

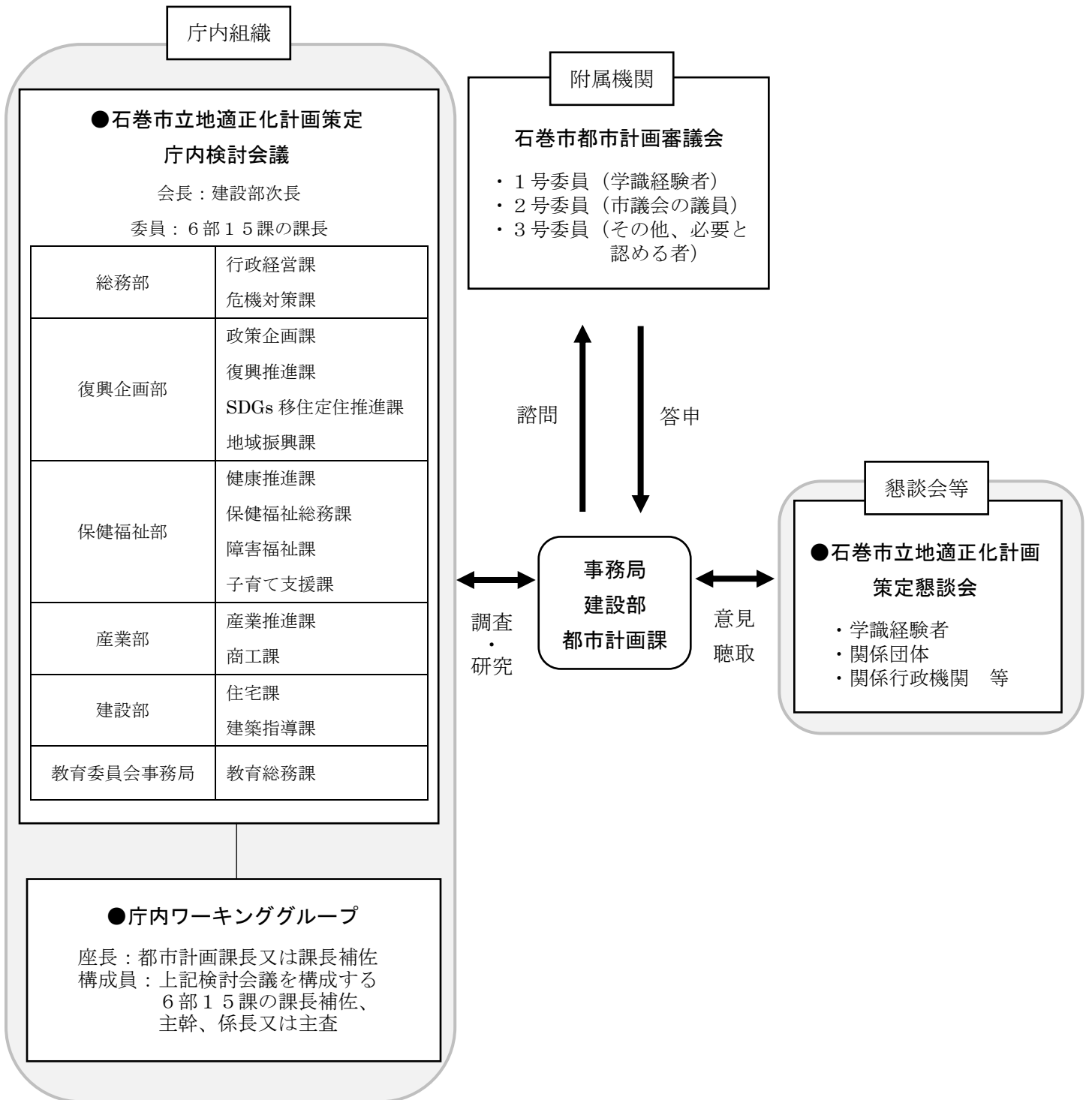
報 告 事 項 - 1

石巻市立地適正化計画について

第1回石巻市立地適正化計画策定懇談会資料より  
(令和4年7月13日開催)

- (1) 検討体制について . . . . . 検討体制説明資料
- (2) 立地適正化計画について . . . . . 資料1
- (3) 石巻市の現状及び課題について . . . . . 資料2
- (4) 今後のスケジュールについて . . . . . 資料3

石巻市立地適正化計画策定体制図



※今回新たに設置する組織は（●）が付いたもの。

石巻市立地適正化計画策定懇談会 構成員名簿

No	団体名	役職	氏名	備考
1	東北大学			
2	東北学院大学			
3	石巻専修大学			
4	公益社団法人宮城県宅地建物取引業協会 石巻・気仙沼支部			
5	石巻商工会議所			
6	一般社団法人 石巻青年会議所			
7	株式会社 街づくりまんぼう			都市再生推進法人
8	一般社団法人 ISHINOMAKI2.0			
9	特定非営利活動法人 ベビースマイル石巻			
10	社会福祉法人 石巻市社会福祉協議会			
11	一般社団法人 宮城県タクシー協会 石巻支部			
12	株式会社ミヤコーバス 石巻営業所			
13	一般社団法人 日本カーシェアリング協会			
14	宮城県東部地方振興事務所 地方振興部			
15	宮城県東部土木事務所			

固定した構成員とせず、懇談会毎に出席を依頼する。

オブザーバー

	国土交通省 東北地方整備局 建政部都市・住宅整備課			
--	------------------------------	--	--	--

# 立地適正化計画とは

令和4年7月

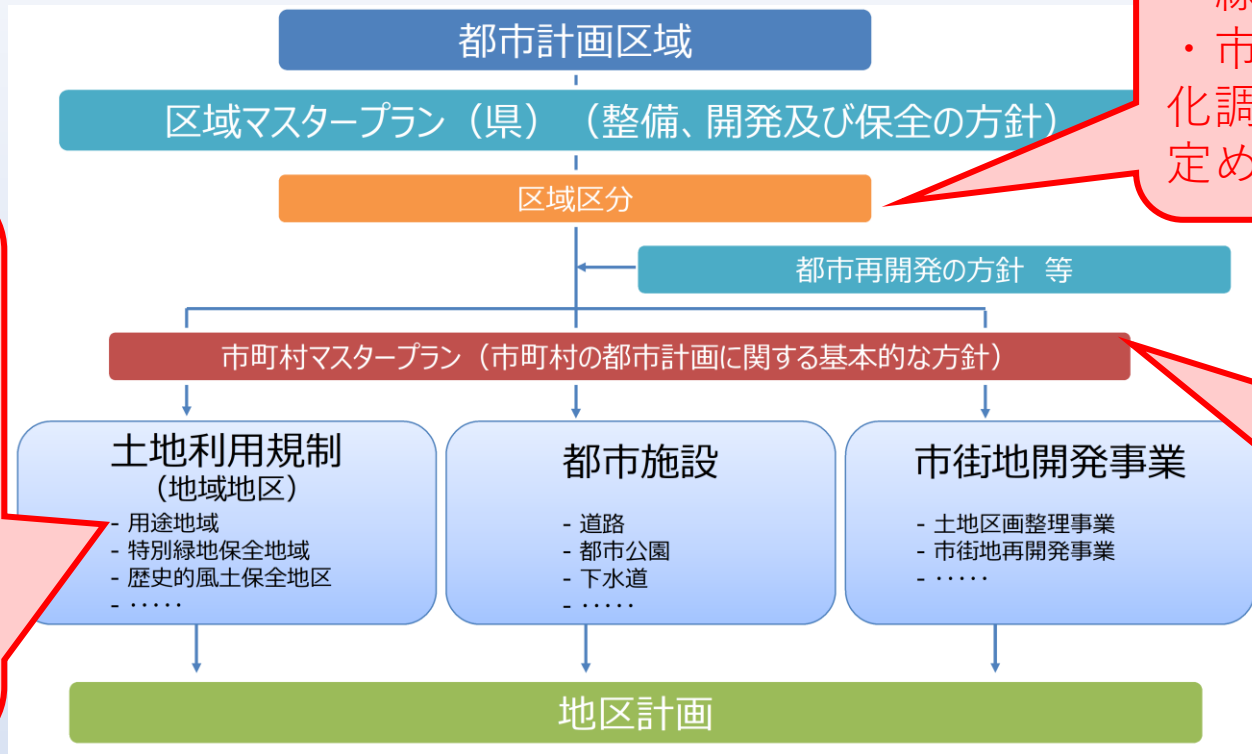
石巻市 建設部 都市計画課

# はじめに「そもそも都市計画とは？」

都市計画とは

- 都市計画法により「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与する」ことを目的として、都市計画に関して必要な事項を定めています。
- 「一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域」として「都市計画区域」を定め、市街化区域・市街化調整区域を定める「区域区分（線引き）」等の各種都市計画を一体的にかつ総合的に定めることとしています。

【都市計画制度の構造】 出典：国土交通省HP



・線引きともいう。  
・市街化区域、市街化調整区域について定める。

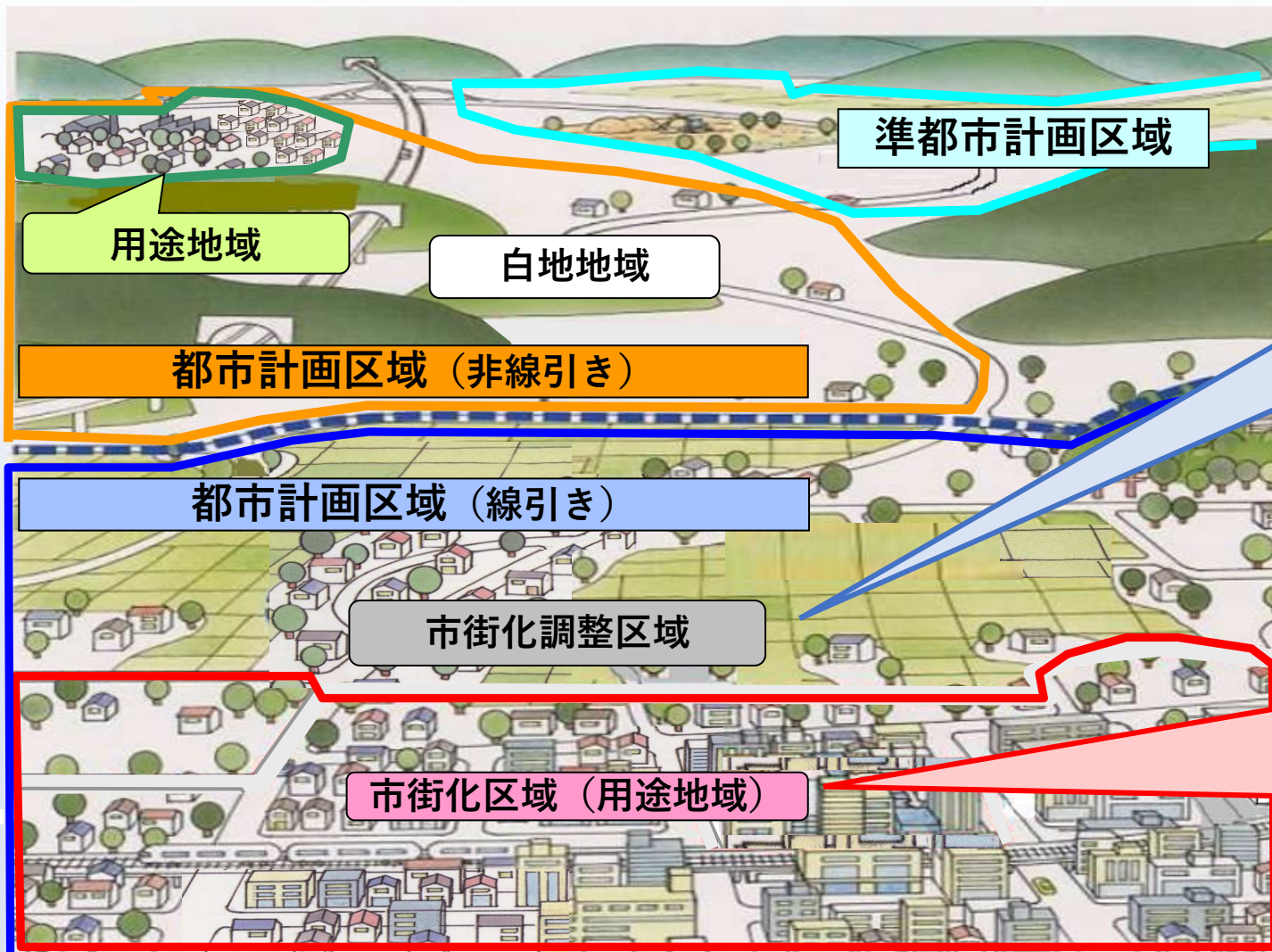
・第1種低層住居専用地域、商業地域、工業地域など。  
・区域とそのなかで建てることのできる（できない）建築物の用途を定める。

石巻市都市計画マスタープランは、本年4月に改定

# 「区域区分（線引き）」について

## 【区域区分】

- 無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分
- 市街化調整区域においては、開発が原則として禁止



**市街化調整区域**  
・市街化を抑制すべき区域  
・農家住宅などを除き原則開発は禁止

**市街化区域**  
・すでに市街地を形成している区域およびおおむね 10年以内に優先的かつ計画的に市街化をはかるべき区域  
・区域内に用途地域を定める

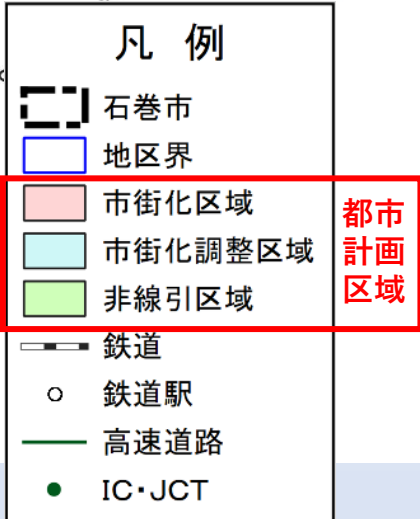
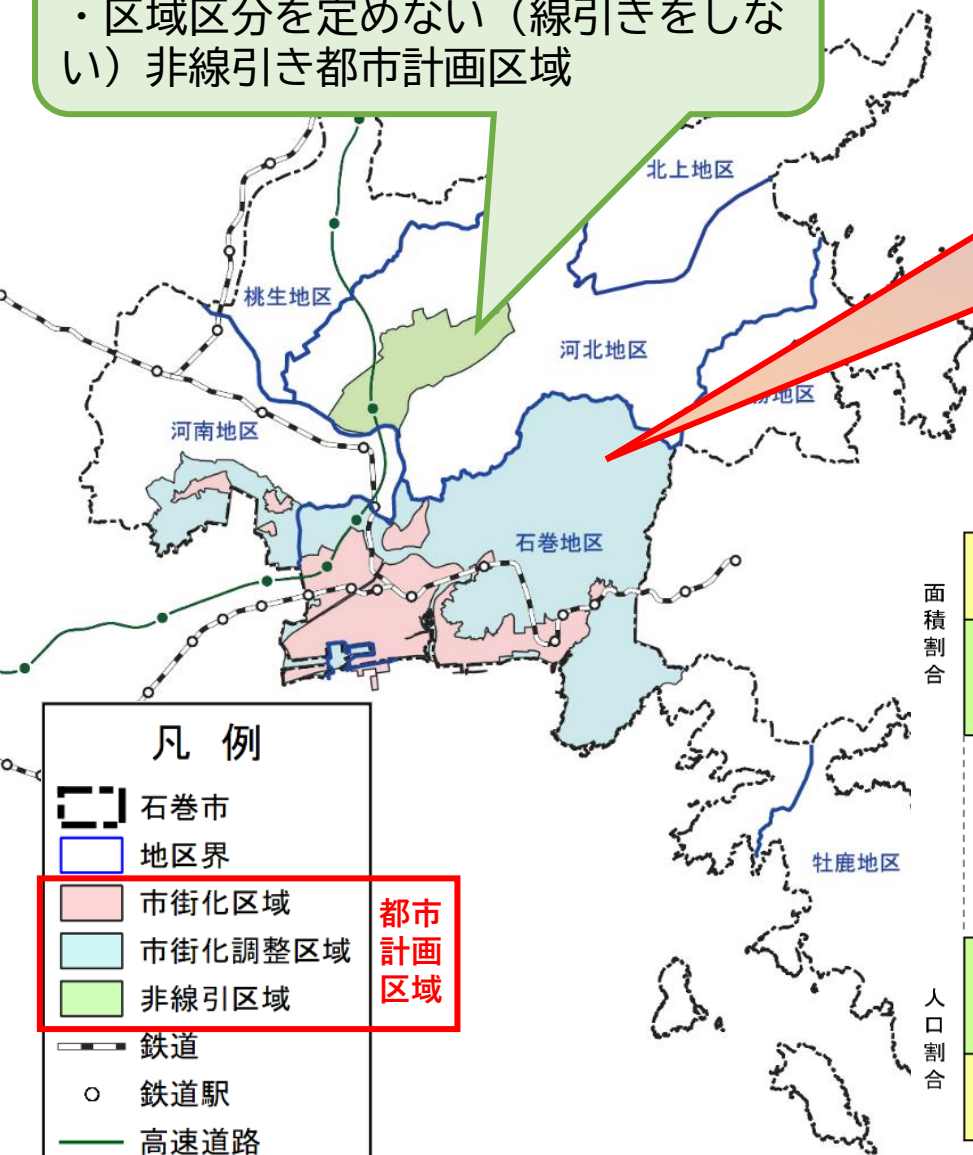
# 石巻市の区域区分（線引き）状況

## 河北都市計画区域

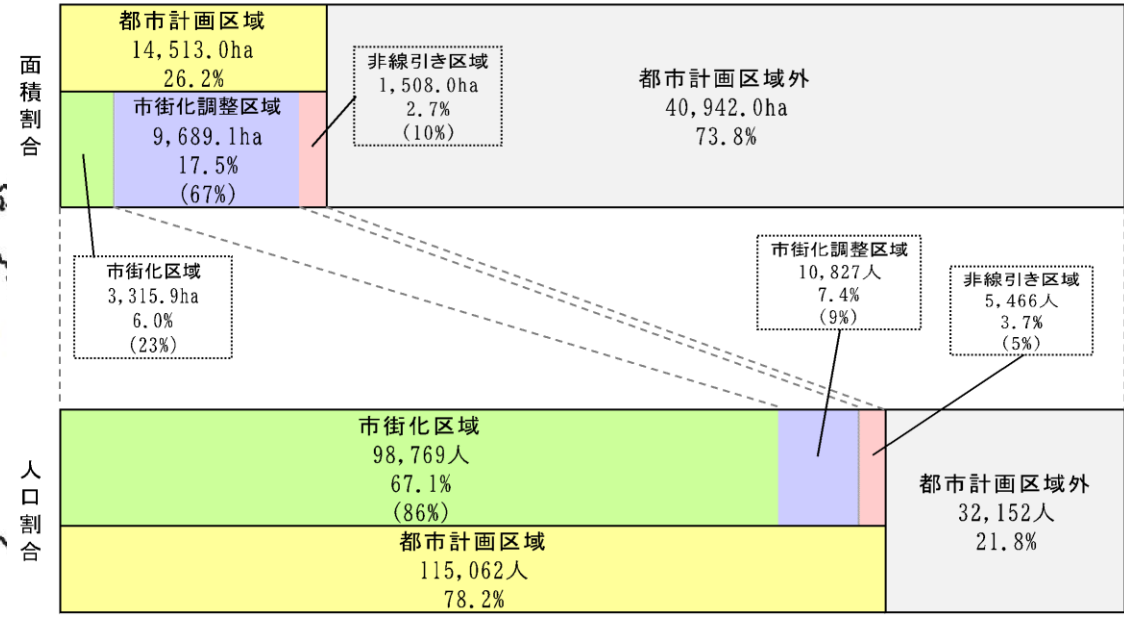
- ・区域区分を定めない（線引きをしない）非線引き都市計画区域

## 石巻広域都市計画区域

- ・区域区分（市街化区域・市街化調整区域）を定める線引き都市計画区域



行政区域面積：55,455ha



行政区域人口：147,214人

※ ( ) 書き：都市計画区域内による割合

# 立地適正化計画とは

- ・持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティ・プラス・ネットワークを実現するためのマスタープラン（市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン）
- ・都市再生特別措置法の一部改正（H26.8施行）により制度創立
- ・市町村が必要に応じて策定
- ・市町村の都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープランの一部とみなされる
- ・計画を公表した時から届出義務などが発生（国の認可などは不要）



これまでの市街地の拡散と今後の急速な人口減少

その中で、

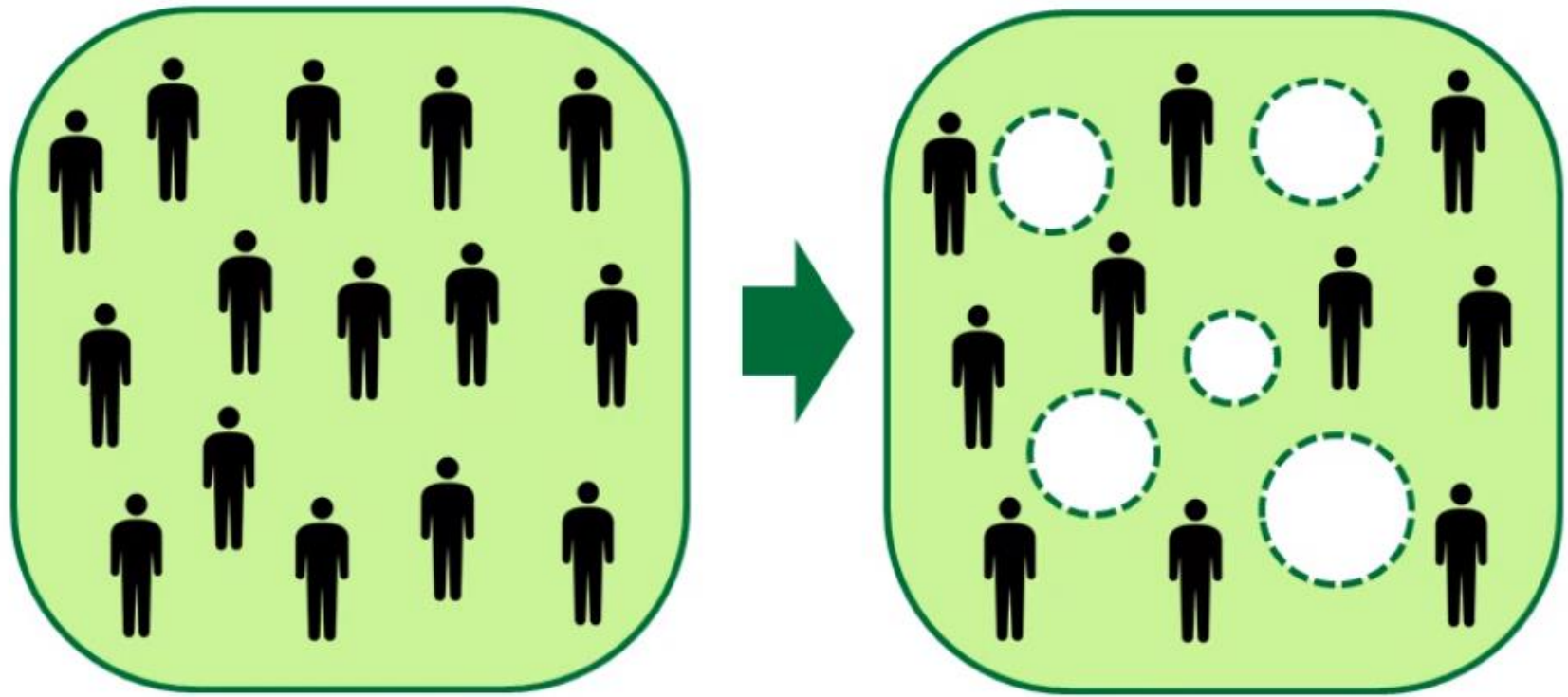
都市が低密度化し、  
医療・福祉・子育て  
・商業等の生活サー  
ビスが縮小

インフラや公共施設  
の老朽化への対応が  
必要

結果的に、

- ・市民の日常生活が不便になってしまう
- ・財政の負担が増え、持続的な行政運営ができなくなる etc

# 都市の低密度化のイメージ



**まちのスポンジ化の進行**

# まちのスポンジ化による生活利便性低下のイメージ

地域の大切な生活サービスの維持が厳しい

まちのスポンジ化の進行



利用者の  
減少



負のスパイラル

サービス  
水準の  
低下

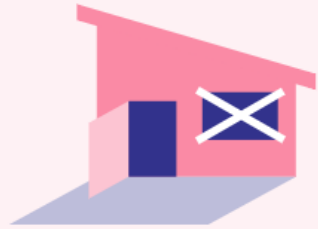
事業者の  
経営悪化



市民の日常生活が不便になる

# その他、市街地の拡散と人口減少が招く影響

## 空き家の増加



空き家が増加しやすくなります。(防犯上のリスクや景観の悪化によって、まちの魅力が低下します)

## 非効率な自家用車利用



自家用車の移動距離が長くなり、CO2排出量や汚染物質が増え、環境が悪くなります。

## 歩かない生活



移動手段が車中心になり、あまり歩かなくなるので、健康に良くありません。

## 森林・農地の減少



森林や農地などの自然がなくなっていくます。

## 都市災害リスクの増加

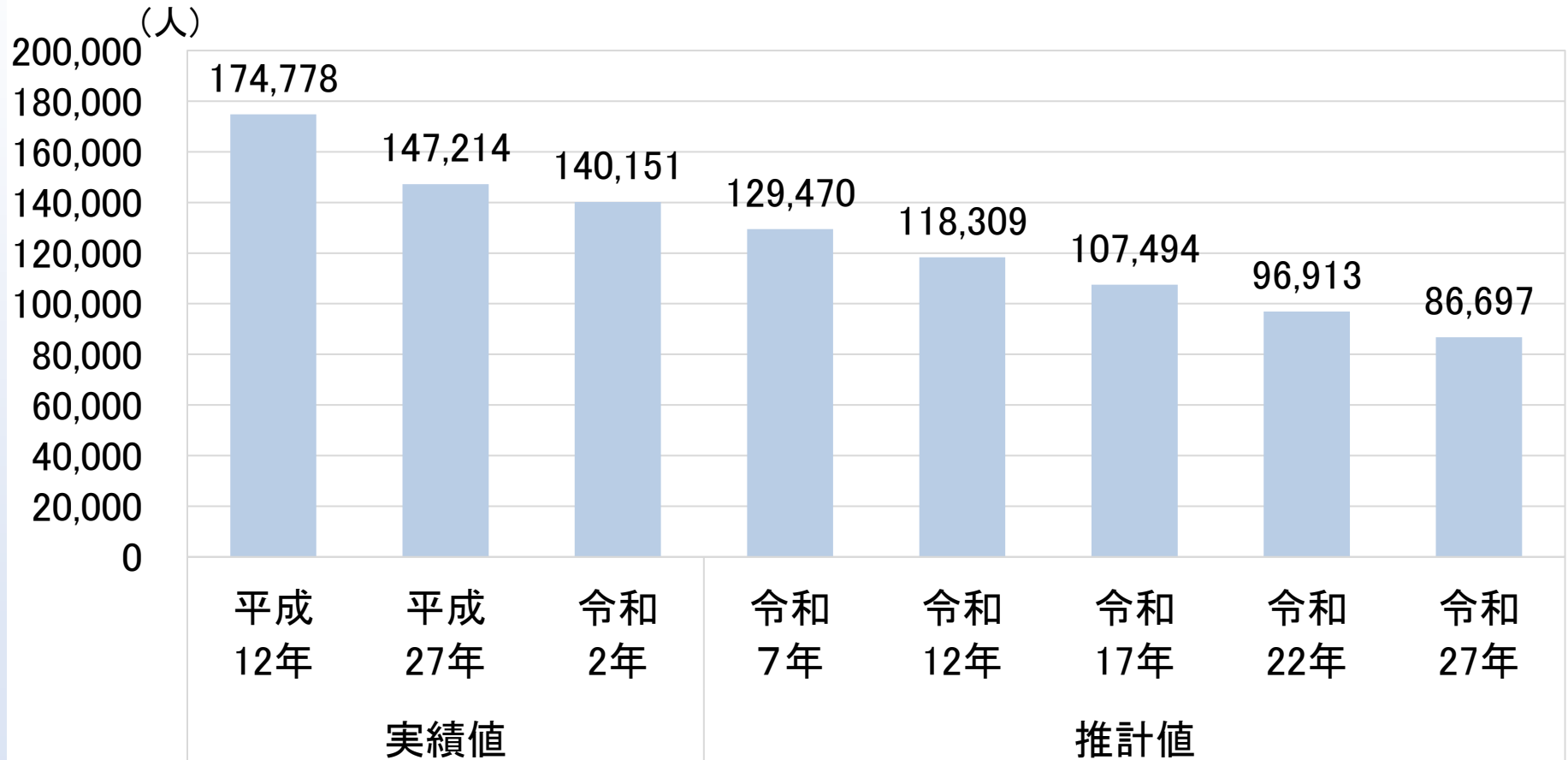


都市災害のリスクが増えます。

出典：HP「氏原先生のコンパクトシティ講座」

## 人口の減少

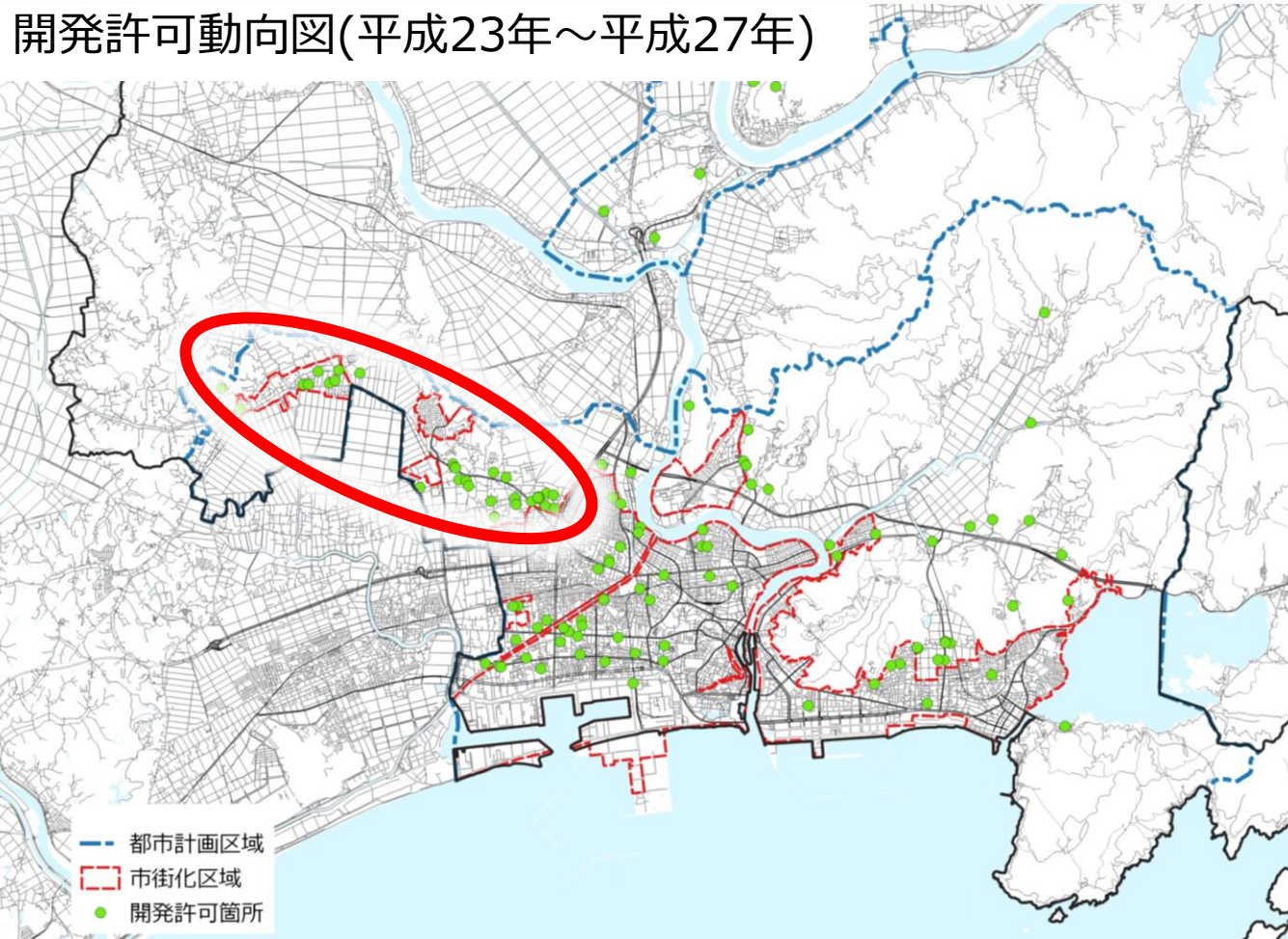
- 国勢調査では昭和60年以降石巻市の人口は減少しており、この傾向は今後も続くと予測されています。



出典:実績値は国勢調査、推計値は『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』国立社会保障・人口問題研究所

## 市街地の拡散

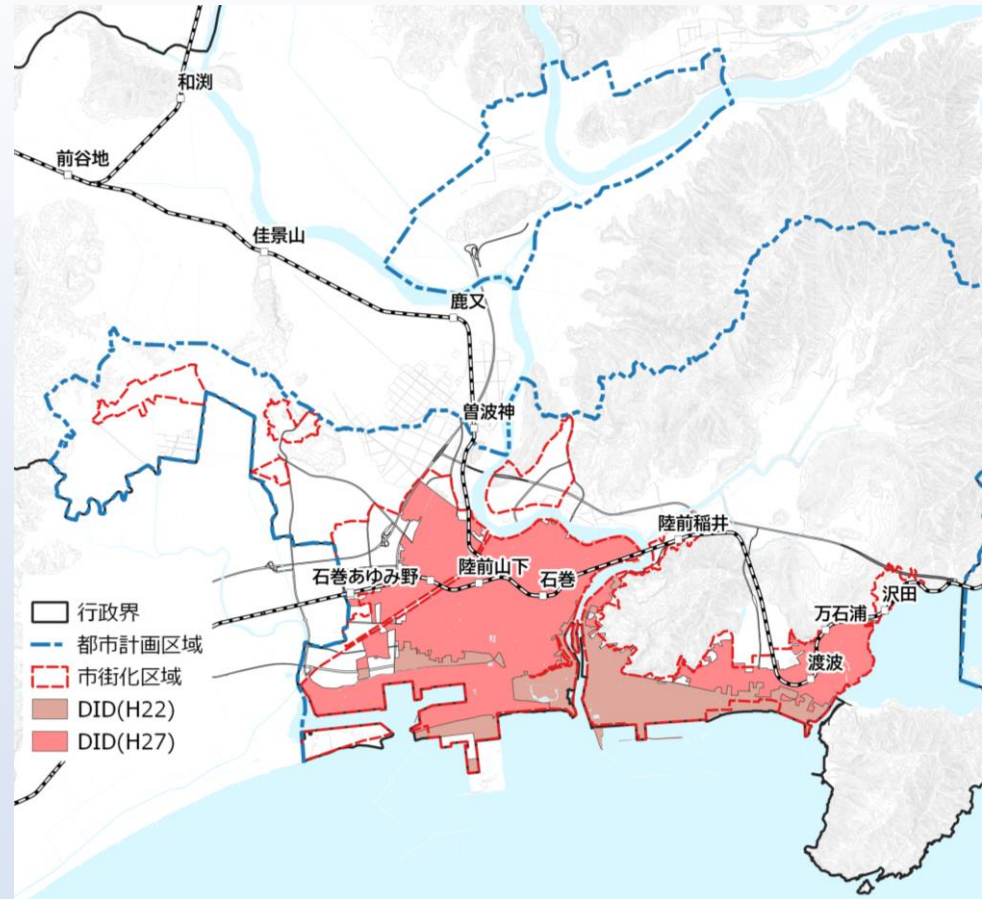
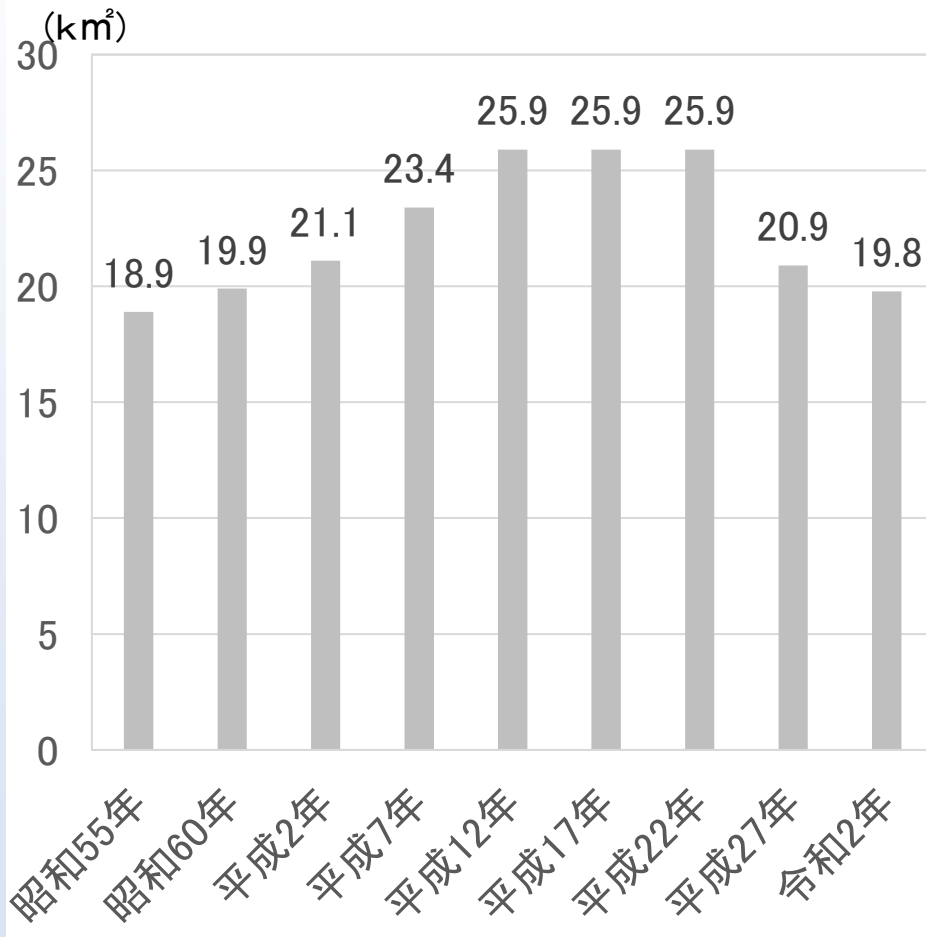
- 震災後には国道108号沿道や広瀬地区といった市街地内陸部での宅地開発も進みました。



# 石巻市の状況

## 高密度市街地の縮小

- 石巻市の人口集中地区※(DID)は昭和55年～平成12年で7km<sup>2</sup>拡大していましたが、東日本大震災以降縮小しています。



※国勢調査の調査区単位でみて人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の地区が隣接して5,000人以上を有する地域

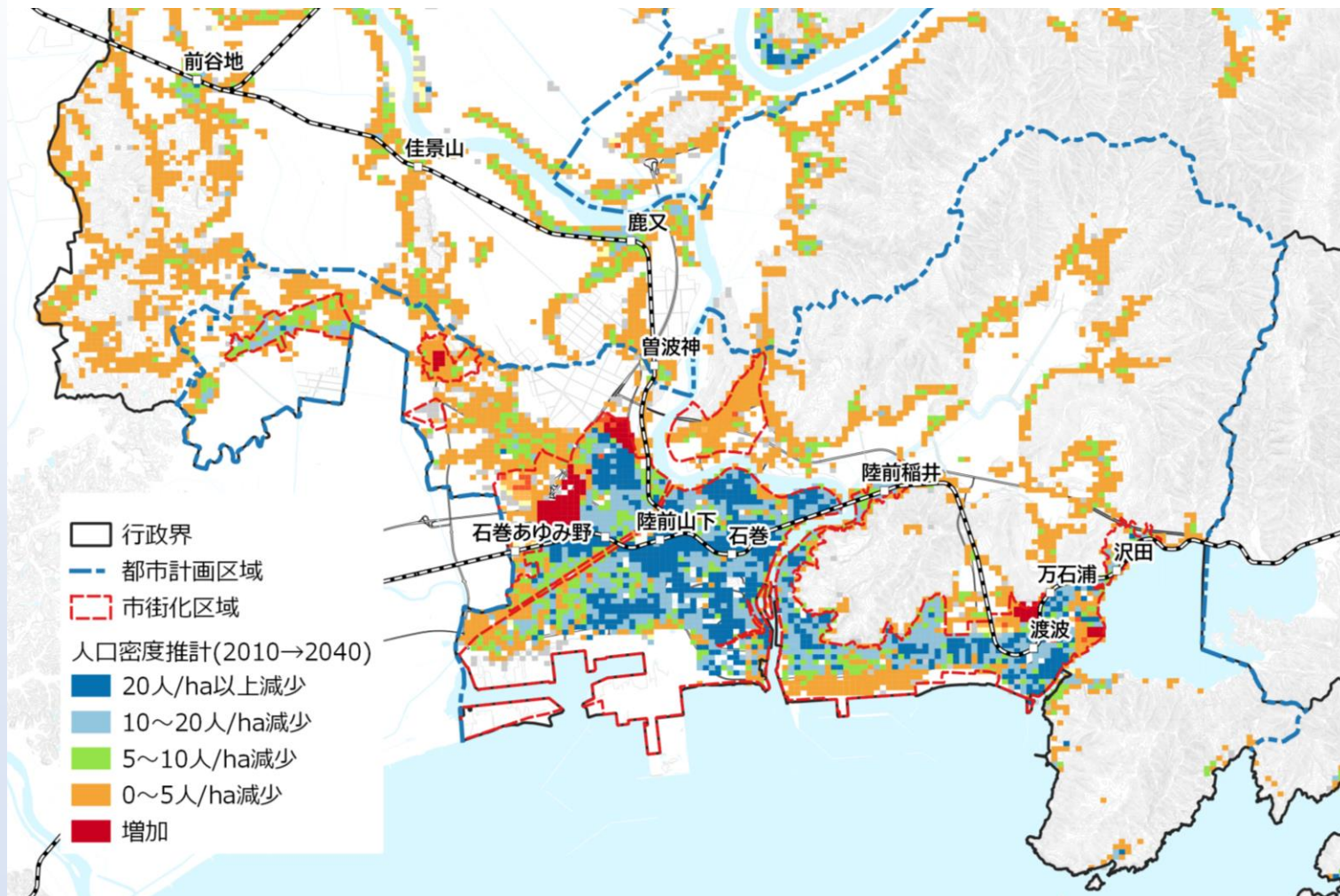
出典: データ…国勢調査

# 石巻市の状況

## 都市の低密度化

- ・人口減少に伴い、市街地の人口密度も減少が推計されています。

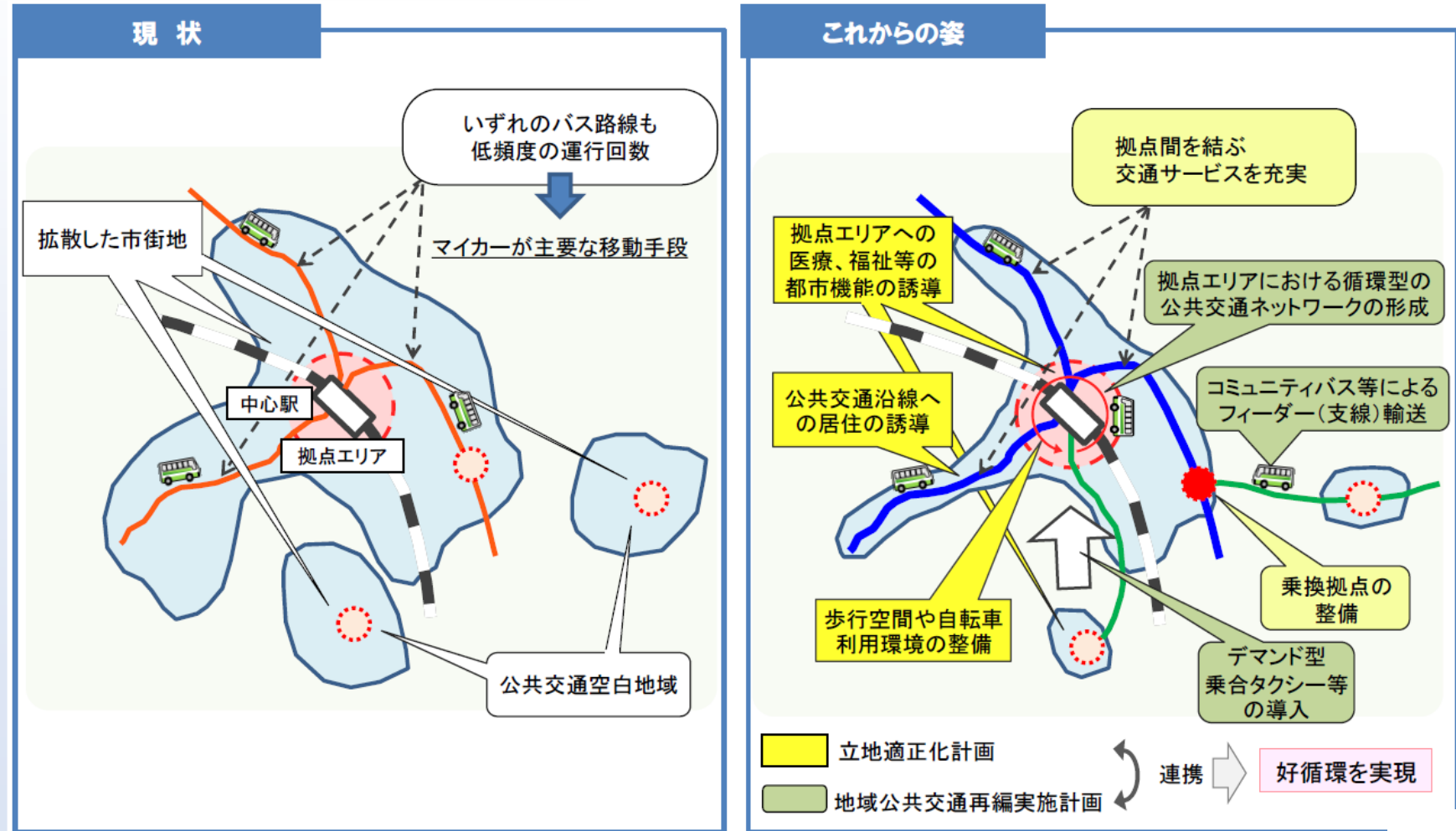
人口密度の将来推移(2010年⇒2040年) ※都市計画区域周辺





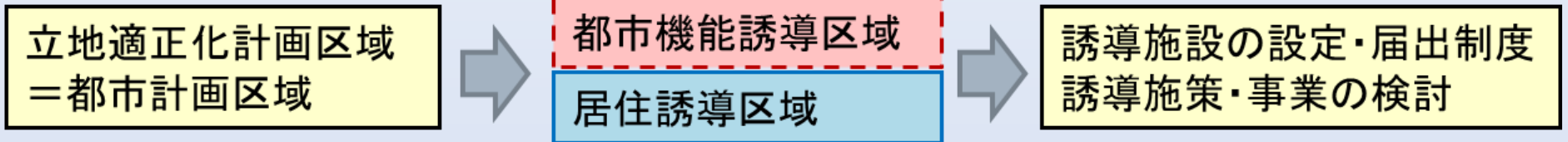
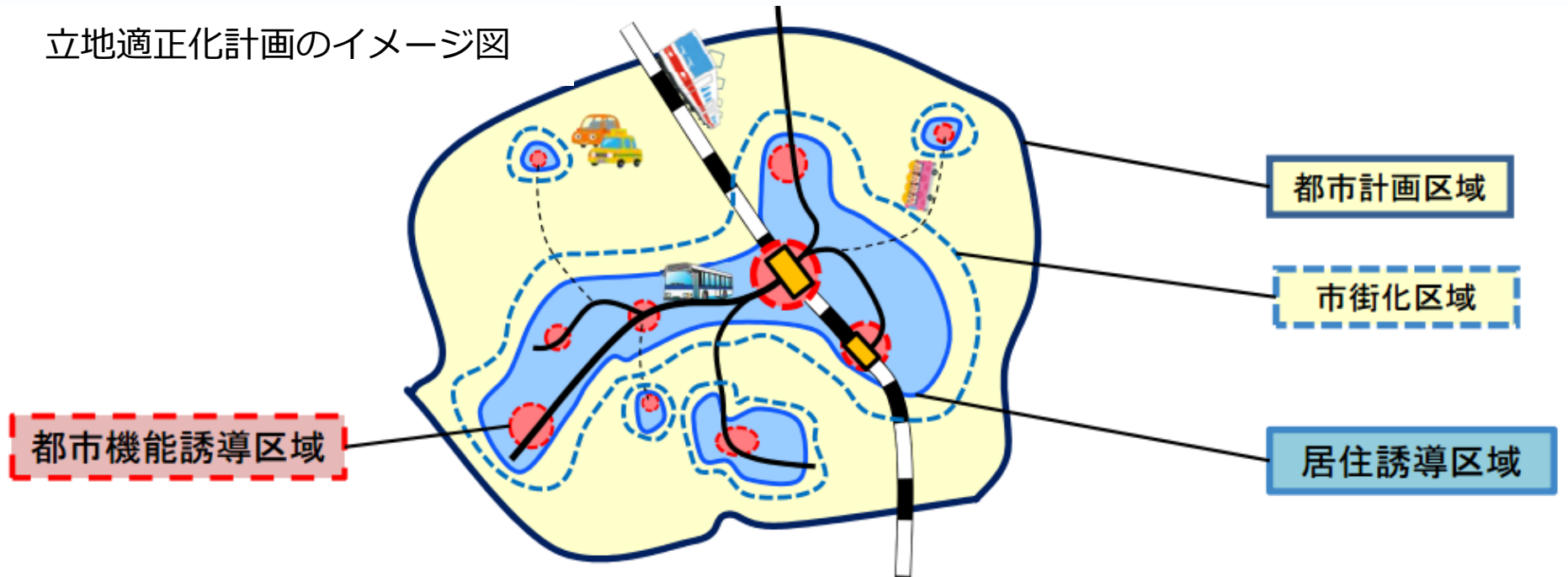
# 立地適正化計画が目指す都市の姿

- 都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現を推進するものです(根拠法:都市再生特別措置法)。



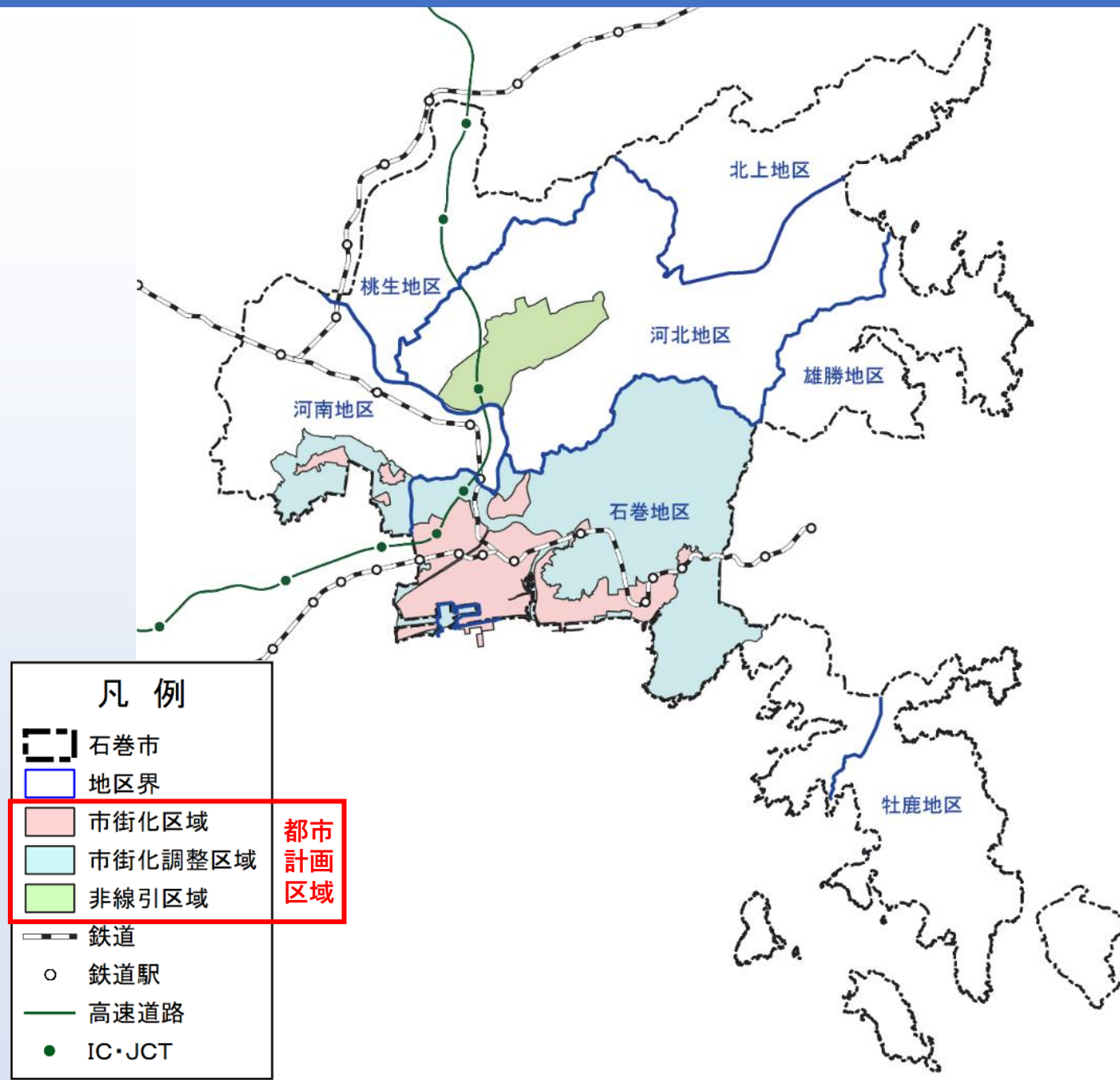
# 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画のイメージ図

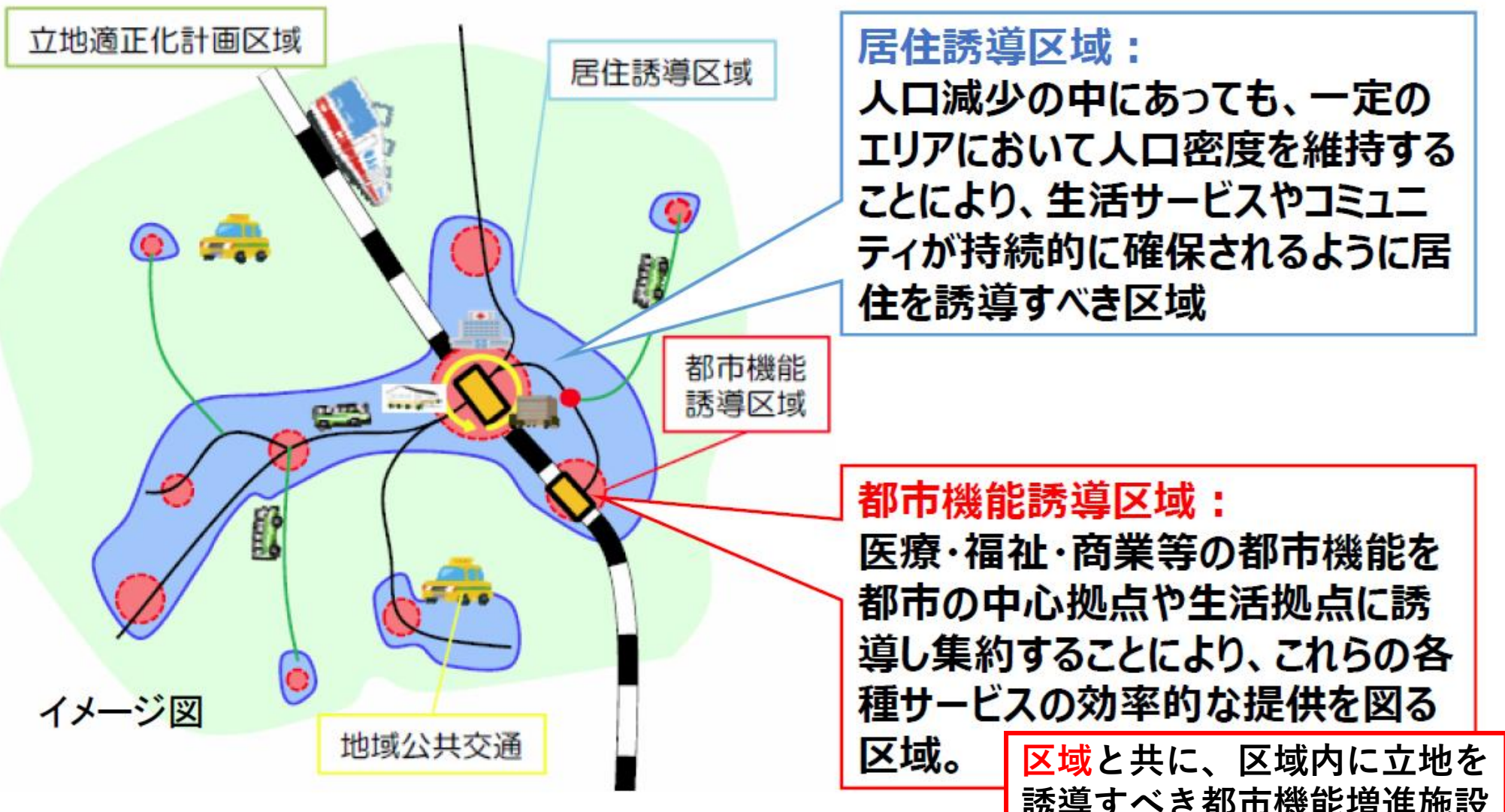


出典:立地適正化計画策定の手引き

# 石巻市の対象区域



# 「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」について



# 届出制度について

・居住誘導区域外で、以下の開発行為や建築行為を行おうとする場合は、事前に市町村への届け出が必要。

⇒必要に応じ、市町村は届出したものに対して立地適正化を図るうえで必要な勧告が可能

## ○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1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、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示  
3戸の開発行為



②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為



800㎡  
2戸の開発行為



## ○建築等行為

- ①3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、寄宿舍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

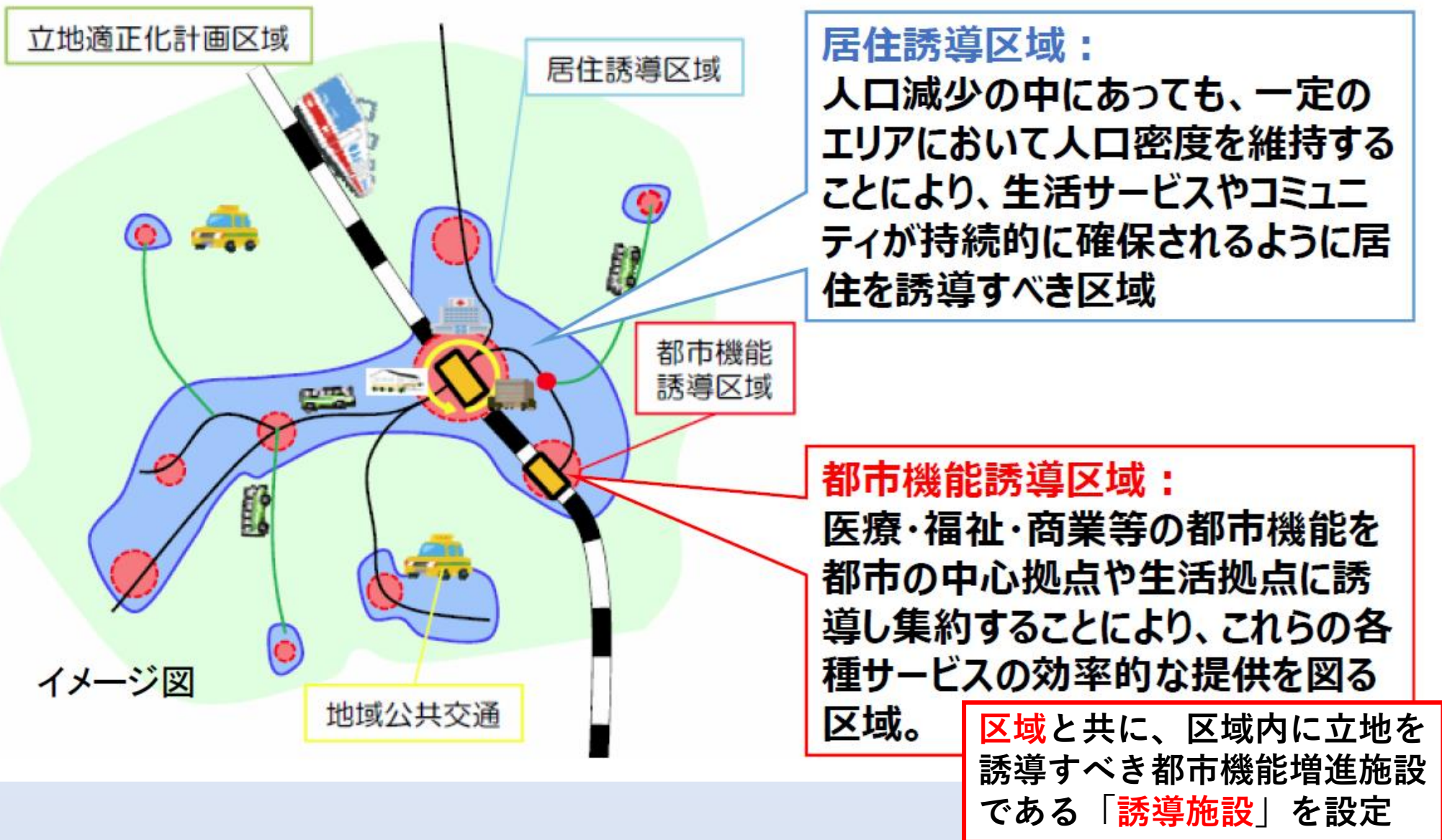
①の例示  
3戸の建築行為



1戸の建築行為



# 「都市機能誘導区域」「居住誘導区域」について



# 届出制度について

・都市機能誘導区域外で、以下の誘導施設にかかわる開発行為等を行おうとする場合は、事前に市町村への届け出が必要

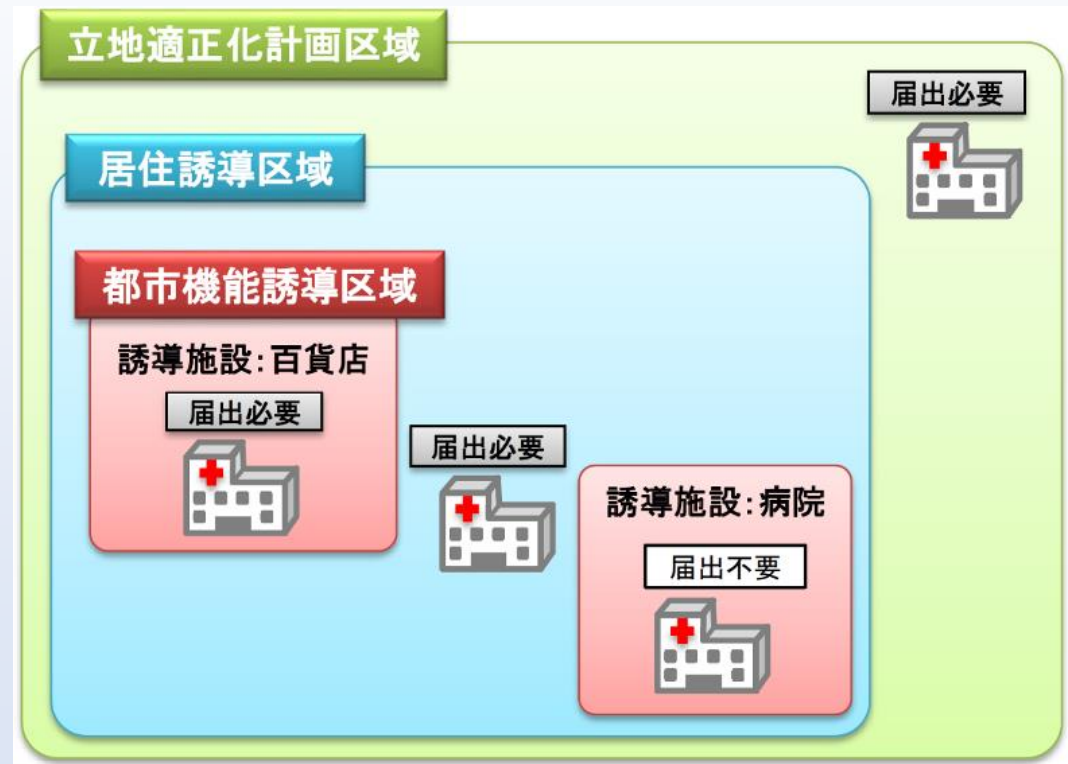
⇒必要に応じ、市町村は届出したものに対して立地適正化を図るうえで必要な勧告が可能

## ○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



(参考) 都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が必要

# 誘導施設の例

## 【誘導施設】

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、以下のような施設の設定が考えられる。

- ・ 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

「第12版 都市計画運用指針」国土交通省より

基本的には…

×ホテル ×事務所 ×工場



# 誘導施設の例

## 【定める機能・施設の例】

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中枢的な行政機能</li> <li>例. 本庁舎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等</li> <li>例. 支所、福祉事務所など各地域事務所</li> </ul>
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 総合福祉センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、[コミュニティ] 等</li> </ul>
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>例. 子育て総合支援センター</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能</li> <li>例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等</li> </ul>
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能</li> <li>例. 相当規模の商業集積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能</li> <li>例. <b>延床面積〇m<sup>2</sup>以上の食品スーパー</b></li> </ul>
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総合的な医療サービス(二次医療) を受けることができる機能</li> <li>例. 病院</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日常的な診療を受けることができる機能</li> <li>例. <b>延床面積〇m<sup>2</sup>以上の診療所</b></li> </ul>
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能</li> <li>例. 銀行、信用金庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能</li> <li>例. 郵便局</li> </ul>
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能</li> <li>例. 文化ホール、中央図書館</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能</li> <li>例. 図書館支所、社会教育センター</li> </ul>

※上記に限らず、都市機能増進施設（都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）に該当するものは定めることができる

# 立地適正化計画の計画事項

○作成主体：市町村

※単独又は共同して作成する任意計画

○計画事項（都市再生特別措置法第81条第2項に規定）

- ① 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ② **居住誘導区域**（市町村が講じる施策を含む）
- ③ **都市機能誘導区域及び誘導施設**（市町村が講じる施策を含む）
- ④ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤ **防災指針** ← **令和2年法改正で新設**
- ⑥ ②～⑤に基づく取組の推進に関する事項
- ⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項

※上記の記載に基づく法的効果が適用される

（誘導区域外における居住や誘導施設の立地に関する届出等）

# 防災指針について

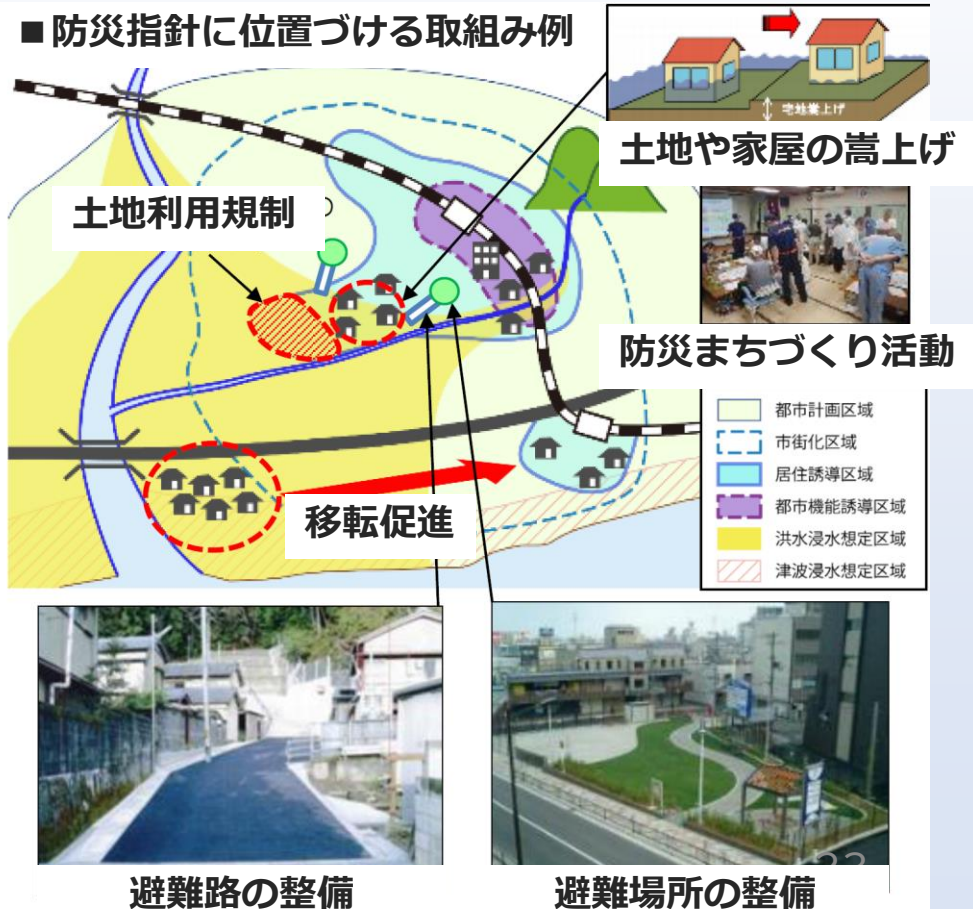
## 背景

「防災都市づくり計画策定指針」国土交通省 平成25年

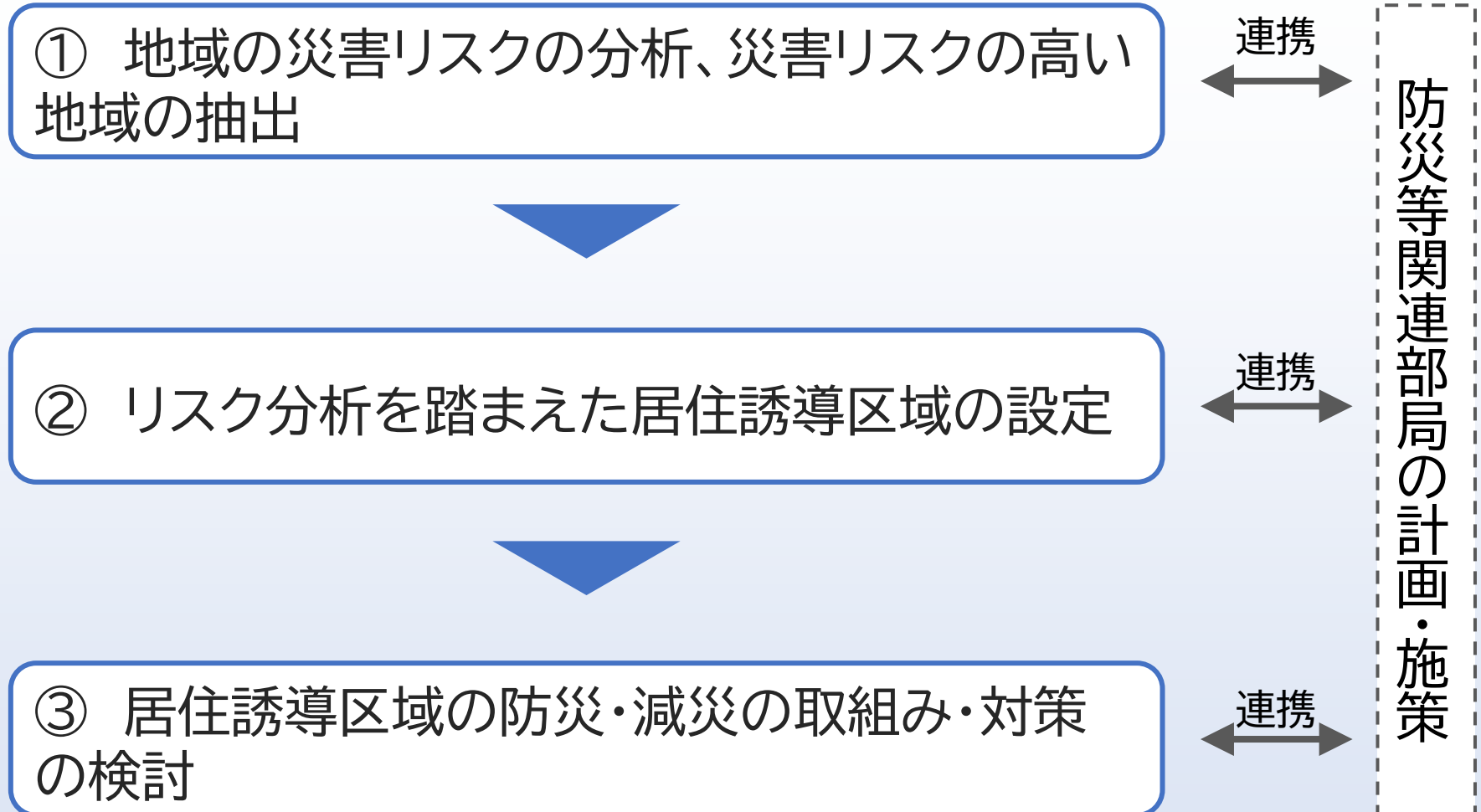
- 東日本大震災の津波被害や頻発するゲリラ豪雨を踏まえ、自然災害による被害の抑止・軽減を都市計画に位置づけること、防災部局と連携し、災害リスク評価を踏まえた都市計画の策定、市街地整備を進めることが示される。

## 防災指針

- 令和2年の都市再生特別措置法改正により、立地適正化計画への位置づけが必須化。
- 特に、「居住誘導区域」に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残る場合に、都市計画部局と治水・防災部局、河川・下水道・海岸・砂防管理者等が連携して適切な防災・減災対策を位置づけることが必要。



# 防災指針の検討手順



# 立地適正化計画によく挙げられる疑問

## コンパクトシティをめぐる誤解

### 一極集中

市町村内の、最も主要な拠点(大きなターミナル駅周辺等)1カ所に、全てを集約させる

### 多極型

中心的な拠点だけではなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

### 全ての人口の集約

全ての居住者(住宅)を一定のエリアに集約させることを目指す

### 全ての人口の集約を図るものではない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然。  
(集約で一定エリアの人口密度を維持)

### 強制的な集約

居住者や住宅を強制的に短期間で移転させる

### 誘導による集約

インセンティブを講じながら、時間をかけながら居住の集約化を推進

# 立地適正化計画の策定状況（令和4年4月1日時点）

○626都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。（令和4年4月1日時点）

○このうち、448都市が計画を作成・公表。

※令和4年4月1日までに立地適正化計画を作成・公表の都市（オレンジマーカー）、防災指針を作成・公表の都市（青太枠：85都市）

都市機能誘導区域、居住誘導区域ともに設定した市町村（赤字：445都市）、都市機能誘導区域のみ設定した市町村（青字：3都市）

北海道	足寄町	山形市	ひたちなか市	明和町	習志野市	五泉市	甲斐市	磐田市	弥富市	貝塚市	宇陀市	高知市	菊池市
札幌市	弟子屈町	米沢市	守谷市	千代田町	柏市	上越市	上野原市	焼津市	東郷町	守口市	宇陀市	南国市	宇城市
函館市	青森県	鶴岡市	常陸大宮市	風祭町	市原市	阿賀野市	長野県	掛川市	東浦町	枚方市	川西町	十住市	益城町
小樽市	青森市	酒田市	那珂市	瑞玉県	荒山町	魚沼市	長野市	藤枝市	津市	茨木市	田原本町	須崎市	大分県
旭川市	弘前市	新庄市	坂東市	さいたま市	荒山町	南魚沼市	松本市	袋井市	津市	八尾市	王寺町	四万十市	大分市
室蘭市	八戸市	上山町	かすみがわら市	川越市	荒山町	胎内市	上田市	下田市	津市	富田林市	和歌山県	いの町	別府市
釧路市	黒石市	村山市	神栖市	川越市	荒山町	田上町	岡谷市	瀬野市	津市	寝屋川市	和歌山市	福岡県	中津市
北見市	五所川原市	長井市	つばきみらい市	行田市	荒山町	湯沢町	飯田市	湖西市	津市	河内長野市	海部市	北九州市	佐伯市
夕張市	十和田市	天童市	つばきみらい市	秩父市	荒山町	富山県	湯沢町	伊豆市	津市	桑名市	有田市	田方市	津久見市
網走市	むつ市	尾花沢市	小美玉市	所沢市	荒山町	富山市	須坂市	伊豆の国市	津市	名張市	新富市	久留米市	津久見市
苫小牧市	田舎館村	南陽市	茨城町	本庄市	荒山町	高岡市	須坂市	牧之原市	津市	亀山市	湯浅町	直方市	竹田市
稚内市	野辺地町	中山町	大洗町	東松山市	荒山町	魚津市	小諸市	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	飯塚市	豊後高田市
美幌市	七戸町	大江町	東海村	春日部市	荒山町	米見市	伊那市	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	田川市	豊後高田市
芦別市	おいらせ町	大石町	東海村	狭山市	荒山町	黒部市	駒ヶ根市	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	八女市	宇佐市
江別市	五戸町	大石町	東海村	狭山市	荒山町	鴻巣市	中野市	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	筑後市	豊後高田市
十勝市	階上町	高島町	阿見町	狭山市	荒山町	深谷市	大町市	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	行橋市	宇佐市
名寄市	岩手県	白鷹町	鹿野	狭山市	荒山町	深谷市	飯山市	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
三笠市	盛岡市	福島市	宇都宮市	狭山市	荒山町	三好市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
根室市	宮古市	会津若松市	足利市	狭山市	荒山町	川崎市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
千歳市	大船渡市	郡山市	栃木市	狭山市	荒山町	相模原市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
滝川市	花巻市	いわき市	佐野市	狭山市	荒山町	横須賀市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
歌志内市	北上市	白河市	鹿沼市	狭山市	荒山町	平塚市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
深川市	二戸市	須賀川市	日光市	狭山市	荒山町	鎌倉市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
富良野市	八幡平市	喜多方市	小山市	狭山市	荒山町	藤沢市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
琴引町	磐前市	二本松市	真岡市	狭山市	荒山町	坂戸市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
北広島市	磐石町	田村市	大田原市	狭山市	荒山町	鶴ヶ島市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
石狩市	山田町	関見町	矢板市	狭山市	荒山町	日高市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
当別町	野田村	関見町	猪苗代町	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
福島町	宮城県	気取町	那須塩原市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
七飯町	仙台市	茨城県	那須塩原市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
八雲町	石巻市	水戸市	下野市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
長万部町	登米市	日立市	益子町	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
江差町	登米市	日立市	益子町	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
古平町	大崎市	古河市	茂木町	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
余市町	富谷市	石岡市	芳賀町	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
南幌町	柴田町	結城市	那須塩原市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
栗山町	秋田県	龍ヶ崎町	下妻市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
鷹栖町	秋田市	龍ヶ崎町	高崎市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
東神楽町	能代市	常陸市	伊勢崎市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
斜里町	横手市	常陸太田市	太田市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
大老町	大館市	常陸太田市	太田市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
厚真町	湯沢市	笠岡市	館林市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
安平町	大仙市	取手市	藤岡市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
新得町	小坂町	牛久市	富岡市	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市
芽室町	山形県	つくば市	吉岡町	狭山市	荒山町	岡谷市	朝日町	伊豆の国市	津市	和泉市	湯浅町	小郡市	豊後高田市

合計626都市



# コンパクトシティ・プラス・ネットワーク実現には政策連携が重要

