

7. 都市機能及び居住を誘導するための施策

7-1 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え

都市機能や居住を誘導するための施策としては、誘導の対象となる都市機能（誘導施設）や住宅等の立地に対して直接的な支援等を行う施策のほか、良好な都市環境・居住環境を形成・維持することで、都市機能や住宅等が立地しやすい状況を整え集積を図っていきます。

また、都市機能については、誘導の対象となる施設等に限らず、様々な都市機能が区域内に立地・集積することで拠点性や魅力が高まり、さらなる機能集積に繋がっていくことも期待されます。

このため、以下に示すような誘導施策を推進していくことで、区域内への都市機能や住宅等の誘導を図ります。

表 都市機能・居住を誘導するための施策の基本的な考え方

都市機能誘導区域	「誘導施設」の整備等	○国の支援策なども活用しながら、「誘導施設」を都市機能誘導区域内に整備・更新・集約化していくことに併せ、都市の再構築に必要な土地区画整理事業などによる都市基盤の整備を進めます。 ○こうした施設が”呼び水”となり、「誘導施設」を含めた様々な都市機能の立地・集積に繋がります。
	その他の都市機能の整備等	○都市機能誘導区域の機能や魅力・利便性の向上に繋がる公共施設等については、都市機能誘導区域内に整備・更新していくことで、多様な都市機能の立地・集積を促進します。
	その他の誘導施策	○国の支援策なども活用しながら、民間事業者等が行う「誘導施設」の整備に対して、直接的な支援策等を検討します。 ○「誘導施設」を含めた各種都市機能が区域内に立地しやすい都市環境を形成・維持することで、多様な都市機能が集積しやすい状況を整えます。
居住誘導区域	住宅の整備等	○市営住宅の居住誘導区域内への集約や区域内の市営住宅の更新整備などを検討します。
	その他の支援	○民間事業者等が行う一定規模以上の住宅開発などに対して、直接的な支援策等を検討します。 ○立地適正化計画制度では、誘導の対象にはならない個人の転入者・転居者などに対しても、情報提供や働きかけを行うことで、居住誘導区域内の居住を促進します。 ○一定規模以上の住宅開発等はもちろんのこと、個人住宅なども含めた住宅全般が区域内に立地しやすい居住環境を形成・維持することで、居住が集積しやすい状況を整えます。 ○良好な居住環境づくりを進めるため、二戸駅周辺地区における土地区画整理事業を着実に進めます。

7-2 都市機能を誘導するための施策

(1)「誘導施設」の整備等

- 都市構造再編集集中支援事業など国の支援制度も活用しながら、誘導施設の集約・整備及びこれらの整備と併せて都市の再構築に必要な土地区画整理事業などによる都市基盤の整備を検討します。
- 市が主体となって整備（更新）する誘導施設については、施設の特性なども考慮しながら都市機能誘導区域内への立地を推進します。また、国・県やその他公益的事業を営む法人が整備（更新）する際も都市機能誘導区域内への立地を強く働きかけます。
- これらの誘導施策については、今後も継続的に検討を行い、見直しや拡充を図ります。

◆地域交流センターの整備

- ・地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える地域交流センターの整備を推進します。
- ・地域内外との交流促進や、子育て世代の交流・情報交換などにつながるカーリング施設をはじめとした交流施設整備を検討します。

◆交通拠点広場の整備

- ・各種交通機関を効率的に接続し交通拠点機能を向上させるとともに、市民の憩いの場やまちへの回遊の動機づけにもつながる交通拠点広場の整備を推進します。

◆文化施設等の整備(検討)

- ・まちづくりの核である九戸城跡周辺地区において、歴史・文化資源に関連した文化施設の整備を検討します。

◆国・県、その他の公益的事業法人などへの働きかけ

- ・国や県、その他公益的事業を営む法人が整備（更新）する誘導施設については、都市機能誘導区域内への立地を強く働きかけます。

◆土地区画整理事業の着実な進展

- ・地域交流センター等の誘導施設の整備と併せて、都市の再構築に必要な土地区画整理事業などによる嵩上げや都市基盤の整備を進めます。

(2)その他の都市機能の整備等

- 誘導施設以外の都市機能の整備や維持・誘導にあたり、広域的ニーズの高い施設については、できる限り都市機能誘導区域内への維持・誘導を図ることで利便性の向上を図ります。
- 市有施設については、公共施設等総合管理計画と連携しながら、更新する際は都市機能誘導区域内への立地を推進します。

◆その他の公共施設等の整備(検討)

- ・市が主体となって整備（更新）する誘導施設以外の施設等については、施設の特性なども考慮しながら、施設の更新・集約にあたっては都市機能誘導区域への立地を計画的に推進します。

◆国・県、その他の公益的事業法人などへの働きかけ

- ・国や県、その他公益的事業を営む法人が整備（更新）する施設についても、施設の利用圏域などを考慮しながら都市機能誘導区域内への立地を働きかけます。

(3)その他の誘導施策

- 民間事業者等による都市機能誘導区域内での「誘導施設」の整備に対して、直接的な支援策等を実施・検討することで、都市機能の立地・集積を促進します。

◆ 民間事業者等による誘導施設の整備に対する支援(検討)

- ・ 民間事業者等が都市機能誘導区域内に誘導施設を整備する際、国の支援制度も活用しながら、事業費を一部負担するなどの支援を検討します。

◆ 誘導施設に対する税制上の特例措置(国が直接実施)

- ・ 誘導施設の整備に関連する事業用資産の買換や取得・譲渡などに際して、税制上の特例措置が受けられます。

◆ 容積率や用途規制の緩和(検討)

- ・ 指定された用途地域や容積率では「誘導施設」の立地が困難であると考えられる場合、「特定用途誘導地区」を指定することなどにより、用途規制や容積率の緩和を検討します。

◆ 地権者の合意形成などに対する支援(検討)

- ・ 誘導施設の整備に際して市街地の再開発等が想定される場合、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を図るための支援策を検討します。

- 「誘導施設」を含めた様々な都市機能が区域内に立地しやすい都市環境を形成・維持することで、多様な施設が集積しやすい状況を整えます。

◆ 都市機能誘導区域に人が集まりやすい環境づくり(検討)

- ・ 都市機能誘導区域へのアクセス性の向上に向けて、公共交通体系の再構築や、道路ネットワークの充実、自転車走行環境の改善等を行うことで、周辺市町村や市内各所から人が集まりやすい環境を形成していくことを検討します。

◆ 都市機能誘導区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくり(検討)

- ・ 快適な歩行者空間の整備や、公園・広場スペースの整備、区域内の移動に利用できる公共交通サービスの提供などを行うことで、区域内で人が滞在・回遊しやすい環境を形成していくことを検討します。
- ・ 「立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)」などの活用も念頭に、地域と協働しながら施設等の整備や管理を行っていくことを考えます。

◆ 立地適正化計画に関する情報発信・啓発活動の実施

- ・ 立地適正化計画により実現を目指す都市の姿や期待される効果、都市機能誘導のための施策などを積極的にPRしていくことで、都市機能の集積に向けた機運の醸成を図ります。

7-3 居住を誘導するための施策

(1)住宅の整備等

◆居住誘導区域内への市営住宅の集約(検討)

- ・「公共施設等総合管理計画」「市営住宅等長寿命化計画」とも連携しながら、市内各所に立地する市営住宅の居住誘導区域内への集約や、誘導区域内の市営住宅の更新整備などを検討します。

(2)その他の支援

◆民間事業者等による集合住宅等の整備に対する支援(検討)

- ・民間事業者等が居住誘導区域内に、一定の基準を満たした集合住宅等を整備する際、支援を検討します。

◆市が保有する不動産の有効活用(検討)

- ・居住誘導区域内に、市が保有する遊休不動産を利活用した、民間事業者等による集合住宅等の整備に対する支援策を検討します。

◆居住誘導区域内の土地の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みづくり(検討)

- ・居住誘導区域内に集合住宅等を整備する際、土地等の取得や貸借を斡旋・仲介する仕組みづくりを検討します。

◆地権者の合意形成などに対する支援(検討)

- ・集合住宅等の整備に際して、市街地の再開発等が想定される場合、専門家の派遣や必要な調査等の実施など、地権者の合意形成を図るための支援策を検討します。

◆良好な居住環境づくり

- ・公園や道路、安全・快適な歩行者空間をはじめとする都市基盤の適正な管理や改善を図ることで、一定規模以上の住宅開発はもちろんのこと、個人住宅なども居住誘導区域内に立地しやすい良好な居住環境の維持・形成を図ります。
- ・二戸駅周辺地区土地区画整理事業の着実な進展等により、生活利便性の高いエリアへの居住誘導や人口密度の維持に努めます。
- ・「立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)」などの活用も念頭に、地域と協働しながら施設等の整備や管理を行っていくことを検討します。

◆公共交通の利便性向上

- ・居住誘導区域から都市機能誘導区域や交通拠点へ、アクセスしやすい基幹的公共交通ネットワークの構築など、公共交通の利便性向上を図ります。

◆転居者等を区域内に誘導する施策の実施(検討)

- ・不動産事業者との連携により、市内外からの転居希望者に対して、立地適正化計画の情報提供や、区域内の住宅の優先的な紹介などにより、区域内に居住を誘導していくことを検討します。

8. 防災指針

持続可能で災害に強い安心して暮らせるまちづくりを推進するため、居住誘導区域・都市機能誘導区域については、災害リスクの高いエリアを除外するとともに、残存する災害リスクに対しては、本指針に基づき防災・減災対策に取り組みます。

指針では、災害リスクの分析と課題の整理、防災まちづくりの将来像、取り組み方針、方針に基づく具体的な取り組みなどを定めます。

8-1 災害リスクの分析・課題の整理

(1) 浸水想定区域(想定最大規模:48 時間に 317mm降雨)

〔金田一地区〕

- 馬淵川の浸水想定区域が広範囲に広がっています。
- 浸水深 10～20m 未満に含まれる集落（大釜・小林地区）も存在します。
- 金田一保育所（2次避難所）も浸水想定区域に含まれます。

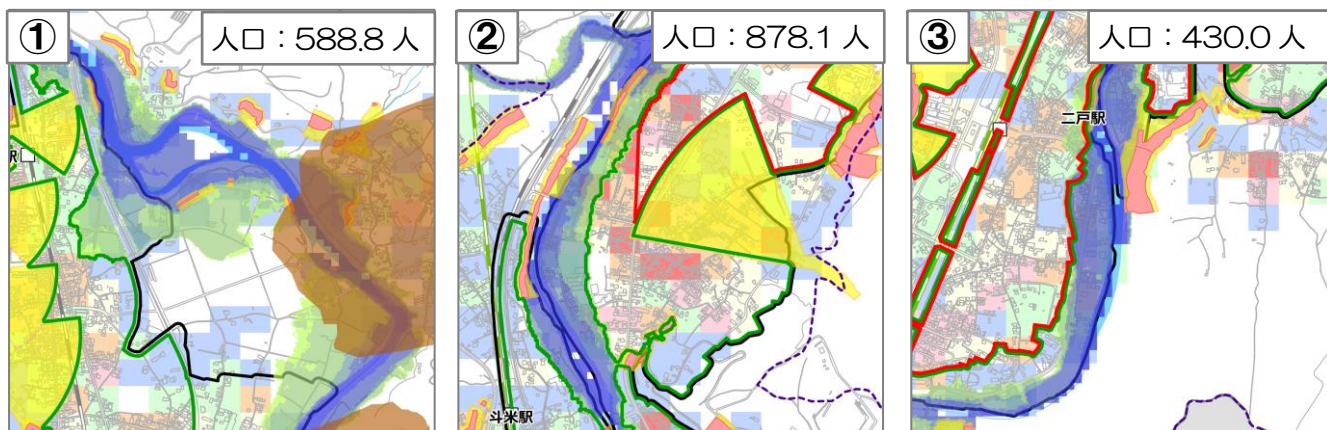
〔堀野・仁左平地区〕

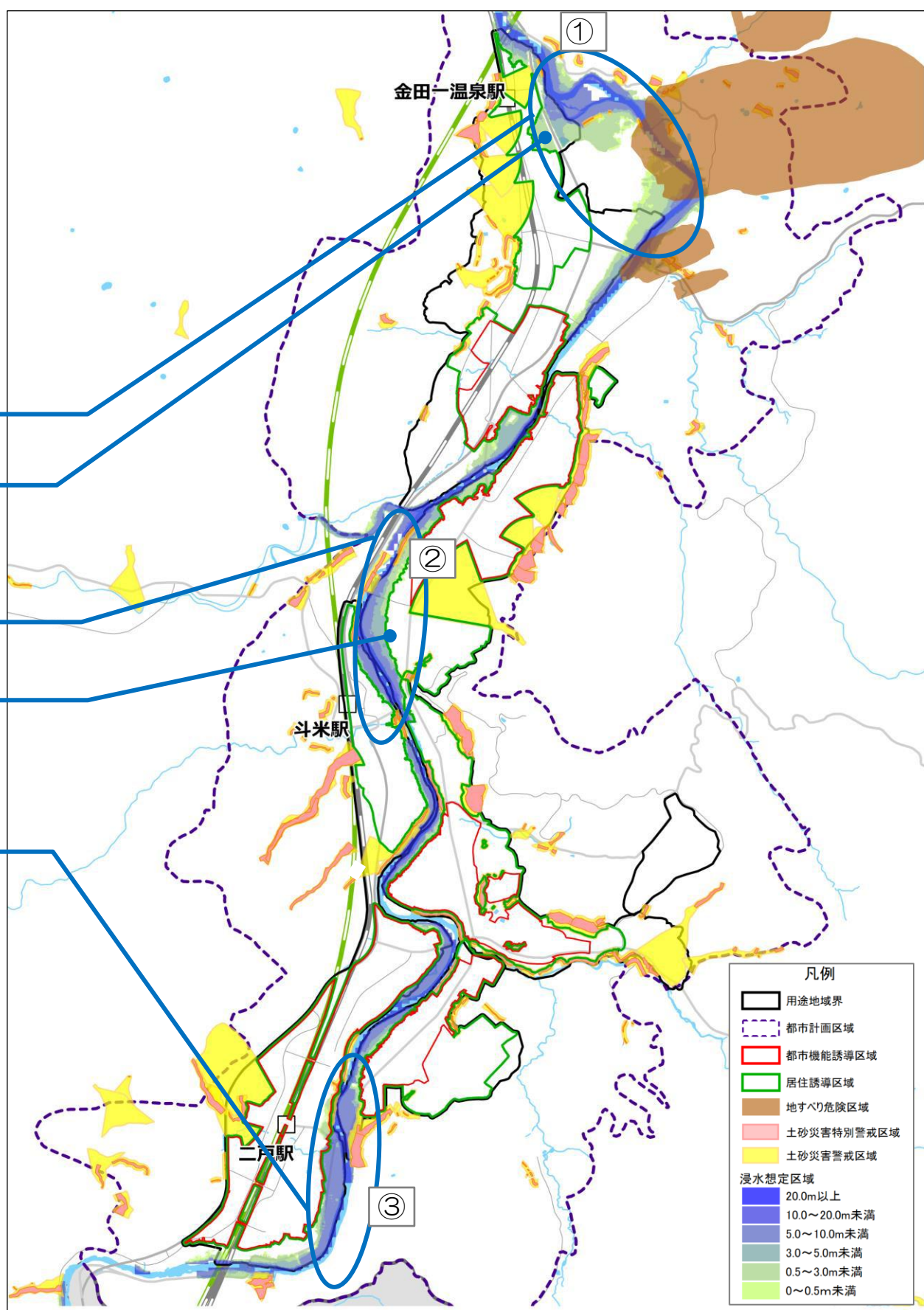
- 馬淵川沿いに浸水想定区域の浸水深 5.0～10m 未満のエリアが広く分布し、一部浸水深 10～20m 未満のエリアも存在します。
- 中央小学校（2次避難所）が浸水深 3.0～5.0m 未満のエリアに立地しています。

〔石切所地区周辺〕

- 川原地区及び杉ノ沢地区が 5.0～10.0m 未満の浸水想定区域となっているほか、広範囲で浸水被害リスクがあります。

詳細図 ※人口は、浸水深（5.0m以上）及び土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域内の人口





(2)土砂災害警戒区域

〔金田一地区〕

○金田一温泉駅裏側の船越山を中心とするエリアで土砂災害のリスクが高く、過去には人的被害が発生しています。(1999年・平成11年)

○金田一小学校・中学校が土砂災害警戒区域内に立地しています。

〔堀野・仁左平地区〕

○戸花地区の南側や大畑地区の東側が土砂災害特別警戒区域となっています。

〔米沢地区〕

○上平地区の一部が土砂災害特別警戒区域となっています。

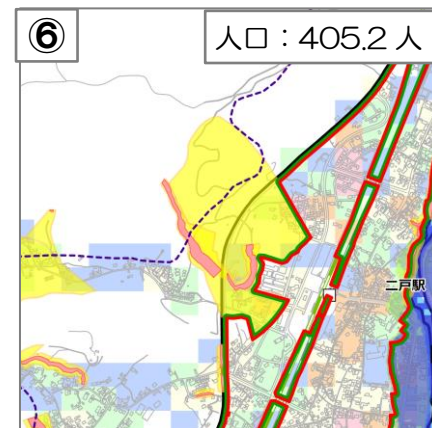
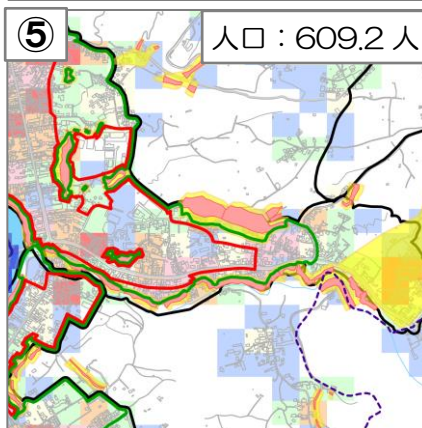
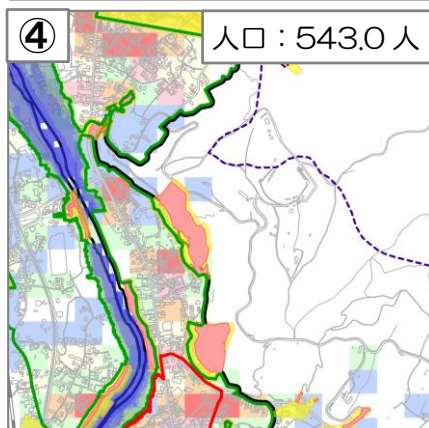
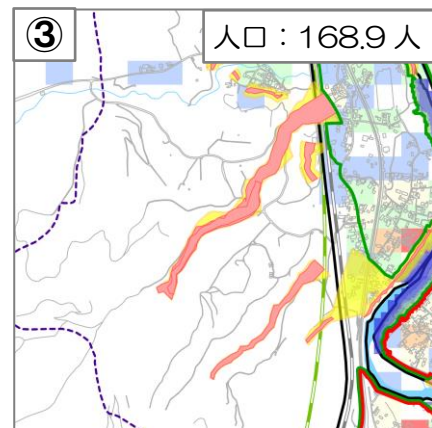
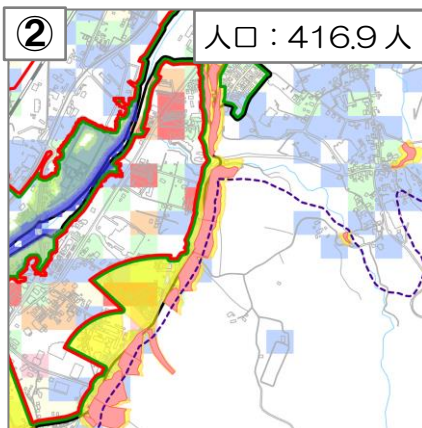
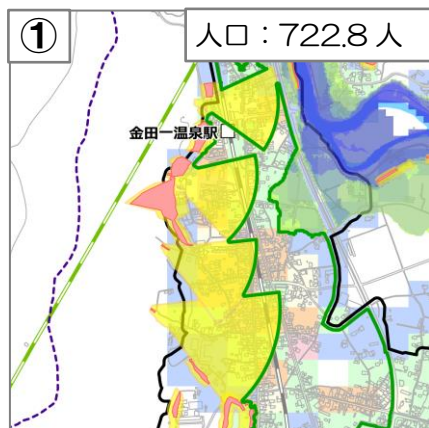
〔福岡地区〕

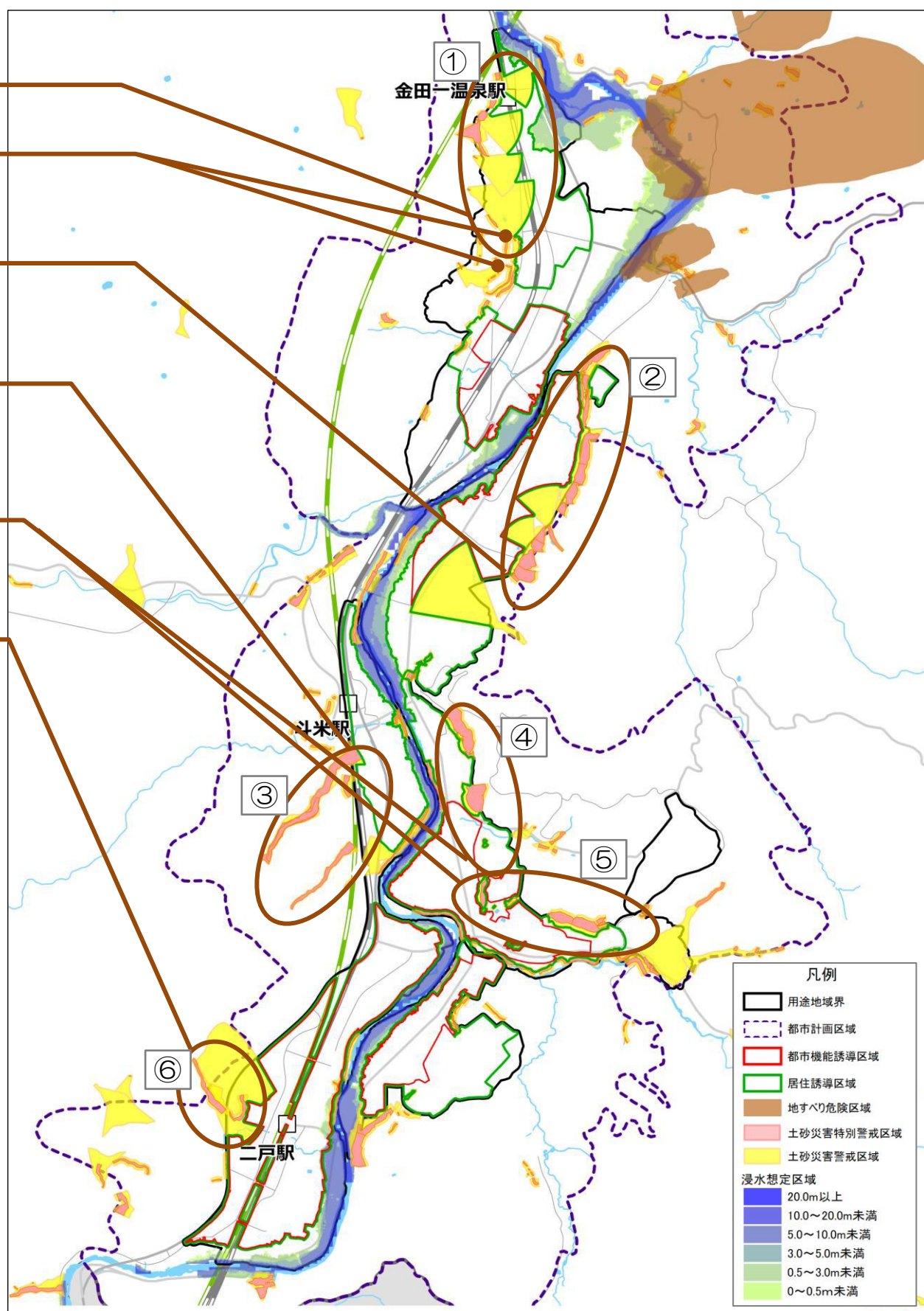
○長嶺地区や中村地区、川又地区の傾斜地が土砂災害特別警戒区域となっています。

〔石切所地区周辺〕

○火行塚地区の西側が土砂災害特別警戒区域となっています。

詳細図 ※人口は、浸水深（5.0m以上）及び土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域内の人口





8-2 防災まちづくりの将来像・取組方針

本市における災害リスクの課題を踏まえるとともに、全体構想編「第4章 3 都市防災の方針（P.81）」に基づき、防災まちづくりの将来像・取組方針を以下のとおり定めます。

〔防災まちづくりの将来像〕 安全性の高い市街地の形成及び居住・都市機能の誘導による 強くてしなやかなまちづくり

馬淵川や安比川などの河川とその周辺に広がる山々の景観は、市民の日常生活にゆとりと潤いを与える一方、土砂災害や浸水被害などのリスクも抱えています。豊かな自然と安全な市民生活を共存させていくためにも、安全性に配慮し、災害リスクの回避と低減という考え方を踏まえ、取組方針を以下のとおり整理します。

この取組方針に基づき、安全性の高いエリアへの居住・都市機能の誘導や避難施設・公共施設の移転検討、さらには、避難時の行動方針の見直しなどの、ソフトの取り組みなども併せて行うことにより、安全に暮らし続けることができるまちづくりを進めます。

表 防災まちづくりの取組方針

対策の考え方	取組方針	該当章・項目
(1)災害リスクの回避	危険回避	8-3 (1)
(2)災害リスクの低減	基盤整備	8-3 (2) - ①
	防災体制の充実	8-3 (2) - ②
	意識啓発	8-3 (2) - ③

8-3 取り組みの方向性

防災まちづくりの将来像・取組方針の実現に向けて、具体的な取り組みの方向性を示します。

(1)災害リスク回避に向けた取り組み(危険回避)

◆災害リスクの高いエリアを居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外

- ・市民の安全な生活環境を確保するため、立地適正化計画で定める居住誘導区域・都市機能誘導区域には、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）や土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、地すべり防止区域、河川の浸水想定区域などの災害リスクのあるエリアを含めないこととします。

◆浸水深の深い浸水想定区域から将来的な集落移転(検討)

- ・浸水想定区域のうち、浸水深が深く人口が集積する集落においては、国の支援等を活用しながら、災害リスクの低い安全なエリアへの将来的な集落移転を検討します。

◆災害リスクの高いエリアにおける開発行為の抑制

- ・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）や土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、地すべり防止区域、河川の浸水想定区域などの災害リスクのあるエリアにおいて住宅等の開発行為が行われる場合、立地適正化計画制度に基づき開発事業者に対して勧告を行い、開発行為の抑制に努めます。

(2)災害リスクの低減に向けた取り組み

①基盤整備

◆土地区画整理事業によるかさ上げの実施

- ・土地区画整理事業の実施エリアのなかで、浸水想定区域に含まれる箇所においては、かさ上げを実施することにより、浸水被害リスクの低減を図り、安全な居住環境の整備を進めます。



◆将来的な公共施設の移転(検討)

- ・災害リスクの高いエリアに立地する公共施設については、「二戸市公共施設等総合管理計画」との整合性を図りながら、居住誘導区域や都市機能誘導区域が設定される市街地や、災害リスクの低い箇所への移転の促進を検討します。

◆避難路の整備の促進

- ・今後の道路・橋梁の整備と併せて、避難施設（避難場所・避難所）への適切な移動経路を設定するとともに、誘導標識の設置などによる適切な誘導を促進します。

②防災体制の充実

◆避難施設の移転、改築、機能強化の推進

- ・災害発生時における市民の避難時の安全性を考慮して、避難施設（避難場所・避難所）の移転や改築を進めるとともに、施設ごとの機能等を踏まえて適切に機能の強化を推進します。

◆避難所・防災マップの見直し検討

- ・最新の土砂災害・浸水被害等の災害リスクの状況を踏まえて、指定避難所の見直しを行い、より安全性の高い避難計画を策定するとともに、新しい生活様式に対応した避難スペースの検討や、新技術を活用した避難所運営（支援が必要な人を的確に把握、避難先での的確な情報把握等のシステムづくり等）などを検討します。

③意識啓発

◆防災マップ等を用いた防災意識の向上

- ・防災マップの見直しと併せて、市民と協働で防災情報の発信を検討するなど、市民に対して広く周知・広報することで防災意識の向上を図ります。

◆自主防災組織の設立・育成

- ・未組織の地域・町内会等に対して積極的に働きかけるとともに、「自主防災組織設立交付金・自主防災活動補助金」も有効に活用しながら、地域における自主防災組織の設立・育成に努めます。

(3) 施策の展開

防災まちづくりの将来像「安全性の高い市街地の形成及び居住・都市機能の誘導による強くてしなやかなまちづくり」の実現に向けた施策を、以下のように定めます。

表 施策体系・実施時期

将来像	施策の方針	施策体系	～5年 (2026)	～10年 (2031)	～20年 (2041)
安全性の高い市街地の形成及び居住・都市機能の誘導による強くてしなやかなまちづくり	危険回避	○災害リスクの高いエリアを居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外			
		○浸水深の深い浸水想定区域から将来的な集落移転(検討)			
		○災害リスクの高いエリアにおける開発行為の抑制			
	基盤整備	○土地区画整理事業によるかさ上げの実施			
		○将来的な公共施設の移転(検討)			
		○避難路の整備の促進			
	防災体制の充実	○避難施設の移転、改築、機能強化の推進(石切所地域)			
		○避難施設の移転、改築、機能強化の検討(その他の地域)			
		○避難所・防災マップの見直し			
	意識啓発	○防災マップ等を用いた防災意識の向上			
		○自主防災組織の設立・育成			

※実施時期のうち、点線で示す施策については検討中のものです。

9. 計画の評価方法

9-1 評価指標の設定

立地適正化計画に基づいた取り組みを進めることによる直接的な効果を把握するための「目標指標」、取り組みによる“期待される効果”を踏まえた計画の達成状況を評価するための「評価指標」を下記のとおり設定します。

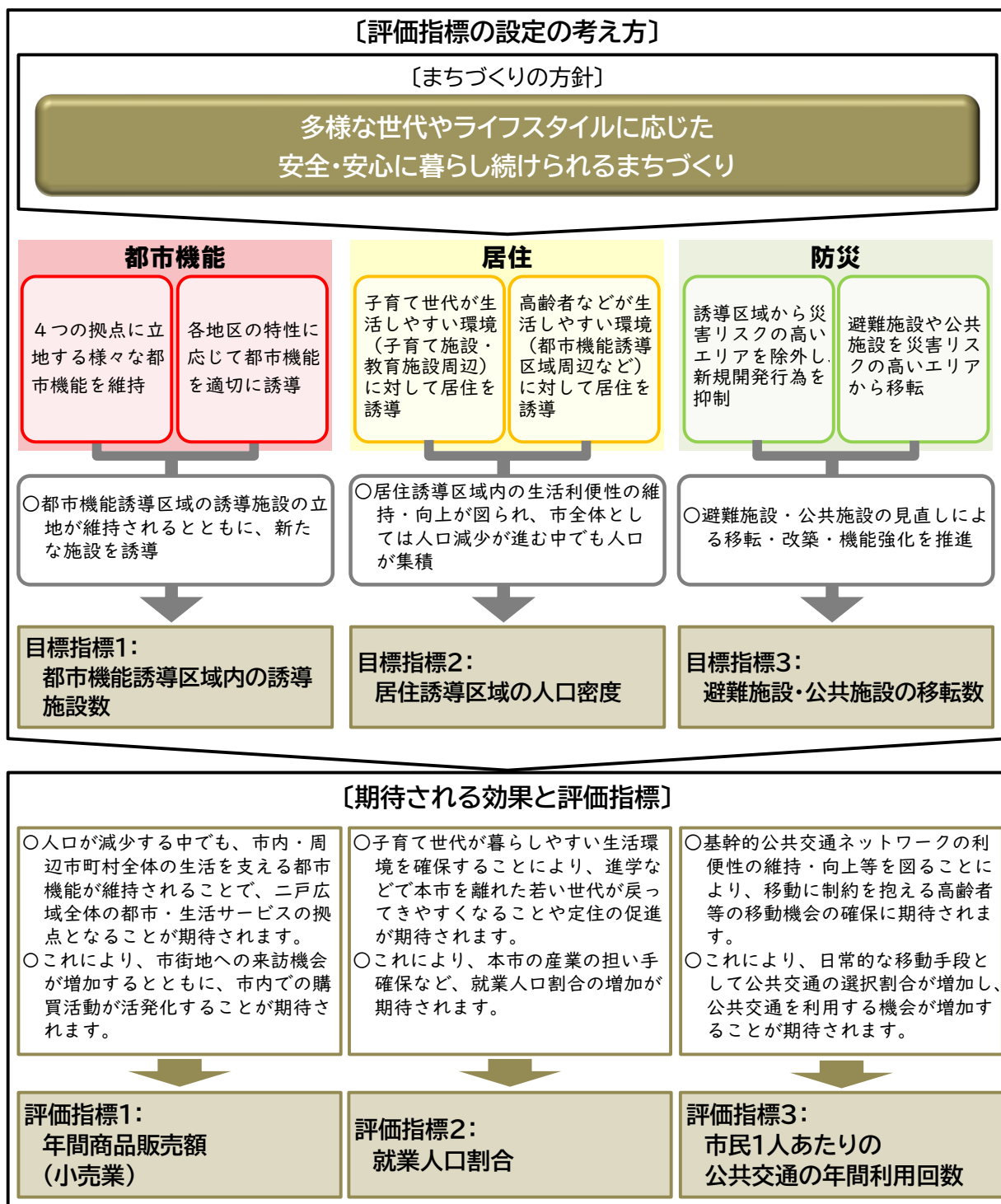


図 目標指標・評価指標の設定

計画の達成状況を評価するための数値指標の定義及び現況値・目標値は以下のとおりです。

表 指標の定義と現況値・目標値

区分	指標	指標の定義	現況値	目標値		
				2026	2031	2041
目標指標	都市機能誘導区域内の誘導施設数	○都市機能誘導区域内に立地する「誘導施設」の施設数	26 施設 (2020)	26 施設	26 施設	26 施設
	居住誘導区域内の人口密度	○居住誘導区域内の人口密度（人数/面積）	20.8 人/ha (2015)	20.8 人/ha	20.8 人/ha	20.8 人/ha
	避難施設・公共施設の移転数	○避難施設・公共施設の移転実績（件）	0 件 (2020)	1 件	2 件	3 件
評価指標	年間商品販売額（小売業）	○市内の年間商品販売額（小売業）	34,335 百万円	34,335 百万円	34,335 百万円	34,335 百万円
	就業人口割合	○15 歳以上人口に対する就業人口の割合	59.7%	57.8%	57.3%	55.9%
	市民1人当たりの公共交通の年間利用回数	○公共交通の年間利用者数/人口	38.18 回/人・年	38 回/人・年	39 回/人・年	40 回/人・年

9-2 計画の評価方法

立地適正化計画は20年後の2041年を目標年次としますが、概ね5年を1サイクルとして、誘導施策の実施状況の確認や、目標指標・評価指標の達成状況の評価・分析を行った上で改善を図る「PDCA サイクル」を繰り返すことで、まちづくりの方針や将来像の実現を目指します。

また、進捗状況の評価した上で、社会経済情勢や制度改正、上位計画等の見直しなどを踏まえた計画の見直しや、誘導施策等の具体的な検討を実施するなど、柔軟かつ効果的な運用を行います。

さらに、第二次二戸市都市計画マスタープランも、立地適正化計画の評価と併せて状況等の評価を行うことで、都市計画全体に係る進捗状況の「見える化」を図ります。

評価結果については、二戸市都市計画審議会等に報告し、意見を踏まえながら改善策を検討し、施策の充実・強化を図ります。



10. 届出制度の概要

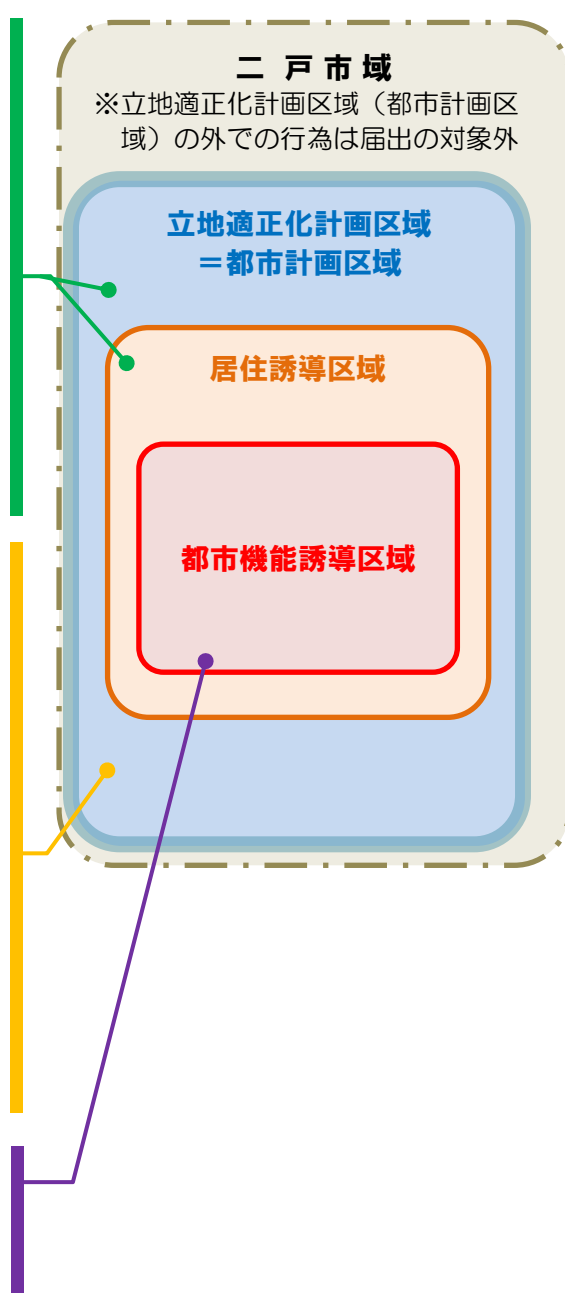
都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条の規定に基づき、「都市機能誘導区域」外、または、「居住誘導区域」外で以下の行為を行う際には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所などについて市長に届け出る必要があります。

また、「都市機能誘導区域」内において、「誘導施設」を休止または廃止しようとする場合についても、同様に 30 日前までに市長に届け出る必要があります。

なお、立地適正化計画区域（都市計画区域）外で行う行為については、立地適正化計画に係る届出の必要はありません。

10-1 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外	下記の開発・建築行為等を行おうとする区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。 ■開発行為 ○「誘導施設」を有する建築物の建築を目的とする開発行為 ■建築行為等 ①「誘導施設」を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して「誘導施設」を有する建築物とする場合
居住誘導区域外	下記の開発・建築行為等を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。 ■開発行為 ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ② 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの ■建築行為等 ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合
都市機能誘導区域内	「誘導施設」を休止または廃止しようとする場合は、届出の対象となります。



10-2 届出書及び添付書類

届出の際には、それぞれ以下の様式による届出書及び添付書類を提出する必要があります。
なお、各種届出様式については資料編に掲載しています。(P.172～P.178 参照)

表 都市機能誘導区域外の届出書・添付書類

区 分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-1	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1,000 分の 1 以上) ・設計図 (縮尺 100 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等 (縮尺 1,000 分の 1 程度)】
建築行為等の場合	様式-2	・敷地内における建築物の位置を表示する図面 (縮尺 100 分の 1 以上) ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 50 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等 (縮尺 1,000 分の 1 程度)】
上記の 2 つの届出 内容を変更する場合	様式-3	・上記と同じ

表 居住誘導区域外の届出書・添付書類

区 分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-4	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1,000 分の 1 以上) ・設計図 (縮尺 100 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等 (縮尺 1,000 分の 1 程度)】
建築行為等の場合	様式-5	・敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (縮尺 100 分の 1 以上) ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 50 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等 (縮尺 1,000 分の 1 程度)】
上記の 2 つの届出 内容を変更する場合	様式-6	・上記と同じ

表 都市機能誘導区域内の届出書・添付書類

区 分	届出書	添付書類
誘導施設の 休止または廃止	様式-7	・休止・廃止する施設が立地する土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1,000 分の 1 以上) ・その他参考となるべき事項を記載した図書【位置図等 (縮尺 1,000 分の 1 程度)】

10-3 勧告など

届出内容等が当該区域内への誘導施設や、住宅等の立地の誘導に影響が生じる可能性がある場合などには、市が届出者に対して、開発規模の縮小や誘導区域内への立地等についての勧告を行うことがあります。そして、誘導施設を有する建築物の有効活用のために、必要な助言・勧告を行うことがあります。

また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等について、あっせん等を行うことがあります。

10-4 届出を怠った場合など

届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、30万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。（都市再生特別措置法第130条第2号及び第3号）

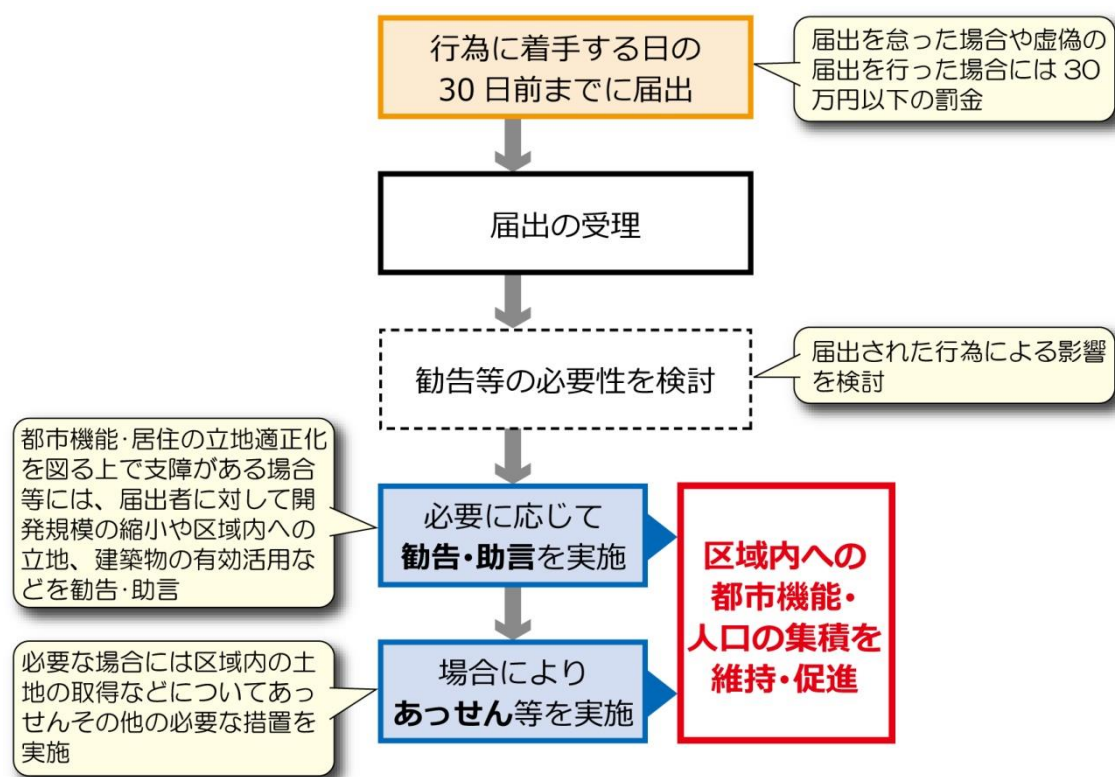


図 届出制度の流れ