富谷市立地適正化計画

令和５年３月

富谷市

【　目　　次　】

序章. 基本的事項

1．立地適正化計画とは …… 1
（1）立地適正化計画制度の創設の背景、目的 …… 1
（2）立地適正化計画の概要 …… 2
2．富谷市立地適正化計画の位置づけ …… 3
3．富谷市立地適正化計画の構成 …… 4
4．富谷市における立地適正化計画の適用 …… 5
（1）立地適正化計画制度の適用 …… 5
（2）立地適正化計画の効果 …… 5
5．富谷市立地適正化計画の目標年度及び対象区域 …… 6
（1）富谷市立地適正化計画の目標年度 …… 6
（2）富谷市立地適正化計画の区域 …… 6
6．上位・関連計画 …… 7
（1）富谷市総合計画 …… 7
（2）第２次富谷市地方創生総合戦略 …… 8
（3）仙塩広域都市計画区域の整備・開発及び保全の方針 …… 10
（4）富谷市公共交通グランドデザイン
都市・地域総合交通戦略（基本構想） …… 12
（5）富谷市都市・地域総合交通戦略（基本計画） …… 13

第１章. 基本方針

1．富谷市の概況 …… 14
2．都市の将来像・まちづくり方針 …… 19
3．将来都市構造 …… 21
4．立地適正化計画の基本方針 …… 25

第２章. 都市機能誘導、居住誘導

1．都市機能誘導、居住誘導の考え方 …… 26
2．誘導区域 …… 27
（1）誘導区域とは …… 27
（2）誘導区域設定の目的 …… 27
（3）誘導区域設定の流れ …… 28
（4）誘導区域の設定 …… 31

3．誘導施設 …… 33
（1）誘導施設（都市機能増進施設）とは …… 33
（2）誘導施設設定の考え方 …… 33
（3）誘導施設の設定 …… 34
4．誘導施策 …… 38
（1）都市機能誘導等に係る施策 …… 38
（2）居住誘導等に係る施策 …… 38

第 3 章. 防災指針

1．防災上の課題 …… 39
（1）災害リスクの分析 …… 39
（2）災害リスクを踏まえた防災上の課題 …… 47
2．防災上の対応方針 …… 48
3．防災に係る施策 …… 49

第 4 章. 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 …… 50
2．評価指標 …… 51
（1）都市機能誘導に係る評価指標 …… 51
（2）居住誘導に係る評価指標 …… 51
（3）交通に係る評価指標 …… 52
（4）防災に係る評価指標 …… 52
3．届出制度の概要 …… 53

資料編

（1）策定体制 …… 54
（2）策定経緯 …… 55
（3）用語集 …… 58

序章　基本的事項

この章は、「富谷市立地適正化計画とは何か？」を解説したものです。ここでは、本計画書の位置づけや構成等を整理しています。

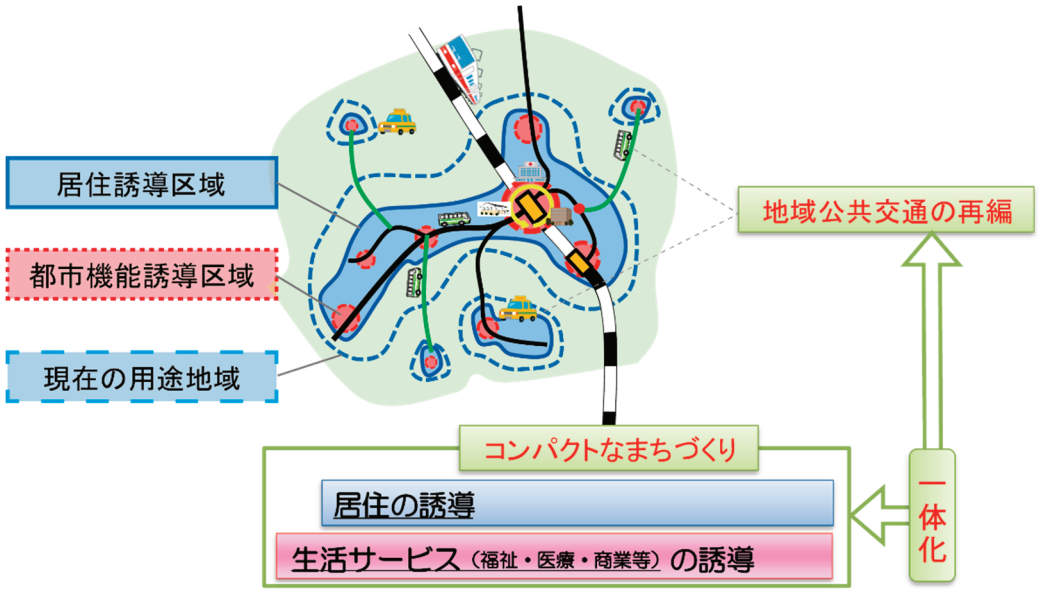
1　立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画制度の創設の背景、目的

我が国では、人口の急激な減少と高齢化等を背景として、医療・福祉・商業等のサービスの維持が困難になるおそれや、住宅需要の低下に伴う空き家・空き地の増加等の様々な課題に対応するため、平成 26 年に立地適正化計画制度が制定されました。

立地適正化計画制度は、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。

＜立地適正化計画制度の目指す姿＞



(2) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画には、都市再生特別措置法の規定により、以下の項目・内容を記載するものとしています。

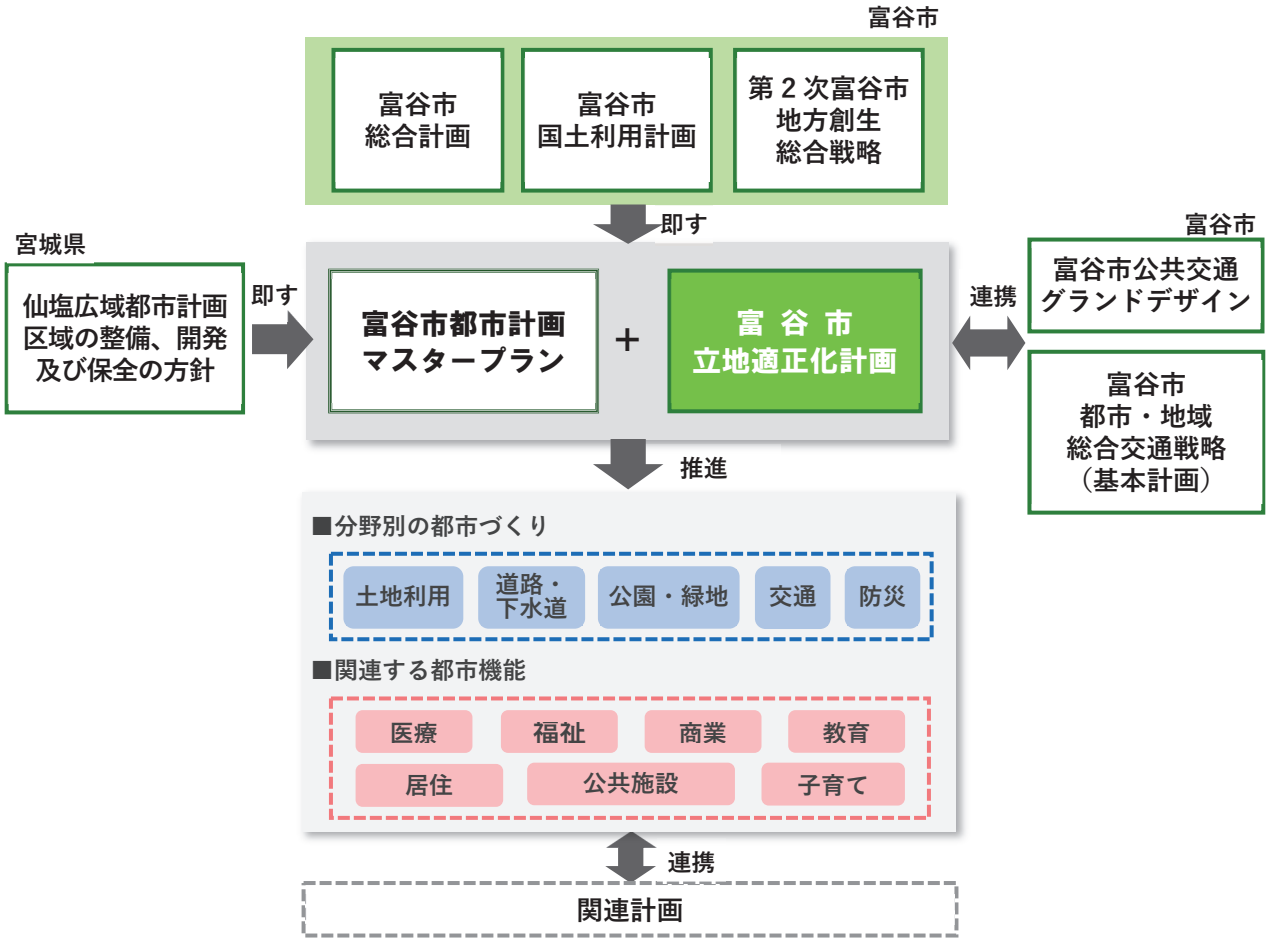
記載項目	内　容	根拠法
立地適正化区域（都市計画区域）	・立地適正化計画制度を適用する範囲です。	都市再生特別措置法第81条2項
立地の適正化に関する基本方針	・中長期的に都市での生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標等を定めます。	同法第81条2項1号
居住誘導区域	・**一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域**です。 ・当区域は、都市機能が一定程度集積している区域やその周辺、駅・バス停からの徒歩圏に指定します。 ・当区域の外において、3戸以上の住宅の新築や1000㎡以上の住宅地の開発をする際には届出が必要となります。	同法第81条2項2号
都市機能誘導区域	・**医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、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**です。 ・当区域には、都市の中心拠点としての誘導を図る都市機能（誘導施設）を定めます。 ・当区域は、都市機能が一定程度充実している区域や都市の拠点となるべき区域等に指定します。 ・当区域の外において、誘導施設の建設等を行う際には届出が必要となります。	同法第81条2項3号
誘導施設	・誘導施設は、都市機能誘導区域に誘導する施設であり、都市全体を対象としたサービスを提供する施設です。	
誘導施策	・居住誘導区域に居住を誘導するための施策や都市機能誘導区域に誘導施設を誘導するための施策を記載します。 ・防災指針に基づき、居住誘導区域内を基本として、防災・減災上の課題に対応する取り組みを記載します。	同法第81条2項2号～4号
防災指針	・居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能の確保に関する方針を定めます。	同法第81条2項5号

2　富谷市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」、「仙塩広域都市計画区域の整備、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。

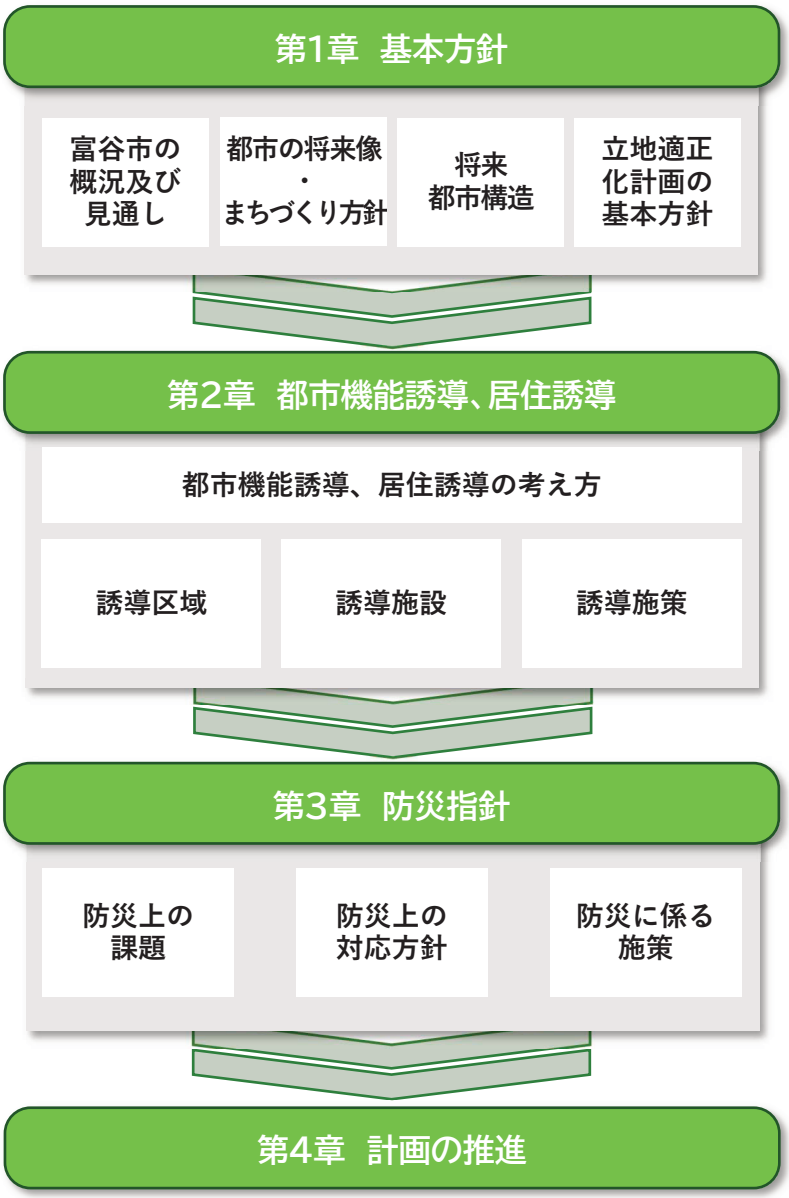
立地適正化計画では、居住や生活サービス等の都市機能に係る立地の方針を示すことから、従来から都市計画と強い関連があった交通・道路・公園・下水道・防災等の分野はもとより、医療・福祉・商業・教育・子育て等の幅広い分野の政策とも連携していきます。

＜富谷市立地適正化計画の位置づけ＞



3　富谷市立地適正化計画の構成

富谷市立地適正化計画は、富谷市都市計画マスタープランと共有する「都市の将来像・まちづくり方針」や「将来都市構造」等を示す「基本方針」と、これを実現するための具体策を示す「都市機能誘導、居住誘導」、災害リスクを踏まえた対応方針を示す「防災指針」の３段構成とします。



富谷市がめざす「都市の将来像・まちづくり方針」や「将来都市構造」、これらの実現に向けた「基本方針」を示します。

第1章に示した都市の将来像等を実現させるための具体策として、誘導区域、誘導施設、誘導施策を設定します。

本市の災害リスクを踏まえた対応方針及び対応施策を示します。

本計画の実行性・実効性を確保するための考え方や評価指標を示します。

4　富谷市における立地適正化計画の適用

(1) 立地適正化計画制度の適用

人口減少社会においても快適に暮らし続けられる都市をつくるため、また、自然災害が頻発化する現代において安全に暮らし続けられる都市をつくるため、本市では、居住や都市機能の誘導により集約型の市街地形成と安全な居住環境の形成を目指す制度である立地適正化計画制度の適用を図ります。

具体的には、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設等を定める「富谷市立地適正化計画」の策定を行い、市街地の利便性の維持・向上や災害の危険性の低い市街地での居住の促進を図ります。

(2) 立地適正化計画の効果

本市において立地適正化計画制度を適用し、集約型の市街地形成と安全な都市づくりをすることにより、次のような効果が考えられます。

○都市機能誘導区域内に集積する都市機能の区域外への移転を防ぐとともに、区域外への誘導施設の立地を抑制し、区域内に誘導することで、高次の都市サービスを提供できる拠点が形成される。

○居住誘導区域内の人口密度の維持により、都市機能誘導による高い生活利便性を気軽に享受できる市街地が形成される。

○災害の危険性の低い区域に居住を誘導することで、市民の安全な暮らしが確保される。

5　富谷市立地適正化計画の目標年度及び対象区域

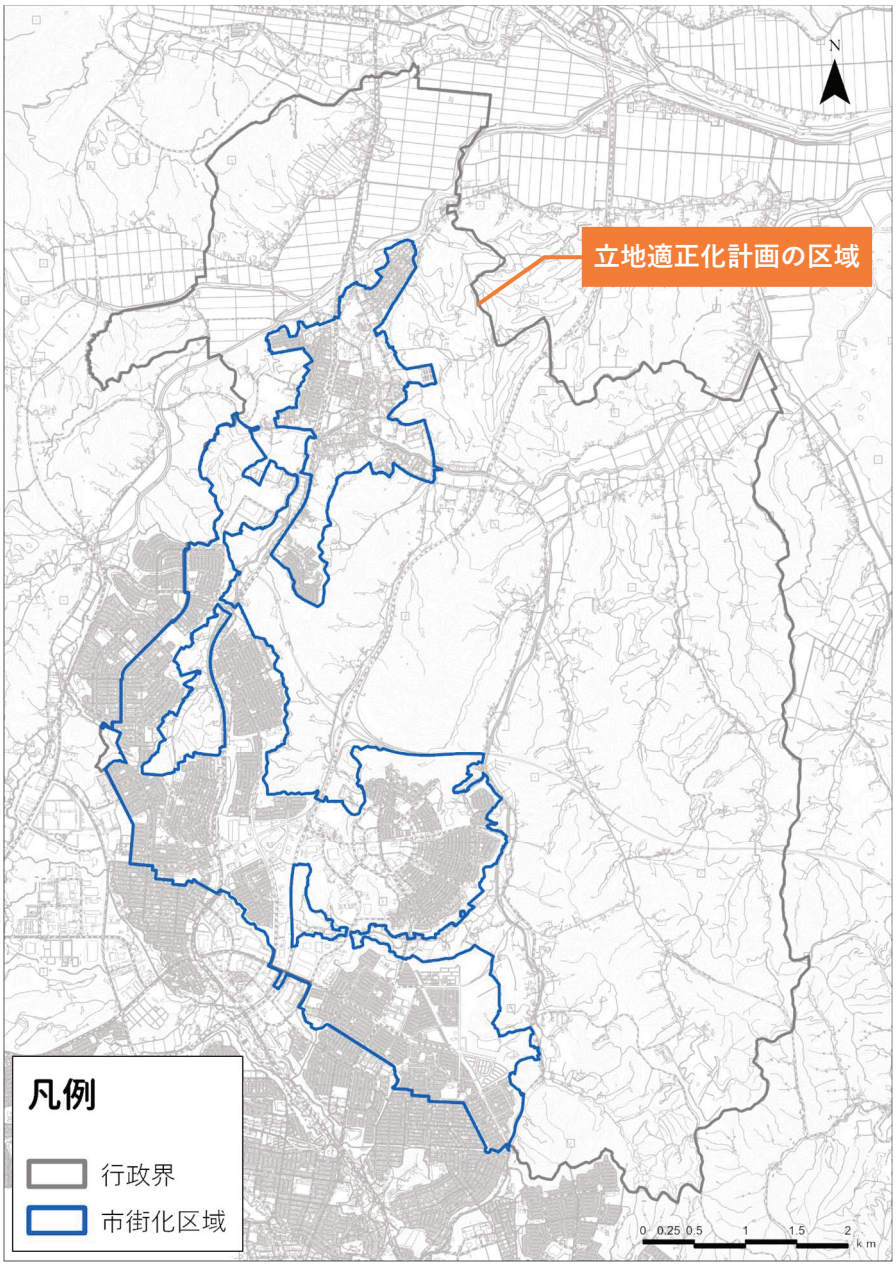
(1) 富谷市立地適正化計画の目標年度

「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、具体的な方針、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。

(2) 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（本市全域）とします。

＜富谷市立地適正化計画の区域＞



6　上位・関連計画

(1) 富谷市総合計画

① まちづくりの将来都市像

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～

本市の大きな特徴として、かつて奥州街道の宿場町として栄えた「しんまち地区」をはじめとする、古き良き富谷を守り、語り継いできた古くからの地域と、自然環境と住環境の調和による独自の魅力によって、全国各地から人が集まってきた新しい地域が融合して出来たまちであるということがあげられます。

将来像の実現に向けて、本市の特徴である多様な“ひと”と“資源”を「活かし」、「守り」、「育み」ながら、新たなまちづくりへと「動き」出します。そして、市民・議会・事業所・行政の協働・協力・連携（「つながり」）を図り、富谷市が市民の「誇り」となるよう「オールとみや」の体制で「新生富谷市」を創造していきます。

② 基本方針

1．暮らしを自慢できるまち！	**2．教育と子育て環境を誇るまち！**
3．元気と温かい心で支えるまち！	**4．市民の思いを協働でつくるまち！**

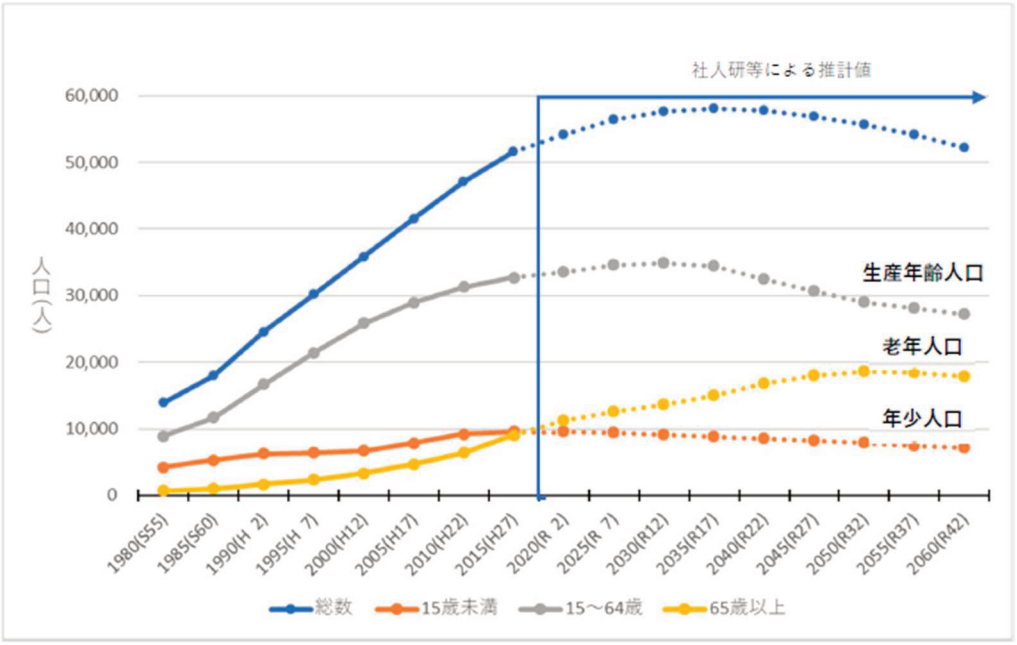
③ 基本理念

(2) 第２次富谷市地方創生総合戦略・第２次富谷市人口ビジョン

① 将来人口構成の予測

人口増加を続けてきた本市においても、将来的には少子高齢化の影響を受けるようになってきます。年齢３区分別人口の推移をみますと、生産年齢人口は平成 27（2015）年まで増加傾向で推移していましたが、その後は増加傾向が緩やかとなり、令和 17（2035）年以降は減少傾向に転じるものと推計されています。

＜年齢３区分別人口の推移＞

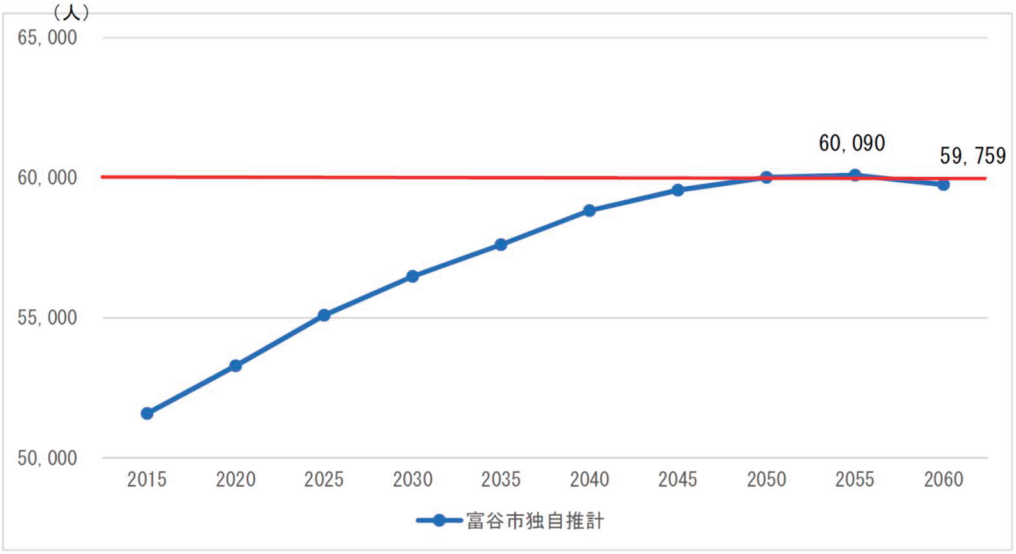


出所：2015 年までは「国勢調査」（総務省）
2020～2045 年は「日本の地域別将来推計人口（平成 30(2018)年推計）」（社人研）
2050 年以降はまち・ひと・しごと創生本部による推計値

② 人口の将来展望

本市の独自推計による人口の将来展望としては、2055 年の 60,090 人を頂点に、2060 年の 59,759 人とわずかに減少しますが、引き続き地方創生総合戦略の取組を展開することで、100 年間ひとが増え続ける富谷市を目指します。

＜人口の将来展望＞



（出典：第２次富谷市人口ビジョン報告書）

③ 基本目標

1. 地域の魅力を生かした雇用の場の創出
2. とみやシティブランドの創出・発信による交流人口の拡大
3. まちの未来を育てる環境の充実
4. すべての世代が安心して暮らすことができる魅力的なまちの創造

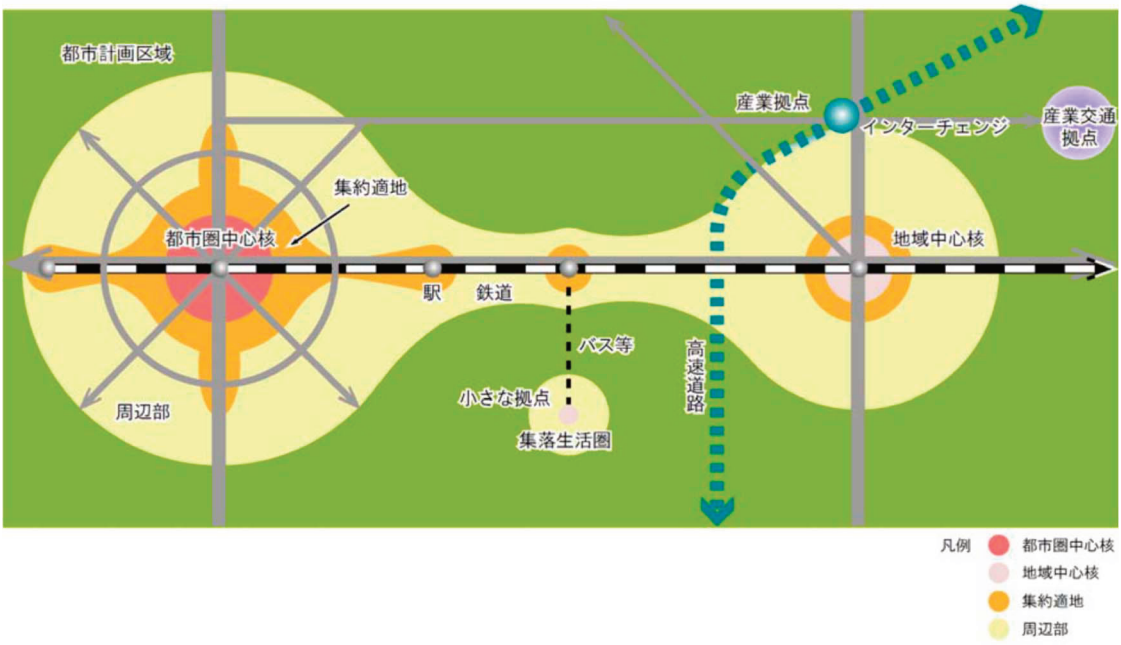
(3) 仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 30 年 5 月）

① 都市づくりの基本理念

1. 内陸部への集約・移転により，まとまりのある良好な市街地の形成や防災性の向上が図られるまちづくり
2. 人口減少・超高齢社会においても都市圏全体として調和の取れたコンパクトなまちづくり
3. 「宮城の将来ビジョン」に掲げる富県宮城の実現に資する活力あるまちづくり
4. 豊かな自然環境の保全とそれらと調和したまちづくり

② 将来都市構造（多核連携集約型都市構造）

＜将来都市構造のイメージ＞



③ 主要用途の配置の方針

＜主要用途の配置の方針＞

(4) 富谷市公共交通グランドデザイン　都市・地域総合交通戦略（基本構想）

① 基本目標

「住みたくなるまち日本一」にふさわしい交通環境の実現

② 交通の将来像

将来像１：さまざまな選択肢のある環境負荷の少ない交通環境の実現
（マイカー依存からの脱却）

将来像２：あらゆる世代の人々がいきいきと活動できる交通環境の実現
（高齢化社会への対応）

将来像３：都市部、郊外部に素早くアクセスできる交通環境の実現
（地域間交流・連携の強化）

③ 交通体系の将来像

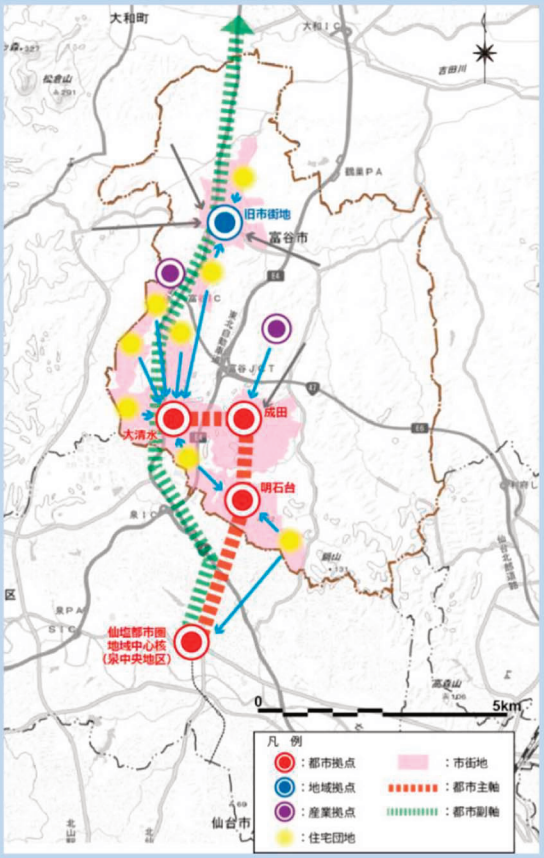
○都市拠点：明石台、成田、大清水地区
高度な機能を持つ商業施設・医療施設が立地し、図書館の設置予定があり、市全域や周辺都市からも人々が集う富谷市の中心となる拠点

○地域拠点：旧市街地
歴史的景観が残るしんまち地区があり、市役所、中央公民館等が立地し、住民や観光客等の人々が集う地域の拠点

○産業拠点：成田二期北、高屋敷地区
工業・流通業務機能の誘致促進、計画的整備を推進し、多くの就業者が集まる拠点

○都市主軸
泉中央地区と明石台、成田、大清水地区の「都市拠点」を連絡する都市の骨格となり、広域的な交流・連携を支え、過度なマイカー交通への依存からの脱却に向け公共交通の背骨を形成する軸

○都市副軸
面的に市街地が広がる市南部において、都市主軸から離れた区域の骨格として都市主軸を補完する軸、および、都市主軸と市北部や大和町、大衡村を連絡する骨格となる軸



(5) 富谷市都市・地域総合交通戦略（基本計画）

① 戦略の柱

基本方針、将来像、都市構造

【交通戦略】 基本方針
「住みたくなるまち日本一」にふさわしい交通環境の実現

【目指す交通の将来像】
将来像１　さまざまな選択肢のある環境負荷の少ない交通環境の実現
将来像２　あらゆる世代の人がいきいきと活動できる交通環境の実現
将来像３　都市部、郊外部にすばやくアクセスできる交通環境の実現

【将来の都市構造】
軸、拠点

交通に関する課題	将来像1	将来像2	将来像3
課題１ 富谷市と仙台市泉中央駅を結ぶ**広域交通の改善・強化**が必要	○	○	○
課題２ 市内・市外への移動で利用可能な**路線バス網の維持・改善**が必要	○	○	○
課題３ 市内・市外への円滑な移動に向け**道路混雑緩和**が必要	○	○	○
課題４ 市民が利用しやすい**市内移動環境の整備**が必要	○	○	－
課題５ **歩行者、自転車の利用環境の整備**が必要	○	○	－
課題６ **使いやすい・分かりやすい交通手段の整備**が必要	－	○	－
課題７ 公共交通が**「使いたくなる」意識への動機づけ**が必要	－	○	－

戦略の柱

［戦略の柱１］
広域交通として「移動しやすい交通環境」の取組み
広域交通として、市内外へ移動しやすい交通環境を実現します

［戦略の柱２］
広域交通への接続と市内移動環境として「お出かけしやすい交通環境」の取組み
民間路線バス、市民バスの他、様々な技術を活用し、お出かけしやすい交通環境を実現します

［戦略の柱３］
多様な関係者の協働による「分かりやすく使いたくなる交通環境」の取組み
行政、交通事業者、市民が連携し、市民が使いやすい交通環境、使おうと思える交通環境を実現します

第1章　基本方針

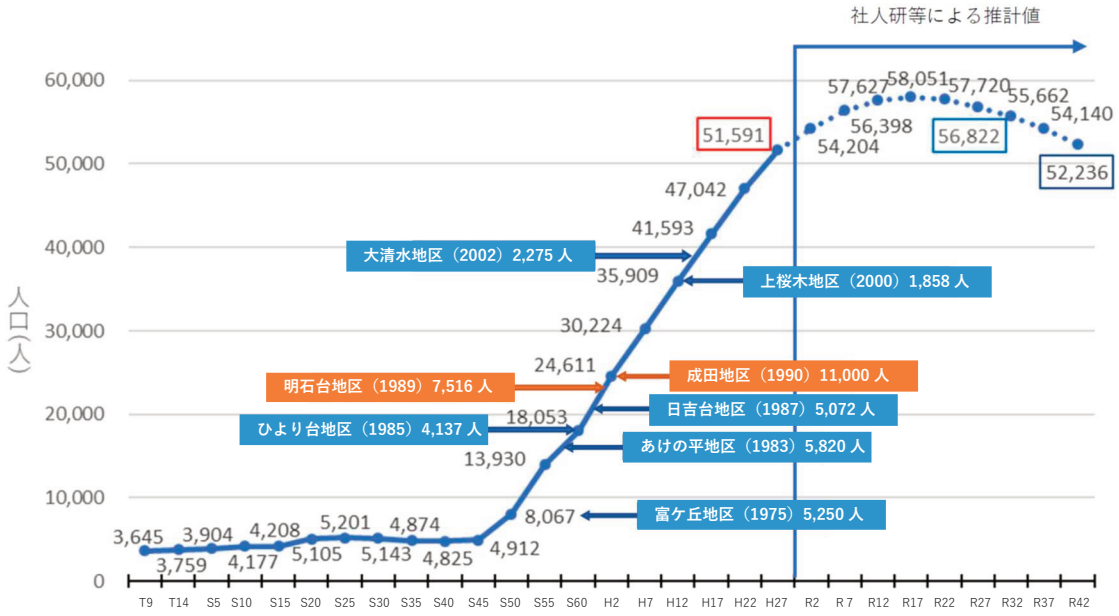
この章は、富谷市がめざす「都市の将来像・まちづくり方針」や「将来都市構造」、この実現に向けた「基本目標」を整理しています。

1　富谷市の概況及び見通し

① 市全体の人口動向・見通し

本市の人口は、昭和 50 年代以降、大規模な面開発に伴い急激な増加傾向で推移しています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、人口は今後も増加が見込まれており、令和 17 年には 58,051 人となる予測となっています。

＜市全体の人口動向・見通し＞



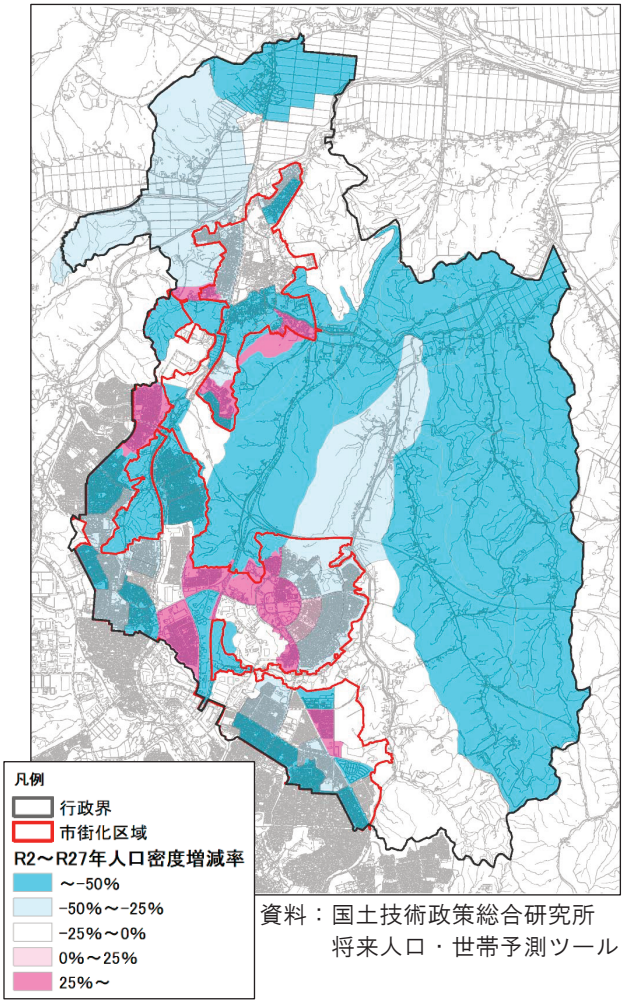
資料：第 2 次富谷市人口ビジョン

② 地区別の人口推計

本市の地区別の人口推計をみると、令和 2 年から令和 27 年にかけて成田地区、大清水地区、上桜木地区、杜乃橋地区で人口の増加が予測されています。一方で、しんまち地区やあけの平地区では人口が減少する予測となっています。

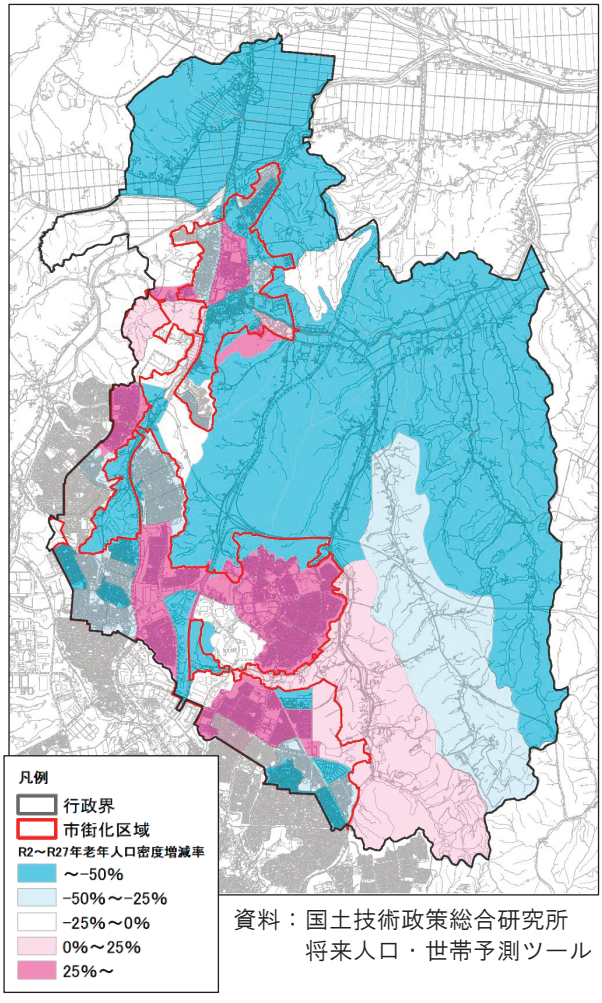
また、成田地区、大清水地区、上桜木地区、明石台地区、杜乃橋地区については、令和 2 年から令和 27 年にかけて高齢化の急激な進行が予測されています。

＜本市の地区別人口密度増減率（R2～R27）＞



資料：国土技術政策総合研究所
将来人口・世帯予測ツール

＜本市の地区別老年人口密度増減率（R2～R27）＞



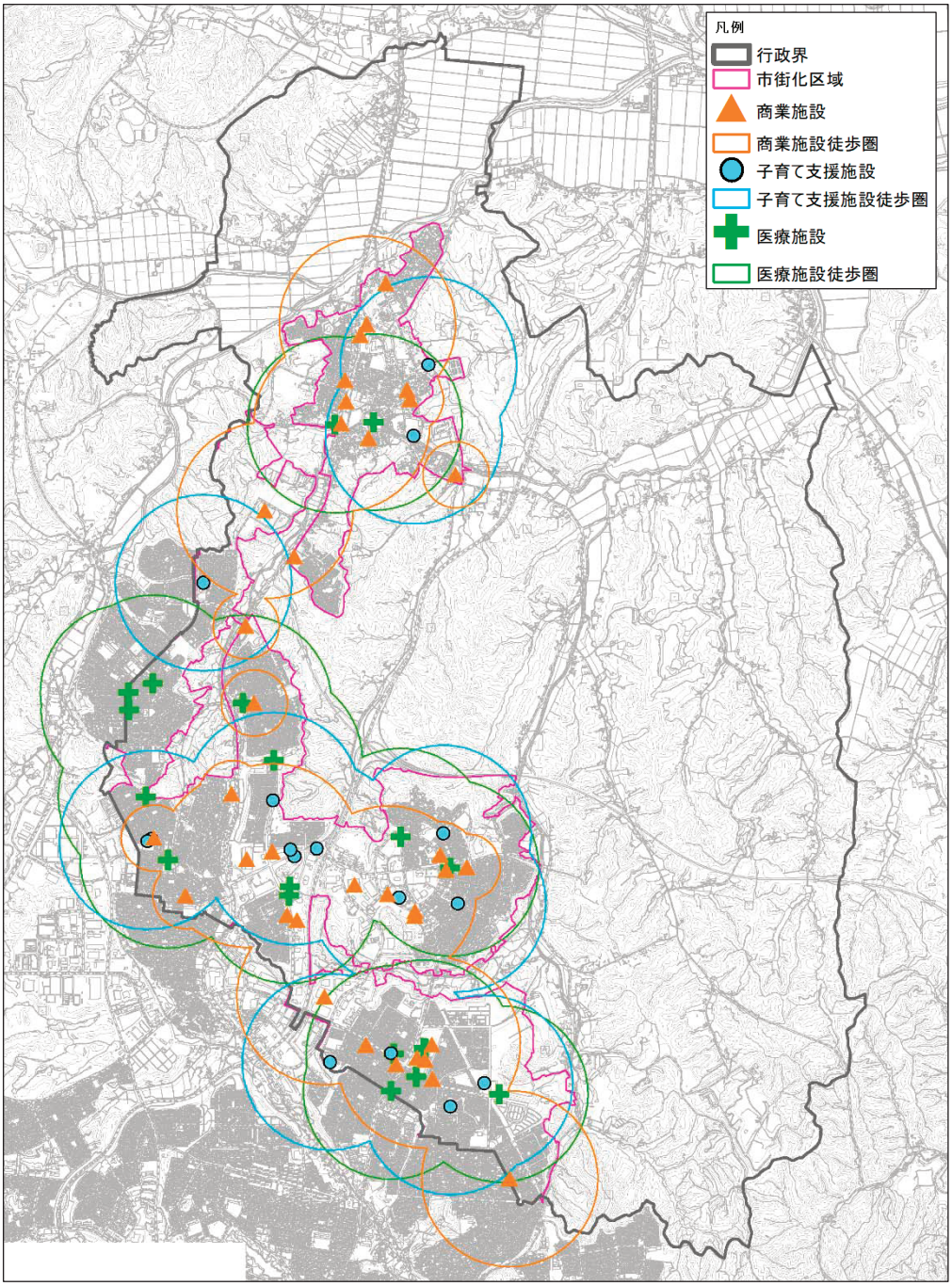
資料：国土技術政策総合研究所
将来人口・世帯予測ツール

③ 都市機能分布

本市の医療施設、商業施設、子育て支援施設の施設分布と各施設の徒歩圏をみると、明石台地区、成田地区、大清水地区、しんまち地区については、医療施設、商業施設、子育て支援施設すべての徒歩圏内となっており、歩いて暮らせる環境が形成されています。

商業施設については、市街地の広範囲が徒歩圏となっており市全体で便利な生活環境が形成されています。

＜本市の都市機能の分布状況＞



資料：市子育て支援課提供資料（子育て支援施設）、宮城県医療機能情報提供システム（医療施設）、住宅地図（商業施設）より作成

子育て施設：市立保育所・認定こども園・認可保育所・小規模保育事業所

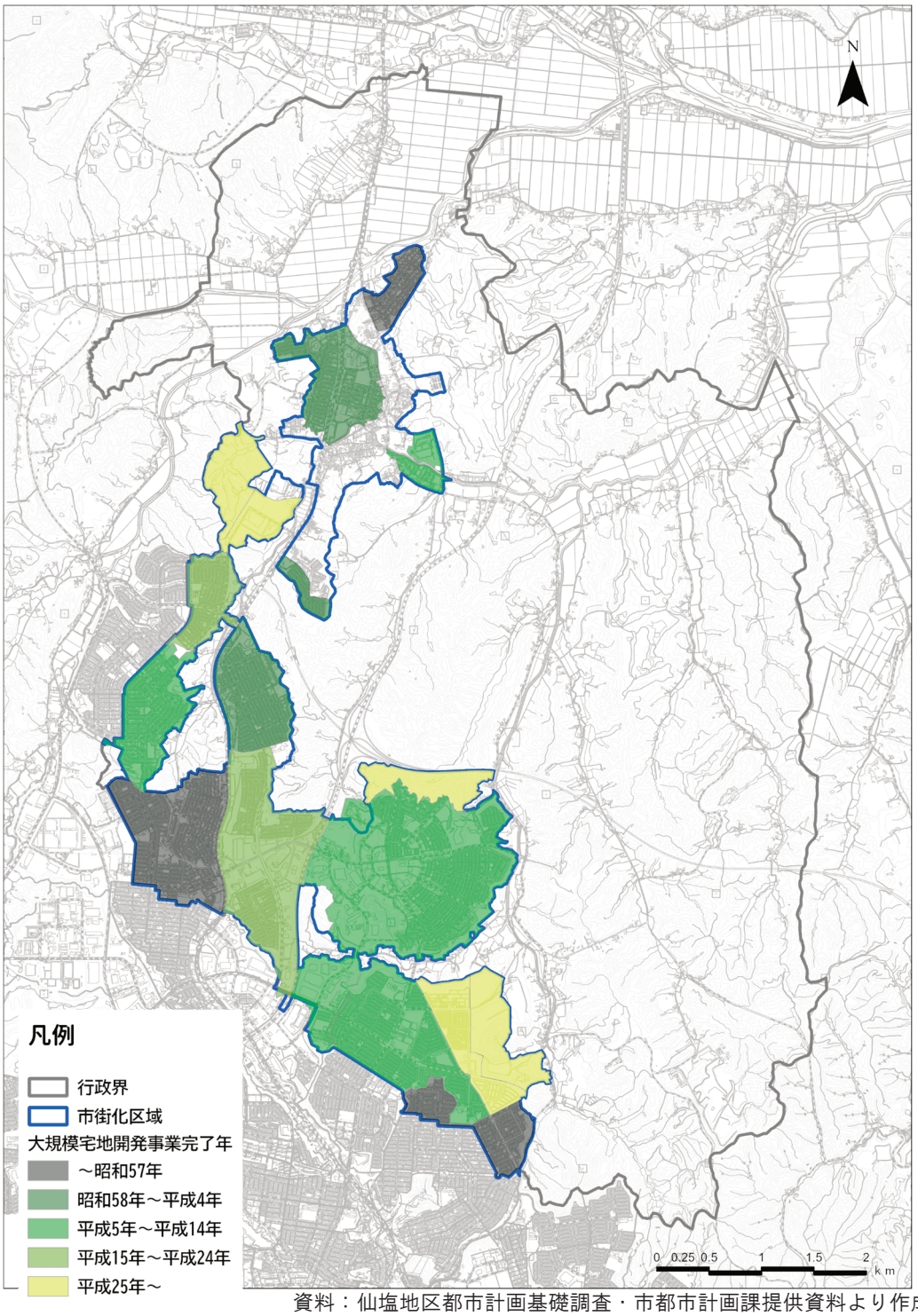
医療施設：病院・診療所のうち内科と小児科を含むもの

商業施設：スーパー・コンビニ・ドラッグストア

④ 市街地形成状況

本市は昭和 50 年代以降の大規模な面整備により計画的に市街地を拡大してきました。現在も、宅地需要が継続し、新規の団地整備を図っている一方で、東向陽台、鷹乃杜、太子堂、富ケ丘、あけの平、とちの木の住宅団地では整備後 40 年以上が経過しており、今後住宅・インフラ施設の老朽化や、空き家の増加等が懸念されます。

＜本市の市街地形成状況＞

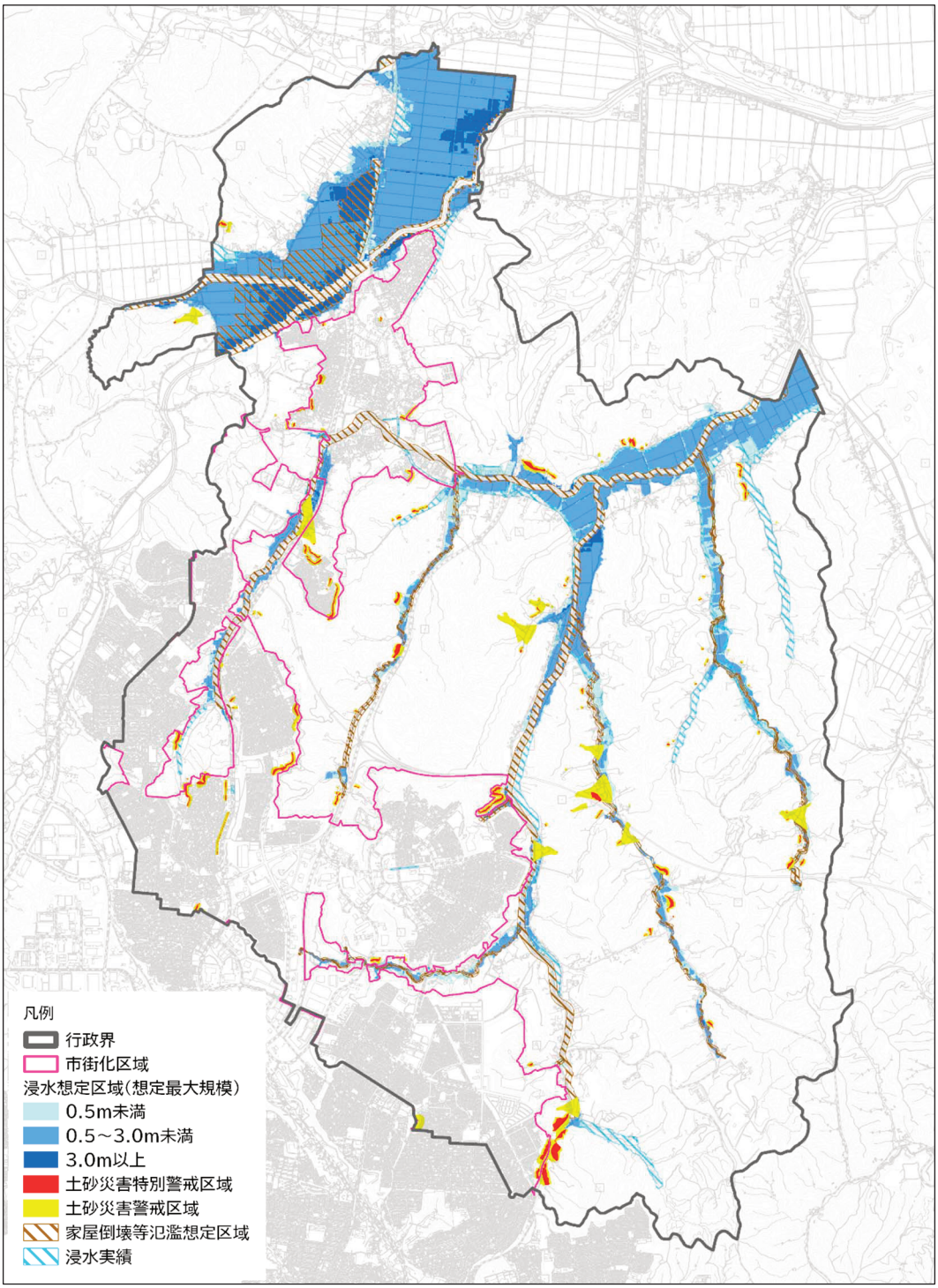


資料：仙塩地区都市計画基礎調査・市都市計画課提供資料より作成

⑤ 災害ハザード

本市では市街地の周辺及び市街地内の一部で土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域が分布しており、豪雨時における発災が懸念されます。なお、河川の氾濫に伴う浸水が田園地帯で予想されていますが、家屋等の浸水のリスクは低いと予想されています。

＜本市の土砂災害警戒区域等の指定状況＞



資料：富谷市洪水・土砂災害ハザードマップ

2　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。

＜富谷市総合計画におけるまちづくりの基本理念＞

資料：富谷市総合計画後期基本計画

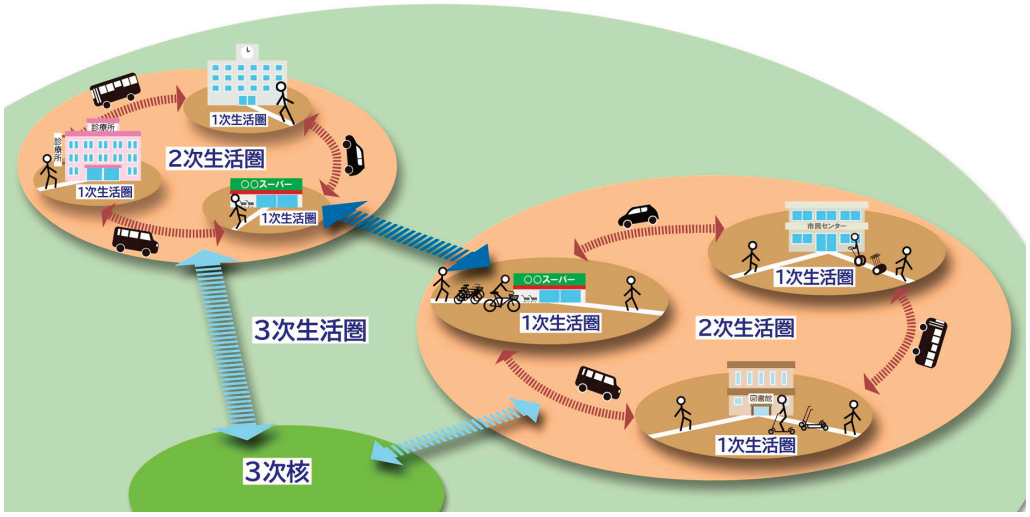
3　将来都市構造

① 富谷市の生活圏の考え方

本市は、主に住宅団地の整備に連動した都市づくりを進めてきたことから、住宅団地を基本とした身近な生活圏が形成されています。さらに、立地する都市機能によっては、より広域の生活圏を形成しているものも見られます。このような現状認識の下、本市の市民生活圏は以下のように整理することができます。

生活圏の種類	各生活圏の特性
１次生活圏 （主に団地単位）	毎日の通学（小学校）や毎日の買い物・通院等、最も頻繁で身近な生活行為が展開される生活圏
２次生活圏 （主に地域単位）	週に一度の買物（日用品のまとめ買いや買い回品等）・通院や公益サービスの享受等が展開される生活圏
３次生活圏 （都市外も含む）	月に一度の買物（買い回品等）サービスの享受等が展開される生活圏

＜富谷市の生活圏のイメージ＞



② 富谷市の市街地形成の考え方

将来都市構造を設定する上で、本市の将来的な市街地形成の考え方を以下のように設定します。

市街地・拠点の種類	形成の考え方
住宅市街地	全国的な人口減少社会の到来を背景として、今後の住宅市街地は、地域の特性に応じた環境整備や維持管理に重点を置く。
商工業市街地	社会情勢の変化に応じて既存機能の更新や新規整備・拡大を適宜行っていく。

③ 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。

＜都市構造の設定の考え方＞

【拠　点】

本市の将来都市構造の拠点は、上位関連計画、現状の都市機能分布、土地利用状況などから設定します。

<拠点設定の参考資料>

・仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針「主要用途の配置の方針」（P10 参照）

・富谷市公共交通グランドデザイン「交通体系の将来像」（P11 参照）

・都市機能分布（P15 参照）

都市拠点	・市全体の暮らしの魅力を牽引する場として拠点機能の向上を目指す ⇒上位関連計画の位置付けや都市機能の集積状況、主要な公共交通の運行、良好な基盤整備状況を踏まえ、成田・大清水・明石台地区に設定。
中心拠点	・旧市街地の歴史・文化を活かした観光拠点として、また、行政サービスを提供する拠点としての役割を担う場を目指す ⇒上位関連計画の位置付けや都市機能の集積状況、主要な公共交通の運行、歴史・文化的な特性を踏まえ、しんまち地区に設定。
地域拠点	・地域の生活の中心として、身近な生活サービスを提供する場を目指す ⇒良好な基盤整備状況を踏まえ、都市拠点、中心拠点以外の住宅市街地の中心部に設定。
産業拠点	・本市の雇用・産業活力を支える拠点を目指す ⇒成田地区や高屋敷地区の既存工業団地及び成田二期北地区に設定。
集落中心	・集落部のコミュニティの中心として、また、自然環境を守り、利用するための役割を目指す ⇒集落住民が地域活動等において集まりやすい場所として、集落部の集会所周辺に設定。

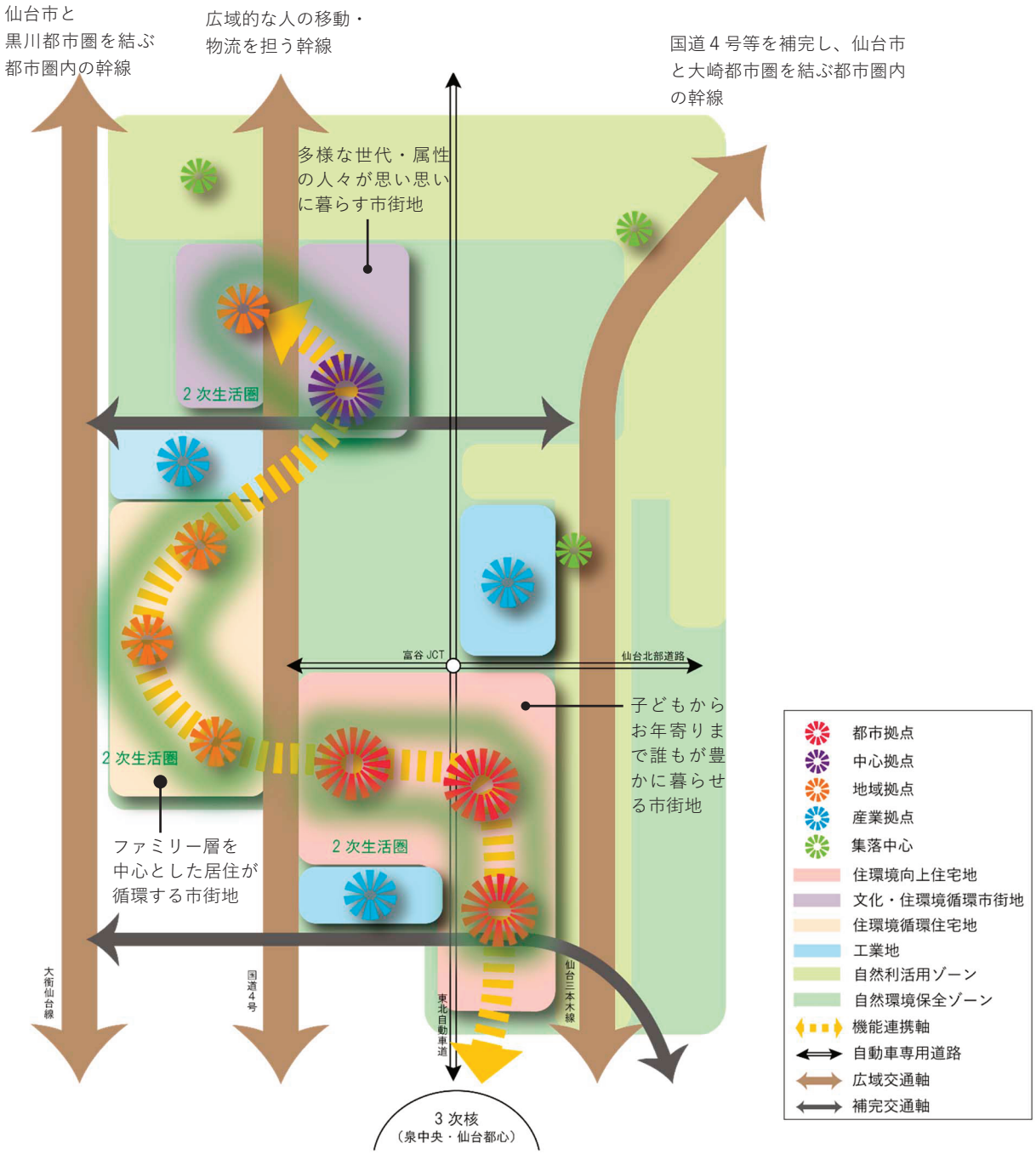
【ゾーン】

住環境向上住宅地	・都市拠点周辺の市街地を「住環境向上住宅地」として位置付け、現在の高い利便性に加えて新たな暮らしの魅力を創出し、子どもからお年寄りまで誰もが豊かに暮らし続けられる市街地の形成を目指す。
文化・住環境循環市街地	・中心拠点周辺の市街地を「文化・住環境循環市街地」として位置付け、多様な世代・属性の人々が思い思いに暮らす市街地の形成を目指す。
住環境循環住宅地	・地域拠点周辺の市街地を「住環境循環型住宅地」として位置付け、現在の良好な住環境を活用し、ファミリー層を中心とした居住が循環する市街地の維持を目指す。
工業地	・成田地区、高屋敷地区の既存工業及び成田二期北地区を「工業地」として位置付け、本市の産業の集積を図る。
自然利活用ゾーン	・市北部から東部にかけて広がる田園地帯及び里山を「自然利活用ゾーン」として設定し、優良農地等の保全・活用を図る。
自然環境保全ゾーン	・市東部に広がる森林地帯を「自然環境保全ゾーン」として設定し、良好な森林環境の保全を図る。

【軸】

機能連携軸	・都市拠点、中心拠点、地域拠点間を結び、各拠点が有する機能を相互に補完する軸を「機能連携軸」として設定。
広域交通軸、補完交通軸	・本市の背骨となる骨格を形成するとともに、富谷市以北と以南の都市・都市圏を結び広域的な人の移動・物流を支える交通軸を「広域交通軸」として設定。また、本市の市街地の骨格であり、東西方向の人の移動・物流を主に支え広域交通軸を補完する主要幹線及び拠点間を半環状に接続し国道４号（広域交通軸）への円滑な交通処理を担う幹線を「補完交通軸」として設定。

＜本市の将来都市構造図＞


仙台市と
黒川都市圏を結ぶ
都市圏内の幹線
広域的な人の移動・
物流を担う幹線
国道４号等を補完し、仙台市
と大崎都市圏を結ぶ都市圏内
の幹線
多様な世代・属性
の人々が思い思い
に暮らす市街地
２次生活圏
２次生活圏
２次生活圏
富谷 JCT
仙台北部道路
子どもから
お年寄りま
で誰もが豊
かに暮らせ
る市街地
ファミリー層を
中心とした居住が
循環する市街地
大衡仙台線
国道４号
東北自動車道
仙台三本木線
３次核
（泉中央・仙台都心）
都市拠点
中心拠点
地域拠点
産業拠点
集落中心
住環境向上住宅地
文化・住環境循環市街地
住環境循環住宅地
工業地
自然利活用ゾーン
自然環境保全ゾーン
機能連携軸
自動車専用道路
広域交通軸
補完交通軸

4　立地適正化計画の基本方針

都市の将来像や将来都市構造の実現に向けて、立地適正化計画における基本方針を以下のとおり設定します。

1.高齢化の進行に備えた歩いて暮らせる市街地の形成

本市では今後 10 年程度は人口が増加するものと予想されています。しかしながら、高齢化の進行は既に始まっており、今後も市街地の大部分で高齢化が進行するものと予想されています。「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

本市では、通勤時における道路混雑等に伴い、公共交通の利便性向上を求める声が顕在化している状況にあり、この改善に向けた公共交通の強化に取り組んでいます。「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、市民が住み続けたく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

本市では、豊かな自然との調和に配慮しながら市街地の整備を進め、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。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。

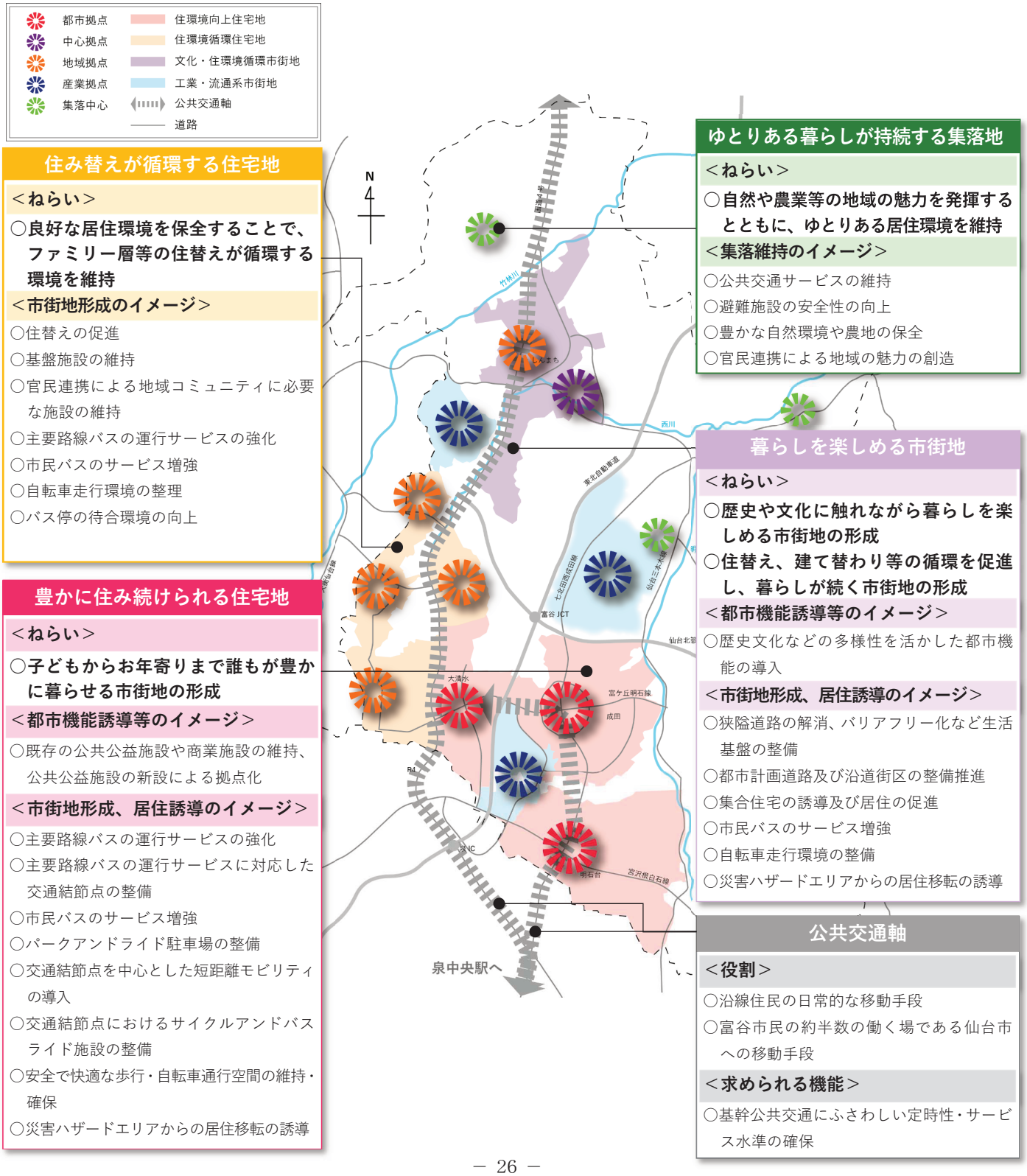
第2章　都市機能誘導、居住誘導

この章は、富谷市がめざす「将来都市構造」や「基本方針」に基づき、これを実現するための具体策として「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」、「誘導施設」、「誘導施策」の内容を示します。

1　都市機能誘導・居住誘導の考え方

将来都市構造を基に、都市拠点及び中心拠点における都市機能誘導のイメージ及び住宅市街地における市街地形成及び居住誘導のイメージは以下の通りです。ゾーン別に市街地特性を踏まえた形成・居住誘導に取り組むとともに、各拠点の特性・役割に応じた都市機能の誘導を図ります。

＜都市機能誘導、居住誘導及び市街地形成のイメージ＞



住み替えが循環する住宅地

＜ねらい＞

○良好な居住環境を保全することで、ファミリー層等の住替えが循環する環境を維持

＜市街地形成のイメージ＞

○住替えの促進
○基盤施設の維持
○官民連携による地域コミュニティに必要な施設の維持
○主要路線バスの運行サービスの強化
○市民バスのサービス増強
○自転車走行環境の整理
○バス停の待合環境の向上

豊かに住み続けられる住宅地

＜ねらい＞

○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

＜都市機能誘導等のイメージ＞

○既存の公共公益施設や商業施設の維持、公共公益施設の新設による拠点化

＜市街地形成、居住誘導のイメージ＞

○主要路線バスの運行サービスの強化
○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
○市民バスのサービス増強
○パークアンドライド駐車場の整備
○交通結節点を中心とした短距離モビリティの導入
○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
○安全で快適な歩行・自転車通行空間の維持・確保
○災害ハザードエリアからの居住移転の誘導

ゆとりある暮らしが持続する集落地

＜ねらい＞

○自然や農業等の地域の魅力を発揮するとともに、ゆとりある居住環境を維持

＜集落維持のイメージ＞

○公共交通サービスの維持
○避難施設の安全性の向上
○豊かな自然環境や農地の保全
○官民連携による地域の魅力の創造

暮らしを楽しめる市街地

＜ねらい＞

○歴史や文化に触れながら暮らしを楽しめる市街地の形成
○住替え、建て替わり等の循環を促進し、暮らしが続く市街地の形成

＜都市機能誘導等のイメージ＞

○歴史文化などの多様性を活かした都市機能の導入

＜市街地形成、居住誘導のイメージ＞

○狭隘道路の解消、バリアフリー化など生活基盤の整備
○都市計画道路及び沿道街区の整備推進
○集合住宅の誘導及び居住の促進
○市民バスのサービス増強
○自転車走行環境の整備
○災害ハザードエリアからの居住移転の誘導

公共交通軸

＜役割＞

○沿線住民の日常的な移動手段
○富谷市民の約半数の働く場である仙台市への移動手段

＜求められる機能＞

○基幹公共交通にふさわしい定時性・サービス水準の確保

2　誘導区域

(1) 誘導区域とは

立地適正化計画における誘導区域は、都市再生特別措置法によって「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」の２種類が規定されています。

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点に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です。

居住誘導区域は、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に居住を誘導すべき区域です。

(2) 誘導区域設定の目的

本市の都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、将来像・まちづくり方針である「未来へつながる田園都市」を支える将来都市構造の実現に向けて設定していきます。具体的には、魅力的で多様な都市機能が集積した都市拠点及び中心拠点の形成に向けた都市機能の誘導を目指します。また、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に向けた居住の誘導を目指します。

【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】

〇都市機能誘導区域

魅力的で多様な都市機能が集積した拠点の形成

〇居住誘導区域

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

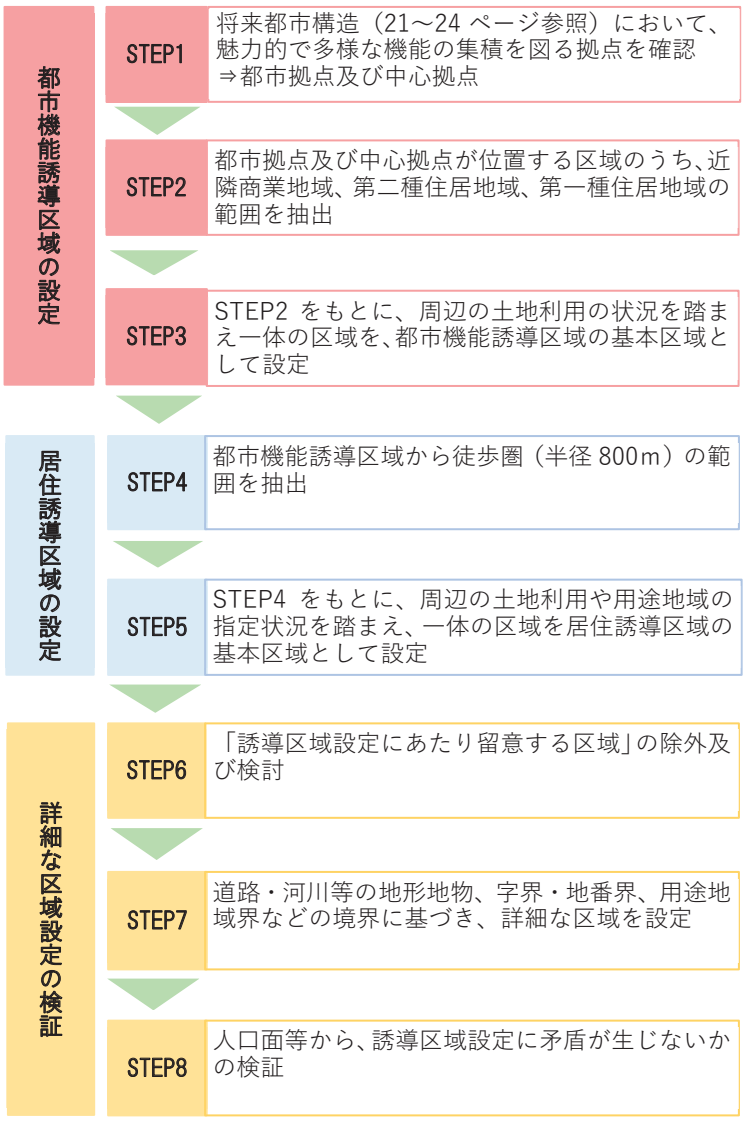
(3) 誘導区域の設定の流れ

本市の都市機能誘導区域は、将来都市構造における都市拠点及び中心拠点に位置付けた地区において、魅力的で多様な都市機能が立地可能な用途地域（近隣商業地域、第二種住居地域、第一種住居地域）を基本に、その周辺の土地利用や地形地物を踏まえ設定します。

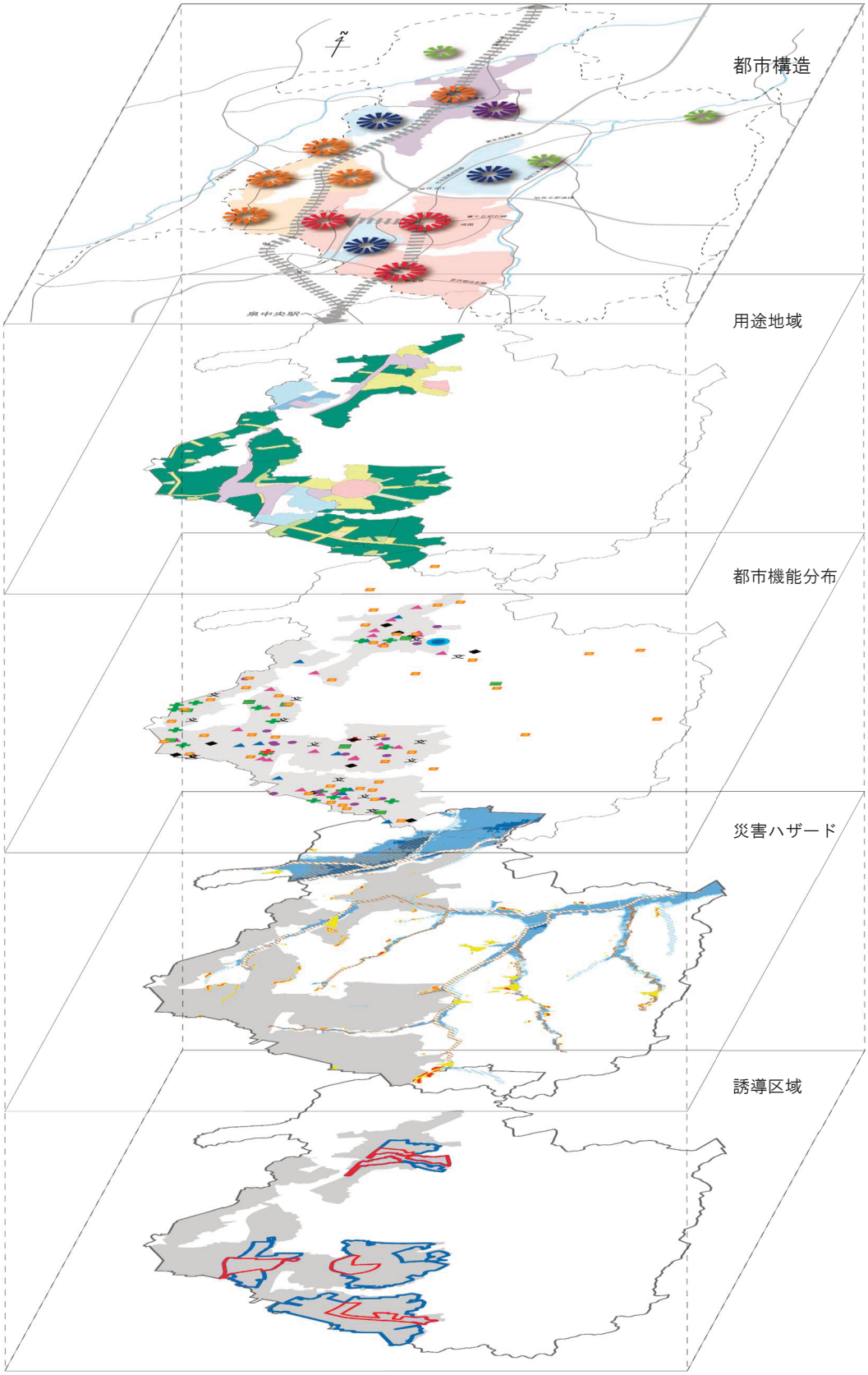
本市の居住誘導区域は、子どもからお年寄りまで誰もが豊かに暮らせる市街地の形成に向け、魅力的で多様な機能が集積する都市拠点及び中心拠点（都市機能誘導区域）の周辺に設定します。子どもやお年寄り等の自動車を運転しない市民でも、都市機能誘導の提供サービスを気軽に享受できるよう、都市機能誘導区域からの徒歩圏（800m圏）を基本に、周辺の土地利用の状況や用途地域等を考慮し設定します。

なお、居住誘導区域の境界設定にあたっては、地形地物や用途地域の境界を基本に設定します。

＜誘導区域の設定フロー＞



＜誘導区域設定のイメージ＞



＜誘導区域の設定にあたり留意する区域＞

第12版都市計画運用指針（令和4年4月）では、都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定に当たり、以下の区域に留意することが記載されています。

①居住誘導区域に含まないこととされている区域
（市街化調整区域、農用地区域、自然公園の特別地域、保安林　等）
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
（土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域　等）
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
（土砂災害警戒区域、浸水想定区域　等）
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
（工業専用地域、地区計画により居住を制限している地区　等）

本市の市街地の一部では、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域などが指定されており、誘導区域の設定にあたっては、これらの区域を含まないよう配慮します。

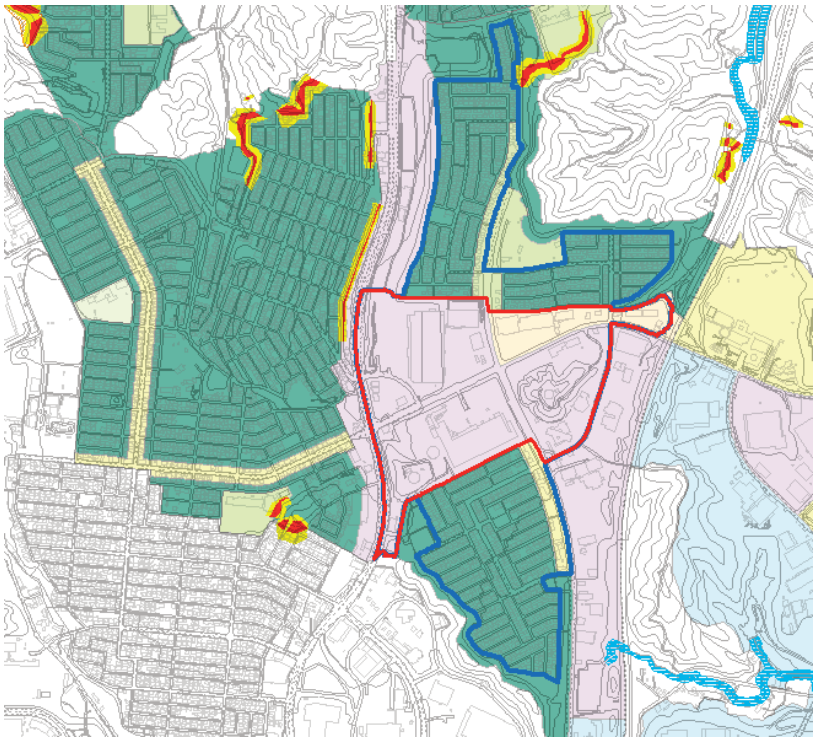
また、上記災害ハザードの指定区域外で、道路の冠水実績が確認されている新富谷アンダーパス（成田一丁目）及び学校前橋周辺（清水仲等）は、排水施設の適切な維持管理により道路冠水の抑制を図るほか、道路が冠水した場合にも、通行制限や迂回路の確保が可能であることから、誘導区域に含めることとします。

なお、工業専用地域のほか、工業地域については居住になじまない環境の用途地域として、これらを誘導区域に含まないよう配慮します。

(4) 誘導区域の設定

前項の「誘導区域の設定の流れ」に基づき設定した都市機能誘導区域及び居住誘導区域は下図の通りです。

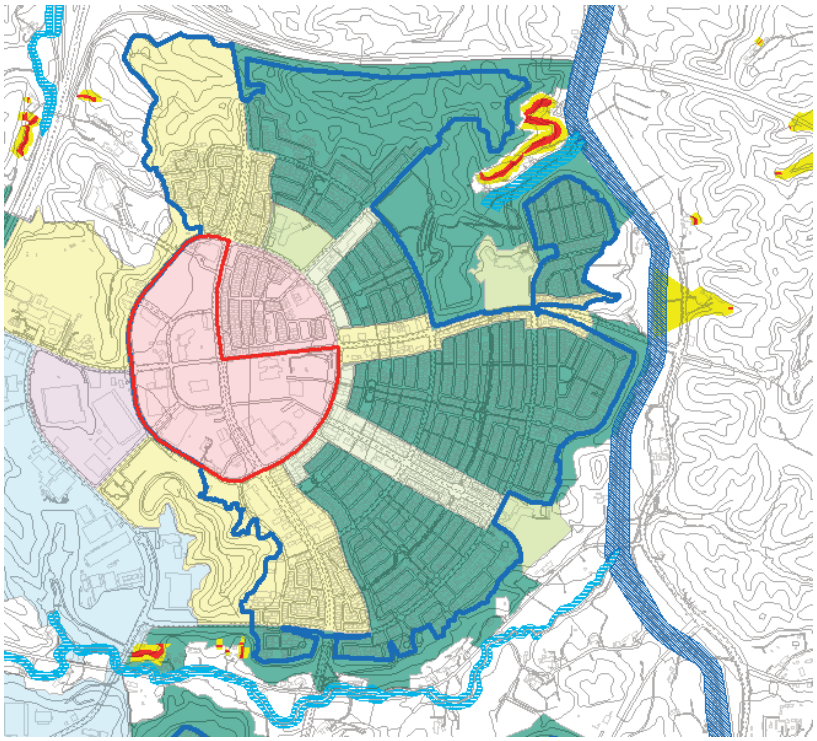
＜誘導区域図　大清水地区＞



居住誘導区域　　：76.4ha
都市機能誘導区域：34.3ha

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

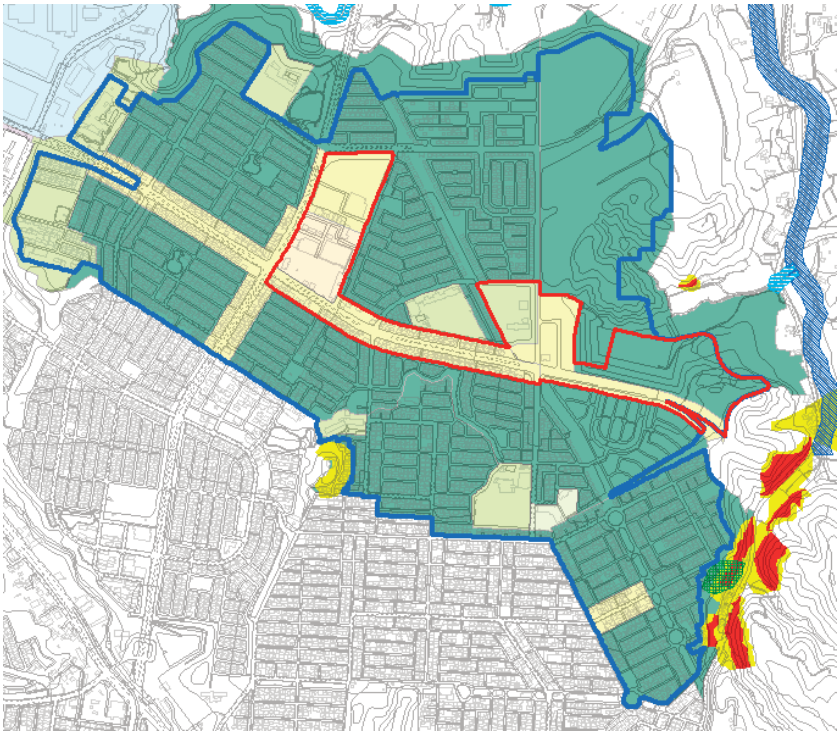
＜誘導区域図　成田地区＞



居住誘導区域　　：160.1ha
都市機能誘導区域：　23.5ha

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

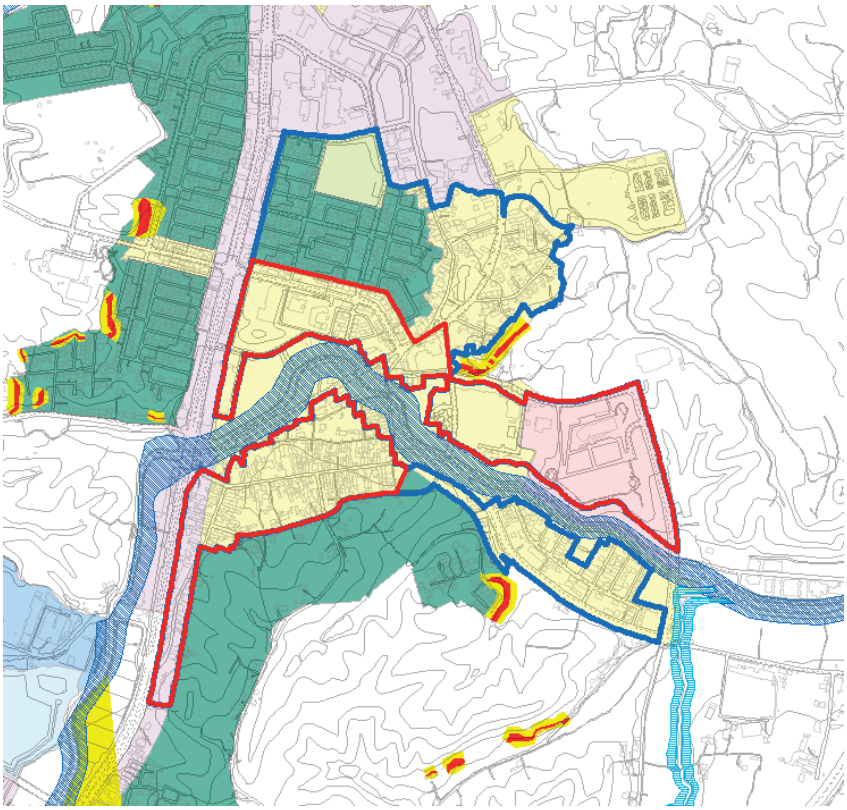
＜誘導区域図　明石台地区＞



居住誘導区域　　：204.8ha
都市機能誘導区域：　28.1ha

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＞



居住誘導区域　　：60.4ha
都市機能誘導区域：31.5ha

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

3　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。

〇都市拠点

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。

〇中心拠点

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) 誘導施設の設定

前項の「誘導施設の設定の考え方」に基づき、誘導施設を以下の通り設定します。

① 医療機能

医療機能を有する施設のうち、広域的な機能を有する地域医療支援病院は、都市全体及び市外も含めた生活サービス向上に必要な拠点施設として、公共交通のアクセスがよい都市拠点への誘導を図ります。中小規模の病院（地域医療支援病院以外の病院）は、生活サービス維持・向上に必要な拠点的施設として、誘導施設に設定します。身近な医療機能を担う診療所は、生活サービス維持・向上に必要な施設ですが、市街化区域内に広く立地しており、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
医療	病院（地域医療支援病院）	○	―
	病院（地域医療支援病院を除く）	○	○
	診療所	―	―

※○印の施設を誘導施設として設定

② 高齢者福祉機能

高齢者福祉施設は、高齢化の進行のなか引き続きサービスの維持・向上を求められる施設ですが、都市拠点を含め市内に広く立地しており、当面、地域ごとの需要に応じた施設を確保する方針であるため、誘導施設の設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
高齢者福祉	高齢者福祉	―	―

※○印の施設を誘導施設として設定

③ 子育て支援機能

子育て支援機能を有する施設のうち、保育所、幼稚園、認定こども園は、子育て世代に不可欠な施設ですが、市街化区域内に広く立地しており、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。子育て世代支援施設は、乳幼児を抱えた世代の文化活動、購買活動等を促進するための拠点的な機能を有する施設として、誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
子育て支援	保育所、幼稚園、認定こども園	―	―
	子育て世代支援施設	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

④ 教育文化機能

教育文化機能を有する施設のうち、市立の小中学校は、教育サービスを提供する施設であり、児童・生徒が徒歩等で通学する身近な施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。図書館は、都市全体の生活サービス向上に必要な拠点施設として、公共交通のアクセスがよい都市拠点への誘導を図ります。博物館等の文化施設は、地域文化の発信施設、地域活性化の拠点施設として、誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
教育 文化	小中学校	—	—
	図書館	○	—
	文化施設	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

⑤ 交通機能

交通機能を有する施設のうち、複合交通センターは、バス・自家用車・その他の交通手段の結節点として、拠点機能の向上のため都市拠点への誘導を図ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
交通	複合交通センター	○	—

※○印の施設を誘導施設として設定

⑥ 商業・業務機能

商業・業務機能を有する施設のうち、延床面積が10,000㎡を超える大規模な店舗は、都市全体の生活サービス維持・向上に必要な拠点施設として、公共交通のアクセスがよい都市拠点への誘導を図ります。延床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下の中規模な店舗のうち、食品衛生法第51条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行うものは、生活サービス維持・向上に必要な拠点的施設として、誘導施設に設定します。延床面積が3,000㎡以下の小規模な店舗は、生活サービス維持・向上に必要な施設ですが、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設の設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
商業・業務	大規模集客施設（延床面積 10,000 ㎡超）	○	—
	店舗（延床面積 3,000 ㎡超 10,000 ㎡以下）	○	○
	店舗（延床面積 3,000 ㎡以下）	—	—
	テレワークセンター	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

⑦ 観光機能

観光・まちおこし施設は、都市の拠点エリアのにぎわい創出、地場産業活性化のために必要な拠点施設として、誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
観光	観光・まちおこし施設	○	○

※○印の施設を誘導施設として設定

⑧ 金融機能

銀行等の金融機関は、生活サービス維持・向上に必要な施設ですが、その機能の一部を代替しているATMを含めると、市街化区域内に広く立地しており、日々の生活圏での利用を想定する施設であることから、誘導施設への設定を見送ります。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
金融	金融機関、ATM	―	―

※○印の施設を誘導施設として設定

⑨ 行政機能

既存市役所の所在地を行政の拠点として維持する方針を明示するため、中心拠点の誘導施設に設定します。

機能	施設	都市拠点	中心拠点
行政	市役所	―	○

※○印の施設を誘導施設として設定

前項までの誘導施設の設定結果を下表にまとめて示します。

＜本市における誘導施設一覧＞

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

4　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、誘導施設の立地促進や維持に配慮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	→	→	→

第3章　防災指針

この章では、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、都市の防災に関する機能を確保するための指針である防災指針についてまとめています。

ここでは、本市の災害リスクを踏まえた防災上の課題、対応方針及び対応施策を記載しています。

1　防災上の課題

(1) 災害リスクの分析

本市では、災害リスクを踏まえた課題の抽出にあたり、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省都市局）」に基づく以下のハザード情報について整理し、防災上の課題を抽出します。

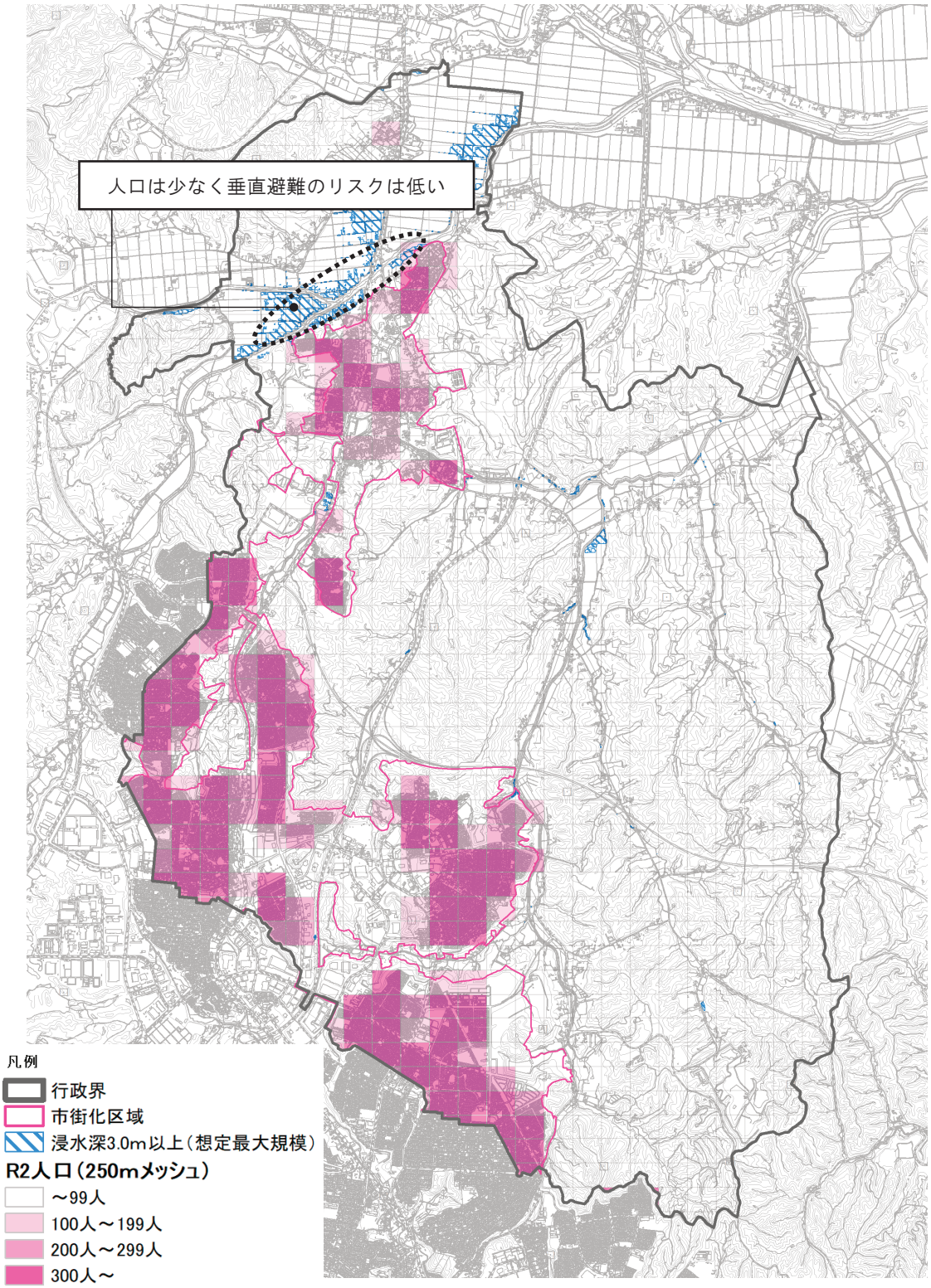
＜防災上の課題抽出に用いるハザード情報等＞

ハザード情報の種類		富谷市における ハザード該当の有無
洪水	「水防法」に基づく洪水浸水想定区域	有
内水	「水防法」に基づく内水浸水想定区域	―
津波	「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく津波浸水想定	―
高潮	「水防法」に基づく高潮浸水想定区域	―
土砂災害	「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に係る法律」に基づく土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域	有
	「地すべり等防止法」に基づく地すべり防止区域	―
	「急傾斜地の崩壊による災害の防止にかかる法律」に基づく急傾斜崩壊危険区域	有
地震	「宅地造成等規制法」に基づく大規模盛土造成地	有
浸水実績	令和元年東日本台風における浸水実績	有

① 垂直避難に係るリスク

本市の浸水深 3.0m以上が想定される地区は、人口分布が少なく、垂直避難のリスクは低くなっています。

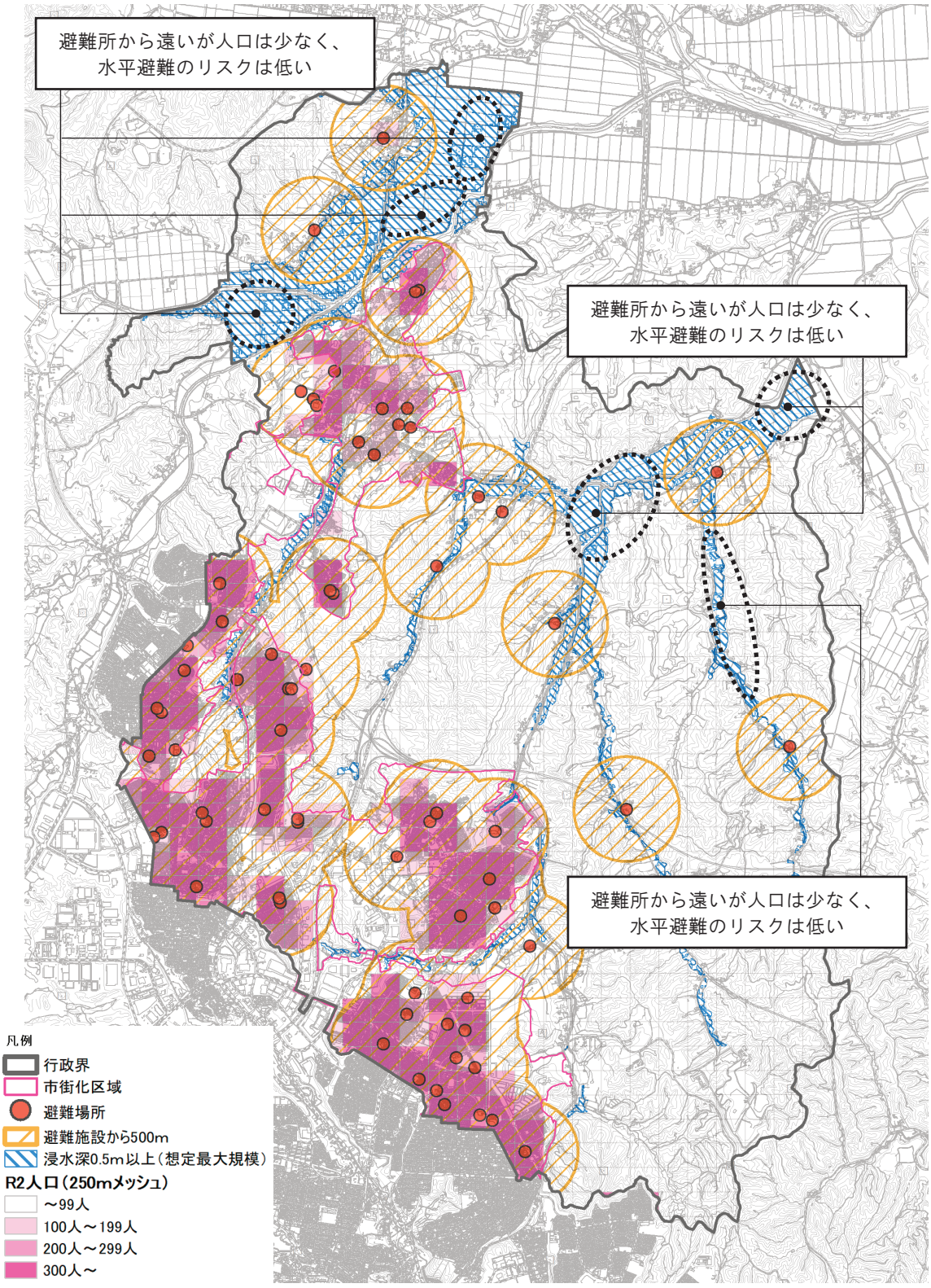
＜垂直避難に係るリスク（想定最大 3.0m～×人口分布メッシュ）＞



② 水平避難に係るリスク

本市の想定最大浸水 0.5m以上が予測され避難施設から 500m圏外の地区は、人口が少なく、水平避難のリスクは低くなっています。

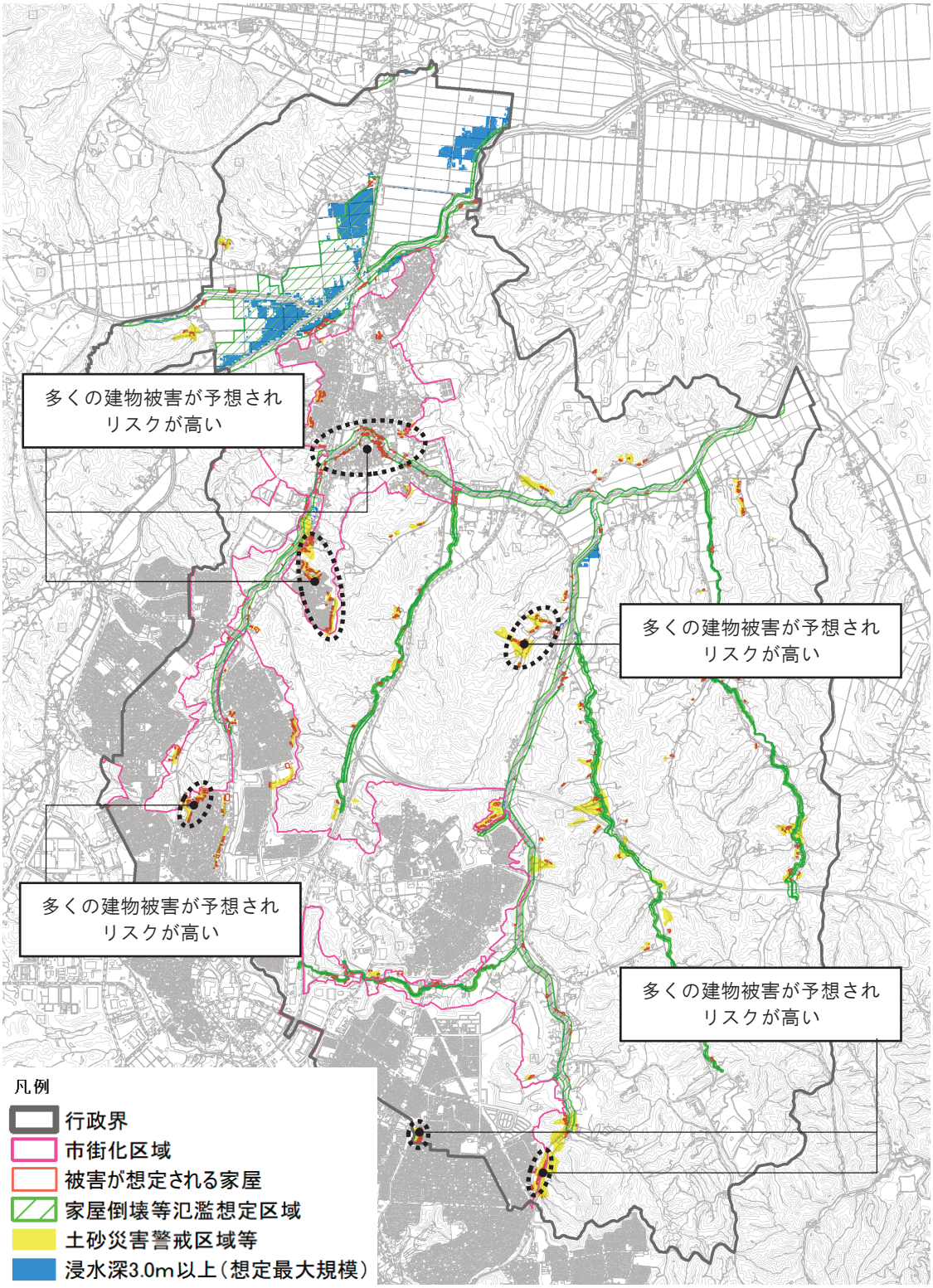
＜水平避難に係るリスク（想定最大 0.5m～×避難施設とその 500m圏×人口分布メッシュ）＞



③ 家屋被害に係るリスク

とちの木、しんまちの一部、東向陽台の一部、鷹乃杜等の一部では、家屋倒壊等氾濫想定区域や土砂災害警戒区域等に建物が分布しており、家屋被害に係るリスクが高い地区となっています。

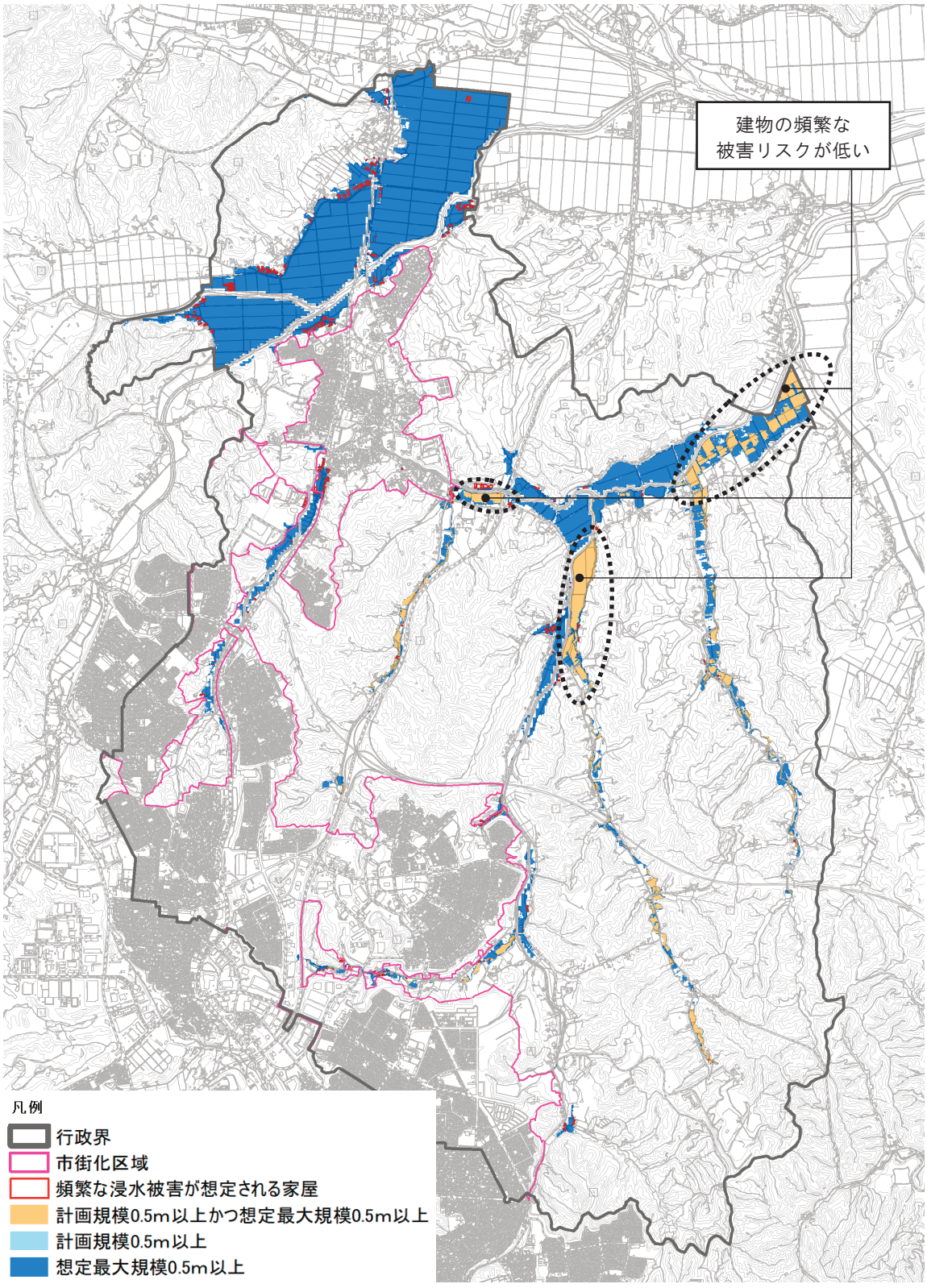
＜家屋被害に係るリスク（想定最大 3.0m～×家屋倒壊等氾濫想定区域×土砂災害警戒区域等×建物分布）＞



④ 頻発な浸水被害リスク

本市の想定最大浸水 0.5m以上かつ計画規模浸水 0.5m以上が予測される地区では、建物分布は少なく、頻繁な浸水被害のリスクは低くなっています。

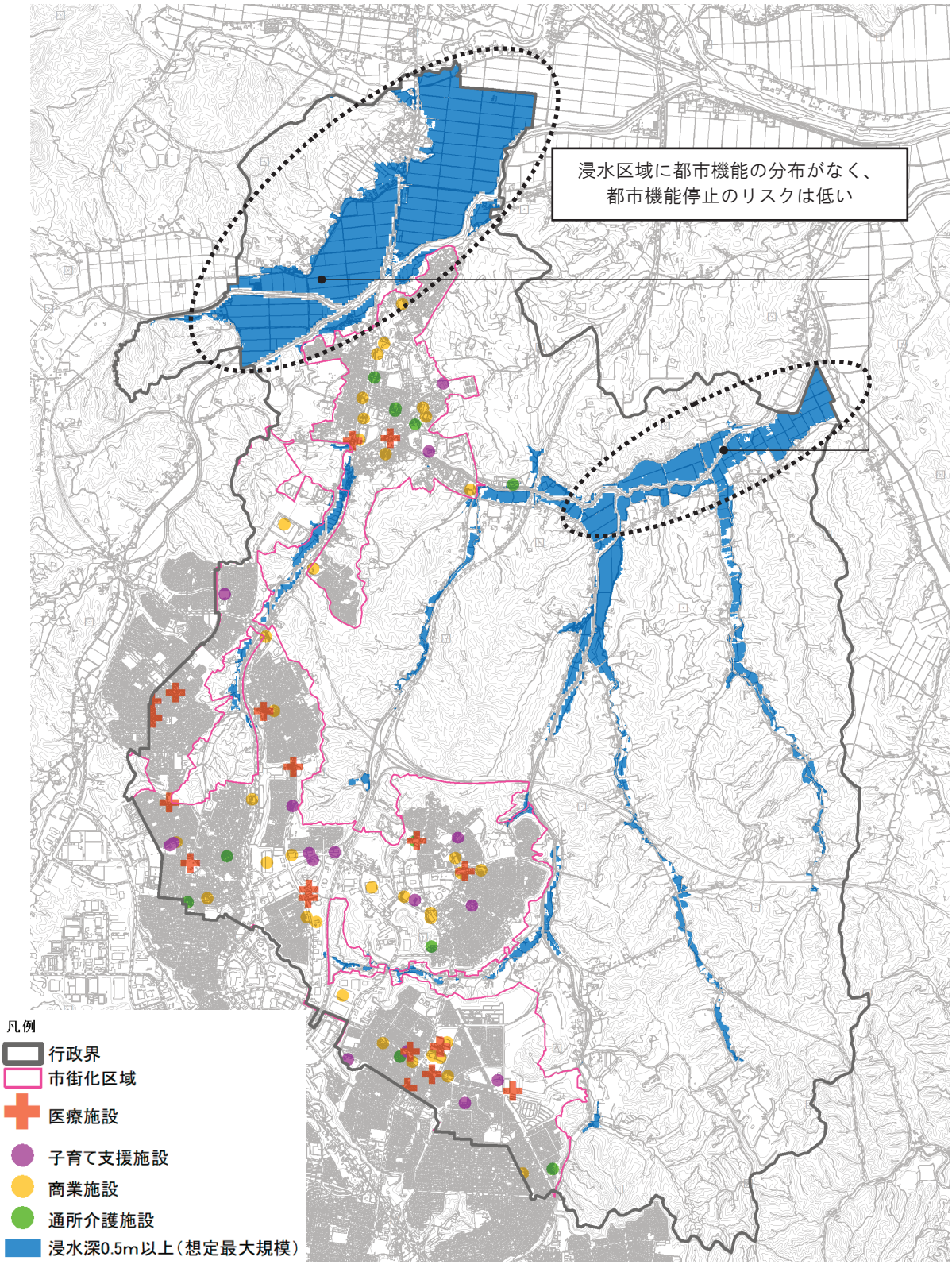
＜頻発な浸水被害リスク（想定最大 0. 5m～×計画規模 0. 5m～×建物分布）＞



⑤ 都市機能停止に係るリスク

本市の想定最大浸水 0.5m以上が予測される地区に都市機能の分布はなく、都市機能の停止に係るリスクは低くなっています。

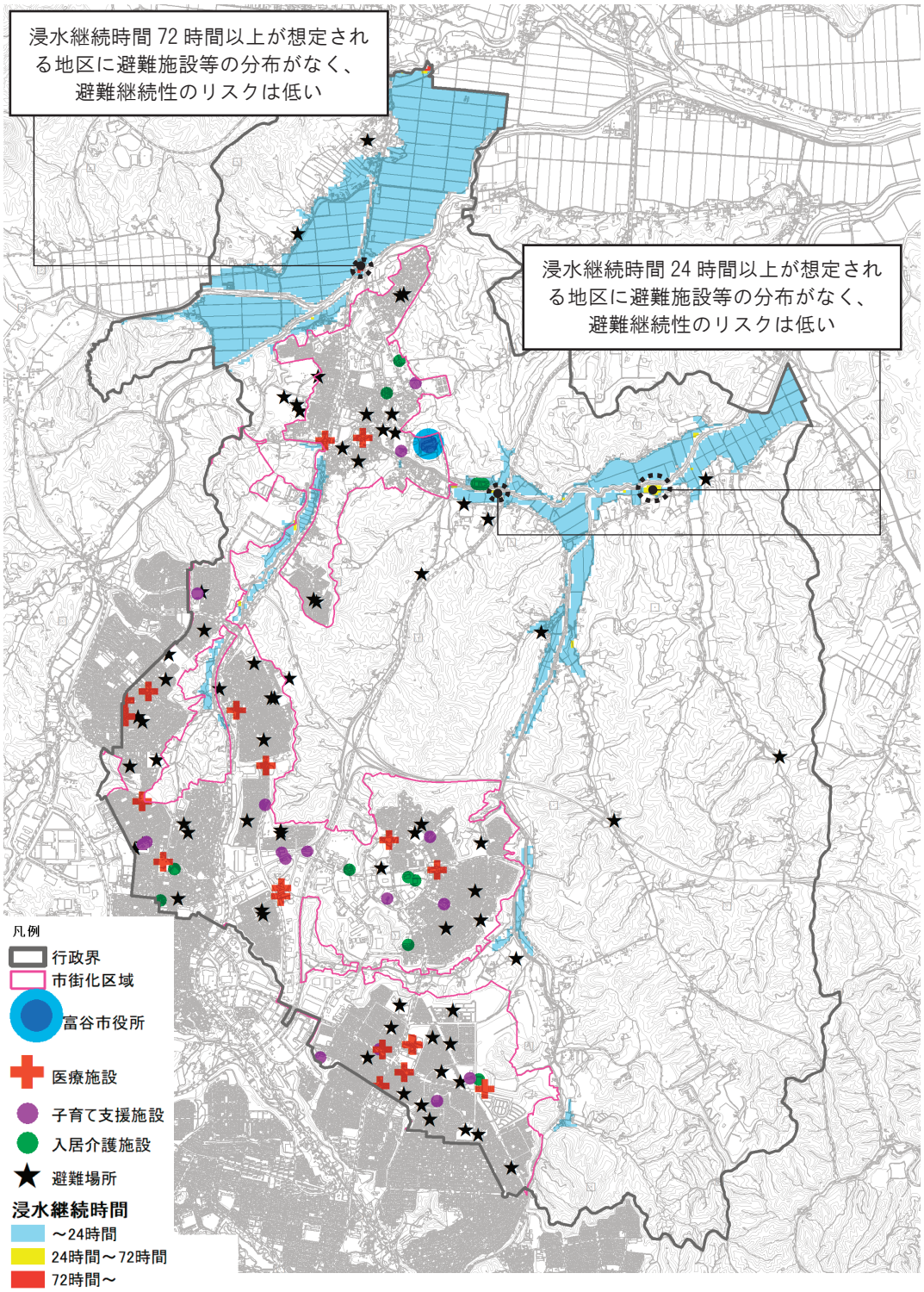
＜都市機能停止に係るリスク（想定最大 0. 5m～×都市機能の分布）＞



⑥ 避難連続性に係るリスク

本市の浸水継続時間 72 時間以上が予測される地区に避難施設、医療施設、通所型介護施設、子育て支援施設の分布はなく、避難継続性に係るリスクは低くなっています。また、浸水継続時間 24 時間以上が予測される地区においても、避難施設、医療施設、通所型介護施設、子育て支援施設の立地はなく、避難連続性に係るリスクは低くなっています。

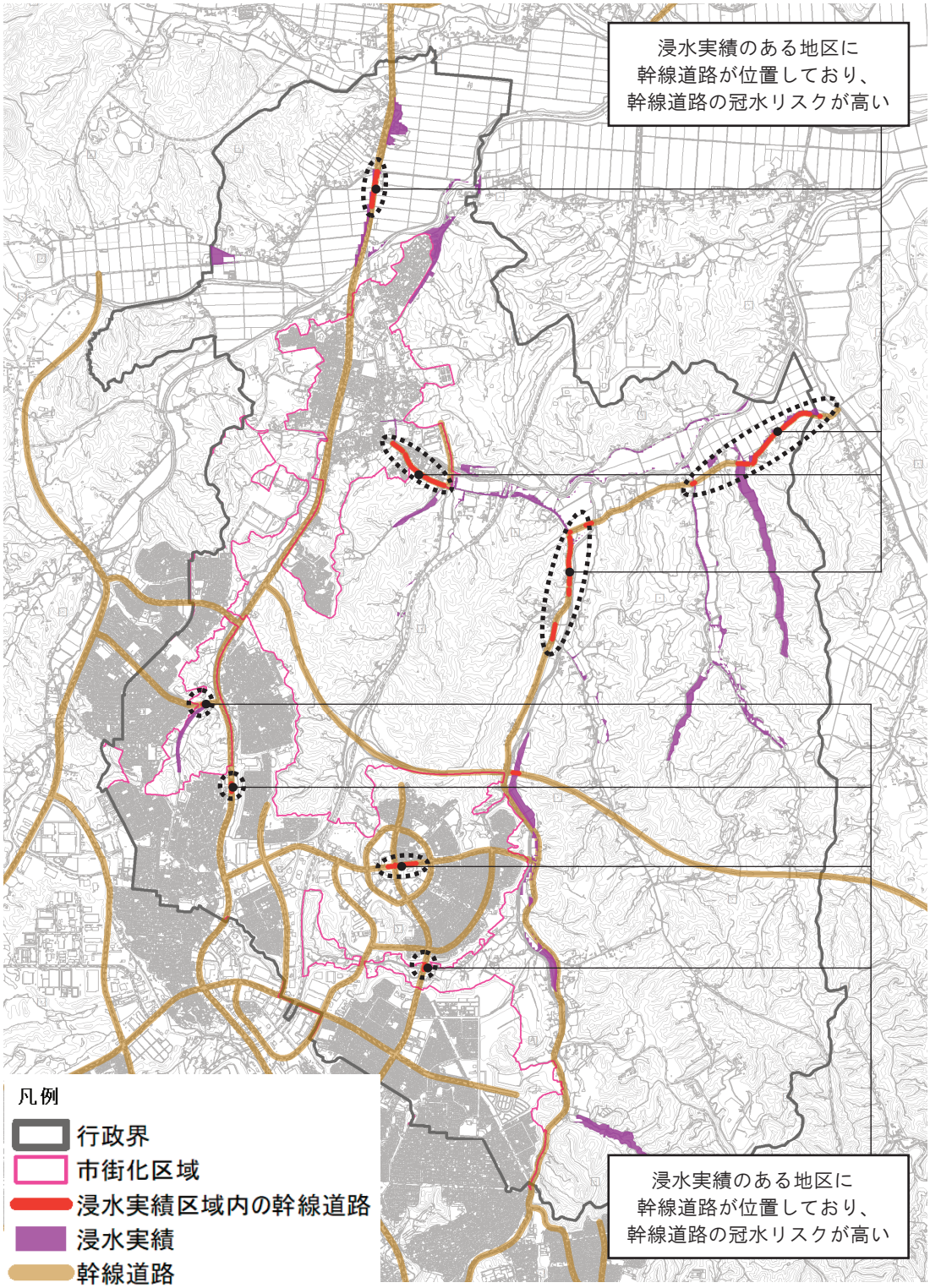
＜避難連続性に係るリスク（浸水継続時間 24 時間～×避難施設等の分布）＞



⑦ 幹線道路の冠水に係るリスク

本市の幹線道路である国道４号、県道仙台三本木線、（都）富谷西成田線、（都）富ケ丘明石線の一部区間は、令和元年東日本台風による浸水実績があり、大規模降雨発生時には、冠水等による通行制限のリスクが高くなっています。

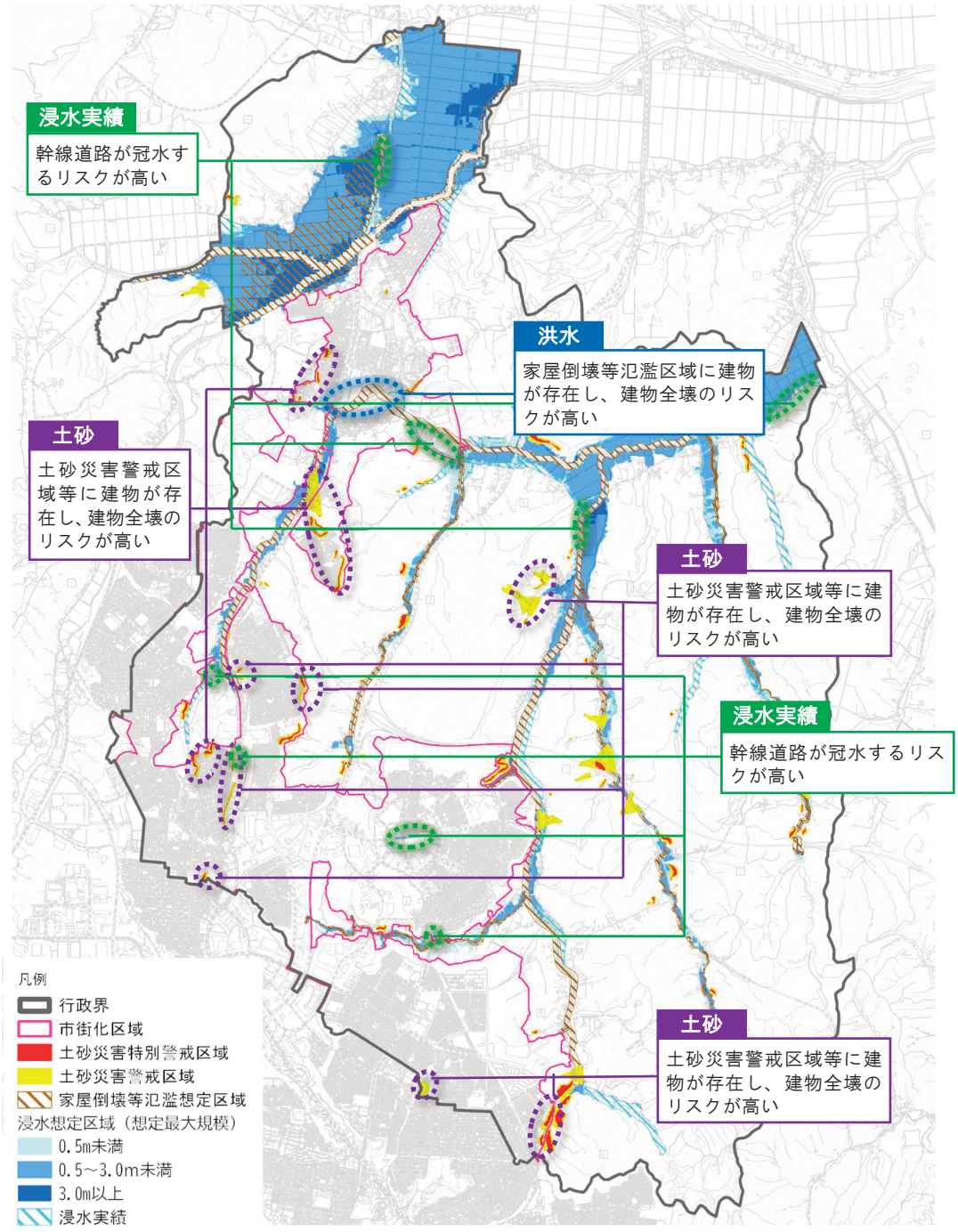
＜幹線道路の冠水に係るリスク（浸水実績×幹線道路）＞



(2) 災害リスクを踏まえた防災上の課題

本市の市街地内において、土砂災害警戒区域等に建物が存在し、土砂災害による建物倒壊のリスクが高い地区が見られます。また、しんまち地区において、西川の家屋倒壊等氾濫区域内に建物が存在し、洪水による建物全壊のリスクが高い地区となっています。市街地内には幹線道路が冠水するリスクが高い地区も見られます。

＜災害リスクを踏まえた防災上の課題＞



2　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

3　防災に係る施策

防止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	→	→	→

第4章　計画の推進

ここでは、富谷市立地適正化計画の実行性・実効性を確保するための考え方や評価指標を設定します。また、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定に伴う届出制度の概要について解説しています。

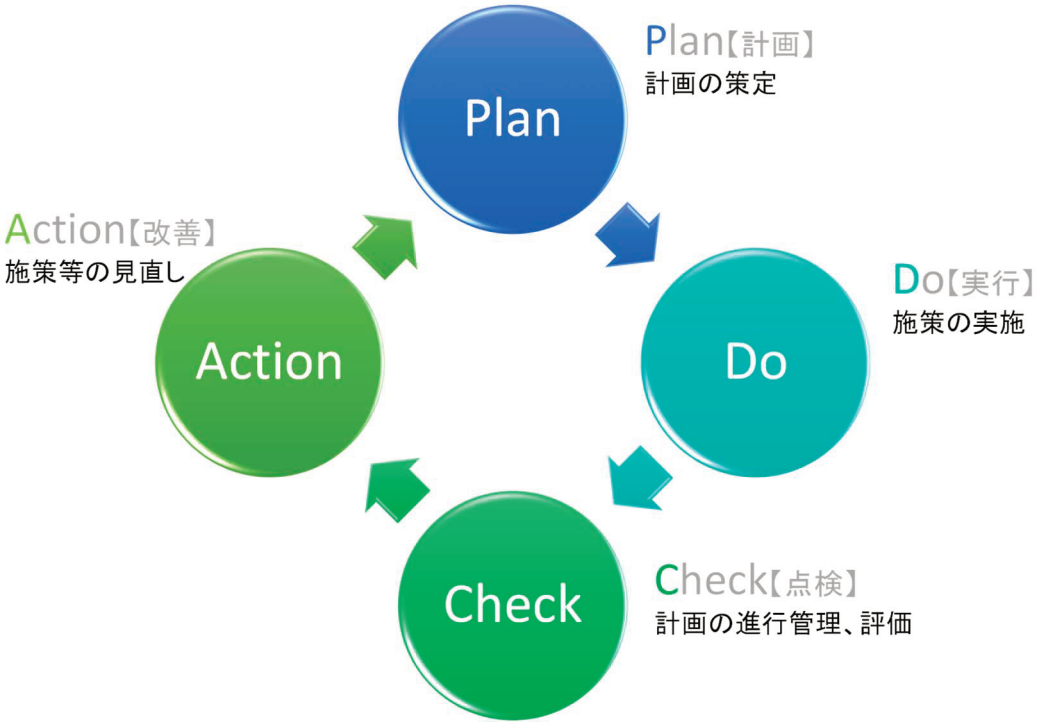
1　施策の効果検証及び計画の見直しの考え方

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。

具体的には、都市計画の所管課が概ね５年ごとに事業・施策の実施状況を確認するとともに、次項で設定する評価指標に基づき、計画の効果を検証していきます。また、施策の効果と合わせて、市街地内の都市機能や人口等の変化に応じ、計画の見直しを検討していきます。

＜ＰＤＣＡサイクルのイメージ＞



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指標を定めます。評価指標は、長期的なまちづくりを推進する観点から、目標年度である令和 27 年度を見据えた長期目標値を定めます。また、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ることから、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。

(1) 都市機能誘導に係る評価指標

本市では都市機能誘導区域内の誘導施設の維持・誘導を図ることで都市拠点、中心拠点の形成を図ろうとしています。このため、都市機能誘導区域内の誘導施設の数を評価指標として設定します。

＜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

(2) 居住誘導に係る評価指標

本市では居住誘導区域内について、居住の促進や良好な住環境の形成を図ることにより、人口密度の上昇を図っていきます。令和 17 年度には、国土技術政策総合研究所が推計した人口密度を目指し、令和 27 年度には令和 17 年度まで上昇した人口密度の維持を評価指標とします。

＜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

(3)交通に係る評価指標

本市では、「富谷市都市・地域総合交通戦略」に基づき総合的かつ戦略的な都市交通施策を推進しています。これを評価する指標として、「富谷市都市・地域総合交通戦略」における目標指標である『市民アンケートにおける「交通の便が良い」の回答割合』を評価指標として設定します。

＜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

(4) 防災に係る評価指標

本市では、防災指針に示した「防災に係る施策」を含めた総合的な防災対策により、市民の安全・安心を確保していきます。これを評価する指標として、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を評価指標として設定します。

＜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

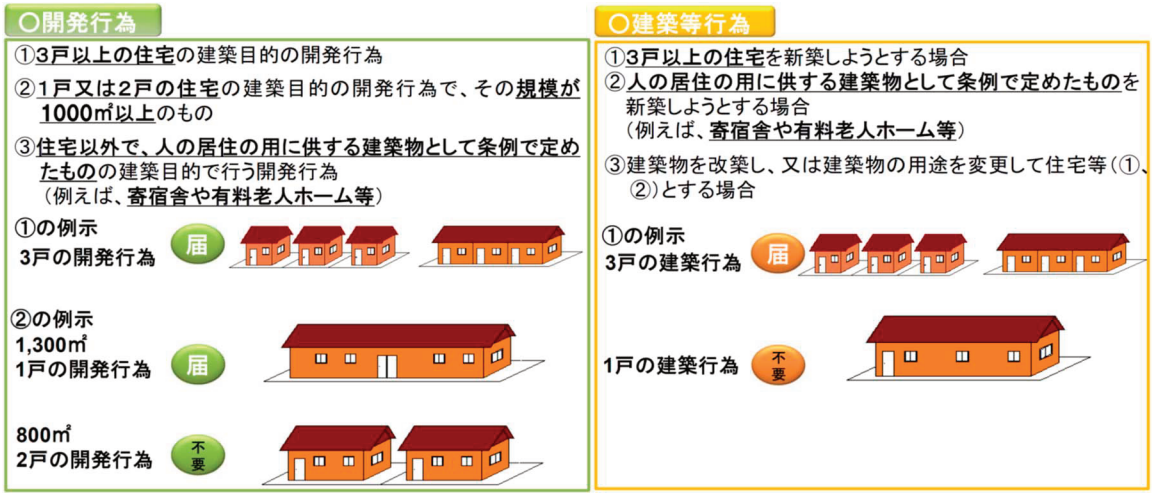
満足･･･5、やや満足･･･4、普通･･･3、やや不満･･･2、不満･･･1

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＞

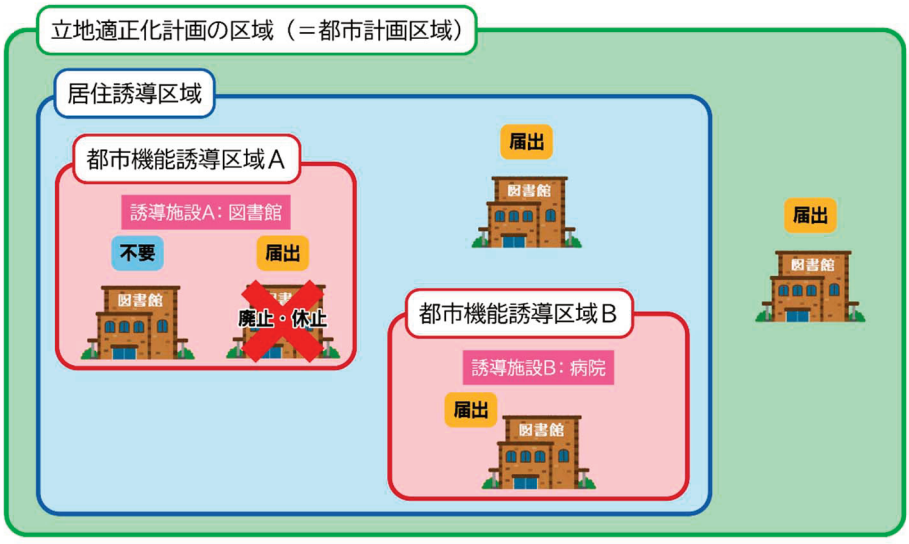


② 都市機能誘導区域における届出制度

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＞



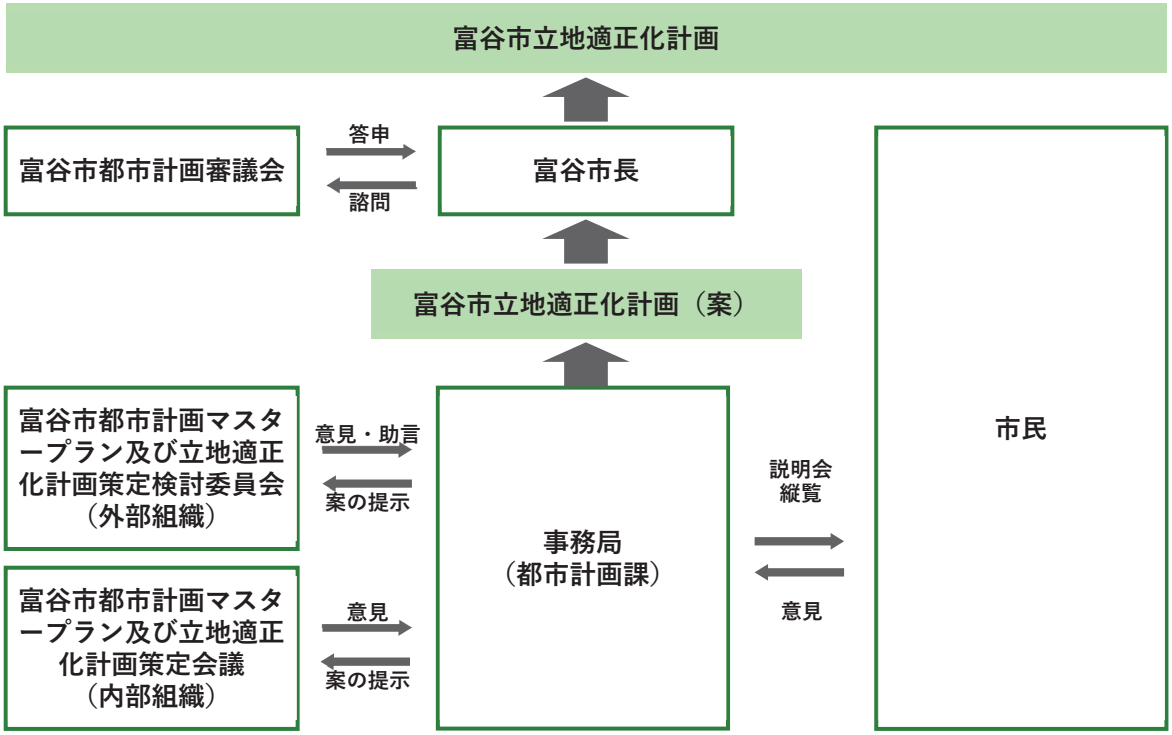
資料編

資料編では、富谷市立地適正化計画の策定体制や計画書内の用語について記載しています。

(1) 策定体制

本計画の検討組織は、事務局のほか、学識経験者や各種関係機関の職員などで組織する「富谷市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定検討委員会」と、市の職員で組織する「富谷市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定会議」によって構成されます。委員会等で検討した案は、説明会や縦覧等による市民意見の取り入れを行ったのち、富谷市都市計画審議会において審議され、「富谷市立地適正化計画」が決定されます。

＜富谷市立地適正化計画の策定体制＞



（2）策定経緯

令和 4 年度

年月日	会議等	内容
令和 4 年 7 月 25 日	第 1 回策定検討委員会	・都市の将来像及び将来都市構造について
令和 4 年 8 月 19 日	第 1 回策定会議	・都市の将来像及び将来都市構造について
令和 4 年 11 月 2 日	第 2 回策定検討委員会	・都市計画マスタープラン　部門別方針について ・立地適正化計画　誘導区域設定等について ・第 1 回委員会の意見に関する対応について
令和 4 年 11 月 18 日	第 2 回策定会議	・都市計画マスタープラン　部門別方針について ・立地適正化計画　誘導区域設定等について
令和 4 年 12 月 23 日	第 3 回策定検討委員会	・第 2 回委員会の意見に関する対応について ・都市計画マスタープラン全体構想（案）について ・立地適正化計画（案）について
令和 5 年 1 月 13 日	第 3 回策定会議	・都市計画マスタープラン全体構想（案）について ・立地適正化計画（案）について
令和 5 年 1 月 18 日	説明会	・都市計画マスタープラン全体構想（案）について ・立地適正化計画（案）について
令和 5 年 1 月 24 日 ～ 2 月 7 日	縦覧	・都市計画マスタープラン全体構想（案）について ・立地適正化計画（案）について
令和 5 年 2 月 10 日	第 4 回策定検討委員会	・第 3 回委員会の意見に関する対応について ・説明会及び縦覧の結果について
令和 5 年 2 月 17 日	第 4 回策定会議	・第 3 回会議の意見に関する対応について ・説明会及び縦覧の結果について
令和 5 年 2 月 24 日	富谷市都市計画審議会	・都市計画マスタープラン全体構想（案）について ・立地適正化計画（案）について

＜富谷市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定検討委員会　委員名簿＞

氏名	役職等	備考
風見　正三	宮城大学　理事兼副学長	委員長
宮原　育子	宮城学院女子大学　教授	副委員長
佐々木　秀之	宮城大学　准教授	
松田　勝幸	くろかわ商工会　富谷支部長	
小松　明巳	おんないん会　会長	
鈴木　俊介	宮城交通㈱　次長兼計画課長	
加勢　幸美	東向陽台小学校　校長	
新木　順子	婦人防火クラブ　会長	
田中　誠柳	仙台河川国道事務所　所長	
三浦　麻美	富谷第二中学校　PTA 会長	

＜富谷市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定会議　委員名簿＞

氏名	役職等	備考
若生　裕俊	市長	会長
稲村　伸	副市長	副会長
及川　芳彦	教育長	
尾形　昭範	技監	
三浦　敏	教育次長	
石井　真吾	企画部長	
富澤　裕	総務部長	
須藤　弥生	市民生活部長	
菅原　順子	保健福祉部長	
狩野　悦子	保健福祉部次長	
吉田　尚樹	経済産業部長	
渡邉　正弘	建設部長	
相澤　美和	教育部長	
高清水　英樹	市民公室長	

＜富谷市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画策定検討委員会・策定会議　事務局名簿＞

氏名	役職等	備考
髙田　浩幸	都市計画課　課長	
三浦　郁	都市計画課　課長補佐	
渡辺　裕貴	都市計画課　技術主幹	
三浦　隆祐	都市計画課　技師	

(3) 用語集

あ行

■インフラ

インフラストラクチャーの略語で、道路や上下水道などの基盤施設。

か行

■開発行為

主として建築物や工作物を建設する目的で行う土地の区画形質の変更。

■家屋倒壊等氾濫想定区域

洪水時に家屋の流出・倒壊をもたらすような氾濫が発生するおそれがある区域。

■急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地の崩壊から住民の生命を保護するため、がけの勾配が 30 度以上で、かつ高さが５ｍ以上のがけ地のうち、一定の行為を制限する必要がある土地について「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき都道府県知事が指定した区域。

■狭隘道路

幅員４ｍ未満の道路。

■国土利用計画

「国土利用計画法」に基づき、国・都道府県・市町村がそれぞれ国土の利用に関し必要な事項について定める計画。自然的、社会的、経済的、文化的といった様々な条件を十分に考慮しながら、総合的、長期的な観点に立って、公共の福祉の優先、自然環境の保全が図られた国土の有効利用を図ることを基本理念としている。

■コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む地方都市で、地域の活力を維持しながら医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携したまちのあり方。

さ行

■サイクルアンドバスライド

出発地点（自宅など）から自転車で最寄りのバス停まで行き、バス停付近の駐輪場に駐輪し、バスに乗り換えて目的地に向かうシステム。

■自然公園

優れた自然風景地を保護するとともに、その利用の増進を図り、国民の保健休養及び教化に資することを目的に、自然公園法に基づき指定される公園。国立公園、国定公園、都道府県立自然公園の 3 つに区分される。

■浸水実績

令和元年東日本台風により浸水や冠水がみられた地区。

■浸水想定区域

水防法第 14 条に基づき、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

■市街化区域

都市計画法第 7 条第 2 項で規定される、すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

■市街化調整区域

都市計画法第 7 条第 3 項で規定される、市街化を抑制すべき区域。

■仙塩広域都市計画区域

行政区域を超えた一体の都市として総合的に整備、開発及び保全を行うために、仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大衡村の 6 市 4 町 1 村において定められた区域。

■総合計画

市町村自治における最上位計画で、総合的かつ計画的なまちづくりの指針となるもの。

た行

■大規模盛土造成地

「宅地造成等規制法」で定める盛土の面積が 3,000 ㎡以上の谷埋め型大規模盛土造成地または、盛土をする前の地盤面に対する角度が 20 度以上かつ、盛土の高さが 5m 以上の腹付け型大規模盛土造成地。

■地域地区

都市計画法で定められた土地の区分。都市計画区域内の土地を類別し、建築物などについて必要な制限を行うことによって、土地を合理的に利用する目的で定めるもの。具体的には用途地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、都市再生特別地区、防火地域、準防火地域、風致地区、地区計画などがある。

■地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために、必要な事項を定める地区レベルの都市計画。

■地方創生総合戦略

まち・ひと・しごと創生法により策定が定められている、国との適切な役割分担の下、市町村の実情に応じた施策の実施等が記載された、国の総合戦略を勘案した地方版総合戦略のこと。

■都市機能

都市の持つ様々な働きやサービス。商業、業務、工業、流通、居住などの機能をはじめ、教育、文化、芸術、交流、娯楽、政治、行政などの都市におけるあらゆる活動主体の多様なニーズに対応する機能の総称。

■都市計画

都市計画法第 4 条で規定される都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画。

■都市計画基礎調査

都市計画法第 6 条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるもの。

■都市計画区域

都市計画法第５条に基づき都道府県が指定する、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。本市全域は、仙塩広域都市計画区域に属す。

■都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

決定された都市計画区域ごとに、都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針を策定したもの。「都市計画区域マスタープラン」とも呼ばれる。

■都市計画道路

都市計画法第 11 条第 1 項第 1 号により、都市計画に定めることのできる施設の 1 つ。ルート、幅員などを決定し、計画的に配置した道路。

■都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に基づく計画で、市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映しながら、まちづくりの将来ビジョン、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の生活，経済活動等を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定めるもの。

■土砂災害警戒区域

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき都道府県知事が指定する急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

■土砂災害特別警戒区域

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき都道府県知事が指定する急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると求められる区域で、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

な行

■農用地区域

「農業振興地域の整備に関する法律」で指定される耕作の目的又は主として耕作もしくは養畜の業務のための採草、もしくは家畜の放牧の目的に供される土地等。

は行

■パーク・アンド・ライド

自宅から自家用車で最寄りの駅またはバス停まで行き、自家用車を駐車させた後、バスや鉄道などの公共交通機関を利用して、都心中心部等の目的地に向かうシステム。

■保安林

水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全・形成等、特定の公益目的を達成するため、「森林法」に基づき、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。保安林では、それぞれの目的に沿った森林の機能を確保するため、立木の伐採や土地の形質の変更等が規制される。

ま行

■面整備

建築物等の建設や公園等の整備を目的に土地を整地し、一体的にまちを整備すること。

や行

■遊休地

土地の取得後、適正な利用が図られていない土地のこと。

■用途地域

都市計画法第 8 条第 1 項に規定する地域地区の 1 つであり、都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分することにより、機能的な都市活動の推進や良好な都市環境の形成を図るもの。市街地を 13 種類の地域類型のいずれかに指定し、建築物の用途、密度、形態等を制限する。