

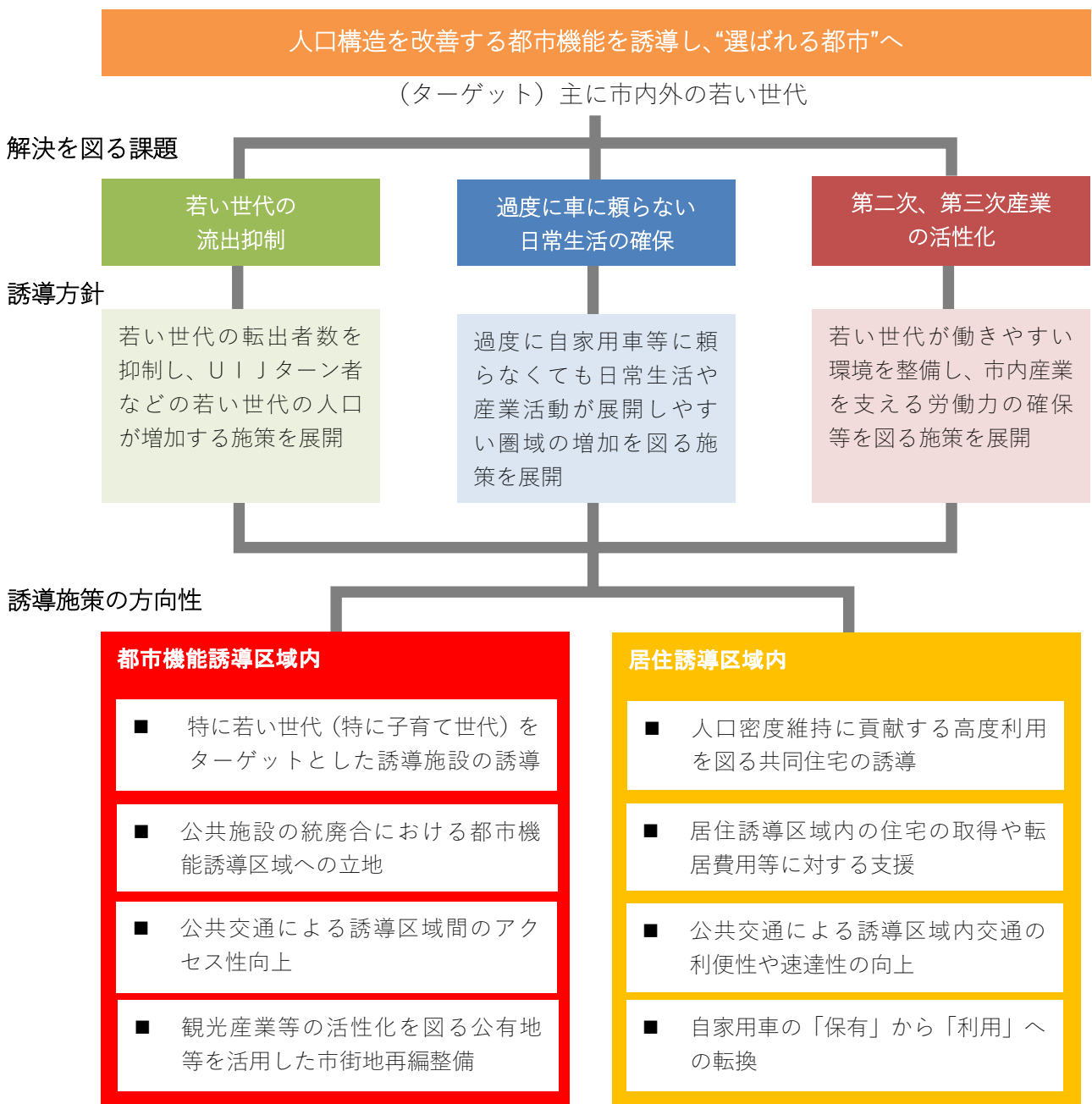
第5章 誘導施策

5-1 誘導施策の基本的な考え方

(1) 誘導施策の方向性

- 1 都市機能誘導区域及び居住誘導区域への都市機能並びに居住の誘導と、誘導区域間や誘導区域内の公共交通の利便性等向上に係る施策の方向性を次のように示します。
- 2

まちづくりの方針（ターゲット）



5-2 立地適正化計画の推進（誘導施策）

（1）都市機能誘導区域内の誘導施策

1) 方針①

特に若い世代（特に子育て世代）をターゲットとした誘導施設の誘導、並びに既存誘導施設の維持・確保の施設整備等の費用の一部の支援や、誘導施設の容積率の緩和、並びに用途地域の変更等を検討するほか、誘導施設の立地に向けた誘致活動を展開します。

a) 国等の支援措置の活用

第4章で定めた誘導施設について、都市機能誘導区域内へ計画的な誘導を図るため、誘導施設に対する国の税・財政上等の支援措置を活用します。

b) 公的不動産の活用方針

国の支援制度の活用にあたっては、公的不動産の有効活用を図るとともに、今後の人口減少における公共施設維持費削減や施設総量の縮減等を進める「公共施設等総合管理計画」との整合を図りながら、公共施設の適正配置に努めます。

c) 低未利用土地利用等に係る方針

中心市街地の低未利用土地については、適切な管理を促すだけでなく、オープンカフェや広場、商業・医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を促していきます。

また、複数の土地の利用権等の交換・集約、区画再編等を通じて、低未利用土地を一体敷地とすることにより利用促進につながる場合には、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートすることなども検討します。

d) 都市機能誘導施設の容積率の緩和、用途地域の変更等

誘導施設の誘導を推進するため、都市計画において「特定用途誘導地区」や「高度利用地区」、「地区計画」を活用することにより、誘導施設を有する建築物の建築に係る容積率の緩和を検討します。

また、合わせて、誘導施設の誘導に係る土地利用計画が都市環境へ与える影響や周辺との土地利用状況を勘案した上で、適切な土地利用への誘導を図る用途地域の変更を検討します。

e) 誘導施設の立地に向けた誘致活動の展開

誘導施設の立地促進を図るため、誘導施設の対象となる企業をターゲットとした、本計画の取り組みをPRするイベントの開催やヒアリング等の実施により、誘導施設の誘致活動を積極的に展開していきます。

2) 方針②

公共施設等総合管理計画との連携を図り、都市計画区域内における公共施設の統合、集約化にあたっては、原則として、都市機能誘導区域への立地を検討します。

a) 人口減少に合わせた公共施設の統合、集約化

都市計画区域内（特に市街化区域内）における、公共施設の統合や集約化を検討する際には、都市機能誘導区域内への立地を検討します。

3) 方針③

誘導区域間のアクセス性向上を図るため、公共交通の利便性や速達性の向上に資する施策の実施を検討します。

a) 誘導区域間等の公共交通の利便性や速達性の向上

誘導区域間や誘導区域内の公共交通については、本市経済を支え、日常生活や産業活動を支える重要なインフラ施設として、その利便性や速達性が向上する施策を交通事業者と市が協働で取り組みます。

また、路線バスについては、将来の人口減少に合わせた路線の再編や、地域特性に合わせた最適な交通手段の確保を検討していきます。

4) 方針④

誘導区域内における観光産業等の活性化を図るため、公有地等を活用し、公民連携による市街地再生整備の検討を行います。

a) 公的不動産等を活用した市街地再生整備を検討

誘導区域内における空き地等の低未利用地の活用や空き家のリノベーションをはじめ、地元企業をはじめとする民間事業者や、まちづくり団体等と連携を図りながら、第二次及び第三次産業の活性化につながる市街地再生整備を検討します。

5) 取り組み中の市の関連事業について

表 取り組み中の事業一覧

No.	事業名	概要
1	スポーツを軸とした地域創生推進事業	スポーツを地域の新たな経済エンジンとして、新たな人の流れの創出や、地域経済の好循環の拡大を実現するため、大会・合宿誘致等を通じたスポーツツーリズムの推進や、スポーツによるヘルスケアモデルの構築、いわきFCとの連携によるシティセールスの推進等に取り組むとともに、将来的なスタジアムを中心としたまちづくりに向けた調査・研究を進めるもの。(都市機能誘導区域への立地可能性を含めて検討中)
2	いわき駅並木通り地区第一種市街地再開発事業	いわき駅西側の国道399号(通称並木通り)北側において、細分化された土地を統合し、共同建築物や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、地権者等が共同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。 なお、本事業では、誘導施設の誘導並びに居住の誘導を図る施設を計画している。
3	リノベーションまちづくり支援事業	商店街の衰退を防ぐため、魅力個店やオフィスをまちなかに誘致し、訪れたいまちを形成していくことが必要であることから、創業しやすい環境を整えることを目的に、新規創業等に対し施設整備に係る事業費の一部を補助するもの。
4	JR常磐線利便性向上推進事業	「いわき市鉄道交通を応援する会」の活動を通し、更なる利便性向上や魅力の創出に取り組むとともに、市民・観光者等の利用拡大に向け、全市的に機運の醸成等を図るもの。
5	公共交通活性化推進事業	「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に取り組むもの。
6	中心市街地活性化のための公園整備事業	公園維持管理費等の財政負担を軽減するとともに、若い世代や子育て世代の集いや遊び場の確保等のニーズに対応するため、民間投資を誘導し、都市公園の質の向上や公園利用者の利便の向上を図るため、Park-PFIの活用等も視野に入れた既存公園の再整備を行うもの。

No.	事業名等	概要
7	立地適正化計画推進事業（多極ネットワーク型コンパクトシティ形成推進事業）	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の誘導を促進する開発行為等への助成制度創出に向けた取り組みなど、当該計画を強力で推進することで、今後の厳しい社会情勢においても、多くの世代から選ばれる持続可能な都市の構築を図るもの。（制度設計中）

6) 今後の活用が見込まれる主な国の支援事業、及び市の事業について

表 今後の活用が見込まれる主な国・市の事業

No.	事業名等	概要
1	(国) 都市機能立地支援事業 (国) 都市再構築戦略事業	公的不動産の有効活用等により都市機能を整備する民間事業者等に対して支援し、中心拠点・生活拠点の形成を推進するもの。
2	(国) 市街地再開発事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行うもの。
3	(国) 都市再生区画整理事業 (空間再編賑わい創出事業)	街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地等において空き地等を集約し、集約した土地に都市機能の整備を図る土地区画整理事業を行うもの。
4	(国) 優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、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を行うもの。
5	(国) スマートウェルネス住宅等推進事業	サービス付き高齢者向け住宅に併設される高齢者生活支援施設の供給促進のため、誘導区域内において一定の要件を満たす事業について、補助限度額の引き上げ等行うもの。
6	(国等) まち再生出資 (一財) 民間都市開発推進機構	都市機能誘導区域内における都市開発事業(都市機能誘導施設の整備)であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、民都機構が出資を行うもの。
7	(国) 都市・地域交通戦略推進事業 (立地適正化計画区域内)	都市構造の再構築を進めるため、立地適正化計画に位置付けられた公共交通等の整備について重点的に支援を行うもの。
8	(国) 公共施設等の適正管理に係る地方財政措置(公共施設等適正管理推進事業債)	公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業で、①個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業、②立地適正化計画に基づく地方単独事業等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方債措置等を講じるもの。
9	(国) 都市公園ストック再編事業	子育て世代が住みやすい生活環境づくりに向け、都市公園について、地域のニーズを踏まえた新たな利活用や都市の集約化に対応した、効率的・効果的な整備・再編を図るもの。

1 7) 届出制度の適正な運用

2 都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外において、誘導施
3 設を有する建築目的の開発行為等を行う際には、市への届出が必要となります。

4 この届出制度の活用により、誘導施設の都市機能誘導区域内への誘導に努めます。

■ 届出制度の概要

都市機能誘導区域外における誘導施設の建築行為又は開発行為の届出
(都市再生特別措置法第108条第1項)

【届出の対象となる行為】

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

開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

【届出の時期】

- 行為に着手する日の30日前までに届出

【届出を要しない経緯な行為など】

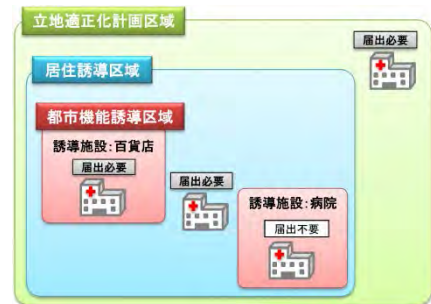
- 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - ➔ 本計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のもの建築目的で行う開発行為
 - ➔ 誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築
 - ➔ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - ➔ 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

【勧告】

- 届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の集積などを図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行います。

【届出に必要な書類】

- 届出は、定められた届出書（様式）に必要な事項（行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日、行為の完了予定日）を記入のうえ、添付書類を添えて、市都市計画課に提出する必要があります。



都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止の届出

- 都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)



【届出の対象となる行為】

- 都市機能区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

【届出の時期】

- 誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに届出

【助言又は勧告について】

- 届出に係る誘導施設の休止又は廃止が都市機能誘導区域における新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告を行います。

〈助言の例〉 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

〈勧告の例〉 新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

(2) 居住誘導区域内の誘導施策

1) 方針①

人口密度維持に貢献する高度利用を図る**共同住宅の建設**にあたっては、地区の街並み等を配慮した上で都市計画に基づく**容積率の緩和を検討するとともに、居住誘導区域内の住宅の取得や転居費用等に対する支援を検討**します。

a) 高度利用を図る共同住宅への容積率等の緩和

高度利用を図る居住の誘導を図るため、居住誘導区域内で、かつ、都市計画法に基づく指定容積率が200%以上となっている地域については、土地利用計画や周辺の土地利用状況との調和、さらには街区の街並み景観等を配慮した上で、都市計画に基づく容積率等の緩和を検討します。

b) 住宅の取得等に対する支援

居住誘導区域外から内への移転に係る住宅の取得費用や転居費用等に対する支援を検討します。

2) 方針②

居住誘導区域内交通の利便性の向上を図るため、**公共交通の利便性や速達性の向上を進めるほか、自家用車の「保有」から「利用」への転換を促すため、公共交通の補完的役割を担う「カーシェアリングステーション」や「シェアサイクリングステーション」の立地誘導を検討するとともに、歩車道においても良好な道路空間の創出に向けた整備を検討**します。

a) 誘導区域内等の公共交通の利便性や速達性の向上

都市機能誘導区域へのアクセス、及び居住誘導区域内の公共交通については、本市経済を支え、日常生活や産業活動を支える重要なインフラ施設として、その利便性や速達性が向上する施策を交通事業者と市が協働で取り組みます。

また、路線バスについては、将来の人口減少に合わせた路線の再編や、地域特性に合わせた最適な交通手段の確保を検討していきます。

b) シェアリングエコノミーの推進

誘導区域内における自家用以外の交通手段として、公共交通と自家用車の中間に位置するカーシェアリングステーションやシェアサイクリングステーションについて、居住誘導区域内への誘導を検討します。

c) 誘導区域内等における歩車道の利用環境の向上

都市機能誘導区域での誘導施設整備と合わせ、誘導区域内の道路の利用環境向上に向けた整備を検討します。

3) 取り組み中の市の関連事業について

表 現在取り組み中の事業一覧

No.	事業名	概要
1	共創型地域交通モデル事業	居住誘導区域内外においても、事業の実施に向け検討しているもの。
2	三世代同居・近居支援事業	フラット 35 地域活性型との連携を図ることで検討しているもの。
3	(市) サイクルツーリズムモデル事業	「いわき七浜街道」等の地域資源を活用し、観光交流人口の拡大を図るため、レンタサイクルの環境を整備するなど、官民が連携しながらサイクルツーリズムを推進するもの。
4	(市) 次世代交通システムによる交通イノベーション推進事業	本市の交通課題の解消による『スマート交通モデル都市（歩けるまちへの転換）』の構築に向け、『いわき市次世代交通システム研究会』を主体に、産学官が連携しながら、先端技術を活用した交通システムの導入を推進するもの。

4) 今後の活用が見込まれる主な国の支援事業、及び市の事業について

表 今後の活用が見込まれる主な国・市の事業

No.	事業名等	概要
1	(国) 公営住宅整備事業 (公営住宅の非現地建替えの支援)	公営住宅を除却し、居住誘導区域内に再建等する場合、公営住宅整備事業において、除却費等に対する補助を行う。
2	(国等) フラット35 地域活性化型 (住宅金融支援機構による支援)	地方公共団体による住宅の建設・取得に対する財政的支援と合わせて、住宅金融支援機構によるフラット35の金利を引き下げるもの。 【支援内容】 居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の取得に対し、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)
3	(国) 優良建築物等整備事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行うもの。
4	(国) 都市再生整備計画事業	良好な市街地環境の形成による生活の質の向上を図るため、道路・公園等の都市基盤の整備を行うもの。
5	(市) 空き家改修支援事業(仮称)	空き家の有効活用と定住の促進を図ることを目的として、市内の空き家を改修して定住する方に対し、補助金を交付するもの。 →フラット35 地域活性化型との連携

(3) 市街化区域（居住誘導区域外）の施策展開のあり方

1) 届出制度の適正な運用

- 1 法第 88 条第 1 項の規定に基づき、本計画で設定した誘導区域外において行う住宅を目的とした開発行為等を行う際には、市への届出が必要となります。
- 2
- 3 この届出制度の活用により、誘導区域内への誘導に努めます。

■ 届出制度の概要

居住誘導区域外における建築行為又は開発行為の届出

- 居住誘導区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務付けられています（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）。

【届出の対象となる行為】

開発行為

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

①の例示

3 戸の開発行為



②の例示

1,300 ㎡ 1 戸の開発行為



800 ㎡ 2 戸の開発行為



建築等行為

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

3 戸の建築行為



1 戸の建築行為



【届出の時期】

- 行為に着手する日の 30 日前までに届出

【届出を要しない軽易な行為など】

- 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - ➔ 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築目的で行う開発行為、住宅等の建築、建築物を改築し、又はその用途を変更して住宅等とする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - ➔ 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

【勧告】

- 届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行います。

【届出に必要な書類】

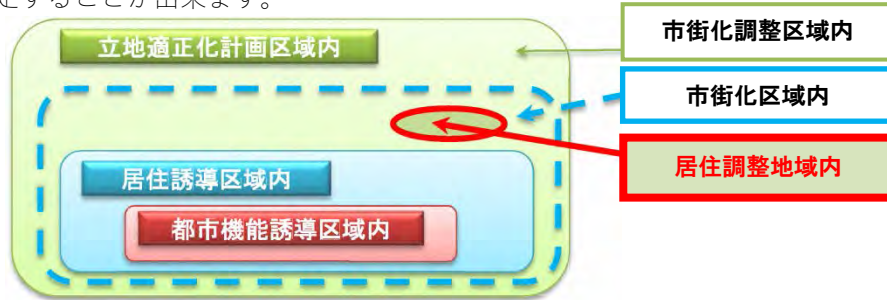
- 届出は、定められた届出書（様式）に必要な事項（行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日、行為の完了予定日）を記入のうえ、添付書類を添えて、市都市計画課に提出する必要があります。

2) 居住調整地域の設定を検討

- 1 将来の土地利用状況を踏まえ、必要に応じて、住宅の立地を抑制する居住調整地域の設定
- 2 を検討します。なお、当該地域の検討にあたっては、県が定める都市計画となることから、
- 3 福島県と連携しながら検討を進めることとします。

■ 居住調整地域の概要

- 住宅地化を抑制するために定める地域地区で、市街化区域内であり、かつ居住誘導区域外の区域に設定することが出来ます。



■ 何を目的として居住調整地域を定めるか？

- **インフラ投資を抑制**
 - > 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域について、今後居住が集積するのを防止し、将来的にインフラ投資を抑制することを目的として定める場合。
- **住宅地化を抑制**
 - > 工業系用途が定められているものの工場の移転により空地化が進んでいる区域について、住宅地化されるのを抑制することを目的として定める場合。
- **都市の中心部の区域において住宅地化を促進**
 - > 非線引き都市計画区域内で、都市の縁辺部の区域について住宅開発を抑制し、居住誘導区域内など都市の中心部の区域において住宅地化を進めることを目的として定める場合。
- **近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制**
 - > 区域区分が定められている都市計画区域から流出する形で非線引き都市計画区域において住宅地化が進んでいる場合において、区域区分が定められている都市計画区域に近接・隣接する非線引き都市計画区域における住宅地化を抑制することを目的として定める場合。

■ **開発許可制度の適用(§90)**

区域内における特定開発行為、特定建設等行為については、居住調整地域を市街化調整区域とみなして開発許可制度(立地基準の適合性も審査される)が適用される。

※出典：立地適正化計画の手引き（国土交通省）

3) 市街化区域内農地（都市農地）の保全を検討

- 4 郊外部の市街区域内農地については、郊外の住宅地を中心に将来的に空き地・空き家問題の顕在化と合わせて、市街地が空洞化する要因となることから、コンパクトシティの効果を最大限に発揮させるため、周辺の土地利用状況や営農状況等を踏まえ、都市農地の保全を図る生産緑地制度の導入や田園住居地域等の指定を検討します。

第6章 目標値の設定と施策の達成状況に関する評価方法

6-1 目標値と効果

- 1 目標値については、本計画の具現化を図るため、定量化された指標を用いて実施される施策の効果
- 2 効果を市民の方々が客観的に把握できるよう定量的なものを次のように定めます。
- 3 なお、指標については、計画の進捗管理が明確かつ明瞭に把握できるよう、誘導方針と整合が図
- 4 られた値とします。

誘導方針①の目標値とその効果

若い世代の転出者数を抑制し、U・I・Jターナー者などの若い世代の人口が増加する施策を展開

目標値	【評価指標】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%) → <u>約47.4千人(20%)に改善</u>
▼	
目標の達成により期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 若い世代の定住者数が増加することで、将来のいわき市を担う新たな人材が確保されます。

誘導方針②の目標値とその効果

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

目標値	【評価指標】居住誘導区域内（都心拠点等）の人口密度の維持
	約46人/ha（2010年） → <u>約46人/ha（2040年）</u>
	【評価指標】公共交通利用者数（鉄道・バス）の維持
	（鉄道） 約5.8百万人/年（2016年度） → <u>約5.8百万人/年（2040年）</u>
	（バス） 約3.9百万人/年（2017年度） → <u>約3.9百万人/年（2040年）</u>
▼	
目標の達成により期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 人口密度が維持されない場合と比較して、人口密度が維持されることで、非効率な都市活動が抑制され、生活サービス施設の不合理な撤退が抑制されます。 ■ 過度な自家用車分担率が低減されるとともに、自家用車の保有台数が低減し、自家用車の保有による年間経費分を他の投資に振り替えることが可能となり、市内の経済が活性化します。

誘導方針③の目標値とその効果

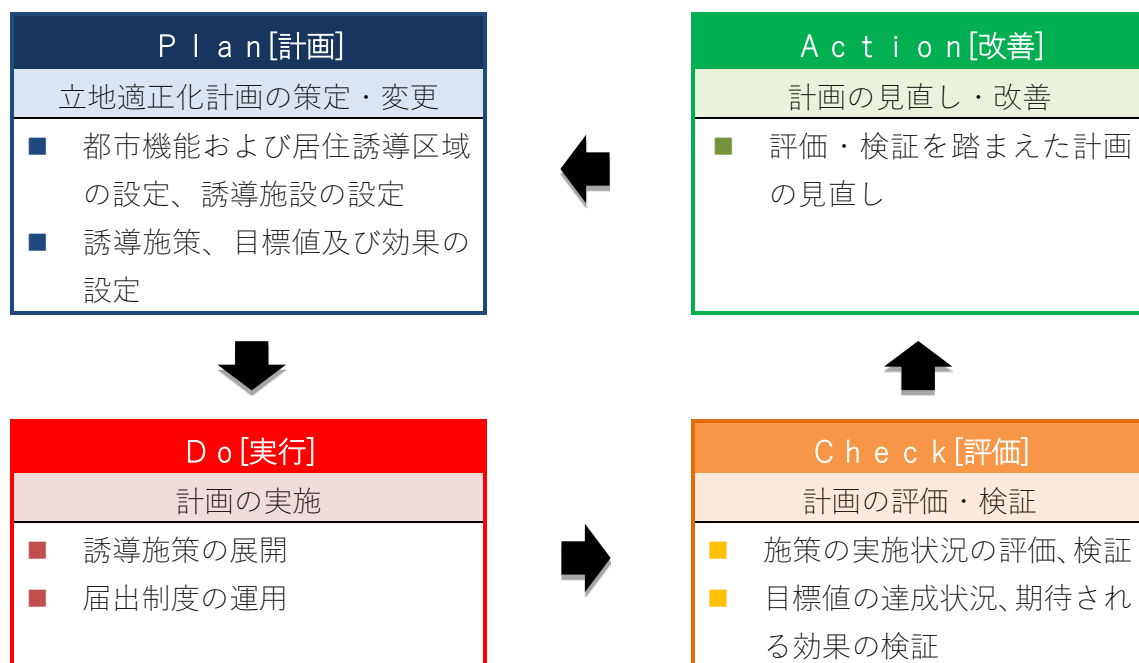
若い世代が働きやすい環境を整備し、市内産業を支える労働力の確保等を図る施策を展開

目標値	【評価指標】子育て世代（25－39歳 女性）の就業率を改善
	約 65%（2015 年） → <u>約 70%（2040 年）</u>
	【評価指標】宿泊者数（観光交流人口）を向上
	736,388 人（2017） → <u>約 100 万人（2040 年）</u>

目標の達成により期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ■ 女性の就業率が改善されることで、市内の新たな労働力を創出し、市内産業へ供給されます。 ■ 市内宿泊者数（観光交流人口）の増加により、市内での消費額増加に伴うサービス業等が活性化します。
-----------------	---

6-2 施策の達成状況に関する評価方法

- 1 本計画は社会・経済情勢等の変化を確認しながら、P D C Aサイクルの考え方にに基づき、概ね5
- 2 年ごとに、計画に記載した誘導施策の実施状況や目標値の達成状況について調査・分析を行う。
- 3 また、調査・分析した結果は、庁外の学識経験者や関係団体等で構成する評価等専門委員会（本
- 4 計画公表後に設置予定）において、評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を検証しながら、必要
- 5 に応じて適宜見直しを行うものとします。



いわき市の都市計画に関する基本的 編集・発行／〇〇元年 10月 　いわき市都市建設部都市計画課 　〒970-8686 　いわき市平字梅本 21番地 　TEL 0246-22-1111 (代表)