

1 立地適正化計画とは

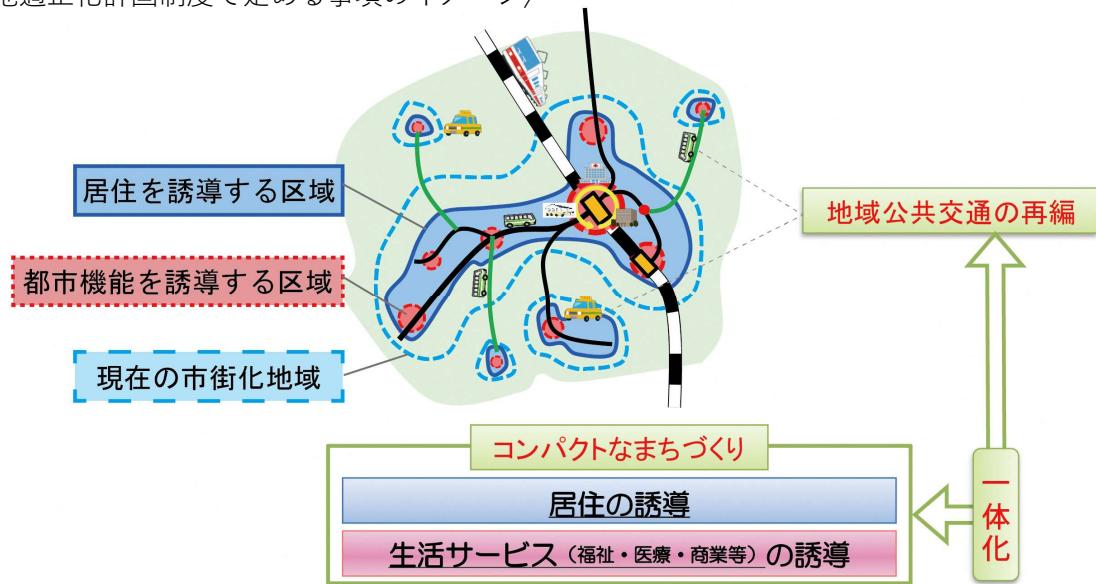
①人口の急激な減少と少子高齢化の進行等を背景とした課題

- 医療・福祉・商業等のサービスの維持が困難になるおそれ
- 住宅需要の低下に伴う空き家・空き地の増加等

②立地適正化計画の目的

- 『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』や『防災コンパクトシティ』を進める
 - ・居住の誘導や都市機能の誘導によるコンパクトな市街地を形成
 - ・過度に自動車に依存しない都市構造の形成
 - ・防災安全性の向上

〈立地適正化計画制度で定める事項のイメージ〉



資料：国土交通省の資料を基に町で編集

2 基本方針と誘導方針

- 本町では、東日本大震災からの復興まちづくりの推進により、職住を分離しながら居住及び都市機能をそれぞれ集約した市街地構造を構築してきた。
- この市街地構造を活かし、立地適正化計画の基本方針を以下とおり定める。

基本方針

『復興まちづくりで作り上げたコンパクトなまちを守り、
安全で快適な暮らしを維持・向上させる』

誘導方針 1

各拠点の役割に応じた都市機能の維持・誘導を図る

誘導方針 2

安全で生活利便性の高いエリアの人口を維持する

誘導方針 3

鉄道・バスの公共交通サービスを維持・確保する

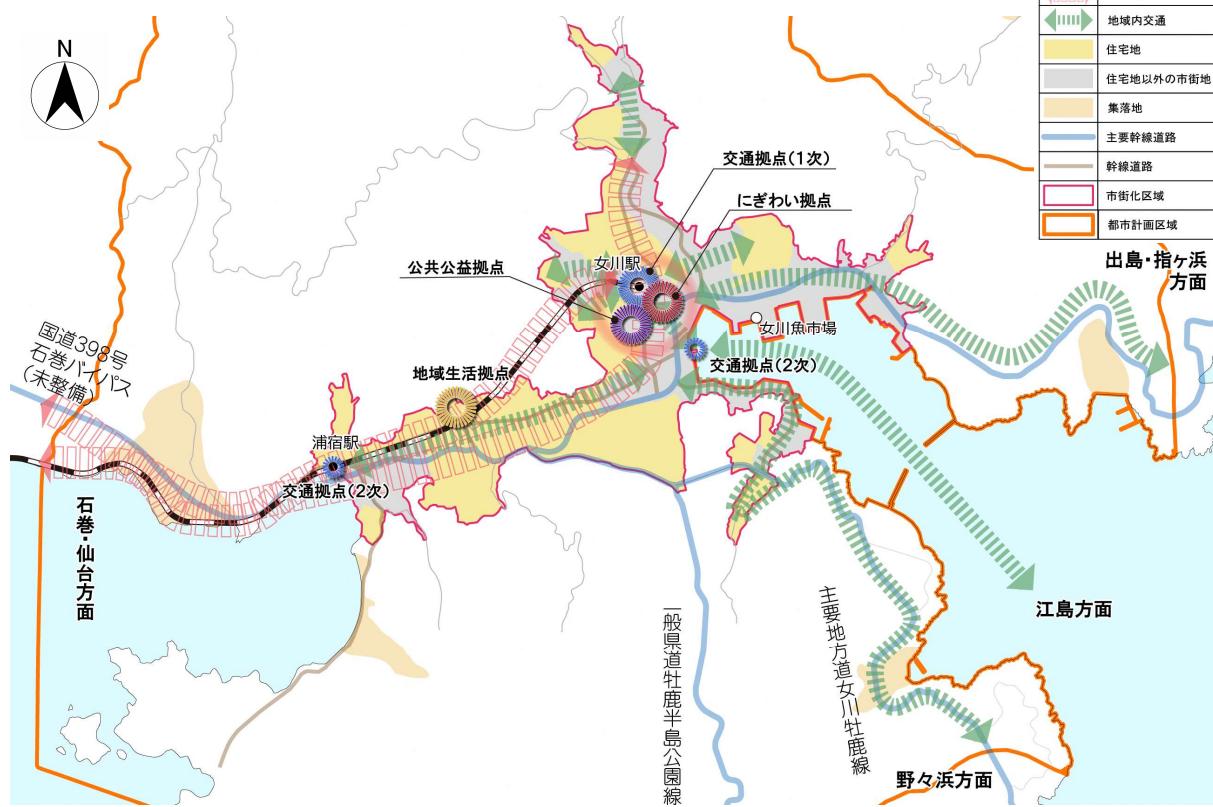
誘導方針 4

安全に暮らし続けられる市街地を形成する

3 将来都市構造

○女川町都市計画マスタープランが示す将来都市構造を基本に、女川町地域公共交通計画が示す公共交通ネットワークの将来イメージを踏まえ、女川町立地適正化計画の将来都市構造を次のように設定する。

〈将来都市構造図〉



〈拠点〉

	設定する場所	拠点の維持・形成の方針
公共公益拠点	町役場、女川小学校・中学校、地域医療センターを含む一帯	町役場、生涯学習センター、地域医療センターなど、医療、福祉、行政等の高次の都市機能の維持を図る
にぎわい拠点	女川駅前商業エリアとその周辺	商業、業務等の高次の都市機能の維持とともに、町民生活に求められる業態、機能への対応を検討する
交通拠点	女川駅とその周辺、浦宿駅とその周辺、離島航路ターミナルとその周辺	本町の町内外の交通の結節点として、また、にぎわい拠点と一体の交流の場として、交通結節機能や観光交流機能の維持・充実を図る
地域生活拠点	社会教育施設（浦宿）周辺	社会教育や子育てのための機能等、地域活動の拠点となる施設整備を推進する

〈公共交通〉

	対象となる公共交通	公共交通の維持・確保の方針
広域都市間交通	JR 石巻線、ミヤコーバス	町内と石巻市や仙台市を結ぶ広域的な交流・連携を促進するため、都市間の移動を担う交通であり、その維持・活性化を推進する
地域内交通	町民バス	町内の移動を担う交通であり、その利便性を確保・向上する

4 誘導区域の設定

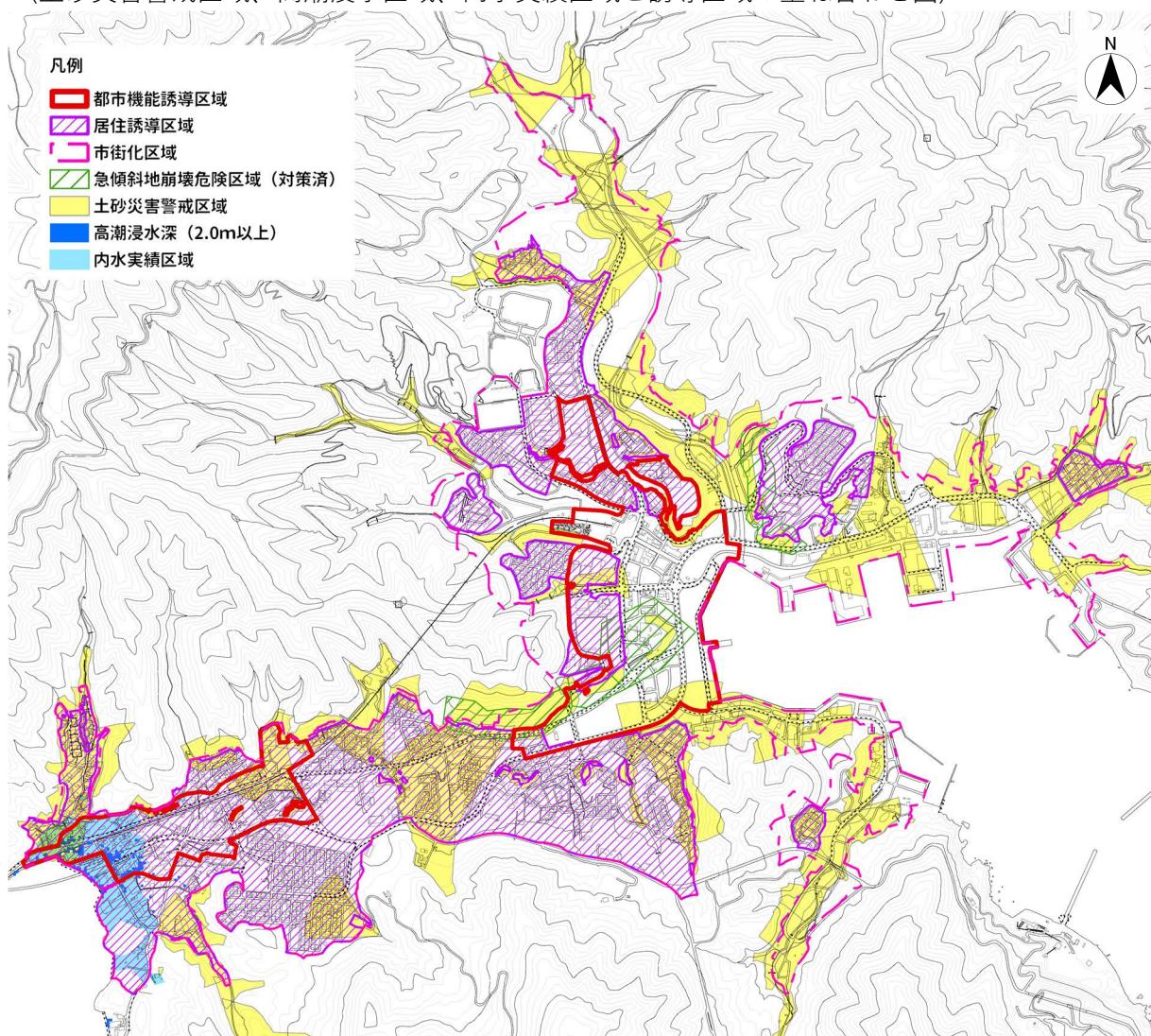
①居住誘導区域と都市機能誘導区域

○都市機能誘導区域：「公共公益拠点」、「にぎわい拠点」、「交通拠点」、「地域生活拠点」とその周辺に設定する。本町の都市機能誘導区域は、災害危険区域を含むことが特徴である。

○居住誘導区域：都市機能誘導区域に公共交通でアクセスできる範囲に設定する。本町の居住誘導区域は、土砂災害警戒区域を含むことが特徴である。

○非居住誘導区域：土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、保安林

〈土砂災害警戒区域、高潮浸水区域、内水実績区域と誘導区域の重ね合わせ図〉

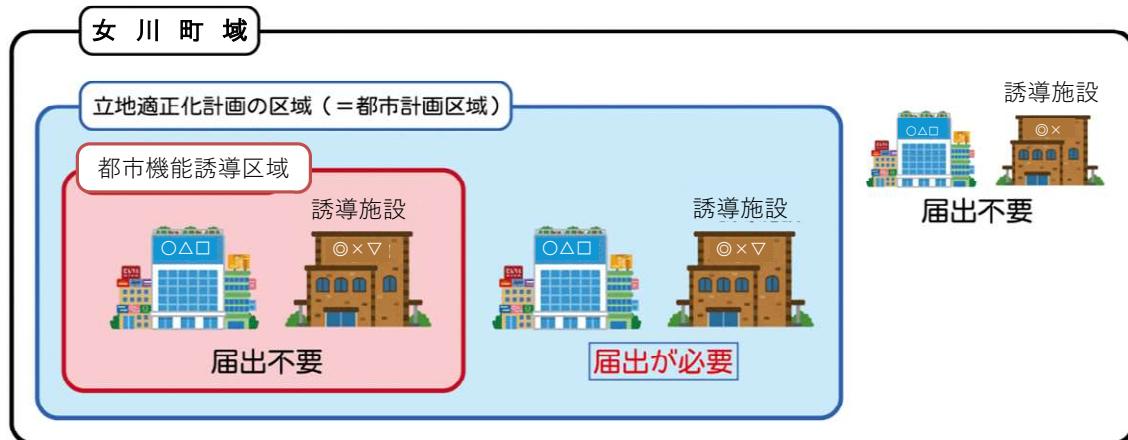


※市街化区域 340ha 中、都市機能誘導区域 67.2ha (20%)、居住誘導区域 167.1ha (49%)

※居住誘導区域内に土砂災害特別警戒区域等の新規指定があった場合、当該範囲は非居住誘導区域と見なす

②都市機能誘導区域外における届出

1) 都市機能誘導区域外における届出制度のイメージ



2) 都市機能誘導区域外における届出対象となる行為

開発行為	○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	○誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ○建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ○建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

③居住誘導区域外における届出

1) 居住誘導区域外における届出制度のイメージ



2) 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000 m ² 以上のもの ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為	①の例示 3戸の開発行為 ②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為 800m ² 2戸の開発行為
建築行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合	①の例示 3戸の建築行為 1戸の建築行為

5 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定の考え方

○誘導施設は「居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設」であり、これを都市機能誘導区域に誘導、集約することで、各種サービスの効率的な提供を図るもの。

○都市機能誘導区域（女川地区）

女川地区的都市機能誘導区域は『町全体を対象とした生活サービスを提供する』役割を担うことを目指し、これに相応しい高次の都市機能を有する施設を中心に誘導する。

○都市機能誘導区域（浦宿地区）

浦宿地区的都市機能誘導区域は『浦宿地区を対象とした生活サービスを提供する』役割を担うことを目指す、身近な都市機能を有する施設を中心に誘導する。

(2) 誘導施設の設定

<本町における誘導施設及び届出対象一覧>

機能	施設	都市計画区域			都市計画 区域外
		女川 地区	浦宿 地区	その他 地区	
医療	病院	○	—		届出 必要
	診療所	○	○		
高齢者福祉	高齢者福祉施設	○	○		
子育て 支援	保育所、認定こども園	○	○		届出 不要
	子育て世代支援施設	○	○		
教育文化	幼稚園	○	○		届出 不要
	小中学校	○	—		
	図書館	○	○		
	文化施設	○	○		
	集会施設（地区集会所を除く）	○	○		
交通	複合交通センター	○	—		
商業・ 業務	売場床面積 500 m ² 以上の物品販売店舗	○	○		
	テレワークセンター	○	—		
観光	観光・まちおこし施設	○	—		
金融	金融機関、ATM	○	○		
行政	町役場	○	—		
上記以外の施設		届出不要			

※○印の施設を誘導施設として設定（届出不要）

6 都市機能誘導等に係る施策

①生活サービス施設の維持・誘導

【女川地区】

- ・医師会等と連携しながら、女川町地域医療センターや歯科医療機関を維持
- ・しおかぜ保育所の維持及び保育サービスを提供できる体制の充実
- ・総合的な福祉施策を展開する拠点として女川町地域福祉センターの機能を充実
- ・シーパルピア女川における商業、業務機能の維持及び機能の多様化の促進
- ・スーパーマーケットやコンビニエンスストア、ドラッグストア等の既存の物品販売店舗の維持
- ・女川町内に立地する事業所に対する奨励金制度により都市機能を誘導

【浦宿地区】

- ・社会教育施設（浦宿）周辺における社会教育、子育て支援のための施設の整備・誘導
- ・特別養護老人ホームやグループホームといった福祉施設の維持
- ・コンビニエンスストアやドラッグストア等の身近な物品販売店舗の誘導
- ・女川町内に立地する事業所に対する奨励金制度により都市機能を誘導

②都市機能誘導区域内の活力の創出

【女川地区】

- ・女川フューチャーセンターCamass を拠点とした女川町での創業のサポート
- ・女川駅前商業エリアにおいて、女川みらい創造株を核とした民間主導のエリアマネジメントを推進
- ・民間イベント及び関係団体等によるレンガみちや公共空間の積極的な活用の促進
- ・公共施設・公共空間や公民連携手法等を活用し事業展開を図る民間参入を積極的に推進

【浦宿地区】

- ・社会教育施設（浦宿）周辺の施設を核とした地域コミュニティの維持・充実、保育サービス提供体制の維持及び幼児教育の充実

③交通結節機能の向上

【女川地区】

- ・デジタルサイネージ等の活用を含めた誰もが分かりやすい案内表示やサイン設置を検討
- ・既存のレンタサイクル等を活用した多様な移動手段の確保を検討

【浦宿地区】

- ・デジタルサイネージ等の活用を含めた誰もが分かりやすい案内表示やサイン設置を検討

7 居住誘導等に係る施策

①居住誘導区域への居住の誘導

- ・女川町公式移住サイト等による情報発信
- ・お試し移住プログラムを活用した移住のきっかけづくり
- ・女川町空き家等活用情報提供事業の推進
- ・国の制度を活用した居住の誘導
- ・新築・中古住宅の取得や既存住宅の建て替えに対する支援
- ・民間賃貸住宅需要を減退させない程度の公営住宅入居要件の弾力化による公営住宅の地域対応活用
- ・賃貸住宅の供給に係る各種支援による民間不動産投資の促進

②都市基盤整備による良好な住宅地環境の形成

- ・既存市街地における狭隘道路の改良など、安全に移動できる道路空間の確保
- ・道路、側溝等の修繕や改善を行い安全な住宅地環境の形成を推進
- ・バリアフリーの歩行空間の形成など、交通環境の改善を推進
- ・危険ブロック塀等除去事業により危険度の高いブロック塀の除去を促進
- ・宅地内の高低差対策や土砂の流出防止のための擁壁整備への支援

③公共交通サービスの維持及び利用促進

- ・JR 石巻線の維持・活性化
- ・ミヤコーバス女川線の維持・活性化
- ・市街地における「地域内交通」のサービス水準の維持
- ・集落地における「地域内交通」の再編・見直し
- ・公共交通のイメージ戦略を展開
- ・公共交通を利用するきっかけづくり
- ・交通 DX^{*1}都市、交通 GX^{*2}の推進

^{*1} DX : DX（デジタル・トランスフォーメーション）とは、デジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること。

^{*2} GX : G X（グリーン・トランスフォーメーション）とは、温室効果ガス排出削減目標に向けた取組を進めながら、経済成長も実現させるための経済社会システム全体の変革のこと。

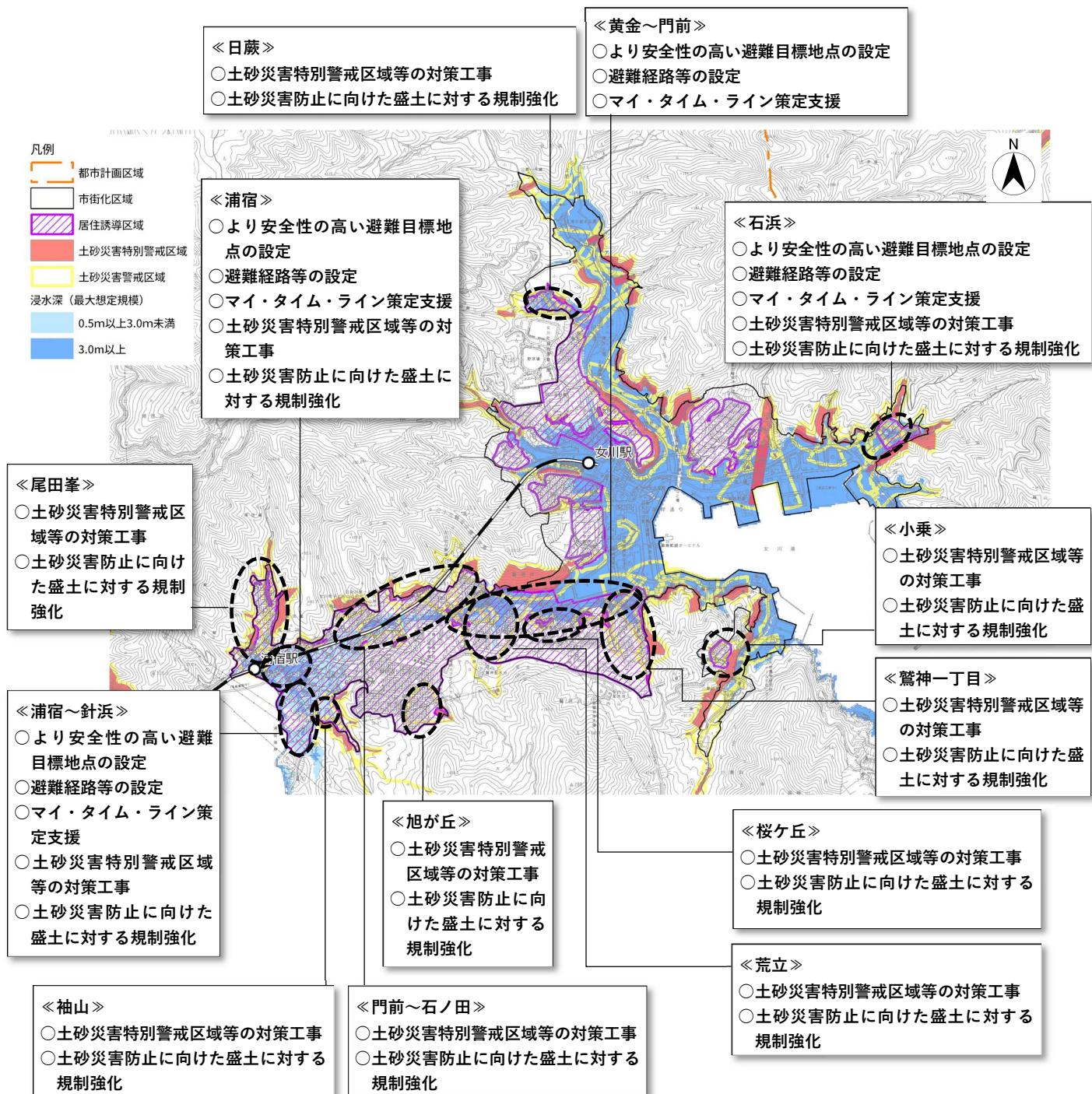
8 防災指針

①都市計画区域における防災に係る施策

施策	災害の種類	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
①災害の危険性への対応（リスク回避）					
土砂災害の防止	土砂災害特別警戒区域等の対策工事	土砂	県		
	土砂災害防止に向けた盛土に対する規制強化(盛土規制法)	土砂	県		
	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く「移転等の勧告」を必要に応じて活用	土砂	県		
浸水の防止	建替時における宅地かさ上げ支援	高潮,内水	町		
	地区計画による宅地高さの保全	津波	町		
	浦宿地区雨水排水施設整備	高潮,内水	町		
②避難環境の充実（リスク低減）					
避難所・避難経路の指定・見直し	土砂災害用の指定避難所の適宜見直し	土砂	町		
	避難経路等の設定(特に避難困難地域)	津波,高潮	町		
	より安全性の高い避難目標地点の設定	津波,高潮	町		
避難計画作成	避難確保計画の作成支援	土砂,津波,高潮	町		
	マイ・タイム・ラインの策定支援	土砂,津波,高潮	町		
	地域ごとの津波避難計画の策定(特に避難困難区域)	津波,高潮	町		
防災体制の構築	要支援者避難体制の充実	土砂	町		
	自主防災組織への支援	土砂,津波,高潮	町		
	各種団体との災害対応のための連携協定の締結	土砂,津波,高潮	町		
	民間施設等に対する避難者の受入協定の締結推進	津波,高潮	町		
③災害情報の周知（リスク低減）					
各種情報発信	土砂災害警戒区域を表示する看板等の設置	土砂	町		
	災害時の危険情報の早期発信	土砂,津波,高潮	町		
	ハザードマップや津波避難計画の周知による災害の危険性の認識の向上	土砂,津波,高潮	町		
	津波避難困難区域を表示する看板等の設置	津波,高潮	町		
教育・啓発	防災関連行事の実施	土砂,津波,高潮	町		
	津波防災教育の実施	津波,高潮	町		
	要配慮者及び観光客への教育・啓発	津波,高潮	町		

②居住誘導区域における防災に係る施策

<居住誘導区域内の災害リスクと防災に係る主な施策>



9 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

- 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る。
- 本計画は、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、評価指標に基づき、計画の効果を検証。

②評価指標

〈都市機能誘導に係る評価指標〉

評価指標	現状 (一)	短期目標値 (令和11年度)	長期目標値 (令和26年度)
町内の誘導施設数に占める都市機能誘導区域内の誘導施設数の割合	93.3% (令和6年度)	93.3%以上	93.3%以上
女川駅周辺の地価 (地価公示調査地点：女川5-1)	30,400円/m ² (令和6年1月1日)	30,400円/m ² 以上	30,400円/m ² 以上

※令和6年度における都市機能誘導区域内の誘導施設数 28件／町内の誘導施設数 30件

※同一建築物内に複数の機能を有している場合は、各機能を対象に誘導施設数として集計

〈居住誘導に係る評価指標〉

評価指標	現状 (一)	短期目標値 (令和11年度)	長期目標値 (令和26年度)
町内人口に占める居住誘導区域内の人口の割合	78.3% ^{※1} (令和2年度)	78.3%以上	78.3%以上
JR及びミヤコーバスの利用者数	89,343人／年 ^{※2} (令和4年度)	90,000人／年	90,000人／年

〈防災指針に係る評価指標〉

評価指標	現状 (令和6年度)	短期目標値 (令和11年度)	長期目標値 (令和26年度)
避難確保計画を作成した施設の割合	0%	85%	100%
都市計画区域内の土砂災害特別警戒区域の人口	141人	141人以下	141人以下

※1：令和2年国勢調査の基本単位区データを基に集計した居住誘導区域人口 5,034人を町の人口 6,430人で除した値

※2：女川町地域公共交通計画より引用。女川町地域公共交通計画では、今後も利用者数を維持する目標値を設定していることから、女川町立地適正化計画においても、現状の利用者数を維持する目標値を設定