

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。

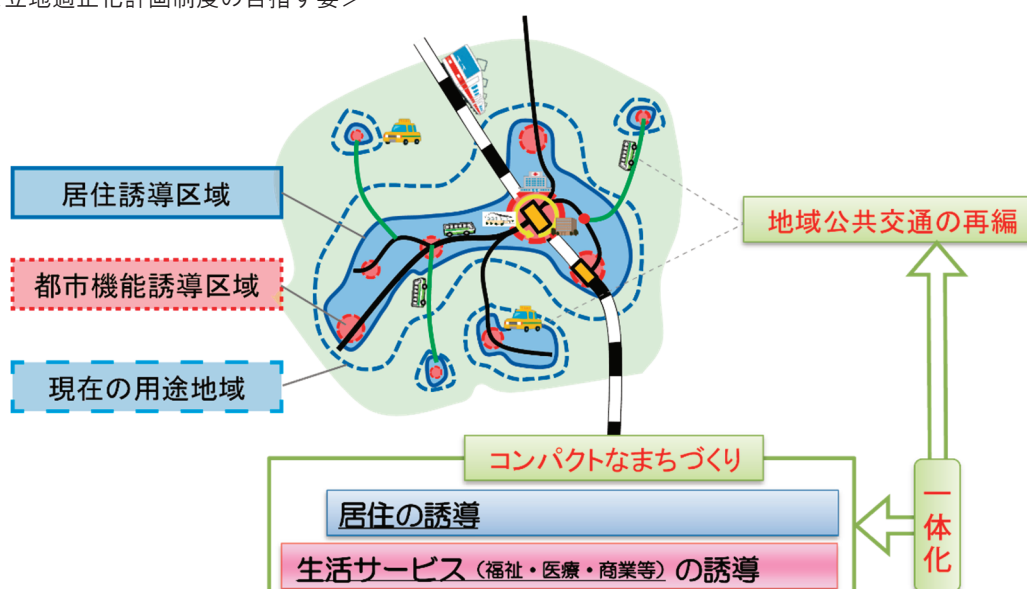
1 立地適正化計画とは

(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。

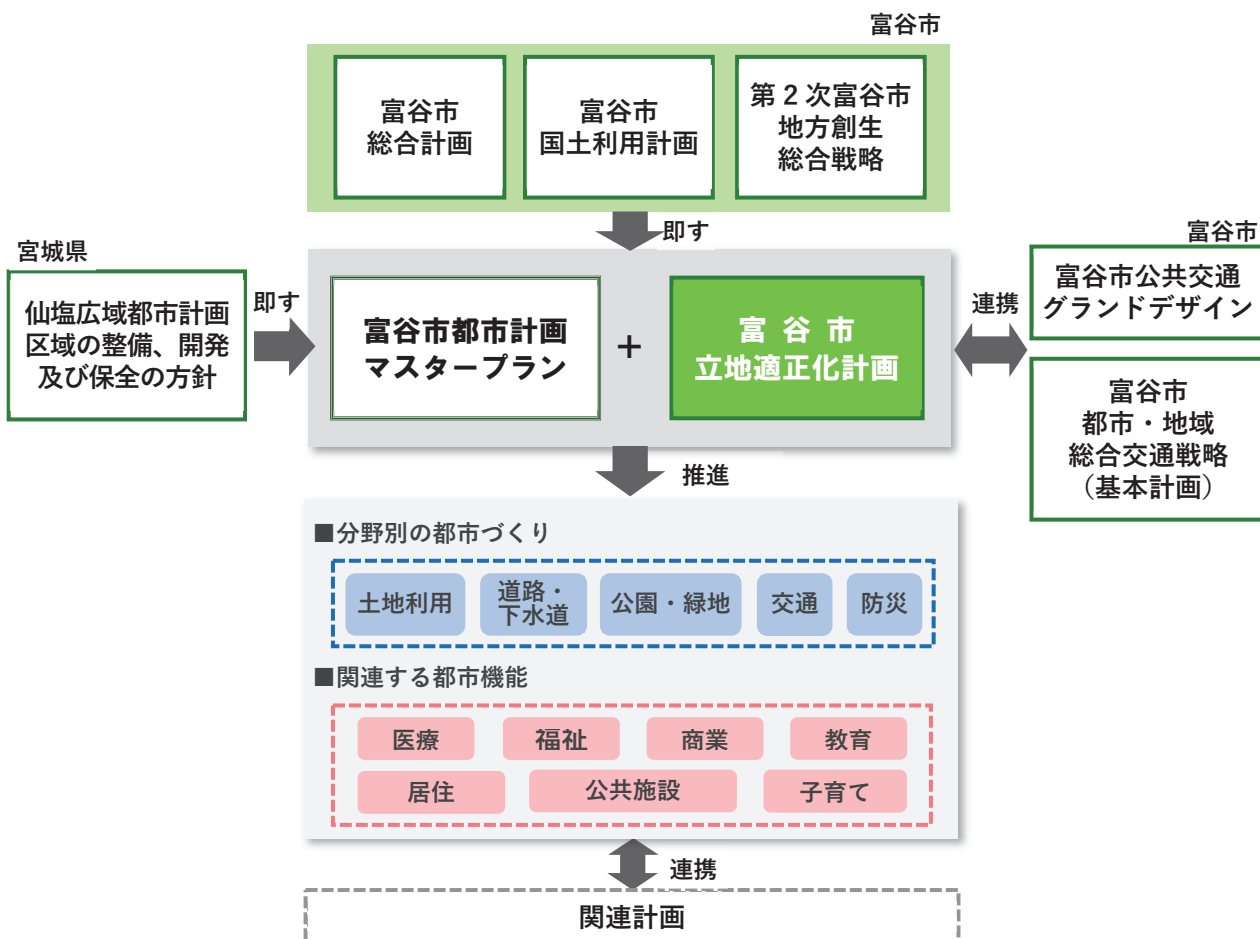
記載項目	内容	根拠法
立地適正化区域 (都市計画区域)	・立地適正化計画制度を適用する範囲です。	都市再生特別措置法第81条2項
立地の適正化に関する基本方針	・中長期的に都市での生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標等を定めます。	同法第81条2項1号
居住誘導区域	<ul style="list-style-type: none"> ・一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。 ・当区域は、都市機能が一定程度集積している区域やその周辺、駅・バス停からの徒歩圏に指定します。 ・当区域の外において、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

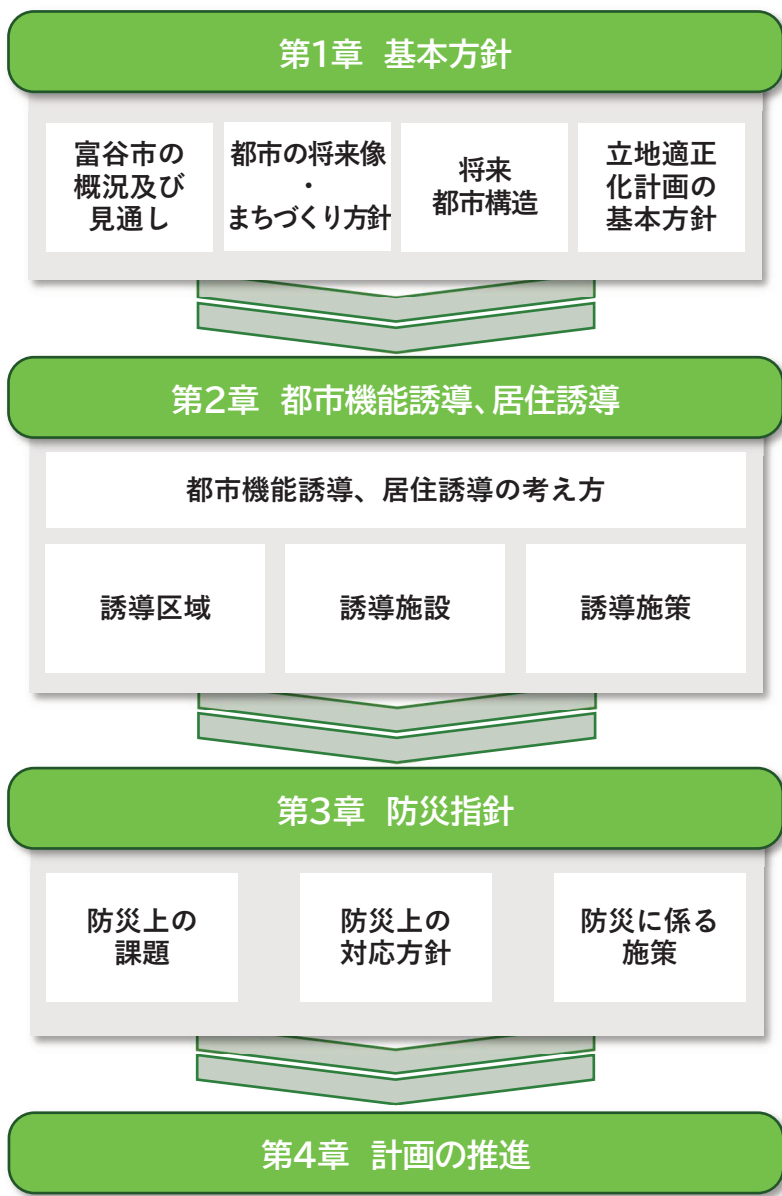
立地適正化計画では、居住や生活サービス等の都市機能に係る立地の方針を示すことから、従来から都市計画と強い関連があった交通・道路・公園・下水道・防災等の分野はもとより、医療・福祉・商業・教育・子育て等の幅広い分野の政策とも連携していきます。

<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

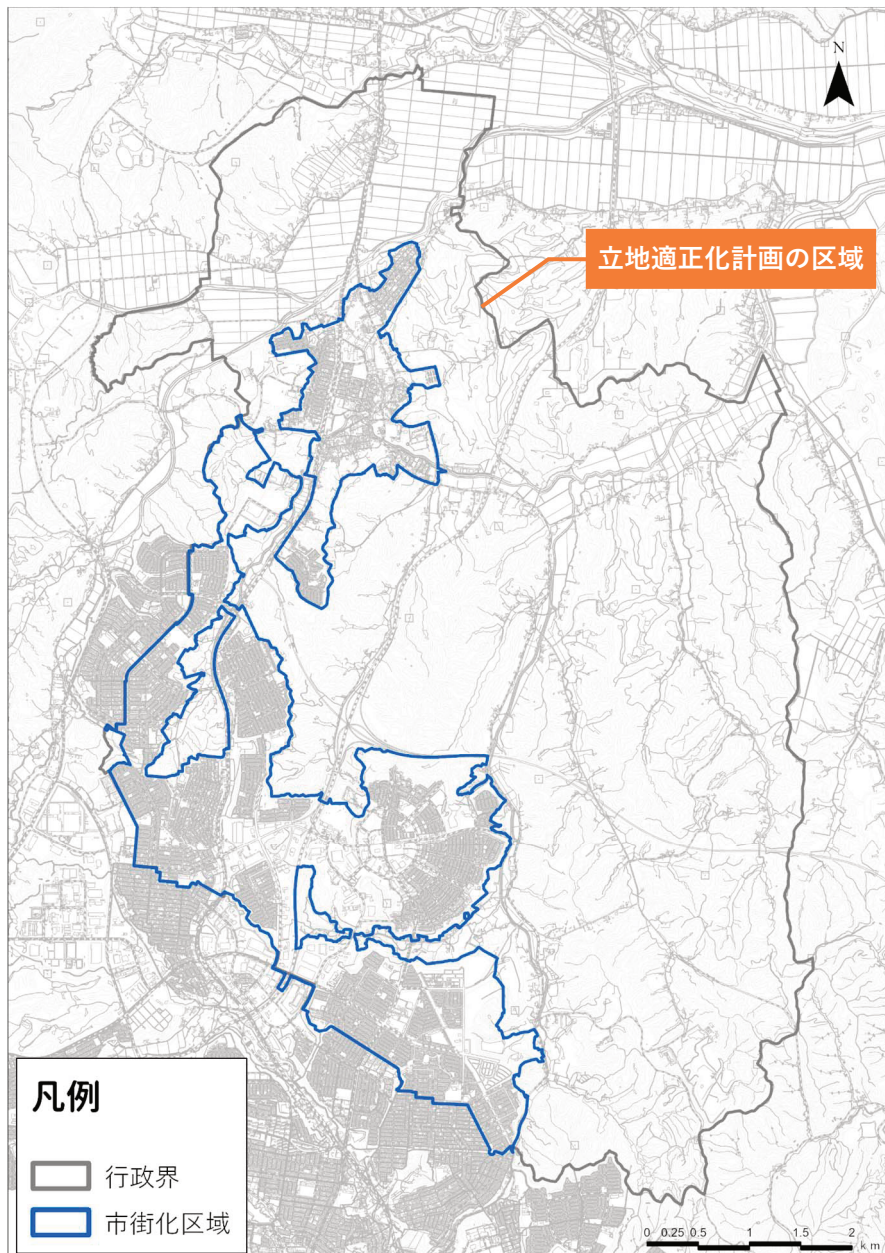
(1) 富谷市立地適正化計画の目標年度

「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。

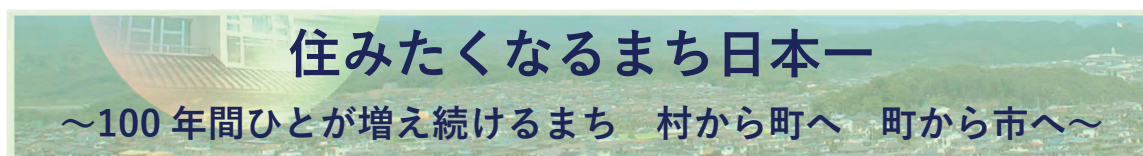
<富谷市立地適正化計画の区域>



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



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

優れた住環境をはじめ、宿場町の歴史と伝統や特産品、緑豊かな環境、そして富谷らしい温かい心をみんなで誇ります

伝統文化や豊かな自然はもとより、高齢者や障がい者、自慢の子どもたちを守るとともに、市民みんなの権利を守ります

豊富な人材や誇れる豊かな自然、歴史や特産等独自の地域資源、そして市民の声をまちづくりに積極的に活かします



富谷らしい温かい心で、市民も企業も行政も、協働によってつながるとともに、健全な財政運営を次世代へとつなぎます

富谷の新たな魅力づくりや希望あふれる将来に向けて、市民も企業も行政も、垣根を越えて一丸となって動きます

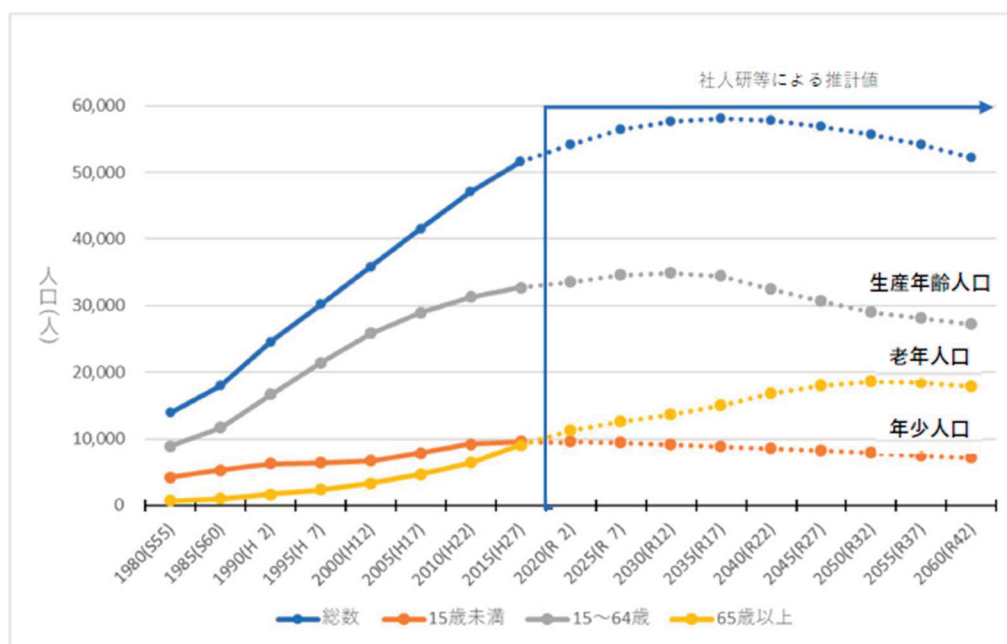
心身ともに健全な、たくましく生きる子どもたちを育むとともに、市民がともに助け合い、支えあう福祉の精神を育みます

(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)

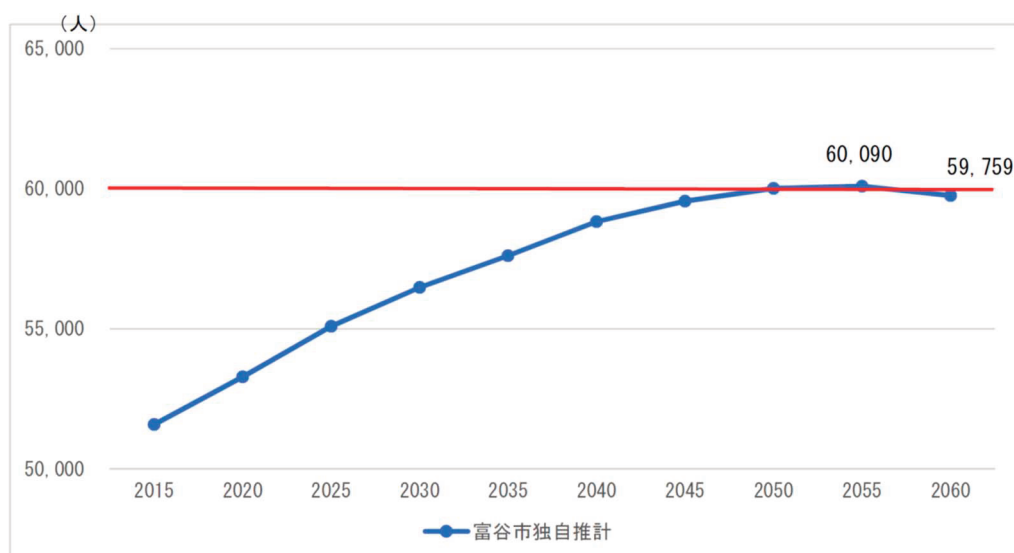
2020~2045年は「日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)」(社人研)

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

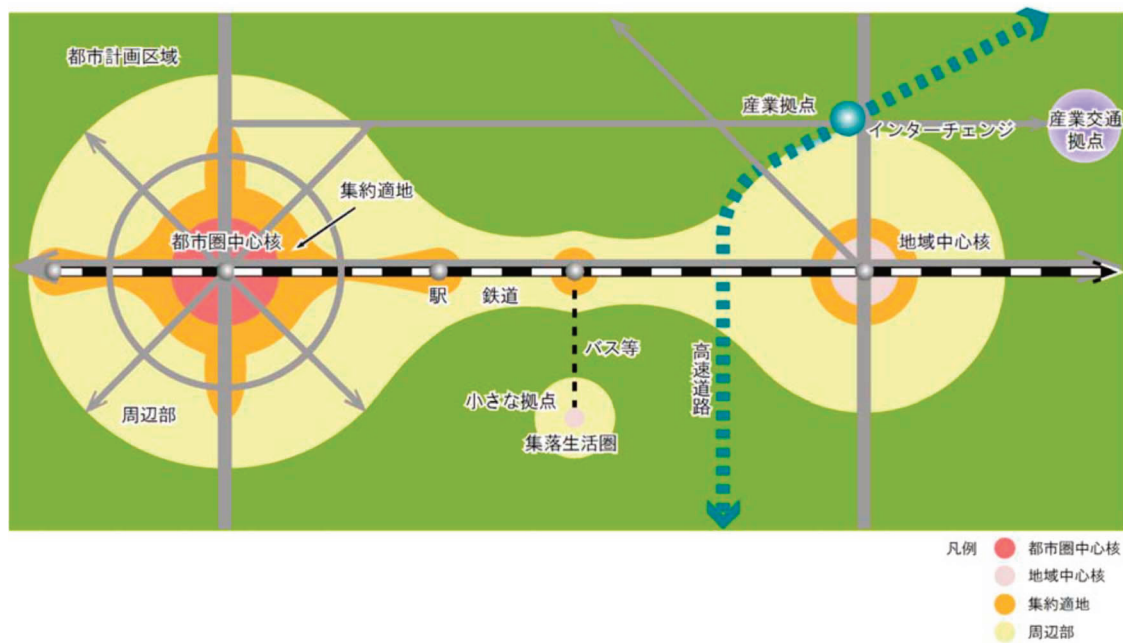
(3) 仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 30 年 5 月）

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)

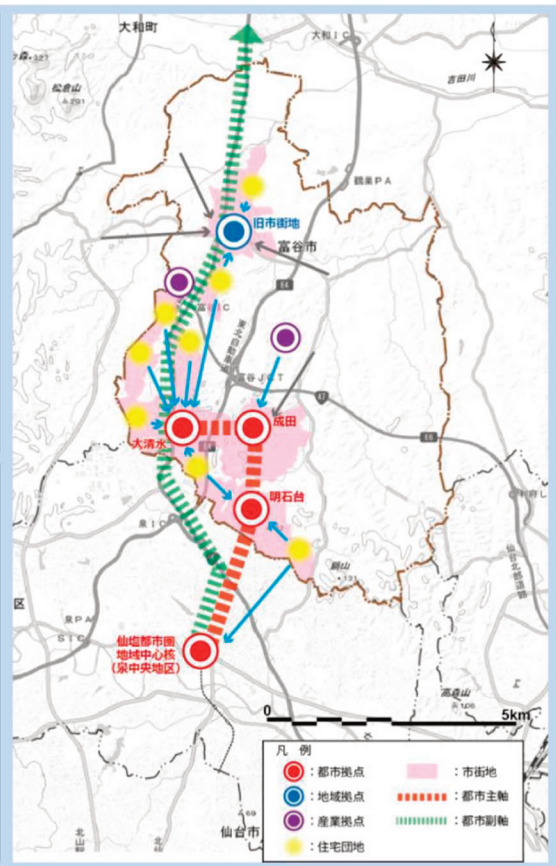
将来像2：あらゆる世代の人々がいきいきと活動できる交通環境の実現
(高齢化社会への対応)

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

<p>【目指す交通の将来像】</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>【将来の都市構造】</p> <p>軸、拠点</p>
--	------------------------------

