

会津若松市立地適正化計画 (案)

2022年5月

会津若松市

目 次

第1章 はじめに	1
1. 計画策定の背景と目的	2
2. 計画の位置付け	4
3. 計画区域	4
4. 計画期間	4
第2章 会津若松市の現状と課題	5
1. 市の現状	6
2. 都市構造上の課題	20
第3章 立地適正化計画で目指す将来の姿	23
1. まちづくりの方針（ターゲット）	24
2. 都市の骨格構造	26
3. 本市が考えるウォーカブルなまちづくり	37
第4章 居住誘導区域と防災指針	45
1. 居住誘導区域	46
2. 防災指針	63
第5章 都市機能誘導区域と誘導施設	77
1. 都市機能誘導区域	78
2. 誘導施設	82
第6章 誘導施策	85
1. 誘導施策の設定	86
2. 誘導施策の内容	87
3. 届出制度	92
第7章 計画の推進に向けて	93
1. 目標の設定	94
2. 評価・見直しの考え方	97

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と目的

近年、全国的な人口減少及び少子高齢化の到来を背景として、安全で快適な生活環境の実現、財政面等における持続可能な都市経営等を可能とするため、都市全体の構造の見直しが求められています。

本市においても、1995 年をピークに人口は減少傾向にあり、2040 年には 10 万人を下回る見込みとなっています。一方で高齢者数は増加傾向にあり、更なる少子化・高齢化の進行が懸念されていることから、2013 年 3 月に策定した会津若松市都市計画マスタープランではコンパクトなまちづくりの将来像を示し、各種施策に取り組んできました。

こうした中、国においては、2014 年 8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、医療・福祉・商業などの都市機能や居住の誘導、公共交通網の形成等によって、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりを目指す「立地適正化計画」の制度が創設されました。

そのため、本市においても、人口減少・少子高齢化の進行の中でも持続可能なまちづくりをさらに推進するため、立地適正化計画を策定することとしました。

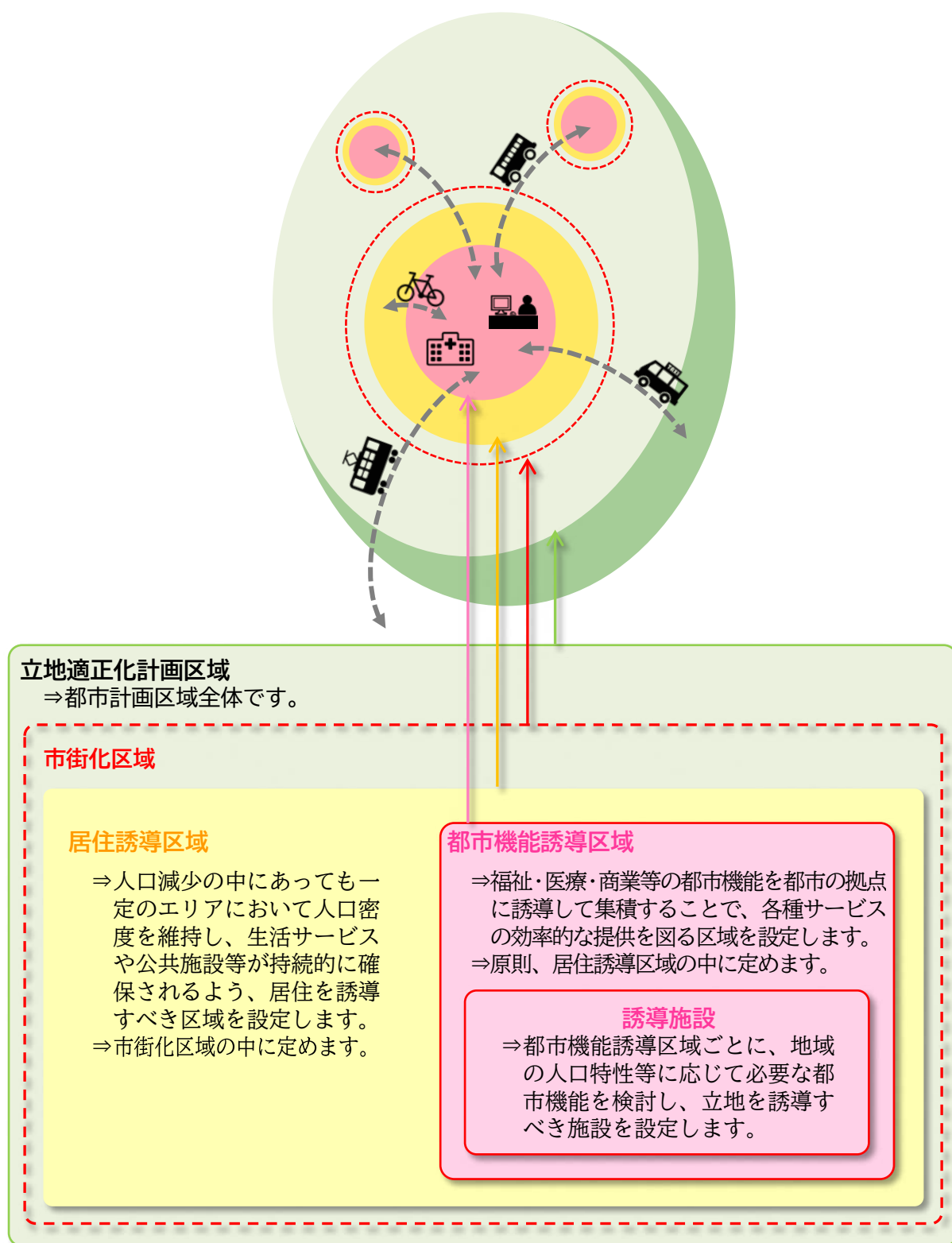
<立地適正化計画とは>

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です。



出典：立地適正化計画制度（国土交通省）、立地適正化計画の作成に係るQ & A（国土交通省）

◆立地適正化計画のイメージ

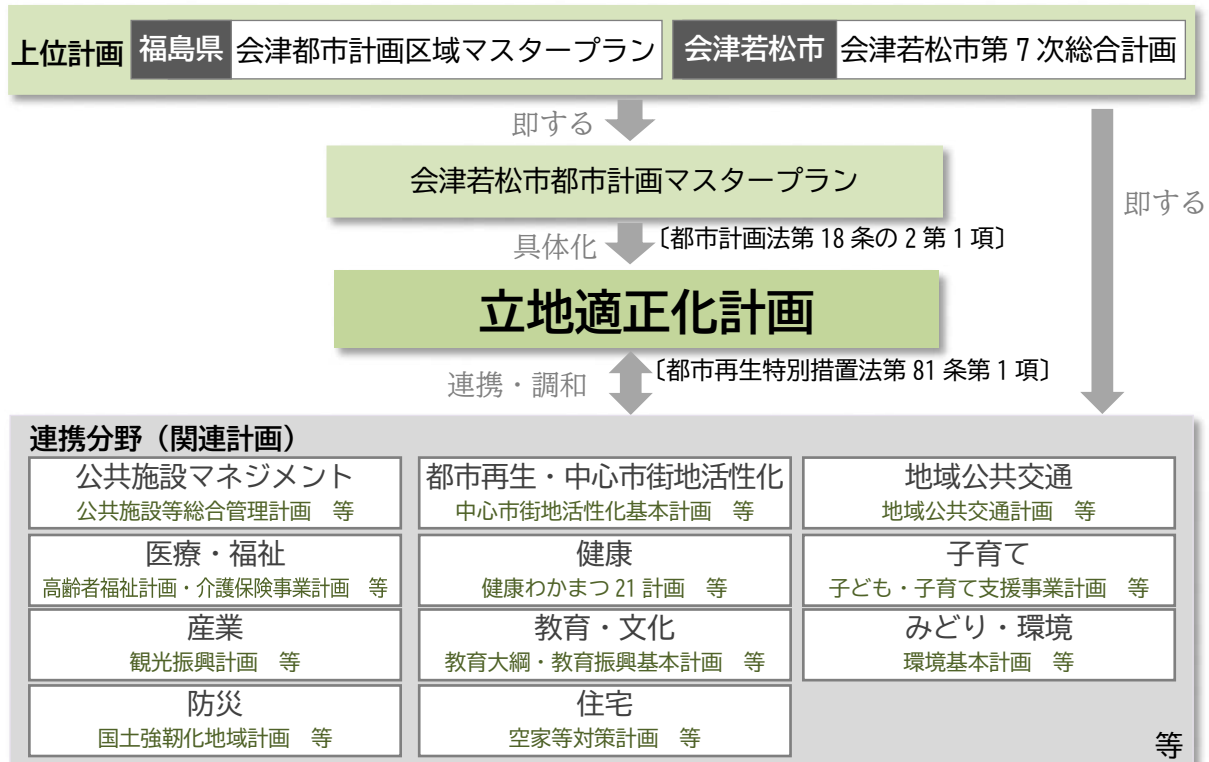


2. 計画の位置付け

立地適正化計画は、「会津若松市第7次総合計画」や福島県が都市計画区域ごとに定める広域的な都市計画の指針である「会津都市計画区域マスタープラン」を上位計画とし、会津若松市都市計画マスタープランと整合を図ります。

また、居住並びに商業、医療、福祉及び公共交通等の都市機能に関連する事項について、分野別の関連計画と連携・調和を図ります。

◆上位・関連計画との関係性



<SDGs（持続可能な開発目標）との関わり>

SDGs（持続可能な開発目標）は、2015年の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標であり、本市においても目標の達成に向けて積極的に取り組んでいます。

本計画は、SDGsの目指す17のゴールのうち「11 持続可能な都市」の実現に向けて、関連する3、13についても連携して目標達成を推進していきます。

3. 計画区域

計画区域は、本市における『会津都市計画区域』とします。居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、原則として『市街化区域』を対象とします。

4. 計画期間

立地適正化計画については、概ね20年後の都市の姿を展望した上で策定します。

また、概ね5年ごとに評価・検証を行うことを基本として、今後の総合計画や都市計画マスタープランの改定等と整合させながら、必要に応じて、見直し・変更を行うものとします。

第2章 会津若松市の現状と課題

1. 市の現状

(1) 都市の成り立ち

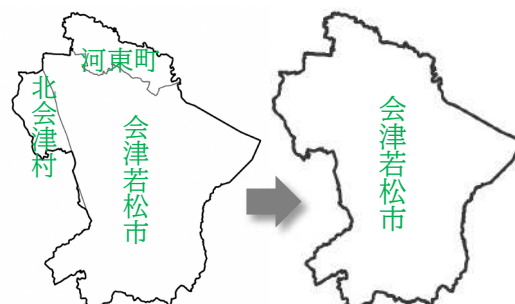
- 1384年に^{あしな}葦名直盛が「^{やかた}館」を築いたのが城下町のはじまりとされ、江戸時代に、徳川秀忠の子・保科正之が入封して会津松平家の藩祖となり、以後、若松は会津藩の中心として栄えました。
- 本市の中心市街地にあたるエリアは、1593年以降、若松城下町として形成され、発展してきました。
- また、米沢街道・二本松街道・白河街道・松川街道・下野街道・銀山街道・越後街道といった要路が集まっており栄えました。
- 1899年に若松市となり、戦時中の疎開道路が舗装され、「神明通り」という市街地の新たな中心軸が形成されました。
- 明治から昭和にかけて、鉄道の開通や会津若松駅の開設により、新たな市街地が形成され、戦後、市街地周辺部における市街化が進むとともに、郊外型住宅地が形成されました。

◆城下町の成り立ち（1926年発行市街地地図）



出典：会津若松市資料

- 1955年には、周辺7村と合併し、市名を「若松市」から「会津若松市」に変更しました。
- 近年では2004年に北会津郡北会津村と、2005年に河沼郡河東町と合併し、現在の会津若松市となり、商業施設、市場、学校施設、病院、銀行、事業所など様々な都市機能が集積する会津地方の中心としての役割を担っています。



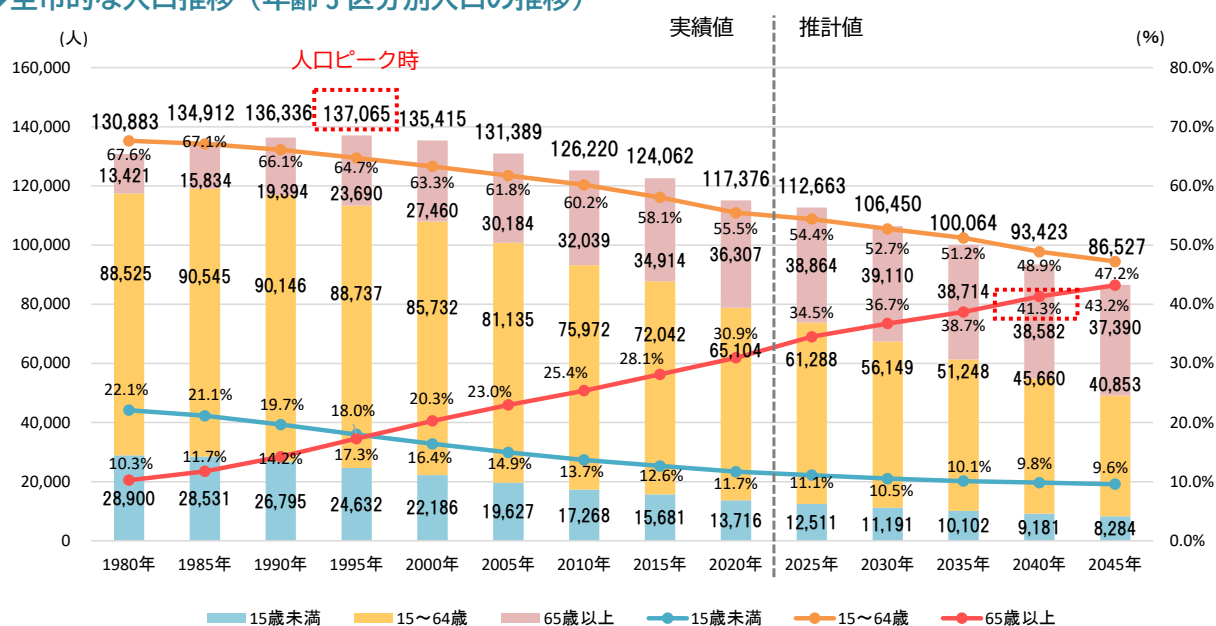
(2) 人口

1) 人口推移

○本市の人口は1995年の137,065人をピークに減少に転じて以来、減少傾向が続く見通しであり、2020年現在117,376人（国勢調査）で、2040年には93,423人と10万人を下回る見込みとなっています。

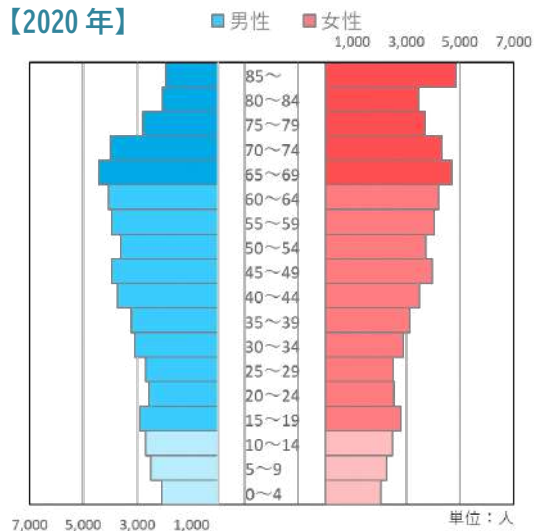
○また、2020年と2040年の5歳階級別人口を比較すると、つりがね型から逆三角形に変化し、特に65歳以上の人口割合は、2040年に総人口の約41.3%にまで増加する見込みです。15歳未満の年少人口と15歳以上64歳未満の生産年齢人口は減少が続く見通しから、将来的には少子高齢化の影響がより顕著になると予想されます。

◆全市的な人口推移（年齢3区分別人口の推移）

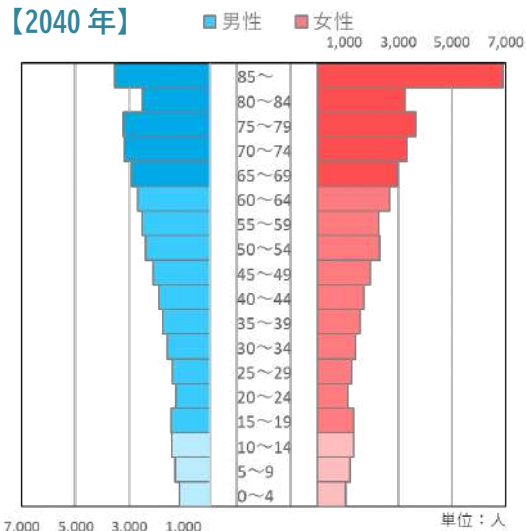


◆人口ピラミッド（5歳階級別人口）

【2020年】



【2040年】



出典：住民基本台帳、第2期市人口ビジョン

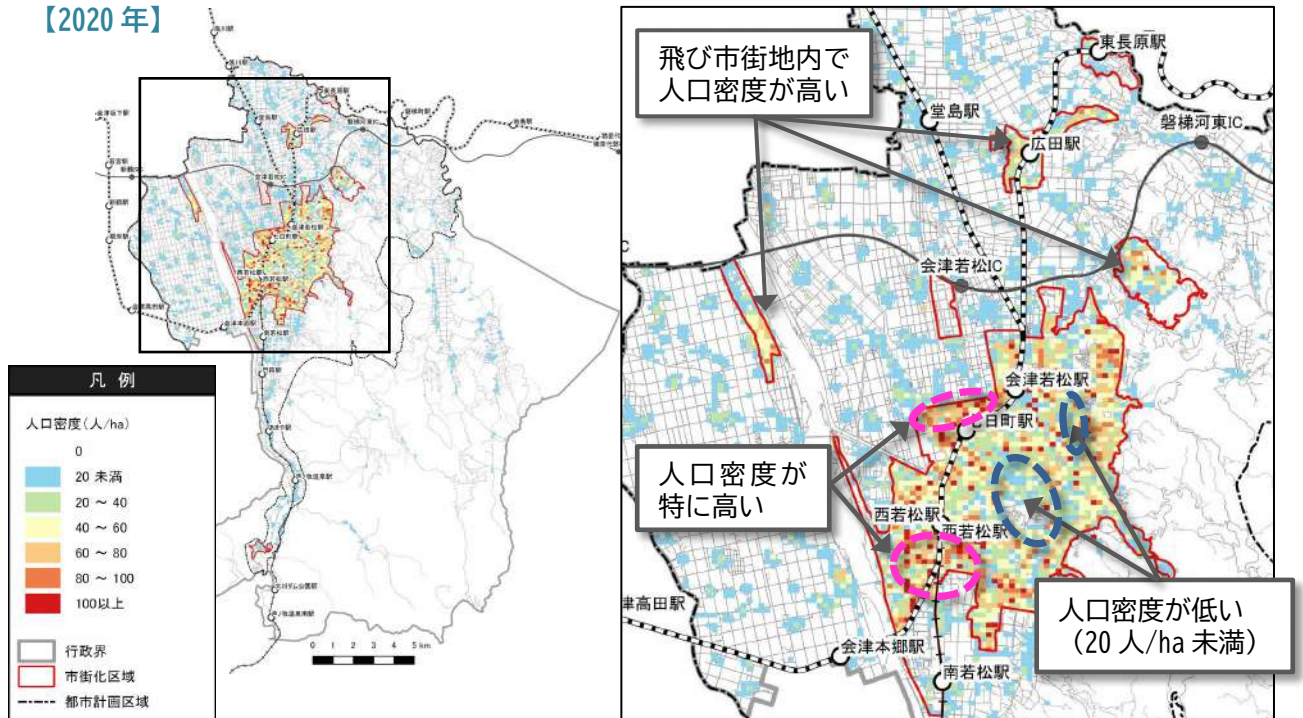
2) 人口密度と人口増減

○市街化区域内には、市全体の 84%を占める人口が在住しており、人口密度は、都市計画運用指針において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く、七日町駅周辺や西若松駅周辺では 100 人/ha 以上となる箇所も見られるなど、市内でも特に高い人口密度にあります。一方、市街化区域内でも鶴ヶ城一帯やその周辺の公共公益施設が立地するエリアでは人口密度が 20 人/ha 未満となっています。

○2040 年には、ほぼ同じ傾向のまま、全体的に低密度化が進むことが見込まれるため、空き家・空き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ます。

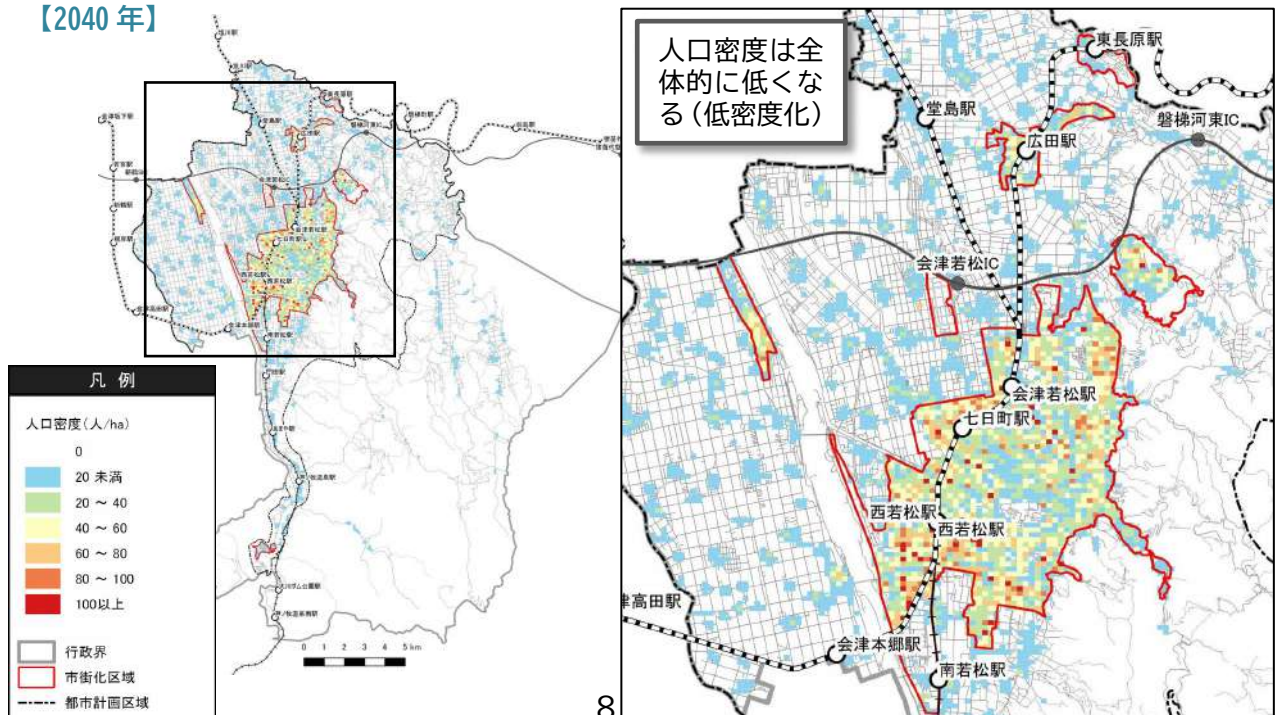
◆人口密度

【2020 年】



出典：2020 年 7 月 1 日住民基本台帳

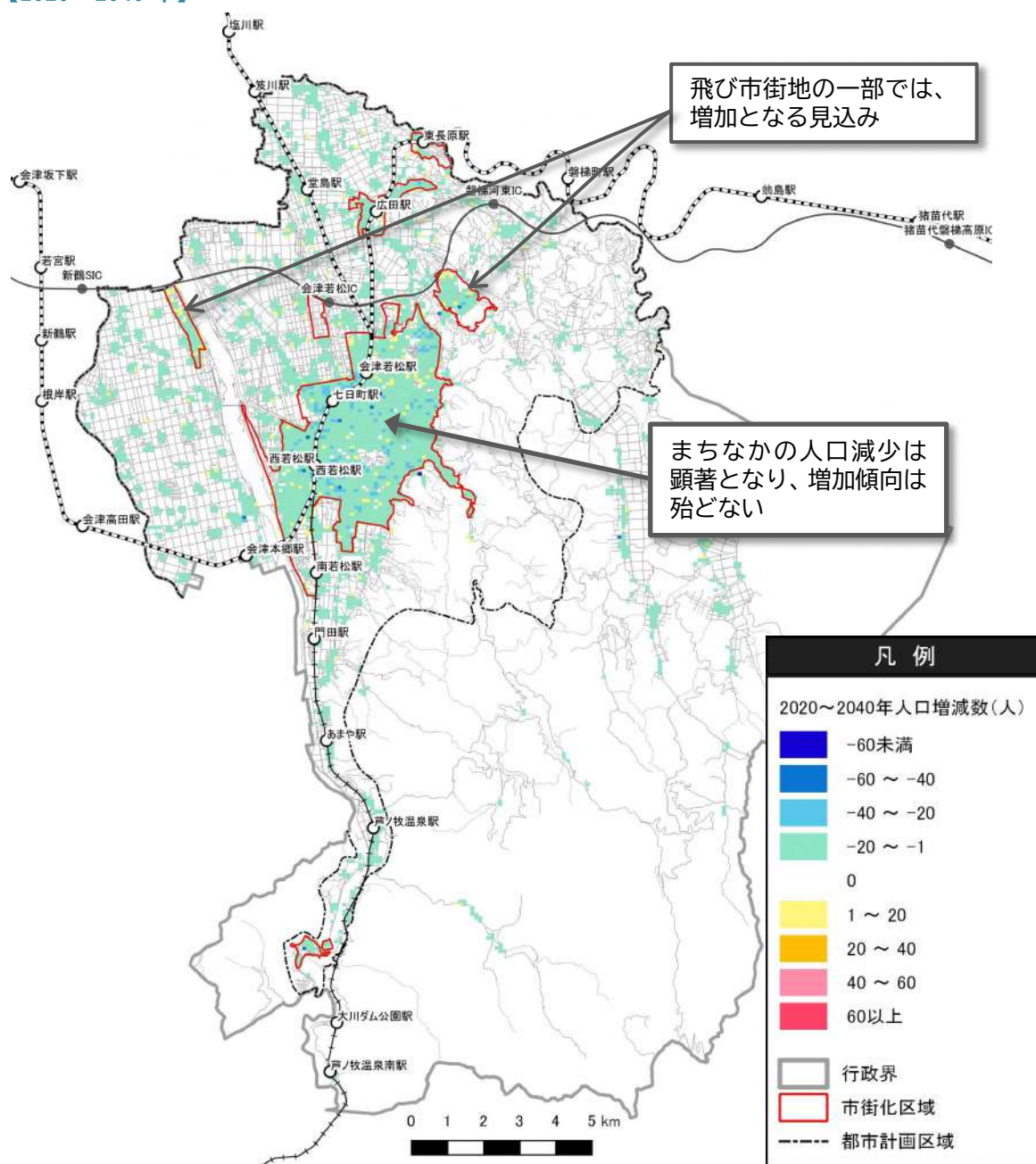
【2040 年】



出典：2020 年 7 月 1 日住民基本台帳を基に推計

○2020 年から 2040 年の人口増減数は、真宮地区や松長団地周辺等の飛び市街地の一部などで増加が見込まれるものの、ほとんどの地域で減少の見込みになっています。
 ○特に、会津若松駅周辺から鶴ヶ城にかけての中心市街地では、減少が顕著となる見通しであり、産業の衰退、空き家の増加等から、賑わいの喪失が懸念されます。

◆人口増減数
 【2020～2040 年】

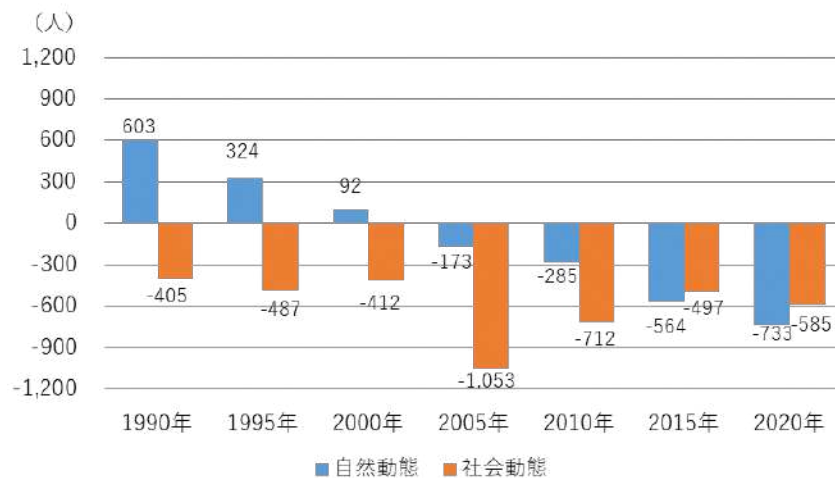


データ：2020 年 7 月 1 日住民基本台帳を基に推計

3) 人口動態

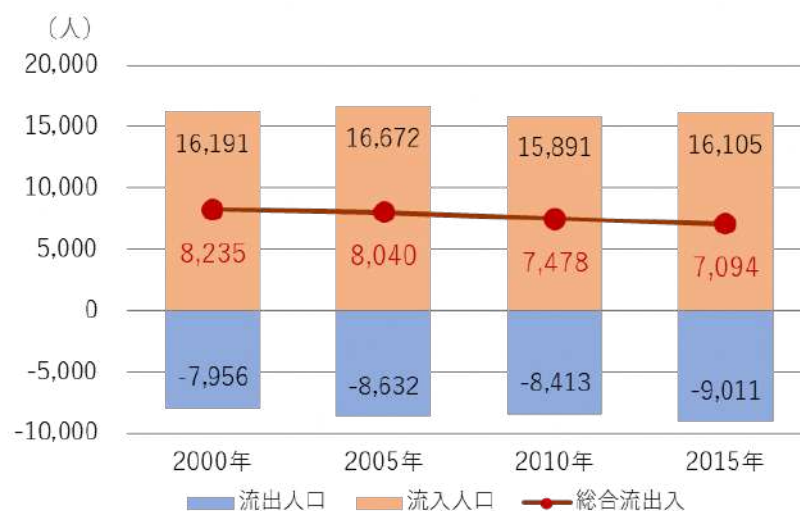
- 出生・死亡による自然動態を見ると、2005 年以降は死亡者数が出生者数を上回る自然減の状態が続き、その数も年々大きくなっています。
- また、転入者・転出者による社会動態は、転出者が転入者を上回る社会減の状況が続いています。
- 流入・流出人口の内訳をみると、他の市町村から通勤・通学する流入人口は、本市から他市へ通勤・通学する流出人口より多く、周辺市町村における就業の地となっていることが伺えますが、年々その数は減少傾向にあります。

◆自然増減（出生数・死亡者数）・社会増減（転入者数・転出者数）の状況



出典：会津若松市の市勢統計データ（会津若松市）

◆流入・流出人口



出典：会津若松市の市勢統計データ（会津若松市）

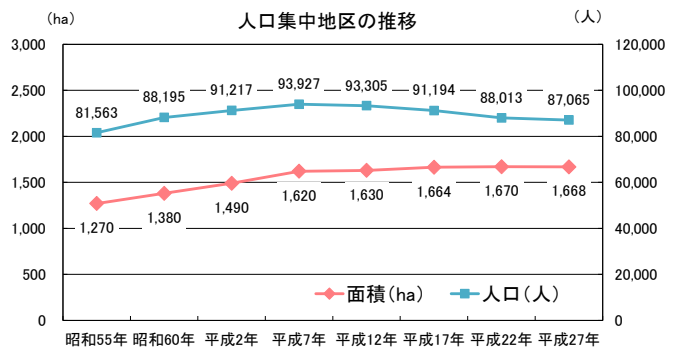
4) D I D地区の変遷

○D I D地区（人口集中地区）の面積は、会津若松駅から鶴ヶ城にかけての中心市街地を中心に 2010 年まで拡大してきましたが、近年は横ばい傾向となっています。

○一方、D I D地区の人口は 1995 年をピークに減少しており、人口密度も年々減少傾向が続いていることから、D I D地区の低密度化が進んでおります。

◆D I D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



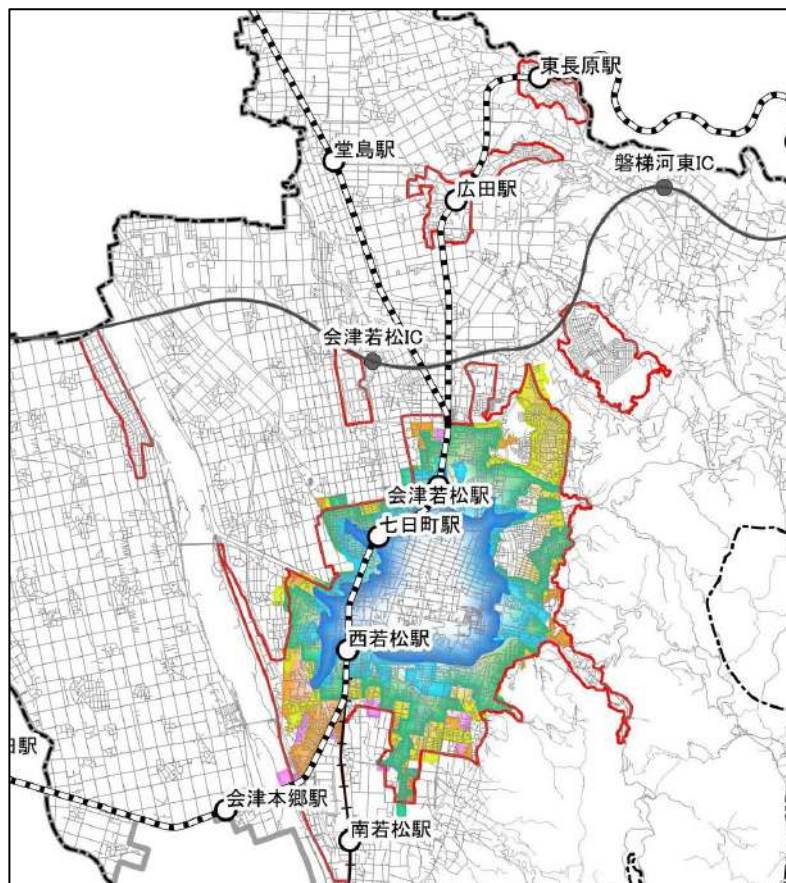
※人口集中地区とは、国勢調査基本単位区等を基礎単位として、1)原則として人口密度が40人/ha以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有するこの地域を指す。

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。



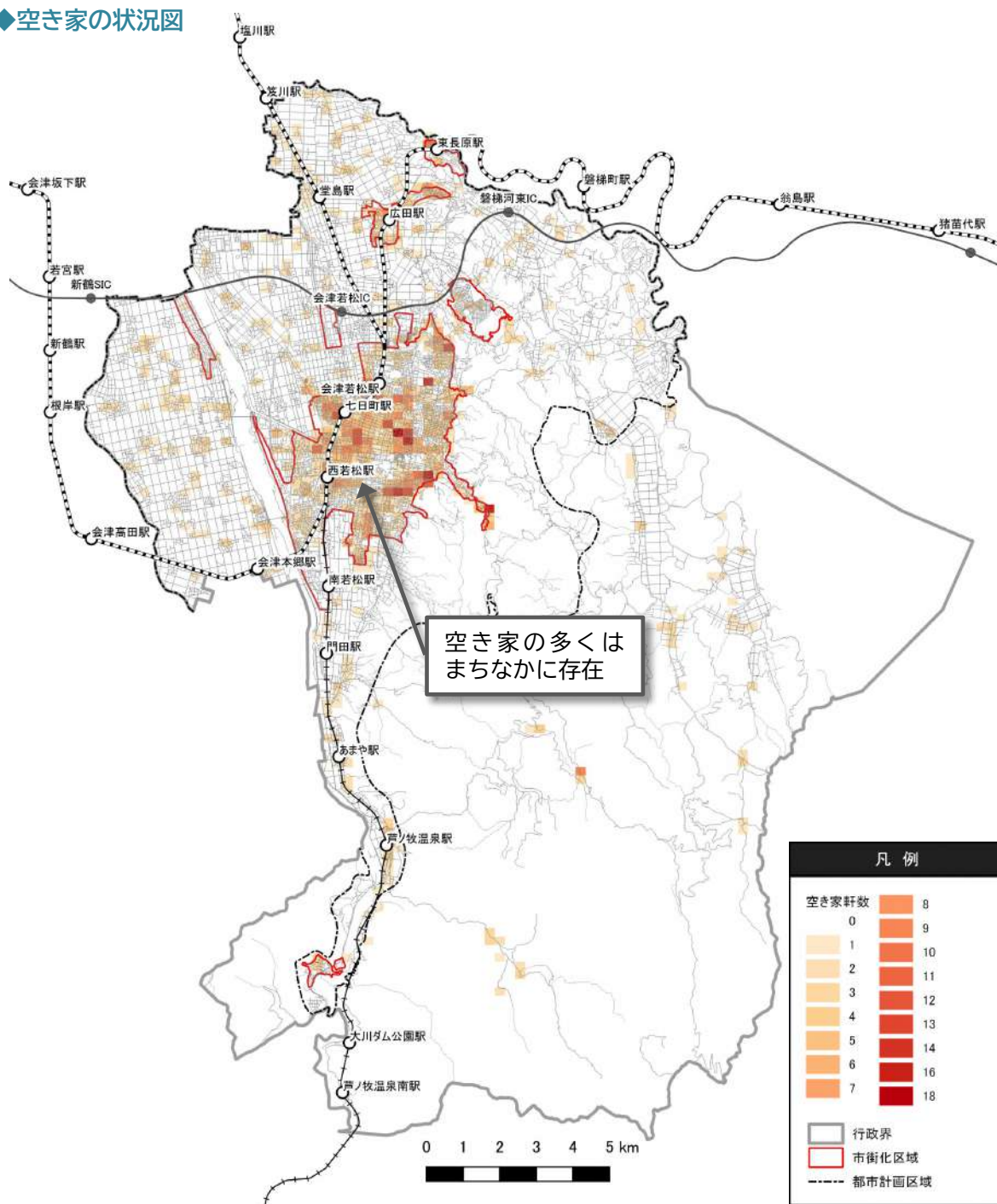
出典：国土数値情報

(3) 土地利用

1) 空き家の状況

- 会津若松市で実施した空き家に関する調査では、1,537 件の空き家が確認（2020 年 7 月現在）されています。
- 市街化区域の空き家においては、民間の不動産市場等での売買等により、解消されるケースも見られるものの、空き家の多くが市街化区域内となっています。
- 会津若松駅から鶴ヶ城にかけての中心市街地等において空き家が多く存在し、都市のスポンジ化が進行することで、景観の悪化や防犯・防災上の危険性が高まることが懸念されます。

◆空き家の状況図



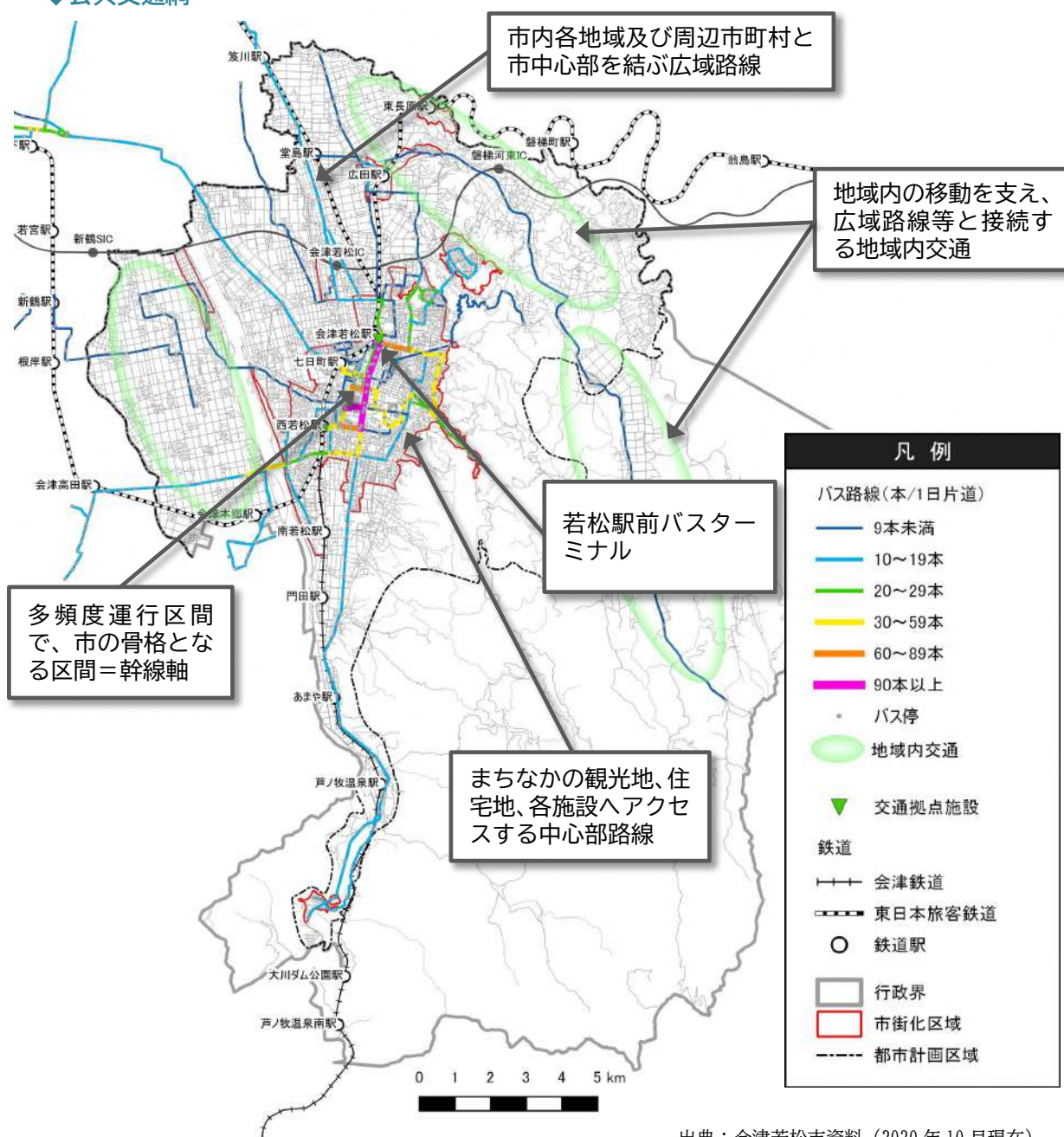
出典：会津若松市資料（2020 年 7 月現在）

(4) 公共交通

1) 公共交通網

- 鉄道は、JR磐越西線、JR只見線、会津鉄道会津線が乗り入れています。
- 路線バスは、会津若松駅及び神明通りを基点に広域路線が放射状に運行(地域間幹線系統)されており、まちなかは幹線軸と中心部路線によりアクセスが確保されています。
- 郊外部や空白地域等では、地域内交通により日常生活に必要とされる地域内の移動手段が確保されています。
- 本市は車で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にあります。
- 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と考えられます。

◆公共交通網



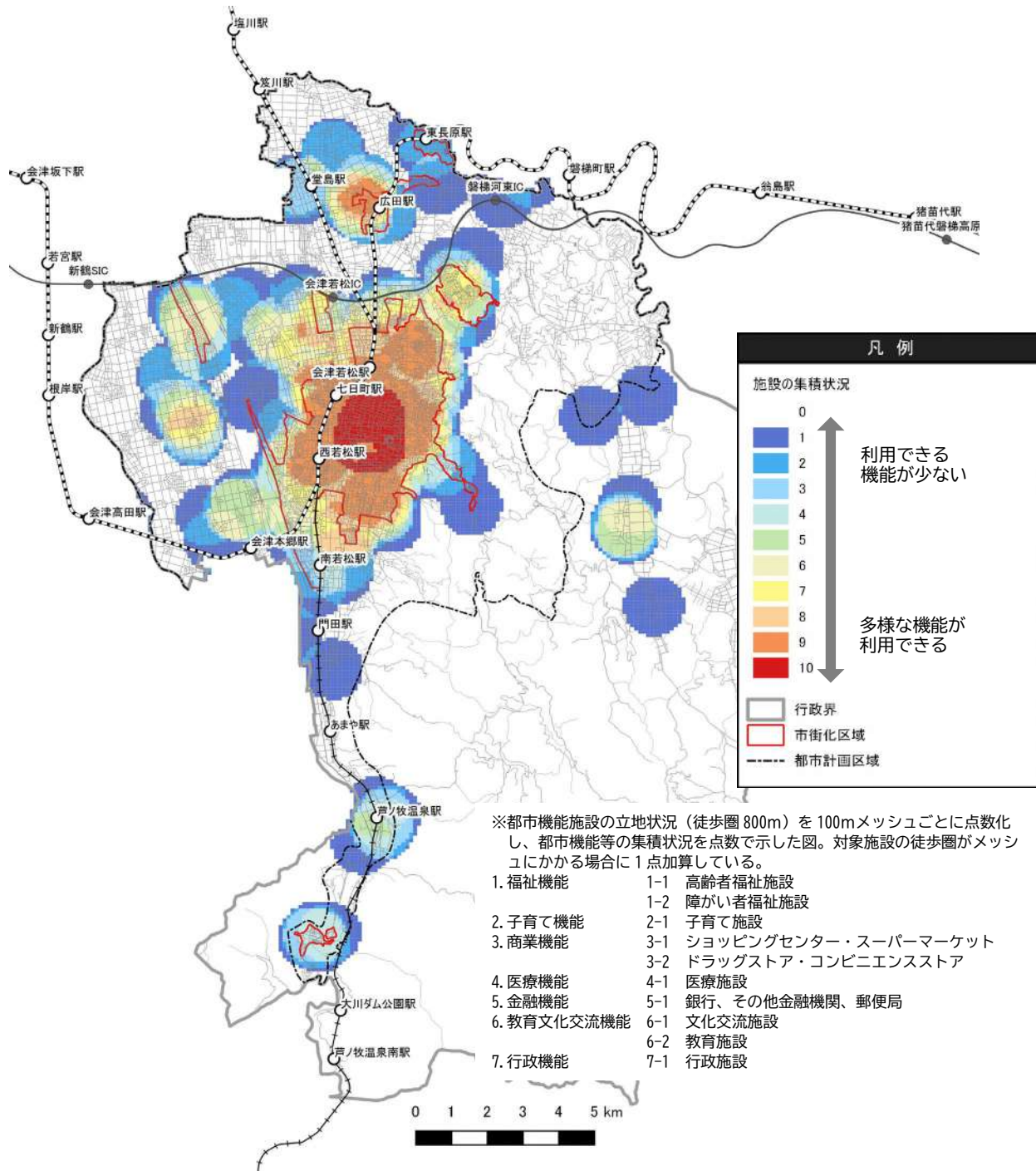
出典：会津若松市資料（2020年10月現在）

(5) 都市機能施設

1) 都市機能施設の集積状況

- 本市では各施設の人口カバー率は70%以上となっているなど、市街化区域内における都市機能施設は効率よく集積しており、特に会津若松駅から鶴ヶ城にかけての中心市街地では高い集積状況にあります。
- 市街化区域縁辺部や市街化調整区域においても商業機能等の都市機能の立地が見られますが、今後、人口減少に伴い、施設周辺の人口密度が低下することによって、既存施設の撤退等が懸念されるため、利便性の高い環境の維持が必要と言えます。

◆都市機能施設積み上げ図

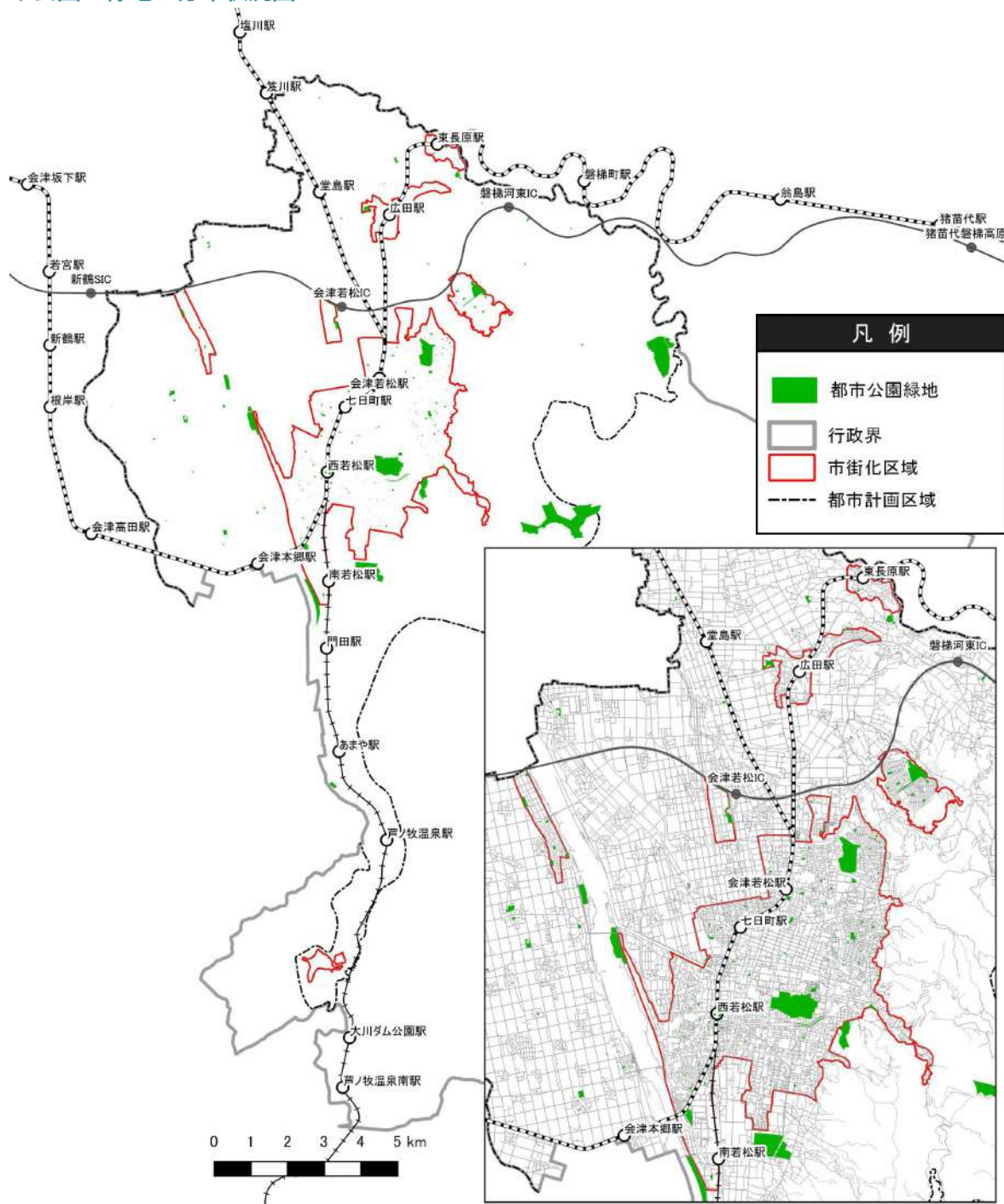


（６）都市施設等

1) 公園の分布状況

- 市街化区域内を中心に、街区公園から総合公園まで幅広い用途の都市公園・緑地が整備されています。
- 今後は将来的な人口見通しや人口構成等を考慮し、統廃合も視野に入れながら、公園の有する多面的な機能（防災等）を持ち合わせ、市民の利用ニーズに応えた公園として、効果的な整備を促進するとともに、適切な維持管理を進めていくことが求められます。

◆公園・緑地の分布状況図



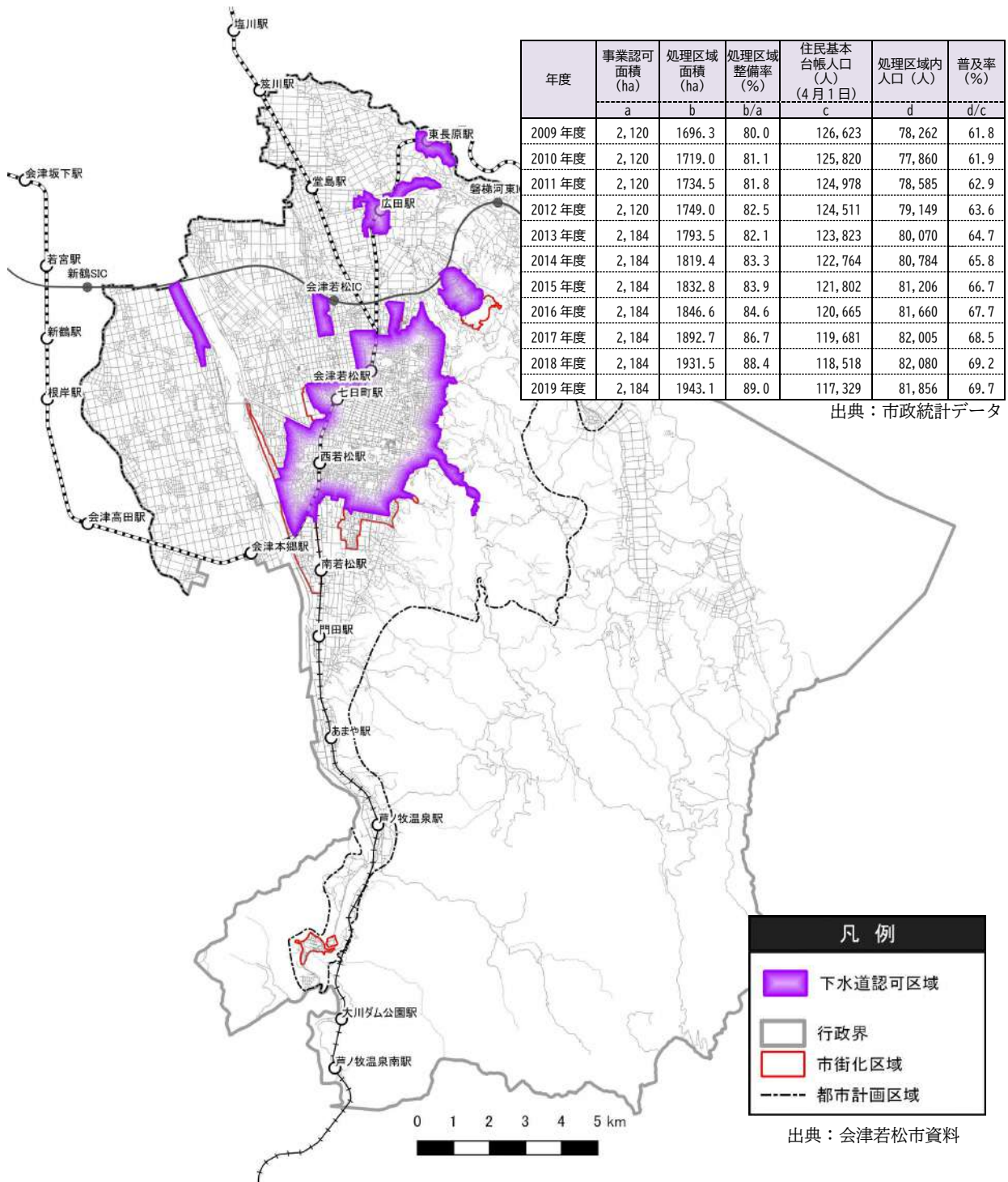
出典：2018 年都市計画基礎調査

2) 下水道の整備状況

○本市の公共下水道排水は、市街化区域を中心として事業区域が指定されており、2019年度では、事業認可面積 2,184ha のうち 1,943.1ha（整備率 89.0%）が整備されています。

○また、処理区域内人口は 81,856 人（住民基本台帳）となっており、普及率は 69.7%であり、年々増加しています。

◆下水道整備状況

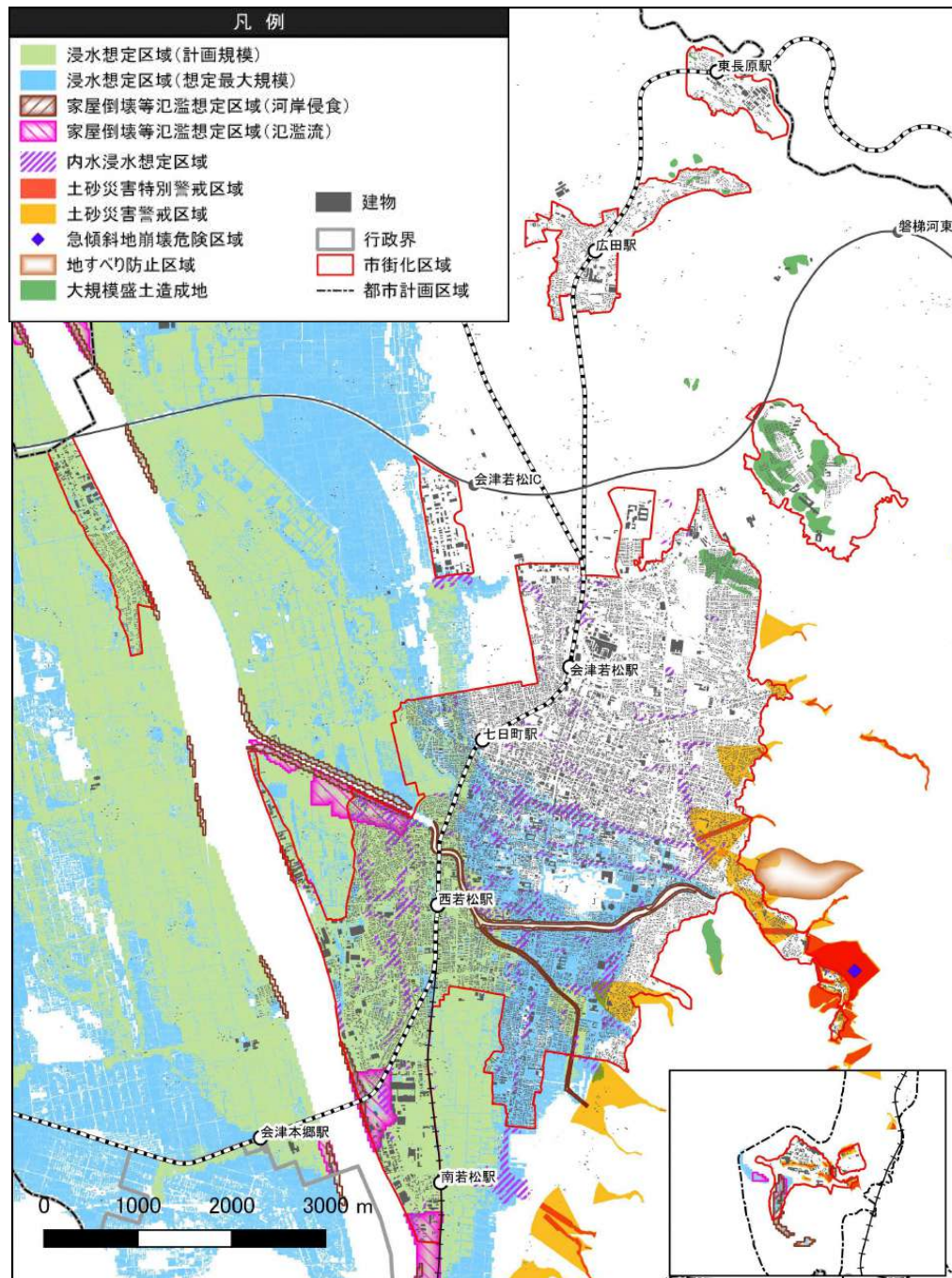


(7) 災害

1) 災害リスクの状況

- 会津若松駅周辺や市東側では、浸水関連の自然災害リスクは少ないものの、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されています。
- また、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しているほか、大規模盛土造成地が存在しています。

◆災害リスク図

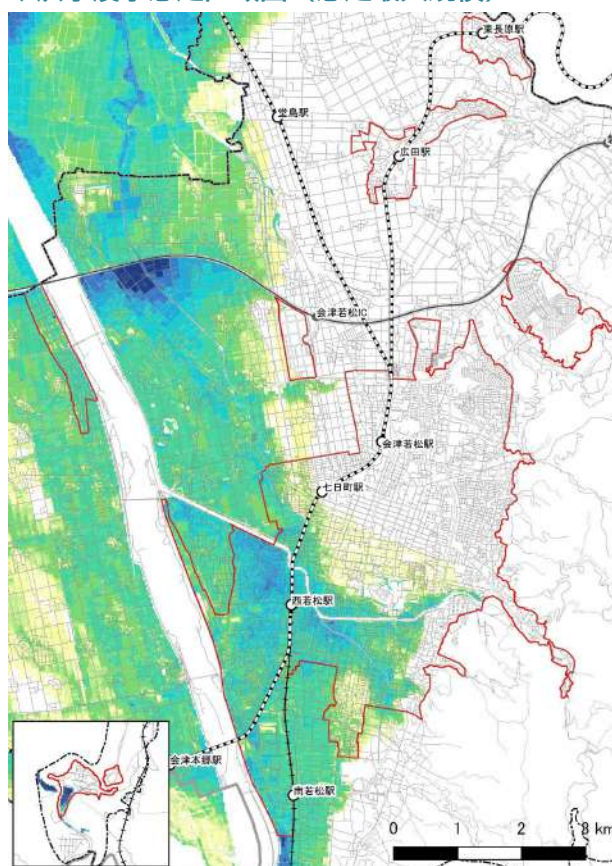


出典：【浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域】阿賀川河川事務所（阿賀川・日橋川：2016年、湯川：2017年）、福島県（宮川、古川・湯川：2018年）、会津若松市資料（阿賀川（大川ダムから馬越堰堤）：2020年）
【内水浸水想定区域】内水ハザードマップ（2021年6月 会津若松市）
【土砂災害（特別）警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域】会津若松市資料（2020年）、福島県会津若松建設事務所 砂防管内図（2014年2月 福島県会津若松建設事務所）
【大規模盛土造成地】会津若松市資料（2019年度）

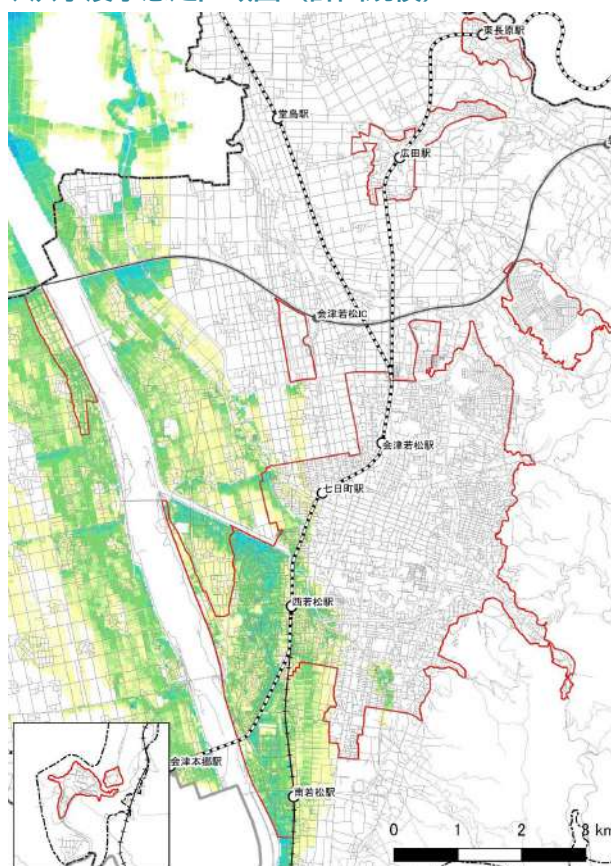
【参考】浸水想定区域

- 洪水浸水想定区域図は、水防法第14条に基づき、洪水時の円滑かつ迅速な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災による被害の軽減を図るため、当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域と水深を表示するものです。
- 洪水浸水想定区域図の対象とする降雨は、「想定し得る最大規模の降雨（＝想定最大規模）」と「河川整備の目標とする降雨（＝計画規模）」の2つがあります。
- 市の西側を流れる一級河川阿賀川沿い一帯は、広く浸水想定区域（想定最大規模）に指定されています。市街化区域内にも指定されており、特に西若松駅周辺は、浸水深2～5mとなっています。
- 浸水想定区域（計画規模）は、浸水想定区域（想定最大規模）に比べ、若干範囲は狭いものの、阿賀川沿い一帯に広く指定されています。市内の浸水深は、2m未満がほとんどとなっています。

◆洪水浸水想定区域図（想定最大規模）



◆洪水浸水想定区域図（計画規模）



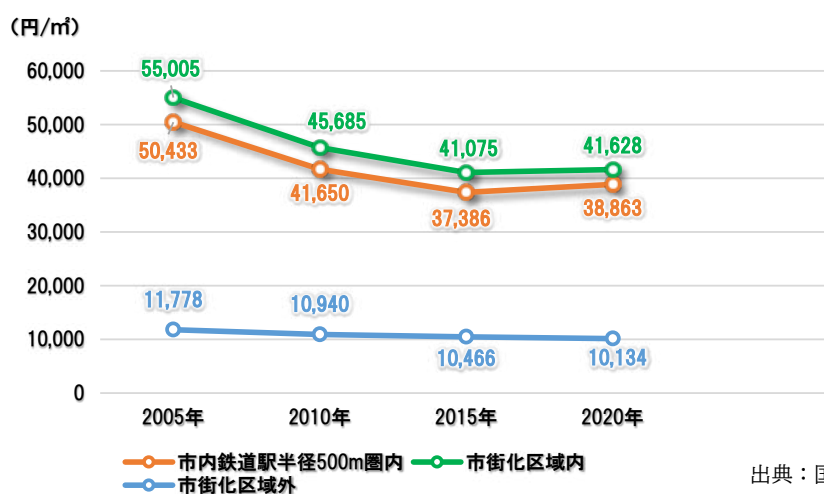
出典：阿賀川河川事務所（阿賀川・日橋川：2016年、湯川：2017年）、福島県（宮川、古川・湯川：2018年）、会津若松市資料（阿賀川（大川ダムから馬越堰堤）：2020年）

(8) 経済・財政等

1) 地価の推移

- 2005年以降、市街化区域内の地価は下落傾向が顕著でしたが、2015～2020年にかけて、やや持ち直しの傾向にあります。市街化調整区域は減少傾向が継続しています。
- 中心市街地における歩行者通行量は年々減少傾向となっています。
- 人口や都市機能の維持・集積を促進することにより、まちなかの魅力を向上し、中長期的な視点から地価下落に歯止めをかけることが必要と考えられます。

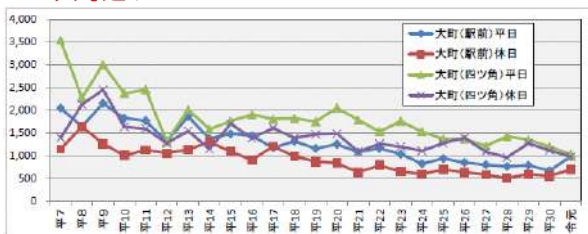
◆地価の推移



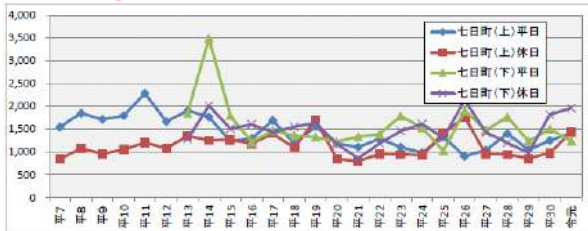
◆歩行者通行量



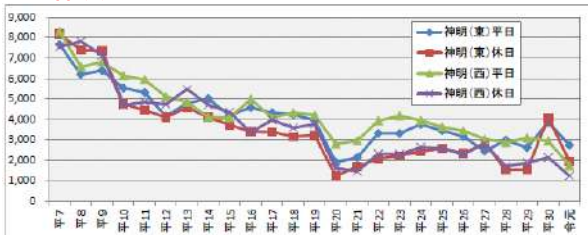
1. 大町通り



2. 七日町通り



3. 神明通り



出典：令和3年度会津若松市商工行政の概要（会津若松市）

2. 都市構造上の課題

社会潮流 ～まちづくりのトレンド～	
①人口構造の変化への対応 ②コンパクト+ネットワークによる持続可能社会の実践 ③強靱な国土形成～災害の頻発・激甚化への備え～ ④新型コロナ危機を契機としたまちづくり ⑤持続可能な開発目標SDGsへの取り組み ⑥新技術の飛躍的向上に伴う超スマート社会の本格化	
上位・関連計画 ～県・市のまちづくり戦略～	
①会津都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ②会津若松市第7次総合計画 ③会津若松市都市計画マスタープラン ④会津若松市地域公共交通計画 ⑤会津若松市中心市街地活性化基本計画 ⑥会津若松駅前都市基盤整備基本構想 ⑦庁舎整備基本計画	
市民ニーズ (アンケート・ヒアリング)	
◆人口減少の進行により、身近なスーパーなどの施設が撤退により不便になることが懸念されている ◆今後のまちづくりとしてコンパクトなまちづくりが求められている ◆災害の可能性のある地域には、居住や都市機能集積は抑制すべきとの意見が多い ◆まちなかの賑わいが不足しており、特に若者の目的となるものが少ない ◆雇用の創出、交流の場づくりが必要 ◆郷土愛が強く、文化を大切にすべき	

市の現状と将来

人口	◆約 11.7 万人の人口は、20 年後の 2040 年には 10 万人を下回る見込み ◆高齢化率は 2040 年に総人口の 41.3%まで増加し、少子高齢化が進行 ◆中心都市街地等の既成市街地内で人口減少が顕著に進行し、低密度化が進行 ◆自然減・社会減が続き、流入割合も減少傾向
土地利用	◆旧市街地（城下町）を取り巻く形で民間宅地開発が実施されており、会津若松駅～西若松駅周辺は空き家や低未利用地が多く存在
公共交通	◆鉄道やバス路線網は充実しているが、まちなか以外の運行本数は 30 本（1 日片道）未満がほとんど ◆車での移動が中心で、公共交通利用者は長期的に減少傾向で、公費負担は増加傾向
都市機能施設	◆各施設の人口カバー率は、70%以上となっていて多くの人が利用しやすい立地状況となっている ◆市街化区域内では都市機能が効率良く集積 ◆会津若松駅を中心とした市街化区域は、歩いて行ける範囲に日常生活に最低限必要な機能が揃っており、市民が暮らしやすい環境
都市施設	◆市街化区域内を中心に公園、下水道（整備率 89%）が整備されている
災害	◆中心市街地内は自然災害のリスクは少ない ◆阿賀川沿い一帯は浸水リスクがあり、人口密度が高い西若松駅周辺や真宮等の市街化区域も包括 ◆中心部の市街化区域東側では、土砂災害警戒区域等の災害リスクが存在
経済・財政等	◆市街化区域内の地価は下落傾向 ◆城下町としての街並みをはじめ、歴史的観光資源が多く存在 ◆中心市街地における歩行者通行量は年々減少傾向

想定される問題

- ◆少子高齢化の影響がより顕著になることが懸念
- ◆まちなかで人口減少が進むことで、産業の衰退、空き家等の増加等から、賑わいの喪失が懸念

- ◆さらに低密度な市街地が広がる一方、昔からの市街地であるまちなかの低密度化（都市のスポンジ化）が進行し、市全体の活力低下が懸念

- ◆人口減少によりさらに利用者が減ることで、サービス水準の低下や路線の撤退により、現在より不便になることが懸念

- ◆今後、人口減少に伴い、施設周辺の人口密度が低下することによって、既存施設の撤退等が懸念

- ◆新規整備と合わせ、老朽化による更新コストの増加が見込まれる中、行政運営は厳しさを増すことが懸念

- ◆人口密度が高い箇所での災害予想区域が多く存在し、防災対策が懸念
- ◆高齢化の進展等により迅速な避難が難しくなることが懸念

- ◆人口減少に伴う税収低下や、公共施設の維持・更新コストの増加等により、行政運営は厳しさを増すことが懸念

都市構造上の課題

- ◆人口減少・高齢化に伴う変化に対応し、持続的に成長できる都市構造を形成することが必要
- ◆まちなかへの居住の誘導等により人口密度の維持を図っていくことが必要

- ◆まちの成り立ちに配慮した都市づくりが必要
- ◆人口や都市機能の集積などまちなかの魅力向上により、賑わいを創出することが必要

- ◆人口減少下にあっても、まちなかの交通利便性の確保が必要
- ◆まちなかと郊外部の拠点を結ぶ公共交通の維持が必要

- ◆商業・医療・商業・保育など、利便性の高い現在の環境の維持が必要

- ◆今後の人口減少の見通しを踏まえた整備の在り方を検討するとともに、整備済み区域への居住の誘導など既存ストックの有効活用が必要

- ◆安全な地域への居住の誘導と合わせ、居住を誘導する区域での更なる安全性の向上が必要

- ◆人口や都市機能の集積と合わせ、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、賑わいを創出することが必要
- ◆人口集積や既存ストックの活用による効率的な都市経営が必要

第3章

立地適正化計画で目指す将来の姿

1. まちづくりの方針（ターゲット）

まちづくりの方針（ターゲット）の設定にあたって、まちづくりのトレンド（社会潮流）、市のまちづくり戦略（上位計画）、市民ニーズ（アンケート・ヒアリング結果）を踏まえつつ、市の現状と将来の見通しから都市構造上の課題を整理しました。

それらの課題を解決するための施策の基本方針として、まちづくりの方針（ターゲット）を以下のとおり設定します。

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

～ 歩きたくなる 身近な生活空間の形成 ～

本市の城下町は会津盆地の標高の低い扇状地に位置しており、河川の氾濫による大規模な水害に備える必要がありました。

蒲生氏郷により城下町づくりが着手され、城下町全体を土塁で囲み、水害への安全性を高める「惣構え」によるまちづくりが行われました。

また、計画的な町割りが進められ、城の近くに侍屋敷を置き、外堀の周りは商人や職人の住む町家が配置され、漆器や酒造りなどの手工業が奨励されました。これらのまちづくりが現在の会津若松の基礎となっています。

本市には、こうした歴史・文化・生業に加え、ICT関連産業や郷土愛や強固な人と人のつながりなど、多様で特有な資源を有しています。

一方、人口減少・高齢化に伴う空き家・空き地問題や移動手段の確保、激甚化する災害への対策など、安全・安心な暮らしを支える都市づくりが必要となっています。

そこで、安全・安心を確保し、子育て世代や高齢者をはじめとするあらゆる世代が、身近な生活圏において歩いて楽しい、歩きたくなる「ウォーカブル」な都市づくりを進めます。

さらに、まちなかにおいても本市の有する魅力や強みに新しい考えや取り組みを取り入れながら、市民や観光客が集う、賑わいや活気のある都市づくりを進めます。

まちづくりの方針（ターゲット）を明確にした上で、その実現に取り組むため、課題解決のための誘導方針（ストーリー）を以下のとおり設定します。

誘導方針（ストーリー）

安全・安心で歩きたくなる居住地の形成

- 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）
 - ・高齢化の進行や自動車への過度な依存の観点から、歩いて行ける範囲に日常生活に最低限必要な機能がまとまっている、歩いて楽しい・歩きたくなる「ウォーカブル」な居住地の維持・形成を図ります。また、人口や都市機能が集積する区域を基本に居住誘導を図り、生活利便性の持続的な確保を図ります。
 - ・さらに、郊外部においては既存コミュニティを維持しつつ自然と共生したゆとりある住環境を形成します。
- 防災・減災を踏まえた居住地形成
 - ・災害リスクを有する箇所における居住の抑制や防災対策の充実等により暮らしの安全性を確保し、災害や防犯面からも安心できる居住地の形成を誘導します。

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）
 - ・中心市街地には各種機能が集積する面的な広がりがあり、個性と魅力を創り出しています。それぞれの特性や優位性を活かしながら、市全体の活力と賑わい・交流を高めます。
 - ・本市固有の伝統や文化を活かした観光や産業を発展させるため、生活者に加え、まちを訪れる観光客や働く人の利便性が高いまちづくりにより経済の好循環の創出を図ります。
- 利便性を維持するための都市機能の維持・確保
 - ・中心市街地が今後も会津地方の中心であり続けるために、賑わいや交流を生む場となる商業、行政、文化交流、医療等における高次の都市機能を維持・充実します。

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
 - ・都市機能の誘導と連携して、暮らしや観光に必要な鉄道・バス等のサービスを提供するとともに、新たな技術を活用し、移動しやすいまちなかを形成します。
 - ・自転車や公共交通の利用と歩行者を優先する回遊性の高い環境を形成します。
- まちなかと郊外の拠点をつなぐ公共交通の維持
 - ・拠点周辺や公共交通ネットワーク沿いに居住を誘導することにより、利用者の維持につなげ、公共交通の持続可能性を高めます。
- 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
 - ・車に頼り過ぎないライフスタイルを実現するために、新たな技術を活用し、既存の交通サービスの生産性向上や、新しい交通サービスの導入、各交通サービスの連携を図ることにより、暮らしに必要な移動を確保します。

2. 都市の骨格構造

前項のまちづくり方針（ターゲット）の実現に向けて、将来のための新たな都市の骨格構造を設定して、市街化区域内での立地適正化計画に基づく拠点形成や居住誘導、市街化調整区域等での農村集落の維持等を推進しながら、それらが公共交通で有機的につながることで、都市全体での総合的な土地利用の推進を目指します。

（１）前提となる考え方

国で作成している「立地適正化計画作成の手引き」の考え方をもとに、都市の骨格構造では、拠点（中心拠点、地域拠点、生活拠点）と基幹的な公共交通軸を定めます。

○都市機能誘導区域、居住誘導区域の検討に先立ち、都市全体の観点から、目指すべきまちづくりの方針（ターゲット）を見据えながら、道路網等の都市施設、人口の集積状況、主要な公共交通路線、都市機能施設、公共施設の配置等をもとに、

- ・公共交通施設が集積し、主要な公共交通路線の結節点等として公共交通アクセス性の高く、人口や都市機能施設が集積している『**中心拠点**、**地域／生活拠点**』
- ・沿線に相当の人口集積があり、将来も一定の運行水準を維持すると見込まれる公共交通路線であって、各拠点地区をネットワークしている『**基幹的な公共交通軸**』等

の将来においても持続可能な都市の骨格構造を抽出することが重要です。

主要拠点と基幹的な公共交通軸

中心拠点

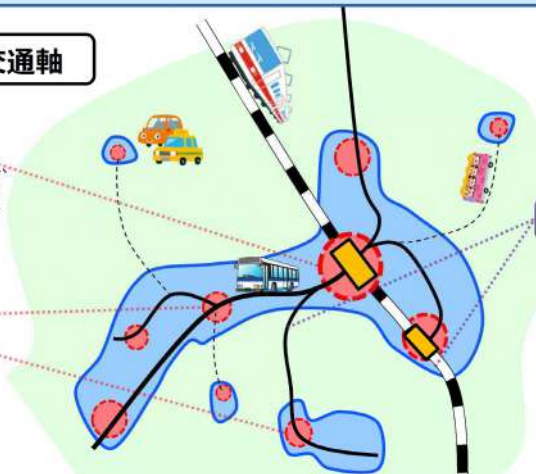
- ・市域各所から公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点

地域／生活拠点

- ・周辺地域から容易にアクセス可能な地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点

基幹的な公共交通軸

- ・中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸



出典：立地適正化計画作成の手引き(国土交通省)

(2) 拠点の設定

都市機能の集積により市民生活の利便性や交流、経済活動の活性化を担う「拠点」となる地域の検討・設定を行います。

1) 立地適正化計画作成の手引きに示される拠点のイメージ

「立地適正化計画作成の手引き」では、目指すべき都市の骨格構造のうち、拠点について下表の考え方が示されています。

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	☐ 特に人口が集積する地区 ☐ 各種の都市機能が集積する地区 ☐ サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 ☐ 各種の都市基盤が整備された地区	○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区 等
地域／生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパーなど、主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点	☐ 周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ☐ 日常的な生活サービス施設等が集積する地区 ☐ 徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ☐ 周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区	○行政支所や地域の中心となる駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区 等

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）（一部加工）

2) 拠点の設定における視点の整理

拠点を検討するための視点を整理します。視点の整理にあたっては、「立地適正化計画作成の手引き」に位置付けられている考え方と、まちづくりの方針（ターゲット）で整理した考え方をもとに、拠点の設定における視点として以下の6つを整理します。

視点1 上位関連計画や市の歴史的背景から、市の中心地としての役割を担う地区

「県都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」及び「市都市計画マスタープラン」等に中心市街地としての位置付けがあり、今後も市の拠点的な役割を担うべき地区を選定する。

視点2 都市機能施設が集積している地区

まちの活力を創出する拠点性を高め、居住や雇用、交流人口の拡大を図るため、様々な機能が集積している地区を選定する。

視点3 基幹的公共交通の結節点

拠点に集積する各種都市機能を市内外の多くの人々が享受し、交流や経済活動が可能となるよう、基幹的公共交通路線の結節点であり、周辺地域からのアクセスが可能である地区を選定する。

視点4 人口が集積している地区

「拠点」となる地域に集積された都市機能施設は将来においても持続され、市民の利便性を確保していく必要がある。そのため、拠点となる地区の人口密度は将来にわたっても一定割合を保つ必要があり、住宅地としての基本となる人口密度である60人/ha以上（都市計画運用指針）の地区を中心に選定する。

視点5 市街地開発事業等による都市基盤整備が実施または計画されている地区

本市の活力の維持・向上と市民の利便性向上のため、都市機能施設の集積が可能となる市街地開発事業等が実施または計画されている地区を選定する。

視点6 防災上安全な地域

気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害に強いまちづくりと合わせて都市のコンパクト化を進めることが重要と考え、防災上安全な地区を選定することが考えられる。

①各視点の評価

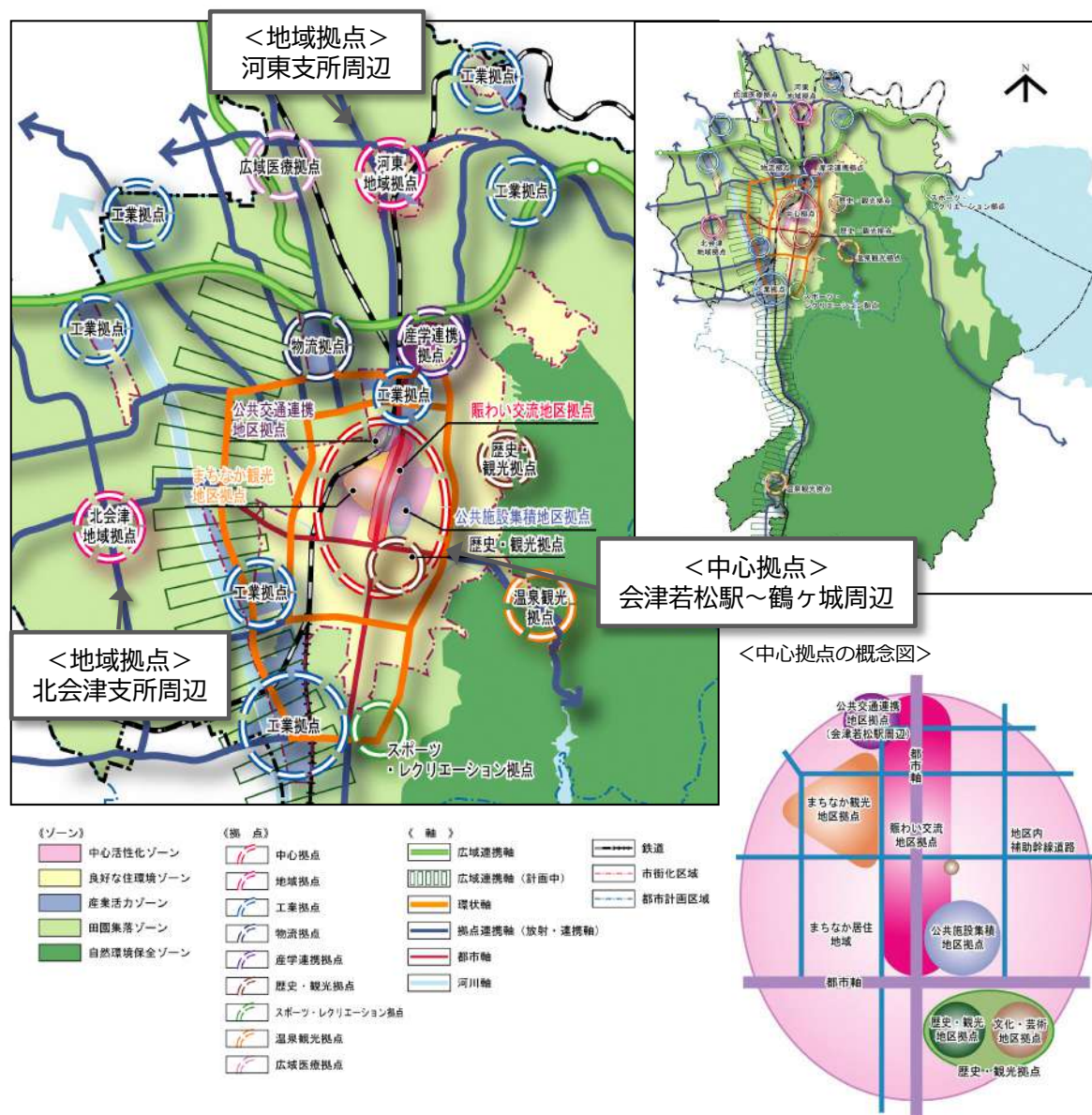
前述のそれぞれの視点の状況を確認します。

視点1 上位関連計画や市の歴史的背景から、市の中心地としての役割を担う地区

<県都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）（福島県平成26年）における拠点の考え方>



＜都市計画マスタープラン（会津若松市 平成 25 年 3 月）における拠点の考え方＞



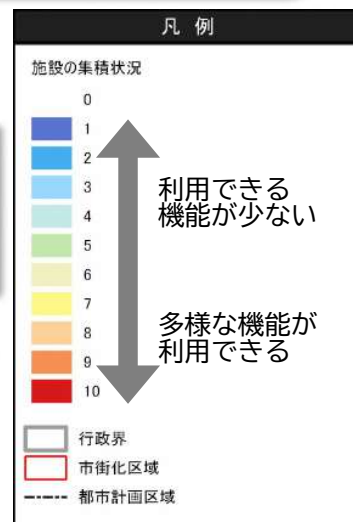
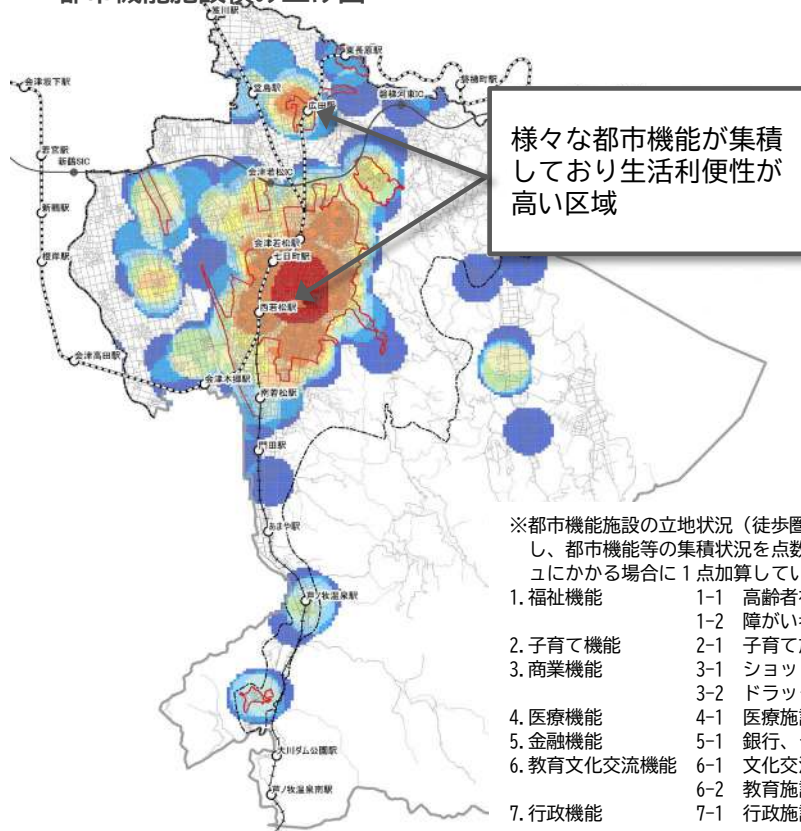
＜中心拠点＞商業、文化、観光、業務、行政などの中心的な機能を担う地区を中心拠点として位置付け、本市のみならず、会津地域の中心的な商業・業務地としての機能の集積や、文化や芸術の情報発信を担うまちを形成。また、各種機能を集約的に配置し、コンパクトなまちづくりの中心となるよう配置。

＜地域拠点＞北会津地域及び河東地域のコミュニティの中心として、支所や公民館等の公共公益施設の集積により、地域における生活の利便性を確保。

地域	県マスの位置付け	都市マスの位置付け
会津若松駅～鶴ヶ城周辺（市街化区域内）	圏域拠点	中心拠点
河東支所・広田駅周辺（市街化区域内）	生活拠点	地域拠点
真宮周辺（市街化区域内）	生活拠点	—
北会津支所（市街化調整区域）	—	地域拠点

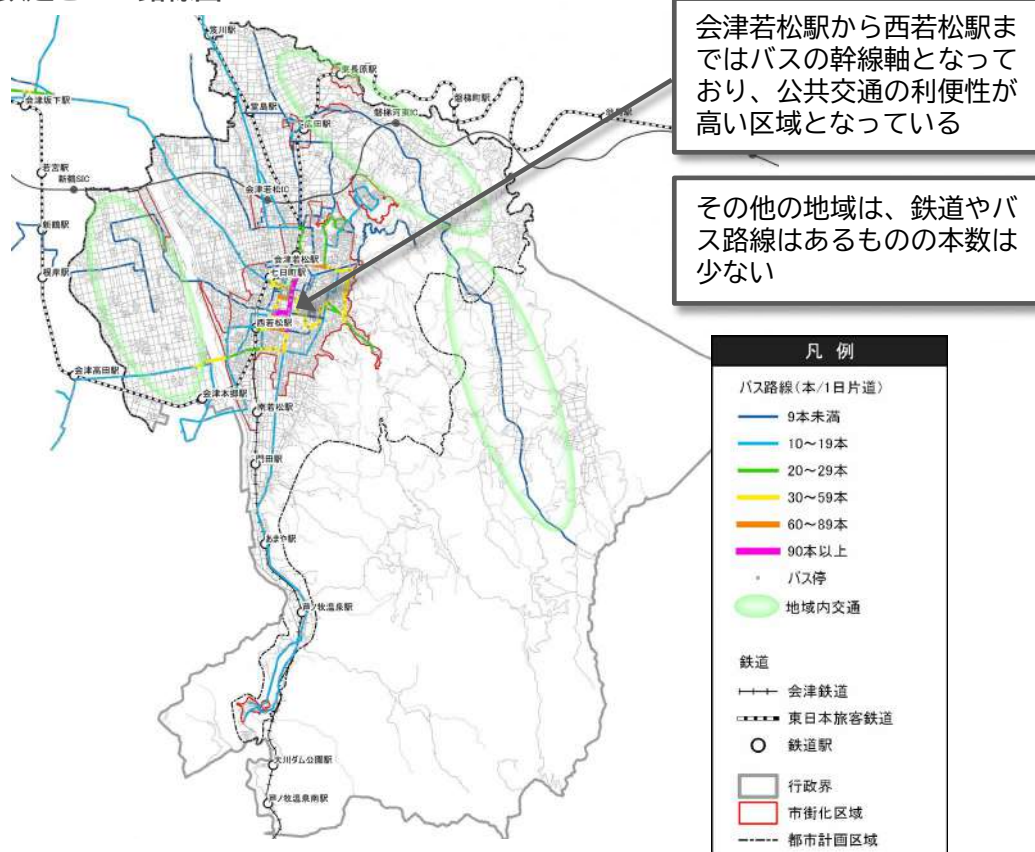
視点2 都市機能施設が集積している地区

<都市機能施設積み上げ図>



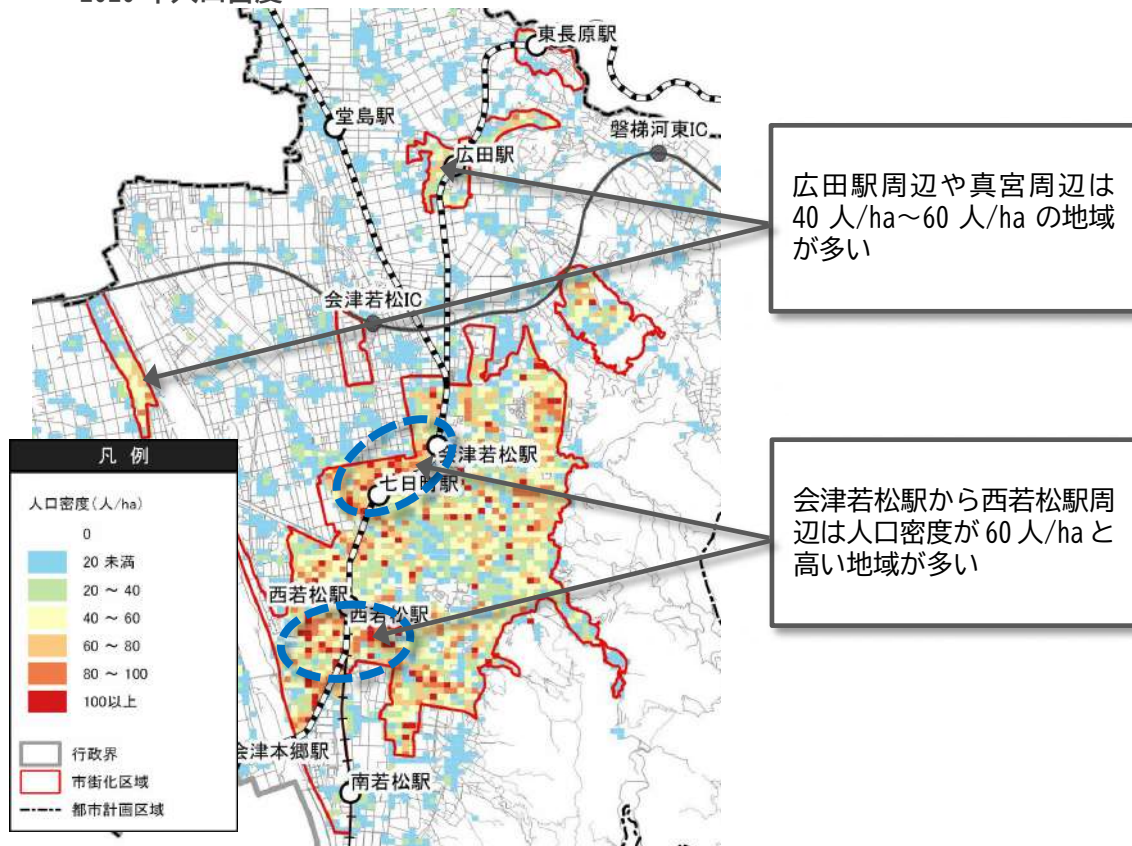
視点3 基幹的公共交通の結節点

<鉄道とバス路線図>



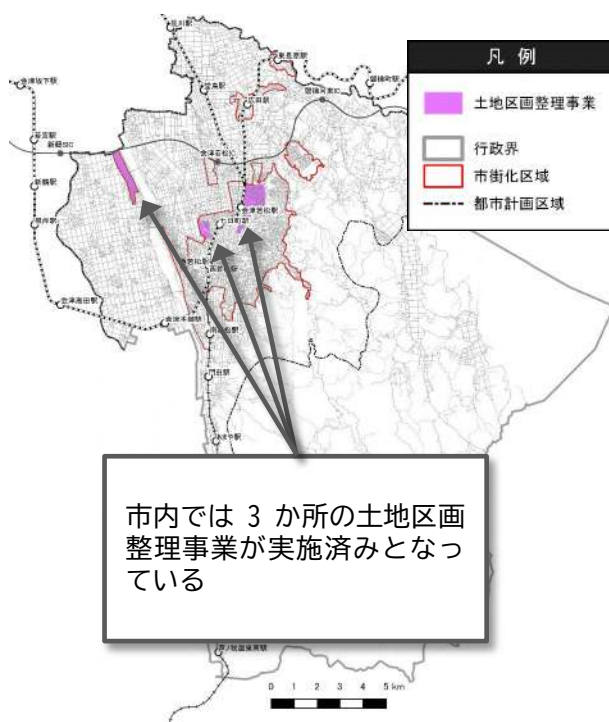
視点4 人口が集積している地区

<2020 年人口密度>



視点5 市街地開発事業等による都市基盤整備が実施または計画されている地区

<市街地開発事業等の実施区域>



<現在取り組まれているプロジェクト>

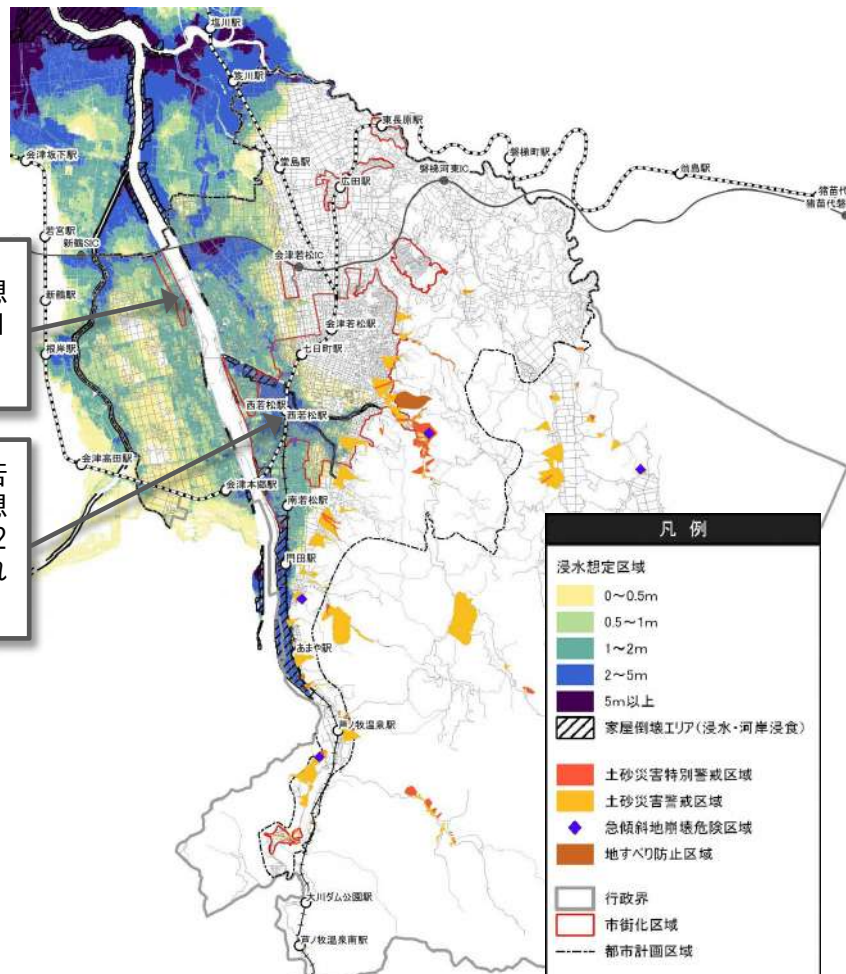


視点6 防災上安全な地域

<災害想定区域>

真宮周辺は、浸水想定区域の浸水深が 1～2mとなっている

西若松駅周辺～南若松駅周辺は、浸水想定区域の浸水深が 2～5m区域も見られる



3) 拠点の設定

前項の各視点の評価を踏まえ、拠点を以下のとおり設定します。

区分	場所	選定理由
中心拠点	会津若松駅～鶴ヶ城周辺	各駅や市役所のみの拠点ではなく、回遊性を考慮し会津若松駅周辺から鶴ヶ城及び七日町駅周辺にかけて一体的に拠点到位置付ける。この地域は、従来からの城下町を中心に発展し、駅ができたことにより一体的に市街地が広がってきた地域であり、本市及び周辺市町村の中心地になっているとともに、人口・施設の集積があり、安全性が高い地域のため。
地域拠点	西若松駅周辺～鶴ヶ城周辺	西若松駅及び竹田総合病院周辺のみの拠点ではなく、回遊性を考慮し西若松駅周辺から鶴ヶ城周辺にかけて一体的に拠点到位置付ける。この地域は、一部浸水想定区域となっているが、生活に身近な施設が集積しており、人口も多く交通利便性も高い地域であるため。
生活拠点	河東支所周辺	支所をはじめ比較的施設が集積しており、従来からの河東地域、北会津地域の中心地であるため。 また、大戸小学校周辺及び湊小学校周辺は、公民館・学校等が集積しており地域の中心地であるため。
	北会津支所周辺	
	大戸小学校周辺	
	湊小学校周辺	
観光拠点	飯盛山周辺	多くの観光客が訪れる本市を代表する観光資源であるため。
	東山温泉周辺	
	芦ノ牧温泉周辺	
産学連携拠点	会津大学周辺	高度情報産業等の育成・活性化を図っていく学術研究核であるため。
医療拠点	会津医療センター周辺	会津医療センターは、会津地方の広域的な医療拠点となっているため。
	会津中央病院周辺	会津中央病院は、会津地方の広域的な医療拠点となっているため。

都市機能誘導区域を設定

都市計画マスタープランに基づき維持

(3) 基幹的な公共交通軸の設定

1) 基幹的な公共交通軸のイメージ

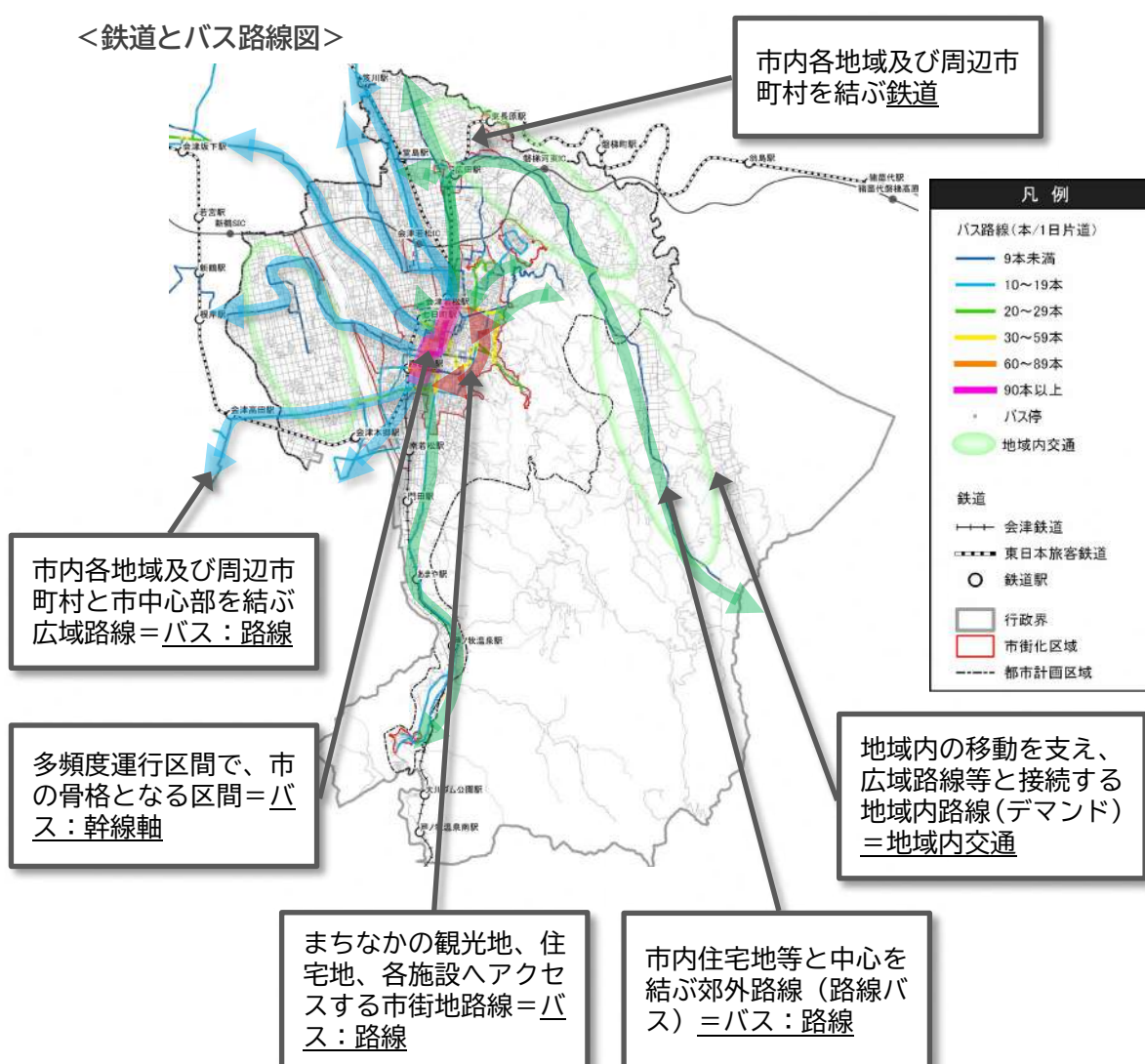
「立地適正化計画作成の手引き」では、目指すべき都市の骨格構造のうち、公共交通軸について下表の考え方が示されています。

公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方
中心拠点を中心に地域／生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通が運行する軸	●一定以上のサービス水準を有する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置付けられるなど、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ●中心拠点と地域／生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）（一部加工）

2) 公共交通軸の設定

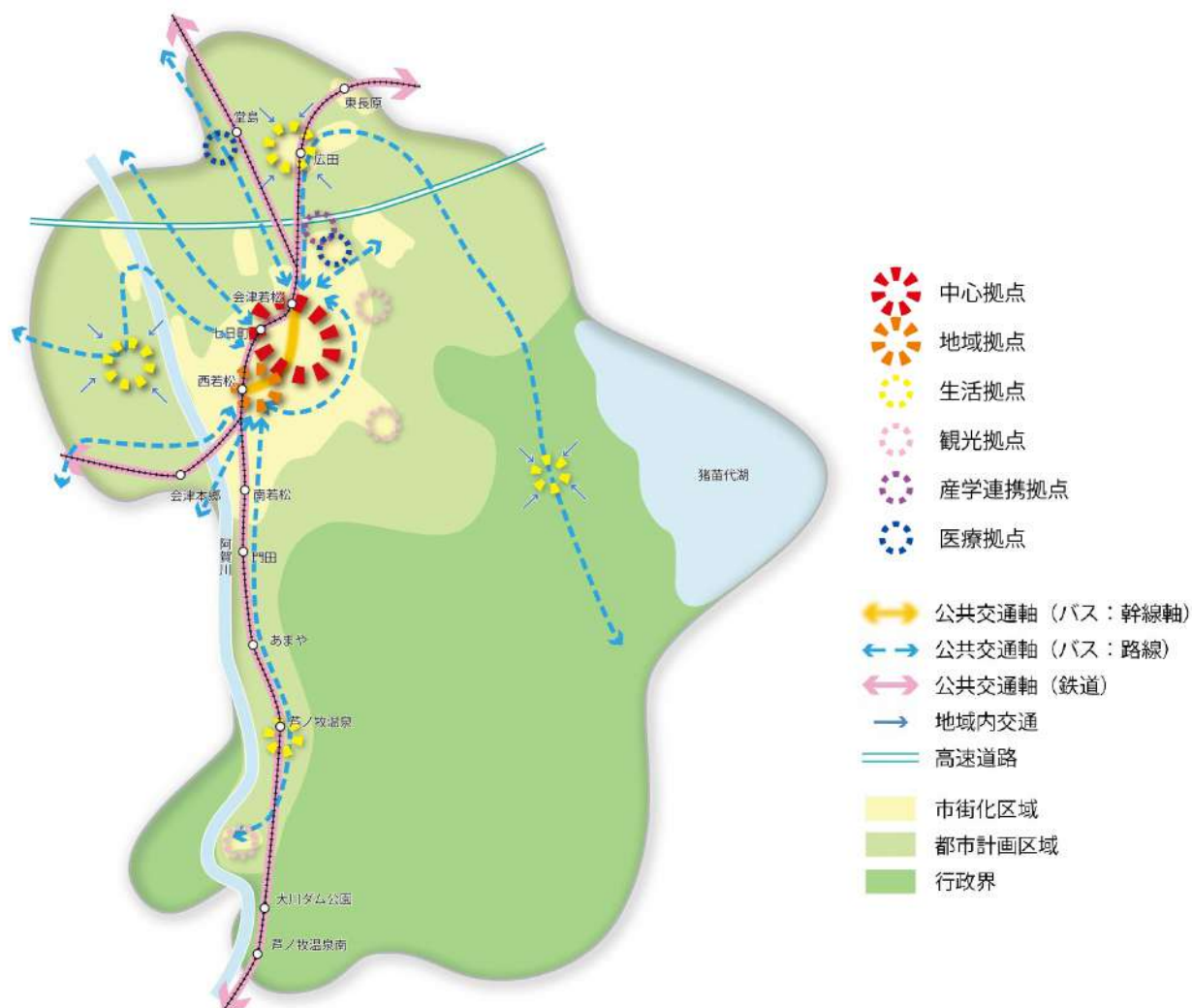
「立地適正化計画作成の手引き」に位置付けられている考え方と、本市の公共交通網の現状をもとに、公共交通軸を以下のとおり設定します。



(4) 都市の骨格構造

前項までの考え方を整理し、本計画の都市の骨格構造を次のとおり設定します。

各拠点・軸の方向性は、中心拠点と地域拠点については、各視点の評価を踏まえ、その他の拠点や軸については、都市計画マスタープランや地域公共交通計画における位置付け等を勘案し、設定します。



拠点・軸	各拠点・軸の方向性
中心拠点	本市のみならず会津広域都市圏の中心として、商業・医療・福祉・文化・観光・行政等多様な都市機能の充実を図るとともに公共交通連携の拠点として、魅力の向上と賑わいの創出を目指す。
地域拠点	水害対策と合わせて生活に身近な施設を集積し、良好な居住環境の形成を図る。また、西若松駅周辺から鶴ヶ城周辺へのアクセス性の向上を図る。
生活拠点	地域生活圏における交流の場、コミュニティ活動の場としての維持を目指す。
観光拠点	多くの観光客が訪れる本市を代表する観光拠点として、滞留性の向上を目指す。
産学連携拠点	学術研究核として、高度情報産業等の育成・活性化を図る。
医療拠点	会津地方の広域的な医療拠点として、機能の維持と利用者等の利便性の向上を図る。
公共交通軸	会津若松駅から西若松駅までのバス路線は、市の骨格となる区間として重要な役割を担っており、将来にわたり利便性の維持を図る。 拠点間を結ぶその他のバス路線については、市内間の移動、市外への移動の足として必要性・重要性が高いため、交通事業者と連携しながら維持を図る。 鉄道は広域的な公共交通軸として重要であり、将来にわたり利便性の維持を図る。
地域内交通	生活拠点に接続する地域内交通として維持を図る。

都市機能誘導区域を設定
都市計画マスタープランに基づき維持

3. 本市が考えるウォーカブルなまちづくり

ウォーカブルなまちづくりとは、車中心から人中心の空間へと転換することで、「居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成」を目指すものであり、これまで駅前や商店街といったまちなかエリアを中心に展開されてきました。

そのような中、近年、パリやポートランドなどでは、車を使わず、日常生活に必要なサービスが徒歩や自転車で15～20分圏内で揃うまちづくりを行うなど、生活圏レベルのウォーカブルなまちづくりが行われています。

また、国内においても、ICTを活用したまちづくりや多様なモビリティの普及に加え、新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性として、身近な生活圏を重視する傾向から、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の形成が求められています。

本市では、長年「スマートシティ会津若松」としての取組が推進されてきており、また、まちの成り立ちからも、これらの生活圏を形成する素地があるため、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の形成により、ウォーカブル生活圏を基本とした3つの圏域を設定します。

<本市における圏域の考え方>

各都市機能施設は、その施設の利用頻度や提供するサービスの種類、利用者等から、施設が立地する際に対象とする範囲が異なります。

そこで、生活者の目線を第一に考え、日常生活に最低限必要な頻繁に利用する機能がまとまっている、歩いて行ける区域を「a ウォーカブル生活圏」とし、これを基本にします。そして、「a ウォーカブル生活圏」が連担した区域を「b コミュニティ生活圏」とし、しばしば利用する施設は、「b コミュニティ生活圏」で補完することで、車が自由に使えなくても、生活に必要なサービスを楽しむまちを目指します。

さらに、たまに利用する施設や市内全体を対象とする施設、来訪者が利用する施設など、本市の賑わいや交流の中心となる機能が集まった区域を「c まちなか交流圏」として形成し、3層構造による生活しやすいまちを目指します。

◆3つの圏域の概念



(1) 3つの圏域の目指す姿

まちづくりの方針や誘導方針を踏まえつつ、本市の現状の施設配置等に照らし、3つの圏域の将来の目指す姿とともに、主に使用される移動手段からの「物理的広がり」や、地域コミュニティといった「意識的広がり」を整理します。

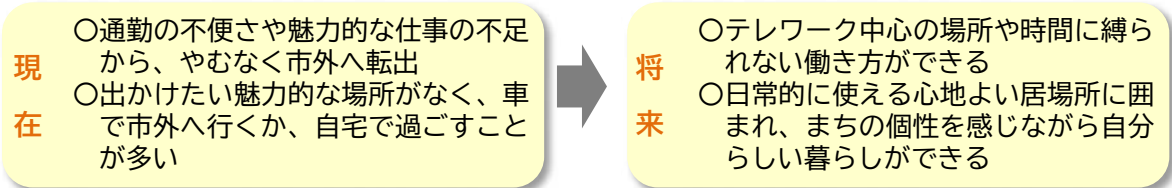
a ウォーカブル生活圏

目指す姿	物理的広がり	意識的広がり
・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。 ・買い物や診療所に簡単にいくことができ、憩いの場となる公園などのオープンスペースがあり、バスなどによってまちなかに簡単にいくことができる。 ・テレワークの普及で自宅や自宅近くの空間が働く場となり、職住融合の暮らしにより、時間を有意義に使える。 ・空き家・空き店舗を活用しながら、サービス施設や憩いや交流の空間が確保され、身近なコミュニティが育まれ、家族や地域のつながりが形成される。	・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

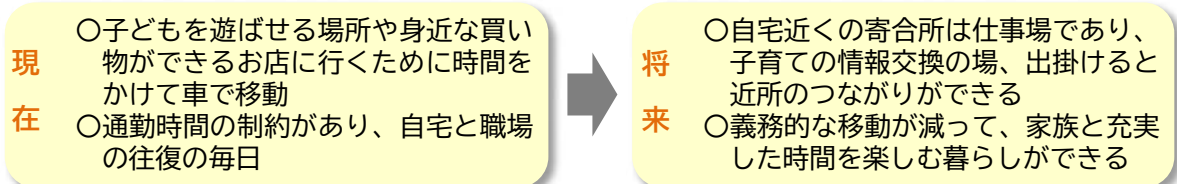
<目指す姿>



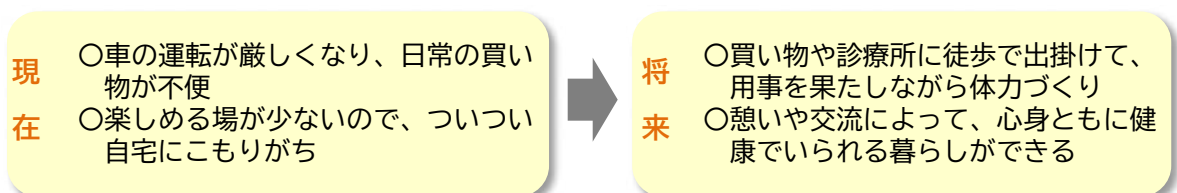
若者世代のライフイメージ



子育て世代のライフイメージ



高齢者世代のライフイメージ



<物理的・意識的拡がり>

現状では、徒歩圏内に日常生活に最低限必要な機能が揃っている場所と揃っていない場所があるため、今後は、日常生活に必要な機能が揃っている場所を増やし、様々な世代にとって日常生活が送りやすい圏域を徐々に広げていく



b コミュニティ生活圏

目指す姿	物理的広がり	意識的広がり
・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。	・自転車等で移動できる範囲（小学校区や中学校区）	・地域活動等が展開される圏域 ・日常生活が概ね完結する圏域

<目指す姿>

現状では、身近な生活関連サービスが圏域内に分散して立地している

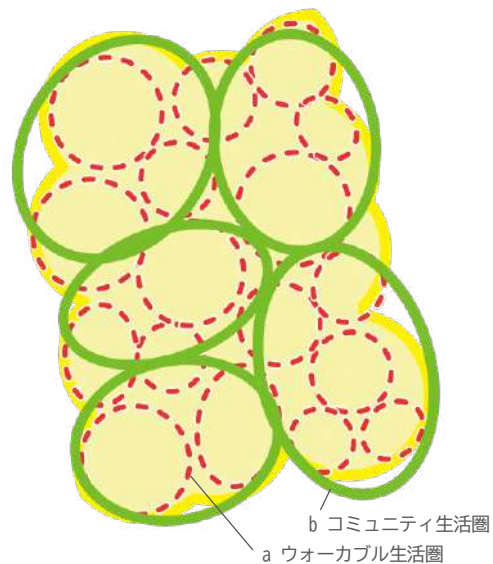


今後は、長期的な視点で施設の複合化や機能集約を検討・実施する



<物理的・意識的広がり>

現状では、施設ごとの考え方によって圏域が異なるが、今後は「a ウォーカブル生活圏」がいくつか集まった範囲に、しばしば利用する施設が効率よく立地し、日常生活が概ね完結する圏域とする

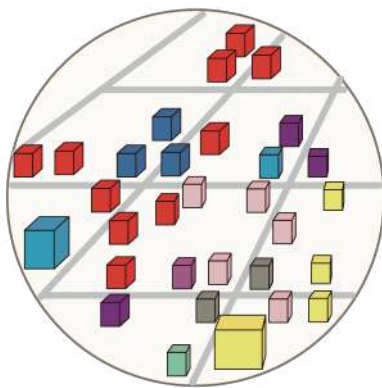


c まちなか交流圏

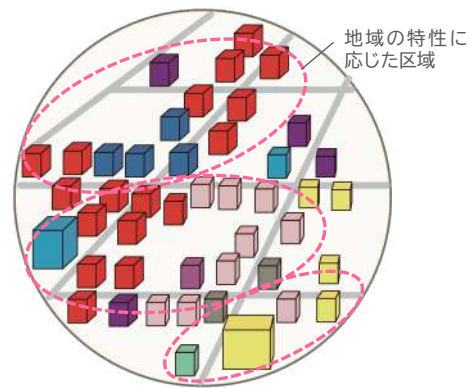
目指す姿	物理的広がり	意識的広がり
・総合病院、行政機関など日常生活の圏域を超えた広域の利用者を対象とした都市機能（以下、「高次都市機能」という。）が戦略的に配置・集積され、都市活力や会津若松らしい多様性のある空間が創出される。 ・圏域内を新たな移動サービスを含む、多様な手段で移動できる。 ・市内から公共交通によるアクセスが確保される。	・中心市街地を中心とした個性や魅力を有する区域	・市全域及び隣接市町村を含む広域な圏域

<目指す姿>

現状では、高次都市機能は市の中心市街地に立地している



今後は、高次都市機能の戦略的な配置（集積・複合化）を誘導することで、圏域内の特性に応じた区域を創出し、連携により支えていく



<物理的・意識的広がり>

中心市街地を中心とした区域で、市全域及び隣接市町村から、まちなかの賑わいや利便施設を求めて、現在よりももっと人々が訪れる求心力のある圏域とする



(2) 3つの圏域に求める施設と誘導施設の設定の考え方

3つの圏域の目指す姿を踏まえ、主な利用者（地域住民、市民、来訪者等）や年齢層による利用圏域を考慮して、3つの圏域に求められる施設を整理します。

立地適正化計画で定める誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設です。都市機能増進施設は、医療施設、福祉施設、商業施設など、都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものです。（都市再生特別措置法 81 条より）

本市では、多様性のある高次の都市機能の維持・誘導を目指し、「c まちなか交流圏」に求める施設を誘導施設として位置付けます。

「a ウォーカブル生活圏」に求める施設については、暮らしやすい居住地の維持・形成に向け、日常生活に最低限必要な商業・医療機能、憩いや交流の空間の維持・誘導のため、誘導施策を位置付けます。

「b コミュニティ生活圏」に求める施設については、将来的な「a ウォーカブル生活圏」の目指す姿の達成状況から、長期的に誘導施設への位置付けを必要に応じて検討することとします。

◆年齢層別・圏域別に求められる施設と維持・誘導の考え方

	若者世代	子育て世代	高齢者世代
生活像	- 日々の買い物は近くのコンビニで済ませ、買回り品はネットショップを利用。 - オンライン診療を利用しながら、何かあったら病院へ行く。 - 自宅でテレワークして、対面の打合せはまちなかのコワーキングスペースに行き、多様な人々と交流。 - 公民館を拠点に地域活動に参加し、地域とゆるくつながる。	- 食料や日用品は散歩がてらスーパーを利用し、大きな買い物はまちなかの大型店舗を利用。 - 予防接種などは近所の診療所へ行き、何かあったら病院へ行く。 - 子育ての身近な相談や交流は自宅周辺の子育てサロンで、公共的なサービスはまちなかの子育て支援施設を利用。 - 自宅近くのコワーキングスペースで、子どもを地域の方に見てもらいながら、仕事。	- 日々の買い物は身近なお店を利用し、まちなかでは買い物を楽しむ。 - 予防のために診療所で日々の健康チェック、健診等はまちなかの大きな病院を受診。 - 近所の高齢者サロンで仲間と趣味を楽しむ。
圏域別に求められる施設	・食料品や日用品の販売を主たる目的とする店舗 ・診療所		
	・子育てサロン ・コワーキングスペース等	・高齢者サロン a ウォーカブル生活圏	徒歩を中心とした圏域
	・公民館等 ・幼稚園・保育園等 ・小学校・中学校	・スポーツ施設 ・通所系・入所系高齢者福祉施設 b コミュニティ生活圏	中学校区等
	・商業施設 ・図書館 ・本庁舎・分庁舎 ・交通拠点施設	・病院 ・文化施設 ・観光施設 ・都市機能複合施設	
	・コワーキングスペース等 ・子育て支援施設	c まちなか交流圏	広域
	：誘導施設として維持・誘導 ：誘導施設として維持・誘導 ：年齢層共通の施設		

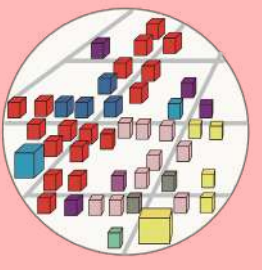
◆誘導施設の候補

機能	施設選定の考え方	施設の候補	施設の説明
子育て	公共的な子育てサービスを提供する施設を選定。	子育て支援施設	児童館（集会室・遊戯室・図書室等を設け、いろいろな遊具を備えた、児童（0～18歳未満までの子ども）のための遊びの施設）、 地域子育て支援センター（子どもを持つすべての家庭を対象に、園庭開放や、育児アドバイス、季節の行事、保護者同士の交流の場の提供など、さまざまな子育て支援を行う施設）、 乳幼児一時預かり施設、 こども送迎センター、 屋内遊び場
商業	集客力があり、まちの賑わいを生み出す商業施設を選定。	商業施設	店舗面積が1,000㎡を超える大規模小売店舗
医療	総合的な医療サービスを提供する施設。	病院	病床数20床以上の医療施設
教育・文化・交流	市民の文化活動を支える施設のうち、集客力がありまちの賑わいを生み出す施設や多様な交流の場となる施設を選定。	図書館	会津図書館
		文化施設	文化センター、歴史資料センター、會津風雅堂、会津能楽堂、県立博物館等、文化の振興を図る施設
		コワーキングスペース等	共同利用型のオフィス・学習スペース（コワーキングスペース、シェアオフィス等）
行政	中核的な行政機能のほか、防災機能や相談窓口を有する施設を選定。	本庁舎・分庁舎	市の行政事務を取り扱う施設や防災拠点施設の位置付けがある施設、相談業務を行う施設
観光	観光案内所、資料館・体験施設等を選定。	観光施設	観光案内所、資料館、体験・物販施設等
交通	複数の交通手段が乗り入れる交通拠点施設を選定。	交通拠点施設	複合交通センター
複合	市民のほか観光客等も含めた集客・交流により、まちの賑わいの創出に寄与する施設を選定。	都市機能複合施設	商業、教育・文化・交流、行政、観光などの機能を複合的に提供することができる施設で、市民のほか観光客等も含めた集客・交流により、まちの賑わいの創出に寄与する施設

(3) 3つの圏域の実現に向けて

3つの圏域の目指す姿の実現に向けて、誘導区域や誘導施設の設定の考え方を整理します。

◆3つの圏域と誘導区域や誘導施設の設定の考え方

圏域	目指す姿	設定の考え方	
a ウォーカブル生活圏		- 暮らしやすい居住地の維持・形成し、一定程度の人口密度の維持を図るため、居住誘導区域を設定する - 利便性の高い生活空間として求められる施設を確保するため、誘導施策を位置付ける	居住誘導区域に展開
b コミュニティ生活圏		将来的な「a ウォーカブル生活圏」の達成状況に応じて、長期的に誘導区域の設定や誘導施設の位置付けを必要に応じて検討する（現時点では、誘導区域の設定、誘導施設の設定はしない）	
c まちなか交流圏		- 高次都市機能の維持・誘導や多様性のある空間の創出のため、都市機能誘導区域に設定する - 特性や役割の異なる区域の連携により、圏域全体の価値を向上するため、各区域に応じた誘導施設を設定する	都市機能誘導区域に展開 誘導施設に展開

<居住誘導区域の設定の考え方>

「居住誘導区域」は、都市再生特別措置法で「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」と位置付けられておりますが、本市における居住誘導区域は、「**居住誘導区域**」＝「**ウォーカブル生活圏**」と考え、歩いて行ける範囲に日常生活に最低限必要な機能がそろい、憩いや交流の空間が確保され、さらに公共交通などによりまちなかに簡単にアクセスできるなど、「**歩きたくなる身近な生活空間の形成**」により、将来にわたって生活利便性の確保を図る区域とします。

第4章 居住誘導区域と防災指針

1. 居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）

（1）居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）設定の考え方

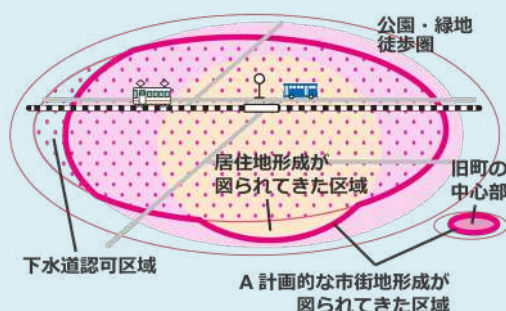
居住誘導区域の設定にあたっては、前述の「a ウォーカブル生活圏」の考え方を基本に、次のステップで整理します。

【ステップ1】 居住の利便性が高い区域

まちの成り立ちや既存ストックの活用の観点から、計画的な市街地形成が図られた区域を基礎としながら、その中でも日常生活の利便性が確保される区域を抽出します。
（Aを満たし、かつB、C、Dのいずれかを満たす区域）

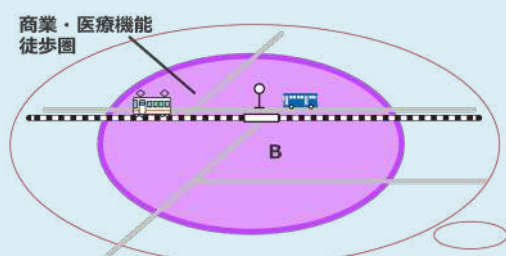
A 計画的な市街地形成が図られてきた区域

市街化区域の中で居住地形成が図られてきた区域や、合併前の旧町の中心部、都市インフラ等のストックを有効に活用するため下水道や公園整備が図られてきた区域とする。



B 商業・医療機能徒歩圏

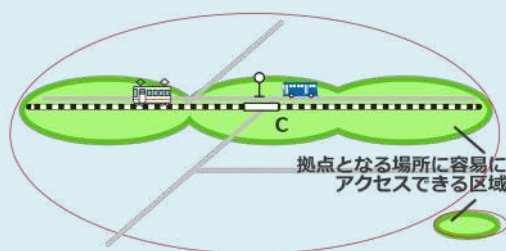
日常的レベルの商業・医療機能の維持・確保を図るため、徒歩圏に商業機能、医療機能の両方が揃っている区域とする。ここでは便宜的に半径500mで設定。



or

C 拠点となる場所に容易にアクセスできる区域

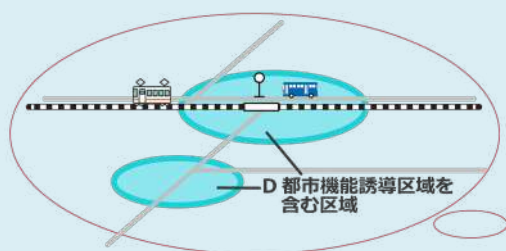
拠点となる場所に容易にアクセスできる区域は、多くの人が生活に必要な機能を楽しむことが可能であるため、居住の利便性が高い区域とする。



or

D 都市機能誘導区域（中心拠点・地域拠点）を含む区域

都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定するものであるため、都市機能誘導区域を設定する中心拠点・地域拠点を含める。



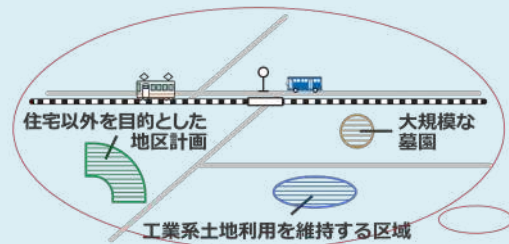
「居住の利便性が高い区域」として抽出（市街化区域内） <要検討区域> ◇飛び市街地

【ステップ2】 居住を考慮すべき区域を抽出

以下の区域を抽出する。

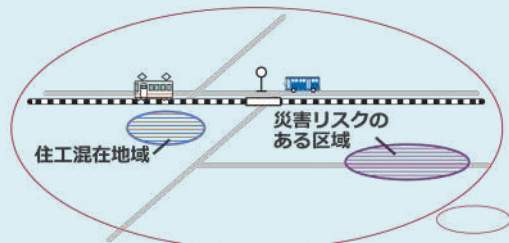
- 1 災害リスクのある区域（安全・安心な居住環境を形成するため）
- 2 工業系土地利用（市の経済活力を保ち、人の流れを呼び込むため、工業の操業環境を維持するため）
- 3 住宅以外を目的とした地区計画
- 4 大規模な墓園

抽出した居住を考慮すべき区域のうち、工業系土地利用を維持する区域、住宅以外を目的とした地区計画、大規模な墓園は居住誘導区域から除外し、災害リスクのある区域、及び住工混在地域は、要検討区域で確認する。



<除外する区域>

- 1 工業系土地利用を維持する区域
- 2 住宅以外を目的とした地区計画
- 3 大規模な墓園

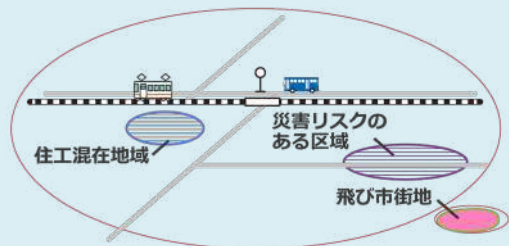


<要検討区域>

◇災害リスクのある区域 ◇住工混在地域

【ステップ3】 要検討区域の確認

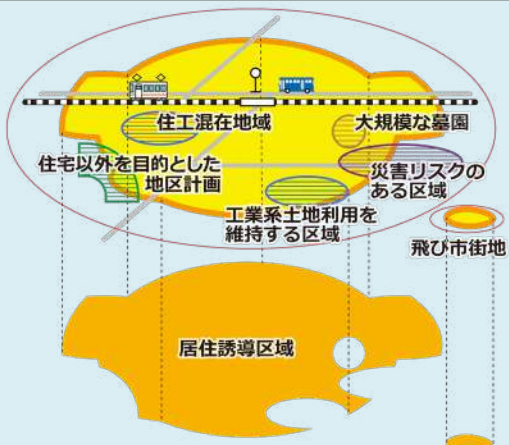
居住の利便性が高い区域として抽出された区域のうち、「飛び市街地」になっている箇所、居住を考慮すべき区域のうち、「災害リスクのある区域」、及び「住工混在地域」について、人口密度等も勘案しながら居住誘導区域に含めるかどうか確認を行う。



【ステップ4】 居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）の設定

居住の利便性が高い区域から、要検討区域以外の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る。

（※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、地形地物を考慮して設定）



<参考 災害ハザードエリアの取扱い>

● 誘導区域における水害ハザード・土砂災害ハザードの取扱いの考え方

要検討区域の内、災害リスクのある区域については、都市再生特別措置法や国の指針等における災害ハザードエリアの取扱い（誘導区域等を含む、または誘導区域等から除外）の考え方を踏まえ、検討します。

◆誘導区域における水害ハザード・土砂災害ハザードの取扱いの考え方

区分	区域	根拠法令等	法や国の指針の考え方
水 災 害	洪水浸水想定区域	水防法	都市計画運用指針より、「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、 <u>居住を誘導することが適当では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、含める場合には、防災指針において当該地区の災害リスクを踏まえた防災・減災対策を明らかにすることが必要</u> 」とされている区域
	雨水出水浸水想定区域		
土 砂 災 害	土砂災害警戒区域	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	都市再生特別措置法により、 <u>居住誘導区域に含まないこととされている</u>
	土砂災害特別警戒区域		
	地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	都市再生特別措置法により、 <u>居住誘導区域に含まないこととされている</u>
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	

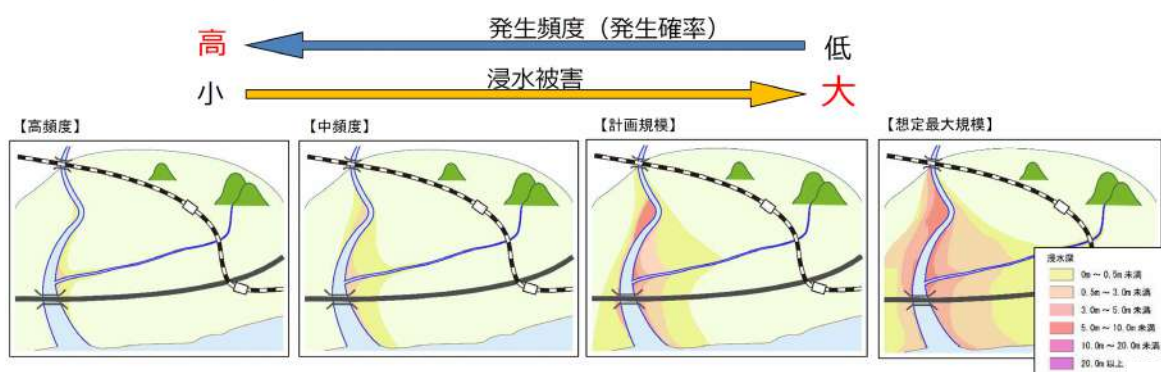
● 洪水の発生頻度に関する考え方

洪水は、想定する降雨の規模（発生頻度）に応じて、その範囲と程度が変化します。

想定最大規模降雨は、それを設定する河川や下水道施設における降雨だけでなく、近隣の河川等における降雨が当該河川等でも同じように発生すると考え、全国を降雨の特性が似ている15の地域に分け、それぞれの地域において観測された最大の降雨量により設定することを基本としています。1年の間に発生する確率が1/1,000以下の降雨です。（年超過確率1/1,000程度）

計画規模降雨は、河川の流域の大きさや想定される被害の大きさなどを考慮して、定めるものとされており、河川整備において基本となる降雨です。（年超過確率1/100程度）

◆洪水の発生頻度と浸水被害の関係性



出典：立地適正化計画作成の手引き

新たなステージに対応した防災・減災のあり方（2015年 国土交通省）（一部抜粋）

国民生活の安定を図るため、一定程度の発生頻度の外力に対して安全を確保していく必要があり、これまで進めてきているように、「比較的発生頻度の高い降雨等」に対しては、施設によって防御することを基本とするが、それを超えるような降雨等に対しては、施設では守りきれないことを認識して取り組むことが必要である。「新たなステージに対応した防災・減災」においては、住民、企業をはじめとする社会の各主体が、最大クラスの外力に対しては「施設では守りきれない」との危機感を共有し、それぞれが備え、また協働して災害に立ち向かう社会を構築していくことが重要である。その際には、ある程度の被害が発生しても、「少なくとも命を守り、社会経済に対して壊滅的な被害が発生しない」ことを目標とすべきである。

こうした考え方から居住誘導区域の検討では、計画規模における浸水想定区域を基本としながら想定最大規模を考慮することとします。

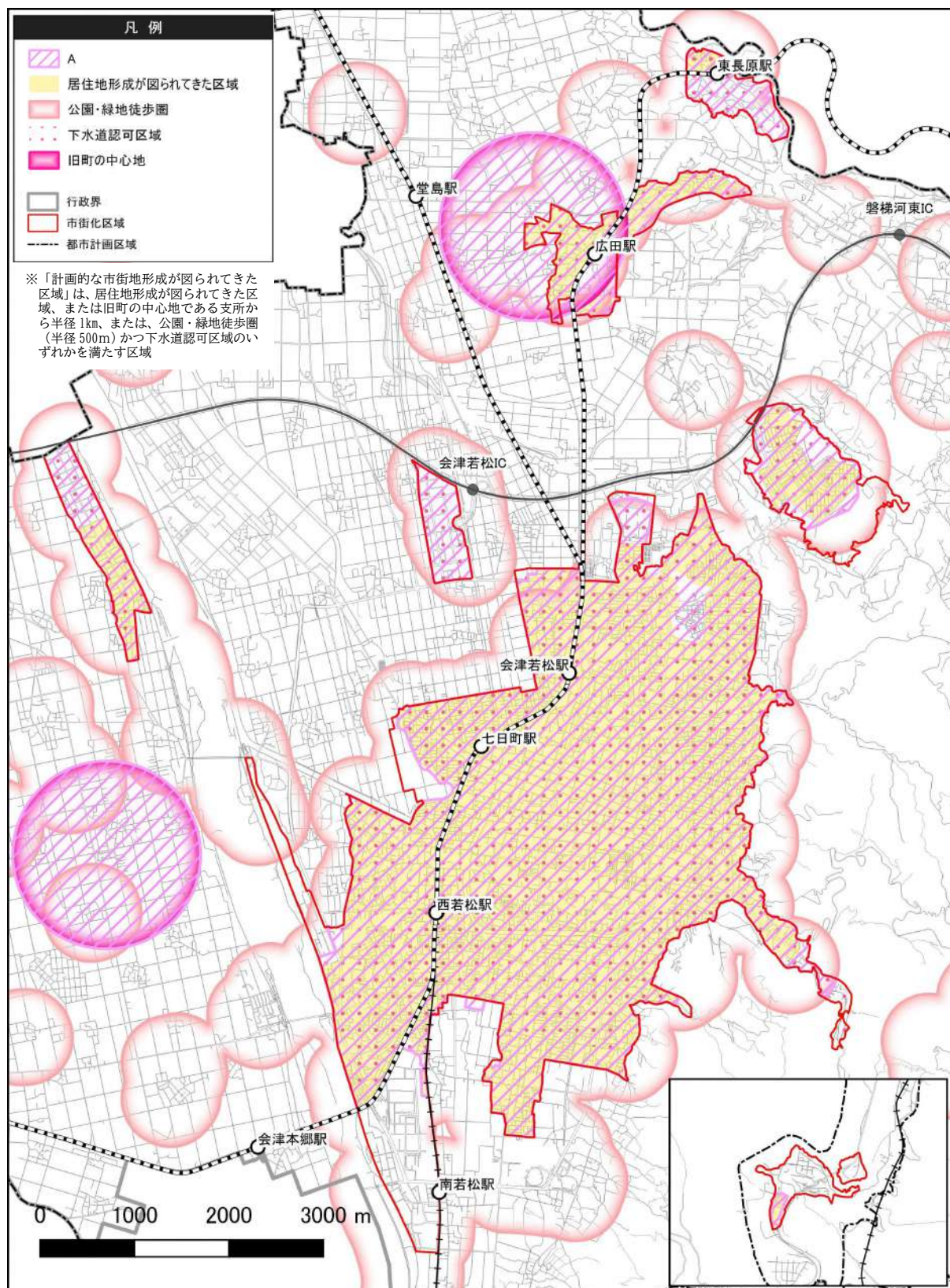
49

(2) 居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）の設定

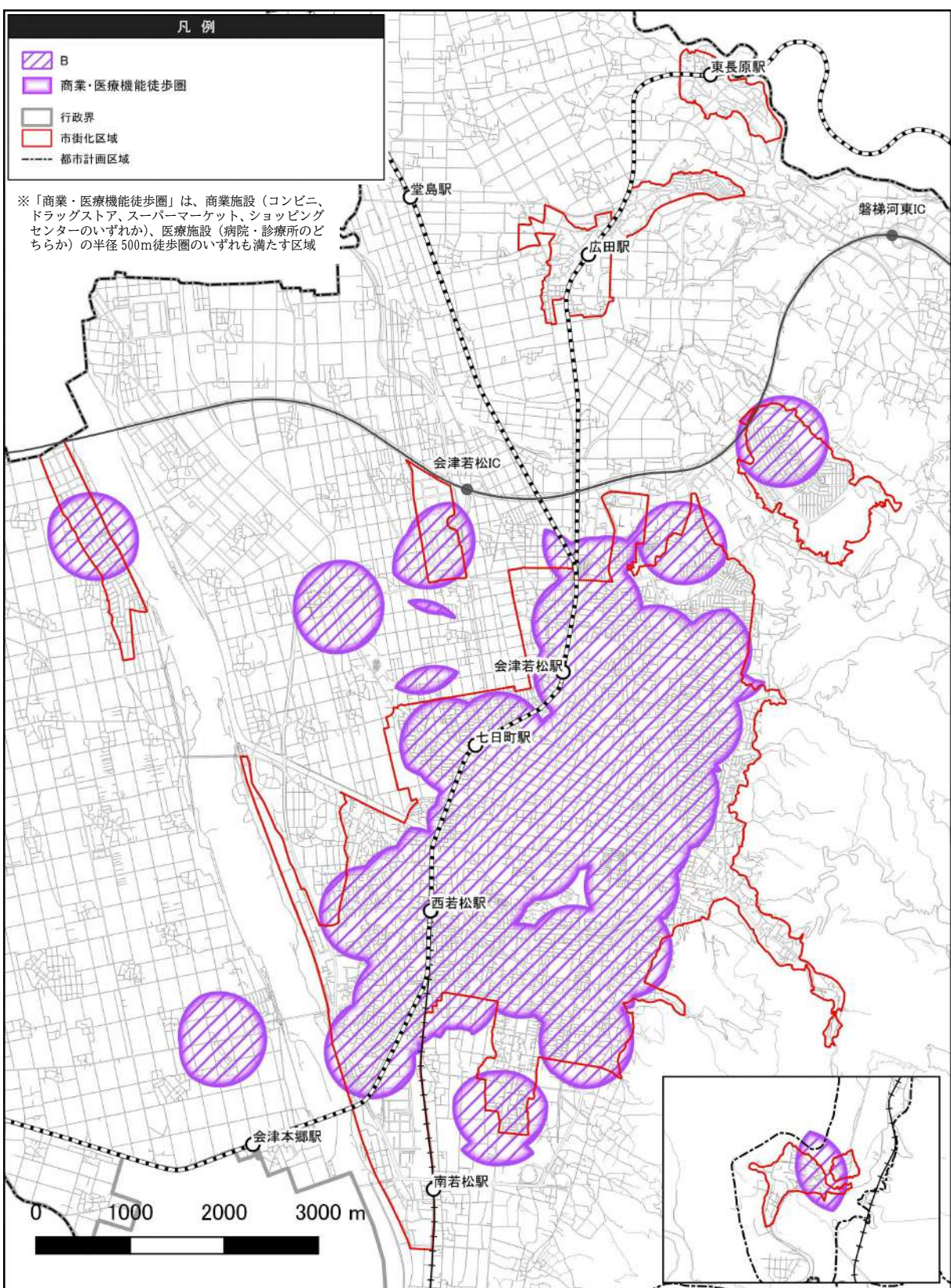
前述のステップ毎に対象地域を確認し、居住誘導区域(ウォーカブル生活圏)の設定を行います。

【ステップ1】 居住の利便性が高い区域の抽出

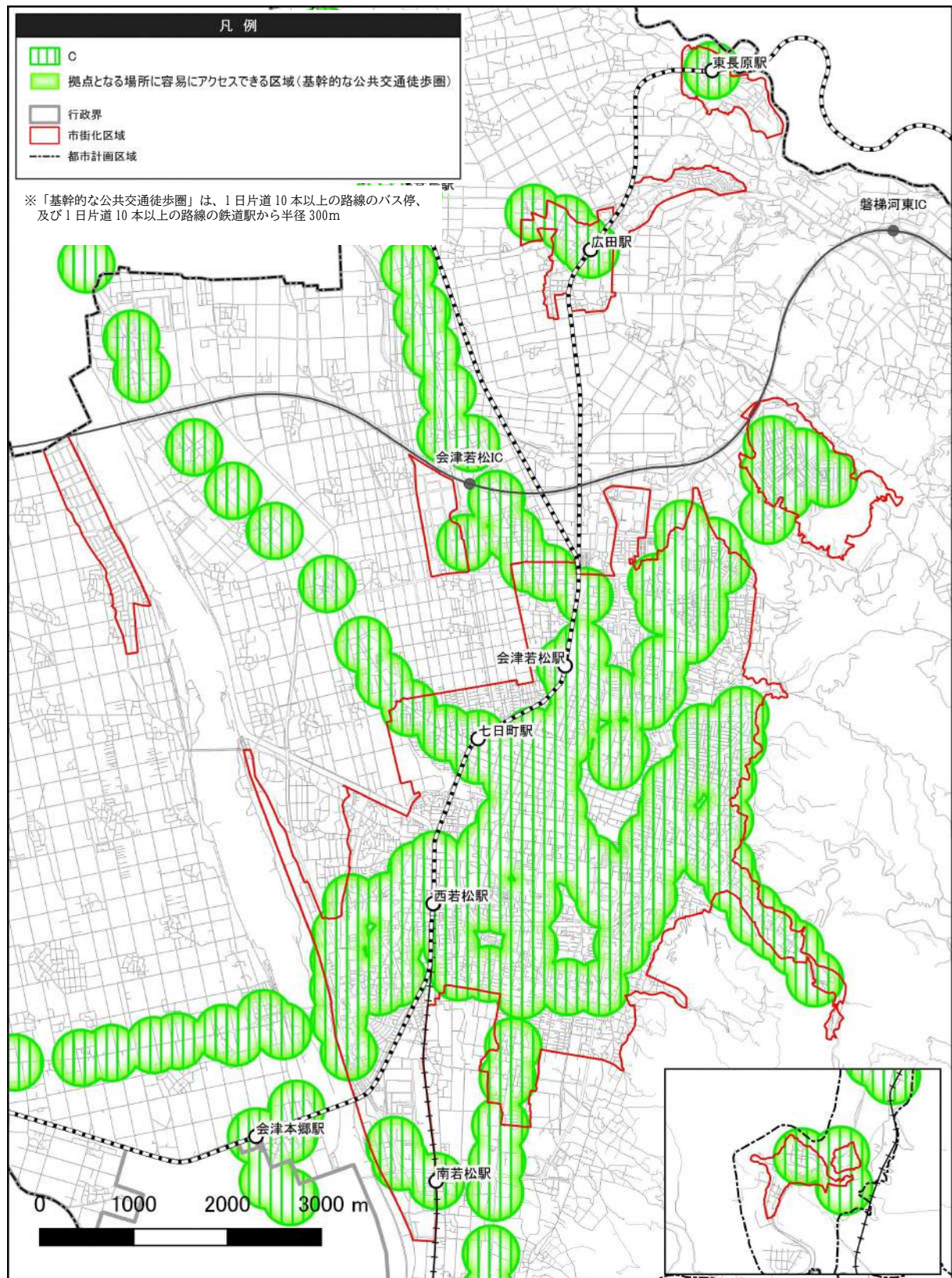
A 計画的な市街地形成が図られてきた区域



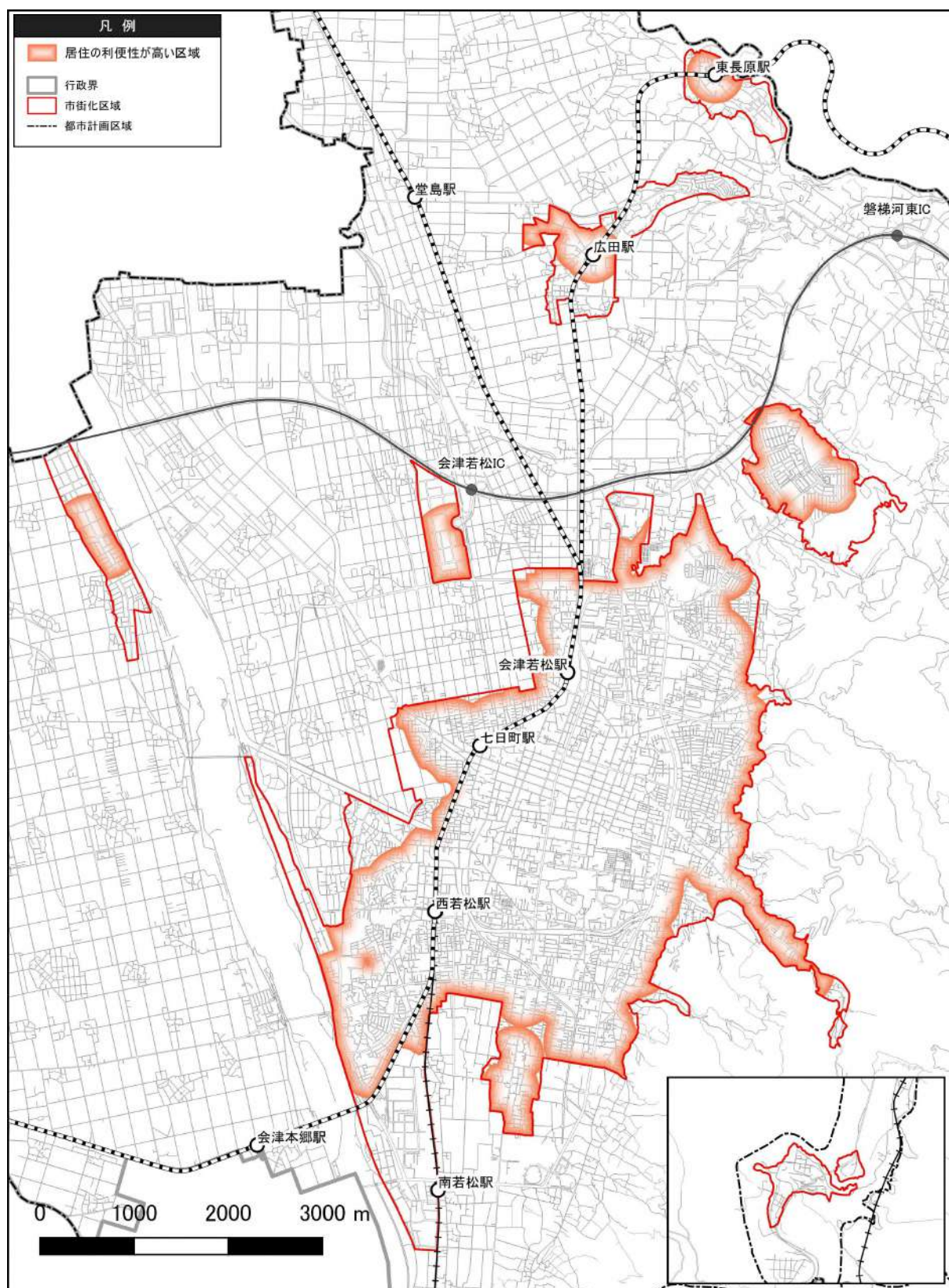
B 商業・医療機能徒歩圏



C 拠点となる場所に容易にアクセスできる区域



ステップ1の条件を満たす区域（Aを満たし、かつB、C、Dのいずれかを満たす区域）は以下のとおりです。



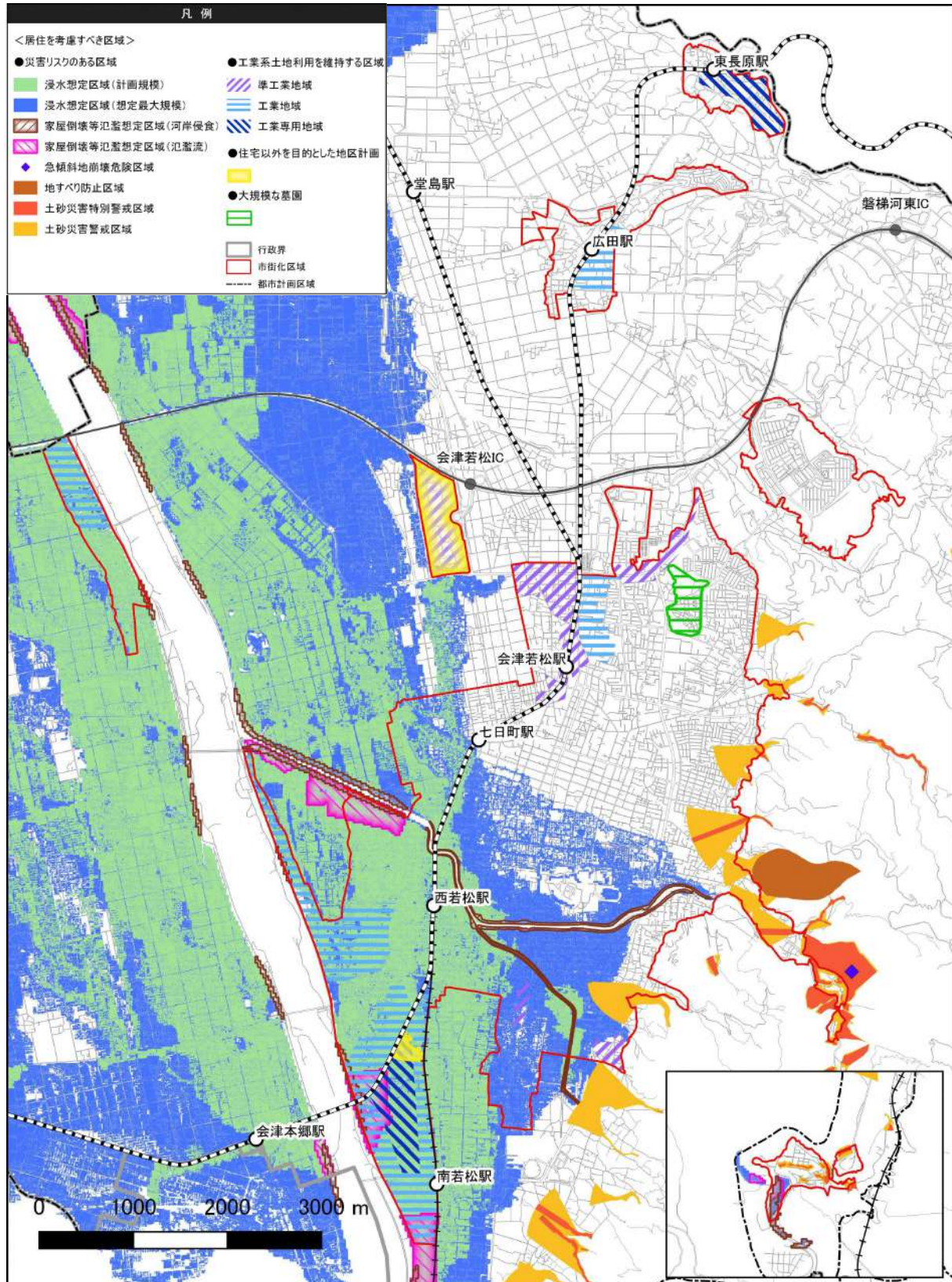
【ステップ2】 居住を考慮すべき区域を抽出

◇災害リスクのある区域

◇住宅以外を目的とした地区計画

◇工業系土地利用を維持する区域

◇大規模な墓園



【ステップ3】 要検討区域の確認

◇災害リスクのある区域

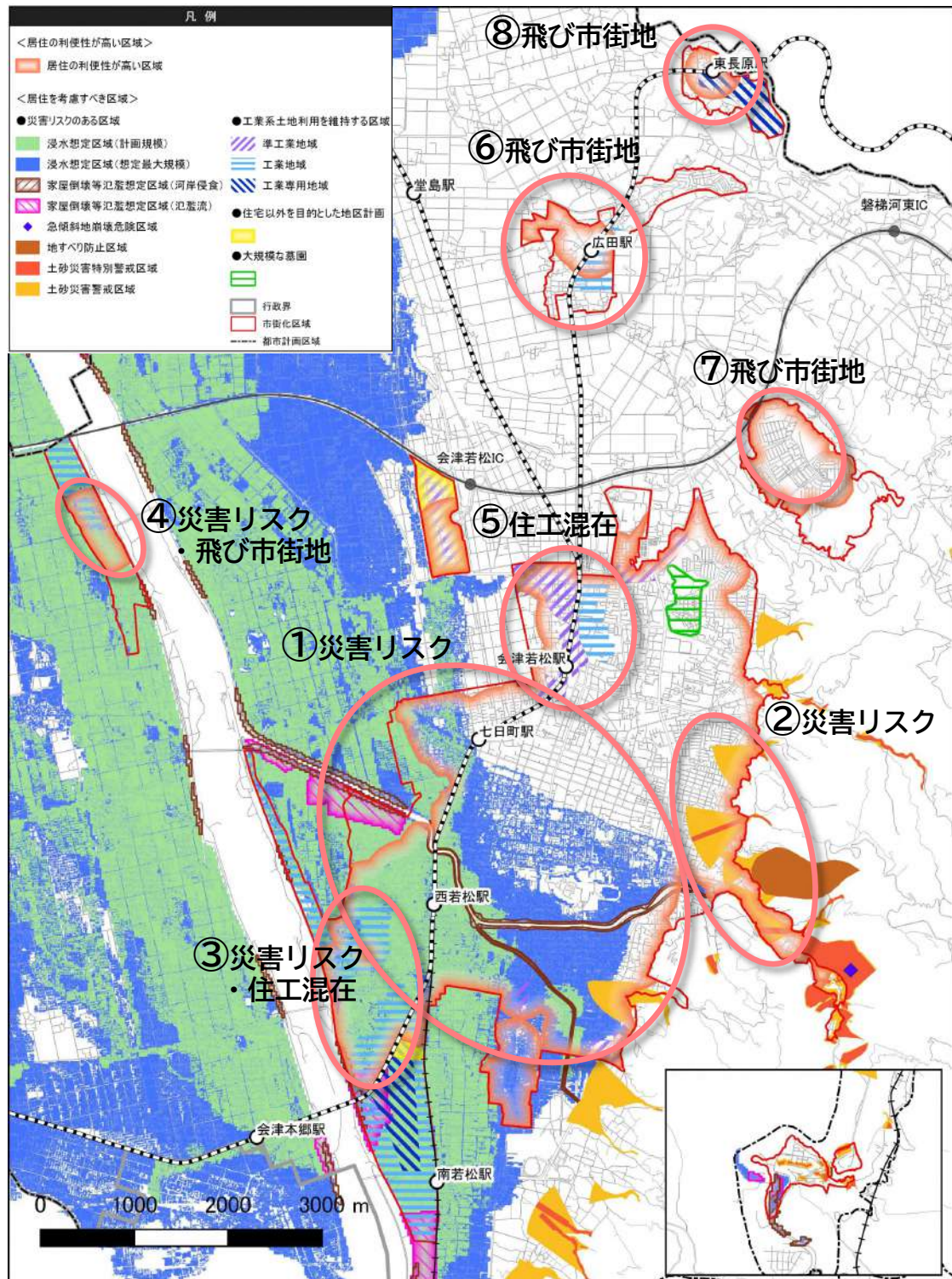
居住の利便性が高い区域における浸水想定区域や土砂災害警戒区域を居住誘導区域に含めるかどうか

◇住工混在地域

居住も可能な工業地域や準工業地域において、すでに住工が混在している地域を居住誘導区域に含めるかどうか

◇飛び市街地

都市機能誘導区域（中心拠点・地域拠点）へのアクセス性が低い飛び市街地において、居住誘導区域に含めるかどうか



<参考：要検討区域の考え方>

● 災害リスクのある区域の災害リスクの状況

①②③④の災害リスクのある区域については、下記の考え方で整理します。

浸水想定区域と居住誘導区域の考え方

1. 水位から基本除外の区域を整理

洪水浸水想定区域は、計画規模を基本に考える。ただし、昨今、これまでに経験したことのない雨量に伴う被害が発生していることを踏まえ、想定最大規模も考慮する。

- ・床面から 1.2m未満は安全水位帯と言われており危険性が低い。①③④の地域は 1 階建ての住宅も多く、子育て世代も多いことを考慮し、基本とする計画規模の浸水想定区域のうち、浸水深 1m以上は居住誘導区域に含めないことを基本とする。
- ・3m以上になると 2 階建ての住居でも垂直避難が困難になり、生命に著しい危害が生ずるおそれが高いことから、考慮すべき想定最大規模の浸水想定区域のうち、浸水深 3m以上は居住誘導区域に含めないことを基本とする。
- ・家屋倒壊等氾濫想定区域は洪水が起こった際に家屋の倒壊・流失の恐れがあり生命に著しい危険が生ずるおそれが高いことから、居住誘導区域に含めないことを基本とする。

2. 垂直避難の可能性と避難施設の活用を確認

1で基本除外する区域のうち、垂直避難が困難な建物が多い場所、及び浸水時に避難できる避難所が近くに無い場所は、居住誘導区域に含めないこととする。

3. 用途地域や周辺との一体性を加味

周辺が居住誘導区域に囲まれ、居住誘導区域外とすることで土地利用の連続性が失われる箇所であり、かつ周辺にある避難所へ容易に避難可能な箇所は除外しない。

土砂災害警戒区域と居住誘導区域の考え方

1. 土砂災害警戒区域は居住誘導区域に含めない

土砂災害が起きた際に避難する時間がなく、生命に著しい危険が生じるおそれが高いため、居住誘導区域に含めないことを基本とする。

居住誘導区域に含める

- ・計画規模 1m未
満、想定最大規模
3m未満の地域
→浸水リスクはある
が、安全な避難が
可能なため、区域
に含める

居住誘導区域から除外

- ・計画規模 1m以上及び
想定最大規模 3m以上
の浸水想定区域内で、
垂直避難が困難な住宅
が多い範囲

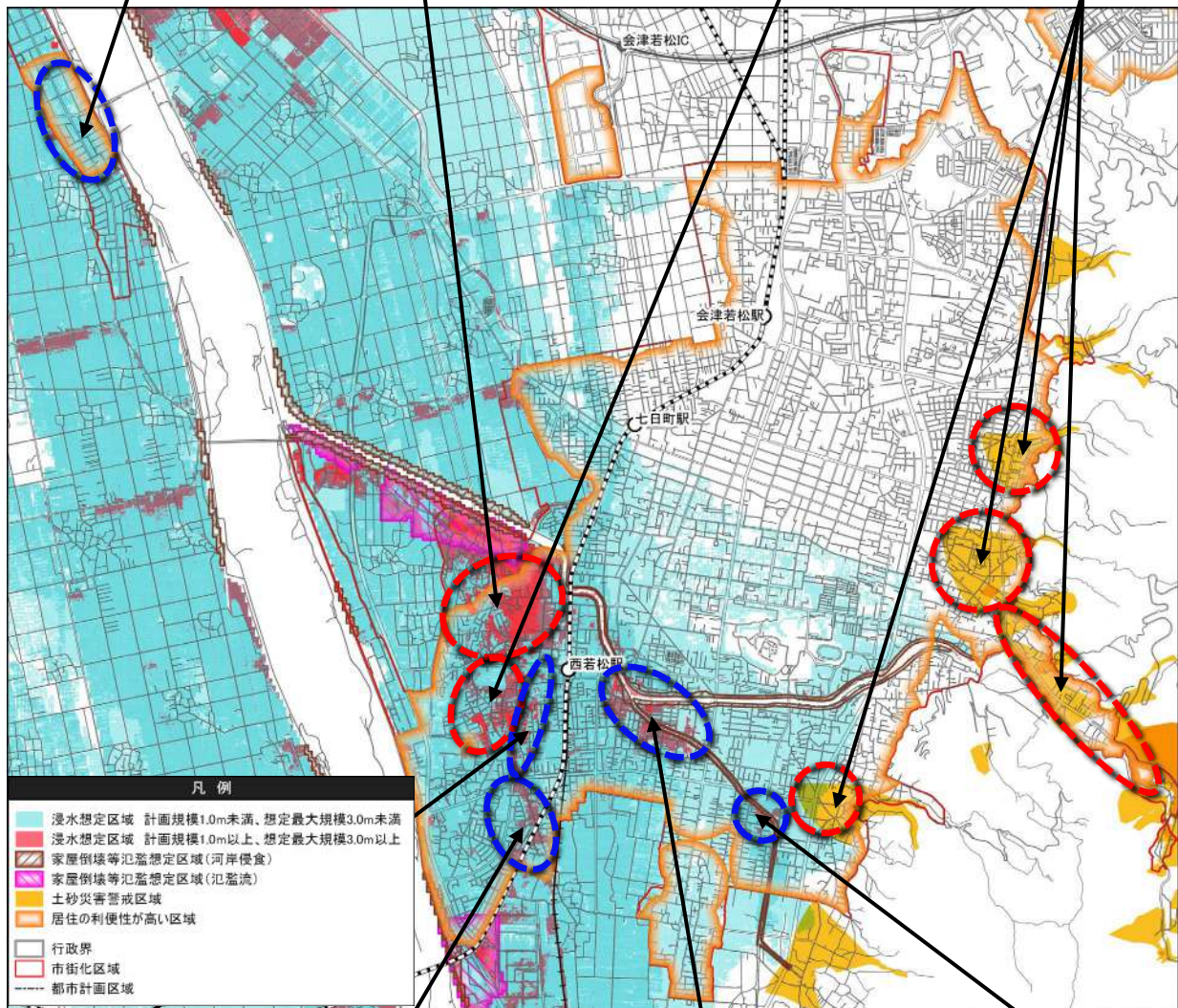
居住誘導区域から除外

- ・工業地域であり、住宅の多く
が計画規模 1m以上及び想定
最大規模 3m以上の浸水想定
区域内で、垂直避難が困難な
住宅が多い範囲

居住誘導区域から除外

- 土砂災害警
戒区域の地
域

→居住誘導区域には含めないものの、一定の人口や機能集積があるため、減災・防災対策を推進していく地区とする



居住誘導区域に含める

- ・計画規模 1～2m
はあるものの、想
定最大規模 3m以
上はなく、垂直避
難が困難な住宅が
少ない範囲
→浸水リスクはある
が、安全な避難が
可能なため、区域
に含める

居住誘導区域に含める

- ・工業地域であり、
計画規模 1～2m
はあるものの、想
定最大規模 3m以
上はなく、垂直避
難が困難な住宅が
少ない範囲
→浸水リスクはある
が、安全な避難が
可能なため、区域
に含める

居住誘導区域に含める

- ・計画規模 1m以上の場所
はほとんどないもの
の、想定最大規模 3m以
上の区域と、垂直避難
が困難な住宅が多い
・周辺に避難所（徒歩圏
内）があり、同避難所
への避難が可能
・土地利用の連続性が損
なわれる可能性がある
→浸水リスクはあるが、
安全な避難が可能なた
め、区域に含める

居住誘導区域に含める

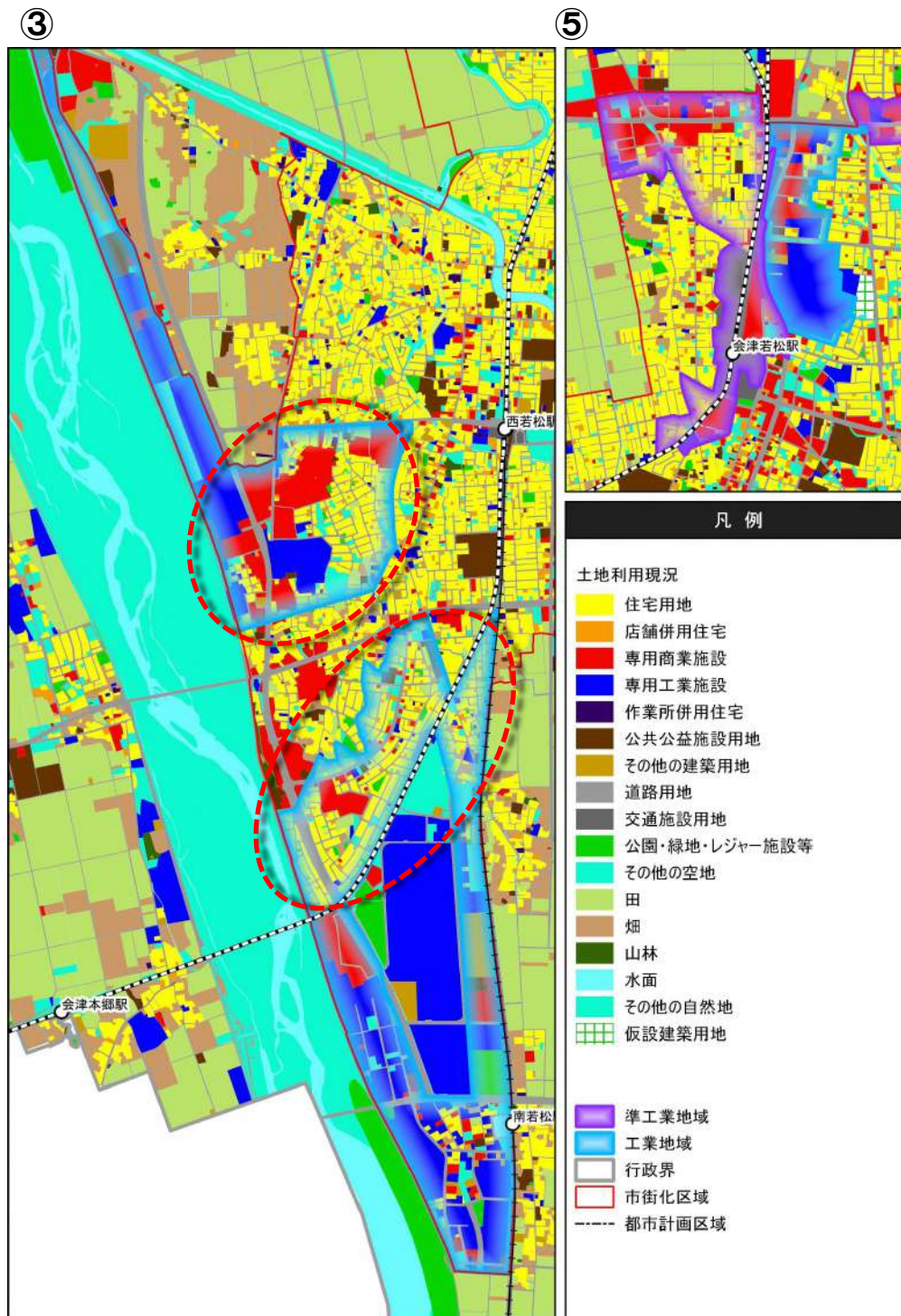
- ・計画規模 1～2mは若干
あるものの、垂直避難
が困難な住宅は少ない
・周辺に避難所（徒歩圏
内）があり、同避難所
への避難が可能
・土地利用の連続性が損
なわれる可能性がある
→浸水リスクはあるが、
安全な避難が可能なた
め、区域に含める

● 住工混在状況

③は、一部のまとまった地域では住居系、商業系用途がほとんど占めています。

⑤の準工業地域部分については、工業系土地利用はほとんどなく、住居系、商業系の土地利用が合わせて6割となっています。工業地域の部分については、「住みよいまちづくり」を念頭に、宅地需要に対応した健全な環境の宅地を供給することを目的とし、扇町土地区画整理事業が進められています。

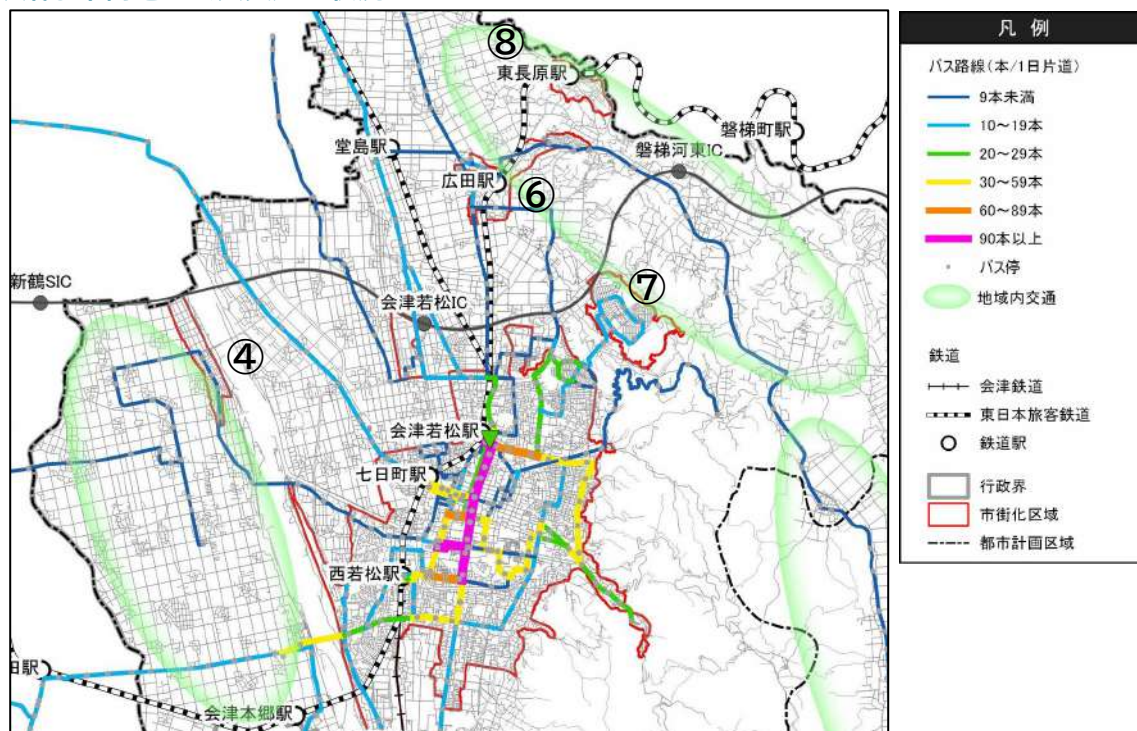
◆住工混在状況



● 飛び市街地の公共交通の状況

⑥には中心拠点とをつなぐ鉄道駅、及び9本未満（1日片道）のバス路線、⑧には鉄道駅、⑦には中心拠点とをつなぐ10～19本（1日片道）のバス路線が通っています。④には中心拠点とつなぐ9本未満（1日片道）のバス路線が通っています。

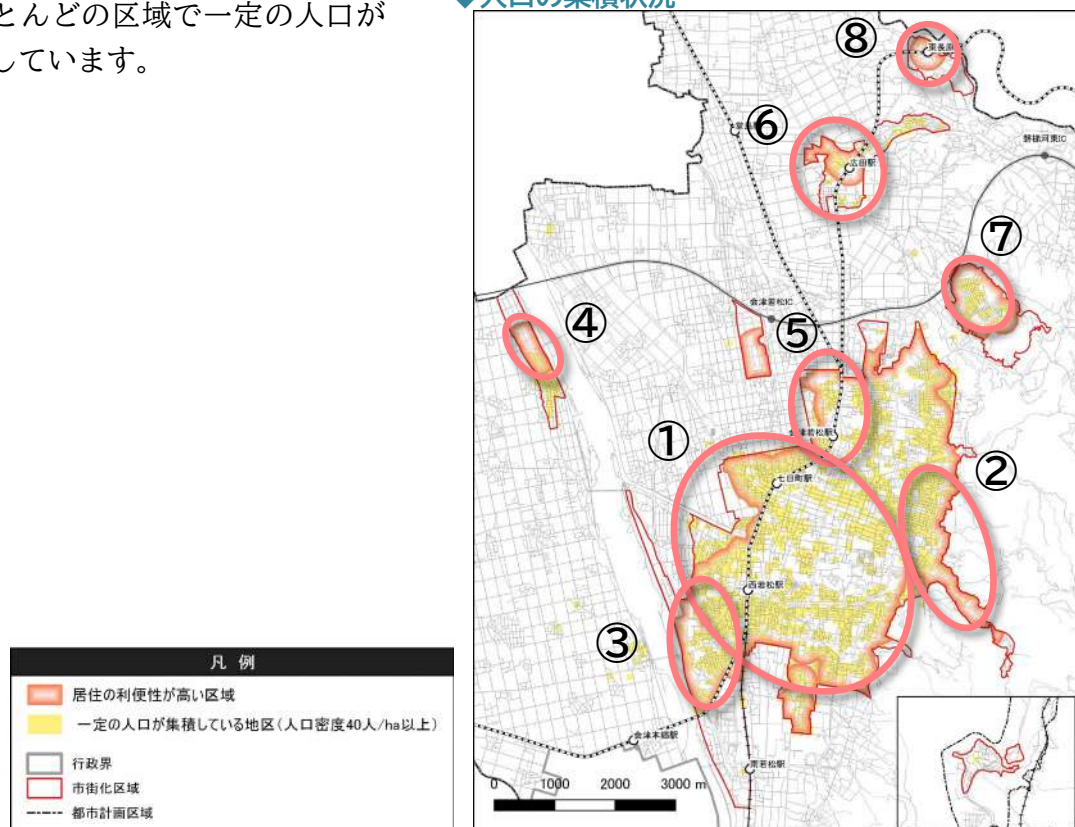
◆飛び市街地の公共交通の状況



● 人口の集積状況

ほとんどの区域で一定の人口が集積しています。

◆人口の集積状況



● 結果

要検討区域について、利便性や安全性など総合的に勘案した結果、居住誘導区域に含めるべきかどうかとその理由を整理します。

◆結果

番号	要検討区域	居住誘導区域に含むべきか	理由
① 西若松駅 周辺	災害リスク	条件付きで 含む、 一部除く	西若松駅周辺で、一部浸水想定区域の浸水深が深い地域があるが、利便性・人口密度が高い地域であり、安全な避難が可能なため防災指針に基づき、更なる防災・減災対策を行うことを条件に居住誘導区域に含む。 ただし、西若松駅西側は、浸水想定区域の浸水深が深く垂直避難が困難な住宅が多いため、居住誘導区域には含まない。
② 飯盛山・ 東山地区	災害リスク	除く	土砂災害が起きた際に避難する時間がなく、生命に著しい危険が生じるおそれが高いため、居住誘導区域から除く。
③ 飯寺地区	災害リスク・ 住工混在	条件付きで 含む、 一部除く	浸水想定区域の浸水深が深い地域があるが、利便性・人口密度が高い地域であり、一部工業地域であるが住宅地が形成されている。安全な避難が可能な地域は防災指針に基づき、更なる防災・減災対策を行うことを条件に居住誘導区域に含める。 ただし、洪水浸水想定区域の浸水深が深く垂直避難が困難な住宅が多い地域は、居住誘導区域には含まない。
④ 真宮地区	災害リスク・ 飛び市街地	条件付きで 含む	真宮地区は、浸水想定区域となっており、公共交通の便は低くなっているが、土地区画整理事業が実施され、人口密度が高く商業・医療機能徒歩圏でもある。そのため、防災指針に基づき、更なる防災・減災対策を行うことを条件に、地区南側も含めて居住誘導区域に含む。
⑤ 町北町地 区	住工混在	含む	準工業地域内は、土地利用現況が住宅系・商業系土地利用が占めており安全な地域であるため、工業地域内は、住居系の土地区画整理事業が進められているため居住誘導区域に含む。
⑥ 河東支所 周辺	飛び市街地	含む	河東支所周辺は生活拠点に位置付けており、人口密度も高く駅もあり、安全な地域であるため、居住誘導区域に含む。
⑦ 松長団地	飛び市街地	含む	松長団地は、公共交通の便は低いが、商業・医療機能徒歩圏で人口密度が高く、計画的な市街地形成が図られており、さらに安全な地域であるため、居住誘導区域に含む。
⑧ 東長原駅 周辺	飛び市街地	除く	東長原駅周辺は、人口密度が低く施設の集積もないため居住誘導区域から除く。

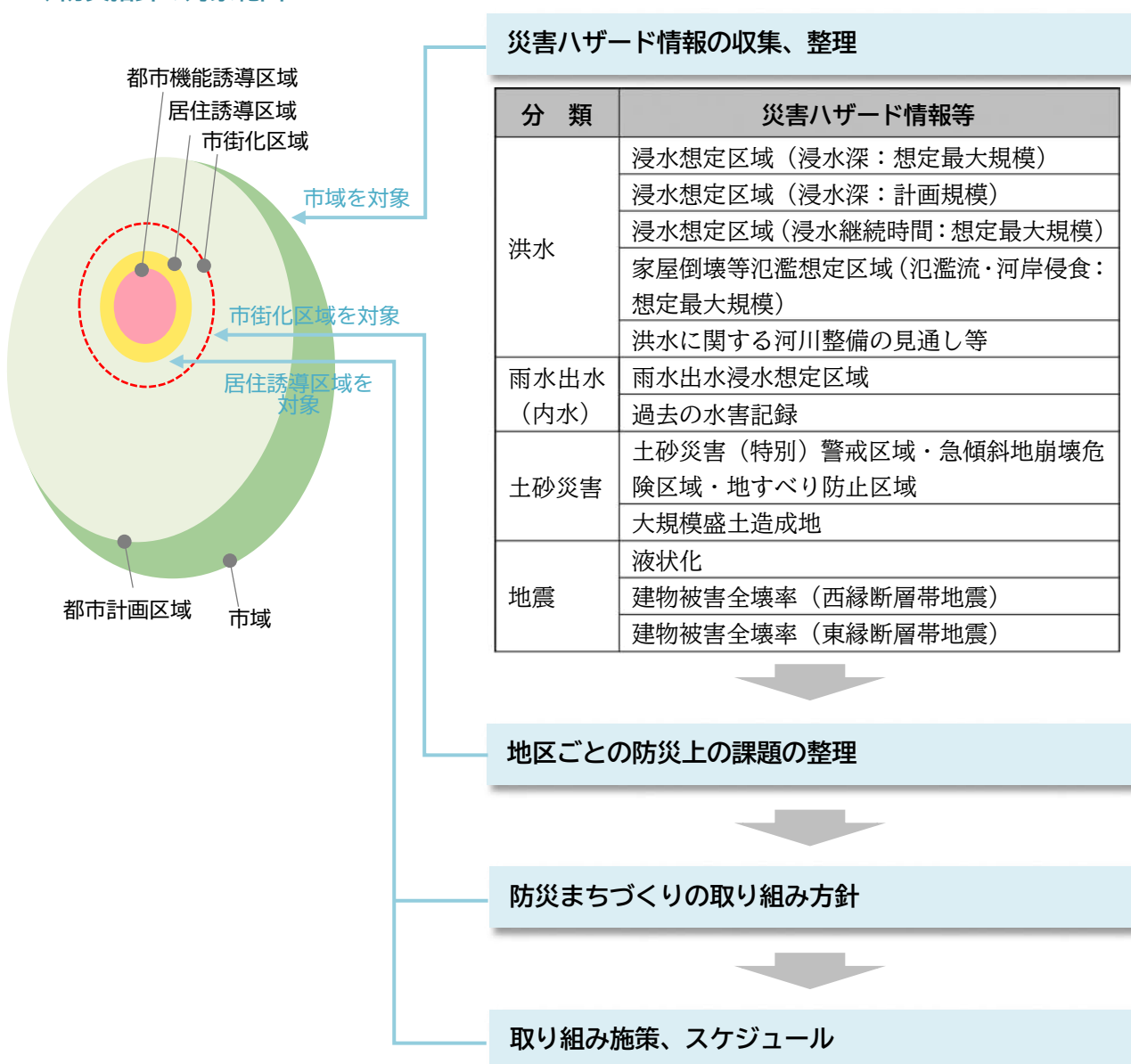
2. 防災指針

(1) 防災指針とは

防災指針は、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、防災指針に基づく具体的な取り組みと合わせて立地適正化計画に定めるものです。

そのため、防災指針の対象は、居住誘導区域を対象とします。ただし、各ハザード情報は市全域で、地区ごとの防災上の課題の整理等は市街化区域を対象にします。

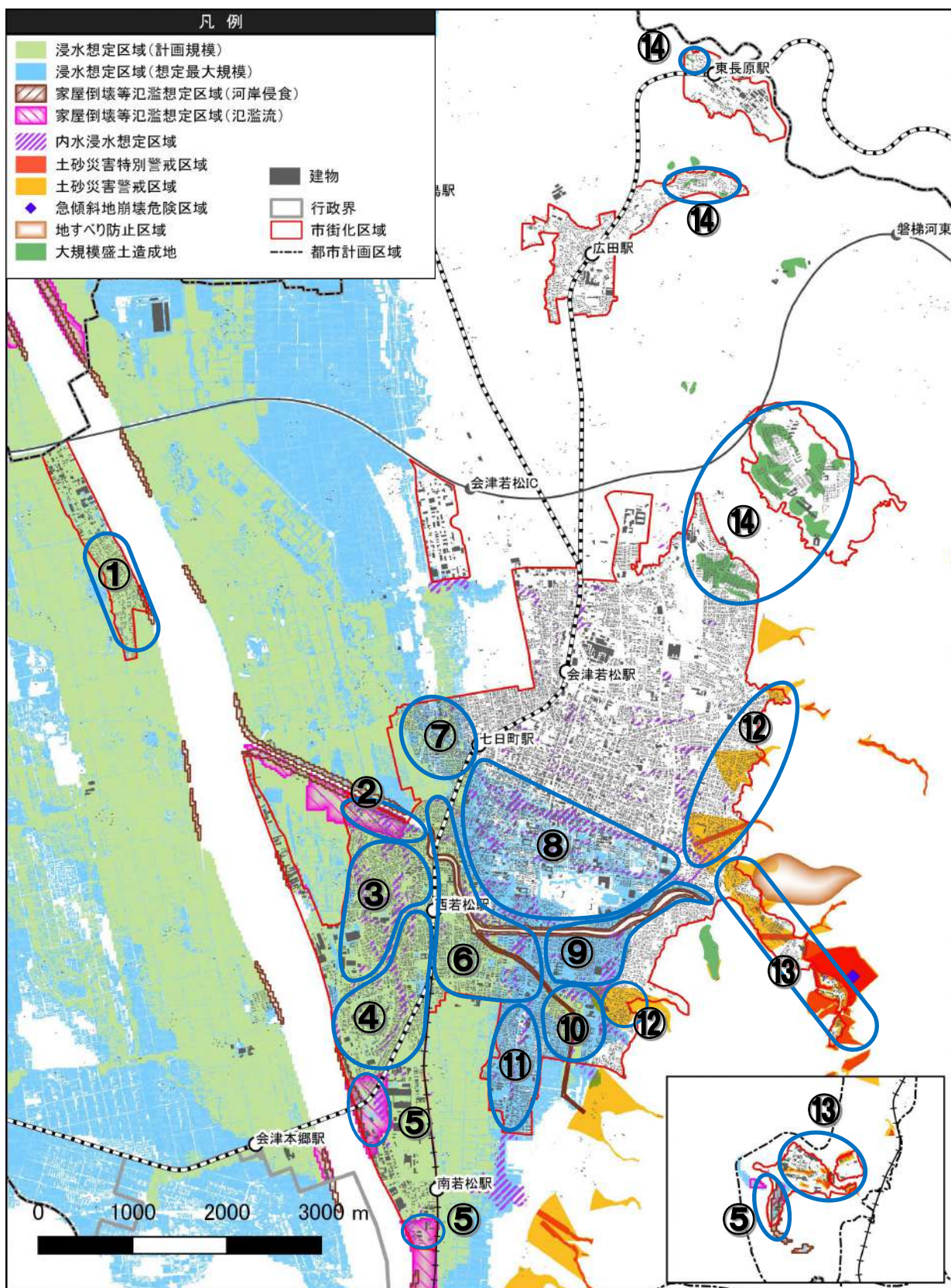
◆防災指針の対象範囲



（２）地区ごとの防災上の課題の整理

地区ごとの災害リスクをもとに課題の整理を行います。課題の整理は、同様の課題を有する地区ごとで分類し、地区ごとの防災上の課題を整理します。

◆課題図



①	洪水	・【最大】準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】洪水時に利用可能な避難施設がない ・【最大・計画】浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある
②	洪水	・【最大・計画】危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】洪水時に利用可能な避難施設がない ・【最大】長期的に孤立する住宅が集中 ・【最大】浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中 ・【最大】浸水時に、木造家屋の倒壊のおそれがある住宅が集中
③	洪水	・【最大・計画】浸水深が深いエリアに人口が集中 ・【最大・計画】垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】洪水時に利用可能な避難施設がない ・【最大・計画】浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある
④	洪水	・【最大・計画】浸水深が深いエリアに人口が集中 ・【最大】洪水時に利用可能な避難施設がない ・【最大・計画】浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大・計画】浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある
⑤	洪水	・【最大】浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中 ・【最大】浸水時に、木造家屋の倒壊のおそれがある住宅が集中
⑥	洪水	・【最大】浸水深が深いエリアに人口が集中 ・【最大・計画】垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大・計画】浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大・計画】浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある ・【最大】長期的に孤立する住宅が集中 ・【最大】浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中
⑦	洪水	・【最大】垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】長期的に孤立する住宅が集中
⑧	洪水	・【最大】垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある
⑨	洪水	・【最大】垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大】浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある ・【最大】浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中
⑩	洪水	・【最大】浸水深が深いエリアに人口が集中 ・【最大】垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大】浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある ・【最大】長期的に孤立する住宅が集中 ・【最大】浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中
⑪	洪水	・【最大】垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大】浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある
⑫	土砂	・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されており、住宅が多いためリスクが高い ・土砂災害警戒区域に指定されており住宅が多いためリスクが高い
⑬	土砂	・土砂災害特別警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域・地すべり防止区域（レッドゾーン）が指定されており、住宅が多いためリスクが高く、道路寸断による孤立の可能性 ・土砂災害警戒区域に指定されており住宅が多いためリスクが高い
⑭	土砂	・大規模盛土造成地では、調査中である安全性によっては大きな地震時において滑動崩落するリスクがある。

<会津若松駅を中心とした市街化区域全域>

内水

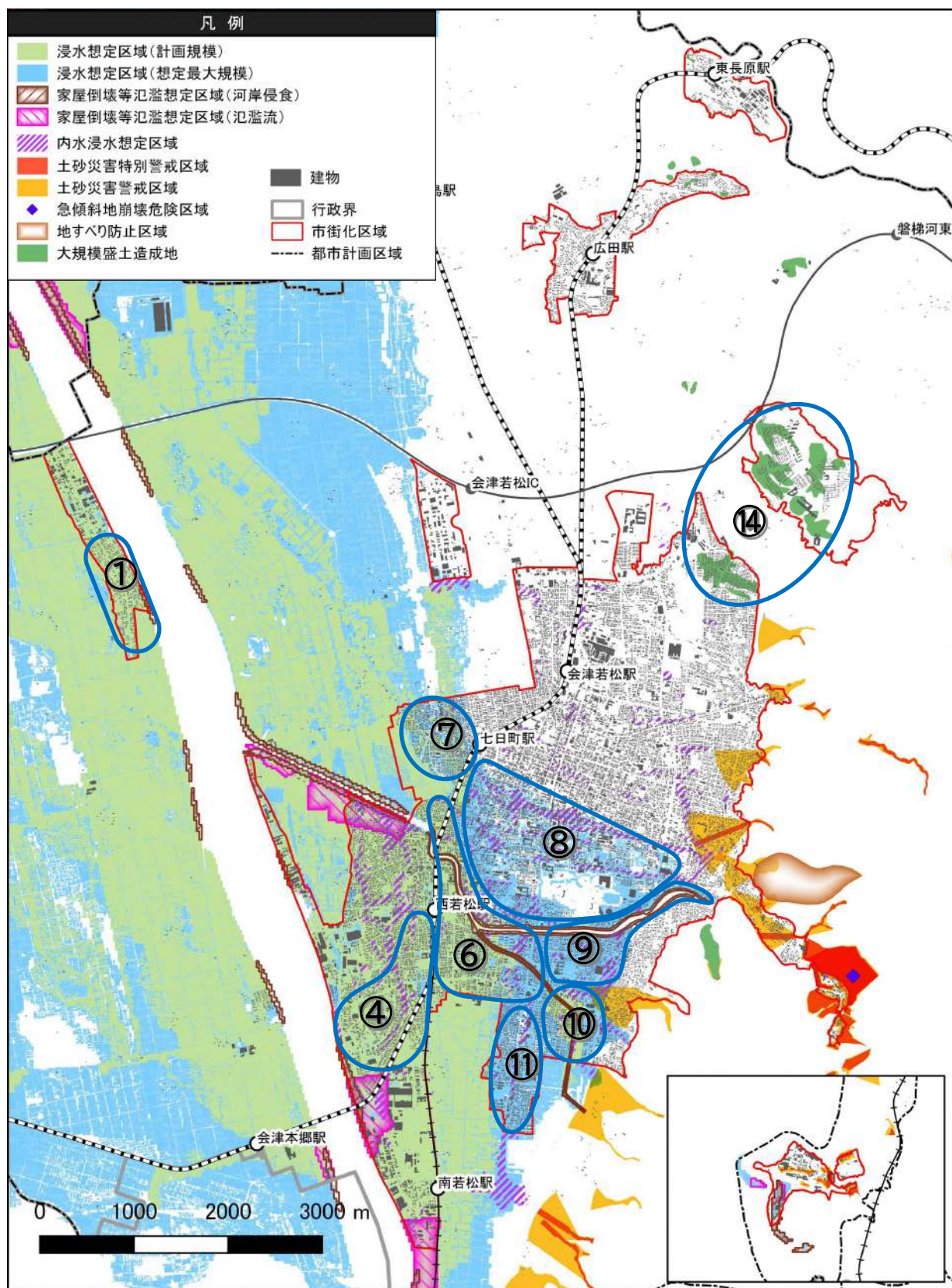
- ・住宅が多いまちなかで毎年内水被害
- ・住宅が多いまちなかで床下浸水の可能性

<市街化区域全域>

地震

- ・住宅が多いまちなかで建物倒壊の危険性
- ・人口が集中する市街化区域全域で液状化のリスクがある

◆（参考）居住誘導区域内の課題図



①	・【最大】 準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】 洪水時に利用可能な避難施設がない ・【最大・計画】 浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある
④	・【最大・計画】 浸水深が深いエリアに人口が集中 ・【最大】 洪水時に利用可能な避難施設がない ・【最大・計画】 浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大・計画】 浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある
⑥	・【最大】 浸水深が深いエリアに人口が集中 ・【最大・計画】 垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】 危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】 洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大・計画】 浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大・計画】 浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある ・【最大】 長期的に孤立する住宅が集中 ・【最大】 浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中
⑦	・【最大】 垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】 長期的に孤立する住宅が集中
⑧	・【最大】 垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】 洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】 浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある
⑨	・【最大】 垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】 危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】 洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】 浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大】 浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある ・【最大】 浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中
⑩	・【最大】 浸水深が深いエリアに人口が集中 ・【最大】 垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】 危険水位帯、準危険水位帯に含まれる住宅が多く立地 ・【最大】 洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】 浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大】 浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある ・【最大】 長期的に孤立する住宅が集中 ・【最大】 浸水時に、倒壊・流出の危険が生じる住宅が集中
⑪	・【最大】 垂直避難が困難な住宅が集中 ・【最大】 洪水時雨量が多く浸水深が深い場合に、避難所が利用できない可能性がある ・【最大】 浸水時に、継続利用が困難な可能性がある施設がある ・【最大】 浸水時に、自動車の通行の支障や道路途絶が懸念される緊急輸送道路がある
⑭	土砂 ・大規模盛土造成地では、調査中である安全性によっては大きな地震時において滑動崩落するリスクがある。

<会津若松駅を中心とした市街化区域全域>

内水

- ・住宅が多いまちなかで毎年内水被害
- ・住宅が多いまちなかで床下浸水の可能性

<市街化区域全域>

地震

- ・住宅が多いまちなかで建物倒壊の危険性
- ・人口が集中する市街化区域内全域で液状化のリスクがある

(3) 防災まちづくりの取り組み方針

1) 防災に資するまちづくりに向けた将来像

「第3章 立地適正化計画で目指す将来の姿」で整理した「まちづくりの方針（ターゲット）」では、「城下町の歴史を活かし 安全・安心につながるまち」を掲げる中、その達成を目指し、居住に係る誘導方針として「安全・安心で誰もが暮らしやすい居住地の形成」を挙げています。

防災指針についても、その方針の達成に資するよう、前項までの防災上の課題を踏まえた取り組み方針及び施策を整理し、その実施を図っていきます。

誘導方針（ストーリー）

安全・安心で歩きたくなる居住地の形成

○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）

- ・高齢化の進行や自動車への過度な依存の観点から、歩いて行ける範囲に日常生活に最低限必要な機能がまとまっている、歩いて楽しい・歩きたくなる「ウォーカブル」な居住地の維持・形成を図ります。また、人口や都市機能が集積する区域を基本に居住誘導を図り、生活利便性の持続的な確保を図ります。
- ・さらに、郊外部においては既存コミュニティを維持しつつ自然と共生したゆとりある住環境を形成します。

○防災・減災を踏まえた居住地形成

- ・災害リスクを有する箇所における居住の抑制や防災対策の充実等により暮らしの安全性を確保し、災害や防犯面からも安心できる居住地の形成を誘導します。

2) 取り組み方針

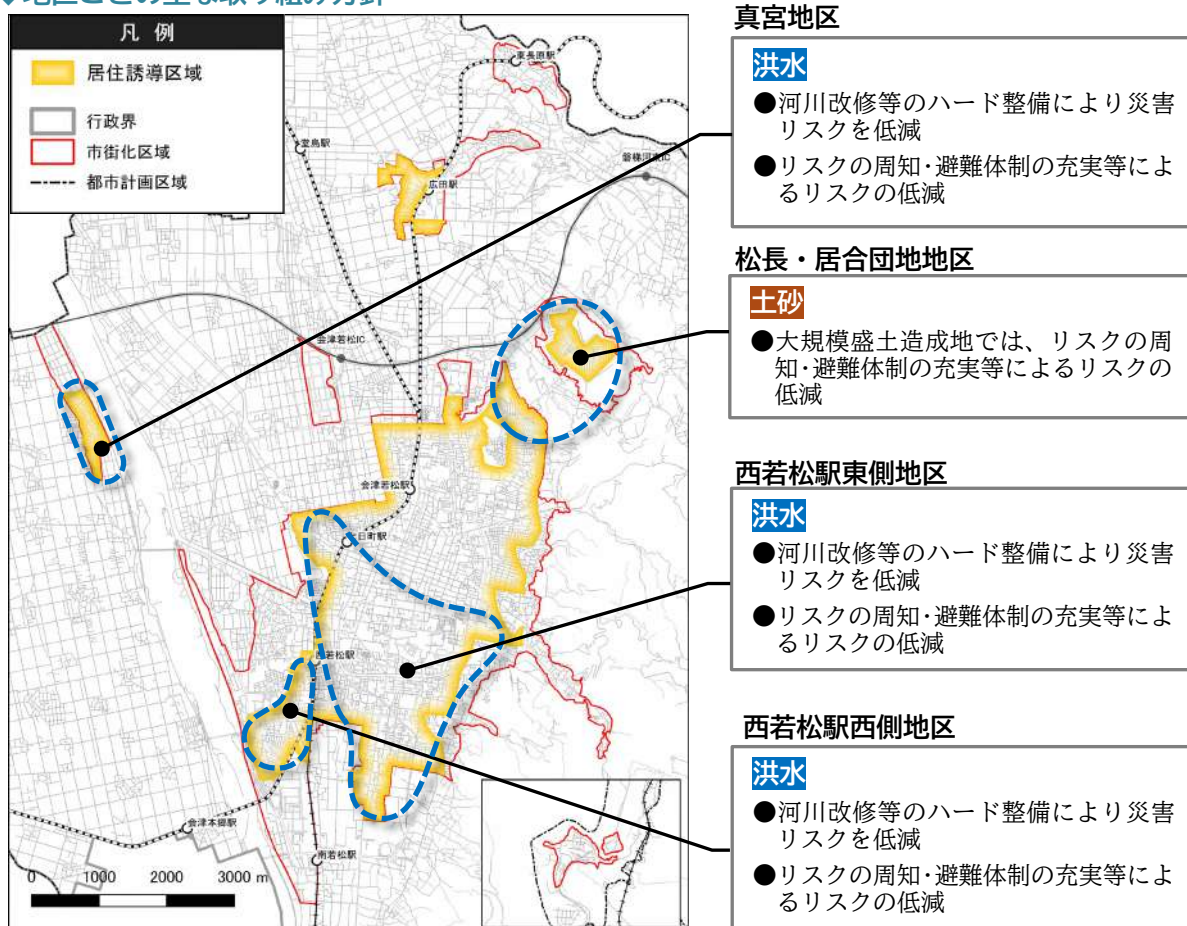
本市の防災に関する基本的な考えとして、地域防災計画では「自助、共助、公助の連携による災害被害の少ない会津若松市」を掲げています。

防災・減災において、行政等の対応だけでは限界があることから、市民や地域コミュニティ、ボランティア等と情報の共有化、協働の方向性を一層進め、「自助」、「共助」、「公助」の連携のもと防災・減災対策を実施していきます。

防災指針は、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であるため、取り組み方針は、居住誘導区域を対象とし、災害時の被害の可能性を低減するための取り組みを整理します。

居住誘導区域外の災害リスクへの取り組み方針としては、届出制度に基づく居住の立地誘導による危険の回避とともに、都市計画マスタープランや防災に関する諸計画に基づいて対応を実施していきます。

◆地区ごとの主な取り組み方針



居住誘導区域全域

地震

- 耐震化の促進
- リスクの周知・避難体制の充実等によるリスクの低減

内水

- 下水道（雨水幹線）や貯留・浸透施設整備などのハード整備を進め床下浸水の被害を低減
- 規制や支援等のソフト対策で床下浸水の被害を低減

(4) 取り組み施策、スケジュール

取り組み方針に基づく取り組み施策、スケジュールを整理します。

◆取り組み施策

方向性	災害リスク				施策	実施主体
	洪水	内水	土砂	地震		
治水対策 (ハード)	●				河川の改修及び適切な維持管理	国・県
	●				都市計画道路の整備促進	県・市
	●				(東山) ダムの適切な維持管理 (えん堤改良、事前放流等)	県
	●	●			水門遠隔・自動化の推進	市
	●	●			公共施設 (学校・公園等) の雨水貯留・浸透施設の計画・設置	県・市
	●	●			開発に伴う調整池の設置 (貯留・浸透施設の整備指導)	市
		●			排水路の整備の推進	市
		●			下水道 (雨水幹線) の整備の推進	市
治水対策 (ソフト)	●				河川の水位情報、カメラ画像の提供	国・県
	●	●			建築物の建築・大規模修繕における雨水流出抑制施設の設置推進と支援方法の検討	市
土砂災害 対策			●		大規模盛土造成地の安全性の調査実施 (経過観察)	市
地震対策				●	公共施設の耐震化	市
				●	建築物の耐震化の促進	市
避難・防災 体制の 充実	●				公共施設を活用した避難所の確保の検討	市
	●				民間施設等に対する避難時の協力体制の確立 (一時避難ビルの指定等)	市
	●				要配慮者利用施設の避難体制の充実	市
	●	●		●	マイタイムライン (自身の避難行動計画) の作成促進	市・市民
	●	●		●	地域防災力の向上 (総合防災訓練、自主防災組織の設立支援等)	県・市
	●	●		●	避難行動要支援者対策の推進 (個別避難計画の策定など)	市
災害リス クの周知	●	●		●	防災情報メールをはじめ、インターネット等を活用した重層的な情報伝達手段の充実・維持管理	市
	●	●		●	災害情報の発表・周知	国・県・市
	●	●		●	洪水・内水・土砂災害ハザードマップの周知	市

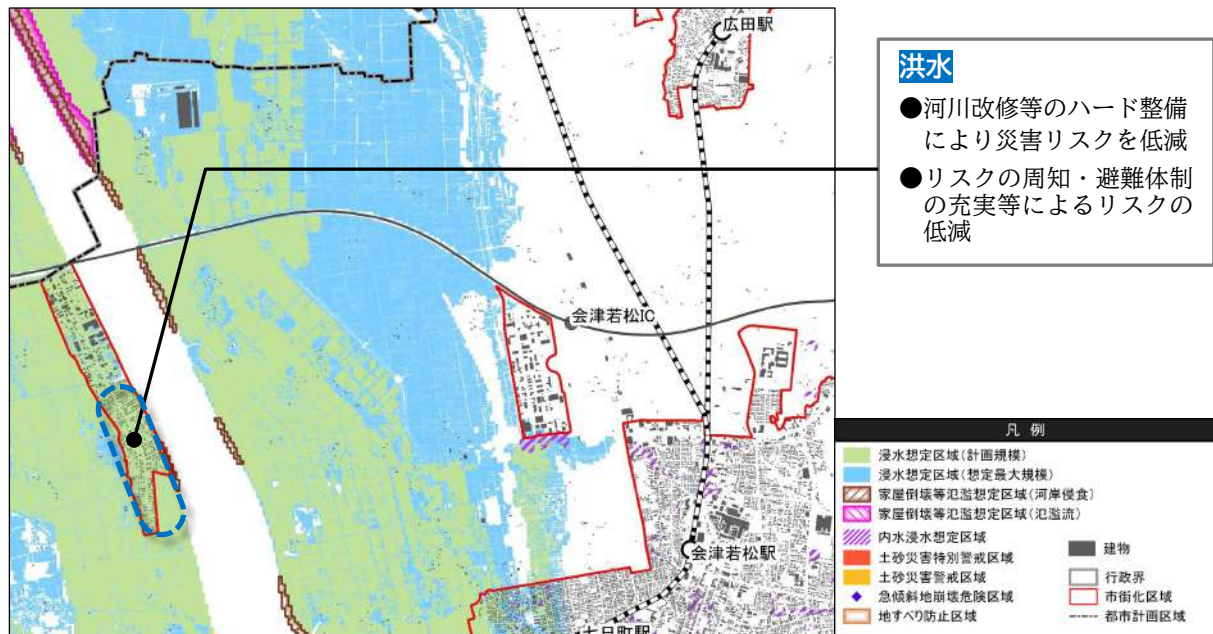
◆地区ごとの取り組み施策とスケジュール

①居住誘導区域全域で共通する取り組み施策とスケジュール

方向性	災害リスク				施策	実施主体	スケジュール		
	洪水	内水	土砂	地震			短期 (～5年)	中期 (～10年)	長期 (10年～)
地震対策				●	公共施設の耐震化	市	→	→	→
				●	建築物の耐震化の促進	市	→	→	→
避難・防災体制の充実	●	●		●	マイタイムライン（自身の避難行動計画）の作成促進	市・市民	→	→	→
	●	●		●	地域防災力の向上（総合防災訓練、自主防災組織の設立支援等）	県・市	→	→	→
	●	●		●	避難行動要支援者対策の推進（個別避難計画の策定など）	市	→		
災害リスクの周知	●	●		●	防災情報メールをはじめ、インターネット等を活用した重層的な情報伝達手段の充実・維持管理	市	→	→	→
	●	●		●	災害情報の発表・周知	国・県・市	→	→	→
	●	●		●	洪水・内水・土砂災害ハザードマップの周知	市	→	→	→

※スケジュールはあくまでも現時点の予定であり、実施時期を確約するものではありません。

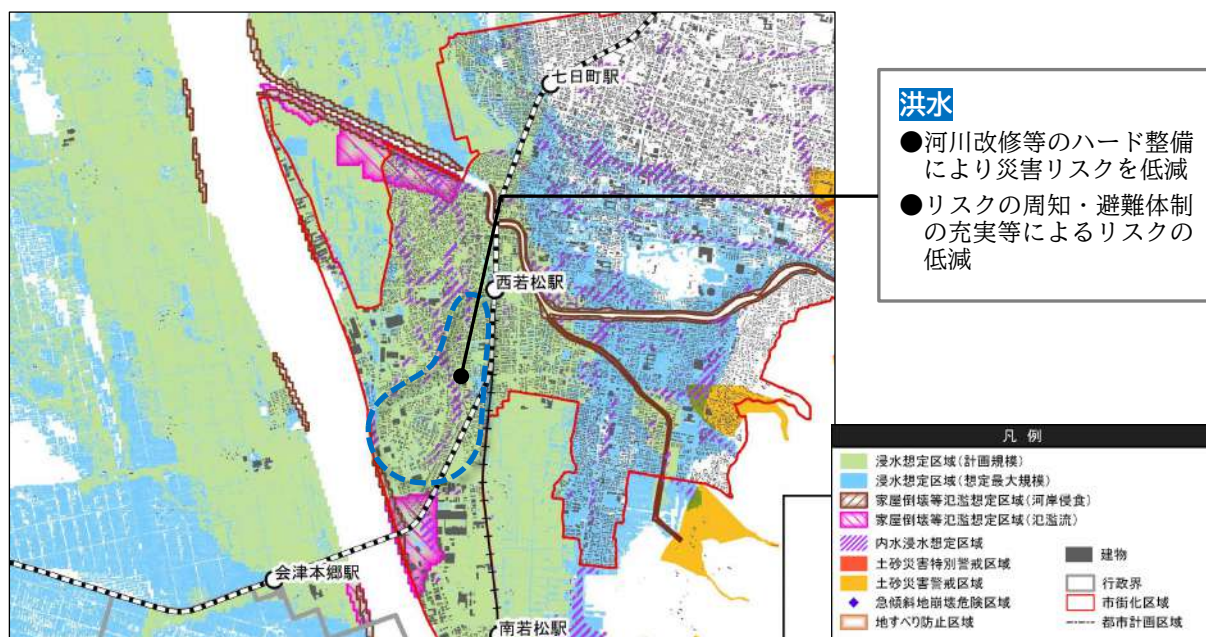
②真宮地区における取り組み施策とスケジュール



方向性	災害リスク				施策	実施主体	スケジュール		
	洪水	内水	土砂	地震			短期 (～5年)	中期 (～10年)	長期 (10年～)
治水対策 (ハード)	●				河川の改修及び適切な維持管理	国	→	→	→
	●				公共施設 (学校・公園等) の雨水貯留・浸透施設の計画・設置	県・市	→	→	→
治水対策 (ソフト)	●				河川の水位情報、カメラ画像の提供	国	→	→	→
	●				建築物の建築・大規模修繕における雨水流出抑制施設の設置推進と支援方法の検討	市	→	→	→
避難・防災体制の 充実	●				民間施設等に対する避難時の協力体制の確立 (一時避難ビルの指定等)	市	→		
	●				要配慮者利用施設の避難体制の充実	市	→		

※スケジュールはあくまでも現時点の予定であり、実施時期を確約するものではありません。

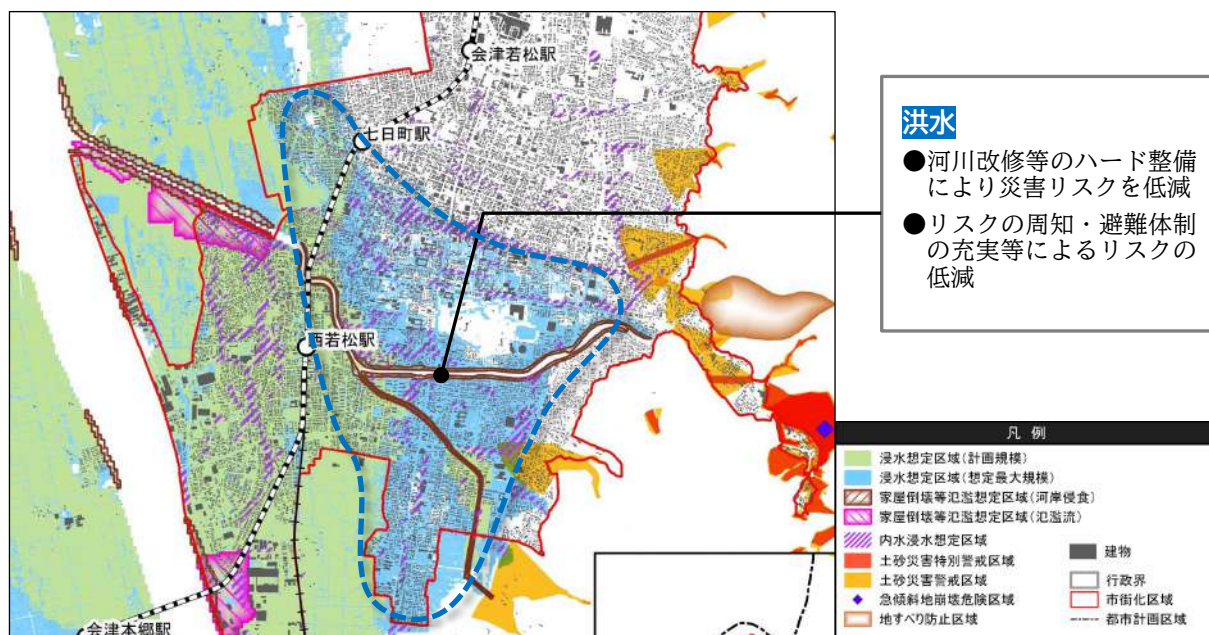
③西若松駅西側地区における取り組み施策とスケジュール



方向性	災害リスク				施策	実施主体	スケジュール		
	洪水	内水	土砂	地震			短期 (～5年)	中期 (～10年)	長期 (10年～)
治水対策 (ハード)	●				河川の改修及び適切な維持管理	国・県	→		
	●				都市計画道路の整備促進	県・市	→		
	●				(東山)ダムの適切な維持管理(えん堤改良、事前放流等)	県	→		
	●	●			水門遠隔・自動化の推進	市	→		
	●	●			公共施設(学校・公園等)の雨水貯留・浸透施設の計画・設置	県・市	→		
	●	●			開発に伴う調整池の設置(貯留・浸透施設の整備指導)	市	→		
		●			排水路の整備の推進	市	→		
		●			下水道(雨水幹線)の整備の推進	市	→		
治水対策 (ソフト)	●				河川の水位情報、カメラ画像の提供	国・県	→		
	●	●			建築物の建築・大規模修繕における雨水流出抑制施設の設置推進と支援方法の検討	市	→		
避難・防災体制の充実	●				公共施設を活用した避難所の確保の検討	市	→		
	●				民間施設等に対する避難時の協力体制の確立(一時避難ビルの指定等)	市	→		
	●				要配慮者利用施設の避難体制の充実	市	→		

※スケジュールはあくまでも現時点の予定であり、実施時期を確約するものではありません。

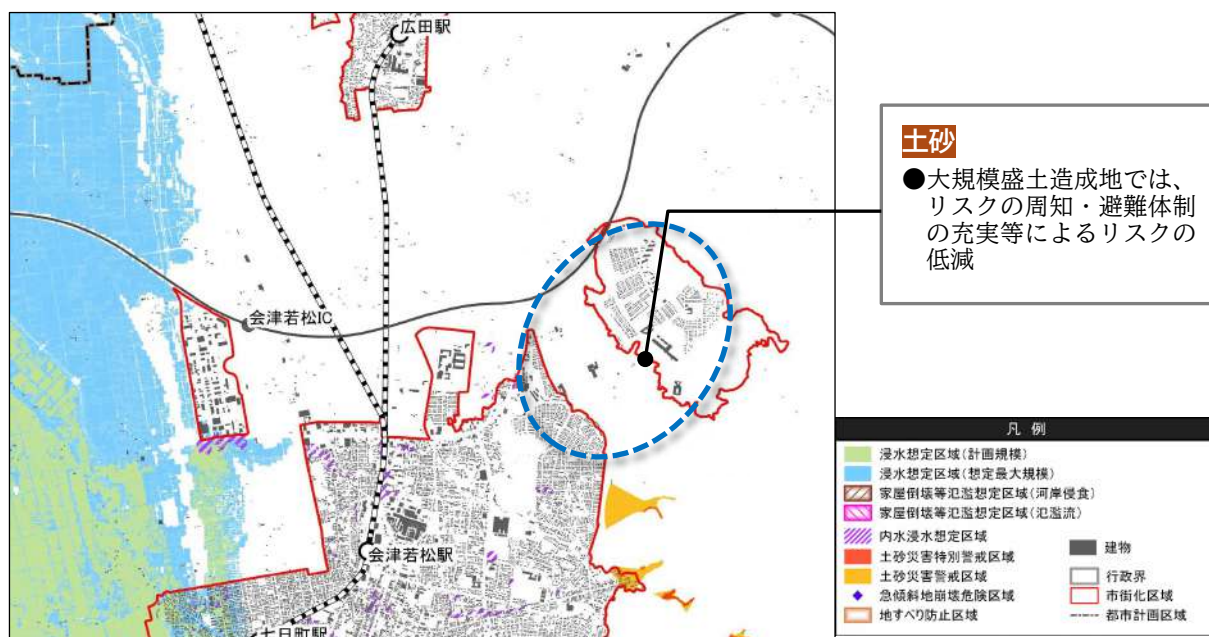
④西若松駅東側地区における取り組み施策とスケジュール



方向性	災害リスク				施策	実施主体	スケジュール		
	洪水	内水	土砂	地震			短期 (～5年)	中期 (～10年)	長期 (10年～)
治水対策 (ハード)	●				河川の改修及び適切な維持管理	県	→	→	→
	●				都市計画道路の整備促進	県・市	→	→	→
	●				(東山) ダムの適切な維持管理(えん堤改良、事前放流等)	県	→	→	→
	●	●			水門遠隔・自動化の推進	市	→	→	→
	●	●			公共施設(学校・公園等)の雨水貯留・浸透施設の計画・設置	県・市	→	→	→
	●	●			開発に伴う調整池の設置(貯留・浸透施設の整備指導)	市	→	→	→
		●			排水路の整備の推進	市	→	→	→
		●			下水道(雨水幹線)の整備の推進	市	→	→	→
治水対策 (ソフト)	●				河川の水位情報、カメラ画像の提供	国・県	→	→	→
	●	●			建築物の建築・大規模修繕における雨水流出抑制施設の設置推進と支援方法の検討	市	→	→	→
避難・防災体制の充実	●				民間施設等に対する避難時の協力体制の確立(一時避難ビルの指定等)	市	→		
	●				要配慮者利用施設の避難体制の充実	市	→		

※スケジュールはあくまでも現時点の予定であり、実施時期を確約するものではありません。

⑤松長・居合団地地区における取り組み施策とスケジュール



方向性	災害リスク				施策	実施主体	スケジュール		
	洪水	内水	土砂	地震			短期 (～5年)	中期 (～10年)	長期 (10年～)
土砂災害対策			●		大規模盛土造成地の安全性の調査実施(経過観察)	市	→	→	→

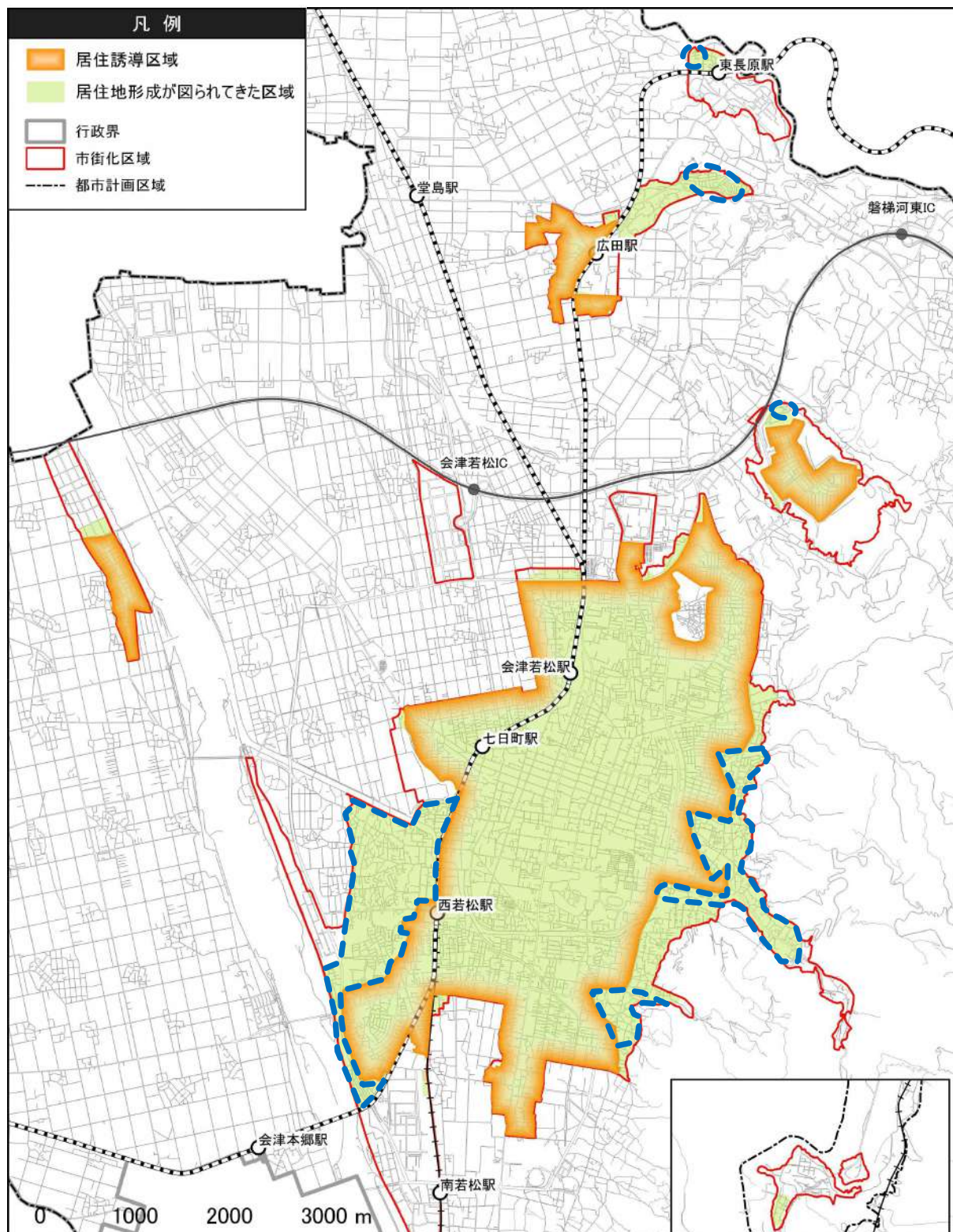
※スケジュールはあくまでも現時点の予定であり、実施時期を確約するものではありません。

⑥その他の地域における取り組み施策とスケジュール

方向性	災害リスク				施策	実施主体	スケジュール		
	洪水	内水	土砂	地震			短期 (～5年)	中期 (～10年)	長期 (10年～)
治水対策(ハード)		●			公共施設(学校・公園等)の雨水貯留・浸透施設の計画・設置	県・市	→	→	→
		●			開発に伴う調整池の設置(貯留・浸透施設の整備指導)	市	→	→	→
		●			排水路の整備の推進	市	→	→	→
		●			下水道(雨水幹線)の整備の推進	市	→	→	→
治水対策(ソフト)		●			建築物の建築・大規模修繕における雨水流出抑制施設の設置推進と支援方法の検討	市	→	→	→

※スケジュールはあくまでも現時点の予定であり、実施時期を確約するものではありません。

◆＜参考＞居住誘導区域と減災・防災対策を推進していく地区



減災・防災対策を推進していく地区

居住誘導区域は緩やかに居住の誘導を図るものであり、居住誘導区域外において、住宅の建設を禁止したり、既存の住宅の継続的な立地を制限するものではありません。

そのため、居住地形成が図られてきた区域では必要な防災対策を実施していきます。特に、災害リスクがある区域は、防災・減災対策を推進していく地区に位置付け、市民等と連携して、より安全・安心な居住環境づくりを進めます。

なお、今後、ハザードエリアが新たに指定若しくは変更された際には、居住誘導区域の見直しを検討します。

第5章

都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能の立地を誘導すべき区域である都市機能誘導区域の設定にあたっては、都市の骨格構造に位置付けた中心拠点・地域拠点を基本に、前述の「c まちなか交流圏」の考え方を踏まえ、次のステップで整理します。

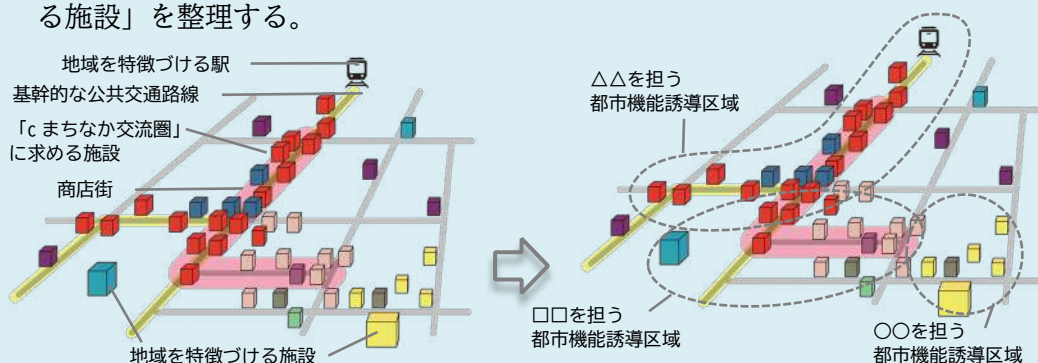
【ステップ1】 「中心拠点・地域拠点」の特性（役割）の整理

拠点内の特性に応じた区域の創出の観点から施設立地、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。

○「c まちなか交流圏」に求める施設の配置状況を確認する。

- | | | |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| ◆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） |

○合わせて、賑わいの中心となる商店街、及び各圏域の主動線となる基幹的な公共交通の配置、地域を特徴づける駅や城などの施設を踏まえながら、圏域をグルーピングする。それにより「都市機能誘導区域に想定されるまとまり」と「地域を特徴づける施設」を整理する。

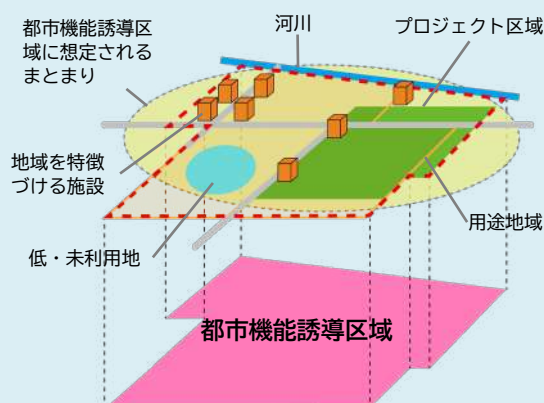


○さらに、上位計画の位置付けや市街地の成り立ち、プロジェクト等にも考慮して、都市機能誘導区域に想定されるまとまりが担う機能を整理する。

【ステップ2】 都市機能誘導区域の設定

ステップ1で抽出する「都市機能誘導区域に想定されるまとまり」ごとに都市機能誘導区域を設定する。

区域は、地域を特徴づける施設の配置や、これまで政策的にまちづくりを行ってきたプロジェクト区域や大規模な低・未利用地を考慮する。（※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、地形地物を考慮して設定。）



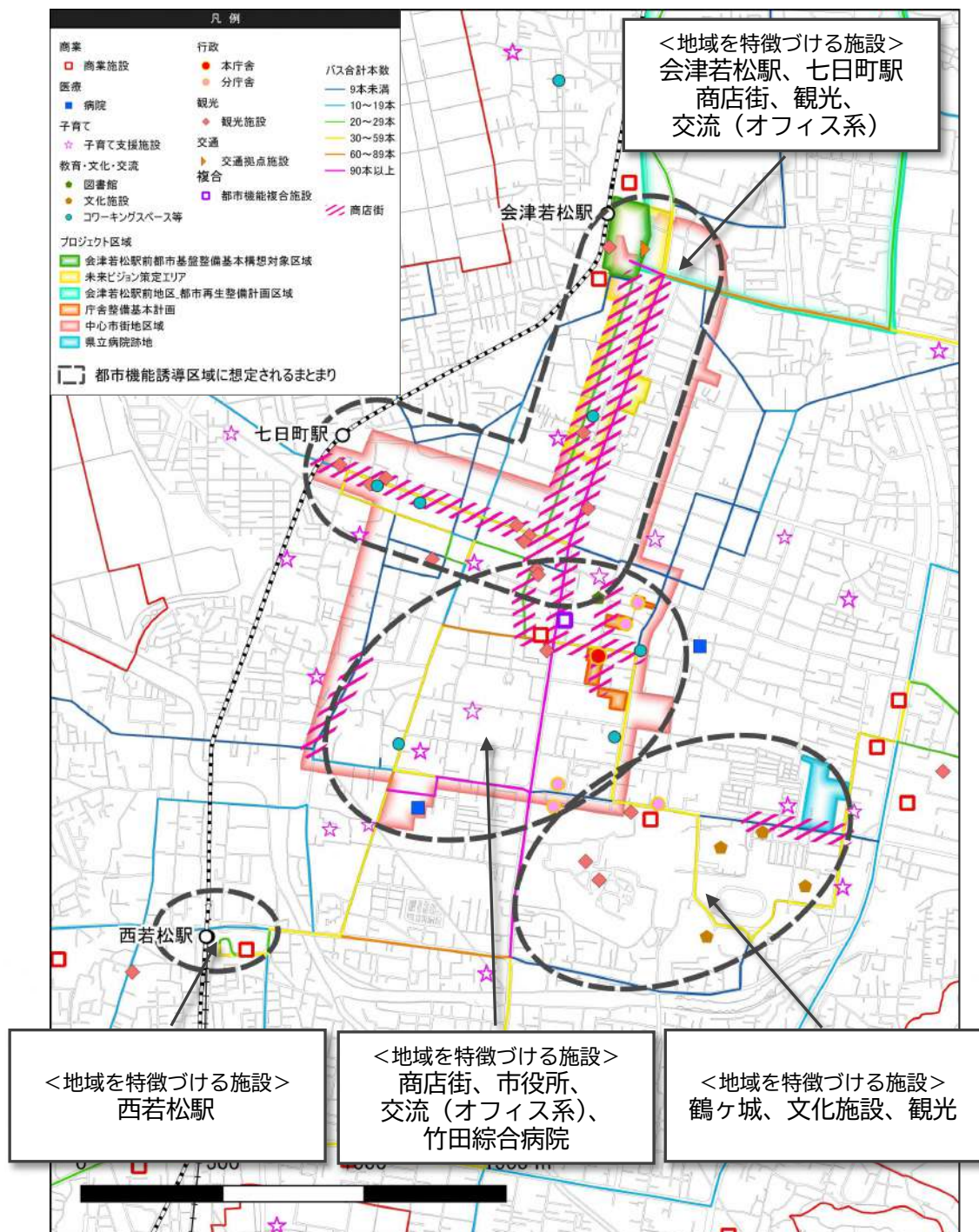
(2) 都市機能誘導区域の設定

前述のステップ毎に対象地域を確認し、都市機能誘導区域の設定を行います。

【ステップ1】 「中心拠点・地域拠点」の特性（役割）の整理

「c まちなか交流圏」に求める施設の配置状況、賑わいの中心となる商店街、各圏域の主動線となる基幹的な公共交通の配置、及び地域を特徴づける駅や城などの施設を踏まえながら、「都市機能誘導区域に想定されるまとまり」と「地域を特徴づける施設」を整理します。

◆都市機能誘導区域に想定されるまとまりと地域を特徴づける施設



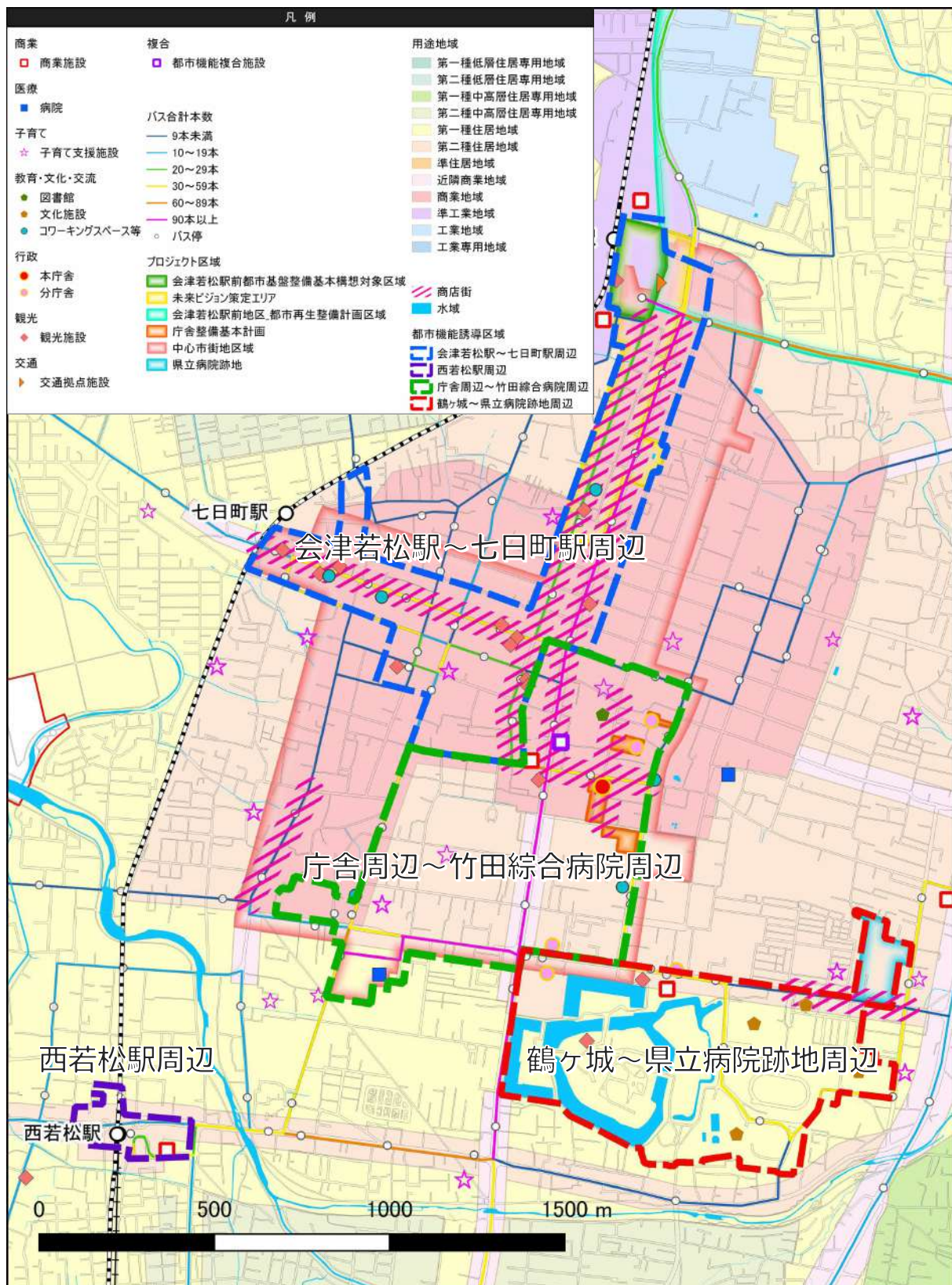
都市機能誘導区域に想定されるまとまりを特徴づける施設と合わせ、上位計画の位置付けや市街地の成り立ち、プロジェクト等にも考慮して、都市機能誘導区域に想定されるまとまりが担う機能を整理します。

◆都市機能誘導区域に想定されるまとまり毎が担う機能

拠点	中心拠点			地域拠点
区域	会津若松駅～七日町駅周辺	庁舎周辺～竹田綜合病院周辺	鶴ヶ城～県立病院跡地周辺	西若松駅周辺
地域を特徴づける施設	会津若松駅、七日町駅、商店街、観光、交流（オフィス系）	商店街、市役所、交流（オフィス系）、竹田綜合病院	鶴ヶ城、文化施設、観光	西若松駅
上位関連計画等の位置付け	・本市のみならず会津広域都市圏の中心 ・商業・医療・福祉・文化・観光・行政等多様な都市機能の充実 ・魅力の向上と賑わいの創出 ・公共交通連携の拠点 ・充実した医療環境を活かした商店街や居住地域との回遊性向上			・市中心部の幹線軸を形成する交通拠点
成り立ち	・五街道の起点となる大町四ツ角を札の辻として町割りがされた ・明治の鉄道の開通や会津若松駅の開設により、市街地が形成・発展した	・鶴ヶ城の城郭内は武家屋敷が置かれ、城郭の外は町人町が配置された		・昭和 20 年代から 40 年代にかけて市街地が形成された
プロジェクト	・会津若松駅前都市基盤整備基本構想 ・ウォーカブルな都市を実現するための計画である未来ビジョン策定エリア ・中心市街地区域	・庁舎整備事業（庁舎建設、駐車場・駐輪場整備、周辺道路整備） ・中心市街地区域	・県立病院跡地	
担う機能				
	・観光のための賑わいの創出に資する機能 ・市内及び周辺市町村のための商業の中心地として、利便性向上に資する機能 ・市内外の人が利用する交通結節点であり、会津地方の窓口として市内外からの通勤・通学の人に便利な機能 ・働く場として必要な機能	・市内及び周辺市町村のための商業の中心地として、利便性向上に資する機能 ・働く場として必要な機能 ・市民サービスのための公共公益機能、防災機能 ・中心的な医療機能	・文化・観光・歴史・子育てなどの交流のための機能	・市内外の人が利用する交通結節点であり、観光・通学の人に便利な機能 ・地域拠点として利便性向上に資する機能

【ステップ2】 都市機能誘導区域の設定

◆都市機能誘導区域



都市機能誘導区域面積：167ha

市街化区域に対する面積割合：6%

2. 誘導施設

(1) 誘導施設の設定の考え方

「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） |

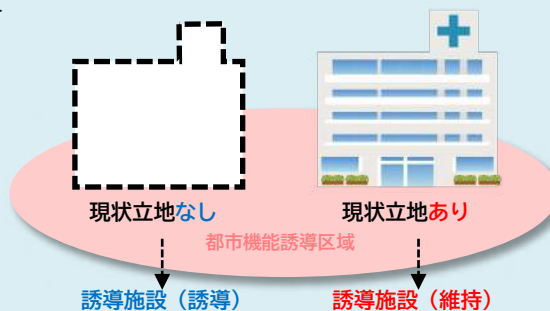


【ステップ2】 各都市機能誘導区域の誘導施設の設定

「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。

<イメージ>



(2) 誘導施設の設定

前述のステップ毎に確認し、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、誘導施設の施設候補とします。

<施設候補>

- ◆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

都市機能誘導区域の検討で整理した「都市機能誘導区域に想定されるまとまり毎が担う機能」は以下のとおりです。

◆都市機能誘導区域に想定されるまとまり毎が担う機能

拠点	中心拠点			地域拠点
区域	会津若松駅～七日町駅周辺	庁舎周辺～竹田綜合病院周辺	鶴ヶ城～県立病院跡地周辺	西若松駅周辺
担う機能	・観光のための賑わいの創出に資する機能 ・市内及び周辺市町村のための商業の中心地として、利便性向上に資する機能 ・市内外の人が利用する交通結節点であり、会津地方の窓口として市内外からの通勤・通学の人に便利な機能 ・働く場として必要な機能	・市内及び周辺市町村のための商業の中心地として、利便性向上に資する機能 ・働く場として必要な機能 ・市民サービスのための公共公益機能、防災機能 ・中心的な医療機能	・文化・観光・歴史・子育てなどの交流のための機能	・市内外の人が利用する交通結節点であり、観光・通学の人に便利な機能 ・地域拠点として利便性向上に資する機能

都市機能誘導区域ごとに担う機能と施設の配置状況をもとに、以下を誘導施設として設定します。

◆誘導施設の設定

機能	誘導施設	中心拠点			地域拠点
		会津若松駅～七日町駅周辺	庁舎周辺～竹田綜合病院周辺	鶴ヶ城～県立病院跡地周辺	西若松駅周辺
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	○	○	○	

○：既存施設あり

◆誘導施設の定義

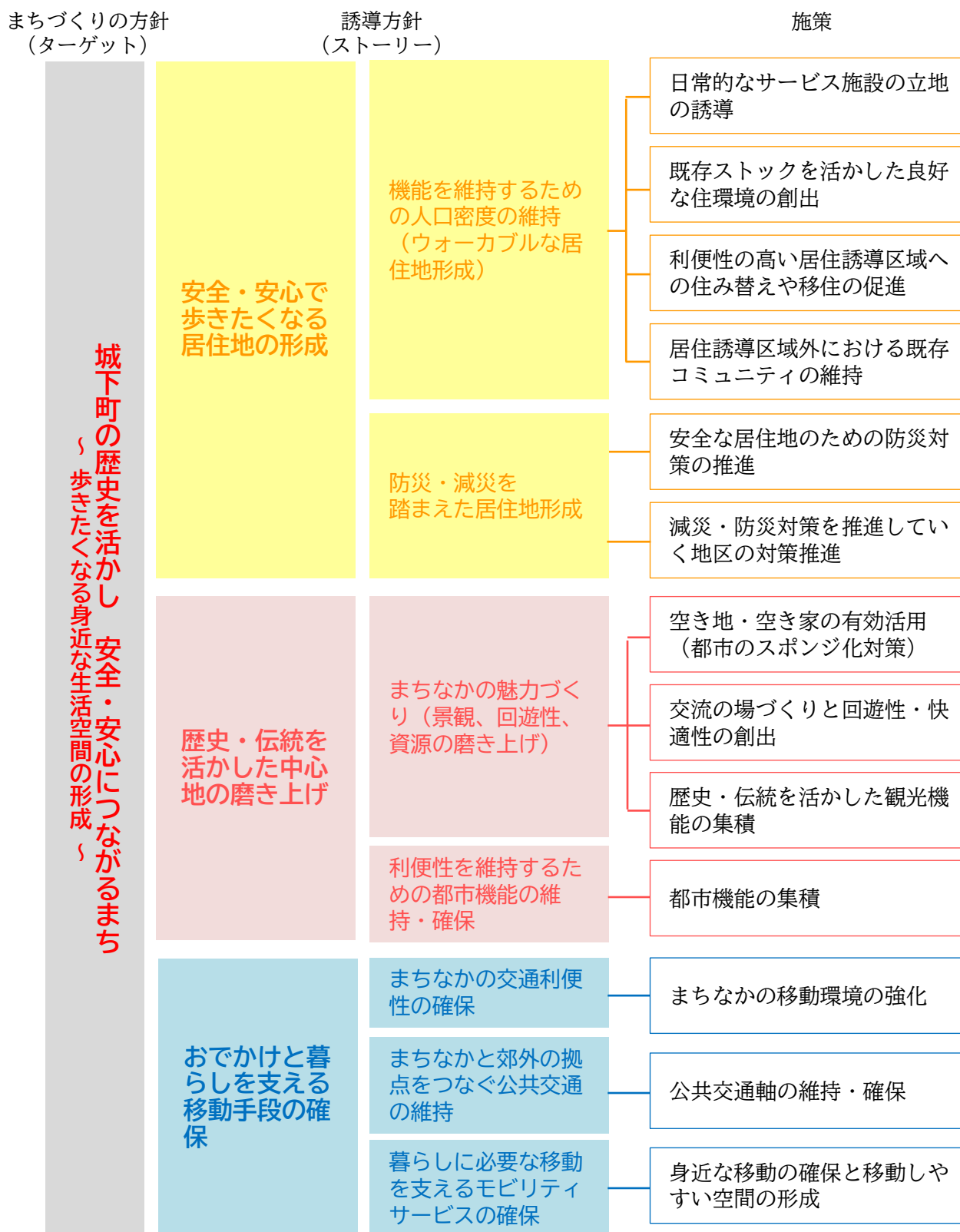
機能	誘導施設	施設の説明
子育て	子育て支援施設	・児童福祉法第40条に規定する児童館 ・児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設 ・乳幼児一時預かり施設 ・こども送迎センター ・屋内遊び場（屋内のこども用の遊具がある施設）
商業	商業施設	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める「大規模小売店舗」に該当するものであって、同条第1項に定める「店舗面積」が1,000㎡を超えるもの ※店舗面積：売り場・ショーウィンドなどの床面積（階段やバックヤード等は含まない）
医療	病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院
教育・文化・交流	図書館	・図書館法第2条第1項に規定する図書館
	文化施設	・文化センター、歴史資料センター、會津風雅堂、会津能楽堂、福島県立博物館、及びこれらに類する文化の振興を図る施設
	コワーキングスペース等	・共同利用型のオフィス・学習スペース（コワーキングスペース、シェアオフィス等）、及びこれらに類するもの
行政	本庁舎・分庁舎	・地方自治法第4条第1項及び会津若松市役所分庁舎規則に規定する市の行政事務を取り扱う施設
観光	観光施設	・観光案内所 ・歴史・文化に関連した資料等を来訪者に展示・開示している資料館 ・地場産品に関連した体験・物販施設
交通	交通拠点施設	・複合交通センター（複数の同種・異種の公共交通機関が接続している箇所に立地する、待合スペースや案内・発券窓口などを有する施設）
複合	都市機能複合施設	・商業、教育・文化・交流、行政、観光などの機能を複合的に提供することができる施設で、市民のほか観光客等も含めた集客・交流により、まちの賑わいの創出に寄与する施設

第6章 誘導施策

1. 誘導施策の設定

「立地適正化計画で目指す将来の姿」の実現に向けては、各種誘導施策を展開するとともに、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用し、時間をかけて緩やかに居住誘導及び都市機能誘導を図っていきます。

◆誘導施策の体系



2. 誘導施策の内容

(1) 安全・安心で歩きたくなる居住地の形成に関する施策

身近な生活サービス機能とそれを支える居住人口の誘導を図るとともに、大規模な自然災害の発生にも対応できる居住地の形成を図ります。

誘導方針	施 策
安全・安心で歩きたくなる居住地の形成 機能を持続するための人口密度の維持（ウォーカブルな居住地形形成）	日常的なサービス施設の立地の誘導 自宅から徒歩・自転車で移動できる範囲に日常生活に最低限必要な機能や空間を確保することで、車が自由に使えなくても生活に必要なサービスを楽しむ暮らしを目指します。 そのため、ウォーカブル生活圏に求められる「食料品や日用品の販売を主たる目的とする店舗」や「診療所」、身近な交流や仕事の空間について、空き家・空き店舗も活用しながら立地を誘導します。 ◇空き家情報の提供のため、ICTを活用した空き家バンクの充実 継続 ◇空き家・空き店舗の利活用の促進のため、商業・医療機能や身近な交流や仕事の空間に対する補助 拡充 ⇒「空家等改修支援事業」についてウォーカブル生活圏に必要な施設を誘導するため、居住誘導区域内のかさ上げ支援や対象施設の拡充を検討 ※「食料品や日用品の販売を主たる目的とする店舗」とは、日本標準産業分類のうち、中分類 581～586、589（コンビニエンスストアを除く）のいずれかに分類される施設、コンビニエンスストア、ドラッグストア、スーパーマーケット ※「診療所」とは、病床数 19 床以下の医療施設
	既存ストックを活かした良好な住環境の創出 居住誘導区域内では、既存ストックを活かしながら良好な居住の受け皿となる住環境の創出を図ります。 ◇歩いて行ける範囲にポケットパーク、公園等の身近な憩いの場となるオープンスペースの提供 継続 ◇居住誘導区域内の生活インフラ（公園、下水道）の整備の促進及び適正な維持管理 継続 ◇居住誘導区域内における市営住宅の再編の推進 継続 ◇新たな職・住スタイルに適した環境づくりのためのインターネット公共フリースポットの拡大 継続
	利便性の高い居住誘導区域への住み替えや移住の促進 市街地での人口減少の進行とともに増加する空き家などに対して、人口流入を促進しながら、持続可能な人口密度の確保を図る中で、地域を支えるコミュニティの維持を目指します。 ◇居住誘導区域内における空き家の利活用対策の推進 継続 ◇市外からの移住・定住に対する支援の推進 拡充 ⇒「移住支援金」「空家等改修支援事業」等について、居住誘導区域内でのかさ上げ支援を検討 ◇子育て世代の住み替えの促進 新規 ⇒居住誘導区域内での三世帯同居世帯に対する税負担への支援制度を検討

防災・減災を踏まえた居住地形成	居住誘導区域外における既存コミュニティの維持 居住誘導区域外においても、従来から居住を営んできた地域も多数あることから、開発許可制度の適正な運用等により市街地の拡散防止を図りつつ、地域の特性を踏まえ、地域コミュニティが失われないよう既存集落の維持を図ります。 また、緩やかな居住の低密度化が図られる区域については、低未利用地を都市アセットとして活用するなど、ゆとりある豊かな居住環境を実現し、まちなかでの利便性の高い暮らし方から、郊外部でのゆとりある暮らし方まで、様々な暮らし方を選択できるようなまちを目指します。 ◇生活拠点と居住誘導区域・都市機能誘導区域とのアクセスの維持 継続 ◇「空家等対策計画」に基づく空き家の発生抑制・適正管理・利活用等の促進 継続 ◇「会津若松市市街化調整区域における地区計画の運用基準」の見直しの検討 新規 ⇒市街化調整区域においても、地域の特性に合った柔軟な土地利用を可能にすることで、暮らしの質を維持し将来に渡って住み続けることができるよう、「市街化調整区域における地区計画の運用基準」の見直しを検討 ◇現在優良な農地がある区域の営農環境の維持、及び工業が盛んな地域の操業環境の維持 継続
	安全な居住地のための防災対策の推進 居住誘導区域については、居住誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るため、「第4章 2 防災指針」を整理しています。居住誘導区域における防災・減災対策は、68 ページ～75 ページに示すとおりです。 減災・防災対策を推進していく地区の対策推進 減災・防災対策を推進していく地区については、立地適正化計画に基づく一定規模以上の住宅建築等に対する届出制度を活用することにより、重点的に災害リスクの内容を周知し、リスクを回避するとともに避難・防災体制の充実を図ります。 また、すでに多くの住宅が立地していることから、洪水浸水リスクが高い飯寺地区では、居住誘導区域内と合わせて河川改修等の治水対策を実施（「第4章 2 防災指針」参照）するとともに、土砂災害のリスクが高い飯盛山・東山地区や天神町付近では、砂防関係施設の整備など土砂災害対策を実施します。 ◇既成宅地等防災工事資金助成制度による防災工事の支援の検討 新規 ⇒災害発生のおそれのある宅地について、擁壁等の宅地防災工事を行う場合の支援等について検討 ◇砂防関係施設の整備 継続 ◇砂防関係施設の適切な維持管理 継続 ◇森林の多面的機能の保全 継続 ◇公共施設を活用した避難所の確保の検討 継続 ◇民間施設等に対する避難時の協力体制の確立 新規 ⇒災害が起きた際に一時的に避難できる民間施設を指定するなど、民間施設との協力体制の確立 ◇要配慮者利用施設の避難体制の充実 継続 ◇マイタイムライン（自身の避難行動計画）の作成促進 継続 ◇地域防災力の向上（総合防災訓練、自主防災組織の設立支援等） 継続 ◇避難行動要支援者対策の推進（個別避難計画の策定など） 継続 ◇防災情報メールをはじめ、インターネット等を活用した重層的な情報伝達手段の充実・維持管理 継続 ◇災害情報の発表・周知 継続 ◇洪水・内水・土砂災害ハザードマップの周知 継続

(2) 歴史・伝統を活かした中心地の磨き上げに関する施策

誘導施設の誘導は、民間企業の理解・協力が必要ですが、民間活力を活かした拠点形成には拠点の魅力が必要不可欠となります。中心市街地活性化基本計画等に基づく各種活性化施策との連携によって、中心地の魅力づくりを進めます。

誘導方針		施 策	
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）	空き地・空き家の有効活用（都市のスポンジ化対策） 本市の中心市街地は、城下町を取り巻く形で発展してきましたが、将来的には人口減少によって低密度化が進むことが見込まれ、空き家・空き地等による低未利用地が増加し、「都市のスポンジ化」が進行することが懸念されます。 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の抑制に向けて、まちなか交流圏に基づく都市機能誘導区域の①会津若松駅～七日町駅周辺や②庁舎周辺～竹田総合病院周辺などにおいて対策を講じていきます。 ◇商機能の向上のための（商店街などの活性化のための）起業者等への出店に関する情報提供や支援 継続 ◇多様な働き方に対応するため、空き家や空き店舗等を活用したコワーキングスペース等の整備 継続 ◇低未利用地等の有効活用や適正管理の促進のため、ランドバンク事業の検討 新規 ⇒土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンク事業について検討 ⇒空間再編にぎわい創出事業（敷地整序型区画整理事業等）の活用について検討 ◇駐車場の集約化・適正配置の検討 新規 ⇒低未利用地として駐車場が増加傾向にあることから、駐車場の集約化・適正配置を進めるため、今後、「低未利用土地権利設定等促進計画」等の活用について検討		
	低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等		
	低未利用土地 利用等指針	利用指針	地域交流及び地域振興などの地域の課題に対応する利活用を推奨するとともに、居住環境整備のための敷地統廃合等による利用を推奨すること
		管理指針	空き家・空き地において、定期的な除草や、不法投棄等を予防するための適切な措置を講じ、適切な管理を行うこと
	低未利用土地 権利設定等促進事業区域	【区域】 都市機能誘導区域又は居住誘導区域 【促進すべき権利設定等の種類】 地上権、賃借権、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	
	立地誘導促進施設協定に関する事項		
	【立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域】 都市機能誘導区域又は居住誘導区域		
	【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者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		

	交流の場づくりと回遊性・快適性の創出 まちなかの賑わいの創出を図るため、まちなか交流圏に基づく都市機能誘導区域において、歴史的建造物等を活用しつつ多世代・多様な人が集う場づくりを進め、市民や観光客の回遊性・快適性を高めます。 ◇多様な交流が展開される場づくりのための大学や商店街等と連携したプレイスメイキングの検討 新規 ⇒学生、子育て世代、高齢者等の交流のきっかけづくりや商店街などを活用した路上オープンカフェなどの取り組みについて検討 ◇会津若松駅～七日町駅周辺や鶴ヶ城周辺などにおいて、まちなかの魅力や価値を高めるため、特性を活かしたまちなみや景観形成を推進 継続 ◇会津若松駅～七日町駅周辺におけるウォーカブルな空間整備の推進（まちなかウォーカブル推進事業等） 拡充 ⇒街路空間を車中心から「人間中心」の空間へと再構築し、沿道と路上を一体的に使う、人々が集い憩い多様な活動を繰り広げられる場づくりを「まちなかウォーカブル推進事業」等、国の支援事業の活用を検討 ◇新たな市庁舎整備と合わせた周辺交通環境整備の推進 新規 ⇒新たな市庁舎整備と合わせて、周辺道路や歩行者通路、駐車場・駐輪場の整備の推進について、市民、来訪者の回遊性向上のため、「都市再生整備計画事業やまちなかウォーカブル推進事業」等、国の支援事業の活用を検討
	歴史・伝統を活かした観光機能の集積 観光は本市の重要な基幹産業であり、会津若松駅から鶴ヶ城周辺には歴史的建造物や史跡等の多様な観光資源が集積し、本市の賑わいを形成するための重要な要素となっています。まちなか交流圏に基づく都市機能誘導区域において、歴史的な街並みを保全・活用しながらまちなか観光を推進することで、地域の活性化を図ります。 ◇観光客が安心してまちなか観光や散策をできる環境づくりの推進（観光案内標識の整備・撤去・改修、観光・歴史案内のデジタル化や看板の設置、観光情報の多言語化、まちなか観光ガイドの活用、公衆トイレの適正配置など） 継続 ◇一層の地域資源の活用のため、埋もれている歴史的建造物の発掘や改修への支援 新規 ⇒まちなかの古民家や蔵などの遊休不動産の活用における、NPO等が実施するリノベーションへの取り組みへの支援を検討
利便性を維持するための都市機能の維持・確保	都市機能の集積 まちなか交流圏に基づく都市機能誘導区域内において設定した誘導施設の立地について、国の支援制度等の有効活用を検討します。 ◇県立病院跡地の利活用による子育て機能などの集積 継続 ◇新たな市役所庁舎の整備と本庁舎旧館の保存と活用 継続 ◇会津若松駅前都市基盤整備事業による交通拠点施設やまちの魅力を高める都市機能の集積 継続

(3) おでかけと暮らしを支える移動手段の確保に関する施策

長期的（概ね 20 年後）な視点を見据え、地域公共交通計画（短期的として概ね 5 年後）の施策・事業を展開し、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を図ります。

誘導方針	施 策
おでかけと暮らしを支える移動手段の確保	まちなかの移動環境の強化 中心市街地の幹線軸を形成する公共交通について、サービス維持だけでなく、新たな技術を活用して質を高め向上させる取り組みを進めるとともに、鉄道駅やバス停など交通拠点の機能向上を図ります。 道路や駐車場の渋滞緩和を進め、市民も観光客も快適に移動し過ごせるまちなかを目指します。 ◇観光や暮らしに必要なバスサービスとしてまちなかの観光路線・生活路線の維持 継続 ◇生活者・観光客の利便性の向上や感染症のリスクの低減のため、ICTを活用した公共交通の利用環境づくり 継続 ◇観光客等の利便性や回遊性を高める、観光スポットにおけるレンタサイクルスポットの配置・拡大 継続 ◇本市の玄関口である会津若松駅前広場及び駅周辺の交通環境の基盤整備（都市構造再編集集中支援事業等の活用） 継続 ◇まちなかの公共交通の充実のため、交通拠点における待合環境等の整備 新規 ⇒バスの幹線軸を形成する会津若松駅・神明通り・竹田総合病院・西若松駅は交通拠点として迷わず乗れる（乗り継げる）環境やストレスなく待てる環境づくりを推進 ◇ICTを活用したスマートパーキングの普及促進 新規 ⇒駐車状況の取得から駐車場予約、オンライン決済がアプリで利用可能なサービスで、利用者は効率的に駐車場を確保でき、道路混雑の緩和や違法駐車削減が期待できる
	公共交通軸の維持・確保 本市は車での移動が中心で公共交通利用者は長期的に減少傾向であり、さらに利用者が減少すると、サービス水準の低下や路線の撤退と不便になることが懸念されます。 市内の各地域で安心して暮らせるために、各地域とまちなかを結ぶ公共交通を維持します。利用者の確保のため、商業分野や観光分野など多様な主体と連携しながら、利便性の向上や利用促進を図ります。 ◇市中心部のまちなかと各地域を結ぶ路線バス（広域幹線）の維持 継続 ◇居住誘導施策と連動した公共交通ネットワークの再編の検討 拡充 ⇒居住誘導区域と都市機能誘導区域をつなぐ路線の拡充など、公共交通ネットワークの再編を検討 ◇公共交通の継続性・持続性を高めるため、データ活用と多様な主体の連携・協働による利用促進 継続
	身近な移動の確保と移動しやすい空間の形成 高齢化が進行する中、高齢者の外出支援や免許返納、公共交通に対する社会的要請は高まっています。新たな技術の活用をはじめ先端技術の実装によって既存の交通資源・サービスを拡充・連携させることで地域の足を支えます。 また、身近な暮らしを支える生活圏では高齢者をはじめ誰もが通年にわたり歩いて移動がしやすい環境づくりを目指します。 ◇ダイナミックルーティングバス（AI オンデマンドバス）や相乗り型タクシーなど新モビリティサービスの導入 継続 ◇MaaSによる検索機能や決済等のサービスなど利便性の向上 継続 ◇バス等での対応が難しい地域における、地域主体コミュニティ交通の維持・横展開 継続 ◇多くの人が利用する施設等にアクセスする道路など優先的な歩行者空間の改善や消雪歩道の整備による安全に利用できる歩行空間の確保 継続 ◇身近な休憩場所や交流空間として道路や広場、民地の一部へのベンチの設置 継続

3. 届出制度

居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築行為等を行おうとする場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に、都市再生特別措置法に基づく事前の届出が義務付けられます。

1. 都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を整備しようとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

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

(例) 都市機能誘導区域①でコワーキングスペース等が、都市機能誘導区域②で病院が誘導施設になっており、各施設を設置する場合

立地適正化計画区域（都市計画区域内）

居住誘導区域

届出必要

届出必要

届出必要



コワーキングスペース等



病院



病院

都市機能誘導区域①

届出不要

届出必要

都市機能誘導区域②

届出必要

届出不要



コワーキングスペース等



病院



コワーキングスペース等



病院



コワーキングスペース等

届出必要

2. 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

(例) 病院を休止・廃止する場合



3. 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合

居住誘導区域外の区域で一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

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

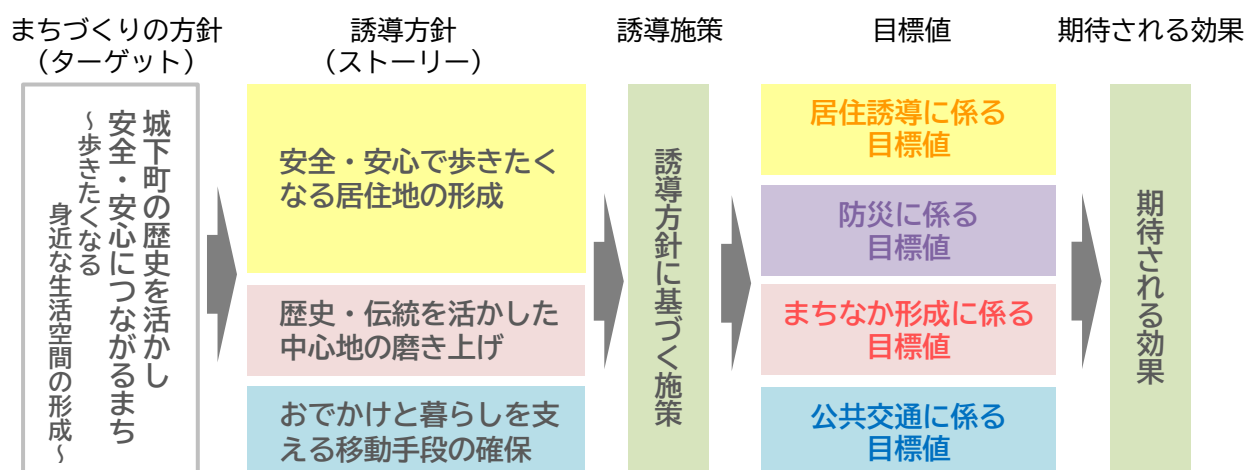
第7章 計画の推進に向けて

1. 目標の設定

目標は、本計画の課題解決のための誘導方針（ストーリー）に基づく施策等の効果を確認できるものであることが望めます。

そこで、3つの誘導方針と対応した目標値を設定し、それら目標を達成することによって期待される効果を以下のとおり設定します。

◆目標の構成



<居住誘導に係る目標値・期待される効果>

指標	現況値 (2020)	目標値 (2040)
居住誘導区域内の人口密度の維持	47 人/ha	42 人/ha
■指標の考え方 ・居住誘導区域内の人口密度が低下する見込み（趨勢による 2040 年の将来人口密度は 38 人/ha）のところを、居住誘導区域内への定住支援や低・未利用地の有効活用を推進することで、居住誘導区域内の人口密度が維持されているかを確認。 ■指標の算出方法 ・住民基本台帳を基に居住誘導区域内の人口を把握 ※国立社会保障・人口問題研究所が算出した値を基に推計		

【目標値設定の考え方】2020年現在、居住誘導区域内の人口密度が47人/ha（居住誘導区域内の人口約75,000人、面積1,596ha）で、居住誘導区域と居住誘導区域外の人口割合は、64：36となっている。趨勢では国立社会保障・人口問題研究所の推計値をもとに算出すると、2040年に38人/ha（居住誘導区域内の人口約61,000人、面積1,596ha）となる見込みとなっている。

目標値は、本計画における様々な施策を講じることにより、転入する多くの人が居住誘導区域を選ぶ、また居住誘導区域外の人が少しだけ居住誘導区域内に移動すると想定した約 67,000 人とし、その結果の人口を居住誘導区域面積で割った、42 人/ha とする。

目標達成により期待される効果	人口密度が維持されることで、生活サービス施設や公共交通等が将来にわたって維持され、誰もが暮らしやすい居住地となります
----------------	--

<防災に係る目標値・期待される効果>

指標	現況値 (2018)	目標値 (2040)
自主防災組織活動カバー率の増加	2%	27%
■指標の考え方 ・居住誘導区域内の災害リスクの周知等により、防災に関する意識の向上が図られ、自主防災組織活動が増加しているかを確認。 ■指標の算出方法 ・活動カバー率＝自主防災組織の活動範囲に含まれている地域の世帯数／全世帯数		

【目標値設定の考え方】地域防災計画（会津若松市 H26 年度改定 H31.3 修正）の目標では、2014 年から 10 年間で 10% の増加を見込んでおり、将来的には全国の活動カバー率である 82.7% を目標にしていることも踏まえ、2040 年までの 27 年間では、27% とする。



目標達成により期待される効果	防災・減災において、行政等の対応だけでは限界があることから、自主防災組織活動が増加することで、災害時に迅速な対応が可能となり安全性が向上します
----------------	---

<まちなか形成に係る目標値・期待される効果>

指標	現況値 (2021)	目標値 (2040)
誘導施設の立地割合の増加	67%	100%
■指標の考え方 ・都市機能誘導区域内の魅力向上や誘導施設の立地促進に向けた支援制度の活用等により、都市機能誘導区域内の誘導施設が維持・誘導されているかを確認。 ■指標の算出方法 ・4 つの都市機能誘導区域全ての誘導施設に対する、立地している誘導施設の割合 (立地している誘導施設数 ÷ 誘導施設数) ※同じ都市機能誘導区域内で同じ分類の誘導施設が複数建っている場合は 1 とカウント ・市内担当部局資料、休廃止の届出、民間施設ホームページ等より把握		

【目標値設定の考え方】現況値は、既に立地している誘導施設の種類 (14) ÷ 誘導施設の種類 (21) × 100 = 67% とする。

目標値は、今立地している施設は維持しつつ、今無い施設を誘導し立地すると想定。

それらの考えを踏まえ、立地していると想定する施設数 (21) ÷ 誘導施設数 (21) × 100 = 100% とする。



目標達成により期待される効果	賑わいや交流を生む場となる誘導施設を維持・充実することで、まちなかの交流人口が増え、市全体の活力と賑わい・交流を高めます
----------------	--

<公共交通に係る目標値・期待される効果>

指標	現況値 (2019)	目標値 (2040)
路線バス・鉄道の利用者数（年間）の維持	198 万人	233 万人
■指標の考え方 ・まちなかやまちなかと各地域をつなぐ公共交通の充実により、路線バスや鉄道の利用者数が維持したかどうかを確認。 ■指標の算出方法 ・路線バス利用者数（市内関係路線バスの利用者数を合計したもの）と、会津鉄道の輸送人数（当該年度における定期旅客数と定期外旅客数の合計）を合計したもの		

【目標値設定の考え方】人口減少下にあっても、まちなかやまちなかと各地域をつなぐ公共交通が充実し、その周辺に人口や施設を集積させることで、現在の公共交通が維持されると想定。



目標達成により期待される効果	公共交通の利用者数が維持されることで、過度な自家用車分担率の低下や歩数増加につながります
----------------	--

<目標達成による相乗効果>

目標が達成され、居住地が安全で住みよく、まちなかが魅力的で便利になることにより、本市に住み続けたい、本市に住んでみたいと思う人が増えるなど、様々な相乗効果が期待されます。

○若者の定住促進

（参考指標）<卒業後の会津地域内就職者の割合の増加>

2020 年の卒業後の会津地域内就業者の割合（会津大学 4%、会津大学短期大学部 26%、専門学校 82%）よりも高くなる。

○既存コミュニティの維持や空き家の活用促進

（参考指標）<移住実践者数の増加>

2020 年の移住実践者数（2017 年度からの累計）139 世帯よりも多くなる。

この他にも、出産・子育て・教育環境の充実、子どもから高齢者まで地域支えあいの充実、観光施設を拠点とした賑わい、交流人口の増加等、様々な面での効果が期待されます。

2. 評価・見直しの考え方

本計画の進行管理は、「目標指標」、「効果指標」を設定し、その状況を定期的に確認しながら、以下に示すPDCAサイクルの考え方に基づいて実行していきます。

目標指標・効果指標は、おおむね5年ごとに達成状況を確認し、その結果を基に計画の進捗状況や妥当性等を精査・検証していきます。

その検証により、必要に応じて、誘導施策・施設・区域の見直しを実施していきます。

また、社会情勢の変化や上位関連計画の見直しなどにより、本計画の見直しが必要となった場合は、適切に見直しを行います。

◆本計画でのPDCAサイクルによる取組



◆評価・検証による計画推進のイメージ

(年)

