

いわき市立地適正化計画一部改定素案に対するパブリックコメントへの対応 及び 変更案について

1 改定素案 ※前回（7/8 評価等専門委員会）の協議事項

- (1) 常磐地区都市機能誘導区域の変更
- (2) 都市機能誘導施設のうち「市民会館」を「地域交流センター」へ変更
- (3) 法令の改正による「まちなか居住区域除外の取り扱い一部変更」に伴う記載の変更

2 改定の理由及び概要 ※前回（7/8 評価等専門委員会）の協議事項

(1) 常磐地区都市機能誘導区域の変更

常磐地区都市機能誘導区域については、湯本駅からの徒歩圏（概ね半径 800m）を目安に、地形や用途地域界を考慮のうえ、土砂災害の警戒区域等（レッドゾーン及びイエローゾーン）を除いて設定している。

現在、常磐地区では都市機能誘導区域として設定した湯本駅周辺において、まちの活力の維持・増進に向けて、公共施設再編と整合を図りながら、土地利用の再編や公園・道路空間整備等の基盤整備や、ソフト施策の実施による市街地再生の検討を進めている。

市街地再生の取り組みを踏まえ、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）を対象として、次のすべての条件を満たす区域について誘導区域に追加するもの。

- (ア) 特に居住や都市機能の誘導を図るうえで必要な区域
- (イ) 土砂災害警戒区域等への現地標識の設置などの避難警戒体制が整備され、かつ地すべり防止工事や急傾斜地崩壊防止工事などの災害防止のための措置が講じられた区域、又は今後災害防止のための措置が見込まれる区域
- (ウ) 計画的な市街地整備等の実施が見込まれる区域

※土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

- ・ 建築や開発行為等の規制はなく、警戒区域を周知する標識の設置等、円滑な避難を求めている区域
- ・ 地形要因に基づき指定されるため、災害防止措置がされても地形に変化がない限り、指定解除はされない

① 常磐地区都市機能誘導区域に追加する箇所

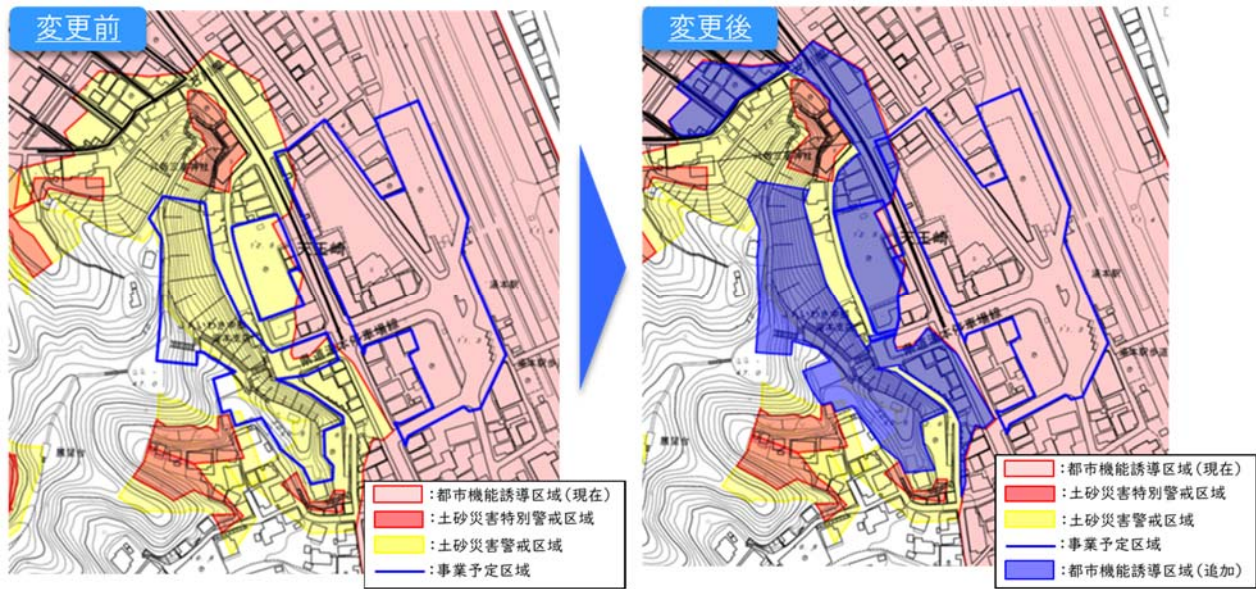


図 常磐地区都市機能誘導区域の追加箇所

② 追加する都市機能誘導区域の面積 約 1.7ha（常磐地区都市機能誘導区域面積 33.9ha→35.6ha）

(2) 都市機能誘導施設のうち「市民会館」を「地域交流センター」へ変更

本計画で都市機能誘導施設としている「市民会館」については、「市公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改定）」において、あり方の見直しが必要な施設であることや、「常磐地区市街地再生整備」における交流拠点整備（機能の集約・複合化）の検討状況、さらには今後活用を検討している国補助制度（都市構造集中支援事業）の位置づけ等を踏まえ、“地域交流センター”へ変更するもの。

なお、当該変更は本計画において都市機能誘導区域へ誘導すべき施設を変更するものであり、既存の市民会館の廃止や名称を変更するものではありません。

表 都市機能誘導施設（文化等施設に係る抜粋）

都市機能	誘導施設の種類	備考 (施設の法的根拠等)
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 ⇒ 地域交流センター	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	プロスポーツ対応の競技場を想定

(3) 法令の改正による「まちなか居住区域除外の取り扱いの一部変更」に伴う記載の修正

令和 3 年の都市再生特別措置法施行令の改正により、以下の区域が新たに「まちなか居住区域に含まないこととすべき区域」とされたことに伴い、計画書の記載を変更するもの。

なお、当該変更に伴う本市の誘導区域の変更はありません

- ・ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域（※）
- ・ 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（※）
- ・ 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
- ・ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域
- （※）…災害防止のための措置が講じられている区域を除く

表 まちなか居住区域に含まないこととすべき区域一覧（都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条）

No.	項 目	本市の取り扱い
ア	市街化調整区域	まちなか居住区域から除外
イ	建築基準法に規定する災害区域のうち、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	市街化区域内に該当区域なし
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	市街化区域内に該当区域なし
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	市街化区域内に該当区域なし
オ	地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域	まちなか居住区域から除外
カ	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	まちなか居住区域から除外
キ	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	まちなか居住区域から除外
ク	特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域	本市では指定なし

※ オ・カについては、災害防止のための措置が講じられている区域を除く

3 パブリックコメントの概要と結果

(1) 募集期間

令和 4 年 7 月 25 日（月）～令和 4 年 8 月 8 日（月）※ 2 週間

(2) 募集結果

意見提出人数：2 名 意見提出件数：3 件

(3) 意見概要 ※詳細は、【資料 2 参照】

① パブリックコメントの資料は、内容を知らない人にもわかりやすく作るとよい。

② 各地にどんな機能を優先して持たせたいか、人を集約して空いた土地をどう使いたい（森林、太陽光発電施設）等について、意見を募集してもよいのではないか。

③ 誘導施設から個人事業主の店舗やコンビニが除かれているが、魅力ある個店や個人事業の地域に根差したコンビニもあるため、誘導施設に位置付けてほしい。また、チャレンジ店舗については、新規創業者への貸出店舗だけが対象となっているが、新分野の事業に挑戦する人も応援するような計画にしてほしい。

(4) 対応方針 ※詳細は、【資料 2 参照】

①・② → 計画への反映なし

③ → 計画へ反映（都市機能誘導施設の記載の変更）

4 パブリックコメントの意見③を踏まえた計画の改定について

(1) 変更内容

○ 都市機能誘導施設のうち「生鮮食品等を扱うスーパー等」を変更（個店及びチャレンジ店舗を追加）

現 行

表 都市機能誘導施設（商業施設に係る抜粋）

都市機能	誘導施設の種類	備 考 （施設の法的根拠・規模等）
商 業	生鮮食品等を扱うスーパー等 （※ チャレンジ店舗…販わい創出を目的に一定期間低廉な価格等で貸し出す店舗）	店舗面積：3,000㎡未満 （コンビニエンスストアや個店を除き、 チャレンジ店舗※の賃貸に供する店舗を含む）
	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 ・コンベンション施設の規模は、国際会議及び展示会が開催可能な比較的規模が大きい施設
	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が大きい施設 （延べ面積：3,000㎡以上）

改定案

誘導施設の種類	備 考 （施設の法的根拠・規模等）
生鮮食品等を扱うスーパー	店舗面積：3,000㎡未満
個店又はチャレンジ店舗※	生鮮食品に限らず日常生活に必要なサービスを提供し、 かつ一体的な個店群（3 店舗以上）を形成するもの （フランチャイズのコンビニエンスストアは除く）

※ チャレンジ店舗…販わい創出を目的に新規創業や事業再構築を支援する役割を担っているもの

(2) 変更のポイント

現 行	改定案
○ 生鮮食品等を扱うスーパー （店舗面積：3,000 ㎡未満）	○ 生鮮食品等を扱うスーパー （店舗面積：3,000 ㎡未満）
× コンビニ・個店（一律除外）	○ 以下の条件を全て満たす個店 （フランチャイズではないコンビニを含む） ・生鮮食品に限らず日常生活に必要なサービスを提供する店舗 ・3 店舗以上の個店群を形成する
○ 以下の条件を満たすチャレンジ店舗 ・賃貸に供する店舗	× フランチャイズのコンビニ ○ 以下の条件を全て満たすチャレンジ店舗 ・生鮮食品に限らず日常生活に必要なサービスを提供する店舗 ・3 店舗以上の個店群を形成する ・賃貸といった形態にとらわれず、新規創業や事業再構築を支援する役割を担っている店舗 （例：賃貸料の優遇、新分野へ参入する事業者の受け皿となっている等）

○…都市機能誘導施設 ×…都市機能誘導施設から除外

(3) 変更理由

都市機能誘導施設は、「都市機能誘導区域」（生活サービスを誘導するエリア）内に誘導すべき施設として、「第二次いわき市都市計画マスタープラン」において示している各地区の担うべき主な都市機能に基づき、設定している。

いわき市立地適正化計画では、都市機能誘導区域内に日常生活サービス施設の維持・誘導を図ることで、若い世代を中心に多くの世代に選ばれる街を形成し、過度に自家用車に頼らないネットワーク型コンパクトシティの形成を目指している。

これまで、日常サービスを提供する施設として中規模程度のスーパー等を想定し、個店やコンビニを除外していたが、他市での取組み等を踏まえると、一体的な個店群の立地により、個性あふれる魅力的な商店街等の形成が期待されることから、3 店舗以上の個店群（フランチャイズではないコンビニを含む）を都市機能誘導施設に含むこととし、多様な店舗の立地を促すため、チャレンジ店舗については、生鮮食品に限らず日常生活に必要なサービスを提供する店舗とする。

また、これまでチャレンジ店舗としては賃貸に供する店舗に限定していたが、空き家や未利用地の活用や新規創業だけでなく事業再構築への支援も推進するため、店舗の形態についての制限は設けないこととする。

5 今後のスケジュール

11 月上旬（予定）

市都市計画審議会へ改定案を諮問・答申

11 月下旬（予定）

計画変更を公表（※公表後は国及び県へ報告）