

前回の検討事項

都市型居住促進エリア（居住誘導区域）の検討

- 生活サービス施設にアクセスしやすく、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。

前提条件(対象としない区域の除外)

- 市街化調整区域、土砂災害特別警戒区域・警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域
- 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
- 臨港地区、農業振興地域、都市施設(石巻市総合運動公園)、市街化区域内の山林等

STEP1:居住利便性の高いエリアの抽出

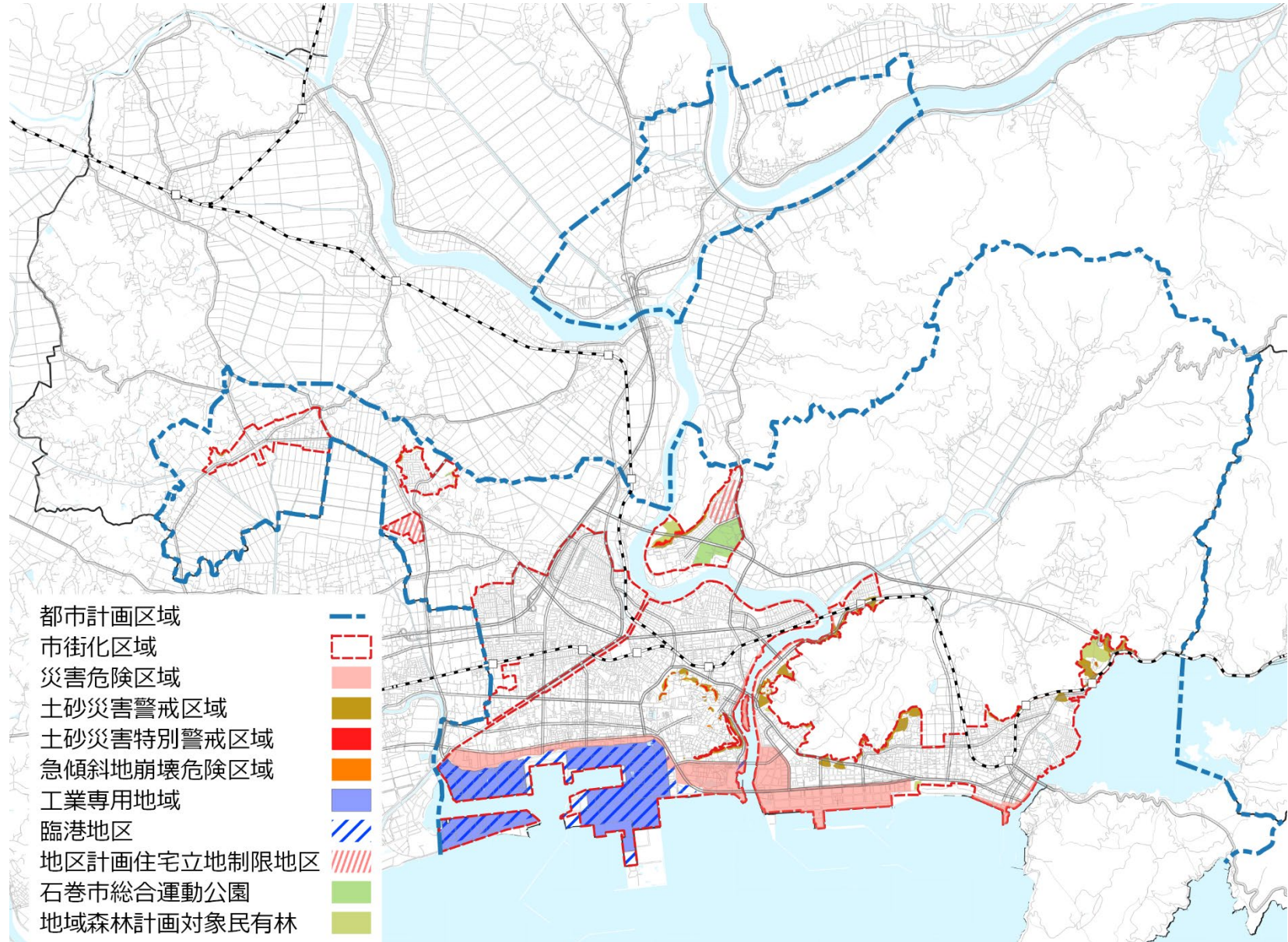
- 都市施設集積性 ○人口集積性 ○交通利便性 ○都市基盤充実性

STEP2:まとまりのあるエリアを抽出

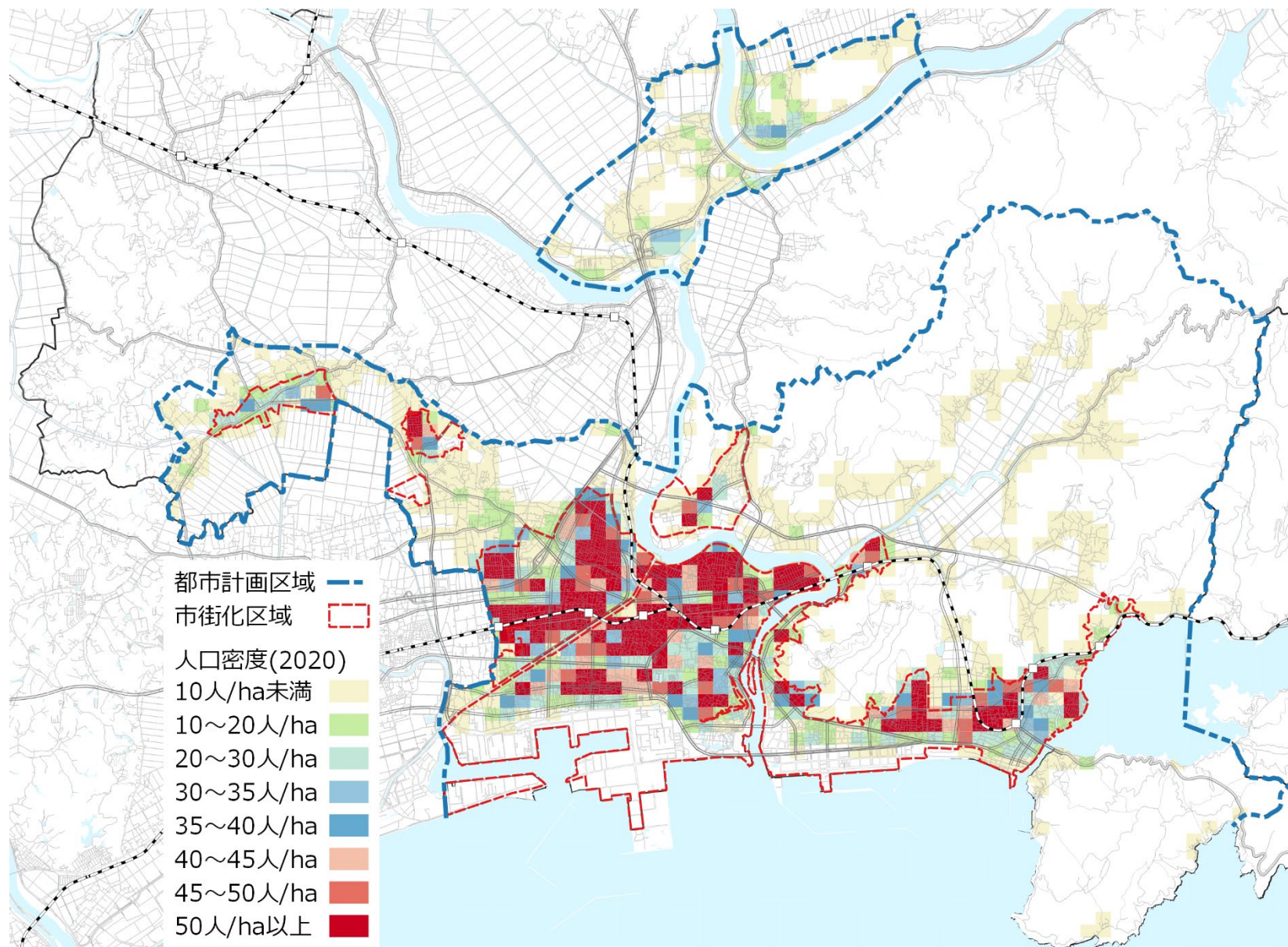
- 飛び地の住宅地や現在住宅以外の土地利用がされているエリアは対象としない

都市型居住促進エリアの設定

都市型居住促進エリアの検討 前提条件：対象としない区域

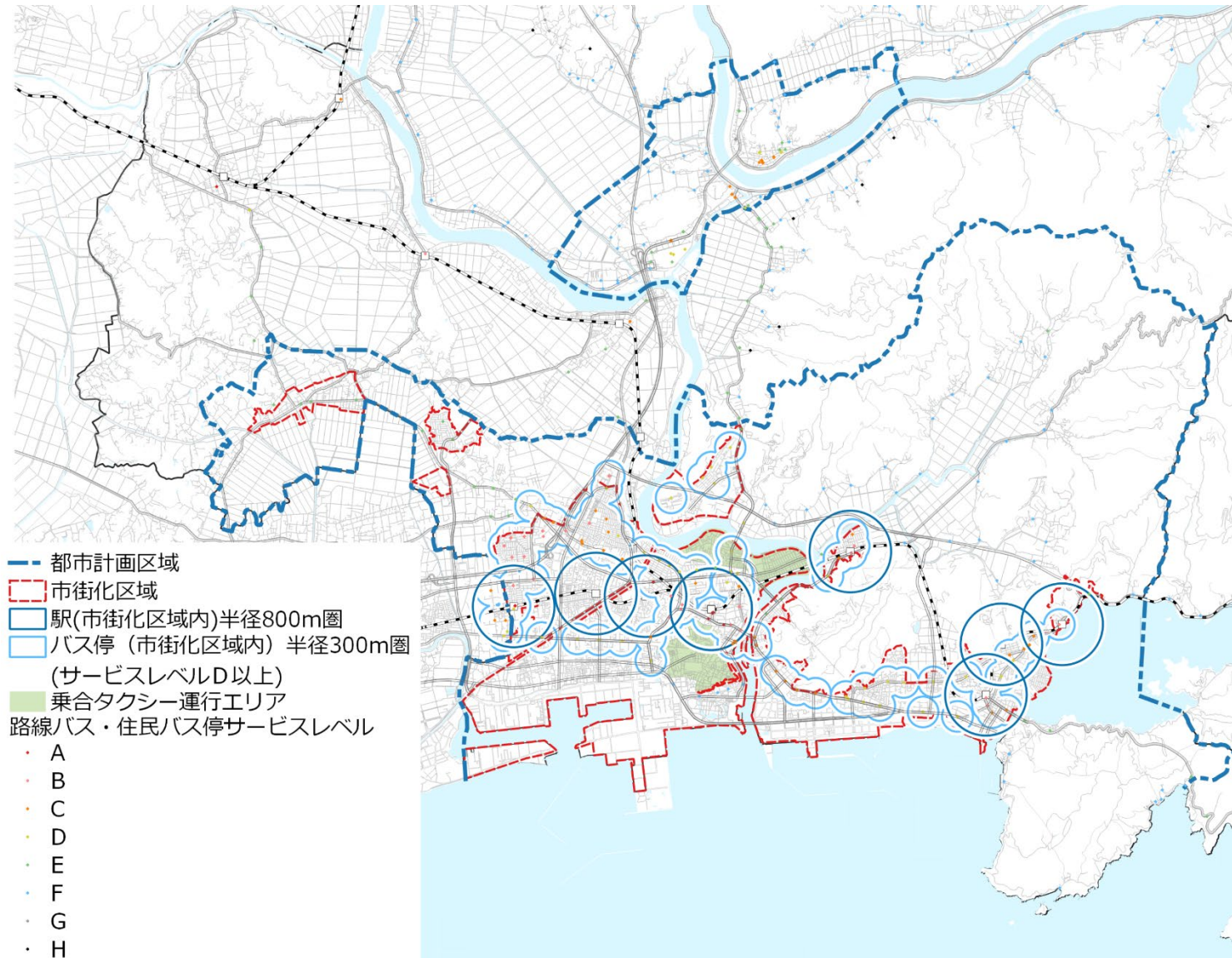


都市型居住促進エリアの検討 居住利便性の高いエリアの抽出： 人口集積性…2020年(令和2年)人口密度が40人/haを上回る区域

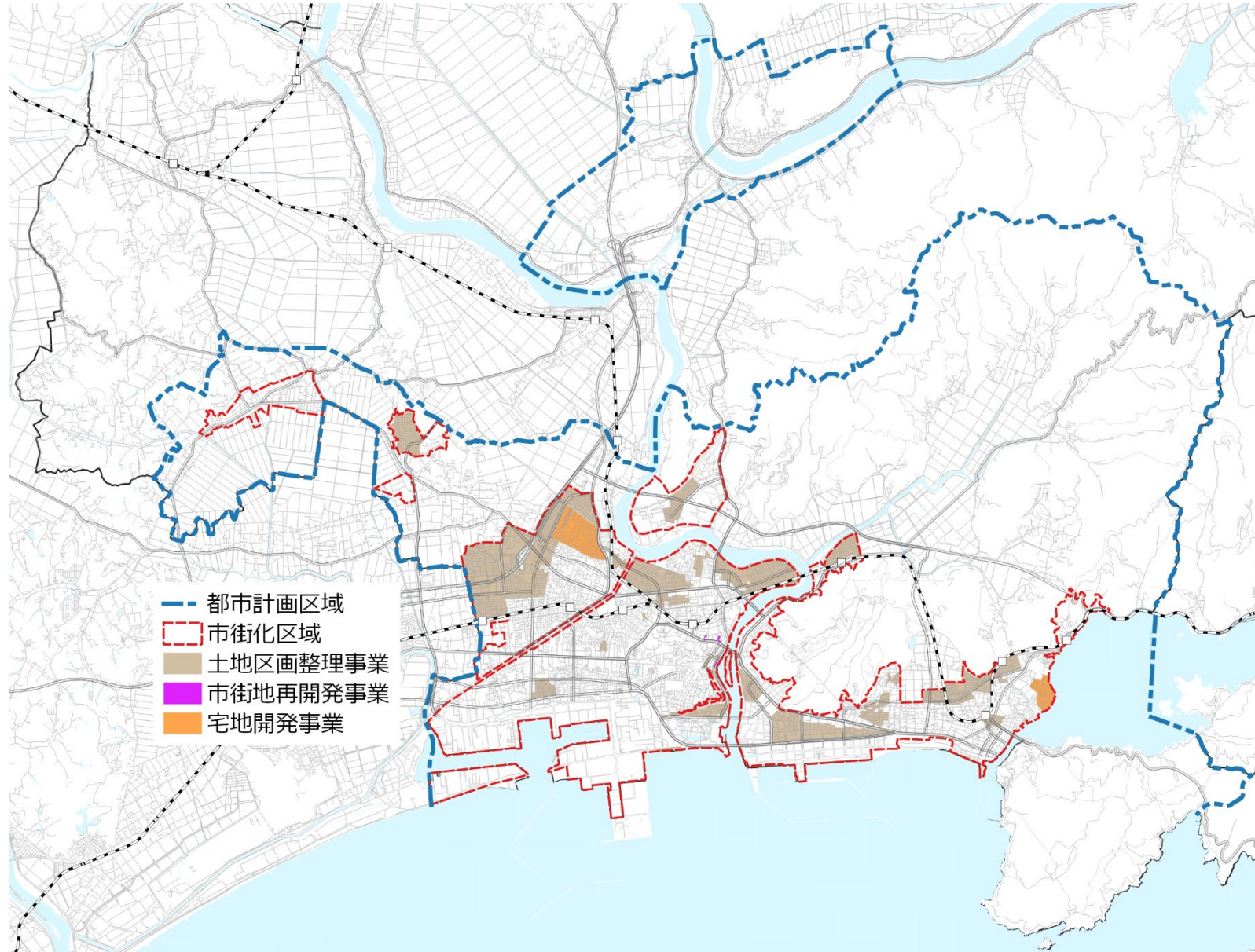


都市型居住促進エリアの検討 居住利便性の高いエリアの抽出：

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



都市型居住促進エリアの検討 居住利便性の高いエリアの抽出： 都市基盤充実性：市街地開発事業や都市施設整備の区域



都市型居住促進工リアの検討

2040年(令和22年)を見据えた場合の要検討地区の抽出

1) 将来人口密度(2040年)

市街地の外縁、郊外部に位置し、総人口密度、年代別人口密度(特に0~65歳)が低い地区を要検討地区として抽出

元浦屋敷

中浦/中屋敷/浦屋敷南/新館南/明神南

開成・美園

新栄

不動町/八幡町/湊町/吉野町・大門町/魚町・松並/伊原津/緑町

2) 年代別将来人口変化率(2023年→2040年)

市街地の外縁、郊外部に位置し、0~65歳が大きく減少する地区、65歳以上が大きく増加する地区を要検討地区として抽出

須江

元浦屋敷(再掲)

中浦/中屋敷/浦屋敷南/新館南/明神南(再掲)

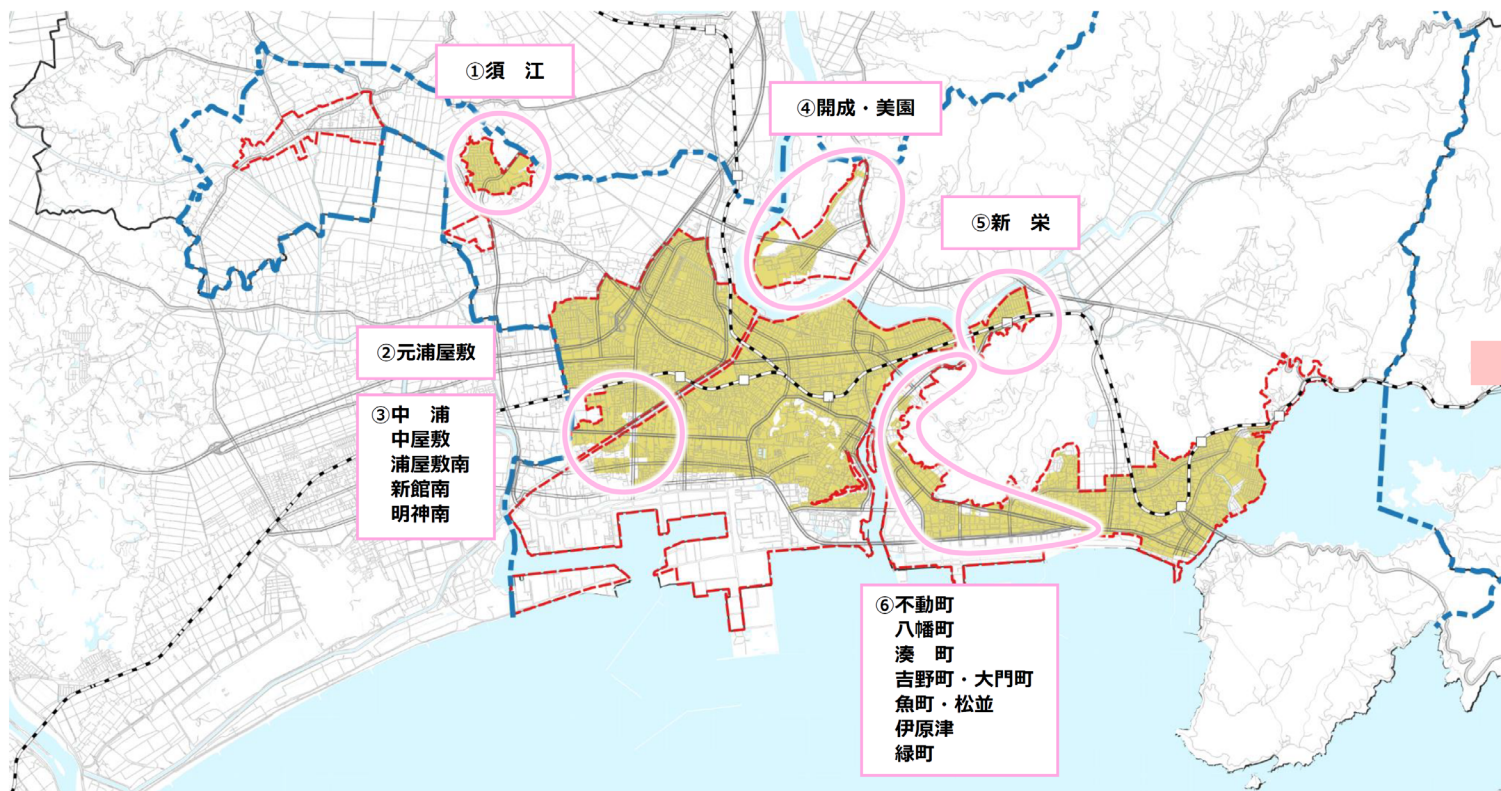
新栄(再掲)

3) 年代ボリュームゾーン(2040年)

市街地の外縁、郊外部に位置し、70代以上がボリュームゾーンとなっている地区を要検討地区として抽出

新栄(再掲)

不動町/八幡町/吉野町・大門町/伊原津(再掲)

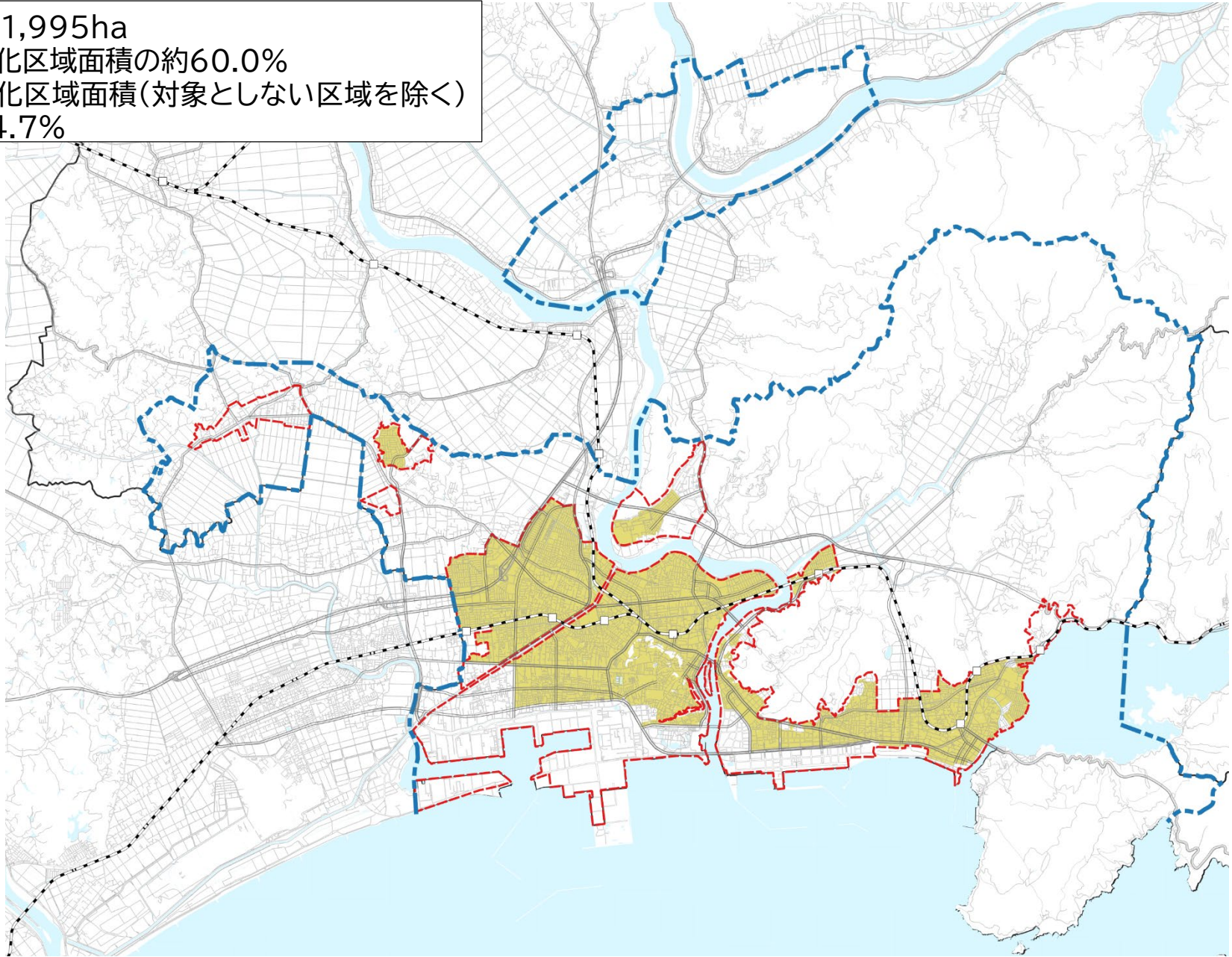


要検討地区は
用途地域や土地利用状況を
詳細に確認して判断

都市型居住促進エリア（案）

面積:約1,995ha

- ・ 市街化区域面積の約60.0%
- ・ 市街化区域面積(対象としない区域を除く)の84.7%



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

【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41,000人～64,800人

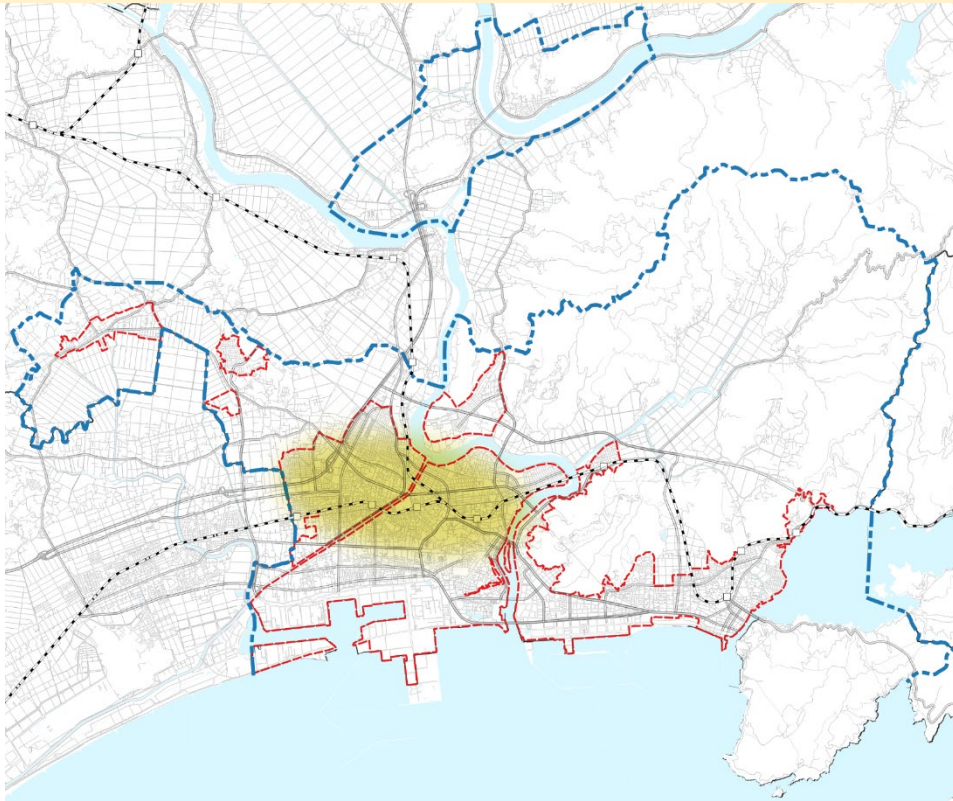
※2020年(令和2年)国勢調査における市街化区域人口割合(約68.6%)をもとに算出

⇒ **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

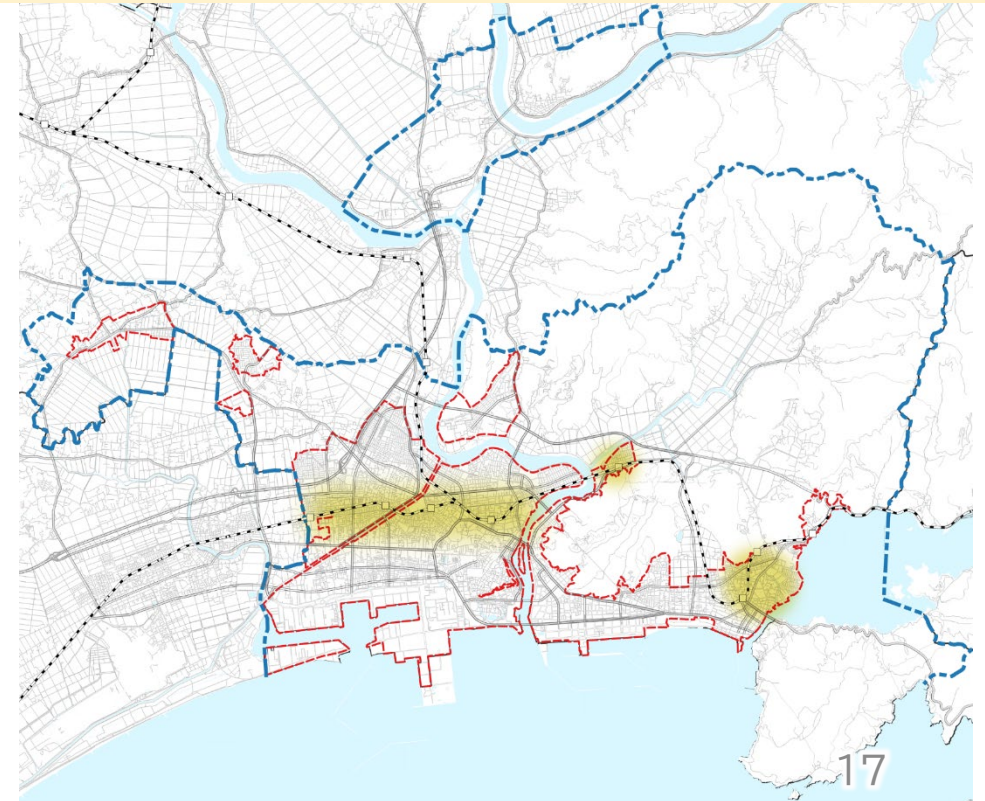
A案：拠点集積型

(サービス拠点形成エリアを設定する石巻・蛇田地区を中心とした区域)



B案：多極ネットワーク型

(鉄道駅徒歩圏を中心とした区域)



前回懇談会での主な意見

- どういった将来像、暮らしのイメージを目指し、区域設定を行うかの「ストーリーの明確化」が不足しているとの指摘をいただいた。

懇談会での主な意見

- **各エリアが目指す暮らしのイメージと都市型居住促進エリアの条件設定の関係**が見えない。市として現状をどう変えたいか、どういった将来都市像を目指しているかを明確にすべき。
- **現状及び将来の人口密度が低くとも、将来像によっては戦略的に居住誘導区域を設定することも考えられる。**
- **都市型居住促進エリアが広範に設定されていると、立地適正化計画を策定して何を変えたいと市として考えているかが見えない。**
- 案としている都市型居住促進エリアの将来の人口密度が38.7人/haとなることは分かるが、この見通しを計画の策定でどのように変えたいか、あわせてその他のエリアをどうしていくかが見えない。

※懇談会の意見一覧と対応状況については「参考資料1_懇談会で頂いた意見の検討・対応状況」を参照。

○段階的なまちづくりの考え方を再検討

- 立地適正化計画の計画期間、都市計画マスタープランの計画期間となる「約20年後(2040年)」と、さらに長期の「約40年後(2060年)」の将来像、都市構造イメージについて再検討を行った。

再検討のポイント

- 40年後(2060年)の都市構造イメージとして、都市核拠点、新都市拠点及び準都市拠点(渡波駅)を中心に、地域連携軸と市街地を通る鉄道駅周辺での居住促進を設定。
- その実現に向け、立地適正化計画の計画期間となる20年後(2040年)は、復興等で新たに整備された市街地や住宅地を中心に、一定の人口密度の維持とまとまりのある市街地形成を目指す。

○目指すライフスタイルを再検討

- 将来像、都市構造イメージの再検討結果を踏まえ、目指すライフスタイル区分の再検討を行った。

再検討のポイント

- 「都市型居住促進エリア」に含まれないエリア(市街化区域,市街化調整区域,河北都市計画区域,都市計画区域外)の目指す姿を「住環境保全エリア」に一本化(今回は2つに区分)