

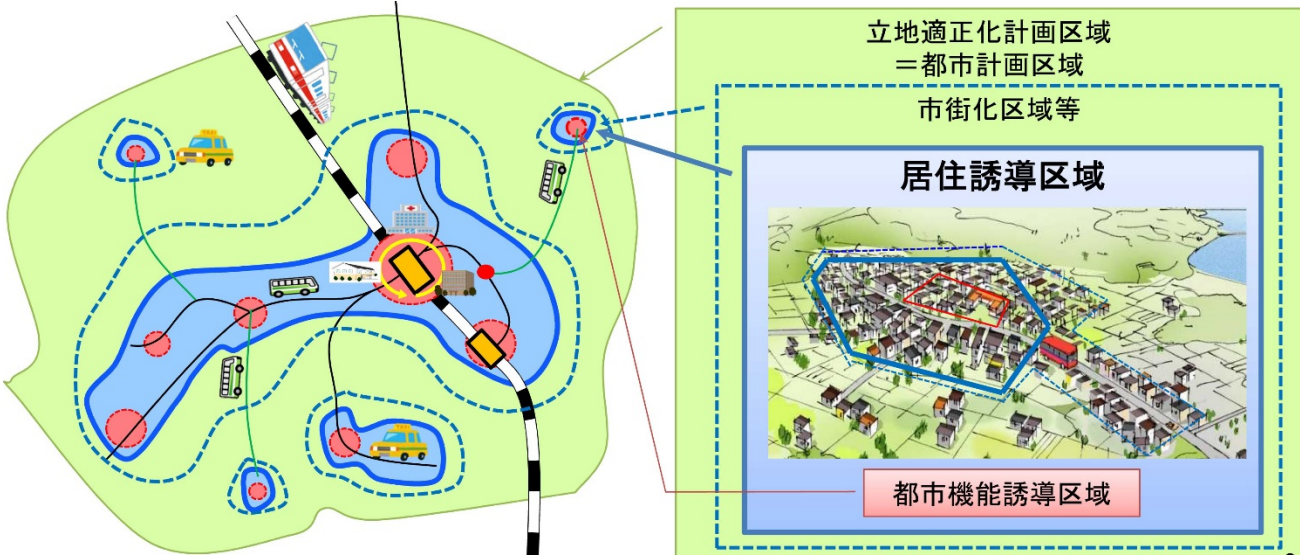
1 大崎市立地適正化計画における居住誘導区域の目的

(1) 居住誘導区域とは

都市計画運用指針において、居住誘導区域は以下のような区域であると示されています。

【居住誘導区域】（都市計画運用指針）
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。

【居住誘導区域のイメージ】



資料：国土交通省

また、都市計画運用指針において、居住誘導区域は以下のような区域に設定するものとして示されています。

【居住誘導区域の設定】（都市計画運用指針）
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

(2) 居住誘導区域の届出制度

居住誘導区域を設定・公表すると、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戸以上の住宅を新築しようとする場合	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、又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

届出

1戸の建築行為

不要

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、寄宿舍や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為

届出

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

届出

800㎡
2戸の開発行為

不要

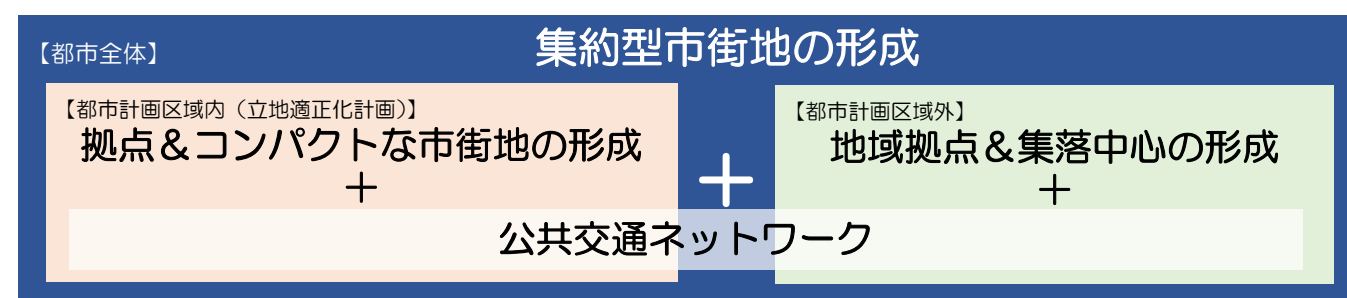
資料：国土交通省資料をもとに市都市計画課が作成

(3) 大崎市立地適正化計画における居住誘導区域の目的

大崎市立地適正化計画は、大崎市都市計画マスタープランの重点テーマである「省資源と環境に配慮した集約型市街地の形成」に向けた取り組みとして、「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おり、都市中心部にサービス圏が広域な都市機能を誘導することにより、都市中心部の活動人口を増やし、地域経済の循環や雇用機会の増加を図ることとしております。

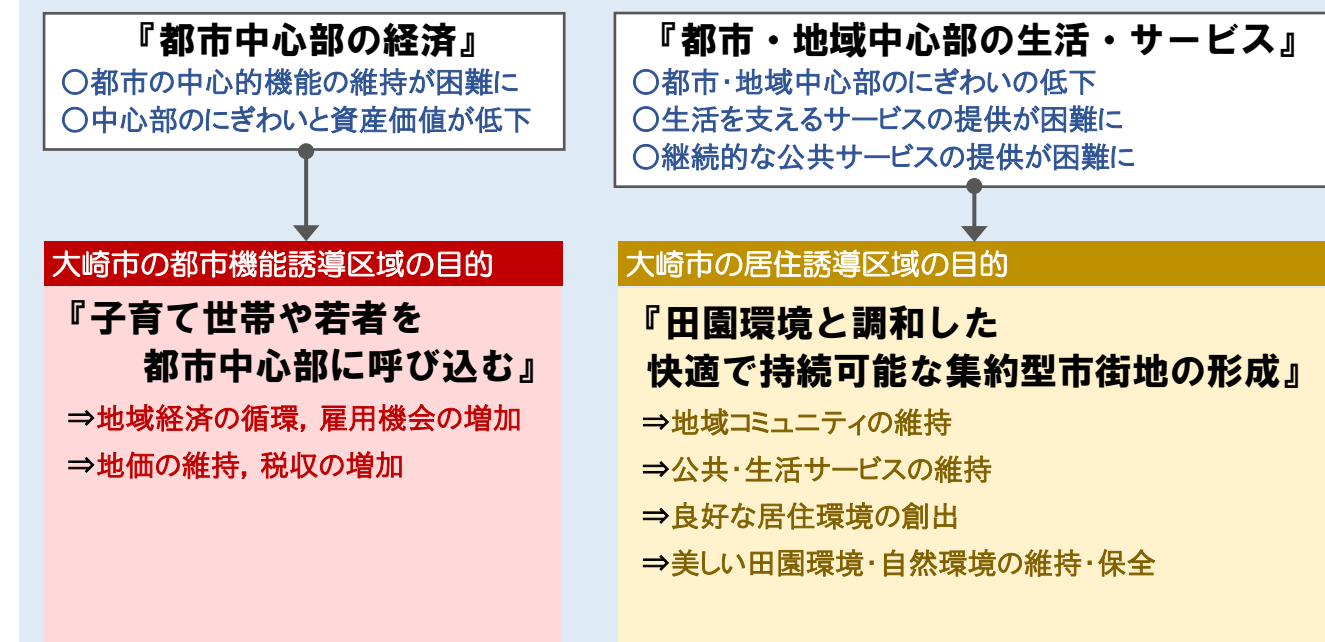
さらに、居住誘導区域の設定とその居住誘導施策の展開により、都市・地域中心部とその周辺に居住を誘導し、人口密度の維持を図ります。これにより、都市・地域中心部のにぎわいの確保や経済の活性化を図ります。また、将来にわたり、暮らし続けられる生活環境を確保するとともに、市街地の拡大を抑制することで美しい田園環境や自然環境の維持・保全を図ります。

なお、大崎市都市計画マスタープランにおいて、「中心部」とは商業や公共、医療、サービス施設等が集積する鉄道駅周辺等と位置付けられています。

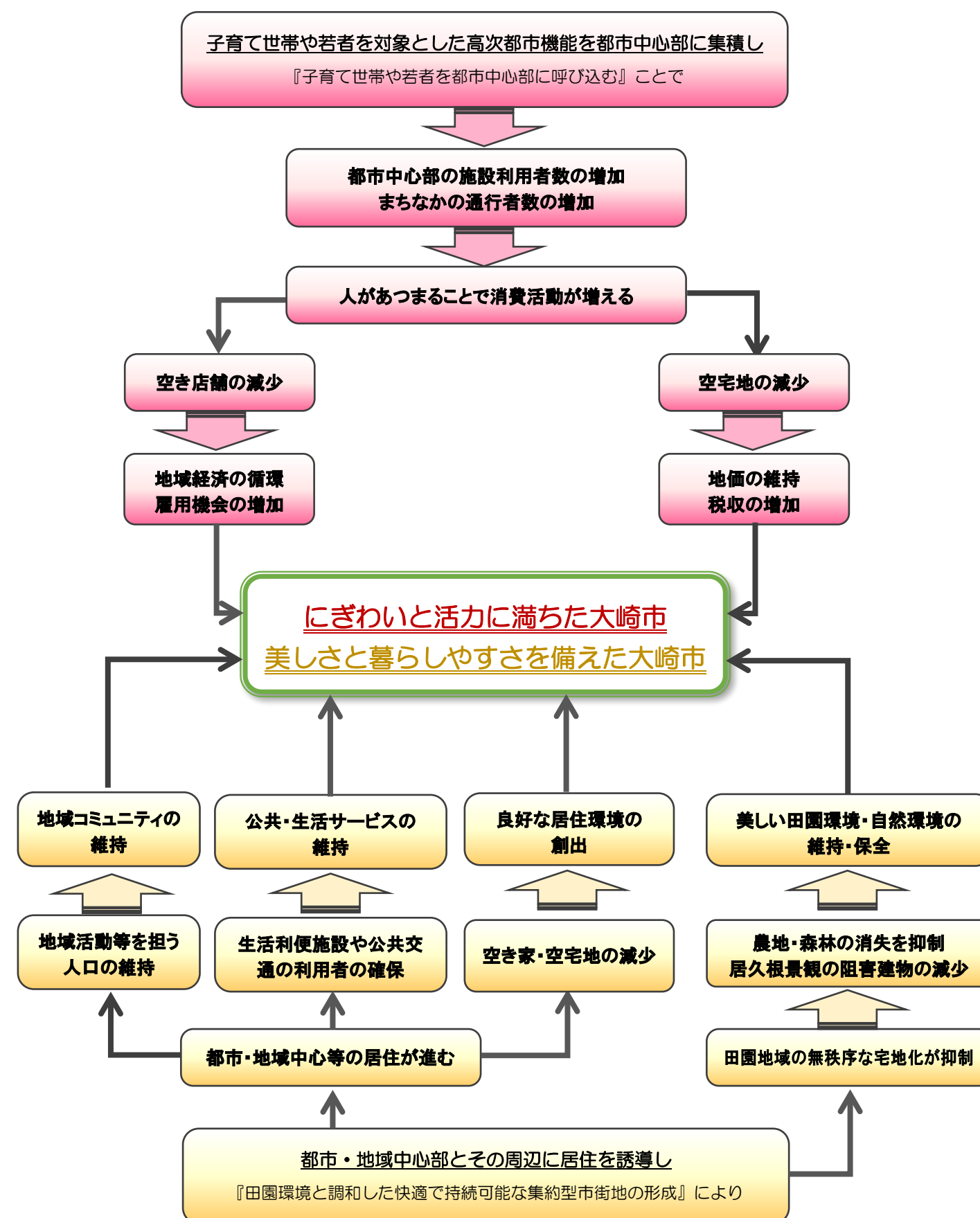


大崎市立地適正化計画の基本方針

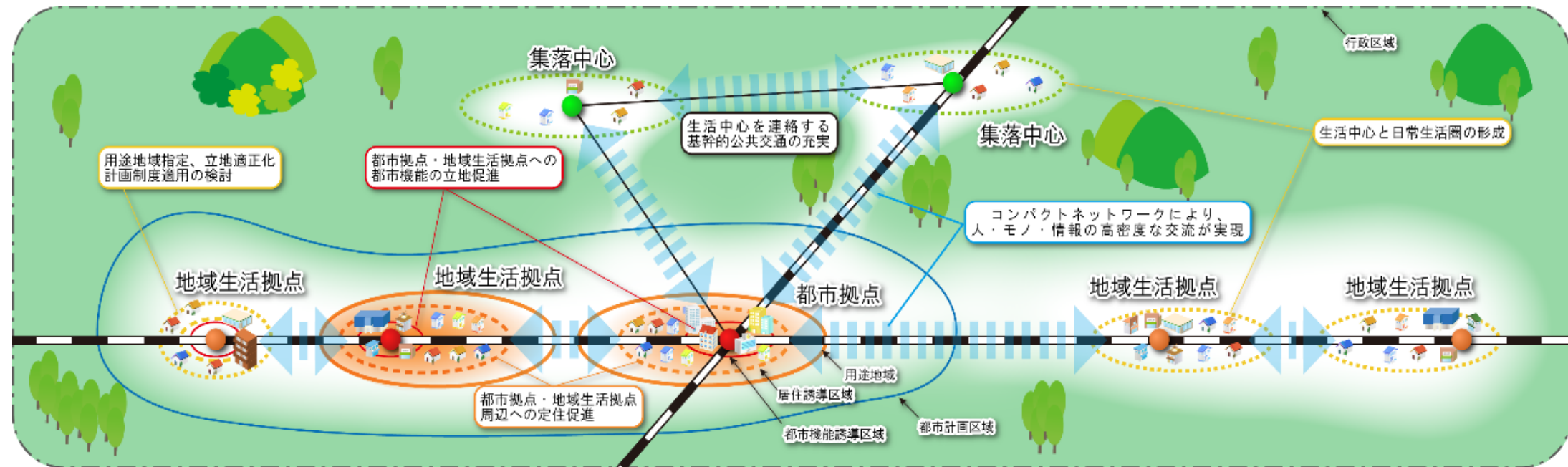
【立地適正化計画によって解決を図る課題】



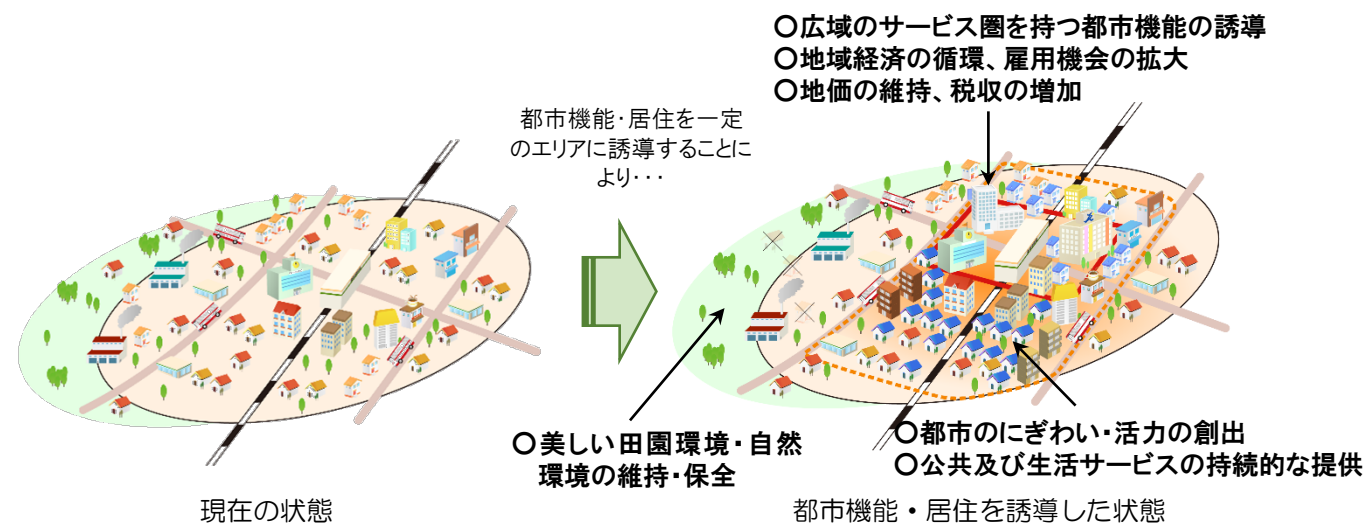
<立地適正化計画の目的とストーリー>



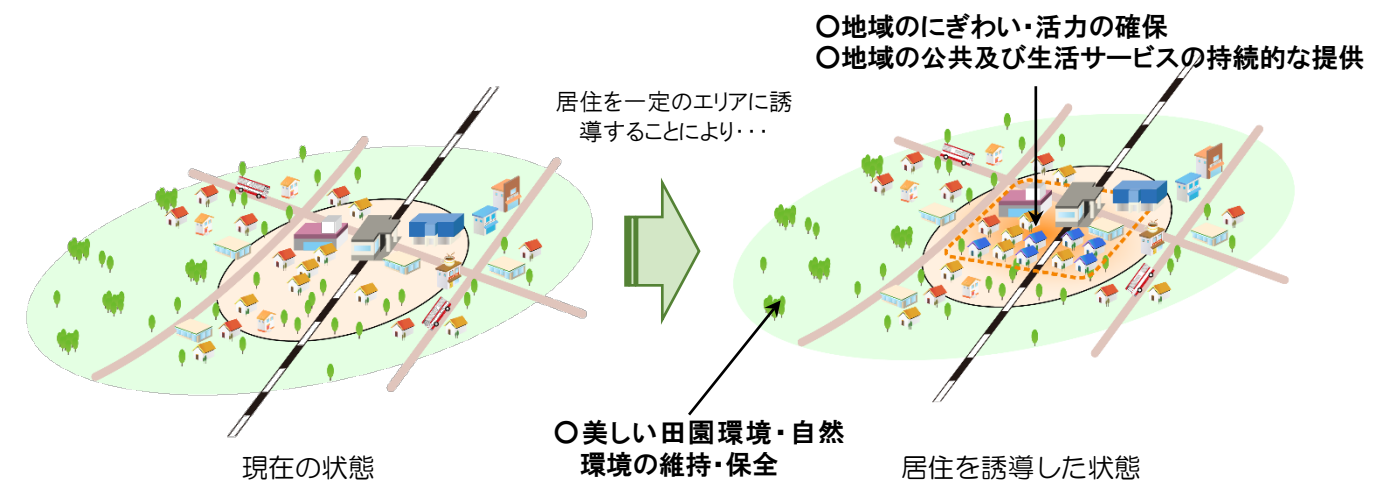
【大崎市立地適正化計画におけるまちづくりのイメージ】



【都市拠点における都市機能・居住の誘導のイメージ】



【地域生活拠点における居住の誘導のイメージ】



（４）居住誘導区域の配置

都市計画運用指針によると、居住誘導区域は、都市計画区域内において、都市機能や居住が比較的集積している市街地とその周辺、公共交通のアクセス性の高い市街地等に設定するものとしています。本市においては、このような特性を有する市街地に用途地域を設定しているため、**本市の居住誘導区域は用途地域内での設定**を原則とします。

具体的には、本市の居住誘導区域は、現在、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、用途地域相当の市街地を形成していることから、用途地域の指定と合わせて、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。

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。

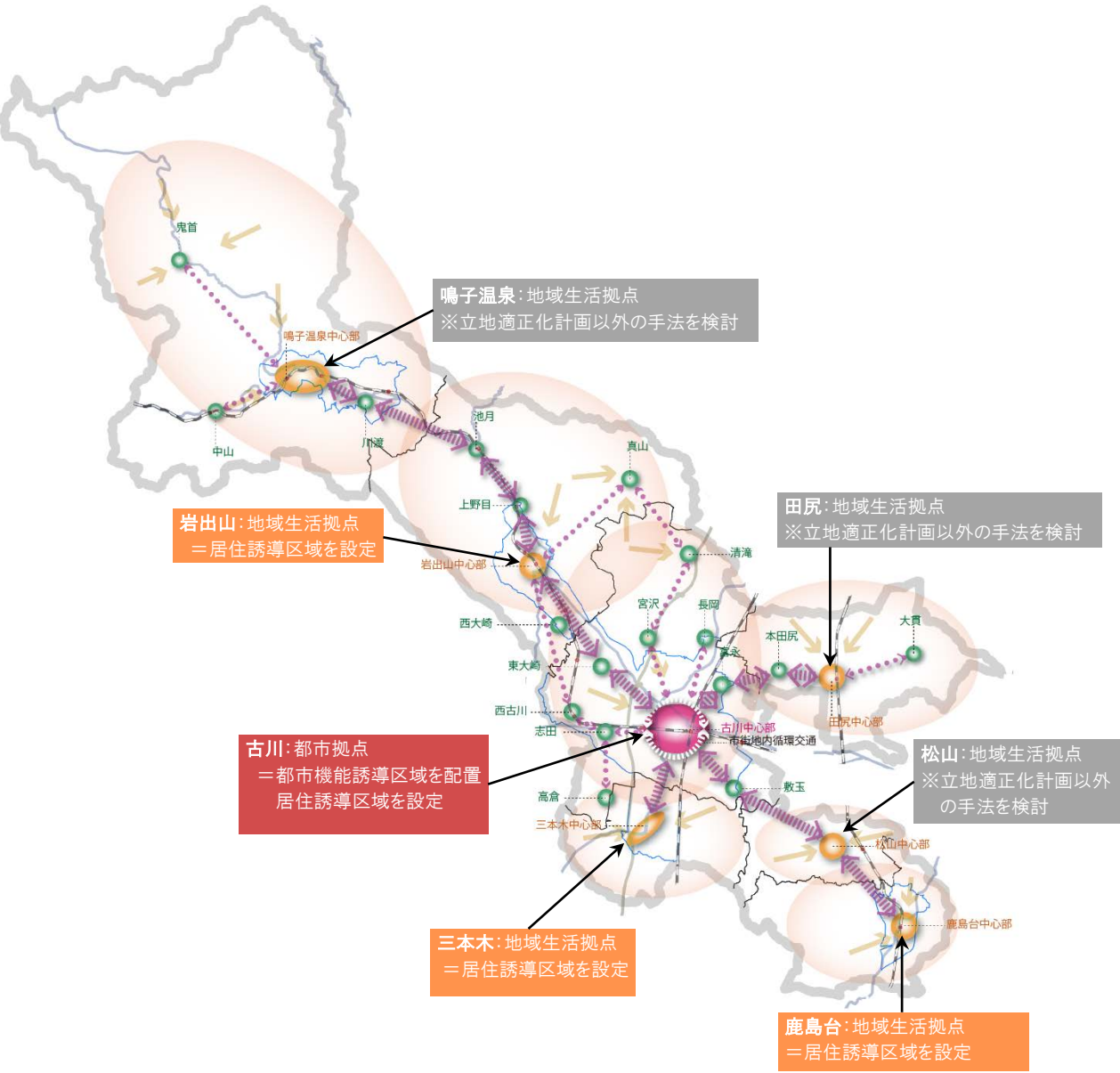
３）鳴子温泉地域

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、山間部と河川に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。

【居住誘導区域の配置方針図】



凡 例	
	都市拠点
	地域生活拠点
	集落中心
	拠点の圏域
	幹線交通軸
	地域連携軸

2 居住誘導区域の考え方

（１）大崎市の居住誘導区域の基本的な考え方

本市の居住誘導区域は、「田園環境と調和した快適で持続可能な集約型市街地の形成」を目的とします。これは、都市中心部とその周辺や都市中心部への公共交通の利便性が高い区域、地域生活の中心を形成する区域やそのような区域に比較的容易にアクセスすることができる区域に居住を誘導することで、公共及び生活サービスの維持・確保を図るものです。

このような「大崎市の居住誘導区域の基本的な考え方」に基づき、居住誘導区域を設定します。

大崎市の居住誘導区域の目的

『田園環境と調和した快適で持続可能な集約型市街地の形成』

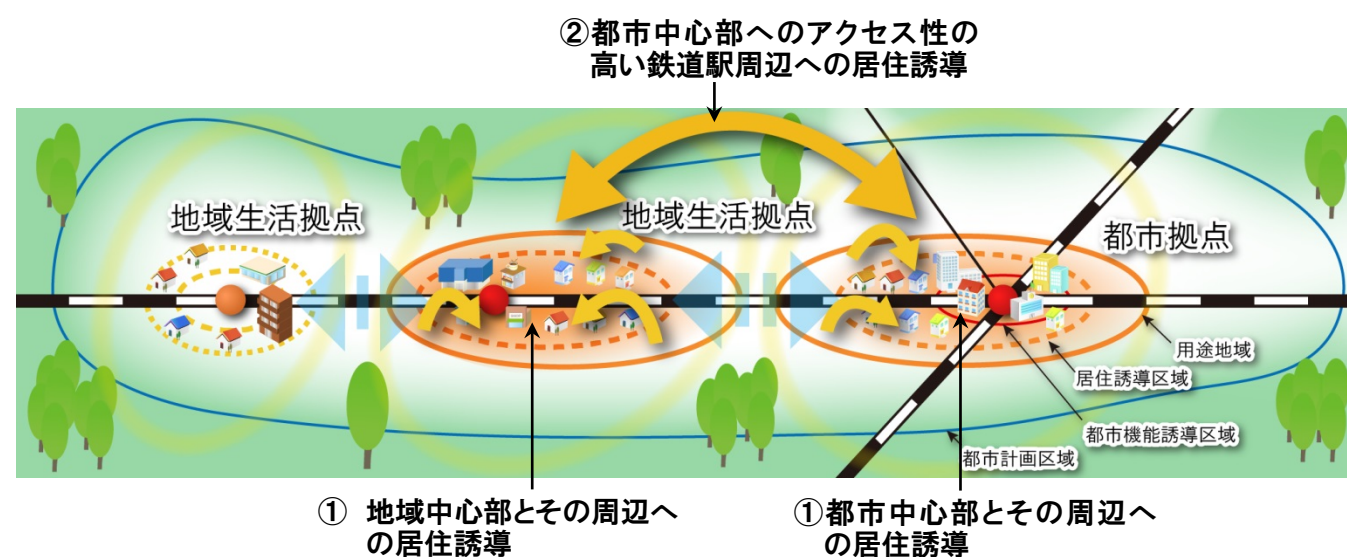
- ⇒地域コミュニティの維持
- ⇒公共・生活サービスの維持
- ⇒良好な居住環境の創出
- ⇒美しい田園環境・自然環境の維持・保全

大崎市の居住誘導区域の基本的な考え方（※地域中心部の考え方については検討中）

①都市機能と居住が集積している都市中心部及び地域中心部とその周辺の区域

②都市中心部及び地域中心部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る区域

<居住誘導のイメージ>



（２）大崎市の居住誘導区域の留意事項

都市計画運用指針においては、災害の危険性の高い区域などを「居住誘導区域に含めないこととされている区域」、「居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域」等として、居住誘導区域の指定にあたり留意するよう明記しています。

本市では、これらの区域に指定されている範囲について、原則として居住誘導区域としての設定を見送りますが、水防法に規定する浸水想定区域については、その全てを居住誘導区域から除外することは現在の市街地の形成状況から判断して現実的でないことから、想定浸水深を踏まえ、居住誘導区域からの除外を検討します。

また、工業地域や準工業地域等のうち、工業等の土地利用を主とするエリアや幹線道路沿道の居住に適さないエリアについては、居住誘導区域からの除外を検討します。

なお、居住誘導区域の基本的な考え方に示すとおり、大崎市の居住誘導区域は、公共交通の利便性の観点で設定することから、公共交通網の再編・見直し等に応じ、居住誘導区域も見直しを検討します。

【居住誘導区域の指定にあたり留意する区域】（都市計画運用指針からの抜粋・要約）

① 居住誘導区域に含めないこととされている区域

（市街化調整区域、災害危険区域、農用地区域等、自然公園地域特別地区、保安林、自然環境保全地域等）

② 原則として、居住誘導区域に含めないこととすべきである区域

（土砂災害特別警戒区域、津波災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域等）

③ 居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべき区域

（土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、浸水想定区域、都市洪水想定区域等）

④ 居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

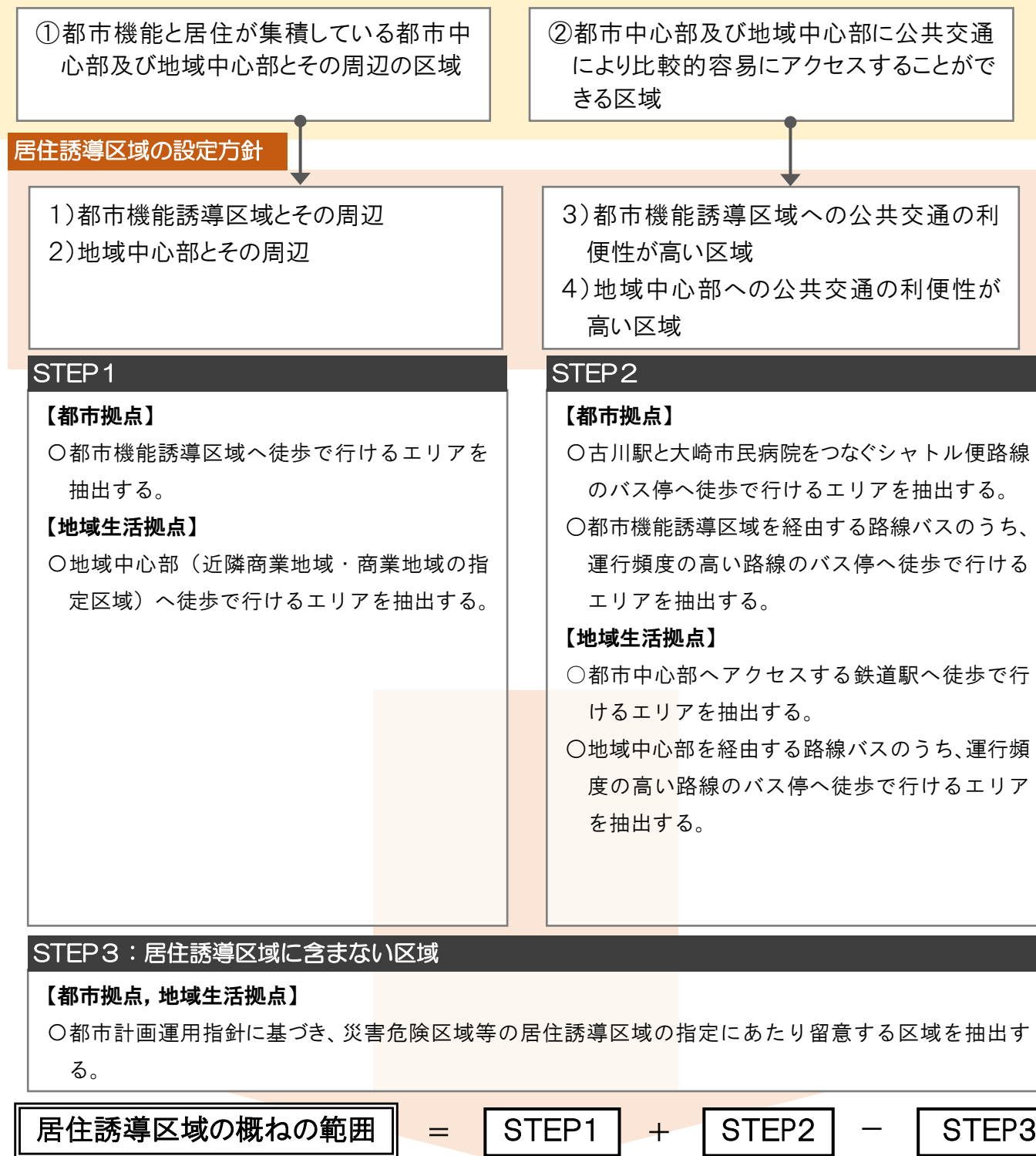
（工業専用地域・流通業務地区等、特別用途地区、空地等が散在している区域、工業系用途地域が定められている地域で居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域）

3 大崎市（都市拠点）の居住誘導区域の設定（案）

（１）居住誘導区域の設定方針（案）

「大崎市の居住誘導区域の基本的な考え方」に基づき、本市における居住誘導区域は、以下の方針で設定を検討しています。

大崎市の居住誘導区域の基本的な考え方（※地域中心部の考え方については検討中）



居住誘導区域は、「居住誘導区域の概ねの範囲」を基に、道路境界や用途地域境界等に沿って設定します。

【STEP1における徒歩圏の基準】

大崎市の既往計画等においては、これまで都市機能誘導区域等への徒歩圏に対する基準は定めていませんが、駅、バス停への徒歩圏との整合を図るため、STEP 1 における生活利便施設の徒歩圏は半径 500mを採用します。

	基準値	考え方
都市機能誘導区域等への 徒歩圏	半径 300m	徒歩 4～5 分の距離
	半径 500m	高齢者の一般的な徒歩圏(地域公共交通網形成計画における徒歩圏)
	半径 800m	一般的な徒歩圏
	半径1000m	地域包括ケアシステムの日常生活圏

【STEP2における徒歩圏の基準】

都市拠点、地域生活拠点における駅及び運行頻度の高い路線のバス停へ徒歩で移動できる距離として、大崎市地域公共交通網形成計画における徒歩圏である半径 500mを採用します。

	基準値	考え方
駅、バス停への徒歩圏	半径 300m	徒歩 4～5 分の距離
	半径 500m	高齢者の一般的な徒歩圏(地域公共交通網形成計画における徒歩圏)
	半径 800m	一般的な徒歩圏
	半径1000m	地域包括ケアシステムの日常生活圏

【STEP3における「居住誘導区域を指定するにあたり留意する区域」】

① 居住誘導区域に含まないこととされている区域

区域の種類	検証結果
ア 都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域	該当なし
イ 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	該当なし
ウ 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	除外
エ 自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法第 25 条又は第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域又は同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区、森林法第 3 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区又は同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区	除外

② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区域の種類	検証結果
ア 土砂災害特別警戒区域	除外
イ 津波災害特別警戒区域	該当なし
ウ 災害危険区域（①のイの範囲を除く区域）	該当なし
エ 地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域	除外
オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域	除外

③ 居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区域の種類	検証結果
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域	除外
イ 津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域	該当なし
ウ 水防法第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域	一部除外 ※ 1
エ 特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項に規定する都市洪水想定区域及び同条第 2 項に規定する都市浸水想定区域	該当なし
オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	該当なし

④居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

区域の種類	検証結果
ア 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	除外 ※2
イ 都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	除外
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当なし
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当なし

なお、近年の気候変動等を鑑み、浸水や冠水の頻度が高い区域については、その対応を検討中です。

※ 1：水防法第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域

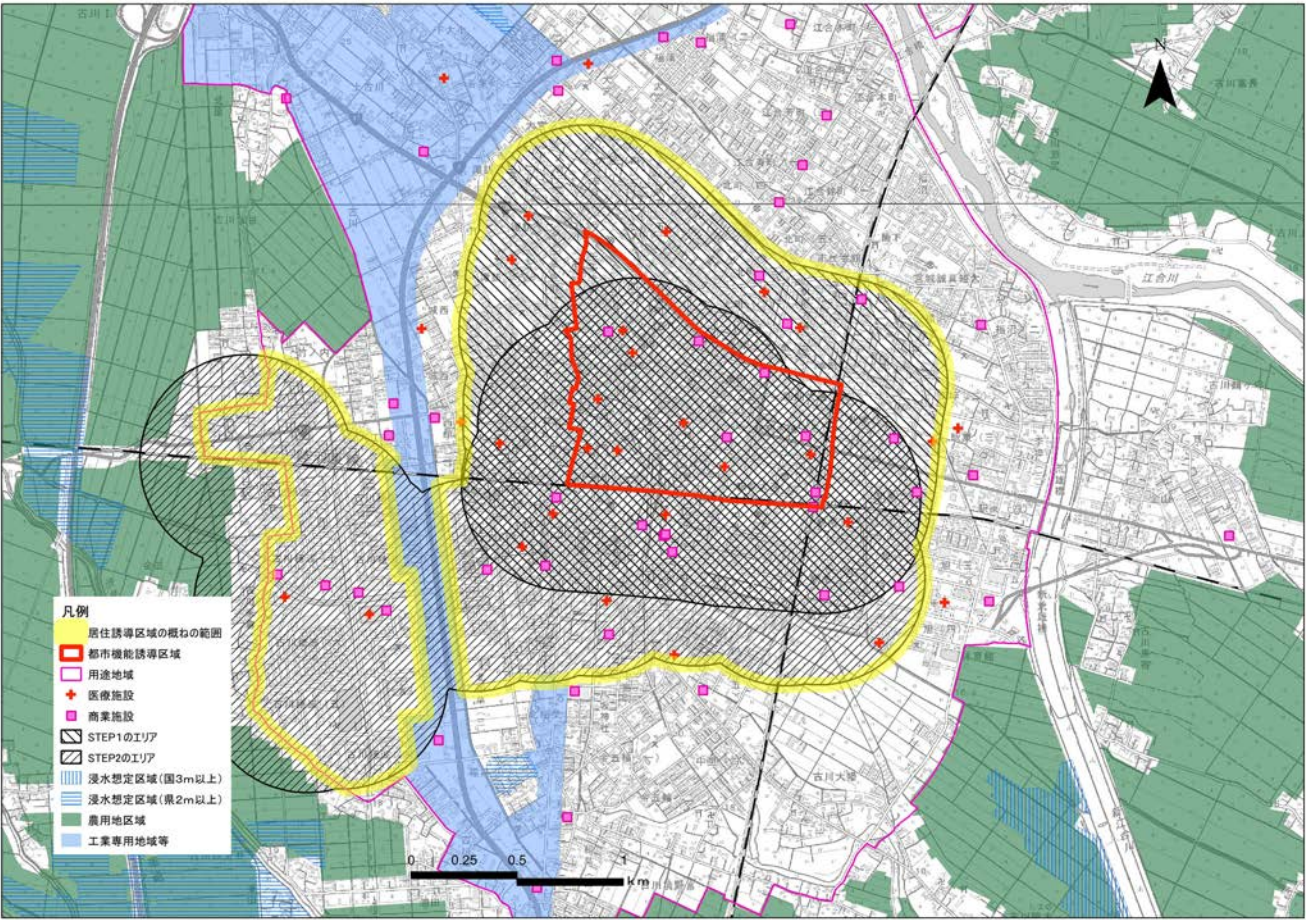
国及び宮城県では、「想定最大規模降雨による洪水浸水想定区域図」及び「計画降雨規模による洪水浸水想定区域図」を作成しています。想定最大規模降雨は、発生頻度がきわめて小さいものであるため、これを基本とした都市づくりの展開は現実的ではありません。一方、計画降雨規模は、当面起こり得るものとして防災・避難対策等の施策の基本となるものです。浸水深 3.0mが「1 階の軒下まで浸水する程度」とされており、居住誘導区域の設定においても、「計画降雨規模による洪水浸水想定区域図」を基本に、想定浸水深 3.0m以上の区域を居住誘導区域から除外します。なお、現在、宮城県が作成する「計画降雨規模による洪水浸水想定区域図」は浸水深のランク分けが 2.0m以上となっていることから、県管理河川における浸水想定区域については浸水深 2.0m以上を基準に居住誘導区域から除外します。

※ 2：都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域

工業地域、準工業地域は、居住を制限する用途地域ではありませんが、工業等の土地利用を主とするエリアや幹線道路沿道の居住に適さないエリアについては、良好な居住環境の確保が困難であることから誘導すべきではありません。このため、工業地域、準工業地域のうち、住宅以外の土地利用の維持を図る区域を居住誘導区域から除外します。

(3) 居住誘導区域の概ねの範囲(都市拠点)

○古川地域



概ねの範囲：約600ha
概ねの範囲の可住地面積：約400ha
概ねの範囲の可住地人口密度（平成27年国勢調査）：約75人／ha
考慮した駅，バス停：古川駅，塚目駅，シャトル便路線のバス停

(4) 都市拠点における誘導施策の例

1) 誘導施策の設定の考え方

本市の人口は，平成12年から減少傾向にあり，将来の見通しを見ても，引き続き人口減少が進むものと推計されます。今後，更に人口が減少し，市街地の低密度化が進行することが想定される状況において，市民が快適に暮らし続けられる大崎市であるため，市民が”ずっと住みたい”と思えるような生活環境を整えていく必要があります。

そのため，定住人口の減少緩和を図り，生活基盤の充実や維持・更新，公共交通サービスを確保することで，生活環境の維持・向上を図る施策を検討します。

2) 都市機能誘導に係る誘導施策（実施中又は実施予定）【公表済み】

- ・図書館等複合施設整備事業【整備済み】
- ・子育て支援施設整備事業
- ・古川七日町西地区第一種市街地再開発事業（交流センター整備）
- ・大崎市中心市街地循環便の運行

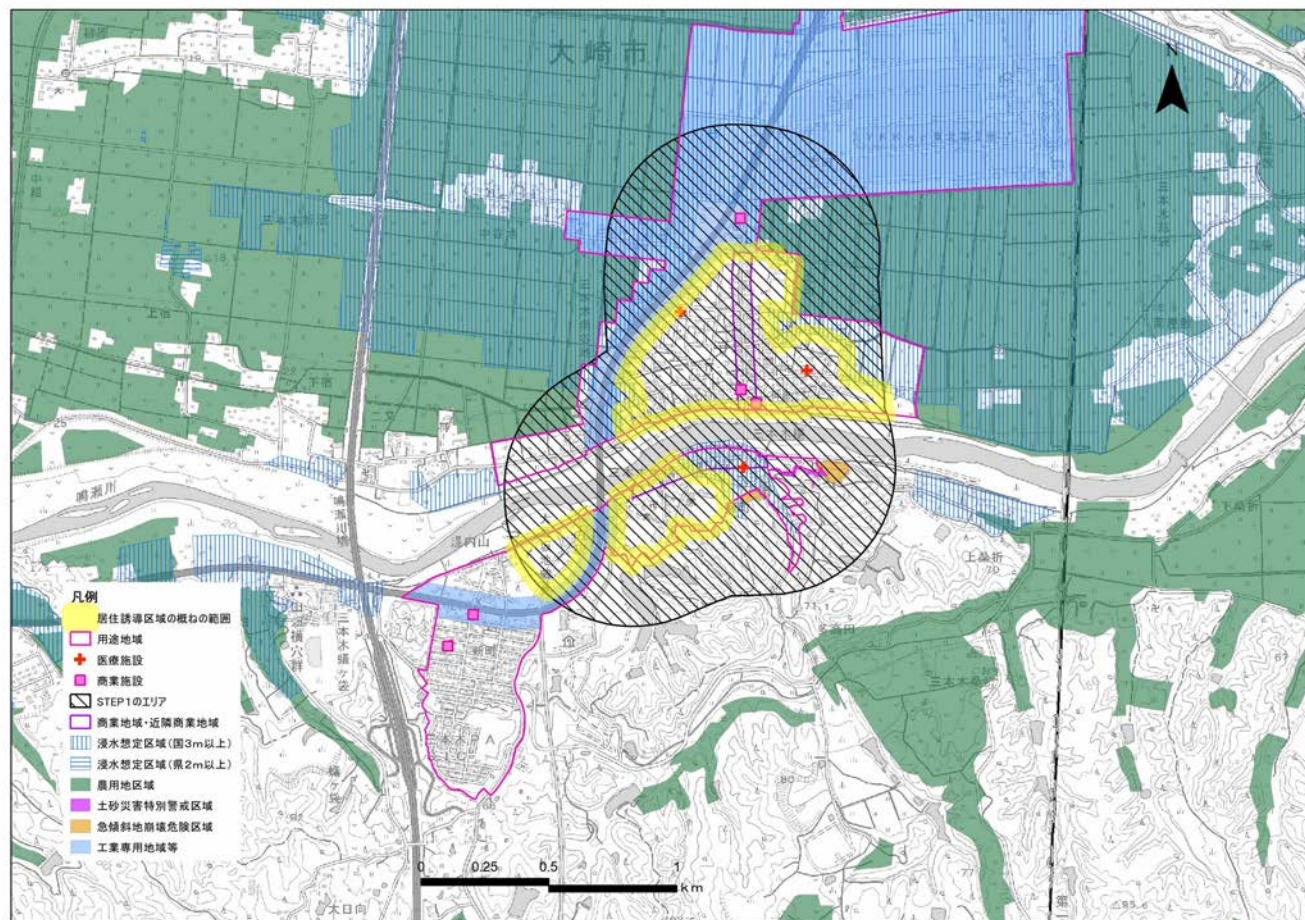
3) 居住誘導に係る誘導施策（検討中）

- ①移住・定住の促進
 - ・大崎市住宅新築移住支援事業
 - ・大崎市住宅購入移住支援事業
 - ・大崎市住宅購入に伴うリフォーム移住支援事業
 - ・大崎市三世代リフォーム支援事業
- ②空き家・空き店舗活用に係る取組
 - ・大崎市空き家バンク制度
 - ・大崎市空家活用定住支援事業
 - ・創業・開業支援空き店舗対策事業補助金
- ③その他計画等
 - ・景観計画の策定

現在，施策の検討とあわせて，定量的な目標値の設定，期待される効果等について検討しています。

4 地域生活拠点における検討状況

(1) 三本木地域（地域中心部を用途地域の近隣商業地域又は商業地域とした場合）



概ねの範囲：約60ha

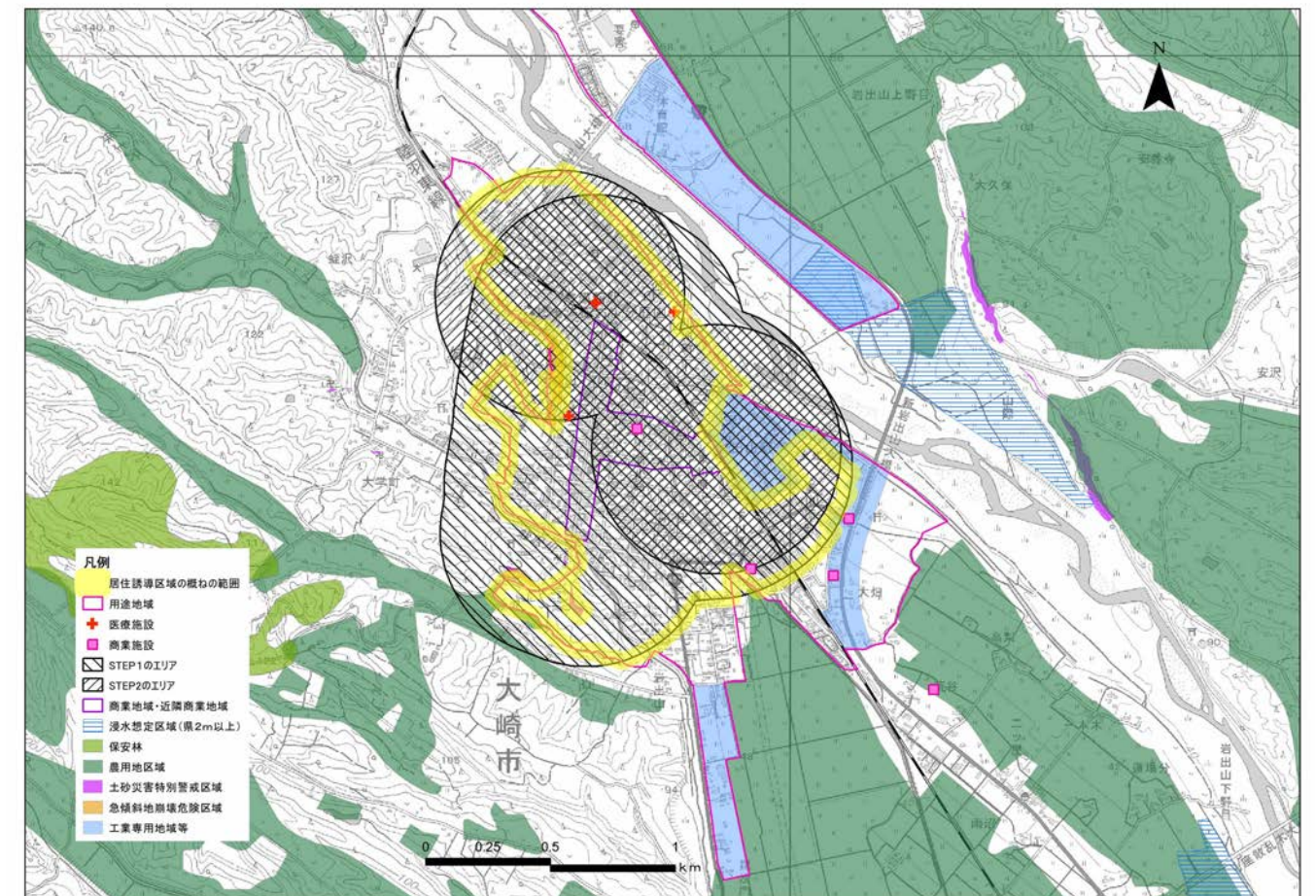
概ねの範囲の可住地面積：約50ha

概ねの範囲の可住地人口密度（平成27年国勢調査）：約42人/ha

考慮した駅、バス停：なし

※地域中心部の設定方法，誘導施策も含め検討しています。

(2) 岩出山地域（地域中心部を用途地域の近隣商業地域又は商業地域とした場合）



概ねの範囲：約150ha

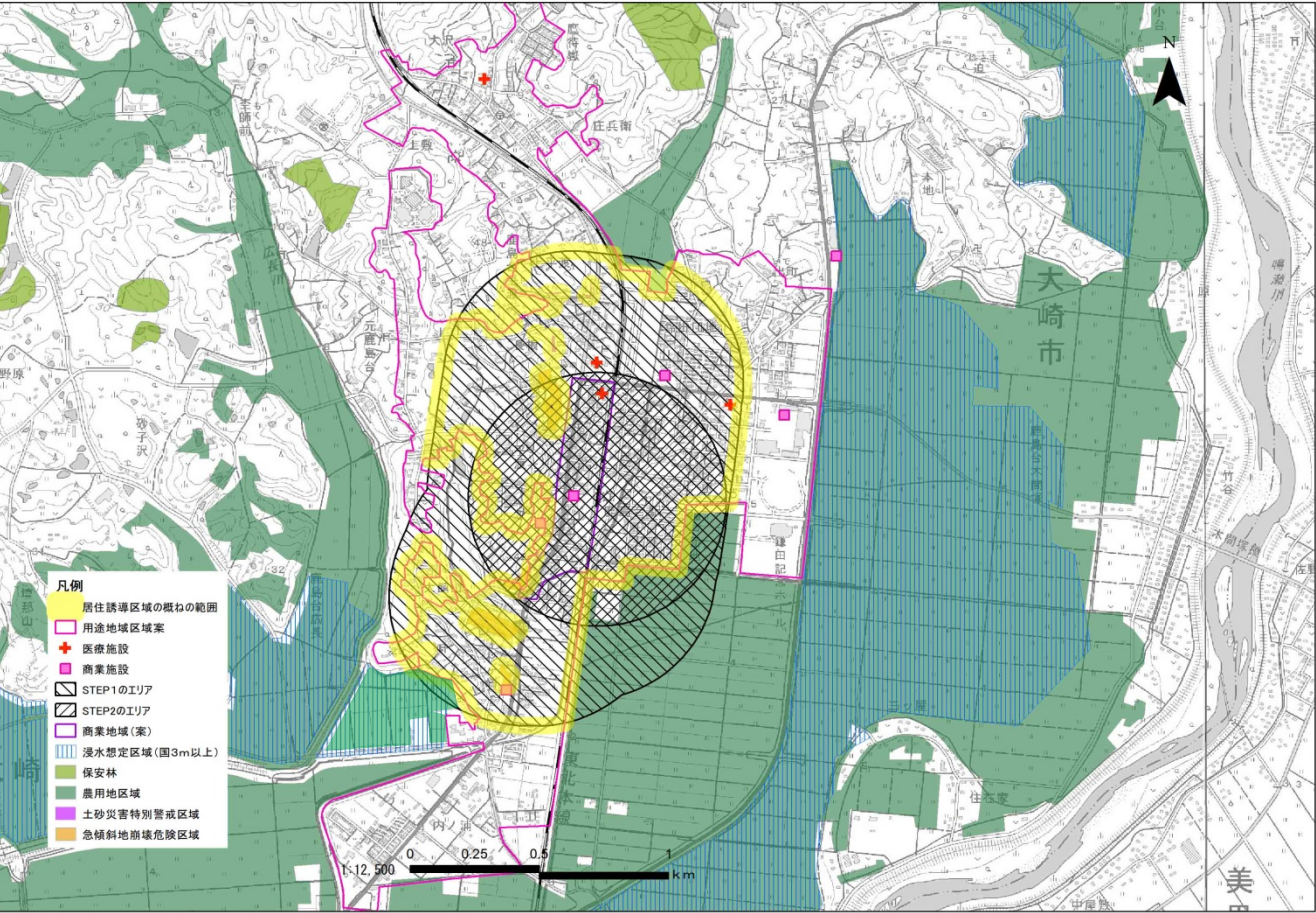
概ねの範囲の可住地面積：約110ha

概ねの範囲の可住地人口密度（平成27年国勢調査）：約33人/ha

考慮した駅、バス停：岩出山駅，有備館駅

※地域中心部の設定方法，誘導施策も含め検討しています。

（３）鹿島台地域（地域中心部を鹿島台駅前周辺とした場合）



概ねの範囲：約150ha
概ねの範囲の可住地面積：約100ha
概ねの範囲の可住地人口密度（平成27年国勢調査）：約39人／ha
考慮した駅，バス停：鹿島台駅

※地域中心部の設定方法，誘導施策も含め検討しています。

5 田園環境との調和に向けた他都市の施策事例

（１）居住誘導区域を指定している市町村の事例

	施策内容	市町村名
1	居住誘導区域周辺の農地を利用して野菜や花を育てるための市民農園を活用・整備	土浦市
2	生態系の維持や田園景観の形成	枚方市

※平成29年7月31日現在の居住誘導区域を指定している66市町村を対象に抽出

（２）市町村の地域づくり・まちづくりに係る取組事例

	施策内容	市町村名
1	市民農園としての活用による耕作放棄地の拡大防止	原村
2	企業との連携による森林保全	原村
3	景観形成の推進に関する助成制度	松川村
4	「景観育成住民協定」に基づくまちづくりの推進	池田町
5	「二地域居住」の推進による定住人口の確保と遊休農地の活用	木曽町
6	「アグリ・ハローワーク」を活用した遊休農地の管理・活用	深谷市
7	遊休農地の貸し手・借り手に対する補助・支援	深谷市
8	廃校を活用した農村交流施設の整備	津野町