

いわき市立地適正化計画の概要

【立地適正化計画について】（都市再生特別措置法第81条）

当該計画は「居住や都市機能の配置の適正化」を図る計画であり、今後、急速に進む人口減少や超高齢社会において、第二次都市計画マスタープランと両輪により、土地利用の規制と誘導を図り、ネットワーク型コンパクトシティの形成を推進するもの。

- 計画期間：2019年10月～概ね20年後
- 計画対象区域：都市計画区域内

解決を図る都市づくりの課題

解決を図る課題①

若い世代の流出抑制

- 今後、若い世代の流出が続くことにより、若い世代の負担割合が高くなり、急速に進む超高齢社会を支えていくことが困難になると懸念される。

解決を図る課題②

過度に車に頼らない日常生活の確保

- 今後、急速な人口減少により、公共交通利用者が減少、公共交通事業の採算性が悪化し、主要な駅を中心とする拠点機能の低下や公共交通の更なる利便性の悪化が懸念される。

解決を図る課題③

第二次、第三次産業の活性化

- 今後、復興需要の終息と生産年齢人口の減少により、各産業において、更なる労働力不足が生じ、市内経済の活力低下が懸念される。

まちづくりの方針（ターゲット）

「若い世代」を主なターゲットに設定

人口構造を改善する都市機能を誘導し、“選ばれる都市”へ

居住地として生涯生活してもらう“選択される都市”を目標に掲げ、人口構造の改善を図りつつ、都市の魅力向上に努め、多くの世代が豊かな暮らしを手に入れることができる都市の実現を目指す。

「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成により、効果的に発現する施策を展開

コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築

誘導方針・誘導施策

■若い世代の流出抑制

- 若い世代の転出者数を抑制し、UIターン者などの若い世代の人口増加を図る施策を展開する。

■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。

■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。

目標値・効果

目標値

- ひと
 - ・ 若い世代（15-39歳）の人口割合を改善
2040年予測約40.1千人（17%）→ **約47.4千人（20%）に改善**
- まち
 - ・ まちなか居住区域（都心拠点等）内の人口密度の維持
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**
- しごと
 - ・ 子育て世代（25-39歳 女性）の就業率を向上
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**

効果

- ひと
 - ・ 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**
- まち
 - ・ 人口密度が維持されることで、**非効率な都市活動や生活サービス施設の不合理な撤退を抑制**
 - ・ 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**
- しごと
 - ・ 女性の就業率が向上することで、**新たな労働力を創出し、市内産業へ供給**
 - ・ 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の活性化**

都市機能誘導区域内の誘導施策の方向性

- 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する。
- 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廃合の再編にあたっては、原則として、都市機能誘導区域への立地を検討する。
- 誘導区域間のアクセシビリティ向上を図るため、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する。
- 都市機能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を検討する。

まちなか居住区域内の誘導施策の方向性

- 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する。
- 区域内居住者の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」への転換を進めるため、補完的役割を担う「カーシェアリング」や「シェアリング・モビリティ」の立地誘導を検討する。

市街化区域（まちなか居住区域外）の施策展開のあり方

- まちなか居住区域への居住誘導を図るため、届出制度の周知徹底を図り、一定規模以上の新たな住宅の建築や住宅開発の抑制に努める。
- 市街化区域内農地については、周辺の土地利用状況や営農状況等を踏まえ、生産緑地制度の導入や田園住居地域の指定を検討する。
- 将来の土地利用状況を踏まえ、必要に応じて、居住調整地域の設定を検討する。

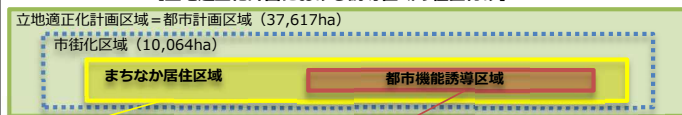
表 都市機能誘導施設

都市機能	誘導施設の種類	都市機能誘導区域						
		都心		広域		地区		
		平	小	勿	四	泉	常	内
医療	病院、地域医療支援病院							
	診療所（産科、小児科）							
子育て	幼稚園、保育所、認定こども園							
教育	小学校、中学校、高等学校							
	専修学校							
	短期大学、大学							
文化	図書館							
	博物館							
	複合型スポーツ施設							
高齢福祉	サービス付き高齢者向け住宅							
健康増進	健康増進施設							
	生鮮食品等を扱うスーパー等							
商業	総合スーパー							
	宿泊施設（温泉旅館・ホテル）、コンベンション施設							
	商業施設（複合アミューズメント施設）							
事業所	業務施設等							

注）各都市機能誘導区域への誘導施設は、各地区の人口規模等を勘案して位置づけ

誘導区域

【立地適正化計画における誘導区域の位置付け】



まちなか居住区域を設定

公共交通ネットワークも考慮し、居住を誘導し人口密度を維持するUIP

◆居住の緩やかなコントロール（届出制度）

- ・ 区域外における一定規模以上の住宅開発について、届出、市による働きかけ

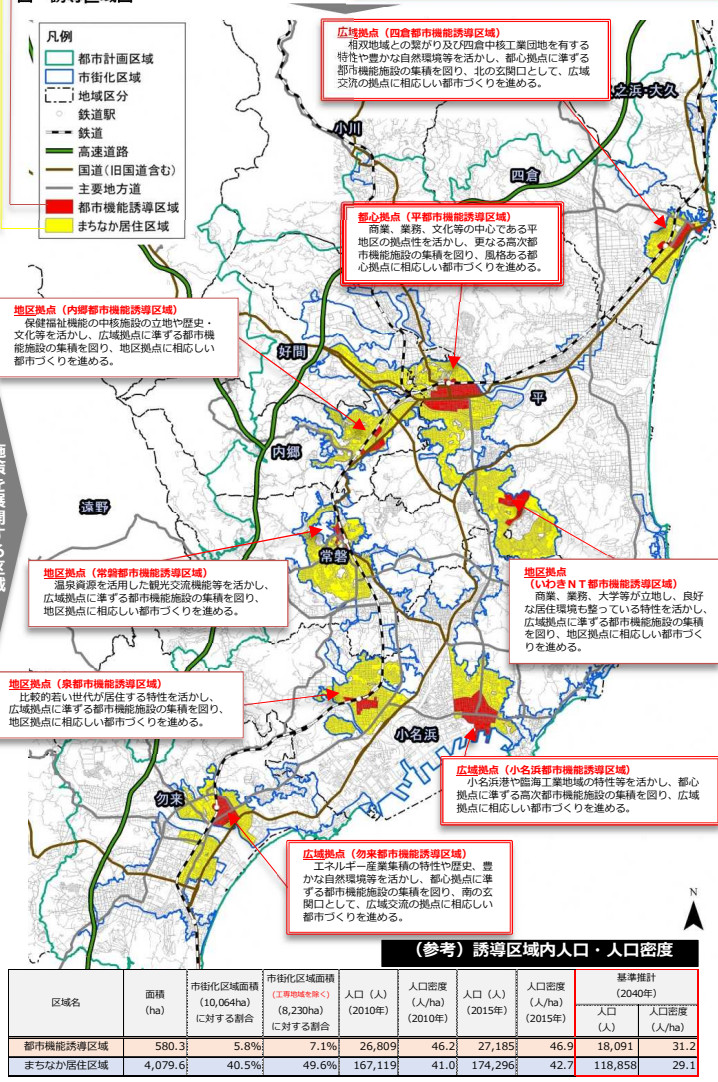
都市機能誘導区域を設定

生活サービスを誘導するUIP（当該UIPに誘導する施設も設定）

◆都市機能の立地促進（国補助制度）

- ・ 誘導施設への税財政、金融上の支援
- ◆立地の緩やかなコントロール（届出制度）
- ・ 区域外における誘導したい機能の立地について、届出、市による働きかけ

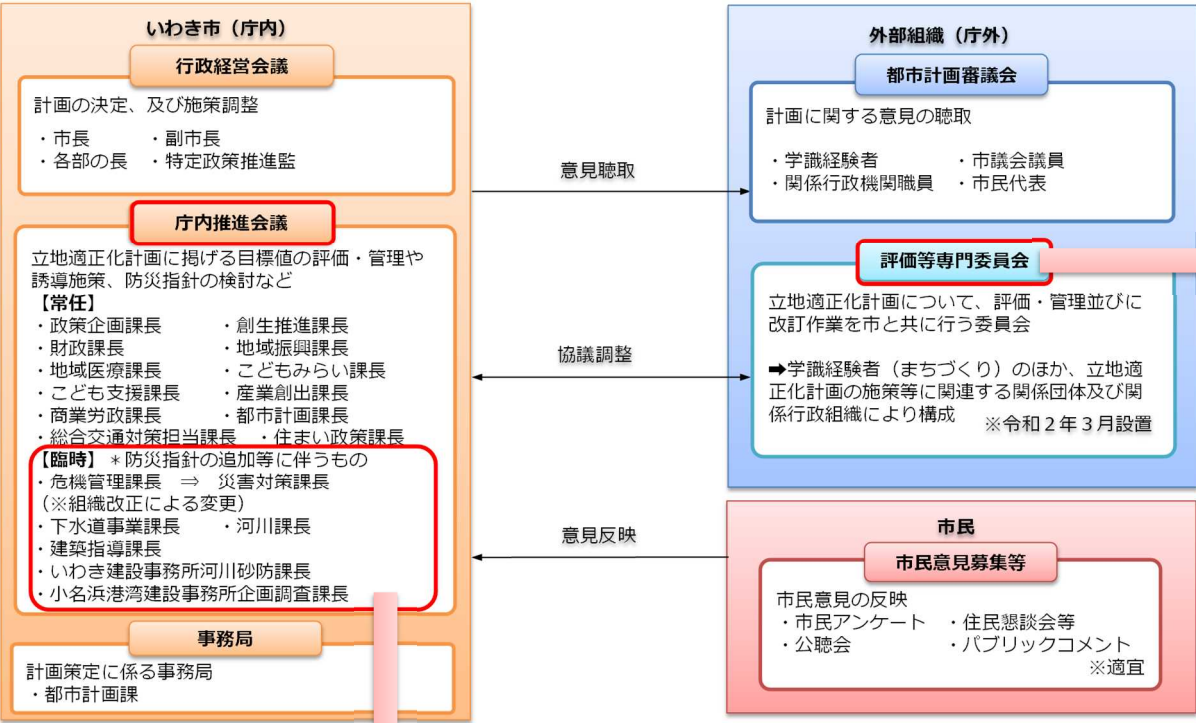
図 誘導区域図



（参考）誘導区域内人口・人口密度

区域名	面積 (ha)	市街化区域面積 (10,064ha) に対する割合	市街化区域面積 (8,230ha) に対する割合	人口（人） (2010年)	人口密度 (人/ha) (2010年)	人口（人） (2015年)	人口密度 (人/ha) (2015年)	基準推計 (2040年)	
								人口 (人)	人口密度 (人/ha)
都市機能誘導区域	580.3	5.8%	7.1%	26,809	46.2	27,185	46.9	18,091	31.2
まちなか居住区域	4,079.6	40.5%	49.6%	167,119	41.0	174,296	42.7	118,858	29.1

いわき市立地適正化計画策定・公表後（R元.10）の推進・評価体制



いわき市立地適正化計画市内推進会議 委員（令和3年11月24日現在）

【防災指針等に関する関係課等】	備考
政策企画課長	防災指針の取り組みに係る政策調整
財政課長	防災指針の取り組みに係る予算調整
都市計画課長	事務局
【津波・防災】 危機管理課長 ⇒ 災害対策課長（組織改正による変更）	[防災指針の追加] 臨時委員（R2～3年度） ※設置要綱第3条第1項第二号
【内水】 下水道事業課長	
【洪水】 河川課長	
【大規模盛土】 建築指導課長	
【洪水・土災】 福島県いわき建設事務所河川砂防課長	[防災指針の追加] ※設置要綱第5条第4項 （R2～3年度）
【高潮】 福島県小名浜港湾建設事務所企画調査課長	

いわき市立地適正化計画評価等専門委員会 委員名簿 * 令和3年12月21日時点

選任区分	部門	所属	役職	氏名	フリガナ	備考
学識経験者	医療福祉	医療創生大学 国際看護学部	教授	瀬戸 愛子	セト アイコ	
	まちづくり交通	福島工業高等専門学校 都市システム工学科	教授	齊藤 充弘	サイドウ ミツヒロ	
関係団体等	まちづくり全般	公益社団法人 いわき青年会議所	理事長	中根 雄一郎	ナカネ ユウイチロウ	
	医療	一般社団法人 いわき市医師会	理事	島田 頼於奈	シマダ レイナ	
	福祉	社会福祉法人 いわき市社会福祉協議会	副会長	越智 春子	オシチ ハルコ	
	商業	いわき商工会議所	総務理事	小野 英二	オノ エイジ	
	交通（鉄道）	東日本旅客鉄道株式会社	いわき駅長	渡辺 治幸	ワタベ ハルヒ	
	交通（バス）	新常盤交通株式会社	常務取締役	門馬 誠	カドマ マコト	
	交通（タクシー）	（一社）福島県タクシー協会いわき支部	副支部長	吉田 憲一	ヨシダ ケンイチ	
	不動産	（公社）福島県宅地建物取引業協会いわき支部	支部長	佐藤 光代	サトウ ミツヨ	
関係行政機関	住宅	（公社）福島県建築士会いわき支部	顧問	佐藤 孝男	サトウ タカオ	
	国土交通省	東北地方整備局磐城国道事務所	副所長	栗石 敏見	クリイシ トシミ	
	福島県	いわき地方振興局企画商工部	副部長	植田 誠	ウエダ マコト	
	福島県	いわき建設事務所企画管理部	主幹兼部長	馬場 靖	バハ マサシ	
アドバイザー	都市計画	日本大学理工学部土木工学科	教授	中村 英夫	ナカムラ ヒロオ	

（委員の任期は、令和4年3月24日まで）