

人口

防災

都市機能

公共交通

様々な視点で考える 今後のまちづくり

「立地適正化計画」
策定に関する意見交換会

会津若松市
令和4年2月

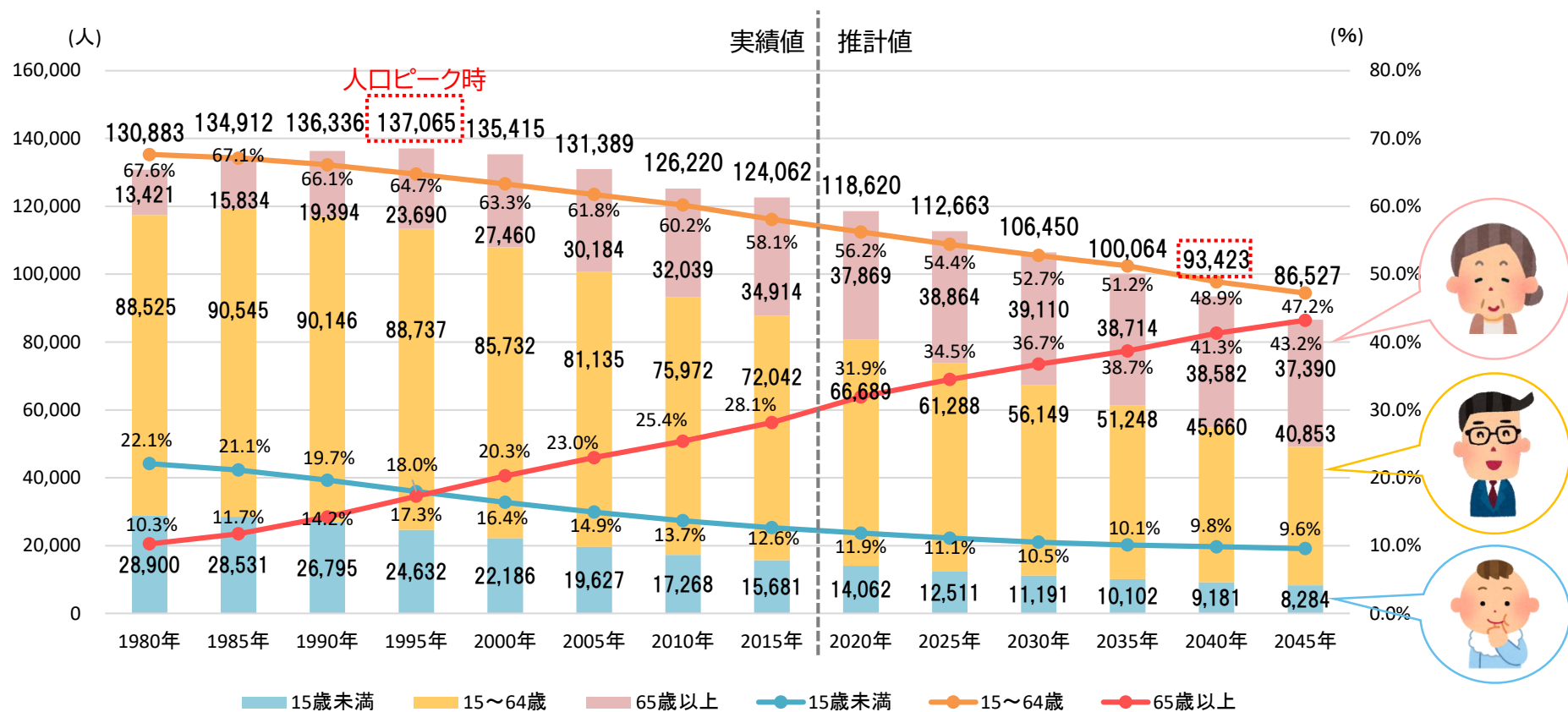
1. 会津若松市の現況



1. 会津若松市の現況

【総人口】

- ・1995年をピークに減少傾向にあり、20年後の2040年には10万人を下回る見込み
- ・65歳以上の人口割合は増加傾向にあり、20年後の2040年には41.3%と5人に2人が高齢者となる見込み

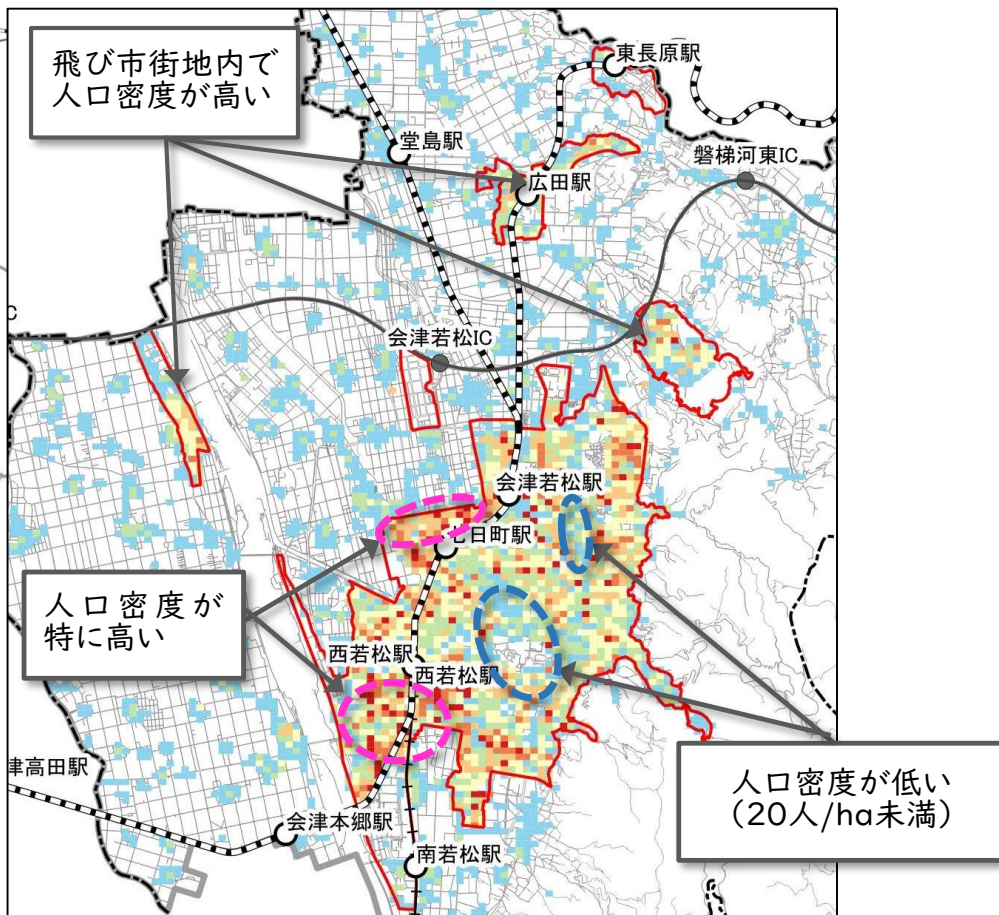
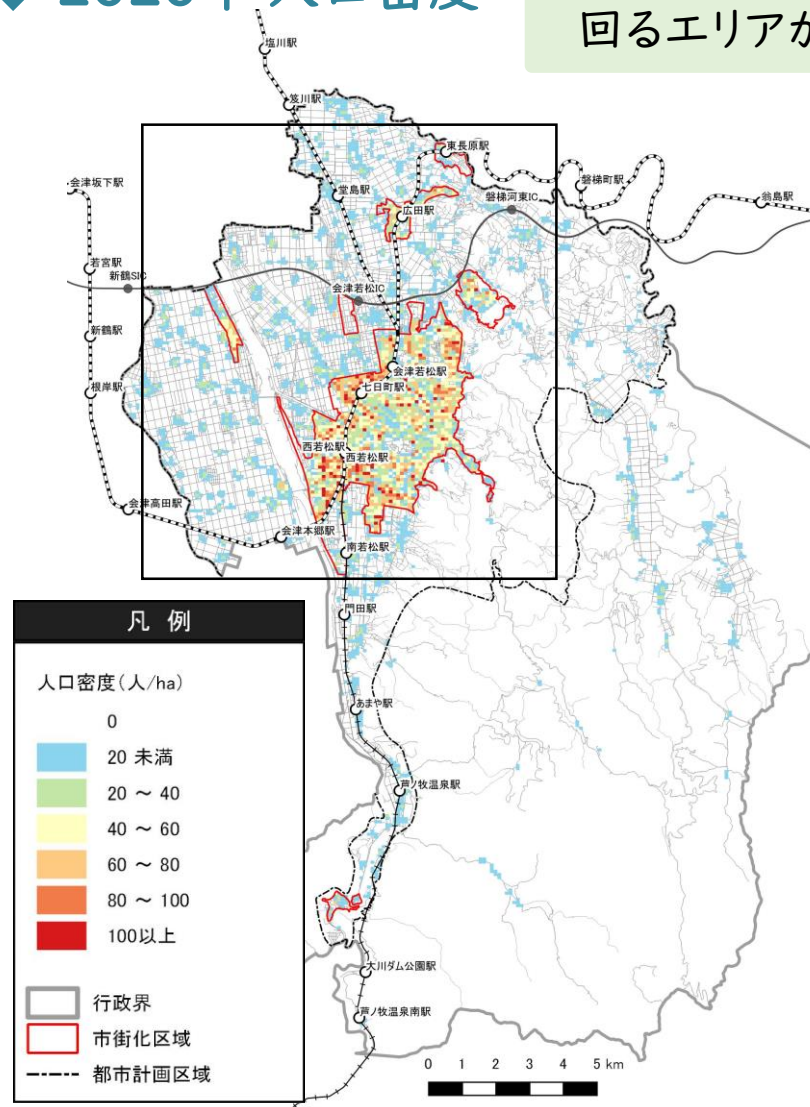


1. 会津若松市の現況

【人口密度】

◆ 2020年 人口密度

- ・市街化区域内に市全体の84%を占める人口が在住
- ・人口密度は、既成市街地の最低基準とされる40人/haを上回るエリアが多い

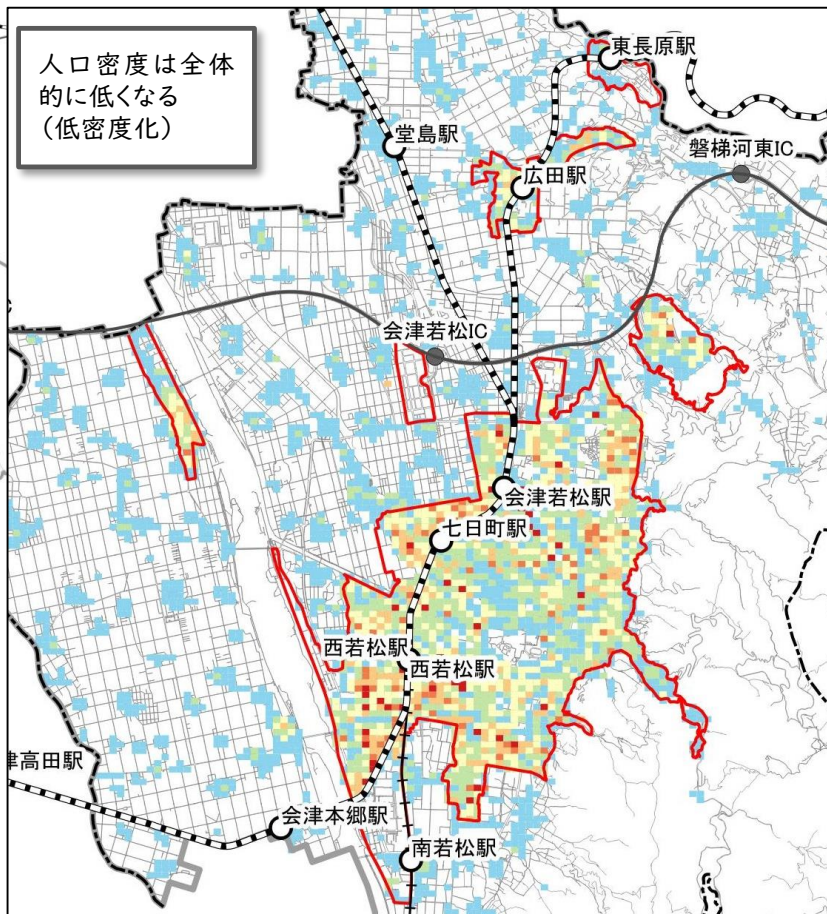
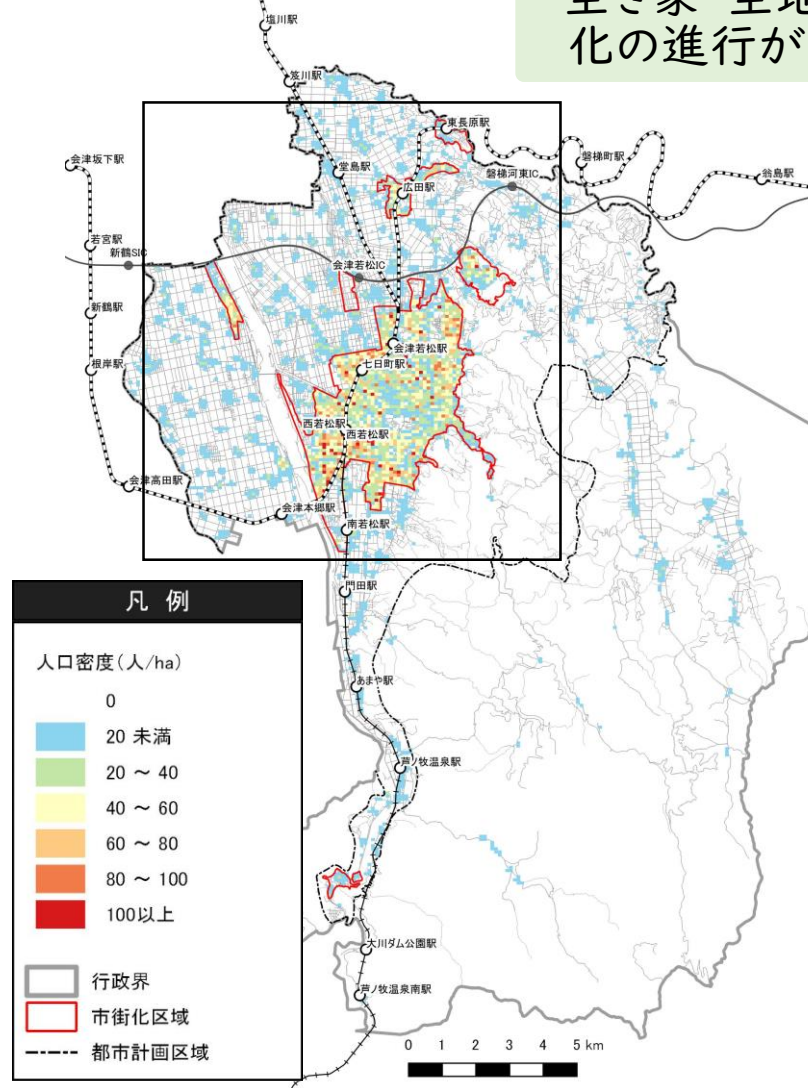


1. 会津若松市の現況

【人口密度】

◆ 2040年 人口密度

- ・2040年には、人口減少により全体的に低密度化が進むことが見込まれる
- ・空き家・空地等による低未利用地が増加し、都市のスポンジ化の進行が懸念される

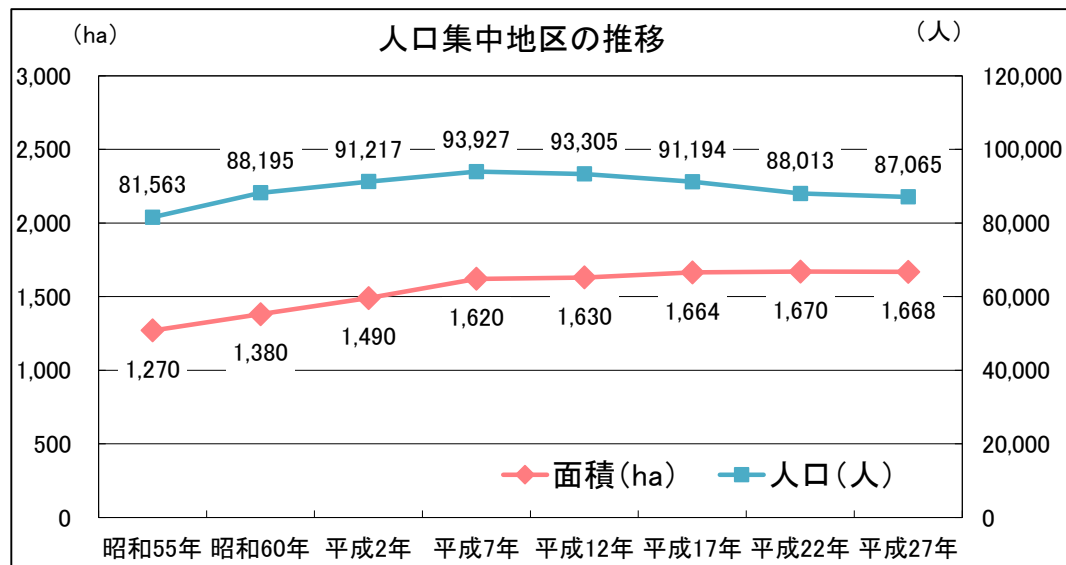


1. 会津若松市の現況

【DID地区(人口集中地区)】

- ・DID地区の面積は、会津若松駅から西若松駅周辺の地域を中心に2010年まで拡大し、近年は横ばい傾向
- ・一方、DID人口は1995年をピークに減少し、人口密度も年々減少傾向が続いており、DID地区の低密度化が進行中と言える

※人口集中地区とは、国勢調査基本単位区等を基礎単位として、1)原則として人口密度が40人/ha以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有するこの地域を指す。



◆ DID地区の変遷

	面積	人口	人口密度
	ha	人	人/ha
1980年	1,270	81,563	64.2
1985年	1,380	88,195	63.9
1990年	1,490	91,217	61.2
1995年	1,620	93,927	58.0
2000年	1,630	93,305	57.2
2005年	1,664	91,194	54.8
2010年	1,670	88,013	52.7
2015年	1,668	87,065	52.2

出典：国勢調査

会津若松市は、2004年に会津若松市・北会津村合併、
2005年に会津若松市・河東町合併。

会津美里町は、2005年に会津高田町・会津本郷町・新鶴
村合併。

合併以前の値は、上記市町村の値を合算。

1. 会津若松市の現況

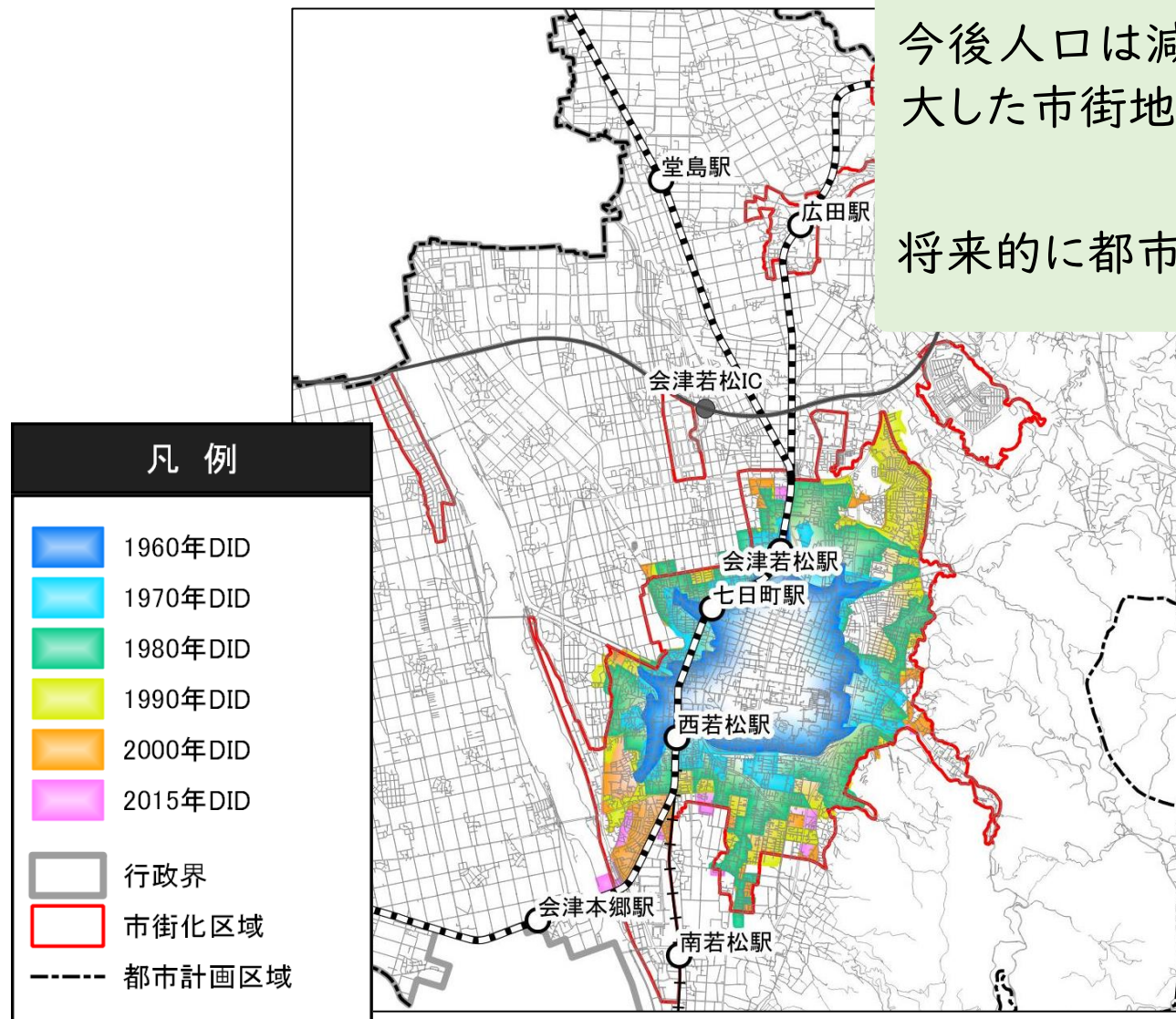
【DID地区(人口集中地区)】

◆ DID地区の変遷

今後人口は減少していくが、一旦拡大した市街地を縮小するのは難しい



将来的に都市の低密度化が懸念

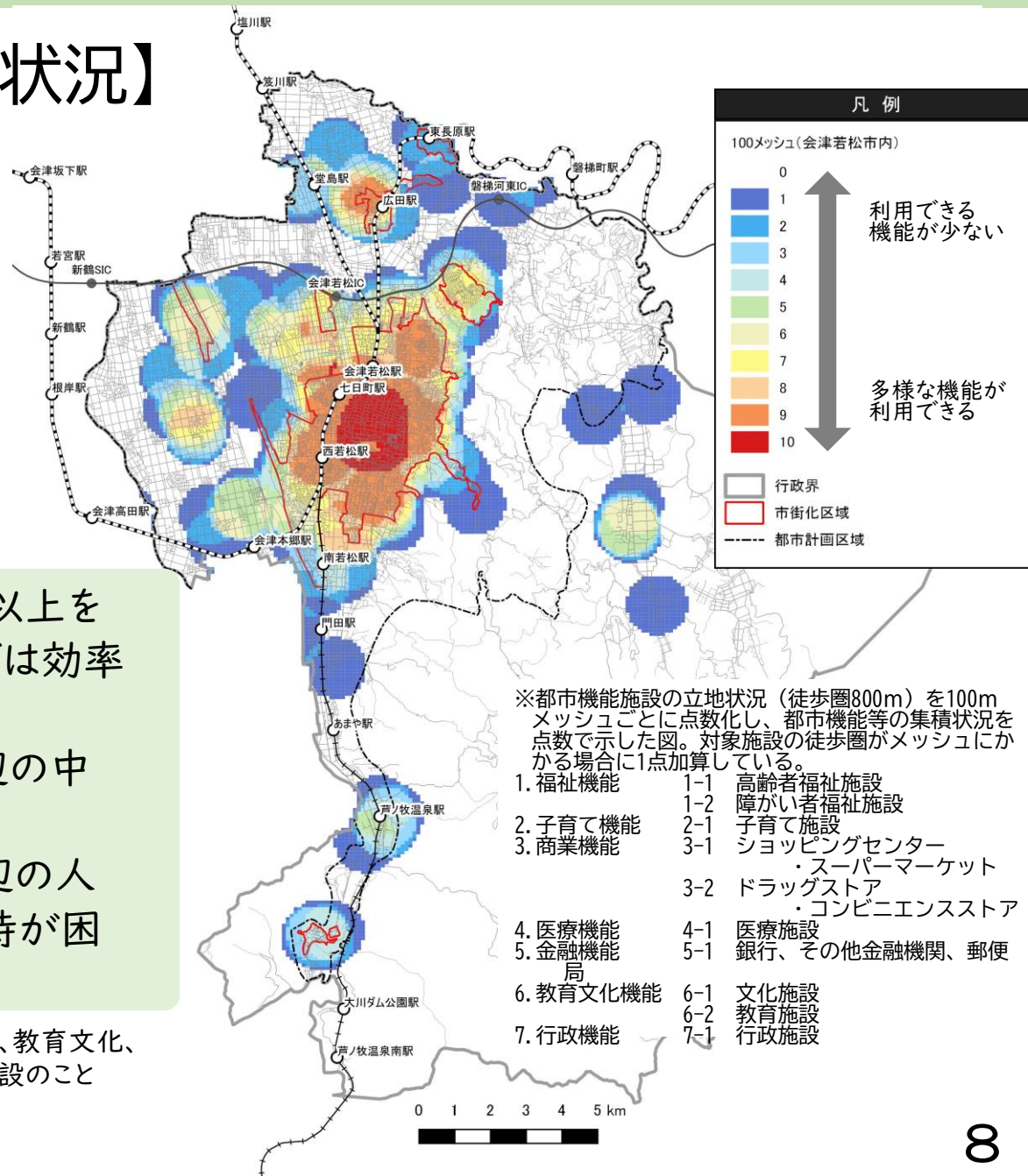


1. 会津若松市の現況

【都市機能施設の集積状況】

- ・本市では各施設が人口の70%以上をカバーしており、市街化区域内では効率よく集積
- ・特に会津若松駅～西若松駅周辺の中心市街地では高い集積状況
- ・今後、人口減少に伴い、施設周辺の人口密度が低下すると、施設の維持が困難になる恐れがある

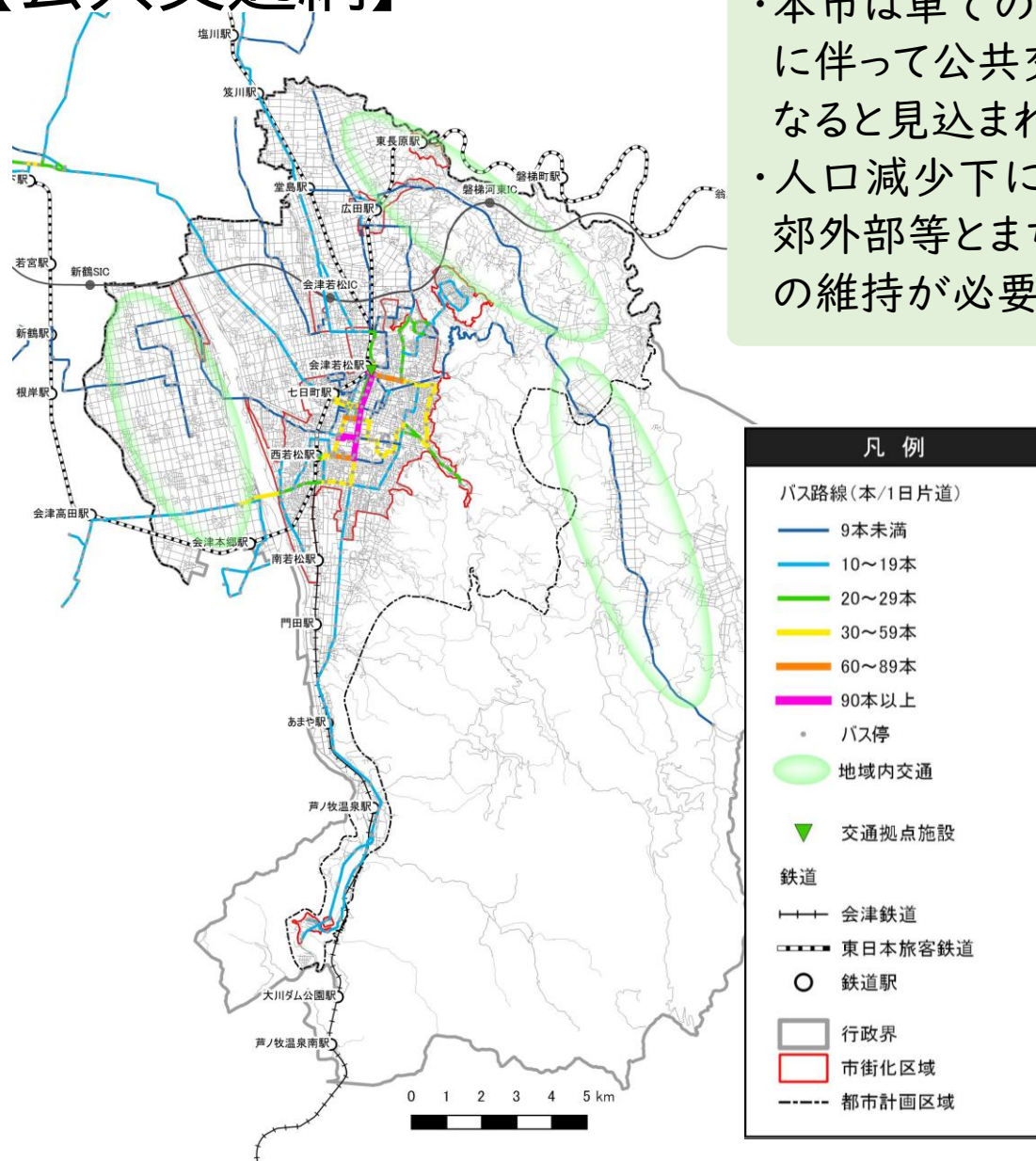
※都市機能施設とは行政、医療、福祉、子育て支援、教育文化、商業などの都市の生活を支える機能を備えた施設のこと



1. 会津若松市の現況

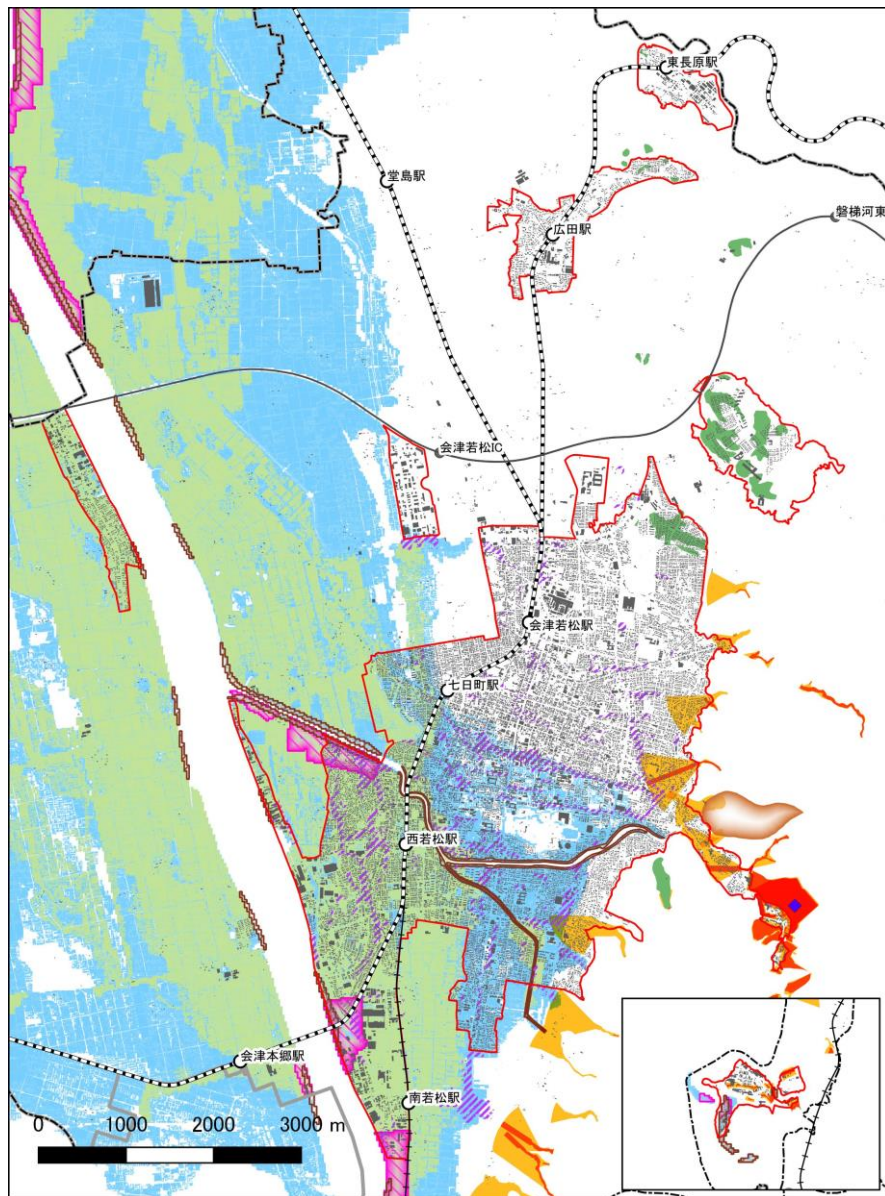
【公共交通網】

- ・本市は車での移動が中心となっており、人口減少に伴って公共交通利用者は長期的に減少傾向となると見込まれ、公費負担は増加していく見通し
- ・人口減少下において路線の維持が困難になる中、郊外部等とまちなかを結ぶ公共交通ネットワークの維持が必要

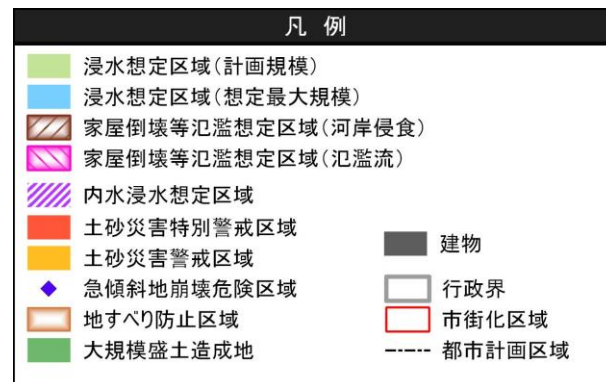


1. 会津若松市の現況

【災害】 ◆ 災害リスクの想定される区域



- ・市の西側を流れる一級河川阿賀川沿い
一帯は、浸水想定区域が広く指定
- ・特に、人口や都市機能が集積する西若
松駅周辺や真宮地区などの市街化区域
内は、1～2階が浸水する想定
(1階は浸水深0.5m以上で浸水、2階は3
m以上で浸水)
- ・中心部の市街化区域東側では、土砂災
害警戒区域等が存在

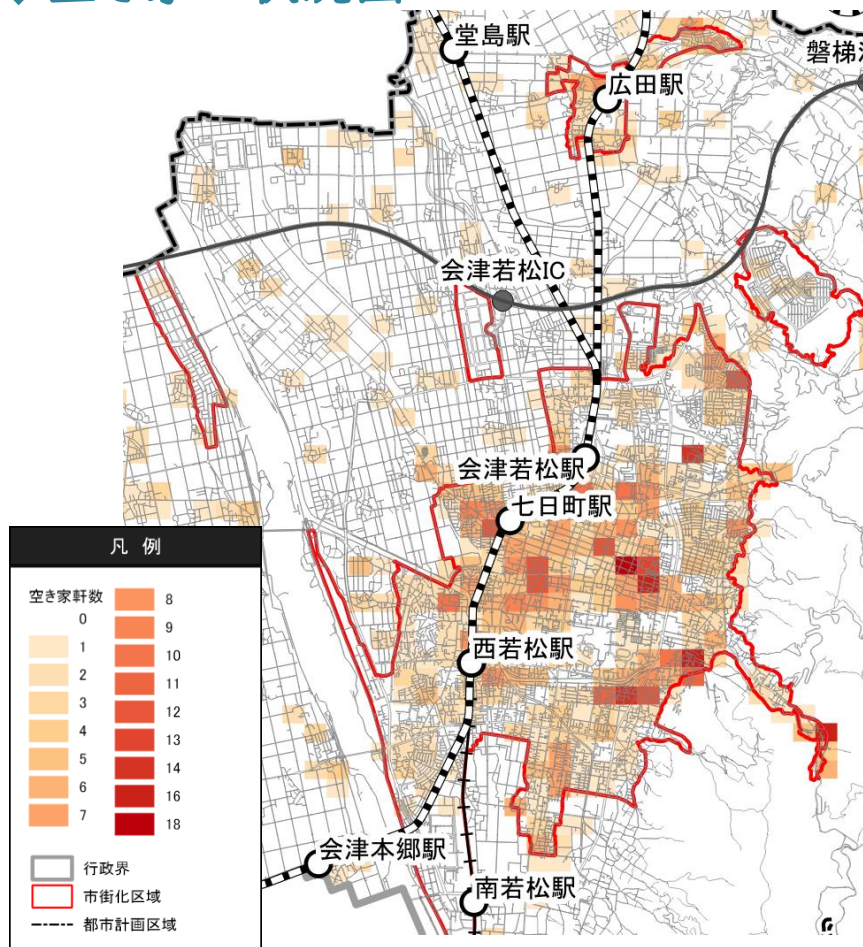


1. 会津若松市の現況

【中心市街地】

- ・空き家の多くが市街化区域内にあり、特に本市の中心的な市街地である会津若松駅～西若松駅周辺や広田駅周辺等において空き家が多く存在
- ・歩行者通行量は年々少しずつであるものの減少傾向

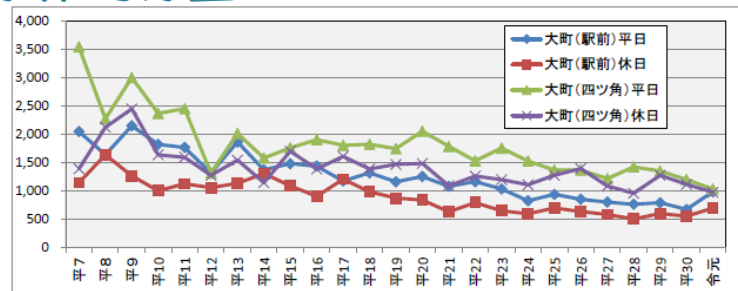
◆空き家の状況図



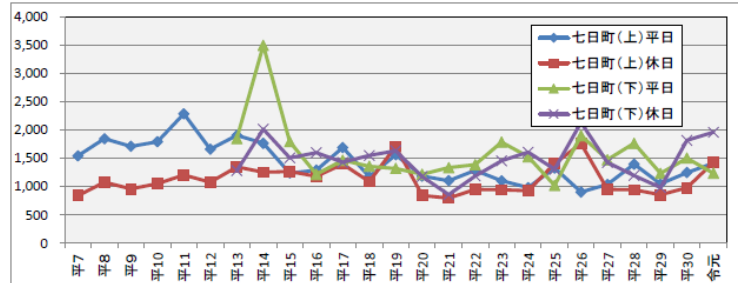
出典:会津若松市提供資料(2020年7月現在)

◆歩行者通行量

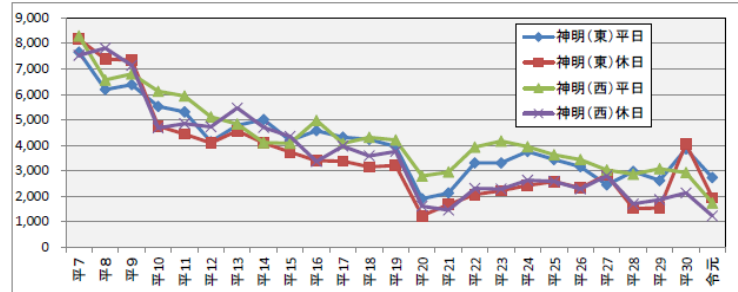
大通り



七日町通り



神明通り



出典:令和2年度会津若松市商工行政の概要(会津若松市) 11

1. 会津若松市の現況

【なぜ立地適正化計画をつくるのか】 このままだと、こんなことが…



【人口減少に伴う利用者の減少】

- ◆ コンビニや飲食店等の施設がなくなってしまふ
- ◆ バスの本数の削減や撤退などサービス水準が低下し、不便になる

車が無いと生活ができなくなる懸念

【まちなかのスポンジ化】

- ◆ 空き店舗や空き家が増加し、まちなかの魅力の低下につながる
- ◆ 魅力が低下すると、にぎわいが減ってしまう

市全体の活力低下の懸念



【災害リスクの存在】

- ◆ 人がたくさん住む地域に災害の危険性が高い場所が多く、人的・物的被害のリスクがある

大きな被害が起きる懸念

1. 会津若松市の現況

【なぜ立地適正化計画をつくるのか】

そうならないためには??

人口密度を保ち、歩いて行ける範囲に日常生活に必要な機能がある生活圏を形成しつつ、公共交通を維持することが必要です。



本市の歴史・文化を活かしたまちづくりにより、まちなかの魅力を向上し、にぎわいを創出することが必要です。

河川改修や避難対策などの防災対策を推進しつつ、より安全な場所に居住を誘導することでリスクを減らすことが必要です。



2. 立地適正化計画の内容



2. 立地適正化計画の内容

(1) 立地適正化計画とは？

・立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から、概ね20年後の都市の姿を展望し作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープラン（全体的な方向付けをするための基本的な計画）

都市機能誘導区域

<誘導施設を誘導する場所>

- 都市機能（福祉・医療・商業等）を拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域
- 居住誘導区域内に設定
- 複数の箇所に設定出来る

誘導施設

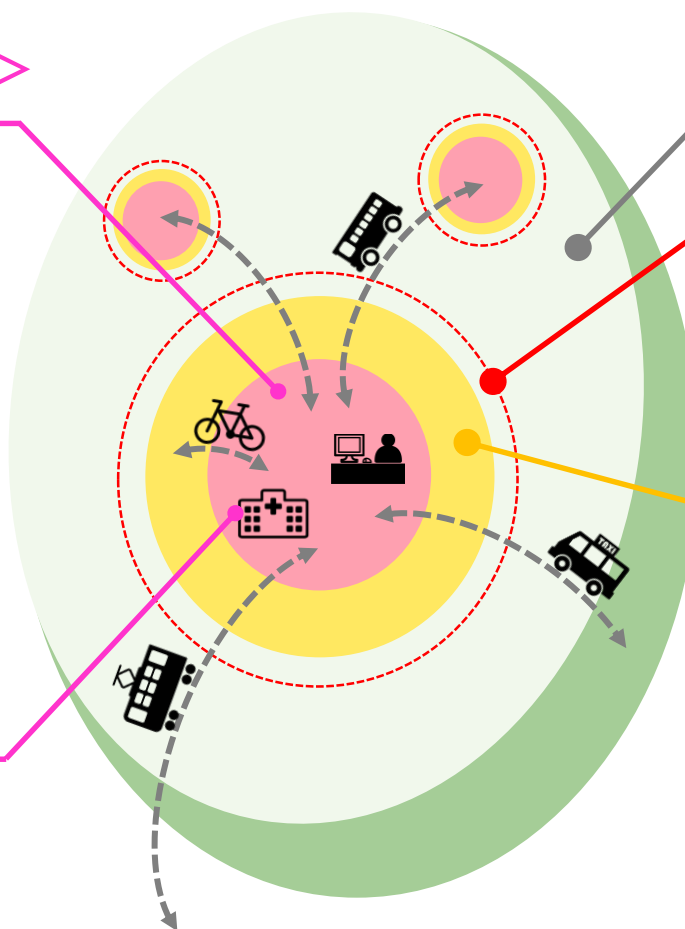
<まちなかのにぎわいの持続のため誘導すべき施設>

立地適正化計画区域 （＝都市計画区域）

市街化区域

居住誘導区域 <居住をおススメする場所>

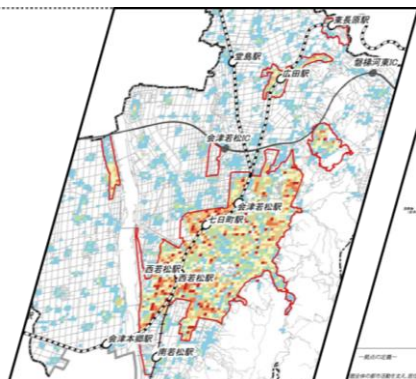
- 人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域
- 市街化区域内に設定



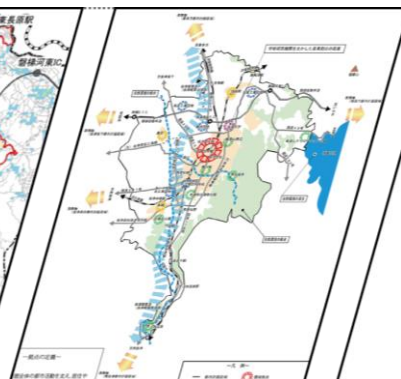
2. 立地適正化計画の内容

(1) 立地適正化計画とは？

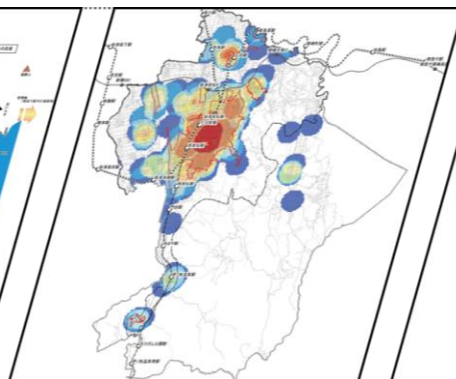
- ・立地適正化計画には、居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設を人口密度や施設の立地状況、土地利用状況、公共交通の状況、災害リスクなどを考慮しながら定める



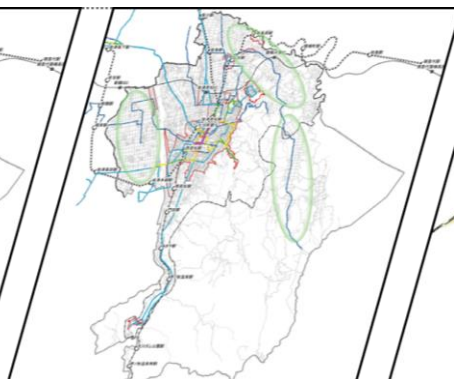
人口



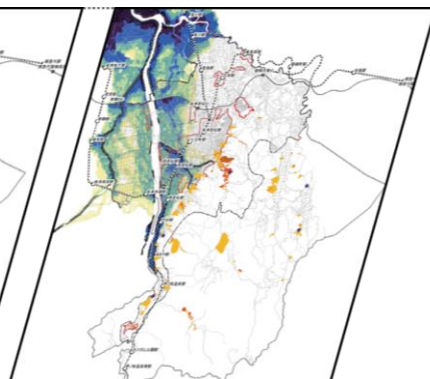
拠点



施設



交通



災害

⇒そのうえで、
誘導を進めるための施策を設定します。

2. 立地適正化計画の内容

(2)本市の立地適正化計画で目指す将来の姿【案】

【まちづくりの方針(ターゲット)】

城下町の歴史を活かし 安全・安心につながるまち

【誘導方針(ストーリー)】

安全・安心で誰もが暮らしやすい居住地の形成

- 機能を維持するための人口密度の維持(ウォーカブルな居住地形成)
- 防災・減災を踏まえた居住地形成

歴史・伝統を活かした中心地の磨き上げ

- まちなかの魅力づくり(景観、回遊性、資源の磨き上げ)
- 利便性を維持するための都市機能の維持・確保

おでかけと暮らしを支える移動手段の確保

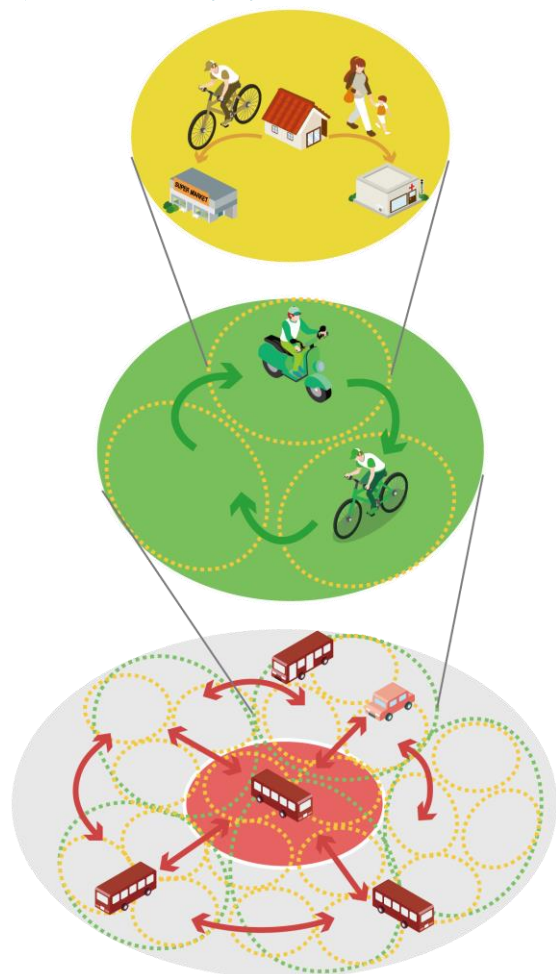
- まちなかの交通利便性の確保
- まちなかと郊外の拠点をつなぐ公共交通の維持
- 暮らしに必要な移動を支えるモビリティサービスの確保

2. 立地適正化計画の内容

(2)本市の立地適正化計画で目指す将来の姿【案】

【3つの圏域の設定】

◆ 3つの圏域の概念



歩いて行ける範囲に日常生活に必要な機能があり、人を中心とした魅力的な居住地（ウォーカブル生活圏）を最小単位として、階層的な圏域を設定する

a ウォーカブル生活圏

- ・ 自宅から、徒歩・自転車・車椅子等によって移動できる範囲に、日常生活に最低限必要な施設、頻繁に利用する施設が揃っている

b コミュニティ生活圏

- ・ 複数の隣接した身近な生活圏の集合体からなり、しばしば利用する施設が立地している
- ・ 自転車・軽車両等による移動

c まちなか交流圏

- ・ 日常生活の圏域を超えた広域地域を対象とする多くの人々を対象にした、都市全体の魅力や都市活力の向上を図る高次都市機能を提供する施設が集積している
- ・ たまに利用する施設（非日常的に利用する施設）や、来訪者が利用する特別な施設がある
- ・ 広域利用圏内は自転車・軽車両等、周辺からは一般車両等による移動

居住誘導区域
に展開

都市機能誘導区域・
誘導施設に展開

2. 立地適正化計画の内容

(2)本市の立地適正化計画で目指す将来の姿【案】

◆ ウォーカブル生活圏

目指す姿

- ・年齢・季節を問わず、自宅から、徒歩や自転車等によって移動できる範囲に、日常生活に最低限必要な機能が揃っている。また、バスなどによってまちなかに簡単にいくことができる。
- ・公園や集会所等がありコミュニケーションが取れる。

物理的・意識的広がり

- ・年齢層や季節によって異なるが、それぞれが歩ける距離が基本で、人によっては自転車で日常的に移動する距離程度

(近隣住民の顔が見える圏域)



2. 立地適正化計画の内容

(2)本市の立地適正化計画で目指す将来の姿【案】

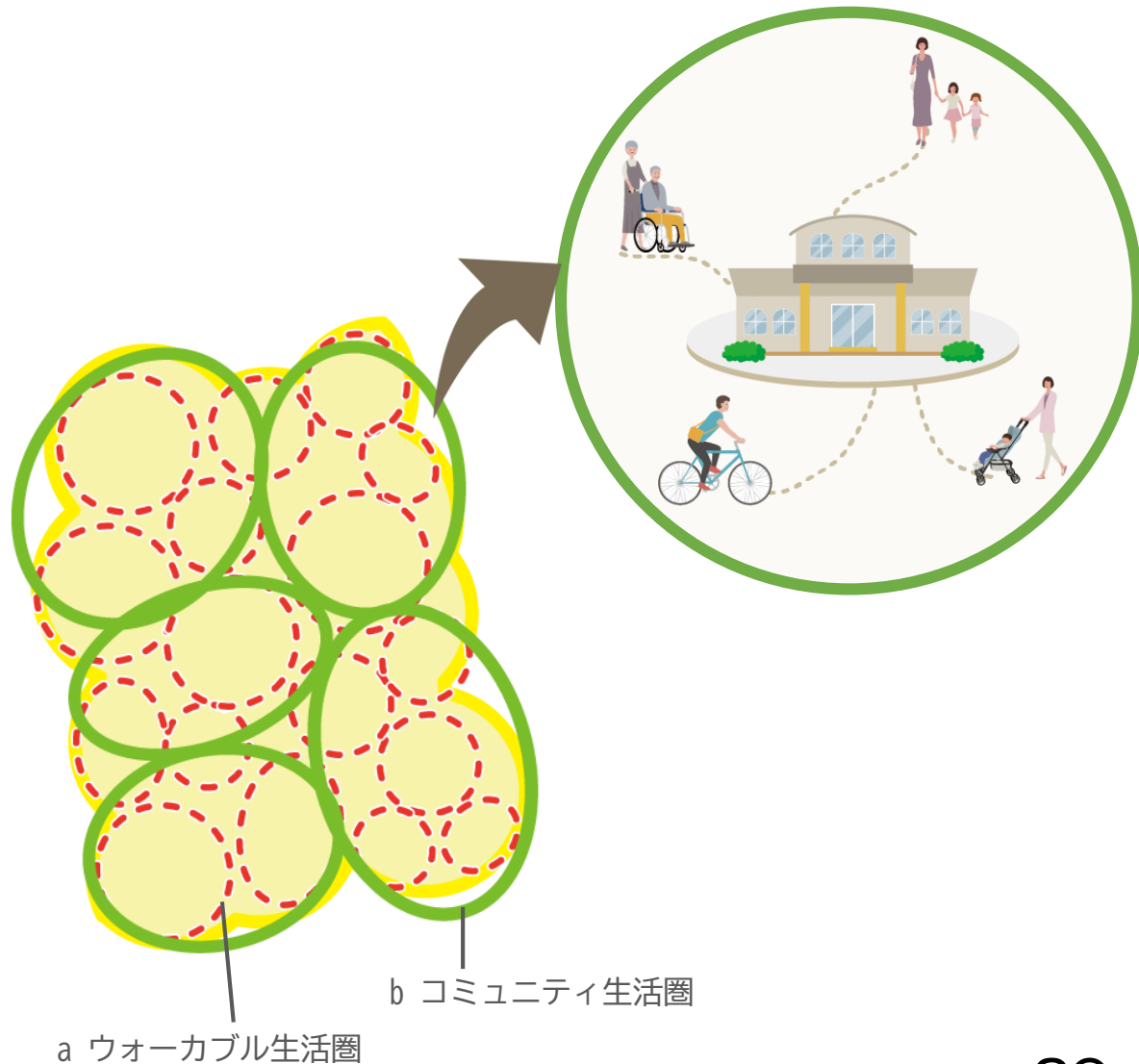
◆コミュニティ生活圏

目指す姿

- ・身近な生活関連サービスがより効率的に提供され、地域コミュニティの形成に資する交流の場が創出される。
- ・圏域内を新たな移動サービスを含む、多様な手段で移動できる。

物理的・意識的広がり

- ・自転車等で移動できる範囲（小学校区や中学校区）



2. 立地適正化計画の内容

(2)本市の立地適正化計画で目指す将来の姿【案】

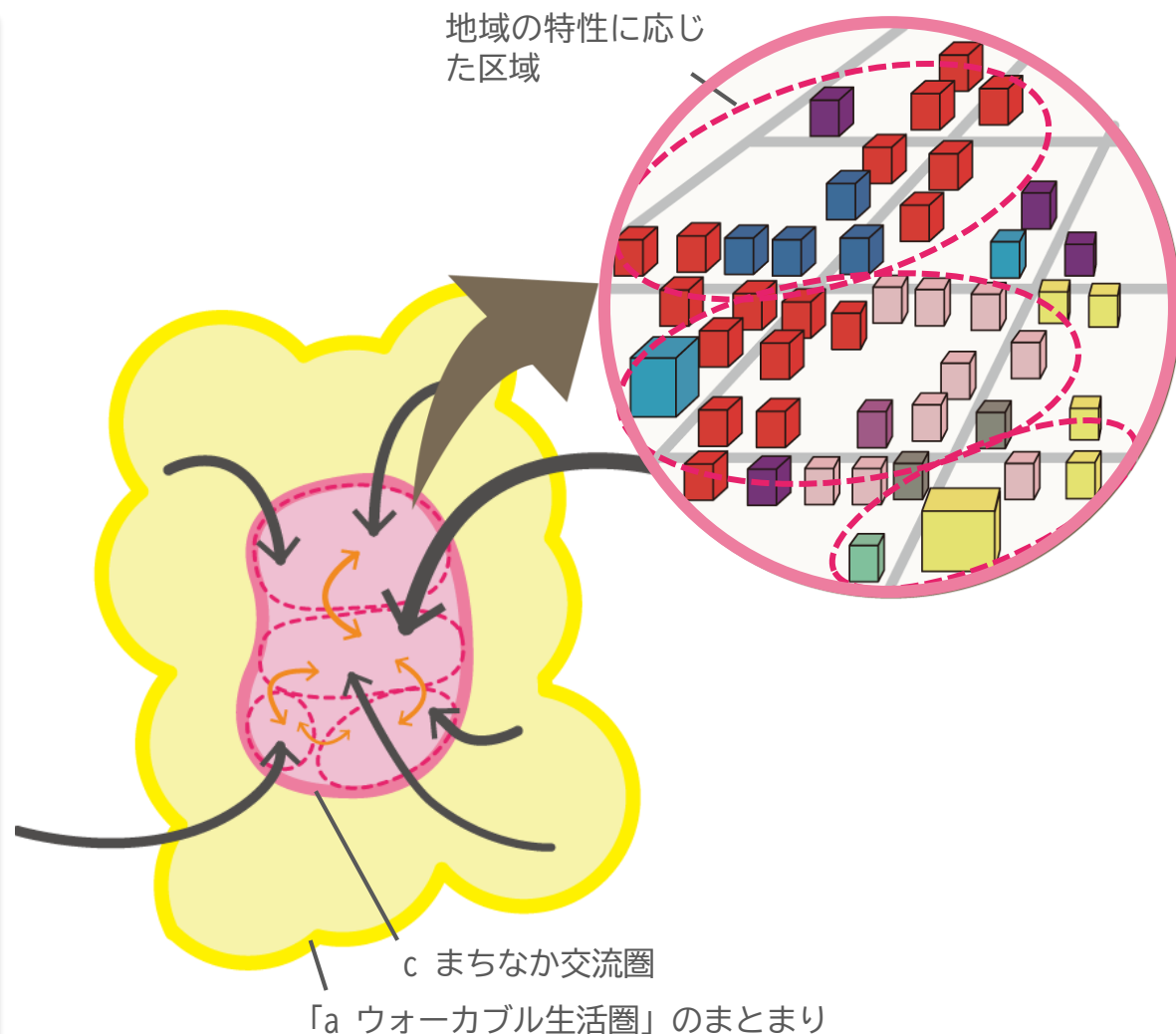
◆まちなか交流圏

目指す姿

- ・総合病院、行政機関など日常生活の圏域を超えた広域の利用者を対象とした都市機能が戦略的に配置・集積され、都市活力や会津若松らしい多様性のある空間が創出される。
- ・圏域内は新たな移動サービスを含む多様な手段で移動でき、市内から公共交通によるアクセスが確保される。

物理的・意識的広がり

- ・中心市街地を中心とした個性や魅力を有する区域



2. 立地適正化計画の内容

(3) 居住誘導区域の設定【案】

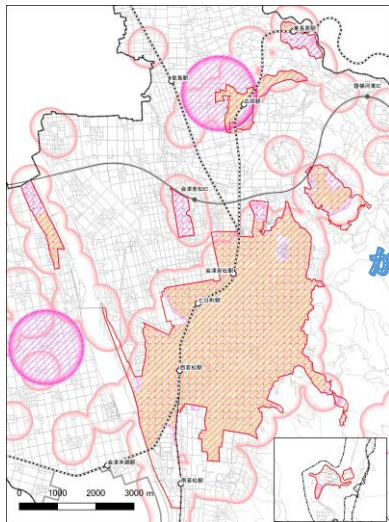
◆ 居住誘導区域の設定のステップ

「α ウォーカブル生活圏」を基本とし、居住の利便性が高い区域から居住を考慮すべき区域を除き、要検討区域の結果を反映したものが居住誘導区域となります。

【ステップ1】 居住の利便性が高い区域

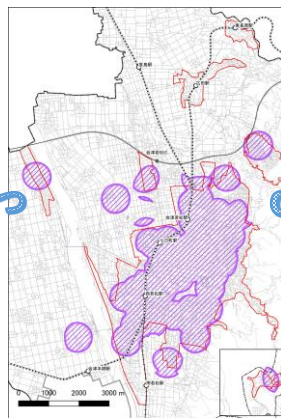
計画的な市街地形成が図られた区域をベースに、日常生活の利便性が確保される区域を抽出

A 計画的な市街地形成が
図られてきた区域



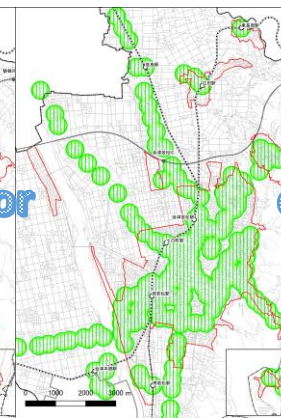
※市街化区域内で居住地形成が図られてきた区域や旧町の中心部など

B 商業・医療機能徒歩圏



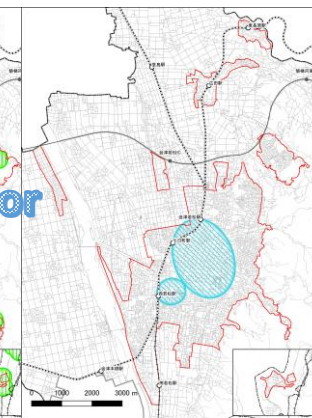
※徒歩圏に商業・医療機能が
両方揃う区域(500m内)

C 拠点となる場所に
容易にアクセスできる区域



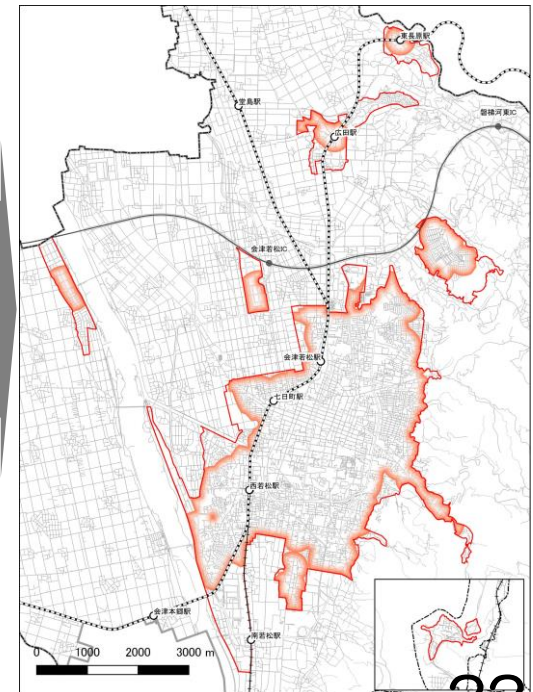
※バス停(片道10本以上/日)や
鉄道駅から半径300m内

D まちなか交流圏



※市の骨格構造における
中心拠点及び地域拠点

Aを満たし、かつB、C、Dの
いずれかを満たす区域



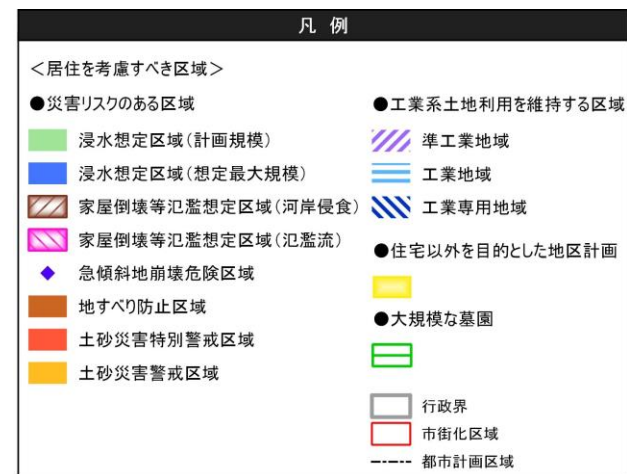
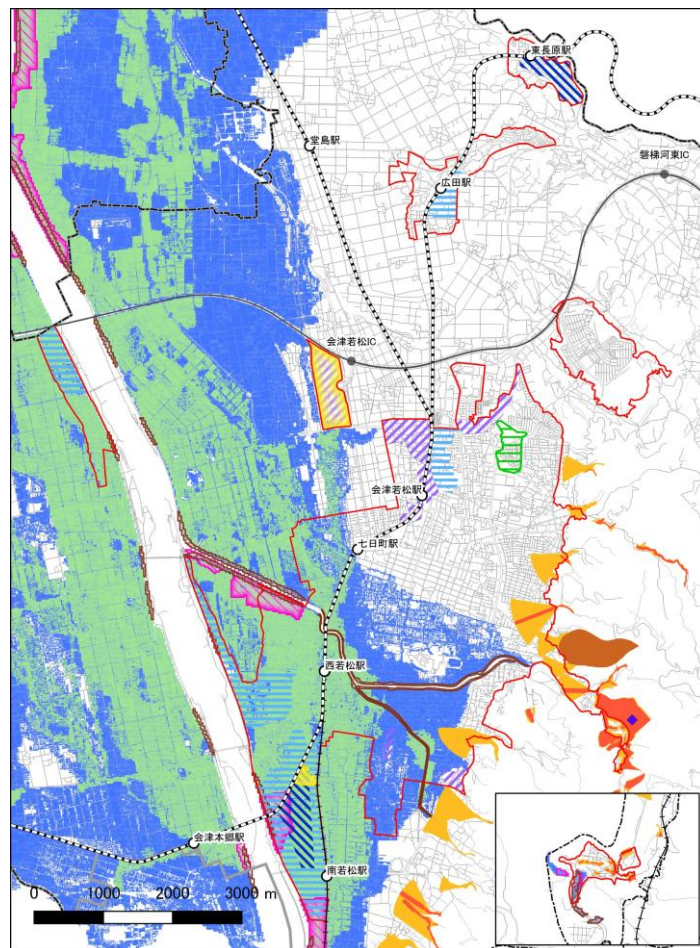
2. 立地適正化計画の内容

(3) 居住誘導区域の設定【案】

◆ 居住誘導区域の設定のステップ

【ステップ2】 居住を考慮すべき区域を抽出

工業系土地利用、災害リスクのある区域、大規模な墓園、住宅以外を目的とした地区計画の区域を抽出



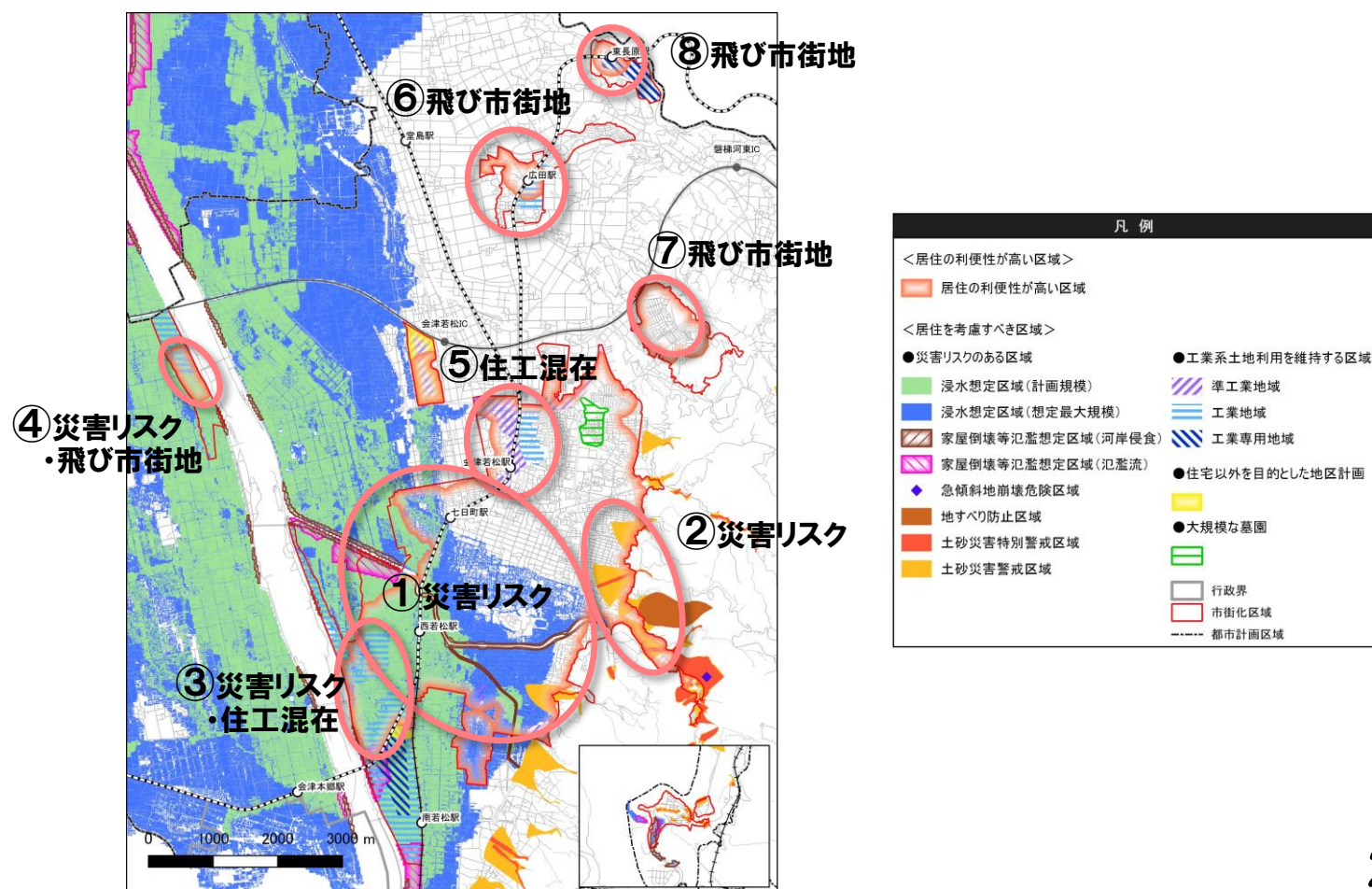
2. 立地適正化計画の内容

(3) 居住誘導区域の設定【案】

◆ 居住誘導区域の設定のステップ

【ステップ3】 要検討区域の確認

災害リスクのある区域、飛び市街地、住工混在地について誘導区域に含めるかどうか確認



2. 立地適正化計画の内容

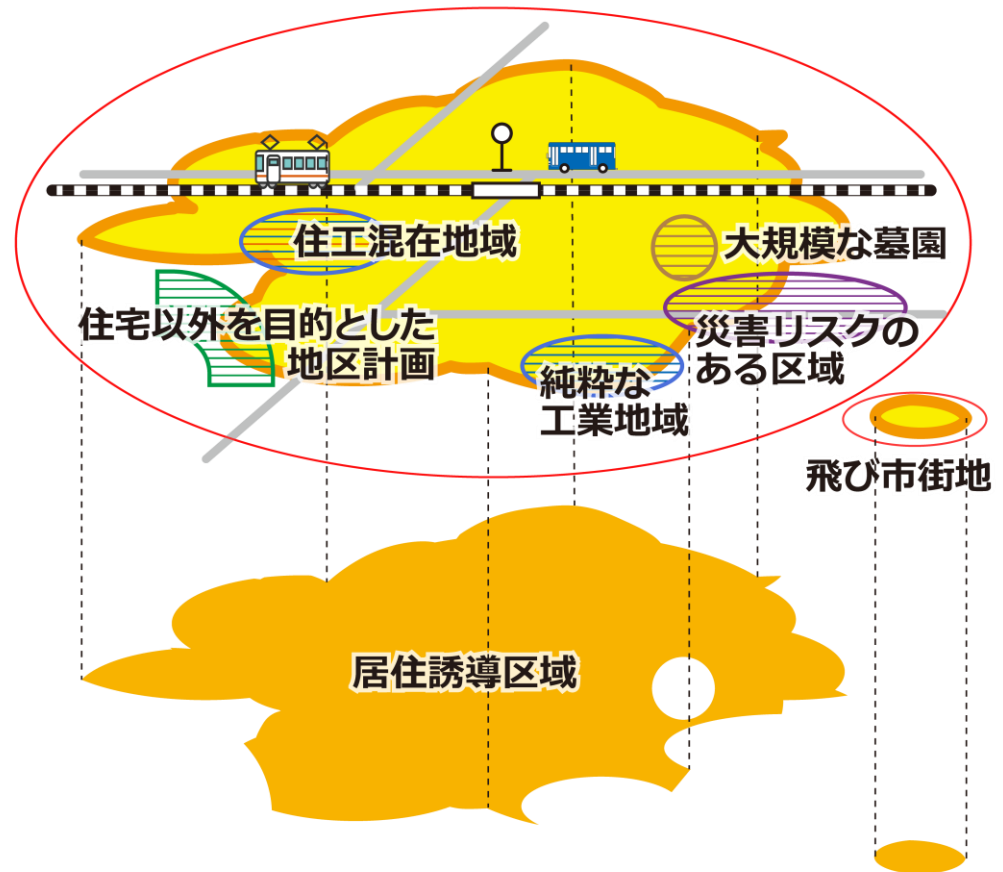
(3) 居住誘導区域の設定【案】

◆ 居住誘導区域の設定のステップ

【ステップ4】 居住誘導区域の設定

ステップ1からステップ2を除き、ステップ3の結果を反映

※詳細な区域境界は、用途地域や土地利用の実態、地域としての一体性、地形地物、将来的な人口密度等を考慮して設定



2. 立地適正化計画の内容

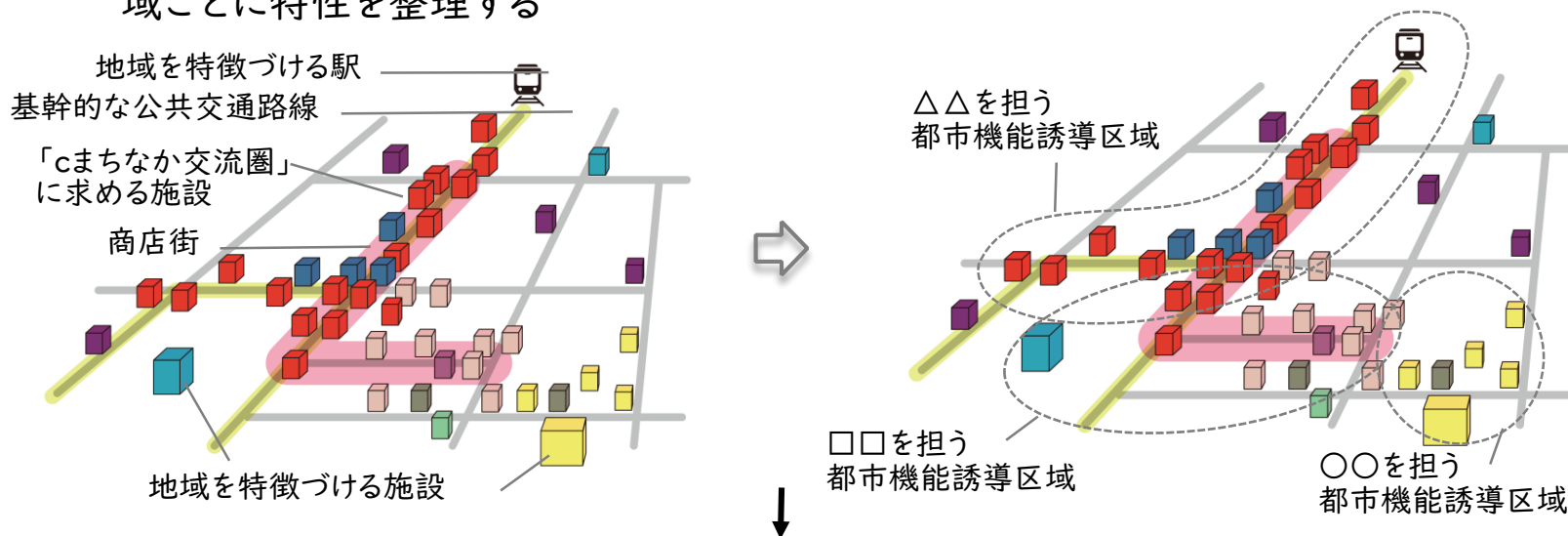
(4) 都市機能誘導区域と誘導施設の設定【案】

◆ 都市機能誘導区域の設定のステップ

「c まちなか交流圏」を基本とし、圏域内の特性に応じた区域の創出の観点から都市機能誘導区域を設定します。

【ステップ1】 「c まちなか交流圏」の特性(役割)の整理

施設立地、交通・動線を踏まえて区域を具体化し、構想・計画なども踏まえて区域ごとに特性を整理する



【ステップ2】 都市機能誘導区域の設定

ステップ1の区域について、施設配置やプロジェクト区域、大規模な低・未利用地を考慮しながら区域を設定

2. 立地適正化計画の内容

(4) 都市機能誘導区域と誘導施設の設定【案】

◆ 誘導施設の設定のステップ

「c まちなか交流圏」に求める施設をもとに、以下の流れに基づき本市の誘導施設の設定を行います。

【ステップ1】 施設候補の抽出

都市機能施設のうち、「c まちなか交流圏」に求める施設を、誘導施設の候補とする。

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| ◆子育て（子育て支援施設） | ◆商業（商業施設） |
| ◆医療（病院） | |
| ◆教育・文化・交流（図書館、文化施設、コワーキングスペース等） | |
| ◆行政（本庁舎・分庁舎） | ◆観光（観光施設） |
| ◆交通（交通拠点施設） | ◆複合（都市機能複合施設） |



【ステップ2】 各都市機能誘導区域の誘導施設の設定

「都市機能誘導区域に想定されるまとまり毎が担う機能」をもとに、各都市機能誘導区域に求められる誘導施設を位置付ける。
なお、その際に現状の立地がなく、機能不足を補う必要がある施設だけでなく、現況立地があり今後もその機能を維持すべき施設は誘導施設として位置付ける。

2. 立地適正化計画の内容

(5) 誘導施策の設定【案】

◆ 誘導施策の体系

まちづくりの方針
(ターゲット)

誘導方針
(ストーリー)

施策

城下町の歴史を活かし
安全・安心につながるまち

【居住】
安全・安心で誰
もが暮らしやす
い居住地の形成

機能を維持するための
人口密度の維持
(ウォーカブルな居住地形成)

防災・減災を踏まえた
居住地形成

- 日常的なサービス施設の立地の誘導
- 既存ストックを活かした良好な住環境の創出
- 利便性の高い居住誘導区域への住み替えや移住の促進
- 居住誘導区域外における既存コミュニティの維持
- 安全な居住地のための防災対策の推進
- 減災・防災対策を重点的に行っていく区域の対策推進

【まちなか】
歴史・伝統を活
かした中心地の
磨き上げ

まちなかの魅力づくり(景観、
回遊性、資源の磨き上げ)

利便性を維持するための
都市機能維持・確保

- 空き地・空き家の有効活用(都市のスポンジ化対策)
- 交流の場づくりと回遊性・快適性の創出
- 歴史・伝統を活かした観光機能の集積
- 都市機能の集積

【交通】
おでかけと暮ら
しを支える移動
手段の確保

まちなかの交通利便性の確保

まちなかと郊外の拠点をつな
ぐ公共交通の維持

暮らしに必要な移動を支える
モビリティサービス

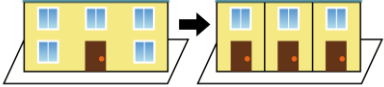
- まちなかの移動環境の強化
- 公共交通軸の維持・確保
- 身近な移動の確保と移動しやすい空間の形成

2. 立地適正化計画の内容

(6) 計画が策定されると…

市が情報を把握するために、一定規模以上の住宅開発の立地や誘導施設について、**事前の届出が必要**となります。

① 居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発等

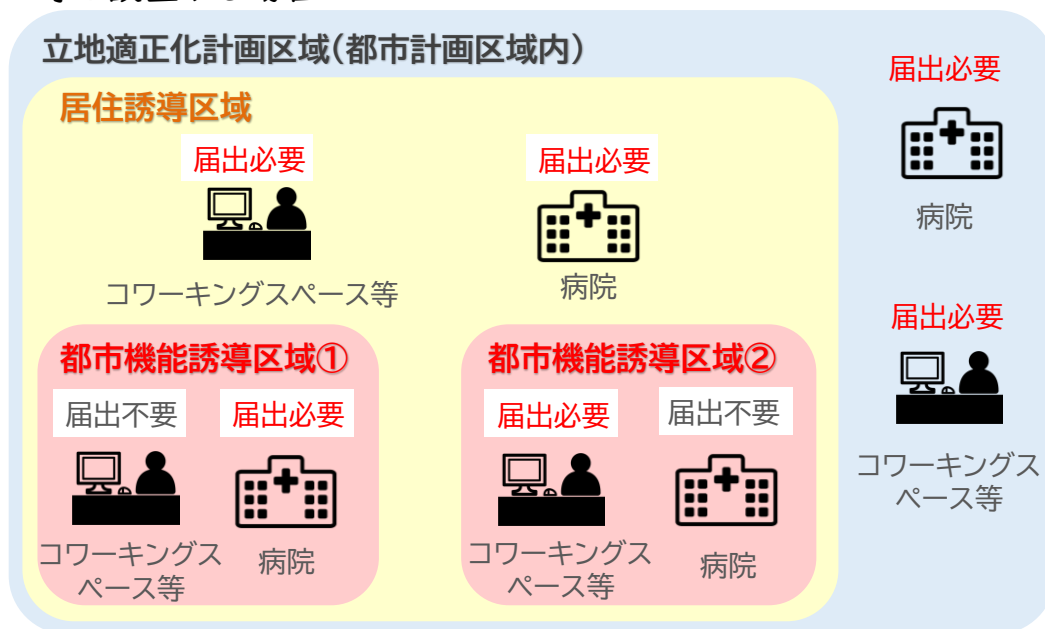
開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例：寄宿舍や有料老人ホーム等）	【①の例】 3戸の開発行為  届出必要 6戸の開発行為  届出必要 【②の例】 1,300㎡ 1戸の開発行為  届出必要 800㎡ 2戸の開発行為  届出不要
建築行為等	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例：寄宿舍や有料老人ホーム等） ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合	【①の例】 3戸の建築行為  届出必要 1戸の建築行為  届出不要 【③の例】 1戸の住宅を改築して3戸の住宅へ  届出必要

2. 立地適正化計画の内容

(6) 計画が策定されると…

②都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

(例) 病院またはコワーキングスペース等を設置する場合



③都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

(例) 病院を休止・廃止する場合

