

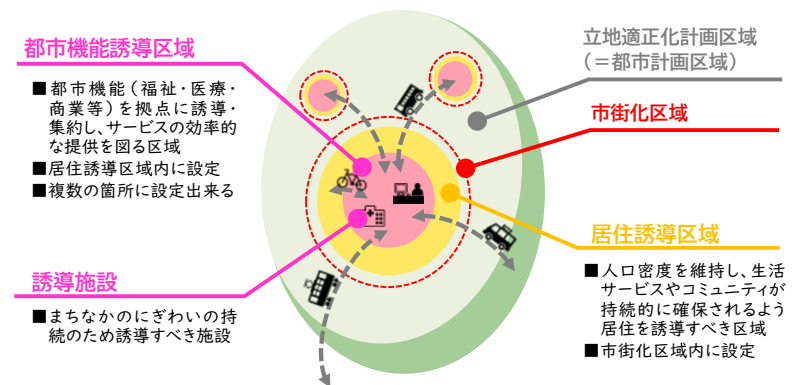
# 会津若松市立地適正化計画（案） 概要版

## 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、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。

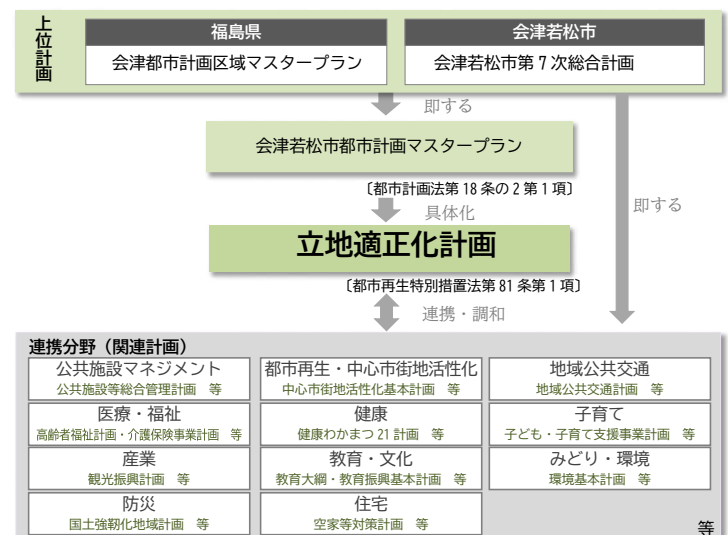
#### ◆立地適正化計画のイメージ



### 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



### 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・変更を行うものとします。

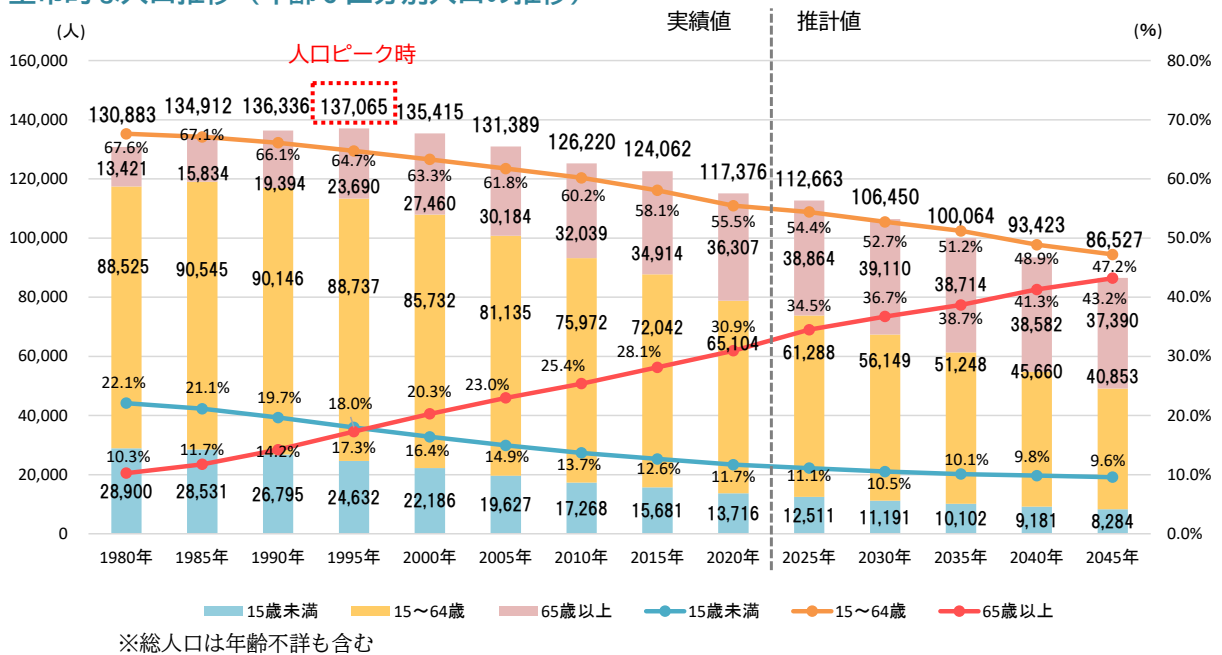
# 第2章 会津若松市の現状と課題

## 1. 人口

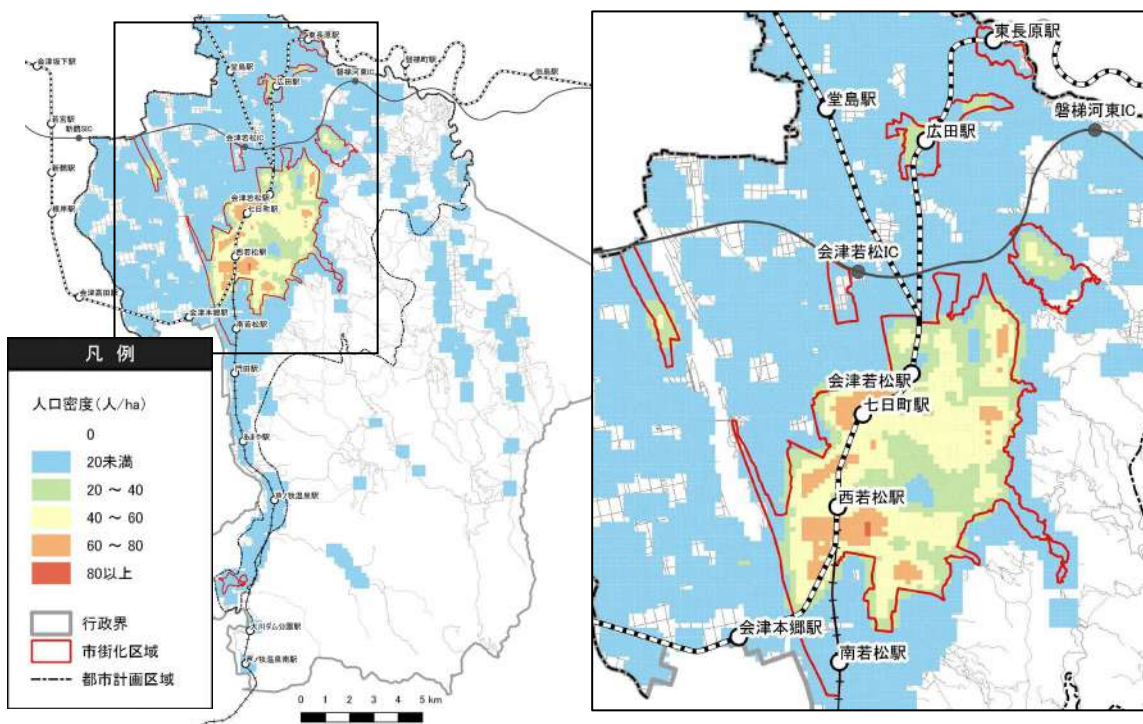
○本市の人口は1995年の137,065人をピークに減少に転じて以来、減少傾向が続く見通しであり、2020年現在117,376人（国勢調査）で、2040年には93,423人と10万人を下回る見込みとなっています。

○市街化区域内に市全体の84%を示す人口が在住し、40人/haを上回るエリアが多くなっています。

### ◆全市的な人口推移（年齢3区分別人口の推移）



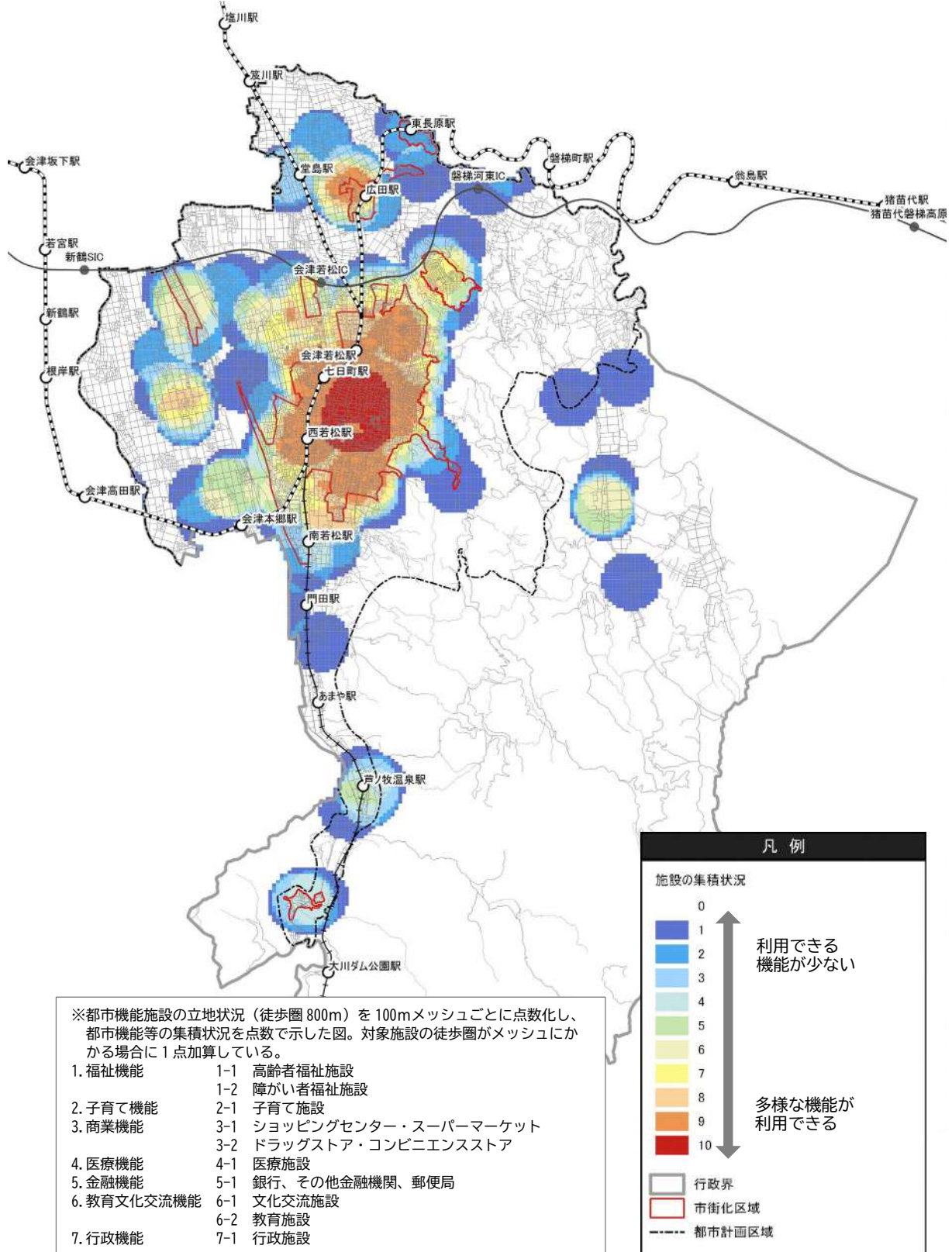
### ◆人口密度【2020年】（500m 周辺メッシュ平均置換処理）



## 2. 都市機能施設

○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。

### ◆都市機能施設積み上げ図



### 3. 現況・課題のまとめ

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
- ◆中心地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。

### 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）
- 防災・減災を踏まえた居住地形成

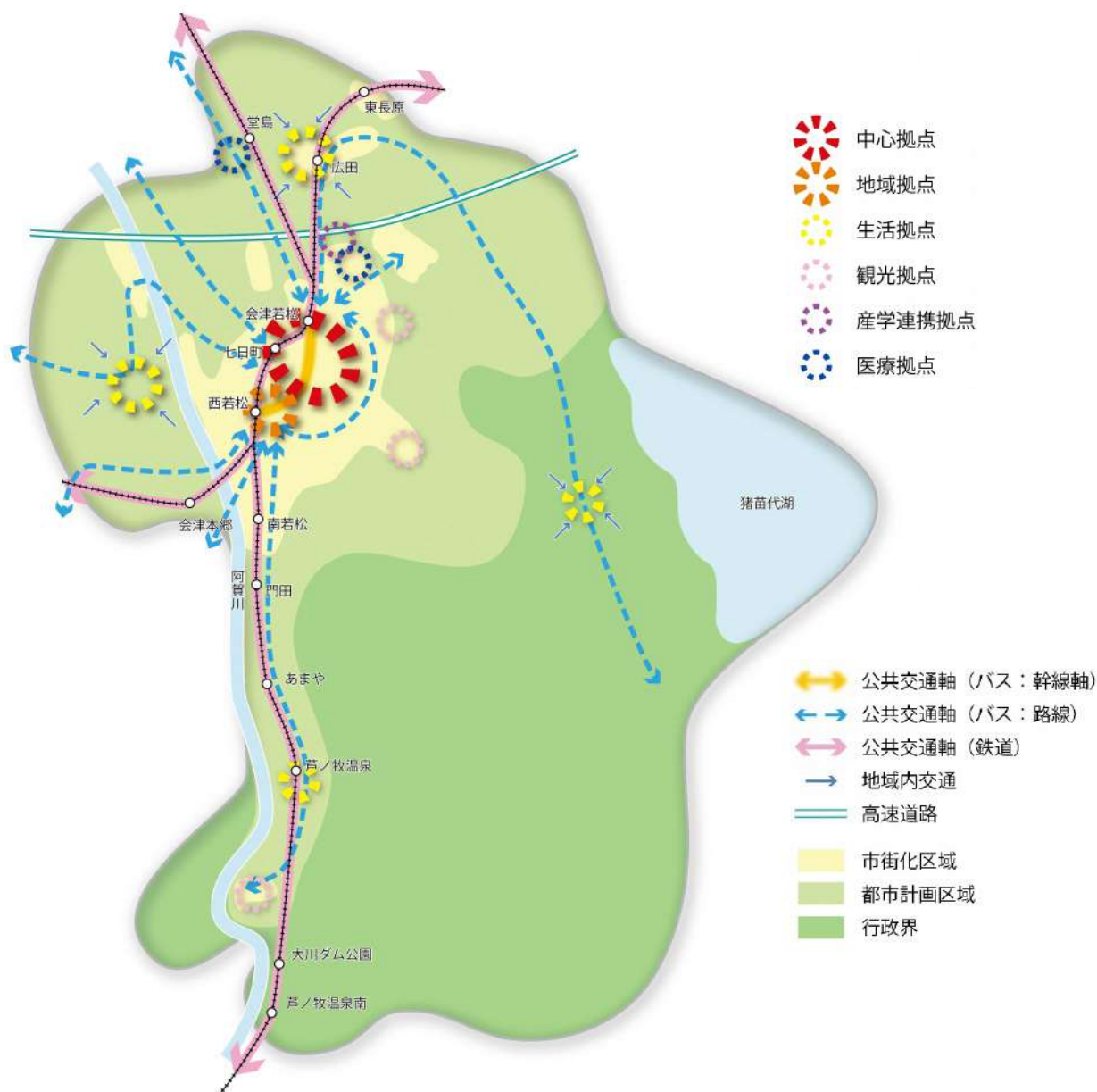
#### 歴史・伝統を活かした中心地の磨き上げ

- 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



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
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣住民の顔が見える圏域</li> </ul>

#### <目指す姿>



## 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車等で移動できる範囲（小学校区や中学校区）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活動等が展開される圏域</li> <li>日常生活が概ね完結する圏域</li> </ul>

### <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

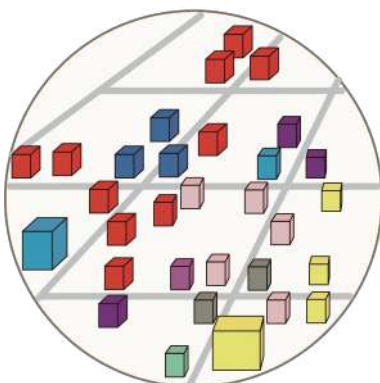


## c まちなか交流圏

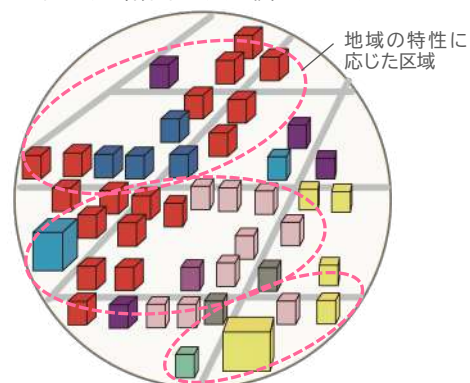
目指す姿	物理的広がり	意識的広がり
<ul style="list-style-type: none"> <li>総合病院、行政機関など日常生活の圏域を超えた広域の利用者を対象とした都市機能（以下、「高次都市機能」という。）が戦略的に配置・集積され、都市活力や会津若松らしい多様性のある空間が創出される。</li> <li>圏域内を新たな移動サービスを含む、多様な手段で移動できる。</li> <li>市内から公共交通によるアクセスが確保される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地を中心とした個性や魅力を有する区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全域及び隣接市町村を含む広域な圏域</li> </ul>

### <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



## (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。

### ◆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	<ul style="list-style-type: none"> <li>日々の買い物は近くのコンビニで済ませ、買回りはネットショップを利用。</li> <li>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。</li> <li>自宅でテレワークして、対面の打合せはまちなかの coworkingスペースに行き、多様な人々と交流。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>自宅近くの coworkingスペースで、子どもを地域の方に見てもらいながら、仕事。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>近所の高齢者サロンで仲間と趣味を楽しむ。</li> </ul>	
圏域別に求められる施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食料品や日用品の販売を主たる目的とする店舗</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・診療所</li> </ul>	徒歩を中心とした圏域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育てサロン</li> <li>・ coworkingスペース等</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者サロン</li> </ul> <p><b>a ウォーカブル生活圏</b></p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公民館等</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通所系・入所系高齢者福祉施設</li> </ul> <p><b>b コミュニティ生活圏</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設</li> <li>・図書館</li> <li>・本庁舎・分庁舎</li> <li>・交通拠点施設</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・病院</li> <li>・文化施設</li> <li>・観光施設</li> <li>・都市機能複合施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援施設</li> </ul> <p><b>c まちなか交流圏</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ coworkingスペース等</li> </ul>				

     : 誘導施策で維持・誘導  
     : 誘導施設として維持・誘導  
     : 年齢層共通の施設

## (3) 3つの圏域の実現に向けて

圏域	設定の考え方
<b>a ウォーカブル生活圏</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>居住誘導区域を設定</b>する</li> <li>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</li> </ul>
<b>b コミュニティ生活圏</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>誘導区域の設定、誘導施設の設定はしない</b>）</li> </ul>
<b>c まちなか交流圏</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>都市機能誘導区域を設定</b>する</li> <li>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、<b>各区域に応じた誘導施設を設定</b>する</li> </ul>

### 居住誘導区域 に展開

「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。

### 都市機能誘導区域 に展開 誘導施設 に展開

# 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）

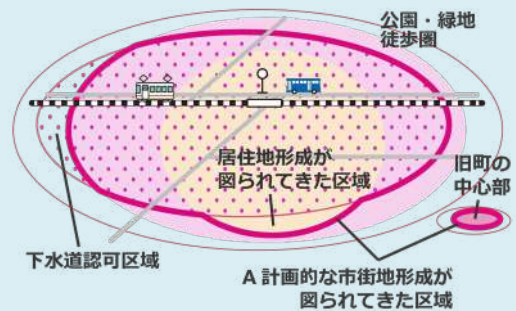
### （1）居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）設定の考え方

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

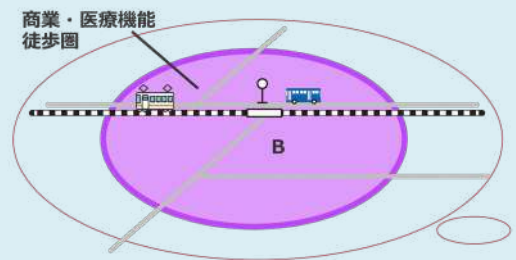
まちの成り立ちや既存ストックの活用の観点から、計画的な市街地形成が図られた区域を基礎としながら、その中でも日常生活の利便性が確保される区域を抽出します。  
(Aを満たし、かつB、C、Dのいずれかを満たす区域)

**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

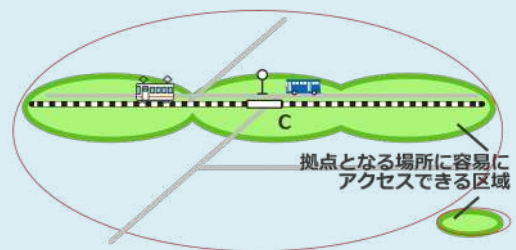
日常的レベルの商業・医療機能の維持・確保を図るため、徒歩圏に商業機能、医療機能の両方が揃っている区域とする。ここでは便宜的に半径500mで設定。



or

#### C 拠点となる場所に容易にアクセスできる区域

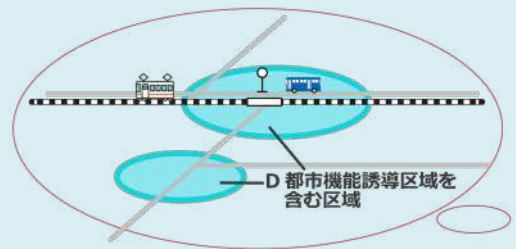
拠点となる場所に容易にアクセスできる区域は、多くの人が生活に必要な機能を楽しむことが可能であるため、居住の利便性が高い区域とする。



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。



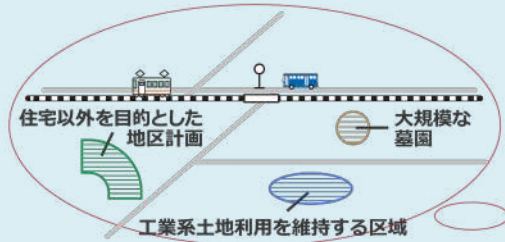
「居住の利便性が高い区域」として抽出（市街化区域内） <要検討区域> ◇飛び市街地

## 【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。

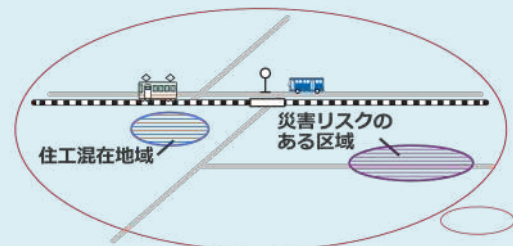
- 1 災害リスクのある区域（安全・安心な居住環境を形成するため）
- 2 工業系土地利用（市の経済活力を保ち、人の流れを呼び込むため、工業の操業環境を維持するため）
- 3 住宅以外を目的とした地区計画
- 4 大規模な墓園

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

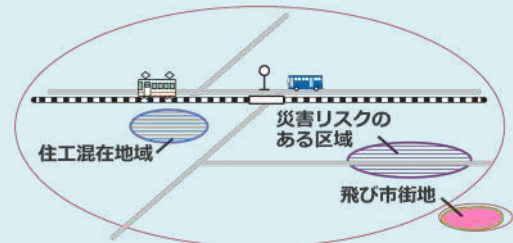


### <要検討区域>

◇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

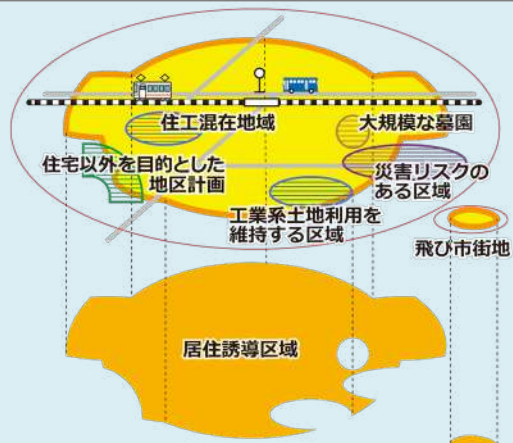
居住の利便性が高い区域として抽出された区域のうち、「飛び市街地」になっている箇所、居住を考慮すべき区域のうち、「災害リスクのある区域」、及び「住工混在地域」について、人口密度等も勘案しながら居住誘導区域に含めるかどうか確認を行う。



## 【ステップ4】 居住誘導区域（ウォークブル生活圏）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）



## (2) 居住を考慮すべき区域

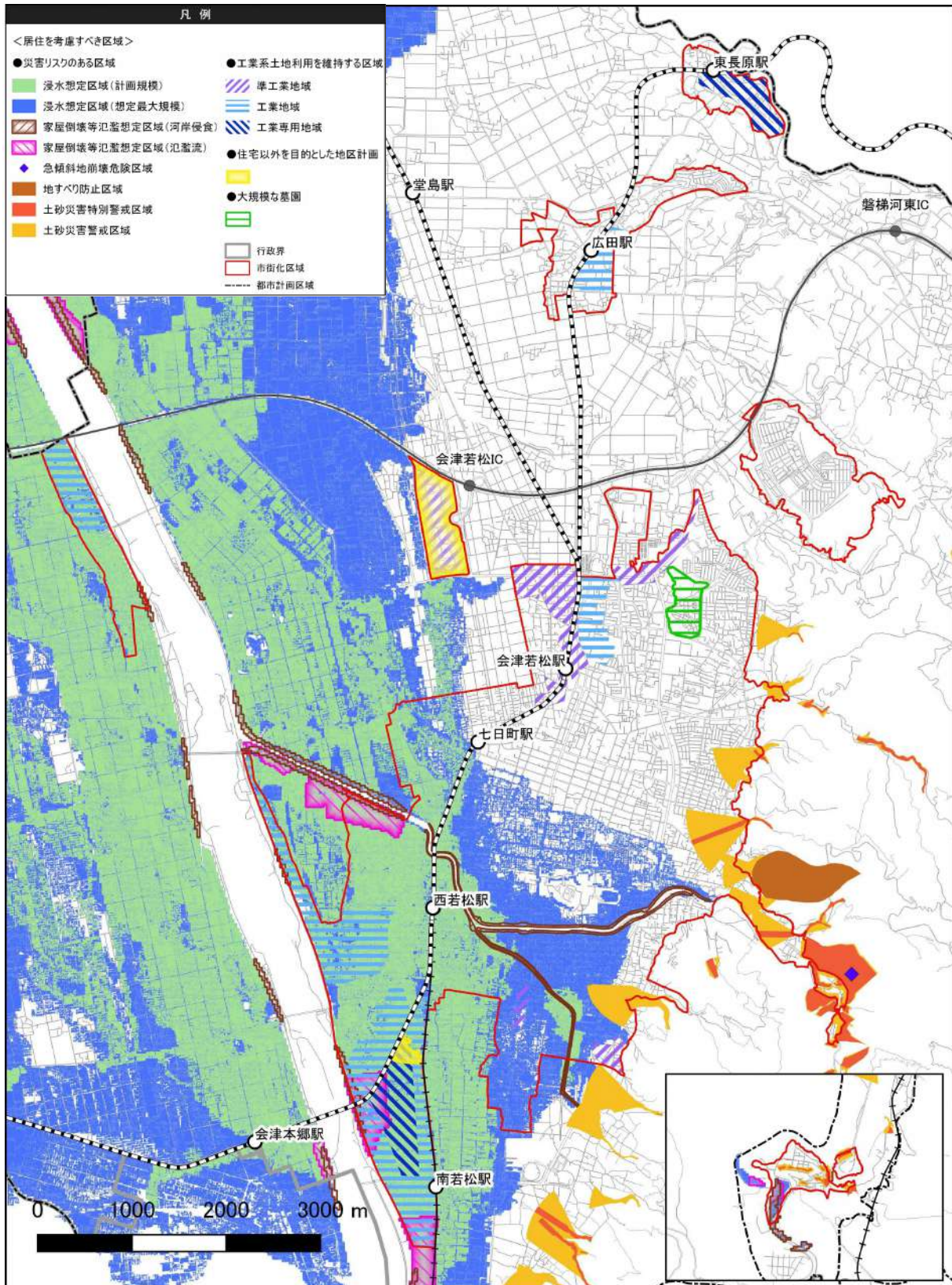
### 居住を考慮すべき区域を抽出

◇災害リスクのある区域

◇住宅以外を目的とした地区計画

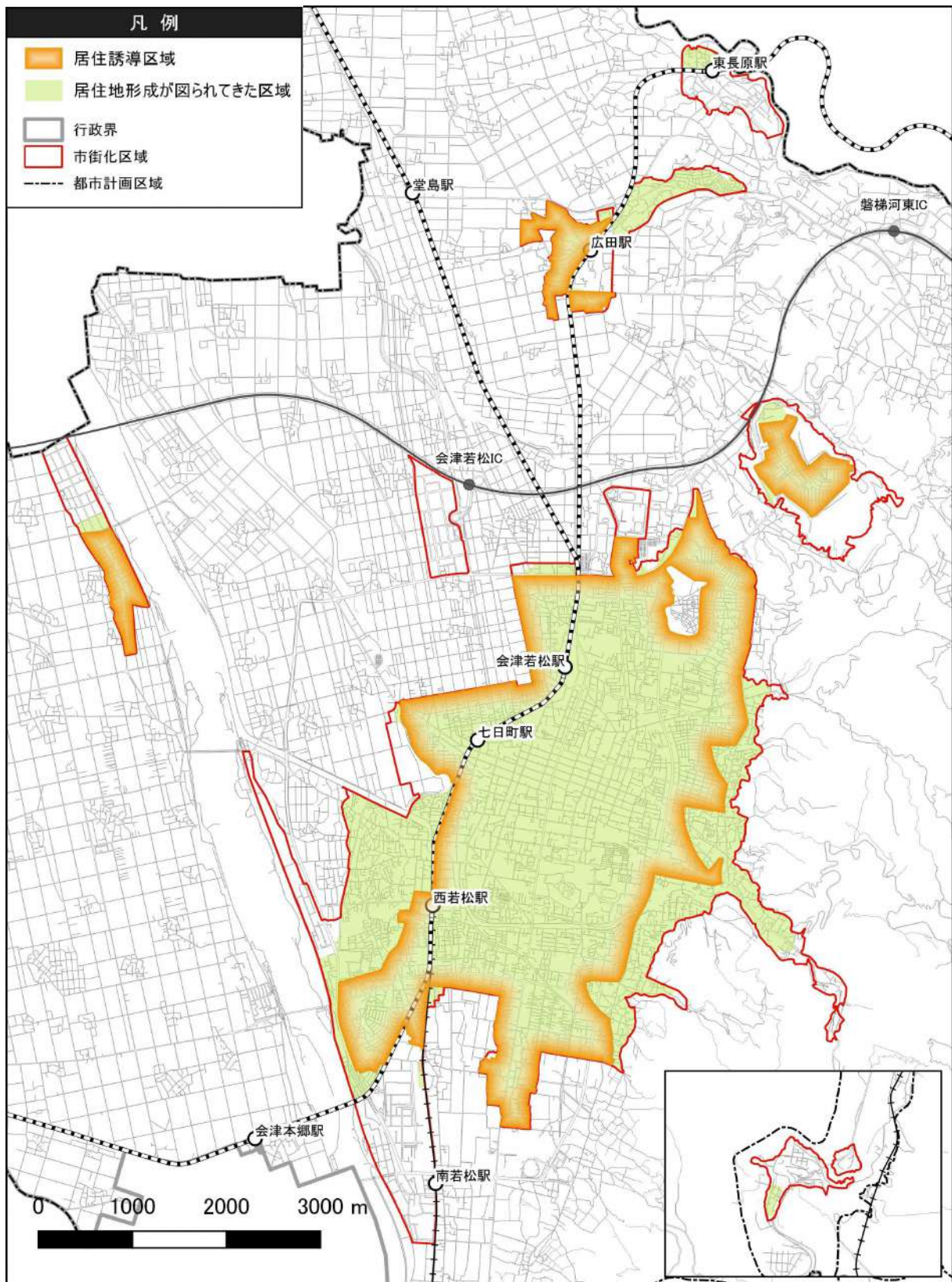
◇工業系土地利用を維持する区域

◇大規模な墓園



### (3) 居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）

#### ◆居住誘導区域（ウォーカブル生活圏）



居住誘導区域面積：1596ha

市街化区域に対する面積割合：62%

D I D地区に対する面積割合：96%

## 2. 防災指針

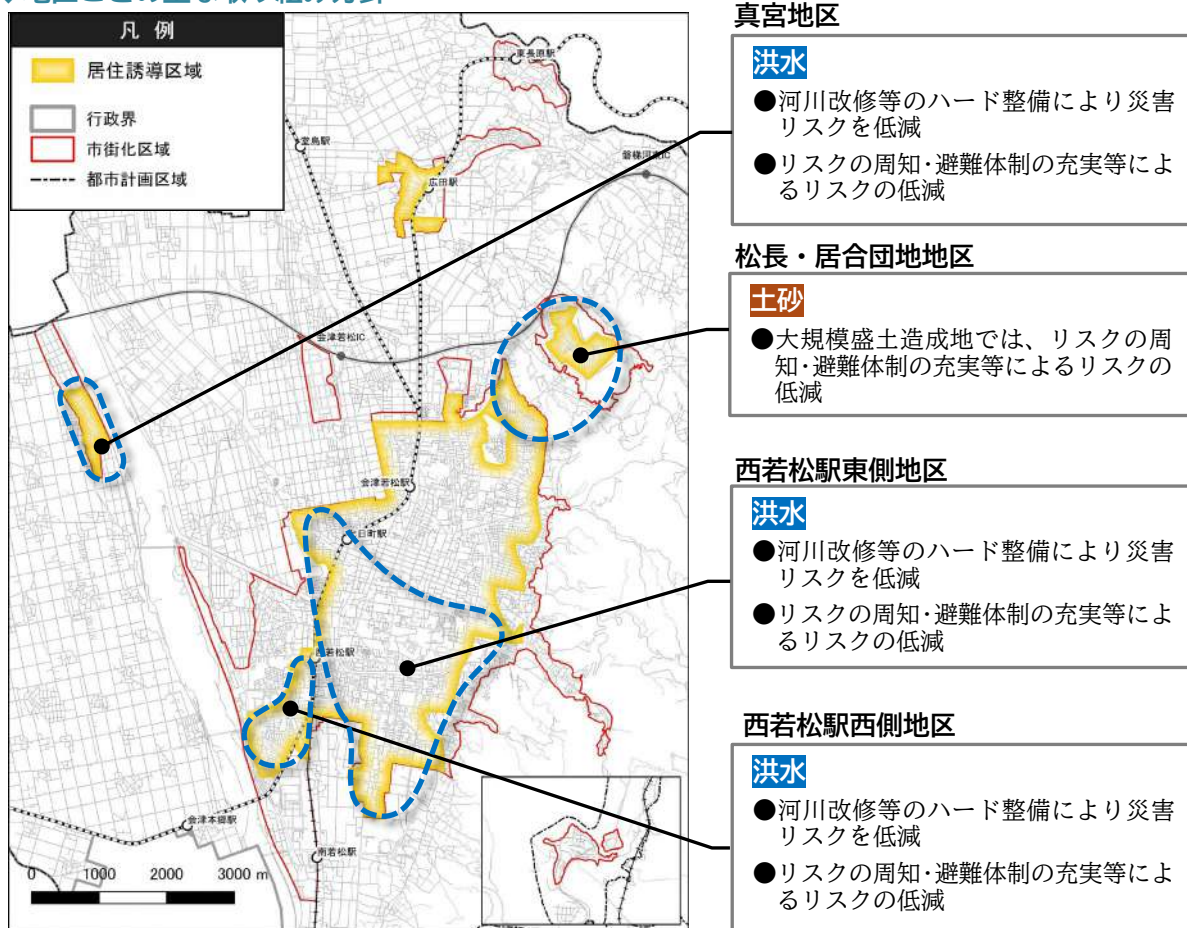
本市の防災に関する基本的な考えとして、地域防災計画では「自助、共助、公助の連携による災害被害の少ない会津若松市」を掲げています。

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



### 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



# 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。

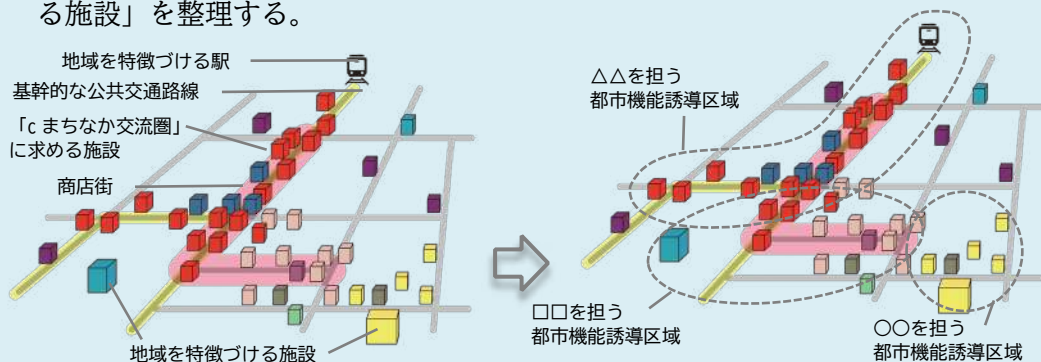
#### 【ステップ1】 「中心拠点・地域拠点」の特性（役割）の整理

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。

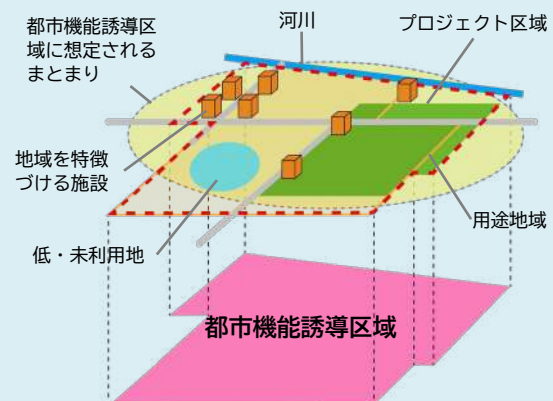


○さらに、上位計画の位置付けや市街地の成り立ち、プロジェクト等にも考慮して、都市機能誘導区域に想定されるまとまりが担う機能を整理する。

#### 【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。）



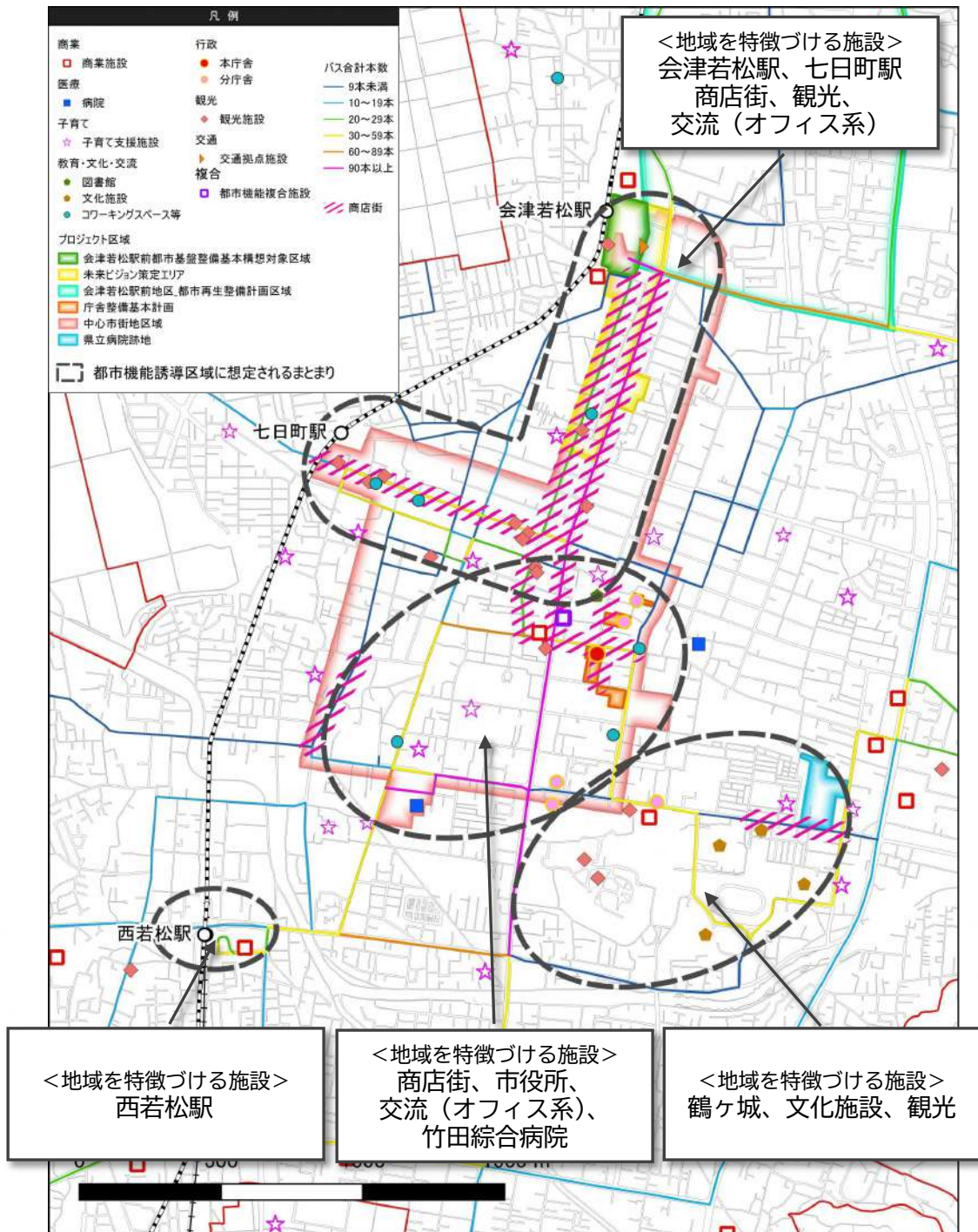
## (2) 都市機能誘導区域の設定

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。

### 「中心拠点・地域拠点」の特性（役割）の整理

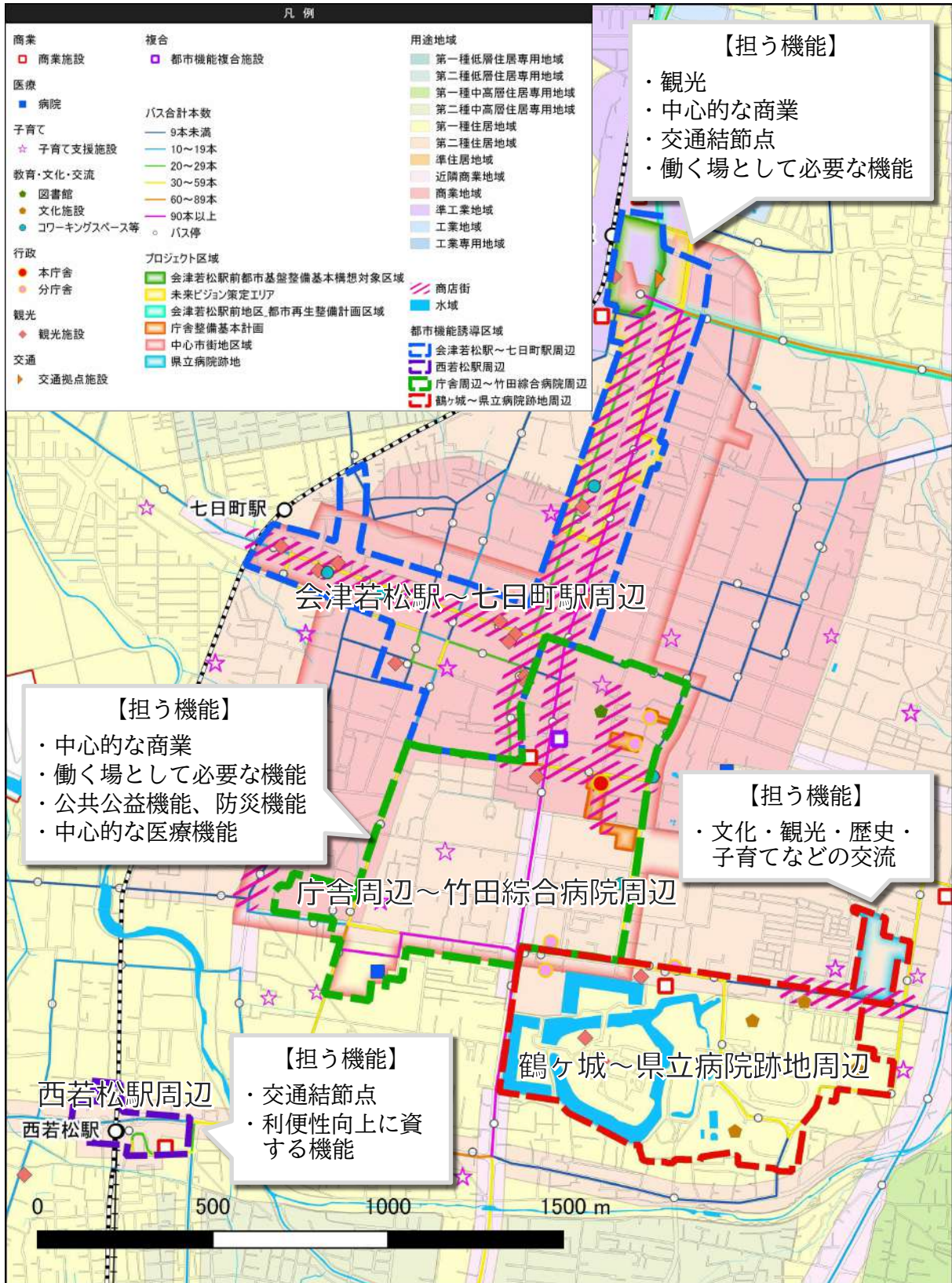
「c まちなか交流圏」に求める施設の配置状況、賑わいの中心となる商店街、各圏域の主動線となる基幹的な公共交通の配置、及び地域を特徴づける駅や城などの施設を踏まえながら、「都市機能誘導区域に想定されるまとまり」と「地域を特徴づける施設」を整理します。

#### ◆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



### (3) 都市機能誘導区域

#### ◆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）
- ◆複合（都市機能複合施設）
- ◆観光（観光施設）
- ◆交通（交通拠点施設）

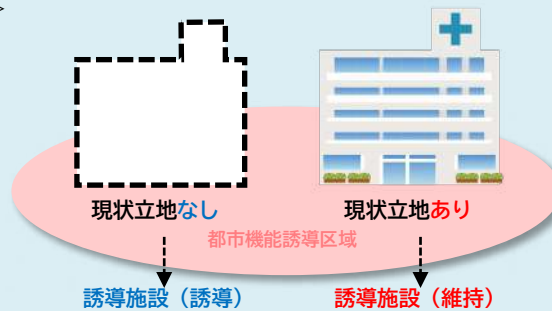


#### 【ステップ2】 各都市機能誘導区域の誘導施設の設定

「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

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・児童福祉法第40条に規定する児童館</li> <li>・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</li> <li>・乳幼児一時預かり施設</li> <li>・こども送迎センター</li> <li>・屋内遊び場（屋内のこども用の遊具がある施設）</li> </ul>
商業	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>※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）</li> </ul>
医療	病院	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療法第1条の5第1項に規定する病院</li> </ul>
教育・文化・交流	図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館法第2条第1項に規定する図書館</li> </ul>
	文化施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
	コワーキングスペース等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
行政	本庁舎・分庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
観光	観光施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光案内所</li> <li>・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</li> <li>・地場産品に関連した体験・物販施設</li> </ul>
交通	交通拠点施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>
複合	都市機能複合施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

# 第6章 誘導施策

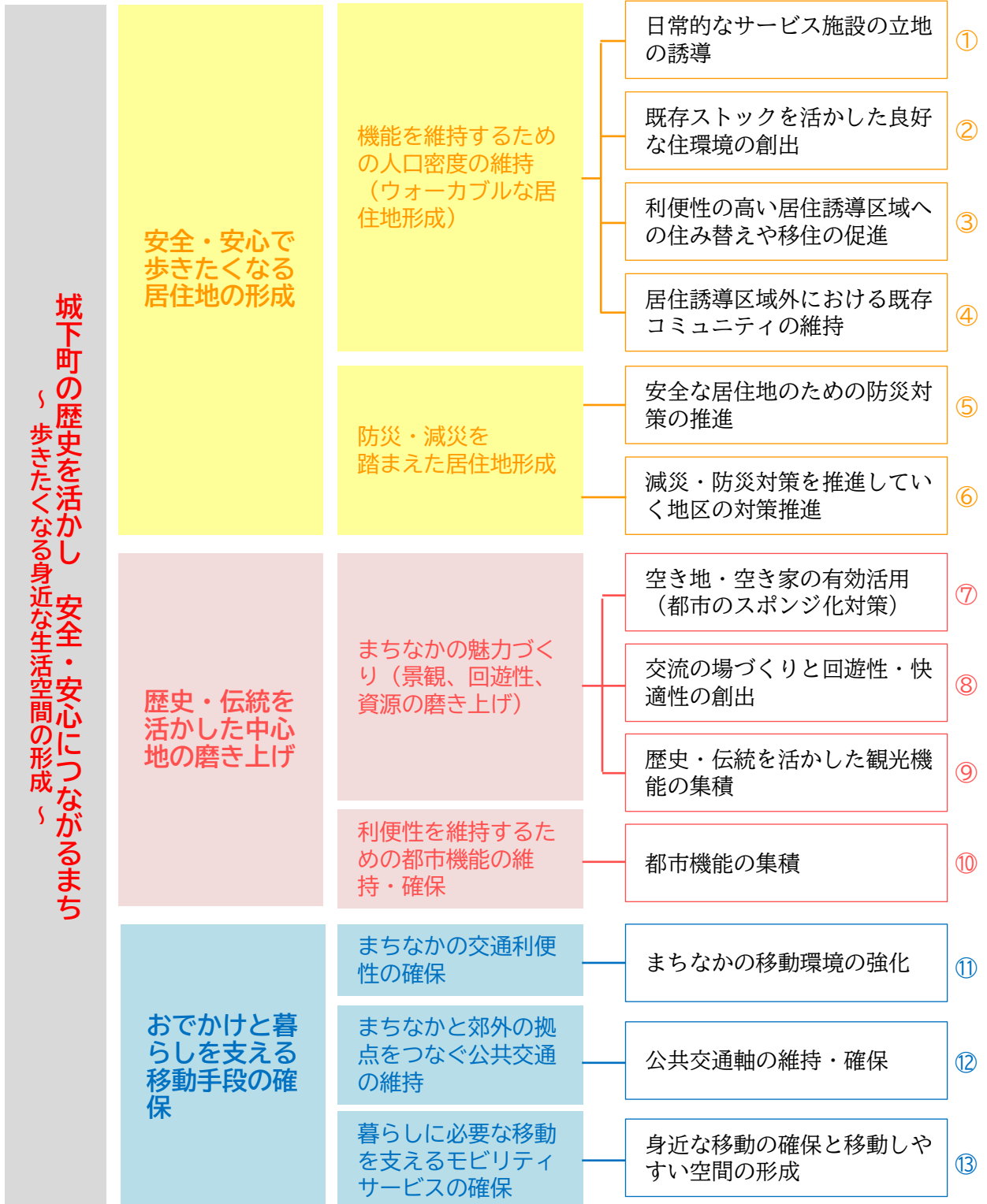
「立地適正化計画で目指す将来の姿」の実現に向けては、各種誘導施策を展開するとともに、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用し、時間をかけて緩やかに居住誘導及び都市機能誘導を図っていきます。

## ◆誘導施策の体系

まちづくりの方針  
(ターゲット)

誘導方針  
(ストーリー)

施策



- ① ◇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**
- ② ◇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**
- ③ ◇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**  
◇子育て世代の住み替えの促進 **新規**
- ④ ◇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**  
◇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**
- ⑤ 「防災指針」に示す防災・減災対策
- ⑥ ◇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**  
◇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** ◇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**
- ⑦ ◇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ワークスペース等の整備 **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**  
◇駐車場の集約化・適正配置の検討 **新規**
- ⑧ ◇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**  
◇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**  
◇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**
- ⑨ ◇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**
- ⑩ ◇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なかの魅力を高める都市機能の集積 **継続**
- ⑪ ◇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**  
◇ICTを活用したスマートパーキングの普及促進 **新規**
- ⑫ ◇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**  
◇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**
- ⑬ ◇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**

# 第7章 計画の推進に向けて

## 1. 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	67%	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
----------------	--