

# 二本松市のまちづくり の方向性について

二本松市 産業部 商工課  
建設部 都市計画課

福島県商業まちづくり審議会  
令和元年8月7日（水）

## 【目 次】

	ページ
I 二本松市商業まちづくり基本構想について	… 1
II 新二本松市総合計画について	… 12
III 二本松市国土利用計画について	… 19
IV 二本松市都市計画マスタープランについて	… 20
V 二本松市景観条例について	… 22

# I 二本松市商業まちづくり基本構想について

## 1 基本構想の策定目的等

「二本松市商業まちづくり基本構想」は、「福島県商業まちづくりの推進に関する条例」(平成17年福島県条例第120号)第7条第1項の規定に基づき、平成21年3月に策定し、平成27年3月に改訂を実施しました。

この構想では、本市における商業の振興と適正な土地利用について一体的に取り組むための基本的な方針を示し、市全体を対象とした小売商業施設の適正な配置等の推進を目的としています。

## (1) 基本構想策定の趣旨

本市の人口は年々減少傾向にあり、東日本大震災後はその傾向が顕著で、高齢化も進行しています。一方で、近年、商業を取り巻く環境は、都市の拡散及び商業機能の郊外化が進み、既存商店・商店街の衰退が問題となっています。

このような環境の中で、これからのまちづくりにおいては、『歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり』を進めていく必要があります。

## (2) 基本構想の位置づけ

①既存計画との関係 … 本構想は、本市の将来のまちづくりの全体像を示す「新二本松市総合計画」と「二本松市国土利用計画」を上位計画とし、小売商業の視点から将来のまちづくりを明らかにするための構想

②対象地域 … 二本松市全域

③期間 … 本構想の目標期間は令和2年3月

### (3) 基本構想策定の効果

- ①大規模小売商業施設の適正な配置の推進
- ②魅力ある中心市街地の形成に向けた取組の促進
- ③協働のまちづくりの促進

## 2 商業まちづくりの推進に係る基本的な方針

### (1) 商業まちづくりの基本的視点

#### ●まちづくりの目標像

人口減少と高齢化が進む中、市民誰もが快適で便利な生活を送ることができるよう、人口や都市機能、交通基盤等の分布状況に配慮しながら、適正規模の商業機能を適正に配置することにより、  
“持続可能な歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり”  
を推進します。



#### ●商業まちづくりの戦略的取組

このため、住民、小売事業者、行政等が連携・協働しながら、商業振興に関する施策と併せて、適正な土地利用に関する施策を一体的かつ戦略的に取り組むこととする。

#### 持続可能な歩いて暮らせるコンパクトなまちづくり

II

各種の都市機能を集積させることで、高齢者や子どもなどにとっても暮らしやすいまちづくりの実現や持続可能な自治体運営の実現などを図るまちづくり

交通弱者に配慮した人にやさしいまちづくり

既存の社会資本を有効活用するまちづくり

環境負荷に配慮したまちづくり

## (2) 商業まちづくりの基本的方向

小売商業施設については、新二本松市総合計画におけるゾーニングと拠点の考え方に基づいて適正誘導に努めます。特に特定小売商業施設については、中心拠点に配置することとし、郊外部への立地については厳に抑制します。

- 人口や広域的な都市機能が高度に集積し、市内各地から公共交通機関を利用してアクセス可能な、生活圏の中心となる地区に特定小売商業施設を配置する。
- 人口や都市機能が集積し、地域内各地から公共交通機関を利用してアクセス可能な、地域の中心となる地区に小売商業施設を配置する。
- 食料品や日用雑貨品などの最寄り品を身近な場所で無理なく買い物ができるまちづくりを推進する。
- 買い物を通して暮らしの充実が実感できるまちづくりを推進する。
- 都市と農村地域の交流により地域間で経済が循環する広域的なまちづくりを推進する。
- 都市機能集積地区に高齢者等への配慮した魅力的な小売商業施設を集積させる。
- 都市機能集積地区に公共・公益施設等を誘導する。
- 都市機能集積地区にアクセスする公共交通機関を確保する。
- 地域と小売商業施設の相互の連携・協働による共存共栄のまちづくりを推進する。
- 東日本大震災及び原子力災害により被害を受けた小売業者等の事業の再開・継続を支援する。

### 3 小売商業施設の誘導及び抑制を図る地区に関する事項

#### (1) 小売商業施設の立地の基本的な考え方

##### ① 土地利用と拠点形成の考え方

新二本松市総合計画を踏まえ、本市の将来土地利用ゾーニングと拠点の配置方針を設定しています。(右表のとおり)

(新二本松市総合計画によるゾーニングと主要拠点図)



■ゾーニングと拠点の内容

市街地・住宅ゾーン	二本松駅周辺地区・杉田駅周辺地区から安達駅周辺に至る一帯を位置づけ、住環境整備による良好な住宅環境の創出とともに、商業・サービス業や業務機能の集積を誘導・促進し、賑わいのある市街地の形成に努める。
農村地域定住ゾーン	市内各所に広がる農業・農村地区を位置づけ、農業振興地域においては、優良農地の保全と有効利用に努める一方、集落地域においては、農村定住地区として良好な居住環境の形成を図る。
工業ゾーン	既成工業地区や新産業形成適地地区を位置づけ、工業・流通団地用地としての基盤整備の充実を図る。
観光レクリエーションゾーン	安達太良山地区一帯や阿武隈高地地区一帯を位置づけ、自然環境を活かした観光地づくりを推進するとともに、畜産や林業基盤の整備にも努める。また、森林の計画的な保全を図る。
中心拠点	二本松駅及び二本松市役所とその周辺部において、その求心力をさらに高めていくため、商業・サービス、業務機能、文化機能などの集積・誘導を促進する地区と位置づける。
サブ拠点	杉田駅・安達駅とその周辺部を、中心拠点を補完する「サブ拠点」として位置づける。
地域拠点	小浜地区及び針道地区を、支所を中心に生活の利便性を高め、必要な機能の集積を促進する地区と位置づけ、中心拠点を補完する役割を担い、地域の定住人口の安定に努める。
地区中心	共通する地域特性を有する地区の中心を位置づけ、コミュニティーを支える環境づくりを行う。
観光交流拠点の形成	温泉、山、高原、公園、道の駅等の交流施設などについて、それぞれの資源を十分に活かした取組を進めることにより、「観光交流拠点」と位置づける。また、こうした諸資源をネットワーク化して、交流を促進する。



## ②土地利用と拠点形成の考え方

新二本松市総合計画を受けて、小売商業施設の配置の考え方を以下のとおりとします。

■ 本市の人口集中地区であり、商業・サービス業の集積を図り賑わいある市街地を形成すべき中心拠点内に特定小売商業施設を誘導する。

■ サブ拠点となる安達駅周辺部に、中心拠点を補完する規模の小売商業施設の集積を図る。

■ サブ拠点となる杉田駅周辺部及び地域拠点に、地域の消費ニーズに応える規模の小売商業施設の集積を図る。

■ 地区中心に、日用品が一通り買える規模の小売商業施設を配置する。

■ その他の地区では、食料品や雑貨品などの小規模な小売商業施設を配置する。

## (2) 小売商業施設の立地の基本的な考え方

### ① 中心拠点(二本松駅及び二本松市役所とその周辺部＝用途地域)

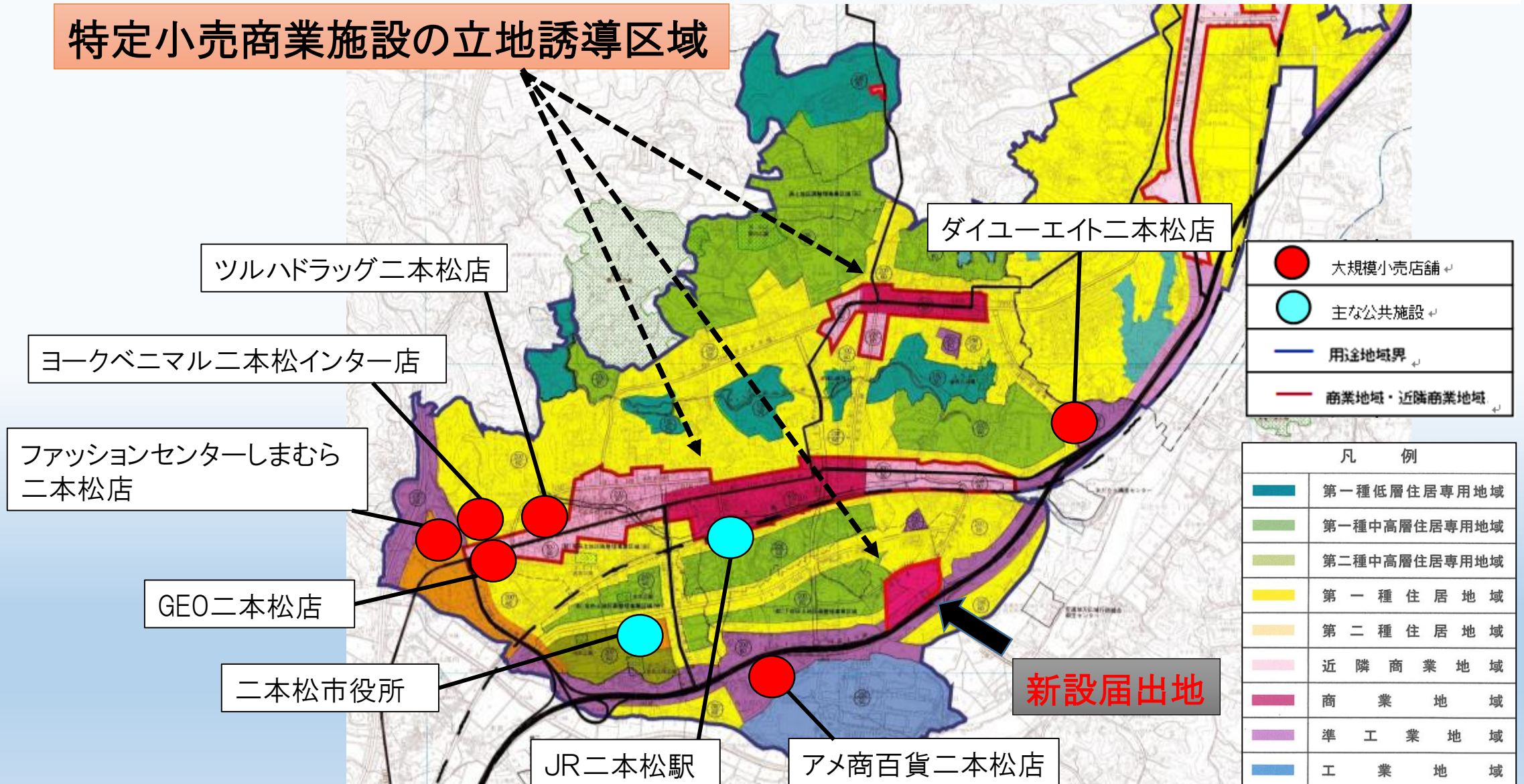
#### ■ 商業地域・近隣商業地域に特定小売商業施設の立地を誘導する。

- ・都市計画で商業集積を図るべき地区として位置づけされている商業地域・近隣商業地域に特定小売商業施設の立地を誘導します。
- ・ただし、地区計画等による建築制限等がある地区を除きます。

#### ■ その他の用途地域内においては、建築基準法の規模規定を踏まえつつ段階的な小売商業施設の立地を誘導する。

- ・第1種住居地域及び第2種中高層住居専用地域については、中心拠点内の消費需要に応える規模の小規模商業施設を誘導します。規模については、店舗面積1,000㎡未満とします。
- ・また、準工業地域においては、特別用途地区の指定により、延べ床面積が1万㎡を超える大規模集客施設については立地を規制しています。
- ・それ以外の用途地域については、建築基準法の規定の範囲内とします。

特定小売商業施設の立地誘導区域



ツルハドラッグ二本松店

ダイユーエイト二本松店

ヨークベニマル二本松インター店

ファッションセンターしまむら  
二本松店

GEO二本松店

二本松市役所

JR二本松駅

アメ商百貨二本松店

新設届出地

## 4 商業まちづくりのための施策に関する事項

### (1) 商業機能の適正な配置を図るための施策

■ 商業機能の適正な配置を図るために、地区ごとの特性に応じた施策を展開する。

■ まちなかの賑わい創出のため、まちなか居住を積極的に推進する。

■ 楽しく、魅力的な歩いて買い物ができる商店街の形成のための施策を展開する。

■ 商工会議所や商工会等の関係機関や住民との連携を密にし、協働のまちづくりを推進する。

## (2) 小売商業施設の適正な立地の推進に向けた誘導手法

小売商業施設の立地にあたっては、国土利用計画の土地利用構想図で宅地として位置づけられた土地に誘導することとなり、それ以外の土地については、都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然保護法、県立自然公園条例等により規制されます。  
また、今後、地区ごとに地域住民の参画による指導要綱等を策定することにより小売商業施設の適正な誘導を行います。

	区分	位置	誘導の考え方	誘導手法
誘導を図る地区	中心拠点 用途地域	商業地域 近隣商業地域	当該地域には規模の制限を設けず、都市機能・商業機能の積極的な集積を図る地域とする。	都市計画法
		第一種住居地域 及び第二種中高層住居専用地域	建築基準法により、それぞれ床面積で3,000㎡と1,500㎡までと規定されているが、指導要綱等により、店舗面積1,000㎡未満の小売商業施設を誘導する。	指導要綱等
		その他の用途地域 (第二種住居地域・工業地域を除く)	建築基準法の規定の範囲内の小売商業施設を立地可能とする。準工業地域については、特別用途地区の指定により1万㎡を超える※大規模集客施設については立地が制限されている。	用途地域 特別用途地区 指導要綱等
	サブ拠点	油井地区 (安達駅周辺部) 杉田地区 (杉田駅周辺部)	都市計画法上は、白地地域及び都市計画区域外となっているため、指導要綱等により各拠点の位置付けにより適正な規模の小売商業施設を誘導する。	指導要綱等
地域拠点	小浜地区 針道地区	ただし、市国土利用計画構想図で宅地と位置づけられた土地に限る。		
	地区中心	住民センターや公民館が立地する地区の中心	・油井地区 …店舗面積 3,000㎡未満 ・杉田地区 …店舗面積 1,000㎡未満 ・小浜・針道地区 …店舗面積 500㎡未満 ・地区中心 …店舗面積 300㎡未満	指導要綱等

抑制を図る地区	その他の区域	農用地・森林・国立公園特別地域・県立自然公園条例・指導要綱等により、小売商業施設の立地は厳に抑制する。	農振法 森林法 自然公園法 県立自然公園条例 指導要綱等
		例外的措置	観光交流拠点において、観光交流を目的とした主としてお土産品等の商品を扱う施設で、店舗面積500㎡未満の店舗については抑制の対象外とする。 地域に密着した小売商業施設の確保という観点から、店舗面積200㎡未満の店舗については抑制の対象外とする。 既存店の撤退・閉店に伴う空き店舗等への入居の場合には抑制の対象外とする。

※大規模集客施設：床面積が1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等

## Ⅱ 新二本松市総合計画について

### 1 総合計画の策定趣旨等

#### (1) 策定の趣旨

平成27年度をもって完了した「二本松市長期総合計画」に替わって、平成28年度から新たな計画として「新二本松市総合計画」を策定しました。

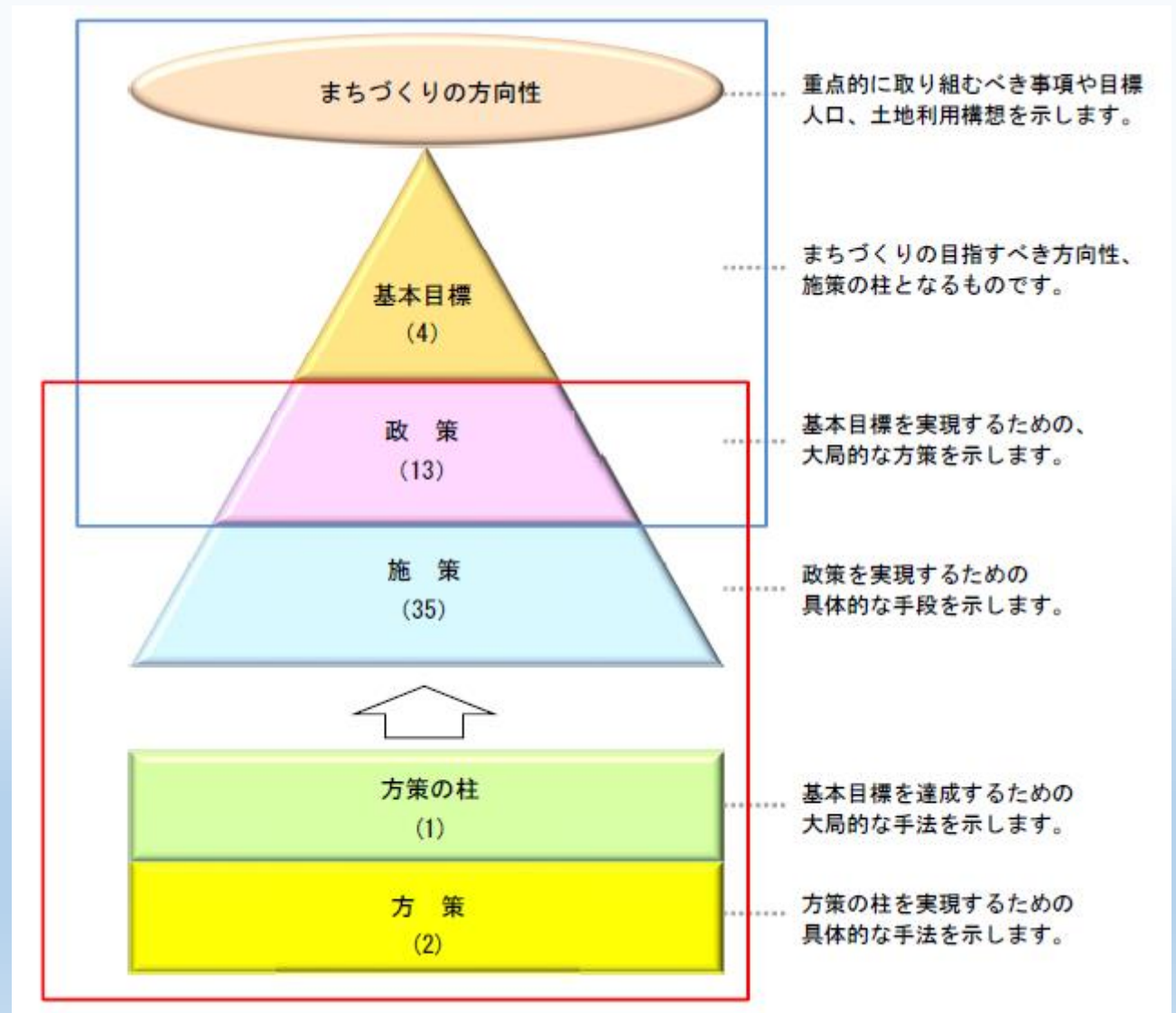
この計画は、本市の総合計画として合併後10年の総合的な施策の方向性を継承しつつ、早期に、かつ重点的に推進すべき目標と政策を定めるものであり、計画の期間は平成28年度から令和2年度の5年間としています。

#### (2) 計画の性格

本計画は、本市が行うすべての政策、施策、事業の根拠となる最上位の行政計画であり、平成28年度から令和2年度までの5年間の市政運営の根幹となる計画です。

## (2) 計画の体系

本計画は、4つの基本目標の下に13の政策を位置づけ、目標を明確にした上で、分野別に35の施策を示しています。また、基本目標を達成していくための手法として、方策の柱とその下に2つの方策を位置づけています。



## 2 まちづくりの方向性

(1) 重点事項 (右図のとおり)

(2) 目標人口

本来の推計人口では平成32年度で52,300人まで減少することが予測されていますが、中心市街地の活性化や拠点機能整備などによる宅地開発を進め、定住人口の増加を直実に進め、にぎわいの創出と人口の流出抑制に努めることにより、目標人口53,000人を目指します。



### まちづくりの基本目標

- 1 子どもや若者の未来を創るまち
- 2 郷土愛にあふれ活力と賑わいのあるまち
- 3 いつまでも元気で生きがいのもてるまち
- 4 助け合い、支え合い、安全に安心して暮らせるまち

方策の柱 自立できる自治体経営の推進



## (3) 将来の土地利用

土地は限りある資源であり、市民生活や各種活動の基盤となるものです。土地利用にあたっては、地域特性を活かしながら自然環境と都市環境の調和のとれた総合的・計画的な利用を推進します。

### ① ゾーニング

#### 市街地・住宅ゾーン

二本松駅周辺地区・杉田駅周辺地区から安達駅周辺に至る一帯を「市街地・住宅ゾーン」とします。中心市街地においては、にぎわいの創出に努めるとともに都市機能がコンパクトに集約された高齢者等が歩いて暮らせる居住機能の向上を図ります。また、市街地の特性に合わせ都市機能の集積や秩序ある商業市街地の形成を図るとともに住環境整備による計画的で秩序ある住宅市街地の形成を図ります。

#### 田園集落ゾーン

市内各所に広がる農業・農村地区を「田園集落ゾーン」と位置づけ、農業振興地域においては、優良農地の保全と有効利用に努めます。

一方、日常生活に必要なサービスを受けることが困難になるとともに、コミュニティ機能が低下している集落においては複数の集落による生活拠点づくりに取り組みます。

#### 工業ゾーン

「企業立地重点促進区域」に指定されている市域南部の阿武隈川周辺一帯や既成工業地区を「工業ゾーン」と位置づけ、敷地の大規模化を進めるとともに周辺環境と調和を図りながら工業・流通団地用地としての基盤整備の充実を図ります。

#### 観光レクリエーションゾーン

安達太良山麓地区一帯や阿武隈高地地区一帯を「観光レクリエーションゾーン」と位置づけ、都市圏からの観光客を呼び込むとともに市民の憩いの場として活用を図ります。

一方、畜産の振興や森林の計画的な保全を図ります。

## ②主要拠点

### 中心拠点と地域拠点の形成

二本松駅・二本松市役所周辺を「中心拠点」と位置づけ、その求心力をさらに高めていくため、霞ヶ城公園周辺から中心市街地に至る魅力ある空間づくりを推進し、商業・サービス機能、文化機能などの集積・誘導を促進します。さらに隣接する杉田駅の周辺及び安達駅の周辺を、中心拠点を補完する「サブ拠点」として位置づけ整備を進めます。二本松駅から安達駅の周辺にかけては、連続する市街地であることから、「中心エリア」として拠点間の連携を図っていきます。

また、小浜地区及び針道地区については、支所を中心に生活の利便性を確保し、暮らしの安心を守る「地域拠点」として位置づけ、地域の定住人口の安定に努めます。

### 観光交流拠点の形成

温泉、山、高原、公園、道の駅などについて、それぞれの資源を十分に活かした取り組みを進めることにより、「観光交流拠点」と位置づけます。

また、テーマを設定して、これまであまり活用されてこなかった資源を掘り起こしたり、分散している資源のネットワーク化を進め、交流を促進します。



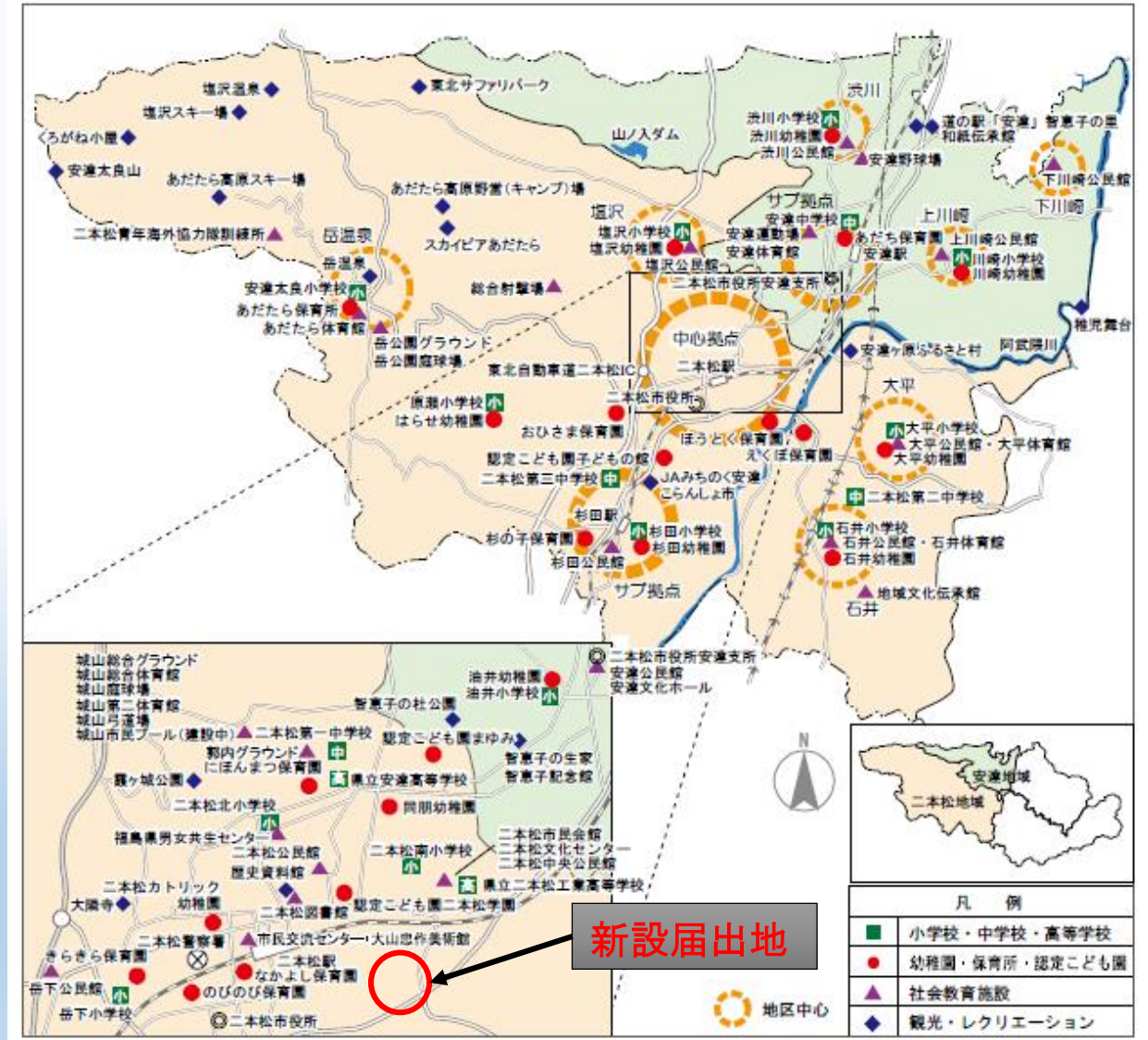
# 地域の発展方向

## ◆二本松・安達地域

(二本松地域抜粋)

中心市街地は、まちの顔であるとともに市内外の人たちがたくさん集まる場所であり、まちの発展に広く影響を与えていくことから、二本松駅周辺においては市民交流センターを核に、商業、サービス機能の集積を図り、まちなかの経済活動の活性化を促進します。また、霞ヶ城公園周辺に観光拠点施設を整備し、観光都市としての魅力向上を図ります。

人口減少、少子高齢化に対応し、誰もが安心して暮らせるようコンパクトに都市機能が集積された中心市街地への居住を推進します。杉田駅周辺については、良好な住環境の整備を図ります。



## Ⅲ 二本松市国土利用計画について

「二本松市国土利用計画」は、「国土利用計画法」(昭和49年法律第92号)第8条の規定に基づき、平成20年9月に第1次計画を策定し、平成29年7月に第2次計画を策定しました。

この計画では、本市の区域における国土(市土)の利用に関する基本的事項について、福島県国土利用計画を基本とし、新二本松市総合計画に即して、市土の利用に関する行政上の指針を定めています。

### ○市土利用の基本方向(抜粋)

都市地域は、本市の顔として、楽しみと賑わい、安全でゆとりの都市空間の形成を図ることによって都市機能を一層充実させます。

中心市街地においては、商業機能や公共施設等の都市機能をコンパクトに集約させ、拠点性を高めることで賑わいと人の流れを創出します。

## IV 二本松市都市計画マスタープランについて

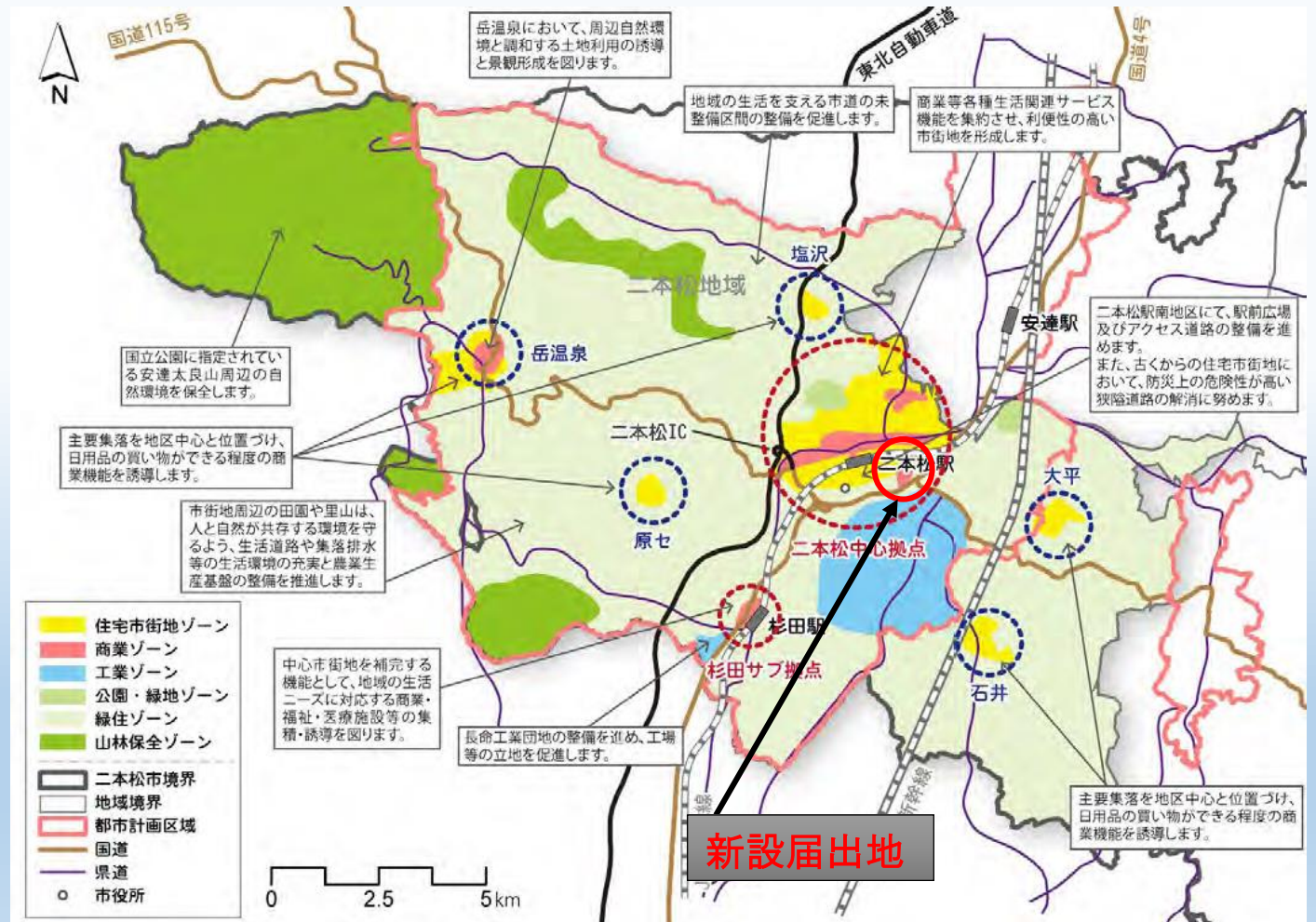
「二本松市都市計画マスタープラン」は、本市の都市計画に関する基本的な方針として、目標年次を平成40年度として平成21年3月に策定しました。

策定後、油井地区の都市計画用途地域の拡大、福島県による二本松本宮都市計画区域マスタープランの策定、市の上位計画である新二本松市総合計画の策定、都市再生特別措置法の改正、さらに急激な人口減少と高齢化の進行、東日本大震災の発生等、本市を取り巻く状況が大きく変化し、上位・関連計画との整合、社会情勢の変化との整合を図るべく、平成29年10月に中間見直しを行いました。

## 整備構想

### ◆二本松地域

本市の経済・産業・生活利便性を牽引する拠点として、歩いて暮らせる利便性の高い中心市街地を形成し、人口回復と商業等の賑わいを再生するために、商業・サービス・文化・福祉・居住等の機能集積と適正配置、そのための適切な都市基盤施設の整備を推進します。



# V 二本松市景観条例について

本市は、安達太良・阿武隈の美しい山並みや阿武隈川に代表される雄大な自然と、霞ヶ城公園などの史跡や日本三大提灯まつりの一つといわれる二本松のちょうちん祭り等の伝統行事等、個性豊かで調和ある景観形成を図るための素材や資源に恵まれております。

この優れた景観をまもり、つくり、そだてることにより、誇りと愛着の持てる個性あふれる景観の形成に寄与することを目的とし、二本松市景観条例が定められております。

条例に基づく「二本松市景観形成基本計画」では、歴史や伝統ある街並み、広大な自然を生かした魅力ある景観づくりを進めるため、新たな建築や開発においては、周辺住民との対話を図りながら、より良い景観形成に努めることとされています。

また、条例では一定規模を超える行為を「大規模行為」と定めており、市内全域において大規模行為を行う場合には届出が必要となっています。

