

# 仙台市立地適正化計画 の策定について

仙台市

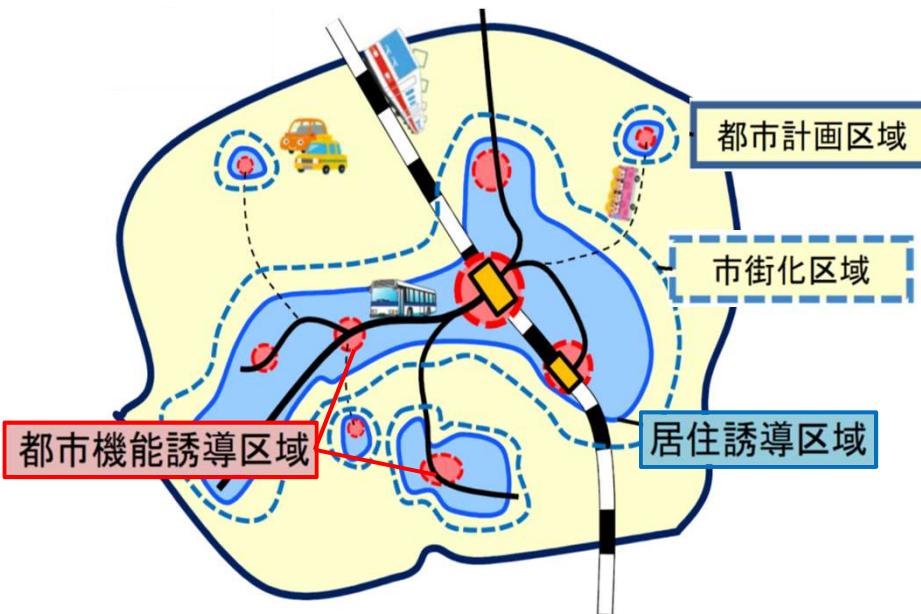
# 本日の説明事項

- 1.立地適正化計画制度の概要
- 2.居住誘導区域
- 3.都市機能誘導区域
- 4.防災指針
- 5.策定に向けた検討内容と方向性
- 6.今後のスケジュール

# 1. 立地適正化計画の概要

- 立地適正化計画は、生活サービス機能の維持や、災害リスクを考慮した安全な都市形成、インフラ費用抑制等による**持続可能な都市経営の実現を図るための計画**。

立地適正化計画制度のイメージ図



## 防災指針

### リスクの提示

床上浸水の頻度が高い地域など、災害リスクの高い地域を提示。まちづくりに関する協議会等に河川管理者や下水道管理者等が積極的に参画して関係者と災害リスク情報を共有。

### 居住や都市機能の誘導

災害リスクの低い地域へ居住や都市機能を誘導

※災害リスクの高い地域は居住等を誘導すべき区域等から除外

### ハザードへの対策

居住等を誘導すべき区域等の災害リスクを低減させる、河川や下水道、雨水貯留施設、浸透施設等の整備や、土地、家屋の嵩上げ、避難路・避難場所の整備等を重点的に推進



(国土交通省資料)

# ○制度創設の背景

- 都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、**安心できる健康で快適な生活環境**を実現すること、財政面及び経済面において**持続可能な都市経営**を可能とすることが、大きな課題となっている。
- 医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりアクセスできる『**コンパクトシティ・プラス・ネットワーク**』の実現に向け、平成26年の都市再生特別措置法改正により、**立地適正化計画制度が創設**された。
- 頻発・激甚化する自然災害を背景に、防災の観点を取り入れたまちづくりを加速化させるため、令和2年の法改正により**防災指針**が制度化された。

# ○立地適正化計画の位置づけ

- 住宅及び都市機能増進施設\*の立地の適正化を図るための計画（都市再生特別措置法第81条）

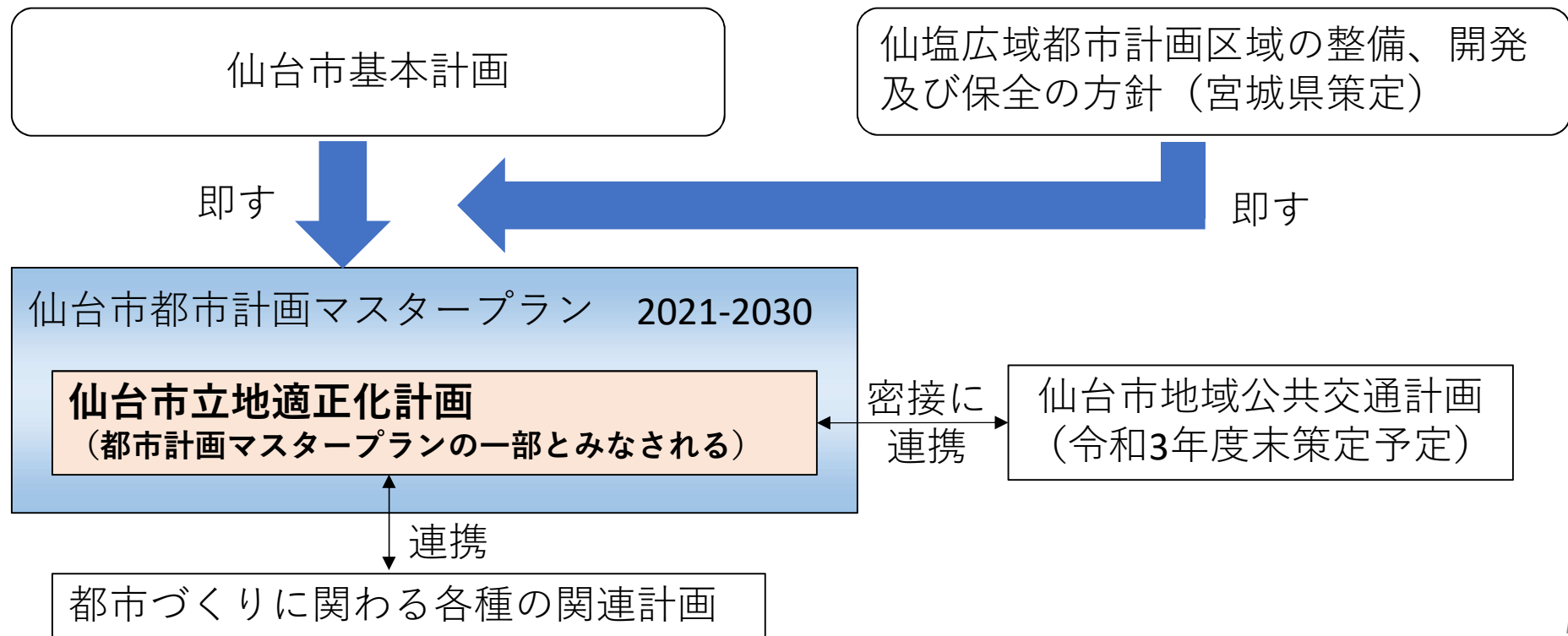
## \*都市機能増進施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの  
(後段で詳述)

- 策定後、都市計画法第18条の2第1項の規定により定められた市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）の一部とみなす。

# ○立地適正化計画の位置づけ

- 立地適正化計画は、仙台市基本計画並びに宮城県が定める「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即すとともに、仙台市都市計画マスタープランとの調和を保ち、その他都市づくりに関わる各種計画と連携を図り定める。



# ○計画期間

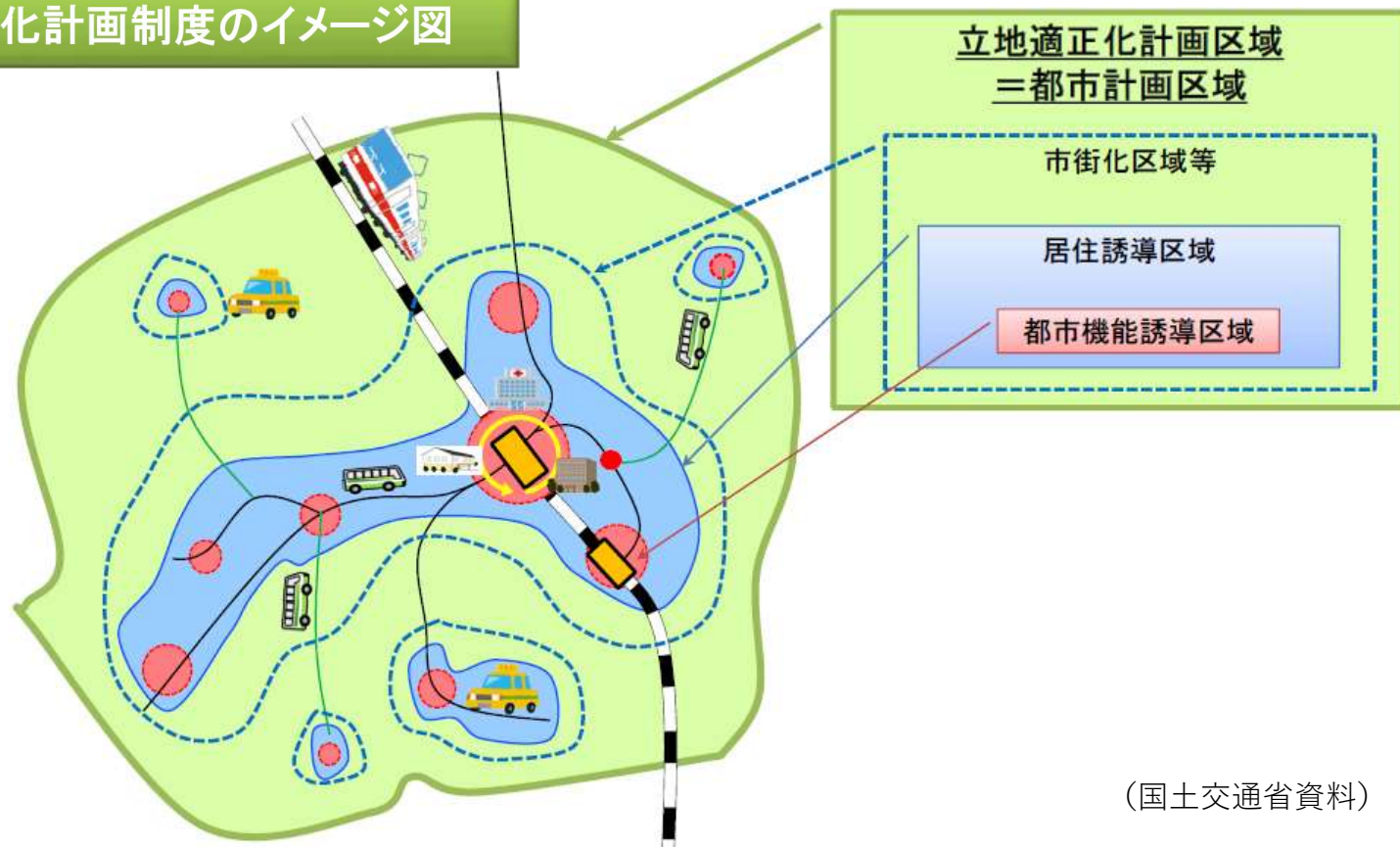
---

- 検討に当たっては、都市の抱える課題について都市計画基礎調査等の客観的データに基づき分析・把握を行うことが必要であり、**おおむね20年を計画期間とし**、都市の姿を展望する。
- 立地適正化計画の策定後は**おおむね5年ごとに評価を行い**、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行う。

# ○立地適正化計画の区域

- 計画区域は、**都市計画区域全体**とすることが基本となる。
- 計画区域内には、**居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定める**ことが必要となる。

立地適正化計画制度のイメージ図

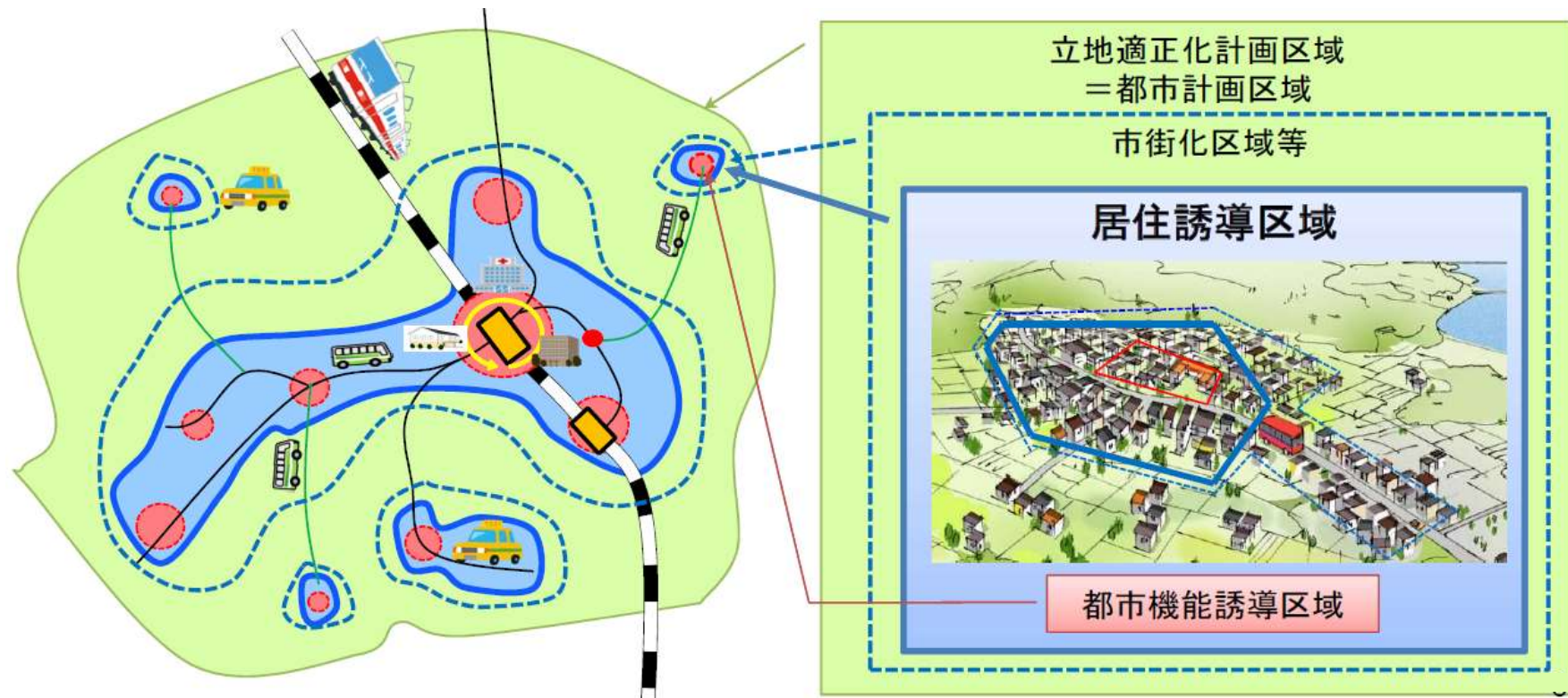


(国土交通省資料)



## 2. 居住誘導区域

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定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。
- 現状における人口密度が確保されるなど、将来の人口等の見通しを踏まえた適切な範囲に設定する必要がある。



# ○区域設定に関する留意事項

## ・ 居住誘導区域に定めないこととする区域【都市再生特別措置法】

### ➤ 市街化調整区域

➤ 災害危険区域（建築物の建築が禁止されている区域に限る）

➤ 地すべり防止区域\*

➤ 急傾斜地崩壊危険区域\*

➤ 土砂災害特別警戒区域

➤ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に規定する農地若しくは採草放牧地の区域

➤ 自然公園法に規定する特別地域

➤ 森林法の規定により指定された保安林の区域

➤ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域又は特別地区

➤ 森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、保安施設地区又は保安施設地区に予定された地区

\*地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域については、災害防止のための措置が講じられている区域を除く

# ○区域設定に関する留意事項

- 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域【都市計画運用指針】
  - **津波災害特別警戒区域**
  - **災害危険区域**（建築物の建築が制限されていない区域）
- 災害リスク等を勘案し、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【都市計画運用指針】
  - **土砂災害警戒区域**
  - **津波災害警戒区域**
  - **浸水想定区域**
  - **津波浸水想定、その他調査結果等により判明した災害発生のおそれのある区域**
- 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【都市計画運用指針】
  - 工業専用地域、流通業務地区及び特別用途地区、地区計画等により**住宅の建築が制限されている区域**
  - 空地等が散在している又は空地化が進展している区域等であって、人口等の将来見通しを勘案して**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**

# ○居住誘導区域に係る届出制度

- 居住誘導区域外において、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、又は3戸以上の住宅を新築・改築等しようとする場合、原則として市町村長への届出が義務付けられる。

## ○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1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

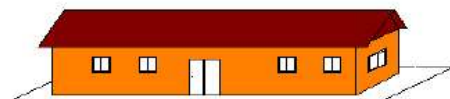
3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



## ○建築等行為

- ①3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



1戸の建築行為

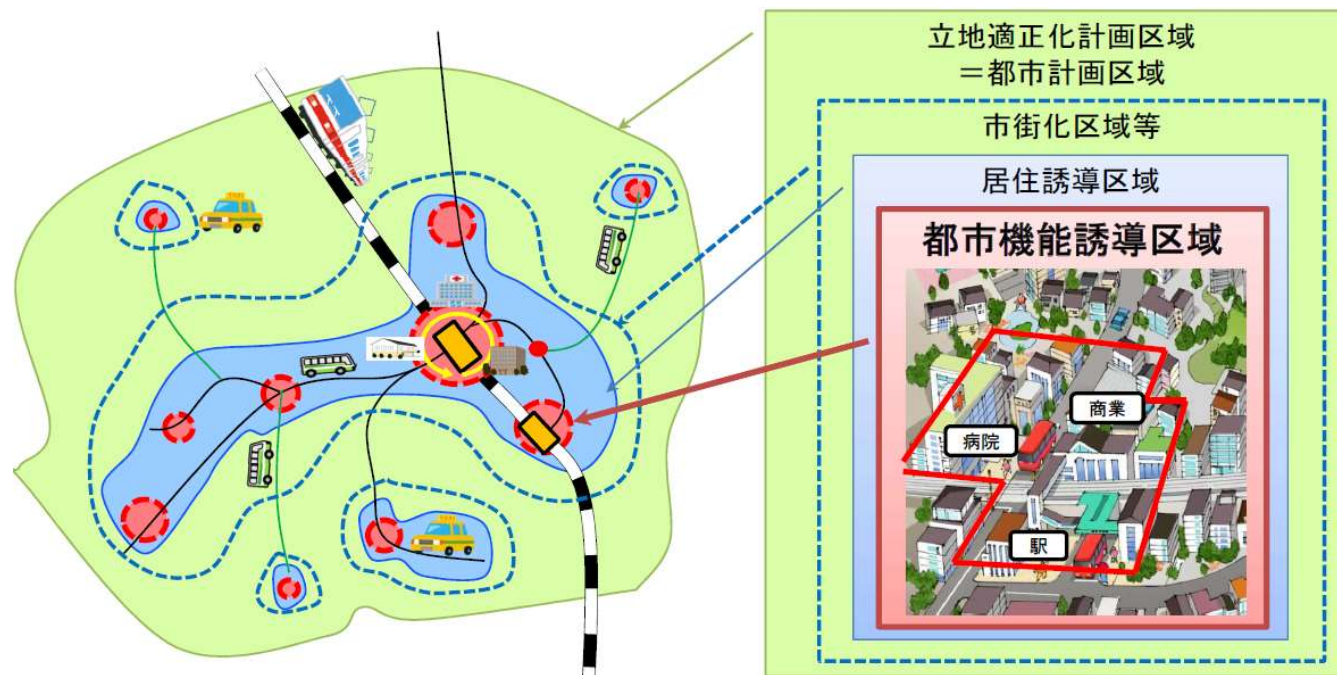


(国土交通省資料)



# 3. 都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- 鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。



# ○誘導施設

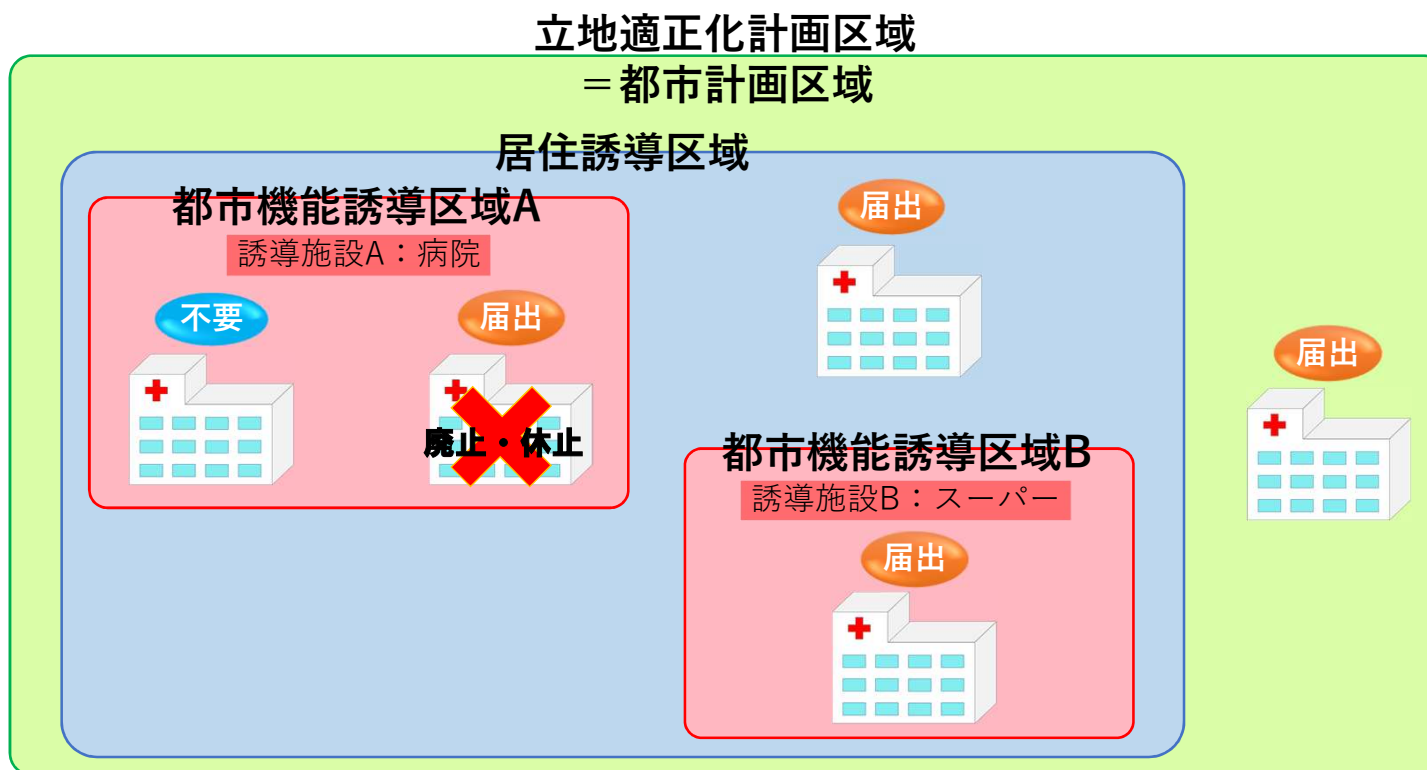
- 都市機能誘導区域は、設定した区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定する必要がある。**（誘導施設）**
- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、医療・福祉施設、子育て支援・教育施設、文化施設、商業施設、行政施設などを定めることが考えられる。

誘導施設設定の例

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	本庁舎	支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	総合福祉センター	地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	子育て総合支援センター	保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	相当規模の商業集積	延床面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	病院	延床面積〇㎡以上の診療所
金融機能	銀行、信用金庫	郵便局
教育・文化機能	文化ホール、中央図書館	図書館支所、社会教育センター

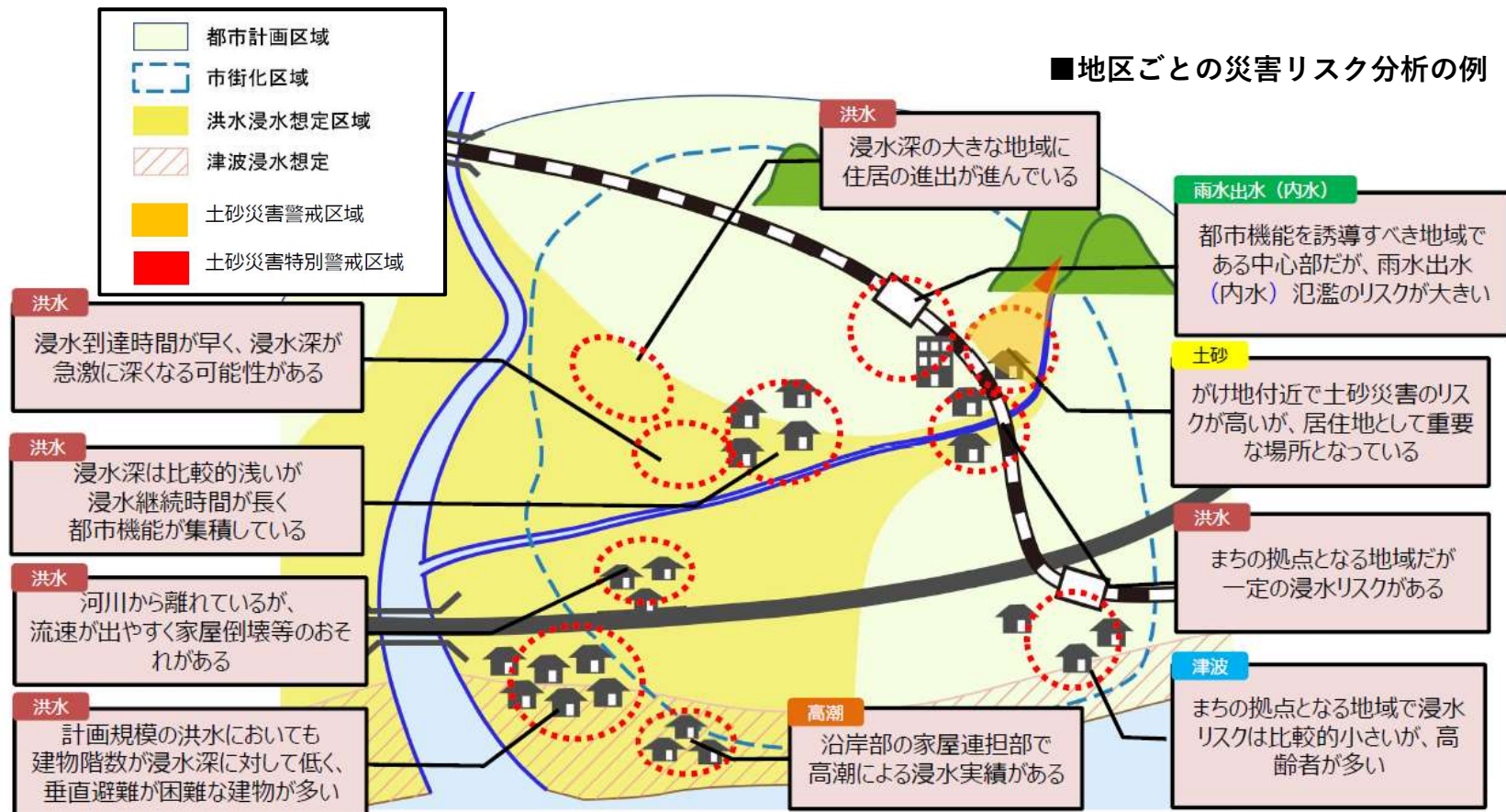
# ○都市機能誘導区域に係る届出制度

- 都市機能誘導**区域外**の区域で、当該誘導施設を目的とした**開発行為**、誘導施設を有する建築物の**新築・改築**及び誘導施設への**用途変更**を行う場合は、市町村長への届出が必要となる。
- また、**都市機能誘導区域内**において、当該誘導施設を**休止又は廃止**しようとする場合においても、届出が必要となる。



# 4. 防災指針

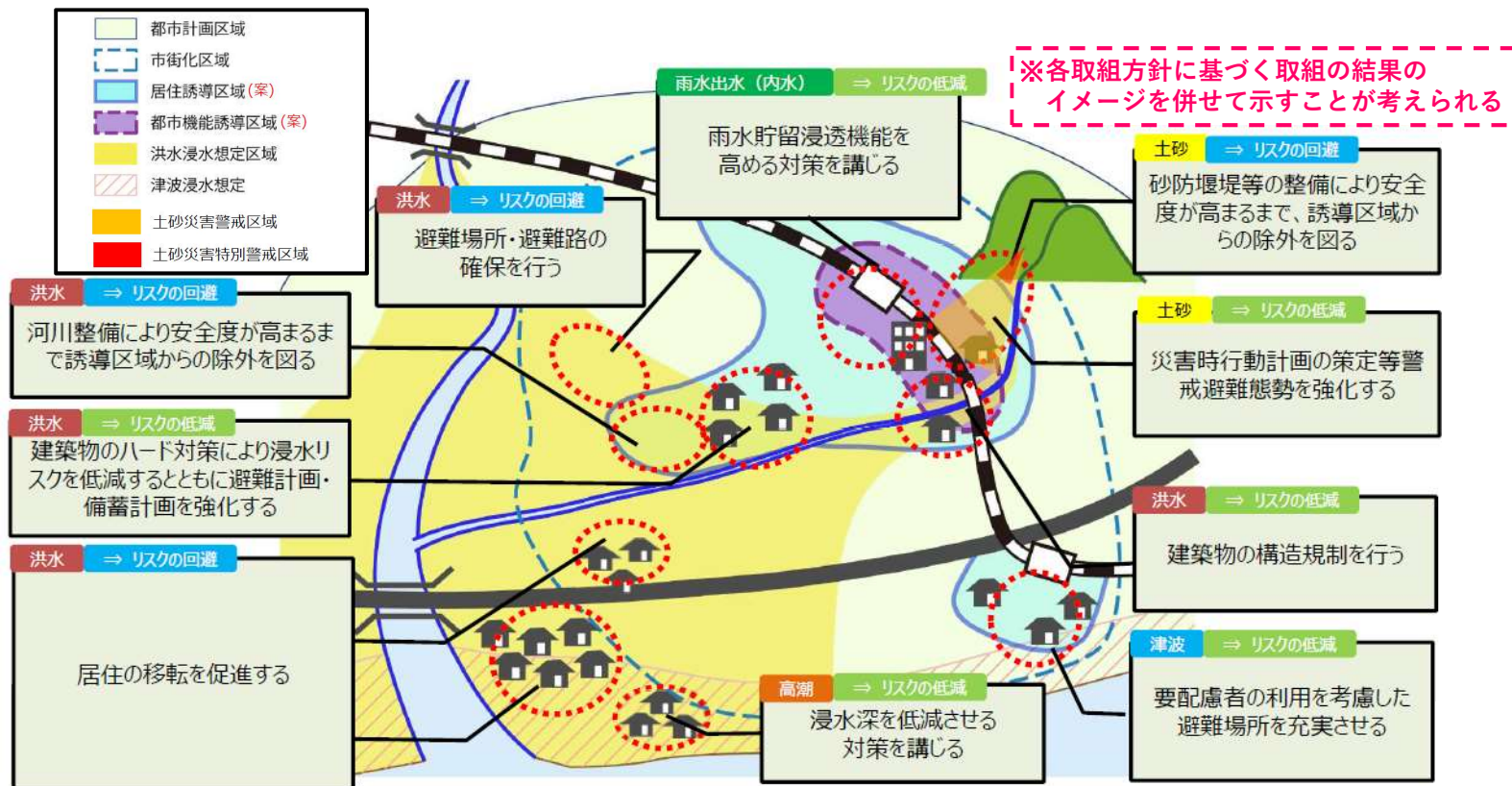
- 防災指針は、頻発・激甚化する災害に対し被害を最小化し、居住等の誘導を図る地域の安全を確保するための指針。
- 作成にあたっては、地区ごとの災害リスクを分析し、具体的にどのような被害が想定されるか等を確認する。





# 4. 防災指針

- 地区ごとの災害リスクを踏まえ、以下の観点から各地における必要な対応の方向性を決定する。
  - 災害ハザードエリアにおける立地規制、建築規制（災害リスクの回避）
  - 災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外することによる立地誘導（災害リスクの回避）
  - ハード、ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）



# 5. 策定に向けた検討内容と方向性

## 【誘導区域の設定】

- 市内における人口・交通・防災・都市機能その他様々なデータの収集・分析により都市の課題を抽出し、それらを踏まえた検討を行う。  
⇒ 平成11年策定の「都市計画の方針」以降、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型都市づくりに取り組み、コンパクトなまちづくりを進めてきている。この考え方にに基づき誘導区域を設定し、適正な土地利用や都市機能の誘導を図る。

## 【防災指針】

- 各種ハザード情報を重ね合わせた災害リスクの分析を行い、ソフト・ハード対策を踏まえた防災指針を作成する。  
⇒ 防災環境都市として選ばれる都市を目指し、災害リスクの高いエリアについては誘導を行わないなど、適切な災害リスクの低減・回避の方針を示す。

# 6. 今後のスケジュール

令和3年度	R3.11	●制度概要、スケジュールの説明
	R4.2	●分析結果を踏まえた誘導区域設定方針の意見聴取
	R4.3	●誘導区域の意見聴取
令和4年度	R4.5	●骨子案の意見聴取
	R4.8	●素案の意見聴取
	R4.9	住民説明会 関係団体への周知
	R4.10	●素案の決定
	R4.11	●中間案の審議
	R4.12	パブリックコメント
	R5.2	●市民意見の概要と本市の考え方
	R5.3	◎諮問・答申
	R5.3	<b>立地適正化計画の策定</b>

●：都市計画協議会      ◎：都市計画審議会