

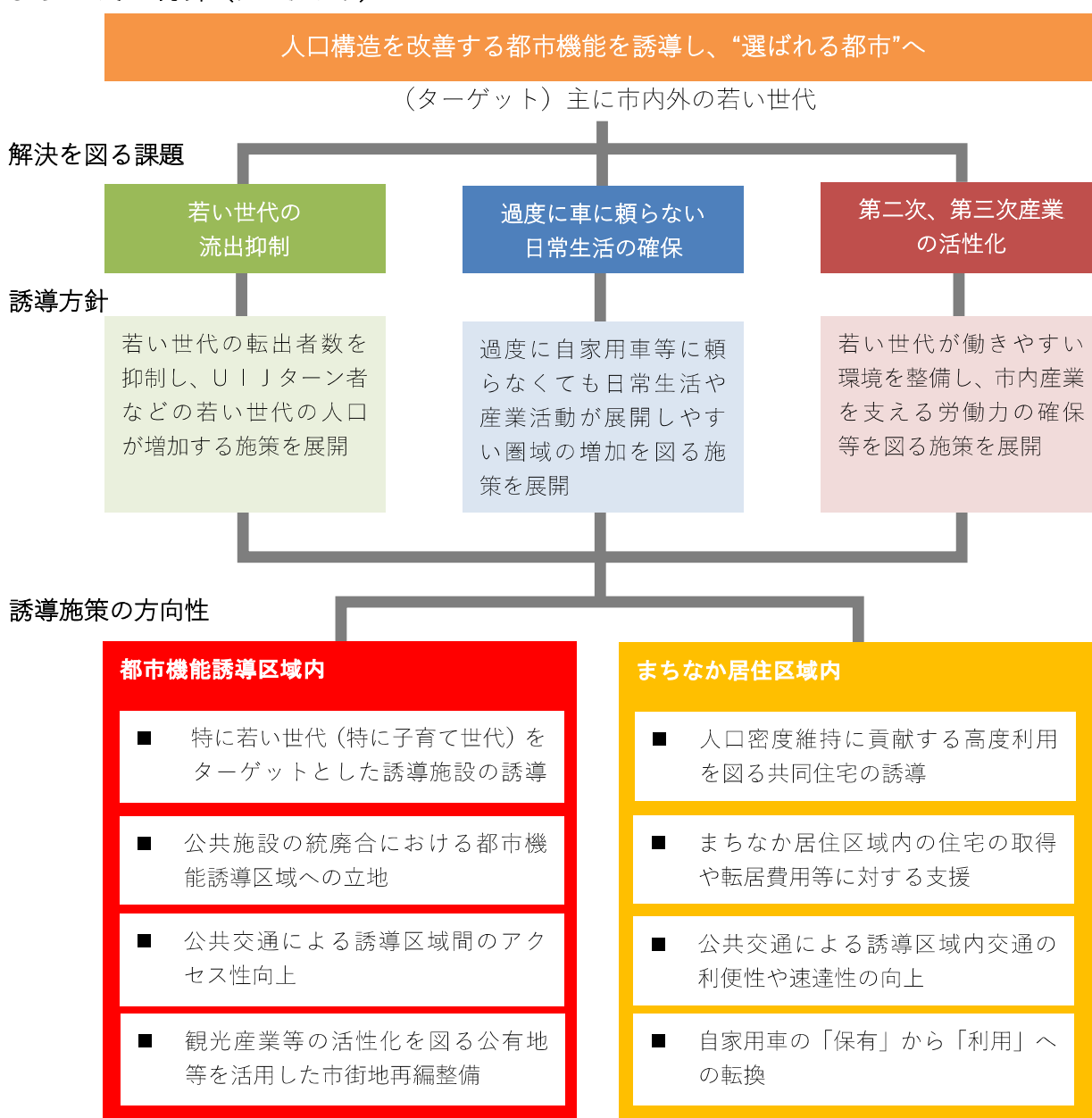
第5章 誘導施策

5-1 誘導施策の基本的な考え方

(1) 誘導施策の方向性

都市機能誘導区域及びまちなか居住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。

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

主に若い世代（子育て世代など）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に係る施設整備等の費用の一部支援や、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等を展開します。

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並びに維持を図るため、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「市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) 立地誘導促進施設協定に係る方針

交流と賑わい創出のため、都市機能誘導区域を立地誘導促進施設協定の対象とします。一団の敷地の土地所有者等の全員合意により、広場・緑地・通路等、居住者、来訪者又は滞在者の利便の促進に寄与する施設の整備、管理が図られるよう支援します。

d) 低未利用土地利用等に係る方針

中心市街地の空き地や駐車場等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化することにより利用促進につながる場合には、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。

e) 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「高度利用地区」や「地区計画」等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。

f) 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、社会情勢の変化に対応した路線の再編によるネットワークの強化やデマンド型交通等への転換など、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	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。
2	公共交通活性化推進事業	「いわき市地域公共交通計画」に基づき、公共交通の活性化を図るとともに、市内における最適な公共交通ネットワークの構築を通じて、“選ばれる公共交通”の実現を図るもの。
3	中心市街地活性化広場公園整備事業	平地区中心市街地において、JR いわき駅北側の磐城平城本丸跡地を本市の歴史と文化を感じることが出来る公園として整備するとともに、地区内の既存公園・緑地について、まちのニーズに合致した賑わいと交流の場、安全で快適な歩行空間等として再整備するもの。
4	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 PR 活動など、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、多くの世代から選ばれる持続可能な都市の構築を図るもの。
5	市街地再生整備推進事業	立地適正化計画の具現化を図るため、まちづくりの視点から公共施設再編と連携した市街地再生整備（基盤整備の導入やソフト事業の実施）を進めるもの。
6	“フラシティいわきへ”都市機能誘導施設等整備促進事業	都市機能誘導施設（立地適正化計画に基づく誘導施設のうち民間施設に限る。）の誘導及び維持を図るため、民間事業者が行う誘導施設の整備費に対し最大で1億円（補助率1／3）の補助金を交付するもの。
7	いわき駅北口地区優良建築物等整備事業	いわき駅北口地区において、まちの活力の維持・増進、さらには、医師不足等の地域医療の課題解決を図り、持続可能な都市構造の実現に資するため、優良建築物等整備事業を活用し、医療施設及び看護学校を整備するもの。
8	いわき駅北口地区土地利活用検討事業	JR 東日本水戸支社と取り交わした「いわき駅北口地区計画に関する覚書」に位置付けた市有地（平鉄北駐車場）と鉄道用地を併せた開発事業計画の実現に向け、JR 東日本や事業者との協働により、民間活力の導入を前提とした新たな土地利活用方針を検討するもの。

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) 都市構造再編集集中支援事業	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、総合都市交通マスタープランの策定とともに、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。

7) 届出制度の適正な運用

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。

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】

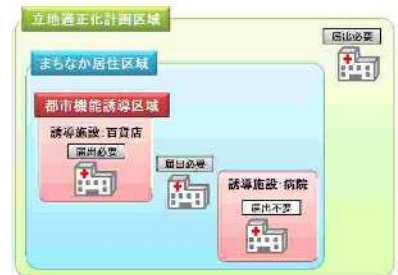
- 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 - ➔ 本計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築目的で行う開発行為
 - ➔ 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
 - ➔ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - ➔ 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

【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、市町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内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) まちなか居住区域内の誘導施策

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、まちなか居住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、まちなか居住区域内で、かつ、指定容積率が400%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

まちなか居住区域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

まちなか居住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、並びにクリーンエネルギー自動車とICTクラウドシステム等を活用した新たな交通システムの導入の検討を進めるほか、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及び速達性の向上並びに既存交通との接続性向上

都市機能誘導区域へのアクセス、及びまちなか居住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、社会情勢の変化に対応した路線の再編によるネットワークの強化や次世代型のデマンド交通等への転換など、地域特性に合わせた最適な交通手段の確保を検討するとともに、鉄道との接続性を強化することにより、都市機能誘導区域等とのアクセス向上を図ります。

b) 公共交通のICT化の推進

ICTクラウドシステム等を活用した新たな交通システムを導入することにより、交通の利便性向上を図り、将来的な“MaaS”の社会実装につなげます。

c) 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、まちなか居住区域内への誘導を検討します。

d) 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	みんなで創る中山間等地域交通支援事業	中山間地域や沿岸部の一部の公共交通の利用が困難な地域において、地域住民、市、及び交通事業者等との共創により、生活の基礎（セーフティネット）となる移動手段を確保するもの。
2	サイクルツーリズム推進事業	サイクルツーリズム推進に向けた取り組みを実施し、国内の日本人旅行者のみならず、訪日外国人旅行者の観光入込客数の増加を図るもの。
3	スマートタウンモデル地区推進事業	いわきニュータウン地区の、市土地開発公社が所有する中央台高久地区の土地において、単なる住宅分譲ではなく、AI やIoT などの先進技術やスマート技術を活用し、地区全体や市全体が抱える課題の解決を図るスマートシティの構築に向けた取り組みを含むモデル的開発を推進するもの。
4	“フラシティいわきへ”まちなか定住促進事業	まちなか居住区域への居住機能の誘導を図るため、市外からまちなか居住区域へ移住し、かつ住宅を取得する者に対し最大で150万円の補助金を交付するもの。
5	総合都市交通推進事業	新たな都市交通マスタープランや都市・地域総合交通戦略、地域公共交通計画、都市計画道路網再編計画に基づき、各種施策を推進することで、地域を支える交通体系の確立を図るもの。
	いわき市空き家バンク活用支援事業	「空き家バンクいわき」利用の促進を図るため、空き家バンク登録に必要な登記手続や空き家バンクを通じて購入をした建物の改修に要する費用等に補助金を交付するもの。

4) 今後の活用が見込まれる主な国・県の支援事業、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、まちなか居住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】 まちなか居住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	(国) 宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用について支援するもの。
6	(県) 福島県多世代同居・近居推進事業	世代間の支え合いによる子育て環境や高齢者の見守りの充実等を目的に、新たに多世代で同居・近居を始めるための住宅取得に対し補助金を交付するもの。

※国等の事業で使用されている「居住誘導区域」は「まちなか居住区域」と読み替えて使用

(3) 市街化区域（まちなか居住区域外）の施策展開のあり方

1) 届出制度の適正な運用

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。

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

まちなか居住区域外における建築行為又は開発行為の届出

- まちなか居住区域外（都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域外）の区域で以下の行為を行う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

- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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

- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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】

- 届出に係る行為がまちなか居住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

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（市街化区域と市街化調整区域の区域区分）との調整が必要となることから、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あり、立地適正化計画のうち市街化区域内であり、かつ、まちなか居住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展している区域について、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

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을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。