

立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、住居や医療、福祉、商業等の生活に必要な施設を駅などの利便性の高いエリアへ計画的に緩やかに誘導し、それらを公共交通で結ぶことで、利便性の高い効率的な都市構造の実現を目指すものです。

福島市立地適正化計画の策定の背景と目的

全国の多くの地方都市において、今後、人口減少、高齢化の更なる進展が見込まれ、市街地の低密度化の進行に伴い、日常生活に必要な医療、商業などの都市機能の低下や地方財政状況の悪化等の事態も懸念される中、コンパクトなまちづくりの推進が強く求められています。

こうした背景を踏まえ、平成26年8月に都市再生特別措置法の一部が改正され、市町村は、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、立地適正化計画を作成することができることになりました（都市再生特別措置法第81条第1項）。

福島市においても、公共交通ネットワークの構築と連携を図りながら、居住や医療、商業などの都市の生活を支える機能の立地誘導に係る取組みを総合的・一体的に推進することが可能となる立地適正化計画を策定することで、将来にわたり持続可能なまちづくりの推進に取り組んでいきます。



福島市立地適正化計画

発行年月 2019年3月
発行 福島市 都市政策部 都市計画課
〒960-8601
福島県福島市五老内町3番1号
TEL：024-525-3761（直通）
FAX：024-533-0026
E-mail：toshikei@mail.city.fukushima.fukushima.jp

計画の目標年次：2040年

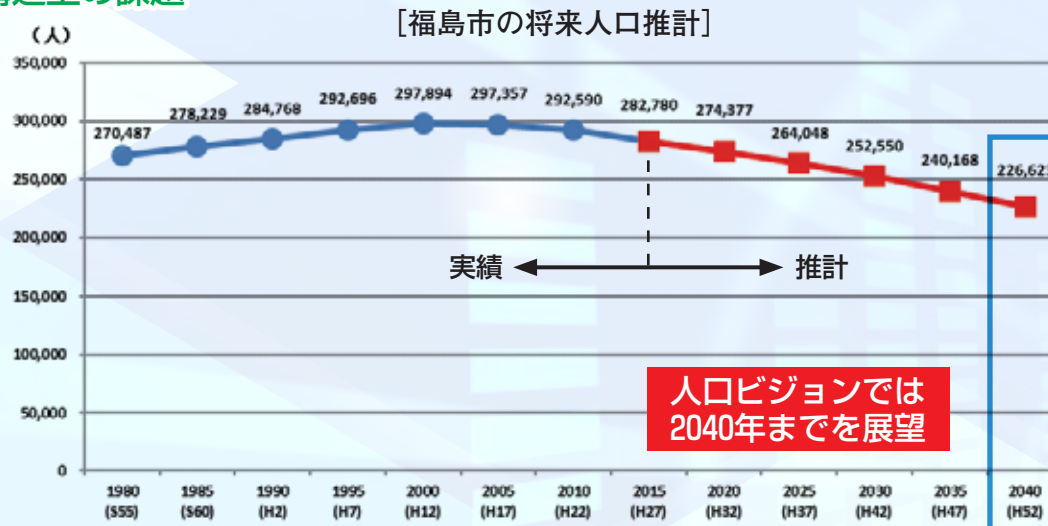
福島市 立地適正化計画

Compact plus network

FUKUSHIMA

福島市の都市構造上の課題と今後のまちづくりの方向性

■都市構造上の課題



市街地密度

- 長期的には人口減少が予測されており、今後、市街地の低密度化の進行が懸念

→空き家等の既存ストックの有効活用を図り、市街地の低密度化を抑制していくことが必要

日常生活サービス

- 今後の人口減少による利用者の減少によって、各種都市機能の衰退（維持困難）が進展

→一定の人口密度を維持していくことで、各種生活サービス施設を維持していくことが必要

地域公共交通

- 公共交通の衰退（維持困難）による利便性の低下
- 車を運転できない方々が増加することで、買い物や通院、公共施設利用などの活動機会が減少する市民等が増加

→自動車への過度な依存を改め、持続可能な公共交通を構築していくことが必要

財政

- 税収減により、更に自主財源の確保が困難になる恐れ
- 民生費の増加により、新たな公共投資や維持管理費用の捻出が困難

→既存ストックを有効活用した都市のリノベーション（再構築）や民間活力の活用、事業者及び住民との協働による取り組みが必要

■今後のまちづくりの方向性

都市機能の既存ストックを最大限に生かしつつ、コンパクトなまちづくりを進めながら、高齢者をはじめとする全ての市民の行動の自由度を向上する移動手段を確保し、一定の人口密度に支えられている都市機能などの生活サービスの持続的な提供を行う

基本方針

将来に向けて夢が持てる新しい福島の創生を具現化するための政策目標

「人・暮らしいきいきふくしま」

「産業・まちに活力ふくしま」

「風格ある県都ふくしま」

の実現を目指します。

■基本理念

みんなが誇れる県都ふくしまの創造

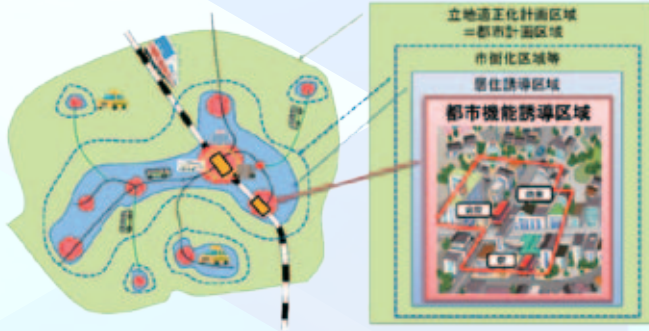
■将来都市像

- ①安全で安心して住み続けられる都市
- ②豊かな自然や歴史・文化などを生かし、地域の個性や活力を育む、市民が誇れる都市
- ③県都として人々が集い、にぎわい、交流する都市

■都市づくりの基本方針

高齢者をはじめとする全ての市民の行動の自由度を向上する移動手段を確保することで、ライフスタイルに応じ、公共交通を含む多様な移動手段を活用して生活サービスを楽しむ都市づくりを目指します。

立地適正化計画で定める事項



居住誘導区域

▶人口減少の中にあっても一定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区域

都市機能誘導区域

▶医療・福祉・商業等の都市機能を中心市街地などの地区に維持・誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図れる区域

都市機能誘導施設

- 都市機能誘導区域ごとに、維持・誘導すべき施設

※区域名称の変更について

都市機能誘導区域や居住誘導区域の「誘導」という言葉が「現在の場所に住んではいけないのか?」「新たにどんな施設を誘致するのか?」など、市民の方々に対し強制力を伴った意味に誤解を招く恐れがあることから、本市では都市機能誘導区域を**都市機能区域**、居住誘導区域を**居住推奨区域**と変更するものとします。

計画対象区域

【都市機能区域】



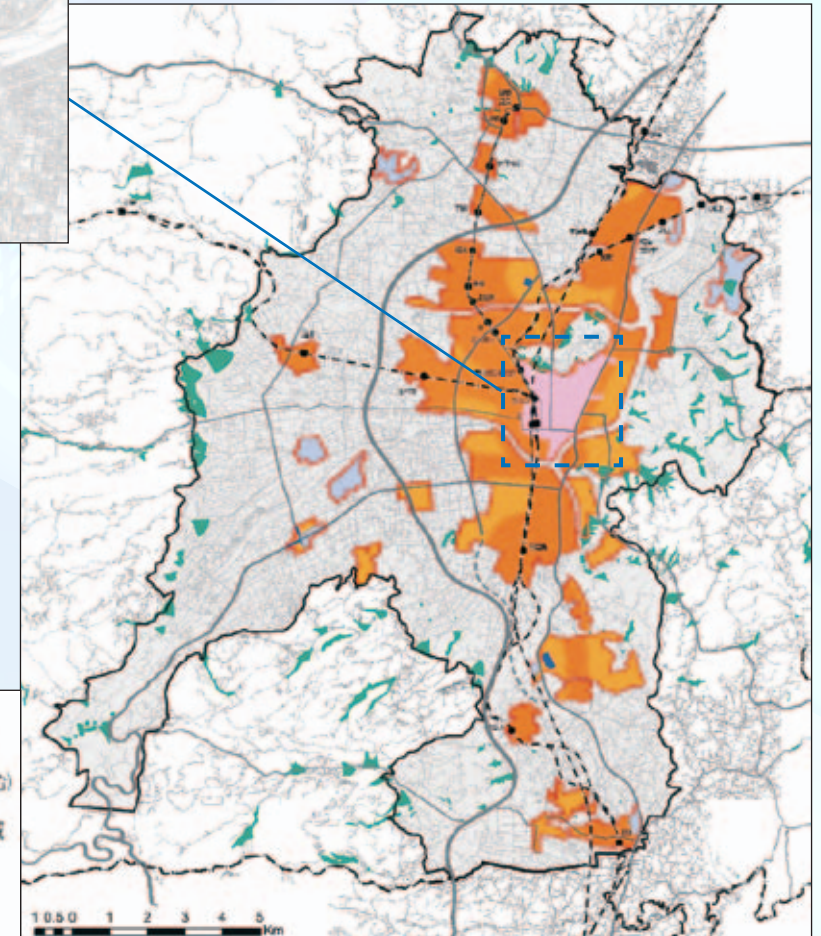
- 都市機能区域 (都市機能誘導区域)
- 幹線軸
- 準幹線軸
- 広域交通軸
- 市内循環もりりんバス1コース
- 市内循環もりりんバス2コース
- 市内循環もりりんバス3コース
- 医療施設
- 文化施設
- 商業施設
- 行政施設
- 教育施設

- 都市機能区域
- 居住推奨区域
- 歩いて暮らせるまちづくり骨格エリア
- 工業専用区域(工業専用地域と一体的に利用されている区域を含む)
- 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- 地区計画のうち、住宅の建築が制限されている区域
- 市域界
- 都市計画区域
- 市街化区域
- 市街化調整区域

【居住推奨区域】

居住推奨区域	これまで構築してきた都市基盤の有効活用を図り、効率的な都市運営による持続可能な都市づくりを目指す区域
歩いて暮らせるまちづくり骨格エリア	車を運転しない方々についても買い物や通院、公共施設利用などの高次都市機能のサービスが利用しやすいエリア

※歩いて暮らせるまちづくり骨格エリア：
居住推奨区域のうち、公共交通の利便性に特化したエリア



実現化方策

■ 届出制度

【都市機能区域外に誘導施設の建築行為又は開発行為を行う場合の届出】

- 都市機能区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為を行う場合は、市への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第108条第1項)

① 届出の対象となる区域：都市機能区域以外の区域		
② 届出の対象となる行為		
【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		
【建築行為】		
● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合		
● 建築物を増築または改築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		
③ 届出の時期		
● 行為に着手する日の30日前までに届出 (届出した内容を変更するときは変更に係る行為に着手する日の30日前までの届出)		
④ 届出の対象となる施設 (誘導施設)		
分類	届出の対象となる施設	規模等
医療施設	医療法第4条に定める地域医療支援病院	延床面積10,000㎡以上、かつ、ベッド数200床以上
文化施設	図書館法第2条第1項に定める図書館 博物館法第2条第1項に定める美術館 地方自治法第244条に定める公の施設	延床面積6,000㎡以上
商業施設	福島県商業まちづくりの推進に関する条例第2条の7に定める小売商業施設	売場面積6,000㎡以上
行政施設	地方自治法第4条第1項に定める施設	延床面積6,000㎡以上
教育施設	学校教育法第1条に定める学校のうち、同法第83条に定める大学、同法108条に定める短期大学、ならびに同法124条に定める専修学校	延床面積6,000㎡以上



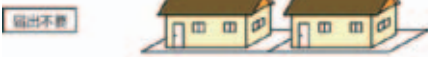

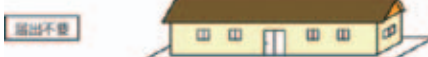
【都市機能区域内の誘導施設を休止又は廃止する場合の届出】

- 都市機能区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合は、市への届出が義務づけられます。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

① 届出の対象となる区域：都市機能区域内	
② 届出の対象となる行為	
● 誘導施設を休止又は廃止する場合	
③ 届出の時期	
● 誘導施設を休止又は廃止する日の30日前までに届出	
④ 届出の対象となる施設 (誘導施設)	
【都市機能区域外における誘導施設の建築行為又は開発行為の届出】と同様	

【居住推奨区域外に建築行為又は開発行為を行う場合の届出】

- 居住推奨区域外で一定規模以上の開発行為や建築行為等を行う場合は、市への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第88条第1項)

① 届出の対象となる区域：居住推奨区域外の区域	
② 届出の対象となる行為	
【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	
【1,300㎡ 1戸の開発行為】	【800㎡ 2戸の開発行為】
	
【建築行為】	
● 3戸以上の住宅を新築する場合	
● 建築物を増改築、又は用途変更して3戸以上の住宅とする場合	
【3戸の建築行為】	【1戸の建築行為】
	
③ 届出の時期	
● 行為に着手する日の30日前までに届出 (届出した内容を変更するときは変更に係る行為に着手する日の30日前までの届出)	

■ 誘導施策

誘導施策①	都市機能区域における都市機能の維持・確保	施策①-1 民間活力の活用
		施策①-2 配置等の見直しを含めた施設の維持・確保
誘導施策②	持続可能な公共交通の維持と利便性の向上	施策②-1 持続可能な公共交通網の整備
		施策②-2 公共交通の利用促進
誘導施策③	様々なライフスタイルに対応した居住地の形成	施策③-1 街なか居住の促進
		施策③-2 空き家の利活用の促進
		施策③-3 大規模住宅団地の持続可能な住まいづくり
		施策③-4 住み替えニーズへの対応