

1. 「立地適正化計画」とは

立地適正化計画は、全国的に人口減少・少子高齢化の進行や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大等が懸念される中、持続可能な都市経営を可能にするため、コンパクト・プラス・ネットワークを基軸においたまちづくりを推進するべく、将来の都市機能誘導や居住促進のエリア、施策・誘導施設を設定し、段階的に持続可能な都市構造へと変容させるものです。

立地適正化計画では、従来の土地利用の計画(区域区分制度、用途地域等)に加えて、都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定し、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進します。

立地適正化計画策定で期待される効果

地域活力の維持・増進、生活サービス機能の確保による安心な暮らしを実現する
“コンパクト”なまちづくり

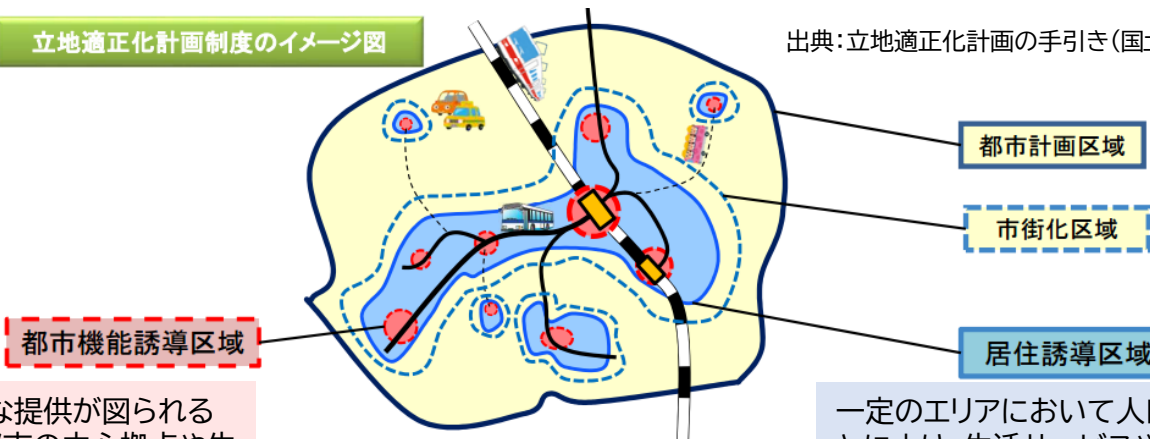
地域公共交通と連携した
“ネットワーク”
の形成

生活サービス施設維持や住民の健康増進等、生活利便性の維持・向上
サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化(地域の消費・投資の好循環の実現)
行政サービスの効率化等による行政コストの削減
災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による居住地の安全性強化 等

出典:国土交通省資料から一部抜粋

立地適正化計画制度のイメージ図

出典:立地適正化計画の手引き(国土交通省)



各種サービスの効率的な提供が図られるよう、鉄道駅周辺など都市の中心拠点や生活拠点に医療、福祉、商業等の都市施設を誘導する区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

2. 東日本大震災の最大被災自治体「石巻市」が立地適正化計画を策定する意義

復旧・復興
したまちを
次世代へ

- 東日本大震災において、被害規模では沿岸市町で最大の被災自治体
- 復旧・復興においては、2022年度(令和4年度)末でいわゆるハード事業は概成。
- この10年間で復旧・復興を遂げたまちの営みを次世代へとつないでいく必要がある。

40年後のまち
の姿を展望

- 概ね40年後の2060年(令和42年)には約6万人まで人口が減少することが予想され、将来の人口規模を見据えたまちづくりが必要。
- しかし、この10年間に及ぶ復興事業で再整備された都市基盤の更なる更新や震災により度重なる移転を余儀なくされた市民の住み替え等による居住誘導には、かなりの時間を要する。
- そのため、「石巻市立地適正化計画」は、都市計画マスタープランの基本理念を踏まえ、概ね40年後のまちの姿を展望。

“最大限活かす”
20年間

40年後の2060(令和42年)のまちの姿を見据えながら、概ね20年後の2040年(令和22年)を計画期間とした『石巻市立地適正化計画』を策定。

○ 現在を生きる市民も20年後、40年後を生きる市民も 「この街に住んで良かった！」と幸福を感じられる都市づくりを目指します

人口減少、少子高齢化社会への課題解決の手法の一つとして、40年後の都市の在り方を見据えながら、今後20年間かけて取り組みます。現在の市民の暮らしを大切にしながら、子や孫の世代においても「この街で生まれて、住んで良かった！」と幸福を感じられるよう、緩やかに街の姿を変化させていきながら、切れ目なく取り組んでいくことが大切であり、市民と一緒に取り組む市民意識(シビックプライド)の醸成も含め、計画自体を動的に変化させながら都市づくりに取り組んでいくことを目的とします。

○ 人口減少社会における長期的な「都市の使い方」を見直す

- これまでに培われた地域コミュニティを基本としつつ、多様な主体によるまちづくり活動が活性化することで、本市で暮らす豊かさを実感できる環境を整備
- 長期的に自動車に頼らなくても生活できる暮らし方へと少しずつ転換する等、市民のライフスタイルを含めた都市の使い方を見直す

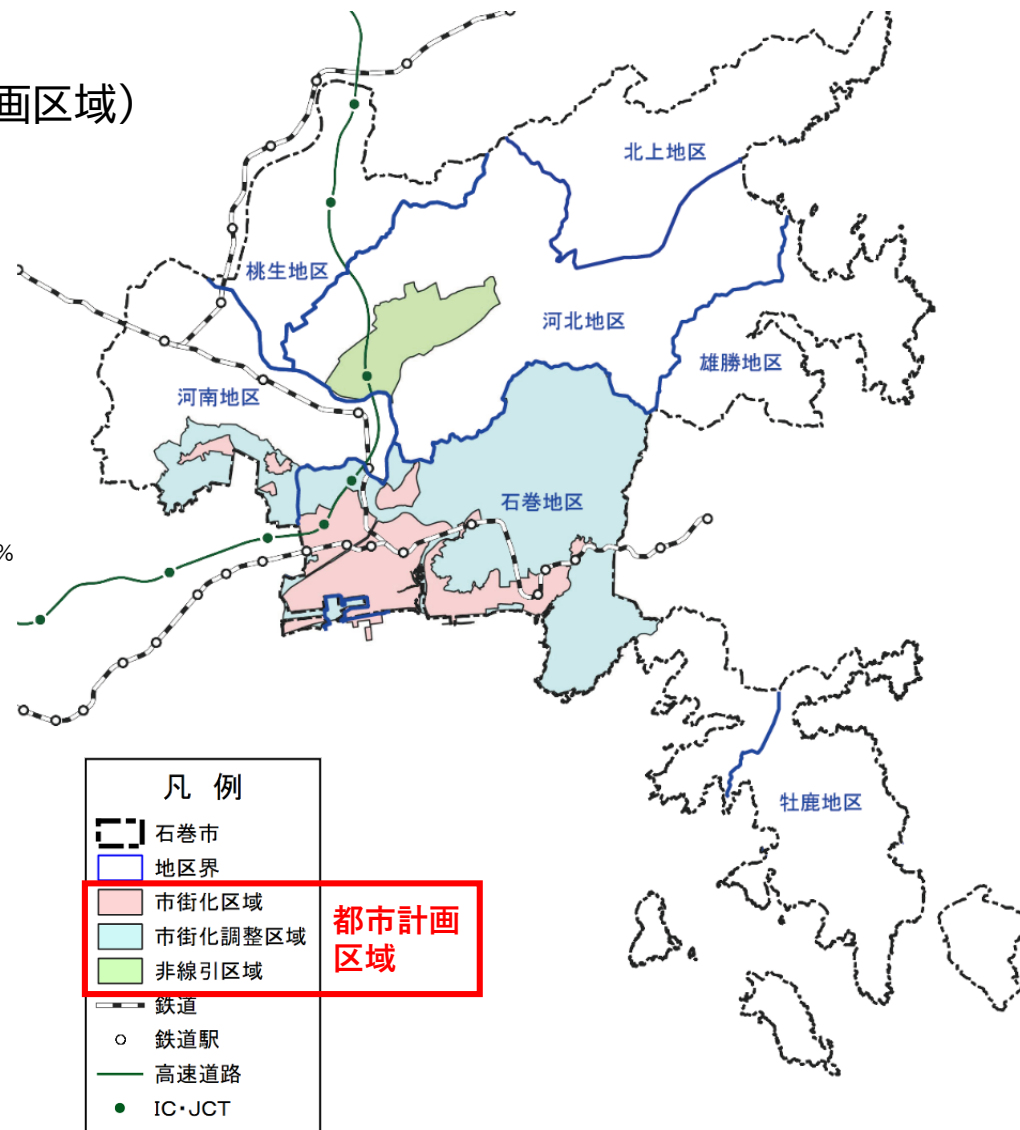
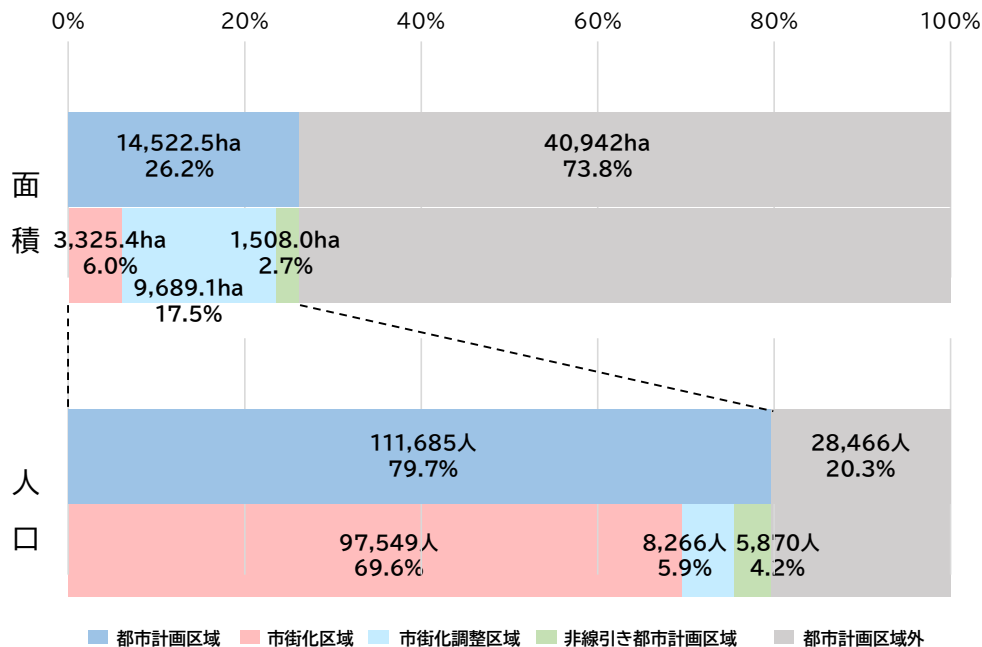
○ 復旧・復興による都市基盤を活かし、 次のステージとなる段階的な都市構造の再構築

- 今日まで、合併前の1市6町の歴史的資産を大切にしつつ、旧石巻市を中心に土地区画整理事業等による市街地の整備を進め、まとまった市街地を形成
- 東日本大震災の影響により、沿岸部から内陸部への人口移動が進んだことによる人口動態の大幅な変化に対応し、今後もまちづくりに継続的に取り組むための計画が必要

3. 計画の範囲と期間

対象範囲 都市計画区域全域
(石巻広域都市計画区域、河北都市計画区域)

対象期間 2024年度 (令和6年度)
~2040年度 (令和22年度)



1. 石巻市の特性

宮城県北東部地域を代表する風光明媚な都市

市内のいたるところで海・山・川といった豊かな自然が近くに感じられます。

アート・文化が息づく都市

アート・文化が息づく都市づくりを通じて、市内では交流人口が増加し、アーティストの活動や移住が増えています。

東日本大震災の復興から、さらに成長・発展していく都市

全国、全世界からの支援、応援により復興したまちであることを踏まえ、時代の変化に合わせた姿へ変容させていくことが重要です。

移住やまちづくり活動の活性化による新たな力が芽吹く都市

震災後の本市には、気概を持った人材や企業が集まり、さまざまなまちづくり活動が展開され、新たな価値が生まれています。

2. 都市を取り巻く社会潮流の変化

SDGsの推進と地域共生社会の実現

世界的な気候変動の危機

働き方・暮らし方の多様化

多様な人材との出会い、交流の重要性の高まり

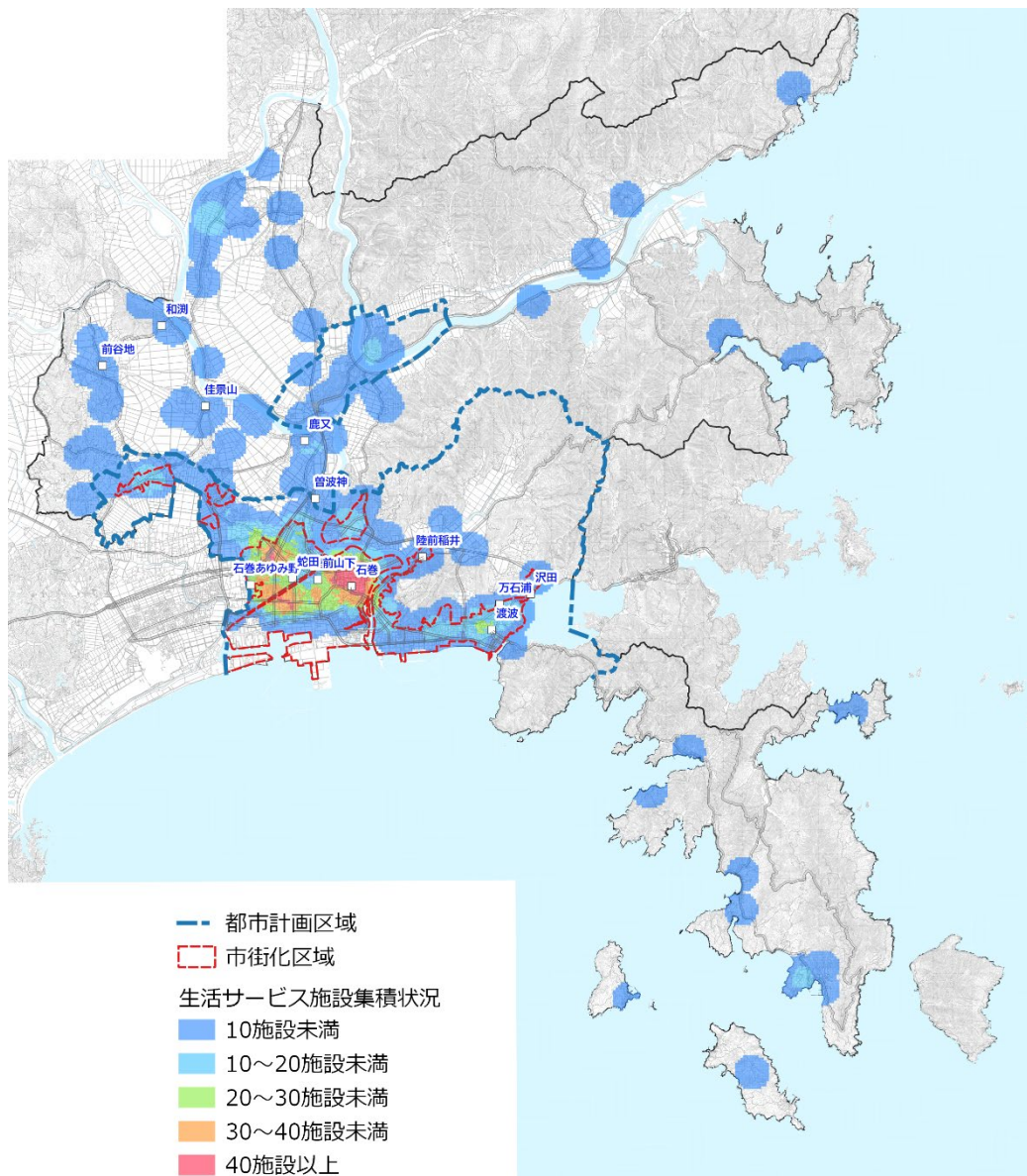
通信技術の著しい革新により、誰もが容易に情報やモノを入手できる時代になったからこそ「出会い」「交流」の価値が高まっています。

知識集約型経済の拡大

産業構造の転換の担い手として、新鮮な価値観やアイデアに基づき新たな付加価値を既存事業に付加するいわゆる「クリエイティブ人材」の存在が重要視されてきています。

「新技術」「新制度」の到来

1. 石巻市の現状



2. 市民の生活行動

<日常生活でよく利用する場所・地区>

「蛇田地区」は、市民生活における幅広いサービスを支える拠点となっており、「穀町・立町・中央地区」は、飲食、医療、福祉において拠点となっています。

利用頻度の高い順→	①	②
食料品・日用品	蛇田地区	中里地区
買回り品	//	//
飲食店	//	穀町・立町・中央地区
通院(医院、診療所等)	//	//
子育て関連施設(幼稚園・保育園等)	//	河南地区
保健センター・福祉施設	穀町・立町・中央地区	//

出典:市民意識調査 ※無記入(無回答)は除いて集計

<駅周辺等の拠点の徒歩圏内に必要だと思う施設>

特に「食料品・日用品」「買回り品」「飲食店」「医療(総合病院・診療所)」「金融機関・郵便局」が求められています。

3. 人口の見通し

現状と将来見通し	1985年 (昭和60年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)	2040年 (令和22年)
人口	18.7万人 (1.0)	16.1万人 (0.86倍)	14.7万人 (0.79倍)	14.0万人 (0.75倍)	9.7～11.3万人 (0.52～0.61倍)
高齢化率	11.0%	27.2%	30.1%	33.2%	35～40%
平均年齢(旧市)	35.1歳	46.0歳	47.8歳	49.6歳	51.8歳
市街化区域	1.0	1.25倍	1.25倍	1.31倍	同規模
市街化区域人口密度 (災害危険区域等を除いた場合)	43.8人/ha	34.2人/ha	30.3人/ha	29.3人/ha 42.4人/ha	23～27人/ha 28～33人/ha

石巻市の特性

社会潮流の変化

都市構造分析

市民生活

- 取り戻しつつあるまちの活気・賑わいのさらなる向上
- 移動が困難な市民・高齢者等への対応
- 多様な自然との共生と身近な自然環境の保全

社会福祉

- 健康で歩いて暮らすことができるまちの実現
- 次世代を担う子どもの教育環境・子育て環境の向上

都市経営

- 多様な働き方に対応した地域経済の活性化
- 持続的に発展するための都市経営の効率化

1. 将来のまちづくりの考え方

人口減少下においても生活サービス施設の維持・誘導を図りながら、その周辺への居住促進や公共交通によるネットワークの確保により、高齢者等が歩いても安心して暮らすことができる都市を目指します。

さらに、本市の特性を活かし続けながら、生活スタイルに応じた質の高い都市環境を確保することで、都市の拠点や居住地の魅力高め、市全体が持続的に成長・発展する都市を目指します。

《石巻市が目指す将来都市像》

**歩いても暮らすことができ、
持続的に発展する成熟都市**

～3つの都市拠点の魅力向上と
ネットワークによる市全体の成長・発展～

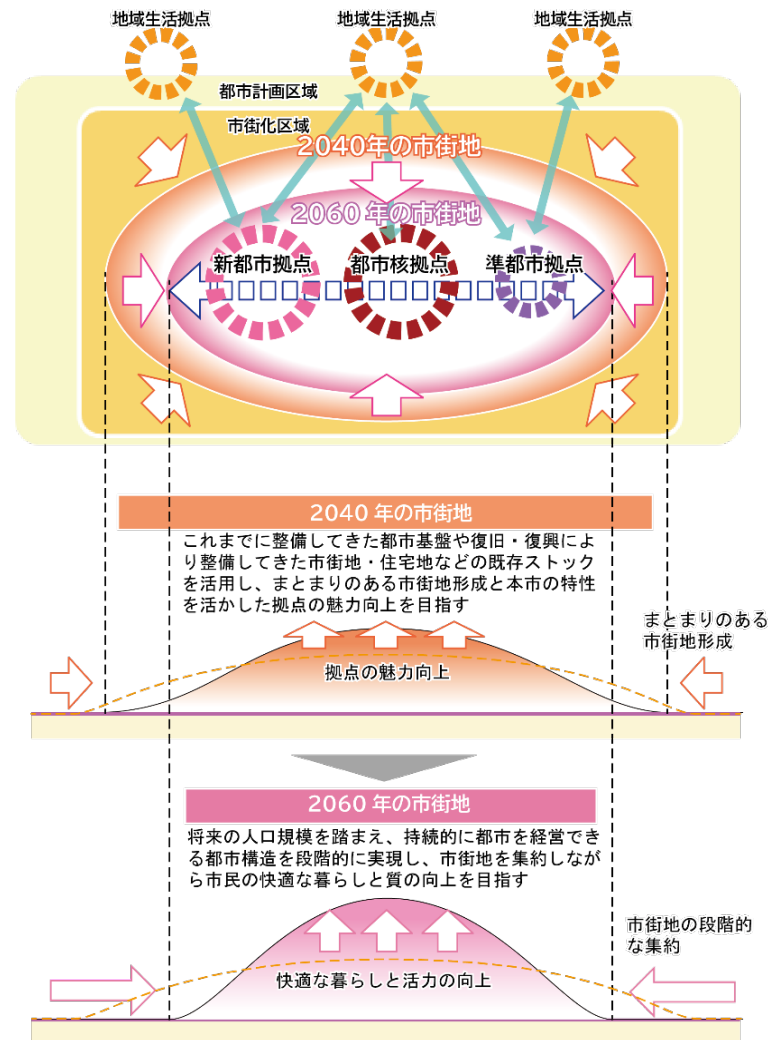
《石巻市が目指す将来に向けたまちづくりの考え方》

○生活サービス施設が継続的に維持・誘導され、都市核拠点、新都市拠点及び準都市拠点の魅力が向上している

○準都市拠点の形成や周辺地域との連携が強化され、地域連携軸や市街地を通る鉄道駅の持続的なネットワークが維持され、市全体が成長・発展する

2. 段階的な都市構造の考え方

将来の人口規模や市街地規模に応じて、持続的に都市を経営し、さらに発展していくためには、本計画において、本市の特性と既存ストックを活かし続け、まとまりのある市街地形成と拠点の魅力向上を実現し、さらに長期的な将来を見据えた持続的に発展する都市構造を実現します。



3. 立地適正化の考え方（1）目指す方向性

○ 復旧・復興のあゆみを踏まえ、既存のストックを活用し続けるまちづくり

- これまでの復旧・復興のあゆみを踏まえ、既存ストック活用により持続可能な都市経営に取り組むと共に、都市を時代の変化に合わせた姿へ変容させるまちづくりが必要

○ 都市特性を磨き上げ、将来を見据えた持続的に成長する都市の構築

- 東日本大震災の復興を機とした新たなまちづくり活動が展開され、新たな価値が生み出される一方で、今後も人口減少や少子高齢化の進行による人口密度と都市機能の低下が都市経営や市民生活に影響
- 持続的に成長する都市に向けて、都市特性を活かした「暮らす」「働く」「訪れる」魅力を高めることで、市全体の発展を牽引する都市を構築

○ 多様なライフスタイルに応じた、地域の生活イメージを実現

- 働き方・暮らし方が多様化する中で、市内の地域特性を活かし、市内各所での生活イメージを可視化し、ライフスタイルにあった暮らしの選択を可能とするまちづくりが必要

3. 立地適正化の考え方（2）段階的な考え方

- 40年後の暮らしのイメージ実現に向け、概ね20年後（2040年（令和22年））のあるべき都市構造の構築を目指す計画とする。
- 計画期間の20年間においては、多大な支援により整備された既存ストックを使い続けながら、地域特性に応じたライフスタイルが実現するまちを目指す。

震災復興～現在

震災復興による中心市街地部への拠点整備や移転による安全な市街地への居住促進

立地適正化計画の計画期間 ～20年後

既存ストックを活かし続け、ライフスタイルに応じた暮らしが実現するまち

長期的な将来の目指すべき都市像 ～40年後

歩いても暮らすことができ、持続的に発展する成熟都市

3. 立地適正化の考え方（2）段階的な考え方

- 40年後の暮らしのイメージ実現に向け、概ね20年後（2040年（令和22年））のあるべき都市構造の構築を目指す計画とする。
- 計画期間の20年間においては、多大な支援により整備された既存ストックを使い続けながら、地域特性に応じたライフスタイルが実現するまちを目指す。

震災復興～現在

震災復興による中心市街地部への拠点整備や移転による安全な市街地への居住促進

立地適正化計画の計画期間 ～20年後

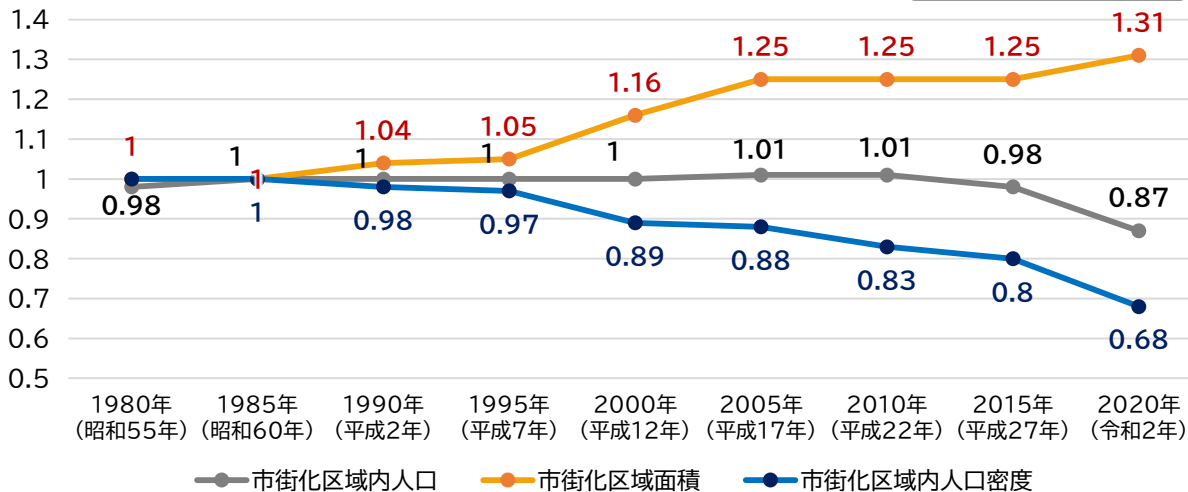
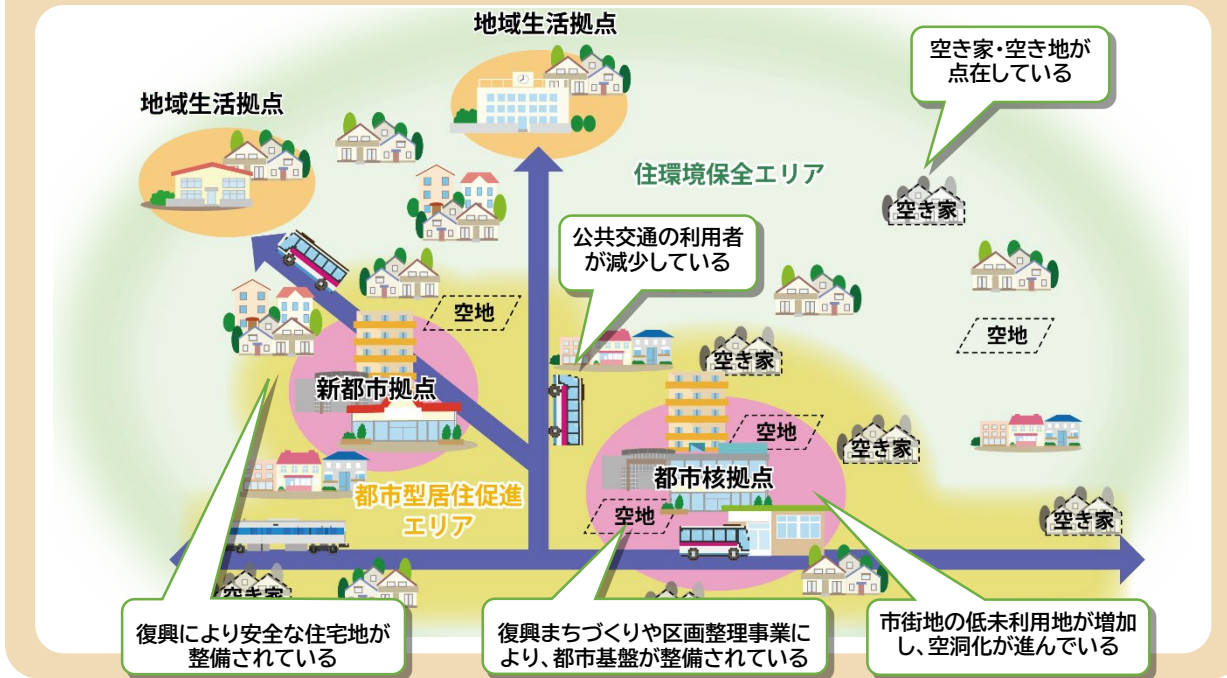
既存ストックを活かし続け、ライフスタイルに応じた暮らしが実現するまち

長期的な将来の目指すべき都市像 ～40年後

歩いても暮らすことができ、持続的に発展する成熟都市

《現在の暮らしのイメージ》

現在の暮らしの状態... ○復興により新たな市街地・住宅地を再生
○車中心の移動によりライフスタイルが広域化し、中心部の牽引力が低下



3. 立地適正化の考え方（2）段階的な考え方

- 40年後の暮らしのイメージ実現に向け、概ね20年後（2040年（令和22年））のあるべき都市構造の構築を目指す計画とする。
- 計画期間の20年間においては、多大な支援により整備された既存ストックを使い続けながら、地域特性に応じたライフスタイルが実現するまちを目指す。

震災復興～現在

震災復興による中心市街地部への拠点整備や移転による安全な市街地への居住促進

立地適正化計画の計画期間 ～20年後

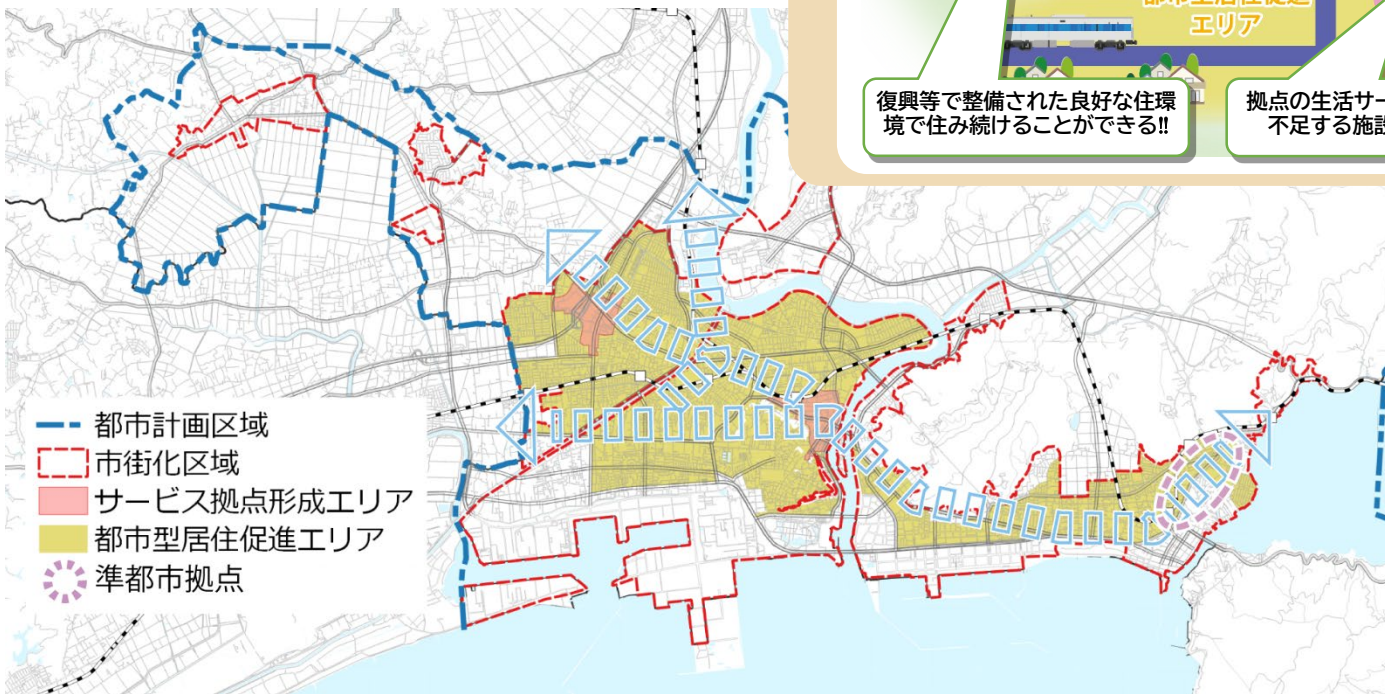
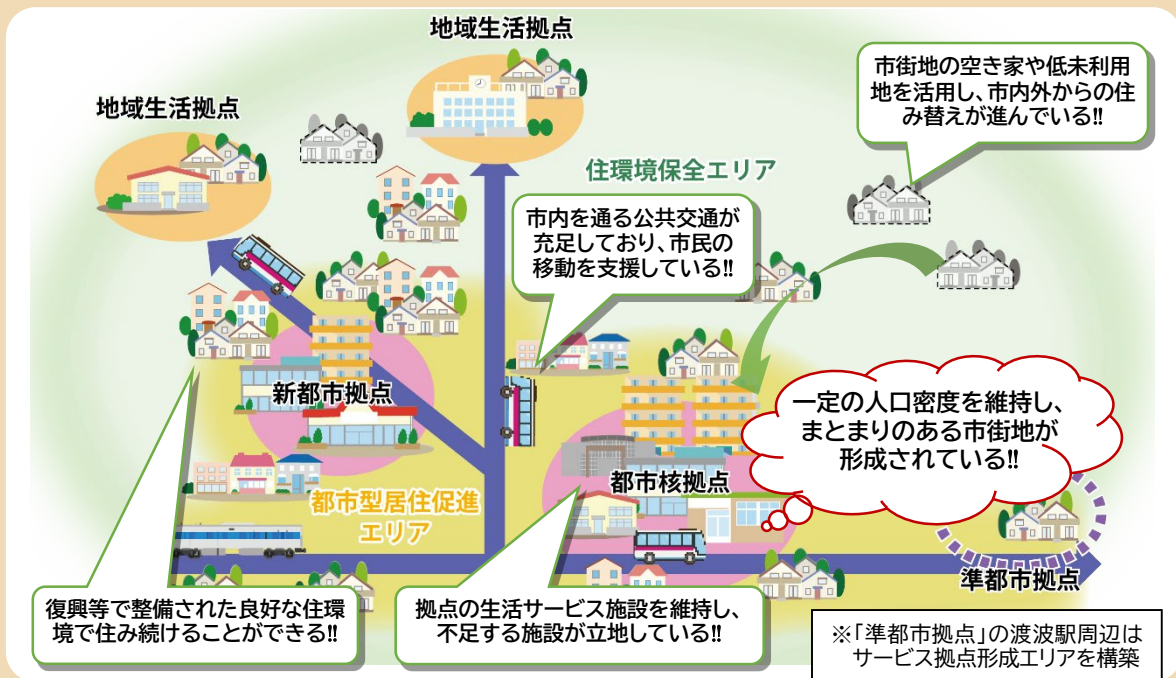
既存ストックを活かし続け、ライフスタイルに応じた暮らしが実現するまち

長期的な将来の目指すべき都市像 ～40年後

歩いても暮らすことができ、持続的に発展する成熟都市

《20年後の暮らしのイメージ》

計画の実現によって...〇まとまりのある市街地形成による生活サービス施設の維持と、復興による新たな力を活かし続け、市街地の魅力を向上



3. 立地適正化の考え方（2）段階的な考え方

- 40年後の暮らしのイメージ実現に向け、概ね20年後（2040年（令和22年））のあるべき都市構造の構築を目指す計画とする。
- 計画期間の20年間においては、多大な支援により整備された既存ストックを使い続けながら、地域特性に応じたライフスタイルが実現するまちを目指す。

震災復興～現在

震災復興による中心市街地部への拠点整備や移転による安全な市街地への居住促進

立地適正化計画の計画期間 ～20年後

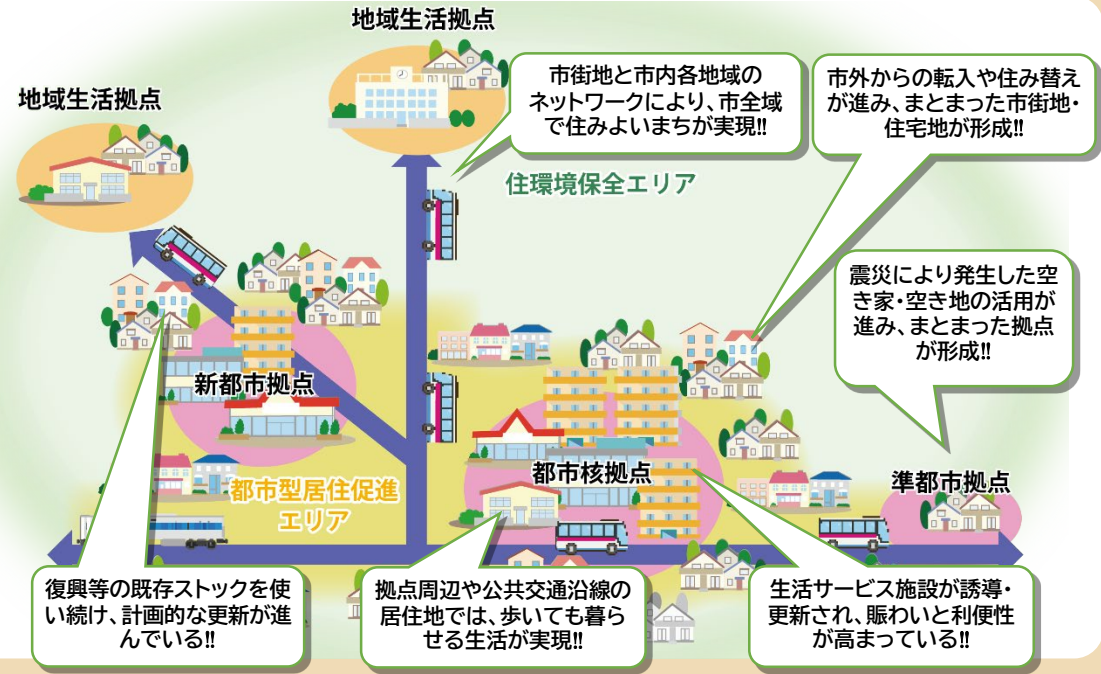
既存ストックを活かし続け、ライフスタイルに応じた暮らしが実現するまち

長期的な将来の目指すべき都市像 ～40年後

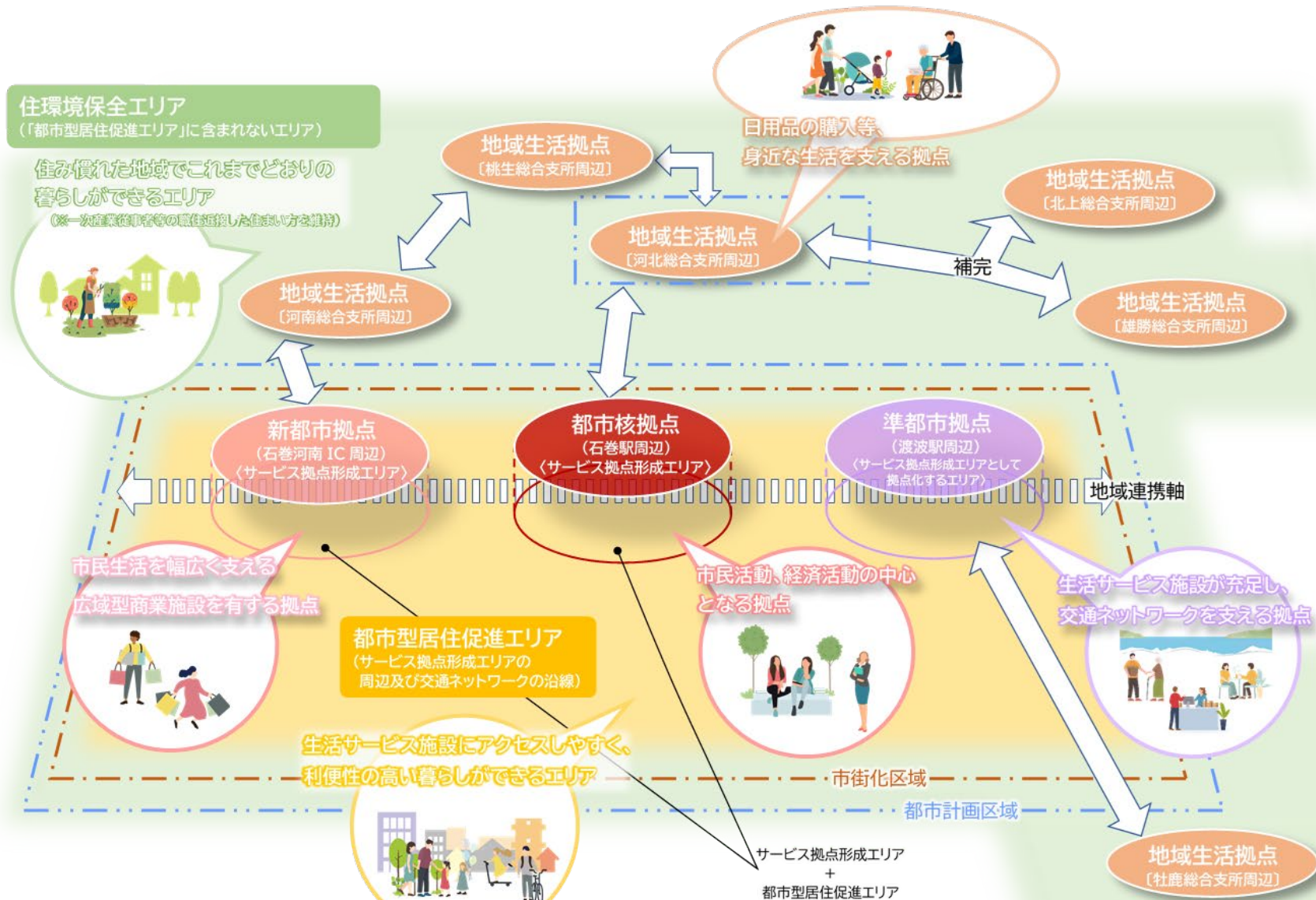
歩いても暮らすことができ、持続的に発展する成熟都市

《40年後の暮らしのイメージ》

計画の継続によって...○都市核拠点・新都市拠点・準都市拠点と交通ネットワーク周辺で、歩いても暮らすことができる利便性の高い暮らしを実現

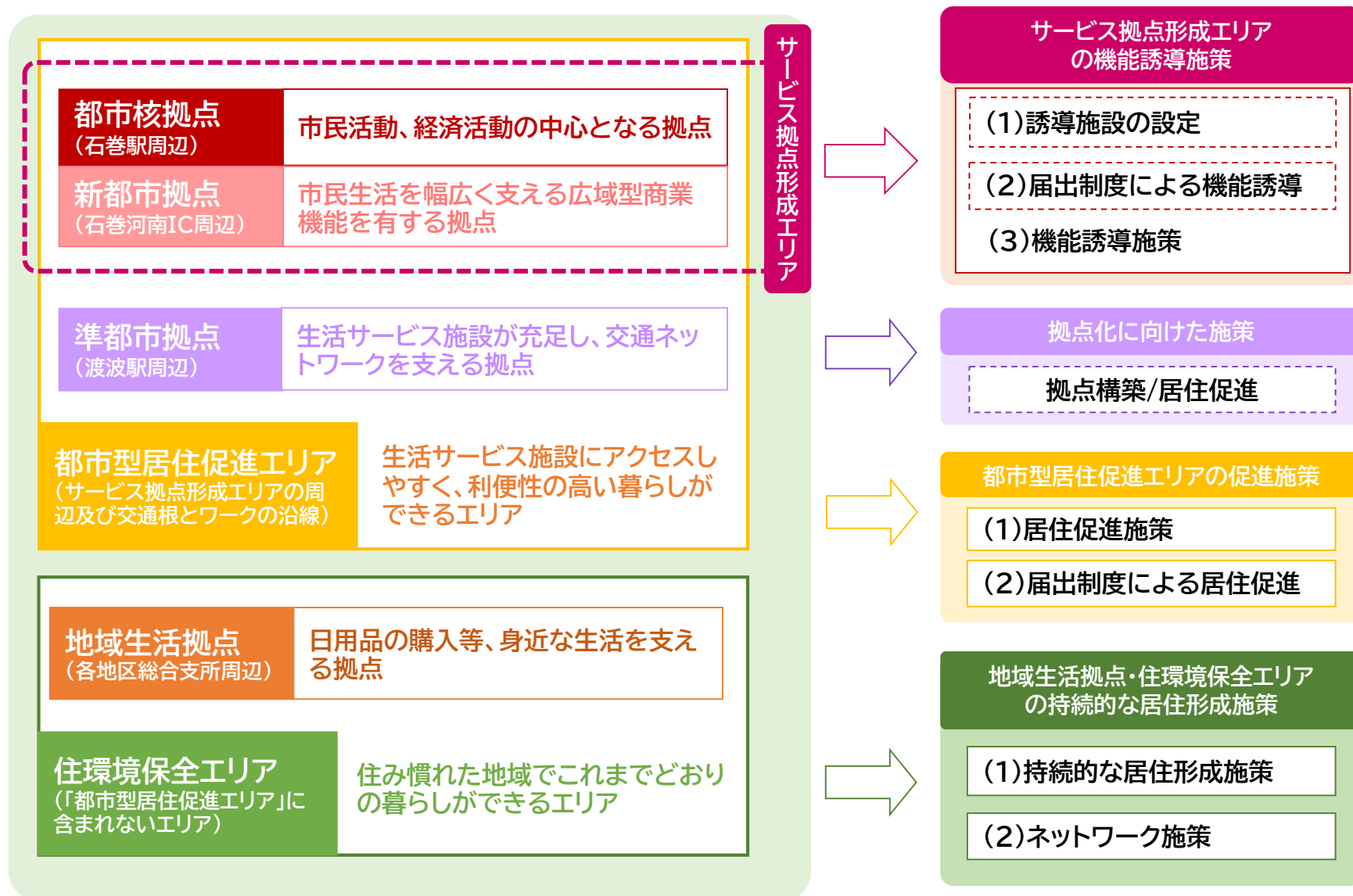


<ライフスタイルに応じた暮らしのイメージ>

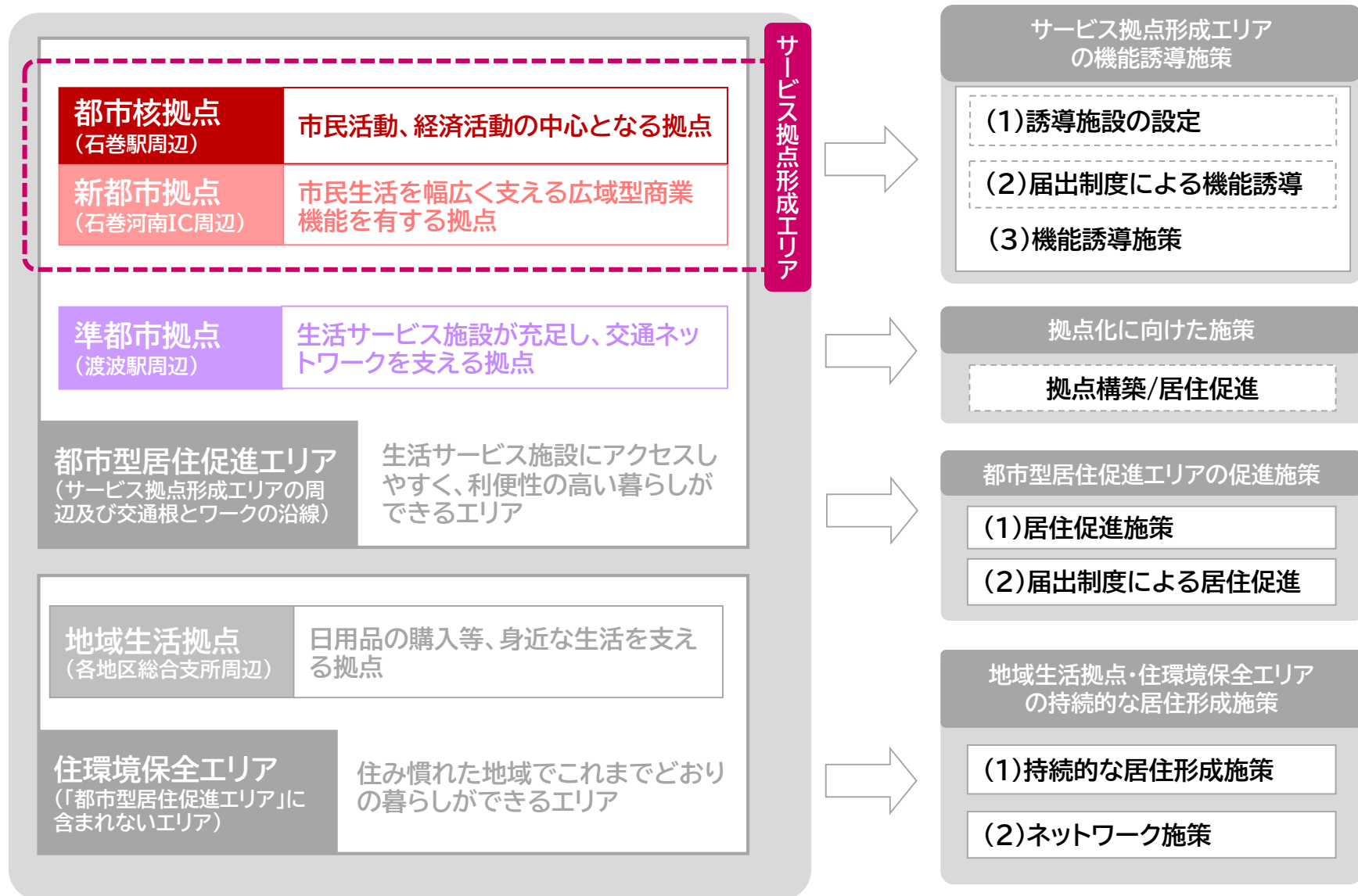


サービス拠点形成エリア(都市機能誘導区域)は都市型居住促進エリア(居住誘導区域)内に設定します。
サービス拠点形成エリア(都市機能誘導区域)に設定されているエリアは都市型居住促進エリア(居住誘導区域)にも設定されています。

【エリア別の施策の推進】



【エリア別の施策の推進】



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

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

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施設を有する拠点



- ✓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

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、重要な都市機能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

- 「都市核拠点」および「新都市拠点」におけるサービス拠点形成エリアは、以下を踏まえて区域の概形を整理。

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区域、都市再生整備計画区域との整合を図る。
- 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。

駅等の公共交通拠点からの徒歩圏

- 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

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。

サービス拠点形成エリアの設定

第6章 サービス拠点形成エリア

【面積】

48.8ha

(市街化区域面積3,325haの約1.5%)

【人口】

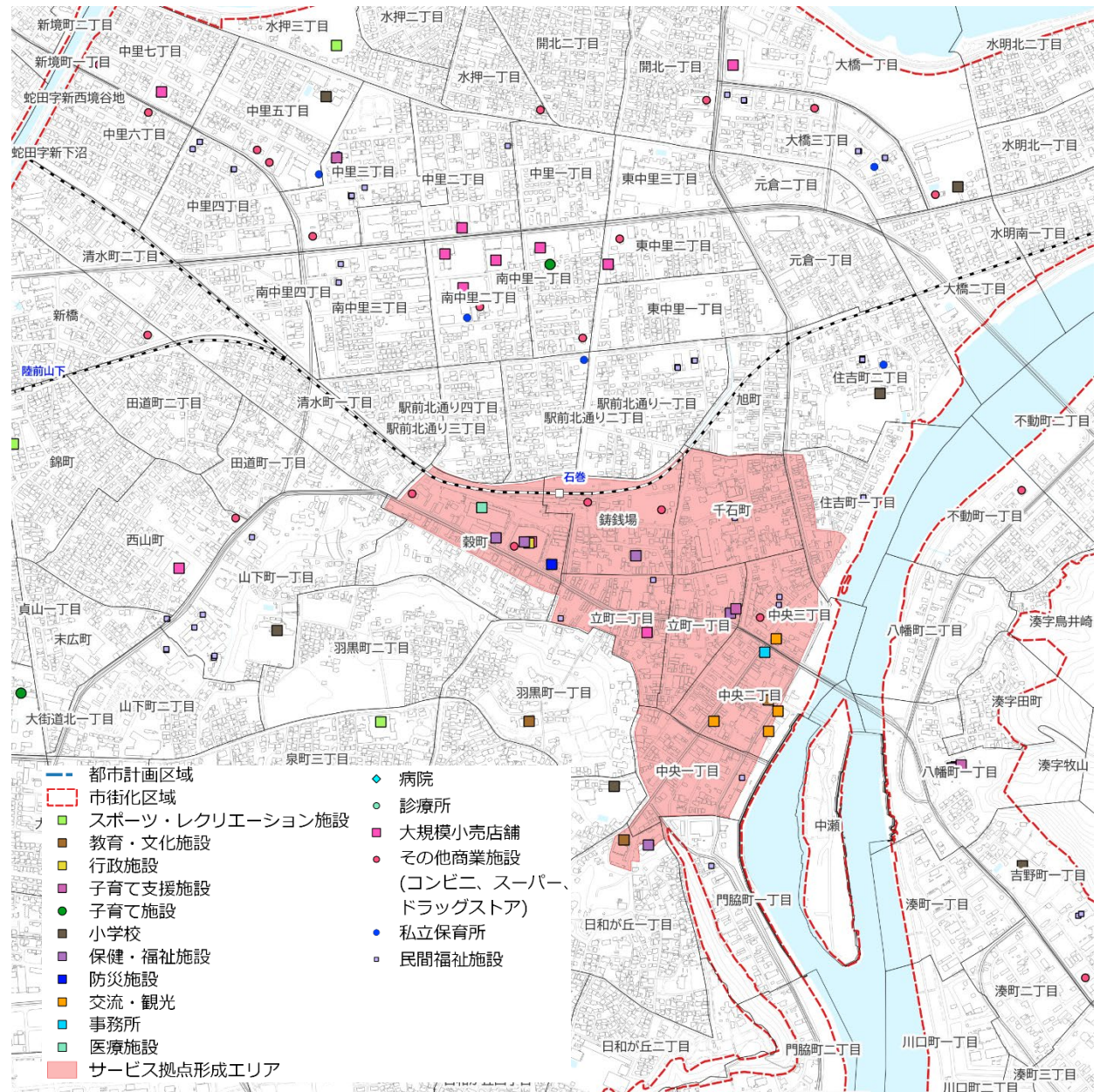
約2,100人

(2020年(令和2年))

【人口密度】

43.0人/ha

(2020年(令和2年))



第6章 サービス拠点形成エリア

【面積】

48.8ha

(市街化区域面積3,325haの約1.5%)

【人口】

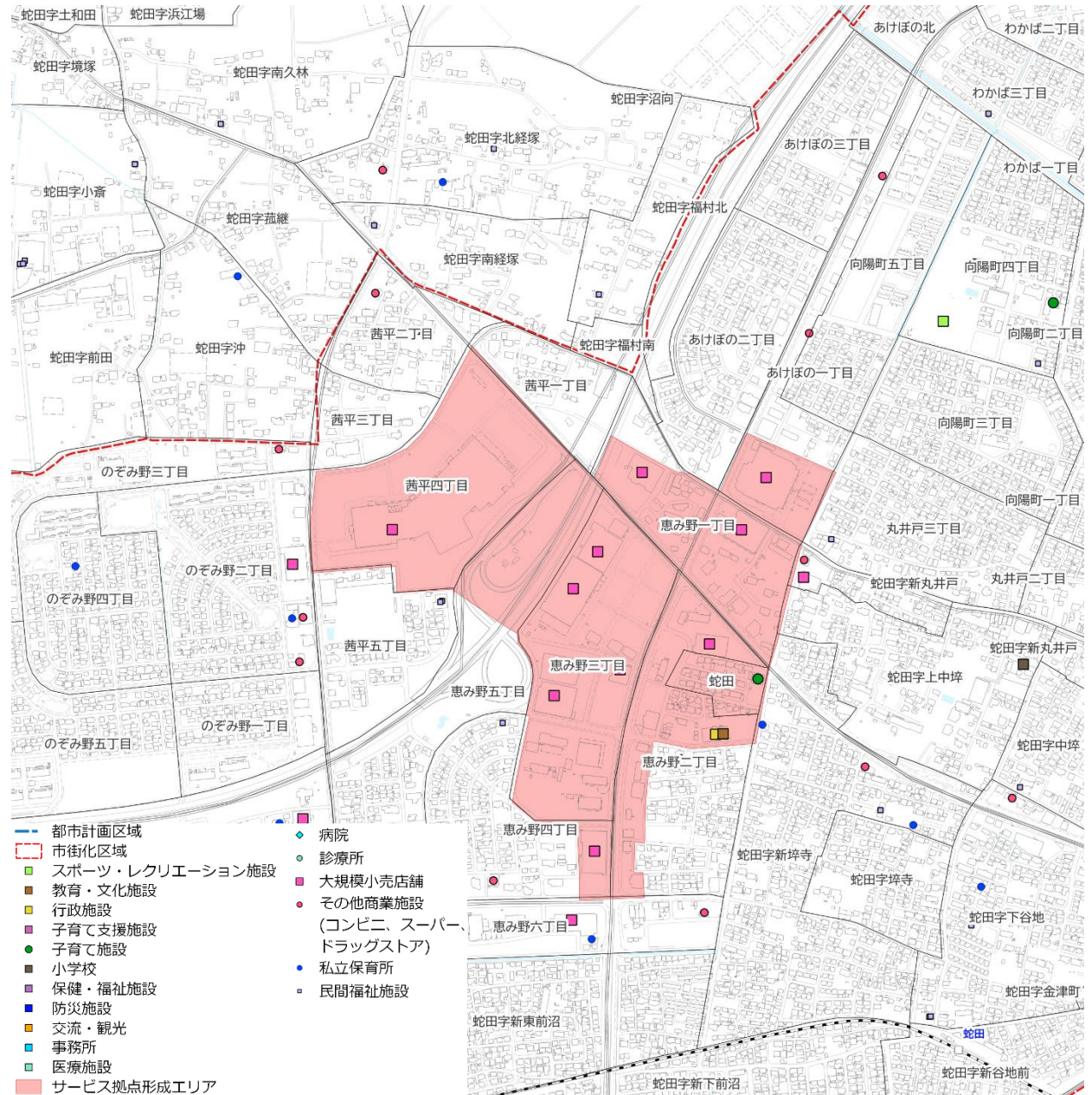
約700人

(2020年(令和2年))

【人口密度】

14.3人/ha

(2020年(令和2年))



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



生活サービス機能が充足し、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、保育、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、商業機能をはじめとする生活サービス機能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、様々な手段で拠点に訪れることができる地域

拠点化する意義

- 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