
第 4 章

立地適正化計画の方針

第4章 立地適正化計画の方針

4-1. 立地適正化計画の方針

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉、商業などの都市機能の立地誘導や公共交通の充実を図る、包括的なマスタープランです。こうした特性を生かしつつ、防災の視点を加えたまちづくりを進めることで、本町の将来を担う若い世代をはじめ、高齢者まで、誰もが快適に暮らし、安心して住み続けることができる市街地の形成を目指します。

■立地適正化計画の方針

まちづくりの方針 【都市計画マスタープラン】	立地適正化計画の基本方針	実現に向けた考え方
1. 防災・減災の先進地として安全・安心な基盤を確立する都市づくり	○居住誘導区域内における防災・減災対策の推進 ○老朽化施設や耐震化が必要な施設の更新	→災害危険区域を除いた居住誘導区域を設定 →津波防災区域内から居住を誘導 →緊急性や重要性の高い施設から更新を図り、安全安心な都市基盤を確保
2. 多くの交通軸により、小さな生活圏で軽やかな暮らしができる都市づくり	○だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成	→地域公共交通計画との連携による施策を展開 →JR常磐線を生かしたパークアンドライドの促進 →既存道路の維持管理
3. だれもが「ここに住み続けたい」と思える安心して定住できる都市づくり	○公共施設の適正配置による機能充実や財政負担の軽減による公共サービスの維持・拡充 ○都市機能を維持し、住み続けられる住環境の維持 ○人口密度の維持による都市のスポンジ化（空き地や低未利用地が市街地に点在する現象）を防止し良好な都市環境を維持	→山元町公共施設等総合管理計画等に基づく公共施設の適正配置により、運営の効率化と財政負担を軽減 →小学校再編事業の推進及び周辺の土地利用との連携 →都市機能誘導施設の維持や誘導により生活サービスを継続的に確保 →居住誘導区域内の空き地・空き家、空き店舗などの低未利用地や既存ストックの活用を支援 →住宅地整備や移住・定住支援により居住誘導区域内に居住を誘導
4. 人がつどい、にぎわいが日常になる都市づくり	○まちのにぎわい向上につながる各拠点の育成 ○新たな産業の展開や交流人口の拡大	→都市機能誘導施設の維持や誘導により商業や交流機能を向上 →農水産物直売所やインキュベーション施設の活用を促進

※都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの方針である「5. 豊かな自然がまちに寄り添う都市づくり」については、市街地ゾーンを除く他のゾーンを主な対象とすることから、その実現に向けては、都市計画マスタープランに示す分野別方針に沿って取組を進めます。

4-2. 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少が進行する中においても、一定の区域内で人口密度を確保することにより、必要な生活サービスやコミュニティを維持できるよう、長期的な視点に立って居住の誘導を図る区域です。

(2) 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の設定については、「立地適正化計画作成の手引き」に示されている基本的な考え方を踏まえ、将来都市構造図に位置付けた市街地ゾーンを対象に検討します。

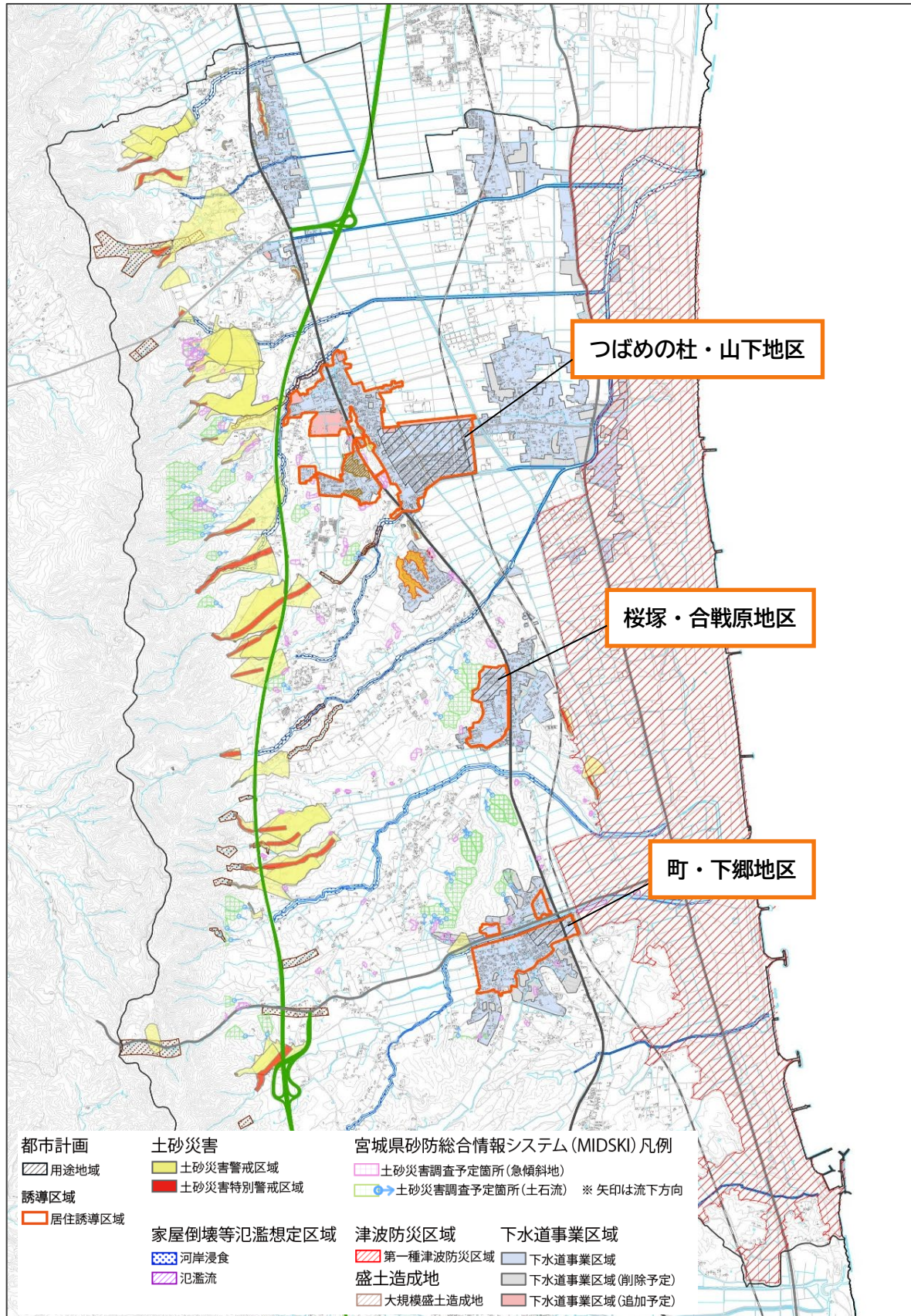
具体的には、都市構造上の課題や人口減少の進行を踏まえつつ、一定の区域における人口密度の維持・回復を図ることで、町民の生活サービスの確保や良好なコミュニティの形成条件が持続的に維持されるよう、次に示す設定方針に合致するエリアを居住誘導区域として定め、居住の誘導を図ります。

■居住誘導区域の設定の考え方

区域	視点	設定方針	設定の考え方
対象とするエリア	土地利用状況	- 法令の規定や条例により住居系用途の土地利用や建築が規制されていないエリア - 道路、下水道等の都市施設が整備済みまたは事業決定、予定のあるエリア	- 工業専用地域を除く。(本町に該当なし) - 下水道事業区域内または区域予定のエリアを対象とする。
	将来計画	・将来都市構造で拠点としての位置付けや住居系の土地利用を位置付けられたエリア	・各拠点の周辺を含んだエリアや市街地ゾーンを対象とする。
	人口密度	- 都市規模の維持に向けた転入人口の増加・受け皿地の候補地として期待できるエリア - 居住誘導により、低未利用地や空き家・空地の解消・活用など都市景観の改善効果に期待ができるエリア	- 新築動向を踏まえて判断する。 - 住宅地の確保が可能なエリアや活用可能な低未利用地や空き家が確認されるエリアを対象とする。
	交通利便	公共交通の利便性が高いエリア	・鉄道駅やバス停のカバー圏に含まれるエリアを対象とし、デマンド型交通については町民バスの予約運航便を含める。
対象外エリア	原則として居住誘導区域に含まないこととすべきエリア		土砂災害特別警戒区域、第一種津波防災区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域
	居住を誘導することが適当ではないと判断される地域		土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域

(3) 居住誘導区域

設定方針を踏まえ、本町の居住誘導区域を以下のとおり設定します。



4-3. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、都市の拠点となる地区に各種都市機能を誘導・集約することにより、行政、医療、商業などのサービスが効率的に提供されるよう設定する区域とされています。

本町においては、「行政」「地域活動・交流」「商業」「介護・社会福祉」「子育て支援」「教育」「医療」「金融」の8つの機能区分について整理・明確化を図り、これらを踏まえて、都市機能誘導区域の設定方針を定めます。

■都市機能を有する施設

都市機能	機能の内容	機能を有する施設
行政	・行政運営を担い、市民の日常生活を支える基幹的なサービスの提供	役場庁舎、役場支所
地域活動・交流	・地域活動の拠点となる機能	公民館 地域交流センター 町民体育館、町民グラウンド
	・地域産業の新たな拠点となる機能や、それによる町内外を対象とした観光及び交流のできる機能	インキュベーション施設
商業	・日々の生活に必要な生鮮品、日用品などの買い回りができる機能	スーパーマーケット、ドラッグストア コンビニエンスストア、農水産物直売所
介護・社会福祉	・高齢化が進む中で、高齢者が住み慣れた地域で暮らすために必要な機能	地域包括支援センター、 介護老人福祉施設、介護サービス施設、 デイサービス施設
	・障害者が住み慣れた地域で暮らすために必要な機能	基幹相談支援センター、障害者福祉施設
子育て支援	・地域の子育て家庭の相談・交流の場、暮らしやすさや働きやすさに繋がる機能	子育て支援センター、 こども家庭センター、認定こども園、 保育所、こども送迎センター
	・子どもにとって家や学校以外の第三の居場所となる生活支援機能	児童館、放課後児童クラブ
教育	・地域の教育を支える拠点となる機能	幼稚園、小学校、中学校、支援学校
医療	・総合的な診療を受けることができる機能	病院
	・日常的な診療を受けることができる機能	診療所
	・医療系介護施設	介護老人保健施設
金融	・日々の引き出しや預け入れをはじめ、金融機能を提供する機能(窓口を有する施設に限る)	郵便局、銀行、農協

(2) 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域の内側に定めるものとされており、将来都市構造図に位置付けられた都市の主要な拠点のうち、前項で示した都市機能を有する施設が集積しているエリアを対象として設定します。

本町では、都市の主要な拠点である「①中心拠点」「②医療・福祉拠点」「③生活・交流拠点」の3拠点について、各拠点の役割や方向性、並びに既存の都市機能を有する施設の立地状況を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

一方、都市機能を誘導しない拠点（④教育・文化拠点の一部、⑤産業拠点）については、都市計画マスタープランにおける「まちづくりの目標・基本方針」の実現に向けて、引き続き機能の維持・増進に努めるものとします。ただし、「④教育・文化拠点」については、小学校再編事業による機能の集約が、つばめの杜・山下地区において進められていることを踏まえ、中心拠点との連携を図るものとして位置付けます。

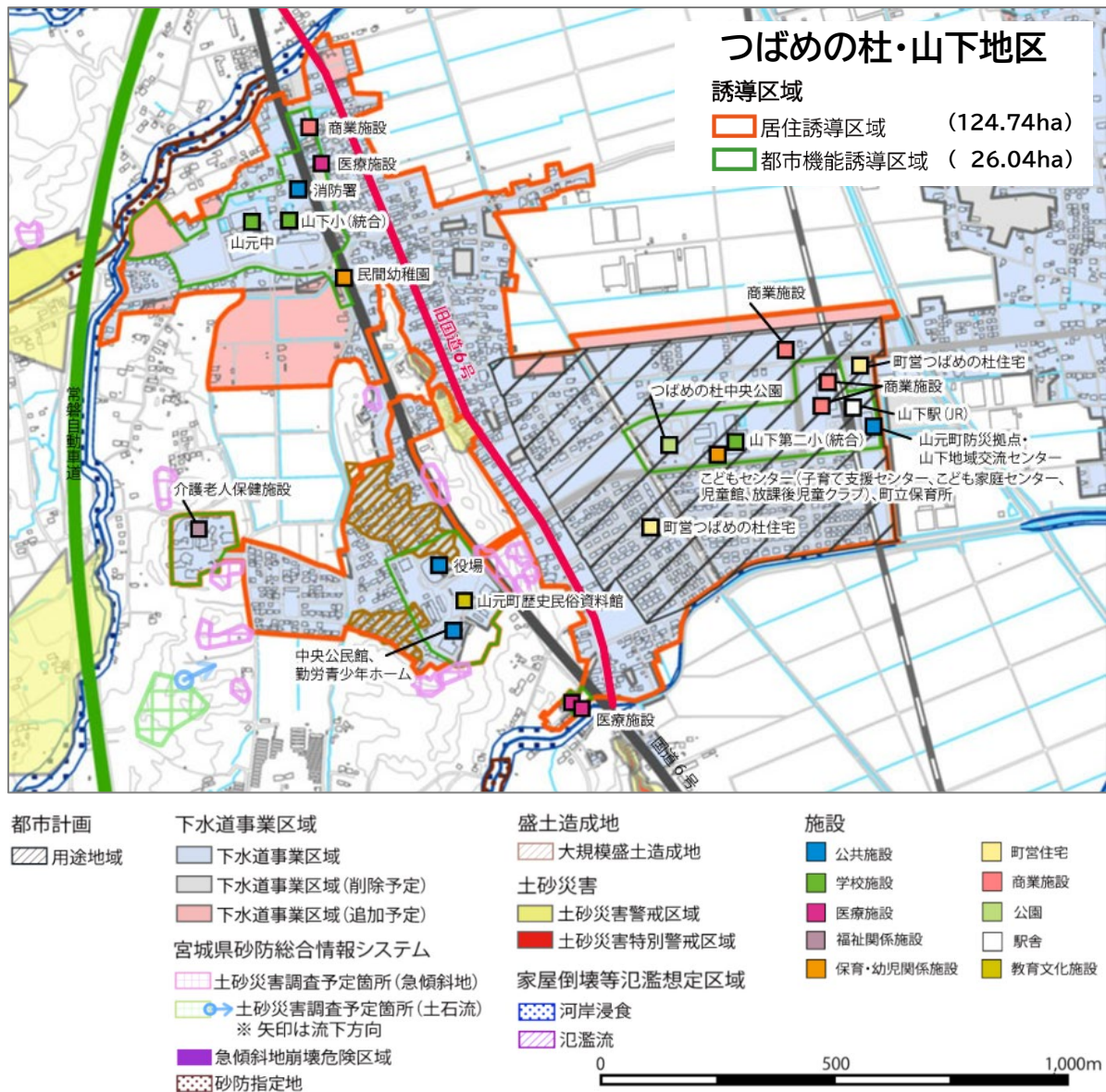
■都市機能誘導の方向性

居住誘導区域	将来都市構造での位置付け(拠点)	都市機能誘導の方向性
つばめの杜 ・ 山下地区	①中心拠点	・本町における行政、居住、交流、商業の中心となる市街地であることから、住民の生活利便性の向上に資する都市機能の維持・誘導を図ります。
	④教育・文化拠点 (学校再編の整備地)	・教育・文化拠点として位置付けられている学校再編事業による学校整備と連動し、子育て世代が暮らしやすい市街地形成が期待されることから、教育や子育て支援施設の充実を図ります。
桜塚・合戦原 地区	③医療・福祉拠点	・国立病院機構宮城病院を有する特性を生かし、医療・福祉分野における都市機能の維持・誘導を図ります。
町・下郷地区	②生活・交流拠点	・生活拠点として、日常生活に必要なサービスの提供が持続的に行われるよう、住民の生活利便性の向上に資する都市機能の維持・誘導を図ります。 ・多くの観光客が訪れる農水産物直売所や、駅周辺に立地するインキュベーション施設などの現状を生かし、地域内外の交流機能の維持・充実を図ります。

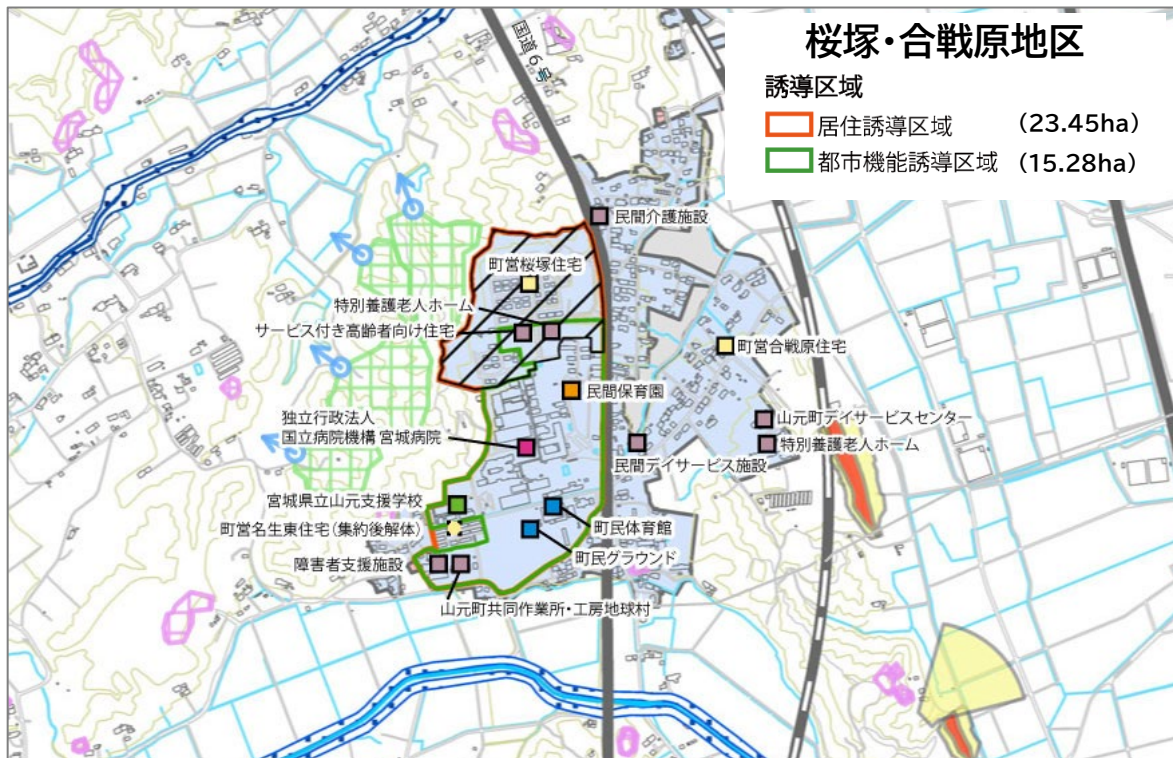
(3) 都市機能誘導区域

これまでの設定方針を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

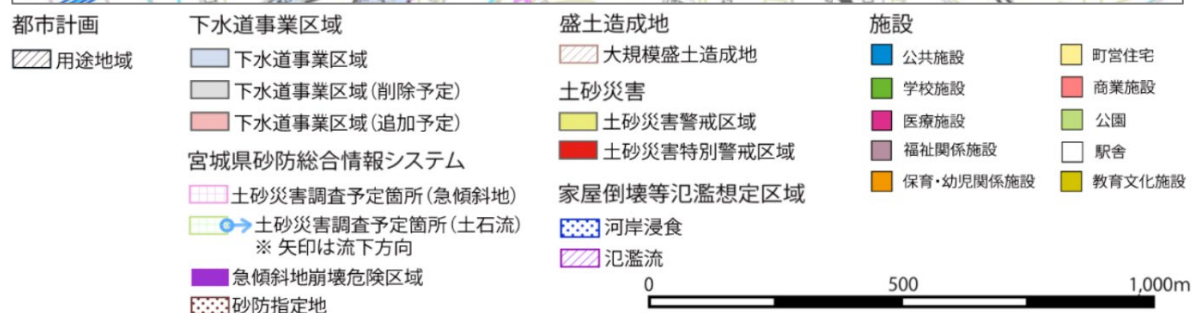
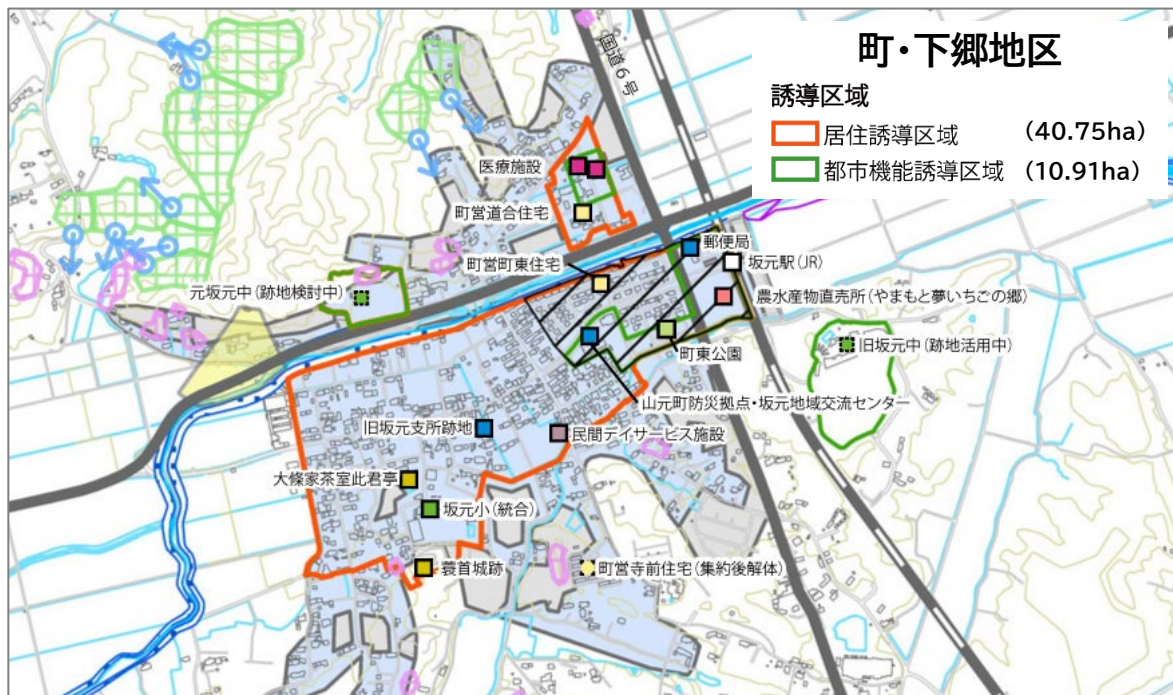
1) つばめの杜・山下地区



2) 桜塚・合戦原地区



3) 町・下郷地区



4-4. 誘導施設

(1) 誘導施設とは

誘導施設とは、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を定めるものです。具体的には、医療施設、福祉施設、商業施設のほか、都市の居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与するものとされており、都市再生特別措置法第81条において定義されています。

また、「立地適正化計画作成の手引き」においては、誘導施設について、区域内への「新規誘導」だけでなく、既に都市機能誘導区域内に立地している施設を対象として、区域外への転出・流出を防ぐための「維持」という視点から指定する考え方も示されています。

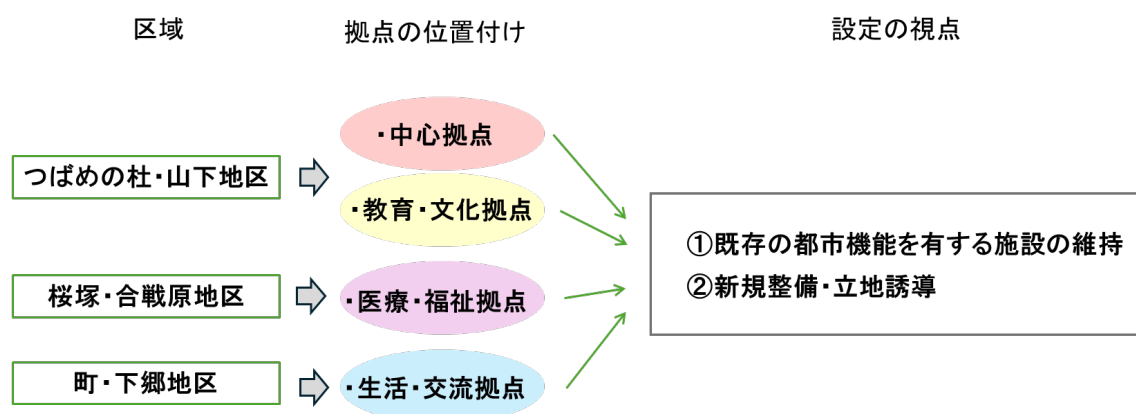
(2) 誘導施設の設定方針

本町では、都市機能誘導の方向性を踏まえ、既存の都市機能を有する施設を基本として、区域ごとに誘導施設を設定します。

誘導施設については、「まちづくりの方針」で示した将来の都市構造における「拠点」の位置付けを踏まえつつ、必要な都市機能が区域外へ転出・流出することを防ぐための「①既存の都市機能を有する施設の維持」と、新たな立地誘導により生活利便性の向上を図る「②新規整備・立地誘導」の2つの視点から設定します。

なお、人口動向や施設の統廃合の必要性、社会情勢の変化など、本町を取り巻く環境に大きな変化が生じた場合には、必要に応じて誘導施設の見直しを行うものとします。

■設定の流れ



(3) 誘導施設の設定

設定方針を踏まえ、誘導施設を下表のとおり設定します。

■誘導施設の設定

－：設定しない

都市機能	誘導施設	つばめの杜・山下地区 中心拠点	桜塚・合戦原地区 医療・福祉拠点	町・下郷地区 生活・交流拠点
行政	役場、役場支所	維持	－	維持
地域活動 ・ 交流	公民館	維持	－	維持
	地域交流センター	維持	－	維持
	町民体育館、町民グラウンド	－	維持	－
	インキュベーション施設	－	－	維持
商業	スーパーマーケット	維持	－	立地誘導
	ドラッグストア	維持	－	立地誘導
	コンビニエンスストア	維持	－	維持
	農水産物直売所	－	－	維持
〈考え方〉住民アンケートの結果から、坂元地域において商業施設の立地に対する要望が高いことを踏まえ、生活・交流拠点(町・下郷地区)において、生活利便性の向上に資する施設として、商業施設の立地誘導を図ります。				
介護 ・ 社会福祉	地域包括支援センター	－	維持	－
	基幹相談支援センター	－	維持	－
	介護老人福祉施設、介護サービス施設、デイサービス施設	－	維持	－
〈考え方〉高齢者の自立した生活を支える機能や、日常的な介護・見守りなどのサービスについては、地域に密着した分散型の配置が望ましいことから、医療・福祉拠点を除く拠点においては、誘導施設として指定しないものとします。				
子育て 支援	子育て支援センター	維持	－	－
	こども家庭センター	維持	－	－
	児童館	維持	－	－
	放課後児童クラブ	維持	－	－
	認定こども園、保育所	維持	維持	－
	こども送迎センター	－	－	維持
教育	幼稚園	維持	－	－
	小学校	維持	－	－
	中学校	維持	－	－
	支援学校	－	維持	－
医療	病院	－	維持	－
	診療所	維持	－	維持
	介護老人保健施設	維持	－	－
金融	郵便局、銀行、農協 ※窓口を有する施設	維持	維持	維持

■誘導施設の定義

都市機能	機能の内容	定義
行政	行政運営を担い、町民の日常生活を支える基幹的なサービスを提供する施設	役場庁舎、役場支所
地域活動 ・ 交流	地域活動の拠点となる機能	町民の交流や活動拠点となる施設
	地域産業の新たな拠点となる機能や、それによる町内外を対象とした観光及び交流のできる機能	インキュベーション機能を有する施設
商業	日々の生活に必要な生鮮品、日用品などの買い回りができる機能	・スーパーマーケット ・ドラッグストア ※調剤薬局、薬局は含まない ・コンビニエンスストア ・農水産物直売所
介護 ・ 社会福祉	高齢化が住み慣れた地域で暮らすために必要な機能	・介護保険法第115条の46に規定する施設(地域包括支援センター) ・介護老人福祉施設、介護サービス施設、デイサービス施設
	障がい者福祉分野における、中核的な地域の相談支援機能	障害者総合支援法第77条の2に規定する施設(基幹相談支援センター)、障害者福祉施設
子育て支援	地域の子育て家庭の相談・交流の場、暮らしやすさや働きやすさに繋がる機能	・児童福祉法第6条の3第7項に規定する施設(認定こども園) ・児童福祉法に定めのある児童福祉施設(保育所) ・子育て支援センター ・こども家庭センター ・送迎保育ステーション
	子どもにとって家や学校以外の第三の居場所となる生活支援機能	・児童館 ・放課後児童クラブ
教育	地域の教育を支える拠点となる機能	学校教育法第1条に規定する施設(幼稚園、小学校、中学校、支援学校)
医療	日常的な診療を受けることができる機能	医療法第1条の5第2項に規定する施設(病院)
	総合的な診療を受けることができる機能	医療法第1条の5に規定する施設(診療所)
	医療・介護連携の中核機能を担う医療系介護施設	介護保険法第8条の25に規定する施設(介護老人保健施設)
金融	日々の引き出しや預け入れをはじめ、金融機能を提供する機能	金融機能を有し、窓口を有する施設