

「いわき市立地適正化計画」に係る 事前届出制度説明会



【説明事項】

- 1 立地適正化計画の概要
- 2 事前届出制度
- 3 今後のスケジュール
- 4 情報提供（容積率の緩和）

令和元年8月28日（水） いわき産業創造館 セミナー室
令和元年9月 3日（火） 小名浜公民館 小講堂

いわき市都市建設部都市計画課





(1) 立地適正化計画の概要



1.立地適正化計画の概要（社会情勢の変化）



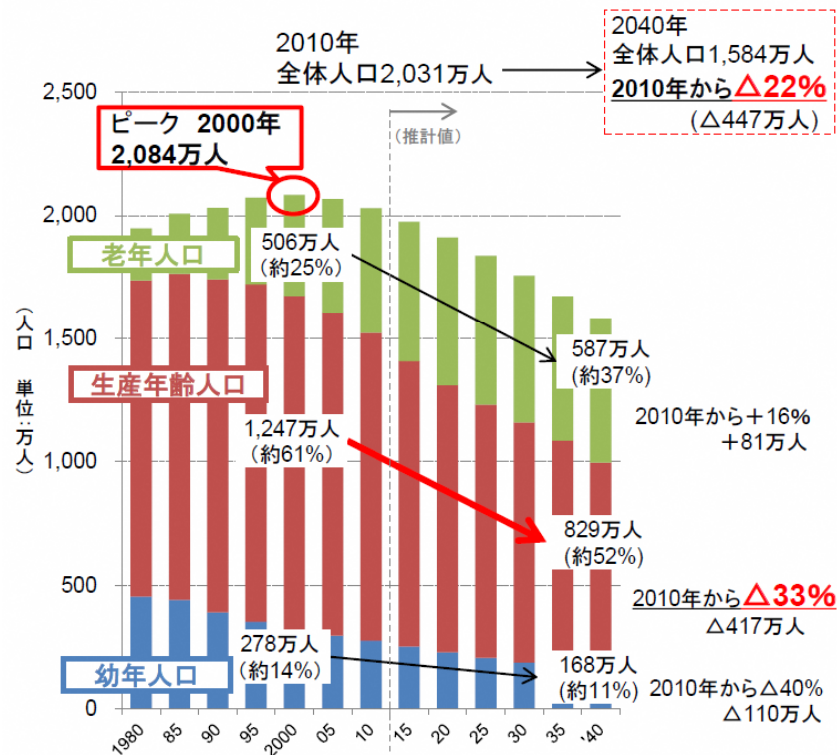
・ いわき市を取り巻く社会情勢

○ 全国の人口推計

今後、地方都市では、人口減少が大きく進むことが予測

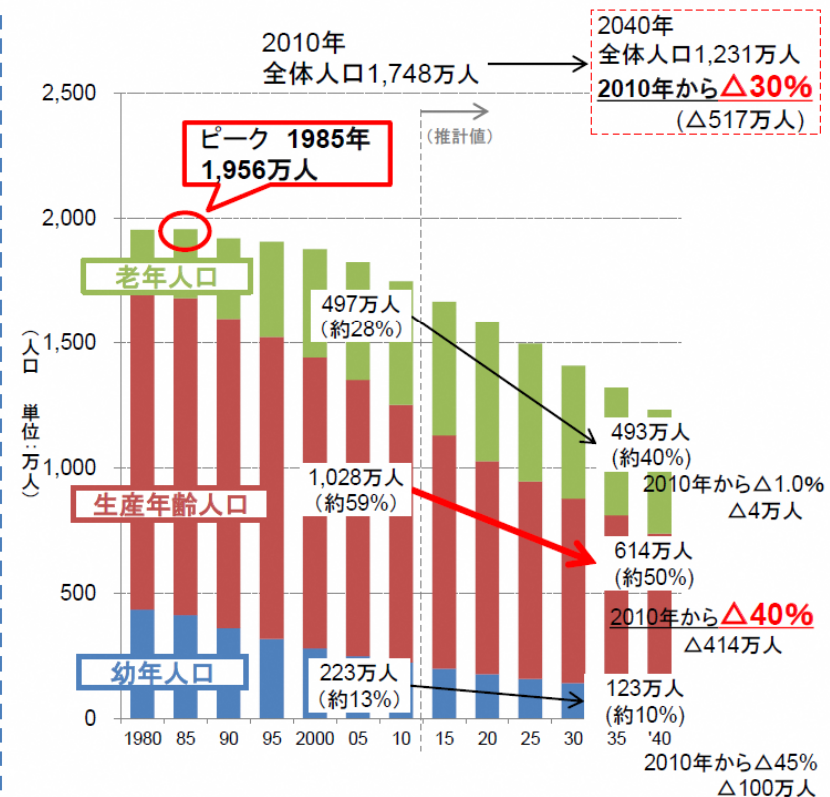
- 地方都市においては、今後30年間で2割から3割強の厳しい人口減少が見込まれる。
- 老年人口の伸び率は鈍化する一方で、15～64歳人口は3割から4割強減少すると見込まれる。

10万人クラス都市



「人口10万人クラス」=三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人～15万人の市町村。
「人口5万人クラス」=三大都市圏、県庁所在都市を除く、人口5万人未満の市町村。

5万人クラス都市



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（平成25年3月推計）
（注）福島県は県全体での推計しか行われていないため、集計の対象外とした。

※国土交通省作成資料から抜粋



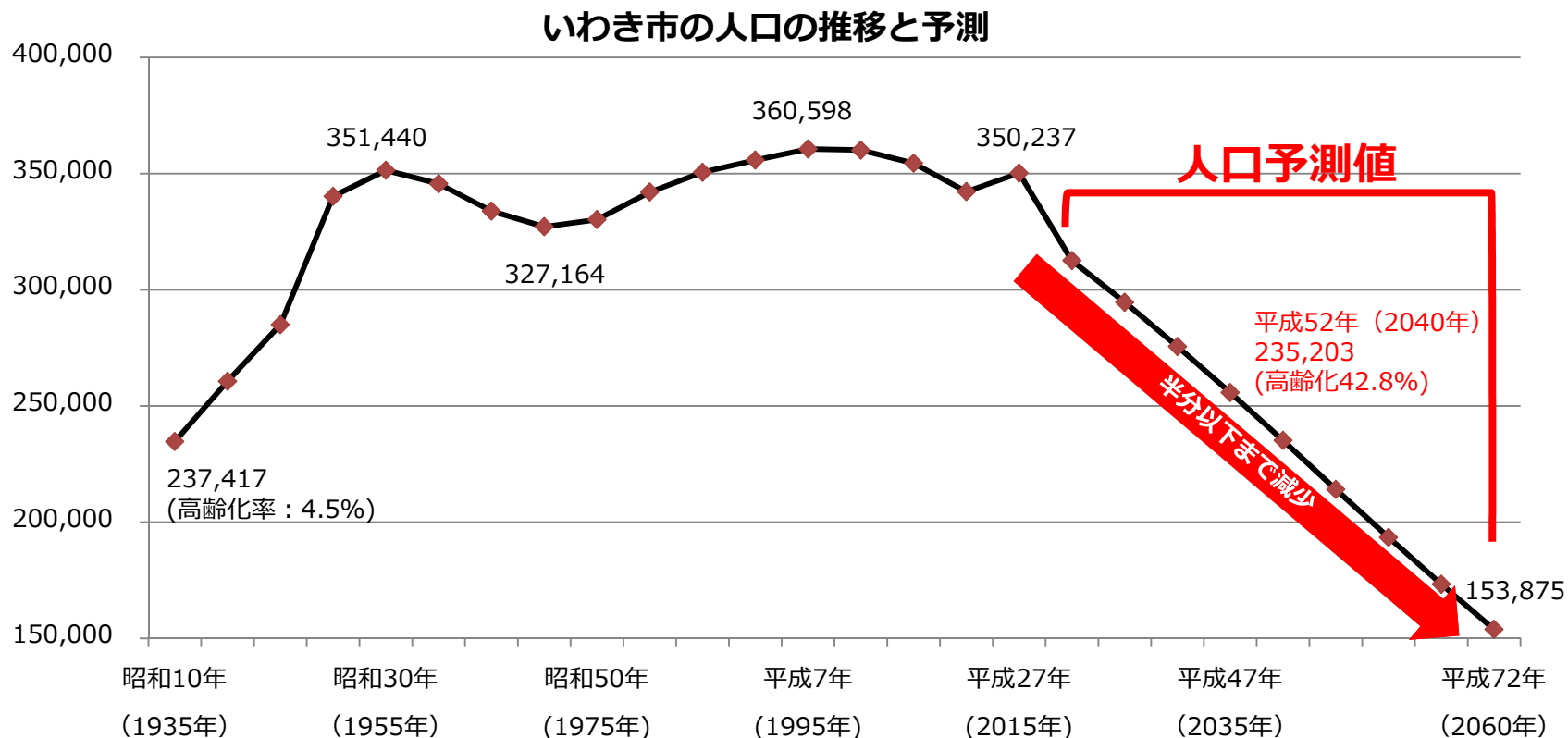
1.立地適正化計画の概要（社会情勢の変化）



- ・ いわき市を取り巻く社会情勢

- 人口の推移

今後、市内人口は大きく減少し、平成52年（2040年）には、約100年前の人口（約23万人）と同水準になると予測



※出典：国勢調査、いわき創生総合戦略 注)人口推計値は、2010年国勢調査結果を基に算出している。



1.立地適正化計画の概要（社会情勢の変化）

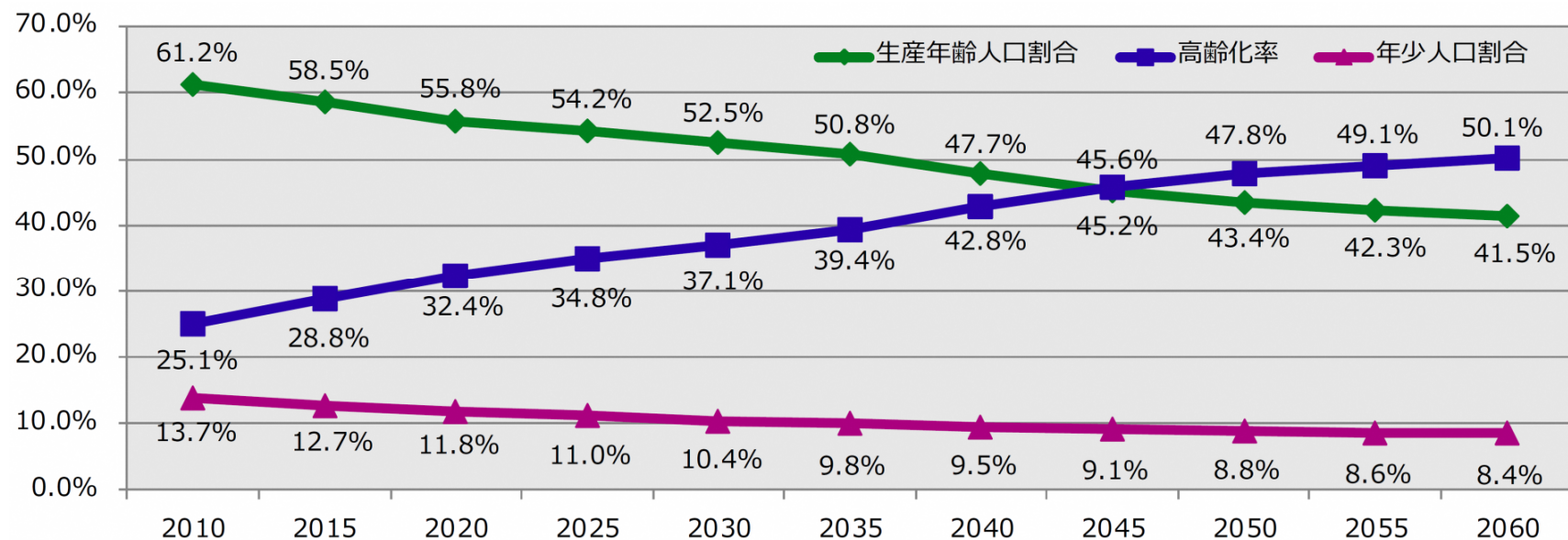


- ・ いわき市を取り巻く社会情勢

- 人口年齢階級別割合の推移

今後、このままの状態では人口減少が進むと平成47年（2045年）には、生産年齢人口割合よりも高齢化率が高くなることが予測

いわき市の将来人口年齢階級別割合の推移



※出典：いわき創生総合戦略
※コホート要因法による推計値
※平成27年（2015）は推計値のため、国勢調査結果と差異がある。

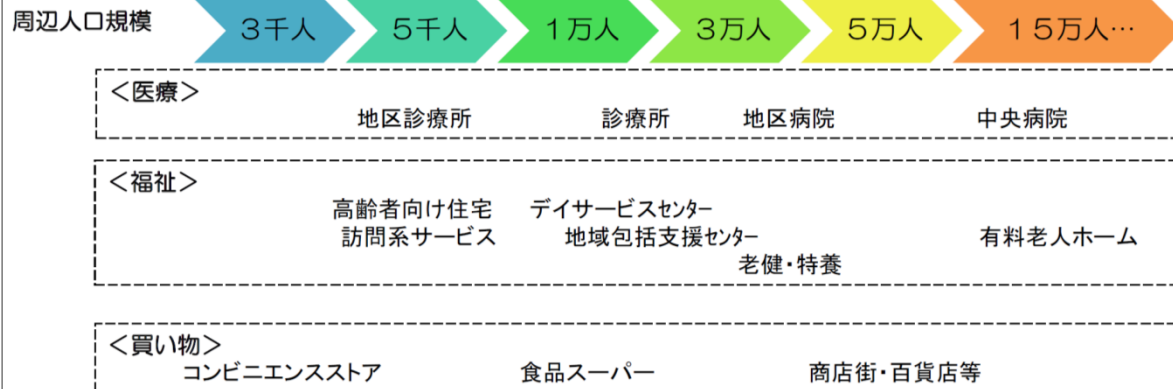


1.立地適正化計画の概要（社会情勢の変化）



- ・ いわき市を取り巻く社会情勢
- 利用人口（人口密度）と都市機能の関係

○ 商業・医療・福祉等の機能が立地し、持続的に維持されるためには、機能の種類に応じて、以下のような圏域人口が求められる。



※人口規模と機能の対応は概ねの規模のイメージであり、具体的には条件等により差異が生じると考えられる。

出典：都市再構築戦略検討委員会専門家プレゼンテーションより国土交通省作成

商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模） ⇒ 周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リテイルワーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

（補足）

D I D 設定基準の40人/haについて

例えば都市型コンビニエンスストアの場合、
商圈距離：500m 商圈人口：3,000人
が標準といわれている。

⇒これを人口密度に換算すると、約40人/ha

（出所）「すぐ応用できる商圈と売上高予測」市原実著、同友館



※「立地適正化計画の最近の動き～コンパクト・プラス・ネットワークの本格的な推進～」

（国土交通省都市局技術審議官廣瀬隆正：平成29年1月24日）に講演資料より抜粋



1.立地適正化計画の概要（施策の方向性等）



○都市全体を見渡して...



立地適正化計画区域
＝都市計画区域

市街化区域等

まちなか居住区域

都市機能誘導区域

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エリア

- ◆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

+市の支援措置

都市機能誘導区域を設定

生活サービスを誘導するエリア（当該エリア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
- ◆立地の穏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

+市の支援措置

- 地区内外に関わらず、将来、住みやすい・利用しやすい圏域づくり
- 民間の都市機能への投資や居住を効果的に誘導するための土俵づくり

■【特に解決を図る課題 × まちづくりの方針 × 誘導方針】

【課題①】

若い世代の
流出抑制

【課題②】

過度に車に頼らない
日常生活の確保

【課題③】

第二次、第三次産業
の活性化

“選ばれた都市”へ
人口構造を改善する都市機能を誘導し、

- 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。

- 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。

■【主な施策の方向性（誘導施策）】

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（まちなか居住区域も含めた交通施策を合せて検討）

まちなか居住区域内（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

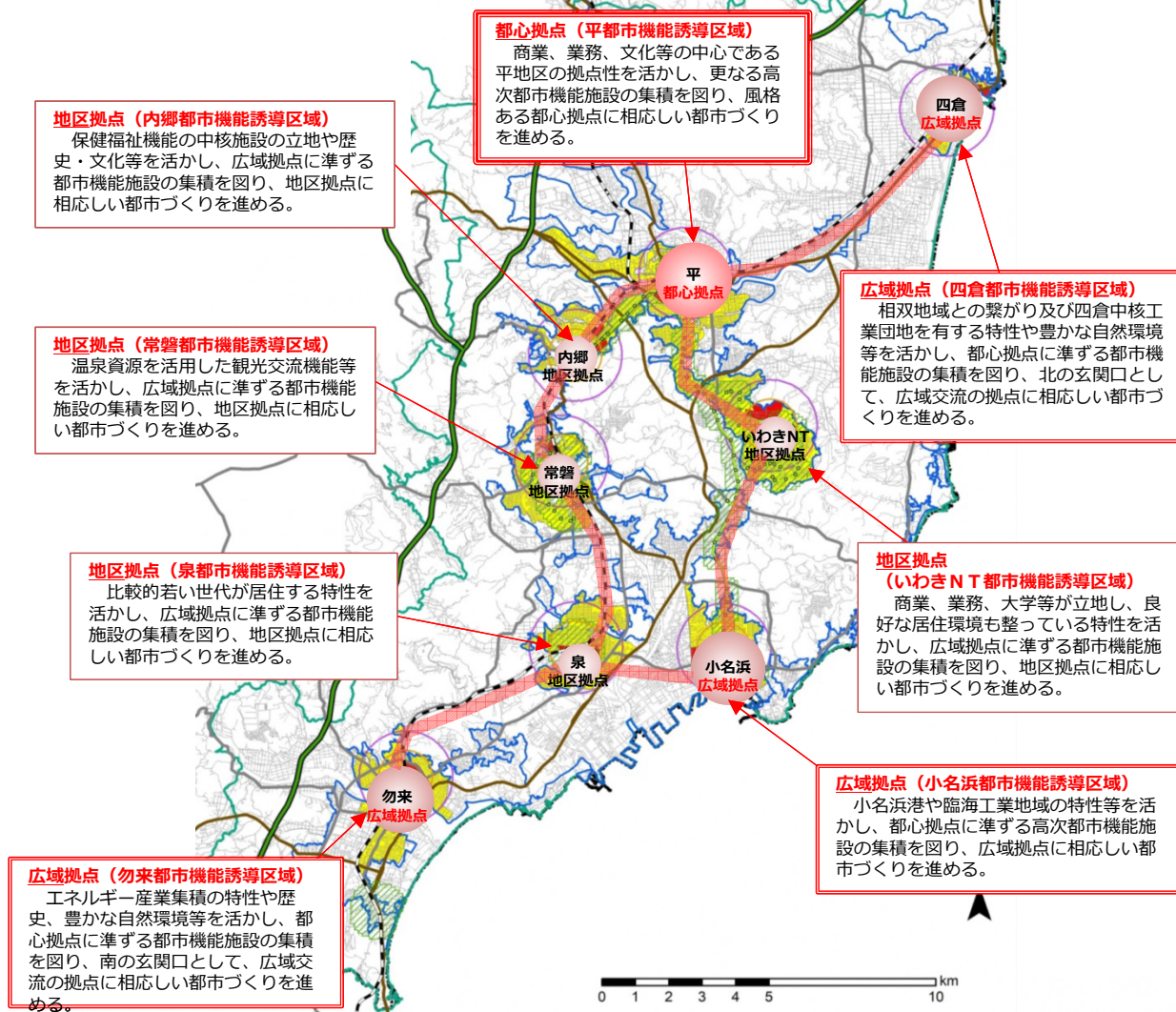




1.立地適正化計画の概要（誘導施策の展開）



○ ネットワーク型コンパクトシティの形成を図るため、立地適正化計画における誘導区域を中心に施策を展開していく



□ 施策展開の全体像



図 立地適正化計画（案）における都市の骨格構造





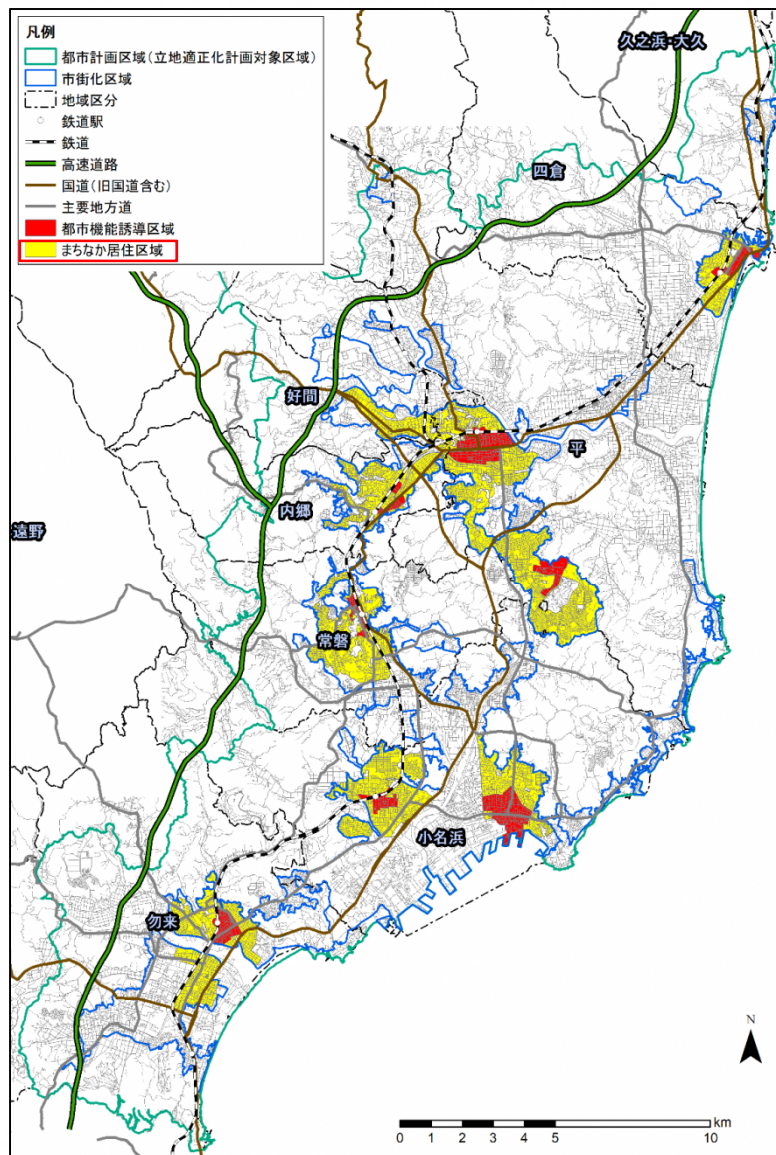
(2) 事前届出制度



2. 事前届出制度



○ 「まちなか居住区域」 外における事前届出



制度の目的

「まちなか居住区域」外の住宅開発等の動向を把握し、今後の都市づくりに活用するもの。【都市再生特別措置法第88条第1項】

届出対象行為

※都市計画区域外を除く

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築物の開発行為で1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 建築物を増改築、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

届出不要行為

※都市計画区域外を除く

- ・ 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）





2. 事前届出制度



○ 「まちなか居住区域」 外における事前届出書類

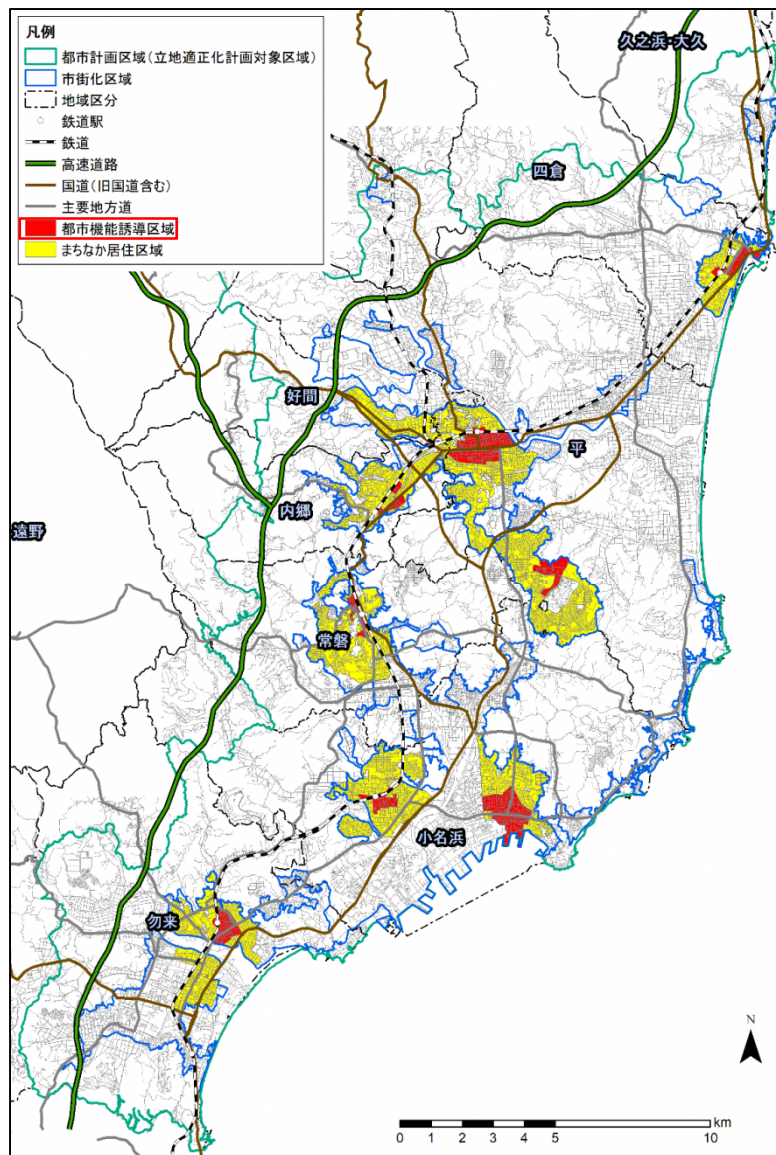
行為の区分	添付書類	提出図面縮尺
開発行為 (様式第10)	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面	縮尺1,000分の1以上
	② 設計図（土地利用計画図など）	縮尺100分の1以上
	③ その他の参考となる事項を記載した図（公図）	—
建築等行為 (様式第11)	① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（敷地配置図）	縮尺100分の1以上
	② 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図	縮尺50分の1以上
	③ その他参考となる事項を記載した図面（公図） ※ 建築確認申請図書（構造図を除く）一式でも可	—





2. 事前届出制度

○ 「都市機能誘導区域」外における事前届出



制度の目的

「都市機能誘導区域」外の誘導施設の整備動向を把握し、今後の都市づくりに活用するもの。【都市再生特別措置法第108条第1項】

届出対象行為

※都市計画区域外を除く

【開発行為】

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為

【開発行為以外の建築行為等】

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・ 建築物を増改し誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ 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

届出不要行為

※都市計画区域外を除く

- ・ 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
 (1) 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、(2) 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築、(3) 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）





2. 事前届出制度



○ 誘導施設一覧表（行政、医療、子育て、教育機能）

都市機能	誘導施設	届出対象区域（いわき都市計画区域）								
		都市機能誘導区域内								都市機能誘導区域外
		都心	広域			地区				
	誘導施設名称	平	小名浜	勿来	四倉	泉	常磐	内郷	いわきNT	
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	—	—	—	—	—	—	—	—	要
医療	病院	—	—	—	—	—	—	—	—	要
	診療所（産科）	—	—	—	—	—	—	—	—	要
	診療所（小児科）	—	—	—	—	—	—	—	—	要
子育て	幼稚園	—	—	—	—	—	—	—	—	要
	保育所	—	—	—	—	—	—	—	—	要
	認定こども園	—	—	—	—	—	—	—	—	要
	放課後児童クラブ	—	—	—	—	—	—	—	—	要
教育	小学校、中学校、高等学校	—	—	—	—	—	—	—	—	要
	専修学校	—	要	要	要	要	要	要	要	要
	短期大学、大学	—	要	要	要	要	要	要	—	要

○上表の中で、「要」は誘導施設を整備する場合に届出が必要





2. 事前届出制度



○ 誘導施設一覧表（文化、高齢福祉、健康増進、商業、事業所）

都市機能	誘導施設	届出対象区域（いわき都市計画区域）								
		都市機能誘導区域内								都市機能誘導区域外
		都心	広域			地区				
	誘導施設名称	平	小名浜	勿来	四倉	泉	常磐	内郷	いわきNT	
文 化	図書館	—	—	—	—	要	—	—	要	要
	いわき芸術文化交流館、市民会館	—	—	要	要	要	—	要	要	要
	博物館	—	要	要	要	要	要	要	要	要
	複合型スポーツ施設	—								要
高齢福祉	サービス付き高齢者向け住宅	—	—	—	—	—	—	—	—	要
健康増進	健康増進施設（フィットネスジム等）	—	—	要	要	要	要	要	要	要
商業	生鮮食品を扱うスーパー等	—	—	—	—	—	—	—	—	要
	総合スーパー	—	—	要	要	要	要	要	要	要
	宿泊施設（温泉旅館・ホテル）、コンベンション施設	—	—	—	—	要	—	要	要	要
	娯楽施設（総合アミューズメント施設）	—	—	要	要	要	要	要	要	要
事業所	業務施設等※	—	—	—	—	要	—	要	要	要

○上表の中で、「要」は誘導施設を整備する場合に届出が必要 ※市内経済を牽引することが想定される事業所等





2. 事前届出制度



○ 「都市機能誘導区域」外における事前届出書類

行為の区分	添付書類	提出図面縮尺
開発行為 (様式第18)	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面	縮尺1,000分の1以上
	② 設計図（土地利用計画図など）	縮尺100分の1以上
	③ その他の参考となる事項を記載した図（公図）	—
建築等行為 (様式第19)	① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（敷地配置図）	縮尺100分の1以上
	② 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図	縮尺50分の1以上
	③ その他参考となる事項を記載した図面（公図） ※ 建築確認申請図書（構造図を除く）一式でも可	—



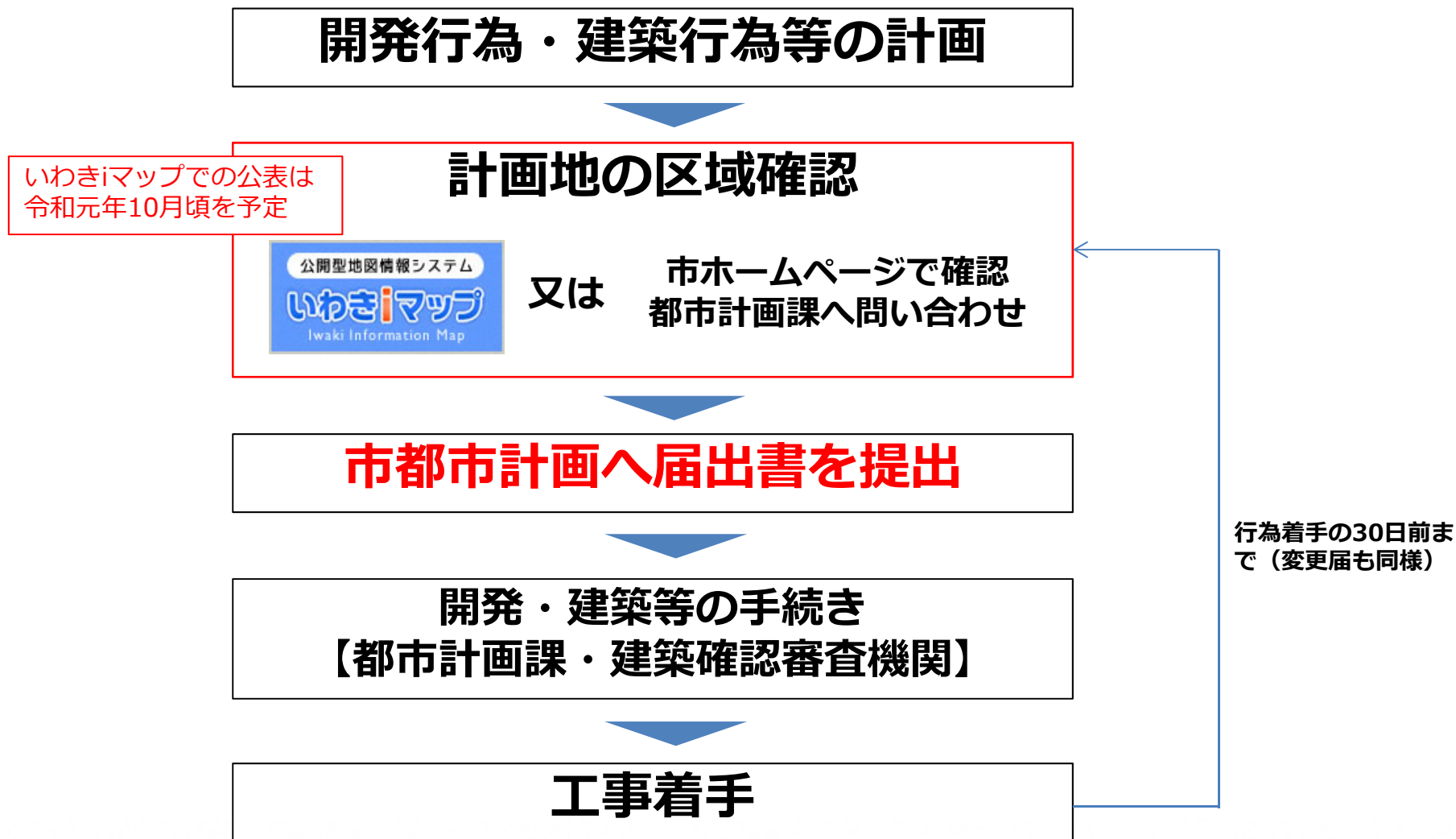


2. 事前届出制度



○ 届出手続きの流れ

開発行為、建築等行為に着手する30日前までにいわき市都市計画課に届出書を提出





2. 事前届出制度



○ 「都市機能誘導区域」内における誘導施設の休廃止届出

制度の目的

誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致など、都市機能の維持に取り組む機会をつくるためのもの。
【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

届出対象行為

誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

○ 届出手続きの流れ

休止又は廃止しようとする30日前までにいわき市都市計画課に届出書を提出

休止・廃止の計画

計画地の区域確認



又は 市ホームページで確認
都市計画課へ問い合わせ

市都市計画へ届出書を提出

休止・廃止

○ 事前届出書類

様式21に公図及び敷地配置図等を添付

○ 都市機能誘導区域内における休止・廃止届出に関する様式及び記載例

様式第21（誘導施設の休廃止届出書）記載例

誘導施設の休廃止届出書

（関係）いわき市長 年 月 日

届出者 住所 氏名 印

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届けます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名前、用途及び所在地
名 称：〇〇専門学校
用 途：〇〇
所在地：〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番
- 2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置
（1）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
（2）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
注2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を怠った場合には、押印を添付することとする。
注3 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の解体の予定期間その他の事項について記入すること。

様式第21（誘導施設の休廃止届出書）記載例

誘導施設の休廃止届出書

（関係）いわき市長 令和〇年 〇月 〇日

届出者 住所 氏名 印

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届けます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名前、用途及び所在地
名 称：〇〇専門学校
用 途：〇〇
所在地：〇〇市〇〇区〇〇町〇〇番
- 2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置
（1）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
（2）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
注2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を怠った場合には、押印を添付することとする。
注3 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の解体の予定期間その他の事項について記入すること。





2.事前届出制度（Q & A）



(1) 届出が必要となる区域について

Q 1	各誘導区域の範囲はどこで確認できますか。
A 1	「いわきiマップ」又は、いわき市ホームページで確認できます。なお、「いわきiマップ」での公表は令和元年10月の公表を予定しています。
Q 2	敷地が区域内外にわたる場合、届出は必要ですか。
A 2	届出は不要です。
Q 3	都市計画区域外では届出は必要ですか。
A 3	都市計画区域外は計画対象区域外となるため、届出は必要ありません。





2.事前届出制度（Q & A）



(2) 届出対象となる行為等について[住宅]

Q 1	届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。
A 1	「住宅」とは建築基準法における「住宅」に該当すると判断される、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅（マンションを含む）などを指します。
Q 2	サービス付き高齢者向け住宅や社宅なども「住宅」に該当しますか。
A 2	実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは「住宅」として取り扱います。
Q 3	店舗兼用住宅なども「住宅の建築等に関する行為の届出書」が必要ですか。
A 3	建築基準法において「住宅」に該当する部分を一部でも含むと判断されるものは、届出の対象となります。
Q 4	3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象になりますか。
A 4	3戸全ての申請者及び着工日等が同一で、3戸それぞれが隣接する土地に建築する場合には届出の対象となります。なお、2戸の長屋と1戸の戸建住宅を建設する場合なども届出対象となる場合がありますので、届出の有無について、事前にご相談ください。





2.事前届出制度（Q & A）



(3) 届出対象となる行為等について[誘導施設] 1/2

Q 1	誘導施設の開発・建築等行為を計画していますが、届出の対象となるか、どのように判断すればよいでしょうか。
A 1	誘導施設が設定されている都市機能誘導区域外の場所で開発・建築等を行う場合は届出が必要となるため、各都市機能誘導区域に設定された誘導施設をご確認いただく必要があります。
Q 2	施設の一部に誘導施設を含む複合施設は届出対象になりますか。
A 2	誘導施設を有する建築物は届出対象となります。
Q 3	1つの建物で複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれの施設ごとに必要ですか。
A 3	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1つで結構です。ただし、建築物の用途の欄に届出対象となる全ての誘導施設名の記載をお願いします。
Q 4	誘導施設の設定のない施設については届出の必要はないですか。
A 4	必要ありません。





2.事前届出制度（Q & A）



(3) 届出対象となる行為等について[誘導施設] 2/2

Q 5	コンビニエンスストアや小規模な商店は届出対象になりますか。
A 5	届出対象になりません。 ただし、小規模な店舗でもチャレンジ店舗は届出が必要です。
Q 6	仮設建築物は届出対象になりますか。
A 6	仮設建築物は届出対象になりません。期間限定の催し物等において、一時的に誘導施設の用途になる場合も対象となりません。 また、仮設のための開発行為も同様です。
Q 7	休止と廃止の違いはなんですか。
A 7	施設再開の意思がある場合は休止、再開の意思がない場合は廃止となります。
Q 8	廃止の届出について、都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も届出が必要ですか。
A 8	届出が必要です。本届出は誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握し、都市機能の誘導を図るための制度となりますので、ご協力をお願いします。
Q 9	誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか。
A 9	届出が必要です。届出書に廃止（休止）後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、廃止（休止）後の使用について決まっている場合は記載してください。





2.事前届出制度（Q & A）



(4) 届出の書類について

Q 1	届出書は何部必要ですか。
A 1	1 部提出してください。 ※ 届出書に都市計画課確認印を押印の上、写しを返却します。
Q 2	届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか。
A 2	誘導施設については誘導施設名を、住宅等については建築確認と同様の用途（一戸建ての住宅、長屋、共同住宅）を記載してください。
Q 3	届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか。
A 3	地目については登記簿、面積については実測に基づき記載してください。
Q 4	届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか。
A 4	届出に係る事項（添付図書を含む）に変更が生じた場合には、変更に係る行為に着手する 3 0 日前までに所定の様式により届出をお願いします。





2.事前届出制度（Q & A）



(5) その他 1/2

Q 1	届出はいつから着手する行為に必要ですか。
A 1	和令元年10月8日（火）（予定）以降に着手する行為が届出の対象となります。 ※ 届出制度開始日については、確定次第お知らせします。
Q 2	届出を行う義務があるのは誰ですか。
A 2	届出対象となる行為を行おうとする方です。 例：建築主、開発許可申請者
Q 3	都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなるのでしょうか。
A 3	都市機能誘導区域を設定することにより、都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが禁止されるものではありません。しかし、立地適正化計画の推進上、何らかの支障が生じると判断され、必要があると認められる場合には、届出者に対して、都市再生特別措置法に基づく勧告を行う場合があります。 なお、都市機能誘導区域内に誘導施設を立地する際は、国等による支援策を受けられる場合がありますので、都市計画課までご相談ください。





2.事前届出制度（Q & A）



(5) その他 2/2

Q 4	届出後に発生する手続きはありますか。
A 4	必要な記載事項や添付書類等が整っていれば、書類の受理をもって手続きは完了ですので、書面等による通知等はありません。 ただし、必要があると認められる場合には、届出者に対して勧告を行うことがあります。
Q 5	届出に関する罰則はありますか。
A 5	届出をしないで又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合は、都市再生特別措置法第130条において、30万円以下の罰金に処する場合があります。 なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出についての罰則はありません。
Q 6	今後、区域や誘導施設が変更になることはありますか。
A 6	立地適正化計画は、概ね5年ごとに実施状況を調査・分析・評価し、必要に応じて計画内容の見直しを行う場合があります。

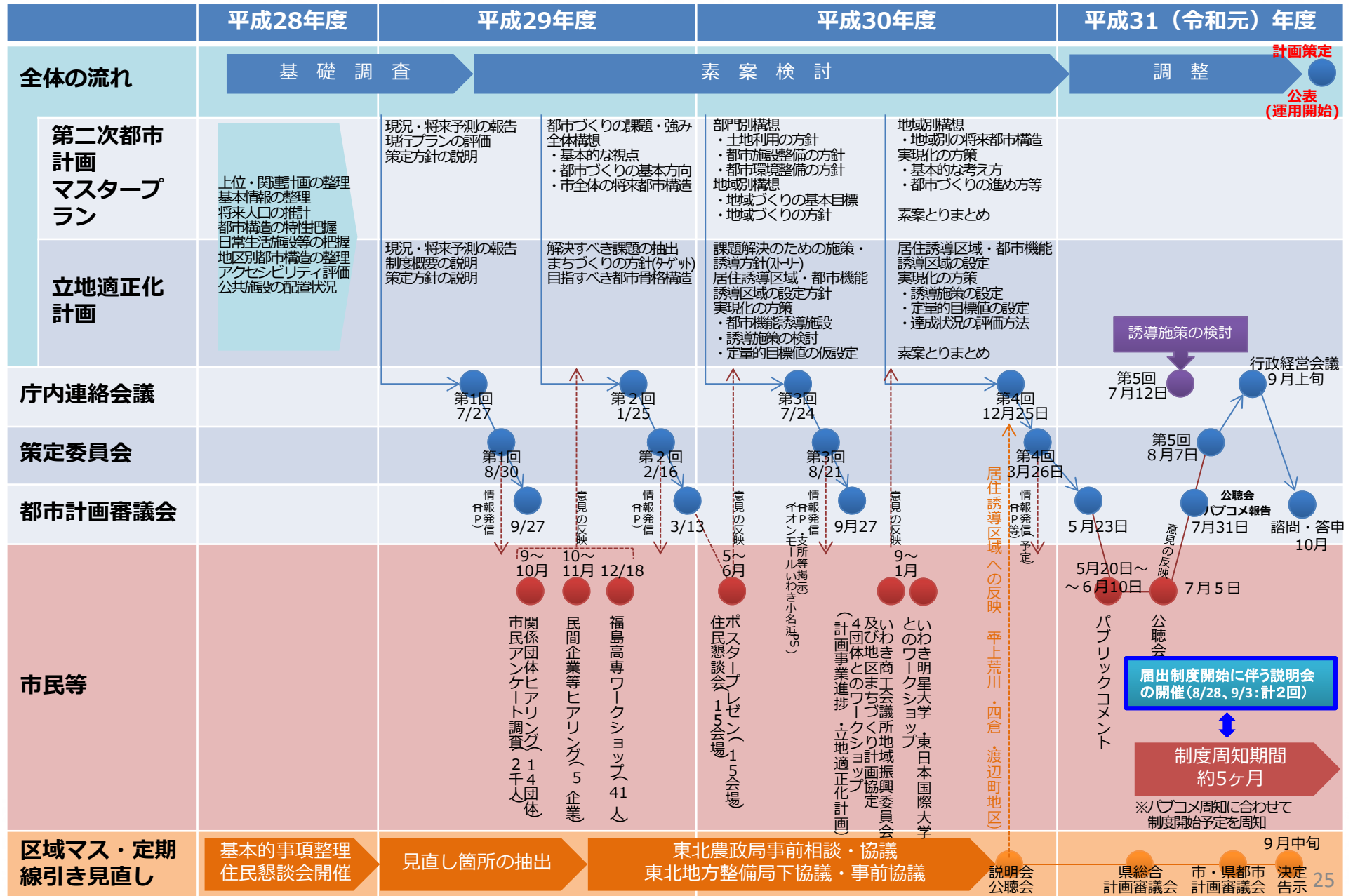




(3) 今後のスケジュール



3.今後のスケジュール





(4) 情報提供（容積率の緩和）



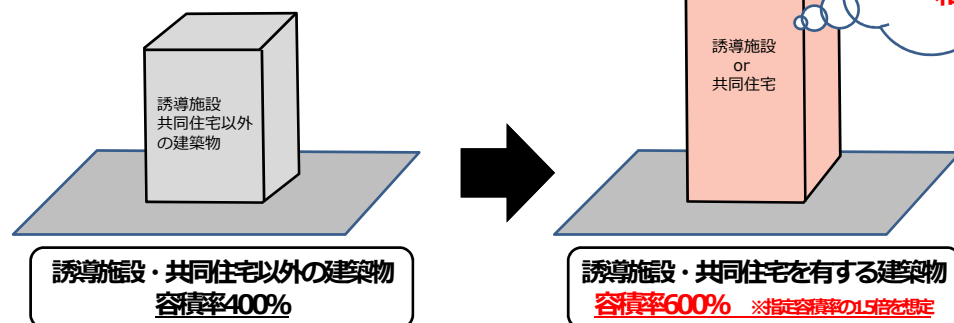
4.情報提供（容積率の緩和）



概要

「いわき市立地適正化計画」で定める都市機能誘導区域内的の商業地域において、都市機能や居住機能の誘導・維持を促進させるため、誘導施設や居住施設について、周辺環境等への配慮などの一定条件のもと、容積率の緩和を行うもの。なお、緩和にあたっては、都市計画提案制度を活用する。

<基本的な考え方> 【指定容積率400%】



✓ 活用可能な都市計画手法

- ① 高度利用地区 ②地区計画（高度利用型、用途別容積型）
- ③ 必要に応じて、その他の都市計画を検討

✓ 緩和を行うことができる施設

- ① 誘導施設※1
- ② 誘導施設併設型共同住宅※1,※2
- ③ 共同住宅※3

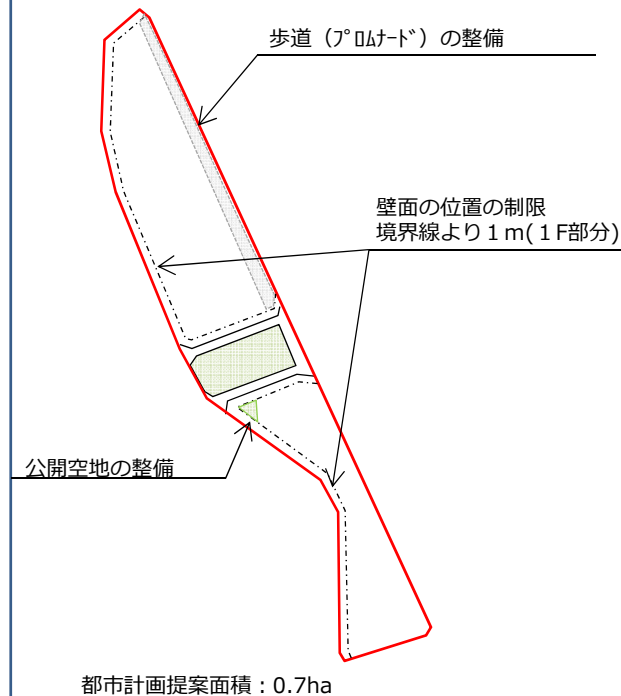
※1 立地適正化計画で位置付けられた誘導施設

※2 都市再生特別措置法第86条に規定する「特定住宅整備事業(20戸以上)」

✓ 容積率の緩和を行う区域及び面積等

- ① 都市機能誘導区域内かつ商業地域内
- ② 都市計画提案面積は0.5ha（緩和する敷地は0.1ha）以上
- ③ 壁面の位置の制限などの周辺環境への配慮が必須

<活用例>



都市計画提案の内容

- ・ 高度利用地区（地区計画併用型）
- ・ 容積率600%（指定容積率の1.5倍）
- ・ 地区施設等の整備