

[第 4 回]

いわき市立地適正化計画評価等専門委員会



[確認事項]

- (1) いわき市立地適正化計画の概要
- (2) これまでの取組み状況

[協議事項]

- (1) 計画の一部改定について

[報告事項]

- (1) 令和 4 年度 of 取組み

令和 4 年 7 月 8 日 (金)

市文化センター 1 階 大講義室

いわき市都市建設部都市計画課



## 【確認事項】

- (1) いわき市立地適正化計画の概要 . . . 3
- (2) これまでの取組み状況 . . . 8

## 【協議事項】

- (1) 計画の一部改定について
  - ・ 誘導区域の変更 . . . 11
  - ・ 誘導施設の変更 . . . 19
  - ・ 改定のスケジュール . . . 26

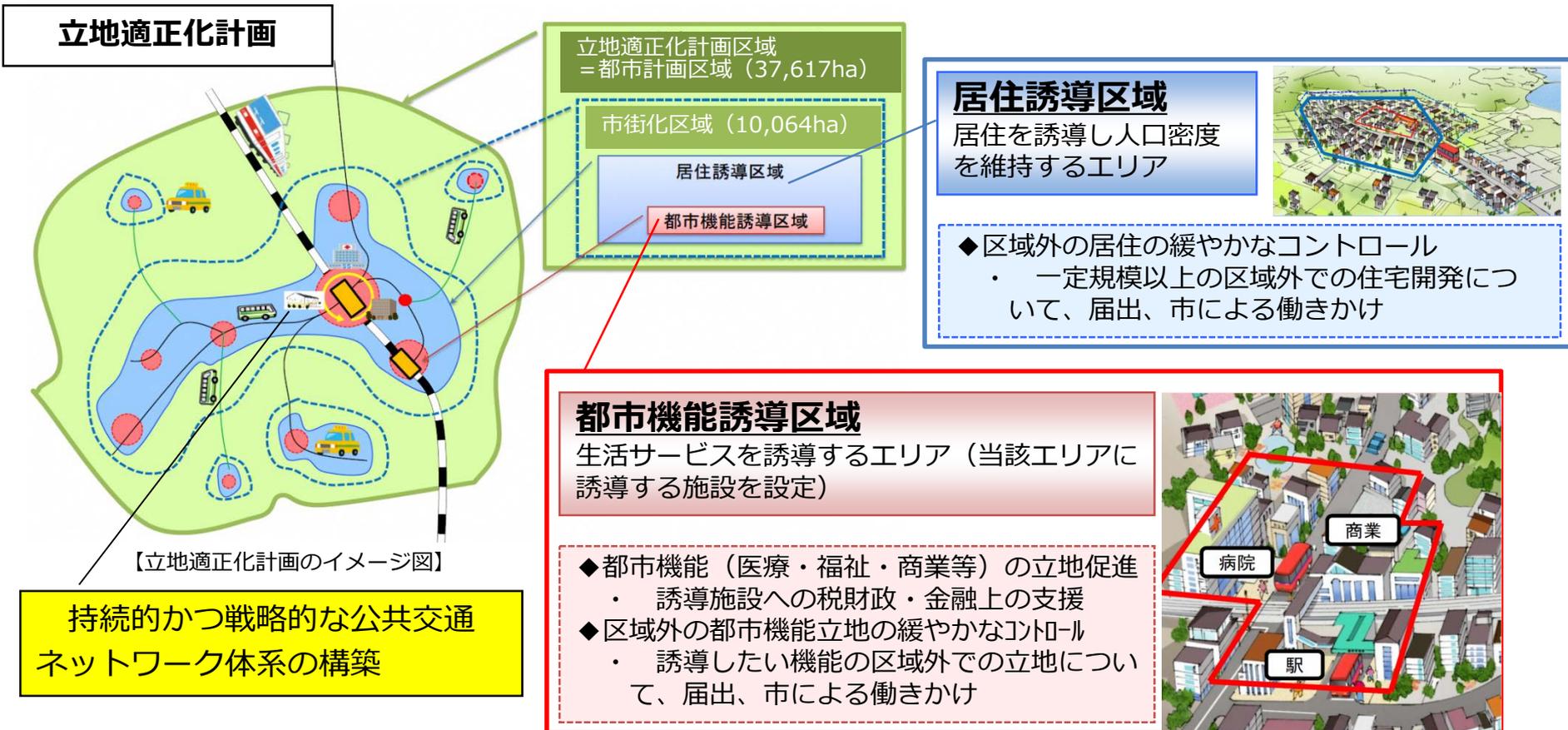
## 【報告事項】

- (1) 令和4年度の実施計画
  - ・ 国勢調査の結果を受けた目標値の評価・検証 . . . 28
  - ・ 用途地域等基礎調査 . . . 29

# 確認事項

Q. 立地適正化計画とは

A. 都市再生特別措置法第81条・・・「**住宅及び都市機能増進施設**（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の機能の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって都市機能の増進に著しく寄与するもの）**の立地の適正化を図るための計画**」をいいます。



# (1) いわき市立地適正化計画の概要



計画対象区域：いわき都市計画区域

計画期間：令和元年10月から概ね20年先（2040年頃）

## 【都市計画マスタープランにおける都市づくりの課題】

### 【ひと】

- 市街地内の人口密度の維持
- 中山間地域の集落コミュニティの維持
- 若い世代の流出抑制**

### 【まち】

- 市街地の空洞化抑制
- 持続可能な公共交通ネットワークの構築
- 過度に車に頼らない日常生活の確保**
- 公共施設の維持・再編
- 環境負荷の低減

### 【しごと】

- 農林水産業の回復
- 第二次、第三次産業の回復**

立地適正化計画において  
特に解決を図る課題

## 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

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方針を設定。

人口構造を改善する都市機能を誘導し、“**選ばれる都市**”へ



# (1) いわき市立地適正化計画の概要



## ☑ 誘導区域について

立地適正化計画では、一定の人口密度を維持する「まちなか居住区域」と当該区域や周辺住民の日常生活に必要な医療・福祉・商業等の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定し、将来、多くの方にとって利便性の高い圏域の形成を図る。

### 都市機能誘導区域の区域設定の考え方

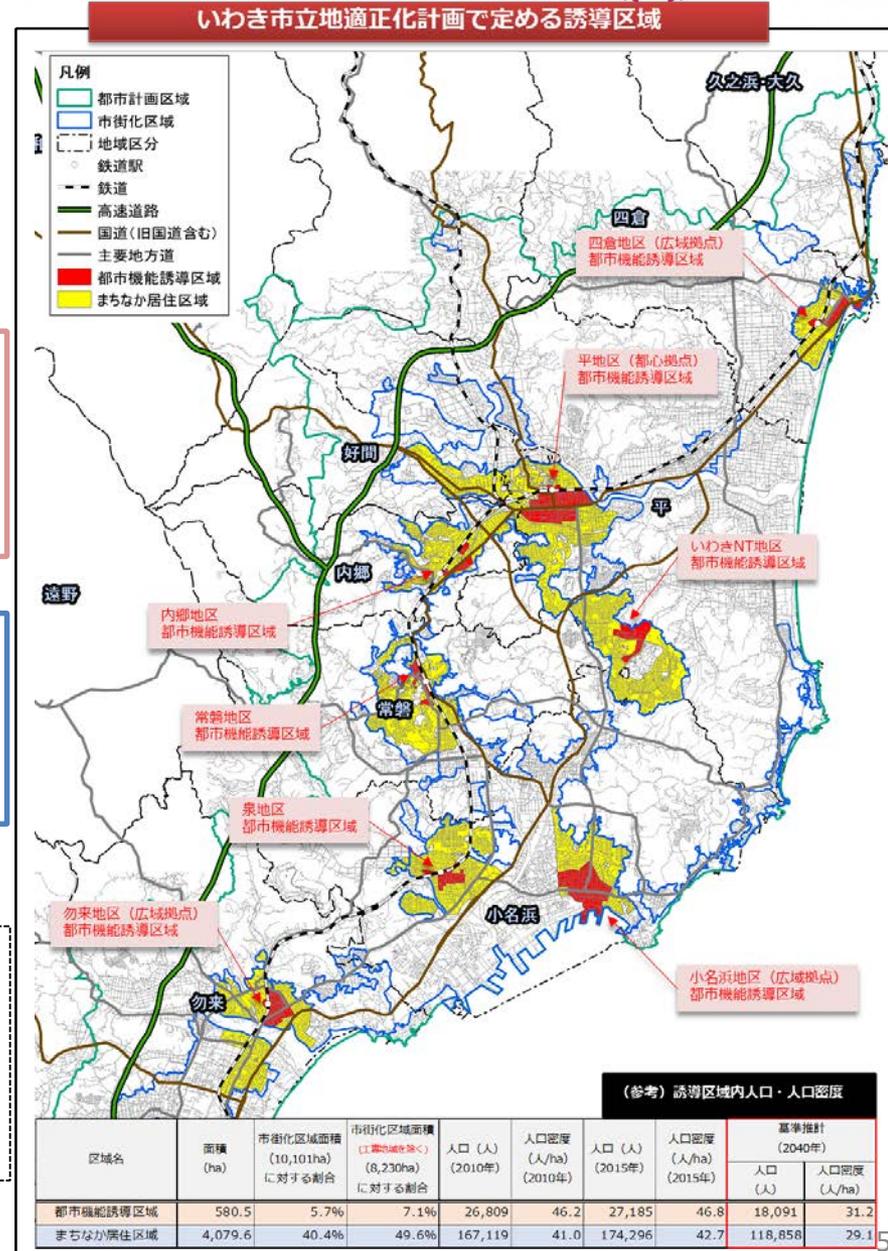
- 都市計画マスタープランにおける将来都市構造との整合性を図り、「主要な拠点」と位置付ける8地区とし、地区の中心施設（駅や支所）から徒歩圏である半径800m圏内を設定。

### まちなか居住区域の区域設定の考え方

- 「都市機能誘導区域」周辺並びに当該区域に容易にアクセスしやすい区域とし、自転車圏である半径1.4km圏内を設定。
- なお、土砂災害等の危険性が高い区域は除外。



計画策定後は、都市機能誘導区域外 及び まちなか居住区域外 における一定の開発行為や建築行為等に対しては届出が義務化され、各区域内において誘導施策を併せて展開することで、緩やかに都市機能や居住を誘導していく。





# (1) いわき市立地適正化計画の概要



## ☑ 誘導施設について

まちづくりの方針やアンケート結果、各種団体及び若い世代とのワークショップにより得られた結果を踏まえつつ、地区の特性に応じ都市機能を担う誘導施設を設定。

都市機能	誘導施設の種類	都市機能誘導区域							備考
		都心	広域			地区			
		平	小名浜	勿来	四倉	泉	常磐	内郷	
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								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								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）
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）及び同法第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
健康増進	健康増進施設（フィットネスジム等）								市民等の健康増進に資する施設（健康増進施設認定規定に基づく運動型健康増進施設）
商業	生鮮食品等を扱うスーパー等								・店舗面積：3,000㎡未満（コンビニエンスストア・個店を除く） ※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：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等が開催可能な比較的大きい施設
	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大きい施設（延べ面積：3,000㎡以上）
事業所	業務施設等								・市内経済を牽引することが想定される事業所等（工場及び風俗営業法に規定する施設等を除く） ※事業所：日本国内の証券取引所に上場している企業の事務所 ※事業所等：創業から概ね7年以内の事業所（概ね10以上の企業）の賃貸に供する高機能オフィス



# (1) いわき市立地適正化計画の概要



## ☑ 目標値について

計画の進捗管理を行うため、誘導方針と整合が図られた目標値（若い世代の人口割合の改善、まちなか居住区域内の人口密度の維持、公共交通利用者数の維持、子育て世代の就業率の向上、宿泊者数の向上）を設定。

目  
標

### ○ひと

- ・ **若い世代（15-39歳）の人口割合を改善**

2040年の予測約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**

※鉄道は年間乗車人員、バスは年間輸送人員

### ○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年） → **約100万人**

※目標値は5年毎に中間評価を行い、適宜見直しを行う。

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**



## (2) これまでの取組み状況



2017～2019.9

### いわき市立地適正化計画の策定作業

※策定に合わせて第二次いわき市都市計画マスタープランを策定

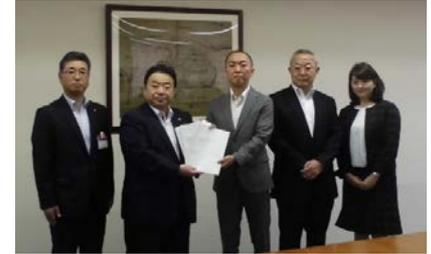


写真 策定委員会から市長へ報告 (2019.8)

2019.10

### いわき市立地適正化計画の策定・公表 \*R1.10.8

※策定に合わせて、誘導施設等の整備に係る容積率緩和の方針を策定

2020.3

### 第1回評価等専門委員会の開催

※令和元年東日本台風等の被害を踏まえた誘導区域のあり方に向けた  
検証の開始等



写真 第1回評価等専門委員会(2020.3)

2020.11  
2021.1

### 第1回庁内推進会議及び第2回評価等専門委員会の開催

※令和2年都市再生特別措置法の改正に伴う災害ハザードエリアを  
踏まえた都市防災のあり方等



写真 第2回評価等専門委員会(2021.1)

2021.2

### いわき市立地適正化計画の一部改定・公表 \*R3.2.22

※都市機能誘導区域、都市機能誘導施設の一部変更

2021.11  
2021.12

### 第2回庁内推進会議及び第3回評価等専門委員会の開催

※防災指針策定に向けた防災に係る現状と課題の把握、  
水災害への対応方針等

2022.5

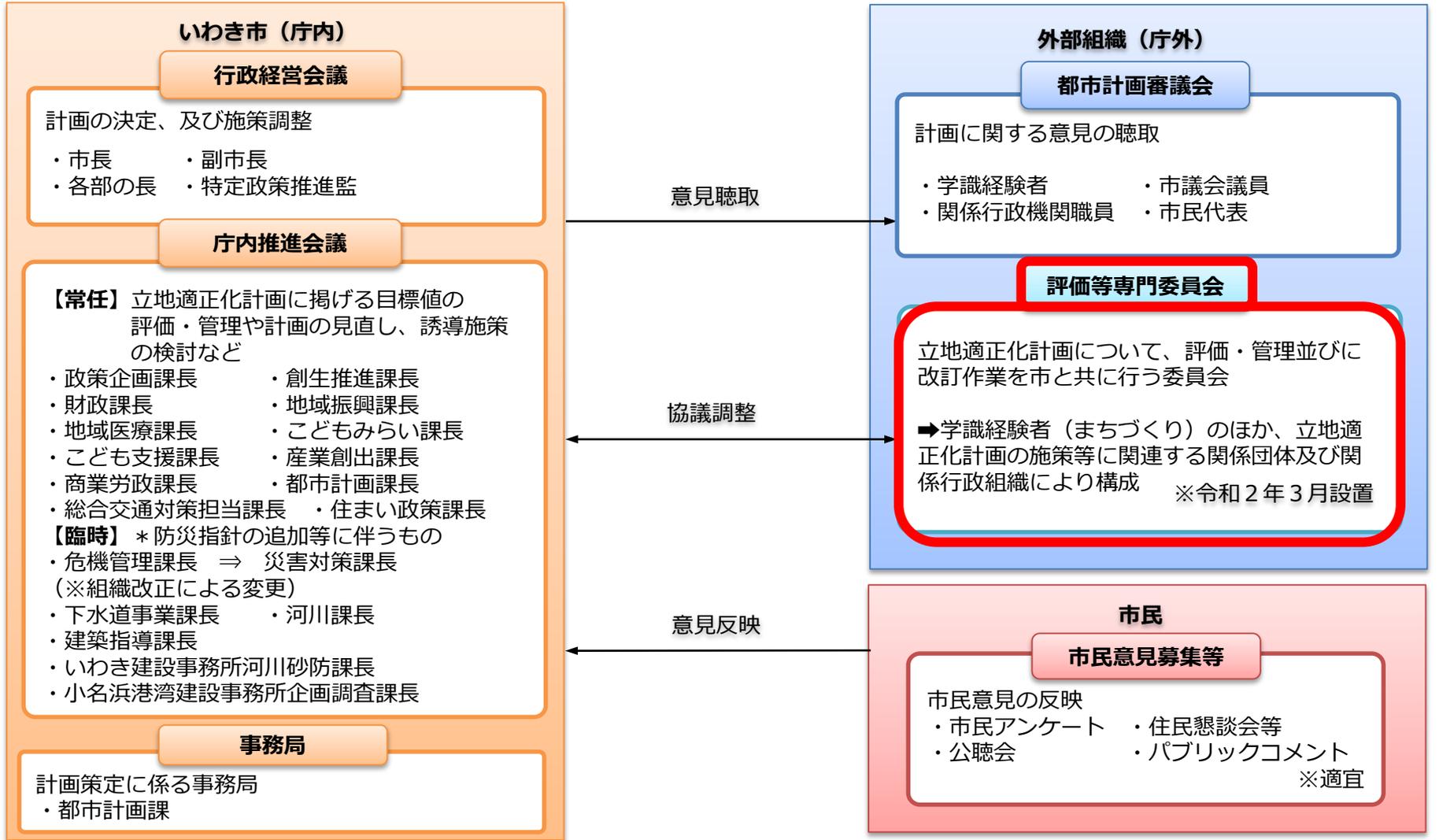
### 第3回庁内推進会議

※常磐地区市街地再生整備に関連した都市機能誘導区域、都市機能誘導施設の一部変更

本日の第4回会議では、常磐地区における市街地再生整備に関連した「誘導区域及び誘導施設の変更」について、協議して頂くものです。



## 検討体制



# 協議事項

## 国の動向 (都市計画運用指針 (国土交通省) より)

**災害レッドゾーン※1** : 居住誘導区域に含まないこととすべき区域

**災害イエローゾーン※2** : 原則として、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

## 市立地適正化計画における災害ハザードの取り扱い状況

- 現行計画では、誘導区域内に災害リスクが高い **災害レッドゾーン※1** は含んでいない。
- **災害イエローゾーン※2** のうち、洪水浸水想定区域については、人口分布や公共交通、都市機能集積などの状況から、一部誘導区域に含めている。

<本市の都市計画区域内の災害リスク区域 一覧表>

	土砂災害 特別警戒	急傾斜地 崩壊危険	地すべり 防止	津波災害 特別警戒	浸水被害 防止区域	災害危険 ※2	土砂災害 警戒	津波災害 警戒	洪水浸水想定 ※1・4	雨水出水 浸水想定	高潮浸水 想定
都市計画区 域内の存在 の有無	○	○	○	未指定	未指定	○	○	未指定	○	未指定	未指定
市街化区 域内の存在 の有無	○	○	○	未指定	未指定	○	○	未指定	○	未指定	未指定
誘導区域に 含めている かどうか	×	×	×	-	-	×	×	-	○	-	-
発生頻度	高	高	高	低	低	-	高	低	想定最大:低 計画規模:高	-	-
被害程度	高	高	高	高	高	-	中	中	低~高※3 浸水深で異なる	-	-

レッドゾーン

イエローゾーン

※1: 現時点の公表河川→洪水予報河川: 夏井川

水位周知河川(今後指定予定): 仁井田川, 新川, 好間川, 蛭田川, 鮫川, 藤原川, (大久川), (滑津川)

※2: 防災集団移転事業を実施するため津波被災地域の一部(江名走出, 錦町須賀, 久之浜町末続, 久之浜町金ヶ沢)を指定。

※3: リスクの大小を把握する上では、浸水深の他、浸水継続時間、家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流, 河岸浸食)がある。

※4: 洪水予報及び水位周知河川以外の河川のうち、周辺に住宅等の防護対象のあるものについて浸水想定区域の指定対象に追加。

(水防法改正(令和3年7月施行))



## ☑ 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

- 建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域
  - ⇒ 特定開発行為に対する許可制 対象：住宅宅地分譲、社会福祉施設等のための開発行為
  - ⇒ 建築物の構造規制（都市計画区域外も建築確認の対象）
  - ⇒ 土砂災害時に著しい損壊が生じる建築物に対する移転等の勧告
  - ⇒ 勧告による移転者への融資、資金の確保



- ・ 住宅等の建築や開発行為等の規制あり
- ・ 流出する土石等の移動や堆積の力からその範囲が決定されるため、対策工事が施工され、土石等の移動や堆積の力が少なくなった場合等には、区域の縮小や解除が行われ、イエローゾーンとなる

## ☑ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

- 土砂災害のおそれがある区域
  - ⇒ 情報伝達、警戒避難体制の整備
  - ⇒ 警戒避難に関する事項の住民への周知



- ・ 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、円滑な避難に向けた取組みを求めている
- ・ 地形要因に基づき区域指定が行われるため、地すべり防止や急傾斜地崩壊防止対策等を行っても、地形に変化がない限り、イエローゾーンの変更・解除は行われない



## 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の取り扱い（案）

- 現行計画では、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定された区域は、全て誘導区域から除外している。
- しかし、市民からの要望等を受け合意形成を図りながら進めている計画的な市街地整備等の実施に支障をきたしている部分も見受けられる。
  - このことから、一律に除外するものではなく、

(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警戒避難体制が整備され、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、また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

これら全てを満たす区域については、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)であっても、誘導区域（まちなか居住区域・都市機能誘導区域）へ追加することができるものとする。

### 【参考】

国の都市計画運用指針における土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の位置付けについては、「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当では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」とされている。





## 常磐地区における検討状況

常磐地区の都市機能増進による市街地再生に向け、湯本駅前において土地区画整理事業等により街区を再編し、「多世代が集う交流拠点の整備」を図るとともに、JR湯本駅から御幸山公園にかけて「温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備」や「温泉街の滞留拠点の形成」を図ることとしている。

**【方針4】**  
温泉街の滞留拠点の形成

▶ 温泉神社周辺において、温泉の湯気を漂わせながら、情緒ある雰囲気を醸成し、温泉街の拠点となる滞留空間の形成を図る。

**【方針5】**  
歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備

▶ 常磐地区が育んできた歴史や文化を感じられる沿道景観の整備により、楽しく散策できるまちの形成を図る。

**【方針3】**  
商店街のにぎわい再生

▶ 空き店舗や公共空間等の活用により、市内外の人々が行き交う商店街の形成を図る。

**【方針1】**  
多世代が集う交流拠点の整備

▶ 駅前街区を再編し、拠点施設や駐車場、オープンスペース等の適正な配置（一体的な土地利用）により、交流拠点の形成を図る。  
※公共施設の集約・複合化を含めて検討

**【方針2】**  
温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備

▶ JR湯本駅から御幸山までの道路景観の整備や、御幸山公園・駅前緑地の改修により、まちの玄関口の形成を図る。

※ 交流拠点の整備などについて、地権者の了解を得たものではありません。

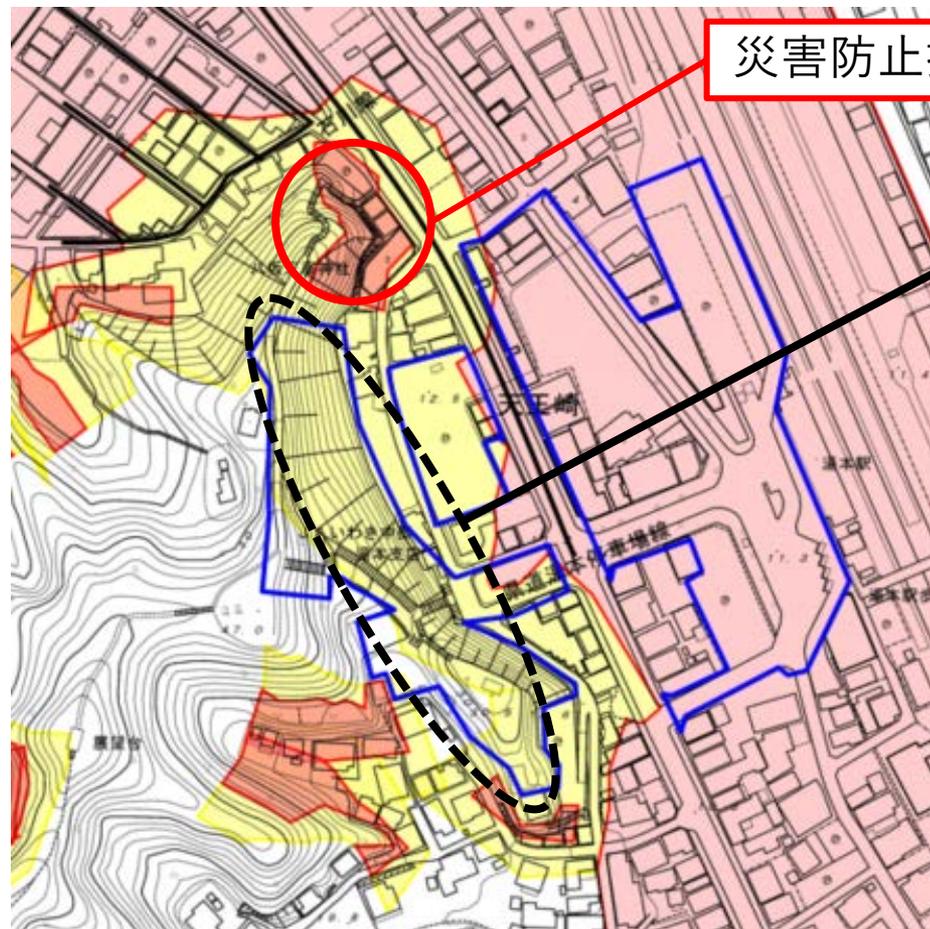
図 基本目標と5つの基本方針（施策の方向性） 【R3.5策定：常磐地区市街地再生整備基本方針より抜粋】

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の取り扱い（案） 【誘導区域へ追加することができる区域】

- (ア) 特に居住や都市機能の誘導を図るうえで必要な区域
- (ウ) 計画的な市街地整備等の実施が見込まれる区域



常磐地区都市機能誘導区域（常磐湯本町天王崎地内）



災害防止措置実施予定

災害防止措置実施済



- : 誘導区域
- : 土砂災害特別警戒区域
- : 土砂災害警戒区域
- : 事業実施区域

土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の取り扱い（案）【誘導区域へ追加することができる区域】

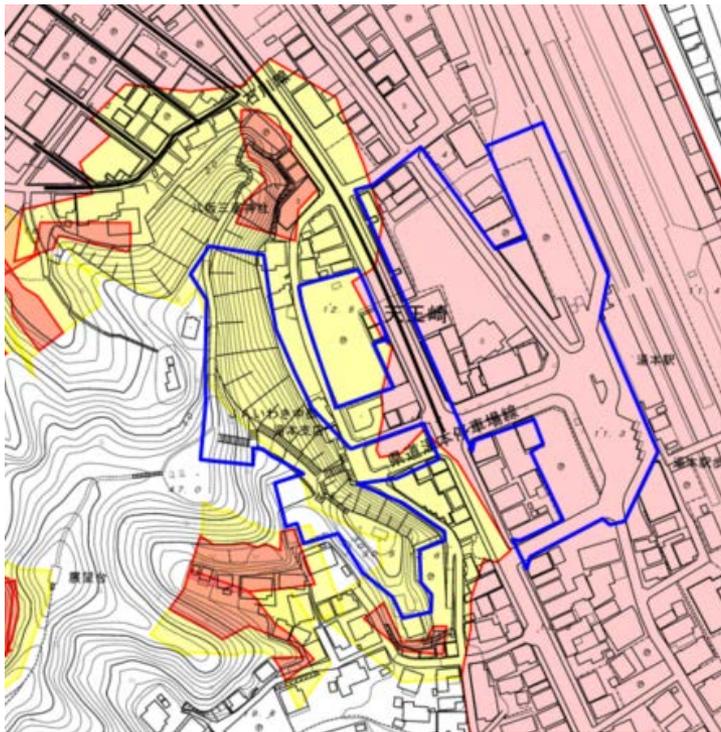
- (イ) 土砂災害警戒区域等への現地標識の設置などの避難警戒体制が整備され、かつ地すべり防止工事や急傾斜地崩壊防止工事などの災害防止のための措置が講じられた区域、または今後災害防止のための措置が見込まれる区域

# (1) 計画の一部改定について

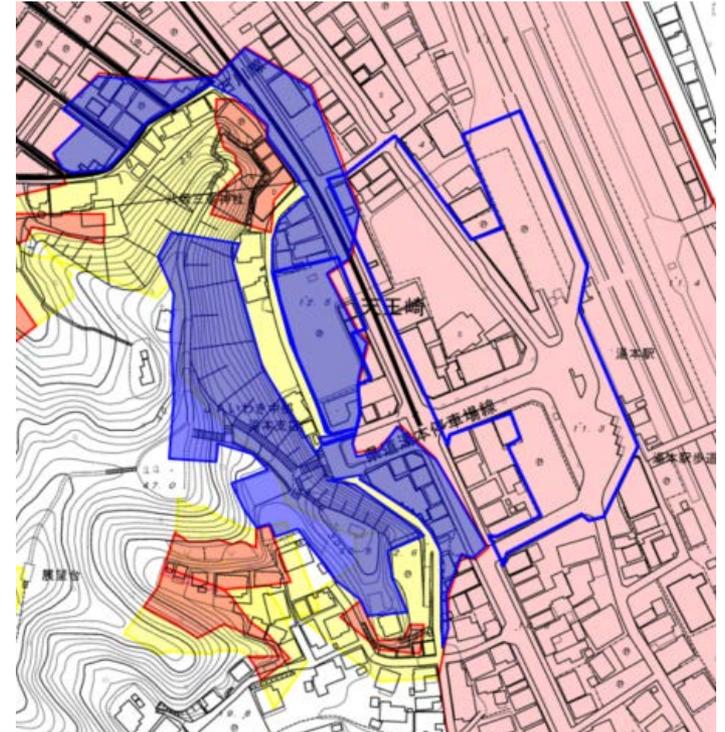
## ☑ 誘導区域の変更

常磐湯本地区において、立地適正化計画に定める都市機能を増進させるため、公共施設再編と整合を図りながら地元住民や関係団体等とともに検討を進めている市街地再生の取組みに合わせ、区域の一部を変更するもの。

変更前



変更後



- 誘導区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 都市機能誘導区域 (追加)
- 事業実施区域

<国の支援制度が活用可能>

【都市構造再編集中支援事業】

- 対象区域：都市機能誘導区域内(ほか)
- 対象事業：都市機能誘導施設、周辺公共施設の整備等 (用地取得含む)
- 国費率：1/2

追加する誘導区域の面積：1.7ha

## ☑ 誘導区域の変更

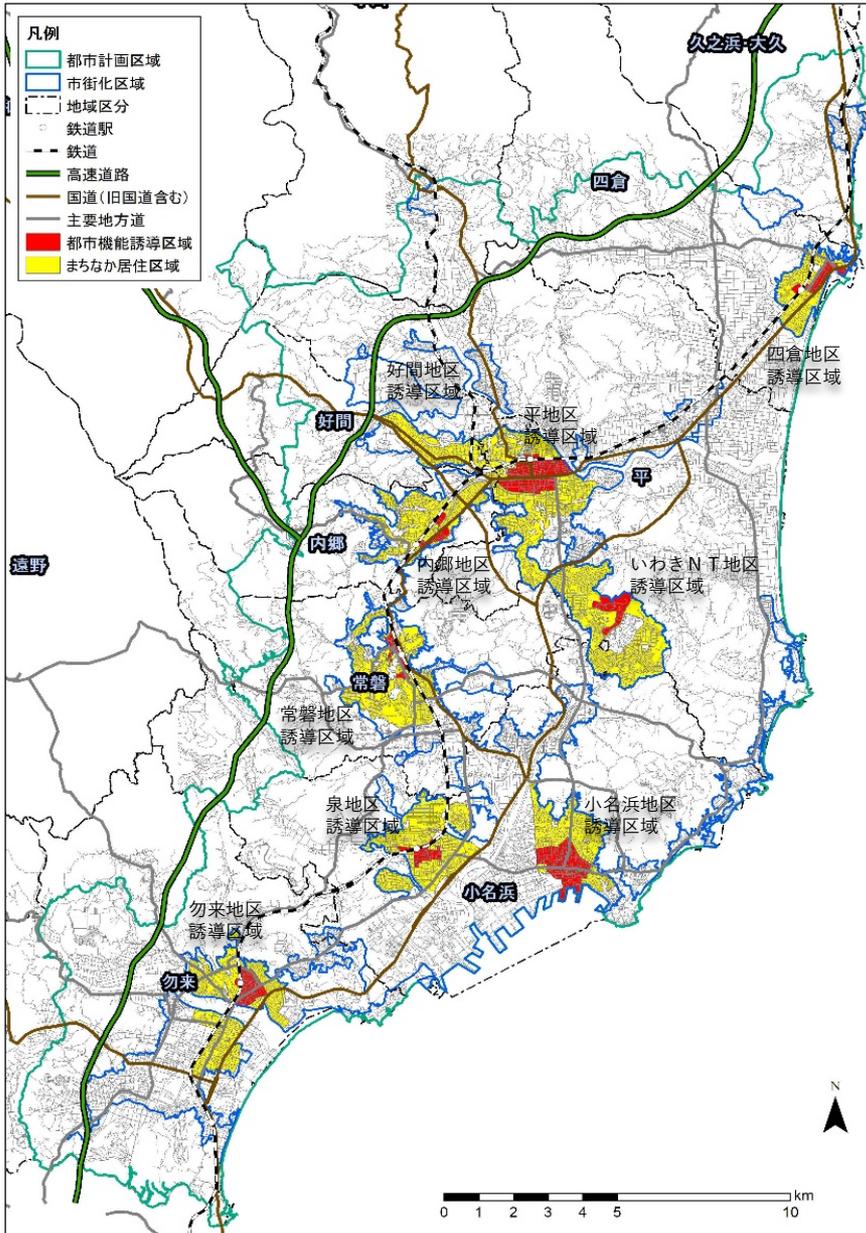


図 都市機能・まちなか居住区域図

### ■ 各地区の誘導区域の面積及び人口 ( ) : は変更後の値

地区名	都市機能誘導区域面積(ha)	まちなか居住区域面積(ha)	まちなか居住区域内人口(人)*2010年
四倉	45.2	261.6	9,802
平	159.3	1,249.8	57,327
内郷	28.2	※好間を含む	
いわきNT	55.3	581.7	19,913
常磐	33.9 (35.6)	505.6 (507.3)	21,569 (21,668)
小名浜	149.6	437.4	21,403
泉	41.4	515.4	18,710
勿来	67.6	528.1	18,395
計	580.5 (582.2)	4,079.6 (4,081.3)	167,119 (167,218)

※1: 「面積」はGISによる集計値: 令和元年(2019年)10月8日現在  
 ※2: 「平、内郷及び好間」は、まちなか居住区域が一体のため、一つの区域としている。  
 ※3: 「人口(2010年)」は、平成22年国勢調査結果(小地域単位)、「人口(2015年)」は、平成27年国勢調査(小地域単位)の人口をもとに100メッシュの可住地に配分して作成している。

まちなか居住区域 4,079.6ha → 4,081.3ha (+1.7ha)  
 都市機能誘導区域 580.5ha → 582.2ha (+1.7ha)

# (1) 計画の一部改定について



## ☑ 誘導施設の変更

### 都市機能誘導施設のうち「市民会館」を見直し

都市機能	誘導施設の種類	都市機能誘導区域								備考
		都心		広域			地区			
		平	小名浜	勿来	四倉	泉	常磐	内郷	いわき	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	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	○	○	○	○	○	○	○	○	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）
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、図書館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）及び同法第29条（博物館相当施設）
	複合型スポーツ施設					△				パブリック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
健康増進	健康増進施設（フィットネスジム等）	△	△							市民等の健康増進に資する施設（健康増進施設認定規定に基づく運動型健康増進施設）
商業	生鮮食品等を扱うスーパー等	○	○	○	○	○	○	○	○	・店舗面積：3,000㎡未満（JIT・EAST7・個店を除く） ※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：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等が開催可能な比較的大規模な施設
	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規模な施設（延べ面積：3,000㎡以上）
事業所	業務施設等	△	△	△	△		△			・市内経済を牽引することが想定される事業所等（工場及び風俗営業法に規定する施設等を除く） ※事業所：日本国内の証券取引所に上場している企業の事務所 ※事業所等：創業から概ね7年以内の事業所（概ね10以上の企業）の賃貸に供する高機能オフィス

○：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



## ☑ 誘導施設の変更

### (1) R4.3改定\_市公共施設等総合管理計画における市民会館の位置付け

ホール（アリオス、市民会館）は、施設の規模が非常に大きく、その維持管理等のコストが多額であることから、主たる建物が旧耐震基準である施設を中心に、縮減を念頭にあり方の見直しが必要とされている。

<施設の状況>

機能 小区分	施設数		収入額 (万円)	支出額 (万円)	収支差額 (万円)	主な施設
		うち旧耐震基準				
① 貸しスペース	46	16	3,764	45,203	▲ 41,439	公民館、産業創造館など
② 集会所	51	16	0	100	▲ 100	地区集会所
③ ホール	4	3 <sup>※</sup>	4,622	37,005	▲ 32,383	アリオス、市民会館
④ 図書館	1	0	0	4,454	▲ 4,454	総合図書館
機能類型 計	102	35	8,386	86,762	▲ 78,376	

※市内3か所の市民会館（小名浜、勿来、常磐）は、全て旧耐震基準。



## ☑ 誘導施設の変更

### (2) 常磐地区における検討状況①

湯本駅前において、常磐地区市街地の再生を図るため、土地区画整理事業等により街区を再編し、「多世代が集う交流拠点施設（支所・公民館・図書館、体育館、市民会館等の機能を集約・複合化）」の整備を進めることとしている。

**【方針4】**  
温泉街の滞留拠点の形成



【参考イメージ】

- 温泉神社周辺において、温泉の湯気を漂わせながら、情緒ある雰囲気醸成し、温泉街の拠点となる滞留空間の形成を図る。

**【方針5】**  
歩きたくなる沿道景観・道路空間の整備



【参考イメージ】

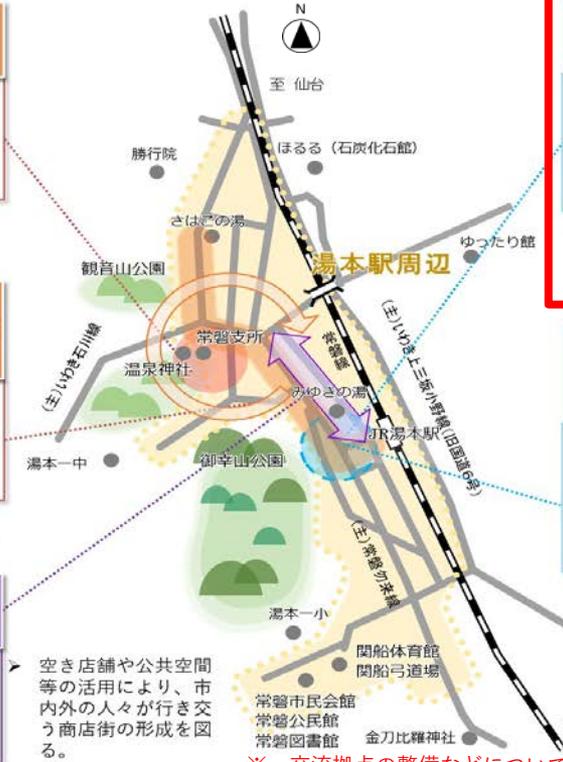
- 常磐地区が育んできた歴史や文化を感じられる沿道景観の整備により、楽しく散策できるまちの形成を図る。

**【方針3】**  
商店街のにぎわい再生



【参考イメージ】

- 空き店舗や公共空間等の活用により、市内外の人々が行き交う商店街の形成を図る。



**【方針1】**  
多世代が集う交流拠点の整備



【参考イメージ】

- 駅前街区を再編し、拠点施設や駐車場、オープンスペース等の適正な配置（一体的な土地利用）により、交流拠点の形成を図る。  
※公共施設の集約・複合化を含めて検討

**【方針2】**  
温泉とフラのまちの玄関口としての景観整備



【参考イメージ】

- JR湯本駅から御幸山までの道路景観の整備や、御幸山公園・駅前緑地の改修により、まちの玄関口の形成を図る。

※ 交流拠点の整備などについて、地権者の了解を得たものではありません。

図 基本目標と5つの基本方針（施策の方向性）【R3.5策定：常磐地区市街地再生整備基本方針より抜粋】



## ☑ 誘導施設の変更

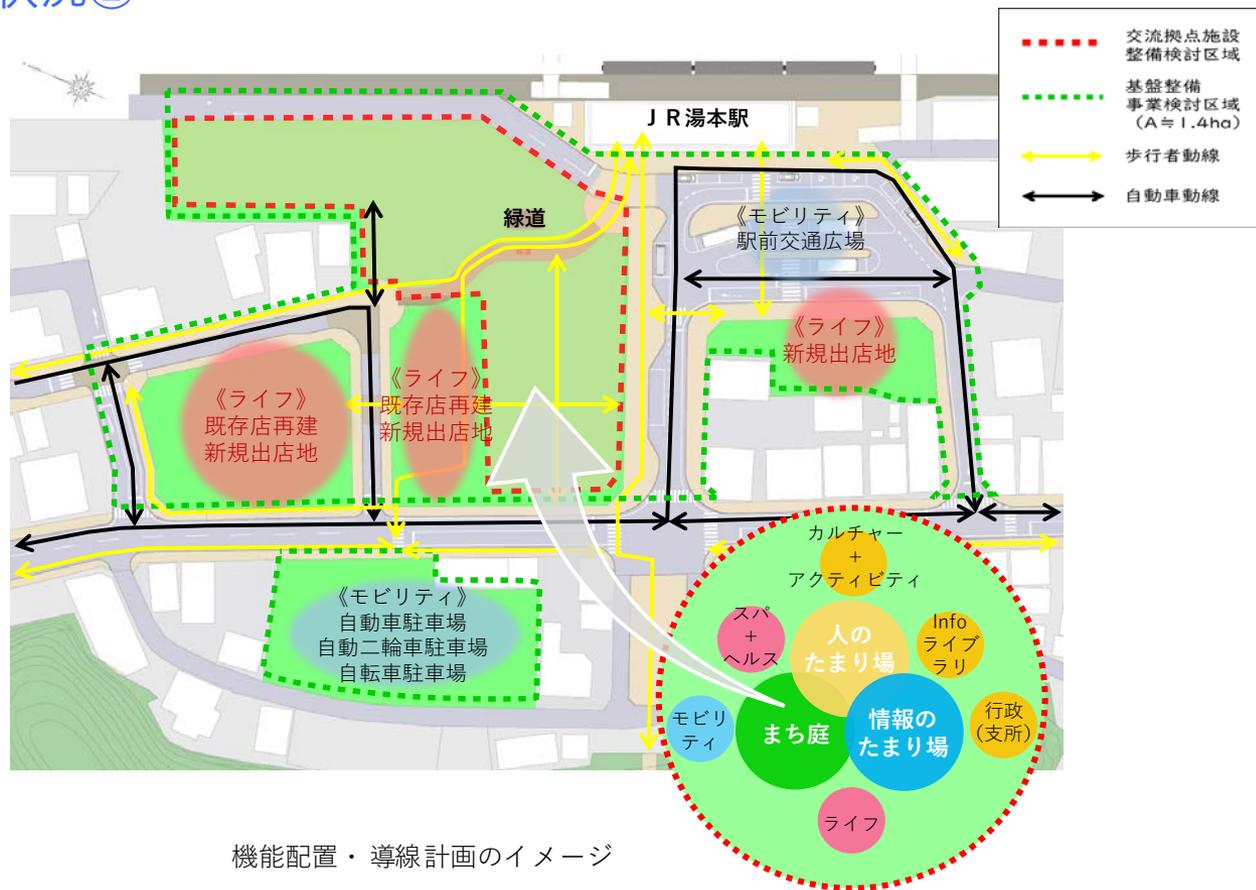
### (2) 常磐地区における検討状況②

#### < 考え方 (案) >

交流拠点の形成にあたっては、人が中心の居心地のよい空間を形成するため、クルマ中心から人・公共交通中心へと転換することを基本とし、駅前を利用する一般駐車場は、駅から150m程度離れた位置において、駐車場の再整備を検討。

支所や多目的施設は、現在の駅前駐車場敷地周辺、民間収益施設である温浴施設との親和性が強いと考えられる図書館や企画展示室などは、駅正面への配置を検討。

既存店の再建や新規出店についても、交流拠点と一体的な賑わい形成を検討。



- ※ 施設整備や基盤整備検討区域、動線は現時点でのイメージです。
- ※ 具体的な機能の配置などは、今後の事業者からの提案等により決定していくものです。
- ※ 事業導入に向けては、権利者の方々や関係機関と協議中であり、決定したものではありません。

図 湯本駅前街区の再編案（土地利用計画のイメージ）

☑ 誘導施設の変更

参考) 今後活用を検討している国補助制度（都市構造再編集中支援事業）上の位置付け

都市構造再編集中支援事業…

立地適正化計画に基づき、都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し、集中的な支援を行うもの。

表 交付対象事業【都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱より抜粋】

主な対象事業		交付対象事業の費用の範囲
道路・公園・下水道等のインフラ		<p><b>地域交流センターとは…</b></p> <p>地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設。 ex.地域住民が随時利用でき、住民相互の交流の場となる多目的ホールや会議室など</p>
土地区画整理・市街地再開発等の面整備		
提案事業（調査支援等のソフト事業）		
高次都市施設	1 地域交流センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・購入費(延べ床面積が概ね1,000㎡以上であるものに限る。)を含む。</li> <li>・1箇所における整備に要する費用は21億円を限度。</li> <li>・ただし、以下の場合には30億円を限度。 (①市街地再生整備事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合、②ZEB Readyの省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合)</li> <li>・施設の共用部分（2以上の交通施設利用者が利用するものをいう。）の整備に要する費用に限る。</li> </ul>
	2 観光交流センター	
	3 テレワーク拠点施設	
	4 子育て世代活動支援センター	
	5 複合交通センター	

## ☑ 誘導施設の変更

### 都市機能誘導施設のうち「市民会館」を「地域交流センター」に変更

#### 変更理由

市民会館については、「市公共施設等総合管理計画（R4.3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（都市構造再編集中支援事業）の位置付け等を踏まえ、地域交流センターに変更するもの。

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 <del>市民会館</del> ⇒ 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

# (1) 計画の一部改定について



## ☑ 誘導施設の変更

# 都市機能誘導施設のうち「市民会館」を「地域交流センター」に変更

都市機能	誘導施設の種類	都市機能誘導区域								備考
		都心		広域			地区			
		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	○	○	○	○	○	○	○	○	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	○	○	○	○	○	○	○	○	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）
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、 <del>市民会館</del>	○	○					○		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）及び同法第29条（博物館相当施設）
	複合型スポーツ施設					△				パブリックスポーツ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
健康増進	健康増進施設（フィットネスジム等）	△	△							市民等の健康増進に資する施設（健康増進施設認定規定に基づく運動型健康増進施設）
商業	生鮮食品等を扱うスーパー等	○	○	○	○	○	○	○	○	・店舗面積：3,000㎡未満（JIT・EAST7・個店を除く） ※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：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等が開催可能な比較的大規模な大きい施設
	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大規模な大きい施設（延べ面積：3,000㎡以上）
事業所	業務施設等	△	△	△	△			△		・市内経済を牽引することが想定される事業所等（工場及び風俗営業法に規定する施設等を除く） ※事業所：日本国内の証券取引所に上場している企業の事務所 ※事業所等：創業から概ね7年以内の事業所（概ね10以上の企業）の賃貸に供する高機能オフィス

○：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

## ☑ 改定のスケジュール（令和4年）

- 7/25～8/8：パブリックコメント（誘導区域、誘導施設の変更案）
- 8月下旬：第4回庁内推進会議（改定案を検討）
- 9月下旬：第5回評価等専門委員会（改定案を検討）
- 10月下旬：いわき市都市計画審議会への諮問・答申（誘導区域、誘導施設の変更）
- 11月下旬：公表

7月	8月	9月	10月	11月
● 7/25～8/8 パブリックコメント	● 8月下旬 庁内推進会議 (改定案を検討)	● 9月下旬 評価等専門委員会 (改定案を検討)	● 10月下旬 都市計画審議会 (諮問・答申)	● 11月下旬 計画変更公表・ 国及び県への報告

パブリックコメントについては、  
**参考資料3** 一部改定の概要 及び 新旧対照表 を用いて実施する予定です。

# 報告事項

### ☑ 令和2年国勢調査の結果を受けた目標値の評価・検証

#### ○目標値の管理方法

評価指標	従前値	目標値	目標値の評価方法
若い世代（15-39歳）の人口割合を改善	約40.1千人（17%） （2040年の予測）	約47.4千人（20%） に改善	「いわき市の人口」で年度毎のモニタリング（把握可能な目標値は把握）を実施するとともに、国勢調査結果を基に目標値の達成状況を正確に調査する。
まちなか居住区域内（都市拠点等）の人口密度の維持	約46人/ha （2010年）	約46人/ha （2040年）	都市計画課で整理したデータベースで年度毎のモニタリングを実施するとともに、概ね5年毎にGIS計測により目標値の達成状況を確認する。
公共交通利用者数（鉄道・バス）の維持	（鉄道）		いわき市統計書で年度毎のモニタリングを行うとともに、5年毎の達成状況を確認する。
	約5.7百万人/年 （2017年）	約5.7百万人/年 （2040年）	
	（バス）		
	約3.9百万人/年 （2017年）	約3.9百万人/年 （2040年）	
子育て世代（25-39歳 女性）の就業率を向上	約65% （2015年）	約70% （2040年）	国勢調査結果で5年毎の達成状況を確認する。
宿泊者数（観光交流人口）を向上	736,388人 （2017年）	約100万人 （2040年）	「市内観光交流人口」で年度毎のモニタリングを行うとともに、5年毎の達成状況を確認する。

- ・ 現行計画は、H27国勢調査結果を基にした目標値を設定しており、R3にR2国勢調査の結果が示されたことから、改めて目標値（特に居住区域内の人口密度）を評価・検証する。
- ・ 本目標値はGISを使用した集計となるため、業務委託により実施する。

☑ 用途地域の基礎調査

○現状 (用途地域の指定状況 R3.7.1時点)

種類	趣 旨	面積 (ha)	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	構成比 (%)
第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な住居環境を守るための地域	約 270.6	60以下	40以下	2.7%
		約 1,039.0	80以下	50以下	10.3%
		(小計) 約 1,309.6 ha			
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な住居環境を守るための地域	約 1,314.0	200以下	60以下	13.0%
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域	約 215.1	200以下	60以下	2.1%
第一種住居地域	住居環境を守るための地域	約 3,085.2	200以下	60以下	30.5%
第二種住居地域	主に住居環境を守るための地域	約 391.0	200以下	60以下	3.9%
準住居地域	道路沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居環境を守るための地域	約 29.0	200以下	60以下	0.3%
近隣商業地域	近隣住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便増進を図る地域	約 200.0	200以下	80以下	2.0%
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便増進を図る地域	約 309.5	400以下	80以下	3.0%
		約 24.0	600以下	80以下	0.2%
		(小計) 約 333.5 ha			
準工業地域	主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の利便増進を図る地域	約 608.1	200以下	60以下	6.0%
工業地域	主として工業の利便増進を図る地域	約 781.1	200以下	60以下	7.8%
工業専用地域	専ら工業の利便増進を図る地域	約 1,834.3	200以下	60以下	18.2%
合計		約 10,100.9	—	—	100.0%

※ 住居系、商業系、工業系の大規模な見直しがなく、数十年が経過。

「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現に向けて、現況及び将来の人口規模等に即した適正な土地利用の規制・誘導を行う必要があるため、現状の土地利用についてGISを活用した定量的な調査を行い、用途地域（関連する防火・準防火地域を含む）の見直しや市街化区域内農地の保全等の導入について検討を行う。