

山元町都市計画審議会

日時：令和6年1月26日(金)

午後1時30分から

場所：山元町役場1階 第1会議室

次 第

- 1 開会
- 2 挨拶 山元町都市計画審議会 会長 伊達睦雄氏
- 3 審議事項
議案：山元都市計画地区計画の変更について
- 4 今後の検討事項
都市計画制度を活用した持続可能で安全性の高いまちづくりについて
- 5 閉会

配布資料

- ・ 次第（本紙）
- ・ 座席図
- ・ 議案第1号 山元都市計画地区計画の変更について
（資料1）地区計画 計画書
（資料2）地区計画の変更 計画図
（資料3）全体工程表
（資料4）意見交換会の開催報告
（資料5）地区計画の変更(案)の縦覧について
- ・ 今後の検討事項
（資料6）都市計画制度を活用した持続可能で安全性の高いまちづくりについて

山元町都市計画審議会座席図

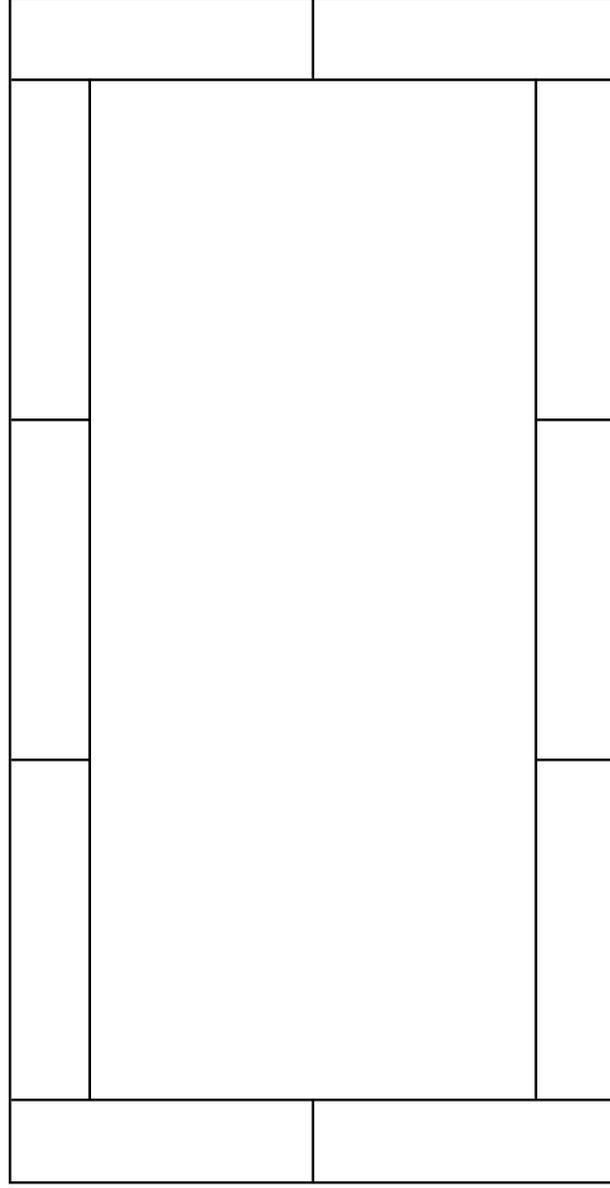
都計審副会長
岩見圭記委員

早坂正実委員

西内和洋委員

加藤俊明委員

成田建治委員



事務局(建設課)

課長 山本 勝也

都市計画・住宅班

班長 八畝 智浩

都市計画・住宅班

主事 武藤 亮平

(株)オオバ

千葉 紗弓

出入口

都計審会長

伊達 睦雄委員

スクリーン

伊藤 貞悦委員

遠藤 龍之委員

岩佐 孝子委員

佐藤 作智米委員

森 千賀子委員

議案第1号

山元都市計画地区計画の変更（新山下駅周辺地区）について

根拠法令：都市計画法第12条の4（地区計画等）

都市計画案：資料の通り

山元都市計画 新山下駅周辺地区 地区計画 計画書

地区整備計画

位置		宮城県亘理郡山元町浅生原字新田、字館東、字館新田、字新館東、字新館前、字日向、字井戸下、字角田		
面積		約48.9ha		
建築物等に関する事項	地区名称	面積	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限
	低層住宅地区	約21.8ha	165㎡	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1.0m以上とする。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であるもの (2) 車庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内であるもの (3) 床面積に算入されない出窓 (4) 町長が地区内の環境を害する恐れのない、または、公益上やむを得ないと認めたもの
	生活利便地区	約1.9ha	—	—
	公益施設等地区	約13.2ha	—	—
	沿道住宅地区	約12.0ha	165㎡	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1.0m以上とする。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であるもの (2) 車庫、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5 ㎡以内であるもの (3) 床面積に算入されない出窓 (4) 町長が地区内の環境を害する恐れのない、または、公益上やむを得ないと認めたもの

理由

令和4年度に用途地域を指定したことを踏まえ、望ましい都市構造の実現を図るために、用途地域の区域とあわせた地区計画を設定するため変更する。

山元都市計画
地区計画の変更 計画図
(山元町決定)
【新山下駅周辺地区 48.9ha】

番号	境界名称	番号	境界名称
①～②	道路端 (道路含む)	②③～②④	道路端 (道路含む)
②～③	字界	②④～②⑤	見通し
③～④	水路端 (水路含む)	②⑤～②⑥	地番界
④～⑤	道路端 (道路含まず)	②⑥～②⑦	見通し
⑤～⑥	計画道路端 (道路含む)	②⑦～②⑧	道路端 (道路含む)
⑥～⑦	字界	②⑧～②⑨	地番界
⑦～⑧	計画道路端 (道路含む)	②⑨～③①	水路端 (水路含む)
⑧～⑨	地番界	③①～③②	水路端 (水路含まず)
⑨～⑩	見通し	③②～③③	見通し
⑩～⑪	道路端 (道路含まず)	③③～③④	水路端 (水路含まず)
⑪～⑫	水路端 (水路含む)	③④～③⑤	字界
⑫～⑬	字界	③⑤～③⑥	見通し
⑬～⑭	見通し	③⑥～③⑦	道路端 (道路含まず)
⑭～⑮	地番界	③⑦～③⑧	見通し
⑮～⑯	見通し	③⑧～③⑨	道路端 (道路含まず)
⑯～⑰	字界	③⑨～④①	字界
⑰～⑱	道路端 (道路含む)	④①～④②	水路端 (水路含まず)
⑱～⑲	見通し	④②～①	見通し
⑲～⑲	道路端 (道路含む)		
⑲～⑲	見通し		
⑲～⑲	道路端 (道路含む)		
⑲～⑲	見通し		

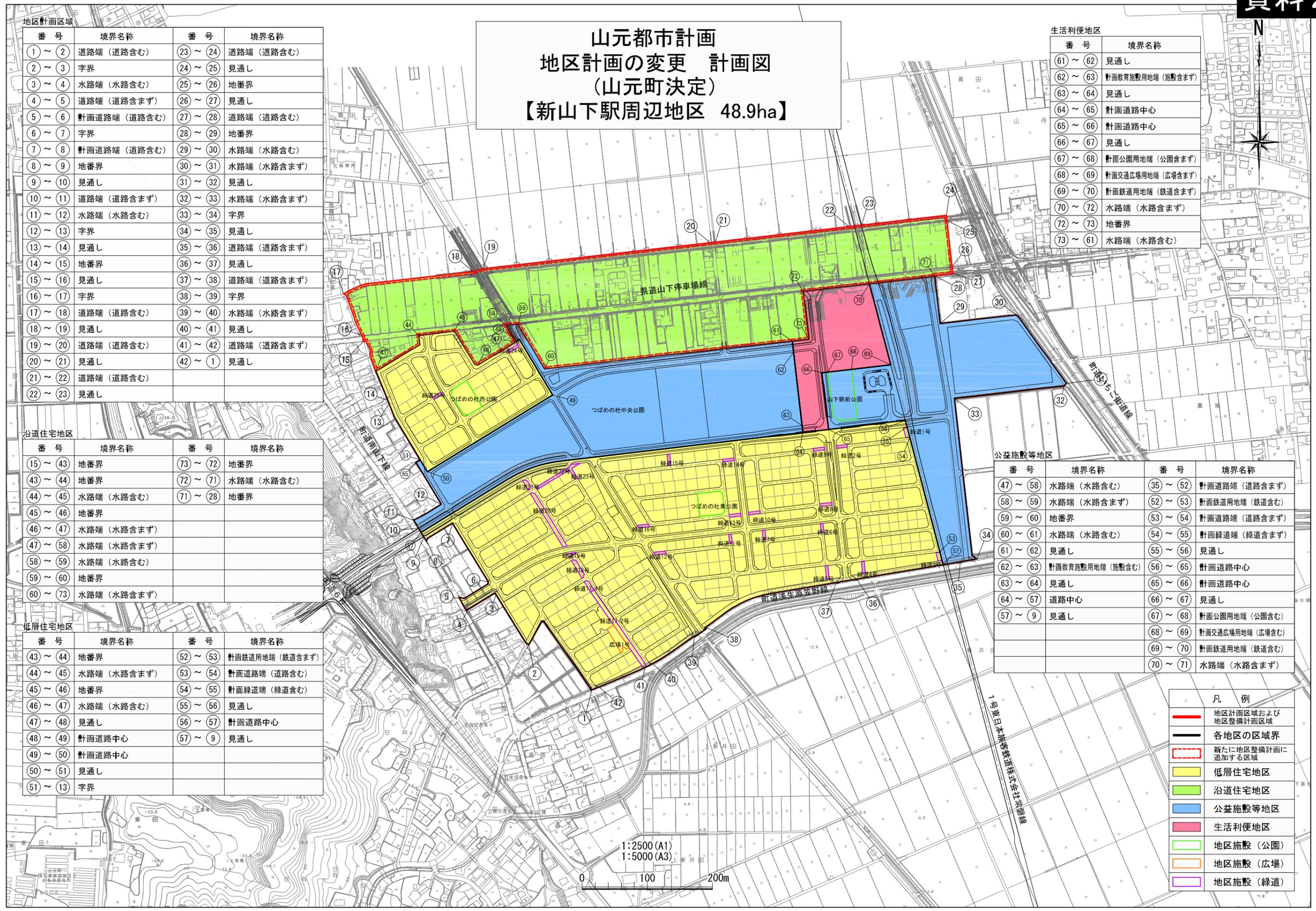
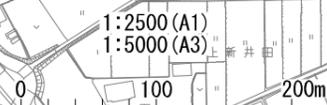
番号	境界名称	番号	境界名称
⑮⑮～④③	地番界	⑦③～⑦②	地番界
④③～④④	地番界	⑦②～⑦①	水路端 (水路含む)
④④～④⑤	水路端 (水路含む)	⑦①～②⑧	地番界
④⑤～④⑥	地番界		
④⑥～④⑦	水路端 (水路含まず)		
④⑦～⑤⑧	水路端 (水路含まず)		
⑤⑧～⑤⑨	水路端 (水路含む)		
⑤⑨～⑥①	地番界		
⑥①～⑦③	水路端 (水路含まず)		

番号	境界名称	番号	境界名称
④③～④④	地番界	⑤②～⑤③	計画鉄道用地端 (鉄道含まず)
④④～④⑤	水路端 (水路含まず)	⑤③～⑤④	計画道路端 (道路含む)
④⑤～④⑥	地番界	⑤④～⑤⑤	計画緑道端 (緑道含む)
④⑥～④⑦	水路端 (水路含む)	⑤⑤～⑤⑥	見通し
④⑦～④⑧	見通し	⑤⑥～⑤⑦	計画道路中心
④⑧～④⑨	計画道路中心	⑤⑦～⑤⑧	見通し
④⑨～⑤①	計画道路中心		
⑤①～⑤②	見通し		
⑤②～⑤③	字界		

番号	境界名称
⑥①～⑥②	見通し
⑥②～⑥③	計画教育施設用地端 (施設含まず)
⑥③～⑥④	見通し
⑥④～⑥⑤	計画道路中心
⑥⑤～⑥⑥	計画道路中心
⑥⑥～⑥⑦	見通し
⑥⑦～⑥⑧	計画公園用地端 (公園含まず)
⑥⑧～⑥⑨	計画交通広場用地端 (広場含まず)
⑥⑨～⑦①	計画鉄道用地端 (鉄道含まず)
⑦①～⑦②	水路端 (水路含まず)
⑦②～⑦③	地番界
⑦③～⑦④	水路端 (水路含む)

番号	境界名称	番号	境界名称
④⑦～⑤⑧	水路端 (水路含む)	③⑤～③⑥	計画道路端 (道路含まず)
⑤⑧～⑤⑨	水路端 (水路含まず)	③⑥～③⑦	計画鉄道用地端 (鉄道含む)
⑤⑨～⑥①	地番界	③⑦～③⑧	計画道路端 (道路含まず)
⑥①～⑥②	水路端 (水路含む)	③⑧～③⑨	計画緑道端 (緑道含まず)
⑥②～⑥③	見通し	③⑨～④①	見通し
⑥③～⑥④	計画教育施設用地端 (施設含む)	④①～④②	計画道路中心
⑥④～⑥⑤	見通し	④②～④③	計画道路中心
⑥⑤～⑥⑥	見通し	④③～④④	見通し
⑥⑥～⑥⑦	見通し	④④～④⑤	計画公園用地端 (公園含む)
⑥⑦～⑥⑧	計画公園用地端 (公園含む)	④⑤～④⑥	計画交通広場用地端 (広場含む)
⑥⑧～⑥⑨	計画交通広場用地端 (広場含む)	④⑥～④⑦	計画鉄道用地端 (鉄道含む)
⑥⑨～⑦①	計画鉄道用地端 (鉄道含む)	④⑦～④⑧	水路端 (水路含まず)
⑦①～⑦②	水路端 (水路含まず)		

- 凡 例
- 地区計画区域および地区整備計画区域
 - 各地区の区域界
 - 新たに地区整備計画に追加する区域
 - 低層住宅地区
 - 沿道住宅地区
 - 公益施設等地区
 - 生活利便地区
 - 地区施設 (公園)
 - 地区施設 (広場)
 - 地区施設 (緑道)



全体工程表

事 項	時 期	備 考
①県都市計画課事前打合せ 庁内調整	令和5年5月から 令和5年10月まで	
②山元町都市計画審議会 (事前説明)	令和5年10月12日	
③地区計画変更に関する 意見交換会(説明会)	令和5年11月26日	広報やまもと11月号にて周知 参加人数15名(町内6名+町外9名)
④公聴会	—	締切日(12/7)までに公述の申出が なかったため公聴会は未開催
⑤県都市計画課長事前協議	令和5年12月8日	
⑥事前協議回答	令和5年12月19日	
⑦地区計画の案の縦覧	令和5年12月27日から 令和6年1月16日まで	縦覧場所：役場 建設課窓口 縦覧期間：2週間以上
⑧山元町都市計画審議会	令和6年1月26日 【本日】	
⑨知事協議	令和6年3月7日	
⑩協議回答	令和6年3月21日	(処理期間：概ね2週間)
⑪決定の告示 図書の送付(国及び県)	令和6年3月25日	
⑫庁内・議会報告 ホームページ更新	令和6年3月25日以降	

都市計画制度による「地区計画の変更」に関する意見交換会

日時：令和5年11月26日（日）15：30～16：00

※山元の未来への種まき会議終了後、同会場にて開催

場所：つばめの杜ひだまりホール 3階会議室5

■次第

- 1 開会・あいさつ
- 2 地区計画の変更に向けた説明
 - ①都市計画とは
 - ②「規制」に関する都市計画の種類
 - ③地区計画の指定（変更）に向けて
 - ④今後のスケジュール
- 3 質疑応答・意見交換
- 4 閉会

■参加人数15名

■主な意見

（1）意見交換会の開催について

意見交換会は今回が何回目で今後の開催予定は

- ⇒ 地区計画の変更に関する意見交換会は今回（今年度）が初めてとなり、
今後は特に予定していないが、案の縦覧の際に意見書を提出いただくことができる。

（2）新市街地の地区計画について

今回の地区計画の変更について、地盤高変更の制限はしないということだが、例えば、極端に高くする場合などに町として制限できる基準はあるのか

- ⇒ 容積率(200%)により建物の高さが制限される場合などが考えられるが、津波からの避難を考慮すると、地区計画による高さ制限は設けるべきではないと考えている。

地区計画の変更(案)の縦覧について

1 根拠法令

都市計画法第17条（都市計画の案の縦覧等）

第1項(抜粋)

市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、当該都市計画の案を、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

第2項(抜粋)

関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、意見書を提出することができる。

2 縦覧期間、縦覧場所

期間：令和5年12月27日(水)～令和6年1月16日(火) ※年末年始を除く15日間

場所：山元町役場 建設課窓口

3 通知方法

- ・告示（役場掲示板、坂元支所掲示板） ※縦覧5日前の12/22に告示文を掲示
- ・回覧文書（町内全戸回覧） ※各行政区に12/22に配布
- ・資料の個別郵送（町外居住の地権者） ※山下地区の農地所有者等

4 縦覧件数、意見書の提出件数

- ・建設課窓口での縦覧 … 6件
- ・電話による内容の問合せ … 1件
- ・意見書の提出 … 1件 ⇒ 回答案作成

5 意見書内容及び回答案

(1) 意見交換会の開催について

町民や地権者への説明方法に疑問がある。用途地域編入時の説明会でも感じたのだが、山元の未来への種まき会議終了後の開催方法や出席メンバーに町外者が含まれていることに驚いた。説明会が事務手続きに特化し、住民を無視した印象を受ける。

⇒ 都市計画法第16条第2項に基づき、地区計画の策定に際しては土地所有者や利害関係者の意見を求める必要があり、町の条例では2週間の原案縦覧と同期間内の意見提出を定めている。これに加えて、活発な議論を期待する観点から個別に意見交換会を休日に開催し、広報で周知して参加者を募った。また、山元の未来への種まき会議後に日時を設定したことで、引き続き意見交換会に5名の町民が参加した。意見交換会から参加した町民は1名のみであったため、一定の成果が得られたものの、開始時間に遅れが生じたことは今後の課題として捉えている。

(2) 地区計画及び都市計画税の考え方について

山元町の新市街地計画に対して、計画の具体的な進捗や検討事項についての疑問がある。具体的な疑問点は以下の通り。

- 1 地区計画の範囲や進行について、町の考え方が不透明であり、行政の具体的な取り組みや民間企業への関与、住民への声かけなどが明確でない。
- 2 現在の計画変更区域に関して、土地の所有構造や既存住宅の配置が複雑だが、行政主導で開発が進むのであれば、所有者の理解と協力が得られるのではないかと。
- 3 新市街地の計画には賛成する一方で、用途地域指定に対しては慎重にすべきとも考えている。その理由として都市計画税の導入が重要である。
- 4 都市計画税の導入に関する具体的な疑問点として、いつから付加するのか、災害の影響を受けた地域への課税の妥当性、区域内外での生活環境の差に対する公平性などが挙げられる。

⇒ 1・2について

今年度の地区計画変更は、昨年度、都市計画審議会での必要性を議論した上で進めている。既に地区計画を定めている新市街地と連担しているため、昨年度の用途地域指定に続き、今年度は地区計画を追加して良好な住環境を維持する方針としており、それと同時に、ハード事業として町道の整備を進め、民間企業による開発を促している。

町主導の造成・宅地分譲については、町域全体の均衡性を考慮した政策判断が必要と考えており、坂元地区の人口減少が深刻であるため、現時点では本地区において町主導での

開発を行う状況ではない。

⇒ 3・4について

都市計画税については、都市施設の利益を享受している町民とそうでない町民との不公平を避けるべきだと考えつつ、震災後に造成された新市街地だけに課税することは被災者に対して公平でないという観点から、これまで課税についての本格的な議論を進めていない。都市計画税は目的税であるため、本町の都市計画が一定程度定まり、法に基づく事業が展開され、課税に対する環境が整った段階で、導入の検討を進めていく。

(3) 復興後の町全体の土地利用の考え方及び今後の展開について

復興後の町全体の土地利用（新常磐線の東側の花釜・牛橋地区や旧市街地など）についての考えを示し、その中で今回の計画を町民に理解してもらうべきではないか。様々な問題はあると思われるが、町全体の現状や内容を検討し、広く、町民の声を聞く機会を設けてはどうか。

⇒ 県が令和4年5月に公表した津波浸水想定により、町の津波防災区域の見直しが難しくなり、同時に人口減少に伴う既存市街地の低未利用地も増加しています。これらの都市構造上の課題に対処するため、人口減少社会に対応したまちづくりを進めるため、令和6年度から複数年かけて「都市計画マスタープラン改定」と「立地適正化計画作成」を検討します。

なお、本地区は昨年度に用途地域を指定しており、既に地区計画を定めている新市街地と整合性を図るために今年度指定を行います。

ご意見の内容と町の考え方

ご意見内容（原文） ※誤字脱字もそのまま掲載しています。	町の考え方
<p>都市計画の変更に係る地区計画(案)についての意見書</p> <p>今回の地区計画の変更について、私自身納得がいかないので意見書として提出を指せて頂きます。</p> <p>① 説明の方法について、大きな疑問を感じています。 〔町民、(特に地権者や関係地域住民)への説明や理解を得るための方法が、行政としてのあるべき姿、手法・努力について大きな疑問がある。〕</p> <p>特に、土地の所有者や地区住民(現在住まわれている方々)への周知方法について疑問を感じています。私自身、用途地域の編入時の説明会に出席をしました。その時の開催方法について、会議の中で指摘をしました。しかし、2回目も、前回同様に「山元の未来への種まき会議」終了後午後3時からでした。会議の出席メンバーを見て大きなショックを受けました。誰のための説明会なのか町民・地区住民・地権者等々を無視した内容とは思われません。事務手続きだけに特化した説明会の開催に姑息な事務処理としか思われません。当然、住民は都市計画とは、用途指定とは、地区計画とは等々認識はあまりないかもしれませんが、説明の方法としては、住民を無視した行政主導の実績作りとしか思われません。将来付加されるべき都市計画税の説明会時には、担当職員は、対応に苦慮されと思われまますので心配です。</p>	<p>① 説明の方法について</p> <p>地区計画を都市計画で定める際は、区域内の土地の所有者及び利害関係者の意見を求めて作成する必要があり、地区計画案の提示方法等は、町が「条例」で定めるものとされています(都市計画法第16条第2項)。</p> <p>本町の条例は、近隣自治体の事例を参考に2週間の原案縦覧と同期間内の意見書提出としておりますが、町としては、都市計画案に対する活発な議論を期待する観点から、これに加えて「意見交換会」を開催することとし、広報11月号等での周知により参加者を募ったところですので。</p> <p>意見交換会は、気軽に参加できるよう休日に設定し、山元町の未来に向けた新たなつながりや取り組みをつくる場でもある「山元の未来への種まき会議」の後に開催することで、当該会議に出席した町民が引き続き意見交換会に参加できるよう配慮しましたが、出席者に地権者の参加がなかったことは非常に残念なことでした。</p>

結果として、種まき会議から継続して意見交換会に参加された町民は5名おり、意見交換会から参加された町民は1名のみであったため、一定の効果が得られたものと考えています。

しかし、意見交換会の会場が種まき会議と同会場であったため、30分程度遅延しての開催となったことは、事前に通知していたもの大変申し訳なく思っております。今後は会場設定について工夫をして参ります。

② 地区計画及び都市計画税の考え方について

今回の地区計画の変更については、用途地域指定を行った昨年度からその必要性の議論を都市計画審議会が進め、必要と判断されたことから今年度事務手続きを進めております。

今回地区計画を定める区域は、既に地区計画を定めている新市街地と連担していることから、現在、集合住宅の建築や宅地分譲等の開発が増加しており、無秩序な開発により将来的に住環境が悪化する可能性が危惧されます。そのため、昨年度の用途地域指定（第一種住居地域）に続き、良好な住環境を維持するために細かく地区のルールを取り決めるための地区計画を今年度追加して定めるものです。

町としては、そのほかハード整備として、県道山下停車場線と北側で平行する東西道路「つばめの杜北線」、駅前の南北道

② 町として、どこまで考えての地区計画なのか大きな疑問を感じています。(決定のみか、開発まで行政が実施するのか、民間企業への声かけ等も考えての決定なのか、考えが判らない?)

私自身、新市街地の計画については、山元町として大きな前進であると感じています。私自身用途指定については、賛成でもあります。しかし、一方では慎重にすべきとも考えるからです。それは、都市計画税の導入をどのように考えているのかに他なりません。復興の計画税の導入をどのようの計画区域に用途を掛けることは、必然的に目的税である都市計画税の課税を念頭に置かなければいけないと考えるからです。(町民は、公平であるべきと考えます。区域内の住民は、区域外の住民より、生活環境に大きな差があると考えるからです。例 公園・道路・下水等)

・都市計画税をいつから、付加するのか(基本的には、用都指定をし

た時点と考えられますが、山元町は大きな災害の犠牲者がそこに移転をしていることを考えると付加できないのは当たり前です。))

今回の、変更の区域は、今まで指定した区域と条件が異なります。私としては、区域の拡大に考えられる場所であることは、認識しております。

しかし、現在の状況を町としてどこまで理解して変更を考えているのか疑問であります。

1) 土地の所有者が多く、面積もバラバラであり形状もあまり良くない。

2) 既存の住宅が適当に張り付いている。

3) 将来を考えたととき、行政主導で開発をするのであれば、土地の所有者は理解もするし、協力もすると思われまます。その方法に、汗をかかなくて思います。

4) 都市計画税は、目的税であり付加すべきものと考えますが、今回の区域の地域住民への説明ができるのか大きな疑問を感じております。

路を県道を越えて北側まで延伸する「つばめの杜 45 号線」のほか、区画道路「つばめの杜 44 号線」を整備するなど、民間企業が開発しやすい環境を作り出す施策を展開しています。

その上で、民間企業による開発が行われる際は、活用方法が見込みづらい不整形な土地や虫食い状の土地が残らないよう、有効な土地利用について開発相談や開発指導の機会に誘導して参ります。

また、人口が自然に増加しているつばめの杜周辺と比較し、坂元地区では人口減少が深刻化し、町としても喫緊の課題と捉えていることから、町主導による造成・宅地分譲については、全地域の均衡性を踏まえた政策判断が必要であると考えており、現時点で本地区において町主導での開発を行う状況にはありません。

都市計画税については、ご指摘のとおり、都市施設の利益を享受している町民とそうでない町民との間に不公平が生じていることは避けるべきと考えております。

その一方で、震災後に造成された新市街地の区域にのみ課税することは被災者に寄り添った施策とは言えないことから、これまで本格的な課税の議論に至らなかった状況でもあります。

ご意見のとおり、都市計画税は目的税であることから、本町

<p>5) 復興後の町全体の土地利用について考えを示し、その中で今回の計画を示すのが町民から理解を得られる近道と考えますが如何でしょうか。(新常磐線の東側 花釜・牛橋地区の宅地〔3種地区〕であった地域の土地利用について、また、旧市街地〔旧山下区・坂元地区〕の空き宅地の活用方法など、目の前の問題等について、行政としてどのように考えているのか、検討しているのかを町民へ示すのが最初ではないかと思えますが如何なものでしょうか?)</p> <p>6) 様々な問題はあると思いますが、町全体の現状や内容を様々な角度から理解・検討を行ってからも今回の計画は遅くはないのではないかと思います。広く、町民の声を聞く機会を設けてはと感じます。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>	<p>の都市計画が一定程度定まり、新たに法に基づき事業が展開され、都市計画税の課税に対する環境が整ったと判断できる段階で、十分な検討を進めて参ります。</p> <p>復興後の町全体の土地利用計画については、県が「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき、令和4年5月に公表した津波浸水想定により、津波防災区域の見直しが困難な状況となっており参ります。また、人口減少に伴う既存市街地の空き家・空き地等の低未利用地も問題視されています。</p> <p>これらは、都市構造上の問題とも捉えられることから、人口減少社会に対応したまちづくりを進めるため、令和6年度から複数年での検討を予定しております「都市計画マスタープラン改定」と「立地適正化計画作成」の中で、詳細に検討して参ります。</p> <p>なお、本地区につきましては前述したように昨年度、用途地域を指定していることから、既に地区計画を定めている新市街地と整合性を図るため指定を行うものです。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
---	---

■ 都市計画制度を活用した持続可能で安全性の高いまちづくりについて

1 社会的背景

人口減少と少子高齢化の進行により、地域社会の維持自体が困難になりうる将来と、大規模災害が頻発している現状を背景とし、持続可能で安全性の高いまちづくりを都市計画の観点から実現するため、都市再生特別措置法の改正(H26)により、「立地適正化計画」が制度化された。

これまでの都市計画は、主に土地利用に関する規制を行うものであったが、立地適正化計画は、都市機能や居住の誘導を行う計画となる。

都市再生特別措置法：第81条(立地適正化計画)

市町村は、都市計画区域内の区域(本町全域)について、住宅及び都市機能増進施設(医療・福祉・商業・その他利便施設等)の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。

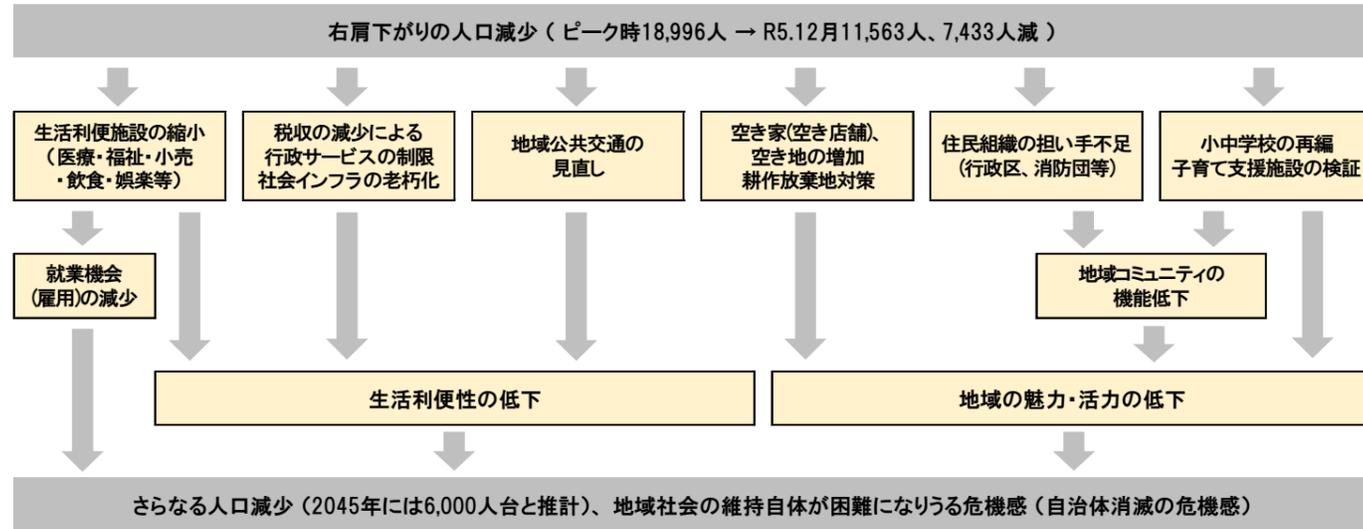
(条文部分抜粋に加筆)

2 本町が抱える都市構造上の主な課題

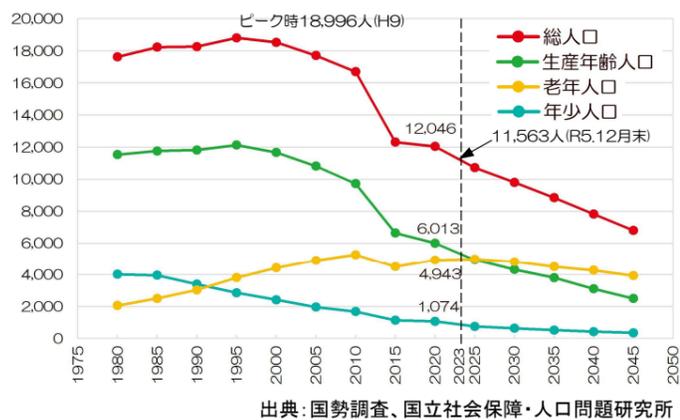
(1) 人口減少

本町の人口は、ピーク時(H9年度)の18,996人に対して現在(R5.12.31時点)は11,563人であり、東日本大震災の影響等により、減少傾向が顕著(7,433人、39.1%減)である。2045年には6,000人台まで減ると推計されており、このまま人口減少が続いた場合、地域社会の維持自体が困難となり、平成26年に日本創成会議が発表した「消滅可能性自治体」が現実味を帯びるなど強い危機感がある。

[本町において懸念される人口減少のイメージ]



[本町における人口減少の推計図]



(2) 災害リスクの高まり

気候変動等の影響により自然災害が多発化・激甚化していることから、災害リスクを念頭に、容易に避難ができる安全な場所に居住することが求められる。

[予想される災害の種類]

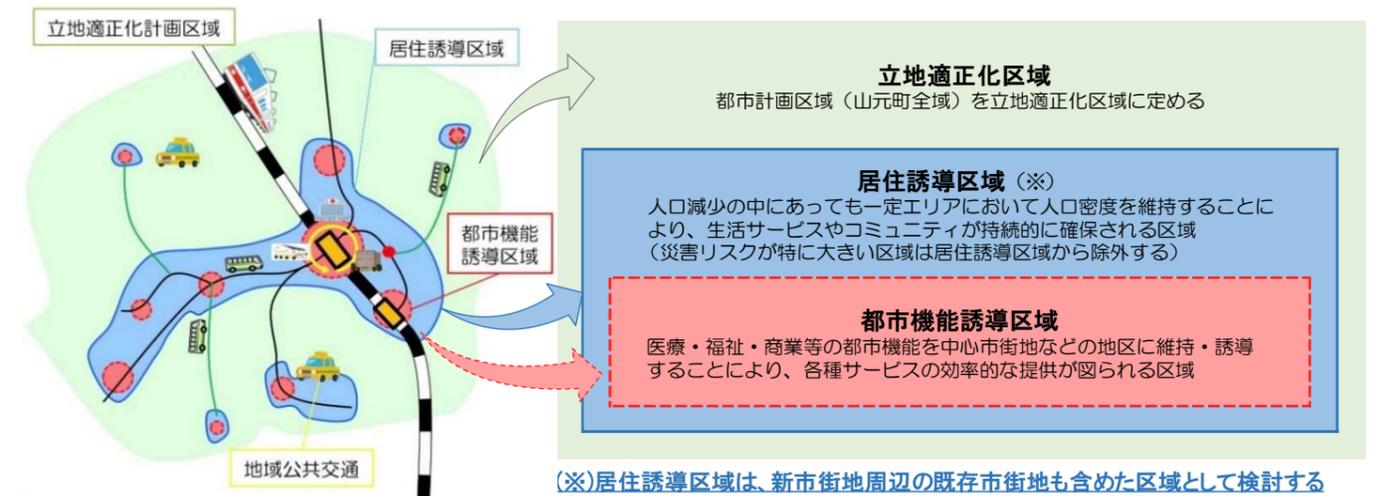
- 地震
- 津波
- 台風
- 大雨
- 洪水
- 土砂崩れ
- 竜巻
- 噴火降灰
- 山火事
- 原発事故
- 干ばつ
- 大雪



3 立地適正化計画の概要

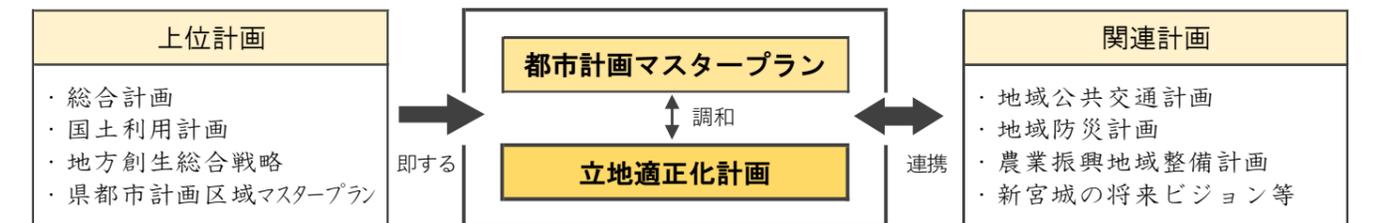
人口減少社会に対応したまちづくりを実現するため、立地適正化計画の作成・公表を提案する。立地適正化計画とは、災害リスクをなるべく避け、避難が容易な場所に「都市機能(医療・福祉・商業施設等)」を誘導し、その周辺に「居住」を誘導することで、生活の利便性向上と地域の魅力・活力の低下の抑制を図るものである。具体的には下図の通り、都市計画区域全体(本町では町域全域)を立地適正化計画区域として定め、都市機能誘導区域と居住誘導区域をその内側に複数箇所定める。生活利便性を高める都市機能施設と、住民の居住地自体を誘導する計画のため、実現までには長期間が見込まれる。そのため、計画期間は20年間と長く定めて適宜見直すこととし、取り残される地域がないように地域公共交通施策の充実を図ることとする。

[立地適正化計画の概念図]



4 計画の位置付け

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの一部としてみなされ、作成手続きについてもほぼ同様の内容となる。また、現在の都市計画マスタープランの目標年次が令和7年(2025年)であることを踏まえ、都市計画マスタープランの改定と立地適正化計画の作成を複数年により同時進行で行うことが望ましい。



5 作成による利点と欠点

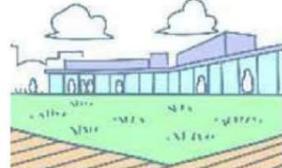
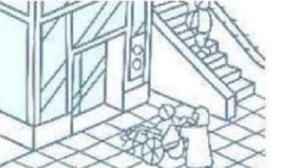
- 利点①** まちの将来像や実現すべき施策が可視化され、わかりやすい形で発信できる。
- 利点②** 生活利便性が高く、災害リスクの小さい区域に居住を誘導するため、高齢化社会に見合った車に依存しない安全な生活が実現できる。
- 利点③** 国からの手厚い支援措置(補助金等)を受けることができ、将来を見据えたまちづくりの選択肢が大きく広がる。**※次項参照**
- 欠点①** 計画作成・公表までに2~3年を要し、国の支援措置を受けるためにはさらに都市再生整備計画の公表が必要となる。
- 欠点②** 長い時間をかけて緩やかに誘導を行う計画であるため、短期的な計画の効果が見えにくい。
- 欠点③** 居住誘導区域外で一定規模以上の建築や開発行為を行う場合、町への届出が必要となる。

6 立地適正化計画の公表により対象となる国の補助金

(1) 都市構造再編集中支援事業の概要 (R5年度現在 ※年度毎に拡充(縮小)あり)

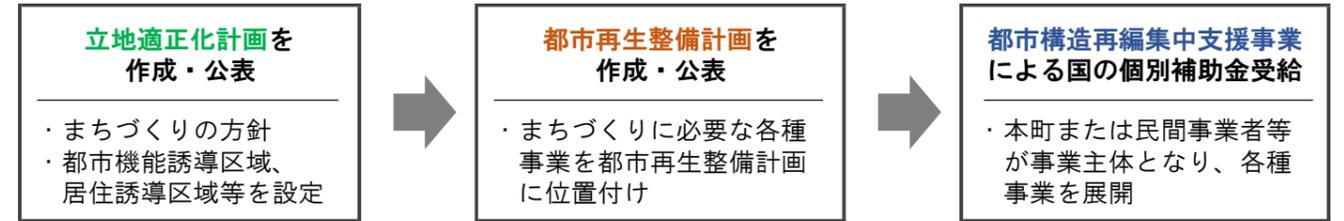
都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の整備、防災力強化、居住誘導等に対して国が集中的な支援を行い、持続可能な都市構造に再編を図ることを目的とする事業であり、地方自治体による立地適正化計画の公表が条件となる。

現時点で本町に適用されると考えられる補助対象事業を抜粋し以下に整理する。

事業主体	・地方公共団体、民間事業者等		
施行地区 国費率	・立地適正化計画の「都市機能誘導区域」→ 50% (都市機能誘導区域が用途地域面積の1/2以上の場合は45%) ・「居住誘導区域」→ 45% ・「居住誘導区域外」かつ「防災指針に即した災害リスクの高い地域」→ 50% (下記⑦)		
対象事業	① 道路  ※新設のほか改築や修繕も可 ② 公園  ※小規模公園も対象、改築も可 ③ 河川、下水道  ※河川改修等も可 ④ 地域生活基盤施設 広場・緑地  ※観光情報板等も可 地域防災施設  ※避難所の改修等も可 再生可能エネルギー施設  ※EV施設等も可 ⑤ 高質空間形成施設 緑化施設等  ※カラー舗装、四阿等も可 バリアフリー施設  ※公衆トイレやスロープ等も可 ⑥ 誘導施設 (複数の施設の機能を集約する場合、廃止される施設の除却等も含む(居住誘導区域外でも適用可)) 医療施設  ※病院のほか診療所も可 社会福祉施設  ※保育所、児童館、老人ホーム、デイサービス施設等 教育施設  ※こども園、小学校、中学校、専門学校等 文化施設  ※図書館、博物館等 ⑦ 居住誘導促進事業 (「居住誘導区域外」かつ「防災指針に即した災害リスクの高い地域」のみ) 住宅の除却  跡地の整地  住宅移転支援 (最小戸数制限なし) ・移転者の移転費用(引越し費用)の助成 ・住宅建設・購入に伴う資金を借り入れた場合の利子分の助成		
本町に 適用する 事業を 抜粋			

(2) 補助金受給までの流れ

立地適正化計画の公表後、都市機能や居住環境の向上に資する各種事業を位置付けた「都市再生整備計画」を作成・公表することで「都市構造再編集中支援事業」を活用することができる。



(3) 事業の実施が可能な事業主体

都市構造再編集中支援事業は、都市再生整備計画に民間事業者等が実施する事業を位置付けることで、地方公共団体に限らず民間事業者等(※)が事業主体となり補助金を受給することもできる。

(※)民間事業者等：① NPO法人、② 一般社団(財団)法人、③ 独立行政法人都市再生機構(UR)、④ 市町村が指定した株式会社等(指定方法は法令に基づく必要なし)

7 県内の立地適正化計画作成状況と補助金の活用状況 (R5.3月末時点)

■作成・公表済(4市1町) ※現在作成中(4市)：石巻市・気仙沼市・白石市・登米市

No	自治体名	立地適正化計画	都市再生整備計画	都市構造再編集中支援事業の交付額(国費率50%)
1	仙台市	R5.3月公表	未公表	未定
2	栗原市	R4.3月公表	未公表	未定
3	大崎市	H29.2月公表 H31.2月変更 R3.9月変更	R2.3月公表 R2.6月変更 R2.12月変更 R3.6月変更	大崎市中心市街地地区 計14.6億円 ・地域交流センター 8.5億円 ・道路(3路線) 2.2億円 ・観光交流センター 1.2億円 ・区画整理 0.9億円 ・河川空間整備 0.7億円 ・その他(駐車場・防災広場・情報案内板等) 1.1億円
4	富谷市	R5.3月公表	R5.3月公表	成田地区 計16.8億円 ・図書館 9.8億円 ・観光交流センター 6.9億円 ・その他(施設案内看板・事業効果調査) 0.1億円
5	柴田町	R4.5月公表	R5.3月公表	柴田町都市拠点(船岡)地区 計11.0億円 ・図書館 6.8億円 ・公園(船岡城址公園改修) 2.0億円 ・道路 0.7億円 ・観光交流センター(既存建造物活用) 0.3億円 ・その他(緑地、郷土館再整備、サイン計画等) 1.2億円

8 今後の工程案

■令和5年度
計画作成に向けた事前準備

- ① 合意形成 (1月全員協議会、都市計画審議会)
- ② 基礎調査、防災指針資料収集等

■令和6～7年度
都市計画マスタープラン改定及び立地適正化計画作成業務
※持続可能なまちづくり推進本部・同検討委員会の開催、同専門部会を設置

■令和8年度以降
立地適正化計画及び都市再生整備計画の公表、各種事業展開