

郡山市立地適正化計画

概要版



2019（平成 31）年 3 月策定

2021（令和 3）年 3 月改定

郡 山 市

I 計画改定について

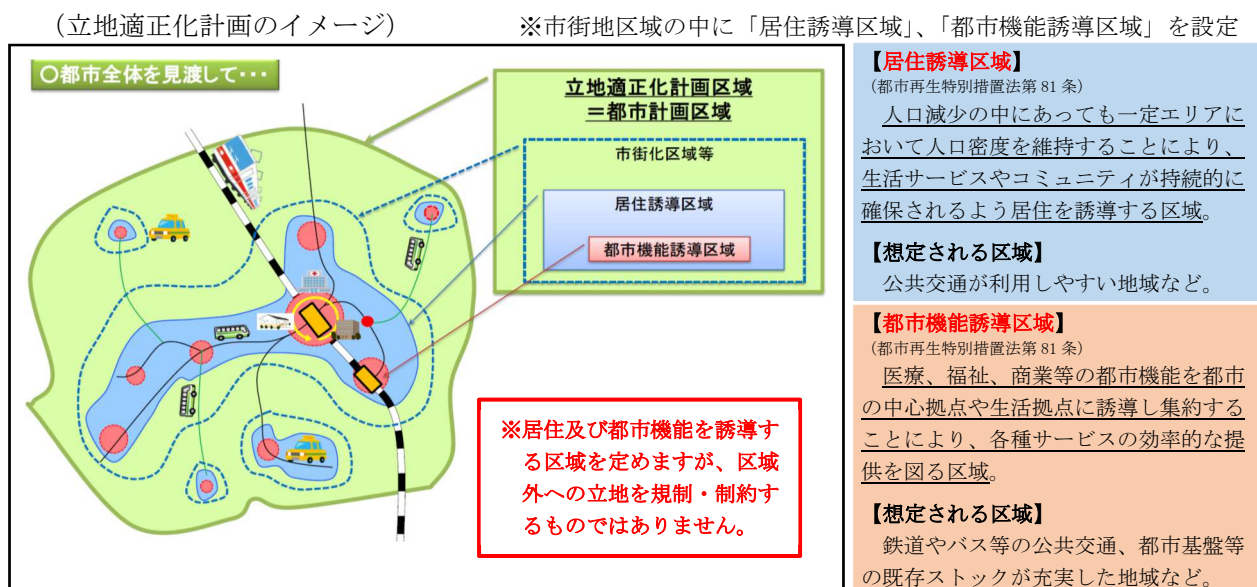
立地適正化計画は、人口減少等の社会情勢が変化中、持続可能で安心・快適に暮らせる都市づくりを推進するため2014（平成26）年の「都市再生特別措置法」改正により創設された制度であり、本市の計画は、2019（平成31）年3月に作成しております。

この様な中、国においては、近年の頻発・激甚化する自然災害に対応するため、2020（令和2）年に同法を改正し、本計画において防災対策及び安全確保策等を定める「防災指針」の作成を位置付けました。このことから、法改正の主旨を踏まえるとともに、令和元年東日本台風において受けた甚大な浸水被害の検証及び想定される災害リスクの分析を行い、「流域治水」の考えを基本とした災害に強い「防災コンパクト都市」を目指すべく、2021（令和3）年3月に「郡山市立地適正化計画」改定を行いました。

II 制度の概要

◆立地適正化計画の趣旨

立地適正化計画は、今後の人口減少、高齢化の進行等の中で、住宅や医療・福祉・商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すための計画です。



※本計画において「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」を設定することになりますが、住宅や生活利便施設を必ずしも区域内に全て集約しなければならないものではありません。公共交通ネットワークを意識しつつ、市民の多様なライフスタイルに応じた暮らし方が選択できる環境を提供しながら、長期的な視点で地域に合った居住や都市機能の集積を図ることを想定しています。

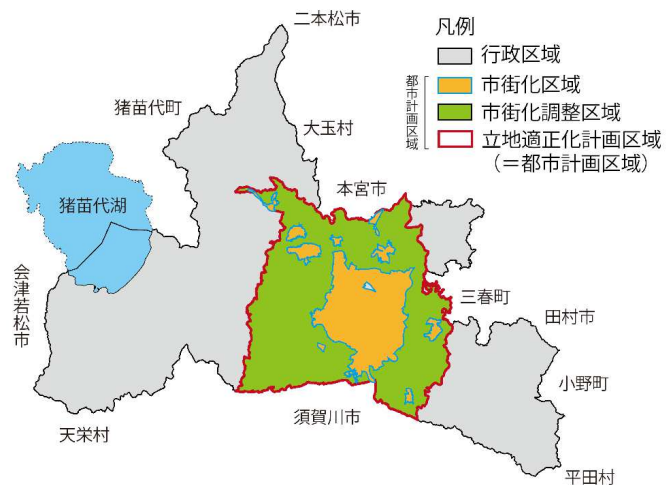
◆立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、計画の区域を記載するほか、おおむね以下の事項について記載することとなっています。（都市再生特別措置法第81条第2項）

- 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「**居住誘導区域**」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「**都市機能誘導区域**」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「**誘導施設**」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 四 省略
- 五 居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「**防災指針**」という。）に関する事項
- 六 以下省略

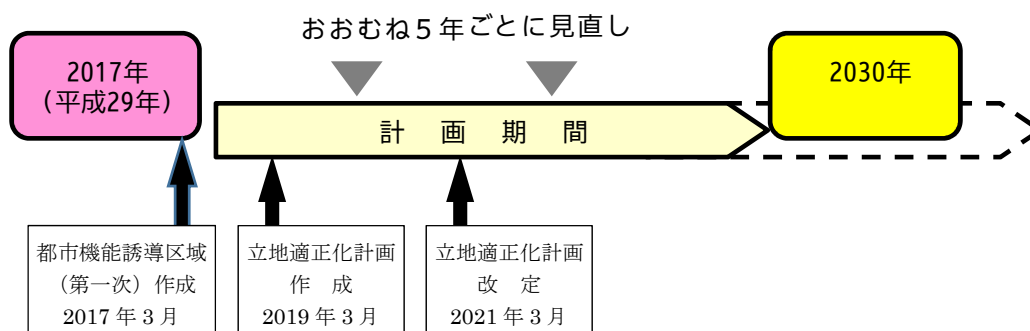
◆対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を対象とします。（都市再生特別措置法第81条第1項）

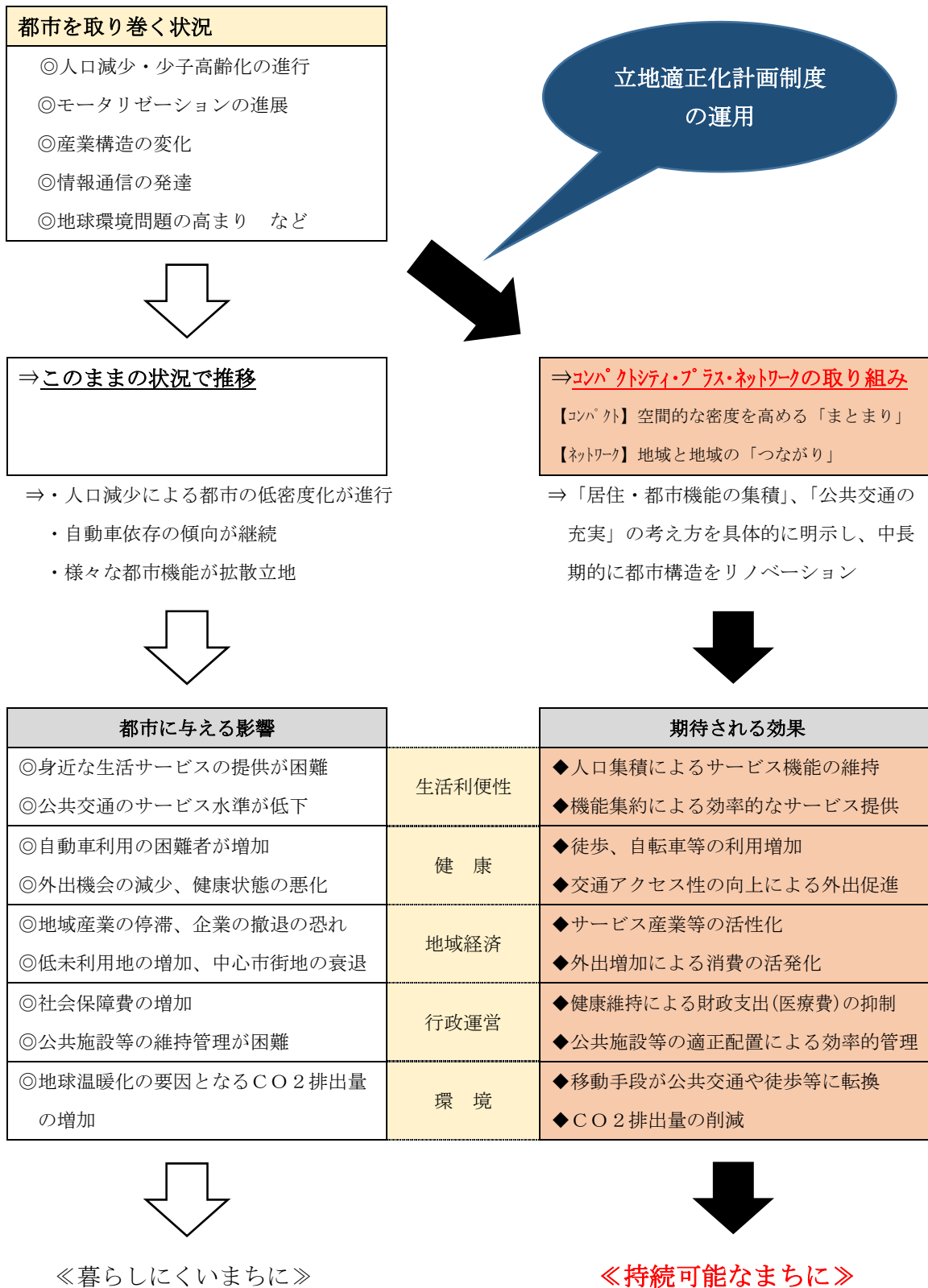


◆計画期間

郡山市立地適正化計画の目標年次は、「郡山市都市計画マスタープラン2015」に合わせ、2030年とします。また、おおむね5年ごとに評価を行い、必要に応じて見直し等を行います。

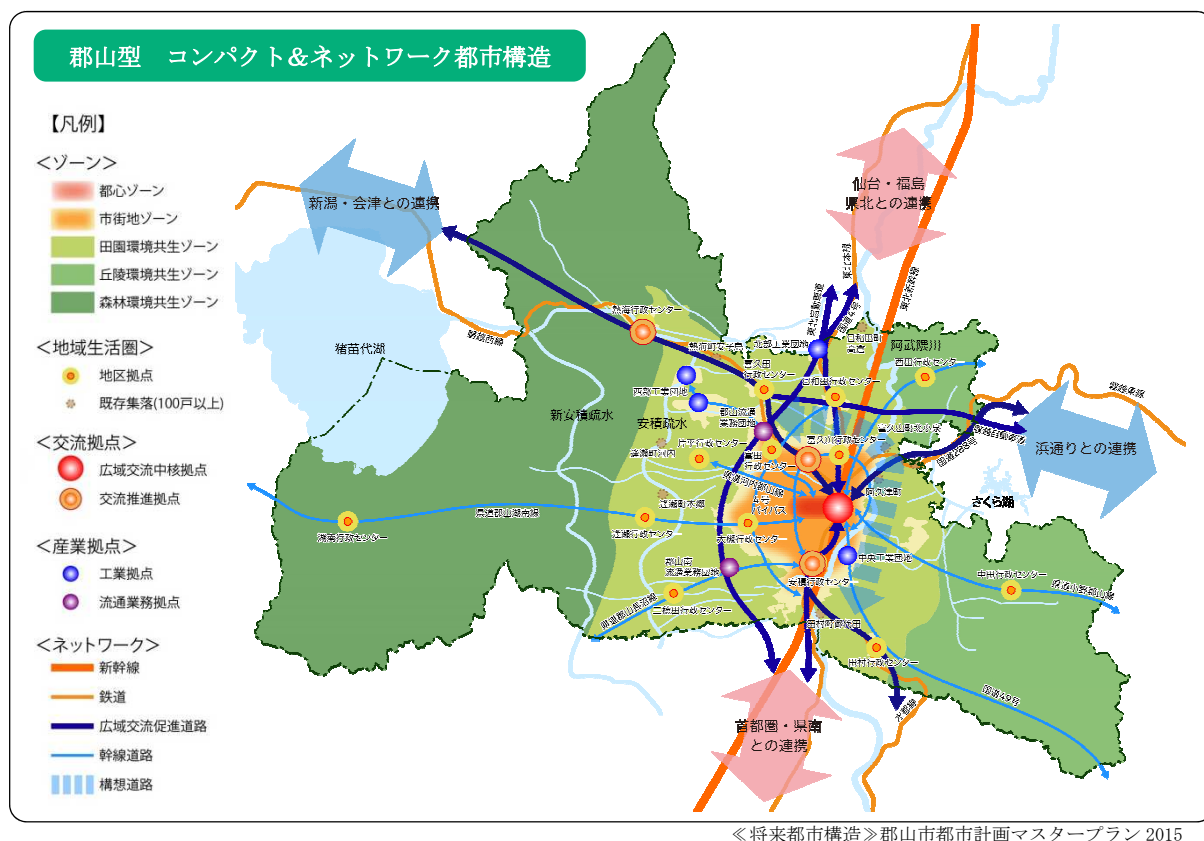


◆立地適正化計画の作成に向けて



Ⅲ 郡山市立地適正化計画

◆都市づくりの目標



《基本的な考え方》

①こおりやま広域圏の中心市に相応しいまち

本市はもとより圏域全体の活力向上を図るため、広域圏を支える賑わいある拠点の形成及び中心市に相応しい魅力ある都市機能の集約・充実を図り、多様な人々の交流と活発な都市活動の創出を目指します。

②地域特性を生かし都市と自然が調和したまち

地域固有の伝統や文化、多様な暮らし方、ライフスタイルを尊重しつつ、それぞれの地域が交通や情報通信ネットワーク等を介し、交流・連携が図られる等、都市と自然が調和した持続的なまちの形成を目指します。

③安心して円滑に移動できる交通ネットワークが充実したまち

居住や都市機能等の土地利用と連携し、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の提供や快適な利用環境の整備等について、市民、交通事業者、行政が連携し、誰もが円滑に移動できるまちの形成を目指します。

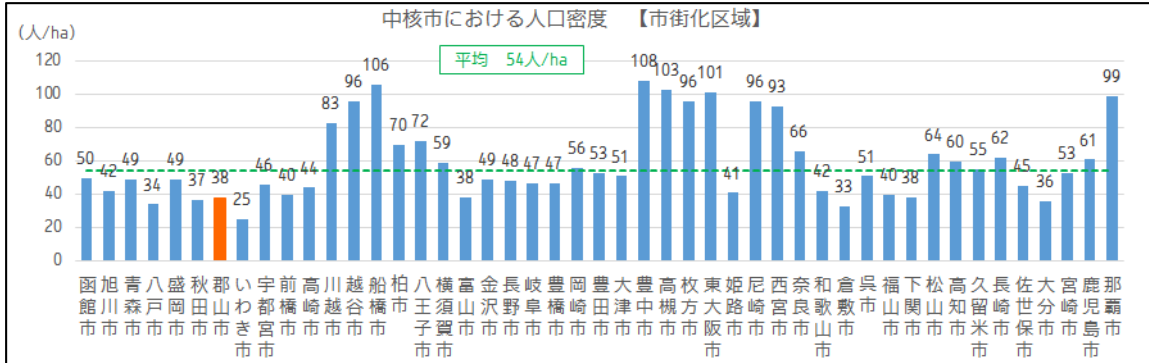
◆都市づくりの課題

①人口密度の低下

⇒地域コミュニティの衰退、生活サービス施設の衰退など

【市街化区域内の人口密度】

2015(平成27)年3月31日現在



資料：都市計画現況調査

②高齢化の進行

⇒自動車運転の困難者の増加、高齢者の外出機会の減少、医療費等の負担増加など

【高齢者人口】



(郡山市介護保険課:推計値、各年度10月1日現在)

資料：第八次郡山市高齢者福祉計画郡山市介護保険事業計画

【介護保険給付費と要介護(要支援)認定者数】

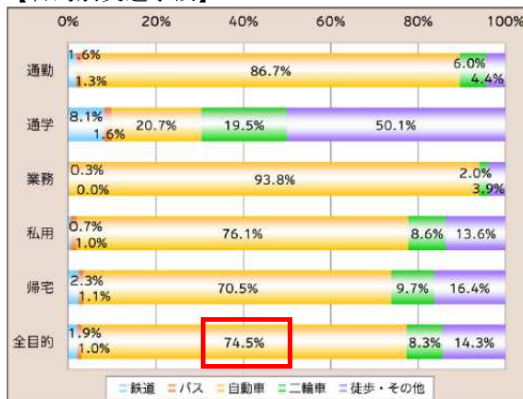


資料：郡山市統計書 介護保険課

③高い自家用車の利用率

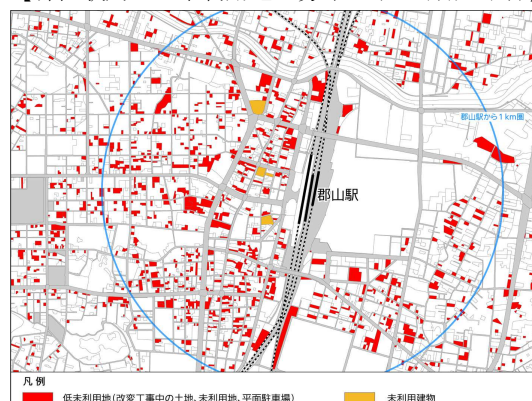
⇒厳しい公共交通の経営、中心市街地の空洞化、地球環境への影響など

【目的別交通手段】



資料：第2回郡山都市圏パーソントリップ調査

【郡山駅周辺の未利用地の分布 (2014(平成26)年)】



◆立地適正化計画の基本方針

《基本方針》

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

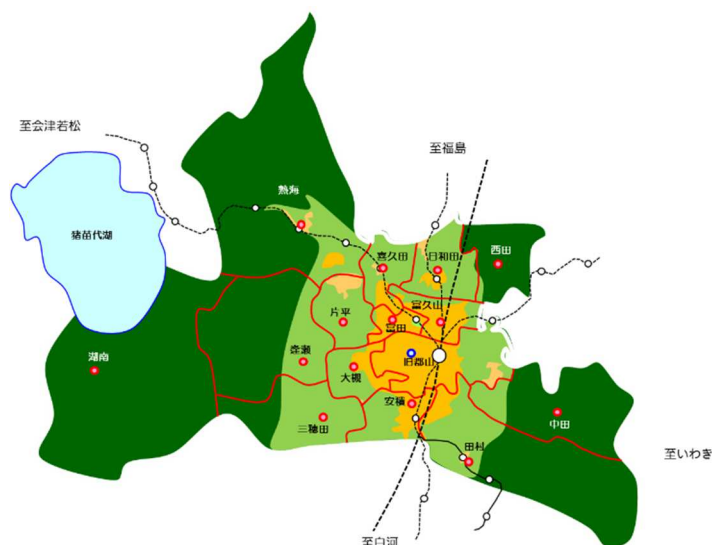
本市は、郡山駅を中心として周辺にそれぞれの個性を持った地区拠点からなる多核クラスター状の都市構造を有しています。地域特性を生かした多様な暮らし方が持続するよう、個性あるまちづくりの推進、さらに利便性の高い公共交通ネットワークの強化を図ります。

人口減少や高齢化の進行等を前提に、本市において市民が安心して快適に暮らし続けていく上では、過度な自動車利用に依存することなく、徒歩や自転車、公共交通等の移動により外出しやすく健康的に様々な都市サービスを効率的に享受できるまちづくりが重要と考えています。

このため「郡山市立地適正化計画」においては、現在の土地利用の状況やこれまで整備してきた都市基盤等、既存ストックの有効活用を基本に、公共交通ネットワークを意識しつつ、市民の多様なライフスタイルに応じた暮らし方が選択できる環境を提供しながら、長期的な視点で地域に合った居住機能や医療、福祉、業等の都市機能の集積を図ります。

《具体的な方向性》

- ①公共交通を軸とした多極ネットワーク型コンパクトシティの形成推進
 - ②地域特性に応じた都市機能施設の集積誘導
 - ③公共交通の利便性を強化
 - ④快適で健康的な都市空間の充実
 - ⑤回遊性を高める賑わい空間の創出
 - ⑥効率的・効果的な基盤整備及び更新
- 



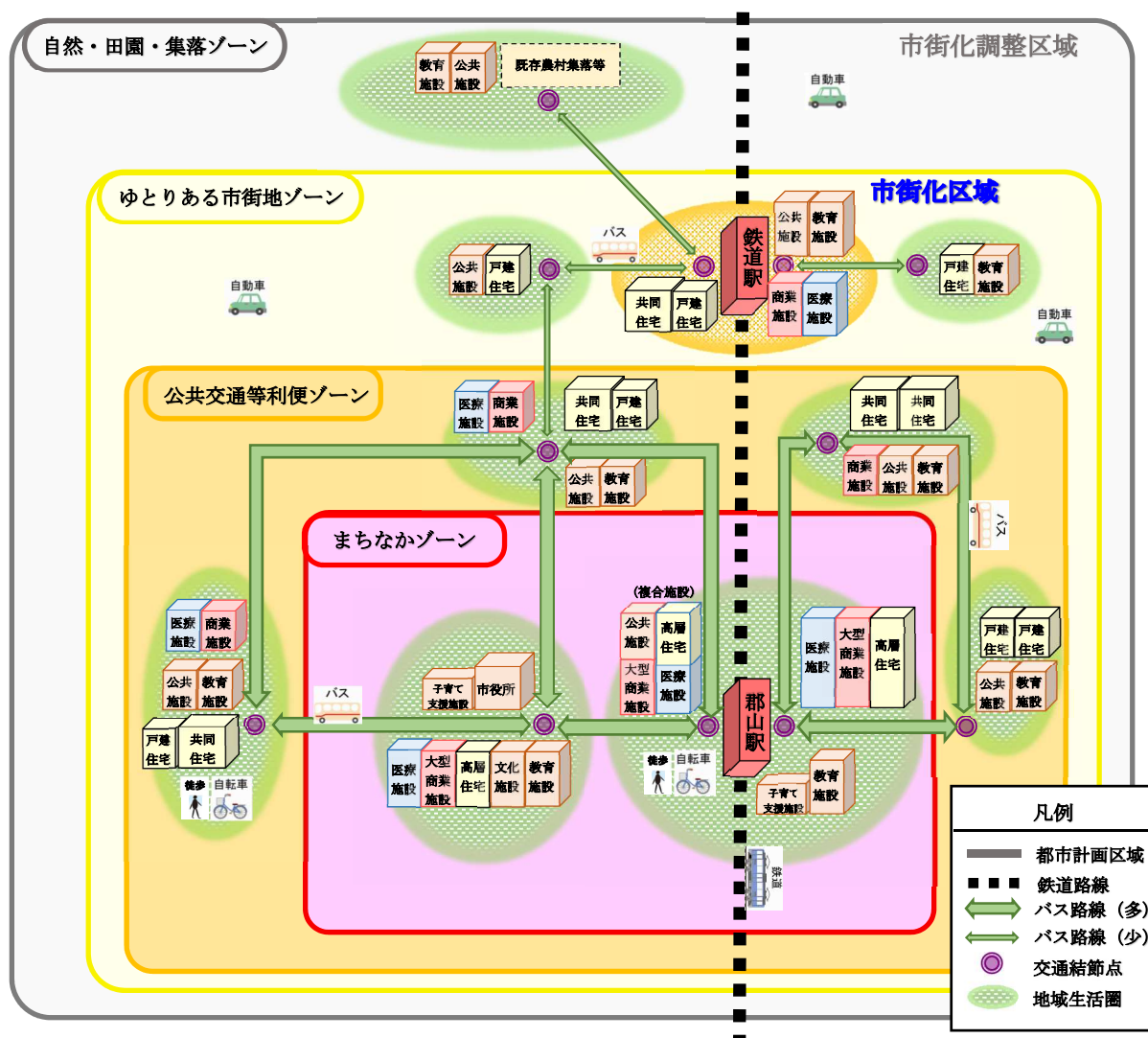
《目指すべき都市の骨格構造》

本市は、これまで複数回の市町村合併により広域的な市域が形成された歴史的背景を持っています。

このことから、本市においては、高次の都市機能が集積する都心部とそれを囲むように合併前の旧町村単位ごとの地域生活圏が配置され、各地域が公共交通機関や幹線道路等により連携する多核クラスター型の都市構造を有しています。

こうした都市構造を踏まえ、都心部に一極集中するのではなく、既存の都市基盤等を有効活用しながら、利便性の高い公共交通網を形成することで、都心部と各地域を相互に連携させる「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指します。

▶ 都市の骨格構造のイメージ



都市計画区域＝立地適正化計画区域

▶ 各エリアのイメージ（ライフスタイルイメージ）

ゆとりある市街地ゾーン

【まちづくりのイメージ】

多様な住宅ニーズに配慮しつつ、低層な戸建て住宅を中心に、ゆとりのある広々とした良質な住宅地の形成を図るゾーンです。

【ライフスタイルのイメージ】

通勤や日常生活では、自動車や自転車などを中心に利用して移動している。

休日には、バスや電車を利用し、まちなかゾーンにある大型商業施設に出かけたり、自動車や自然豊かな山や湖に行ってアウトドアを楽しむなど、広々とした環境で充実した生活を送ることができる。

公共交通等利便ゾーン

【まちづくりのイメージ】

まちなかゾーン周辺の居住空間として、地域特性に応じた生活機能の充実や公共交通の利便性向上等により、快適な日常を支えるまちづくりを進めていくゾーンです。

生活サービスやコミュニティが持続的に確保され、一定の人口密度が維持できるように、集合住宅や戸建て住宅など多様な居住を誘導します。

【ライフスタイルのイメージ】

鉄道やバス等の公共交通が充実した市街地に住み、徒歩、自転車、公共交通等により都市サービスを便利に享受できる暮らし。

都市部と郊外部の両方にアクセス性が良く、便利な都市生活と郊外の自然豊かさの両方を楽しむことができ、自分にあったライフスタイルを送ることができる。

まちなかゾーン

【まちづくりのイメージ】

本市はもとより、こおりやま広域圏の交流の核として、高次の都市機能が複合的に集積し、多様な都市活動を支える賑わいと魅力ある拠点を形成するゾーンです。

今後、広域交流促進に資する施設や医療・福祉・商業等、居住者の生活を支える都市機能の集積を図り、多くの人が市内外から集う魅力と活気があふれるまちづくりを推進します。

【ライフスタイルのイメージ】

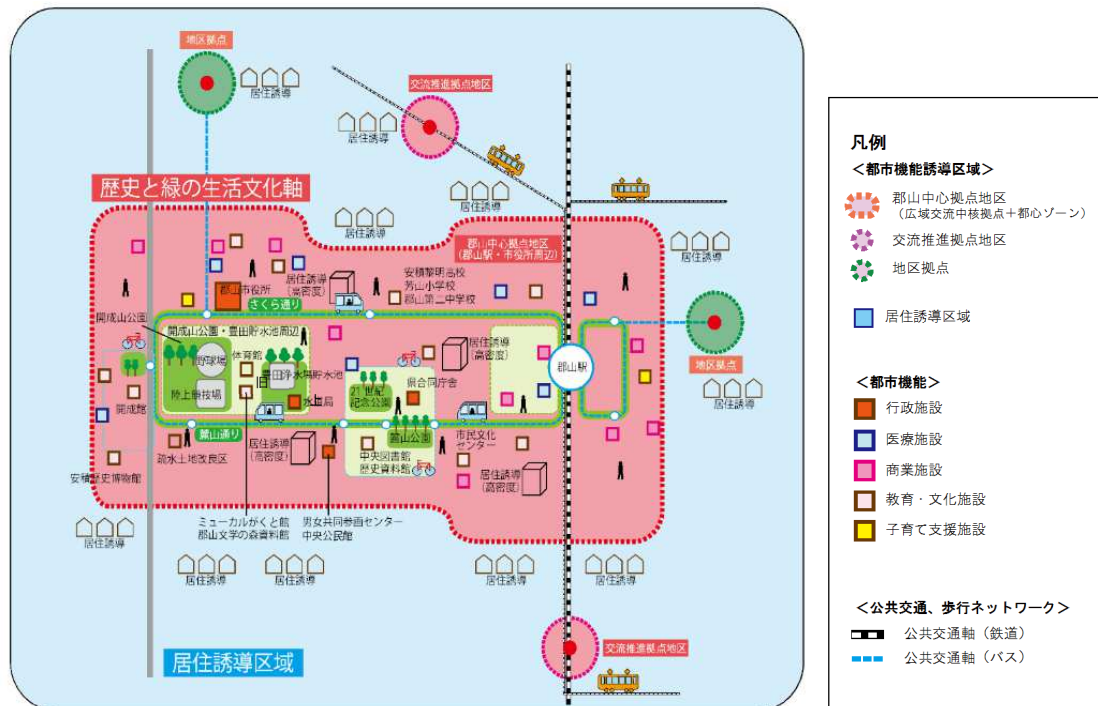
職場や都市機能施設と居住が近接していることで、徒歩や自転車等の利用を中心とした生活ができ、高度で多様な都市サービスを身近に享受できる豊かな生活。

休日は、気軽にまちなかのイベントやショッピングに出かけたり、便利な公共交通を利用し、スポーツ施設等で汗を流すなど、健康的で文化的な生活を送ることができる。

《実現に向けた方策》

方策1 郡山中心拠点地区の機能強化

- ◆こおりやま広域圏を牽引する高次都市機能の誘導と未利用地等の活用
- ◆利便性の高い都心居住の推進
- ◆高いサービス水準の公共交通網の確保及び周遊性の確保

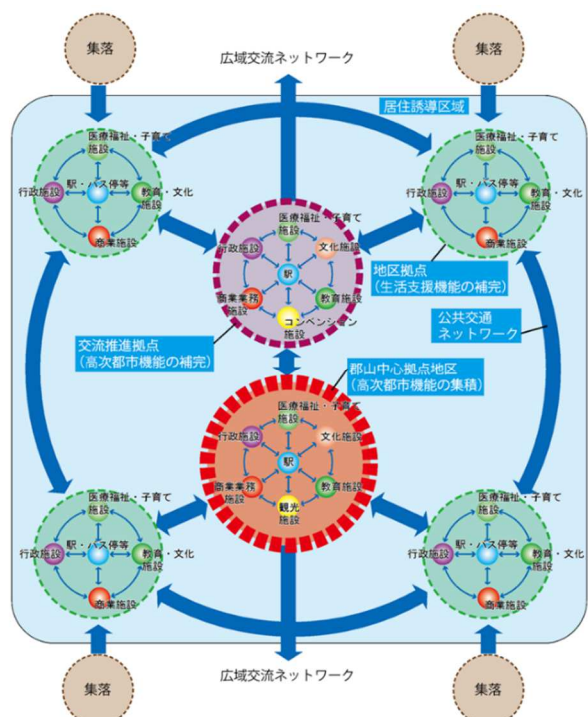


(郡山中心拠点の機能強化のイメージ)

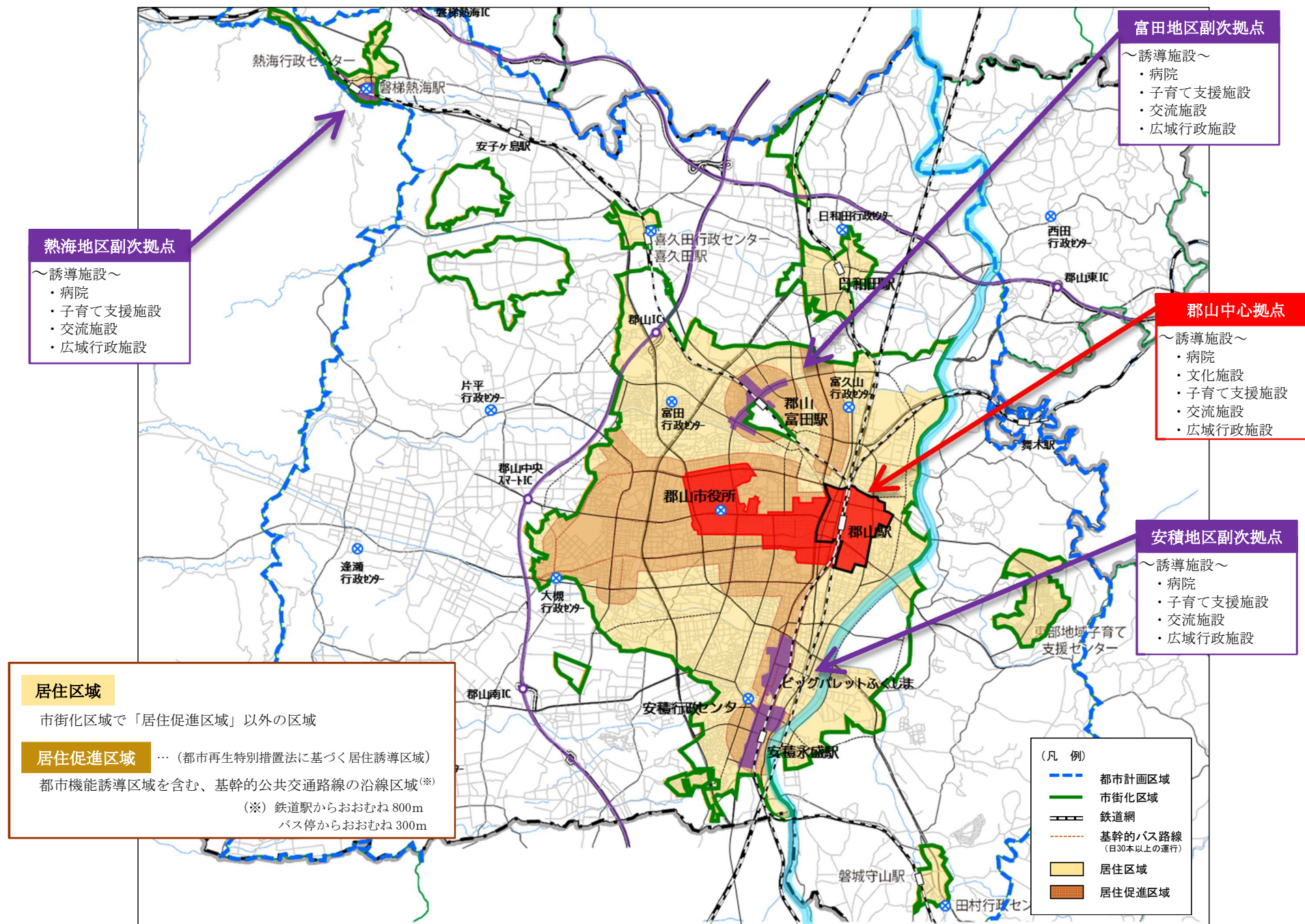
方策2 拠点連携と公共交通ネットワーク形成

- ◆地域特性を生かした拠点の形成
- ◆交通アクセスや安全性の高い地域への居住推進
- ◆持続可能な公共交通ネットワークの形成

(拠点連携と公共交通ネットワーク形成のイメージ)



◆都市機能誘導区域(中心拠点・副次拠点)及び居住区域(居住区域・居住促進区域)



◆水災害に関する防災対策（防災指針）

治水対策の基本理念に基づき、居住促進区域において安全なまちづくりを目指して実施又は検討するハードとソフト対策に関して、取組方針を以下のとおり定めます。

■基本理念

都市と自然の共存 治水と防災の連携 ～みんなでつくる安心なまち～

■取組方針

① 若葉町・桜木一丁目周辺地区

洪水(L1) ⇒ リスクの低減

- 阿武隈川の河道掘削等、逢瀬川の築堤護岸・河道掘削等により災害リスクを低減させる。
- 災害リスク低減のため建物構造の工夫や盛土等の支援策を検討する。
- 災害に備えて河川水位等の監視を強化する。

洪水(L2) ⇒ リスクの低減

- 災害リスクの視覚可等により防災意識の向上を図る。
- 適切な情報発信により、住民の避難行動の迅速化を図る。

内水 ⇒ リスクの低減

- 床上浸水被害を床下浸水にとどめるよう取り組む。

③ 図景周辺地区

洪水(L2) ⇒ リスクの低減

- 災害リスクの視覚可等により防災意識の向上を図る。
- 適切な情報発信により、住民の避難行動の迅速化を図る。
- 浸水時の安全確保のため、道路冠水の監視を強化する。

内水 ⇒ リスクの低減

- 床上浸水被害を床下浸水にとどめるよう取り組む。

④ 安積永盛駅周辺地区

洪水(L2) ⇒ リスクの低減

- 災害リスクの視覚可等により防災意識の向上を図る。
- 適切な情報発信により、住民の避難行動の迅速化を図る。
- 浸水時の安全確保のため、道路冠水の監視を強化する。

② 郡山駅周辺地区

洪水(L1) ⇒ リスクの低減

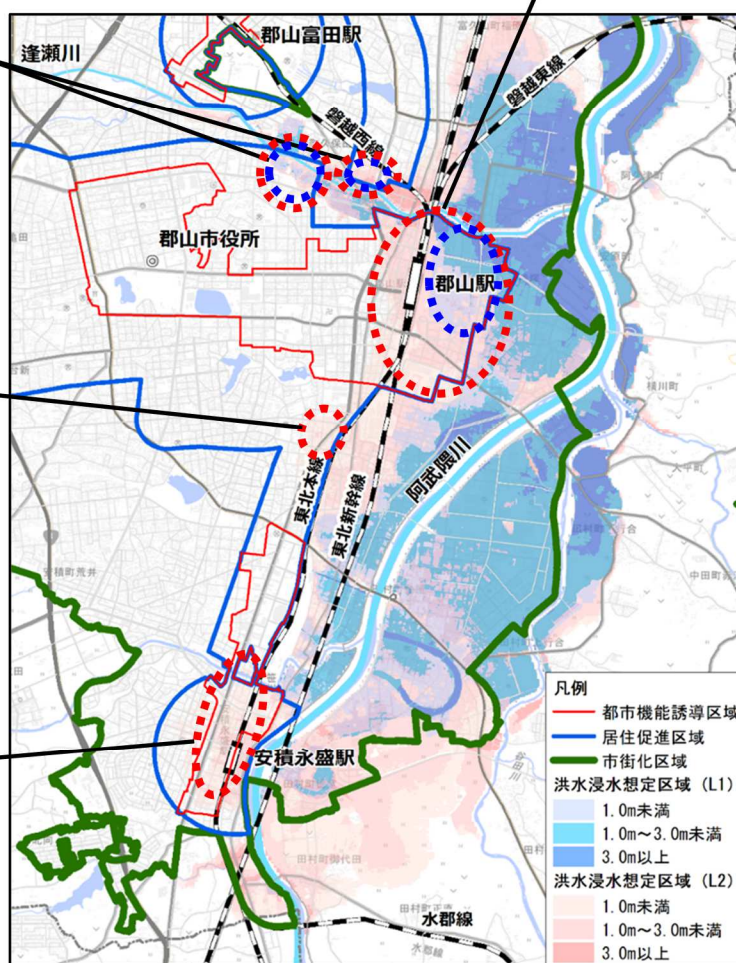
- 阿武隈川・逢瀬川の河道掘削等により災害リスクを低減させる。
- 災害リスク低減のため建物構造の工夫や盛土等の支援策を検討する。
- 災害に備えて河川水位等の監視を強化する。

洪水(L2) ⇒ リスクの低減

- 災害リスクの視覚可等により防災意識の向上を図る。
- 適切な情報発信により、住民の避難行動の迅速化を図る。
- 浸水時の安全確保のため、道路冠水の監視を強化する。

内水 ⇒ リスクの低減

- 床上浸水被害を床下浸水にとどめるよう取り組む。



計画規模(L1)洪水浸水想定区域と居住促進区域の重なる箇所

想定最大規模(L2)洪水浸水想定区域と居住促進区域の重なる箇所

◆届出制度

居住促進区域や都市機能誘導区域の区域外では、一定規模以上の住宅開発や誘導施設の建築などを行う場合、事前届出を提出する必要があります。

また、都市機能誘導区域の区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合も事前届出を提出する必要があります。

《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）》

【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、寄宿舎や有料老人ホーム等）

①の例示

3戸の開発行為

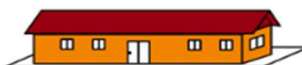
届



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、寄宿舎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



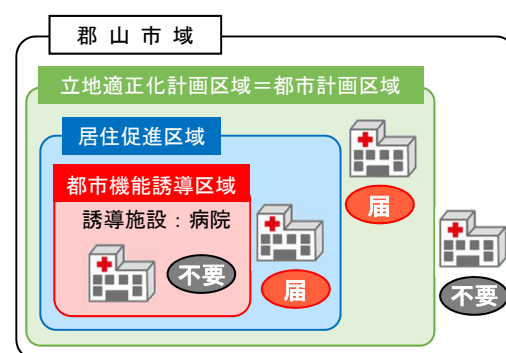
《都市機能誘導区域の区域外における建築等の届出（都市再生特別措置法第108条）》

【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）》

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。



◆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



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/>