

# 郡山市商業まちづくり基本構想

## ～商まちこおりやま～

令和4年6月

郡山市



# 目次

|   |                                |    |
|---|--------------------------------|----|
| 1 | 商業まちづくり基本構想の策定について .....       | 1  |
| 2 | 本市商業の現状と商業まちづくり推進上の課題 .....    | 3  |
| 3 | 商業まちづくりの推進に係る基本的な方針 .....      | 19 |
| 4 | 小売商業施設の誘導及び抑制を図る地区に関する事項 ..... | 20 |
| 5 | 商業まちづくりの推進のための施策に関する事項 .....   | 29 |
| 6 | その他商業まちづくり推進に関し必要な事項 .....     | 33 |

# 1 商業まちづくり基本構想の策定について

## (1)策定の目的

郡山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)の第 7 条「市町村の長は、商業まちづくり基本方針に基づき、単独で又は共同して、当該市町村の区域内における商業まちづくりの推進に関する基本的な構想（以下「商業まちづくり基本構想」という。）を定めることができる」との規定に基づき策定します。

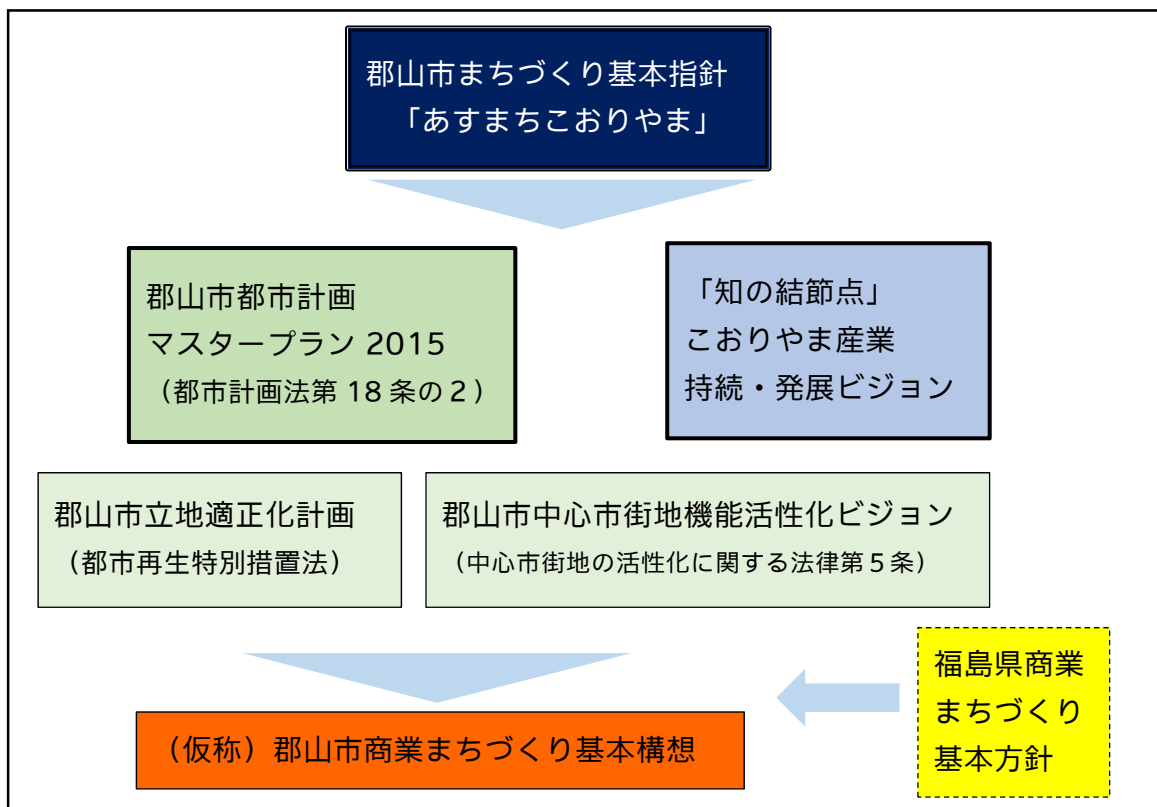
本構想は、本市における商業の現状や課題を整理し、商業まちづくりの推進に係る基本的な方針を示すとともに、小売商業施設の誘導等を図る地区を示すなど、適正な配置等の推進を図ることにより、福島県が目指す商業まちづくりの推進に向けた持続可能で歩いて暮らせるまちづくりの実現を目的とします。

なお、店舗面積 1,000 ㎡以下の小売商業施設については、本構想において取り扱う小売商業施設に含まれないものとします。

## (2)基本構想の位置づけ

### ①既存計画との関係

「郡山市商業まちづくり基本構想」は、本市の最上位計画である「郡山市まちづくり基本指針」のほか、関連する個別計画などとの整合を図り、小売商業の視点から将来のまちづくりの方向性を示すものです。



## ②対象区域

郡山市全域を対象とします。

## ③計画期間

2022（令和4）年度～2031（令和13）年度までの10年間とします。

※社会経済情勢の変化や国・県の新たな制度等にも柔軟に対応するため、必要に応じて見直し等を行います。

## (3)策定の効果

### ①魅力ある中心市街地の形成の促進

中心市街地の小売商業施設を誘導する地区内に商業施設の誘導促進を図ります。

### ②小売商業施設の適正な配置の推進

小売商業施設の適正な配置を推進するため、小売商業施設の誘導地域・抑制地域の設定を行います。

### ③地域との共存共栄に向けた取組の促進

小売商業施設の地域における自発的なまちづくりの推進に寄与する活動により、地域との共存共栄の意識向上と取り組みを促進します。

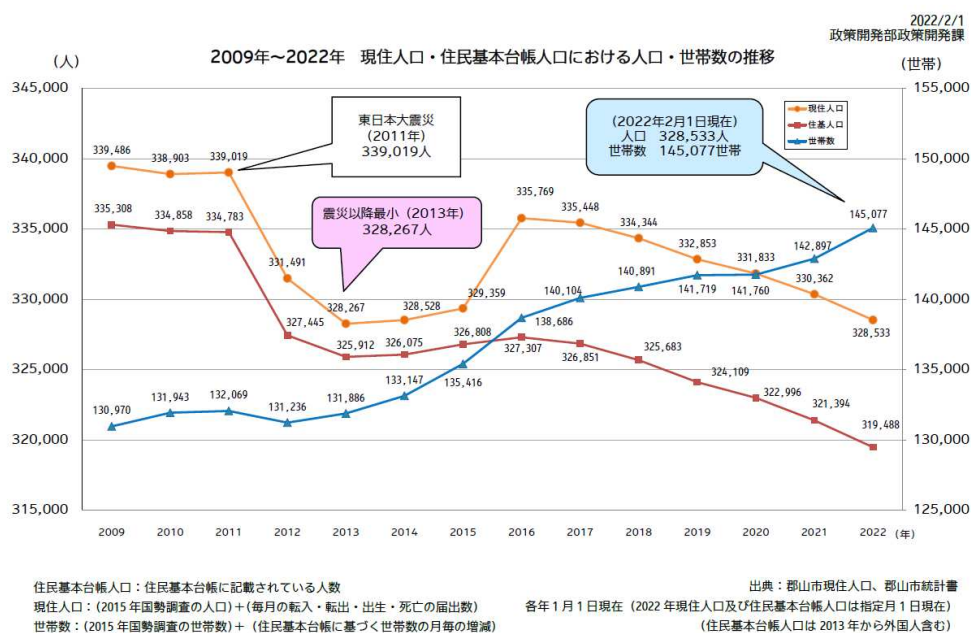
## 2 本市商業の現状と商業まちづくり推進上の課題

### (1)郡山市の現状

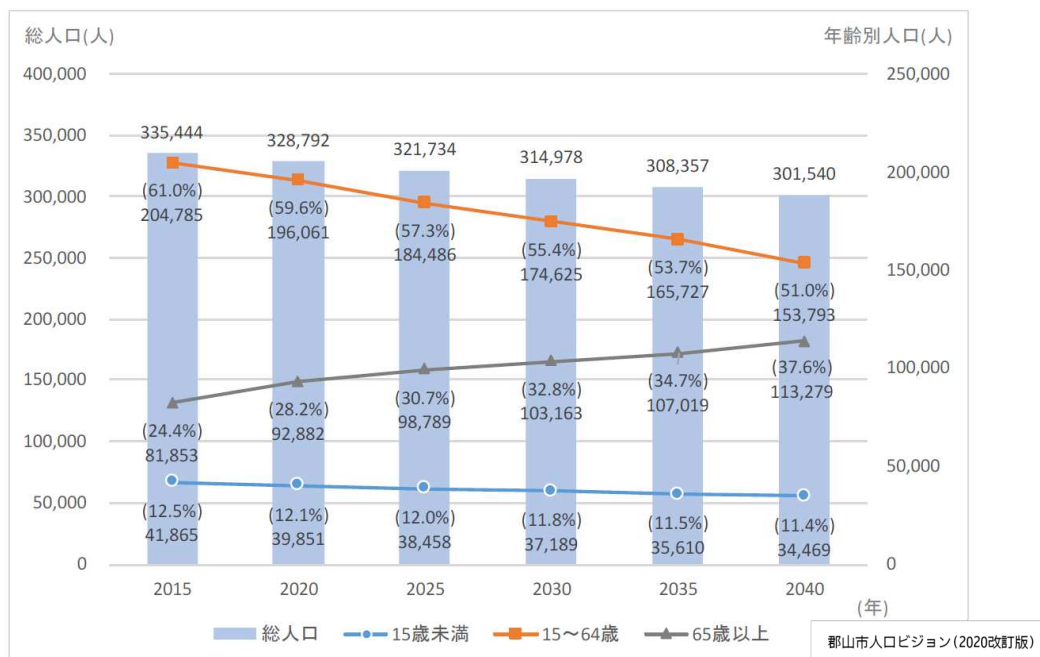
#### ①人口・世帯数

本市の人口は 2004（平成 16）年をピークに減少する傾向にありますが、65 歳以上の高齢者数の増加や世帯構成員の減少により、核家族や単独世帯、特に高齢者の単独世帯が増加しています。

#### ■郡山市の人口と世帯数（国勢調査結果）



#### ■将来推計人口（郡山市全体）



## ■家族累計別世帯数



## ②地区別の人口

地区別の人口は、喜久田、富久山、安積地区が増加する一方、湖南、中田等周辺地区で減少しています。

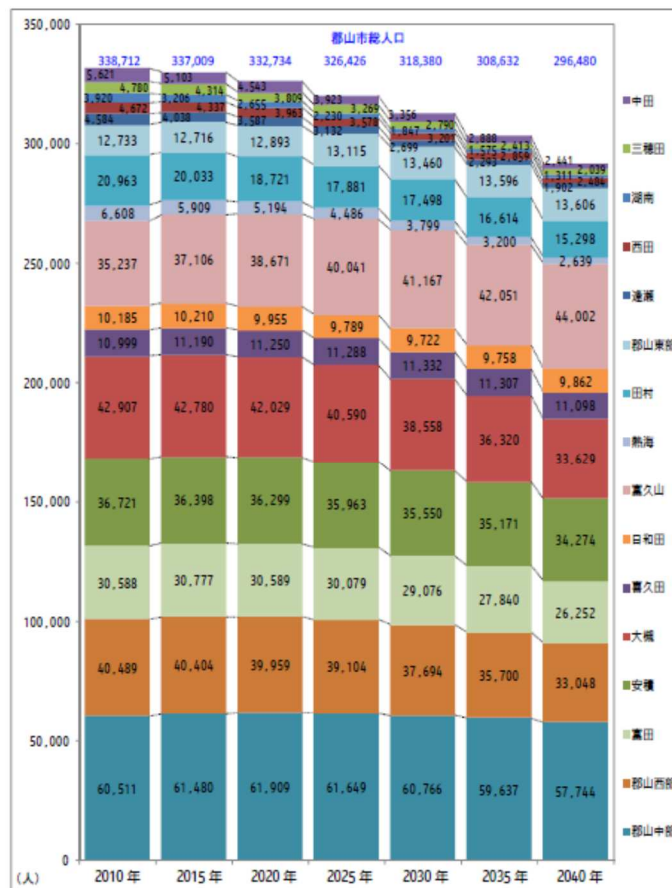
将来的に増加が予測されるのは、富久山、郡山東部地区のみです。

## ■地区別人口増減率（2010年/2015年対比）

●地区別人口増減率（2010年/2015年対比）



## ■将来推計人口（地区別人口）



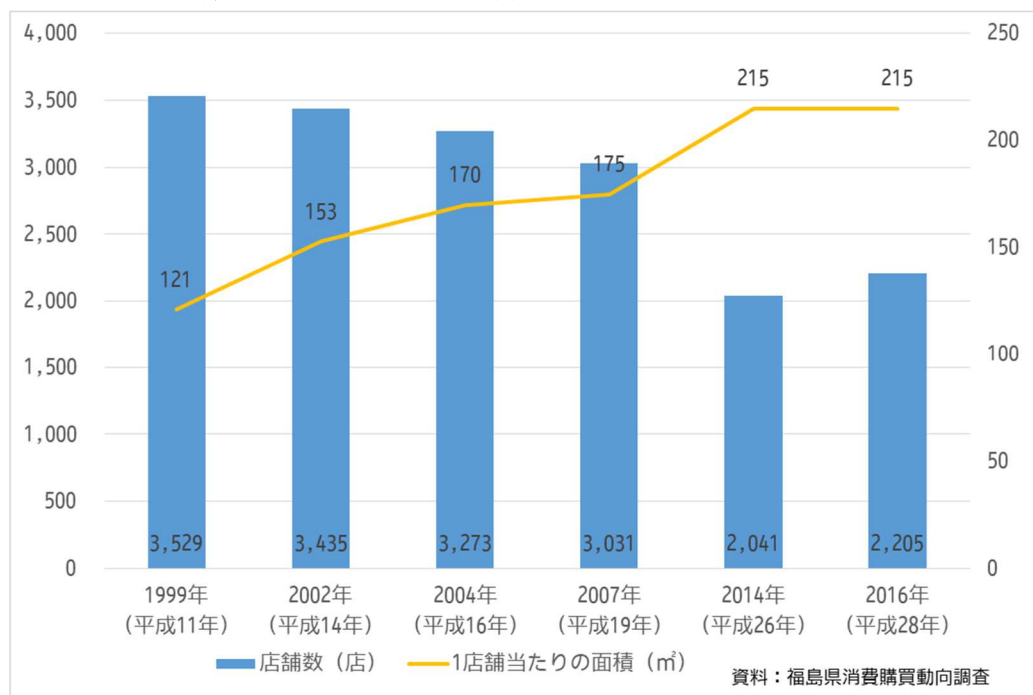
資料：国勢調査、市独自推計



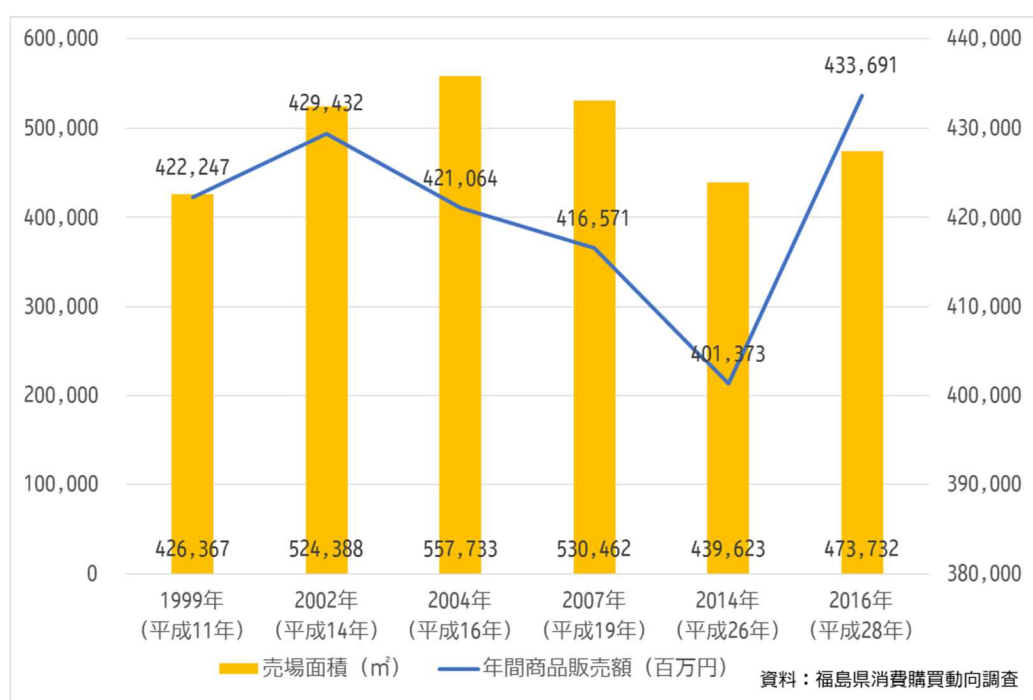
### ③小売業

市内の小売業の店舗数が減少する一方で、1店舗当たりの売場面積は増加しています。市内全体の売場面積は2007（平成19）年から減少傾向にあり、年間商品販売額も年々減少していましたが、2016（平成28）年には増加に転じています。

#### ■小売業の店舗数と1店舗当たりの面積



#### ■小売業の売場面積と年間商品販売額

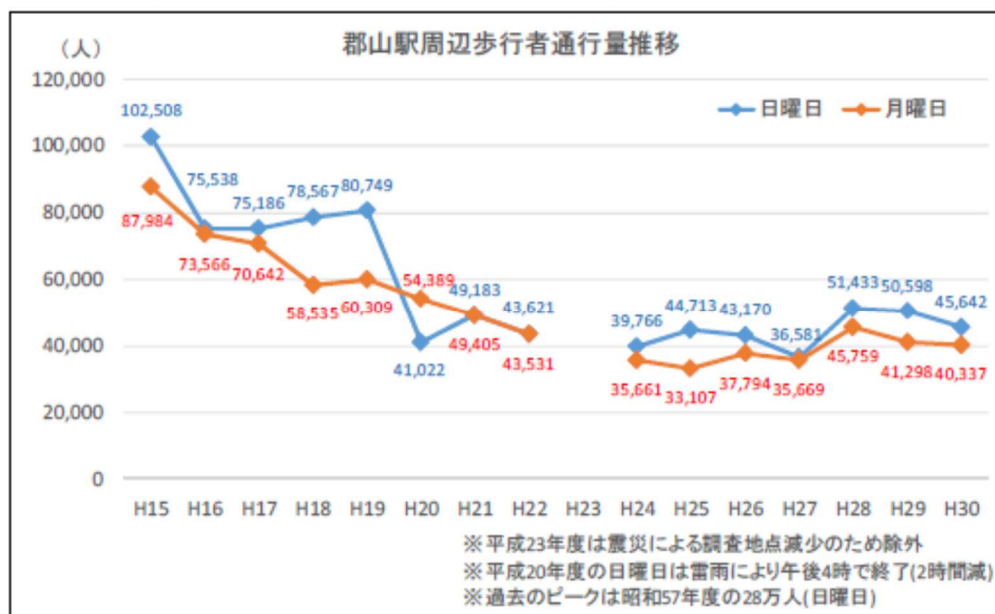


#### ④来郡者

郡山駅周辺への来訪者は減少傾向が続いていましたが、近年は横ばいの状況で推移しています。

観光客入込数は、郡山カルチャーパークやビッグパレットふくしまは、震災以降、徐々に回復していますが、イベントの参加者数は横ばいとなっています。

#### ■郡山駅周辺の歩行者通行量推移

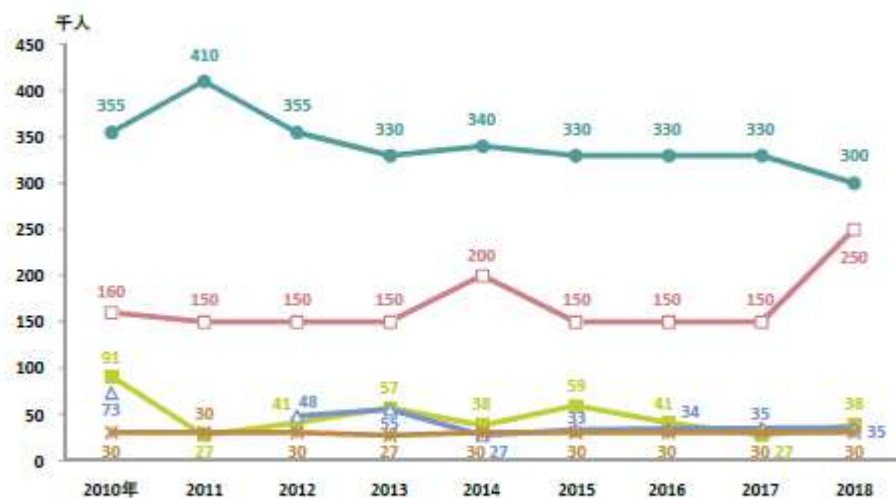


## ■観光施設・観光イベント入込数

(その1) カルチャーパーク 磐梯熱海温泉  
ビッグパレットふくしま 石鎚ふれあい牧場



(その2) 湖南七浜湖水浴場 うねめまつり 郡山市こどもまつり  
あさか野夏まつり ふくやま夏まつり



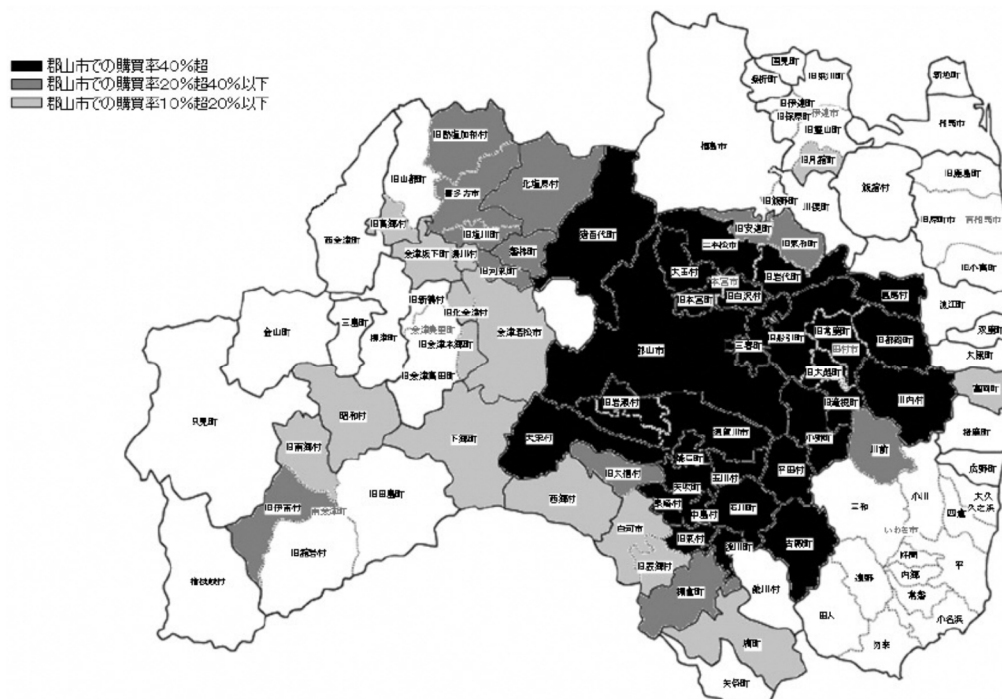
※2011年の郡山市こどもまつりは中止

資料：観光課

## ⑤消費購買

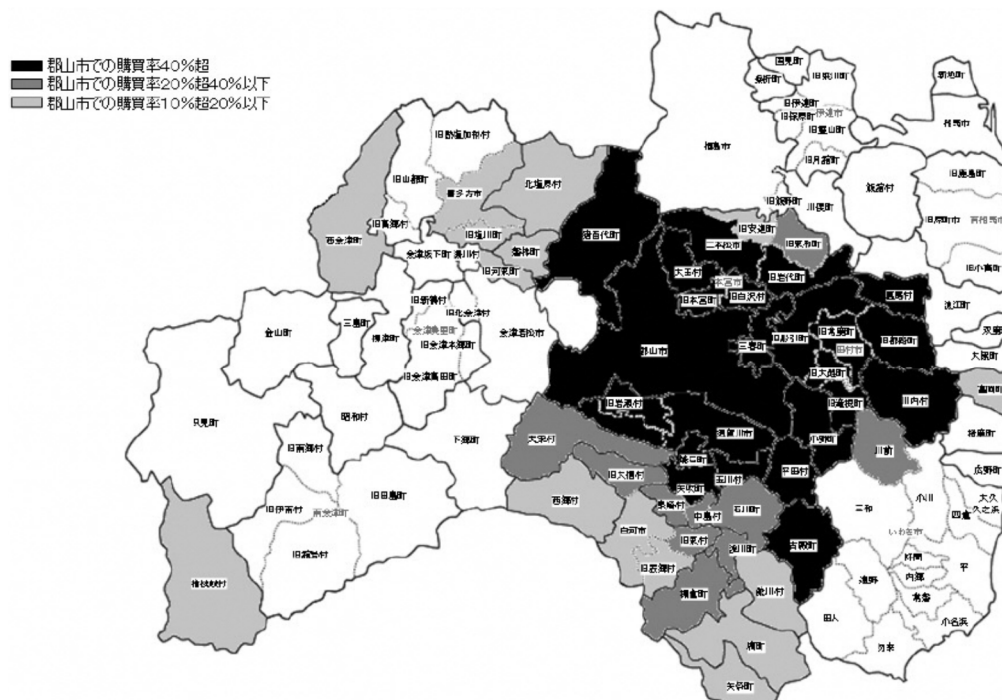
商圈人口は、品目平均では県内で最も高い46.1万人となっています。「時計・アクセサリー」や「背広・スーツ」など服飾関係が多く、県南・県北・会津からの流入割合が高くなっています。

### ■郡山市の商圈図（時計・アクセサリー）



資料：福島県消費購買動向調査(令和元年度)

### ■郡山市の商圈図（背広・スーツ）



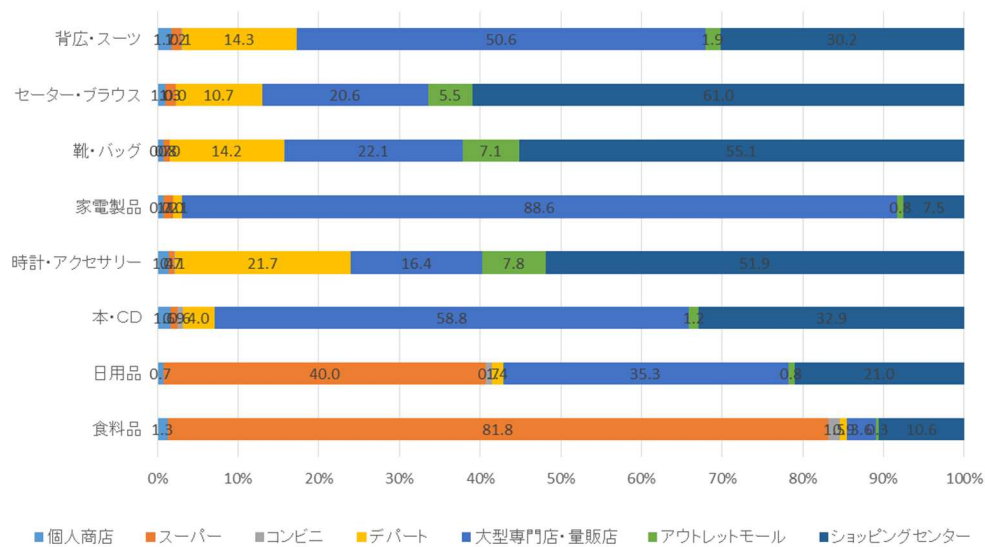
資料：福島県消費購買動向調査(令和元年度)

## ⑥品目別・買物場所別の買物店舗

市内で買物する店舗の割合をみると、「背広・スーツ」「セーター・ブラウス」は大型専門店・量販店、ショッピングセンターが合わせて8割を占め、他都市と比べてショッピングセンターの割合が高くなっています。

「時計・アクセサリ」は、ショッピングセンターが51.9%、デパートが21.7%で「日用品」はスーパーが40%、大型専門店・量販店が35.3%に次いでショッピングセンターが21%で、他都市と比べて割合が高くなっています。

### ■品目別・買物場所別の買物店舗

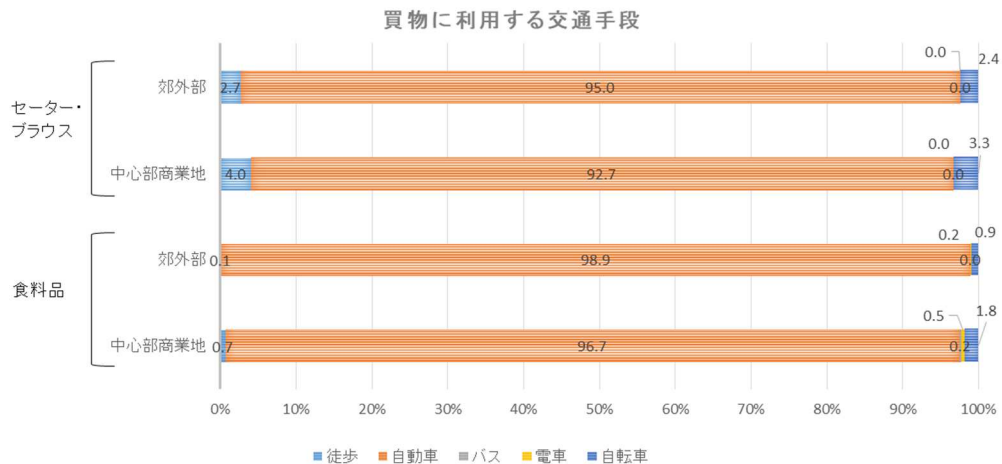


資料：福島県消費購買動向調査(令和元年度)

## ⑦買物に利用する交通手段

買物に利用する交通手段は、中心部商業地、郊外部とも自動車利用が最も高く、バス・電車の利用は極めて低くなっています。

### ■買物に利用する交通手段

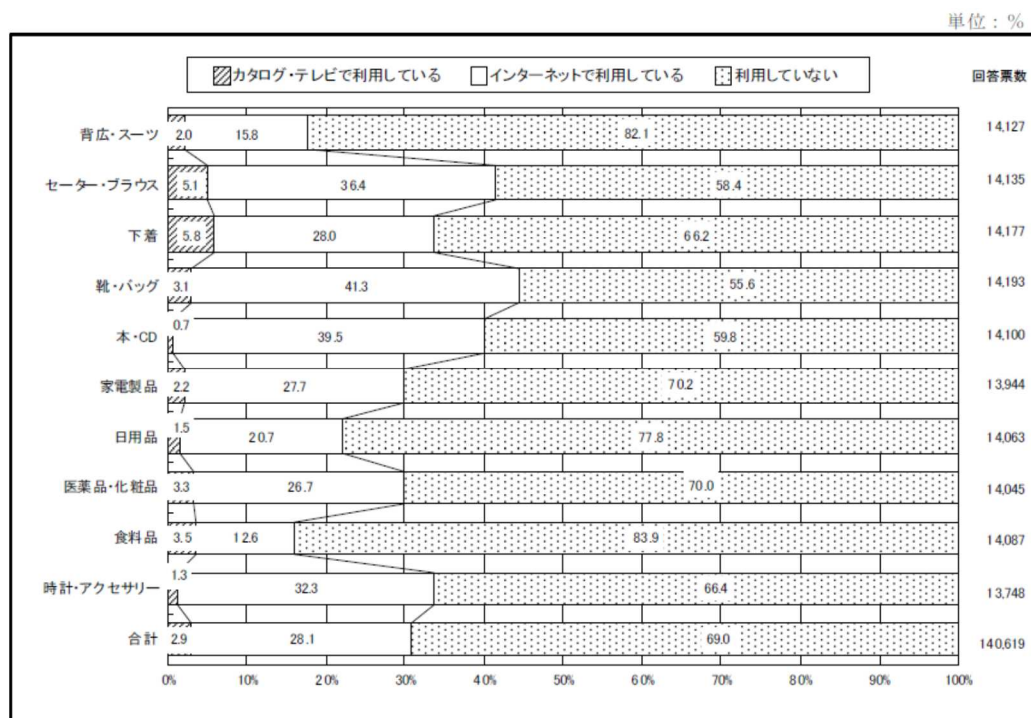


資料：福島県消費購買動向調査(令和元年度)

## ⑧通信販売の利用状況

通信販売の利用状況をみると、「靴・バッグ」「本・CD」はインターネットの利用割合が約40%と高い一方で、「食料品」「背広・スーツ」の利用は低くなっています。

### ■品目別通信販売利用状況



資料：福島県消費購買動向調査(令和元年度)



## ⑨交通手段

市内の11駅のうち、1日平均乗車数は震災で落ち込みましたが、磐梯熱海駅を除き増加傾向にあります。

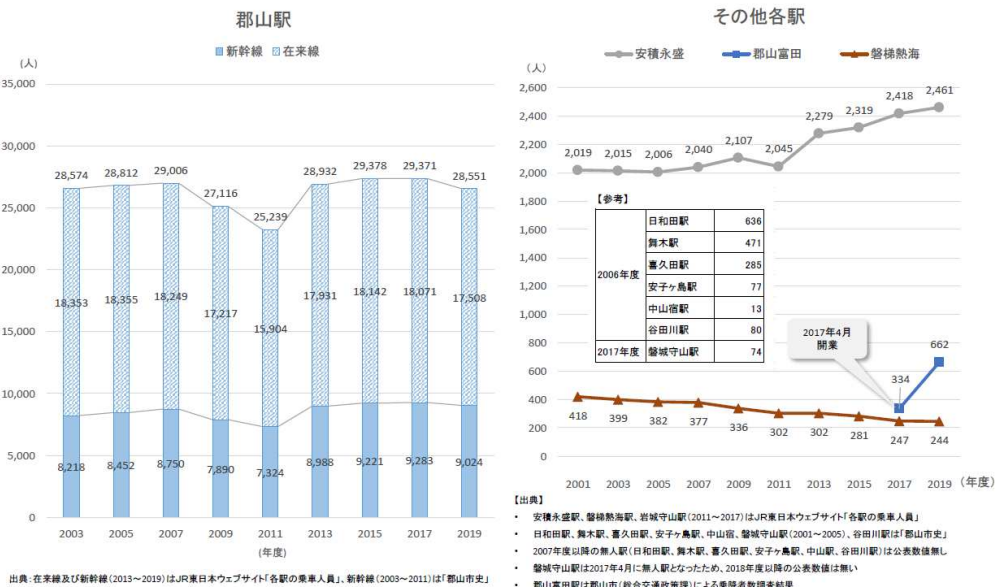
市内の路線バスは74路線あり、運行本数は郡山駅から西側に集中しているが乗車数は年々減少しています。

## ■主要駅鉄道利用者数の推移



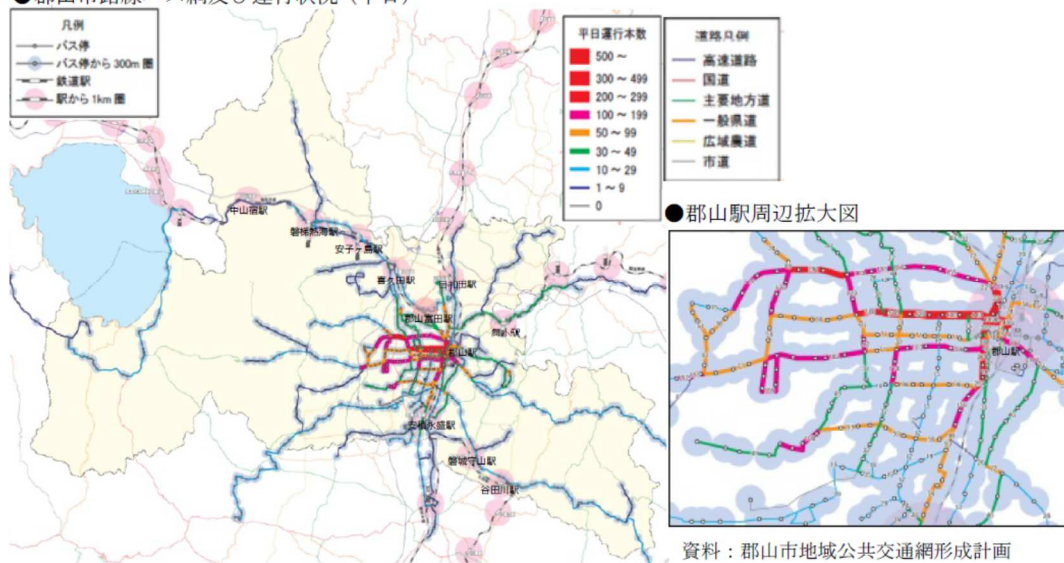
資料：郡山市立地適正化計画(令和3年3月)

## 市内各駅の1日平均乗車人員の推移



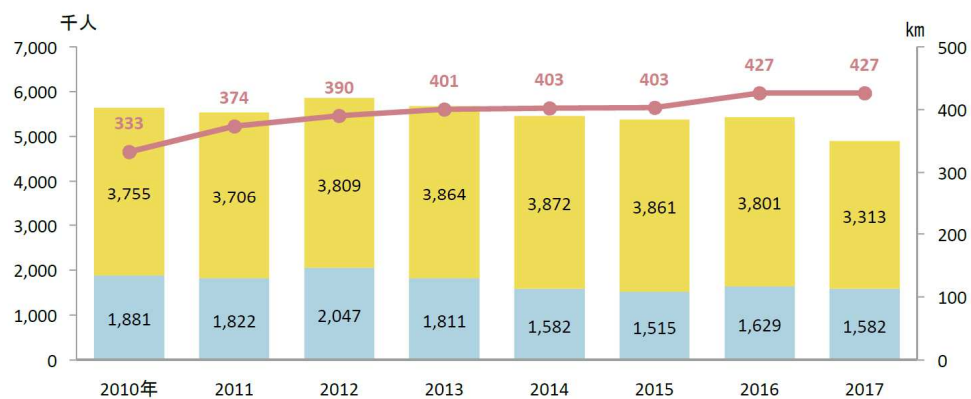
## ■路線別バス利用者数の推移

●郡山市路線バス網及び運行状況（平日）



●バス利用者数と営業キロ数

定期 定期外 営業キロ数

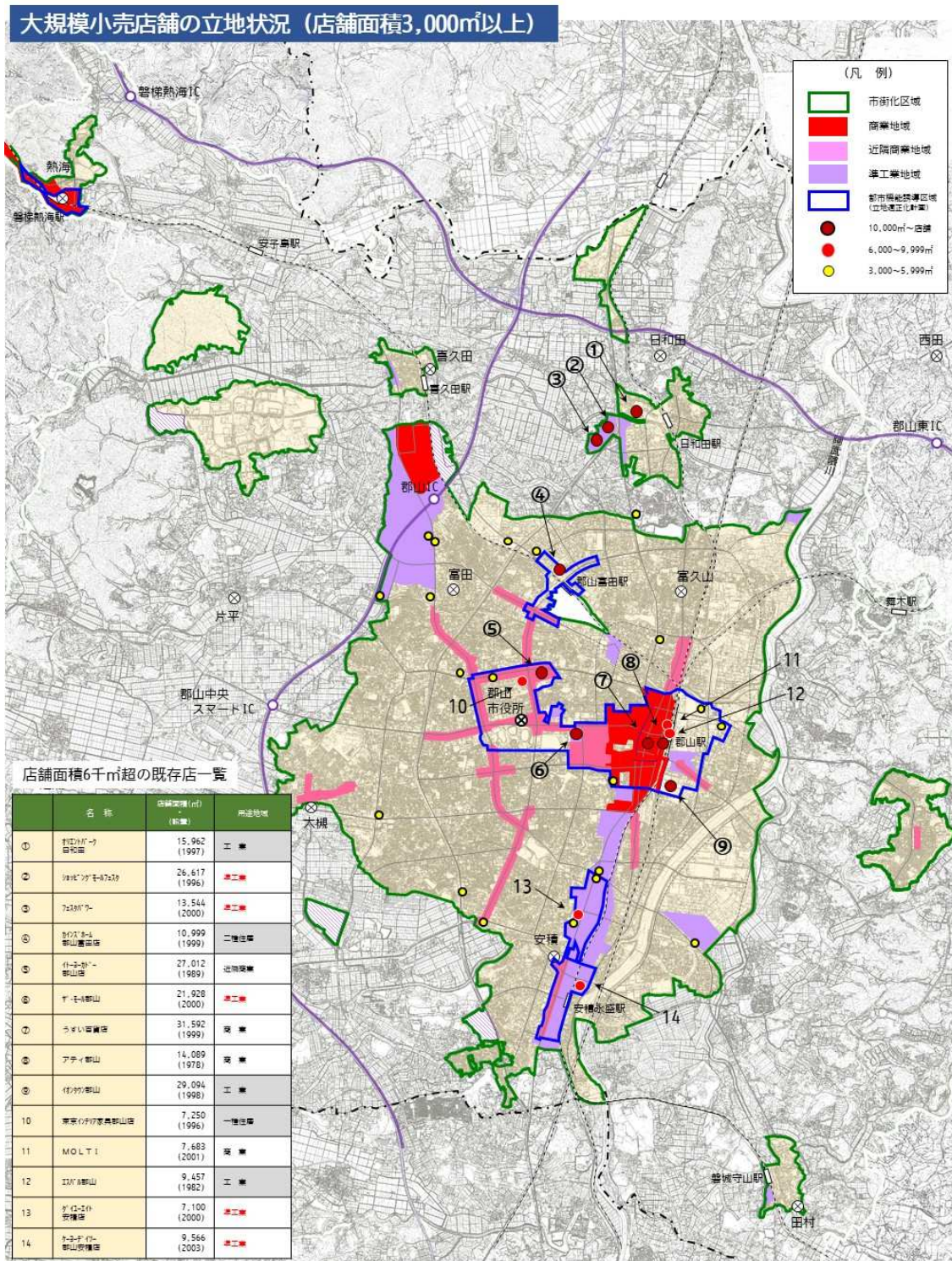


資料：郡山市統計書、総合交通政策課



## ⑩大規模小売店舗の立地状況

大規模小売店舗は、郡山駅周辺～郡山市役所、郡山南拠点、幹線道路沿線の商業系用途地域に集積しています。



# 大規模小売店舗一覧

| No | 大規模小売店舗名称 ※ 1                | 所 在 地                | 設 置<br>年月日<br>※ 2 | 店舗<br>面積<br>(㎡) |
|----|------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| 1  | 三丹ビル・S I ビル                  | 大町一丁目 6-14 外         | S45.12.11         | 1,148           |
| 2  | ヨークベニマル希望ヶ丘店                 | 大槻町字菅田 5             | H21.5.29          | 1,574           |
| 3  | 菊一ビル                         | 菜根五丁目 1-5            | S53.7.28          | 1,532           |
| 4  | 郡山中町ビル                       | 中町 43-2 外            | S53.9.29          | 3,464           |
| 5  | A T i 郡山                     | 駅前一丁目 360 番          | S53.11.23         | 14,089          |
| 6  | かねとビル                        | 桑野四丁目 3 番地の 4 ほか     | S54.10.12         | 1,605           |
| 7  | トステムビバ安積店                    | 安積四丁目 20-3           | S54.10.13         | 1,488           |
| 8  | ヨークベニマル安積町店                  | 安積二丁目 125 番地外        | S55.3.29          | 2,998           |
| 9  | やまのいカルチャーセンター                | 中町 11-5              | S55.6.27          | 1,486           |
| 10 | トステムビバ大槻店                    | 大槻町字林の北 25-1         | S56.10.8          | 2,805           |
| 11 | 仙台ターミナルビル郡山店                 | 燧田 195 番地外           | S57.7.15          | 9,457           |
| 12 | トライアルマート喜久田店                 | 喜久田町堀之内字釜場西 2 番地 9 外 | S58.6.10          | 1,970           |
| 13 | 高橋ビル                         | 富久山町久保田字上野 136-1 外   | S62.7.21          | 5,675           |
| 14 | アメ横郡山店                       | 安積三丁目 27             | S63.7.17          | 1,447           |
| 15 | ゼビオ郡山本店                      | 朝日三丁目 7-35           | S63.10.1          | 1,498           |
| 16 | トステムビバ桑野店                    | 桑野三丁目 94-1 外         | H 元.12.15         | 4,578           |
| 17 | イトーヨーカドー郡山店                  | 西ノ内二丁目 11 番 40 号     | H 元.6.29          | 27,012          |
| 18 | カワチ薬品城清水店                    | 字城清水 18              | H 元.10.4          | 1,479           |
| 19 | J R 郡山市民市場                   | 燧田 195 番地            | H3.5.17           | 1,450           |
| 20 | 台新ショッピングセンター                 | 台新一丁目 548 外          | H3.5.23           | 1,640           |
| 21 | ディスカウントストアトライアル<br>郡山安積バイパス店 | 安積町荒井字大久保 48-1 外 5 筆 | H3.11.22          | 1,488           |
| 22 | ブックオフ郡山安積店                   | 安積三丁目 5 外            | H4.1.15           | 1,163           |
| 23 | カインズホーム大槻店                   | 中野一丁目 34 外           | H4.4.14           | 1,530           |
| 24 | G・O・1 郡山並木店                  | 並木三丁目 2-1 外          | H5.1.8            | 1,464           |
| 25 | カワチ薬品安積店                     | 安積町荒井字雁股 8 番 101 外   | H5.9.22           | 2,964           |
| 26 | ゲオ郡山城清水店                     | 字城清水 21-1 外          | H5.10.1           | 1,214           |
| 27 | コジマ N E W 郡山店                | 図景二丁目 148 番地 1 外     | H5.10.28          | 3,224           |
| 28 | ダイソー郡山島店                     | 島二丁目 412 外           | H5.11.25          | 2,902           |
| 29 | カワチ薬品富田店                     | 富田町字西町下 1-1 外        | H6.4.27           | 3,355           |
| 30 | 万 S A I 堂郡山店                 | 安積町荒井字久保田 7 番 7 外    | H7.4.22           | 3,328           |

| No | 大規模小売店舗名称 ※ 1      | 所 在 地               | 設 置<br>年月日<br>※ 2 | 店舗<br>面積<br>(㎡) |
|----|--------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| 31 | ショッピングモールフェスタ      | 日和田町字小原 1 番地        | H8.4.25           | 26,617          |
| 32 | G.L.O郡山店           | 富田町字権現林 4-1 外       | H8.6.10           | 3,684           |
| 33 | リビングステージ扇屋         | 安積町荒井字念仏段 26        | H8.7.6            | 4,247           |
| 34 | リオン・ドール郡山東店        | 西田町大田字金堀 161 番地 2 外 | H8.7.20           | 2,207           |
| 35 | 東京インテリア家具郡山店       | 朝日三丁目 4-54          | H8.10.25          | 7,250           |
| 36 | オリエントパーク日和田        | 日和田町字前田 55 外        | H9.3.27           | 15,962          |
| 37 | ダイユーエイト三春街道店       | 西田町大田字川原 58-1 外     | H9.7.24           | 3,627           |
| 38 | ドッポ郡山本店            | 香久池二丁目 267 番 1      | H9.11.7           | 1,573           |
| 39 | ヨークベニマル郡山荒井店       | 安積町荒井字西原 1          | H10.1.30          | 1,986           |
| 40 | 岩瀬書店富久山店           | 富久山町八山田字大森新田 36-1 外 | H10.8.6           | 4,369           |
| 41 | ハローズ郡山桑野店          | 桑野四丁目 2-2           | H10.10.1          | 1,395           |
| 42 | イオンタウン郡山ショッピングセンター | 松木町 53 番地外          | H10.11.30         | 29,094          |
| 43 | ヨークベニマル郡山横塚店       | 横塚二丁目 200 番地 1 外    | H11.4.23          | 4,023           |
| 44 | カワチ薬品大槻店           | 御前南一丁目 19 番地外       | H11.7.15          | 3,147           |
| 45 | 建デポ郡山桑野店           | 桑野三丁目 112 番地 1 外    | H11.9.11          | 2,261           |
| 46 | カインズホーム郡山富田店       | 富田町字上田向 25 番 7 号    | H11.9.22          | 10,999          |
| 47 | 中町再開発ビル            | 中町 7 番地外            | H11.11.3          | 31,592          |
| 48 | フェスタパワー            | 日和田町字南古舘 21 番地の 2 外 | H12.1.6           | 13,544          |
| 49 | みどり書房桑野店           | 字下亀田 16-16 外        | H18.12.3          | 3,483           |
| 50 | ヨークベニマルコスモス通り店     | 大槻町字御前 5            | H12.3.24          | 2,370           |
| 51 | ファッションセンターしまむら富田店  | 富田町字上田向 38-1        | H12.6.26          | 1,278           |
| 52 | ダイユーエイト安積店         | 字賀庄 163 外           | H12.7.4           | 7,100           |
| 53 | ザ・モール郡山            | 長者一丁目 1 番 56 号      | H12.11.22         | 21,928          |
| 54 | ヨークタウン八山田          | 喜久田町字四十坦 12-13      | H12.11.28         | 4,557           |
| 55 | M O L T I          | 駅前二丁目 11 番 1 号      | H13.3.24          | 7,683           |
| 56 | ヨークベニマル新小原田店       | 小原田五丁目 99 番地外       | H15.6.19          | 1,905           |
| 57 | ヨークタウン大槻           | 大槻町字土瓜 3 7 番 1 外    | H15.10.18         | 2,547           |
| 58 | ケーヨーデイツー郡山安積店      | 笹川二丁目 6 番 1 号他      | H15.12.23         | 9,566           |
| 59 | 小原田ファッションモール       | 郡山市小原田二丁目 494 番外    | H16.5.20          | 2,253           |
| 60 | 郡山駅東ショッピングセンター     | 向河原 163 番地 1 外      | H19.2.15          | 4,507           |

| No | 大規模小売店舗名称 ※ 1             | 所 在 地                    | 設 置<br>年月日<br>※ 2 | 店舗<br>面積<br>(㎡) |
|----|---------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| 61 | カワチ薬品富久山店                 | 富久山町久保田字太郎殿前 175 番地外     | H19.5.27          | 2,592           |
| 62 | サンキ郡山店                    | 大槻町字前畑 16 番地外            | H19.12.3          | 2,588           |
| 63 | ヤマダ電機テックランド郡山北店           | 喜久田町字四十坦 6-12            | H20.8.5           | 5,992           |
| 64 | ヨークタウン片平                  | 中ノ目一丁目 16 番地外            | H20.9.19          | 3,549           |
| 65 | ニトリ郡山店                    | 字城清水 32                  | H20.12.18         | 5,252           |
| 66 | ヨークタウン郡山堤下                | 堤下町 1 番地                 | H21.7.29          | 3,922           |
| 67 | ヨークベニマル日和田店               | 日和田町字前田 19 番地の 1 他       | H22.10.24         | 2,010           |
| 68 | 若葉ファッションモール               | 若葉町 45 番 1 外             | H22.6.30          | 2,295           |
| 69 | ヤマダ電機テックランド郡山南店           | 安積町荒井字方八丁 33 番地 1 他 12 筆 | H22.12.17         | 4,142           |
| 70 | ファッションセンターしまむら<br>コスモス通り店 | 郡山市鳴神三丁目 75 番地           | H25.5.13          | 1,116           |
| 71 | ダイユーエイト郡山インター店            | 郡山市富田町字権現林 11 番地の 2 他    | H25.7.17          | 3,909           |
| 72 | ヨークベニマル方八町店               | 郡山市方八町一丁目 354 番地 1 他     | H26.1.29          | 1,979           |
| 73 | ザ・ビッグ郡山喜久田店               | 喜久田町字前北 25 番 1           | H26.10.15         | 2,000           |
| 74 | ダイユーエイト郡山横塚店              | 横塚二丁目 27-1               | H28.12.29         | 2,083           |
| 75 | ヨークタウン金屋                  | 田村町金屋字冬室 118 番 1 外       | H29.12.22         | 5,686           |
| 76 | ヨークタウン島                   | 島二丁目 412 外               | R2.10.26          | 3,721           |
| 計  |                           |                          |                   | 400,617         |

※ 1 大規模小売店舗立地法の届出については、法附則 5 条に基づき店舗名称が変更となってもその時点で変更届出の必要がない場合があるため、実際の店舗と異なる場合があります。この一覧は法の届出を基に現状に照らし合わせて作成しています。

※ 2 法に基づく届出に記載されている年月日であり、現在の小売店舗が入居した日と異なる場合があります。

## (2)商業まちづくり推進上の課題

- ＩＣＴの普及によるインターネット販売拡大や消費者ニーズの高度化・多様化、郊外への集客力の高い大規模店舗の進出による販売競争の激化。
- 郡山駅周辺など、中心市街地等における居住人口の減少や空き店舗の増加などによる、まちの賑わいづくりや都市の魅力の低下。
- モータリゼーションの進展に伴い、高齢者等、自動車を利用しない方々の都市機能へのアクセシビリティの低下や生活サービスの提供効率の低下。
- 周辺地域における人口減少、住民・事業者の高齢化、後継者不足による商業活動の停滞。
- 生活圏内における高齢者等の買い物機会の喪失、地域コミュニティの維持の困難さ、公共交通サービス水準の低下。
- こおりやま広域連携中枢都市圏の形成など、近隣市町村からの通勤・通学・ショッピング、首都圏など県外からのビジネス・観光などによる人の流れの変化、広域化への対応。
- 高速交通の要衝として優位なアクセス性を活かした e-commerce 時代の物流環境にも対応できるＩＣ周辺への物流拠点の立地ニーズへの対応。



### 3 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

##### ① 目標像

本市商業の現状や課題、「郡山市まちづくり基本方針」などの上位計画を踏まえて、人口、都市機能、交通基盤等の分布状況に配慮し、適正規模の商業機能を配置するための商業まちづくりの目標を以下のとおりとします。

#### 商業まちづくりの目標像『持続可能な歩いて暮らせるまちづくり』

- ・高齢者や障がい者をはじめとするすべての人にとって暮らしやすいまちづくり
- ・良好な買い物環境に配慮したまちづくり
- ・既存の社会資本を有効活用したまちづくり
- ・公共交通機関による移動が便利なまちづくり

#### (2) 商業まちづくりの基本的方向

##### ① 広域の商圈を有する特定小売商業施設の配置

広域の商圈を有する特定小売商業施設は、人口や高次の都市機能が集積し、道路等の社会資本の充実性や公共交通によるアクセス性の高い地区に配置します。

##### ② 日常生活を支える商業施設の配置

食料品や日用雑貨品などの日々の生活に必要な商品を扱う小売商業施設は、身近な場所で買い物ができるように、土地利用関連の法規制等との整合を図り配置します。

##### ③ ICT活用による販路拡大・経営力の向上

既存店舗においては、ICTをフルに活用した情報発信やECサイト、キャッシュレスへの対応、POSレジの導入などにより、実店舗だけにとどまらない、新たな販路拡大や価値・品質の見える化、サービス提供プロセスの改善などの買い物環境を保持するために、経営力の向上を図ります。

##### ④ 多様なライフスタイルを可能にする環境整備

現在の土地利用状況や、既存ストックの有効活用を基本に公共交通ネットワークを意識しつつ、多様なライフスタイルに応じた暮らし方が選択できる買い物環境を提供します。

## 4 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) 小売商業施設の誘導を図る地区に関する事項

「郡山市立地適正化計画」(2021(令和3)年3月改定)や「こおりやま産業持続・発展ビジョン」(2019(平成31)年3月策定)などを踏まえ、小売商業施設の誘導を図る地区を設定します。

誘導を図る地区は、①中心拠点、②副次拠点、③周辺地域、④既存特定小売商業施設立地地区、⑤インターチェンジ周辺に分類して設定します。その詳細は以下のとおりです。

※誘導を図る上では、都市計画法、建築基準法、農業振興地域の整備に関する法律、農地法などの各法律の範囲内での誘導が原則となります。

※特定小売商業施設の立地を誘導する際には、小売事業者等と連携し、周辺市町村との共存共栄のまちづくりの推進に努めるものとします。

#### ①中心拠点（市街化区域）

| 区域設定                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○郡山駅周辺（郡山駅を中心におおむね半径800mの徒歩圏内） <ul style="list-style-type: none"><li>・中心市街地、こおりやま広域圏の中心都市として様々な都市機能が集積している。</li><li>・鉄道・バス交通等の発着地として優れた公共交通のアクセス性を有している。</li></ul> |
| ○郡山市役所周辺（郡山市役所を中心におおむね半径800mの徒歩圏内） <ul style="list-style-type: none"><li>・歴史的施設、行政中枢機能、スポーツ、文化交流等の高次な都市機能が集積している。</li><li>・バス交通等の優れたアクセス性を有している。</li></ul>         |
| ○2地区を統合した区域                                                                                                                                                        |
| ※郡山市立地適正化計画の【都市機能誘導区域内】                                                                                                                                            |

## ■中心拠点（市街化区域）



○各用途地域において、建築基準法を踏まえ小売商業施設の立地を誘導します。  
(住居専用地域は除く)

| 用途地域    | 店舗面積の制限                 |
|---------|-------------------------|
| 商業地域    | 特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。 |
| 近隣商業地域  |                         |
| 準工業地域   |                         |
| 工業地域    | 建築基準法の規定範囲内             |
| 第一種住居地域 |                         |
| 第二種住居地域 |                         |



## ②副次拠点（市街化区域）

| 区域設定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>○安積地区（「郡山南拠点地区計画」に位置付けたシンボル軸を中心に<br/>おおむね半径 800mの徒歩圏内）<br/>（安積永盛駅を中心におおむね半径 800mの徒歩圏内）<br/>（2地区を統合した区域）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務、コンベンション機能等の都市機能が集積している。</li> <li>・郡山駅周辺の広域交流等を補完する拠点</li> </ul> <p>○富田地区（郡山富田駅を中心におおむね半径 800mの徒歩圏内）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加が著しく将来の発展が期待できる開発ポテンシャルが高い拠点</li> <li>・鉄道、バス交通の利便性の高い交通アクセス性を有している。</li> </ul> <p>○熱海地区（磐梯熱海駅を中心におおむね半径 800mの徒歩圏内）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・温泉をはじめスポーツ、コンベンション機能等、多様な地域資源を活用した都市機能が集積している。</li> <li>・郡山駅周辺の広域交流等を補完する拠点</li> </ul> <p>※郡山市立地適正化計画の【都市機能誘導区域内】</p> |

### ■副次拠点（安積地区）



The map displays various land use zones in Miyama-cho, including residential areas (green), commercial zones (red/pink), and industrial zones (purple). Key locations marked include Miyama Station (郡山富田駅) and Kain's Home Miyama-cho branch (カインズホーム郡山富田店). A legend box provides details on the colored regions and their corresponding population ranges.

| (凡例)         |                            |
|--------------|----------------------------|
| [Green Box]  | 市街化区域                      |
| [Red Box]    | 商業地域                       |
| [Pink Box]   | 近隣商業地域                     |
| [Purple Box] | 工業用地域                      |
| [Yellow Box] | 都市計画調整区域<br>（用途地域：第二種住居地域） |
| [Black Dot]  | 0 - 10,000人                |
| [Red Dot]    | 10,001 - 20,000人           |
| [Orange Dot] | 20,001 - 30,000人           |
| [Yellow Dot] | 30,001 - 40,000人           |

Map of the Aomori Bay Area showing the proposed Aomori Bay Area Expressway. The map includes labels for '磐梯熱海IC' (Iwate-Narumi IC), '熱海行政センター' (Narumi Administration Center), '磐梯熱海駅' (Iwate-Narumi Station), '副次拠点 (熱海地区)' (Secondary Hub (Narumi Area)), '安子島駅' (Anashima Station), and '〜誘導する施設〜' (Facilities to guide traffic). A legend indicates various land use zones: 市街化区域 (Urbanization Area), 商業地域 (Commercial Area), 近隣商業地域 (Neighborhood Commercial Area), 工業地域 (Industrial Area), 市街化調整区域 (Urbanization Adjustment Area), and 国土利用計画 (National Land Use Plan). It also shows population density with red dots for 10,000+ and yellow dots for 5,000-10,000.

○各用途地域において、建築基準法を踏まえ小売商業施設の立地を誘導します。

| 用途地域    | 店舗面積の制限                 |
|---------|-------------------------|
| 商業地域    | 特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。 |
| 近隣商業地域  |                         |
| 準工業地域   |                         |
| 第二種住居地域 | 建築基準法の規定範囲内             |

### ③周辺地域（市街化区域）

| 区域設定                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <p>日々の生活を支える買い物機能等の日常生活に必要な各種サービスを提供する地域</p> <p>※郡山市立地適正化計画の都市機能誘導区域以外の周辺地域</p> |

○日常生活に必要な各種サービスを提供する地域において、地域住民の消費ニーズに応える規模の小売商業施設の立地を誘導します。

○各用途地域において、下表のとおり小売商業施設の立地を誘導します。

| 用途地域    | 店舗面積の制限     |
|---------|-------------|
| 商業地域    | 8,000 ㎡未満   |
| 近隣商業地域  |             |
| 工業地域    |             |
| 準工業地域   |             |
| 第二種住居地域 |             |
| 上記以外    | 建築基準法の規定範囲内 |



#### ④既存特定小売商業施設立地地区（市街化区域）

| 区域設定                                   |
|----------------------------------------|
| 店舗面積 8,000 平方メートル以上の既存の特定小売商業施設の立地する地区 |

○郡山市立地適正化計画の都市機能誘導区域外で、既に「特定小売商業施設」が立地している敷地において、商業地域、近隣商業地域、準工業地域に、「特定小売商業施設」の機能の維持を図ります。

※工業地域における既存の特定小売商業施設については、建築基準法の規定範囲内で同規模程度の店舗面積の建替えを行うことができます。

#### ■既存特定小売商業施設立地地区（市街化区域）



## ⑤インターチェンジ周辺地域

| 区域設定       |
|------------|
| 郡山 I C の周辺 |

○郡山 I C 周辺の既存の流通業務施設などが立地している地区において、商業地域に小売商業施設及び流通業務施設の関連施設の立地を誘導します。

○郡山 I C 以外の I C 周辺について

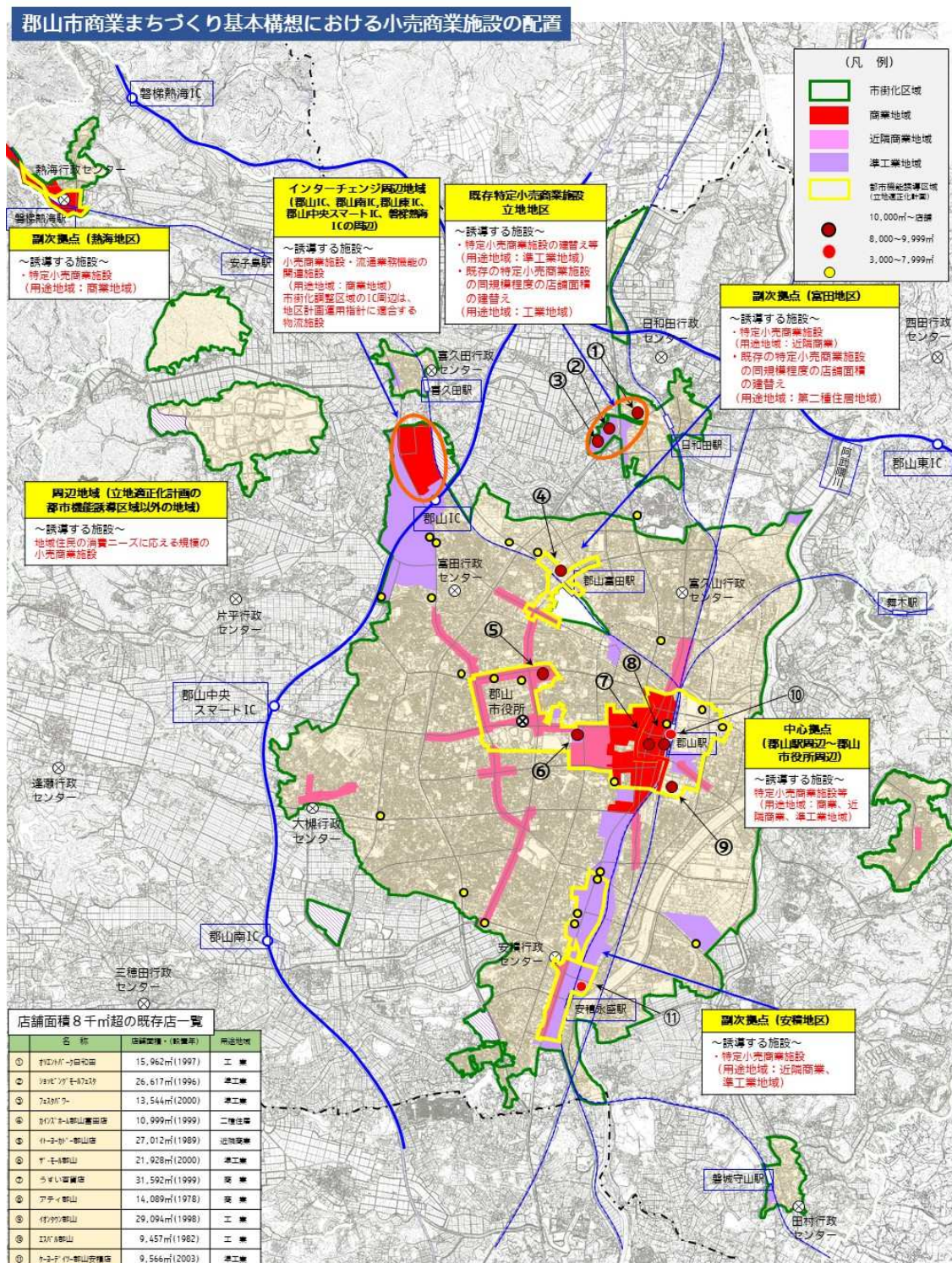
市街化調整区域の I C 周辺（郡山南 I C、郡山東 I C、郡山中央スマート I C、磐梯熱海 I C の周辺）においては、高度化した交通網を活用した新しい可能性が期待できるため、農業振興地域の整備に関する法律、農地法の規定の範囲内において、一定の要件により、都市計画法に規定する地区計画の郡山市市街化調整区域地区計画運用指針に適合する物流施設等の整備を行うことができます。

## ■インターチェンジ周辺地域





## (2)郡山市商業まちづくり基本構想における小売商業施設の配置



### (3)小売商業施設の抑制を図る地区に関する事項

小売商業施設の誘導を図る地区以外の区域においては、関係法令に基づく土地利用規制を基本としながら、小売商業施設の立地を抑制します。

|         |         |
|---------|---------|
| 都市計画区域内 | 市街化調整区域 |
| 都市計画区域外 |         |



## 5 商業まちづくりの推進のための施策に関する事項

### (1)小売商業振興に関する施策

#### ①商店街の活性化

中心市街地、近隣地域、周辺地域とそれぞれの地域ごとに独自性を持っており、郡山駅前の魅力向上や生活に密着した既存商店街の活性化など、それぞれの地域の状況の合わせた活性化を図ります。

また、他の商圈に負けない魅力ある商業環境の充実を目指し、地域の特色ある人材・食などの資源の掘り起しや若手商業者などの次代の商店街をリードする人材の育成を支援します。

○クラウドの利用などＩＣＴをフル活用した情報発信やe-commerce、キャッシュレス決済、ＰＯＳレジの導入などにより、新たな販路拡大や価値・品質の見える化、サービス提供プロセスの改善などの経営力向上に繋げるとともに、商店街などの地域全体での取り組みなどを目指します。

○地域との関わりを積極的に取り入れた活動を展開するとともに、商工会議所や商工会をはじめとする経済支援団体等との連携した空き店舗活用やイベント開催、逸品発掘に取り組むなど、地域の特色に応じた魅力ある商店街の推進を図ります。

○商店街街路灯の電気料金に対する補助を行い、夜間でも安心して買い物ができる環境づくりを支援します。

○商工団体等が商店街で実施する地域振興のためのイベント等に対する補助を行い、商店街等の賑わいづくりを支援します。

○商工団体等と連携して、商店街等の空き店舗の利活用に向けたチャレンジショップを推進します。

#### ②買い物への支援

住む人が高齢化しても自動車以外の交通手段の選択が可能で、不安なく日常生活を過ごすことができるよう、持続可能な公共交通の確保に努める。

#### ③商工団体との連携強化

中小企業、小規模事業者の身近な支援機関である商工会議所、地区商工会などの経営支援団体や創業支援事業者などと更なる連携を図り、経営改善や各々の事情や課題に寄り添った支援を行います。

## (2)小売商業施設の誘導・抑制のための土地利用方策

「郡山市まちづくり基本指針」、関連する個別計画などと整合を図り、小売商業施設の誘導・抑制を進め、地区ごとに小売商業施設の適正な立地を図ります。

### ①小売商業施設の誘導を図る地区

| 区 分 | 区域設定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><b>■中心拠点</b><br/>郡山駅周辺・郡山市役所周辺（おおむね半径 800mの徒歩圏内）及びこれらを統合した区域における郡山市立地適正化計画の都市機能誘導区域内に特定小売商業施設を誘導します。</p> <p><b>■副次拠点</b></p> <p>○安積地区<br/>「郡山南拠点地区計画」シンボル軸・安積永盛駅（おおむね半径 800mの徒歩圏内）及びこれらを統合した区域における郡山市立地適正化計画の都市機能誘導区域内に特定小売商業施設を誘導します。</p> <p>○富田地区<br/>郡山富田駅を中心におおむね半径 800mの徒歩圏内の区域における郡山市立地適正化計画の都市機能誘導区域内に特定小売商業施設を誘導します。</p> <p>○熱海地区<br/>磐梯熱海駅を中心におおむね半径 800mの徒歩圏内の区域における郡山市立地適正化計画の都市機能誘導区域内に特定小売商業施設を誘導します。</p> <p><b>■周辺地域</b><br/>立地適正化計画の都市機能誘導区域以外の日常生活に必要な各種サービスを提供する地域において、地域住民の消費ニーズに応える規模の小売商業施設の立地を誘導します。</p> <p><b>■既存特定小売商業施設立地地区</b><br/>既に「特定小売商業施設」が立地している敷地において、商業地域、近隣商業地域、準工業地域に「特定小売商業施設」の建替え等を行うことができます。</p> <p><b>■インターチェンジ周辺地域</b><br/>郡山 I C の周辺の既存の流通業務施設などが立地している地区において商業地域に小売商業施設及び流通業務施設の関連施設の立地を誘導します。</p> |

|               |         |                         |
|---------------|---------|-------------------------|
| 中心拠点          | 用途地域    | 店舗面積の制限                 |
|               | 商業地域    | 特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。 |
|               | 近隣商業地域  |                         |
|               | 準工業地域   |                         |
|               | 工業地域    | 建築基準法の規定範囲内             |
|               | 第一種住居地域 |                         |
|               | 第二種住居地域 |                         |
| 副次拠点・<br>安積地区 | 用途地域    | 店舗面積の制限                 |
|               | 近隣商業地域  | 特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。 |
|               | 準工業地域   |                         |
| 副次拠点・<br>富田地区 | 用途地域    | 店舗面積の制限                 |
|               | 近隣商業地域  | 特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。 |
|               | 第二種住居地域 | 建築基準法の規定範囲内             |
| 副次拠点・<br>熱海地区 | 用途地域    | 店舗面積の制限                 |
|               | 商業地域    | 特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。 |

|                             |                                                                                                                                                                                                         |             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 周辺地域                        | 用途地域                                                                                                                                                                                                    | 店舗面積の制限     |
|                             | 商業地域                                                                                                                                                                                                    | 8,000 ㎡未満   |
|                             | 近隣商業地域                                                                                                                                                                                                  |             |
|                             | 工業地域                                                                                                                                                                                                    |             |
|                             | 準工業地域                                                                                                                                                                                                   |             |
|                             | 第二種住居地域                                                                                                                                                                                                 |             |
|                             | 第一種住居地域                                                                                                                                                                                                 | 建築基準法の規定範囲内 |
| 既存特定<br>小売商業<br>施設立地<br>地 区 | 立地適正化計画の都市機能誘導区域外で、既に「特定小売商業施設」が立地している敷地において、商業地域、近隣商業地域、準工業地域に、「特定小売商業施設」の機能維持を図る。                                                                                                                     |             |
| インター<br>チェンジ<br>周辺地域        | <p>郡山 I C の周辺の既存の流通業務施設などが立地している地区において、商業地域に小売商業施設及び流通業務施設の関連施設の立地を誘導する。</p> <p>※市街化調整区域の I C（郡山南 I C、郡山東 I C、郡山中央スマート I C、磐梯熱海 I C）周辺においては、都市計画法に規定する地区計画の郡山市市街化調整区域地区計画運用指針に適合する物流施設の整備を行うことができる。</p> |             |

## ②小売商業施設の抑制を図る地区

|         |         |
|---------|---------|
| 都市計画区域内 | 市街化調整区域 |
| 都市計画区域外 |         |

## 6 その他商業まちづくり推進に関し必要な事項

### ①市民、事業者、関係団体との連携

広く市民の理解を得るよう周知に努めるとともに、市民、事業者、関係団体等との協働により、本構想の実現が図れるよう、様々な機会を活用して働きかけていきます。

### ②広域連携

周辺市町村も含めた広域的な商圈の中で、小売商業施設の配置について検討していく必要があるため、消費購買動向等を的確に把握しながら、周辺市町村との連携を図ります。

### ③地域貢献活動によるまちづくりの推進

特定小売商業施設は、立地によるまちづくりへの影響が大きく、また、地域活動における役割が期待されていることなどから、周辺市町村に配慮しながら設置者と連携し、地域との共存共栄に向けた地域貢献活動の取り組みの働きかけを行います。

### ④構想の見直し

上位・関連計画等の各種施策の動向や本市を取り巻く経済社会動向等の環境変化を踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。