

富谷市立地適正化計画  
～概要版～

令和5年3月

富谷市

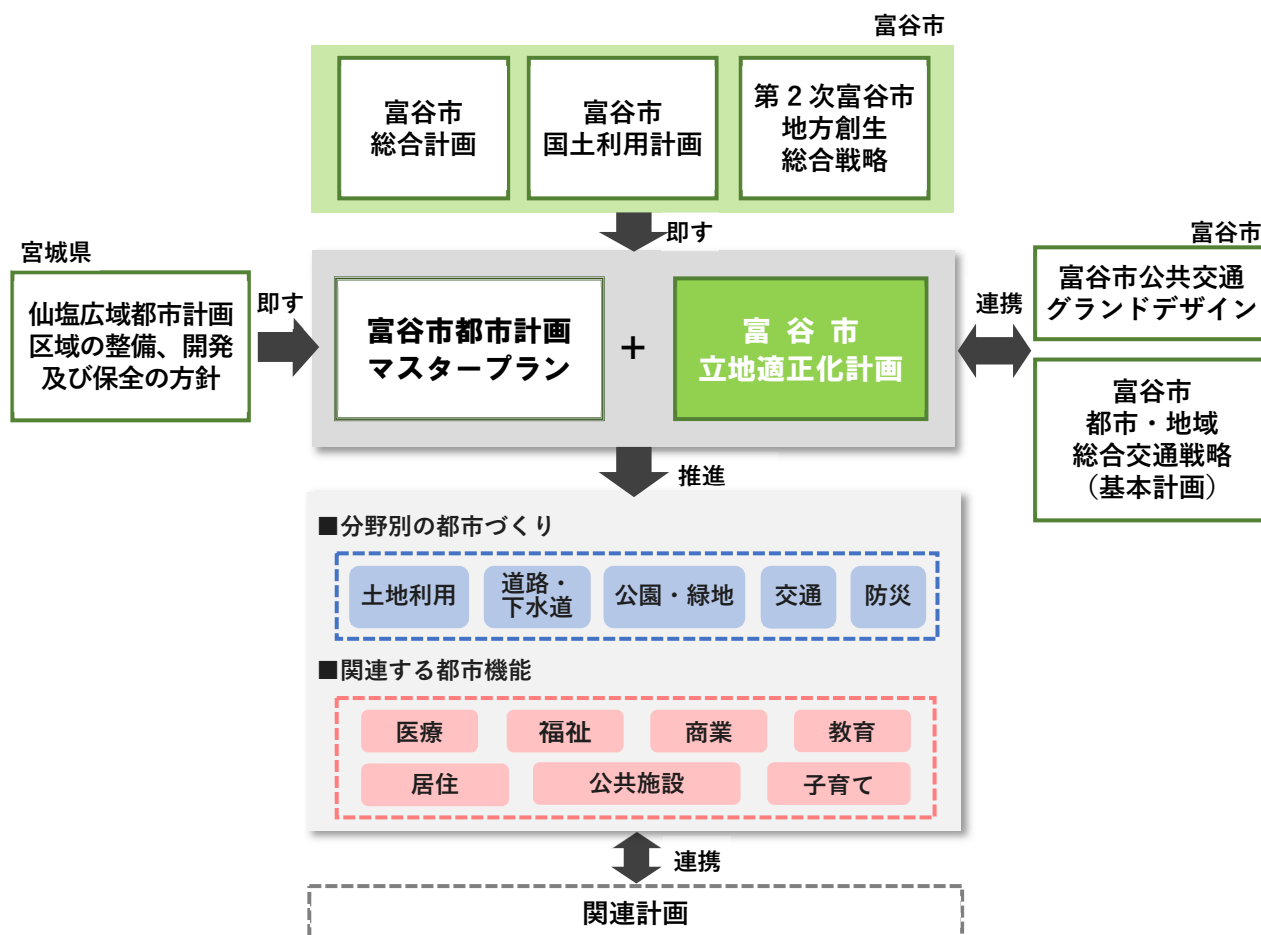
# 1 立地適正化計画とは

## (1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、進行する人口減少社会における持続可能な都市づくりを進めるため、居住や都市の生活を支える機能(医療・福祉等)の誘導によるコンパクトな市街地の形成と、地域公共交通網の充実、防災まちづくりの連携により、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を進めるものです。

## (2) 立地適正化計画の位置づけ

富谷市立地適正化計画は、「富谷市総合計画」、「第2次富谷市地方創生総合戦略」、「富谷市国土利用計画」、「仙塩広域とし計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即すものとし、「富谷市都市計画マスタープラン」に掲げている将来都市構造の実現に向けて、具体的な区域や施策を定める役割を有します。



## (3) 立地適正化計画の目標年度

「富谷市立地適正化計画」は、富谷市総合計画の策定周期に合わせて概ね20年後の令和27年を見据えた将来像等を定めます。また、具体的の方針、施策については10年後の令和17年度を目標に設定します。

## (4) 富谷市立地適正化計画の区域

「富谷市立地適正化計画」の対象区域は、都市計画区域内(市全域)とします。

## 2 基本方針

### (1) 都市の将来像・まちづくりの方針

本市では、「富谷市総合計画」において「住みたくなるまち日本一～100年間ひとが増え続けるまち 村から町へ 町から市へ～」をまちづくりの将来像として定め、この実現にむけた取組を進めています。「富谷市都市計画マスタープラン」及び「富谷市立地適正化計画」では、総合計画におけるまちづくりの将来像や本市を取り巻く都市の状況を踏まえ、本市の都市の将来像・まちづくりの方針を以下の通り定めます。

#### ◆都市の将来像・まちづくりの方針

## 未来へつながる田園都市

～ 都市と自然が調和するまちづくり ～

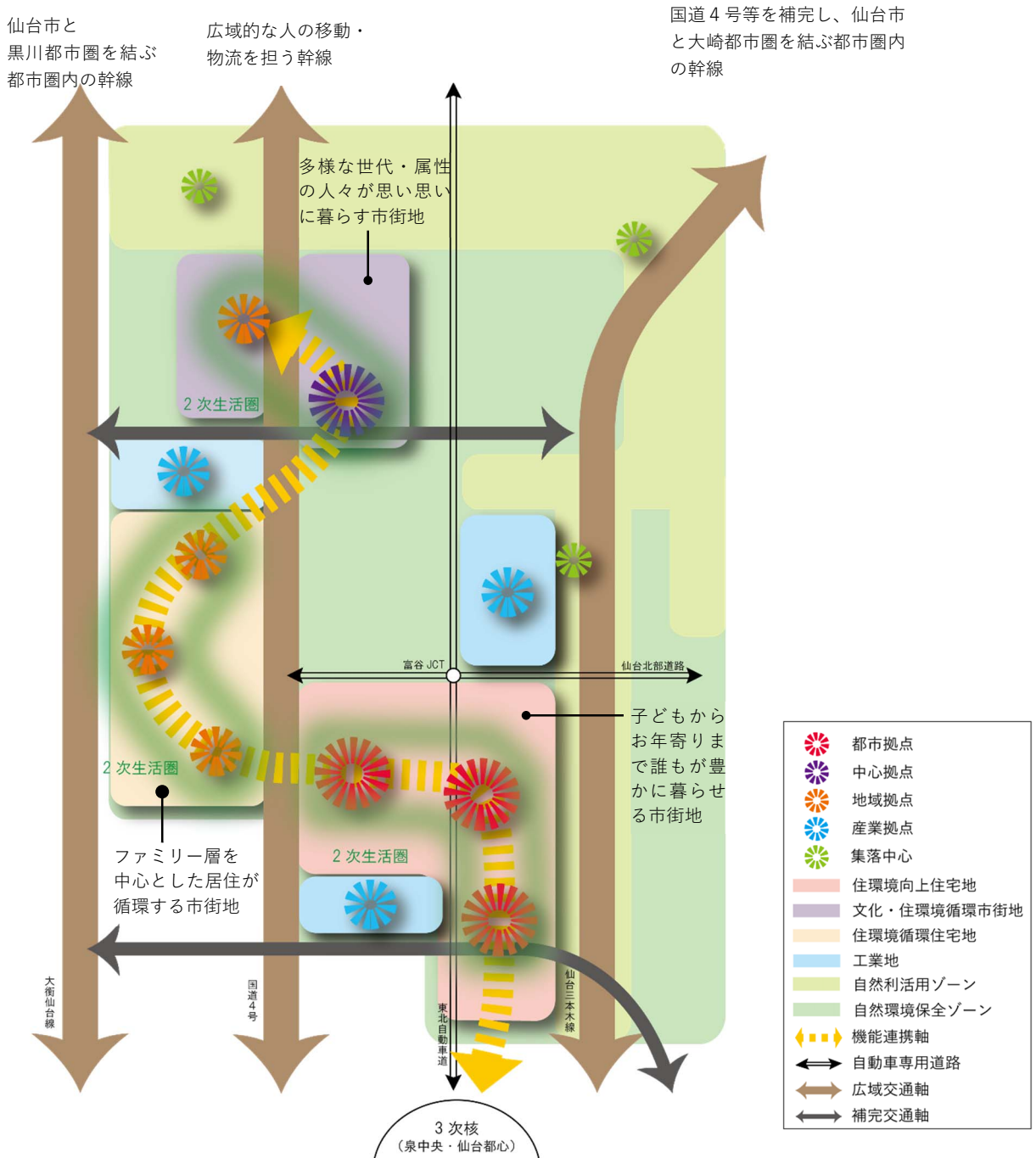
本市は豊かな自然の中に、生活環境の整った  
良好な市街地を形成することで、  
多くの人々が豊かに暮らせる、  
田園都市構造を形成してきました。  
これからは「住みたくなるまち日本一」の実現に向け、  
このような田園都市構造をさらに発展させ、  
市街地の魅力向上と集落環境の充実を図りながら、  
市街地と集落間での  
人・モノ・情報・経済を交流・循環させることで、  
富谷市における暮らしの魅力を総合的に高め  
未来にわたって人々を惹きつける  
持続可能な田園都市をめざします。



## (2) 将来都市構造

本市の将来都市構造は、都市機能の集積や地域資源の活用を図っていく「拠点」、土地利用を計画的に推進していく「ゾーン」、そしてそれらを連結し相互の連携や活性化を図る「軸」の3つの要素で構成します。

### ◆本市の将来都市構造図



### (3) 立地適正化計画の基本方針

#### 1. 将来の高齢化に備えた歩いて暮らせる市街地の形成

「住みたくなるまち日本一」を目指す本市では、高齢になっても、便利で豊かに暮らせる都市を実現するため、身近な移動環境の充実や生活サービス機能の維持・充実、多様な世代が楽しめる都市機能の集積等を図っていきます。

#### 2. 公共交通の充実と連携した都市拠点の形成

「住みたくなるまち日本一」の実現にあたっては、将来公共交通網を見据えた都市拠点や居住地の形成を進め、市民が住み続けたいとなる環境の整備を図っていきます。

#### 3. 都市と自然の調和・循環の促進

人の暮らしと自然が身近な関係にある本市の特性は、多様な働き方や暮らし方、持続可能性といった昨今の社会的要請に応える潜在性を秘めています。今後も自然との調和に配慮しながら、市街地の拠点形成を進めつつ、集落も含めたネットワークの形成を進めることで、市街地と集落間の人・モノ・情報・経済の循環を促し、富谷の魅力を高めていきます。

## 3 都市機能誘導、居住誘導

### (1) 誘導区域

#### 1) 誘導区域設定の考え方

【誘導区域設定の目的】

「未来へつながる田園都市」を支える  
将来都市構造の実現

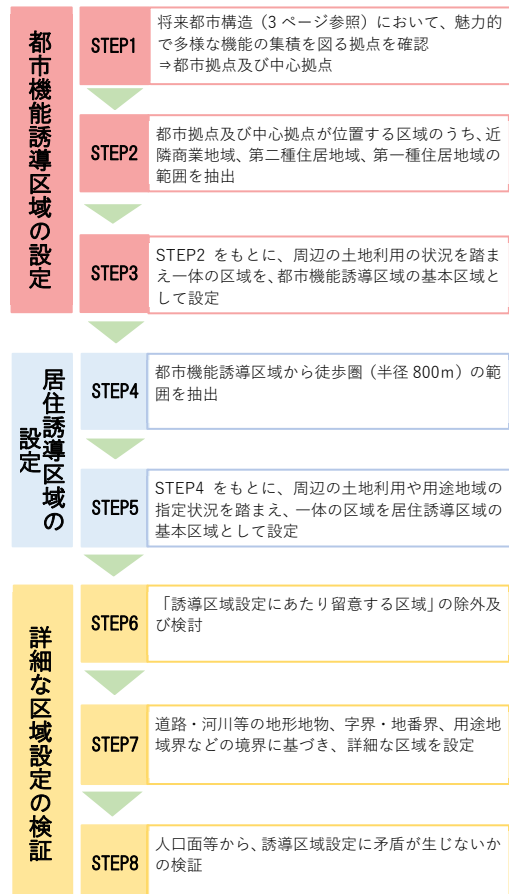
【将来都市構造の実現に向けた重要事項】

- 都市機能誘導区域  
魅力的で多様な都市機能が集積した拠点の形成
- 居住誘導区域  
子どもからお年寄りまで誰もが豊かに暮らせる市街地の形成

【区域設定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
- 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区域

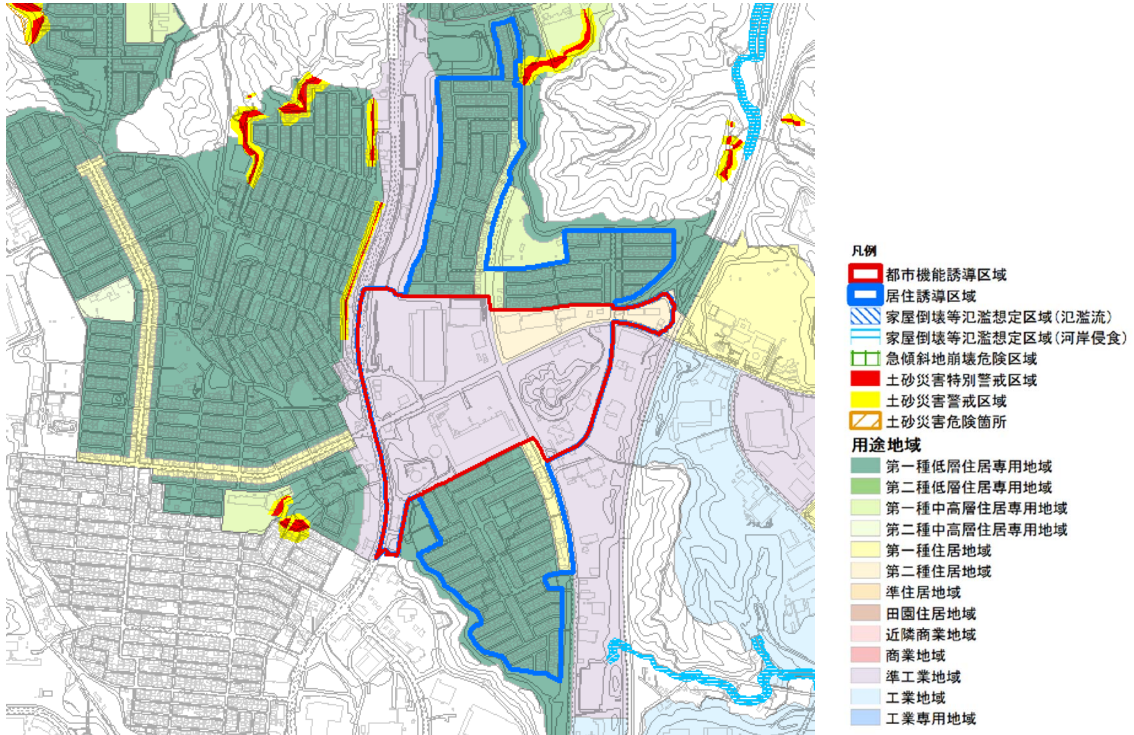
#### ◆誘導区域設定フロー



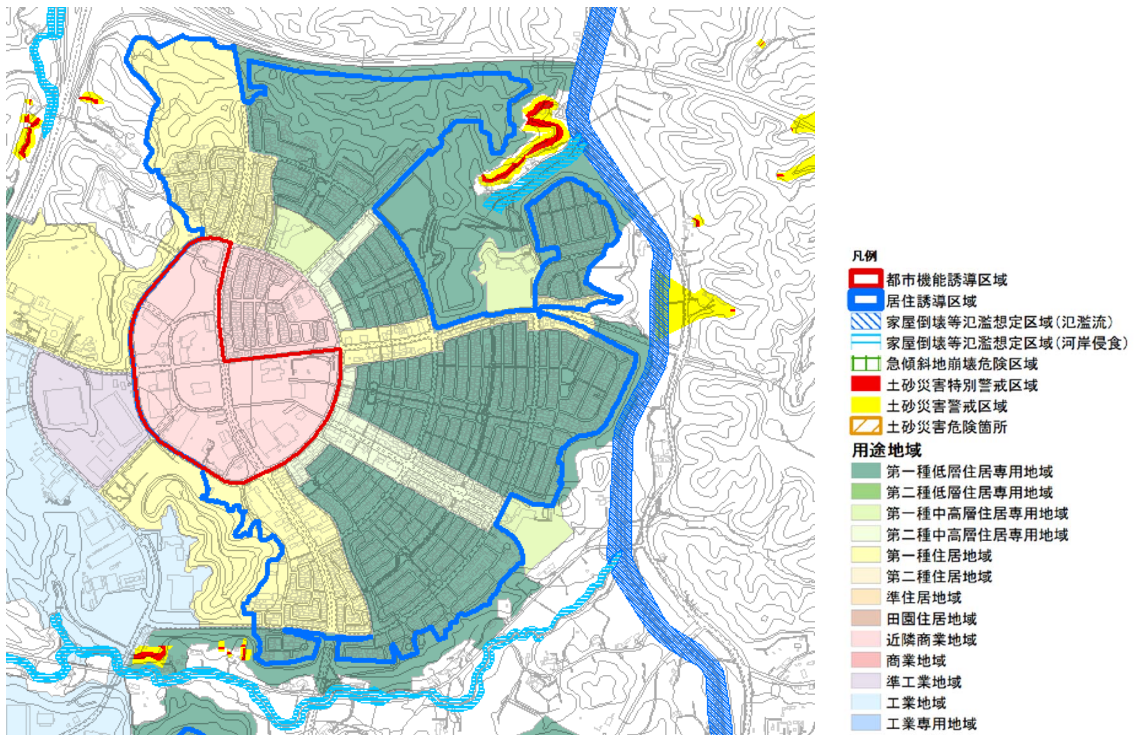
## 2) 誘導区域の設定

「誘導区域設定の考え方」に基づき都市機能誘導区域及び居住誘導区域を下図の通り設定します。

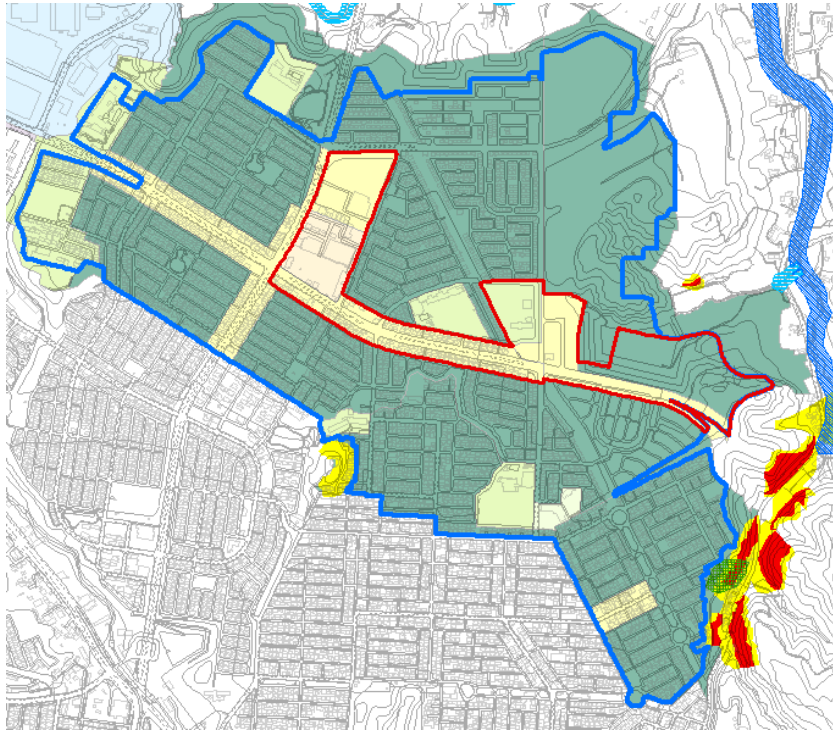
◆誘導区域図 大清水地区



◆誘導区域図 成田地区

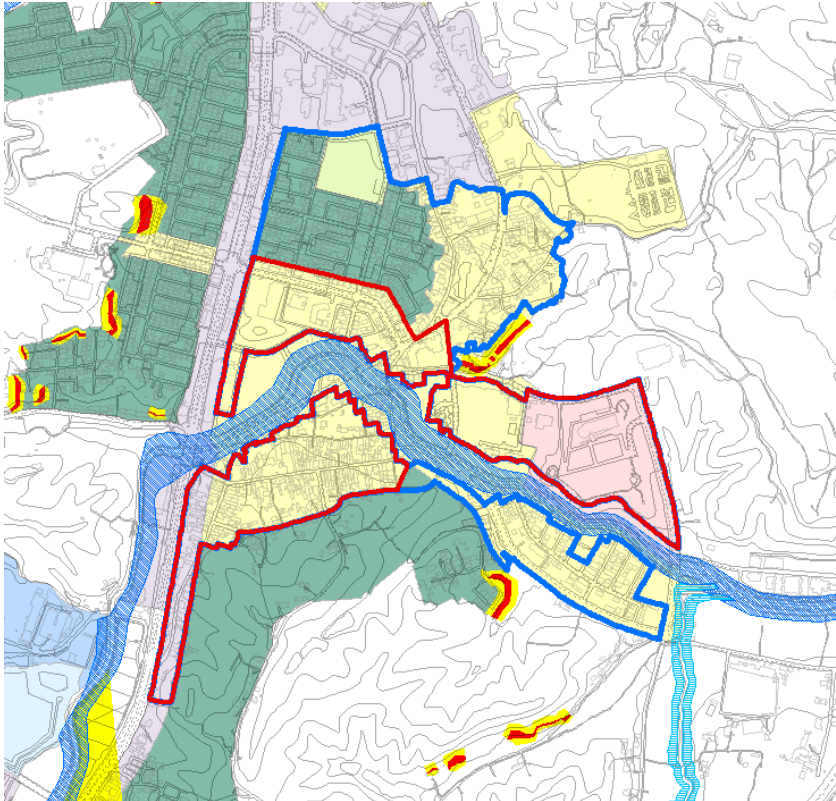


◆誘導区域図 明石台地区



- 凡例**
- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害危険箇所
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 田園住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域

◆誘導区域図 しんまち地区



- 凡例**
- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)
  - 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
  - 急傾斜地崩壊危険区域
  - 土砂災害特別警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害危険箇所
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域
  - 第二種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第二種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 田園住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域

## (2) 誘導施設

### 1) 誘導施設（都市機能増進施設）とは

「都市機能増進施設（以下、誘導施設）」は、都市再生特別措置法第八十一条において「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」とされており、都市機能誘導区域内へ誘導する施設として設定するものです。

### 2) 誘導施設の設定の考え方

「魅力的で多様な都市機能が集積した拠点を形成する」という目的を踏まえ、本市の誘導施設は、都市拠点と中心拠点それぞれについて以下の施設を対象に設定します。

#### ○都市拠点

都市拠点は『都市全体を対象とした生活サービス提供の場として、誰もが豊かに暮らせる』拠点を形成するため、病院、図書館、子育て世代支援施設など各世代の生活を充実させる施設を誘導する。

#### ○中心拠点

中心拠点は『歴史や文化を活かした観光の場、また、行政サービスを一元的に提供する場として、誰もが暮らしを楽しめる』拠点を形成するため、観光・まちおこし施設、文化施設など、地域の活性化や歴史の活用等を促進する施設を誘導する。

※なお、都市機能誘導区域設定に伴う届出制度の適用効果として、都市機能誘導区域内の都市機能を守る効果も期待させることから、誘導施設の設定にあたっては、現状の都市機能の分布も踏まえて設定します。

### 3) 誘導施設

機能	施設	都市拠点	中心拠点	定義
医療	病院（地域医療支援病院）	○	—	医療法第四条に基づく医療施設
	病院（地域医療支援病院を除く）	○	○	医療法第一条の五に基づく医療施設
子育て支援	子育て世代支援施設	○	○	乳幼児一時預施設、子育て世代交流施設
教育文化	図書館	○	—	図書館法第二条に基づく施設
	文化施設	○	○	博物館法に基づく博物館、博物館相当施設、地域交流センター（多目的ホール・会議室等を備えた施設）
交通	複合交通センター	○	—	バス、自家用車など複数の交通機関を接続する交通結節施設
商業・業務	大規模集客施設（延面積10,000㎡超）	○	—	延床面積が10,000㎡を超える店舗
	店舗（延面積3,000㎡超）	○	○	延床面積が3,000㎡を超える店舗
	テレワークセンター	○	○	地域住民を主として、広く利用されるテレワーク拠点施設
観光	観光・まちおこし施設	○	○	地域住民と観光客の交流施設、観光案内所、地場産業振興のための開発・研究・展示施設
行政	市役所	—	○	地方自治法第四条第一項に基づく施設

※○印の施設を誘導施設として設定



### (3) 誘導施策

#### 1) 都市機能誘導等に係る施策

誘導施設に設定した施設の整備や誘導を図るとともに、誘導施設の立地と連動した周辺環境の整備や都市機能誘導区域への公共交通の充実を図ります。

##### ◆都市機能誘導等に係る施策

施策		実施主体	実施時期の目標		
			短期 (5年) R5~9	中期 (10年) R10~14	長期 (20年) R15~
誘導施設の 立地促進	図書館等複合施設整備事業	市	→		
	遊休地を活用した誘導施設の整備	民間	→	→	→
	誘導施設と周辺道路の一体的な整備検討	市		→	→
関連施策	誘導施設の整備と連動した案内板の設置	市	→		
	主要路線バスの運行サービスの強化	市	→	→	
	主要路線バスの運行サービスに対応した交通結節点の整備	市	→		
	パークアンドライド駐車場の整備	市	→	→	→
	交通結節点におけるサイクルアンドバスライド施設の整備	市	→	→	→

#### 2) 居住誘導等に係る施策

居住誘導区域内への居住の促進を図るとともに、住宅市街地の良好な住環境の形成に向けた各種関連施策を実施していきます。

##### ◆居住誘導等に係る施策

施策		実施主体	実施時期の目標		
			短期 (5年) R5~9	中期 (10年) R10~14	長期 (20年) R15~
居住の促進	居住誘導区域内における集合住宅等の供給の促進	市	→	→	→
	居住誘導区域内における住宅取得の促進	市 (国)	→	→	→
良好な住環境 の形成	狭隘道路の解消、バリアフリー化など生活基盤の整備	市	→	→	→
	市民バスのサービス増強	市	→	→	→
	交通結節点を中心とした短距離モビリティの導入	市	→	→	→
	安全で快適な歩行・自転車通行空間の維持・確保	市	→	→	→

## 4 防災指針

### (1) 防災上の対応方針

土砂災害や洪水による危険性がある区域は、可能な限り災害の防止や回避を図る（リスク回避）とともに、災害の防止が困難な場合には、被害の軽減に努める（リスク軽減）ことが、防災上の課題に対する基本的な対応方針であると考えられます。

このような段階的な災害対応の考えの下、富谷市立地適正化計画における災害対応の方針は下表のとおり整理します。

防災上の危険性の高いエリア	対応方針
土砂災害による建物全壊のリスクが高い地区	⇒リスク回避：豪雨時における崩壊の防止策を講じる ⇒リスク回避：居住誘導区域外とし、リスクが高いエリアから居住誘導区域内への移転を図る ⇒リスク回避・軽減：リスクエリア内の都市機能の移転または被害軽減対策を図る ⇒リスク軽減：避難計画の強化
洪水により建物全壊のリスクが高い地区	⇒リスク回避：豪雨時における発災防止策を講じる ⇒リスク回避：居住誘導区域外とし、リスクが高いエリアから居住誘導区域内への移転を図る ⇒リスク軽減：避難計画の強化
幹線道路の冠水リスクが高い地区	⇒リスク軽減：豪雨時における適切な通行制限、誘導を実施する

### (2) 防災に係る施策

防災の対応方針に基づき、災害リスクの高い地区について、「災害の防止の促進」と「災害から命を守る対策の推進」に分けて対応施策を整理します。

災害リスクへの対応施策		対応スケジュール		
		短期 (5年) R5~9	中期 (10年) R10~14	長期 (20年) R15~
発災の防止の促進	急傾斜地崩壊危険区域の解消対策の促進	→		
	西川の河川改修の促進		→	
	大規模盛土造成地の実態把握、対応の促進	→		
災害から命を守る対策の推進	土砂災害警戒区域等は居住誘導区域外とし、家屋の居住誘導区域内への移転促進策を検討	→		
	土砂災害警戒区域に含まれる避難所、避難場所については、施設移転または発災時の被害軽減を図る対策を検討	→		
	避難所施設の安全確保	→		
	安全な避難路の確保	→		
	冠水リスクが高い区間の通行の管理	→		
	多様な通信手段を活用した情報伝達体制の整備	→		
	防災マップの整備、周知	→		
総合防災訓練の実施	→			

## 5 計画の推進

### (1) 施策の効果検証及び計画の見直しの考え方

立地適正化計画に示す目標、施策は長期にわたるものであることから、都市計画運用指針においては、立地適正化計画は概ね5年ごとに評価を行うことが望ましいとされています。

本計画においては、目標年度である令和27年度を見据えた方針、施策を定めています。このため、計画の進行管理、評価にあたっては、PDCAサイクルの考えに基づいた評価により、計画の円滑な運用を図っていきます。

### (2) 評価指標

立地適正化計画の効果を検証するため、都市機能誘導、居住誘導、交通施策、防災施策に係る評価施策を定めます。評価指標は、目標年度である令和27年度を見据えた長期目標地を定めるとともに、令和17年度を見据えた短期目標値も定め達成状況を評価します。

#### ◆都市機能誘導に係る評価指標

評価指標	令和4年度 (現状)	令和17年度 (短期目標値)	令和27年度 (長期目標値)
都市機能誘導区域内の誘導施設数	9施設	11施設	11施設

#### ◆居住誘導に係る評価指標

評価指標	令和2年度 (現状)	令和17年度 (短期目標値)	令和27年度 (長期目標値)
居住誘導区域の人口密度	55.1人/ha	64.2人/ha	64.2人/ha

#### ◆交通に係る評価指標

評価指標	令和2年度 (現状)	令和17年度 (短期目標値)	令和27年度 (長期目標値)
市民アンケートにおける「交通の便が良い」の回答割合	9%	20%以上	20%以上

#### ◆防災に係る評価指標

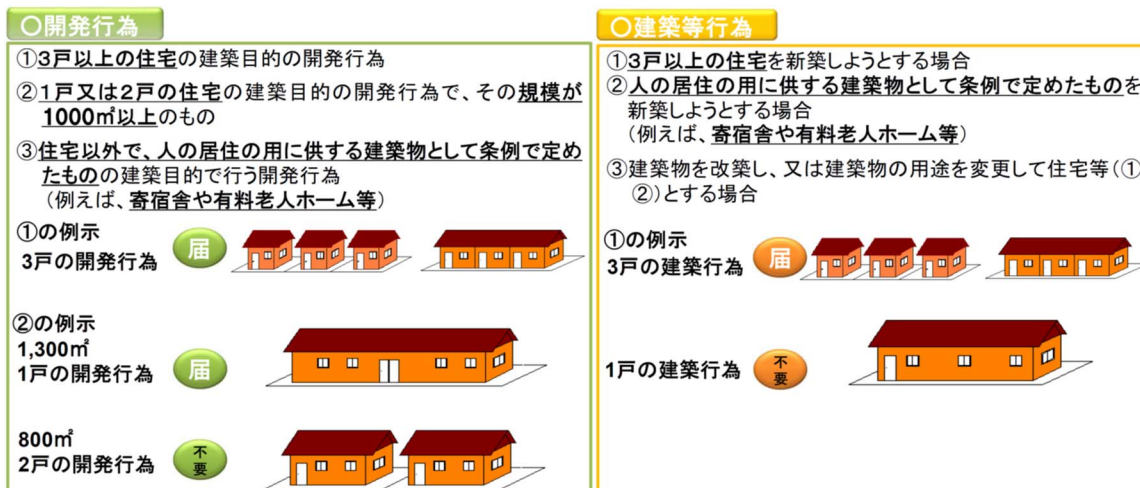
評価指標	令和2年度 (現状)	令和17年度 (短期目標値)	令和27年度 (長期目標値)
市民アンケートにおける自然災害に関する施策の満足度	「自然災害への対策がしっかりしている」の平均満足度 3.24	自然災害に関する施策の平均満足度 令和2年度値以上	自然災害に関する施策の平均満足度 令和2年度値以上

### (3) 届出制度の概要

#### 1) 居住誘導区域における届出制度

居住誘導区域外の区域で、3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、3戸以上の住宅を新築、改築する場合、原則として市長への届出が義務付けられています。

#### ◆居住誘導区域における届出制度



#### 2) 都市機能誘導区域における届出制度

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設の建築目的の開発行為、誘導施設を有する建築物の新築・改築する場合、原則として市長への届出が義務付けられています。

また、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも市長への届出が義務付けられています。

#### ◆都市機能誘導区域における届出制度のイメージ

