魚津市立地適正化計画

（概要版）



令和８年 11 月

魚津市

1．立地適正化計画とは

■策定目的

本市は近年、市街地を中心に空家の増加と家屋の老朽化が進んでいます。一方で、国道８号沿線などにおいて、宅地や大型商業施設などの開発が進められています。こうした中、本市でも人口減少や少子高齢化の進行が見込まれており、一定の人口密度に支えられてきた生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。さらに、市街地等の拡大に合わせて整備し、維持してきた社会基盤施設や公共施設の老朽化が進行しており、厳しい財政状況のもと、その対応も求められています。

こうした状況を踏まえ、本市では令和２年３月に「魚津市立地適正化計画」を策定しました。その後、防災指針が新たに位置づけられたことなどを踏まえ、安全で効率的かつ利便性の高い持続可能なまちづくりをさらに推進するため、本計画を改定します。

■位置づけ

第５次魚津市総合計画等の上位計画や公共交通、公共施設、防災等各分野の関連計画との整合を図り、都市マスタープランの一部として策定。

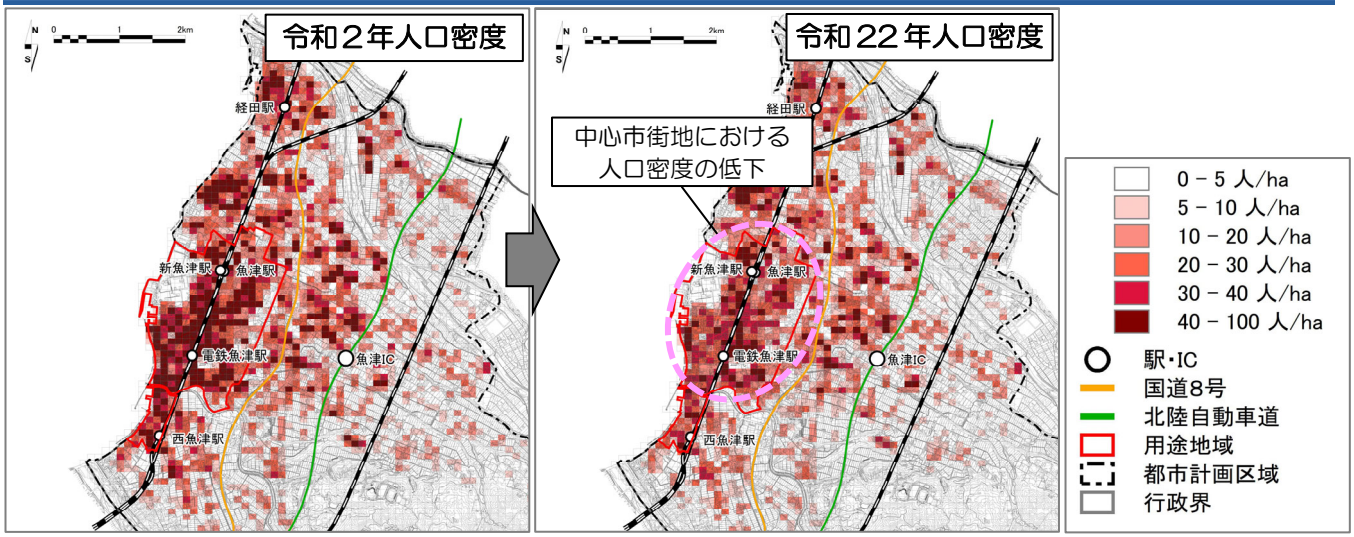
■計画区域

本市の都市計画区域全体

■計画期間

令和２年度（2020 年度）～令和２２年度（2040 年度）

2．魚津市が抱える主な課題



出典：令和２年国勢調査、国土数値情報（令和６年推計）

図　将来の人口密度の経年変化

項目	課題の整理
人口動向	●人口減少や高齢化の進行などに対応するとともに、用途指定地域外への人口分布の拡大を抑制したコンパクトな都市の形成が必要です。
土地利用	●都市機能が集積した中心市街地において、今後も都市機能の維持・向上を図ることなどにより、生活利便性が高く誰もが暮らしやすい環境の確保が必要です。
防災	●頻発化・激甚化する自然災害などに備えた防災・減災対策の強化などにより、市民が安全・安心に暮らせる環境の確保が必要です。
地域経済	●限られた財源の中で、中心市街地における賑わいの創出や魅力向上など、地域経済の発展に寄与する対策を講じることが必要です。
交通利便性	●高齢化の進行などによる交通弱者の増加に対応し、市内の各拠点間や市内外を連絡する公共交通の利便性の維持・向上が必要です。

3．基本的な方針

■まちづくりの方針

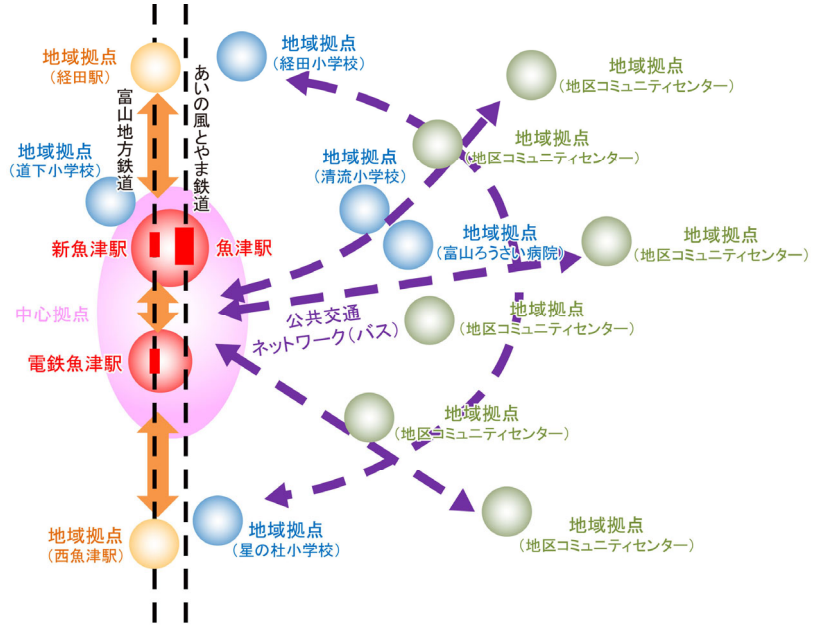
現状を踏まえて、市が目指す持続可能なまちづくりに向けての方針を以下のように設定します。

中心市街地の活性化と、生活・交通利便性の維持・向上により、
未来を担う若者たちにつなげる安全・安心で魅力的なまちづくり

方針１ （人口動向）	魚津駅・新魚津駅周辺及び電鉄魚津駅周辺を中心とする市街地において、若者や子育て世代、高齢者などが安心して暮らせる住環境を確保することにより、中心市街地での人口密度の維持を目指します。
方針２ （土地利用）	都市基盤が整備された中心市街地において、都市機能を集約することにより、生活利便性が高く誰もが暮らしやすい市街地環境の維持･向上を目指します。
方針３ （防災）	頻発化･激甚化する自然災害などに備えた防災･減災対策の強化などにより、市民が安全･安心に暮らせる環境づくりを目指します。
方針４ （地域経済）	魚津駅･新魚津駅周辺及び電鉄魚津駅周辺は、本市の経済の中心であり、賑わいの創出を図り、魅力を高めることで、より利便性の高い日常生活を維持しながら、地域経済の発展を目指します。
方針５ （交通利便性）	少子高齢化が進行する中、公共交通を維持し、市民の自由な移動が確保できるよう、持続可能性を高める公共交通ネットワークを目指します。

■目指すべき都市の骨格構造

市内の５つの鉄道駅を中心としたまちづくりを進めます。とりわけ、魚津駅・新魚津駅を中心とするエリアと、電鉄魚津駅を中心とするエリアを都市づくりの核とすることによって、コンパクトな都市構造とし、中心拠点を中心に基幹的な公共交通軸を形成し、市内各地区を鉄道とバスでつなぐネットワークを構築・維持することによって、持続可能で活力のある都市を目指します。



※「中心拠点」とは、市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、高次の都市機能を提供する拠点
※「地域拠点」とは、地域の中心としてすでに地域活動が確立している基礎集落など、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点
※「基幹的な公共交通軸」とは、中心拠点を中心に地域拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸

4．誘導区域・施設

■誘導区域

本市では、下記の設定基準により、「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」を設定します。

都市機能誘導区域

○用途地域内とし、工業地域など居住に適さない区域及び災害危険性が高い区域を除外

○主要駅（魚津駅・新魚津駅、電鉄魚津駅）から半径 500m以内を基本とし、現在の都市機能の集積状況、将来の都市機能施設の種地を勘案

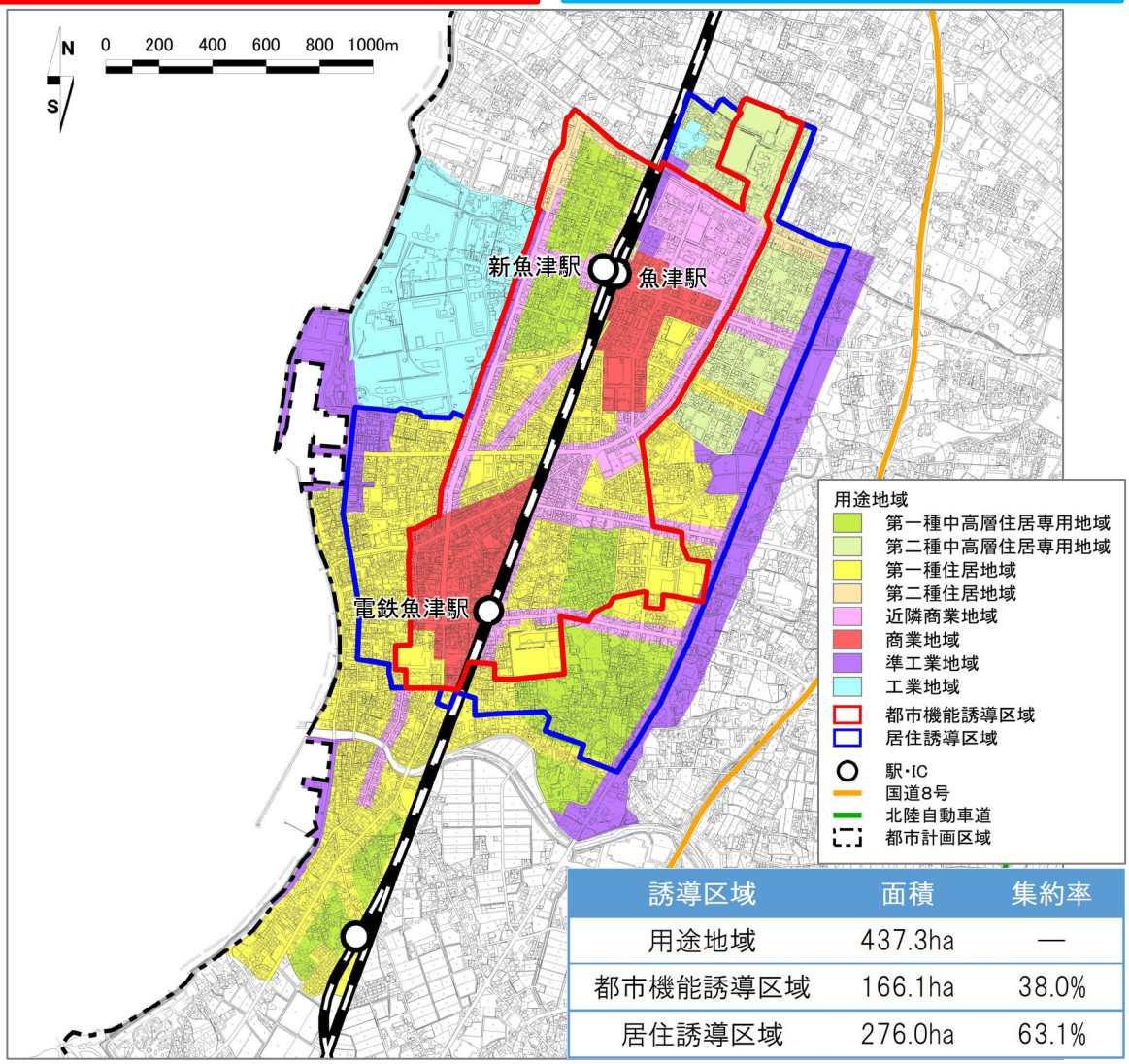
○地形、地物境界や道路状況を踏まえ、区域境界を設定

居住誘導区域

○用途地域内とし、工業地域など居住に適さない区域及び災害危険性が高い区域を除外

○主要駅（魚津駅・新魚津駅、電鉄魚津駅）から半径 800m以内を基本とし、人口密度が高い水準を維持すると予測される地域を勘案

○地形、地物境界や道路状況を踏まえ、区域境界を設定



誘導区域	面積	集約率
用途地域	437.3ha	—
都市機能誘導区域	166.1ha	38.0%
居住誘導区域	276.0ha	63.1%

■誘導施設

本市では、都市機能誘導区域内に維持・誘導すべき誘導施設について、現状の施設の立地状況も踏まえ、以下のように設定します。

誘導施設一覧

行政機能（市役所、国・県行政機関）

保険福祉機能（地域包括支援センター、健康センター、介護保険サービス事業）

子育て機能（保育園、認定こども園、児童センター）

学校教育機能（教育委員会（事務局）、小中学校、高等学校、大学等）

商業機能（スーパーマーケット、ドラッグストア）、医療機能（病院・診療所）、金融機関（銀行、JA バンク、郵便局）

教育文化機能（地区コミュニティセンター、教育センター、図書館、社会体育施設、博物館）

5．防災指針

■防災指針とは

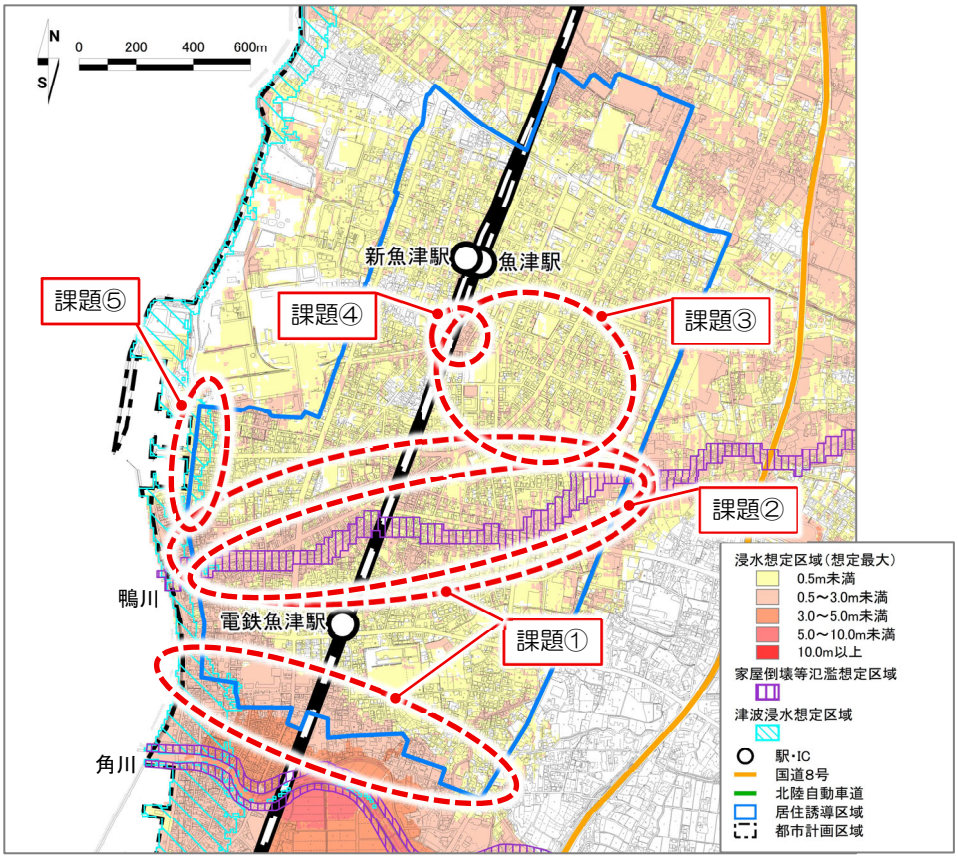
頻発化・激甚化する自然災害（水災害※）に対応するため、令和２（2020）年６月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針が位置付けられました。

防災指針は、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させ、必要な防災・減災対策を計画的に実施していくため、立地適正化計画に定めるものです。

※水災害とは、水害（洪水、内水、津波、高潮）及び土砂災害を言う。

■防災上の課題

災害リスク分析の結果を踏まえ、防災上の主な課題を以下に示します。



出典：魚津市洪水ハザードマップ（令和８年８月作成）、魚津市津波ハザードマップ（平成 30 年３月作成）

図　主な災害リスク

【洪水】

課題①：高齢者人口密度が高く、垂直避難が困難な建物が立地するエリアで、想定最大規模の浸水深 0.5m～3.0m未満（一部、3.0m～5.0m未満）の浸水が想定されており、要配慮者※等の早期避難のための取組や河川整備等による災害リスクの低減が必要。

課題②：家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に、建物の立地が見られるため、ハザードマップの周知や要配慮者等の早期避難のための取組等避難体制の強化が必要。

課題③：避難所圏域外となるエリアに高齢者福祉施設が立地しており、切迫した状況下等における迅速な避難が困難であるため、要配慮者等の早期避難のための取組等避難体制の強化が必要。

【内水】

課題④：人口密度が高いエリアにおいて、一部浸水深 1.0m～3.0m未満の浸水が想定されており、雨水排水対策が必要。また、災害リスクの現地表示、ハザードマップの周知等が必要。

【津波】

課題⑤：高齢者が居住するエリアで、60 分未満で津波の浸水（30cm 以上）が開始するエリアがあり、迅速な避難誘導等の取組が必要。

※要配慮者：主として高齢者、障がい者、乳幼児その他特に防災上配慮を要する者

■取組方針

防災まちづくりの基本方針や防災上の課題を踏まえ、防災指針における取組方針は、「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」の考え方を組み合わせ、総合的に防災まちづくりを推進するものとします。

① 災害リスクの回避

災害リスクの高い地域における市街化や新規立地の抑制、同区域からの移転の促進等の土地利用を推進します。

② 災害リスクの低減

河川の改修や放水路の整備、雨水幹線や雨水調整施設等の整備等、総合的な洪水及び浸水災害の防災対策を推進します。

また、災害発生時における自助、共助の防災意識の向上を図り、地域防災力の向上を図るとともに、ICT 技術等を活用した防災対策を推進します。

■取組施策

取組方針	取組施策	
災害リスクの回避（ハード）		
居住誘導 対応課題：①、②	防災に関する各種施策と整合した土地利用の推進	
災害リスクの回避（ソフト）		
区域の指定等 対応課題：③、⑤	津波災害特別警戒区域や災害危険区域の指定	
	浸水想定区域内の施設等の公表	
災害リスクの低減（ハード）		
河川整備 対応課題：①、②、③、④	片貝川河川整備、布施川改修整備	
	鴨川放水路の整備	河道内の樹木の伐採、浚渫
海岸整備 対応課題：⑤	海岸保全施設等の整備及び老朽化対策	
避難体制の強化 対応課題：①、②、③、④、⑤	避難場所・緊急通行確保路線・避難路・避難階段等の整備	
	福祉避難所の整備促進	
	避難路や市街地等における道路の無電柱化の促進	
都市基盤・施設整備 対応課題：①、②、③、④	市街地等の浸水対策の推進	雨水幹線や雨水調整施設等の整備
	雨水貯留施設の整備（開発行為における調整池など）	
	都市の防災性の向上に寄与する都市基盤整備の推進	
	長寿命化計画等に基づく公共土木施設等の維持管理・更新	
災害リスクの低減（ソフト）		
要配慮者の避難支援 対応課題：①、②、③、④、⑤	避難行動要支援者対策の促進（要配慮者利用施設の避難確保計画作成など）	
	外国人住民への防災情報の提供、避難支援	
防災体制の構築・防災力向上 対応課題：①、②、③、④、⑤	庁舎及び市有施設における防災体制の整備	
	総合防災訓練の実施、避難訓練への住民参加促進	
	自主防災組織の育成強化、地域防災力の基盤強化	
	地区防災計画の策定支援の推進	市民への啓発活動
	学校教育における防災教育の推進	
	水防災教育（出前講座の活用）、マイ・タイムラインの普及	
	防災士等の育成	防災関係機関との相互協力
	災害リスクの現地表示、ハザードマップの周知・活用、浸水実績の周知	
	事業継続力強化計画の策定促進	ICT 技術等を活用した防災対策の推進
	通信手段の多重化・多様化、災害時における通信手段の確保	
	水位計・監視カメラの活用	災害情報普及支援、浸水被害軽減対策

6．誘導施策

まちづくりの方針に基づき、以下の視点で一体的に施策・事業を展開します。

■施策１：賑わいのある魅力的な中心市街地の形成

日常生活に必要な生活サービス機能が整った魚津駅・新魚津駅周辺及び電鉄魚津駅周辺を中心とする市街地において、両駅周辺と連携しながら賑わいのある魅力的なまちづくりを図ります。また、民間活力を活用したまちづくりも視野に入れながら進めます。

①中心市街地の賑わい創出

魚津駅・新魚津駅周辺コアゾーン	電鉄魚津駅周辺コアゾーン	懸け橋ゾーン
駅前とまちなかの賑わい創出を目指したコミュニティの充実化	旧市街地の集積を活かした賑わいの創出	点から線へつなぐ回遊性の創出

②次世代産業の育成と新規創業の支援を推進、③都市公園ストック再編事業、
④誘導施設の整備促進、⑤公共施設跡地の利活用、⑥低未利用土地の有効活用と適正管理

■施策２：日常生活に必要な機能が整った利便性の高い居住環境

生活サービス機能の維持と施設利用の利便性向上に向けて、計画的に居住誘導を図ります。また、空家や空地等の有効活用を進め、居住の維持・誘導を図るとともに、移住・定住を促進し、市民が安全に、安心して快適に暮らせる住環境を形成します。

①空家・空地対策の推進、②住宅取得者等への財政・金融的支援、
③UIJ ターン希望者への移住・定住の推進、④子ども・子育て施策の推進、
⑤安全性を高める防災対策の強化、⑥低未利用土地の有効活用と適正管理、
⑦地積調査による土地取引の円滑化

■施策３：利便性の高い公共交通ネットワークの形成

市民の日常生活の移動手段として、中心拠点と各地域生活拠点を結ぶ公共ネットワークを維持・確保しながら、より利便性の高いネットワークを形成し、まちづくりと連携し、利用しやすい交通サービスを提供することにより、地域活性化に貢献できる公共交通ネットワークを形成します。また、魚津駅・新魚津駅周辺は、公共交通アクセス性に優れる交通結節点として、機能の維持、向上を図ります。

①中心拠点と地域拠点を結ぶ公共交通ネットワークの維持・確保
②コアゾーン内の回遊性とコアゾーン間を結ぶ公共交通ネットワークの検討

7．目標・効果について

施策の達成状況とその効果を把握するために、下記の指標を設定します。

目標	○ 都市機能誘導区域内の新規創業者数　20 件/年　→　20 件/年（20 年間維持） ○ 魚津駅・新魚津駅周辺の公共空間を活用したまちづくり活動回数　5 回/年　→　10 回/年 ○ 居住誘導区域内の人口密度　34 人/ha →34 人/ha（維持） ○ 居住誘導区域内の空家率　8％　→　8％以下（維持） ○ 市民バス利用者数　約 177,000 人/年（人口 1 人当たり利用回数 4.19 回） →150,000 人/年（利用回数を維持）
効果	○ 「中心市街地の魅力創出」満足度（13.6%　→　30%） ○ 居住誘導区域内の公示地価の維持（住居 39,700 円／㎡　商業 65,800 円／㎡：維持） ○ 市民アンケートによる「魚津市の住みやすさ」の向上（70%　→　75%）

8．今後の進め方

本計画の評価にあたっては概ね５年毎にモニタリングを行い、施策の実施状況や上位・関連計画の見直しとの整合を図りつつ、設定した数値目標の達成状況等について魚津市都市計画審議会に報告と意見聴取を行い、評価結果を踏まえて必要に応じ計画の見直しを行います。