

3．誘導区域の検討

Compact plus network

3. 誘導区域の検討

(1) 都市機能区域の検討

1) 都市機能区域の設定条件による整理

幹線軸上に位置している市街化区域内の拠点

福島市地域公共交通計画で検討されている幹線軸上に位置している市街化区域内の拠点を整理すると、中心拠点のほか、地域生活拠点8拠点（「渡利地区」「杉妻地区」「蓬萊地区」「清水地区」「東部地区」「北信地区」「飯坂方部」「吾妻地区」）が該当します。

幹線軸上に位置している市街化区域内の拠点の整理

都市マス 地域区分	拠点の概ねの位置	幹線軸上に位置し、 公共交通により 容易にアクセスが 可能な拠点	備考
中心拠点	中心市街地	○	
渡利地区	渡利支所周辺	○	
杉妻地区	杉妻支所周辺、南福島駅周辺	○	
蓬萊地区	蓬萊支所、蓬萊学習センター、商業業務施設、公園などが集積する地区センター	○	
清水地区	清水支所や泉駅・岩代清水駅・上松川駅周辺	○	
東部地区	東部支所やもちぎり学習センターの周辺	○	
北信地区	北信支所や東北本線東福島駅及び阿武隈急行線 卸町駅・福島学院前駅・瀬上駅周辺	○	北信支所は市街化区域に隣接しているため地域生活拠点とする
吉井田地区	吉井田支所・吉井田学習センター・ トヨタクラウンアリーナ（国体記念体育館）周辺	×	吉井田支所は市街化調整区域に立地
西地区	西支所・西学習センター周辺	×	西支所は市街化調整区域に立地
信陵地区	信陵支所・信陵学習センター周辺	×	信陵支所は市街化調整区域に立地
飯坂方部	飯坂温泉駅や飯坂支所を含む地域	○	
松川地区	松川駅周辺	×	
	松川支所周辺	×	松川支所は市街化調整区域に立地
信夫地区	信夫支所周辺	×	南福島駅も地区の地域生活拠点の位置づけがあるが、杉妻地区と重複するため、杉妻地区で整理
吾妻地区	庭坂駅周辺	○	
	笹木野駅周辺	○	

網掛け地域は幹線軸上及び市街化区域内に位置しない拠点

南福島駅周辺地区は、福島市都市マスタープランにおいて信夫地区の地域生活拠点にも位置づけられているが、南福島駅が杉妻地区管内にあるため、ここでは杉妻地区で整理する。

高次都市機能が一定程度充実している区域

高次都市機能は、都市機能のうち日常生活の圏域を超えた多くの人々を対象にした、質の高いサービスを提供する機能と捉え、以下の考え方で、先述の中心拠点及び地域生活拠点 8 拠点における高次都市機能施設の集積状況を整理します。

種 別	考え方
文化機能	文化サービスの拠点となる機能（文化ホール、図書館、美術館等）
教育機能	教育サービスの拠点となる機能（大学、高校等）
医療機能	総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能（総合病院等）
商業機能	様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能（百貨店等）
行政機能	中枢的な行政機能（本庁舎等）

福祉施設、子育て支援施設については、居住者の生活を支える重要な機能ですが、高次都市機能としての整理は行いません。

上記の中心拠点・地域生活拠点において高次都市機能施設の集積状況を整理すると、中心拠点での立地が多く、それ以外の地域拠点では、「東部地区」には高次都市機能施設の立地はなく、それ以外の地区ではそれぞれ 1 ～ 3 施設の立地状況となっています。

各拠点における高次都市機能の立地状況の整理

都市マス 地域区分	中心拠点、地域生活 拠点の概ねの位置	各拠点の中心施設 に対する市街化区 域内外の判定	地域生活拠点の徒歩圏に立地する高次都市機能施設				
			文化施設	教育施設	医療施設	商業施設	行政施設
中心拠点	中心市街地	○	県立美術館、県立図書館、市民会館、市立図書館、市公会堂、キョウガグループ・福祉ビル（福島福祉）、NCV ふくしまアリーナ（福島体育館）、A・O・Z、ふくしん夢の音楽堂（市音楽堂）、古閑裕而記念館 他	福島学院大学 福島駅前キャンパス、 福島県立医科大学 保健科学部、 桜の聖母短期大学、 こむこむ館 他	大原綜合病院 福島赤十字病院	MAX ふくしま、 S-PAL 福島、AXC	福島県庁、 福島合同庁舎、 福島第二合同庁舎、 福島税務署、 福島県警察本部 他
渡利地区	渡利支所周辺	○	-	県立福島南高校 県立ふくしま新生高校	わたり病院	-	福島県総合社会 福祉センター
杉妻地区	杉妻支所周辺地区、 南福島駅周辺地区	○	福島県青少年会館	県立福島明成高校			
蓬萊地区	蓬萊支所、蓬萊学習センター、 商業業務施設、公園などが 集積する地区センター	○		県立医科大学	県立医科大附属病院	-	
清水地区	清水支所や泉駅・岩代清水 駅・上松川駅周辺	○		県立福島工業高校	福島第一病院		
東部地区	東部支所やもちずり学習セ ンターの周辺	○	高次都市機能施設の立地なし				
北信地区	北信支所や東北本線東福島 駅及び阿武隈急行線卸町駅・ 福島学院前駅・瀬上駅周辺	○ (北信支所のみ×)		福島学院大学	大原医療センター	公設卸売市場	
飯坂方部	飯坂温泉駅や飯坂支所を 含む地域	○	パルセいいざか				
吾妻地区	庭坂駅周辺、笹木野駅周辺	○			福島西部病院		福島県運転免許 センター

網掛け地域は高次都市機能施設の立地がない拠点

高次都市機能施設の集積している拠点



中心拠点

- 半径 800m 圏域
- 市街化区域
- 中心市街地活性化区域を基本とした区域※
- 文化施設
- 教育施設
- 医療施設
- 商業施設
- 行政施設

中心市街地活性化区域を基本とした区域：
福島市中心市街地活性化基本計画（第2期）の区域に県立美術館、県立図書館が立地する区域を含めた区域

中心拠点は中心市街地活性化区域を基本とした区域内の高次都市機能施設を抽出
中心拠点以外は、地区の中心施設である市役所支所及び最寄り駅から半径 800m 圏域内の高次都市機能施設を抽出

高次都市機能施設の立地はあるが、集積しているとまで言えない拠点



北信地区



渡利地区



杉妻地区



飯坂地区



(笹木野駅周辺)



蓬萊地区



清水地区



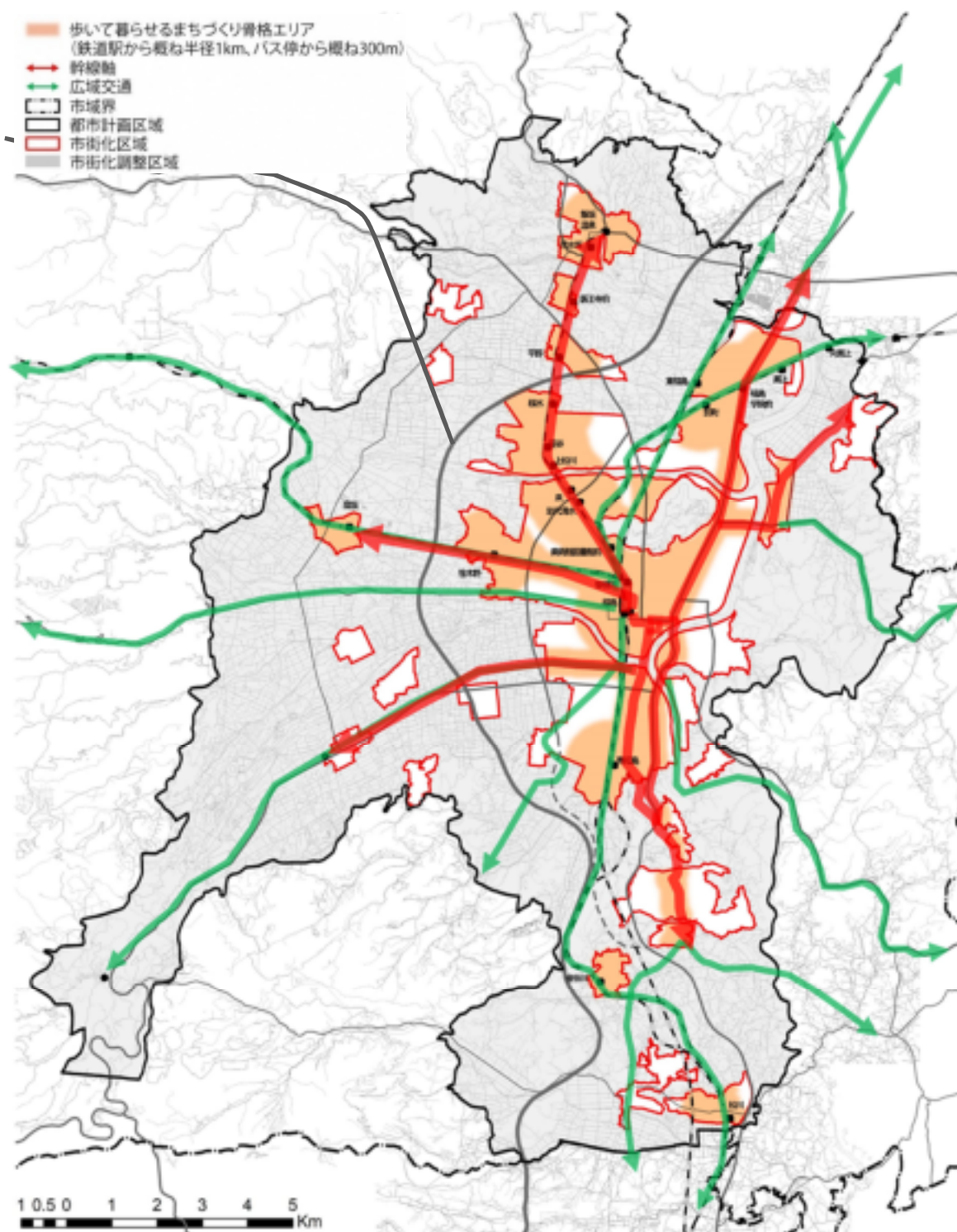
(庭坂駅周辺)

高次都市機能施設の集積状況

(2) 居住推奨区域の検討

福島市地域公共交通計画で幹線軸・広域交通に位置づけられている鉄道駅から概ね半径1km、バス路線から概ね300m沿線を設定します。

鉄道とバス路線の運行状況ならびに今後の再編計画を踏まえ、歩いて暮らせるまちづくり骨格エリアは福島市地域公共交通計画で位置づけられている幹線軸、広域交通との整合を図り、以下のように設定します。



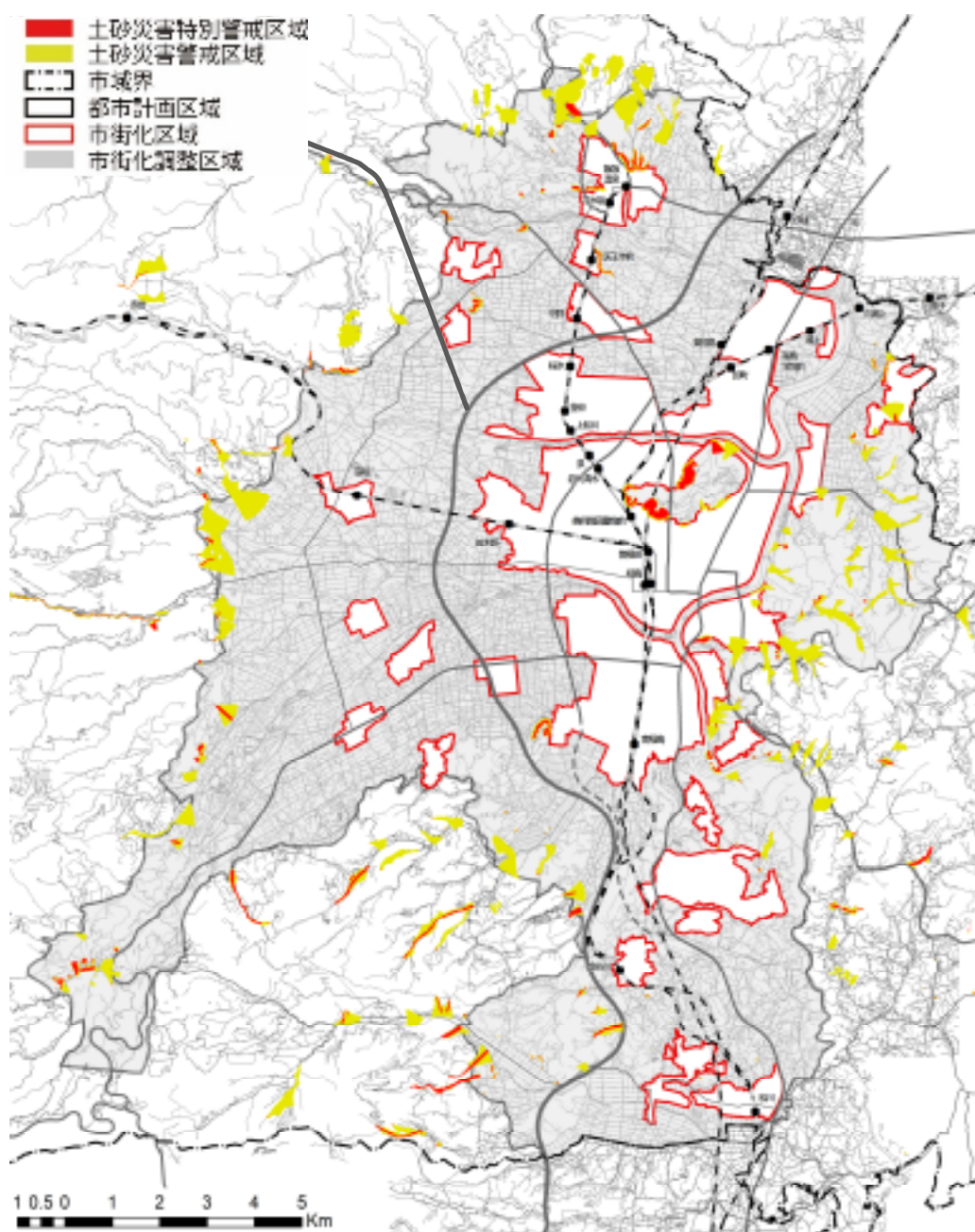
歩いて暮らせるまちづくり骨格エリア

(3) 居住推奨区域に含めない区域の検討

都市計画運用指針の考え方に基づき、法令により誘導区域に含まない、もしくは原則含まないこととされている区域については居住推奨区域に含めないこととするほか、その他の地域についても総合的に判断し、以下の区域について居住推奨区域に含めないものとします。

1) 災害に対する安全性が確保できない区域

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されている区域を居住推奨区域から除外します（なお、本市では急傾斜地崩壊危険区域の指定がされていますが、急傾斜地崩壊危険区域は、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に含まれています）。



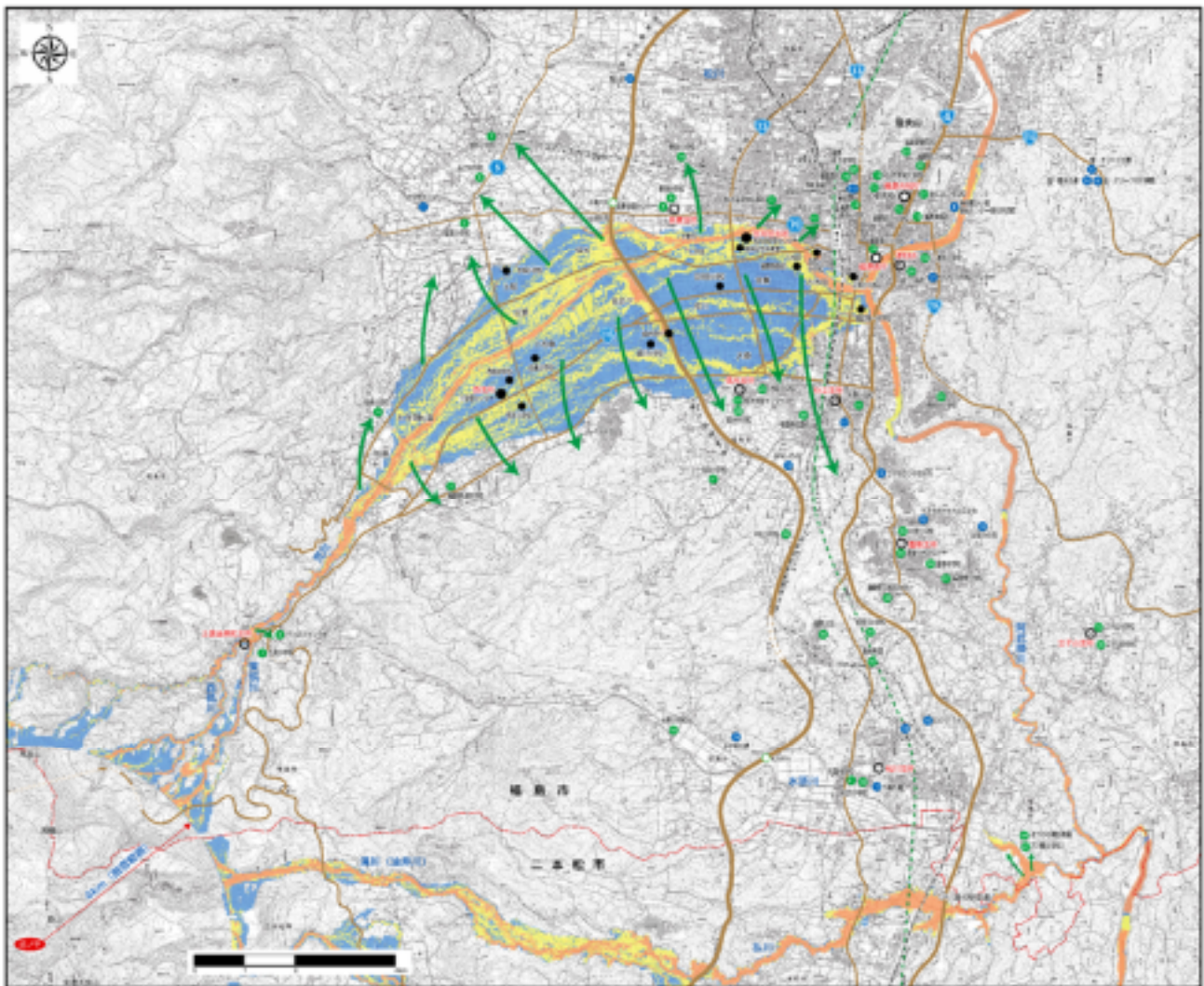
土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

このほか、災害に対する安全性の視点では、各種ハザードマップ（火山泥流、火山噴火、洪水等）に示される被害想定区域もあるため、避難場所・避難経路について、それぞれが事前に確認する必要があります。

なお、各種ハザードマップは、居住の制限や区域指定等の制限をしたものでなく、居住地域において災害の危険性を警鐘し、被害の防止・軽減を目的に作成したものであることから、福島市地域防災計画で、被害の防止及び避難計画等に活用していくものとし、ハザードマップに示される被害想定区域については、居住推奨区域からは除外しません。

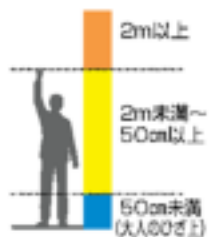
ただし、洪水浸水想定計画規模想定については河川にもよりますが、概ね年超過確率 1/50～1/150 と発生頻度が高いものです。そうしたなかで、3.0m 以上の浸水深が想定されるような地区は、想定最大規模と比較して浸水範囲は狭いもののリスクは高いといえます。

【大規模な融雪による火山泥流のハザードマップ（福島市被害予想図）】



記号と色の意味

融雪による火山泥流の浸水深
(目安となる浸水深)



● 主な避難所、避難場所

● 主な福祉避難所

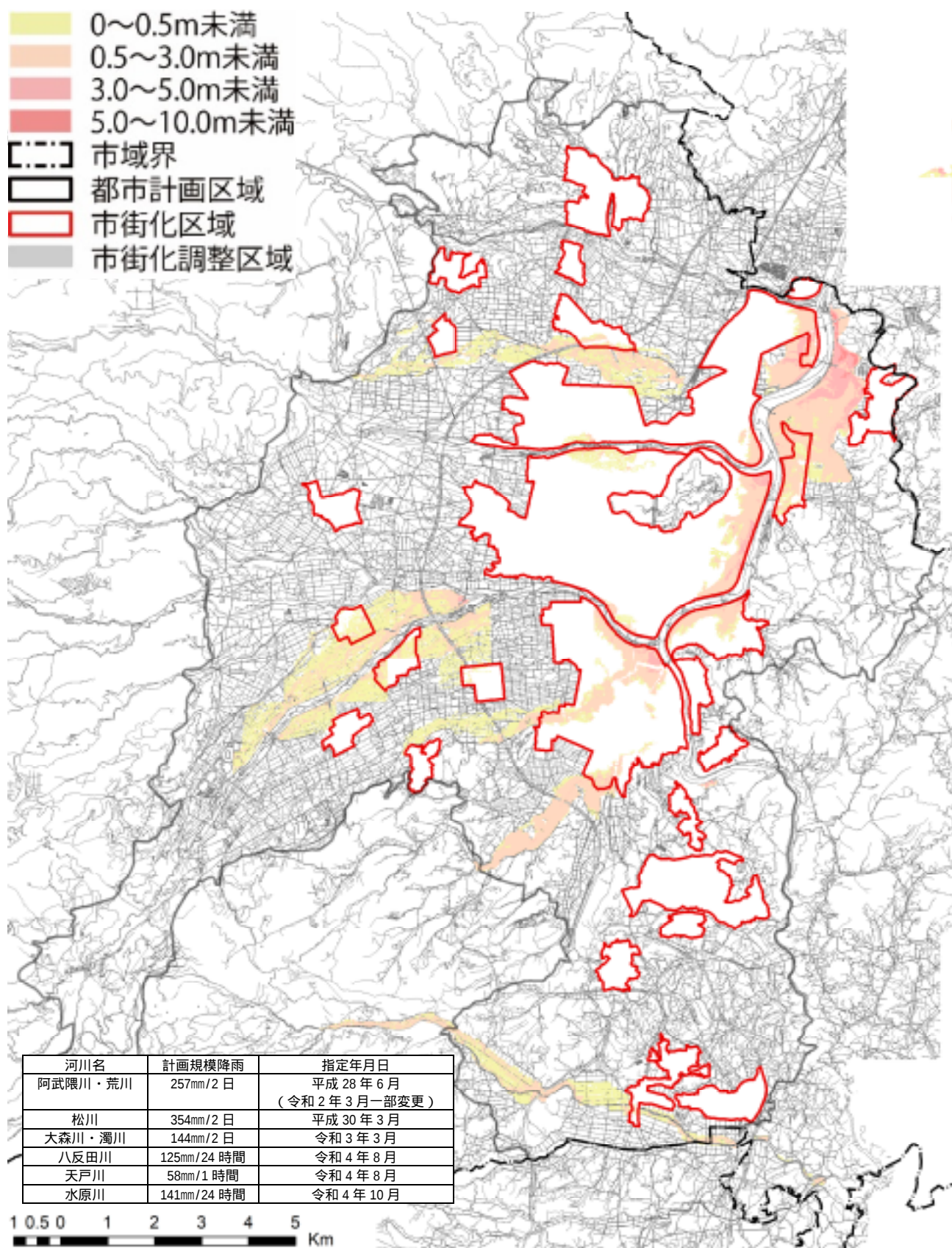
● は災害予防区域にあるため火山泥流発生時には使用できません。

→ 主な避難方向
泥流予想図に記述の方は屋外の矢印方向の安全な地域へ避難してください。

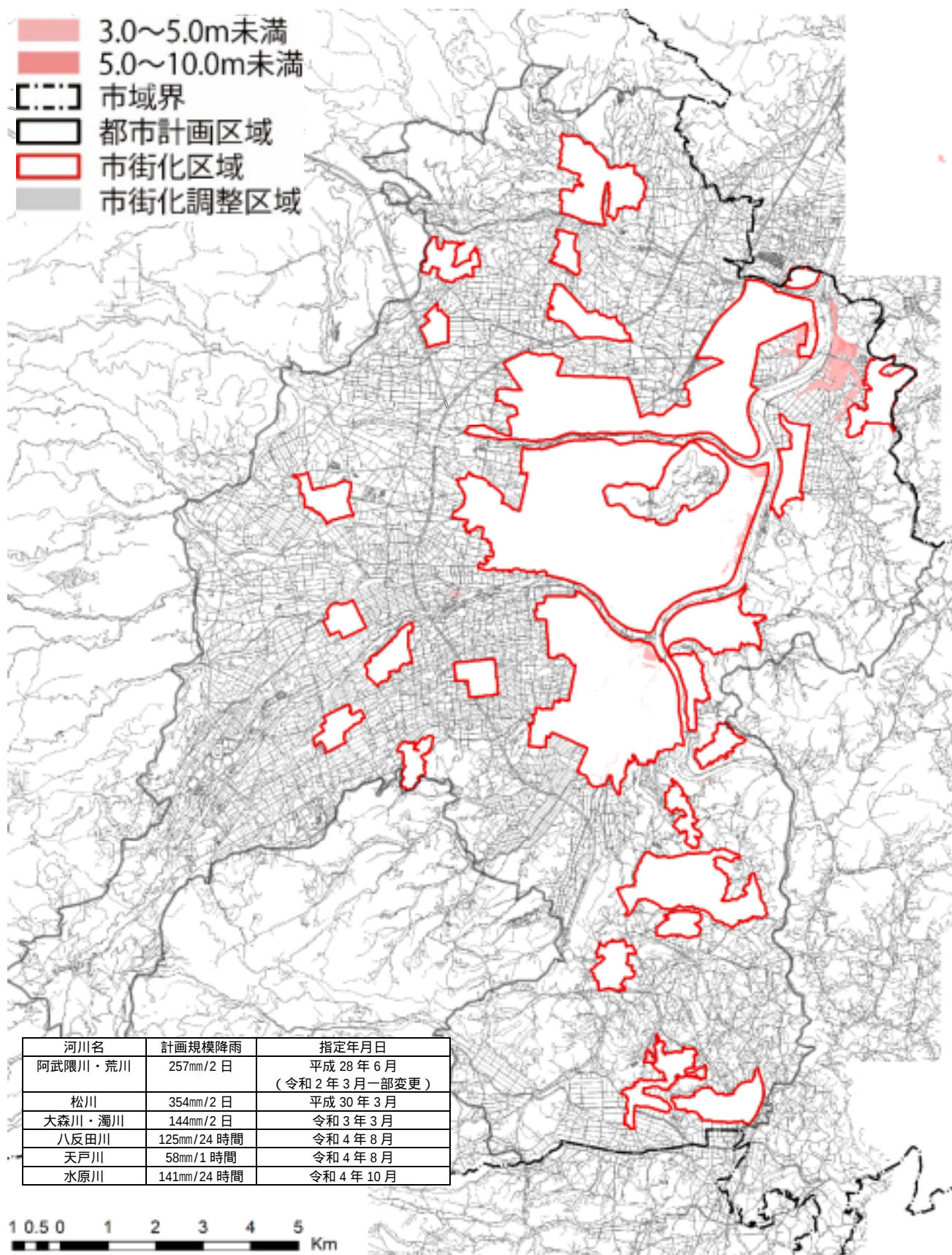
- この地図は、安達太良山のマグマ噴火で発生が予想される大規模な融雪により発生する火山泥流による浸水の可能性がある範囲を示したものです。
- 安達太良山が噴火する場合、「沼ノ平」を火口として想定しています。融雪範囲は、マグマ噴火時の噴石の飛散範囲である沼ノ平から4km圏内を想定しています。
- 融雪による火山泥流が発生し、福島市へ流下する河川は、「東鴉川」「西鴉川」から「荒川」へ、「湯川（油井川）」が氾濫し「弘川」へ流下すると想定しています。
- 浸水の可能性がある地域は、地図に着色した水深が変わる場合があります。また、着色していない地域でも浸水することもありますので注意してください。

資料：火山防災マップ（福島市ホームページ掲載資料）を抜粋

〔安達太良山火山防災マップ（2016年改訂版）〕



河川洪水浸水想定区域（計画規模）



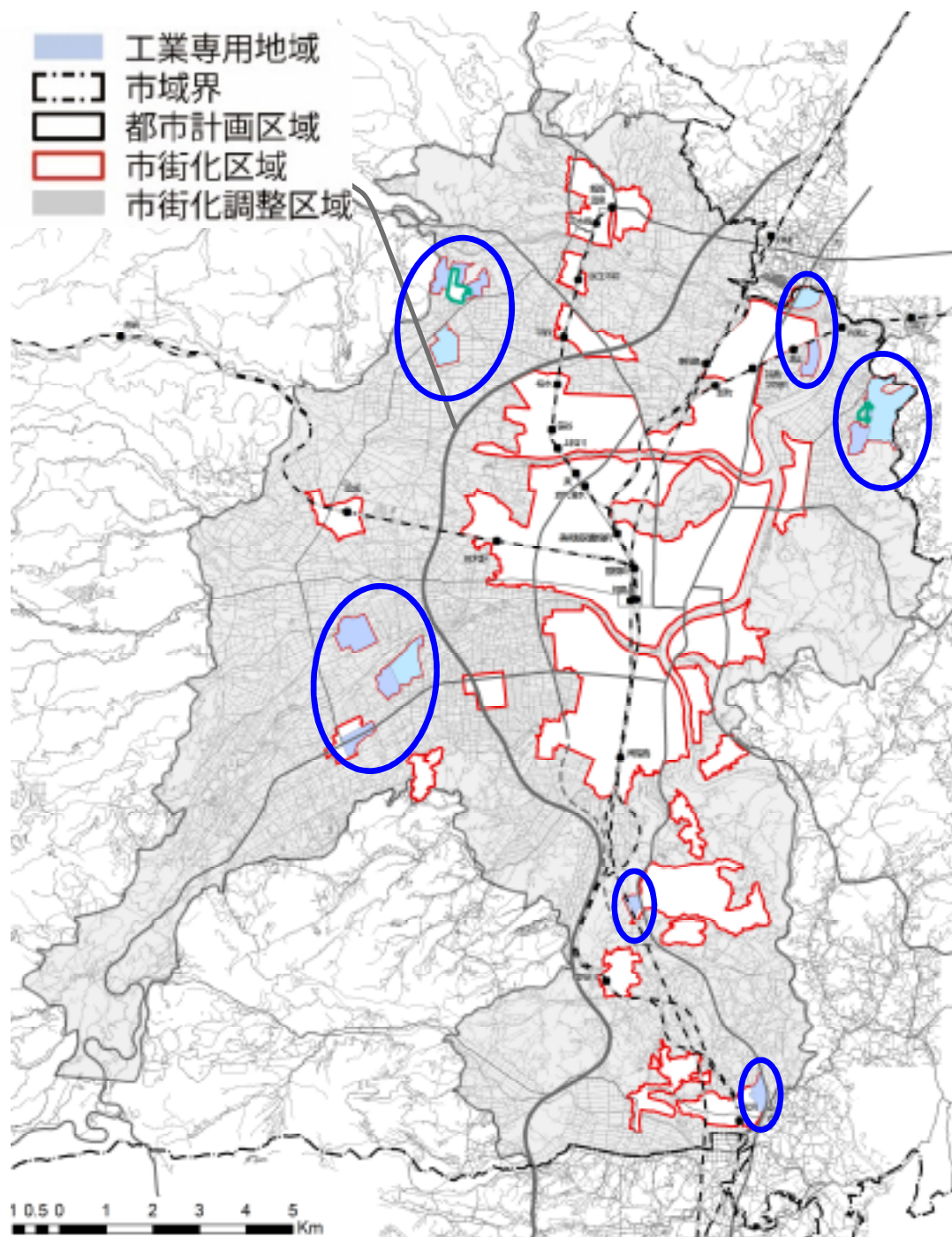
河川洪水浸水想定区域（計画規模_浸水深3.0m以上）

2) 法令や条例により住宅の建築が制限されている地域

工業専用地域及び工業専用地域と一体的に利用されている区域

工業専用地域は、工業の利便を増進するために定める地域であって、住宅系の建築物の立地が禁止されているため、居住推奨区域から除外します。

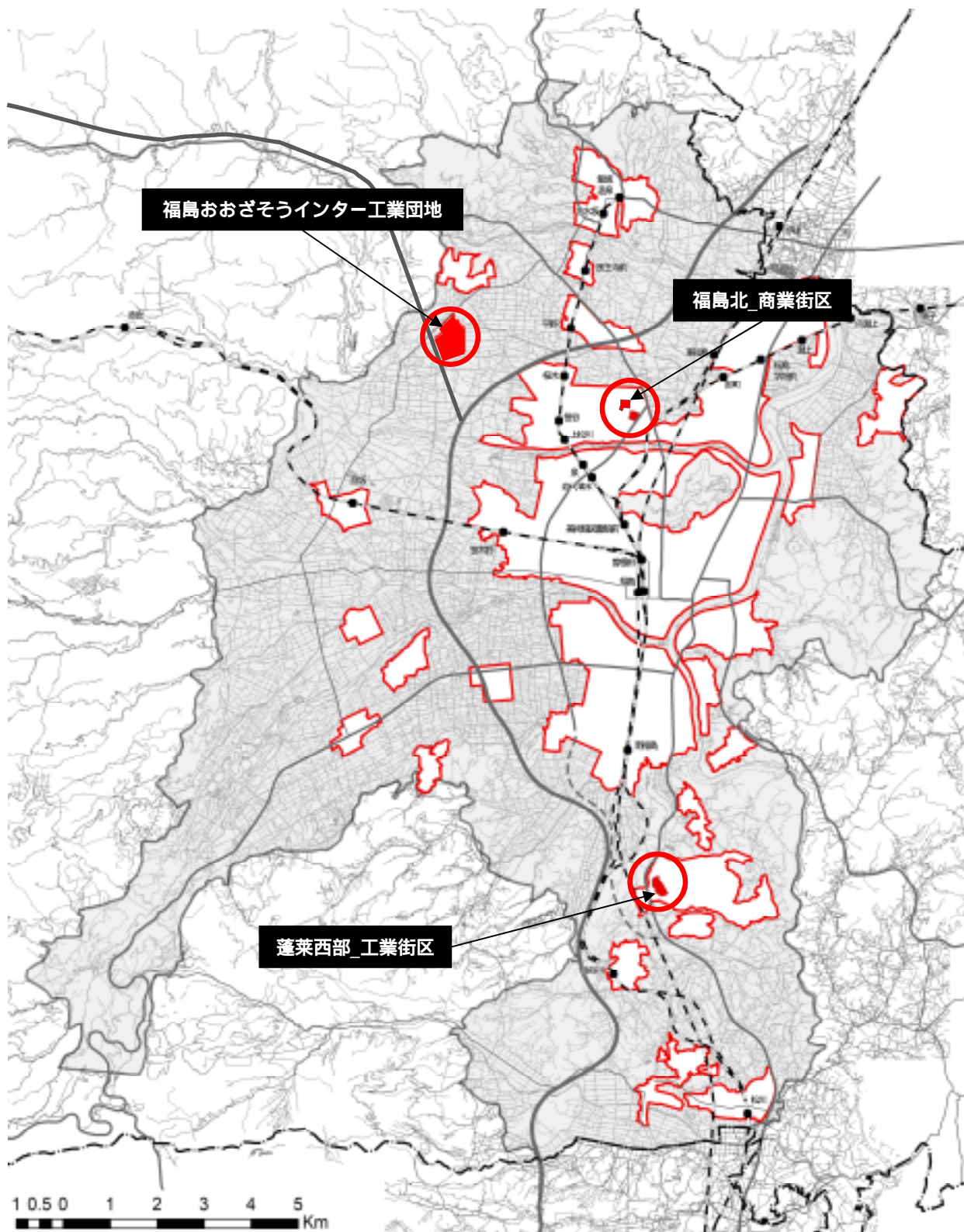
なお、工業地域については住居系用途の立地は制限されていないものの、主として工業の利便を増進するための地域という地域地区の趣旨より、工業専用地域と一体的に利用されている区域などは、居住推奨区域から除外します。



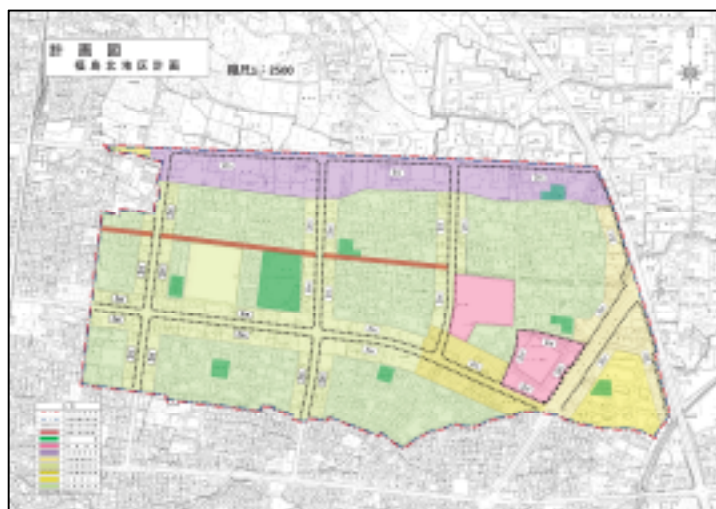
工業専用地域（工業専用地域と一体的に利用されている区域を含む）

地区計画のうち、住宅の建築が制限されている区域

地区計画が定められている区域のうち、指定区域全域において住宅の建築を制限している地区については居住推奨区域から除外します。



地区計画において、住宅の建築が制限されている区域（位置図）



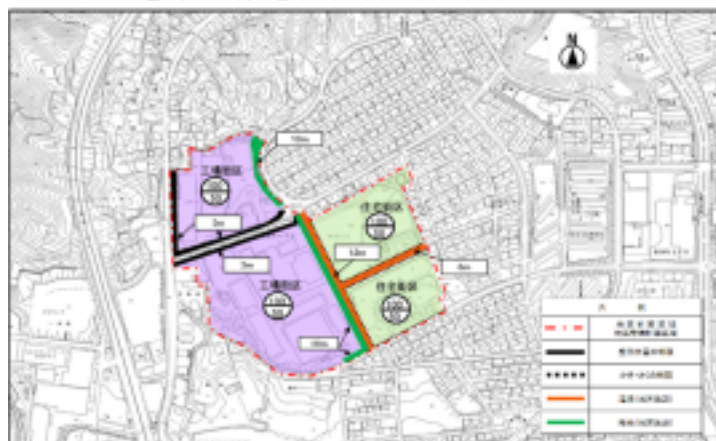
建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

<商業街区>

- ・ 住宅
- ・ 共同住宅、寄宿舎または下宿
- ・ ホテルまたは旅館
- ・ 自動車教習所
- ・ マージャン屋、射的場、ぱちんこ屋、場外車券売場勝馬投票券発売所その他これらに類するもの
- ・ 倉庫業を営む倉庫
- ・ 工場（ただし、パン屋、米屋、豆腐屋菓子屋その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む）を除く）
- ・ 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売をおこなう店舗

蓮葉西部地区計画 計画図



建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

<工場街区>

- ・ 住宅
- ・ 物品販売業を営む店舗または飲食店（工場に付属するものを除く）
- ・ ボーリング場・スケート場または水泳場
- ・ 麻雀屋・パチンコ屋・射撃場その他これらに類するもの
- ・ 自動車教習所
- ・ 畜舎で床面積が 15 平方メートルを越えるもの
- ・ 倉庫業を営む倉庫
- ・ 建築基準法別表第 2(る)項各号に定める建築物

福島おおぞうインター工業団地地区計画 計画図



建築物等の用途の制限

次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ・ **建築基準法 別表第二(わ) 第 1～4 号及び第 6～8 号の施設**
- ・ 神社、寺院、教会及び関連施設
- ・ 一般廃棄物又は産業廃棄物等の処理施設
- ・ カラオケボックス、アミューズメント施設その他これらに類するもの
- ・ 公衆浴場、自動車教習所、冠婚葬祭場
- ・ 畜舎

地区計画において、住宅の建築が制限されている区域

【都市計画運用指針に示される考え方と本市における検討結果】

都市計画運用指針に示されている項目		検討結果
居住誘導区域に含まないこととされている区域	ア 都市計画法に規定する市街化調整区域	・ 除外
	イ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、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	・ 該当なし
	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	・ 市街化区域内は当該区域なし
	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	・ 市街化区域内は当該区域なし
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	ア 土砂災害特別警戒区域	・ 除外
	イ 津波災害特別警戒区域	・ 該当なし
	ウ 災害危険区域（イに掲げる区域を除く）	・ 該当なし
	エ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域	・ 市街化区域内は該当区域なし
	オ 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	・ 除外
居住を誘導することが適当で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	ア 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警戒区域	・ 除外
	イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域	・ 該当なし
	ウ 水防法に規定する浸水想定区域	・ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域のように区域が明確で、建築等の制限が設けられている区域とは異なり、一定の気象条件下によるシミュレーションによる被害想定であるため、明確な区域設定や建築制限等が設けられている区域ではないことや、浸水想定区域については、福島市地域防災計画に基づき、気象情報、警報等の伝達、避難誘導の実施、避難所開設、警戒避難体制の整備を図ることとしているため、居住推奨区域からは除外しない
	エ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	・ 該当なし
	オ 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基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	・ 吾妻山火山防災マップ、安達太良山火山防災マップに基づく火山泥流による浸水の可能性がある範囲が公表されていますが、水防法に規定する浸水想定区域と同様の考え方により、居住推奨区域からは除外しない

本市では都市計画運用指針で使用している「居住誘導区域」を「居住推奨区域」と名称変更しています。

都市計画運用指針に示されている項目		検討結果
居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	ア 都市計画法に規定する用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	工業専用地域を除外
	イ 都市計画法に規定する特別用途地区、同法に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	- 特別用途地区は準工業地域全域に大規模集客施設制限地区が定められていますが、住宅の建築に関する制限はないため居住推奨区域からは除外しない - 地区計画については、住宅の建築を制限している区域を除外
	ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当なし
	エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	該当なし

本市では都市計画運用指針で使用している「居住誘導区域」を「居住推奨区域」と名称変更しています。



「ふくしま市景観 100 選」より