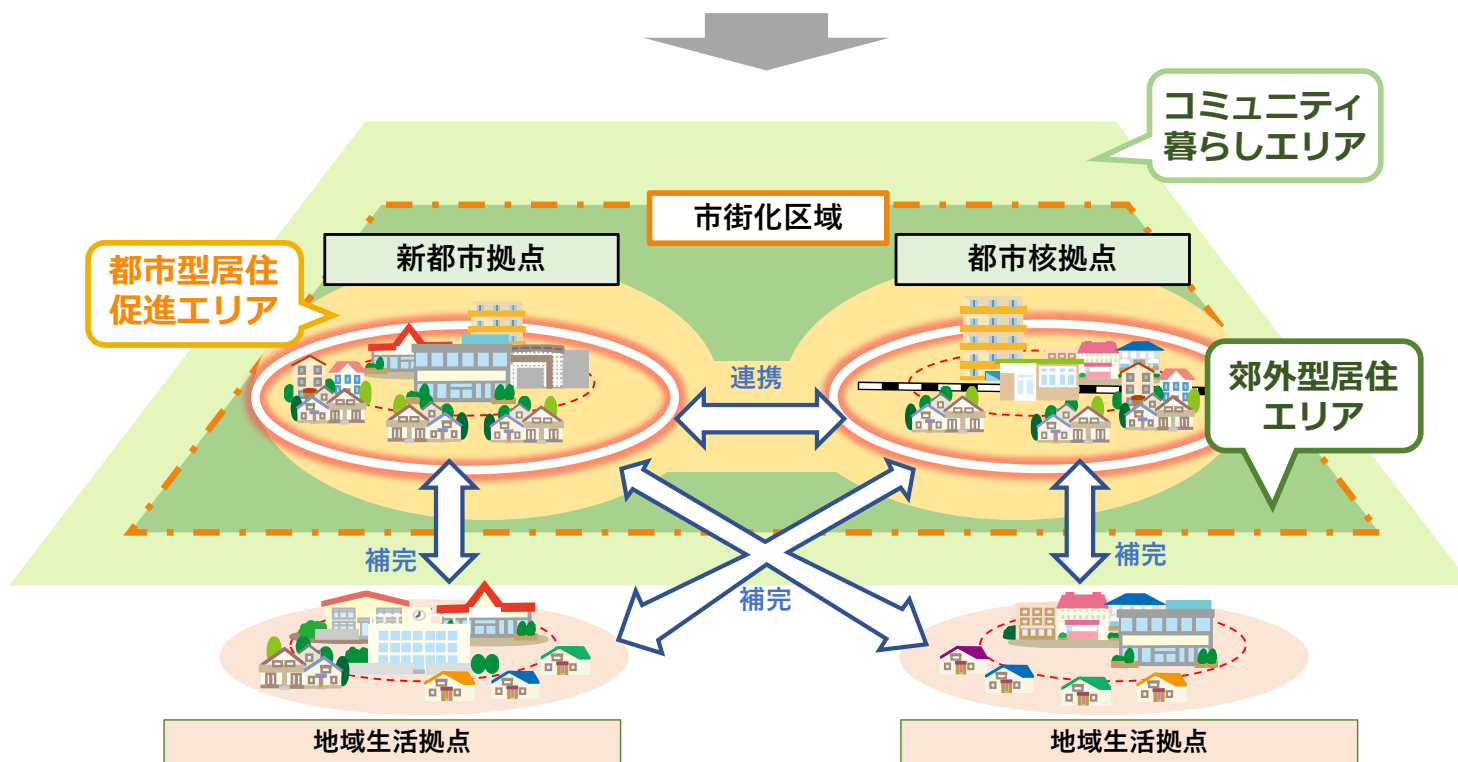
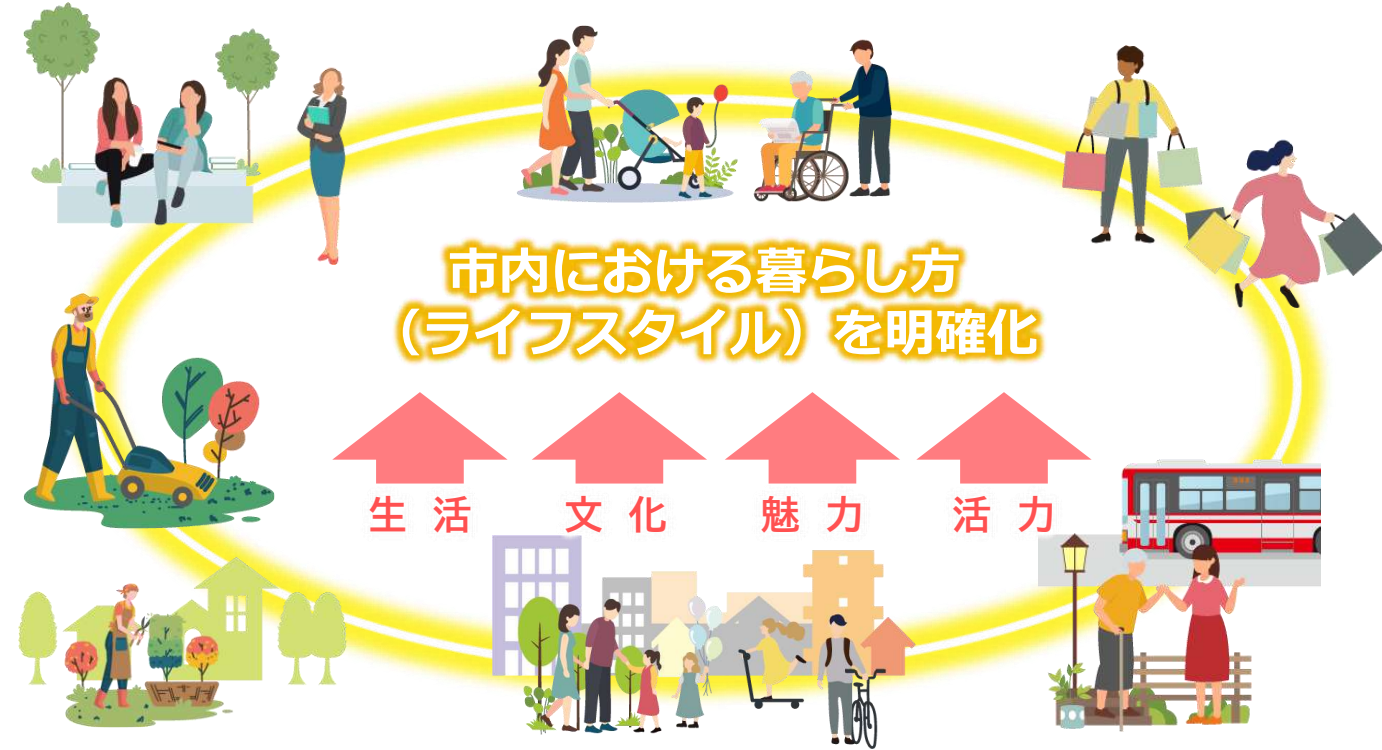


資料3：(仮称)都市型居住促進エリアの検討

(1) エリア戦略

戦略 ライフプランに応じた健康で安心できる暮らしの実現

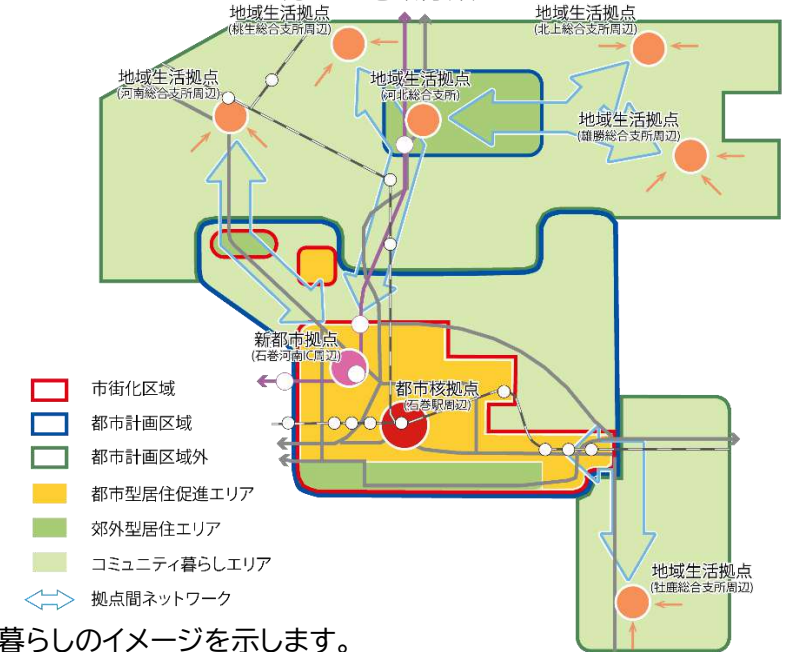
立地適正化計画により、将来の石巻市が目指す姿と、市内各所における都市特性を十分に活かした暮らし方(ライフスタイル)を明確に分かりやすく示すことで、市内全域の生活、文化、魅力、活力を磨きあげ、石巻市ならではの持続可能な都市の構築を目指します。



《ライフスタイルに応じた暮らしのイメージ》

中長期的に人口減少及び少子高齢化が避けられない中であっても、市域全体で石巻市の都市特性を十分に活かした持続可能な暮らしの実現を図っていく必要があります。そのため、地域の特性などを考慮し、市内全体を6つのエリアに分類し、適正な土地利用や都市機能の誘導を進めます。

■ライフスタイルに応じた地域分類



持続可能な都市構造を目指した各地域の将来像と暮らしのイメージを示します。

都市核拠点 (石巻駅周辺) 〈サービス拠点誘導エリア〉

市民活動、経済活動の中心となる拠点

新都市拠点(石巻河南 IC 周辺) 〈サービス拠点誘導エリア〉

市民生活を幅広く支える広域型商業機能を有する拠点

地域生活拠点 (各地区総合支所周辺)

日用品の購入など、身近な生活を支える拠点

都市型居住促進エリア(市街化区域内の拠点及びその周辺のエリア)

生活サービス機能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

郊外型居住エリア(「都市型居住促進エリア」に含まれない市街化区域及び河北都市計画区域)

喧騒から離れて静かな暮らしができるエリア

コミュニティ暮らしエリア(市街化調整区域、都市計画区域外)

自然やコミュニティ豊かな暮らしができるエリア

(2) (仮称)都市型居住促進エリアの検討

※「(仮称)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

前提条件 (対象としない区域)

- 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(須江地区・南境地区、開成)

- 3) その他、独自に居住誘導区域に含めない区域
⇒ 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
⇒ **石巻広域都市計画区域における市街化区域を対象に検討する。**
※ 河北都市計画区域は市街化区域、市街化調整区域の区域区分のない「非線引き区域」となっている。都市計画マスタープランにおける地域結拠点や総合交通計画における交通結節点としての役割を担う拠点ではあるものの、人口集積性や都市基盤の充実性も検証した結果、今後も用途地域指定の見込みが無いことから、都市型居住促進エリアの対象としない。

市街化区域における居住状況

【市街化区域面積】3,325.4ha ※令和5年3月31日現在 【対象としない区域を除いた面積】約2,355.2ha 【市街化区域人口】約99,470人 ※2020年(令和2年)国勢調査 250mメッシュデータより推計
⇒ **市街化区域内の人口密度 約42.2人/ha** ※対象としない区域を除いて算出

1. 居住利便性の高いエリアの抽出

集積性 都市機能集積性:サービス拠点誘導エリア及びその周辺の区域 ⇒ サービス拠点誘導エリア及びサービス拠点誘導エリアから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 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 都市基盤充実性: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
---	--	---

形状の調整 (まとまりのある区域で調整)

(仮称)都市型居住促進エリア (ステップ1)

2. 2040年(令和22年)を見据えた案の検証

人口密度 2040年(令和22年)の市街化区域内人口は約82,900人と2020年から約16,500人(17%)減少と推計 ⇒ 市街化区域内の人口密度も約35.3人/haと低下するため、人口密度の維持に向けた検証が求められる	年代構成 少子高齢化の進展による年代構成の変化が想定 ⇒ 人口密度だけでなく、将来の年代構成も踏まえた検証が求められる	ストック活用 都市基盤充実性:市街地開発事業や都市施設整備の区域 ⇒ 基盤整備の実施状況や、経過年数等を踏まえた検証が求められる
---	--	---

2040年(令和22年)を見据えた場合の要検討地区の抽出 ⇒ (仮称)都市型居住促進エリア (ステップ2)

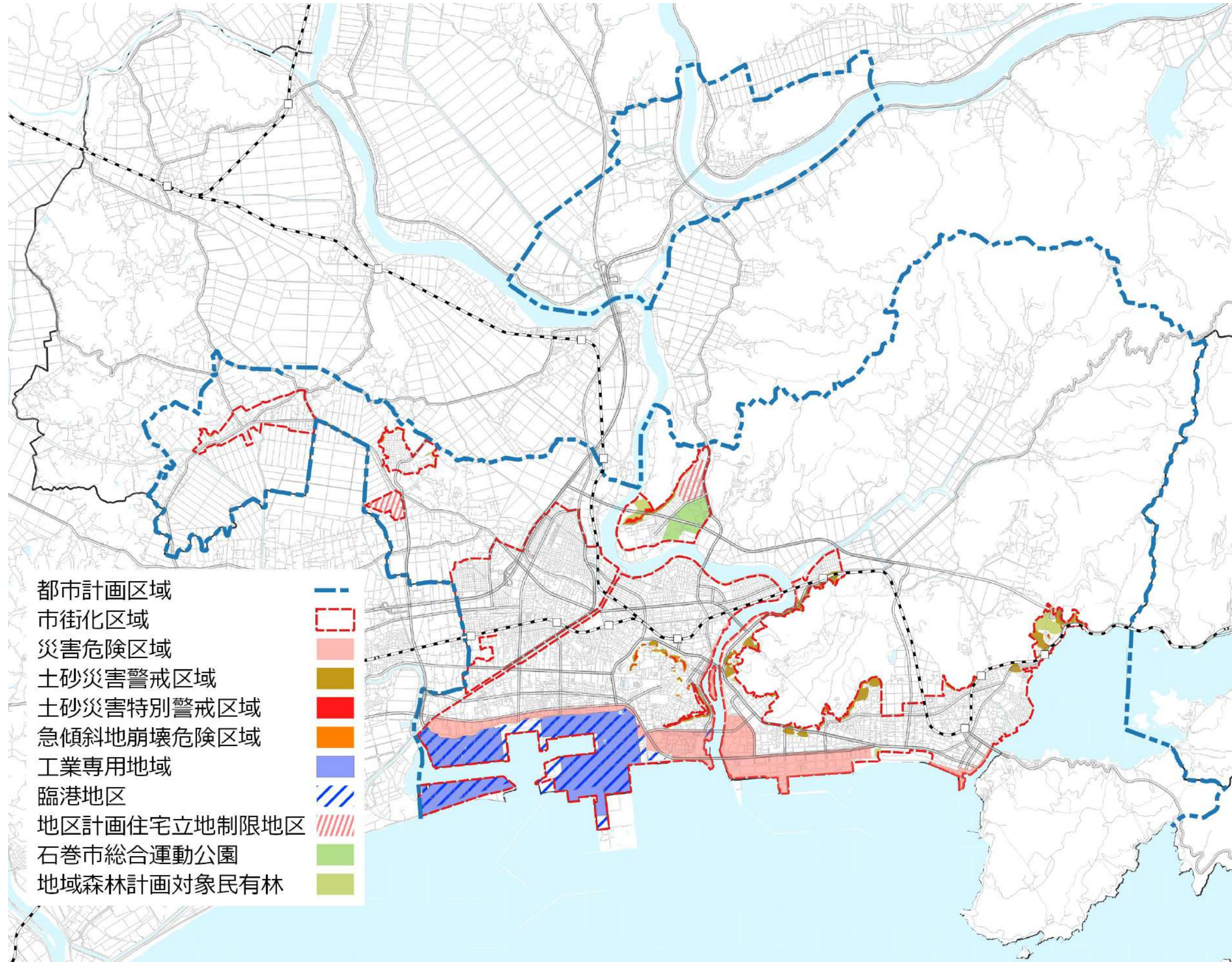
3. 石巻市の持続的な成長に向けた第2段階の(仮称)都市型居住促進エリアの想定

【2060年(令和42年)の石巻市の人口推計】約59,800人~94,400人 ※石巻市人口ビジョンより
【2060年(令和42年)の市街化区域人口想定】約66,500人~77,700人 ※2020年(令和2年)国勢調査における市街化区域人口割合(約68.6%)をもとに算出
⇒ **第2段階の(仮称)都市型居住促進エリアの目安 約1,000~1,600ha** ※(仮称)都市型居住促進エリアの人口密度目標を40人/haとした場合

将来の見直しにおける(仮称)都市型居住促進エリアの想定

前提条件

(市街化区域のうち、対象としない区域)

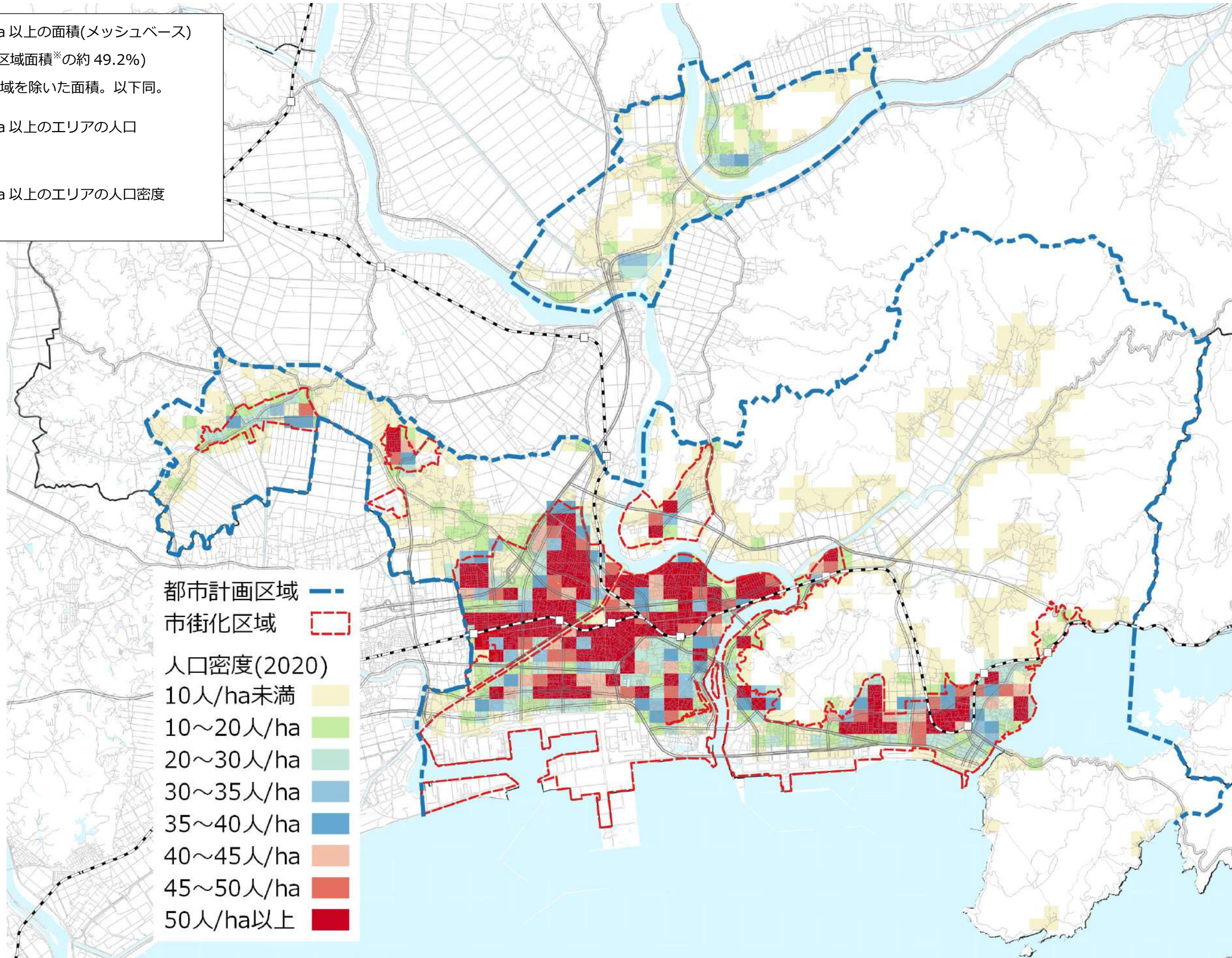


※市街化区域内のみ表示

1.居住利便性の高いエリアの抽出

(集積性)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

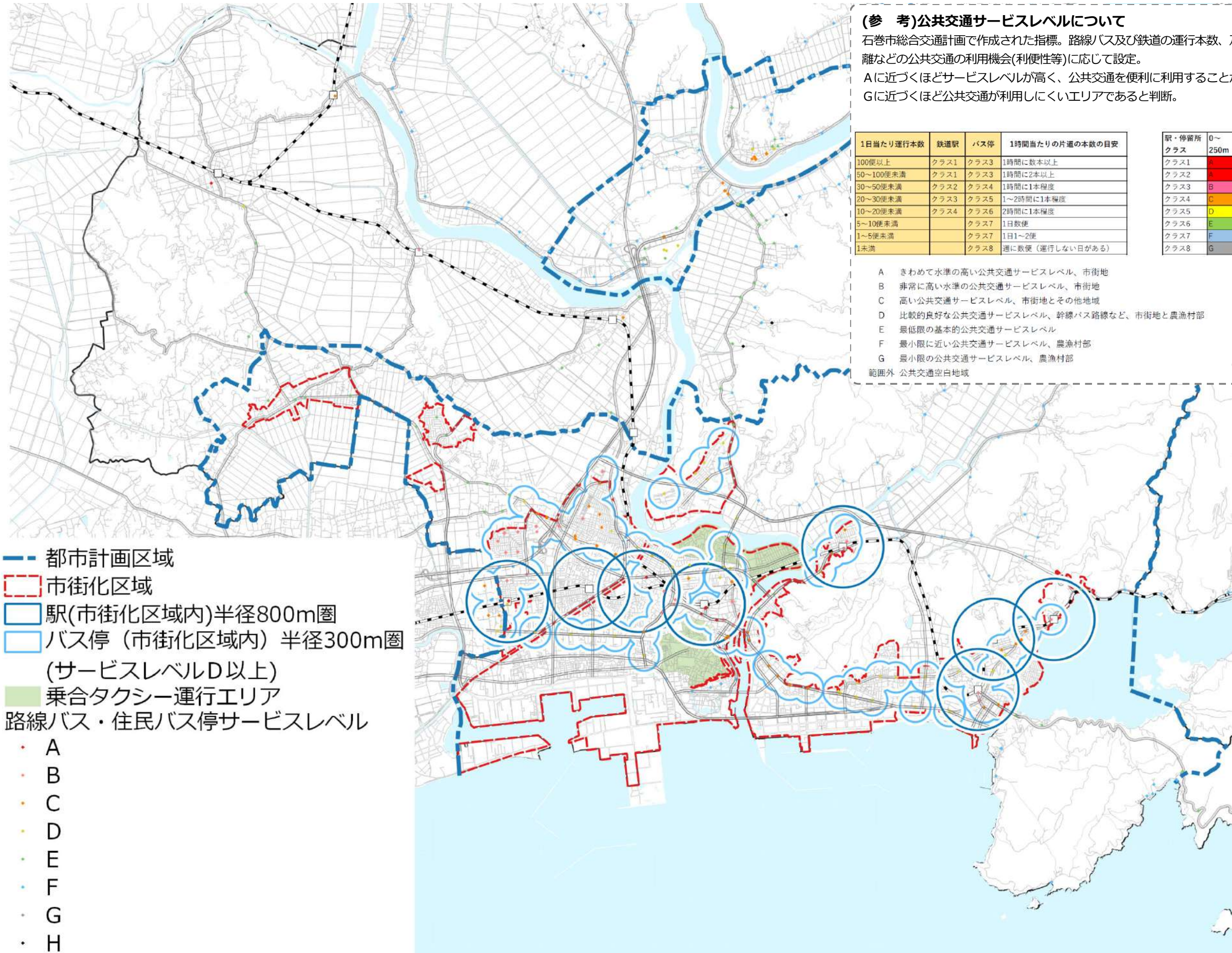
- 人口密度40人/ha以上の面積(メッシュベース)
約1,159ha(市街化区域面積*の約49.2%)
※ 対象としない区域を除いた面積。以下同。
- 人口密度40人/ha以上のエリアの人口
約66,900人
- 人口密度40人/ha以上のエリアの人口密度
約57.7人/ha



※河北都市計画区域についても検証のため記載 ※250mメッシュで人口を表示しているため、居住者のいない箇所が着色されている場合がある

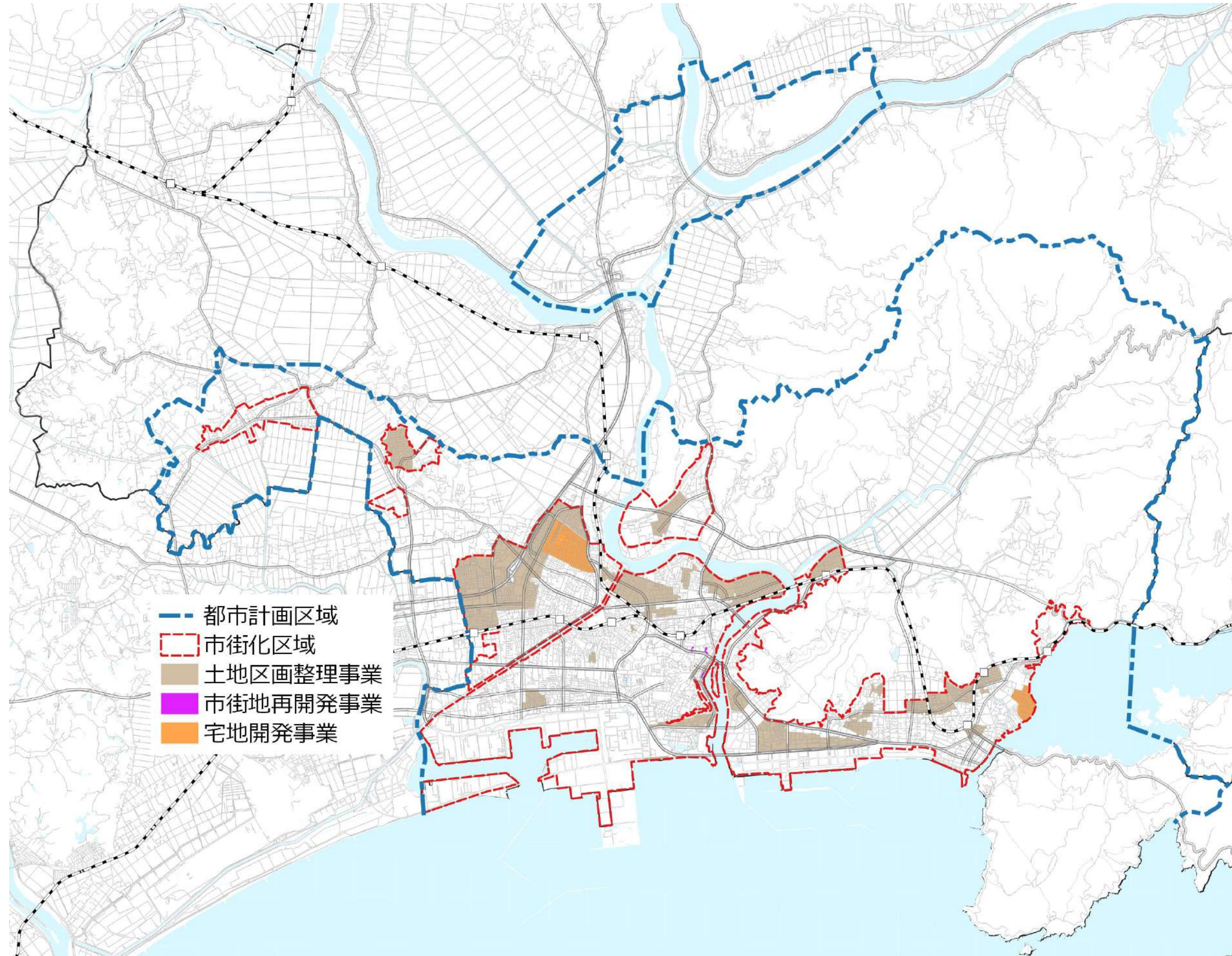
1.居住利便性の高いエリアの抽出 (つづき)

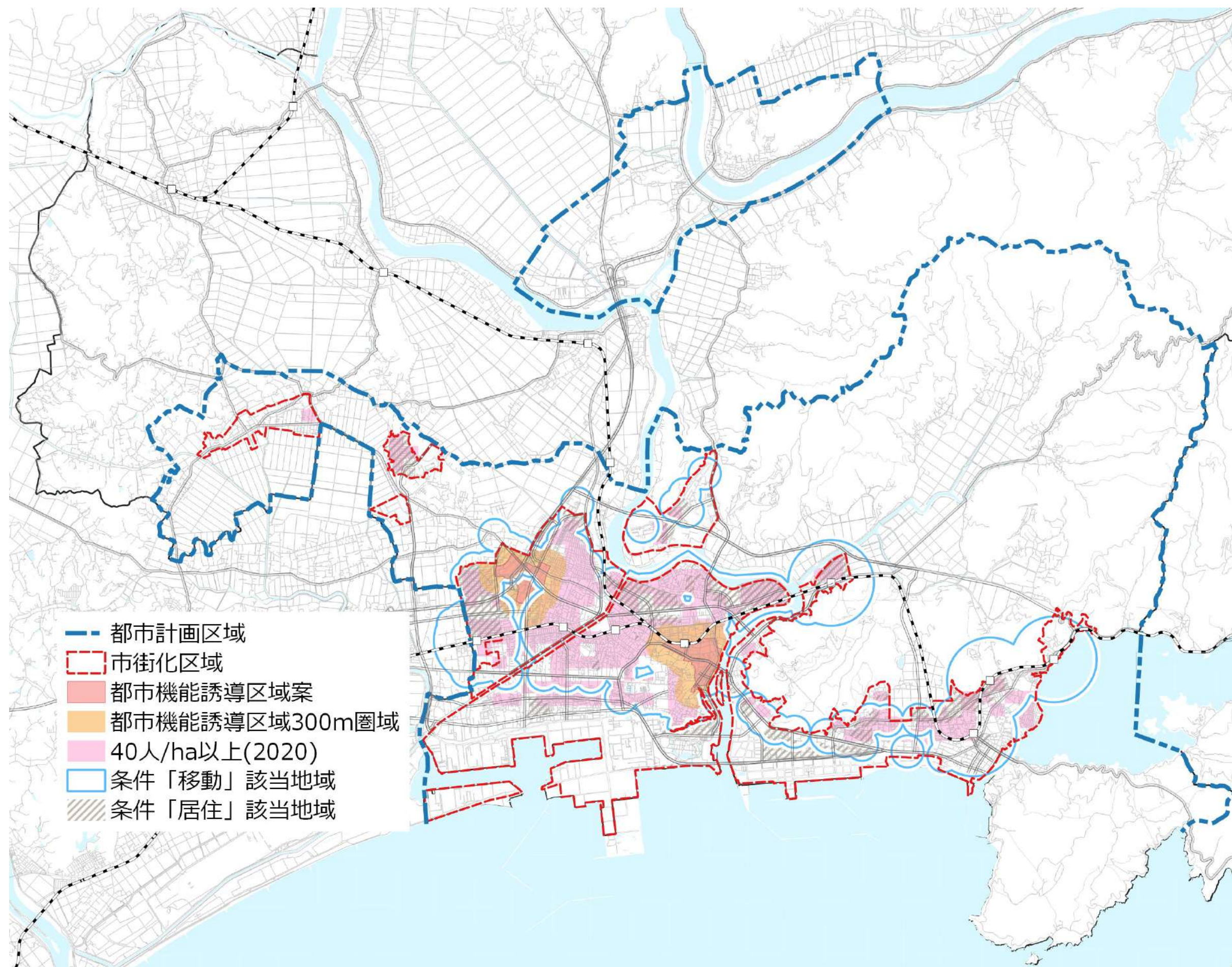
(移 動)交通利便性：鉄道駅から 800m 圏、石巻市総合交通計画におけるサービスレベル「A」～「D」のバス停から 300m 圏、乗合タクシー運行エリア



1.居住利便性の高いエリアの抽出（つづき）

(居 住)都市基盤充実性：市街地開発事業や都市施設整備の区域

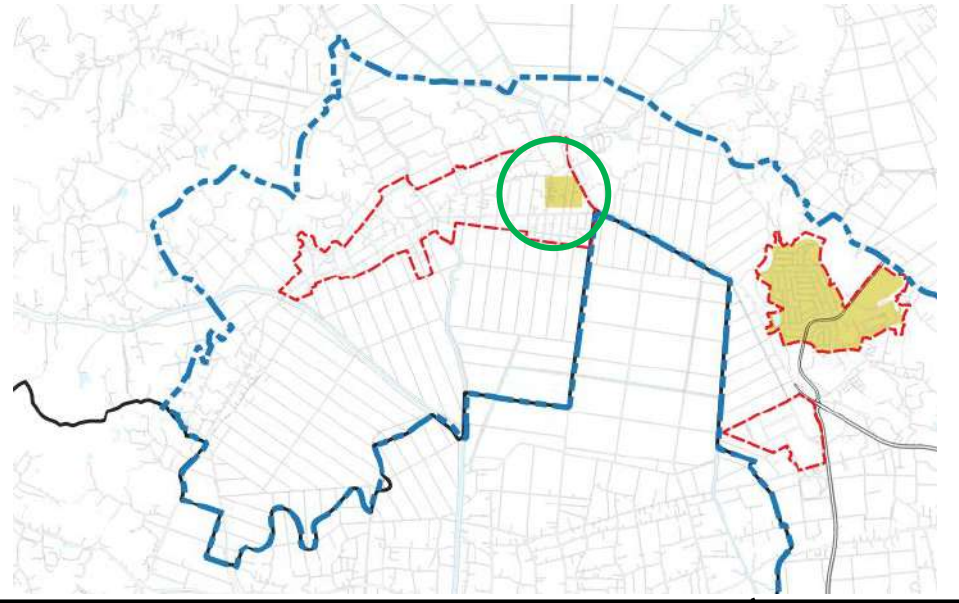




形状の調整（まとまりのある区域で調整）

【広瀬地区】

- まとまった区域が確保できていないため含めない



【沢田地区】

- まとまった区域が確保できていないため含めない

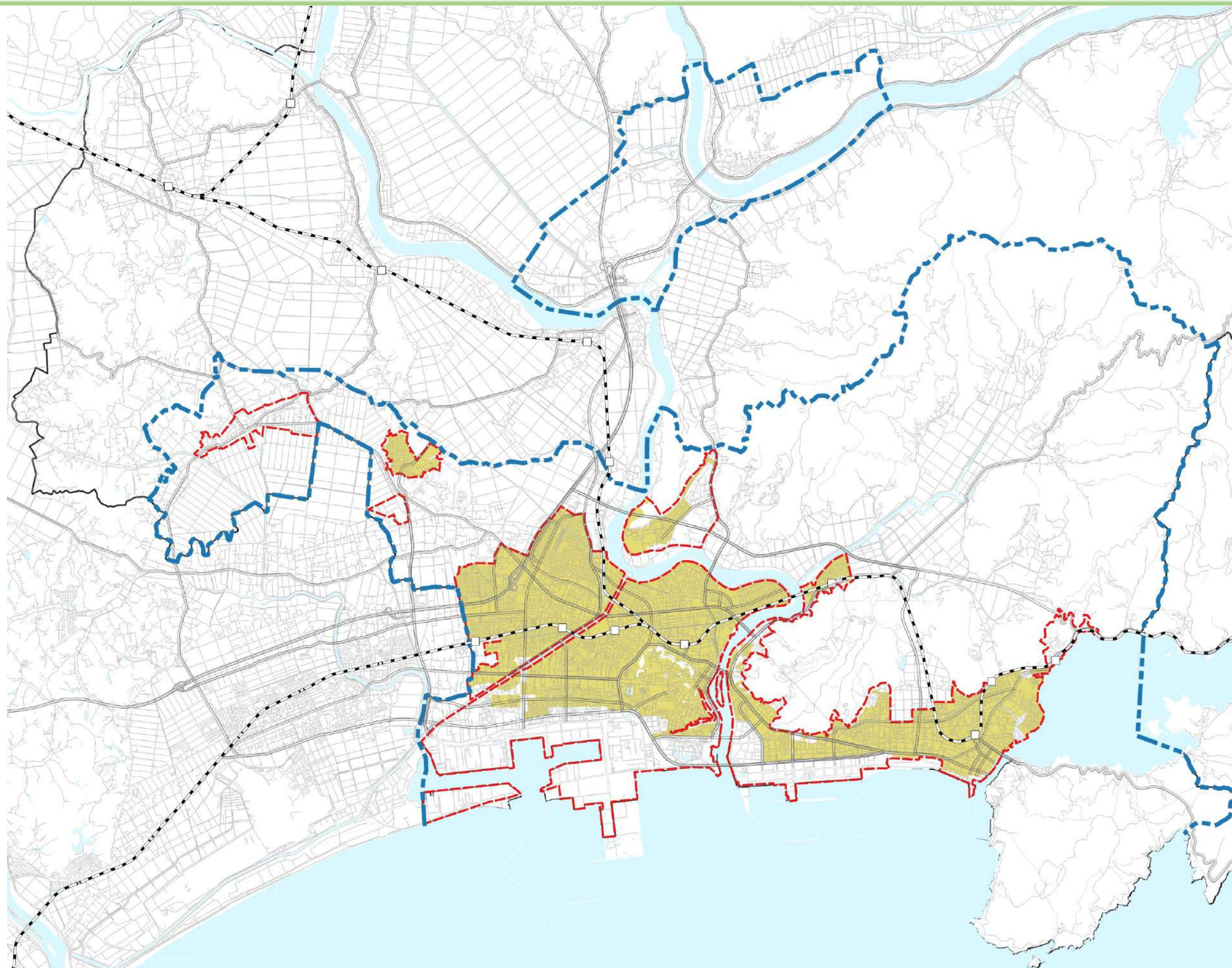


【鹿妻地区】

- 一部白抜きとなっている区域を含めるよう調整



(仮称)都市型居住促進エリア (ステップ1)

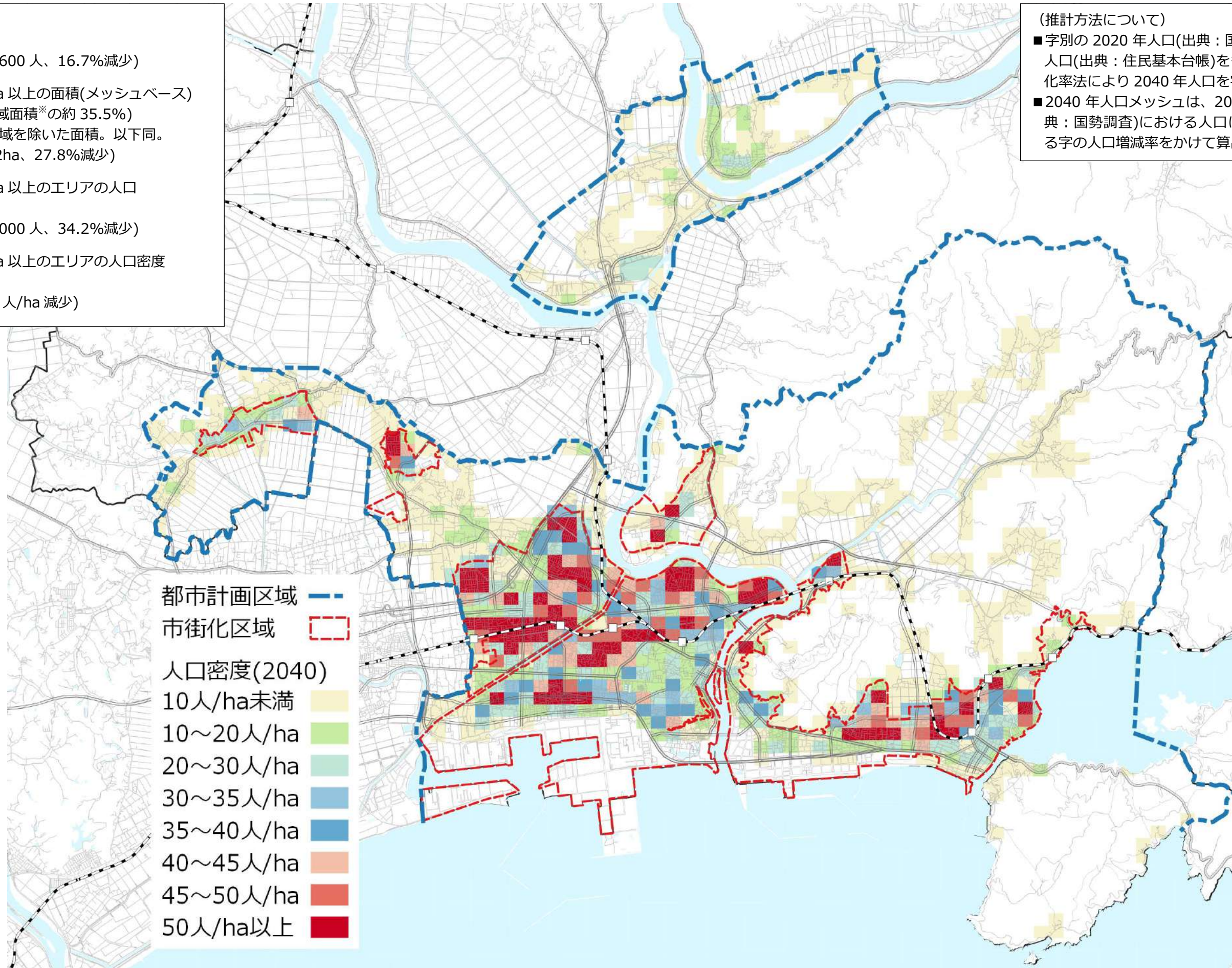


2.2040年(令和22年)を見据えた案の検証

(人口密度)2040年(令和22年)人口密度が40人/haを上回る区域

- 市街化区域人口
約82,900人
(2020年比 約16,600人、16.7%減少)
- 人口密度40人/ha以上の面積(メッシュベース)
約837ha(市街化区域面積*の約35.5%)
※ 対象としない区域を除いた面積。以下同。
(2020年比 約322ha、27.8%減少)
- 人口密度40人/ha以上のエリアの人口
約44,000人
(2020年比 約23,000人、34.2%減少)
- 人口密度40人/ha以上のエリアの人口密度
約52.6人/ha
(2020年比 約5.1人/ha減少)

- (推計方法について)
- 字別の2020年人口(出典：国勢調査)及び2023年人口(出典：住民基本台帳)をもとに、コーホート変化率法により2040年人口を字別に推計
 - 2040年人口メッシュは、2020年人口メッシュ(出典：国勢調査)における人口に、メッシュが含まれる字の人口増減率をかけて算出



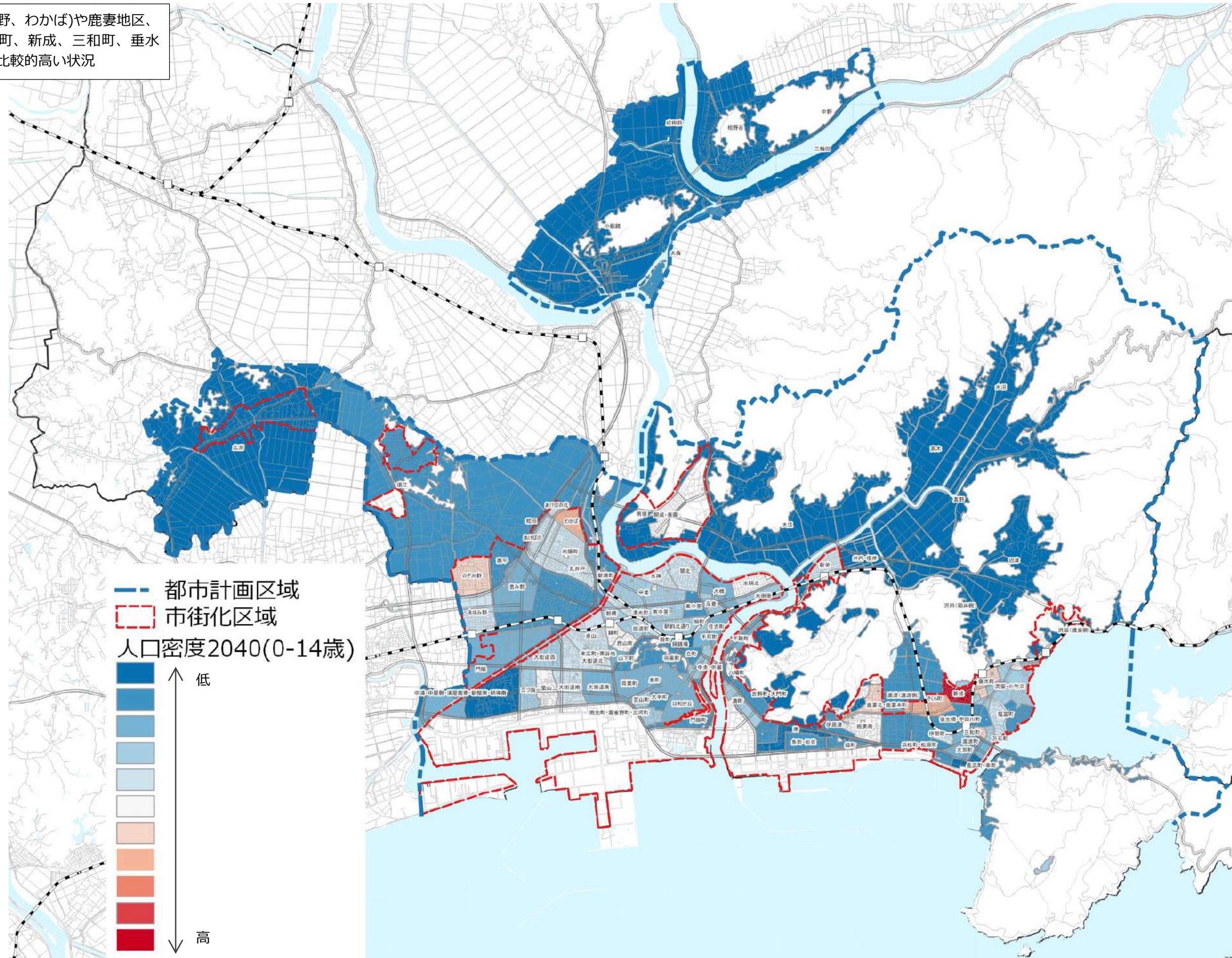
- 都市計画区域 ———
- 市街化区域 - - -
- 人口密度(2040)
- 10人/ha未満
- 10~20人/ha
- 20~30人/ha
- 30~35人/ha
- 35~40人/ha
- 40~45人/ha
- 45~50人/ha
- 50人/ha以上

※河北都市計画区域についても検証のため記載 ※250mメッシュで人口を表示しているため、居住者のいない箇所が着色されている場合がある

2.2040年(令和22年)を見据えた案の検証(つづき)

(年代構成 0~14歳人口密度)

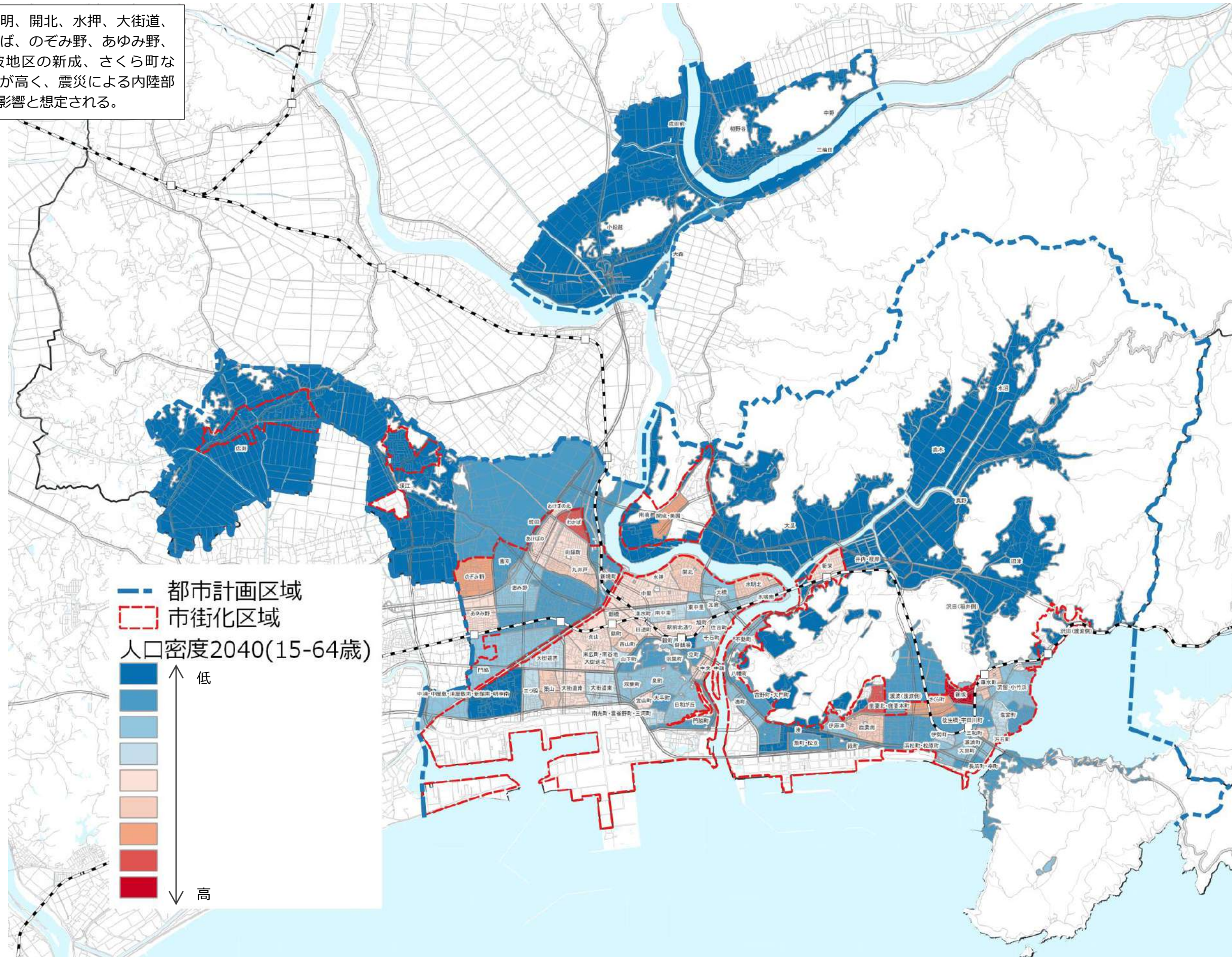
■ 蛇田地区(のぞみ野、わかば)や鹿妻地区、渡波地区(さくら町、新成、三和町、垂水町)の人口密度が比較的高い状況



2.2040年(令和22年)を見据えた案の検証(つづき)

(年代構成 15~64歳人口密度)

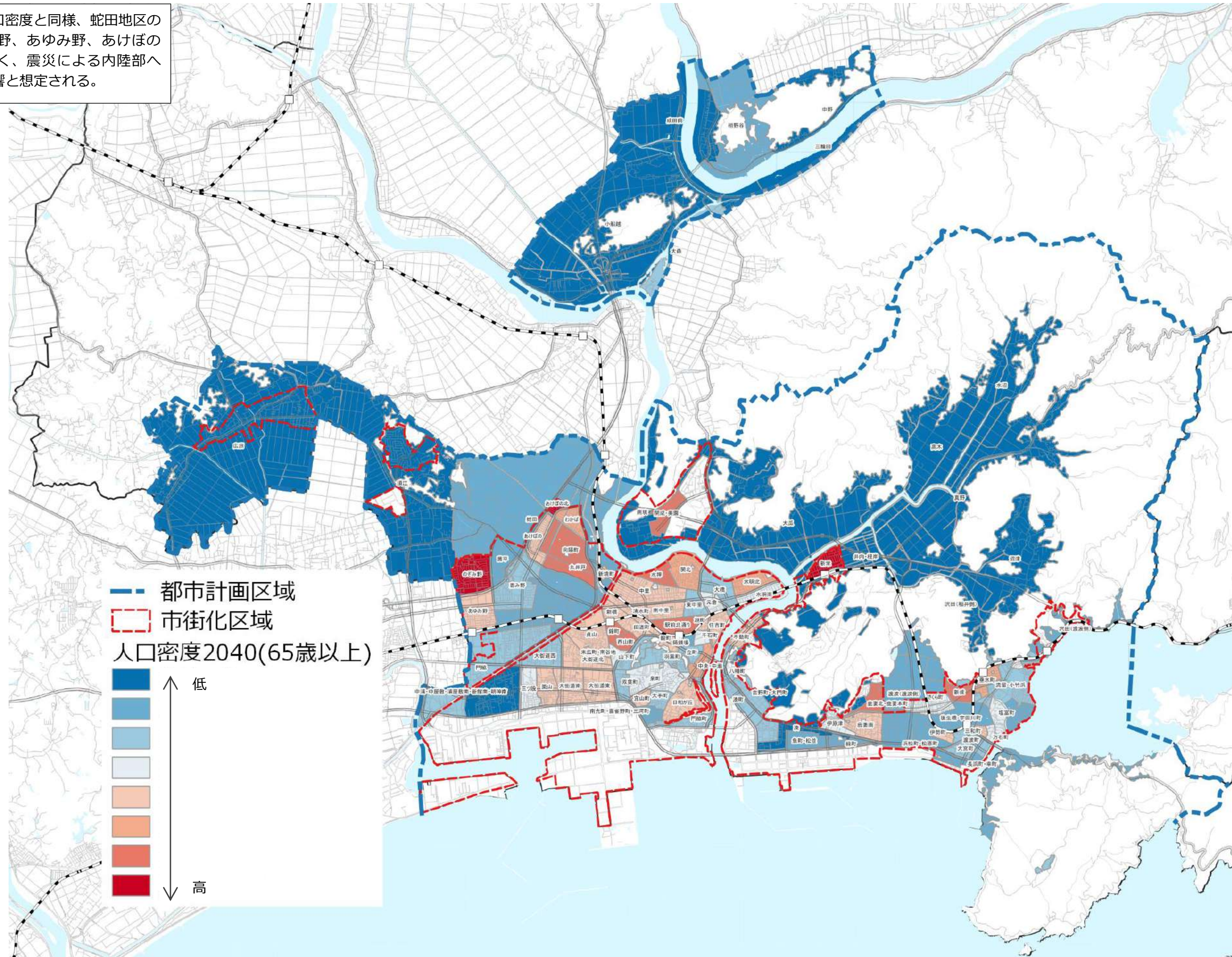
■石巻駅周辺の水明、開北、水押、大街道、蛇田地区のわかば、のぞみ野、あゆみ野、あけぼの、渡波地区の新成、さくら町など、の人口密度が高く、震災による内陸部への人口移動の影響と想定される。



2.2040年(令和22年)を見据えた案の検証(つづき)

(年代構成 65歳以上人口密度)

■ 15~64歳の人口密度と同様、蛇田地区のわかば、のぞみ野、あゆみ野、あけぼの
で人口密度が高く、震災による内陸部への人口移動の影響と想定される。



2.2040年(令和22年)を見据えた案の検証(つづき)

(0~14歳人口変化率)

■ 渡波地区(さくら町、新成など)や駅前北通り、あけぼので人口ボリュームが増加する状況

