



## ●立地適正化計画について

人口減少や少子高齢化が進む中で、持続可能で安全・安心して暮らせる都市づくりを進めることが重要となっています。また、市民や企業等の民間活動と一体となって、質の向上を図るため都市をマネジメントするという新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

このような背景から、各種の都市機能に着目し、これらを都市計画の中に位置づけ、住居を含めた都市の活動を誘導していく仕組みを構築するため、立地適正化計画制度が創設されました。

立地適正化計画は、都市計画マスタープランで掲げる都市像の実現に向けた方策の一つとして、特に市街地(計画の対象地域である都市計画区域内)における都市機能及び居住環境に関する方針や取り組みなどを示します。

## ●立地適正化計画におけるまちづくりの方針

多様な世代やライフスタイルに応じた  
安全・安心に暮らし続けられるまちづくり

立地適正化計画で解決すべき都市の課題を踏まえ、子育て世代や高齢者などの多様な世代やライフスタイルに応じ、利便性の高い生活環境の確保や身近に生活サービスの整った集約型の環境を維持し、快適に暮らし続けられるまちづくりを推進します。

また、防災まちづくりの観点から、自然災害リスクの可視化や防災・減災のための暮らし方、防災対策等について、適切な取り組みを進めることにより、安全に暮らし続けられるまちづくりを推進します。

## ●立地適正化計画で解決すべき課題

### ■若い世代が暮らしやすい・戻ってきやすく子育てしやすい生活環境の確保

本市においては、10代後半から20代前半世代の転出超過が顕著で、このことが人口減少の一因にもなっています。高校卒業後に地元に残る人を増やすこと、また、いったん離れても戻ってくる人を増やすために、若い世代が暮らしやすい・戻ってきやすい環境を整える必要があります。

### ■高齢者も暮らしやすい身近な生活サービスの維持

本市においても、高齢化率は上昇傾向にあり、高齢者が安心して生き生きと暮らし続けられる生活環境の確保に向けて、医療や商業、行政サービスが身近に整った環境を維持するとともに、徒歩や公共交通などにより行動可能な生活環境を確保する必要があります。

### ■主要な都市機能が集積する拠点の維持や公共交通等の利便性の確保

市民の生活の質の維持・向上のため、主要な都市・生活サービスなどを適切に維持・集積することで、拠点性を向上させることが必要です。また、拠点へのアクセス手段の確保や回遊性の向上など、公共交通ネットワークの利便性を維持・確保することが必要です。

### ■安全な居住環境の確保・防災対策の展開

気候変動などの影響により、頻発化・激甚化する大規模自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの指針を設定し、災害に強いまちづくりを進めることが必要です。

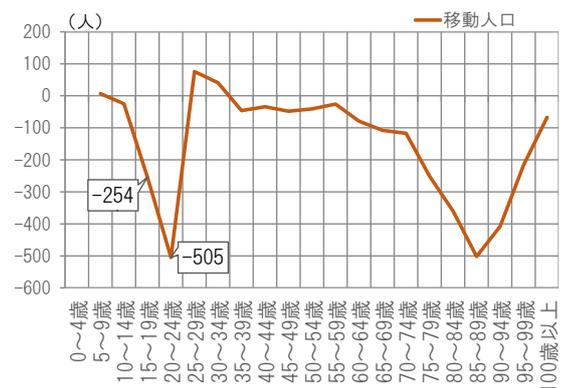


図 2010～2015 人口移動

出典:2010～2015 国勢調査

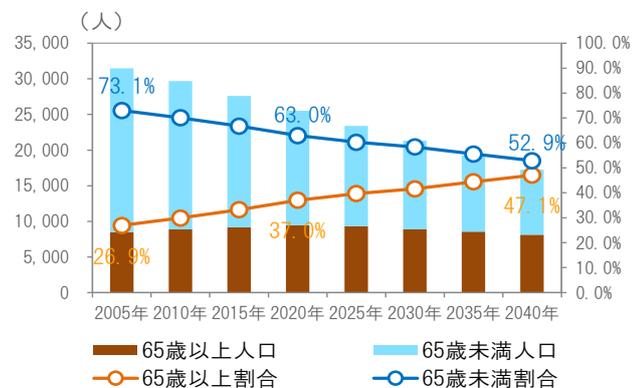


図 本市の65歳以上・未満の人口の推移

出典:2005～2015 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

## ●課題解決のための誘導方針

立地適正化計画におけるまちづくりの方針に基づき、都市機能及び居住、防災、公共交通にかかる方針について示します。

### ■都市機能に係る誘導方針

#### ◆多核型の都市構造を活かして特性に応じた都市機能の維持

「多核型」の都市構造を活かしながら、各地区の特性や目指す姿を踏まえて、立地する既存の都市機能を維持し、適切に都市機能を集約することにより、さらなる拠点性の向上を図ります。

表 各地区の目指す姿

福岡地区	行政・福祉・金融・教育等の広域的機能の提供拠点
二戸駅周辺地区	北東北の玄関口として広域的な交流等の中心拠点
荷渡地区	新たな核として文化・行政等の広域的機能の提供と商業の拠点
堀野地区	商業・医療・福祉・行政の広域的機能の提供拠点

### ■居住に係る誘導方針

#### ◆多様な世代やライフスタイルに応じた居住環境の提供

持続性の高いまちづくりを進めるため、市民の多様なニーズに対応し、生活利便性が整った安心して快適に暮らすことができる居住地として「選ばれる」ことが重要です。このため、多様な世代やライフスタイルに応じた、生活利便性が確保された安心で快適な居住環境づくりを推進するエリアを設定し誘導を図ります。

#### ◆子育て世代を対象とした子育て利便エリア

○幼稚園・保育所、小学校、公園が立地するエリアを「子育て利便エリア」として居住誘導を図ります。

#### ◆高齢者等を対象としたまちなか利便エリア

○都市機能誘導区域及び基幹的公共交通ネットワーク沿線を「まちなか利便エリア」として居住誘導を図ります。

### ■防災に係る基本的な考え方

#### ◆土砂災害リスクの低減とハード・ソフト両面の防災対策の推進

想定最大規模(48 時間で 317mm 降雨)の浸水想定区域及び土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、都市機能誘導区域・居住誘導区域から除外するとともに、市民へのリスクの周知と災害の危険性が低いエリアに誘導し、安全・安心な居住環境の形成を進めます。

また、的確な情報提供や避難行動の確立を図るなど、ハード・ソフト両面の対策を進めます。

### ■ネットワークに係る基本的な考え方

#### ◆ネットワークの効果的な提供及び適切な確保・維持

##### ①市街地内のネットワーク

拠点間を結ぶ基幹的公共交通ネットワークは、複数の公共交通の連携により、特に高いサービス水準を提供し、回避性の向上を図るとともに、自家用車に依存しない環境の確保を図ります。

##### ②地域間・市内のネットワーク

7つの地域間を往来する「地域間ネットワーク」や、4つの拠点と3つのまちづくりの核を繋ぐ「まちづくり連携ネットワーク」のアクセス性の向上を図るとともに、コミュニティバスの再編・見直しや、新たな交通サービスの導入なども見据えて、公共交通網の適切な維持を図ります。

##### ③広域的なネットワーク

広域的な公共交通ネットワークは、交通拠点である二戸駅を中心とし、適切に維持・確保を図るとともに、他自治体との連携強化や、新たな交通拠点の形成による広域的なアクセス性の向上について検討します。

## ●都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域の設定にあたっては、都市機能に係る誘導方針を踏まえ、以下に基づき範囲を設定します。

### ◆誘導施設の設定

○各地域の目指す姿を踏まえながら、特性に応じて都市機能の集積を維持するとともに、拠点性の向上に向けて、地区ごとに誘導施設を設定

### ◆誘導区域の範囲

- 誘導施設の周囲 500mの範囲を誘導区域とする
- 土地区画整理事業施行地域内は、都市機能を誘導していく可能性が高いことから誘導区域とする

### ◆除外対象

- 第一種低層住居専用地域は、都市機能等の建築行為に制限があることから除外  
※ただし、土地区画整理事業施行地域は除く
- 洪水浸水想定地域及び土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は除外

### 〔都市機能誘導区域の範囲〕

- 誘導施設から半径500mの範囲を設定し、除外対象区域を除外して基本的な範囲を設定
- 地形地物(河川・道路等)により明確に区分できる範囲を区域として確定

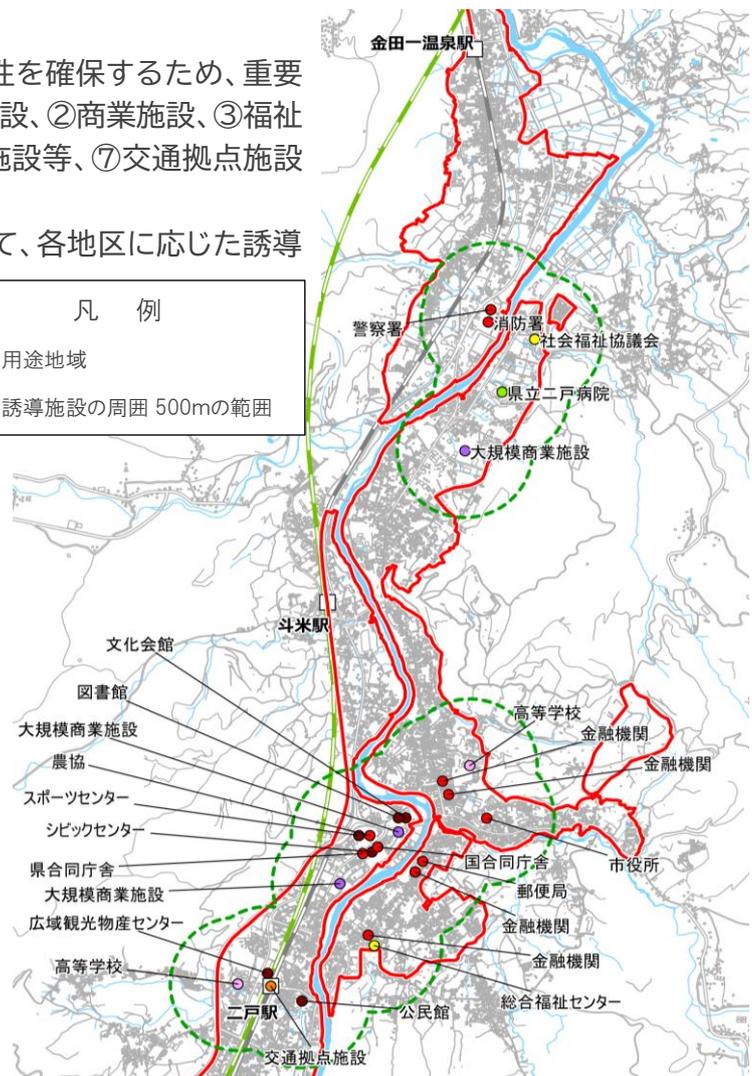
## ●誘導施設の設定

都市機能の立地状況や市民の生活利便性を確保するため、重要性などを勘案し、誘導施設として、①医療施設、②商業施設、③福祉施設、④教育施設、⑤文化施設等、⑥行政施設等、⑦交通拠点施設の7区分を設定します。

なお、各地区の特性や目指す姿を踏まえて、各地区に応じた誘導施設を設定します。

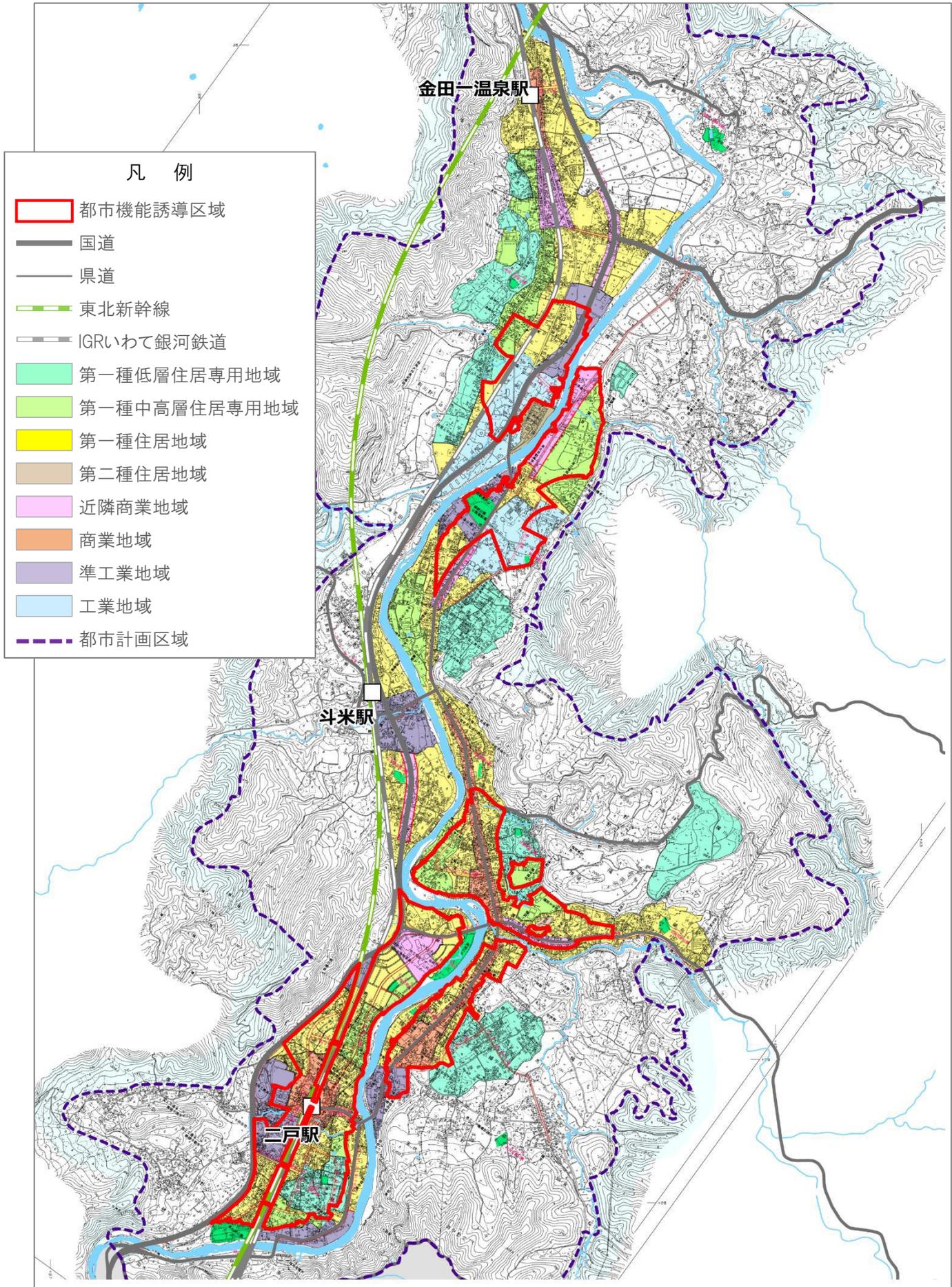
地区名	誘導施設
福岡地区	・福祉施設 ・教育施設 ・行政施設等
二戸駅 周辺地区	・教育施設 ・文化施設等 ・交通拠点施設
荷渡地区	・商業施設 ・文化施設等 ・行政施設等
堀野地区	・医療施設 ・商業施設 ・福祉施設 ・行政施設等

凡 例	
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	:用途地域
<span style="border: 2px dashed green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	:誘導施設の周囲 500mの範囲



## ●都市機能誘導区域の範囲

都市機能誘導区域の設定の考え及び誘導施設の設定を踏まえ、下記の通り区域を設定します。



## ●居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定にあたっては、居住に係る誘導方針を踏まえ、以下に基づき範囲を設定します。

### ◆基本となる2つの設定エリア

#### ■子育て利便エリア

- 用途地域内に立地する幼稚園・保育所の半径500m範囲
- 用途地域内に立地する小学校の半径500m範囲

#### ■まちなか利便エリア

- 都市機能誘導区域の範囲
- 公共交通のアクセス性の高い範囲(鉄道駅の半径500m及び基幹的公共交通ネットワークのバス停の半径300m)範囲

### ◆計画的に良好な居住環境を整備したエリア

- 土地区画整理事業等を実施した範囲

### ◆除外対象

- 浸水想定区域及び土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は除外

### 〔居住誘導区域の範囲〕

- 上記の範囲を設定し、除外対象区域を除外して基本的な範囲を設定
- 地形地物(河川・道路等)により明確に区分できる範囲を区域として設定

## ●都市機能及び居住を誘導するための施策

### 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で、都市機能の集積や高度化を図ります。
- 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

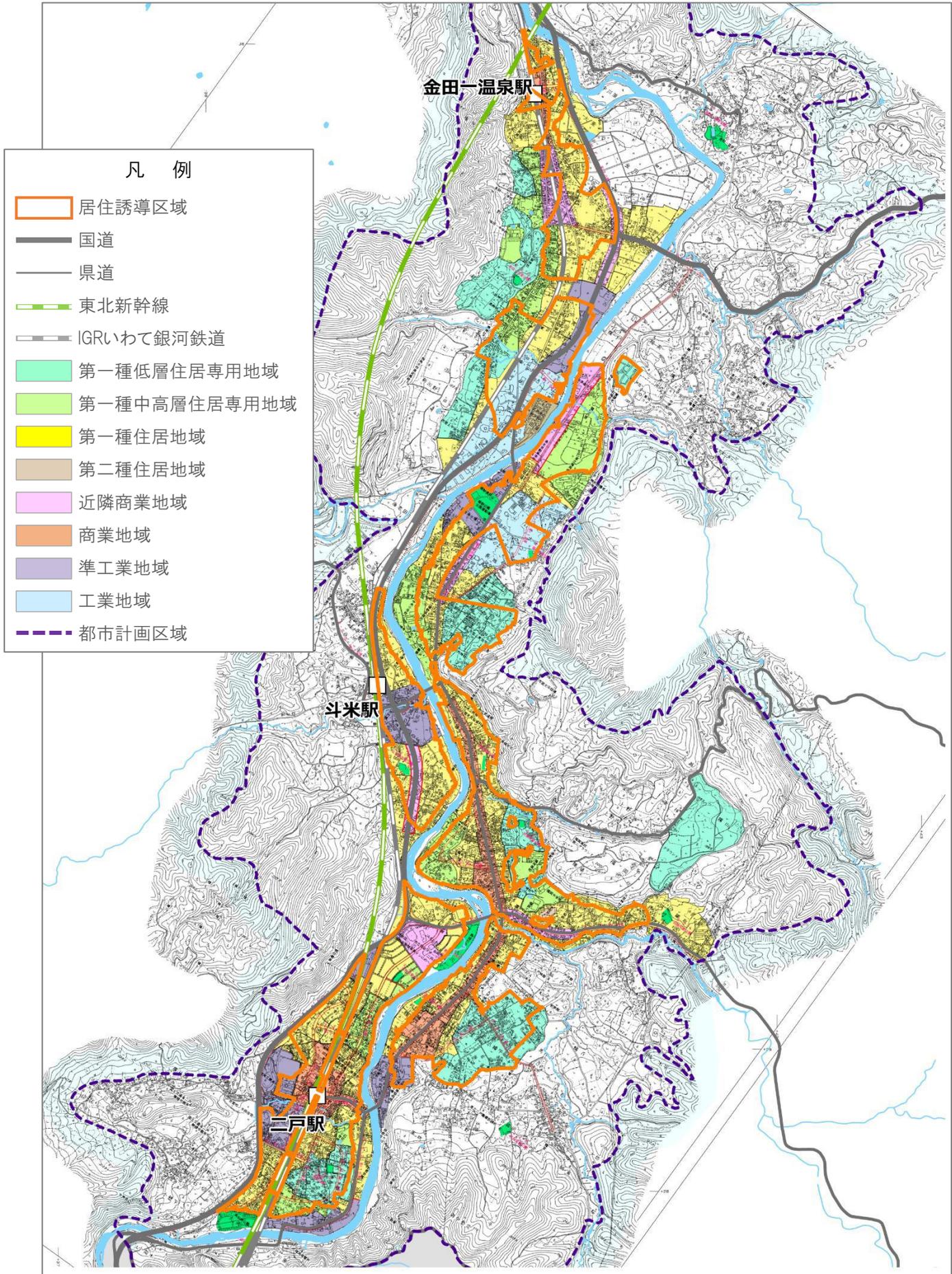
- 市営住宅の居住誘導区域内への集約や区域内の市営住宅の更新整備などを検討します。

#### 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。

## ●居住誘導区域の範囲

居住誘導区域の設定の考えを踏まえ、下記のとおり区域を設定します。



## ●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。

### ■災害リスクの分析・課題の整理

◇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。

◇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〕

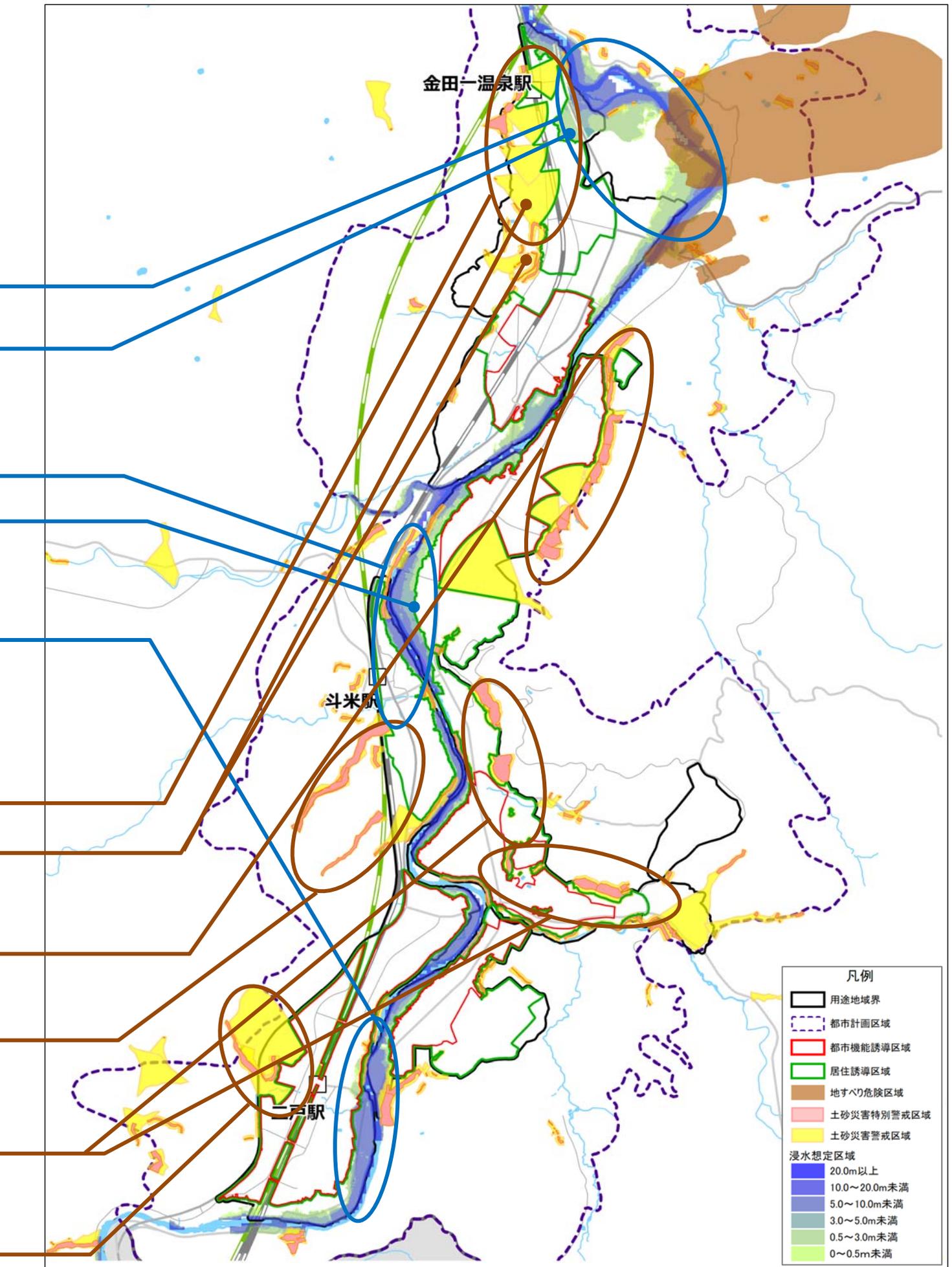
- 上平地区の一部が土砂災害特別警戒区域となっています。

#### 〔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。



## ■防災まちづくりの将来像・取組方針

防災まちづくりの将来像を「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」と定め、その実現に向けた施策を以下のように定めます。

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。

## ●計画の評価方法

### ■評価指針の設定

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)	20.9人/ha(2015)	20.9人/ha	20.9人/ha	20.9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

### ■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。





二戸市

