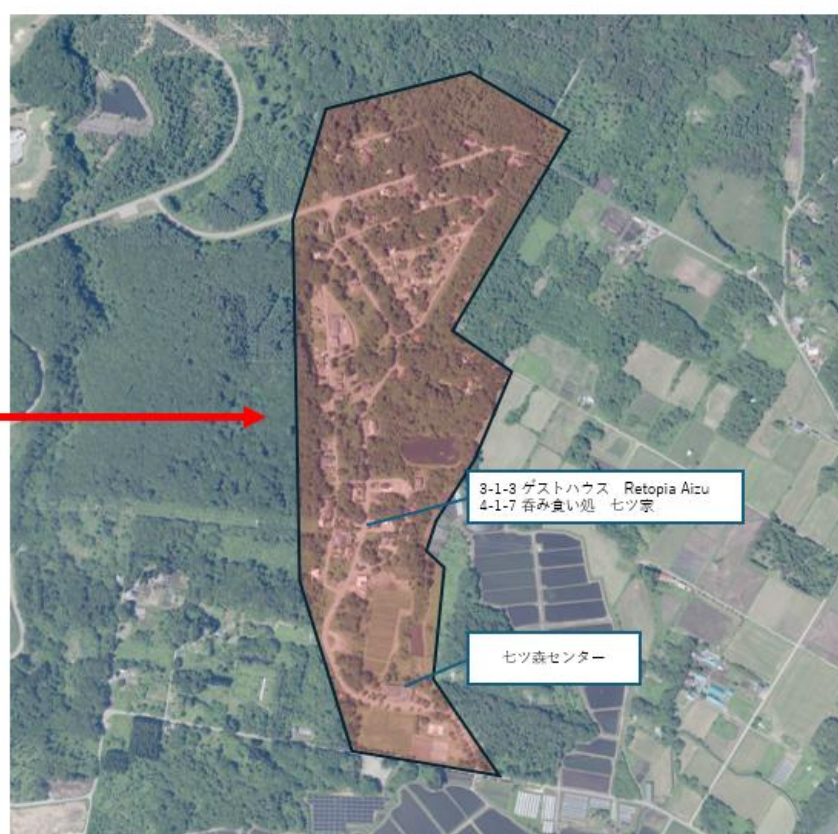


福島県磐梯町特定居住促進計画

2025年10月16日策定

自治体名	福島県磐梯町	計画期間	2025年7月～2029年3月末
1. 特定居住促進区域 ※都道府県と市街化調整区域に関する協議を行った場合は、その日付を記載			
■磐梯町全体の状況 東京都心から北へ約200km。福島県会津地方の会津盆地東北部に位置する磐梯町は、雄大な磐梯山を仰ぐ、人口約3,100人の自然豊かな町。四季折々の風景が美しく、春には桜が咲き誇り、夏は登山などのアウトドア、秋は錦織りなす紅葉、冬にはスキーやスノーボードが楽しめる。 平安時代初期、名僧・徳一によって建立された慧日寺を擁し、会津仏教文化の発祥地として栄えたこの地は、今もなお歴史と伝統が息づく。 また、町内には日本名水百選に選ばれた「磐梯山西山麓湧水群」があり、すべての家庭に公共水道としてこの名水が引かれているのも大きな魅力。お風呂もトイレも、すべてが名水という贅沢な暮らしが実現している。 清らかな水と肥沃な大地、豊かな自然環境は、コシヒカリやひとめぼれなどの美味しいお米に、アスパラガスやトマト、りんごやブルーベリー、シャインマスカットといった多彩な農産物を生み出す。 磐梯町は、訪れる人にも、住まう人にも、心豊かな時間を届けてくれる場所である。			
2020年に策定した総合計画において、共創・協働のまちづくりを掲げ、既存の行政のリソースのみを活用したまちづくりではなく、人口減少社会を見据え、「DX」や「外部人材」、「テクノロジー」などの活用と、それらの事業を行うための外貨獲得のために「ふるさと納税」の強化、域内経済活性のためのデジタル通貨「ばんだいコイン」などの導入を行ってきた。これまでにワーケーションを行う民間事業の誘致、地域おこし協力隊インターンや、地域活性化起業人の活用も行い、中長期滞在や地域に通う都市部の人材も多い*1。 上記のような取組を進めてきた結果、2025年4月現在、磐梯町では副町長、行政経営課長、教育長、ばんだい振興公社（まちづくり会社）の専務理事などが二地域居住を行う外部人材が担っている。 *1 累計（ワーケーション施設の延べ利用者数：14,669人、地域おこし協力隊の累計数35人、地域おこし協力隊インターンの受入数15人以上、地域活性化起業人の受入数：6人）			
■対象となる特定居住促進区域 ①大寺地区、②本寺地区、③七ツ森地区 上記対象区域①②は、磐梯町駅から半径約1.5km圏内である。区域内には、磐梯町役場、スーパー、病院、道の駅等の施設が揃っているため、車を持たない二地域居住者等が生活する上でも、比較的利便性が高い。 コミュニティのハブとなる場所が点在） 上記エリアには、住民や、外部人材とつながる拠点が点在し、二地域居住者が住民との交流が生まれやすい。			
①大寺エリア 磐梯町駅及び磐梯町役場、磐梯町第一小学校、中央公民館等を含め、様々な公共施設等があるエリア。働く場所としても、本エリアに企業やスペースなどが揃っている。また、スーパーなどの買い物をする場所のほか、カーシェアやAIデマンド交通、生活福祉バスなどの二次交通の起点となる場所である。 主な施設） 【コミュニティスペース＆お試し住宅「ばんだいナンデモ交流拠点 未日常」】 空き家担当の地域おこし協力隊が、任期中に空き家を整備した施設。2階は民泊のお試し住宅として利用ができる。1階は空き家の相談窓口のほか、コミュニティスペースとして貸し出しを行っている。地域おこし協力隊や、地域の若者などが集まる場所となっている。 【公設民営のスーパー「リオン・ドール」のコミュニティ・スペース】 一時期はスーパーが1軒もなくなった磐梯町に、ふるさと納税を原資に誘致した公設民営のスーパーのコミュニティスペース。磐梯町なんでも相談として、デジタル活用相談、マイナンバー登録サポートなどを行ってきた。wifi等も完備されているため、さまざまな人が利用する場所。 【道の駅ばんだい】 地域の特産品の購入や飲食ができるだけでなく、コミュニティスペースがある。コミュニティスペースでは、他地域や民間、住民と連携したイベント等が実施されており、地域とつながったり、企画などの持ち込みの相談が可能である。道の駅ばんだいでは各種カメラを設置し、来訪者の属性などの分析に役立てており、データ活用を活用した二地域居住者の特定などにつなげられる可能性がある。			
②本寺エリア 大寺地区と隣接し、駅から徒歩15-25分の距離にあるエリア。文化・自然を生かした観光コンテンツの開発を行う地域おこし協力隊や、飲食での起業を検討し町が整備した施設でチャレンジショップ的に飲食を行う協力隊、住民と関係人口をつなぐコミュニティマネージャー等、6名ほどの外部人材が活躍中。国史跡慧日寺跡金堂（bandaicoffee）・磐梯山慧日寺資料館・庄九郎亭などの交流施設を有し、地域と外の人をつなぐことに長けている人材が揃い、交流できる場所も持ち合わせている。			
③七ツ森エリア 駅からは車で10-15分のエリアであり、AIデマンド交通やカーシェア等を利用しないといけないエリアだが、ペンション・ゲストハウスが点在し、これまでもワーケーションの受入を行ってきたエリアである。リモートワーク等の環境に適し、二地域居住実践者、移住者や転職なき移住者等が住まう場所である。			



③七ツ森地区
約322,000m²

2. 特定居住の促進に関する基本的な方針

(1) 基本方針

二地域居住を推進することで、地域コミュニティや地域の祭りイベントの復活、地域産業の活性化、地域の労働力不足の解消など、大きな地域課題の解決につなげていくことができる。また、二地域居住者が準住民として住民サービスを利用したり、域内消費等を行うことで、公共施設の住民以外の利用につながるため、磐梯町では、単に“人とのつながり”に留まらず、町の施設・資源の稼働率向上と地域経済の循環拡大にも直結するため、持続可能な公共施設等の運営につながる可能性も秘めていると考える。

そこで、磐梯町では、住民が二地域居住者を受け入れる価値を理解し、必要な住民サービスを限定して受けることができるような仕組みを作り、地域の担い手として二地域居住者を区域全体で受け入れる土壌をつくる。

そのためには、地域との関わり方をフェーズごとに整理する必要があると考える。そこで、「磐梯町ふるさと住民」として、まずは以下の4つにセグメントし、定義した対象者が求める必要な情報を届け、関係性を築く・把握するためのツールを用意する。

関わり方がライトな層が、より地域に来訪や関わりを持ったり、二地域居住をしたくなるコミュニケーションを設計し、地域の担い手として受け入れる仕組みを設計する。

磐梯町が暫定的に定める4つのセグメント(仮称)

- ①ばんだいファン町民：足を運ばないけど応援（例：ファンクラブ登録、ふるさと納税する）
- ②ばんだいLight町民：年に1回以上その地域に通う（町外在住者で地域デジタル通貨を使用した人）
- ③ばんだい担い手町民：移住・二地域居住ではないが、地域の困りごとなどにスポットで担い手として関わる（ふるさとワーキングホリデーや副業型地域活性化起業人等）
- ④ばんだい二地域居住町民：二地域居住（旅する公務員として任用された外部人材、地域活性化起業人等）

本計画で行う初動となる事業について)

＊二地域居住者に関する取り組み

二地域居住者へのサービス提供

目的: 住民票がなくても、町内で活動する二地域居住者が不便なく過ごせるようにする。
内容：必要なサービスに向けた検討会の実施、住民向け説明会・ワークショップの実施、トライアル利用の実施

情報伝達と関係づくりのためのツール整備

目的: 対象となる二地域居住者に必要な情報を届け、町との関係性を把握・強化するための仕組みを作りたい。
内容*2:地域デジタル通貨「ばんだいコイン」を活用し、二地域居住者向けの登録制度や情報発信、サービス提供を行う。

＊地域住民への説明や理解促進に向けた取り組み

地域への貢献を「見える化」し、住民の理解を促進

目的: 既存の二地域居住者の価値提供（例：法人税納付、町内での消費、ふるさと納税、町の事業推進への協力など）を可視化し、地域に貢献していることを住民に分かりやすく伝え、サービス提供が妥当であることを理解してもらう。
内容：二地域居住者の提供価値を言語化した上で、受け入れの必要性を理解してもらうためのワークショップを実施する。

二地域居住者に期待する役割の整理

目的: 住民が、二地域居住者にどのような協力（例：農繁期や観光シーズンの人手、専門知識の提供など）を期待しているかを明確にし、彼らが地域の一員として受け入れられるための共通認識を作りたい。また、地域で不足している担い手と、二地域居住者が活躍できる分野を整理する。
内容：住民や事業者のニーズを把握するための調査し、地域おこし協力隊インターン制度やふるさとワーキングホリデー等を活用したマッチング等を行う。

※二地域居住者に期待する役割については、ワークショップ等を通して地域と一緒に検討し、今後計画の変更により明示していく。

＊滞在場所の確保

滞在場所（居場所）の確保・拡大

目的: 不足している二地域居住者の滞在場所を増やす。
内容：ばんだい振興公社が運営を担っている、既存の「空き家バンク」事業に加え、農家に滞在する「農泊」や空き家の短期利用を可能とする「民泊」の受け入れ拡大に向けた、農家や空き家所有者向けの啓発・活用に向けた登録サポートを行う。

2年目以降の事業について

- ①地域デジタル通貨「ばんだいコイン」とマイナンバー情報を紐付け*、セグメントごとにふるさと住民を把握し、必要な情報・住民サービスが受けられるような連携を実装する。
- ②農業や観光の繁忙期の担い手、地域の集落などの維持活動に関心がある人に、担い手募集の情報を届け、マッチングする仕組みを構築し、ライトな関係人口層を二地域居住者にステップアップしてもらうための仕組みづくりを行うべく、ふるさとワーキングホリデー、副業型地域活性化起業人の受入事業を開始する。
- ③民泊や農泊などの受入環境を整え、住民が二地域居住者に居所を提供しながら交流を図り、二地域居住者の居所の拡大を図る。その上で、住宅の開発や有休施設の活用方針を定め、本計画を改良していくものとする。

(2)目標

- ①住民向けワークショップの開催 45人（2025年度）
- ②二地域居住者・町外在住者で町内イベント参加者等への関わり方の調査 300人（2025年度）
- ③段階別ふるさと住民登録者の定義と登録（2025～2027年度）
- ばんだいファン町民：延60,000人

ばんだいLight町民：延2,500人

ばんだい担い手町民：20人

ばんだい二地域居住町民：10人
- ④二地域居住希望者向け住宅（シェアハウス・借家・民泊・農泊等）の掘り起こし：5件（2025～2027年度）

3. 特定居住拠点施設の整備に関する事項

(1)特定居住拠点施設

No	拠点施設の区分	名称（施設の内容）	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間
1	交流施設/宿泊施設	ばんだいナンデモ交流拠点 未日常	福島県耶麻郡磐梯町磐梯辻堂1806	都市計画区域 用途指定なし	改修	磐梯町・民間事業者	改修中（6月完成予定）
2	交流施設/ワークスペース	リオン・ドール 磐梯店 コミュニティスペース	福島県耶麻郡磐梯町磐梯山道311-55	都市計画区域 用途指定なし	改修	磐梯町	整備済（2021年整備）
3	宿泊施設	ゲストハウス RETOPIA AIZU	福島県耶麻郡磐梯町磐梯七ツ森7084-15	都市計画区域 用途指定なし	改修	民間事業者	整備済（2021年整備）

- (2)用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）
- 用途（施設の種類）

- エリア

- 市街地環境の悪化を防止するための措置

(3)公的賃貸住宅等整備事業に関する事項

4. 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項

(1)関連施設

No	施設の用途・名称		所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間
1	スーパー	リオン・ドール 磐梯店	福島県耶麻郡磐梯町磐梯山道311-55	都市計画区域 用途指定なし	改修	磐梯町	整備済(2021年整備)
2	コンビニエンスストア	セブン・イレブン磐梯インター店	福島県耶麻郡磐梯町磐梯山道309-1	都市計画区域 用途指定なし	—	民間事業者	—
3	道の駅／交流施設	道の駅ばんだい	福島県耶麻郡磐梯町磐梯十王堂38-番地	都市計画区域 用途指定なし	新設	磐梯町	整備済(2009年整備)
4	カフェ	徳一の里 庄九郎亭	福島県耶麻郡磐梯町磐梯本寺上4962	都市計画区域 用途指定なし	改修	磐梯町	整備済(2019年整備)
5	カフェ	bandai coffee	福島県耶麻郡磐梯町磐梯本寺八幡4614-4	都市計画区域 用途指定なし	改修	磐梯町	整備済(2024年整備)
6	交流施設	まなびときばんだい/磐梯町交流館	福島県耶麻郡磐梯町大字磐梯山道311番地62	都市計画区域 用途指定なし	新設	磐梯町	整備済(2021年整備)
7	飲食店	のみくい処 セツ家	福島県耶麻郡磐梯町磐梯セツ森7084-15 グストハウス「RETOKIA AIZU」	都市計画区域 用途指定なし	—	民間事業者	—

(2)用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）

- ・ 用途（施設の種類）
- ・ エリア
- ・ 市街地環境の悪化を防止するための措置

5. 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項

- ・ 地域デジタル通貨「ばんだいコイン」のシステム改修
- ・ 外部人材の受入（地域おこし協力隊インターン、ふるさとワーキングホリデー、副業型/通常地域活性化起業人等）
- ・ 移住に関する情報発信事業 等

6. 施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項

※都道府県が社会資本総合整備計画（広域的地域活性化基盤整備計画）により拠点施設関連基盤施設整備事業を実施する場合に記載。
計画の名称、計画の期間、交付対象、連携都道府県

7. その他

- (1)都道府県知事への意見聴取：令和7年6月20日
- (2)特定居住促進区域内の住民の意見を反映するために必要な措置に関する事項
特定居住促進のためのワーキンググループでの協議：令和7年6月25日
- (3)都市計画との調和に関する事項