喜多方市立地適正化計画

平成31年4月

福 島 県 喜 多 方 市

目次

第１章　計画策定の趣旨 1

１－１　計画策定の背景・目的 1

１－２　立地適正化計画とは 2

１－３　位置づけ 3

１－４　対象区域 3

１－５　目標年次 3

第２章　喜多方市の現状 4

２－１　人口 4

２－２　土地利用 12

２－３　交通 16

２－４　生活利便施設 19

２－５　経済活動 21

２－６　防災 26

２－７　財政 30

第３章　都市構造上の課題 32

３－１　現状からみた問題点と課題の抽出 32

３－２　具体的な課題の整理 33

第４章　まちづくり方針及び課題解決のための誘導方針 35

４－１　まちづくり方針（ターゲット） 35

４－２　課題解決のための誘導方針（ストーリー） 35

第５章　目指すべき将来都市構造 37

５－１　都市マスタープランにおける将来都市構造 37

５－２　立地適正化計画における将来都市構造設定の方向性 37

第６章　都市機能誘導区域 40

６－１　都市機能誘導区域とは 40

６－２　都市機能誘導区域の設定方針 40

６－３　都市機能誘導区域の検証 43
６－４　誘導施設 47
第７章　居住誘導区域 51
７－１　居住誘導区域とは 51
７－２　居住誘導区域の設定方針 52
７－３　居住誘導区域の検証 54
第８章　都市機能及び居住を誘導するための施策 61
８－１　都市機能及び居住を誘導するための施策の考え方 61
８－２　都市機能及び居住を誘導するための具体的な施策 61
第９章　目標及び進行管理 64
９－１　目標及び進行管理の基本的な考え方 64
９－２　目標値の設定 64
９－３　立地適正化計画の進行管理 65
第 10 章　届出制度 66
10－１　都市機能誘導区域外の区域における届出 66
10－２　都市機能誘導区域内の区域における届出 68
10－３　居住誘導区域外の区域における届出 69

第１章　計画策定の趣旨

１－１　計画策定の背景・目的

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする市民が公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる等、機能的で利便性の高い市街地の形成と活性化を図るため、福祉や交通等も含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

このため、国は、2014（平成 26）年に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）を改正し、行政と市民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

本市においても、人口は 1955（昭和 30）年の国勢調査人口 81,257 人（旧５市町村合計）をピークに、その後は減少に転じ高齢化も進んでいることから、市街地の人口の低密度化や財政状況の悪化により、持続可能な都市経営は、より一層困難な状況になることが推測されます。

こうしたことから、都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現、公共施設の集約・複合化や効果的配置による持続可能な都市の実現を目指し、都市再生特別措置法に基づく喜多方市立地適正化計画（以下「本計画」という。）を策定するものです。

注記：西暦と和暦（平成）を並列して表記することとします。
スペースの関係上表記できない場合は西暦のみを表記します。
なお、2020（平成 32）年以降についても、同様の表現に統一します。

１－２　立地適正化計画とは

（１）立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、居住や都市の生活を支える都市機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域公共交通との連携により、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるため、都市全体の構造を見直し、持続可能な将来のまちの姿を示すことを目的に策定するものです。

地域公共交通と連携を図りつつ、居住に関わる施設の立地の考え方を定め、用途地域など既存の都市計画制度と組み合わせて一定の人口密度を維持していく「居住誘導区域」を都市計画区域の中に定めます。さらに、居住誘導区域の中に医療、福祉、商業等の都市機能の維持と誘導を促す「都市機能誘導区域」を定め、緩やかにコントロールを行いながら、人口減少社会にあっても住みよいまちづくりの形成に努めていこうとするものです。

（２）立地適正化計画に定める事項

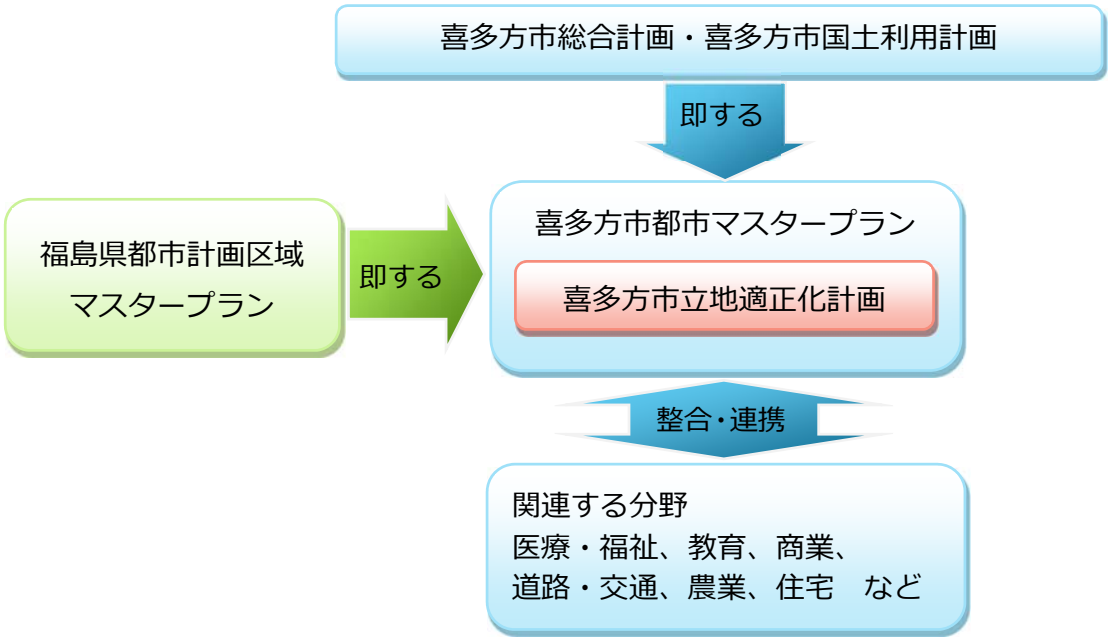
都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に規定されている立地適正化計画に定める事項は、次のとおりです。

一　住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
二　都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
三　都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
四　都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
　イ　誘導施設の整備に関する事業
　ロ　イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業、防災街区整備事業、住宅施設の整備に関する事業
　ハ　イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
五　第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
六　前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

1－3　位置づけ

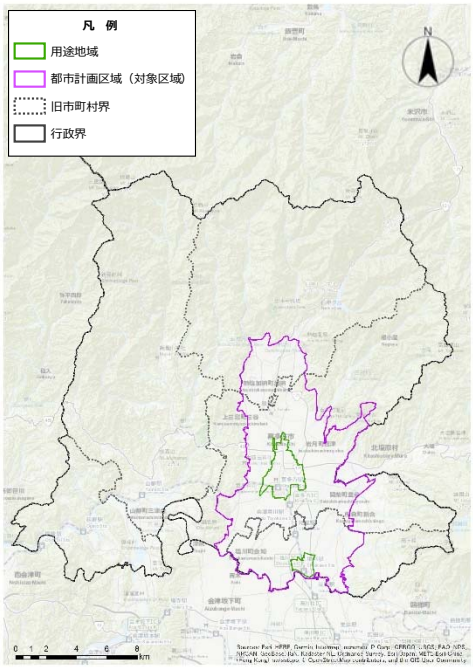
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 82 条の規定に基づき、市町村の総合計画、国土利用計画、都道府県の都市計画区域マスタープランに即するとともに、市町村マスタープランとの調和が保たれ、かつ、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければならないとされています。

本計画は、「喜多方市総合計画（2017～2026）きたかた活力推進プラン（以下「喜多方市総合計画」という。）」や「喜多方市国土利用計画」、「福島県都市計画区域マスタープラン」に即しつつ、「喜多方市都市マスタープラン」に包含される計画として、都市計画区域・用途地域内における将来都市像の実現に向けて各種関連計画との連携・整合を図りながら策定するものです。



1－4　対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条の規定に基づき、都市計画区域全域としますが、本計画の策定にあたっては、都市計画区域外の状況についても踏まえながら検討を進めることとします。



1－5　目標年次

目標年次は、概ね 20 年後の 2035（平成 47）年とします。ただし、概ね 5 年ごとに社会経済情勢の変化や関連計画との整合などを踏まえて、計画の見直しを検討するものとします。

第２章　喜多方市の現状

２－１　人口

（１）人口

本市の人口は、1955（昭和 30）年の 81,257 人（旧５市町村合計）をピークに、その後は減少に転じ、2015（平成 27）年には 49,377 人となっています。

年齢３区分別の人口推移を見ると、1980（昭和 55）年から生産年齢人口（15～64 歳）及び年少人口（0～14 歳）は減少している一方、老年人口（65 歳以上）は増加しており、1990（平成２）年には老年人口と年少人口の割合が逆転しています。その後も差は広がり続けており、少子高齢化が進行している状況です。

2015（平成 27）年の人口に占める老年人口の割合は 33.8%で、人口の３人に１人は 65 歳以上となっています。

人口の将来推計では、総人口は 2015（平成 27）年の 49,377 人から 2035（平成 47）年には 35,417 人となり、13,960 人（28.3%）減少すると見込まれており、年少人口割合は 2015（平成 27）年の 11.4%から 2035（平成 47）年には 9.0%と 2.4 ポイント減少し、老年人口割合は 2015（平成 27）年の 33.8%から 2035（平成 47）年には 43.3%と 9.5 ポイント増加すると見込まれます。

喜多方地域及び塩川地域の用途地域内では、人口密度が 20 人／ha 以上と他の地域よりは高くなっていますが、農村集落だけでなく用途地域内を含めた市全域で人口が減少すると見込まれます。

また、老年人口割合は、2035（平成 47）年では、高齢化が全体的に高まり、用途地域内においても老年人口割合が上昇すると見込まれます。

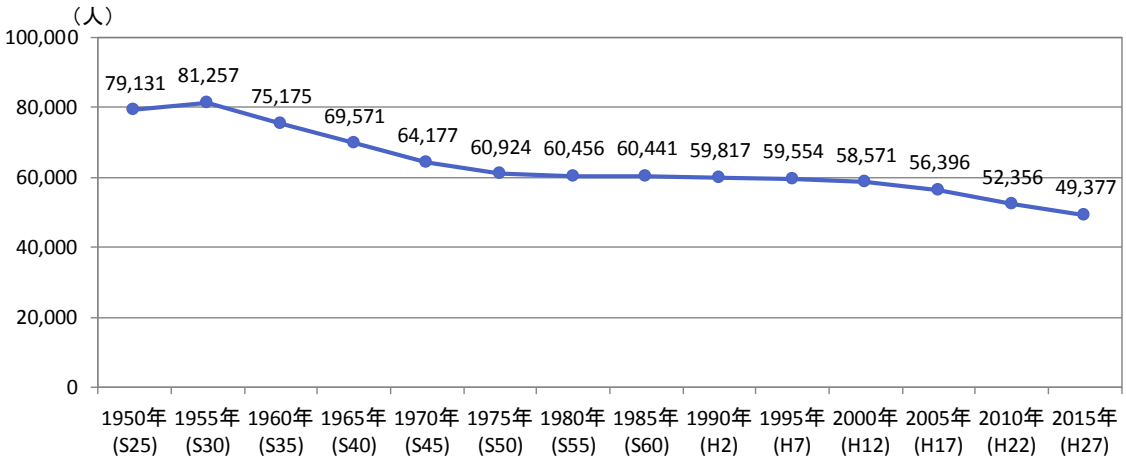


図 2-1-1　人口の推移［出典：各年国勢調査］

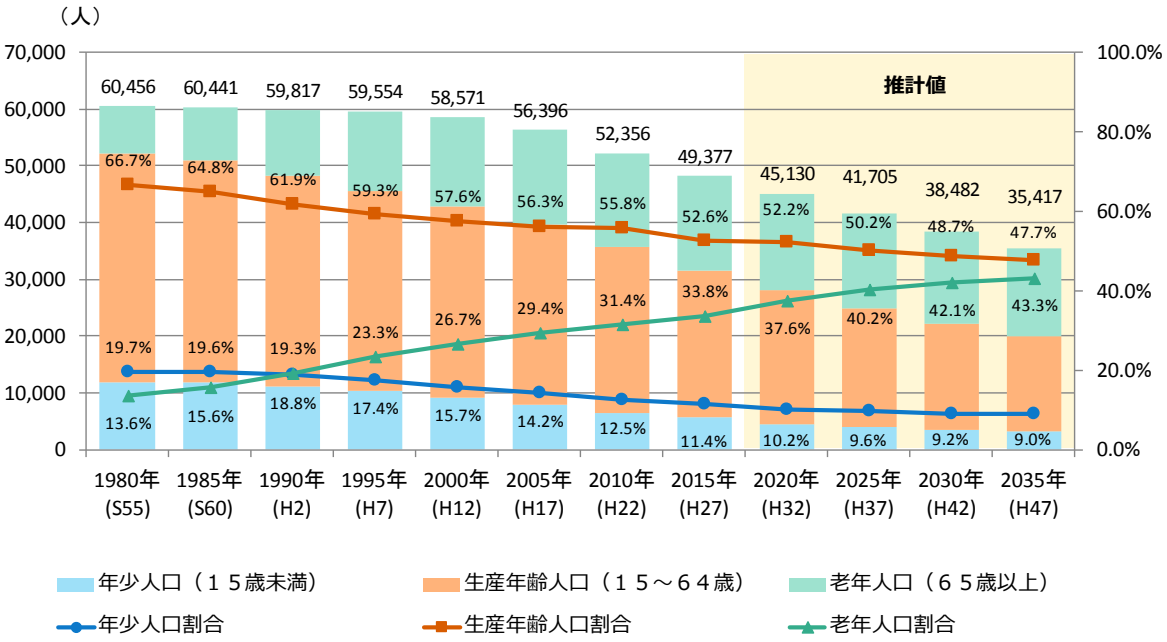


図 2-1-2　人口及び人口割合の推移［出典：各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所］
※推計値は、国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠して算出

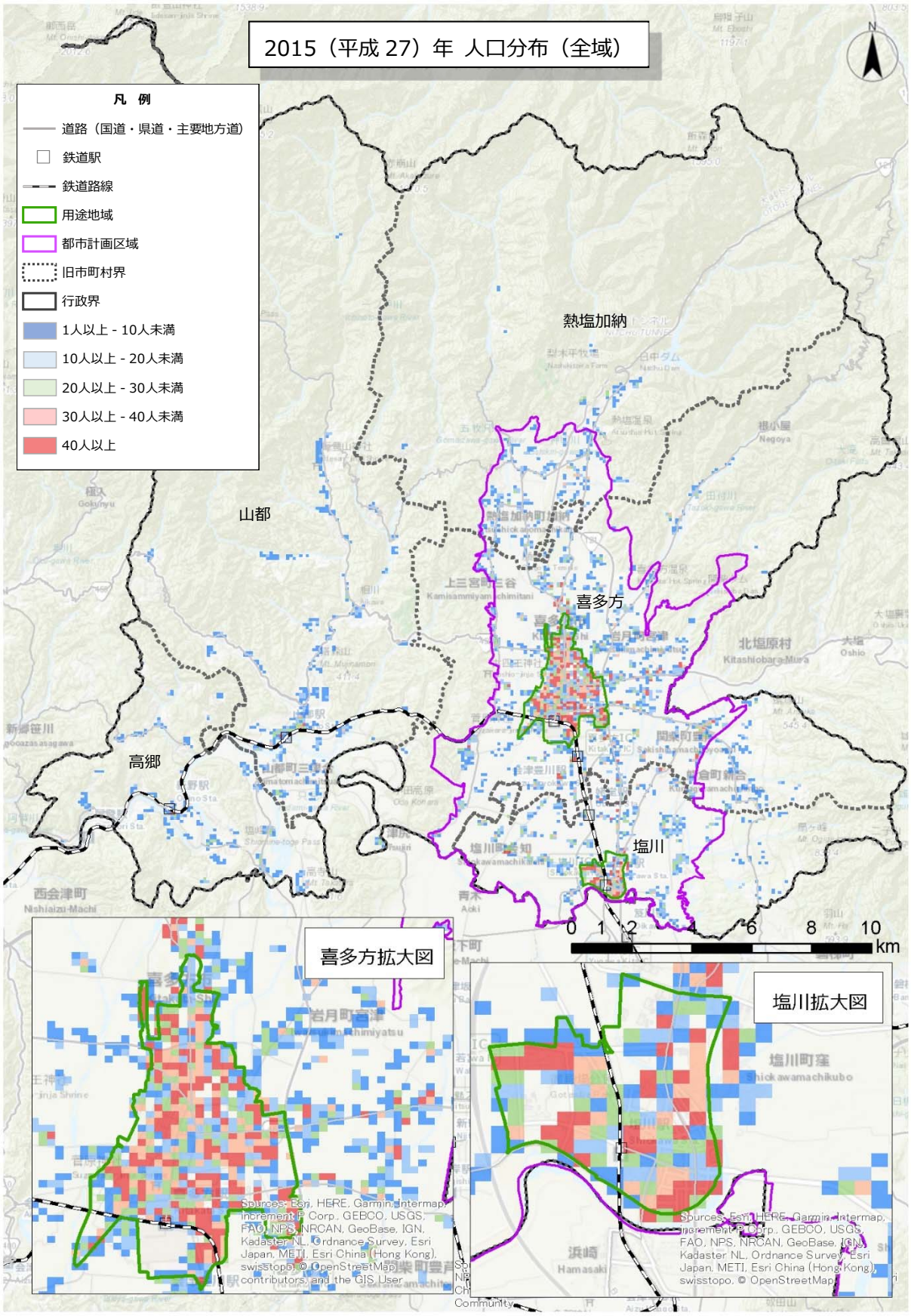


図 2-1-3　2015（平成 27）年の人口の分布　　［出典：国勢調査（100m メッシュ他）］

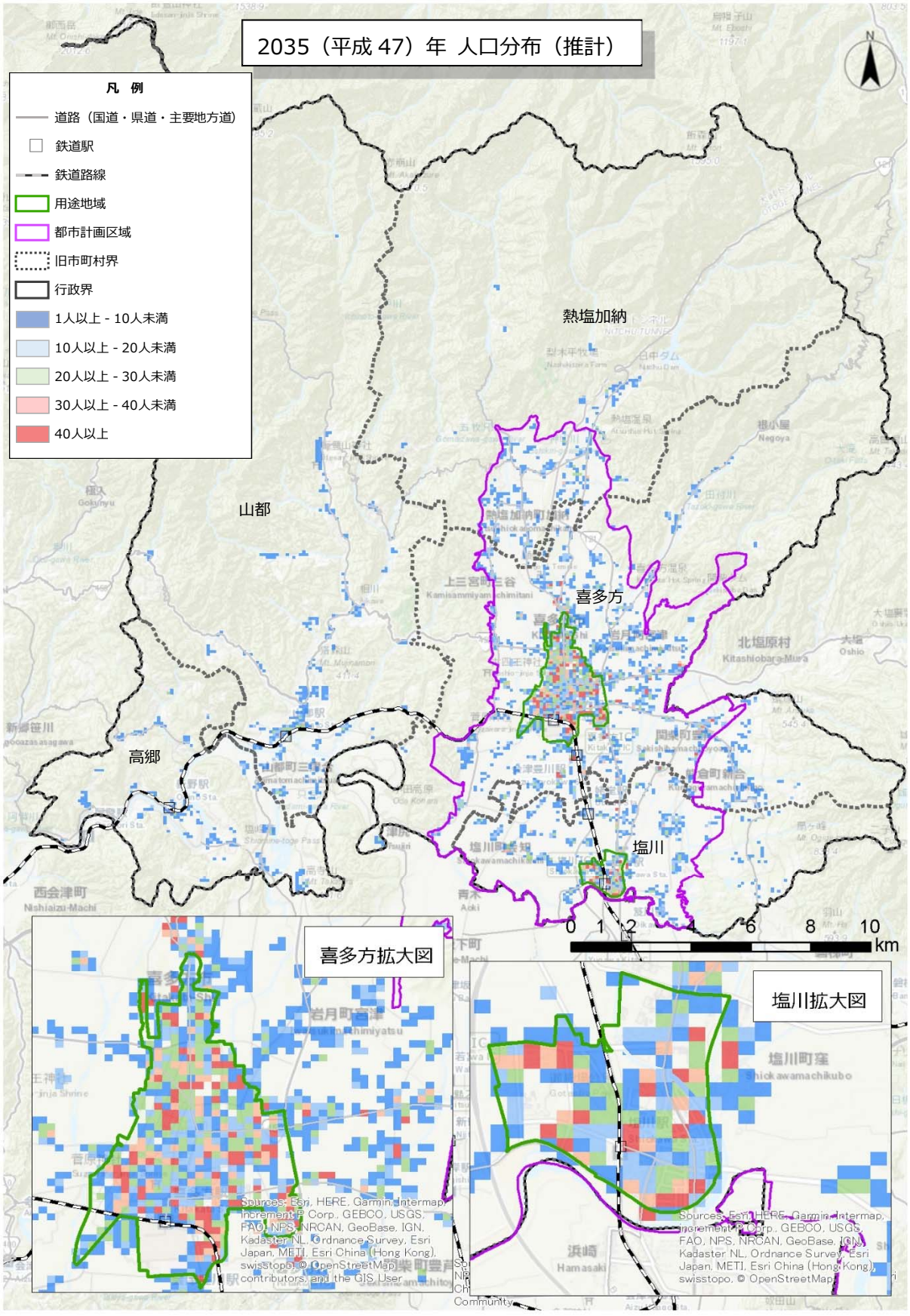


図 2-1-4　2035（平成 47）年の人口の分布（推計）　　［出典：国勢調査（100m メッシュ他）より推計］

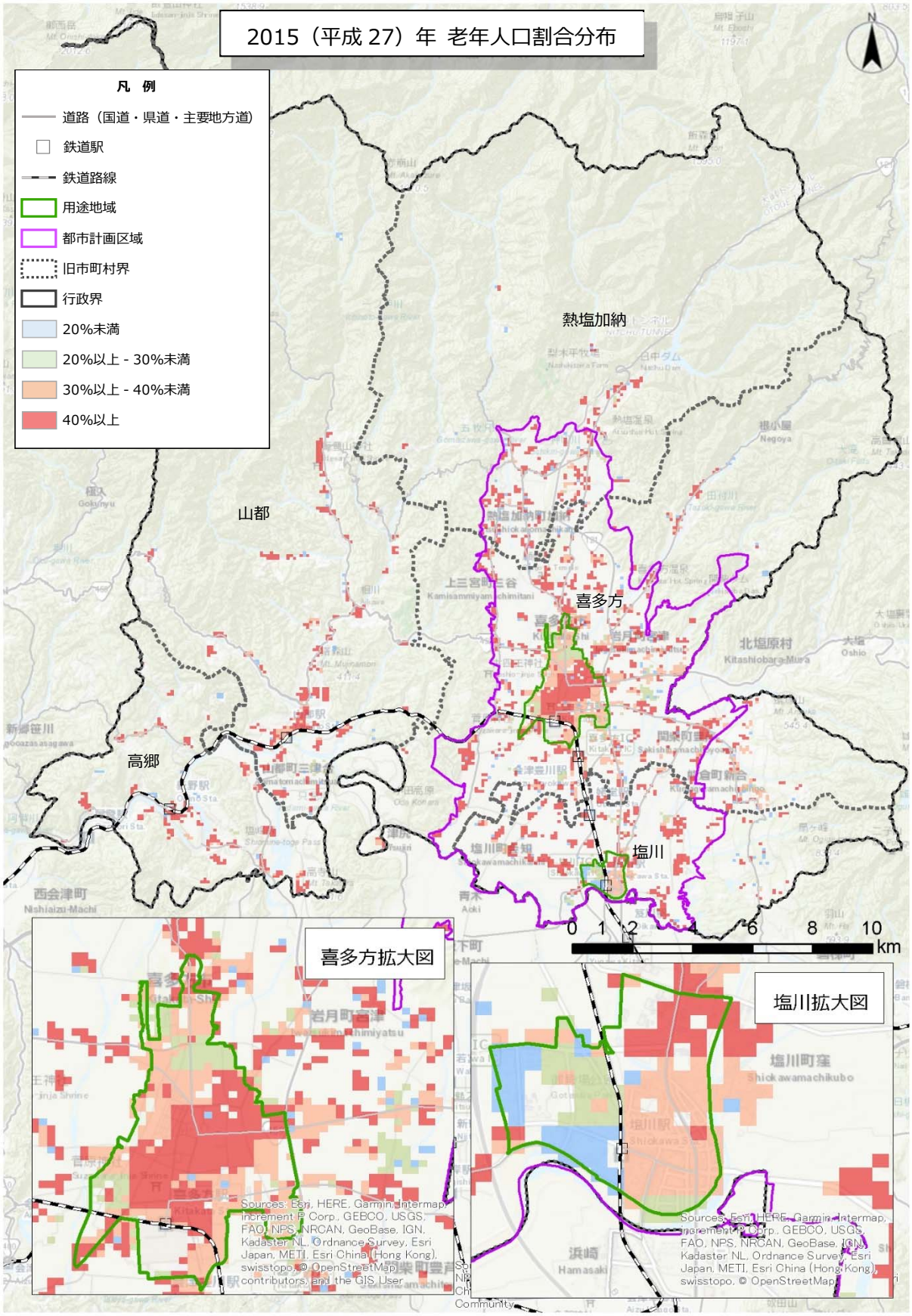


図 2-1-5　2015（平成 27）年の老年人口割合分布　　［出典：国勢調査（100m メッシュ他）］

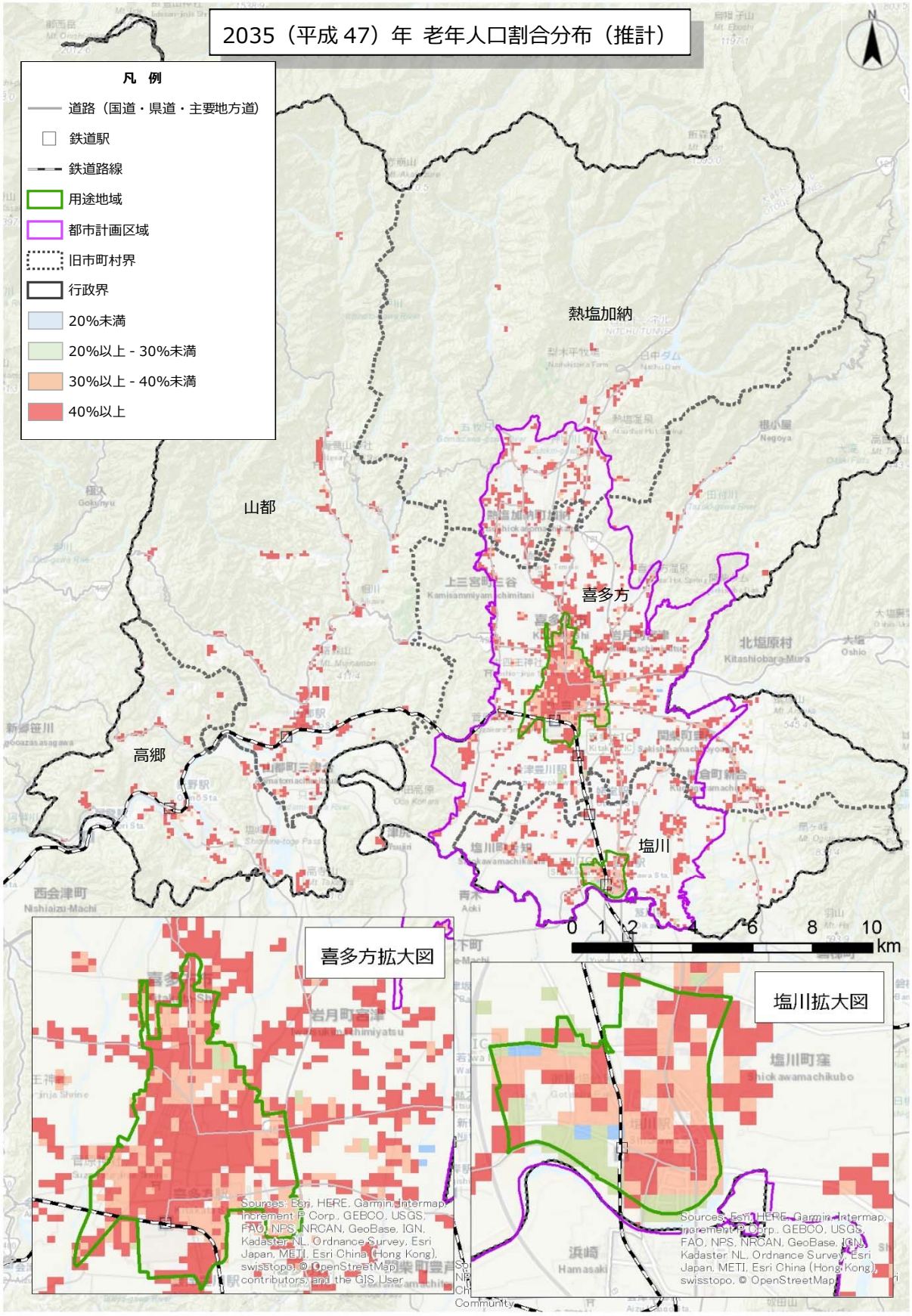


図 2-1-6　2035（平成 47）年の老年人口割合分布(推計)　　[出典：国勢調査（100m メッシュ他）より推計]

（2）人口集中地区

人口集中地区※1の人口は、1960（昭和 35）年の 16,537 人から 2015（平成 27）年では 11,901 人に減少しています。一方、人口集中地区の面積は増加しており、これに伴い、人口集中地区の人口密度は、1960（昭和 35）年の 63.8 人/ha から 2015（平成 27）年では 26.9 人/ha に低下しています。

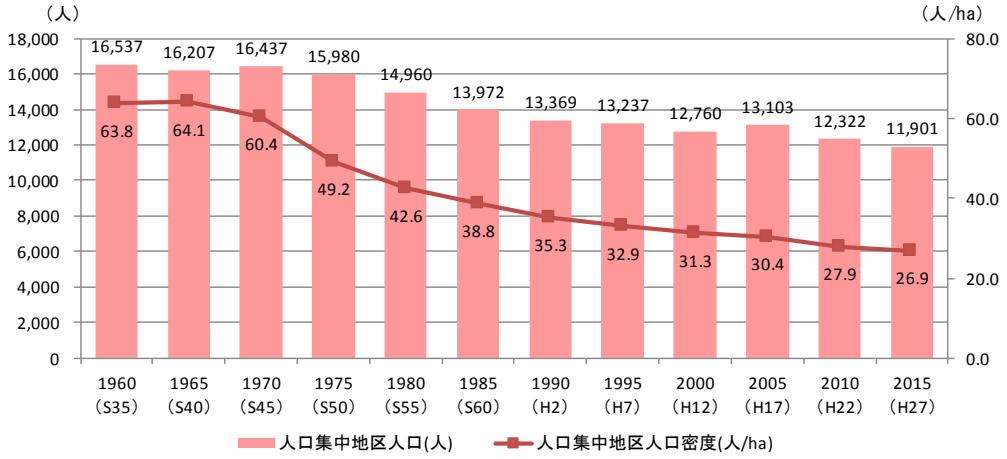


図 2-1-7 人口集中地区の人口　［出典：各年国勢調査］

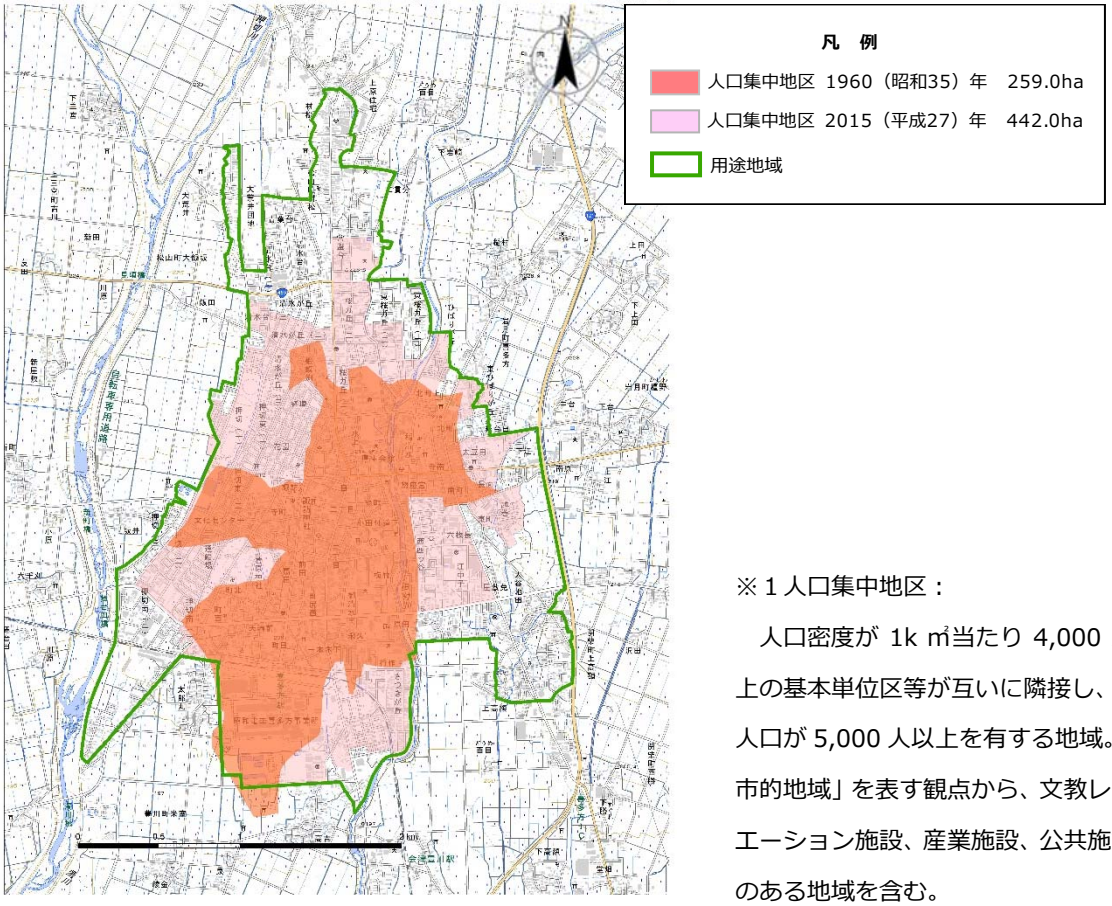


図 2-1-8　人口集中地区範囲の推移　［出典：各年国土数値情報］

※1 人口集中地区：

人口密度が 1k ㎡当たり 4,000 人以上の基本単位区等が互いに隣接し、その人口が 5,000 人以上を有する地域。「都市的地域」を表す観点から、文教レクリエーション施設、産業施設、公共施設等のある地域を含む。

（３）地域別人口

2015（平成 27）年の地域別人口は、喜多方地域 31,976 人、熱塩加納地域 2,606 人、塩川地域 9,775 人、山都地域 3,208 人、高郷地域 1,812 人となっています。市全体の傾向と同様に各地域においても人口減少が進んでいます。

また、老年人口割合は、すべての地域において３割を超えており、福島県平均よりも高い水準となっています。

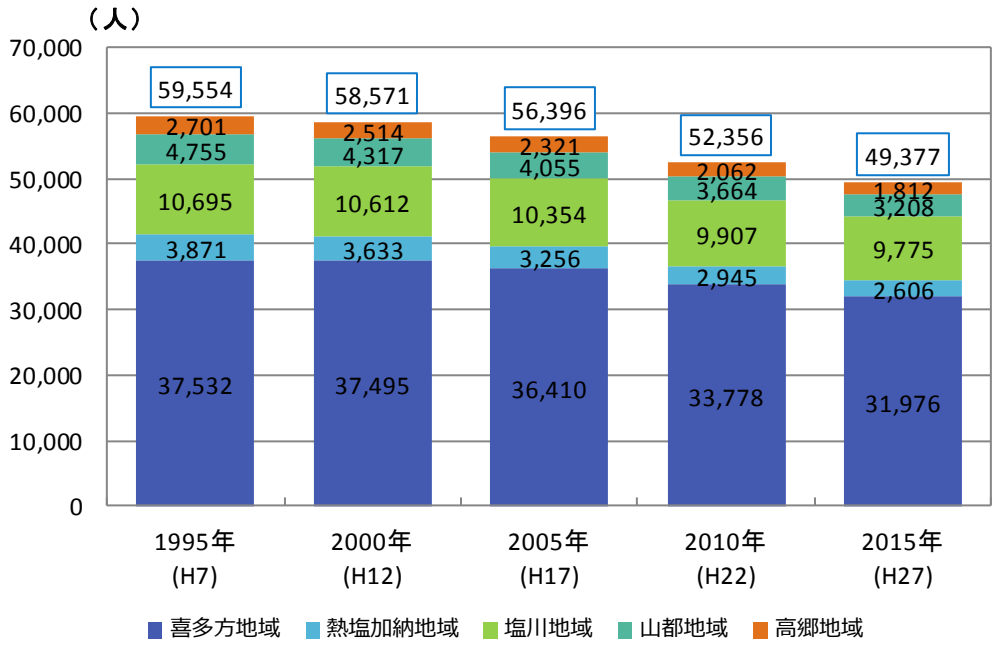


図 2-1-9　地域別人口の推移［出典：各年国勢調査］

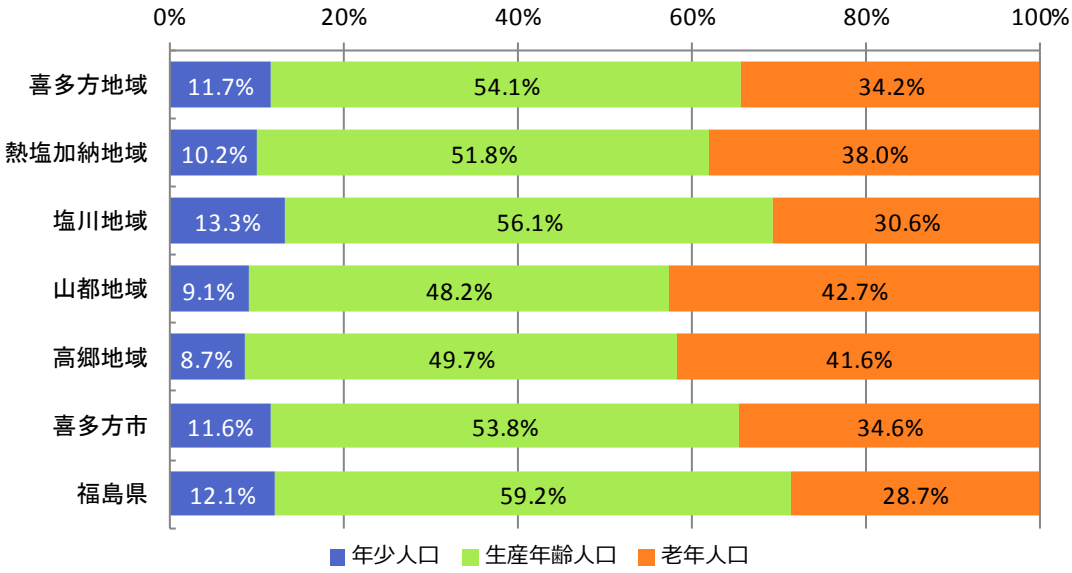


図 2-1-10　地域別年齢 3 区分人口割合［出典：2015 年国勢調査］　※年齢不詳を除く

2 － 2　土地利用

（1）土地利用

用途地域内の土地利用は、住宅用地が 37.3%、商業用地が 8.9%、工業用地が 12.0%で、これらの合計が半分以上を占めています。都市計画区域内の農地等の自然的土地利用は、用途地域外において 83.8%であるのに対し、用途地域内は 13.0%と低くなっています。

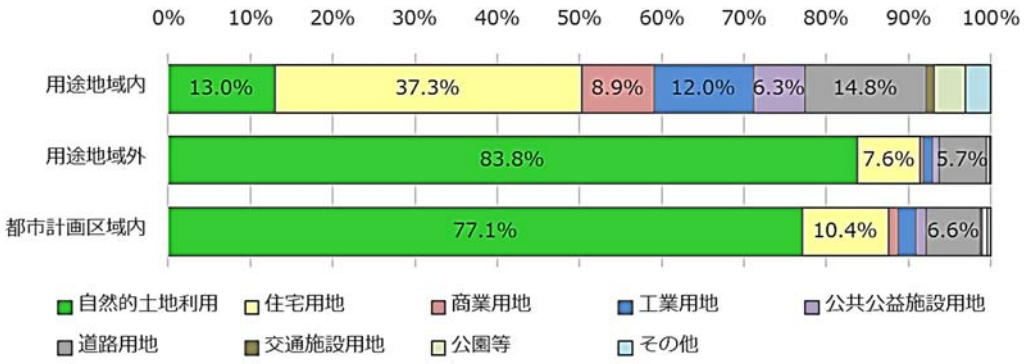


図 2-2-1　土地利用の構成比［出典：都市計画基礎調査（2013 年）］

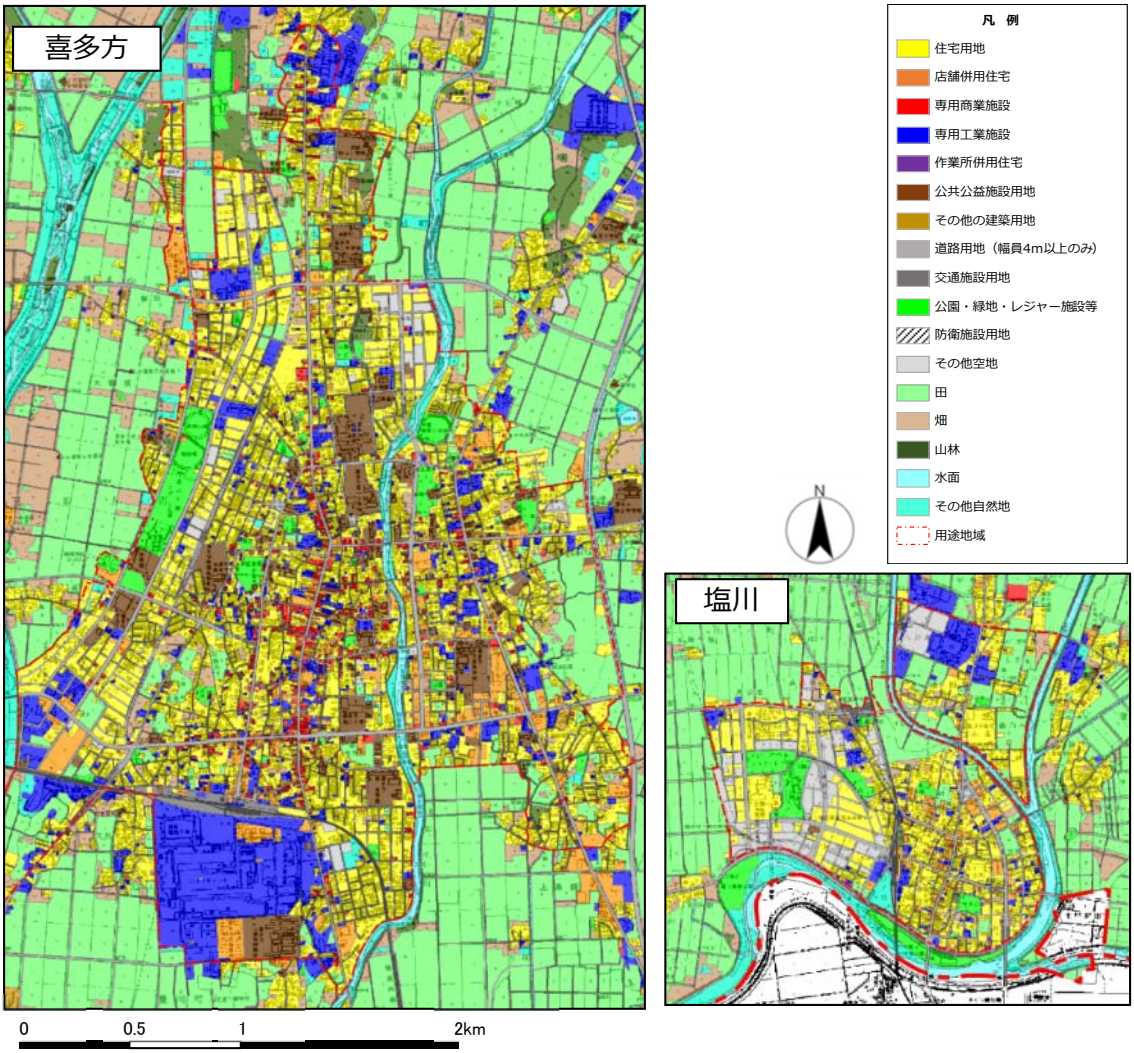


図 2-2-2　土地利用の状況［出典：都市計画基礎調査（2013 年）］

（２）新築建築物の立地状況

2011（平成 23）年から 2015（平成 27）年までの都市計画区域内の新築建築物（建替えを除く。）は、住居系が 87.3%を占めており、そのうち半数以上が用途地域内に集積しています。住宅以外の用途では、用途地域内や国道 121 号、国道 459 号沿線等に比較的多く分布しています。

新築建築物の件数（単位：件）

	住居系	店舗併用住宅	商業業務系	工業系	公共公益系	その他	合計
用途地域内	364	4	27	9	10	2	416
喜多方	248	3	20	5	8	2	286
塩川	116	1	7	4	2		130
用途地域外	284		22	19	1		326
合計	648	4	49	28	11	2	742
構成比	87.3%	0.5%	6.6%	3.8%	1.5%	0.3%	100.0%

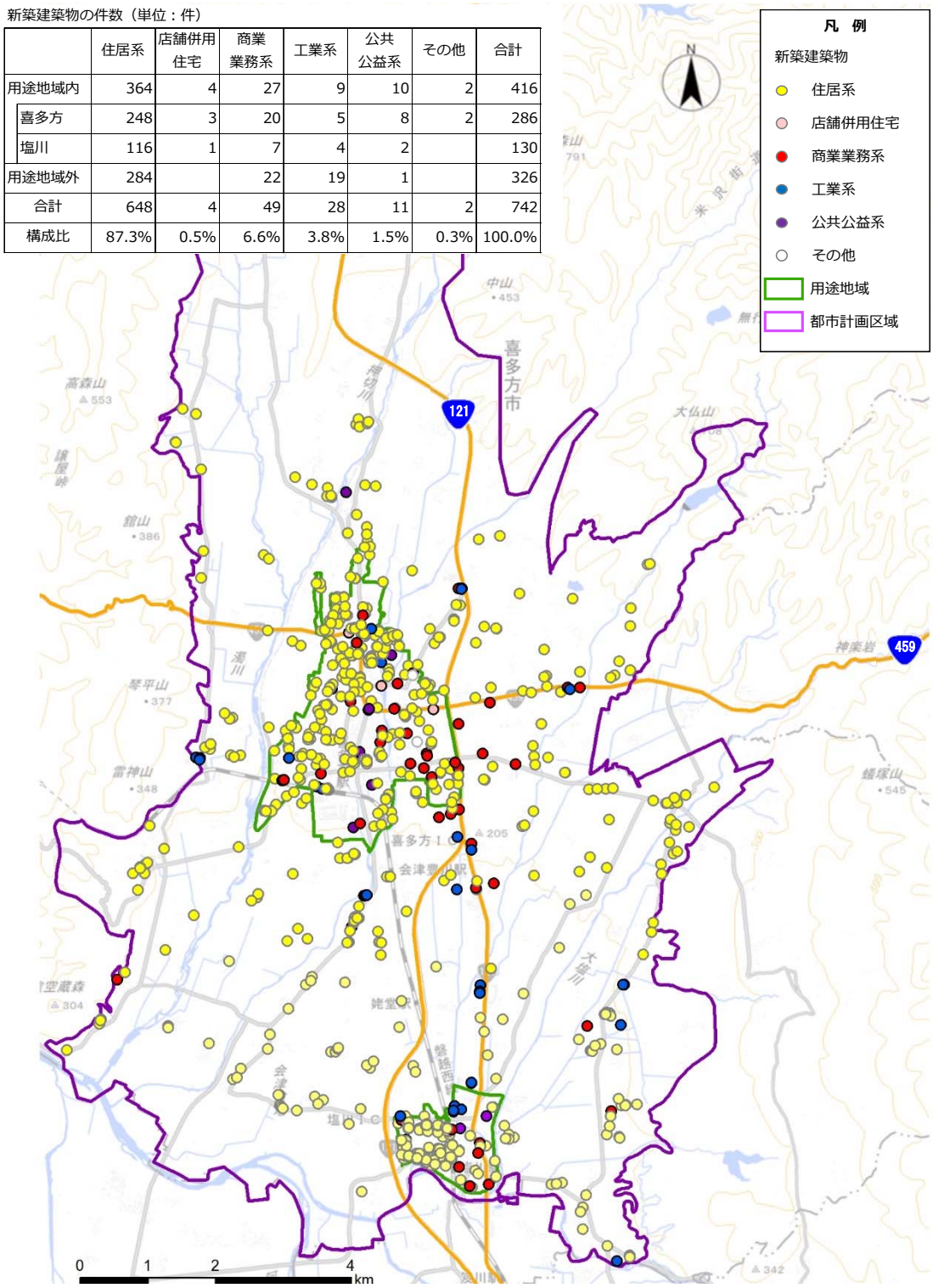


図 2-2-3　新築建築物の立地状況　［出典：都市計画基礎調査（2011～2015 年）］　※建替えを除く

（3）農地転用の状況

2011（平成 23）年から 2015（平成 27）年までの都市計画区域内の農地転用件数は、住宅への転用が 50.2%と多く、そのうちのほとんどが用途地域内となっています。商業への転用は、国道 121 号沿線に多く分布しています。

農地転用の件数（単位：件）

	住宅	商業	業務	空地系	合計
用途地域内	202	7	6	56	271
喜多方	81	2	6	33	122
塩川	121	5	0	23	149
用途地域外	21	38	0	114	173
合計	223	45	6	170	444
構成比	50.2%	10.1%	1.4%	38.3%	100.0%

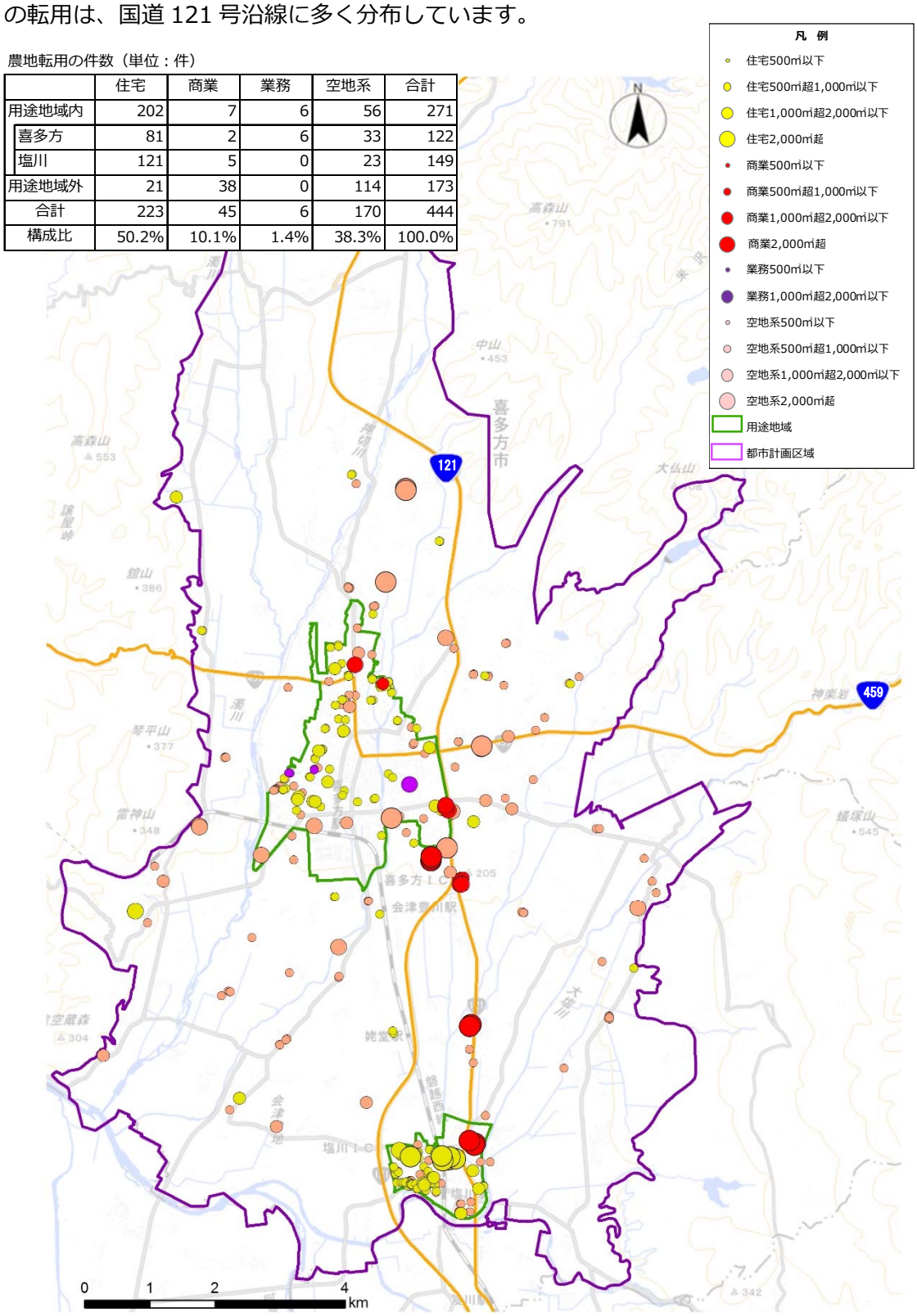
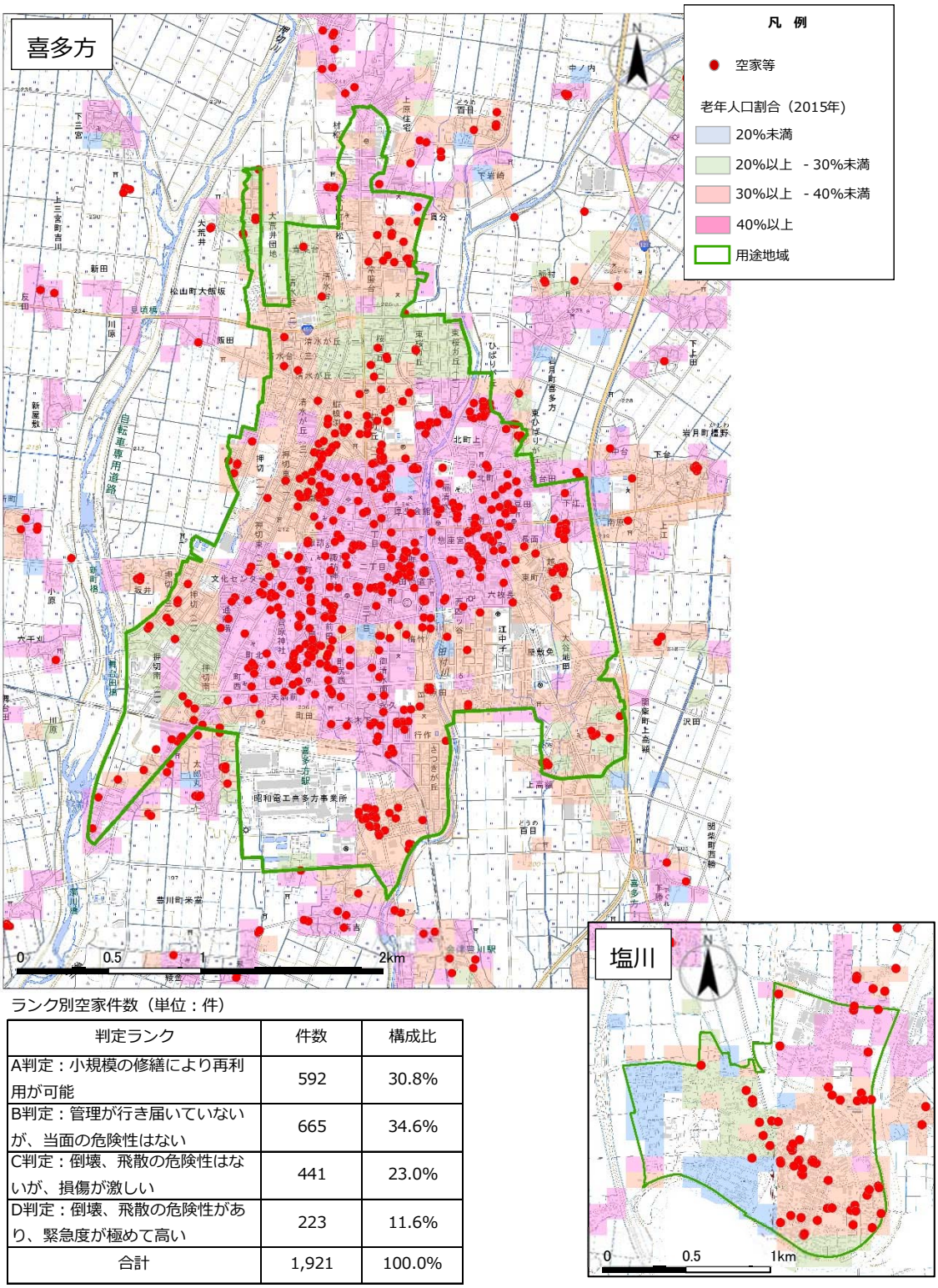


図 2-2-4　農地転用の状況　［出典：都市計画基礎調査（2011～2015 年）］　※空地系：駐車場、資材置き場等

（4）空家

空家等（空き店舗及び空き事業所等を含む。）の実態については、市全域における調査建物件数 40,868 件のうち、空家等は 1,921 件で、空家率は約 4.7%となっています。用途地域内の空家等の分布と老年人口割合を見ると、老年人口割合の高い地域で空家等の分布が多くなっています。



ランク別空家件数（単位：件）

判定ランク	件数	構成比
A判定：小規模の修繕により再利用が可能	592	30.8%
B判定：管理が行き届いていないが、当面の危険性はない	665	34.6%
C判定：倒壊、飛散の危険性はないが、損傷が激しい	441	23.0%
D判定：倒壊、飛散の危険性があり、緊急度が極めて高い	223	11.6%
合計	1,921	100.0%

図 2-2-5　空家等の分布状況［出典：喜多方市空家実態調査（2014 年度）］

2－3　交通

（1）骨格交通網

骨格を形成する道路網は、南北方向に国道 121 号、東西方向に国道 459 号が喜多方地域の中心付近で交差しています。

広域高速交通は、会津縦貫道及び東北中央自動車道の整備促進により、広域交通の利便性の向上が期待されています。

鉄道網は、JR 磐越西線が郡山駅と新潟県の新津駅をつないでいます。

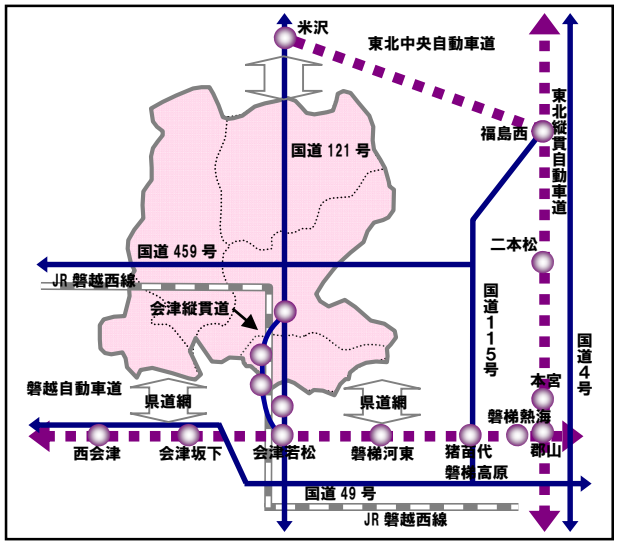


図 2-3-1　広域高速交通体系の状況

［出典：都市マスタープラン］

（2）公共交通網

市内の公共交通網は南部を横断しているＪＲ磐越西線を中心に、近隣自治体間を結ぶ路線バス（4 路線）と市が事業者に委託している市町村生活バス（1 路線）に加え、市内全域で面的に予約型乗合交通（5 地区 14 エリア）を運行しています。土日祝日は期間限定で、喜多方まちなか循環バス「ぶらりん号」が運行しています。

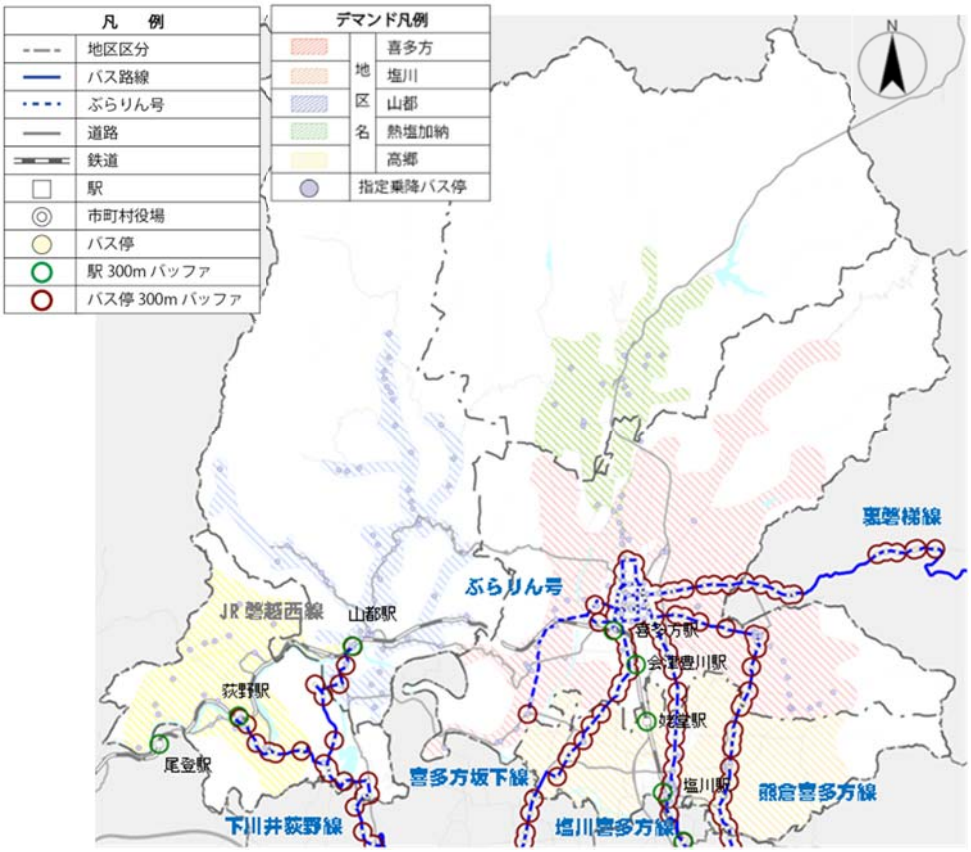


図 2-3-2　公共交通網の整備状況［出典：地域公共交通網形成計画］

（３）鉄道利用状況

熱塩加納地域を除く各地域には、JR 磐越西線の駅が整備されており、喜多方駅、山都駅及び荻野駅には路線バスが乗り入れています。

最も乗車人員が多いのは喜多方駅で、2017（平成 29）年は 909 人/日となっていますが、各駅とも乗車人員は減少傾向にあります。

なお、重要な交通結節点である塩川駅については、通勤通学の利便性と安全性の向上及び駅を中心とした東西交流等による一体的な市街地形成と活性化を促進するため、東西自由通路を核とした駅東西広場等の一体整備を行うこととしており、それにより鉄道利用者の増加も期待できます。

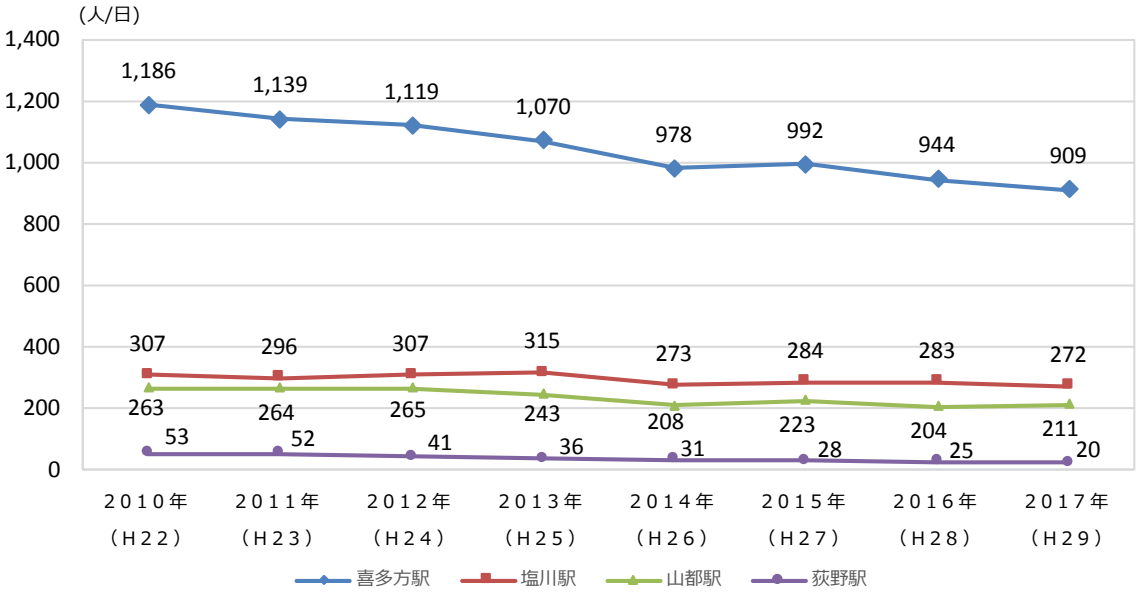


図 2-3-3　鉄道の利用状況［出典：JR 東日本ホームページ「各駅の乗車人員」］

（４）路線バス利用状況

市内を走る全５路線の路線バスの 1 便あたりの利用状況は、0～4 人の便が 54%と最も多く、次いで 5～8 人の便が 19%となっており、多くの路線で利用者数が低迷しています。

また、路線バスを運行するための市負担額は年間 23,972 千円（2015（平成 27）年度）となっています。

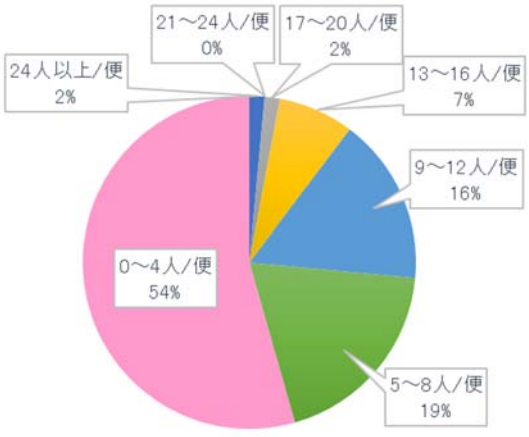


図 2-3-4　路線バスの利用者数（１便あたり）
［出典：地域公共交通網形成計画］

（５）予約型乗合交通利用状況

市内の全 5 地区 14 エリアを走る予約型乗合交通の 1 便あたりの利用状況は、年間を通じて利用者のいない便を含め、0～1.9 人の便が最も多く、全体の 75%を占めており、利用者数が低迷しています。

また、予約型乗合交通を運行するための市の負担額は年間 35,549 千円（2015（平成 27）年度）となっています。

なお、喜多方地区及び熱塩加納地区の一部においては、スクールバスとしての利用を兼ねており、通学利用者の利便性の確保に寄与しています。

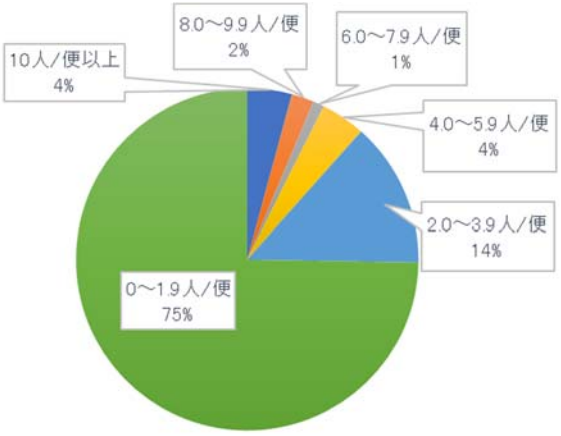


図 2-3-5　予約型乗合交通の利用者数（１便あたり）
［出典：地域公共交通網形成計画］

（６）その他の交通資源

一部の医療機関による病院送迎バス運行のほか、一部の学区においてスクールバスを運行しています。

（７）通勤・通学移動

通勤・通学の交通手段は、通勤では自家用車が 85.1%と大半を占めており、通学では、自転車が 44.5%と最も多く、次いで鉄道・電車が 23.7%となっています。

通勤・通学の流動は、会津若松市との移動が最も多く、流出が 4,135 人、流入が 1,820 人となっています。次に、会津坂下町との移動が多く、流出が 676 人、流入が 649 人となっています。本市に隣接する会津若松市や会津坂下町を含む近隣市町村間での通勤・通学の移動が多い傾向にあります。

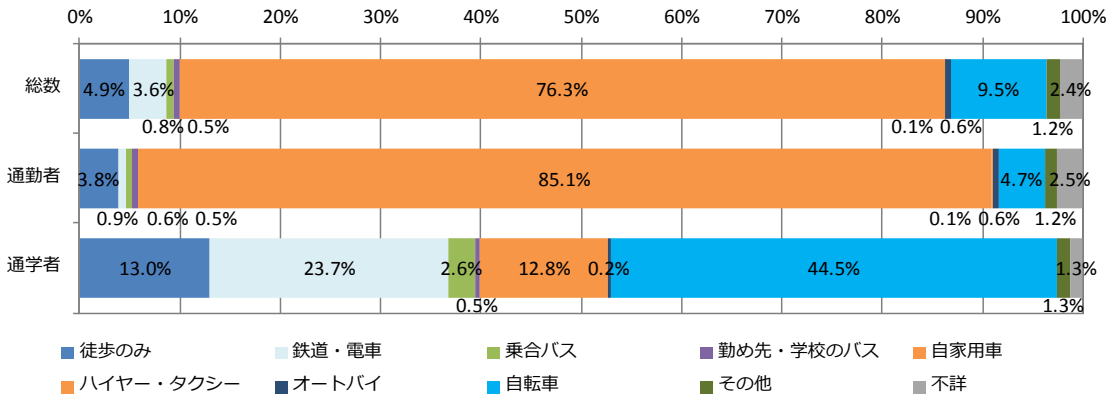


図 2-3-6　通勤・通学の交通手段［出典：2010 年国勢調査］

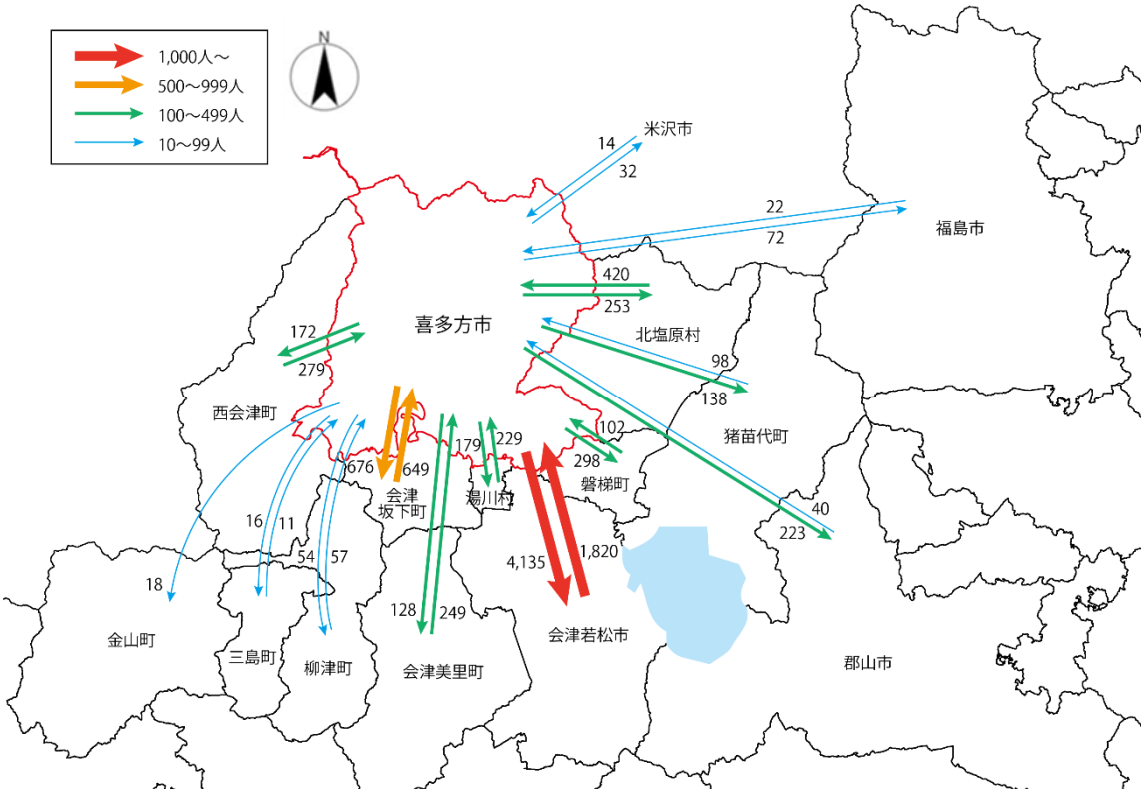


図 2-3-7　通勤・通学流動［出典：2015 年国勢調査］

2 － 4　生活利便施設

生活利便施設の立地状況は、医療施設（病院・診療所等）の約 8 割、商業施設（生鮮食料品を扱うスーパー）の約 6 割が用途地域内に立地しています。また、用途地域内には福祉施設や子育て支援施設、金融施設などの日常生活サービス施設の約半数が立地しており、市民生活を支える役割を担う重要な地域となっています。

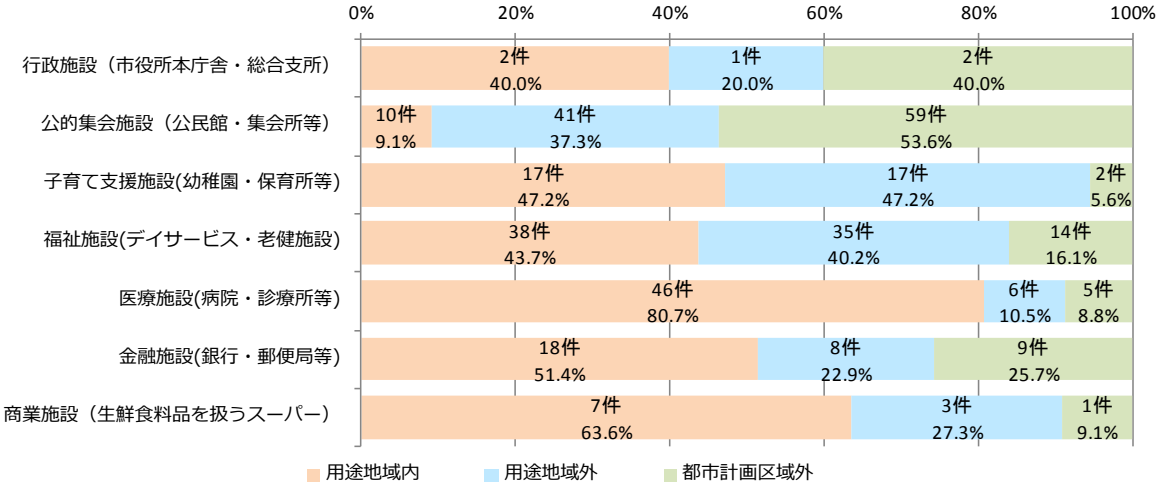


図 2-4-1　用途地域内外及び都市計画区域外における生活利便施設の立地状況
［出典：国土数値情報、喜多方市公共施設等総合管理計画、ｉタウンページ］

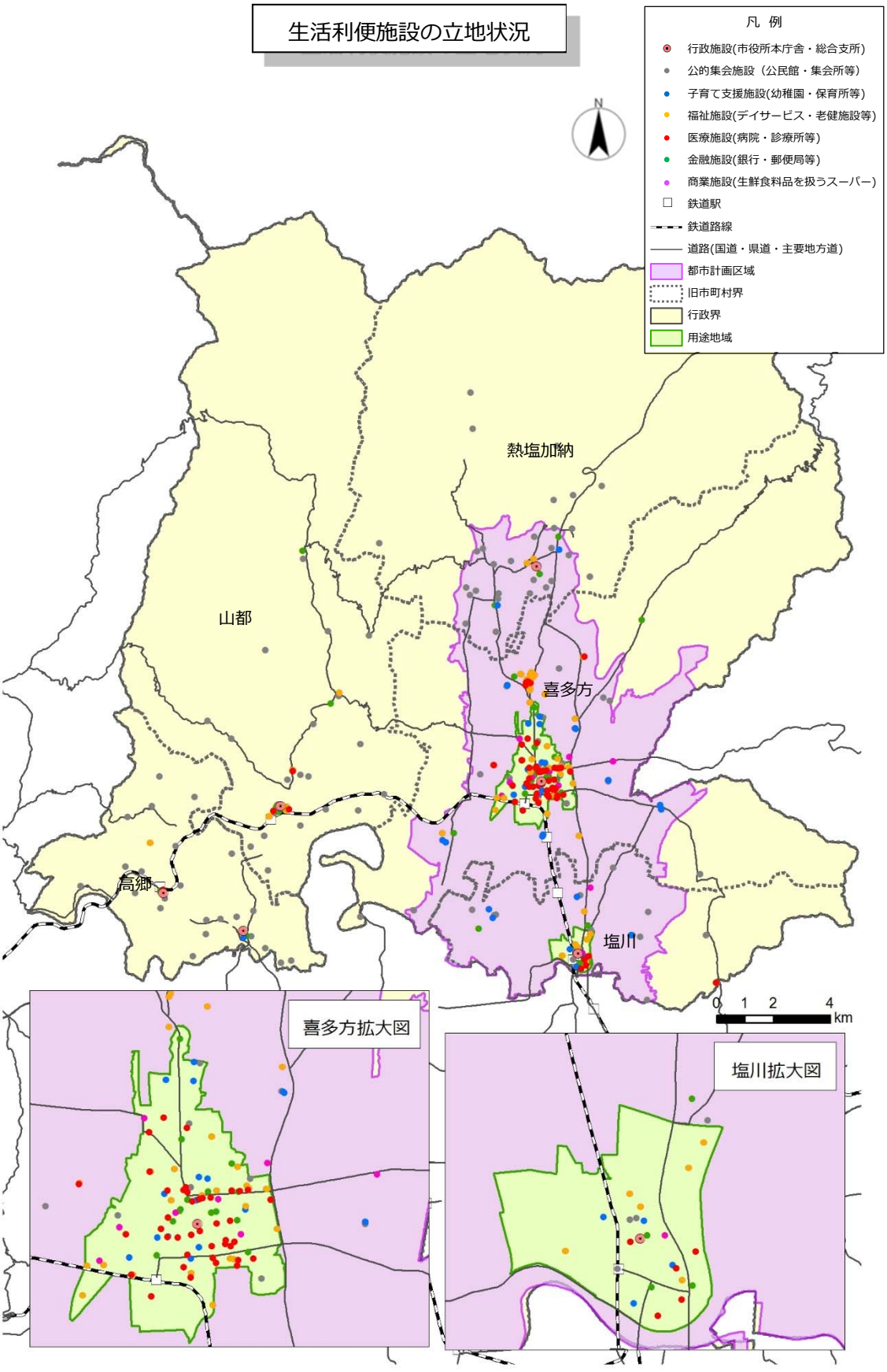


図 2-4-2　生活利便施設の立地状況［出典：国土数値情報、喜多方市公共施設等総合管理計画、ｉタウンページ］

2－5　経済活動

（1）就業人口

2015（平成 27）年の就業人口は 23,766 人で、年々減少傾向にあり、就業者人口構成比は、第１次産業で 13.0%、第２次産業で 30.4%と県の水準（第１次産業 6.5%、第２次産業 29.4%）よりも高く、第３次産業の 55.8%は県の水準（60.2%）よりも低くなっています。

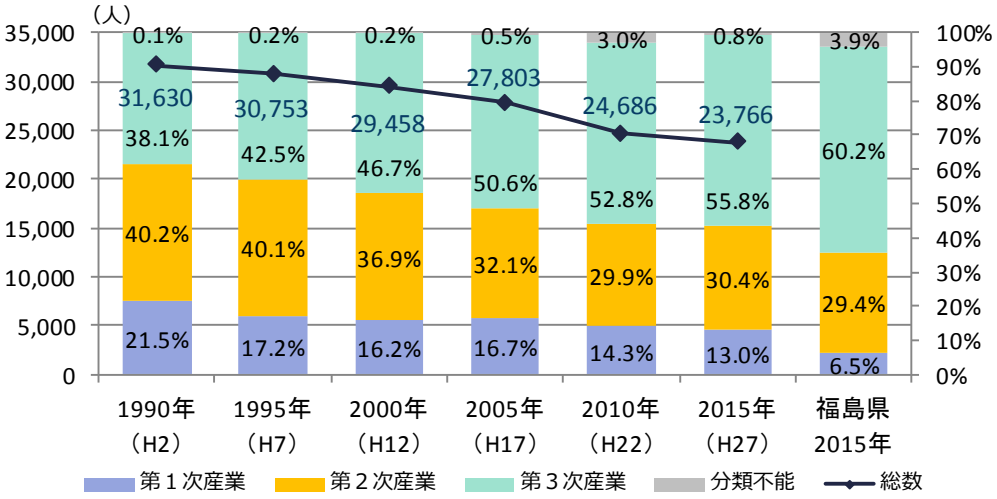


図 2-5-1　産業大分類別就業者人口構成比と就業者数の推移　［出典：各年国勢調査］

（2）農業

専業農家は増加傾向にあるものの兼業農家は第１種及び第２種ともに減少しており、2015（平成 27）年の総農家数は 2,826 戸で、1985（昭和 60）年と比較して半減しています。経営耕地面積は、1985（昭和 60）年の 8,799ha から 2015（平成 27）年には 7,440ha となり、30 年間で 15%程度減少しており、農家数及び経営耕地面積のいずれも減少傾向が顕著です。

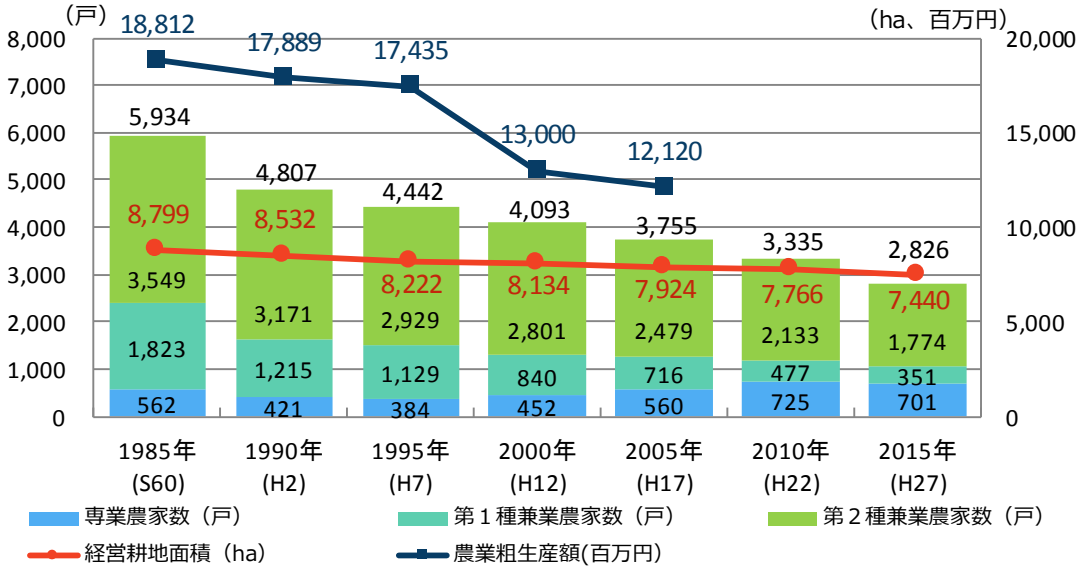


図 2-5-2　農家数・経営耕地面積・農業粗生産額の推移［出典：各年農林業センサス］

※第１種兼業農家：農業所得の方が兼業所得よりも多い兼業農家、第２種兼業農家：兼業所得の方が農業所得よりも多い兼業農家

（3）商業

2016（平成 28）年は商店数 585 店、従業者数 2,740 人、年間販売額 597 億円となっています。小売業売場面積は、2004（平成 16）年の 79 千㎡をピークに減少傾向となり、2016（平成 28）年は 58 千㎡となっており、商店数、従業者数及び年間販売額のいずれも減少傾向にあります。

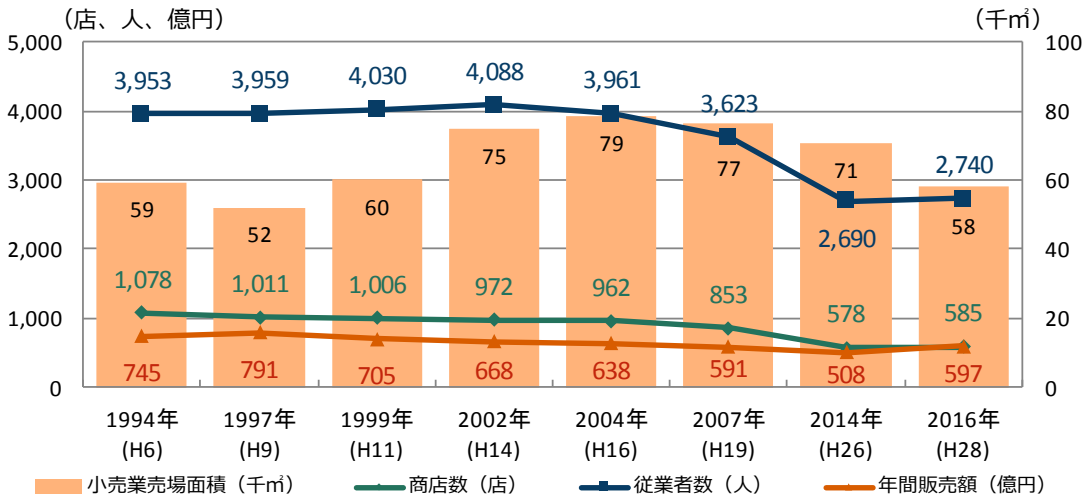


図 2-5-3　卸売業・小売業の売場面積・商店数・従業者数・年間販売額の推移

［出典：各年商業統計、経済センサス］

（4）工業

2016（平成 28）年は事業所数 141 件、従業者数 4,318 人、製造品出荷額等 783 億円となっており、事業所数、従業者数及び製造品出荷額等のいずれも 1990（平成 2）年をピークに減少傾向にあります。

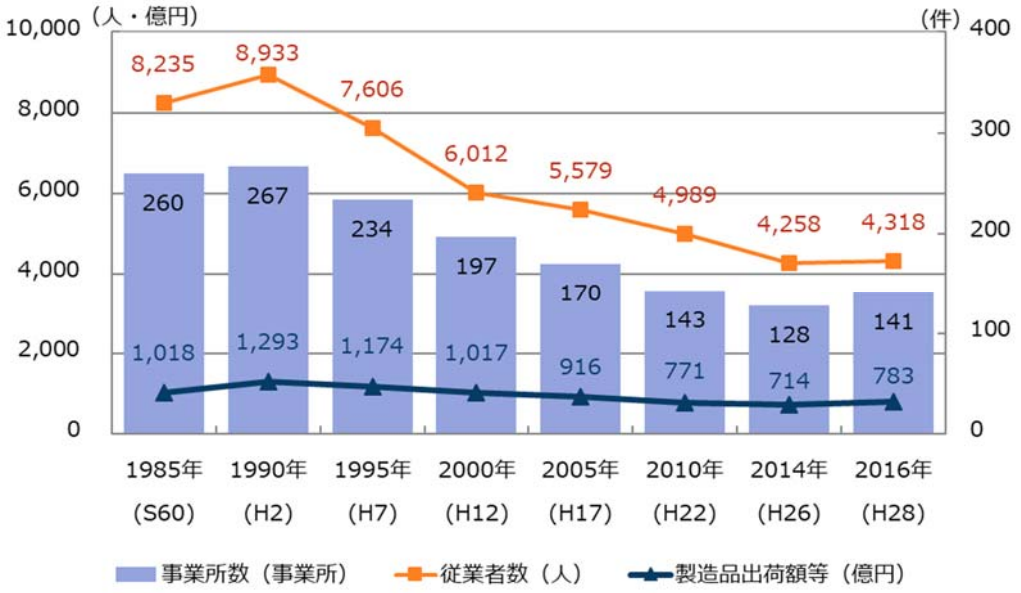


図 2-5-4　事業所数・従業者数・製造品出荷額等の推移　［出典：各年工業統計、経済センサス］

（５）観光業

2017（平成 29）年の観光客入込数は、約 1,866 千人で、内訳では喜多方市街が最も多く約 1,073 千人となっています。観光客入込数は、東日本大震災後一時的に落ち込んだものの回復傾向にあります。

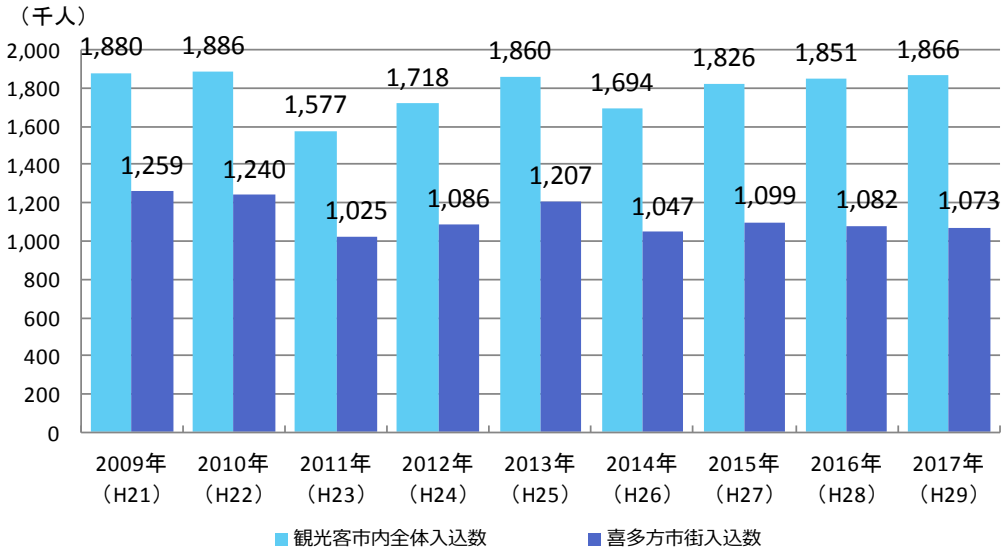


図 2-5-5　観光客入込数の推移　［出典：各年喜多方市資料］

表 2-5-1　観光客入込数の内訳　［出典：各年喜多方市資料］

単位：人

	観光種目	調査集計地点	2016年（H28）	2017年（H29）	伸び率（%）
1	自然	飯豊山	3,219	2,911	△ 9.6
2	自然	御殿場公園	14,310	16,740	17.0
3	歴史・文化	喜多方市街	1,082,181	1,073,461	△ 0.8
4	歴史・文化	飯豊とそばの里センター	24,740	23,402	△ 5.4
5	ｽﾎﾟｰﾂ･ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ	三ノ倉スキー場	119,047	141,798	19.1
6	温泉・健康	熱塩温泉	31,266	29,160	△ 6.7
7	温泉・健康	いいでのゆ	9,476	9,958	5.1
8	温泉・健康	ふれあいランド高郷	11,794	10,456	△ 11.3
9	その他	ふれあいパーク喜多の郷	412,583	416,066	0.8
10	行祭事・イベント	ひめさゆり祭り	43,000	36,000	△ 16.3
11	行祭事・イベント	花しょうぶまつり	6,100	6,800	11.5
12	行祭事・イベント	川の祭典花火大会	85,500	86,000	0.6
13	行祭事・イベント	バルーンフェスティバル	7,500	13,000	73.3
合計			1,850,716	1,865,752	0.8

（6）地価

2017（平成 29）年において、喜多方地域の商業系用途の地価は 30,000 円/㎡を超えていますが、その他の地点は 10,000～20,000 円/㎡台となっており、全ての地点で下落傾向にあります。

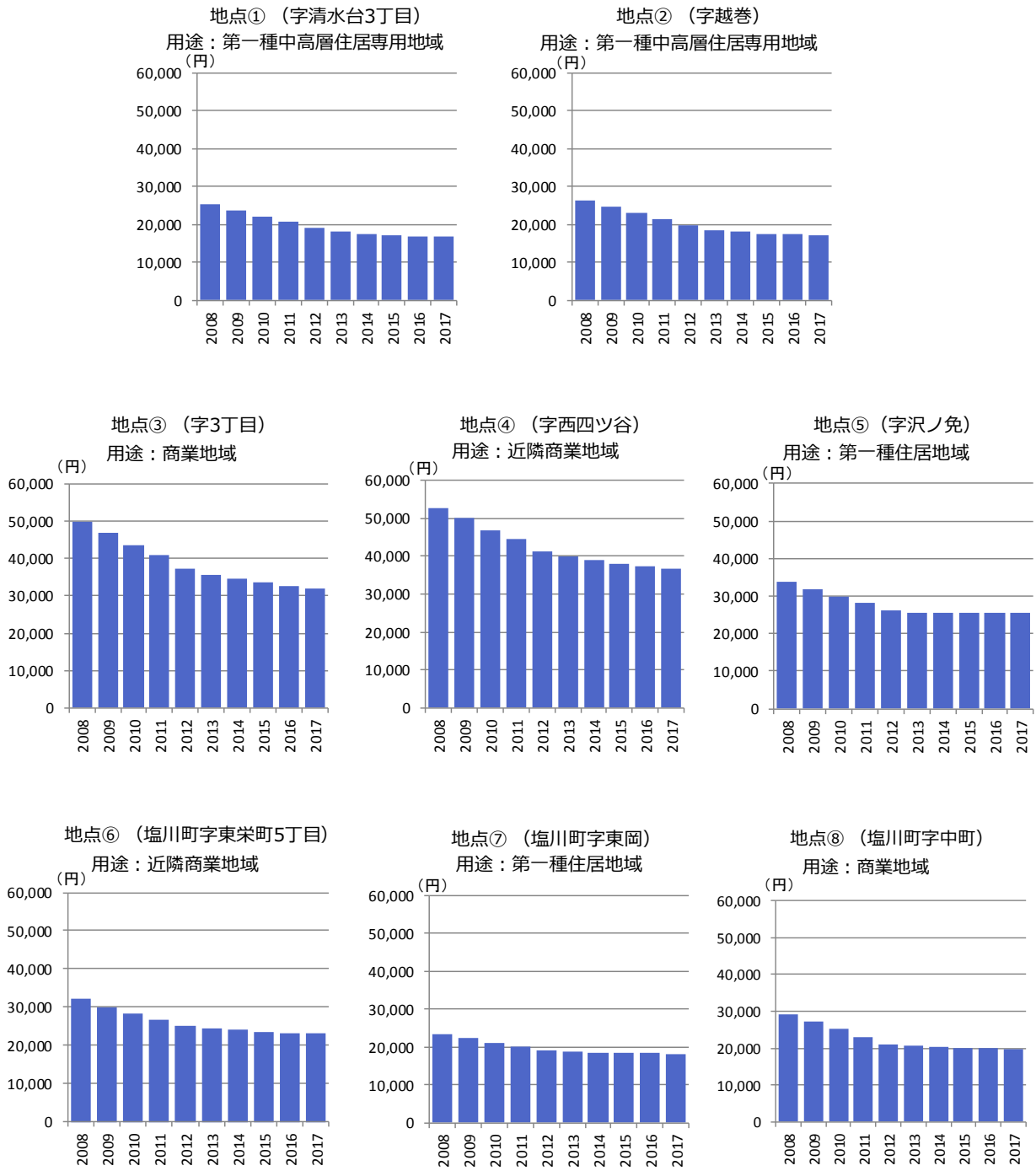


図 2-5-6　地価の推移［出典：国土交通省地価公示・都道府県地価調査］

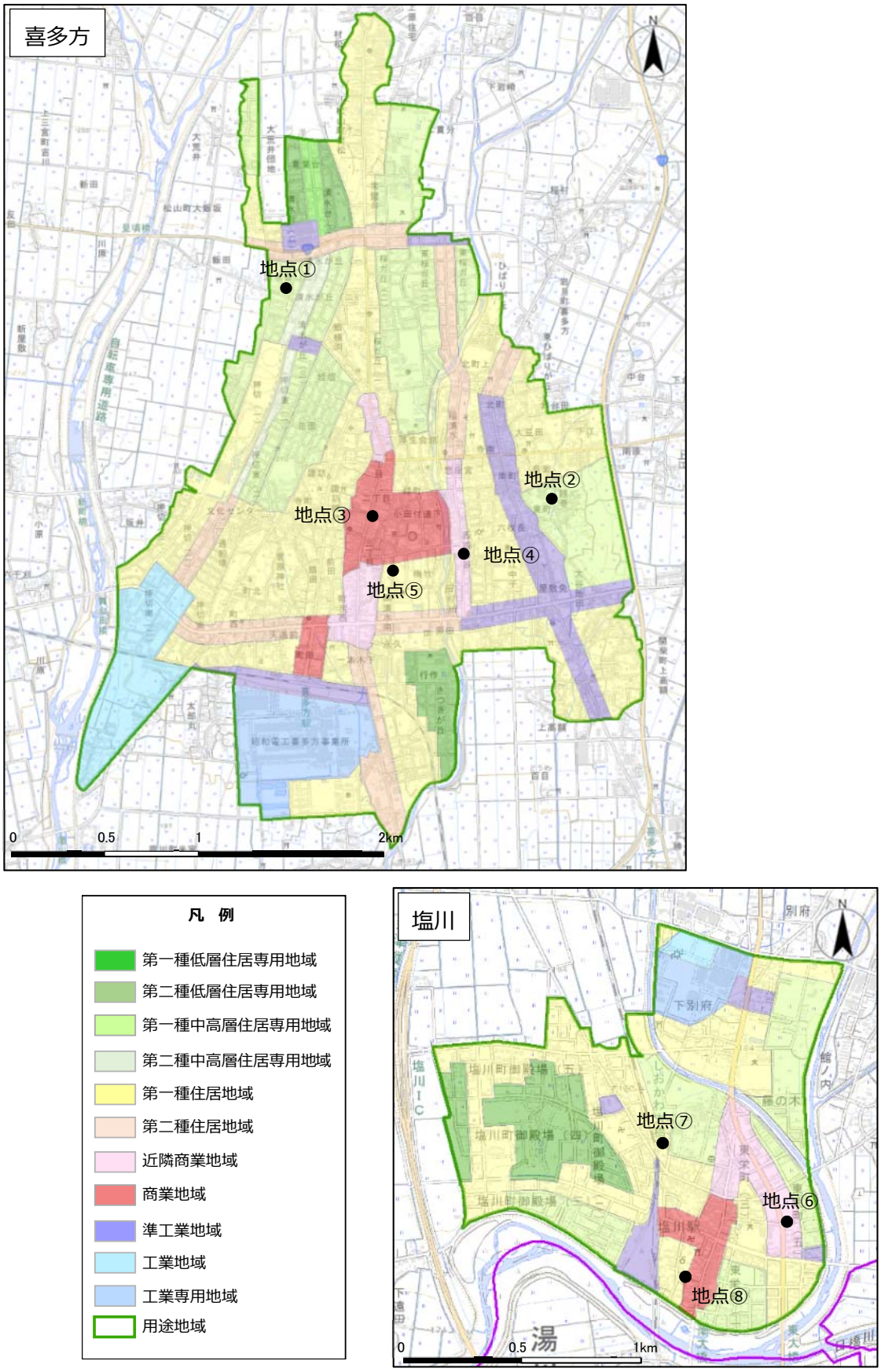


図 2-5-7　地価の調査地点［出典：国土交通省地価公示、都道府県地価調査］

2－6　防災

（1）土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、山間部に多く指定されており、用途地域内に指定はありません。

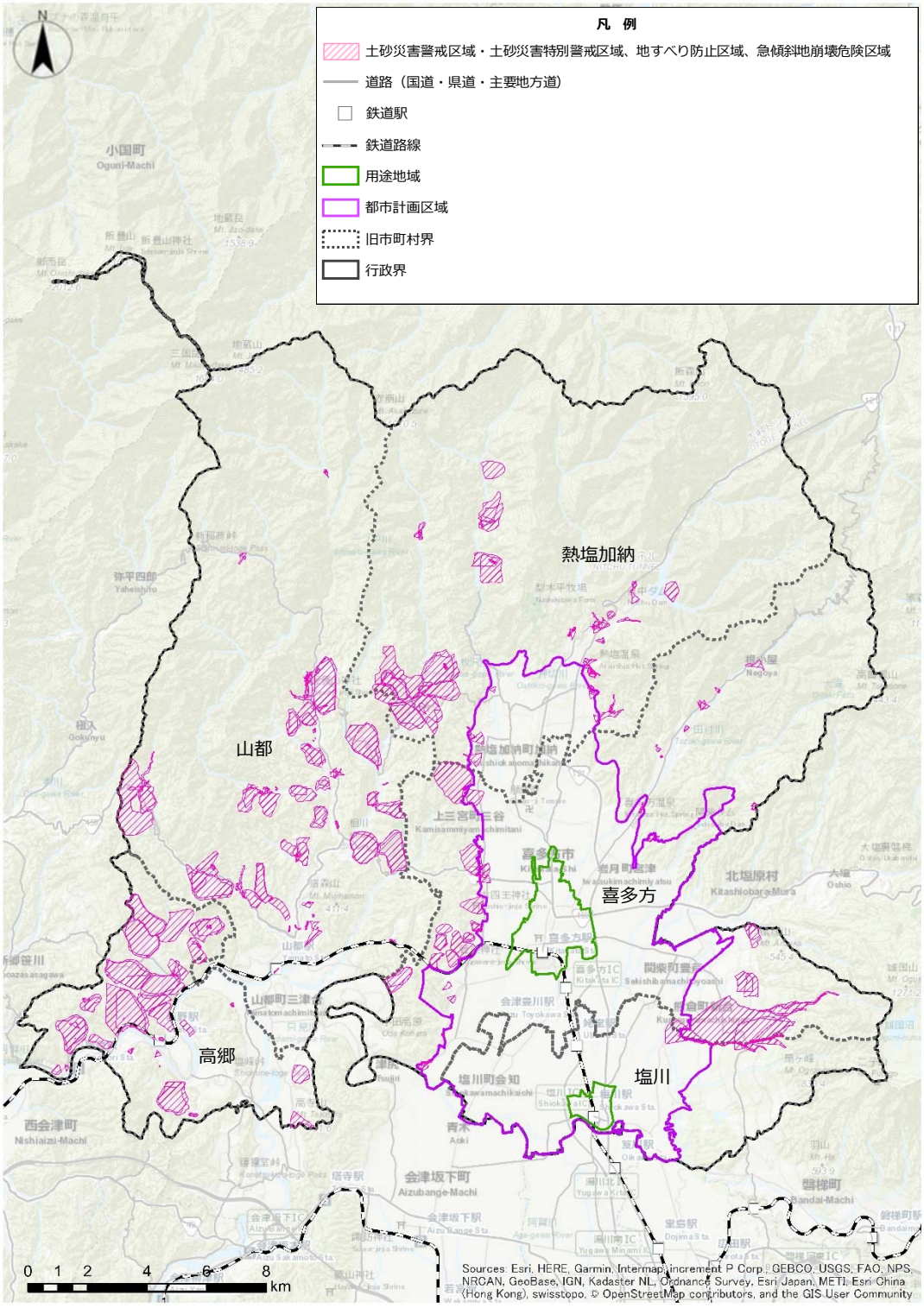


図 2-6-1　土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

［出典：国土数値情報］

（２）浸水想定区域

喜多方地域では、計画規模（河川整備の目標とする降雨（田付川が概ね 30 年に 1 回程度起こる大雨、濁川及び押切川が概ね 100 年に 1 回程度起こる大雨））の浸水想定区域が公表されており、用途地域内の東側の田付川水域が水深 2.0m 未満の浸水想定区域となっています。

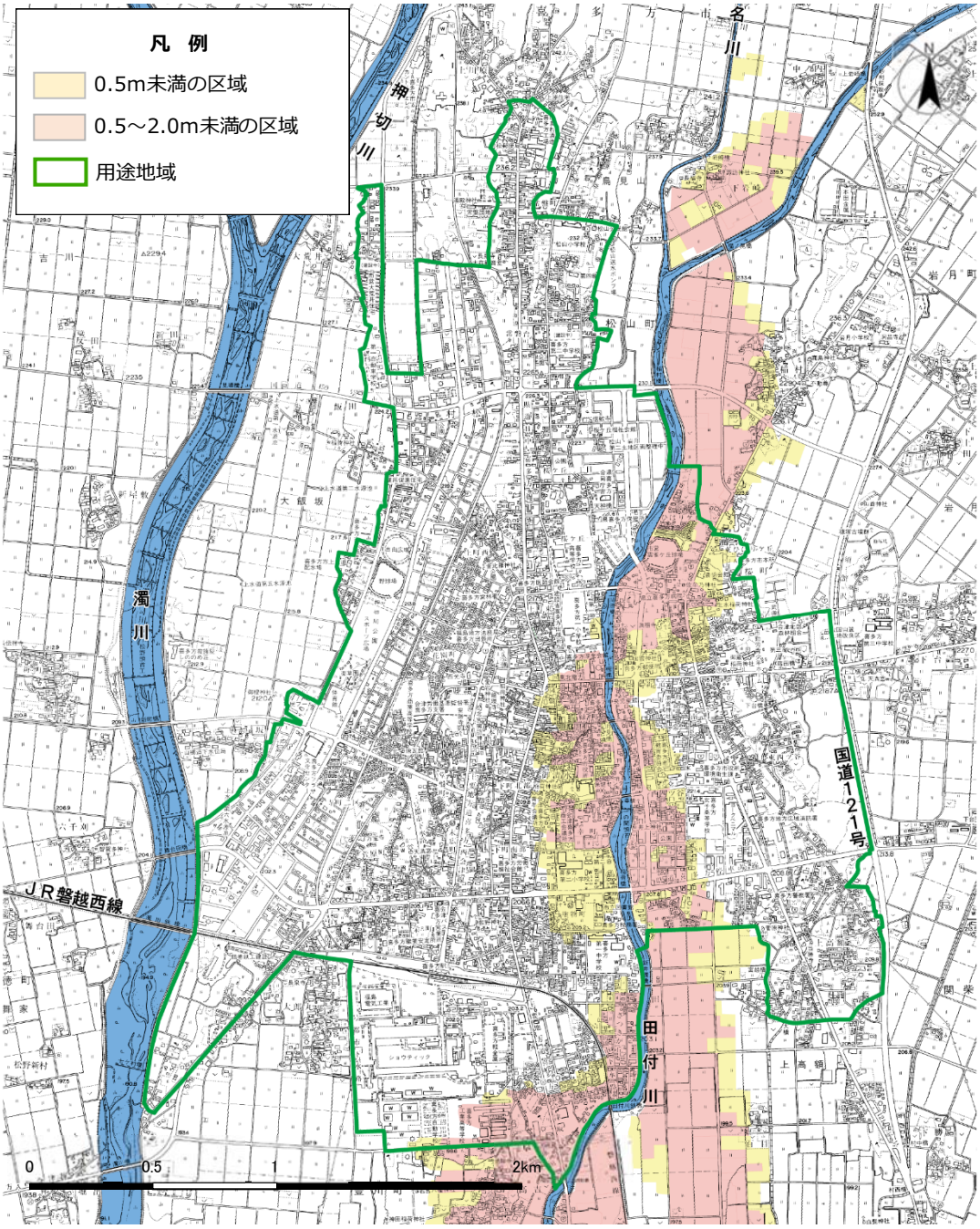


図 2-6-2　浸水想定区域＜計画規模＞［出典：喜多方市洪水ハザードマップ（2008 年 3 月より作成）］

塩川地域では、計画規模（河川整備の目標とする降雨（概ね 100 年に 1 回程度起こる大雨））及び想定最大規模（想定し得る最大規模の降雨（概ね 1,000 年に 1 回程度起こる大雨））の浸水区域が公表されています。

計画規模では、用途地域の南側が水深 3.0m 未満の浸水想定区域となっています。

また、想定最大規模では、塩川駅を含む用途地域内を中心に南側のほぼ全域が水深 3.0～10.0m 未満の浸水想定区域となっています。

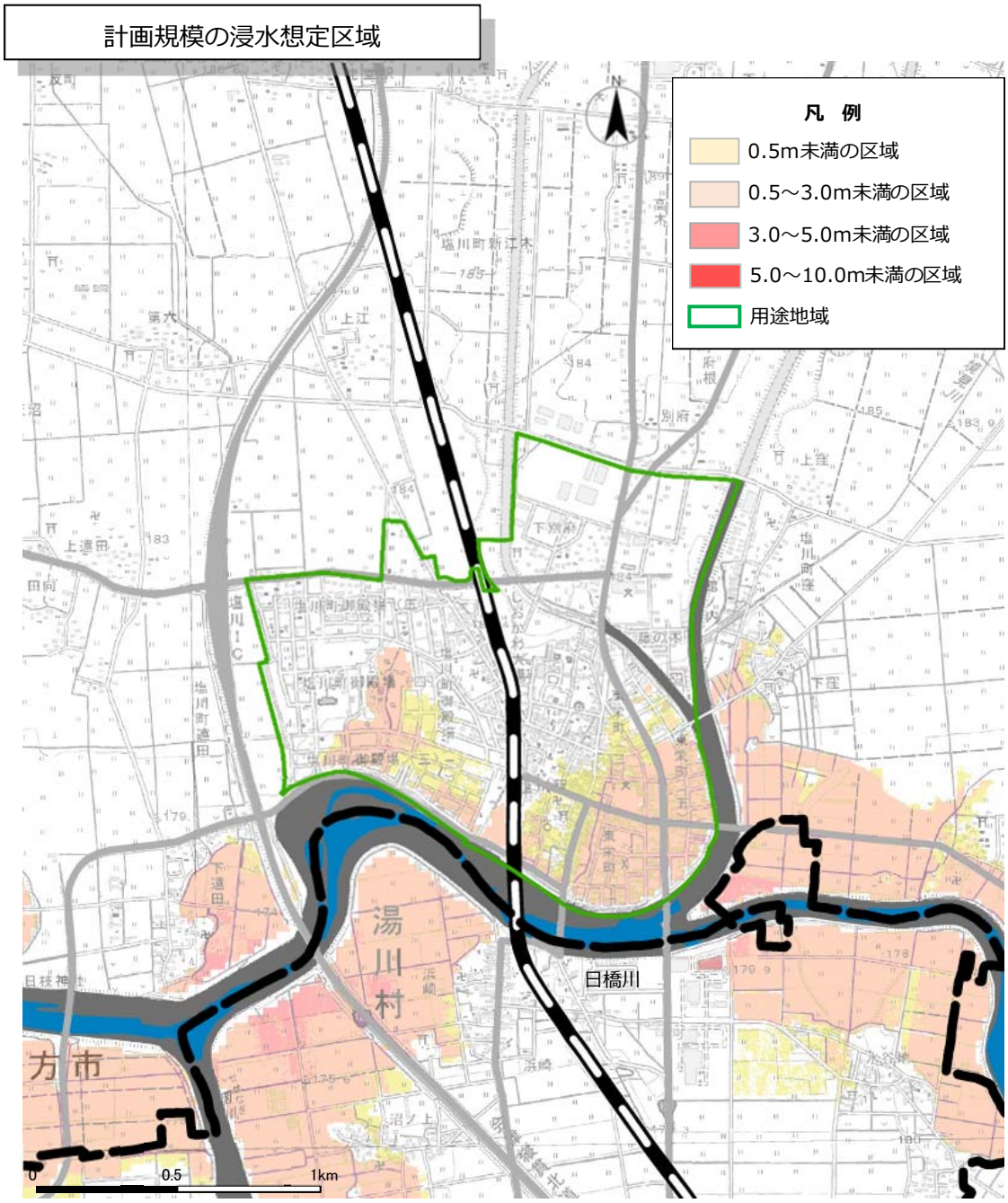


図 2-6-3　浸水想定区域＜計画規模＞

［出典：阿賀野川水系日橋川浸水想定区域図（国土交通省北陸地方整備局阿賀川河川事務所）］

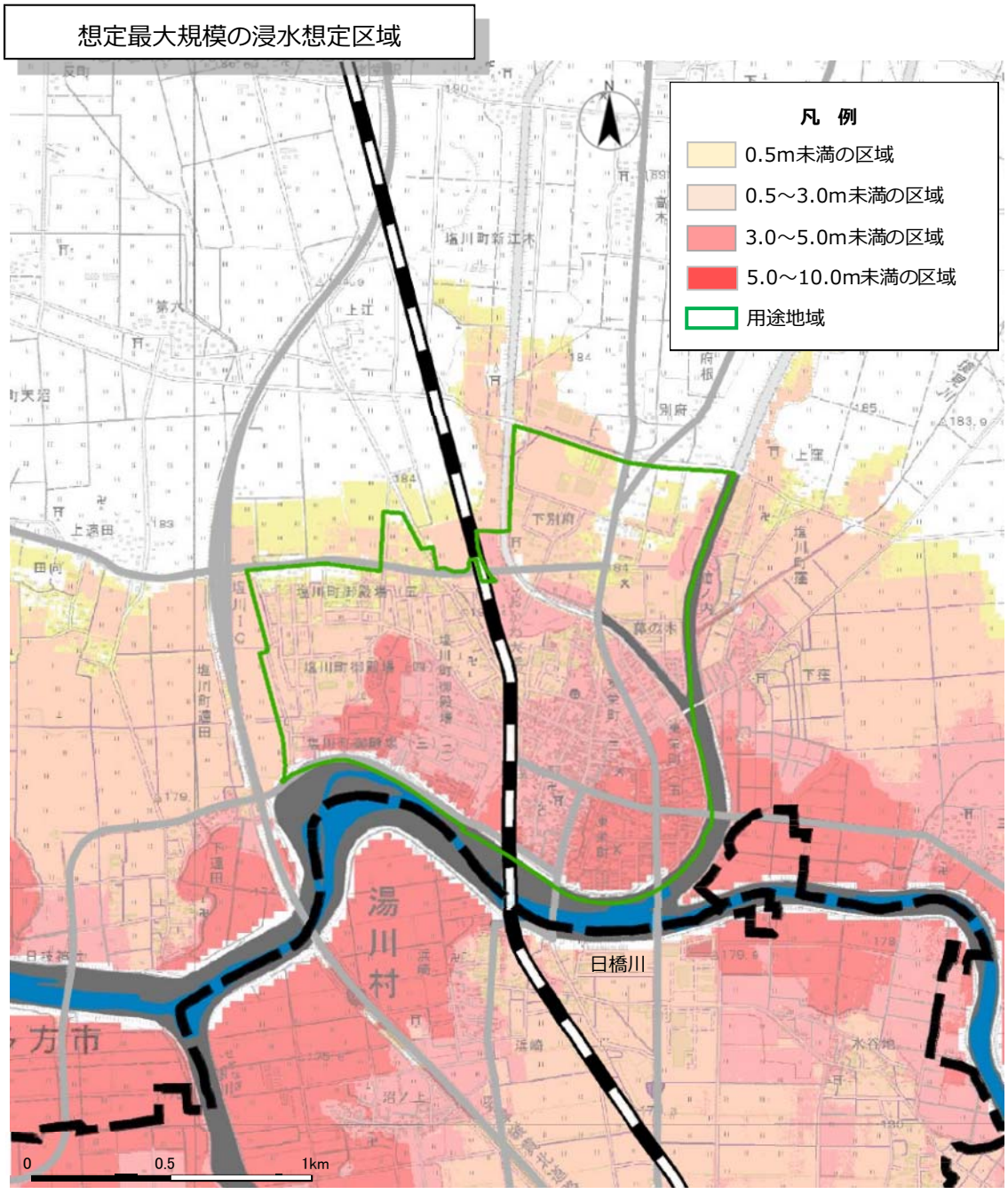


図 2-6-4　浸水想定区域＜想定最大規模＞

［出典：阿賀野川水系日橋川浸水想定区域図（国土交通省北陸地方整備局阿賀川河川事務所）］

2－7　財政

（1）歳入・歳出

2015（平成 27）年度の普通会計の決算は、歳入 264.9 億円、歳出 257.8 億円となっています。2005（平成 17）年度と比較すると、歳入において国・県支出金や地方交付税などの依存財源が増加しています。

性質別歳出の内訳は、人件費等を含む義務的経費及び普通建設事業費等を含む投資的経費が減少し、その他の経費が増加しています。

目的別歳出の内訳は、民生費、教育費及び商工費が増加しており、特に民生費が大きく増加しています。一方、土木費及び公債費は減少しています。

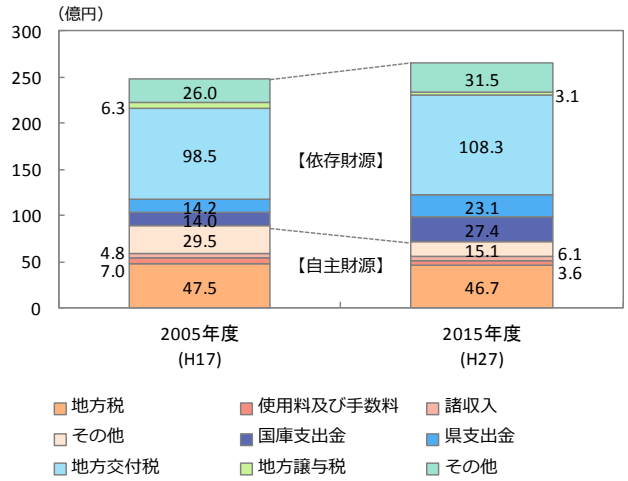


図 2-7-1　財源別歳入内訳の推移［資料：市町村別決算状況調］

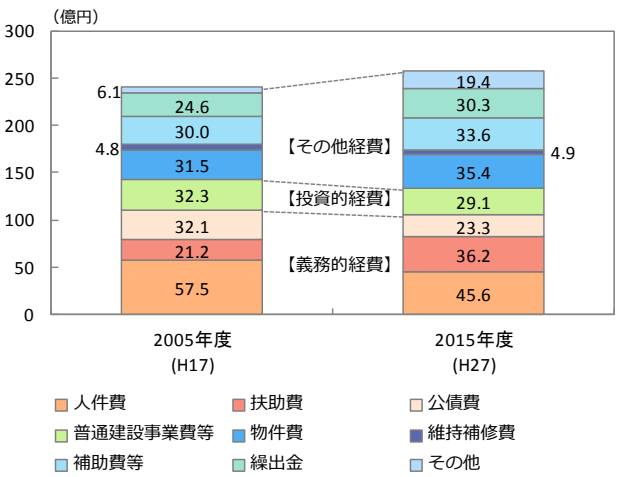


図 2-7-2　性質別歳出内訳の推移

［資料：市町村別決算状況調］

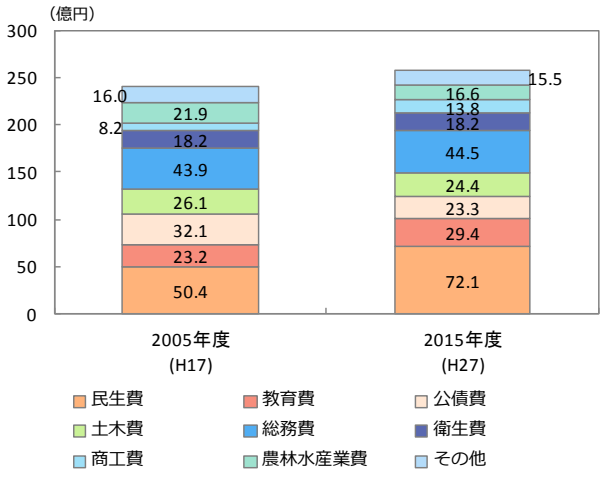


図 2-7-3　目的別歳出内訳の推移

［資料：市町村別決算状況調］

（2）公共施設及びインフラ施設の更新等費用

現在、市が保有する公共施設の更新等費用について、現在と同面積で、建築後 30 年で大規模改修、60 年で建替えを行うと仮定し試算すると、既存施設の更新等費用は今後 30 年間で約 1,054 億円、年平均約 35.1 億円になると見込まれ、過去 5 年間の公共施設に係る投資的経費の年平均約 18.9 億円に対して、約 1.9 倍になります。

インフラ施設（公園を除く。以下同じ。）の更新等費用について、更新期間経過後に同規模で改修すると仮定し試算すると、今後 30 年間で約 1,174 億円、年平均約 39.1 億円が見込まれ、過去 5 年間のインフラ施設に係る投資的経費の年平均約 16.5 億円に対して、約 2.4 倍になります。

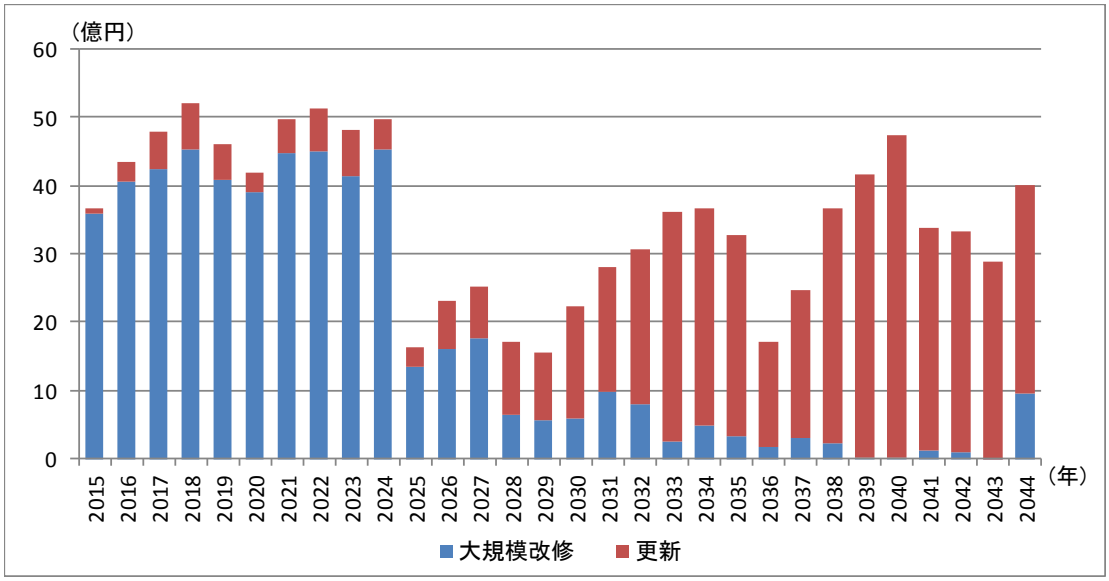


図 2-7-4　公共施設の更新等費用　［出典：公共施設等総合管理計画］

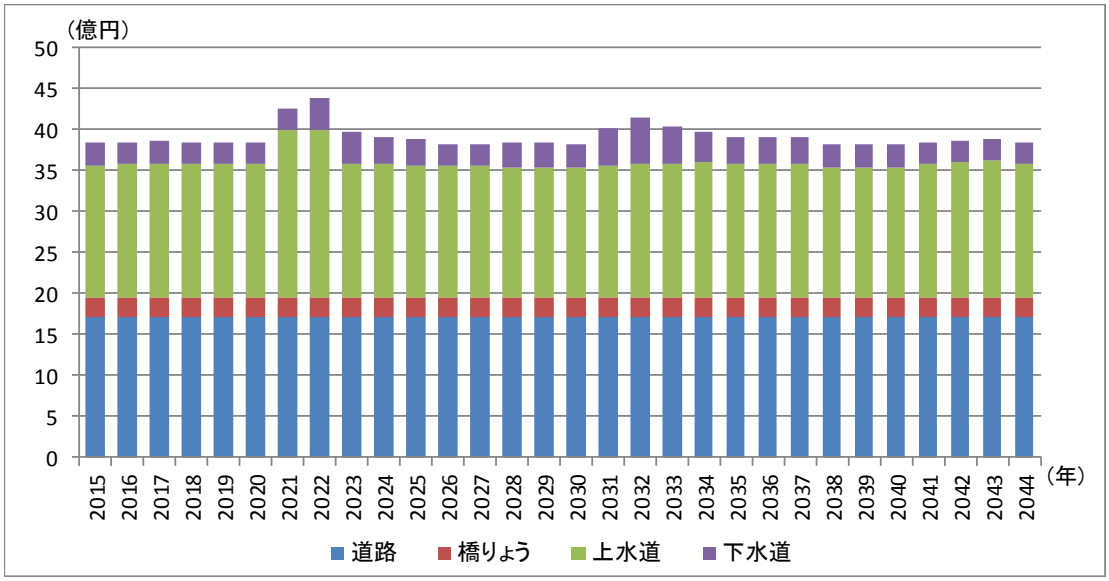


図 2-7-5　インフラ施設の更新等費用　［出典：公共施設等総合管理計画］

第３章　都市構造上の課題

３－１　現状からみた問題点と課題の抽出

本市の現状を項目別に見た結果を踏まえ、問題点と具体的な課題を整理します。

表 3-1-1　現状からみた問題点と課題

項目	現状からみた主な問題点の抽出
人口	・用途地域内を含めた市内全域における人口減少、人口の低密度化、高齢化率の増加等
土地利用	・用途地域の中でも特に中心部に見られる低未利用土地や空家等の増加 ・上記の区域以外で農地転用を伴う開発や建築物の新築が進むことによる人口の低密度化の進行
交通	・利用者の減少による減便や廃線等の公共交通の利便性の著しい低下 ・公共交通網維持のための市の財政負担の増加
生活利便施設	・市民の生活を支える用途地域内の生活利便施設の廃止や撤退
経済活動	・日常生活圏の拡大等による中心市街地を中心とした商業小売施設の減少や産業構造の弱体化による生活利便性の低下が招く雇用機会の減少と労働人口の流出、観光客への影響 ・人口減少に伴う市内総所得の減少、不動産市況の低迷に伴う資産価値の下落等による市の税収の落込み
防災	・一部で浸水想定区域が含まれる中心市街地での避難対策や防災対策
財政	・税収をはじめ自主財源の減少と高齢化への対応や子育て支援対策などの財政需要増加に伴う厳しい財政状況 ・公共施設更新の必要性による投資的経費の増大

課題の抽出
(1)どうすれば**中心市街地における利便性を維持**できるか。 (2)どうすれば**持続可能な公共交通網を実現**できるか。 (3)どうすれば空洞化の進む**中心市街地への移住・定住を促進**できるか。

３－２　具体的な課題の整理

（１）中心市街地における利便性の維持について

商業施設、医療施設等の生活利便施設の多くは、中心市街地に立地しながら、長い歴史の中で市民生活を支える役割を担ってきました。

しかし、それらの生活利便施設は、人口減少や高齢化率の増加等に伴い、利用者数の減少等により廃止、撤退等のおそれがあります。このことは、市民生活の利便性の著しい低下を招くとともに、市民の雇用機会の喪失や市内を訪れる多くの観光客への影響など、社会経済や市民生活への多岐にわたる深刻な影響が懸念されます。

これらのことから、市民等の利便性を維持するために必要な点を次のとおり整理したうえで、課題を設定します。

① 市民生活を支える生活利便施設を今後も引き続き維持することにより、中心市街地の活性化を図ることが必要です。

② 移住・定住につながる魅力的で暮らしやすい居住環境を形成することが必要です。

③ 蔵が建ち並ぶまち並みを保全しながら活用し、新しい人の流れや魅力的な観光エリアづくりにより交流人口を拡大することが必要です。

④ 中心市街地の公的不動産については、民間技術の活用や施設の複合化等により、利便性の向上を図ることが必要です。

⑤ 空家や空き店舗の利活用を進め、中心市街地の空洞化を防止していくことが必要です。

⑥ 人口減少対策、経済活動の活性化対策、土地及び建物の流動化等を促進し、財政面及び経済面において持続可能なまちづくりを推進することが必要です。

課題１　中心市街地の拠点性の強化

（２）持続可能な公共交通網の実現について

現状でも利用者数が低迷する公共交通は、人口減少等に伴い更に利用者が減少し、減便や廃線により利便性が著しく低下するおそれがあり、交通弱者は自立した生活が困難になることが考えられます。

また、路線バスや予約型乗合交通の運行経費等の財政負担増により市の財政状況にも大きな影響が及びます。

これらのことから、市民等の円滑な移動手段を確保するために必要な点を次のとおり整理したうえで、課題を設定します。

① 自家用車を所有しない交通弱者が送迎等に頼らずとも、自分の住んでいる地区で安心して住み続けられるように、通勤・通学、通院、買い物などの日常生活を支える移動手段を構築することが必要です。

② まちなかの活性化を図るために、中心市街地内の目的施設を気軽に行き来できる循

環路線を新たに形成するなど、利用実態と利用者ニーズを踏まえた公共交通の利便性の向上を図ることが必要です。

③　「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づくまちづくりに合わせ、将来的な需要を見据えた持続可能な公共交通網を構築することが必要です。

④　観光交通の充実を図るため、観光客が利用しやすい二次交通を整備することが必要です。

⑤　重要な交通結節点である塩川駅周辺について、駅前広場や自由通路の整備により、利用者の利便性及び安全性の向上並びに駅を中心とした中心市街地の活性化を図ることが必要です。

課題２　利用しやすい交通ネットワークの形成

（３）中心市街地への移住・定住促進について

中心市街地は、商業、業務等の都市機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統をはぐくみ、各種機能を培ってきた地域であります。しかし、中心市街地に空家等が多く存在するとともに、更なる高齢化の進展により歴史や文化とともに築いてきた魅力的なまちづくりに支障が生ずるおそれがあります。また、中心市街地以外での新たな生活利便施設の立地による都市機能の分散は、長い年月をかけて社会基盤の整備がなされた中心市街地に空洞化を招くとともに、周辺部への新たな整備には多額の投資を要することとなります。

そのため、人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、中心市街地に多く集約されている都市機能や空家等の有効活用を図りながら中心市街地への移住・定住を促進することが必要になります。

また、中心市街地は一部に浸水想定区域を含むことから、あらかじめ具体的な対策を講じることが重要です。

これらのことから、空洞化の進む中心市街地の空家等の有効活用と移住・定住促進のために必要な点を次のとおり整理したうえで、課題を設定します。

①　中心市街地の空家等は、適切な管理とともに再利用可能な段階での有効活用等及び解体後の空き地の活用を促進することが必要です。

②　用途地域内の低未利用土地や空家等の有効活用を推進し、子育て世代の移住・定住を促進するための環境を構築することが必要です。

③　浸水想定区域においては、災害時の避難誘導手段等のソフト面の対策を含め、災害に対する安全性を確保することが必要です。

課題３　暮らしやすい中心市街地の有効活用

第４章　まちづくり方針及び課題解決のための誘導方針

４－１　まちづくり方針（ターゲット）

本計画での課題を解決するため、本市の上位・関連計画を踏まえ、都市機能や居住の誘導に向けたまちづくり方針（ターゲット）を定めます。

本市においては、人口減少や少子高齢化等による様々な課題がありますが、喜多方地域や塩川地域の中心市街地をはじめとした用途地域内に一定程度の都市機能と人口が集積され、比較的コンパクトなまちが形成されてきていることから、今後もできる限り現在の中心市街地を中心とした都市構造を維持しつつ、周辺地域とのネットワーク形成を強化していくことが重要となります。

このことを踏まえ、まちづくり方針（ターゲット）を次のとおりとします。

中心市街地と地域生活拠点、コミュニティ拠点の持続可能な地域運営

４－２　課題解決のための誘導方針（ストーリー）

まちづくり方針（ターゲット）を踏まえ、課題解決のための誘導方針（ストーリー）として次の２つを設定し、将来にわたり持続可能な都市づくりを目指します。

方針１　中心市街地と地域生活拠点等のネットワーク形成と適切な機能配置

【１-①　拠点性の強化】

中心市街地では、これまで築いてきた社会基盤や歴史資源を活用し、市民の生活を支える商業・雇用創出の拠点、観光客を引きつける景観等による観光の拠点、子育てを支援する拠点等として今後も中心的な役割を果たしていきます。また、拠点性の強化に資する公的不動産及び低未利用土地の利用促進を図るため、低未利用土地権利設定等促進計画※１の策定及び立地誘導促進施設協定※２の締結について検討します。

【１-②　交通ネットワークの強化】

中心市街地と地域生活拠点等を結ぶ持続可能な公共交通の形成並びに利用者の利便性及び利用率の向上を図るとともに、中心市街地内の道路ネットワーク整備により、利用しやすい公共交通及び道路ネットワークを強化しながら、より利便性の高い都市形成を実現します。

方針２　安心して暮らせる中心市街地の形成

【２-①　定住促進】

子育て支援施設の整備等により、安心して暮らせる中心市街地を形成するとともに、子育て世帯向けの住まいを確保し、若年層の市内への移住・定住を促進します。また、居住誘導区域内の空家や空き地などの低未利用土地の適切な管理を促すとともに、空家等の再生若しくは除却の推進又は細街路等の整備により、土地の有効活用を図ります。さらに、定住促進に資する公的不動産及び低未利用土地の利用促進を図るため、低未利用土地権利設定等促進計画の策定及び立地誘導促進施設協定の締結について検討します。また、浸水想定区域においては、災害時の具体的な対策を講じることにより安全性を確保します。

※１低未利用土地権利設定等促進計画：低未利用土地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画

※２立地誘導促進施設協定：交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設（コモンズ）についての地権者による協定（承継効付）

第５章　目指すべき将来都市構造

５－１　都市マスタープランにおける将来都市構造

喜多方市都市マスタープランの将来都市構造においては、市役所本庁舎を中心とした用途地域を「中心市街地」、各地域の総合支所及び駅をそれぞれ中心とした地区を「地域生活拠点」、公民館や地域の集会施設などを中心とした地区等を「コミュニティ拠点」と位置づけています。

なお、地域生活拠点のうち塩川総合支所を中心とした地区については、一定の都市機能の集積があることから、中心市街地を補完する副次的な市街地の役割を担うもの（以下「副次中心市街地」という。）として位置づけています。

また、それぞれの拠点が有機的に連携するため、交通ネットワークの機能強化を図ることとしています。

５－２　立地適正化計画における将来都市構造設定の方向性

将来都市構造は、各地域の拠点や周辺の特性を踏まえ、拠点や拠点間の連携方針等の本市が目指す将来のまちの姿を分かりやすく示すものです。

本計画における将来都市構造は、喜多方市都市マスタープランの将来都市構造を踏まえ、中心市街地、地域生活拠点及びコミュニティ拠点を中心に、交通軸の強化により市全域が連携した将来都市構造を目指します。

（１）中心市街地

・都市機能が集積している市役所本庁舎を中心とした用途地域を「中心市街地」、塩川総合支所を中心とした地区を「副次中心市街地」と位置づけます。
・中心市街地は、既存の都市機能の集積を生かし、空家等の有効活用を図るとともに、日常的な市民生活を支える拠点性の強化及びネットワークの構築並びに定住促進を図ります。
・副次中心市街地は、駅に近い立地特性を生かし、塩川駅周辺の一体的な整備により、拠点性の強化と定住促進を図ります。
・なお、本計画においては、「中心市街地」及び「副次中心市街地」を合わせて「中心市街地」と表記します。

（２）地域生活拠点

・熱塩加納総合支所、塩川総合支所、山都総合支所及びＪＲ山都駅並びに高郷総合支所及びＪＲ荻野駅をそれぞれ中心とした地区を「地域生活拠点」と位置づけます。
・地域生活拠点は、各地域の行政や福祉など、地域住民の日常生活を支える機能の充実を図り、バランスのとれたまちづくりを進めます。

（3）コミュニティ拠点

・公民館や地域の集会施設などを中心とした地区等を「コミュニティ拠点」と位置づけます。

・コミュニティ拠点は、生涯学習やその他の地域活動等を通したコミュニティの維持と育成を図ります。

（4）交通軸

・南北方向に走る会津縦貫道、国道 121 号、山形県飯豊町から山都町を経由して国道 49 号を結ぶ道路、東西方向に走る国道 459 号、（主）喜多方西会津線、（主）塩川山都線、（主）猪苗代塩川線及びＪＲ磐越西線等は、地域生活拠点相互を連絡するとともに、広域高速交通体系とのネットワーク機能を有しており、本市の骨格を形成する広域交通軸として位置づけ、機能の強化を図ります。

・上記路線を補完し、都市間交通需要に対応する主要地方道、県道及び主要な市道等についても広域交通軸として位置づけ、機能の強化を図ります。

・都市内の各種拠点相互や集落間及び中心市街地への快適な移動環境を確保し、地域の連携の強化、交流を促進するため、日常的な交通需要に対応する道路網（国道、県道、市道等）を生活基盤交通軸として位置づけ、機能強化を図ります。

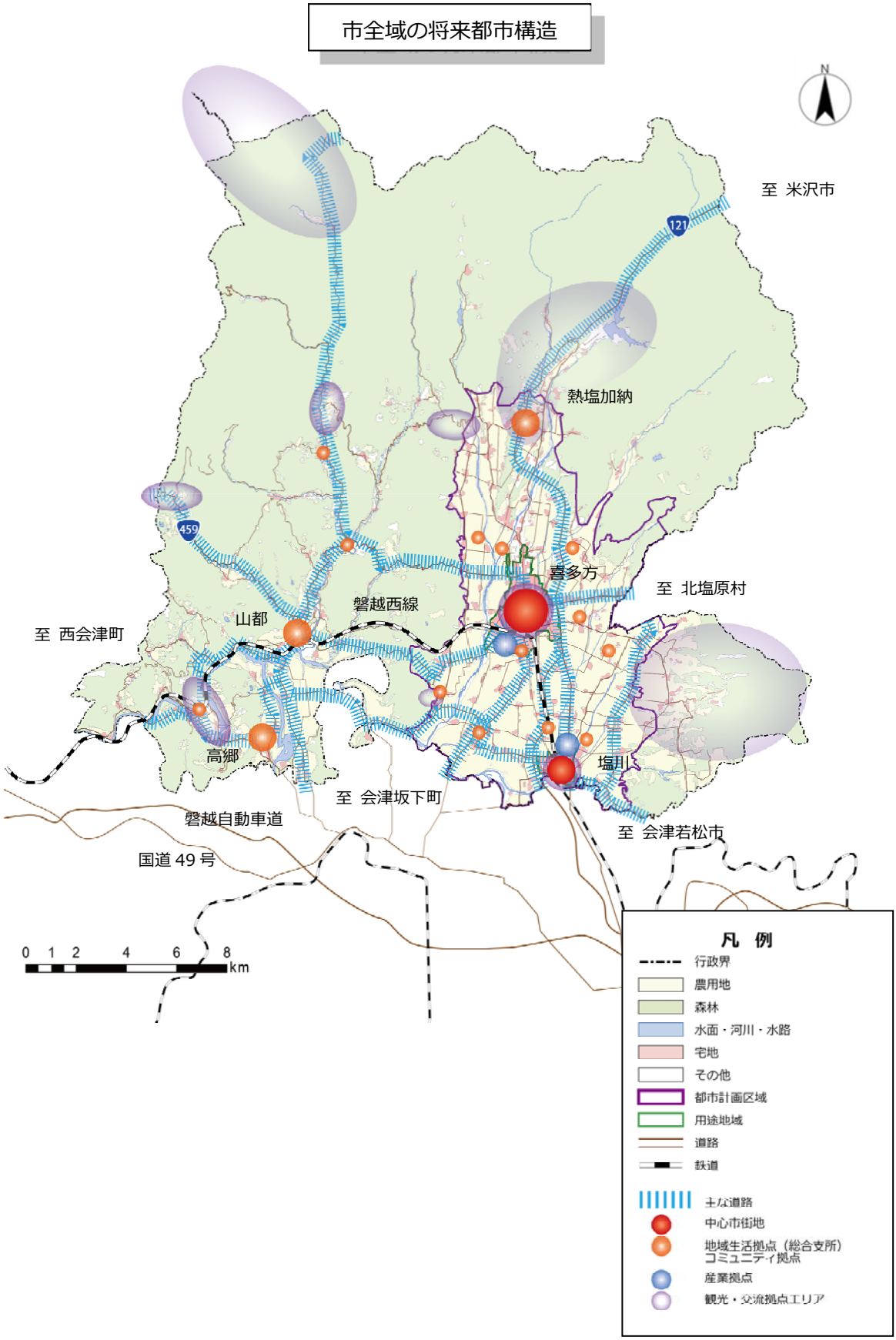


図 5-2-1　市全域の将来都市構造

第６章　都市機能誘導区域

６－１　都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約するとともに、誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、エリア内に生活利便施設の誘導を図る区域です。

本区域を定めることにより、別途定める誘導施設の本区域外における建築行為・開発行為は、原則として市長への届出が必要になります（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項第４号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能）。

６－２　都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域の位置は、駅などの交通結節点に近接し、商業・業務施設などの都市機能が充実しているエリアが想定されます。また、公共交通による周辺地域からのアクセスしやすい区域で、徒歩や自転車でも容易に移動できる範囲に定めることが想定されています。

【都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方】

・用途地域内
・居住誘導区域内
・鉄道駅周辺の生活利便施設が集積する地域で、これらの都市機能が一定程度充足している区域
・周辺地域からの公共交通アクセスの利便性が高い区域
・都市機能が集積している区域

【都市機能誘導区域の設定条件】

・公共交通の利便性が高い区域
　鉄道駅の徒歩圏域※１（800m 圏域）又はバス停の徒歩圏域（300m 圏域）
・都市機能の集積がある区域
　・日常生活に必要な都市機能※２の徒歩圏域（800m圏域）がすべて重なる区域
　・商業系用途地域及び商業利用の建物※３が集積している区域
・居住に適さない区域を除外した区域
　居住に適さない工業系用途 （工業専用地域及び工業地域をいう。）並びに災害リスクの高い区域※４を除外した区域

・今後のまちづくりを進めるうえで、重要となる取組が行われている区域

・小田付重要伝統的建造物群保存地区

・塩川駅周辺

・県立喜多方病院跡地

都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方及び設定条件に基づき、図 6-2-1 のとおり都市機能誘導区域（喜多方地域 160.5ha、塩川地域 19.4ha、合計 179.9ha）を設定します。

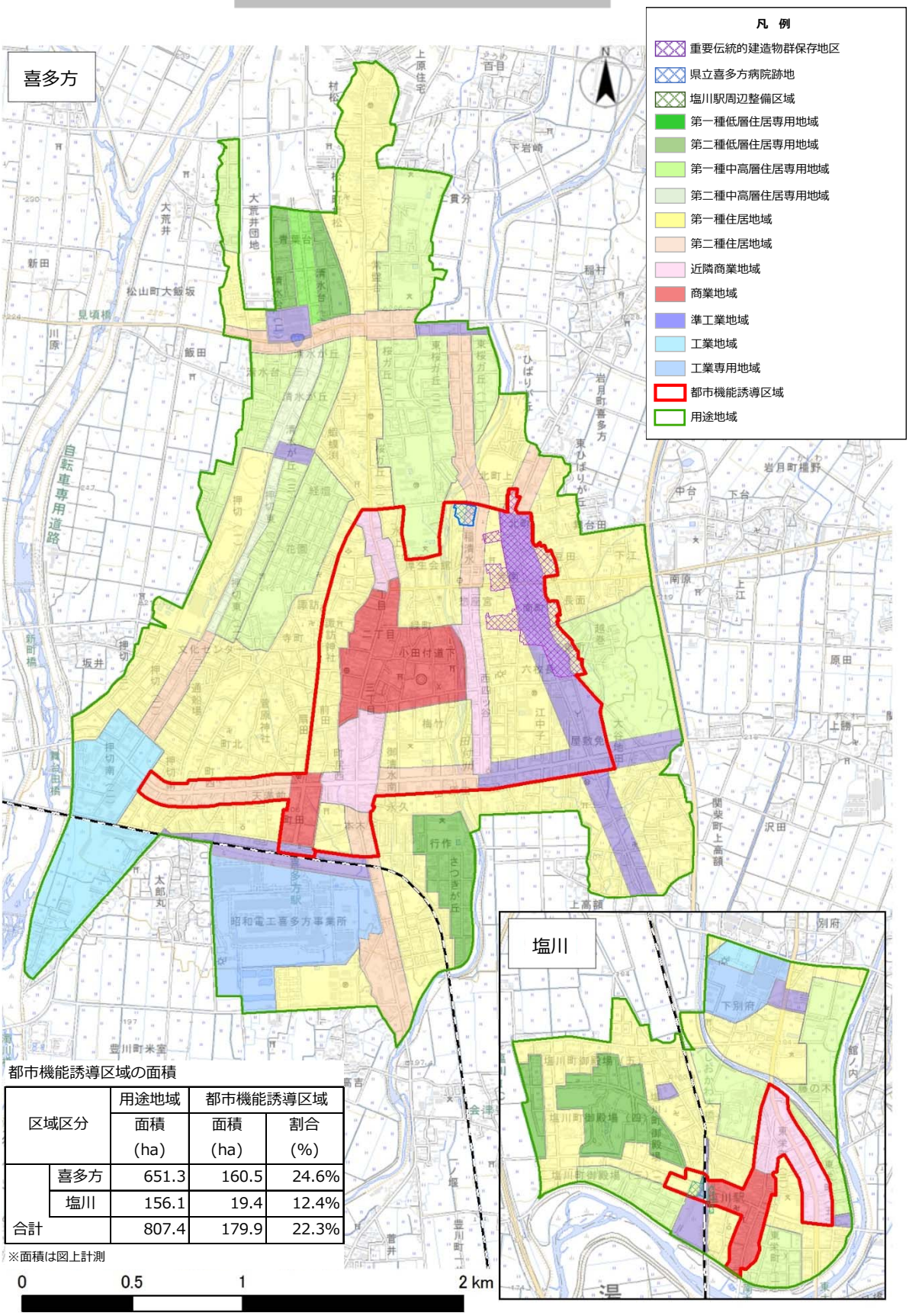
※１徒歩圏域：「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課）」による徒歩圏域

※２都市機能：医療施設（病院、診療所）、商業施設、金融施設（窓口を有する店舗）、子育て支援施設、福祉施設（通所を目的とする施設）

※３商業利用の建物：商業業務系用途の建物及び店舗併用住宅（資料：2017 年都市計画基礎調査）

※４災害リスクの高い区域：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域

都市機能誘導区域



都市機能誘導区域の面積

区域区分		用途地域	都市機能誘導区域	
		面積 (ha)	面積 (ha)	割合 (%)
	喜多方	651.3	160.5	24.6%
	塩川	156.1	19.4	12.4%
合計		807.4	179.9	22.3%

※面積は図上計測

図 6-2-1　都市機能誘導区域

6 － 3　都市機能誘導区域の検証

（1）公共交通の利便性が高い区域

都市機能誘導区域の全域が公共交通徒歩圏域（鉄道駅から 800m 圏域又はバス停から 300m 圏域）に含まれています。

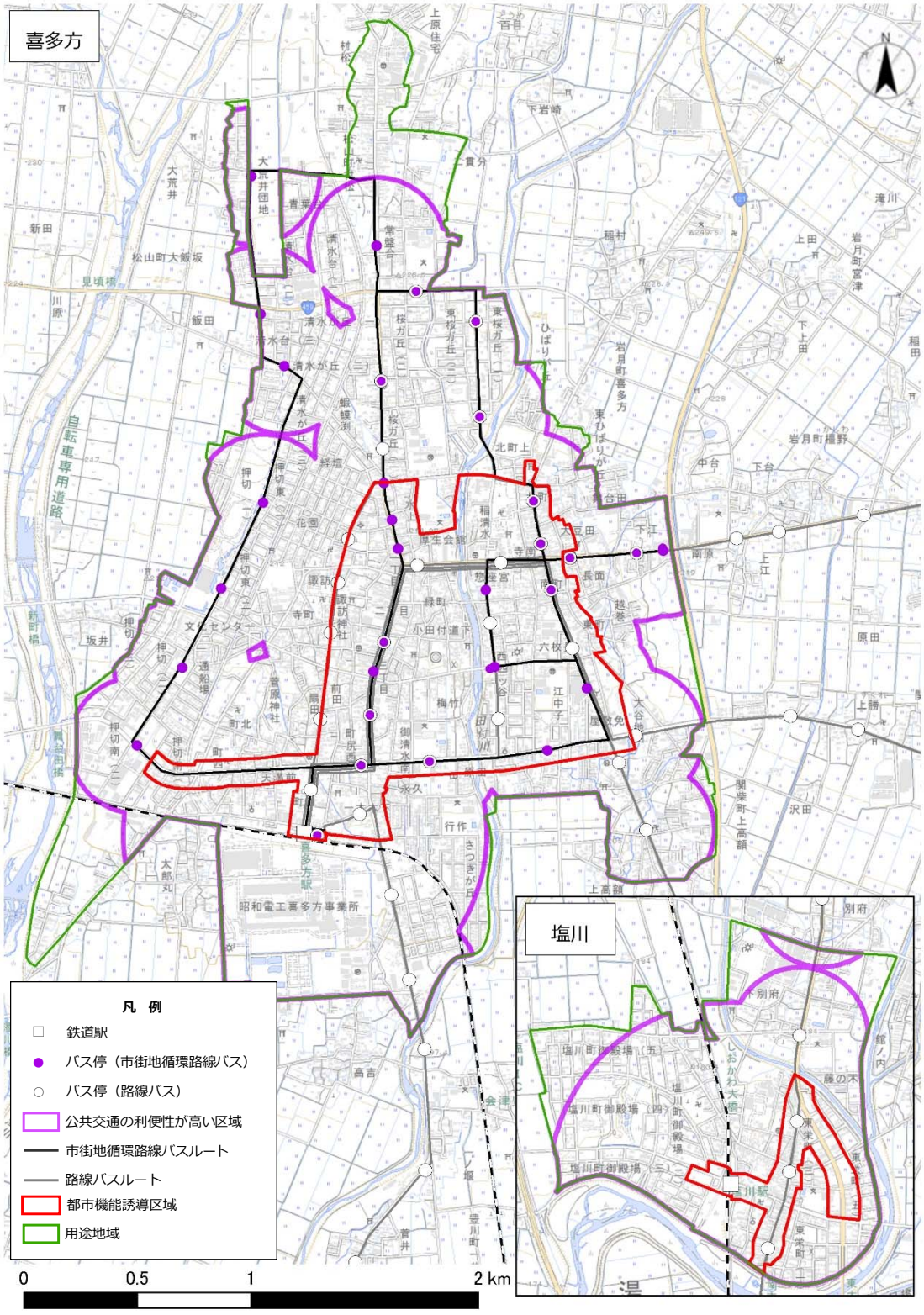


図 6-2-2　都市機能誘導区域と公共交通の利便性が高い区域

（２）都市機能の集積がある区域

都市機能誘導区域のほぼ全域が、都市機能の徒歩圏域がすべて重なる区域の中に含まれています。また、商業系用途地域の全域が都市機能誘導区域に含まれ、商業系用途建物も都市機能誘導区域内に多く分布しています。

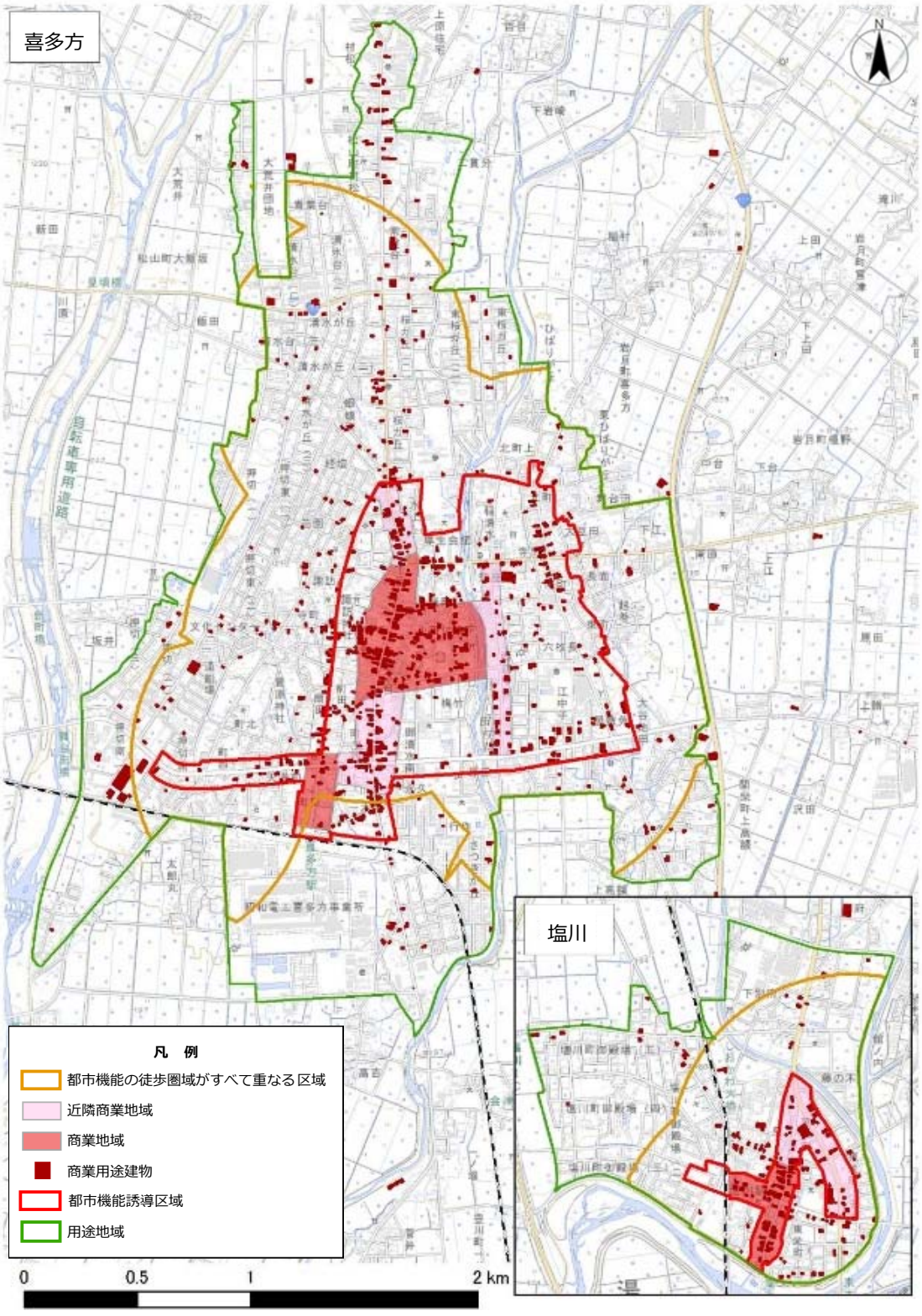


図 6-2-3　都市機能誘導区域と都市機能の集積がある区域

（3）居住に適さない区域

都市機能誘導区域には、居住に適さない工業系用途地域（工業専用地域及び工業地域）は含まれていません。また、災害リスクの高い区域（土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域）の分布もありません。

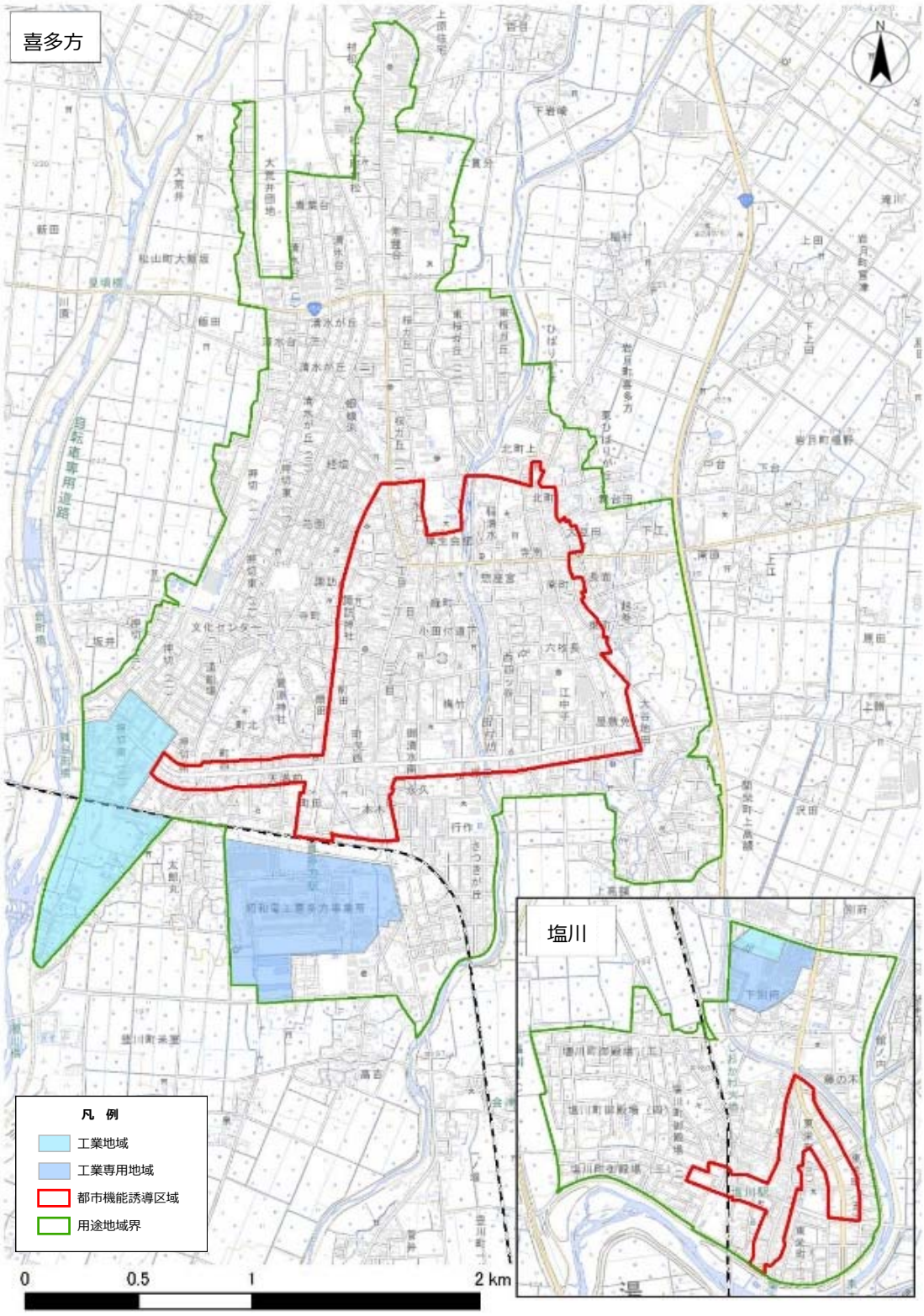


図 6-2-4　都市機能誘導区域と居住に適さない区域

（４）都市機能誘導区域の検証のまとめ

都市機能誘導区域は、公共交通の利便性が高い区域、都市機能の徒歩圏域がすべて重なる区域及び商業系用途地域を含んでおり、商業系用途建物の多くが分布しています。また、居住に適さない区域（工業系用途地域等）は含まれていません。

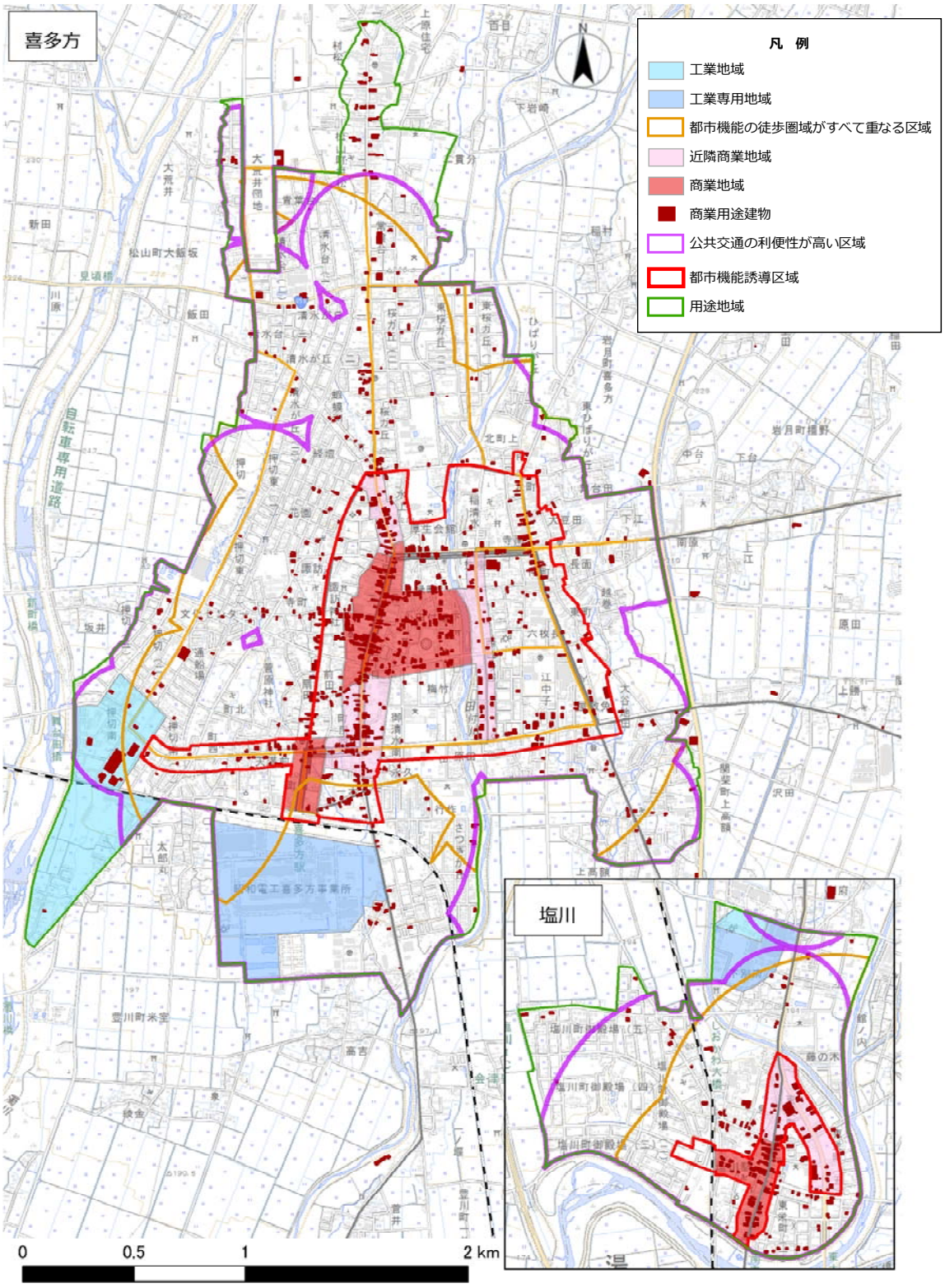


図 6-2-5　都市機能誘導区域の検証のまとめ

６－４　誘導施設

（１）誘導施設とは

誘導施設は、都市機能誘導区域に誘導し、かつ、誘導区域外への立地の抑制を図るための都市機能増進施設として設定するものであり、都市機能誘導区域のほか居住誘導区域や都市全体の人口構成や将来人口に加え、既存の都市機能施設の立地状況やその機能、利用圏等を踏まえ、必要な施設を定めることとされています。

なお、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も市民生活の維持を図るうえで区域外への転出・流出を防ぐ必要のある施設についても、必要に応じて設定します。

想定される誘導施設は、「第８版　都市計画運用指針」（国土交通省）において次のような施設が示されています。

- 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設　等

誘導施設に設定されると、都市機能誘導区域外の区域で次の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要になります。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項第４号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能）。

①開発行為　・誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為

②建築等行為　・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

（2）設定方針

誘導施設の設定にあたっては、国の考え方を踏まえ、既存施設の立地状況等から、本市の特性にあった施設を設定することとし、地域子育て支援拠点施設、商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上）及び金融施設（銀行、信用金庫、信用組合及び労働金庫）を誘導施設として設定します。

なお、小田付重要伝統的建造物群保存地区は、魅力的な景観形成によるにぎわい創出に向けて、蔵を活用した小規模な商業施設等の立地等を促すことを想定し、都市機能誘導区域に含めますが、店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設の立地はふさわしくないことから、商業施設（店舗面積 1,000 ㎡以上）を誘導する区域は、小田付重要伝統的建造物群保存地区を除くものとします。

表 6-3-1　都市機能施設と誘導施設の設定

都市機能	施設名	設定の有無	理由
行政	市役所本庁舎及び塩川総合支所	－	既存庁舎により行政機能が充足されているため、誘導施設として設定しない。
医療	大規模病院等 （100 床以上かつ医療・保健・福祉などの複合的な機能を有する病院）	－	用途地域に近接して立地しており、引き続き現在の場所で機能を維持するため、誘導施設として設定しない。
	・病院（20 床以上） ・診療所（内科・小児科・産婦人科） ・調剤薬局	－	現時点では都市機能誘導区域内に複数立地し充足しているため、誘導施設として設定せず、機能が喪失しないよう注視する。
介護福祉	総合福祉拠点施設	－	都市機能誘導区域に隣接して喜多方市総合福祉センターが、各地域においても保健福祉センター等が立地し、各地域の市民生活を支えており、引き続き現在の場所で機能を維持する必要があるため、誘導施設として設定しない。
	・通所系介護福祉施設 ・サービス付き高齢者向け住宅 ・その他の介護福祉施設（福祉センター、地域包括支援センター）	－	現時点では都市機能誘導区域内に複数立地し充足しているため、誘導施設として設定せず、機能が喪失しないよう注視する。

都市機能	施設名	設定の有無	理由
子育て	地域子育て支援拠点施設（児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 3 第 6 項に規定する地域子育て支援事業を行う施設（同法第 7 条で規定する児童福祉施設で行う場合を除く。））	○ **誘導施設**	周辺市町村からの利用も見込んだ子育て支援拠点が求められているため、誘導施設として設定し、整備を検討する。
	その他の子育て支援施設（こども園、保育所、幼稚園、事業所内託児所、児童館・児童クラブ館等）	－	都市機能誘導区域内に複数立地し、各地域にも立地することで市民生活を支えており、引き続き現在の場所で機能を維持する必要があるため、誘導施設として設定しない。
商業	商業施設（大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）第 2 条に規定する店舗面積（以下「店舗面積」という。）1,000 ㎡以上）	○ **誘導施設**	商店街、商業施設の賑わい創出やまちなかにおける市民や観光客の買い物の場の確保が課題であるため、誘導施設として設定し、主に機能の維持を図る。ただし、小田付重要伝統的建造物群保存地区は除く。
	商業施設（店舗面積 1,000 ㎡未満）、コンビニエンスストア	－	都市機能誘導区域内に複数立地し、各地域にも立地することで市民生活を支えており、引き続き現在の場所で機能を維持する必要があるため、誘導施設として設定しない。
	観光施設（観光客が利用する土産屋、飲食店等）	－	小田付重要伝統的建造物群保存地区周辺をはじめとした観光拠点への立地を促進するが、都市機能誘導区域外にも複数立地するため、誘導施設として設定しない。

都市機能	施設名	設定の有無	理由
金融	・銀行（銀行法（昭和 56 年法律第 59 号）第２条に規定するもの） ・信用金庫（信用金庫法（昭和 26 年法律第 238 号）に規定するもの） ・信用組合（中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）第 3 条に規定するもの） ・労働金庫（労働金庫法（昭和 28 年法律第 227 号）第６条の規定による免許を受けて金庫事業を行うもの）	○ **誘導施設**	地域経済を支える金融機能の維持が求められているため、誘導施設として設定し、主に機能の維持を図る。
	・郵便局（日本郵便株式会社法（平成 17 年法律第 100 号）第２条第４項に規定するもの） ・簡易郵便局（簡易郵便局法（昭和 24 年法律第 213 号）第７条に規定するもの） ・農業協同組合（農水産業協同組合貯金保険法（昭和 48 年法律第 53 号）第２条第４項第１号に規定する信用事業を行うもの）	－	都市機能誘導区域内に複数立地し、各地域にも立地することで市民生活と産業を支えており、引き続き現在の場所で機能を維持する必要があるため、誘導施設として設定しない。
教育文化交流	文化会館、図書館、教育施設、公民館及び博物館等	－	現時点では都市機能誘導区域内に複数立地し充足しているため、誘導施設として設定せず、機能が喪失しないよう注視する。
	小中学校	－	都市機能誘導区域内に複数立地し、各地域にも立地することで市民生活を支えており、引き続き現在の場所で機能を維持する必要があるため、誘導施設として設定しない。

第７章　居住誘導区域

７－１　居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

本区域を定めることにより、本区域外で次の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が必要になります（都市再生特別措置法第 88 条第１項第４号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能）。

図 7-1-1　届出の対象となる行為［出典：改正都市再生特別措置法等について　国土交通省都市局都市計画課］

7 － 2　居住誘導区域の設定方針

本計画における居住誘導区域は、将来都市構造において中心市街地として位置づけた市役所本庁舎及び塩川総合支所を中心とした用途地域内において、人口密度の動向や都市機能の立地状況、災害想定区域等を勘案して区域を定めます。

【居住誘導区域の設定の基本的な考え方】

・用途地域（工業系用途地域を除く。）内
・都市機能や居住地が集積している中心市街地及びその周辺区域
・中心市街地に公共交通により容易にアクセスすることができ、中心市街地に立地する都市機能の利用圏域として一体的である区域
・災害危険区域等の深刻な被害が発生するおそれのある箇所は、危険度の予測等をもとに区域の設定を検討

【居住誘導区域の設定条件】

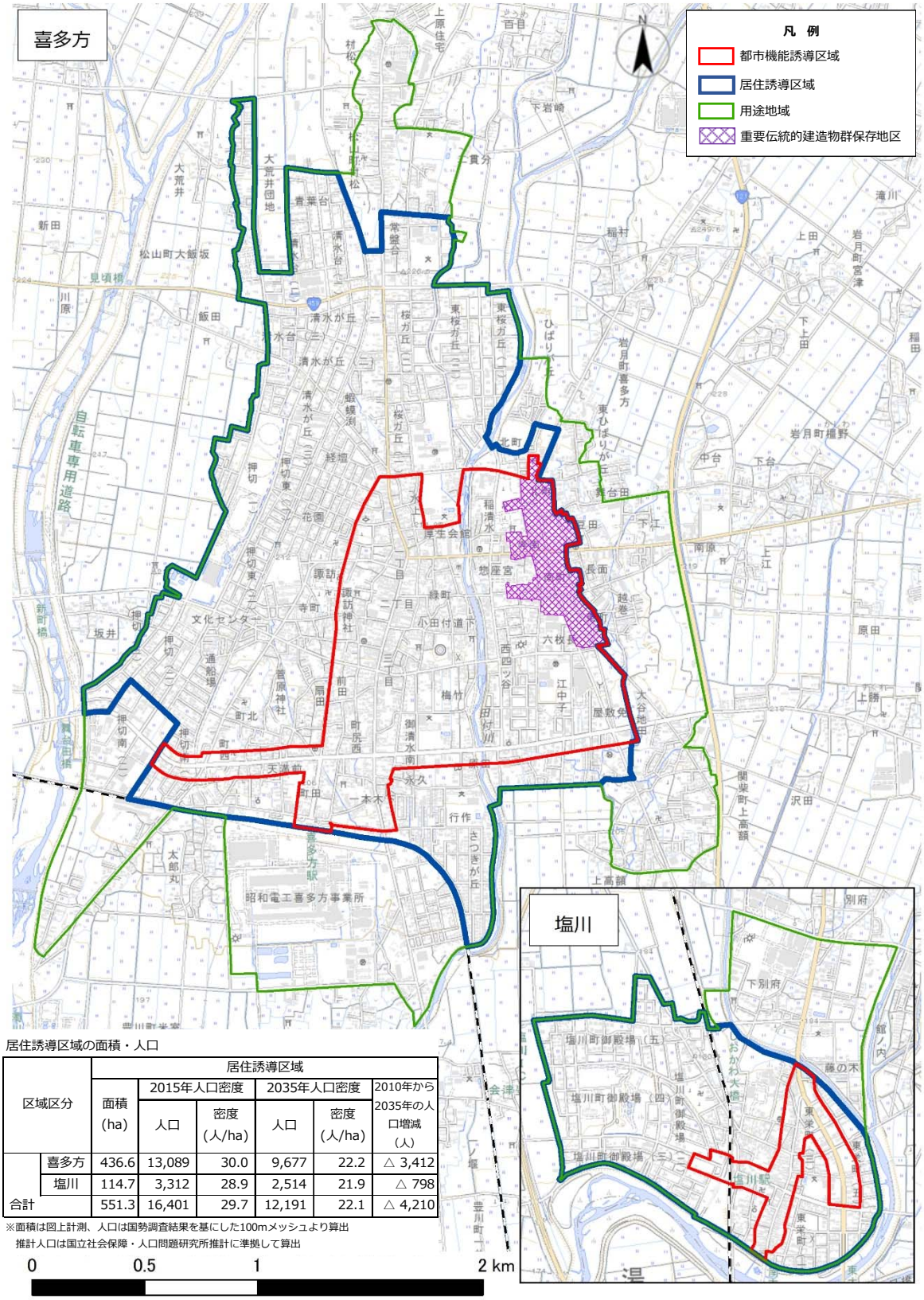
・用途地域内で、地域の発展に向けて積極的な居住誘導策が必要となる区域
・公共交通の利便性が高い区域（鉄道駅の徒歩圏域（800m 圏域）又はバス停の徒歩圏域（300m 圏域））
・土地区画整理事業が完了している区域
・居住に適さない区域を除外した区域

居住に適さない工業系用途 （工業専用地域及び工業地域をいう。）並びに災害リスクの高い区域※１を除外した区域

居住誘導区域の設定の基本的な考え方及び設定条件に基づき、図 7-2-1 のとおり居住誘導区域（喜多方地域 436.6ha、塩川地域 114.7ha、合計 551.3ha）を設定します。

※１災害リスクの高い区域：土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域

居住誘導区域



居住誘導区域の面積・人口

区域区分		居住誘導区域					
		面積 (ha)	2015年人口密度		2035年人口密度		2010年から2035年の人口増減 (人)
			人口	密度 (人/ha)	人口	密度 (人/ha)	
合計	喜多方	436.6	13,089	30.0	9,677	22.2	△ 3,412
	塩川	114.7	3,312	28.9	2,514	21.9	△ 798
		551.3	16,401	29.7	12,191	22.1	△ 4,210

※面積は図上計測、人口は国勢調査結果を基にした100mメッシュより算出
推計人口は国立社会保障・人口問題研究所推計に準拠して算出

図 7-2-1　居住誘導区域

7 － 3　居住誘導区域の検証

（1）人口密度

居住誘導区域の 2035（平成 47）年の人口密度は、居住誘導区域外の人口密度よりも高く、30 人以上（100mメッシュあたり）が多く分布しています。

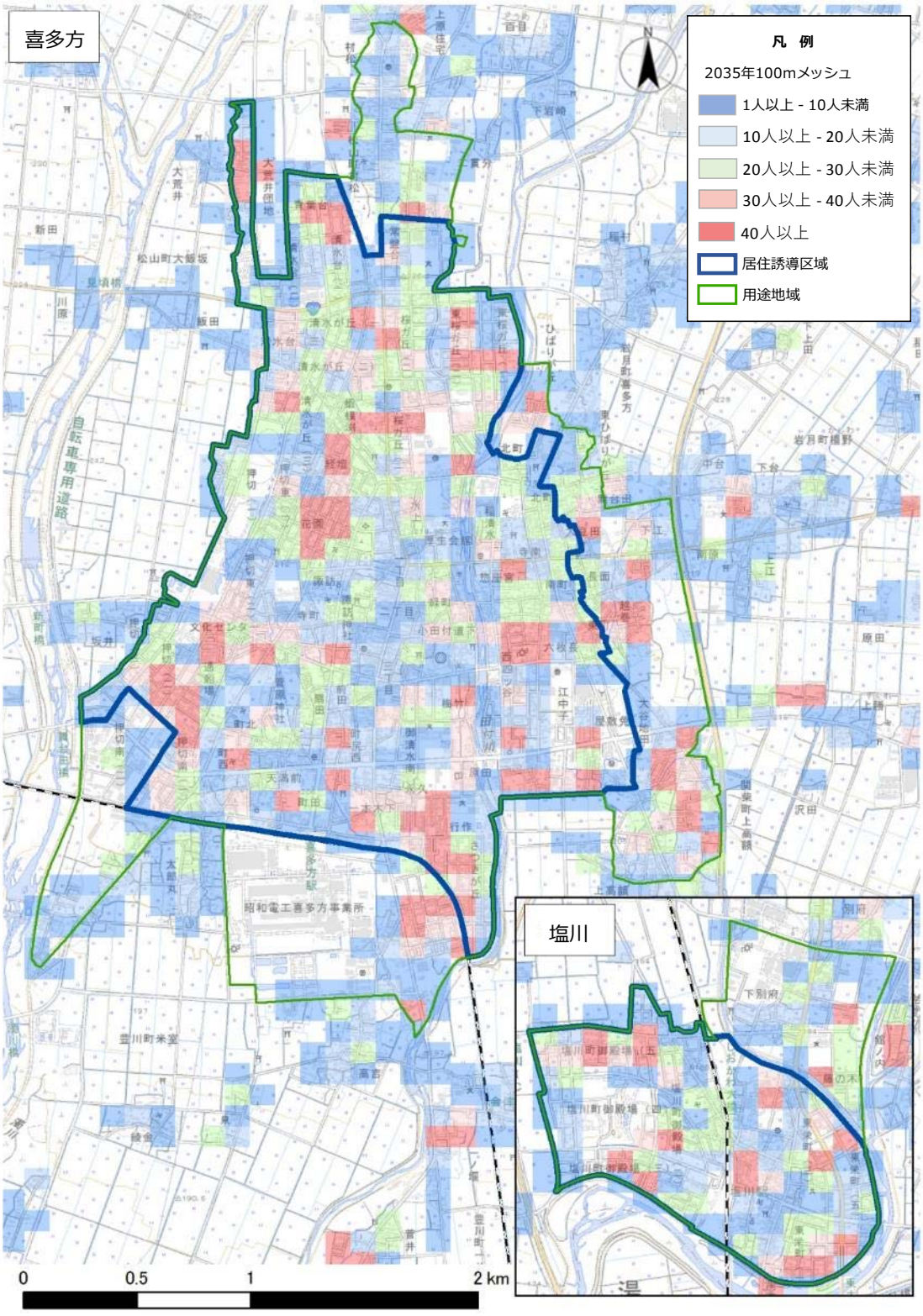


図 7-3-1　居住誘導区域と 2035（平成 47）年人口密度

（２）公共交通の利便性が高い区域

居住誘導区域のほぼ全域が公共交通徒歩圏域（鉄道駅から 800m 圏域又はバス停から 300m圏域）に含まれています。

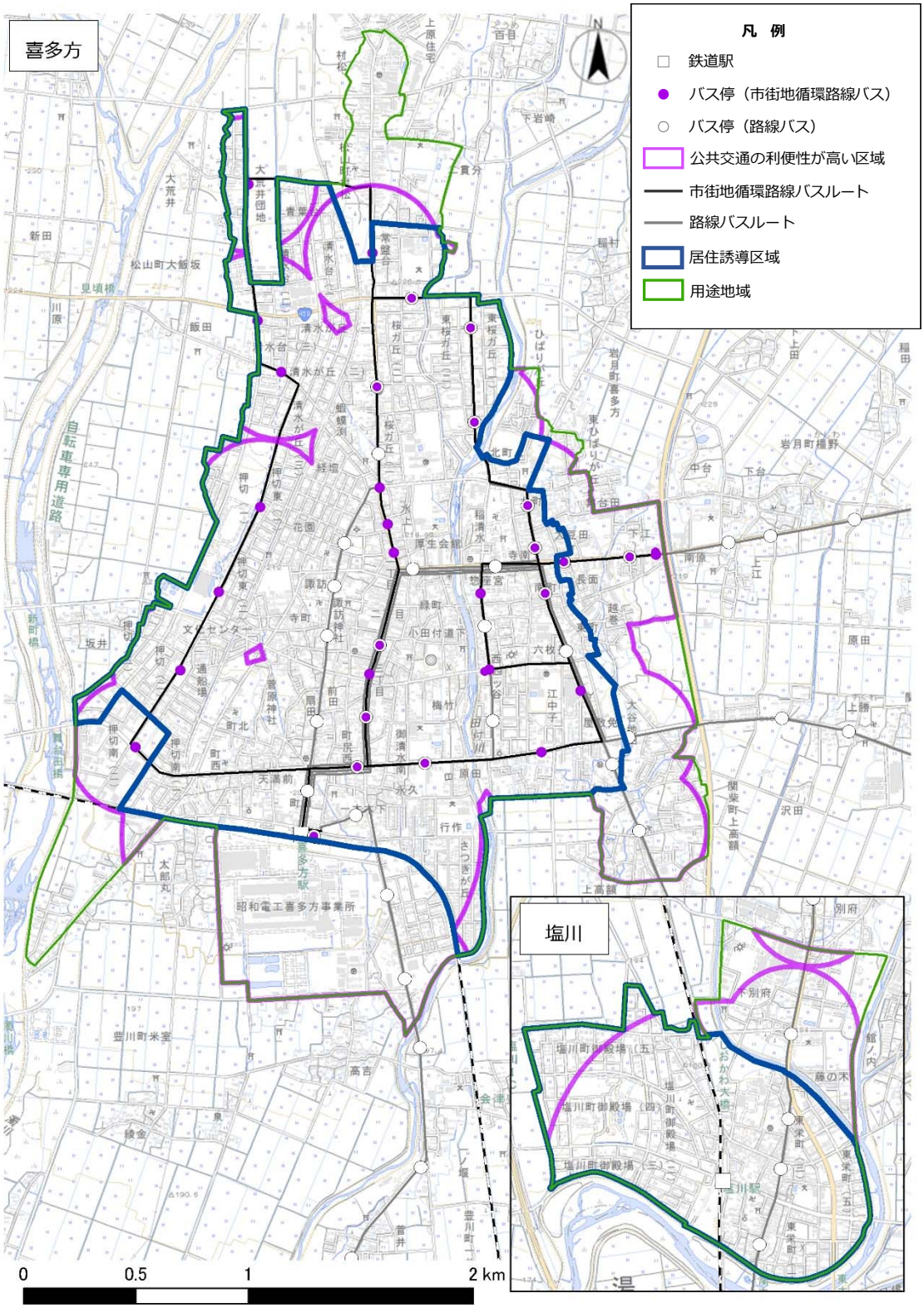
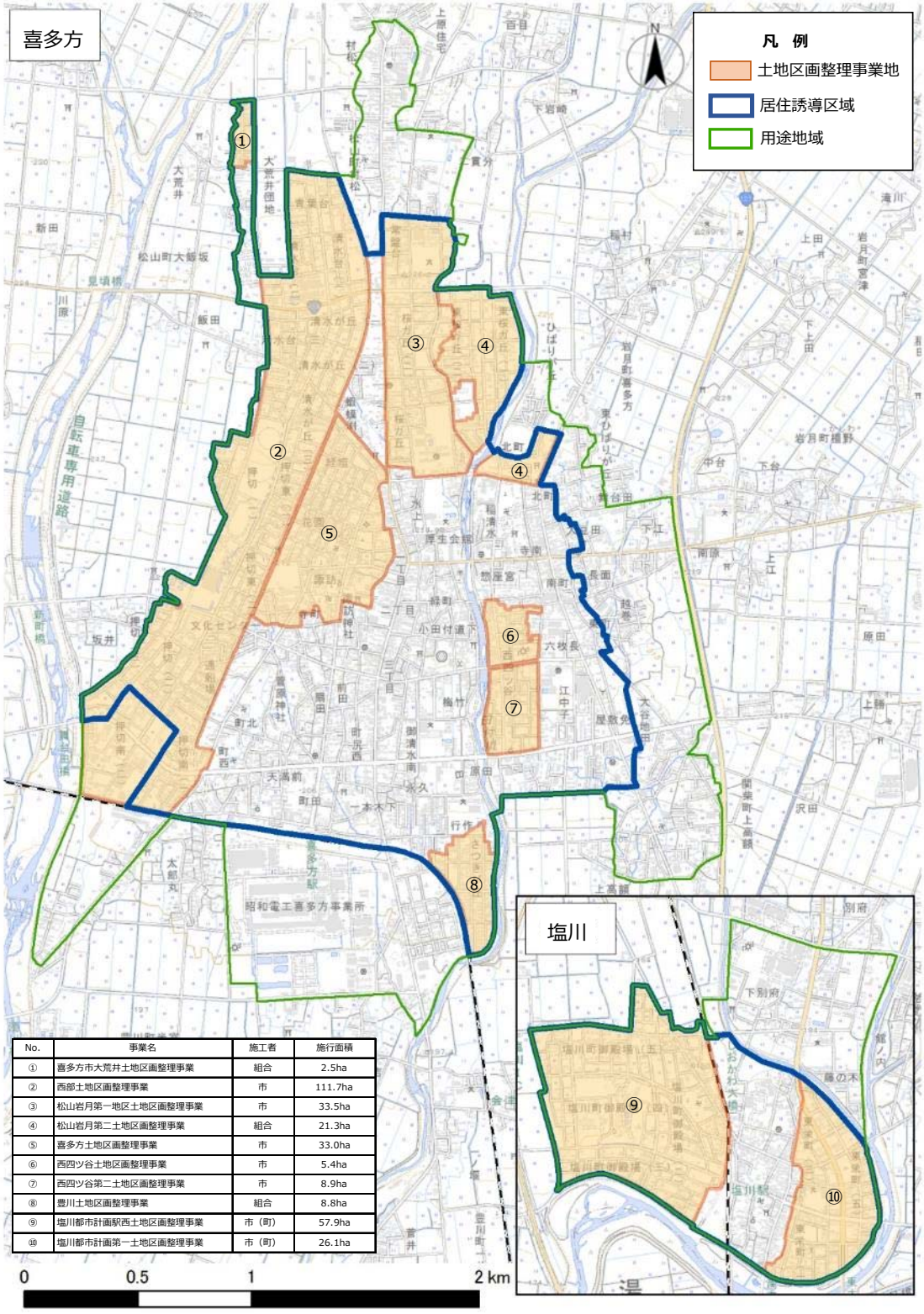


図 7-3-2　居住誘導区域と公共交通徒歩圏域

（3）土地区画整理事業が完了している区域

土地区画整理事業が完了している区域（工業系用途地域を除く。）のすべてが居住誘導区域内に含まれています。



No.	事業名	施工者	施行面積
①	喜多方市大荒井土地区画整理事業	組合	2.5ha
②	西部土地区画整理事業	市	111.7ha
③	松山岩月第一地区土地区画整理事業	市	33.5ha
④	松山岩月第二土地区画整理事業	組合	21.3ha
⑤	喜多方土地区画整理事業	市	33.0ha
⑥	西四ツ谷土地区画整理事業	市	5.4ha
⑦	西四ツ谷第二土地区画整理事業	市	8.9ha
⑧	豊川土地区画整理事業	組合	8.8ha
⑨	塩川都市計画駅西土地区画整理事業	市（町）	57.9ha
⑩	塩川都市計画第一土地区画整理事業	市（町）	26.1ha

図 7-3-3　居住誘導区域と土地区画整理事業地

（４）居住に適さない区域

居住誘導区域には、居住に適さない工業系用途地域（工業専用地域及び工業地域）は含まれていません。また、災害リスクの高い区域（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域）の分布もありません。

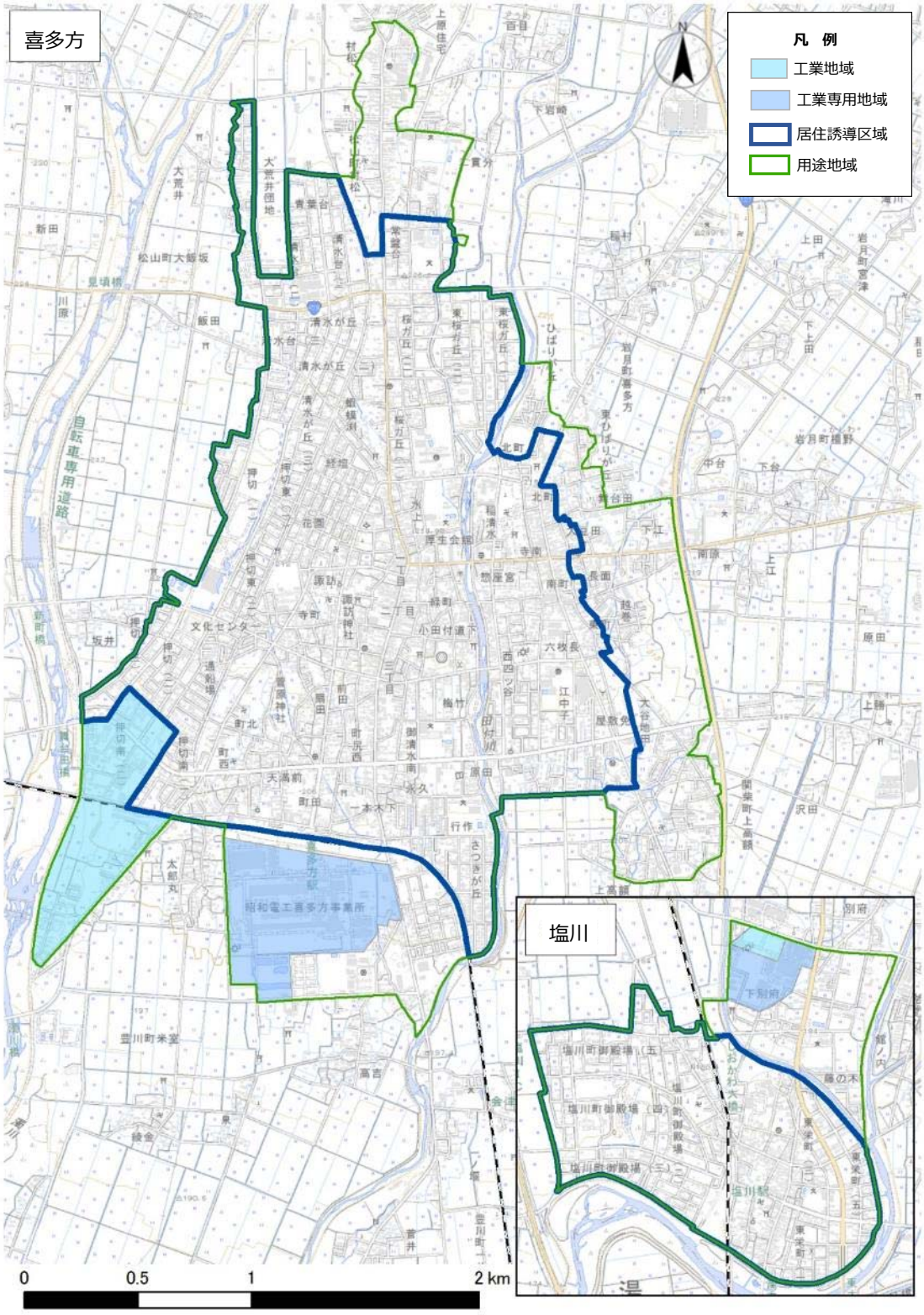


図 7-3-4　居住誘導区域と居住に適さない区域

（５）浸水想定区域

喜多方地域の居住誘導区域には、計画規模（田付川では概ね 30 年に 1 回程度起こる大雨）の浸水想定区域において、2.0m未満の区域が一部に存在しますが、田付川から概ね500m 程度の範囲に収まっており、速やかな避難が可能であることから、居住誘導区域に含めるものとします。

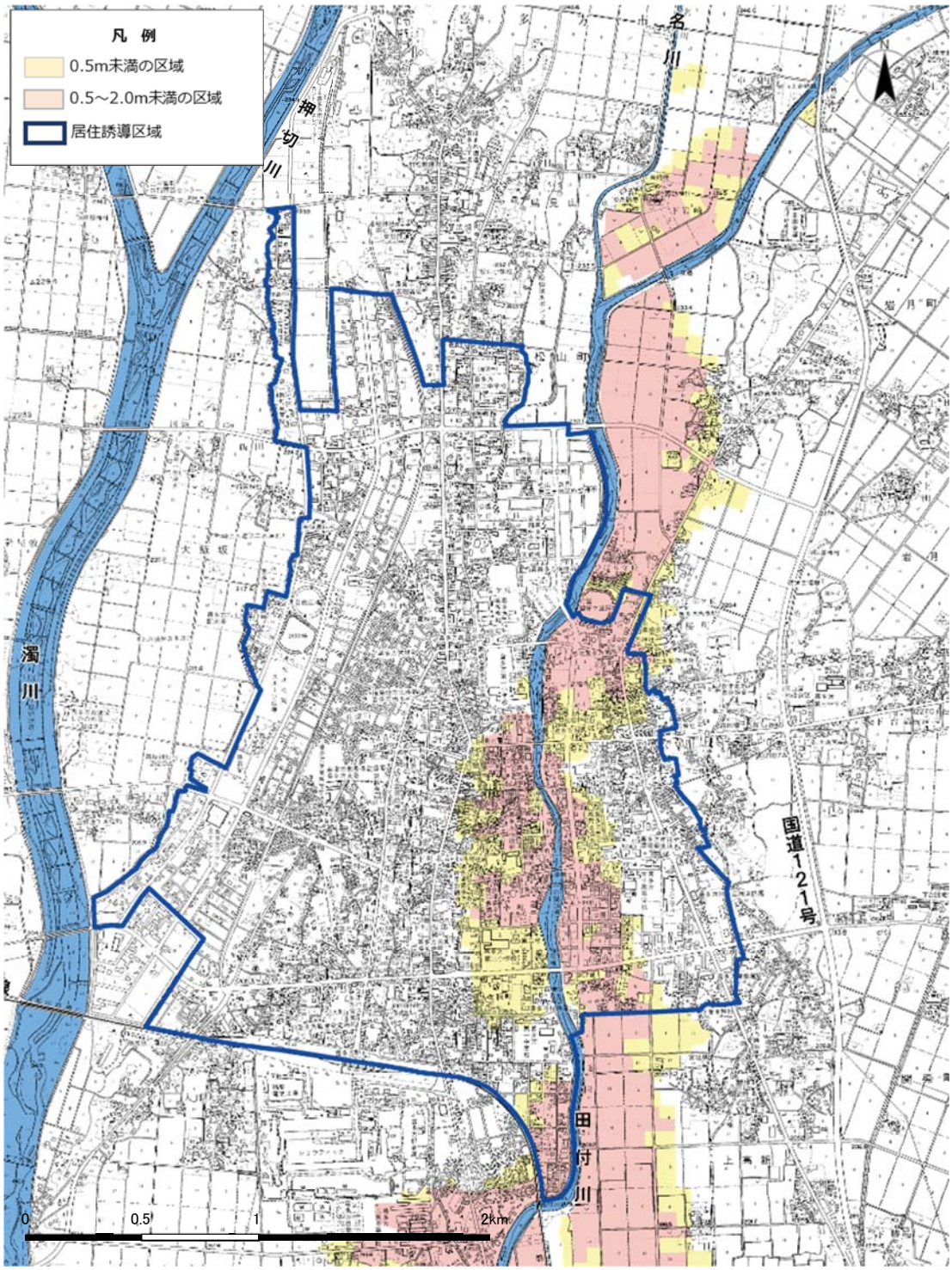


図 7-3-5　居住誘導区域と浸水想定区域

塩川地域の居住誘導区域には、想定最大規模（概ね 1,000 年に 1 回程度起こる大雨）の浸水想定区域において、浸水の深さが 3.0m以上の区域が広く存在しますが、計画規模（概ね 100 年に 1 回程度起こる大雨）の浸水想定区域においては、3.0m未満の浸水の深さとなっています。

当該区域は、現在も土地区画整理事業地を中心に人口が増加しており、将来的にも居住人口の維持が見込まれることから、浸水想定区域であることの再周知を行い、災害に対する事業者や市民等の意識啓発を図る等、想定最大規模の浸水を見込んだ対策を前提として、居住誘導区域に含めるものとします。

【計画規模の浸水想定区域】

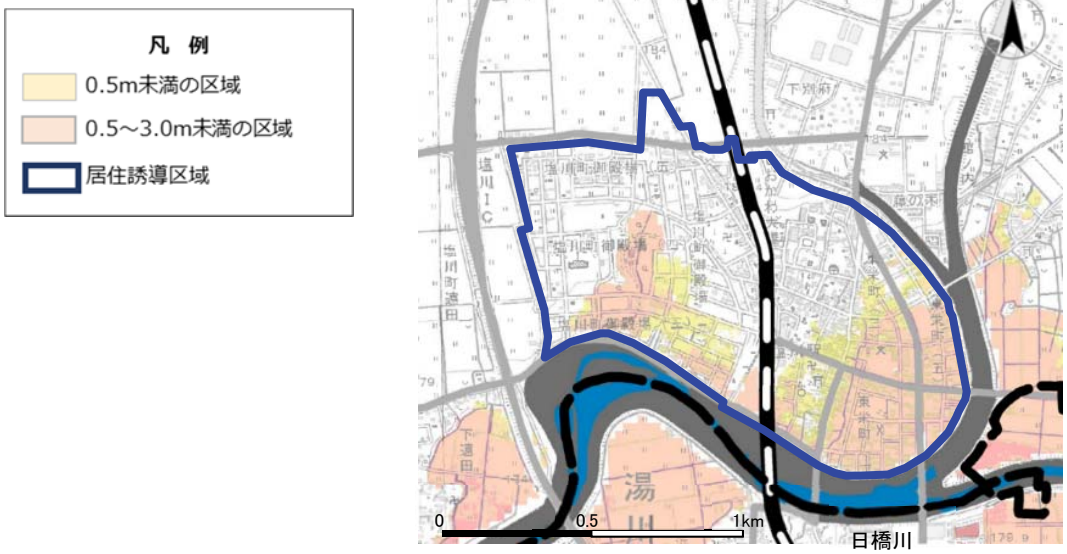


図 7-3-6　計画規模の浸水想定区域
［出典：阿賀野川水系日橋川浸水想定区域図］

【想定最大規模の浸水想定区域】

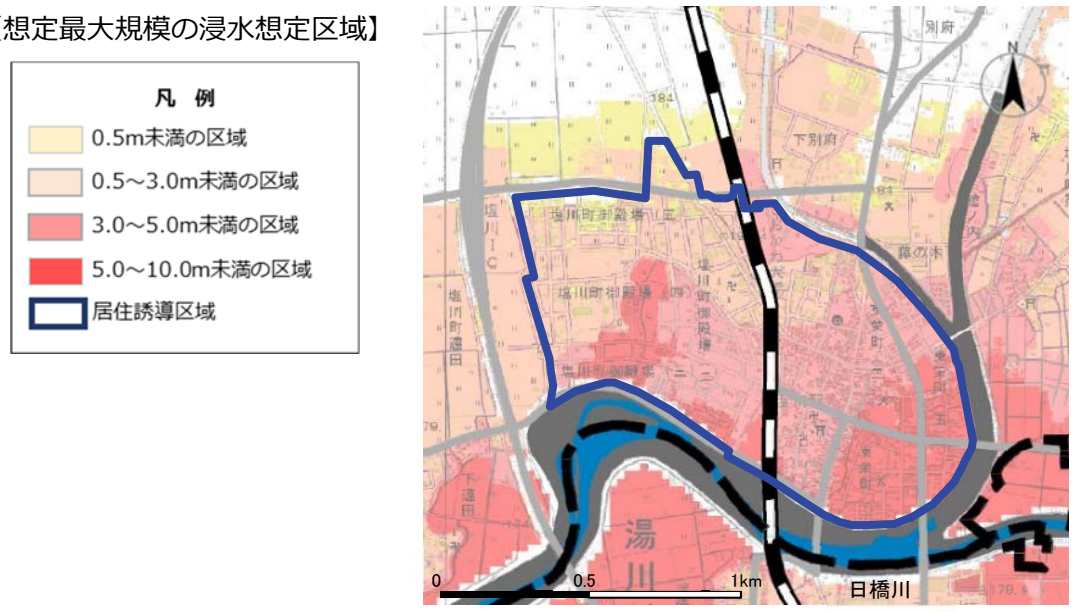


図 7-3-7　最大規模の浸水想定区域
［出典：阿賀野川水系日橋川浸水想定区域図］

【塩川地域の浸水想定区域に対する対策】

塩川地域の居住誘導区域は日橋川をはじめとした複数の河川の合流地域に位置し、浸水想定区域が広く分布しています。

想定最大規模の浸水が生じた場合、塩川地域の居住誘導区域からは主に自家用車等での避難になると考えられますが、避難所までの避難経路は、国道 121 号、会津縦貫道をはじめ、十分な車道幅員を有する市道も複数存在し、円滑な避難が可能となる見込みです。また、垂直避難が可能な公共施設が複数存在し、一時的な避難場所は確保される見込みです。

したがって当該区域は、防災・減災対策を次のとおり重点的に行っていく区域として、行政が先導し、自助・共助・公助の連携により、安全・安心な居住環境づくりを進めます。

■重点的に行う対策

・塩川地域のタイムライン（防災行動計画）は、水位の上昇が見込まれる場合には「避難勧告等の判断・伝達マニュアル作成ガイドライン」（内閣府）で示されている避難勧告等の判断基準から一段階前倒しで実施することとしており、タイムラインに基づく迅速かつ円滑な避難勧告・避難指示を実施します。

・V-Low 災害情報連携システムにより、V-Low 防災ラジオ、コミュニティＦＭ、緊急速報メール、屋外拡声設備などへ一斉に情報を配信するシステムを構築し、迅速な避難準備を促します。

・国、県との連携を強化し、治水安全度の向上を図ります。

・自主防災組織の設立を重点的に推進し、市民の隣保協同の精神に基づく自発的な避難が可能となる体制を整備します。

・浸水を想定した避難訓練を実施することにより、災害発生時の対応の確認と市民の防災意識の高揚を図ります。

第８章　都市機能及び居住を誘導するための施策

８－１　都市機能及び居住を誘導するための施策の考え方

本市では、人口減少や高齢化が進んだ 20 年後を見据え対応できるよう、「拠点性の強化に関する施策」、「交通ネットワークの強化に関する施策」、「定住促進に関する施策」により、「中心市街地と地域生活拠点、コミュニティ拠点の持続可能な地域運営」を目指します。

この実現に向け、都市機能及び居住を維持・誘導するための施策を時間軸を持って講じていきます。

８－２　都市機能及び居住を誘導するための具体的な施策

（１）拠点性の強化に関する施策（都市機能誘導区域における都市機能の維持・誘導施策）

○商業・観光拠点としての機能向上

・空家・空き店舗利活用の賃借料等の助成

・歴史的建築物の保存・活用（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第３条第１項に基づく適用除外）

・小田付重要伝統的建造物群保存地区の整備

・旧甲斐家蔵住宅の観光拠点としての整備

・景観形成住民協定の拡充等による良好な景観の保全と形成

○若年層の雇用機会の創出・人材育成

・看護・介護・社会福祉人材育成拠点の整備

○市民ニーズに対応する都市機能の誘導・維持

・子育て支援施設の整備

・大規模商業施設の維持

・金融施設の維持

○塩川駅とその周辺の一体的な整備による拠点形成

・塩川駅、東西自由通路、駅前広場等の整備

○公的不動産及び低未利用土地の利用促進

・公的不動産の有効活用

・細街路等の整備の検討（低未利用土地権利設定等促進計画の策定及び立地誘導促進施設協定の締結の検討）

（２）交通ネットワークの強化に関する施策

○持続可能で利便性の高い公共交通ネットワークの形成

・路線バスの運行支援及び地域生活拠点等から中心市街地への交通手段の継続的な確保及び運行形態の見直し

・市街地循環路線バスの創設

・医療機関等が運行する送迎バスの公共交通への利用転換の検討

○道路ネットワークの整備による回遊性の向上及び歩きやすい歩行空間の確保

・都市計画道路坂井四ツ谷線の整備

・国道 459 号（上町地区等）の無電柱化及び無散水消雪化の推進

（３）定住促進に関する施策（居住誘導区域における居住の誘導施策）

○子育て世代の移住・定住促進

・市外からの若者の移住や市内の若者の定住への支援（若者定住促進事業補助金）

・子育て世帯向け定住促進住宅の整備

・子育て支援施設の整備［再掲］

・御殿場公園等の整備

○公的不動産及び低未利用土地の利用促進

・公的不動産の有効活用［再掲］

・空家等の適正管理の啓発と再生又は除却の推進（老朽危険空き家等解体撤去補助金・空き家再生推進事業補助金）

・細街路等の整備の検討（低未利用土地権利設定等促進計画の策定及び立地誘導促進施設協定の締結の検討）［再掲］

○災害に対する安全性の確保

・タイムラインに基づく迅速かつ円滑な避難勧告・避難指示

・V-Low 災害情報連携システムによる V-Low 防災ラジオ、コミュニティＦＭ、緊急速報メール、屋外拡声設備などへ一斉に情報を配信するシステムの構築

・国や県と連携した治水安全度の向上等

・自主防災組織の設立推進による自発的な避難体制の整備

・災害を想定した避難訓練実施による災害発生時の対応確認と市民の防災意識の高揚

中心市街地の主な誘導施策

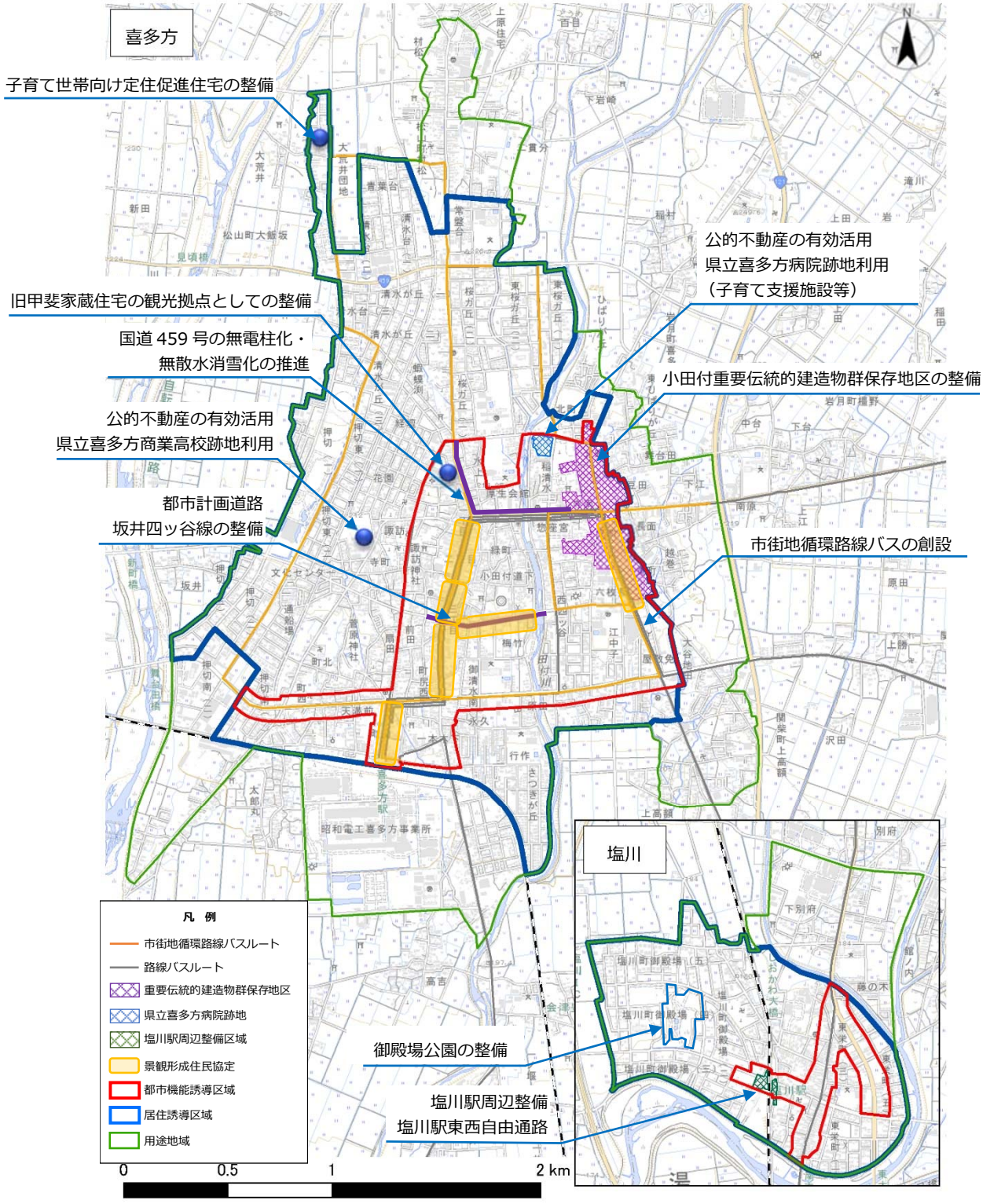


図 8-2-1　中心市街地の将来都市構造

第９章　目標及び進行管理

９－１　目標及び進行管理の基本的な考え方

立地適正化計画では、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示するとともに、ＰＤＣＡサイクルを適切に機能させる観点から、立地適正化計画にて定めたまちづくり方針を実現するための「定量的な目標値」を設定するとともに、目標達成により「期待される効果を定量化」することが求められています。したがって、「定量的な目標値」の設定及び「期待される効果の定量化」を行い、計画の進行管理を行います。なお、目標等設定年次については、立地適正化計画の目標年次である 2035（平成 47）年とします。

９－２　目標値の設定

評価指標と数値目標は、居住誘導･都市機能誘導及び公共交通の維持･充実を図るための施策の展開により、市全体としてその効果が享受できることを目指し、次のとおり設定します。

【定量的な目標値】

指標名	指標の説明	現状値 2015（平成 27）年	目標値 2035（平成 47）年
居住誘導区域の人口密度	居住誘導区域の人口密度	29.7 人/ha	現状値以上
公共交通利用者数※	１日の公共交通利用者数	282 人/日	現状値以上

※公共交通利用者数：路線バス及び予約型乗合交通の利用者数

【期待される効果の定量化】

指標名	指標の説明	現状値	目標値 2035（平成 47）年
公共交通機関の利用環境の満足度	満足/やや満足の合計値	36.8% 2018（平成 30）年	75.0%
公共交通維持のための市負担額	公共交通維持のための市負担額	57,237 千円 2015（平成 27）年	現状値以下
住みやすさの満足度	住みやすい/どちらかといえば住みやすいの合計値	76.2% 2018（平成 30）年	80.0%

９－３　立地適正化計画の進行管理

本計画は、概ね 20 年後を目標とする長期的な視点に立った計画です。その間には、社会経済情勢の変化や法制度の動向の変化等も予想されますので、概ね５年ごとに人口推移などの社会経済情勢や都市の環境の変化及び関連計画との整合などを踏まえ、施策の効果や進捗状況等について、評価・検証を行い、必要に応じて計画の見直しを検討します。

第 10 章　届出制度

10－１　都市機能誘導区域外の区域における届出

都市機能誘導区域外の区域（本計画の対象区域内に限る。以下同じ。）において、誘導施設の開発行為や建築等行為を行う場合には、従来の開発許可や建築確認等の申請に加えて市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 108 条第３項）

（１）届出の対象となる区域

・都市機能誘導区域外の区域

（※都市機能誘導区域内の区域であっても、小田付重要伝統的建造物群保存地区における(４)②商業施設に係る下記の行為については届出の対象となります。）

（２）届出の対象となる行為

①開発行為　・誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為

②建築等行為　・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

（３）届出の時期と届出先

・これらの行為に着手しようとする日の 30 日前までに市長に届出

（４）届出の対象となる施設（誘導施設）

分類	届出の対象となる施設
①子育て支援拠点施設	地域子育て支援拠点施設
②商業施設	店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設
③金融施設	銀行、信用金庫、信用組合及び労働金庫

図 10-1-1　都市機能誘導区域外の区域における届出制度のイメージ

（５）届出の対象とならない軽易な行為等

都市再生特別措置法第 108 条並びに都市再生特別措置法施行令（平成 14 年政令第 190 号）第 35 条及び第 36 条に規定される次の行為等は、届出が不要です。

区分	具体的な行為
①軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの	・当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築目的で行う開発行為 ・誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築 ・建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
②非常災害のため必要な応急措置として行う行為	－
③都市計画事業の施行として行う行為等	・都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

（６）勧告

届出に係る行為が、都市機能誘導区域内の区域における誘導施設の立地を図るうえで支障があると認められる場合には、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関して誘導施設の立地を適切なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

10－２　都市機能誘導区域内の区域における届出

都市機能誘導区域内の区域において、誘導施設の休止又は廃止を行う場合には、市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 108 条の２第１項）

（１）届出の対象となる区域

・都市機能誘導区域内の区域

（※都市機能誘導区域内の区域であっても、小田付重要伝統的建造物群保存地区における(４)②商業施設に係る下記の行為については届出の対象となりません。）

（２）届出の対象となる行為

・誘導施設の休止又は廃止を行う場合

（３）届出の時期と届出先

・これらの行為に着手しようとする日の 30 日前までに市長に届出

（４）届出の対象となる施設（誘導施設）

分類	届出の対象となる施設
①子育て支援拠点施設	・地域子育て支援拠点施設
②商業施設	・店舗面積 1,000 ㎡以上の商業施設
③金融施設	・銀行、信用金庫、信用組合及び労働金庫

図 10-2-1　都市機能誘導区域内の区域における届出制度のイメージ

（５）助言又は勧告

届出に係る行為が、都市機能誘導区域内の区域における新たな誘導施設の立地を図るうえで、当該休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる場合には、当該届出をした者に対して、当該届出に係る建築物の存置及びその他の事項に関して必要な助言又は勧告を行うことがあります。

10－３　居住誘導区域外の区域における届出

居住誘導区域外の区域（本計画の対象区域内に限る。以下同じ。）において、一定規模以上の宅地開発に伴う開発行為や建築等行為を行う場合には、従来の開発許可や建築確認等の申請に加えて市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法第 88 条第１項）

（１）届出の対象となる区域

・居住誘導区域外の区域

（２）届出の対象となる行為

①開発行為　・３戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為

・１戸又は２戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

②建築等行為　・３戸以上の住宅を新築しようとする場合

・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合

（３）届出の時期と届出先

・これらの行為に着手しようとする日の 30 日前までに市長に届出

（４）届出の対象となる行為のイメージ

①開発行為

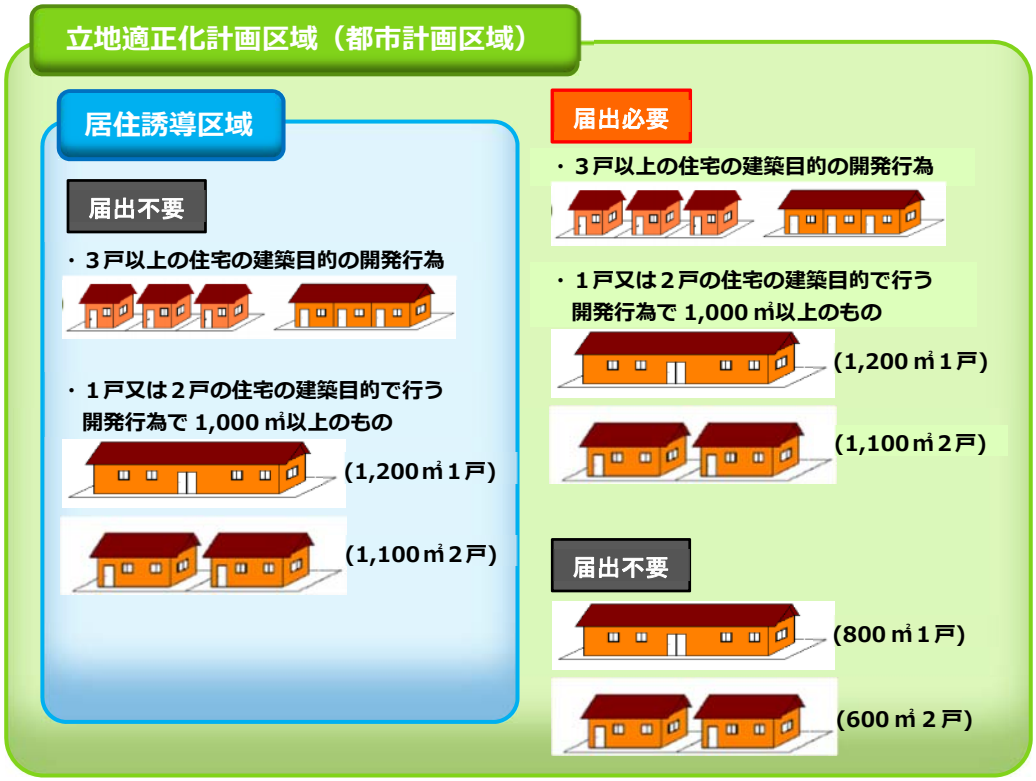


図 10-3-1　居住誘導区域外の区域における開発行為に係る届出制度のイメージ

②建築等行為

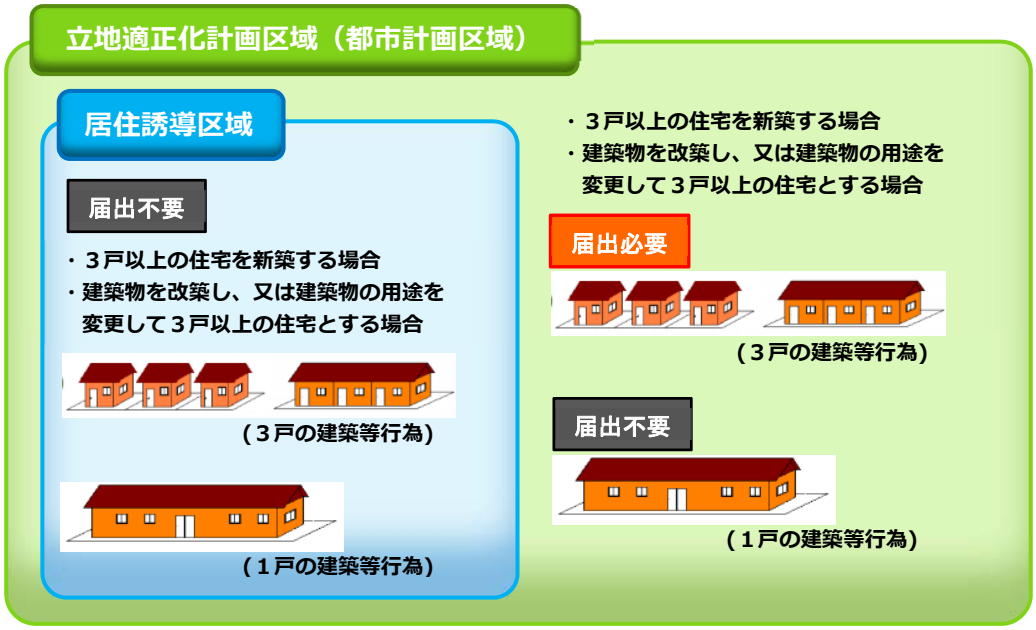


図 10-3-2　居住誘導区域外の区域における開発行為以外の建築等行為に係る届出制度のイメージ

（５）届出の対象とならない軽易な行為等

都市再生特別措置法第 88 条並びに都市再生特別措置法施行令第 27 条及び第 28 条に規定される次の行為等は、届出が不要です。

区分	具体的な行為
①軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの	・住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築目的で行う (1)開発行為 (2)前号の住宅等の新築 (3)建築物を改築し、又はその用途を変更して住宅等とする行為
②非常災害のため必要な応急措置として行う行為	－
③都市計画事業の施行として行う行為等	・都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

（６）勧告

届出に係る行為が、居住誘導区域内の区域における居住を誘導する住宅等の立地を図るうえで支障があると認められる場合には、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関して住宅等の立地を計画に即した適切なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

「喜多方市立地適正化計画」

発行年月日：平成３１年４月
発　　行：喜多方市
編　　集：建設部都市整備課
住　　所：〒９６６－８６０１
　　福島県喜多方市字御清水東７２４４番地２
電　　話：０２４１－２４－５２４０
Ｆ　Ａ　Ｘ：０２４１－２４－５２８９