

「釜石市立地適正化計画」の策定について

釜石市建設部都市計画課

令和8年1月

釜石市の現況と課題について(人口について)

1. 当市では1960年の人口は87,511人でピークは1963年(昭和38年)の92,123人となっており、現在まで総人口、年少人口ともに減少し続けており、国立社会保障・人口問題研究所の予測では、2040年の人口は20,908人となり、1960年の人口と比較して約67,000人の減少が予測されています。

2. 当市の2025年9月末現在の人口は、28,277人ですが、第3期釜石市人口ビジョンにおいては、少子化対策・移住定住施策を講じることで2045年に17,000人程度の人口規模を維持することを展望していますが、現在と比較して約11,000人(約40%)の減少が予測されています。このことから、**持続可能な都市を構築する必要があります。**

3. 総人口の減少に伴い、人口集中地区(DID)の面積が2010年以降減少しており、DID地区内の人口密度も減少しています。

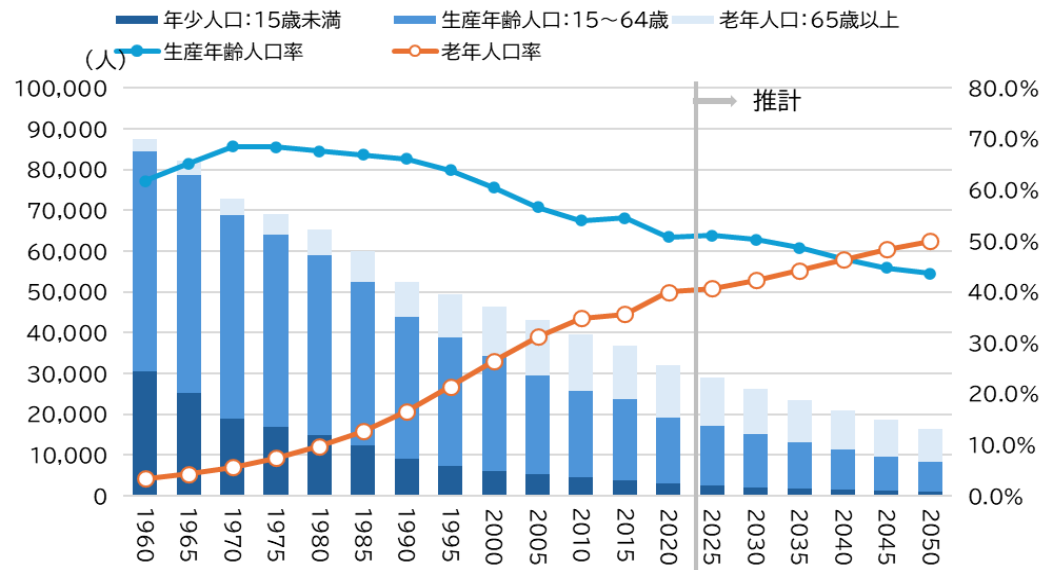


図 人口減少と高齢者の推移

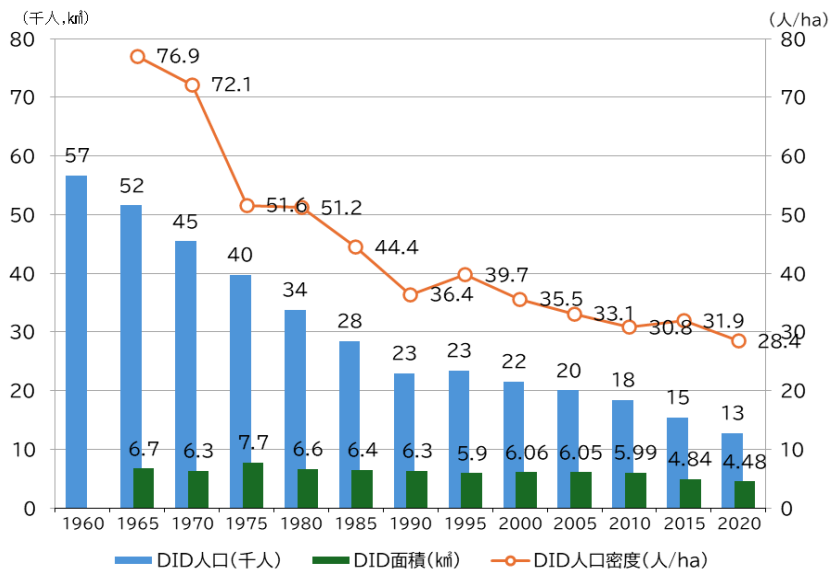


図 DID地区の動向

※人口集中地区(DID)とは：人口密度が1平方キロメートルあたり4,000人以上の地域が互いに隣接し、その合計人口が5,000人以上である市内の地域

立地適正化計画とは

- 1.立地適正化計画は、全国的な人口減少や高齢化が見込まれる中で、**20年後の将来を見据えた持続可能なまちづくり**の実現をめざすための計画です。
- 2.医療・高齢者福祉・子育て支援・商業などの日常生活サービス施設や住宅の適正な誘導についての総合的な指針となります。
- 3.立地適正化計画は、**都市計画区域が指定されている市町村において、用途地域の範囲に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定め、多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを推進するもの**です。
- 4.なお、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条で「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として規定されています。

立地適正化計画で定める事項

- ①**基本的な方針**：住宅及び誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ②**居住誘導区域**：人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて、商業・医療・福祉等の生活サービスやコミュニティが継続的に確保されるよう、人口密度の維持を図るべき区域
- ③**都市機能誘導区域**：医療・福祉・商業等の都市機能を維持・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
- ④**誘導施設**：都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設（医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育施設、商業施設、行政施設等）
- ⑤**誘導施設を誘導する施策方針**：誘導施設を誘導するための施策
- ⑥**防災指針**：立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの
- ⑦**目標値**：立地適正化計画の施策の効果を評価するための目標



コンパクト・プラス・ネットワークのねらい

概ね20年後を見据えた都市のコンパクト化は、縮退均衡を目指すものではなく、居住や都市機能の集積による「**密度の経済**」の発揮を通じて

- 生活サービス機能維持や住民の健康増進など、**生活利便性の維持・向上**
 - サービス産業の生産性向上による**地域経済の活性化**（**地域の消費・投資の好循環の実現**）
 - 行政サービスの効率化等による**行政コストの削減**
 - 災害リスクを踏まえた居住等の誘導や防災対策の実施による**居住地の安全性強化**
- などの**具体的な行政目的を実現するための有効な政策手段**。

※**密度の経済**とは、特定のエリアにおける人口や事業の集積がもたらす経済的利益（コスト削減、生産性向上等）を指します。

都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害



都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

都市部での甚大な災害発生

- 被害額の増加、都市機能の喪失

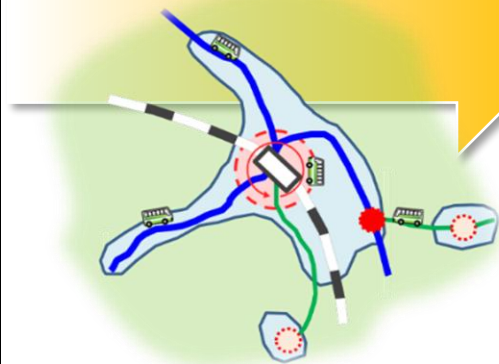
コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が利便性の高い公共交通で結ばれた多極ネットワーク型コンパクトシティ化

都市のコンパクト化による効果の例

生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
 - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
 - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
 - 地価の維持・固定資産税収の確保
 - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
 - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

居住地の安全性強化

- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

都市機能誘導区域内に定める都市機能・誘導施設

○都市機能とは、都市活動を支える機能で、都市拠点を形成する「高次都市機能」から日常生活に必要な「生活便利機能」まで多様な機能があります。

【都市機能のイメージ】

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けられる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けられる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられる機能 例. 延床面積〇m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

釜石市立地適正化計画の計画期間と対象区域

1. **概ね20年後の都市の姿を展望して作成する計画**であり、長期的な誘導による都市構造の再編を図っていくものです。

2. 「釜石市立地適正化計画」の計画期間は、**2028年度（令和10年度）を初年度とし、概ね20年後の2047年（令和29年度）を目標年次**としますが、釜石市都市計画マスタープランとの整合性の確保や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて計画を見直します。

3. 「釜石市立地適正化計画」の**対象区域は、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域となりますが、都市計画区域外の生活拠点も計画に位置付けます。**

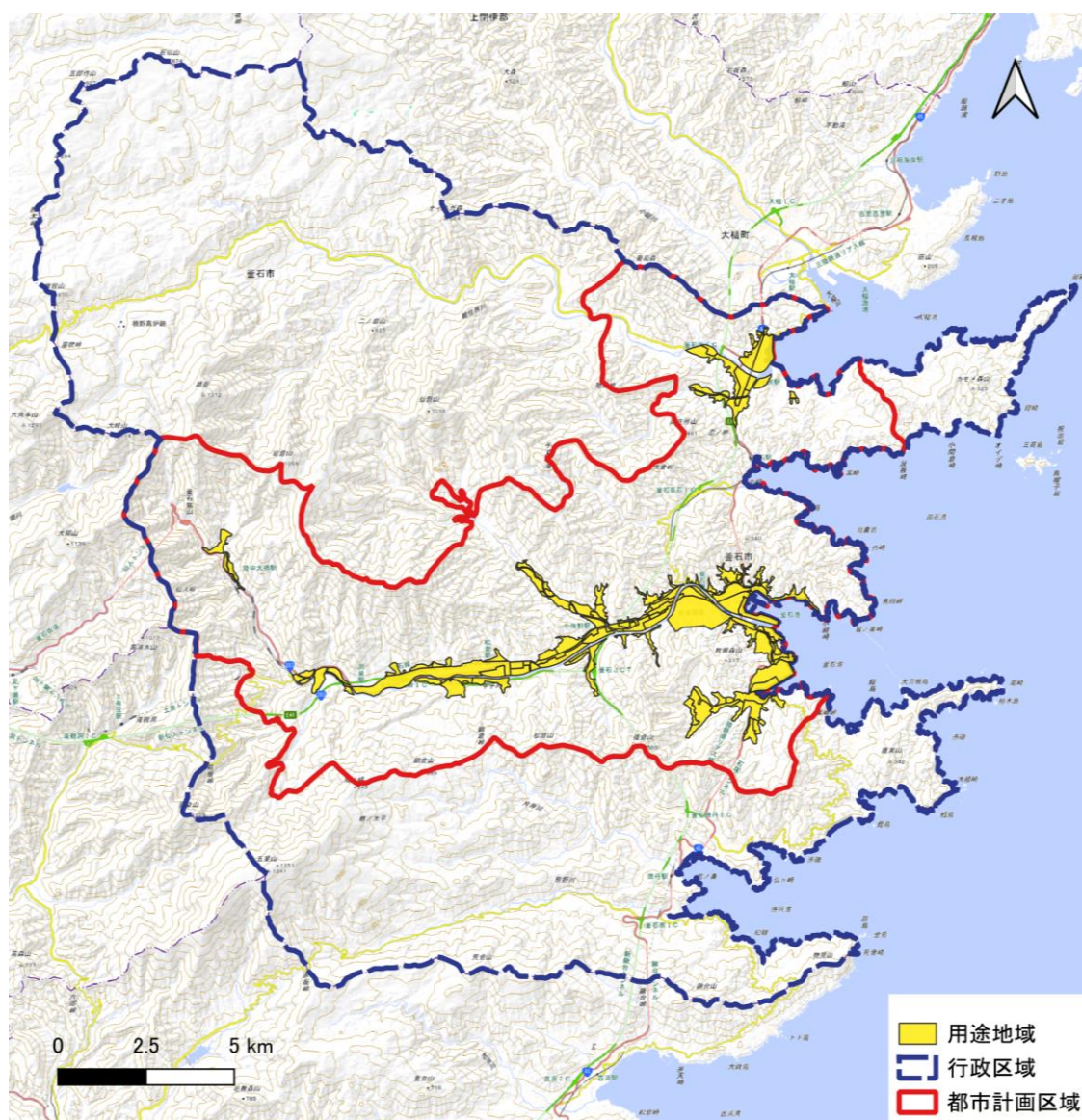
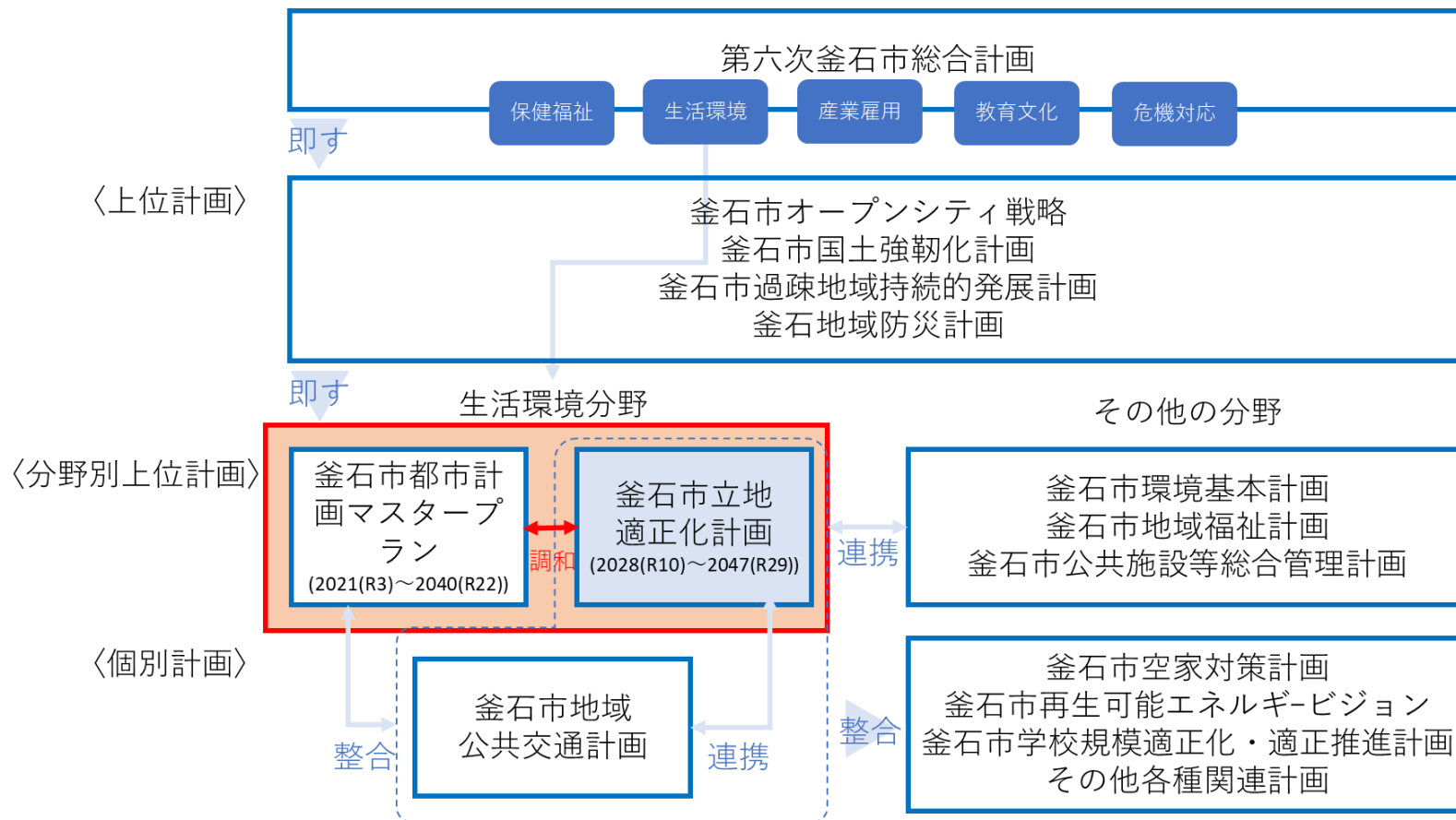


図 釜石市立地適正化計画の対象区域

※都市計画区域とは：都市計画法に基づいて指定する、都市として一体的に整備・開発・保全する必要のある区域で、当市は昭和8年に都市計画区域を設定し、その後変更を行いながら、現在の都市計画区域となっております。

釜石市立地適正化計画の位置づけ

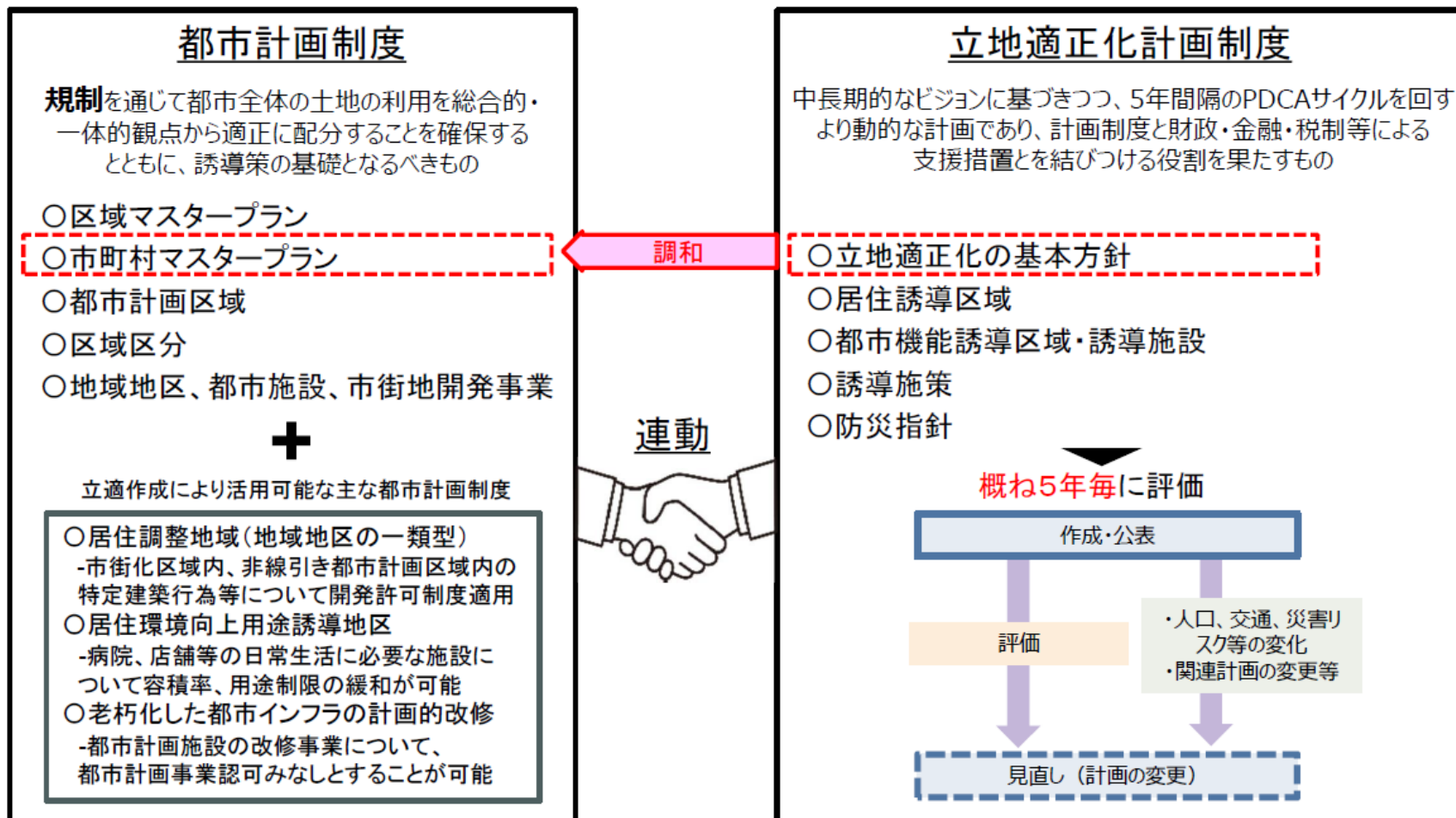
- 釜石市立地適正化計画は、都市再生特別措置法第82条により、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定められた「釜石市都市計画マスタープラン」(2021年～2040年)と調和した位置づけとします。



※都市計画マスタープランは都市計画区域を中心に市全体を対象、都市の将来像を示す総合的な計画。
※立地適正化計画は特に都市計画区域での居住誘導区域や都市機能誘導区域といった特定エリアでの立地を誘導し、より持続可能となるまちづくりを目指すもの。

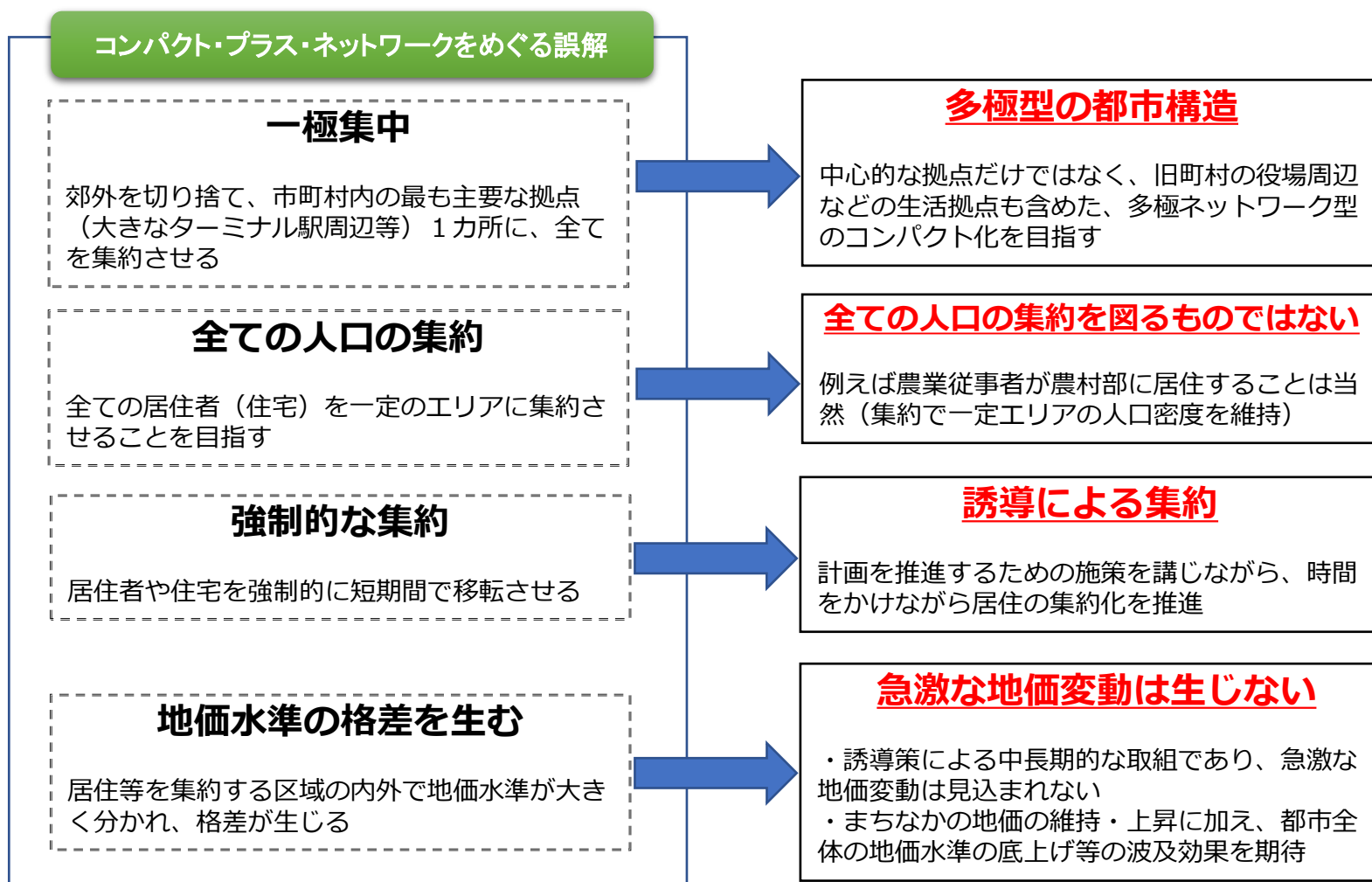
都市計画制度と立地適正化計画制度

- 1.立地適正化計画制度と都市計画制度はそれぞれが持つ特徴が異なっており、相互補完してコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを実行的なものにしていくことが重要です。
- 2.計画の実効性を評価するにあたっては、立地適正化計画の誘導施策と都市計画（区域区分、用途地域）に基づく規制的手法の整合性を考慮しつつ、一体的に取組を進めることが極めて重要です。



コンパクト・プラス・ネットワークをめぐる誤解

立地適正化計画を策定し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるに当たっては誤解を生む可能性もあることから、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方について正しく理解した上で、将来を見据えた都市構造、その実現に向けた居住や都市機能の誘導施策を検討していく必要があります。



- 立地適正化計画の検討の進め方は、おおむね以下のとおりとなる。

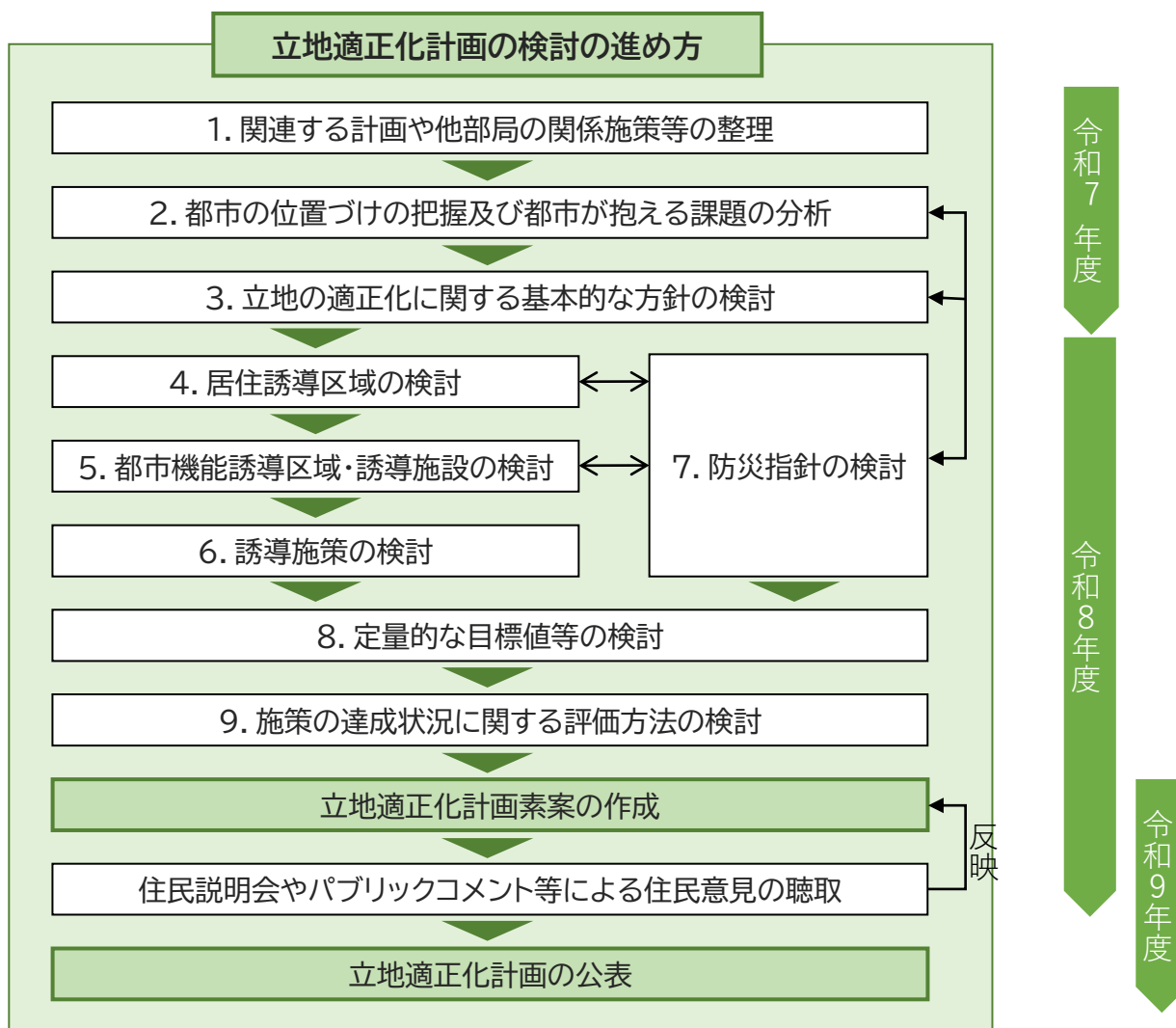


図 立地適正化計画の検討の進め方

釜石市立地適正化計画の策定スケジュール

表 釜石市立地適正化計画の策定スケジュール（見込）

	令和7年度			令和8年度												令和9年度						
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	
0.計画準備	■																					
1.関連計画や施策等の整理	■	■																				
2.釜石市の現況と課題の整理																						
・現状の整理及び将来見通しの分析	■	■	■	■	■																	
・都市構造上の課題分析		■	■	■	■																	
3.立地の適正化にかかる基本的な方針の検討																						
・都市の骨格構造の検討			■	■	■	■																
・誘導方針の検討						■	■	■														
4.居住誘導区域の検討									■	■	■	■	■	■	■	■						
5.都市機能誘導区域・誘導施設の検討									■	■	■	■	■	■	■	■						
6.誘導施策の検討																						
7.防災指針の検討	■	■																				
8.定量的な目標値等の検討																						
9.施策の達成状況に関する評価方法の検討																						
10.住民意向調査																						
11.立地適正化計画素案の作成																						
12.住民説明会及び意見聴取																						
●策定検討委員会（庁内）			○			○																
●外部策定協議会							○															
●市議会への説明																						
●都市計画審議会				○																		●

法定手続き