

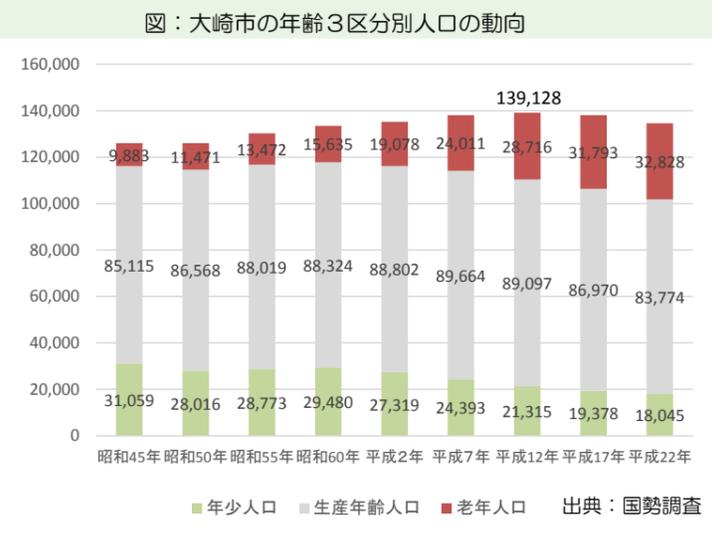
立地適正化計画の検討（誘導施設、都市機能誘導区域、誘導施策）

- 1 策定に至る経緯
- 2 立地適正化計画の基本方針
- 3 目的とストーリー
- 4 将来都市構造
- 5 都市機能誘導区域、誘導施設の検討
- 6 都市機能誘導区域に求められる条件の確認
- 7 地域生活拠点における方針
- 8 誘導施策の検討

1 策定に至る経緯

① 人口減少、少子高齢化の進行

本市の人口は、平成 12 年の 139,128 人をピークに減少に転じています。一方、高齢者数は平成 22 年現在も増加を、年少人口は減少を続けており、少子高齢化が進行しています。



大崎市都市計画マスタープランにおける
【都市づくりの主要課題】

こうした人口減少と少子高齢化は、今後、国内の多くの都市で一層進むものと予想されています。国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によると、平成42年の大崎市の人口は約11万7千人と、現在よりも2万人近く減少し、さらに、65歳以上の高齢者が市民全体の約1/3を占めるものと推定されています。このため、**これまでの人口増加を前提とする「量的な拡大」から、人口の減少・安定化を見据えた「質的な向上」へと都市づくりの方向を転換**し、人口減少、少子高齢化の進行するなかでも子育て世帯・高齢者等が健康、安全、快適に生活できる都市づくりが求められています。

② 大崎市都市計画マスタープランが目指す都市構造

大崎市都市計画マスタープランにおける
【都市づくりの重点テーマ】

『省資源と環境に配慮した 集約型市街地の形成』

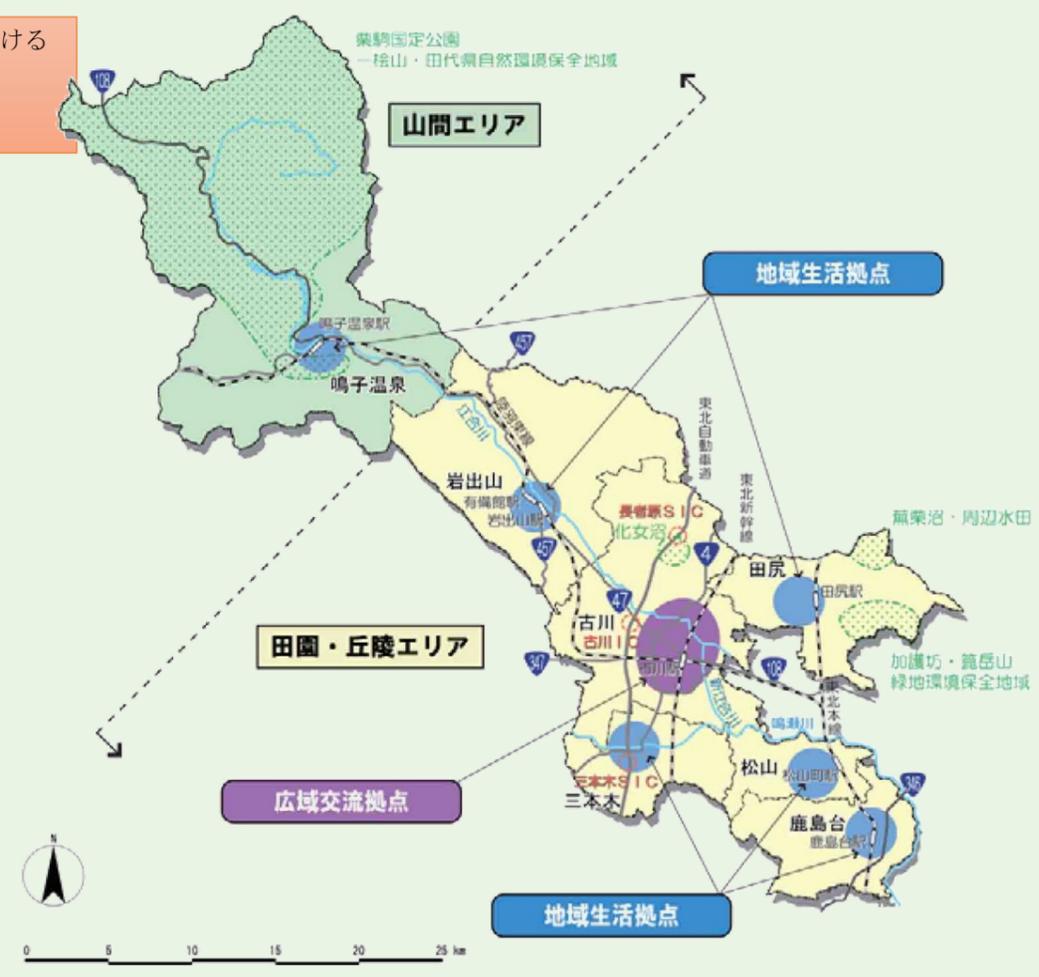
各地域の商業・業務・医療・駅等の都市機能の集積が高い区域を中心に都市づくりを推進し、これら都市機能と居住が集まった、子どもから高齢者まであらゆる世代が安全に安心して「**歩いて暮らせる定住環境**」の整備を図ることにより、都市の低炭素化、都市のインフラ整備費や維持管理費が削減され、エネルギー消費の少ない環境負荷の小さい都市構造を実現します。

歩いて暮らせる定住環境が実現されると

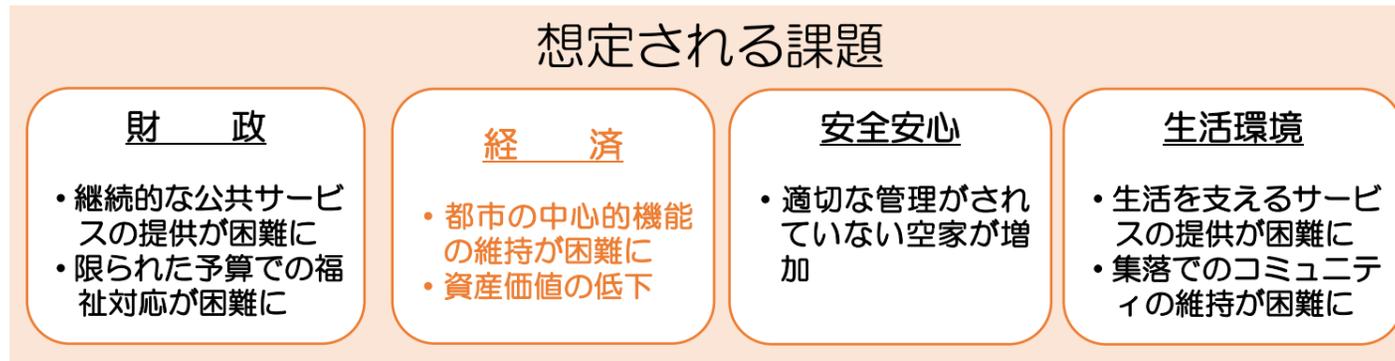
- ・車を運転できなくても自由に移動できる環境負荷の小さなまち
- ・歩いて行ける、公共交通で行けるところに生活に必要な施設があるまち
- ・子供から高齢者まで幅広い人達が暮らしていけるようにバリアフリーになっているまち

旧1市6町ごとに集約した多極型ネットワーク型の歩いて暮らせる定住環境を実現するため立地適正化計画制度の活用を検討することとしました。

大崎市都市計画マスタープランにおける
【将来都市構造】



2 立地適正化計画の基本方針



大崎市の目指す方向性

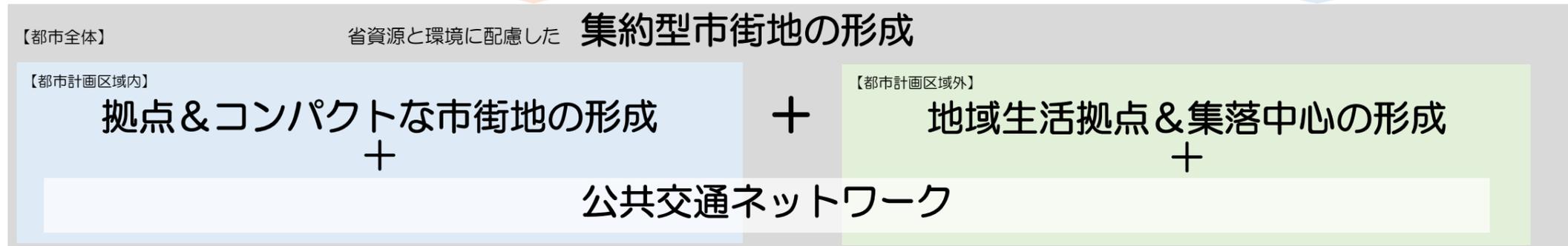
省資源と環境に配慮した

集約型市街地の形成

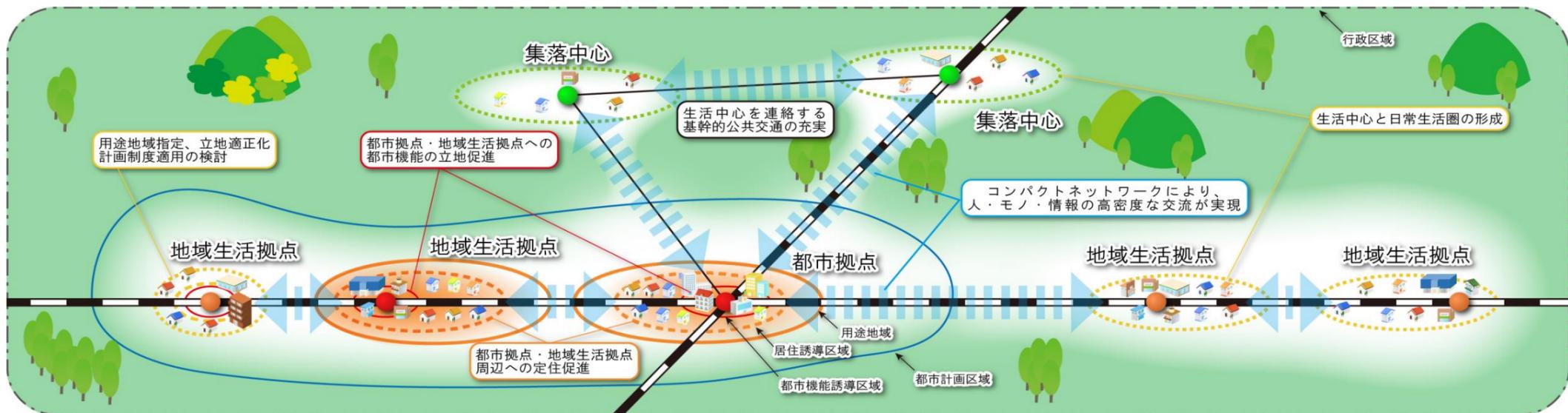
人口減少・少子高齢化は避けられないため、効率的な都市構造による対応が必要

目指す方向を実現するための一層の取り組み

まちづくりの方針



まちづくりのイメージ



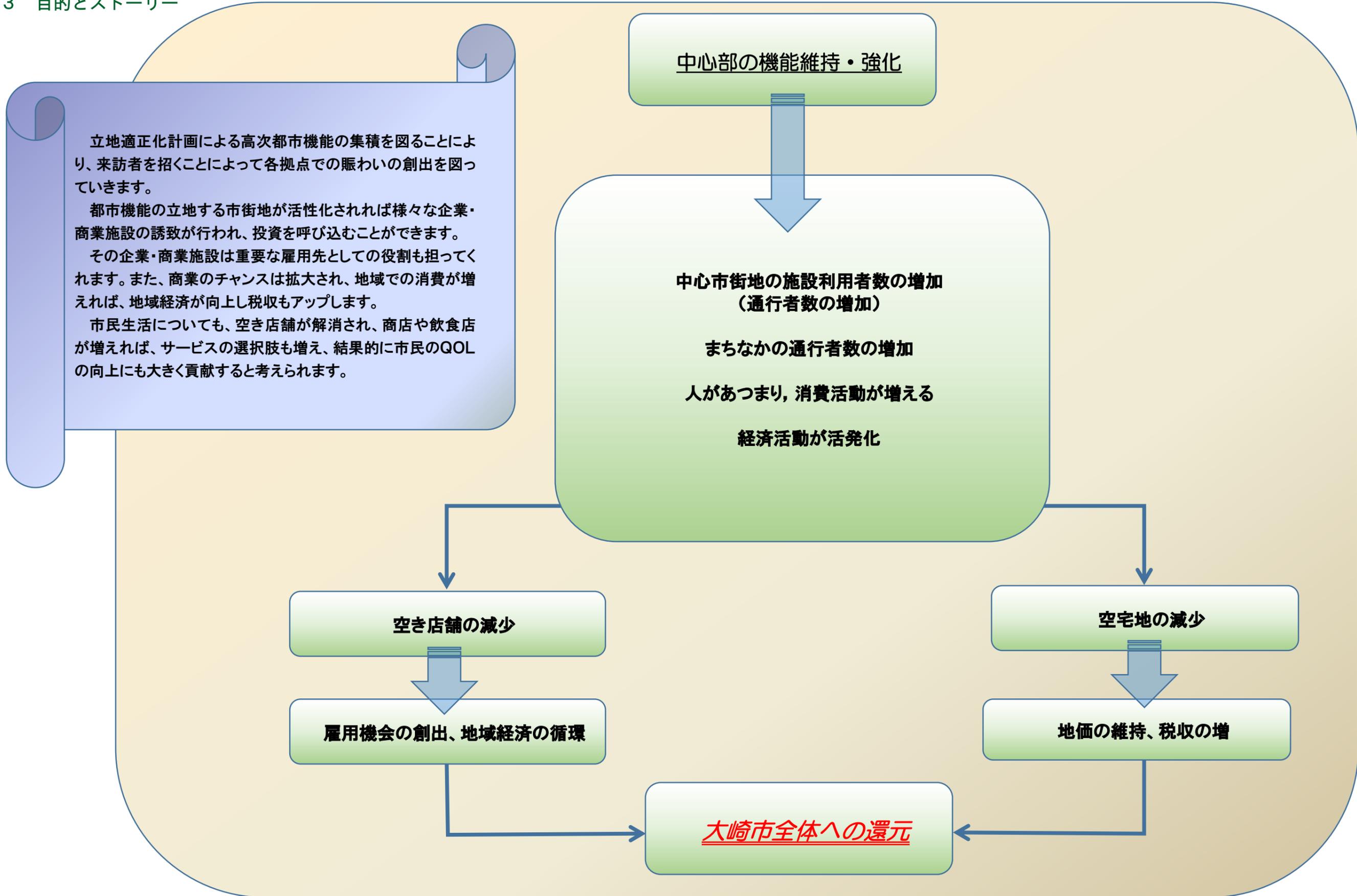
イメージを実現するための手段



立地適正化計画の基本方針



3 目的とストーリー



4 将来都市構造

【 公共交通軸 】

○幹線交通軸

【JR東北本線、JR陸羽東線、市民バス(三本木大衡線、松山鹿島台線、鳴子線、大貫線)】

- ・都市拠点と地域生活拠点または各地域生活拠点間並びに地域生活拠点と集落中心、各集落中心間を結び、各地域、集落の住民が、より高次の都市サービスを楽しむことができるよう、最低限必要なサービス水準を確保する。

○地域連携軸

【JR陸羽東線、市民バス(古川線、宮沢真山線、清滝線、高倉線、大貫線、鬼首線、真山線)、事業者路線バス(色麻線)】

- ・各地域内において、幹線交通軸に接続して、日常生活に最低限必要なサービス水準を確保する。

○市街地内循環交通

【大崎市中心市街地循環便】

- ・古川市街地の比較的高い生活サービス水準を多くの市民が享受できるよう、古川市街地内を循環する公共交通を確保する。

【 拠点 】

○都市拠点

【古川駅から市役所周辺にかけての一带】

- ・都市全域をサービス対象とした商業、行政、都市サービス、交流の拠点として、既存ストックを活かしながら、広域的な都市機能の拡充を図る。生活関連施設や安全で快適な居住環境の整備と、低未利用地や遊休地、空き店舗の有効活用等計画的かつ効率的な土地利用を推進する。

○地域生活拠点

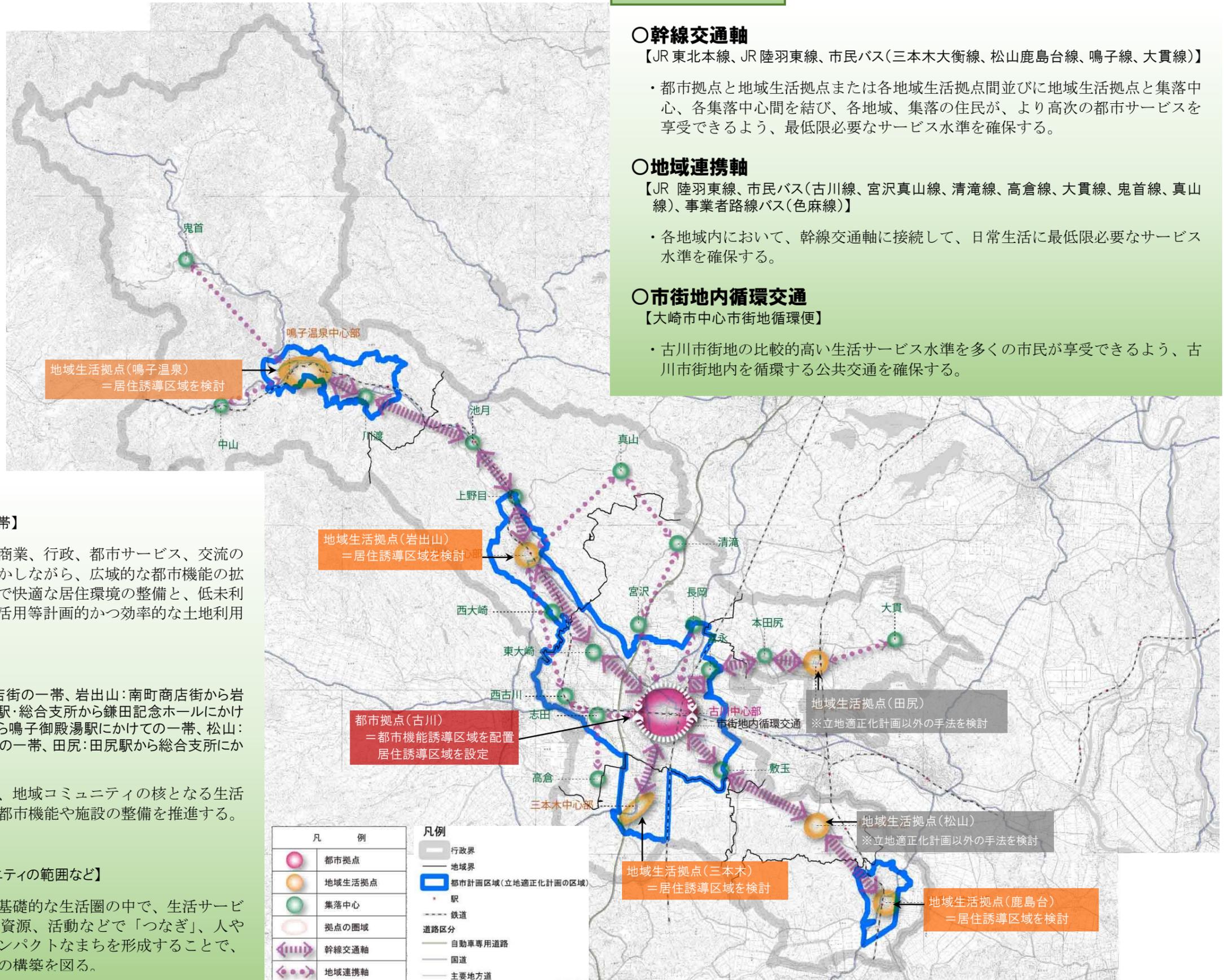
【三本木：総合支所周辺及び北町商店街の一带、岩出山：南町商店街から岩出山駅周辺の一帯、鹿島台：鹿島台駅・総合支所から鎌田記念ホールにかけての一带、鳴子温泉：鳴子温泉駅から鳴子御殿湯駅にかけての一带、松山：総合支所から酒ミュージアムにかけての一带、田尻：田尻駅から総合支所にかけての周辺一帯】

- ・各地域における経済活動や居住、地域コミュニティの核となる生活拠点として、地域特性に応じた都市機能や施設の整備を推進する。

○集落中心

【身近な生活圏を構成する地区コミュニティの範囲など】

- ・地区コミュニティの範囲などの基礎的な生活圏の中で、生活サービスや地域活動の場などを、人や資源、活動などで「つなぎ」、人やもの、サービスの循環を図りコンパクトなまちを形成することで、生活を支える地域運営の仕組みの構築を図る。



5 都市機能誘導区域、誘導施設の検討

○ 誘導施設設定の考え方

■ 都市拠点の性格・役割

- ・本市を含む広域圏の中核施設及び市全域をサービス対象とした中心施設を誘導
- ・都市構造に大きな影響を及ぼすような大規模施設で、他地域への立地を抑制したい施設を誘導

■ 課題への対応

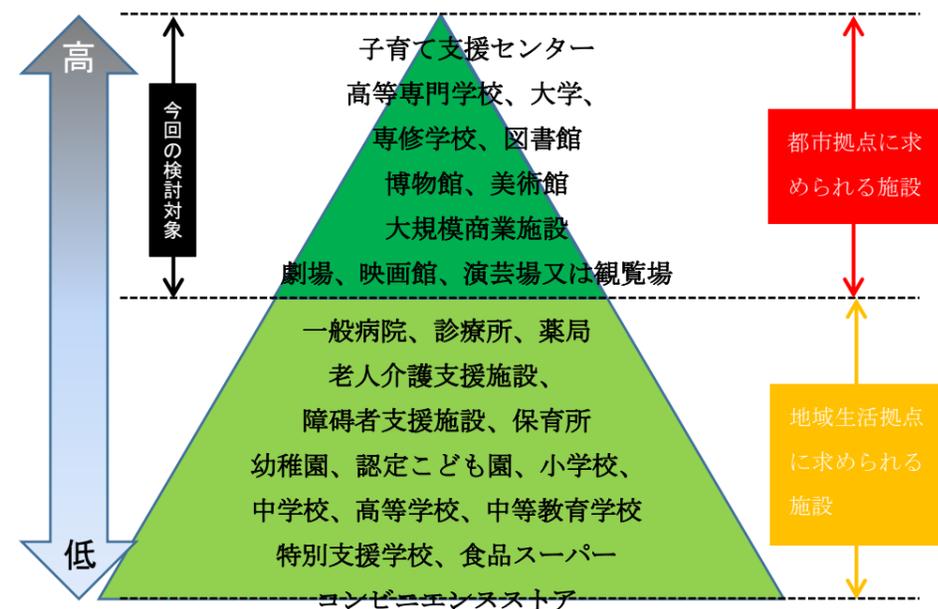
- ・中心部の機能維持・強化する施設
- 中心部のエリア価値を維持・増進させる施設

| 想定する誘導施設の種類 | 都市拠点の中心部に立地が望まれる施設 | 中心部のエリア価値を維持・増進させる施設 | 誘導施設(案) | 備考 | |
|-------------|--------------------|----------------------|---------|----|----------------------------------|
| 医療施設 | ・一般病院 | — | ○ | — | |
| | ・診療所、薬局 | — | — | — | |
| 社会福祉施設 | ・老人介護支援施設 | — | — | — | |
| | ・障害者支援施設 | — | — | — | |
| | ・子育て支援センター | ○ | ○ | ○ | 延床面積 1,000m ² 以上のもの |
| | ・保育所 | — | — | — | |
| 教育・文化施設 | ・幼稚園 | — | — | — | |
| | ・認定こども園 | — | — | — | |
| | ・小学校、中学校 | — | — | — | |
| | ・高等学校、中等教育学校 | — | ○ | — | |
| | ・特別支援学校 | — | — | — | |
| | ・高等専門学校、大学 | ○ | ○ | ○ | |
| | ・専修学校 | ○ | ○ | ○ | |
| | ・図書館 | ○ | ○ | ○ | |
| | ・博物館、美術館 | ○ | ○ | ○ | |
| 商業施設 | ・大型商業施設 | ○ | ○ | ○ | 店舗面積 10,000m ² を超えるもの |
| | ・食品スーパー | — | ○ | — | |
| | ・コンビニエンスストア | — | — | — | |
| | ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 | ○ | ○ | ○ | |
| | ・コンビニエンスストア | — | — | — | |

○ 誘導施設とは

都市再生特別措置法第81条において「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため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

【都市拠点、地域生活拠点の施設イメージ】



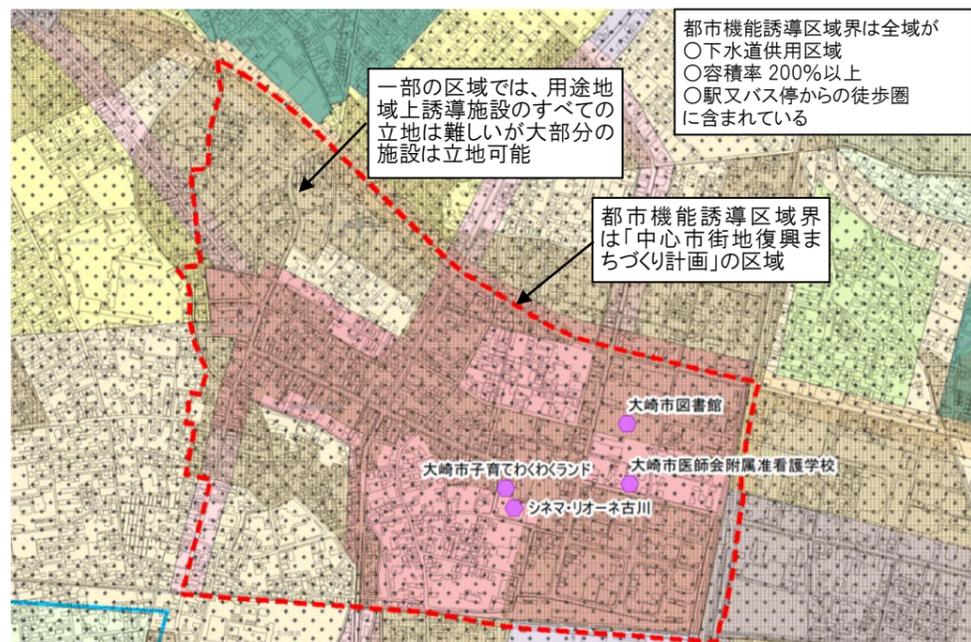
6 都市機能誘導区域に求められる条件の確認

誘導施設が立地するにあたり、当該施設が立地するために必要な条件、または望ましい条件を、下表のように整理します。

【誘導施設の立地に伴う条件】

都市拠点

- 基盤施設:公共用地率15%以上、下水道供用区域
- 容積率:200%以上
- 用途地域:近隣商業地域、商業地域、準工業地域
- 公共交通:駅・バス停からの徒歩圏



凡例

- 都市機能誘導区域
- 公共用地率15%以上
- 下水道整備済区域
- 容積率200%以上
- 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域

7 地域生活拠点における方針

これまで協議会からいただいた「都市部と集落・農村部ではまちづくりのあり方が異なるため、集約型市街地と美しい田園が共生したまちづくりが重要」との意見や、懇談会からいただいた「旧市町ごとの特徴を踏まえたまちづくりが必要」との意見を踏まえると、それぞれの地域のまちづくりのあり方について、今後、十分に検討・整理した上で、地域の持続可能性を確保する必要があります。

① 三本木地域、岩出山地域

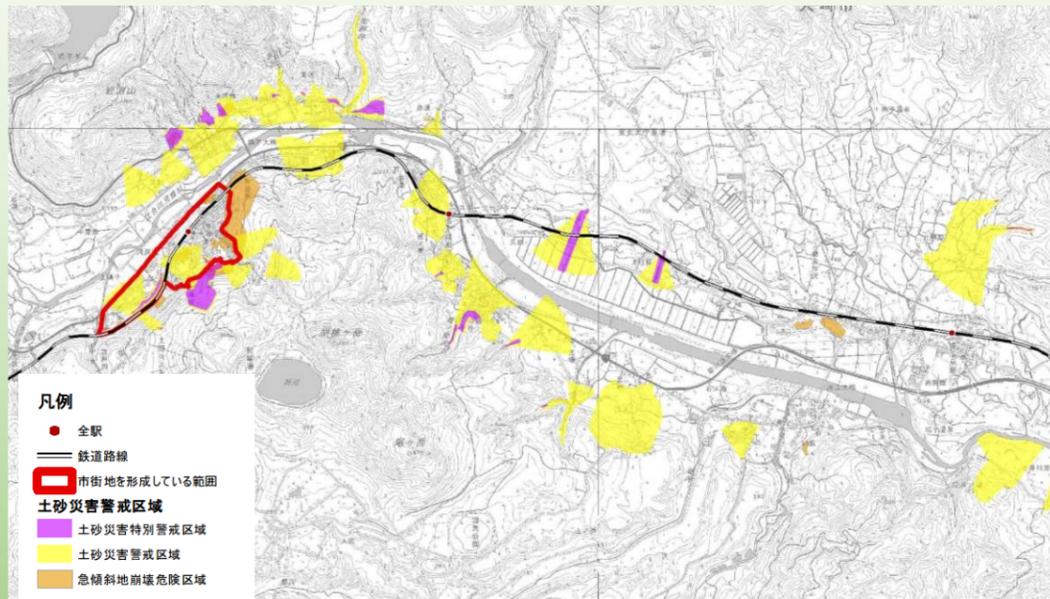
- 三本木地域、岩出山地域は、地域のあり方について、今後、地域の方々と検討を深め、必要に応じて都市機能誘導区域及び誘導施設の設定を行います。
- あわせて居住誘導区域の設定を検討していきます。

② 鹿島台地域

- 鹿島台地域は現在、用途地域未指定の都市計画区域が指定されていますが、各誘導区域の指定のためには用途地域の指定により土地利用のルールを定めることが望ましいと判断されます。
- 鹿島台地域は、用途地域の指定を検討するとともに、地域のあり方について、今後、地域の方々と検討を深め、必要に応じて都市機能誘導区域及び誘導施設の設定を行います。
- あわせて居住誘導区域の設定を検討していきます。

③ 鳴子温泉地域

- 鳴子温泉地域の市街地を形成している範囲をみると、土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等が各所に指定されており、居住誘導区域の設定のあり方を含めて、今後、検討を行います。
- 鳴子温泉地域では、過疎地域自立促進計画による地域振興などで現機能の維持を図ることを含めて、今後、検討します。



④ 松山地域、田尻地域

- 松山地域及び田尻地域は、地域のあり方について、今後、地域の方々と検討を深め、都市計画マスタープランや地方創生総合戦略などを用い拠点形成を図ることを検討します。

8 誘導施策の検討

| | 都市機能誘導に係る誘導施策（案） | |
|----------|---|---|
| | 現在の取組、継続する施策 | 新たな取組、施策 |
| 規制・誘導策 | — | <p>○都市機能誘導区域外における届出制度の運用【市】 →誘導施設を有する建築物の用に供する目的で行う開発行為または新築、改築、若しくは用途を変更して誘導施設を有する建築物とする者は、行為の種類、場所、設計又は施工方法、着手予定日等を市長に届けなければならない。市長は届出内容を踏まえ、立地誘導に関する情報提供や開発行為の調整、勧告等の対応を行う。</p> <p>○遊休公有財産の利活用検討【市】 →都市機能誘導区域内に誘導施設を整備しようとする場合、市が所有する遊休地、遊休施設の活用について、情報提供を行うとともに事業者と協議を行う。</p> <p>○都市機能誘導区域内の低未利用地の調査【市】 →都市機能誘導区域内の低未利用地の状況把握及び地権者の意向を把握し、事業者が誘導施設を整備する場合、低未利用地の活用について事業者と協議を行う。</p> <p>○エリアマネジメントの推進【市】 →住民・事業者・地権者等との協働のもとで、地区内の土地利用計画や誘導施設整備に向けた話し合いを行うなどの取り組みを推進する。</p> |
| 税制上の支援 | — | <p>○都市機能誘導区域外から内への事業用資産の買換等の特例【国】 →都市機能誘導区域外の資産を誘導施設に買い換える場合に税制上の特例措置を講ずる。（資産の譲渡益の80%について損金算入）</p> <p>○誘導施設の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例【国】 →都市機能の導入に係る用地確保のため、事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対して税制上の優遇措置を講ずる。（所得税100%繰延など）</p> <p>○都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例【国】 →誘導施設等の整備等に関する事業のために都市再生推進法人に土地等を譲渡する場合（2000万円以下部分 所得税15%→10% 個人住民税5%→4%） →計画に記載した公共施設の整備に関する事業のために、立適区域内にある土地等が地方公共団体または都市再生推進法人に買い取られる場合（1,500万円特別控除）</p> <p>○誘導施設を整備した事業者が当該誘導施設とともに整備した公共施設等に係る課税標準の特例措置【国】 →都市機能の整備に民間事業者が協力する際に、あわせて公共施設等を民間事業者が自発的に整備・管理することを促すため、保有コストの負担を軽減する特例措置（民間事業者が誘導施設の整備に併せて整備した公共施設等について、固定資産税の課税標準を1/5に軽減）</p> <p>○民有地に対する固定資産税及び都市計画税の減免【市】 →民間事業者が民有地に都市機能を整備する場合、当該民有地に係る固定資産税及び都市計画税を減免。</p> |
| 財政上の支援 | — | <p>○都市機能立地支援事業【国、市】 →都市機能誘導区域内の誘導施設整備に対して国が民間に直接補助（対象部分の工事の補助率50%）</p> <p>○都市再生区画整理事業【国】 →都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地を再生するための土地区画整理事業について、都市機能誘導区域内で実施する場合は補助率上乘せ（補助率1/3→1/2）</p> <p>○市街地再開発事業【国】 →都市機能誘導区域内において実施する市街地再開発事業について、補助対象額上乘せ（補助対象額1.2倍～1.35倍）</p> <p>○優良建築物等整備事業【国】 →都市機能誘導区域内において実施する市街地再開発事業について、補助対象額上乘せ（補助対象額1.2倍～1.35倍）</p> <p>○都市再構築戦略事業【国】 →都市機能誘導区域内で誘導施設を整備する場合、まちづくり交付金の補助率を上乘せ（補助率40%→45%～50%）</p> <p>○集約都市形成支援事業【国】 →拡散した都市機能を集約するための計画策定、コーディネート支援、施設の移転促進、建築物跡地等の適正管理支援を行う。</p> <p>○施設使用料の減免【市】 →民間事業者が公共施設を活用する際の使用料等を減免。</p> <p>○市有地の使用料の減免【市】 →民間事業者が公有地を活用して都市機能を整備する場合、当該公有地の賃料を減免。</p> |
| 具体の事業・施策 | <p>【誘導施設の整備に係る事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○子育て支援施設整備事業、 ○図書館等複合施設整備事業 <p>【その他の施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○大崎市役所新庁舎建設事業 ○古川七日町西地区第一種市街地再開発事業 ○広域防災・活動拠点施設整備事業 ○大崎市中心市街地循環便の運行 ○空き物件の情報提供 | — |