



会津若松市 立地適正化計画

概要版

2022年10月
会津若松市

目次

第1章	はじめに	1
第2章	会津若松市の現状と課題	2
第3章	立地適正化計画で目指す将来の姿	3
第4章	居住誘導区域と防災指針	5
第5章	都市機能誘導区域と誘導施設	7
第6章	誘導施策	9
第7章	計画の推進に向けて	10

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、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。

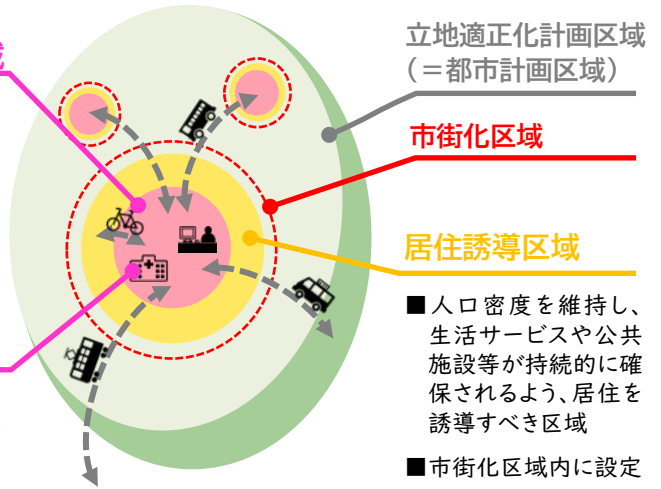
◆立地適正化計画のイメージ

都市機能誘導区域

- 都市機能（福祉・医療・商業等）を拠点に誘導・集積し、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

誘導施設

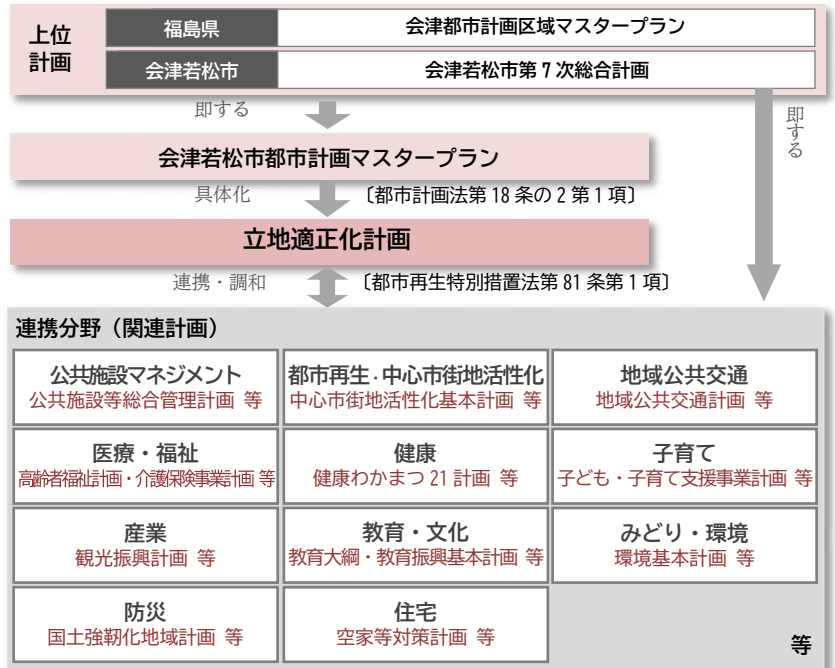
- まちなかのにぎわいの持続のため誘導すべき施設



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、福祉等の都市機能及び公共交通等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



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。

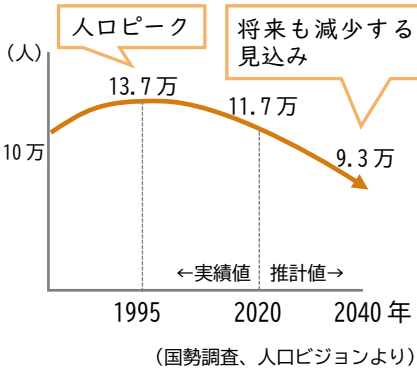
4 計画期間

- 立地適正化計画は、概ね20年後の都市の姿を展望した上で策定し、概ね5年ごとに評価・検証を行い、必要に応じて、見直し・変更を行うものとなります。

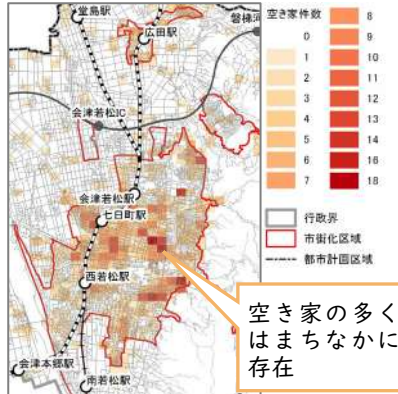
市の現状と、このままだと起こり得るかもしれない未来、そうならないために必要なことを示します。

市の現状と将来

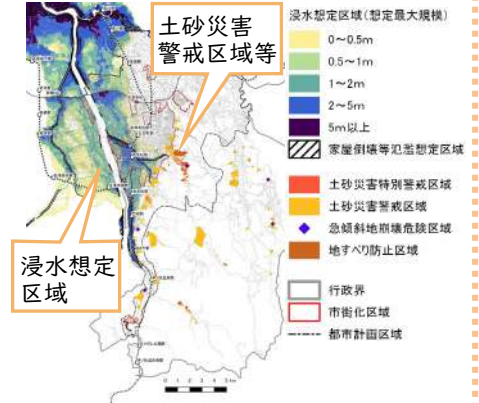
1995年をピークに人口は減少傾向にあり、今後も少子高齢化が進む見込みです。



中心市街地を中心に、空き家や空き店舗が数多く発生しています。



阿賀川沿い一帯は浸水想定区域が広く指定され、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ます。



このままだと...

起こり得るかもしれない未来(想定される問題)

- ・人口減少により利用者が減り、コンビニや飲食店等の施設がなくなってしまう
- ・利用者減少により鉄道・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

- ・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、賑わいが減ってしまう

市全体の活力低下の懸念

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

大きな被害が起きる懸念

そうならないために必要なこと(都市構造上の課題)

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、賑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。

1 まちづくりの方針（ターゲット）

都市構造上の課題を解決するため、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 ～ 歩いて暮らせる 身近な生活空間の形成 ～

誘導方針（ストーリー）

安全・安心で 歩いて暮らせる居住地の形成

- 機能を維持するための人口密度の維持（ウォークブルな居住地形成）
- 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

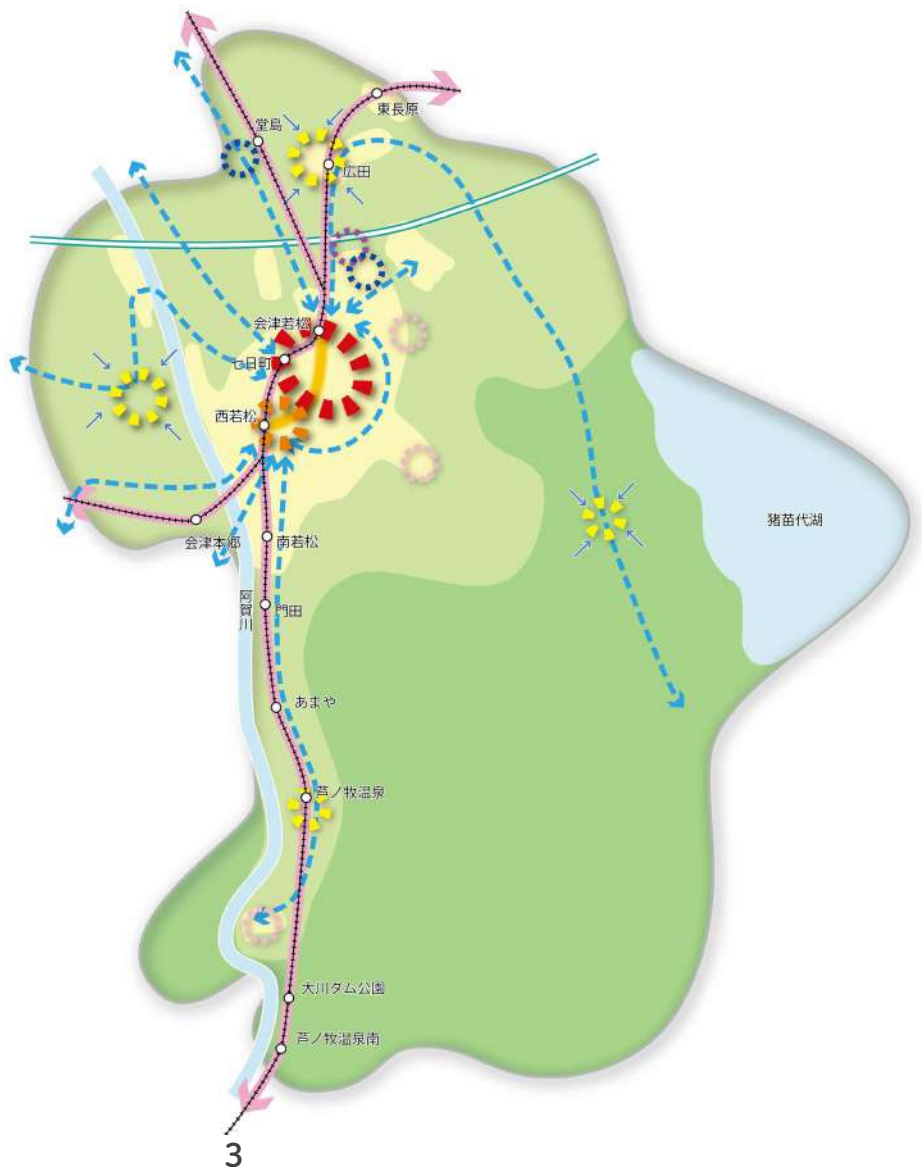
- まちなかの魅力づくり（景観、回遊性、資源の磨き上げ）
- 利便性を維持するための都市機能の維持・確保

お出かけと暮らしを 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 都市の骨格構造

- 中心拠点
- 地域拠点
- 生活拠点
- 観光拠点
- 産学連携拠点
- 医療拠点
- 公共交通軸（バス：幹線軸）
- 公共交通軸（バス：路線）
- 公共交通軸（鉄道）
- 地域内交通
- 高速道路
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政界



3 本市が考えるウォーカブルなまちづくり

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。

◆基本となる「ウォーカブル生活圏」の目指す姿



◆3つの圏域の概念



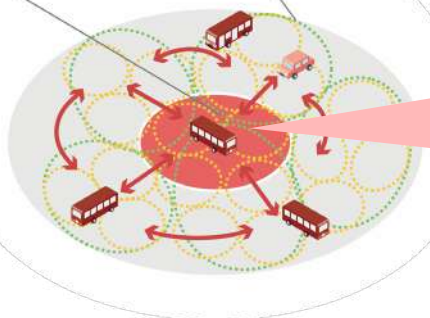
a ウォーカブル生活圏

- ・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
- ・まちなか交流圏内は自転車・軽車両等、周辺からは一般車両等による移動

1 居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）

居住誘導区域は、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、市民の誰もが暮らしやすく、安全・安心につながる都市づくりを目指し、人口密度や施設の立地、土地利用、公共交通、災害リスクなどを考慮した区域としています。

居住の利便性が高い区域

- 計画的な市街地形成が図られてきた区域
- 商業・医療機能徒歩圏
- 拠点となる場所に容易にアクセスできる区域
- 中心拠点・地域拠点

除く

居住を考慮すべき区域

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

◆居住誘導区域(ウォーカブル生活圏)



2 防災指針

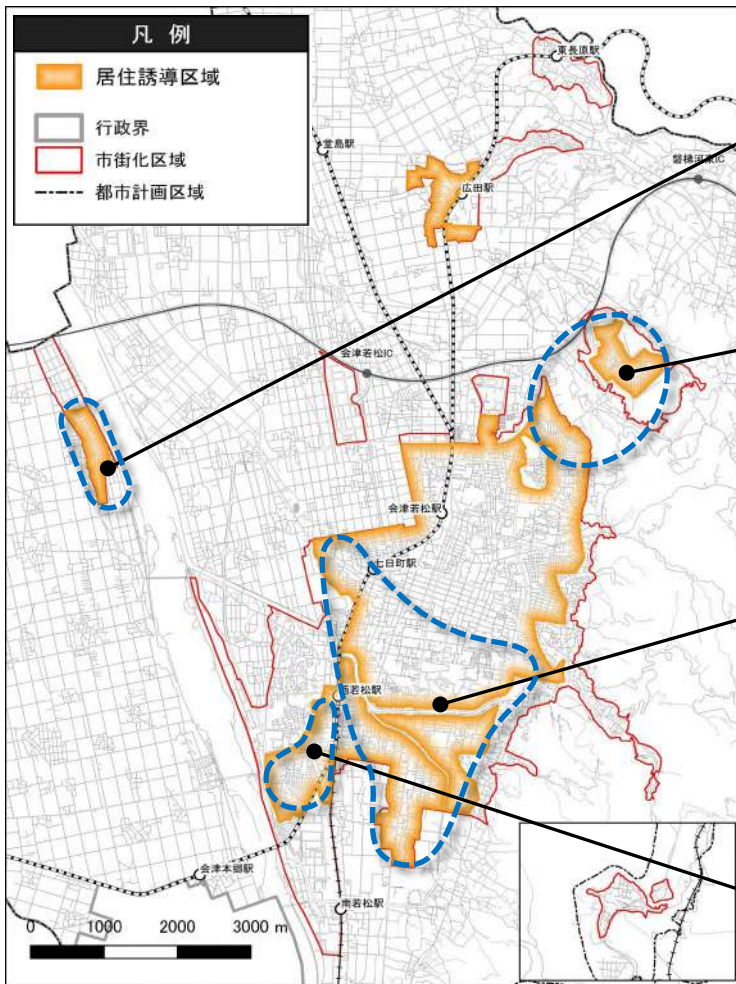
本市の防災に関する基本的な考えとして、地域防災計画では「自助、共助、公助の連携による災害被害の少ない会津若松市」を掲げています。

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



真宮地区

洪水

- 河川改修等のハード整備により災害リスクを低減
- リスクの周知・避難体制の充実等によるリスクの低減

松長・居合団地地区

土砂

- 大規模盛土造成地では、リスクの周知・避難体制の充実等によるリスクの低減

西若松駅東側地区

洪水

- 河川改修等のハード整備により災害リスクを低減
- リスクの周知・避難体制の充実等によるリスクの低減

西若松駅西側地区

洪水

- 河川改修等のハード整備により災害リスクを低減
- リスクの周知・避難体制の充実等によるリスクの低減

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

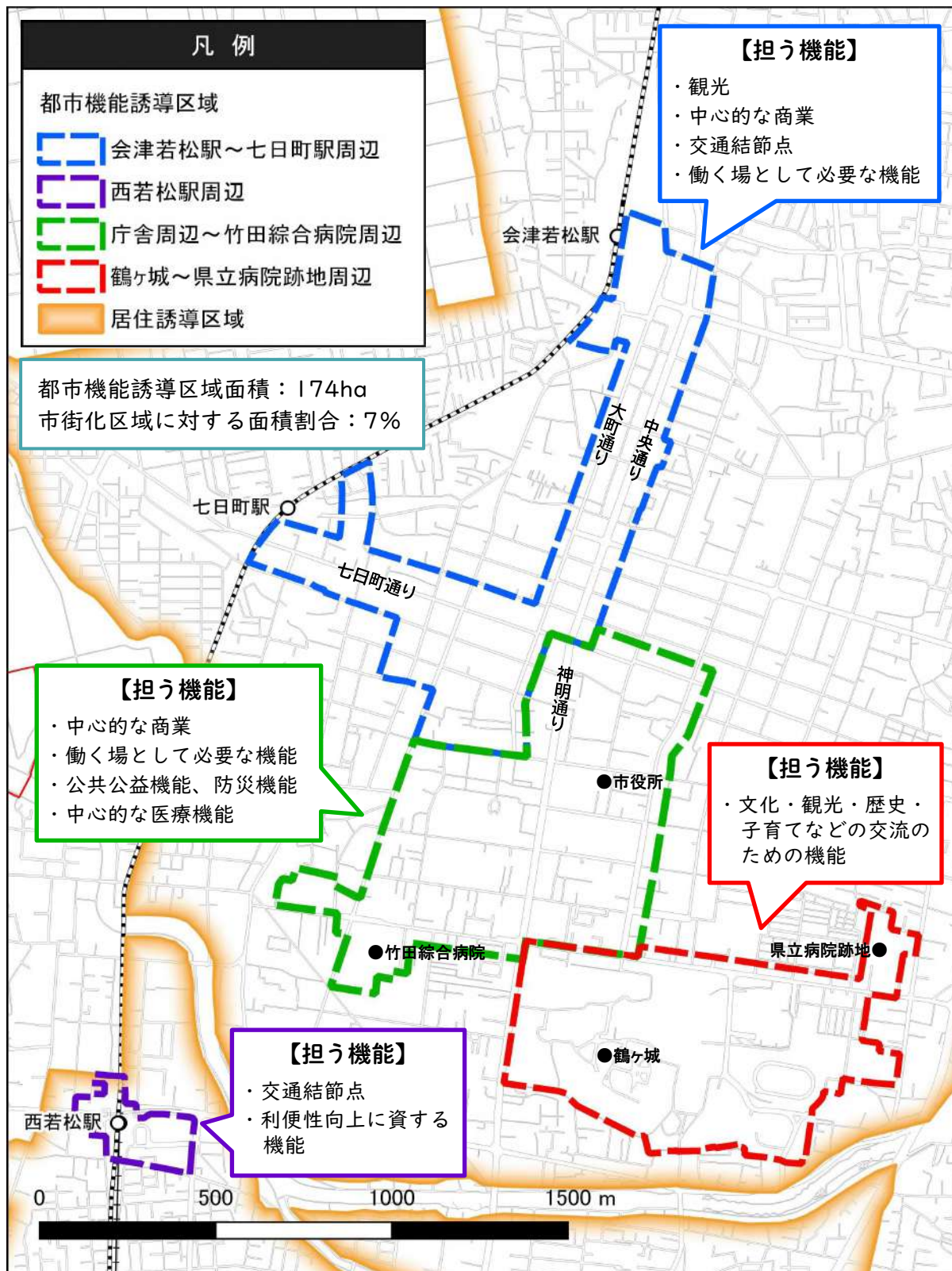
内水

- 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

1 都市機能誘導区域

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は、まちなかにある施設の立地状況や、交通・動線等を踏まえ、各区域内の特性（担う機能）に応じた区域としています。

◆都市機能誘導区域



2 誘導施設

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

機能	誘導施設	定義	中心拠点			地域拠点
			会津若松駅～ 七日町駅 周辺	庁舎周辺～ 竹田総合病院 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 <small>※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）</small>	○	○		○
医療	病院	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 図書館法第2条第1項に規定する図書館 		○		
	文化施設	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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扱う施設 		○		
観光	観光施設	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 	○	○	○	

○：既存施設あり

「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

まちづくりの方針	誘導方針	主な施策
城下町の歴史を活かし、歩いて暮らせる身近な生活空間の形成	安全・安心で歩いて暮らせる居住地の形成	日常的なサービス施設の立地の誘導 ◇ICTを活用した空き家バンクの充実 ◇商業・医療機能や身近な交流や仕事の空間に対する補助
		既存ストックを活かした良好な住環境の創出 ◇ポケットパーク、公園等のオープンスペースの提供 ◇生活インフラの整備の促進及び適正な維持管理
		利便性の高い居住誘導区域への住み替えや移住の促進 ◇市外からの移住・定住に対する支援の推進 ◇子育て世代の住み替えの促進
		居住誘導区域外における既存コミュニティの維持 ◇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 ◇空き家の発生抑制・適正管理・利活用等の促進 ◇営農環境の維持、及び工業の操業環境の維持
	防災・減災を踏まえた居住地の形成	安全な居住地のための防災対策の推進 ◇「防災指針」に示す防災・減災対策
		減災・防災対策を推進していく地区の対策推進 ◇公共施設を活用した避難所の確保の検討 ◇マイタイムライン（自身の避難行動計画）の作成促進 ◇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） ◇災害情報の発表・周知
	歴史・伝統を活かした中心地の磨き上げ	空き地・空き家の有効活用（都市のスポンジ化対策） ◇起業者等への出店に関する情報提供や支援 ◇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
		交流の場づくりと回遊性・快適性の創出 ◇特性を活かしたまちなみや景観形成を推進 ◇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
		歴史・伝統を活かした観光機能の集積 ◇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 ◇歴史的建造物の発掘や改修への支援
	おでかけと暮らしを支える移動手段の確保	都市機能の集積 ◇県立病院跡地の利活用による子育て機能などの集積 ◇新たな市役所庁舎の整備と本庁舎旧館の保存と活用 ◇会津若松駅前都市基盤整備事業
まちなかの移動環境の強化 ◇まちなかのバスの観光路線・生活路線の維持 ◇ICTを活用した公共交通の利用環境づくり ◇交通拠点における待合環境等の整備		
公共交通軸の維持・確保 ◇市中心部と各地域を結ぶ路線バスの維持 ◇公共交通ネットワークの再編の検討		
	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 ◇AIオンデマンドバスなどの新モビリティサービスの導入 ◇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 ◇道路や広場、民地の一部へのベンチの設置	

目標の設定

<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

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%

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	71%	100%

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

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
----------------	--



会津若松市立地適正化計画（概要版）

発行年月 2022年10月
発行 会津若松市 建設部 都市計画課
〒965-8601
会津若松市東栄町 3-46