

第6章 サービス拠点形成エリア

1. エリアビジョン

都市核拠点（石巻駅周辺）

目指す姿

市民活動、経済活動の中心となる拠点



- ✓ 市民生活を支える多様な公共施設、多くの人々が訪れる観光施設が集積し、市内外から人々が集い、働き、交流が生まれている。
- ✓ アートや文化等、クリエイティブな職と住が共存するまちが形成され、交流・賑わいの場としての中心市街地の歴史や文化が受け継がれている。
- ✓ 安全安心な暮らしや地域コミュニティと共存しながら、ビジネスや観光等で訪れる人々が快適に活動、滞在し、まちの活性化に寄与している。

【求められる機能】

- ・ 多様な都市機能の集積により市内外から人々が集い、働き、交流が生まれている地域
- ・ 市内外のクリエイティブな人材が集まり、職と住が共存する地域
- ・ 地域の歴史・文化資源や北上川沿いの公共空間等を活用し賑わう地域

拠点が抱えるリスク

- ▶ 多様な都市機能の散逸が進み、自動車がなければアクセスしにくい都市構造に変化
- ▶ 拠点到店舗や事務所を構える魅力が低下し、拠点内への居住者・来訪者が減少
- ▶ 居住者・来訪者の減少にともないクリエイティブ活動が減少

計画の策定で期待される効果

- ▶ 社会生活を支える多様な都市機能が拠点内に立地し、公共交通や徒歩、自転車で容易にアクセスできる都市構造が実現
- ▶ 拠点内への居住者・来訪者の増加と店舗や事務所の立地の好循環を形成
- ▶ 多様な人との交流、石巻らしさを感じる街並みに刺激を受けてクリエイティブ活動が活発化

車がなくても便利！
歩いて楽しめるね♪



石巻らしさを体感できる！
また訪れたくなるね♪



新しいお店がいっぱい！
夜も活気があって楽しい



人もまちも
クリエイティブ！



新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）

目指す姿

市民生活を幅広く支える広域型商業機能を有する拠点



- ✓ 石巻市全体から人々が集う魅力的な商業施設等、幅広い都市機能が充実し、豊かな社会経済活動や多様なライフスタイルに対応する便利な生活を送ることができる。
- ✓ 市民生活を幅広く支える拠点として、商業機能を中心とした生活サービス施設を継続的に立地・誘導し、持続性のある拠点として成長する。

【求められる機能】

- 広域型・沿道型の商業施設が集積し、幅広いサービスの提供により生活を支える地域
- 商業機能を中心に多機能の生活サービス施設が充実し、便利な生活を送ることができる地域

拠点が抱えるリスク

- ▶ 周辺人口や利用者の減少により、生活サービス施設が衰退し、生活利便性が低下
- ▶ 人口減少・少子高齢化の進行により将来的に自動車が利用できない市民がアクセスしにくくなる可能性

計画の策定で期待される効果

- ▶ 広域的に人々が集う主要なショッピングエリアとして、生活サービス施設の継続的な立地を誘導
- ▶ 拠点として位置づけることにより、市内各地からの公共交通アクセス性を確保



2. サービス拠点形成エリアの考え方

※「サービス拠点形成エリア」は都市再生特別措置法第 81 条第2項に基づく「都市機能誘導区域」を示す

「都市核拠点」及び「新都市拠点」におけるサービス拠点形成エリアは、関連計画の位置づけや施設立地、駅等の公共交通から歩ける範囲を踏まえて区域の概形を整理します。

関連計画との整合と拠点の役割を支える機能の立地状況

- 都市計画マスタープラン、総合交通計画の位置づけや第3期中心市街地活性化基本計画における中心市街地、都市再生整備計画区域との整合性を図る。
- 商業、医療、行政、教育・文化、福祉、子育て機能等の生活サービス施設の立地状況や今後の立地可能性を踏まえ、エリアを検討する。

駅等の公共交通からの徒歩圏

- 鉄道駅から半径 800m の区域
- 石巻市総合交通計画におけるサービスレベル D 以上のバス停から半径 300m の区域

(参 考)公共交通サービスレベルについて

石巻市総合交通計画で作成された指標。路線バス及び鉄道の運行本数、及びバス停・駅からの距離などの公共交通の利用機会(利便性等)に応じて設定。
Aに近づくほどサービスレベルが高く、公共交通を便利に利用することができるエリアであり、Gに近づくほど公共交通が利用しにくいエリアであると判断。

1日当たり運行本数	鉄道駅	バス停	1時間当たりの片道の本数の目安
100便以上	クラス1	クラス3	1時間に数本以上
50~100便未満	クラス1	クラス3	1時間に2本以上
30~50便未満	クラス2	クラス4	1時間に1本程度
20~30便未満	クラス3	クラス5	1~2時間に1本程度
10~20便未満	クラス4	クラス6	2時間に1本程度
5~10便未満		クラス7	1日数便
1~5便未満		クラス7	1日1~2便
1未満		クラス8	週に数便(運行しない日がある)

駅・停留所 クラス	0~ 250m	251~ 500m	501~ 750m	751~ 1000m	1001~ 1250m
クラス1	A	B	C	D	E
クラス2	B	C	D	E	F
クラス3	C	D	E	F	G
クラス4	D	E	F	G	
クラス5	E	F	G		
クラス6	F	G			
クラス7	G				
クラス8	G				

- A きわめて水準の高い公共交通サービスレベル、市街地
- B 非常に高い水準の公共交通サービスレベル、市街地
- C 高い公共交通サービスレベル、市街地とその他地域
- D 比較的良好な公共交通サービスレベル、幹線バス路線など、市街地と農漁村部
- E 最低限の基本的公共交通サービスレベル
- F 最小限に近い公共交通サービスレベル、農漁村部
- G 最小限の公共交通サービスレベル、農漁村部

範囲外 公共交通空白地域

(出典) 石巻市総合交通計画

土地利用規制(用途地域等)

- 用途地域や災害危険区域、土砂災害警戒区域等の土地利用規制に係る区域界を踏まえ、エリアの概形を設定する。

サービス拠点形成エリアの設定

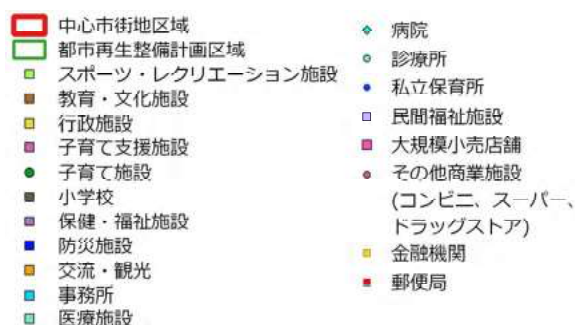
3. サービス拠点形成エリアの設定

都市核拠点（石巻駅周辺）

関連計画との整合と拠点の役割を支える機能の立地状況

石巻駅周辺は、都市計画マスタープランにおいて都市核拠点として位置づけられており、第3期中心市街地活性化基本計画における中心市街地区域、都市再生整備計画区域が設定されているため、検討対象とします。

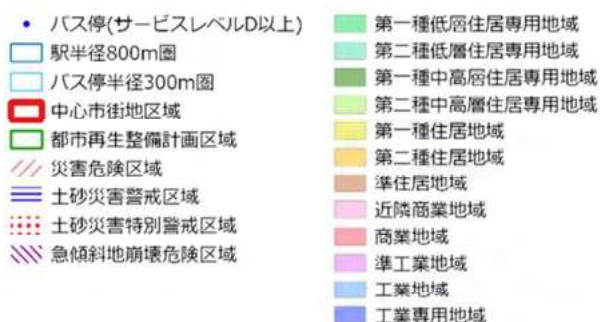
また、地域を特徴づける施設として、「行政施設」「病院(病床数 20 以上)」「大規模小売店舗」「福祉施設」「子育て支援施設」「交流・観光施設」「飲食店」「事務所(交流空間を備えたもの)」が立地しています。



駅等の公共交通からの徒歩圏、土地利用規制

利便性の高い公共交通からの徒歩圏として、石巻駅から半径800mの区域、石巻市総合交通計画におけるサービスレベル D 以上のバス停から半径 300m の区域を対象とします。

また、石巻駅周辺は商業地域に指定されており、用途地域の指定状況や災害危険区域、土砂災害警戒区域等の土地利用規制を踏まえ、区域を検討します。



関連計画や公共交通からの徒歩圏、土地利用規制、施設の立地状況等各種条件を踏まえ、都市核拠点のサービス拠点形成エリアを以下のように設定します。

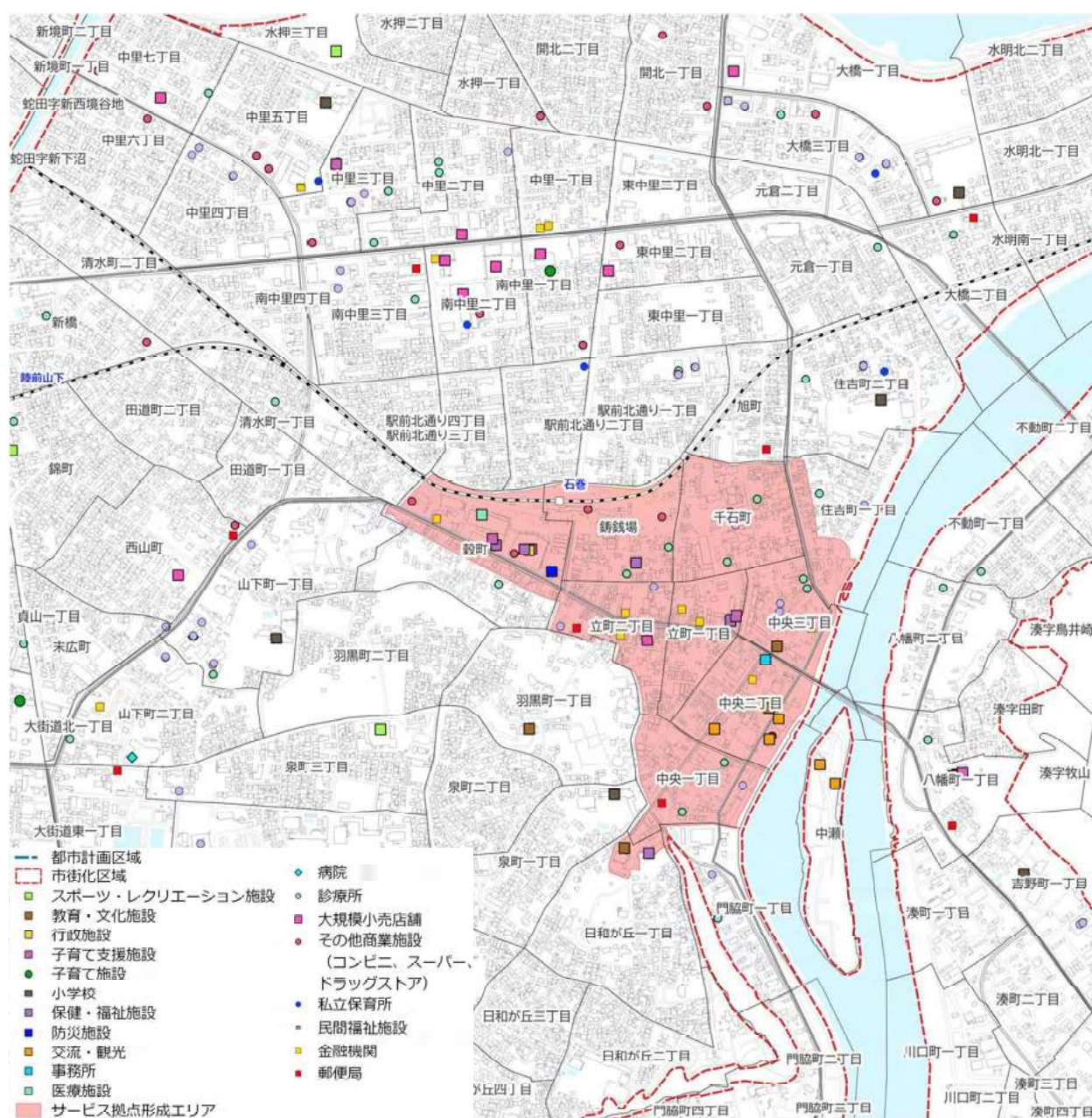
【－都市核拠点（石巻駅周辺）－の概要】

【面積】 48.8ha(市街化区域面積 3,325ha の約 1.5%)

【人口】 約 2,100 人(2020 年(令和2年))

【人口密度】 43.0 人/ha(2020 年(令和2年))

【－都市核拠点（石巻駅周辺）－の区域界】



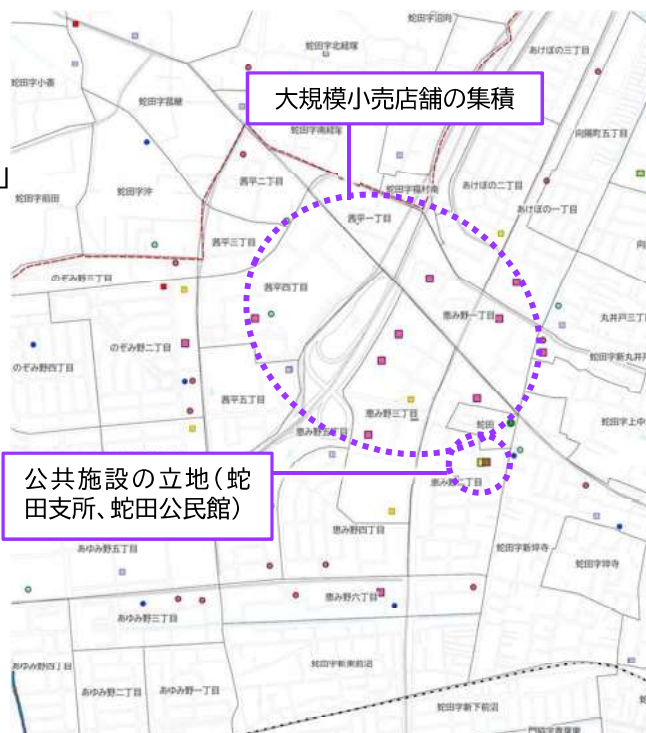
新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）

関連計画との整合と拠点の役割を支える機能の立地状況

蛇田地区は、都市計画マスタープランにおいて新都市拠点として位置づけられており、地域を特徴づける施設として、「大規模小売店舗」や蛇田支所、蛇田公民館等の「公共施設」が集積しています。

- 都市計画区域
- 市街化区域
- スポーツ・レクリエーション施設
- 教育・文化施設
- 行政施設
- 子育て支援施設
- 子育て施設
- 小学校
- 保健・福祉施設
- 防災施設
- 医療施設

- 病院
- 診療所
- 大規模小売店舗
- その他商業施設（コンビニ、スーパー、ドラッグストア）
- 私立保育所
- 民間福祉施設
- 金融機関
- 郵便局

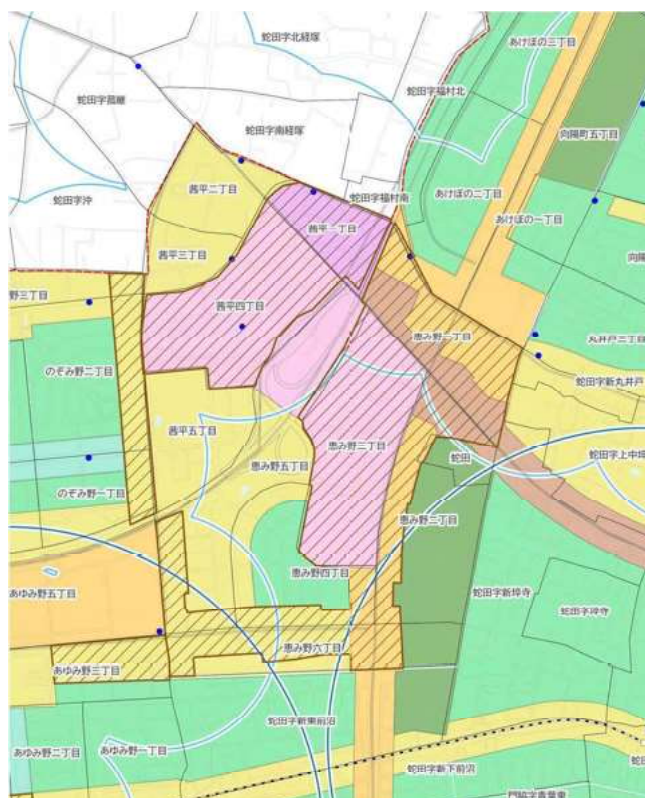


駅等の公共交通からの徒歩圏、土地利用規制

利便性の高い公共交通からの徒歩圏として、蛇田駅から半径800mの区域、石巻市総合交通計画におけるサービスレベル D 以上のバス停から半径 300m の区域を対象とします。

蛇田地区周辺は、近隣商業地域(茜平四丁目、恵み野三丁目)や準住居地域(県道 16 号沿い)に指定されており、これらの用途地域の指定状況や地区計画を踏まえ、区域を検討します。

- 都市計画区域
- 市街化区域
- バス停(サービスレベルD以上)
- 駅半径800m圏
- バス停半径300m圏
- 地区計画(商業・業務系地区区分)
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



関連計画や公共交通からの徒歩圏、土地利用規制、施設の立地状況等各種条件を踏まえ、新都市拠点のサービス拠点形成エリアを以下のように設定します。

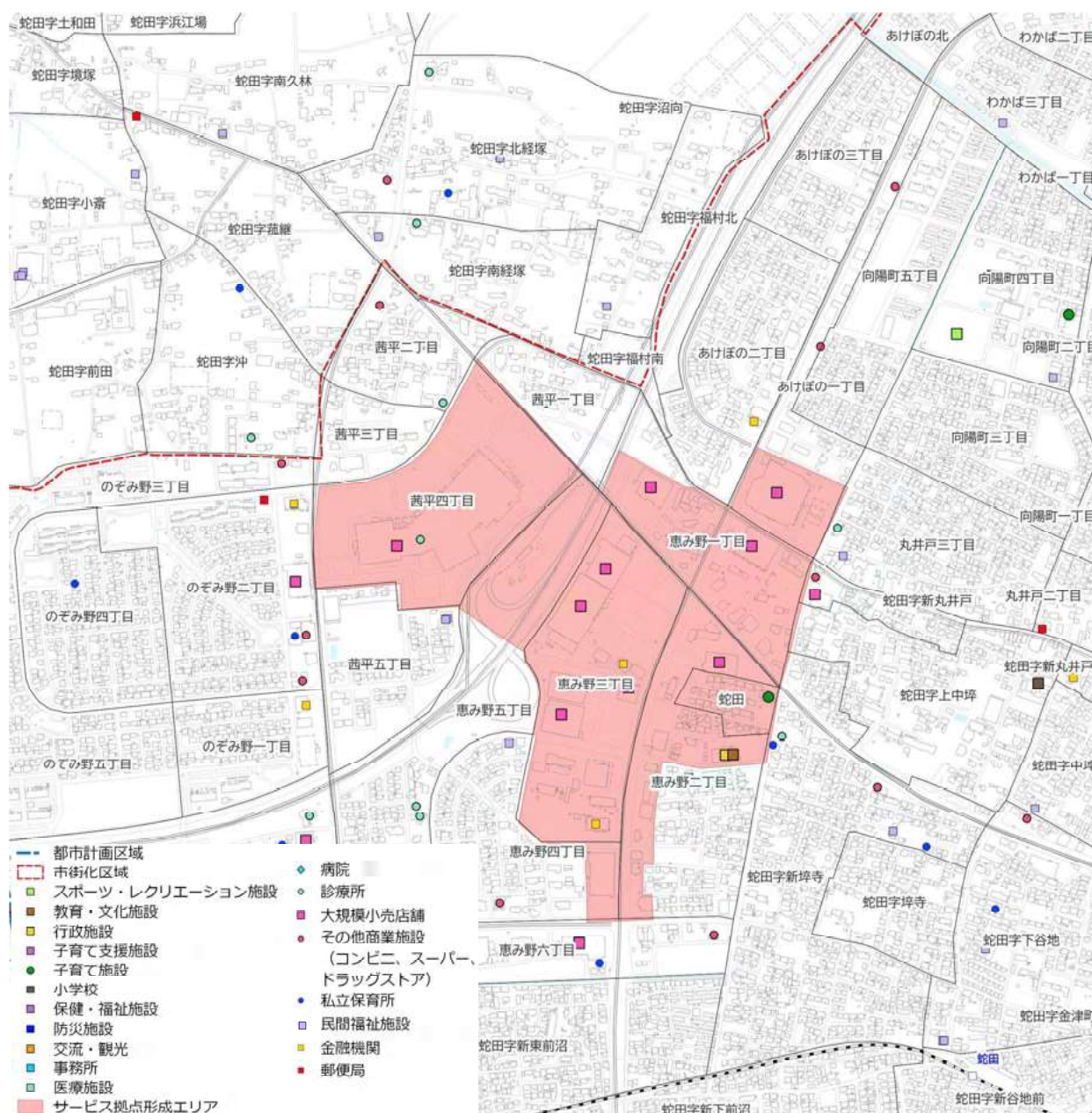
【－新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）－の概要】

【面積】 48.8ha（市街化区域面積 3,325ha の約 1.5%）

【人口】 約 700 人（2020 年（令和2年））

【人口密度】 14.3 人/ha（2020 年（令和2年））

【－新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）－の区域界】



4. サービス拠点形成エリアの拠点形成施策

(1) 誘導施設の設定

ア. 誘導施設とは

誘導施設とは、都市再生特別措置法第81条第2項に定める「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」のことであり、医療、商業、福祉、子育て、行政施設等の市民が日常生活を営む上で必要不可欠な生活サービス施設として位置づけることができます。

都市計画運用指針では、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

■誘導施設

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力があり、まちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

等を定めることが考えられる。

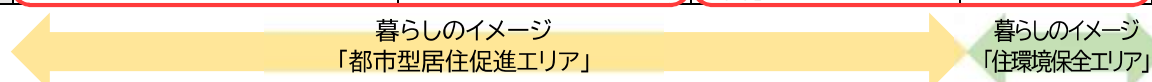
出典：第12版 都市計画運用指針(2023年(令和5年)7月)

また、立地適正化計画作成の手引き(2023年(令和5年)11月改訂)においては、中心拠点、地域／生活拠点ごとに想定される各種施設についてイメージが提示されており、拠点の役割に応じて設定する必要があります。本市においては、都市核拠点(石巻駅周辺)及び新都市拠点(石巻河南インターチェンジ周辺)を都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)として設定することとしており、都市の中心的な役割を果たす上で必要な施設を誘導施設として位置づけます。

準都市拠点(渡波駅周辺)は、半島沿岸部等の拠点として生活サービス施設が充足するよう、誘導施策により拠点構築に向けた取組を促進します。地域生活拠点は、行政・商業・医療・福祉施設といった、日常生活に最低限必要な施設の確保に向け、誘導施策により維持・誘導を図ります。

■拠点類型ごとに想定される施設と暮らしのイメージ

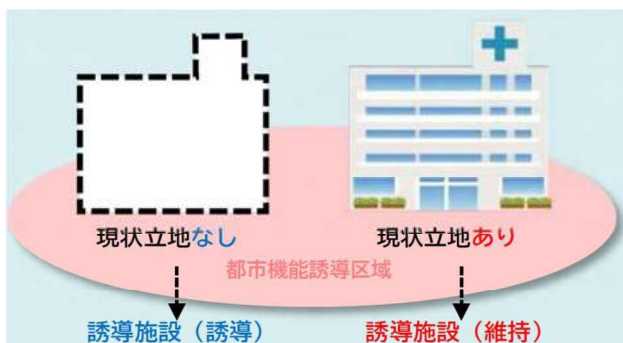
	都市核拠点	新都市拠点	準都市拠点	地域生活拠点
目指す姿・機能	・ 市民生活を支える多様な都市施設 ・ 市内外から人々が集い、働き、交流が生まれる拠点 ・ 市内外のクリエイティブな人材が集まり、職と住が共存する拠点 ・ 地域の歴史・文化資源や北上川沿いの公共空間等を活用し賑わう拠点	・ 広域型・沿道型の商業施設が集積し、幅広いサービスの提供が受けられる拠点 ・ 商業施設を中心に多機能な生活サービス施設が充実し、便利な生活を送ることができる拠点	・ 市民生活に必要な生活サービス施設が充足する利便性が高い拠点 ・ 交通ネットワークが維持され、公共交通へのアクセス性が高い拠点	・ 行政サービスを中心に、身近な生活を支える拠点 ・ 子どもから高齢者まで住み続けられる拠点
想定される施設	誘導施設・誘導施策により維持・誘導 ・ 市民生活を支える「高次都市施設(行政・医療・商業)」 ・ 多様な市民の居場所となり、交流を育む「福祉・子育て・社会教育施設」 ・ 多くの観光客・ビジネス客・就業者を呼び込み活気や賑わいを生み出す「観光・交流施設」	誘導施設・誘導施策により維持・誘導 ・ 日常生活の圏域を超えた広域地域を対象とする多くの市民生活を支える「高次都市施設(行政・商業)」 ・ 多様なライフスタイルに対応した「生活サービス施設(医療・子育て・福祉)」	誘導施設・誘導施策により維持・誘導 ・ 日常生活圏での市民生活を支える「高次都市施設(行政・商業)」 ・ 半島沿岸部等の拠点として広域的に市民生活を支える「生活サービス施設(医療・子育て・福祉)」	誘導施設・誘導施策により維持・誘導 ・ 身近な生活を支える「生活サービス施設(商業・医療・子育て・福祉)」



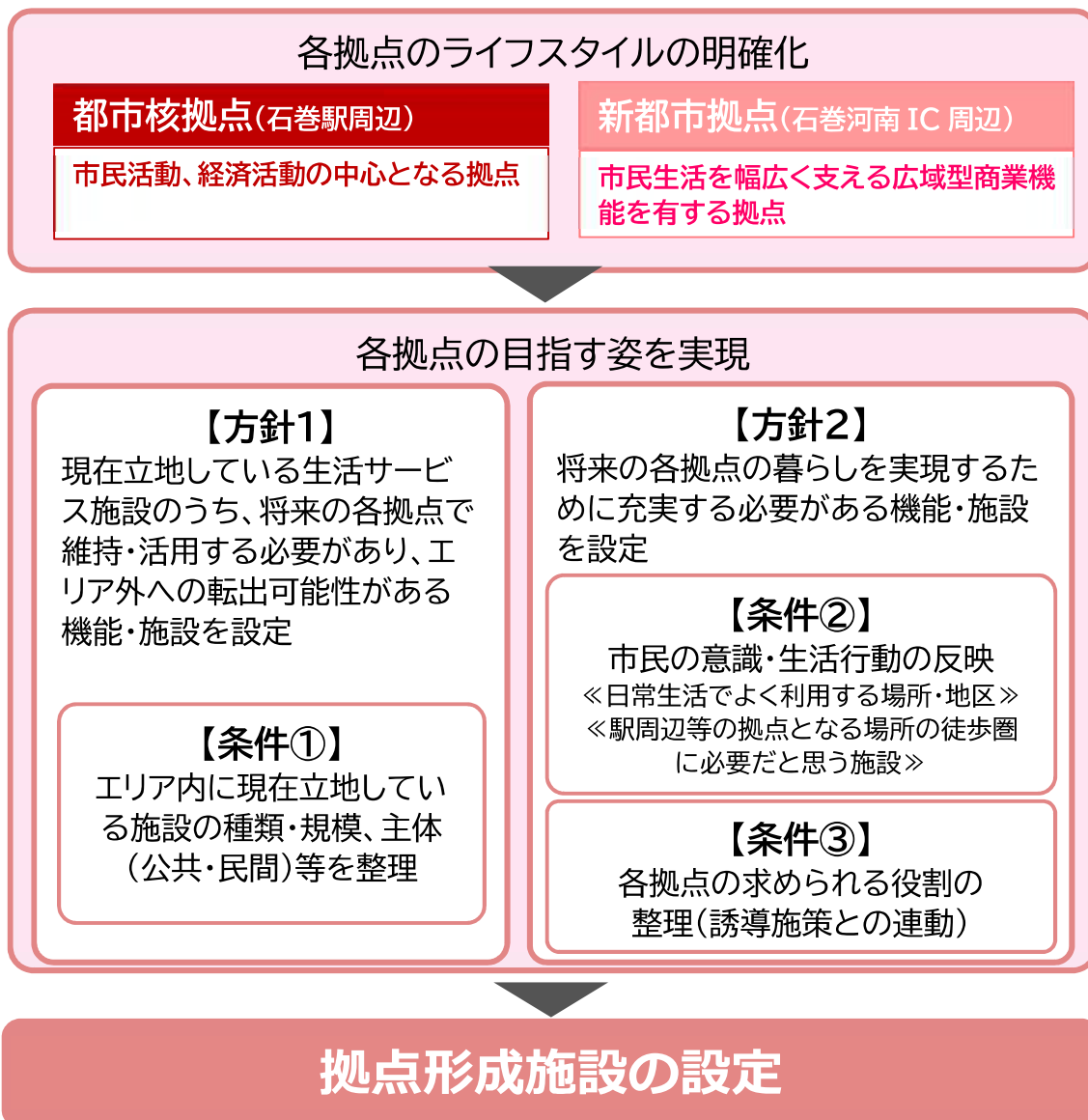
イ. 拠点形成施設の考え方

※「拠点形成施設」は都市再生特別措置法第81条第2項で定める「誘導施設」を示す

拠点形成施設は、サービス拠点形成エリアの機能誘導施策と連動し、市民意識調査結果を踏まえながら、都市核拠点と新都市拠点の暮らしのイメージを実現するために必要な施設を位置づけます。また、現在立地がなく、不足を補う、充実する必要がある施設だけでなく、現在立地があり今後も維持すべき施設も拠点形成施設として位置づけます。



■拠点形成施設 設定の考え方



都市核拠点（石巻駅周辺）

石巻駅周辺の都市核拠点における生活サービス施設の立地状況を整理します。

《条件①：エリア内に現在立地している施設の整理》



機 能	施 設	種類・規模等	主体
行 政	石巻市役所	—	公共
防 災	石巻市防災センター	—	公共
医 療	石巻市立病院	病院 180 床	公共
	かわらだ内科・胃大腸クリニック 等	診療所	民間
商 業	イオン石巻駅前	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	品川屋	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	セブンイレブン石巻駅南店 NewDays 石巻 等	コンビニエンスストア	民間
金 融	七十七銀行石巻支店 等	—	民間
郵便局	石巻立町郵便局 等	—	民間
子育て ・健 康 ・福 祉	石巻市子どもセンター「らいつ」	—	公共
	石巻市ささえあいセンター	—	公共
	石巻市保健相談センター	—	公共
	石巻市老人福祉センター寿楽荘	—	公共
	花水木デイサービスセンターもとまち等	通所介護(デイサービス)	民間
	華心	サービス付き高齢者向け住宅	民間
	SUN SUN ISLAND 石巻	有料老人ホーム	民間
交 流 ・観 光	石巻健康センター「あいプラザ・石巻」	市民交流施設	公共
	旧観慶丸商店	市民交流施設	公共
	アイトピアホール	市民交流施設	民間
	石巻市かわまち交流センター かわべい	市民交流施設	公共
	IRORI 石巻	事務所(コワーキングスペース)兼店舗	民間
	石巻中央公民館	—	公共
	いしのまき元気いちば	観光・交流・直売	民間
	いしのまき MANGA lab. ヒトコマ	—	民間

石巻駅周辺の都市核拠点は、駅を中心とした公共交通の結節点として市民生活を支えるとともに、多様な市民の交流、観光客等による活気・賑わいを生み出す拠点としての役割があります。

その実現に向けて、拠点形成施設は、市民活動、経済活動の中心となる拠点として、高次都市施設となる行政・商業・医療施設、市民生活を支える子育て・福祉施設とともに、賑わいを生み出す交流・観光施設を位置づけます。

《条件②：市民の意識・生活行動の反映》

【市民行動】 都市核拠点(穀町・立町・中央地区)：飲食、医療、福祉等の拠点

【拠点に必要な施設】 スーパー、大型ショッピングセンター、飲食店、病院・診療所等

《条件③：都市核拠点の求められる役割(誘導施策との連動)》

高次の都市機能が集積し、市民生活を支える

地域資源を活かした多様な市民の居場所となり、交流を育む

観光客・ビジネス客・就業者を呼び込み、活気や賑わいを生み出す

《維持、充実する必要がある施設》

機能	拠点形成施設	条件①	条件②	条件③
行政	市役所	○	○	
防災	防災センター	○	○	
医療	病院	○	○	
	診療所	○	○	
商業	大規模小売店舗	○	○	
	コンビニエンスストア	○	○	
金融	銀行、郵便局	○	○	
子育て・健康・福祉	子どもセンター	○		
	ささえあいセンター	○	○	
	保健相談センター	○		
	サービス付き高齢者向け住宅	○		
	有料老人ホーム	○		
	介護系施設(通所、訪問系)	○		
	障がい者支援施設	○		
交流・観光	市民交流施設	○		
	事務所等(飲食または物販とともにコワーキングまたはシェアオフィス機能等を備えたもの)	○		
	公民館	○		
	観光施設	○		
	その他の文化施設	○		

市民生活を支える高次都市機能

多様な市民の居場所・交流機能

活気・賑わいの創出

新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）

石巻河南インターチェンジ周辺の新都市拠点における生活サービス施設の立地状況を整理します。

《条件①：エリア内に現在立地している施設の整理》



機 能	施 設	種類・規模等	主 体
行 政	蛇田支所	—	公共
医 療	佐藤内科医院	診療所・内科・小児科・ 消化器科・循環器科	民間
商 業	イオンモール石巻	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	DCM ホームマック石巻蛇田店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	イトーヨーカドー石巻あけぼの店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	ヤマダ電機/スーパースポーツゼビオ石巻店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	ニトリ石巻店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	ケーズデンキ石巻本店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	ヨークベニマル石巻蛇田店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	ツルハドラッグ石巻恵み野店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	みやぎ生協蛇田店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
	カワチ薬品 石巻西店	店舗面積 2,000 m ² 以上	民間
金 融	七十七銀行蛇田支店 等	—	民間
子育て	蛇田保育所	定員 90 名	公共
交 流	蛇田公民館	—	公共

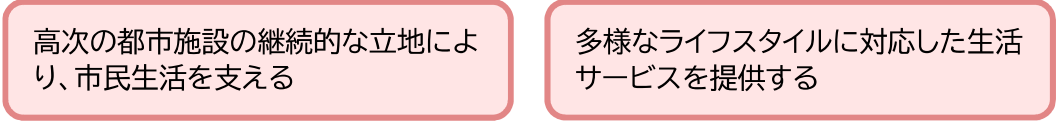
石巻河南インターチェンジ周辺の新都市拠点は、市民生活を幅広く支える広域型商業機能を有する拠点として、市内全域からの利用・活動の場となっており、持続的に市民の生活を支える役割があります。

その実現に向けて、拠点形成施設は、高次都市施設となる行政・商業施設を中心に、市民生活を支える機能として、医療、交流機能を位置づけます。

《条件②：市民の意識・生活行動の反映》

【市民行動】 新都市拠点(蛇田地区)：市民生活における多機能拠点(買物、飲食他)
 【拠点に必要な施設】 スーパー、大型ショッピングセンター、飲食店、病院・診療所等

《条件③：新都市拠点の求められる役割(誘導施策との連動)》



《維持、充実する必要がある施設》

機能	拠点形成施設	条件①	条件②	条件③
行政	支所	○	○	高次都市機能
金融	銀行、郵便局	○	○	
商業	大規模小売店舗	○	○	多機能な生活サービス機能
	コンビニエンスストア		○	
医療	診療所	○	○	
子育て	保育園、幼稚園、認定こども園	○		
交流	公民館	○		

ウ. 拠点形成施設の設定

方針1・方針2（条件①～③）を踏まえ、都市核拠点（石巻駅周辺）、新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）において抽出した施設について、拠点形成施設を整理します。

拠点形成施設として位置づけるもの

機 能	拠点形成施設	都市核拠点	新都市拠点
行 政	市役所	○	
	支所		○
防 災	防災センター	○	
医 療	病院(病床数 180 床以上の施設)	○	
	診療所(内科を有する施設)	○	○
商 業	大規模小売店舗(店舗面積 2,000 m ² 以上の施設)	○	○
子育て ・健康 ・福祉	子どもセンター	○	
	ささえあいセンター	○	
	保健相談センター	○	
	サービス付き高齢者向け住宅	○	
	有料老人ホーム	○	
交 流 ・観 光	市民交流施設	○	
	事務所等(飲食または物販とともにコワーキングまたはシェアオフィス機能等を備えたもの)	○	
	公民館	○	○
	観光施設	○	
	その他の文化施設	○	

今後、拠点形成施設としての位置づけを検討するもの

金 融	銀行、郵便局	◇	◇
医 療	診療所(内科以外)	◇	◇
商 業	コンビニエンスストア	◇	◇
子育て ・福祉	介護系施設(訪問、通所系)	◇	
	障害者支援施設	◇	
	保育所、幼稚園、認定こども園		◇
教 育	大学(サテライトキャンパスを含む)	◇	
	図書館	◇	

工. 拠点形成施設の定義

前項で設定した拠点形成施設について、施設の規模と法律や条例で定められている施設の定義を整理します。サービス拠点形成エリア外の区域で、規模・定義に該当する拠点形成施設を対象に開発や建築等の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

都市核拠点(石巻駅周辺)

拠点形成施設	規模等	定義
市役所	—	地方自治法第4条第1項に規定する事務所
防災センター	—	石巻市防災センター条例第1条に規定する施設
病院	病床数180床以上の施設	医療法第1条の5第1項に規定する施設
診療所	内科を有する施設	医療法第1条の5第2項に規定する施設
大規模小売店舗	店舗面積 2,000 ㎡以上の施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設
子どもセンター	—	石巻市子どもセンター条例第2条に規定する施設
ささえあいセンター	—	石巻市ささえあいセンター条例第1条に規定する施設
保健相談センター	—	石巻市保健相談センター条例第1条に規定する施設
サービス付き高齢者向け住宅	—	高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定する施設
有料老人ホーム	—	老人福祉法第29条第1項に規定する施設
市民交流施設	—	第3期石巻市中心市街地活性化基本計画において市民交流施設として位置づける施設
事務所等	—	飲食または物販とともにコワーキングまたはシェアオフィス機能等を備えた事務所等の施設
公民館	—	石巻市公民館条例第3条に規定する施設
観光施設	—	観光の振興を図り、飲食、直売サービスを備え、地域住民の交流や地域の活性化に資する施設
その他の文化施設	—	誰でも利用でき、都市の居場所となる交流機能を備え、文化・観光振興を支える施設

新都市拠点(石巻河南インターチェンジ周辺)

拠点形成施設	規模等	定義
支所	—	石巻市支所設置条例第3条に規定する施設
診療所	内科を有する施設	医療法第1条の5第2項に規定する施設
大規模小売店舗	店舗面積 2,000 ㎡以上の施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設
公民館	—	石巻市公民館条例第3条に規定する施設

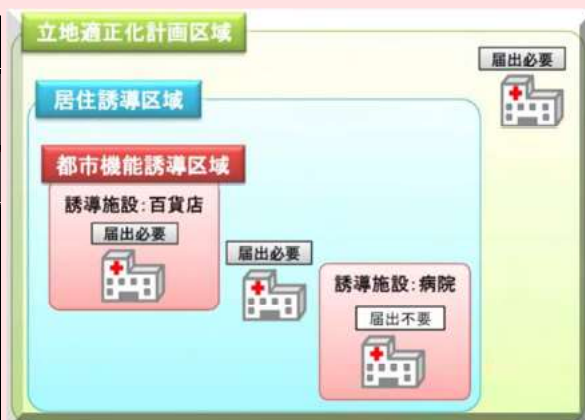
(2) 届出制度による機能誘導

都市機能誘導区域内(サービス拠点形成エリア内)の区域における生活サービス施設等の誘導施設(拠点形成施設)の立地を誘導するとともに、都市機能誘導区域外(サービス拠点形成エリア外)の区域における誘導施設(拠点形成施設)の整備の動きを把握するため、都市機能誘導区域外(サービス拠点形成エリア外)の区域での誘導施設(拠点形成施設)を有する建築物の開発行為・建築等行為に係る届出が必要になります(都市再生特別措置法 第108条第1項)。市長は、届出をした者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)への立地を促す等の勧告を行うことができます(都市再生特別措置法 第108条第3項)。

■届出対象行為(都市再生特別措置法 第108条第1項)

○都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務づけられる。

開発行為
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外
①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



出典:改正都市再生特別措置法等についての説明資料(国土交通省)

■届出の時期(都市再生特別措置法 第108条第1項)

・開発行為等に着手する30日前までに、届出を行う

都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)の中で誘導施設(拠点形成施設)を休止し、又は廃止しようとする場合にも、原則として市長への届出が義務づけられます(都市再生特別措置法 第108条の2第1項)。

■届出対象行為(都市再生特別措置法 第108条の2第1項)

休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

■届出の時期(都市再生特別措置法 第108条の2第1項)

・誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行う

(3) 機能誘導施策

都市核拠点（石巻駅周辺）

石巻駅周辺の都市核拠点においては、市役所や病院等の高次都市施設の集積とともに、多様な世代の居場所となり、観光客や市民の交流の場となる機能誘導を図ります。

《エリアビジョンの実現に向けた施策》

施策① 高次の都市機能が集積し、市民生活を支える

石巻駅周辺には、市役所やイオン石巻駅前店等の市民生活の拠点施設が立地しています。また、津波復興拠点整備事業により、市立病院やささえあいセンター、防災センターといった都市施設が集積しています。これらの高次都市施設の継続立地により、市民生活及び地域経済の拠点としての機能を維持します。

【具体施策】

- ✓ 行政施設、商業・医療施設等の高次都市施設の集積
- ✓ 届出制度による生活サービス施設の継続立地・誘導
- ✓ 子育て世代が安心して暮らし、子どもが学べる環境・施設の充実

施策② 地域資源を活かした多様な市民の居場所となり、交流を育む

石巻駅を中心とした市の拠点として、高校生や大学生等の若者や、多様な市民の居場所づくりを推進します。そのために、民間事業者・飲食店等と連携した居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりや低未利用土地の活用により、交流の場としての魅力向上を図ります。

【具体施策】

- ✓ 若者の日常の居場所づくり
- ✓ 官民連携によるまちなかウォークブルの推進
- ✓ 低未利用土地の再編や公有地の活用
- ✓ 駐車場の配置適正化

施策③ 観光客・ビジネス客・就業者を呼び込み、活気や賑わいを生み出す

復興を機に、中心市街地において新たな人材の起業や移住等により関係人口が創出され、観光・交流が進んでいます。観光交流施設の維持・誘導を図るとともに、新たな人材による起業を推進し、活気や賑わいを生み出す拠点形成を図ります。

【具体施策】

- ✓ 観光客や市民が交流できる空間づくり
- ✓ 堤防一体空間を活用したかわまちづくりの推進
- ✓ 新たな起業の推進

【具体施策：都市再生整備計画(まちなかウォーカブル推進事業)】

重点

車中心から人中心の空間へと転換を図るため、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在快適性の向上を目的として市や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組を重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進します。

■本市の中心市街地の現状及び課題

<現 状>

- ・川沿いエリアに商業・観光・交流機能を有した様々な施設等が整備。川沿いエリア周辺の歩行者・自転車通行者数は増加し、川沿いエリアに整備した施設には年間 100 万人以上訪れるなど、川沿いエリアには賑わいが生まれてきている。
- ・一方で、駅前エリア及び立町・中央エリアの歩行者・自転車通行者数は横ばい状態のまま変化が生じていない。

<課 題>

川沿いエリアの賑わいの「まちなか」への拡大

石巻市都市再生整備計画(石巻かわまちエリア)策定(2022 年(令和4年)3月)

■整備方針及び実施する事業

歩行者が安心して楽しく歩くことができる歩行者空間の創出

- ・ベンチアートの設置
- ・デジタルサイネージの設置

多くの市民が利用できる交流空間の創出

- ・石巻駅前広場のバリアフリー化
- ・旧石巻ハリストス正教会教会堂の外構整備

官民連携による魅力ある滞在空間の創出

- ・ワークショップの開催
- ・社会実験の実施



【具体施策:官民連携まちなか再生推進事業】

重点

官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組等を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図ります。

エリアプラットフォームは、エリアの将来像の検討や共有を行いながら、官民連携による持続可能なまちづくりを推進します。

■官民連携まちなか再生推進事業の取組イメージ



未来ビジョン等に基づく各種取組



出典:官民連携まちなか再生推進事業の概要
(国土交通省)

【具体施策：低未利用土地の利用促進】

重点

① 低未利用土地の利用及び管理に関する指針(低未利用土地利用等指針等)

低未利用土地の発生による都市のスポンジ化(低密度化)への対応として、低未利用土地の地権者に具体的な対策の進め方を案内し、適正な管理を促すことができます。市は指針に基づき、管理不全が続く場合には勧告を実施できます。

■低未利用土地利用等指針(都市再生特別措置法第81条第14項)

利用指針	管理指針
・都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)内において、生活サービス施設の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨すること ・居住誘導区域(都市型居住促進エリア)内において既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨すること	・空き家においては、定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃を行うこと ・空き地等においては、雑草の繁茂及び害虫の発生を予防するための定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと

■低未利用土地権利設定等促進事業区域(都市再生特別措置法第81条第15項)

事業区域	都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)または居住誘導区域(都市型居住促進エリア)
事業に関する事項	促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権 等 立地を誘導すべき誘導施設(拠点形成施設)等： 都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)における誘導施設(拠点形成施設) 居住誘導区域(都市型居住促進エリア)における住宅 等

② 低未利用土地利用促進協定

人口減少等を背景とした、まちなかで増加している低未利用土地の利用促進を図るため、所有者等の同意に基づき、市や都市再生推進法人と協定を締結することにより、低未利用土地の所有者に代わって、市又は都市再生推進法人が周辺居住者によって心地よい環境づくり(緑地、広場、集会場等の施設整備や管理)を行うことができます。(都市再生特別措置法第80条の3～8)



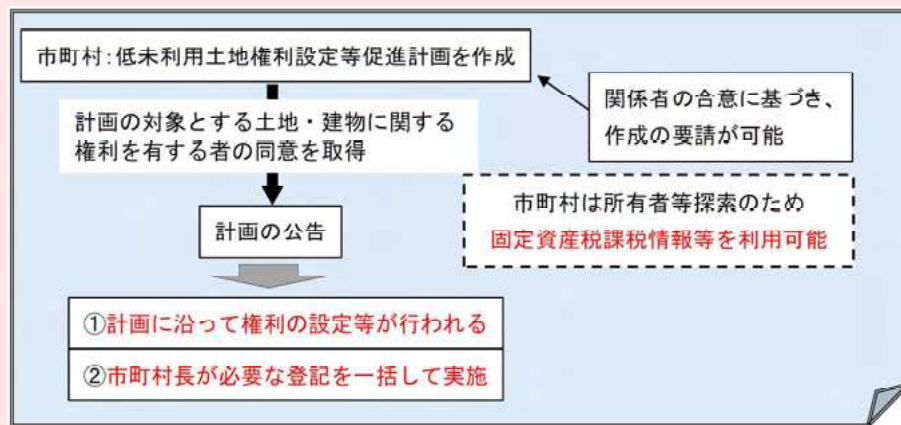
③ 低未利用土地権利設定等促進計画

長年に渡り空き地や空き家となっている土地は、権利者の利用動機が乏しく、また土地自体が小さく、散在し、不整形で使い勝手が悪いケースが多いです。

これまで、行政は民間の所有地に対して受動的な制度（開発、建築行為）によって関与してきましたが、本計画は行政による能動的な働きかけが可能です。

低未利用土地の地権者等と利用希望者とを市がコーディネートし、所有権に拘らず、市が低未利用土地権利設定等促進計画を作成し公告することにより、複数の土地や建物に一括して権利設定や必要となる登記を市長が一括して実施することができます。（都市再生特別措置法第109条の14～21）

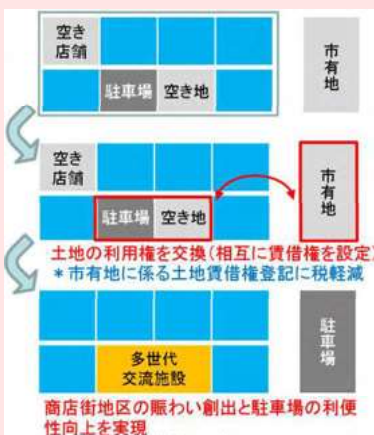
■制度フロー



■活用イメージ

《土地の利用権の交換》

- ・ まちなかの低未利用土地と市有地の利用権を交換し、まちなかの賑わい創出に資する施設・空間整備に活用できます。



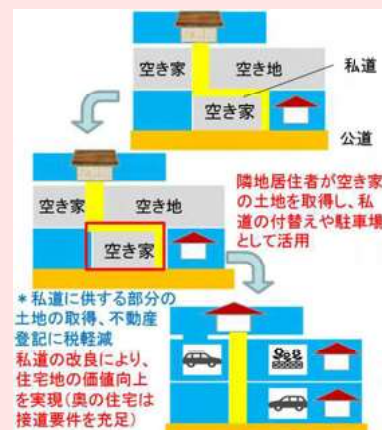
《土地の所有権の集約》

- ・ 各地権者が都市再生推進法人等に土地・建物の所有権移転と利用権設定を行い、細分化されていた土地を集約して活用できます。



《区画の再編》

- ・ 周辺の低未利用土地を取得して、私道の付替えや駐車場活用することで住宅地の価値向上、接道要件の充足に活用できます。

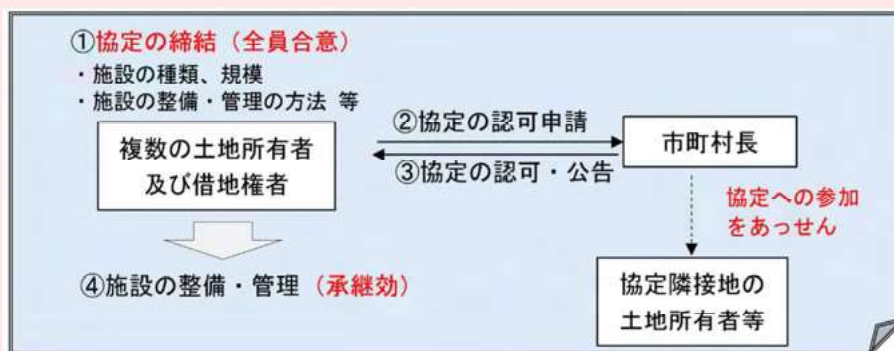


出典：立地適正化計画作成の手引き（2023年（令和5年）11月改訂）、都市のスポンジ化対策 活用スタディ集（国土交通省）

④ 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)

低未利用土地の発生を好機と捉え、地域コミュニティにとって必要な、身の回りの公共空間の種地として活用するため、地権者合意による協定を締結し、必要な施設の整備・管理に関するルールを設定します(市の認可公告により、後に地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」が付与)。市は、認可及び周辺地権者への参加あっせん権限を持ち、地域コミュニティ等の自主的な活動をサポートします。(都市再生特別措置法第109条の4～6)

■制度フロー



■活用イメージ



出典：立地適正化計画作成の手引き(2023年(令和5年)11月改訂)、都市のスポンジ化対策 活用スタディ集(国土交通省)

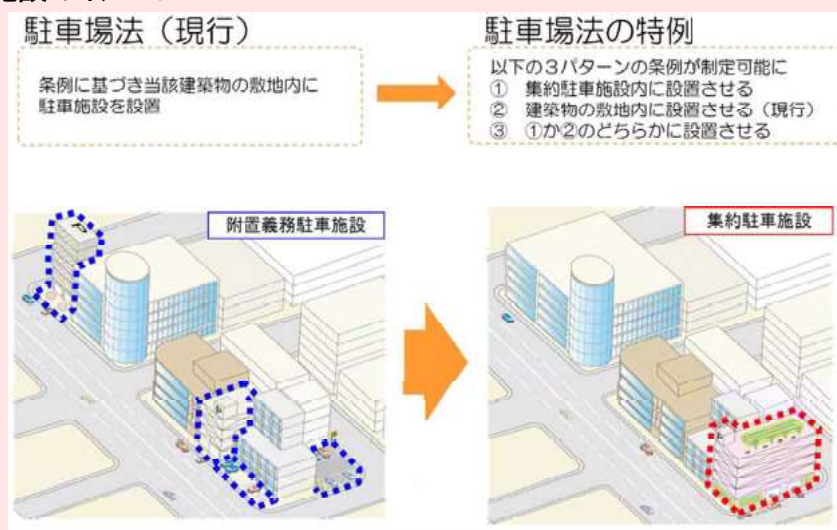
【具体施策：駐車場の配置適正化】

立地適正化計画により都市機能誘導区域内に都市機能を誘導することで、自動車流入量の増加の懸念への対応として、駐車場の配置適正化を推進することが可能です。(都市再生特別措置法第 81 条第 6 項第 1 号)

都市機能誘導区域内に駐車場配置適正化区域並びに集約駐車施設の位置及び規模を記載した場合、駐車場配置適正化区域で建築物の新築、増築等をしようとするものに対し、条例で集約駐車施設内に駐車施設を設けなければならない旨等を定めることができます。

駐車場の配置適正化により、自動車と歩行者の動線を分離し、安全・快適で歩きやすい環境の空間の構築や連続する街並みの形成、土地の有効利用が図られる等の都市の魅力を創出するまちづくりを推進できます。

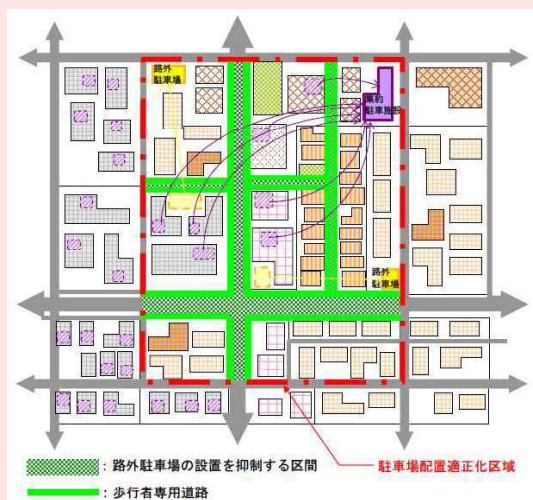
■集約駐車施設のイメージ



■駐車場配置適正化区域と駐車場の配置イメージ

歩行者優先の面的なエリアとして駐車場配置適正化区域を設定し、路外駐車場及び集約駐車施設は駐車場配置適正化区域の外縁部への配置を誘導。

特定の通りに沿った線的なエリアとして駐車場配置適正化区域を設定し、路外駐車場及び集約駐車施設は通りに面さない後背地に誘導。



新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）

石巻河南インターチェンジ周辺の新都市拠点においては、大規模商業施設等の高次都市施設の集積とともに、多岐にわたる市民ニーズに応える施設の充実を図ります。

《エリアビジョンの実現に向けた施策》

施策① 高次の都市施設の継続的な立地により、市民生活を支える

石巻河南インターチェンジ周辺の新都市拠点は、市民の買物や娯楽の拠点となっており、広域的な利用がされています。将来も市民生活を幅広く支える広域型商業機能を有する拠点として、商業施設を中心とした生活サービス施設の継続的な立地・誘導を図ります。

【具体施策】

- ✓ 行政施設、商業施設等の高次都市施設の集積
- ✓ 届出制度による生活サービス施設の継続立地・誘導

施策② 多様なライフスタイルに対応した生活サービスを提供する

商業を中心に多様なライフスタイルに対応した生活サービスを提供するため、拠点周辺の人口密度を維持しながら、生活に必要な医療、子育てや交流施設（公民館等）の継続立地及び誘導を図ります。

【具体施策】

- ✓ 日常の医療施設の充実
- ✓ 子どもから高齢者まで安心して暮らせる生活サービス施設の充実

5. 準都市拠点の拠点構築

(1) エリアビジョン

準都市拠点(渡波駅周辺)〈サービス拠点形成エリアとして拠点化するエリア〉

目指す姿

生活サービス施設が充足し、交通ネットワークを支える拠点



- ✓ 半島沿岸部等を中心とする市民にとっての拠点として、行政施設や商業施設、医療、子育て、福祉施設等が充足し、穏やかな生活を送ることができている。
- ✓ 都市基盤が充実しており、バスや鉄道といった公共交通にアクセスしやすく、周辺地域との交通ネットワークが強化されている。

【求められる機能】

- ・ 半島沿岸部等から人々が訪れ、商業をはじめとする生活サービス施設が充足している地域
- ・ 交通ネットワークが維持され、公共交通へのアクセス性が高く、様々な手段で拠点到訪することができる地域

拠点化しないことによるリスク

- ▶ 拠点として位置づけないことにより、生活サービス施設等の撤退が懸念され、周辺地域の生活利便性が低下
- ▶ 周辺人口の減少により交通ネットワークの維持が困難になり、自動車が無いと生活できないエリアになる可能性

拠点化により期待される効果

- ▶ 交通ネットワークの維持と都市核拠点を中心とした東西の拠点構築により、バランスの取れた都市構造が実現し、拠点内への生活サービス施設の充足率と生活利便性が向上
- ▶ 生活利便性の向上により、拠点周辺への居住誘導が促進



（２）準都市拠点の拠点構築

準都市拠点（渡波駅周辺）

渡波駅周辺の準都市拠点においては、既成市街地の生活サービス施設の維持及び半島沿岸部等を中心とする市民にとっての拠点としての交通ネットワークの強化により、将来のサービス拠点形成エリアとして拠点化を図ります。

《エリアビジョンの実現に向けた施策》

施策① 生活に必要な施設を持続的に立地・誘導する

渡波駅周辺の準都市拠点は、市東部の拠点として、既成市街地に充足している生活施設（行政サービス機能、商業機能等）を維持するとともに、新たな機能誘導、機能集約を図りながら、将来のサービス拠点形成エリアとして拠点化を目指します。

また、拠点周辺においては、福祉分野等と連携しながら住み慣れた地域で安心して暮らすことができる居住を促進します。

【具体施策】

- ✓ 日常生活を支える行政サービス機能や商業機能の維持・誘導
- ✓ 医療施設等の新たな機能誘導の検討
- ✓ 地域包括支援との連携による住み慣れた地域での生活の継続

施策② 市東部の交通結節点として、市内の各地域と市街地部の移動を支える

市東部の交通結節点として、半島沿岸部等を中心とする市民にとっての拠点としての役割があります。そのため、市民の移動を支え、生活利便性を維持する拠点として、半島沿岸部等と市街地をつなぐ交通結節機能の強化を図ります。さらに、将来のサービス拠点形成エリアとして、地域連携軸を中心に都市核拠点や新都市拠点とのネットワークを強化します。

【具体施策】

- ✓ 半島沿岸部等と市街地をつなぐ交通結節機能の強化
- ✓ 地域連携軸を中心とした都市核拠点・新都市拠点とのネットワークの強化