

第 4 次会津若松市国土利用計画

目 次

前 文

I 市土の利用に関する基本構想

- 1 市土利用の基本方針 1
- 2 地域類型別土地利用の基本方針 4
- 3 利用区分別の市土利用の基本的方向 5

II 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

- 1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標 8
- 2 地域別の概要と土地利用の方向 10

III IIに掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

- 1 公共の福祉の優先 18
- 2 土地利用に関する法律等の適正な運用 18
- 3 地域整備施策の推進 18
- 4 市土の保全と安全性の確保 18
- 5 環境と調和のとれた土地利用の推進 19
- 6 土地利用の転換の適正化 19
- 7 土地の有効利用の促進 20

前 文

この計画は、国土利用計画法第 8 条の規定に基づき、会津若松市の区域における国土（以下「市土」という。）の利用に関する基本的事項について、福島県国土利用計画を基本とし、地方自治法第 2 条第 4 項の基本構想に即して定めるものであり、市土の総合的かつ計画的な利用を図るための行政指針となるものである。

なお、本計画は、社会経済情勢の変化等により、必要に応じて見直しを行うものとする。

市土の利用に関する基本構想

1 市土利用の基本方針

(1) 市土利用の基本理念

市土は、現在及び将来における市民のための、かけがえのない限られた資源であるとともに、生活及び生産を通じての諸活動の共通の基盤である。このため、市土の利用にあたっては、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図ることを基本理念とする。

(2) 市土利用の現状

市土の特性

本市の面積は、約 383.03 km²（平成 16 年 11 月 1 日北会津村、平成 17 年 11 月 1 日河東町との合併後）であり、そのうち約 54%を森林が占め、猪苗代湖や背あぶり山などの豊かな自然と美しい景観に恵まれている。

市域は東西に約 20 km、南北に約 29 kmとほぼ縦長の形状である。中心市街地は市域の中心からやや北西側に位置し、東から西へゆるやかな傾斜をなし、中心を湯川が流れている。市域の北部から西部にかけては、高低差の少ない平坦部となっており、南部と東部の平坦部とともに、農用地としての土地利用がなされている。また、西部には阿賀野川水系の阿賀川、北部にも同じく阿賀野川水系の日橋川が流れている。市域の南東部はそのほとんどが豊かな自然環境を保全する森林で占められている。

気象状況は、内陸盆地特有の気候を示し、特に冬季は日本海側の気候となり、好天が少なく、降雪量が多い。

社会経済情勢の変化

本市を取り巻く社会経済情勢は、少子高齢化の急速な進行による人口の減少や、情報化・国際化の一層の進展による社会経済活動のグローバル化、ボーダレス化を背景に、市民のライフスタイルの多様化・個性化や産業構造の再構築のさらなる進展など大きく変化している。

また、国内の経済情勢は、3大都市圏を中心に、都市部では不況から脱し好景気が続いているものの、地方においては、未だ景気回復の兆しが実感できない状況にある。本市経済も依然として厳しい状況にあり、観光客の入込数はここ 1、2 年増加し、雇用情勢も改善傾向にあるものの、中心市街地の空洞化や地場産業の低迷、それに伴う企業倒産や空き店舗の増加など地域経済に及ぼす影響が深刻な状況となっている。

一方、会津大学の開学や磐越自動車道の全線開通によって、会津若松物流団地や会津若松高久工業団地等産業基盤の整備が推進されるなど、土地利用の転換が大きく進んだ。しかしながら、近年は、経済情勢を反映して、大型小売商業施設やマンションの立地があるものの、全体的には土地利用の転換がやや鈍化している状況が続いている。

さらに、地球温暖化など地球環境問題を背景とした自然との共生への関心の高まりなど「資源循環型社会」の実現に向けた取り組みが求められており、本市においても、地球環境の保全など様々な環境問題の解決に向けた取り組みが進められている。

こうしたなか、平成 16 年に北会津村と、平成 17 年に河東町と合併し、新会津若松市が誕生した。市町村合併に伴う市土の拡大により、利用区分ごとの規模が変わるとともに、旧市町村において実施してきた事業や合併により引き継いだ事業などがあり、新たな土地利用の方針が必要となっている。

課 題

- ア 本市の人口は、少子高齢化の進行や若者の地域外流出等により、減少傾向が続いており、企業誘致や新規産業の育成等による雇用機会の創出が求められている。そのため、企業立地を推進する条件整備として新たな工業用地の確保が必要となっている。
- イ 郊外型の大規模小売店舗の相次ぐ出店等の影響を受け、中心市街地の空洞化が進行し、低・未利用地の増加が顕著となっているが、本市の中心部にふさわしい賑わいのある都市空間を創造するため、歴史的資産等に配慮した中心市街地における市土の高度利用が大きな課題となっている。
- ウ 農業を取り巻く環境は、農業従事者の高齢化と担い手不足、米価下落と多様な消費者ニーズへの対応、さらには輸入農産物の増加や米販売の自由化等による競争の激化など極めて厳しく、担い手の育成や競争力の強化に向けた取り組みが課題となっている。
- エ 豊かな自然環境は、災害の未然防止など市土の安全性の確保にも大きく寄与していることから、今後もその保全を図っていく必要がある。
- オ 環境問題の顕在化や人口減少・少子高齢化の進行等を踏まえ、環境への負荷が少なく交通弱者にやさしい、持続可能な都市の構築が求められている。
- カ 核家族化の進展による世帯数の増加傾向は、近年の人口減少に伴い、緩やかになっているものの、高齢者単独世帯の増加等に対応するため、低廉で良好な住宅環境の整備が必要となっている。
- キ 近年、全国的に地震や大雨などの自然災害が増加しており、緊急の避難場所としてのオープンスペースの確保など、雪害を含めた災害に強いまちづくりが求められている。

ク 合併に伴い市域が拡大しており、新しいまちづくりの基本構想に即し、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を促進するため、新たな土地利用の方針が必要となっている。

(3) 市土利用の基本方針

適正かつ合理的な土地利用の方針

第6次会津若松市長期総合計画の将来像である『歴史・自然・文化が薫る 誇りと輝きに満ちたふるさと』を実現するため、合併により拡大した地域を含め、各地域における役割を明確化するとともに、新市における早期の一体化を促進しながら、活力ある会津地域の中核都市の形成に向けて、土地利用に関する計画の充実を図り、適正かつ合理的な土地利用を推進する。

都市的土地利用の高度化

都市的土地利用に際しては、周辺の農林業への影響に十分に配慮し、自然環境の保全及び公害の未然防止に努め、計画的な土地利用を図る。また、土地の有効利用・高度利用を推進する。

さらに、環境問題の顕在化、人口減少・少子高齢化の進行など、社会経済情勢の変化を踏まえた公共施設整備などに努め、持続可能なまちづくりを推進する。

世帯数の増加を考慮し、ゆとりと潤いのある生活空間を形成し、大規模な災害等に備えた安全性の確保と快適な生活環境を創造するため、公園や緑地などのオープンスペースを確保するとともに、良好な景観の保全と形成にも配慮する。

農林業的土地利用を含む自然的土地利用の適正な保全

農林業的土地利用を含む自然的土地利用については、農林業の生産活動とゆとりある生活環境の場としての役割や、景観形成に配慮し、適正な保全を図る。また、土地利用の転換にあたっては、その不可逆性を考慮し計画的かつ慎重に行う。

自然環境との調和

豊かな自然環境の保全、公害の未然防止に配慮しつつ、良好な景観の保全・形成に留意し、適正な土地利用の展開を図る。

広域的な観点からの土地利用

会津地域における中核都市として経済、教育・文化、医療等の都市機能を高めるため、計画的かつ適正な土地利用を図る。さらに、会津地域における本市の役割と責任を果たし、周辺市町村との十分な連携のもと、会津地域の発展に寄与するとともに、会津都市計画区域として、さらに一体的に取り組むことにより、地域全体として調和のとれた土地利用を図る。

2 地域類型別土地利用の基本方針

(1) 都 市

市街地（人口集中地区）においては、中心市街地の空洞化によって低・未利用地の増加が顕著となっているが、活力ある市街地を形成するため、低・未利用地の高度有効利用を図り、各地域の実情に応じた快適かつ安全な市街地の形成に向けて、道路・公園等の確保、身近な生活環境の整備を進める。

また、環境問題、少子高齢化、人口減少等に対応した持続可能なまちづくりを推進するとともに、自然条件や防災施設の整備状況を考慮した土地利用の誘導、オープンスペースの確保など、災害に対する安全性を向上させ、災害に強いまちづくりを推進する。

さらに、美しく良好なまちなみなど景観の保全・形成を図り、ゆとりと潤いのある都市環境の創出に努める。

(2) 農 山 村

農山村においては、地域の特性を踏まえた良好な生活環境を整備するとともに、新たな時代のニーズに対応した農林業の展開や農林業と観光との融合という新たな地域振興の方策の推進により、活力ある地域社会の形成を図る。

また、農用地や森林は自然環境保全や災害の未然防止、さらには景観形成にも大きな役割を果たしていることから、農用地や森林の保全に努め、やむを得ず土地利用の転換を行う場合には、周辺環境への影響に十分配慮し、適切に対処する。

(3) 自然維持地域

地球環境問題への関心の高まりから、地域においても貴重な自然環境資源を積極的に保全していくことが求められている。このため、「資源循環型社会」の構築による環境への負荷の低減に取り組むとともに、里山や風致地区、国立公園・県立自然公園などの自然環境の保全の必要性が高い地域については、積極的な保全を図る。

3 利用区分別の市土利用の基本的方向

(1) 農用地

農用地については、農業の健全な発展を図り、食料の安定供給を担う経営体を育成するため、農業生産基盤の整備と優良農用地の確保を図る。また、効率的な営農の推進と認定農業者等の意欲ある担い手の規模拡大が図られるよう農用地の利用集積と連担化を図る。

農用地は、市土保全機能、自然環境保全機能など多面的な役割を担うことから、耕作放棄を防止するなど農用地を適正に保全・管理するとともに、より安全で良質な農産物の生産及び環境保全のため、自然環境と調和した農業生産を推進する。

(2) 森林

市域面積の約 54%を占める森林については、市土保全・水資源かん養はもとより、良好な生活環境の保全、保健・文化・教育的利用等の公益的機能の発揮に必要な森林を確保する。

また、中山間地域においては、生活環境との調和を図りながら、積極的にその機能の保全・維持に努める。さらに、優れた自然環境を形成している森林の保全に努め、保安林等の機能の高い森林は他の利用目的への転換を抑制する。

市街地及びその周辺の森林については、良好な生活環境と景観を確保するため、緑地として積極的に保全し整備を図る。また、その他の森林については、自然環境の保全に留意しつつ、保健・休養の場、レクリエーション、教育・文化活動の場として、総合的な利用を図る。

将来の世代に豊かな森林を引き継ぐため、森林環境教育などの取り組みを推進する。

(3) 原野

原野のうち、湿原や水辺植生・野生生物の生息地など、優れた自然環境を形成しているものについては、生態系の保全及び景観の維持などの観点から保全を図る。

(4) 水面・河川・水路

水面・河川

水面・河川については、治水上の安全性を確保するため、河川改修等を推進し浸水被害の防止・解消に努めるとともに、水質の保全及び改善を図る。

また、自然環境を保全するとともに、安らぎと潤いのある水辺空間の創造に努め、周辺景観との調和を図りながら、人と自然が親しむ憩いとふれあいのある川づくりを進める。

水 路

水路については、雨水幹線の計画的な整備により水害の防止に努めるとともに、下水道等の一層の普及により水質を保全し自然環境との調和を図りながら、流水を確保し水質の改善を図る。

(5) 道 路

一 般 道 路

一般道路については、市土の均衡ある発展を図るため、高速交通の軸となる磐越自動車道の4車線化や地域高規格道路会津縦貫北・南道路、(仮称)阿賀川新橋梁の整備を促進する。さらに、これと一体となって各地を結ぶ幹線道路、都市骨格を形成する道路、地域の活性化を支援する道路等を整備するとともに、必要な用地の確保を図る。

その整備にあたっては、道路交通の円滑化と安全性、快適性の向上はもとより、歩行者空間の創造に努め、ユニバーサルデザインの導入を推進する。さらに、冬期の交通網を確保するため、計画的に消雪施設を整備し、雪に強い道路の整備を進めるとともに、防災空間、ライフラインの収容空間など道路の多面的機能の発揮に考慮する。

また、景観や周辺環境との調和、住民の生活環境の保全・改善及び自然環境の保全に十分配慮する。

農 林 道

農林道については、農林業の生産性向上、農林地管理の適正化、農山村地域の生活環境の改善を進めるため、必要な用地の確保を図るとともに、適切な管理に努める。農林道の整備にあたっては、地域産業の振興に留意するとともに、自然環境との調和と保全に十分配慮する。

(6) 宅 地

住 宅 地

住宅地については、人口と世帯数の動向、都市化の進展、本市の特性などに対応しつつ、計画的な用地の確保を図る。また、災害に関する地域の自然的・社会的特性を踏まえた適切な土地利用を図る。良好で望ましい居住環境を実現するため、自然環境の保全や歴史的資産等と調和した景観形成に配慮しながら、道路や上下水道等の都市基盤の整備を併せて図るほか、住民による自主的な建築協定や景観協定等を活用する。

本市中心部においては、周辺環境と調和させたいうで、土地の高度利用等により定住人口の増加を図る。また、市街地周辺部においては、無秩序な市街地化の進行を未然に防止し、整序された住宅地を形成する。

さらに公園・緑地等のオープンスペースを確保し、防災上の安全性の向上及びゆとりと潤いのある快適な生活環境の確保を図る。

工業用地

国内景気が回復基調にあるなかで、地域経済は景気回復を実感できる状況には至っておらず、本市経済が将来にわたって持続的に発展していくためには、企業立地の促進により足腰の強い産業経済基盤を形成し、若者の定着、市民所得の向上を図る必要がある。

このようななか、本市の工業用地は、工業団地が完売しているなど、新たな企業立地の受け皿となる一団の土地を確保することが困難な状況にあるため、企業誘致施策に取り組むとともに、生活環境や自然環境の保全、周辺地域との調和に配慮しながら、その確保に努める。

その他の宅地

その他の宅地（事務所・店舗等）については、歴史的資産等と調和した景観形成に配慮した土地の高度利用、中心市街地における商業の活性化、さらには良好な生活環境の形成に配慮しつつ、経済のソフト化・サービス化の進展に伴う商業・業務施設、情報・通信・研究開発施設の適正な配置に努める。

(7) その他

その他（教育施設・公園・緑地・交通施設等）の用地については、市民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、環境の保全や景観に配慮し、必要な用地を計画的に確保する。また、人口減少や少子高齢化などの社会情勢の変化を踏まえ、ユニバーサルデザインの導入など、適正な整備に努める。特に、中心市街地においては、土地の高度有効利用を推進する。

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(1) 目標年次

計画の目標年次は平成 28 年とし、基準年次は平成 15 年とする。

(2) 人口の想定

市土の利用に関して基礎的な前提となる人口は、第 6 次会津若松市長期総合計画の基本的指標に基づき、平成 28 年において 125,000 人と想定する。

(3) 市土の利用区分

市土の利用区分は、農用地、森林、宅地等の地目別区分及び市街地とする。

(4) 利用区分ごとの規模の目標

市土の利用区分ごとの規模の目標については、利用区分別の市土の利用の現況と変化についての調査に基づき、将来の人口等を前提とし、将来の地域形成に対応する土地利用面積を予測し、利用区分別に必要な土地面積を総合調整のうえ定める。

(5) 市土の利用の基本構想に基づく規模の目標

市土の利用の基本構想に基づく平成 28 年の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。

なお、以下の数値については、今後の社会経済の動向等により、不確定な要素を含んでいるため、弾力的に理解されるべき性格のものである。

表1 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha、%)

利 用 区 分	基準年 (平成 15 年)	平成 28 年	構 成 比	
			基準年	平成 28 年
1 農 用 地	7,646	7,291	20.0	19.0
農 地	7,646	7,291	20.0	19.0
採草牧草地	0	0	0	0
2 森 林	20,752	20,738	54.2	54.1
3 原 野	108	108	0.3	0.3
4 水面・河川・水路	4,918	4,916	12.8	12.8
水 面	3,080	3,080	8.0	8.0
河 川	1,441	1,442	3.8	3.8
水 路	397	394	1.0	1.0
5 道 路	1,477	1,526	3.8	4.0
一 般 道 路	950	994	2.4	2.6
農 道	496	497	1.3	1.3
林 道	31	35	0.1	0.1
6 宅 地	2,208	2,477	5.8	6.5
住 宅 地	1,312	1,426	3.4	3.7
工 業 用 地	186	206	0.5	0.6
そ の 他 の 宅 地	710	845	1.9	2.2
7 そ の 他	1,194	1,247	3.1	3.3
合 計	38,303	38,303	100	100
市 街 地	1,637	1,671	4.3	4.4

注：①道路は、一般道路及び農林道である。

②市街地は、「国勢調査」の定義による人口集中地区である。

③平成 15 年欄の市街地面積は、平成 12 年の国勢調査をもとにした推計値である。

2 地域別の概要と土地利用の方向

地域の区分は、地理的・社会的条件を踏まえるとともに、地域の個性や多様性をいかしながら、各地域における役割を明確化するために、7地域に区分する。

区分	地域名	地域の範囲
A	北西地域	神指地区・高野地区・町北地区・城北地区の一部・城西地区の一部
B	中央地域	城北地区（一部を除く）・一箕地区（一部を除く）・日新地区・行仁地区・東山地区の一部・鶴城地区（一部を除く）・謹教地区・城西地区（一部を除く）・門田地区の一部
C	南地域	鶴城地区の一部・門田地区（一部を除く）・大戸地区
D	南東地域	一箕地区の一部・東山地区（一部を除く）
E	東地域	湊地区
F	西地域	北会津地区
G	北地域	河東地区

地域区分图



「2 地域別の概要と土地利用の方向」は、次のとおりである。

A 北西地域

地域の概要

本地域は、市街化区域の北西に位置し、阿賀川東側に広がる美しい田園景観を形成する農用地を中心とした平坦地である。古くから水稲を中心とする優良農用地として土地利用が進められ、典型的な農業集落が形成されている。農業生産性の向上のため、大規模な基盤整備が進められるとともに、カントリーエレベーターが建設されるなど、市の農業の中核的地域である。

磐越自動車道の開通により、会津若松インターチェンジ周辺には、会津若松物流団地、地域の北西部には、会津若松高久工業団地が整備されている。また、老人福祉施設や身体障害者福祉施設などの福祉関連施設が建設されるなど、土地利用転換が大規模に進められてきた地域である。

地域には、国指定天然記念物「高瀬の大木（ケヤキ）」や神指城跡など、有数の歴史的な遺産が保存されている。

本地域は、磐越自動車道に加え、JR磐越西線が通り、国道49号と国道121号が交差するなど、会津地域の交通の結節点である。今後さらに、地域高規格道路会津縦貫北道路やインター南部幹線の整備により、会津若松市の中心市街地のみならず、会津地域全体の交流・交通の集中する地域である。

土地利用の方向

農業生産基盤整備が進められた本地域の北側は、今後とも、美しい田園景観の保全に留意しつつ、水田を中心とした優良農用地として確保しながら、整備保全を図る。

また、新会津若松市並びに会津地域の交通の要衝として、会津縦貫北道路、(仮称)阿賀川新橋梁整備を促進するとともに、インター南部幹線等の交通基盤の整備を進める。

会津若松インターチェンジ周辺においては、商業施設や住宅地を除き、その機能をいかした土地利用の誘導に努める。

農用地の都市的土地利用への転換にあたっては、その不可逆性を考慮し、計画的かつ適切な土地利用に努める。

なお、「高瀬の大木（ケヤキ）」や神指城跡など地域の自然・歴史的な資源の保全を図る。

B 中央地域

地域の概要

本地域は、都市的土地利用が進んでいる市街化区域である。歴史的に鶴ヶ城を中心とした城下町として発展し、会津地域の経済・教育・文化・医療の都市機能を担い、

地域内には、官公庁や教育文化施設さらには商業地などの都市基盤が整備されている。地域を取り巻くように周囲には、都市計画道路網の整備に伴い、郊外型の商業地が形成されるとともに、宅地化が進行し新しい市街地が形成されている。さらに、東山温泉は、古くから温泉街を形成し、鶴ヶ城とともに観光の拠点として機能してきた。

また、北部には、コンピュータ理工学部を有する会津大学や福島県ハイテクプラザ会津若松技術支援センターなどの学術研究機関、さらには中高一貫教育の会津学鳳中学・高校が立地している。加えて、北東部の丘陵地には、松長団地などの大規模な住宅団地が整備され、宅地化が進行している。

南西部一帯には、会津若松工業団地と一ノ堰工業団地が整備され、大規模な先端技術工場をはじめ、伝統産業などを含む中小の工場も立地するなど産業集積地が形成されている。

郊外への大型小売商業施設の進出などにより、中心市街地の空洞化が生じ、都市活力の再生が求められている。

さらに、国指定史跡若松城跡「鶴ヶ城」をはじめとして、城下町として築かれた歴史・文化的な景観が形成されており、この他、国指定史跡会津大塚山古墳や国指定名勝会津松平氏庭園「御薬園」に代表される多くの文化遺産が保存されている。

歴史的な景観を保全・整備しながら、中心市街地の活性化と良好な居住環境の充実を図るとともに、環境問題や人口減少・急速な少子高齢化の進行に対応するため、持続可能なまちづくりが求められている。

土地利用の方向

空洞化が進む中心市街地については、鶴ヶ城を中心とする歴史が育んだ文化遺産に配慮した景観形成を図りながら、賑わいを創出するため、商業環境の整備と公共施設などの都市機能の集積化を進める。さらに、高齢者等にも配慮した安心で快適な生活環境を形成するため、道路や公園などの都市基盤の整備を図ることにより、持続可能な歩いて暮らせるまちづくりをめざす。

市街化区域内の低・未利用地については、土地の高度利用や有効利用により、秩序ある土地利用を促進するとともに、災害に強く快適な住宅地の形成を図るため、公園・緑地等の身近な生活環境の整備を進める。また、市街地の自然環境を保全するとともに、史跡などの歴史的遺産と調和した土地利用に留意する。用途が混在した市街地については、道路整備を含めた防災や緑地空間に配慮し、適正な土地利用を誘導する。

さらに、会津大学及び会津学鳳中学・高校周辺地域は、文教地区として、周辺環境に配慮しながら、その立地特性をいかした土地利用に努める。

なお、北東部の丘陵地は、森林が持つ多面的な自然環境保全機能に留意し、住宅地としての快適な居住環境の創出を考慮した土地利用を進める。

C 南地域

地域の概要

本地域は、阿賀川東側に広がる農用地を中心とする平坦地と、その後背地に広がる大戸岳を含む広大な森林地域である。

地域を南北に縦貫する国道 118 号と会津鉄道会津線は、本市と南会津、さらには首都圏を結ぶ重要な交通基盤となっており、さらに地域高規格道路会津縦貫南道路の整備が計画されている。平坦地部分は、会津総合運動公園の整備により、一部に大規模な土地利用転換が進められた地域であるものの、農用地は農業生産基盤整備が大規模に進められ、生産性向上が図られている。

芦ノ牧温泉周辺は、温泉街を中心として市の重要な観光拠点を形成するとともに、医療福祉機関が整備されている。

南端には、阿賀川中流部の多目的ダムである大川ダムが建設され、かんがい・水道などに供給されるとともに、洪水調節機能を果たしている。

広大な森林地域は、大戸岳自然環境保全地域や大川羽鳥県立自然公園にも指定されており、さらに「大戸嶽」鳥獣保護区が設定されている。これらの森林地域は、自然環境の保全に重要な役割を果たすとともに、水資源かん養保安林・砂防指定地など森林が持つ多様な市土保全機能を担っている。

また、地域には、県指定史跡大戸古窯跡群などの歴史的な遺産が保存されている。

土地利用の方向

平坦部の農用地については、積極的な農業生産基盤整備により、優良な農用地の確保を図り、効率的な農業経営を進める。また、会津身不知柿などの果樹栽培などをはじめとする地域の特性をいかした農業生産を推進するとともに、中山間地域の農用地については、多面的な保全機能に留意し、適切な保全・管理に努め自然環境との調和を図る。

森林地域及び河川地域のうち、豊かな自然環境に恵まれた大川羽鳥県立自然公園は、大戸古窯跡群などの歴史的な遺産とともに重要な地域資源として農業・観光と調和した保全を進める。

また、広大な森林地域は、水資源のかん養や市土保全などの多様な保全機能に留意しながら、適切な管理に努める。

D 南東地域

地域の概要

本地域は、湯川流域と不動川流域一帯の広大な森林地域である。湯川に建設された東山ダムは、本市の水道水源に利用されており、その後背地域の森林は水資源のかん養や市土保全などの多様な調整機能を果たしている。

また、背あぶり山周辺の森林は、自然休養林の地域指定を受け、自然を体験し学習

することで、自然と触れ合える場として活用されている。さらに、北西部の森林は市街地に近接し、古くから市民が自然と親しむ里山として利用されるとともに、国指定史跡会津藩主松平家墓所をはじめ史跡や由緒ある寺院が点在し、自然環境と歴史が調和した地域である。

土地利用の方向

森林が大部分を占める本地域は、水道水等の水資源のかん養と市土保全のために適正な管理を進めるとともに、市街地に近接する背あぶり山周辺の森林は、自然休養林など自然に親しみ、自然と触れ合える学習の場として活用を図るとともに、自然環境の保全と歴史・文化遺産の保護に配慮した適正な土地利用を進める。

E 東地域

地域の概要

本地域は、猪苗代湖を中心に形成された平坦部と森林からなり、原川流域と赤井川流域に沿って農用地が広がり、近年、大規模なほ場整備が進められ、効率的な生産に取り組んでいる。

猪苗代湖一帯は、磐梯朝日国立公園に指定され、福島県の景観形成のシンボルとして、優れた自然景観を有するとともに、国指定天然記念物「赤井谷地沼野植物群落」など、貴重な自然環境を育んでいる。また、猪苗代湖や会津レクリエーション公園は憩いの場として親しまれている。さらに湖水は本市の生活・かんがい・発電用水に利用されており、多目的な水資源機能を有している。

森林は、猪苗代湖を取り囲む自然景観を形成するとともに、水資源かん養や市土保全など多様な保全機能を果たしている。

土地利用の方向

本地域は、優れた景観を有する豊かな自然環境を維持している地域であることから、今後とも、多面的機能が発揮されるよう保全に努める。特に、本市を支える水資源としての役割も果たしている猪苗代湖や貴重な湿原である赤井谷地については、積極的な保全を図る。農用地については、自然環境の保全に留意して、基盤整備を進め農業生産の効率化を促進し、優良農用地の確保を図る。農業経営においては、環境への負荷の低減に配慮し、地域の特性をいかした農業生産を推進するとともに、グリーンツーリズムの推進などにより地域資源を活用した都市との交流活動を進める。

また、猪苗代湖及びその周辺を、自然と触れ合うための自然体験や学習の場、観光資源として利用する際には、自然環境の保全に十分留意する。

森林は、環境保全や市土保全など多様な機能を果たすことから、その適正な管理に努め、保全していく。

F 西地域

地域の概要

本地域は、阿賀川と宮川にはさまれた高低差の少ない平坦な地域である。地域の約7割が農用地を占め、早くから農業生産性の向上のため、大規模な基盤整備が進められるなど、稲作を中心とする優良農用地として土地利用が図られている。

近年では、北東部の真宮新町地区に市街地が形成されるとともに、工業団地が立地するなど商工業も発展しつつあるが、依然として農業が主要な産業となっている。

平坦な地形に広がる水田とその中に点在する農村集落は、美しい田園景観を創り出している。

また、阿賀川・宮川の美しい水辺など豊かな自然環境に恵まれ、県の文化財指定を受けた「白山沼」には県の天然記念物のイトヨ、「ホタルの森」には市の天然記念物のゲンジボタルが生息している。

さらに、南東部には定住人口の増加を図るため、住宅地である「水季の里」が整備されている。

土地利用の方向

農用地については、美しい田園景観の保全に努めながら、重要な生産基盤として整備し適正に保全するとともに、多面的機能が発揮されるよう配慮する。また、自然環境との調和を図りながら、幹線道路や公共下水道等の整備を進める。

さらに、阿賀川周辺は、「阿賀川交流ゾーン」として、(仮称)阿賀川新橋梁や阿賀川河川敷公園の整備を促進する。

地域の中心部では、北会津中学校の改築を優先的に進めるとともに、北会津地区シビックゾーンとして公共施設の整備を推進する。

北東部の市街化区域では、低・未利用地の有効利用を促進するとともに、災害に強く秩序ある快適な都市環境の創造に努める。

南東部の水季の里では、良好な住環境の整備に努める。

G 北地域

地域の概要

本地域は、日橋川の南側に広がり、東部の山林・丘陵地帯から西部の平坦地へと高低差のある地域である。美しい田園景観を形成している農用地の大部分は農業生産基盤整備が進められ、特に平坦地は優良農用地として生産性が向上している。

中央部の広田地区周辺は、公共施設をはじめ、商業施設や大規模な工場が集積し、宅地化が進んだことで比較的人口の多い地域となっている。

また、本地域内を国道49号、国道121号及び磐越自動車道、JR磐越西線が通っており、今後、地域西部に隣接するように整備される地域高規格道路会津縦貫北道路を含め、交通基盤が充実した地域である。

地域内には、皆鶴姫の碑群や国指定重要文化財「八葉寺」など歴史的な遺産がある。東部の森林や原野は、多様な市土保全機能を担うとともに、猪苗代湖周辺の美しい自然景観を形成している。さらに、観光施設やゴルフ場など大規模な土地利用の転換が図られている。

土地利用の方向

農用地については、美しい田園景観の保全に配慮しながら、農業生産基盤整備を推進し、優良農用地として、より一層生産性の向上を図るとともに保全に努める。

西部では、地域高規格道路会津縦貫北道路や県立会津統合病院（仮称）の整備により、都市的土地利用への転換が期待されるが、自然環境の保全や農用地の不可逆性に配慮し、転換にあたっては病院利用者の利便に供する施設等であることを基本とする。

中央部では、周辺環境との調和を図りながら、河東学園や広田西公園など公共施設の整備を進めるとともに、北山会津若松線の整備を促進し、生活環境の利便性向上を推進する。

磐梯河東インターチェンジ周辺においては、商業施設や住宅地を除き、その機能をいかした土地利用の誘導に努める。

また、皆鶴姫の碑群や八葉寺などの歴史的な遺産については、その保全に努める。

なお、東部の自然的土地利用については、自然景観との調和を図りながら、その多面的な機能の保全に留意する。

に掲げる事項を達成するために必要な措置の概要

1 公共の福祉の優先

土地利用については、公共の福祉を優先させるとともに、その所在する地域の自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件に応じて適正な利用が図られるよう努める。このため、各種の規制措置、誘導措置などを通じた総合的な対策を実施する。

2 土地利用に関する法律等の適正な運用

国土利用計画法及び土地利用関係諸法令の適正な運用により、第 6 次会津若松市長期総合計画の将来像である『歴史・自然・文化が薫る 誇りと輝きに満ちたふるさと』の実現のため、土地利用の総合的かつ計画的な調整を推進し、適切な土地利用の確保及び適正な地価の形成を図る。

3 地域整備施策の推進

新たに合併した地域を含め、すべての地域が豊かで活力があり、ゆとりと潤いのある生活を実現するために、道路交通・情報通信網をはじめとする生活関連施設、教育施設等の社会資本の整備を進め、市土の均衡ある発展をめざす。

また、地域の活性化を図るため、会津大学を中心とした産学官連携を一層推進し、地域産業の競争力の強化や新規産業の支援・育成を図るとともに、新たな企業が立地する条件の整備を進める。さらに、まちの顔とも言える中心市街地の活性化のため、賑わいのある都市空間の創造に努める。

4 市土の保全と安全性の確保

市土の保全と安全性の確保のため、河川等の治水施設の整備と流域内の土地利用との調和を図り、市土が有する豊かな自然と地形条件並びに各土地利用配置との適合性に十分に配慮し、適切な土地利用を図る。

農用地については、農用地が持つ多面的な機能に留意し、優良農用地の保全に努め、農用地の適正な土地利用を図る。

森林については、市土の保全、水資源かん養等の多面的機能の向上を図るため、適正な森林整備に努める。森林の土地利用の転換については、その影響について十分配慮し、慎重に行う。

河川及び水路については、水質の浄化作用や多様な生物の生息環境など、河川の自然環境保全機能に配慮して改修・整備を進め、水害を防止するなど市民生活の安全性の向上を図る。

市街地については、快適性と安全性を確保するため、公園や緑地等のオープンスペース

を確保し、適正に配置するとともに、危険地域についての情報の周知を図るなど、災害に強いまちづくりを推進する。

5 環境と調和のとれた土地利用の推進

(1) 市民の健康づくりと良好な生活環境の確保を図るため、自然的・歴史的環境の保全に努める。

また、市街化区域の住居系・商業系・工業系などの用途区分に応じた適正な土地利用の誘導を図り、人口や社会経済活動の集中による騒音・大気汚染・水質汚濁など都市型及び生活型の公害の防止に努める。

(2) 森林・農用地・河川などが持つ自然環境・生活環境の保全などの多面的な環境保全機能の維持・向上を図り、環境への負荷を減らすため、森林の整備と保全を推進し、農用地の適正な管理を行う。さらに、河川や湖沼などの水辺空間を保全するとともに、自然と親しめる空間を積極的に創出することで、本市の恵まれた自然環境の適切な保全に努める。

(3) 優れた自然環境と多くの文化遺産で形成された良好な景観を保全するとともに、市街地においてゆとりと潤いのある空間を創出するため、地域の景観をいかし、緑地空間を適正に保全するなど、環境と調和した都市空間の整備を促進する。

6 土地利用の転換の適正化

土地利用の転換を行う場合には、その転換の不可逆性及び地域社会に与える影響の大きさに十分留意したうえで、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況など自然的・社会的条件を勘案して慎重に行う。また、転換の途上であっても、これらの条件の変化を勘案して必要があるときは、速やかに計画見直しなどの措置を講ずる。

(1) 農用地

農用地の利用転換を行う場合は、農業経営の安定、食料生産の確保及び地域農業に及ぼす影響に留意し、都市的土地利用との計画的な調整を行うとともに、農用地の持つ防災的機能や緑地としての機能を重視し、環境の保全に十分配慮する。

(2) 森林・原野

森林の利用転換を行う場合は、自然環境の保全に配慮し、林業経営の安定に留意しつつ、災害防止・水資源かん養・大気浄化・保健休養といった公益的機能の確保を図る。

また、身近な自然環境と歴史的景観を保全するため、市街地からの自然景観に十分配慮し、機能の高い森林の利用転換は極力避けるとともに、森林・原野の利用転換を行う場合は、周辺の土地利用との計画的な調整を図る。

(3) 大規模な土地利用の転換

大規模な土地利用の転換を行う場合は、その影響が広範囲に及ぶことや土地利用の可逆性が容易に得られないことから、周辺地域も含めて十分な調査と調整を行い、市土の

保全と安全性の確保及び環境の保全に配慮し、適切かつ合理的な土地利用の転換を図る。また、地域の実情を踏まえ、適切な対応を図るとともに、長期総合計画をはじめ各種計画との整合を図る。

7 土地の有効利用の促進

(1) 農用地

農用地については、土地改良事業等の農業生産基盤整備を計画的に推進するとともに、農業の担い手・営農体制の育成と農地流動化を促し、農地利用の集積により利用増進を図る。

(2) 森林

森林については、木材生産等の経済的機能及び公益的機能を増進するために、森林資源の整備を計画的に推進する。なお、自然環境や野外レクリエーションに適した森林は、自然環境の保全に配慮しながら施設の整備を図ることにより、自然と触れ合える森林空間として総合的な利用を図る。

(3) 水面・河川・水路

水面・河川・水路については、水資源や利水などの多様な機能と自然環境の保全の果たす役割に留意し、地域の資源としての活用と自然環境の保全など総合的に勘案しながら、自然と親しむ潤いのある場となるよう、水辺空間を創造し、有効活用を図る。

(4) 道路

道路については、自然環境の保全に配慮しながら、ユニバーサルデザインの導入を進め、安全で潤いがあり、歩いて楽しい道路の整備を進め、コミュニティやコミュニケーションをはじめとした道路の多目的な利用を促進する。

(5) 宅地

住宅地

住宅地については、少子高齢化に対応した良好な住宅環境を備えた宅地の供給を促進する。また、中心市街地については、土地の高度利用を進め、安全で快適な都市居住環境の整備を推進するとともに、市街地周辺部については民間による優良な住宅地の開発促進等により無秩序な市街地の拡大を防止し、快適な環境の確保を図り防災性の向上を進める。

② 工業用地

工業用地については、企業立地の促進を図るため、自然環境の保全と周辺地域との調和に配慮しながら新たな用地の確保に努める。また、工場の移転などによって生じた未利用地については、土地の有効利用を促進する。

(6) その他

公共用施設の用地については、環境の保全及び景観に配慮しつつ、有効利用と高度利用に努める。施設整備にあたってはユニバーサルデザインの導入をさらに推進する。