

第7章 都市型居住促進エリア

1. エリアビジョン

都市型居住促進エリア (サービス拠点形成エリアの周辺及び交通ネットワークの沿線)

目指す姿

生活サービス施設にアクセスしやすく、利便性の高い暮らしができるエリア



- ✓ 拠点が身近にあり、歩いて暮らすことができ、公共交通ネットワークにアクセスしやすく、子どもから高齢者まで、安全安心・快適に暮らしている。
- ✓ 安全な居住地を形成するとともに、空き家・空き地等の低未利用資源を活用し、市外からの転入、市内の住み替えを促進する。

【求められる機能】

- ・ サービス拠点形成エリア(3拠点)を中心に、都市機能にアクセスしやすい地域
- ・ 電車やバス等の公共交通によるスムーズな移動ができ、歩いて暮らせる地域
- ・ 復旧・復興事業により整備された都市基盤を活かし、快適で安全・安心な暮らしを実現する地域

エリアが抱えるリスク

- ▶ 人口密度の低下により、様々な生活サービス水準の低減につながり、サービスの量・質が縮小

計画の策定で期待される効果

- ▶ 都市型のライフスタイルを志向する人々の移住・定住により人口密度を維持し、生活サービス施設が近接し、歩いて暮らせる利便性の高い暮らしを実現
- ▶ 充実した都市基盤を活かし、安全・安心で快適な暮らしを将来にわたって維持

施設やインフラが充実して、安心して快適に暮らせるね♪



いろいろな交通手段があって、生活に便利だね♪

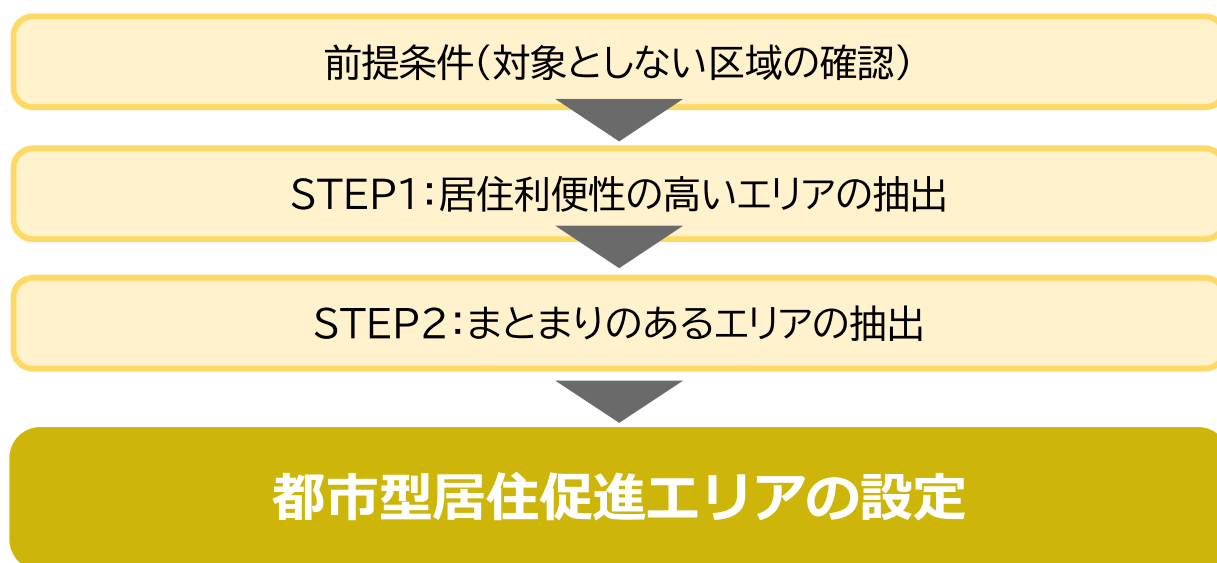


2. 都市型居住促進エリアの考え方

※「都市型居住促進エリア」は都市再生特別措置法第81条第2項に基づく「居住誘導区域」を示す

都市型居住促進エリアは、『生活サービス施設にアクセスしやすく、利便性が高い暮らしができるエリア』としてのライフスタイルが享受できるよう、エリアビジョンの実現に向けて区域を設定します。

そのため、STEP1では「人口密度」「生活サービス施設の集積」「公共交通アクセス性」「都市基盤の充実度」の良好な、居住性の高いエリアを抽出するとともに、STEP2では、長期的な将来に目指すべき都市像を見据え、まとまりのある市街地形成に向けた都市型居住促進エリアを設定します。



3. 都市型居住促進エリアの設定

前提条件(対象としない区域の確認)

都市型居住促進エリアの設定にあたっては、石巻広域都市計画区域(13,014.5ha)と河北都市計画区域(1,508.0ha)を対象としますが、以下の各条件においては、対象としない区域とします。

1)都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条において、

【居住誘導区域に含まないこととされている区域】

⇒ 市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域

【総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている区域】

⇒ 土砂災害警戒区域

2)都市計画運用指針において、

【慎重に判断を行うことが望ましいとされている区域】

⇒ ・工業専用地域

・地区計画において、住宅の立地を制限している地区(須江、南境、開成)

3)その他、独自に居住誘導区域に含まない区域

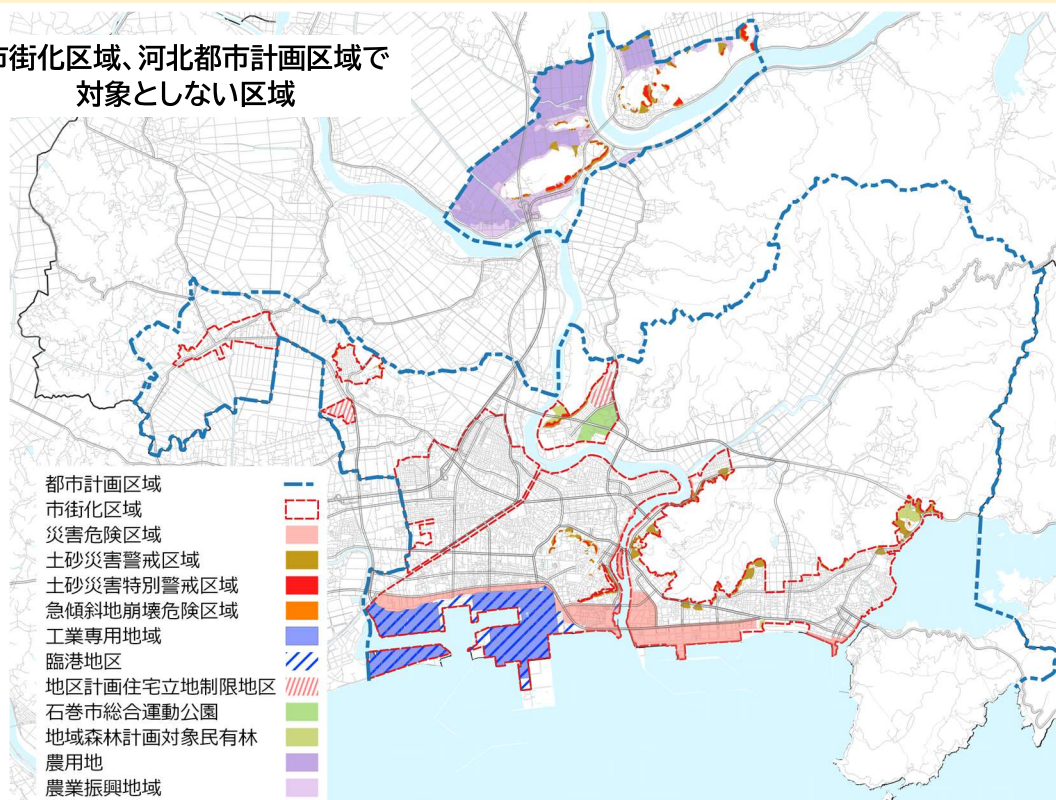
⇒ ・臨港地区

・農業振興地域

・市街化区域内の大規模公園 対象:石巻市総合運動公園

・市街化区域内の山林等 対象:地域森林計画対象民有林

市街化区域、河北都市計画区域で
対象としない区域

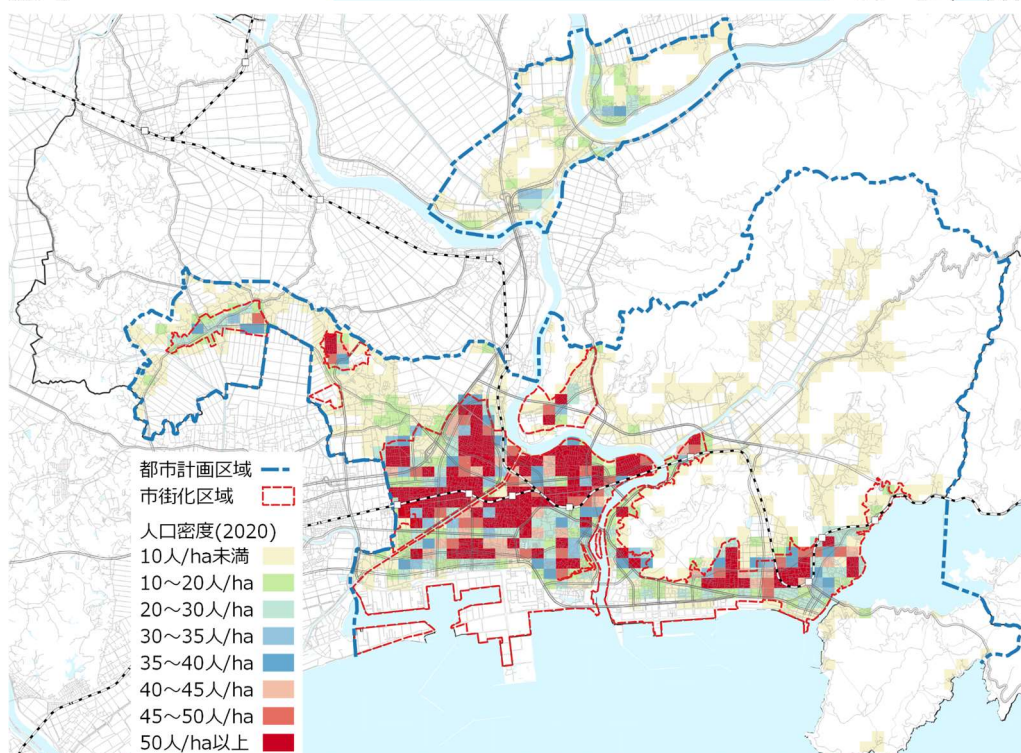
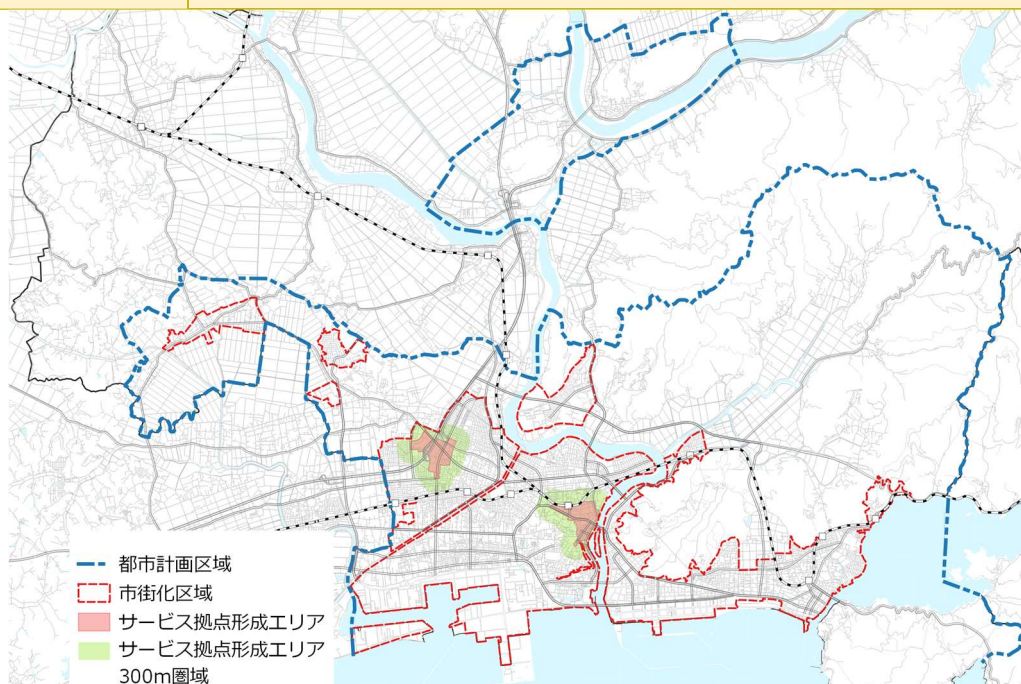


STEP1:居住利便性の高いエリアの抽出

居住利便性の高いエリアとして、集積(都市施設集積性、人口集積性)、移動(交通利便性)、居住(居住環境性)の視点により、以下の条件で該当エリアを抽出します。

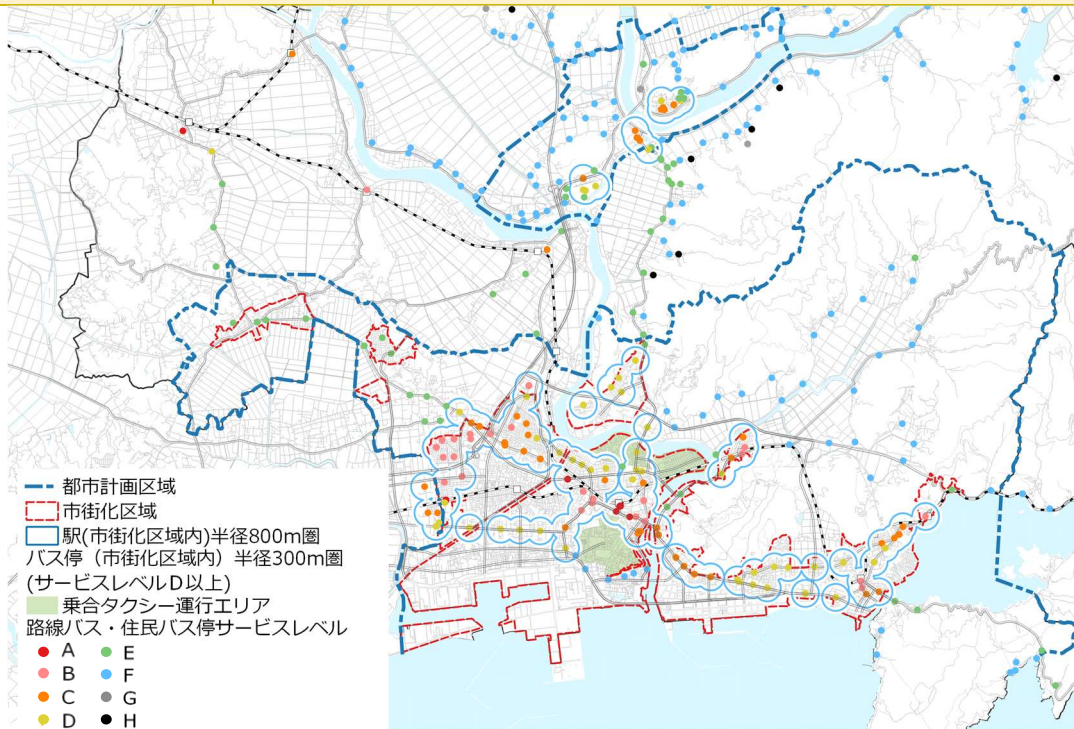
【集積】

視点	条件①
都市施設集積性	都市施設集積性:サービス拠点形成エリア及びその周辺の区域 ⇒サービス拠点形成エリア及びサービス拠点形成エリアから 300m 圏
人口集積性	⇒2020 年(令和 2 年)人口密度が 40 人/ha を上回る区域



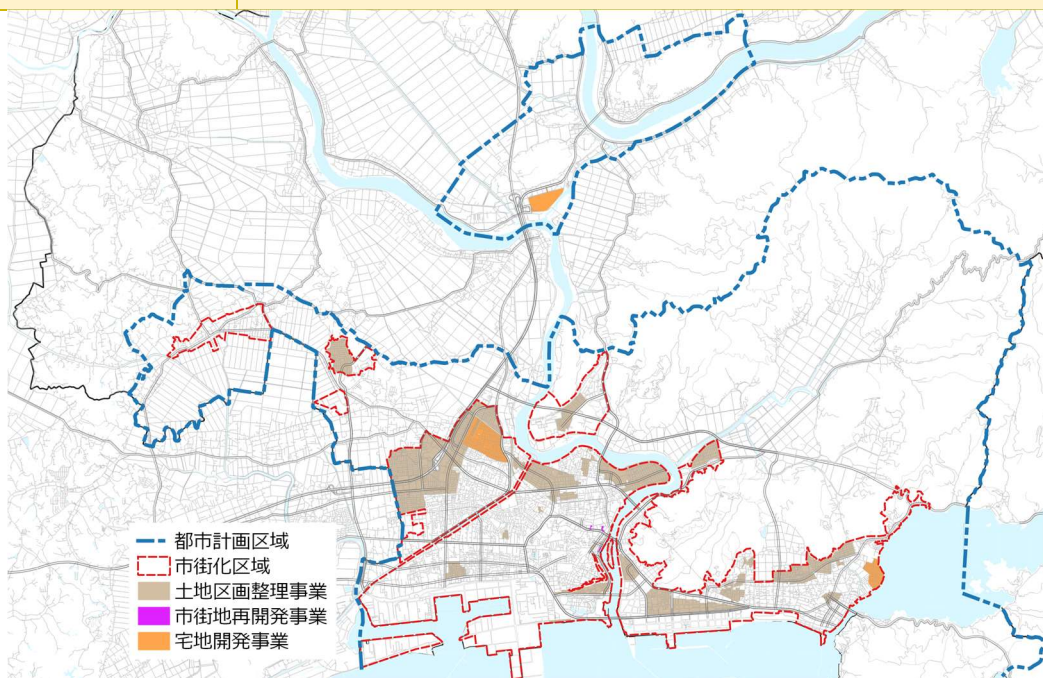
【移動】

視点	条件②
交通利便性	主要幹線道路沿道で交通利便性が高い区域 ⇒ ・鉄道駅から 800m 圏、石巻市総合交通計画におけるサービスレベル「A」～「D」のバス停から 300m 圏 ・乗合タクシー運行エリア

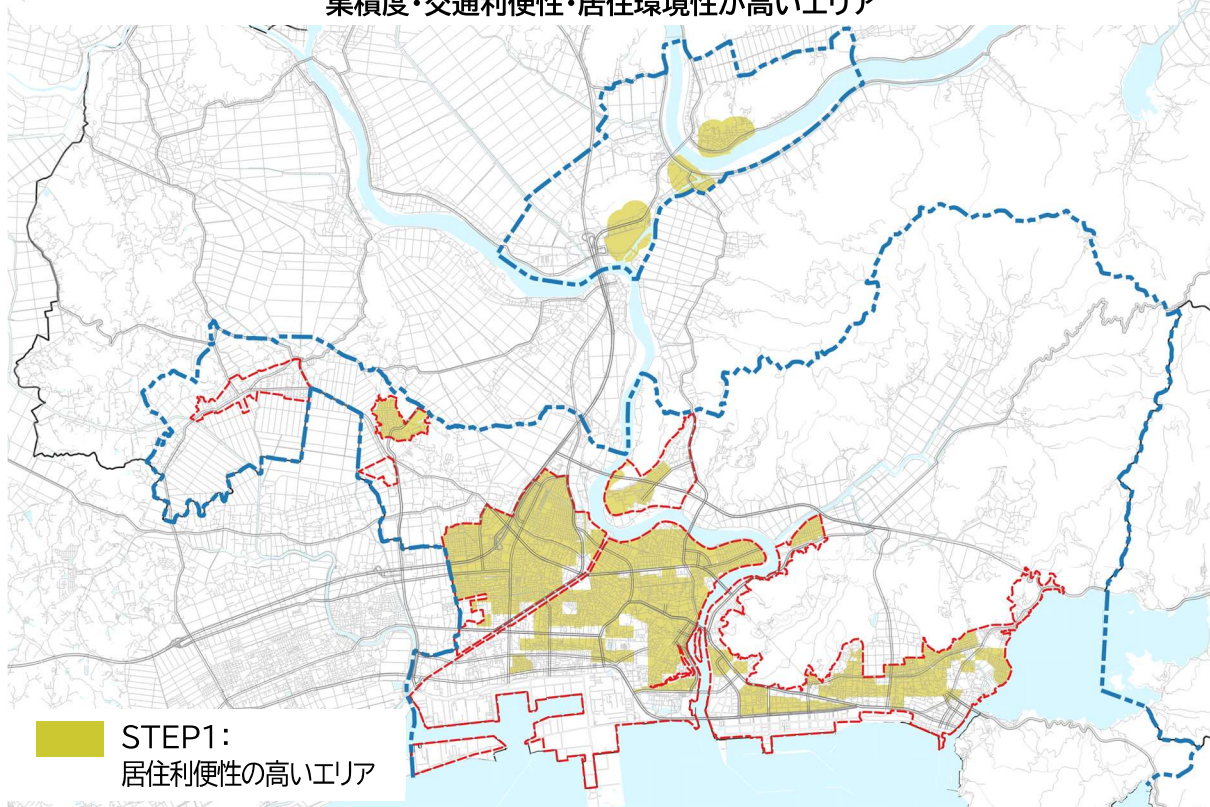


【居住】

視点	条件③
居住環境性	市街地開発事業等の区域 ⇒土地区画整理事業や防災集団移転促進事業等による市街地・住宅地を形成した地域

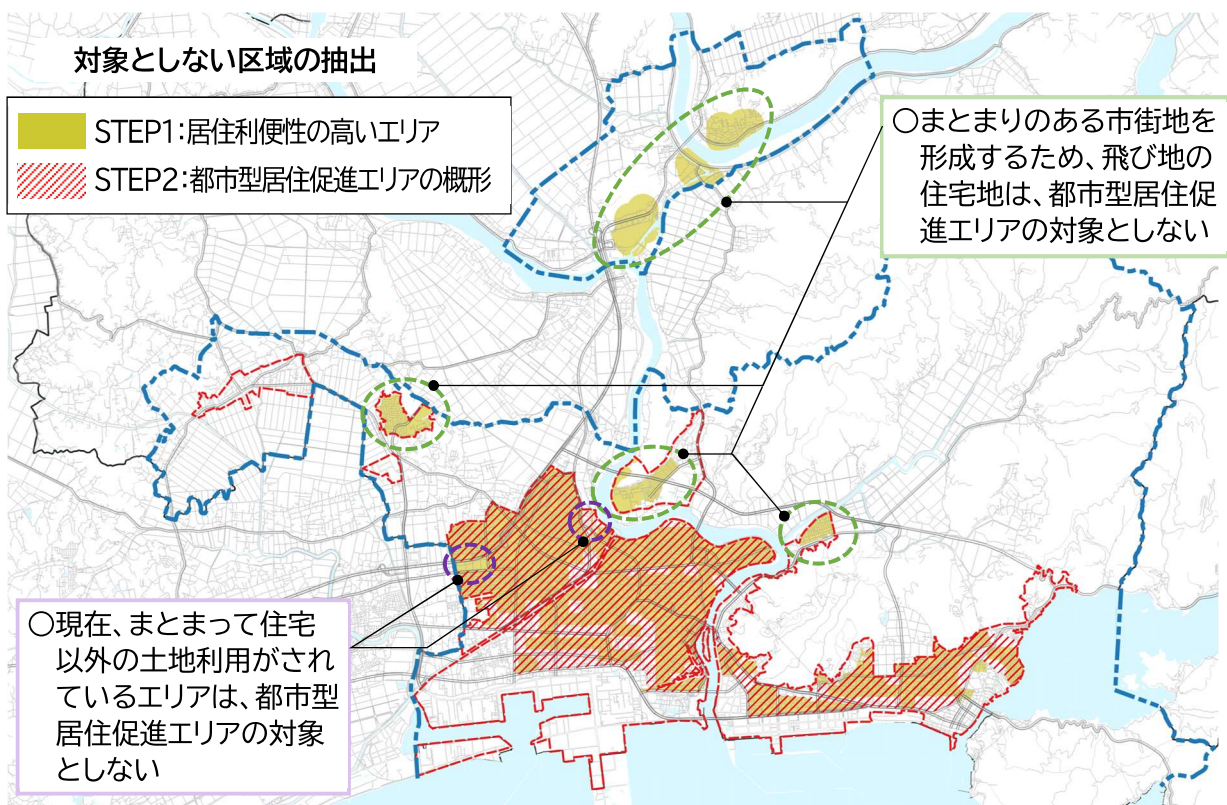


集積度・交通利便性・居住環境性が高いエリア

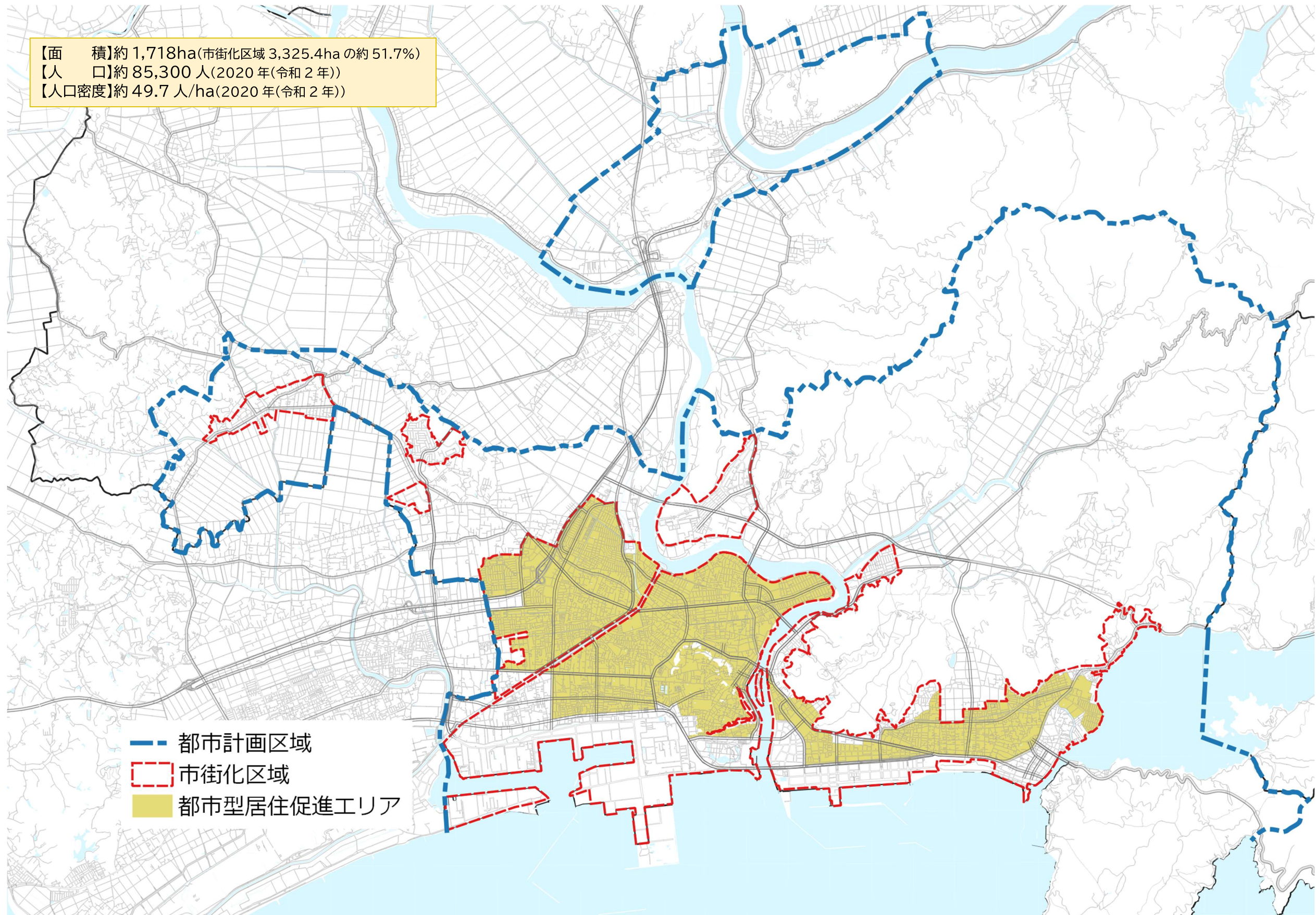


STEP2:まとまりのあるエリアの抽出

将来(概ね 40 年後)の都市構造を実現するため、本計画における都市型居住促進エリアは、一定のまとまりのあるエリアを設定することから、飛び地の住宅地や現在住宅以外の土地利用がされているエリアは、対象としない区域とします。



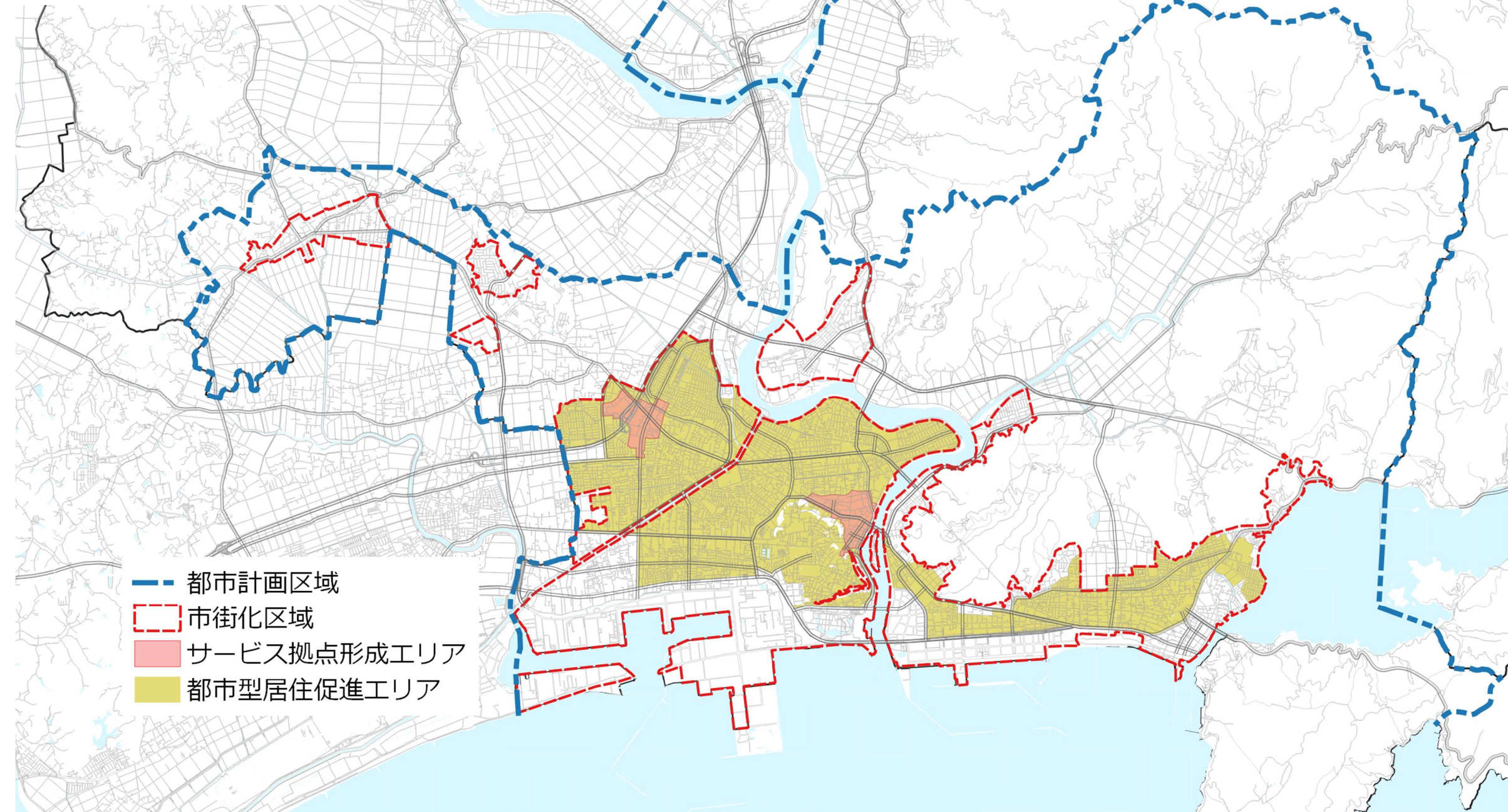
【都市型居住促進エリア区域界】



【サービス拠点形成エリア及び都市型居住促進エリア区域界】

※サービス拠点形成エリアは、社会情勢や地域ニーズの変化により拠点誘導の必要性が生じた場合に、都市型居住促進エリアの区域内に限り、総合的に判断した上で新たな指定を行います。

※都市型居住促進エリアは、設定条件の大幅な変化、人口動向の大きな変動があった場合に、総合的に判断した上で柔軟な見直しを行います。



4. 都市型居住促進エリアの居住促進施策

(1) 居住促進施策

都市型居住促進エリアにおいては、これまでに整備してきた都市基盤を活用し、快適に暮らすことができる居住地形成を図ります。また、空き家や空き地の活用や、良好な居住環境の維持増進により、市民の定住促進とともに、新たな居住地としての選択肢となるような居住環境の形成を図ります。

《エリアビジョンの実現に向けた施策》

施策① 市外からの転入、市内での住み替えにより、都市型居住促進エリアへの居住を促進する

市外からの移住・定住にあたっては、創業支援や就労・子育て支援等と連携しながら、住宅確保だけでなく生活と一体となった居住を促進します。また、新たなまとまった住宅の開発・建築においては、利便性の高い都市型居住促進エリア内での立地を促進し、市外からの転入や市内での住み替えによる居住を促進します。

【具体施策】

- ✓ 創業支援を併せた移住・定住促進
- ✓ 届出制度による都市型居住促進エリアへの居住促進
- ✓ 移住希望者に対するエリア内での住居の確保、就労や子育て支援
- ✓ 定住促進住宅取得等補助金の上乗せ支援検討

施策② 既存ストックを活用して居住を維持・促進する

復旧・復興によって整備された市街地や住宅地、復興公営住宅・施設・都市基盤を有効活用し、快適な居住地形成を図ります。また、空き家・空き地等の低未利用土地を活用し、流通の活性化を図り、移住や住み替えの種地として活用します。

【具体施策】

- ✓ 既成の住宅地や整備済のインフラ(道路、下水等)の活用
- ✓ 空き家・空き地等の流通の活性化の推進(空き家バンクの活用)
- ✓ 既存住宅・リフォーム市場活性化による住み替えの促進
- ✓ 復興公営住宅の空き戸を活かした高齢者等の居住誘導支援
- ✓ 移転元地の住宅除去・適正管理等の移転支援(居住誘導促進事業)
- ✓ 居住施設の集約と併せた子育て・福祉施設の強化(地域居住機能再生推進事業)

【具体施策：居住誘導促進事業】

都市再生整備計画に居住誘導方針を位置づけており、防災指針に即した災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行っている、もしくは、確実に行う見込みの場合に、居住誘導区域(都市型居住促進エリア)外となっている区域等から、居住誘導区域(都市型居住促進エリア)内への移転を市が補助する場合の費用を国が支援する事業です。

移転費用や住宅建設・購入等に伴い借り入れた資金に対する助成、移転元地の除却や既存建築物の活用に対し、支援を受けることができます。

■居住誘導促進事業の導入条件

以下のいずれかの場合において導入可能

- ① 居住誘導区域面積が市街化区域等※の面積の 1/2 以下の都市における、居住誘導区域外※※の区域
- ② 防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外※※の区域
- ③ 市街化区域から市街化調整区域編入を行った区域

※区域区分が定められていない都市計画区域の用途地域含む

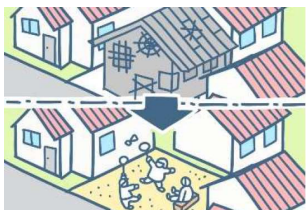
※※都市計画区域外を含む

■居住誘導促進事業による支援(国費率 50%)

(移転に対する支援)

住宅移転費用支援	コーディネート支援
▶ 移転者の移転費用助成 ▶ 住宅建設・購入等に伴う資金を借り入れた場合の利子分助成	▶ 対象地域の適正化に向けたコーディネート活動に対する支援

(移転元地の土地や既存ストックの適正管理に対する支援)

住宅の除却支援	整地支援
	▶ 除却跡地の整地 ▶ 隣接する区域における安全対策等 
広場・緑地等の整備支援	既存建造物の活用支援(誘導施設を除く)
※市街化区域から市街化調整区域編入を行った区域のみ ▶ 除却跡地の広場としての整備(用地費含む) 	※市街化区域から市街化調整区域編入を行った区域のみ ▶ リノベーションによるコミュニティハブとしての活用 

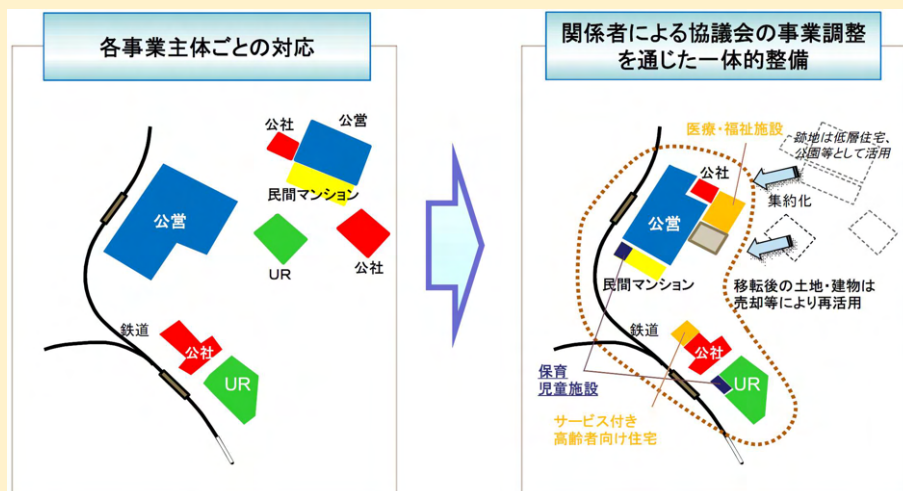
※移転元地を居住の用に活用することは不可

出典：都市再生整備計画関連事業についての説明資料(国土交通省)

【具体施策：地域居住機能再生推進事業】

大規模な公的賃貸住宅団地が存在し、高齢化が著しい地域が、多様な主体の連携・協働のもと、居住機能の集約や高齢者世帯・子育て世帯向けの施設、交流機能等を整備し、地域の居住機能再生に取り組む場合に活用できる事業です。

■地域居住機能再生推進事業のイメージ



- ▶ 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- ▶ 多様な主体の協働による事業実施
- ▶ 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流施設等を導入

■地域居住機能再生推進事業の対象

種 類	概 要	戸数要件
一般タイプ	—	▶ 概ね 1,000 戸以上 ※ 都市型居住促進エリア等で実施する場合は概ね 100 戸以上
複数併設タイプ	▶ 団地内に複数の生活サービス施設等を併設する場合に活用可能 ※ 1 施設以上は子育て支援施設とする必要あり	▶ 概ね 300 戸以上
子育て支援タイプ	▶ 子育て支援施設を併設する場合に活用可能 ▶ 建替え後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯の優先募集が必要 ※ 子育て世帯の優先募集を行う住戸は専有面積 55 ㎡以上が必要	▶ 概ね 100 戸以上

出典：地域居住機能再生推進事業について（国土交通省）

(2) 届出制度による居住促進

居住誘導区域内(都市型居住促進エリア内)の区域に居住を促進するとともに、居住誘導区域外(都市型居住促進エリア外)の区域におけるまとまった住宅開発等の動向を把握し、良好な住環境の維持を図るため、居住誘導区域外(都市型居住促進エリア外)の区域での一定規模以上の開発行為・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 88 条第 1 項)。市長は、届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域(都市型居住促進エリア)への立地を促す等、必要な勧告をすることができます(都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項)。

■届出の対象となる行為(都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項)

○居住誘導区域外の区域で、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	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等) ①の例示 3戸の開発行為  届 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届 800㎡ 2戸の開発行為  不要	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等) ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合 ①の例示 3戸の建築行為  届 1戸の建築行為  不要

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 88 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