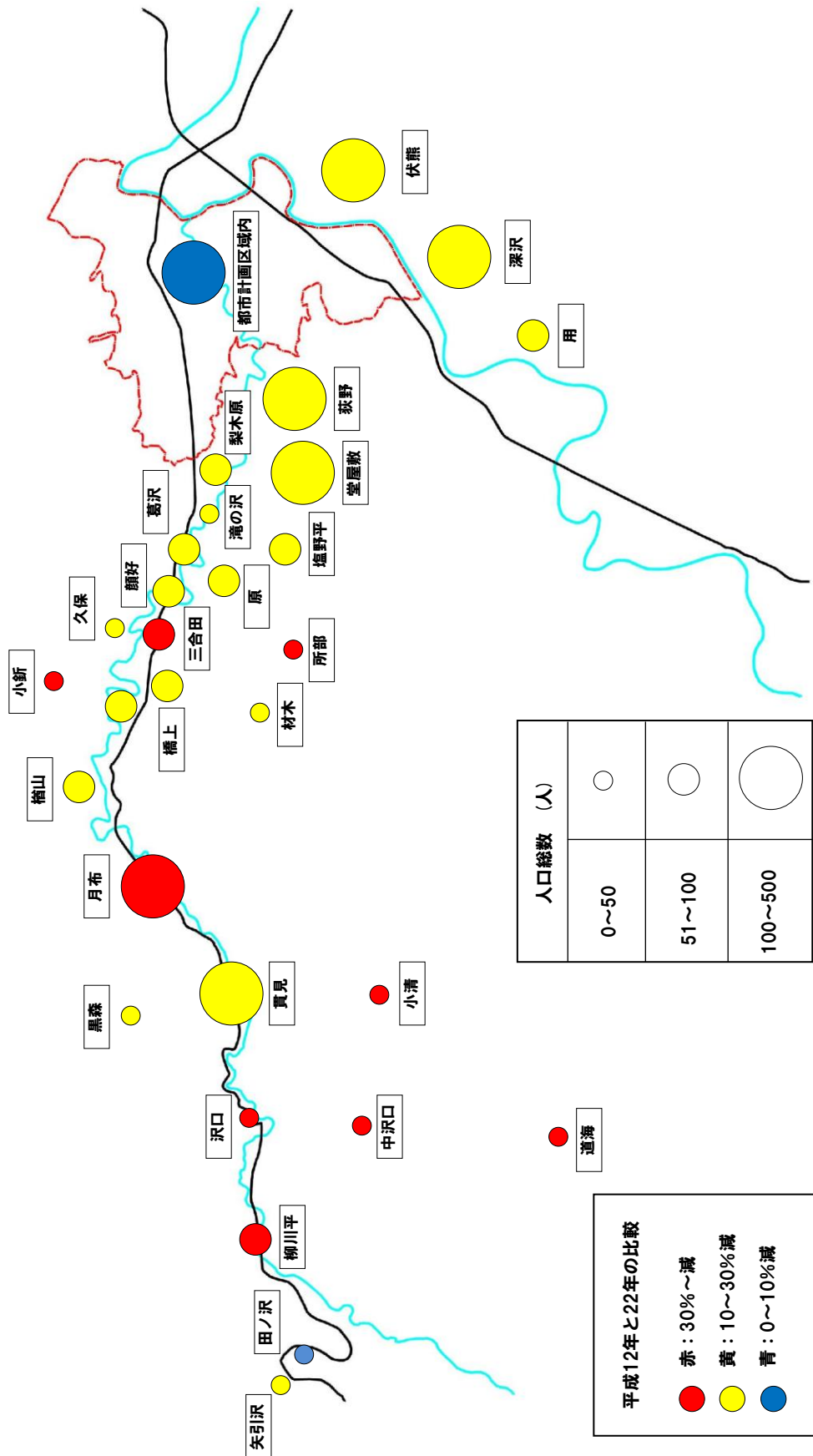
- 国勢調査における昭和60年から平成22年までの大江町の人口の推移はグラフ図1-2-1に示すとおり減少傾向にあるが、平成12年以降はその傾向が加速している。また、グラフ図1-2-2、1-2-3に示すとおり、およそ3人に1人が高齢者という超高齢社会となっている。
- ほぼ全ての区で人口が減少しているが、七軒地区では平均減少率が30%を超えており、本郷地区でも4つの区で減少率が30%を超えていることから、中山間地の人口減少がより顕著となっている。
- 都市計画区域内においても大半の区で人口は減少しているが、住宅団地の造成に伴い新設された3つの区で人口が増加したことにより、区域全体の減少率の伸びを軽減している。
- 市街地中心部では高い減少率を示しているが、周辺部では比較的低いことから、市街地中心部から周辺部へ人口が流動しているものと推測される。
- 町全体の健全な発展のため、市街地と中山間地のあり方を考慮し、超高齢社会を見据えた都市づくりが求められる。



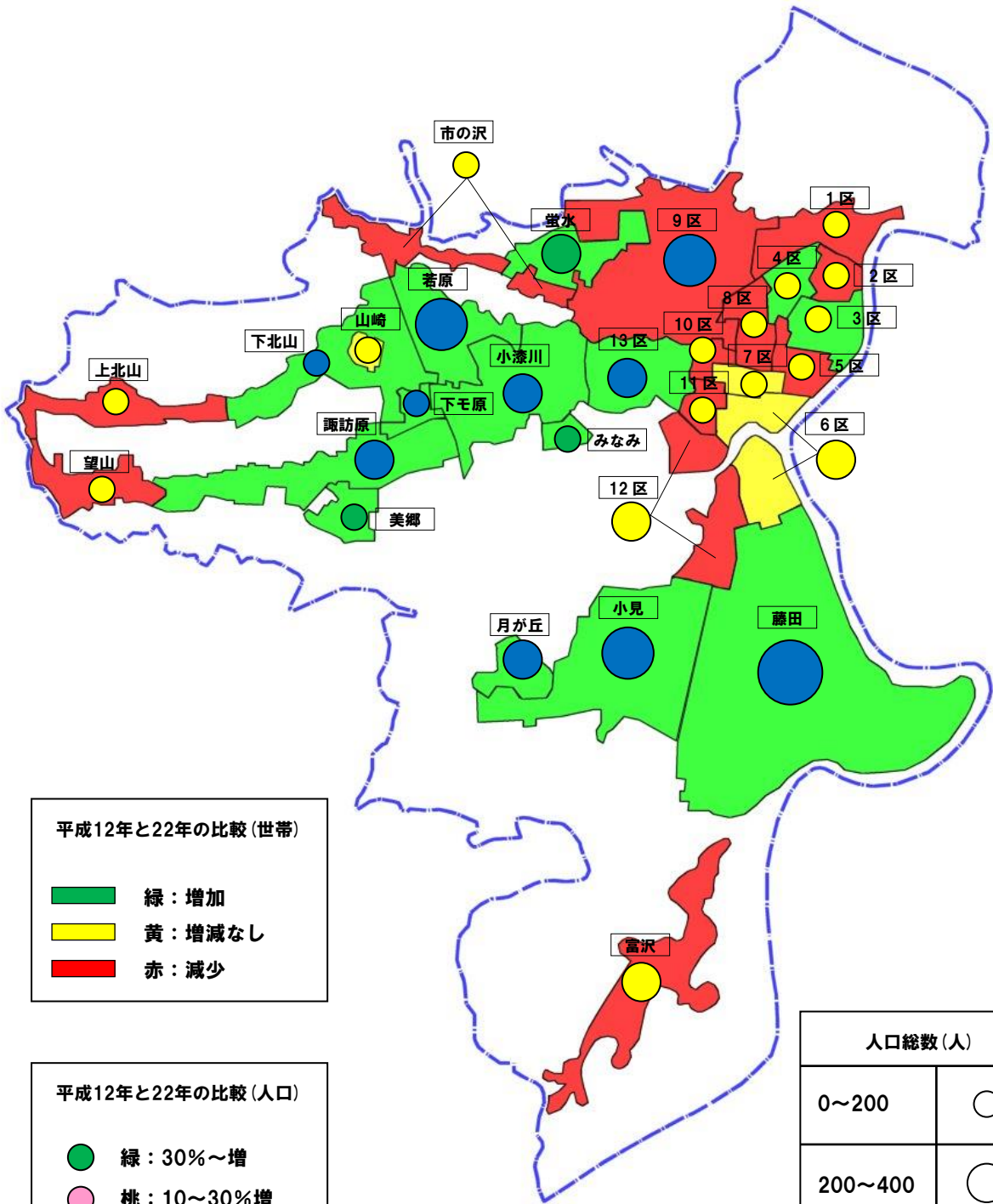
資料：国勢調査

グラフ図1-2-1 行政人口の推移

集落別人口増減比較図



都市計画区域内集落別人口増減比較図



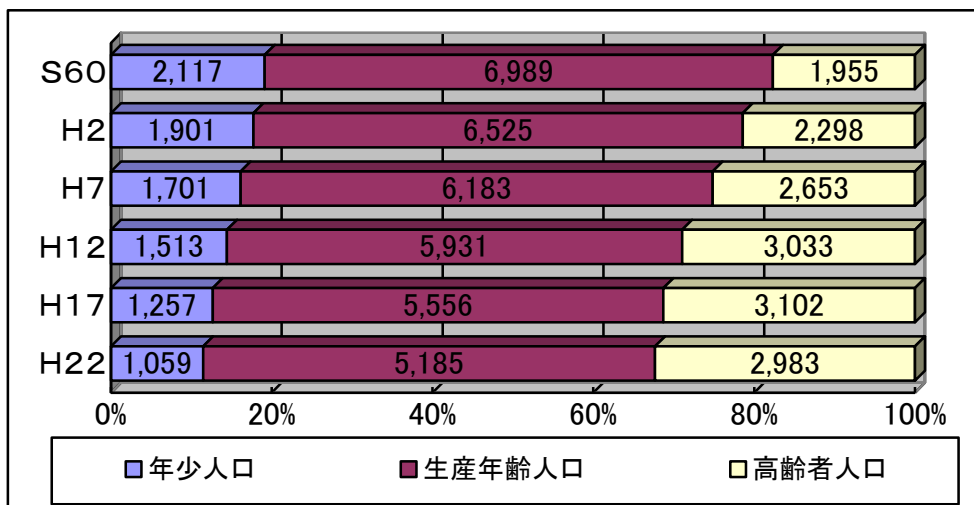
平成12年と22年の比較(世帯)

■ 緑：増加
■ 黄：増減なし
■ 赤：減少

平成12年と22年の比較(人口)

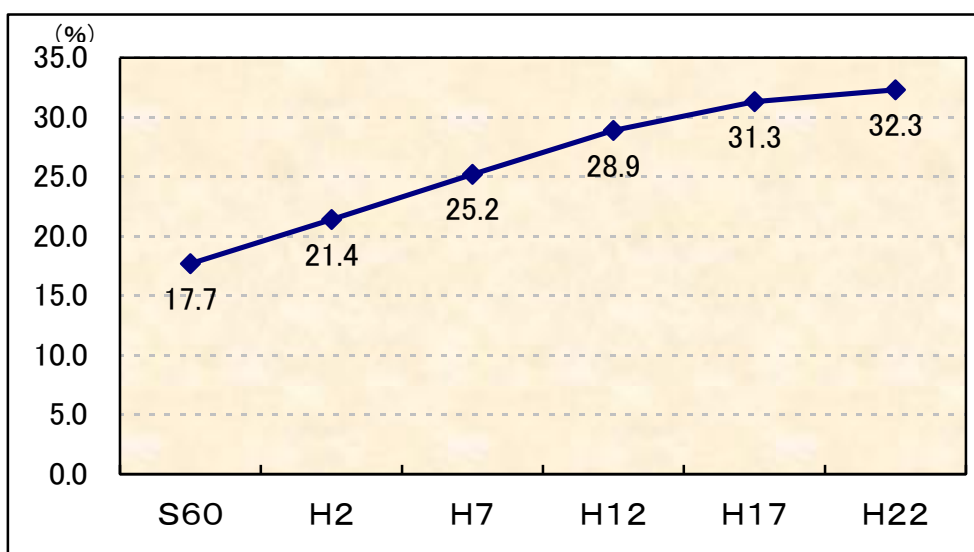
● 緑：30%～増
● 桃：10～30%増
● 朱：0～10%増
● 青：0～10%減
● 黄：10～30%減
● 赤：30%～減

人口総数(人)	
0～200	○
200～400	○
400～600	○
600～	○



資料：国勢調査

グラフ図1-2-2 構成比の変化

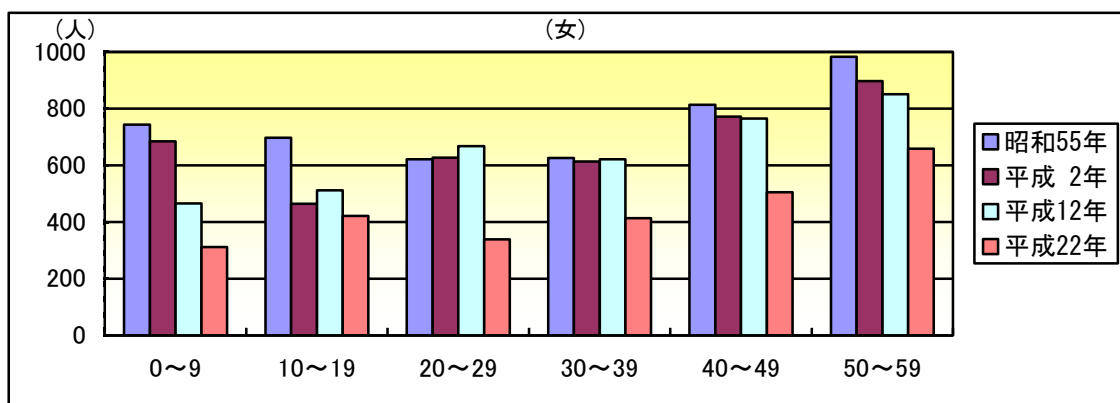
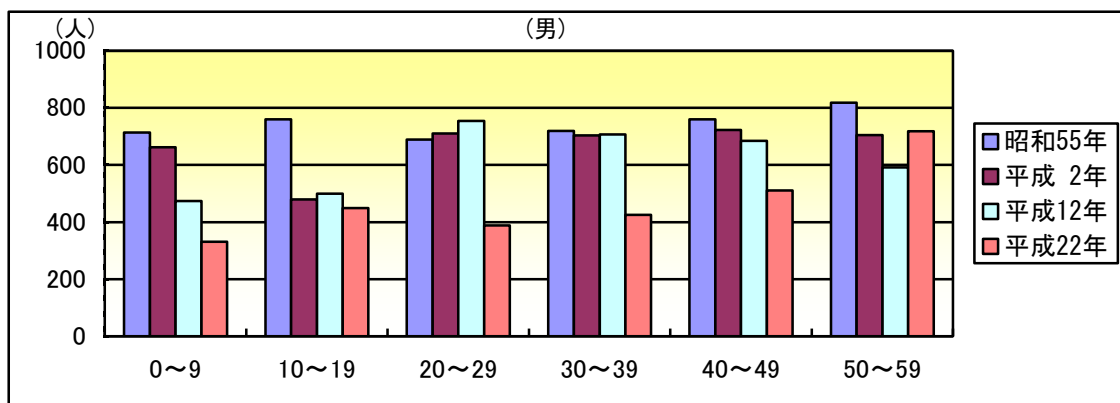


資料：国勢調査

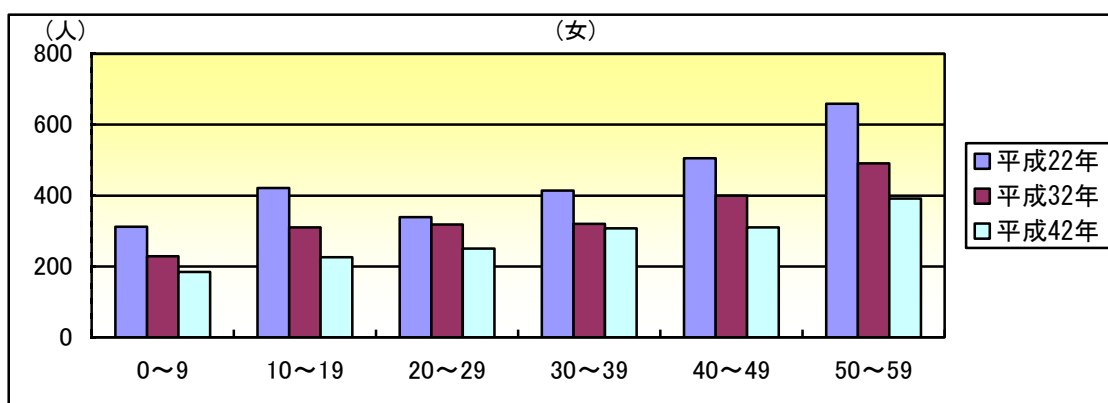
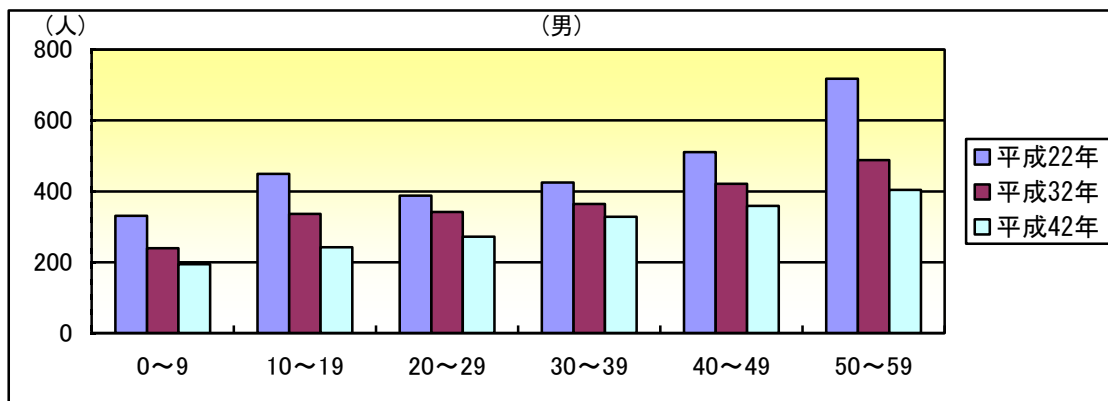
グラフ図1-2-3 高齢者人口(65歳以上)の総人口に対する比率の推移

人口減少の抑制は生活基盤の安定化がカギ

- これまでの人口動態及び将来推計によれば、就学年齢における町外への流出傾向が男女とも顕著であり、その後も流出する傾向が見られる。
- 少子・高齢社会においては、健全な子育て環境の整備や相対的な高齢化の抑制を図るために、如何に生産年齢層を確保するかが重要なポイントとなる。
- 今後、生産年齢層の安定を図るためには、**地域性を生かした良好な「住」、「職」、「育」、「老」に関する環境を提供できるかが課題である。**



グラフ図1-2-4 男女別同世代規模の推移



グラフ図1-2-5 男女別同世代規模の将来推計(国立社会保障・人口問題研究所によるデータから作成)

男女別同世代別規模の推移と将来推計について

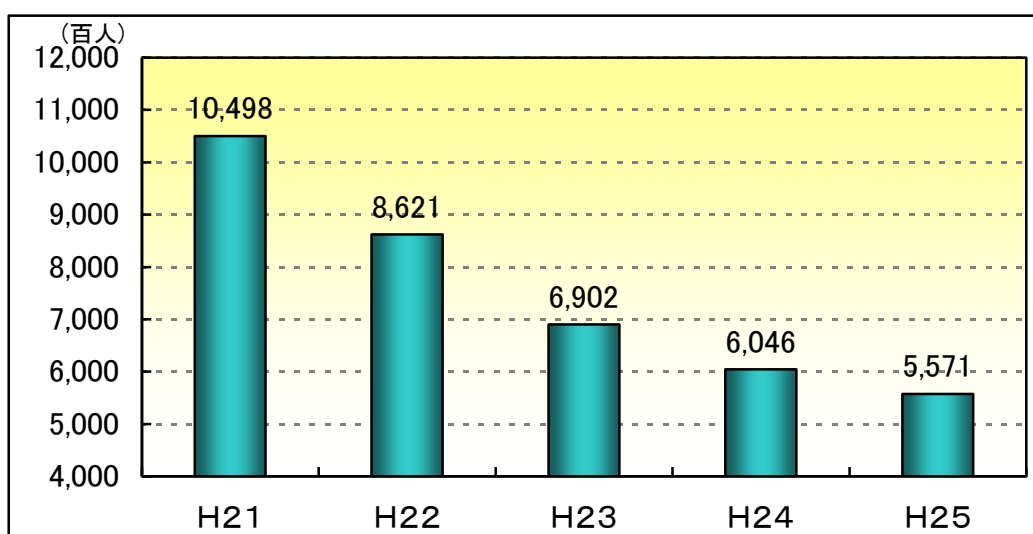
推移の表は、昭和55年時点を基準として平成22年調査までの4時点(10年毎)における世代別人口規模を比較したものである。また、将来推計の表は、平成22年時点を基準として推計した世代別人口規模を比較したものである。

これらの表を分析すると、男女とも20歳前後に就学や就職のため町外へ転出する傾向がいずれの時点においても顕著であり、その後も僅かではあるが減少していることから、将来推計の表では男女とも世代別人口は減少すると推計されている。

こうした中、生活基盤が一番安定していると思われる50歳台の男性が平成22年に微増となっていることから、生活基盤の安定が定住化のポイントであると推察される。

交流人口

- 豊かな自然や温泉資源、舟運で栄えた歴史と文化資源等、また、平成25年には「最上川の流通・往来及び左沢町場の景観」が重要文化的景観に選定され、観光資源は豊富であるが、平成23年の「東日本大震災」、平成25年の「7.18豪雨災害」等の影響もあり年々減少傾向にある。
- 町外からの来訪、交流人口の増幅は、定住人口の維持及び転出抑制にもつながり、産業創出のための環境の整備・開発及び保全の推進、人的資源育成の機会創出等と関連し、ハード・ソフト両面から取り組むことが求められる。



資料：大江町町勢要覧

グラフ図1-2-6 年度別観光客数の推移

表1-2-1 H25年度のベスト3

1位	テルメ柏陵 健康温泉館+柏陵荘	320,100人 (57.5%)
2位	道の駅おおえ	89,400人 (16.0%)
3位	水郷左沢	62,500人 (11.2%)

1-3 土地利用・都市基盤

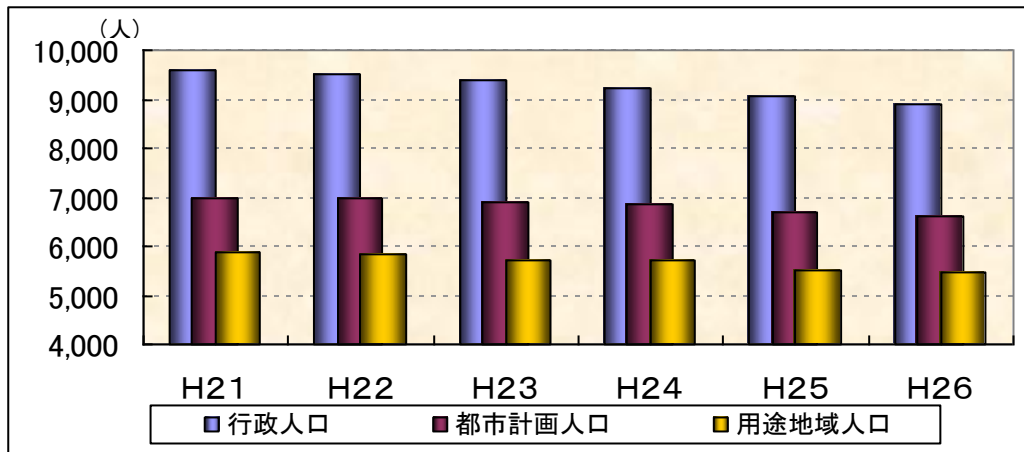
定住環境づくり

- 人口減少、超高齢化社会における都市の維持を最大の課題と捉え、住宅団地開発、働く場の確保等、定住促進対策を積極的に展開している。
- 住宅団地の整備は、町内はもとより、周辺地域、大都市からのUターン・Iターンを含め、転入者の受け皿としての施策として実施している。その結果、平成2年から平成12年にかけて人口はほぼ横ばいで推移している。
- 平成12年から平成22年にかけては10,000人を割っているものの更なる住宅団地や町営住宅の整備等により人口減少を抑えるべく取り組んでいる。
- 定住環境整備の中で市街地循環道路の整備が進んでいるものの、都市計画道路については近隣市町との改良率を比較すると低い状況にある。
- 効果的な整備、合理的な促進を図るために整備の位置付けに基づく都市計画道路の在り方を検討することが求められる。

表1-3-1 住宅団地の整備状況

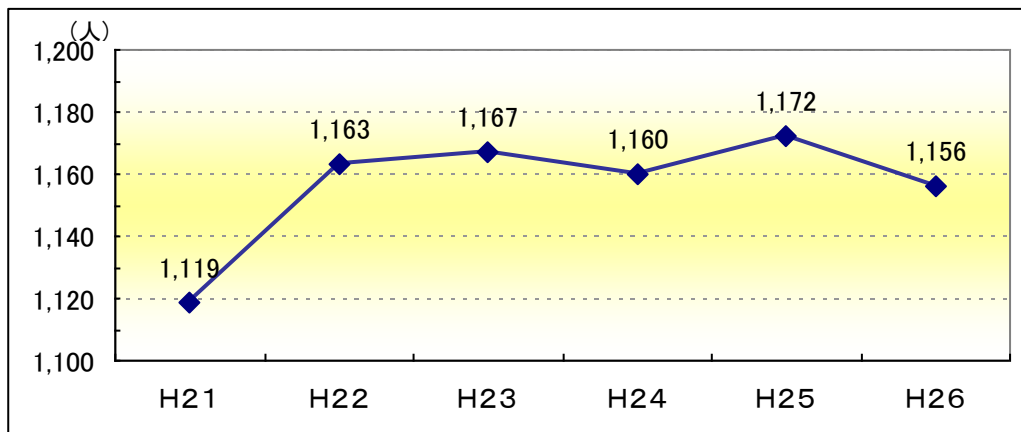
番号	団地名	区画数 (区画)	居住世帯 (世帯)	居住人口 (人)	分譲開始 (年度)	備考
1	下モ原団地	32	29	99	S49	
2	山崎団地	30	25	89	S51	
3	月が丘団地	54	52	158	S55	
4	柏陵団地	49	46	157	S61	
5	パークタウン	131	125	398	H3	
6	前田団地	4	2	6	H5	
7	蛍水団地	99	99	336	H10	
8	みなみ団地(分譲)	16	16	54	H13	
	一戸建て(賃貸)	8	8	26	H13	
	テラスハウス(賃貸)	12	11	39	H14	
9	美郷団地(分譲)	60	55	204	H18	
	集合住宅(賃貸)	12	12	40	H19	
	一戸建て(賃貸)	8	6	17	H20	
10	藤田団地(仮称)	21	—	—	H27(予定)	

注) 居住世帯、居住人口は平成27年1月1日現在



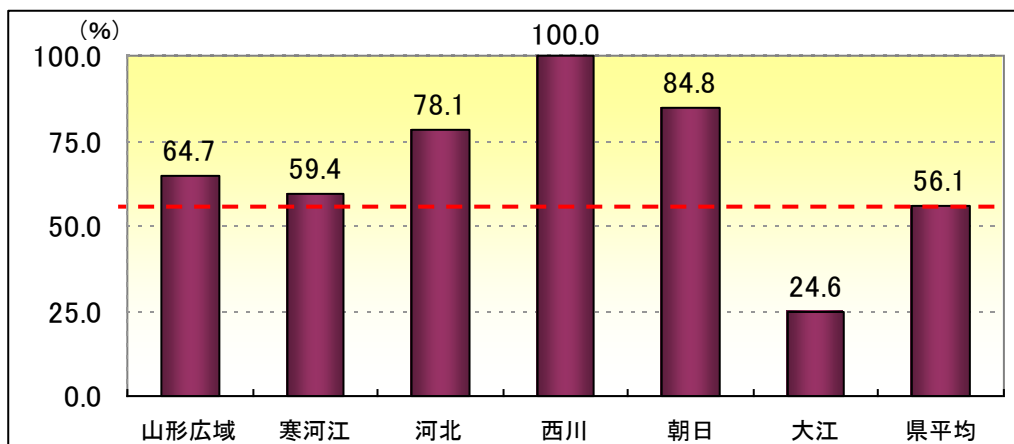
資料：建設水道課調べ(各年4月)

グラフ図1-3-1 区分別人口の推移



資料：建設水道課調べ(各年4月)

グラフ図1-3-2 用途地域外人口の推移



資料：山形県の都市計画【資料編】平成26年(平成26年3月31日現在)

グラフ図1-3-3 都市計画道路の改良率の比較

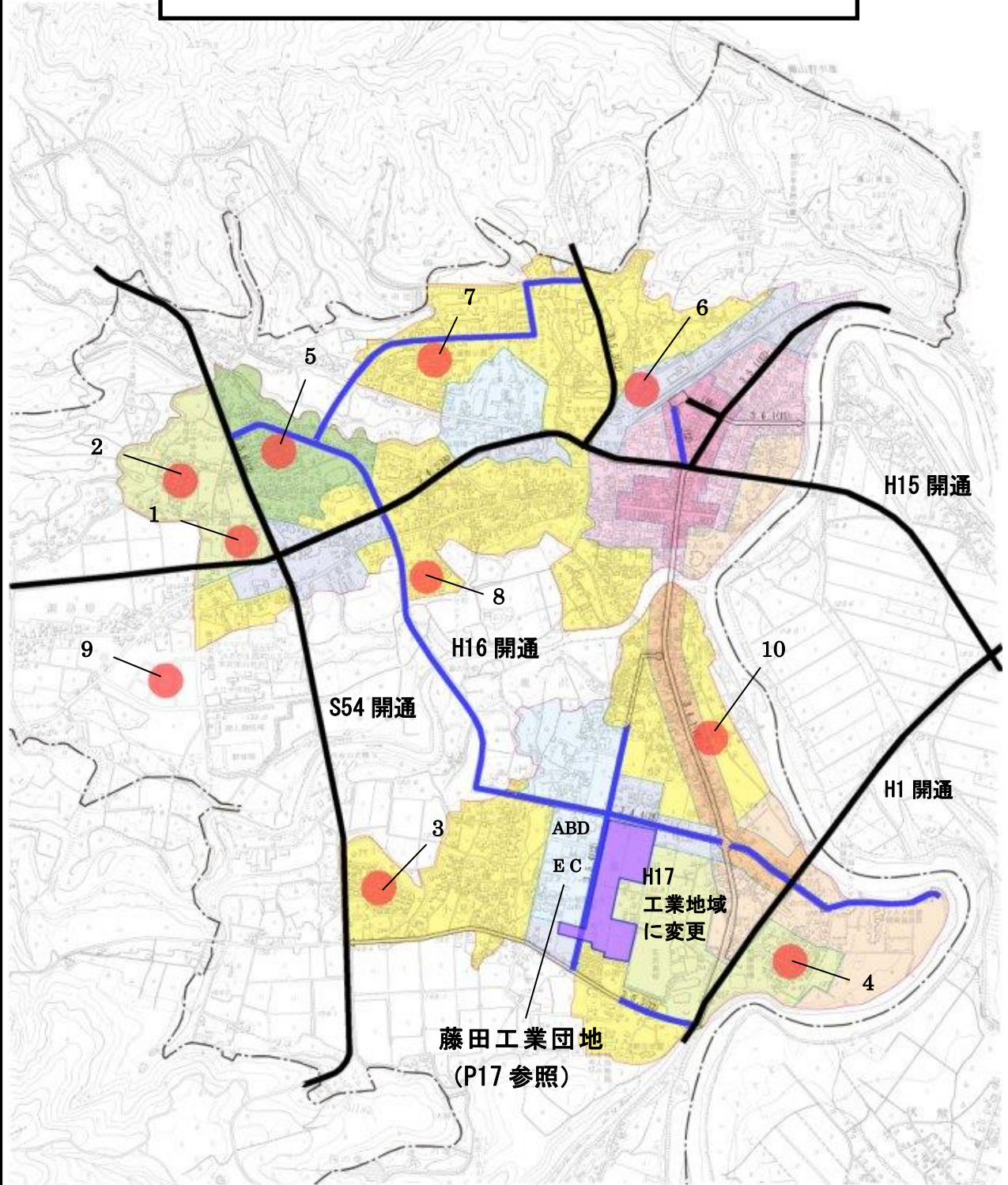
開発動向と市街地形成

- 近年の都市開発動向は、国県道等の広域的な幹線道路網の整備と並行して定住施策の住宅団地の造成が行なわれたことによって、市街地における農地転用、建築動向などの都市開発動向は、それらに沿った傾向を示している。
- 市街地の拡大は、地形特徴である河岸段丘が都市開発の制約条件となることや農村地域であるために、農地転換の機会として公共団体主導による宅地開発、道路等の先導的な開発に拠っている。
- 顕著な例としては、藤田地区において、国道287号バイパス化に伴う市街化への方向性が工業団地の建設や道路整備の計画実現などによって有りながらも、優良な水田地帯であったために一体的な市街地形成が展開できない状況がみられる。
- 市街地内の幹線道路網の整備進展は、寸断される団地と既成市街地及び今後の開発適地との有機的結合を行い、都市の一体的な機能形成の可能性を高めている。

表1-3-2 藤田工業団地

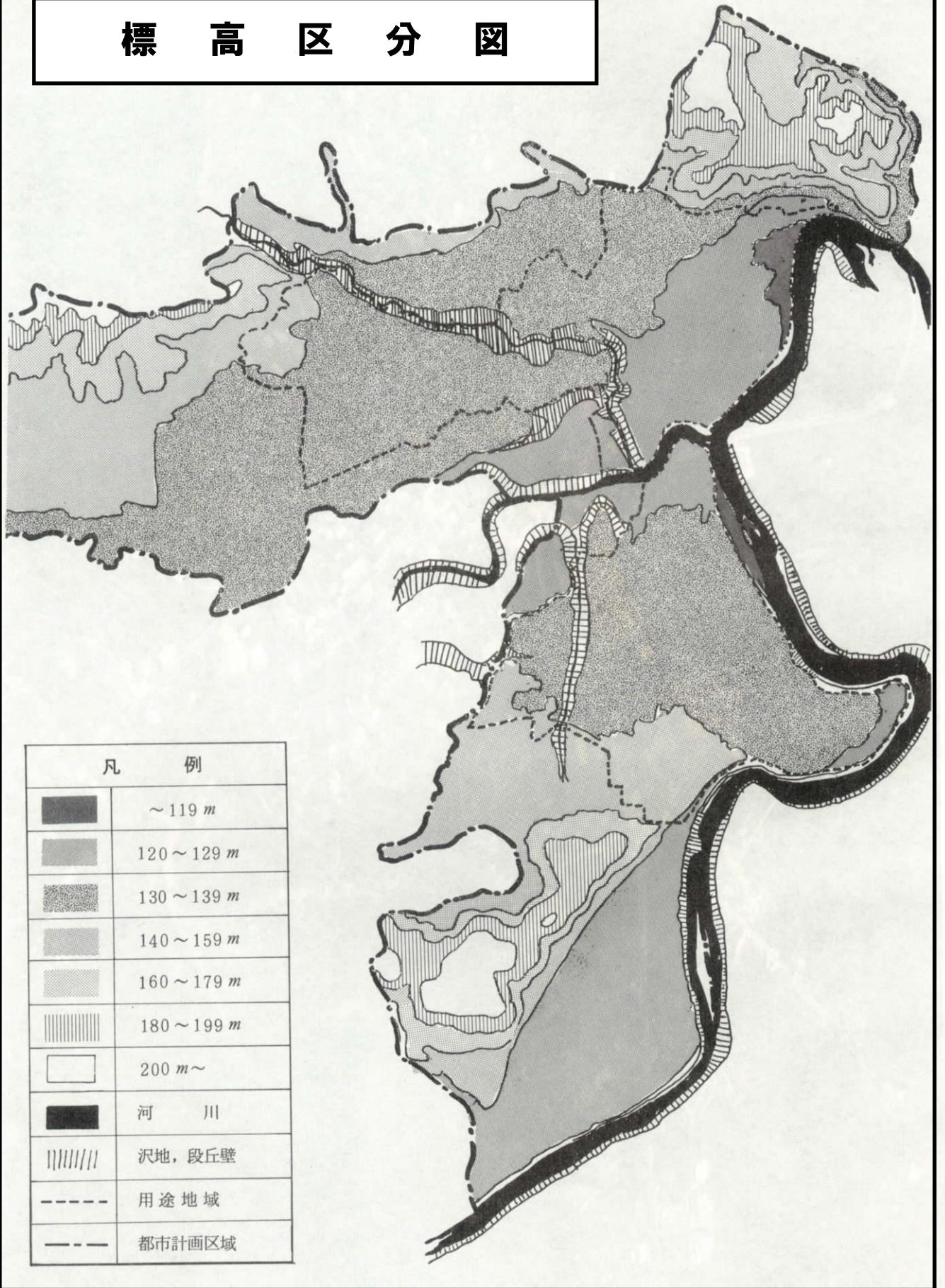
図面 対象番号	会社名・工場名	本社所在地	資本金 (百万円)	主要製品名		従業員数	用地取得時期 年 月	工場建設時期 年 月	操業時期 年 月	備考
				業種	製品名					
A	(有)丸吉製作所	大江町大字 藤田 799-3	7	その他の家具 装飾品製造業	店舗用装飾品 陳列棚 ケース	5	平成4年3月	平成4年6月	平成4年7月	0.2ha
B	竹下製業(株) 山形工業	東京都品川区 南大井3-18-7	30	その他の繊維 製品製造業	医療・介護用品 包帯類	17	平成4年3月	平成5年11月	平成5年12月	0.4ha
C	(有)金山鉄工所	大江町大字 藤田 747	3	建設用・建築 用金属製品製 造業	鉄骨材加工	6	平成4年5月	平成5年2月	平成5年2月	0.2ha
D	須川工業(株) 山形工場	東京都足立区 千住東2-14-3	50	自動車・同付 属品製造業	ブレーキパット トランスミッション エンジンパーツ	41	平成6年8月 平成7年3月	平成6年8月	平成7年7月	0.6ha
E	(株)テクノオオツ カ	大江町大字 藤田 799-5	25	ブリキ缶・その 他のめっき板 等製品製造業	工業用硬貨クロム メッキ	15	平成6年9月	平成8年3月	平成8年5月	0.4ha

主要な都市開発状況図



※住宅団地造成箇所 1~9 P15 参照

標高区分図



凡 例	
	~ 119 m
	120 ~ 129 m
	130 ~ 139 m
	140 ~ 159 m
	160 ~ 179 m
	180 ~ 199 m
	200 m ~
	河 川
	沢地, 段丘壁
	用途地域
	都市計画区域

1-4 都市の環境

自然環境

- 過疎化が進む中、森林の荒廃や農地の遊休化が顕著であり、森林病害虫等の被害が拡大しており、自然災害の発生や景観の悪化が危惧される。
- 月布川では魚道が整備され、町の魚であるサクラマスが回遊する川づくりを目指した稚魚の放流を実施している。
- 温泉施設や親水公園が整備され、自然とのふれあいができる。
- 左沢市街地を一望できる楯山には、歴史的価値が認められ国指定史跡となった左沢楯山城跡があり、今後、将来的な保存整備と活用に向けて検討を重ねていく。

生活環境

- 自動車排気ガスは大気汚染の原因の一つであるが、生活の移動手段として自動車は欠かせないものである。近年では環境に配慮した低燃費車の購入者が増加している。
- ごみ減量化や事業活動による悪臭問題は、住民、地域、事業者、行政が一体となり解決に向け取り組む必要がある。
- 生活様式の多様化や生活水準の向上、産業活動の活発化等により、上水道使用量が増加し、これに伴い生活排水による河川の水質汚濁が懸念されていることから、快適な生活環境を保全するために公共下水道への接続や合併浄化槽の設置等の生活排水の適正処理が必要である。

2 都市づくりの将来目標

2-1 まちづくりの基本理念と将来像

2-1-1 上位計画

「大江町総合計画（第9次）」（平成22年6月）

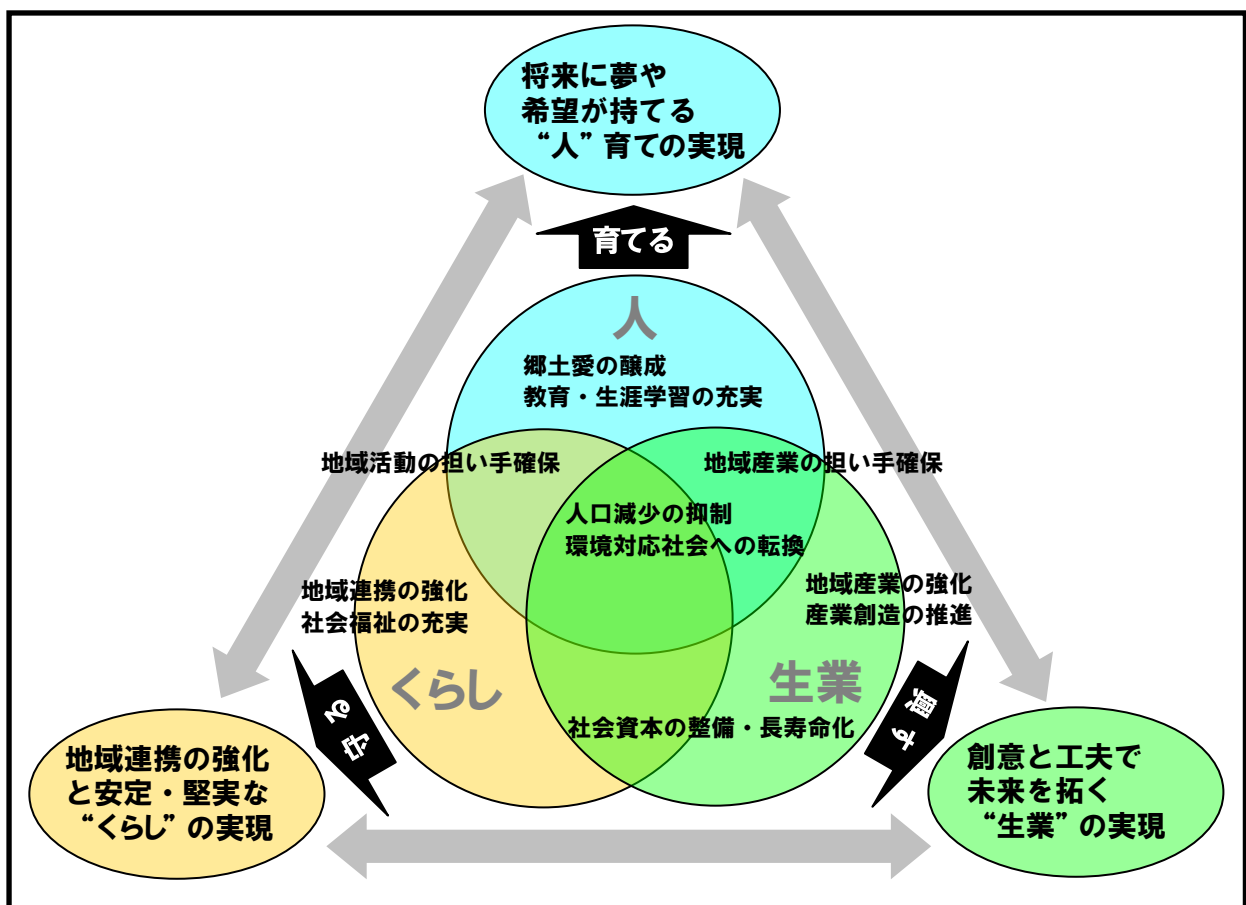
担い手であることの「自覚」・立場を越えた町民の「連携」・課題の解決に向けた「行動」を基本理念とし、

『ここに暮らす喜びを みんなが実感できる町』

を創りあげるため“人”と“暮らし”と“生業”を良好な関係で発展させることで、心のゆとりを生みだし、大江町らしさを取り戻していこうとしている。

本計画の3つの柱に位置づけた“人”“暮らし”“生業”について、将来予想される情勢変化や現在町が抱えている課題等を考慮しながら、今後のまちづくりを推進していくための具体的な方向性を明確化するために基本目標を次のとおりとする。

- 将来に夢や希望が持てる“人”育ての実現
- 地域連携の強化と安定・堅実な“暮らし”の実現
- 創意と工夫で未来を拓く“生業”の実現



都市計画区域マスタープランの概要

「大江都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(平成16年5月)

○「自然に包まれ、歴史を大切にする暮らしやすいまち」を都市づくりの基本理念に、都市づくりの方向性として次のことを掲げています。

1. 自然環境に包まれた美しい小都市を創造します
2. 歴史的な街並み及び文化を基盤にしたまちを創造します
3. 安心して暮らせるまちを創造します



2-1-2 関連計画

大江町景観計画・おおえの景観マニュアル（平成19年9月）

景観形成の基本理念は、町の原風景とも言える最上川の雄大な流れや山林・河川に代表される豊かな自然を保全しながら、舟運文化から生まれ連綿と受け継がれてきた地域の歴史、その蓄積のうえで営まれる人々の息遣い、未来に向けた町民の活力が感じられ、快適性を兼ね備えた景観を創出することを基本としている。

景観形成のテーマを「誇れる大江の景観をみんなで創り、次代へつなげよう」とし、次のとおり目標及び基本方針を設定している。

目標1 町民と行政が協働し愛着と誇りを感じられる景観の形成

基本方針

- ① 町民と行政の協働による景観の形成
- ② うるおいある街並み景観の形成
- ③ 生活に身近な自然環境の保全

目標2 大江の魅力を象徴し交流を促す景観の形成

基本方針

- ① 賑わいを感じられる景観の創出
- ② 地域の歴史を伝える史跡・伝統文化の保全
- ③ 自然景観を生かした景勝地の保全

1. 景観計画のなかで、都市計画区域を対象とする市街地地域は多様な土地利用特性に応じた都市景観の形成を図るものとしている。
2. また、特別景観形成地区と特別景観保全地区の指定及び景観重要物の指定方針を定めている。

特別景観形成地区：1 左沢町場地区

2 最上川地区

3 楯山地区

4 柏陵地区

特別景観保全地区：1 大山地区

2 柳川温泉周辺地区

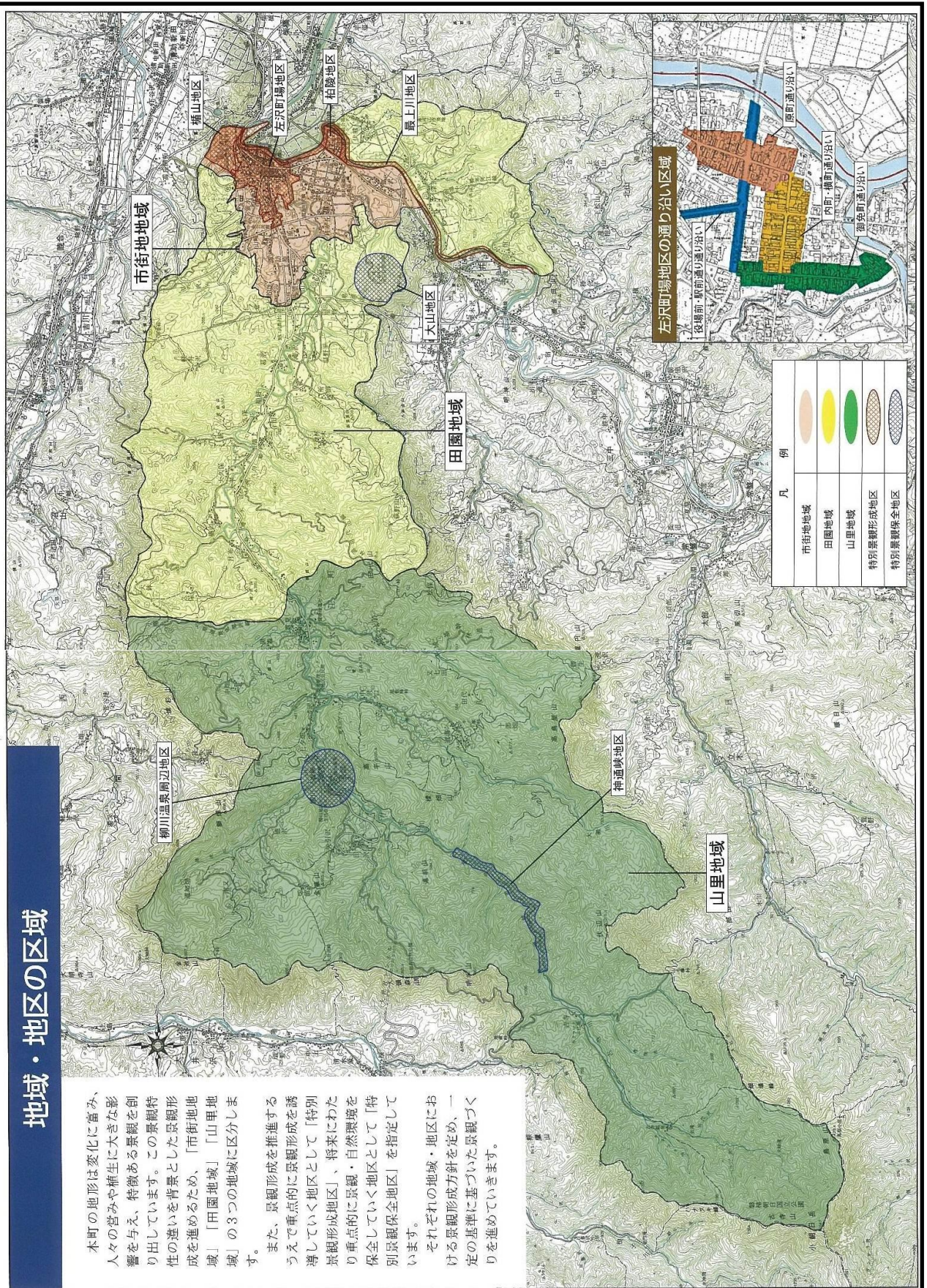
3 神通峡地区

地域・地区の区域

本町の地形は変化に富み、人々の営みや植生に大きな影響を与え、特徴ある景観を創り出しています。この景観特性の違いを背景とした景観形成を進めるため、「市街地地域」「田園地域」「山里地域」の3つの地域に区分します。

また、景観形成を推進するうえで重点的に景観形成を誘導していく地区として「特別景観形成地区」、将来にわたる重点的に景観・自然環境を保全していく地区として「特別景観保全地区」を指定しています。

それぞれの地域・地区における景観形成方針を定め、一定の基準に基づいた景観づくりを進めていきます。



2-2 都市づくりの基本理念と将来像

- 「大江町総合計画（第9次）」並びに「大江都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、大江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）の基本理念や将来像を次のとおりとする。

基本理念
『暮らしの安心、都市の維持と安定』
<ul style="list-style-type: none">◆本町では、少子高齢化時代における「都市の維持」を最大の課題と捉え、若い世帯と都市部からの移住者を対象とした住宅団地開発、働く場の確保などの定住促進策を積極的に展開してきた。◆まちづくりの担い手である自覚、連携、行動は、現在の都市規模の維持と安定があってこそ成り立つものとする。◆集落や農地にとっても「維持と安定」は重要なキーワードとする。

将来像
『自然、歴史・文化と住環境が調和する、住み続けたいまち』
<ul style="list-style-type: none">◆本町には自然と歴史・文化に育まれた観光資源が多く、町に魅力を感じる来訪者との「こころの交流」の増進と良好な住環境との調和により、交流から定住への転換を目指すものとする。◆また、何よりも住んでいる人が「住み続けたい」と思う都市でなければ交流から定住への転換は見込めないと考える。◆したがって、本町の持つ豊かな自然、歴史・文化を活かしつつ、住環境の向上などを図り、魅力ある都市づくりに取り組むものである。◆“人”と“暮らし”と“生業”を良好な関係で発展させることで、心のゆとりを生みだし、町に暮らす全ての人が誇りを持ち、愛着を深め、日々の暮らしから喜びを感じられることが重要である。

2-3 都市づくりの将来目標

2-3-1 都市づくりの目標

安全、安心な暮らしを続けられる都市環境づくり

- 防災等の危機管理体制の整備や交通安全に配慮した道路網、福祉、教育の拠点となる公共施設を整備・充実するとともに適正な維持管理による長寿命化を図る。
- 行政情報の共有化等に向けた通信網の整備を図る。
- ますます進む高齢化社会に対応するため保健、医療、福祉サービス等の充実を図る。
- 地域における人と人の絆の強化、コミュニティの維持とともに良好な地域性を保つための都市基盤の保全に努める。
- 近隣都市とのネットワーク化により利便性の向上を図る。

自然と歴史・文化を活かした交流基盤、景観づくり

- 市街地の歴史的な街並み等、良好な景観の保全と創出を図る。
- 固有の自然、文化を活かし、観光交流や産業、人材育成等の交流機能の増進を図る。
- 文化、スポーツ、レクリエーションの拠点となる交流施設の充実を図る。
- 水田、果樹園等良好な農用地を保全し、優良な景観として活用を図る。
- 河川、山林、緑地等生活の憩いとなる自然景観を保全する。

2-3-2 目標とする年次

目標年次は平成36年とする。

- 本計画における目標年次は、第2次マスタープランの長期目標年である平成36年を想定する。

2-3-3 フレームの目標

- 大江町総合計画（第9次）に具体的な指標は示されていないため、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口から平成36年の指標を次のとおりとする。

区分	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成36年 (目標)
行政人口(人)	10,724	10,537	10,477	9,915	9,227	7,700
世帯数(世帯)	2,590	2,602	2,688	2,727	2,691	2,900
一世帯あたり人口 (人/世帯)	4.1	4.0	3.9	3.6	3.4	2.7

資料:国勢調査(各年10月)

- 地域別の人口フレームは上記の指標に基づき設定する。

区分	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成36年 (目標)	備考
行政区域	10,646	10,506	10,056	9,522	7,700	
都市計画区域外	3,946	3,531	3,471	2,528	1,700	
都市計画区域	6,700	6,975	6,885	6,994	6,000	
用途地域	5,589	5,573	5,282	5,831	5,000	
用途地域外	1,111	1,402	1,603	1,163	1,000	

資料:住民基本台帳(各年4月)

2-4 目指すべき将来像

これまでの上位計画や関連計画、基本理念及び目標から導きだされる「目指すべき将来像」は以下のとおりである。

「美しいふるさとに働き、ここに暮らす喜びをみんなが実感できる都市づくり」

- 人口減少の抑制、郷土愛の醸成、地域や産業の担い手を確保し、将来に夢や希望が持てる都市づくり。
- 地域連携の強化、社会福祉の充実、社会資本の整備、長寿命化、環境対応社会へ転換し、堅実な暮らしのできる都市づくり。
- 地域産業の強化、起業の推進、町の特性を利用した環境ビジネスを創出し、創意と工夫で未来を拓く都市づくり。

3 都市の問題・課題

3-1 都市の発展方向

3-1-1 施策目標と都市基盤整備

過疎及び少子高齢社会に対応する定住基盤を強化する必要がある。

- 町の総合計画では、この十年余り人口規模を9千人に定めて定住施策を展開している。この間、住宅団地の分譲によって町外からの転入及び若年層の確保に務めながらも、中山間地域のみならず市街地からの転出もあって、小幅な転出超過の状況にある。
- 問題となるのは、少子高齢社会における生産性の低下であり、相対的な高齢化、少子化の進行による地域経営の弱体化にある。若年層及び若年世帯の定住化或いは流入超過を図るためには、生活の利便性や育児・就学及び医療環境の向上などを図る徹底した町民サービスの効率的なシステム整備にある。
- これまでの住宅地整備は、育児や児童教育環境を伴いながらも純化した住宅地としてひとかたまりの形成に留まっていたが、今後は生活全般にわたるサービスが充実される市街地の形成が求められる。
- 今後、各種日常生活のサービスを備えた市街地を整備するためには、現行市街地をコンパクトな都市機能の集約形とし、市街地の連坦を強化する必要がある。

定住条件となる就業地整備が急務である。

- 町外流出の背景には、生活様式等の社会情勢の著しい変化のなか農林業の厳しい情勢によって中山間地域から就業地を中心とする生活基盤の移動によるものである。
- 安定的な地域づくりにおいては、生活基盤となる地場産業の強化と安定が必要である。市街地においては、職住近接となる安定的な就業地の形成が必要であり、良質な労働力と連携する地場産業の創出が望まれ、その基盤となる就業地形成は最重要課題である。
- 都市計画道路小見藤田原線の開通に伴い、現行の工業団地の拡張或いは隣接地の住宅地整備などを積極的に行なうことが望まれる。

地区機能に応じた土地利用の増進及び機能維持・再生が必要である。

- 市街地構成では、これまでの形成変遷及び用途地域の指定によって都市機能区分が図られている。
- 左沢地区は、町の中心地区として行政管理機能、商業サービス機能などが集積されていたが、人口動向及び土地・建物状況から単独世帯の増加及びその高齢化、家屋の老朽化、幹線道路の改良、小売業の低迷等複合的な要因から、中心部の機能低下並びに人口減少が明らかになっている。今後とも、高齢社会の進行は、これらの傾向に拍車をかける懸念があることから、早急な対応が望まれる。
- 藤田地区は、これまで様々な事情と変遷を経て平成17年に工業地として再度位置づけられ、用途地域の変更が行われていることから、幹線道路網の整備の進展と共に地元と連携して計画的な土地利用の実現が望まれる。

3-1-2 都市環境の維持及び増進

郊外の住宅団地の永続的な都市環境を維持・増進する必要がある。

- 近年の傾向として、昭和40～50年代に若年の核家族の居住であった住宅団地が、年数を経てオールドタウンとして空地・空家が顕在化するケースがみられる。
- 町では用途地域外に住宅団地を建設している箇所が複数みられるなかで、昭和50年代に形成された月が丘団地などオールドタウン化による土地・建物の荒廃及び無秩序化が懸念される。
- 今後、永続的な定住を図るうえで既存住宅地の都市環境を有効に担保し、場合によってはストックとしての活用ができるよう環境保全の維持が望まれる。
- なお、環境保全においては、住宅団地に隣接する土地利用・建築物に対しても相隣環境の対象として配慮する必要がある。

市街地内及び隣接する自然環境を都市環境資源として活用する必要がある。

- 河岸段丘上にある市街地は、地理的条件から自然地在が介在する特性がある。市街地の都市環境において、これらの自然地在は都市的土地利用の効率性や一体的な市街地形成上不利な条件となるが、街並みの景観形成やランドデザインにおいては重要な資源である。
- 積雪地域である大江町において、冬期市街地の除排雪は地域経営コスト及び生活負荷であることから、自然地在を介するゆとりある市街地形成を有効に活用することが必要である。

3-2 都市構造

3-2-1 市街地の拠点性の増進

コンパクトでゆとりある生活市街地の整備が必要である。

- 町の都市的な構造としては、町域の東端の市街地から中山間へ延びる数本の幹線道路に沿って大小の集落が形成されている。従って、町の市街地は、圏域の主要都市と背後圏の農山村の中間に位置し、農山村地域の都市機能地区といえる。
- しかし、農山村地域では全般的な傾向であるが、自動車交通や情報通信の発達による買い物や通勤など日常の生活圏の拡大を伴うことで町の市街地と農山村を結ぶ接点であった市街地の拠点性を低下させ、町の社会経済的な中心地区とによる求心的な都市構造が崩れるに至っている。
- 今後、過疎の抑制、自立的な都市経営を図るためには、地域コミュニティの中心として地域文化の発信及び継承をはじめ地場産業及び人材の育成の基盤となる定住促進を図る基盤としての強化を図る必要がある。
- そのためには、地域性を集約的な都市機能としてまとめられたコンパクトな市街地形成が望まれる。
- 農山村地域の都市環境においては、緑豊かなゆとりある都市空間形成が考えられると共に、一方では、ある程度の水準・規模を備えた医療福祉、文教及び日常生活の利便サービスなどが身近に充足されていることが求められ、それらが概ね住区範囲内にあるような生活市街地の形成が望まれる。

市街地範囲を規定して効率的な投資が必要である。

- これまでの市街化の変遷では、地理的な制約を踏まえて幹線道路によって形成されたため、連坦する一体的な市街地になれない状況であった。幹線道路及び補助幹線道路網の整備によって市街地内の有機的な結合が強化されつつある。
- 今後、市街地範囲を規定して、これまでの都市開発の有効性及び維持管理に関するコストの合理化を図る必要がある。
- また、市街地範囲の規定は、無秩序な宅地化の外延から、集落地及び農用地の保全を図るために必要である。即ち、農業投資の有効性及び農業環境の保全を図るために、農用地と都市的土地利用が混在しない必要がある。

3-3 都市施設

3-3-1 交通施設

市街地の一体性を強化する中心軸が必要である。

- 町の都市的な土地利用の有機的な結合を強化するために、市街地内幹線道路網の基軸となる位置づけの道路を整備する必要がある。

段階的な都市交通体系を明確にする必要がある。

- 市街地内幹線道路網の整備にあたっては、広域的な幹線道路と市街地連結の中心軸となる道路のネットワークにおいて生活幹線（補助幹線）道路及びレクリエーション動線を組み合わせて、合理的な体系による効率的な整備を図ることが必要である。

市街地内の交通サービスの向上を図る必要がある。

- 明確な機能分担、合理的な配置とネットワーク及び円滑で安全な交通環境を実現して、市街地内の交通サービスの向上を図る必要がある。

左沢駅を起点とする交流機能の増進を図る必要がある。

- 平成15年に改築された駅舎は、地域固有の文化を表すデザイン性豊かな景観資源である。
- 交流の増進を図るためには、交通広場となる駅前空間及びそこから延びる道路空間・街並みについて創造に富む協働の演出が必要である。

3-3-2 公園・緑地

優れた自然環境を活用し、都市環境の保全及び景観形成を図る必要がある。

- 市街地を囲む山地・傾斜地、或いは市街地内の河岸段丘樹林は、町の特徴的な自然環境であり、コンパクトな市街地形成の中にゆとりとやすらぎを与える空間として保全及び活用する必要がある。
- 市街地内及び隣接する河川及び農業用水を利用して親水空間等を演出し、情緒豊かな質の高い公共空間の創出が望まれる。

町の象徴となる歴史的・文化的遺跡等の保全及び整備を図る必要がある。

- 左沢楯山城跡は、今後、復元などの計画を進めるにおいて、従来の優良な眺望点としての役割と共に、町の象徴として観光交流資源として重要である。

生活環境施設となる住区公園の適正配置が必要である。

- 現在の市街地内には、都市計画決定公園のほかにも個別に整備されている住区公園は配置されているが、今後とも市街地整備にあたっては、町の防災計画に基づく適正規模及び位置の配置を計画的に行う必要がある。

3-3-3 河川等都市排水施設

最上川をはじめとする河川の水質浄化及び自然災害の予防を図る必要がある。

- 河岸段丘上にある市街地においては、優良な自然環境である河川を保全するため、生活排水等の下水や都市排水をコントロールし、また、土砂災害等の予防を図るための雨水排水・調整を図る必要がある。

3-4 都市資源

自然や歴史・文化及び町の暮らしと町民活動が融合する交流資源が重要である。

- 「テルメ柏陵」「交流ステーション」「道の駅おおえ」など来訪者を対象とした交流施設は、町の情報の発信拠点として重要な役割を担っている。また、そこには地元の人とのふれあいがあり、まさしく対外的な町のアピールとなって協働のまちづくりの最先端にある。
- 「正調最上川舟唄」「灯籠流し花火大会」「原町の街並み」などの町の歴史や文化を背景として脈々と受け継がれてきたものは、今後のまちづくりや景観形成において町民の「誇り」或いは「原風景」となる重要な原動力となる。

美しいまちには、「見せ場」とその環境が必要である。

- 観光サービスの眺望施設はもちろん、暮らしの景観づくりには、街角や公園或いは店先などの日常的な街空間に借景の取り込み、町の象徴的なモニュメントなど、町民や来訪者に対する「見せる」ための意識と「もてなし」の工夫が必要である。

暮らしのなかの各種コミュニティ及び町民活動は、重要な都市資源である。

- 町内会、商工会または学校等の町民コミュニティは、まちづくりの重要な資源であり「協働」の大きな「輪」といえる。今後、これらによる活動は、生活基盤や定住環境の増進、景観形成の推進の大きな力となる。
- 少子・高齢社会の大きな課題には「助け合いの心」が重要であり、その相互扶助のシステムを効果的にするためには、既存の町民組織やその活動が母体となって教育や啓蒙などの普及やボランティア体制へ繋がると考える。

4 全体構想

4-1 土地利用の方針

4-1-1 都市的土地利用区域

現在の市街地状況を踏まえ、緑地等と一体的な都市ゾーンとして整備・開発の誘導規制、環境保全及び景観形成を推進する。

- 市街地内外の幹線道路網の拡大進展及び中学校の配置や住宅団地開発の位置などから、市街地範囲の拡大がみられ、また、都市内の自然環境保全の有効性、必要性及び活用を考慮して都市的土地利用の開発、整備及び保全すべき区域を見直して、一体的な都市ゾーンの確立を図る。

4-1-2 市街地の土地利用

コンパクトな市街地形成のため市街地ラインを設定し、保全、維持、強化を図るものとする。

- 近年の住宅団地開発を用途地域外で行ってきた結果、市街地は拡散している。また、これらの住宅団地は市街地としての成熟がみられ、用途地域内外における市街地環境の格差は小さくなっている。
- このため、現在の市街地規模の維持を基本とするものの、これまでの拡散型の施策を転換し、コンパクトな市街地形成と農業環境の保全を目指し、市街地と集落、自然との境界となる市街地ラインを設定する。特に市街地循環道路内及びその沿線においては、都市的土地利用の増進、都市的公共投資の効率化を図るものとする。

4-1-3 主要な用途の配置

市街地の現状に応じた住居、商業、工業などの用途を適正且つ明確に配置して、相隣環境の保全と機能の増進を図るものとする。

- 住居、商業、工業などの用途を適正且つ明確に配置することにより、市街地周辺の営農環境との調和や市街地内の住居環境の保護、産業における生産性の向上に努める。
- 市街地の中心地区となる左沢地区は、町の玄関口として顔となる交流拠点ゾーンを、行政管理、近隣商業及び居住機能の保全に努める。特に、高齢社会に伴うオールドタウン化による空地、空家については、土地の有効利用或いは更新活用を図るよう努める。
- 新興住宅地を中心とする本郷地区は、町外流出の抑制に向けた住宅地の整備及び住環境の保全と利便性を強化して、定住拠点とする。

- 藤田工業団地を配置した藤田地区は、都市計画道路小見藤田原線の国道287号への接続に伴い、都市的利用の増進が見込まれることから、地場産業の拡大充実を図るための工業団地の拡大整備を図ると同時に、地区の利便性を生かした住宅地の供給を推進して、町外からの転入定住を促進する。
- 小見地区は、既存の居住環境の保全を基本として、隣接する工業機能との相隣環境を損なわないよう配慮する。

4-1-4 市街地以外の土地利用

市街地ラインによる集落地及び農用地の保全を明確にし、個別開発等の規制・誘導を強化して生産基盤及び営農環境の保全に努めるものとする。

- 既存集落地及び農用地については、「農業振興地域整備計画」に基づく土地利用計画とし、集落地内居住環境の保全及び個別都市開発の誘導・規制を強化する。

市街地内の河川や樹林地などの非可住地或いは自然地は、優良な環境保全緑地及び景観形成要素として位置づけ、活用を図るものとする。

- 市街地の地理的特性となる河岸段丘によって形成される樹林等の緑地は、今後とも積極的に保全して生活環境の都市緑地として位置づける。

4-2 都市施設の方針

将来的なインフラの維持・管理コストを含め、計画的・効率的な整備に努める。

4-2-1 幹線、補助幹線道路

- 本町の都市計画道路の改良率は隣接都市と比較して低い状況である。今後も厳しい財政状況が予想される中、都市計画道路の新規整備に係る予算は限られたものと予想される。このため、優先的に整備する都市計画道路を位置づけるとともに、場合によっては都市計画道路廃止なども検討する。
- 都市計画道路の整備については、地域間を結ぶ市街地循環道路をはじめ、環状パターンを形成する都市計画道路を優先する。

主要な都市機能を結ぶ幹線道路を踏まえた環状形成とし、市街地連結主軸とする。

- コンパクトな市街地形成の骨格として、都市計画道路左沢駅藤田山線、前田諏訪堂線、小見藤田原線及び町道小漆川小見線による環状線を位置づけ、市街地内の職住近接、日常生活の利便性の向上につながる市街地主軸を整備する。

市街地の骨格として補助幹線道路を用いた市街地循環道路の整備を促進する。

- その他の路線については、まちの活性化への寄与、冬期間の交通、生活の密着度などにより優先度を判断する。
- 維持・管理については、山形県の建設行政の指針として平成18年3月に策定された“やまがた「県土未来図」(山形県土木部)”を参考に、対症療法型の管理から、予防保全型の管理を取り入れる。

4-2-2 公園・緑地

超高齢社会における多様なニーズに対応できるよう努める。

- 都市公園の役割として「都市防災」、「都市環境の維持・改善」、「都市景観」、「健康・レクリエーション空間」及び「精神的充足」という五つの機能がある。
- 特に、「健康・レクリエーション空間」機能については、高齢社会における多様なニーズに対応するため、健康の維持増進、くつろぎやコミュニティの形成の場として重要となる。
- また、積極的に町外からの定住者を受け入れている本町においては、従来の居住者と新しい居住者のコミュニティの醸成を図るためにも交流の場が必要である。
- 既設の都市計画公園では、高齢者の日常的な利用には不十分と考えられることから、身近な住区基幹公園や緑道の計画的な配置・整備を検討する。

4-2-3 河川等都市排水施設

- 最上川、月布川など河川の水質保全と生活環境の向上を図るため、計画に基づき整備を行う。

4-3 都市環境、景観形成等の方針

4-3-1 都市環境

自然環境の維持・保全に努めながら、災害や公害の予防を推進する。

- 安全で安心できる定住環境に向けて、本町の優れた自然環境の維持・保全に対して土地及び建築物等の誘導・規制及び都市施設の整備及び維持管理に配慮しながら、土砂崩れや水質汚濁などの災害や公害の予防を推進する。

自然及び歴史・文化の資源を活用して、町の誇りとなる環境づくりを進める。

- 本町の豊かな自然景観や歴史・文化に育まれた良好な街並みは、町民にゆとりを与えるほか、交流人口の拡大を促進する観光資源として観光の振興にも寄与するものである。

市街地内外の自然的緑地は、ゆとりある都市環境資源として保全する。

- 市街地内を流れる月布川、市の沢川や段丘起伏に植生する森の宮地区等の樹林は、保全すべき自然環境であると共に、都市空間の「緩衝」資源として確保する。

4-3-2 景観形成

町固有の自然及び歴史・文化を日常に活かし、活力と交流を促すために協働による創出を図る。

- 左沢楯山城史跡公園や大山自然公園は市街地や田園地域を見渡せる眺望空間であり、また、雄大な自然景観を形成する最上川と最上橋や月布川などはシンボリックな景観を形成している。特に、市街地に接し蛇行する最上川は、本町の特徴を現しており、イベントの場としても定着している。
- また、左沢地区は舟運文化の名残を感じさせる蔵づくりの街並みがあり、防災に配慮するとともに個性豊かな美しい街並みとして保全、調和を図る。
- これらの良好な自然資源、景観の保全を図るほか、テルメ柏陵、柳川温泉などの観光交流拠点との協調に努める。
- 以上の景観形成に関しては、「大江町景観計画」に基づいて推進する。

4-4 住宅、宅地供給の方針

町外流出の抑制と町外転入の促進を図るため、利便性の高い地区に低廉な住宅地の供給を図り、より良い定住コミュニティの形成を目指す。

- 住宅の居住水準においては、地域性による従来 of 居住空間を考慮した中山間からの移転者対象とする120坪以上の宅地や町外からの転入或いは若年層を対象とする80坪程度の宅地など、顧客ニーズに応じた宅地規模に配慮する。
- 今後、コンパクトな市街地形成を図って市街地内交通網の向上を推進しながら、職住近接及び交通利便などの都市サービスを提供できる地区において、良質で価値の高い住宅地の整備を誘導する。

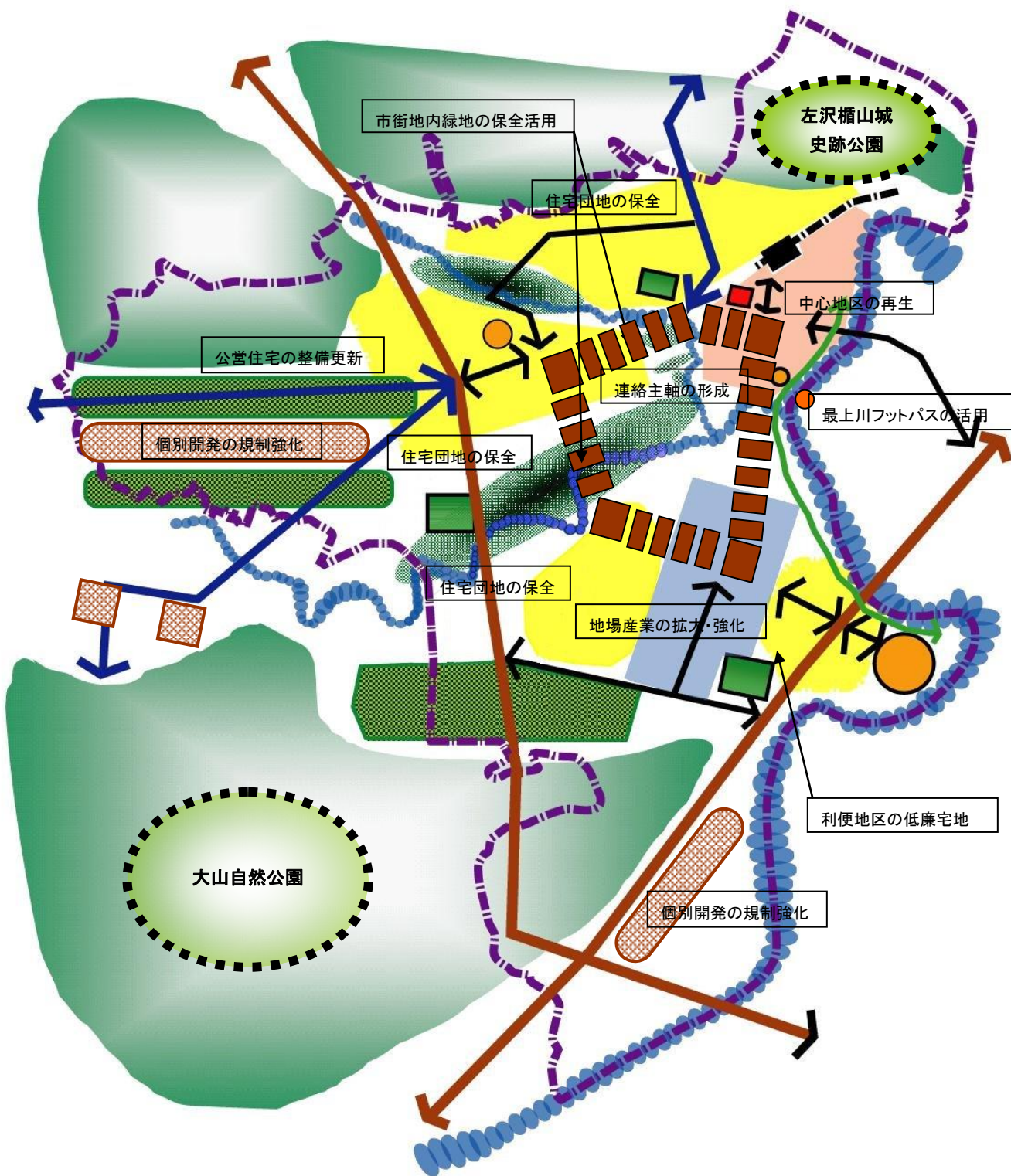
少子高齢社会の進行に対し、多世代型コミュニティの形成及び相互扶助の体制づくり、行政サービスによる良質な育児支援及び教育環境を備える住環境を提供する。

- 町民の自覚と協働によるまちづくりにおいて、町内会など日常的な世代間交流が安心、安全につながるような住宅地の形成・更新に配慮する。

公営住宅は、誰もが利用しやすく安全で快適な環境を提供できるようバリアフリー化、ユニバーサルデザインに配慮して整備更新を推進する。

- 公営住宅は、住宅施策のセーフティ・ネットとして機能すると同時に町の居住モデルとしての役割を担うものと考え、都市生活における適切なデザイン性を備えた環境を整備する。

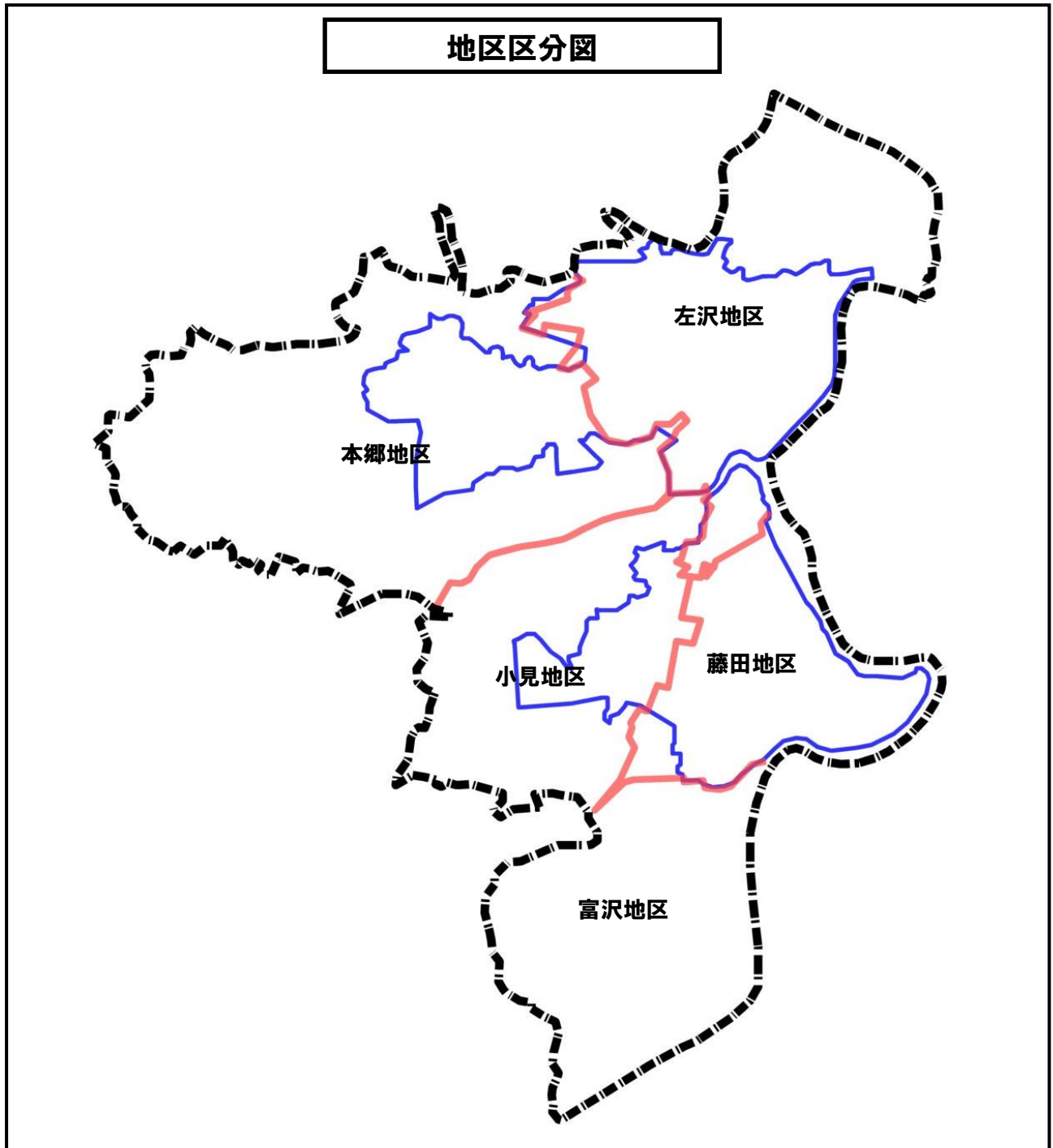
全体構想図



5 地域別構想

地域別構想では、都市的土地利用の誘導・規制の対象区域（都市計画区域）を、図に示すように左沢地区、本郷地区、藤田地区、小見地区及び富沢地区の5地区に区分する。

区分については、人口動態の集計で用いた国勢調査区に基づくものとする。



5-1 左沢地区

5-1-1 地区の現状・課題

中心市街地として、歴史・文化を活かした賑わいと交流の再生

- 舟運時代の流通拠点として形成された歴史・文化を偲ぶ街並み、史跡が数多く残されている。
- JR左沢駅、国道458号及び主要地方道大江西川線等の交通の要衝地であり、駅に併設された交流ステーションや町民ふれあい会館等の交流拠点施設、役場等の都市管理機能を有する中心地区である。
- 商業サービス機能は、人口流出、若年層の減少及び生活圏の拡大等により停滞し、国道287号の沿道型商業サービスの立地にも影響を受けている。
- 「くらしのみちゾーン」として、人にやさしい安全で円滑な交通機能を整備し、町民や来訪者に対する利便の向上に努めている。
- 日常生活サービス機能の維持及び歴史・文化を活かした個性的な地区整備を進め、景観形成と併せて広域的にアピールする必要がある。

土地利用や建物状況は、転出超過等により空洞化

- 人口動態から人口の空洞化がうかがえ、幹線道路の整備による市街地更新の一方で、空き店舗、建物跡の駐車場化等が見られ、土地及び建物の状況からも都市的利用の低下が懸念される。
- 若年層の定住化を進める中で、郊外型住宅の提供から生活利便の良い「街なか居住」への誘導を図り、居住密度を高め、コンパクトな都市づくりを推進する必要がある。

河川やその沿岸は、都市の環境保全緑地として積極的に親水空間や景観資源として利用

- 貴重な資源である最上川等の河川は、起伏に富んだ丘陵地形を創り、優れた自然景観を形づくっている。
- 地区内には、最上川、月布川及び市の沢川があり、それぞれが貴重な自然環境である。

住宅団地は、既成市街地との一体性を確保し、居住環境の水準を担保

- 蛍水団地は、造成以来、隣接する既成市街地との連絡道路も整備されて、住宅のみならず公園のほか、「らふるんす大江」なども立地して、市街地環境の熟度も増している。
- 今ある都市的環境の維持を行政として担保する必要がある。

5-1-2 地区の目標

生活拠点となる機能を歴史と文化、交流に活かす。

- 交流ステーション、町民ふれあい広場、左沢楯山城跡（左沢楯山城史跡公園）は、町民の日常生活のなかで利用されており、交流イベントや観光資源としての活用を増進させて広域拠点としての機能を拡大する。
- 生活拠点の機能増進については、居住環境としての近隣サービスの充実を図るため、「くらしのみちゾーン」及び商店街等の沿道整備による日常交流の増進を推進する。
- 地区内の幹線道路の更新整備に伴い、交流機能に加え、町の特性を表現する景観形成を積極的に進め、町の顔として美化の推進や空間特性の演出を図る。

市街地の空洞化を抑制して、居住者の増加を図る。

- 左沢地区の人口減少は、主に世帯分離による転出、または町内移動によると推測されることから、中心市街地としての利便性を向上させ、定住促進と新規流入のための住宅供給を図る。

5-1-3 土地利用等の方針

5-1-3-1 地区構成

交流・歴史・文化環境を軸として近隣サービス及び居住機能を中心とする。

- 町内外の交流促進を図る機能をベースにしながら、既成市街地の保全と更新を行って、安定的な地区構成を目指す。

5-1-3-2 土地利用

住宅地：密集地や傾斜地の住宅地の防災に配慮し、更新と保全に努める。
良好な住環境地区は、その環境を保全して都市水準を維持する。

- 地区中心部の密集地区や河川沿岸及び傾斜地の住宅地に対して、安全の確保、防災環境の強化などによって土地利用の保全を図りながら、必要に応じて住宅地の再編を進める。

商業地：幹線沿道の環境を整備しながら、商業地の保全を図る。

- 特別景観形成地区の指定と「くらしのみちゾーン」の整備により、特徴ある商業地の形成を図る。

工業地：既存の工場や業務施設は、周辺住宅地との相隣環境に配慮する。

- 原則として、本地区での工場等の立地は許容しない。また、業務施設は、流通機能の程度によって、住宅地と調和できる範囲で立地させ、居住環境の阻害にならないように誘導する。

公共施設：利便性が高く、緑豊かな優れた景観を備える町民の共有財産とする。

- 役場や町民ふれあい会館、交流ステーション等の公共施設は、各種交流の場のみならず多様な公共公益機能を発揮できるよう、周辺整備及び調和の図られた施設として担保する。
- 左沢楯山城跡は、町の貴重な歴史・文化資源として景観整備や交流のための施設整備等を行い利活用を促進する。

自然地：市街地に隣接する丘陵、河川は貴重な都市緑地として保全する。

市街地内の段丘林地等は、環境保全及び防災緑地として保全する。

- 市街地に隣接する丘陵地等は、環境浄化及び防災への配慮をし怠らず、市街地の背景を彩る優れた景観資源として保全する。

5-1-4 地区施設の整備方針

5-1-4-1 道路

補助幹線道路（生活幹線）及び景観形成関連道路の整備を促進する。

- 「大江町景観計画」に基づく景観形成地区の整備に関連して、沿道環境の整序化や街並み景観及び眺望に適した散策ルートの確保に努める。
- 最上川や月布川に架かる橋梁は、景観資源として保全する。
- 地区内の狭隘道路は、隅切りの確保、改良等により交通安全の向上に努める。

5-1-4-2 公園・緑地

国指定史跡左沢楯山城跡は、町のシンボルとしての整備を進める。

- 左沢楯山城跡及びその一帯は、町の市街地を一望できる眺望点であり、レクリエーション等の機能を有する多様な緑地資源であることから、史跡左沢楯山城跡保存管理計画等の推進により利用利便や観光交流を含む総合的な緑地整備を進める。

最上川や月布川は、文化交流の基本として利活用施設の整備を進める。

- 最上川と月布川は町の歴史・文化の母体であり「ふるさと」の根源の一つであることから、町内外の交流において重要な資源として、「大江町景観計画」に基づき、遊歩道や眺望施設の整備等を積極的に進める。

地区内の社寺境内地は、貴重な歴史的資源として保全する。

- 地区の随所に見られる社寺境内地は、歴史的保全対象であるとともに市街地内の環境保全緑地であるため、他の土地利用にならないよう保全する。

5-1-4-3 その他の施設

蛍水ふるさと公園、蛍水ふるさと広場の優れた機能を確保して保全する。

- 蛍水団地の造成と同時に整備された公園や広場は、自然環境を取り込んだ優れた機能を有することから、地区の利用に留まらず、多くの利用ができるよう保全管理に努める。

交流ステーションや町民ふれあい会館、役場等の公益施設は、景観に配慮した交流施設として位置づける。

- 特徴的な景観施設の評価を得ている町の公益施設は、今後とも維持保全に努めて、町内外の交流施設として有効性を図るものとする。

蛍水ふるさと広場



楯山城址説明



5-2 本郷地区

5-2-1 地区の現状・課題

山崎団地の周辺農地の都市的土地利用を検討する必要がある。

- 用途地域になっている山崎団地周辺の農地は、緩やかな傾斜で十分な広さがあるものの、道路沿いに住宅がスプロール的に建てられていることから、団地の拡大や個別開発には至らなかった。
- コンパクトな都市づくりを進めるうえで、団地周辺農地の地形に応じた都市的土地利用を検討する必要がある。

用途地域外の住宅団地では既成市街地との一体性を確保して、居住環境の水準を担保する必要がある。

- これまで「山崎団地」「下モ原団地」「パークタウン大江」「みなみ団地」の造成、分譲を重ね、定住拠点地区として整備されてきたが、用途地域外に整備された「美郷団地」についても居住環境の維持保全を図る必要がある。

用途地域外の諏訪原等の集落は、周辺の自然環境、農用地と調和する環境を保全する必要がある。

- 集落の環境は、周辺の自然環境及び農用地を損なわない範囲において居住環境の保全を図る必要がある。

5-2-2 地区の目標

安心できる豊かな居住環境を維持保全し、生活利便の向上を図る。

- 生活サービスとして教育・学習、医療・福祉、厚生、近隣商業等の生活環境の向上に努め、多世代にわたり暮らしのサポートが充実した地区の形成とコミュニティの誘導を図る。
- 地区にある農地や自然地を保全して、身近で豊かな自然環境が備わった居住環境を維持するよう努める。

市街地及び集落の土地利用を明確にし、相互に調和したまちを目指す。

- 既存集落と隣接した市街地については、土地利用を明確に区分しながらも、相互コミュニティが協力して環境を保全する。

5-2-3 土地利用等の方針

5-2-3-1 地区構成

市街地と農業地域とが調和し、生活環境を相互補完する構成とする。

- 低密度な住宅地と日常生活の利便施設が立地する市街地が既存の集落環境及び農用地を損なわない地区全体の生活環境の向上を図れる構成を目指す。

5-2-3-2 土地利用

住宅地：良好な住環境地区は、その環境を保全して生活水準を確保する。

- 山崎団地周辺の農地は、ゆとりある低層住宅地の誘導を図りながら都市的利用の増進に努める。
- 既成の市街地となっている美郷団地は、用途地域の設定によって環境保全を担保する。

商業地：幹線沿道を中心に日常利便の増進を図る。

- 地区の市街化が用途を純化した住宅団地によって進められたため、商業サービスや医療・厚生等の日常サービス機能が充分とはいえない現状であることから、幹線沿道への立地の誘導を図る。

業務地：住環境を阻害しない範囲で施設の立地を許容する。

- 主要な機能配置は藤田地区を想定していることから、本地区への立地は現状と同程度に止め、住環境を阻害しないよう努める。

公共施設：学校及び公益施設の利便性を向上し、利用増進を図る。

- 市街地への若年層定住施策の一つとして、子どもの教育環境の向上が考えられることから、通学路の安全性の確保や就学環境の整備に努める。
- 生涯学習や体育レクリエーションの拠点となる中央公民館や図書館、体育センターの利便性の向上に努め、利用増進を図る。

自然地：市街地に隣接する丘陵、河川は貴重な都市緑地として保全する。

- 丘陵地や河岸段丘にある林地及び沢地は、起伏に富んだ自然地であるため景観資源としても優良であり、特に丘陵地は果樹生産の基盤であることから保全に努める。

集落及び農用地：農業環境の維持保全を基本となる農業振興計画に沿って推進する。

- 市街地近郊の集落では、農家住宅は少なくなってきたが、貴重な農業生産基盤を保全するため、農業地域としての土地利用・環境を堅持する。

5-2-4 地区施設の整備方針

5-2-4-1 道路

生活道路の整備及び交通安全の向上に努める。

- 宅地化が進んでいない所は、宅地化の進行に応じて地区全体の整合性を図れる生活道路網の形成に努める。
- 地区内の小・中学校の通学は、幹線道路を用いる状況であるため、交通安全の向上を図る。

5-2-4-2 公園・緑地

森の宮橋周辺の月布川沿岸は、身近な自然資源として都市との調和を図る。

- 町道小漆川小見線森の宮橋は、優良な自然景観を有している一方で、市街地内循環道路の一環として交通量の増大が予測される。その一方で、アクセスの向上は、不法投棄や開発等の発生による環境汚染及び破壊が懸念されるため、都市の環境保全緑地として誘導・規制を強化する。

地区内の社寺境内地は、貴重な歴史的資源として保全する。

- 地区の随所に見られる社寺境内地は、歴史的保全対象であるとともに市街地内の環境保全緑地であるため、他の土地利用にならないよう保全する。

5-3 藤田地区

5-3-1 地区の現状・課題

幹線道路の配置に応じた土地利用の誘導・規制が必要である。

- 本地区は、国道287号が地区内を走り、山形県立左沢高等学校、山形県立朝日学園（藤田の丘分校）、特別養護老人ホーム大寿荘等、広域的な施設が立地する地区である。
- 国道287号へのアクセス性を考慮した柏陵団地や藤田工業団地、テルメ柏陵健康温泉館があり、町内外の交流促進が図られている。
- 平成17年に藤田工業団地の拡大を見通した用途地域の変更が行われている。
- 交通の利便性を活かした住宅地及び就業地としての利用増進と地域内農地の活用を推進する方策が必要となる。

左沢地区との連絡を強化する幹線道路の整備が必要である。

- 一般県道左沢浮島線は、旧国道287号として広域的な幹線から地域内幹線へと移行したが、都市計画道路小見藤田原線が国道287号とつながったことで、市街地内幹線として位置づけられる。
- 本線は都市計画道路左沢駅藤田山線として計画決定されているが、左沢地区の一部と藤田地区内は未着手である。
- 本地区は、広域交流・産業振興の拠点として都市的土地利用の増進を図るべき地区である。このため、職住近接のコンパクトな都市構造となる市街地内の主要な機能を効率的に連絡する幹線道路を、早期に整備できる方策が必要である。

5-3-2 地区の目標

将来につなぐ活力とやすらぎの交流をもつ充実した暮らしの場を目指す。

- 本地区は、市街地循環道路の完成に伴って就業地及び住宅地としての土地利用条件が飛躍的に向上し、町の発展の重要な役割を担うことが可能である。
- 企業誘致及び新規住宅等の宅地供給を図るとともに、「テルメ柏陵」、「道の駅」等の保養・交流施設の利用増進と合わせて、余暇を楽しめる職住近接型の暮らしの場としての創出を図る。

5-3-3 土地利用等の方針

5-3-3-1 地区構成

就業地と保養・交流施設を居住機能でつなぐ調和した都市生活地区とする。

- 本地区は、交通の利便性を十分に発揮した機能整備を図って、各種都市機能が都市生活として調和し相互補完できる構成を目指す。
- 用途地域の指定のほかに個別開発の計画的な誘導・規制を行ない、調和した都市環境を目指す。

5-3-3-2 土地利用

住宅地：国道アクセスの優位性を活かした中低層住宅の供給を図る。

既存住宅地は、防災等の環境改善を進め居住環境の向上に努める。

- 既存する柏陵団地と同様に中規模住宅或いは中層住宅の配置を行い、若年層の定住環境を整備する。
- 安定した住宅地の供給と保全を行うため、計画的な整備分譲を進める。
- 既存住宅地の中には狭あい道路等もあることから、隅切りや幅員を確保して防災に配慮する。

商業地：日常サービス施設の立地を許容して、就業及び居住環境に寄与する。

- 多様な需要にある程度応えられる店舗の立地を許容し、都市環境としての過不足のない適正なサービス環境を整備する。

工業・業務地：団地形成を促進して、機能的で環境に優れた産業基盤を創る。

- 緑豊かな就業地として、周辺住宅と調和しながら流通業務機能を備えた合理的で生産効率の高い産業基盤を形成する。
- 既存の工場に対しても、環境保全の誘導・規制を行ない、自然環境を損なわないよう留意する。

公共公益施設：既存教育施設の文教環境及び通学等の安全確保を図る。

テルメ柏陵、道の駅は利便性の向上、環境保全を図る。

- 学校への通学に際する安全確保等、就学環境を保全する。
- テルメ柏陵、道の駅は町内外の交流拠点施設として利便性の向上、環境保全を図る。

自然地：最上川を中心にして自然環境、景観資源の保全に努める。

- 最上川沿いに整備された遊歩道は、周辺の自然環境の保全に努めながら、観光、交流に活用する。
- 用途地域内における環境保全緑地として相当する一帯は、開発、宅地利用の制限を行う。

5-3-4 地区施設の整備方針

5-3-4-1 道路

市街地内幹線道路の整備を促進し、市街化に応じた適切な生活道路網を形成する。

- 都市計画道路左沢駅藤田山線は市街地と連結する主軸となる幹線道路であり、小中高生の通学路でもあることから、早急な完成が望まれる。
- 都市計画道路藤田山小見線は、町の広域的な幹線道路となる国道287号と町道諏訪道中山線を結ぶ重要な路線であり、藤田地区からの発生集中交通に対応できるよう、早急に整備を進める。

5-3-4-2 公園・緑地

既存の公園の保全と地区全体の配置バランスを考慮して整備を図る。

- 既存公園を考慮した適正な公園配置の想定を行い、宅地整備の際に合理的に整備を図る。

地区内の傾斜や段丘地形を活用して、良好な景観形成及び眺望点を整備する。

- 地区南側は、比較的傾斜した地形であることから東側に向けた眺望が優れており、また、傾斜地を利用した緑地景観の形成も整備する。

最上川は、優先的な緑地として保全し、遊歩道の設置によって活用を図る。

- 最上川は保養交流拠点となる「テルメ柏陵」の環境緑地として、景観形成をはじめとして各種利活用のための保全を優先的に行う。

5-4 小見地区

5-4-1 地区の現状・課題

定住環境の整備として、工業系施設の混在等を予防する必要がある。

- 月が丘団地は昭和55年に54区画が分譲され、以後30年以上が経過し、核家族型の住宅仕様の分譲は、高齢単独世帯の増加によるオールドタウン化が懸念され、土地及び建物の空洞となって現れている。
- 定住環境の整備では、住宅地としての環境保全において工業系施設の混在等を予防する必要がある。

都市環境として月布川の積極的な取り込みが必要である。

- 「大江町景観計画」では、都市計画区域内を市街地地域として景観形成を図るものとしている。特に、地域固有の貴重な自然資源としての河川は、環境保全緑地としても優良な景観形成資源である。
- 本地区においては、町道諏訪堂中山線や町道小漆川小見線の整備による沿線開発、または、親水空間の利用等、月布川及び沿岸一体の環境に影響を及ぼすことが懸念される。
- 都市的土地利用区域として位置づけられるとき、良好な景観形成に向けた橋梁や斜面緑地と一体的な自然景観の保全地区として方策を検討する必要がある。

歴史的集落の保全に努める。

- 本地区の集落は、江戸幕府の直轄地であったことから歴史的にも貴重な空間を形成している。
- 街並みを形成する生垣等の保全に努め、歴史的景観を維持、増進することが必要である。

5-4-2 地区の目標

安定した自然と住まいに、歴史と文化のたたずまいを残す街を目指す。

- 本地区は、自然と共生する居住環境と歴史ある街並みが混在する地区として環境の保全を図る。

5-4-3 土地利用等の方針

5-4-3-1 地区構成

自然と一体的な都市環境及び閑静な住宅環境の保全を目指す。

- 都市計画道路小見藤田原線及び藤田山小見線によって通過交通を捌いて、地区の良好な居住環境を保全する。
- 都市計画区域の拡大によって、町道諏訪堂中山線沿道及び月布川一帯の自然環境の保全を強化する。

5-4-3-2 土地利用

住宅地：既存住宅地の保全を中心として住宅地の拡大をしない。

- 地形的にも開発抑制の方向で、既存土地利用の保全を図る。
- 本地区は住居系用途で土地利用を図り、その他土地利用は居住環境に影響しない範囲に限って許容する。

自然地：月布川を軸とした保全を図る。

- 月布川大橋周辺の景観を保全するとともに、不法投棄の防止を図る等して環境保全を強化する。

5-4-4 地区施設の整備方針

5-4-4-1 道路

市街地内幹線道路の整備を促進する。

- 都市計画道路藤田山小見線は、藤田地区の発生集中交通及び国道287号と町道諏訪堂中山線の通過交通を捌く路線となるため、早急に整備する。

5-4-4-2 公園・緑地

小見地区の住区公園の整備を検討する。

- 地区のコミュニティ形成及び地区特性のアピールとして街区公園程度の公園の配置を検討する。

5-5 富沢地区

5-5-1 地区の現状・課題

集落環境としての居住性の維持・保全が必要である。

- 本地区は、国道287号に接しており、個別開発等による土地利用の混在の可能性が
あることから、居住環境の維持・保全に努める必要がある。

スキー場等のレクリエーション機能の増進と周辺環境の保全が必要である。

- 小鳥山の町民スキー場等の機能増進と周辺の果樹農用地や自然林の保全は相互環境
維持のために必要である。

5-5-2 地区の目標

ゆとりある居住性の維持・保全を行って、継続的なコミュニティを目指す。

- 本地区は、農業集落の位置付けにあってゆとりある居住空間を守る。
- 周辺農用地の保全を図って、農業環境及び生産性を維持する。

5-5-3 土地利用等の方針

5-5-3-1 地区構成

国道287号を軸にして、自然地と農地が調和する集落地域とする。

- 本地区は、河岸段丘及び丘陵地に立地し、森林と入組む水田、果樹が見られる農業
地区であることから、今後とも国道287号を基軸とする自然と調和した居住性と
生産基盤の維持に努める。

5-5-3-2 土地利用

集落地：自然地や農用地との調和を図りながら、農業環境を維持する。

- 世帯分離等の宅地需要は集落内で対応し、コミュニティの維持に努める。

農用地：水田、果樹等の農用地の生産性を維持する。

- 丘陵斜面や河岸の農用地は、災害の防止に努めながら生産環境を保全する。

自然地：河川地域や森林地域の保全とともに、防災対策を図る。

- かけ崩れ等の危険箇所については、その防災対策を図る。
- 生産性と水土保持のための環境保全に努める。

5-5-4 地区施設の整備方針

5-5-4-1 道路

国道287号の安全性を確保する。

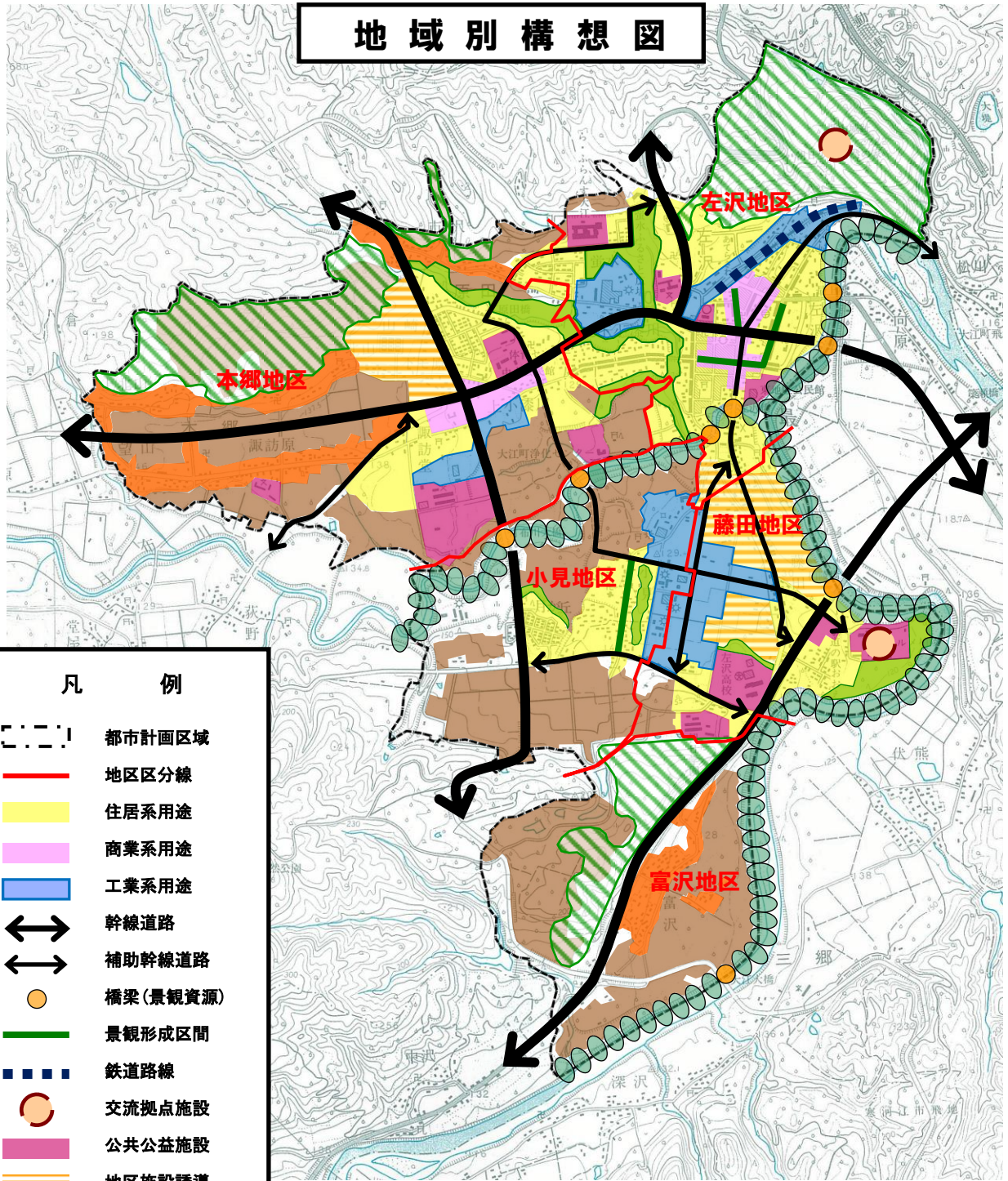
- 地区内の国道287号は迂回できない区間であるため、交通安全及び災害防止対策を優先的に行う。

5-5-4-2 その他施設

最上川や斜面緑地は、景観形成の重要な資源施設として保全及び活用する。

- 本地区は、国道を利用する交通が多いため、その景観形成に配慮する。

地域別構想図



凡 例	
	都市計画区域
	地区区分線
	住居系用途
	商業系用途
	工業系用途
	幹線道路
	補助幹線道路
	橋梁(景観資源)
	景観形成区間
	鉄道路線
	交流拠点施設
	公共施設
	地区施設誘導
	農用地区域
	集落環境保全
	環境保全緑地
	水土保全森林
	河川環境保全

6 運用活用計画

6-1 法定都市計画の見直し

法定都市計画の見直しにあたっては、決定権者に関わらず関係利害者、特に地域住民の理解を得ることは重要である。

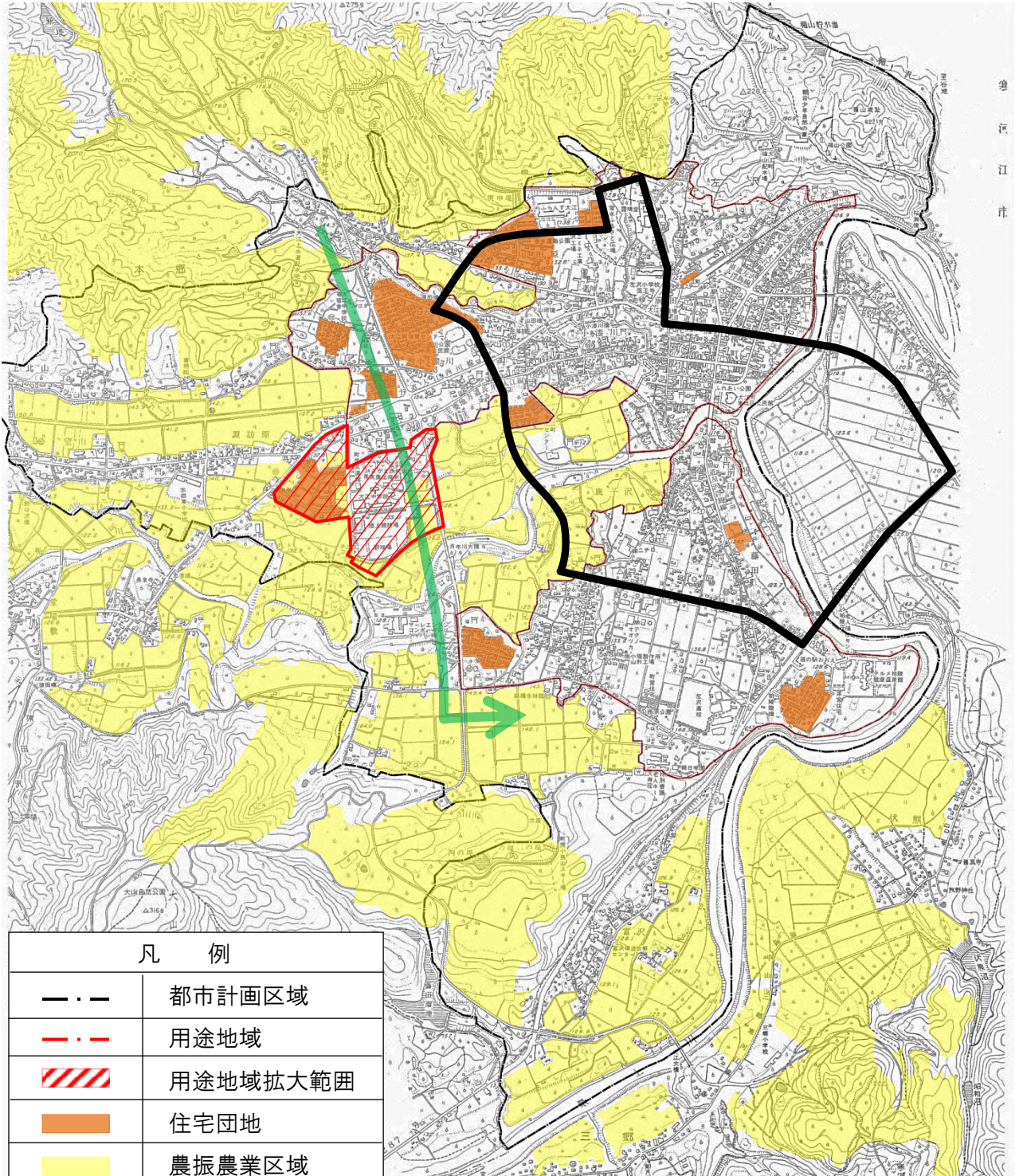
大江都市計画区域の見直し

- 都市計画決定の経過と幹線道路網及び市街化形成の変遷を考慮し、コンパクトな市街地の整備と都市的土地利用の有効性を確保できるように計画の見直しを検討する。

用途地域の見直し

- 国土利用計画の土地利用構想図及び土地利用マスタープランを基本とし、既存の住宅団地等すでに市街化している地区や計画的な開発地区について、用途地域の拡大や変更を検討する。
- 用途地域の拡大については、都市計画のほか、国土利用計画及び農林漁業関係施策との調整を図りながら、土地利用、建物現況に即した用途地域の指定を行なう。

都市計画区域及び用途地域の見直し範囲



凡 例	
- . -	都市計画区域
- - -	用途地域
	用途地域拡大範囲
	住宅団地
	農振農業区域
	市街地循環道路
	市街地ライン

都市計画道路の見直し

- 市街地幹線道路網の基軸又は中心軸となる幹線道路は、市街地の一体的機能の必要条件であることから、早急に整備する必要がある。
- 特に、藤田地区と左沢地区の連結は、今後の町の発展に不可欠であることから、最優先事案に位置付ける。

公園・緑地の見直し

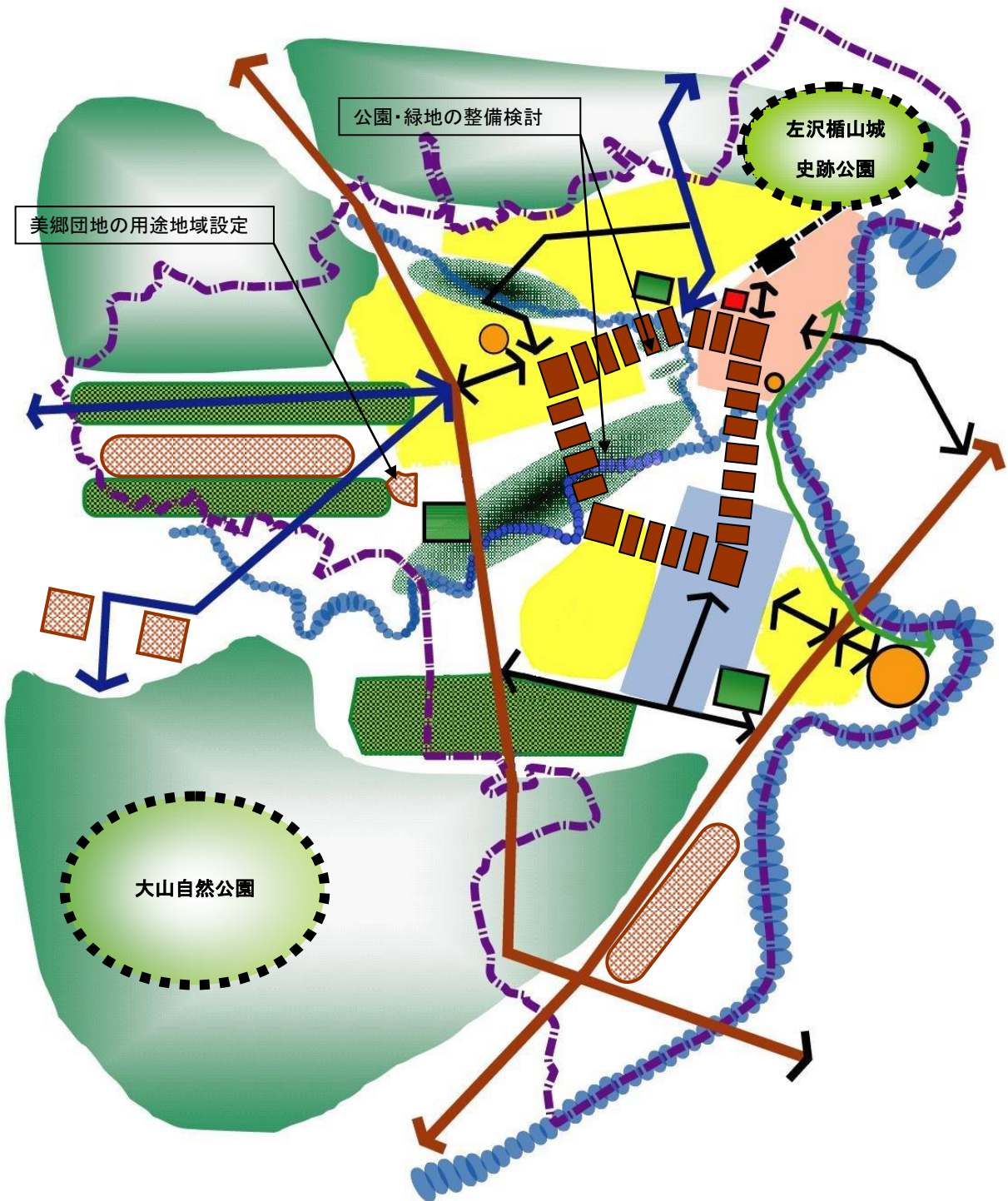
- 文化財保護法により史跡並びに重要文化的景観に選定された左沢楯山城跡は、町のシンボルとして「史跡左沢楯山城跡保存管理計画」及び「最上川の流通・往来及び左沢町場の景観保存計画」に基づき保全する。
- 市街地環境に関わる最上川、月布川、市の沢川及び河川段丘緑地は、環境保全緑地として都市的な位置付けを検討する。

地区計画の検討

- 藤田地区の住環境地区の土地及び建物等の誘導・規制にあたっては、面的に総合的な計画によることが望ましく、地元の合意に基づいて運用されるよう図る必要がある。
- 同じく工業地において、緩衝緑地帯等の相隣環境への配慮を図りながら、都市環境としての防災、公害防止及び業務交通と生活交通の混在に対する安全確保などが考慮される必要がある。

法定都市計画の見直し

- ・用途地域の拡大(美郷団地)
- ・都市計画道路全線の見直し
- ・公園・緑地の決定検討



6-2 関連計画及び事業との連携

社会資本整備総合交付金事業との連携

- 社会資本整備総合交付金事業は、本計画と連携した総合的なまちづくりの推進に活用していく。

財政計画との調整

- 各種事業の計画見直しには財政サイドとの調整が重要である。その際に個別事業に限る調整ではなく、横断的な事業連携を視野にして都市再生整備計画のように全体的な調整を取捨選択、優先度の設定、事業効果の検討及び事後検証を繰り返しながら行うことが必要である。