

第6章 実現化方策の検討

6-1. 実現化の基本方針

6-1-1. 土地利用の実現化方針

(1) 中心市街地の活性化

《対象》商業業務市街地エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
○中心市街地の活性化に向けてハード・ソフトの事業を展開していきます。		
(ハード事業の展開) ・道路、広場等の公共施設等の整備、改善 ・電線地中化、歩道の景観形成・ユニバーサルデザイン化 ・観光、集客施設の整備 ・共同店舗、街なか住宅等の建築物の建設 等	◆土地区画整理事業、市街地再開発事業などの都市基盤や建築物の整備 ◆街路事業、各種道路事業及び各種活性化事業の助成等による道路・歩道・広場等の整備	目標 ①
(ソフト事業の展開) ・商店街の街並み景観づくりに向けた土地利用用途や建築物等の建て方等の規制、誘導 ・空き店舗の有効活用 等	◆地区計画、建築協定などによる誘導 ◆ビジネスチャレンジサポート事業による空き店舗の活用促進 ◆空家総合対策事業、移住定住支援事業による空き家の活用	

(2) 中心地の商業環境の向上

《対象》商業業務市街地エリア、地域商業業務エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
○商業環境、街並みづくりに向けて、土地利用用途や建築物等の建て方等の規制、誘導を定めます。 ○建築物の建て替え時期等に合わせて、商業環境・街並み景観づくりを誘導します。	◆ビジネスチャレンジサポート事業による商業環境の整備 ◆地区計画、建築協定などによる誘導	目標 ③

【都市づくりの目標】

- 目標①：中心地や各地域が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造の形成
- 目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用
- 目標③：商工業の振興に向けた基盤整備
- 目標④：新たな中核機能地域の形成
- 目標⑤：災害に強いまちづくりの推進

(3) 幹線道路沿道への商業・業務施設の誘導

《対象》沿道型商業業務エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
<p>○幹線道路沿道や郊外部への商業・業務系土地利用に関する地域の特性に応じた規制、誘導の内容を定めます。</p> <p>○土地利用や建築の方針に見合った店舗・事業所等の建築の計画的誘導、出店企業、事業者の誘致を図ります。</p>	<p>◆用途地域及び特別用途地域の指定による規制、誘導</p> <p>◆条例、協定等の制定</p> <p>◆企業誘致等への支援</p>	<p>目標 ③</p>

(4) 地域特性を活かした地域の商業空間の形成

《対象》地域生活商業業務エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
<p>○商業地の道路や歩道、商業施設・公益的施設などの各種施設のバリアフリー化等の整備、改善に取り組みます。</p> <p>○地域の個性を活かした商業空間、街並みづくりに向けた土地利用、建物等の建て方などの規制、誘導を行います。</p>	<p>◆道路事業による道路・歩道等の整備</p> <p>◆地区計画、建築協定などによる誘導</p>	<p>目標 ③</p>

(5) 都市基盤が整備された良好な住環境の維持と向上

《対象》住環境保全エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
<p>○地域住民や民間団体などによる街路樹、公園・緑地などの維持管理を行います。</p>	<p>◆地域住民、ボランティア、NPOなどの活動支援</p> <p>◆住民自治活動推進・活動助成事業による地域活動の支援</p>	<p>目標 ③</p>
<p>○街並み景観づくりに向けて、土地利用用途や建築物等の建て方等の地域のルール(規制、誘導)を定めます。</p> <p>○建築物の建て替え時期等に合わせて、街並み景観づくりを誘導します。</p>	<p>◆地区計画、建築協定などによる誘導</p>	

【都市づくりの目標】

- 目標①：中心地や各地域が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造の形成
- 目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用
- 目標③：商工業の振興に向けた基盤整備
- 目標④：新たな中核機能地域の形成
- 目標⑤：災害に強いまちづくりの推進

(6) 都市基盤が不足している地区の住環境の改善

《対象》住宅地誘導エリアの一部、環境共生住宅地の一部

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
<p>○必要な公共施設の位置、地区における土地利用用途や建築物等の建て方等の地域のルール(規制、誘導)を定めます。</p> <p>○確保された公共施設用地において、道路・公園等を整備します。</p>	<p>◆地区計画、建築協定などによる誘導</p> <p>◆道路事業、公園事業などによる道路・公園等の整備</p>	<p>目標 ①</p>

(7) 新たな住宅市街地の整備

《対象》住宅地誘導エリアの一部

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
<p>○権利者、関係者との合意形成と、協働による地域の整備計画の策定を行います。</p> <p>○宅地及び都市基盤整備等を実施します。</p>	<p>◆開発行為</p> <p>◆土地区画整理事業</p>	<p>目標 ①</p>
<p>○街並み景観づくりに向けて、土地利用用途や建築物等の建て方等の地域のルール(規制、誘導)を定めます。</p>	<p>◆地区計画、建築協定などによる誘導</p>	

【都市づくりの目標】

目標①：中心地や各地域が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造の形成

目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用

目標③：商工業の振興に向けた基盤整備

目標④：新たな中核機能地域の形成

目標⑤：災害に強いまちづくりの推進

(8) 集落地の住環境の向上

《対象》 集落エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
○生活道路や歩道、汚水処理施設等の整備、改善を進めます。	◆道路事業による道路・歩道等の整備 ◆合併処理浄化槽の設置	目標 ②
○集落の景観維持、創出に向けた土地利用用途や建築物等の建て方等地域のルール(規制、誘導)を定めます。	◆集落地区計画、地区計画、建築協定などによる誘導	
○水田、畑地等の農地、森林等の自然環境の維持保全を図ります。	◆各種の農業基盤整備事業 ◆農林業振興に資する事業、助成制度の活用 ◆都市計画法、農業振興地域整備法、森林法等に基づく、農地及び自然環境保全に関する地域、地区の指定による規制・誘導	

(9) 工業系土地利用の促進

《対象》 産業業務市街地エリア、地域産業業務エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
○工業団地など、都市基盤が整備された工業地の土地利用を促進するため、企業の誘致を図ります。	◆企業誘致等への支援	目標 ③
○住宅地などに隣接する工業地は、周辺環境と調和を図るよう、工業系土地利用の規制・誘導の方策を定めます。	◆地区計画、建築協定、緑地協定などによる規制誘導	
○工業施設周辺への緑化等を促進します。		

【都市づくりの目標】

- 目標①：中心地や各地域が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造の形成
- 目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用
- 目標③：商工業の振興に向けた基盤整備
- 目標④：新たな中核機能地域の形成
- 目標⑤：災害に強いまちづくりの推進

(10) 新たな都市拠点の形成

《対象》 中核機能エリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
<p>○栗原市中核機能地域の整備の基本構想に基づき、面的な基盤整備事業の実施を検討します。</p> <p>○基盤整備後の宅地の建築活動を促進します。また、建築活動と一体となった都市の拠点にふさわしい街並みづくりを誘導します。</p>	<p>◆土地区画整理事業、市街地開発事業などの都市基盤や建築物の整備</p> <p>◆街路事業、道路事業及び各種活性化事業の助成等による道路・歩道・広場等の整備</p> <p>◆地区計画、建築協定などによる規制誘導</p> <p>◆地権者や住民などの関係権利者の合意形成</p> <p>◆都市計画の見直しの検討</p>	<p>目標 ④</p>

(11) 都市的土地利用の抑制

《対象》 田園エリア、中山間エリア、森林保全エリア、観光レクリエーションエリア

実現化に向けた考え方	想定される事業・取り組み	目標
<p>○農地、山林などの自然的環境の維持保全を図る各種の法律に基づき、都市的土地利用への転換や開発の抑制を行います。</p>	<p>◆各種の自然環境、森林、農地等の保全に関する地域、地区の指定による規制</p>	<p>目標 ②</p>
<p>○自然環境及び農地等の維持保全を住民や関連団体等との協働により取り組みます。</p>	<p>◆地域住民、ボランティア、NPOなどの組織づくりや活動等への支援</p>	

【都市づくりの目標】

- 目標①：中心地や各地域が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造の形成
- 目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用
- 目標③：商工業の振興に向けた基盤整備
- 目標④：新たな中核機能地域の形成
- 目標⑤：災害に強いまちづくりの推進

6-1-2. 都市施設整備の実現化方針

(1) 交通体系 目標①：中心地や各地域が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造の形成

①幹線道路

- 国道及び県道は、各々の問題点を解消するため、幅員の拡幅、歩道の設置及び改善、右折レーン設置などの交差点改良等を必要に応じて行うよう、関係機関に要望します。
- 国道4号築館バイパスは、終点付近の史跡入の沢遺跡の保存活用計画などとの調整を図りつつ、線形の見直し検討を関係機関と協議し、必要に応じて都市計画決定の見直しを行います。
- 整備された都市計画道路は、適正な維持管理に努めます。
- 未整備の都市計画道路及び新たな幹線道路は、道路事業や面的な整備事業に伴って整備を進めます。また、長期未着手の都市計画道路については、関係機関と協議しながら、計画的な整備を検討します。

②生活道路、歩行者系道路

- 生活道路は、適正な維持管理に努めるとともに、問題箇所について、必要な整備、改修を進め、道路交通の安全確保に努めます。
- 新たに形成される市街地においては、面的な整備事業に伴って生活道路を整備します。
- 道路管理者との協議の上、幹線道路や河川の整備・改修に合わせて、歩道及び歩行者自転車専用道路、河川沿いなどの緑道の整備・改修を一体的に進めます。

③公共交通

- 新幹線、在来線の鉄道利用の促進、利便性の向上を図るため、施設の整備、改善を鉄道事業者に要望します。
- 駅周辺への駐車場・駐輪場は、地域住民の協力のもと確保に努めます。
- 高速バスの利用促進と利便性の向上を図るため、運行の維持と運行本数・ルート拡充、バス利用者のための駐車場確保や停留所施設の改善などをバス事業者と協働で進めます。
- 市民バス等の運行の維持と利用促進に努めます。また、栗原市地域公共交通網形成計画や栗原市地域公共交通再編実施計画に基づき、必要に応じて、運行本数・ルートの見直しを検討し、行政、事業者、地域住民で支え合う、利用しやすく持続可能な公共交通を確立します。

(2) 公園・緑地 **目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用**

- 既設の公園は、今後、地域住民やボランティアなどとの協働による維持管理を進めます。
- 市街地における新たな都市公園は、公園整備事業や面的な整備事業に伴って整備を進めます。
- 集落地域における農山村公園は、空地等を活用するなど、地域住民の協力を得て確保に努めます。
- 河川管理者との協議の上、水と緑に親しむことのできる公園の確保と適正な維持管理に努めます。
- 公共施設等総合管理計画に基づき、公園のあり方について検討を進めます。

(3) 河川・下水道 **目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用**

目標⑤：災害に強いまちづくりの推進

- 河川管理者との協議の上、河川の治水機能の維持と強化、さらに親水性の高い空間の整備に努めます。
- 生活排水は、地区の状況に応じて、公共下水道事業または合併処理浄化槽設置による整備を推進します。

(4) 公益的施設 **目標①：中心地や各地域が利便性の高い公共交通で結ばれた都市構造の形成**

- 既存施設の維持管理に努めるとともに、栗原市公共施設等総合管理計画、栗原市公共施設最適化計画に基づき、市民ニーズや周辺の類似施設の状況などを踏まえ、改修、統廃合、廃止の検討を進めます。
- 新たに必要となる施設は、施設整備計画や維持管理方針の立案を住民との協働により進めます。また、施設整備にあたっては、民間活力やPFI事業などの導入を検討します。
- 今後の施設の維持管理については、指定管理者制度の活用を積極的に進めます。

6-1-3. 都市環境の実現化方針

(1) 自然環境の保全・活用 **目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用**

- 森林や河川・湖沼の水辺、農地などの自然環境は、国定公園・保安林・ラムサール条約・農業振興地域など、各種土地利用の規制及び環境を保全する法律等を遵守して保全を図ります。
- 森林は、土地所有者及び地域住民等の合意に基づき、間伐などの自然環境の維持保全活動を支援します。
- 遊休農地、耕作放棄地は、農地所有者や農政関係機関等との協働により、農地の有効活用を促進します。
- 公園・緑地等の維持管理により河川の水辺環境の保全と水辺の有効活用を図ります。

(2) 景観形成 目標②：豊かな自然環境と歴史文化の保全活用

①自然景観

- 市街地から栗駒山などの山々の眺望景観を維持するため、眺望を遮る建築物等の高さの制限や景観を阻害する土地利用転換の抑制を都市計画法、建築基準法などの法律により、適切な規制・誘導を行います。
- 田園地帯・農村集落の景観は、農業振興地域農用地区域による優良農地の維持と集落地区計画、地区計画、建築協定など、住民合意に基づく集落地の土地利用の規制誘導を図ります。
- 農林部局の施策との整合を図り、森林、水田、畑地の保全や農林業の振興に資する事業、助成等を有効に活用します。

②市街地の景観

- 中心市街地においては、各種事業の導入や助成制度を活用した商業地の景観づくりを進めていくことを検討します。
- 住宅地の景観は、地区計画、建築協定、景観法など、住民合意に基づく規制誘導によって景観づくりを進めます。
- 工業施設は、企業等との協働により施設周辺の緑化を促進します。また、緑地協定等に基づく、工業施設内の緑化の誘導についても併せて検討します。
- 東北新幹線くりこま高原駅周辺は、地区計画、建築協定、景観法など、住民合意に基づく規制誘導によって本市の玄関口にふさわしい景観づくりを進めます。
- JR 瀬峰駅、石越駅(登米市)、有壁駅は、駅舎、駅前広場の建て替えや改修時等において、景観形成への配慮を鉄道事業者に要望します。また、駅周辺の建築物は、地区計画、建築協定など、関係権利者等の合意に基づく規制・誘導を検討します。

③道路の景観

- 街路事業等による道路整備に伴い、植樹帯の設置、舗装等の工夫を施します。
- 幹線道路沿道街区においては、地区計画、建築協定など、関係権利者等の合意に基づいて沿道土地利用用途や建築物の形態意匠等の規制・誘導を検討します。
- 各地域の中心地においては、シンボルロード整備や商店街の道路整備等を検討していきます。また、電線、電柱の地中化についても関係機関との調整を図りながら進めます。

(3) 生活環境の向上 目標⑤：災害に強いまちづくりの推進

- 福祉、環境保全、防災等に関連する各関係機関との連携を図り、実現化に努めます。
- 地震や水害など様々な災害のリスクに対し、より安全・安心なまちづくりを進めるため、地域防災計画と整合を図ります。
- 大規模な自然災害に備えた防災機能の強化に取り組むとともに、河川空間の整備に向けた国や県への働きかけを進めます。

6-2. 都市計画決定へ向けた考え方

6-2-1. 土地利用の規制誘導

(1) 都市計画区域、準都市計画区域の検討

本市の都市計画区域は、区域が連続していない4つの都市計画区域が存在していましたが、平成21年度の再編により新たに栗原都市計画区域を設定しました。都市機能を整備充実するため、今後も栗原都市計画区域を維持します。

また、都市計画区域外に位置する主要な集落地において、土地利用の規制誘導が必要な状況が生じた場合には、「準都市計画区域」の指定について、県との調整・検討を必要に応じて行います。

(2) 用途地域

用途地域は、本マスタープランに位置づけた土地利用の方向性や現況土地利用の状況などに配慮し、見直し検討を必要に応じて行います。

なお、見直しを行う場合に当たっては、土地利用フレームで算出した用途地域内に必要な都市的土地利用の面積の範囲内で用途地域を設定します。また、用途地域を拡大する場合には、農林水産の関係部署との調整を図ることに留意します。

(3) 特別用途地区

幹線道路沿道街区、築館地域及び若柳地域の中心地、中核機能エリア、東北新幹線くりこま高原駅周辺など、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境保護等を図るため、特別用途地区による土地利用の規制誘導を必要に応じて検討します。

※特別用途地区：用途地域の土地利用の規制に加えて、その地区の特有の目的に応じた規制の緩和や強化を行うことにより、土地利用の向上や環境保護などを図るため定めるもの。
栗原市では将来的に用途地域の指定が見込まれる地域を含めて検討するもの。

(4) 立地適正化計画

本市が策定を進めている立地適正化計画において、都市のコンパクト化と公共交通のネットワーク化（コンパクトシティ・プラス・ネットワーク）のまちづくりを目的に、都市機能を誘導すべき区域の設定、居住を誘導すべき区域の設定等の施策により、市内それぞれの生活拠点で安心できる質の高い暮らしを維持できるように、マネジメントの視点をもって都市経営に取り組みます。

6-2-2. 都市施設

(1) 道路

既決定の都市計画道路は、本マスタープランにおける道路機能の位置づけを踏まえ、既決定の整備を促進します。

都市計画決定されているものの、計画決定後、整備が進展していない路線については、今後の整備の必要性、妥当性について再検討し、都市計画の廃止も視野に入れた見直しを適宜行います。

地域間連絡ネットワークを構成する幹線道路のうち、整備を促進するため必要な道路については、新たな都市計画決定を検討します。

(2) 公園・緑地

新市街地においては、面的な整備事業の動向などを踏まえ、必要に応じて住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）の計画決定を検討します。

既成市街地においては、既存の公園の位置、規模及び誘致圏を考慮の上、新たな住区基幹公園（街区公園、近隣公園、地区公園）及び都市基幹公園の計画決定を検討します。

※街区公園：街区に居住する者（誘致距離 250m の範囲内・規模概ね 0.25ha）の利用を目的とした公園

近隣公園：近隣に居住する者（誘致距離 500m の範囲内・規模概ね 2ha）の利用を目的とした公園

地区公園：徒歩圏内に居住する者（誘致距離 1 km の範囲内・規模概ね 4ha）の利用を目的とした公園

都市基幹公園：市民全般の利用を目的とした公園（規模概ね 10～50ha の総合公園）

（国土交通省 HP より）

(3) 下水道

公共下水道事業は、令和 7 年度の概成を目指し、事業を推進します。また、新たな市街地の整備や人口集中等の変化に応じ、公共下水道区域の見直しと合併処理浄化槽による汚水処理事業を検討します。

(4) その他の公益的施設

終末処理場、ごみ焼却場などは、生活に必要な公益的施設の機能を確保するため、都市計画決定の必要性について検討します。

6-2-3. 市街地開発事業

新市街地の開発・整備を行う地区は、土地区画整理事業の施行を検討します。

中心市街地の改善を行う区域は、土地区画整理事業や市街地再開発事業などの手法を用いて都市基盤施設の整備と中心市街地活性化を目的とした建物の建築を併せて行うことを検討します。

6-2-4. 地区計画

市街地環境の保全または改善が必要な地区、地域特性を活かしたまちづくりを行う地区などには、地区計画制度を活用した土地、建物利用の規制誘導を行います。

本市において、導入が考えられる地区計画のタイプは次のとおり想定されます。

(1) 拠点形成型

都市拠点にふさわしい機能、施設の維持や集積、景観形成を図る地区

(2) 商店街改善型

既存の商業地・商店街の景観づくり、活性化を図る地区

(3) 沿道商業業務地整序型

幹線道路沿道に商業・業務系の施設の適切な誘導を図る地区

(4) 住環境整備改善型

道路等の基盤施設の整備が不十分なままに形成された主に密集市街地であり、住環境・機能の確保・向上を図る地区

(5) 住環境保全型

計画的な開発・整備が行われ、既存の良好な住環境の保全を図る地区

(6) 宅地計画開発型

土地区画整理事業などの面的整備を行う市街地において、良好な土地利用、建築誘導等を一体的に行い、良好な環境の形成を図る地区

(7) 集落環境整備保全型（集落地区計画）

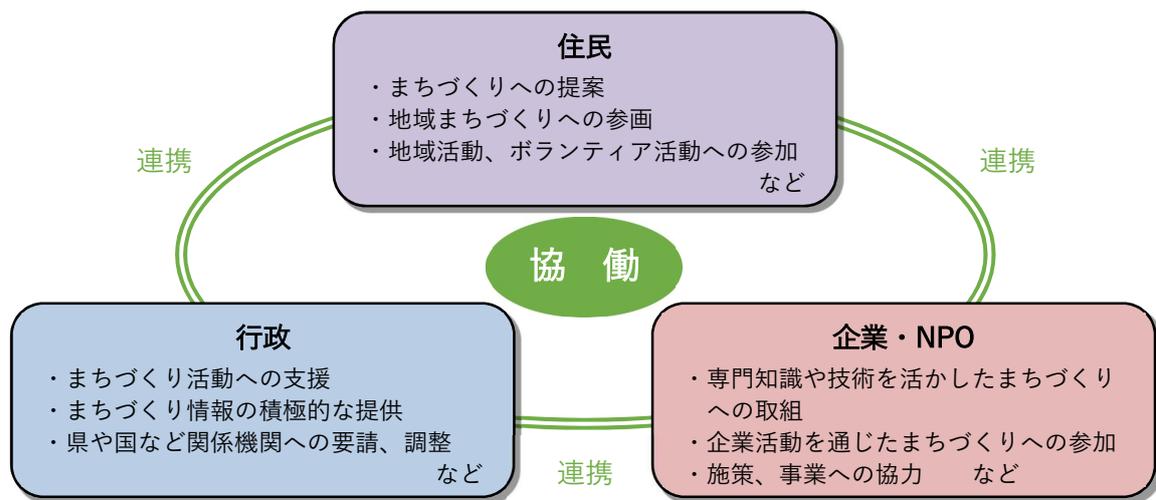
田園地域、森林地域に位置する集落地で、居住環境の維持及び向上を図る地区

6-3. 住民主体のまちづくりの実現化

本マスタープランに示された将来像の実現、計画的なまちづくりの推進にあたっては、住民とともに協働で進めることが重要です。

6-3-1. 協働によるまちづくり

本市のまちづくりは、社会経済情勢の変化や住民ニーズに対応しつつ、住民、企業・NPO、行政が適切な役割と責任を果たしながら、互いに協力し、力をあわせて進めていく、協働によるまちづくりを進めます。



6-3-2. まちづくり意識の啓発

まちづくりへの参加に対する住民の意識の向上を図るため、まちづくりに関する情報提供や意見収集の機会の創出などの啓発活動を進めます。また、都市計画制度の運用、まちづくりの進め方などについて、わかりやすく解説していくことに努めます。

6-3-3. 住民のまちづくり活動への支援

住民発意のまちづくり、計画策定段階からの住民参加を促進するため、地域住民やまちづくり市民団体、NPOなどの組織づくり、人材育成などの活動を支援します。

6-4. 国・県等との連携

まちづくりは長い時間をかけて進めていくとともに、実現までには多額な費用を要することから、本市の限られた人員・財源だけでは将来像の実現に向けた対応が困難なものと考えられます。

そのため、国や宮城県等の関係行政機関に対して、各種の補助・助成による支援や事業主体となって関与することなどの要望を適宜行っていきます。また、必要に応じて、既存の制度の拡充や創設などの要望も併せて行っていくこととします。