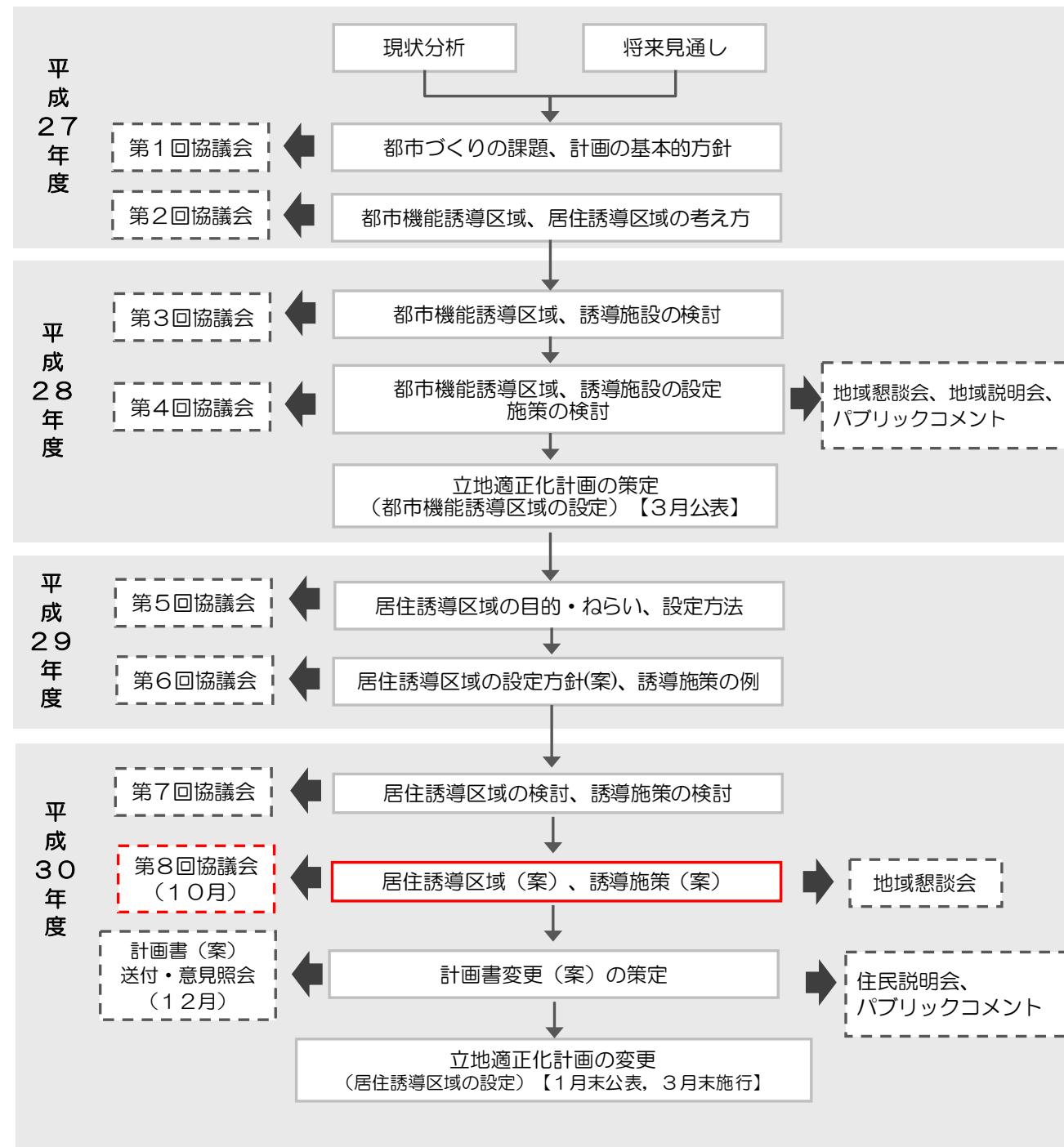


第8回大崎市立地適正化計画推進協議会

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。平成29年度から居住誘導区域及び誘導施策の検討等を行なっており、本年度は居住誘導区域の設定、誘導施策の検討を行い、立地適正化計画の変更を行なう予定です。



2 大崎市立地適正化計画における居住誘導区域の目的

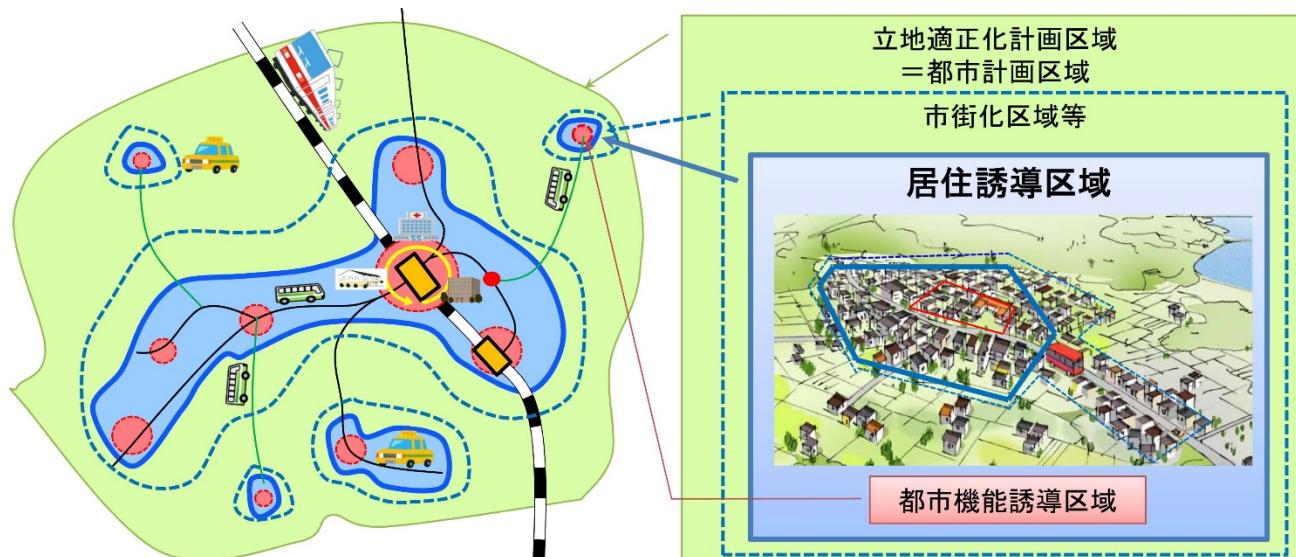
(1) 居住誘導区域とは

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。

*居住誘導区域外において個人による一般的な建築行為に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1,000m ² 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)

①の例示
3戸の建築行為

- 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1,000m²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)

①の例示
3戸の開発行為

②の例示
1,300m²
1戸の開発行為

800m²
2戸の開発行為

資料:国土交通省資料をもとに市都市計画課が作成

3 居住誘導区域の設定（案）

（1）都市づくりの考え方と立地適正化計画の活用方針

① 大崎市都市計画マスターplanにおける都市づくりの考え方

大崎市都市計画マスターplanは、人口減少、少子高齢化の進展に対応した「持続可能な都市づくり」を基本理念とし、「集約型市街地の形成」を都市づくりの重点テーマとして定めています。

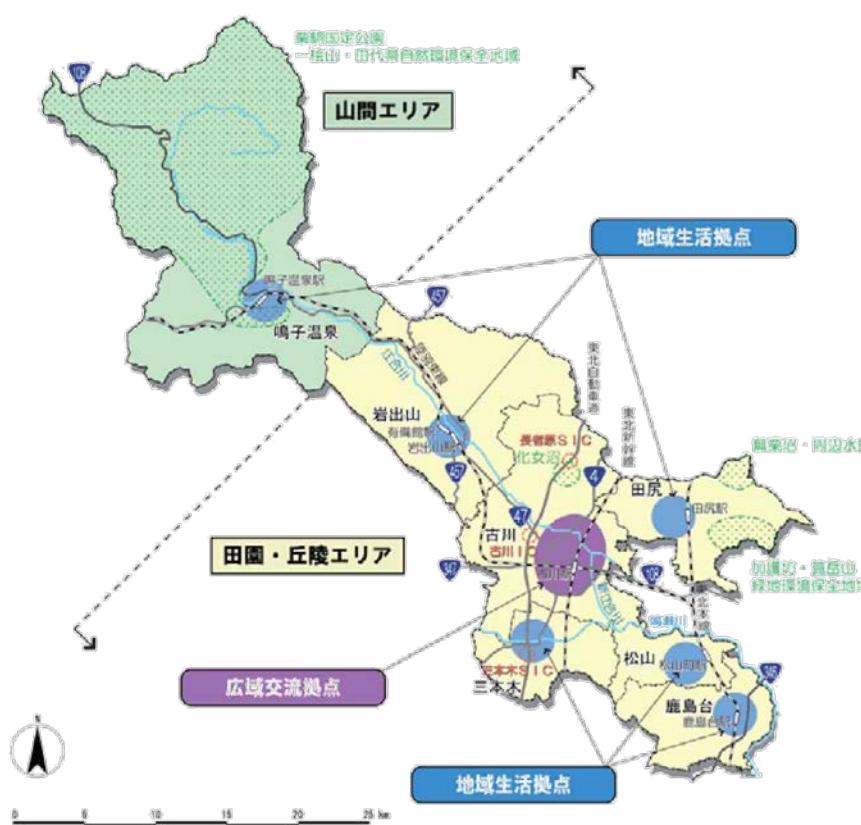
【都市づくりの重点テーマ】

『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つた、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。

また、同時に各地域の特性を活かし、市街地中心部のにぎわいや魅力を高める「街なかルネサンスおおさき」を進めて行きます。

【大崎市都市計画マスターplan 将来都市構造図】



② 「集約型市街地の形成」を実現するための立地適正化計画の活用方針

大崎市都市計画マスターplanの目指す『集約型市街地の形成』に向けた取組みのうち、立地適正化計画による施策を効果的に実施するために活用方針を明確にします。

【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』

【大崎市都市計画マスターplanに定める取組み】

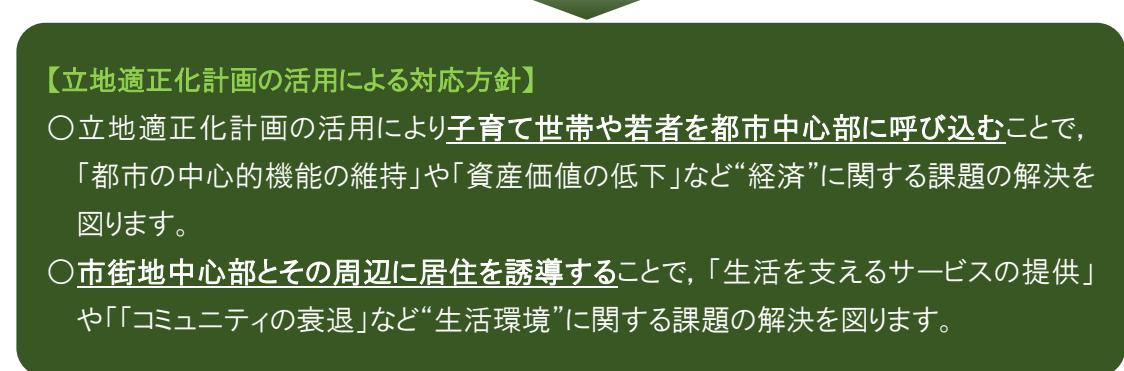
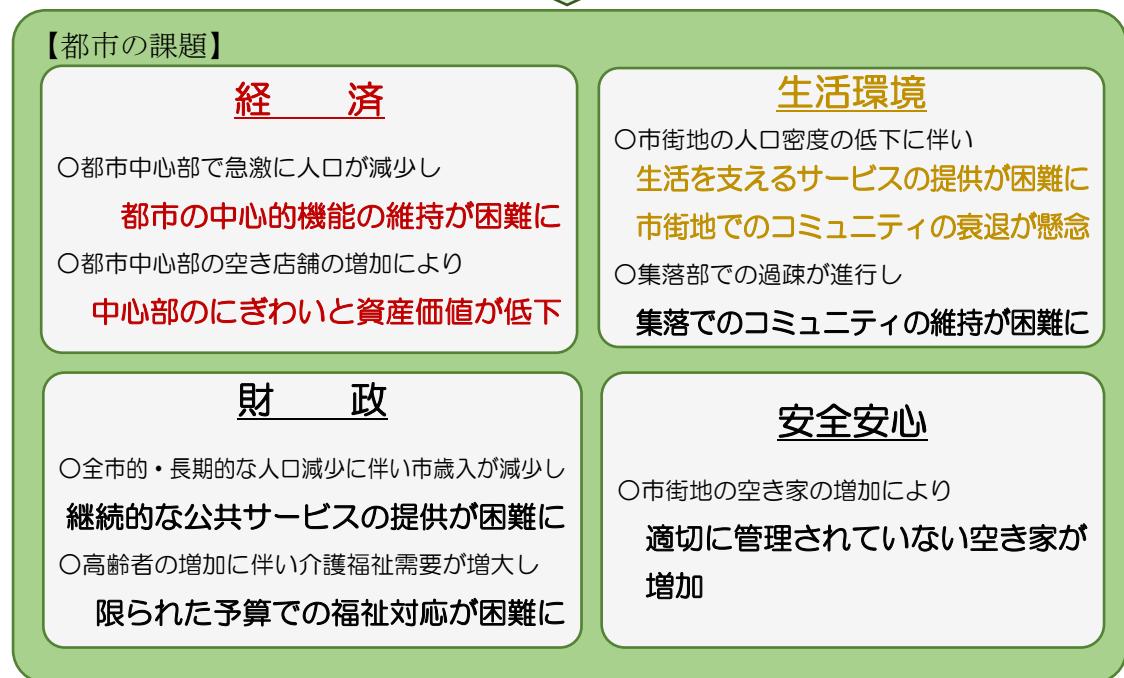
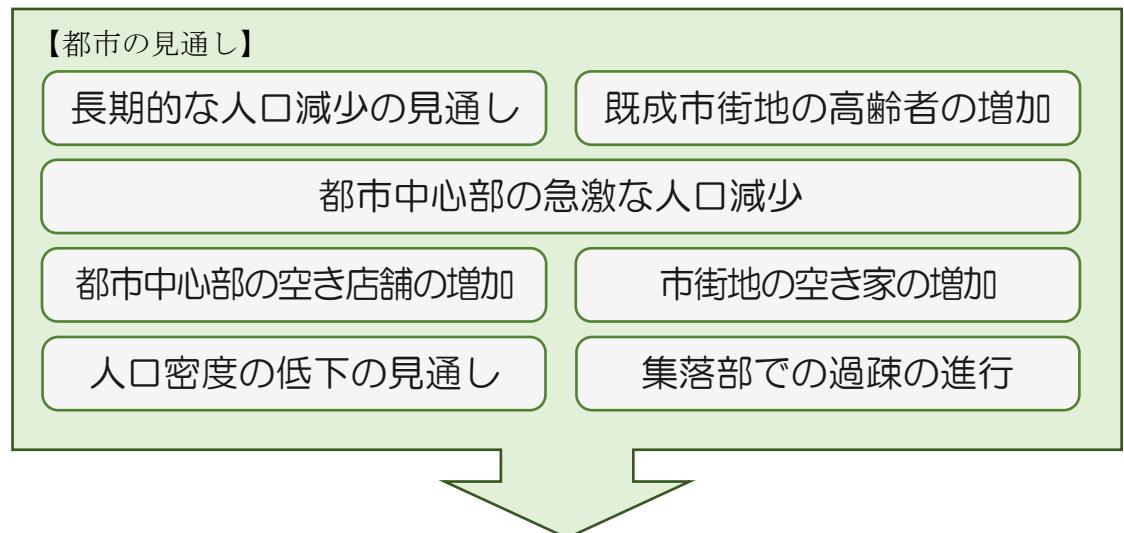
- 市街地中心部のにぎわいや魅力を高める
- 「歩いて暮らせる定住環境」の整備を図る

【立地適正化計画の活用方針】

- 立地適正化計画における都市機能誘導区域等の設定により、子育て世帯や若者を都市中心部に呼び込むために必要な施設を誘導し、“中心市街地のにぎわいや魅力を高める”ことを目指します。
- 立地適正化計画における居住誘導区域等の設定により居住を誘導し、市街地中心部とその周辺の人口密度を維持することで、一定の範囲に居住やインフラ、都市機能が集約した“歩いて暮らせる定住環境”の整備を目指します。

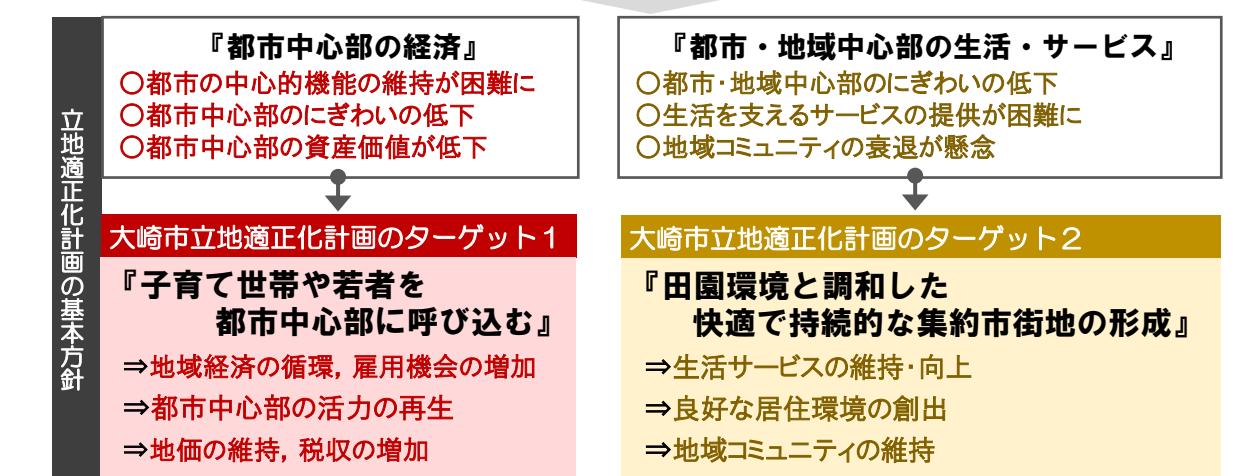
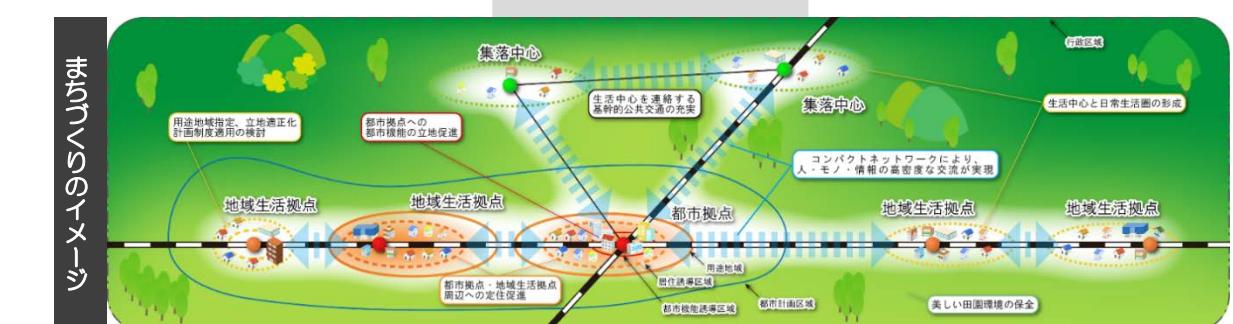
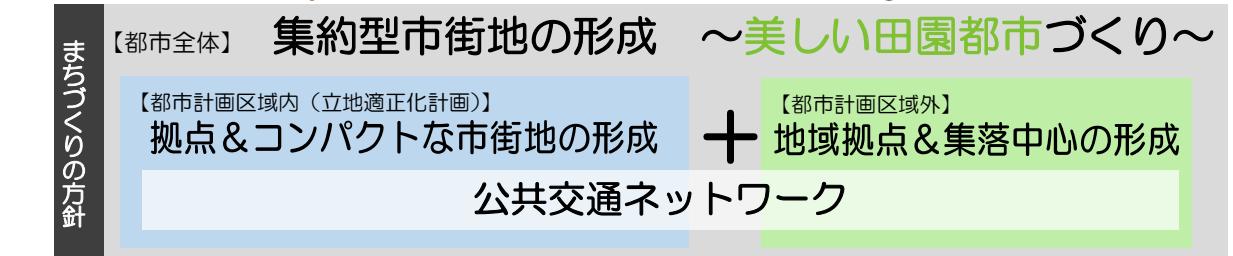
(2) 都市の課題と立地適正化計画の対応方針

以下に示す都市の見通しを踏まえると、今後の都市が抱える課題として財政、経済、安全安心、生活環境の課題が整理されます。立地適正化計画の活用により解決を図る課題を整理します。



(3) 立地適正化計画の基本方針

大崎市立地適正化計画では、大崎市都市計画マスタープランの重点テーマである「集約型市街地の形成」の実現と都市の課題である「都市中心部の経済」及び「市街地の生活環境」の解決に向けて、『拠点&コンパクトな市街地の形成』及び『地域拠点&集落中心の形成』並びにこれらを結ぶ『公共交通ネットワーク』の形成を目指します。都市中心部に子育て世帯や若者を対象とした高次都市機能の集積により都市中心部のにぎわいを創出するとともに、都市・地域中心部とその周辺への居住の誘導により快適で持続可能な集約市街地の形成を図ります。



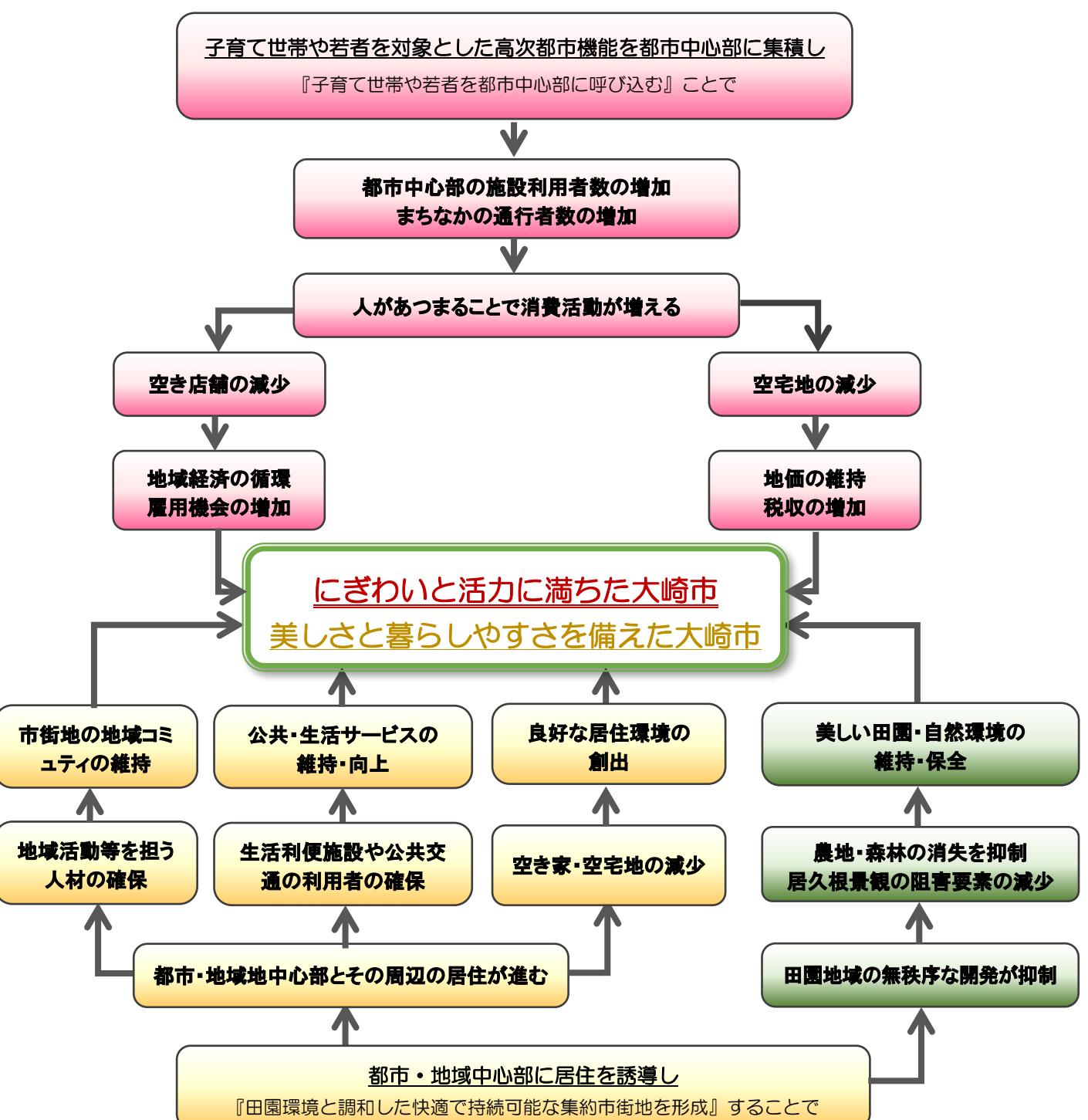
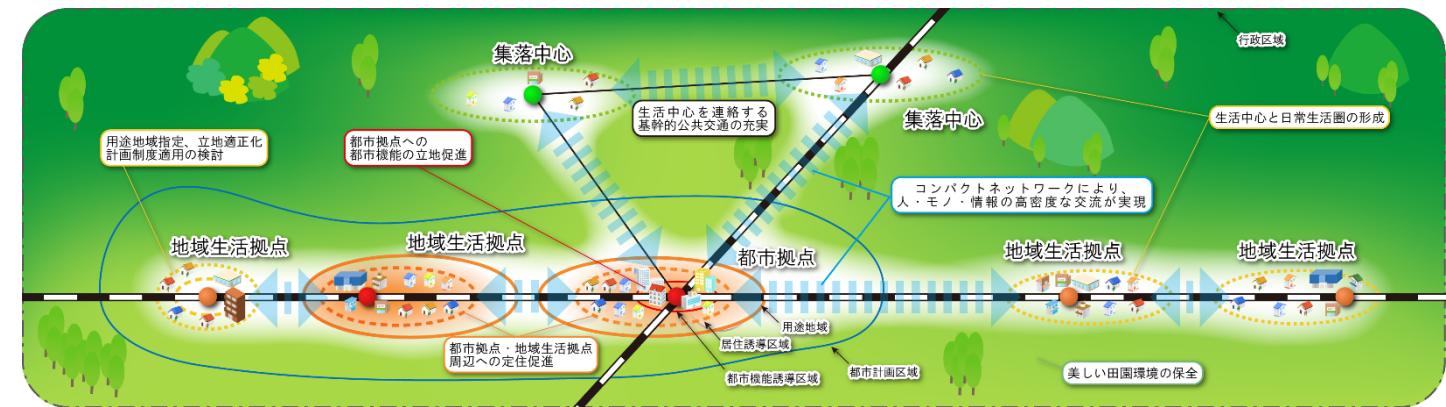
(4) 立地適正化計画の基本方針とストーリー

立地適正化計画を用い、都市中心部に子育て世帯や若者を対象とした高次都市機能の集積を図ることで、にぎわいの創出を図っていきます。これにより、様々な企業・商業施設の誘致が行われ、投資を呼び込むことができます。商業のチャンスは拡大され、地域での消費が増えれば、地域経済が向上し税収も増加します。

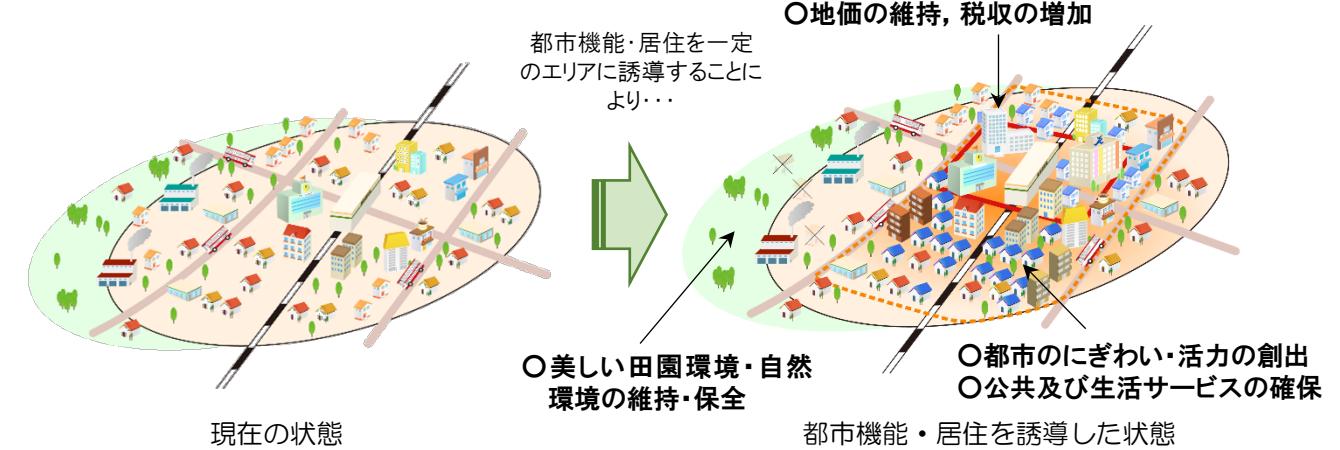
また、都市・地域中心部とその周辺に居住を誘導することで、快適で持続可能な集約市街地の形成を図っていきます。都市・地域中心部に居住の誘導が進めば、空き家や空宅地が減少し、良好な居住環境が創出されるとともに、地域活動等を担う人材が確保されやすくなり、地域コミュニティの維持が容易となります。

なお、田園地域での無秩序な開発が抑制されることで、美しい景観を形成している農地や森林の消失を抑制することが期待できます。

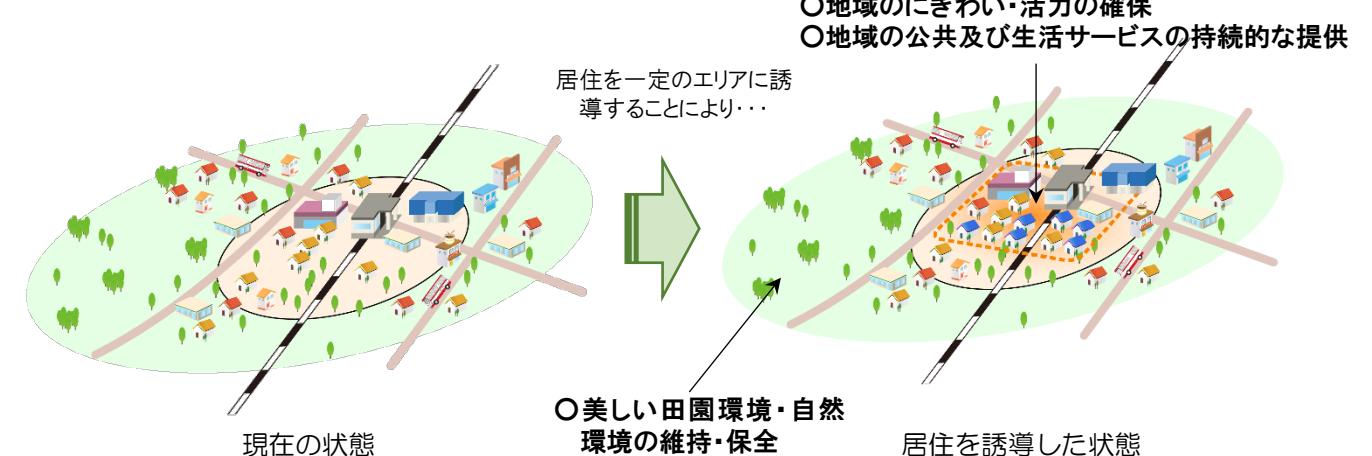
【大崎市立地適正化計画におけるまちづくりのイメージ】



【都市中心部とその周辺における都市機能・居住の誘導のイメージ】



【地域中心部とその周辺における居住の誘導のイメージ】



(6) 大崎市の居住誘導区域の設定方針

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」をターゲットとします。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、地域生活を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ターゲット2

『田園環境と調和した快適で持続可能な集約市街地の形成』

- ⇒生活サービスの維持・向上
- ⇒良好な居住環境の創出
- ⇒地域コミュニティの維持

都市拠点（古川）

大崎市の居住誘導区域の基本的な考え方

- ①用途地域内で、都市機能と居住が集積している都市中心部とその周辺の区域。
- ②用途地域内で、都市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。

地域生活拠点（三本木、岩出山、鹿島台）

- ①用途地域内で、都市機能と居住が集積している地域中心部とその周辺の区域。
- ②用途地域内で、都市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。

大崎市の居住誘導区域の設定方針

STEP1：用途地域内で、都市中心部又は地域中心部とその周辺の区域

- ①都市機能誘導区域又は市庁舎（本庁舎）から半径500mの範囲を抽出する。

- ①地域中心部（近隣商業地域、商業地域）又は市庁舎（総合支所）から半径500mの範囲を抽出する。

STEP2：用途地域内で、都市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

- ②-1 鉄道駅及び都市機能誘導区域への身近なアクセス手段として運行する中心市街地循環便のバス停から半径500mの範囲を抽出する。
- ②-2 都市機能誘導区域を経由する路線バスのバス停のうち、1日30本以上が停車するバス停から半径500mの範囲を抽出する。

- ②-1 都市中心部へアクセスする鉄道駅から半径500mの範囲を抽出する。
- ②-2 地域中心部（近隣商業地域、商業地域）を経由する路線バスのバス停のうち、1日30本以上が停車するバス停から半径500mの範囲を抽出する。

都市拠点（古川）

地域生活拠点（三本木、岩出山、鹿島台）

STEP3：STEP1+STEP2の範囲の中で、大崎市の居住誘導区域に含めない区域

- 都市計画運用指針に基づき、居住誘導区域に含めない区域及び市街地の現状等を踏まえ居住誘導区域に含めない区域を抽出する。

大崎市の居住誘導区域の設定

○STEP1、STEP2、STEP3で抽出した各区域より検討した範囲を基に、地形地物や用途地域界を基本に居住誘導区域を設定する。なお、道路を基本として区域界を設定する場合は、道路端から20mの範囲を居住誘導区域として設定する。（道路端から20mの範囲に土砂災害危険区域等が指定されている場合は、居住誘導区域は設定しない。）

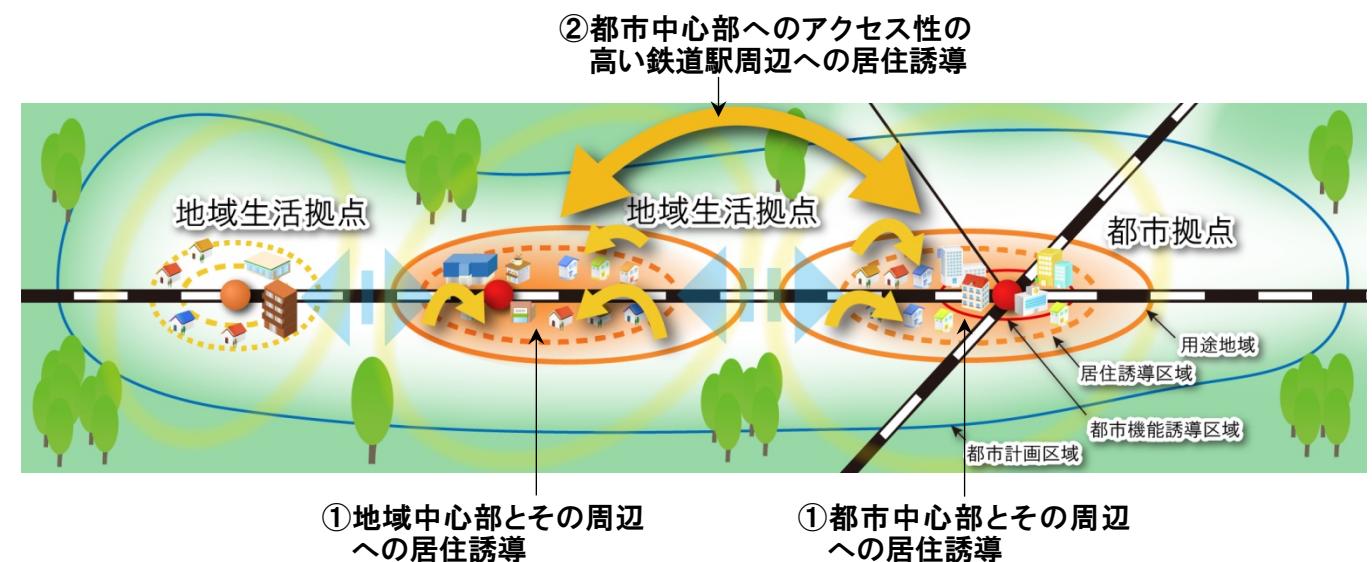
$$\boxed{\text{居住誘導区域の範囲}} = \boxed{\text{STEP1}} + \boxed{\text{STEP2}} - \boxed{\text{STEP3}}$$

【STEP1、2における徒歩圏の基準】

都市中心部及び地域中心部までの徒歩圏、駅及びバス停までの徒歩圏として、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
都市機能誘導区域等、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（市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

<居住誘導のイメージ>



大崎市の居住誘導区域に含めない区域（案）

【都市計画運用指針に基づき居住誘導区域に含めない区域】

- ① 居住誘導区域に含まないこととされている区域（該当なし）
- ② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされている区域
(土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域)
- 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とされている区域
(土砂災害警戒区域)
- 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とされている区域
(工業専用地域、特別用途地区)

【市街地の現状等を踏まえ、居住誘導区域に含めない区域】

- ① 工業地域と国道4号、国道47号沿道における沿道型の準工業地域（街区を基本に地形地物で指定された区域は全て対象とするが、適切な街区がみられない場合は都市計画道路端から50mの範囲とする。）
— A
- ② 一定以上の山林がまとまって存在している区域 — B
- ③ 市街地の分断要素である国管理の河川及び4車線の道路として都市計画決定されている国道で分断された区域のうち、都市中心部、地域中心部又は鉄道駅を含まない区域 — C

前回からの検討による変更点

【都市計画運用指針に基づき検討したもの】

- ・洪水想定浸水区域

前回まで、計画降雨規模における想定浸水深3m以上の区域を含まないことで検討していたが、詳細なデータの確認により対象区域が点在することから、安全対策に配慮しつつ居住誘導区域に含めることとした。

【市街地の現状を踏まえ検討したもの】

- ・一定規模以上の農地

前回、1haを超える農地について、含めない区域の検討対象としていたが、現在も小規模な民間開発が進められていることを踏まえ、居住誘導区域に含め居住の受け皿として利活用を図ることとした。

- ・市街地分断要素

前回、市街地の分断要素として、国管理の河川と国道4号を検討していたが、道路について、将来計画を踏まえ4車線の道路として都市計画決定されている国道に変更した。

安全対策に配慮しつつ居住誘導区域に含める区域（案）

- ① 水防法第14条第1項に規定する洪水浸水想定区域、内水による床上・床下浸水被害実績のある区域

洪水浸水想定区域の状況をみると、想定浸水深の差はありながらも、各地域の用途地域の大半が想定浸水区域に含まれている状況にあります。居住誘導区域は、この想定浸水区域に配慮する必要がありますが、突発的に発生する土砂災害に比べ、河川の氾濫や浸水などの水害は、気象予報や河川水位の観測データなどからある程度の予測が可能であり、これまで本市が行ってきた洪水ハザードマップの作成や防災行政無線、メール配信サービス実施による事前の避難対策により被害軽減が可能であることから洪水浸水想定区域も居住誘導区域に含めることとします。

ただし、その中でも計画降雨規模の想定浸水深が3メートルを超える箇所や、過去、内水により頻繁に冠水している箇所等については、住宅建設に際し十分な浸水対策の指導徹底を図るものとし、既存住宅の建て替え時には垂直避難が可能になる宅地のかさ上げや公共施設の整備に合わせた避難場所の整備・増設等、総合的に安全性の高い居住区域となるよう被害軽減に取り組むこととします。

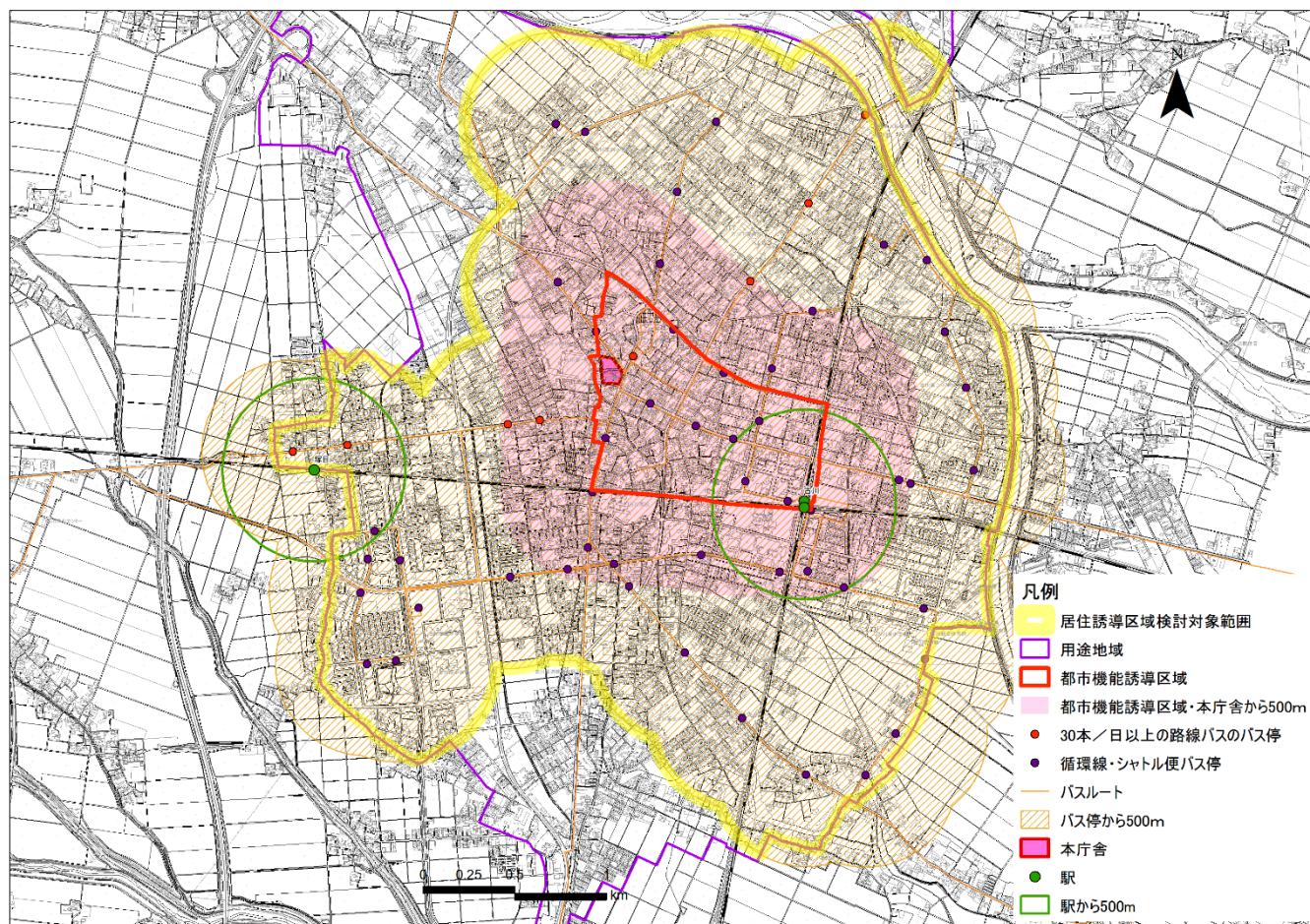
※各地域の浸水想定区域等はP14～19に掲載

(3) 居住誘導区域の検討対象範囲

STEP1, STEP2から設定される各地域の居住誘導区域検討対象範図は以下のとおりです。

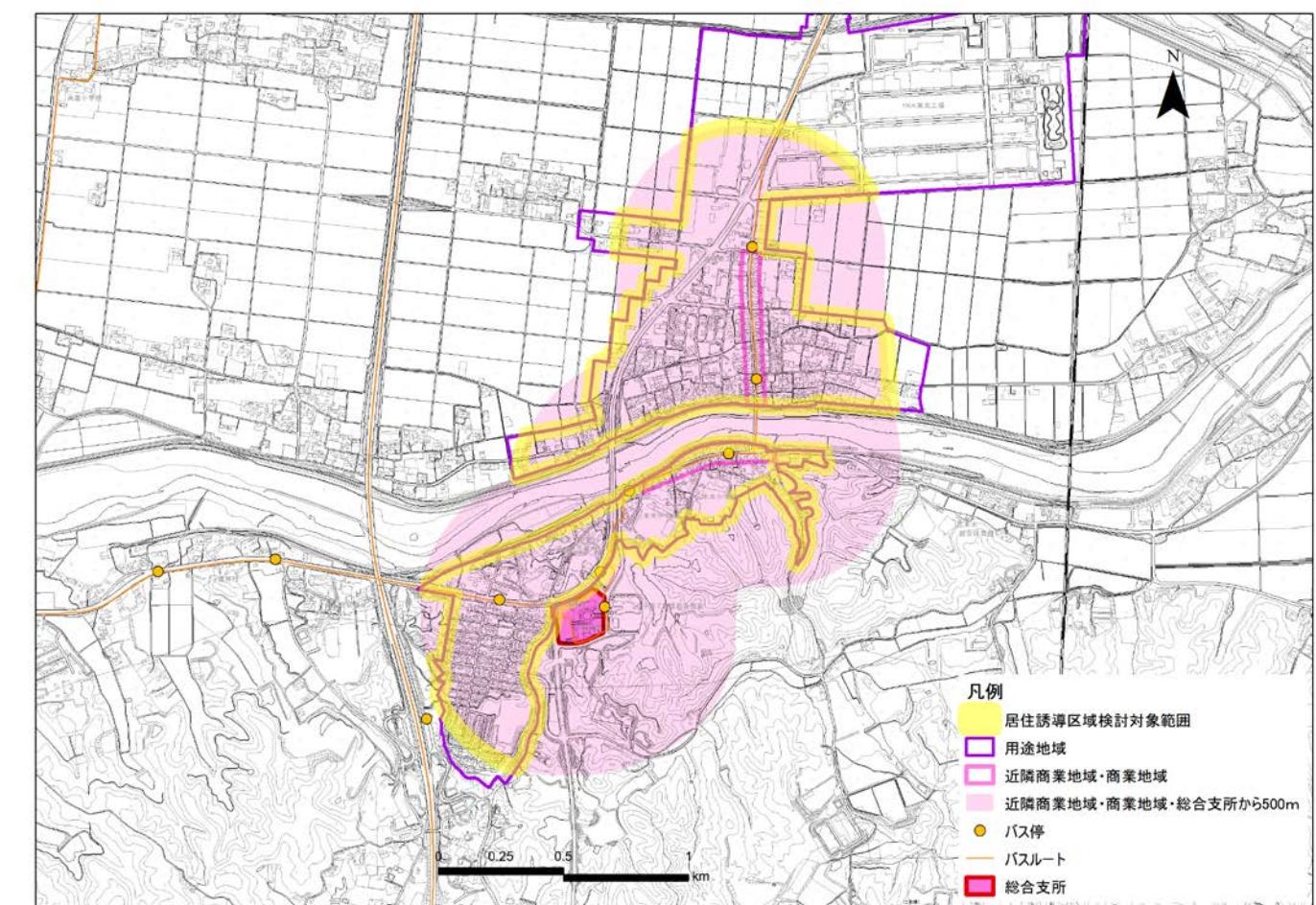
①古川地域

(考慮した駅、バス停：古川駅、塚目駅、市街地循環便のバス停、1日30本以上が停車するバス停)



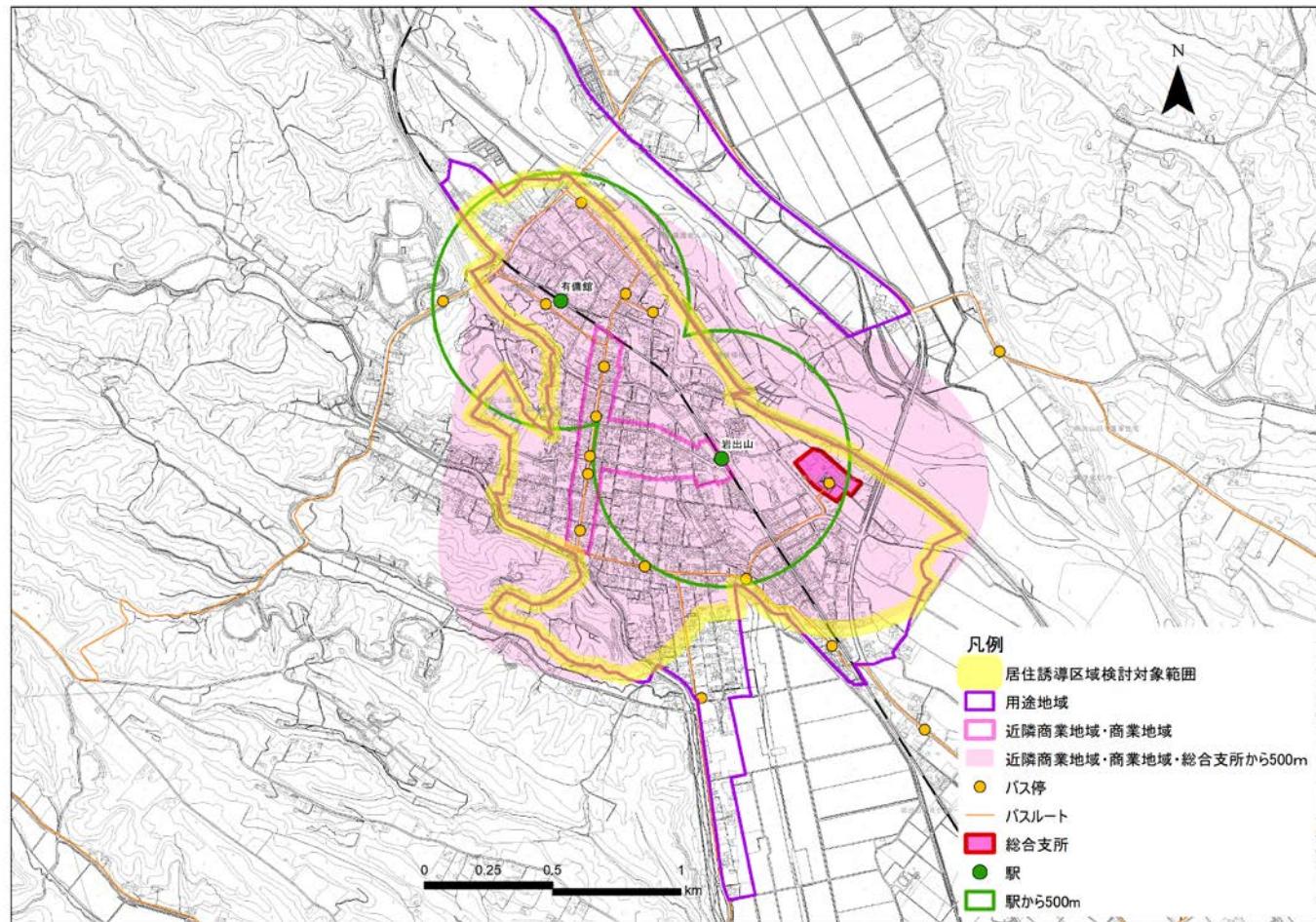
②三本木地域

(考慮した駅、バス停：なし)



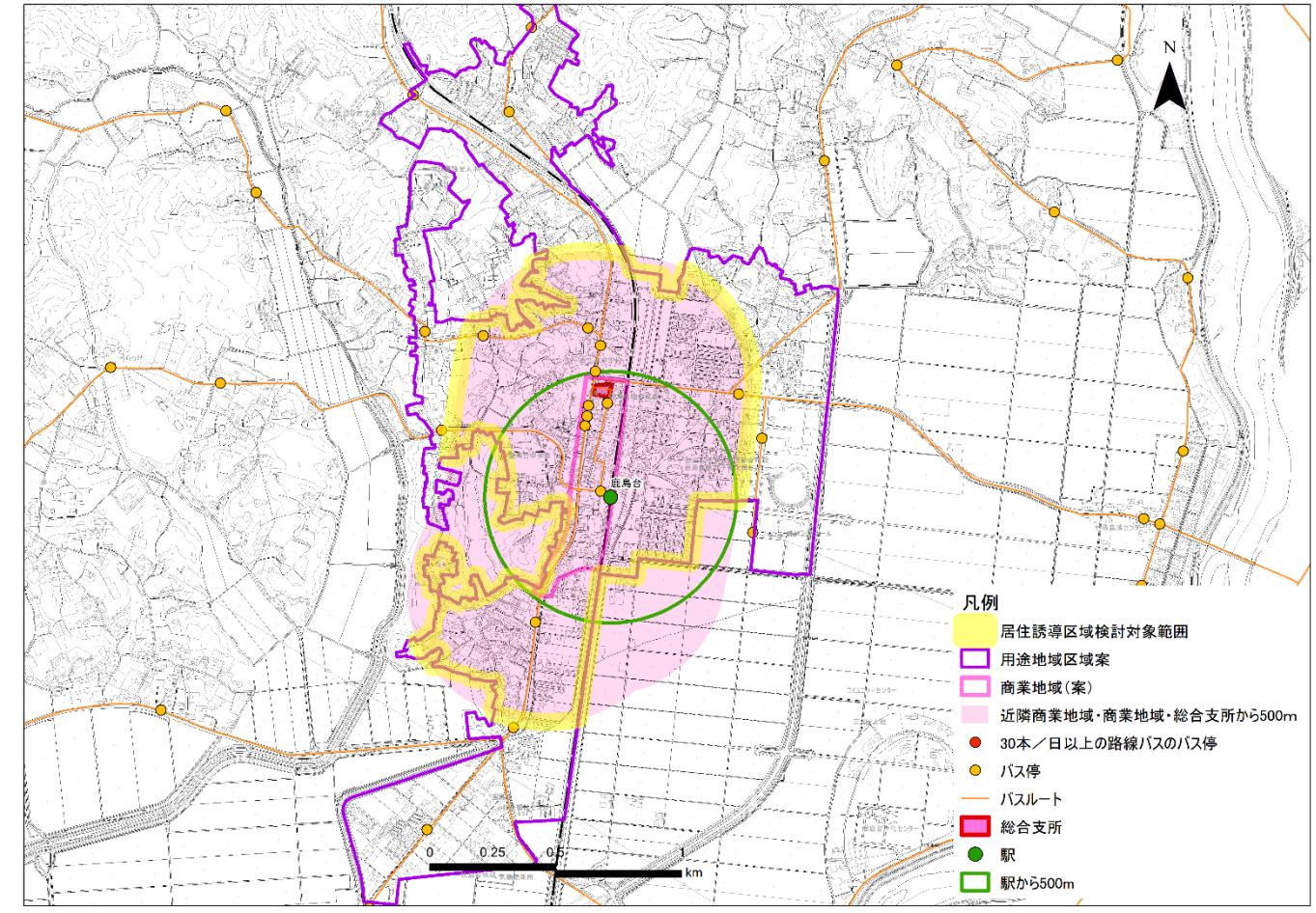
③岩出山地域

(考慮した駅、バス停：岩出山駅、有備館駅)



④鹿島台地域（用途地域未指定のため参考図）

(考慮した駅、バス停：鹿島台駅、1日30本以上が停車するバス停)



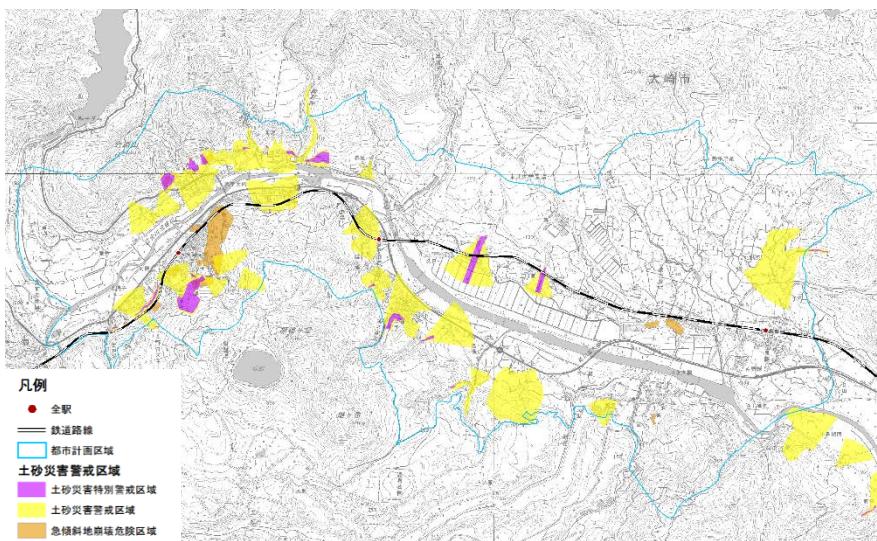
○鹿島台地域は現在、用途地域未指定の都市計画区域が指定されていますが、各誘導区域の指定のためには用途地域の指定により土地利用のルールを定めることが望ましいと判断されます。

○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、必要に応じて居住誘導区域の設定を検討していきます。

■参考：鳴子温泉、松山、田尻の都市づくりの方針

■ 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、安全性に配慮した都市づくりを検討していく必要があります。
- また、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とともに、温泉資源や自然を活かした魅力づくり、景観計画の策定を通じた景観づくりにより観光振興を図っていきます。



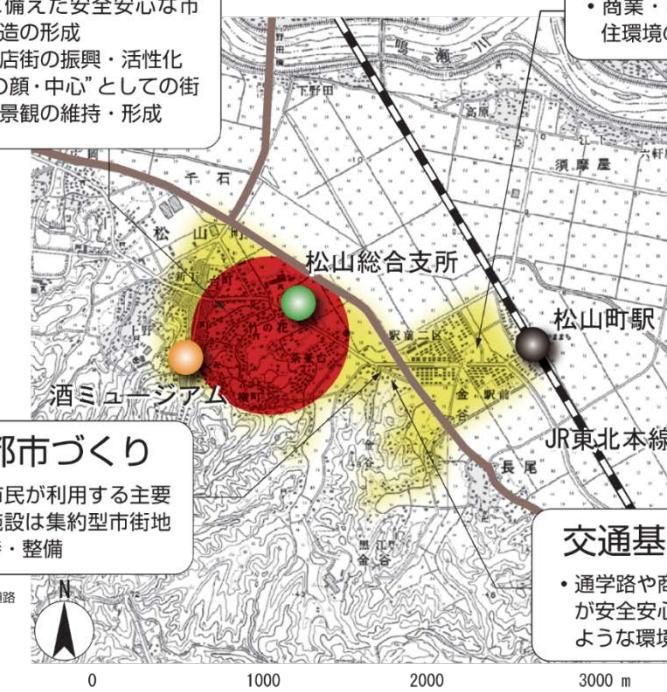
■ 松山地域、田尻地域

- 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。
- また、景観計画の策定により、美しい田園景観や歴史を醸し出す集落景観の保全・創出を図っていきます。

松山地域

街なかルネサンス

- ・街なか居住を推進
- ・災害に備えた安全安心な市街地構造の形成
- ・既存商店街の振興・活性化
- ・“まちの顔・中心”としての街並み・景観の維持・形成



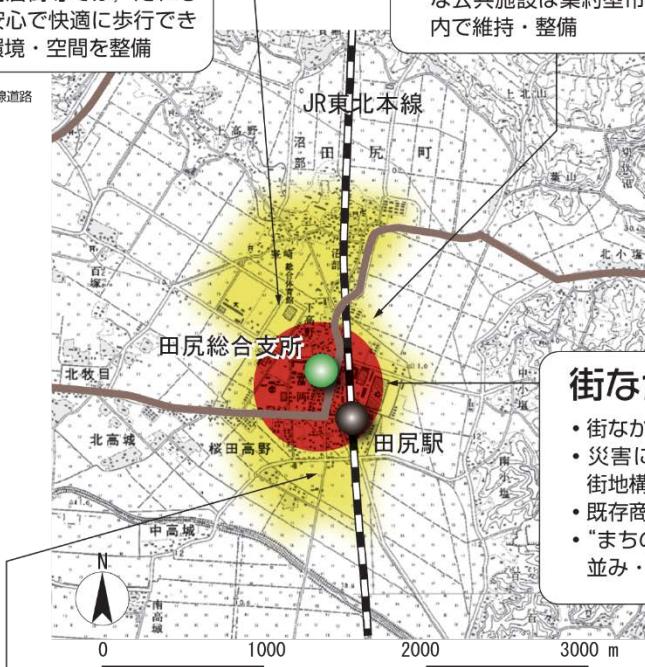
定住都市づくり

- ・商業・業務に配慮した居住環境の整備

田尻地域

交通基盤づくり

- ・通学路や商店街等では、だれもが安全・安心で快適に歩行できるような環境・空間を整備



交流都市づくり

- ・多くの市民が利用する主要な公共施設は集約型市街地内で維持・整備

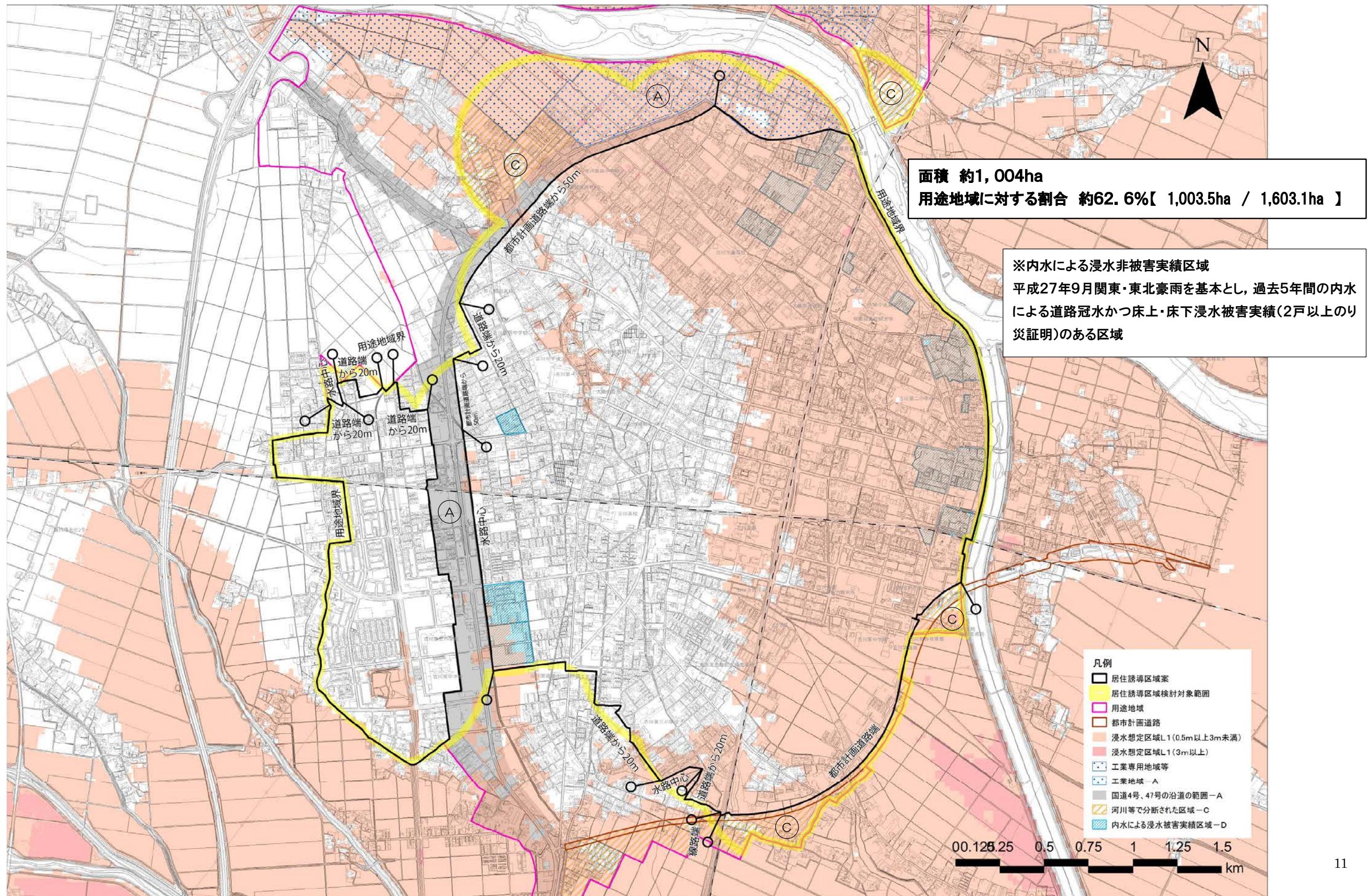
定住都市づくり

- ・低・未利用地の有効利用による定住促進

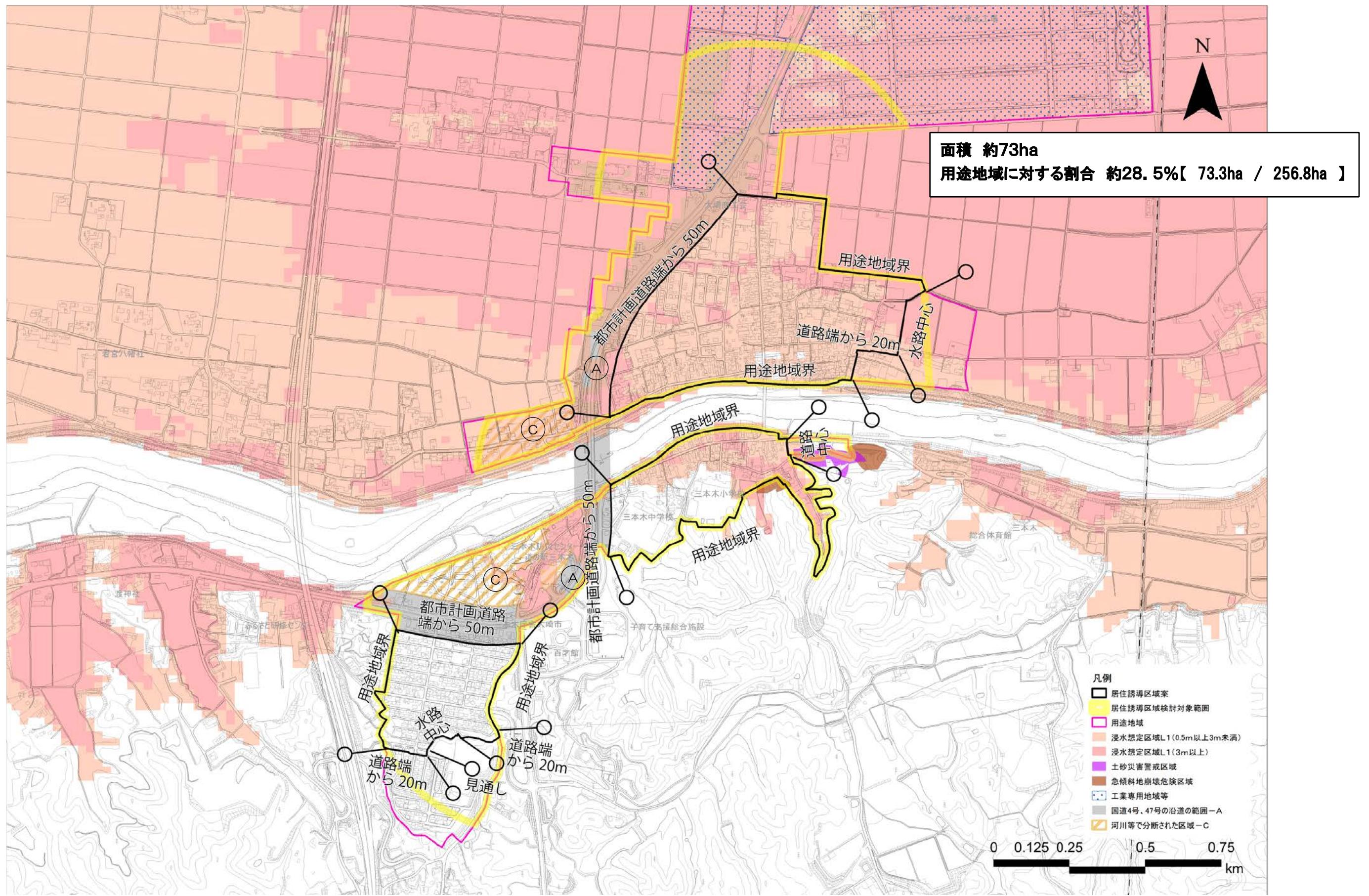
(4) 居住誘導区域(案)

STEP1+STEP2の区域（居住誘導区域検討対象範囲）とSTEP3の区域（居住誘導区域に含めない区域）を踏まえ設定した居住誘導区域（案）は以下のとおりです。

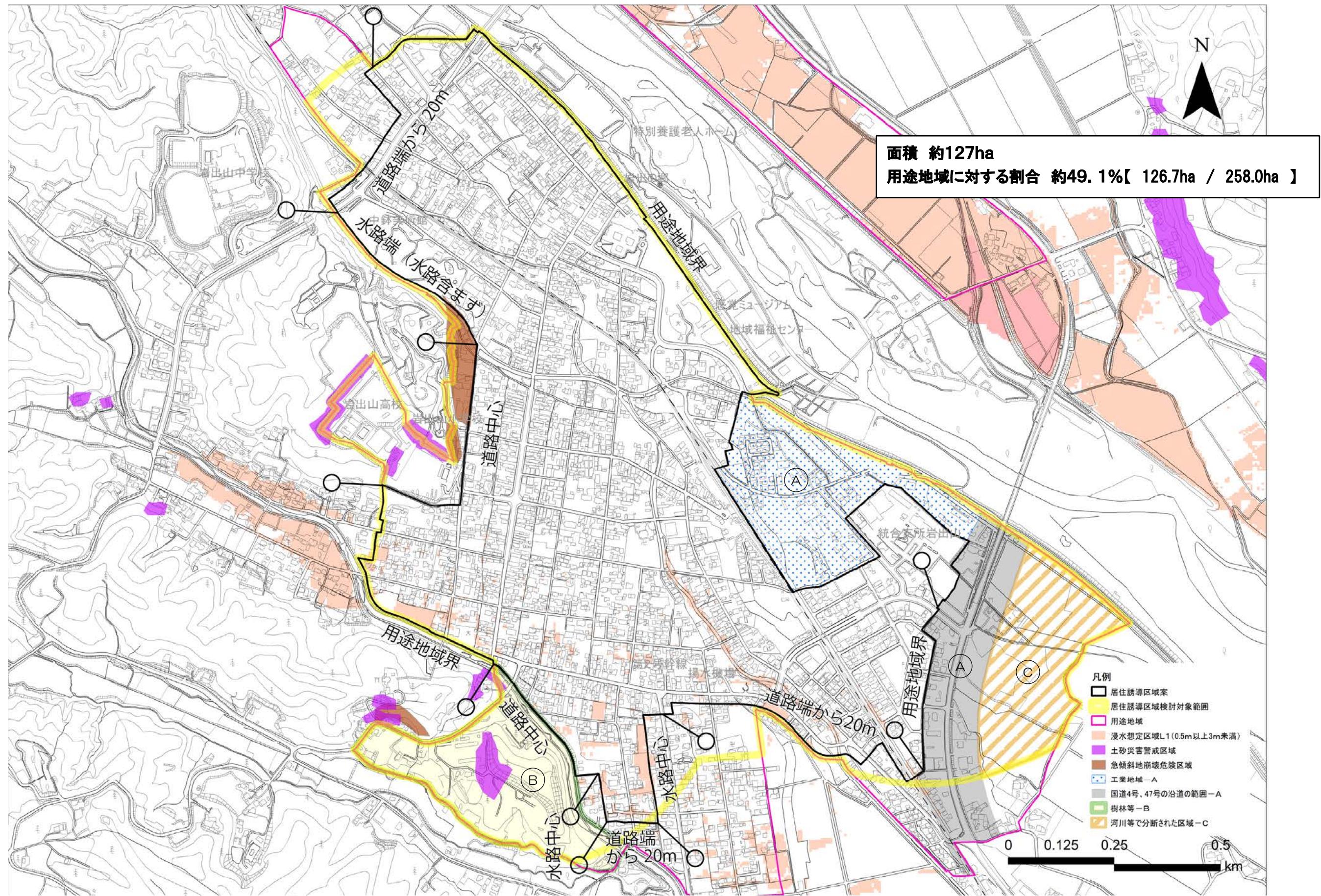
①古川地域



②三本木地域



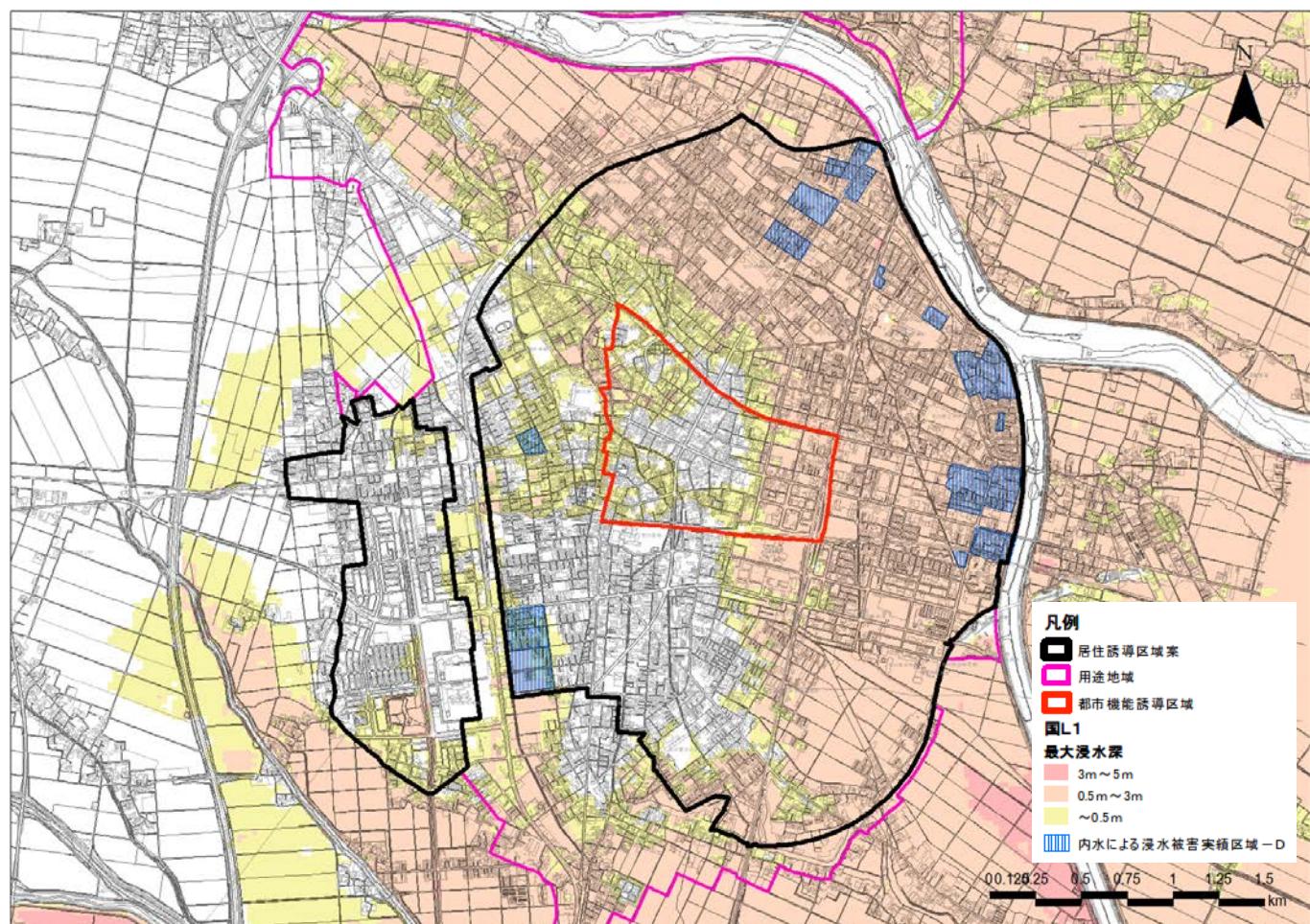
③岩出山地域



(5) <参考>想定浸水深及び内水実績区域

参考として、国の想定最大規模降雨及び計画降雨規模における想定浸水深を示します。また、平成27年9月関東・東北豪雨等、過去5年間（平成25年度～29年度）の内水による道路冠水かつ複数の床上・床下浸水被害実績の区域を示します。

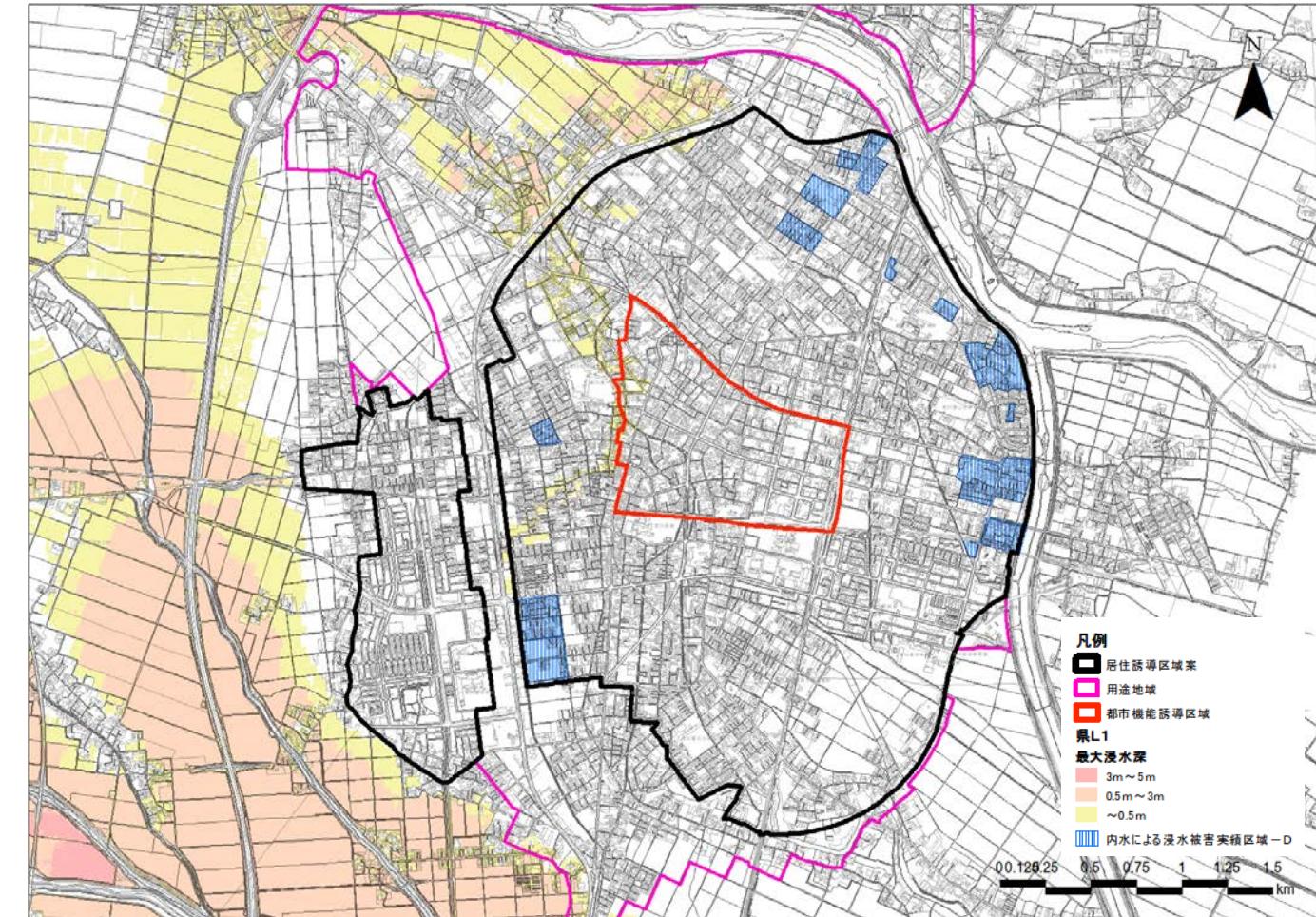
①古川地域（計画降雨規模における想定浸水深【国作成】、
内水による道路冠水かつ複数の床上・床下浸水被害実績）



※北上川水系江合川、新江合川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：江合川流域の2日間総雨量 296mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の2日間総雨量 312mm】の重ね図

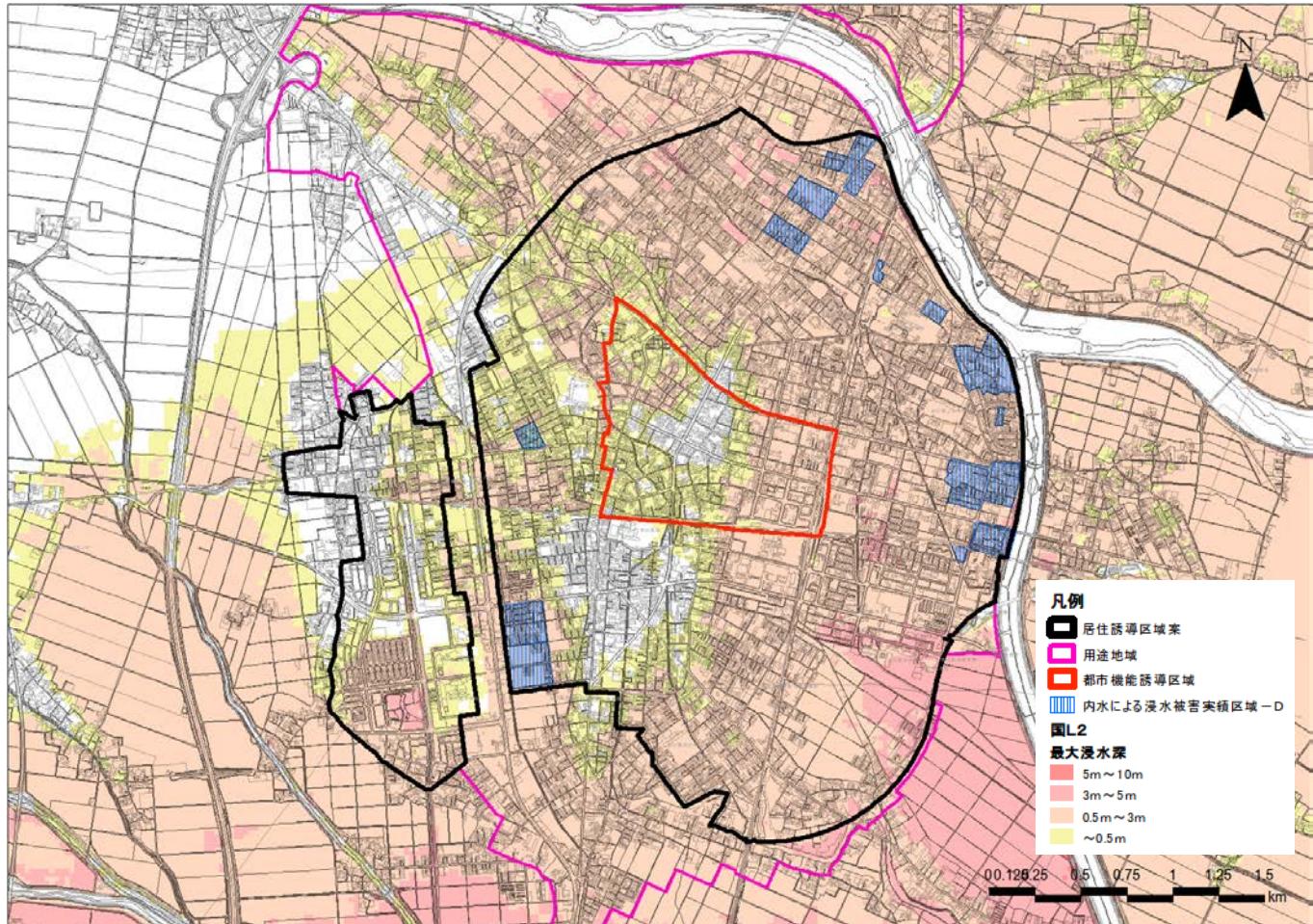
②古川地域（計画降雨規模における想定浸水深【県作成】、
内水による道路冠水かつ複数の床上・床下浸水被害実績）



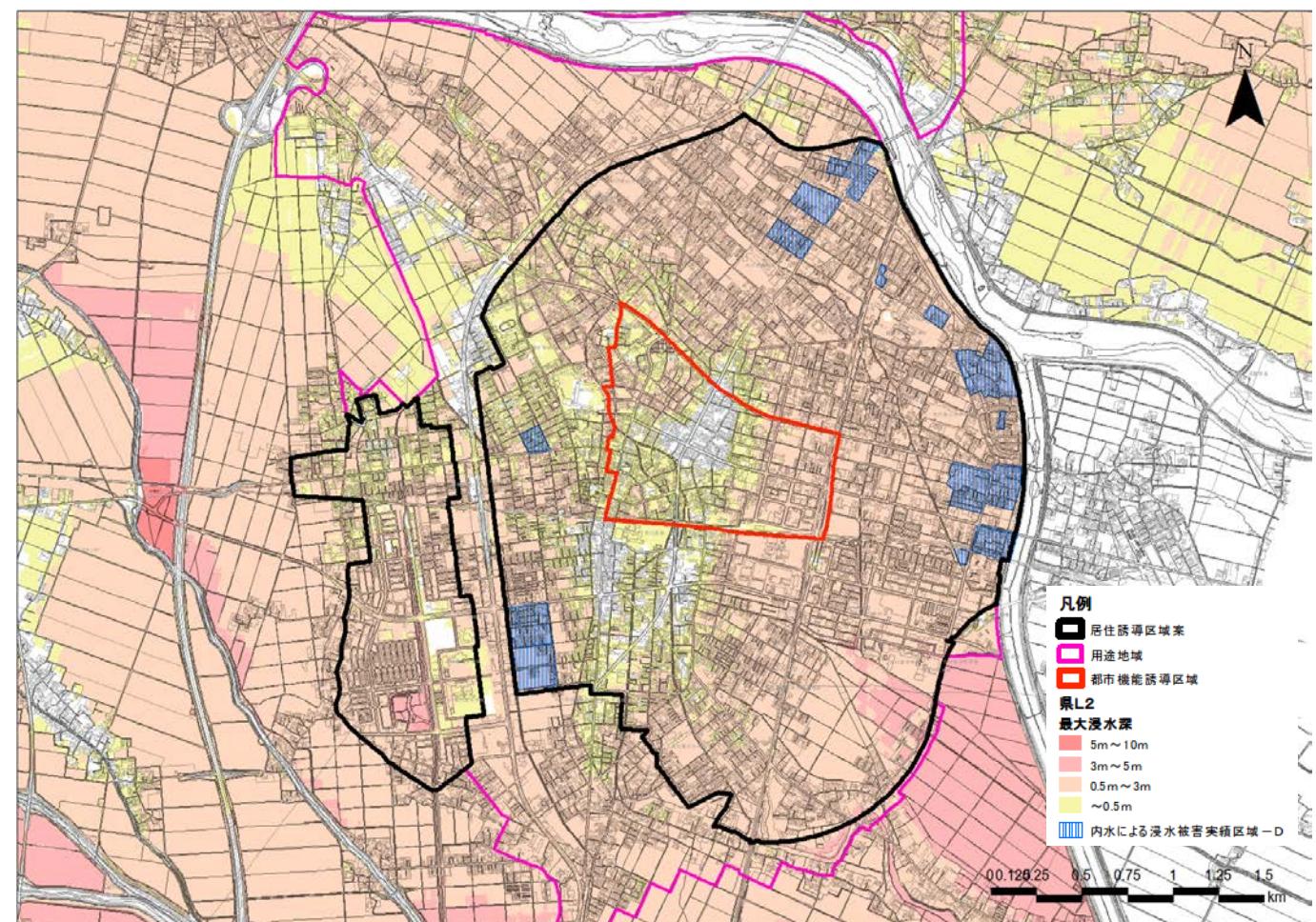
※北上川水系江合川、田尻川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：江合川流域の48時間総雨量 296.0mm
田尻川流域の24時間総雨量 311.0mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川、渋井川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の48時間総雨量 566.1mm
多田川流域の48時間総雨量 265.9mm
渋井川流域の48時間総雨量 265.9mm】の重ね図

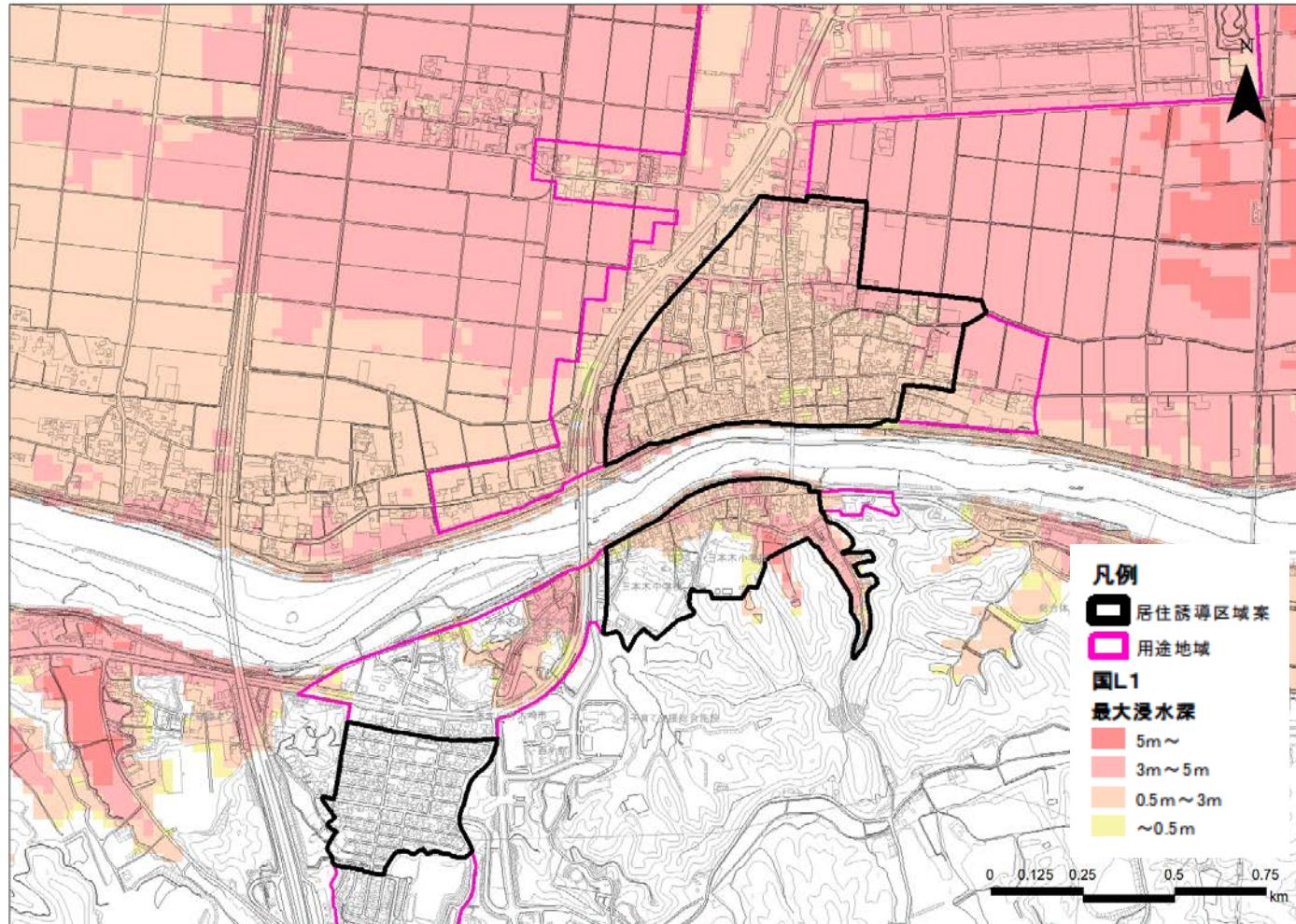
③古川地域（想定最大規模降雨における想定浸水深【国作成】
内水による道路冠水かつ複数の床上・床下浸水被害実績）



④古川地域（想定最大規模降雨における想定浸水深【県作成】
内水による道路冠水かつ複数の床上・床下浸水被害実績）



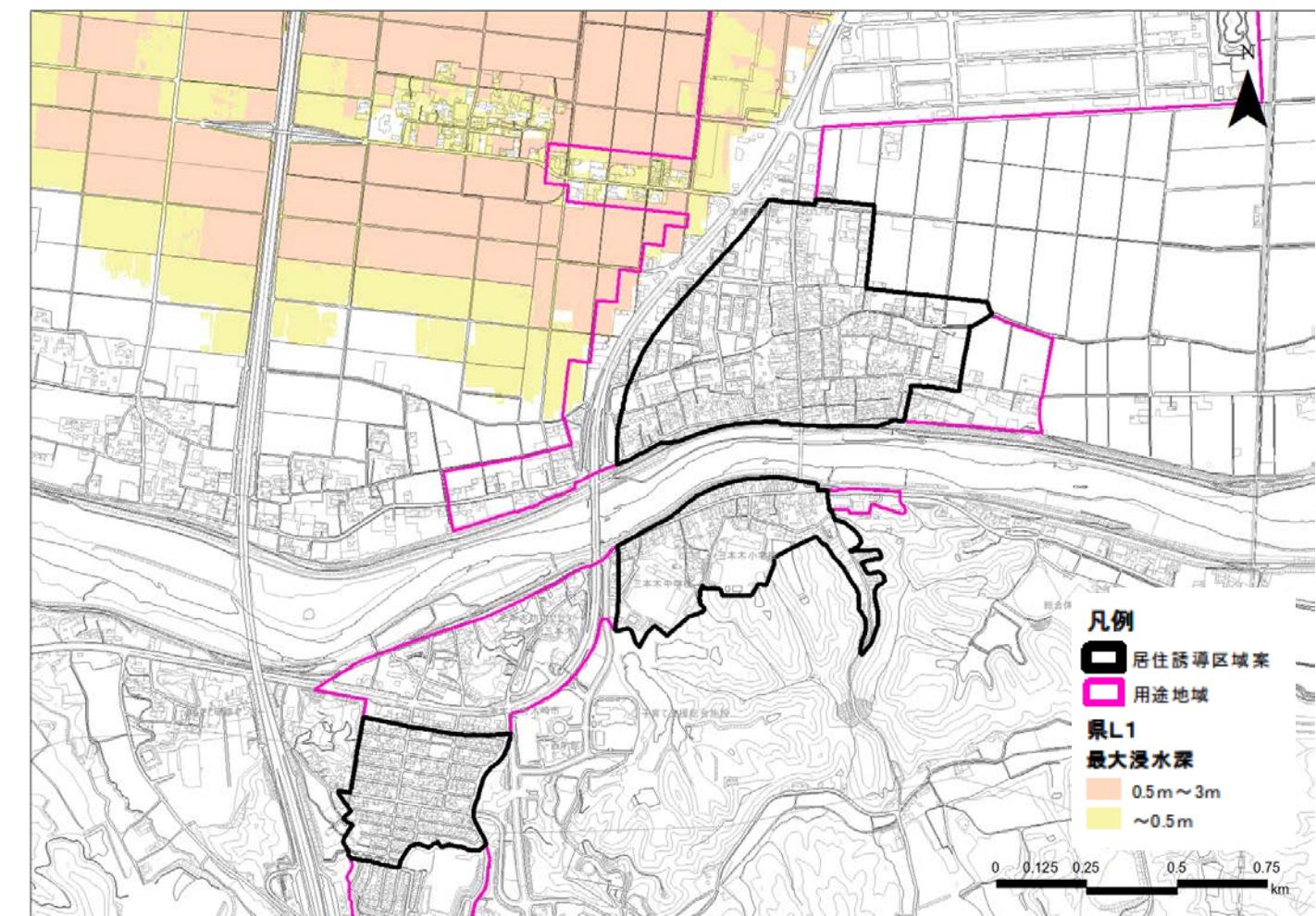
⑤三本木地域（計画降雨規模における想定浸水深【国作成】）



※北上川水系江合川、新江合川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：江合川流域の2日間総雨量296mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の2日間総雨量312mm】の重ね図

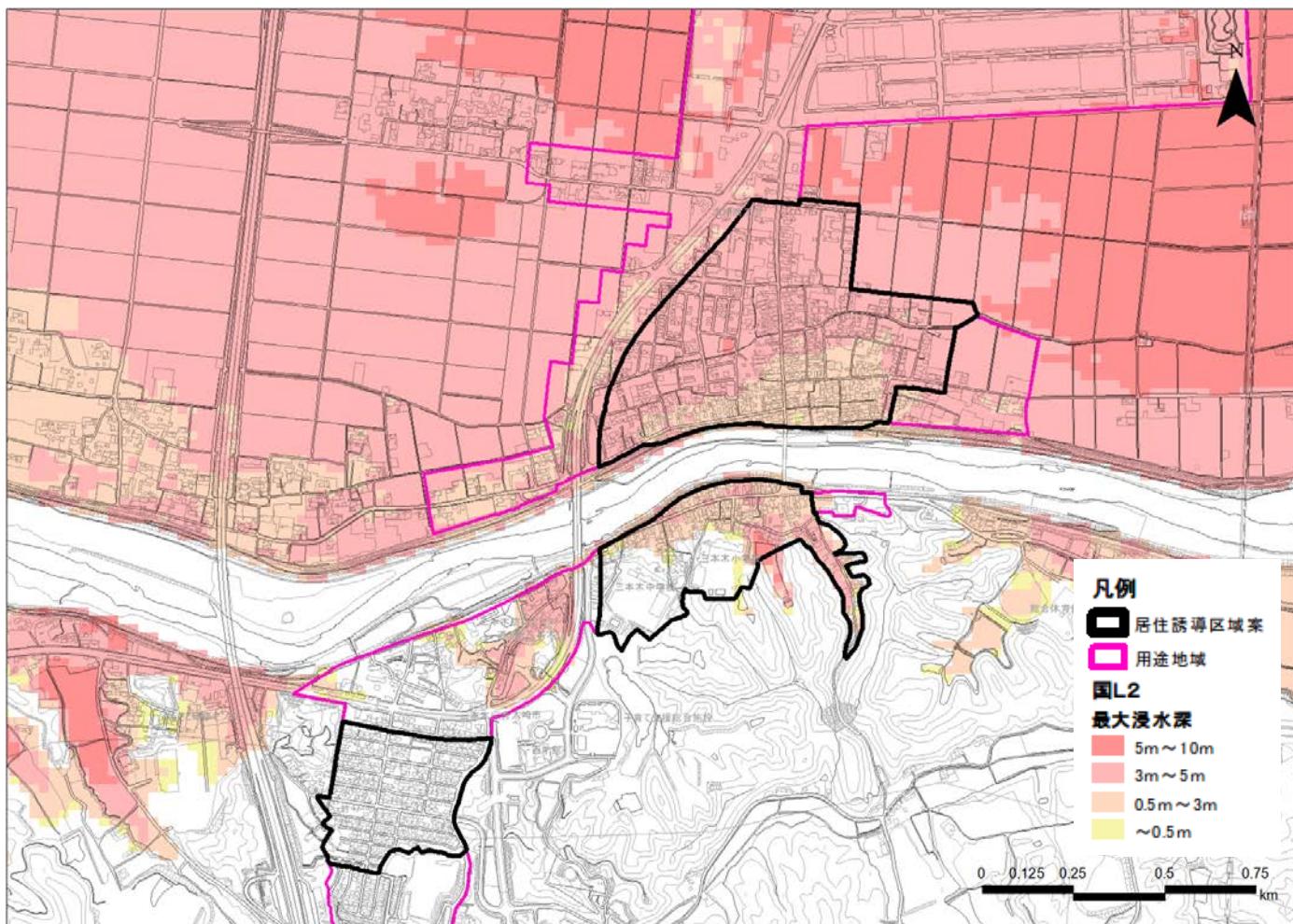
⑥三本木地域（計画降雨規模における想定浸水深【県作成】）



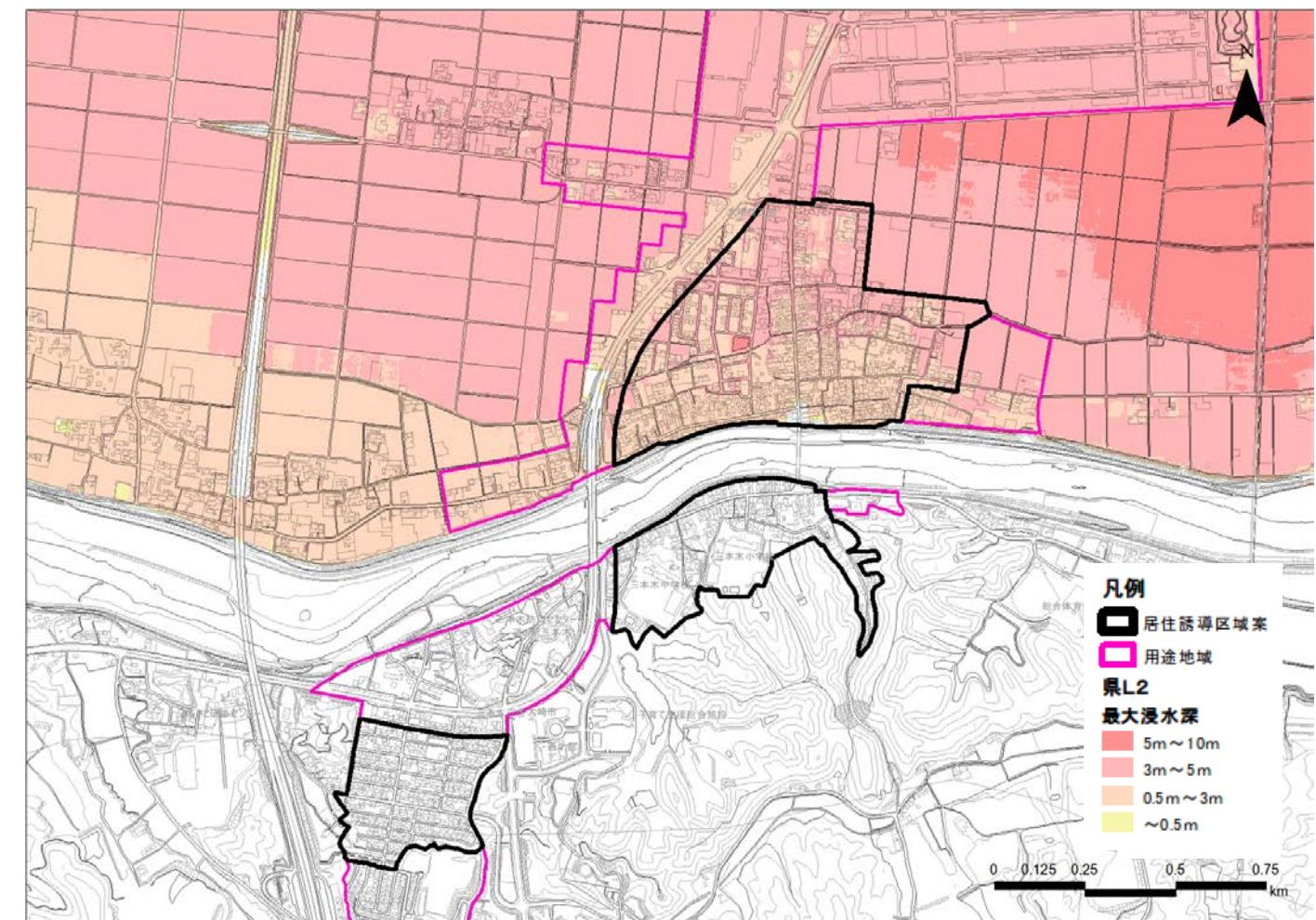
※北上川水系江合川、田尻川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：江合川流域の48時間総雨量296.0mm
田尻川流域の24時間総雨量311.0mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川、渋井川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の48時間総雨量566.1mm
多田川流域の48時間総雨量265.9mm
渋井川流域の48時間総雨量265.9mm】の重ね図

⑦三本木地域（想定最大規模降雨における想定浸水深【国作成】）



⑧三本木地域（想定最大規模降雨における想定浸水深【県作成】）



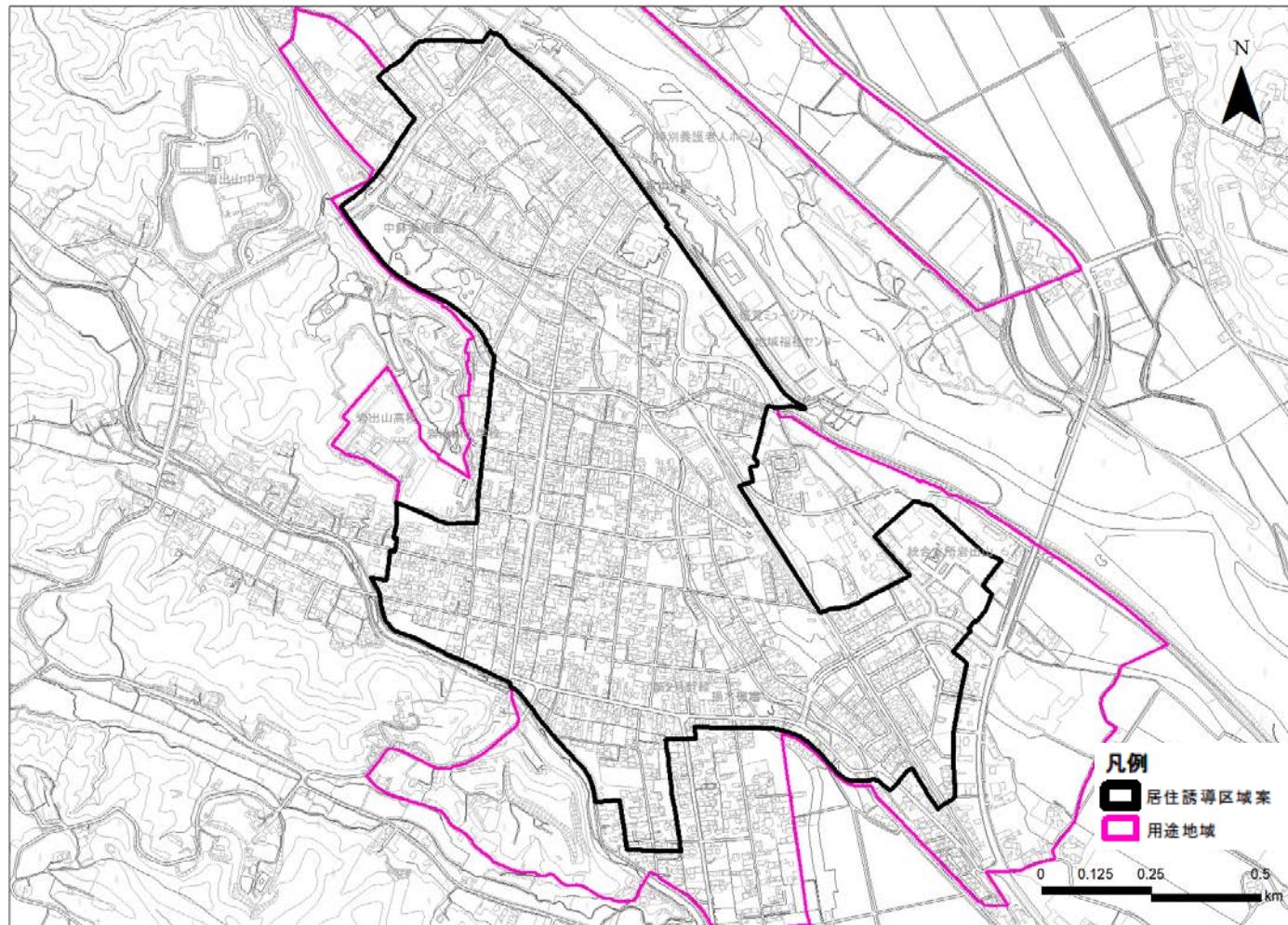
※北上川水系江合川、新江合川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）

【前提となる降雨：江合川流域の 2 日間総雨量 634mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の 2 日間総雨量 563mm】の重ね図

※北上川水系江合川、田尻川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）

【前提となる降雨：江合川流域の 48 時間総雨量 632.7mm
田尻川流域の 24 時間総雨量 679.4mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川、渋井川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の 48 時間総雨量 566.1mm
多田川流域の 24 時間総雨量 345.5mm
渋井川流域の 24 時間総雨量 377.0mm】の重ね図

⑨岩出山地域（計画降雨規模における想定浸水深【国作成】）



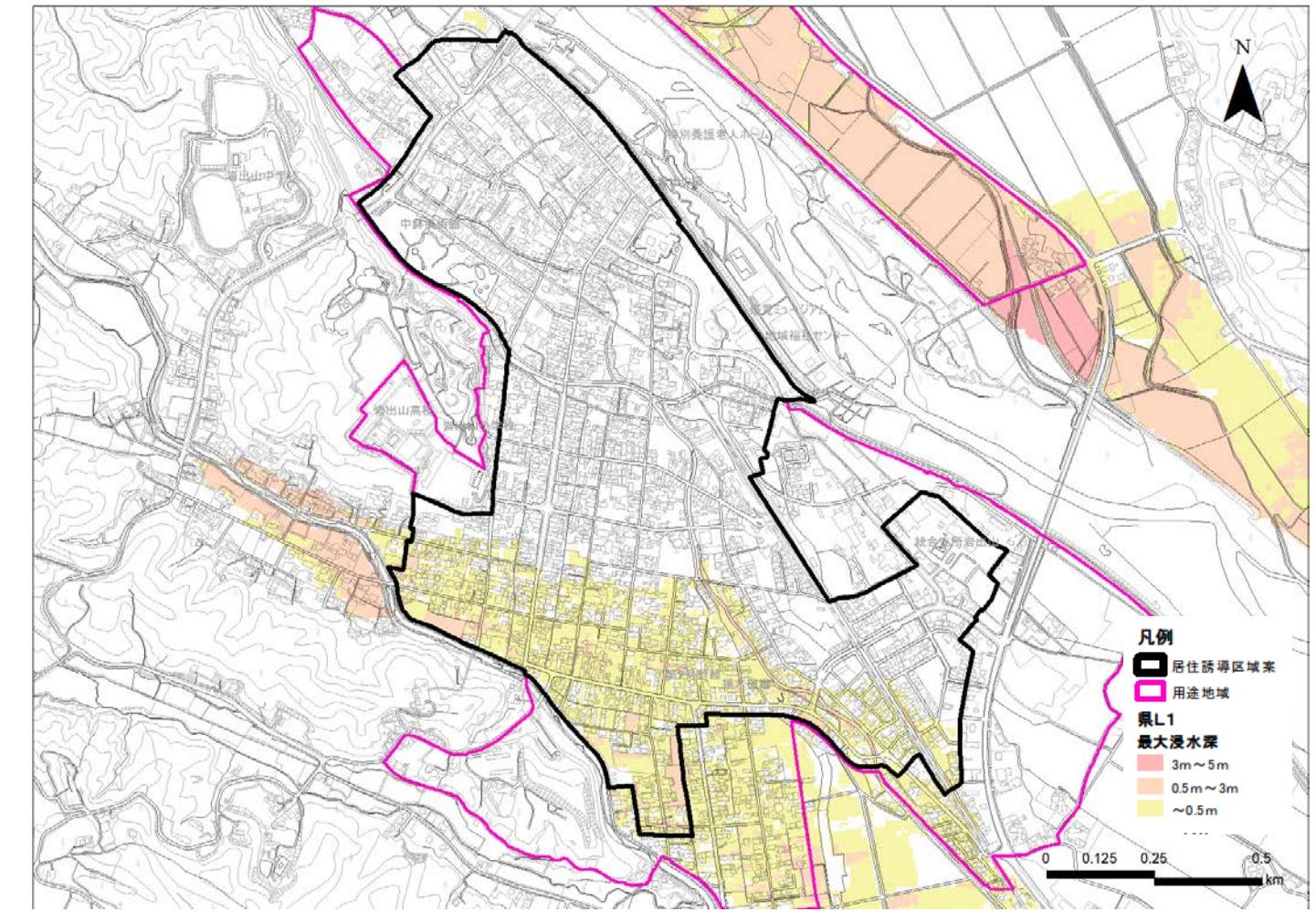
※北上川水系江合川、新江合川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：江合川流域の2日間総雨量 296mm】及び

鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：鳴瀬川流域の2日間総雨量 312mm】の重ね図

⑩岩出山地域（計画降雨規模における想定浸水深【県作成】）



※北上川水系江合川、田尻川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：江合川流域の48時間総雨量 296.0mm

田尻川流域の24時間総雨量 311.0mm】及び

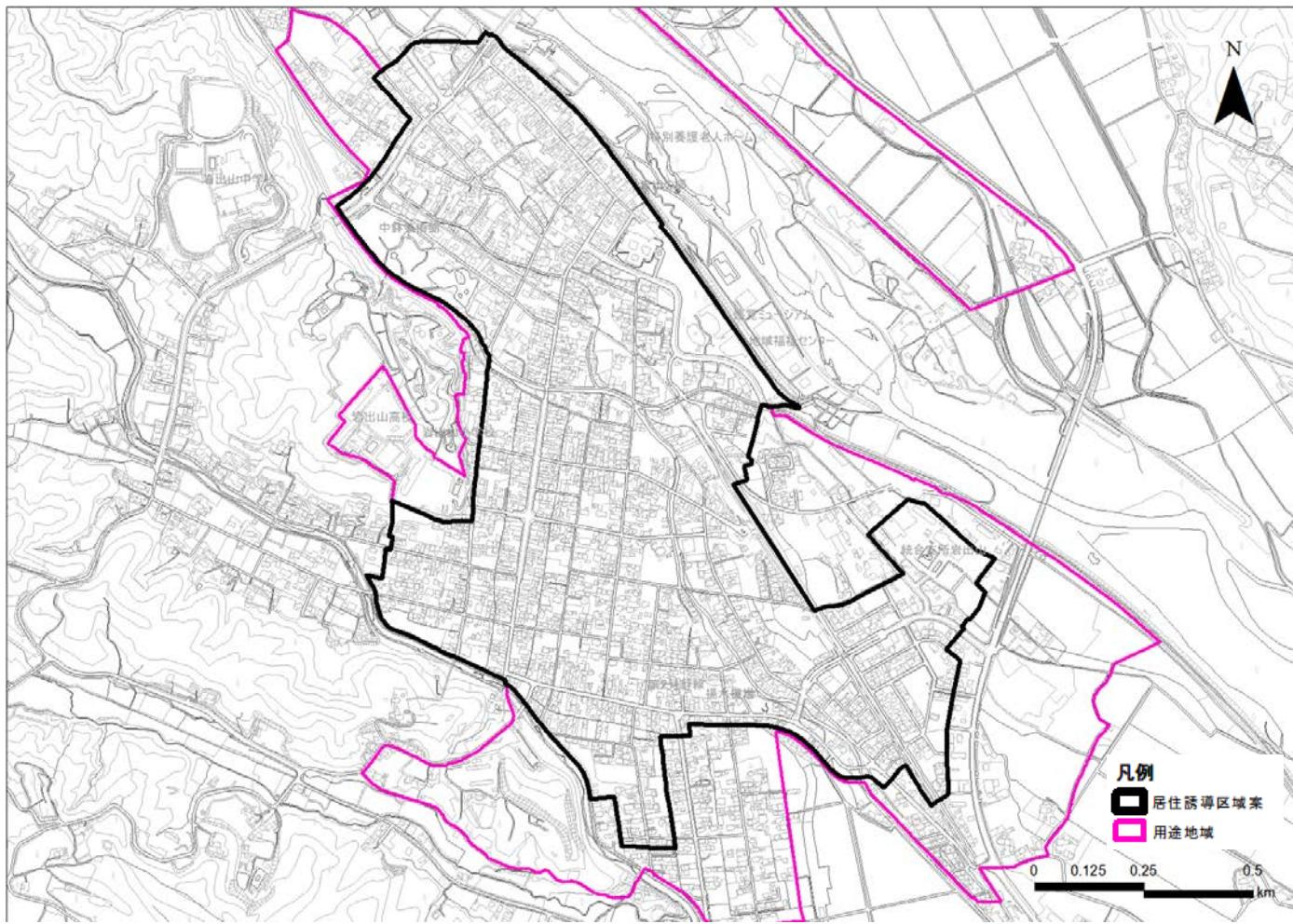
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川、渋井川洪水浸水想定区域図（計画降雨規模）

【前提となる降雨：鳴瀬川流域の48時間総雨量 566.1mm

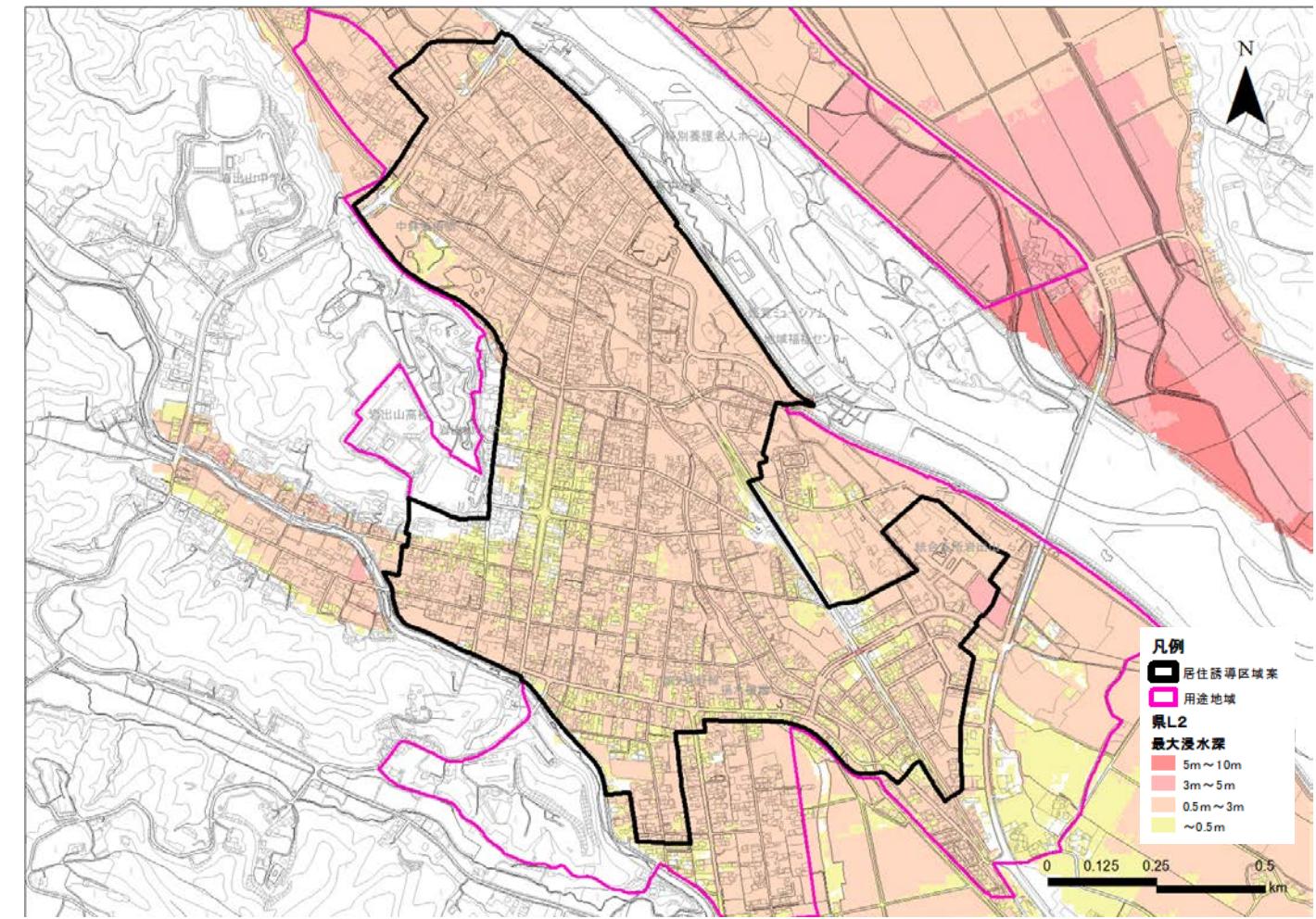
多田川流域の48時間総雨量 265.9mm

渋井川流域の48時間総雨量 265.9mm】の重ね図

⑪岩出山地域（想定最大規模降雨における想定浸水深【国作成】）



⑫岩出山地域（想定最大規模降雨における想定浸水深【県作成】）



※北上川水系江合川、新江合川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）

【前提となる降雨：江合川流域の2日間総雨量 634mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の2日間総雨量 563mm】の重ね図

※北上川水系江合川、田尻川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）

【前提となる降雨：江合川流域の48時間総雨量 632.7mm
田尻川流域の24時間総雨量 679.4mm】及び
鳴瀬川水系鳴瀬川、多田川、渋井川洪水浸水想定区域図（想定最大規模降雨）
【前提となる降雨：鳴瀬川流域の48時間総雨量 566.1mm
多田川流域の24時間総雨量 345.5mm
渋井川流域の24時間総雨量 377.0mm】の重ね図

4 居住誘導区域における誘導施策の検討

解決を図る課題

都市・地域中心部の生活・サービス

○都市・地域中心部のにぎわいの低下

都市中心部及び地域中心部の人口や来訪者の減少に伴いにぎわいが低下すると、中心部の活気・魅力の低下につながり、住みたいと思う人や訪れる人が減少する悪循環に陥る可能性があります。また、人口減少に伴い空き家や空き地の発生・増加が懸念され、街の美観や安全性に影響を及ぼす可能性があります。

○生活を支えるサービスの提供が困難に

生活を支える身近な生活利便施設が立地する都市・地域中心部やその周辺の人口が減少すると、一定の人口密度によって支えられてきた生活利便施設の経営が困難になり、施設の撤退につながることが考えられます。

○地域コミュニティの衰退が懸念

市街地の人口減少により、地域コミュニティを支える人材の確保が困難になる可能性があります。地域コミュニティが衰退すると地域の活力が低下し、住みたいと思う人が減少し、さらなる人口減少につながるおそれがあります。

上記課題に対応するため・・・

○都市・地域中心部やその周辺等への移住・定住を促進するとともに、居住の受け皿として空き家・空き地の活用促進を図る必要があります。

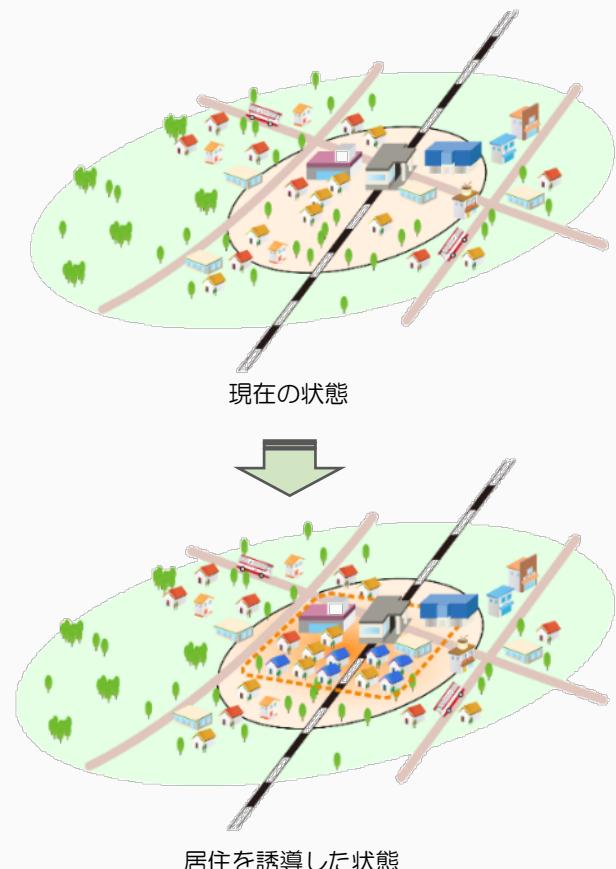
○市民が快適に安心して住み続けられるよう、浸水被害の低減や交通環境の改善、公共交通の充実等を図る必要があります。

まちづくりの方針（ターゲット）

集約市街地の形成 ～美しい田園都市づくり～

『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』

【地域中心部とその周辺における居住の誘導のイメージ】



居住誘導の実現に向けての施策（案）

■安全・安心な居住環境の確保

- ・河川等治水インフラの優先的整備【検討】
- ・想定浸水深（計画規模降雨）が3メートルを超える箇所や、過去、内水により頻繁に冠水している箇所等でのかさ上げへの助成、避難施設・場所の整備・増設等、より安全性の高い居住区域にするための取り組み
 - 1) 宅地や基礎の嵩上げ、平屋から2階建てへの建て替えに対する助成【検討】
 - 2) 避難所の整備【検討】
- ・水路・河川・ポンプ場への流出抑制効果や内水被害軽減に寄与する市街地周辺の田んぼダムへの助成【検討】

■快適な居住環境の確保

- ・生活道路や下水道等の快適性に資するインフラの優先的整備
- ・緊急車両の通行が困難な居住誘導区域内の狭隘道路について、区画道路網整備制度の拡充【検討】
- ・居住誘導区域において改築時、污水排水設備整備費用の一部助成【検討】
- ・居住誘導区域において今後策定する景観計画を用いた魅力的な住宅地の形成のための助成等【検討】

■交通・移動手段の確保

- ・都市中心部と地域中心部の拠点を結ぶ市民バス、JR、地域内交通等の乗り継ぎ強化【検討】
- ・通院、通学、買い物等、利用者ニーズに見合った運行ルート・ダイヤ調整等【検討】
- ・公共交通の利便性向上を含めモビリティの確保【検討】

■移住・定住の促進（転入促進・転出抑制）に向けた空き家・空き地の適切な管理、有効活用の促進

- ・空き家の流動化と利活用の促進
 - 1) 空き家バンクの活用
 - 2) 民間による流動化の促進
 - 3) 利活用のための支援
- ・空き家・空き地といった低未利用地の利活用を促進する「低未利用土地権利設定等促進計画」の作成と、「立地誘導促進施設協定」の活用【検討】
- ・地域の特性を生かした移住、定住への支援の継続及び拡充【検討】

期待される効果【数値目標（案）】

■地域コミュニティの維持

- ・居住誘導区域内の人口密度

→基 準 年 度：平成 30 年度	42.6 人／ha
短期目標年度：平成 33 年度	42.6 人／ha (基準年度の維持)
目 標 年 度：平成 50 年度	42.6 人／ha (基準年度の維持)

■公共・生活サービスの維持

- ・市民バス全路線の年間利用者数

→基 準 年 度：平成 29 年度	186,502 人
短期目標年度：平成 33 年度	192,000 人
目 標 年 度：平成 50 年度	220,000 人

参考：各地域の居住誘導区域内の人口密度（平成 27 年国勢調査）
古川 44.7 人/ha、三木木 36.2 人/ha、岩出山 30.1 人/ha