

山元町都市計画マスタープラン

平成 30 年 2 月

山 元 町

目 次

序 章 はじめに

序－１	策定の目的と意義	
１	策定の目的	序－１
２	都市計画マスタープランとは	序－２
３	山元町都市計画マスタープランについて	序－３
序－２	前回の山元町都市計画マスタープランの検証	
１	前回計画の概要	序－８
２	前回計画の検証	序－９

第１章 主要課題の整理

１－１	基礎的調査結果からの課題	１－１
１－２	住民意向調査からの課題	１－４
１－３	都市づくりの課題	１－６

第２章 全体構想に関する検討

２－１	都市づくりの理念	２－１
１	都市づくりの理念	２－１
２	将来のまちづくりの目標	２－２
２－２	将来フレームの検討	２－４
１	人口・世帯数フレーム	２－４
２－３	全体構想	２－６
１	将来都市構造の設定	２－６
２	分野別整備の方針	２－８

第３章 実現化方策の設定等

３－１	整備プログラムの検討	３－１
３－２	推進方策の整理	３－４
１	実現に向けた取り組み	３－４
２	課題への対応	３－５
３－３	集約型都市づくりの実現に向けて	３－６
１	土地利用誘導及びコントロール対策	３－６
２	規制誘導策等の内容	３－８

序 章 はじめに

序 章 はじめに

序－１ 策定の目的と意義

１ 策定の目的

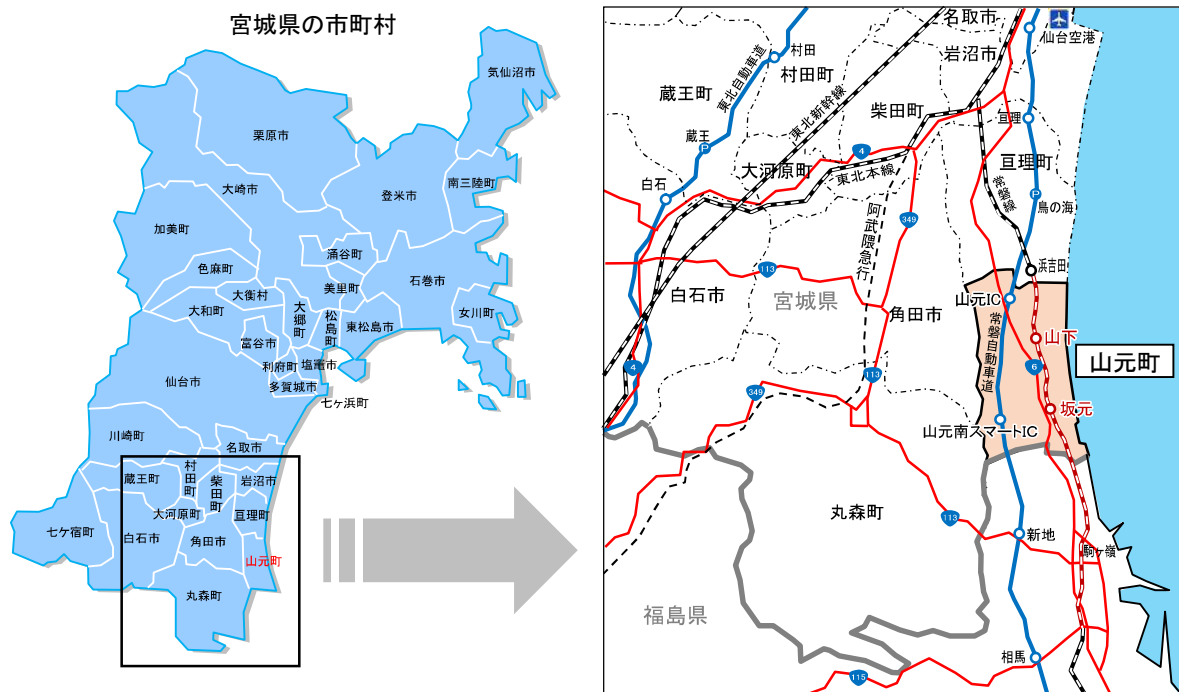
山元町では、平成 13 年(2001 年)3 月に山元町の都市計画に関する基本的な方針となる「山元町都市計画マスタープラン」を策定しました。その後、平成 16 年(2004 年)5 月に宮城県により「山元都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」が策定され、これらに基づき都市計画に関するまちづくりを進めてきましたが、平成 23 年(2011 年)3 月 11 日に発生した東日本大震災により町域の約 4 割が浸水し、JR 常磐線が流失するなど壊滅的な被害を受け、都市構造の再編を余儀なくされました。

このため、平成 23 年(2011 年)12 月に東日本大震災からの復興の方針となる「山元町震災復興計画」を策定し、災害に強いまちづくりを目指すとともに、今後の人口減少、少子高齢化などを踏まえ、すべての世代が便利で快適に暮らせるコンパクトなまちづくりに向け、各種事業を進めています。

今回策定する山元町都市計画マスタープランは、前回の策定から既に 10 年以上経過し目標年次(2015 年)を迎えたこと、町の総合計画でもある山元町震災復興計画が策定されたこと、また社会情勢の変化などを踏まえ改定するものです。

なお、改定にあたっては、住民の意見を取り入れる工夫を行い、復興の将来像である「キラリやまもと！みんなの希望と笑顔が輝くまち」の実現を目指します。

■山元町の位置図



2 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、平成 4 年（1992 年）の都市計画法改正により創設された制度で、市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第 18 条の 2）を示すものです。

策定主体となるのは市町村であり、都市の将来像や整備方針を明確にし、行政と住民がそれらを共有しながら実現していくことを目的とした、市町村の都市計画に関するもっとも基本的な計画となるものです。これを踏まえ本町では、平成 13 年（2001 年）3 月に「山元町都市計画マスタープラン」を策定しており、今回、この改定を行うものです。

■市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第 18 条の 2）

法第 18 条の 2 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。

- 2 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 3 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 4 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

3 山元町都市計画マスタープランについて

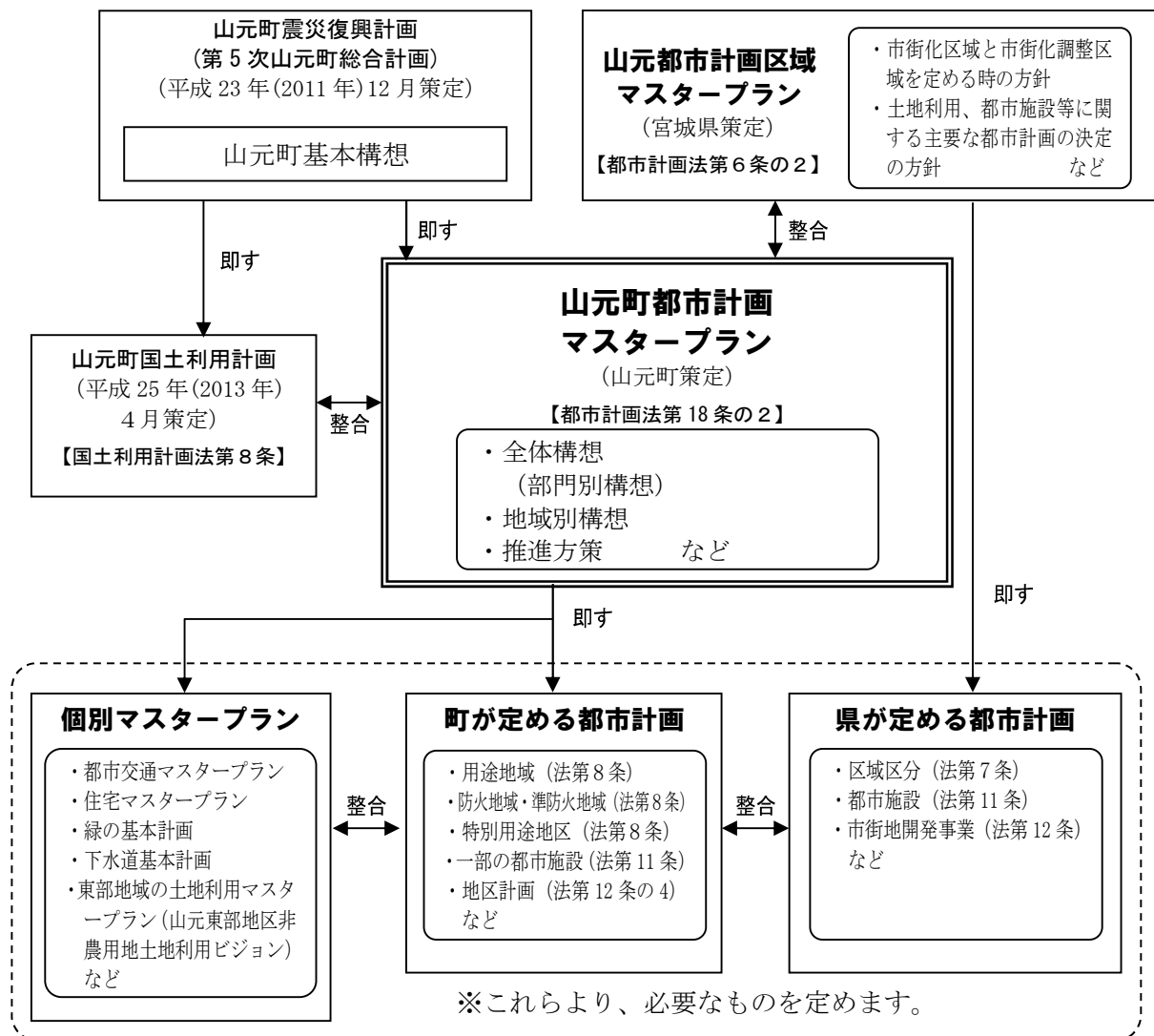
(1) 計画の位置づけ

山元町都市計画マスタープランは、「山元町震災復興計画（第5次山元町総合計画）」に掲げる将来像を踏まえるとともに、さらにその先を見据えた将来像を実現していくために必要となる都市計画の基本的な方向を明確にします。

この計画は、「山元都市計画区域マスタープラン」「山元町震災復興計画（山元町第5次総合計画）」「山元町国土利用計画（第4次）」等との整合のもと、社会経済情勢の変化や時代の潮流等を踏まえ改定を行うものです。

個別のマスタープランや町の定める都市計画などは、今回定める「山元町都市計画マスタープラン」に即して行うものとなります。

■都市計画マスタープランの位置づけ



(2) 計画の目標年次

目標年次は、概ね 20 年後の都市の将来像を展望した上で、おおむね 10 年後の平成 37 年（2025 年）とし、中間年次は県が現在策定している「山元都市計画区域マスタープラン」の目標年次である平成 32 年（2020 年）とします。

○策定年次	: 平成 29 年（2017 年）
○基準年次	: 平成 27 年（2015 年）
○目標年次（基準年次より 10 年後）	: 平成 37 年（2025 年）
○中間年次	: 平成 32 年（2020 年）

(3) 計画対象区域

本計画の対象区域は、山元都市計画区域（山元町全域の 6,448ha）とします。

■対象区域



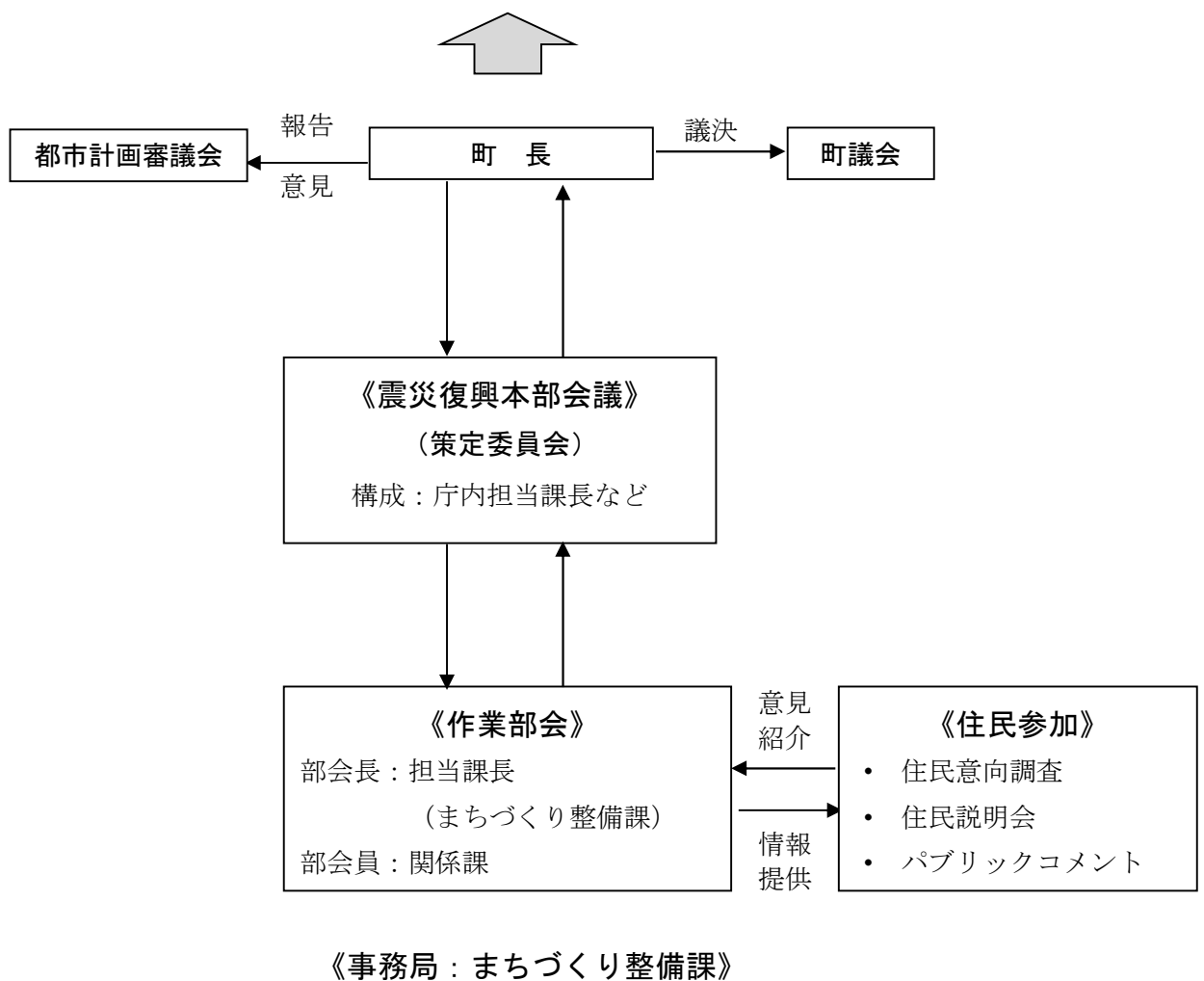
(4) 計画の策定体制

都市計画マスタープランは、庁内の担当者による「作業部会」での検討を踏まえ、「策定委員会」において検討を深めます。

また、策定委員会は「住民説明会」等における意見を踏まえ、策定内容について協議します。

■都市計画マスタープランの策定体制

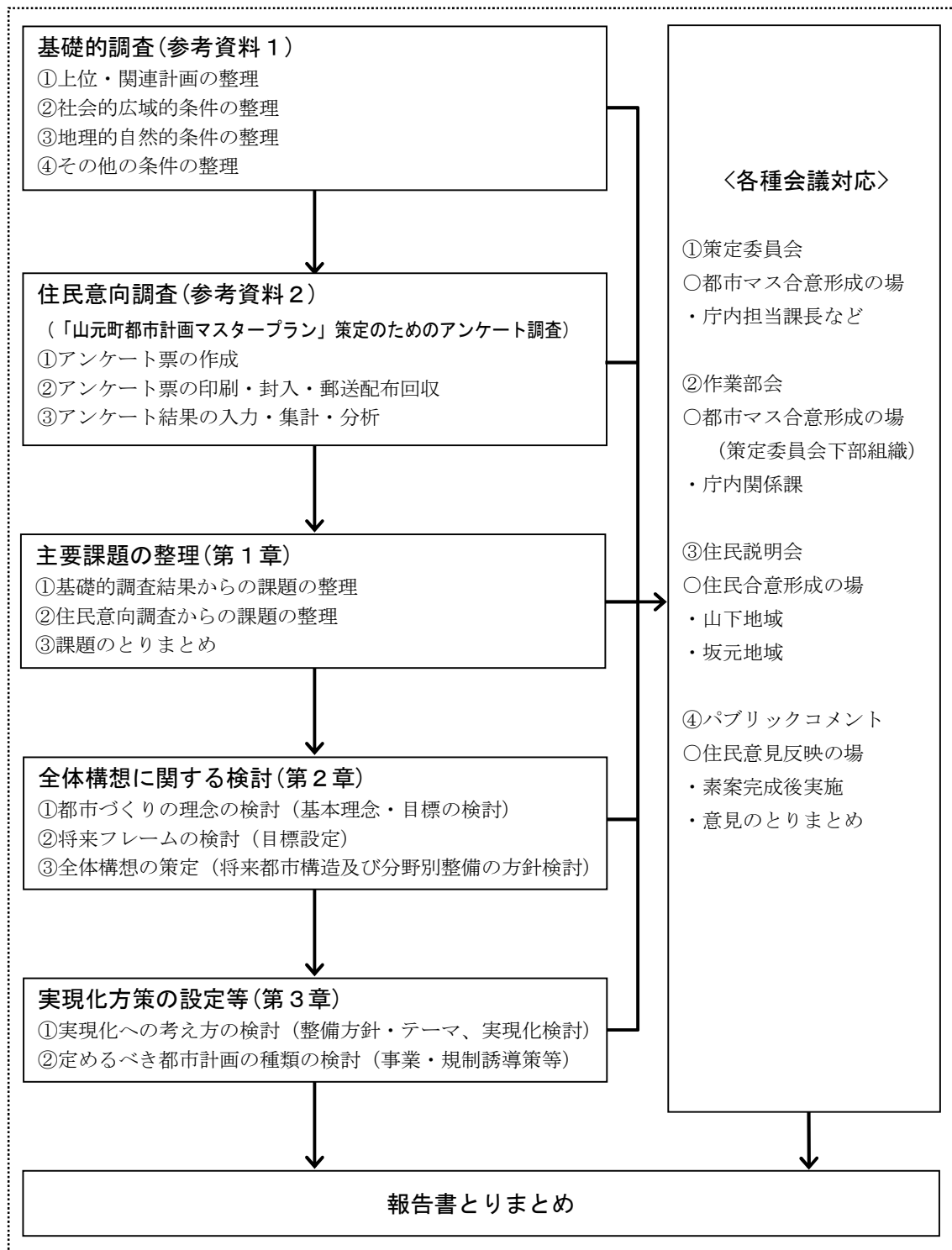
【公 表】



(5) 検討事項と進め方

下記に示す検討事項について、各種会議（策定委員会、作業部会、住民説明会等）に諮りながら策定します。

■検討事項と進め方



（６）住民説明会の実施

都市計画マスタープランは、住民の意見や提案を踏まえた計画とするため、「住民説明会」を実施し、住民の意見を踏まえながら作成していきます。

○住民説明会の内容

- ・都市計画マスタープランについて
- ・町及び地域の現況と課題について
- ・将来のまちづくりの目標・方針について など

序－２ 前回の山元町都市計画マスタープランの検証

前回（平成 13 年（2001 年）3 月作成）の山元町都市計画マスタープランの目標人口や将来都市構造等の概要と現時点における検証結果を以下に示します。

1 前回計画の概要

■目標年次

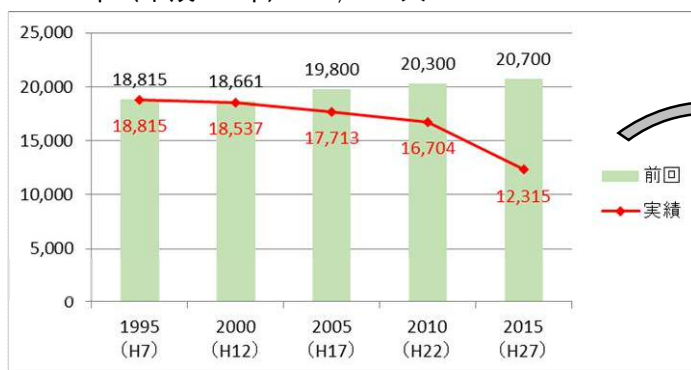
2015 年（平成 27 年）

■将来都市像

「悠々とした緑豊かなまちづくり」

■目標人口

2015 年（平成 27 年）：20,700 人



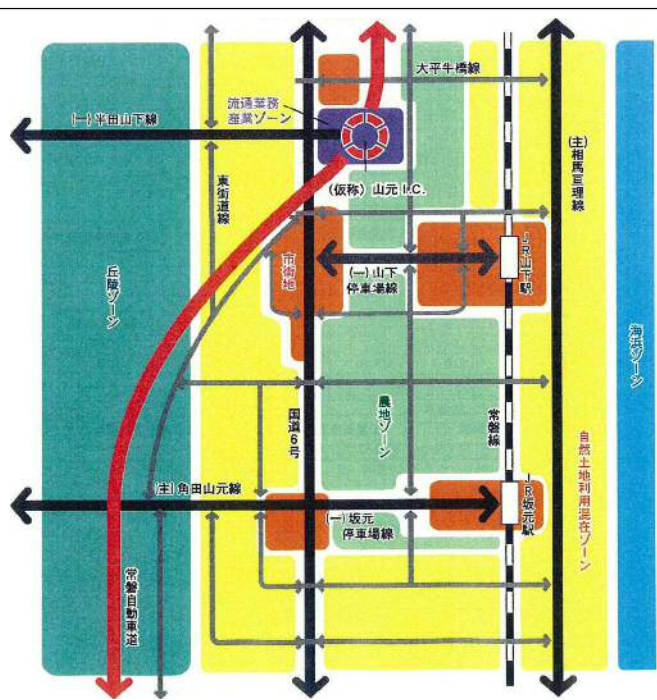
○平成 27 年の目標人口 20,700 人に対し、国勢調査実績値は 12,315 人であり、約 8,400 人の乖離が生じています。

■将来都市構造

○都市構造の基本的な考え方としては、現在のサンドイッチ構造を基本とする。したがって都市構造の変化要因となる常磐自動車道 I C 整備は、軸整備による土地利用の分断はあるとしても、サンドイッチ構造における土地利用の大きな侵害はないものとする。

○本町の顔となる各種拠点を位置付けるが、日常サービスが比較的備わっている生活拠点と非日常サービスに特化した特化型拠点到にわけて位置付ける。

○各拠点を軸によって結ぶ。市街地を形成する生活拠点は相互に基本軸で結び、連携を強化する。また、特化型拠点は、現況の道路体系を踏まえ、適宜ネットワークする。



2 前回計画の検証

(1) 前回計画時点と現在の基本的指標（人口や施設整備状況等）の比較

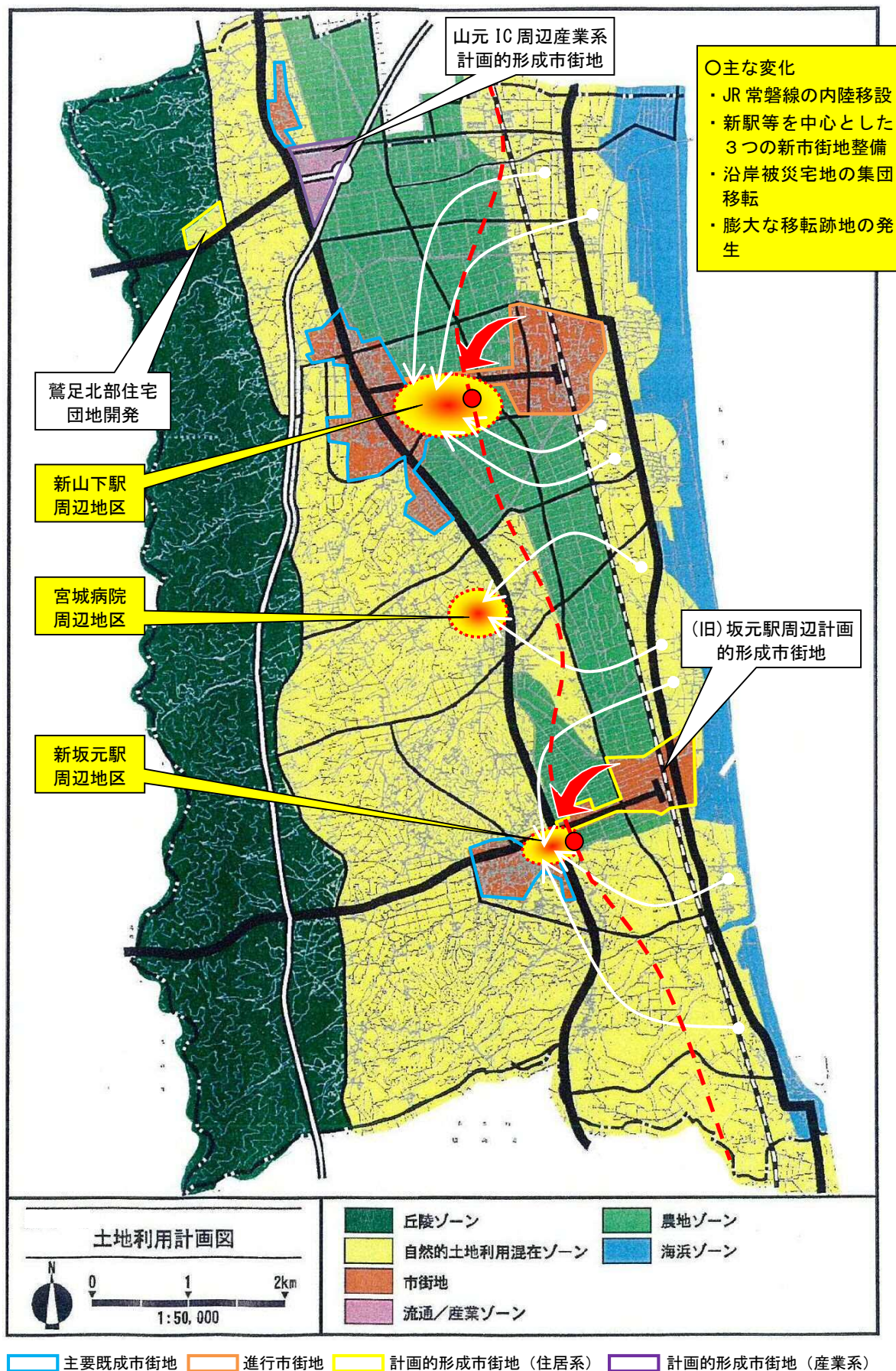
		前 回 (平成 12 年 (2000 年) 現在)	現 在 (平成 27 年 (2015 年) 現在)	増減等
都市計画区域		6,013 ha	6,448ha	435ha ↑
人口		18,661 人	12,315 人 (H27.10)	6,346 人 ↓
世帯数		5,402 世帯	4,429 世帯 (H27.10)	973 世帯 ↓
世帯人員		3.45 人/世帯	2.78 人/世帯 (H27.10)	0.67 人/世帯 ↓
就業者数	農 林 漁 業	1,517 人 (H7)	1,633 人 (H22)	116 人 ↑
	工 業	3,297 人 (H7)	2,332 人 (H22)	965 人 ↓
	商 業	4,645 人 (H7)	4,171 人 (H22)	474 人 ↓
道 路	国 道 延 長	12.3 km	12.3 km (H26.4)	増減なし
	県 道 延 長	27.9 km	27.6 km (H26.4)	0.3km ↓
	町 道 延 長	276.85 km	294.28 km (H27.3)	17.43 km ↑
	都市計画 道路	11,060 m	11,060 m	増減なし
	整備済	0 m (0.0%)	11,060 m (100.0%)	11,060 m ↑
市街地開発	計 画 中	住宅系 ・ 鷺足北部住宅団地開発 ・ 坂元駅周辺計画的形成市街地 産業系 ・ 山元 IC 周辺産業系計画的形成市街地	位置づけなし ・ 震災後、津波防災区域に指定されている ・ 山元町震災復興計画に位置づけられている	— 移設した新駅周辺に位置づけ 変化なし
	事業中 (住居系)	—	○津波復興拠点整備事業、 防災集団移転促進事業、 災害公営住宅整備事業 ・ 新山下駅周辺地区 ・ 新坂元駅周辺地区 ○防災集団移転促進事業、 災害公営住宅整備事業 ・ 宮城病院周辺地区	
	都市公園	5.2ha (2.8 m ² /人)	8.3ha (6.8 m ² /人)	3.1ha ↑
下 水 道	都市計画決定区域	505.0 ha	614.0 ha (H25.3)	9.0 ha ↑
	事業認可区域	278.0 ha	494.0 ha (H25.3)	216.0ha ↑
	供 用 区 域	218.9 ha	386.0 ha (H25.3)	167.1ha ↑

※市街地開発の位置は、次々頁の図を参照

(2) 都市整備の方針（現在の達成状況の検証）

区 分	前回の山元町都市計画マスタープランの整備方針	達成状況（○：実施済または 実施中 △：今後の課題）
1 主要用途の配置方針		
業 務 地	・国や県の施設の町役場周辺への誘導による行政機能の充実	—
	・コミュニティを対象とした行政的機能の配置	○（新市街地内集会所整備等）
	・合戦原周辺に集積する病院・福祉施設等の業務機能の充実	△（宮城病院周辺地区にて計画）
	・住民サービスレベルの事業所を暫時配置	—
商 業 地	・近隣サービス機能を山下、坂元駅前中心に配置	○（新駅周辺にて事業中）
	・国道6号沿線に郊外沿道型路線商業施設を配置	△（新坂元駅周辺地区にて計画）
	・山下市街地の既存商店街の商業機能の充実と不燃化・共同化	△
工 業 地	・山元 IC 周辺市街地に広域圏を対象とした工業機能の導入	△（震災復興計画に位置づけ）
流通業務地	・山元 IC 周辺市街地における流通業務団地の導入	△
住 宅 地	・戸建て住宅中心のゆとりある良好な環境の住宅地整備	○（新市街地にて事業中）
	・既成・誘導市街地における建物の不燃化・共同化の推進	△
	・戸建て住宅を中心とした計画的な住宅地の形成	○（新市街地にて事業中）
自然的土地 利用混在地	・既存集落の農業環境の保全と居住環境の向上	—
	・点在する樹木地、緑地、池の保全と景観形成	—
農 地	・町中央部に南北に広がる農地の保全	○（復旧事業中）
自 然 地	・海浜の保全	○（ ” ）
	・西側丘陵地の保全	△（土取場対応）
2 市街地の開発および再開発の方針		
市街地	・主要既成市街地（山下、坂元等）の建物の不燃化・共同化、 計画的な市街地の拡大	△
	・進行市街地である山下駅周辺の開発誘導	○（新市街地にて事業中）
	・計画的形成市街地（住居系）として位置づけられている「鷲 足北部住宅団地」と「坂元駅周辺」の計画的な住宅供給	△（鷲足：民間企業へ売却） ○（坂元：新市街地にて事業中）
3 交通体系の整備方針		
道 路	・国道6号と（主）相馬互理線およびこれらの広域幹線道路と山 元 IC を結ぶアクセス経路の整備	○（復興交付金等により事業中）
	・東西、南北方向の格子状の道路ネットワークの整備	
	・既存市街地、山下駅周辺、坂元駅周辺、IC 周辺市街地相互の 道路ネットワーク形成	
4 自然環境の保全および緑地の整備方針		
法規制	・「深山緑地環境保全地域」の保全	○
	・「仙台湾海浜県自然環境保全地域」の保全	○（復旧事業中）
公園緑地	・公園緑地の計画的な整備・保全（20ha の都市公園）	△
	・沿岸部への観光農園の設置	△
樹林地等	・積極的な都市景観形成計画への取り込みと保全	△
自然環境	・自然的財産（清涼な水と空気）の保全	—
5 下水道・河川等および公共施設の整備方針		
下 水 道	・特定環境保全公共下水道による整備促進（平成25年までに処 理区域505haの全域整備）	△
	・農業集落排水による下水道の整備	△
	・下水道計画区域外における合併処理浄化槽対応	○
河 川	・親水性の高い河川整備	△
6 その他の公共施設の整備方針		
公共施設	・坂元中学校移設跡地の公園等の環境整備	△
	・山下中学校の建替整備	○
	・文化ホールの建設	△
	・国道6号沿線に「道の駅」整備	△
	・ファームパーク、グリーンツーリズム等整備	△
	・山元 IC 周辺における産業系市街地整備	△

■前回の山元町都市計画マスタープランの土地利用計画図とその後の変化



第 1 章 主要課題の整理

第1章 主要課題の整理

参考資料1の基礎的調査、参考資料2の住民意向調査からの課題を整理します。

1-1 基礎的調査結果からの課題

基礎的調査結果(上位・関連計画及び現況)からの課題を以下のように整理します。

■上位・関連計画からの目標と課題

項 目	目標と課題
○第5次仙台都市圏 広域行政計画 (H24.3)	◎豊かな自然と地域資源を活かし、活発な交流と多様な産業集積が展開する新たな価値創造ゾーンの形成 ○東日本大震災からの早期の復興とその後の地域づくり ・被災者の生活再建と自立に向けた支援⇒地域文化の継承・創造と人材育成 ・都市基盤の早期復旧⇒都市基盤の整備・充実 ・災害に強いまちづくり⇒安全・安心と共生のまちづくり ・地域産業の再生⇒多様な地域産業の振興 ・新エネルギーの活用⇒持続可能な都市圏の形成
○山元都市計画区域 マスタープラン (H29)	◎悠々とした緑豊かな定住都市の形成 ○都市づくり ・安全性・利便性・生産性の高い土地利用の整備 ・地域間交流を促進し、災害に強い交通基盤の整備 ・悠々とした緑豊かな生活環境の整備 ・海、山、川の優れた自然環境の保全、活用 ○おおむね10年以内に実施する予定の主要な事業 ・(主)相馬亘理線、常磐自動車道、(一)山下停車場線、(一)坂元停車場線 ・山元町特定環境保全公共下水道 ・津波復興拠点整備事業(新山下駅周辺地区、新坂元駅周辺地区)
○山元町震災復興計 画・第5次山元町総 合計画(H23.12) ○第4次山元町国土 利用計画(H25.4) ○山元町復興整備計 画(H29.4)	◎『キラリやまもと！みんなの希望と笑顔が輝くまち』 ・災害に強く、利便性の高いコンパクトなまちづくり ・恵まれた豊かな自然環境の保全と誰もが住みたくするような環境の次世代への継承 ○土地利用 ・3つの新市街地の早期整備 ・防災集団移転跡地や被災農地等を含む東部地区の土地利用再編 ・防潮堤、防災林、2線堤、防災公園、避難路等の整備による安全確保 ・産業用地、医療・福祉施設、交流拠点施設の適正配置 ・丘陵部の緑豊かな自然環境の保全と活用
○山元町地域防災計 画(H26.3)	◎自助・共助による防災意識の高いまち「津波避難文化の確立と継承」 ・減災の考え方を防災の基本方針とし、様々な対策を組み合わせる災害に備え、災害時の社会経済活動への影響を最小限にとどめる

■山元町の現況からの課題

項 目		現 況	課 題	
社会的広域的条件	人口・世帯	・人口・世帯数は、震災で大きく減少した後も減少傾向にある ・少子高齢化の進展による生産年齢人口・割合の低下 ・自然・社会動態ともに減少傾向（転出先は亘理町、岩沼市が多い） ・沿岸部の人口が大きく減少	・人口流出の歯止め ・定住人口の確保（特に、生産年齢人口層・年少人口層） ・新市街地及び居住環境整備（生活利便施設、交通環境等） ・産業創出による雇用の場の確保 ・行政区人口の適正化	
	産業	農業	・農家戸数及び農家人口の減少と高齢化の進展（担い手不足） ・震災による農業算出額の低下 ・いちご団地整備の完了	・農業基盤の早期復旧・復興 ・観光・交流を意識した付加価値の高い農業への転換等による担い手不足の解消
		林業	・林野面積はほぼ横ばい	・担い手育成に向けた取り組み
		水産業	・水産業の経営体の減少 ・漁港施設と漁場の復旧は平成 28 年 3 月完了	・臨港道路等の周辺整備 ・ブランド化による活力ある水産業の再生
		商業	・商店数、従業者数、年間商品販売額、売り場面積の減少 ・買物は町内購買比率が 30%と低い	・魅力ある商業施設立地による町内購買比率の向上と雇用の確保
		工業	・事業所、従業者、製造品出荷額等の減少	・工業用地の確保及び企業誘致による雇用の確保
		観光	・震災後、観光施設の復旧が進み、観光客入込数は回復しつつある	・新たな観光施設整備とネットワーク化
	広域条件	・仙台空港まで車で約 20 分、仙台駅まで鉄道で約 40 分	・交通利便性を活かした土地利用展開（産業立地、住環境整備等）	
	土地利用	・農地や山林などの自然的土地利用が 80%強を占めている ・丘陵部で土取りが多い ・住宅用地が町域広範に広がっており、沿岸部は津波被害による空宅地が多く津波防災区域に指定されている ・商業用地は国道 6 号沿いや山下・坂元の市街地部に集積している ・工業用地は町域広範に広がっている	・豊かな自然環境の保全と活用 ・土取り跡地の適切な復旧 ・3つの新市街地整備などによるコンパクトなまちづくり ・防集移転元地を含む東部地区土地利用再編 ・利便性の高い新駅周辺を中心とした商業施設誘致 ・I C 周辺や東部地区における工業用地の整備	
	市街地開発 農漁業基盤	・新山下駅周辺地区、宮城病院周辺地区、新坂元駅周辺地区において、新市街地の整備が進められている ・D I D 地区はなく、人口減少に伴い低密度化が進行している ・震災後、農地転用・開発許可件数が増えている ・東部地区非農用地の土地利用検討中 ・いちご団地整備の完了 ・磯浜漁港の復旧	・新山下駅周辺地区、宮城病院周辺地区、新坂元駅周辺地区の早期整備による被災者住宅の再建 ・市街地の集約化による生活利便性の向上と生活基盤施設整備の効率化 ・開発に対するコントロール ・東部地区非農用地土地利用の確定 ・いちご団地を踏まえた土地利用展開 ・磯浜漁港の周辺整備（道路等）	

項 目		現 況	課 題
社会的広域的条件	交通	・常磐自動車道の山元 I C～浪江 I C 間が平成 26 年 12 月 6 日に開通（平成 27 年 3 月 1 日全線開通） ・交通量（H22）は国道 6 号が 6,093 台/12h（混雑度 0.56）で町内最大 ・旧 J R 常磐線の跡地等を活用した（主）相馬亘理線の移転復旧計画 ・避難路計画（東西方向 10 路線） ・J R 常磐線の移設復旧（平成 28 年 12 月 10 日運転再開） ・震災前において、鉄道利用者数は山下駅、坂元駅ともに減少傾向 ・無料によるコミュニティバスの運行	・常磐自動車道及び国道 6 号を軸とした交通体系の構築・2 線堤となる（主）相馬亘理線と避難路となる東西道路の整備 ・新駅の利用を高める周辺市街地整備とコミュニティ交通の再編による快適ネットワークの形成（有料化後も踏まえた運行）
	公園緑地	・町域全体に都市公園や農村公園が整備されている ・沿岸部において、防災公園が 3 箇所、防災緑地が整備・計画されている ・西部山地に四方山展望台、野鳥の森、少年の森がある	・町域全体に配置されている既存公園の適正な維持管理 ・沿岸部の東部地区土地利用計画及び防災公園と連動した防災緑地の整備 ・西部山地の既存施設の保全と豊かな緑を活用した散策路等の整備
	上下水道	・東日本大震災により、給水戸数、給水人口、配水量ともに減少 ・新市街地整備や被災状況を踏まえた下水道及び農業集落排水計画	・市街地再編にあわせた上水道整備 ・新市街地における下水道整備 ・東部地区土地利用を見据えた下水道整備（不要箇所の撤去）
	町営住宅	・町営住宅と災害公営で合計 634 戸あり、町営住宅は昭和 40 年代に建てられたものが多い	・町営住宅及び復興公営住宅の適正な維持管理
	その他	・新山下駅周辺地区における山下第二小学校の開校 ・学校区変更へ対応 ・児童・生徒数の減少 ・各地に分布する公益施設	・人口フレームを見据えた学区の対応 ・市街地形成を見据えた公益施設配置の検討
地理的自然的条件	地形	・町西側は山地が連なり、山麓は緩やかな傾斜の丘陵地帯で畑や果樹園が広がり、国道 6 号以東は低地の田園地帯を形成	・地形を活かした防災機能の確保や景観づくり
	水系	・二級河川坂元川・戸花川、町管理主要河川、排水路により太平洋海域に排水（浸水被害地区有り）	・河川や排水路の適正な維持管理と景観づくり ・浸水被害対策
	地価	・地価は、横ばいで推移している	・周辺都市より安価な地価を活かした産業等誘致
その他条件	沿革	・八手庭村など 7 ヲ村が合併し山下村となり、その後、坂元村と合併し、現在の山元町となる	・山下地域と坂元地域の一体的な発展
	観光資源	・町の資源である海、山、農地を舞台にした観光資源が多数分布している	・観光施設のネットワーク化と P R
	歴史的文化的資産	・町指定の文化財が 15 件ある	・文化財の適正な保全と観光資源としての活用検討

1-2 住民意向調査からの課題

町民意向調査結果からの課題を以下のように整理します。

■町民意向調査からの課題

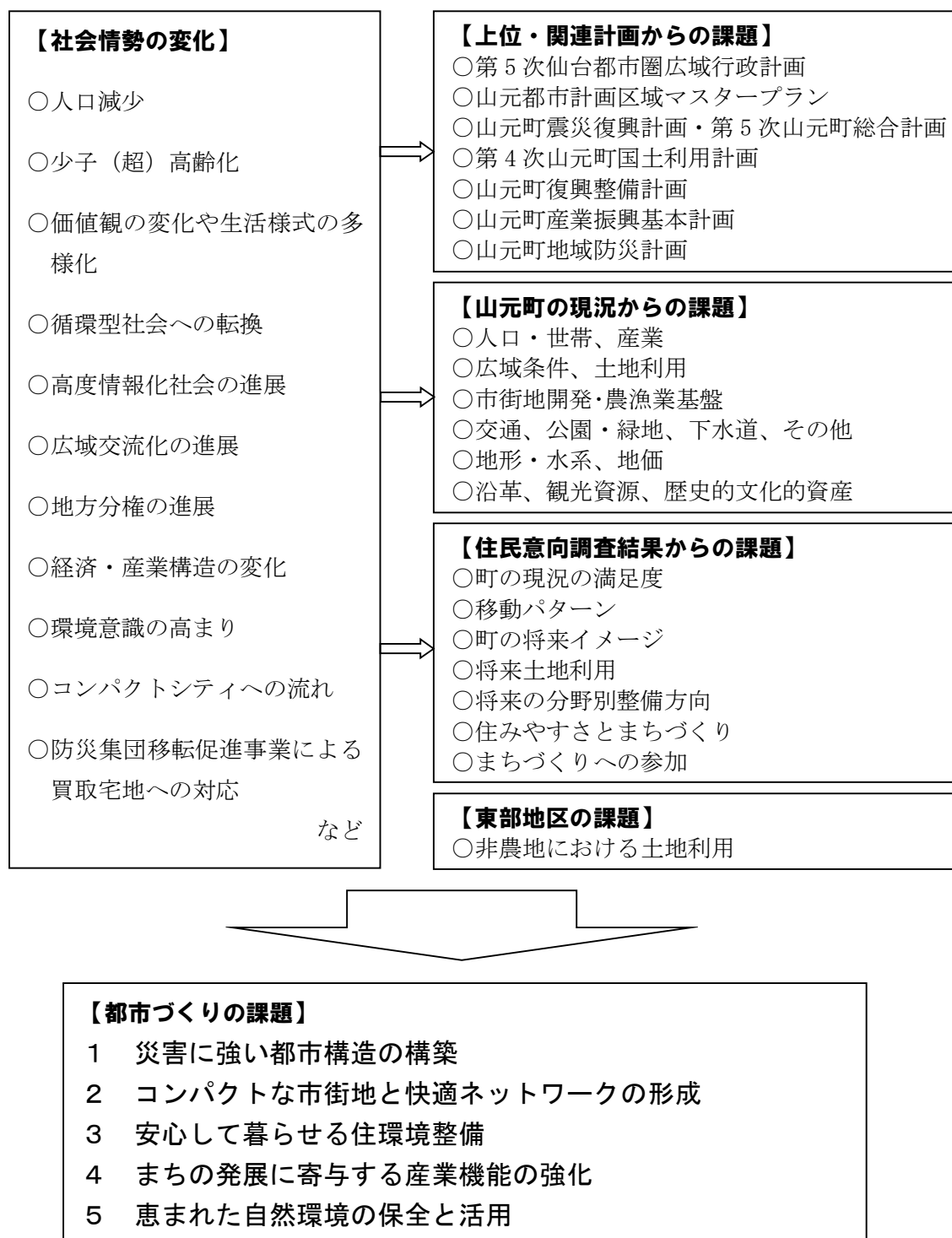
	住民意向調査結果	課題
町の現況の満足度	・自然環境は、海岸部や河川・池などの水辺環境の満足度が低い。	・沿岸部における防潮林や防災公園等による自然環境整備 ・河川・池などにおける修景整備と適正な維持管理
	・健康福祉施策（バリアフリー、医療施設・救急体制、子育て支援施設、高齢者福祉施設、スポ・レク施設等）の満足度が低い。	・バリアフリーなどの施設整備対応 ・人口規模・集積度に応じた適正な施設配置
	・都市基盤は、住環境、買い物の利便性、道路整備状況、バス利便性、公園・広場や排水路、景観・町並みの整備状況、自然災害対策等の満足度が低い。	・住環境の満足度が低い「仮設住宅」から新市街地への移転・再建 ・買物の利便性を高める新駅周辺の商業集積 ・東西幹線道路の整備と狭隘道路の改善 ・住民ニーズを踏まえたバス再編 ・身近な公園整備 ・「坂元地域」における排水対策 ・土取り跡地や空き家・空き宅地の景観改善 ・防潮林や2線堤、排水路の整備
	・教育文化の満足度は普通が多い。	・住民ニーズを踏まえた対応
	・産業振興は、農業・水産業振興に対する満足度は普通だが、観光・商業・工業の振興の満足度が低い。	・観光への貢献も期待される農業・水産業の振興 ・地域の賑わい、雇用の場、定住人口の確保につながる新たな産業立地・誘致
移動パターン	・最寄品の買物や日常的な行動（通勤・通学等）においても、町内移動が2割から3割程度と少ない状況。	・町内における最寄品等の買物先や雇用の場の確保
	・移動手段は、「自家用車」の割合が最も高く、8割程度を占めています。「バス」の利用者は少なく、1%から3%程度にとどまっている。	・歩いて暮らせるコンパクトな市街地形成 ・町民ニーズを踏まえたバス再編
町の将来イメージ	・希望度は、「安全なまち」、「交通利便性が高いまち」、「福祉を重視したまち」の順で高い。 ・前回より「にぎわいのあるまち」「余暇活動が盛んなまち」「産業が盛んなまち」の希望度が高い。 ・「楽しく学べるまち」が7位から4位、「にぎわいのあるまち」が8位から6位に順位を上げている。	・安全・安心なまちづくり ・道路・公共交通が整ったまちづくり ・福祉が充実したまちづくり ・商業施設が充実し、多くの人が集まるにぎわいのあるまちづくり ・教育・生涯学習など、楽しく学べるまちづくり

	住民意向調査結果	課題
将来土地利用	・住宅地整備では、「道路や公園等の適正な維持管理と既存住宅地の未利用地や3つの新市街地周辺での新たな住宅立地」が望まれている。	・道路や公園等の適正な維持管理 ・既存住宅地の未利用地や3つの新市街地周辺での新たな住宅立地
	・商業地整備では、「大型商業施設を誘致と新駅周辺や国道6号沿いの既存店舗の充実」が望まれている。	・新市街地における大型商業施設立地 ・新駅周辺や国道6号沿いの既存店舗の充実
	・工業地整備では、「IC周辺・沿岸部・丘陵地での工業立地・誘致」が望まれている。	・IC周辺・沿岸部・丘陵地における工業立地・誘致
	・農地整備では、「保全・集約整備を基本とする」ことが望まれている。	・農地の保全と東部地区における農地の集約整備
	・山間部・山林では、「保全を基本としつつ、散策路等の整備」が望まれている。	・豊かな緑の適切な保全とレクリエーションの場としての活用
	・山元IC・山元南スマートIC周辺では、「計画的な土地利用」が望まれている。	・ICのポテンシャルを活かした計画的な土地利用
	・土地利用の規制や誘導は、「土地利用の状況に応じた対応」が望まれている。	・土取り跡地や土地利用計画にあわせた規制・誘導方策の検討
将来の分野別整備方向	・道路は、「日常生活の安全性を高める生活道路と避難路・2線堤」の整備が望まれている。	・既存住宅内の生活道路の整備 ・東西避難路と2線堤の整備
	・公園緑地は、「身近に利用できる住宅地内や沿岸部・山間部」での整備が望まれている。	・身近な公園整備 ・沿岸部・山間部における自然を活かした公園整備
	・河川・水路は、「大雨時の排水対策と適正な維持管理、修景整備」が望まれている。	・河川・水路等の排水対策 ・河川・水路沿いの修景整備
	・将来の産業については、「商工業の発展による雇用創出と地域資源を活かした観光・交流」が望まれている。	・雇用創出につながる商工業用地の整備 ・地域資源を活かした観光・交流拠点の形成
まちづくり 住みやすさと	・「新市街地」の満足度が高く、「坂元地域」の満足度が低い。 ・「地域活性化のため商業地や工業地の整備」と「既存住宅地の道路や公園の整備等による住環境の改善」が求められている。	・既存住宅地における住環境整備 ・地域の活性化に資する商工業用地の整備
まちづくり への参加	・これまでに参加された方は少ないが、まちづくり活動については「アンケートや求められれば参加する」意向のある方が多くなっている。	・まちづくり活動の積極的な周知や参加しやすい活動の検討

1-3 都市づくりの課題

山元町における上位・関連計画や町の現状、そして住民意向調査結果において整理された課題を踏まえるとともに、社会情勢の観点を踏まえ、都市づくりの課題を以下のように設定します。

■都市づくりの課題設定フロー



項目	主要な整備課題
1 災害に強い都市構造の構築	○都市構造 ・多重防御（防潮堤、防潮林、２線堤（（主）相馬亙理線））による津波に強いまちづくり ・内陸部に移設されたＪＲ常磐線の新駅を中心とした新市街地整備 ○都市基盤 ・避難路等の整備による安全確保 ・河川・排水路の整備や下水道整備による治水環境対策
2 コンパクトな市街地と快適ネットワークの形成	○コンパクトシティの形成 ・新駅及び病院を拠点とした３つの新市街地と既存市街地が連携し、快適な交通ネットワークで結節され、町全体が一体的にまとまった集約型都市（コンパクトシティ）の形成 ○広域ネットワークの形成 ・ＪＲ常磐線及び山元南スマートＩＣの活用による広域道路ネットワークの形成 ・新たな南北幹線軸となる（主）相馬亙理線の整備 ○地域ネットワークの形成 ・新市街地や集落地と新駅や拠点施設を結ぶ道路整備やコミュニティ交通によるネットワークの形成 ・避難路をかねる東西（幹線）道路の整備 ・牛橋・花釜行政区のＪＲ常磐線跡地を利用した南北道路の整備
3 安心して暮らせる住環境整備	○住宅地整備と公営住宅の管理（定住人口の確保） ・安全な新市街地の整備（仮設住宅からの早期移転） ・新市街地周辺や既存住宅地の未利用地を活用した住宅地整備と道路や身近な公園の整備・適正な維持管理 ・町営住宅及び復興公営住宅の適正な維持管理（老朽化対策、棟数の調整など） ○教育・子育て施設及び生活利便施設の整備・活用 ・人口規模に応じた適正な小中学校の配置及び学区の検討 ・新駅周辺における大型商業施設の立地誘導と既存商店の充実 ・直売所等の機能を有する交流拠点施設（直売所等）の整備 ○雇用の場の確保と地域のにぎわい形成 ・新たな産業の立地・誘導（商業、工業、農業、観光等） ○公共交通の充実 ・通勤・通学に不可欠な公共交通の確保（ＪＲ常磐線の整備と住民ニーズを踏まえたコミュニティ交通の運行）
4 まちの発展に寄与する産業機能の強化	○工業・商業 ・ＩＣ周辺・東部地区における産業用地の整備 ・新駅周辺での商業集積 ○農業・水産業 ・体験農業や観光農業による農業の再生 ・農業基盤の再生整備 ・磯浜漁港の漁港施設と漁場の復旧と周辺道路等の整備 ○観光 ・観光施設のネットワーク化・ＰＲ ・文化財等の観光資源へとしての活用検討
5 恵まれた自然環境の保全と活用	○山地・農地・水辺環境等 ・山地・農地・河川などの良好な自然環境の保全・活用と景観づくり ・西部山地における土取り跡地の復旧と適正な指導 ・西部山地にある四方山展望台、野鳥の森、少年の森の保全・活用と散策路整備によるネットワーク化 ・河川・排水路等における適正な維持管理と景観づくり ・戸花山の桜を活かした環境整備 ○東部地区 ・農地や水辺環境を踏まえた土地利用計画の検討（各種産業用地や交流用地等の整備）

GRID NORTH

北部ほ場整備区域の整備

山元IC周辺における産業用地の確保

四方山展望台の保全・活用

深山山麓少年の森の保全・活用

深山緑地環境保全地域

新山下駅周辺地区の住宅及び商業施設立地

新市街地周辺における住宅地整備と既存商店の充実

宮城病院周辺地区の住宅地整備と福祉施設立地

公営住宅、復興公営住宅の適正な維持管理

山元南スマートIC

ゴルフ場

山元IC

山下駅

山元町役場

常磐自動車道

JR常磐線

国道409号

坂元駅

レースホーストレーニングセンター

浜吉田駅

現地再建者のコミュニティ維持

農業基盤の再生整備

非農地利用（交流用地整備）

防災緑地等の整備

JR跡地を利用した南北道路の整備

避難丘公園（防災公園）

非農地利用（産業用地の整備）

避難丘公園（防災公園）

防潮堤・防潮林の整備

2線堤機能を有する（主）相馬亘理線の整備

戸花山の桜を活かした環境整備

非農地利用（産業用地の整備）

東西避難路の整備（10路線）

農業基盤の再生整備

新坂元駅周辺地区の住宅及び商業施設立地

旧中浜小学校の遺構保存の検討

非農地利用（産業用地の整備）

非農地利用（磯浜漁港の漁港施設・漁場の復旧と周辺道路等の整備）

磯ほ場整備区域の整備

0 1 2km

（町全体に関わるもの）

- ・交流拠点施設（直売所等）の整備
- ・新市街地整備や東部地区土地利用計画を踏まえた下水道整備
- ・コミュニティ交通による地域ネットワークの形成
- ・既存住宅地内の道路や身近な公園の適正な維持管理
- ・人口フレームを見据えた小中学校の配置及び学区の検討
- ・山地の保全と土取り跡地の復旧

凡例

住宅・商業等に関するもの	道路に関するもの	公園・緑地に関するもの	農地に関するもの
交流に関するもの	産業に関するもの	その他施設に関するもの	

第 2 章 全体構想に関する検討

第2章 全体構想に関する検討

2-1 都市づくりの理念

1 都市づくりの理念

本町は、平成 27 年度にて「集中復興期間」が終了し、平成 28 年度より「復興・創世期間」として新たなステージへ移行しています。

この「集中復興期間」の間、本町は山元町震災復興計画において「キラリやまもと！みんなの希望と笑顔が輝くまち」を復興の将来像に掲げ、町全体がチームとなり町民一人ひとりが力を合わせて復興のまちづくりを進めてきました。

今後、新たなステージに向けて都市＝まちづくりを進めるにあたり、中心にいるのは、これからも町民＝人であることから、上位計画である山元都市計画区域マスタープランの将来像に「人＝町民」を位置づけ踏襲するものとし、本計画の将来像を「悠々とした人と緑豊かな定住都市の形成」とします。

そして、本町の震災復興計画で掲げる“町民の「希望と笑顔」によるまちづくり”を確実に継承していくため、これら上位計画や町民キーワード、都市づくりの課題等から抽出した、「防災・減災」「コンパクトシティ」「安心・定住」「集い・賑わい」「自然環境・共生」の都市づくりを目指します。



2 将来のまちづくりの目標

本町の都市づくりの理念を踏まえ、以下に示す将来像及び基本方針により都市づくりを推進します。

《 基本理念 》

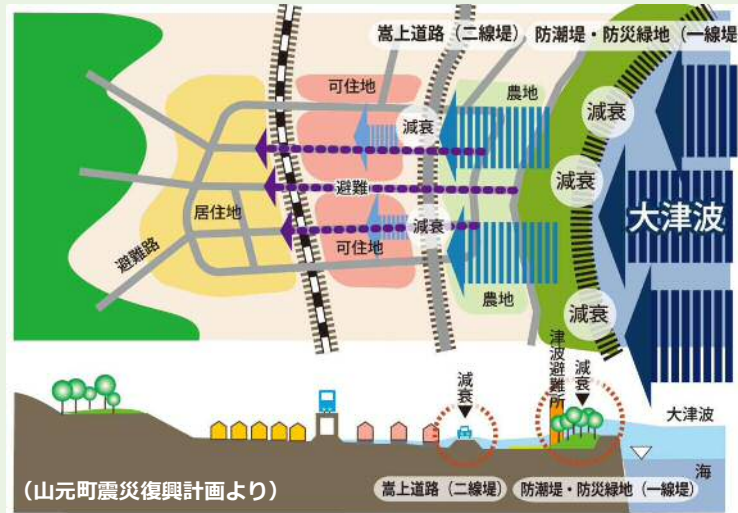
希望と笑顔を継承する地域づくりを目指して

悠々とした人と緑豊かな定住都市の形成

《 都市づくりの基本方針 》

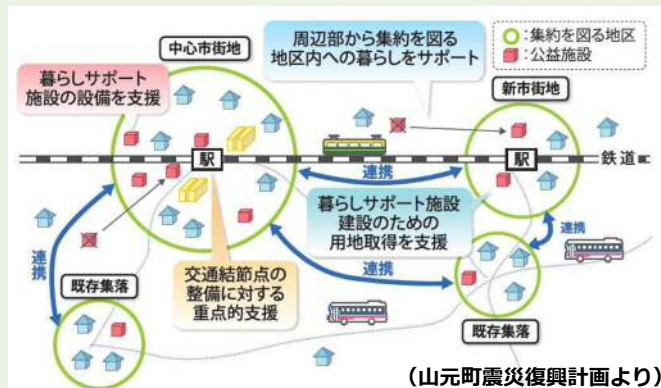
1 防災・減災の都市づくり～災害に強い都市構造の構築～

今後の都市整備の基本として、東日本大震災を踏まえ災害に強い都市構造を構築するとともに、防災・減災を視野に入れた都市づくりを進めます。



2 集約型の都市づくり（コンパクトシティ）～快適交通ネットワークの形成～

JR常磐線、(主)相馬亘理線、沿岸部からの避難路整備などの交通骨格軸を活用し、新市街地や既存市街地・集落、各種施設を結節する安心で快適な交通ネットワークを形成した集約型のまちづくり（コンパクトシティ）を進めます。



3 安心して定住できる都市づくり～持続するやさしい住環境の整備～

新市街地や新市街地周辺における住宅地整備を進めるとともに、子育て拠点施設の整備や産業の振興などにより定住人口の確保を図ります。また、復興公営住宅や町営住宅の適正な維持管理、公共交通機関の充実、新市街地を含めた商業店舗の立地促進、市街化に合わせた下水道整備の推進、少子化・高齢化の各種施策への対応等により、誰もが安心して生活できる持続性のある住環境を整えます。



新山下駅周辺地区



宮城病院周辺地区



新坂元駅周辺地区

新市街地の様子

4 集い賑わいある都市づくり～産業機能の強化と交流人口の拡大～

IC周辺や東部地区における産業用地の整備、東部地区非農地の整備、被災農地の再生、新駅周辺への商業集積、磯浜漁港施設の復旧など、これら産業機能の強化とともに、交流拠点施設やレクリエーション施設の整備等との有機的ネットワークを形成することにより交流人口の拡大を図り新たな賑わいを創出します。



新駅の様子

5 豊かな自然と共生する都市づくり～協働による自然環境の保全と活用～

沿岸部には防災性の高い防潮林や緑地の整備とともに防災公園を整備します。また、阿武隈高地から連なる山間部の四方山や深山を含め、町内に広がる豊かな自然環境の保全・活用・整備を住民との協働により進め、自然環境と共生するまちづくりを目指します。



牛橋公園（避難丘）



生育基工施工状況

防潮林の整備



深山「鎮魂の鐘」

2-2 将来フレームの検討

1 人口・世帯数フレーム

(1) 人口フレーム

人口フレームは、山元町地方創生総合戦略(平成 28 年 3 月)を踏襲し、人口ビジョンの将来人口より中間年次(平成 32 年(2020 年))12,400 人、目標年次(平成 37 年(2025 年))12,000 人と設定します。

(2) 世帯数フレーム

年々減少している世帯人員(人口/世帯数)は、平成 22 年国勢調査において 3.19 人/世帯でしたが、東日本大震災後、その減少幅が大きくなり、平成 27 年国勢調査(速報)において 2.78 人/世帯となっています。

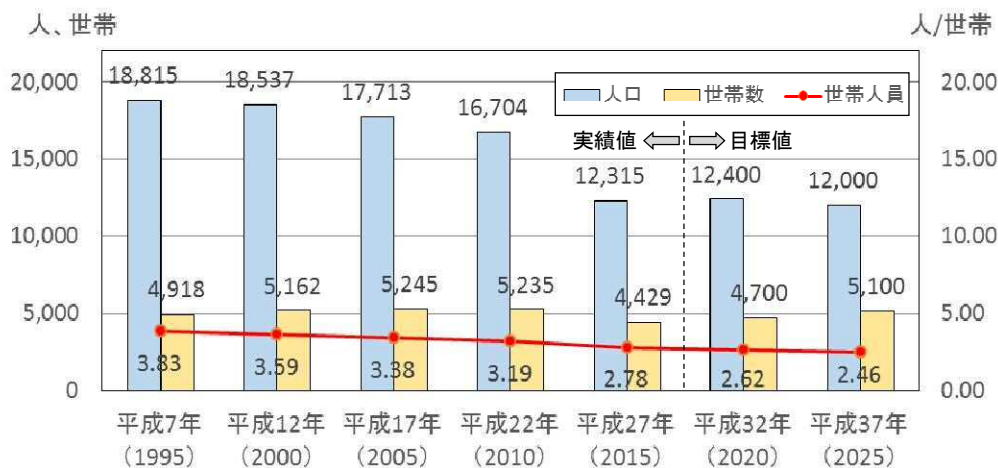
今後も、高齢化に伴う高齢夫婦世帯や高齢単身世帯の増加等により、世帯人員の減少傾向は続くと思われますが、「子育てするなら山元町!」をスローガンに、子育て支援の充実や山元町定住促進事業による新婚世帯・子育て世帯の転入促進を図るとともに、「山元町地方創生総合戦略」に基づき出生率の向上を目指すことなどから、世帯人員の減少幅の低減を念頭においた将来世帯人員を設定します。

従って、将来世帯人員の推計は、推計手法として一般的に用いられる直線式、指数式、対数式により行い、相関が高く、減少幅が緩やかになる指数式による推計結果(中間年次 2.65 人/世帯、目標年次 2.46 人/世帯)を採用し、将来世帯数を中間年次 4,700 世帯、目標年次 4,900 世帯と設定します。

■人口・世帯数フレーム

種 別	実 績 値					目 標 値	
	平成 7 年 (1995)	平成 12 年 (2000)	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010)	平成 27 年 (2015)	平成 32 年 (2020)	平成 37 年 (2025)
人口	18,815 人	18,537 人	17,713 人	16,704 人	12,315 人	12,400 人	12,000 人
世帯人員	3.83 人/世帯	3.59 人/世帯	3.38 人/世帯	3.19 人/世帯	2.78 人/世帯	2.65 人/世帯	2.46 人/世帯
世帯数	4,918 世帯	5,162 世帯	5,245 世帯	5,235 世帯	4,429 世帯	4,700 世帯	4,900 世帯

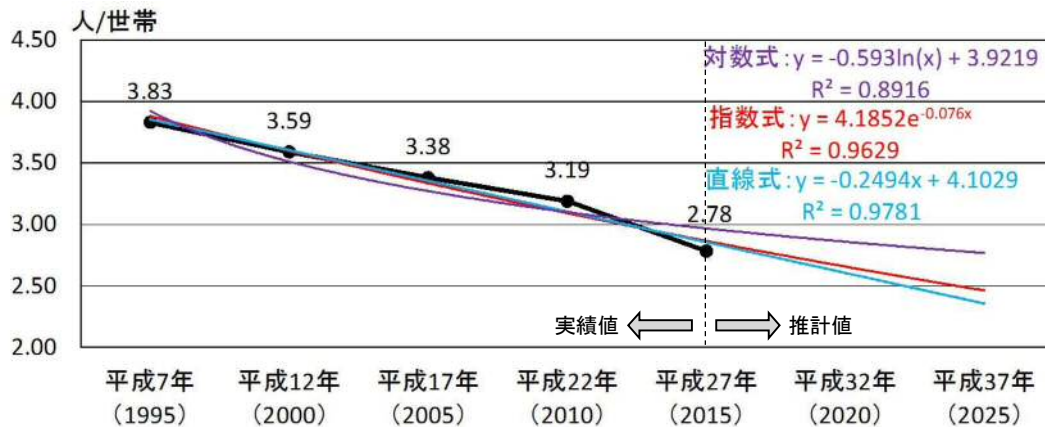
資料：人口・世帯数の実績値は、国勢調査、平成 32、37 年の人口は山元町人口ビジョン、世帯数は世帯人員推計による算出



■世帯人員の推計結果

(単位：人/世帯)

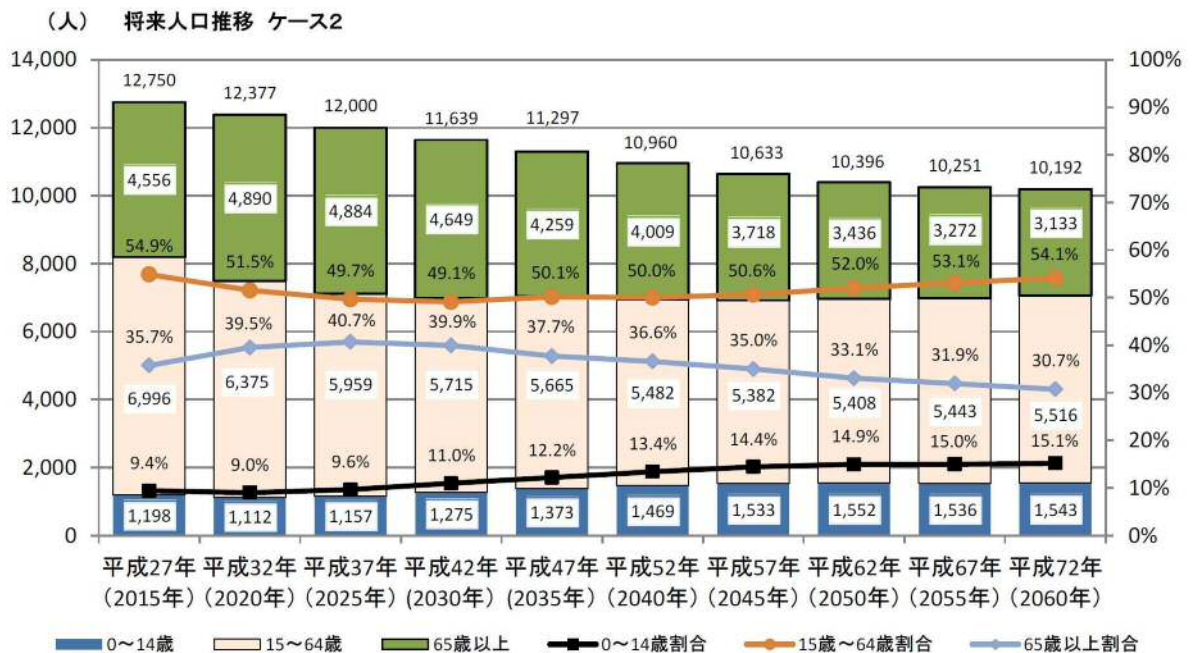
実績値					推計値			
平成 7 年 (1995)	平成 12 年 (2000)	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010)	平成 27 年 (2015)	推計 方法	平成 32 年 (2020)	平成 37 年 (2025)	相関 係数
3.83	3.59	3.38	3.19	2.78	直線式	2.61	2.36	0.9781
					指数式	2.65	2.46	0.9629
					対数式	2.86	2.77	0.8916
					採用値	2.62	2.46	—



資料：実績値は国勢調査（速報含む）

※推計値は、相関が高く緩やかな減少となる指数式を採用するが、平成 27 年の実績値と推計値に乖離があるため、平成 32 年は、平成 27 年の実績値と目標年次における推計値の中間値を採用した。

■山元町人口ビジョンにおける将来人口



資料：山元町地方創生総合戦略（人口ビジョン含む）（平成 28 年 3 月）

資料：平成 25 年度互理・山元地区都市計画基礎調査、復興計画等

2-3 全体構想

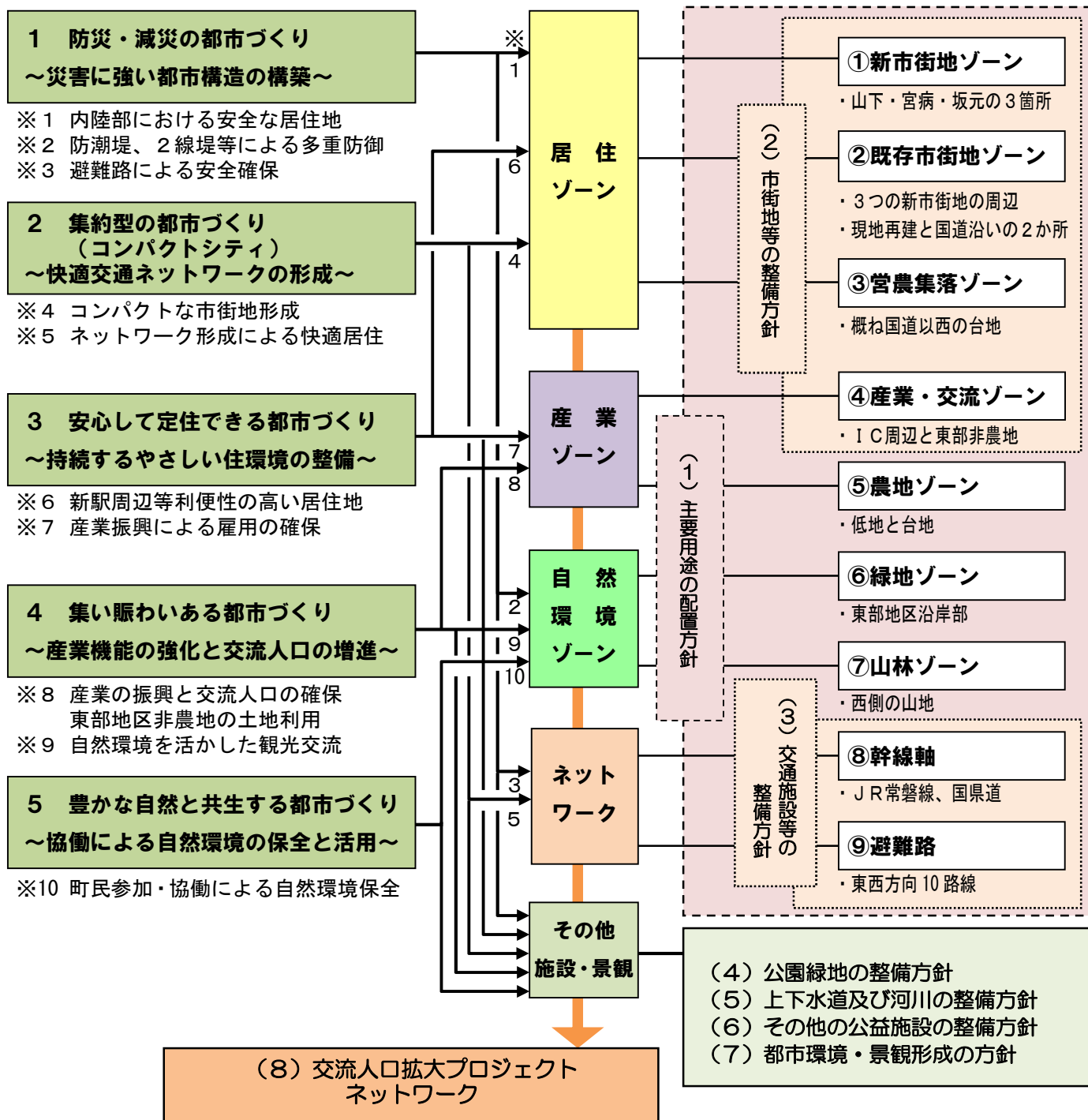
1 将来都市構造の設定

将来都市構造は、将来のまちづくりの目標を踏まえ、下図のように7つのゾーンと2つの軸を設定し、分野別の方針を整理します。

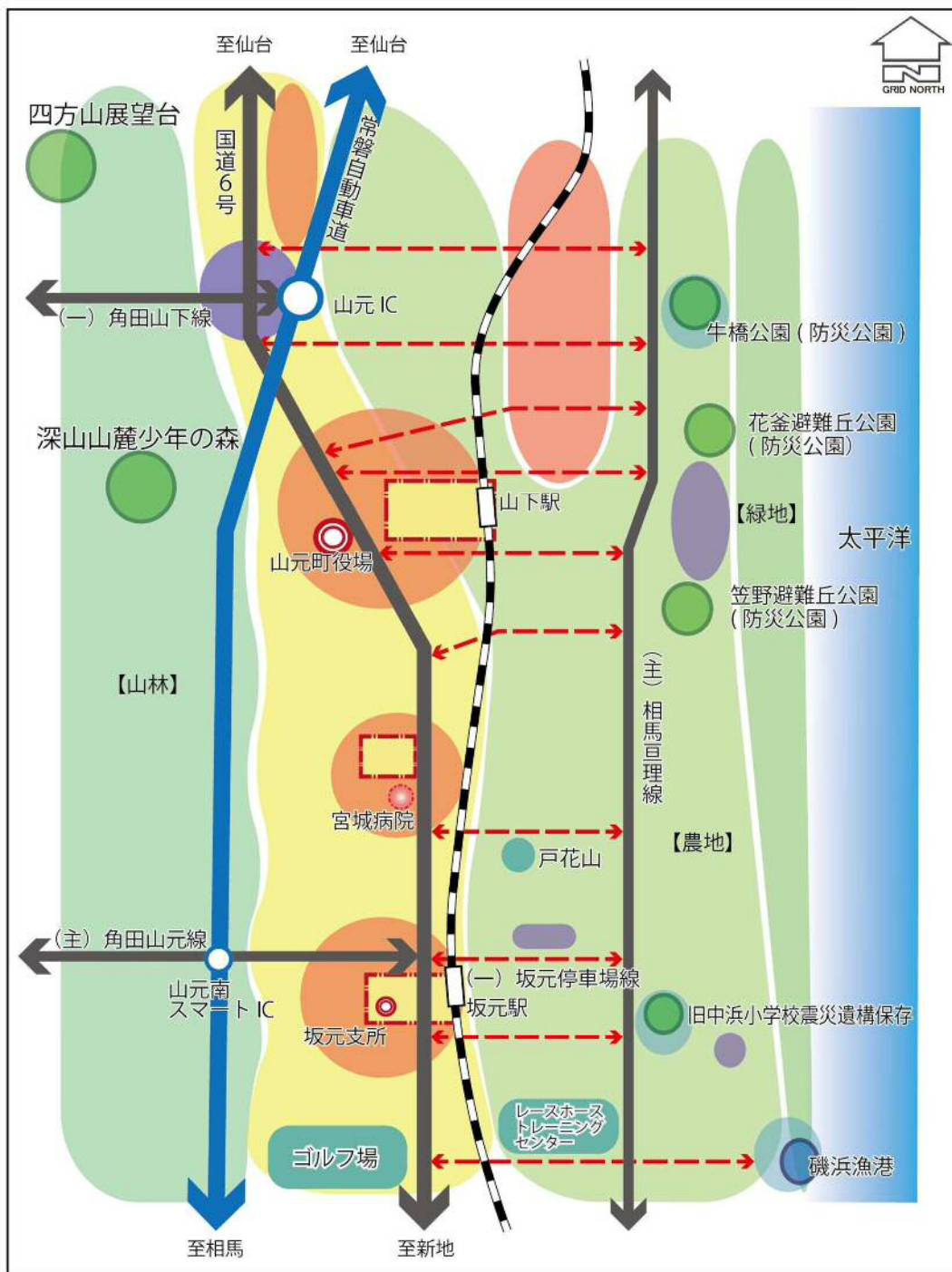
■将来都市構造の設定

【都市づくりの基本方針】

【分野別整備の方針】



■将来都市構造図



【凡 例】

- | | | | |
|----------|-------|--------|-------------|
| 新市街地 | 山林ゾーン | 常磐自動車道 | JR 常磐線 |
| 既存市街地ゾーン | 農地ゾーン | 国道 6 号 | 県道・町道 (避難路) |
| 営農集落ゾーン | 緑地ゾーン | 主要県道 | 公園等 |
| 産業・交流ゾーン | | | |
| 産業系 | | | |
| 交流系 | | | |

2 分野別整備の方針

(1) 主用途の配置方針

土地利用計画は、東日本大震災による被災状況や浸水範囲を踏まえたものとします。

① 新市街地ゾーン

新市街地は、新山下駅周辺地区・宮城病院周辺地区・新坂元駅周辺地区の3つを位置づけ、被災者の受け皿住宅地として、公益施設や日常生活に必要な商業施設、医療・福祉施設などを核とし、「町の顔」となるコンパクトで質の高い住宅地の形成を図ります。

■新市街地整備イメージ図／現況写真（2016. 12. 26）



資料：山元町宅地分譲・借地 ～申込みのご案内～／山元町新市街地復興まちづくり通信

② 既存市街地ゾーン

役場・支所・病院を中心に人口が集積し、隣接して新市街地整備が進められている3つの地区は、新市街地と一体となる集約型の市街地を形成し、新市街地とあわせ、公益施設や生活利便施設の集積を図るとともに、未利用地等の活用により、定住人口確保の受け皿地とします。

■作田山（新山下駅周辺）



■合戦原（宮城病院周辺）



■下郷（新坂元駅周辺）



北西部の国道6号及び県道沿道を中心に人口が集積している横山・大平地区、小平・鷲足地区は、住環境の向上を図るとともに、未利用地等の活用により定住人口確保の受け皿地とします。

■大平

また、旧山下駅を中心に人口が集積していた北東部の牛橋・花釜地区は、津波被害による住宅の嵩上げ再建や西側丘陵部への避難路の整備を促進するなど、減災化を図ります。

既存市街地ゾーンは、周辺の農地ゾーンや緑地ゾーンとの調和を図るとともに、避難路等の整備による快適な交通ネットワークの形成や、営農集落ゾーンとの連携によって、居住環境の向上を図ります。



③ 営農集落ゾーン

国道6号沿線から丘陵部に入り組むように広がる農地と集落を「営農集落ゾーン」に位置づけ、営農環境や自然環境の維持を図ります。

町全体に分布する自然的土地利用と都市的土地利用が混在する本ゾーンにおいては、農業環境の保全と居住環境の向上を図るとともに、高齢者福祉に配慮するなど、地域コミュニティの維持・向上を図ります。また、地域に点在する樹林地や緑地、沼等は保全を図り、町独自の景観形成を図ります。

■中山



④ 産業・交流ゾーン

山元IC周辺は、広域交通網による交通利便性などの立地特性を活かし、広域圏を対象とした本町の産業を促進するゾーンとして、積極的に企業誘致を図ります。

沿岸部の東部地区は、農業関連や新エネルギー関連、さらにレクリエーションや文

化等の観光交流用地としての利用を想定し、産業振興及び観光交流機能の強化を図り、交流人口拡大の一翼を担うものとします。

⑤ 農地ゾーン

移設前のＪＲ常磐線と国道６号に囲まれた中央の平野部に広がる水田やいちご畑等を「農地ゾーン」に位置づけ、農業基盤整備等により農地の早期復旧・復興を図ります。

また、体験農業や観光農業による農業の再生とともに、農産物のブランド化などによる魅力発信の強化を図り、優良農地の営農環境の維持・再生を図ります。

■いちご団地（牛橋・花釜）



⑥ 緑地ゾーン

沿岸部の一帯は、防潮堤、防潮林、公園緑地等による防災緩衝地として機能する「緑地ゾーン」として位置づけ、津波被害の減災を図ります。

太平洋に面し南北に続く海浜地は、仙台湾海浜県自然環境保全地域に指定され、保全が図られています。津波被害の減災を図るため、沿岸部を防災緩衝地とし、深根性の樹種選定や起伏に富む盛土構造により、津波の勢いを弱める防潮堤、防潮林、緑地の整備を図ります。

⑦ 山林ゾーン

本町の領域を構成し、トレッキングや自然観察などの体験を通じて交流が図られる緑豊かな西部の山林を「山林ゾーン」として位置づけ、積極的に活用していきます。

町の西側の丘陵地の一部は、深山緑地環境保全地域に指定されており、豊かな自然環境が保全されていますが、その他の地域においては無秩序に土取りが行われ、景観的にも防災的にも問題が生じています。これらの緑は、町の豊かな自然環境の源であるため、適切な保全を図っていきます。

⑧ 幹線軸

ＪＲ常磐線、常磐自動車道、国道６号、（主）相馬互理線、（主）角田山元線、（一）角田山下線を本町の骨格を形成する「幹線軸」として位置づけ、町道等と相まって、広域的なネットワークを形成します。

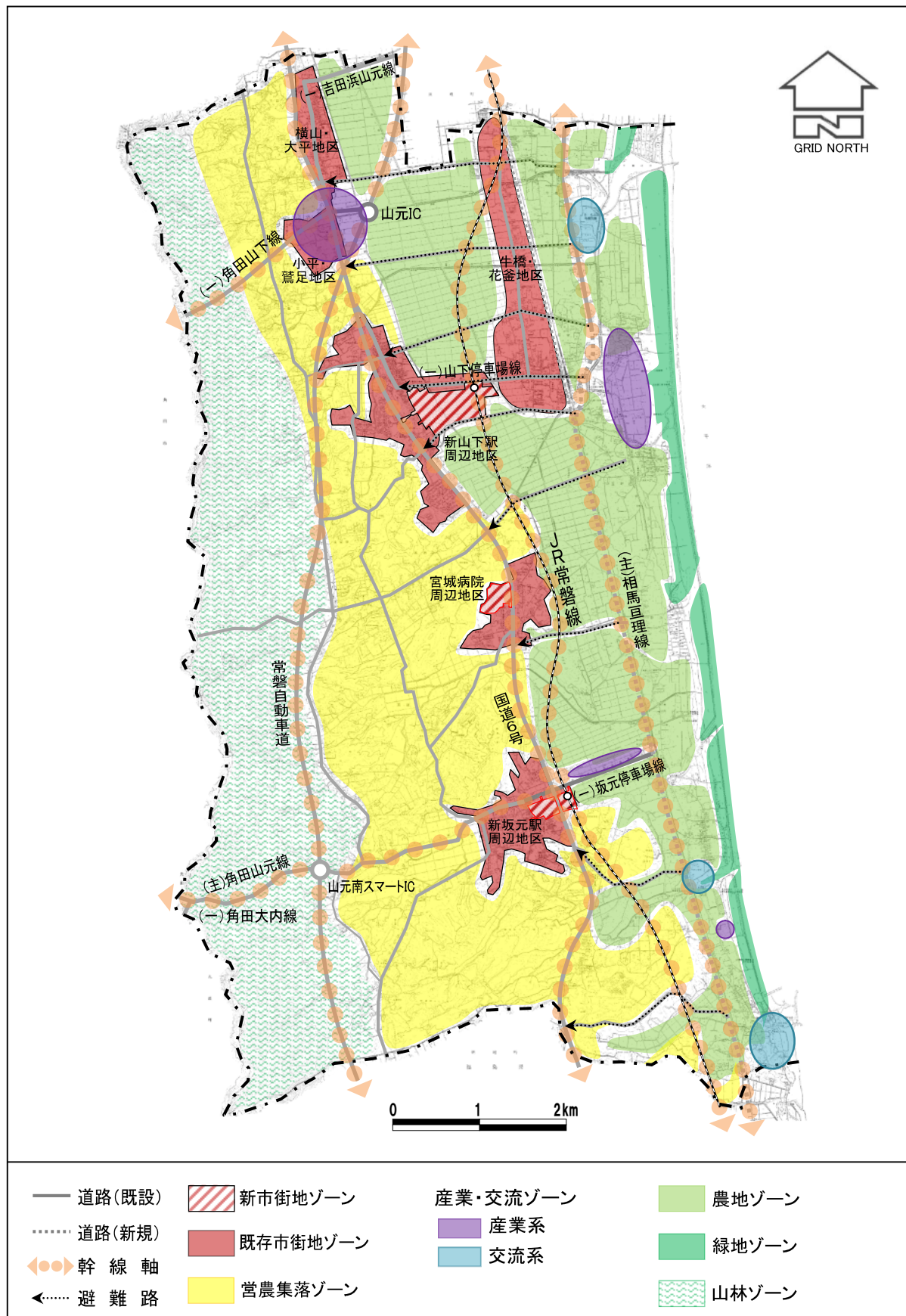
■国道６号



⑨ 避難路

牛橋・花釜地区の居住者や東部地区への来訪者等の安全を確保するため、沿岸部の拠点施設や２線堤となる（主）相馬互理線から高台の国道６号に向かう東西方向の道路を「避難路」として位置づけます。

■主用途の配置方針図



(2) 市街地等の整備方針

① 新市街地の整備方針

新市街地の新山下駅周辺地区は、津波復興拠点整備事業、防災集団移転促進事業、災害公営住宅整備事業の3つの事業、新坂元駅周辺地区は、津波復興拠点整備事業、災害公営住宅整備事業の2つの事業、宮城病院周辺地区は、防災集団移転促進事業、災害公営住宅整備事業の2つの事業により整備が進められ完了しました。

また、3つの新市街地は地区計画が定められており、地区計画の方針及び整備計画に基づき、良好な市街地形成を図ります。

② 既存市街地ゾーンの整備方針

整備が進む新市街地の周辺に位置する既存市街地は、定住人口確保の受け皿地にもなることから、居住環境の向上に向け、生活利便施設等の集積や建物の不燃化を進めるとともに、地区計画も視野にまちづくりを行い、利便性・安全性の高い快適な市街地形成を図ります。

横山・大平地区、小平・鷺足地区は、定住促進を図るため細街路の整備など居住環境の向上を図り、地域コミュニティの維持を図ります。

旧山下駅周辺の既存市街地である牛橋・花釜地区は、J R常磐線跡地を利用した道路整備などと合わせ、地区計画も視野にまちづくりを行い、地域コミュニティの維持を図ります。また、避難路整備により周辺地区との連携強化を図ります。

④ 営農集落ゾーンの整備方針

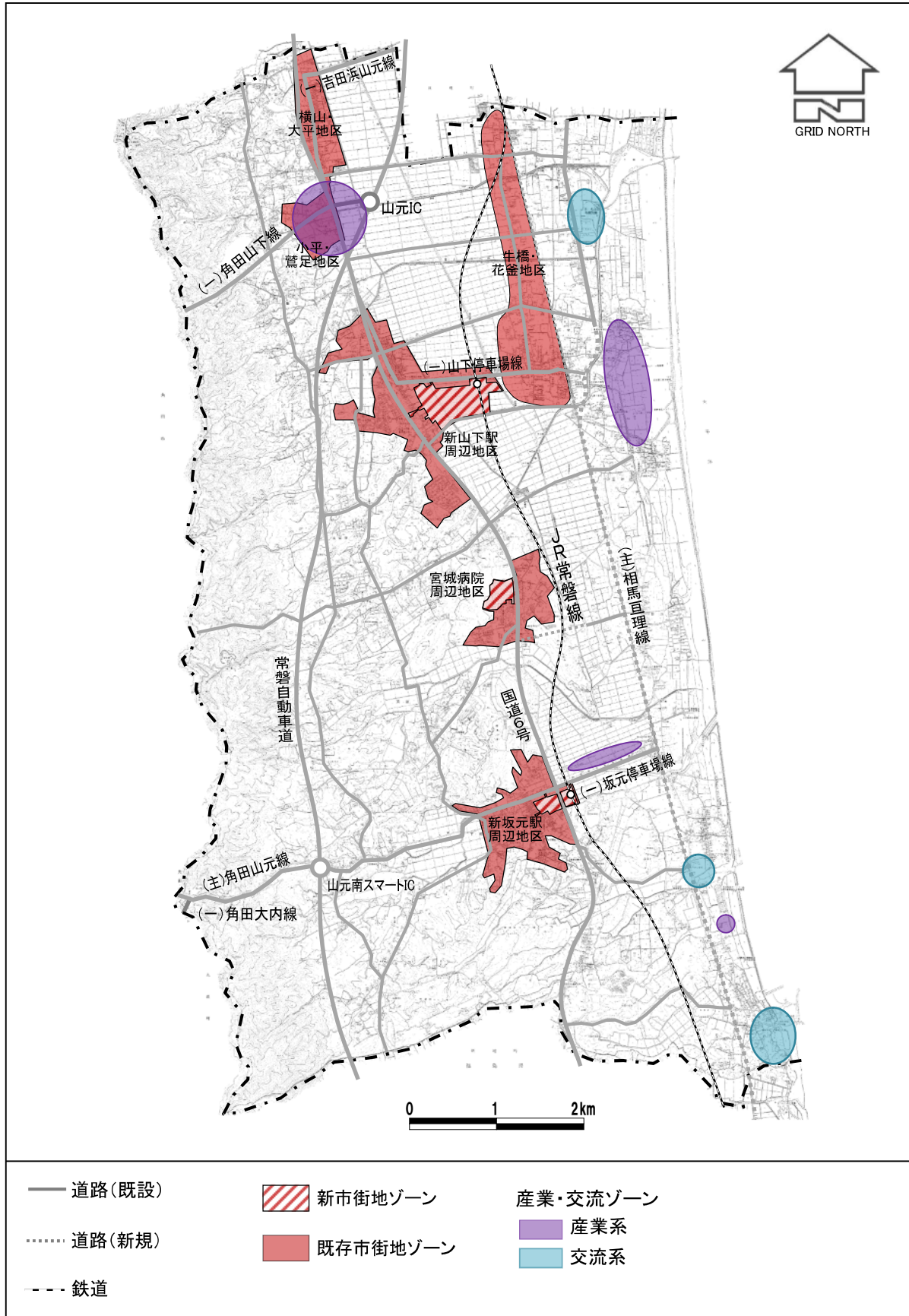
営農集落ゾーンは、営農環境や自然環境との調和に配慮した集落環境の維持・整備を図るとともに、人口減少や高齢化の進展に配慮し、地域コミュニティの維持・向上に向けた取り組みを進めます。

⑤ 産業ゾーンの整備方針

山元 I C 周辺の産業ゾーンにおいては、周辺道路からのアクセス機能の確保に留意するとともに、高効率の業務機能が実現できるような街区形成に配慮します。

東部地区の産業ゾーンにおいては、2線堤となる（主）相馬互理線からのアクセスや周辺土地利用（農地や緑地等）に配慮します。

■市街地等の整備方針図



(3) 交通施設等の整備方針

① 基本方針

1) 広域交通に対する連続性の確保

広域交通としては常磐自動車道（都市計画道路 1.3.1 山元亘理幹線）が位置づけられ、町北部に山元 I C が開設され、さらに町南部の玄関口として山元南スマート I C が平成 29 年 4 月に開設されています。

その他の広域交通としては、国道 6 号と（主）相馬亘理線が仙台・亘理と新地・相馬の南北方向の交通機能を担い、（主）角田山元線と（一）角田山下線が隣接する角田市と市街地を結節する東西方向の交通機能を担います。

広域幹線道路相互や山元 I C、山元南スマート I C にアクセスする道路の体系を構築し、広域交通に対する連続性を確保していきます。

2) 避難路ネットワークの形成

東日本大震災による津波浸水被害等を踏まえ、既存の町道網を活かしつつ、東西方向の避難路整備を推進し、避難路ネットワークを形成します。

3) 市街地の連坦性確保に向けた道路ネットワークの形成

3 つの新市街地や既存市街地などの市街地間の連坦や拠点施設をつなぐ道路ネットワークを形成します。

② 整備水準の目標

中間年次となる平成 32 年までに、（主）相馬亘理線（整備完了予定平成 32 年 3 月）の整備及び避難路等となる町道の整備を図るとともに、緊急搬送等の時間短縮、地域間交流の活性化、利便向上を目的に、久保間地区内に ETC 専用の山元南スマート I C（平成 29 年 4 月供用開始）を整備し、町内交通網の骨格を形成します。

■鉄道・道路の整備目標

名 称	整備目標
J R 常磐線	運 転 再 開：平成 28 年 12 月
山元南スマート I C	供 用 開 始：平成 29 年 4 月
（主）相馬亘理線	整備完了予定：平成 33 年 3 月
避難路	整備完了予定：平成 32 年 3 月
J R 常磐線跡地の町道整備	整備完了予定：平成 33 年 3 月

③ 交通施設等の整備方針

1) 常磐自動車道

常磐自動車道は概成済（暫定 2 車線）となっており、本町における広域骨格交通施設として長期的な視点で 4 車線化を推進していきます。

2) 道路

道路機能を明確にし、道路網の段階構成を図ることにより交通機能を向上させます。また、生活環境の保全を図るため、大型貨物自動車及び通過交通の市街地内への進入の抑制を図るとともに、市街地内の歩道等の整備促進を図ります。

3) 鉄道

J R 常磐線は、東日本大震災による津波浸水範囲の状況を踏まえ、本町中央部の国道 6 号に近い位置に移設復旧しました。(平成 28 年 12 月運転再開)

4) 駅前広場

新市街地である新山下駅周辺地区、新坂元駅周辺地区においては、利便的で快適な駅前広場を整備することで、自家用車やタクシー、コミュニティバス等の公共交通機関がスムーズに利用できるよう、駅利用者の利便性の確保を図ります。

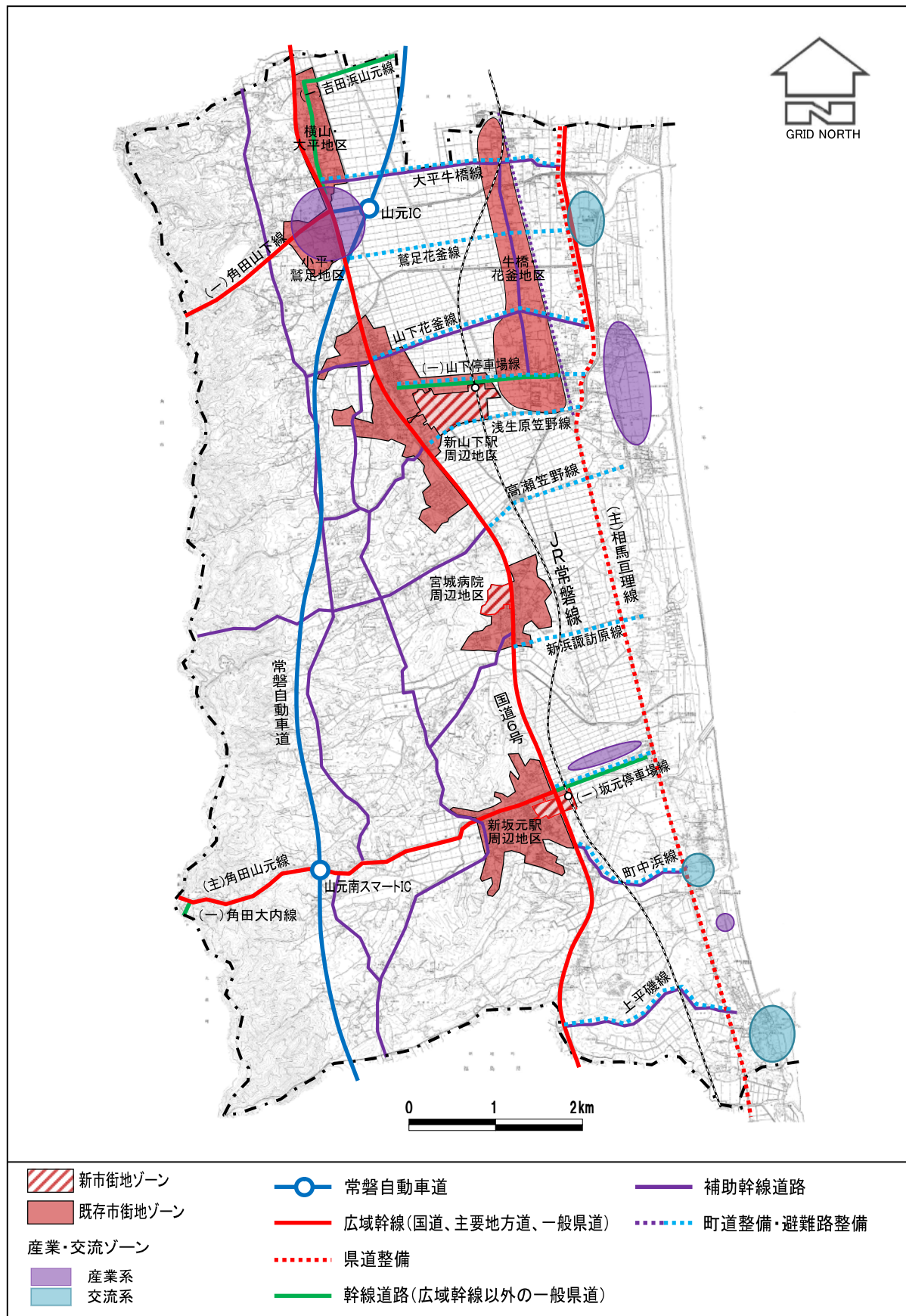
■新市街地における駅前広場の様子



5) コミュニティ交通

今後、コミュニティバス等により、新市街地と既存集落とのアクセス性を向上させ、町内全体での生活の利便向上や集落コミュニティの維持・活性化を図ります。

交通施設等の整備方針図



(4) 公園緑地の整備方針

① 基本方針

公園は、都市公園法施行令第1条の2で規定されている「住民1人当たり 10 m²以上」を確保するとともに、住民ニーズを踏まえた整備と適正な維持管理を図ります。

深山緑地環境保全地域を含む山林ゾーンや営農集落ゾーンに広がる樹林地は、緑豊かな自然環境として保全を図るとともに、仙台湾海浜県自然環境保全地域を含む海岸部の緑地ゾーンにおいては、防潮林の復旧を図ります。

② 公園緑地の確保水準

本町の住民1人当たりの都市公園等の面積は、現況では 10.7 m²/人です。沿岸部の避難丘公園（防災公園）を合わせると、一人当たりの面積は 11.1 m²/人となり、目標とする 10 m²/人以上は確保されますが、既存市街地ゾーンにおいて公園アクセスが不便な地区があることから、今後公園緑地の確保に努めます。

■公園の整備状況

種 別		面積(m ²)	箇所	備 考
都市公園	地区公園	59,003	1	牛橋公園（既設分 52,000 m ² (H26.7 復旧) + 拡張分 7,003 m ² (H28.12 告示)）
	近隣公園	56,257	3	新山下 1 箇所、花釜避難丘公園(防災公園)、笠野避難丘公園(防災公園)
	街区公園	16,220	6	新山下 3 箇所、宮城病院 2 箇所、新坂元 1 箇所
	小計	131,480	10	6.8 m ² /人 (H27 国勢調査人口 12,315 人)
その他の公園	農村公園	3,385	2	小平農村公園、上郷の里農村公園
	その他公園	1,690	1	磯崎山公園
	小計	5,075	3	
合 計		136,555	13	11.1 m ² /人 (H27 国勢調査人口 12,315 人)

(参考) 都市公園の標準的な誘致距離

- ・街区公園（面積 2,500 m²程度）：250m
- ・近隣公園（面積 2ha 程度）：500m
- ・地区公園（面積 4ha 程度）：1km

③ 公園緑地の整備方針

新市街地ゾーンでの街区公園及び近隣公園の整備や既存市街地ゾーンにおける公園確保に努めるとともに、海岸部における防災緑地や防災公園の整備の推進により、安全性の確保を図ります。

西部丘陵の深山緑地環境保全地域や海岸部の仙台湾海浜県立自然環境保全地域を含む緑地は、広域的なレクリエーション施設として保全・活用を図ります。

宮城病院の南東部に位置する戸花山においては、地域住民等による緑地整備を推進し、地域振興拠点として活用します。

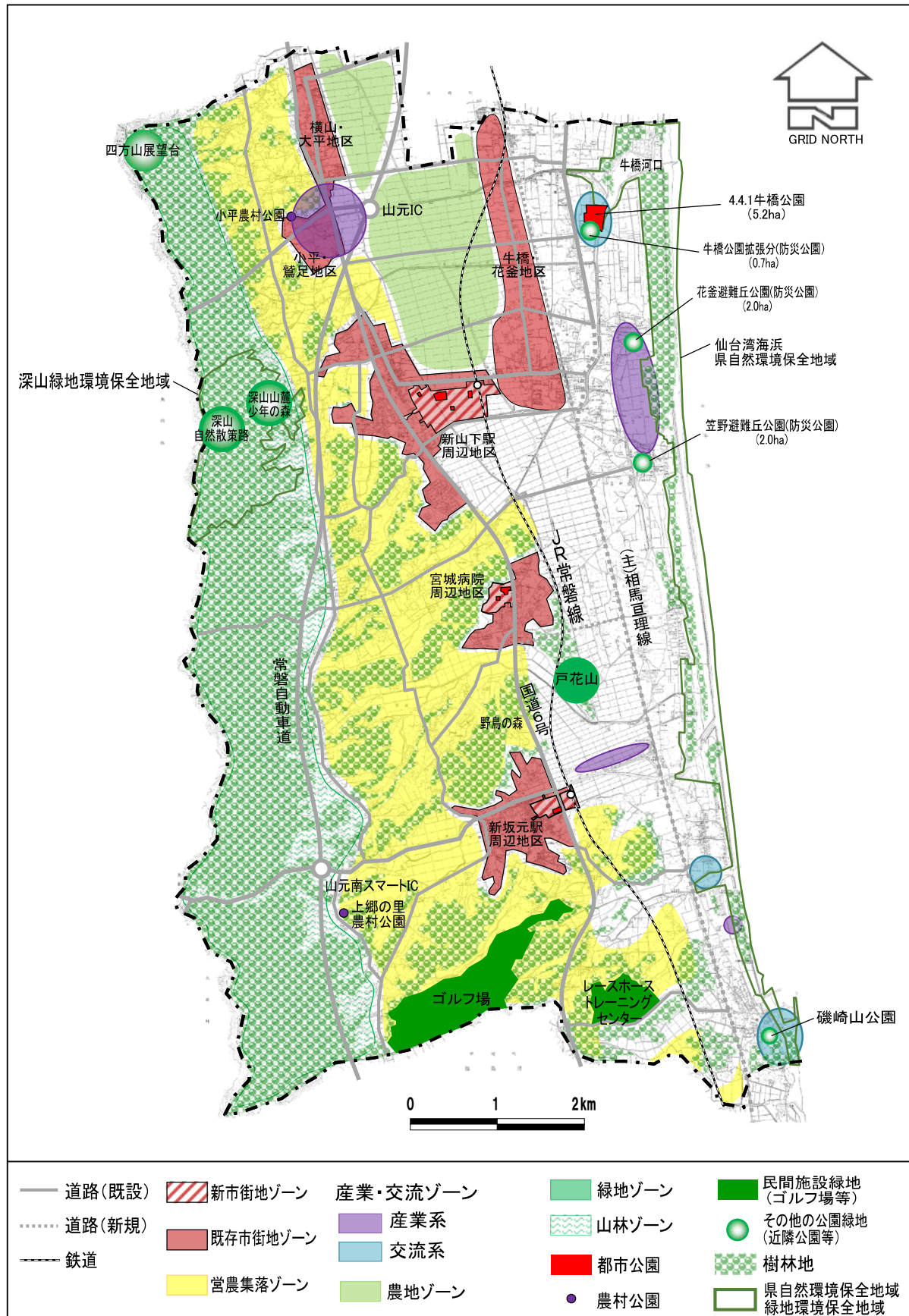
東部地区の非農地においては、現在検討が進められている土地利用計画に基づき、レクリエーション施設や観光交流施設等の整備を図るものとします。

これらの施設と観光施設等のネットワーク化を図ることで、交流人口の拡大を図ります。

■ 多目的広場のイメージ



■公園緑地の整備方針図



（５）上下水道及び河川の整備方針

① 基本方針

上水道は、市街地整備にあわせ安定供給を図ります。

汚水処理は、特定環境保全公共下水道、農業集落排水、合併浄化槽により整備を進めてきましたが、東日本大震災により沿岸部の市街地が流失したことから、下水道事業全体計画の見直しにあわせた整備を進めます。

雨水処理は、浸水被害（内水氾濫）を防ぐため、自然景観との調和に留意しながら、山下地域と坂元地域に区分して河川や排水路等の整備を進めます。

② 整備水準の目標

上水道は、東日本大震災により流失した東部地区の土地利用再編とあわせた配水管の再編や、新市街地整備にあわせた新たな上水道整備により安定供給を図ります。

下水道は、特定環境保全公共下水道事業及び農業集落排水事業により、下表のように整備を図ります。

河川・排水路は、浸水被害が頻発する地域の対策を進めます。

■下水道の整備目標

汚水処理の種類	事業名	整備目標
特定環境保全 公共下水道事業	下水道整備事業	平成 28 年度
	残管撤去・処理事業	平成 27～28 年度
	坂元農集排統合事業	平成 29～30 年度
	下水道施設長寿命化	平成 27～37 年度
農業集落排水事業	残管撤去・処理事業	平成 27～28 年度
	磯地区復旧事業	平成 27～28 年度
	坂元農集排統合事業	平成 29～30 年度

資料：山元町上下水道事業所

③ 上下水道及び河川の整備方針

上水道は、市街地部（新市街地ゾーンや既存市街地ゾーン）や営農集落ゾーン、産業・観光交流ゾーン等において、計画的な整備と適切な維持管理を推進します。

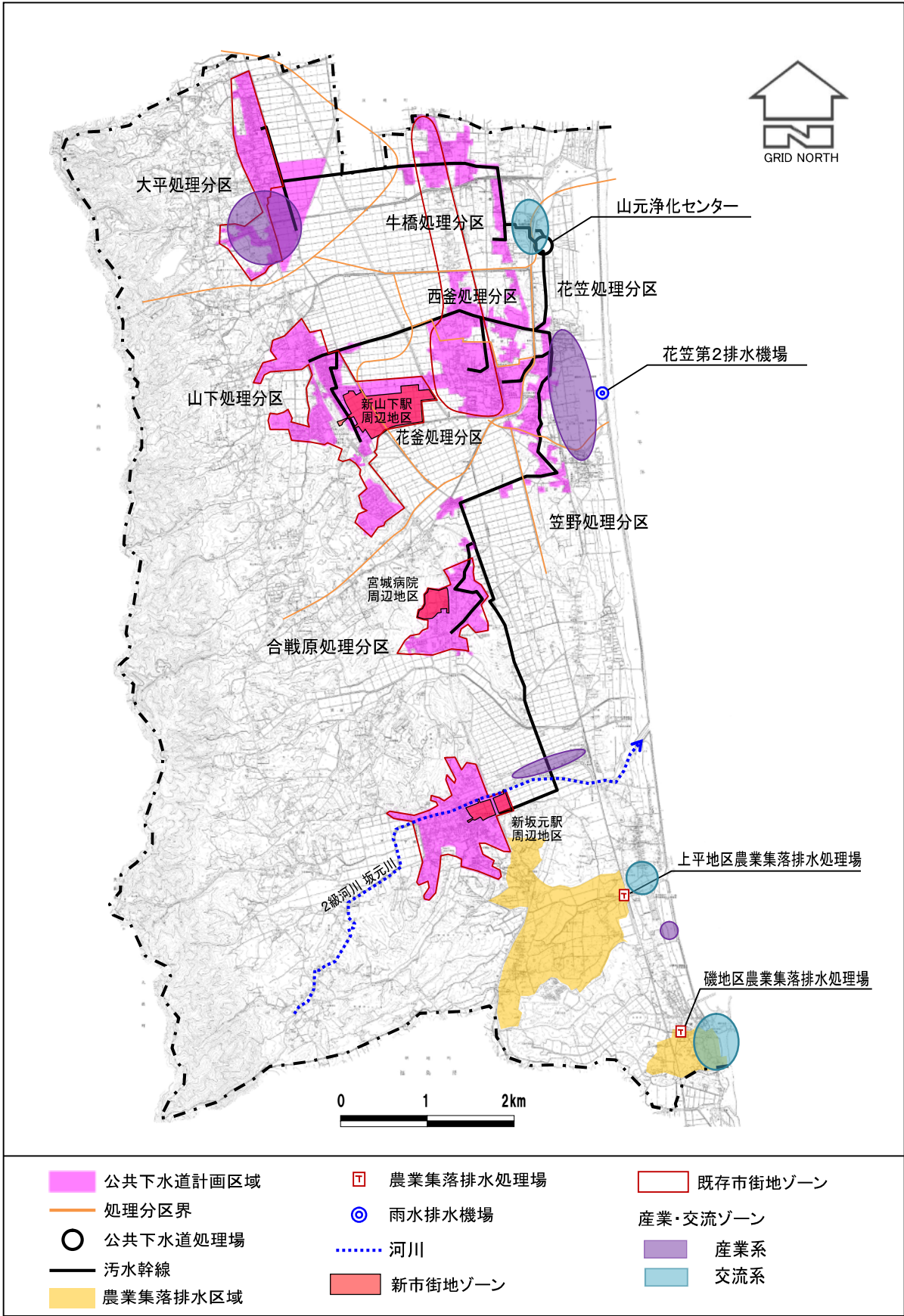
下水道については、市街地部が特定環境保全公共下水道事業、集落地（上平地区、磯地区）が農業集落排水事業による面的整備を推進します。その他については、合併処理浄化槽設置整備事業により対応します。

東部地区において、非農地として利用されない区域の下水道管は、撤去するものとします。

山下地域の河川・排水路は、東部地区農地整備事業により用排水の分離や排水系統の見直しを行うとともに、排水機場の新設など、治水機能の強化を図ります。

坂元地域においては、坂元川の改修事業を継続し、治水や利水の安定的な効果を図るものとします。

■河川・下水道の整備方針図



(6) その他の公益施設の整備方針

① その他の公益施設の整備方針

都市理念「悠々とした人と緑豊かな定住都市の形成」の実現のため、諸施設の震災復旧に努めるとともに、新市街地等の公共施設整備を積極的に推進し、「災害に強く、コンパクトで快適なネットワークが形成されたまちづくり」を進めていきます。

1) 新市街地ゾーン

【子育て拠点施設】

新山下駅周辺地区における子育て拠点施設は、保育所（150 人定員）、児童館、子育て支援センター、山下第二小児童クラブの施設で構成し、安心して子育てできる環境整備に取り組みます。隣接して整備される山下第二小学校や近隣公園とともに、町の発展を牽引する新市街地の顔となります。（平成 28 年 7 月供用開始）

■子育て拠点施設



【山下第二小学校】

沿岸部で被災した山下第二小学校を新山下駅周辺地区内に新しい学区で新築復旧します。（平成 28 年 8 月落成供用）

■山下第二小学校



【地域交流センター】

平常時は、地域交流などの活動拠点となり、災害時は防災拠点として機能する施設であり、新山下駅周辺地区（平成 29 年 10 月共用開始）及び新坂元駅周辺地区（平成 29 年 7 月供用開始）において計画されています。

2) 既存市街地ゾーン（新市街地周辺）

【交流拠点施設】

交流拠点施設は、交流人口拡大の中核となるものであり、山元町特有の美しい田園風景の広がりや、海・山の近接性という強みを活かした農水産物等の直売施設等として、坂元駅周辺の整備を進めます。

【坂元合同庁舎敷地】

坂元合同庁舎は、新市街地ゾーン内の新坂元駅周辺地区において計画されている「地域交流センター（上述）」の立地に伴い、機能が移転されるため、その敷地の利用について検討を進めます。

3) その他

【旧中浜小学校震災遺構保存】

旧中浜小学校は、津波による甚大な被害や避難の状況などを伝承し、東日本大震災の風化防止と防災意識の向上を目的として、遺構保存を図ります。

■旧中浜小学校



【パークゴルフ場】

交通の利便性や、各種施設間のネットワークに配慮した、町内外の利用者が楽しめるパークゴルフ場を整備することにより、交流人口の拡大や地域振興を図ります。

② 整備水準の目標

以下の施設について、重点的に整備を進めていくものとします。

■その他の公益施設の整備目標

名 称	整備目標
子育て拠点施設	平成 28 年 7 月供用開始
山下第二小学校	平成 28 年 8 月落成供用
地域交流センター	平成 29 年 7 月(坂元)、10 月(山下)の供用開始
交流拠点施設	今後 5 年以内の供用開始目標
坂元合同庁舎敷地	敷地利用の早期確定
旧中浜小学校震災遺構保存	平成 28 年度基本計画策定し、今後は、設計内容を精査しながら保存を進める
パークゴルフ場	現在、整備計画を検討中

(7) 都市環境・景観形成の方針

① 都市環境の形成方針

1) 自然環境の保全

西部丘陵などの本町を代表する緑地や身近な樹林地・水辺空間の保全を図るとともに、土取り跡地での生態系に配慮した植栽により、自然環境の回復と防災性の向上を図ります。

2) 都市環境形成の方針

新駅を中心に生活利便施設や新市街地を配置し、コンパクトな市街地形成を図るとともに、これらと既存市街地等を公共交通でネットワークさせることで環境負荷の小さいまちづくりを進めます。

また、新市街地整備とあわせた上水道の安定供給や公共下水道・農業集落排水の再編整備等による適切な汚水処理により、河川や海域環境の保全を図るとともに、適正なごみ処理システムの運用により、良好な都市環境を形成します。

② 景観形成の方針

1) 自然景観

西部山地から市街地周辺の田園景観につながる丘陵地は、居住地における緑の背景となっており、本町の特徴的な自然景観として保全を図るとともに、土取り跡地における緑化により、自然景観の回復を図ります。

河川・排水路・池などの水辺環境は、自然景観との調和に配慮した治水対策を進めます。

2) 市街地景観

新駅周辺の核となる市街地においては、にぎわいの創出に配慮した景観づくりを進めるとともに、山下第二小学校や子育て拠点施設、地域交流センターなどの公共施設により、魅力ある景観形成を図ります。

市街地部においては、地区計画等により建築物の高さや色彩等の意匠のコントロールにより、周辺環境と調和した、良好な市街地景観の形成に努めます。また、産業用地については、大規模工場等の立地が与える周辺への影響の最小化に配慮します。

街路樹を有する新市街地の幹線道路は、特徴ある街路景観としての整備を進めます。

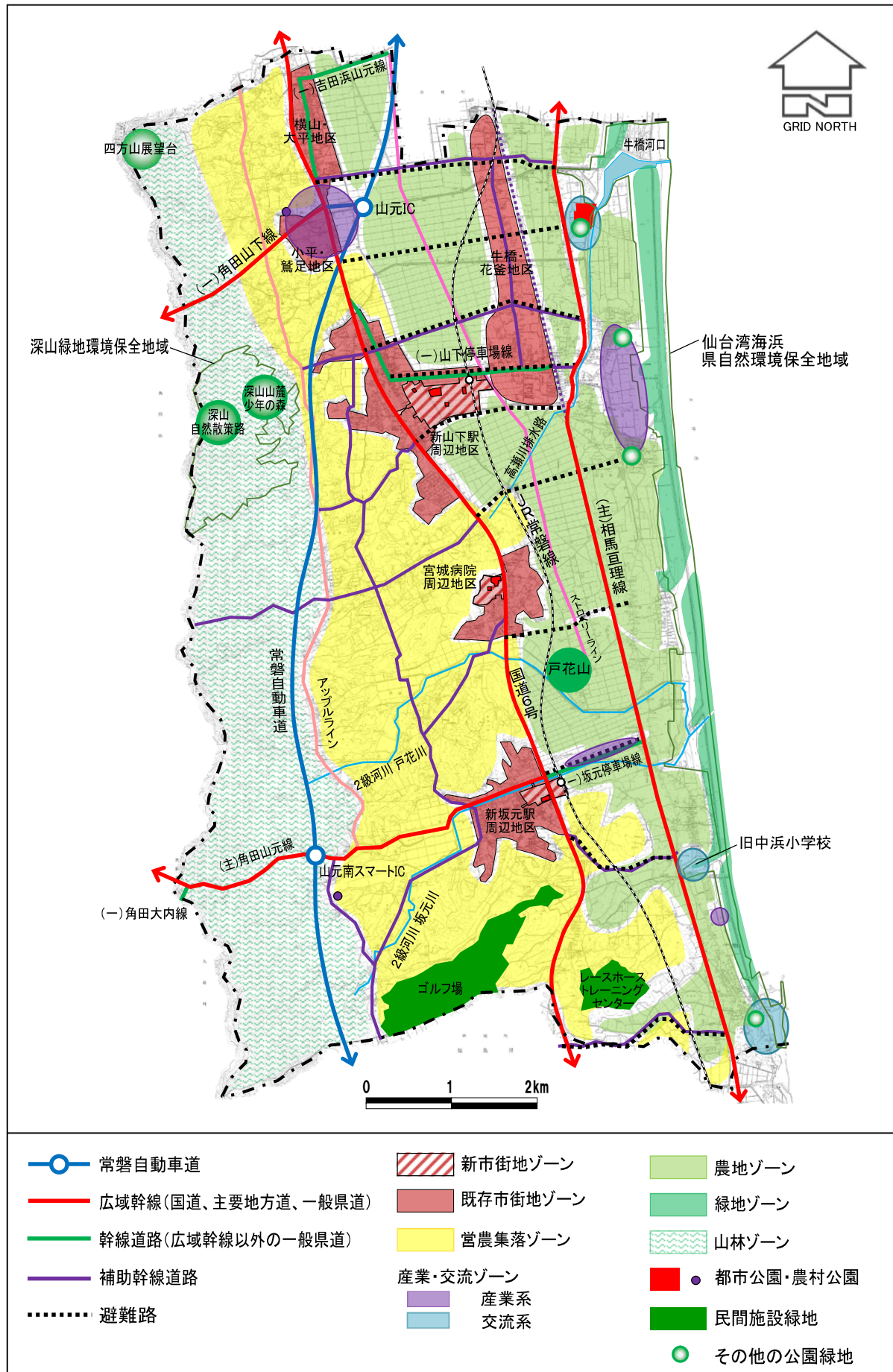
3) 観光・歴史・文化景観

本町を縦貫するストロベリーラインやアップルラインは、広域からの来訪者の利用が見込まれることから、周辺の自然景観との調和に配慮した分かりやすい案内標識などの設置により、観光ルートにふさわしい魅力的な景観づくりを進めます。

また、点在する歴史的・文化的資源などを巡るルートやその周辺地区においては、これらの資源を活かした魅力ある景観の創出を図り、来訪者が楽しめる景観づくりを進めます。

旧中浜小学校は、震災遺構保存により、震災を後世に伝える文化的景観を形成します。

■全体構想図



(8) 交流人口拡大プロジェクトネットワーク

■交流人口の拡大を目指して

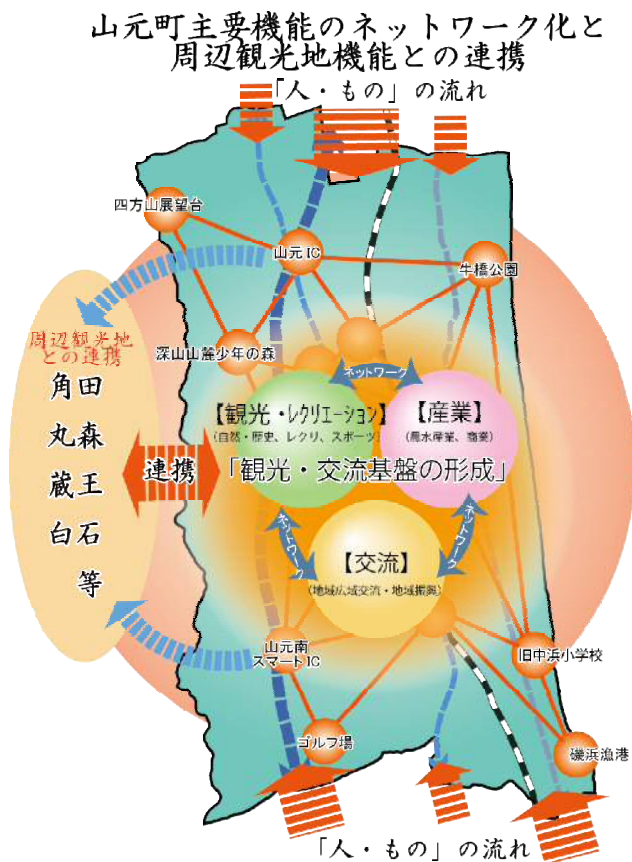
本町は、従来からの少子高齢化と震災以降の流出人口により、本町の人口減少傾向は強まり、さらなる町全体の経済・生産活動が停滞・縮小していくことが懸念されています。

この定住人口減少による経済や生産活動の停滞・縮小を補い転換するためには、交流人口の拡大が重要なものとなってきます。

1) 主要機能のネットワークと周辺観光との連携

交流人口拡大の目指すには、町内における「観光・レクリエーション」「産業」「交流」等の各種施設や活動機能のネットワーク化を図り、観光・交流基盤を形成する必要があります。

そして、町内だけの観光・交流活動に留まらず、積極的に隣接市町村の観光地等と連携し、町内外において交流人口を獲得していくことが重要です。その際、地域住民や各種団体、地元企業、さらにソフト的な施策との連携も視野に入れることにより、柔軟で持続的な交流活動が展開されていきます。



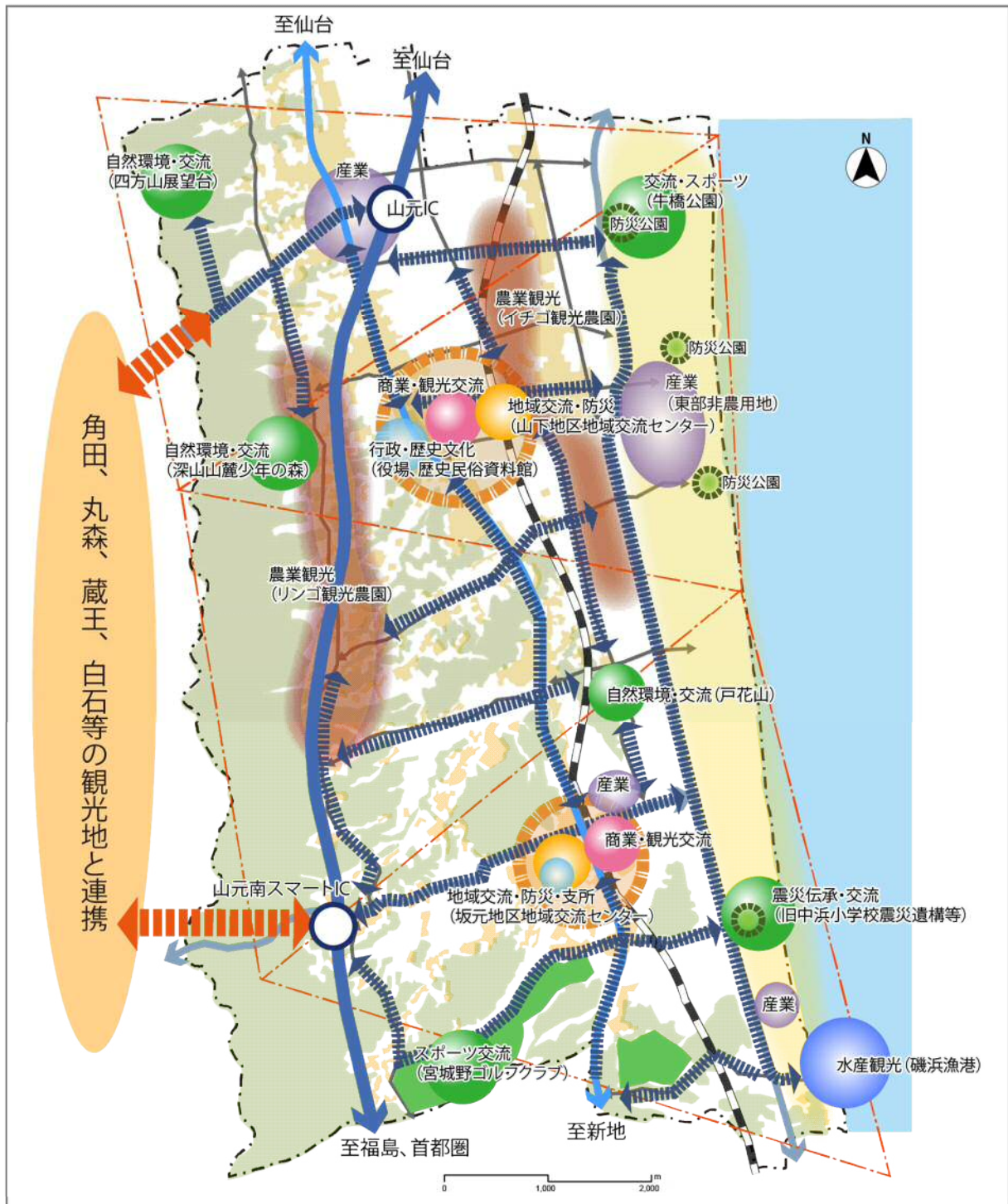
2) ネットワークの多層化による地域づくりと交流人口の拡大

ここでは、前述した「全体構想図」に基づき、既存・新設における各種施設のハード面をベースに、交流人口拡大に関係する施設機能を整理し、ネットワークのイメージを図化します。

今後、コンパクトシティの実現を図るうえでも、新たな施設整備や施設配置については、交流ネットワーク軸（主要な道路）上で検討していくことが必要です。

また、地域毎にコンパクトなネットワーク集合体（地域の観光・交流基盤）を形成し、それらが隣接する地域や各種機能と多層的に結びついて、強固で持続的なまちづくりにつながり、交流人口の拡大に貢献していくものとなります。

■交流人口拡大プロジェクトネットワーク図



【凡 例】

● 地域交流機能等

● 商業・観光交流機能等

● 自然・スポーツ・震災伝承交流機能等

● 行政機能等

● 農業観光交流機能

● 水産観光交流機能

● 産業機能

交流ネットワーク軸

国道6号

主要県道

都市内交流軸(町道、避難路)

JR常磐線

山林・里山

既存市街地・集落

農地等

第 3 章 実現化方策の設定等

第3章 実現化方策の設定等

都市づくりの実現化に向けて、整備プログラムや手法等の検討を行うとともに、実現方策として、住民参加型のまちづくりや計画の進行状況の管理等について整理します。

3-1 整備プログラムの検討

本町は、震災復興計画で掲げる“キラリやまもと！みんなの希望と笑顔が輝くまち”を確実に継承していくため、「防災・減災」「コンパクトシティ」「安心・定住」「集い・賑わい」「自然環境・共生」の都市づくりを目指し、将来像を『悠々とした人と緑豊かな定住都市の形成』としました。

そして、この将来像を実現するため、以下の5つを都市づくりの基本方針に掲げました。

- ①防災・減災の都市づくり～災害に強い都市構造の構築～
- ②集約型の都市づくり（コンパクトシティ）～快適交通ネットワークの形成～
- ③安心して定住できる都市づくり～持続するやさしい住環境の整備～
- ④集い賑わいのある都市づくり～産業機能の強化と交流人口の拡大～
- ⑤豊かな自然と共生する都市づくり～協働による自然環境の保全と活用～

ここでは、主用途の配置、市街地等の整備、交通施設等の整備、公園緑地の整備、上下水道及び河川の整備、その他の公益施設の整備の各方針に推進すべき具体的な施策について、整備プログラムの整理を行います。

■整備プログラム

整備内容			都市づくりの基本方針※	中間目標年度 (平成 32 年度)								目標年度 (平成 37 年度)				
				27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37		
主用途の配置		1 コンパクトな市街地形成	①②③	■■■▶ (都市計画制度等を用いた集約型都市構造の実現)												
市街地等の整備	新市街地	2 新山下駅周辺地区	①②③	■■■▶ H28.10 月まちびらき												
		3 宮城病院周辺地区	①②③	■■■▶ H29.3 月整備完了												
		4 新坂元駅周辺地区	①②③	■■■▶ H28.10 月まちびらき												
	既存市街地 (新市街地 周辺)	5 新山下駅周辺地区	①②③	地区計画等による住環境改善										空き宅地や未利用地等の活用による定住人口の確保		
		6 宮城病院周辺地区	①②③													
		7 新坂元駅周辺地区	①②③													
	既存市街地	8 八手庭・横山地区	①②													
		9 牛橋・花釜地区	②													
	産業・観光交流用地等	10 山元 I C 周辺地区	①③	■■■▶ (適地選定後、事業着手予定)												
		11 東部地区	③⑤	■■■▶ (土地利用確定後、事業着手予定)												
交通施設等の整備	12 J R 常磐線		①②③	■■■▶ H28.12.10 運転再開												
	13 山元南スマート I C		①②	■■■▶ H29.4 月供用開始												
	14 (主) 相馬亘理線		①②	■■■▶ H33.3 月整備完了予定												
	避難路 (10 路線)	15 山下花釜線	①②	■■■▶ H30.3 月整備完了予定												
		16 県道山下停車場線	①②	■■■▶ H30.3 月整備完了予定												
		17 浅生原笠野線	①②	■■■▶ H28.6 月整備完了												
		18 (仮称) 新浜諏訪原線	①②	■■■▶ H32.3 月整備完了予定												
		19 上平磯線 (高台まで)	①	■■■▶ H31.3 月整備完了												
		20 その他の避難路	①②	■■■▶ H32.3 月整備完了予定												
21 J R 跡地の町道整備		②	■■■▶ H33.3 月整備完了予定													
公園緑地の整備	22 防災公園 (3 箇所)		①④	■■■▶ H28.12 月整備完了												
上下水道及び河川の整備	23 上水道		③	■■■▶ H28.3 月本復旧完了												
	公共下水道	24 下水道整備事業	③	■■■▶ H29.3 月整備完了												
		25 残管撤去・処理事業	③	■■■▶ H29.3 月撤去・処理完了												
		26 坂元農集排統合事業	③	■■■▶ H31.3 月統合完了予定												
		27 下水道施設長寿命化	③	■■■▶ H38.3 月完了予定										■■■▶		
	集落排水	28 残管撤去・処理事業	③	■■■▶ H29.3 月撤去・処理完了												
		29 磯地区復旧事業	③	■■■▶ H29.3 月復旧完了												
		30 坂元農集排統合事業	③	■■■▶ H31.3 月統合完了予定												
	河川等	31 排水機場の新設	①③	■■■▶ H32.3 月完了予定												
		32 坂元川の改修事業	①③	■■■▶ (改修事業の継続実施)												
その他の公益施設の整備	新市街地	33 子育て拠点施設	③	■■■▶ H28.7 月開所												
		34 山下第二小学校	③	■■■▶ H28.8 月落成供用												
		35 地域交流センター	①③	■■■▶ 坂元 7 月、山下 10 月供用開始予定												
	36 交流拠点施設		③④	■■■▶ (今後 5 年以内の供用開始目標)												
	37 坂元支所跡地		—	■■■▶ (跡地利用の早期確定と、その実現)												
	38 旧中浜小学校震災遺構保存		①④	■■■▶ (整備方針の早期確定と、その実現)												
	39 パークゴルフ場		④	■■■▶ (今後 5 年以内の供用開始目標)												

※都市づくりの基本方針：①防災・減災の都市づくり～災害に強い都市構造の構築～

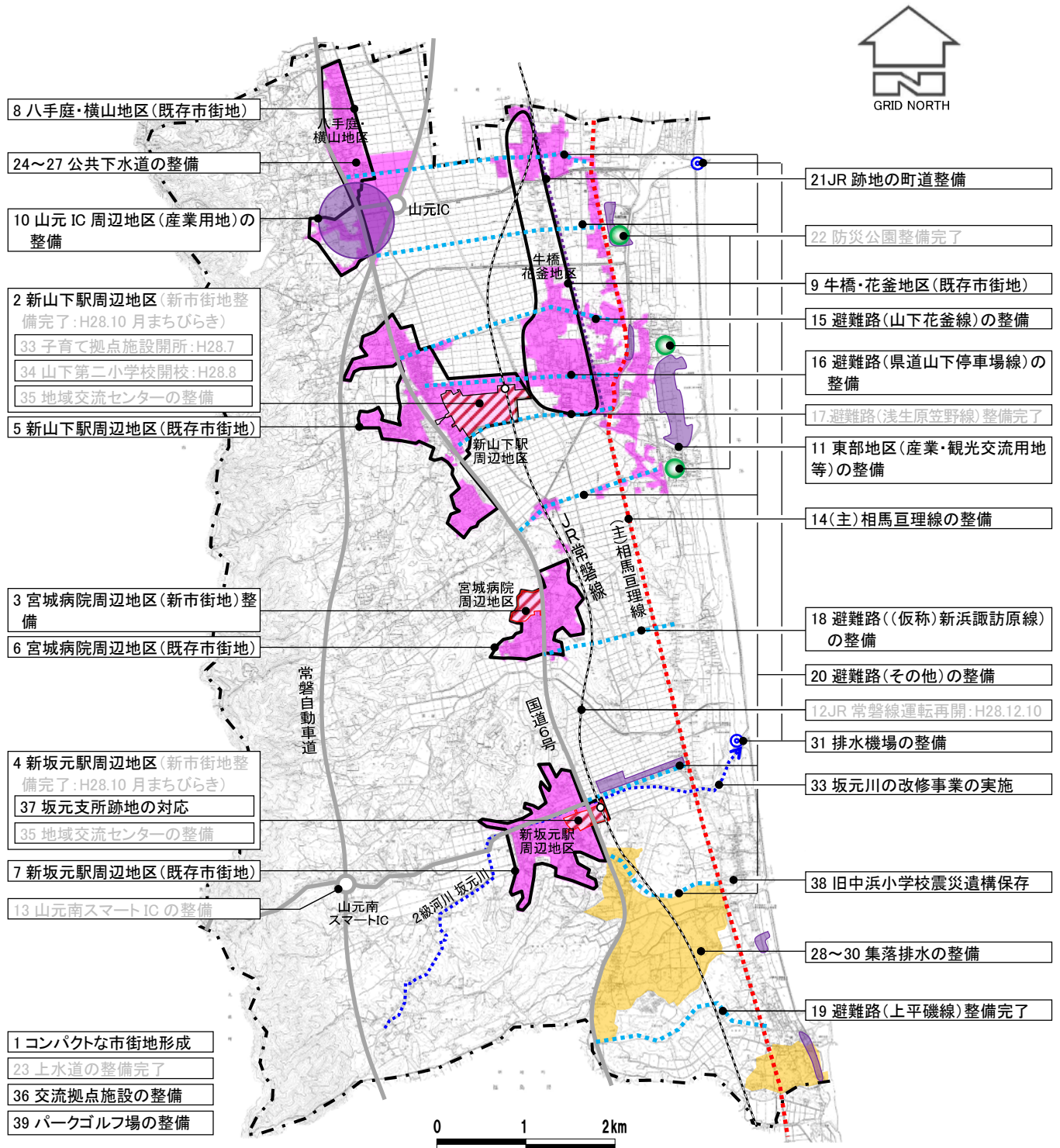
②集約型の都市づくり（コンパクトシティ）～快適交通ネットワークの形成～

③安心して定住できる都市づくり～持続するやさしい住環境の整備～

④集い賑わいのある都市づくり～産業機能の強化と交流人口の増進～

⑤豊かな自然と共生する都市づくり～協働による自然環境の保全と活用～

■整備プログラム位置図



※本計画策定期間中に完了したものも掲載している。(灰色文字)

3－2 推進方策の整理

1 実現に向けた取り組み

本町において顕在化している整備内容は、震災からの復旧・復興に関するものが多く、先に示したように概ね３年以内に事業完了が予定されているものが多いですが、一方、集約型都市構造の実現に向けた取り組みや市街地における居住環境整備、また、新たな産業誘致に向けた基盤整備や観光交流に向けた取り組みなど、中長期的な目線で行うことも必要な事業もあります。

これらの事業の推進にあたっては、住民の意向を十分に踏まえるとともに、より円滑に事業の推進を図るため、以下に示す取り組みを行うものとします。

（１）関連する分野別計画の一体的な推進

都市計画マスタープランに関連する分野別の各種マスタープランについても、都市空間で一体となって相乗効果を発揮するように連携を図ります。

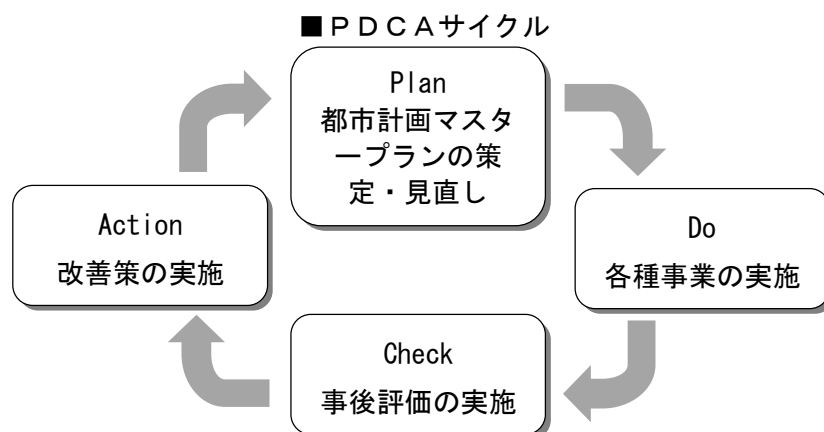
総合計画、産業振興基本計画、地域防災計画、道路整備計画、下水道基本計画、住生活基本計画等の策定や見直しに当たっては、都市計画マスタープランの方針と整合を図ります。

（２）関係各課との定期的な調整

都市計画マスタープランのまちづくりを実現化するためには、様々な分野の多岐にわたる施策を実施する必要があるため、関係各課との情報共有が不可欠です。そのため、都市計画マスタープランの庁内調整会議を定期的に行うなど、庁内の横断的な連携をとりながら事業を推進します。

（３）PDCAサイクルの実施

施策の進行管理を適切に行うため、PDCAサイクルを採用し、関係機関や町民などと協力して、定期的に施策の進捗状況を確認し、適宜見直しを行います。その結果、改善が必要な施策については、対策を検討し、施策の方向を修正します。



（４）選択と集中による効率的・効果的な事業推進

都市施設に関する事業については、優先度の高い事業を選択し、その事業に集中的な投資を行います。

（５）町民との連携による計画の推進

本計画においては、土地利用の規制・誘導や施設整備など、計画の理念の実現のために、町民との協働が不可欠な分野が多くみられます。こうした計画を具体化していくためには、町民・事業者・行政の連携は必要不可欠なため、啓発活動の充実や協議の場の充実に努め、住民参加型のまちづくりを推進していきます。

2 課題への対応

（１）人口減少と少子高齢化の進展への対応

本町では、人口減少と少子高齢化の進展を軽減するため、「山元町地方創生総合戦略」等に基づき、新たな産業立地等による雇用の場の確保や子育て環境の向上等に取り組んでいることから、これらの促進に向け、本計画に基づき計画的な市街地整備や施設整備を行います。

また、交流拠点施設や東部地区における産業・観光交流ゾーンの具体化を行い、既存の観光資源等も含め、ネットワーク化することで交流人口の拡大を図り、町の活性化とともに、定住化につなげていきます。

（２）集約型都市構造の実現

人口減少下において、都市機能の持続性確保と都市経営の効率化を図るには、市街地をコンパクトに保つことが重要なため、本計画では、都市計画制度等を用いた集約型の都市づくりを目指すものとしています。

具体的な手法としては、「立地適正化計画制度の活用」や「用途地域と特定用途制限地域の指定」が考えられますが、いずれの取り組みも住民の合意形成が不可欠なため、住民参加のもと、計画の深度化を図るものとします。（3-3に詳述）

（３）ネットワーク形成と市街地改善

（主）相馬亘理線の整備、海岸部から丘陵部へ向かう避難路等の整備を推進し、交通ネットワークを形成するとともに、ＪＲ新駅整備と合わせたコミュニティバスの再編等により、コンパクトシティ＋ネットワークの実現を図ります。

なお、既存市街地を通る避難路等の整備にあたっては、道路の周辺も含めた一体的な整備の可能性を検討するなど、市街地改善に向けた取り組みを行うものとします。

3－3 集約型都市づくりの実現に向けて

1 土地利用誘導及びコントロール対策

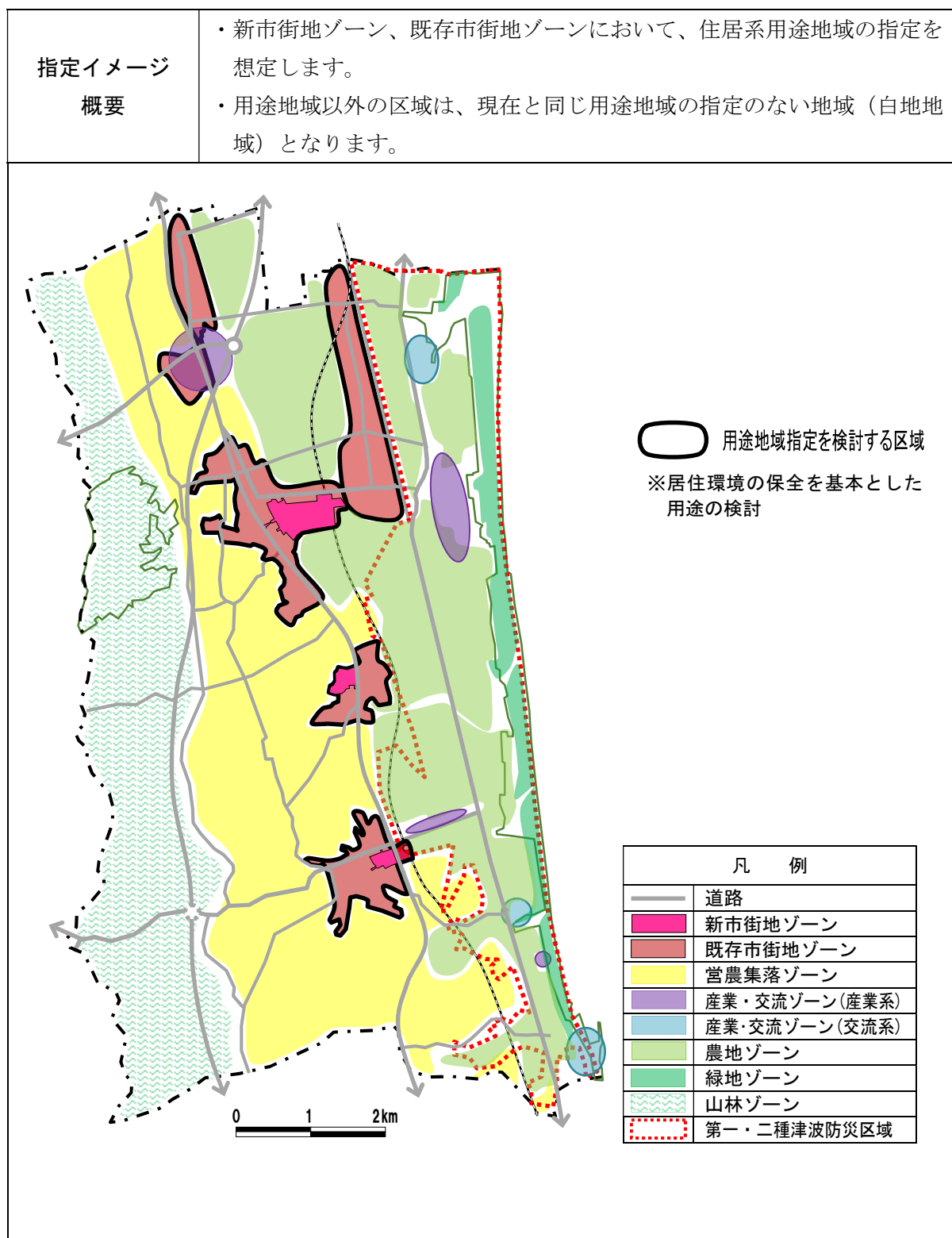
安全・安心な市街地形成を図るとともに、人口の減少、高齢化の進展が予測される本町においては、コンパクトシティの実現を図り、効率的なまちづくりを行う必要があります。

都市計画制度等を活用した土地利用誘導として、用途地域の指定が想定されることから、これについて以下に示します。

(1) 用途地域の概要

用途地域の指定	
概 要	・用途地域は、都市計画における土地利用の調整・誘導方法の一つで、地域における住居環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、市街地の類型に応じた建築規制を行うものです。 ・住居系 7 種類、商業系 2 種類、工業系 3 種類の計 12 種類あり、住宅は工業専用地域以外なら、どの用途地域でも建築が可能です。 ・隣接する角田市、亘理町、新地町で指定されています。
留意事項	・用途地域を指定することで、市街地の居住環境の保全やまち並みの誘導を行うことが出来ます。 ・用途地域の指定は、多様な用途が混在する既存市街地においては、指定用途に対する不適格建築物の確認などを行いながら、土地利用の状況や変化に応じ、適切に行っていきます。

(2) 用途地域指定を検討する区域



2 規制誘導策等の内容

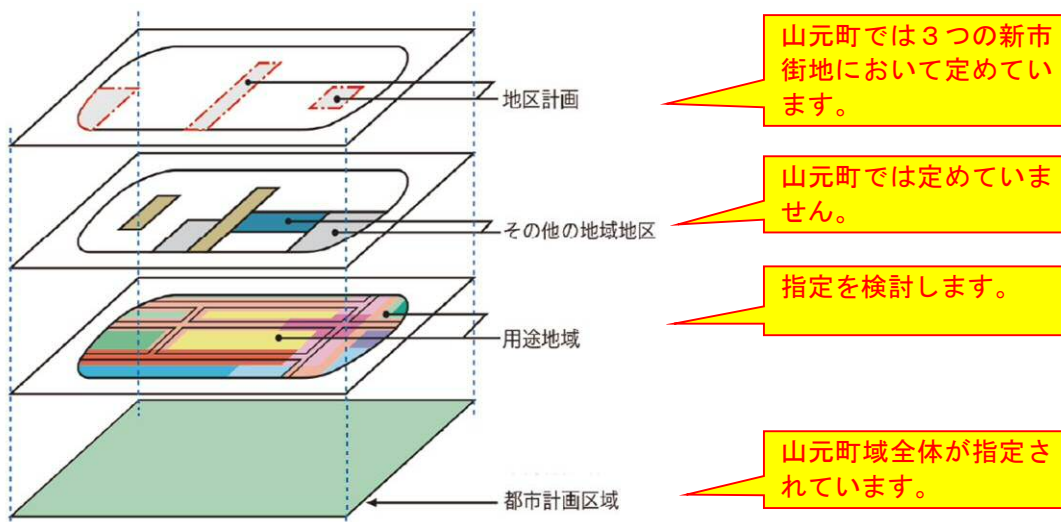
土地利用誘導及びコントロール対策の検討における各手法の概要を整理します。

(1) 都市計画における土地利用計画について

①概要

土地利用計画は、区域区分（線引き）や地域地区（用途地域等）を指定することで規制・誘導を行います。

■土地利用計画のイメージ



■地域地区の種類

制度	内容
①都市計画区域	・自然的・社会的条件、人口、産業、土地利用、交通量等の現況とその推移を考慮して、一体の都市として、総合的に整備し、開発し及び保全する必要がある区域として指定されたものです。 ・県により、<u>山元町は、町全体が一つの区域である「山元都市計画区域」に指定されています。</u>
②用途地域	・用途が混在することによる環境阻害を防止するもので、都市計画マスタープランにおける土地利用計画に沿って定めます。 ・住居系7種類、商業系2種類、工業系3種類の全12種類あり、それぞれの地域の目的に応じて立てられる建物の種類が決められます。 ・<u>社会情勢の変化、土地利用の状況を踏まえて、指定について検討します。</u>
③その他の地域地区	・都市計画区域において、建物形態に関する規制などを定めるものです。 ・制限すべき特定の建築物等の用途を定める特定用途制限地域など20種類あります。 ・<u>山元町には指定されていません。</u>
④地区計画	・地区計画は、都市の一部の小さな範囲を対象とするもので、地区の特性に沿ったルールを選択的に定めることができます。 ・住民参加・合意形成を行いながら、町が指定を行います。 ・<u>山元町では、3つの新市街地において定めています。</u>

(2) 用途地域について

①概要

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれに適した環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

②用途地域の種類

用途地域は住居系 7 種類、商業系 2 種類、工業系 3 種類の全 12 種類があります。

■用途地域の種類

第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。	第二種低層住居専用地域  主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150m ² までの一定のお店などが建てられます。	第一種中高層住居専用地域  中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m ² までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域  主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500m ² までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。	第一種住居地域  住居の環境を守るための地域です。3,000m ² までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。	第二種住居地域  主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
準住居地域  道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。	商業地域  銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域  主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。	工業専用地域  工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

 住居系
 商業系
 工業系