

# [第4回]

## 第二次いわき市都市計画マスタープラン等策定委員会

### 3 協議事項

- (1) 第二次都市計画マスタープランについて
  - ・ 素案について
- (2) 立地適正化計画について
  - ・ 素案について
  - ・ 計画の具現化に向けた誘導施策の検討状況について

平成31年 3月26日（火）市役所本庁舎 第8会議室

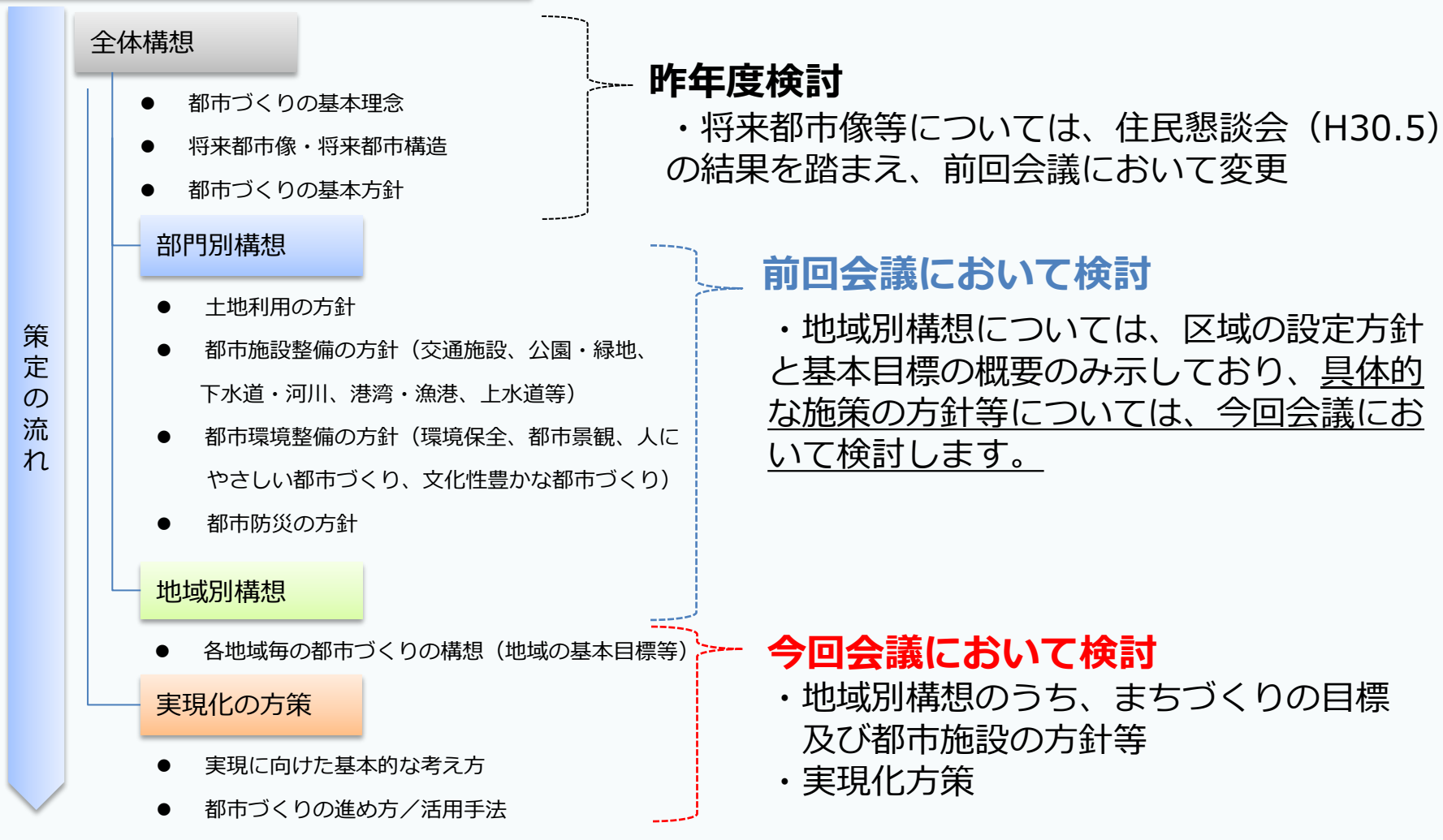
いわき市都市建設部都市計画課



- (1) 第二次都市計画マスタープランについて
  - 素案について

## 第二次都市計画マスタープランの構成と検討項目について

### 第二次都市マスタープラン策定の流れ



## 平・いわきニュータウン・小川・川前地域

### 地域づくりの目標

山・川・海の豊かな自然環境を背景に  
都心としての誇り高い都市づくりを目指す。

### 地域づくりの方針（概要）

- 平地区の中心市街地は、いわき都市圏の都市拠点として求心力の高い高次の都市機能の集積を図る。
- いわきニュータウンは、日常生活を支える商業的土地利用の維持に努める。
- 小川郷や川前駅、いわきの里鬼ヶ城を拠点として、地域のコミュニティづくりや生活・行政機能の複合化等に取り組み、拠点機能の強化に努める。
- 幹線道路等の改良整備、地域の実情に見合った最適な交通体系に向けた取り組みを展開する。
- 都市景観・環境の魅力創出に向けた取り組みの推進、並びに良好な居住環境の維持に努める。
- 水源涵養機能確保や土砂災害防止等の都市防災力の機能向上に向けた取り組みを進める。



将来人口（2040年）：約7.9万人

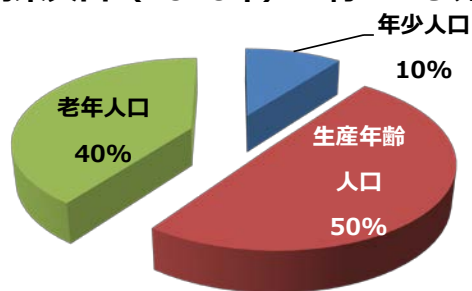


図 年齢階層別の人口割合(2040年)

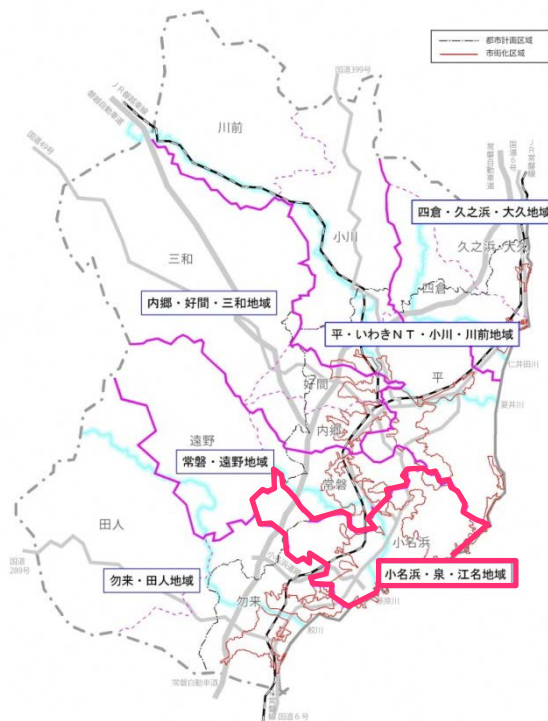
## 小名浜・泉・江名地域

### 地域づくりの目標

暮らしやすい港湾都市としての魅力向上に挑戦し続ける  
都市づくりを目指す。

### 地域づくりの方針（概要）

- 小名浜や泉、鹿島街道沿線は、日常生活を支える商業的土地利用の維持に努める。特に小名浜港背後地周辺については、市内外からの集客を図る魅力ある商業空間の形成を進め、都市の魅力向上を図る。
- 小名浜港背後の臨海工業団地においては、製造業やエネルギー産業等を中心とした、本市経済を牽引する事業所の立地誘導を進める。
- 小名浜道路を含む幹線道路等の整備や改良、地域の実情に見合った最適な交通体系に向けた取り組みを展開する。
- 都市景観・環境の魅力創出に向けた取り組みの推進、並びに良好な居住環境の維持に努める。
- 江名や中之作などの美しい海岸環境に隣接する良好な港町の景観の維持に努める。



将来人口（2040年）：約6.2万人

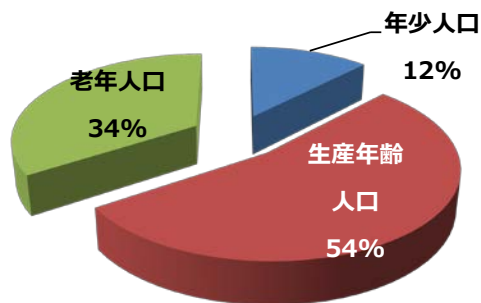
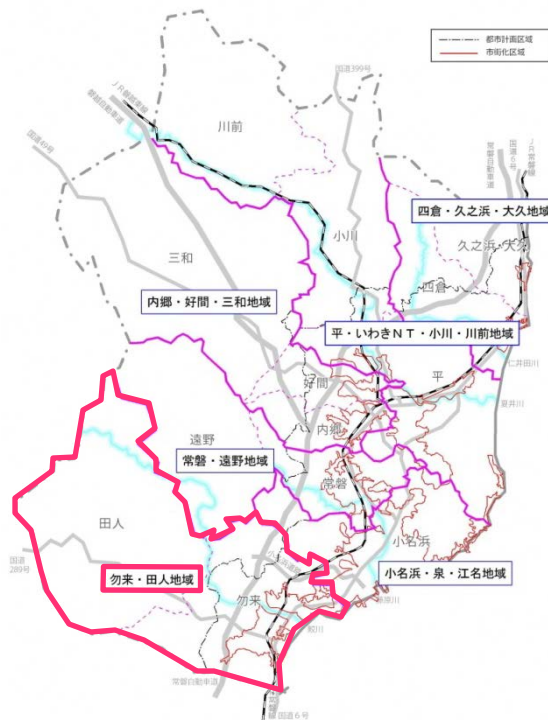
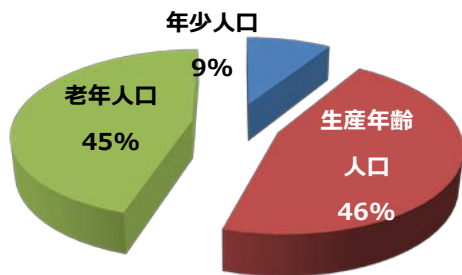


図 年齢階層別の人口割合(2040年)

## 勿来・田人地域



将来人口（2040年）：約3.2万人



### 地域づくりの目標

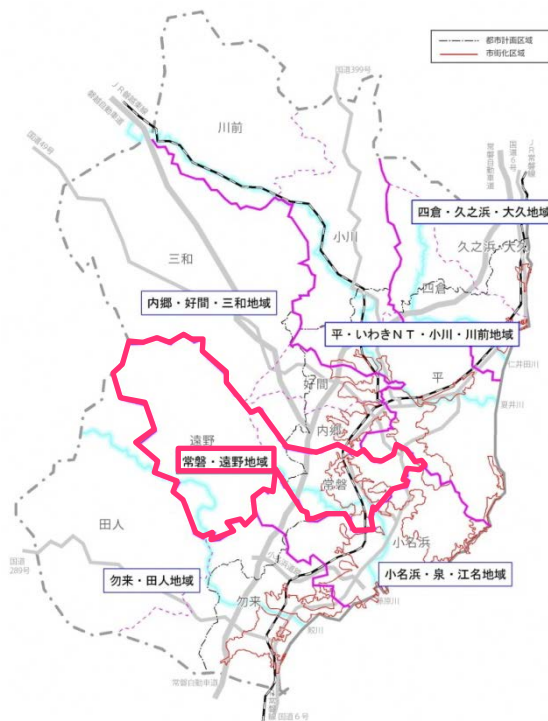
**雄大な緑を背景に製造・エネルギー産業等を担う南部の拠点都市として躍進し続ける都市づくりを目指す。**

### 地域づくりの方針（概要）

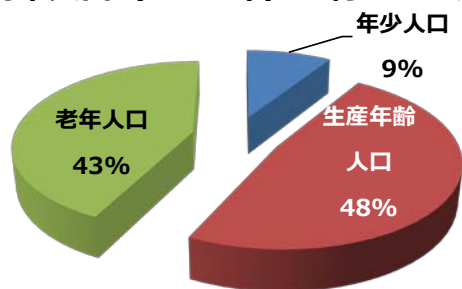
- 植田、錦、窪田は、**日常生活を支える商業的土地利用の維持**に努める。
- 錦などの工業団地においては、**製造業等を中心とした、本市経済を牽引する事業所の立地誘導**を進めるとともに、小浜においては、**エネルギー産業を牽引する適正な土地利用**に努める。
- **幹線道路等の改良整備、地域の実情に見合った最適な交通体系**に向けた取り組みを展開する。
- **都市景観・環境の魅力創出**に向けた取り組みの推進、並びに**良好な居住環境の維持**に努める。
- 田人などの市街地外においては、**田人おふくろの宿や廃校跡地、空き家等を活用した生活拠点機能の強化**や新たな**地域の産業創出**につながる取り組みを進める。

図 年齢階層別の人口割合(2040年)

## 常磐・遠野地域



将来人口（2040年）：約2.5万人



### 地域づくりの目標

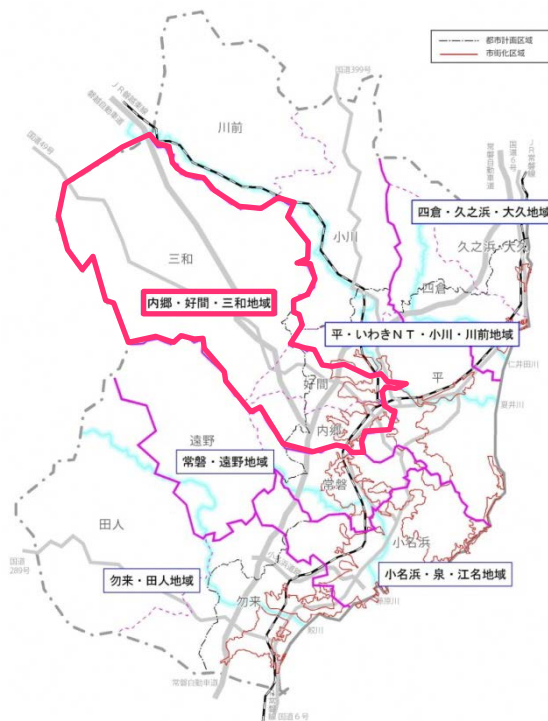
温泉をはじめとする多彩な観光資源とスポーツ、豊かな自然環境に育まれた都市づくりを目指す。

### 地域づくりの方針（概要）

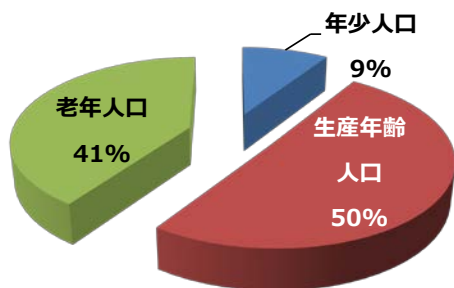
- 湯本や旧国道6号沿線では、日常生活を支える商業的土地利用の維持に努める。
- 湯本市街地においては、市内外からの集客を図る魅力ある観光都市としての形成を図るホテル・旅館や物販、飲食店等の土地利用を誘導する。また、合わせて、市民の健康維持を支えるスポーツ振興との連携を図る。
- 常磐鹿島工業団地を中心とした工業団地においては、製造業を中心とした、本市の経済を牽引する事業所の立地誘導を図る。
- 幹線道路等の改良整備、地域の実情に見合った最適な交通体系に向けた取り組みを展開する。
- 湯本温泉街らしい都市景観・環境の魅力創出に向けた取り組みの推進、並びに良好な居住環境の維持に努める。
- 遠野地域の生活を支える商店街や支所を中心として、当該地域の生活・行政機能を維持するため、空き家や空き地等への対策を進める。

図 年齢階層別の人口割合(2040年)

## 内郷・好間・三和地域



将来人口（2040年）：約2.5万人



### 地域づくりの目標

豊かな森林環境を背景に市民の“健康”と“雇用”を支える  
活力ある都市づくりを目指す。

### 地域づくりの方針（概要）

- 内郷や好間においては、日常生活を支える商業的土地利用の維持に努める。
- 内郷においては、内郷駅からいわき市医療センター、保健福祉センターにかけてのエリアに商業・交流・医療・福祉関連等の施設の立地集積を誘導するとともに、白水阿弥陀堂など歴史文化・観光の拠点地区の環境整備を図る。
- 好間中核工業団地を中心とした工業団地においては、製造業を中心とした本市経済を牽引する事業所の立地誘導を図るとともに、当該団地への従業者の公共交通手段を確保する取り組みを進める。
- 幹線道路等の改良整備、地域の実情に見合った最適な交通体系に向けた取り組みを展開する。
- 国宝建造物を有する地区としての都市景観・環境の魅力創出に向けた取り組みの推進、並びに良好な居住環境の維持に努める。
- 三和ふれあい館を中心に、地域の生活・行政機能の集積を図り、当該地域の日常生活を支える土地利用を図る。

図 年齢階層別の人口割合(2040年)



## 四倉・久之浜・大久地域

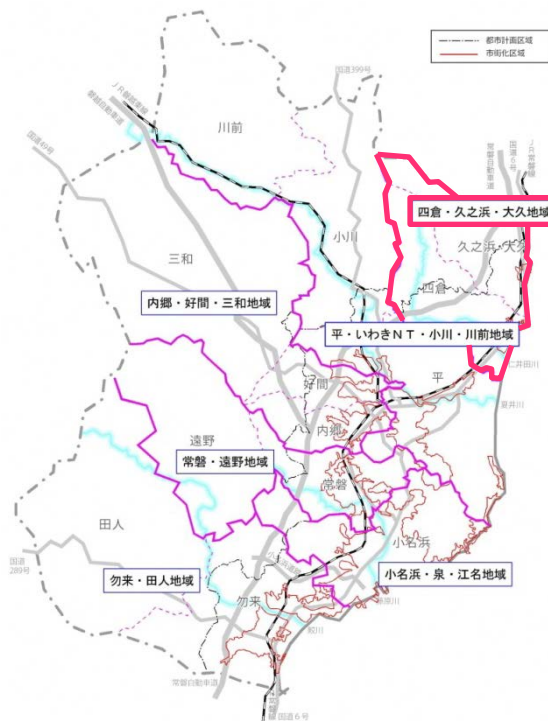
### 地域づくりの目標

**自然と活力にあふれた“海・まち・山に輝く”**

**北部の拠点として発展する都市づくりを目指す。**

### 地域づくりの方針（概要）

- 四倉においては、**日常生活を支える商業的土地利用の維持**に努める。
- 四倉中核工業団地では、**製造業等を中心とした本市経済を牽引する事業所の立地誘導**を図るとともに、当該団地への**従業員の公共交通手段を確保**する取り組みを進める。
- 「道の駅よつくら港」を中心とする四倉港や久之浜港周辺においては、本市の**北の玄関口**として、**観光交流人口の拡大や漁業の振興を図る土地利用**に努める。
- **幹線道路等の改良整備、地域の実情に見合った最適な交通体系**に向けた取り組みを展開する。
- 海竜の里センターや波立海岸などの**地域資源を活用した観光振興につながる施策等の取り組みを推進**する。
- 農業と観光・交流が融合した集客施設等を**6次化産業等も含めた新たな場として、農業的土地利用を基本とした中での機能充実を促進**する。



将来人口（2040年）：約 1.1万人

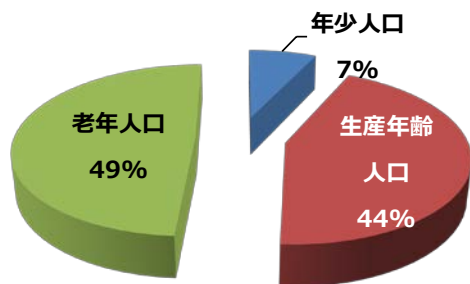


図 年齢階層別の人口割合(2040年)

## ○計画の実現化に向けた取り組みの方針

将来都市構造の実現に向けては、土地利用の状況を見極めながら**用途地域の変更を適切に行う**とともに、**市街化区域内の未利用地の整序**を進める。

また、**市街地**においては、本計画と両輪になって進める**立地適正化計画の具現化を推進**することで、**各拠点の市街地再生の整備**に向けた取り組みを進めるとともに、**中山間地域**については、**市街化調整区域における建築許可及び地区計画制度の活用**や、現在、見直しを進めている「総合計画」や「地域づくり構想」等と連携しながら、**地域の維持活性化や都市部を支える水源涵養機能の維持**などの取り組みを進める。

## ○進行管理

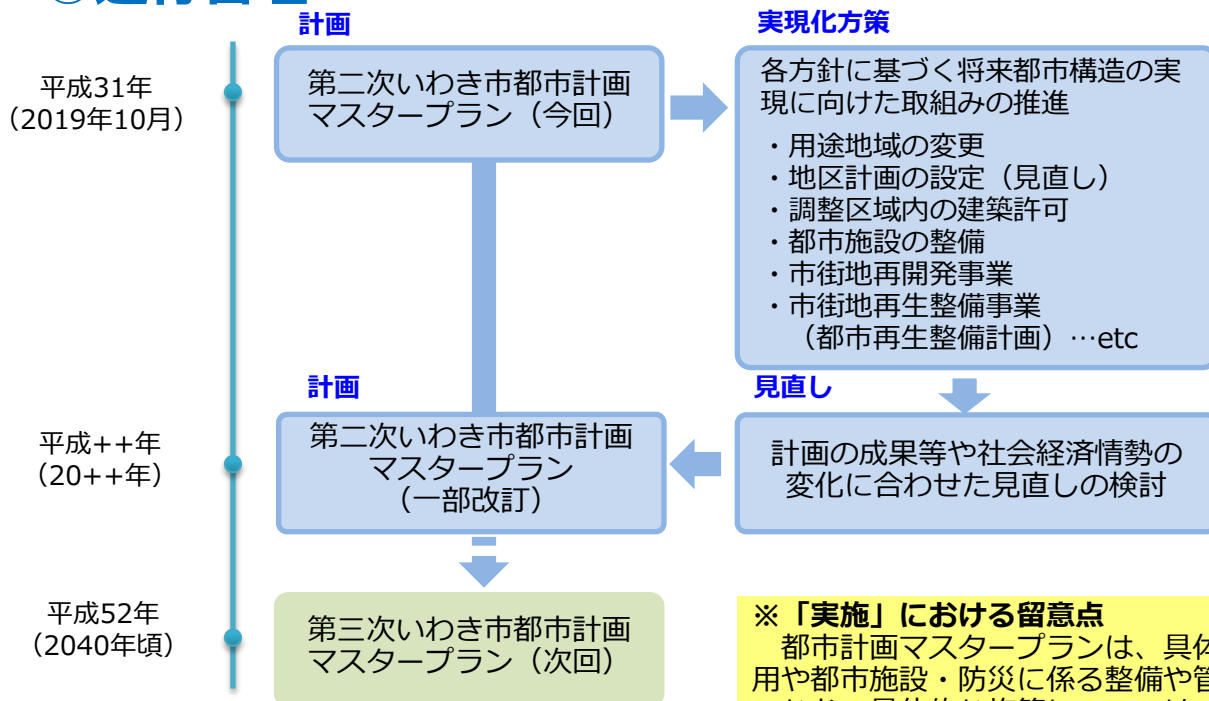


図 進行管理図

【将来都市構造図】



### ※「実施」における留意点

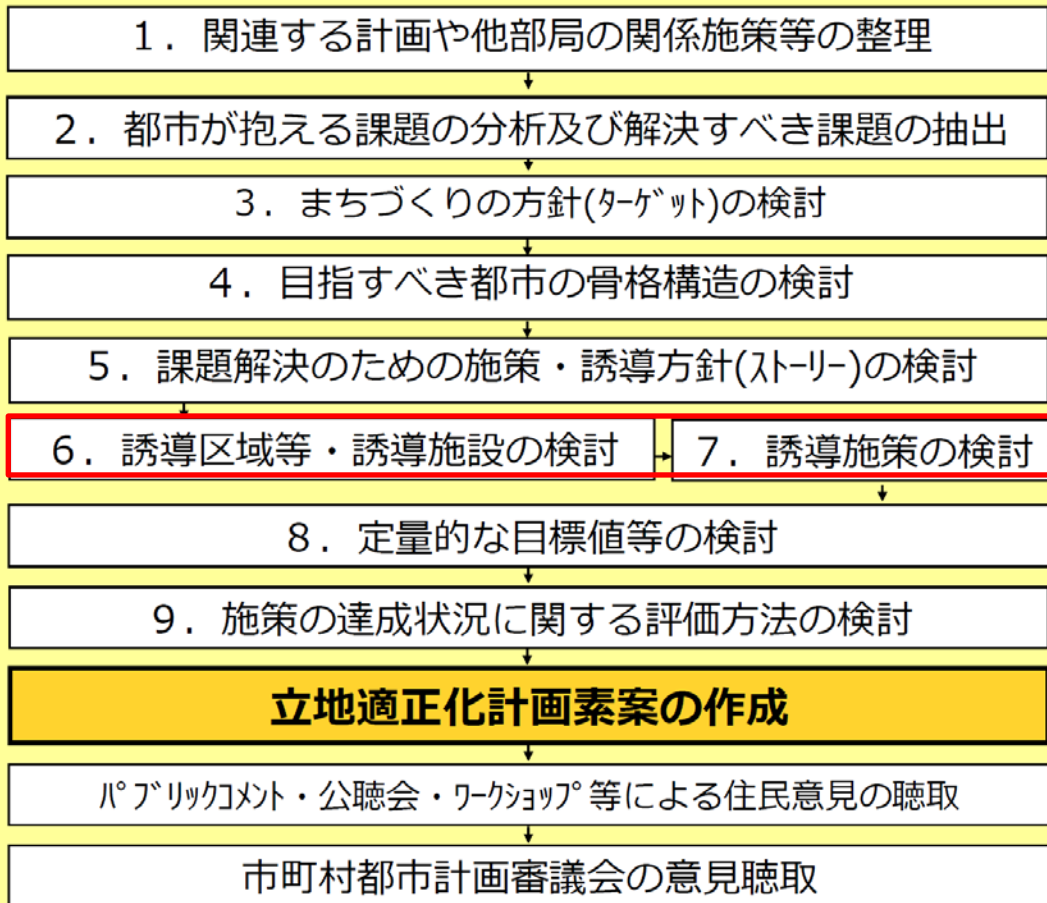
都市計画マスタープランは、具体的な施策を掲げるものではなく、土地利用や都市施設・防災に係る整備や管理等の方針を示すものです。

なお、具体的な施策については、総合計画や立地適正化計画、交通などの関連計画において示します。

- (2) 立地適正化計画について
- 素案について

## 立地適正化計画の構成と検討項目について

### 立地適正化計画策定の流れ



### 前回会議において検討

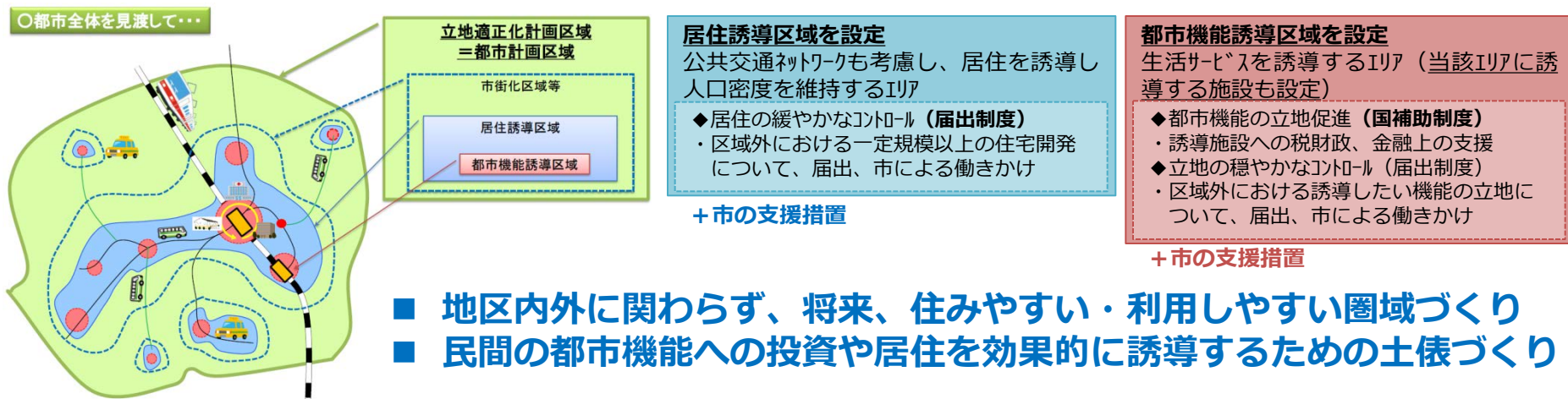
- ・ 前回会議までで素案の作成に必要な検討は概ね完了

### 今回会議において検討

- ・ 前回会議において、誘導施策については、方向性のみとし、また誘導区域についてはイメージを示したものの。

施設については、第4回庁内連絡会議等において検討したものを今回委員会に提示することとした。

# 立地適正化計画の概要



【特に解決を図る課題 × まちづくりの方針 × 誘導方針】

【主な施策の方向性】

[課題①]  
若い世代の  
流出抑制

● 若い世代の転出者数を抑制し、UIJターナー者などの若い世代の人口増加を図る施策を展開する。

[課題②]  
過度に車に頼らない  
日常生活の確保

● 過度に自家用車等に頼らなくても日常生活や産業活動が展開しやすい圏域の増加を図る施策を展開する。

[課題③]  
第二次、第三次産業  
の活性化

● 若い世代が働きやすい環境を整備し、市内産業を支える労働力の確保や観光産業等の活性化を図る施策を展開する。

“選ばれた都市”へ  
人口構造を改善する都市機能を誘導し、

都市機能誘導区域内

- ① 主に若い世代をターゲットとした誘導施設の誘導を検討  
⇒国制度及び市施策による施設整備費等への支援
- ② 公共施設等統廃合における誘導区域内の立地を検討  
⇒国制度による施設整備費等の財源確保
- ③ 公有地活用の公民連携による市街地再生整備を検討  
⇒市施策として都市再生整備計画を立案※①②の推進  
(居住誘導区域も含めた交通施策を合せて検討)

居住誘導区域内（都市機能誘導区域を含む）

- ① 住宅の取得や転居費用等に対する支援の検討  
⇒市施策による子育て世帯等の居住支援
- ② 低密度化抑制を図る宅地開発の推進の検討  
⇒市施策による宅地開発等への支援

# 都市機能・居住誘導区域の概要

## 誘導区域設定の考え方（抜粋）

### 【都市機能誘導区域】

- 都市計画マスタープランで「**主要な拠点**」と位置付ける地区に設定
- **商業地域、近隣商業地域等**を基本として区域設定
- 都市機能の集積状況を踏まえた区域に、**過度な車依存とならないよう、各地区の中心施設（駅、支所）から一般的な徒歩圏である概ね半径800m圏内**に設定(平地区は、「中心市街地活性化基本計画」の区域等)

### 【居住誘導区域】

- 「**主要な拠点**」並びに当該拠点に市街地が連続し支所を有する地区（好間、錦）で、なおかつ、**公共交通機関を有する区域**
  - 都市機能誘導区域に**徒歩、自転車等で容易にアクセス**（半径1.4km）することのできる範囲
  - **居住誘導区域に連続した土地区画整理事業地内**を含む
  - 土砂災害等により甚大な被害を受ける危険性の高い区域は除く※1
  - 工業系用途地域は除く
- ※1 災害危険区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、津波・河川洪水浸水想定区域（避難体制等を考慮する区域を除く）

表 各地区の誘導区域内面積と人口

地区名	都市機能誘導区域面積(ha)	居住誘導区域面積(ha)	誘導区域内人口(人) (2010年)
四倉	46.0	261.6	9,802
平	159.1	1,246.3 ※好間を含む	57,192
内郷	28.2		
いわきNT	55.3	582.1	19,913
常磐	33.2	505.6	21,569
小名浜	149.6	437.4	21,403
泉	41.4	511.6	18,652
勿来	67.6	543.5	18,716
<b>計</b>	<b>580.4</b>	<b>4,088.1</b>	<b>167,247</b>

※市街化区域面積に対する割合：都市機能=6%、居住=41%

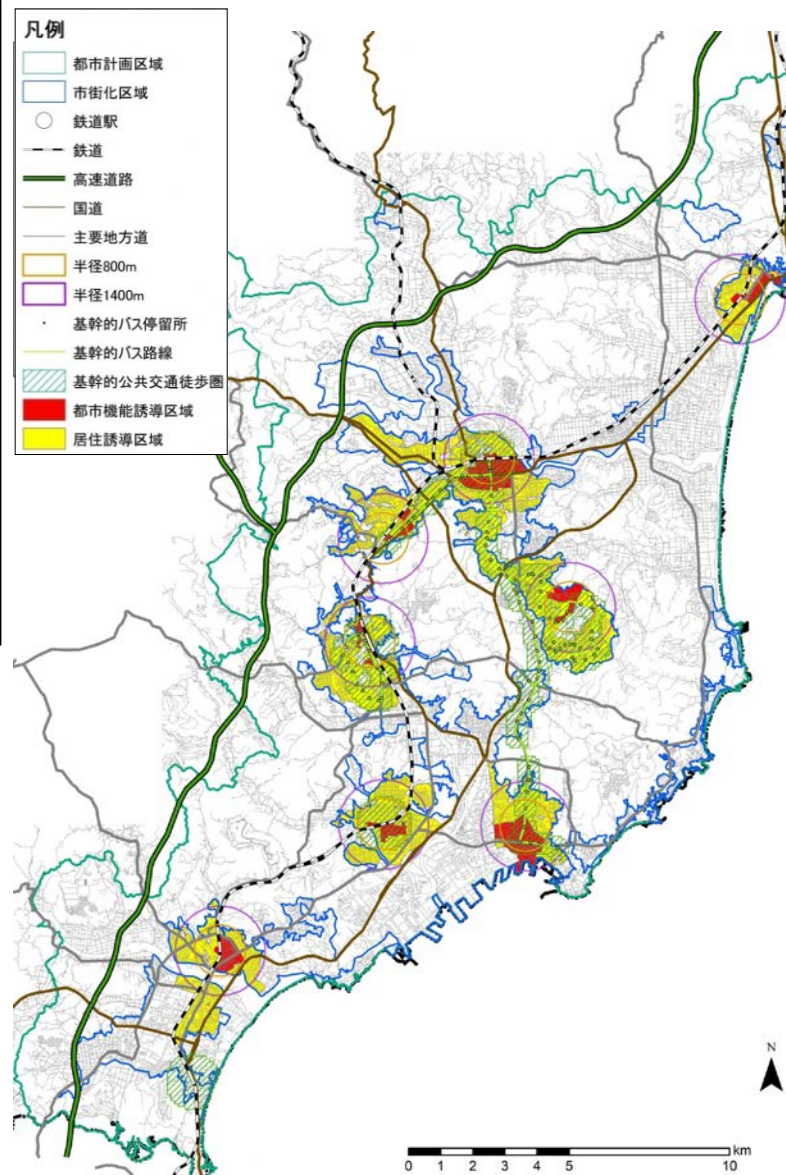


図 都市機能・居住誘導区域図

# 誘導施設（都市機能誘導施設等）の概要



- 主に若い世代をターゲットに見据えた施設を設定（法定施設＋市独自設定施設）
- 行政、子育て、教育、文化機能等は、公共施設等総合管理計画や個別計画と連携

都市機能	誘導施設の種類	都市機能誘導区域								備考
		都心		広域			地区			
		平	小名浜	勿来	四倉	泉	常磐	内郷	N T いわき	
行政	国、県の合同庁舎又は事務所 本庁、支所、市民サービスセンター	○	○	○	○	○	○	○	○	市役所の位置を定める条例、地方自治法第155条第1項、市行政組織設置規則第37条
医療	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	医療法第1条の5、同法第4条第1項
	診療所（産科）	○	○	○	○	○	○	○	○	医療法第1条の5
	診療所（小児科）	○	○	○	○	○	○	○	○	医療法第1条の5
子育て	幼稚園	○	○	○	○	○	○	○	○	学校教育法第1条（業務系施設、共同住宅との複合施設等を想定）
	保育所	○	○	○	○	○	○	○	○	児童福祉法第7条（業務系施設、共同住宅との複合施設等を想定）
	認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○	認定こども園法第2条第6項（業務系施設、共同住宅との複合施設等を想定）
	放課後児童クラブ	○	○	○	○	○	○	○	○	児童福祉法第6条（業務系施設、共同住宅との複合施設等を想定）
教育	小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	学校教育法第1条
	専修学校	○								学校教育法第124条（専門課程を有する専修学校）
	短期大学、大学	○							○	学校教育法第1条
文化	図書館	○	○	○	○			○	○	図書館法第2条（図書館、図書室機能を有する公民館を含む）
	いわき芸術文化交流館、市民会館	○	○					○		地方自治法第244条の2第1項
	博物館	○								博物館法第2条第1項（登録博物館）、同法第29条（博物館相当施設）
	複合型スポーツ施設					△				Jリーグクラブライセンス対応の競技場を想定
高齢福祉	サービス付き高齢者向け住宅	△	△	△	△	△	△	△	△	高齢者住まい法第5条
健康増進	健康増進施設（フィットネスジム等）	△	△							市民等の健康増進に資する施設（健康増進施設認定規定に基づく運動型健康増進施設等）
商業	生鮮食品等を扱うスーパー・その他店舗等	○	○	○	○	○	○	○	○	店舗面積：3,000㎡未満（コンビニエンスストア・個店を除く）
	総合スーパー	○	○							店舗面積：3,000㎡以上
	宿泊施設（温泉旅館・ホテル）、コンベンション施設	△	△	△	△			△		旅館業法第2条第2項、第3項及び第4項（市内観光等を牽引する宿泊施設） コンベンション施設の規模は、国際会議、展示会等が開催可能な比較的大きい施設
	娯楽施設（総合アミューズメント施設）	△	△							複数の娯楽を提供する比較的大きい施設（延べ面積：3,000㎡以上）
事業所	業務施設等	△	△	△	△			△		市内経済を牽引する産業活動を展開する事業所（研究所、IT系企業等） 市内製造業に関連する本社機能（日本国内の証券取引所に上場している企業の事務所、研究所）

○：都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導施設 △：市が独自に設定する都市機能誘導施設

## 計画の進捗管理を行うため、誘導方針と整合図られた目標値を設定

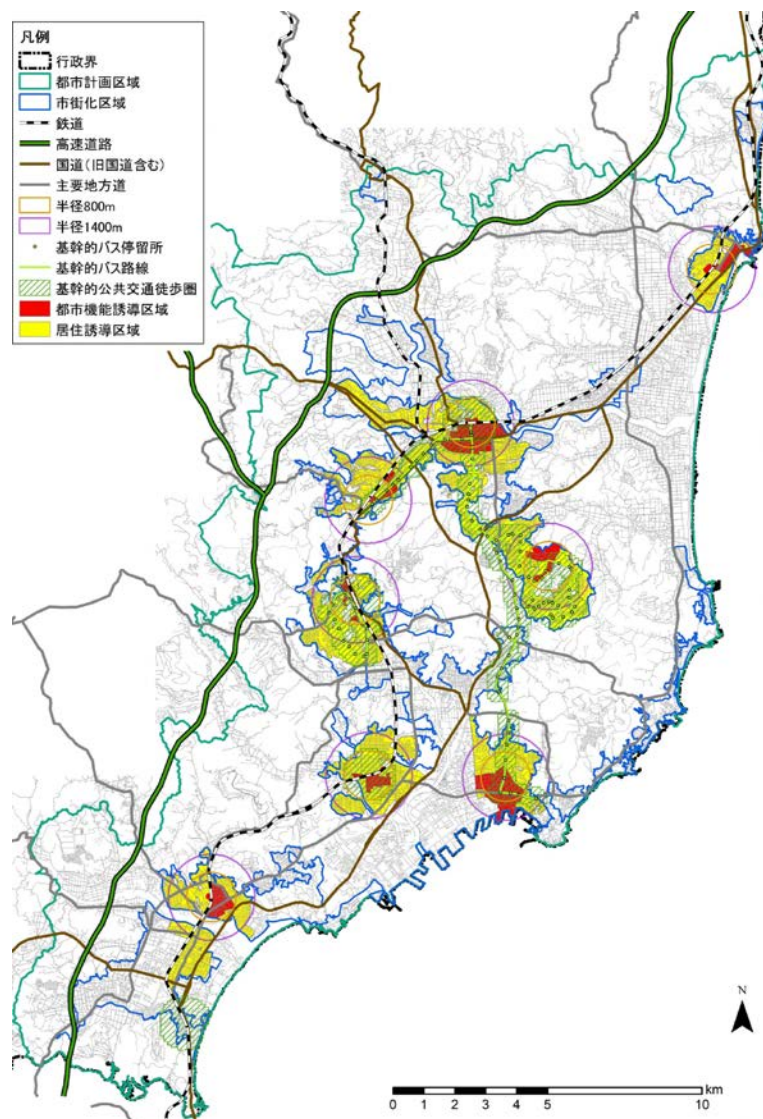


図 都市機能・居住誘導区域図

### ○ 各区域における施策展開の基本的な考え方

#### 都市機能誘導区域

- 誘導施設の誘導、公共交通（都市機能誘導区域間や区域内）の利便性の向上を図る施策を展開

#### 居住誘導区域

- 居住の誘導、公共交通（区域内・都市機能誘導区域へのアクセス）の利便性向上を図る施策を実施

#### 居住誘導区域外

- 農地や森林の保全や活用、地域コミュニティの維持等に係る施策を展開

### 目標

#### ○ひと

- ・ 若い世代（15-39歳）の人口割合を改善  
2040年の予測約40.1千人（17%） → **約47.4千人（20%）に改善**

#### ○まち

- ・ 居住誘導区域内（都心拠点等）の人口密度の維持  
46人/ha（2010年） → **46人/ha**
- ・ 公共交通利用者数（鉄道・バス）の維持  
鉄道 約5.7百万人/年（2017年度） → **5.7百万人/年**  
バス 約3.9百万人/年（2017年度） → **3.9百万人/年**

※鉄道は年間乗車人員、バスは年間輸送人員

#### ○しごと

- ・ 子育て世代（25-39歳 女性）の就業率を改善  
約65%（2015年） → **約70%**
- ・ 宿泊者数（観光交流人口）を向上  
736,388人（2017） → **約100万人**

※目標値は5年毎に中間評価を行い、適宜見直しを行う。





中村 英夫  
日本大学理工学部  
土木工学科 教授

居住誘導区域という名称については、**市民等から誤解（強制的な誘導などを連想させる区域）されない名称の方が良いのではないか**。私が策定に携わっている那覇市（現在、策定作業中）でも、「居住誘導区域」は使用せず「居住環境形成区域」という名称を使用する予定

→アドバイス等を踏まえ、市民が居住誘導区域を理解しやすい名称に変更

候補 1 : まちなか居住区域

候補 2 : まちなか居住推奨区域

候補 3 : まちなか居住促進区域

## □参考：居住誘導区域の名称を使用していない都市

- 札幌市：集合型居住誘導区域
- 北上市：都市居住区域
- 福島市：居住推奨区域
- 千葉市：居住促進区域
- 駒ヶ根市：まちなか居住促進区域、居住促進区域、郊外居住区域
- 静岡市：利便性の高い市街地形成区域
- 阪南市：居住促進区域
- 桜井市：まちなか居住促進区域、地域居住促進区域
- 天理市：居住機能誘導区域
- 高梁市：まちなか居住エリア
- 周南市：居住促進区域

※事務局調べ（調査対象全183都市（平成31年1月7日現在））

- (2) 立地適正化計画について
- 計画の具現化に向けた誘導施策の検討状況について

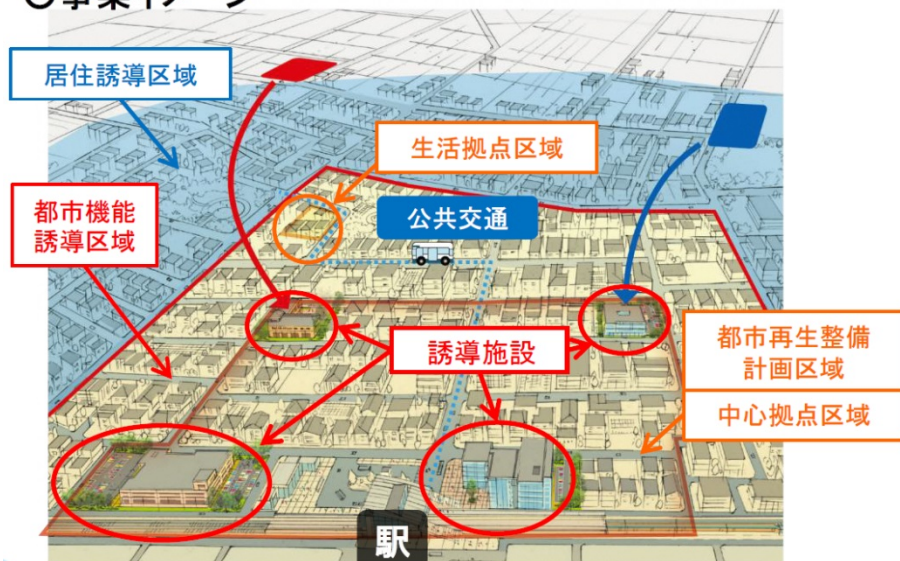
# 制度を活用した直接的施策の展開

## 制度の活用が見込まれる主な施策（導入に向けて重点的・具体的検討が必要な施策）

### ① 都市機能立地支援事業

- まちの拠点となるエリアにおいて、公的不動産の有効活用等により都市機能（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援）を整備する**民間事業者等**に対し、国が支援するもの。
- 国による民間事業者等への直接補助

#### ○事業イメージ



※出典：国土交通省公表資料  
(都市機能立地支援事業)

#### 補助対象となる誘導施設

- 医療施設（特定機能病院、地域医療支援病院、病院、診療所、薬局）
- 社会福祉施設（社会福祉法、児童福祉法等に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設）
- 教育文化施設（認定こども園、幼稚園、小中高等学校、大学、専門学校、博物館等）
- 子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）

#### ○ 福島市の事例



屋外機械置場	機械室	10階	<div style="border: 1px solid red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 都市機能立地支援事業  <div style="border: 1px dashed green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 厚生労働省近代化補助 (病室のみ補助対象病院 本体の約31%)
病棟・消火器センター	病棟・感覚統合センター	9階	
病棟・循環器センター	病棟・呼吸器センター	8階	
病棟・脳血管センター	病棟・外傷センター	7階	
病棟・産婦人科外来等	病棟・こどもセンター	6階	
EV		5階	
食堂・会議室・更衣室	医局・事務諸室	5階	<div style="border: 1px solid red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 都市機能立地支援事業として、都市機能誘導区域内に民間の病院（大原病院）を誘導
OP	ICU・HCU・リハビリ	4階	
人工透析等	健診センター等	3階	
一般外来等	内視鏡センター	2階	
受付・救急・売店等	防災センター等	1階	
大原所有地(市有地含む)		1階	

- 誘導施設（民間）の誘致や公共施設等総合管理計画、個別計画等において制度活用を検討
  - ➔ 当該事業の実施には、都市再生整備計画への位置付け（**関連事業**）が必要であり、制度活用に合わせて都市再生整備計画の作成を検討

# 制度を活用した直接的施策の展開

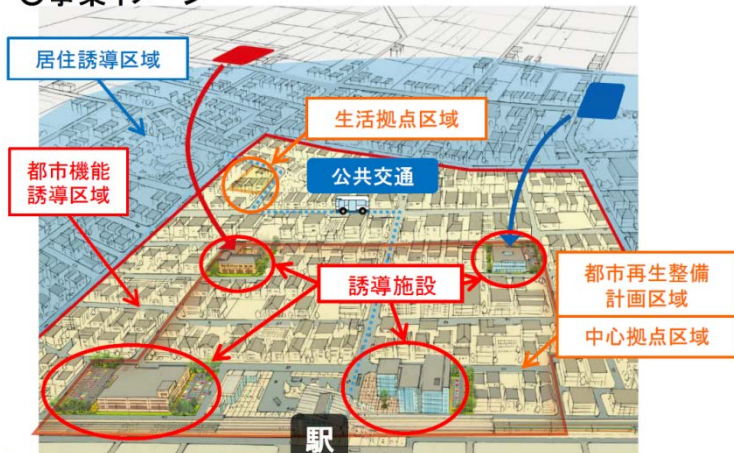


## 制度の活用が見込まれる主な施策（導入に向けて重点的・具体的検討が必要な施策）

### ② 都市再構築戦略事業

- まちの拠点となるエリアにおいて、生活に必要な都市機能（医療、社会福祉、教育文化、子育て支援）を整備することにより、都市構造の再構築を図ることを目的とした事業であり、**民間事業者・行政等**に対し、国が社会資本整備総合交付金として支援するもの。

#### ○事業イメージ

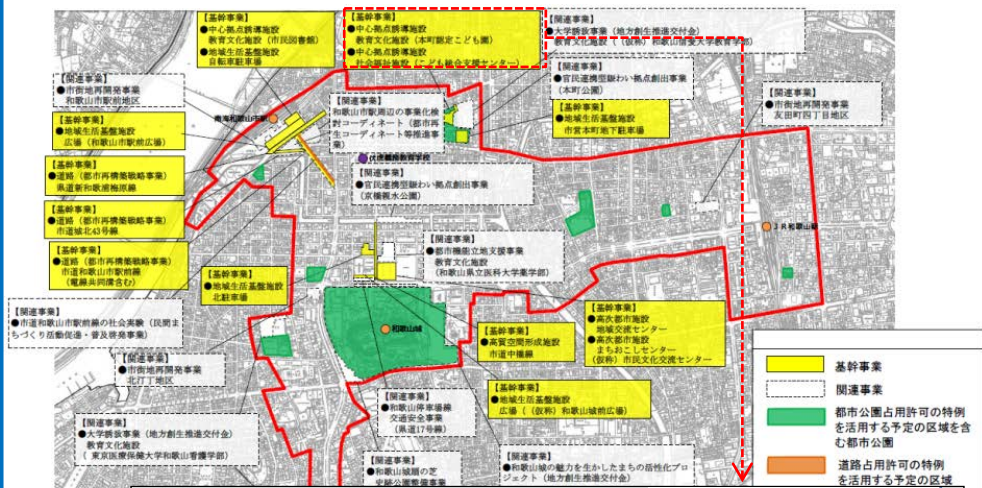


※出典：国土交通省公表資料（都市再構築戦略事業）

#### 補助対象となる誘導施設

- **医療施設**（特定機能病院、地域医療支援病院、病院、診療所、薬局）
- **社会福祉施設**（社会福祉法、児童福祉法等に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設）
- **教育文化施設**（認定こども園、幼稚園、小中高等学校、大学、専門学校、博物館等）
- **子育て支援施設**（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）

#### ○ 和歌山市の事例



#### （仮称）本町認定こども園

- ・上階（3・4階）は、“こども総合支援センター”のある複合施設として運営。
- ・「障害児への特別支援教育・特別保育」に注力。
- ・クールダウン室を2部屋確保。職員配置の充実を図り、発達に不安を抱える子どもたちが安心して過ごせる環境を整備。

▶都市再構築戦略事業として、市立の認定こども園を都市機能誘導区域内に整備



（仮称）本町認定こども園【イメージ】

#### ○ 公共施設等総合管理計画や個別計画等において制度活用を検討

- ➡ 当該事業の実施には、都市再生整備計画への位置付け（**基幹事業**）が必要であり、制度活用に合わせて都市再生整備計画の作成を検討

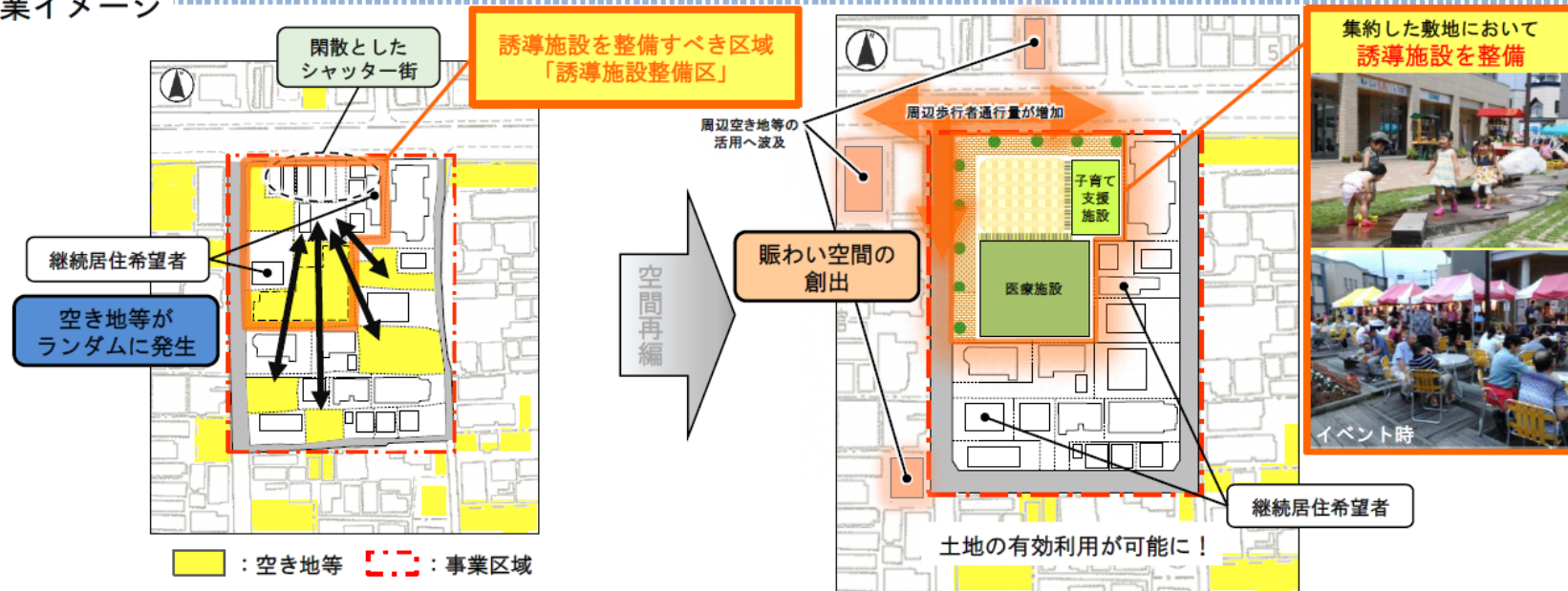
# 制度を活用した直接的施策の展開

## 制度の活用が見込まれる主な施策（導入に向けて重点的・具体的検討が必要な施策）

### ③ 空間再生賑わい創出事業（小規模区画整理事業）

- 都市機能誘導区域内において、空き地等の低未利用地について集約再編を行い、集約した土地に医療福祉施設等の誘導施設の整備を図るもの（空間再編賑わい創出事業）

#### 事業イメージ



【支援対象】 都市機能誘導区域において、事業計画に誘導施設を整備すべき区域「誘導施設整備区」を定めて、空き地等の低未利用地を集約し誘導施設の整備を促進する土地区画整理事業

- 一 都市再生区画整理事業：換算面積0.5ha以上  
交付対象 公共施設整備費、誘導施設の敷地上の建築物の移転補償費等（交付率 1/2）
- 一 都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）：組合施行等で換算面積1ha以上、ただし最低施行面積0.2ha以上  
事業に要する費用の1/2以内について、国と地方公共団体による無利子貸付

※出典：国土交通省公表資料（空間再生賑わい創出事業）

- 市街地におけるランダム状に発生する空き地対策としての活用を検討  
➡ 都市再生整備計画にあわせて導入を検討

# 制度を活用した直接的施策の展開



## 制度の活用が見込まれる主な施策（導入に向けて重点的・具体的検討が必要な施策）

### ④ フラット35地域活性化型（住宅金融支援機構）

- 居住誘導区域外から内へ住み替えする場合に、住宅ローン（フラット35）の金利を当初5年間0.25%引下げるもの（支援機構からの支援には、市からの一定の補助金等の財政支援が条件）

#### 1. 事業要件

以下のすべての要件に適合する事業。

- ① 事業を実施する地方公共団体において、計画・方針に基づき、以下の取組を積極的に実施していること。
  - ・子育て支援の場合：保育の受け皿の整備等の子育て支援
  - ・UIJターンの場合：起業支援等の地域活性化に資する取組及び空き家の解消に資する取組
  - ・コンパクトシティ形成の場合：都市機能の誘導等のコンパクトシティ形成に資する取組及び空き家の解消に資する取組
  - ・空き家対策の場合：空き家対策特別措置法に基づく「空き家対策計画」の策定等の空き家の解消に資する取組を積極的に実施していること
- ② 地方公共団体において、住宅の建設・購入・改良（空き家対策の場合は空き家バンクに登録された住宅の改修又は取得）に対して、一定の補助金等の財政支援を行うものであること。
- ③ 住宅金融支援機構に設置された有識者委員会において、事業内容が適切であると認められたものであること。

#### 2. 支援内容

##### ① 対象となる住宅取得

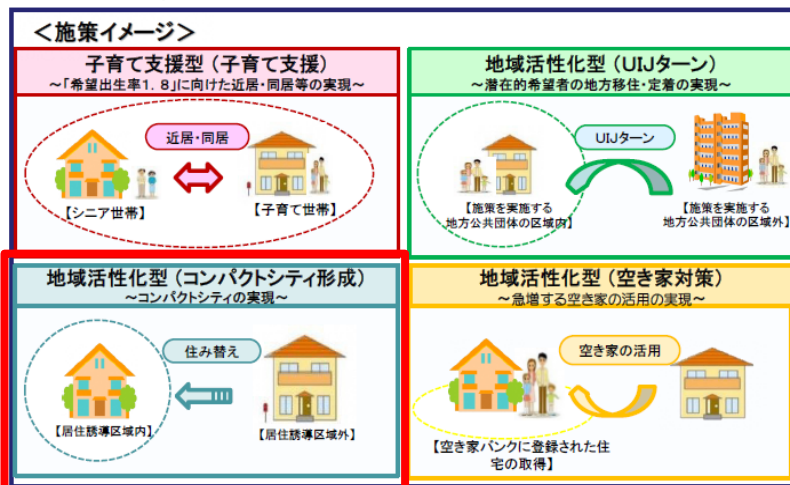
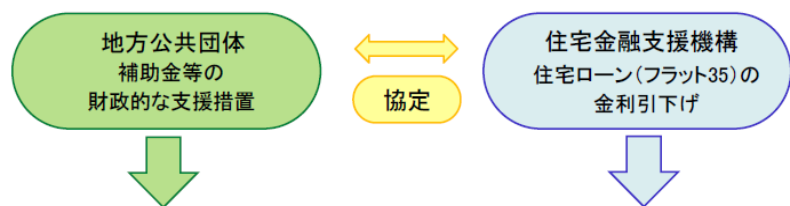
- ・若年子育て世帯による既存住宅の取得
- ・若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居のための新築・既存住宅の取得
- ・UIJターンによる新築・既存住宅の取得
- ・居住誘導区域内における新築・既存住宅の取得
- ・空き家バンクに登録された住宅の取得

※ 各施策の要件は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて設定。

**住宅ローン（フラット35）の金利引下げ**  
・当初5年間、▲0.25%引下げ

#### <地方公共団体と住宅金融支援機構の連携イメージ>

「ニッポン一億総活躍プラン」「まち・ひと・しごと創生基本方針」の推進に向けて、「子育て支援」「UIJターン」「コンパクトシティ形成」「空き家対策」の施策について、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して支援。



※出典：国土交通省公表資料（フラット35子育て支援型及び地域活性化型の概要）

○ 市既存事業「三世代同居・近居支援事業」の制度拡充（居住誘導区域を追加）により対応可能となるもの。→現在、実施に向け検討中

# 制度を活用した直接的施策の展開



## 制度が見込まれる主な施策（導入に向けて重点的・具体的検討が必要な施策）

### ⑤ 優良建築物等整備事業（居住機能等の誘導）

- 市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備に対し、国が支援するもの。

補助対象			
型	タイプ	概要	新築 or 改修
優良再開発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業（任意の再開発）	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	—	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネルギー性能等の向上、津波避難ビルへの改修を行う事業	改修
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療・商業等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修

- ### 補助要件
- 事業要件
- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
    - ※1・市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
    - ・一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
    - ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
  - ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等
- 補助対象費用
- ①調査設計計画
  - ②土地整備（除去費等）
  - ③共同施設整備（共用通行部分、空地等の整備）
- ※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。



### 施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

### 対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

### 補助率

国：1/3、地方：1/3、民間事業者等：1/3 等

※出典：国土交通省公表資料（優良建築物等整備事業の概要）

○ 立地適正化計画との連携（都市機能誘導区域内や居住誘導区域に補助対象を限定…etc）  
 → 「優良建築物等整備事業補助金交付要綱」の改正等

# 制度を活用した直接的施策の展開

## 本計画と関連して取り組む事業

### いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業

細分化された土地を統合し、共同建築物の建設や道路等の公共施設の整備を行い、土地の高度利用を図るとともに、安全で賑わいのある都市空間を創出するため、地権者等が協働して実施する市街地再開発事業に対して支援を行うもの。

### 市街地再開発事業を立地適正化計画に位置付けることで事業者負担割合を2割→1割に軽減

※都市機能誘導区域内かつ中心拠点区域内の場合に限る。

※従来（国2/5、地方2/5、事業者1/5（2割））→ 国45/100、地方45/100、事業者10/100



図 位置図

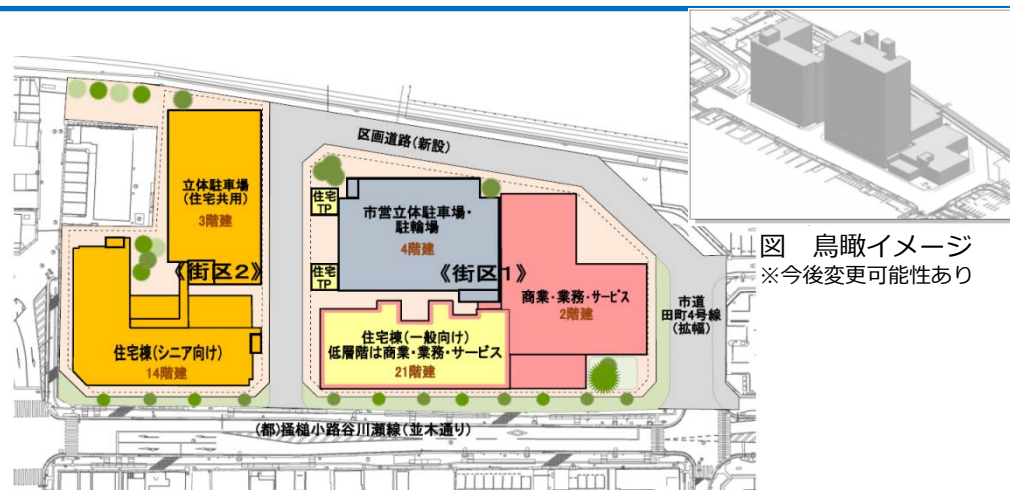


図 施設配置イメージ ※今後変更可能性あり

図 鳥瞰イメージ  
※今後変更可能性あり

#### □都市計画決定内容（概要）

##### 施設建築物の整備

・建築面積 約5,500㎡ ・延床面積 約34,500㎡

・主要用途 住宅、商業・業務施設、駐車場

住宅建設の目標：住宅供給戸数 約270戸



## 本計画と関連して取り組む事業

### 立地適正化計画推進事業

立地適正化計画の具現化を促進するため、各地区の**市街地再生整備計画の立案**や、**まちなかにおける都市機能誘導を促進する開発行為等への助成制度**の創出に向けた取り組みなど、当該計画を強力に推進することで、今後の厳しい社会情勢においても多くの世代から選択される持続可能な都市の構築を図るもの。

#### 市街地再生整備計画の立案（都市再生整備計画事業）

市街地の活性化を図るとともに、市民や事業者が効率的な社会経済活動を展開可能な圏域をつくる市街地再生整備を立案し、計画において位置付けた都市機能誘導施設の誘導や、公共施設の再編を含む、計画の具現化に向けた取り組みを進める。

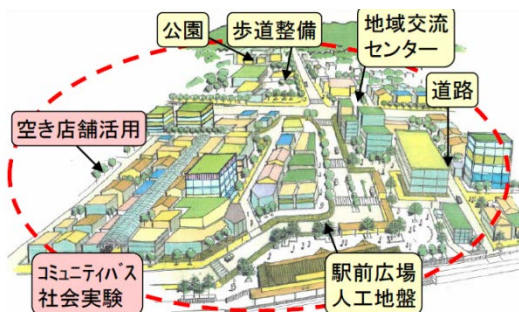


図 市街地再生整備計画のイメージ

- 対象区域  
都市機能誘導区域内
- 事業展開のイメージ  
国の支援制度である「都市再構築戦略事業」や「都市機能立地支援事業」、市の「公共施設等総合計画」との連携が図られた事業計画を検討

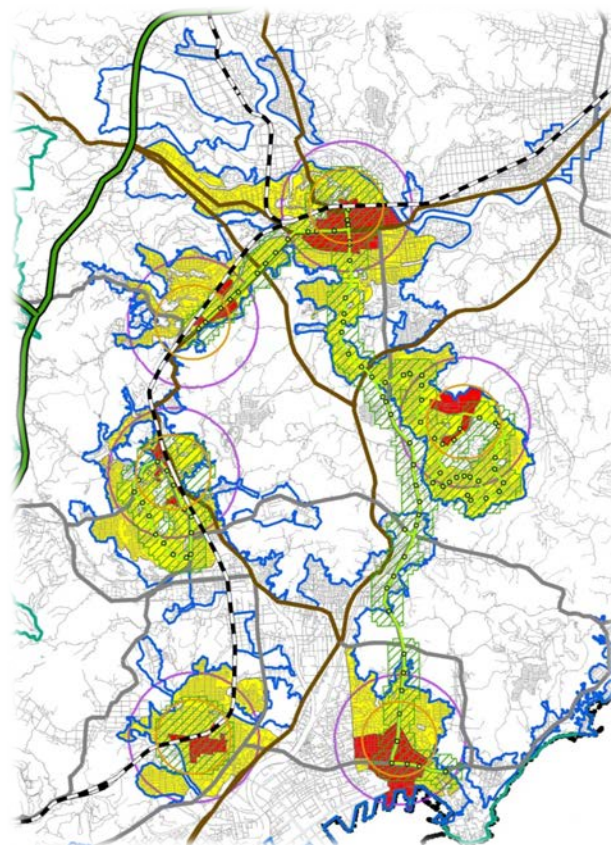


図 誘導区域（抜粋）

#### （仮称）まちなか開発奨励制度（案）のイメージ

- 補助対象事業
  - ①居住誘導区域内における住宅に係る開発行為
  - ②誘導施設に係る開発行為（公共施設整備を伴うもの）
  - ③誘導施設に係る土地の共同化
- 補助内容
  - ①'：開発許可申請手数料相当額を交付
  - ②'：公共施設整備相当額を交付
  - ③'：土地共同化に係る費用を交付

# 制度を活用した直接的施策の展開



## 本計画と関連して取り組む事業

### カーシェアリング官民共創実証事業

平成31年3月27日開始!

タイムズ24(株)

JR東日本(株)



いわき市

常磐興産(株)



シェアリングエコノミーの普及・促進等を図り、交流人口の拡大や地域活性化に繋げることを目的に、官民4者連携(タイムズ24(株)、東日本旅客鉄道(株)、常磐興産(株)、いわき市)による**カーシェアリング実証事業**を実施する。

### 主要拠点でのカーシェア

市内主要駅や観光拠点にカーシェアステーションを設置

～観光・ビジネス等の来訪者の移動を便利に・スムーズに～

●平成31年3月27日～



### レール&カーシェア

『レール&カーシェア』の実施

～二次交通の確保による鉄道利用者の利便性向上(利用促進)～

(仙台地下鉄の取組例)



●平成31年3月～

Suica利用者のカーシェア利用料金優待サービスの実施

※JR東日本では初の取組み

【他の取組事例】

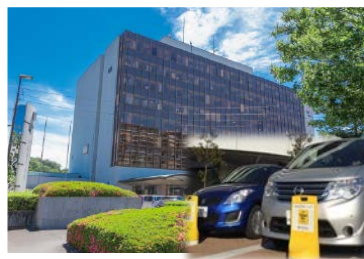
- JR西日本
- 小田急線
- 西鉄電車
- 東海道・山陽新幹線
- 仙台市地下鉄
- 福岡市地下鉄

官民連携による  
“共創のまちづくり”  
の推進

### 公用車&カーシェア

公用車としてカーシェア車両を活用

～シェアリングエコノミーの普及・促進～



●平成31年4月～

- ・本庁舎に車両を2台設置
- ・平日：公用車
- ・土日祝：市民等が利用
- ※**県内自治体では初の取組み**

《期待する効果》

- ・シェアリングエコノミーの普及・浸透
- ・新たな交通インフラの導入による
- ・市街地の利便性向上
- ・公有財産の効率的な運用

### その他連携施策

カーシェアを活用した観光振興・まちづくり等の推進

～4者連携による“いわき”のバリューアップ～



観光ツーリズム企画

●平成31年3月～

- ・カーシェア車両のナビを活用した**観光情報発信**
- ・**ドライブチェックイン**(カーシェア利用者への優待) 市内観光施設等での利用特典サービスの実施
- ・**チェックインラリー** 主要拠点を基点としたツーリズム企画の実施

調査・研究

●平成31年3月～

- ・カーシェア利用実績等のデータ分析
- ・新たなシェアリングサービスの検討など

## その他、本計画と関連して取り組む事業（一部取り組み中を含む）

### 都市機能誘導関係

#### ○ リノベーションまちづくり支援事業

- 民間事業者によるリノベーションまちづくりの支援を目的に、専門家を派遣する。
- また、空き店舗などを活用した新規創業等を支援するため、施設整備に係る事業費の一部を補助するもの。

→商店街（都市機能誘導区域等）における新規創業等を支援予定

### 居住機能誘導関係

#### ○ 三世代同居・近居支援事業

- 子育て環境や高齢者見守りの充実、定住の促進、女性の就労支援、更には中古住宅市場の活性化を図り、人口の減少対策と地方創生の実現に寄与することを目的に、本市内で新たに三世代以上の世帯が同居若しくは近居を行うために、住宅の新築や取得又は改修等を行う際に補助金を交付するもの。

→フラット35による金利引下げ措置を「居住誘導区域」への適用を検討（制度の拡充）

#### ○ （仮称）空き家改修支援事業

- 空家等対策計画の見直しを踏まえて実施予定（具合的な制度については未検討）

→フラット35による金利引下げ措置を検討（居住誘導区域内）

## その他、本計画と関連して取り組む事業（一部取り組み中を含む）

### 公共交通関係

#### ○ 公共交通活性化推進事業

- 本市の交通施策の指針となる「いわき市生活交通ビジョン」に基づき、公共交通の活性化を図ることを目的とした、モビリティ・マネジメント施策などの各種施策に取り組むもの。

#### ○ 共創型地域交通モデル事業

- 中山間地域を中心とした公共交通空白地及び公共交通不便地域における児童・生徒、高齢者等の交通弱者の移動手段の確保を目的に、行政や民間事業者等の支援による地元住民組織が主体となった持続可能な輸送システムを構築するもの。

→ 第二次都市マスの将来都市像の実現に向けた取り組みを推進していく予定

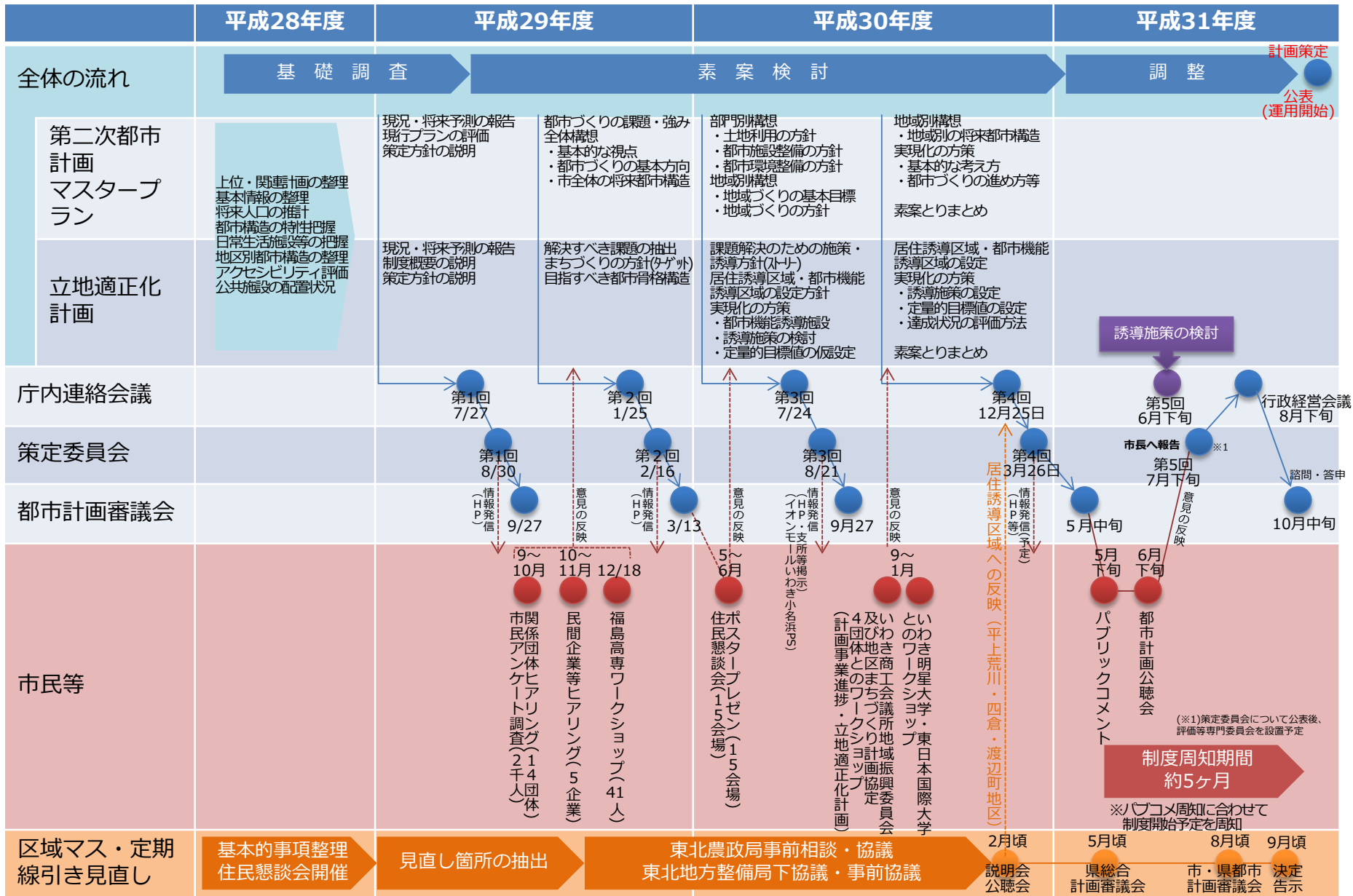
→ 中山間地域だけではなく、市街化区域内（居住誘導区域外）の特性に合わせた施策も検討

#### ○ サイクルツーリズムモデル事業

- 新たに整備する自転車道路(海岸線ルート)を活用したサイクルツーリズムの推進を目的に、サイクルサポートステーションの設置による環境整備や利用促進に向けたプロモーション等の取り組みを実施するもの。

→ 居住誘導区域内へのサイクルサポートステーションの設置を検討

# 公表までのスケジュールについて



本日お配りした**両計画の冊子**及び**立地適正化計画**に関する**誘導施策**についてご意見・ご提案をお願いします。

## 1 提出方法

「別紙様式」 orメール等で次の連絡先まで送付ください。

## 2 連絡先

Email : [toshikeikaku@city.iwaki.lg.jp](mailto:toshikeikaku@city.iwaki.lg.jp)

T e l : 0246-22-7511

F a x : 0246-24-4306

## 3 提出期限

平成31年4月12日（金）まで