

第4章 誘導区域・誘導施設

4-1 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

- 1 都市機能誘導区域は、医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能増進施設を都市の骨格構造上
- 2 の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
- 3 都市計画運用指針や立地適正化計画の作成の手引きにおいて、都市機能誘導区域設定の考え方等
- 4 が示されています。

都市計画運用指針〔第10版〕（抜粋）

基本的な考え方

- 医療・福祉・商業施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供が図られるように定める区域
- 住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、原則として、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を設定する

設定が考えられる区域

【都市の拠点となるべき区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

【区域の規模】

- 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

立地適正化計画作成の手引き〔平成30年4月25日改訂〕（抜粋）

望ましい区域像

- 各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

(2) 都市機能誘導区域の設定

- 1 「3-2 目指すべき都市の骨格構造の設定」に記載したとおり、立地適正化計画は、「都市計画
- 2 マスタープラン」と調和が保たれたものである必要があります。
- 3 また、過度に自動車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づくりへの取り組み
- 4 にあたっては、極力、自動車を使わずに都市機能増進施設を利用できるよう、公共交通や徒歩で移
- 5 動できる位置に都市機能増進施設を確保することが重要です。
- 6 このため、本計画については「都市計画マスタープラン」に示される将来都市構造図において「主
- 7 要な拠点」として位置付けされている地区の主要な鉄道駅やバス停から、徒歩や自転車等により容
- 8 易に移動できる範囲を都市機能誘導区域として設定します。

【いわき市における都市機能誘導区域の区域設定の考え方】

- 誘導区域間や区域内の公共交通ネットワークの充実を図る観点から、「都市計画マスタープラン」において「主要な拠点」と位置付ける地区に設定します。
- 商業地域、近隣商業地域並びに当該地域に隣接する用途地域を基本として区域設定します。
- 過度な車依存とならないよう、各地区の中心施設（駅、バス停、支所等）から一般的な徒歩圏である概ね半径 800m*圏内を基本として、都市機能の集積状況を踏まえて設定します。
- 平地区においては、「中心市街地活性化基本計画」に基づき、これまでも拠点を形成してきたことから、当該計画区域を基本として、都市機能の配置状況を踏まえて設定します。
- 道路（未整備都市計画道路を含む）、鉄道、河川などの地形・地物、または、用途地域界等で区分することを基本として設定します。

※「都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8）国交省都市局都市計画課」

① 平地区都市機能誘導区域（都心拠点）

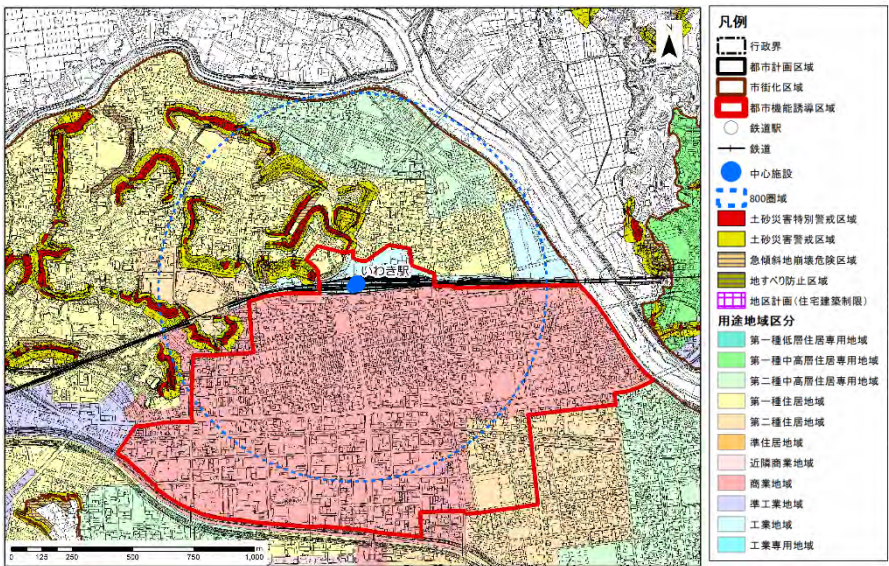


図 平地区都市機能誘導区域（都心拠点）

② 小名浜地区都市機能誘導区域（広域拠点）

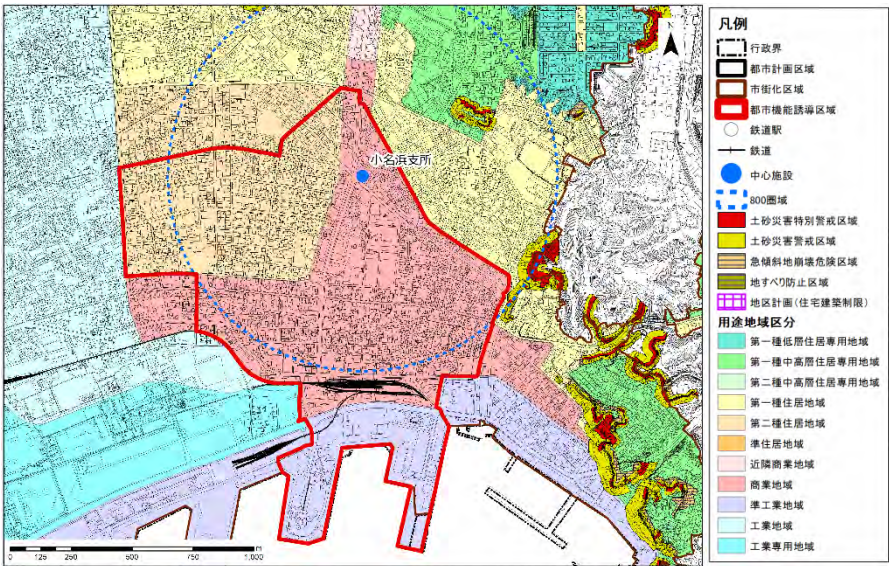


図 小名浜地区都市機能誘導区域（広域拠点）

③ 勿来地区都市機能誘導区域（広域拠点）

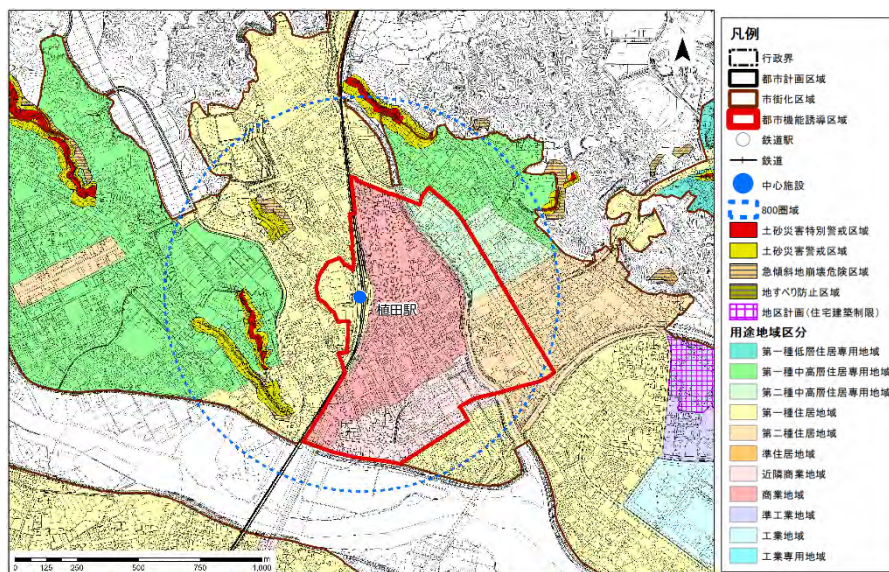


図 勿来地区都市機能誘導区域（広域拠点）

④ 四倉地区都市機能誘導区域（広域拠点）

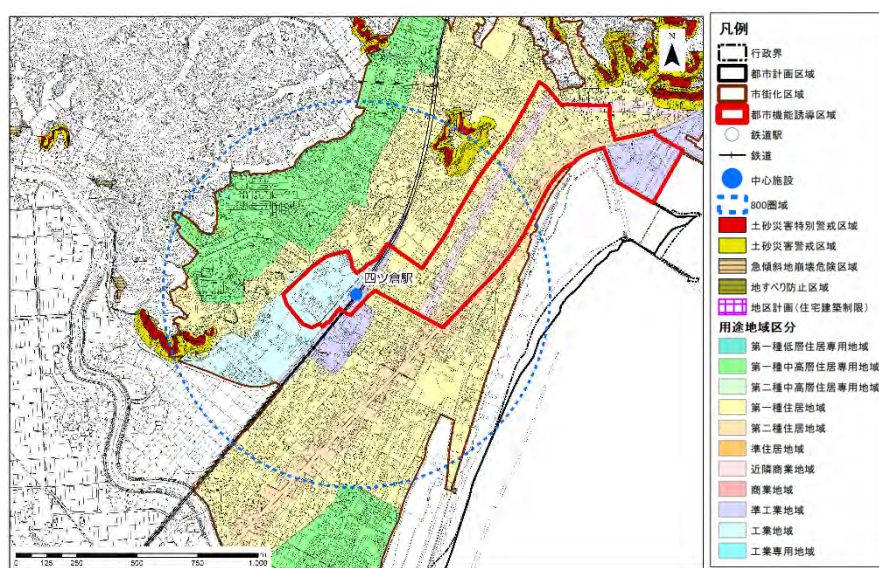


図 四倉地区都市機能誘導区域（広域拠点）

⑤ 泉地区都市機能誘導区域（地区拠点）

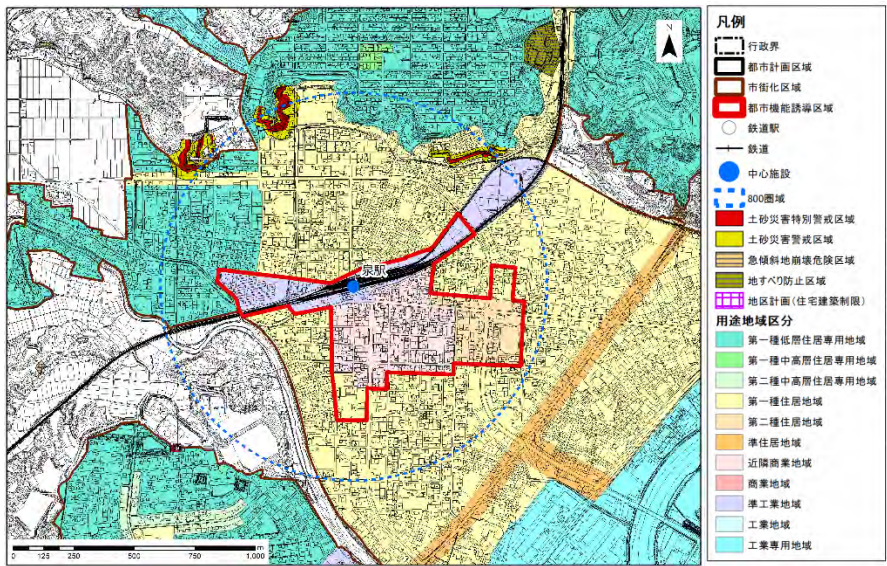


図 泉地区都市機能誘導区域（地区拠点）

⑥ 常磐地区都市機能誘導区域（地区拠点）

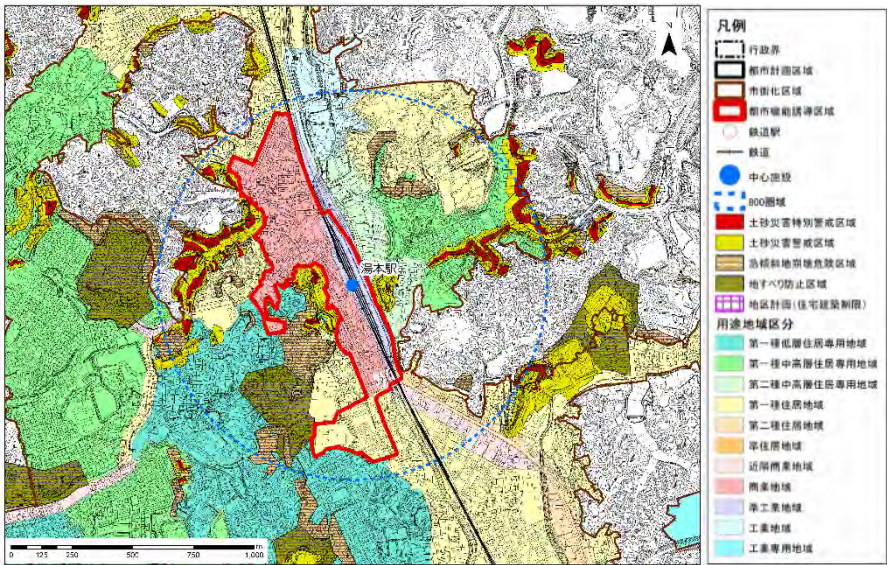


図 常磐地区都市機能誘導区域（地区拠点）

⑦ 内郷地区都市機能誘導区域（地区拠点）

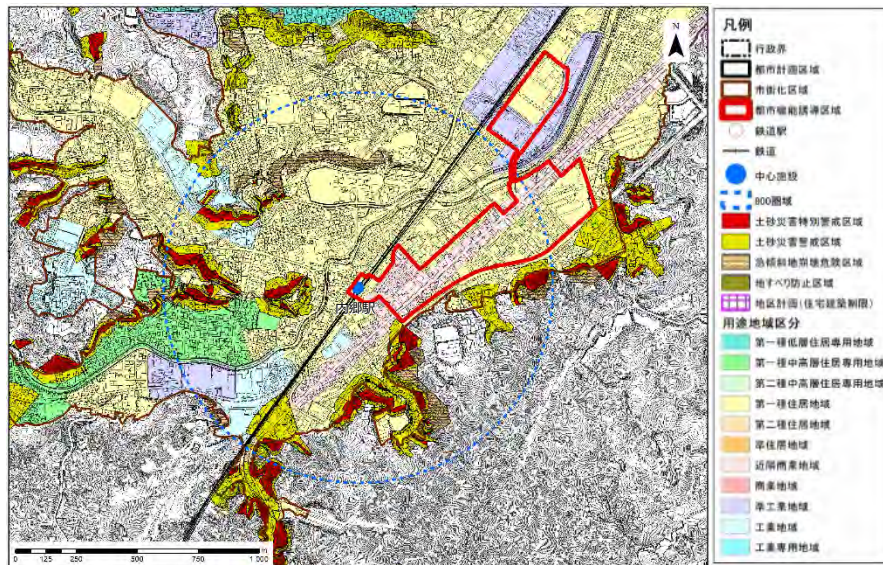


図 内郷地区都市機能誘導区域（地区拠点）

⑧ いわきニュータウン地区都市機能誘導区域（地区拠点）

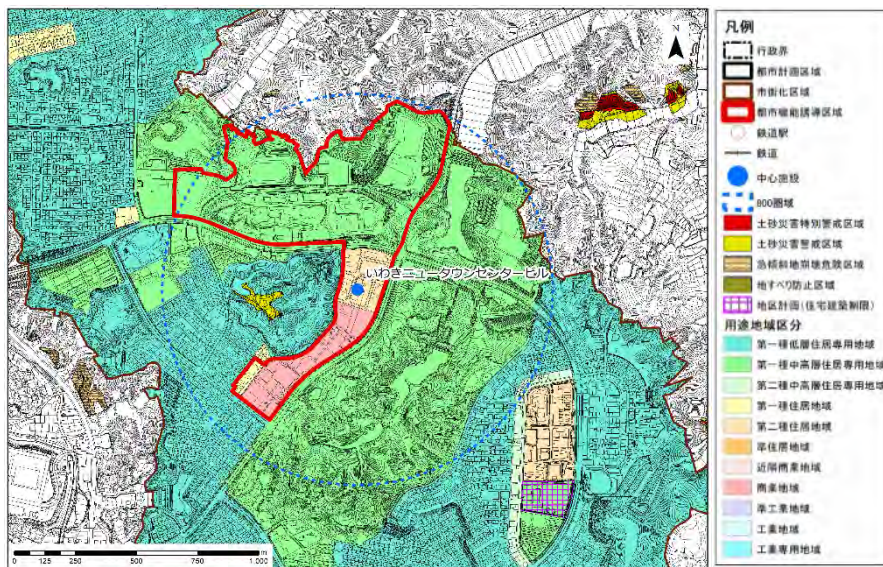


図 いわきニュータウン地区都市機能誘導区域（地区拠点）

いわき市都市機能誘導区域の全体図は次のようになります。

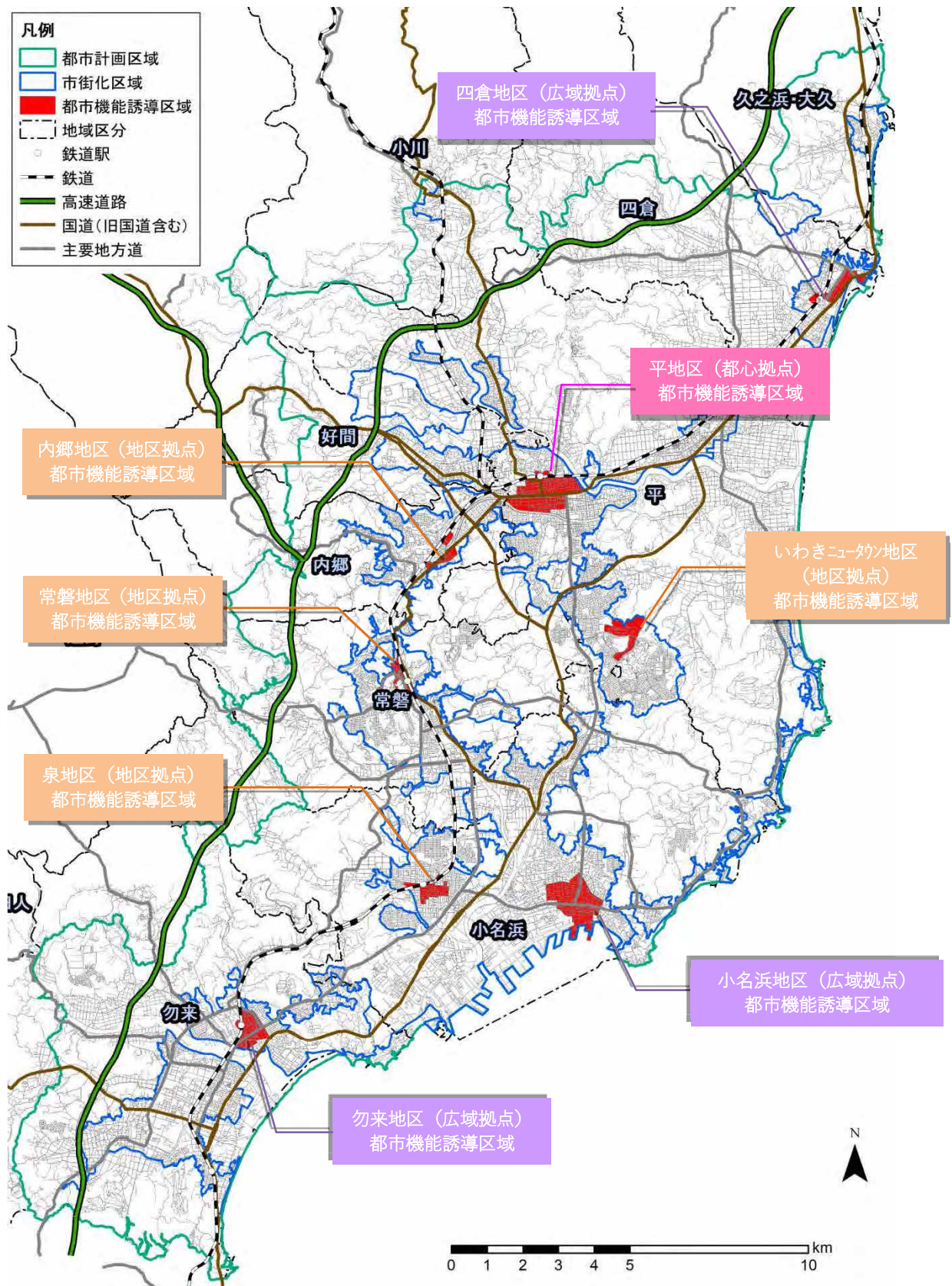


図 いわき市の都市機能誘導区域

4-2 誘導施設

(1) 誘導施設設定の考え方

1 誘導施設は、都市機能誘導区域内の既存施設の立地状況等を勘案し、今ある既存施設の「維持」
2 にも配慮した設定を行います。

3 また、本計画は「主に市内外の若い世代」をターゲットとするため、都市機能誘導区域内に設
4 定する誘導施設については、若い世代に居住地として生涯生活してもらう都市となるよう、都市
5 機能誘導区域ごとに、それぞれの地区特性を踏まえて設定します。

6 「都市計画マスタープラン」では、都市機能誘導区域を設定する主要な拠点について、「3-2
7 目指すべき都市の骨格構造の設定」に示したように、担うべき主な都市機能が示されています。

表 第二次都市計画マスタープランにおける各拠点の担うべき主な都市機能

拠点名	地区名	担うべき主な都市機能
都心拠点	平	中枢管理や商業・業務機能により形成。この他、歴史・文化、交流、教育・研究、交通ターミナル機能等を集積。
広域拠点	小名浜	工業、流通・港湾、商業・業務機能により形成。この他、観光レクリエーション機能等を集積。
	勿来	工業、エネルギー供給、商業・業務機能により形成。この他、歴史・文化、観光レクリエーション機能等を集積。
	四倉	工業、観光レクリエーション機能等を集積。
地区拠点	泉	交通、商業、市民交流機能等を集積。
	常磐	観光レクリエーション、歴史・文化、健康福祉、スポーツ機能等を集積。
	内郷	保健医療福祉、歴史・文化機能等を集積。
	いわきニュータウン	市民交流、教育・研究機能等を集積。

この内容を踏まえ、拠点ごとに次のような都市機能の誘導を行います。

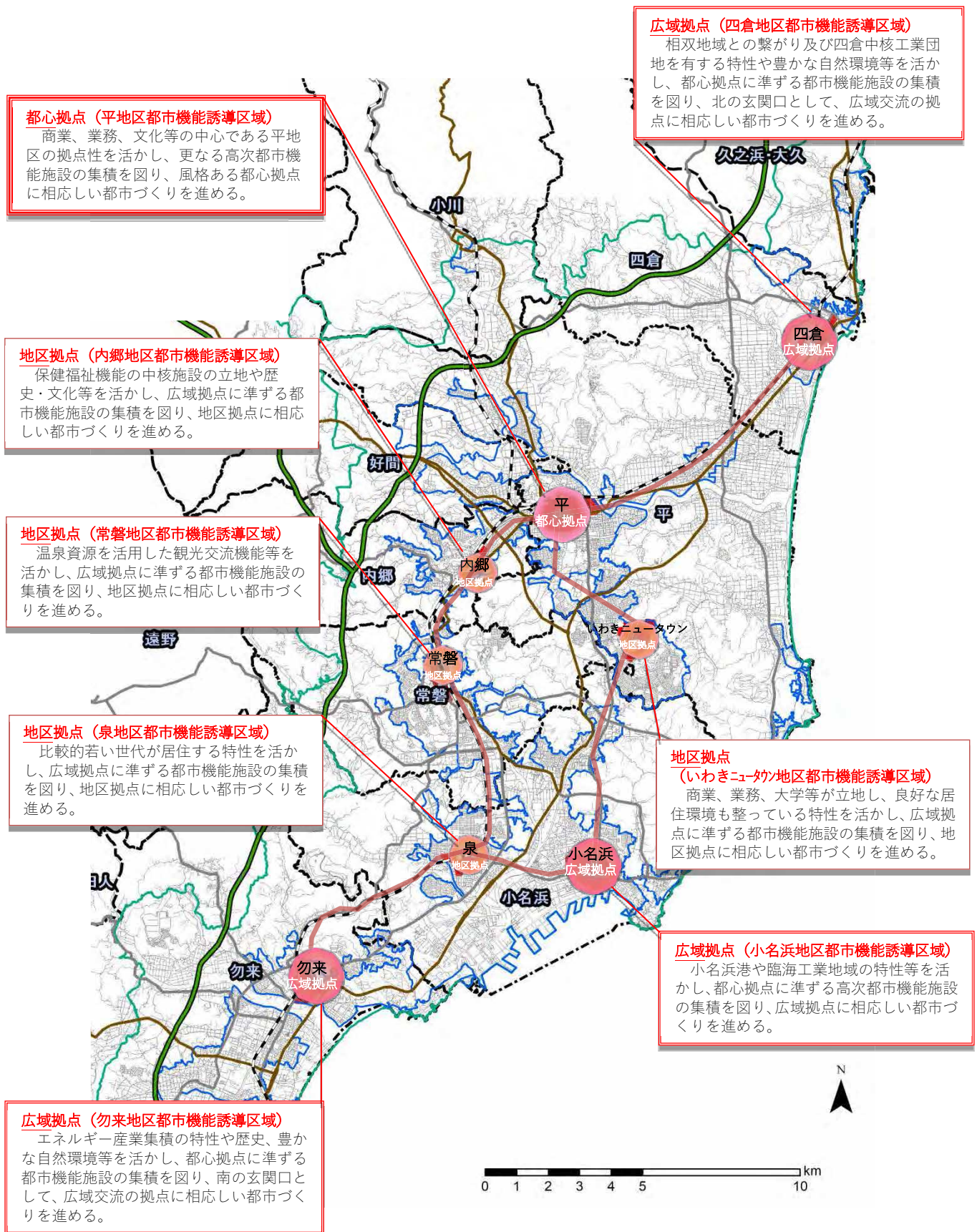


図 各拠点の位置付けと施設誘導の考え方

(2) 誘導施設の設定

誘導方針を踏まえ、本市において維持・誘導する都市機能誘導施設を以下のとおり設定します。

表 都市機能誘導施設（都市拠点・広域拠点）

都市機能	誘導施設の種類	都心拠点	広域拠点			備考 (施設の法的根拠・規模等)
		平地区	小名浜地区	勿来地区	四倉地区	
行政	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 (地域医療支援病院、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、共同住宅との複合化施設等を想定)
	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	スポーツジム、健康増進施設	△	△			市民等の健康増進に資する施設 (健康増進施設認定規程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	○	○	○	○	店舗面積 ^{※1} :3,000㎡未満(コンビニや個店を除く)
	総合スーパー	○	○			店舗面積 ^{※1} :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 (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、展示会が開催可能な比較的大きな施設
	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な施設 (延べ面積:3,000㎡以上)
事業所	業務施設	△	△	△	△	市内経済を牽引する事業所及び本社機能 ^{※2}

○：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

※¹：大規模小売店舗立地法に規定する店舗面積

※²：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

表 都市機能誘導施設（地区拠点）

都市機能	誘導施設の種類	地区拠点				備考 (施設の法的根拠・規模等)
		泉地区	常磐地区	内郷地区	いわきニュータウン地区	
行政	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 (地域医療支援病院、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、共同住宅との複合化施設等を想定）
	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	スポーツジム、健康増進施設					市民等の健康増進に資する施設 (健康増進施設認定規程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	○	○	○	○	店舗面積 ^{※1} ：3,000㎡未満（コンビニや個店を除く）
	総合スーパー					店舗面積 ^{※1} ：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（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、展示会が開催可能な比較的規模の大きい施設
	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規模の大きい施設 (延べ面積：3,000㎡以上)
事業所	業務施設		△			市内経済を牽引する事業所及び本社機能 ^{※2}

○：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

※¹：大規模小売店舗立地法に規定する店舗面積※²：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

4-2 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域設定の考え方

- 1 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することによ
- 2 り、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- 3 都市計画運用指針や立地適正化計画の作成の手引きにおいて、居住誘導区域設定の考え方等が
- 4 示されています。

都市計画運用指針〔第10版〕（抜粋）

基本的な考え方

- 人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

設定が考えられる区域

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

立地適正化計画の作成の手引き〔平成30年4月25日改訂〕（抜粋）

望ましい区域像

【生活利便性が確保される区域】

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

【生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域】

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

【災害に対する安全性等が確保される区域】

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない居住に適した区域

(2) 居住誘導区域の設定方法

- 1 居住誘導区域の設定にあたっては、一定の人口密度を維持するとともに、過度に自家用車に頼
2 らなくても日常生活や産業活動が展開しやすいよう、都市機能誘導区域に徒歩、自転車等で容易
3 にアクセスすることができる範囲を基本とします。
- 4 また、住宅団地となる開発予定地等の新たな公共投資を伴うような地域を設定することは避け、
5 比較的人口が集積した既成市街地や土地区画整理事業の実施等により道路や下水道といった、基
6 盤の整備状況を考慮して区域を設定します。
- 7 さらに、誘導を図る居住地については、災害に対する安全性が確保される必要があることから、
8 災害の危険性に配慮した区域設定とします。

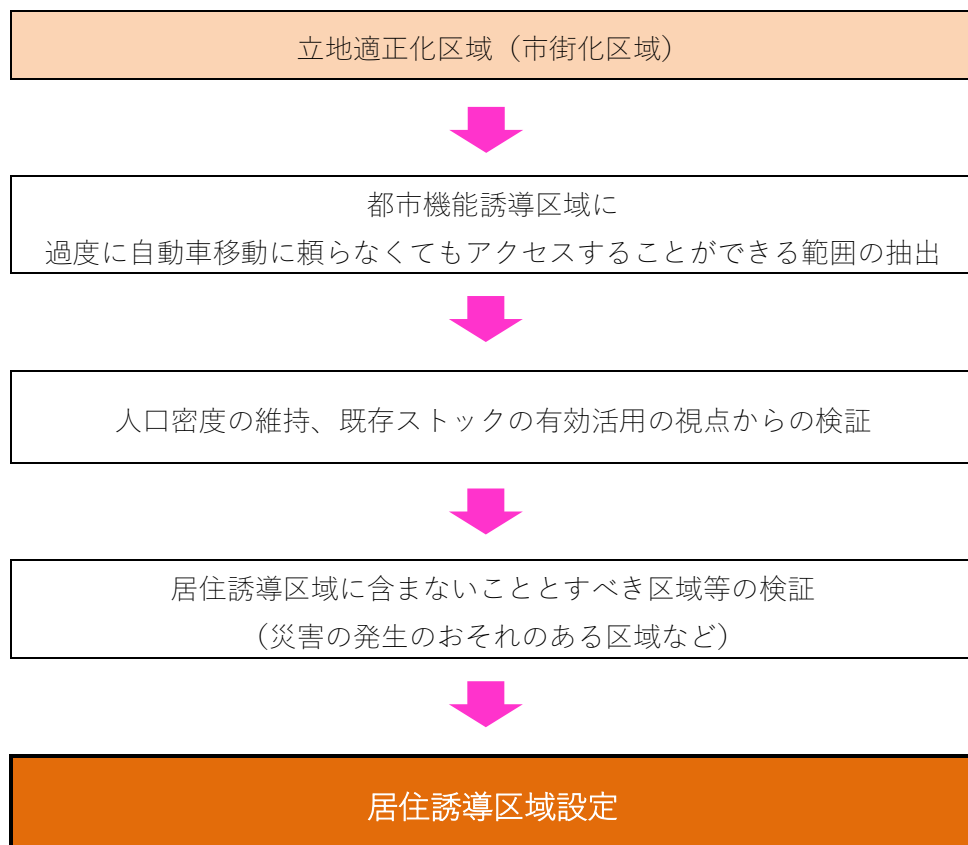


図 居住誘導区域の設定フロー

1) 都市機能誘導区域に過度な自動車移動に頼らなくてもアクセスすることができる範囲の抽出

① 徒歩・自転車等で容易にアクセスすることができる範囲

市民意向調査結果では、日常サービス施設を利用する場合に徒歩や自転車で利用する場合の許容時間として徒歩、自転車ともに「5分～10分未満」の割合が最も高くなっています。

この結果を踏まえ、都市機能誘導区域に徒歩、自転車等で容易にアクセスすることができる範囲として、一般的な自転車の所要時間（1分200m）を考慮し、2km（10分）を基本として設定します。誘導区域の設定にあたっては道のりを考慮し、半径を1.4kmとします。

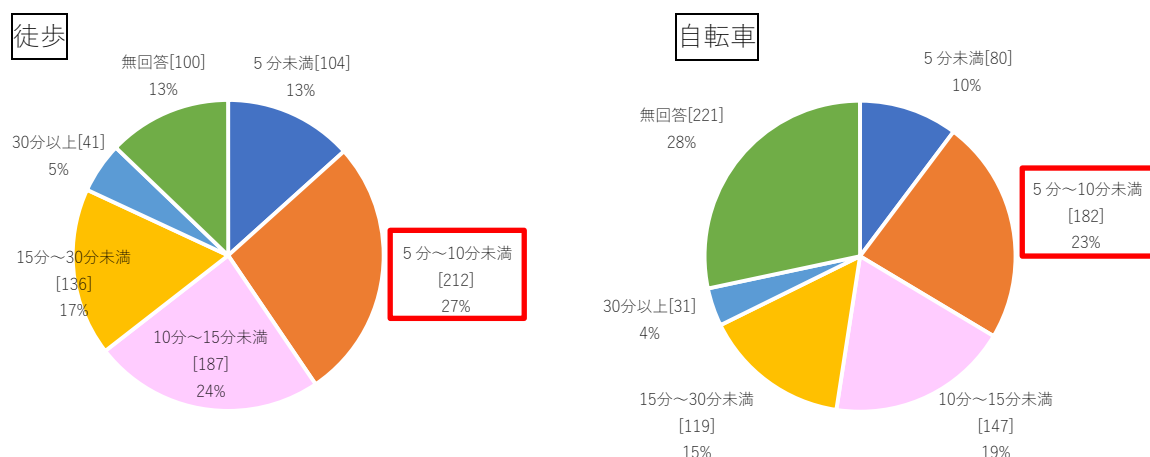


図 日常生活サービス施設を利用する場合に徒歩・自転車で利用する場合の所要時間（手段別）

※出典：市民意向調査（平成29年）

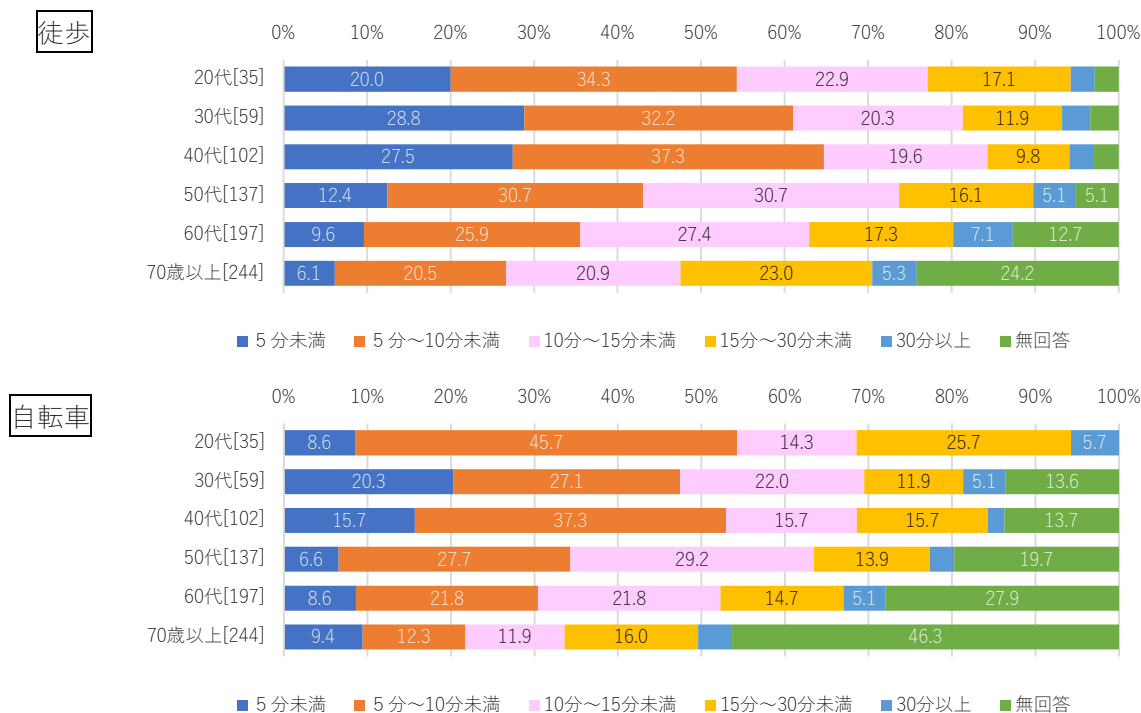


図 日常生活サービス施設を利用する場合に徒歩・自転車で利用する場合の所要時間（年代別）

※出典：市民意向調査（平成29年）注）5%未満の割合非表示

② 公共交通により比較的容易にアクセスすることができる範囲

市民意向調査結果では、公共交通の運行間隔の許容時間として、バスは 20 分間隔、鉄道は 30 分間隔の割合が最も高くなっています。

この結果を踏まえ、本市では都市機能誘導区域に公共交通（バス）で容易にアクセスすることができる範囲として、ピーク時に 1 時間に 3 本以上の運行頻度を有するバス路線のサービス水準を今後も維持していくものとし、そのバス停沿線を居住誘導区域とし、バス停までの距離を考慮した半径 300m*圏を当該区域として設定します。

なお、鉄道については各拠点間をつなぐ重要なネットワークですが、行政側でサービス水準をコントロールしにくいことや、多核分散型都市構造を形成する本市の特徴を踏まえ、居住誘導区域の設定においては、あくまでも各拠点を今後も維持していくため、各拠点に設定した都市機能誘導区域に徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲に設定することを基本に考えるものとし、鉄道の運行本数は居住誘導区域の設定条件には含まないものとします。

※バスの徒歩圏については「都市構造の評価に関するハンドブック」に示される徒歩圏を採用

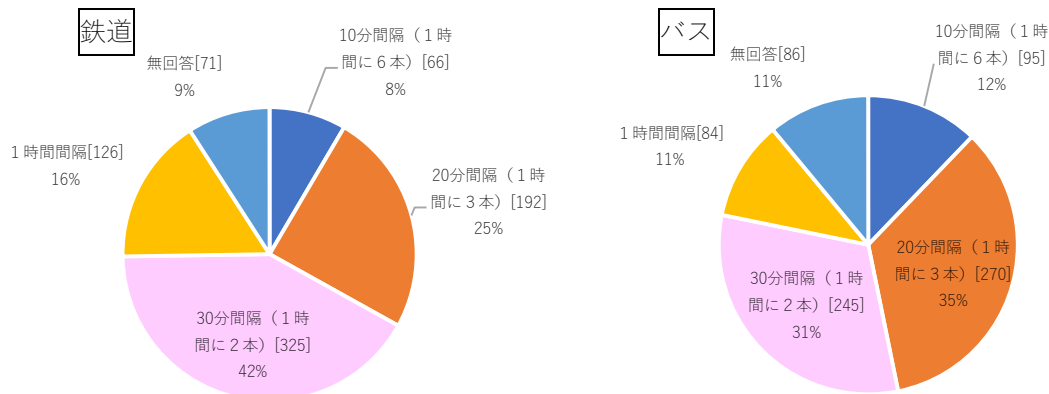


図 公共交通の運行間隔の許容時間（鉄道・バスの別）

※出典：市民意向調査（平成 29 年）

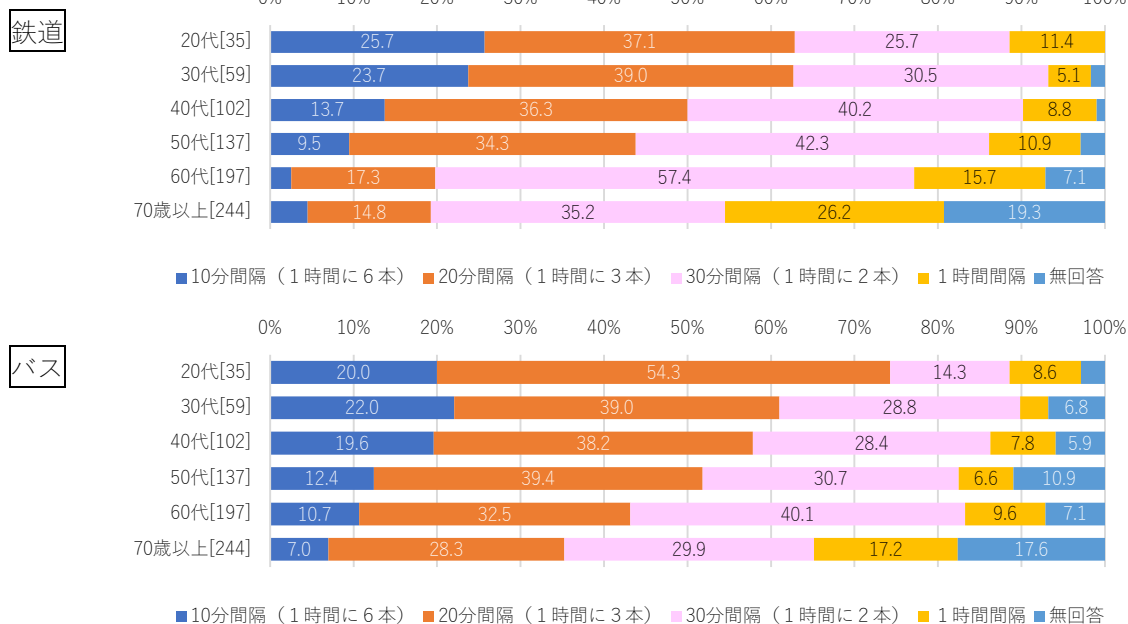


図 公共交通の運行間隔の許容時間（鉄道・バスの別・年代別）

※出典：市民意向調査（平成 29 年）

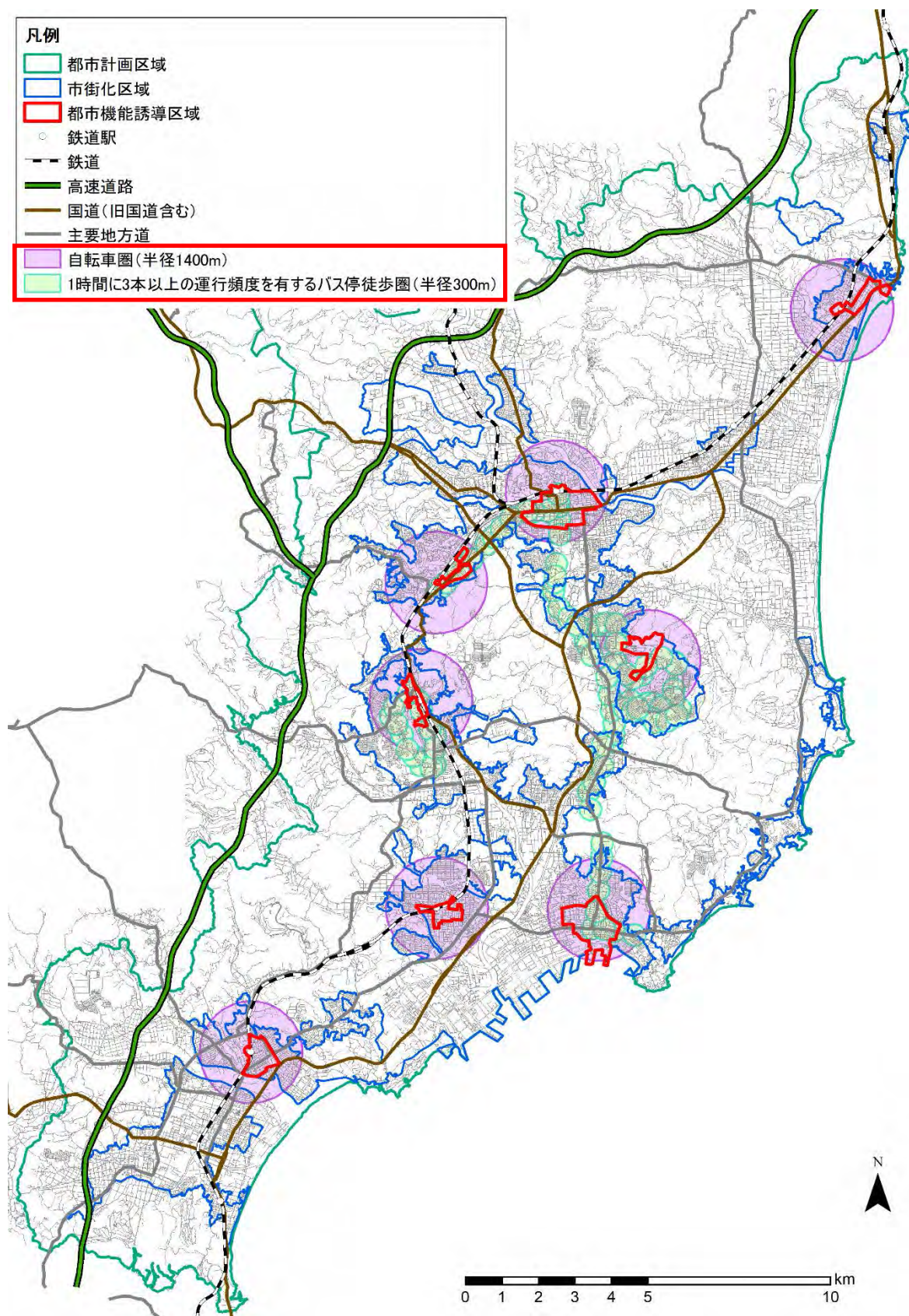


図 都市機能誘導区域に容易にアクセスすることができる範囲

2) 人口密度の維持、既存ストックの有効活用の視点からの検証

① 土地区画整理事業地について区域から除外する地域について

土地区画整理事業により都市基盤が整備されているエリアについては、沿岸部において東日本大震災からの復興を目的とした震災復興土地区画整理事業エリアや、産業振興の受け皿として整備された小名浜の臨海工業地区などを除いて、概ね「都市機能誘導区域に容易にアクセスすることができる範囲」に含まれているか、もしくは、隣接しています。

このうち、沿岸部で実施されている震災復興土地区画整理事業区域など「過度に自家用車を使わずに誘導施設を利用できる範囲」に含まれない基盤整備実施エリアについては、設定した都市機能誘導区域との距離が著しく離れていることから居住誘導区域から除外します。

また、臨海工業地区については工業系用途地域であり、居住を誘導する目的で整備された地区ではないことから、居住誘導区域からは除外します。

② 土地区画整理事業地において区域に含める地域等について

勿来錦第一地区土地区画整理事業地内については、「都市機能誘導区域に容易にアクセスすることができる範囲」から一部外れますが、無秩序な市街化を防止するために現在整備中の区域であり、今後の既存ストックの有効利用の視点や勿来支所が隣接する特性を踏まえ、バス路線のサービス水準の向上施策の実施と合わせて居住誘導区域に含めるものとします。

このほか、好間地区については、好間支所及び工業団地を有し、都心拠点である平地区に連続して市街地を形成していることから、勿来錦第一土地区画整理事業地内同様、バス路線のサービス水準の向上施策の実施と合わせて居住誘導区域に含めるものとします。

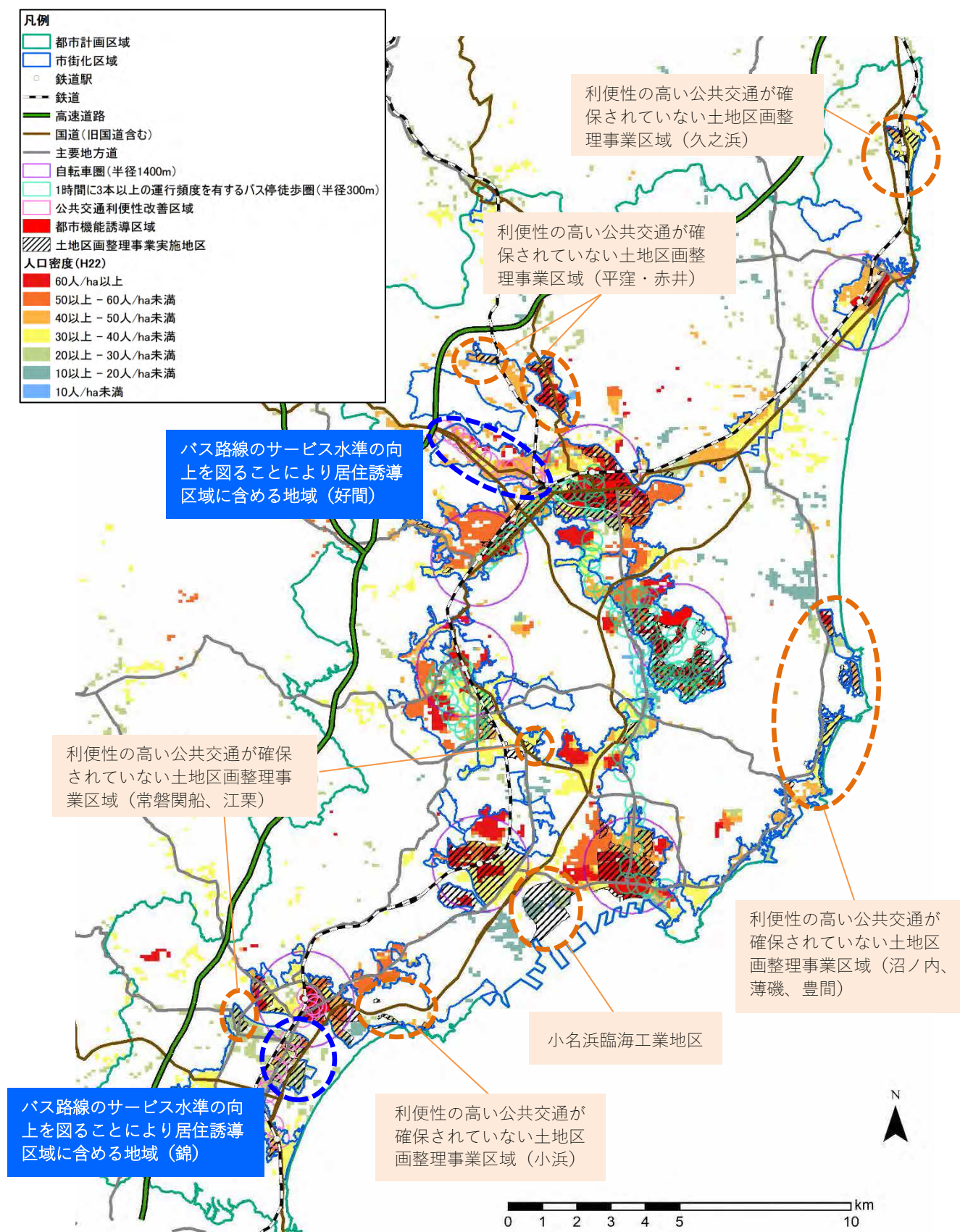


図 容易に都市機能誘導区域へアクセスすることができる範囲と土地地区画整理事業実施区域、人口密度メッシュの重ね図

3) 居住誘導区域に含まないこととすべき区域等の検証

- 1 本市においては、先に検証した「都市機能誘導区域に過度な自動車移動に頼らなくてもアク
- 2 セスできる範囲」を基本としつつも、都市計画運用指針の考え方に基づき、誘導区域に含まな
- 3 いこととすべき項目を検証し、居住誘導区域の詳細を設定します。

①居住誘導区域に含まないこととされている区域（都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第24条）

項目	検討結果
ア 都市計画法に規定する市街化調整区域	• 誘導区域から除外します。
イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	• 居住誘導区域の設定対象となる市街化区域内に当該区域はありません。
ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	• 居住誘導区域の設定対象となる市街化区域内に当該区域はありません。
エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法により指定された保安施設地区若しくは同法により告示された保安施設地区に予定された地区	• 居住誘導区域の設定対象となる市街化区域内に当該区域はありません。

②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

項目	検討結果
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害特別警戒区域	• 誘導区域から除外します。
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害特別警戒区域	• 本市では指定されていません。
ウ 災害危険区域（①イに掲げる区域を除く）	• 本市では①イに掲げる区域以外での指定はありません。
エ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域	• 誘導区域から除外します。
オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域	• 誘導区域から除外します。

③居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

項目	検討結果
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域	誘導区域から除外します。
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域	本市では指定されていません。
ウ 水防法に規定する浸水想定区域	防災マップを作成しており、浸水想定区域や避難場所等について住民へ周知するなど、警戒避難体制が確保されているとともに、今後とも河川改修等に取り組み、被害を最小限に止めるよう努めることとし、居住誘導区域からは除外しません。
エ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	本市では指定されていません。
オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	津波、内水ハザードマップに基づく浸水想定区域が公表されていますが、浸水想定区域と同様の考え方により、避難路等の確保や津波防護施設等の整備より、被害を最小限に止めるよう努めることとし、居住誘導区域からは除外しません。

④居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

項目	検討結果
ア 都市計画法に規定する用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	工業専用地域を除外します。
イ 都市計画法に規定する特別用途地区、同法に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	- 特別用途地区は準工業地域全域に大規模集客施設制限地区が定められていますが、住宅建築に関する制限はありません。 - 地区計画については、住宅の建築を制限している区域を除外します。
ウ 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であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	居住誘導区域の設定対象となる市街化区域内に当該区域はありません。
エ 工業系用途地域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であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	居住誘導区域の設定対象となる市街化区域内に当該区域はありません。

居住誘導区域から除外する区域

- 1 ①工業専用地域
- 2 工業専用地域は、工業の利便を増進するために定める地域であり、建築基準法において住居系
- 3 の建築物の立地が制限されているため、**居住誘導地域から除外**します。

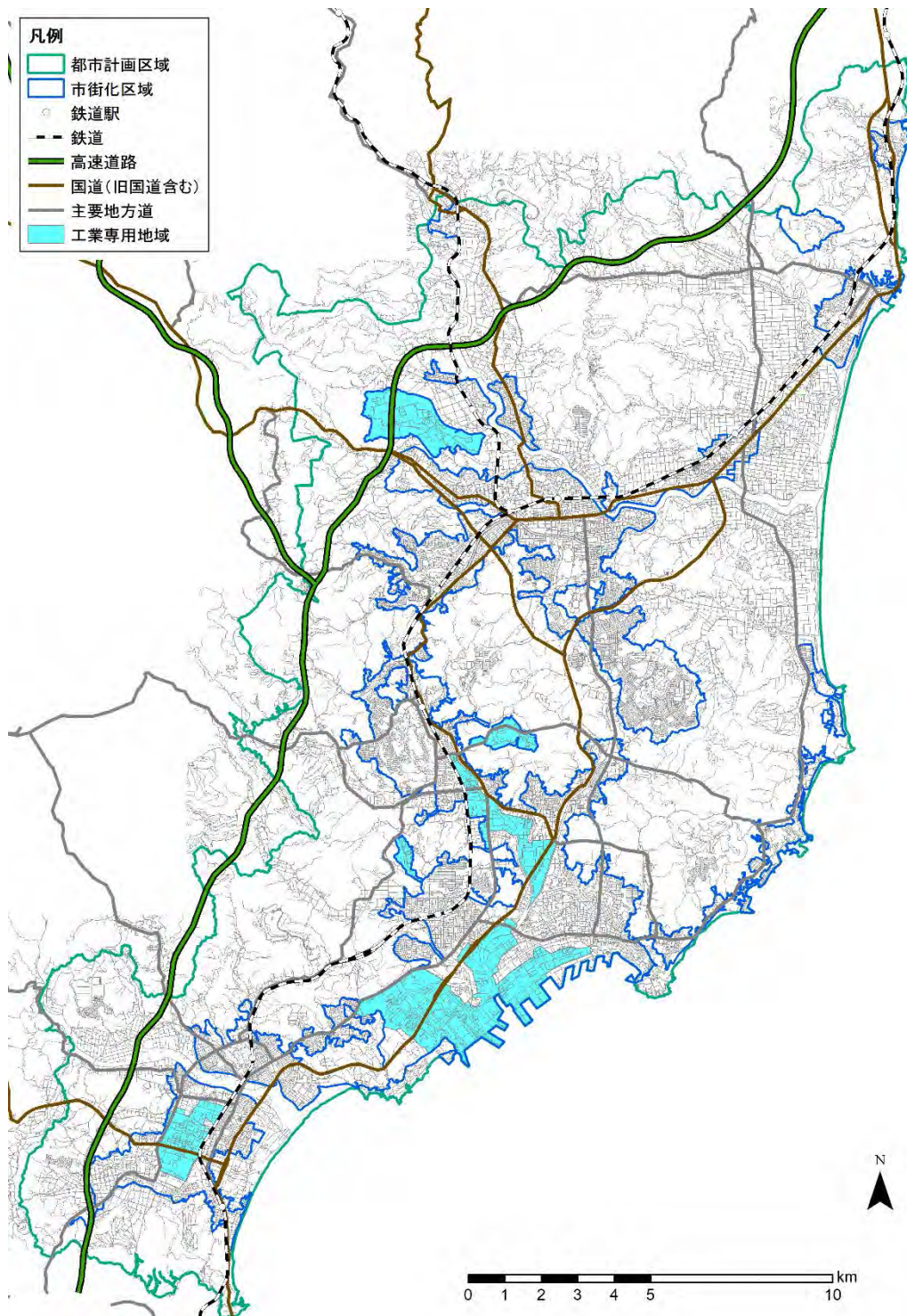


図 工業専用地域

③ 工業地域、準工業地域

工業地域については、「主として工業の利便を増進するために定める地域」であって、住宅系用途の立地は制限されていないものの、地域地区の主旨より域内への居住誘導は望ましくないことから、居住誘導区域から除外します。なお、住宅地としての利用が主となっている一部の工業地域については、今後、土地利用の状況を見極めながら住居系用地地域への変更を行った後、居住誘導区域への編入を検討します。

準工業地域については、「主に環境悪化のおそれのない工場の利便を図る地域」であり、工業地域同様、住宅系用途の立地制限がありません。本市では主に幹線道路沿道などに指定されていますが、良好な住環境が阻害されるおそれのある場所については地区計画制度の活用により、必要に応じ住宅系用途の建築制限を行っているほか、住環境を保全するための工業系用途の制限がされています。このため、準工業地域については、地区計画制度により住宅系用途が制限されている区域のみ居住誘導区域から除外（「⑥地区計画」に考え方を記載）します。

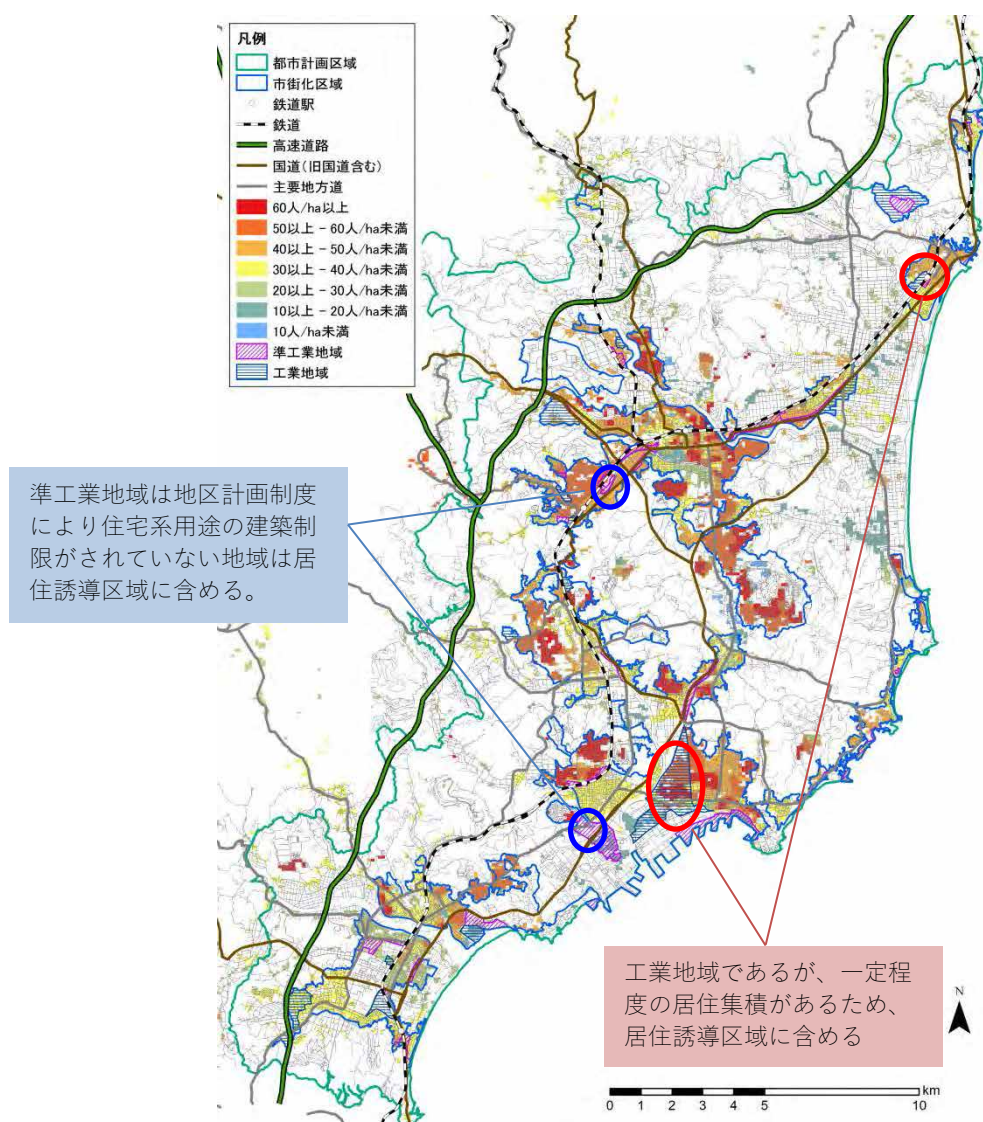


図 人口密度メッシュ（H22）と工業地域・準工業地域の重ね図

- 1 ④地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域
- 2 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域は、都市計画運用指針において、原則として誘導区
- 3 域に含めないこととされているため、居住誘導区域から除外します。

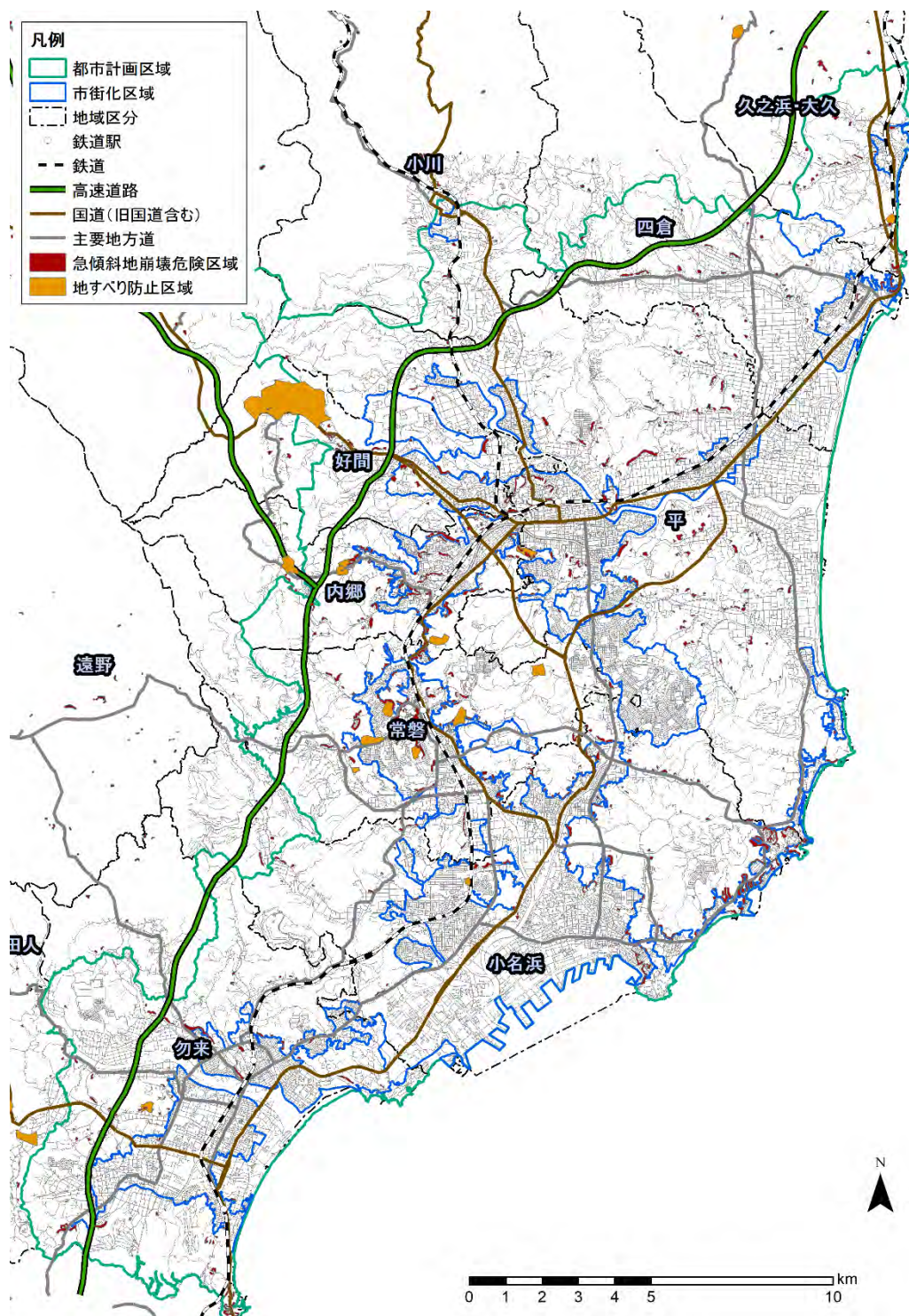


図 地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

※出典：福島県

⑤浸水想定区域

洪水浸水想定区域などが示されているハザードマップについては、避難を周知するために重要なものであり、災害発生時に迅速・的確に避難を行うことができるため、被害の軽減にあたり、非常に有効なものです。

一方で、人命を守ることを最優先とし、想定される最大規模の被害予測をもとに作成されていることから、被害想定が現在の市街地を含む広範囲におよぶ予測がされているため、既存の市街地を基本としたまちづくり計画への反映や全ての被害を防ぐことが難しい状況にあります。

このため、ハザードマップに示される被害想定区域については、いわき市地域防災計画に基づき、市民の防災知識の習得、津波避難ビルの整備等一時的に避難する津波避難場所や、災害発生後一定期間滞在することを前提とした避難所の指定等により、震災時に市民の安全な避難を確保するための避難所機能の整備、充実に努めるとともに、河川や下水道等の雨水対策施設の一体的、総合的な整備、雨水ポンプ施設の計画的な充実等により浸水、治水対策を推進するなど、ハード・ソフトを組み合わせた効果的な施策展開を進めるものとし、居住誘導区域からは除外しないこととします。

（注）居住誘導区域から除外しないものの、「被害が起きない」「避難しなくても良い」ということではありません。

どこの地域に住んでいても、身の危険を感じたら早めの避難が必要であるとともに、避難勧告等が発表された場合に備え、ハザードマップをもとに避難場所、避難経路などを確認しておくことが重要です。

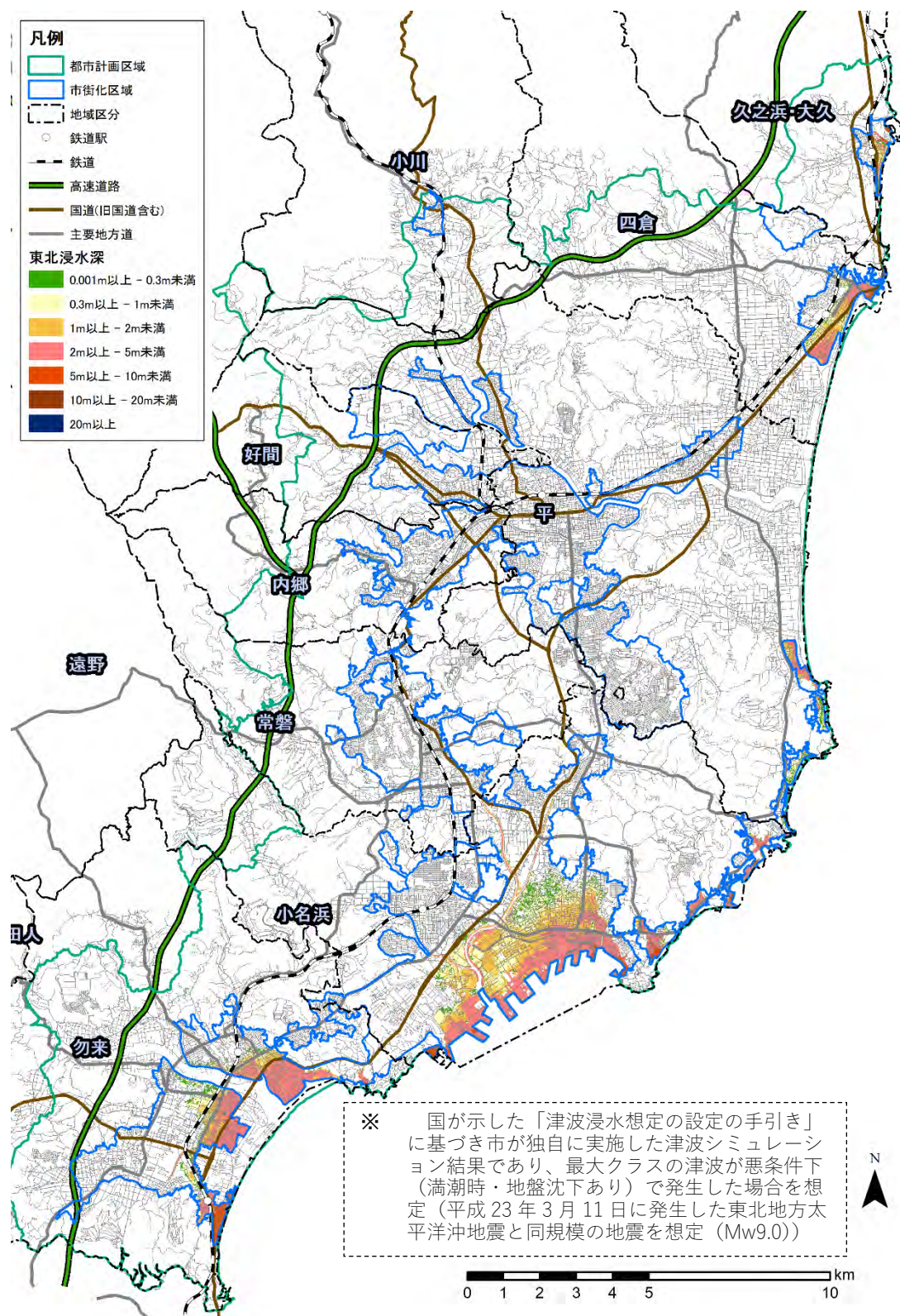
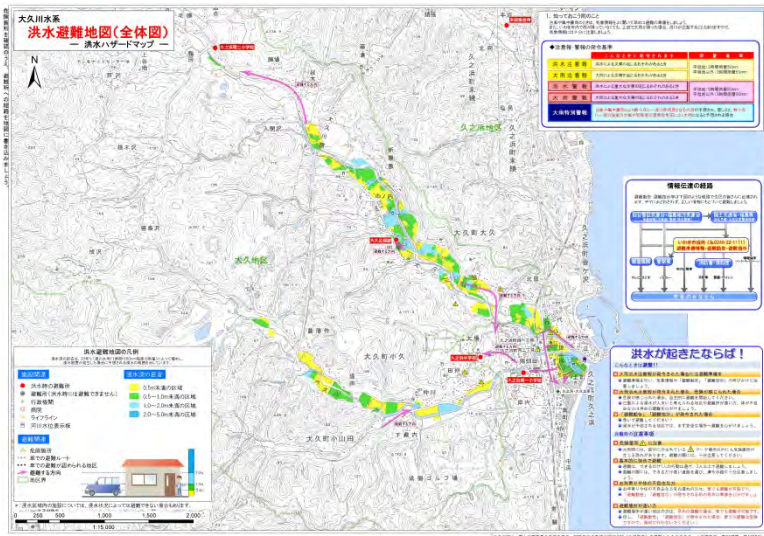


図 浸水想定区域（津波）

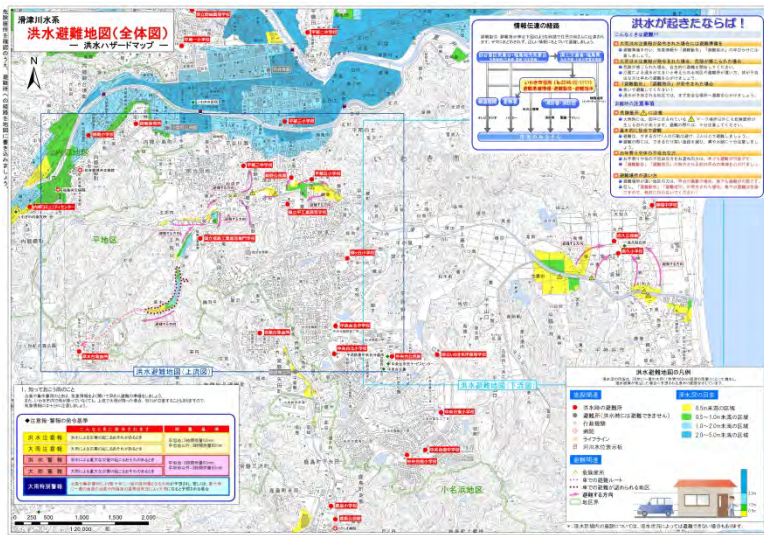
※出典：市資料（平成30年5月末時点）

※ 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定が平成31年3月20日に公表されたことを受け、後日、差替え予定です。



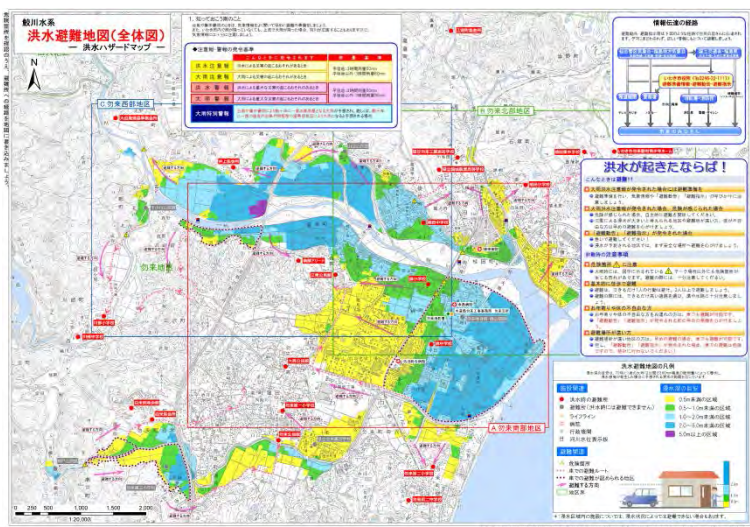
※ 浸水深の目安は、30年に1度の大雨（1時間で60mm程度の雨量）によって増水し、浸水被害が発生した場合に予想される浸水の範囲を示している

【大久川水系】



※ 浸水深の目安は、30年に1度の大雨（1時間で60mm程度の雨量）によって増水し、浸水被害が発生した場合に予想される浸水の範囲を示している

【滑津川水系】

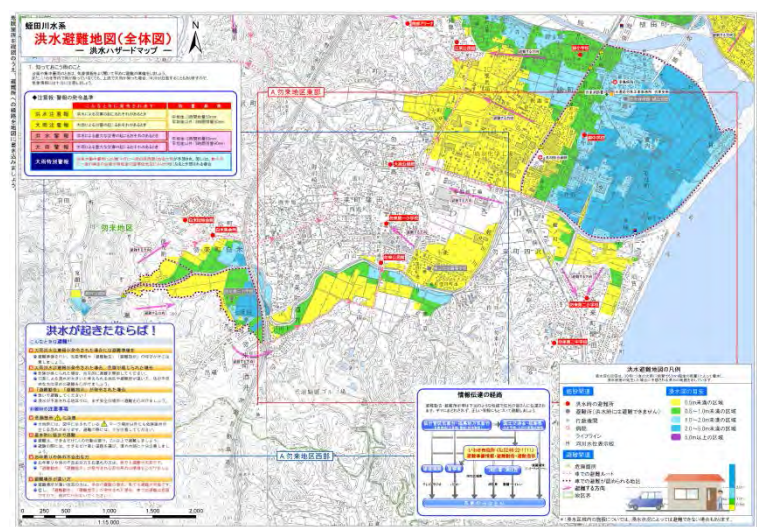


※ 浸水深の目安は、70年に1度の大雨（2日間で360mm程度の総雨量）によって増水し、浸水被害が発生した場合に予想される浸水の範囲を示している

【鮫川水系】

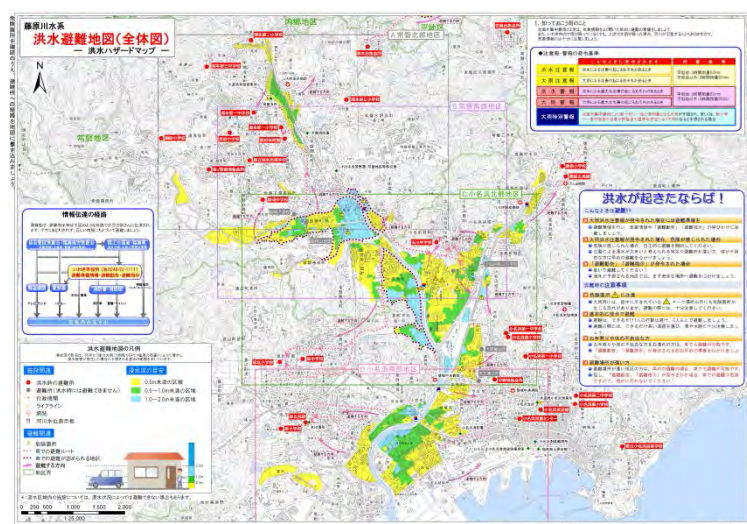
図 浸水想定区域（河川）

※出典：市資料（平成30年5月末時点）



※ 浸水深の目安は、30年に1度の大雨（1時間で63mm程度の雨量）によって増水し、浸水被害が発生した場合に予想される浸水の範囲を示している

【蛭田川水系】

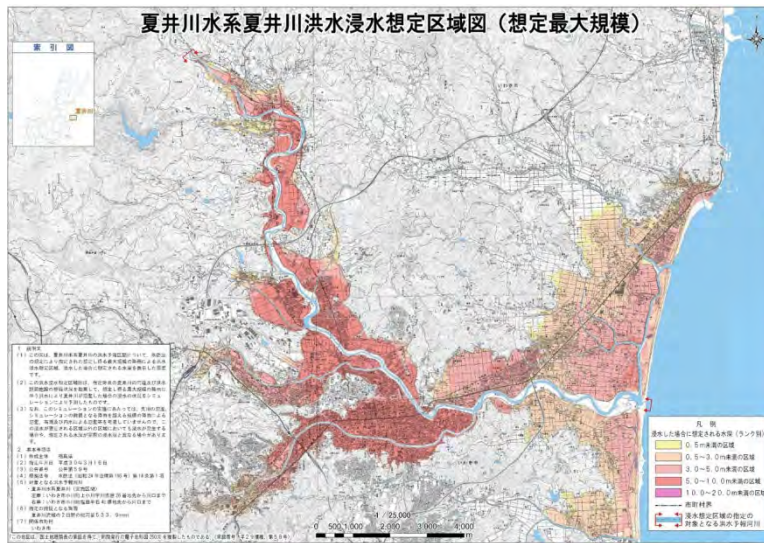


※ 浸水深の目安は、50年に1度の大雨（1時間で64mm程度の雨量）によって増水し、浸水被害が発生した場合に予想される浸水の範囲を示している

【藤原川水系】

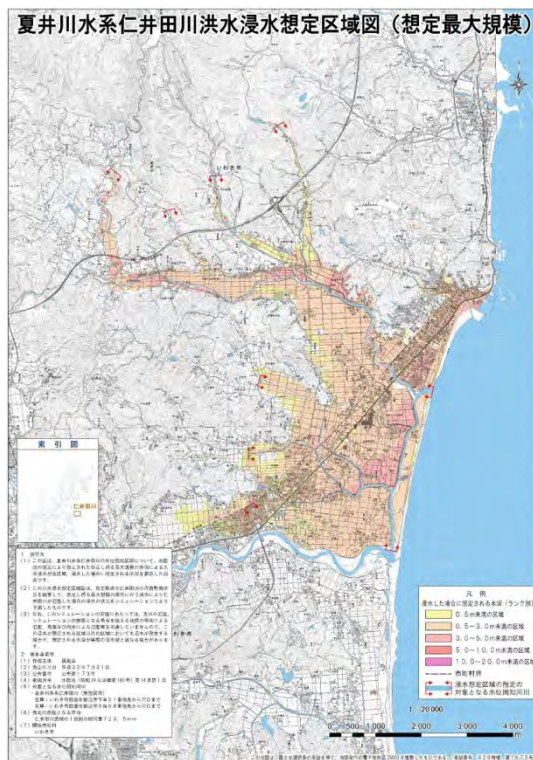
図 浸水想定区域（河川）

※出典：市資料（平成30年5月末時点）



- ※ 夏井川水系夏井川の洪水予報区間について、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面
 - ※ 指定時点の夏井川の河道及び洪水調節施設の整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により夏井川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの
- 【夏井川水系仁井田川洪水浸水想定区域】
作成主体：福島県
指定年月日：平成 30 年 3 月 16 日
根拠法令：水防法第 14 条第 1 項
対象となる水位周知河川
・夏井川水系夏井川（実施区間）
左岸：いわき市小川町上小川字川古屋 26 番地先から河口まで
右岸：いわき市小川町塩田平石 40 番地先から河口まで
指定の前提となる降雨
夏井川流域の 2 日間の総雨量 5 3 3. 9 mm

図 夏井川水系夏井川洪水浸水想定区域



- ※ 夏井川水系仁井田川の水位周知区間について、水防法の規定により指定された想定し得る最大規模の降雨による洪水浸水想定区域、浸水した場合に想定される水深を表示した図面
 - ※ 指定時点の仁井田川の河道整備状況を勘案して、想定し得る最大規模の降雨に伴う洪水により仁井田川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの
- 【夏井川水系仁井田川洪水浸水想定区域】
作成主体：福島県
指定年月日：平成 30 年 7 月 31 日
根拠法令：水防法第 14 条第 1 項
対象となる水位周知河川
・夏井川水系仁井田川（実施区間）
左岸：いわき市四倉町駒込字下草 5 1 番地先から河口まで
右岸：いわき市四倉町駒込字久保 6 8 番地先から河口まで
指定の前提となる降雨
仁井田川流域の 1 日間の総雨量 7 2 3. 5 mm

図 夏井川水系仁井田川洪水浸水想定区域

※出典：福島県河川整備課（平成 31 年 2 月末時点）

- ※ なお、このシミュレーションの実施にあたっては、支川の氾濫、シミュレーションの前提となる降雨を超える規模の降雨による氾濫、高潮及び内水による氾濫等を考慮していないため、この浸水が想定される区域以外の区域においても浸水が発生する場合や、想定される水深が実際の浸水深と異なる場合がある

※出典：福島県河川整備課（平成 31 年 2 月末時点）

⑥地区計画（住宅の建築を制限している地区（区域））

本市では市街化区域内において、19地区で地区計画が定められており（平成30年4月時点）、そのうち、住宅系用途の建築が制限されている地区（一部制限を含む）が13地区あります。

このうち、指定区域全域において住宅の建築を制限している地区（区域）については、居住誘導区域から除外します。また、幹線道路に面する敷地など指定区域の一部について住宅の建築を制限している地区（区域）については、明確に指定区域を判断できないため、居住誘導区域からは除外せず、地区計画制度の運用で判断するものとします。

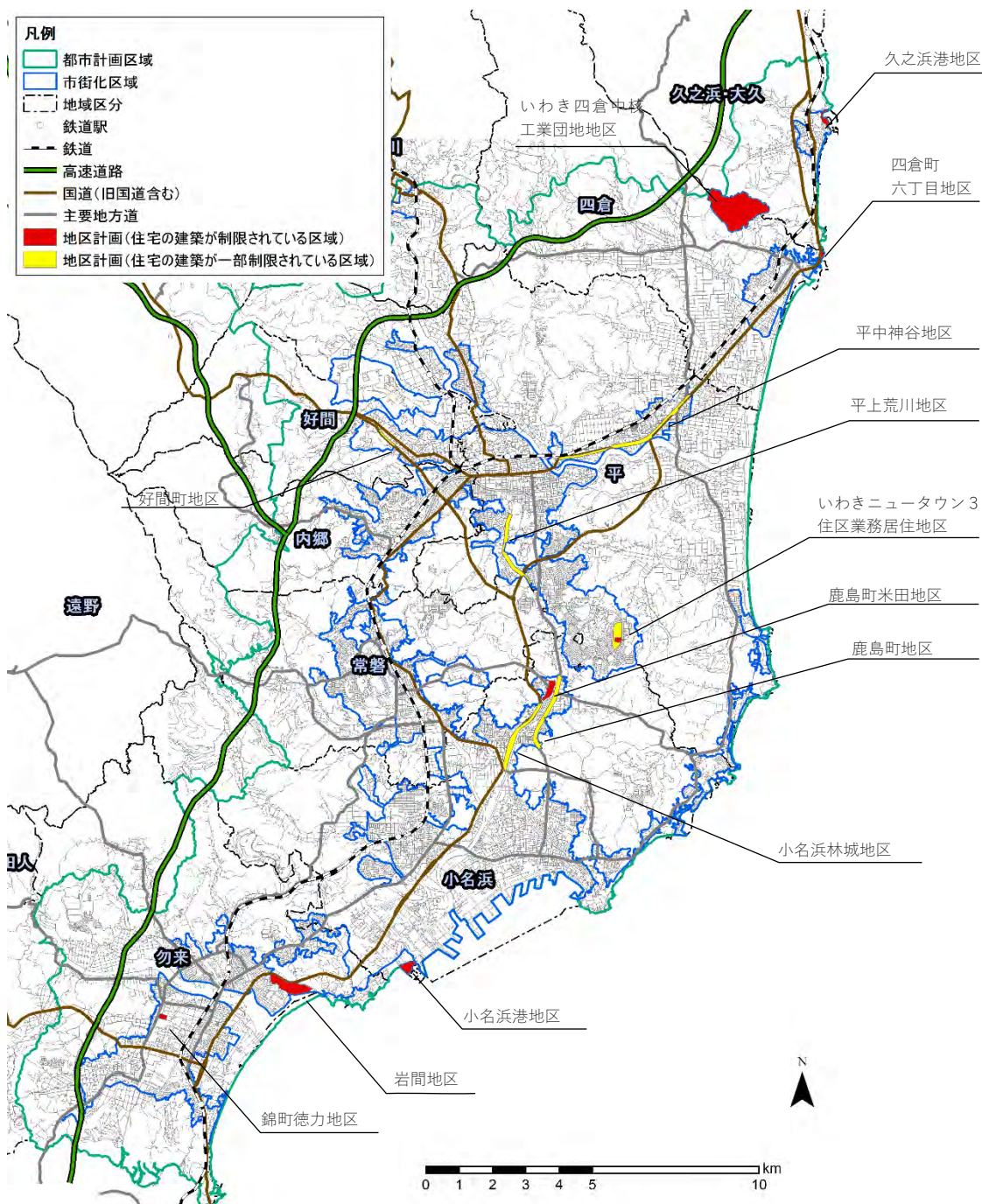


図 地区計画において住宅の建築が制限されている区域

※出典：市地区計画一覧表

(3) 居住誘導区域の設定

- 1 (2) 居住誘導区域の設定方法に基づく検討の結果、本市では以下の考え方に基づき、居住誘導区域を設定します。
- 2

【いわき市における居住誘導区域の区域設定の考え方】

- 第二次都市計画マスタープランにおいて、「主要な拠点」並びに、「主要な拠点」に市街地が連続し支所を有する地区（好間、錦）で、かつ、公共交通機関を有する区域に設定します。
- 都市機能誘導区域（中心施設である駅又は支所）に徒歩、自転車等で容易にアクセスすることのできる範囲に下記要件並びに人口密度を勘案し設定します。
 - 徒歩圏：0.6km（80m/分（一般的な徒歩速度）×10分^{※1}＝800m ÷ $\sqrt{2}$ ≒600m）
 - 自転車圏：1.4km（200m/分（一般的な自転車速度）×10分^{※1}＝2km ÷ $\sqrt{2}$ ＝1.4km）
 - バス：基幹的公共交通路線（ピーク時、1時間に3本以上を有する）となるバス停から概ね300m^{※2}
- 居住誘導区域に連続した土地区画整理事業地内を含む
- 道路（未整備都市計画道路を含む）、鉄道、河川などの地形・地物、または、用途地域界等で区分することを基本として設定します。
- 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を除いて設定します。^{※3}
- 工業系用途地域、地区計画により住居系用途の建築を制限する区域を除いて設定します。
 なお、工業地域及び準工業地域については、住宅の立地状況や都市機能誘導区域へのアクセス等を考慮します。

※¹：市民意向調査（H29.9）の結果を踏まえ設定

※²：「都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8）国交省都市局都市計画課」

※³：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）

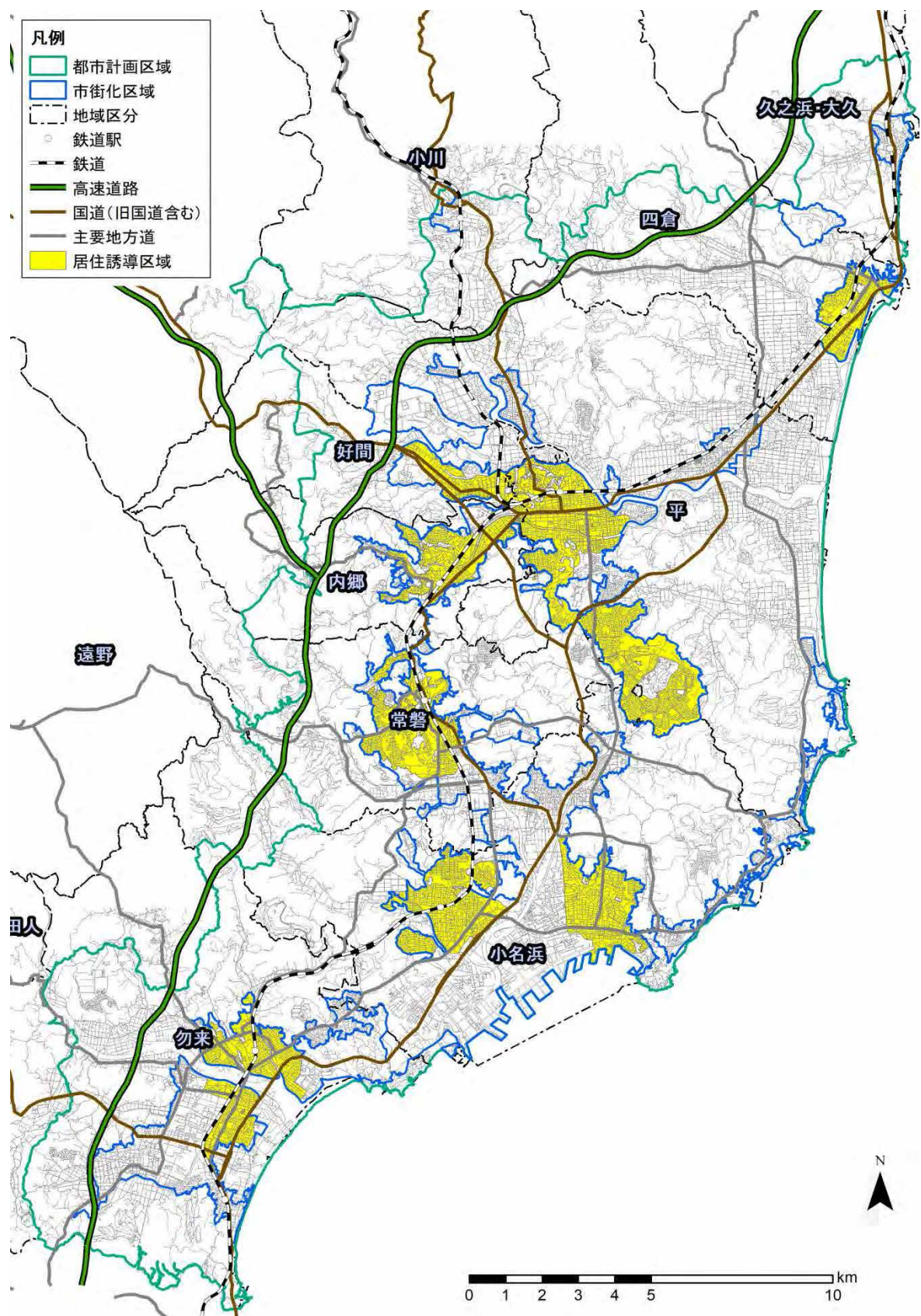


図 居住誘導区域（全体図）

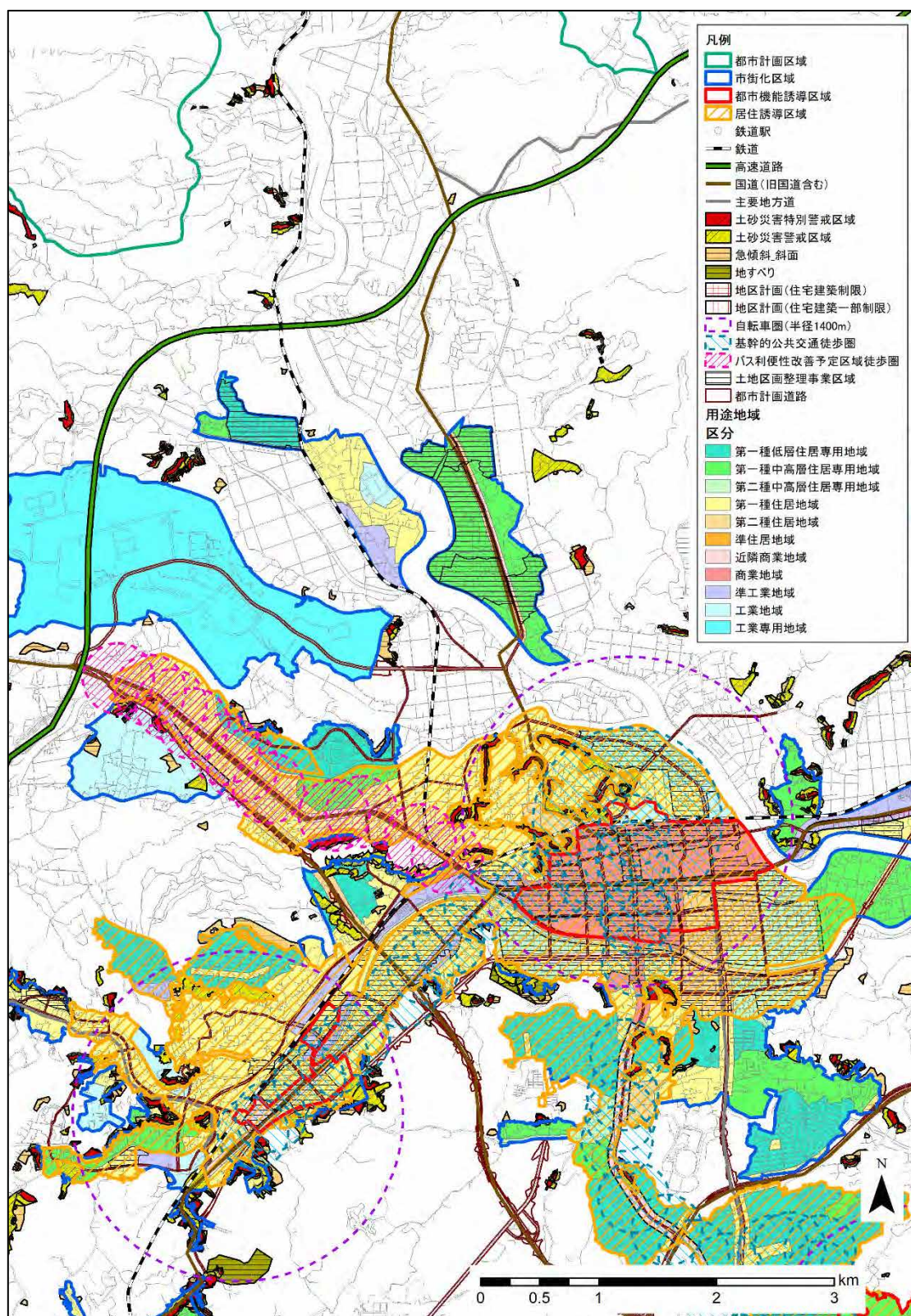


図 居住誘導区域(平・内郷・好間地区)

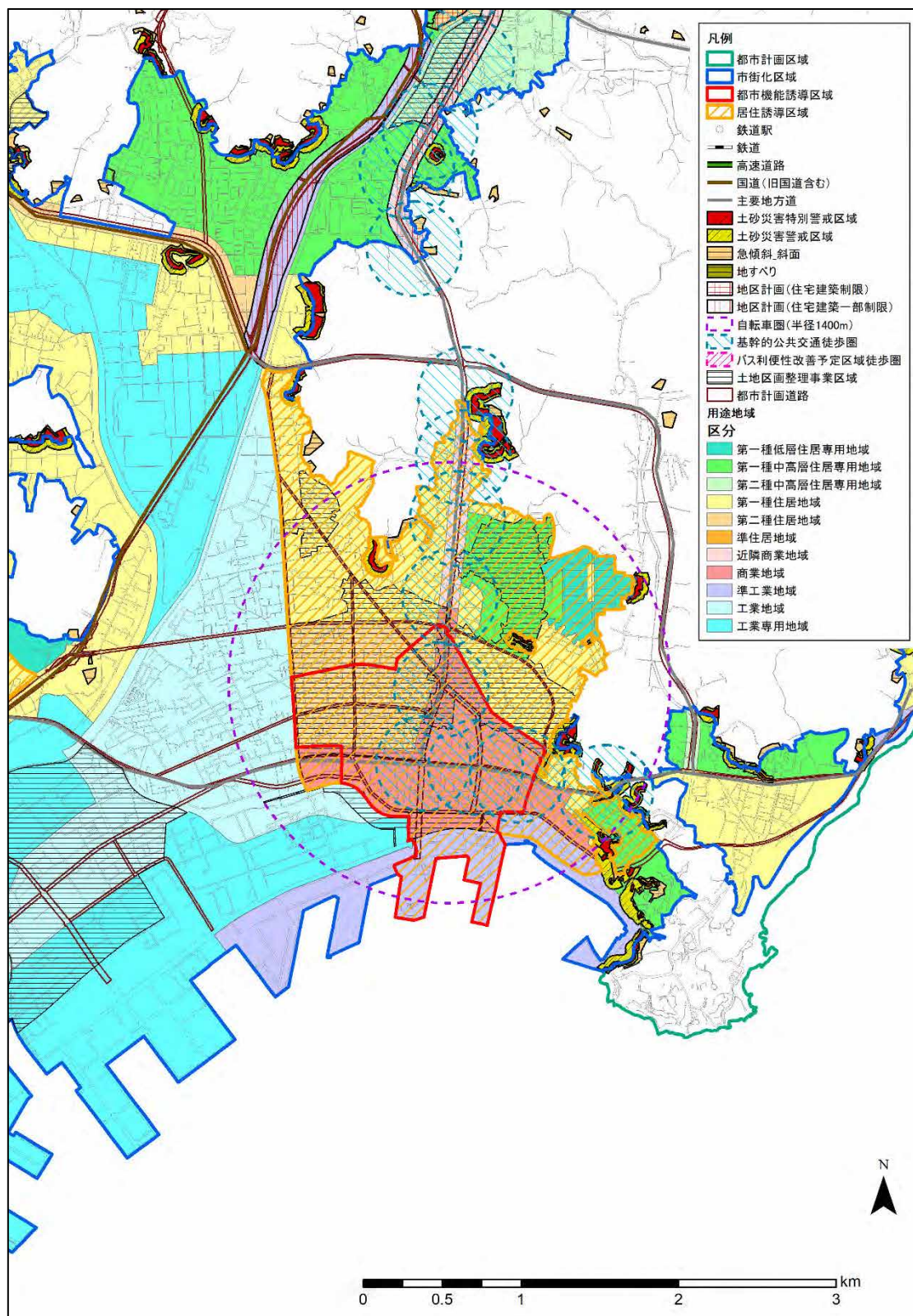


図 居住誘導区域 (小名浜地区)

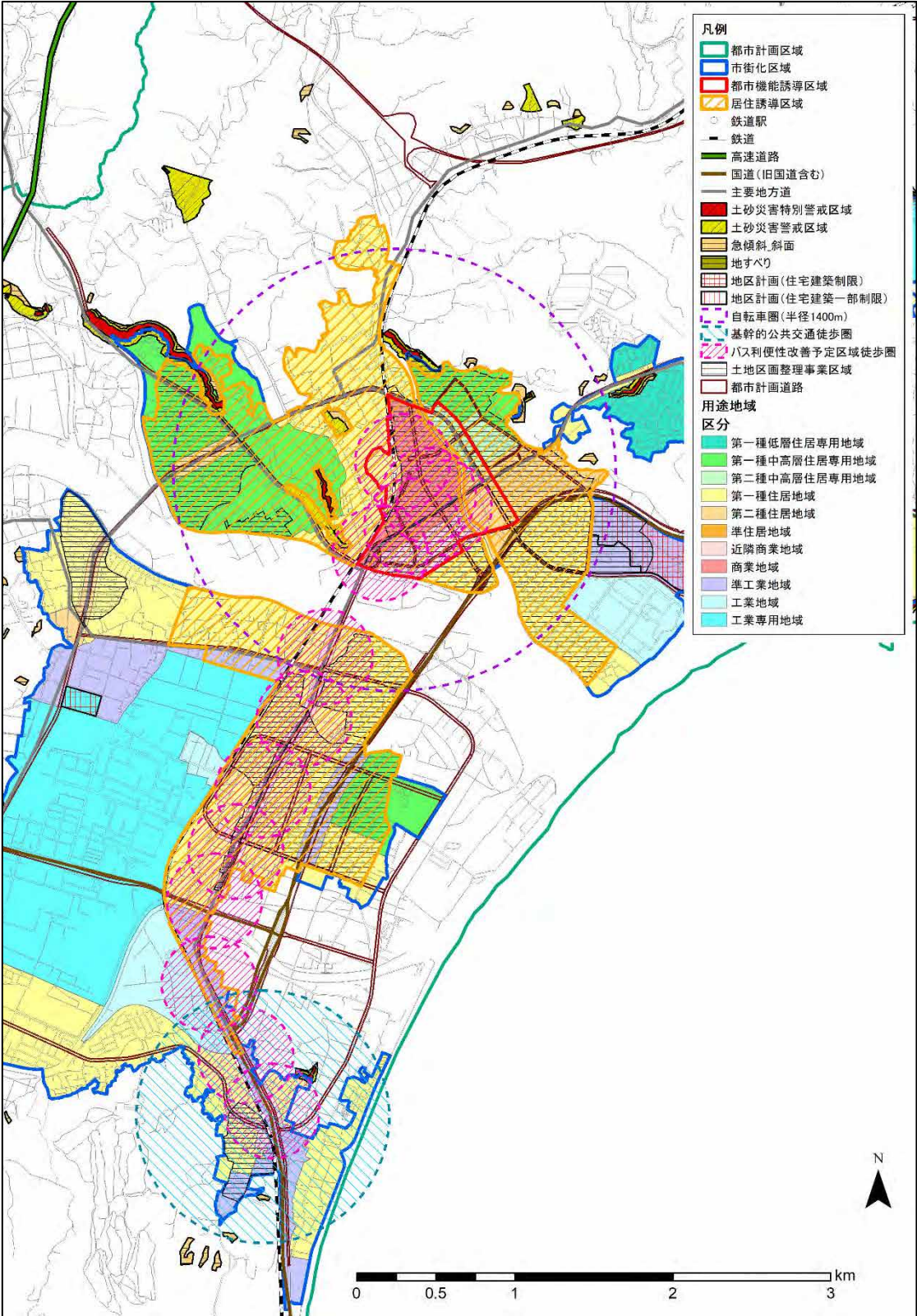


図 居住誘導区域（勿来地区）

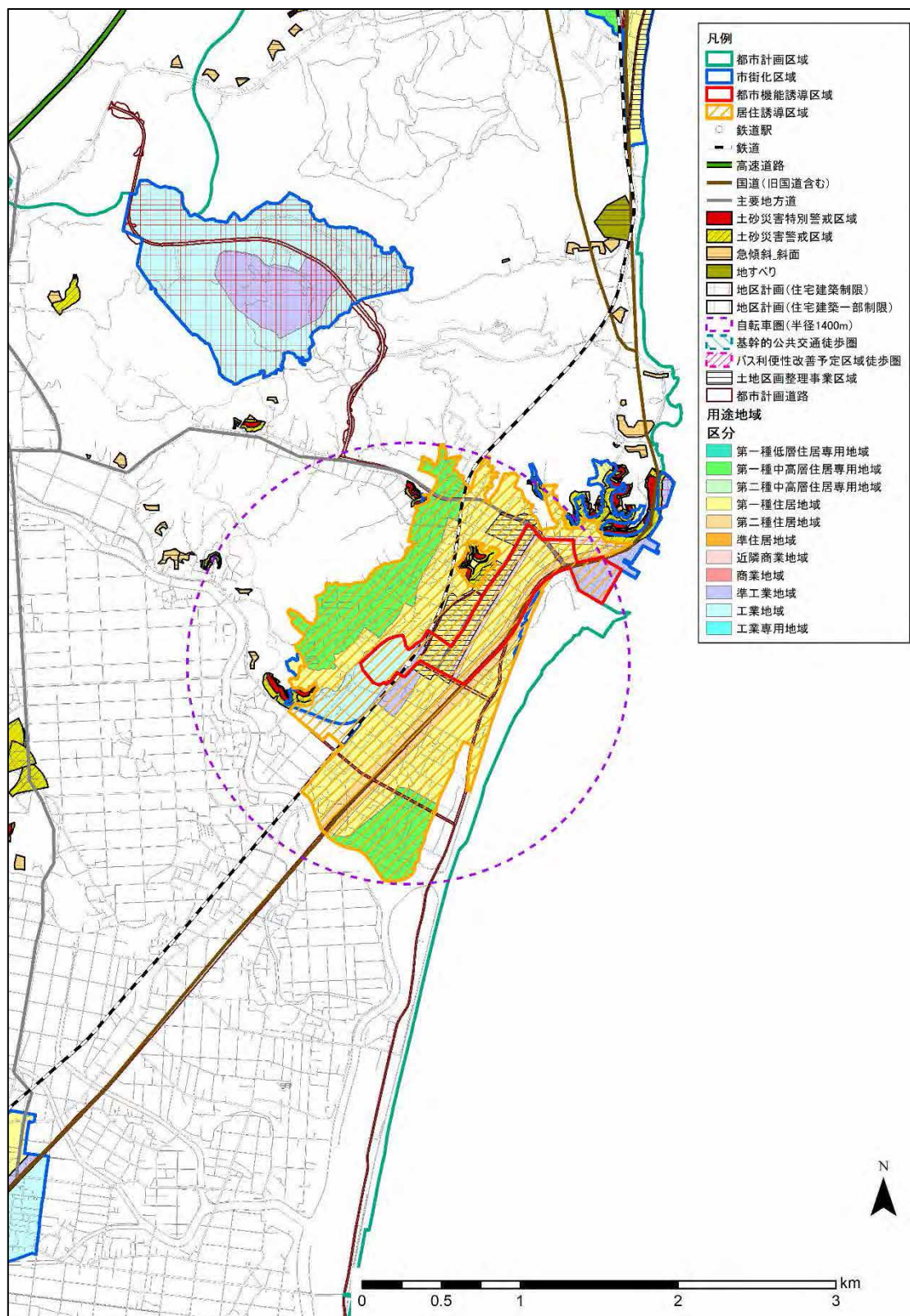


図 居住誘導区域（四倉地区）

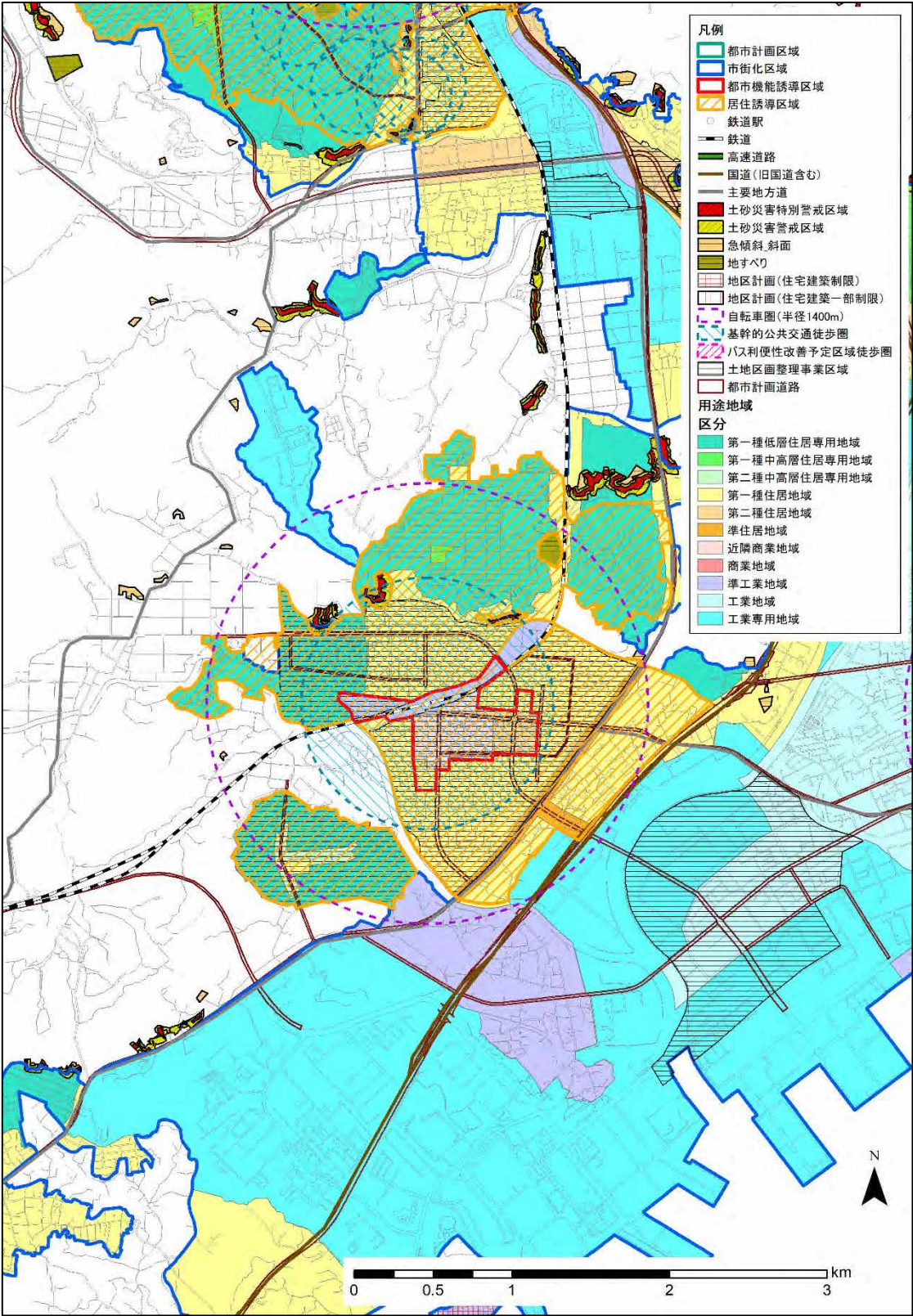


図 居住誘導区域（泉地区）

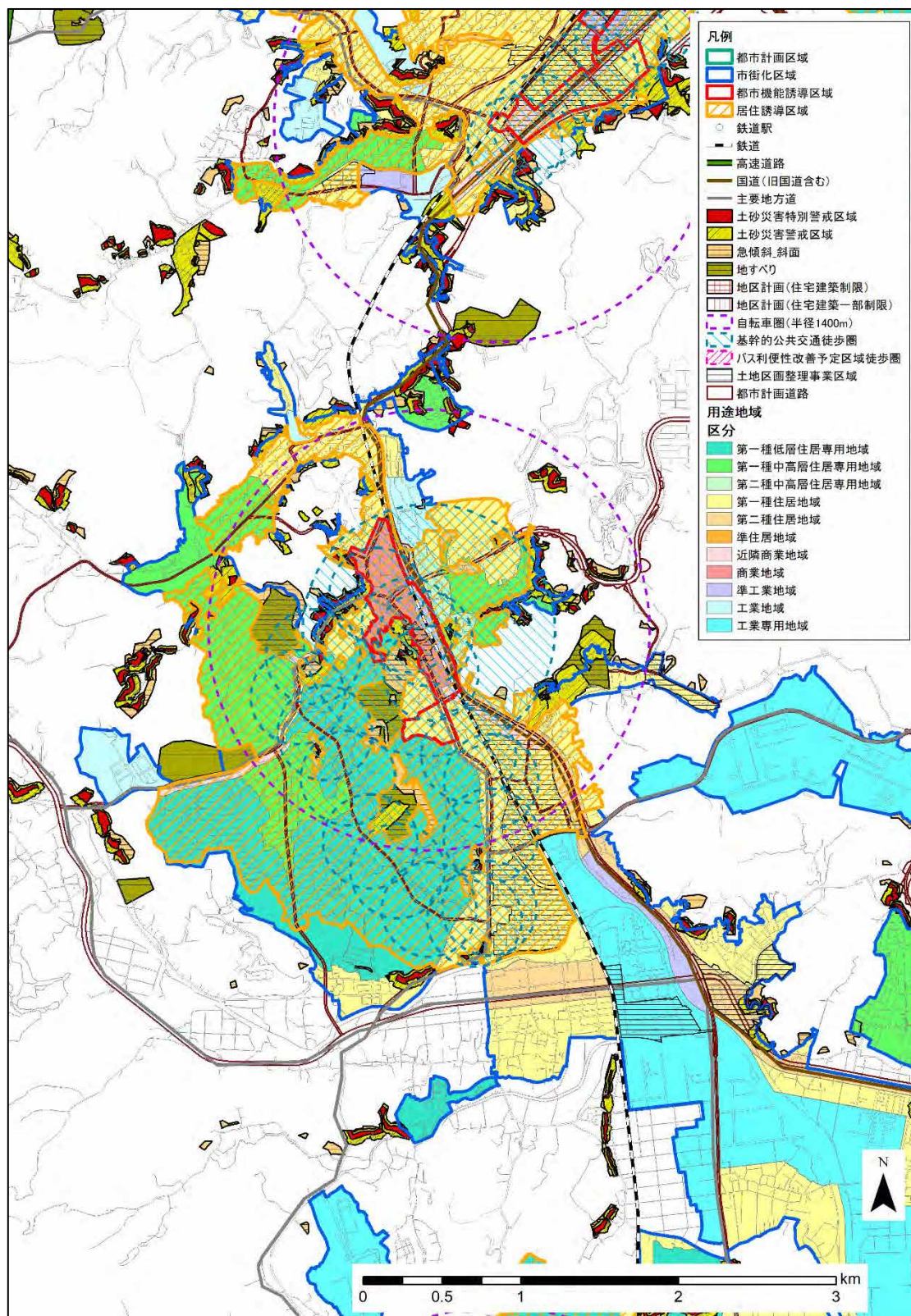


図 居住誘導区域（常磐地区）

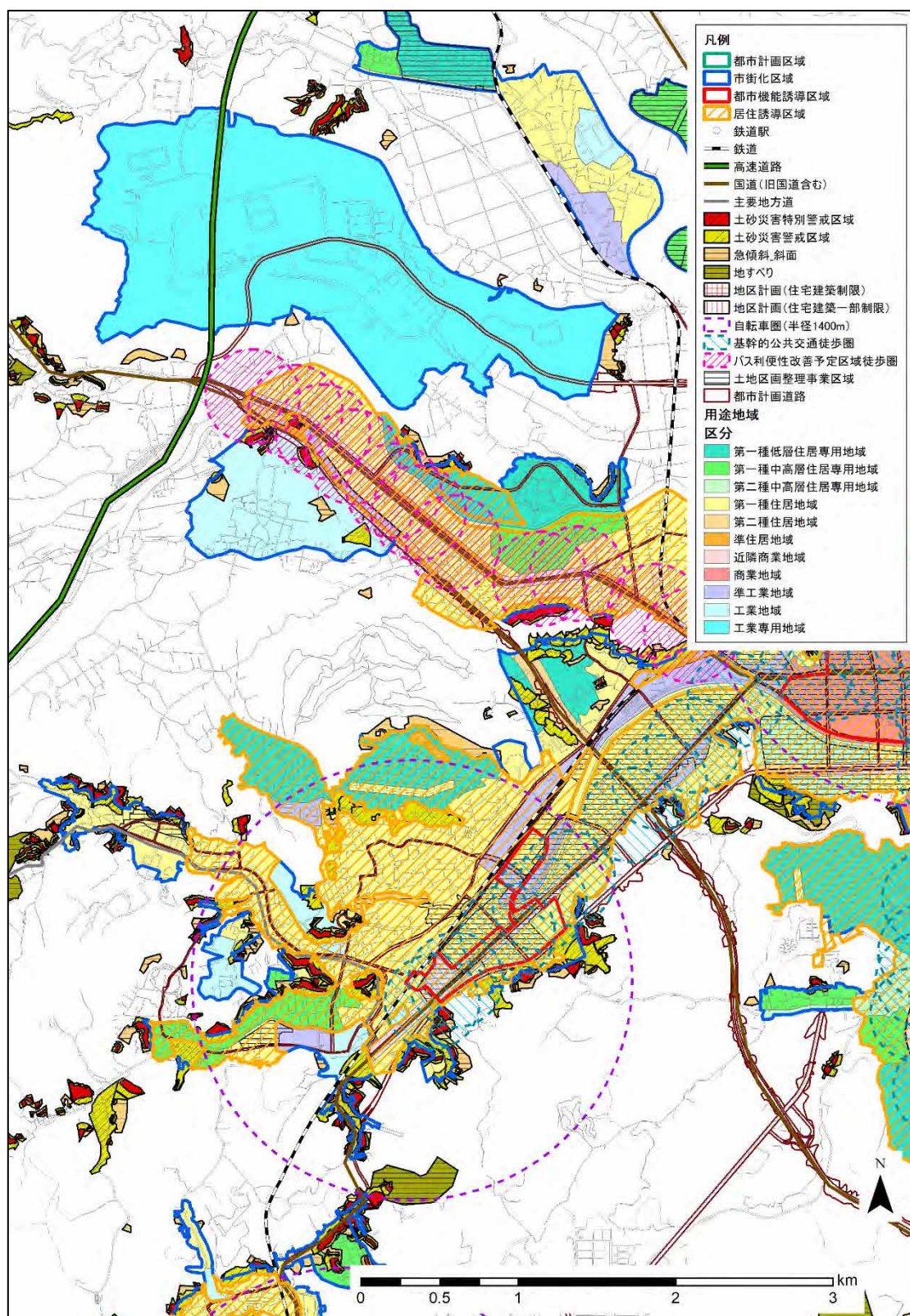


図 居住誘導区域（内郷地区）

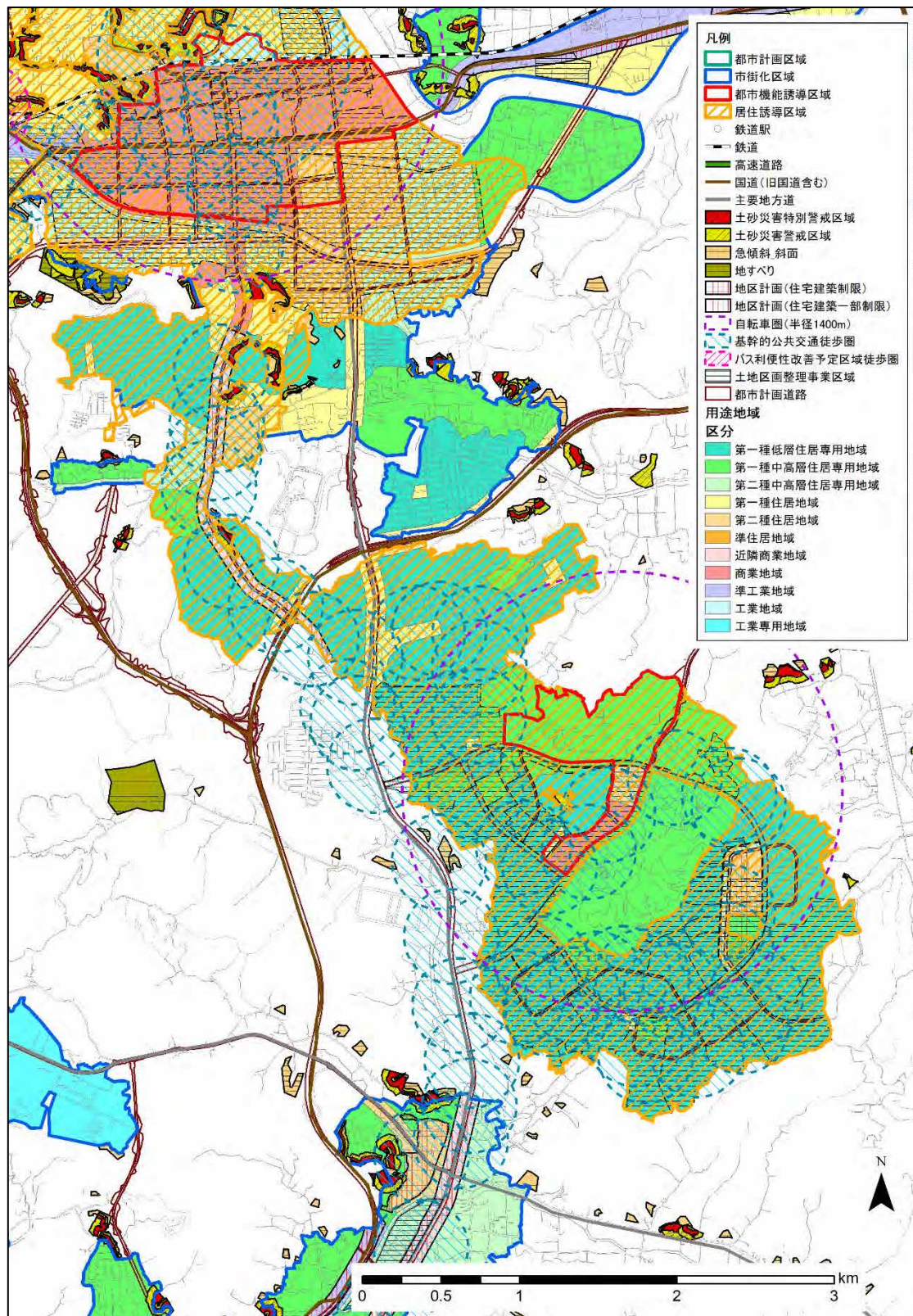


図 居住誘導区域（いわきニュータウン地区）

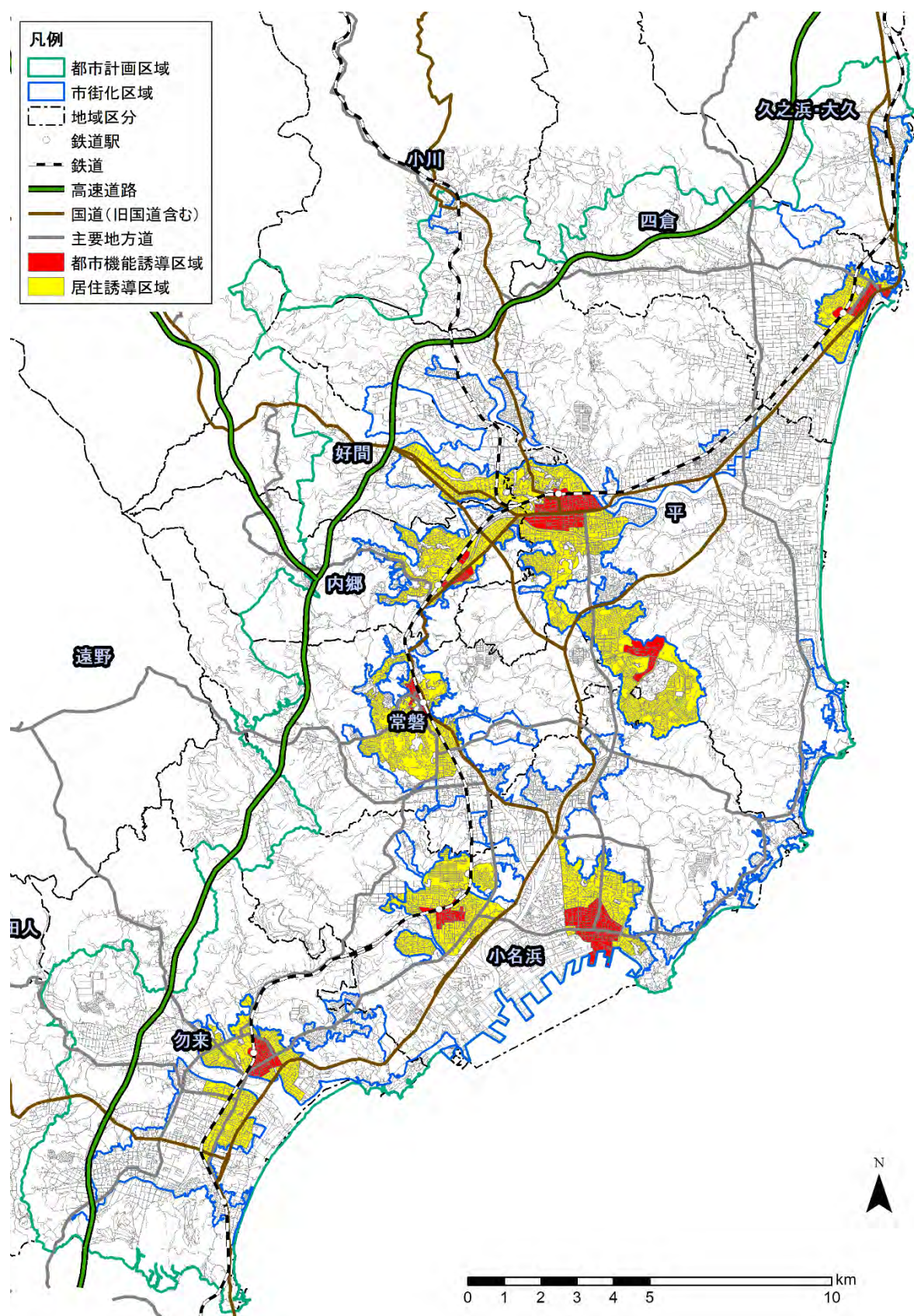


図 都市機能誘導区域と居住誘導区域

※誘導区域図の詳細は、別図（市ホームページに掲載）を参照ください。

表 都市機能誘導区域と居住誘導区域の面積等

区域名	面積(ha)	市街化区域 面積に対す 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	580.4	5.8%	26,846	46.3	27,224	46.9	18,112	31.2
（四倉）	46.0	0.5%	2,669	58.0	2,443	53.1	1,421	30.9
（平）	159.1	1.6%	7,183	45.1	7,925	49.8	5,255	33.0
（内郷）	28.2	0.3%	2,015	71.5	1,644	58.3	970	34.4
（いわきニュータウン）	55.3	0.5%	516	9.3	573	10.4	515	9.3
（常磐）	33.2	0.3%	2,386	71.9	2,235	67.3	1,302	39.2
（小名浜）	149.6	1.5%	6,825	45.6	6,853	45.8	5,025	33.6
（泉）	41.4	0.4%	2,114	51.1	2,407	58.1	1,652	39.9
（勿来）	67.6	0.7%	3,138	46.4	3,144	46.5	1,972	29.2
居住誘導区域	4,088.1	40.6%	167,247	40.9	174,474	42.7	118,966	29.1
（四倉）	261.6	2.6%	9,802	37.5	9,361	35.8	5,329	20.4
（平、好間、内郷）※1	1,246.3	12.4%	57,192	45.9	59,087	47.4	38,187	30.6
（いわきニュータウン）	582.1	5.8%	19,913	34.2	22,103	38.0	16,853	29.0
（常磐）	505.6	5.0%	21,569	42.7	21,130	41.8	13,542	26.8
（小名浜）	437.4	4.3%	21,403	48.9	21,512	49.2	16,425	37.6
（泉）	511.6	5.1%	18,652	36.5	22,575	44.1	16,337	31.9
（勿来）	543.5	5.4%	18,716	34.4	18,706	34.4	12,293	22.6

※2019年3月26日現在 ※面積、人口はGISによる集計値

※1：「平、内郷及び好間」は、居住誘導区域が一体のため、一つの居住誘導区域としている。