



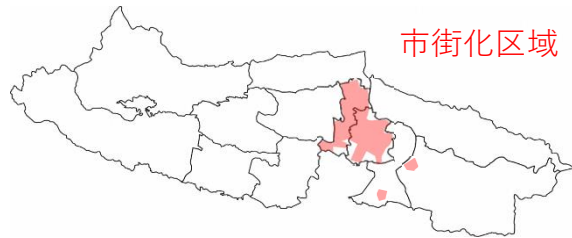
須賀川市立地適正化計画について (概要版)

コンパクトなまちづくりについて

須賀川市	市街地はもともとコンパクト	3
	どうしてコンパクトなまちづくりが必要なの？今から将来のために手を打たないと・・・	4
立地適正化	須賀川市の人口はどうかの？	5
	人を増やすにはどうするの？	6
計画	立地適正化計画の策定をします	7
	いつまでに達成するの？	8
もくじ	地区の特色を生かしてコンパクトに	9
	どのような考え方で設定したの？	10
	それぞれの地区はどんな“個性”があるの？	11～14
	どのような場所に住むと便利になるの？	15
	公共交通はどのように便利になるの？	16
	防災指針	17～19
	市で、都市機能や居住を誘導するために、具体的な計画はあるの？	20
区域内に施設や住宅を建てなければいけないの？	21～22	
一度決めた計画はもう変わらないの？	23	

須賀川市のまちづくりの現状

市街化区域はもともとコンパクト

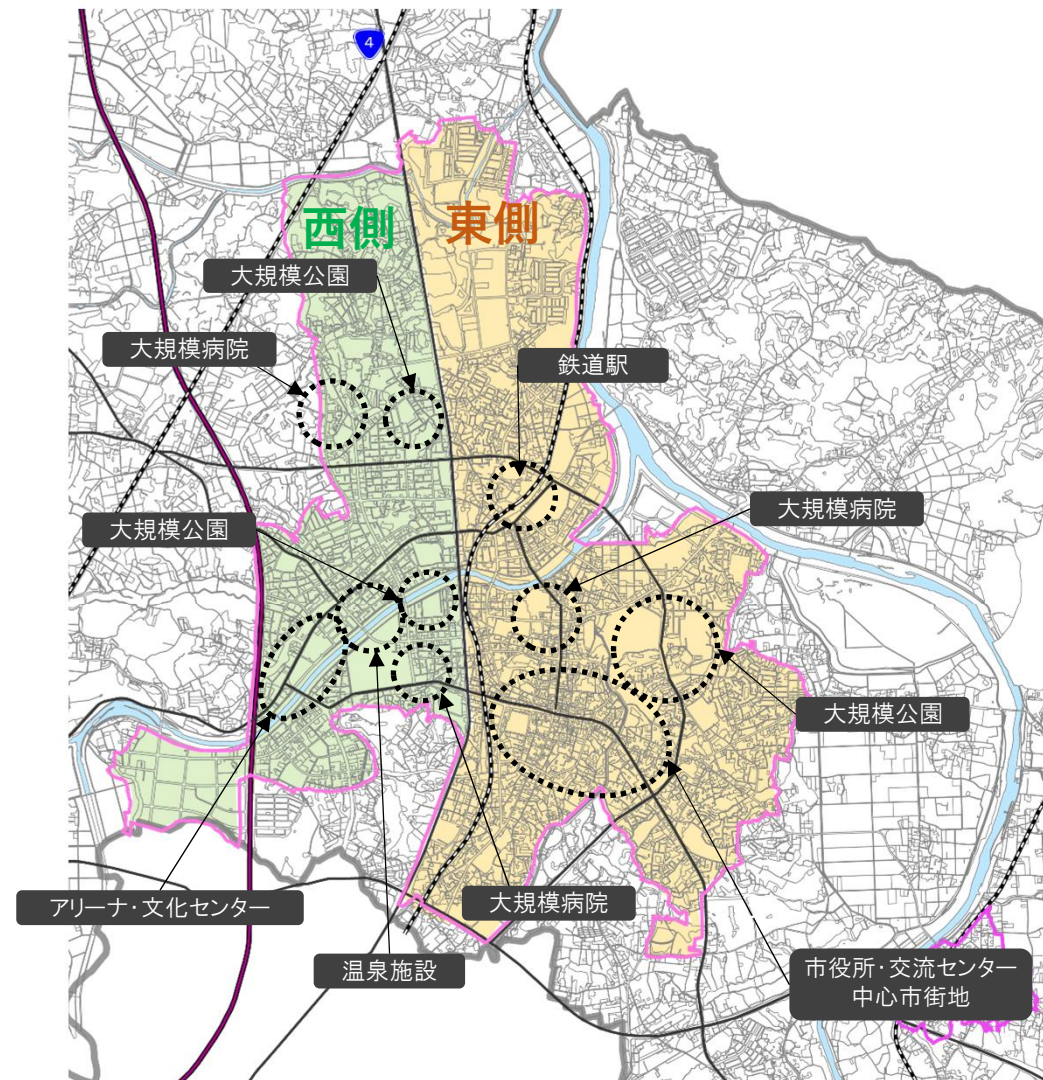


○市街化区域の面積は市全域の **5.3%**

○市街化区域の居住人口は全体の **約54%**

主な市街地は国道4号を中心に東西2地区で形成されています。

また、震災後も都市施設※として重要な役割を担う、公共施設や民間医療施設の建替え・新設などが進んでおります。



※都市施設／生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもの

立地適正化計画の策定にあたって

どうしてコンパクトなまちづくりが必要なの？

全国的な社会問題である「人口減少」や「少子高齢化」がこのまま進んでいくと、生産力の低下や消費の減少などで、現在のまちが維持できなくなり、快適な生活ができなくなる恐れがあります。

そうした**生活利便性の低下を抑制し、持続可能な都市構造へ移行させるため**にコンパクトなまちづくりが必要になります。

今から将来のために手を打たないと・・・

- 近所にある店舗等の施設が存続できずに閉鎖すると、買い物や通院等の店舗が遠方にしかなくなる・・・
- 空き地や空き家等による防災防犯上の不安が生じ、安心安全な生活がおびやかされる・・・
- 税収が減り、公共施設（建物・上下水道・公園等）の維持管理が行き届かなくなる・・・

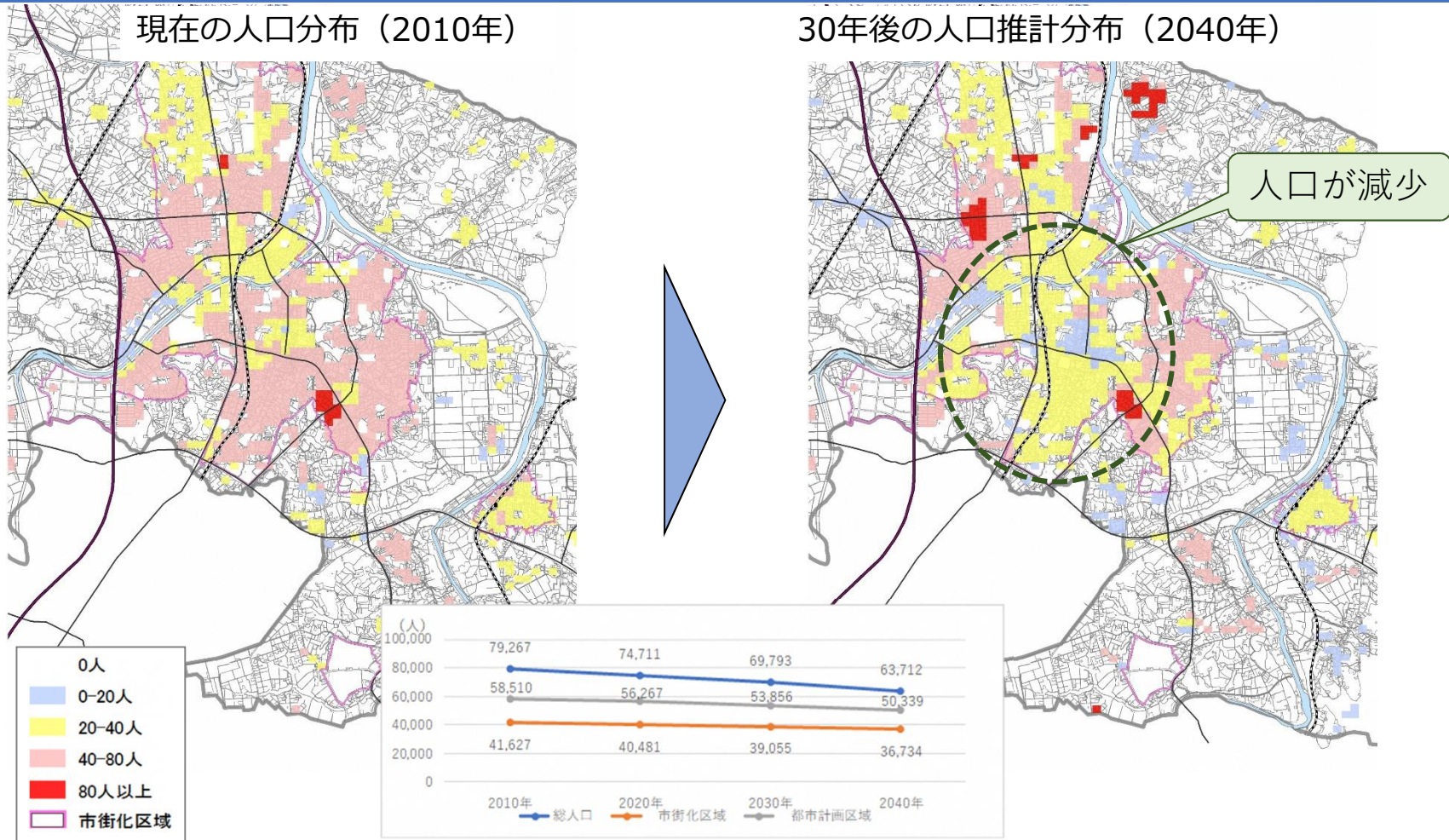
などの恐れがあります。



須賀川市の将来人口

須賀川市の人口は怎なの？

須賀川市の人口は、2010年国勢調査時点から30年後の推計を見ると、生活の利便性の低下により、現在のまちの中心部で人口が大きく減少しますが、その周辺部はおおむね人口を維持できる見込みです。人口減少が著しい区域に対して対策を立てることができれば、まちが健全に維持できます。



将来人口推計

須賀川市立地適正化計画のイメージ図

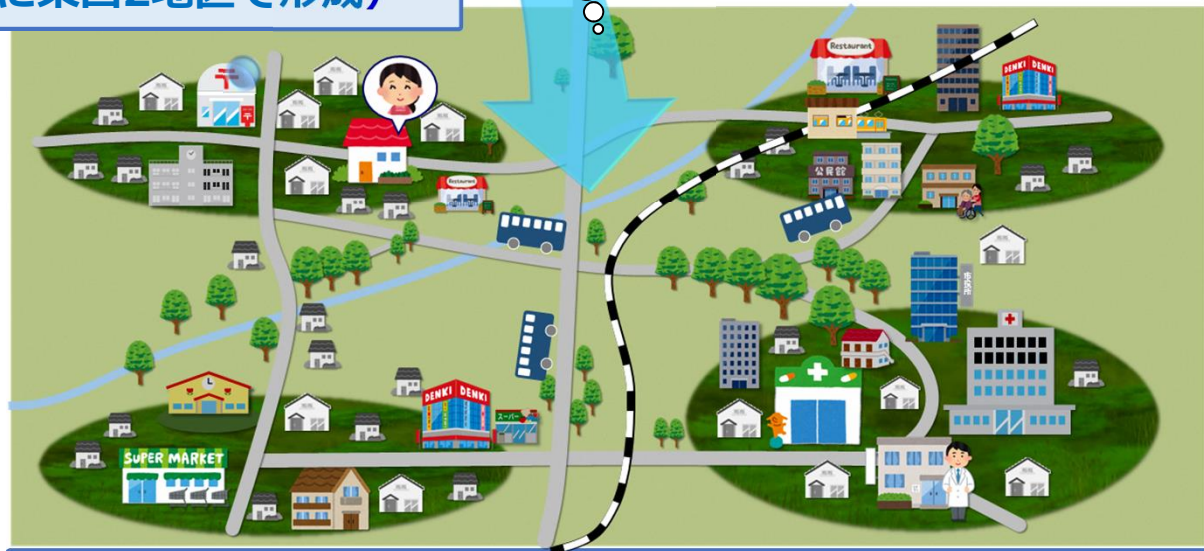
人を増やすにはどうするの？

○地区の特色をより明確にして・・・市内外から多様な世代を誘導



現状（国道4号を中心に東西2地区で形成）

さらにコンパクトで
わかりやすい
まちづくりを行い、
市内外から
多様な世代を誘導
していきたい！！



目指すべきまち（個性ある4地区を形成）

今後は

居住等土地利用の適正化

生活利便施設等の集積

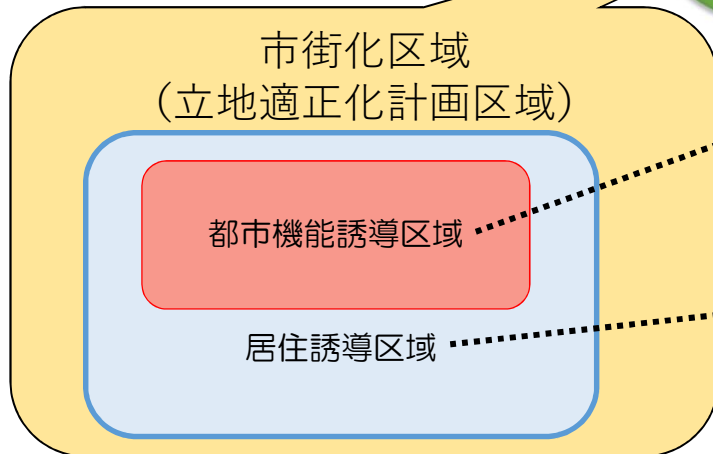
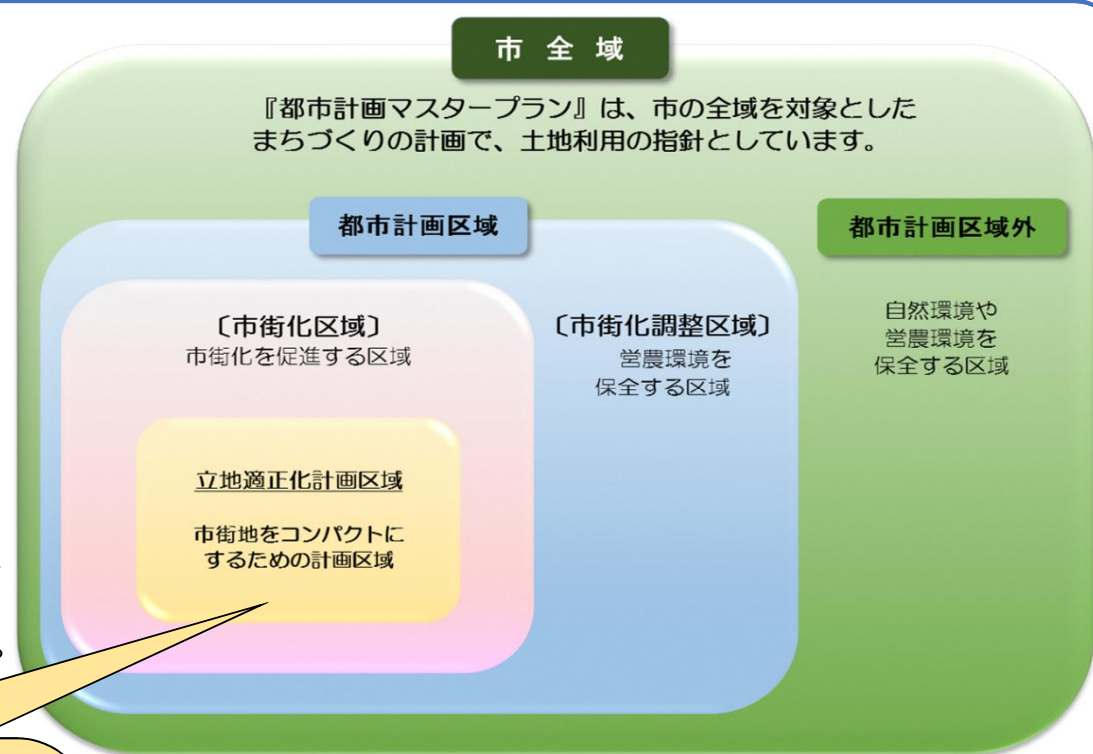
公共交通ネットワーク形成

立地適正化計画の概要

立地適正化計画の策定をします

都市再生特別措置法に基づく計画で、市町村全域を対象とした『都市計画マスタープラン』のうち、市街化区域内を対象としたコンパクトなまちづくりの実現に向けたプランです。

まちづくりの基本方針や都市機能・居住を誘導する区域を具体的に設定し、立地誘導にかかる『実行計画』として位置づけるものが立地適正化計画です。



都市機能誘導区域とは？

都市施設を誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図るエリア

居住誘導区域とは？

都市施設周辺に居住を誘導し人口密度を維持するエリア

いつまでに達成するの

計画の目標期間

いつから

2019年（平成31年度）

人口約7万7千人



いつまで…

2039年（策定より20年後）

人口約6万4千人（推計値）

計画の目的

都市施設の立地や居住誘導にかかる実行計画として、上位計画（第8次総合計画）等との整合を図り、おおむね20年後の目指すべき「まち」を見据えながら、持続可能な都市構造への効率的な転換を図ることを目的とします。

求められる まちづくり

生活利便施設の
集積と適正配置

居住密度を上げるため
コンパクトなエリア

拠点間を快適につなぐ
公共交通網の充実

須賀川市の目指すまちづくり

地区の特色を活かしてコンパクトに

●土地利用の観点

市街地は既に集約されていますが、より明確な特色がある区域を中心に、可能な限りコンパクトにします。

●都市機能・まちづくりの観点

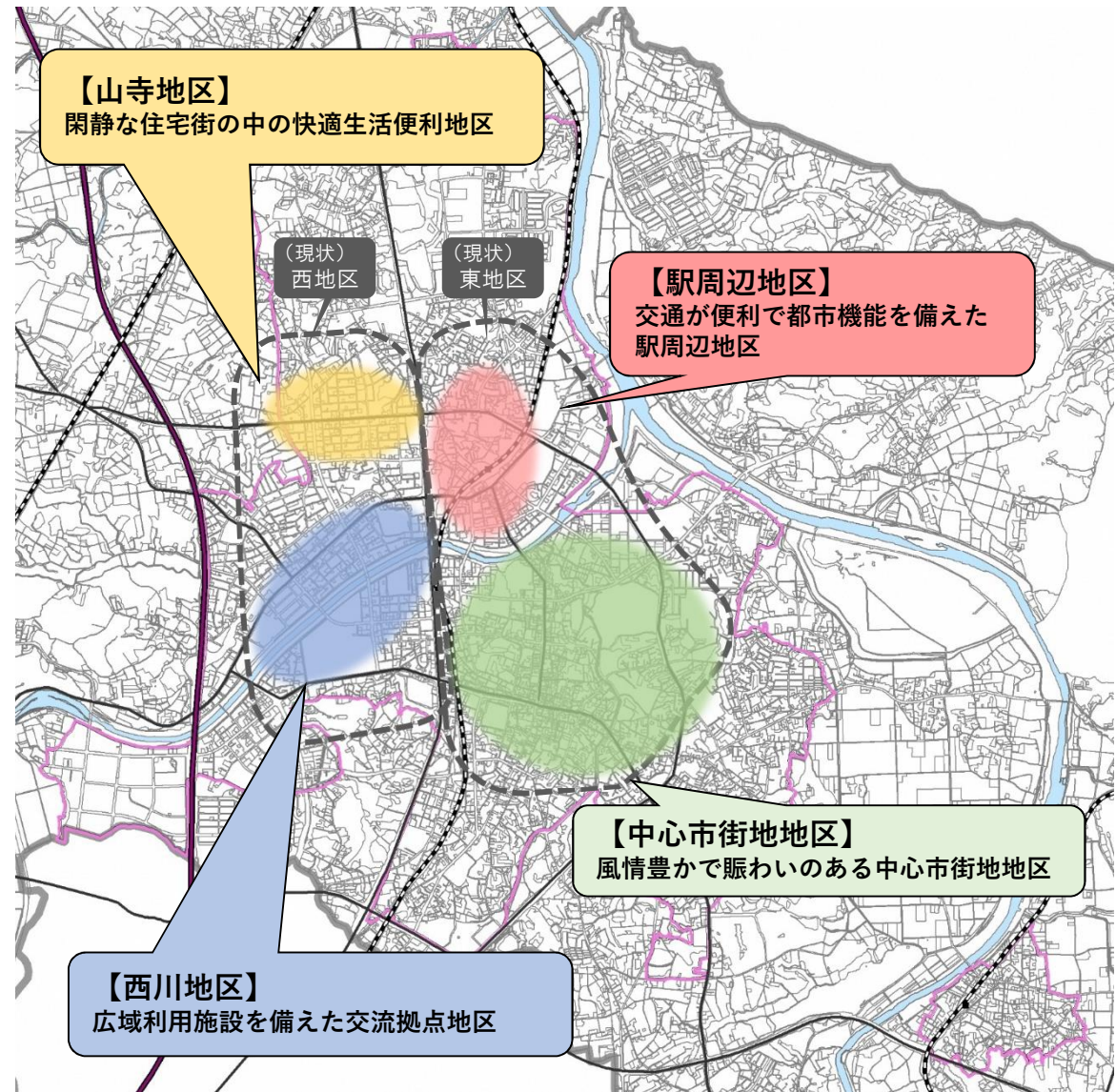
既存施設を有効に活用するため、それぞれの地区にある施設の互換性や利活用の促進を図ります。

●公共交通ネットワークの観点

市街地のコンパクト化と併せて、それぞれの地区を効率的で効果的に結ぶ公共交通ネットワークを形成します。



「地区の特色により自分に合う場所を選びやすいまちづくりとまちをつなぐ公共交通網再編」



都市機能誘導区域の考え方

区域はどのような考え方で決めるの？

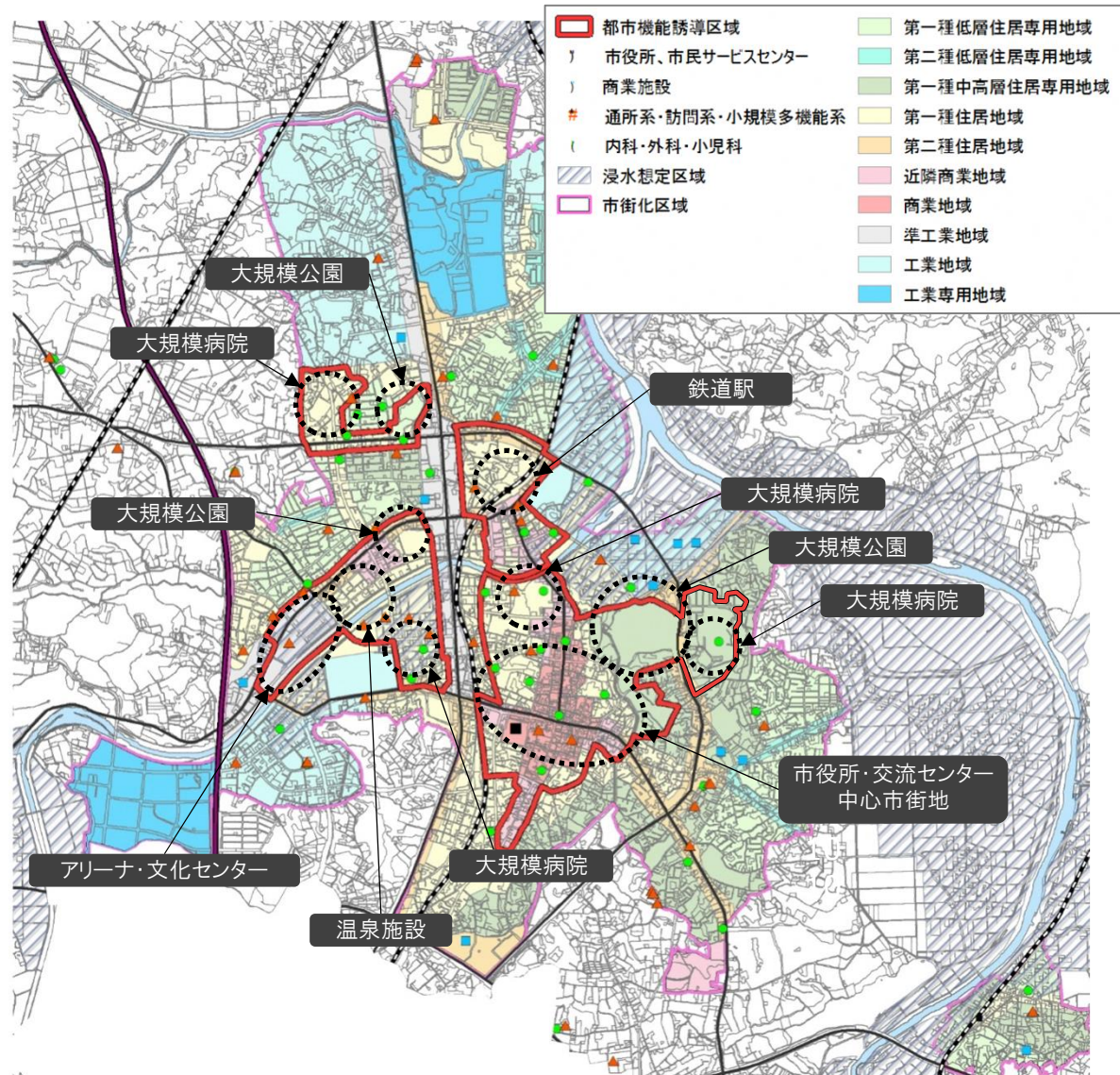
既存の公共施設等の主要な都市施設がある状況を踏まえて、区域の設定にあたっては…

○既存の公共公益施設に配慮
→ 官公庁施設や公園を含める

○既存の用途地域に配慮
→ 居住を促す観点から、工業系用途区域は除外

○防災上の配慮
→ 浸水想定区域等を考慮

などを前提に、考えた結果…
地域の特色を明確に区分できる、
個性ある4地区に都市機能誘導区域を設定します。



※都市施設／生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもの

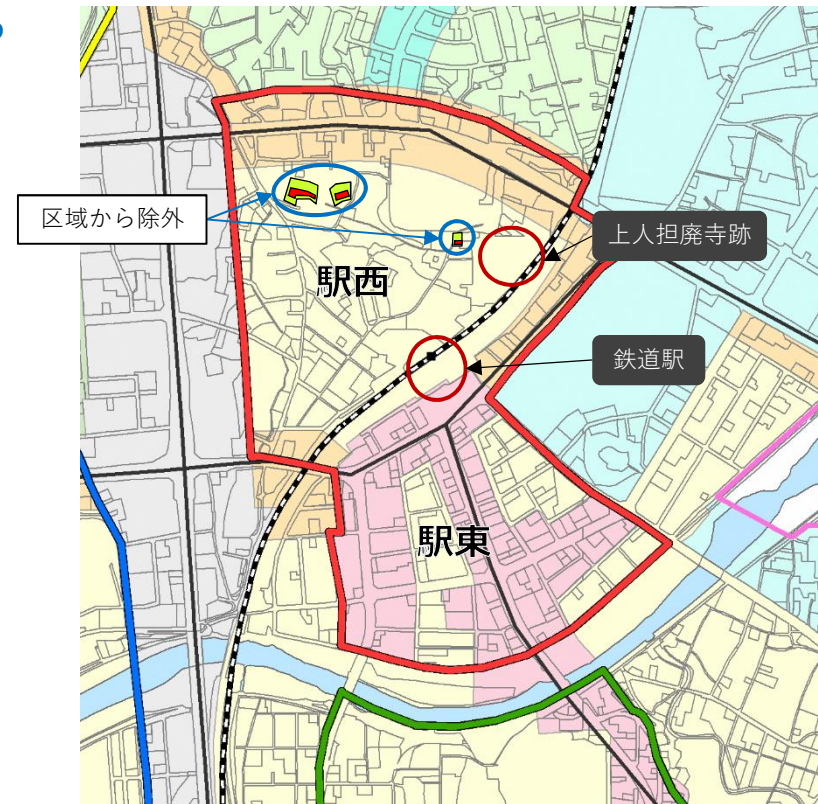
まちづくりの目標

それぞれの地区は、どんな“個性”があるの？

<駅周辺地区>

公共交通が便利で都市機能を備えた地区

- 都市施設※の集積 (図：赤線区域)
 - ・ バスや鉄道などの結節点であり、交通利便性に優れた地区です。
 - ・ 市外からの来訪者を迎える市の玄関口として、必要な施設整備を行い、駅周辺は効率のよい交通環境を推進します。
 - ・ 鉄道で分断された地区をつなぐ自由通路整備や、国指定史跡の上人担廃寺跡と連動して賑わい創出を促します。
- 定住化の推進
 - ・ 上記都市施設区域を含む、区画整理等で整備された駅東エリアに加え、駅西地区の生活利便性向上を図る整備を行うことで定住を促し、徒歩で生活が可能な区域を目指します。



分類	誘導施設 (案)	具体的な施設 (構想含む)
交通	交通結節施設	自由通路、駅前広場、駐車場、須賀川駅
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
教育・文化	文化施設、図書館、博物館、美術館	文化施設
保健・福祉	福祉施設、高齢者支援施設	障害者福祉施設、保育所、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅

■ 駅周辺地区

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域

※都市施設/生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもの

まちづくりの目標

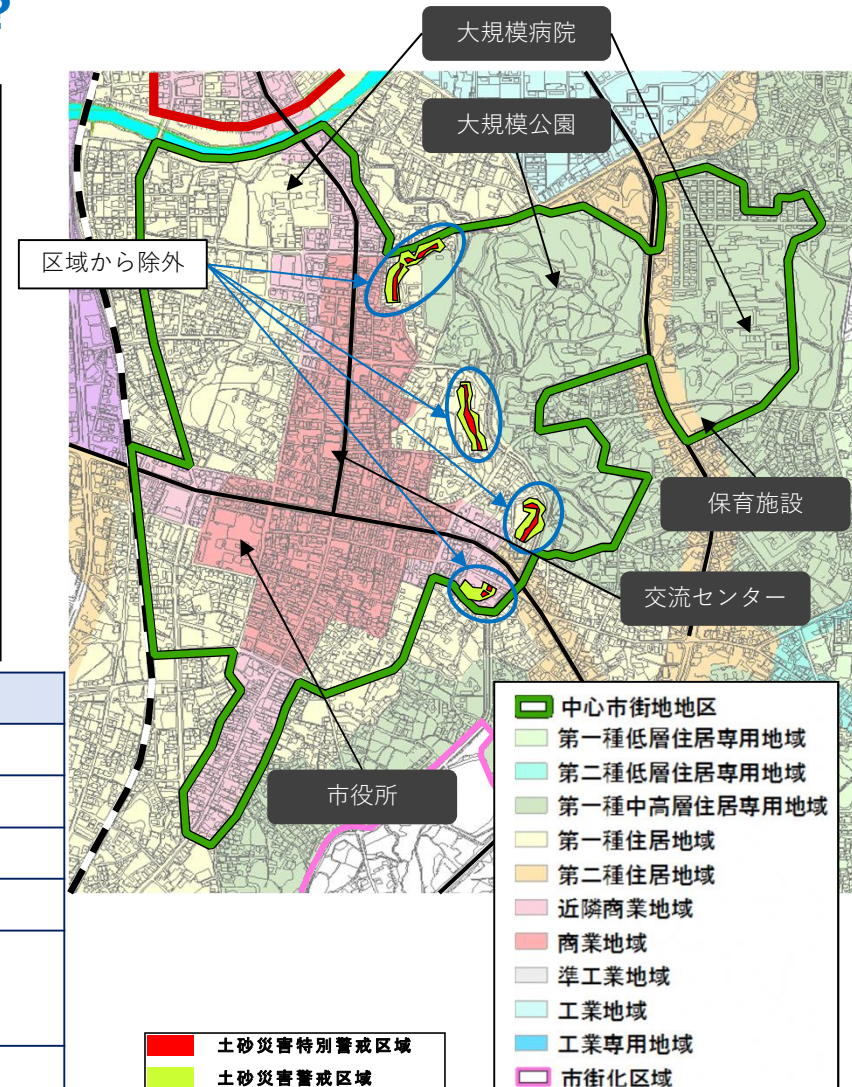
それぞれの地区は、どんな“個性”があるの？

<中心市街地地区>

風情豊かで賑わいのある中心市街地地区

- 都市施設を集積（図：緑線区域）
 - ・ 市役所、交流センター、大規模病院、大規模公園等を中心として、小売店舗を集積を促します。
 - ・ 大規模な公園の利活用を促進する施設計画を進め、賑わい創出を図ります。
- 定住化の推進
 - ・ 上記都市施設を含む区域としますが、賑わい創出区域と、歴史や文化を感じる趣のある区域が選択できるなど、居住環境に幅があることが特徴。徒歩圏内で生活が可能な区域を目指します。

分類	誘導施設（案）	具体的な施設（構想含む）
行政	官公庁施設	市役所
交流	複合施設	市民交流センター
交通	交通結節施設	バス結節
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
教育・文化	文化施設、図書館、博物館、美術館	博物館、文化施設
医療	病院	病床数200以上
保健・福祉	保健施設、福祉施設、高齢者支援施設	保健センター・休日夜間急病診療所、保育所、病児保育施設、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅



まちづくりの目標

それぞれの地区は、どんな“個性”があるの？

<山寺地区>

閑静な住宅地の中の快適生活便利地区

- 都市施設の集積 (図：黄線区域)
 - ・ 区画整理を中心として整備された良好な区域であり、既存の医療施設や公園を中心として、生活に必要な小売店舗の立地を促すなど、住宅街に必要な都市施設の集積を図ります。
- 定住化の推進
 - ・ 上記都市施設を含む、区画整理等で整備された周辺エリアに定住を促し、徒歩圏内で生活が可能な区域を目指します。



分類	誘導施設 (案)	具体的な施設 (構想含む)
医療	病院	病床数80以上
交通	交通結節施設	バス結節
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
行政	官公庁施設	公民館
保健・福祉	子育て支援施設、高齢者支援施設	保育所、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅



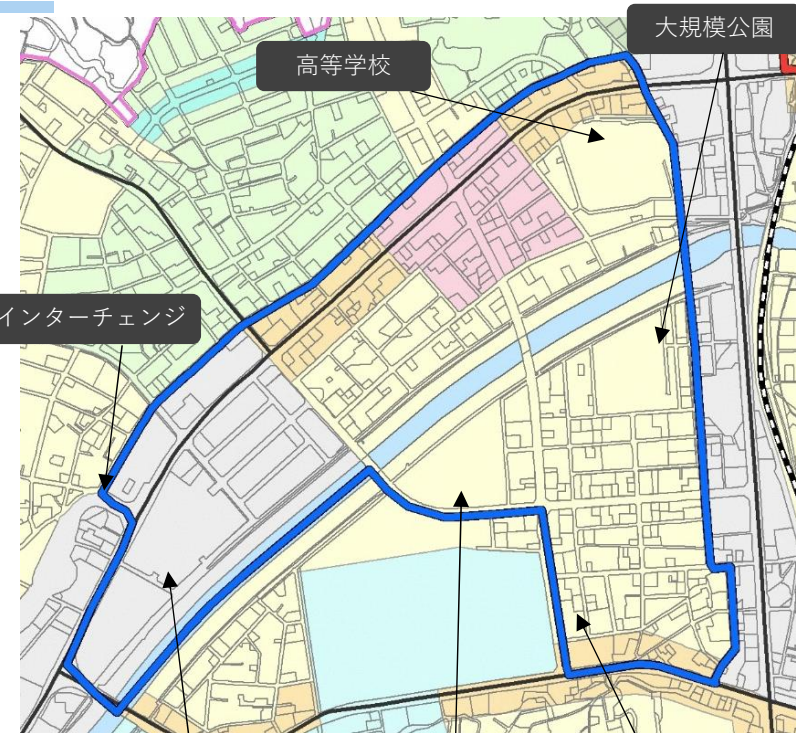
まちづくりの目標

それぞれの地区は、どんな“個性”があるの？

<西川地区>

広域利用施設が充実した交流拠点地区

- 都市施設の集積 (図：青線区域)
 - ・ インターチェンジに加え、アリーナや文化センター、市民温泉、公園、河川敷空間、大規模農産物販売施設、大規模な病院等が集積しており、周辺地域からも利用される施設が多く集積されている区域。日常の小売店等の都市施設の集約を促します。
- 定住化の推進
 - ・ 上記都市施設を含む、区画整理等で整備された周辺エリアに定住を促し、徒歩圏内で生活が可能な区域を目指します。



分類	誘導施設 (案)	具体的な施設 (構想含む)
医療	病院	病床数80以上
交流	温浴施設	市民温泉
交通	交通結節施設	バス結節
行政	官公庁施設	公民館
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
スポーツ	体育施設	アリーナ
教育・文化	集会施設	文化センター
保健・福祉	子育て支援施設、高齢者支援施設	保育所、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅

アリーナ・文化センター

温泉施設

大規模病院

西川地区

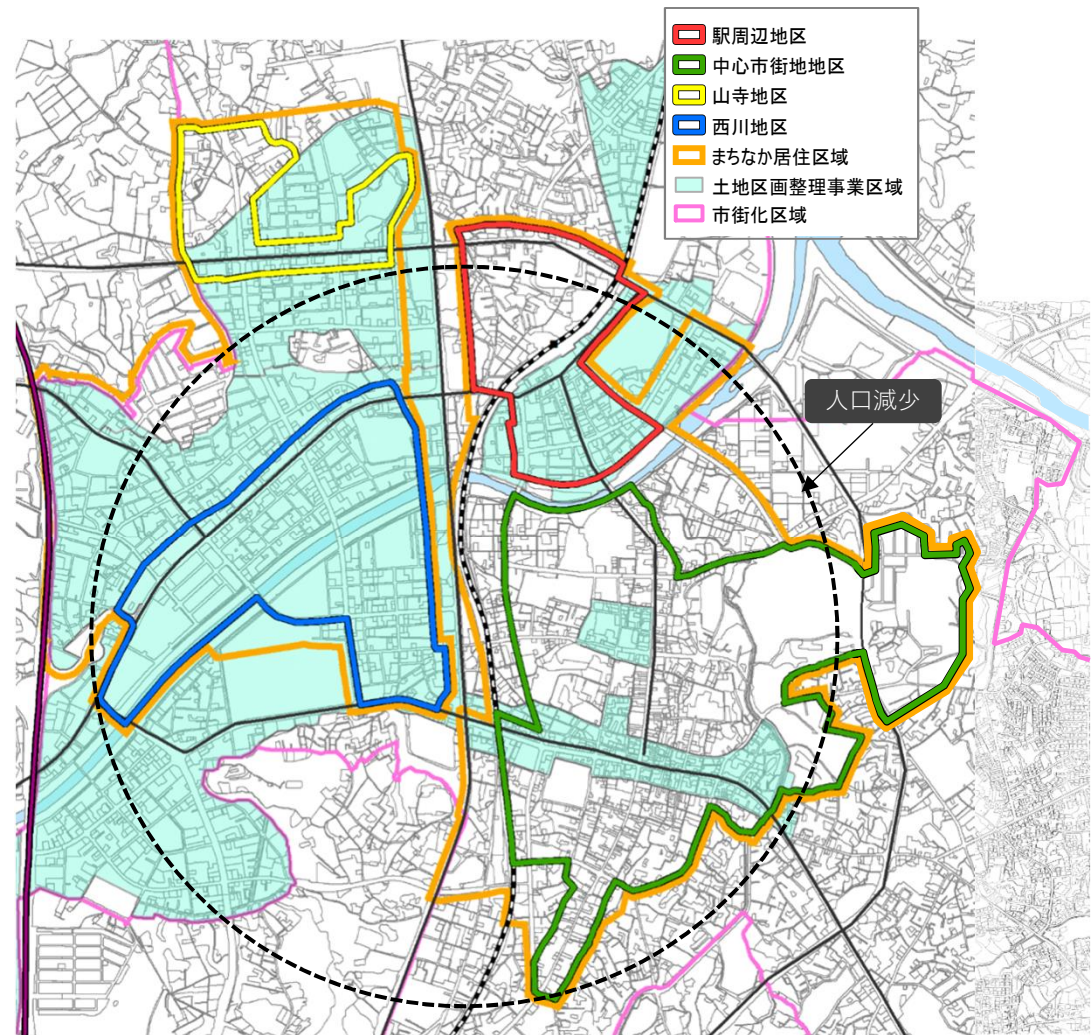
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化区域

まちなか居住区域（居住誘導区域）の考え方

どのような場所に住むと便利になるの？

居住を促進し人口を維持することで、さらに施設の維持や集約、公共交通の充実が図れるなど、相乗効果が期待できるという観点から、都市機能誘導区域とその周辺区域に **まちなか居住区域（居住誘導区域）** を設定します。

- **区域内的の居住促進による人口維持**
 - ・・・人口減少が著しいエリアをカバー
(中心市街地地区・西川地区等)
- ↓
- **都市施設の維持集約や公共交通の充実**
 - ・・・既存施設や大規模な区画整理区域を活用
- ↓
- **生活利便性に優れ居住に便利な場所に**
 - ・・・車がなくても徒歩圏で生活が可能
(公共交通の利便性向上)



公共交通の充実のための施策

公共交通はどのように便利になるの？

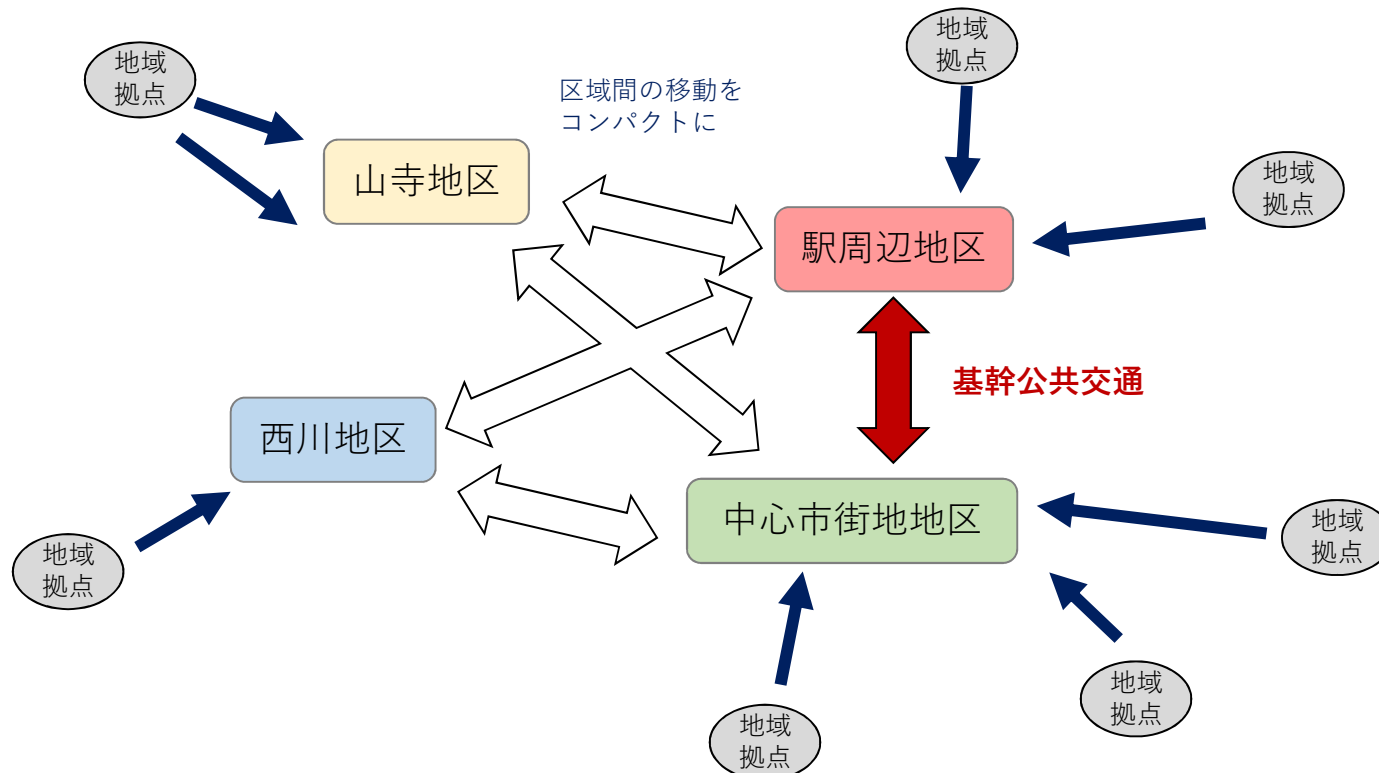
車を持たない人も快適に移動できる手段の向上を図るため、以下の観点に基づく公共交通網の再編を推進します。

- 都市機能誘導区域間の移動をコンパクトに
- 郊外からの利用者にとっても快適に

ターゲット 車を持たない人も快適に移動できる公共交通網の推進

- ✓ 都市機能誘導区域の移動をコンパクトに
- ✓ 郊外からの利用者にとっても快適に

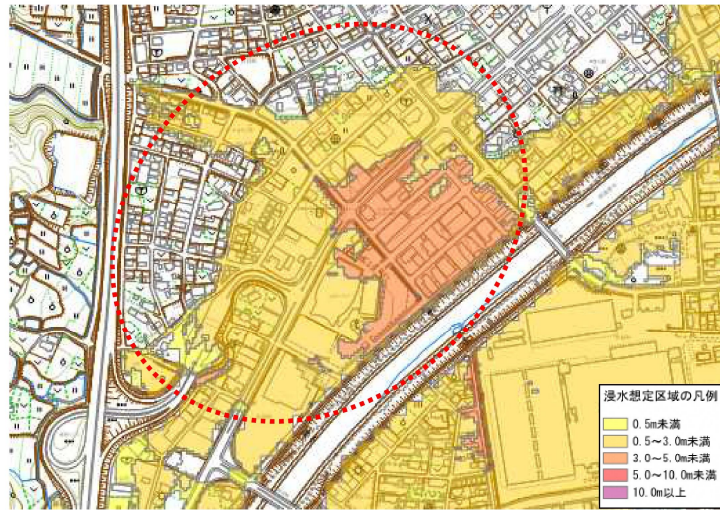
バス路線の見直しやソフト対策を
組み合わせた公共交通の充実



防災指針

「須賀川市地域防災計画」や「須賀川市国土強靱化地域計画」の方針や個別施策等と整合、連携を図り、立地適正化計画に防災指針を位置付け、地区ごとの防災対策に取り組みます。

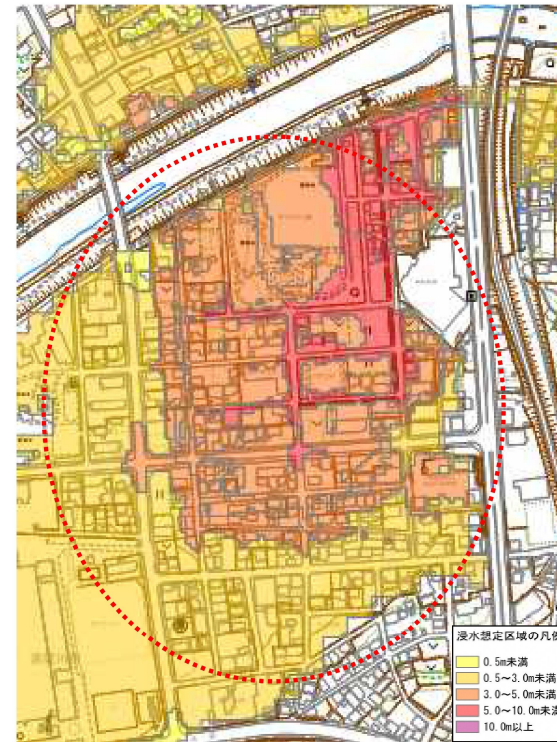
(1) 牛袋町・卸町周辺



○課題を踏まえた対応方針

No	災害	課題	低減/回避	方針
①	洪水	過去に浸水被害が発生	低減	関係機関と連携し、阿武隈川及び釈迦堂川の河川改修、内水排水対策の実施
②		避難経路が浸水想定区域内に含まれる。	低減	早期避難のための対策を検討
③		都市機能が浸水想定区域内に含まれる。	低減	避難行動要支援者に対する避難対策を検討
④	内水	過去に内水被害が発生	低減	内水被害低減対策を実施

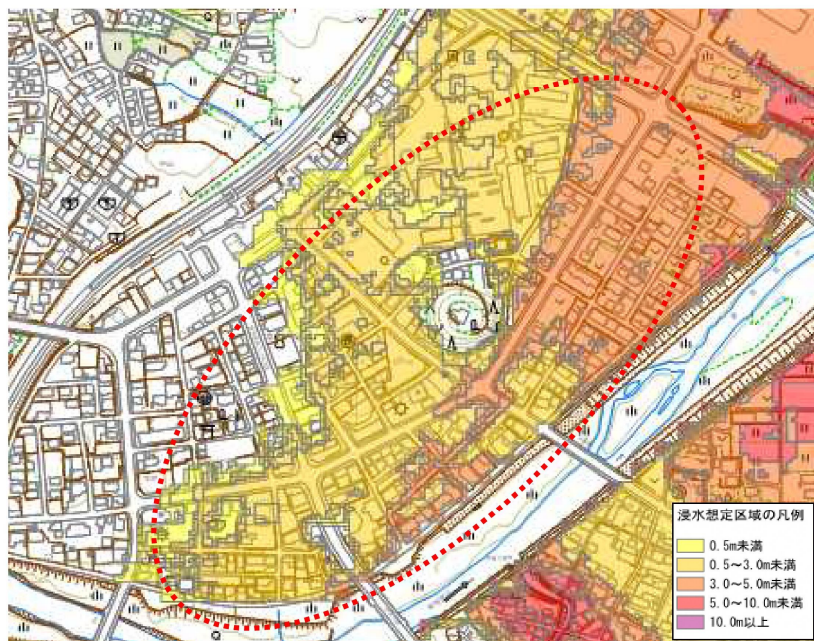
(2) 館取町・丸田町周辺



○課題を踏まえた対応方針

No	災害	課題	低減/回避	方針
①	洪水	過去浸水被害発生箇所に住宅が多く存在	低減	関係機関と連携し、阿武隈川及び釈迦堂川の河川改修、内水排水対策の実施
②		垂直避難困難な住居が存在	低減	早期避難のための対策を実施
③		避難経路が浸水想定区域内に含まれる。	低減	早期避難のための対策を実施
④	内水	都市機能が浸水想定区域内に含まれる。	低減	避難行動要支援者に対する避難対策を実施
⑤		過去に内水被害が発生	低減	内水被害低減対策を実施 避難時間確保のための貯留機能整備

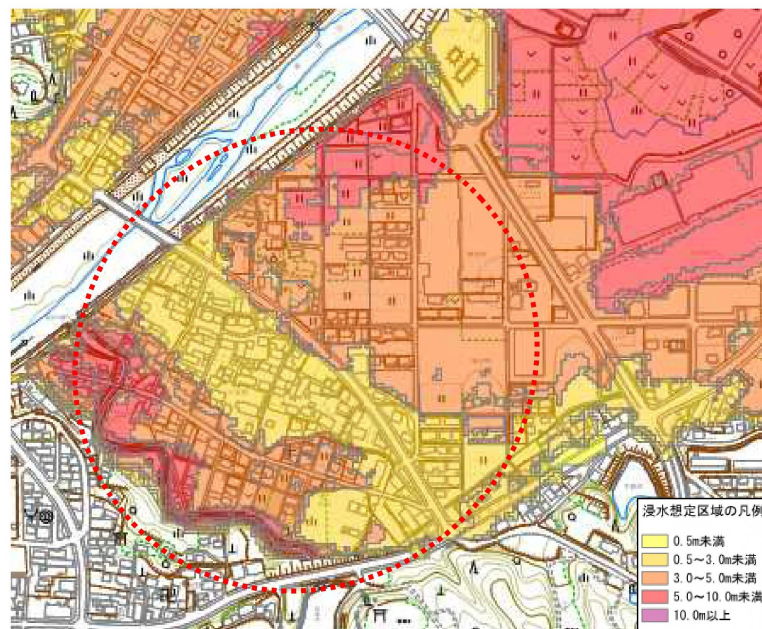
(3) 中宿・塚田・栄町周辺



○課題を踏まえた対応方針

No	災害	課題	低減/回避	方針
①	洪水	過去浸水被害発生箇所に住宅が多く存在	低減	関係機関と連携し、阿武隈川及び釈迦堂川の河川改修、内水排水対策の実施
②		垂直避難困難な住居が存在	低減	早期避難のための対策を実施
②		避難経路が浸水想定区域内に含まれる。	低減	早期避難のための対策を実施
③		都市機能が浸水想定区域内に含まれる。	低減	避難行動要支援者に対する避難対策を実施
②		家屋倒壊等氾濫想定区域内に住宅が存在	低減	早期避難のための対策を実施

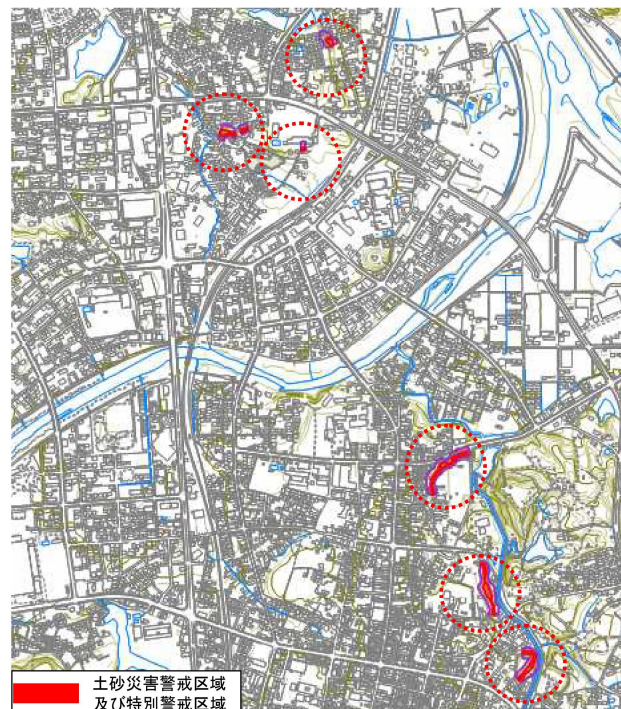
(4) 古屋敷・前川周辺



○課題を踏まえた対応方針

No	災害	課題	低減/回避	方針
①	洪水	過去浸水被害発生箇所に住宅が多く存在	低減	関係機関と連携し、阿武隈川及び釈迦堂川の河川改修、内水排水対策の実施
②		垂直避難困難な住居が存在	低減	早期避難のための対策を実施
②		避難経路が浸水想定区域内に含まれる。	低減	早期避難のための対策を実施
③		都市機能が浸水想定区域内に含まれる。	低減	避難行動要支援者に対する避難対策を実施
⑥	内水	過去に内水被害が発生	低減	内水被害低減対策を実施

(5) 土砂災害警戒区域及び特別警戒区域内



○課題を踏まえた対応方針

No	災害	課題	低減/回避	方針
②	土砂	区域内に住居が存在	回避	避難対策を実施
②	土砂	区域内に道路が存在し、道路が寸断される恐れ	回避	避難対策を実施

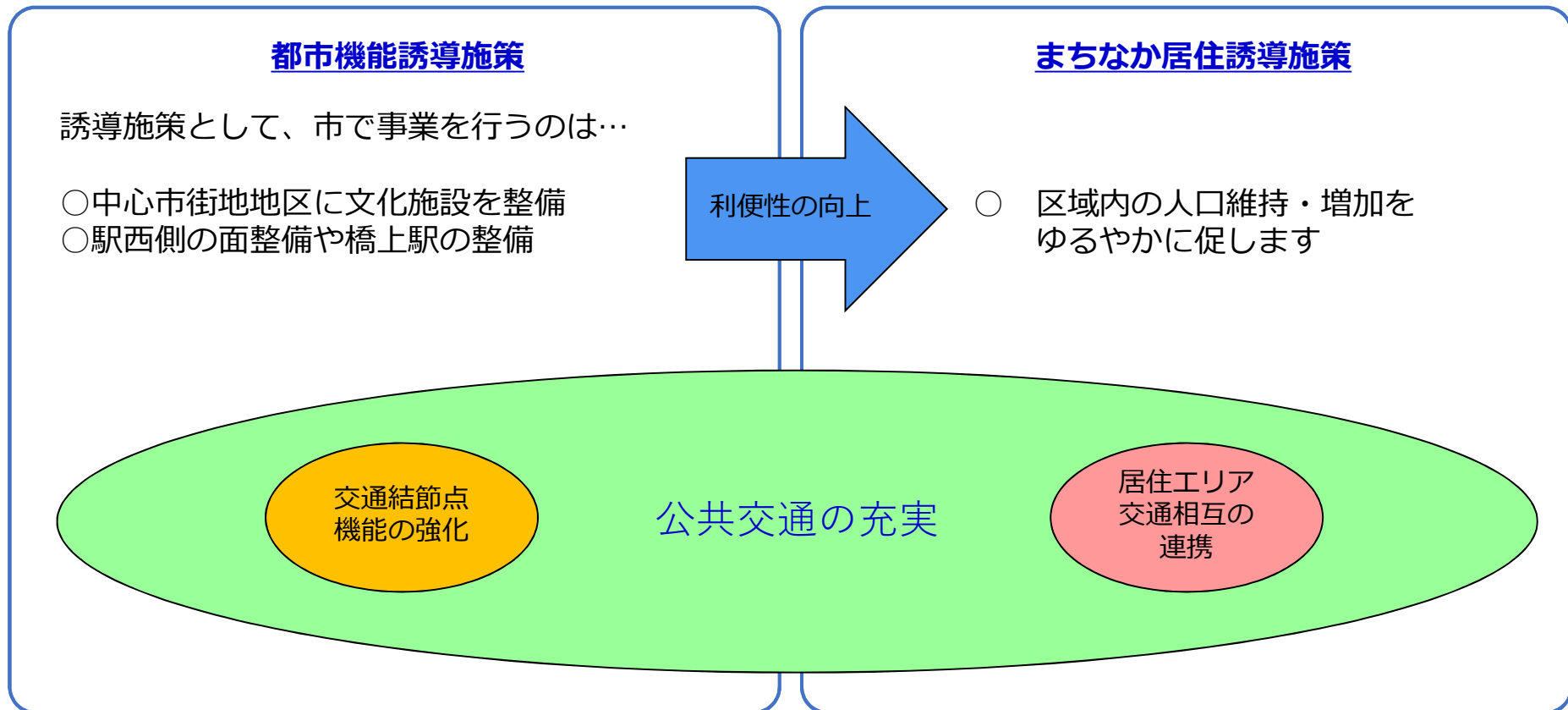
※土砂災害警戒区域及び特別警戒区域は
居住誘導区域から除外する。

誘導施策について

市で、都市機能や居住を誘導するために、具体的な計画はあるの？

充実した既存施設を中心とし、空き地・空き家の有効活用や、都市公園における民間活力による整備・運営（パークPFI）の活用により、それぞれの地区の特性に応じ必要な施設の誘導を推進します。

4つの都市機能誘導区域の特性に応じた魅力向上、公共交通の充実により、まちなか居住区域の人口の維持・増加を促します。



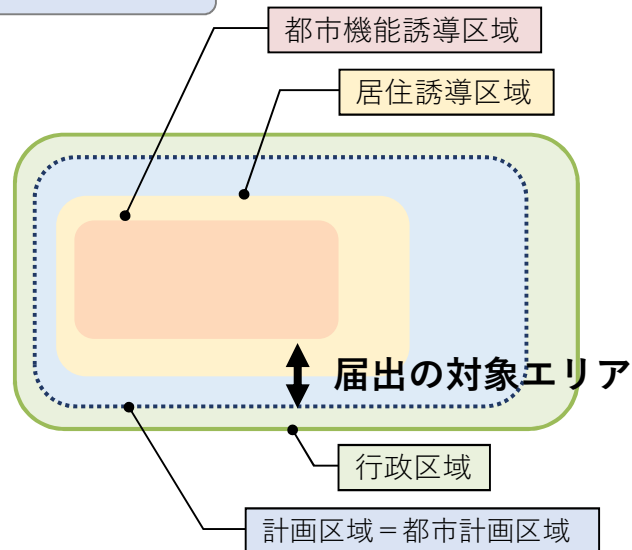
届出制度について

区域内に施設や住宅を建てなければならないの？

都市機能誘導区域

- 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ことにより、各種サービスの効率的な提供を図ることが可能となる区域で、規定された誘導施設の誘導や抑制等を図る区域
- まちなかへ都市機能を誘導・集約するため、届出制度により区域内への誘導を図る

届出の対象エリア



都市機能誘導区域外で、本計画で設定した誘導施設の開発・建築等行為を行う場合には、着手される30日前までに届出が必要となります。

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の開発行為
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、誘導施設を有する建築物とする場合 ○ 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

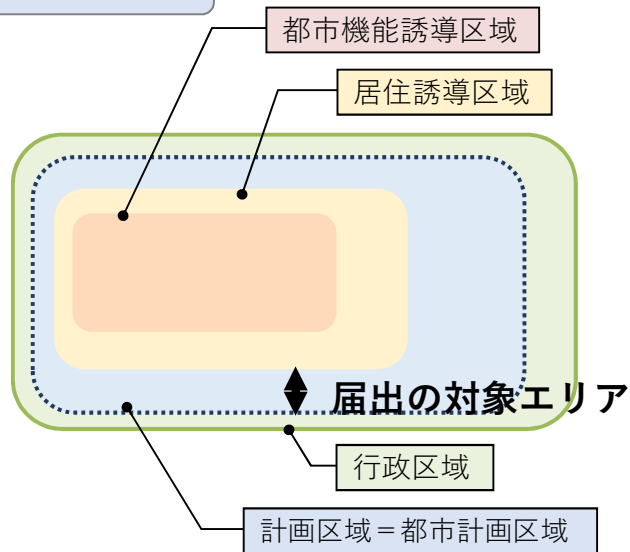
※開発行為／主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
建物の新築や移転等のために、境界の変更や盛土、切土を行うこと

届出制度について

区域内に施設や住宅を建てなければいけないの？ 居住誘導区域

- 一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービス等が持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域
- 居住誘導区域へ居住を誘導・集約するため、届出制度により区域内への誘導を図る

届出の対象エリア



居住誘導区域外で、
一定規模以上の開発・建築等行為を行う場合には、着手する30日前までに届出が必要となります。

届出の対象となる行為

3戸以上の住宅開発、住宅新築



1,000㎡以上の規模の開発行為

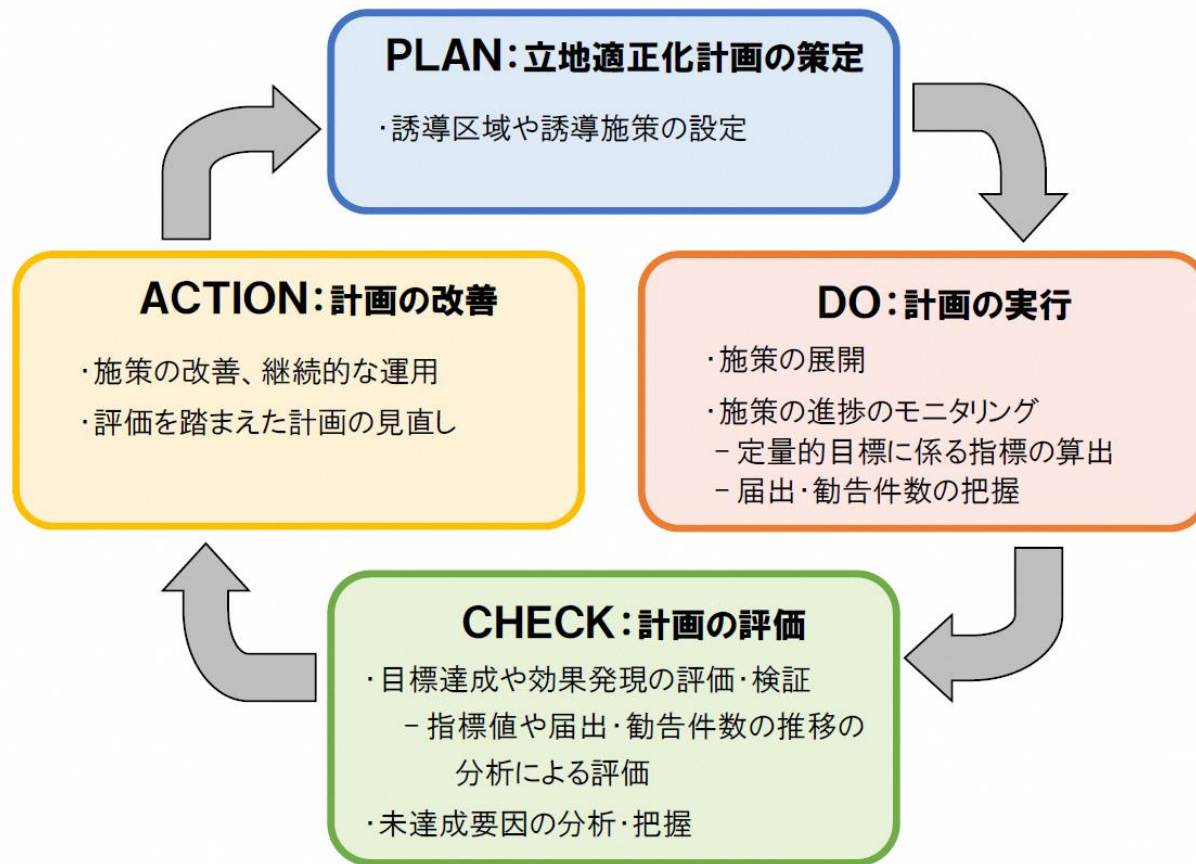


住宅への改築、住宅への用途変更



一度決めた計画はもう変わらないの？

社会経済情勢や人口構造、施策の進捗状況等が変化することも予想されますので、上位計画や関連計画等の見直しなどと整合を図りつつ、適時に計画の進捗状況を明らかにし、必要に応じて立地適正化計画の見直しを行い、内容の充実を図ります。



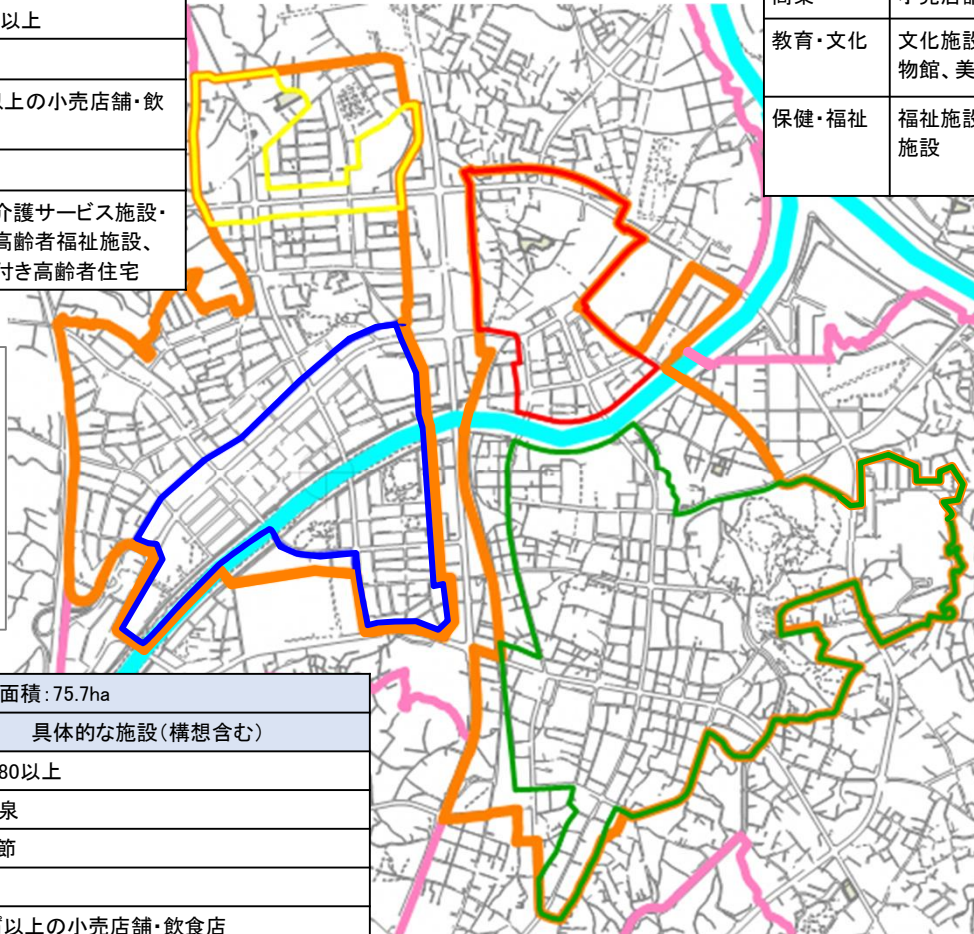
立地適正化計画全図

立地適正化計画全体構想

【山寺地区】面積: 26.0ha		
分類	誘導施設(案)	具体的な施設(構想含む)
医療	病院	病床数80以上
交通	交通結節施設	バス結節
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
行政	官公庁施設	公民館
保健・福祉	子育て支援施設、高齢者支援施設	保育所、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅

【駅周辺地区】面積: 42.7ha		
分類	誘導施設(案)	具体的な施設(構想含む)
交通	交通結節施設	自由通路、駅前広場、駐車場、須賀川駅
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
教育・文化	文化施設、図書館、博物館、美術館	文化施設
保健・福祉	福祉施設、高齢者支援施設	障害者福祉施設、保育所、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅

- 駅周辺地区
- 中心市街地地区
- 山寺地区
- 西川地区
- まちなか居住区域
- 市街化区域



【西川地区】面積: 75.7ha		
分類	誘導施設(案)	具体的な施設(構想含む)
医療	病院	病床数80以上
交流	温浴施設	市民温泉
交通	交通結節施設	バス結節
行政	官公庁施設	公民館
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
スポーツ	体育施設	アリーナ
教育・文化	集会施設	文化センター
保健・福祉	子育て支援施設、高齢者支援施設	保育所、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅

【中心市街地地区】面積137.8ha		
分類	誘導施設(案)	具体的な施設(構想含む)
行政	官公庁施設	市役所
交流	複合施設	市民交流センター
交通	交通結節施設	バス結節
商業	小売店舗	1,000㎡以上の小売店舗・飲食店
教育・文化	文化施設、図書館、博物館、美術館	博物館、文化施設
医療	病院	病床数200以上
保健・福祉	保健施設、福祉施設、高齢者支援施設	保健センター・休日夜間急病診療所、保育所、病児保育施設、介護サービス施設・事業所、高齢者福祉施設、サービス付き高齢者住宅