

伊達市商業まちづくり基本構想



令和 3 年 5 月
(令和 6 年 9 月修正)

伊達市

目 次

序 はじめに

- 1. 商業まちづくり基本構想とは…………… 1
- 2. 商業まちづくり基本構想策定の背景と目的…………… 1
- 3. 商業まちづくり基本構想の位置づけ…………… 2

I. 伊達市の現状と商業まちづくり推進上の問題点

- 1. 伊達市の現状…………… 3
- 2. 商業まちづくり推進上の問題点…………… 4 3

II. 商業まちづくりの推進に関する基本的な方針

- 1. 商業まちづくりの目標像…………… 4 4
- 2. 商業まちづくりの基本方針…………… 4 5
- 3. 小売商業施設の配置の基本的な考え方…………… 4 6

III. 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…………… 4 7
- 2. 小売商業施設の抑制を図る地区…………… 5 7

IV. 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…………… 5 8
- 2. 誘導・抑制のための土地利用方策…………… 5 9

V. その他商業まちづくりの推進に関し必要な事項

- 1. その他商業まちづくりの推進のための事項…………… 6 1
- 2. その他商業まちづくりの推進において留意すべき事項…………… 6 1

序 はじめに

1. 商業まちづくり基本構想とは

- ・伊達市商業まちづくり基本構想とは、平成 18 年 1 月に伊達町、梁川町、保原町、霊山町及び月舘町の 5 町が合併し誕生した本市における新たな商業まちづくりの推進のための基本的な方針を示し、市域全体を対象とした適正な土地利用と商業の振興に一体的に取り組むための“小売商業の視点”からの将来の特色あるまちづくりに関する構想です。
- ・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 条の規定に基づき策定する構想です。
- ・なお、店舗面積*1,000 m²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。

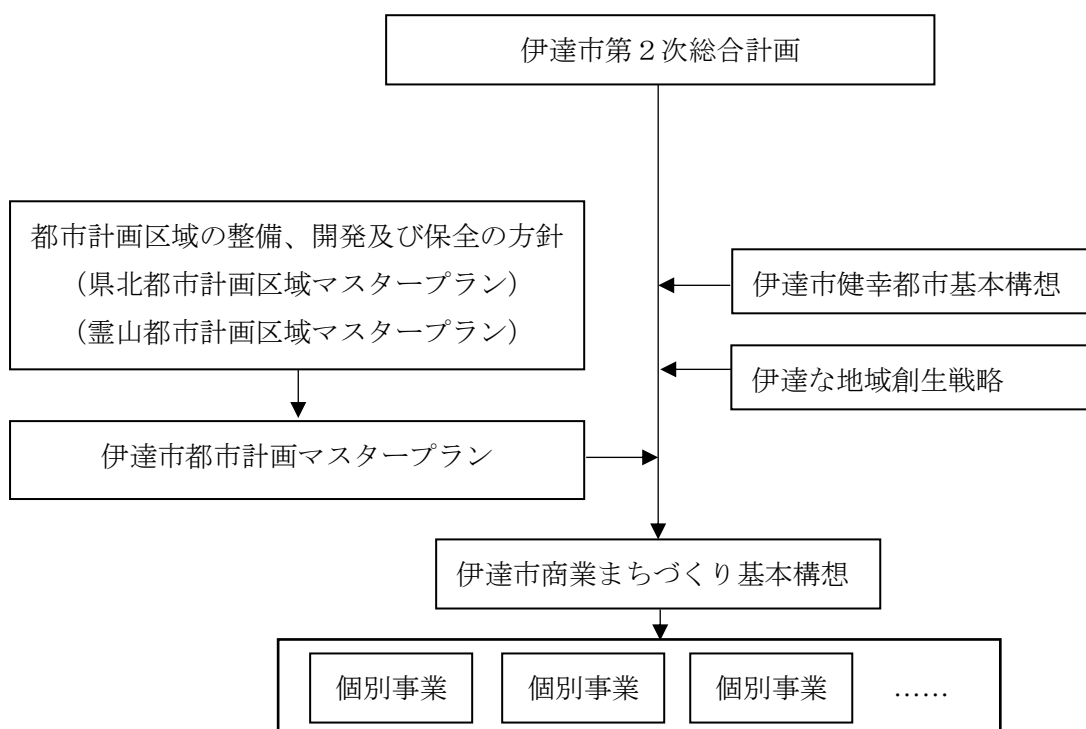
2. 商業まちづくり基本構想策定の背景と目的

- ・本市の商業は、かつて旧 5 町に形成されている商店街を中心に活況を呈していたものの、全国的な傾向と同様に人々の日常生活における自動車利用が進み、日々の買い物の行動範囲が大きく広がり、消費者の選択肢が格段に拡大したことや店主や消費者の高齢化等を背景に、既存の商店街は年々衰退傾向にあり、空き店舗が増加しています。
- ・商店街は、買い物を通じて近隣住民が集い、交流する地域コミュニティの場であるほか、近年は子育て支援や自動車を運転できない高齢者の買い物支援等、地域課題に対応するための受け皿としての役割を果たすことが期待されています。このため、個々の商店街利用者の特徴やニーズを踏まえつつ、その再生・活用に向け、地域に密着した取組みを促進する必要があります。
- ・伊達市では、商業に関することも含め、本市全体の将来における「あるべき姿」と「進むべき方向」を示すために、「伊達市第 2 次総合計画」、「伊達市都市計画マスタープラン」、「伊達市健幸都市基本構想」等の伊達市が今後目指していく方向性となる計画を策定しています。本市の最上位の計画に位置付けられる「伊達市第 2 次総合計画」の施策「地域活力を生み出す商工業の振興」では、「経営基盤の安定と強化のため事業者が進める多様な事業展開や新たな事業機会の創出、空き店舗活用による商業活動を支援することを通じて商店街の活性化を図ること」及び「東北中央自動車道（相馬福島道路）の開通に伴う広域的な交通利便性の向上や商業圏の拡大など、その効果を最大限に活用し、積極的な企業誘致の推進により雇用を確保するとともに、市外への経済の流出をできる限り抑制しながら、市民の暮らしの質が高まるよう、地域の創意工夫による地域内発型産業の振興を推進すること」の 2 点を掲げています。
- ・「伊達市商業まちづくり基本構想」の策定に当たっては、前述した他の市の計画と関連し、整合を図り、本市の商業まちづくりの指針となる分野別の計画として、歩いて暮らすコンパクトなまちづくりにつながるよう、東北中央自動車道（相馬福島道路）整備による環境変化を踏まえた旧町ごとの商業地の有り方など商業機能の適正な配置の考え方や、その実現のために必要な取り組みについて示すことを目的とします。

※店舗面積とは、福島県商業まちづくりの推進に関する条例第 2 条第 6 項に定める小売業を行うための店舗の用に供される面積をいいます。

3. 商業まちづくり基本構想の位置づけ

- ・「伊達市商業まちづくり基本構想」は、本市のまちづくりの基本的な指針となる「伊達市第2次総合計画」や「都市計画区域マスタープラン」「伊達市健幸都市基本構想」「伊達市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、他の関連計画との整合を図りながら将来の商業まちづくりの方向性を明らかにする分野別計画のひとつで、各地区における個別のまちづくり計画の基本となるものです。



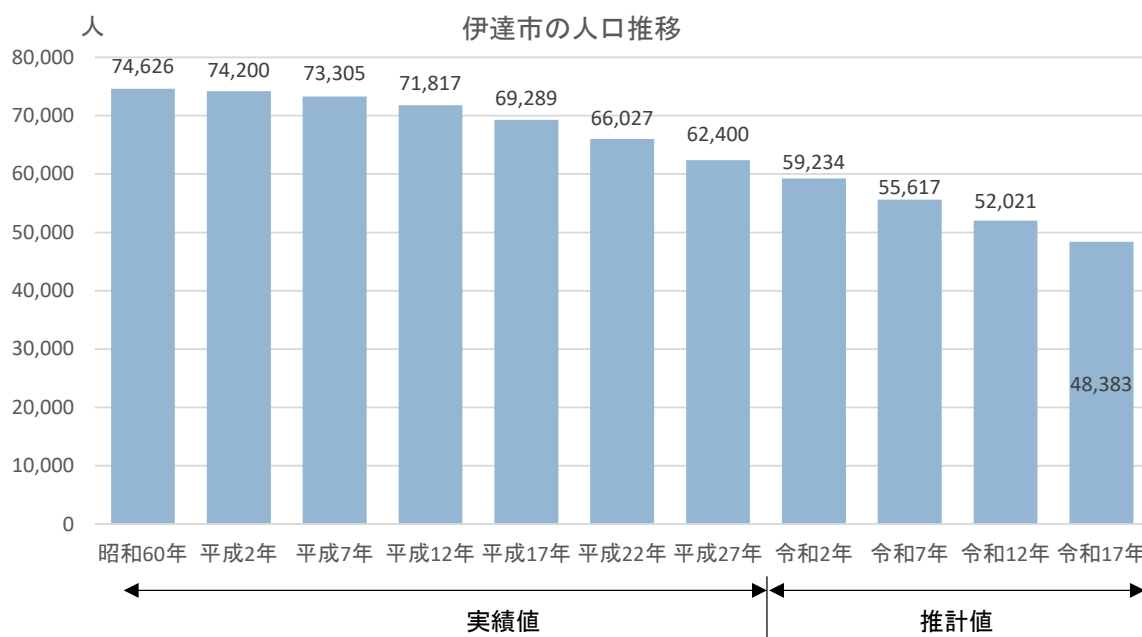
I. 伊達市の現状と商業まちづくり推進上の問題点

1. 伊達市の現状

1-1. 人口

(1) 伊達市の人口推移

- ・本市の人口は、平成 27 年国勢調査では 62,400 人でした。昭和 60 年以降、年々人口の減少が進んでいます。
- ・伊達市では、将来人口を令和 7 年に 55,617 人、令和 17 年に 48,383 人と推計しており、今後も人口減少は進んでいくものと予測されています。

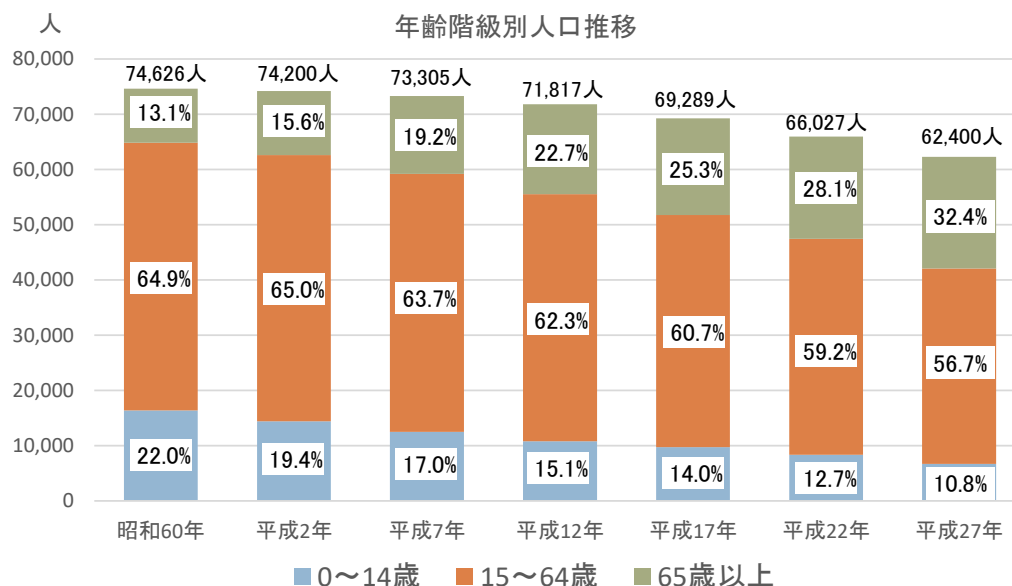


資料) 平成 27 年まで「国勢調査」

令和 2 年以降「まち・ひと・しごと創生総合戦略」

(2) 年齢別人口

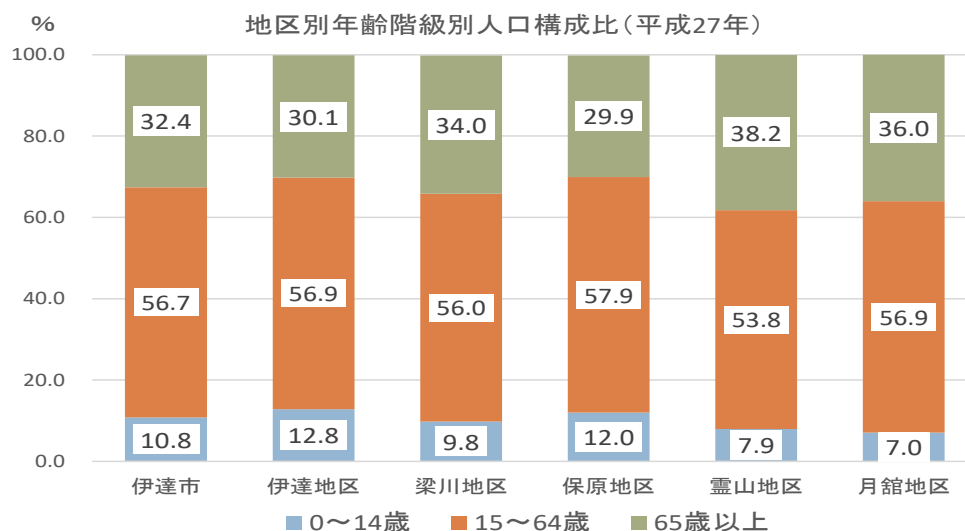
- ・本市における年齢階級別人口を見ると、15歳未満の人口が昭和60年以降減少が続き、平成27年構成比は昭和60年のおよそ半分まで減少しています。
- ・65歳以上人口は、昭和60年以降増加が続き、平成27年の構成比は昭和60年のおよそ2.5倍弱まで増加し、将来的にも人口の高齢化は進むものと予測されています。



資料) 国勢調査

(3) 地区別人口推移

- ・本市の人口を地域別に見ると、唯一伊達地区が昭和60年から平成27年まで増加傾向にあるのに対し、他地区では、保原地区は平成7年まで増加傾向だったのがそれ以降は減少傾向に転じるなど、減少傾向が続いています。
- ・年齢階級別人口を見ると、いずれの地区も15歳未満の人口が昭和60年以降減少が続き、65歳以上の人口は増加を続けています。
- ・平成27年の人口構成比では、保原地区を除いた4地区では、65歳以上人口の割合が30%を超えており、霊山地区では約38%と非常に高くなっています。15歳未満の人口は最も高い地区で伊達地区の12.8%、最も低い地区で月舘地区の7.1%となっており、少子高齢化が堅調になっています。

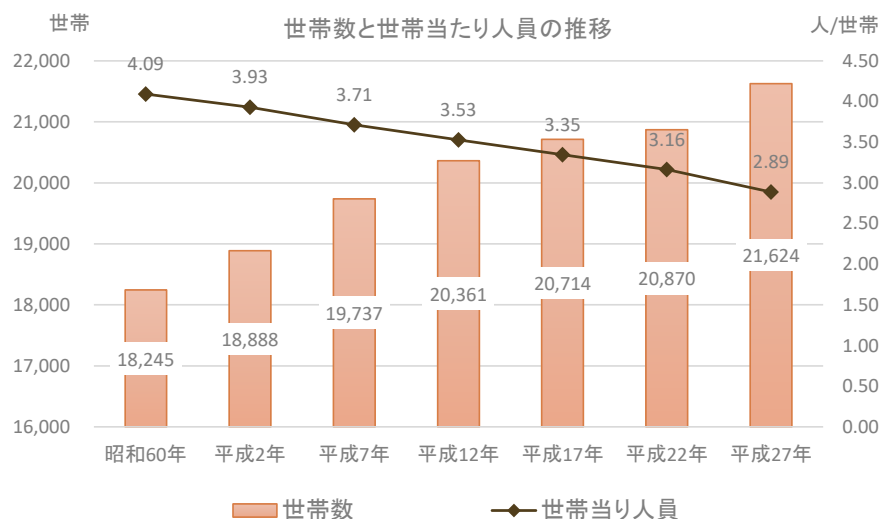


資料) 国勢調査

1－2．世帯数

(1) 世帯数の推移

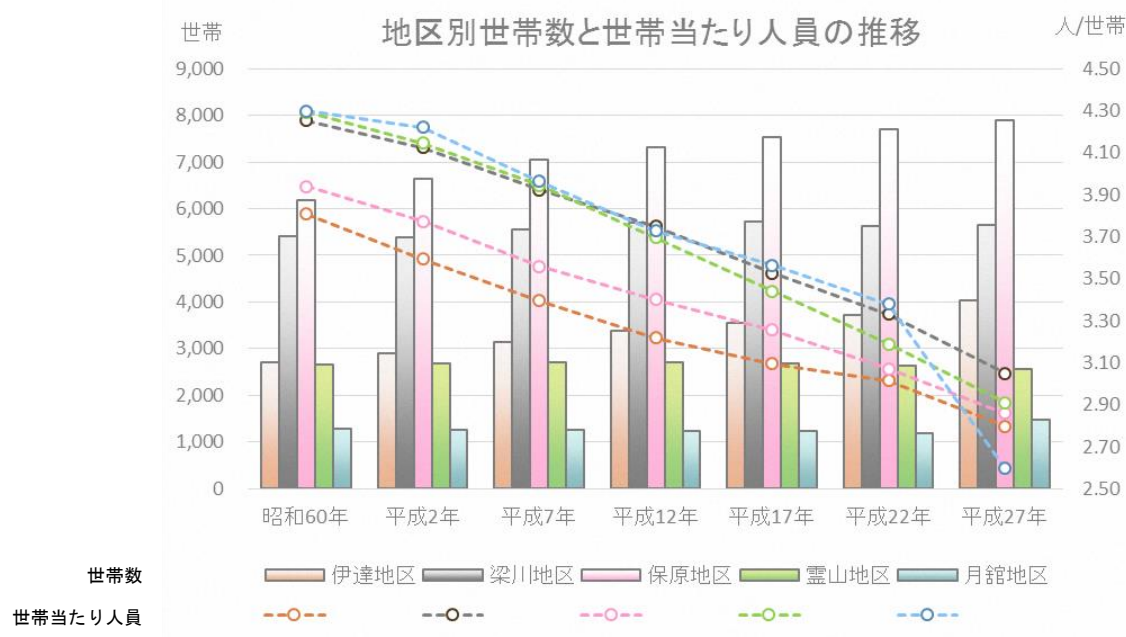
- 本市の世帯数は、平成27年国勢調査によると21,624世帯で、一世帯当たりの人員は2.89人/世帯となっています。世帯数は昭和60年以降増加を続けていますが、一世帯当たりの人員は人口の減少が影響し、世帯の小規模化が進んでいます。



資料) 国勢調査

(2) 地区別世帯数の推移

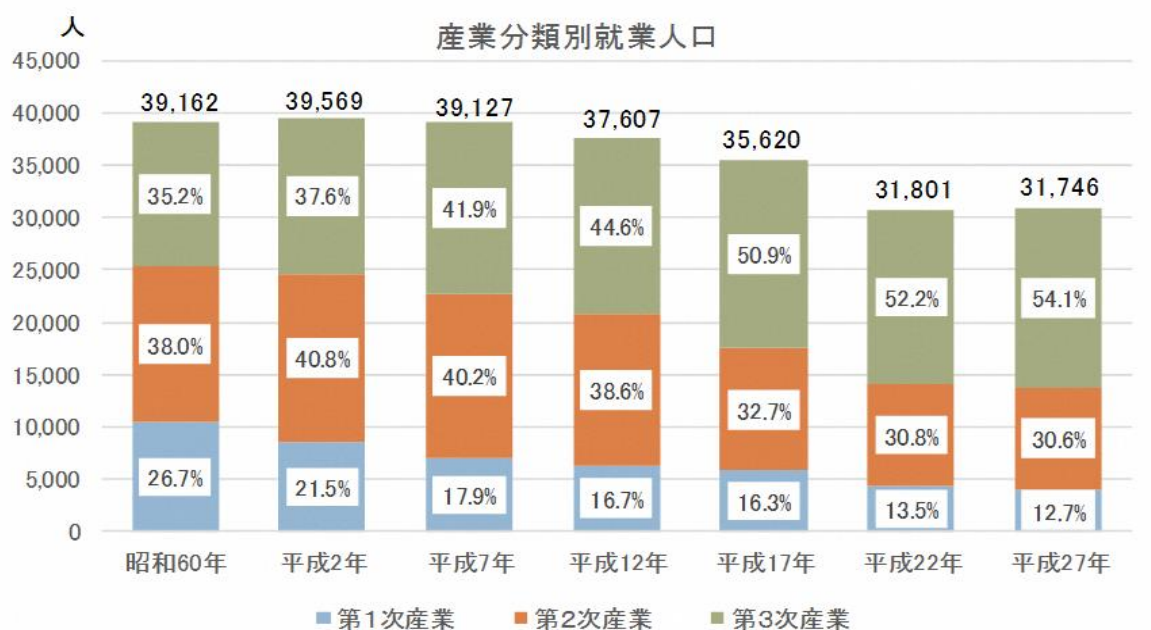
- 地区別に世帯数の推移を見ると、伊達地区および保原地区の世帯数は増加傾向にあり、梁川地区および霊山地区はほぼ横ばい、月舘地区は減少傾向にあります。
- 地区別の世帯当たり人口は、いずれの地区も減少傾向にあり、平成27年では2.60～3.05人/世帯となっています。



資料) 国勢調査

1－3．就業人口

- ・本市の就業者数は、平成 27 年国勢調査によると 31,746 人となっている。総人口に対する就業者数の割合は、50.9%となっています。
- ・就業者数の推移を見ると、昭和 60 年から平成 2 年にかけて増加傾向にありましたが、平成 2 年以降は減少傾向に転じています。
- ・産業分類別人口の構成比は、平成 27 年国勢調査によると第 1 次産業が 12.7%、第二次産業が 30.6%、第三次産業が 54.1%となっており、昭和 60 年に比べて平成 27 年の第一次産業は約 47%まで減少しており、第三次産業は約 54%の増加となっています。



資料) 国勢調査

1-4. 商業（小売業）

（1）市域全体

1）事業所数

① 事業所数の推移

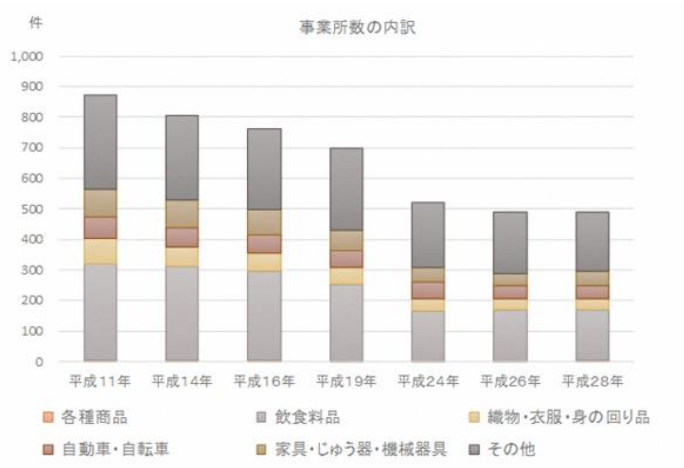
- ・本市における事業所数は、平成 28 年の商業統計調査によると、488 事業所ありました。
- ・事業所数の推移を見ると、昭和 60 年から平成 28 年にかけて、減少傾向にあります。平成 28 年の事業所数は、昭和 60 年の 48%まで減少しています。また、平成 16 年から平成 19 年の 3 年間の平均事業所減少数が約 20 件/年なのに対し、平成 24 年から平成 28 年の 4 年間の平均事業所減少数が約 8 件/年と、近年事業所数の減少は緩やかになっています。



資料）商業統計（昭和 60 年～平成 19 年、26 年）、経済センサス（平成 24 年、平成 28 年）

② 事業所数の内訳

- ・本市における事業所数の内訳を見ると、平成 28 年経済センサスによると、「飲食料品」が最も多く全体の 34.0%を占めています。次いで「家具・じゅう器・機械器具」(9.4%)、「自転車・自動車」(9.0%)、「織物・衣服・身の回り品」(7.4%)等の順になっています。



資料）商業統計（平成 11 年～19 年、26 年）

経済センサス（平成 24 年、平成 28 年）

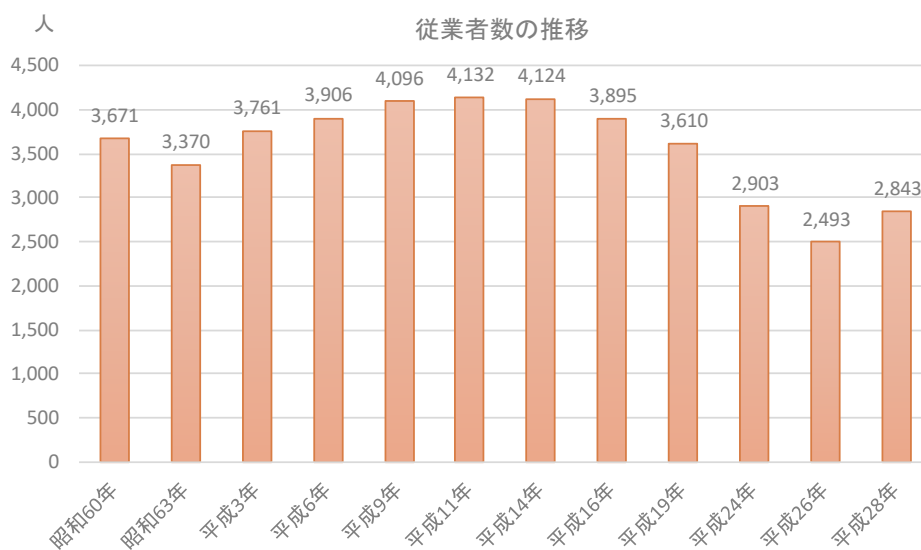
※家具・じゅう器・機械器具(H19)：家具・建具・畳小売業＋機械器具小売業＋その他のじゅう器小売業

家具・じゅう器・機械器具(H24以降)：家具・建具・畳小売業＋機械器具小売業(自動車、自転車を除く)＋じゅう器小売業とした。

※その他(H24以降)は、その他小売業と無店舗小売業から家具・建具・畳小売業、じゅう器小売業を除いたもの。

2) 従業者数

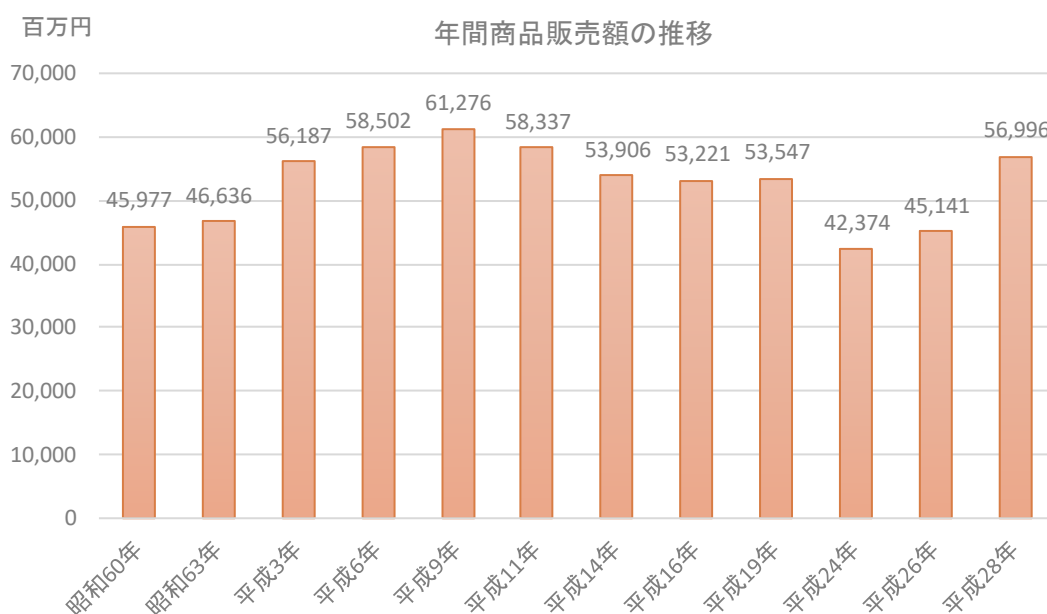
- 本市における従業者数は、平成 28 年に 2,843 人でした。従業者数の推移は、昭和 60 年から 63 年にかけて一時減少しましたが、その後平成 11 年まで増加傾向になり、平成 11 年以降は再び減少傾向にあります。
- 平成 26 年から平成 28 年にかけては 350 人増加しています。



資料) 商業統計 (昭和 60 年～平成 19 年、26 年)、経済センサス (平成 24 年、平成 28 年)

3) 年間商品販売額

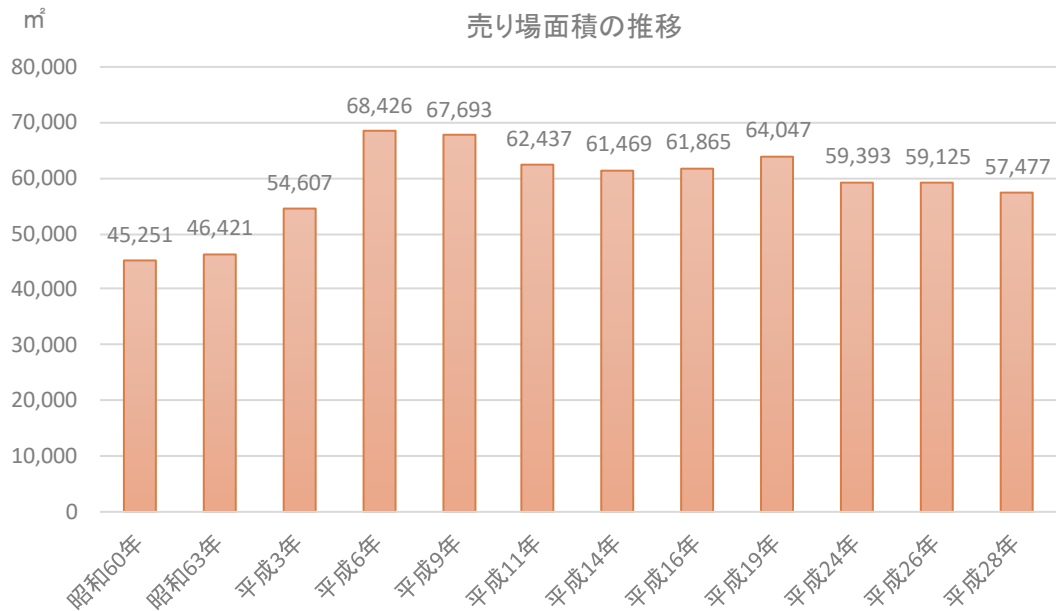
- 本市における小売業の年間商品販売額は、平成 28 年に 56,996 百万円でした。年間商品販売額の推移は、昭和 60 年から平成 9 年にかけて増加したのち、平成 9 年をピークに平成 24 年にかけて減少しましたが、その後、平成 28 年にかけて増加しています。



資料) 商業統計 (昭和 60 年～平成 19 年、26 年)、経済センサス (平成 24 年、平成 28 年)

4) 売り場面積

- ・本市における小売業の売り場面積は、平成 28 年に 57,477 m²でした。売り場面積の推移は、昭和 60 年から平成 6 年にかけて増加したのち、平成 6 年をピークに平成 14 年にかけて一時減少傾向にありました。その後平成 19 年まで増加傾向にありましたが、平成 28 年にかけて再び減少しています。

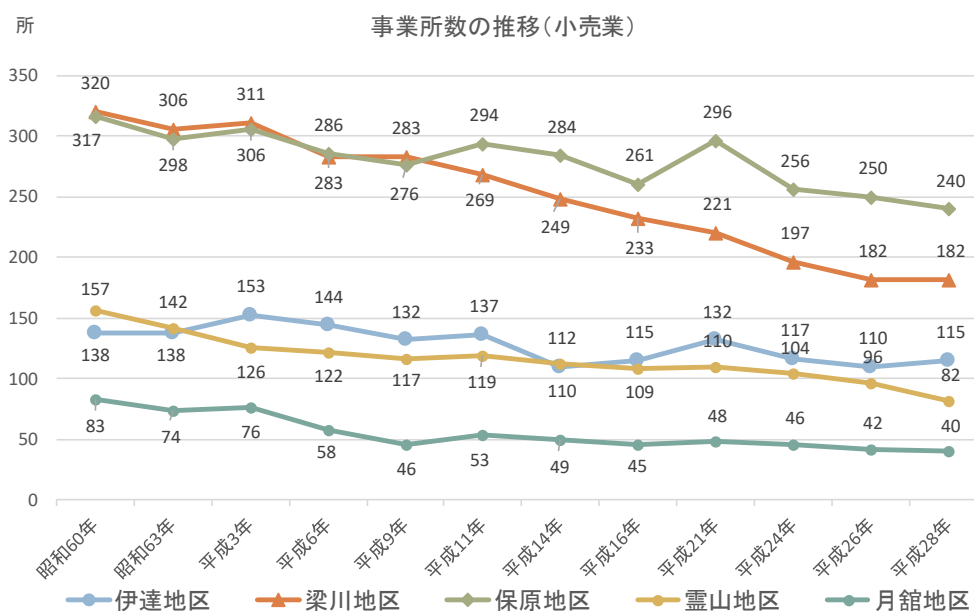


資料) 商業統計 (昭和 60 年～平成 19 年、26 年)、経済センサス (平成 24 年、平成 28 年)

(2) 地区別商業（小売業）

1) 事業所数

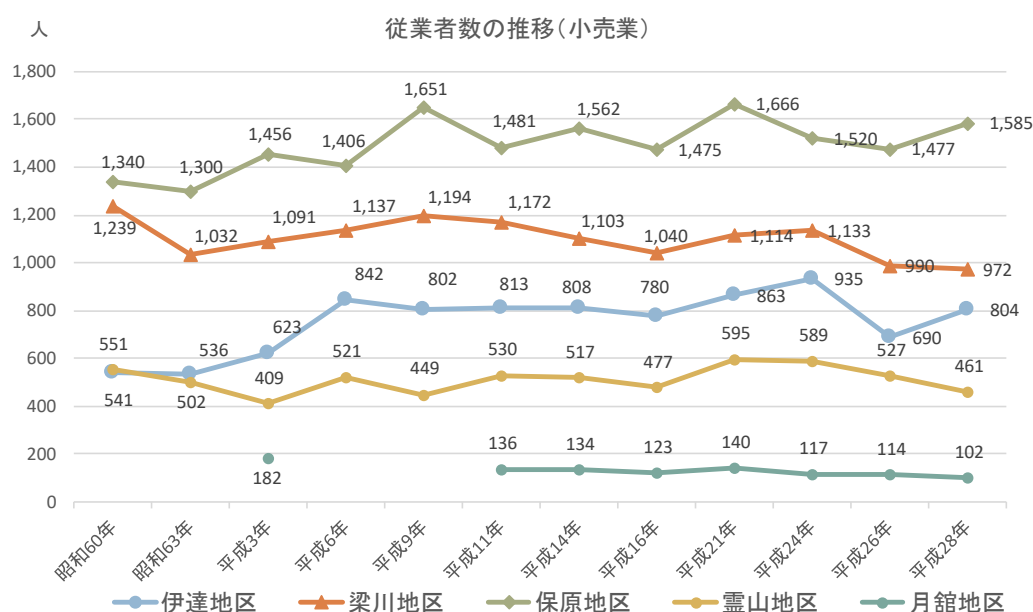
- ・本市における小売業の事業所数を地区別に見ると、平成 28 年では保原地区が最も多く 240 事業所でした。次いで梁川地区（182 事業所）、伊達地区（115 事業所）、霊山地区（82 事業所）、月舘地区（40 事業所）の順になっています。



資料) 商業統計（昭和 60 年～平成 19 年、26 年）、経済センサス（平成 24 年、平成 28 年）

2) 従業者数

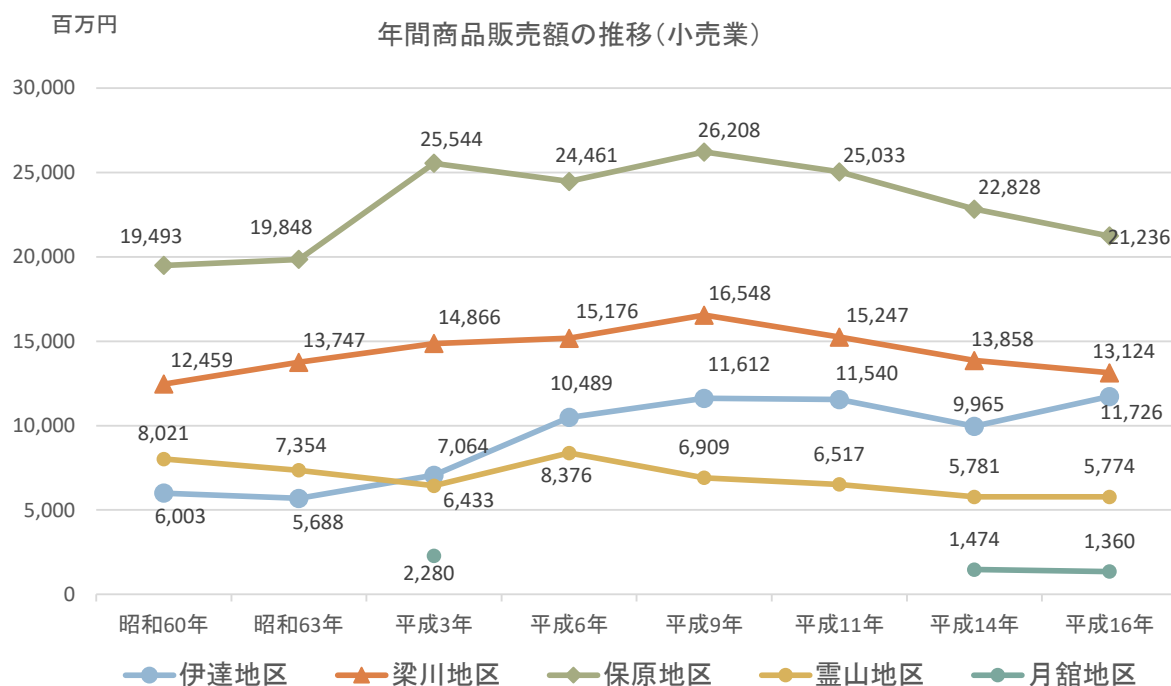
- ・従業者数を地区別に見ると、平成 28 年では保原地区が最も多く 1,585 人でした。次いで梁川地区（972 人）、伊達地区（804 人）、霊山地区（461 人）、月舘地区（102 人）の順になっています。



資料) 商業統計（昭和 60 年～平成 19 年、26 年）、経済センサス（平成 24 年、平成 28 年）

3) 年間商品販売額

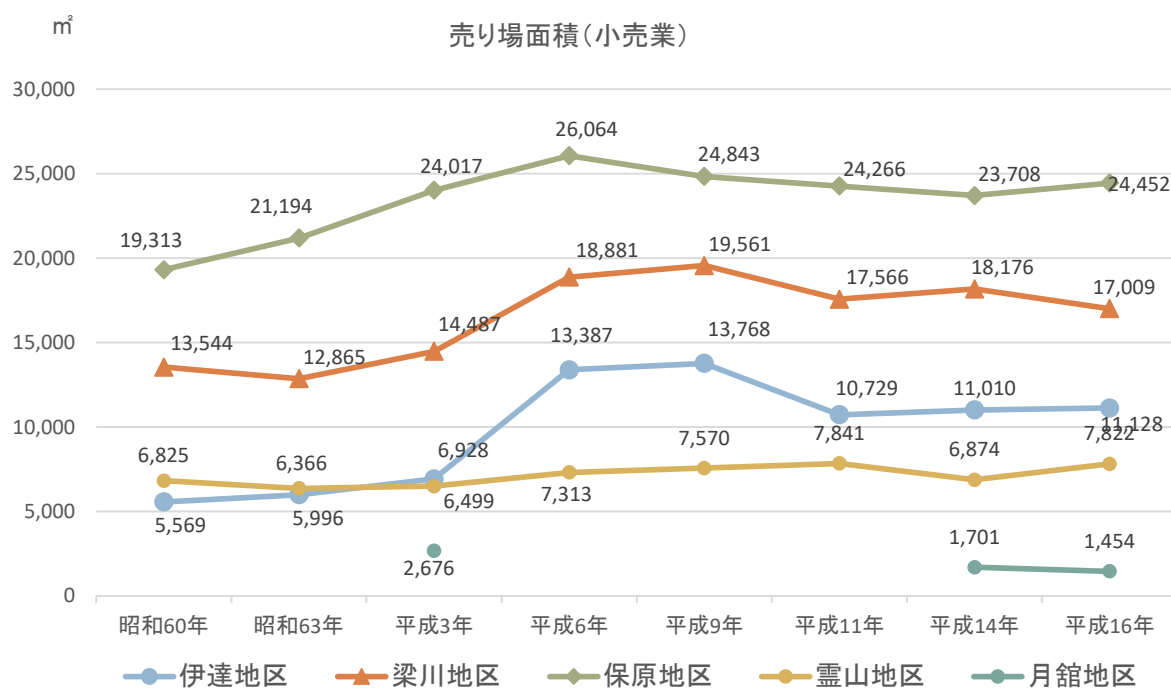
- ・年間商品販売額を地区別に見ると、平成 16 年では保原地区が最も多く 21,236 百万円でした。次いで梁川地区 (13,124 百万円)、伊達地区 (11,726 百万円)、霊山地区 (5,774 百万円)、月舘地区 (1,360 百万円) の順になっています。



資料) 商業統計

4) 売り場面積

- ・売り場面積を地区別に見ると、平成 16 年では保原地区が最も多く 24,452 m²でした。次いで梁川地区 (17,009 m²)、伊達地区 (11,128 m²)、霊山地区 (7,822 m²)、月舘地区 (1,454 m²) の順になっています。



資料) 商業統計

(3) 大規模小売店舗の立地状況

伊達市域内

- ・本市において、10 店舗の大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m²超）の立地が見られる。
- ・業態別に見るとスーパーが 6 店舗、ホームセンターが 3 店舗、その他が 1 店舗となっています。
- ・立地は、伊達、梁川、保原の 3 地区に集中し、伊達地区に 1 店舗、梁川地区に 3 店舗、保原地区に 6 店舗ずつ立地しています。

No.	店舗名	店舗面積 (㎡)	開設年	業 態	事業主体	所在地
1	伊達天王市ショッピングセンター (ヨークベニマル伊達店)	5,660	平成5年9月	スーパー	(株)ヨークベニマル	伊達市（伊達町）
2	コープふくしまコープマート梁川	3,037	昭和55年11月	スーパー	(生)コープふくしま	伊達市（梁川町）
3	ヨークベニマル梁川店	3,981	平成4年1月	スーパー	(株)ヨークベニマル	
4	ダイユーエイト梁川店	3,968	平成18年5月	ホームセンター	(株)ダイユーエイト	
5	ダイユーエイト保原店 (現:西松屋)	1,615	昭和61年6月	ホームセンター	ケイエル・リース&エステート(株)	伊達市（保原町）
6	コープふくしまコープマート保原	3,476	昭和62年11月	スーパー	(生)コープふくしま	
7	リオン・ドール保原店	3,405	平成21年3月	スーパー	(株)リオン・ドールビス	
8	ヨークベニマル保原店	1,730	平成23年2月	スーパー	(株)ヨークベニマル	
9	ダイユーエイト保原店	5,305	平成26年9月	ホームセンター	(株)ダイユーエイト	
10	上保原ショッピングセンター	2,560	平成29年9月	専門店	大和リース(株)	

資料) 全国大型小売店総覧(2019)、福島県HP 大規模小売店舗立地法届出状況

(4) 空店舗の状況

- ・空店舗数は、各地区に9～33店舗ほどが確認されています。

	空店舗数	空店舗率	小売店舗数
伊達地区	11	11.1	99
梁川地区	15	10.5	142
保原地区	33	15.4	214
霊山地区	21	30.4	69
月舘地区	9	21.9	41
計	89	15.7	565

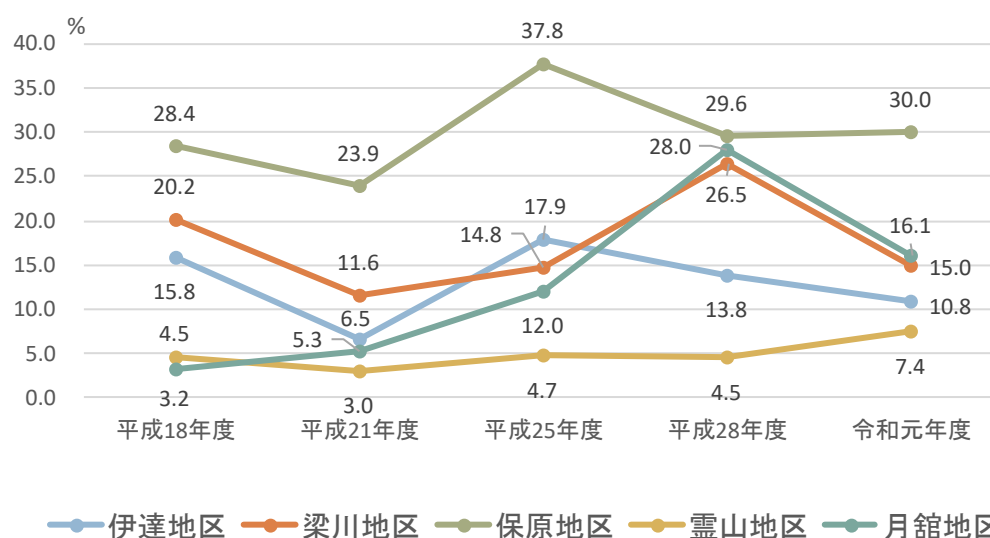
資料) 空き店舗対策事業計画書

1－5．消費購買状況

福島県による「第17回消費購買動向調査結果（令和元年度）」では、地域の中核商業を担い地元高倍率を一定に維持しながら周りの町村から買い物客を集めている都市を「地域型商圏都市」とし、近隣の商業地として地元を中心に買い物客を集めている都市を「近隣型商圏都市」と定義づけています。本市における地域型商圏都市は保原地区が該当し、また近隣型商圏都市は伊達地区、梁川地区、霊山地区が該当しています。

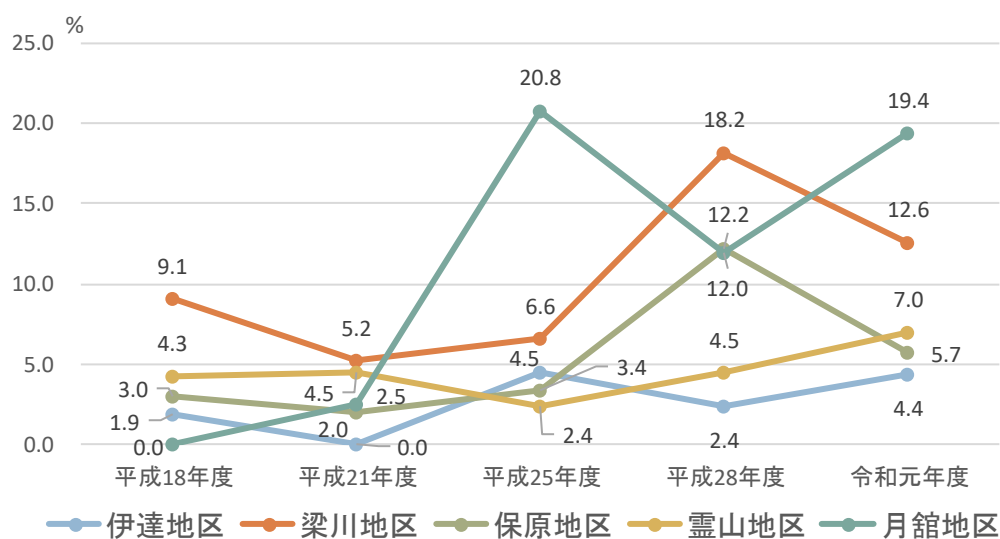
（1）地元購買率

1）セーター・ブラウス



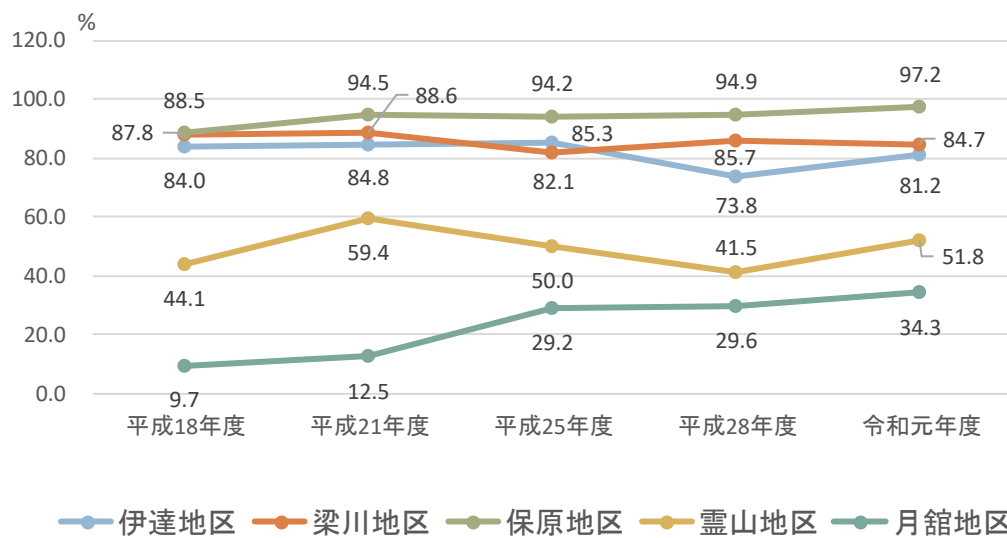
資料）第17回消費購買動向調査 結果報告書（令和元年度）

2）家電製品



資料）第17回消費購買動向調査 結果報告書（令和元年度）

3) 食料品



資料) 第17回消費購買動向調査 結果報告書(令和元年度)

(2) 消費購買の動き

1) セーター・ブラウス



資料) 第17回消費購買動向調査 結果報告書(令和元年度)

2) 家電製品



資料) 第17回消費購買動向調査 結果報告書(令和元年度)

3) 食料品

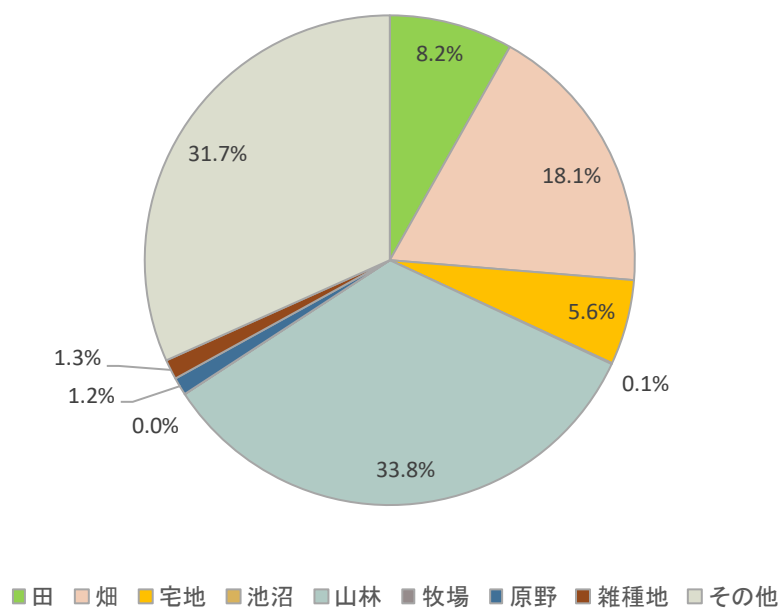


資料) 第17回消費購買動向調査 結果報告書(令和元年度)

1－6．土地利用の状況

(1) 土地利用現況

1) 市域の土地利用現況



	田	畑	宅地	池沼	山林	牧場	原野	雑種地	その他	計
面積(ha)	2,163	4,810	1,488	17	8,962	3	312	350	8,407	26,512
割合 (%)	8.2	18.1	5.6	0.1	33.8	0.0	1.2	1.3	31.7	100.0

資料) 第 133 回福島県統計年鑑

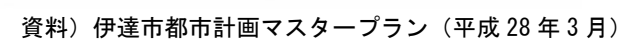
2) 地域別土地利用現況

単位：Km²

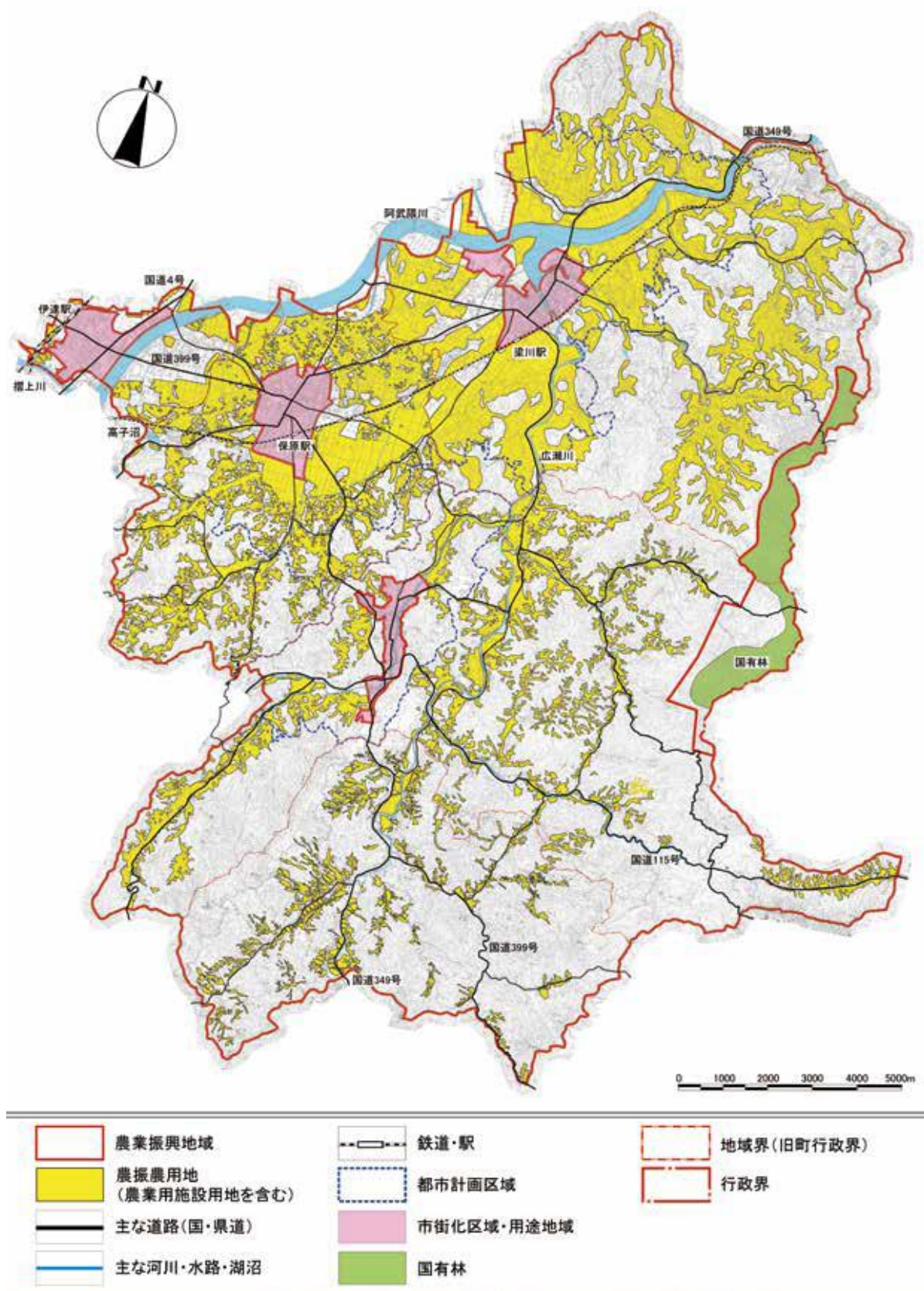
	旧伊達町	旧梁川町	旧保原町	旧霊山町	旧月舘町	合計
総面積	9.22	82.93	41.99	87.33	43.63	265.10
宅地	2.25	3.98	4.66	2.18	1.24	14.31
田	0.87	6.85	6.51	4.50	3.28	22.01
畑	3.29	17.43	11.43	10.70	5.98	48.83
池沼	0.00	0.03	0.06	0.08	0.01	0.18
山林	0.15	31.15	11.12	36.40	22.95	101.77
牧場	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.03
原野	0.01	0.56	0.43	1.79	0.29	3.08
雑種地	0.49	0.85	0.85	1.02	0.38	3.59
その他	2.15	22.09	6.90	30.65	9.52	71.31

資料) 第120回福島県統計年鑑

伊達達市都市計画総括図



《農業振興地域・農用地区域図》



資料) 伊達市都市計画マスタープラン (平成 28 年 3 月)

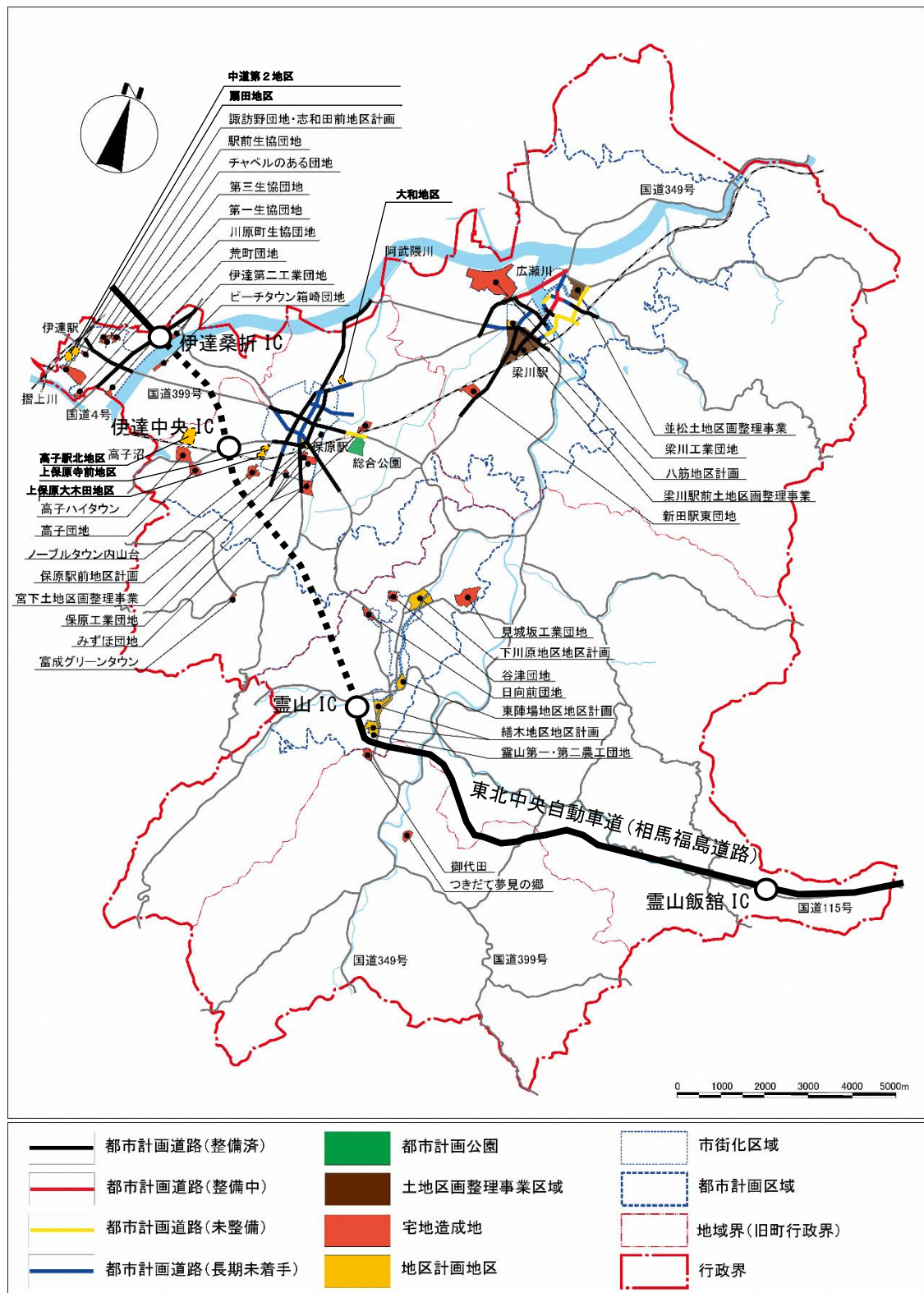
(3) 開発動向

表. 宅地開発事業の整備状況

地 域	地区名	事業手法	事業主体	都市計画 決定年月日	施行面積 (ha)	施行期間	備考
伊達地域	第一生協団地	宅地開発	生協		3.1	S48	市街化区域
	第三生協団地	宅地開発	生協		1.3	S59	市街化区域
	荒町団地	宅地開発	民間		1.5	S60	市街化区域
	駅前生協団地	宅地開発	生協		1.2	S61	市街化区域
	ビ・チタウン箱崎団地	宅地開発	住宅公社		2.6	S62	市街化調整区域
	チャペルのある団地	宅地開発	住宅生協		1.8	H1	市街化区域
	川原町生協団地	宅地開発	住宅生協		1.3	H2	市街化区域
	諏訪野団地	宅地開発	住宅生協		12.7	H6～H9	市街化区域
	伊達第二工業団地	宅地開発（工業）	伊達町		1.5	H7	市街化区域
	扇田地区	地区計画	決定：市 施行：民間	H28.11.22	3.5		市街化調整区域
	中道第2地区	地区計画	決定：市 施行：民間	H31.1.29	1.6		市街化調整区域
梁川地域	梁川工業団地	宅地開発（工業）	梁川町		48.9	S61～H8	市街化区域
	梁川駅前	土地区画整理事業	梁川町	S40.10.2 H6.7.8	45.0	S60～H9	市街化区域
	並松	土地区画整理事業	組合	H4.6.30	11.3	H5～H9	市街化区域
	新田駅東団地	宅地開発	住宅公社		9.1	H6～H10	市街化調整区域
保原地域	宮下	土地区画整理事業	組合		1.0	S54.6～S55.5	市街化区域
	高子ハイタウン	宅地開発	住宅公社		10.0		市街化調整区域
	高子団地	宅地開発	住宅公社		3.8		市街化調整区域
	保原工業団地	宅地開発（工業）	保原町		13.7	S57～H5	市街化区域
	ノブ・ルタウン内山台	宅地開発	民間		5.7	H7～H8	市街化調整区域
	みずほ団地	宅地開発	住宅公社		6.3	H9～H11	市街化調整区域
	富成グリーンタウン	宅地開発	保原町		3.5	H10～H15	都市計画区域外
	上保原大木田地区	地区計画	決定：市 施行：民間	H29.6.6	1.2		市街化調整区域
	高子駅北地区	地区計画 土地区画整理事業	決定：市 施行：組合	H29.11.8 R1.12.6 R3.2.5	14.1		市街化調整区域
	大和地区	地区計画	決定：市 施行：民間	R1.8.8	1.0		市街化調整区域 区域全体は1.8ha
	上保原寺前地区	地区計画	決定：市 施行：民間	H25.12.26 H28.7.29 R2.4.13	1.8		市街化調整区域
霊山地域	日向前団地	宅地開発	民間		4.1	～S59.3	用途地域
	谷津団地	宅地開発	霊山町		4.5	H2～	用途地域
	霊山第一・第二工業団地	宅地開発（工業）	霊山町		4.5	H5～H7	用途地域
	見城坂工業団地	宅地開発（工業）	霊山町		20.0	H6～H8.8	用途地域外
月舘地域	御代田	宅地開発（工業）	月舘町		5.2	H7～H8	都市計画区域外
	つきだて夢見の郷	宅地開発	月舘町		5.5	H8～H12	都市計画区域外

資料）都市整備課資料

《市街地整備状況図》

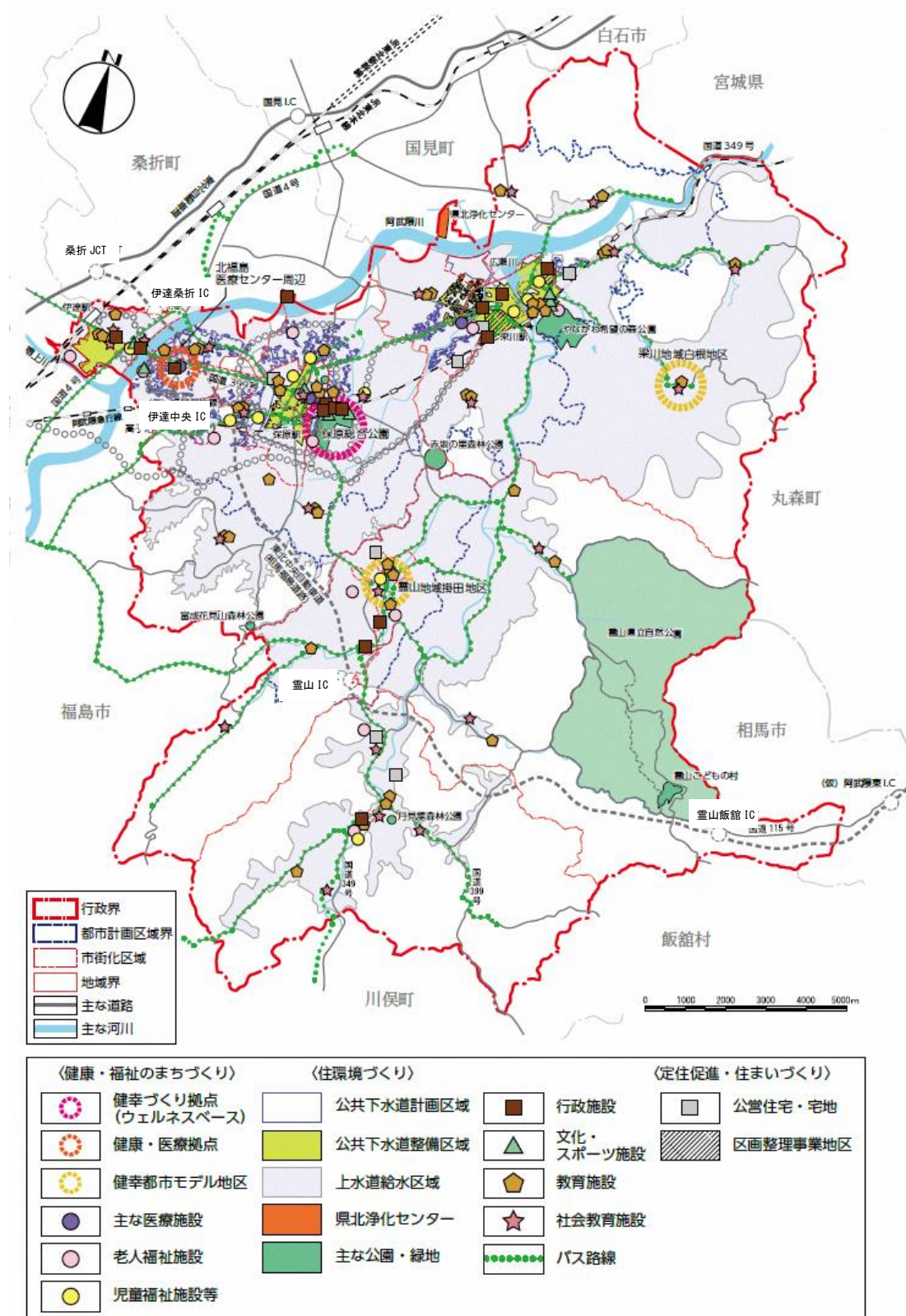


資料) 伊達市都市計画マスタープラン(平成28年3月)

1-7. 都市施設の状況

(1) 公共公益施設

《公共公益施設状況図》

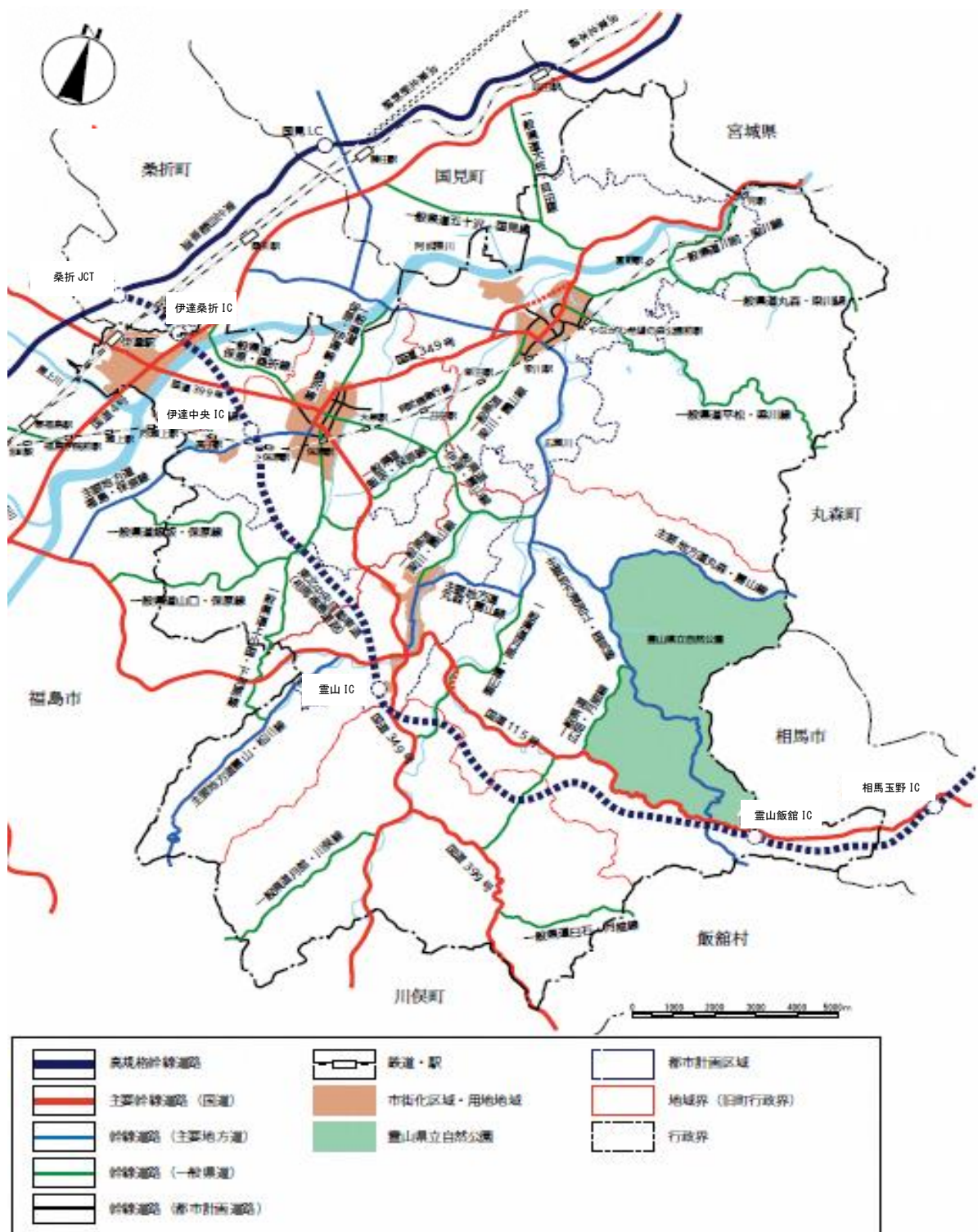


資料) 伊達市都市計画マスタープラン (平成 28 年 3 月)

(2) 道路

1) 主要道路網

《道路交通網図》



資料) 伊達市都市計画マスタープラン (平成 28 年 3 月)

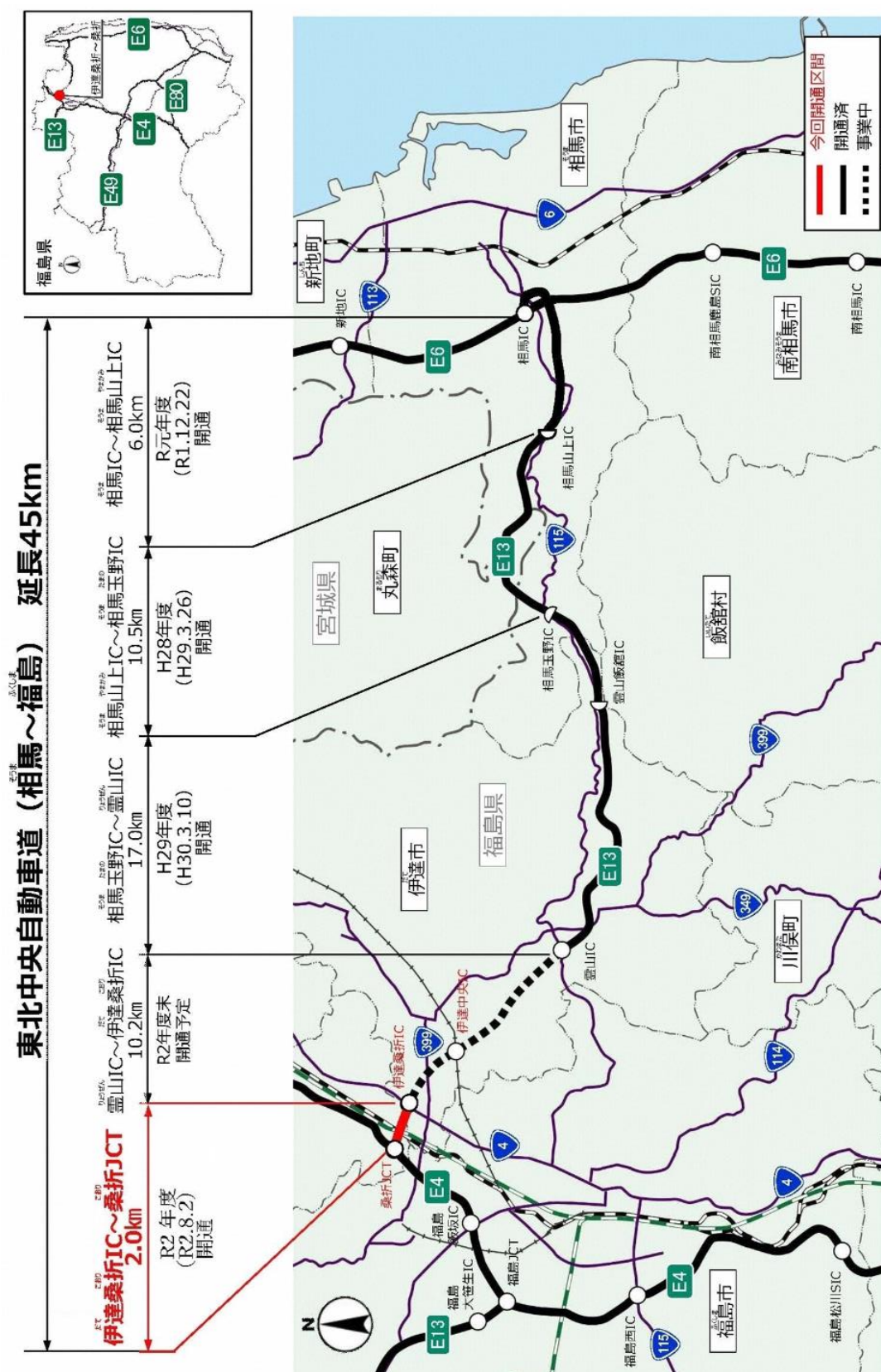
2) 都市計画道路

地 域	種 別	名 称	計画延長(m)	幅員(m)	改良済延長(m)	整備率(%)
伊達地域	幹線街路	3.3.2 福島国見線	2,980	25	2,980	100.0
		3.6.201 沓形水抜線	1,440	11	1,440	100.0
		計	4,420			
	駅前広場	J R 東北本線 伊達駅	2,100 m ²		0 m ²	0.0
梁川地域	幹線街路	3.4.601 駅前線	220	20	220	100.0
		3.4.602 細谷北本町	2,460	16	2,400	97.6
		3.4.603 大館丹波塚	1,660	16	950	57.2
		3.4.604 中央線	2,180	16	1,640	75.2
		3.4.606 大町北新井	1,040	16	670	64.4
		3.4.608 山城館古町	810	16	750	92.6
		3.4.609 梁川幹線	2,700	20	1,460	54.1
		計	11,070			
	広 場	阿武隈急行 梁川駅	2,000 m ²		2,000 m ²	100.0
保原地域	幹線街路	3.4.501 幹線1号線	2,030	16	2,030	100.0
		3.4.502 山口保原線	1,320	16	1,060	80.3
		3.4.503 陣屋線	2,370	18	1,860	78.5
		3.5.504 川俣保原線	1,770	12	1,320	74.6
		3.5.505 幹線2号線	3,260	12	2,280	69.9
		計	10,750			
	駅前広場	阿武隈急行 保原駅	2,000 m ²		2,000 m ²	100.0
伊達市計	幹線街路	18 路線	26,240		21,060	80.3
	駅前広場	3 箇所	6,100 m ²		4,000 m ²	65.6

資料) 福島県都市計画年報 (平成31年3月31日現在)

3) 高速道路

《相馬福島道路整備状況図》



資料) 福島県 HP

4) 主要道路の交通量

単位: 台(24時間交通量)

路線名		調査地点	平成17年	平成22年	平成27年
伊達市	一般国道115号	伊達市霊山町石田字根古屋37-2	3,680	3,861	6,147
	一般国道349号	伊達市梁川町幸町字八筋79	8,930	8,332	5,333
	一般国道349号	伊達市梁川町五十沢字宮下22	2,195	2,634	2,305
	一般国道349号	伊達市梁川町字白川田51-1	5,571	5,358	6,483
	一般国道399号	伊達市月舘町布川字宮ノ前3-4	2,662	2,425	2,857
	一般国道399号	伊達市箱崎字原87-1	13,244	15,485	14,249
	福島保原線	伊達市保原町上保原字新溜井1-2	16,880	16,792	16,824
	浪江国見線	伊達市霊山町大石字西舘82	2,255	2,024	1,565
	浪江国見線	伊達市梁川町大関字田中17	3,611	3,101	3,627
	丸森霊山線	伊達市霊山町中川字高畑1-5	1,873	1,661	1,506
	霊山松川線	伊達市霊山町上小国字杉ノ内1-10	1,330	1,155	1,268
	丸森梁川線	伊達市梁川町山舟生字高倉8-1	2,105	1,735	2,130
	丸森梁川線	伊達市梁川町舟生字前39-8	3,628	3,427	3,478
	平松梁川線	伊達市梁川町八幡字火明26	2,945	2,595	2,458
	川前梁川線	伊達市梁川町舟生字南90-1	864	648	566
	梁川霊山線	伊達市梁川町陽光台4-8	5,511	6,209	6,465
	梁川霊山線	伊達市保原町金原田字長沢88-1	2,285	2,262	1,969
	保原伊達崎桑折線	伊達市保原町字東台後1-1	5,021	4,472	4,958
	保原桑折線	伊達市伏黒字観音前49-1	4,661	5,686	5,790
	月舘霊山線	伊達市霊山町山戸田字薄木34-1	1,712	1,934	2,727
	伊達霊山線	伊達市保原町大泉字大地内124	9,784	9,737	8,625
	月舘川俣線	伊達市月舘町糠田字美内18-5	1,721	1,759	1,848
	広畑月舘線	伊達市霊山町大石字筋田52	80	60	48
	広畑月舘線	伊達市月舘町布川字旋田28-1	643	548	930
	山口保原線	伊達市保原町所沢字八光内5	3,398	3,680	2,738
	上小国下川原線	伊達市保原町富沢字下川原	944	817	764
	五十沢国見線	伊達市梁川町東大枝字南町3	3,875	1,583	2,971
	国見福島線	伊達市本町17	6,376	6,114	6,124
	飯坂保原線	伊達市保原町柱田字高野59	1,850	2,146	2,470
桑折町	東北自動車道	福島飯坂～国見	30,810	29,792	35,024
	一般国道4号	伊達郡桑折町堰合	18,691	16,958	20,675

資料) 全国道路・街路交通情勢調査(道路交通センサス)

(3) 公共交通機関

1) 鉄道

① 鉄道網

- ・本市には JR 東北本線および阿武隈急行線の 2 路線の鉄道が通っています。
- ・JR 東北本線には伊達駅が、また阿武隈急行線には保原駅、梁川駅等を含む 10 駅が位置しています。

② 鉄道の乗降客数

- ・利用状況は JR 東北本線および阿武隈急行線ともに、1 日平均で 1,000 人以下の乗降客数になっていますが、阿武隈急行線については、保原駅のみ 1 日平均が 1,000 人を超えています。

JR 東北本線

単位:人					
駅名	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
東北本線 伊達	332,000	343,000	356,000	359,000	359,000

資料) 福島県統計年鑑

阿武隈急行

単位:人						
駅名	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	一日平均 (令和元年)
高子	22,878	18,599	18,876	19,079	18,387	115
上保原	83,041	80,727	78,422	74,054	72,738	398
保原	199,323	197,938	190,845	187,381	184,349	1,010
大泉	98,981	99,363	92,198	89,659	85,710	481
二井田	13,890	13,133	11,655	11,423	10,309	60
新田	54,702	50,082	46,081	45,946	43,120	239
梁川	92,803	89,073	91,484	88,387	81,667	447
やながわ希望の森公園前	72,581	73,637	70,047	64,209	55,034	311
富野	11,660	9,428	7,976	8,127	6,813	34
兜	893	774	352	162	37	1
総数	650,752	632,754	607,936	588,427	558,164	3,097

※「1 日平均」は、乗降者数の 1 日平均である。

資料) 阿武隈急行株式会社 (令和 2 年度)

2) バス

① 路線バス網

- ・市内の路線網は、福島駅からの路線が保原エリアを経由する路線と、掛田地区を起点として月館経由で川俣方面へ向かう路線などが中心となっている。

【伊達エリア】



【梁川エリア】

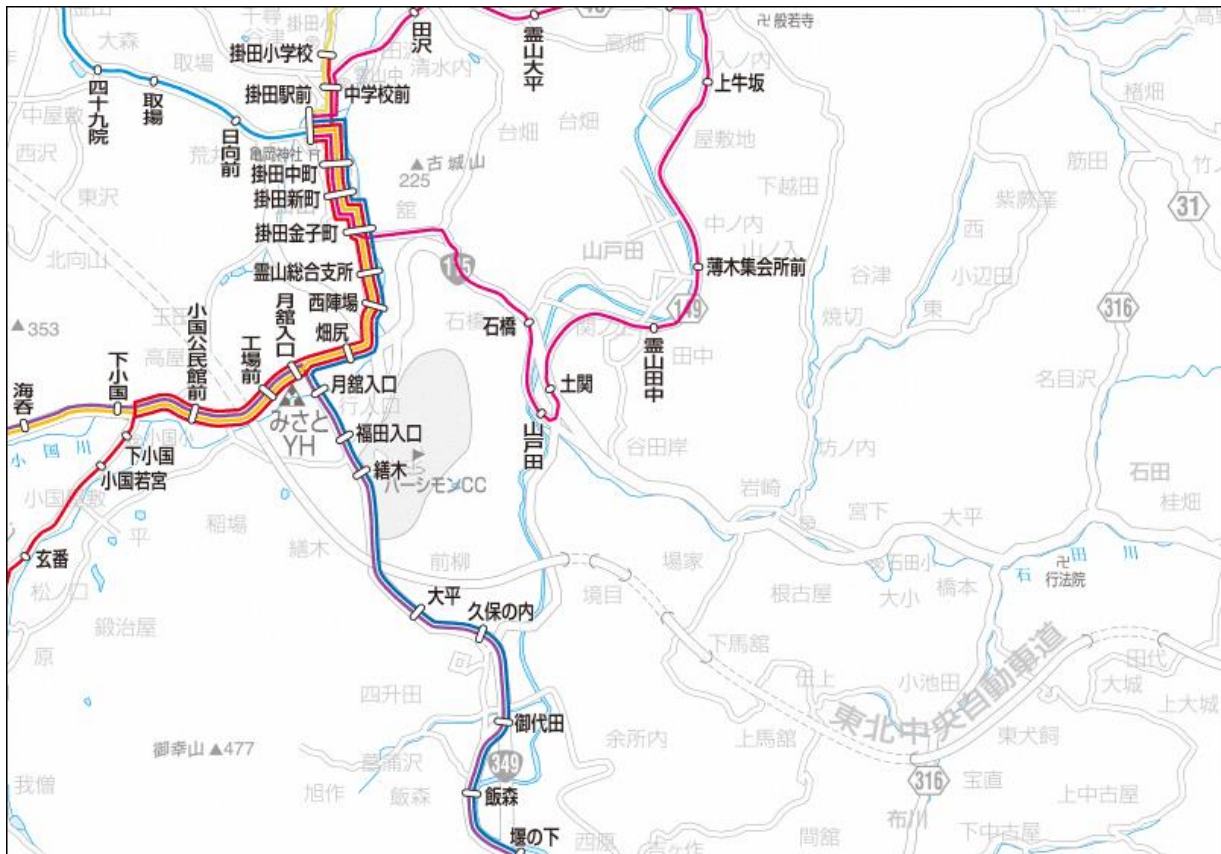


資料) 福島交通ホームページ (令和2年12月)

【梁川南エリア】



【掛田エリア】



資料) 福島交通ホームページ (令和2年12月)

【月館エリア】



資料）福島交通ホームページ（令和2年12月）

② 路線バスの利用客数

- ・路線バスの利用者は平成28年にはおよそ97万人に増加していますが、令和2年にかけて減少しています。

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
	(H26.10～H27.9)	(H27.10～H28.9)	(H28.10～H29.9)	(H29.10～H30.9)	(H30.10～R元.9)	(R元.10～R2.9)
路線バス乗客数 (市内全路線)	965,649	969,173	944,486	915,166	892,287	707,465

資料）伊達市（令和2年12月）

③ デマンドバスの利用客数

- ・公共交通機関の利用空白地区の解消と利用者の利便性向上を目的にデマンドバスが運行されています。

	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年
ほばら田ちなかタクシー	31,075	31,116	30,054	27,779	27,164
霊山・月館田ちなかタクシー	14,657	13,723	12,879	12,785	12,514
梁川・伊達田ちなかタクシー	16,450	17,208	16,362	15,921	14,360
国見田ちなかタクシー	2,994	2,629	2,243	2,137	1,783
合計	65,176	64,676	61,538	58,622	55,821

資料）伊達市（令和2年度）

1－8．上位計画

(1) 伊達市第2次総合計画（令和元年5月）

1) 商業関連の現状と課題

本市の商業は、かつて旧5町に形成されている商店街を中心に活況を呈していたものの、全国的な傾向と同様に、人々の日常生活における自動車利用が進み、日々の買い物の行動範囲が大きく広がり、消費者の選択肢が格段に拡大したことなどを背景に、既存の商店街は年々衰退傾向にあり、空き店舗が増加しています。

商店街は、買い物を通じて近隣住民が集い、交流する地域コミュニティの場であるほか、近年は子育て支援や自動車を運転できない高齢者の買い物支援等、地域課題に対応するための受け皿としての役割を果たすことが期待されています。このため、個々の商店街利用者の特徴やニーズを踏まえつつ、その再生・活用に向け、地域に密着した取組みを促進する必要があります。

2) まちづくりの政策

本市のまちづくりの骨格をなす主たる分野ごとに、今後どのようなまちを目指すのかを「まちづくりの政策」として掲げており、産業分野については「地域の魅力が輝くまちづくり」として、以下のように掲げています。

■政策3 地域の魅力が輝くまちづくり

豊かな自然の恵みと肥沃な大地によって育まれ、県内有数の産地である果樹・野菜等の地場産品について広く情報発信しながら、その振興・発展を図るとともに、相馬福島道路の整備に伴う商圈の拡大を最大限に活かし、企業の経営基盤の強化・安定化等を促進します。

長い歴史の中で培われた伝統的な文化や風土、豊富な地域資源を磨き上げ、伊達ブランドの魅力を高めます。また、農業・商業・工業、そして観光の連携を軸に、雇用の創出と地域経済の振興を図ります。

各産業の連携の中から新たな産業の創出を図り、たくましい産業を育成することで、市内外における交流を促進し、地域の魅力が輝くまちを目指します。



3) 施策の基本方針

「経営基盤の安定と強化のため事業者が進める多様な事業展開や新たな事業機会の創出、空き店舗活用による商業活動を支援することを通じて商店街の活性化を図る」と掲げています。

■施策 3-2 地域活力を生み出す商工業の振興

基本事業2 商業の活性化と観光産業の創出

■目的

事業者の意欲的な販促活動を支援し、商店街の活性化を図ります。さらに、観光に関わるサービス業など、第1次産業と第3次産業といった異業種間での多様な事業展開による新たな事業機会の創出と商業活動を推進します。

■手段

- 商業の担い手の育成支援に加え、空き店舗等の有効活用を進め、市民の利便性向上とにぎわいの創出による商店街の活性化を図ります。
- 観光機能と連携し、商業をはじめとする農林業・工業等の他業種との多面的な交流を促進し、地域経済の好循環を促します。



基本事業の進捗状況を測定するための指標

指標名	単位	指標の算出方法又は出典元	現状値	目標値 令和4 (2022)年度
みんなダテニクルカード ¹ 使用枚数	枚	みんなダテニクルカード使用枚 数の累計数	- (H29(2017)年度)	2,880
空き店舗を活用した 新規出店の累計件数	件	既存商店街における空き店舗を 活用した新規出店の累計数	3 (H29(2017)年度)	15

(2) 伊達市健幸都市基本構想（平成 24 年 3 月）

高齢社会・人口減少社会の進展や、核家族化の進行、コミュニティの衰退、脱マイカー社会の必要性、医療費・福祉費の増大、健康の重要性の拡大などの社会背景を受けて、個々人が健康かつ生きがいを持ち、安心安全で豊かな生活を営むことのできること（健幸）をこれからの「まちづくり」の中核に位置づけ、市民誰もが健康で元気に幸せに暮らせる新しいまちづくりを目指して策定しました。

「安心して子育てができ、安心して歳がとれるまち」を将来像として、人が歩きやすい、歩きたくなる道路づくりや、歩行者・自転車道の整備による「歩いて暮らすまちへの転換」、住宅、商業、医療・福祉施設、公共施設など様々な機能を集約させるコンパクトなコミュニティづくりや、商店街の活性化などによる「コンパクトなまちの建設」を進めるとしています。

(3) 福島県県北都市計画区域マスタープラン（平成 26 年 5 月）

福島市、伊達市、伊達郡桑折町、同国見町の各行政区域の一部により構成される県北都市計画区域（約 35,096ha）を対象として、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、都市計画の基本的な方向性を示すものとして県が策定したもので、平成 22 年度を基準とし、概ね 20 年後の平成 42 年を目標年次としています。

都市づくりの理念を「活力にあふれ、豊かな自然環境と共生する、学術・文化都市」として、さらに「にぎわいのある都市づくり」「市街地と豊かな自然・田園が調和した都市づくり」「学術・文化機能を生かした都市づくり」をあげています。

土地利用に関する決定方針については、以下のとおりとしています。

○ 主要用途の配置方針について（福島県県北都市計画区域マスタープラン 4-1）-①-イから抜粋）

① 商業業務地

イ. 一般商業地

「伊達市伊達地区、保原地区、梁川地区、桑折町及び国見町の中心地に日常の購買需要を賄う地区中心的な商業地を配置する。」

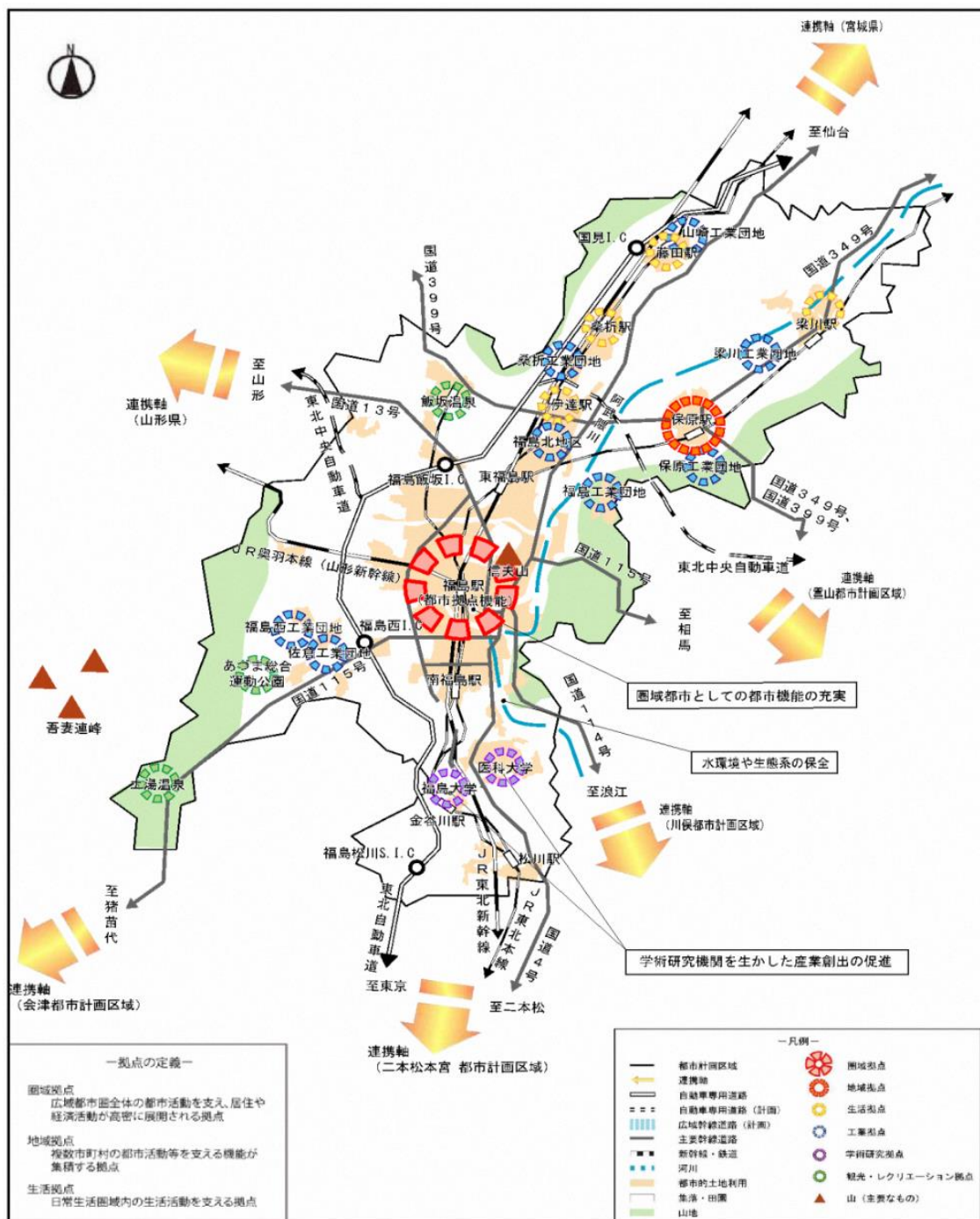
○ 市街化調整区域の土地利用の方針について（福島県県北都市計画区域マスタープラン 4-5）-①から抜粋）

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

「伊達市及び桑折町の市町境周辺における一般国道 4 号の西側沿線地区については、沿道の土地利用を図るため、流通業務地としての検討を行うものとする。」

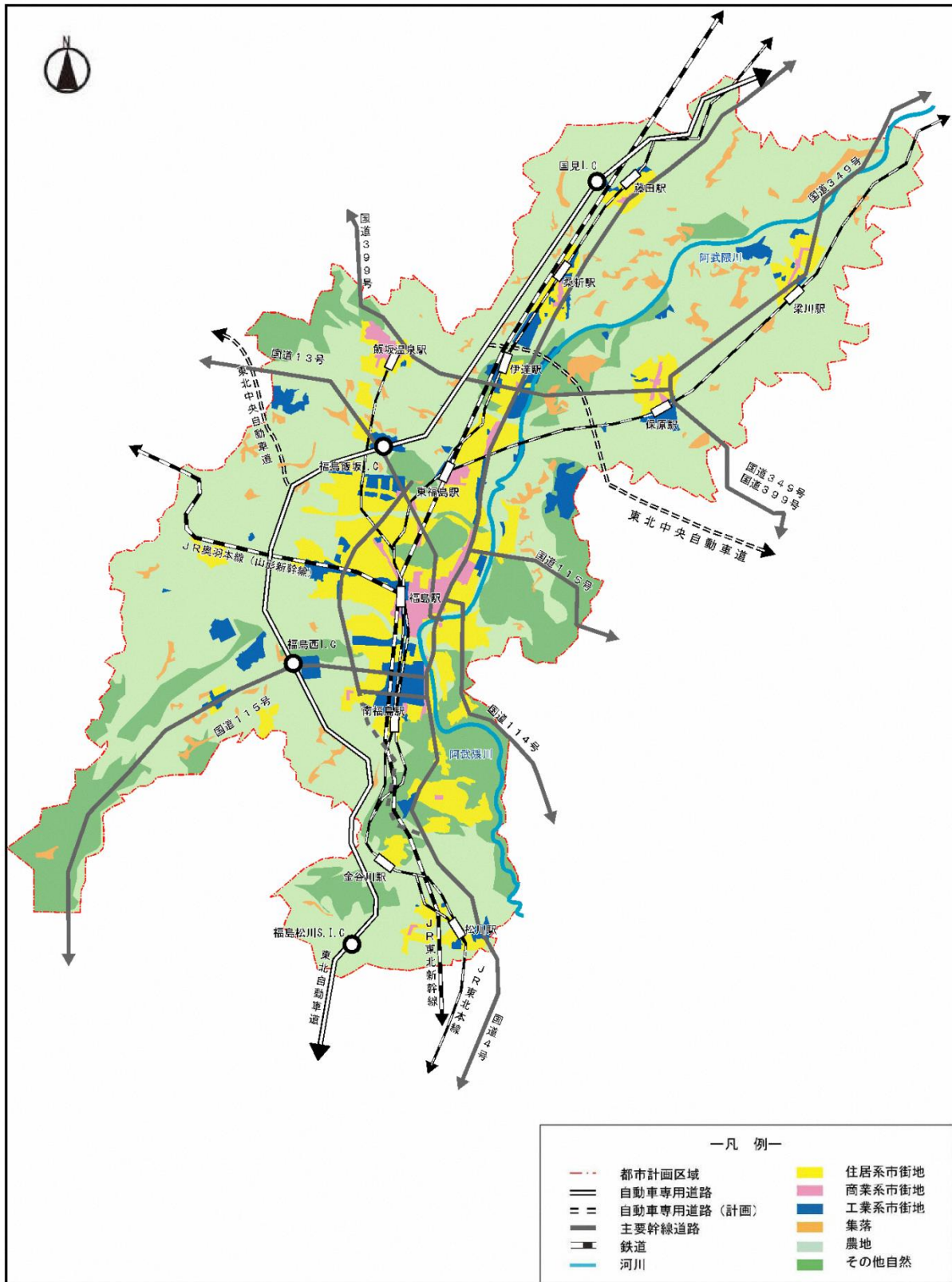
「既存集落や高速道路のインターチェンジ、駅周辺等、良好な居住環境の維持・保全及び適正な産業の誘導が必要な地区については、地区計画制度等を活用し、周辺環境と調和した土地利用を図る」としています。

《都市構造図》



資料) 福島県県北都市計画区域マスタープラン (平成 26 年 5 月)

《土地利用方針図》



資料) 福島県県北都市計画区域マスタープラン (平成 26 年 5 月)

(4) 福島県霊山都市計画区域マスタープラン（平成 26 年 5 月）

伊達市霊山地区の行政区域の一部により構成される霊山都市計画区域（約 1,498ha）を対象として、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、都市計画の基本的な方向性を示すものとして県が策定したもので、平成 22 年度を基準とし、概ね 20 年後の平成 42 年を目標年次としています。

都市づくりの理念を「霊山の歴史と豊かな緑を生かした交流のまちづくり」として、さらに「市街地を取り囲む丘陵地とともに歩むゆとりある都市づくり」「霊山を中心とした観光により人を呼び込む都市づくり」「川とともに歩む潤いのある都市づくり」「健康を基軸とした都市づくり」をあげています。

※ 福島県霊山都市計画マスタープラン 2-2) -Ⅱから抜粋

土地利用について、主要用途の配置方針として、「一般国道 115 号と市道西陣場北町線（旧一般国道 349 号）、（主）丸森霊山線沿道の中心市街地、及び伊達市霊山支所周辺に、日常購買や沿道サービスの需要に対応する生活拠点を配置し、商業・業務施設及び各種公共・公益施設の集積を図るものとする」としています。

※ 福島県霊山都市計画マスタープラン 4-1) -①から抜粋

また、主要な市街地開発事業の決定の方針として、「中心市街地の空き地を有効活用した住宅供給の促進や、狭隘な道路の解消等による安全性の向上に寄与する市街地開発事業を必要に応じ促進する。また、事業に際しては、豊富な自然環境・歴史的資源を生かして取り組むものとする」としています。

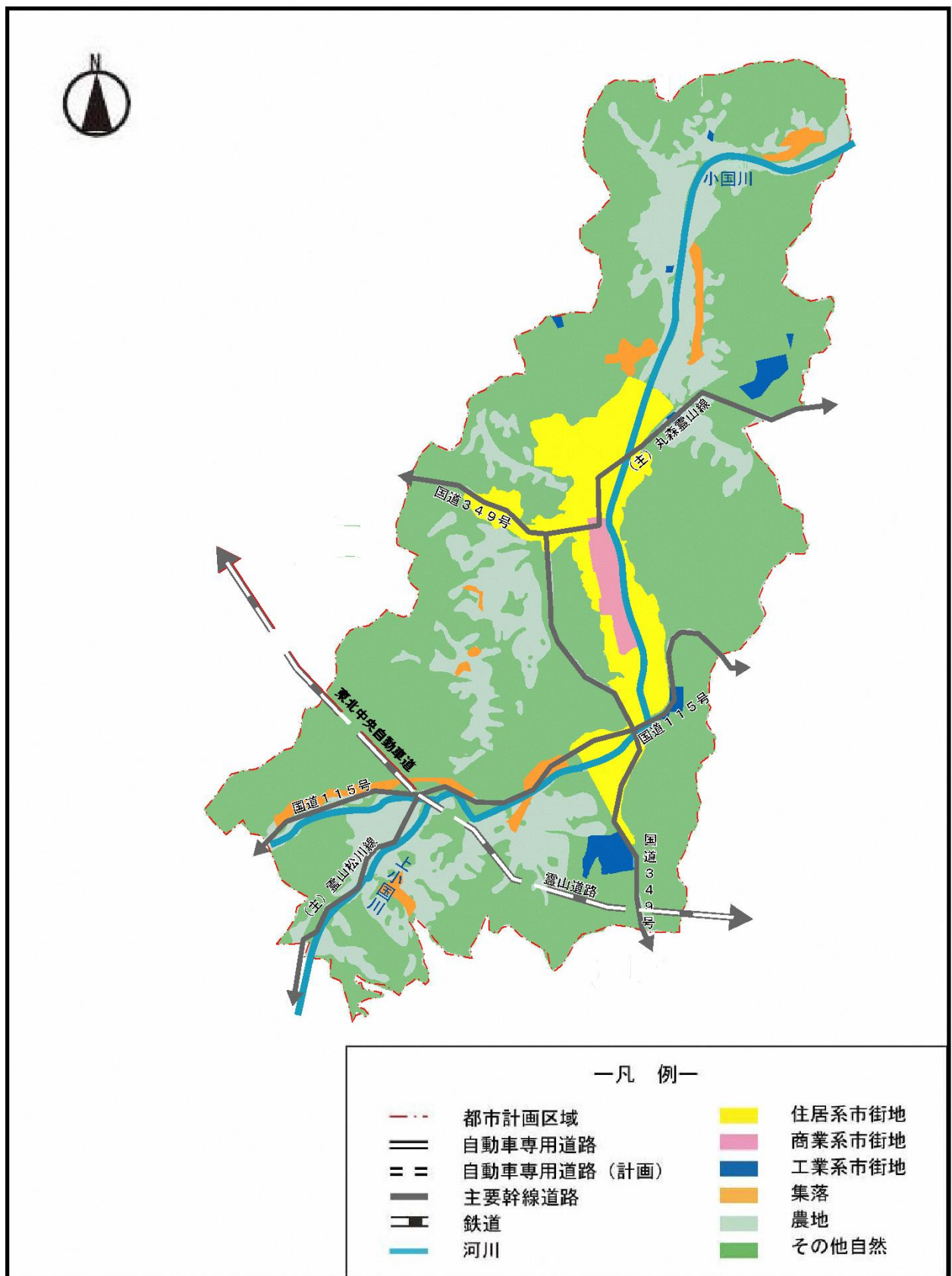
※ 福島県霊山都市計画マスタープラン 6-1) から抜粋

《都市構造図》



資料) 福島県霊山都市計画区域マスタープラン（平成26年5月）

《土地利用方針図》



資料) 福島県霊山都市計画区域マスタープラン（平成 26 年 5 月）

(5) 伊達市都市計画マスタープラン（平成 28 年 3 月）

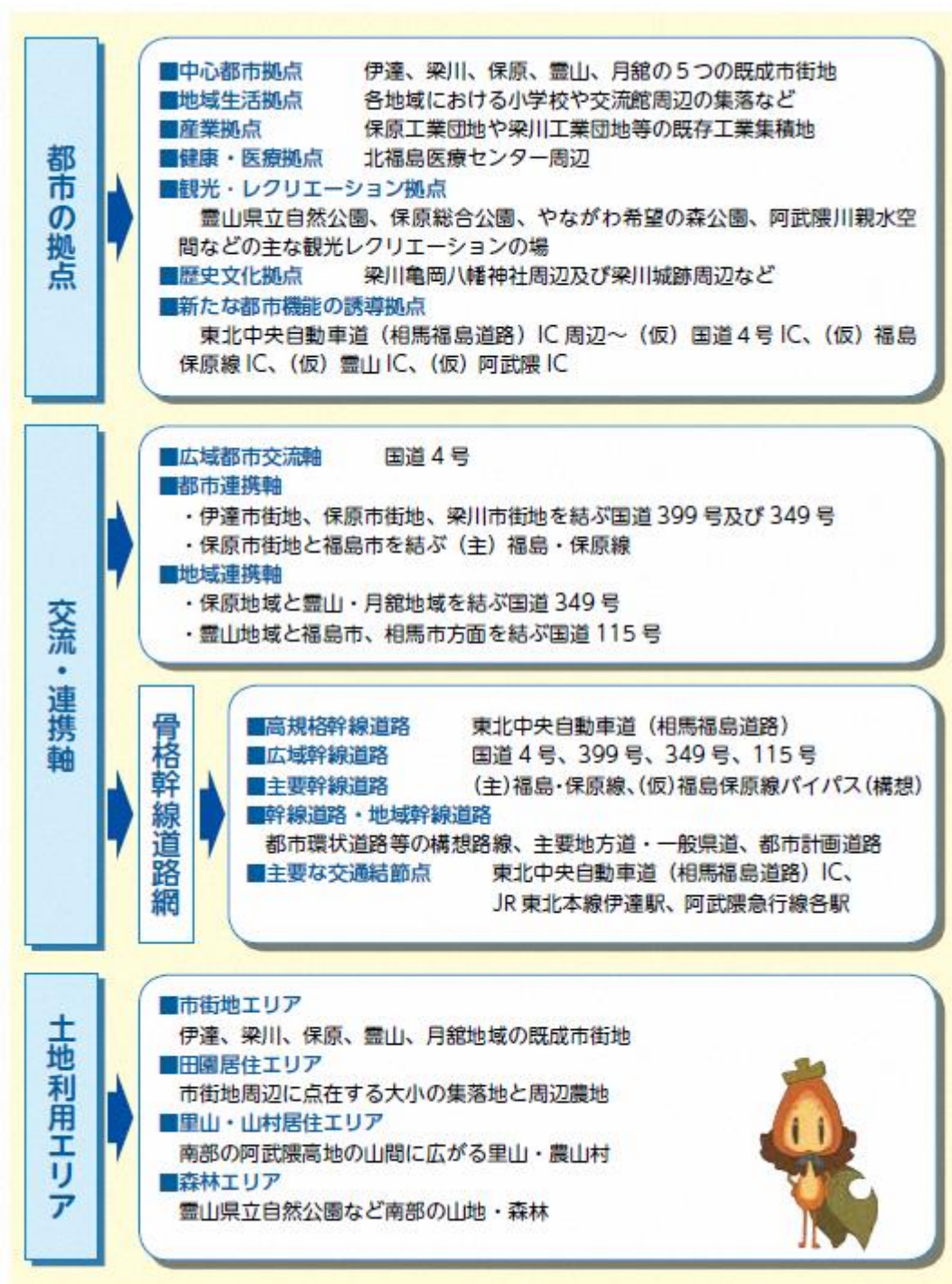
「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第 18 条の 2 に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもので、伊達市の総合計画や福島県が定める上位計画に即し、概ね 20 年後を目標とした本市の将来像やまちづくりの指針を示すものです。

1) 目標年度

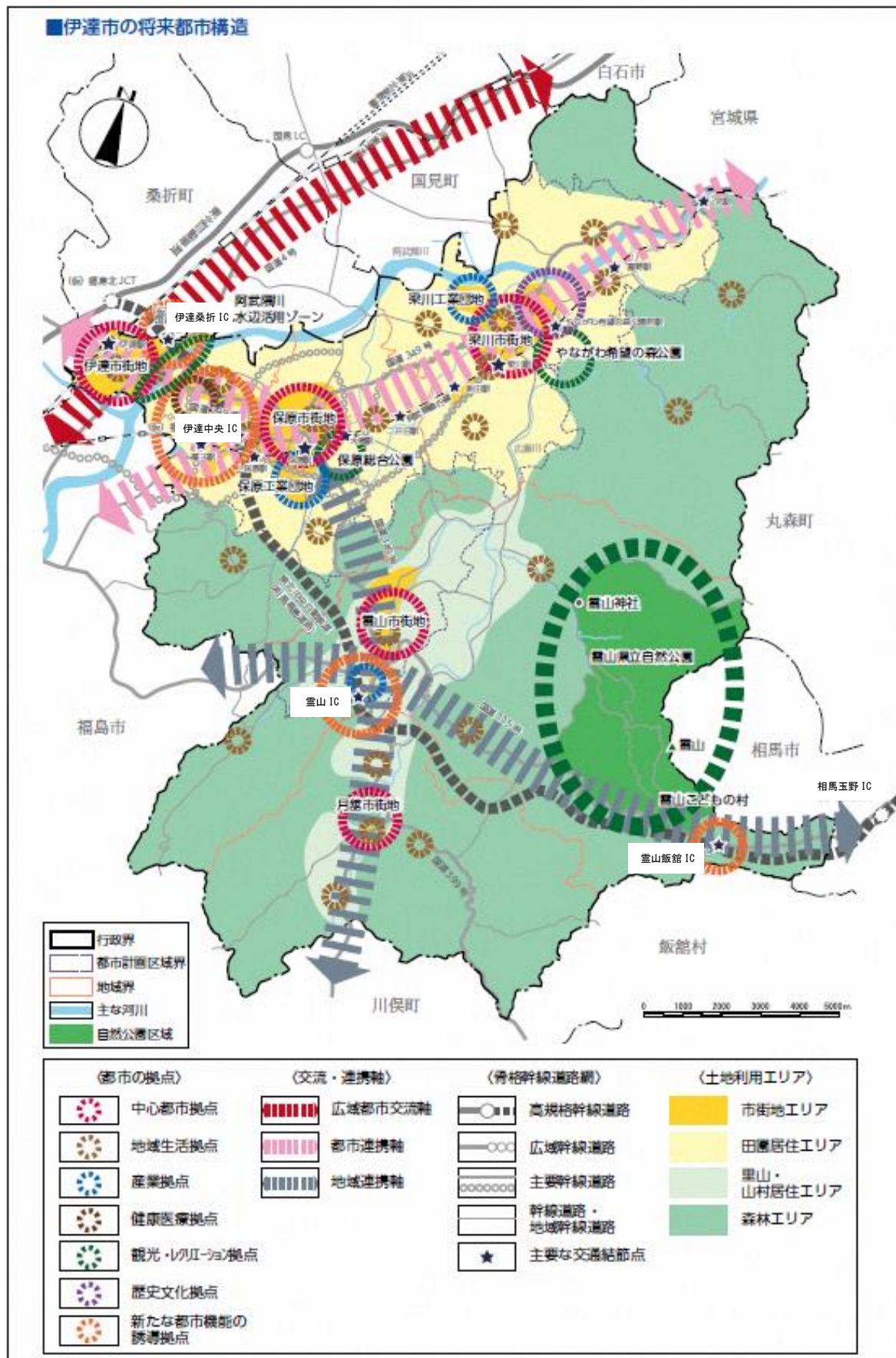
■目標年度：令和 17 年度

■中間年度：令和 7 年度

2) 将来都市構造



《伊達市の将来都市構造図》



資料) 伊達市都市計画マスタープラン (平成 28 年 3 月)

3) 土地利用の方針（商業まちづくりに関する事項の抜粋）

①活気と魅力ある中心拠点の育成・強化

5つの地域の主要な都市機能の集積する市街地ゾーンを「中心都市拠点」として位置づけ、行政、商業・業務、子育て等の生活支援、教育、文化、情報、娯楽、交流等の都市機能の充実、交通環境や防災機能、街並み景観の向上等を図り、安全で、快適な中心市街地の形成を推進します。

特に、伊達地域は地域の行政・市民サービスと国道4号沿道の商業業務機能、保原地域は本市の中心的な行政・市民サービス機能と中心商業業務機能、梁川地域は地域の行政・市民サービスと近隣商業機能にそれぞれ重点を置いた拠点整備を推進します。

②多様な拠点の育成・強化

■地域生活拠点

小学校、交流館、コミュニティ施設周辺の集落地を地域生活拠点として位置づけ、日常生活を支える商業施設や生活利便施設、子育て施設や福祉施設等の生活支援機能の充実を図り、地域コミュニティの維持と利便性の向上を図ります。

伊達地域、梁川地域及び保原地域の文化交流施設が立地する周辺については、本市の中心的な文化交流の拠点として形成を図ります。

■新たな都市機能の誘導拠点

●「(仮称)伊達市インターチェンジ周辺土地利用構想」の推進

東北中央自動車道（相馬福島道路）IC（(仮)国道4号IC（現：伊達桑折IC）、(仮)福島保原線IC（現：伊達中央IC）、(仮)霊山IC（現：霊山IC）、(仮)阿武隈IC（現：霊山飯館IC））周辺を、「伊達市の復興・再生を牽引する新たな都市機能の誘導拠点」として位置づけ、「(仮称)伊達市インターチェンジ周辺土地利用構想」の推進を図り、都市の再生・活性化に資する多様な都市機能の導入や良好な都市環境の創造を目指します。

伊達桑折 IC 周辺については、地域住民との協議と近隣市町との連携により、広域的な商業・交流機能や健康・医療機能等の導入を促進します。

③地域特性に応じた良好な市街地の形成

■身近な商業地の魅力の向上

駅前などの身近な商業地は、地域の日常生活を支える場として、商業機能の充実とまちなみ環境の改善・向上などにより、商業地の魅力の向上を図ります。

■幹線道路沿道の適切な土地利用の誘導

東北中央自動車道（相馬福島道路）や本市の幹線道路網の整備に伴い、国道4号、国道399号、(主)福島・保原線など*の幹線道路沿道に施設立地の圧力が高まることが予想されます。

主要な幹線道路沿道については、周辺の農業環境への影響に配慮し、沿道型の商業施設等の立地を促進するとともに、計画的な土地利用の誘導により、周辺環境と調和した沿道商業ゾーンの形成を図ります。

※「国道4号、国道399号、(主)福島・保原線など」には、伊達市都市マスタープランにおいて都市連携軸と位置付けられている国道349号も含まれます。

2. 商業まちづくり推進上の問題点

① これまで地域を支えてきた商業サービスは、少子高齢化の進行とともに、消費者ニーズの変化やライフスタイルの多様化といった社会経済環境の変化により、売上の減少や空き店舗の増加など厳しい環境にある。

- ・ 少子高齢化の進行と人々のライフスタイルの変化は、消費需要の質と量の変化につながり、これまで市内各地に展開されてきた商業サービスにも大きな影響を及ぼしています。
- ・ 大型店での買い物や生活サービスの享受スタイルが浸透し消費者の商店街離れが進み、地域での購買力が低下する一方、商店街経営者の高齢化と後継者不足により、店舗の老朽化、空き店舗・空き地の増加など、市民の身近な場所での商業環境の劣化につながっています。

② 地域の商業サービスや商店街の衰退により、車を利用しない高齢者などが買い物の機会を失うだけでなく、商店街が担ってきた地域コミュニティ形成や伝統、文化の維持が困難になる。

- ・ 地域の商業サービスや商店街の衰退は、高齢者や障がい者などの交通弱者にとって、日常的に身近な場所で歩いて買物ができる機会が失われ、暮らしの利便性が著しく損なわれることにつながります。
- ・ また、商店街経営者の高齢化と後継者不足、これに伴うサービスの低下は、これまで地域の商店街が担ってきたコミュニティ形成や地域文化の醸成・維持機能が脆弱化し、まちとしての賑わいの低下につながります。

③ 新たな道路交通網が整備されるなど、各地域における商業サービスを取り巻く環境はそれぞれ変化していることから、地域の実情にあった商業サービスの充実が求められている。

- ・ 東北中央自動車道（相馬福島道路）整備により広域的な交通利便性が向上し、市内外の人の流れが大きく変化することが予想されることから、こうした環境変化を踏まえつつ広域的な交流・賑わいを創出する観点に立脚した適切な商業・サービス機能の誘導（抑制）が求められます
- ・ 人口減少等により購買力の低下が見込まれる一方で、市民生活の利便性を確保しながら商業活力を維持するためには、最寄品から買回り品まで地域のニーズにあった品揃えやサービスが揃う環境が整うよう、適切な規模と配置による商業集積の誘導を図る必要があります。

Ⅱ．商業まちづくりの推進に関する基本的な方針

1. 商業まちづくりの目標像

- ・本構想が目指す商業まちづくりの将来像は、上位計画である「伊達市第2次総合計画」における将来都市像を踏襲するものとします。
- ・また、「伊達市健幸都市基本構想」における「歩いて暮らすまちへの転換」や「コンパクトなまちの建設」といった視点も踏襲します。
- ・商業環境に着目すると、市内商店主の高齢化や後継者不足に加えて、人口減少や少子高齢化、地域コミュニティの希薄化といった地域社会の変化や、東北中央自動車道（相馬福島道路）整備に伴う交通条件などの環境変化を踏まえて、これまでの商店街における小売商業を中心とする機能から、福祉や文化、コミュニティなどの多様な市民ニーズに応える機能配置を行い、持続的に市民に支持され利用される商業地づくりを目指すものとします。

■「伊達市第2次総合計画」における将来都市像

健幸と個性が創る 活力と希望あふれる故郷 伊達市



■商業まちづくりの目標像

市民誰もが楽しく過ごせる持続可能な商業地づくり

- ⇒高齢者や障がい者など誰もが身近な場所で楽しく買い物や交流を通じて暮らしを楽しめる商業地
- ⇒多様な機能を集積させ郊外部への環境負荷を軽減することで、持続可能な健幸都市づくりに貢献する商業地
- ⇒商業の担い手育成や、空き店舗等の有効活用、各種環境整備を進め、市民誰もが安全に安心して利用できる商業地
- ⇒第1次産業や観光との連携など、新たな事業が展開されにぎわいを創出する商業地
- ⇒広域的な交通条件を活かした多様な商業サービスが享受できる商業地

2. 商業まちづくりの基本方針

「健幸に住み続けられるまちづくり」に寄与する商業地を形成する。

- ・高齢者や障がい者などの生活利便性を確保し、市民が日常的に歩いて生活することで健康づくりにつながる“健幸都市”の実現に向けて、様々な機能がコンパクトに集約されたまちづくりに寄与するような商業配置を行います。

環境負荷の軽減につながる商業集積地を形成する。

- ・地域型商圈を抱える保原地域や、近隣型商圈を抱える伊達地域、梁川地域、霊山地域、まとまった商圈を持たない月舘地域など、それぞれの特性に配慮しながら、地域の生活を支えコミュニティの中心となるような質と規模による商業集積地を形成することで、周辺の自然環境や田園環境への環境負荷の軽減につなげます。

既存施設を有効に活用しながら多様な機能配置による商店街の再生を進める。

- ・経営者の高齢化や後継者不足などが進行する商店街において、従来の小売商業に加えて文化やコミュニティ、医療・福祉などの市民の生活ニーズにあった多様な機能を、既存の施設の有効活用を図りながら誘導することにより、商店街の再生を図ります。

東北中央自動車道（相馬福島道路）の開通にあわせた観光・交流等の多様な機能を導入する。

- ・交流をはじめとする多様なニーズを着実に捉えた機能の導入と再配置を図ります。
- ・とくに、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道において、周辺環境との調和に配慮し、広域的なアクセス性の向上を踏まえた「多機能型複合商業施設」の立地を誘導します。

住民の多様なニーズに応えられる選択性を持った商業・サービス機能を配置する。

- ・最寄品から買回品、飲食やその他のサービスまで地域住民の商業需要に応える選択性のある小売商業機能やサービス機能の集積を図ります。

3. 小売商業施設の配置の基本的な考え方

まちづくりの基本となる「伊達市都市計画マスタープラン」の中で、5系統15区分の土地利用の配置方針を定めています。

それに基づき、本構想においては、小売商業施設の配置の考え方を以下のとおりとします。

■「中心都市拠点」に、各地域の日常生活を支える商業サービス施設を配置し、行政、子育て等の生活支援、教育、文化、情報、娯楽、交流等の各種都市機能とあいまって、交通環境や防災機能、街並み景観の向上等を図り、安全で、快適な地域の中心となる市街地の形成を推進します。

特に、伊達地域は国道4号沿道の商業業務機能と地域の行政・市民サービス機能、保原地域は本市の中心商業業務機能のほか中心的な行政・市民サービス機能、梁川地域は近隣商業機能のほか地域の行政・市民サービス機能にそれぞれ重点を置いた拠点整備を推進します。

■「新たな都市機能の誘導拠点」においては、東北中央自動車道（相馬福島道路）の伊達桑折IC周辺において、地域住民との協議と近隣市町との連携により、広域的な商業・交流機能の導入を促進します。

■「沿道型商業業務ゾーン」においては、国道399号、国道349号及び（主）福島保原線の沿道における地区計画（沿道型（非住居系））区域において、適正な規模の小売商業施設を誘導します。

なお、地区計画は「伊達市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」に基づき、市が周辺の土地利用状況に配慮し、適用が制限される区域を除いて定めることとしています。

適用が制限される区域

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">(1) 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第8条第1項第2号ロからニまでに規定する土地の区域(2) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域(3) 福島県立自然公園条例（昭和33年福島県条例第23号）第5条第1項に規定する福島県立自然公園(4) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域(5) 農地法（昭和27年法律第229号）による農地転用が許可されないと見込まれる農用地(6) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項、第25条の2第1項、及び第41条第1項に規定する保安林又は保安施設地区(7) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第109条第1項及び第110条第1項に規定する史跡、名勝若しくは天然記念物に指定又は仮指定された区域(8) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成14年法律第88号）第28条第1項に規定する鳥獣保護区(9) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条に規定する砂防指定地(10) 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域(11) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜崩壊危険区域(12) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律（昭和46年法律第112号）第5条第2項第1号に規定する産業導入地区(13) その他法令又は法令に基づく命令による規制区域 |
|---|

Ⅲ．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

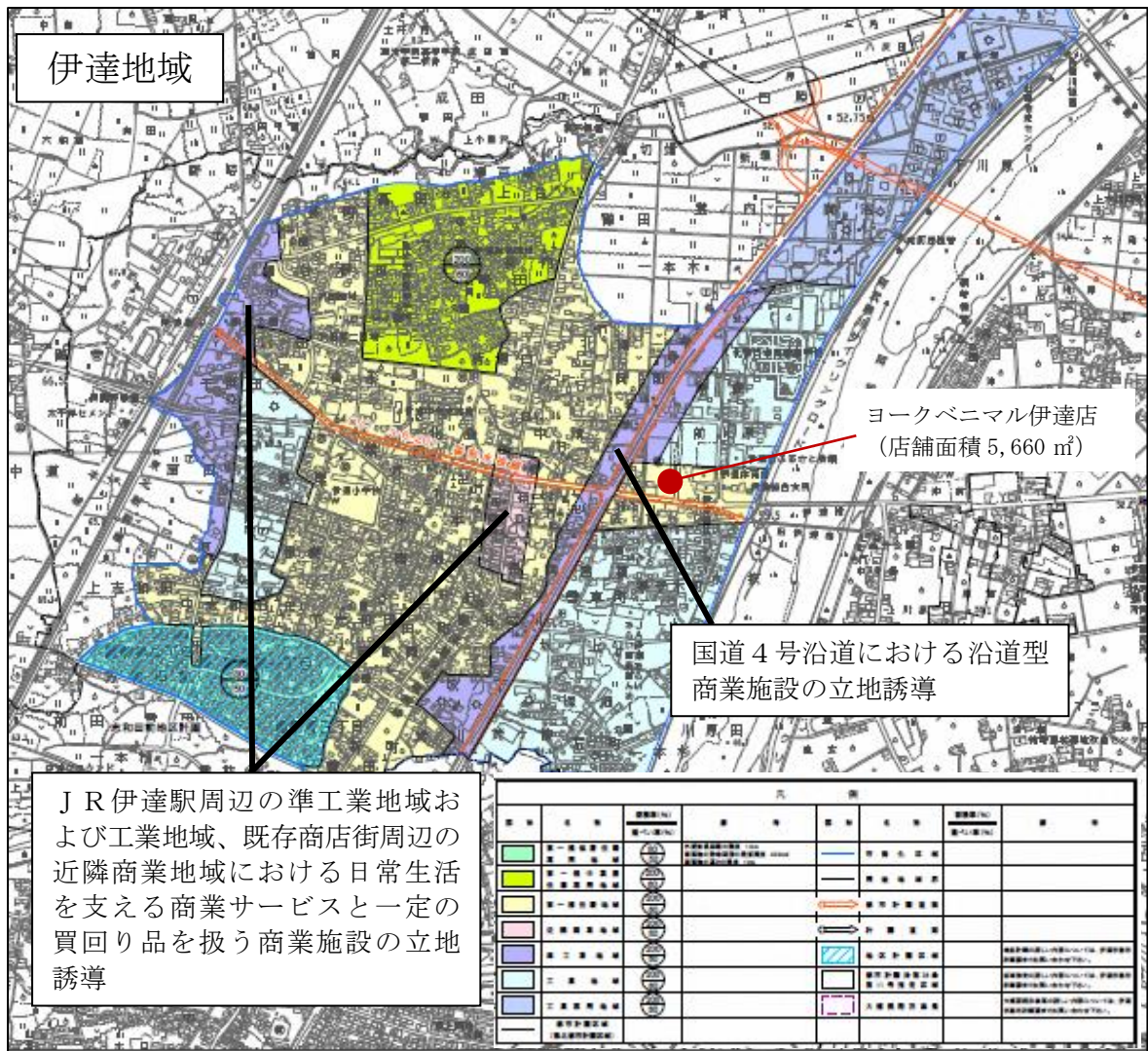
- ・商業まちづくりの基本方針を踏まえつつ将来都市構造の実現に向けて、小売商業施設の誘導を図る地区を以下のとおり設定します。

(1) 中心都市拠点

【伊達地域の既成市街地】

- ① J R伊達駅周辺の準工業地域および工業地域、既存商店街周辺の近隣商業地域においては、日常生活を支える商業サービスのほか、一定程度の買回り品を揃えることができる商業・業務施設の立地を誘導します。
- ② 国道4号沿道の工業地域及び準工業地域において、周辺土地利用との調和に配慮し、沿道型の商業施設の立地を計画的に誘導します。
- ③ 各用途地域における店舗面積の制限は下表のとおりとします。

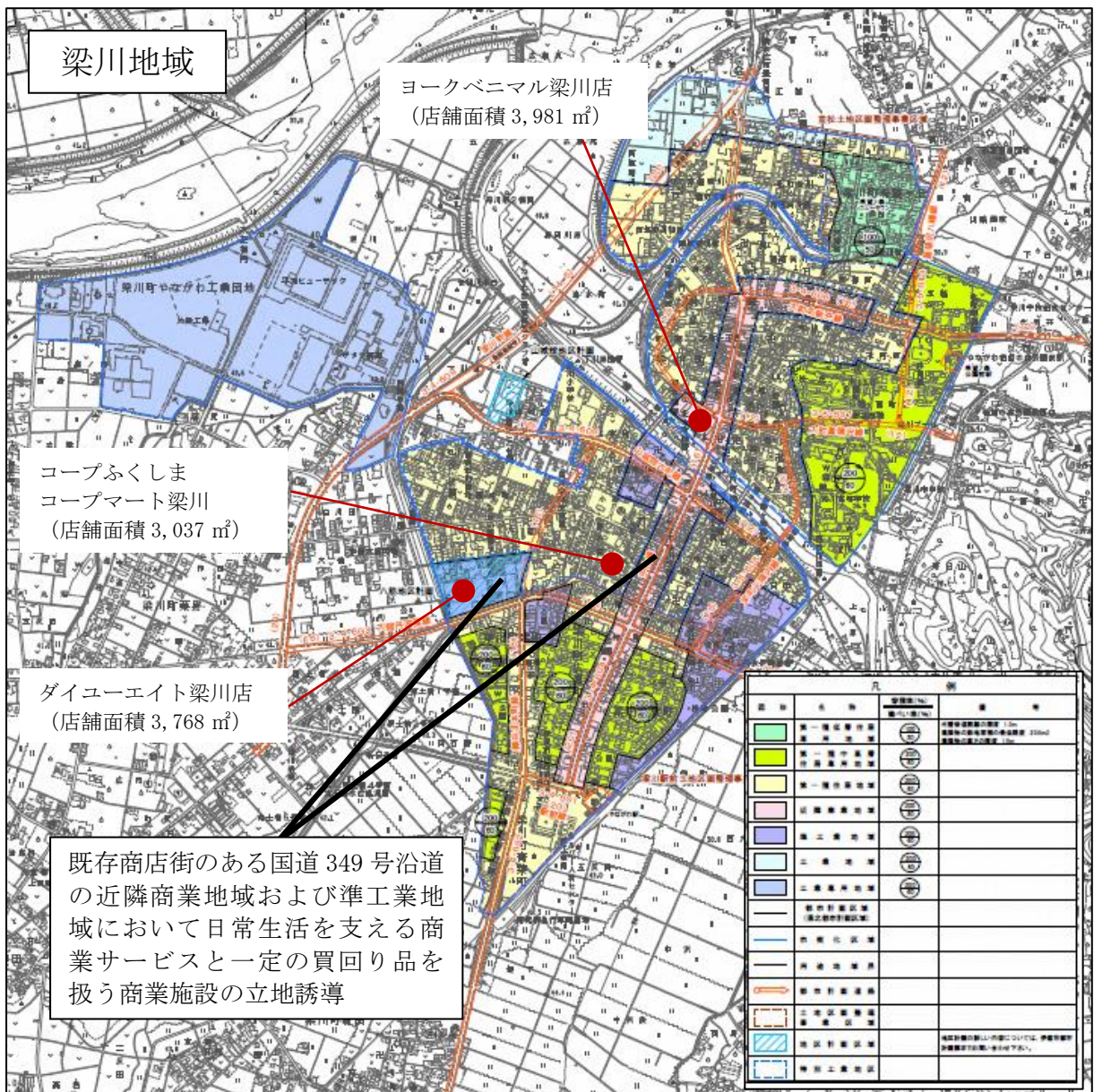
用途地域	店舗面積の制限
工業地域	8,000 m ² 未満
準工業地域	
近隣商業地域	
第一種住居地域	建築基準法の規定範囲内



【梁川地域の既成市街地】

- ① 既存商店街のある国道 349 号沿道の近隣商業地域および準工業地域においては、日常生活を支える商業サービスのほか、一定程度の買回り品を揃えることができる商業施設の立地を誘導します。
- ② 各用途地域における店舗面積の制限は下表のとおりとします。

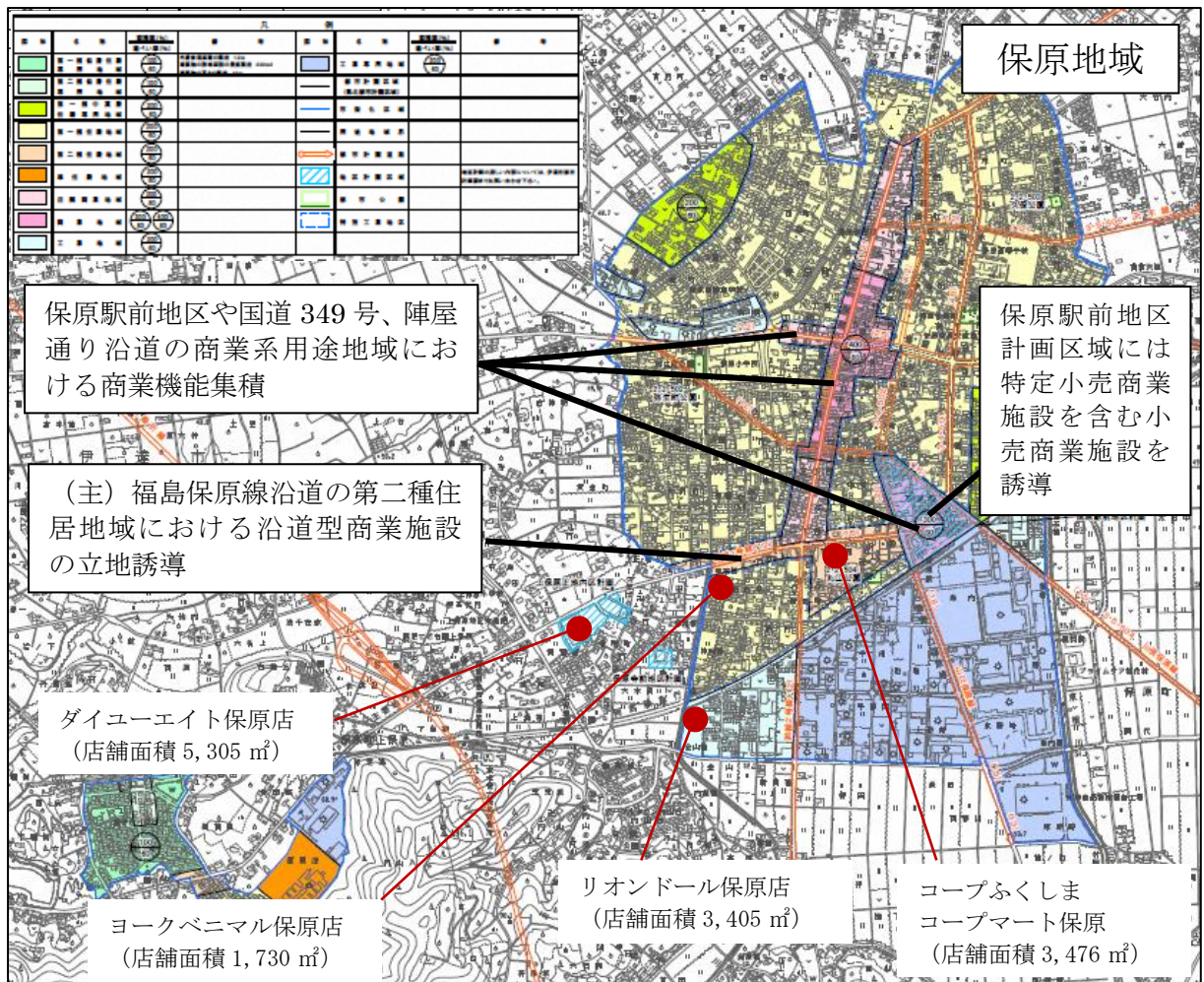
用途地域	店舗面積の制限
工業地域	8,000 ㎡未満
準工業地域	
近隣商業地域	
第一種住居地域	建築基準法の規定範囲内



【保原地域の既成市街地】

- ① 各種業務機能や行政機能、医療・福祉機能、文化・教育機能など、多様な都市機能が集積する中心市街地として、ワンストップで日常の生活に必要な様々な用事を済ませることができるよう、既存商店街周辺近隣商業地域において日常生活を支える商業サービスのほか、一定程度の買回り品を揃えることができる商業施設の立地を誘導します。
- ② 保原駅前および国道 349 号、陣屋通り（県道伊達霊山線）沿道の商業系用途地域において、伊達市の中心市街地として商業機能集積を図ります。
- ③ 既存商店街周辺は、大規模な土地資源に恵まれないことから、（主）福島保原線沿道の第二種住居地域において、既存商店街とのバランスや周辺土地利用との調和に配慮しながら、沿道型の商業施設の立地を計画的に誘導します。
- ④ 保原駅前地区計画区域には特定小売商業施設（店舗面積 8,000 m²以上）を含めた商業施設を誘導します。
- ⑤ 各用途地域における店舗面積の制限は下表のとおりとします。

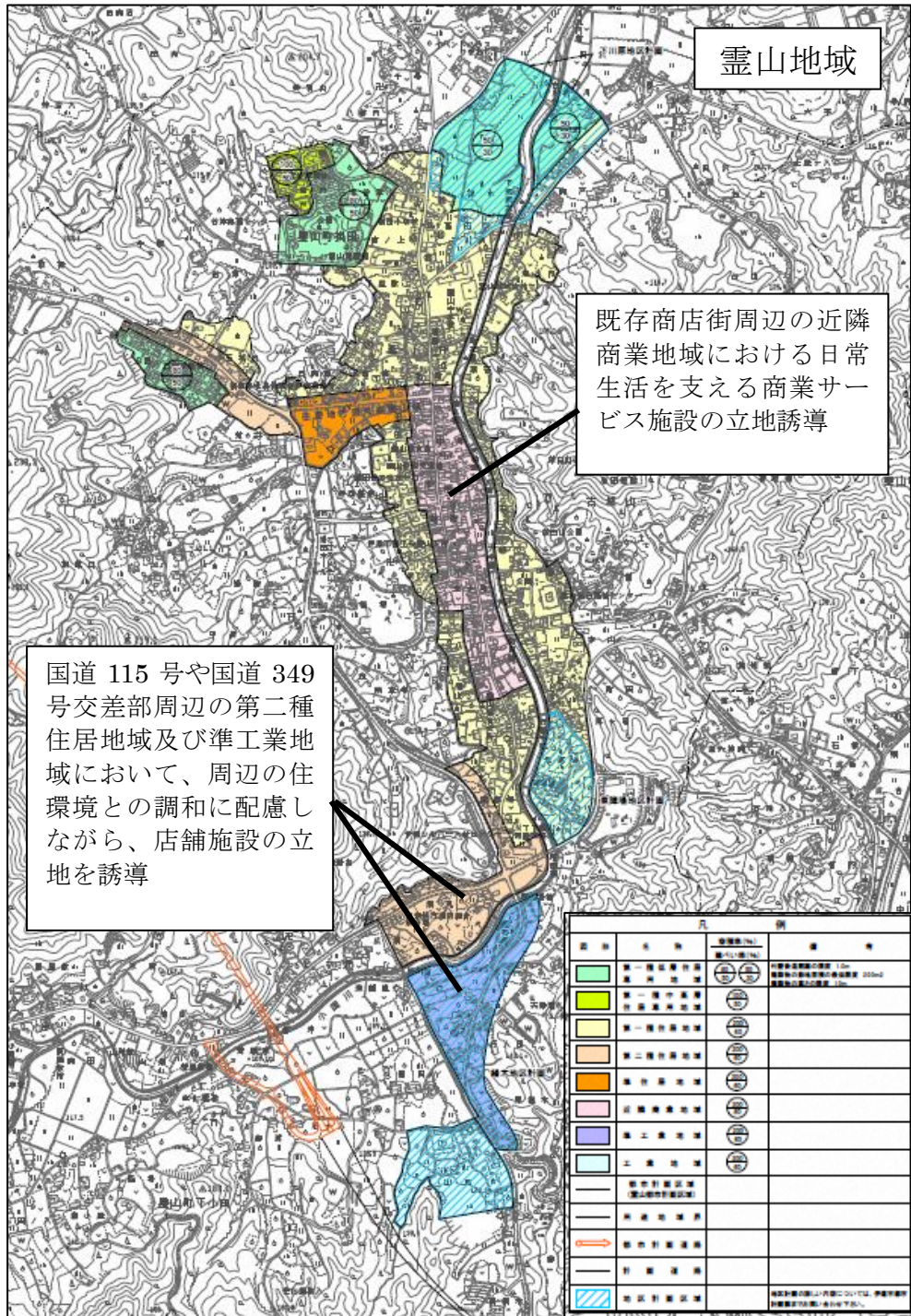
用途地域	店舗面積の制限
商業地域（保原駅前地区計画区域）	特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。
工業地域	8,000 m ² 未満
商業地域（保原駅前地区計画区域を除く）	
近隣商業地域	
第二種住居地域	
第一種住居地域	建築基準法の規定範囲内



【靈山地域の既成市街地】

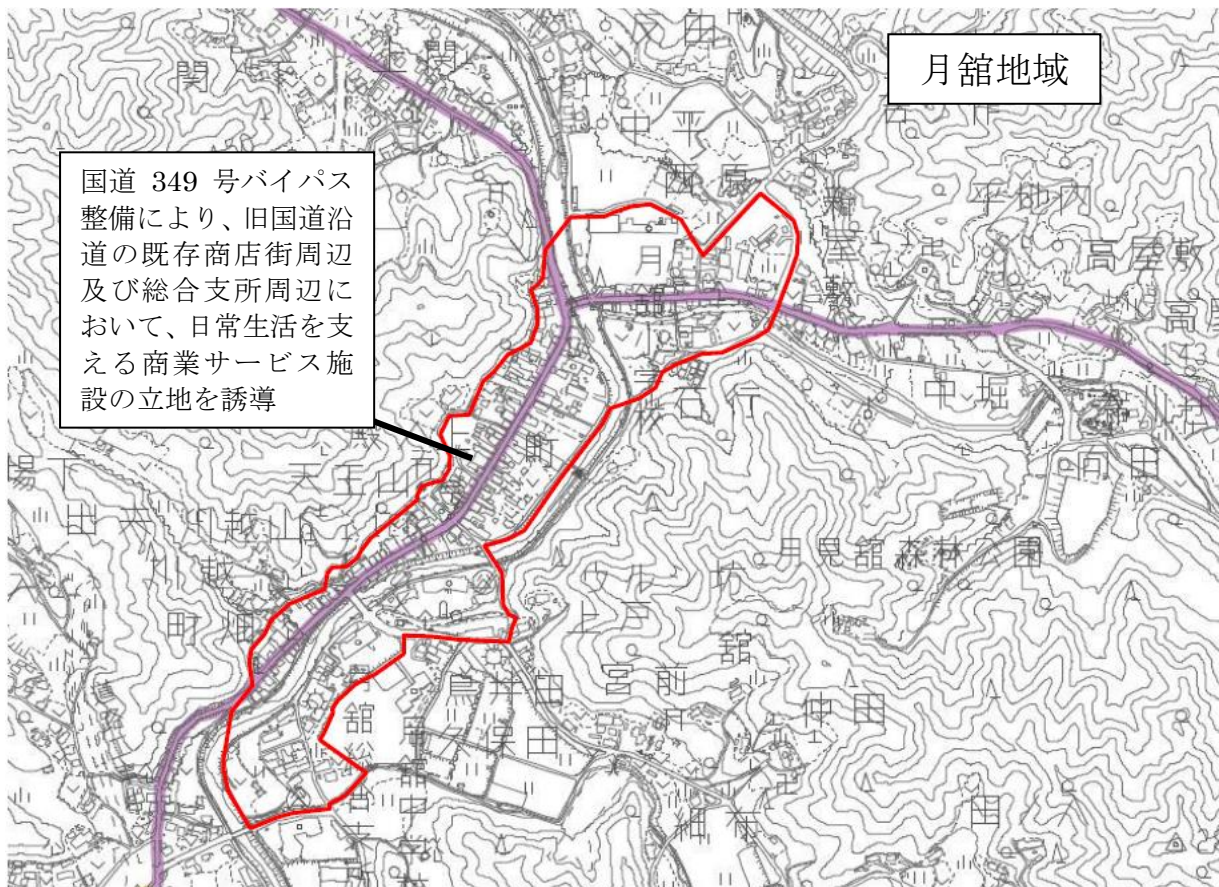
- ① 「伊達市健幸都市基本構想」のモデル地区として、高齢者専用住宅、コミュニティ道路、街の駅整備のほか、既存商店街の賑わい創出のためのソフト事業を展開し、歩いて暮らすまちづくりを先導する商業集積を図ります。
- ② 既存商店街周辺の近隣商業地域において、日常生活を支える商業サービス施設の立地を誘導します。
- ③ 国道 115 号や国道 349 号交差部周辺の第二種住居地域および準工業地域において、周辺の住環境との調和に配慮しながら、店舗施設の立地を誘導します。
- ④ 各用途地域における店舗面積の制限は下表のとおりとします。

用途地域	店舗面積の制限
工業地域	4,000 m ² 未満
準工業地域	
近隣商業地域	
準住居地域	
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



【月館地域の既成市街地】

- ① 国道 349 号のバイパス整備により、旧国道沿道の既存商店街周辺及び総合支所周辺において、日常生活を支える商業サービス施設の立地を誘導し、安心・安全に歩いて買い物ができる商業地の形成を図ります。
- ② 空き地や空き店舗の有効活用し、テナントミックス※による小売商業施設の集積を図ります。
- ③ 誘導する規模については、店舗面積 2,000 ㎡未満とします。

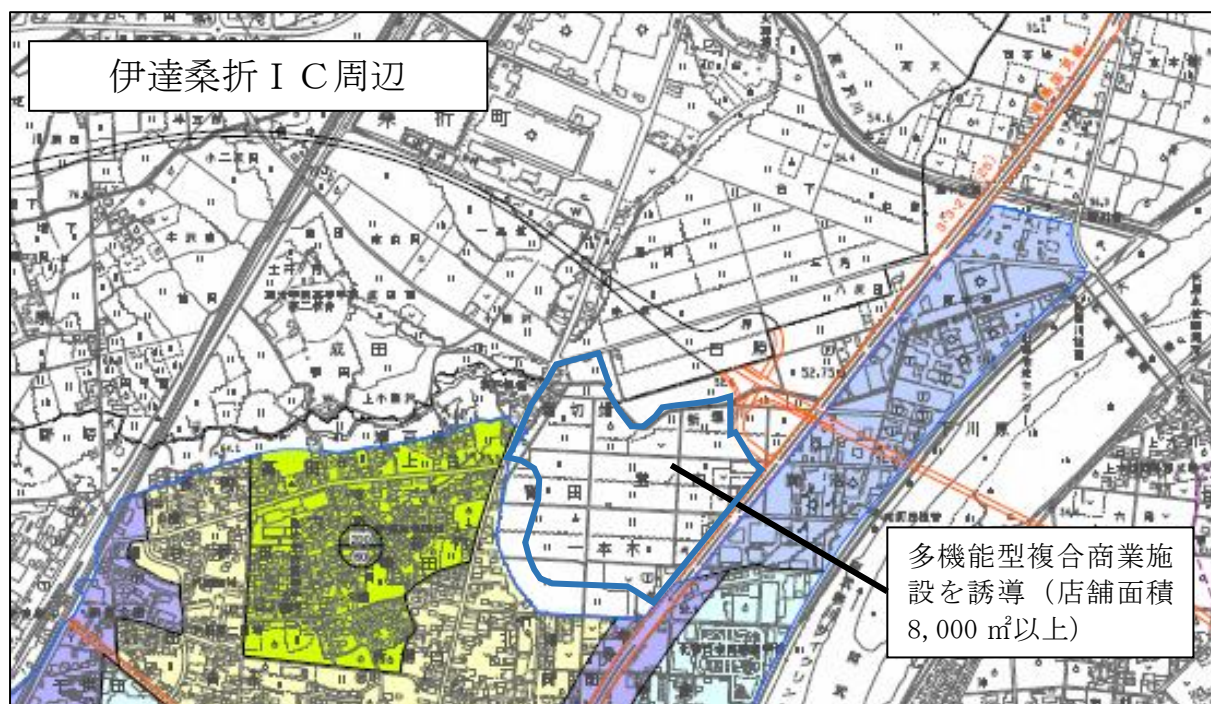


※テナントミックス 地域のニーズと市場性に合った最適な業種形態、店舗構成を行うこと。

(2) 新たな都市機能の誘導拠点

【伊達桑折 I C 周辺】

本区域は地区計画（地域振興型）の手法を用い市街化に向け取り組んでおり、周辺市町村との調整を図り、土地利用関係法令の手続きを進めることにより、多様な都市機能の導入と魅力向上を図るとともに、広域交通の利便性や施設の立地条件を活かして、多機能型複合商業施設（特定小売商業施設）の立地を誘導します。



(3) 沿道型商業業務ゾーン

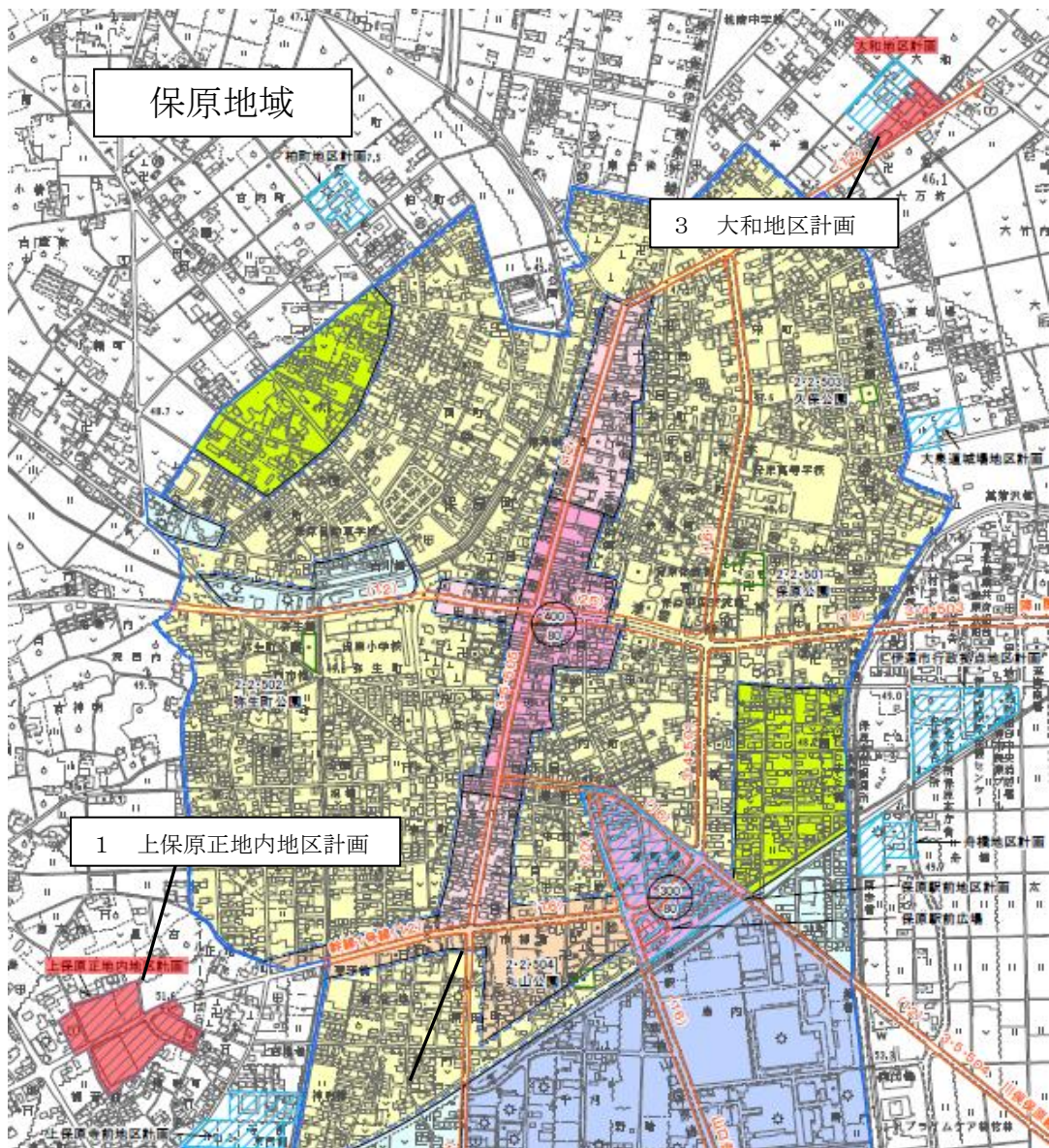
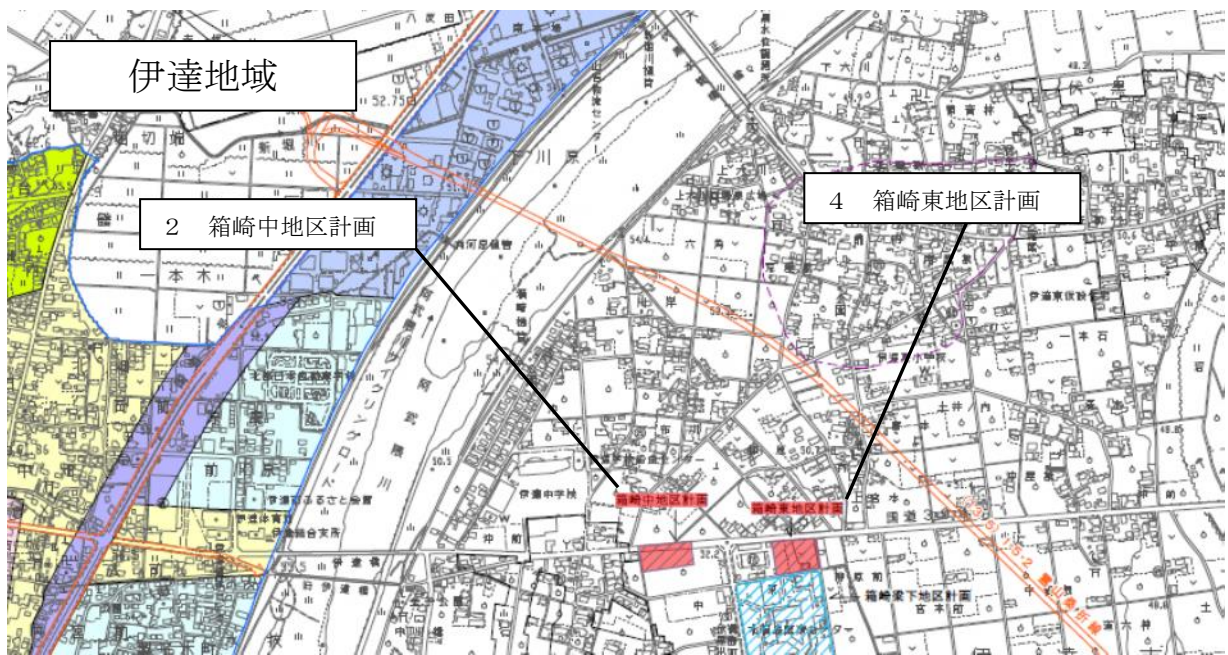
国道 399 号、国道 349 号及び（主）福島保原線の沿道における地区計画（沿道型（非住居系））区域において、適正な規模の小売商業施設を誘導します。

なお、現在計画中又は将来的に地区計画を決定する地域については、「伊達市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」に基づき、市が周辺の土地利用状況に配慮しながら、適用が制限される区域を除いて定めることとします。

誘導する規模については、店舗面積 8,000 m²未満とします。

市街化調整区域における地区計画一覧(沿道型(非住居系)のうち、商業施設が立地しているもの)

No.	名称	都市計画 決定日	面積(ha)	用途	類型
1	上保原正地内地区計画	H25.12.26 (変更:H28.11.22)	3.1 (拡張分1.3)	準工業地域	沿道型(非住居系)
2	箱崎中地区計画	H30.7.18	0.6	準工業地域	沿道型(非住居系)
3	大和地区計画	R元.8.8	1.8	A地区:準工業地域(0.8ha) B地区:第一種低層住居専用地域(1.0ha)	A地区:沿道型(非住居系) B地区:宅地活用継続型
4	箱崎東地区計画	R元.12.6	0.6	準工業地域	沿道型(非住居系)



2. 小売商業施設の抑制を図る地区

小売商業施設の誘導を図る地区以外の区域については、関連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。

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 (ただし、本基本構想で設定する「誘導を図る地区」及び令和3年5月10日以前に決定した地区計画区域を除く。)
	用途地域の指定のない区域（霊山都市計画区域の用途地域外）
都市計画区域外（ただし、本基本構想で設定する「誘導を図る地区」を除く。）	

IV. 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

中心都市拠点等の商店街は、買い物を通じて近隣住民が集い、交流する地域コミュニティの場であるほか、子育て支援や自動車を運転できない高齢者の買い物支援等、地域課題に対応するための受け皿として役割を果たすことが期待されています。このため、個々の商店街利用者の特徴やニーズを踏まえつつ、その再生・活用に向け、地域に密着した取組みを促進します。

- ① 商店の魅力を高めるためのディスプレイや内外装の更新、商品宣伝のための広報、新商品開発等の取組みを支援するとともに、次代を担う若い世代を顧客として取り組むための施策を推進します。
- ② 地域の商店は、消費者ときめ細かなコミュニケーションをとりニーズをしっかりと把握できることが強みです。その強みを活かし、消費者が求める新たな商品・サービスの品揃えの充実に取り組むとともに、ネット通販、キャッシュレス決済などの新しい消費社会への対応を進め、より進化したおもてなしの充実を図ります。
- ③ 後継者のいない商店と創業希望者とのマッチング等により、後継者の確保に努めます。また、市内における新規創業者を育成するため、チャレンジショップを整備します。
- ④ 若手経営者等へのセミナーの実施や、事業承継のための課題や解決策等に関するアドバイスなどの支援体制を強化します。
- ⑤ 新規起業者が空き店舗等を活用して新規に店舗を開業する際の改修費や家賃補助を行います。
- ⑥ 誰もが楽しく歩いて買い物ができる商店街を形成するため、街中でのイベントやまちの賑わい創出の取組みを支援します。
- ⑦ 本市を訪れる観光客等の市内周遊を促進し、滞在時間の延長、観光消費単価の向上拡大による地域経済活性化を図るため、市内の観光施設、飲食事業者、道の駅等と連携し、観光周遊の仕組みを構築します。

(2) 買い物への支援

車を運転しない高齢者などの買い物困難者が、気軽に中心拠点の商店街に足を運び買い物ができるよう、公共交通機関を利用して容易に買い物ができる環境を整備します。また、運転免許を返納された高齢者の外出をサポートする仕組みを推進します

(3) まちなか居住の促進

防災・防犯・高齢者等に配慮したまちづくりの推進、コミュニティ交流施設や生活利便機能、生活支援機能の充実などにより、まちなか居住の促進を図ります。

(4) 商工団体の連携強化

市と商工団体間の連携を強化し、各種支援策の検討や情報提供、手続きの実施、小売商業者に対する効果的な支援を実施します。

2. 誘導・抑制のための土地利用方策

- ・「伊達市第2次総合計画」を始めとする各種上位計画や関係法令との整合を図りながら、小売商業施設の誘導及び抑制を進めていきます。
- ・各地区ごとに小売商業施設の適正な立地を推進します。

区分

配置パターン

(1) 中心都市拠点

①伊達・梁川・保原＞霊山＞月舘と階層的な規模制限（既存施設を基準に設定）を設定します。

②保原駅前地区計画区域（商業地域）は特定小売商業施設を誘導します。

(2) 新たな都市機能の誘導拠点

①堂ノ内地区計画区域に特定小売商業施設の立地を誘導します。

(3) 沿道型商業業務ゾーン

①国道 399 号、国道 349 号及び（主）福島保原線の沿道に沿道型の商業業務施設の計画的な誘導を図ります。

中心都市拠点

伊達市街地

梁川市街地

保原市街地

誘導を図る地区

用途地域

店舗面積の制限

工業地域

8,000 m²未満

準工業地域

近隣商業地域

第一種住居地域

建築基準法の規定範囲内

用途地域

店舗面積の制限

工業地域

8,000 m²未満

準工業地域

近隣商業地域

第一種住居地域

建築基準法の規定範囲内

用途地域

店舗面積の制限

商業地域（保原駅前地区計画区域）

特定小売商業施設を含む小売商業施設を誘導する。

工業地域

8,000 m²未満

商業地域（保原駅前地区計画区域を除く）

近隣商業地域

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

	靈山 市街地	<table><tr><th>用途地域</th><th>店舗面積の制限</th></tr><tr><td>工業地域</td><td rowspan="5">4,000 ㎡未満</td></tr><tr><td>準工業地域</td></tr><tr><td>近隣商業地域</td></tr><tr><td>準住居地域</td></tr><tr><td>第二種住居地域</td></tr><tr><td>第一種住居地域</td><td>建築基準法の規定範囲内</td></tr></table>	用途地域	店舗面積の制限	工業地域	4,000 ㎡未満	準工業地域	近隣商業地域	準住居地域	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
	用途地域	店舗面積の制限										
工業地域	4,000 ㎡未満											
準工業地域												
近隣商業地域												
準住居地域												
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											
	月舘 市街地	既存商店街・月舘総合支所周辺：2,000 ㎡未満										
新たな都市機能の誘導拠点	伊達桑折 IC 周辺	本区域は地区計画（地域振興型）の手法を用い市街化に向け取り組んでおり、周辺市町村との調整を図り、土地利用関係法令の手続きを進めることにより、多様な都市機能の導入と魅力向上を図るとともに、広域交通の利便性や施設の立地条件を活かして、多機能型複合商業施設（特定小売商業施設）の立地を誘導します。										
沿道型商業業務ゾーン	伊達地区 国道 399 号	国道 399 号、国道 349 号及び（主）福島保原線の沿道における地区計画（沿道型（非住居系））区域において、適正な規模の小売商業施設を誘導します。 なお、現在計画中又は将来的に地区計画が決定される地域については、「伊達市市街化調整区域における地区計画制度運用基準」に基づき、市が周辺の土地利用状況に配慮しながら、適用が制限される区域を除いて定めることとします。 誘導する規模については、店舗面積 8,000 ㎡未満とします。										
	保原地区 国道 399 号、 国道 349 号 （主）福島保原線											
	梁川地区 国道 349 号											
その他	都市計画 区域内	誘導を抑制する地区 ・市街化調整区域（ただし、本基本構想で設定する「誘導を図る地区」及び令和 3 年 5 月 10 日以前に決定した地区計画区域を除く。） ・用途地域の指定のない区域（靈山都市計画区域の用途地域外）										
	都市計画 区域外	誘導を抑制する地区（ただし、本基本構想で設定する「誘導を図る地区」を除く。）										

※店舗面積 1,000 m²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。

V. その他商業まちづくりの推進に関し必要な事項

1. その他商業まちづくりの推進のための事項

(1) 他のまちづくり施策との整合

- ① 本市の総合計画において掲げる「地域の魅力が輝くまちづくり」の実現につながるよう、他のまちづくり施策との整合を図っていきます。
- ② 特に、各地区のまちづくり計画の立案に際しては、本構想における小売商業施設の配置に関する考え方との整合を図るよう関係者間の周知に努めます。

(2) 市民、事業者、関係団体との協働

本構想の実現に向けて、小売事業者のみならず、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「地域の魅力が輝くまちづくり」を実現するよう、様々な機会を活用して働きかけていきます。

(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、その規模の大きさ故、地域に期待される役割が大きいことや立地によるまちづくりへの影響が大きいことなどから、周辺市町村の意見に配慮しながら、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。

また、特定小売商業施設以外の小売商業施設の設置者については、県が作成している「特定小売商業施設の地域貢献活動事例集」などを参考にしながら、設置者と連携して地域の活性化に繋がる商業まちづくりの推進に取り組んでまいります。

2. その他商業まちづくりの推進において留意すべき事項

(1) 広域連携

- ① 市民の消費購買行動は、市域を超えて展開されるものであることから、周辺市町村も含めた広域的な商圈構造の中で小売商業施設の適正配置について検討していく必要があります。
- ② そのため、商圈住民の消費購買動向を的確に把握しながら、周辺市町村との連携を図っていくものとします。

(2) 構想の見直し

本構想は、「地域の魅力が輝くまちづくり」を実現するための商業まちづくりの基本的な考え方を示すものであることから、本市における他の関連施策との連携が重要な要素となります。したがって、今後、上位・関連計画等の各種施策の動向や本市をとりま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うものとします。