

# 郡山市中心市街地機能活性化ビジョン <2026改訂版>

計画期間 2026年～2033年

(案)

2026年3月

郡山市

—目次—

1	郡山市中心市街地機能活性化ビジョンについて・・・・・・・・・・・・・・・・	3
	〔1〕 策定の目的	
	〔2〕 ビジョンの位置づけ	
	〔3〕 対象区域	
	〔4〕 目標年次	
2	現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
	〔1〕 中心市街地の現状	
	（1） 人口・世帯数等	
	（2） 人口集中地区（DID）	
	（3） 経済活動の状況	
	（4） 商店街組合情報	
	（5） 大規模小売店舗立地状況	
	（6） 低未利用地・建築物の新築状況	
	（7） 地価・空き店舗等賃料	
	（8） 固定資産税（土地・家屋）の状況	
	（9） 通行量・交通渋滞の状況	
	（10） 鉄道・バス乗降客数	
	（11） 観光客入込客数・宿泊数	
	（12） 公共公益施設の立地状況	
	（13） 再開発施設等の立地状況	
	（14） 災害リスクの状況	
	〔2〕 市民ニーズ	
	〔3〕 中心市街地の課題	
3	基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	39
	〔1〕 まちづくりの方向性	
	（1） 郡山市総合計画	
	（2） 郡山市都市計画マスタープラン	
	（3） 郡山市立地適正化計画	
	〔2〕 基本方針	
	〔3〕 目標	
4	取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	47
	〔1〕 取組	
	（1） 分野Ⅰ【暮らしを支える多面的機能】	
	（2） 分野Ⅱ【快適で安全な交通アクセス】	

- (3) 分野Ⅲ【挑戦と投資を呼び込む商業・業務の集積】
- (4) 分野Ⅳ【圏域の交流・発信の中心地】
- (5) 分野Ⅴ【都市空間の活用と滞在快適性の向上】

〔2〕 中心市街地活性化に関する主な支援

- (1) 都市機能誘導、更新、市街地整備に対する国の主な支援措置
- (2) 商業の活性化等に対する主な支援措置
- (3) NPO、市民活動に対する主な支援措置

5 推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 67

〔1〕 官民の連携

〔2〕 活性化の推進

- (1) 活性化の体制
- (2) 計画の推進体制
- (3) 財源の確保

〔3〕 活性化に向けたシナリオ

- (1) まちづくり体験の積み重ね
- (2) まちづくり情報の発信

資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 71

- I 策定経緯
- II 郡山市中心市街地活性化懇談会設置要綱
- III 郡山市中心市街地活性化懇談会委員名簿



## はじめに

本市は、福島県の中央に位置し、北に安達太良山、東に阿武隈山系、西に猪苗代湖と豊かな自然に囲まれ、明治初期の「安積開拓・安積疏水の開さく」以降、福島県をけん引する中核拠点として発展してきました。また、東北新幹線や東北・磐越自動車道が縦横に交差する交通の要衝となっており、「人・モノ・情報」が交流する「経済県都」として発展を続けています。

他方、人口減少・少子高齢化による人口構造変化が急速に進行する中、国連で採択された持続可能な国際目標「SDGs」の達成に寄与するため、国では「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針」において「持続可能な経済・社会システムの構築」を重点事項のひとつとして掲げるとともに、住民生活を支える様々なサービス機能が確保された持続可能な都市構造「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けたまちづくりを促進しています。

また、本市を連携中枢都市とし、近隣 16 市町村とともに推進する「こおりやま広域連携中枢都市圏」（以下、「こおりやま広域圏」という。）においても、一定の圏域人口を維持し、活力ある社会経済を保つための拠点形成を目指しています。

本市においては、「郡山市立地適正化計画」や「郡山市総合交通計画マスタープラン」を策定し、公共交通の利便性が高い地域に居住を誘導し、過度にクルマに頼らない、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進することで、課題解決に取り組んでいます。

こうした状況の中、郡山駅を中心とする中心市街地には、商業、娯楽、医療、交通など多種多様な都市機能と生活利便施設が集積しています。中心市街地は、「まちの顔」とも言うべき重要な拠点であるものの、少子高齢化、インフラ施設の老朽化、消費者ニーズの変化に加え、新型コロナウイルス感染症の流行を契機とした生活様式の多様化等に伴う商店街の衰退といった諸課題が顕在化しています。同時に、情報通信技術や先端技術の進展、インターネットを介したシェアリングエコノミーの拡大、人生 100 年時代の到来やインバウンド需要の増加など、社会を取り巻く環境も大きく変化しています。

本市はこれらの変化に柔軟に対応し、課題解決を更なる飛躍のチャンスと捉えます。技術と人材、データと現場の新たなマッチング等を促進し、多様な主体による共創を推進します。その結果として「交易」「交通」「交信」を活性化させ、「人・モノ・情報」が行き交い、民間投資を誘引する「こおりやま広域圏」の玄関口として圏域の発展に寄与してまいります。

そして、人口が減少する時代であっても持続可能で「選ばれるまち」を目指し、「郡山らしさ」をさらに磨き上げ、市民や事業者の皆さんと連携して賑わいと魅力を創出していきます。

令和 8（2026）年 3 月  
郡山市



## 1 郡山市中心市街地機能活性化ビジョンについて

### 〔1〕策定の目的

本市は、福島県の中央に位置する地理的優位性を生かし、国・県等の研究開発機構や新産業の集積に加え、高等教育機関との学術連携を進めるなど「人・モノ・情報」が集まる「経済県都」であり、「知の結節点」としての機能を有する中核的役割を果たしています。さらにはこおりやま広域圏の中心市として、地域の発展に大きな役割を担っていることから、本市の拠点である中心市街地の目指す姿を市民、事業者、行政が共有しながら、圏域の発展に寄与し、効用を最大化する機能的な拠点として活用を進めるため、平成31（2019）年3月に「郡山市中心市街地機能活性化ビジョン」を策定しました。

このビジョンは、平成31（2019）年から7年間を計画期間としており、令和7（2025）年度で期間の満了を迎えます。この間、令和元（2019）年には、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、ウォーカブルなまちづくりを推進する「ウォーカブル推進都市」に賛同しました。令和4（2022）年には、郡山駅周辺において、ウォーカブルで滞在快適性の高いまちづくりに取り組むため「こおりやま公民協奏エリアプラットフォーム」を構築し、民間事業者や地域の商工団体、NPO、市民団体、そして行政が一体となって、まちの課題を共有・協議しながら、エリア全体の価値向上に取り組んできました。

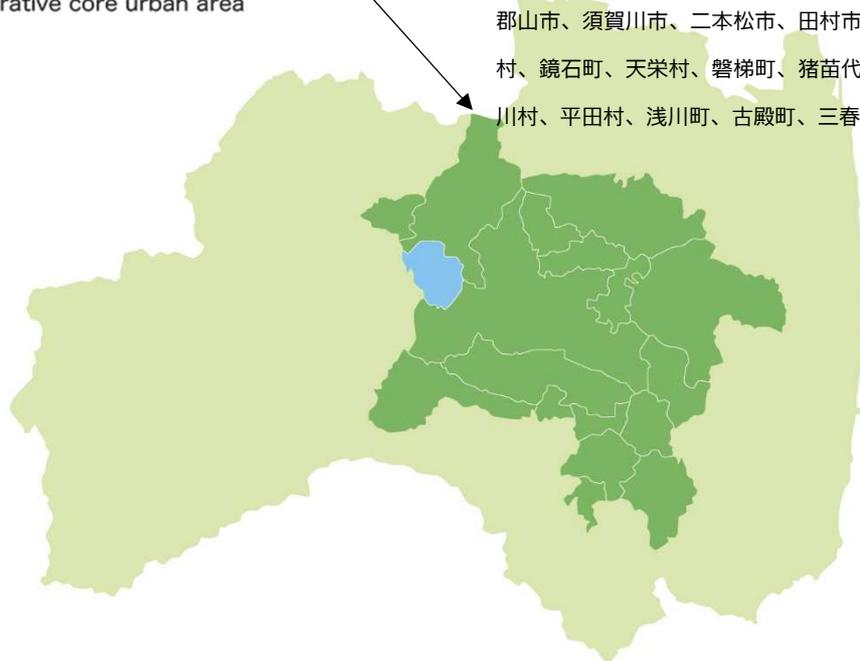
一方で、人口減少の進展や建築費の高騰等の社会情勢の変化に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機としてライフスタイルや価値観が変化したことにより、中心市街地を取り巻く環境は多様化、複雑化しています。

こうした環境変化を踏まえ、持続可能な取組みの方向性を改めて示す必要があることから、「郡山市中心市街地機能活性化ビジョン」を改訂します。



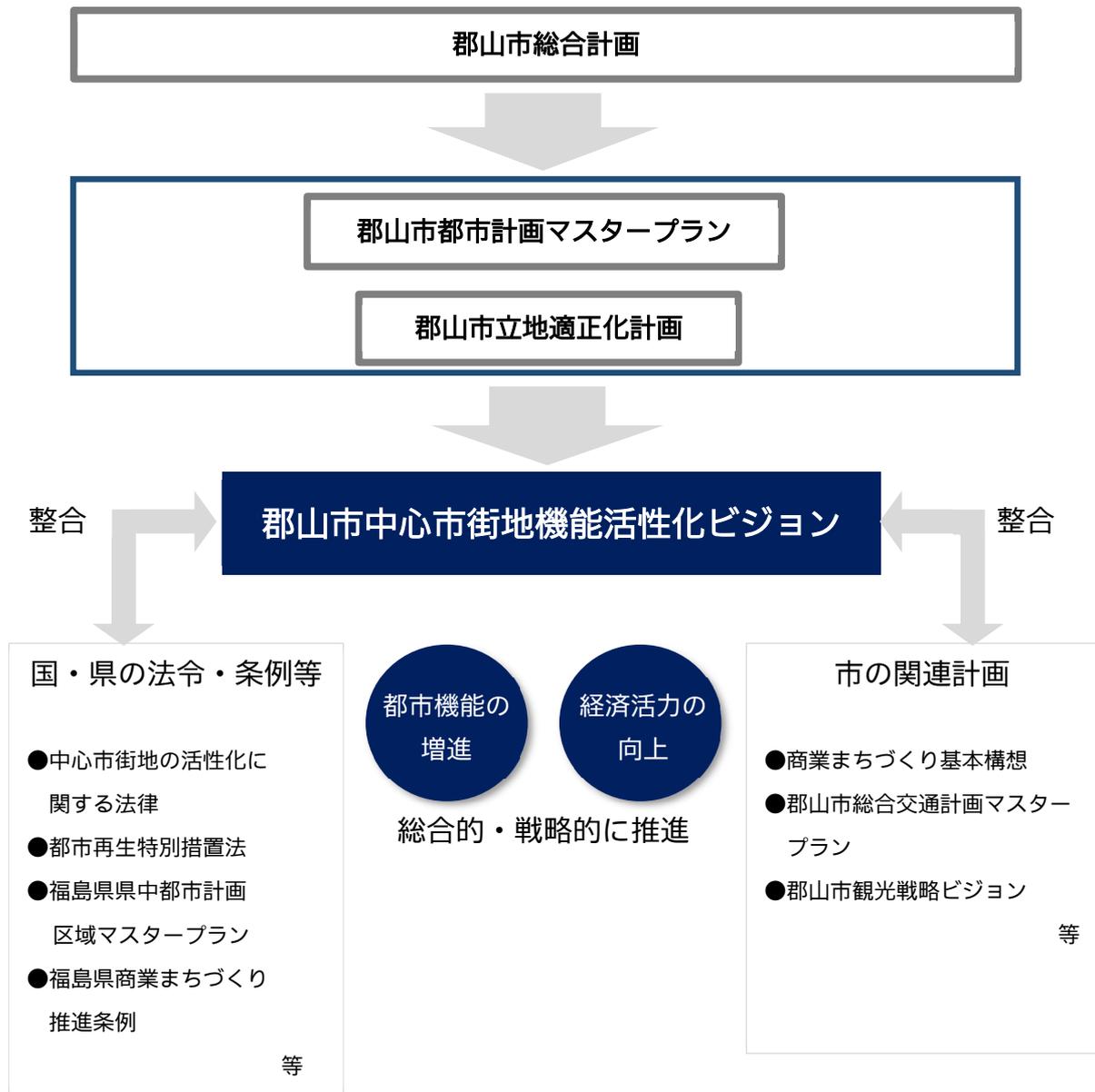
【こおりやま広域圏：17市町村】

郡山市、須賀川市、二本松市、田村市、本宮市、大玉村、鏡石町、天栄村、磐梯町、猪苗代町、石川町、玉川村、平田村、浅川町、古殿町、三春町、小野町



## 〔2〕ビジョンの位置づけ

「郡山市総合計画」や「郡山市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第5条の趣旨を踏まえ、中心市街地の都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進することを目指し、「郡山市中心市街地機能活性化ビジョン」として策定するものです。



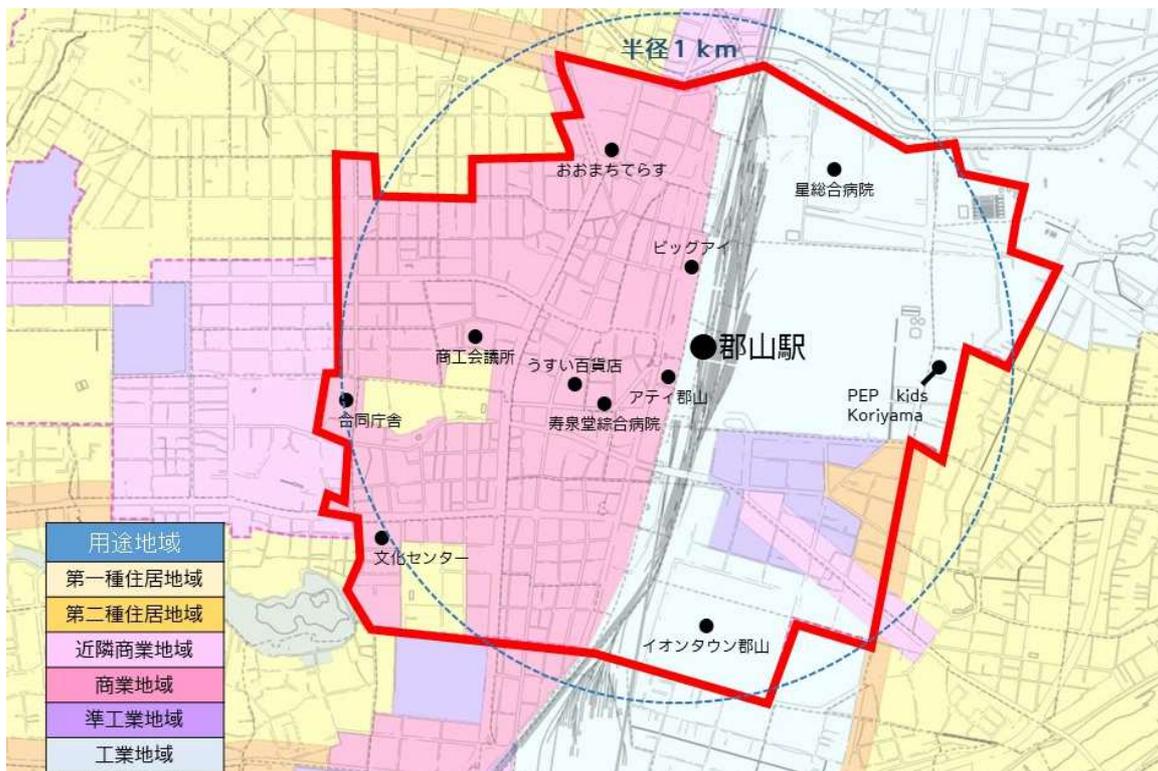
### 〔3〕対象区域

本ビジョンにおいては、郡山市の中心市街地を以下の区域と定めます。

郡山駅を中心に半径 1km を基本範囲とし、駅の北側・東側・南側は都市機能誘導区域（※）、西側は都市機能誘導区域内の商業地域を区域とする

#### ※ 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、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう郡山市立地適正化計画で定めた区域



#### 【区域設定理由】

- 郡山市総合計画、郡山市都市計画マスタープラン及び郡山市立地適正化計画等のまちづくり方針と一致したターゲットエリアを設ける
- こおりやま広域圏の拠点として持続可能な都市機能の確保を図る
- 公共交通、インフラ等の既存ストックを活用しつつ、生活の利便性、投資の効率性の確保を図る

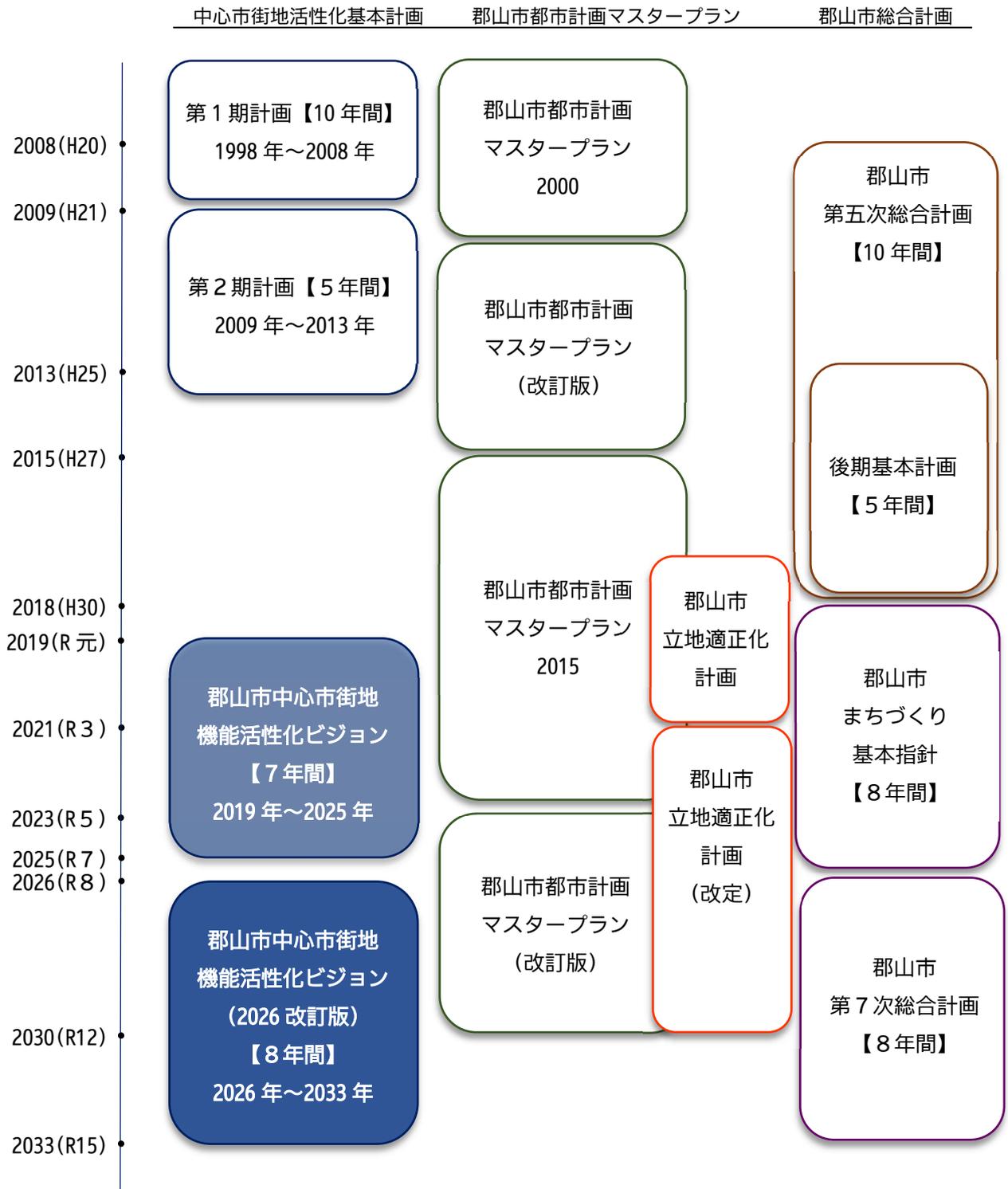
#### 【範囲設定理由】

- 「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、相当数の小売商業者が集積し、都市機能が相当程度集積しており、市の中心としての役割を果たしている市街地を区域とする
- 歩行者中心のまちづくりを促進するとともに、郡山駅東西の均衡ある発展を図るため、各公共交通が乗り入れ、公共交通ネットワークの中心として機能している郡山駅から半径 1km を基本範囲とする

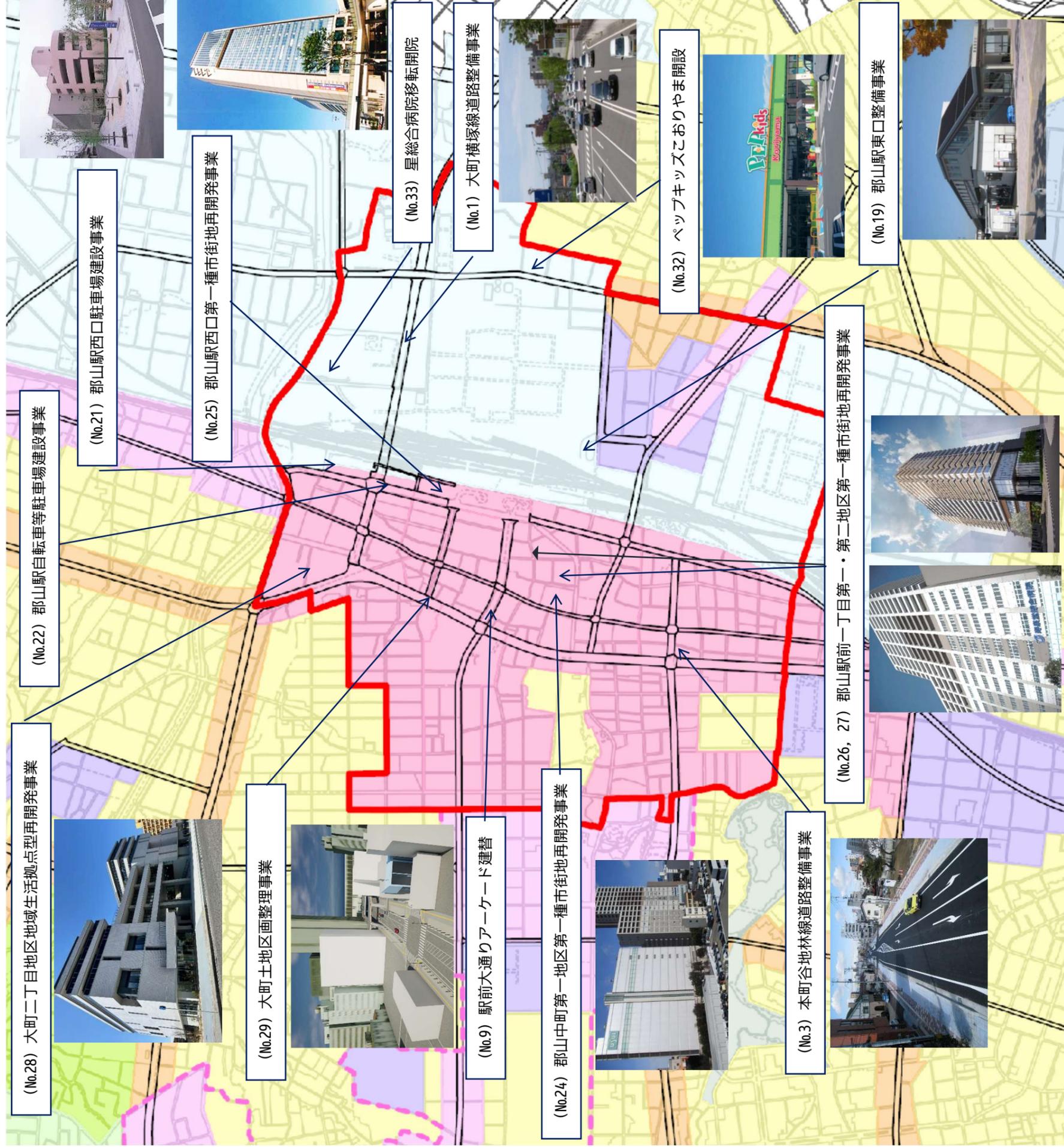
〔4〕目標年次

目標年次は、郡山市総合計画の期間に合わせ、令和15（2033）年度までの8年間とします。また、必要に応じて適宜見直します。

●関係計画期間



中心市街地におけるこれまで市街地整備等の主な実施状況



市街地整備に係る主要事業一覧		No.	事業名	事業年度		
幹線道路	No.	1	大町横塚線道路整備事業	H10～H17		
		2	駅前大通り線道路整備事業	H10～H15		
		3	本町谷地林線道路整備事業	H19～H23		
道路整備	No.	4	駅前境橋線道路整備事業	H10～H17		
		5	自転車走行環境整備事業	H21		
		6	芳賀三丁目堤下町線	H25～R3		
		7	踏切改良事業	R6～		
		8	駅前アーケード舗装高質化事業	H10		
		9	駅前大通りアーケード建替	H17		
		10	路地整備事業(芭蕉通り等)	H12		
舗装高質化	No.	11	くらしのみちゾーン事業	H17～H22		
		12	駅前一丁目中町2号線(フロンティア通り)舗装修繕	H28～H31		
下水道整備	No.	13	なかもち夢通りコミュニティ道路整備事業	H11～H15		
		14	郡山市合流式下水道緊急改善事業	H17～H25		
		15	下水道汚水樹宅内化事業	H19～H23		
		16	下水道管長寿命化事業	H20～		
		17	雨水貯留施設等整備事業(ゲリラ豪雨対策9年プラン)	H26～R4		
		駅前広場	No.	18	郡山駅西口広場改修	H26～R5
				19	郡山駅東口整備事業	H28～H29
				20	緑化重点地区整備事業	H10～H13
		公共施設	No.	21	郡山駅西口駐車場建設事業	H10
				22	郡山駅自転車等駐車場建設事業	H11～H12
		市街地整備	No.	23	ふれあい科学館全テラス更新事業	R5
				24	郡山中町第一地区第一種市街地再開発事業	H6～H11
				25	郡山駅西口第一種市街地再開発事業	S50～H12
				26	郡山駅前一丁目第一地区第一種市街地再開発事業	H18～H22
				27	郡山駅前一丁目第二地区第一種市街地再開発事業	H18～R7
				28	大町二丁目地区地域生活拠点型再開発事業	R3～R6
				29	大町土地区画整理事業	H17～R14
30	旧丸井ビル解体			H24～H25		
31	旧トポスビル解体			H27～H28		
32	ペップキッズこおりやま開設			H23		
33	星総合病院 移転開院			H25		
34	住宅・建築物耐震化事業			H26～		

商工団体等への支援一覧		No.	事業名	事業年度
商工団体等への支援	No.	1	商工街並み整備事業費補助金	H17～
		2	商店街等照アップ事業費補助金	H17～
		3	商店街等賑わいづくり事業費補助金	H18～
		4	商店街等パワーアップ事業費補助金	H17～
		5	わくわくフェスタ実行委員会負担金	H16～
		6	商業起業家支援事業費補助金	H18～
		7	中心市街空き店舗活用支援事業補助金	H18～
		8	商工街並み整備事業	H30～
		9	クラウドファンディング活用支援補助	R4
		10	うねめまつり	H19～
		11	ピクツリーエージェント	H18～
		12	SAKEまつり	H18～
		13	サマーフェスタ	R4～
		14	郡山市音楽の日	R2～



## 2 現状と課題

本市では、平成10(1998)年、中心市街地活性化法の制定を契機に、全国に先駆け第1号となる中心市街地活性化基本計画を策定、平成21(2009)年に計画を改訂しながら、郡山駅周辺を中心市街地と定め、市街地の整備・改善と商業の活性化を両輪として魅力と活力ある市街地の形成のために各種取組みを進めてきました。市街地の整備・改善としては、大町横塚線、駅前大通り、駅前境橋線及び本町谷地林線等の幹線道路の整備、郡山駅西口、郡山中町及び郡山駅前一丁目第一の各地区における市街地再開発事業の実施、フロンティア通り、芭蕉通り及びななまち夢通りなどの道路の高質化、郡山駅西口駐車場などの施設整備を実施しました。商業の活性化としては、商店街等が実施する賑わいづくりのイベント等への助成など、商店街等が企画し賑わいを創出する事業を支援してきました。

また、平成31(2019)年には中心市街地機能活性化ビジョンを策定し、大町二丁目地区、駅前一丁目第二地区の市街地再開発事業への支援や大町土地区画整理事業の進捗を図るとともに、「こおりやま公民協奏エリアプラットフォーム」の構築などを実施してきました。

これらの取組みは、市民の生活利便性の向上や賑わいの創出に一定の効果があったものの、郡山市や中心市街地を取り巻く社会経済情勢が大きく変化し、新たな課題や時代の要請に応じた取組みが急務となっています。

### 〔1〕中心市街地の現状

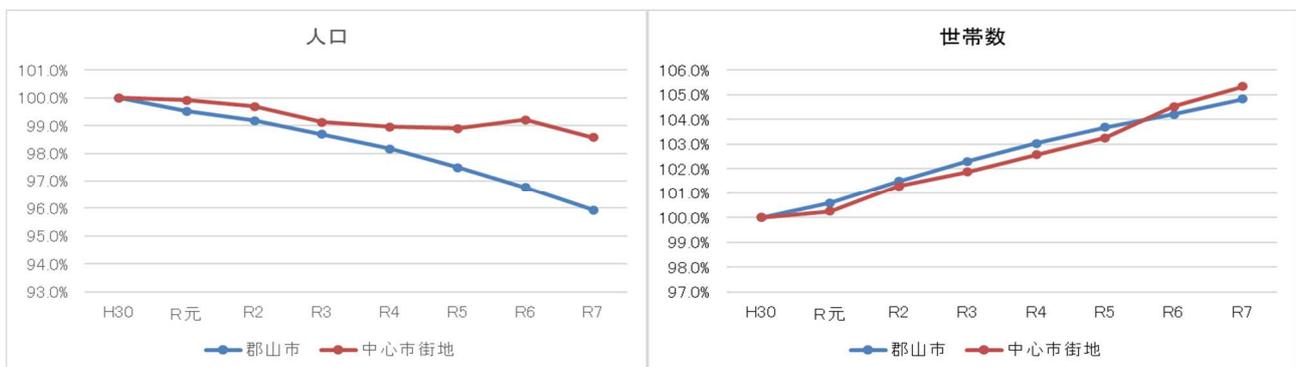
#### (1) 人口・世帯数等

##### ①人口・世帯数の推移

人口は減少傾向にあるもの、世帯数は増加傾向にある。

		(人)								
		H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
人口	郡山市	325,684	324,109	322,996	321,394	319,702	317,486	315,155	312,433	
	H30を100とした時の割合	100.0%	99.5%	99.2%	98.7%	98.2%	97.5%	96.8%	95.9%	
	中心市街地	17,638	17,622	17,582	17,482	17,454	17,444	17,497	17,387	
	市全体に対する割合(%)	5.42%	5.44%	5.44%	5.44%	5.46%	5.49%	5.55%	5.57%	
	H30を100とした時の割合	100.0%	99.9%	99.7%	99.1%	99.0%	98.9%	99.2%	98.6%	

		(世帯)								
		H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
世帯数	郡山市	139,676	140,504	141,760	142,897	143,908	144,812	145,554	146,408	
	H30を100とした時の割合	100.0%	100.6%	101.5%	102.3%	103.0%	103.7%	104.2%	104.8%	
	中心市街地	9,129	9,152	9,247	9,300	9,364	9,426	9,542	9,616	
	市全体に対する割合(%)	6.54%	6.51%	6.52%	6.51%	6.51%	6.51%	6.56%	6.57%	
	H30を100とした時の割合	100.0%	100.3%	101.3%	101.9%	102.6%	103.3%	104.5%	105.3%	

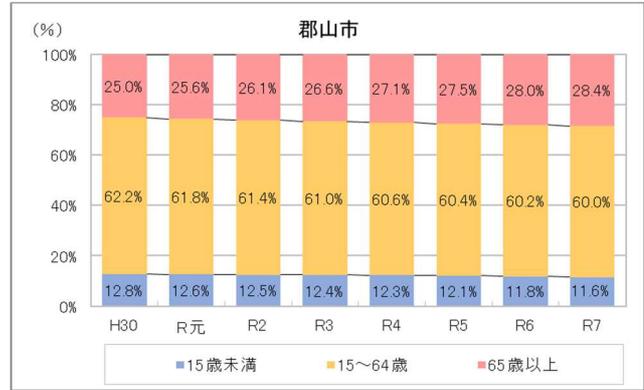


出典:住民基本台帳

## ②年齢構成と高齢化の状況

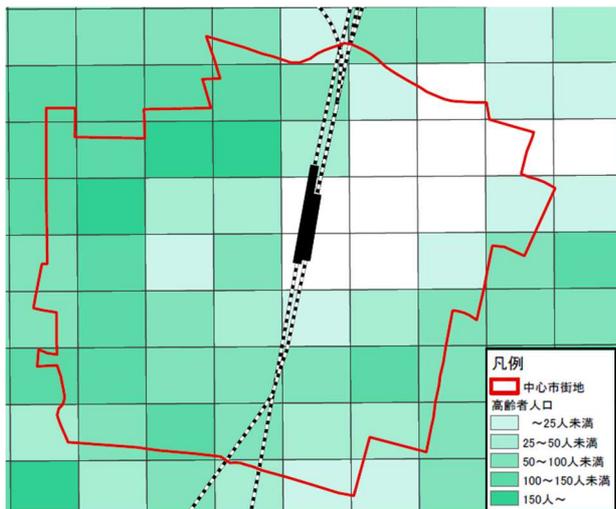
年齢構成の変化を見ると少子高齢化は進行傾向にあるが、中心市街地においては、市全域と比べると緩やかな傾向となっている。

また高齢者人口や独居高齢者の世帯は、中心市街地エリアの北西部が高くなっている。

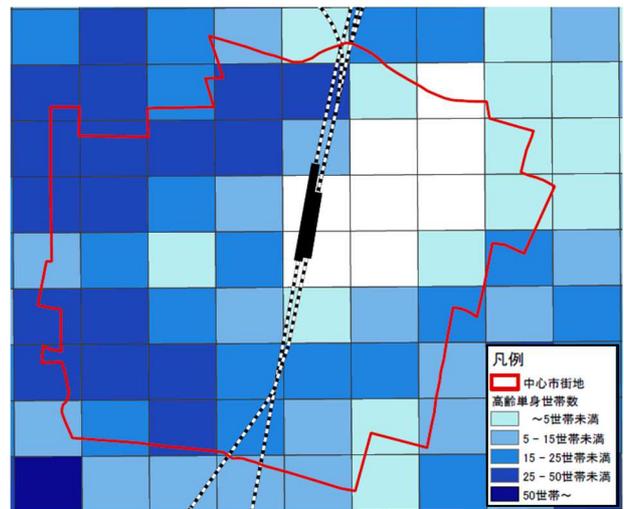


出典:住民基本台帳

### 高齢者分布図



### 独居高齢者分布図



出典:住民基本台帳

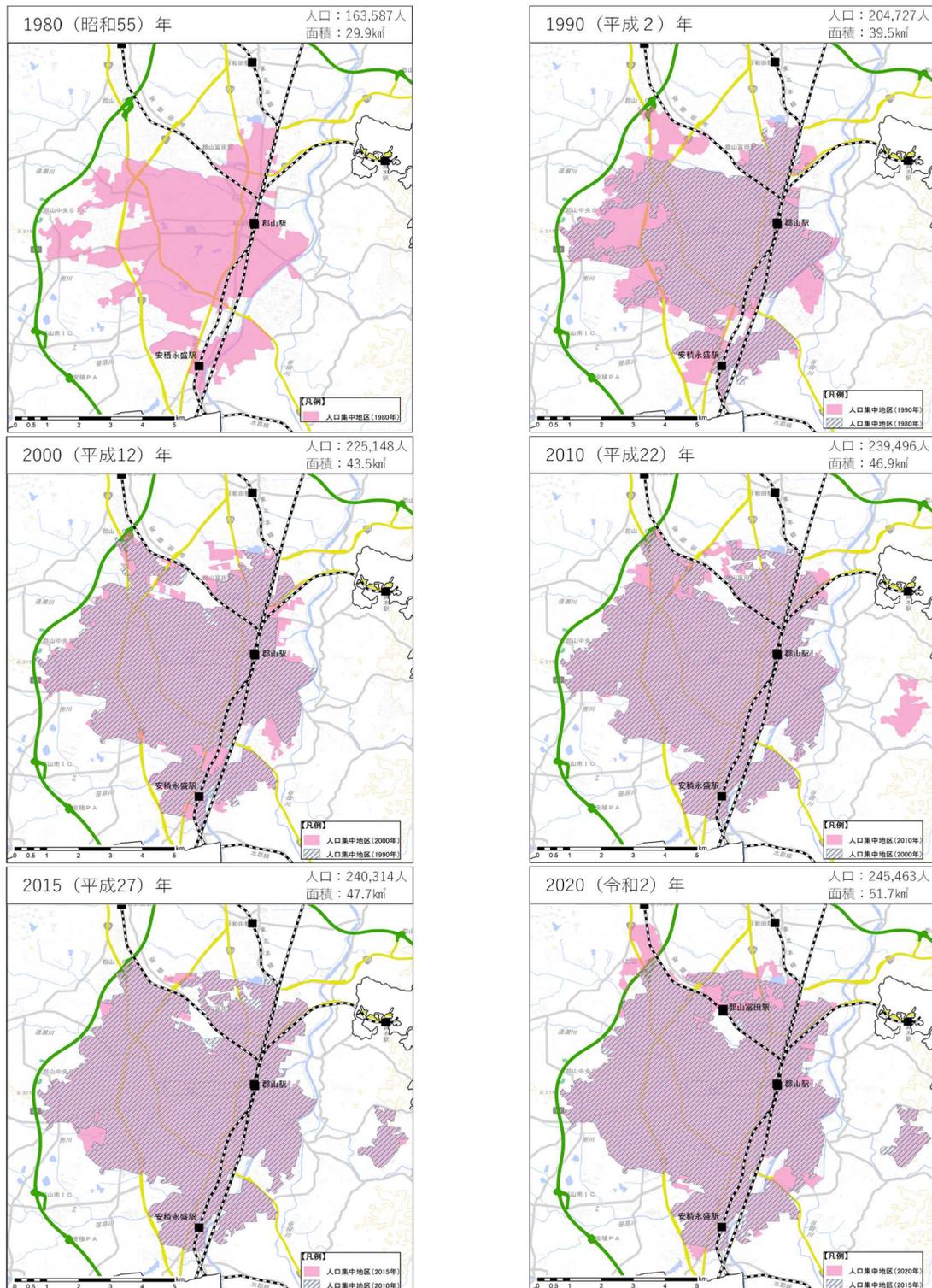
## (2) 人口集中地区 (DID)

### ① DID 地区の区域変遷

社会の成熟化が進む中、人々のライフスタイルや居住ニーズの多様化に対応し、住環境の整備や土地区画整理事業などにより新市街地を形成し、居住人口の定着・拡大が図られている。

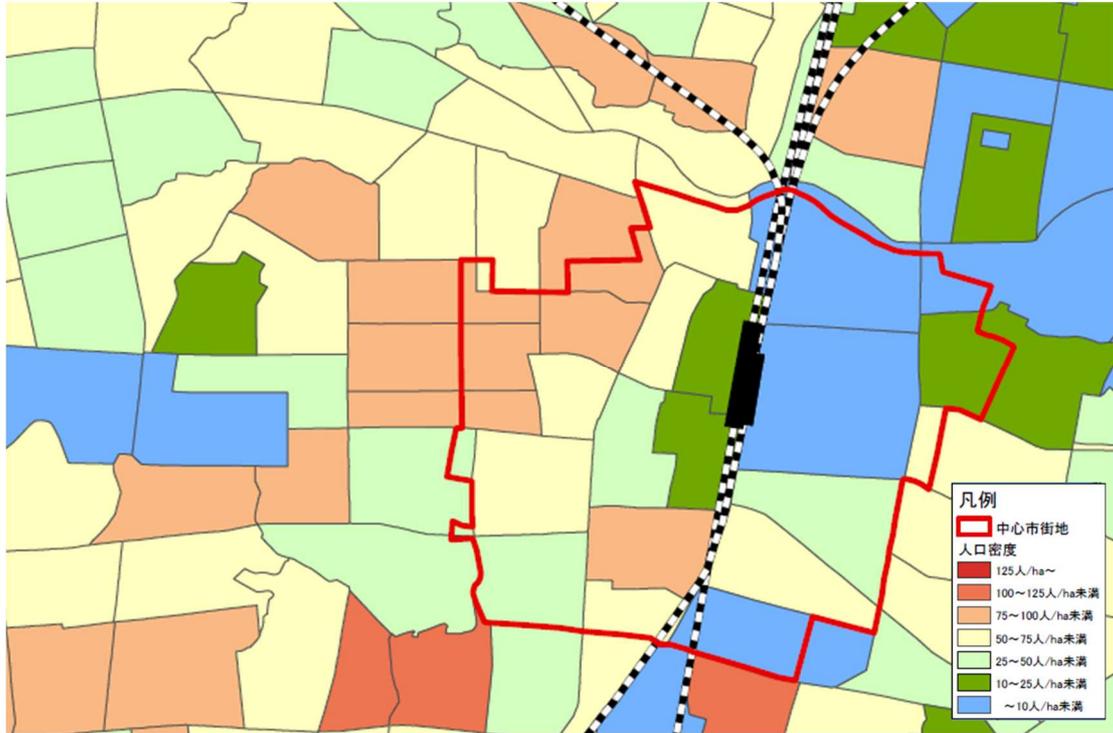
このような社会基盤の整備に伴い、環状道路や新市街地の周辺には様々な施設や事業所、商業店舗などが立地し、それとともに人口集中地区 (DID 地区) も広がり、市街地が拡大しているのが分かる。

#### ●人口集中地区 (DID 地区) の区域変遷

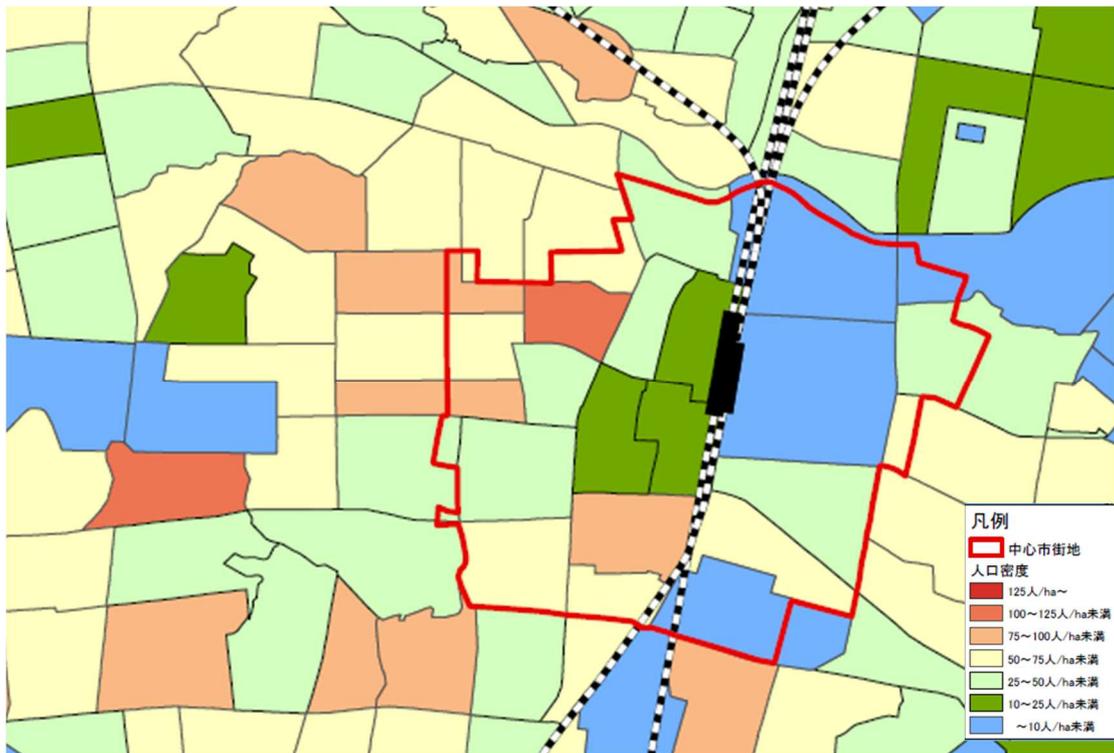


## ②人口密度

中心市街地の外側のエリアにおいて、駅前や中心市街地内より人口密度が高くなっている。



出典:国勢調査(平成12年)



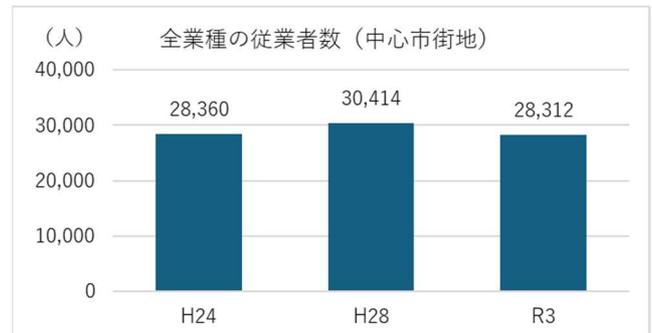
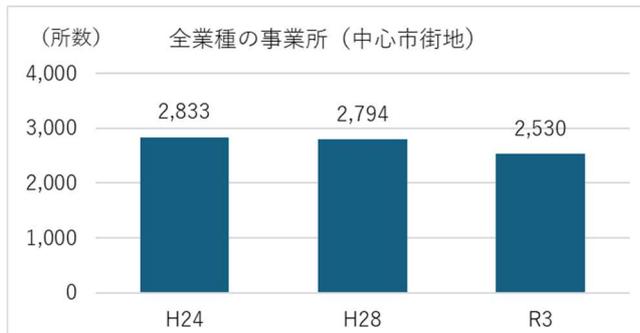
出典:国勢調査(令和2年)

### (3) 経済活動の状況

#### ①事業所数、従業者数の推移

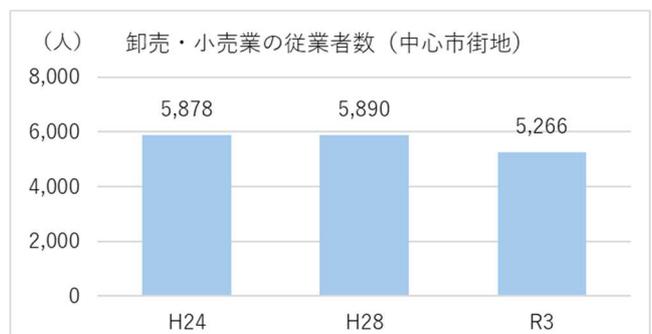
中心市街地において事業所数は減少傾向にあるが、従業者数は横ばい傾向にある。

#### ■全業種



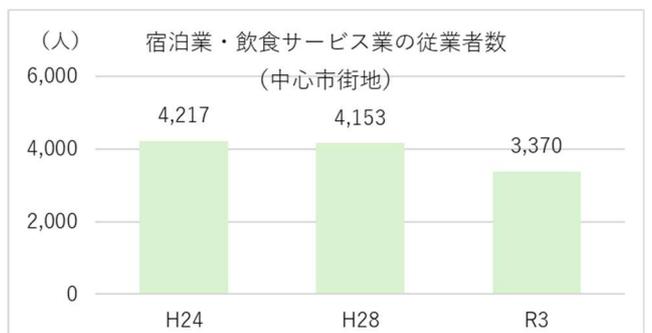
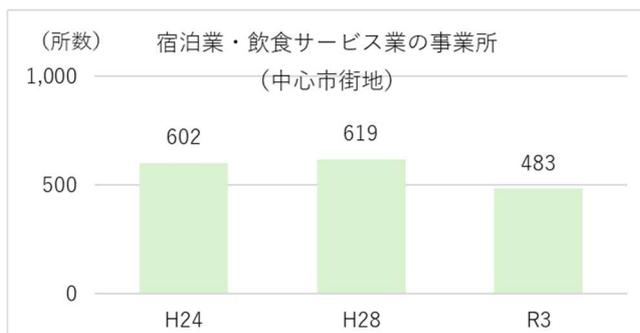
出典:経済センサス

#### ■卸売・小売業



出典:経済センサス

#### ■宿泊業・飲食サービス業



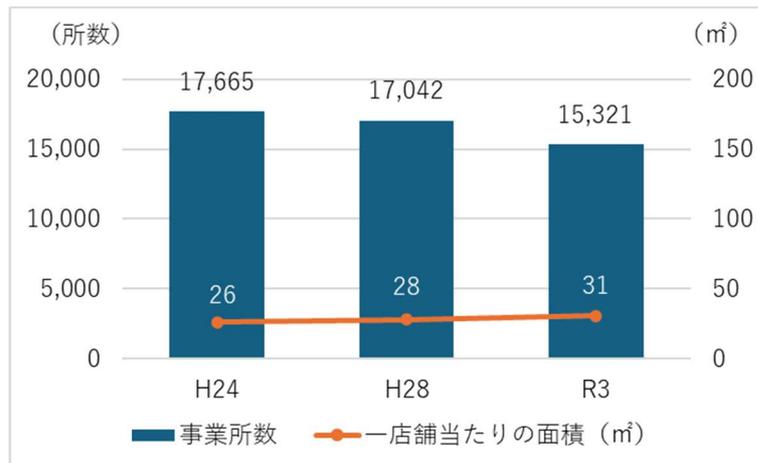
出典:経済センサス

## ②売り場面積の推移

小売店の事業所数は減少傾向にあるが、一店舗当たりの店舗面積は微増している。

特に小規模な小売業者の大幅な減少が要因として挙げられ、後継者不足、経営難、大型店との競争激化などが背景にあると考えられる。

■郡山市における小売店業の事業所数、一店舗当たりの店舗面積

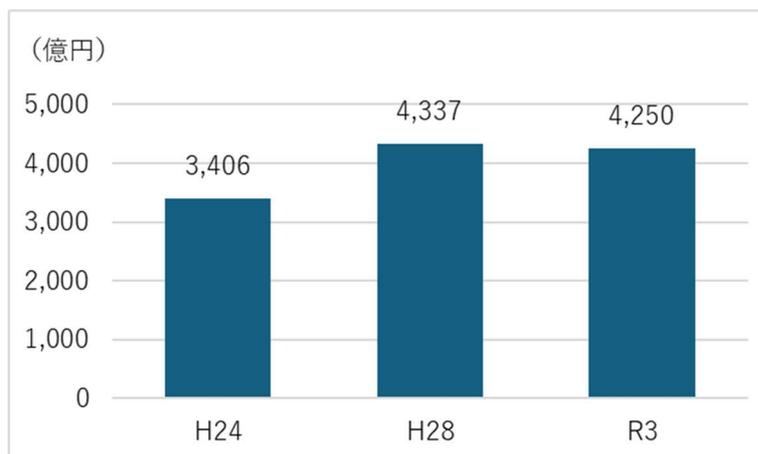


出典:経済センサス

## ③年間商品販売額の推移

競争激化を生き残った店舗の効率的な経営や、大手チェーンによる戦略的な出店により、一店舗あたりの売上高や業界全体の売上高が向上していると考えられる。

■郡山市における小売店業年間商品販売額



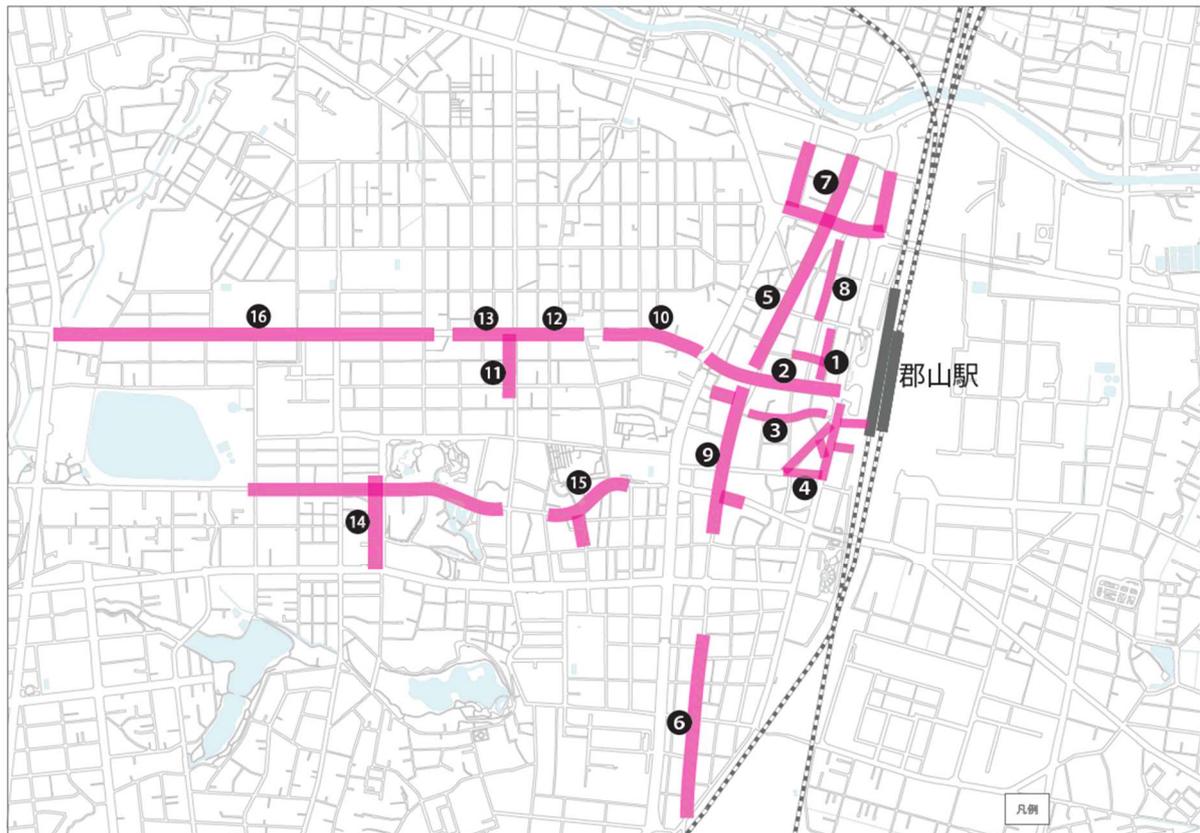
出典:経済センサス

#### (4) 商店街組合情報

郡山市商店街連合会に現在 19 の商店街（会）が加盟し（そのうち中心市街地及び隣接するエリアには 16 の商店街（会）がある）、商店街間の交流や連携を通し、「地域に頼られる商店街」を目指し、活動している。

また平成 13 年には「商店街きらめき 21 研究会」を設立し（現在 19 の商店街にて運営）、相互交流や連携、地域に頼られる商店街を目標に、まちづくりに積極的に係わる組織を目指している。

#### ■商店街のエリア

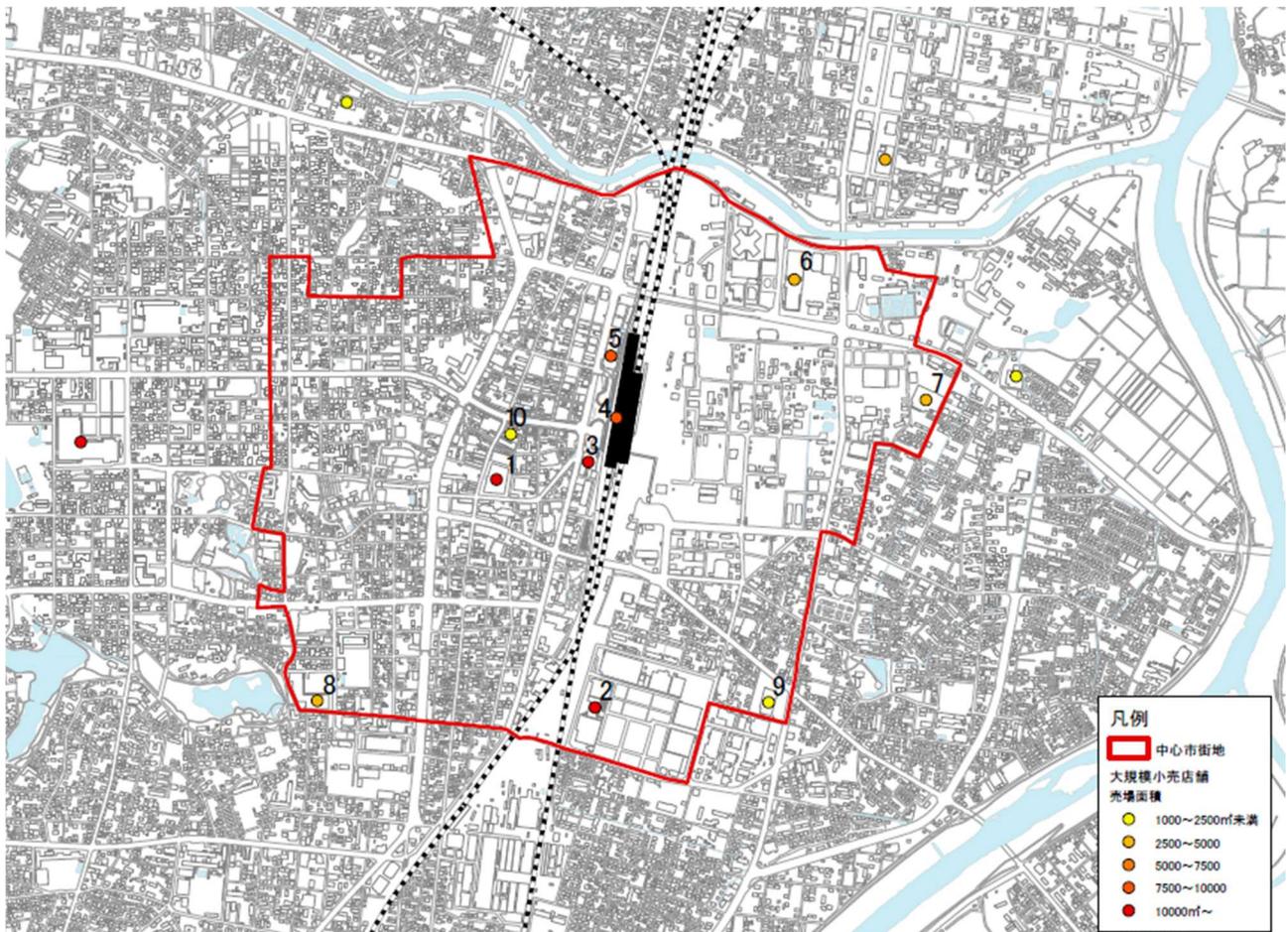


- |                  |              |
|------------------|--------------|
| ① 駅前アーケード商店街     | ⑪ 合同庁舎通り商店会  |
| ② 郡山駅前大通商店街(振)   | ⑫ さくら通り虎丸商店街 |
| ③ 駅前陣屋通り商店街      | ⑬ さくら通り西商店街  |
| ④ 郡山市駅前南通り商店街振興会 | ⑭ 麓山商店会      |
| ⑤ 郡山市大町商店街(振)    | ⑮ 門前商店会      |
| ⑥ 南銀座商店街         | ⑯ 長者通り商店街    |
| ⑦ 大重商店街          |              |
| ⑧ テアトル通り商店振興会    |              |
| ⑨ 郡山市中央商店街(振)    |              |
| ⑩ 郡山市さくら通り商店街(振) |              |

出典：郡山商工会議所

(5) 大規模小売店舗立地状況

郡山駅西口は駅前に集積し、東口は多方面に分散し点在している。



	店舗名称	所在地	店舗面積 (㎡)
1	中町再開発ビル／(うすい百貨店)	中町	31,592
2	イオンタウン郡山	松木町	29,094
3	東邦精麦ビル／(A T I 郡山)	駅前一丁目	14,089
4	エスパル郡山	燧田	9,457
5	M O L T I	駅前二丁目	7,683
6	郡山駅東ショッピングセンター	向河原町	4,570
7	ヨークベニマル郡山横塚店	横塚二丁目	4,023
8	ヨークタウン郡山堤下	堤下町	3,922
9	ヨークベニマル方八町店	方八町一丁目	1,979
10	スクエア郡山	中町	1,486

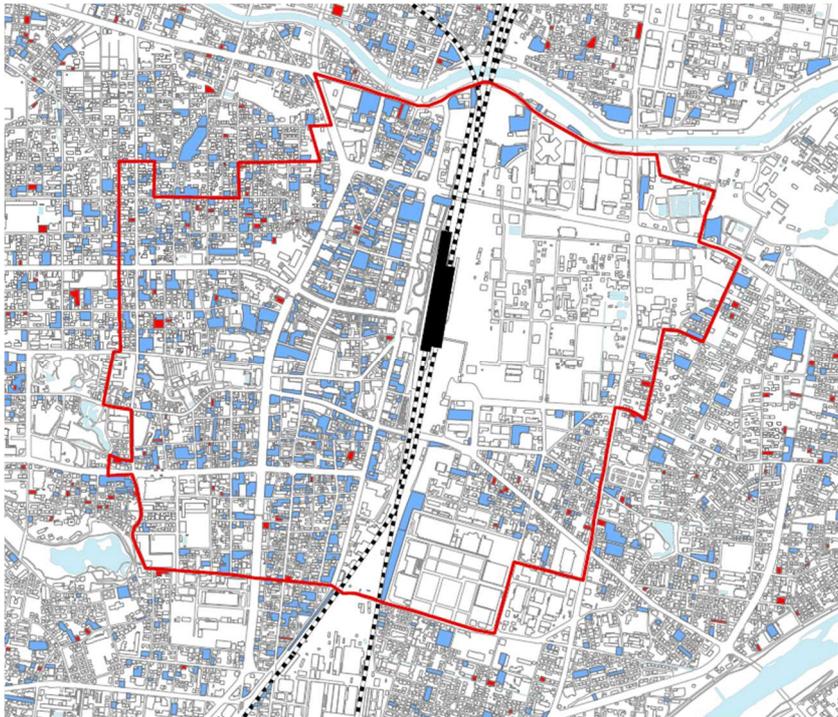
出典：都市計画基礎調査 (R5 年 3 月時点) を基に一部修正

## (6) 低未利用地・建築物の新築状況

### ①低未利用地の状況

郡山駅周辺に平面駐車場や小規模の低未利用地が点在している。

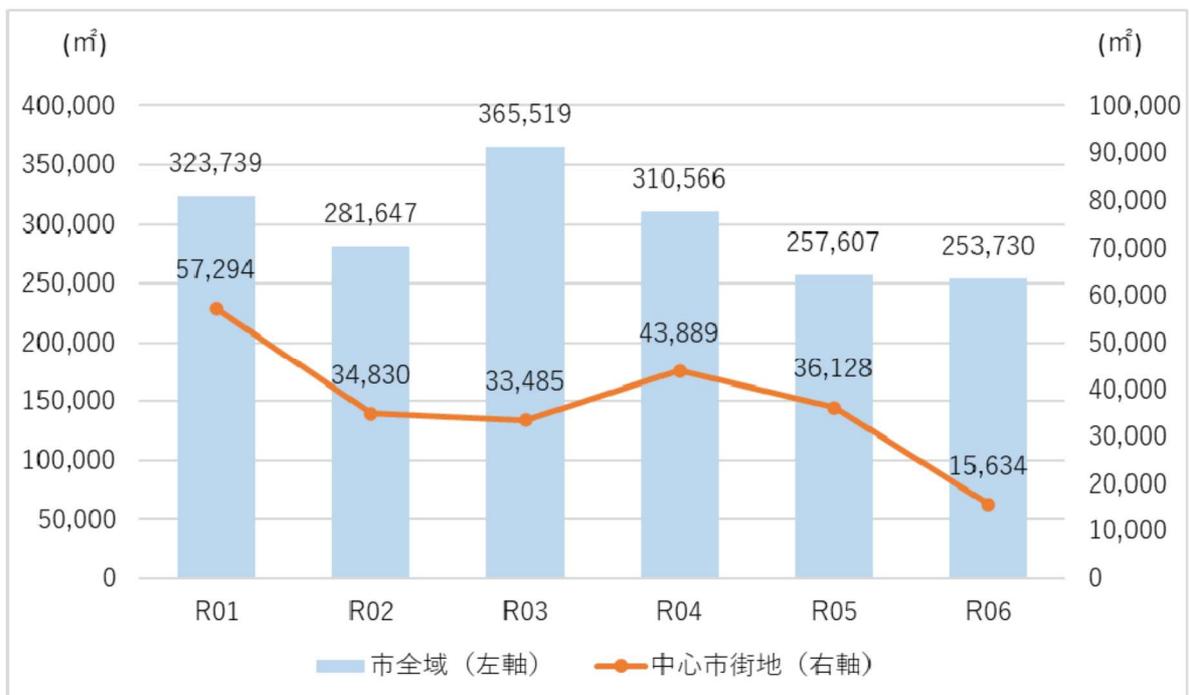
#### ■低未利用地の分布



出典：都市計画基礎調査（R5年3月時点）を基に一部修正

### ②建築物の新築状況

建築確認申請面積で見ると、近年は市全体に比べ、中心市街地においてはより減少傾向にある。



出典：郡山市建築確認申請データ

(7) 地価・空き店舗等賃料

①地価の推移

中心市街地においては、住宅地・商業地共に高騰傾向にあり、特に商業地においてはその傾向が顕著になっている。

■公示地価の推移

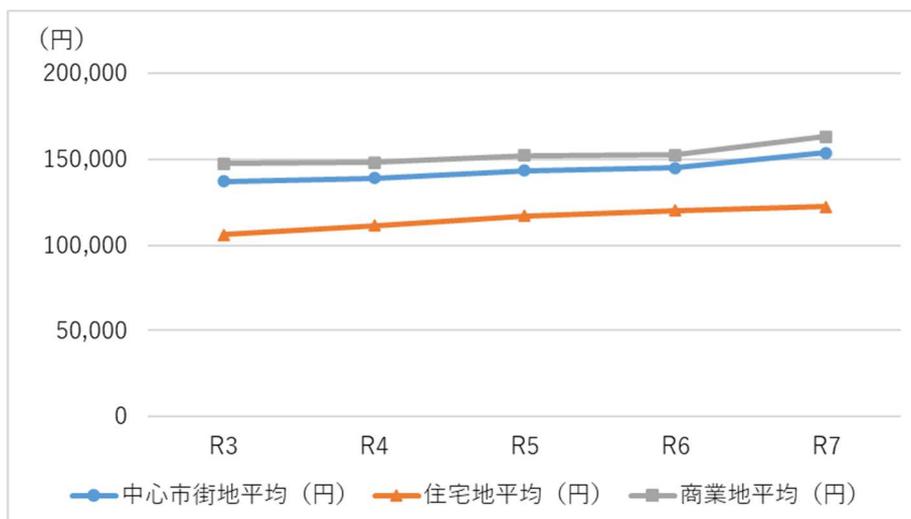
(単位：円/㎡)

	地点名	所在および地番	R3	R4	R5	R6	R7
住宅地	郡山-13	赤木町144番2	78,700	82,700	87,100	92,400	96,800
	郡山-16	神明町111番11	114,000	124,000	132,000	134,000	136,000
	郡山-51	堤下町27番	126,000	128,000	132,000	134,000	135,000
商業地	郡山5-1	中町427番	145,000	149,000	153,000	160,000	169,000
	郡山5-3	中町421番	118,000	120,000	123,000	130,000	139,000
	郡山5-4	本町2丁目19番	—	—	—	75,500	84,500
	郡山5-5	堂前町296番外	95,500	97,200	99,600	106,000	116,000
	郡山5-11	駅前1丁目112番	362,000	362,000	370,000	382,000	396,000
	郡山5-12	駅前2丁目248番	123,000	121,000	123,000	132,000	141,000
	郡山5-13	細沼町36番3	78,700	84,900	92,000	100,000	112,000
	郡山5-14	駅前2丁目141番外	192,000	186,000	190,000	205,000	217,000
	郡山5-15	本町1丁目16番1	77,800	79,800	83,400	90,200	98,500
	郡山5-16	大町1丁目283番1外	136,000	133,000	135,000	146,000	158,000

(単位：円/㎡)

	R3	R4	R5	R6	R7
中心市街地平均 (円)	137,225	138,967	143,342	145,162	153,754
住宅地平均 (円)	106,233	111,567	117,033	120,133	122,600
商業地平均 (円)	147,556	148,100	152,111	152,670	163,100

出典：不動産情報ライブラリー(公示地価)



## ②空き店舗等賃料

### ア 検索の基礎情報

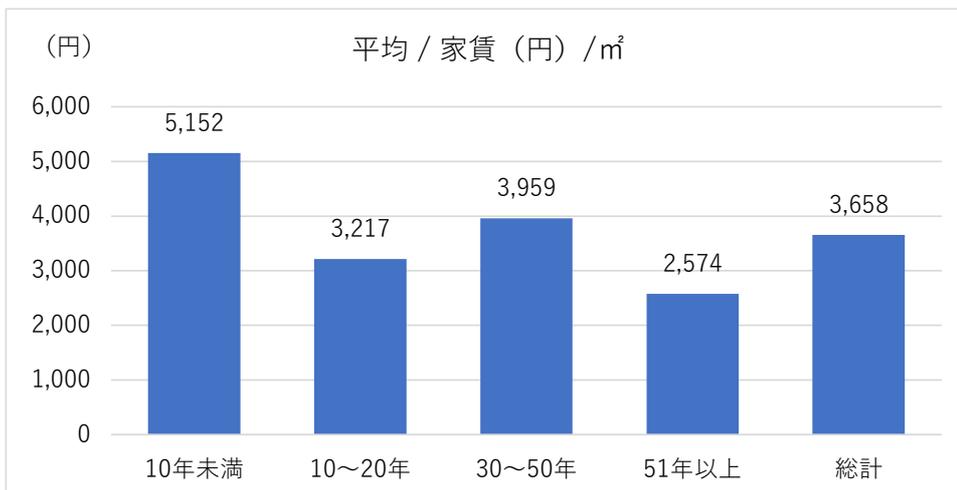
情報源 貸店舗等賃料調査(民間不動産情報サイト貸店舗・空き店舗・テナント物件検索結果)  
情報日時 令和7(2025)年11月19日時点  
検索条件 貸店舗・空き店舗・テナント物件

### イ 検索結果

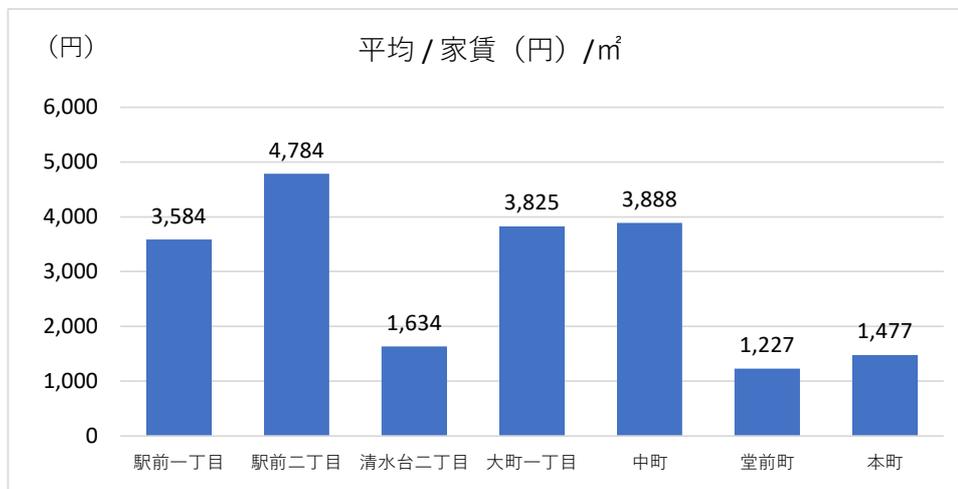
該当物件件数 40件  
平均月家賃 278,532円  
平均面積 86㎡

築年数が10年未満の物件は家賃が高いが、10年を超えると年数による傾向はあまり見られない。  
地区別に見ると、駅からの距離が近い地区ほど家賃は高い傾向にあり、最も高いのが駅前二丁目となっている。

■築年数別1平方メートル当たりの平均家賃



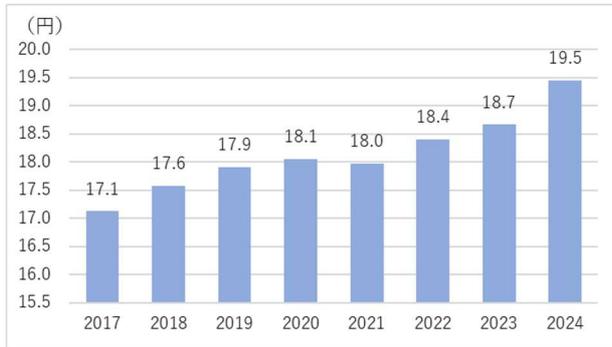
■地域別1平方メートル当たりの平均家賃



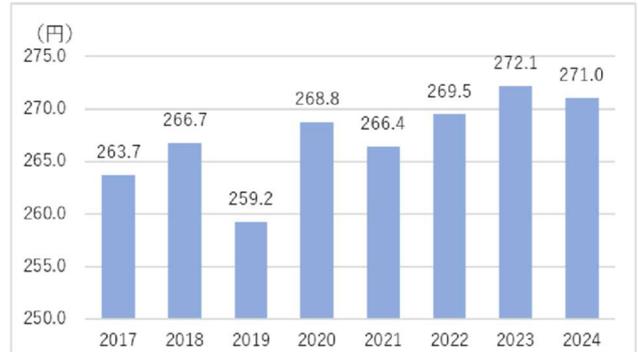
## (8) 固定資産税（土地・家屋）の状況

### ① 固定資産（土地）税額の比較

#### ■ 1㎡あたりの固定資産（土地）税額（市全体）



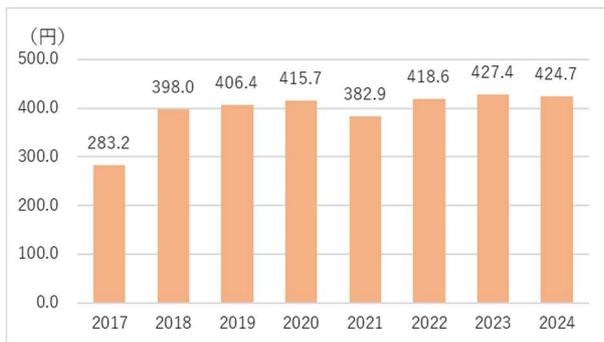
#### ■ 1㎡あたりの固定資産（土地）税額（中心市街地）



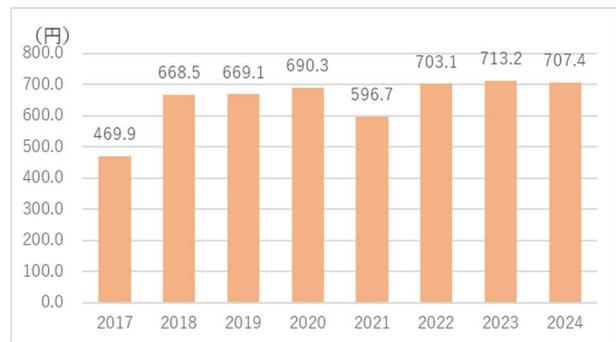
出典：固定資産課税台帳

### ② 固定資産（家屋）税額の比較

#### ■ 1㎡あたりの固定資産（家屋）税額（市全体）



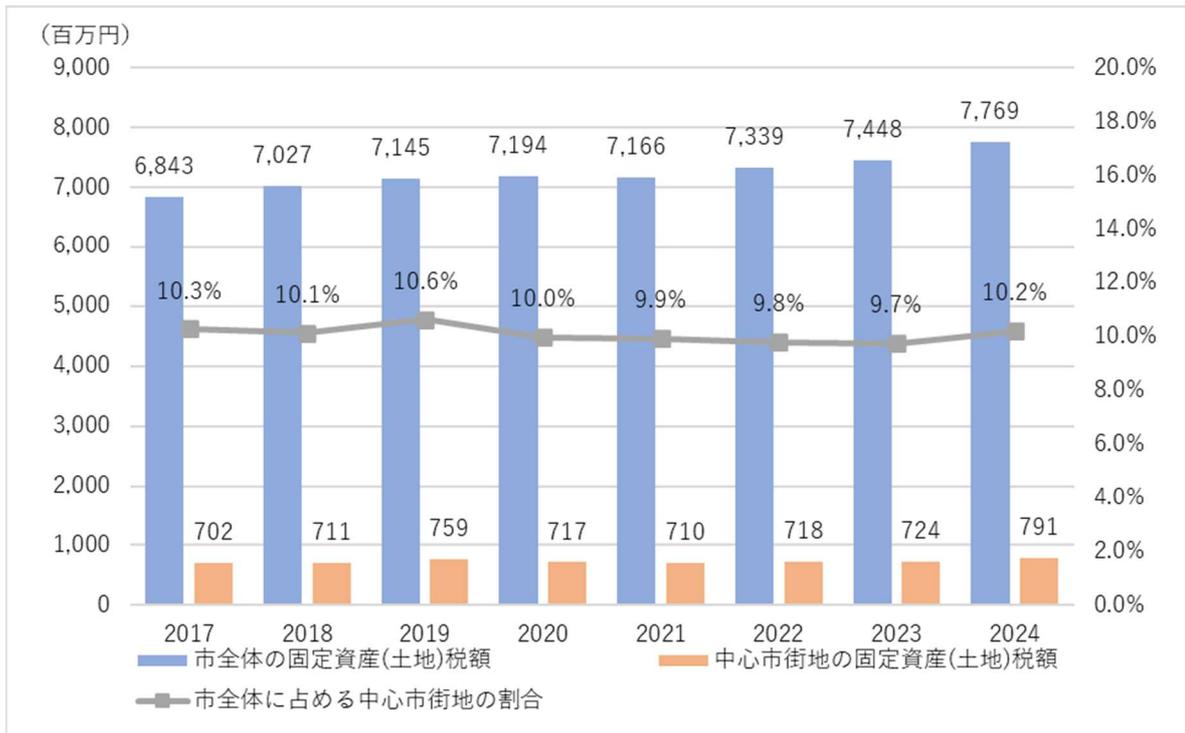
#### ■ 1㎡あたりの固定資産（家屋）税額（中心市街地）



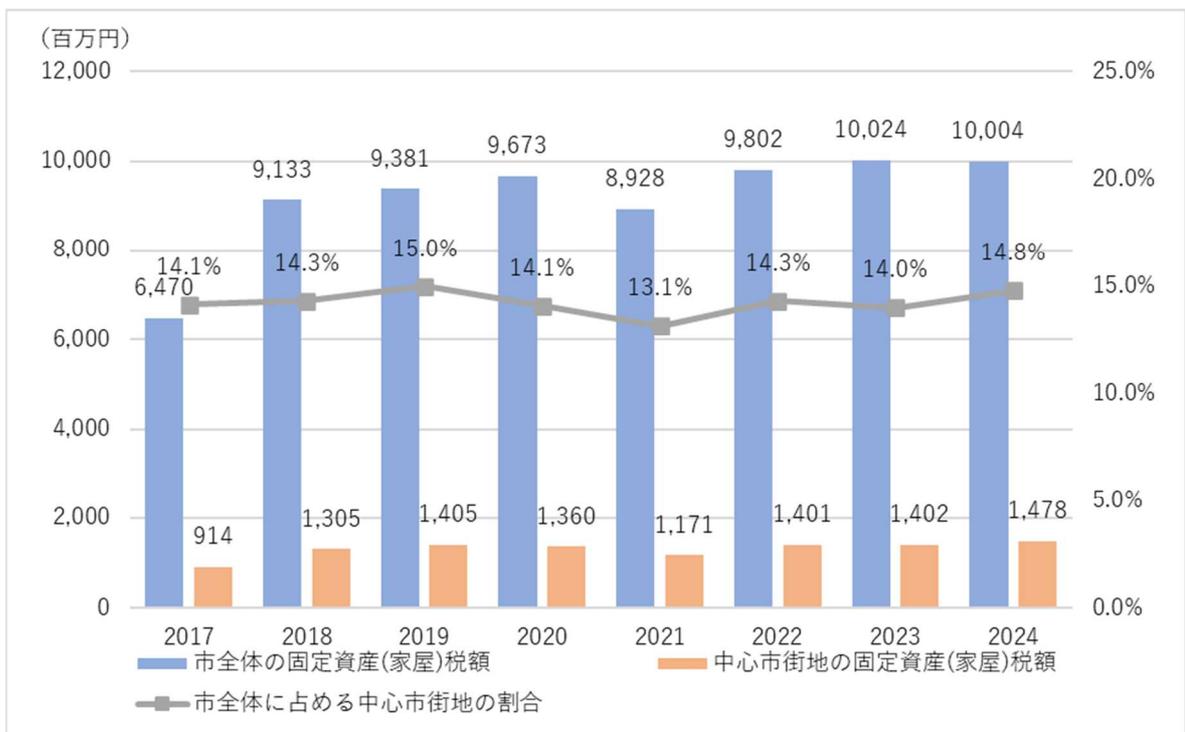
出典：固定資産課税台帳

### ③ 税収の比較

#### ■ 固定資産（土地）税額の比較

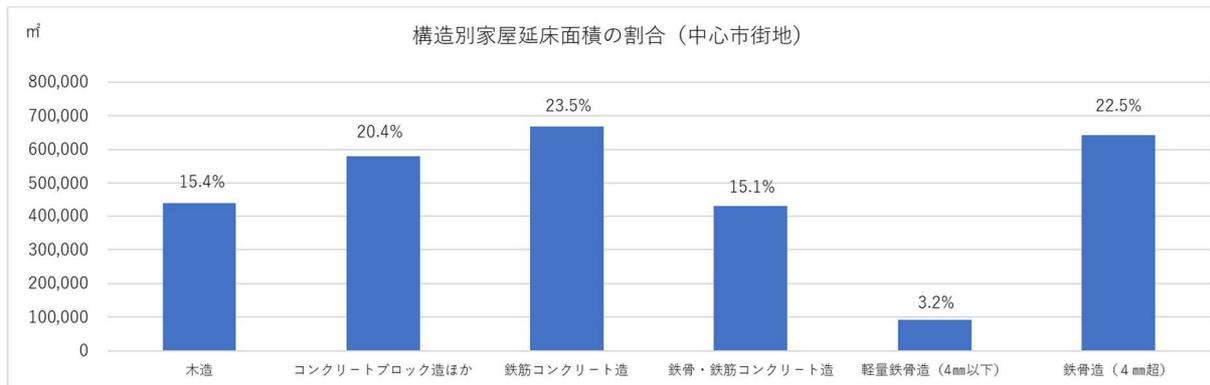
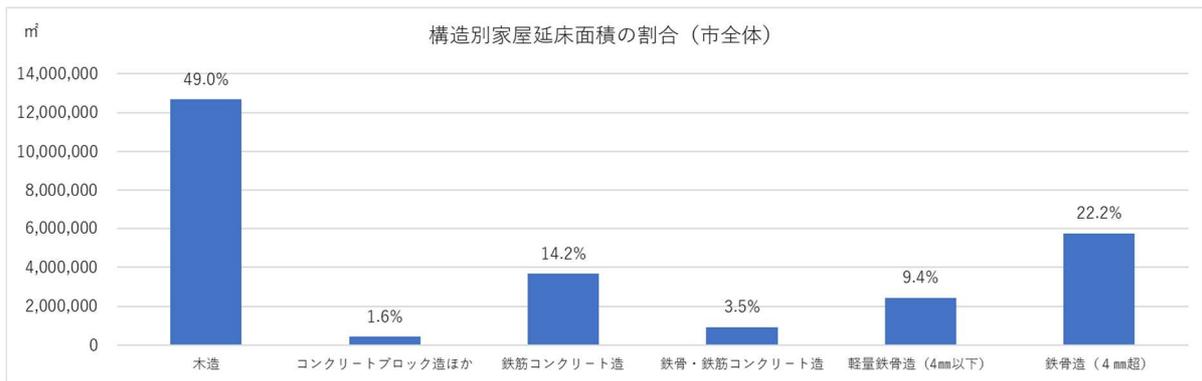


#### ■ 固定資産（家屋）税額の比較



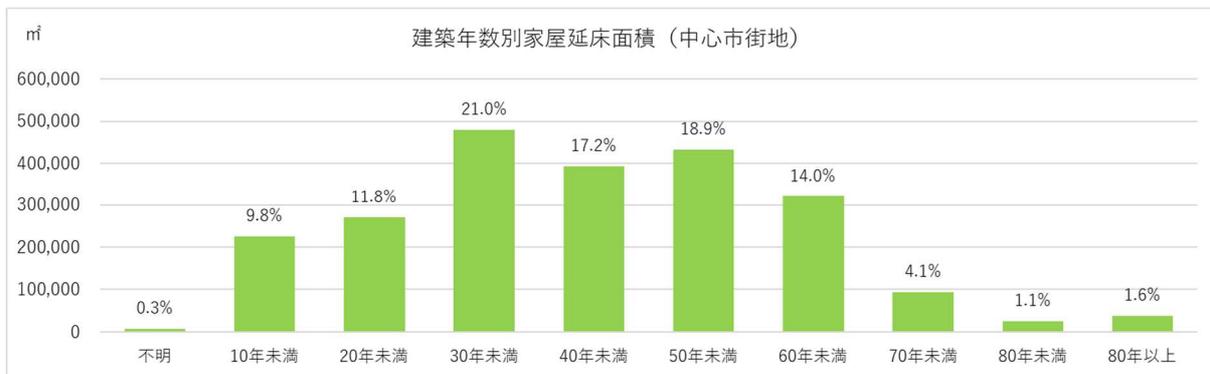
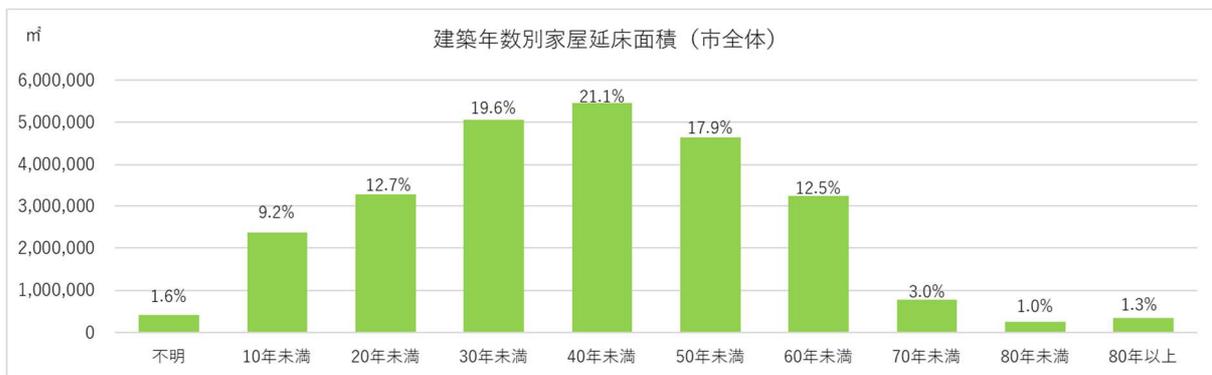
出典: 固定資産課税台帳

#### ④構造別家屋延床面積の比較



出典：固定資産課税台帳（2025年）

#### ⑤築年数別家屋延床面積の比較



出典：固定資産課税台帳（2025年）

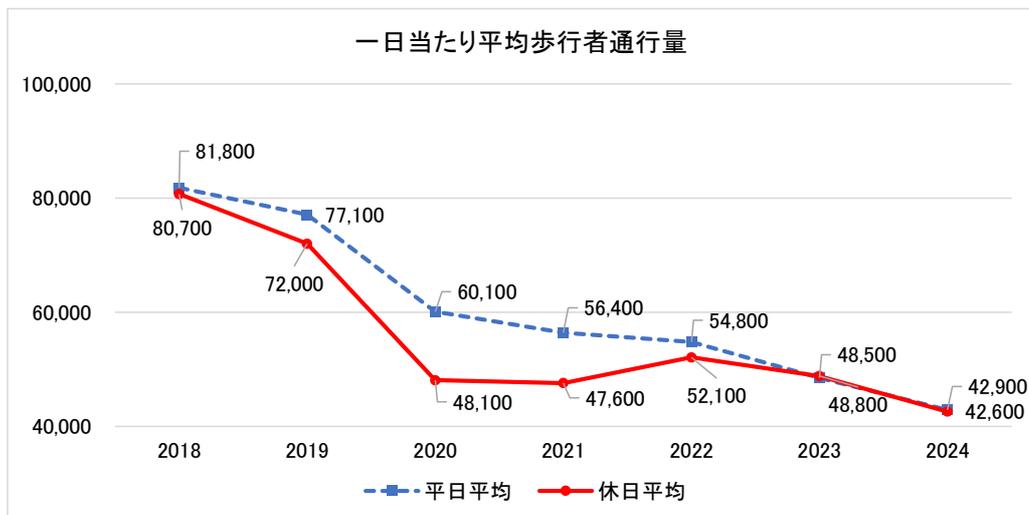
## (9) 通行量・交通渋滞の状況

### ①通行量（歩行者）

郡山駅周辺の歩行者通行量の推移をみると、2018年から2024年の6年間で、約1/2に減少している。また、新型コロナウイルス感染症流行期間中に広がった平日と休日の通行量の差は近年なくなっている。

#### ■調査概要

- ・ KDDI Location Analyzer エリア通行人口分析
- ・ 調査日時：各年の平日、休日の一日当たり平均
- ・ 調査範囲：郡山駅を中心に半径1 km



データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」

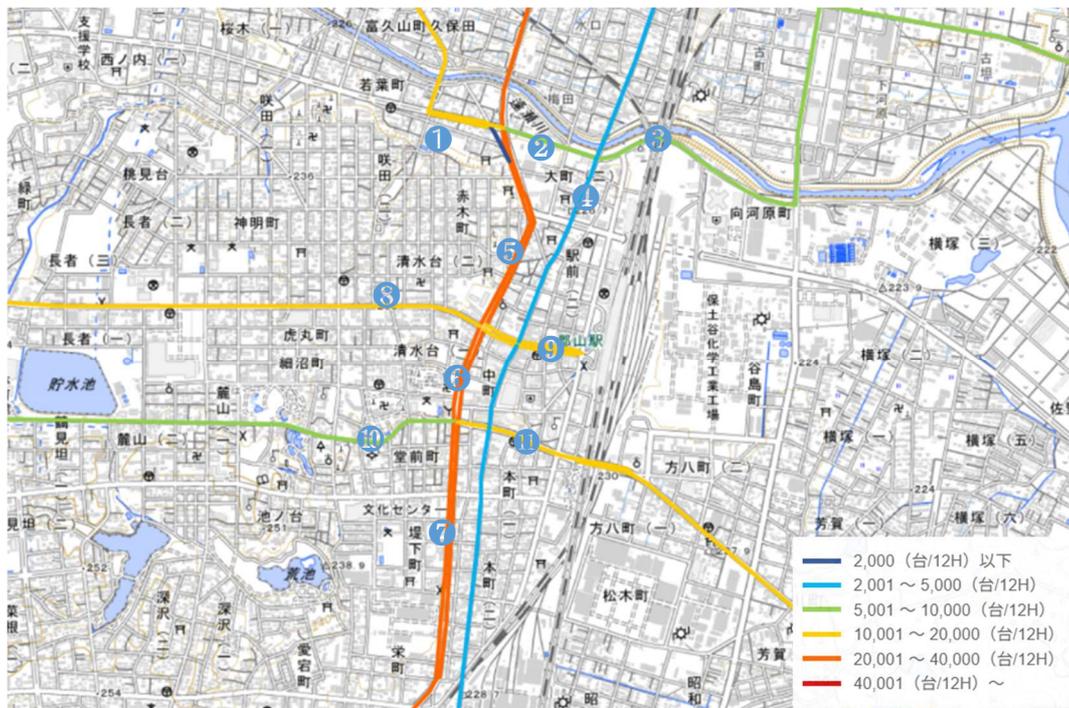
調査に用いたデータは au(KDDI)スマートフォンの位置情報ビッグデータ。(au スマートフォンユーザのうち、個別同意を得たユーザが対象、かつ個人を特定できない処理を行って集計された情報)

なおデータには 20 歳未満、およびインバウンド観光利用者のデータは含まれない。

## ②通行量・交通渋滞（自動車）

交通量は区間⑤～⑦が多く、併せて交通渋滞も区間⑤～⑦において高くなっている。

### ■12時間交通量



出典:交通センサス(R3年版)

	12時間交通量 上り下り合計(台)	混雑度※
区間①	11,659	0.57
区間②	9,710	1.0
区間③	9,710	1.0
区間④	4,002	0.98
区間⑤	22,953	1.92
区間⑥	21,647	1.31
区間⑦	21,647	1.31
区間⑧	10,862	1.11
区間⑨	10,241	0.43
区間⑩	11,898	0.95
区間⑪	10,814	0.94

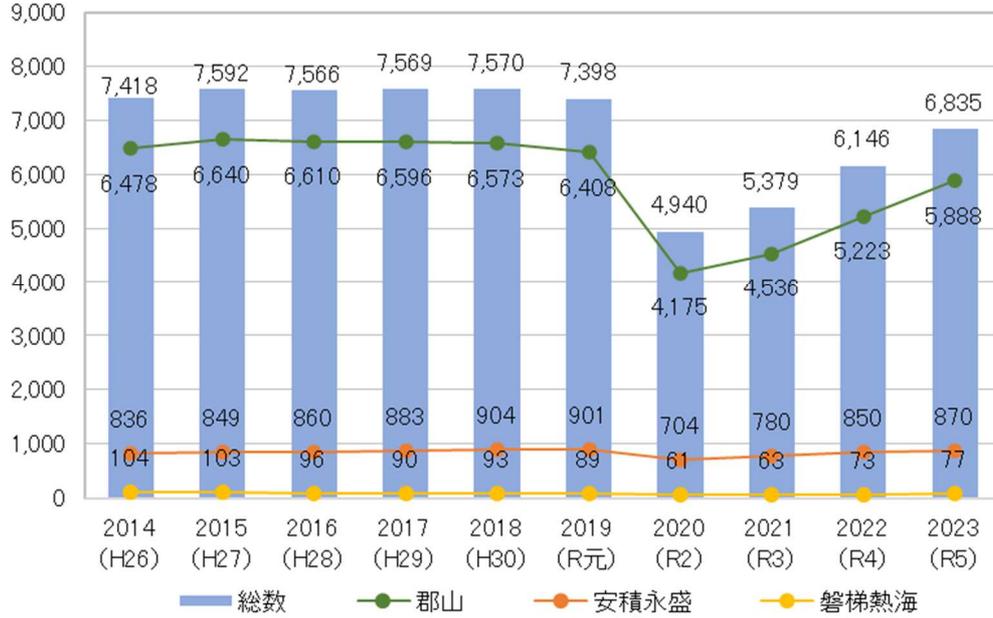
※混雑度:交通容量に対する交通量の比で表され、該当路線の混雑状況を示す指標として使用される。

(10) 鉄道・バス乗降客数

①鉄道

新型コロナウイルス感染症流行で乗客数は減少したものの、その後増加傾向にあり、流行前の利用状況に戻りつつある。

(千人/年)

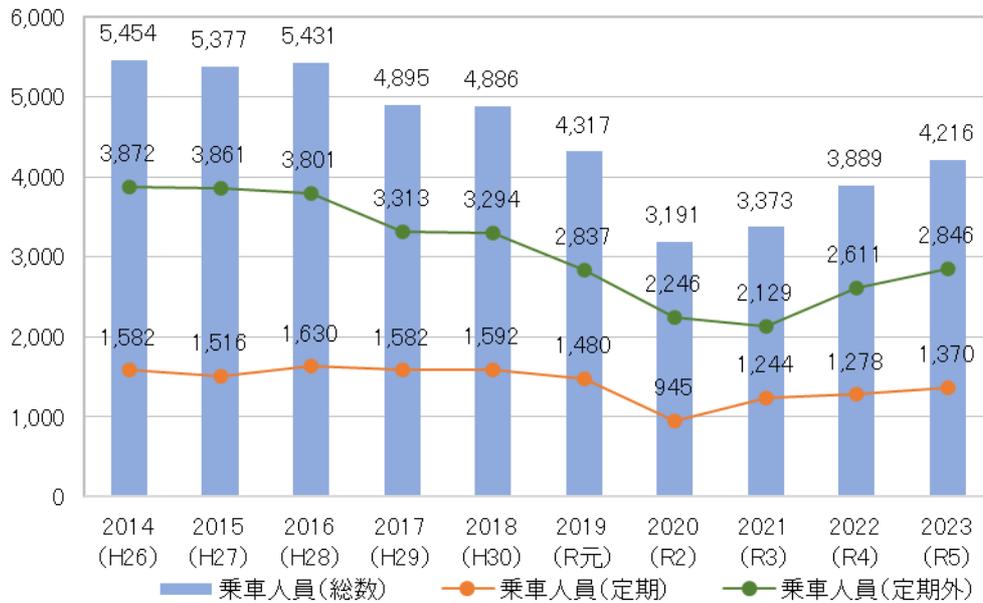


出典:2024(令和6)年版郡山市統計書

②バス

新型コロナウイルス感染症流行で乗客数は減少したものの、その後増加傾向にあり、流行前の利用状況に戻りつつある。

(千人/年)

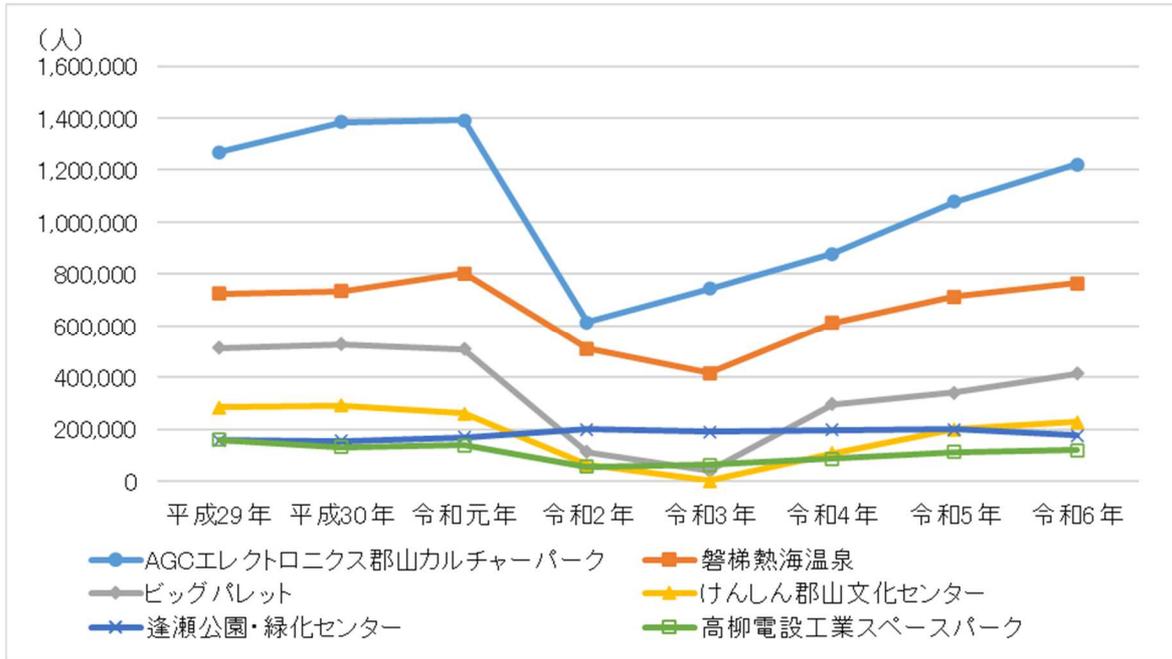


出典:2024(令和6)年版郡山市統計書

(11) 観光客入込客数・宿泊数

①観光客入込客数の推移

新型コロナウイルス感染症流行で観光客入込客数は減少したものの、その後増加傾向にあり、流行前の入込客数に戻りつつある。

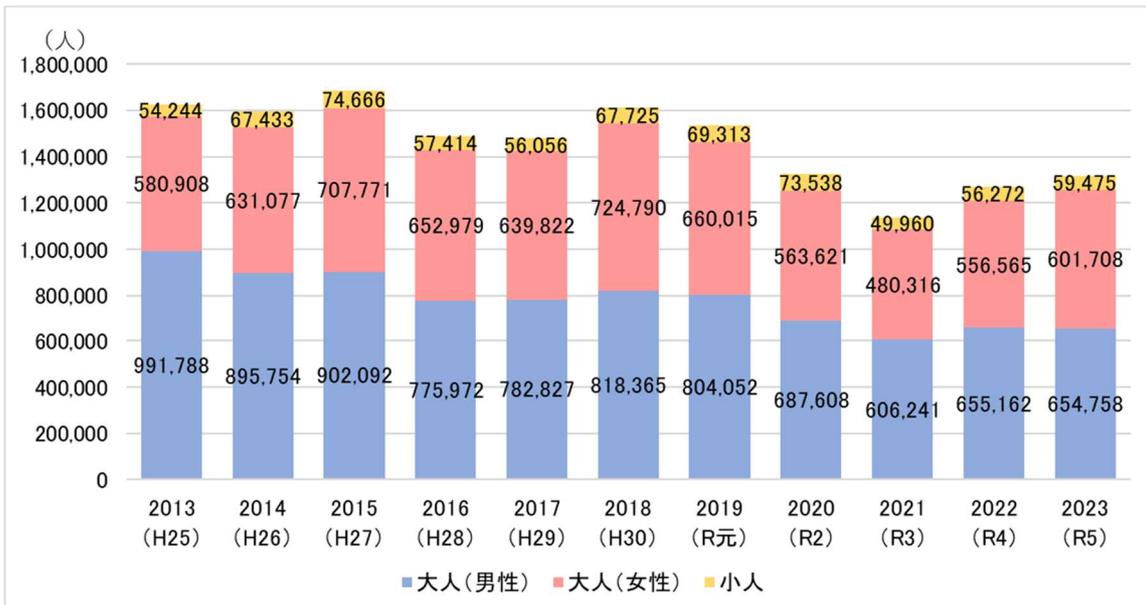


出典: 福島県観光客入込状況調査

②宿泊者数、宿泊日数の推移

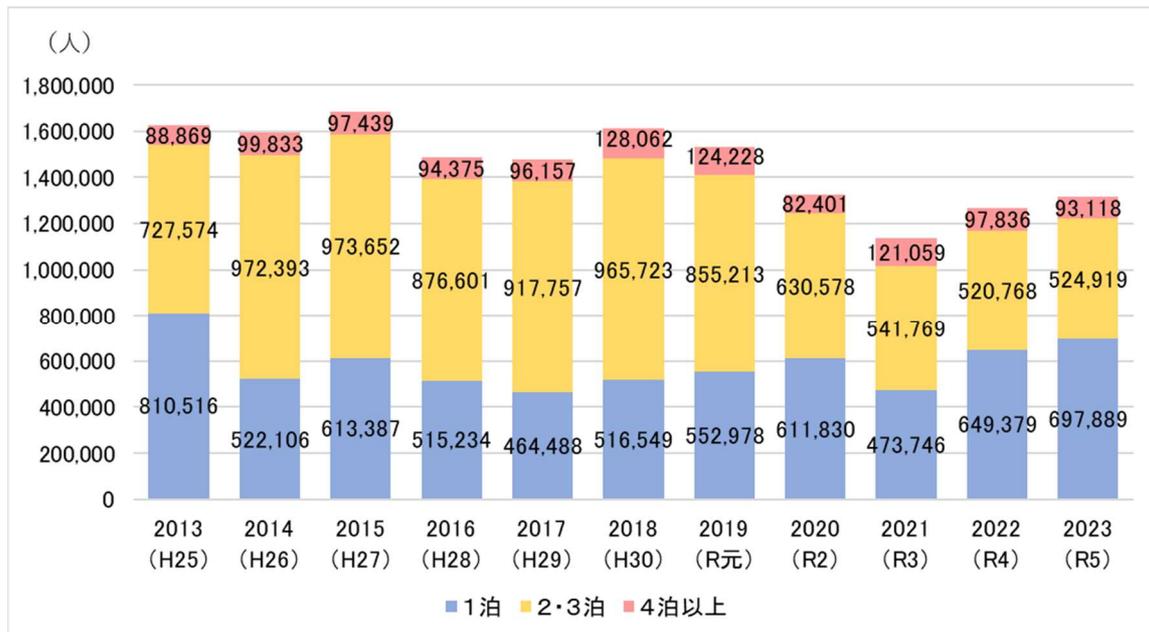
宿泊者数は、新型コロナウイルス感染症の5類移行後、回復傾向にあるが、宿泊日数は連泊が少なくなり、一泊の割合が多くなっている。

■大人/小人別宿泊者数



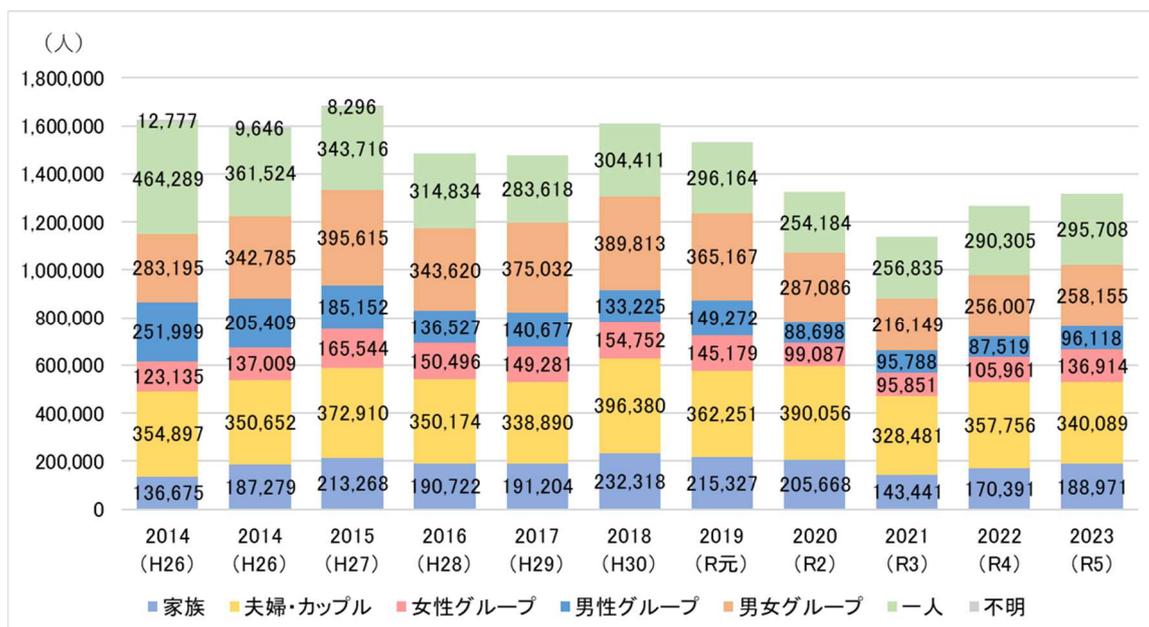
出典: 観光予報プラットフォーム推進協議会

■ 宿泊数別宿泊者数



出典：観光予報プラットフォーム推進協議会

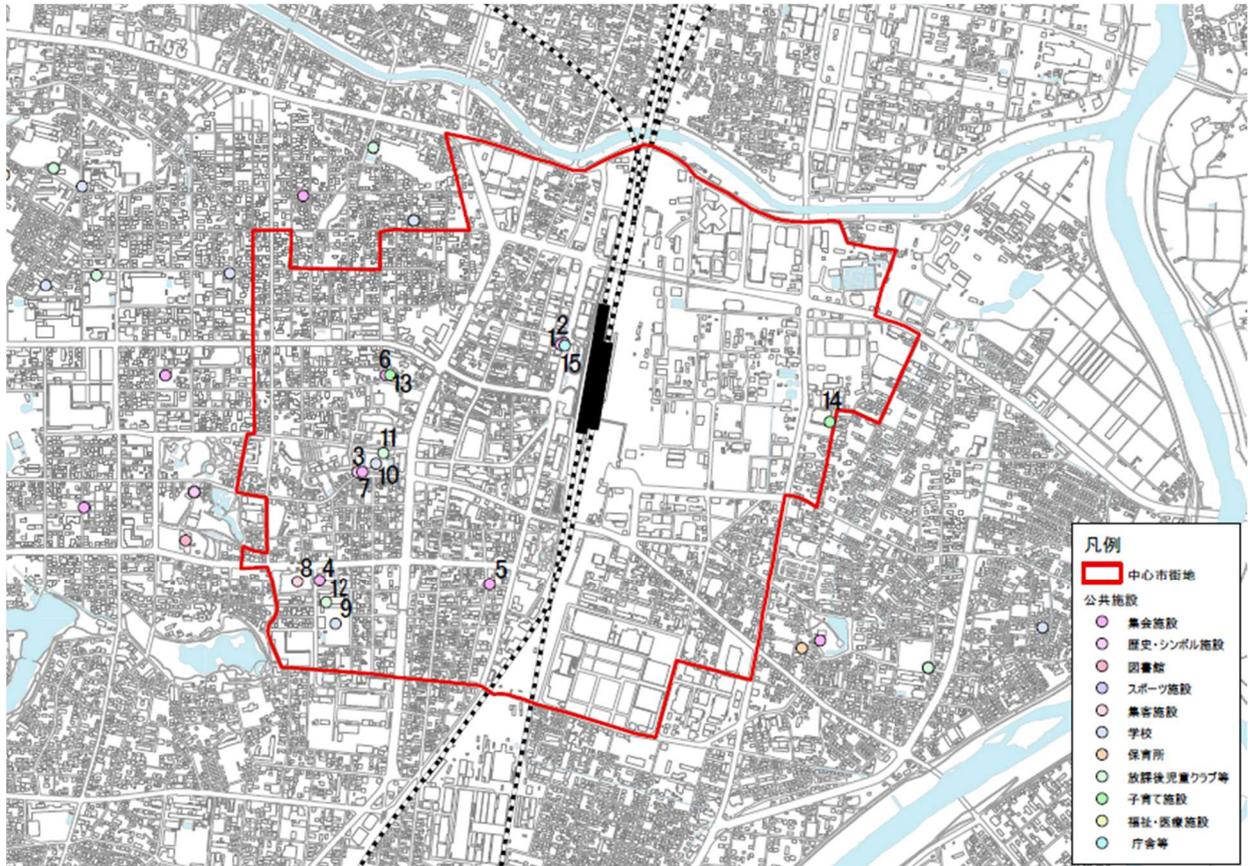
■ グループ別宿泊者数



出典：観光予報プラットフォーム推進協議会

(12) 公共公益施設の立地状況

■公共施設

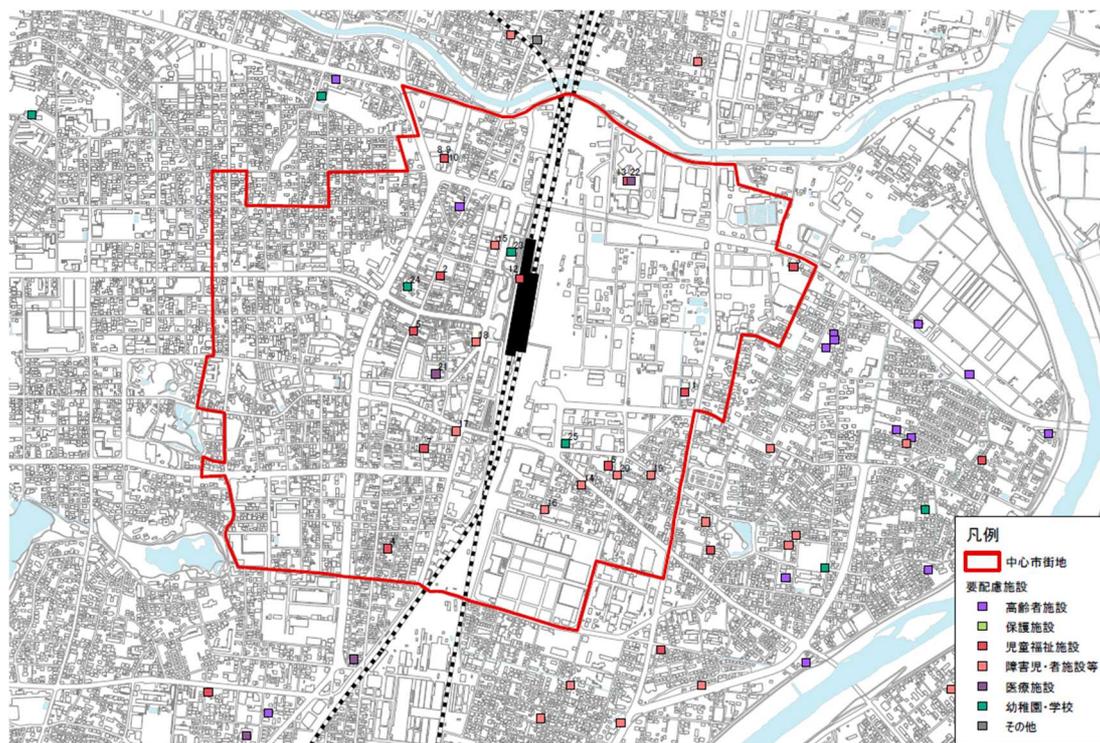


	中心市街地における立地数
1 集会施設	6
2 歴史・シンボル施設	1
3 図書館	0
4 スポーツ施設	0
5 集客施設	1
6 学校	2
7 保育所	0
8 放課後児童クラブ等	2
9 子育て施設	2
10 福祉・医療施設	0
11 庁舎等	1
12 その他	1
公共施設合計	16

ID	施設類型	建物名
1	集会施設	郡山市民交流プラザ
2	集会施設	郡山市民ふれあいプラザ
3	集会施設	中央公民館金透分室
4	集会施設	中央公民館堤下分室
5	集会施設	橋地域公民館
6	集会施設	清水台地域公民館
7	歴史・シンボル施設	金透記念館
8	集客施設	けんしん郡山文化センター (市民文化センター)
9	学校	橋小学校
10	学校	金透小学校
11	放課後児童クラブ等	金透小児童クラブ
12	放課後児童クラブ等	橋小児童クラブ
13	子育て施設	少年センター
14	子育て施設	ペップキッズこおりやま(元 気な遊びのひろば)
15	庁舎等	郡山市民サービスセンター
16	その他の施設	高柳電設工業スペースパーク(ふれあい科学館)

出典:郡山市ウェブサイト

■要配慮者利用施設

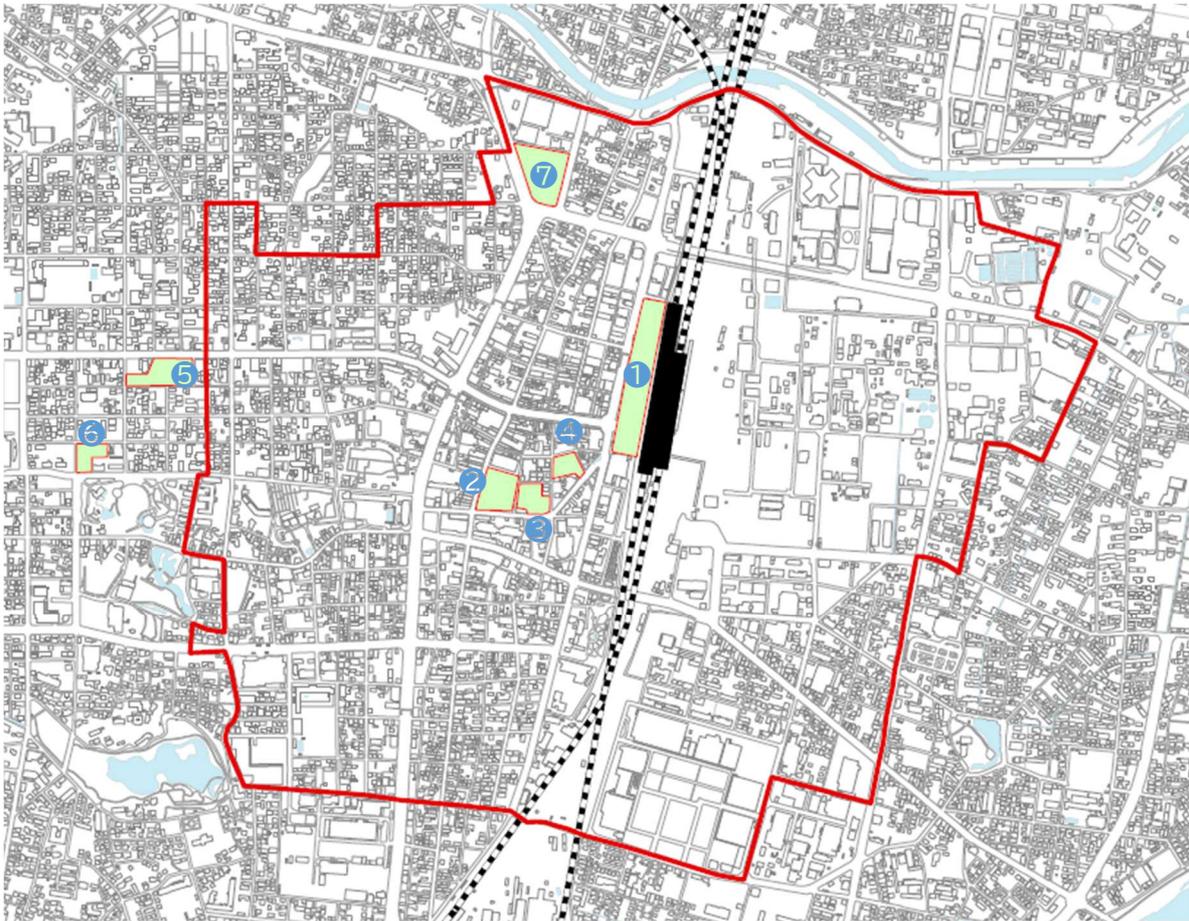


ID	施設区分	施設名
1	1.高齢者施設	高齢者等複合型施設 逢座
2	3.児童福祉施設	大町分園 (はなさと保育園)
3	3.児童福祉施設	ドレミの保育園
4	3.児童福祉施設	ベビールームスキップ
5	3.児童福祉施設	ユーパロ室ノ木保育園ユーパロ中町分園
6	3.児童福祉施設	郡山ヤクルト販売(株)中央センター保育室
7	3.児童福祉施設	FSG 保育園
8	3.児童福祉施設	ほしくま児童家庭支援センター
9	3.児童福祉施設	おおまちてらす保育園
10	3.児童福祉施設	キッズベースおおまち
11	3.児童福祉施設	ファミリーホームゆづき
12	3.児童福祉施設	ニチイキッズ郡山Eパル保育園
13	3.児童福祉施設	ほしのご保育園
14	4.障害児・者施設等	ういんど
15	4.障害児・者施設等	manaby 郡山駅前事業所
16	4.障害児・者施設等	みどり工房
17	4.障害児・者施設等	グループホーム MY SELF
18	4.障害児・者施設等	SOCIALSQUARE 郡山駅前
19	4.障害児・者施設等	BLUE THREE
20	4.障害児・者施設等	自立援助ホーム あい
21	5.医療施設	公益財団法人湯浅報恩会 寿泉堂綜合病院
22	5.医療施設	公益財団法人星綜合病院
23	6.幼稚園・学校	郡山萌世高等学校
24	6.幼稚園・学校	今泉服飾専門学校
25	6.幼稚園・学校	国際アート&デザイン大学校 (高等課程校舎)

出典:郡山市ウェブサイト

(13) 再開発施設等の立地状況

■郡山市の再開発事業等（7地区）



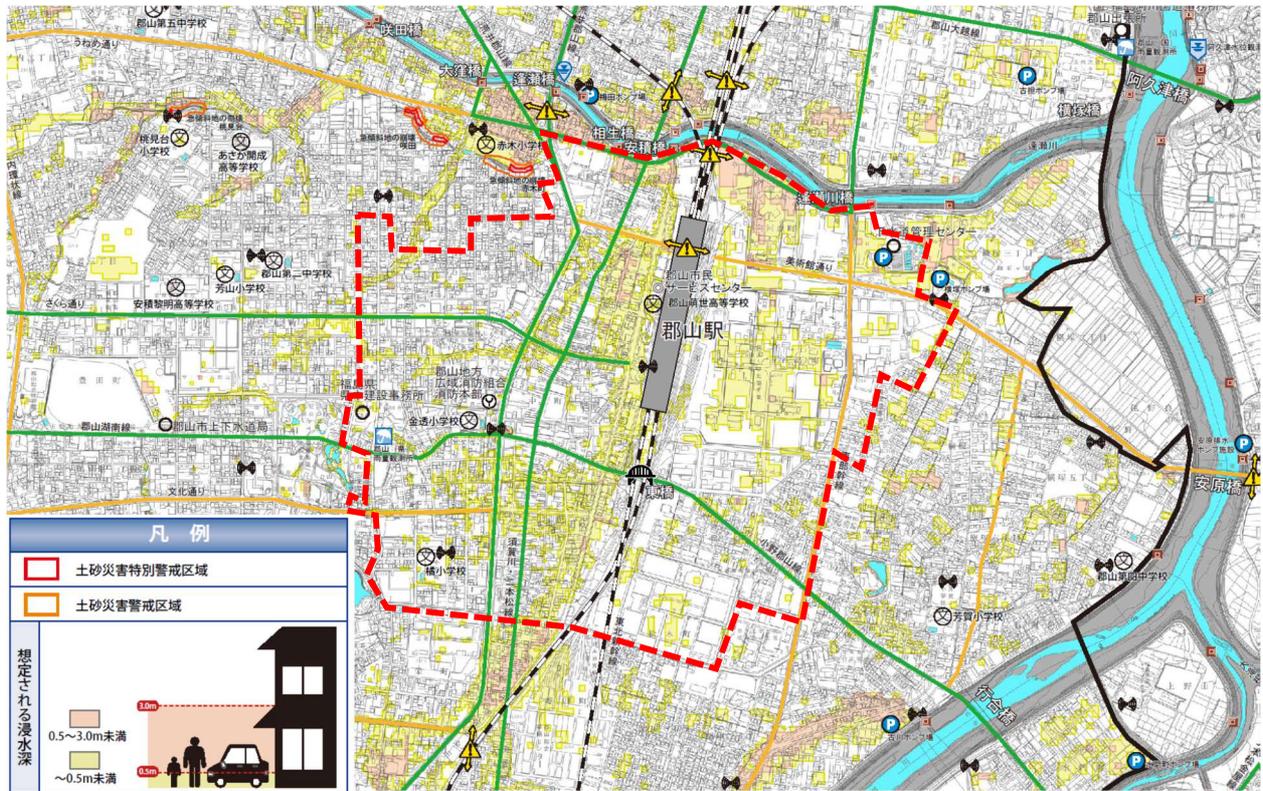
	事業名	整備内容
①	郡山駅西口第一種市街地再開発事業	ビッグアイ(24階建)、郡山駅西口広場の整備
②	郡山中町第一地区第一種市街地再開発事業	うすい百貨店及び周辺の歩道・緑地整備
③	駅前一丁目第一地区第一種市街地再開発事業	1～11階に医療施設寿泉堂総合病院 12～24階は分譲マンション(78戸)
④	駅前一丁目第二地区第一種市街地再開発事業	1～3階医療施設、4～21階分譲マンション(157戸) 施設建築物周辺に歩道や緑地を整備
⑤	虎丸地区優良建築物等整備事業	ホテルハマツ及び周辺の歩道・緑地整備
⑥	細沼町地区地域生活拠点型再開発事業	医療併用住宅(医療棟3階建、住居棟11階建) 医療棟はR3.11月開院、住居棟は分譲マンション(50戸)
⑦	大町二丁目地区地域生活拠点型再開発事業	店舗、医療、児童福祉施設、高齢者向け住居46戸(賃貸) 多世代交流型の複合施設を整備

出典：郡山市都市政策課

## (14) 災害リスクの状況

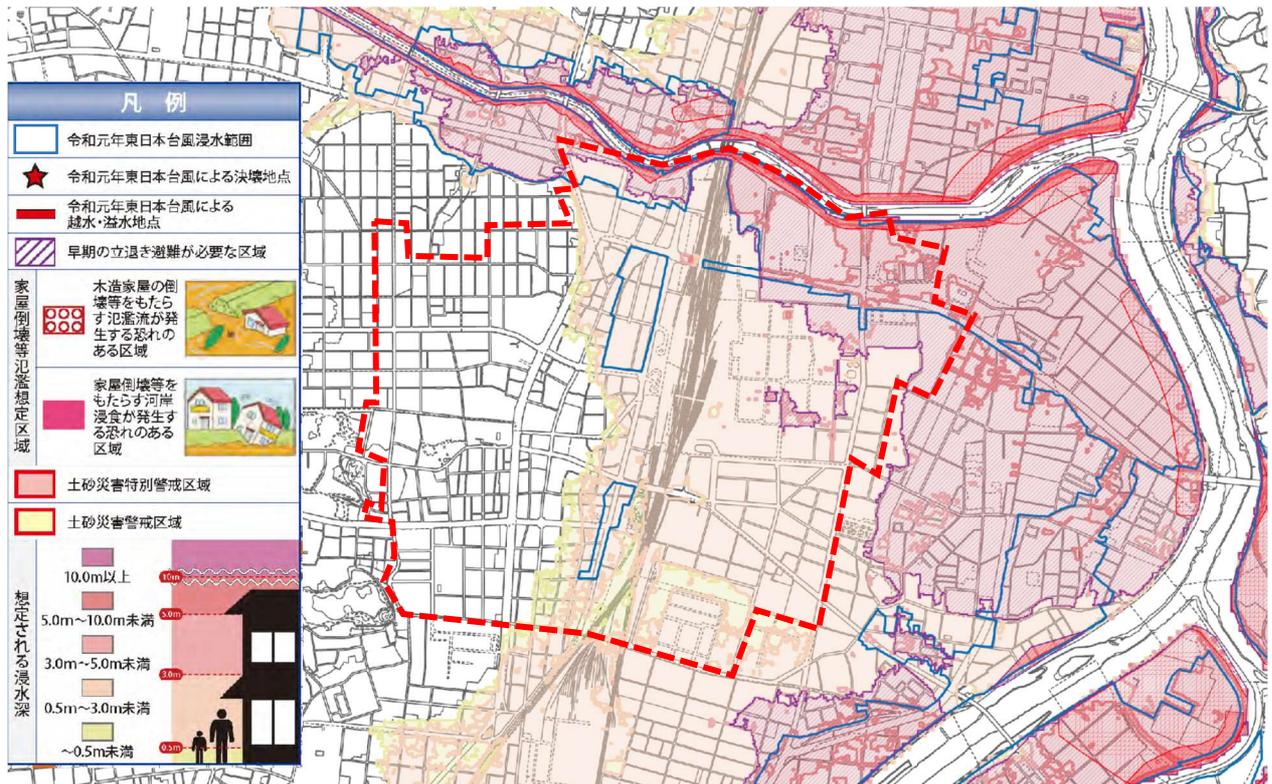
### ①内水ハザードマップ (令和2年4月)

ゲリラ豪雨に相当する雨が市内全域に降った場合に浸水が想定される区域を地図に示した。



### ②洪水ハザードマップ (令和6年4月)

台風や大雨などにより川があふれたり堤防が決壊することで浸水が想定される範囲や浸水の深さを示した。



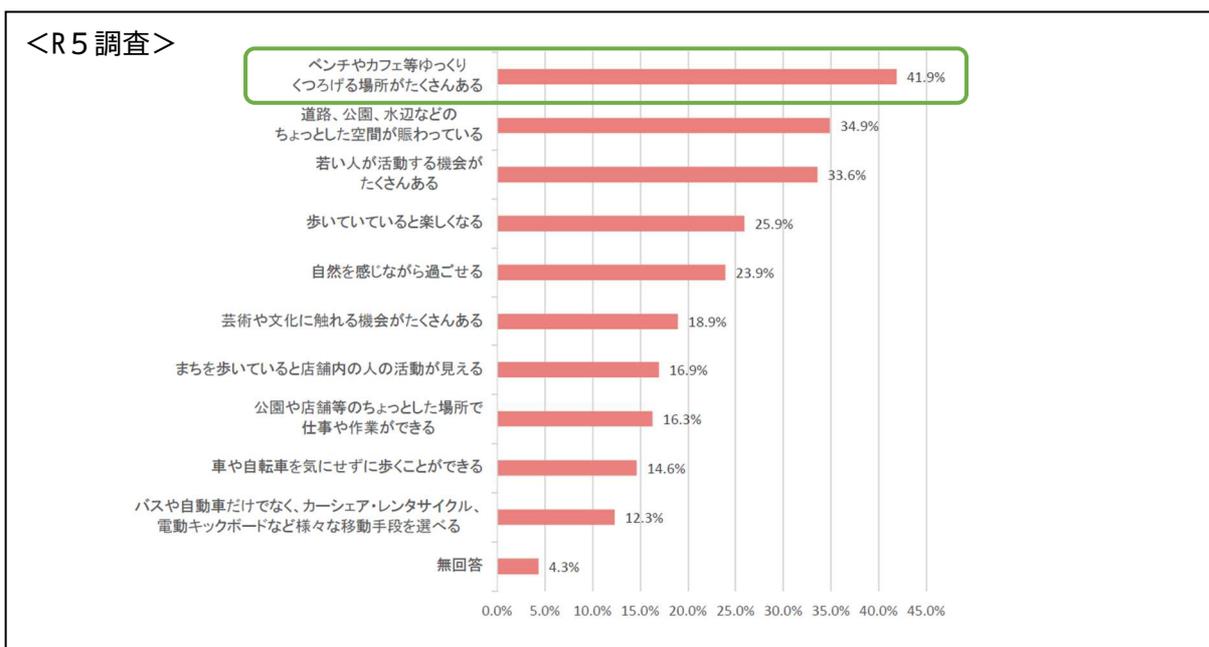
## [2] 市民ニーズ

現況調査結果、および別途実施した以下の調査結果を活用し、中心市街地に関する地域住民のニーズ等の把握・分析を行う。

- ・令和5年度実施「郡山駅前エリアに関するアンケート調査結果報告書」(R5 調査)
- ・令和6年度実施まちづくりネットモニター第4回調査結果「あなたにとってのまちなかとは？」(R6 調査)

### (1) 居心地の良い空間

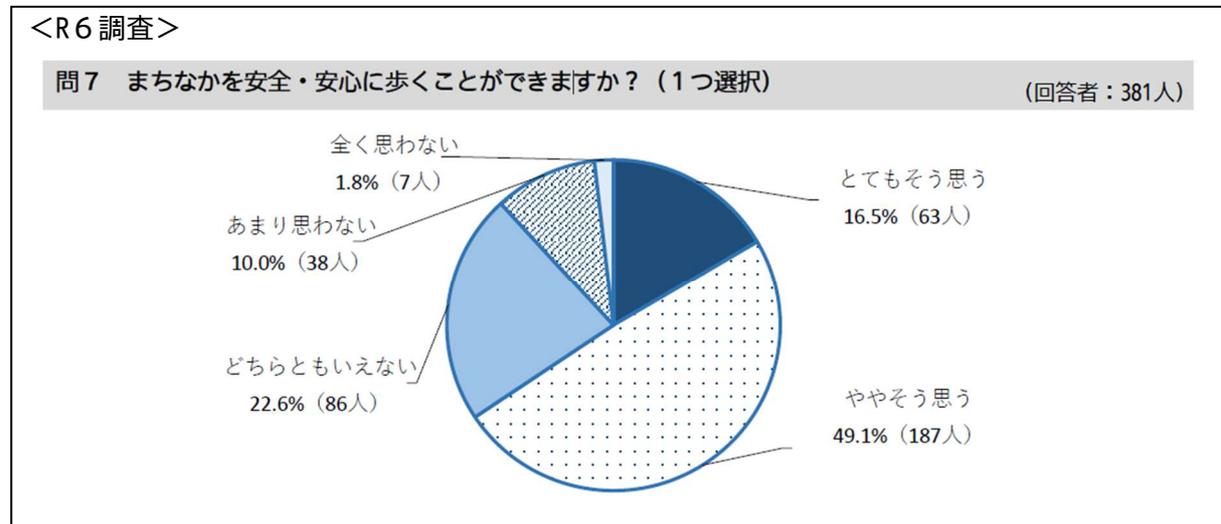
R6 調査では、今後まちなかに必要だと思う魅力について、「ゆっくりくつろげる場所」が必要と回答した人が49.1%と最も多い。R5 調査の同様の質問でも「ゆっくりくつろげる場所」のニーズが最も高く、カフェ、ベンチ、緑地など、歩いて楽しく過ごせる空間への期待が高い。



## (2) 安全・安心な環境

R6 調査では、65.6%がまちなかを「安全・安心に歩ける」と回答する一方、夜間の暗さや治安への不安の声もあり、改善ニーズが存在する。

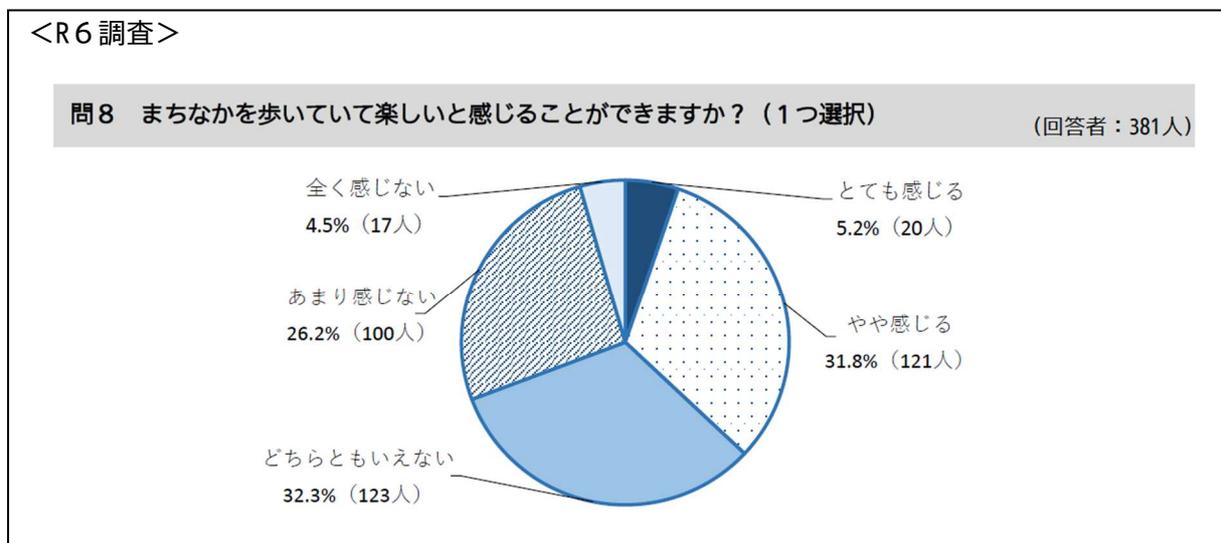
歩行者通行量が 2018 年比で約 1/2 に減少しており、安心感・賑わいの再生が歩行者回復の鍵となっている。



## (3) 歩いて楽しいまちづくり

R6 調査ではまちなかを「歩いていて楽しい」と感じる人は 37%にとどまり、30.7%が「楽しくない」と回答している。景観や店舗の魅力向上が求められている。

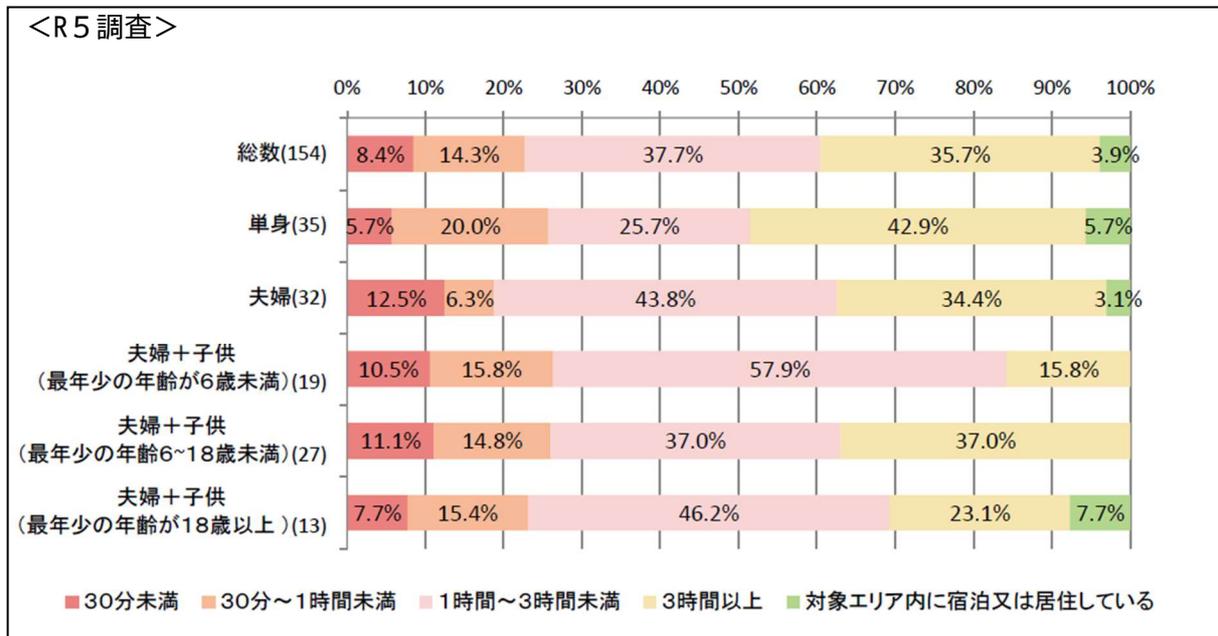
大規模小売は西口に集積・東口は分散のため、東西をつなぐ回遊になりにくい構造となっている。



(4) 子育て世代への配慮

R5 調査では、まちなかに3時間以上滞在すると回答した「夫婦+こども(6歳未満)」の割合が15.8%と、全体の35.7%に比べて突出して低い。

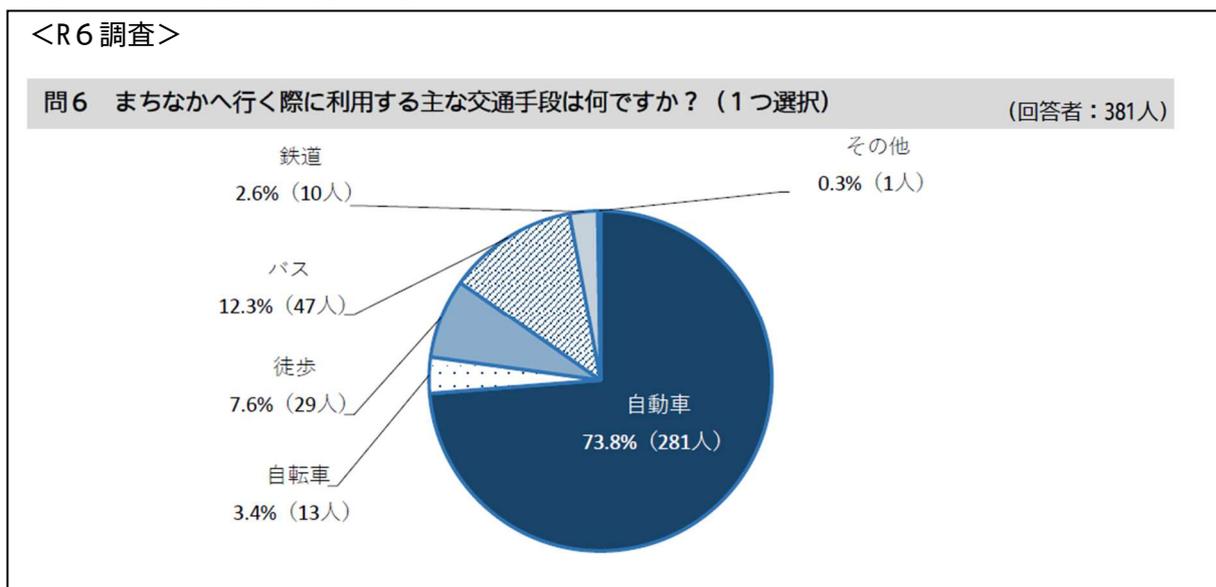
R6 調査でも「親子で楽しめる場所が少ない」という意見が多く、中心市街地の公共施設は図書館・スポーツ施設がなく、子育て・学び・運動の場が不足。保育・児童施設は点在するが、滞在型の屋内外拠点は限られている。



(5) 交通利便性の改善

R6 調査では来訪手段は73.8%が自動車であり、駐車場不足や料金への不満が多い。

鉄道・バス乗降は回復傾向にあり、公共交通×徒歩や自転車といった他の交通手段との組み合わせを強化するなど利便性の向上が求められている。



(6) 多様な店舗・イベント

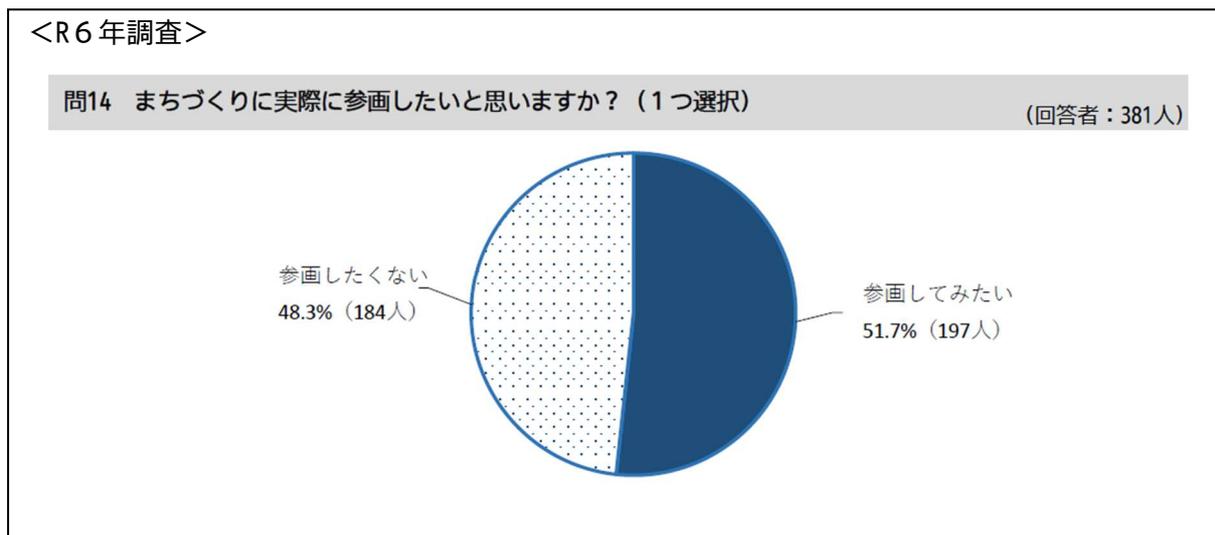
R5 調査・R6 調査でも「魅力的な店やイベントが少ない」という声が多く、文化・芸術に触れる機会や若者の活動機会を増やすことが期待されている。

商店街は 16 の商店街（会）が中心部に存在し、連携基盤はあるため、連動した企画・活用が期待されている。

(7) まちづくりへの参加意欲

R6 調査では 51.7%が「まちづくりに参画してみたい」と回答している。

空き店舗・低未利用地を活用した社会実験・ポップアップイベント等、参加しやすい場づくりの需要が高まっている。



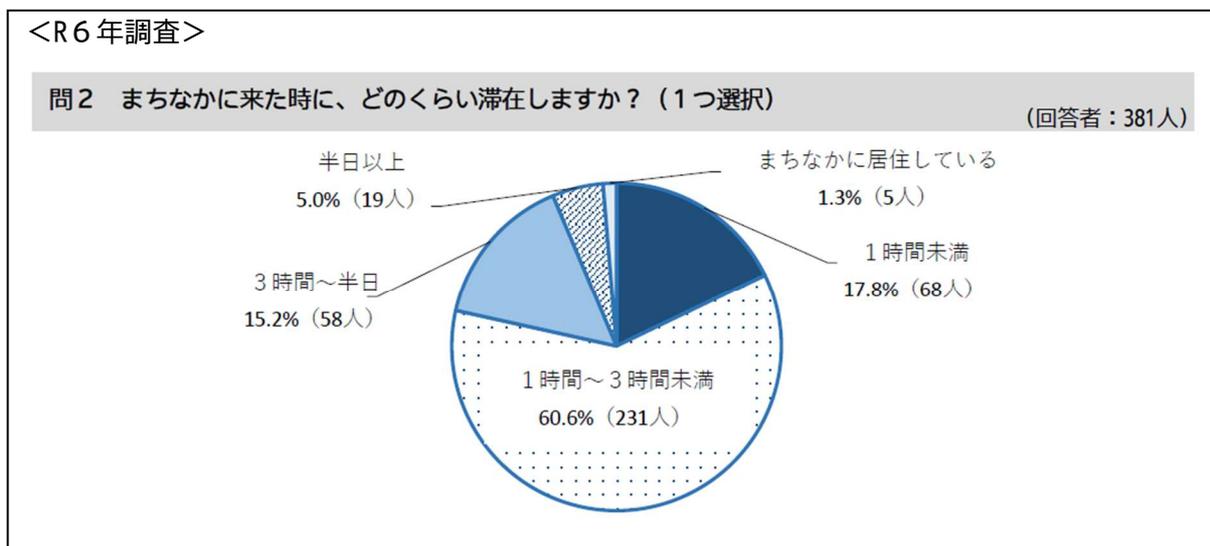
### [3] 中心市街地の課題

先の地域住民のニーズ等の把握・分析結果を基に、中心市街地活性化に関する課題を以下に整理する。

#### (1) 滞在時間の短さ

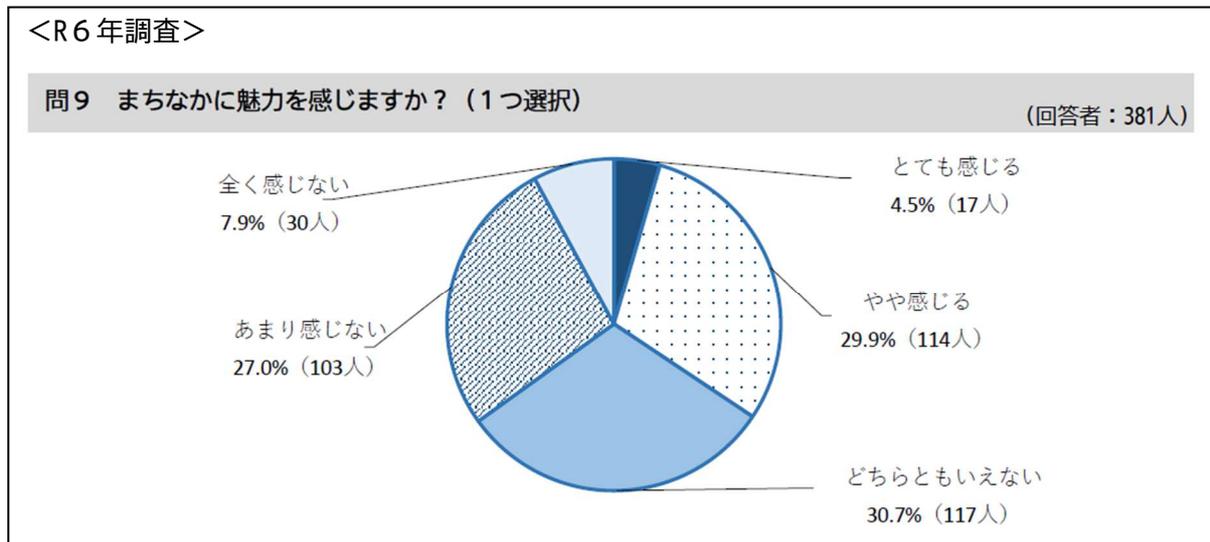
R6 調査では来訪者の 60.6%が「1～3 時間未満」滞在となっている。

買い物・食事が中心で、回遊性や長時間滞在を促す仕掛けが不足している。また、治安面への不安を抱いている回答も多く、体感治安の改善が必要となっている。



#### (2) 魅力不足・楽しさの欠如

R6 調査で「まちなかに魅力を感じる」と回答した人は 34.4%にとどまり、特に 30 代では半数近くが「楽しくない」「魅力がない」と回答している。親子で過ごす場の不足も理由の一つと考えられる。



#### (3) 交通・駐車場問題

自動車依存が高い（車で訪が7割超え）、一方で駐車場不足や料金の高さが不満要因となっている。

#### (4) 公共交通・回遊性の低さ

公共交通の利便性が低いと感じられており、バスや鉄道利用は少ない。

図書館・スポーツ施設等が中心部に未立地で、学び・健康・交流などの日常滞在機能が弱く、日常的に人を惹きつけるコンテンツや演出、徒歩での回遊を楽しめる仕掛けが不足している。

#### (5) 高齢化と若年層の減少

中心市街地の高齢化率は約 26%、若年層は減少傾向にある。

将来的な人口構造変化に対応したまちづくり（バリアフリー、ユニバーサルデザインなど）が必要となっている。

#### (6) 産業構造の変化と空き店舗・低未利用地

事業所数は減少傾向、従業者数は横ばいとなっている。小規模小売店舗が減少し、1 店舗当たり面積・売上の微増（選択と集中）で空き区画の増加に拍車がかかっている。

郡山駅周辺に平面駐車場や低未利用地が点在しており、面的な活用不足が回遊性・賑わい形成の障壁となっている。

#### (7) 建築更新の停滞

建築確認面積は近年中心部で減少傾向にあり、リノベーション・建替えの促進が課題となっている。建築費高騰などの影響が考えられるものの、中心部は鉄筋コンクリート造などの耐用年数の長い構造の建物が多く、利活用のポテンシャルは高いものと考えられる。

#### (8) 地価・賃料の上昇とミスマッチ

住宅地・商業地とも地価は上昇傾向にあり、駅前商業地の上昇が顕著となっている。

賃料は駅近・築浅で高い傾向にあり、新規・小規模事業者の参入障壁となっている。

#### (9) 防災・レジリエンス

内水・洪水ハザードに留意が必要なエリアとなっており、高齢者・要配慮施設も中心部に点在するため、避難・情報伝達・日常の減災デザインが不可欠である。



### 3 基本方針

#### 〔1〕まちづくりの方向性

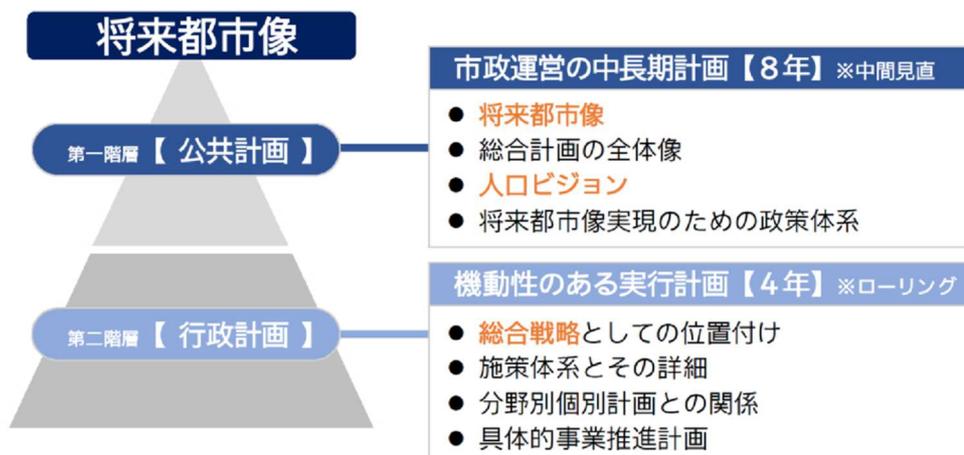
こおりやま広域圏は、福島県の中央部に位置し、圏域人口が福島県全体の約3分の1を占め、面積も福島県の約4分の1を占めています。農・商・工の各産業のバランスが取れた圏域となっており、東北地方でも有数の工業集積地を形成しています。

本市は、その中でもっとも人口や産業が集積している中枢都市であり、道路・鉄道・空港の高速交通体系の地理的優位性を活かし、「人・モノ・情報」の交流拠点として着実に発展を続けており、これからの人口減少社会においても、大都市への人口流出に歯止めをかけ、福島県を牽引する都市、圏域としての役割を果たす必要があります。

そのような役割を踏まえ、上位計画及び関連計画における中心市街地のまちづくりの方向性を検討します。

#### (1) 郡山市総合計画

市民や事業者も含めた郡山市全体が目指すべき将来都市像や人口ビジョン、その将来都市像実現のために必要な各分野別の方向性を示す政策・施策からなる公共計画と、人口減少等の将来課題を的確に踏まえた上で、行政が取り組むべき事業などを示す総合戦略と一体的に策定する行政計画（実施計画）で構成された郡山市の最上位計画です。



#### 【将来都市像】

「東北の鼓動 未来を奏でる 選ばれるまち 郡山」

#### 【基本方針】

「選ばれるまち」

「暮らしの充実・笑顔になれるまち」

「経済の活性化」

#### 【政策・施策体系】

##### 大綱Ⅰ「こども 教育」

すべてのこどもが安心して成長できる環境と未来を担う教育の充実

##### 大綱Ⅱ「産業 仕事」

多様な産業の持続可能な成長と魅力ある仕事・雇用の創出による地域活力の向上

大綱Ⅲ「交流 にぎわい 文化」 人々が集い、交流するにぎわいの創出と誇りや愛着を持てる地域の育成
大綱Ⅳ「健康 福祉 医療」 すべての市民が生涯を通じて心身共に健康で安心して暮らせる社会の実現
大綱Ⅴ「防災 環境 社会基盤」 災害に強く、快適な地域環境とインフラの整備
大綱Ⅵ「市民協働 行財政」 市民とともに創る開かれた自治と持続可能な行政経営の確立
基盤的な取り組み 誰一人取り残されない SDG s 広め合う、高め合う、助け合う こおりやま広域圏

## (2) 郡山市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

### 【基本理念】

市民が輝くまち 郡山「開拓の歴史を生かした躍動感あるまちづくり」

### 【基本目標】

- ① 安全・安心なまちづくり
- ② 交流の促進と産業の振興
- ③ 地域特性を生かした暮らしの実現
- ④ 脱炭素化の実現を目指したまちづくり

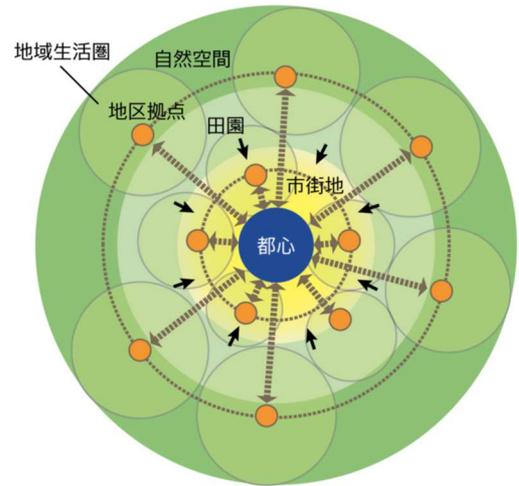
### 【都市づくり基本方針】

- |      |                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------|
| 方針 1 | 安全・安心に暮らせる生活圏とネットワークの形成<br>(先導プロジェクト)・・・バス路線の再編と交通結節拠点整備 など    |
| 方針 2 | 市街地を東西につなぐ「歴史と緑の生活文化軸」の形成<br>(先導プロジェクト)・・・開成山公園・豊田貯水池周辺整備の促進など |
| 方針 3 | 交通体系・立地を生かした広域交流機能の強化                                          |
| 方針 4 | 市街地と森林・田園との環境共生                                                |

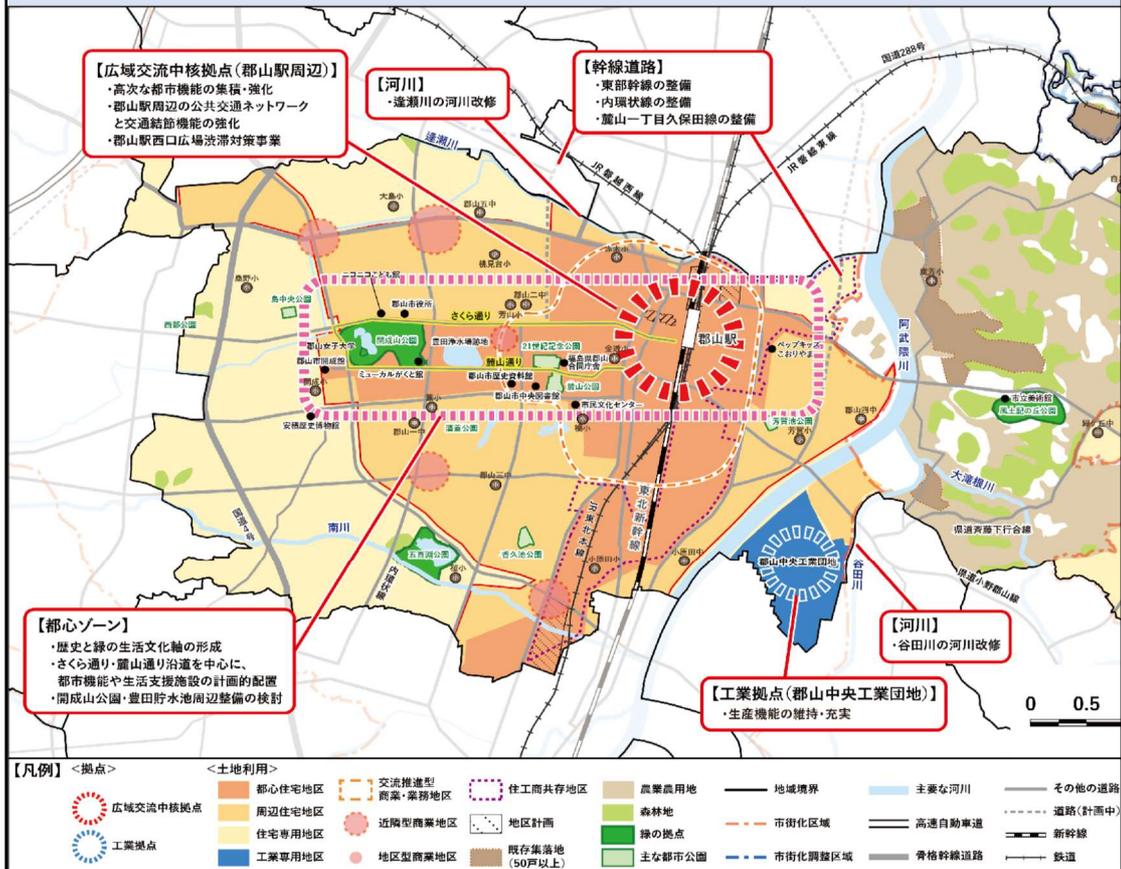
【将来都市構造】

郡山型 コンパクト&ネットワーク都市構造

豊かな自然環境・田園環境の維持・保全を図りながら、福島県の広域的な拠点として生産性の高い産業活動や地域特性に応じた質の高い生活の展開を目指し、無秩序な都市機能の拡大・拡散を防止するため、また、コンパクトで周辺環境と調和した都市の形成を図ります



まちづくり方針図〔旧郡山地域〕



- **都心ゾーン**  
郡山駅を中心に、こおりやま広域圏の中心に相応しい拠点性と求心力を備えた様々な都市機能の集積を図り、都市再生を進めていくゾーンです。
- **広域交流中核拠点**  
郡山駅を中心とする拠点は、福島県全体並びにこおりやま広域圏全体の中核的な商業・業務地としての役割を担っています。都心再生や低未利用地の活用、再開発等によって、広域交流を実現する都心部に相応しい商業・文化・交流・コンベンションなどの高次都市機能の集積を誘導するとともに、魅力ある商業・業務地の形成を図ります。

### (3) 郡山市立地適正化計画

郡山市立地適正化計画は、郡山市都市計画マスタープランで定めた将来都市構造の具体化に向けた取組みを推進することを目的に策定するもので、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めるものです。

#### 【基本方針】

すべての市民が安心して暮らせる拠点と公共交通ネットワークの形成

#### 【具体的な方向性】

1. 公共交通を軸とした多極ネットワーク型コンパクトシティの形成推進
2. 地域特性に応じた都市機能施策の集積誘導
3. 公共交通の利便性を強化
4. 快適で健康的な都市空間の充実
5. 回遊性を高める賑わい空間の創出
6. 効率的・効果的な基盤整備及び更新

#### 【都市機能誘導区域及び誘導施設】

##### 「区域の考え方」

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を効率的に提供する区域としています。

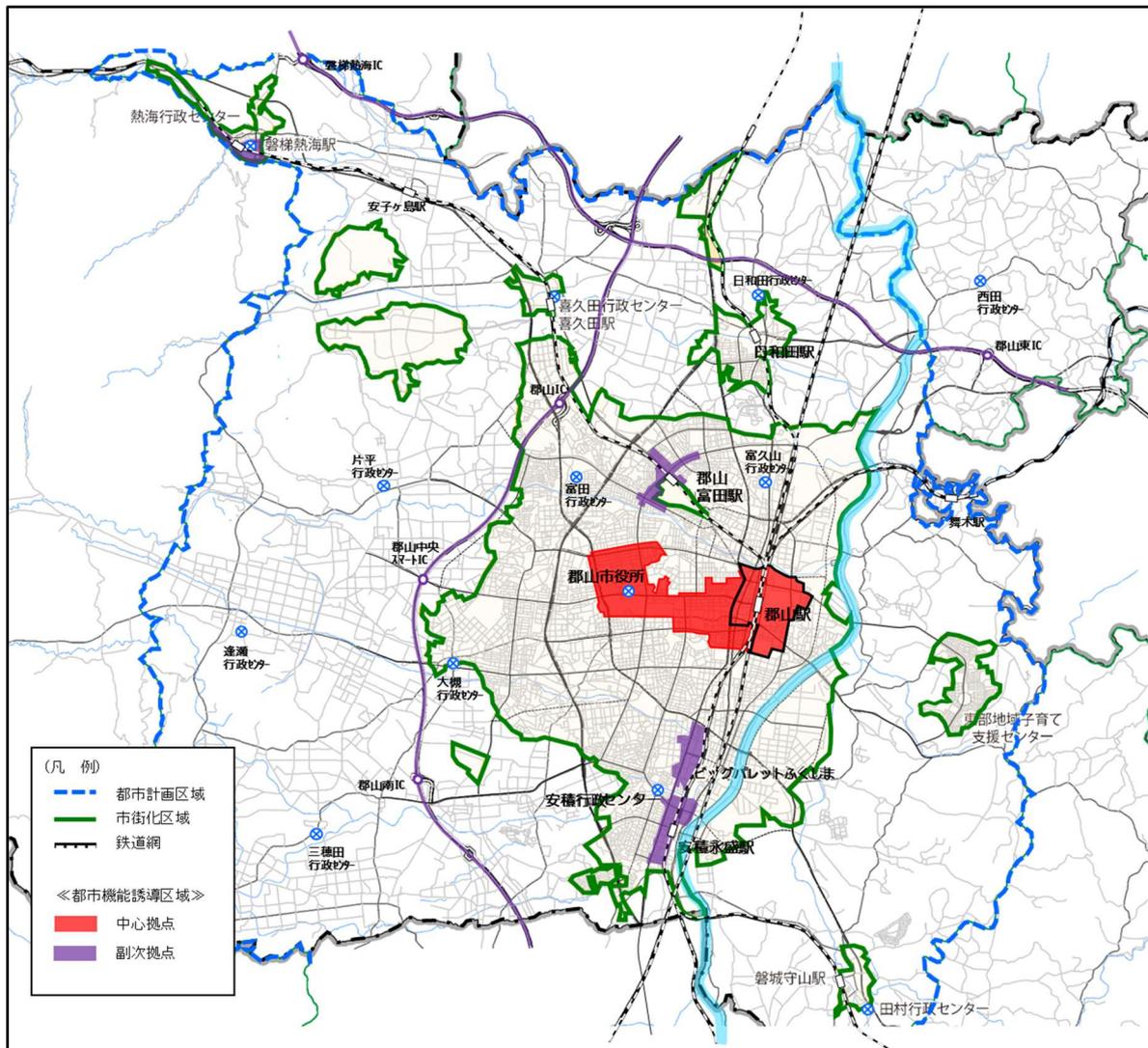
##### 「都市機能誘導区域」

区域名		区域設定の考え方
中心 拠 点	郡山中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郡山駅を中心におおむね半径 800m の徒歩圏内</li> <li>・ 郡山市役所を中心におおむね半径 800m の徒歩圏内</li> <li>・ 郡山市都市計画マスタープラン 2015 に位置付けた「歴史と緑の生活文化軸」を基本に、地域の一体性、回遊性等の観点から 2 地区を統合した都市機能誘導区域として設定</li> </ul>
副 次 拠 点	安積地区副次拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「郡山南拠点地区計画」に位置付けたシンボル軸を中心におおむね半径 800m の徒歩圏内</li> <li>・ 地区の核となる「ビッグパレットふくしま」の最寄駅で安積永盛駅を中心におおむね半径 800m の徒歩圏内</li> <li>・ 地域の一体性、回遊性等の観点から 2 地区を統合した都市機能誘導区域として設定</li> <li>・ 用途地域において住居専用地域を除く区域</li> </ul>
	熱海地区副次拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 磐梯熱海駅を中心におおむね半径 800m の徒歩圏内</li> <li>・ 用途地域において住居専用地域を除く区域</li> </ul>
	富田地区副次拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 郡山富田駅を中心におおむね半径 800m の徒歩圏内</li> <li>・ 用途地域において住居専用地域を除く区域</li> </ul>

## 「誘導施設」

機能	誘導施設		考え方	中心拠点	副次拠点		
				郡山中心拠点	安積地区副次拠点	熟海地区副次拠点	富田地区副次拠点
医療	病院	◆消防法第2条第9項の規定に基づき救急病院等を定める省令により県知事が告示した病院	◆高度医療や救急医療の確保に寄与する医療施設の維持及び誘導を図ります。	○	—	—	—
		◆医療法第1条の5第1項に定める病院		—	○	○	○
教育・文化	文化施設	◆博物館法第2条第1項に定める博物館 ◆博物館法第31条に定める博物館相当施設 ◆地方自治法第244条第1項に定める公の施設のうち文化施設	◆文化・教養の拠点として都市の賑わいや魅力の創出に寄与する文化施設の維持及び誘導を図ります。	○	—	—	—
子育て	子育て支援施設	①子育て親子の交流の場の提供と交流の促進 ②子育て等に関する相談・援助の実施 ③地域の子育て関連情報の提供 ④子育て及び子育て支援に関する講習等の実施	◆子育て中の親子の遊びの場、情報交換など、交流活動の促進に寄与する子育て支援施設の維持及び誘導を図ります。	/	/	/	/
		◆上の①～④を目的とする施設で延床面積が1,000㎡を超える施設		○	—	—	—
		◆上の①～④を目的とする施設で延床面積が300㎡を超える施設		—	○	○	○
交流	交流施設	◆劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条に定める施設	◆都市の賑わいや文化振興に寄与する交流施設の維持及び誘導を図ります。	○	○	○	○
行政	広域行政施設	◆地方自治法第155条第1項又は156条第1項に定める都道府県の機関の庁舎 ◆地方自治法第244条第1項に定める市の公の施設	◆県等の中核的な行政サービス向上に寄与する公共施設の維持及び誘導を図ります。	○	○	○	○

## 「誘導区域図」



以上の上位計画・関連計画の趣旨を踏まえたまちづくりの方向性は次の通りです。

**【中心市街地のまちづくりの方向性】**

- 中心市街地では、駅前や商店街の再生に取り組み、空き店舗の活用、にぎわいイベントの開催、公共空間の利活用などを通じて、人々が集い交流する魅力的な都市空間を創出します。【郡山市総合計画】
- 郡山駅を中心に、こおりやま広域圏の中心に相応しい拠点性と求心力を備えた様々な都市機能の集積を図り、都市再生を進めていくゾーンです【都心ゾーン：都市計画マスタープラン】
- 郡山駅を中心とする拠点は、福島県全体並びにこおりやま広域圏全体の中核的な商業・業務地としての役割を担っています。都心再生や低未利用地の活用、再開発等によって、広域交流を実現する都心部に相応しい商業・文化・交流・コンベンションなどの高次都市機能の集積を誘導するとともに、魅力ある商業・業務地の形成を図ります。【広域交流中核拠点：都市計画マスタープラン】
- 郡山駅周辺
  - ・本市の中心市街地さらにはこおりやま広域圏の中心市として様々な高次都市機能が集積
  - ・鉄道、バス等の各交通機関の発着地として優れた公共交通のアクセス性【郡山中心拠点：立地適正化計画】

**⇒利便性の高い交通体系と高次な都市機能の特色を生かした  
広域的な交流拠点の形成**

## 〔2〕基本方針

本市は、安積疏水によって形成された豊かな田園風景の中に様々な都市機能が集積した中核都市です。先人たちの開拓の歴史を礎とするこの美しい都市が、人口減少時代においても「選ばれるまち」であり続けるためには、都市と田園が共生し、多様な豊かさを享受できる暮らしの実現が重要です。そして、市民、県内外の人々に親しまれ、さらには国内外から訪れてもらえる独自の魅力を持ったまちづくりを進めることが必要です。

中心市街地は、商業・業務、教育・文化・交流、公共・公益、居住などの多様な都市機能を有しています。人口減少社会においてもこれらの機能を維持し、利便性の向上を図るとともに、「挑戦できる場」や「交流できる場」など、若者が定着し活躍できる環境を整備します。また、安全・安心の確保や賑わいの創出を通じて、物理的・心理的に「明るさ」を感じられる都市空間を形成し、居心地がよく歩きたくなるまちづくりを推進します。あわせて、子育て世代、高齢者も含めて、誰もが中心市街地にアクセスしやすい環境を整備します。

さらに、郡山市の強みである交通結節点という立地や、自然、歴史、文化、食など、近隣市町村を含めた地域資源を最大限に活かし、市民、企業、来街者、関係機関など多様な主体と連携して「郡山ならではの」魅力づくりを推進します。

そして、こおりやま広域圏内の連携を強化し、「人・モノ・情報」が活発に行き交う玄関口として圏域の発展に寄与し、国内外から質の高い民間投資を惹きつける基盤を強化します。

これらの取組みを通じ、将来にわたって様々な都市ストックが維持・蓄積・拡充される持続可能な都市運営を図り、活力と安らぎが響き合い、未来を照らす広域交流拠点を目指します。

### 【 基本方針 】

活力と安らぎが響き合い、未来を照らす広域交流拠点  
選ばれるまち 郡山

### 〔3〕 目標

基本方針を踏まえ、都市機能の増進や経済活力の向上、その推進といった視点からの具体的な方向性は以下の通りです。

#### 目標 1 都市機能の集積と「選ばれるまちなか」の創出

人口減少が本格化する中、一定の密度によって支えられる医療・福祉、子育て支援、商業等の生活サービスの提供が将来的に困難になることが想定されます。そうした都市的サービスの基盤を維持するため、都市機能のコンパクトな集積を図ります。「人・モノ・情報」が活発に交流する賑わい形成や交流を促進する都市機能を誘導し、訪れる人々の多様なニーズに対応した複合的な拠点づくりを進めます。

また、防犯対策の強化や滞在快適性の向上に取り組み、誰もが安心して集い、憩い、多様な活動を繰り広げる都市空間を創出します。さらに、子育て世代や高齢者、若者を含む全ての利用者が、商業施設、医療・福祉施設や公共施設などに円滑にアクセスできるよう、交通結節点としての役割を強化します。

多様な人々にとって暮らしやすく、安全・安心で居心地が良く歩きたくなる「選ばれるまちなか」の実現を目指します。

#### 目標 2 広域交流中核拠点として質の高い投資を惹きつける個性と賑わいの創出

郡山市は、こおりやま広域圏の中心市であり、福島県全体を牽引する経済県都として、東北に活力を送り出してきた交通・経済の拠点です。郡山駅周辺は、その玄関口として国内外から買物、娯楽、観光、ビジネスなど様々な目的で人々が集まり、郡山市の都市イメージを大きく左右する重要なエリアです。そのため、郡山市の独自性や歴史・文化等の地域資源を活かした魅力的なコンテンツを強化し、効果的なプロモーションを展開していきます。

また、「このまちで働きたい」「投資したい」と思われるためには、経済活力の向上が不可欠です。ICT等を活用した多様な働き方の拡充や新たな「挑戦」を行う若者や起業家を支援するとともに、異業種交流によるイノベーションの創出と都市型産業の活性化を図ります。

市民や事業者等による社会的、経済的、文化的活動が活発に行われる魅力ある生活環境と起業環境を整備し、質の高い投資を惹きつける個性豊かな賑わいを創出し、回遊性を高めます。

#### 目標 3 多様な主体との共創による持続可能な都市運営の推進

生産年齢人口の減少に伴う経済規模の縮小や建築費の高騰などにより、都市再生を巡る環境は厳しさを増すと予測されます。

一方で郡山駅周辺は、商業施設や宿泊施設、医療施設のほか、道路や公園、広場等のインフラ施設整備に大きな投資が行われていることから、官民の都市施設が集積しています。まちの持つポテンシャルを十分に活用するため、官民連携により公共空間を賑わい・交流の場の創出に活用する取組みや、遊休不動産のリノベーションを推進します。

商店街活動やまちづくり活動を行う団体・人材も、まちの大切な財産です。そのポテンシャルを最大限に活用するため、団体間・地域間の連携を強化し、相乗効果の発揮を目指します。

また、頻発する自然災害への備えを強化するとともに、環境負荷の少ない都市環境を形成し、脱炭素・循環型社会の実現に向け取り組みます。

行政のみならず、まちのユーザーである市民、事業者等や地域がビジョンを共有し、面的・継続的な連携を通じて、持続可能な都市運営を推進します。

## 4 取組

### 〔1〕取組

中心市街地活性化の目標に基づき、以下の5つの各分野に一体的に取り組み、波及性・連鎖性の高い取組みを重点的に進めます。

取組みの基本的な考え方は、市街地に人を誘引する機能や魅力を、既存ストックの活用によって創出し、来街者を駅から市街地に誘引・回遊させ、恒常的な賑わいを創出します。また、その魅力を創出するまちづくり活動団体への支援のほか、自立的な事業者のための環境整備を進めます。

分野	分野別方針	施策	実現に向けた主体		
			民間事業者	行政	地域
Ⅰ 暮らしを支える多面的機能	都市機能の増進と明るさを感じる都市空間の整備	①高次都市機能の誘導	○	◎	○
		②都市基盤の整備	○	◎	○
		③セーフコミュニティの推進と明るさの確保	○	◎	◎
Ⅱ 快適で安全な交通アクセス	持続的な公共交通体系の構築と利用促進	①利便性の高い公共交通ネットワークの形成	◎	◎	
		②交通結節点の機能強化	◎	◎	
		③渋滞緩和と歩行者移動の環境改善	◎	◎	○
Ⅲ 挑戦と投資を呼び込む商業・業務の集積	魅力や特色ある商業・業務地の形成	①創業支援	◎	◎	○
		②商店街の連携と産業力の強化	◎	○	○
		③多様な働き方の拡充と魅力ある就業先の確保	◎	○	○
Ⅳ 圏域の交流・発信の中心地	郡山ならではの魅力あるコンテンツによる交流・賑わいの創出	①交流基盤の強化	◎	◎	○
		②郡山ならではのコンテンツの強化	◎	◎	◎
		③効果的なプロモーション展開	◎	◎	○
Ⅴ 都市空間の活用と滞在快適性の向上	遊休不動産や公有資産の有効活用	①リノベーションまちづくりの推進	◎	◎	○
		②公有資産の有効活用	○	◎	○
		③エリアマネジメントの推進	◎	○	◎

◎：取組の主な主体      ○：連携・協力する主体



## (1) 分野 I 【暮らしを支える多面的機能】

### [分野別方針]

#### ➤ 都市機能の増進と明るさを感じる都市空間の整備

誰もが安心して訪れ、働き、暮らせるまちをつくるため、老朽化した建築物の再整備による安全性の向上に加え、商業・文化交流・コンベンションなどの高次都市機能の誘導や景観形成、防犯対策等を通じて、「明るさ」を感じられる都市空間の形成を進めます。

また、東日本大震災や平成 23 年台風 15 号、東日本台風による水害の教訓を踏まえ、関係機関が連携して災害や犯罪に強い生活環境の整備を図ります。

### [施策①]

#### 【高次都市機能の誘導】

- ◆ 都市の持続的発展に向けて、より効果的に都市機能を誘導していくことを目的に、立地適正化計画において都市機能誘導区域を定めています。医療、教育、文化及び子育て支援機能といった都市機能の適正配置を図り、安全安心に暮らせる生活圏の形成を図ります。

### [主な取組]

- ・ 誘導施設の整備に合わせ、商業、業務、居住、教育、子育てなど多様な都市機能の更新を推進。低層階では賑わいの連続性を確保し、上層階には居住を誘導するなど、機能を複合化することでまち全体の魅力を創出 (都市政策課)
- ・ 郡山駅東西の均衡ある発展を目指し、郡山駅東口周辺における都市機能の誘導に適した土地利用の促進と駅前広場の交通結節点機能や市民の交流機能の向上に資する都市機能の誘導促進 (都市政策課)

#### ■立地適正化計画のイメージ



出典：国土交通省

## 【施策②】

### 【都市基盤の整備】

- ◆ 新しい都市機能の受け皿となる土地や建物の供給等の要請に対応するため、土地の整序・集約や合理的な高度利用を推進し、都市機能の更新を図ります。道路、公園、下水道などのインフラと併せてこれらを総合的に整備し、郡山の玄関口としてふさわしい良好な市街地環を形成します。

## 【主な取組】

- ・ 大町土地区画整理事業により、土地の整序、集約を行い、ペDESTリアンデッキや道路（電線地中化）、公園を整備することで、宅地の有効利用を推進。併せて、建築物の耐震・不燃化を誘導し、郡山市の玄関口にふさわしい良好な市街地を形成（区画整理課）
- ・ 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業を支援（都市政策課）
- ・ 一定割合の空地を有する大規模建築物について、総合設計制度など容積率の割増等を図る制度を活用し、緑化やオープンスペースを確保（開発建築法務課）
- ・ 都市計画法による高度地区、地区計画や、郡山市景観づくり条例に基づく三軒協定等の各種手法を用いた誘導を図り、統一感のある街並みの演出や公開空地の創出等といった魅力的な景観の形成（都市政策課・開発建築法務課）

### ■大町土地区画整理事業によるペDESTリアンデッキ完成イメージ



### [施策③]

#### 【セーフコミュニティの推進と明るさの確保】

- ◆ 誰もが安心して快適に暮らせる社会を実現するため、ユニバーサルデザインを推進するとともに、自然災害等への防災体制の整備や交通事故、犯罪抑止など市民総ぐるみで地域の安全安心に対する意識を高めます。市民同士の結びつきを深め、セーフコミュニティ活動の更なる推進により安全・安心で快適な生活環境の形成を図ります。

### [主な取組]

- ・ 地域の安全確保と犯罪抑止を目的に、防犯パトロール団体への支援や郡山駅前の違法客引き防止パトロール、犯罪被害抑止のための防犯カメラ設置を通じて、関係各団体との連携による地域全体の犯罪予防活動を推進（セーフコミュニティ課）
- ・ 商工団体等が設置した街路灯の電気料を助成し、夜間でも安心して買い物ができる環境を確保（産業雇用政策課）
- ・ 集中豪雨等により多発している市街地の浸水被害を軽減するため、雨水流出抑制施設の整備や止水板設置工事費への補助などの実施（下水道保全課、営業課）
- ・ 帰宅困難者対策として、鉄道事業者等との協定により帰宅困難者の受入れ体制を確保（防災危機管理課）
- ・ 災害時に支援を必要とする高齢者・障がい者等の要支援者登録者一覧表を作成し、町内会・民生委員・自主防災組織等の地域支援者に配布して災害時の避難支援に活用することで、安全で安心なまちづくりを推進（保健福祉総務課）
- ・ 地域の身近な相談役である民生委員・児童委員活動により、高齢者や障がいのある方への安否確認や見守り、こどもたちへの声かけ、生活上のさまざまな心配事の相談といった地域に根ざしたきめ細やかな地域福祉活動を推進（保健福祉総務課）
- ・ 認知症の理解促進と認知症高齢者を地域全体で見守るネットワーク事業の周知（地域包括ケア推進課）
- ・ 郡山市自治会連合会や不動産団体との連携による町内会への加入促進（市民・NPO 活動推進課）
- ・ 「第三次こおりやまユニバーサルデザイン推進指針」に基づき、市民、市民活動団体、事業者及び行政が協働でユニバーサルデザインを推進（市民・NPO 活動推進課）
- ・ 郡山駅前のカラス対策として、音声装置や LED ライトを活用した追払い対策や街路樹剪定による飛来防止対策の実施（農業生産流通課・道路保全課）

#### ■違法客引きゼロパトロール



## (2) 分野Ⅱ【快適で安全な交通アクセス】

### [分野別方針]

#### ➤ 持続的な公共交通体系の構築と利用促進

様々な都市機能が集約される中心市街地へのアクセス向上を図るため、過度な自動車利用からの転換を図るとともに、渋滞対策に取り組みます。同時に、日常生活に必要なサービス等を楽しめる環境を確保するため、公共交通ネットワークの構築、接続性の向上やバリアフリーの充実などを図ります。

#### [施策①]

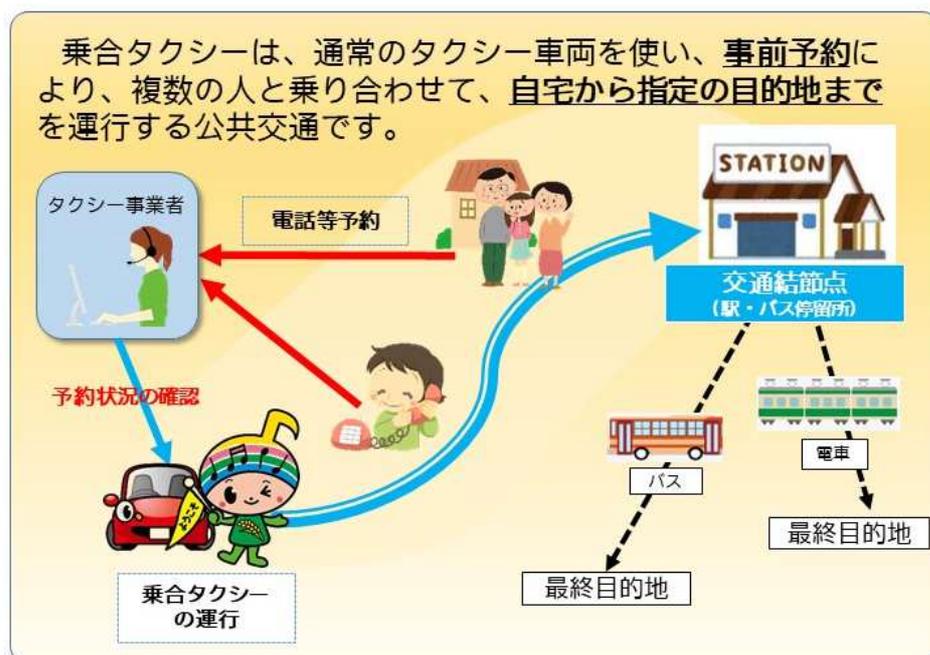
##### 【利便性の高い公共交通ネットワークの形成】

- ◆ 自動車への過度な依存を低減し、公共交通の利用を促進するため、公共交通網の維持、駅やバスターミナルにおける乗り継ぎしやすさの向上に努め、利用しやすい公共交通の構築を図ります。

#### [主な取組]

- ・ バス・タクシー運転手の人手不足、高齢化が加速している公共交通の維持を図るため、運転手の確保を推進 (総合交通政策課)
- ・ 既存の公共交通体系の変化に対応したデマンド型乗合タクシー運行事業の推進 (総合交通政策課)
- ・ 市民・こおりやま広域圏の移動を支える鉄道の利用促進に向け、沿線鉄道活性化協議会の連携や乗車機会の創出によるマイルール意識の醸成 (総合交通政策課)
- ・ 駅前大通りに集中する路線バスの便数の一部を日の出通り線に振替検討 (区画整理課・総合交通政策課)
- ・ 路線バスの利用情報の把握に努め、交通事業者と連携し、持続的なバス路線の見直し検討 (総合交通政策課)

#### ■乗合タクシーのイメージ



## 【施策②】

### 【交通結節点の機能強化】

- ◆ 郡山市及びこおりやま広域圏の玄関口である郡山駅周辺において、鉄道やバス、タクシー、自転車などの交通手段を充実・連携させ、すべての人が安心して円滑に移動できる交通結節機能の強化を図るため、交通の「リ・デザイン（再構築）」を推進します。

## 【主な取組】

- ・ 郡山駅西口ロータリーの改修による中心市街地へのアクセス向上に加え、郡山駅周辺全体の混雑対策の実施（道路保全課・都市政策課・総合交通政策課）
- ・ 郡山駅西口に集中しているバス路線のルート変更や、観光バス及び送迎待機車両の郡山駅東口への誘導の検討（道路保全課・都市政策課・総合交通政策課）
- ・ パークアンドライドの認知度の向上や普及による自動車から鉄道やバス利用への転換に加え、サイクルアンドライドといった交通転換のためのモビリティ・マネジメントの推進（総合交通政策課）
- ・ 路線バス停留所のバリアフリー化や案内板の多言語化、美化活動など利用しやすい環境の整備（総合交通政策課）
- ・ 自転車利用環境の向上を図るために、公共施設・学校施設・商業施設等主要な施設をつなぐコミュニティサイクルやサイクルポート等のあり方についての検討（総合交通政策課）

### ■郡山駅西口ロータリー改修のイメージ



**[施策③]**

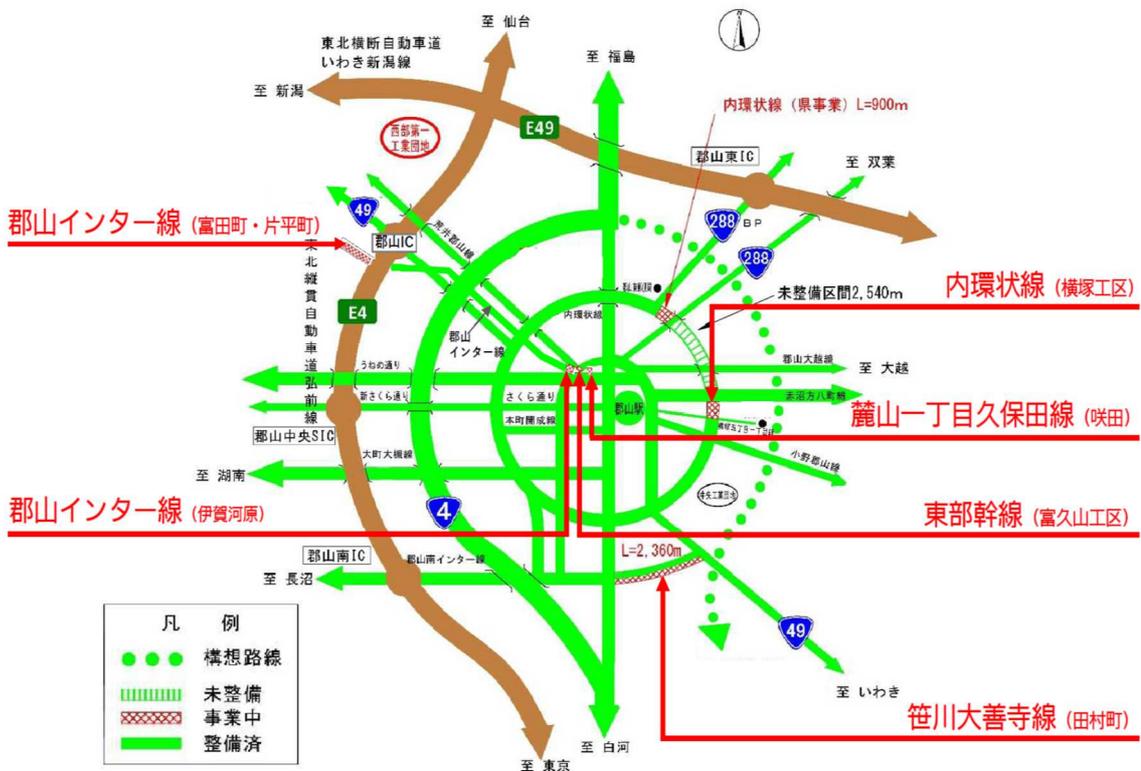
**【渋滞緩和と歩行者移動の環境整備】**

- ◆ 中心市街地内の通過交通の排除や郡山駅西口ロータリーにおける人流及び車両動線の改善等を通じて、慢性的な渋滞の緩和、中心部へのアクセス向上を図ります。また、郡山駅西口周辺の横断歩道の配置を見直し、歩行者が安全安心、快適に移動できる歩行者ネットワークの確保に努めます。

**[主な取組]**

- ・ 郡山駅西口周辺の横断歩道の配置を見直し、歩行者が安全に歩ける環境の整備と渋滞の緩和を推進 (道路保全課・都市政策課・総合交通政策課)
- ・ 道路環境の安全性確保と環境負荷の低減、維持管理費用の削減を図るため、道路照明のLED化を推進 (道路保全課)
- ・ 公共交通機関へのアクセス向上のため、渋滞緩和に向けた環状道路の整備を推進 (道路計画課)
- ・ レーン増設やバス停車帯整備を含む渋滞対策に関するハード施設の検討 (道路計画課)
- ・ 通勤時のマイカー利用抑制を図るため、自転車や徒歩によるエコ通勤の推進や、学校等での交通教育を通じた啓発活動、市職員によるエコ通勤への率先的な取組目といったモビリティ・マネジメントの推進 (総合交通政策課)

■郡山市環状道路網計画図





### (3) 分野Ⅲ【挑戦と投資を呼び込む商業・業務の集積】

#### [分野別方針]

##### ➤ 魅力や特色ある商業・業務地の形成

郡山駅周辺は、百貨店をはじめとして県内随一の商業集積が形成され、県中地域及び福島県の中核的な役割を担っていることから、交通結節点という立地優位性を生かし、人や投資を惹きつける都市型産業が集積した魅力や特色ある商業・業務地の形成を図ります。また、若者や女性が活躍・挑戦できる就業機会の創出と多様な働き方を支える仕組みを整え、「働きたい」「戻ってきたい」と思える雇用環境を目指します。

#### [施策①]

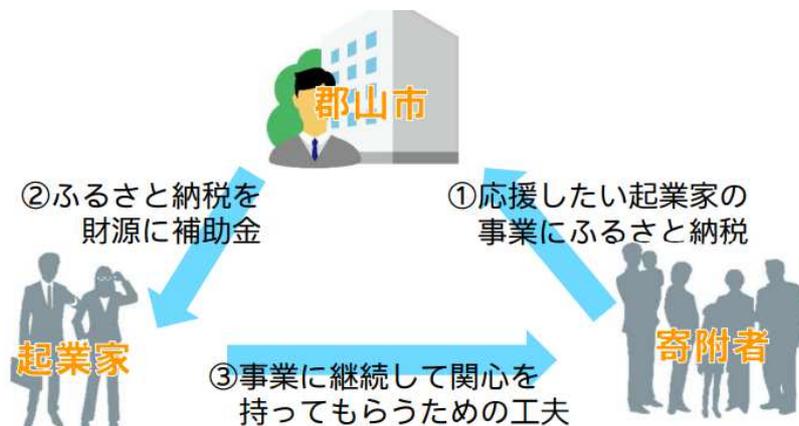
##### 【創業支援】

- ◆ 「郡山市創業支援等事業計画」に基づく郡山商工会議所や金融機関等の「認定連携創業支援等事業者」（以下、「創業支援等事業者」という。）と連携し、創業者、創業希望者及び第二創業に取り組む経営者（以下、「創業者等」という。）の創業段階・領域に応じた支援を行うことにより、新規創業による地域経済の活性化を図ります。

#### [主な取組]

- ・ 市又は創業支援等事業者が実施する専門家等派遣、創業相談会及び創業塾等の開催など、創業前から創業後まで継続的な支援の実施（産業雇用政策課）
- ・ 創業関連情報の共有及び緊密な連携体制を構築するため、市及び創業支援等事業者による創業支援ネットワーク会議を開催し、効果的な創業支援環境の整備（産業雇用政策課）
- ・ 市内の起業家の資金調達を支援するため、クラウドファンディング型ふるさと納税の仕組みを活用（産業雇用政策課）
- ・ こおりやま広域圏内の高校生等を対象に、「起業家精神」や「ビジネス知識」を起業家から学ぶ教育プログラムを実施し、次世代の起業家を育成（産業雇用政策課）

##### ■ふるさと納税制度を活用した資金調達支援のイメージ



出典：産業雇用政策課

## [施策②]

### 【商店街の連携と産業力の強化】

- ◆ 多様な業種と中小規模の店舗の集積が、中心市街地の個性のひとつです。大型商業施設とは異なる独自の強みを生かすため、商店街の連携による集客力の強化や恒常的な賑わい創出を図るとともに、多様な産業や中小企業の後継者を育成し、商業・業務地としての魅力を高めます。

## [主な取組]

- ・ 商店街等が行う街並みの整備や、イベントなどの賑わいをつくるための事業、若手経営者等で構成される研究会活動の支援 (産業雇用政策課)
- ・ 商工業支援機関との連携・協調を図るとともに、商工業団体等組織を育成し、商工業及び地域の活性化を推進 (産業雇用政策課)
- ・ 農・福・商・工の各分野の団体や金融・支援機関等との協奏・連携強化を図るとともに、効果的な販路開拓等を支援するためオンライン活用型の情報発信・マッチングを推進 (産業雇用政策課)
- ・ 進出企業と地元企業及び地元企業間のマッチング等を行い地元製品の販路拡大 (産業雇用政策課)
- ・ 後継ぎマッチングによる事業承継など、新たな事業展開に取り組む中小企業者を支援 (産業雇用政策課)
- ・ 中小企業の収益力向上を目指し、IT化、デジタル化及びDXに取り組む事業者への支援やオンライン活用セミナー等を実施 (産業雇用政策課)
- ・ 商工業団体等が行う研修会や中小企業大学校等における研修を支援し、中小企業の活性化や資質の向上を推進 (産業雇用政策課)
- ・ 商工会議所・商工会が行う小規模事業者に対する経営改善指導等を支援 (産業雇用政策課)
- ・ 中小企業者の資金需要に対応した融資制度による経営の安定化 (産業雇用政策課)

### ■ 商店街等によるイベント



### [施策③]

#### 【多様な働き方の拡充と魅力ある就業先の確保】

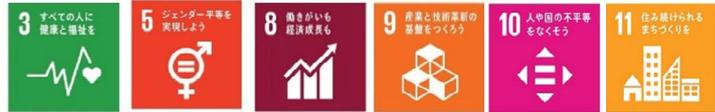
- ◆ 女性や若者が活躍できる就業機会の創出と、多様で柔軟な働き方を支える仕組みづくりを推進し、「働きたい」「戻ってきたい」と思える雇用環境の実現を目指すとともに、情報発信の強化やキャリア支援体制の充実を図ります。

### [主な取組]

- ・ 県外の大学生等と市内企業の「出会い」を創出し就職促進を図るため、県外からのインターンシップ参加を促進 (産業雇用政策課)
- ・ 地元企業の魅力発信により人材の確保を図るため、学生による企業PR動画を作成 (産業雇用政策課)
- ・ 進学を希望する高校生に対し地元企業の認知度を上げ、将来的な地元雇用の増大につなげるため、職業体験イベントを開催 (産業雇用政策課)
- ・ 企業の採用を支援し、地元への就職促進を図るため、オンラインによる企業説明会を実施 (産業雇用政策課)
- ・ 就労の不安定な方や就労の困難な方の社会参加と生活基盤の安定を図るため、多様で柔軟な働き方ができるよう就労支援 (産業雇用政策課)
- ・ 地域経済の活性化と雇用の創出を図るため、企業訪問、立地企業交流セミナーの開催、各種展示会への出展等による企業誘致活動を実施 (産業創出課)

#### ■ 地元企業の職業体験イベント





#### (4) 分野Ⅳ【圏域の交流・発信の中心地】

### [分野別方針]

#### ➤ 郡山ならではの魅力あるコンテンツによる交流・賑わいの創出

郡山駅周辺は、市内外から多くの人が集まるこおりやま広域圏の玄関口として、訪れた人が抱く都市イメージを大きく左右します。くつろいだり楽しんだりする場所や駅周辺にしかない景観、地域固有の祭り、「音楽都市こおりやま」を発信するイベントへの参加などを通じて、郡山ならではの魅力あるコンテンツの強化を図るとともに、郡山市民が誇れる文化的なイメージの構築、発信に努めます。

### [施策①]

#### 【交流基盤の強化】

- ◆ 一般社団法人郡山市観光協会や公益財団法人郡山コンベンションビューロー等と連携して国内外の MICE※や教育旅行、スポーツ合宿などの誘致を推進し、多様な交流の機会を拡充します。文化、スポーツ、観光などを通じて、市民と来訪者が共に楽しめる交流基盤の強化に努めます。

### [主な取組]

- ・ 観光まちづくりの中核を担う（一社）郡山市観光協会の運営を支援し、民間活力やノウハウを活かした交流人口の拡大（観光政策課）
- ・ （公財）郡山コンベンションビューローと協力し、首都圏からのアクセスの良さや充実したスポーツ施設などを活用した MICE※の誘致と受入体制の強化（観光政策課）
- ・ 外国人観光客の誘客（インバウンド）や教育旅行・スポーツ合宿を含めた国内旅行者の誘客（国内交流）（観光政策課）
- ・ こおりやま広域圏内の自治体との連携による、観光情報の集積効果やスケールメリットを十分に生かした観光誘客（観光政策課）
- ・ こおりやま広域圏の連携・協働の力を活かし、多様な地域の多様な若者等が出会い、関わり合う場の創出により「関係人口」や「移住定住」の好循環を創出（選ばれるまち推進課）
- ・ 中心市街地に立地するあさかの学園大学を活かし、年齢に捉われず地域において活躍できる高齢者の養成や社会参加を促進（健康長寿課）
- ・ 高齢者の社会参加の促進や健康の保持・増進、閉じこもり解消等の推進のため、コンサート等の公演、健康づくり事業、路線バスやタクシーにも利用することのできる共通利用券を交付（健康長寿課）

#### ■こおりやま広域圏観光情報サイト FUKUNAKA+（フクナカプラス）



※MICE：企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字であり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称

## 【施策②】

### 【郡山ならではのコンテンツの強化】

- ◆ 優れた特産品や伝統工芸品、銘菓、地酒、鯉料理、日本遺産、音楽都市の取組みなどの地域資源をさらに磨き上げるとともに、新しい地域資源を発掘します。また、市民の郡山に対する誇りや愛着（シビックプライド）の醸成を図ると同時に、訪れる人が郡山ならではの体験を実感できるコンテンツを強化・充実させます。

## 【主な取組】

- ・ 「うねめまつり」、「サマーフェスタ IN KORIYAMA」、「ウインターフェスティバル」、「ビッグツリーページェント・フェスタ IN KORIYAMA」等を実施し、中心市街地を自然と回遊する事業の実施（観光政策課・産業雇用政策課）
- ・ 日本遺産「一本の水路」のストーリーを活かしたRPG（ロールプレイングゲーム）を制作し、ゲームを通じた観光誘客や交流人口の増加（観光政策課）
- ・ 音楽活動の発表や鑑賞の機会となる「市民音楽祭」や「ホールコンサート」を、中心市街地の施設を活用して開催し、気軽に音楽に親しめる“音楽都市こおりやま”のイメージを形成（文化振興課）
- ・ 郡山市をホームタウンとするトップスポーツチームと連携し、公式戦の開催や魅力発信により交流人口を拡大（スポーツ振興課）

### ■駅前広場の音楽イベント



### 【施策③】

#### 【効果的なプロモーション展開】

- ◆ 郡山市及びこおりやま広域圏の認知度向上と魅力的なイメージ形成を図るため、Z世代や外国人を含めた多様な層に向けて、SNSや首都圏でのイベント、デジタルサイネージなど多角的な手法で戦略的に情報発信を行います。

### 【主な取組】

- ・ SNSを通じZ世代などの若い世代に魅力を発信する、こおりやまSNSプロモーションアンバサダーによる広報活動 (選ばれるまち推進課)
- ・ 首都圏において新たなファンを獲得するPRイベントの開催等により、市のイメージや認知度を向上させるとともに、関係人口を創出 (選ばれるまち推進課)
- ・ 外国人の認知度の向上と誘客を促進するため、外国人観光客のニーズ調査等を実施し、外国人観光客の受け入れ環境の整備や外国人向けプロモーションの実施 (観光政策課)
- ・ 観光客の利便性の高いJR郡山駅の駅構内で観光案内所を運営し、こおりやま広域圏の構成市町村と連携した観光案内や情報発信 (観光政策課)
- ・ 郡山駅構内のデジタルサイネージを活用した市政情報の発信 (広聴広報課)

#### ■郡山市公式インスタグラム





## (5) 分野V【都市空間の活用と滞在快適性の向上】

### 【分野別方針】

#### ➤ 遊休不動産や公有資産の有効活用

潜在的な需要や利用価値があるにもかかわらず適正な土地利用がなされないことは、都市全体の社会経済活動上の機会損失となります。エリアの価値向上を目指して、低未利用となっている施設や空間、公共空間の有効活用を図ります。官民の都市空間の活用を通じて滞在快適性を向上させ、都心部を利用する様々な人々や活動を繋げて相乗効果を生み出し、プロジェクトの連鎖的な拡大を図ります。

また、改修を行う郡山駅の西口駅前広場や、東口の自由通路・広場を積極的に活用し、賑わいを創出します。

### 【施策①】

#### 【リノベーションまちづくりの推進】

- ◆ 空きスペースや空き店舗等を有効活用するため、まちの雰囲気を活かしたリノベーションを通じて、地域のポテンシャルに合った新しい機能を導入する仕組みの構築と、その実行を担う人材・団体の育成を推進します。

### 【主な取組】

- ・ 空き地や空き家の管理・有効活用を図るため、国、県、市及び民間団体等と連携するとともに、空き家バンク等の仕組みを活用して遊休不動産の発掘、不動産オーナーの意識の醸成 (都市政策課・住宅政策課)
- ・ 遊休不動産の所有者と利活用希望者のマッチングを支援する人材・団体を育成 (都市政策課)
- ・ 空き店舗や空きスペースを有効活用するため、不動産オーナーや事業者に対し、リノベーション等初動期における支援を検討 (都市政策課)

#### ■ リノベーションによる利活用イメージ



リノベーション前



リノベーション後

出典：八王子市拠点整備部市街地活性課

## [施策②]

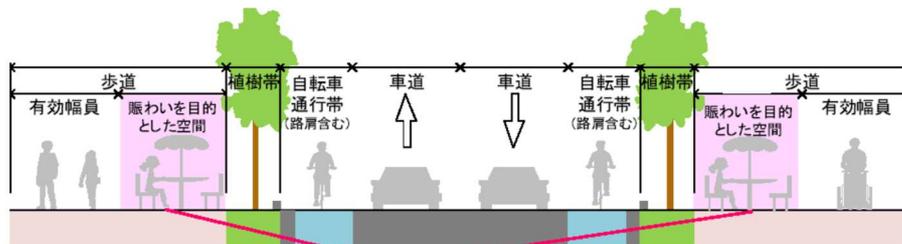
### 【公有資産の有効活用】

- ◆ 公園や道路などの公共的な空間において、まちの利便性を高めるための施設や設備の設置、まちの賑わいを創出するためのイベントの開催等を通じて、市や訪れる人が集い交流できる「賑わい空間」としての活用を図ります。また、緑豊かな沿道景観等の整備により、居心地がよく、環境負荷の少ないまちづくりを推進します。

## [主な取組]

- ・ 郡山駅西口広場や郡山駅東口広場など公共空間の積極的な利活用の検討  
(道路保全課)
- ・ 民間の創意工夫を活用した都市空間づくりを推進するため、歩道等の中に歩行者の滞留・賑わい空間を定める「歩行者利便増進道路（通称：ほこみち）」の検討  
(都市政策課・道路保全課)
- ・ 歩きながら緑のやすらぎが感じられるよう、沿道の芝生化や壁面緑化、高木植栽などにより緑視率を向上  
(公園緑地課)
- ・ 緑化による印象的な空間形成や歩行者目線で歩いて楽しくなるような花壇の配置などによる空間の形成を促進  
(公園緑地課)

### ■ほこみちによる利活用イメージ



歩行者の利便増進を図る空間

出典：国土交通省



**【施策③】**

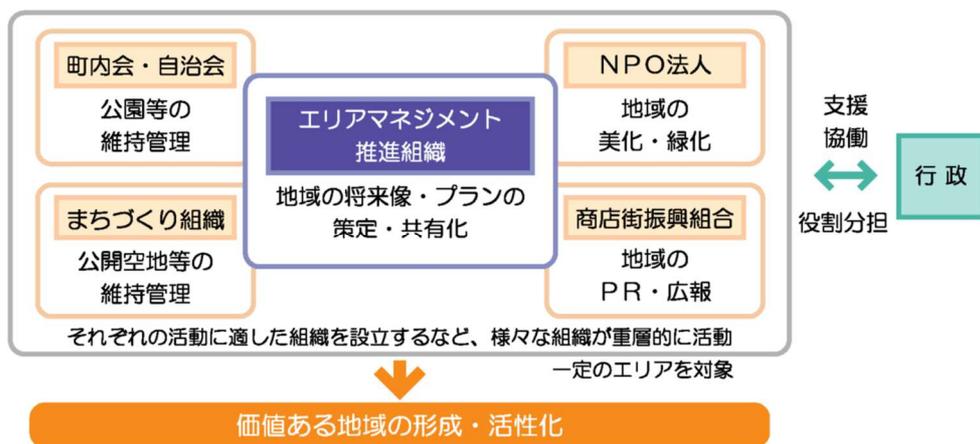
**【エリアマネジメントの推進】**

- ◆ 個々の遊休不動産の再生や公共空間の利活用を通じて、まちの産業振興、雇用創出、地域コミュニティを再生し、地域における良好な環境や地域の価値を向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組みの展開を図ります。

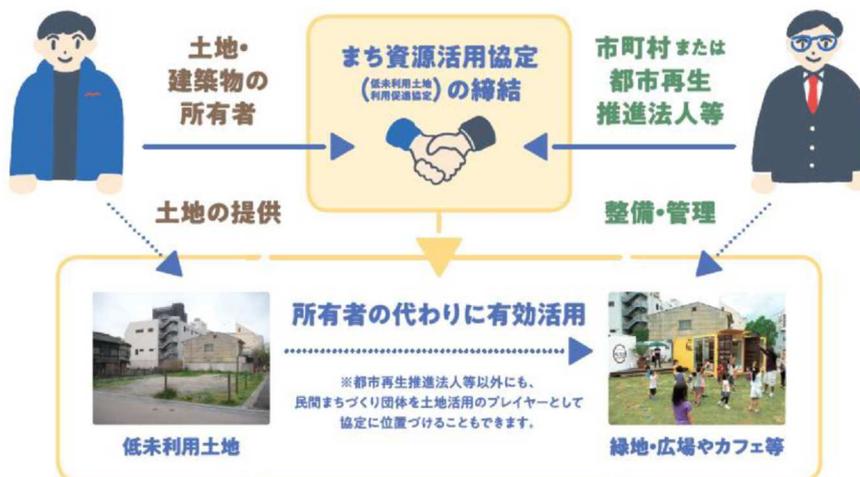
**【主な取組】**

- ・ 道路や広場、公園の管理運営、ブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティ形成、地域の伝統・文化の継承など、まちづくりの各種課題解消へ向けた推進役を担う団体の設立支援  
(都市政策課)
- ・ 民間の担い手が主体となった都市利便増進協定に基づく施設整備や、都市公園の占用許可特例制度、低未利用土地利用促進協定等を活用した賑わいや交流の創出に寄与する施設設置の検討  
(都市政策課・公園緑地課・道路保全課)

**■エリアマネジメントのイメージ**



**■低未利用土地利用促進協定**



## 〔2〕中心市街地活性化に関する主な支援（令和7年12月時点）

## （1）都市機能誘導、更新、市街地整備に対する国の主な支援措置

分類	事業名	事業概要
財政支援	都市構造再編集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の促進の取組み等に対する支援
	都市再生整備計画事業	市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援
	まちなかウォークアブル推進事業	車中心から人中心の空間へと転換を図る、まちなかの歩いて移動できる範囲において、滞在の快適性の向上を目的として市町村や民間事業者等が実施する、道路・公園・広場等の整備や修復・利活用、滞在環境の向上に資する取組みを重点的・一体的に支援し、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを推進
	官民連携まちなか再生推進事業	官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定、未来ビジョンに基づく自立 自走型システムの構築に向けた国内外へのシティプロモーションや社会実験、コワーキング・交流施設整備等に要する経費を支援
	都市再生区画整理事業	空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再生・整備による都市機能更新等を推進するため施行する土地区画整理事業等に対して支援
	市街地再開発事業	土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備に対して支援
	優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備に対して支援
金融支援	まち再生出資	市町村が定める立地適正化計画等の区域内等において、国土交通大臣認定を受けた民間開発事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構が出資
	共同型都市再構築業務	地域の生活に必要な都市機能の増進や都市の環境・防災性能の向上に資する民間事業等に対し、（一財）民間都市開発推進機構が長期で安定的な資金を供給する制度
	都市環境維持・改善事業資金融資	地域住民、地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度
	まちづくりファンド支援業務	一定のエリアをマネジメントしつつ、当該地域の課題解決に資する、リノベーション等の民間まちづくり事業を連鎖的に進めるため、（一財）民間都市開発推進機構と地域金融機関が連携してファンドを立ち上げ、当該事業に対して出資・融資等により支援
	まちなか公共空間等活用支援事業	「居心地が良く歩きたくなる」まちなか形成に向け、都市再生推進法人が行うカフェ等の整備と併せて、ベンチ・植栽等の公共空間を整備・利活用する事業を（一財）民間都市開発推進機構が支援
税制支援	所得税、法人税	都市機能の導入事業（民間誘導施設等整備事業計画）に係る用地確保のために事業者が土地等を取得する場合、当該土地等を譲渡した者に対する課税の特例措置（特定民間再開発事業）
		立地適正化計画に係る取組みに参画する都市再生推進法人に対して土地等を提供した場合の課税の特例措置

税制支援	固定資産税、都市計画税	滞在快適性等向上区域において、土地所有者等が、市町村による公共施設の整備等と併せて民地のオープンスペース化や建物低層部のオープン化を行った場合に、固定資産税・都市計画税の軽減措置
------	-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

## (2) 商業の活性化等に対する主な支援措置

支援者	事業名	事業概要	
国	企業活力強化貸付における企業活力強化資金	中心市街地において卸・小売、飲食店及びサービス業を営む者（商店街振興組合、事業協同組合等を含む）に対して経営基盤強化のための合理化・共同化等を図るための設備取得等の事業に必要な資金について、株式会社日本政策金融公庫による低利融資を実施	
	地域再生エリアマネジメント負担金制度	地域再生法に基づき、市町村が2/3以上の事業者の同意を要件として、エリアマネジメント団体が実施する地域再生に資するエリアマネジメント活動に要する費用に充てるため、活動区域内の受益者である事業者から負担金を徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する制度。	
県	ふくしま小規模企業者等いきいき支援事業	小規模企業者や商店街等の創意工夫ある取組みに対し、地域に密着した経営の支援団体が、計画づくりから事業実施後のフォローアップまで一体的な支援を行うとともに、取組みに必要な経費の一部を補助	
	まちなかりノベ塾	新たにまちなか等において創業を希望する者や、地元の商店街やまちなか等を牽引しにぎわい創出を志す者を対象に、専門家による講義や実地研修を通して創業に必要な知識や先駆者の経験の習得を支援し、地元商店街の活性化を牽引する人材を育成	
市	スタートアップ支援補助金	地域経済の活性化や雇用の創出を図るため、市内で創業する中小企業者に補助金を交付	
	ふるさと起業家支援事業	市内で事業を立ち上げた起業家に、クラウドファンディング型ふるさと納税の仕組みを活用し、資金調達を支援	
	郡山市中小企業融資制度	一般融資	経営安定、合理化及び近代化のための事業資金
		無担保無保証人融資	小規模企業者の経営体質強化のための事業資金
		短期小口融資	経営安定のための短期・少額の事業資金
		団体育成融資	事業協同組合等の事業資金
		成長融資	商業環境の活性化、設備の近代化及び環境改善のための運転資金及び設備資金
		創業融資	市内で新たに事業を開始するための運転資金及び設備資金
	災害対策資金融資	【災害（台風、地震等）が発生した際】	
	郡山市信用保証料補助制度	郡山市中小企業融資制度利用に対する補助制度	

## (3) NPO、市民活動に対する主な支援措置

支援者	事業名	事業概要
市	未来に続くみんなのまちづくり補助金	市民による地域づくりを推進するため、先駆的、モデル的な事業を新しく始める市民活動団体、又は市民が本市と連携して地域課題の把握や当該課題の解決のために協働で取り組む活動に対して、その経費の一部を補助

# 郡山市中心市街地機能活性化ビジョン 2026改訂版の体系





## 5 推進

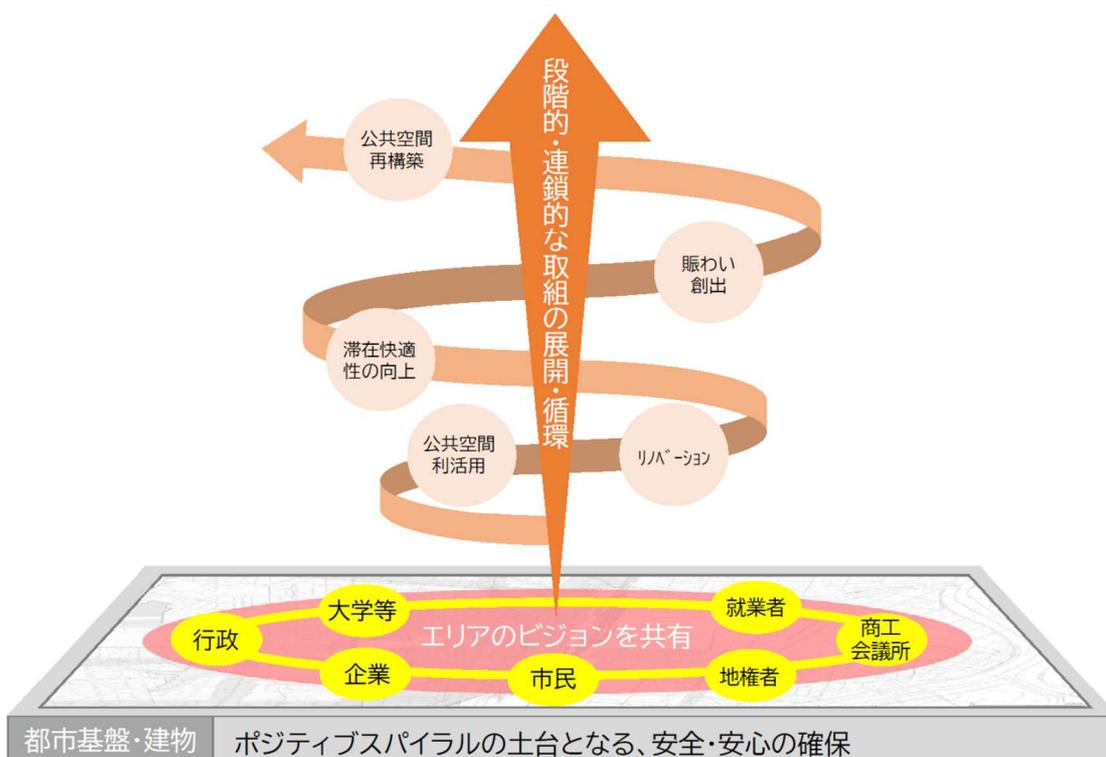
### 〔1〕官民の連携

中心市街地が直面している多様な課題を解決するためには、市民自身が地域の未来をどう描き、新たな価値を見出すかを考えることが求められます。とくに子どもや若年層、女性が地域で活躍し、輝ける環境づくりを意識することが重要です。

また、賑わいの創出や「選ばれるまちなか」をつくるには、民間事業者と行政、市民など多様な関係者が地域の将来像やまちづくりの方向性を議論・共有し、連携して取り組む必要があります。

これまでに整備してきた各種基盤と機能を有効活用し、まちなかの魅力を最大限発揮するため、地域・市民や民間事業者が主役となる取組みや、行政と民間が協働する手法を組み合わせることが求められます。まちづくりの関係者それぞれが「ビジョン」を共有し、地域のためにできる役割を明確にして活性化を進めます。

#### ■官民連携まちづくりのイメージ



## 〔2〕活性化の推進

### （1）活性化の体制

第一期中心市街地活性化基本計画を推進するため、平成14(2002)年1月、市が郡山商工会議所をタウンマネジメント機関(TMO)として認定し、中心市街地における各種事業の実施及び調整体制が整備されました。

第二期計画では、活性化事業がソフト事業を中心としていたこともあり、商業の振興を目的とした「郡山まちづくり推進協議会」が設置され、その中で中心市街地活性化事業についても協議されるなど、合意形成、連絡調整の場が設けられました。

郡山市中心市街地機能活性化ビジョンでは、官民の幅広い関係者がエリアの将来像やまちづくりの方向性を議論・共有するための場として、令和4(2022)年12月に「こおりやま公民協奏エリアプラットフォーム」が構築されました。

今後も「こおりやま公民協奏エリアプラットフォーム」をはじめ、これからのまちづくりに資する活動の担い手や団体の育成に努め、事業者・事業者や郡山商工会議所等、分野ごとに柔軟に連携・協力しながら取組みを実行します。

### （2）計画の推進体制

本市では、次のような推進体制で中心市街地の活性化を進めます。

#### ①進行管理

本ビジョンに掲載した取組みの進捗状況について、郡山市総合計画で設定した KGI (Key Goal Indicator 重要目標達成指標)、KPI (Key Performance Indicator 重要業績評価指標) による達成状況の確認や各種統計データ等による現状把握を行います。また、今後の社会情勢、国の中心市街地活性化政策の動向、上位・関連計画の見直し等に併せ、必要に応じてビジョンの見直しを行うなど、総合計画の P D C A サイクルに併せて進行管理を行います。

#### ②郡山市中心市街地活性化懇談会

専門の見地や、市民、若者の視点から検討を行うため、学識経験者、商業又は工業の関係者、交通事業者、関係行政機関、都市再生推進法人、学生代表からなる「郡山市中心市街地活性化懇談会」を設置し、各事業や計画全体のフォローアップ等の意見を聴取します。

#### ③民間が主導し行政が支援する体制の推進

社団・財団法人、NPO 法人、株式会社など民間まちづくり活動団体は、自らの地域のまちづくりを主導するだけでなく、サービスを提供する側と受ける側をつなぐ重要な役割を担っています。その活動領域がさらに広がるよう、民間まちづくり活動団体であることを公的に認定する「都市再生推進法人」制度の普及、関係者が連絡調整するプラットフォームへの参加など民間まちづくり団体の活動の支援に努め、多様な主体の参画によるまちづくりを推進します。

### （3）財源の確保

自立的な活動を継続するためには、安定した財源の確保が不可欠です。そのため、継続的に支援を受けることが前提となりがちな補助金中心の形態に依存するのではなく、活動の段階や性格に応じて、複数の財源確保手段を組み合わせる持続可能な環境整備に努めます。具体的には、初期段階における行政の支援（公助）、企業版ふるさと納税やクラウドファンディングによる小口の投資・寄附など住民・地元企業等の支援（共助）、そして公的支援に頼らず、民間が自らの活動の中で収益を上げ、その事業収益をまちづくりに還元する「自助」といった選択肢を組み合わせていきます。

### 〔3〕活性化に向けたシナリオ

#### (1) まちづくり体験の積み重ね

まちなかにぎわい創出や「選ばれるまちなか」の形成等を図るため、市民や商業者・事業者等の新しいアイデアや主体的な取組みを支援し、一つ一つの成功体験を積み重ねながら、中心市街地の価値向上に向けた活動を促します。

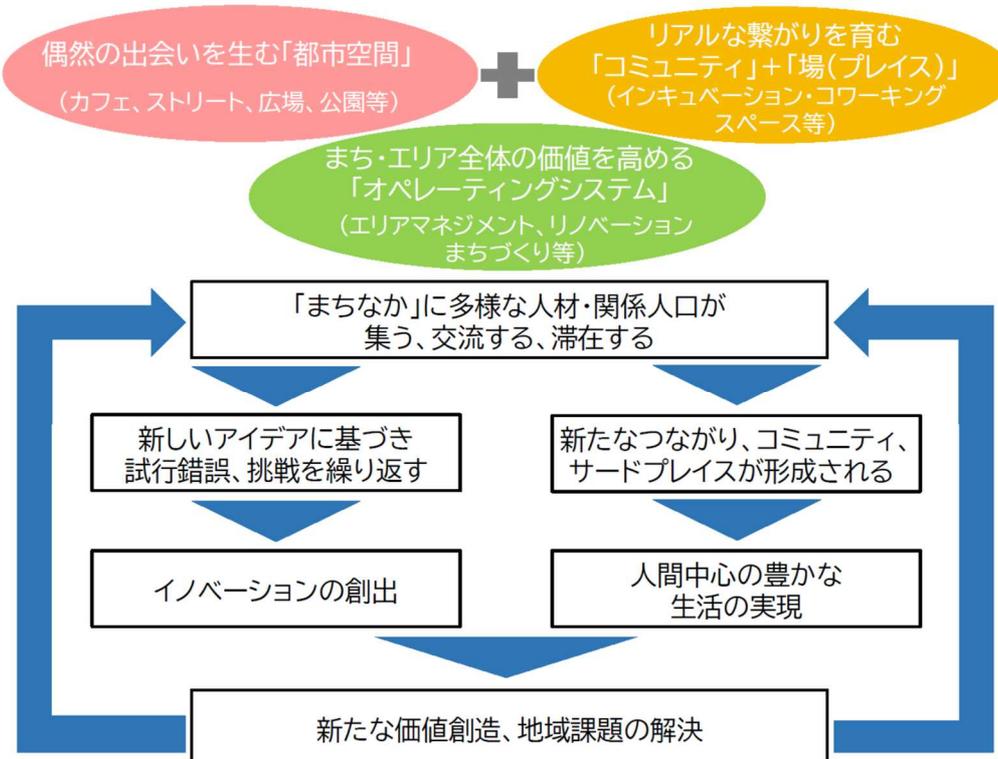
具体的には、道路や公園などの公共空間をまちづくり活動に開放するとともに、他市の新しい事例の研究、様々な社会実験、異なる専門性を有する人材のマッチングなどを実施し、都市再生推進法人やまちづくりに携わる人々が自由にまちづくりに参加できる環境を整えます。

#### (2) まちづくり情報の発信

まちづくりを担う各主体の活動を広く周知するため、まちづくりに関する情報を発信していきます。具体的な活動状況を周知することで、まちづくりに興味を持ち、実際に参加する人を増やします。

また、活性化のためには中心市街地の住民や商業者ばかりでなく、市民及び事業者の理解と協力が不可欠です。そのため、本ビジョンの内容やこおりやま公民協奏エリアプラットフォームの活動について、広報や市ホームページ等の手段により周知を図り、活動のPRを図ります。

#### ■活性化への好循環サイクル



出典：国土交通省



I 策定経緯

2025  
(R7)

- 第1回 郡山市中心市街地活性化懇談会  
日時：令和7年10月31日（金）13時30分から  
議題：郡山市中心市街地機能活性化ビジョンの改訂について



2026  
(R8)

- 第2回 郡山市中心市街地活性化懇談会  
日時：令和8年1月14日（水）13時30分から  
議題：郡山市中心市街地機能活性化ビジョン改訂版の素案について



- 第3回 郡山市中心市街地活性化懇談会  
日時：令和8年2月16日（月）13時30分から  
議題：郡山市中心市街地機能活性化ビジョン改訂版の原案について



- パブリックコメント 期間：令和8年2月20日（金）から  
策定・公表 令和8年3月23日（月）まで

## II 郡山市中心市街地活性化懇談会設置要綱

平成28年 7月15日制定  
平成30年 3月26日一部改正  
令和 7年 8月22日一部改正  
[都市構想部都市政策課]

### (趣旨)

第1条 本市の中心市街地における都市機能の増進及び経済活動の向上を総合的かつ一体的に推進するための中心市街地の活性化に関する基本計画（以下「基本計画」という。）の見直しに関すること並びに市街地の整備改善及び商業等の活性化に係る事業に関することについて専門的見地から広く意見を聴くため、郡山市中心市街地活性化懇談会（以下「懇談会」という。）を設置する。

### (所掌事務)

第2条 懇談会は、次に掲げる事項について意見交換を行う。

- (1) 中心市街地活性化に係る基本的な方針に関すること。
- (2) 市街地の整備改善及び商業等の活性化の推進に係る事業に関すること。
- (3) 基本計画に掲げられた事業の進捗状況及び達成状況に関すること。
- (4) その他基本計画の見直しに必要と認める事項に関すること。

### (組織)

第3条 懇談会は、委員20人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が依頼する。

- (1) 学識経験者
- (2) 商業又は工業の関係者
- (3) 交通事業者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) 市内に在住又は通学する学生
- (6) 都市再生推進法人
- (7) その他市長が必要と認める者

3 懇談会に座長を置き、委員の互選によって定める。

4 座長に事故があるとき、又は座長が欠けたときは、座長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

### (委員の任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

### (会議)

第5条 懇談会の会議は、必要に応じて市長が招集し、座長が会議の進行及び運営を行う。

2 座長は、会議の運営上必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

### (庶務)

第6条 懇談会の庶務は、都市構想部都市政策課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関して必要な事項は、座長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成28年 7月15日から施行する。

(郡山市中心市街地活性化推進委員会設置要綱の廃止)

2 郡山市中心市街地活性化推進委員会設置要綱(平成17年10月 3日施行)は、廃止する。

附 則

この要綱は、平成30年 4月 1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 7年 8月22日から施行する。

### Ⅲ 郡山市中心市街地活性化懇談会委員名簿

■任期：令和7年10月31日～令和9年10月30日(2年)

分類	委員氏名	所属・役職
学識者	山田 義文	日本大学工学部 建築学科准教授
商工業者	今野 沙緒里	学校法人国際総合学園国際ビジネス公務員大学校 教務部公務員分野学科長
	名木 剛範	郡山市商店街連合会 理事
	西間木 涉	郡山市旅館ホテル組合 副組合長
	根本 浩典	郡山市商店街きらめき21研究会 副会長
	藤原 賢一	郡山飲食業組合 組合長理事
	溝井 啓介	株式会社うすい百貨店 経営企画部長兼総務人事部長
	村越 明雄	認定NPO法人郡山ペップ子育てネットワーク 事務局長
	休石 悠人	保土谷化学工業株式会社 郡山工場生産技術部
交通事業者	磯貝 憲一	福島交通株式会社郡山支社 乗合営業課長
	川島 亜紀子	東日本旅客鉄道株式会社 郡山統括センター副所長
	山口 松之進	郡山地区ハイヤータクシー協同組合 副理事長
学生	大内 智喜	日本大学工学部 建築学科
	田川 かえで	郡山女子大学短期大学部 地域創成学科
	元井 なつ美	国際ビジネス公務員大学校 公務員科
都市再生 推進法人	佐藤 哲也	一般社団法人ブルーバード 代表理事
関係行政機関	貝羽 敦司	福島県県中地方振興局 局長
	渡辺 貴智	郡山警察署 交通第一課長

郡山市中心市街地機能活性化ビジョン  
< 2026改訂版 >  
2026年3月

- 発行 郡山市
- 編集 郡山市都市構想部都市政策課

〒963-8601 郡山市朝日一丁目23番7号  
電話 024-924-2321  
F a x 024-938-2720  
E-mail [tosiseisaku@city.koriyama.lg.jp](mailto:tosiseisaku@city.koriyama.lg.jp)