



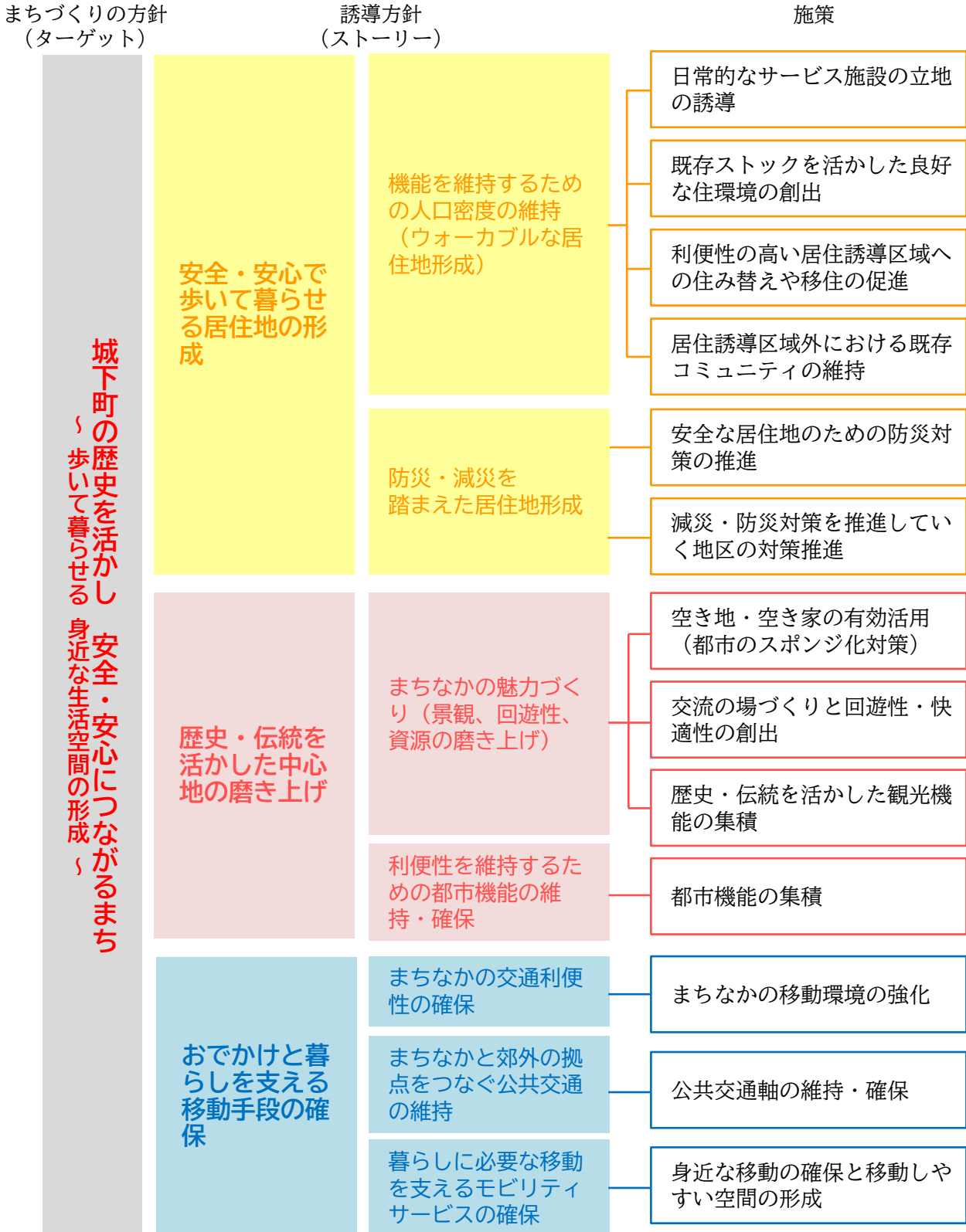
第6章

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・安心で歩いて暮らせ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
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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）</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">安全・安心で歩いて暮らせる居住地の形成</p>	<p>日常的なサービス施設の立地の誘導</p> <p>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ことができ、暮らしを楽しめるまちを目指します。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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 <p>※「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</p> <p>※「診療所」とは、病床数 19 床以下の医療施設</p>
	<p>既存ストックを活かした良好な住環境の創出</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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
	<p>利便性の高い居住誘導区域への住み替えや移住の促進</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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 ⇒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 ⇒居住誘導区域内への住み替えへの支援制度を検討

機能 を維持 する ための 人口 密度 の 維持 (ウ オー カ プ ル な 居 住 地 形 成)		<p>居住誘導区域外における既存コミュニティの維持</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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 <p>⇒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</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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・安心で歩いて暮らせる居住地の形成	<p>安全な居住地のための防災対策の推進</p> <p>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。</p>
<p>防災・減災を踏まえた居住地形成</p>		<p>減災・防災対策を推進していく地区の対策推進</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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									
まちなかの魅力づくり（景観、回遊性、資源の磨き上げ） 歴史・伝統を活かした中心地の磨き上げ	<p>空き地・空き家の有効活用（都市のスポンジ化対策）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇商業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 ⇒空間再編賑わい創出事業（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 									
	<p>低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等</p> <table border="1" data-bbox="411 1352 1361 1709"> <tr> <td data-bbox="411 1352 600 1532" rowspan="2">低未利用土地利用等指針</td> <td data-bbox="600 1352 730 1442">利用指針</td> <td data-bbox="730 1352 1361 1442">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</td> </tr> <tr> <td data-bbox="600 1442 730 1532">管理指針</td> <td data-bbox="730 1442 1361 1532">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</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1532 600 1709">低未利用土地権利設定等促進事業区域</td> <td colspan="2" data-bbox="600 1532 1361 1709"> 【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 </td> </tr> </table> <p>立地誘導促進施設協定に関する事項</p> <table border="1" data-bbox="411 1756 1361 2056"> <tr> <td data-bbox="411 1756 1361 1832"> 【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 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1832 1361 2056"> 【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 </td> </tr> </table>	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
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										

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">歴史・伝統を活かした中心地の磨き上げ</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">まちなかの魅力づくり（景観、回遊性、資源の磨き上げ）</p>	<p>交流の場づくりと回遊性・快適性の創出</p> <p>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。</p> <p>◇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</p> <p>⇒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</p> <p>◇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</p> <p>◇会津若松駅～七日町駅周辺におけるウォークラブルな空間整備の推進（まちなかウォークラブル推進事業等） 拡充</p> <p>⇒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のために「まちなかウォークラブル推進事業」等、国の支援事業の活用を検討</p> <p>◇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</p> <p>⇒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「まちなかウォークラブル推進事業」等、国の支援事業の活用を検討</p>
		<p>歴史・伝統を活かした観光機能の集積</p> <p>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。</p> <p>◇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</p> <p>◇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</p> <p>⇒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</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">利便性を維持するための都市機能の維持・確保</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">利便性を維持するための都市機能の維持・確保</p>	<p>都市機能の集積</p> <p>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。</p> <p>◇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</p> <p>◇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</p> <p>◇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高める都市機能の集積 継続</p>

(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
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">おでかけと暮らしを支える移動手段の確保</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">まちなかの交通利便性の確保</p>	<p>まちなかの移動環境の強化</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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 ⇒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
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">おでかけと暮らしを支える移動手段の確保</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">まちなかと郊外の拠点をつなぐ公共交通の維持</p>	<p>公共交通軸の維持・確保</p> <p>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など不便になることが懸念されます。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">おでかけと暮らしを支える移動手段の確保</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">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</p>	<p>身近な移動の確保と移動しやすい空間の形成</p> <p>高齢化が進行する中、高齢者の外出支援や免許返納など、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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇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 ◇多くの人々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必要になります。

1. 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、事前の届出が必要になります。

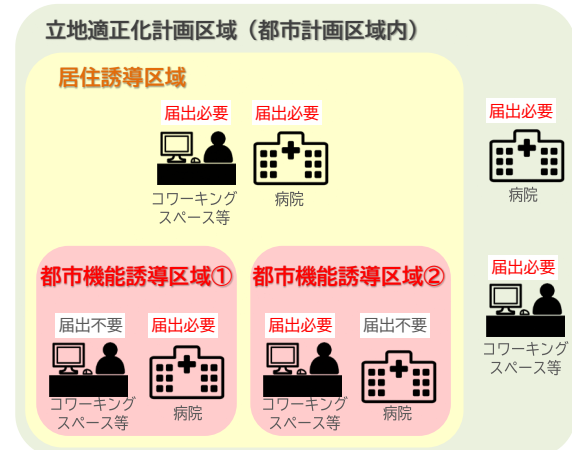
開発行為	<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p>	<p>【①の例】 800㎡ 3戸の開発行為 届出必要</p> <p>6戸の開発行為 届出必要</p> <p>【②の例】 1,300㎡ 1戸の開発行為 届出必要</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 届出不要</p>
建築行為等	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合</p>	<p>【①の例】 3戸の建築行為 届出必要</p> <p>1戸の建築行為 届出不要</p> <p>【②の例】 1戸の住宅を改築して3戸の住宅へ 届出必要</p>

2. 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、事前の届出が必要になります。

(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

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	<p>①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>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</p>



3. 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、事前の届出が必要になります。

(例) 病院を休止・廃止する場合

