

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、自動車がなければ都市機能に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！
また訪れたいくなるね♪



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・超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、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

市外に行かなくても
市内で何でも
揃って便利！

食べたり、遊んだりできて
楽しいね♪

公共交通でも
利用しやすいね♪



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日あたり運行本数	鉄道駅	バス停	1時間当たりの片道の本数の目安
2000以上	クラス1	クラス2	1時間以上本数以上
1000～1999本	クラス1	クラス2	1時間以上本数以上
500～999本	クラス2	クラス3	1時間以上本数
200～499本	クラス3	クラス4	1～2時間以上本数
100～199本	クラス4	クラス5	1時間以上本数
50～99本	クラス5	クラス6	1日数本
1～49本	クラス6	クラス7	1日1～2本
1本	クラス7	クラス8	週に数本(運行しない日がある)

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

- A ま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、市街地と農業村部
- E 最低限の基本的公共交通サービスレベル
- F 集小圏に近い公共交通サービスレベル、農業村部
- G 集小圏の公共交通サービスレベル、農業村部

(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

① 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ける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。






















- | | | | |
|---|-----------------|---|------------------------------------|
|  | 中心市街地区域 |  | 病院 |
|  | 都市再生整備計画区域 |  | 診療所 |
|  | スポーツ・レクリエーション施設 |  | 大規模小売店舗 |
|  | 教育・文化施設 |  | その他商業施設
(コンビニ、スーパー、
ドラッグストア) |
|  | 行政施設 |  | 私立保育所 |
|  | 子育て支援施設 |  | 民間福祉施設 |
|  | 子育て施設 | | |
|  | 小学校 | | |
|  | 保健・福祉施設 | | |
|  | 防災施設 | | |
|  | 交流・観光 | | |
|  | 事務所 | | |
|  | 医療施設 | | |



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。

- | | | | |
|---|-----------------|---|--------------|
|  | バス停(サービスレベルD以上) |  | 第一種低層住居専用地域 |
|  | 駅半径800m圏 |  | 第二種低層住居専用地域 |
|  | バス停半径300m圏 |  | 第一種中高層住居専用地域 |
|  | 中心市街地区域 |  | 第二種中高層住居専用地域 |
|  | 都市再生整備計画区域 |  | 第一種住居地域 |
|  | 災害危険区域 |  | 第二種住居地域 |
|  | 土砂災害警戒区域 |  | 準住居地域 |
|  | 土砂災害特別警戒区域 |  | 近隣商業地域 |
|  | 急傾斜地崩壊危険区域 |  | 商業地域 |
| | |  | 準工業地域 |
| | |  | 工業地域 |
| | |  | 工業専用地域 |

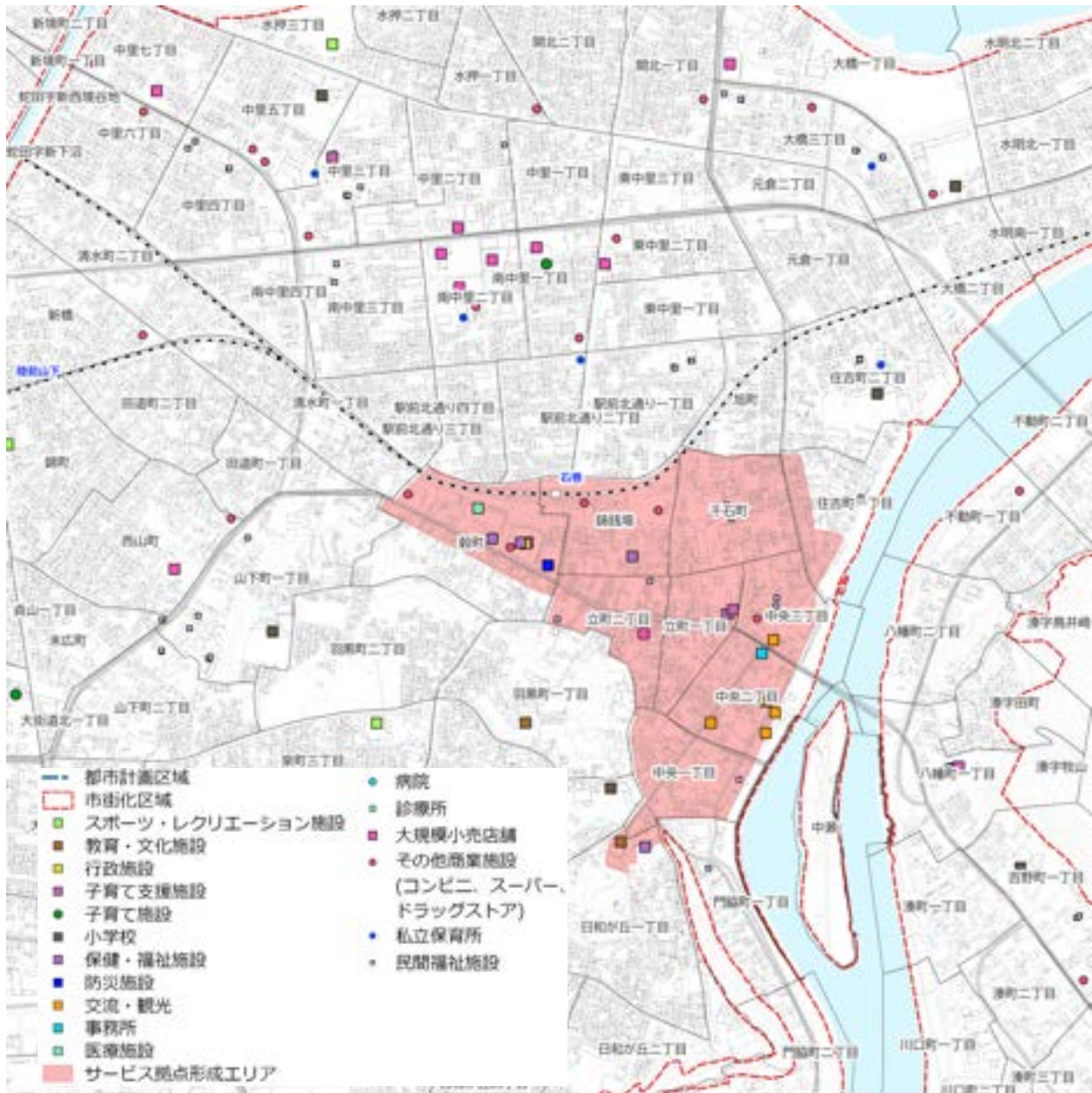


関連計画や公共交通からの徒歩圏、土地利用規制、施設の立地状況等各種条件を踏まえ、都市核拠点のサービス拠点形成エリアを以下のように設定します。

【－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】



② 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ける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。

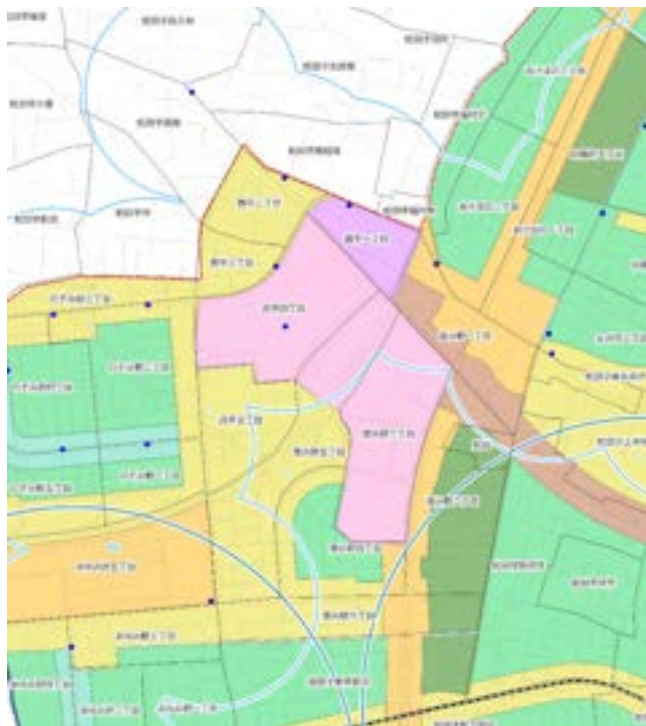
- 都市計画区域
- 市街化区域
- スポーツ・レクリエーション施設
- 教育・文化施設
- 行政施設
- 子育て支援施設
- 子育て施設
- 小学校
- 保健・福祉施設
- 防災施設
- 交流・観光
- 事務所
- 医療施設
- 病院
- 診療所
- 大規模小売店舗
- その他商業施設
(コンビニ、スーパー、ドラッグストア)
- 私立保育所
- 民間福祉施設



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。



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（都市機能増進施設）の設定

①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。

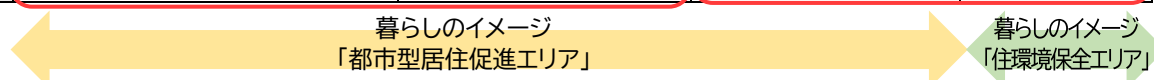
出典：第12版 都市計画運用指針(2023年(令和5年)7月)

また、立地適正化計画作成の手引き(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り組みを促進します。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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広域型・沿道型の商業施設が集積し、何でも揃う拠点 ・ 商業施設を中心に多様な生活サービス施設が集積し、便利な生活を送ることができる拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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」 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)」 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)」 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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)」



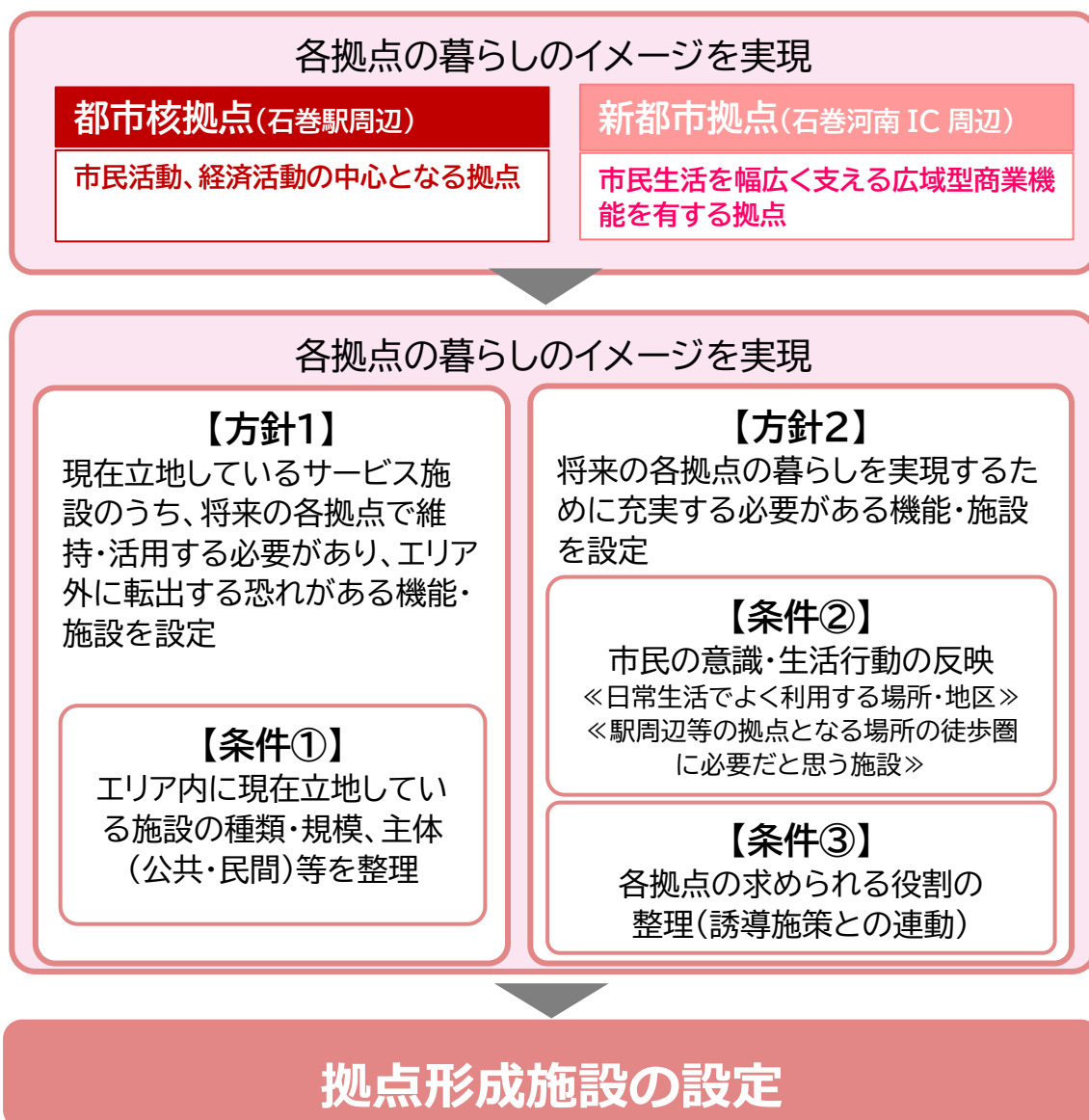
②拠点形成施設の考え方

※これ以降、「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



①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
	齋藤産婦人科医院 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
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
	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
	愛 SUNSUN 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
	いしのみき元気いちば	観光・交流・直売	民間
	いしのみき MANGA lab.ヒトコマ	—	民間

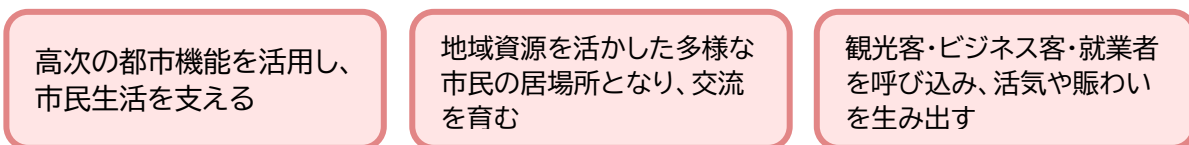
石巻駅周辺の都市核拠点、駅を中心とした公共交通の結節点として市民生活を支えると共に、多様な市民の交流、観光客等による活気・賑わいを生み出す拠点としての役割があります。

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・福祉施設と共に、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、子育て等の拠点
 【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)》



《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	○	○	市民生活を支える高次都市機能	
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	○			多様な市民の居場所・交流機能
	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)	○			
交流・観光	障がい者支援施設	○		活気・賑わいの創出	
	市民交流施設	○			
	事務所等(コワーキング、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	○			

②新都市拠点（石巻河南インターチェンジ周辺）

石巻河南 IC 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
	ケースデンキ石巻本店	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
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施設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、子育て、福祉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)》

高次の都市機能を持続的に立地・誘導する

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

《維持、充実する必要がある施設》

機能	誘導施設	条件①	条件②	条件③
行政	支所	○	○	高次都市機能 多機能な
金融	銀行、郵便局	○	○	
商業	大規模小売店舗	○	○	生活サービス機能 多様な
	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	○		

③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IC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	誘導施設	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	○	
	診療所	○	○
商業	大規模小売店舗	○	○
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(コワーキング、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	◇	◇
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	◇	
	図書館	◇	

④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	—	飲食または物販と共にコワーキング、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 IC 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

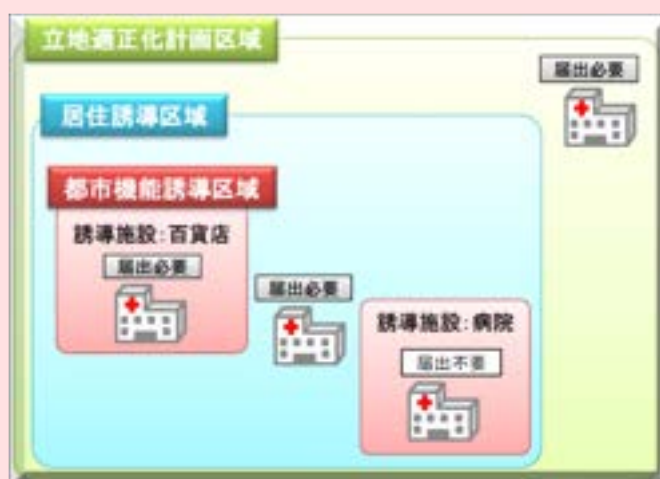
都市機能誘導区域外(サービス拠点形成エリア外)の区域で誘導施設を有する建築物の開発行為・建築等行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項の規定に基づき、市長への届出が必要となります。届出をした者に対して、市は、開発規模の縮小やサービス拠点形成エリアへの立地を促す等の勧告を行うことができます(都市再生特別措置法 第 108 条第 3 項)。

届出制度の内容は以下のとおりです。

■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等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

※都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)の別の場所へ移転する場合でも、休廃止の届出が必要です。

■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

①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共に、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。

《ライフスタイルの実現に向けた施策》

施策① 高次の都市施設を活用し、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が起業や移住等により新たなビジネスを創出し、観光・交流が進んでいます。観光交流施設の維持・誘導を図ると共に、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(まちなかウォーカーブル推進事業)】

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(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



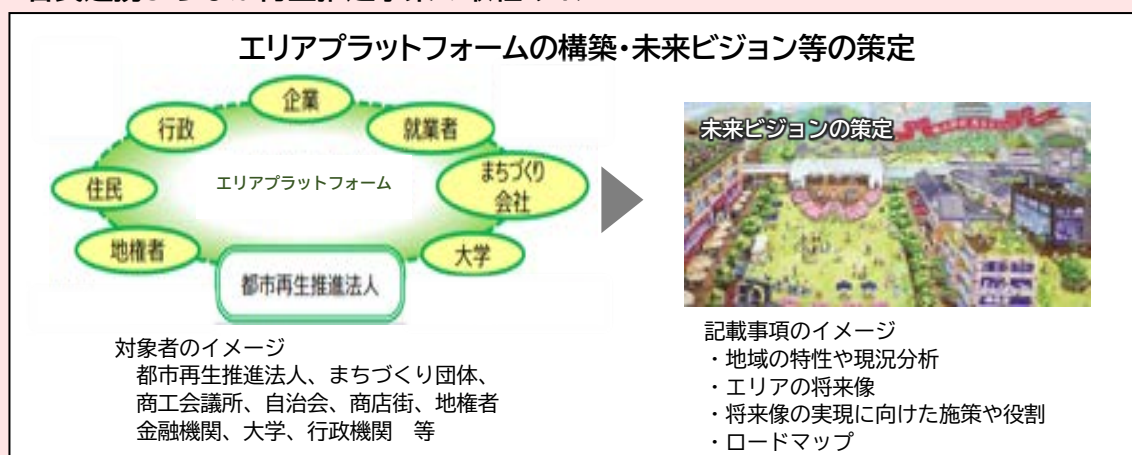
【具体施策:官民連携まちなか再生推進事業】

重点

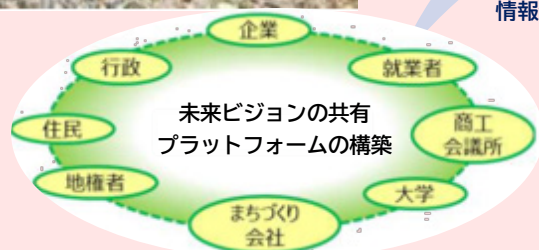
官民の様々な人材が集積するエリアプラットフォームの構築やエリアの将来像を明確にした未来ビジョンの策定、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組等を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図ります。

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みイメージ



未来ビジョン等に基づく各種取組



エリア価値
の向上

交流拠点等整備
社会実験・
データ活用
シティプロモーション・
情報発信

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
<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)内において、生活利便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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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おこなうこと ・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 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3～5)



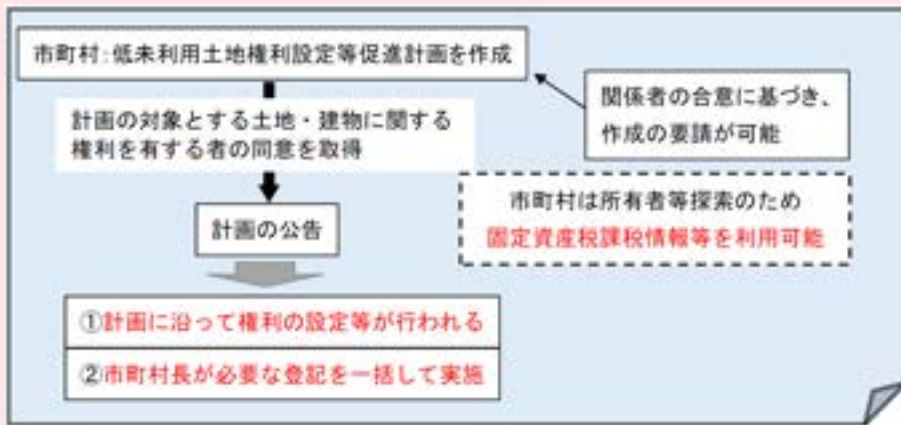
③ 低未利用土地権利設定等促進計画

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事により、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の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。

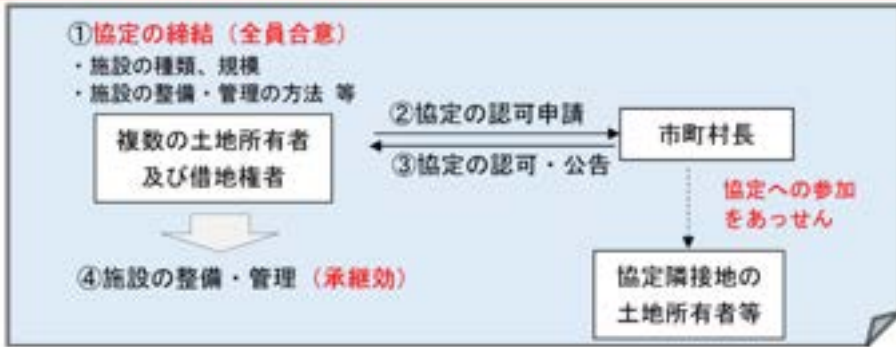


出典：立地適正化計画作成の手引き(令和5年11月改訂)、都市のスポンジ化対策 活用スタディ集(国土交通省)

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つせん権限を持ち、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



■主な活用場面

空き家・空き地活用 -非収益型	空き家・空き地活用 -収益型
<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティが主体となって、空き家や空き地を活用して、集会所や広場等の地域に必要な施設を地権者の受益に応じた負担により整備・管理 	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生推進法人等が、空き家や空き地を地権者から取得、若しくは借り受け、店舗等にリノベーションし、その施設の運用により収益をあげて地権者とともに一体的に地域に必要な施設を整備・管理

出典:立地適正化計画作成の手引き(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)

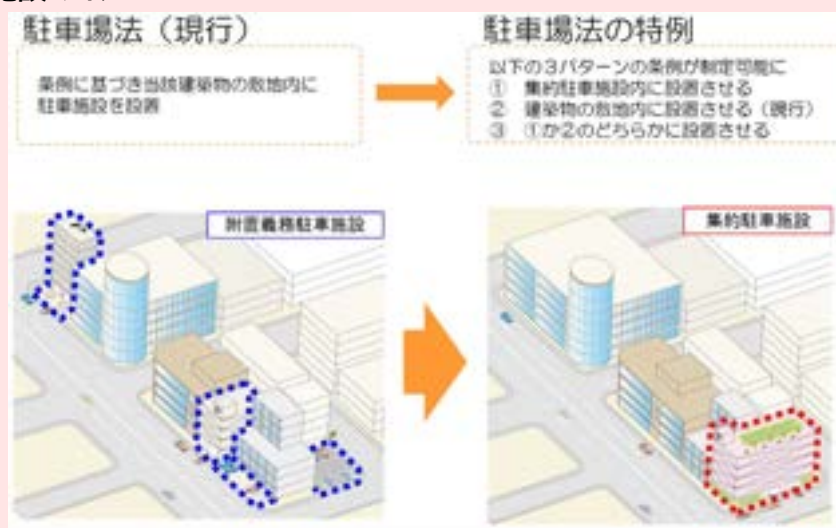
【具体施策：駐車場の配置適正化】

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5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。



②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共に、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。

《ライフスタイル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心拠点は、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施設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集積を継続的に立地・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、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】

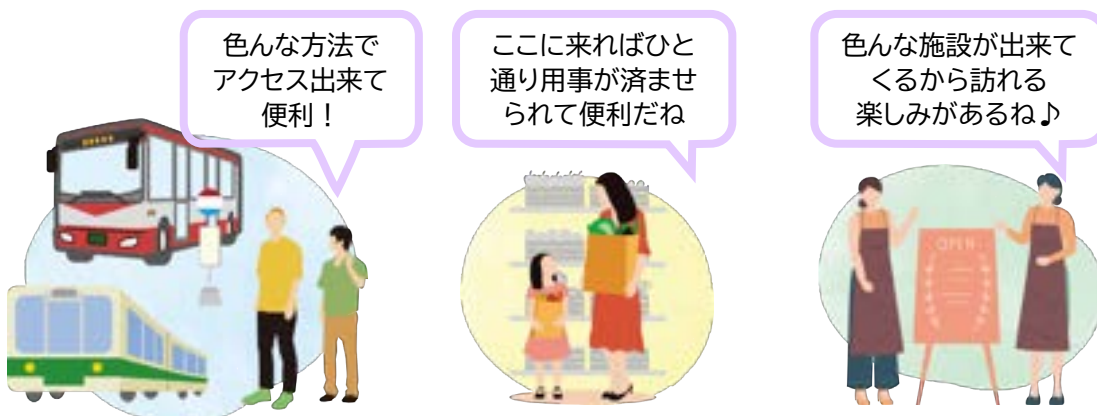
- 半島沿岸部等から人々が訪れ、商業をはじめとする生活サービス施設が充足している地域
- 交通ネットワークが維持され、公共交通へのアクセス性が高く、様々な手段で拠点に訪れることができる地域

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。

《ライフスタイル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

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♪

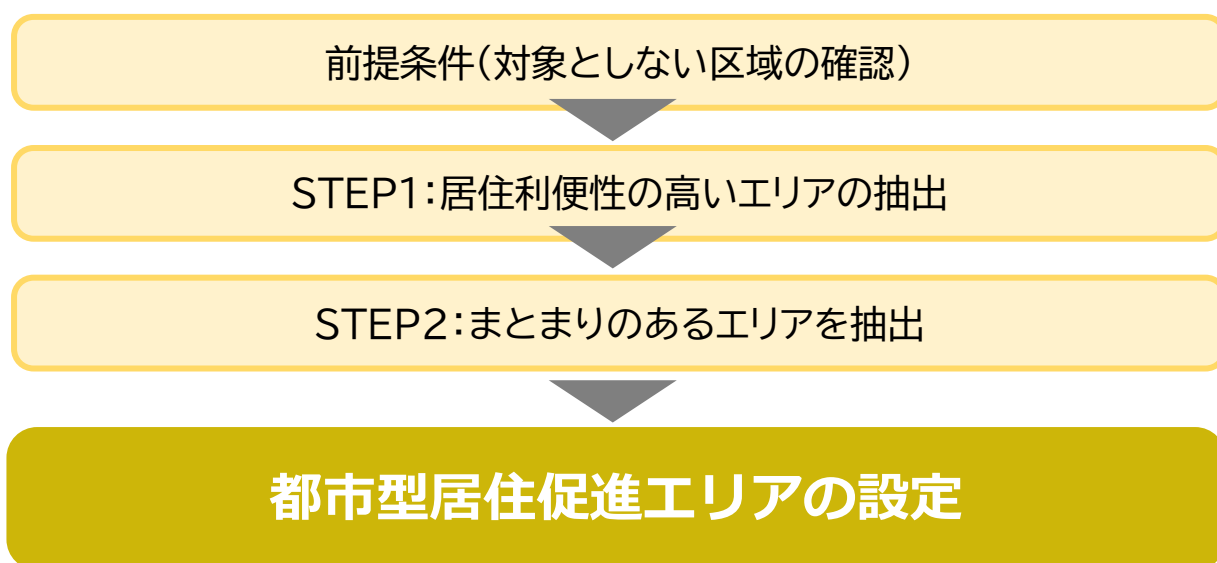


2. 都市型居住促進エリアの考え方

※「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にあたっては、生活サービス施設にアクセスしやすく、利便性が高い都市型の暮らしができるエリアとして、ライフスタイルの実現に向けて設定します。

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共に、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

⇒ 都市施設(市街化区域内の大規模公園、緑地) 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

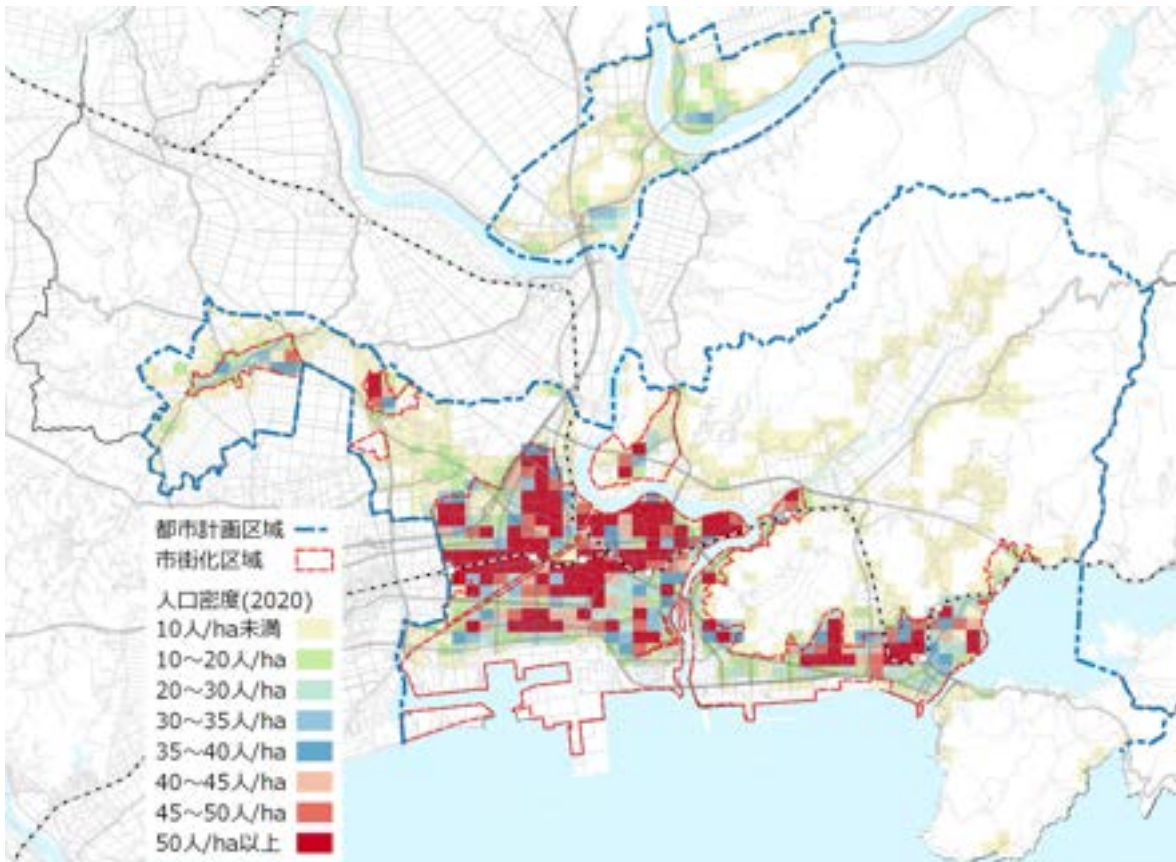


STEP1:居住利便性の高いエリアの抽出

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	市街地開発事業や都市施設整備の区域 ⇒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

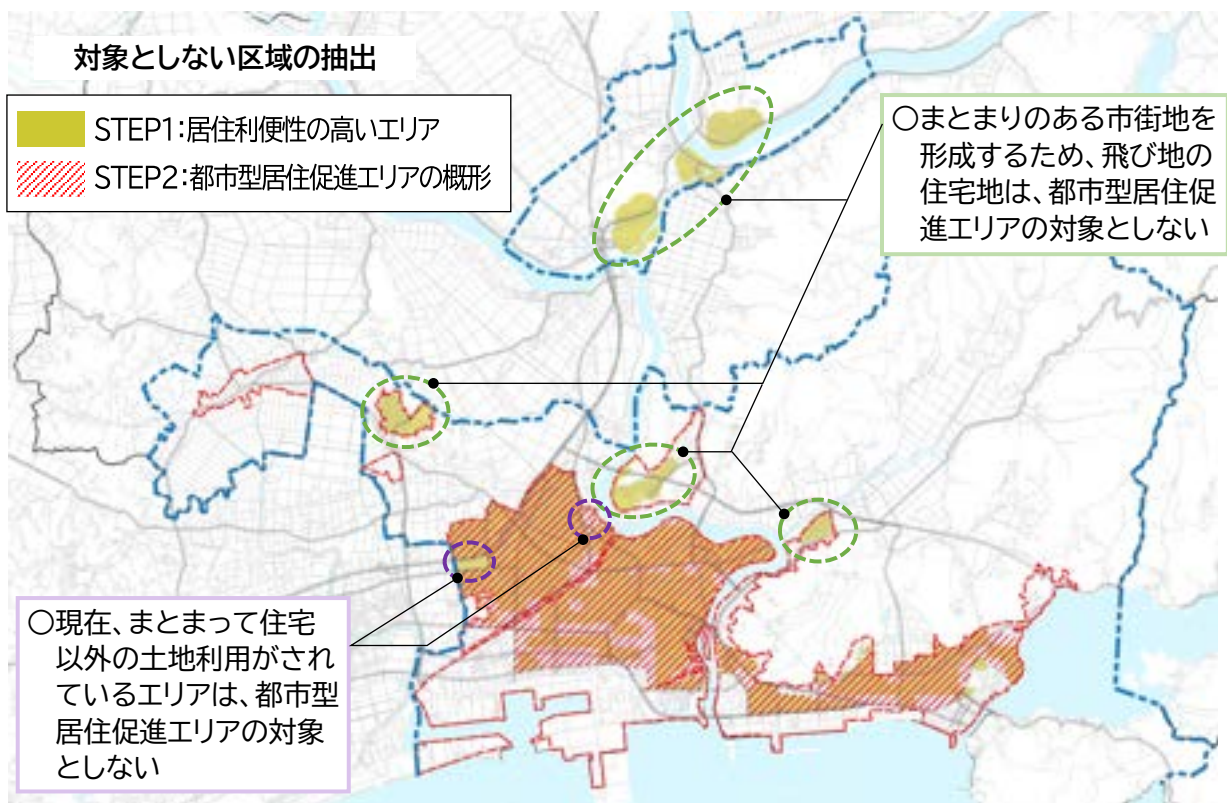


集積性・交通利便性が高く、さらに居住環境性が高いエリア

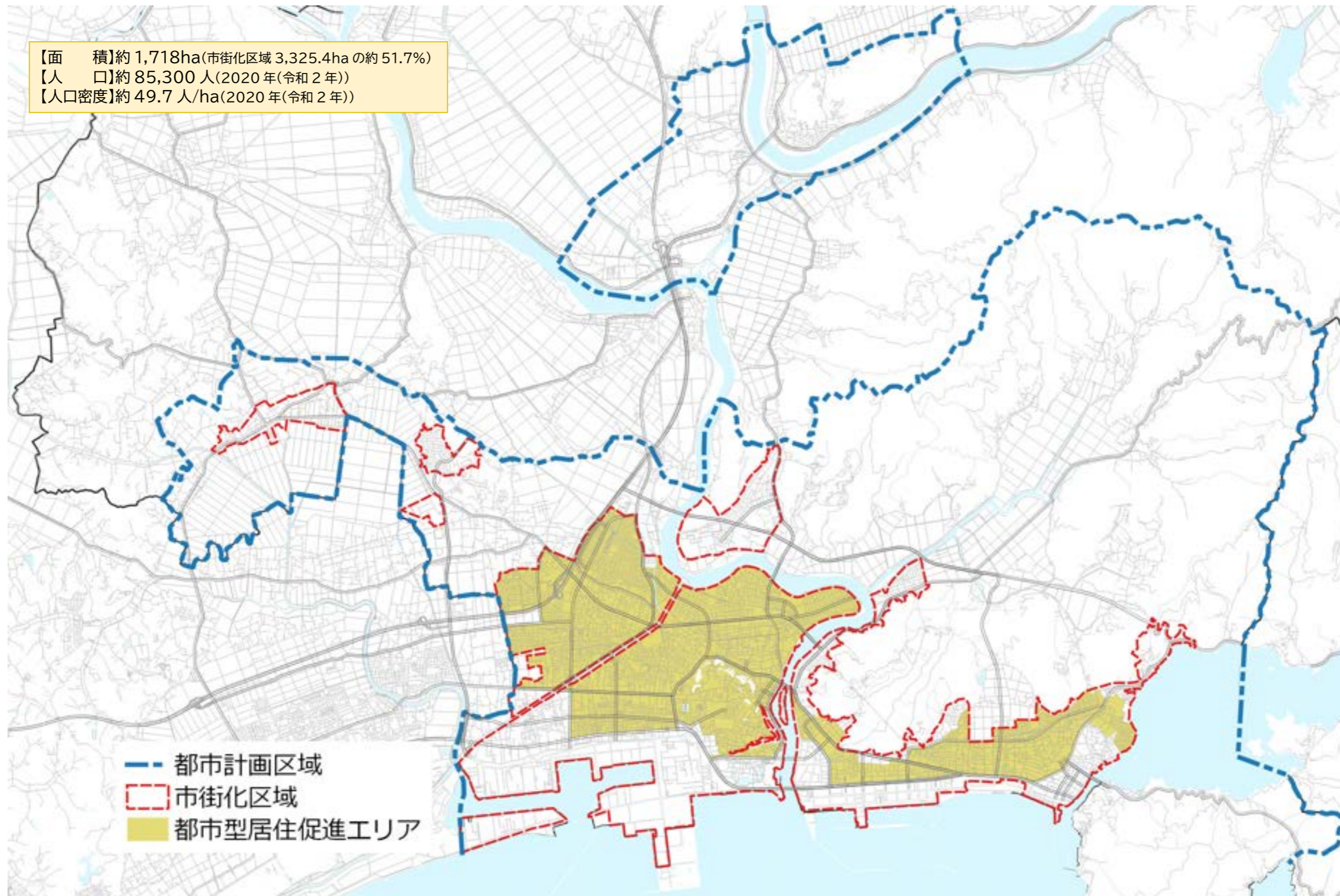


STEP2:まとまりのあるエリアの抽出

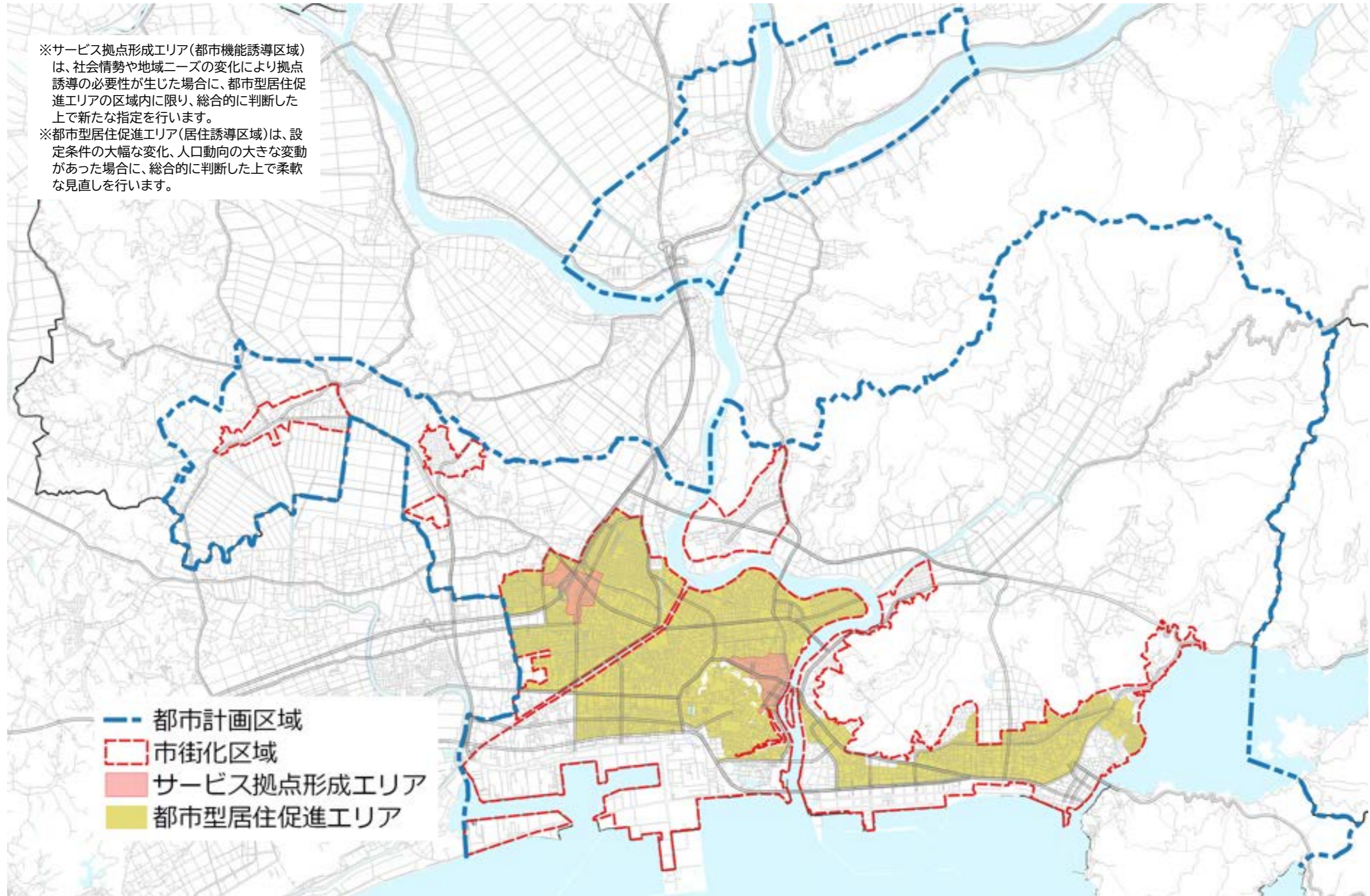
将来(概ね 40 年後)の都市構造を実現するため、本計画における都市型居住促進エリアは、一定のまとまりのあるエリアを設定することから、飛び地の住宅地や現在住宅以外の土地利用がされているエリアは、対象としない区域とします。



【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】



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、快適に暮らすことの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、市民の定住促進と共に、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。

《ライフスタイル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)

(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共に、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建設の動向を把握し、良好な住環境の維持を図るため、都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項の規定に基づき、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制度を運用します。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
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  届</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不届</p>

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

第8章 地域生活拠点・住環境保全エリア

1. エリアビジョン

地域生活拠点（各地区総合支所周辺）

目指す姿

日用品の購入等、身近な生活を支える拠点



- ✓ 日常生活を支える商業施設、医療施設、保育施設、福祉施設等が身近に存在している。
- ✓ 公共交通ネットワークや自動車等によりスムーズに利用でき、子どもから高齢者まで心豊かに暮らしている。

【求められる機能】

- 行政サービスを中心に、身近な生活を支える施設が揃っている地域
- 子どもから高齢者まで住み続けることができる地域

拠点が抱えるリスク

- ▶ 身の回りで必要な生活サービス施設が身近になく、長距離・長時間の移動が発生
- ▶ 生活サービス施設の不足等から住み続けることが困難な市民が発生

計画の策定で期待される効果

- ▶ 生活に必要なサービス機能が身近に集積し、容易にアクセスが可能な拠点を形成
- ▶ 住み慣れた地域で暮らし続けられる機能を維持

行政窓口など、必要なサービスがまとまっていて利用しやすいね♪



地域の支え合いや生活サービスが近くにある、いつまでも住みやすいね♪



地域のつながりがあると、安心して子育てができるね♪



住環境保全エリア（「都市型居住促進エリア」に含まれないエリア）

目指す姿

住み慣れた地域でこれまでどおりの暮らしができるエリア



- ✓ 地域の生活や文化、コミュニティが維持され、ゆったりとした生活を求める人々が暮らしている。
- ✓ 各拠点までのアクセス性が確保されている。
- ✓ 多様な地域特有の暮らしが継承され、豊かな自然との共生や農林水産業と調和した環境が維持されている。

【求められる機能】

- ・ これまでの住まい方を維持し、住み続けることができる地域
- ・ 豊かな環境と調和したゆったりとした住まい方を享受できる地域
- ・ 職住が近接する住まい方を保全する地域（※例えば、農業等の従事者の農村部での居住は存続）

エリアが抱えるリスク

- ▶ 人口減少の進むエリアと宅地開発の進むエリアが無秩序に発生
- ▶ 身近な自然環境の保全や一次産業の担い手の住まい方に影響
- ▶ 生活に必要な生活サービス施設が身近になく、長距離・長時間の移動が発生

計画の策定で期待される効果

- ▶ 各拠点の活性化に合わせたアクセス性の担保により、住み慣れた地域での居住が実現
- ▶ ライフスタイルに応じて適切に新築・住み替えが進み、ゆったりとした自然豊かな暮らしが実現
- ▶ 身近な自然景観や農林水産業が適切に維持

これまでどおりのゆったりとした暮らしが安全に出来るね♪



身近な自然環境にいつでも触れ合えるね♪



2. 地域生活拠点・住環境保全エリアの持続的な居住形成施策

(1) 持続的な居住形成施策

地域生活拠点・住環境保全エリアにおいても、持続的に暮らし続けることができるように、「石巻市都市計画マスタープラン」と連携し、既存のインフラ等を活用しながら総合支所を中心とした良好な居住環境の形成と周辺の自然環境と共生したゆったりとした居住環境の形成を図ります。

【持続可能な居住形成施策】

- ✓ 総合支所を中心とした拠点への生活サービス施設の誘導
- ✓ 地域連携軸を中心としたインフラの維持向上
- ✓ 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
- ✓ 跡地等管理区域、同指針の適切な設定(都市再生特別措置法第81条第16項)
- ✓ 暮らしの質を高める住民主体のまちづくりの推進

(2) ネットワークの施策

地域で不足する生活サービス施設については、サービス拠点形成エリアとの連携の深化による充足を図るため、「石巻市総合交通計画」や「石巻市都市計画マスタープラン」と連携し、交通弱者に配慮した交通体系の確立や交通ネットワークの持続可能な維持に向けた新たな移動手段の検討を行います。

【ネットワークの施策】

- ✓ 公共交通計画と連動した交通ネットワーク施策の推進
- ✓ 地域生活拠点と都市核拠点・新都市拠点・準都市拠点へのアクセス性の維持向上
- ✓ 各地域内での移動手段の確保による各地域における生活利便性の維持
- ✓ 交通弱者に配慮した交通体系の確立(住民バスや乗合タクシー等)
- ✓ グリーンスローモビリティ等新たな移動手段の検討

第9章 防災指針

1. 防災指針の目的と位置づけ

(1) 防災指針の概要

近年、水災害を中心に自然災害が頻発化・激甚化の傾向を見せており、自然災害被害の抑制・軽減に向けた都市計画の策定や市街地整備の推進が求められています。そのため、国は2020年(令和2年)9月に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画に防災指針を定めることとしました。

(2) 防災指針の基本的な考え方

本市の市街地部は北上川の河口部に位置し、その大半は平地となっています。東日本大震災での被害のほとんどは津波によるものであり、中心市街地を含む沿岸部及び港湾施設は広く浸水しました。また、東日本大震災後に平地部では広域的かつ大規模に地盤沈下が生じたため、雨水等の自然流下による排水ができない状況となっています。

これを踏まえ、市街地での復旧・復興における土地利用の考え方では、多重防御の考え方で防潮堤などの一線堤、高盛土道路や防災緑地等の二線堤の整備や沿岸部から内陸部へ向かう避難路、東西方向の緊急輸送路となる主要道路、一時避難場所となる津波避難ビル・津波避難タワーによる災害に強い都市基盤の整備と、津波の危険性の低い内陸部(新市街地)への防災集団移転、津波被害を受けた既成市街地については土地区画整理事業の導入による安全性の高い居住環境の整備、復興公営住宅の整備による安全安心な住まいの再建をしてきました。

一方で、宮城県が2022年(令和4年)5月に公表した津波浸水想定においては市街地の広い範囲に浸水リスクが想定される等の災害リスクが残存しています。残存する災害リスクに対しては、災害時の被害を最小化する「減災」の考え方を基本方針とし、たとえ被災したとしても人命が失われないことを最重視します。

また、中心市街地は津波浸水深が5m以上の区域も存在しますが、これまでの歴史性を考慮し、本市のまちづくりの核としてサービス拠点形成エリアに含めることとしているため、浸水深を踏まえた施設計画の工夫等により、人命及び財産の被害の軽減を図ります。

復旧・復興により整備した道路や市街地といったハードを最大限に活かしつつ、新たに改定した地域防災計画とも連携して土地利用や避難対策をはじめとしたソフト対策にも取り組み、ハード・ソフトの両面から人命を守る減災対策を展開します。



■災害に強い都市基盤の整備状況



【第一次緊急輸送道路】

災害発生時において災害対策本部等が設置される市役所、緊急自動車等の交通規制を統括する石巻警察署、河北警察署、物資・人員・医療機関及び各種防災機能等の集積している広域市町村圏の庁舎及び救援物資等の備蓄拠点や輸送拠点ともなる広域的な防災拠点の所在地と接続する道路。

【第二次緊急輸送道路】

市民との窓口となる各地方公共団体の庁舎、道路管理者等の庁舎、市民の生命に直接的に関わってくる警察、消防、病院(災害拠点病院等)、電気・ガス・上水道といったライフラインの施設等、広域避難地及び救援物資等の備蓄・輸送拠点(道の駅・インターチェンジ等の道路空間を活用した防災拠点、駅前広場等)の所在地と接続する道路。

【第三次緊急輸送道路】

第1次、第2次緊急輸送道路に接続する防災拠点等以外で災害対策上重要と思われる施設(国土交通省関係庁舎、郵便局、放送局、病床数・診療科目の多い病院、中山間地域の中核医療機関等)に接続する道路。

【津波避難タワー】

津波が発生した場合に避難が必要な地域(避難対象地域)内に位置し、緊急的な避難を行うタワー施設。

【津波避難ビル】

避難対象地域内に位置し、緊急的な避難を行う復興住宅や民間の施設。

【津波避難場所】

避難対象地域外に位置し、一時的に避難を行う公園や公民館等の場所。

■市民の防災意識の向上に向けた取組例

【石巻市津波ハザードマップ】

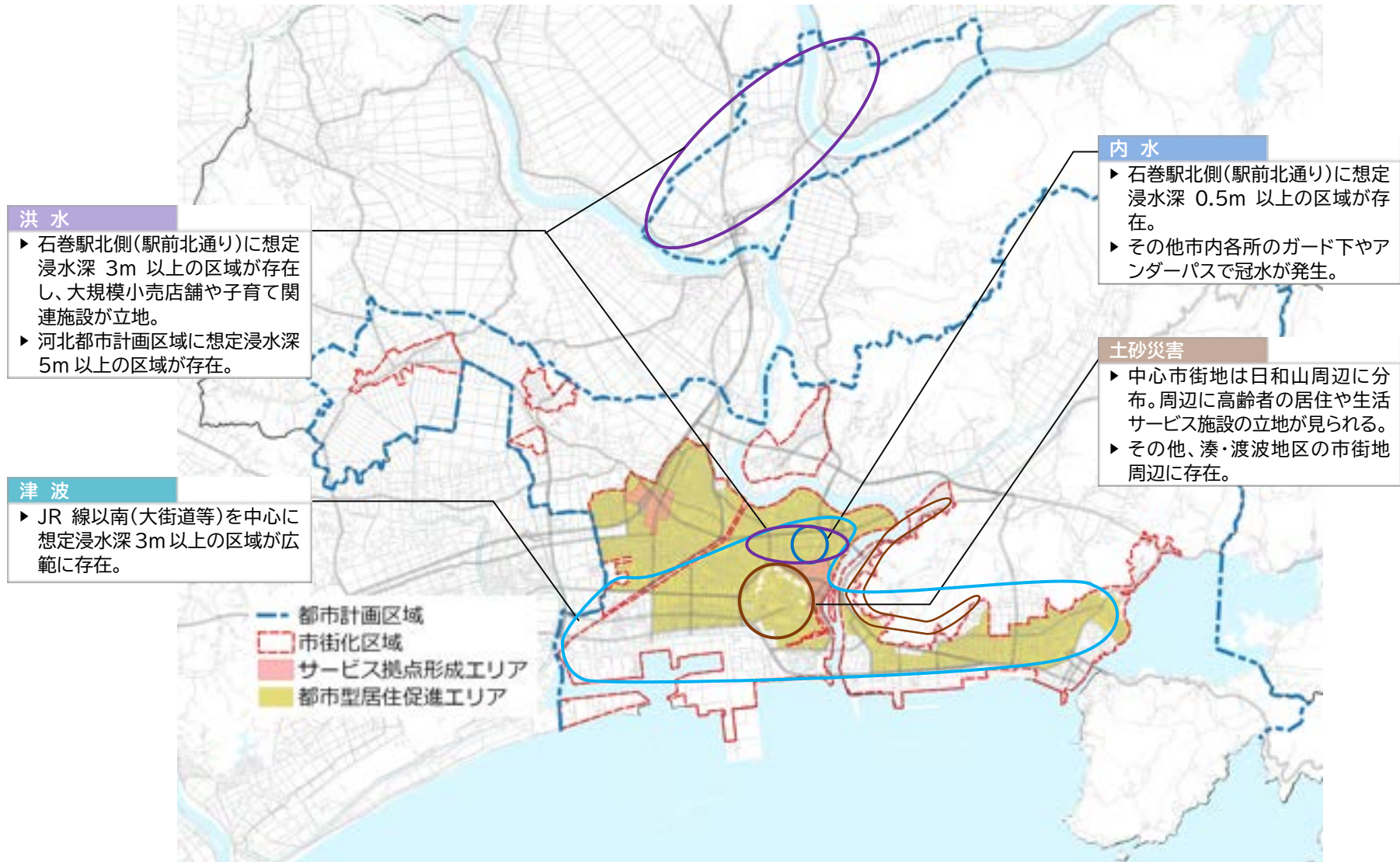
2022年(令和4年)5月に県が公表した津波浸水想定を踏まえて改定。市内を7図郭に分け、浸水想定区域や避難場所を分かりやすく示している。

マップは市内全戸に配布し周知を図るとともに、裏面に学習面を作成し、津波災害をより知っていただけるよう工夫を図っている。



2. 防災上の課題の整理

災害ごとのリスク分析を踏まえて、本市における防災上の課題を整理します。



3. ハザードごとの具体的な取組

地域の課題に基づき、リスクの回避・低減に必要なハード・ソフトの具体的な取組について記載します。取組は国、県、民間事業者等、他主体による取組も合わせて記載しています。

■ 土砂災害に関する災害リスク・課題と対応する施策

災害リスク	災害リスク分析結果		施策		施策の種別	
	場所	課題	施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
中心部や市街化区域内周辺に土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域が点在	日和山周辺	市街地における、高齢人口が多い地域で土砂災害警戒(特別警戒)区域の存在	土砂災害警戒区域等の周知	土砂災害危険区域や土砂災害警戒区域等、被害の発生する恐れのある地域を地域防災計画に掲載するとともに、ハザードマップの作成、広報紙、パンフレットの配布、説明会の開催、現場への標識・標柱の設置等により継続的に周辺住民に対し周知徹底を図り、円滑な警戒避難が行われるよう努める。	低減	ソフト
	不動町、南境、鹿妻、沢田等	市街化区域周辺や市街化調整区域の住宅地に近接して土砂災害警戒(特別警戒)区域の存在				

■ 洪水・内水氾濫に関する災害リスク・課題と対応する施策

災害リスク	災害リスク分析結果		施策		施策の種別	
	場所	課題	施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
【洪水】 想定浸水深3m以上の区域が存在(想定最大規模)	石巻駅北側	石巻駅周辺(北側)等の高齢者人口が多い地域で想定浸水深3m以上の区域が存在	治水対策の推進	河川や水路等については、堆積土砂の撤去や支障木の除去等、適正な河川管理や防災機能維持のための維持管理に努めていくと共に、大規模な改修が必要な水害対策は、国、県と連携を図りながら進める。	回避	ハード
	河北都市計画区域	河北都市計画区域においては、想定浸水深5m以上の区域が存在	河川管理施設の整備	堤防等河川管理施設については、河川整備基本方針及び河川整備計画に基づいた計画的な整備と、地震発生後の防御機能を維持するための耐震診断や補強による耐震性の確保を河川管理者に働きかける。	回避	ハード
			洪水ハザードマップの周知	洪水ハザードマップの配布を継続すると共に、市ホームページ上で電子データによるハザードマップを公開する等、周知活動を継続して災害発生時の被害軽減を図る。	低減	ソフト
			避難路等の機能強化、環境整備	指定避難所までの避難路となる市道のうち、狭あいや交差点形状等により、避難時の安全性や円滑な避難の確保が困難な路線について、避難路としての機能強化、環境整備を図る。	低減	ハード
【内水】 内水氾濫の発生	市街化区域全域	石巻駅北側、不動町等においては、想定浸水深0.5m以上の内水氾濫の発生	下水道の整備(雨水排水対策(内水)の推進)	計画降雨規模に対応する雨水幹線管渠やポンプ場等の整備を推進すると共に、大雨が予想される場合には、仮設ポンプや移動式パッケージポンプで対応する。	低減	ハード

■ 津波・高潮に関する災害リスク・課題と対応する施策

災害リスク	災害リスク分析結果		施策		施策の種別	
	場所	課題	施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
市街化区域において、津波による浸水が想定	JR線以南等	JR線以南の人口が多く分布する地域を中心に津波想定浸水深3m以上の区域が広範に存在	津波避難施設等の整備	市民が原則徒歩で確実に安全な場所に避難できるよう、地域の実情に応じて、高台等を利用した津波避難場所及びそこに通じる避難路を整備する。 また、民間施設の活用による津波避難ビルの確保、公共施設の耐津波化等を行う。	回避	ハード
			特に配慮を要する施設の立地誘導	行政関連施設、要配慮者に関わる施設等については、できるだけ浸水の危険性の低い場所に立地するよう整備し、中長期的には浸水の危険性の低い場所への誘導を図る。	回避	ハード
	JR線以北等	JR線以北を中心に津波想定浸水深1～5m以上の区域が存在	地域ごとの津波避難計画の策定及び周知	県から提供される津波浸水想定の設定をもとに、避難対象地域、避難場所、津波情報の収集・伝達の方法等を明示した、地域ごとの津波避難計画の策定を行うと共に、その内容を市民等へ周知する。	低減	ソフト
			耐震・耐津波性の強化	災害により、道路法面の崩壊、路面の損壊、道路施設の変状や破壊等の被害が想定される危険箇所について、防災対策等を実施すると共に、道路の改築や新設に当たって、耐震基準に基づいた整備を図る。	低減	ハード
			津波災害特別警戒区域の建築物の安全対策	津波災害特別警戒区域の指定のあったときは、区域内において、津波から逃げるのが困難な避難行動要支援者が利用する一定の社会福祉施設、学校及び医療施設の建築について、津波が襲来した場合であっても倒壊を防ぐと共に居室の床面の高さが津波の水深以上となるように制限する等、施設等の建築物の津波に対する安全性を促進する。	低減	ハード

災害リスク	災害リスク分析結果		施策		施策の種別	
	場所	課題	施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
市街化区域において、津波による浸水が想定	<u>JR線以南等</u>	<u>JR線以南の人口が多く分布する地域を中心に津波想定浸水深3m以上の区域が広範に存在</u>	ハザードマップの作成・周知・有効活用	津波災害時における避難場所、避難路等を示す津波ハザードマップについて、市民等への周知を図る。	低減	ソフト
	<u>JR線以北等</u>	<u>JR線以北を中心に津波想定浸水深1~5m以上の区域が存在</u>	地域防災力の向上	津波ハザードマップ・防災マップを踏まえた地域ごとの避難方法や防災教育、防災訓練の充実、指定緊急避難場所・津波避難ビル等や避難路・避難階段の整備・確保等のまちづくりと一体となった地域防災力の向上に努める。	低減	ソフト
			高潮災害の防止	高潮による浸水が想定される区域を明らかにし、施設整備、警戒避難体制等が有機的に連携した高潮防災対策を推進する。また、港湾における高潮・高波・暴風リスクを低減するため、タイムラインの考え方を取り入れた防災・減災対策を推進する。	低減	ソフト

■ 全体にかかわる施策

施策		施策の種別	
施策名	具体的な対策	リスクの回避・低減	ハード・ソフト
既存建築物の耐震化の推進	市は、「石巻市耐震改修促進計画」に基づき、建築物に対する指導等の強化や、計画的な耐震化の促進を図っていく。また、市は市民に対し、「木造住宅耐震診断事業」や「木造住宅耐震改修工事助成事業」について周知し、耐震化の促進を図る。	低減	ハード
土地区画整理事業の推進	防災性の高い市街地の形成を目指し、防災上危険な地区の解消を図るため、狭あい道路の拡幅等土地区画整理事業による市街地の整備を推進する。	回避	ハード
地域防災計画と都市計画との関連への配慮	防災性の高い市街地の整備のみでは、都市防災対策として十分な目的は達せられないため、その他の防災対策を含む地域防災計画と都市計画との関連に配慮し、市街地の整備を行う。	低減	ハード
建物内の安全対策	家具の転倒、落下物、ガラスの飛散による負傷等の被害を軽減するための措置について普及・啓発に努めると共に、個人住宅に対する被害防止対策を支援する。	低減	ソフト
ブロック塀等の安全化対策	災害時におけるブロック塀、石塀の倒壊による被害を防止するために、道路に面しているブロック塀等を対象とした、「危険ブロック塀等除去事業」等により、その安全性を確保する。	低減	ハード
防災関連行事の実施	総合防災訓練、講習会、防災とボランティア関連行事等の実施により、市民への防災意識の向上を図る。また、東日本大震災の教訓を忘れず、津波への備えを普及・啓発するため、その発生日(3月11日)の位置づけについて検討する。	低減	ソフト
防災教育・学習支援	宮城県防災指導員の認定やフォローアップ講習の受講、石巻市防災士スキルアップセミナー、石巻市ジュニア防災リーダー養成講座の受講等、市民の防災意識の向上及び知識の獲得を支援する。	低減	ソフト
自主防災組織の育成及び強化	自治会、町内会等への指導助言を積極的に行い、組織率の向上と実効性のある自主防災組織の育成に努める。	低減	ソフト
防災拠点の整備及び連携	庁舎の耐震化及び大規模地震災害時の災害対策本部機能の代替性の確保に努める。また、避難場所及び防災拠点となる防災公園として石巻市総合運動公園の整備を推進する。	低減	ハード

第 10 章 目標達成に向けた指標と進行管理

1. 目標指標の設定

本計画は、長期的(40年後)な視点で“歩いて暮らすことができ、持続的に発展する成熟都市”を見据え、計画期間の概ね20年後(目標年次:2040年)においては、震災による復旧・復興の経緯を踏まえ、“本市の特性と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”を目指すものです。

そのため本計画では、都市型居住促進エリアにおいて、現状の都市基盤を最大限活用し、まとまりのある市街地を形成すると共に、一定の人口密度を維持し、サービス拠点形成エリアの都市核拠点(石巻駅周辺)と新都市拠点(石巻河南インターチェンジ周辺)において生活サービス施設の維持・充実により、快適で便利な市街地を形成することを目標とします。

(1) 施設誘導に係る目標指標

サービス拠点形成エリアは、都市核拠点、新都市拠点共に市全体を対象として中心的な拠点として位置づけられます。都市核拠点においては市民活動、経済活動の中心となる拠点、新都市拠点においては市民生活を幅広く支える広域型商業施設を有する拠点とし持続的に発展することが求められます。

そのため、サービス拠点形成エリアに位置づけている誘導施設の維持・充実を図ることを目標とします。

■施設誘導に係る目標指標の設定

目標指標	基準値 (2021年)	目標値 (2040年)
都市核拠点(石巻駅周辺)の誘導施設数	30 施設	維持・充実
新都市拠点(石巻河南インターチェンジ周辺)の誘導施設数	12 施設	維持・充実

※指標の考え方:都市核拠点(石巻駅周辺)と新都市拠点(石巻河南 IC 周辺)においては、届出制度により既存の誘導施設を維持することを目標とします。休止・廃止する場合があっても事前の届出により把握することで、新たな民間施設の誘導を促進します。

(2) 居住促進に係る目標指標

都市型居住促進エリアは、40年後を見据えながら、本計画期間においてはまとまりのある市街地を形成することを目指します。また、一定の人口密度を維持することによって、生活サービス施設の維持を図ると共に、歩いて暮らすことができ、生活サービス施設や公共交通にアクセスしやすい、利便性の高い暮らしの実現を目指します。

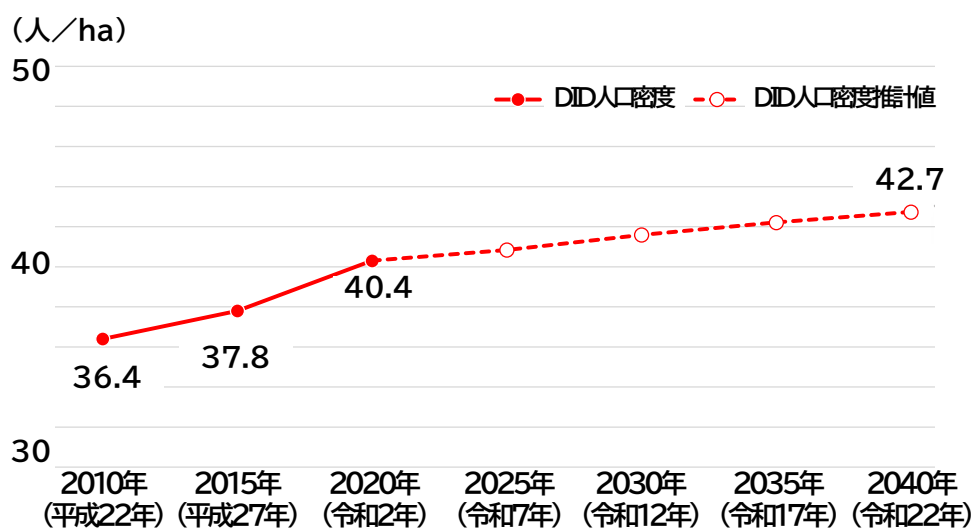
そのため、現状の都市基盤を最大限活用しつつ、都市型居住促進エリア内の人口割合・人口密度の増加を目標とします。

■居住促進に係る目標指標の設定

目標指標	基準値 (2020年)	目標値 (2040年)
都市型居住促進エリア内の人口割合	60%	65%
都市型居住促進エリア内の人口密度	49.7人/ha	43人/ha

※指標の考え方:市全体の人口に対する都市型居住促進エリア内人口の割合の向上を目標とし、緩やかに集約することを目標とします。また、人口集中地区(DID)の人口密度推計を参考に、都市型居住促進エリア内の人口密度の緩やかな向上を目標とします。

■人口集中地区(DID)の人口密度推計(参考)



(実績値:国勢調査)

(3) ネットワークに係る目標指標

都市型居住促進エリアにおけるまとまりのある市街地形成、サービス拠点形成エリアにおける生活サービス施設の維持・充実を図ることで、市全体で持続的に成長、発展する都市構造に転換します。

そのためには、地域生活拠点においても身近な生活を支える拠点形成を図りながら、サービス拠点形成エリアとの交通ネットワークにより、快適で便利な生活を実現することが重要です。公共交通の利便性を充実することにより、公共交通の充足率の維持や市民等の外出時の移動しやすさを高めることを目指します。

■ネットワークに係る目標指標の設定

目標指標	基準値 (2021年)	目標値 (2040年)
公共交通の充足率	100%	維持
公共交通を利用して 外出した市民の割合	5.7%	増加

※指標の考え方:「石巻市総合交通計画:(令和4年3月策定)」と連動したアウトカム指標を設定。「石巻市総合交通計画」では、2026年度が目標年次となっていますが、本計画と連動し、継続的に公共交通の利便性を充実することにより、「維持」「増加」を目標とします。

(4) 防災に係る目標指標

地域の防災・減災や強靱化に関する関連計画との連携・整合を図り、ハード・ソフト両面から居住地における地域防災力の向上を図ります。東日本大震災の復旧・復興により整備したハード面の既存ストックを活かしつつ、ソフト面の防災力向上の取組による安全な暮らしの実現を図ります。

■防災に係る目標指標の設定

目標指標	基準値 (2023年)	目標値 (2040年)
地域の防災対策満足度 (市民意識調査)	64.7%	増加

2. 計画の進行管理

本計画は、令和22年(2040年)を計画期間としていますが、都市再生特別措置法第84条を踏まえ、PDCAサイクルに基づいて概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等の検証を行います。

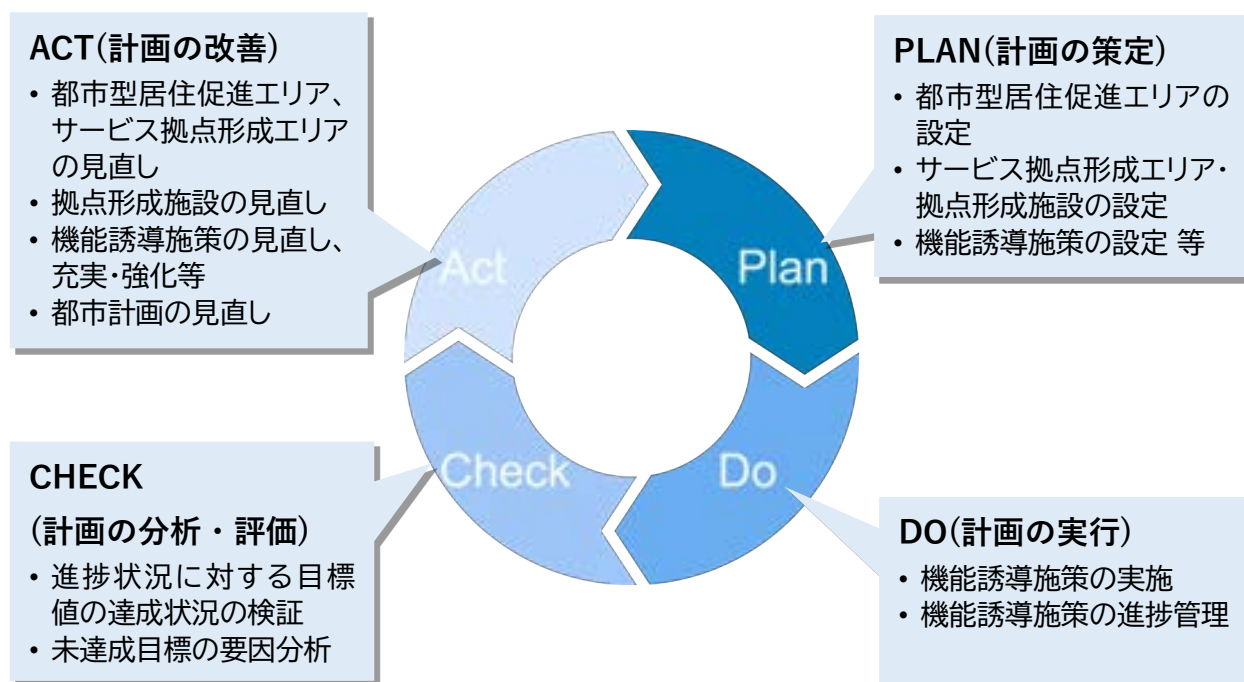
評価は、目標指標の達成状況や人口動態等について定量的に評価すると共に、その結果を踏まえ、都市型居住促進エリア、サービス拠点形成エリア、拠点形成施設や機能誘導施策の見直し、充実・強化等を行います。

進行管理にあたっては、庁内の関係分野と連携しながら、施策・事業の進捗・改善を図るとともに、学識者、市民、各種団体等で構成する「懇談会」等により、施策の進捗、目標の評価・検証及び計画推進に向けた継続的な検討を行います。

■評価と見直しの考え方

立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査、分析、評価を行うことが望ましく、その結果、必要があれば、立地適正化計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更にも結びつけていくことが重要である。

出典：都市計画運用指針(第12版 令和5年(2023年)7月)



3. 推進にあたっての課題

(1) 都市計画マスタープラン等との連動の考え方

本計画は、都市計画マスタープランの高度化版として位置づけられ、都市計画マスタープランの全体構想や地域別構想と連動したまちづくりが求められます。そのため、本計画と都市計画マスタープランと連動した計画体系のもと、施策・事業の進捗管理や計画の見直しを行います。

また、40年後の都市構造の実現に向けては、都市核拠点、新都市拠点、準都市拠点を中心に、それぞれの拠点を結ぶ地域連携軸の強化が求められます。そのため、総合交通計画と連携し、公共交通の維持・強化と連動した都市機能及び居住の誘導を図ります。

(2) 住環境保全エリアや半島沿岸部のまちづくりの考え方

人口減少が想定される中で、都市型居住促進エリアに含まれない地域生活拠点や住環境保全エリアでは、農業や漁業などの地域産業と近接した暮らしを維持するとともに、高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる環境づくりが必要です。そのため、福祉分野等と連携し、地域生活拠点を中心とした行政サービスやコミュニティの維持による地域での支え合いによるまちづくりを推進します。また、交通分野と連携し、都市核拠点、新都市拠点、準都市拠点とのネットワークにより生活サービスを維持するなど、人口減少下における住環境保全エリアや半島沿岸部のまちづくりを推進します。

(3) 誘導施設（拠点形成施設）・施策の柔軟な見直しの考え方

サービス拠点形成エリアや都市型居住促進エリアにおいては、本計画で位置づけた施策を推進するとともに、計画の進行管理を行いながら、柔軟な施策の改善・見直しを行います。

特に誘導施設(拠点形成施設)については、都市核拠点や新都市拠点で位置づけた施設を基本に維持、充実を図るものとしますが、『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、商業、子育て・福祉、教育)』とした施設について、サービス拠点形成エリア内外における実情、ニーズを勘案し、誘導施設(拠点形成施設)としての位置づけを不断に検討します。