

第7章 公共交通ネットワークの連携

7-1 公共交通網に関する基本的な考え方

本市においては、公共交通の果たす役割を明らかにするとともに、人口減少社会における地域活力の維持・向上の実現に向けて「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」に基づき、2016(平成28)年3月に「郡山市地域公共交通網形成計画」を策定し、現在、課題解決に向けた実施計画の策定に取り組んでいます。また、コンパクト・プラス・ネットワークを推進する本計画において、高齢者等の移動を支える公共交通は、ネットワーク形成を図る上で重要な部分であり、居住や都市機能の立地誘導と連携した事業展開を図ります。

7-2 基本的な方針等

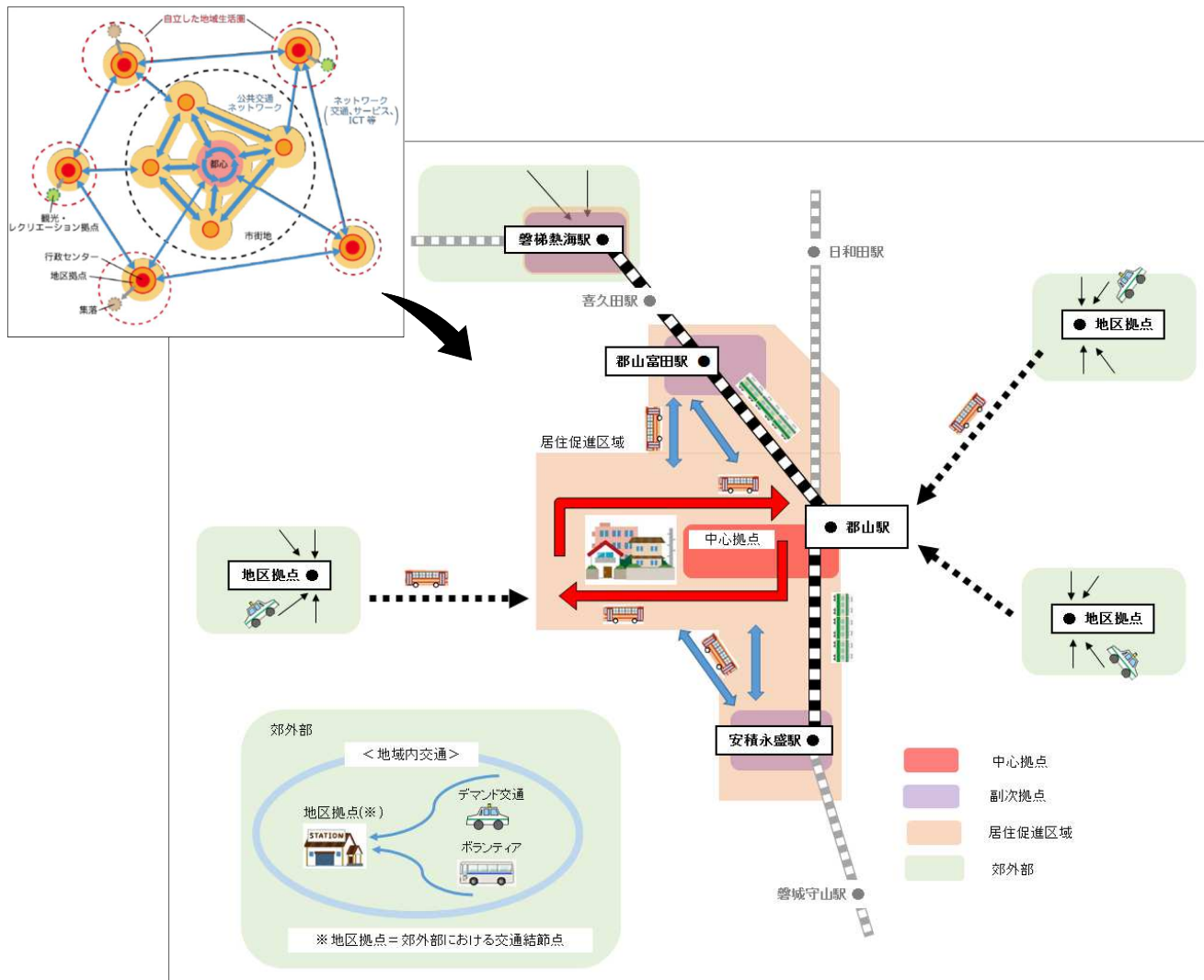
「郡山市地域公共交通網形成計画」の基本理念及び基本的な方針は以下のとおりです。

《基本理念》	《基本的な方針》
すべての人が安心して円滑に移動できるまち	① <u>安全・安心に暮らせる持続可能な公共交通の確保</u> 住む人が高齢化しても自動車以外の交通手段の選択が可能で、不安なく日常生活を過ごすことができるような公共交通の維持・確保が求められる。こうした地域の変化に対応し持続可能なまちづくりの実現と一体となった持続可能な公共交通を確保する。
	② <u>地域の実情に即した利便性の高い公共交通ネットワークの構築</u> 地域の実情に合った効率的で利便性の高い公共交通サービスが提供できるよう、バスをネットワーク化することにより、バスで移動可能な目的地の選択肢を増やすなど利便性の向上や市街地部でのバス交通の不便地域の解消を図り、公共交通ネットワークを構築する。
	③ <u>交通結節点の機能向上と効率的なバス運行システムの見直し</u> 利用者が快適に公共交通を利用できるよう交通結節点や待合所における環境整備を進め、乗り継ぎの利便性向上のための対策を進めます。
	④ <u>まちづくり・地域づくりと連動した交通施策の推進</u> 公共交通を持続可能なものとし、活力あるまちづくりを推進するため、公共交通とまちづくりが連携し、「コンパクト&ネットワーク」を目指す。
	⑤ <u>市民、交通事業者、行政の市民協働による施策の推進</u> 市民との協働を前提として、交通事業者はもとより公共交通に関わる関係機関が連携し、適切な役割分担の下に、地域の取り組みを計画的かつ継続的に進める。

7-3 地域公共交通の体系づくり

公共交通網のサービス水準の確保や市街地周辺から地区拠点へアクセスするための交通手段の確保等、持続可能な公共交通ネットワークの形成を目指します。

《立地適正化計画と連携した公共交通ネットワークのイメージ図》



	内 容
中心拠点・居住促進区域内での『循環型交通』、『バス路線』の維持	・郡山駅を中心とした中心拠点での「循環型交通」や居住促進区域内における密度の高い「バス路線」の維持
中心拠点と副次拠点とのアクセス	・高次都市機能の集積された中心拠点と地域での交流拠点である副次拠点間でのアクセス性の向上に向けた鉄道・バス交通網の強化、見直し
居住促進区域と郊外部等との『交通ネットワーク』	・居住促進区域と郊外部、近隣市町村間を結ぶバス路線の維持・見直し ・路線維持に向けた地域内交通との接続による利用率の向上
郊外部での交通を支える『地域内交通』	・地域内を面的にカバーするデマンド交通の導入 ・福祉事業者やボランティア団体などによる買物支援事業等との連携

7-4 公共交通に関する取り組み等

公共交通に関する課題	
①高齢化の進展に伴い増加する交通弱者への対応	・自動車での移動が困難な高齢者等における生活の足の確保。
②交通不便地域解消への対応	・交通空白地域、運転本数が少ない地域における生活の足の確保。 ・市街地の交通不便地域における既存バス路線のルート見直し。
③地域の実情に即した交通システムの導入、運行サービスの検討	・地域ごとに異なる移動ニーズに合わせた交通システムの導入。 ・地理的特性や時間帯、曜日等、利用ニーズ・需要に応じたシステム検討。
④効果的なバス路線の見直し	・不採算路線の運行内容の見直し等、効果的なネットワーク形成。
⑤地域交通結節点の形成と幹線交通と支線交通の接続・連携	・行政センターやバス営業所等を中心に小規模な交通結節点の形成。 ・各交通の円滑な乗り継ぎの確保等、各地域の移動ニーズの対応。
⑥周知・PR等による利用促進	・公共交通利用に向けた様々な周知、使い方のPR。

※「郡山市地域公共交通網形成計画」（2016年3月）から抜粋・編集

具体的な施策及び事業	
《計画の目標1》 移動手段の安全性及び利便性の向上	●事業1 公共交通サービスの充実 ●事業2 高齢者の公共交通利用の促進 ●事業3 バリアフリー車両の導入促進
《計画の目標2》 使いやすい公共交通体系づくり	●事業4 路線距離の長い路線バスの端末部分における代替運行システムの構築 ●事業5 バス路線カバー率の低い地区等における市民との協働による郡山型地域交通システムの構築 ●事業6 湖南町等郊外部の交通不便地域における住民ニーズに即した交通システムの導入 ●事業7 磐越西線新駅周辺整備 ●事業8 スマートインターチェンジの整備 ●事業9 東北新幹線及び在来線の路線間乗継強化
《計画の目標3》 交通結節点の機能強化及びバス路線の見直し	●事業10 公共交通を利用促進するための交通結節点の機能強化 ●事業11 乗継・待合環境の整備等 ●事業12 幹線・支線バスの再編によるバスネットワークの構築
《計画の目標4》 公共交通の利用促進	●事業13 まちづくり・観光資源と連動した地域交通網の整備 ●事業14 コミュニティサイクルの整備支援 ●事業15 サイクルポートの整備支援
《計画の目標5》 地域公共交通に対する市民満足度の向上	●事業16 エコ通勤の推進 ●事業17 車から他の交通手段への転換 ●事業18 お出かけ支援プログラムの実施

第8章 届出制度

本計画で定める居住促進区域及び都市機能誘導区域から外れた場所において、一定規模以上の住宅開発や誘導しようとする施設の開発等を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条及び第108条）

このことは、届出といった行為を通じ、市が開発の立地動向を把握することと届出者に対して各区域内の立地による支援措置を紹介するなど、本市が目指す持続可能な都市づくりの実現に向け、その主旨を説明しながら、居住促進区域及び都市機能誘導区域に施設を緩やかに誘導しようとするものです。

また、都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを市が事前に把握することで、施設の撤退前に他の事業者の誘致を始める等の取組ができるように、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合も行為を行う30日前までに市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条の2）

8-1 居住促進区域の区域外における建築等の届出（都市再生特別措置法第88条）

(1) 届出の対象行為

居住促進区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、届出が必要になります。

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

①の例示

3戸の開発行為

届



②の例示

1300㎡, 1戸の開発行為

届



800㎡

2戸の開発行為

不要



【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届

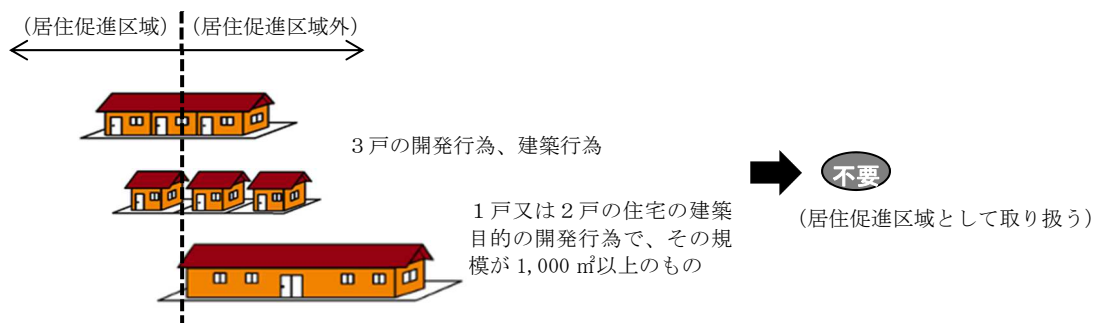


1戸の建築行為

不要



◆居住促進区域の境界線をまたぐ敷地の取り扱い



(2) 勧告など

届出の内容等に関し、居住促進区域内における住宅等の立地誘導を図る上で、何らかの支障が考えられる場合、必要があるときは、市長は届出者に対し勧告することがあります。また、その場合は、居住促進区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うことがあります。

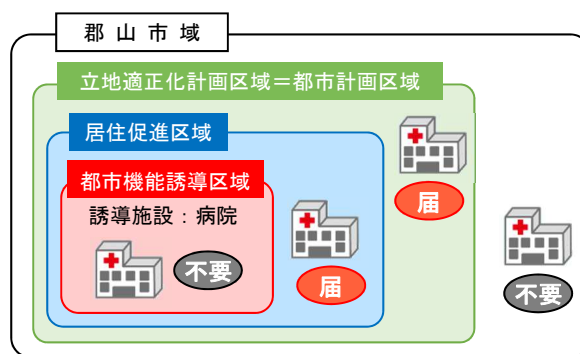
(3) 罰則など

届出をしなかった、若しくは、虚偽の届出を行った場合には、罰則が設けられています。(都市再生特別措置法第130条)

8-2 都市機能誘導区域の区域外における建築等の届出(都市再生特別措置法第108条)

(1) 届出の対象行為

都市機能誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、届出が必要になります。



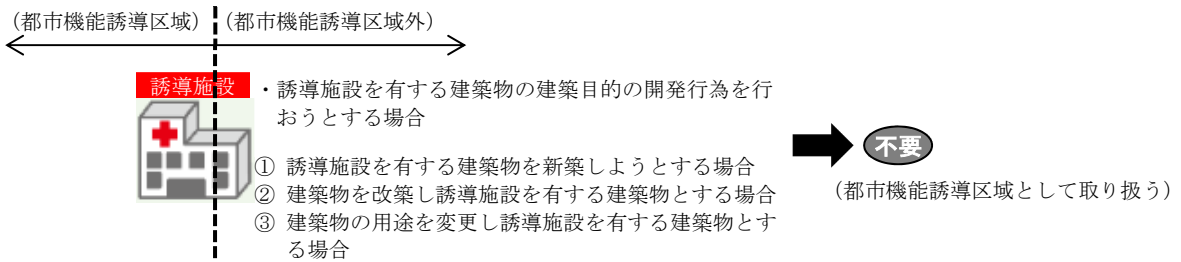
【開発行為】

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【開発行為以外】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

◆都市機能誘導区域の境界線をまたぐ敷地の取り扱い



(2) 勧告など

届出の内容等に関し、都市機能誘導区域内における誘導施設等の立地誘導を図る上で、何らかの支障が考えられる場合、必要があるときは、市長は届出者に対し勧告することがあります。また、その場合は、都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うことがあります。

(3) 罰則など

届出をしなかった、若しくは、虚偽の届出を行った場合には、罰則が設けられています。
(都市再生特別措置法第 130 条)

8-3 都市機能誘導区域の区域内における誘導施設の休廃止の届出
(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

(1) 届出の対象行為

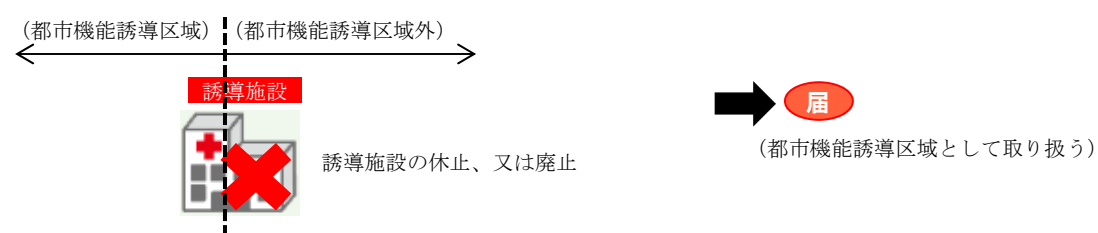
都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合には、届出が必要になります。



(2) 勧告など

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又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場合、市は届出者に対し助言又は勧告することがあります。

◆都市機能誘導区域の境界線をまたぐ敷地の取り扱い



第9章 立地を誘導するための施策

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づき、道路等の都市施設を行政が計画・整備するとともに、土地利用規制を措置しながら民間事業者の開発需要をコントロールしてきました。しかしながら、都市基盤の整備が進む一方、人口減少等に伴い民間事業者による投資意欲が弱くなる中においては、都市づくりの将来像を明示しつつ、財政、金融、税制等の経済的なインセンティブを措置し、長期的な視点でコンパクト・プラス・ネットワークの実現を図ることが重要となります。

これらを踏まえ、本計画における居住や都市機能等の集積を誘導していくため必要となる種々の施策及び財政、金融、税制の支援措置等について、以下のとおり整理します。

9-1 誘導施策の方針

居住を誘導する施策としては、居住促進区域内において居住環境の向上を図るため居住者の利便の用に供する施設の整備や公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上を図るなどの誘導施策について検討します。

また、都市機能誘導施設を誘導する施策としては、都市機能誘導区域内において市が行う誘導施設の整備、誰もが快適に移動できるような公共交通の関連施設や歩行環境の整備等のほか、民間事業者による誘導施設の整備に対する支援などの誘導施策について検討します。

さらに、本市においては、過度な自動車利用に依存しない健康的で快適に暮らせる都市づくりを進めることで、健康の増進や持続的な都市経営等が可能となるよう居住及び都市機能の誘導を図るため、関連部局と連携した施策展開を進めます。

また、新型コロナウイルス感染症をはじめとする様々な感染症がもたらす「ニューノーマル」に対応したまちづくりに向け、働くにも住むにも快適でゆとりある環境が求められていることから、サテライトオフィスや在宅勤務のための住宅など、職住の融合を促す誘導施策の検討を進めます。

9-2 具体的な施策等

《立地を誘導するための施策》

項 目	施策の方向性	具体的な事業等
誘導施設の計画的な立地誘導	公有資産の活用	●売却による処分、一時貸付けなど個々の財産の特性に応じた未利用財産（普通財産）の処分・有効利用の推進 ●旧豊田貯水池の利活用について検討 ●下水道管理センター遊休施設の利活用について検討 ●（仮称）郡山市歴史情報・公文書館の整備について検討 ●郡山市民文化センターの改修 ●熱海多目的交流施設、フットボールセンター等の整備 【※2】 ●開成山地区体育施設（郡山総合体育館、開成山陸上競技場、開成山陸上競技場補助競技場、開成山野球場）の改修整備
	公共施設等マネジメント	●公共施設の複合化・集約化、多機能化の推進、未利用財産の有効活用等の総量縮減等による更新費用の縮減

項 目	施策の方向性	具体的な事業等
誘導施設の計画的な立地誘導	民間の空き施設や跡地等の活用	●民間所有の大規模な空き施設及び空き地等の活用促進 ●市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等の計画推進 ●関係権利者の意向等についての把握、情報共有 ●郡山駅前一丁目第二地区第一種市街地再開発事業の整備促進 ●大町二丁目地区地域生活拠点型再開発事業の整備促進 ●細沼町地区地域生活拠点型再開発事業の整備促進
	低未利用土地等の有効活用	●民間所有の低未利用土地等の有効活用促進 ●市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等の計画推進 ●関係権利者の意向等についての把握、情報共有
	空家等対策の推進	●関係団体と連携し空家等の利用や管理の相談体制を整備するなど所有者等による空家等の適切な管理の促進 ●関係団体と連携し空家情報及び支援制度等の情報共有、外部への情報提供の検討を含めた空家等及び跡地の活用推進 ●住宅金融支援機構と連携し「フラット 35」等の制度活用の検討
	計画的な基盤整備	●効率的・効果的な幹線道路の整備（環状道路網等） ●大町土地区画整理事業の整備促進
健康寿命延伸の推進	健康づくりの推進	●様々な健康づくりに関する情報提供等による普及啓発 ●生活習慣病の発症予防及び重症化予防の推進
	生きがい対策の充実	●健康寿命延伸に向けた通いの場の普及啓発 ●高齢者の就労対策及び社会参加の推進
高齢者の生活環境の充実	生活支援の推進	●在宅の高齢者等が自立して暮らせるようサービス利用の推進 ●一人暮らし高齢者等が安心して暮らせるようサービスの充実
	高齢者福祉施設の充実	●生活スタイル、健康状態、経済状況等のニーズを把握しながら施設の充実、サービス付き高齢者向け住宅等の整備推進
	安全・安心のまちづくり事業	●ユニバーサルデザインに配慮した公共施設等の整備など暮らしやすい生活環境の整備促進
	高齢者の交通手段の確保	●高齢者が生きいきと暮らせるまちづくりを進めるため路線バス等公共交通機関の利用に係る費用助成の取組推進
子ども・子育て支援	子育て支援	●子どもの教育・保育の場を質・種類・量とも充実 ●身近な地域で親子が情報交換や交流できる場の提供・充実
	健 康	●東日本大震災及び原子力災害からの子ども等のケア・健康確保
	雇用環境の整備	●子育て中の若い世代等の雇用環境の充実
	子育て支援に関する環境整備	●市営住宅等の優先物件の募集など子育て世帯の居住環境の向上 ●ユニバーサルデザインに配慮した公共施設等の整備など暮らしやすい生活環境の整備促進

《公共交通に関する施策》

想定エリア	施策の方向性	具体的な事業等
居住及び都市機能誘導区域内	公共交通サービスの充実	●効率的な運行に向けた公共交通ネットワークの再編検討 ●鉄道とバス等の乗り継ぎなど円滑な移動を確保する運行ダイヤの設定 ●バスの利用ニーズを踏まえた新規路線の検討 ●中心市街地への交通アクセス強化とまちなか循環型バスルートの拡充 ●ＩＣ乗車券の利用拡大など鉄道とバスの連携検討 ●バス専用レーンや公共交通優先システム等の走行環境の検討 ●バスロケーションシステムの導入検討
	高齢者の公共交通利用の促進	●バス・タクシー利用に関する費用助成等の取組推進 ●免許返納制度の意義などについての周知活動
	バリアフリー車両の導入促進	●誰もが快適に利用できるノンステップバスや環境にやさしい水素燃料バスの導入推進 ●ユニバーサルデザインタクシーの導入推進
	新駅と周辺整備	●公共交通の利用促進と地域活性化に寄与する新駅「郡山富田駅」の設置 【※3】 ●新駅設置に併せた駅前広場等の周辺環境の整備
	交通結節点の機能強化	●パークアンドライド、サイクルアンドライドの推進 ●玄関口に相応しい郡山駅西口駅前広場の交通結節機能の強化 ●郡山駅東口を発着点とするバス路線等の検討 ●郡山駅東口広場に通じる東西自由通路のバリアフリー化 【※1】 ●安積永盛駅周辺の整備 ●停留所（鉄道駅、バス停、公共施設等）におけるバリアフリー化など利用環境の向上 ●駐車場や駐輪場など新たな交通結節点の整備検討
	自転車等の利用環境整備の支援	●民間事業者によるコミュニティサイクル及びサイクルポート等の整備助成等に関する検討 ●主要施設を連絡する自転車ネットワークの形成
	車からの交通手段の転換	●エコ通勤認証制度等の普及促進に向けた周知活動 ●交通教育やイベント等による公共交通の利用促進
その他の区域	郊外地域等の代替運行システム構築	●交通不便地域での移動手段確保に向けた運行実証実験の検討 ●コミュニティバスやデマンド交通等の活用検討 ●地域住民が主体となった推進体制による新たな地域交通システムの構築検討

《その他の総合的な施策》

項 目	基本目標	政策パッケージ
郡山市総合戦略 における取組み (2016 年 2 月)	1 しごとみがき と産業の活性化	○地理的優位性を生かした企業誘致と市場開拓 ○誰もが安心して働くことができる就業機会の確保
	2 ひとの流れと 定住の促進	○歴史、音楽などの文化振興とスポーツ環境の充実 ○「まち」の魅力を高めた移住・定住環境の整備
	3 子育て支援・ 女性の活躍推進	○結婚～妊娠～出産～子育ての切れ目ない支援 ○子どもたちが健やかに成長できる体力向上等の環境づくり
	4 安全・安心に 暮らせるまちづ くり	○災害、事故・犯罪のない安全・安心なまちづくり ○既存ストックマネジメントの強化 ○地域連携による活力ある持続可能な都市圏の形成
	5 笑顔でいきい きと暮らせるま ちづくり	○高齢者が健康で生きがいをもって暮らせるまちづくり ○支える人も支えられる人も笑顔で暮らせるやさしいまちづくり ○全ての市民が健康で生きいきと暮らせるまちづくり
	6 誰もが楽しく 学べる環境づく り	○全国トップレベルを目指した教育環境の充実 ○世界的視野で活躍できるグローバルな人材の育成 ○誰もがいつでもどこでも学ぶことができる環境の整備

項 目	施策の大綱	施策の方向性
郡山市まちづく り基本指針にお ける取組み (2018 年 3 月)	I 産業・仕事の 未来	1 みんなが誇れる「郡山といえばこれ!」という産業があるまち 2 楽しくてやりがいのある満足できる仕事のあるまち 3 農林業が盛んで、市民の身近な産業となるまち
	II 交流・観光の 未来	1 人が交流し、明るい声が聞こえるまち 2 国内外に発信できる、自慢の地域資源があるまち 3 たくさんの人が「また来たい」「住んでみたい」と思えるまち
	III 学び育む子ど もたちの未来	1 人と人がつながり、みんなで子どもたちを育むまち 2 笑顔があふれ、未来への夢を育むまち 3 一人ひとりの個性を伸ばし、すべての子どもが輝くまち 4 子どもたちが学びたいことを楽しく学び、地域で活躍できるまち
	IV 誰もが地域で 輝く未来	1 市民生活に活気があり、地域で楽しく元気に暮らせるまち 2 好きなこと、得意なことを地域で学び生かせるまち 3 市民が互いに支えあい、一人ぼっちにならないまち 4 誰もが健康で生きいきと暮らせるまち 5 女性が元気で活躍できるまち
	V 暮らしやすい まちの未来	1 環境にやさしく自然豊かな、住んでいてよかったなと思えるまち 2 誰もが安心して快適に暮らせるまち

《国等の支援》

民間事業者への支援制度	概 要
都市機能立地支援事業	○立地適正化計画に記載された都市機能誘導施設（医療、社会福祉、教育文化施設等）を整備する民間事業者に対し、国が直接支援。 （注）支援に当たっては国の事業要件に合致する必要があります。国の制度要綱を参照のこと。
民間都市再生整備事業計画	○市町村が作成する都市再生整備計画の区域内で、整備計画に記載された事業と一体的に施行され国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対して民間都市開発推進機構から金融支援。【都市再生特別措置法第 63 条、第 71 条】
民間誘導施設等整備事業計画	○都市機能誘導区域内において、誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備等、民間事業者が民間誘導施設等整備事業計画を作成し、国土交通大臣の認定を受けた都市開発事業に対して民間都市開発推進機構から金融支援。【都市再生特別措置法第 96 条、第 103 条】
税制措置等	○都市機能誘導区域の外から内への事業用資産の買取特例 ○誘導施設の整備に用に供するために土地等を譲渡した場合の買取特例 ○都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例 ○誘導施設とあわせて整備される公共施設、都市利便施設への固定資産税及び都市計画税の特例措置（市としての検討） など

《立地誘導に係る施策》

【※１】 郡山駅東口整備事業（社会資本整備総合交付金）

⇒郡山駅東口において、利用者の利便性向上、交通結節点の機能強化の一環としてエレベーター及びエスカレーター等の整備を行い、バリアフリー化を図りました。



郡山駅東口整備事業

《整備期間》

2015(平成 27)～2017(平成 29)年度

《概 要》

通路部（延長 60m、幅員 4.5m）

建屋部（延床面積 383.87m²）

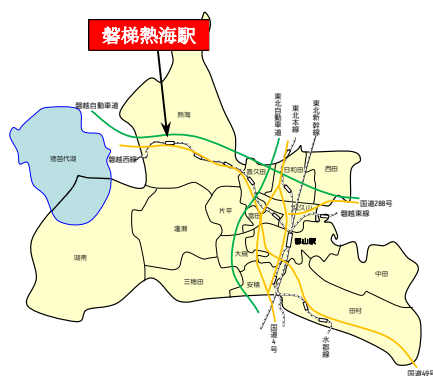
エレベーター 1基

エスカレーター 2基（上り・下り）



【※ 2】 **熱海多目的交流施設整備事業**（社会資本整備総合交付金）

⇒既存のコンベンション施設との連携を図りながら、地域に賑わいをもたらすエリアの創出を目指し、磐梯熱海駅前の市有地を活用し、フットボールセンターと一体的に、行政センターを中心とする多目的交流施設『ほっとあたま』の整備を実施しました。



位置図



熱海多目的交流施設整備事業

《整備期間》

2016(平成 28)～2018(平成 30)年度

《整備概要》

鉄骨造 2 階建 延床面積 2,649 m²

《施設概要》

行政センター、図書館、公民館事務室、
調理室、会議室、J A 熱海総合支店事務室、
多目的ホール、磐梯熱海観光物産館



【※ 3】 **新駅設置事業**（社会資本整備総合交付金）

⇒公共交通の利用促進や地域の活性化、さらには災害時における物資輸送ルートや避難者の移動手段を確保するため、磐越西線の郡山駅から喜久田駅間に新駅「郡山富田駅」の設置、南北自由通路及び駅前広場等の周辺環境の整備を実施しました。



新駅設置事業

《整備期間》

2013(平成 25)～2016(平成 28)年度

《概 要》

【駅舎・ホーム】

- ・駅舎 1F 平屋（待合室・詰所）
- ・ホーム（130m）6 両編成対応

【こ線人道橋（南北自由通路）】

- ・通路（延長 40m、幅員 4m）
- ・階段（自転車対応可）
- ・エレベーター 2 基

外構等

- ・駐輪場（約 250 台）
- ・ロータリー（乗用車乗降場及びタクシー待機場）など



9-3 公的不動産（市が所有する不動産）の活用

本市では、2014（平成 26）年 12 月に策定した「郡山市公有資産活用ガイドライン」に基づき、これまで適正な行財政運営に努めるとともに、行財政改革を推進し未利用財産の処分や資産の有効活用に取り組んできたところであり、今後もさらにこれらの取り組みを加速させ、限られた財源の中で持続可能な行財政運営を進めていく必要があります。

このため、公益性・公平性・有効性・効率性を柱とした資産の有効活用を推進していきます。

市が保有する公共施設等の整備や更新、維持管理については、施設の点検、更新、集約化、多機能化、長寿命化等を効果的に、かつ、計画的に行うことで財政負担の軽減、平準化を図り、長期的な視点で取り組むこととしています。

公的不動産のうち、未利用財産については、個々の財産の位置、規模、周辺の土地利用状況、土地利用に関する計画や規制に応じた活用策を採用するとともに、地域や社会の要請及び市の財政事情を勘案し有効活用を推進します。具体的には、売却による処分を基本としますが、一時貸付けや定期借地権による貸付け等、個々の財産の特性に応じた方策を検討します。

また、本市では、2016（平成 28）年 3 月に策定した「郡山市 P P P（官民連携）導入指針」に基づき、民間委託、P F I、指定管理者制度、民営化など種々の手法について検討しながら、適切な事業実施に努めていきます。

9-4 都市のスポンジ化への対応

都市の内部で、空き家や空き地等の低未利用地が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する「都市のスポンジ化」は、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組を進める上で重大な支障となっており、治安や景観の悪化等を生じさせるだけでなく、市街地全体の活性化の低下につながっていきます。こうした低未利用地の利用促進や発生抑制に向け対策を講じていきます。

(1) 低未利用土地利用等指針（都市再生特別措置法第 81 条第 9 項）

本指針に基づき、空き家・空き地等の低未利用土地の有効利用・適正管理を促し、居住誘導区域の住宅や都市機能誘導区域内の誘導施設の立地等を図ります。

なお、低未利用土地が適正に管理されず、都市機能や居住の誘導に著しく支障がある場合、市長は地権者に対し勧告することがあります。（都市再生特別措置法第 109 条の 5 第 3 項）

◆利用指針

<居住誘導区域>

- ・リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨する。
- ・公園が不足している地区において、空き地を広場・緑地として利用することを推奨する。
- ・高齢化が進む地区において、空き家を集会施設・交流施設として利用することを推奨する。

<都市機能誘導区域>

- ・オープンカフェや広場など、商業施設、医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨する。
- ・空き地等を交流広場として利用することを推奨する。

◆管理指針

<空き家>

- ・老朽化等により特定空家等とならないよう適切な管理を行うこと。
（「郡山市空家等対策計画」に示す判断基準に基づく管理・措置）
- ・定期的な空気の入れ換え等の適切な清掃を行うこと。

<空き地等>

- ・雑草の繁茂及び病虫害の発生を予防するため定期的な除草を行うこと。
- ・ごみ等の放置、不法投棄を予防するために適切な措置を講じ、衛生上有害な状態、著しく景観を損なわぬよう適切な管理を行うこと。
- ・枝等の越境や大量飛散等によって周辺の生活環境に支障が生じないよう、立木等の伐採や剪定を適宜行うこと。

(2) 低未利用土地権利設定等促進計画

低未利用土地を一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、低未利用土地の地権者等と利用希望者とを市がコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定することのできる「低未利用土地権利設定等促進計画」を必要に応じて作成していきます。

◆低未利用土地権利設定等促進事業区域

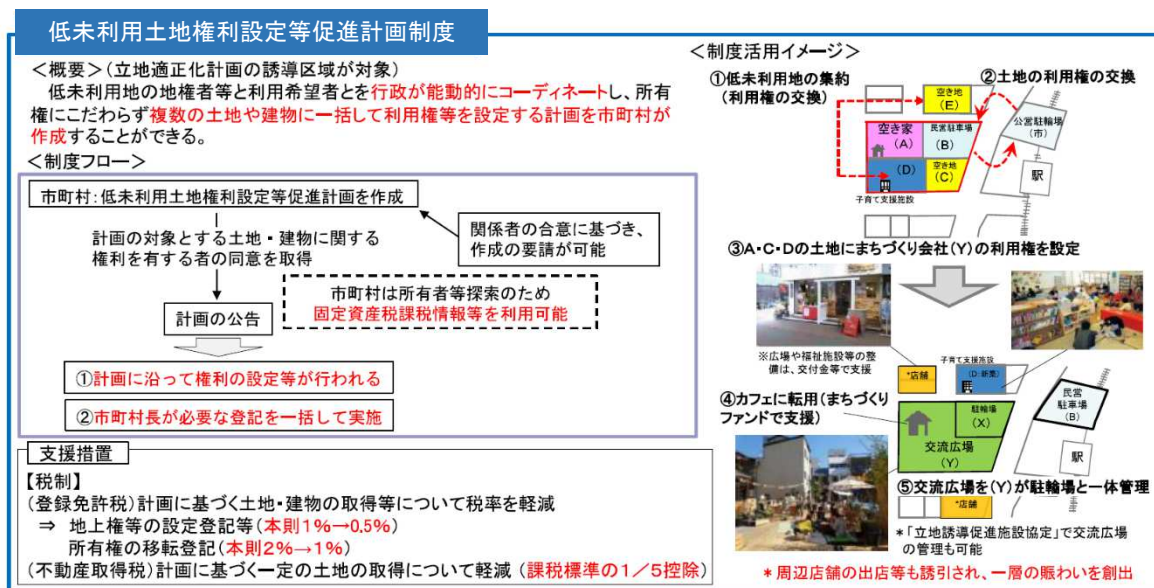
居住誘導区域又は都市機能誘導区域内

◆低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

促進すべき権利設定等の種類：地上権、借地権、所有権等

立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設

居住誘導区域における住宅 等



資料：立地適正化計画作成の手引き

(3) 立地誘導促進施設協定

空き家・空き地等の低未利用土地を活用して、交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設についての、地権者同意による協定制度「立地誘導促進施設協定」の活用が図られるよう支援します。（協定の締結には市長の認可が必要です）

◆立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域

居住誘導区域又は都市機能誘導区域内

◆立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

居住者等の利便性を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有権及び借地権等を有する者は、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする

種類：広場、広告塔、並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの

立地誘導促進施設協定制度

<概要>（立地適正化計画の誘導区域が対象）

レクリエーション用の広場（交流広場）、地域の催しの情報提供のための広告塔（インフォメーションボード）など、地域コミュニティやまちづくり団体（土地所有者等）が共同で整備・管理する空間・施設（コモンズ）について、地権者合意により協定を締結（都市再生推進法人などが管理）

（※）権利設定等促進計画により集約された低未利用地を「コモンズ」として整備・管理することも想定

⇒ 地域の幅広いニーズに対応し、必要な施設を一体的に整備・管理するなど、地域コミュニティによる公共性の発揮を誘導（ソーシャルキャピタルの醸成にも寄与）

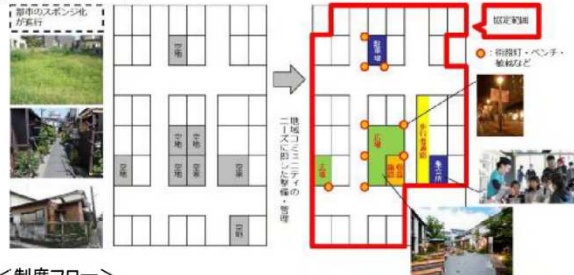
○ 協定を締結した後には地権者になった者にも効力を及ぼす「承継効」を付与

○ 市町村長が周辺地権者に参加を働きかけるよう、協定締結者が市町村長に要請できる仕組みを併せて措置

支援措置

【税制】協定に基づき整備・管理する公共施設等（道路・広場等）について、都市再生推進法人が管理する場合に課税標準を2/3に軽減（5年以上の協定の場合は3年間、10年以上の協定の場合は5年間）

<制度活用イメージ>



<制度フロー>

①協定の締結（全員合意）

・施設の種類、規模

・施設の整備・管理の方法等

複数の土地所有者及び借地権者

②協定の認可申請

市町村長

③協定の認可・公告

協定隣接地の土地所有者等の協定への参加を要請

協定への参加を要請

協定隣接地の土地所有者等

④施設の整備・管理

承継効を付与

資料：立地適正化計画作成の手引き

第 10 章 計画の評価方法と進行管理

本計画は、目標年次を 2030 年と定めた長期的な計画となっています。

このことから、本計画に位置付けた「すべての市民が安心して暮らせる拠点と公共交通ネットワークの形成」の実現に向けて実施する種々施策の進捗状況やその効果等を客観的かつ定量的に評価、分析するとともに、適正な進行管理に努めます。

10-1 評価指標の設定

(1) 居住の集積に関する目標

本市では、今後、急速な人口減少が見込まれますが、このような中においても、居住者の生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住の誘導を図り一定の人口を維持していく必要があります。

このため、本計画においては、居住促進区域内の人口密度を今後も維持することを基本とし、目標値を設定することとします。

指 標	基準値	目標値
	2018 年	2030 年
居住促進区域内の人口密度(住民基本台帳人口)	46.8 人/ha	46.8 人/ha

(2) 健康の増進に関する目標

身体的理由等で移動等の行動が制約される高齢者においては、それら制約をカバーする福祉施策に取り組むとともに、本計画が目指す高齢者等の自立的な生活を支える都市環境を確保した上で、一人ひとりの健康づくりが重要となります。

このため、本計画においては、高齢者一人ひとりが自立した日常生活を営む期間とする健康寿命の延伸に努めることを基本とし、目標値を設定することとします。

指 標	基準値	目標値
	2014 年	2030 年
健康寿命の平均	男性 78.83 歳 女性 83.61 歳	平均寿命の増加分を上回る健康寿命の増加

(3)防災に関する目標

気候変動に伴う水災害リスクの増大に備え、国・県・市・住民等すべての関係者が協働し流域全体で進める「流域治水」による対応が必要となります。

このため、本計画においては、流域治水の一環として市内の住宅等で雨水を貯留または浸透させることで浸水被害の軽減につなげることを基本とし、目標値を設定することとします。

指 標	目標値
	2029 年
浄化槽転用等設置補助基数	1 1 0 基/年

近年はこれまでに経験がない大雨による被害が日本各地で発生しており、住民一人ひとりが水災害について理解を深め、適切に判断ができるようにすることで自らの命を水災害から守る必要があります。

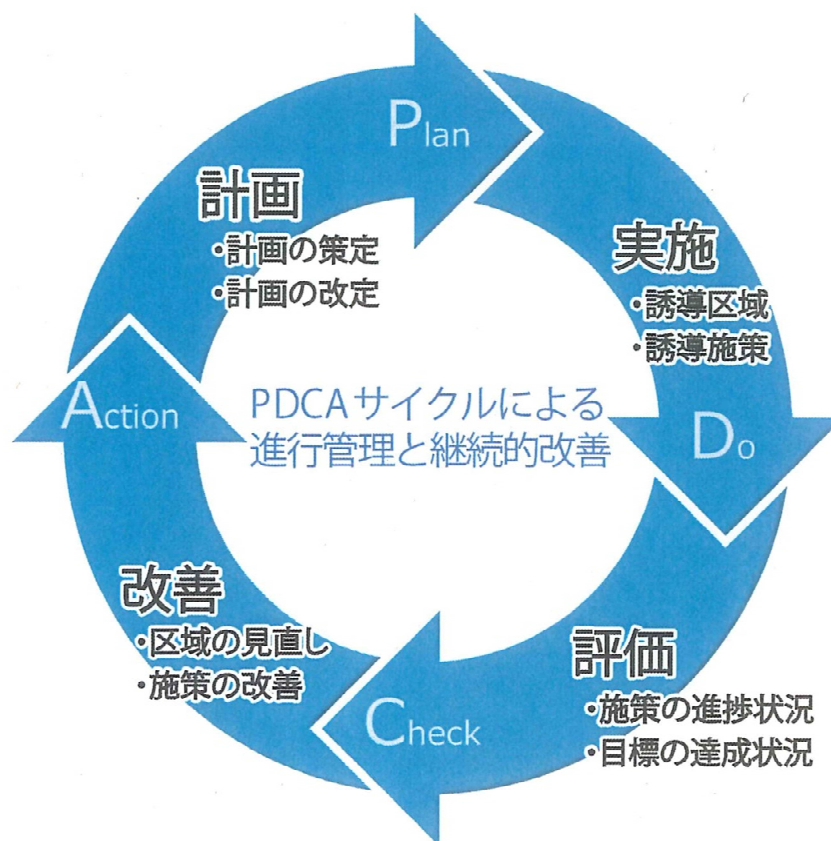
このため、本計画においては危機意識の定着を基本とし、目標値を設定することとします。

指 標	目標値
	2030 年
市政きらめき出前講座の実施によるハザードマップの啓発	6 回/年

10-2 進行管理

作成後においては、おおむね5年毎に計画に記載された種々施策の実施や評価指標の状況について、関連する計画や施策等と連携しながら調査・分析していきます。

また、これらの結果に加え、社会情勢の変化や上位計画、その他関連する計画等との整合を図りながら、必要に応じて、適宜、計画を見直すなど、P（計画）D（実施）C（評価）A（改善）サイクルを実施し、計画の目標を着実に実現していきます。



あ行

安積開拓

全国初の国の直轄事業として安積平野の開拓と安積疏水の開さくを行った事業。

安積疏水

猪苗代湖から安積原野に水を供給している疏水。日本三大疏水の一つ。

溢水

川などの水が堤防のないところであふれ出ること。

越水

川などの水が堤防からあふれ出ること。

インフラ施設

本市が設置・管理する道路、橋梁などの交通施設や公園、水道、下水道などの施設の総称。

か行

開発行為

主として建築物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更。

家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域。

勧告

ある事柄を申し出て、その申出に沿う相手方の処置を勧め、又は促す行為。

基幹的公共交通路線

1日当たり30本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道3本以上に相当）の鉄道路線及びバス路線。

急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為を制限する必要がある土地の区域。

行政区域

都道府県、市区町村などを区分する区域。

グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。

健康寿命

WHOが提唱した新しい指標で、平均寿命から寝たきりや認知症など介護状態の期間を差し引いた期間。

公共交通の機関分担率

パーソントリップ調査により算出された交通手段（鉄道、バス、自動車、バイク、自転車、徒歩・その他）のうち、「鉄道分担率」と「バス分担率」を集計したもの。

公共施設

本市が設置・管理する学校や市営住宅などの建築物の総称。

公共施設等

公共施設とインフラ施設の総称。

公共投資

地方公共団体等が公共事業によりインフラ施設等を整備すること。

高次都市機能

都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業など）のうち、広域圏を対象とする諸機能。

洪水ハザードマップ

台風や大雨などで河川の流域に想定最大規模の浸水被害（洪水）が発生するおそれがある区域や避難所等を地図に示したもの。

交通結節点

人や物の輸送において、複数の同種あるいは異種の交通手段の接続が行われる場所。

小売商業床効率

都市全域の小売商業床面積当たりの売上高。

コミュニティサイクル

相互利用可能な複数のサイクルポートからなる、自転車による面的な都市交通システム。

コミュニティバス

従来の路線バスによるサービスを補うため、自治体が関与し、地域住民の交通利便性の向上を目的に運行されるバス。

コンパクトシティ

都市部の有効利用や中心部での機能の集約化により、徒歩による移動性を重視した形態又はその都市施策。

さ行

災害危険区域

津波、高潮、出水等による危険の著しい区域。

サイクルアンドライド

自転車でバス停や駅に行き公共交通機関に乗り換えて目的地に向かうシステム。

サイクルポート

自転車を駐輪する場所。

市街化区域

既に市街地になっている区域や積極的に市街地の整備を進めていくため定めた区域。

市街化調整区域

無計画に市街化が進まないように、原則として開発を抑制するよう定められた区域。

市街地開発事業

土地区画整理事業や市街地再開発事業などの事業。

市街地再開発事業

市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業。

自然堤防

洪水時に川からあふれ出た水に含まれていた土砂が、川の岸に堆積してできた地形。

指定管理者制度

普通地方公共団体が民間事業者やNPO等の法人や団体を指定して、文化、体育、福祉施設等を管理させることができる制度。

社会資本整備総合交付金

地方公共団体等が行う道路等の社会資本の整備その他の取組の経費に充てるため国から地方公共団体等に交付される交付金。

住民基本台帳人口

各市区町村の住民票に記載されている人数。

集約地域構想

本市のさくら通り、麓山通りを中心に、開成山公園から郡山駅、阿武隈川に至る東西軸を、本市の成長を牽引する「歴史と緑の生活文化軸」として位置付け、質の高い都市機能の誘導等をしようとする構想。

人口カバー率

ある特定の区域に居住する人口の総人口に占める比率。

人口集中地区（D I D）

原則として人口密度が1km²当たり4,000人以上の国勢調査基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接し、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

新産業都市

新産業都市建設促進法（2001（平成13）年廃止）に基づき、産業の立地条件及び都市施設を整備することにより、その地方の開発発展の中核となるべきものとして指定された区域。

浸水想定区域

河川が氾濫した場合や河川その他の公共の水域若しくは海域に雨水を排除できなくなった場合等に浸水が想定される区域。

垂直避難

災害時に安全な場所と空間を確保するために上下垂直方向（家や避難施設の高所階等）に避難すること。

早期健全化基準

実質赤字比率、連結実質赤字比率、実質公債費比率、将来負担比率について定められている地方公共団体の財政の健全性に関する基準の一つ。

た行

団塊の世代

1947（昭和22）年から1949年（昭和24年）に生まれた世代。

地価公示価格

都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、1月1日を価格判定の基準日として国が公示する標準地の価格。

地区計画

それぞれの地区の特性に応じ、良好な都市環境の形成を図るために、地域住民が主体となってまちづくりを進めていく地区レベルの都市計画。

築堤

堤防を築造すること。

地すべり防止区域

地すべり区域（地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域）及びこれに隣接する地域のうち地すべり区域の地すべりを助長・誘発等するおそれのきわめて大きいもののうち、主務大臣が指定する区域。

中核市

人口20万人以上の都市で、国から指定された都市。

津波災害警戒区域

津波が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で津波による人的災害を防止するため警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。

津波災害特別警戒区域

津波災害警戒区域のうち津波が発生した場合に、建築物が損壊し、又は浸水し住民等

の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で一定の開発行為及び建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域。

低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。

デマンド交通

電話予約など利用者のニーズに応じて柔軟な運行を行う公共交通の一形態。

都市機能

都市の生活を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業など）。

都市計画区域

都市計画法の適用を受ける区域。市街化区域、市街化調整区域で構成される。

都市計画制度

都市計画法に定められている土地利用規制等の様々な制度。

都市構造

都市全体の特徴や骨格を空間的かつ概念的に表したもの。

都市施設

道路、公園、下水道など、都市における諸活動や生活を支えるために必要な施設。

土砂災害警戒区域

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で土砂災害を防止するため警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域のうち急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、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と認められる区域で一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造の規制をすべき土地の区域。

土地区画整理事業

狭い道路や不整形な区画を整形に改善し、土地利用の増進を図るために行われる事業。

土地利用

市街地や農地など、目的をもって土地を活用すること。

な行

ノンステップバス

床面を超低床構造として乗降ステップをなくし、高齢者や児童にも乗り降りが容易なバス。

ニューノーマル

新たな状態・常識。
(新型コロナウイルスを想定した「新しい生活様式」)

は行

パークアンドライド

車を郊外に駐車し、公共交通機関に乗り換えて目的地に向かうシステム。

普通会計

一般会計（地方公共団体の基本的な経費）と特別会計のうち公営企業会計以外の会計の総称。

普通建設事業費

公共施設やインフラ施設など社会資本の新增設事業を行う際に要する経費。

平均住宅宅地価格

用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値。

バスロケーションシステム

無線通信やGPSなどを利用してバスの位置情報を収集することにより、バスの定時運行の調整等に役立てるシステム。

羽鳥用水

羽鳥湖（羽鳥ダム）から供給される農業用水。

氾濫平野

過去の洪水によって作られた平坦な土地。

ピロティ

建築物の1階部分で壁によって囲われず、柱だけの外部に開かれた空間。

ま行

民生費

地方公共団体が福祉などに支出する費用。

モータリゼーション

自動車が生活必需品として、社会に広く普及すること。

や行

遊休地

どのような用途でも使われておらず有効利用されていない土地。

遊水地

洪水時の河川の流水を一時的に氾濫させる土地のことで、下流の水害を軽減。

誘導施設

医療・福祉、商業などの都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設。

ユニバーサルデザイン

障がいの有無や年齢、性別、言語、国籍などに関係なく、初めから全ての人が利用しやすいように、まちや建物、製品、環境、サービスなど、社会全体を見直して改善していこうという考え方。

用途地域

工場と住宅を分離するなど、用途の混在を防ぎ秩序ある土地利用を誘導するため、建物の用途に一定の制限を行う地域。第一種低層住居専用地域など 13 種類が都市計画法で定められている。

ら行

流域

河川に流れ込む降雨の降り集まる地域。

流域治水

河川・下水道管理者による治水に加え、あらゆる関係者（国・都道府県・市町村・企業・住民等）により流域全体で行う治水。

英字

P F I

プライベート・ファイナンス・イニシアティブ (Private Finance Initiative) の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。

P P P

パブリック・プライベート・パートナーシップ (Public Private Partnership) (官民連携) の略。これまでの行政主体による公共サービスを、誰が最も有効的で効率的なサービスの担い手になり得るのかという観点から、行政と多様な構成主体との連携により提供していく考え方。



東北のウィーン

楽都郡山

郡山市立地適正化計画

2019(平成 31)年 3 月策定

2021(令和 3)年 3 月改定

発行 郡山市

編集 都市整備部都市政策課

〒963-8601 福島県郡山市朝日一丁目 23 番 7 号

Tel 024-924-2321 Fax 024-938-2720

E-mail tosiseisaku@city.koriyama.lg.jp

ウェブサイト <http://www.city.koriyama.fukushima.jp/>