

第Ⅵ章 実現化方策

Compact plus network

第Ⅵ章 実現化方策

1. 届出制度

(1) 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

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おうとする場合には、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

【開発行為以外の建築行為等】

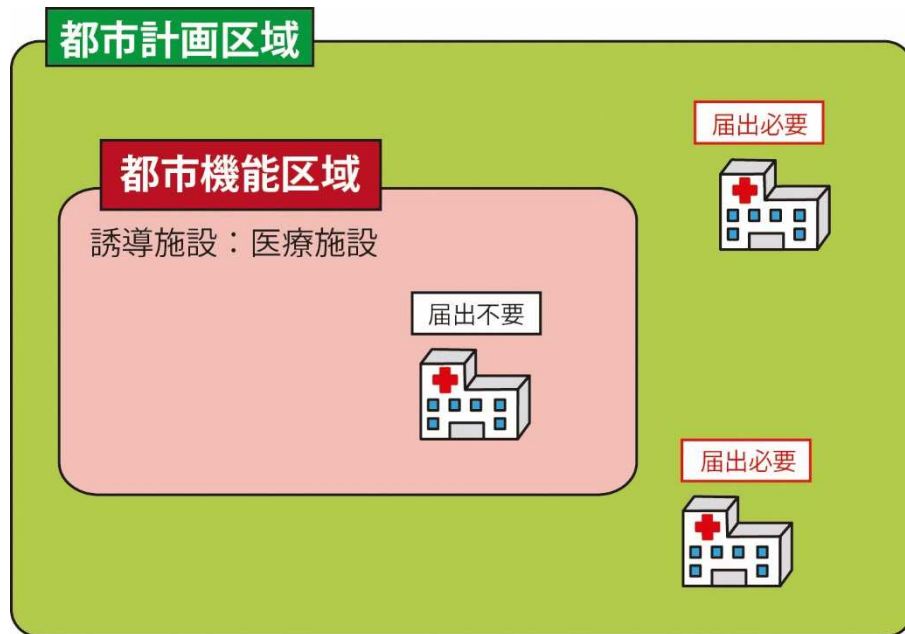
- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を増築または改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

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 同法第108条に定める短期大学 同法第124条に定める専修学校 同法第50条に定める高等学校 同法第45条に定める中学校 同法第29条に定める小学校	延床面積6,000㎡以上



イメージ図（誘導施設：地域医療支援病院の場合）

⑤ 届出を要しない軽易な行為などについて

都市再生特別措置法第 108 条並びに都市再生特別措置法施行令第 35 条、第 36 条の規定により、以下の行為は届出の対象となりません。

■ 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

- 当該立地適正化計画に記載された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
- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 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（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

⑥ 勧告について

届出に係る行為が都市機能区域内における誘導施設の立地の集積などを図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行います。

(2) 居住推奨区域外における建築行為又は開発行為の届出

居住推奨区域外で行われる一定規模以上の開発行為や建築行為等を行おうとする場合は、市への届出が義務づけられます。(都市再生特別措置法第 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

【開発行為以外の建築行為等】

- 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 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 開発行為

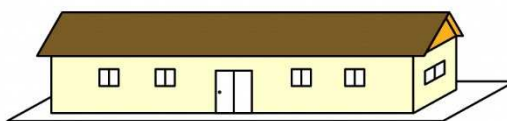
- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

届出必要



- 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 ㎡以上のもの

届出必要



1,300 ㎡
1 戸の開発行為

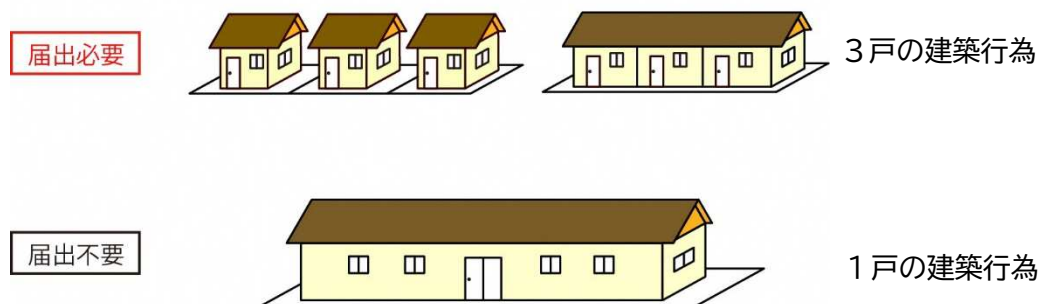
届出不要



800 ㎡
2 戸の開発行為

⑤ 開発行為以外の建築行為等

- 3戸以上の住宅を新築する場合
- 建築物を改築、又は用途変更して3戸以上の住宅とする場合



イメージ図

⑥ 届出を要しない軽易な行為などについて

都市再生特別措置法第 88 条並びに都市再生特別措置法施行令第 27 条、第 28 条の規定により、以下の行為は届出の対象となりません。

■ 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
- 住宅等の新築
- 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（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

⑦ 勧告について

届出に係る行為が居住推奨区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行います。

(3) 都市機能区域内における誘導施設の休止又は廃止の届出

都市機能区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、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しようとする場合

③ 届出の時期

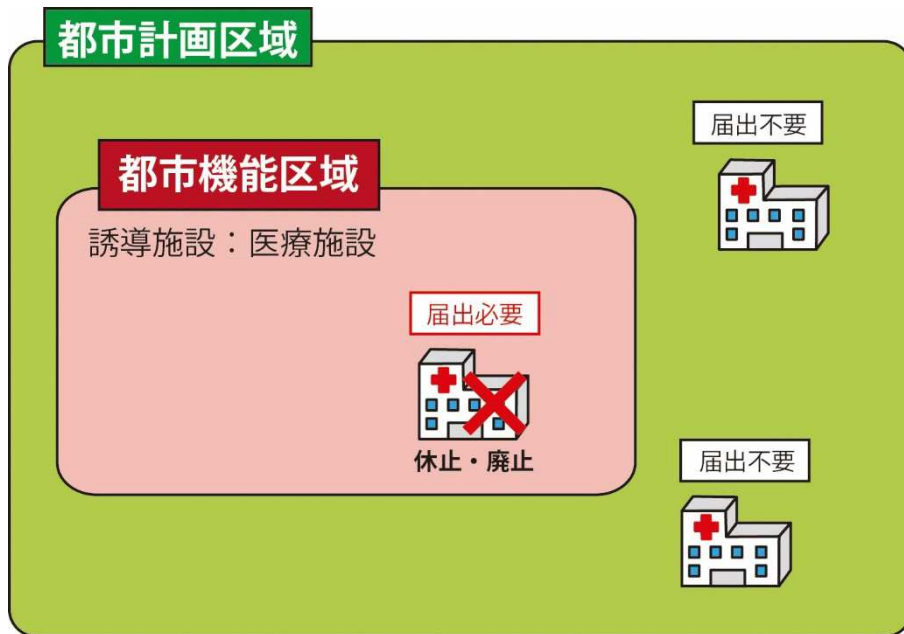
- 誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに届出

④ 届出の対象となる施設（誘導施設）

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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 同法第108条に定める短期大学 同法第124条に定める専修学校 同法第50条に定める高等学校 同法第45条に定める中学校 同法第29条に定める小学校	延床面積 6,000 m ² 以上



「ふくしま市景観100選」より



イメージ図（誘導施設：地域医療支援病院の場合）

⑤ 助言又は勧告について

届出に係る誘導施設の休止又は廃止が都市機能区域内における新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告を行います。

〈助言の例〉	休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介
〈勧告の例〉	新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請



2. 誘導施策

関連施策と連携しながら以下の誘導施策を実施していきます。

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

- 高次の都市機能が集積する中心市街地を基本とする都市機能区域において、誘導施設として設定した施設を維持・確保していくためには、民間投資が必要です。都市機能の郊外拡散を抑え、中心市街地の活性化を推進していくため、民間と行政が連携を図りながら誘導施設の維持・確保に努めます。
- 都市再生特別措置法の改正に伴い、都市機能区域への施設整備にあたっての各種支援制度が拡充されていることから、これらの制度を積極的に活用します。

関連施策・事業：福島駅東口地区第一種市街地再開発事業、福島駅東口地区暮らし・にぎわい再生事業

再開発事業と連動した駅周辺イベント開催の強化、街なか再生リノベーション等支援の拡充

民間の不動産投資活性化

施策①-2 配置等の見直しを含めた施設の維持・確保

- 市が保有する施設は市民生活に必要なサービス水準を維持し、災害時にも必要な機能を確保できるよう、危機管理の視点も踏まえ維持・確保を行います。

関連施策・事業：福島市公共施設等総合管理計画、福島市地域防災計画、五老内町地区暮らし・にぎわい再生事業

施策①-3 街なかの「人が住む」「人が働き学ぶ」「人が集まる」「人が流れる」取り組みや整備

街なか再生の好循環を可能とする活力基盤を作るため、以下の4要素を促進するための施策を一体として展開します。

- 「人が住む」施策

関連施策・事業：空き家バンク等による空家・空地の流通促進及び住家への誘導、
若い世代向けを中心とした市営住宅供給、マンション供給促進、
低未利用地の住家・マンションへの活用促進、
街なか居住推進協議会（仮称）の設立と不動産業界と連携した街なか居住の推進

- 「人が働き学ぶ」施策

関連施策・事業：地元事業所の街なか立地・回帰の促進、起業家の街なか集積の促進、
大都市等からの企業本社や支店の誘致、大学のサテライトキャンパスや専門学校等の誘致、
既存立地事業所の移転防止、低未利用地や新規ビルにおけるオフィス等のスペース供給支援

- 「人が集まる」施策

関連施策・事業：福島駅東口地区第一種市街地再開発事業、街なかイベント等の開催・支援と店舗等と連携した取組みの促進、
商業店舗等開設のための改修・家賃支援、ホテル誘致の推進、
低未利用地や新規ビルにおけるオフィス等のスペース供給支援、街なか公共施設の再編と利用促進、
緑地エリアや親水エリアを活かした賑わいづくり、より人が集まる仕掛けづくり

- 「人が流れる」施策

関連施策・事業：街なかパーク＆ライドの利用促進、ももりんシェアサイクル・メロディバスによる街なか回遊促進、
回遊イベントの開催促進、駐車場適正配置計画の策定検討、共通駐車券事業の見直し充実
福島駅構内コンコース社会実験、東西自由通路、フリンジパーキング認定制度導入の検討

誘導施策② 誰もが移動しやすい公共交通の実現

施策②-1 利用者にとってわかりやすく、利便性の高い公共交通サービスの維持・向上

- 移動需要が多い時間帯を中心に幹線軸や広域交通の高頻度運行を維持し、移動需要が少ない時間帯は利用しやすい運行ダイヤを検討するなど、利便性の向上と運行の効率化を図ります。
- キャッシュレス決済の導入拡大や機能拡充等、公共交通のDXを推進し利便性向上を図ります。
- 鉄道駅周辺の自転車駐車場の再整備に関する検討を進め、鉄道利用者等の利便性向上を図ります。

関連施策・事業：福島市地域公共交通計画

施策②-2 目指す将来のまちづくりに資する公共交通ネットワークの形成

- 「福島市立地適正化計画」で定める都市機能区域と居住推奨区域の機能に応じた交通ネットワークを形成します。
 - 【都市機能区域】様々な交通手段が相互に補完しあう交通ネットワークを構築し、まちなかの回遊性や利便性の向上を図ります。
 - 【居住推奨区域】広域的なバス路線や支線となるバス路線を組合せ、居住推奨区域における日常生活を支える公共交通のサービス向上を図ります。

関連施策・事業：福島市地域公共交通計画

施策②-3 移動自体が目的となるようなワクワク感のある公共交通サービスの提供

- 乗ること自体が目的になるようなワクワク感を感じる交通手段・サービス等の仕掛けを検討・実施していきます。また、これらを活用したシティプロモーションやモビリティ・マネジメントに関する取組みを推進します。

関連施策・事業：福島市地域公共交通計画

施策②-4 高齢者、障がい者をはじめ誰もが安全安心に利用できる環境の構築

- 共生社会の実現に資するため、交通事業者と行政が連携し、公共交通機関のバリアフリー化を推進します。また、免許返納後の高齢者も安心して公共交通を利用できる取組みを推進します。

関連施策・事業：福島市地域公共交通計画

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

- 中心市街地の利便性を生かし安全で安心して住める市街地整備に努めます。

関連施策・事業：福島市中心市街地活性化基本計画、福島市住宅マスタープラン、
福島駅東口地区第一種市街地再開発事業（再掲）、福島市新婚新生活支援事業の拡充
移住・子育て世帯型空き家リフォーム支援事業の拡充
子育て世帯や移住・定住世帯向け街なかステイ体験事業（お試し移住の拡充）
福島市学生まちなか居住・地域活動促進奨励金制度の創設、若年夫婦世帯等家賃補助の導入
まちなか住宅家賃補助（高齢者向け）事業の導入

施策③-2 空き家の流通及び利活用の促進

- 空き家を地域の資源として位置づけ、多様な利活用や流通を促進することにより、地域の活性化を図ります。
- 「空家等活用促進区域」について活用を検討し、活用の拡大を図ります。

関連施策・事業：福島市住宅マスタープラン、第2期福島市空家等対策計画

施策③-3 大規模住宅団地の持続可能な住環境の形成

- 開発後、時間が経過した大規模住宅団地については、人口減少と高齢化が同時に進行しているため、高齢者のための住環境整備とともに、空家の活用等住宅ストックの循環利用を促進します。また、コミュニティ活動を支える取組みを進めます。

関連施策・事業：福島市住宅マスタープラン



3. 目標値の設定

立地適正化計画を活用して実現を目指すために実施される各種施策の進捗状況及びその効果を確認し、より効果的に計画を実現していくため、以下のような目標値を設定します。

(1) 都市機能区域内の誘導施設の種類の種類

誘導施設として設定した施設が誘導施策の実施により、将来も都市機能区域内に存続、集積されていることを目指します。

評価指標			当初策定時		第1回改定		目標年 (2040年)
			基準年 (2010年)	策定年 (2019年)	基準年 (2020年)	改定年 (2024年)	
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 同法第108条に定める短期大学 同法第124条に定める専修学校 同法第50条に定める高等学校 同法第45条に定める中学校 同法第29条に定める小学校	大学	—	○	○	○	○
		短大 専修	○	○	○	○	○
		高校 以下	○	○	○	○	○

※ —：基準年時点で都市機能区域内に立地していないため、今後、積極的に誘導を図る
○：基準年時点で都市機能区域内に立地しているが、将来的にも維持・誘導を図る

(2) 居住推奨区域内の日常生活サービス施設の徒歩圏カバー率

様々なライフスタイルに対応した居住促進施策を進め、居住推奨区域内の人口密度を維持することで、生活サービス施設の衰退を防ぎ、身近な生活サービスの利便性も維持することを目指します。

評価指標	基準年 (国勢調査)	当初策定時 (2019年)	第1回改定 (2024年)	目標年 (2040年)
		平成22年 (2010年)	令和2年 (2020年)	
医療施設の徒歩圏カバー率		81%	84%	策定時の 値を維持
福祉施設の徒歩圏カバー率		82%	85%	
商業施設の徒歩圏カバー率		70%	72%	

※ 徒歩圏カバー率：GISを活用して施設中心から徒歩圏を半径800mとして設定し、総人口に対する徒歩圏内の人口割合を示したもの

4. 進行管理

本計画は概ね 30 年後の都市の姿を展望しながら長い期間をかけて施策を展開していくものです。

このため、以下のPDCAサイクルの考え方にに基づき、計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討していきながら、必要に応じて見直しを行います。

※ 概ね 5 年毎を基本に調査、分析及び評価を行うものとします。

