

---

# 矢吹町立地適正化計画

---

平成 30 年 3 月

矢 吹 町

# 目 次

序章 立地適正化計画について .....	1
1. 策定の背景と目的 .....	1
2. 立地適正化計画とは .....	1
3. 計画の対象区域 .....	2
4. 計画期間 .....	2
第1章 上位・関連計画 .....	3
第2章 町の現状 .....	14
1. 人口 .....	14
2. 土地利用 .....	25
3. 都市交通 .....	35
4. 下水道 .....	38
5. 農業 .....	40
6. 商業 .....	41
7. 災害危険区域 .....	43
8. 施設立地 .....	44
9. 財政 .....	46
第3章 解決すべき課題 .....	49
第4章 まちづくりの方針 .....	50
第5章 目指すべき都市の骨格構造 .....	51
第6章 誘導方針 .....	53
第7章 都市機能誘導区域・誘導施設 .....	54
1. 都市機能誘導区域 .....	54
2. 誘導施設 .....	57
第8章 居住誘導区域 .....	59
1. 居住誘導区域とは .....	59
2. 居住誘導区域 .....	61
第9章 立地適正化計画に伴う届出及び誘導施策 .....	66
1. 届出制度 .....	66
2. 誘導施策 .....	67
第10章 評価指標 .....	69

# 序章 立地適正化計画について

## 1. 策定の背景と目的

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おり、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直して、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住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるような『コンパクトシティ・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とされています。こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくための「立地適正化計画」の策定が可能となりました。

本町においても人口減少、高齢化は進行しています。人口は約 30 年間キープしてきた 1 万 8 千人を近年は下回っており、平成 27 年 10 月 1 日時点で 17,370 人（国勢調査）となっています。また、町民のおよそ 4 人に 1 人が 65 歳以上の高齢者となっています。このような状況を踏まえ、本町ではこれまでの「市街地の拡大基調」から「コンパクトなまちづくり」へ基本的な考え方の方向転換をした新しい矢吹町都市計画マスタープランを平成 28 年度に策定しています。

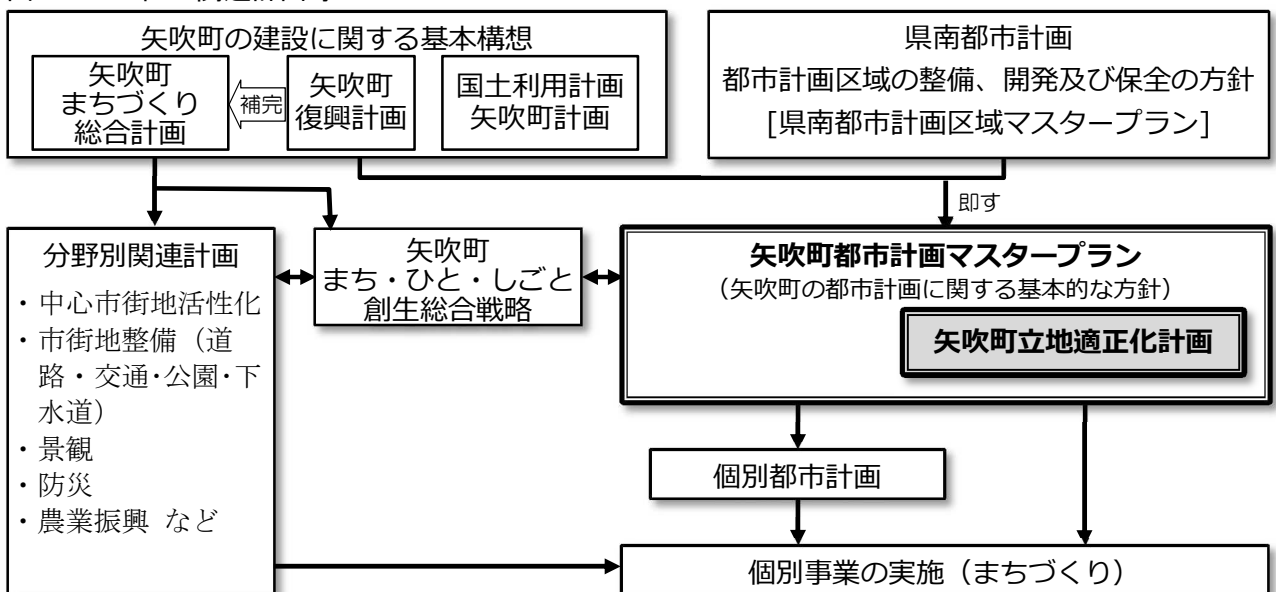
このため、矢吹町都市計画マスタープランと連携し、本町のコンパクトなまちづくりの実現を図る立地適正化計画を策定することを目的とします。

## 2. 立地適正化計画とは

「立地適正化計画」とは、都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年 8 月施行）により制度化された、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランとなる計画です。

必要に応じて市町村が策定しますが、策定した場合、市町村が取り組むまちづくりの最も基本的な考え方となる「都市計画マスタープラン」の一部とみなされます。

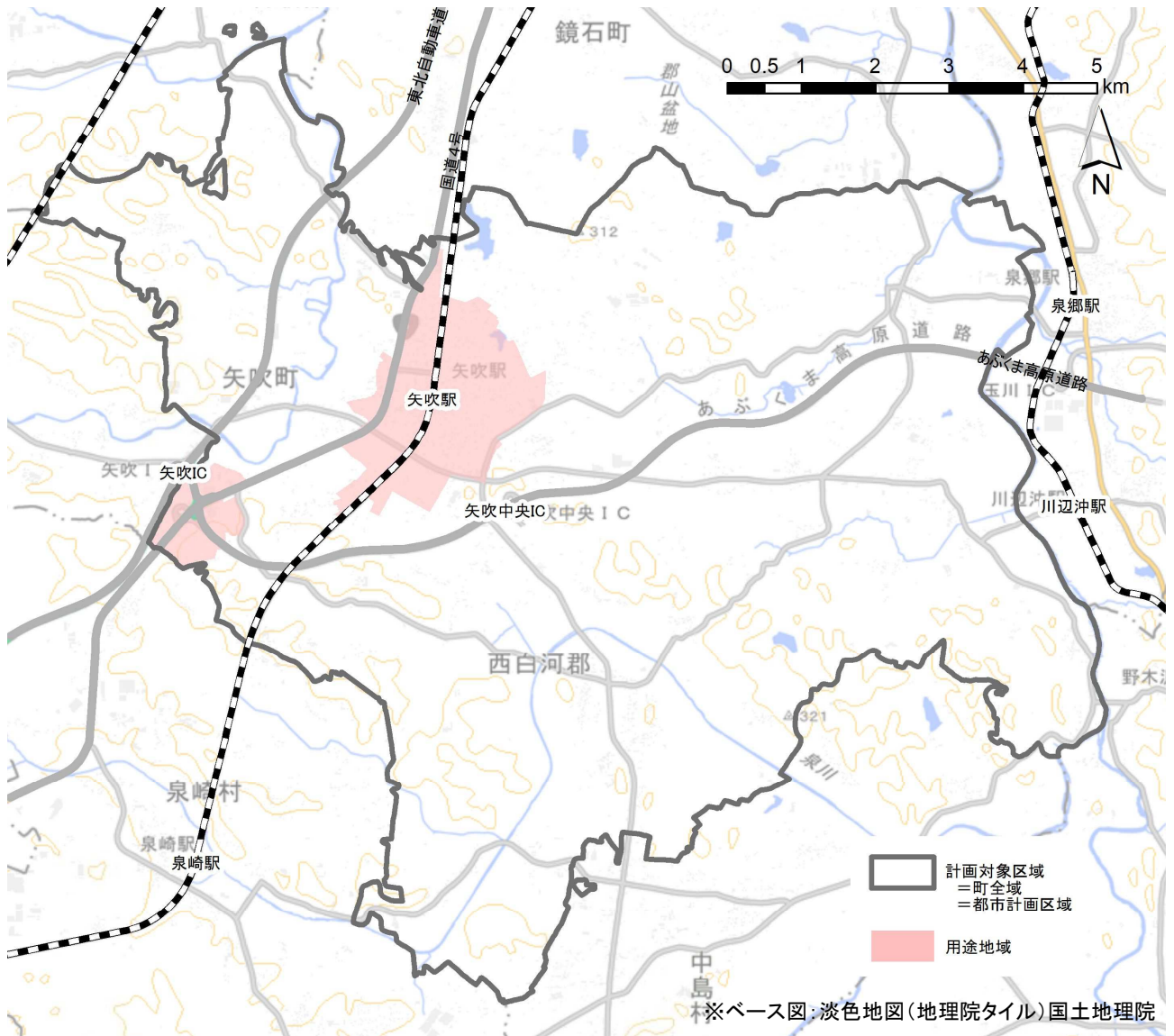
図 0-1 上位・関連計画等



### 3. 計画の対象区域

本計画の対象区域は、県南都市計画区域に指定されている町全域とします。

図 0-2 計画対象区域



### 4. 計画期間

本計画の計画期間は、矢吹町都市計画マスタープランとの整合を図り、長期的な将来を見据えた 2035 年（換算すると平成 47 年。参考のため以降、「2035（平成 47）年」と表記）までの概ね 20 年間とします。

## 第1章 上位・関連計画

### (1) 第6次矢吹町まちづくり総合計画【基本構想】【前期基本計画（2016～2019）】

【策 定】基本構想：平成28年3月、前期基本計画：平成28年3月

【計画期間】基本構想：平成28年度～平成35年度、前期基本計画：平成28年度～平成31年度

#### 【矢吹町の将来像】

未来を拓く日本三大開拓地 さわやかな田園のまち・やぶき

#### 【まちづくりの理念】

- 自助・共助・公助の考え方
- 協働のまちづくり
- いにしえから学ぶ、まちづくりのリーダー
- 情報共有・情報発信のまちづくり
- 行政運営の考え方

#### 【基本姿勢】

町民、行政区・町民活動団体、事業者、行政等様々な主体が、「未来を拓く日本三大開拓地 さわやかな田園のまち・やぶき」を実現するために、みんなで同じゴールを見据え、意識し、共有するための基本的な姿勢

- 人材を育てる
- 矢吹を好きになる
- 風景を残し守る

#### 【7つの分野と分野別指針】

「人」…住む人みんなが健康で輝き、幸せを実感できるあたたかいまちをつくります

「支えあい」…豊かな自然環境の中で、みんなが支えあい助け合うまちをつくります

「子ども」…未来の矢吹を担う子どもたちを育てるため、子育てに適した環境を提供し、子どもたちが心豊かに学び成長するまちをつくります

「仕事」…働く全ての人がやりがいを持って働き、経済的に自立できるまちをつくります

「暮らし」…みんなが安心し、誰もが暮らしやすさを実感できる安全で快適なまちをつくります

「復興」…矢吹に受け継がれる開拓精神で、震災にも風評被害にもくじけず乗り越える強い矢吹をつくります

「計画実現のために」…計画実現のために、町民も行政も共に協力し行動する協働のまちづくりを進め、まちづくり総合計画に基づいた行政運営を推進します

#### 【「暮らし」に係る政策・施策】

##### 1 安全で安心なまちをつくります

###### ●安全に暮らせる地域づくり

各推進団体と協力し安心安全な町づくり啓発活動を実施していきます。特に消防団の団員確保、装備の充実は計画的に進めていきます。また、整備された情報伝達システムにより迅速な情報伝達を行います。

交通・防犯団体「新矢吹方式」運営事業/街路灯管理事業/消防団活動運営事業/消防施設整備事業/災害対応推進事業/防災行政無線管理運営事業/放射線対策事業

###### ●居住環境の整備推進

矢吹町に暮らす人が気持ちよく便利に暮らせるよう、居住環境を整備します。

河川管理事業/駅周辺管理事業/法定外公共物管理事業/若者住宅取得助成事業/町営住宅管理運営事業/宅地造成事業/住宅耐震改修促進事業/定住化促進住宅管理運営事業/災害公営住宅管理運営事業/墓園施設整備管理事業/デマンド交通推進事業/空き家対策事業

##### 2 都市計画マスタープランに基づいた街づくりを推進します

## ●景観・公園づくり

地域の景観形成や、公園づくりの活動を実施している団体の活動状況を広報などに掲載し、PRをする他、企業や行政区などに広く参加を呼びかけ、町全体で景観・公園づくりを推進します。

西側地域里山づくり事業/フラワーロード花いっぱい事業/まちなみ景観事業/公園整備事業/公園管理事業/緑化推進事業/桃源郷の里づくり事業

## ●幹線道路の整備推進

長期的な町道整備のビジョンに基づき、快適な空間づくりとして交通安全対策や緑地対策を中心とした幹線道路の整備を推進します。また、既に整備された道路等が修復期を迎えるため、維持管理の充実にも力を入れていきます。

羽鳥幹線水路復興道路整備事業/主要町道道路整備事業/都市計画道路整備事業

## ●生活道路・農道の整備

要望の内容を精査しながら緊急性を重視し、総合的な判断により4カ年の実施計画を作成し計画的に事業を進め、住民の整備要望に応じられるよう、整備に努めます。

農道整備事業/生活道路整備事業/一般町道道路整備事業/橋梁の長寿命化事業/町道管理事業/建築基準法みなし道路整備事業/排水路整備事業

## 【「復興」に係る政策・施策】

### 1 震災以前より活力のあるまちをつくります

#### ●プロジェクトの推進

重点プロジェクトとは、第6次矢吹町まちづくり総合計画の計画期間である8年間を通して取り組む事業であり、震災からの復興、発展を確実に実現するための事業です。今後8年間で震災以前以上の活力ある矢吹町を実現できるよう、重点プロジェクトに取り組みます。

総合運動公園用地利活用事業/道の駅推進事業/矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業/ラウンドアバウト整備事業/「(仮称) 矢吹泉崎バスストップ」整備事業/ (仮称) ㈱まちづくり矢吹事業

## (2) 矢吹町復興ビジョン・矢吹町復興計画

【策 定】復興ビジョン：平成 23 年 12 月、復興計画：平成 24 年 3 月

【計画期間】復興計画：平成 23 年度～平成 32 年度

### 【復興の基本理念】

- ・東日本大震災を契機として矢吹町がよりよいまちになるために、単なる復旧ではなく復興を目指します。
- ・復興においても、行政はもとより、町民の英知とエネルギーを結集し、支えあいによるまちづくりを進めます。
- ・原子力災害を克服し、安全安心なまちづくりを進めます。

### 【復興の目指す姿】

「安全で安心な暮らし」「支えあいと協働のコミュニティ」「活力ある産業」

### 【最重点課題】

- ・農地部門を最優先とした震災からの復旧
- ・除染計画に基づく町内全域の除染
- ・「原子力損害賠償紛争審査会」において決定された中間指針の撤回
- ・「中心市街地・復興・街づくり推進事業」を中心とする復興へ向けた取り組み
- ・防災体制の再構築

### (3) 矢吹町まち・ひと・しごと創生総合戦略

【策 定】平成 27 年 10 月

【計画期間】平成 27 年度から平成 31 年度

【矢吹町人口ビジョンを達成するための基本目標】

#### 目標 1 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる

##### 施策に関する基本的方向

・子育ての本来的な役割は家庭にあることを基本としながらも、出産や育児にかかる家庭の負担を軽減し、若い世代が出産や子育てに希望を持てる地域の実現を目指します。また、子育てをする家庭が仕事との両立を図ることができるよう、そして、次世代を担う子どもたちに特色ある教育を推進しながら、地域とともに子どもたちを見守り育てます。

##### 関連する地方創生事業

宅地造成事業：若者定住促進事業、定住化促進住宅事業等の住宅施策を後押しし定住促進を図るため、宅地分譲を実施する。

#### 目標 2 矢吹町における安定した雇用を創出する

##### 施策に関する基本的方向

・日本三大開拓地のまちとしての地域ブランド力向上と道の駅を中心とした農商工連携による 6 次産業化を推進し、町内産業の活性化を図ります。福島県農業短期大学校や県立光南高校との連携を強化して競争力のある農業の推進を図るとともに、農業法人への雇用就農者の確保や経営感覚を持った人材の育成を目指します。また、交通体系に恵まれた地の利を生かし企業誘致を積極的に推進するほか、運輸業との連携・事業強化を促進し雇用の創出を図ります。

##### 関連する地方創生事業

商業活性化対策推進事業：空き店舗の解消を図り、新規参入を促すことにより、中心市街地の活性化を図ります。

道の駅推進事業：「休憩機能」「情報発信機能」「地域の連携機能」の 3 つの機能を併せ持った道の駅を地域活性化の拠点として整備します。

#### 目標 3 矢吹町への交流・流入人口を増やす

##### 施策に関する基本的方向

・本町の地の利を生かし、町内全域を文化史跡や農業資源を活用したアグリミュージアムとすることでタウンプロモーションを図り、イメージアップの情報発信や地域全体の観光案内を促進し、町内施設の整備による地域の活性化と観光・交流の拠点化を進めます。また、スポーツやイベントを通じての交流人口の増大が定住・二地域居住につながるように PR を進めるほか、移住を促進し、子どもたちへの郷土の誇りの醸成を図ります。

##### 関連する地方創生事業

公共施設案内板設置事業：町外、町内の方に公共施設をお知らせするための案内板を設置し、公共施設の案内を行うとともに、分かりやすい誘導・サイン計画を策定する。

西側地域里山づくり事業：西山地域を自然の豊かさと人々の暮らしを調和させた里山として守り、都会からの交流人口の拡大を図る。

田園のまちサイクリングロード整備事業：サイクリング、ウォーキング及びジョギングが気軽



に楽しめる空間の確保として、景観や自然に親しむ環境を整備する。

桃源郷の里づくり事業：特定のエリアを「桃源郷」と指定し、将来の観光施設を目指して協働による里づくりを行う。想定される桃源郷は、大池公園、三十三観音、袖ヶ城跡。

#### **目標 4 矢吹町人口ビジョンを踏まえた地域をつくり、住民の安全な暮らしを守る**

##### **施策に関する基本的方向**

・町民一人ひとりの環境への配慮と行動を促し、交通の利便性の向上や町の景観形成を進めるなど快適な生活環境づくりを推進します。そして、安全・安心な居住環境を整備し住民の暮らしを守り、自立し支え合える地域コミュニティを目指した支援を促進していきます。

##### **関連する地方創生事業**

まちなみ景観事業：景観法に基づく景観行政団体となることを目指し、歴史と景観を活かしたまちづくりを行う。

公園づくり推進事業：町・行政区・各種団体等が一体となって、町内 37 箇所ある公園等の管理体制の充実を図る。

デマンド交通推進事業：車等の交通手段を利用することができない交通弱者（年少者・高齢者・障害者等）が容易に町内を移動できる交通手段（デマンド交通）を調査検討する。

ラウンドアバウト整備促進事業：ラウンドアバウト（環状交差点）が法的に位置付けられたことを受け、町内の交差点でもラウンドアバウト設置に向けた検討を行う。

#### (4) 矢吹町都市計画マスタープラン

【策 定】平成 28 年 12 月

【目標年次】平成 47 年

#### 【都市づくりの理念】

町民の一人ひとりがあしたの安心と潤いのある豊かな暮らしが実感できるまちの実現

#### 【都市の将来像】

さわやかな田園のまち・やぶき

～緑とにぎわいに包まれた安全・安心で住みやすいコンパクトなまちづくり～

#### 【都市づくりの目標】

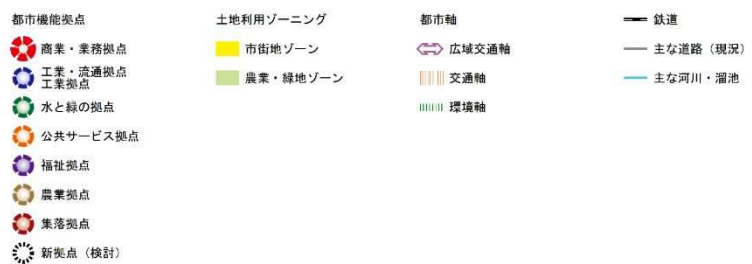
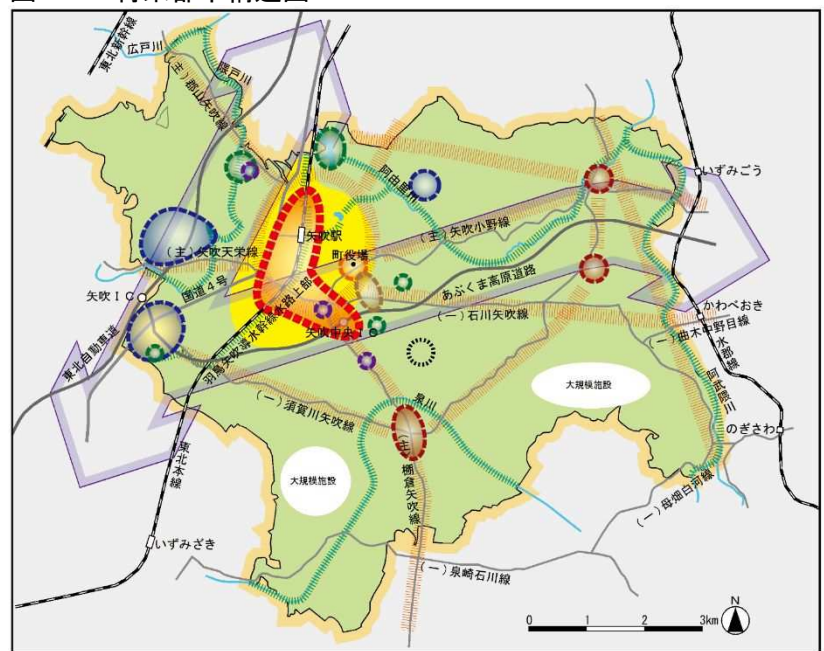
- ①誰もが住みやすい都市づくり
- ②豊かな自然を活かした都市づくり
- ③特性を活かした魅力的で住みたくなる都市づくり
- ④にぎわいを生み出す都市づくり
- ⑤利便性の高い市街地と自然環境が共生する都市づくり
- ⑥協働の都市づくり

#### 【将来都市構造】

本町では、J R 矢吹駅周辺の市街地に、町の発展を牽引するほか、町民の日常生活も支える商業、公共サービス、福祉等の多様な都市機能を集約し、高齢者等も安全に歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めます。

その周辺においては、新たな建築物の立地は、町や地域の発展等に寄与する都市機能拠点等に集中させ、自然環境を適正に保全し次の世代に引き継いでいくことで、質の高い市街地と良好な自然環境が共生した集約型の都市構造の実現を目指します。

図 1-1 将来都市構造図



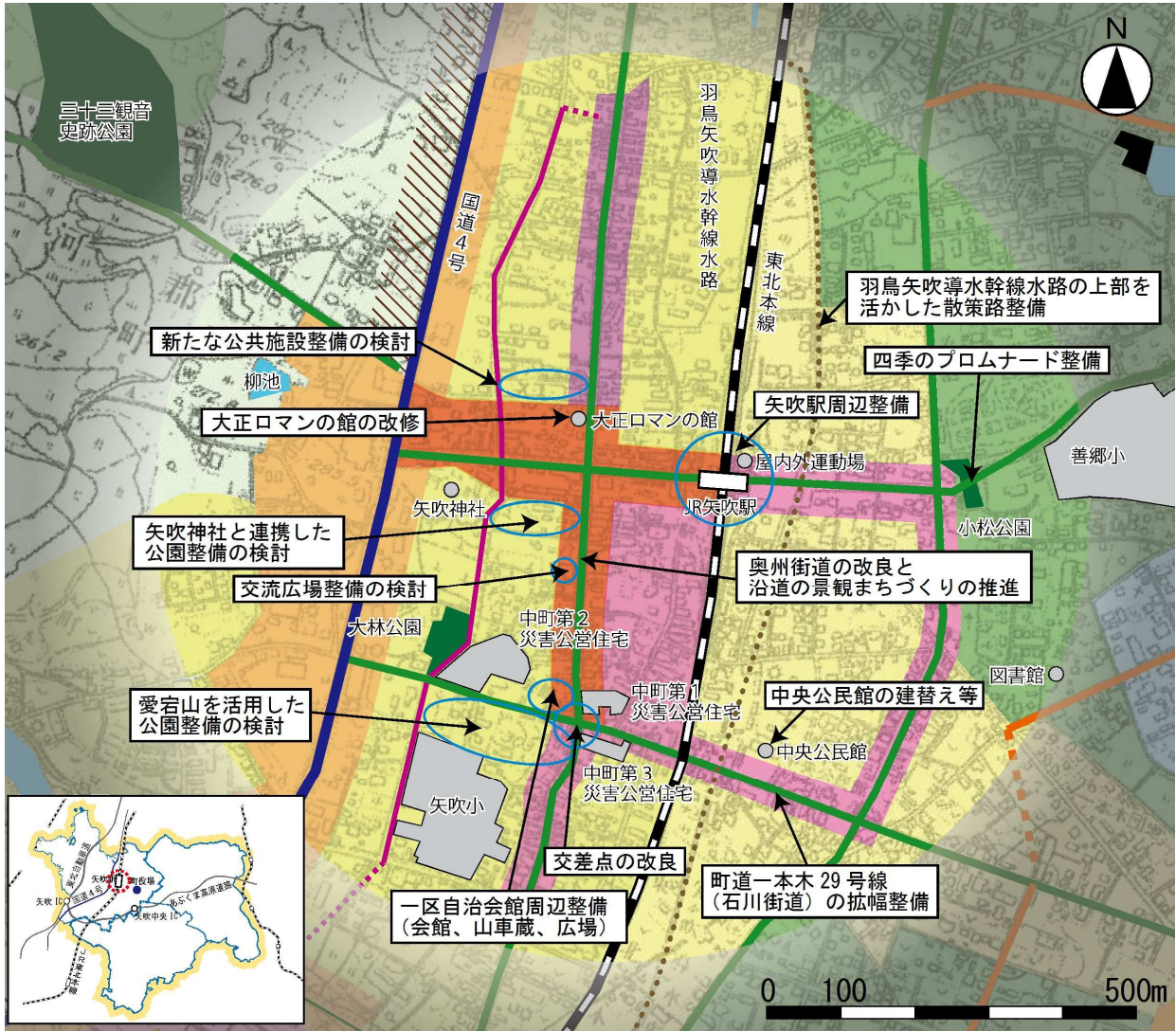
【地域づくりの方針：矢吹駅周辺地区】

まちづくりの目標 大目標：魅力と賑わいのある中心市街地としての再生

目標 1：利便性が高く魅力のある市街地の形成

目標 2：多くの人々の活動・交流による賑わいと活力の創出

図 1-2 矢吹駅周辺地区 まちづくり方針図



※図中「新たな公共施設整備の検討」は（仮称）矢吹複合施設として平成 31 年末完成に向けて整備中、「交流広場整備の検討」は中町ポケットパークとして整備済。

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ADD8E6; border:1px solid black;"></span> 低層住宅地  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#000080; border:1px solid black;"></span> 主要幹線道路 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#6AA84F; border:1px solid black;"></span> 低中層住宅地   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#008000; border:1px solid black;"></span> 幹線道路   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFFF00; border:1px solid black;"></span> 一般住宅地  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-top:1px dashed green;"></span> 幹線道路（新規）                    |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF8C00; border:1px solid black;"></span> 商業・業務地   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF4500; border:1px solid black;"></span> 補助幹線道路 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF69B4; border:1px solid black;"></span> 複合市街地  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-top:1px dashed orange;"></span> 補助幹線道路（新規）                 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #FFD700 2px, #FFD700 4px); border:1px solid black;"></span> 沿道型市街地 | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#DC143C; border:1px solid black;"></span> 主要生活道路 |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#E0F0E0; border:1px solid black;"></span> 田園共生ゾーン  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-top:1px dashed black;"></span> 鉄道                          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#006400; border:1px solid black;"></span> 公園・緑地等   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid blue;"></span> 主な河川・溜池等                   |

## (5) 県南都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針〔県南都市計画区域マスタープラン〕

【策 定】平成 26 年 5 月

【目標年次】平成 42 年（基準 平成 22 年）

※ただし、「都市的土地利用の規模」「都市施設や市街地開発事業の整備目標」「主要な緑地の確保目標」は平成 32 年

### 【都市づくりの基本理念】

水と緑を守り育み、暮らしやすさとうるおいのある源流の里づくり

#### ■水のふるさととしての都市

- 阿武隈川、久慈川流域へ水を供給する源流域である本都市計画区域は、美しい水や豊かな自然の恵みを大切にし、享受しながら生活する人々が住む水のふるさとである。
- 阿武隈川、久慈川の水は、人々の生活に潤いと地域の一体化を生み出し、この水をよりどころとし、良好なコミュニティ（水のふるさと）の醸成を図っていく。

#### ■環境を大切に作る都市・歴史と潤いのある都市空間

- 源流域から湧き、流れ出る美しい水を、美しいままに下流域へ送り出すため、環境負荷の低減を基本とした都市づくりを進め、自然と人を大切にし、互いに調和した潤いのある都市空間の創出を、住民の主体的な参画のもとに取り組む。
- 首都圏に近接するという恵まれた立地条件と豊かな自然環境を最大限に生かした都市づくりを進め、福島県の玄関口としての装いを備え、良好な自然環境と都市環境の両面の恩恵を享受できる区域とする。
- 歴史と豊かな自然環境を最大限に生かした都市づくりを進めることでにぎわいを取り戻し、これまで培ってきた歴史的風情、美しい水、美しい緑、木の文化からやすらぎを享受できる区域とする。

#### ■発展が持続できる都市・人にやさしいまち

- 人々のくらしや活動がより効率的に行え、持続的に発展していくことが可能なよう、環境負荷の少ない、よりコンパクトな都市形態へ誘導する。
- すべての人が安心して居住できるよう、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた都市づくりを進め、より高い文化・教育・医療環境の整備と良好な道路網の形成に取り組む。

### 【矢吹駅周辺の位置付け】

本町の中心市街地である矢吹駅周辺には、以下のような方針が設定されている。

#### 魅力とにぎわいのある中心核と産業基盤の形成

矢吹駅周辺の市街地は、県南地域生活圏の地域拠点にふさわしい商業地の形成を図る。各生活拠点では、それぞれ街なみや歩行空間の整備を図るとともに、様々な資源を有効に活用しながら、歩いて暮らせる生活の場として、安全性や快適性などの住環境を向上し、魅力を高めるよう努める。

#### 土地利用

矢吹駅周辺の中心市街地には、現在までの集積を生かし、周辺の拠点を含む購買需要に対応した商業業務地と位置づける。

#### 交通施設

矢吹駅周辺において中心市街地の活性化と都市的魅力の高い空間の形成を図る。

図 1-3 都市構造図（参考）

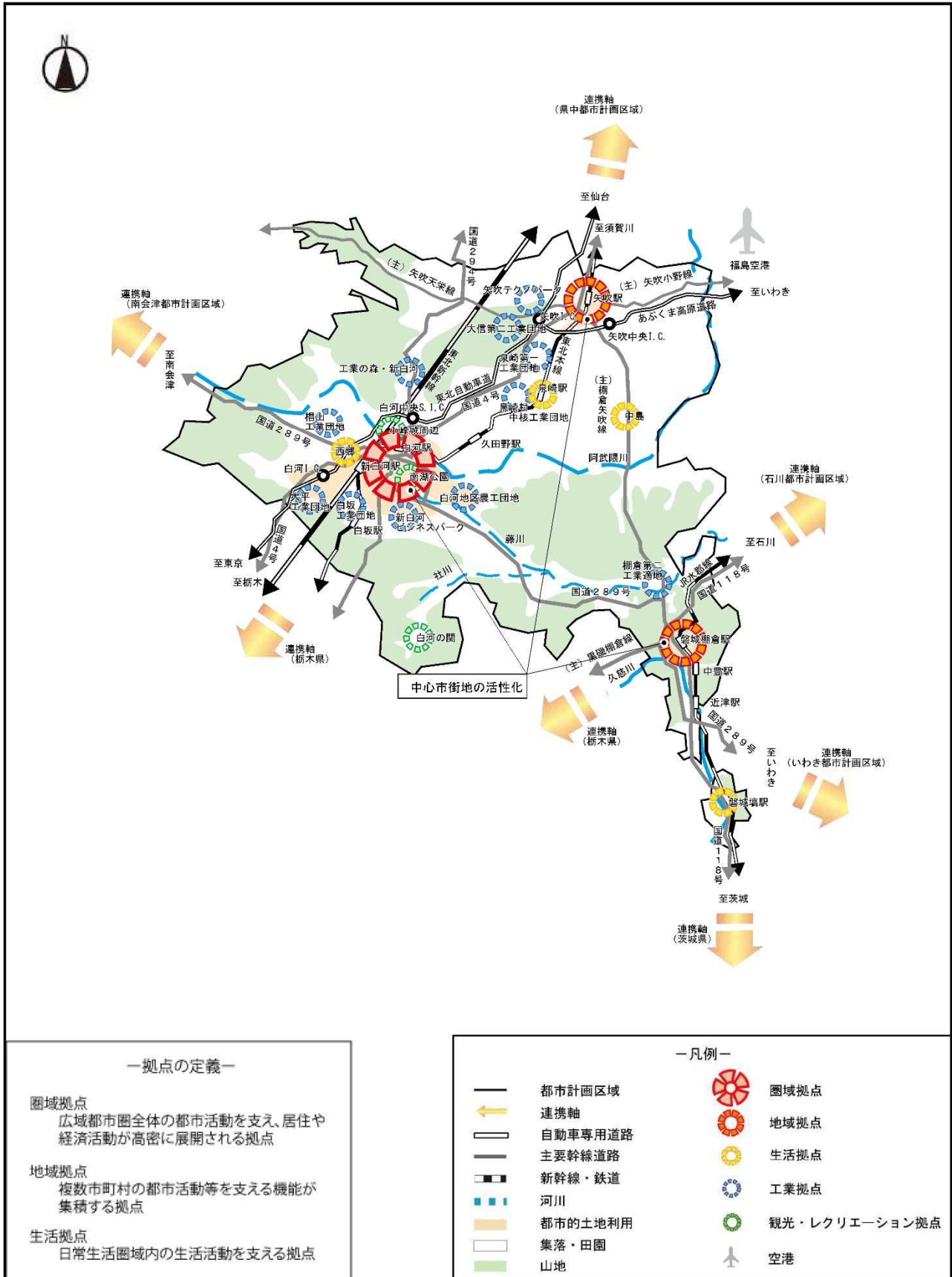
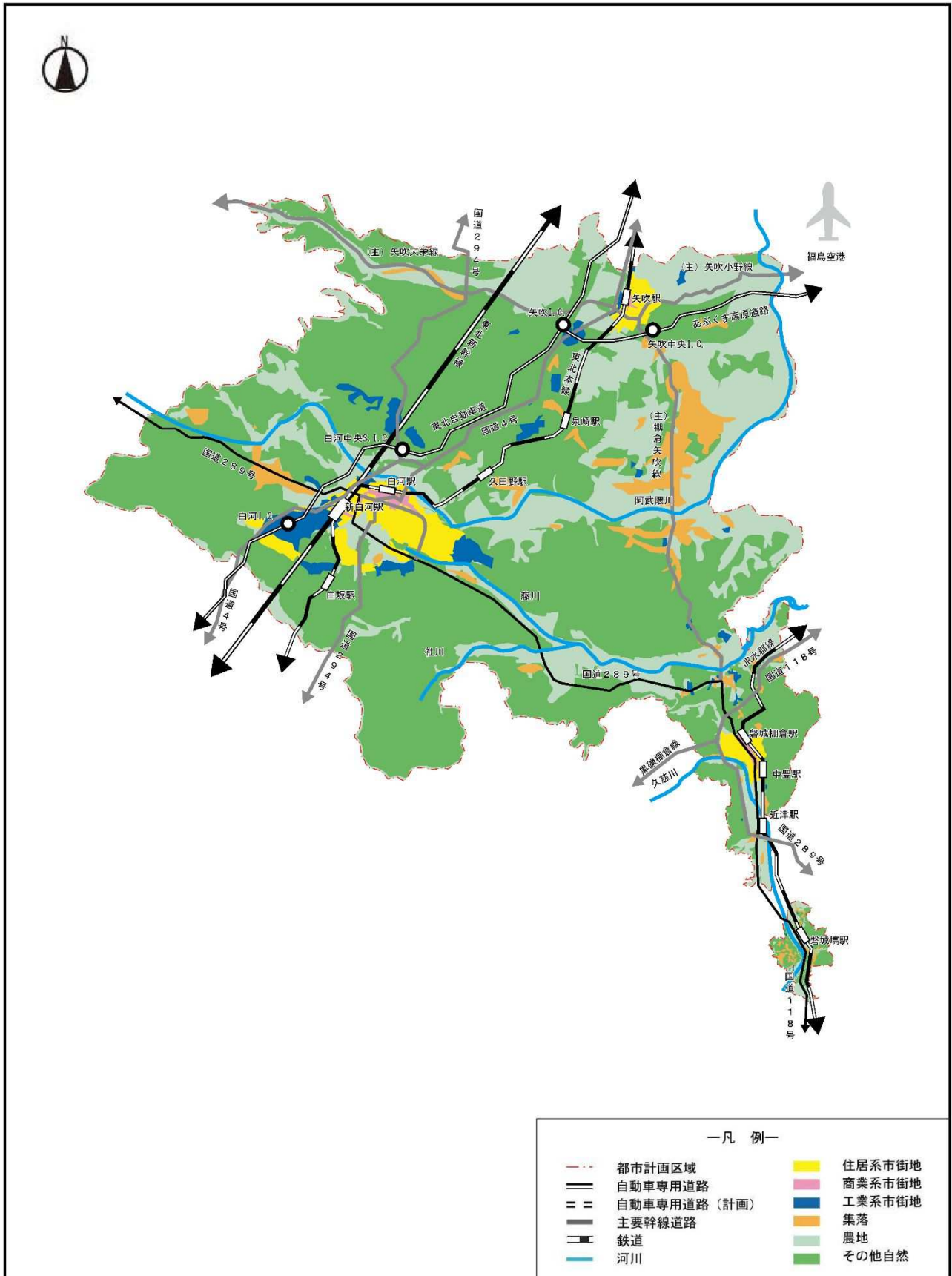


图 1-4 土地利用方針図（参考）



## (6) 矢吹町公共施設等総合管理計画

【策 定】平成 28 年 3 月

【計画期間】平成 28～57 年度の 30 年間

### 【全体方針】

『公共施設等の量・質の見直しを図り、ライフサイクルコスト・施設総量の縮減に取り組む戦略的な施設経営を推進し、町民ニーズに対応した施設サービスの持続的な提供を行う』

全体方針の 5 つの柱

- ①施設の長寿命化：予防保全 計画的修繕 定期的点検診断
- ②施設の複合化と機能集約：サービスの適正化 施設の複合化・多機能化 広域対応 統廃合
- ③効率的な運営手法：維持管理の効率化 利用促進 使用料の適正化
- ④新たな事業手法の活用：公民連携の推進（PPP・PFI）等
- ⑤取組体制の構築：施設の一元管理 取組の推進体制の構築 個別計画の策定 職員の意識改革

### ●新規施設は原則としてつぐらない

- ①長寿命化を適正に行い、既存施設の有効活用を図り、新規施設整備は原則行わない。
- ②新設が必要な場合は、中長期的な検討を十分行い、費用対効果を考慮し、厳選して整備する。

### ●施設を更新（建替え）する場合は、複合化・多機能化を検討する

- ①施設機能を維持しつつ、複合化・多機能化された更新（建替え）を行い、施設総量を縮減していく。
- ②複合施設では、管理運営についても一元化・効率化を検討する。

### ●施設総量（総床面積）を縮減する

- ①用途が重複している施設、分野を超えて重複している機能（会議室、ホール等）については、統合・整理を検討する。
- ②稼働率の低い施設は運営改善を徹底し、なお稼働率が低い場合は、統合・整理を検討する。

### ●改修・更新コスト、管理運営コストを縮減する

- ①PPP/PFI など民間活力を活用し、機能を維持・向上させつつ、改修・更新コスト及び管理運営コストを縮減する。

### ●ライフサイクルコストを縮減する

- ①特に、インフラ系施設においては、長寿命化を可能な限り図るとともに、計画的、効率的な改修・更新を推進、ライフサイクルコストを縮減する。

### 【統廃合の推進】（「早期に対応すべき課題」より）

以下の施設について優先的に取り組み、総床面積の縮減化を図ります。

- ア 中央公民館、図書館を含めた複合施設の整備
- イ 「町営住宅管理計画」に基づいた撤去取り壊しの推進
- ウ 沢尻ポンプ場、堰の上ポンプ場、中畑配水池の廃止
- エ 給食センターの整備
- オ 教員住宅の廃止

## 第2章 町の現状

### 1. 人口

#### (1) 人口・世帯数の推移

本町の人口は増加していましたが平成7年をピークとして減少に転じています。特に、平成23年には東日本大震災があり、地震により直接亡くなった方はわずか（平成23年5月1日現在で、地震後に屋根から転落した1名のみ。（「東日本大震災記録誌」より））でしたが、中心市街地などに甚大な被害を受け多くの町民が転出したため、人口は大きく減少しました。平成25年には約30年間維持してきた1万8千人台を下回っており、平成28年の人口は17,342人となっています。近年の人口動態は、復興公営住宅の入居が開始された平成27年を除きマイナスとなっています。

世帯数はこれまでずっと増加基調にあり平成26年には6千世帯を超えましたが、平成27年は減少しており5,846世帯となっています。

人口、世帯数の推移が示すように本町でも核家族化が進行しています。近年の世帯当たり人員は約3人で推移しており、平成27年は2.97人となっています。

図2-1 人口・世帯数・世帯当たり人員の推移

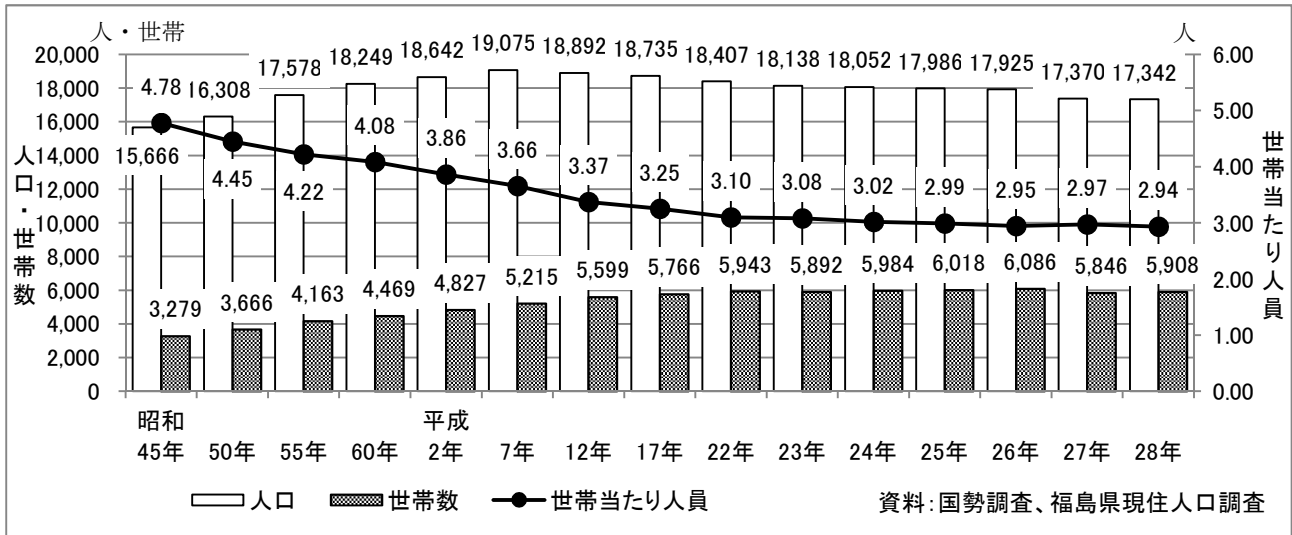
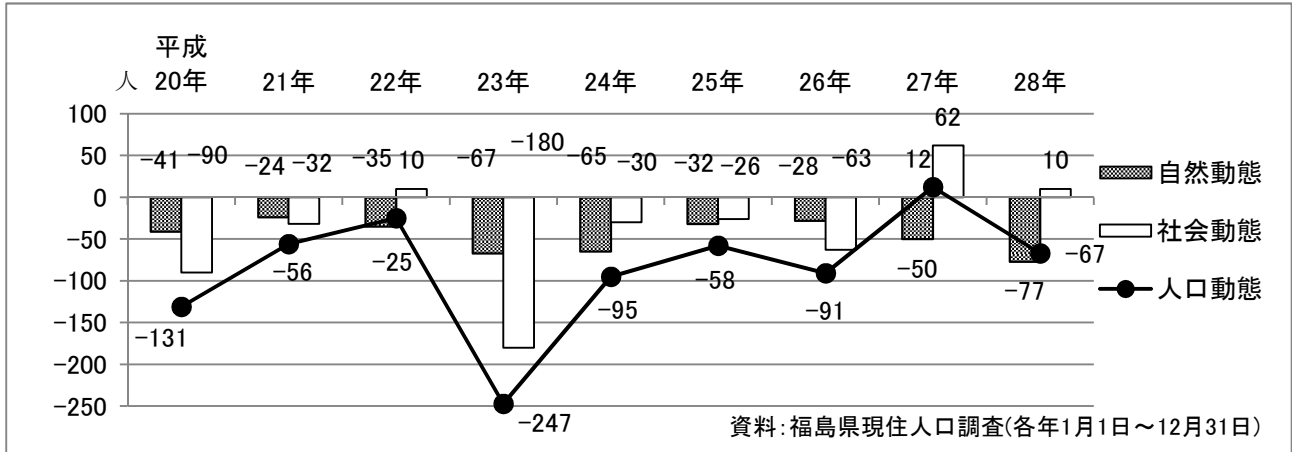


図2-2 近年の人口動態

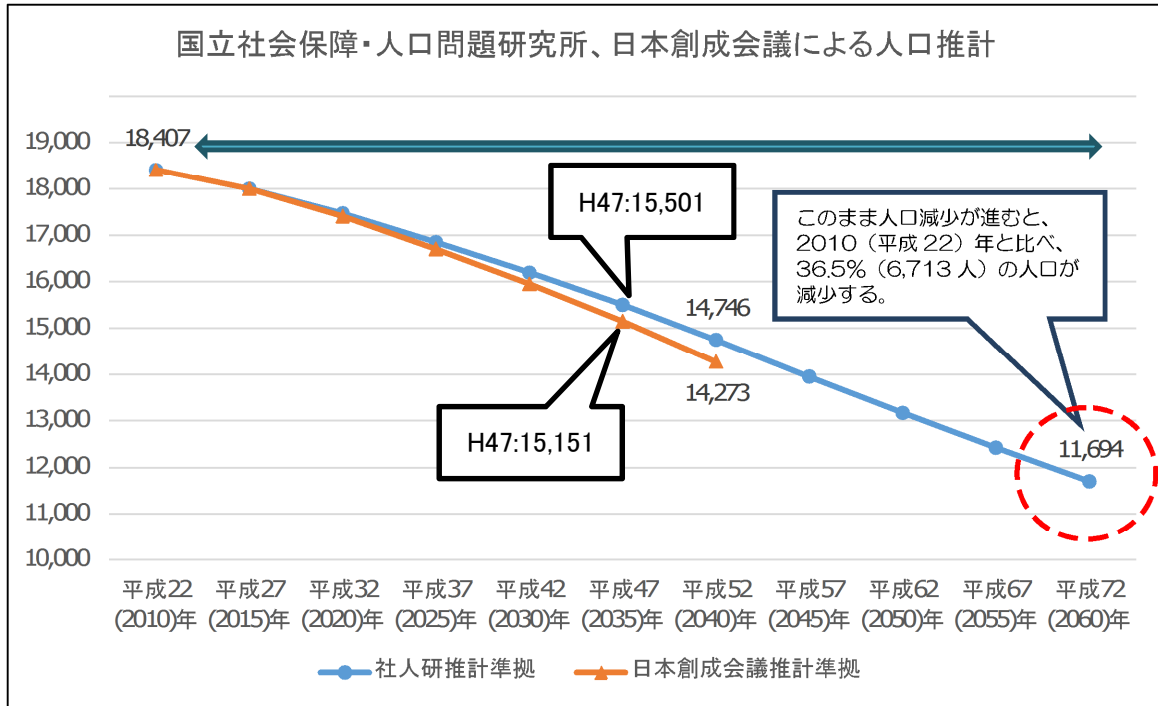




## (2) 将来人口

「矢吹町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」では、平成 47（2035）年の人口を、国立社会保障・人口問題研究所の考え方により推計した 15,501 人や、日本創成会議の考え方により推計した 15,151 人を踏まえた上で、「人口減少対策に取り組み、合計特殊出生率の上昇と社会増を目指すこと」を前提にして 16,385 人と推計しています。これは、昭和 50 年とほぼ同じ人数となっています。

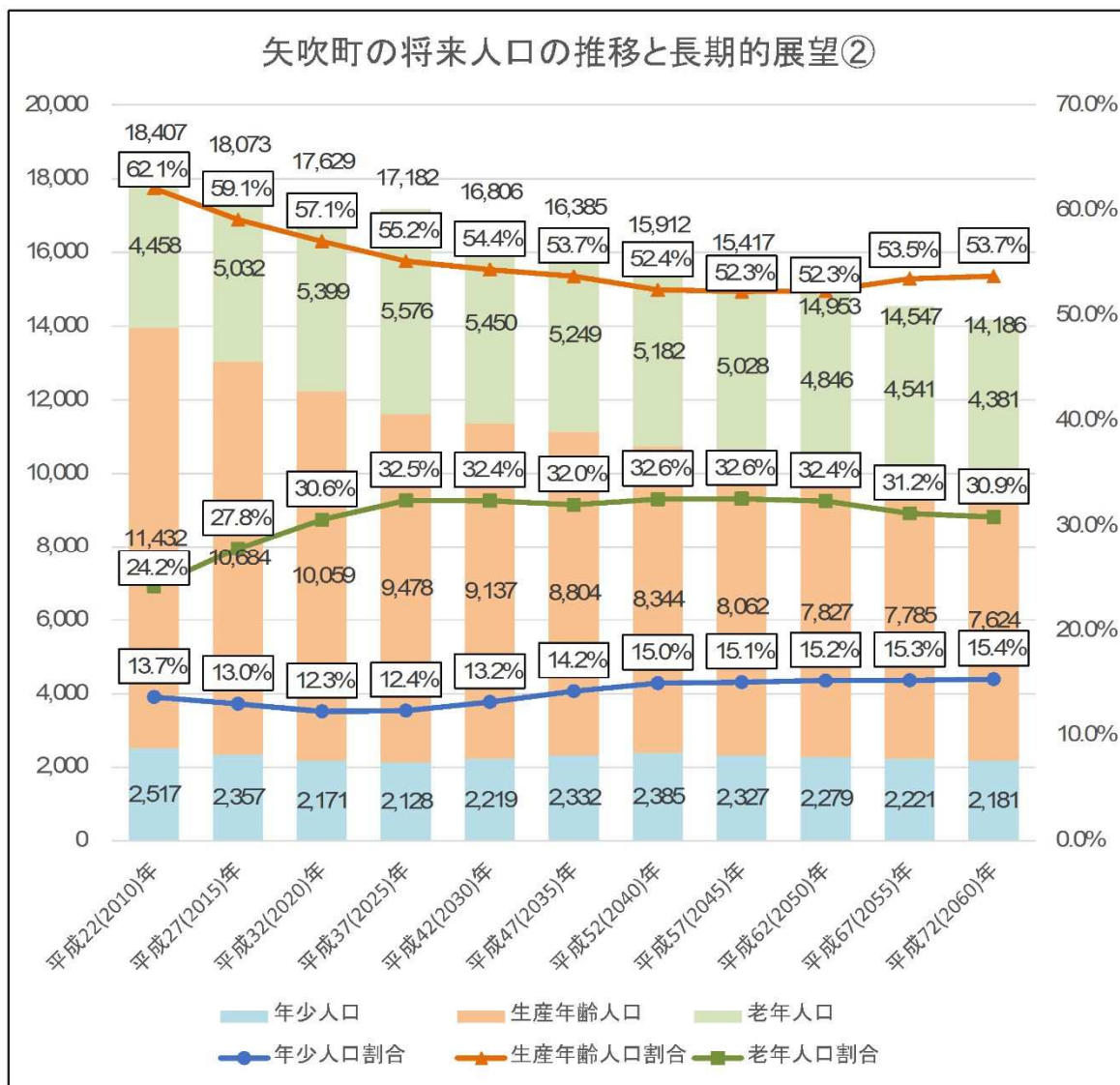
図 2-3 国立社会保障・人口問題研究所、日本創成会議による人口推計



総人口見通し	平成 22 (2010)年	平成 27 (2015)年	平成 32 (2020)年	平成 37 (2025)年	平成 42 (2030)年	平成 47 (2035)年	平成 52 (2040)年	平成 57 (2045)年	平成 62 (2050)年	平成 67 (2055)年	平成 72 (2060)年
社人研推計準拠	18,407	17,995	17,468	16,847	16,194	15,501	14,746	13,951	13,168	12,420	11,694
日本創成会議 推計準拠	18,407	17,995	17,406	16,698	15,952	15,151	14,273				

資料：矢吹町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

図 2-4 矢吹町の将来人口の推移と長期的展望



資料：矢吹町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン

### (3) 人口集中地区

本町に、人口集中地区※は設定されていません。

※国が実施する国勢調査の基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区（以下「基本単位区等」という。）を基礎単位として、1)原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、2)それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上となる地域。

#### (4) 年齢別人口（高齢化率）

近年、総人口とともに15歳未満の年少人口及び15～64歳の生産年齢人口が減少しているのに対して、65歳以上の老年人口は増加しており、平成27年の総人口に占める老年人口の割合（高齢化率）は28.6%になっています。

図 2-5 年齢3区分別人口の推移

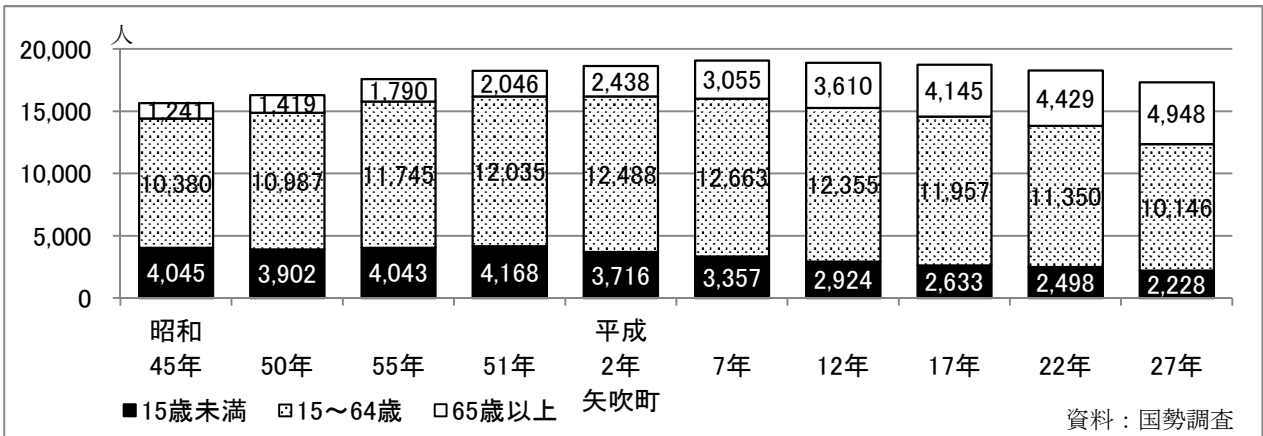
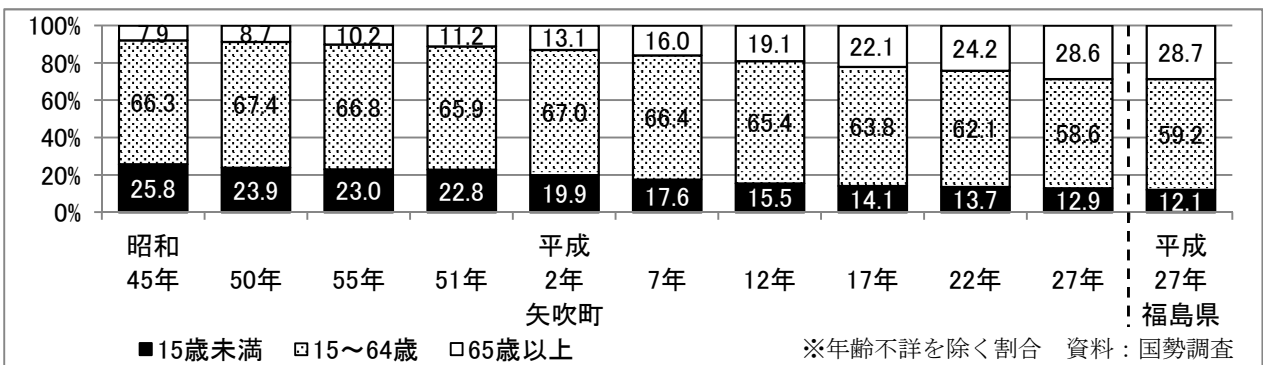


図 2-6 年齢3区分別人口割合の推移



## (5) 小地域別

### ①総人口

全体的にみると、JR矢吹駅周辺の用途地域内に多くの人口が集積しており、人口密度が高くなっています。

用途地域外では、合併前の旧村の中心部であった中畑・根宿、三城目やその周辺の人口が多く、増加傾向がみられます。

※2035（平成47）年の推計値は、国勢調査の平成12、17、22、27年データを用いたコーホート変化率法により算出。以下、本章において同じ。

図 2-7 人口

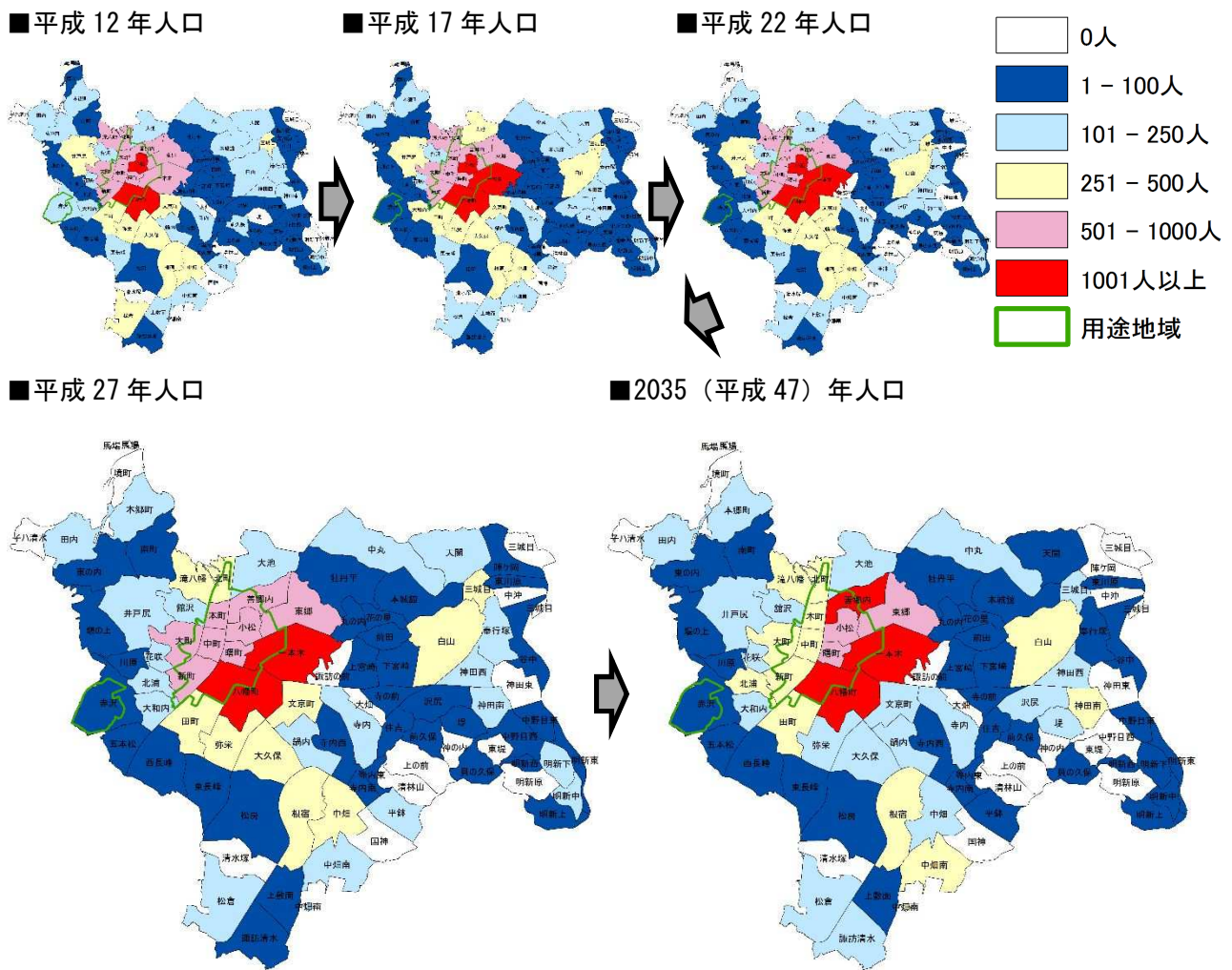


图 2-8 人口密度

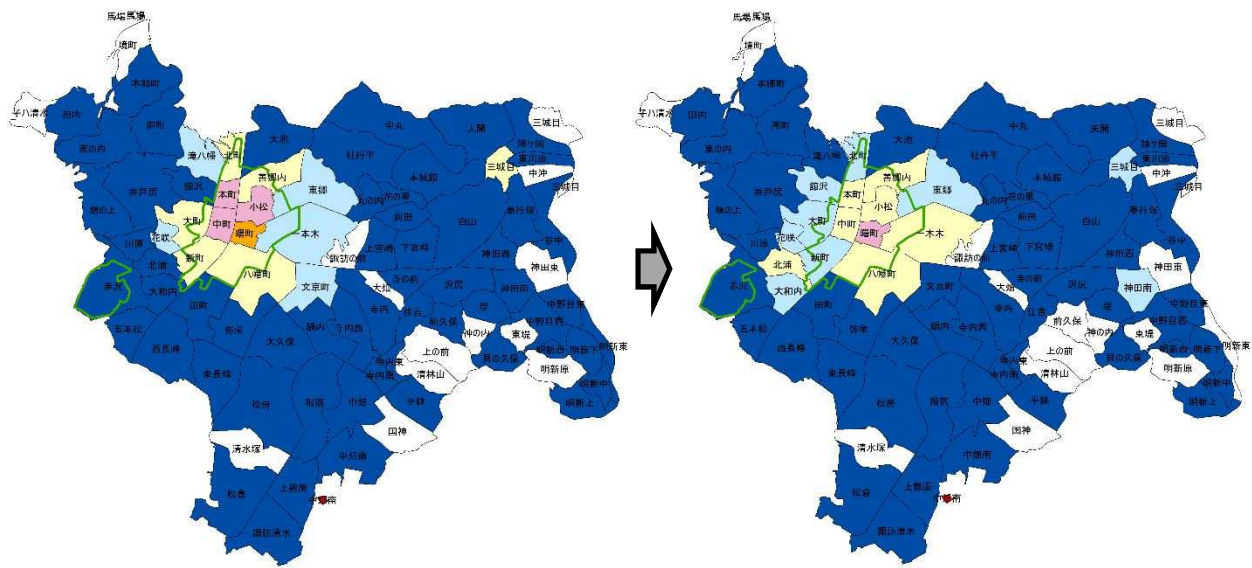
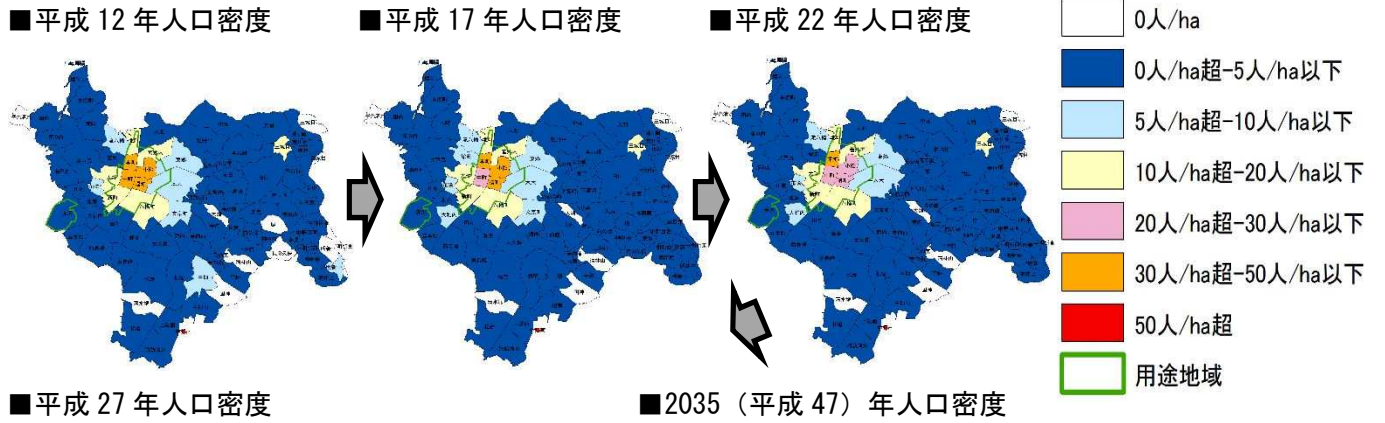


图 2-9 人口增加率・人口増減

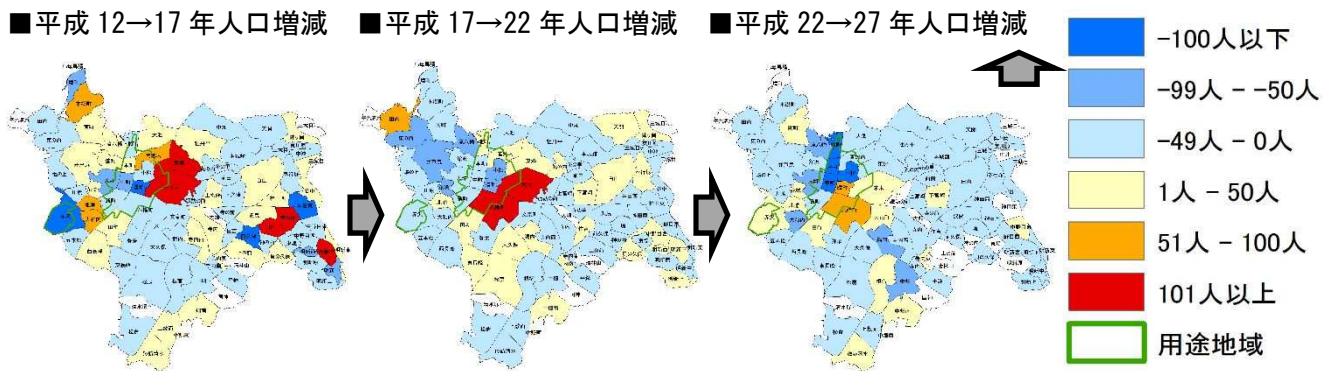
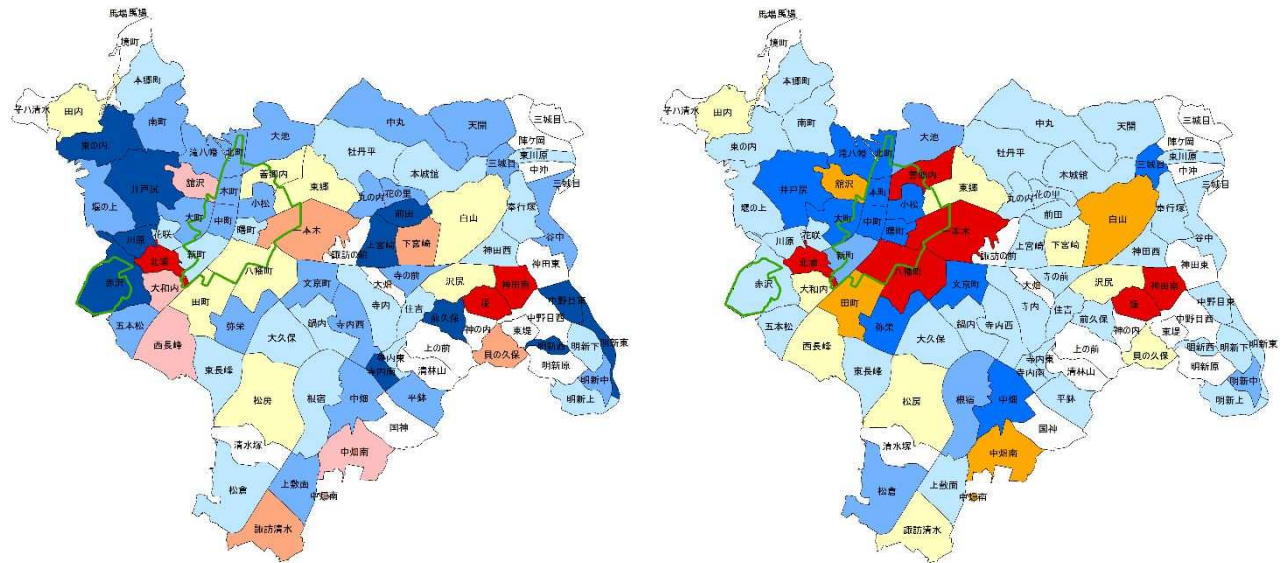
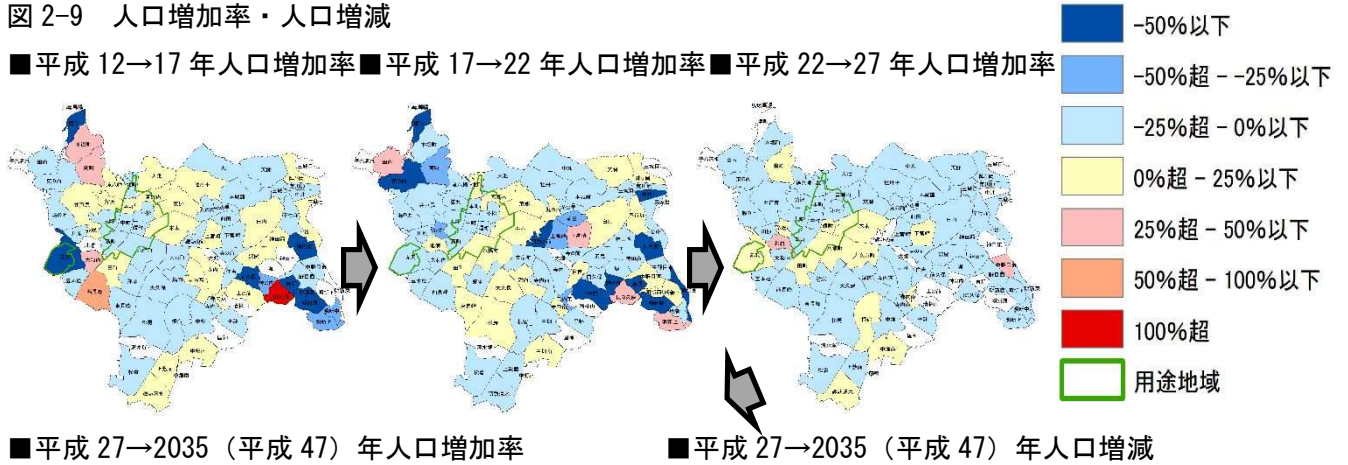
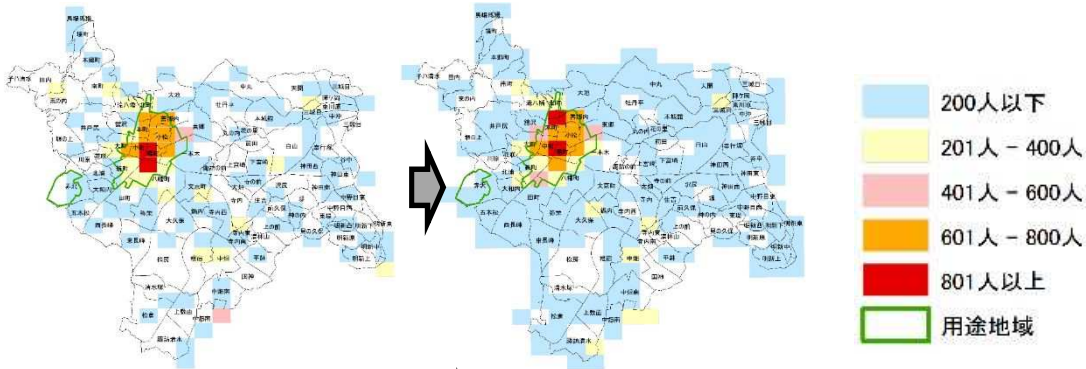


図 2-10 人口動向 (500mメッシュ)

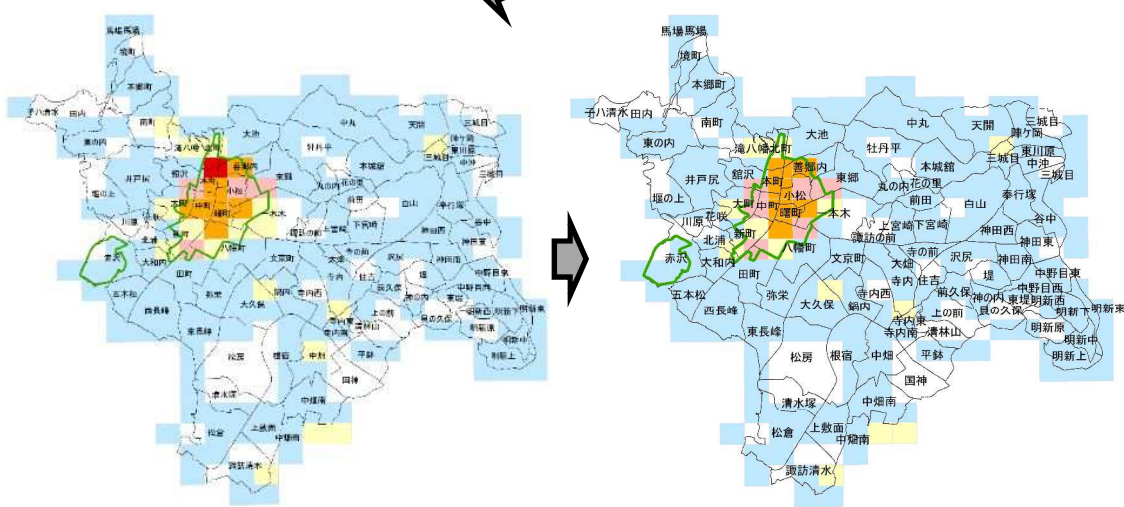
■平成 12 年人口

■平成 17 年人口



■平成 22 年人口

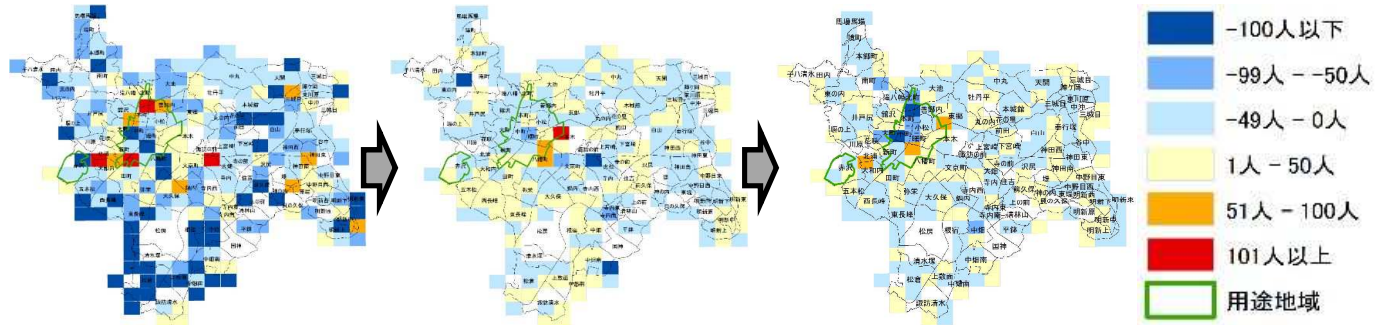
■平成 27 年人口



■平成 12-17 年人口増減

■平成 17-22 年人口増減

■平成 22-27 年人口増減



■平成 12-17 年人口増加率

■平成 17-22 年人口増加率

■平成 22-27 年人口増加率

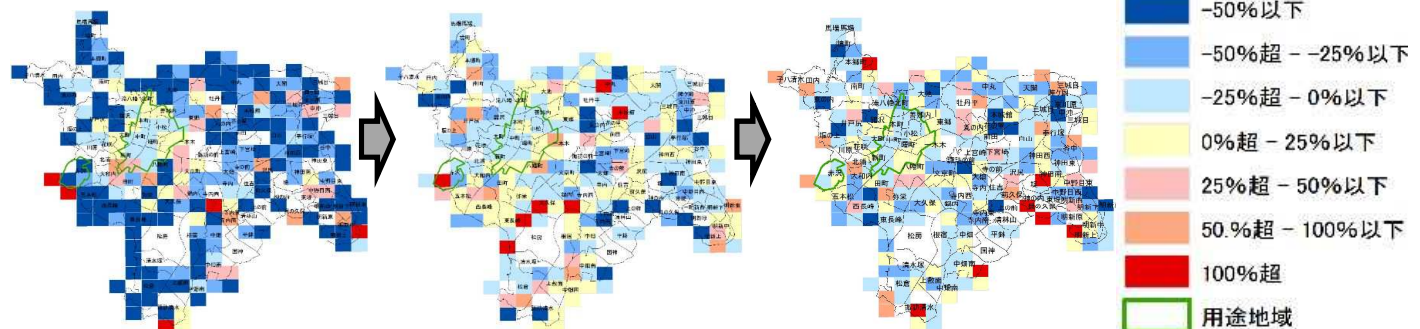


图 2-11 老年人口・老年人口割合

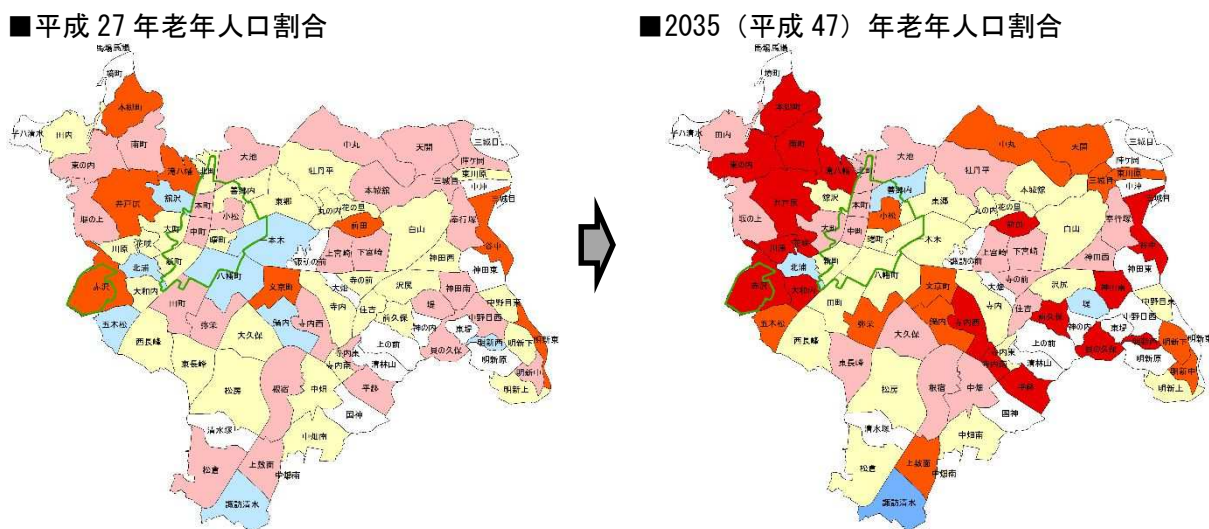
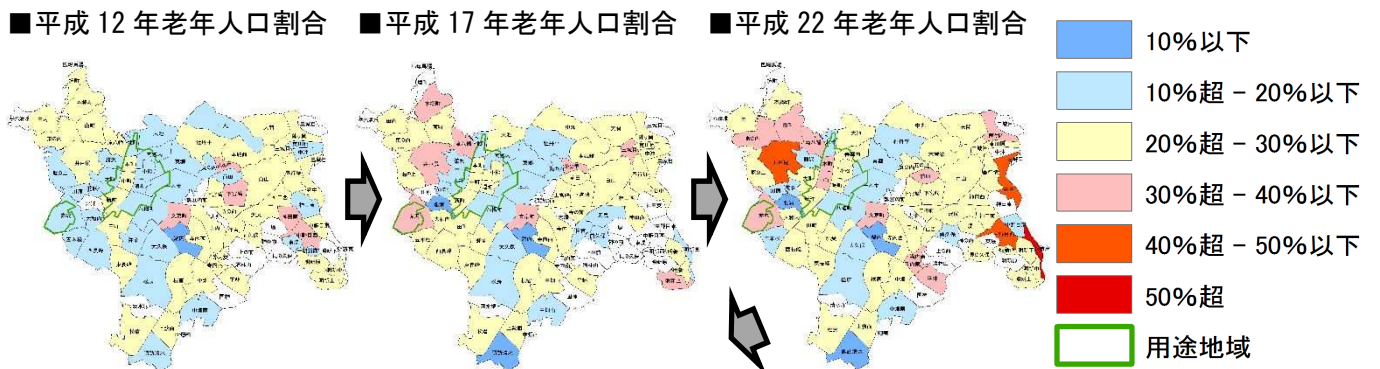
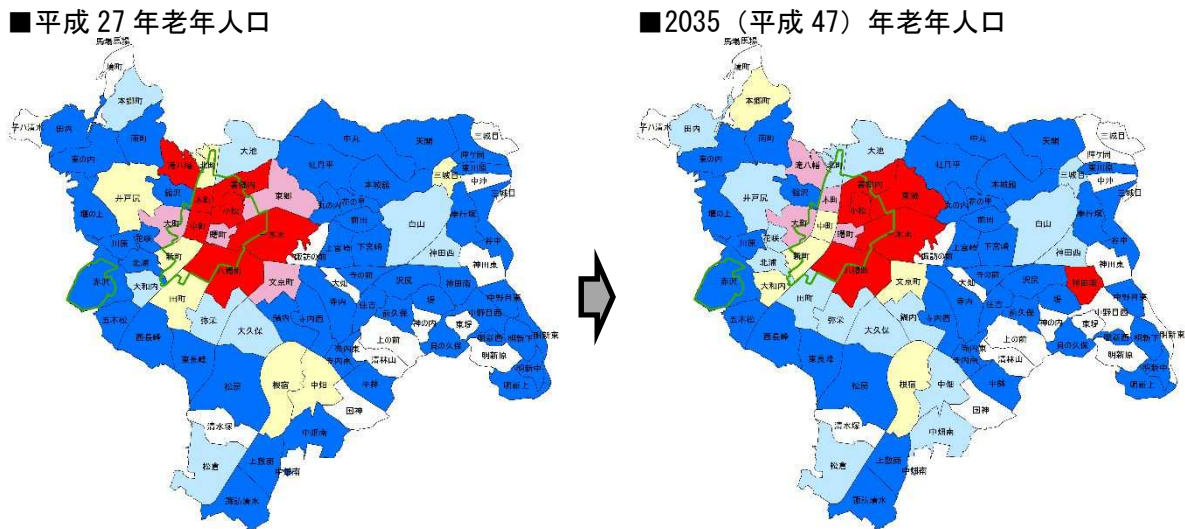
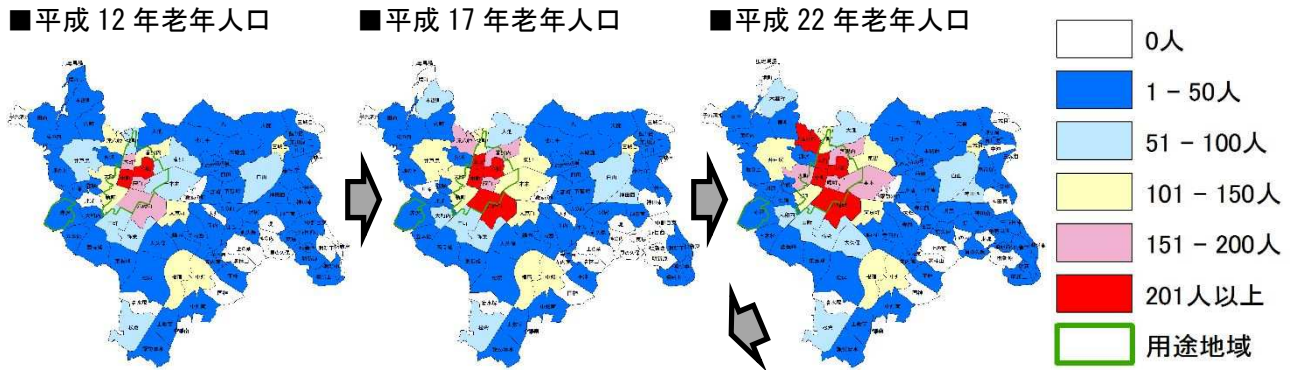
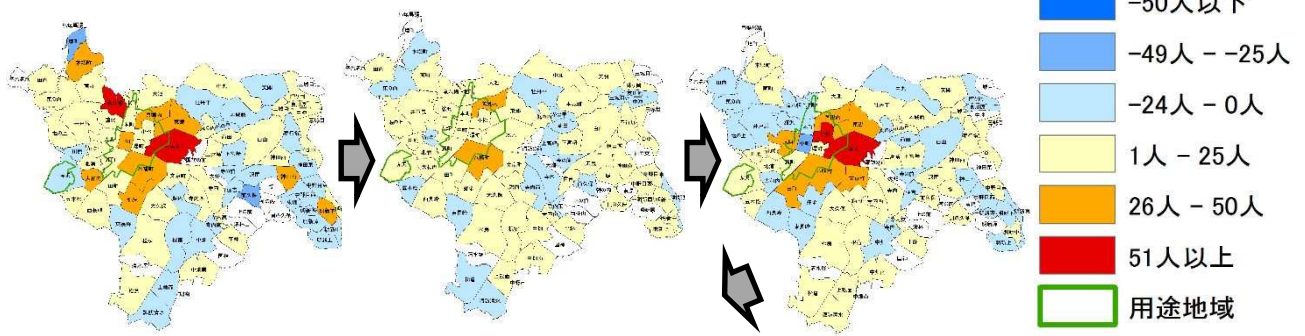




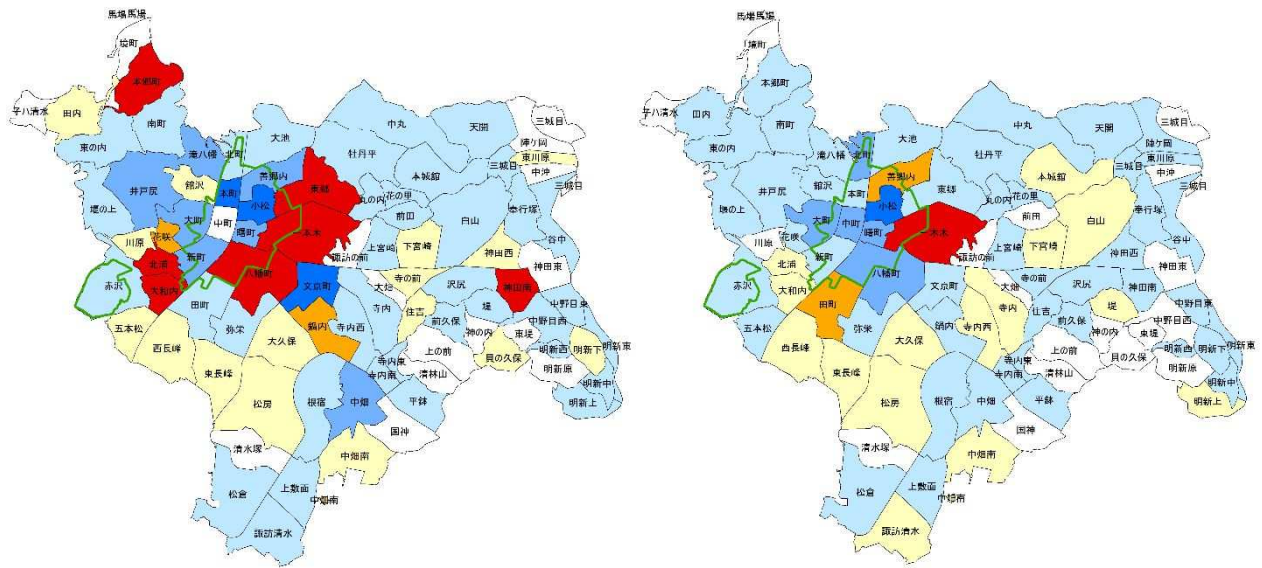
图 2-12 老年人口増減・年少人口増減

■平成 12→17 年老年人口増減 ■平成 17→22 年老年人口増減 ■平成 22→27 年老年人口増減



■平成 27→2035 (平成 47) 年老年人口増減

■平成 27→2035 (平成 47) 年年少人口増減



■平成 12→17 年年少人口増減 ■平成 17→22 年年少人口増減 ■平成 22→27 年年少人口増減

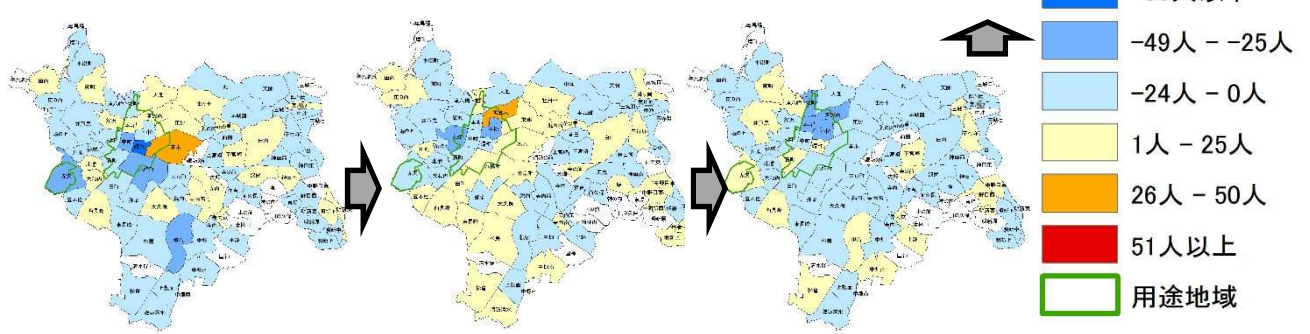
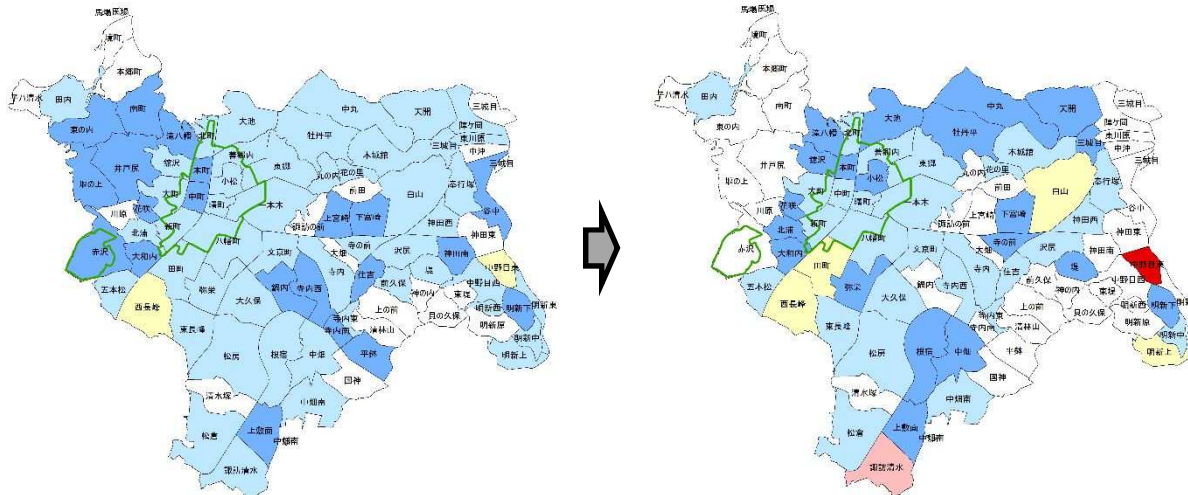
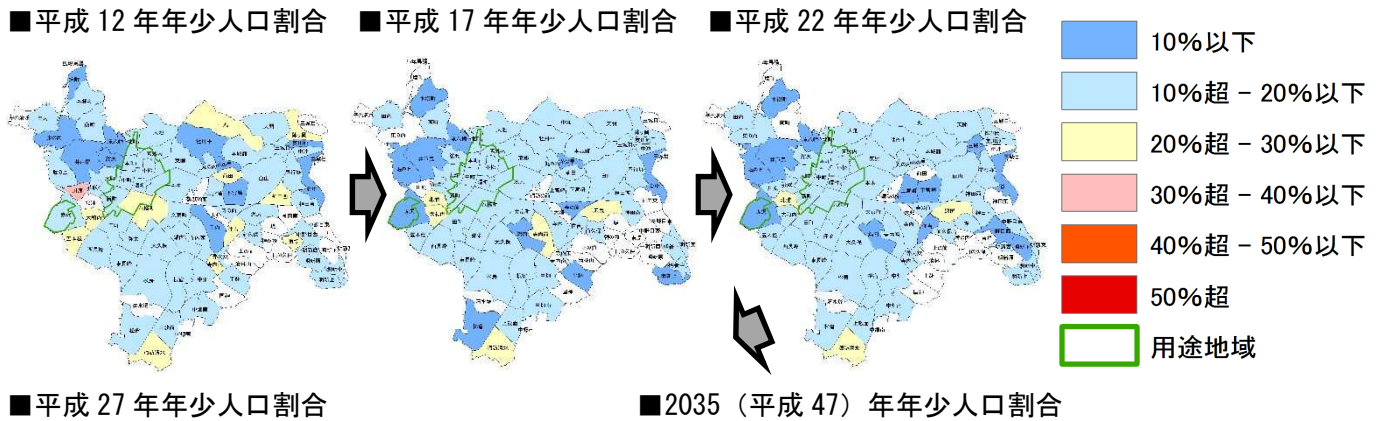
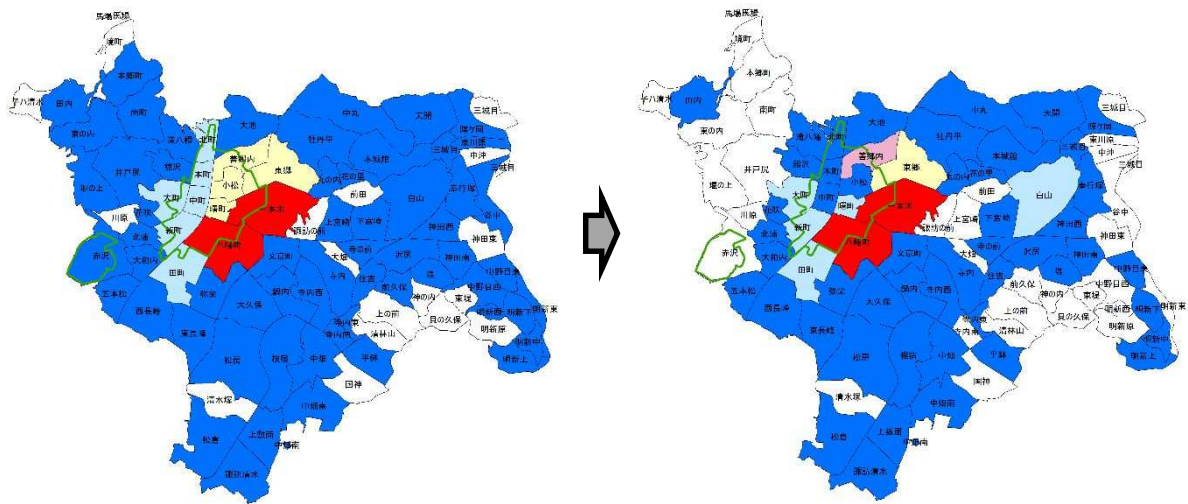
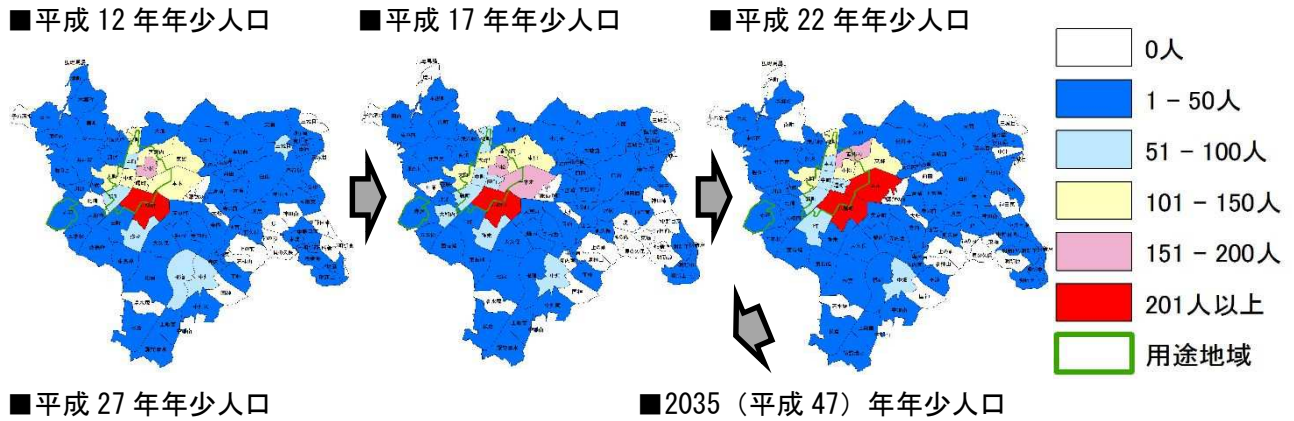


图 2-13 年少人口・年少人口割合



## 2. 土地利用

### (1) 法規制

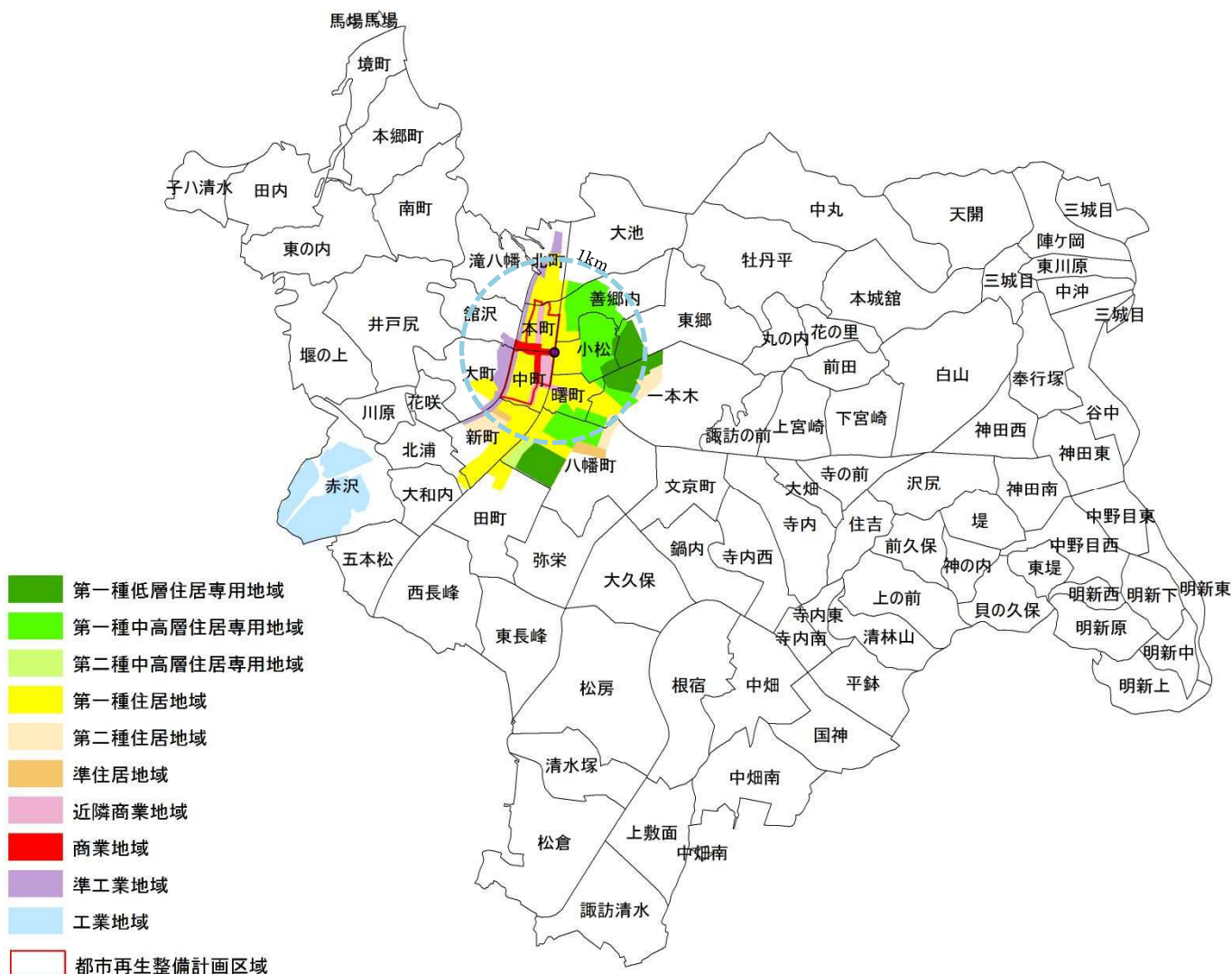
本町は全域が都市計画区域（県南都市計画区域の一部）に指定されており、区域区分（線引き）は行われていません。

用途地域はJR矢吹駅を中心とした市街地と、矢吹インターチェンジ周辺の赤沢工業団地の計388.8haに指定しています。

表 2-1 用途地域

	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	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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
容積率/建ぺい率(%)	60/40	-	100/50	150/50	200/60	200/60	200/60	200/80	400/80	200/60	200/60	-
外壁後退距離限度	1.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築物敷地面積最低限度(m <sup>2</sup> )	200.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建築物の高さの限度(m)	10.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
面積(ha)	43.0	0.0	7.1	66.0	4.3	130.1	22.0	6.3	11.0	7.0	24.0	68.0
	388.8											

図 2-14 用途地域指定状況



用途地域以外のほとんどは農業地域（農業振興地域）に指定されており、一部の丘陵部を除く平地部に広く農用地区域が広がっています。また丘陵部を中心に森林地域が指定されています。

図 2-15 土地利用に関する法規制図

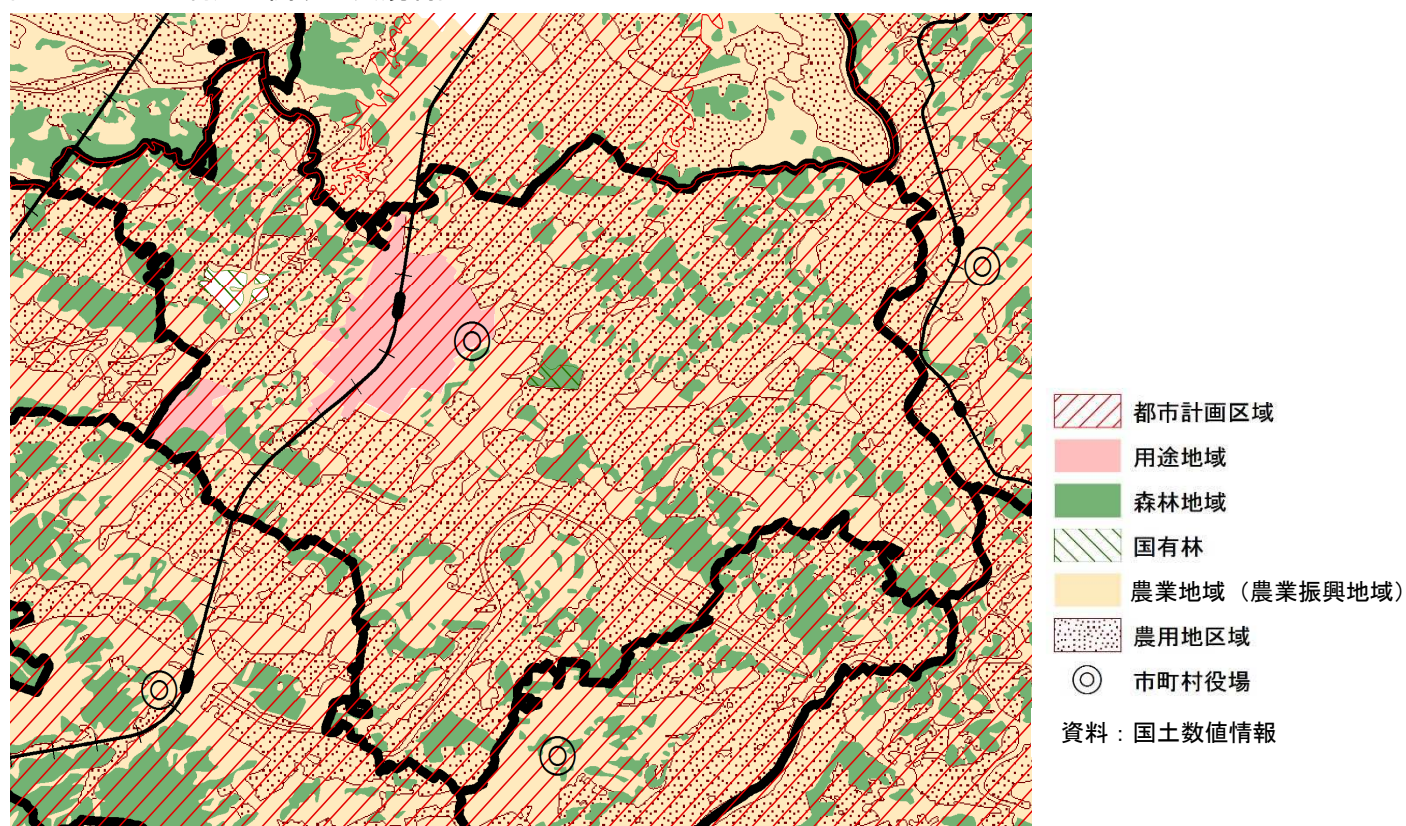
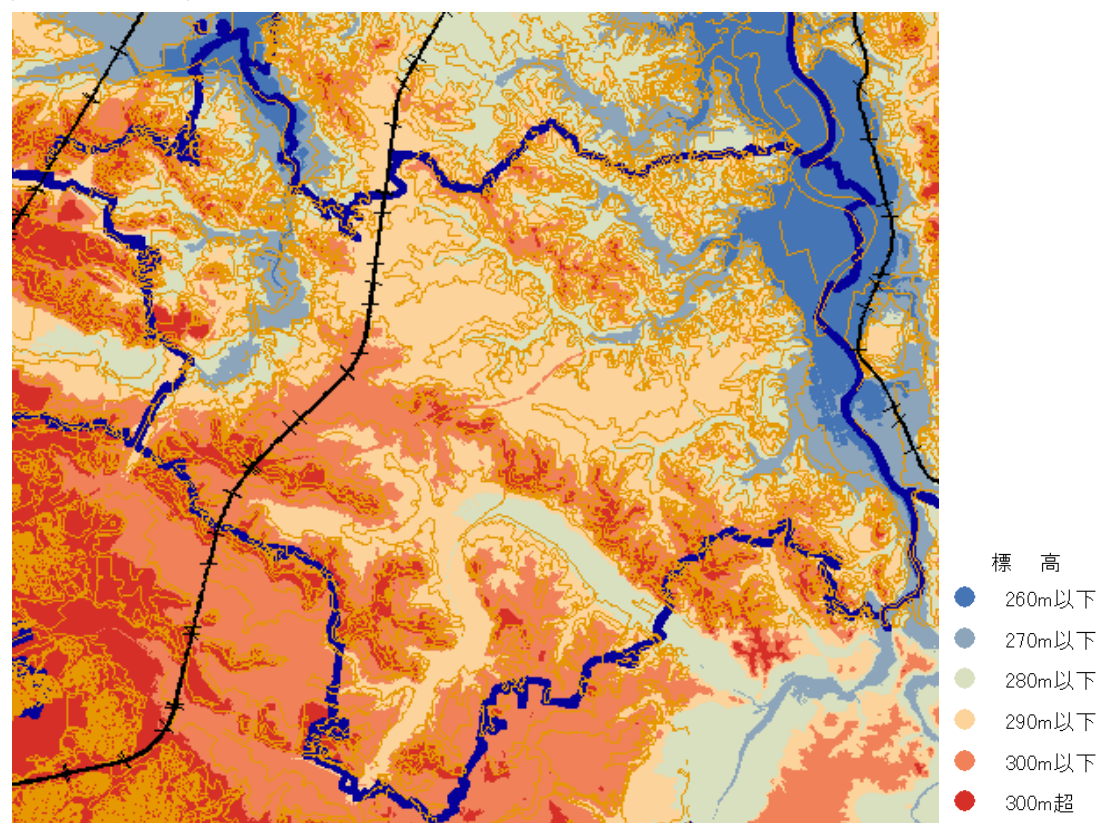


図 2-16 地形図

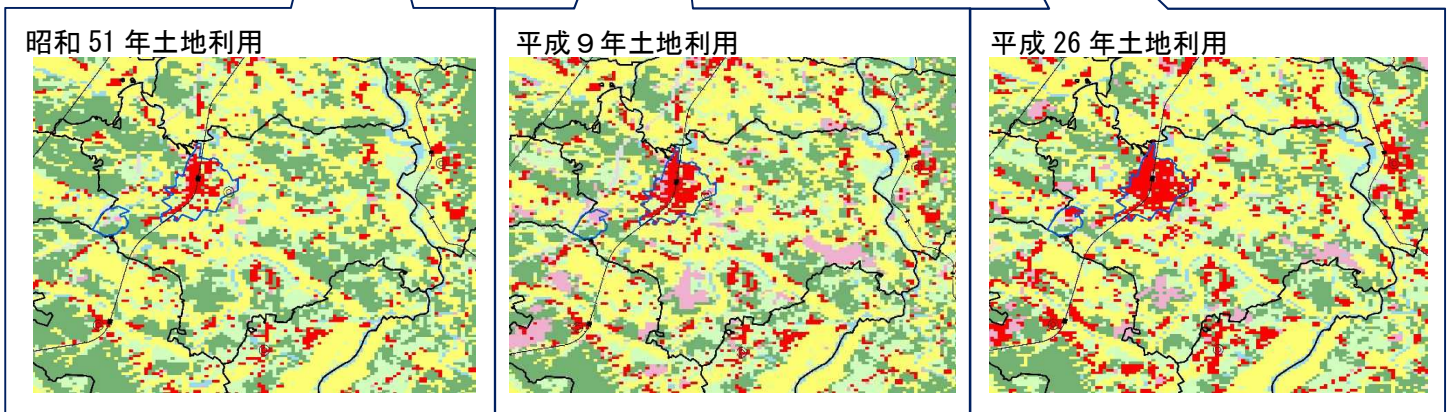
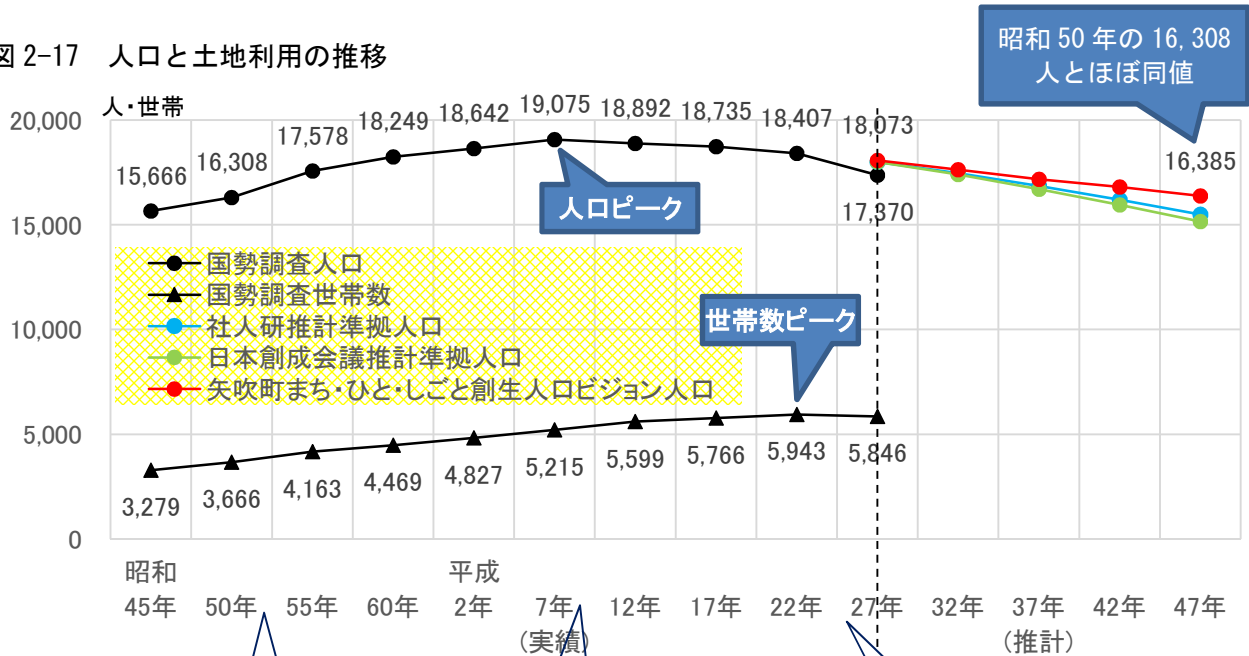


## (2) 土地利用

本町は 60.37 k m<sup>2</sup>の面積を有しています。

国土数値情報の昭和 51 年と平成 26 年の土地利用を比較すると、建物用地は用途地域内で大きく拡大しているほか、その周辺で広がりがみられます。また、全域的に森林が減少しています。特に南部の 2 か所と西部の 1 か所で、まとまった森林がその他の用地（南部 2 か所はゴルフ場、西部は矢吹テクノパーク用地）になっています。

図 2-17 人口と土地利用の推移



資料：国土数値情報

都市計画基礎調査でみると、平成24年度の本町の土地利用は宅地9.9%、都市的空地12.8%、自然的空地77.3%となっており、平成21年度と比較すると宅地は0.8%増、都市的空地と自然的空地はそれぞれ0.2%、0.6%減となっています。大きな増加がみられるのは専用工業施設用地の約38万9千㎡、その他の空地（改変工事中の土地、未利用地、平面駐車場）の約17万8千㎡であり、逆に公園・緑地・レジャー用地とその他の自然地ではそれぞれ約25万8千㎡、約19万9千㎡と大きく減少しています。

図 2-18 宅地、都市的空地、自然的空地の割合の推移

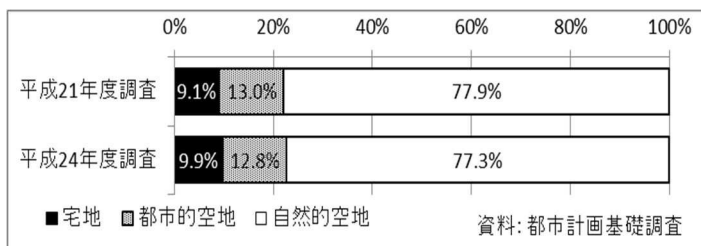
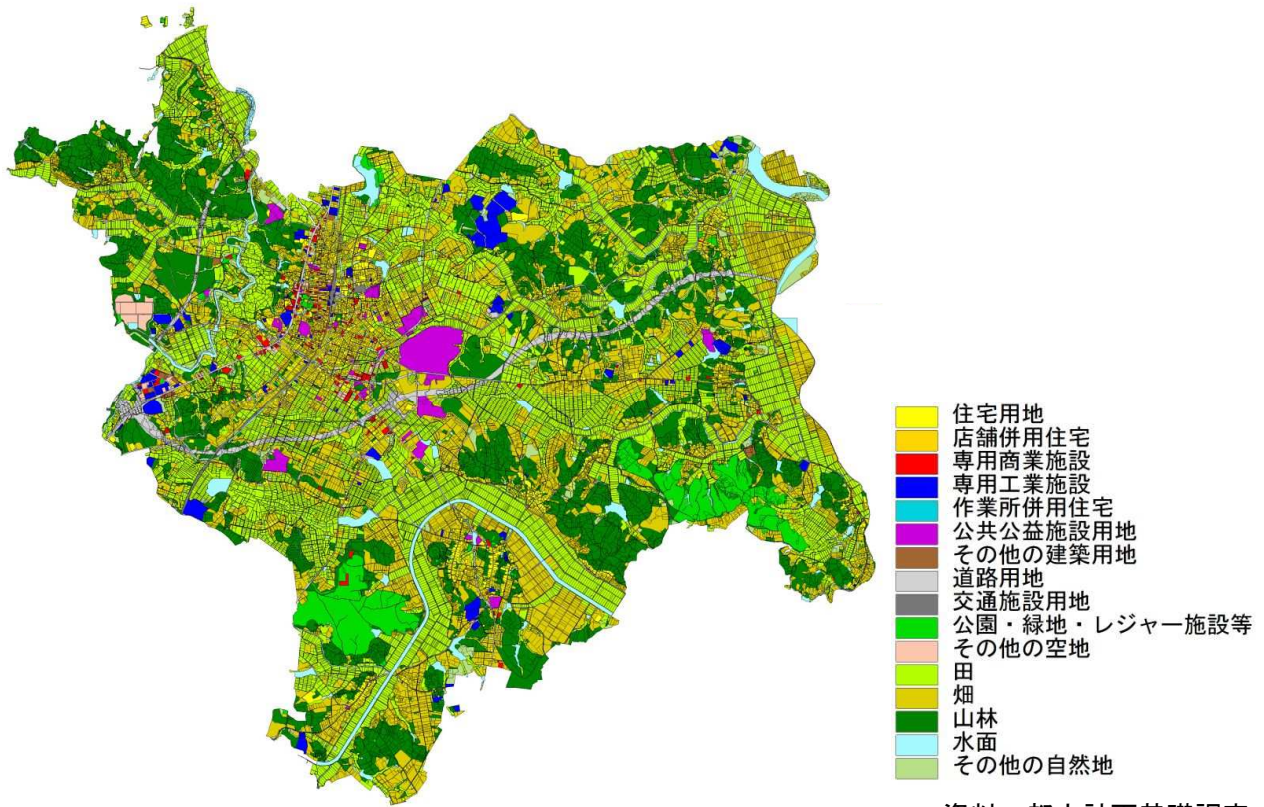


表 2-2 土地利用の推移

	平成21年度調査		平成24年度調査		増加面積 (㎡)	増加率			
	面積(㎡)	割合	面積(㎡)	割合					
宅地	住宅用地	3,128,585	5.2%	9.1%	3,121,840	5.2%	9.9%	-6,745	-0.2%
	店舗併用住宅	112,095	0.2%		117,096	0.2%	5,001	4.5%	
	専用商業施設	305,542	0.5%		342,680	0.6%	37,138	12.2%	
	専用工業施設	888,765	1.5%		1,277,923	2.1%	389,158	43.8%	
	作業所併用住宅	10,191	0.0%		11,123	0.0%	932	9.1%	
	公共公益施設用地	911,723	1.5%		942,185	1.6%	30,462	3.3%	
	その他の建築用地	122,664	0.2%		140,982	0.2%	18,317	14.9%	
都市的 空地	道路用地	5,099,260	8.4%	13.0%	5,069,818	8.4%	12.8%	-29,442	-0.6%
	交通施設用地	126,816	0.2%		130,010	0.2%		3,194	2.5%
	公園・緑地・レジャー用地	2,273,670	3.8%		2,015,216	3.3%		-258,453	-11.4%
	防衛施設用地	0	0.0%		0	0.0%		0	-
	その他の空地	390,190	0.6%		568,049	0.9%		177,859	45.6%
自然的 空地	田	16,355,986	27.0%	77.9%	16,296,168	26.9%	77.3%	-59,818	-0.4%
	畑	12,475,261	20.6%		12,400,650	20.5%		-74,611	-0.6%
	山林	12,681,525	21.0%		12,692,325	21.0%		10,800	0.1%
	水面	3,475,066	5.7%		3,429,226	5.7%		-45,839	-1.3%
	その他の自然地	2,160,290	3.6%		1,960,999	3.2%		-199,291	-9.2%

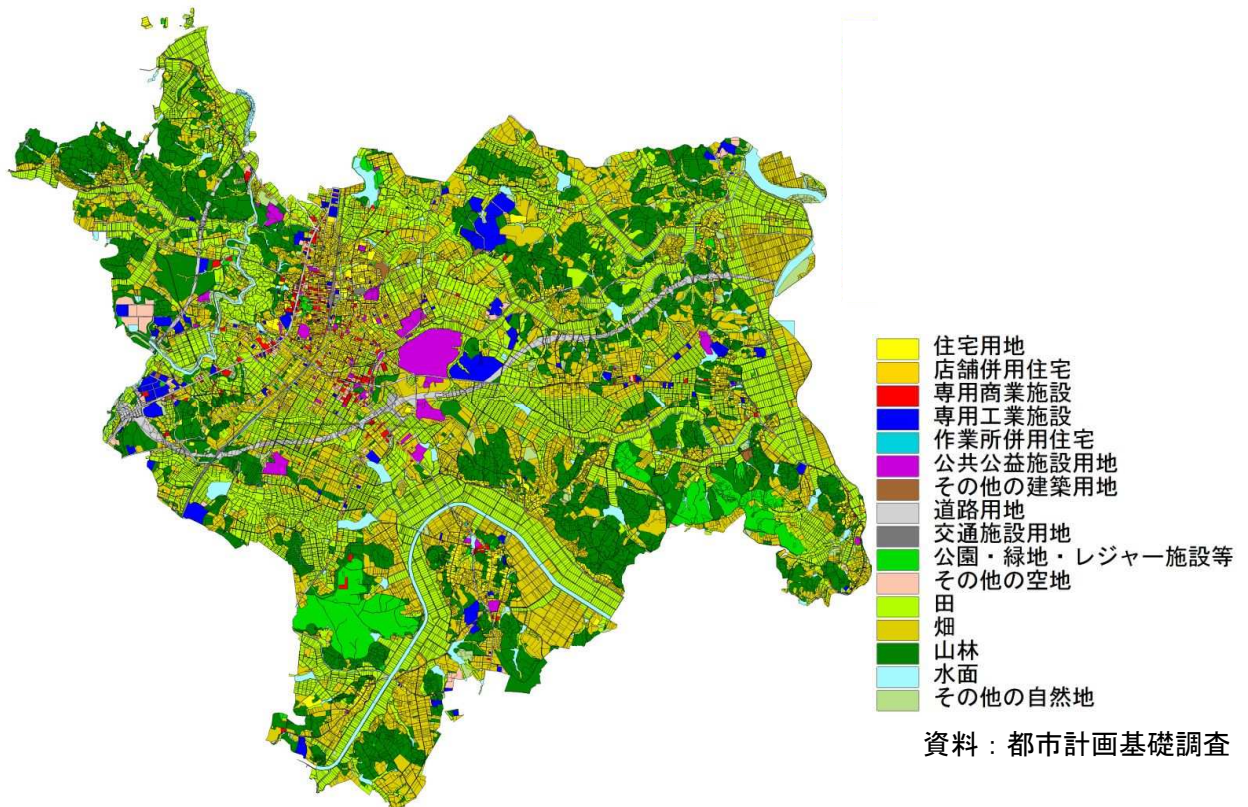
資料: 都市計画基礎調査

図 2-19 平成 21 年度土地利用



資料：都市計画基礎調査

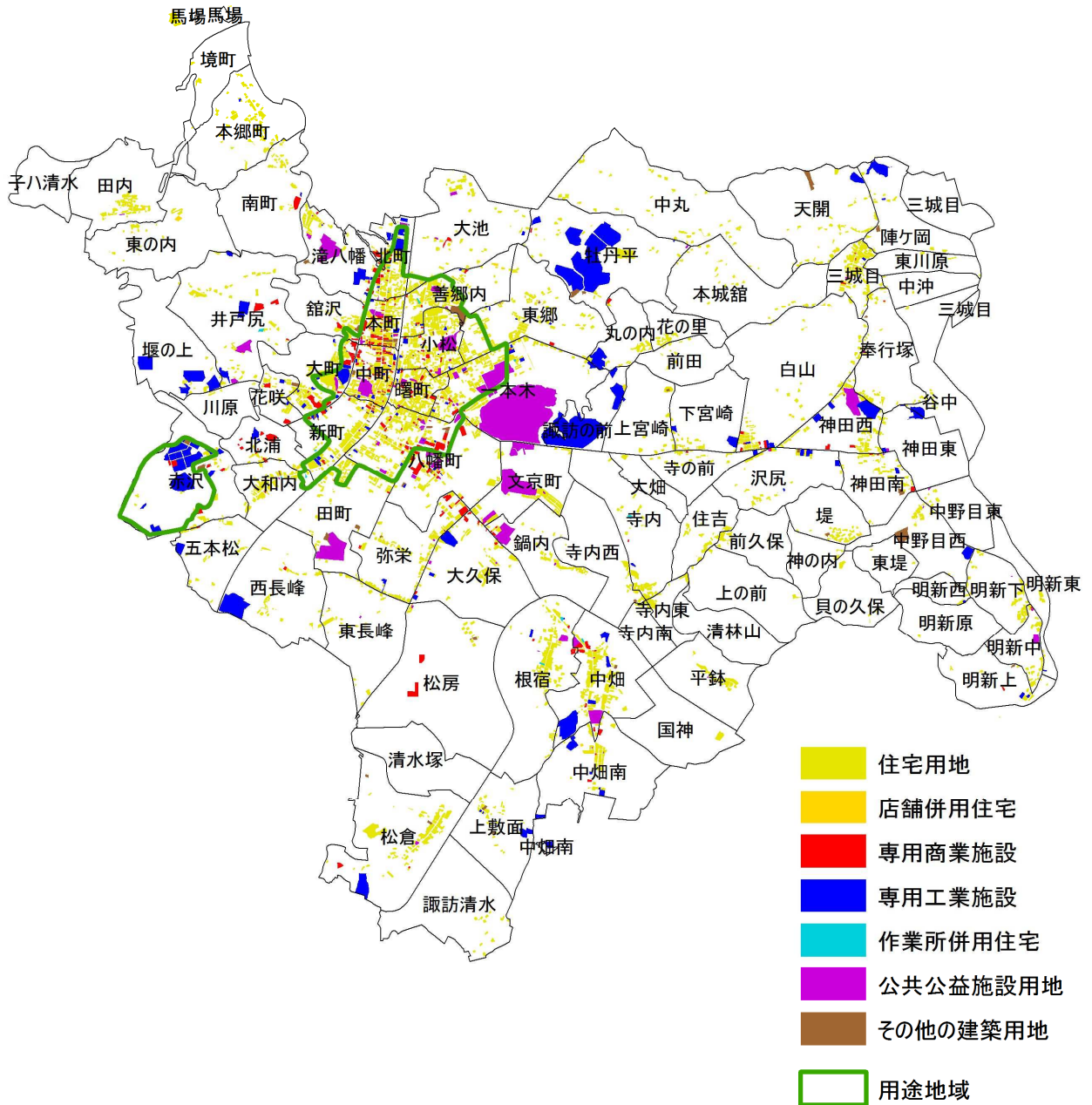
図 2-20 平成 24 年度土地利用



資料：都市計画基礎調査

平成 24 年度の土地利用では、宅地は J R 矢吹駅を中心とした用途地域内への集積がみられます。用途地域外では、大規模な専用工業施設、公共公益施設用地が全域的に分布しているほか、住宅用地は合併前の旧村の中心であった中畑周辺や三城目などへの集積がみられます。

図 2-21 平成 24 年度宅地の分布

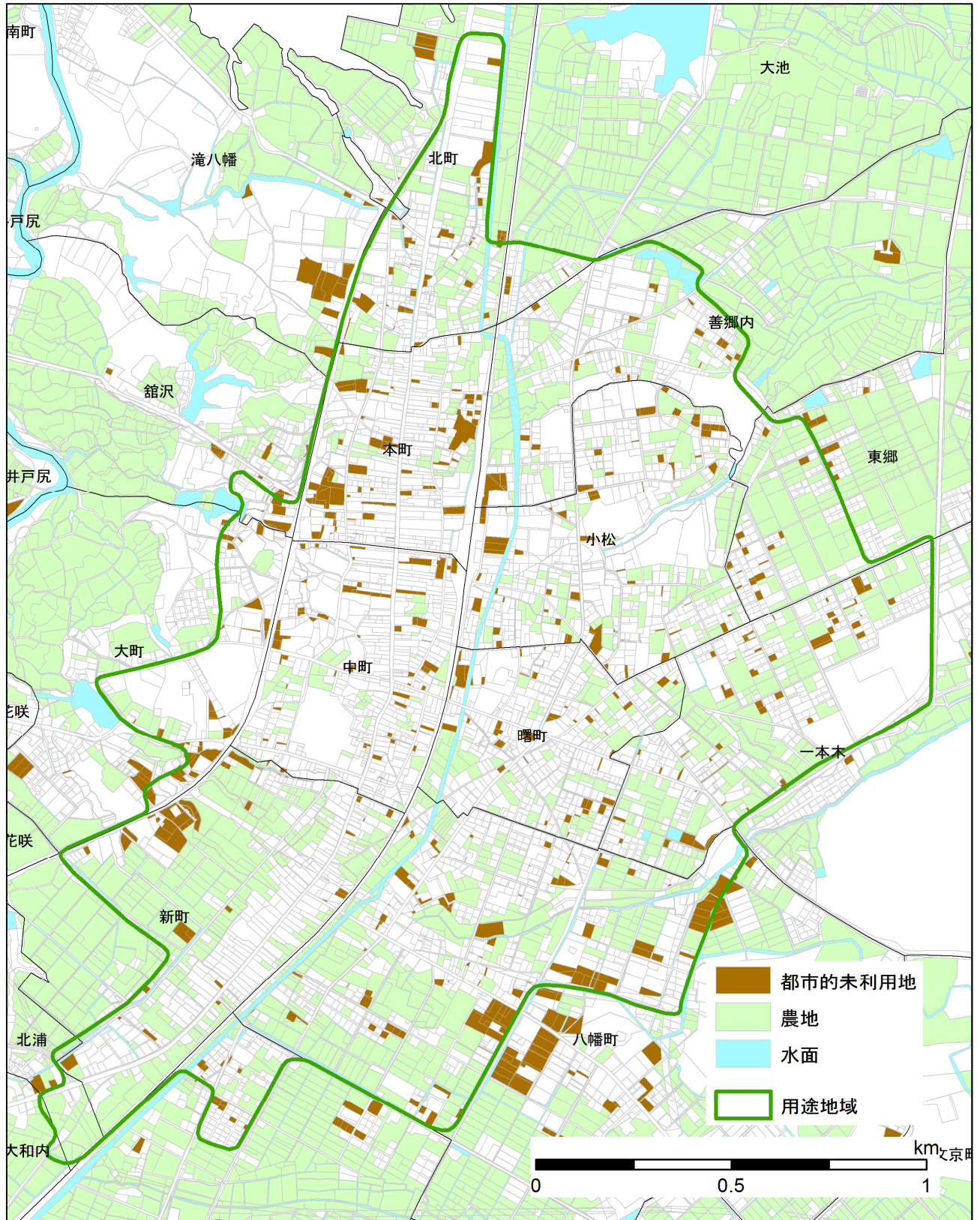


資料：平成 24 年度都市計画基礎調査



しかし、JR矢吹駅周辺の用途地域内には、東日本大震災で大きな被害を受けたこともあり、まだ多くの都市的未利用地（道路用地、交通施設用地、公園・緑地・レジャー用地以外の都市的空地）がみられます。また、農地も多く残存しています。

図 2-22 JR矢吹駅周辺の用途地域内の都市的未利用地・農地



資料：都市計画基礎調査

また、平成 13 年 3 月に供用が開始されたあぶくま高原道路の矢吹中央インターチェンジ周辺では、平成 21 年度から 24 年度にかけては、新しい専用商業施設が数か所できるなど宅地化が進んでいます。

図 2-23 平成 21 年度矢吹中央 I C 周辺土地利用

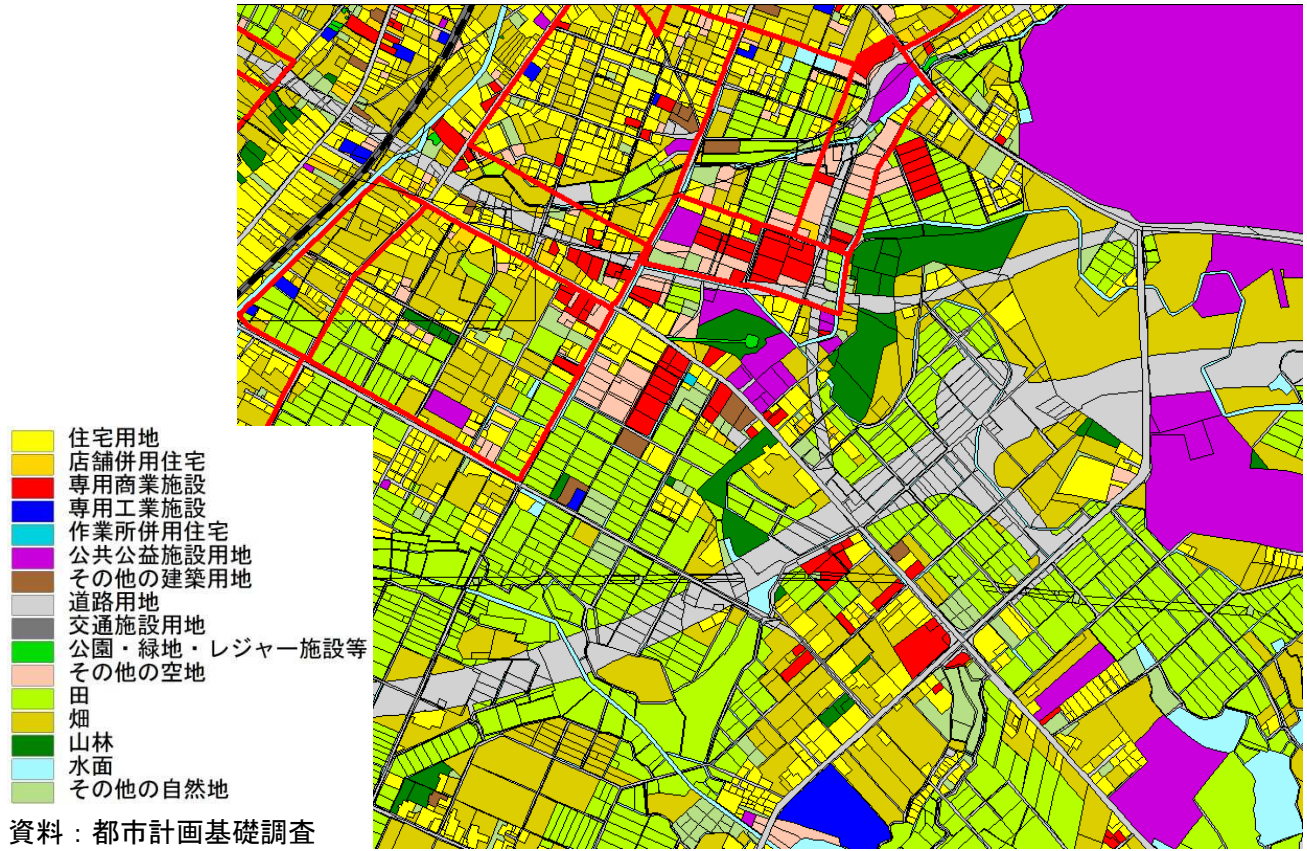
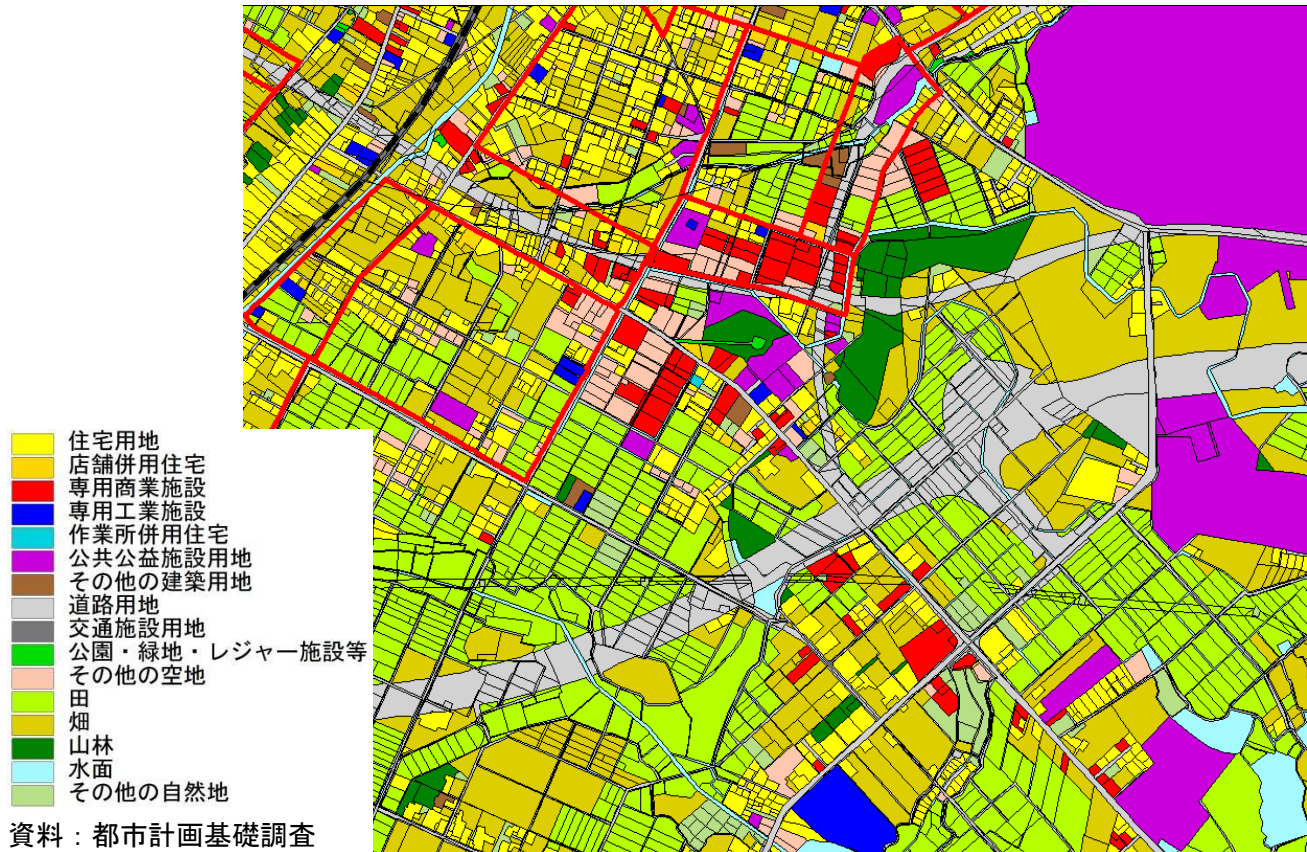


図 2-24 平成 24 年度矢吹中央 I C 周辺土地利用

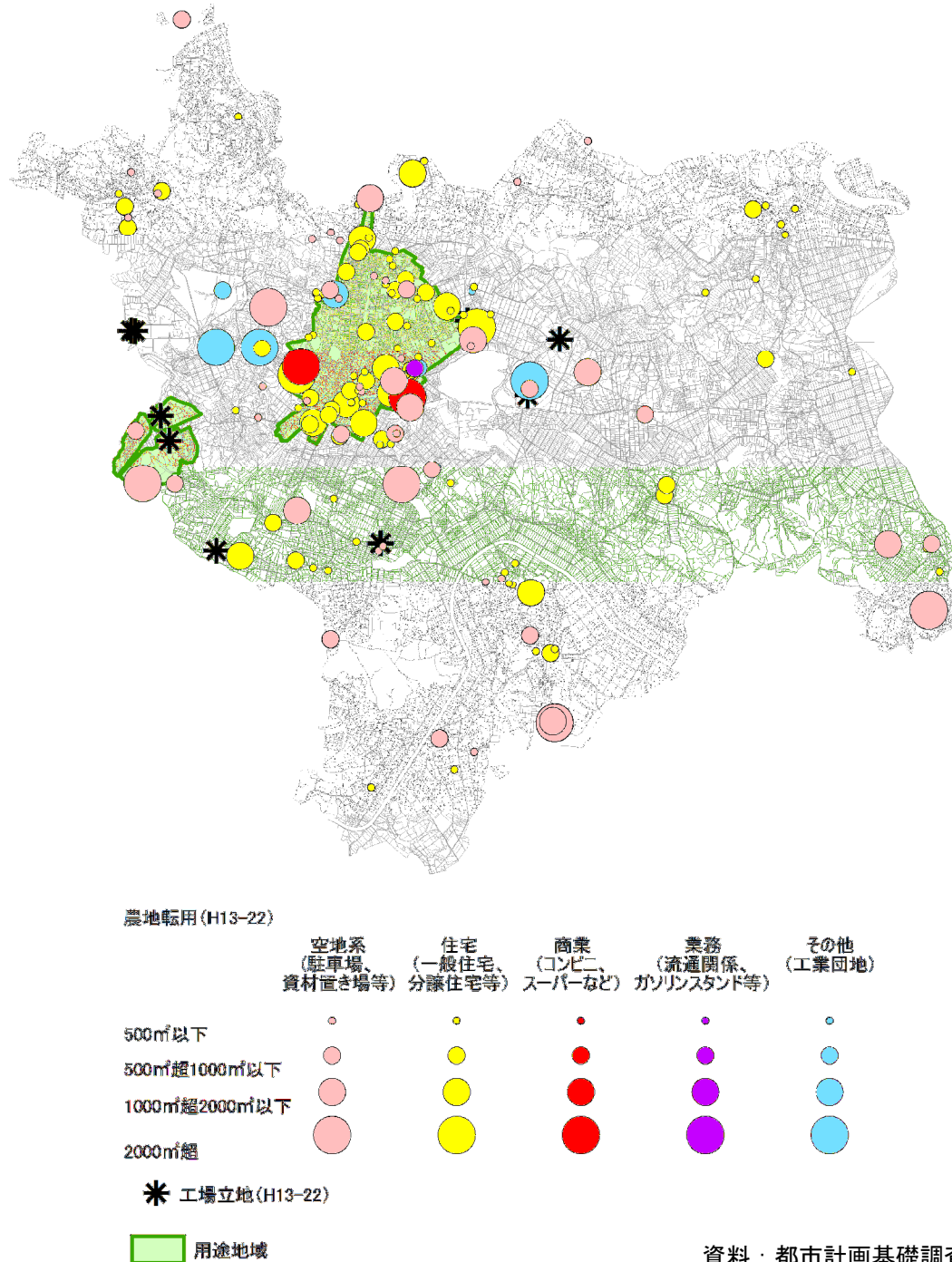


### (3) 開発動向

都市計画基礎調査でみると、平成13年～24年の間の農地転用及び工場立地は、下図のようになっています。農地転用は、用途地域内及びその周辺で多くなっており、なかでも幹線道路沿道では数件の商業用地への大規模な転用がみられます。用途地域外での転用は全域にわたり散在しています。

工場立地は14件あり、用途地域内の立地が4件、用途地域外の立地が10件となっています。用途地域内の4件は、工業地域である矢吹インターチェンジ周辺に整備された赤沢工業団地内に立地しています。用途地域外の10件のうち2件は西部の工業団地矢吹テクノパーク内での立地となっています。

図 2-25 農地転用・工業立地図



また東日本大震災前の10年間（平成12～22年）に立地した建築物は、JR矢吹駅を中心とした用途地域やその周辺に集積しています。用途地域外では、合併前の旧村の中心集落であった中畑・根宿や三城目に多くみられます。

図 2-26 建築物の新築状況



資料：平成24年度都市計画基礎調査

### 3. 都市交通

#### (1) 道路

矢吹町の骨格となる道路網として、町の西部地域を東北自動車道と国道4号が南北に通っており、南西部に矢吹インターチェンジが設置されています。出入台数は、平成19年度以降減少していましたが、平成23年度は東日本大震災に伴う無料措置の影響で大幅に増加し、平成24年度以降も、震災前を上回る台数が利用しています。なお、国道4号の矢吹インターチェンジより北側は4車線化が予定されています。

町内中央部には、矢吹インターチェンジに接続するあぶくま高原道路が東西に通っており、町のほぼ中央に整備された矢吹中央インターチェンジの供用が平成13年3月から開始されています。主要地方道や一般県道はJR東北本線矢吹駅周辺の市街地中心部から放射状に配置されており、(主)郡山矢吹線は須賀川市を通過して北上し郡山市と連絡し、(主)矢吹天栄線は隣接する白河市で国道294号と交差しています。(主)棚倉矢吹線は県南部の棚倉町で国道289号と接続、(一)石川矢吹線は石川町で(主)白河石川線と接続、(主)矢吹小野線は隣接する玉川村で国道118号と交差して、さらに東に位置する平田村で国道49号と接続しています。これらの路線は東北自動車道を除き、いずれも片道1車線道路となっています。

図2-27 矢吹ICの出入台数の推移

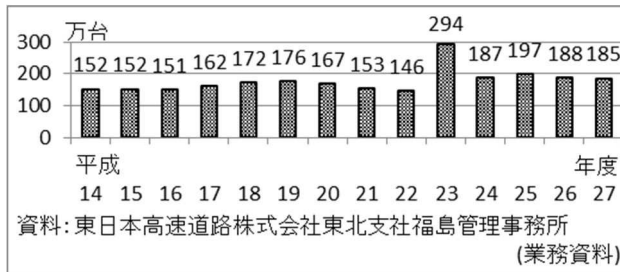
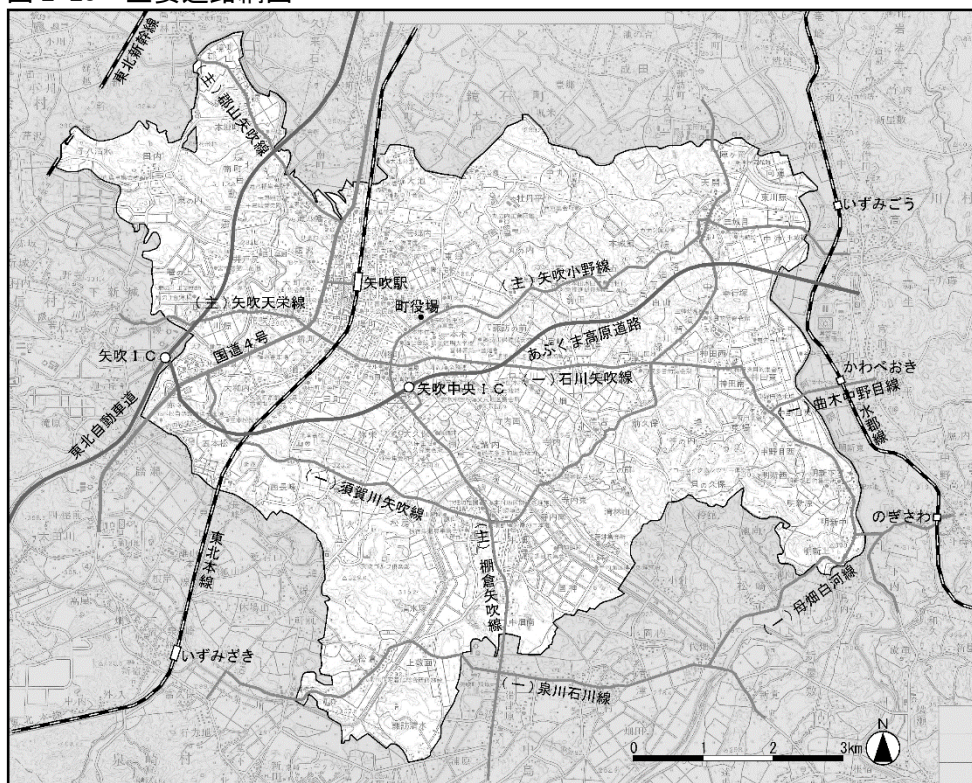


表2-3 主要道路一覧

高速自動車道	東北自動車道 あぶくま高原道路
一般国道	国道4号
主要地方道	福島県道42号矢吹小野線 福島県道44号棚倉矢吹線 福島県道55号郡山矢吹線 福島県道58号矢吹天栄線
一般県道	福島県道106号石川矢吹線 福島県道137号泉崎石川線 福島県道139号母畑白河線 福島県道186号矢吹停車場線 福島県道283号須賀川矢吹線 福島県道284号曲木中野目線

図2-28 主要道路網図



本町の都市計画道路は昭和33年に6路線が計画決定されており、全計画延長は8.94kmとなっています。6路線のうち整備済みは矢吹停車場線と国道4号線のみであり、平成28年3月31日現在、計画延長8.94kmのうち、改良済3.01km、概成済4.12kmで整備率（＝改良済延長÷計画延長）は33.7%となっています。

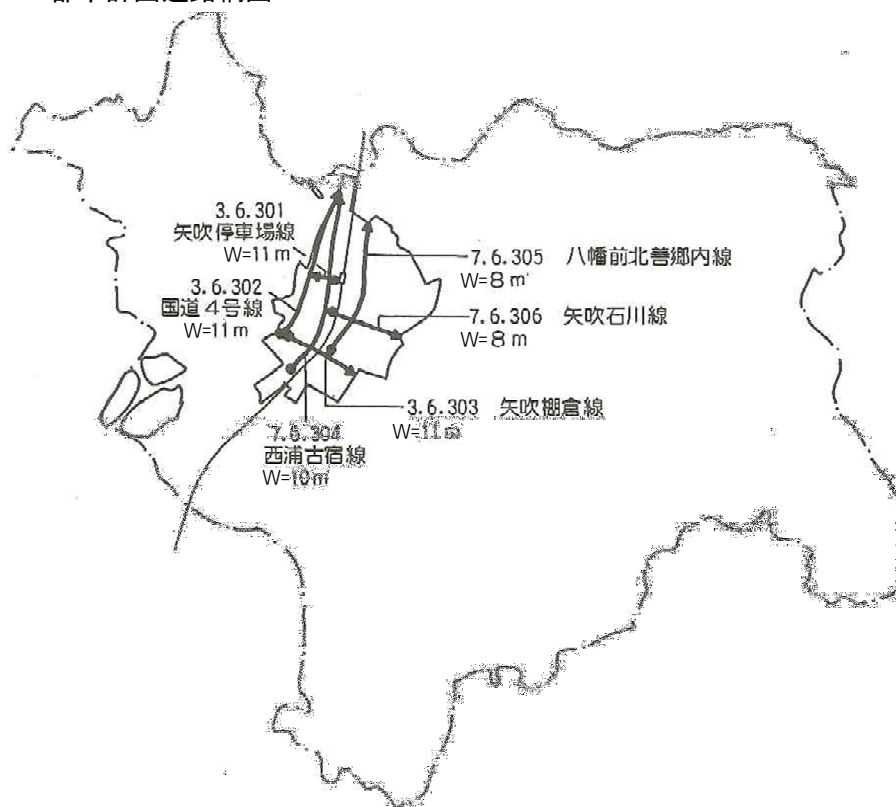
表2-4 都市計画道路

種別	番号	名称	構造				位置			改良済延長 (m)	概成済延長 (m)	整備率 改良済/計画 ×100%	決定年月日	最終変更年月日
			形式	延長 (m)	幅員 (m)	車線数	起点	終点	主な経過地					
幹線街路	3.6.301	矢吹停車場線	地表式	360	11		矢吹町大字 矢吹字東側	矢吹町大字 矢吹字大林		360	0	100.0	S33.03.31	H07.08.01
	3.6.302	国道4号線	地表式	2,000	11		矢吹町大字 中畑新田字 西浦山	矢吹町大字 矢吹字西古宿		2,000	0	100.0	S33.03.31	H07.08.01
	3.6.303	矢吹棚倉線	地表式	1,040	11		矢吹町大字 中畑新田字 西浦山	矢吹町大字 中畑新田字 八幡前	東北本線 立体交差	0	630	0.0	S33.03.31	H07.08.01
	計	3件		3,400						2,360	630	69.4		
区画街路	7.6.304	西浦古宿線	地表式	2,540	10		矢吹町大字 中畑新田字 西浦	矢吹町大字 矢吹字西古宿		0	2,540	0.0	S33.03.31	H07.08.01
	7.6.305	八幡前北善郷内線	地表式	2,050	8		矢吹町大字 中畑新田字 八幡前	矢吹町大字 矢吹字北善郷内		650	0	31.7	S33.03.31	H07.08.01
	7.6.306	矢吹石川線	地表式	950	8		矢吹町大字 矢吹字岡谷地	矢吹町大字 中畑新田字 一本木		0	950	0.0	S33.03.31	H07.08.01
	計	3件		5,540						650	3,490	11.7		
計	6件		8,940						3,010	4,120	33.7			

資料：福島県HPF都市計画年報(平成28年3月31日時点の福島県の都市計画決定状況)

図2.3 都市計画道路網図

図2-29 都市計画道路網図



## (2) 公共交通

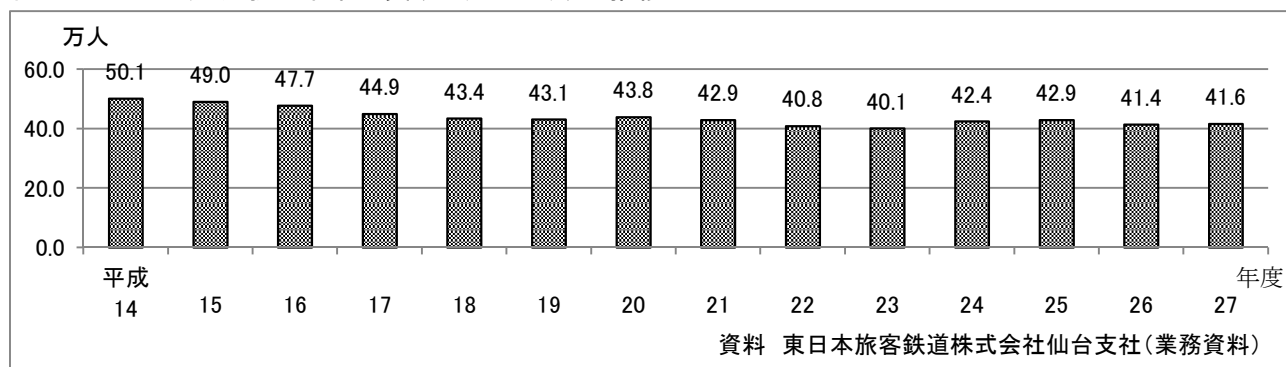
本町西部にはJR東北本線が通っており、矢吹駅があります。矢吹駅から新白河駅までは18分程で、新白河駅から東京までは東北新幹線で1時間30分程度の所要時間となっています。

乗車人員は平成14年度には50万人を超えていましたが、以降減少傾向にあり、東日本大震災後の平成23年度には約40万人にまで落ち込み、平成24年度以降は42万人程度で推移しています。

現在、本町では民間の路線バスは運行されていません。町は町健康センター（あゆり温泉）利用者のための無料健康バスを週3回運行していますが、町内を広く結ぶようなコミュニティバスなどは運行されていません。

また、本町から利用できる高速バスも現在はありませんが、矢吹インターチェンジ付近に高速バスの停留所となる「矢吹泉崎バスストップ」の整備が進められています。

図 2-30 JR矢吹駅の乗車人員(上り+下り)の推移



#### 4. 下水道

平成28年3月31日現在でみると、町が管理する矢吹公共下水道は約440haを計画排水区域として整備を進めており、整備率（＝排水区域面積の供用面積÷計画面積×100（％））は78.0%となっています。また、県が管理する阿武隈川上流流域下水道（県中処理区）の町内の整備率は86.8%となっています。

表 2-5 下水道

【公共下水道】

都市計画区域名	市町村名	名称	接続する流域下水道名	方式の種類	区分	排水区域面積(約ha)※				処理区域(約ha)	管渠延長(約m)	ポンプ場		処理場		整備率 供用計/計画計×100%	決定年月日	最終変更年月日	
						A	B	C	計			箇所数	面積(約m2)	箇所数	面積(約m2)				
県南	矢吹町	矢吹公共下水道	阿武隈川流域下水道(県中処理区)	分流	計画	0	440	0	440	440	20	0	0	0	0	78.0	S53.11.10	H23.06.01	
					供用	0	343	0	343	343	20	0	0	0	0				
				合流	計画	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0.0
					供用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
				合計	計画	0	440	0	440	440	20	0	0	0	0	0			78.0
					供用	0	343	0	343	343	20	0	0	0	0	0			

【流域下水道】

名称	都市計画区域名	市町村名	区分	排水区域面積(約ha)※				管渠延長(約m)	ポンプ場		処理場		整備率 供用計/計画計×100%	決定年月日	最終変更年月日
				A	B	C	計		箇所数	面積(約m2)	箇所数	面積(約m2)			
阿武隈川上流流域下水道(県中処理区)	県中	郡山市	計画	3,922	2,263	60	6,245	31,210	0	0	1	529,600	71.5	S51.03.30	H08.04.30
			供用	3,634	779	51	4,464	31,210	0	0	1	529,600			
		須賀川市	計画	674	791	0	1,465	15,950	0	0	0	0	47.0	S51.03.30	H08.04.30
			供用	441	247	0	688	15,950	0	0	0	0			
		鏡石町	計画	0	339	70	409	5,500	1	1,850	0	0	65.8	S51.03.30	H08.04.30
			供用	0	202	67	269	5,500	1	1,850	0	0			
	計(3件)	計画	4,596	3,393	130	8,119	52,660	1	1,850	1	529,600	66.8			
		供用	4,075	1,228	118	5,421	52,660	1	1,850	1	529,600				
	県南	矢吹町	計画	0	370	0	370	1,200	0	0	0	0	86.8	S51.03.30	H08.04.30
			供用	0	321	0	321	1,200	0	0	0	0			
	二本松本宮	本宮市	計画	140	447	323	910	9,110	1	400	0	0	54.3	S51.03.30	H08.04.30
			供用	128	107	259	494	9,110	1	400	0	0			
計(5件)		計画	4,736	4,210	453	9,399	62,970	2	2,250	1	529,600	66.3			
		供用	4,203	1,656	377	6,236	62,970	2	2,250	1	529,600				

※ Aとは、市街化区域又は用途地域設定区域内でDID区域内。

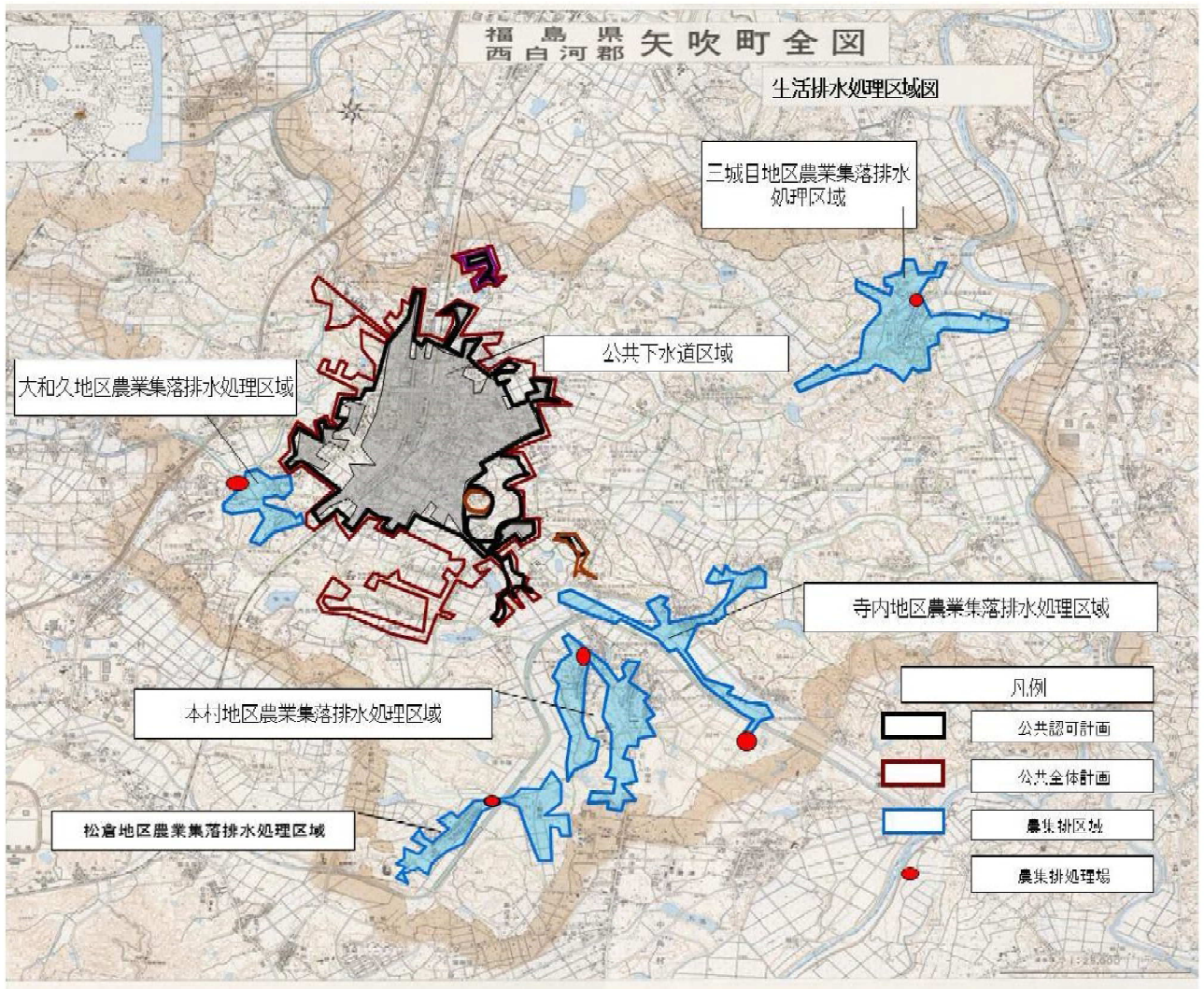
Bとは、市街化区域又は用途地域設定区域内でDID区域外。

Cとは、A、B以外の都市計画区域で線引きしてある都市計画区域では市街化調整区域、線引きしていない都市計画

資料：福島県HP「都市計画年報(平成28年3月31日時点の福島県の都市計画決定状況)」



图 2-31 生活排水处理区域图



## 5. 農業

日本三大開拓地の一つとして広大な美田を有している本町では、農業が基幹産業となっており、米を中心に野菜、畜産、葉たばこ等を組み合わせた複合経営が行われています。特にキャベツ、レタス、ほうれん草、スイートコーン、トマト、キュウリなどは県内でも高い生産高となっています。平成27年の農業産出額は県内の町村のなかでは3番目に高い422千万円であり、平成26年からの増加率は、県内上位20都市の中で2番目に高い割合となっています。

しかし、農家数、経営耕地面積ともに減少しており、農業従事者の高齢化や、労働力不足、地域内の農業の引き受け手不足などが問題となっています。

現在、6次産業化の推進や地域の特産品の更なるブランド力の向上など農業振興の拠点となる(仮称)道の駅「やぶき」の2021年度の開業を目指した整備が進められています。

図 2-32 農業産出額の推移

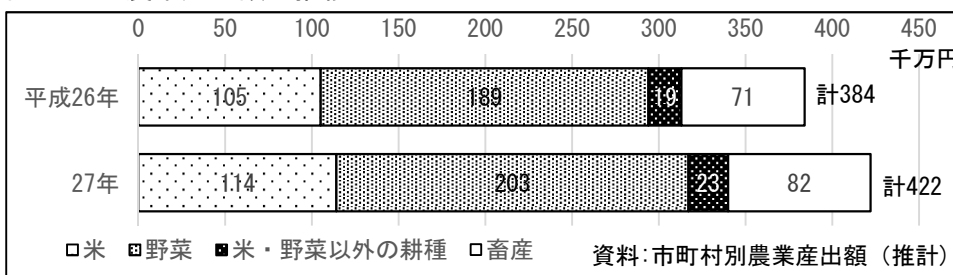


図 2-33 平成27年農業産出額の比較(県内上位20都市)

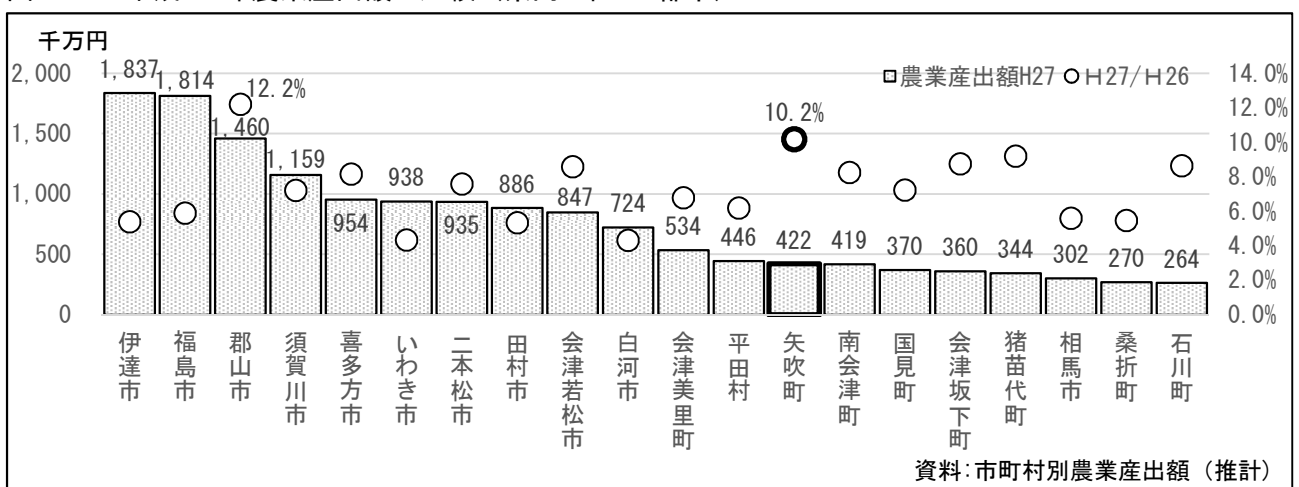


表 2-6 農家数、経営耕地面積の推移

単位:戸、ha

	総農家数					経営耕地面積				
	販売農家	兼業農家			自給的農家	田	畑	樹園地		
		専業農家	第1種	第2種						
平成12年	1,127	1,041	110	233	698	86	2,197	1,574	584	38
17年	1,124	950	135	259	556	174	2,092	1,517	571	4
22年	1,062	876	162	188	526	186	2,079	1,516	534	30
27年	892	748	157	147	444	144	1,950	1,467	469	14

資料:農林業センサス、世界農林業センサス

## 6. 商業

近年、本町においては、郊外におけるスーパーマーケットの進出や進出商店の大店舗化などが進み、平成23年には東日本大震災により、商業サービス業関係で234件約10億円の被害を受けました（商工会調べ）。商業統計調査で平成9年以降の推移をみると、事業所数は減少しています。従業者数と年間商品販売額は増加していましたが、平成16年以降は減少しています。

現在は、東日本大震災で特に大きな被害を受けた、個人商店等が集積する中心市街地の復旧・復興、活性化が大きな課題となっています。

現在店舗面積が1,000㎡を超える大型小売店は、矢吹中央インターチェンジ周辺に4店舗、中心市街地近くの国道4号沿道に1店舗が立地しています。

福島県が平成28年度に実施した消費購買動向調査でみると、本町は「地域の中核商業を担い地元購買率を一定維持しながら周りの町村から買い物客を集めている」という特徴を有する「地域型商圏都市」に位置づけられており、町外からも多くの流入があります。

中心部商業地（まちの中心地であって、人口が集中し、まちの中でも商業、行政機能等が充実している地域）での買い物が多くなっていますが、個人商店が多いJR矢吹駅前の商店街ではなく、大型専門店・量販店などが集積する矢吹中央インターチェンジ周辺などでの買い物が多くなることがうかがえます。

表 2-7 事業所数、従業者数、年間商品販売額の推移

単位：所、人、百万円

	事業所数	従業者数	年間商品販売額	
			卸売業	小売業
平成9年	263	1,270	19,824	15,748
14年	238	1,300	21,334	17,467
16年	228	1,304	24,672	20,670
19年	206	1,236	23,427	18,105
26年	139	890	22,053	16,109

資料：商業統計調査

図 2-34 大型小売店位置図

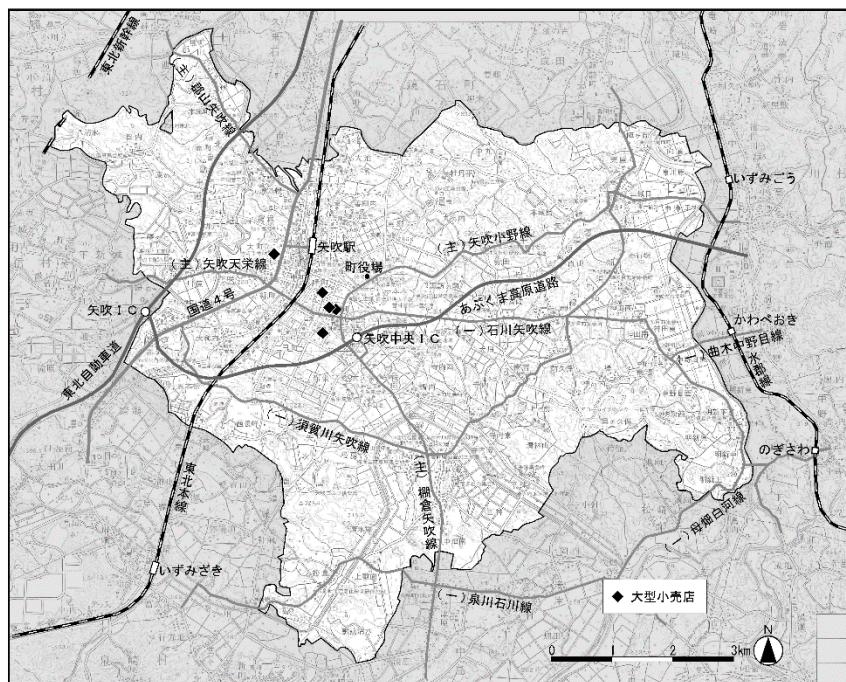
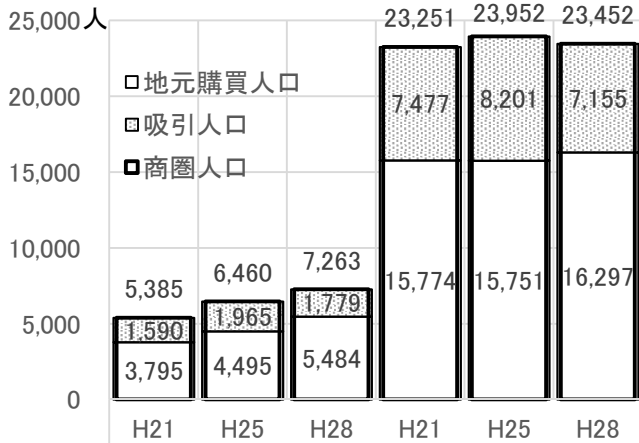


表 2-8 県内の商圏タイプ別都市

商圏タイプ	特徴	都市名
広域型商圏都市	高度に商業が集積し広域的に買物客を吸引する	福島市、郡山市、会津若松市、いわき市平地区 計4市・地区
地域型商圏都市	地域の中核商業を担い地元購買率を一定維持しながら周りの町村から買物客を集めている	須賀川市、石川町、白河市、 <b>矢吹町</b> 、棚倉町など計19市町村・地区
近隣型商圏都市	近隣の商業地として地元を中心に買物客を集めている	上記以外の計79町村・地区
		計102市町村・地区

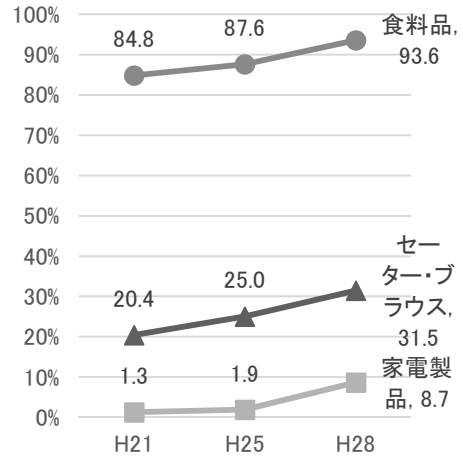
資料：「第16回消費購買動向調査(平成28年度)」福島県商工労働部

図 2-35 商圈人口



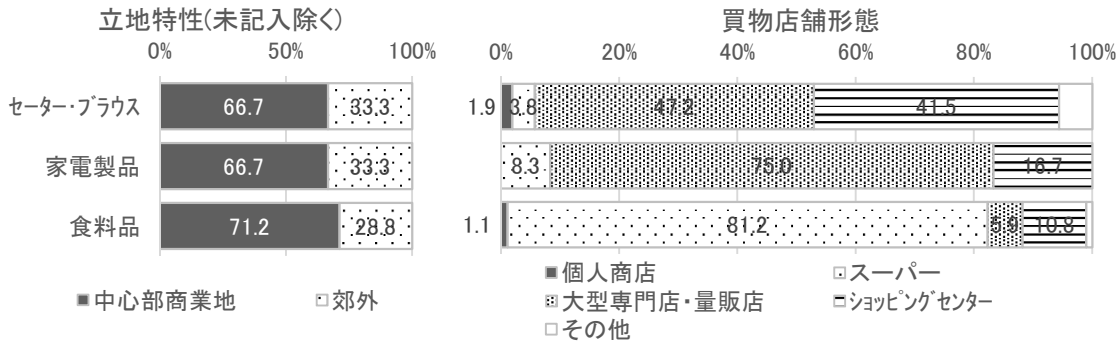
資料:「消費購買動向調査」福島県商工労働部

図 2-36 地元購買率



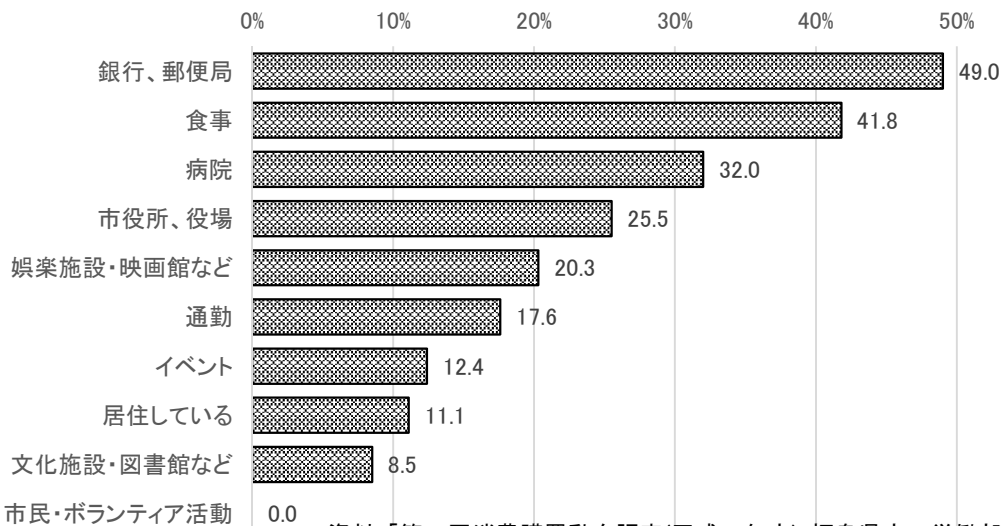
資料:「消費購買動向調査」  
福島県商工労働部

図 2-37 品目別立地特性・買物店舗形態



資料:「第 16 回消費購買動向調査(平成 28 年度)」福島県商工労働部

図 2-38 中心部商業地へ買物以外に出かける主な理由(複数回答)



資料:「第 16 回消費購買動向調査(平成 28 年度)」福島県商工労働部

## 7. 災害危険区域

本町は一部の丘陵地以外は全般に平坦な地形をしており、町内数か所に土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を含む）が指定されていますが、いずれも規模は小さくなっています。

また、本町には隈戸川、泉川、阿武隈川、阿由里川、広戸川などの河川が流れていますが、南東部の阿武隈川沿いの一部の地域を除き、浸水想定区域は指定されていません。

図 2-39 土砂災害警戒区域、浸水想定区域

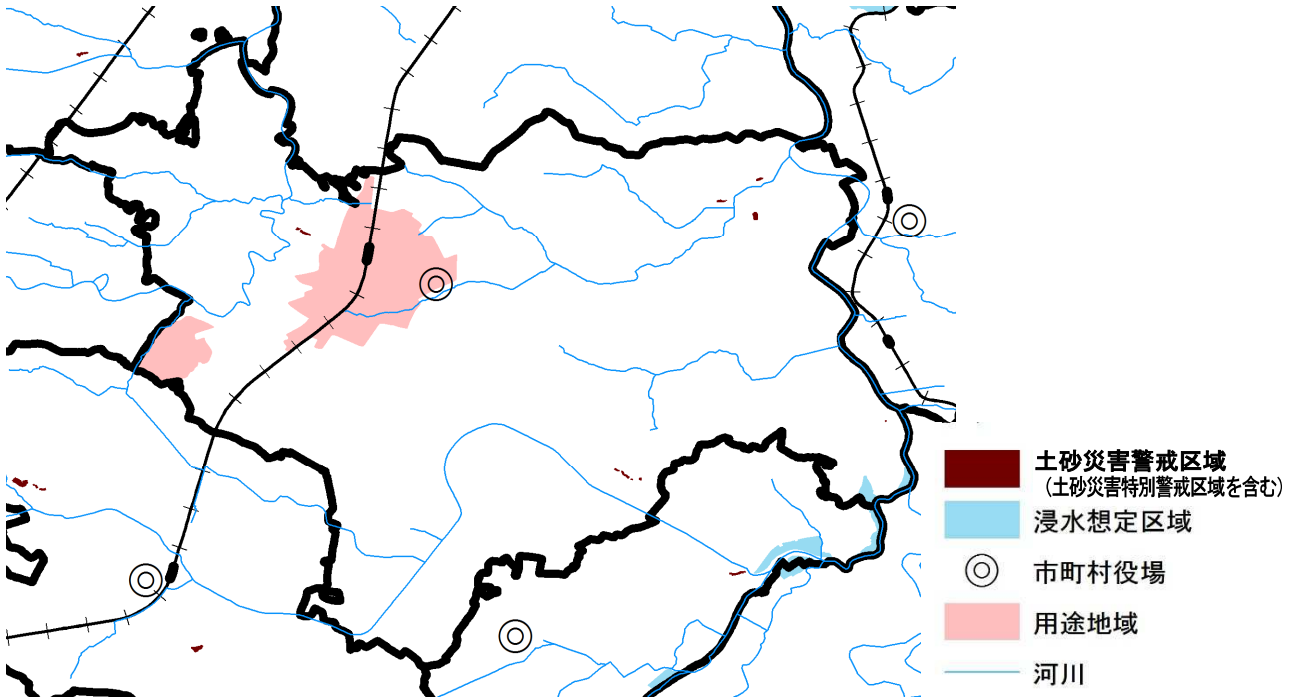
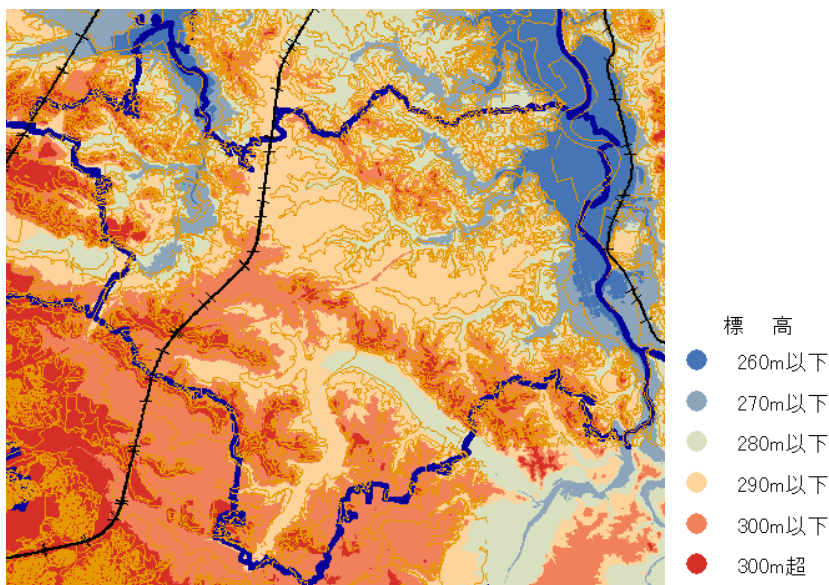


図 2-40 標高図



## 8. 施設立地

本町の主な施設はJR矢吹駅周辺の用途地域内に集積しています。用途地域外では、合併前の旧村の中心集落であった中畑・根宿と神田西に、地域コミュニティの核となる小学校、公民館などが集積しています。また、同じく中心集落であった三城目には郵便局が立地しているほか、地域住民の生活を支える専用商業施設や店舗併用住宅が多くみられます。

図 2-41 主な施設の立地状況

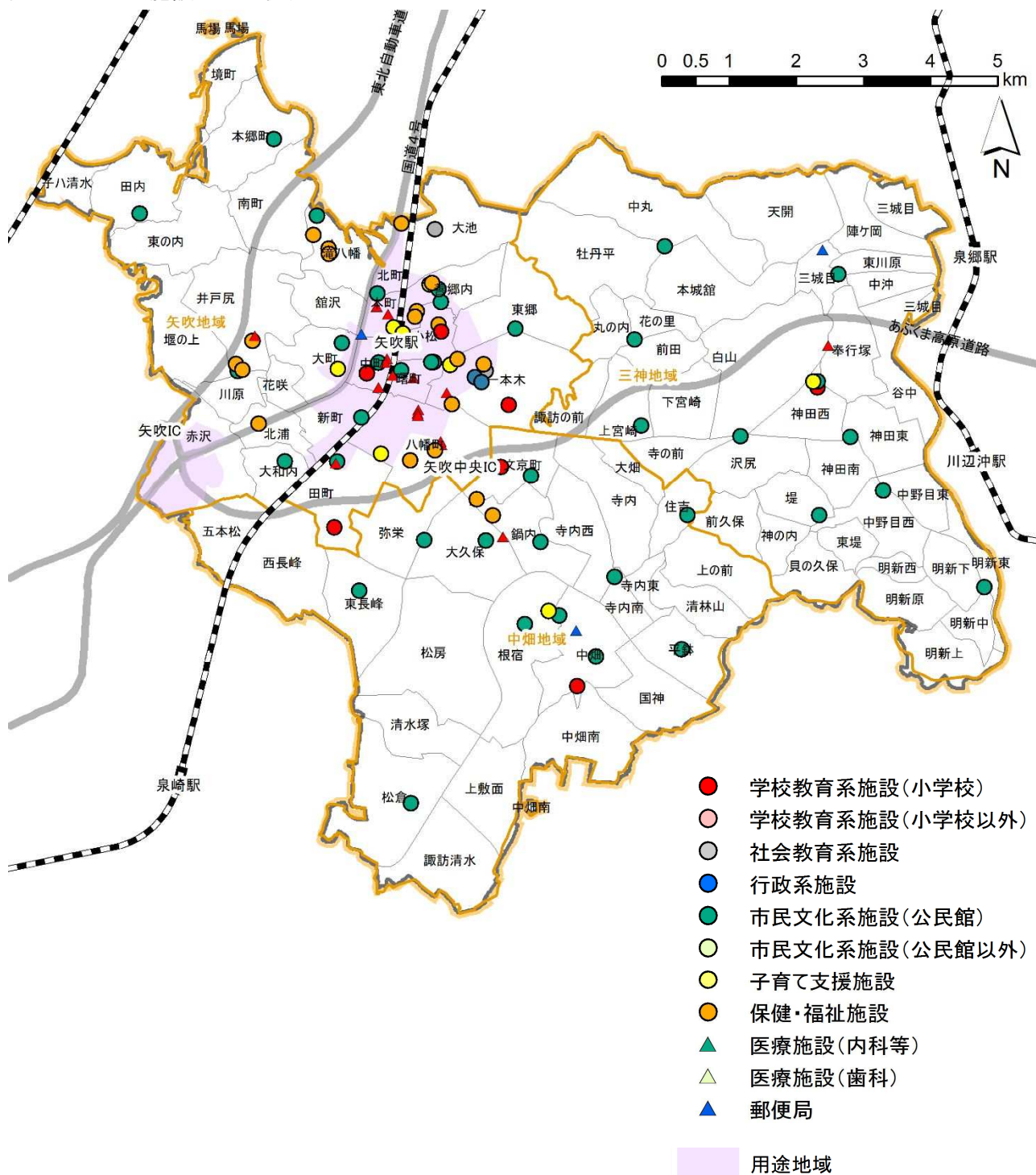


表 2-7 主な施設一覧

分類	施設名	分類	施設名	
学校教育系施設	矢吹小学校	子育て支援施設	矢吹幼稚園	
	善郷小学校		中央幼稚園	
	中畑小学校		中畑幼稚園	
	三神小学校		三神幼稚園	
	県立光南高等学校		あさひ保育園	
	福島県農業総合センター農業短期大学		矢吹町ひかり保育園(私立)	
	矢吹中学校		認定こども園ポプラの木	
	ふるさとの森芸術村		子育て支援センターにこにこひろば	
	図書館		保健・福祉施設	ほのぼの
	文化センター			ワーキングやぶき
	町役場			グループホーム あゆりの里
	町役場分庁舎			保健福祉センター
市民文化系施設	中央公民館		あゆり工房	
	農業環境改善センター・中畑公民館		さかえハートホーム矢吹	
	三神公民館		共同生活事業所やぶき	
	コミュニティプラザ		櫻仁会グループホーム	
	小松集会所(小松会館)		矢吹授産場	
	大久保集会所		矢吹緑風園	
	六区集会センター		寿光園	
	滝八幡地区集会所		グループホームあすなろ	
	ふれあい会館(五区集会所)		福島県矢吹しらうめ荘	
	田内集落農事集会所		矢吹町老人福祉センター	
	鍋内多目的集会所		グループホーム みらい	
	根宿集落農事集会所		プロヴィデンス	
	大畑多目的集会所		ワーキング花咲	
	南沢多目的集会所		グループホーム ほうすい	
	高齢者若者センター		福祉会館	
	明新多目的集会所	医療施設	会田病院	
	神田多目的集会所		きたむら整形外科	
	柿之内集落農事集会所		すずきクリニック	
	長峰多目的集会所		県立矢吹病院	
	松倉転作総合研修施設		西白河病院	
	須乗本田営農研修施設		おおほりクリニック	
	田町集会所		松崎医院	
	中野目集会所		樋口小児クリニック	
	寺内農業推進拠点施設		渡部医院	
	文京地区集会所		小針医院	
	弥栄集会所		西白河病院	
	西原集会所		たまち歯科医院	
	平鉢集会所		国馬歯科医院	
	須乗新田多目的集会所		むつみ歯科医院	
	原宿多目的集会所		岩谷歯科医院	
	第一区自治会館		あゆり歯科クリニック	
	大町集会所		すずき歯科	
	堤集会所		和田歯科医院	
	新町集会所		佐久間歯科医院	
	二区コミュニティセンター		高久歯科医院	
	三城目集落センター		酒井歯科医院	
第二区東自治会館	郵便局		矢吹郵便局	
井戸尻集会所			中畑郵便局	
			三城目郵便局	

## 9. 財政

### (1) 歳入歳出

歳入総額は平成 20 年度より徐々に増加し震災前の平成 22 年度では約 77 億円となっています。震災後の平成 24 年度では約 98 億円、平成 26 年度には約 109 億円となっています。

主な自主財源である地方税収入については、概ね 20 億円前後で推移しています。

今後は、生産年齢人口の減少に伴い個人町民税の減少が予想されるとともに、法人町民税は企業業績の影響を大きく受けるため、予想が難しく大幅な税収増は期待できない状況です。

これに対して、歳出の内、義務的経費については、人件費は減少傾向にあり、平成 26 年度では約 12 億円、扶助費は増加しており、震災前の平成 22 年度では約 6 億円、震災後の平成 24 年度では約 16 億円となり、平成 26 年度は約 7.4 億円になっています。また、公債費は減少傾向にあり平成 26 年度では約 7 億円となっています。

維持補修費については、ほぼ 3 千万円から 4 千万円の間で推移しています。投資的経費は平成 20 年度まで減少していますが、平成 21 年度に大きく増加し平成 26 年度では約 26 億円となっています。

歳出面では、義務的経費のうち人件費は町職員の定員管理等の成果により減少傾向ですが、今後は、一層の少子高齢化の進行により、扶助費等の義務的経費が増加していくと予想されます。

図 2-42 本町普通会計における決算の推移（歳入）

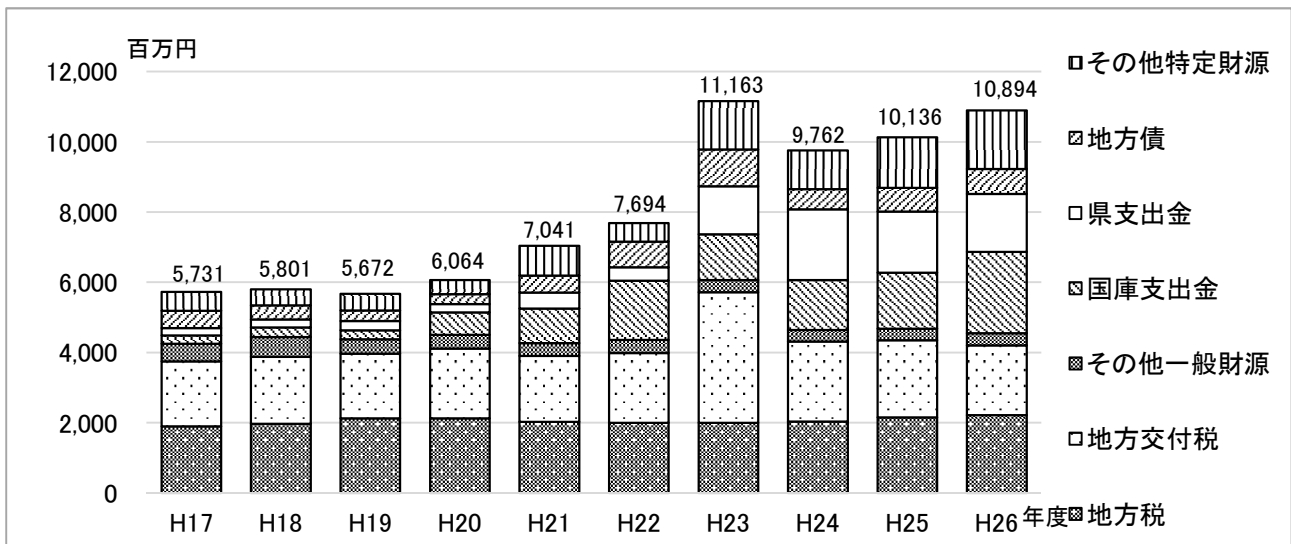
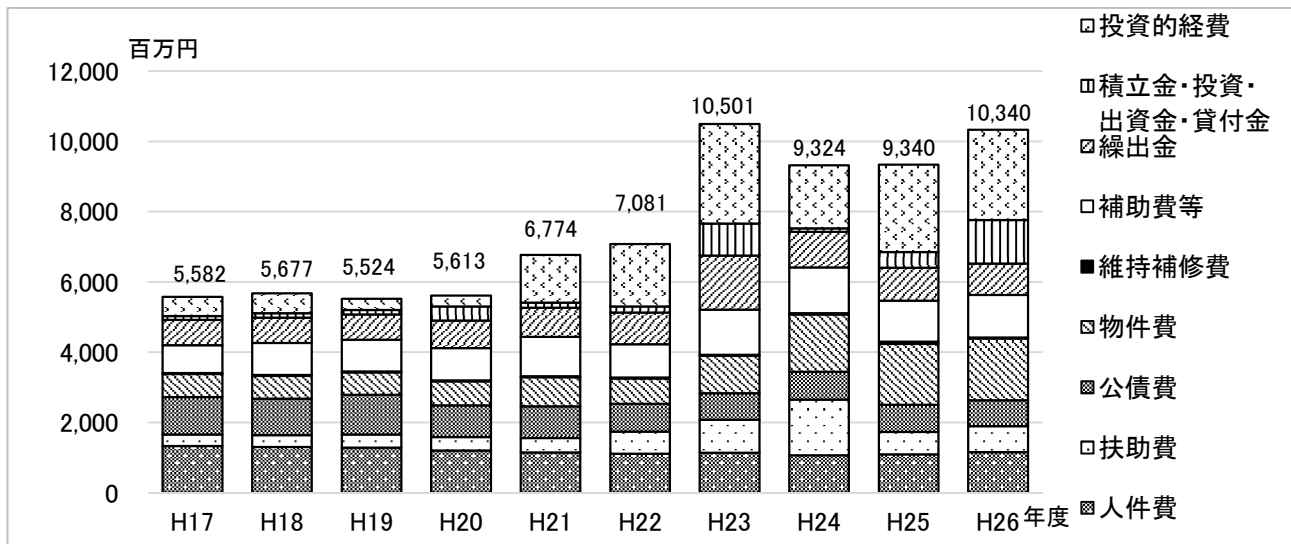


図 2-43 本町普通会計における決算の推移（歳出）



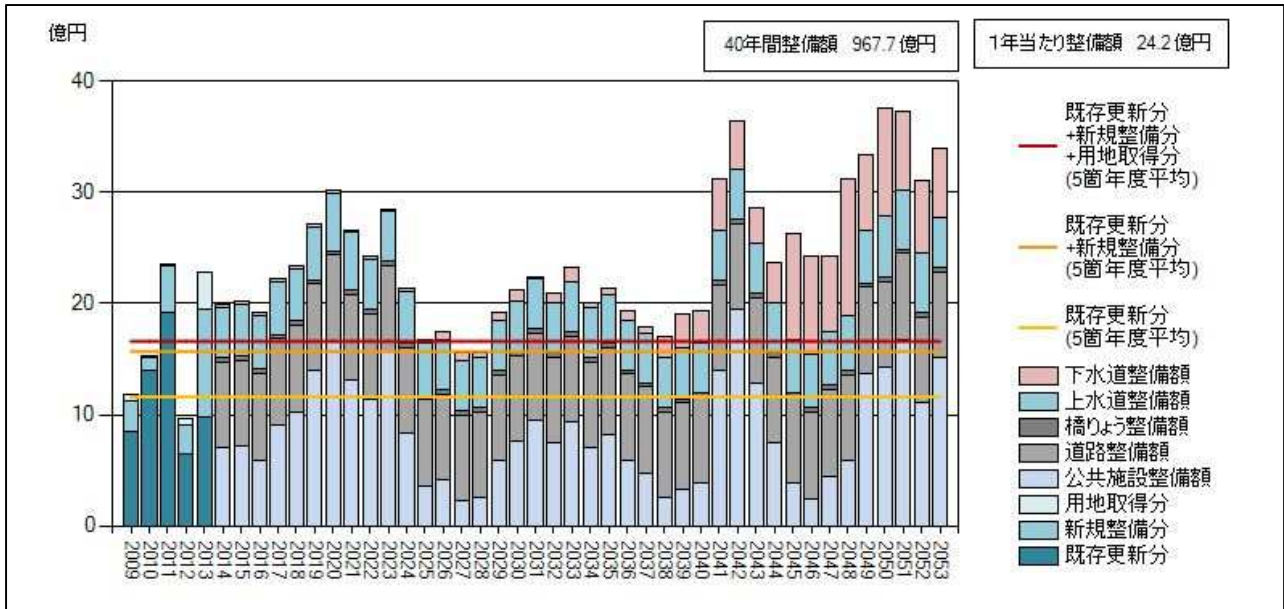


## (2) 公共施設等の更新費用

### ①公共施設全体の更新費用

「矢吹町公共施設等総合管理計画」では、現在の公共施設等（公共施設、道路、橋りょう、上水道、下水道）を全て保有し続けた場合の必要コストは、40年間で約967.7億円、年平均約24.2億円となり、これまでにかけた投資的経費の更新費用の年平均と比較して約2.08倍になると試算しています。

図 2-44 公共施設全体の更新費用



資料：矢吹町公共施設等総合管理計画

## ②公共施設の将来更新費用

このうち、公共施設（広域施設を除く）の更新費用は今後40年間で約347.7億円、年平均でみるとこれまでにかけた投資的経費の更新費用の年平均の約1.08倍にあたる約8.7億円になると試算しています。

表 2-8 公共施設に係る投資的経費の内訳

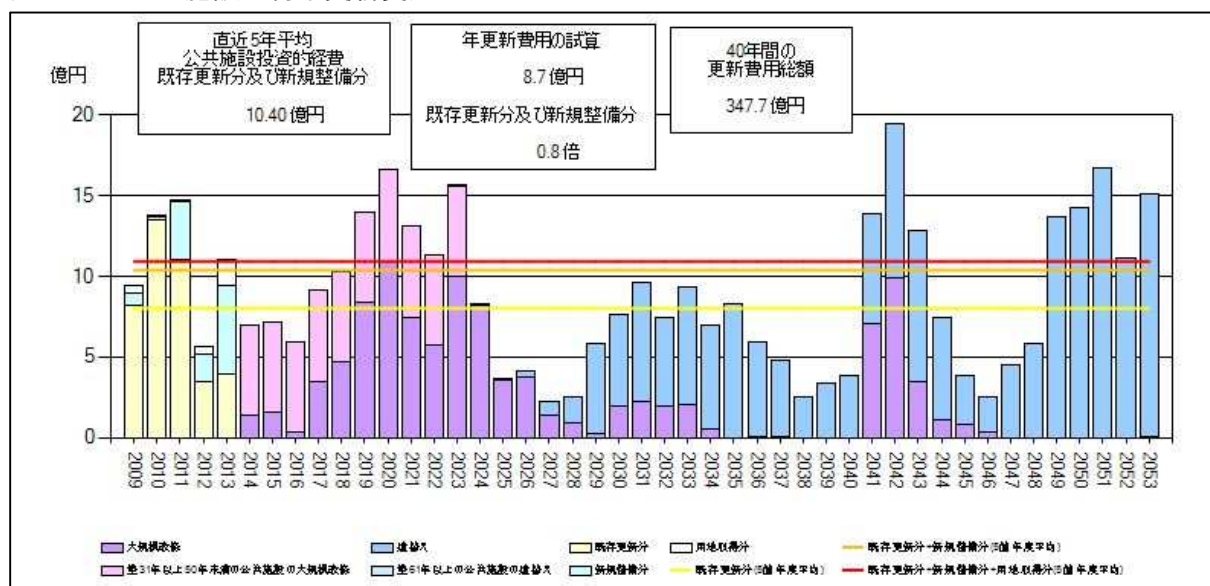
(単位：千円)

	既存更新分	新規整備分	用地取得分	合計
平成 21 年度	821,036	75,803	49,765	946,604
平成 22 年度	1,347,126	29,752	4,856	1,381,734
平成 23 年度	1,107,355	353,941	9,040	1,470,336
平成 24 年度	350,145	169,945	47,396	567,486
平成 25 年度	391,072	551,443	159,011	1,101,526
合計	4,016,734	1,180,884	270,068	5,467,686
単年度平均	803,347	236,177	54,014	1,093,537

※端数処理のため合計が一致しない場合がある。

資料：矢吹町公共施設等総合管理計画

図 2-45 公共施設の将来更新費用



資料：矢吹町公共施設等総合管理計画

### 第3章 解決すべき課題

本計画に基づき誘導を図る居住や都市機能と関連する公共交通の状況と課題を踏まえると、本町においてコンパクトシティ・プラス・ネットワークを実現していく上で解決すべき課題は以下のように整理できます。

#### ①中心市街地の拠点機能の低下

本町では、JR矢吹駅周辺に中心市街地を含む最も大きな市街地が形成されています。用途地域が指定されており、道路や下水道などの基盤が整備され、主な都市機能施設も集積しています。また農地等の都市的未利用も残存していますが、近年は、矢吹中央インターチェンジ周辺などの用途地域の指定のない隣接地域などにおける宅地化が多くみられます。このような市街地の拡大は道路等公共施設の整備が伴うことも多く、高齢化に伴い増加が見込まれる扶助費などの影響で厳しくなる財政事情の中で、その維持管理により多くの費用を要することになります。市街地では人口密度が下がり、利用者が減少することで商業施設等の存続が困難になり、質の高いサービス提供ができなくなる恐れがあります。

特に、JR矢吹駅西口にある旧奥州街道沿道に形成された中心市街地は、古くから本町の発展を中心となって牽引してきましたが、近年は人口減少や矢吹中央インターチェンジ周辺への大型小売店舗の出店などの影響により衰退傾向にあった上に、東日本大震災により甚大な被害を受け、現在でも多くの空き地がみられ、拠点としての機能が低下しています。

本町においてコンパクトなまちづくりを進めていく上では、これからも町の発展に重要な役割を持つ、本市街地のこのような空洞化や拠点としての機能低下に対応していく必要があります。

#### ②日常的な移動手段を持たない高齢者の増加

本町の公共交通をみると、鉄道はJR矢吹駅があるためJR東北本線を利用して町外の郡山市や白河市などへ移動することは可能です。しかし、バスは町健康センターであるあゆり温泉行の無料健康バスが週3回運行されているのみで、中心市街地などがあるJR矢吹駅周辺市街地と郊外部の集落地区を結ぶ路線バスなどは運行されていません。

そのため、町民の主な移動手段は自家用車となっています。平成25年のアンケートでは「日常的に運転をする」とした割合が、運転できる回答者の約9割、70歳以上だけでみても8割を超えています。また70歳以上の回答者の約3分の1が「運転できない」となっています。現状のままでは、高齢化の進行に伴い、自ら車を運転することができず公共交通機関しか利用できない交通弱者となり、日常生活に必要なサービスを楽しむことができない高齢者の増加が懸念されます。

そのため、多様な都市機能が集積する中心市街地と公共交通で結ぶことにより、日常的な移動手段を持たない集落地区に居住する高齢者も質の高いサービスを楽しむことができるようにすることで、安心して住み続けることができるようにしていく必要があります。

## 第4章 まちづくりの方針

課題を踏まえ、本町におけるコンパクトシティ・プラス・ネットワークの実現を目指したまちづくりの方針を次のように設定します。

### 中心市街地と集落拠点が有機的に連携した持続的に発展する開拓のまち

人口の減少、少子高齢化の進行とこれに伴う都市活力低下のおそれ、年々厳しさを増す財政事情などを踏まえると、これからのまちづくりは戦略をもって効率的効果的に進める必要があります。

本町では、平成23年の東日本大震災により、長く本町の発展をけん引してきた中心市街地が大きな被害を受けており、現在はその復興が急務となっています。中心市街地は震災前から大規模小売店舗の郊外出店などが影響してにぎわいや活力にかげりが見えていましたが、本町唯一の鉄道駅であるJR矢吹駅など多くの都市機能施設が立地しており、周辺だけではなく町全体に与える影響には現在でも大きなものがあり、これからの町の発展にも中心的役割を担っていくことが期待されています。そのため、中心市街地を復興まちづくりとも連携して都市機能が充実した利便性が高い市街地として再生し、より多くの町民が利便性を享受しながら暮らすことができるよう中心市街地周辺への居住を誘導します。

さらに、合併前の旧村の中心集落であり現在も周辺地区住民の日常生活を支える集落拠点を介して郊外部の集落地区と中心市街地とを公共交通で結び有機的に連携させることで、集落地区に居住する交通弱者も質の高いサービスを楽しむことができ、また、生業である農業を支えられることにより、高齢者であっても生きがいを持って健康的に住み続けることができ、同時に日本三大開拓地の一つとして広大な美田を有する本町の持続的発展に不可欠な基幹産業である農業の振興にも寄与するまちづくりを目指します。

#### 矢吹町が目指すコンパクトなまちのイメージ

- ✓ 都市機能が集積した、利便性が高く魅力的な中心市街地を形成
- ✓ 利便性が高く歩いて暮らすことができる、中心市街地を含むJR矢吹駅周辺市街地に多くの町民が居住
- ✓ 中心市街地と公共交通で結ばれることによって、集落地区の居住者も質の高いサービスを楽しむ
- ✓ 公共交通ネットワークの要衝としての機能強化により、地域の中心である集落拠点の日常生活支援機能や地域コミュニティ機能を維持
- ✓ 産地である集落地区と販売地・消費地である中心市街地を有機的に結ぶことにより、町の基幹産業である農業を振興



#### コンパクトなまちにおける町民生活のイメージ

- ✓ 現在は車が主な移動手段となっている町民の多くが、中心市街地とその周辺で健康的に歩く生活を送る
- ✓ 中心市街地の（仮称）矢吹町複合施設などで人々との交流や生涯学習などを行うことで、多くの町民が生きがいを持ち健康的に生きる
- ✓ 集落地区に居住する交通弱者も公共交通を利用することで行動範囲を広げ健康的に出歩く
- ✓ 生産者である高齢者が生業である農業を、やりがいをもってやり続けることで健康を保つ

## 第5章 目指すべき都市の骨格構造

本町では、進行する人口減少や少子高齢化などを踏まえ、「さわやかな田園のまち・やぶき～緑とにぎわいに包まれた安全・安心で住みやすいコンパクトなまちづくり～」を都市の将来像に掲げ平成28年12月に策定された「矢吹町都市計画マスタープラン」に位置づけられた将来都市構造の実現を目指します。

特に、立地適正化計画の制度を活用しコンパクトなまちづくりを実現していく上で、本町の持続的発展の中核を担う商業・業務拠点の機能向上と、この商業・業務拠点を中心として郊外の地域の中心である集落拠点とを結ぶ交通軸の実現に優先的に取り組みます。

具体的には、商業・業務拠点内において復興まちづくりと連携して優先的に都市機能の集積を図る中心市街地を「都市機能誘導区域」、その周辺を「居住誘導区域」に設定することで、利便性が高く歩いて暮らせる市街地を形成します。その上で、集落拠点を介して農業生産地でもある集落地区と中心市街地を公共交通で結ぶことで、高齢者が多い集落地区の居住者も中心市街地のサービスを楽しむことができ、さらに本町の基幹産業である農業振興にも寄与するネットワークを形成します。

### 【将来都市構造】「矢吹町都市計画マスタープラン」(H28.12 矢吹町)より抜粋

本町では、JR矢吹駅周辺の市街地に、町の発展を牽引するほか、町民の日常生活も支える商業、公共サービス、福祉などの多様な都市機能を集約し、高齢者なども安全に歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを進めます。その周辺においては、新たな建築物の立地は、町や地域の発展などに寄与する都市機能拠点などに集中させ、自然環境を適正に保全し次世代に引き継いでいくことで、質の高い市街地と良好な自然環境が共生した集約型の都市構造の実現を目指します。

#### 商業・業務拠点

JR矢吹駅を中心とした東西両地域を、本町の持続的発展の中核を担い、また、県南地域の拠点として町民だけではなく周辺都市住民の日常生活等も支える「商業・業務拠点」に位置づけ、商業・業務をはじめとする多様な都市機能の集積・充実や、街並み整備等による魅力的で快適に過ごすことができる都市空間の形成を図ります。

また、矢吹中央インターチェンジ周辺を、新たな「商業・業務拠点」に位置づけ、交通利便性の高さを活用した商業・業務機能の充実を図ります。

#### 集落拠点

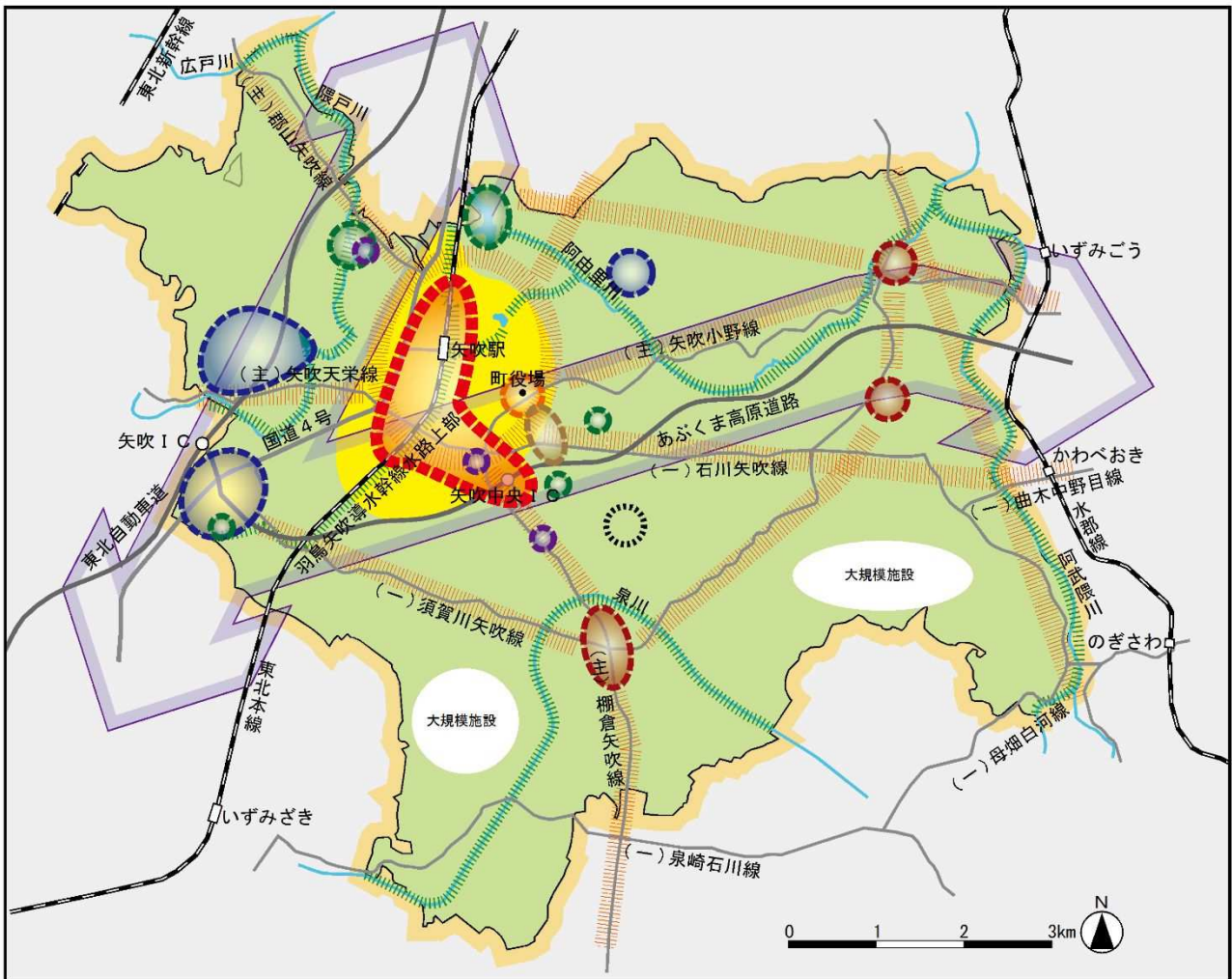
古くからの中心的集落であり、公共公益施設等が立地している中畑地区、三城目地区、神田地区を「集落拠点」に位置づけ、居住環境整備とともに、周辺地区住民の日常生活を支える生活利便施設の集積を図ります。

#### 広域交通軸・交通軸

周辺都市等との連携あるいは競争のなかで、本町の都市活力の維持・向上を図るため、本町と福島・郡山・白河等の各都市や、より遠距離の国内・海外の様々な都市と直接結ぶ機能を有する福島空港等とを結ぶ「広域交通軸」と、広域交通軸を補完して、本町と周辺都市や町内の各都市拠点間等を結ぶ「交通軸」を位置付けます。

この交通軸網の構築に寄与する東北自動車道、JR東北本線、あぶくま高原道路、国道4号や主要地方道等は、その機能強化とともに、沿道の一部における計画的な都市的土地利用の誘導を図ります。

図 5-1 将来都市構造図



## 第6章 誘導方針

まちづくりの方針、目指すべき都市の骨格構造を踏まえ、居住や都市機能は、以下の考え方にに基づき誘導します。

### ①都市機能集約による中心市街地の再生と周辺の居住人口の維持

本町におけるコンパクトなまちづくりを実現していくにあたっては、周辺への波及効果や効果的効率的な整備なども勘案して、中心市街地などに主な都市機能が集積しており、道路や公共下水道などの都市基盤も整備されているJR矢吹駅周辺の拠点としての機能向上に戦略的に取り組みます。

都市機能誘導区域は、これからの本町の発展にも重要な役割を担う中心市街地、具体的にはJR矢吹駅西口の都市再生整備計画の矢吹駅周辺地区に設定し、現在進められている復興まちづくりとも連携して多様な都市機能を充実させることで、利便性が高く、にぎわい・魅力のあるまちとして再生します。新たな都市機能の一つとして、本区域のほぼ中心にあたるJR矢吹駅近くに、新たなまちの顔となる（仮称）矢吹町複合施設を整備します。本施設は、図書館機能や市民交流機能を有し、高齢者をはじめ多くの人々の生涯学習や交流の場となり、中心市街地の再生に大きく寄与することが期待されます。

そして居住誘導区域は、中心市街地を含むJR矢吹駅周辺の市街地に設定します。中心市街地の再生に伴い利便性が高くなる本区域に多くの人々が居住することで、中心市街地の商業施設等の継続や行政コストの削減などに寄与する人口密度を維持するとともに、郊外における無秩序な市街化を抑制します。

将来的には、駅西口の復興まちづくりや都市機能の充実状況などを踏まえて、適宜、駅東口への都市機能の誘導を検討します。

### ②中心市街地と集落地区を有機的に結ぶ公共交通ネットワークの形成による持続可能なまちづくり

鉄道以外の公共交通を有しない本町においては、郊外の集落地区に居住し、本町の基幹産業である農業を生業とする高齢者の多くが、日常的な移動手段を持たない交通弱者となることが懸念されます。このことも踏まえ、新たな公共交通ネットワークの形成に合わせて中心市街地の回遊性を高め公共交通によるアクセスを確保することで、集落地区の高齢者も質の高い公共サービスを持続的に受けることができるとともに、利用率を高めることで中心市街地の都市機能の維持を図ります。

同時に、生産地である集落地区と販売地・消費地である中心市街地を結ぶことで、基幹産業である農業振興と農業を生業とする高齢者の生きがいつくりを図ります。

集落拠点は、新しい公共交通ネットワークの要衝となることで利便性を高め、地域住民の日常生活を支える拠点としての機能向上を図ります。

このような市街地と集落のアクセス向上により、移動手段を持たなかった高齢者の外出機会が増え、特に複合施設に通い、交流の増、生きがいの増による、健康の増進を図り、医療費削減に繋がります。

## 第7章 都市機能誘導区域・誘導施設

### 1. 都市機能誘導区域

#### (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ことにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本区域を定めることにより、別途定める本区域内への立地の誘導を図る都市機能増進施設（以下、誘導施設）の本区域外における建築行為・開発行為は、原則として市町村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つて、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）

#### 都市機能誘導区域の基本的な考え方及び望ましい区域像

（「立地適正化計画策定の手引き（平成28年4月11日版）（国土交通省）より）

##### 基本的な考え方

各拠点地区における土地利用の実態や公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性等の観点から具体的な区域を検討。

##### 望ましい区域像

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

制度上、以下のような点に留意することが必要です。

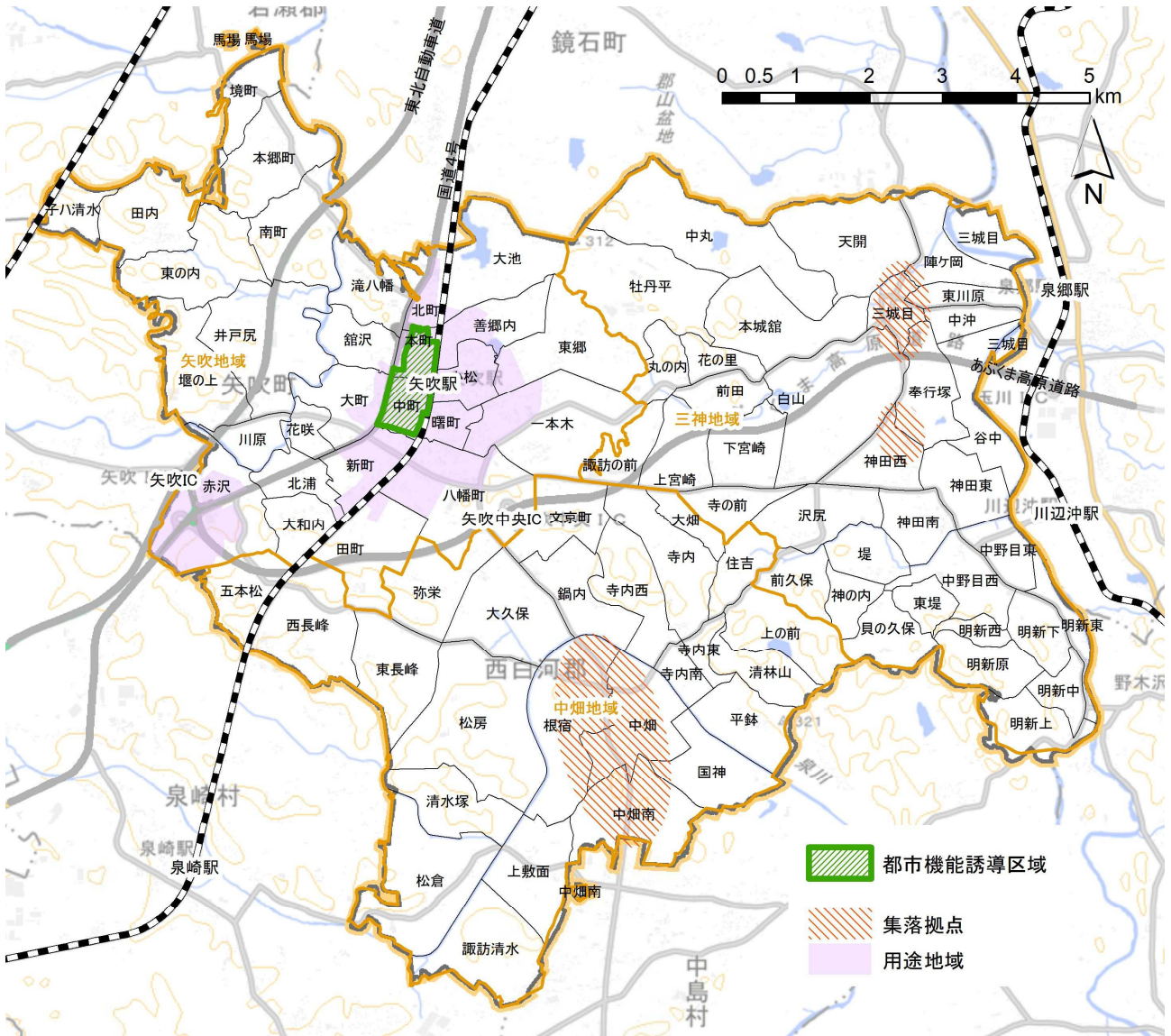
- ・原則として居住誘導区域内に設定する。
- ・誘導施設がない場合、都市機能誘導区域の設定はできない。
- ・区域の規模は一定程度の都市機能が充実している範囲かつ徒歩や自転車で容易に移動できる範囲。
- ・市町村の主要な中心部のみならず、合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの区域で必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- ・都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。
- ・居住誘導区域に先行して設定する場合も例外的に認められる。



## (2) 都市機能誘導区域の設定

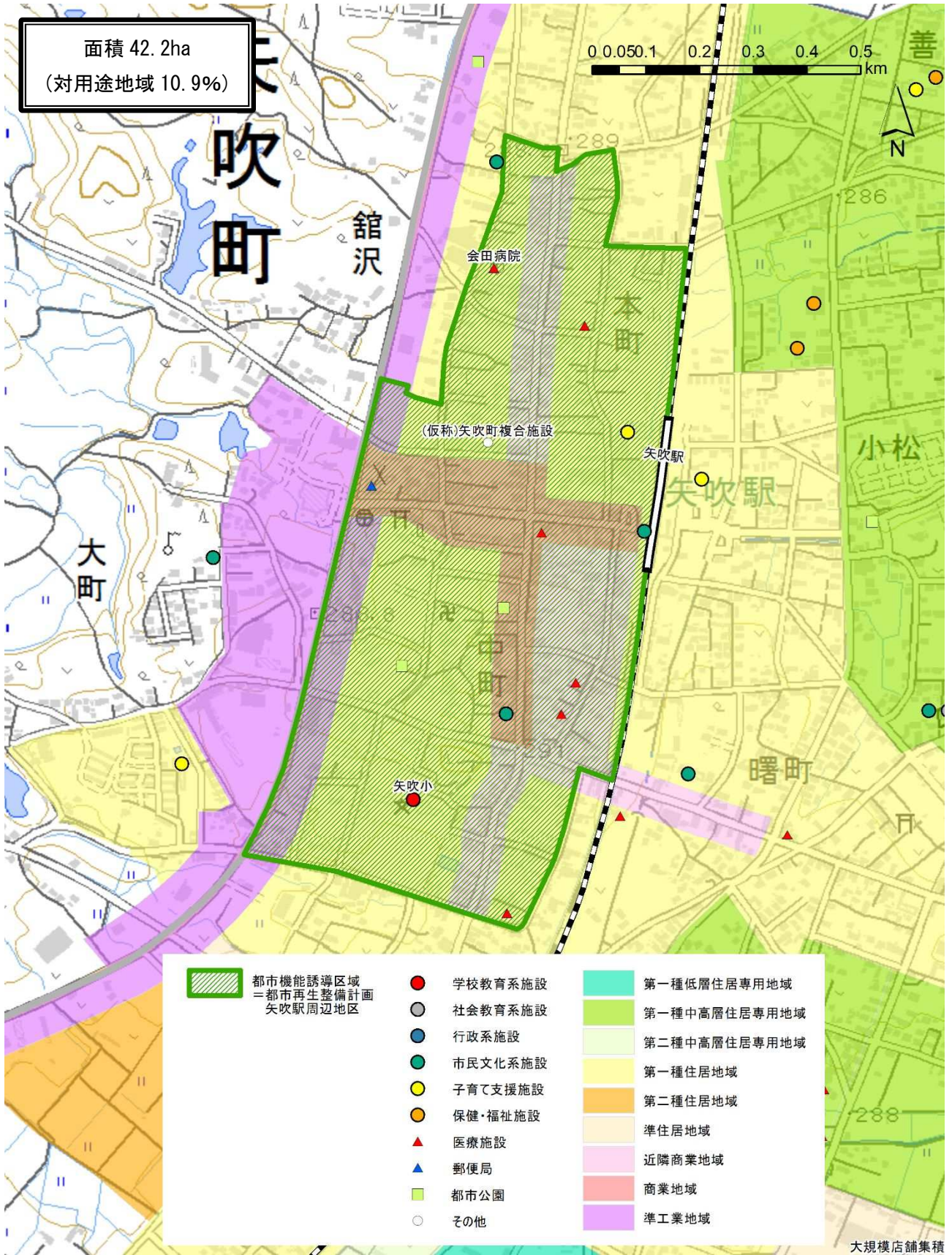
本町では、まちづくりの方針及び誘導方針に基づき、中心市街地であり周辺への影響も大きいJR矢吹駅西口に位置する都市再生整備計画の矢吹駅周辺地区を都市機能誘導区域に設定し、東日本大震災からの早期復興に向け進められている様々なまちづくり事業とも連携しながら、都市機能増進施設の立地を誘導し、都市機能の充実を図ります。そして、JR矢吹駅西口の復興まちづくりや都市機能増進施設の充実が進んだ段階で、都市機能誘導区域は適宜見直し、駅東口への拡大などを検討します。

図 7-1 都市機能誘導区域



※ベース図：淡色地図(地理院タイル) 国土地理院

図 7-2 都市機能誘導区域（矢吹駅周辺地区）



## 2. 誘導施設

### (1) 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）です。

ただし、専ら都市の居住者以外の者の宿泊のみに特化した宿泊施設や、都市の居住者の共同の福祉や利便に寄与しないオフィス（例えば、都市の居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所）等の施設は、誘導施設として想定されていません。

誘導施設に設定されると、都市機能誘導区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村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）

#### 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

- ・ 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誘導施設を有する建築物とする場合

#### 想定される誘導施設（「第8版 都市計画運用指針」（国土交通省）より）

- ・ 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、小規模多機能型居住介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中での必要性が高まる施設
- ・ 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 など

制度上、以下のような点に留意することが必要です。

- ・ 誘導施設が都市機能誘導区域内で充足している場合等は、必要に応じて誘導施設の設定を見直すことが望ましい。
- ・ 誘導施設が都市機能誘導区域外に転出する恐れがある場合には、必要に応じて誘導施設として定めることも考えられる。

## (2) 誘導施設の設定

本町では都市機能誘導区域を中心市街地にのみ設定しているため、その区域内に誘導する都市機能増進施設である誘導施設は、集落地区の高齢者も含む多くの町民の利用が想定され、にぎわいと魅力のある中心市街地の再生に大きく寄与する下表の施設を設定します。

施設	対象(法的位置づけ等)	都市機能誘導区域内の	設定理由
		既存施設	
病院 (病床数 20 床以上)	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院	会田病院	病床数 20 床以上である病院は、高齢者をはじめ町民の命と健康を守る重要な機能を有しており、町全域から多くの町民が利用する施設であるため、誘導施設として位置づけます。
図書館と公民館の機能を併せ持つ施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館</li> <li>・社会教育法第 21 条第 1 項に定める公民館</li> </ul>	(仮称)矢吹町複合施設 (H32.3 予定)	図書館と中央公民館の役割を担う(仮称)矢吹町複合施設は、新しいまちの顔として多くの町民の利用が想定され、中心市街地の活性化に大きく寄与する施設となるため、誘導施設として位置づけます。
大規模小売店舗 (1,500 m <sup>2</sup> 超)	物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m <sup>2</sup> 超		日用品や食料品を取り扱う小売店舗は、町民の日常生活を支える施設です。このうち大規模小売店舗は、交通利便性の高い本町においては町内外からの集客が見込め、まちの活力や賑わいの創出に寄与することも期待できるため、住居専用地域以外での立地が可能となる店舗面積が 1,500 m <sup>2</sup> 超の大規模小売店舗を誘導施設として位置づけます。

## 第8章 居住誘導区域

### 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、本区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村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8-1 届出の対象となる行為



## 居住誘導区域の基本的な考え方及び望ましい区域像

(「立地適正化計画策定の手引き(平成28年4月11日版)」(国土交通省)より)

### 基本的な考え方

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口をもとに、長期的な地区別人口見通しを見据えつつ、以下の観点等から具体の区域を検討。

- ・ 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- ・ 区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性
- ・ 対象区域における災害等に対する安全性

### 望ましい区域像

#### i) 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

#### ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

#### iii) 災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない、居住に適した区域

制度上、以下のような点に留意することが必要です。

- ・ 立地適正化計画の区域内に設定する。
- ・ 線引き都市では、現在の市街化区域全体をそのまま居住誘導区域とはしない。
- ・ 非線引き都市では、原則として用途地域内に区域を定める。
- ・ 原則として、新たな開発予定地は含めない。
- ・ 市町村の主要な中心部のみではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して区域を定める。
- ・ 以下の区域は含めないこと
  - ・ 市街化調整区域
  - ・ 建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
  - ・ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
  - ・ 自然公園法に規定する特別地域
  - ・ 森林法の規定により指定された保安林の区域
  - ・ 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域又は特別地区 など

## 2. 居住誘導区域

### (1) 除外区域の設定

#### ①法令の規定により含まない区域

都市再生特別措置法第 81 条第 11 項及び同施行令第 22 条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域は以下のとおりで、これらの区域については市町村に判断の余地はなく、居住誘導区域に設定することはありません。

- ア) 都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域
- イ) 建築基準法第 39 条第 1 項に規定する災害危険区域のうち、同条第 2 項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ) 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域又は農地法第 5 条第 2 項第 1 号に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ) 自然公園法第 20 条第 1 項に規定する特別地域、森林法第 25 条若しくは第 25 条の 2 の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第 14 条第 1 項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第 25 条第 1 項に規定する特別地区又は森林法第 30 条若しくは第 30 条の 2 の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第 41 条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第 44 条において準用する同法第 30 条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

本町には、ウ) の農用地区域とエ) の保安林の区域が指定されており、これらの区域は居住誘導区域には指定しません。

#### ②原則として含まない区域

以下の区域については、都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされています。

- ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する津波災害特別警戒区域
- ウ) 災害危険区域（法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く）
- エ) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項に規定する地すべり防止区域
- オ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

本町には、ア) の土砂災害特別警戒区域が指定されており、この区域は居住誘導区域には指定しません。また、オ) の急傾斜地崩壊危険区域と同様の考えで決定されている急傾斜地崩壊危険箇所が指定されているため、居住誘導区域には含めないこととします。

### ③適当でないと判断される場合は原則として含まない区域

以下の区域については、都市計画運用指針により、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべきであるとされています。

- ア) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域
- イ) 津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項に規定する津波災害警戒区域
- ウ) 水防法第 14 条第 1 項に規定する浸水想定区域
- エ) 特定都市河川浸水被害対策法第 32 条第 1 項に規定する都市洪水想定区域及び同条第 2 項に規定する都市浸水想定区域
- オ) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域

本町では、ア) の土砂災害警戒区域と、東部の阿武隈川の一部に指定されているウ) の浸水想定区域を、居住誘導区域には含めないこととします。

### ④慎重に判断を行うことが望ましい区域

以下の区域については、都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましいとされています。

- ア) 都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第 13 号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ) 都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区、同法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ) 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ) 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

本町には、ア)、イ) にある住宅の建築が制限されている区域などはありませんが、矢吹インターチェンジ周辺に指定されている工業地域は赤沢工業団地であり、住宅の立地には適さないため、居住誘導区域には含めないこととします。



### ⑤設定にあたり留意すべき事項

都市計画運用指針では、居住誘導区域の設定にあたり、次の事項に留意すべきであるとしています。

- ア) 今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全域をそのまま居住誘導区域として設定すべきではない。
- イ) 原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない。
- ウ) 身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域を定めることが望ましい。
- エ) 市町村の主要な中心部のみを居住誘導区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい。
- オ) 市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい。

本計画の対象区域である都市計画区域は非線引きの為、ア) の市街化区域はありません。イ)～オ) に留意して区域を設定します。

図 8-2 除外区域



## (2) 居住誘導区域の設定

本町の居住誘導区域は、制度上の留意点などを踏まえると、農用区域などの除外区域は除き、工業地域以外の用途地域内に設定することが前提となります。

居住誘導区域は、「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」であることから、利便性が高く、居住する人々が歩いて暮らすことができるよう、この用途地域の中でも、役場などの公共公益施設が多数立地し、中心市街地もあるJR矢吹駅周辺に設定します。

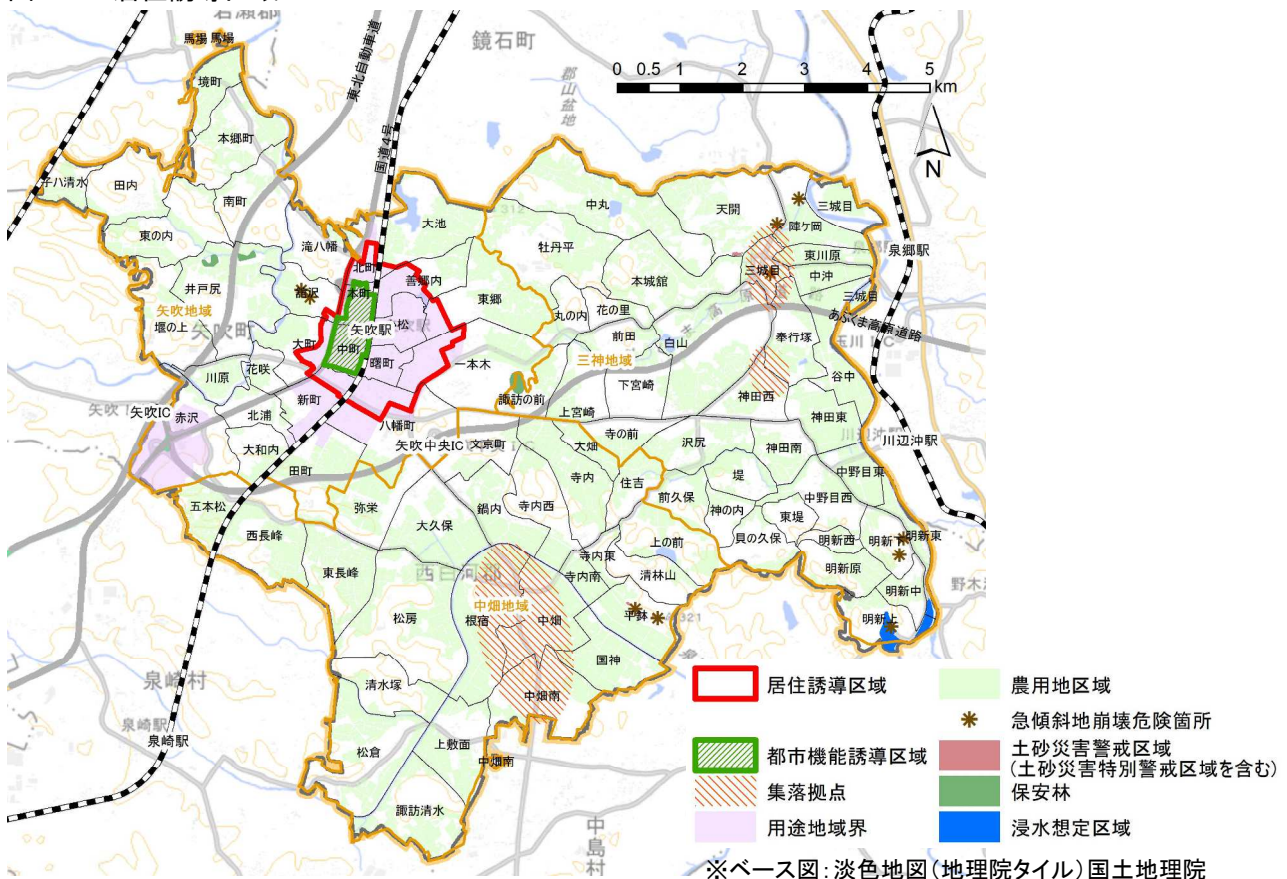
具体的には、周辺に公共公益施設が集積しており新しい公共交通ネットワークの結節点ともなるJR矢吹駅へ歩いて移動できる範囲（800m圏内※1）であること、また、誰でも無理なく移動できるよう利便性の高い市街地として再生を図る中心市街地や新しい公共交通ネットワークの核となる施設にほとんどの人が抵抗なく歩いて行ける範囲（300m圏内※2）であることを考慮し、以下のように設定します。

集落地区において地域の中心となっている中畑、三城目、神田の集落拠点、用途地域未指定のため居住誘導区域には指定しませんが、新しい公共交通ネットワークの要衝とすることで拠点としての機能を向上します。さらに、基礎的な生活圏の中で、分散している様々な生活サービスや地域活動の場などを「合わせ技」でつなぎ、人やモノ、サービスの循環を図ることで、生活を支える新しい地域運営の仕組みをつくらうとする「小さな拠点」づくりなども視野に入れながら、日常生活に必要な生活サービス機能や地域コミュニティ機能などの維持・充実と、周辺地域などからの居住誘導を図ります。

※1 移動時間を10分とし、「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則第10条（各種施設までの距離又は所要時間）」における「道路距離80メートルにつき1分間」を用いて設定

※2 「バスサービスハンドブック」（土木協会）における「90%の人が抵抗感なしで歩行できる距離300m」を準用

図 8-3 居住誘導区域





## 第9章 立地適正化計画に伴う届出及び誘導施策

### 1. 届出制度

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、町内の居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において、以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要になります。

#### (1) 居住誘導区域外において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を目的とする開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

図9-1 届出対象イメージ

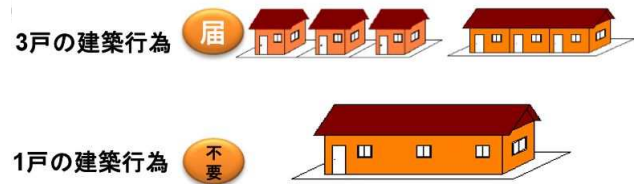


資料：国土交通省

##### 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戸以上の住宅等とする場合。

図9-2 届出対象イメージ



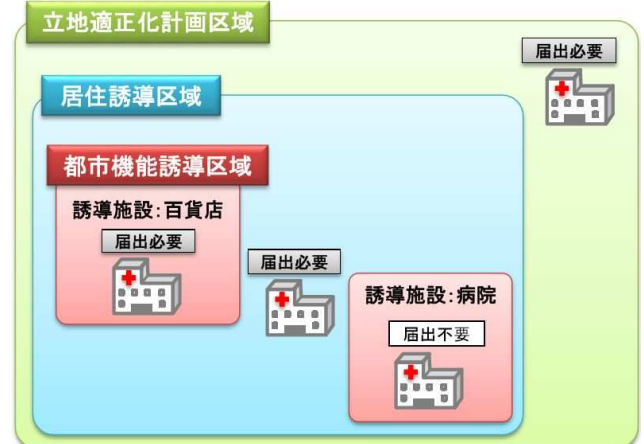
資料：国土交通省

#### (2) 都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為

##### ① 開発行為

- ・ 第7章2で設定した誘導施設（以下同じ）を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

図9-3 届出対象イメージ



資料：国土交通省

##### ② 開発行為以外

- ・ 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、誘導施設を有する建築物とする場合

## 2. 誘導施策

### (1) 居住誘導区域における居住の誘導施策

#### ① 移住定住の促進

居住誘導区域を中心として、より多くの人々の移住定住に対して支援します。

##### 【主な事業】

- ・ 宅地造成事業
- ・ 定住・二地域居住推進事業

#### ② 若者世代の定住支援

効果的な人口減少の克服と町の創生のため、若い世代の定住を支援します。

##### 【主な事業】

- ・ 若者定住促進事業
- ・ 若者住宅取得助成事業

#### ③ 空家の利活用の促進

空き家を新たな居住者の受け皿等として利活用するため支援します。

##### 【主な事業】

- ・ 空家対策事業

### (2) 都市機能誘導区域における都市機能の誘導施策

#### ① 誘導施設等の整備

多くの町民が利用し、中心市街地の活性化・再生にも寄与する（仮称）矢吹町複合施設を整備します。また、居住者や来街者の憩いの場となる公園やポケットパークを整備します。

##### 【主な事業】

- ・（仮称）矢吹町複合施設整備事業

地域交流センター整備事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）  
子育て支援センター整備事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）  
図書館整備事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）  
観光交流センター整備事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）  
駐車場整備事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）

- ・ 中町ポケットパーク整備事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）
- ・ 矢吹公園整備事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）

#### ② 利便性が高く活力ある中心市街地づくり

町の持続ある発展を牽引するとともに、地域住民の維持、増加にも寄与する利便性が高く魅力的で活力のある中心市街地を形成します。

##### 【主な事業】

- ・ 中心市街地復興・街づくり支援事業
- ・ 商業活性化対策推進事業
- ・（仮称）道の駅「やぶき」整備事業
- ・ 町道一本木 29 号線道路整備事業
- ・ 矢吹駅周辺地区景観計画等策定事業（矢吹駅周辺地区都市再生整備計画事業）

#### ③ 公有地の有効活用

都市機能誘導区域内にある低未利用な公有地の、誘導施設の立地に寄与する有効活用を検討します。

### (3) 集落拠点における施策

集落拠点は、現在も公民館や小学校、個人商店などが立地しており、町の基幹産業である農業の生産地である集落地区において中心的役割を果たしている農村集落です。当面は、既存の公共施設等を維持していきながら、新たな公共交通ネットワークの要衝として利便性を高めることで、農村集落としての地域コミュニティ機能の維持・向上を図ります。将来的には、地区住民の意向等も踏まえ、振興策を別途作成する予定です。

### (4) 公共交通に関する施策

今後の高齢化社会、交通弱者の増加が見込まれる中で、これからのまちづくりには公共交通ネットワーク網の構築が不可欠です。

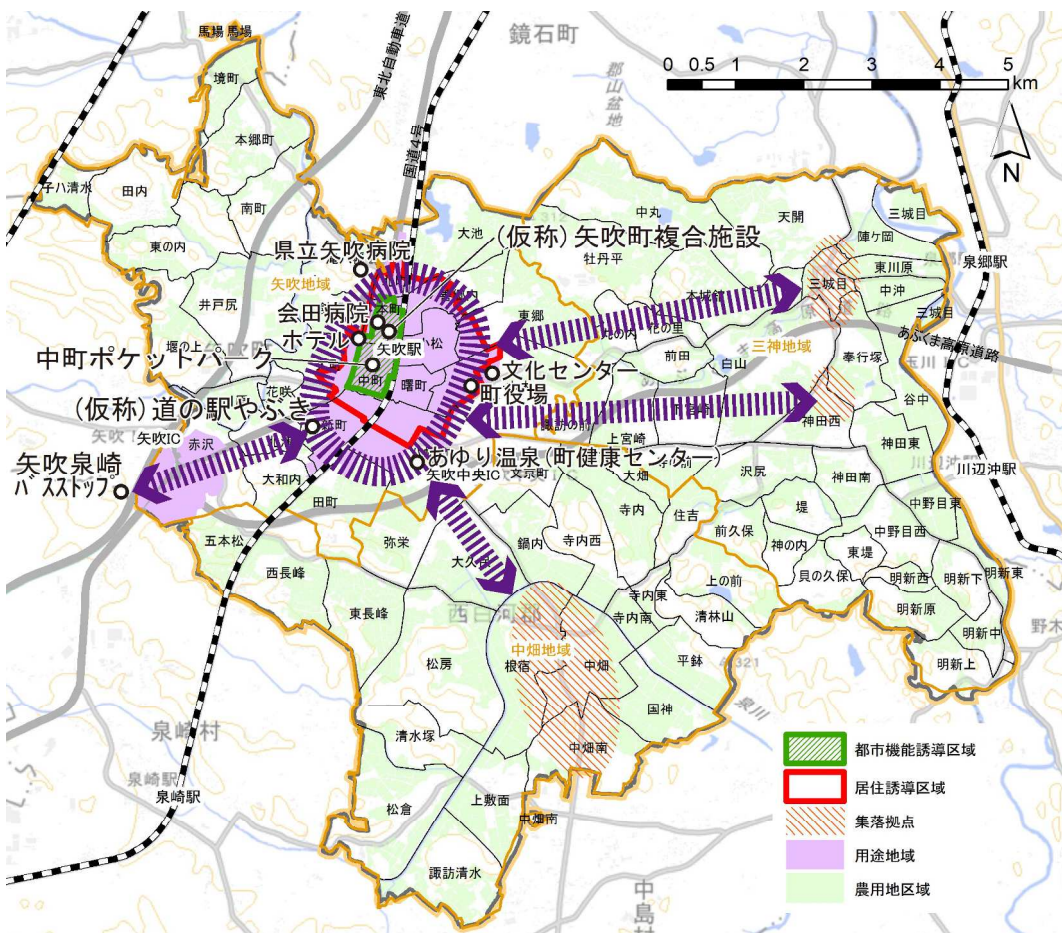
本町の新しい公共交通ネットワークは、集落拠点を要衝として集落地区と中心市街地を有機的に結び、中心市街地周辺ではJR矢吹駅、町役場、(仮称)矢吹町複合施設などを巡回することで、交通弱者となった高齢者などが日常生活に必要なサービスを持続的に受けることができるよう配慮します。

町では、現在、矢吹町公共交通ネットワーク検討協議会を設置しており、具体的には本協議会の議論等に基づき、矢吹町にふさわしい公共交通ネットワーク網を構築します。

#### 【主な事業】

- ・地域公共交通網形成計画の策定
- ・デマンド交通推進事業
- ・まちなか循環交通システムの構築
- ・駅周辺管理事業
- ・「矢吹泉崎バスストップ」整備事業

図9-4 公共交通ネットワークのイメージ



## 第10章 評価指標

本計画で位置づけたコンパクトなまちづくりを着実に実現するため、以下の指標と目標年次における目標値を設け、達成状況の評価を行います。

### ①居住誘導区域内人口密度の維持

人口減少が進行する中であっても、本計画に基づく都市機能及び居住の誘導により、居住誘導区域内の居住人口は最低でも現状を維持し、総人口に対する割合を高めることを目標とします。

指標	現状	目標
居住誘導区域内人口密度	30 人/ha (2015 (平成 27)年)	30 人/ha (2035 年)

### ②都市機能誘導区域内店舗数の増加

本町の持続的発展を目指し、町内では都市機能誘導区域に指定した中心市街地などに集積し活性化にも大きく寄与する店舗数（駅前商店街加入店舗数）の増加を目標とします。

指標	現状	目標
都市機能誘導区域内店舗数 (駅前商店街加入店舗数)	99 店舗 (2015 (平成 27)年)	104 店舗 (2035 年)

### ③中心市街地の平日歩行者通行量の増加

居住誘導区域に指定したJR矢吹駅周辺において多くの人々が歩いて暮らせるよう、その中心である中心市街地における平日の歩行者通行量の増加を目標とします。

指標	現状	目標
中心市街地の平日歩行者通行量	216 人 (2014(平成 26)年)	280 人 (2035 年)

### ④（仮称）矢吹町複合施設利用者数の増加

中心市街地の中で本町の新しい顔となり、集落地区の高齢者等も含む多くの人々の交流や生涯学習の場などとして機能する（仮称）矢吹町複合施設の利用者の増加を目標とします。

指標	現状	目標
（仮称）矢吹町複合施設利用者数	41,054 人/年※ (2016(平成 28)年)	62,000 人/年 (2035 年)

※既存の中央公民館及び図書館の入場数の合計

なお、本計画に基づくコンパクトなまちづくりを実現していくにあたっては、以下のような効果が見込まれます。

### ①中心市街地における小売店舗年間販売額の増加

都市機能誘導区域に設定することで中心市街地では、JR矢吹駅や駅前の商店街などに加え、整備中の（仮称）矢吹町複合施設整備など都市機能が充実し利便性が高まるため、居住者や来街者の増加が想定されます。これに伴い買い物をする人も多くなり、小売店舗の年間販売額も増加することが期待されます。

	現状（2014(平成 26)年)	効果（2035 年）
中心市街地における 小売店舗年間販売額	2,214 百万円	2,347 百万円 (現状より 133 百万円の増)

### ②健康増進による医療費等の削減や介護認定者の割合の減少

都市機能誘導区域に設定する中心市街地において生涯学習の中心となる（仮称）矢吹町複合施設等都市機能が充実し利便性が高まることで、歩いて暮らすことができる区域として周辺に設定する居住誘導区域に多くの人々が住み、また、新しい公共交通ネットワークで集落地区の居住者も中心市街地にアクセスしやすくなるため、多くの高齢者が積極的に外出し健康に暮らすようになることが想定されます。これに伴い、現状のまま推移したときと比較して、町民の健康寿命が延伸し、介護が必要な高齢者の割合が低くなり介護給付費や医療費等の負担が削減できることが期待されます。

	現状（2014(平成 26)年)	効果（2035 年）
外出に積極的な 75 歳以上 高齢者割合の増加	56.9%	60.0% (現状より約 3%の増)

	現状（2015(平成 27)年)	効果（2035 年）
65 歳以上要介護（第 1 号 被保険者）認定率	14.3%	18.8% (推計値 22.8%※より 4%抑制)

※現状のまま推移したと仮定した場合の 2035 年の推計値



## 矢吹町立地適正化計画

---

平成 30 年 3 月

発行：矢吹町

編集：矢吹町都市整備課

〒969-0236 福島県西白河郡矢吹町一本木 358-8

TEL 0248-42-2116

ホームページ <http://www.town.yabuki.fukushima.jp/>

---