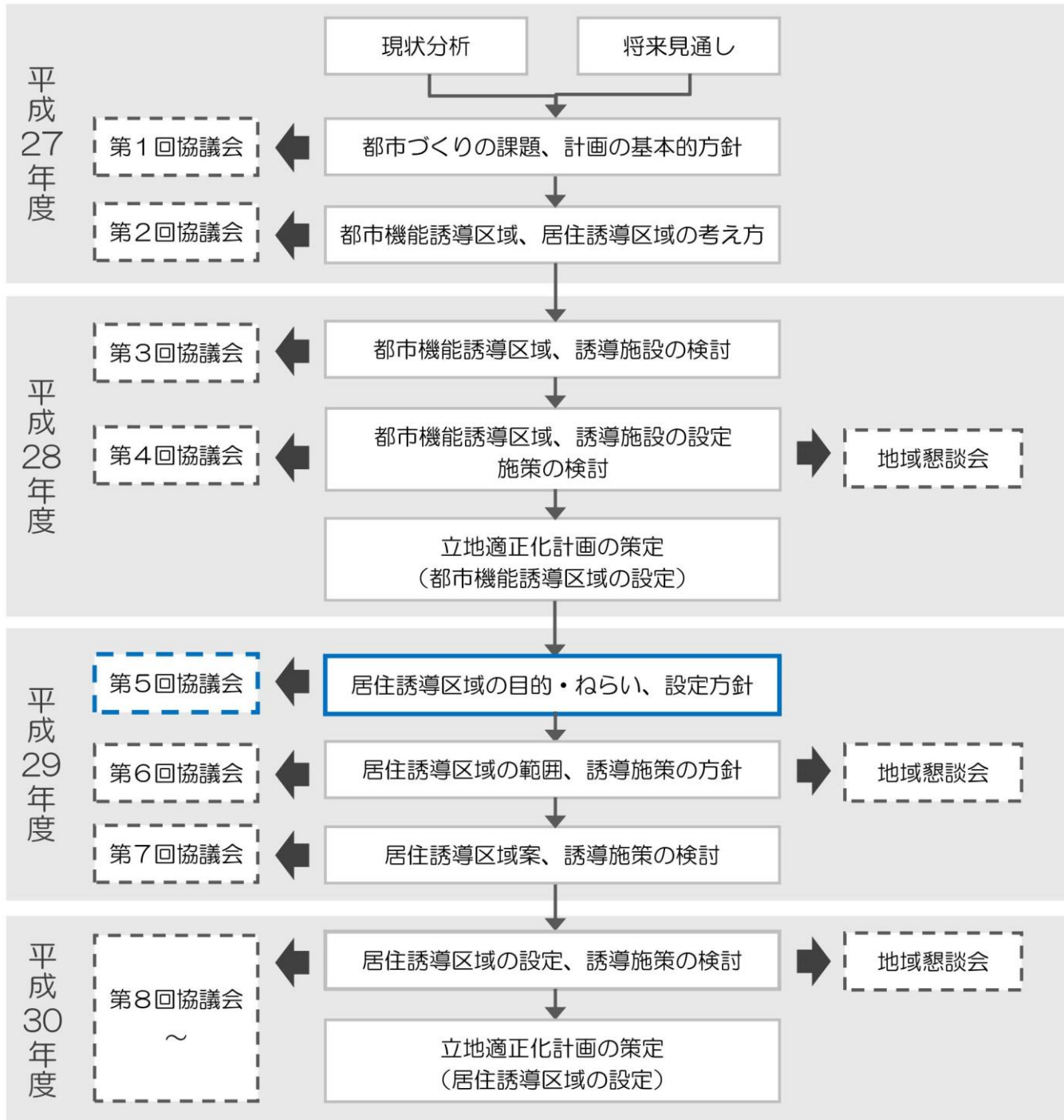


# 第5回大崎市立地適正化計画推進協議会

## 1 策定に係る全体工程と本年度の予定

大崎市立地適正化計画は、平成27年度に都市構造等に係る調査を実施し、平成28年度に立地適正化計画の方針や都市機能誘導区域、誘導施設等の設定を行いました。本年度及び平成30年度では、居住誘導区域及び誘導施策の検討・設定を行う予定です。

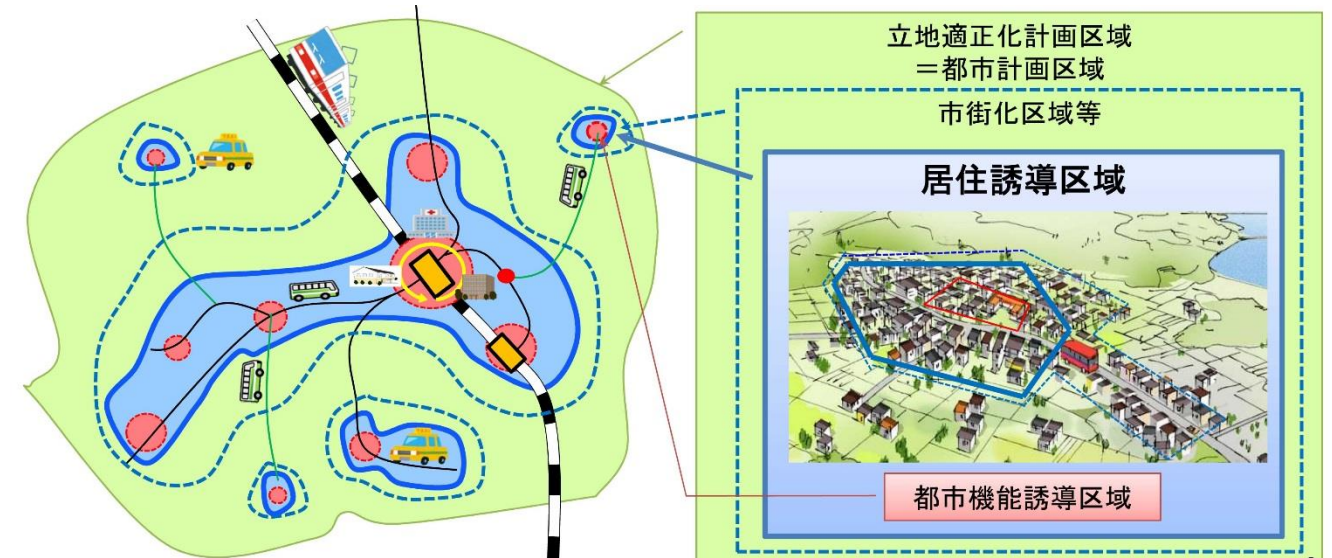


## 2 居住誘導区域とは

### (1) 居住誘導区域とは

都市計画運用指針では「居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。」とされています。

【居住誘導区域のイメージ】



資料: 国土交通省

## (2) 居住誘導区域の届出制度

居住誘導区域を設定すると、居住誘導区域外での一定規模以上の建築行為、開発行為に対して届出義務が生じます。具体的には、下表に示すように、3戸以上の住宅の新築、開発行為が対象になります。

当制度の運用により、生活利便性の高い地域への緩やかな誘導を図り、都市拠点、地域生活拠点におけるコンパクトな市街地形成を目指します。

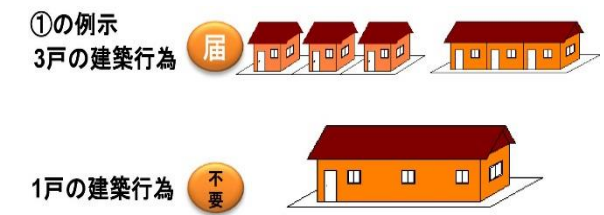
※居住誘導区域内外において個人による一般的な建築行為まで影響を及ぼすものではありません。

【届出制度の概要】

		居住誘導区域内	居住誘導区域外
建築行為	① 3戸以上の住宅の新築をしようとする場合	不要	届出
	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	不要	届出
	③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等(①, ②)とする場合	不要	届出
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	不要	届出
	② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの	不要	届出
	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	不要	届出

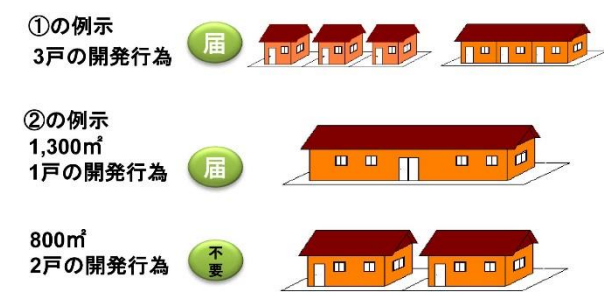
### 建築行為

- ① 3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、寄宿舎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



### 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1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、寄宿舎や有料老人ホーム等)



資料：国土交通省資料をもとに市都市計画課が作成

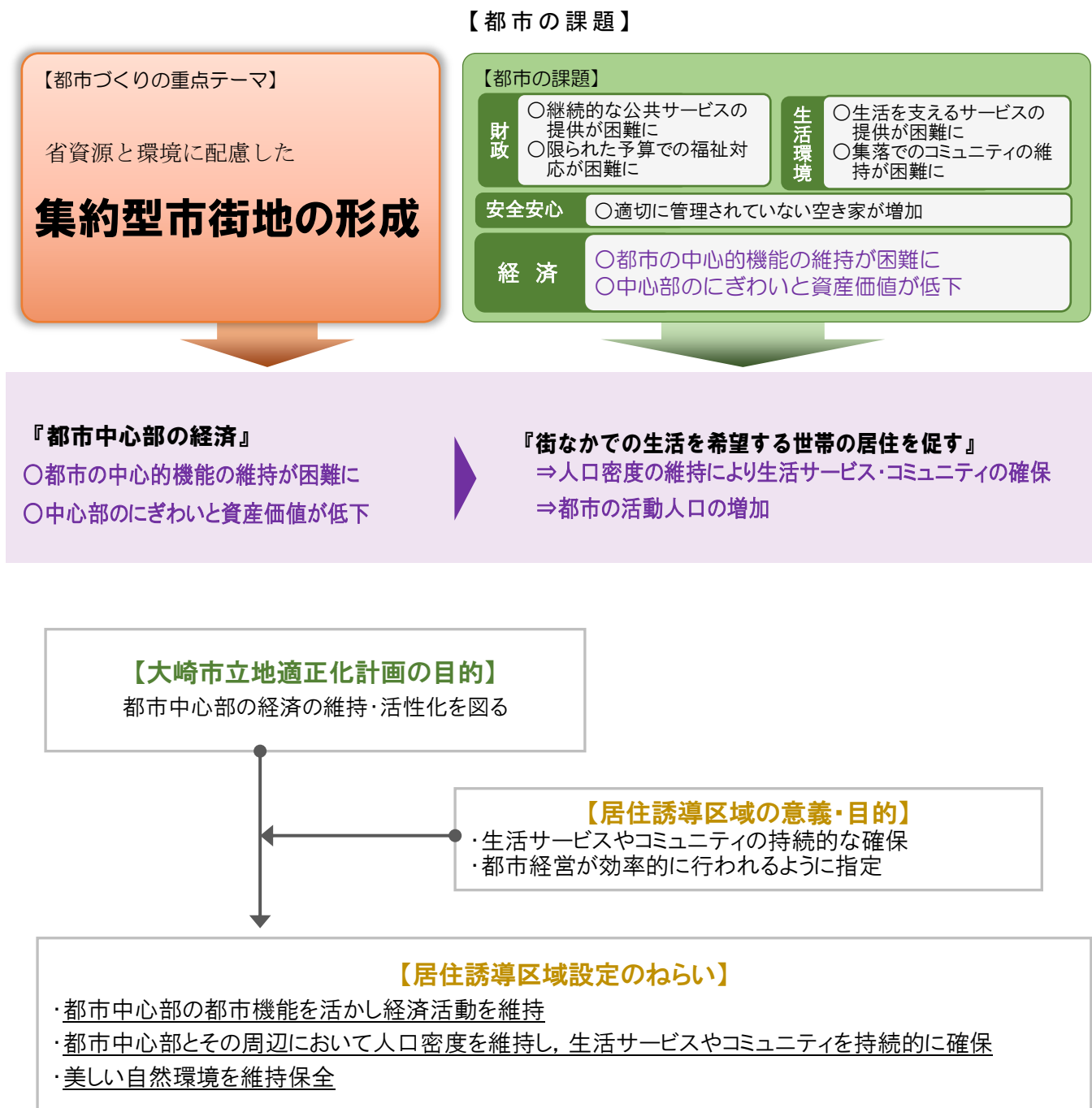
### 3 大崎市の居住誘導区域の目的・ねらい

#### (1) 居住誘導区域の目的・ねらい

本市では、各地域の中心部で人口密度が低下しています。人口減少社会において、将来にわたり医療、福祉、子育て支援、商業等の身近な生活に必要な都市機能を維持するためには、一定のエリアにおいて人口密度を維持する必要があります。

大崎市立地適正化計画は、「都市中心部の経済」の維持・活性化を図ることを目的としています。このため、都市中心部やその周辺において居住を誘導することで都市中心部の活動人口を増やし、経済の維持・活性化を図ります。

併せて生活サービスやコミュニティが確保された良好な居住環境をもつ集約型市街地を形成し、市街地の拡散を抑制し、美しい自然環境を維持・保全していきます。



### 4 大崎市の居住誘導区域の設定方法

#### (1) 大崎市の居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域の設定について、都市計画運用指針では以下のような考え方を示しています。

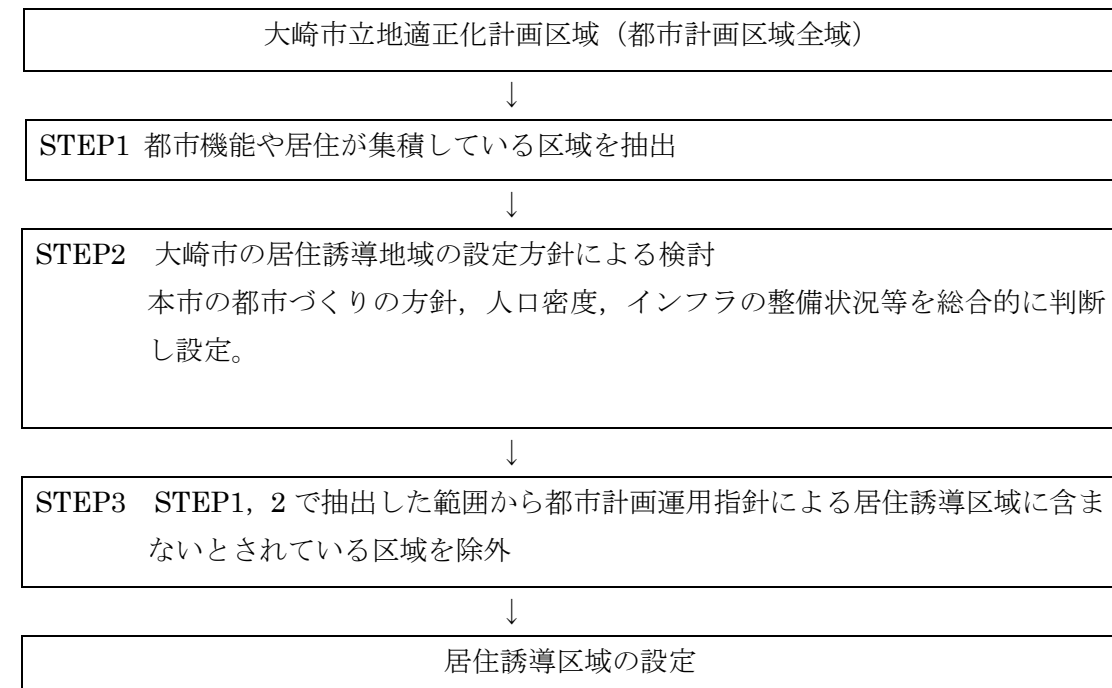
- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

また、大崎市立地適正化計画(P15)において、都市計画区域内の地域生活拠点については居住誘導区域の設定を、都市計画区域外の地域生活拠点については立地適正化計画以外の手法を用いたまちづくりを検討することとしています。

本市の居住誘導区域の設定の考え方は、上記の指針の内容を踏まえ、将来にわたり医療、福祉、子育て支援、商業等の身近な生活に必要な都市機能を維持し生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、用途地域内での居住誘導区域の設定を原則とします。

#### (2) 居住誘導区域の設定方法

国が示す居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域は、以下のような方法で設定します。





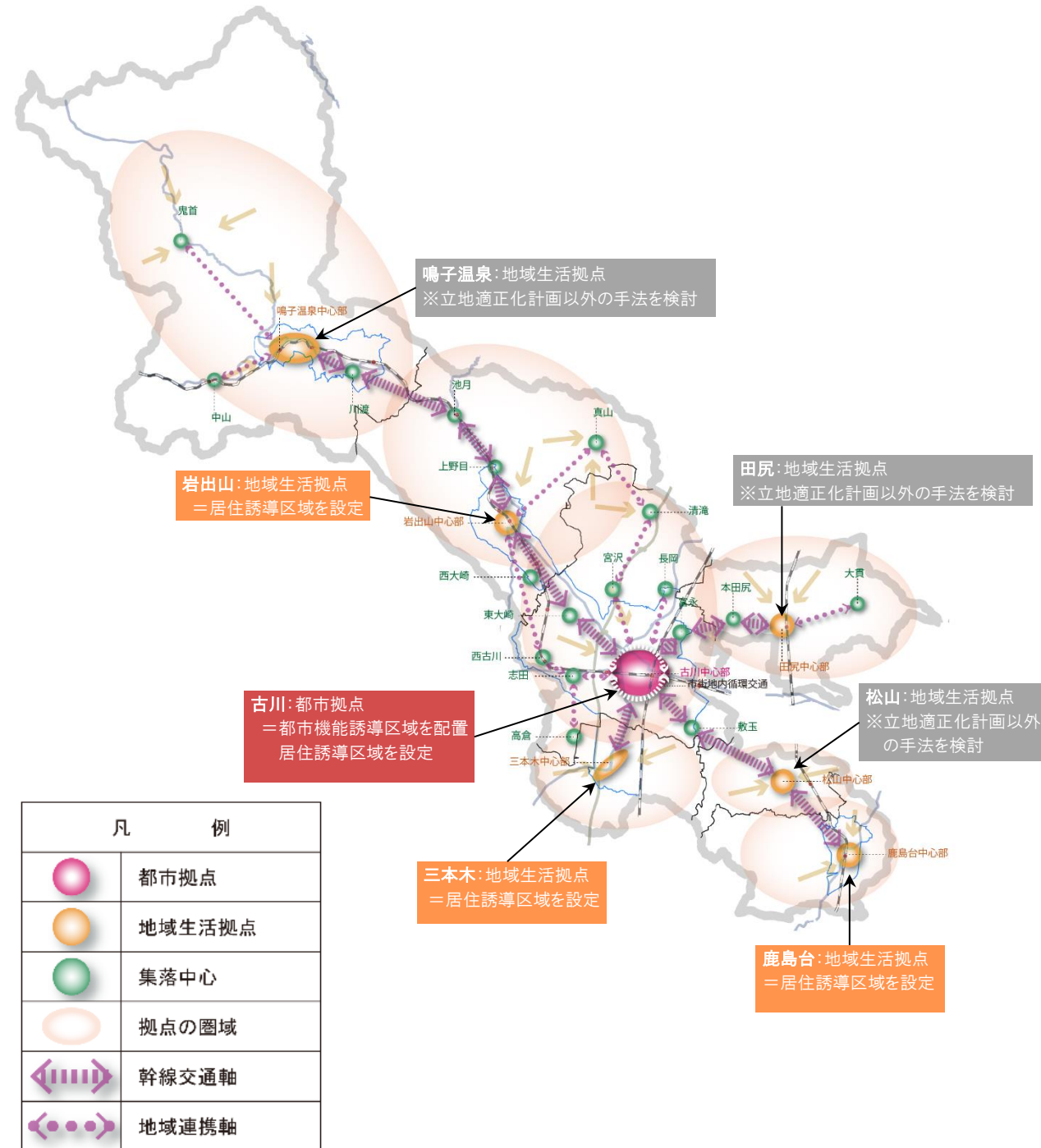
### (3) 居住誘導区域の配置

前項の「居住誘導区域の設定方針」を踏まえ、本市の居住誘導区域は、用途地域を指定している古川地域、三本木地域、岩出山地域に設定するものとします。

鹿島台地域については、用途地域を指定し、居住誘導区域の設定を検討していきます。

鳴子温泉地域は主に観光地としての特性を有する地域であるとともに、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いるため、居住誘導区域の設定を見送ります。

【居住誘導区域の配置方針図】



#### 1) 古川地域, 三本木地域, 岩出山地域

古川地域、三本木地域、岩出山地域は、現在用途地域が指定されており、用途地域内に居住誘導区域を設定し、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図っていきます。

#### 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、今後、用途地域の指定により土地利用のルールを定め、居住誘導区域を設定し、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図っていきます。

#### 3) 鳴子温泉地域

鳴子温泉地域は、豊かな自然環境や温泉資源に恵まれた観光地であり、山間部と河川挟まれた狭い地域に市街地が形成されており、市街地の拡散はみられません。

用途地域未指定の都市計画区域が指定されている鳴子温泉地域は、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いる状況を踏まえると、用途地域の指定は慎重に判断する必要があります。

このような状況を踏まえ、居住誘導区域の設定は見送りながら、鳴子温泉地域のまちづくりに対して、より効果を発揮すると考えられる観光振興施策を中心としたまちづくりを重点的に進めていきます。

#### (4) 今後の予定

今後、設定方針に基づき検討を行い、具体的な居住誘導区域（案）の作成を予定しています。

## 5 都市計画区域外の基本的な考え方

本市では、都市計画区域外や用途地域外においても、古くから地域の暮らしを支えてきた地域生活拠点や集落中心が存在しています。

これらの地域生活拠点や集落中心においては、地域コミュニティが形成され、本市の基幹産業である農業を支えてきました。また、豊かな自然に魅力を感じる人々の居住の受け皿ともなっています。

しかし、今後、人口減少が顕著に進行することが予想されており、生活サービス機能の低下やコミュニティの停滞が危惧されます。

このため、人口減少下にあっても、生活サービスやコミュニティを確保するため、各地域生活拠点においては、一定程度の人口を維持し身近な生活に必要な都市機能の確保を目指すとともに、拠点性を高める取組を推進する必要があります。

また、小学校区等の複数の集落が集まる地域においては、商店などの生活サービス機能の維持を目指し、地域コミュニティが失われないよう努める必要があります。

本計画では、多様なライフスタイルに基づく様々な居住のあり方を尊重し、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進するため、「地域生活拠点」と「集落中心」を計画に位置づけています。

### 都市計画区域外の地域の方向性

#### (1) 地域生活拠点（松山地域及び田尻地域）

松山地域及び田尻地域は都市計画区域外ではありますが、一定の都市機能の集積が見られ、行政の窓口となる総合支所が立地し、かつ市内の幹線交通軸を担うJR東北本線の沿線にあることから、地域生活拠点として位置づけ、身近な生活に必要な都市機能を維持していきます。

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身近な生活拠点として、歴史・文化等これまで各地域が培ってきた個性を維持・保全していきます。

#### (2) 集落中心（既存集落）

地区コミュニティの範囲など複数の集落が集まる地域については、今後、高齢化と人口減少が顕著に進展することが予想されており、生活サービス施設の立地も限られていることから、居住や生活サービス機能の集約化を目指すよりも、現在の拠点性を維持するとともに、“小さな拠点”（内閣官房まち・ひと・しごと創生本部が推進）の形成などの取組により、生活サービスやコミュニティが失われないよう努める必要があります。

加えて、地域生活拠点などに立地する生活サービス施設に容易にアクセスができるよう地域内交通の確保を目指します。

### (参考)

大崎市都市計画マスタープランでは自然・地形条件、社会・経済条件や土地利用形態等の特性を考慮し、市街地の周囲に広がる保全エリアを、次の2つのエリアに区分し、各々の特性を守り活かした土地利用を推進することとしています。

#### 田園・丘陵エリア

農業の生産基盤である優良農地の整備・確保や田園・里山の魅力ある景観の維持・保全に努めるとともに、多くの市民が暮らす生活・居住の場として、周囲の自然・田園環境との調和のもと、良好な定住環境の形成を図ります。

#### 山間エリア

観光の基盤である自然環境や観光資源を市民共有の財産として捉え、産業、経済、生活の源として将来にわたりその恩恵を享受できるよう、積極的に維持・保全に努めるとともに、自然環境との共生を図ります。