

# 白河市国土利用計画

2011年(平成23年)3月

白 河 市



# 目 次

前文	1
第1章 市土利用の現状と課題	2
1 市土の特性	2
2 市土利用をめぐる基本的条件の変化	2
3 市土利用の現状	4
4 市土利用の課題	4
第2章 市土利用の基本構想	6
1 市土利用の基本理念	6
2 市土利用の基本方針	6
3 市土利用の基本方向（利用区分別）	7
第3章 市土の利用区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	12
1 利用区分ごとの規模の目標	12
2 地域別の概要	13
第4章 計画を実現するために必要な措置の概要	16
1 土地利用の転換の適正化	16
2 土地の有効利用の促進	17
3 災害に強い市土づくり	18
4 環境の保全と美しくゆとりある市土利用	19
5 地域整備施策の推進	19
6 市土利用の総合的マネジメントの推進	20
7 土地に関する基本理念の普及啓発及び市土に関する調査の推進	20
8 計画の進行管理	20
土地利用構想図	21



## 前 文

この計画は、国土利用計画法の第8条第1項の規定に基づき、白河市域における国土（以下、原則として「市土」と記述します。）の利用に関する基本的事項を定めるものです。福島県の計画や、白河市（以下、原則として「本市」と記述します。）が策定している「白河市第一次総合計画（2008年（平成20年）3月策定）」及び「白河市都市計画マスタープラン（2009年（平成21年）3月策定）」などで示された基本方向を踏まえた、市土利用における行政上の指針となるものです。

本計画に示された基本的な内容については長期にわたって遵守していきますが、社会情勢が大きく変化した場合などにおいては、必要に応じて柔軟に見直すこともあります。

# 第1章 市土利用の現状と課題

## 1 市土の特性

本市は、福島県の中通りの南部に位置する県南地域の中核都市です。古くから白河関がみちのくの玄関口としての役割を果たしており、松尾芭蕉をはじめた多くの人々がこの地を訪れるなど、人とモノが交流する要衝の地として発展してきました。

東北縦貫自動車道や東北新幹線などの高速交通体系に加え、首都圏に隣接するという地理的優位性を有しており、様々な企業活動が盛んです。

その一方で、国指定史跡小峰城跡を中心として、各所に寺社仏閣や蔵造りの建物などがみられ、歴史ある中心市街地が形成されています。

また、市街地の周辺には、田園や樹林地が広がり、外周部は森林地帯となっており、南湖や阿武隈川をはじめとする河川などの美しい水辺も存在するなど、豊かな自然環境に恵まれています。



小峰城



白河関跡

## 2 市土利用をめぐる基本的条件の変化

### (1) 人口の減少と少子高齢化の進展

本市の人口は、2005年（平成17年）末時点で66,334人であったものが緩やかに減少を続けており、2010年（平成22年）1月1日現在、64,933人となっています。

2006年（平成18年）以降、人口は自然増減数が減少に転じており、特に近年は減少数が大きくなっています。今後も減少が続くことが予想されており、「白河市第一次総合計画」では、2017年（平成29年）の人口を63,978人としています。

少子高齢化の傾向も強くみられ、2005年（平成17年）の国勢調査で15.7%、20.9%であった年少人口<sup>(+)</sup>・老年人口<sup>(-)</sup>の割合は、2017年（平成29年）には、それぞれ13.5%、27.5%となることが予測されています。

### (2) 厳しい経済環境と産業構造の変化

経済のグローバル化による国際競争の激化をはじめ、様々な要因により、わが国の経済は厳しい状況に見舞われていますが、本市にもその影響が及んでいます。農林業、工業、商業をはじめとした各種産業が、各々の課題に直面しています。

\*注1（年少人口）：15歳未満の人口のこと。

\*注2（老年人口）：65歳以上の人口のこと。

産業構造の変化も本市に及んでおり、農林業従事者の減少と、サービス産業従事者の増加がみられます。

第1次産業については、就業者が減少してきていますが、国内外の農産物の需給動向をふまえた食料の安定供給の確保の観点から、農業に対する期待も高まりつつあります。

また、第2次産業においては、将来にわたる成長と高付加価値を生み出すことが見込まれる環境・新エネルギー、医療・福祉機器、情報先端技術などの関連産業へ転換していくことも見込まれています。

### (3) 地球環境問題のクローズアップ

地球温暖化をはじめとする地球環境問題の深刻さが広く認識されるようになってきており、特に近年は、温室効果ガスの削減による「低炭素社会<sup>(3)</sup>」の構築などが強く求められるようになってきております。

本市においても、地球温暖化の直接の影響とは断定できないものの、近年、猛暑や豪雨に頻繁に見舞われており、コンパクトなまちづくり、公共交通機関の利用促進、緑地保全と緑化など、環境問題への対策の必要性が高まっています。

### (4) 食料・資源・エネルギー問題の顕在化

世界的な人口の増加や中国をはじめとする新興国の経済成長などにより、食料・資源・エネルギーの不足が将来的に懸念されています。

本市は、食料の生産地としての性格も強く持っていることから、食料自給率<sup>(4)</sup>の向上への貢献という視点が特に重要になっています。

### (5) 土地利用に対するニーズの質的变化

人口や土地需要の減少により土地利用転換への圧力が低下する中、開発を志向する土地利用から、中心市街地の空洞化への対応、良好な景観の保全・形成、歴史的・文化的な風土や街並みの保全・再生、災害に対する市土の安全性の確保など、土地利用の質的向上が求められるようになってきています。

\*注3(低炭素社会): 二酸化炭素の排出量の少ない、地球環境に負荷を与えない社会のこと。

\*注4(食料自給率): 海外から輸入せず、自分の国で生産しまかなうことができる食料の割合のこと。

### 3 市土利用の現状

本市の市域面積は、約 30,530ha (約 305km<sup>2</sup>) となっています。

市土を利用区分別に整理すると、次表のとおりであり、森林の 57.2%と、農用地の 19.1%とを合わせると、4分の3以上を占めます。また、宅地の占める割合は、5.8%程度となっています。

表 市土の利用区分ごとの規模の現況

利用区分	2009年 (平成21年) 【基準年次】	構成比(%)
農用地	5,830 ha	19.1 %
農地	5,830 ha	19.1 %
採草放牧地	0 ha	0.0 %
森林	17,457 ha	57.2 %
原野	33 ha	0.1 %
水面・河川・水路	1,051 ha	3.4 %
道路	1,603 ha	5.3 %
宅地	1,758 ha	5.8 %
住宅地	904 ha	3.0 %
工業用地	263 ha	0.9 %
その他の宅地	591 ha	1.9 %
その他	2,798 ha	9.2 %
合計	30,530 ha	100.0 %

### 4 市土利用の課題

#### (1) 経済・人口構造の変化にともなう土地需要の低下や質的变化などへの対応

大幅な経済成長が今後見込めず、また、人口が減少し、少子高齢化がさらに進行することが予想される中、今後は、土地全体への需要が弱まることが予想されます。

こうした状況の中、食料・資源・エネルギー問題や地球環境問題、市土利用に対するニーズの質的变化などに対応するため、食料生産機能の確保、地球環境の保全、中心市街地の再生、良好な景観の保全・形成といった、多様な観点から土地利用を進めることが課題となります。

#### (2) 安全・安心なまちづくりの観点からの土地利用

近年、全国的に大規模な地震や局地的な集中豪雨などによる災害が増加しており、また、その被害が甚大化する傾向にあります。

また、市街地においては都市的機能の集中やライフラインへの依存の高まり、郊外の農山村部においては耕作放棄地の増加などによる洪水や土砂災害の防止機能の低下などが懸念されています。

こうした状況の中、大地震、集中豪雨、火災などから市民の生命と財産を守る防災の観点から、市土を保全・活用していくことが課題となっています。



### (3) 自然環境と共生する土地利用

温暖化の進行など地球環境問題が一層深刻化してきているため、地域の自然環境を損なうことなく大切に守り育てるという観点から、自然環境と共生する土地利用を推進していくことが課題となります。

自然的な土地利用においては、人間の活動と自然環境との調和を図り、都市的土地利用においては、コンパクトな市街地の維持・形成や公共交通の利用促進、都市緑化、水辺環境の活用などを総合的に進め、低炭素型のまちづくりを進めていくことが必要となっています。

### (4) 景観を大切にしたい土地利用

本市は、全体が緑に包まれており、阿武隈川、社川、隈戸川など多くの河川が流れ、市街地の周辺には、里山に囲まれたのどかな田園風景が広がっています。城下町として発展してきた市街地にも、南湖、谷津田川といったうまい水辺空間が存在し、丘陵地が背景となった美しい景観を形成しています。特に、那須連峰の勇壮な山並みは、本市を代表する眺望景観となっています。さらに、市街地においても、国指定史跡小峰城跡をはじめ、寺社仏閣、蔵などの歴史景観も色濃く残されています。

これらの自然景観や歴史景観などを大切に守るとともに、つくり、育て、次の世代に伝えていくことが、土地利用上も重要な課題となっています。

### (5) 中心市街地の空洞化に歯止めをかける土地利用

本市の中心市街地は、江戸時代には城下町が形成されていました。明治20年には鉄道が開通し、白河駅が置かれました。その後も駅を中心として北側に官公庁、南側に商店街が立地し、行政・経済・文化の中心として発展してきました。

しかし、昭和40年頃から市街地は郊外に向かって外延化(スプロール化)の傾向を強め、中心市街地の空洞化が生じました。また、最近では、幹線道路沿いの店舗立地が急増し空洞化に拍車がかかっています。

こうした状況の中、過度で無計画な郊外開発を抑制し、中心市街地の空洞化に歯止めをかけることは、土地利用にとって大きな課題となっています。

### (6) 農地・森林・集落地の自然環境と活性化を両立する土地利用

本市の市街地の周辺には農村地帯が広がり、さらにそれらを囲むように森林地帯がみられます。

農業や林業は、所得の大幅な減少や、従事者の高齢化、担い手不足、農山村の活力の低下といった深刻な状況に直面しており、いかにコミュニティを維持し、農山村の活性化を図っていくかが大きな課題となっています。

その一方で、農地や森林は、食料生産や、二酸化炭素の吸収をはじめとする環境保全のほか、洪水や土砂災害の防止、水源かん養<sup>(注5)</sup>など、様々な機能を持っており、これらの機能を大切に守っていくことも必要となっています。

---

\*注5(水源かん養): 水を少しずつたくわえること。洪水の防止などにつながります。

## 第2章 市土利用の基本構想

### 1 市土利用の基本理念

市土は市民にとっての限られた資源であり、生活・生産といった様々な活動の共通基盤です。

このため、本市の土地利用にあたっては、公共の福祉を優先させ、自然的・社会的・経済的・文化的な諸条件に広く配慮するとともに、分野横断的・地目横断的な視点で土地利用政策を推進していきます。

これにより、過去から引き継いできた白河の歴史と伝統、豊かな自然環境に恵まれた美しい市土を、次の世代に残し伝えていきます。

### 2 市土利用の基本方針

本市の将来都市像である「人 文化 自然 とともに育む のびゆく白河」を実現するため、次に示す基本方針に基づいて、計画的な土地利用を推進します。

#### (1) コンパクトで質の高いまちを実現する土地利用

人口減少、少子高齢化などが進む中、市街地を大幅に拡大したり、土地の急激な高度利用を進めたりする必要性は低くなってきています。それに代わり、中心市街地の空洞化への対応、良好な景観の保全・形成、歴史的・文化的な風土や街並みの保全・再生など、土地利用の質的向上が求められるようになってきています。

このような新しい時代ニーズを踏まえて、「コンパクトで質の高いまちづくり」を重視した土地利用を推進します。

そのため、市街地の拡大を抑制するとともに、「量から質へ」をキーワードに、中心市街地の再生、良好な景観の保全・形成に向けた適切な規制・誘導、歴史的・文化的な風土や街並みの保全・再生、低未利用地の有効利用などの施策を推進します。



老舗通り

#### (2) 豊富な自然環境と調和した持続的な土地利用

豊かで美しい自然環境を大切に保全し、自然との共生を図る土地利用を推進します。

農用地・森林などの「自然的な土地利用」については、保全することを基本とし、厳格な管理と無秩序な開発の抑止、安定的で効率的な営農の継続などによる生産機能の維持・強化、不可欠な土地利用転換にあたっての環境への配慮などに努めます。

また、自然景観や歴史景観など、優れた景観の



大池

保全・形成も重視していきます。

### (3) 安全・安心なまちづくりを実現する土地利用

防災をはじめ、防犯・交通安全・救命救急など、市民の生命と財産を守るための「安全・安心なまちづくり」に留意した土地利用を推進します。

防災面では、豪雨対策や震災対策が重要な課題であり、自然環境の保全、空地の確保、市街地の計画的な開発、特に危険区域（急傾斜地や河川区域近辺など）における無秩序な開発の防止などに努めます。

その他、建築物や工作物などの耐震性・耐火性の向上、暗所や死角の解消、避難や救援を考慮した道路の整備など、総合的な観点から土地利用を推進します。



防災活動の様子

### (4) 市民とともに考える土地利用

土地利用はまちづくりの基本であり、そこには市民の意思が反映されることが不可欠です。

そのため、土地利用を進めるにあたっては、市民やNPO法人（特定非営利活動法人）をはじめとする各種団体の参加の機会を拡大するとともに、民間事業者による提案も重視します。



南湖森林公園の設計に関する  
市民によるワークショップの様子

## 3 市土地利用の基本方向（利用区分別）

### (1) 農用地

農用地は、食料生産、環境保全、水源かん養、更には美しい景観によるやすらぎなど、様々な機能を持っています。これらの機能を守り高めるため、今後の減少を最小限に抑えるとともに、特に農業生産性が高い農用地や環境保全に貢献している農用地については、その保全と活用を図ります。

農業経営が厳しい中、営農の継続を多角的に支援するほか、耕作放棄地の減少・解消のため、担い手の育成や確保、農業経営の多様化など、総合的な施策を検討・推進し、農用地が安定的に存続するよう努めます。

農用地の立地条件などの特性を踏まえて、農地の流動化による経営規模の拡大、農業基盤の整備、有



収穫期を迎えた水田



機農産物や特別栽培農産物の生産推進、地域ブランドの育成などの農業支援策と連携した土地利用施策を推進します。

## (2) 森林

本市の多くを占める森林は、木材生産などの経済的機能にとどまらず、環境保全、土砂災害の防止、更には美しい景観によるやすらぎなど、様々な機能を持っています。このほか、ハイキングや山菜取りなどの場としてのレクリエーションなどの機能も持っています。

これらの機能を守り高めるため、森林の保全と適切な維持管理・活用を図ります。

特に、保安林をはじめとする法規制を受けた森林については、保全に努め、その他の用途への転換を抑制していきます。

本市では、森林の所有形態が小規模な傾向が見られるため、必要に応じて森林施業の共同化などによる林業の振興も支援し、森林全体の計画的な保全・活用に努めます。

市街地に近接した森林についても、緑豊かな居住環境を形成するうえで貴重な資源であるため、その保全と整備に努めます。

公園と組み合わせた森林の整備など、レクリエーションの場としての森林空間の充実も検討・推進していきます。



南湖森林公園

## (3) 原野

本市の原野は、森林に近接した豊かな自然環境にあるものが多いため、動植物の生態系の状況などを十分に把握し、基本的に保全を図ります。

良好な自然環境を構成しているものではなく、放置された状態の原野については、ごみの不法投棄や環境汚染などを未然に防止し、美しい原野としての再生・保全に努めます。

周辺の道路への接続状況などを総合的に勘案して、都市的な土地利用への転換も検討していきます。



放置された状態の原野

## (4) 水面・河川・水路

本市には、阿武隈川をはじめ大小の河川が多く流れ、農業用の溜池や水路・排水路も各所に見られます。これらは、農業用水の確保や、流域の生態系の保護にとっても重要であるため、保全に努めます。

また、緑に包まれ美しい湖面をもつ南湖のよう



阿武隈川

な貴重な水面も存在していることから、その保全と適切な維持管理に努めます。

水面・河川・水路に近接した区域での都市的な土地利用への転換にあたっては、水循環の変化への影響を最小限に抑えることや、水質の保全を図ることに特に留意します。

一方で、水辺空間は、災害の発生の危険性が高いため、安全性の確保も重要な課題です。このため、洪水調節機能の強化、自然環境と両立した護岸整備や氾濫の危険のある区域の宅地化の抑制などを図ります。

## (5) 道路

一般道路については、交通機能やライフラインの収容といった機能以外にも、広域的な連携・交流の促進、災害時の緊急輸送路、避難路、防火帯としての機能など、様々な機能を持っていることから、現在道路として利用されている用地は、今後とも機能の充実に努めます。

また、周囲の自然環境や地域住民の生活環境の保全のため、沿道環境の悪化の防止などに留意します。

当面は、計画が決定している路線の整備を進めます。広域的な連携による県南地域の中核都市としての発展を視野に、国道4号の四車線化・国道294号バイパスなどの幹線道路の整備促進が必要です。また、2009年度（平成21年度）に開通した東北縦貫自動車道白河中央スマートインターチェンジとの接続性の強化も図ります。

農林道については、農林業の生産性の向上と農用地や森林の維持管理、農山村の振興などのため、既存の路線を基本的に維持しつつ、地域の自然環境、ニーズや特性などを踏まえて、新規路線の整備を検討・推進していきます。

なお、これら道路の整備にあたっては、交通安全や歩行者などの交通弱者の安全確保などに配慮していきます。



白河中央スマートインターチェンジ

## (6) 住宅地

住宅地については、「コンパクトで質の高いまちづくり」の観点から、面的に拡大を行なうよりも、既存の住宅地の質の向上を重視します。また、環境保全・防災・防犯などの多角的な視点から土地利用を推進します。

中心市街地をはじめとする既成市街地では、都市景観の形成、歴史的資源の保全と活用、歩行者動線や公園広場の充実、商店街の再生などの総合的な施策展開により、魅力ある住宅地の整備・再生を図ります。

集落地では、地区の中心となる拠点づくりをはじめ、歩行者動線の改善、広域アクセスの改善による生活利便性の向上や、美しい集落景観づくり、観光・レクリエーションの振興などを推進します。



市内の新興住宅地



### (7) 工業用地

東北縦貫自動車道白河中央スマートインターチェンジの開通により、本市への交通アクセスの利便性がさらに向上していることから、その優位性のPRに努めつつ、既存の工業団地への企業誘致を推進します。

既存の工場については、周辺の住宅地などへの公害の発生を抑える自助努力を求める一方で、工場の増設などを支援します。



工業の森・新白河

### (8) その他の宅地

商業用地については、商業施設の適正な集積・配置を進めるとともに、市街地の幹線道路沿いにある大規模な商業施設と中心市街地の商店街との相互アクセスの強化、商店街の魅力の向上と再生などに努めます。

レクリエーション用地については、森林や水面を中心とした区域の中で、必要に応じて整備を検討していくものであるため、豊かな自然環境との共生を基本とします。



市中心部の幹線道路沿いに立地する  
大型ショッピングモール

### (9) 公用・公共施設などの用地

学校教育・公園緑地・交通・環境衛生・厚生福祉などの公用・公共施設用地については、人口が減少しつつある中でも必要性の高い施設や既存の施設の拡張や複合的利用で対応できるものなど様々であるため、個別に土地利用の転換や用地の確保の妥当性・必要性を判断し適切に対処していきます。

これらの用地についても、環境保全、防災、防犯などの多角的な視点から土地利用を推進します。特に、市街地や各集落地の中の未利用地の活用を基本とします。



東風の台運動公園

#### (10) 低未利用地<sup>(注6)</sup>

本市の中心市街地や幹線道路の沿道などには、空き地・青空駐車場など、必ずしも有効に活用されていない土地が散在しています。

これらの低未利用地については、「コンパクトで質の高いまちづくり」に留意しつつ、必要性の高い土地利用への転換を誘導します。

耕作放棄地や適正な維持管理のされていない森林などについては、(1)(2)に示したように適切に対処していきます。



耕作放棄地解消に向けた取組みの様子

---

\*注 6 (低未利用地): 例えば、市の中心部での空き地や資材置き場のように、本来使われるべき用途に使われていない土地のこと。

# 第3章 市土の利用区分ごとの規模の目標及び

## その地域別の概要

### 1 利用区分ごとの規模の目標

#### (1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

計画の基準年次は2009年(平成21年)、目標年次は2020年(平成32年)とします。2015年(平成27年)を中間目標年次とします。

#### (2) 人口及び世帯数

市土の利用に関して目標年次となる2020年(平成32年)の人口と世帯数は、その減少に歯止めをかけることを目指しますが、それぞれ62,100人、26,300世帯になるものと予測されます。

#### (3) 利用区分ごとの規模の目標

基本構想に基づく市土利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりです。

農用地や森林などの減少傾向には可能な限り歯止めをかけ、宅地の開発も計画的に規制・誘導していくこととします。

なお、これらの数値については、今後の経済社会の不確定さなどを考慮して、弾力的に判断すべき性格のものと考えます。

表 市土の利用区分ごとの規模の目標

	2009年 平成21年 (基準年次)	2015年 平成27年 (中間目標年次)	2020年 平成32年 (目標年次)	構成比(%)		
				2009年 平成21年 (基準年次)	2015年 平成27年 (中間目標年次)	2020年 平成32年 (目標年次)
農用地	5,830 ha	5,772 ha	5,713 ha	19.1 %	18.9 %	18.7 %
農地	5,830 ha	5,772 ha	5,713 ha	19.1 %	18.9 %	18.7 %
採草放牧地	0 ha	0 ha	0 ha	0.0 %	0.0 %	0.0 %
森 林	17,457 ha	17,366 ha	17,274 ha	57.2 %	56.9 %	56.6 %
原 野	33 ha	33 ha	33 ha	0.1 %	0.1 %	0.1 %
水面・河川・水路	1,051 ha	1,055 ha	1,059 ha	3.4 %	3.5 %	3.5 %
道 路	1,603 ha	1,622 ha	1,642 ha	5.3 %	5.3 %	5.4 %
宅 地	1,758 ha	1,861 ha	1,964 ha	5.8 %	6.1 %	6.4 %
住宅地	904 ha	943 ha	982 ha	3.0 %	3.1 %	3.2 %
工業用地	263 ha	297 ha	332 ha	0.9 %	1.0 %	1.1 %
その他の宅地	591 ha	621 ha	650 ha	1.9 %	2.0 %	2.1 %
その他	2,798 ha	2,821 ha	2,845 ha	9.2 %	9.2 %	9.3 %
合 計	30,530 ha	30,530 ha	30,530 ha	100.0 %	100.0 %	100.0 %



## 2 地域別の概要

### (1) 本市の地域区分

本計画における地域別の土地利用施策の方向性については、「総合計画」の土地利用区分である「市街地ゾーン」、「水と緑の定住ゾーン」、「自然共生ゾーン」の3類型別に示します。

地域区分	左の地域に含まれる土地の区分
市街地ゾーン	本市の中央に位置するおおむね中心市街地とその周辺の区域
水と緑の定住ゾーン	市の北部及び南部の森林地帯を除く集落や田園地帯からなる区域
自然共生ゾーン	本市の北部及び南部のおおむね森林からなる区域

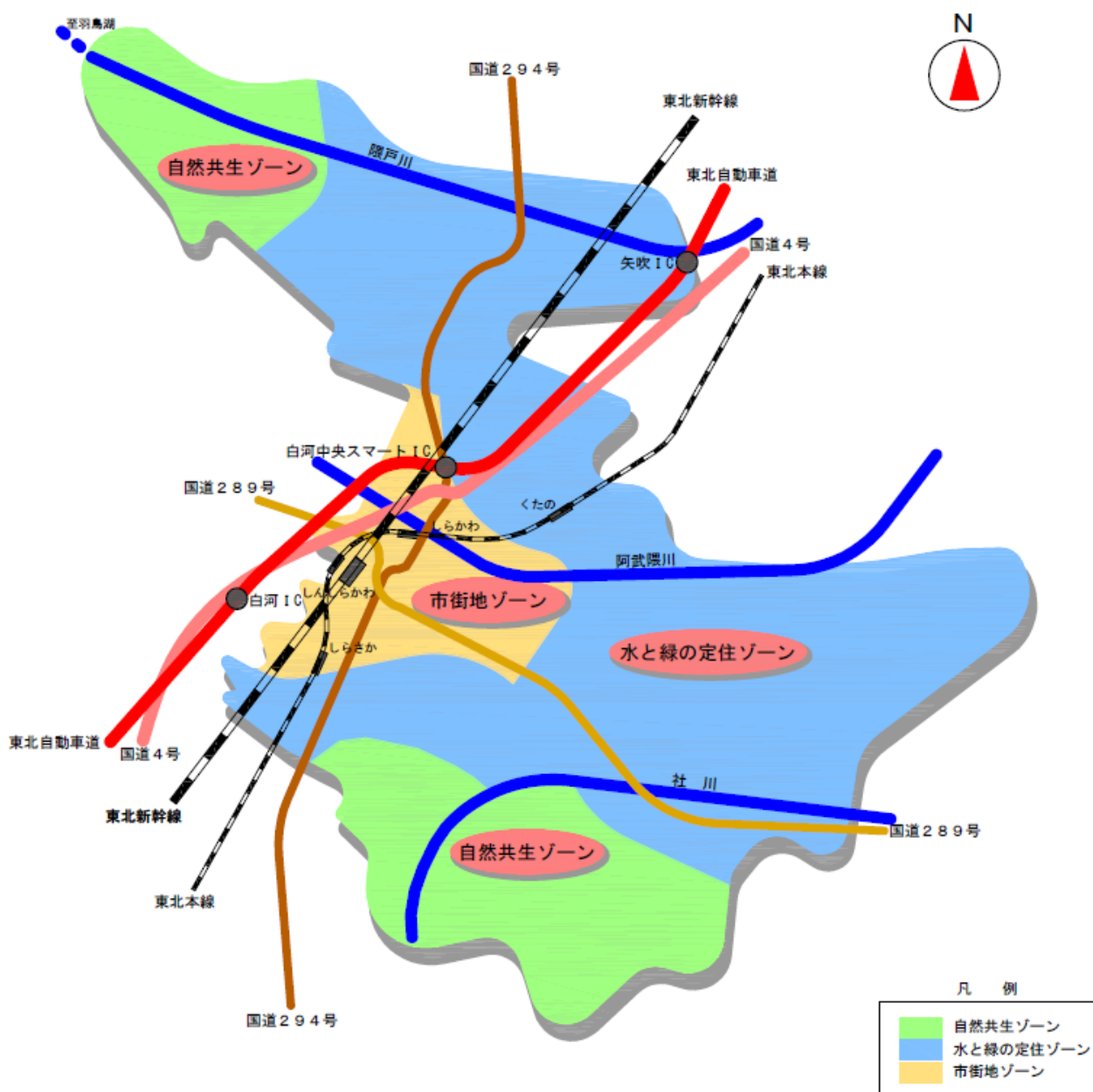


図 本市の土地利用の観点からのゾーン区分

\* 出典：「白河市第一次総合計画」

## (2) 地域別の概要

### 市街地ゾーン

「市街地ゾーン」は、白河駅周辺の中心市街地、新白河駅周辺の市街地と、周辺部の住宅団地や工業団地などの都市的な土地利用が中心の一角です。

城下町として古くから市街地が形成されたゾーンであり、本市のみならず県南地方の中心地として今後とも発展が期待されています。

北部には阿武隈川が、中央部には谷津田川が流れ、これらの河川に挟まれた平坦地に市街地が形成されています。白河駅及び新白河駅周辺、国道4号や289号といった幹線道路の沿道を中心に、商業施設や業務施設が比較的多く立地しています。

市街地の南東には南湖県立自然公園があり、市民の憩いの場となっています。

市の中心部は、江戸時代に城下町として造られた町割りを基盤として発展してきており、国指定史跡小峰城跡、寺社仏閣、蔵などの歴史的資源を活かしたまちづくりが進められています。同時に、市街地の安全で快適な住環境の向上を図るため、都市計画道路、下水道、公園などの都市基盤の整備なども実施しています。

今後とも、「本市の顔」となるゾーンとして、「コンパクトで質の高いまちづくり」の観点から、市街地の拡大を抑制し、特に中心市街地の再生・賑わいの創出、質の高い居住環境や都市景観の形成などを推進していきます。

ゾーンの縁辺部や内部の低未利用地については、需要動向を踏まえて計画的な土地利用転換も検討・推進していきます。

また、本市の人口の多くが居住するゾーンであるため、都市型の防災・防犯・公害の防止などに努めます。



南湖



谷津田川せせらぎ通り

### 水と緑の定住ゾーン

「水と緑の定住ゾーン」は、阿武隈川・社川・隈戸川などの流域に位置する田園地帯に集落が形成された一角で、多くが優良農地となっています。森林に囲まれ、水と緑にあふれた自然環境豊かで美しいゾーンです。国道4号・289号・294号、主要地方道白河石川線などの幹線道路沿いには一部に虫食いの宅地化もみられますが、それほど都市化されていません。

今後は、自然環境の保全と営農地としての農業環境の整備を図るとともに、街道沿いの歴史的な街並み景観を保全するなどの取組みにも努めます。

また、ゾーン内の居住者の生活の向上を図るとともに、ゾーン全体に活気を生み出すことを目指して、各種の地域振興策を講じることで活性化を図っていきます。日常の買い物や地域内外との交流などの機

能を持つ、生活の拠点となるような中心地を形成するため、計画的な土地利用転換を検討・推進していきます。ただし、「コンパクトで質の高いまちづくり」の観点から、本ゾーン内における大規模な開発や虫食いの開発は抑制していきます。

また、自然環境が豊かであるということは、急傾斜地や自然河川などに近接していることなどから、逆に土砂災害や水害などの危険性が高いとも考えられます。そのため、防災に配慮した土地利用にも十分留意します。



集落地の様子（白河地域五箇地区）



表郷地域の田園風景

### 自然共生ゾーン

「自然共生ゾーン」は、市の北部と南部に広がる丘陵地帯でおおむね森林からなる一帯です。森林は、環境保全、土砂災害の防止、水源かん養といった機能を持つほか、人々にやすらぎやうるおいを与え、レクリエーションの場となる貴重な空間となっています。

今後は、このゾーン全体にわたって貴重な自然環境を保全することを基本に、市民のみならず、本市を訪れた人たちが自然と親しむことのできる空間としての土地利用を推進します。



隈戸川



聖ヶ岩

# 第4章 計画を実現するために必要な措置の概要

## 1 土地利用の転換の適正化

### (1) 土地利用転換の適正化に対する基本的考え方

前述のように、本市では「コンパクトで質の高いまちづくり」を基本とし、幹線道路の新設や改良事業などを除いて、当面は大規模な開発事業を計画していないことから、土地利用の大幅な転換の機会は多くないと考えられます。

しかし、個人や民間事業者による小規模な土地利用転換については、相当数が行われることが予想され、市を中心とした行政機関により公共用施設を整備することが必要となることも想定されます。

こうした土地利用の転換にあたっては、その転換の不可逆性(一度転換してしまうと元に戻すことが難しいこと)や地域社会に与える大きな影響に十分留意して、慎重な検討・規制・誘導を実施します。

計画的な開発事業の推進を図る場合を除いて、市街地の無秩序な外延化(スプロール化)は避け、市街地内部の低未利用地の活用を優先させます。

### (2) 自然的土地利用の転換抑制

農用地、森林、水面などの「自然的土地利用」の転換については、特に慎重に行います。地域ニーズの高い施設の建設の場合などを除いて、自然的な土地利用を転換することは基本的に抑制していきます。優良農地や保安林などは、土地利用転換を行わないことを原則とします。

### (3) 農用地の利用転換

農用地の利用転換を行う場合には、農用地の持つ食料生産、環境保全、水源かん養などの機能に留意して、農業と非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、農用地の無秩序な転用を抑制し、優良な農用地が確保されるよう十分配慮します。

### (4) 森林や原野の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、森林の持つ環境保全や土砂災害の防止などの機能に留意して、保安林や機能の高い森林の利用転換を抑制することを基本とし、周辺の土地利用との調整を図ります。

原野については、自然的な価値が低い場合に、周辺の土地利用やアクセス道路の状況などを踏まえて、土地利用転換を検討することとします。

### (5) 大規模な土地利用の転換

現時点では、大規模な土地利用転換の可能性は高くありませんが、そのような必要性が生じた場合には、土地利用に関する諸計画、公共用施設や公共サービスの供給計画などとの整合に留意します。

周辺の地域を含めて事前に十分な調査と調整を行い、市土の保全と安全性の確保、良好な環境や景観の保全などを担保するように努めます。

### (6) 混在化の進行する地域における土地利用転換

本市では、住宅と他の都市的土地利用(工場・大規模な商業施設など)の混在している区域が見られるため、必要な土地利用のまとまりを確保して双方を平面的に分離することなどにより、調整を図ります。



また、関連する法令の適切な運用により、農用地などの無秩序な宅地化を防止します。

## 2 土地の有効利用の促進

---

### (1) 農用地の有効利用

農用地については、その地域特性などを踏まえて、生産力を高めるための農業生産基盤の整備、担い手の育成や確保、農業経営の多様化など、総合的な施策を検討・推進します。

また、農用地は、食料生産機能以外にも環境保全、洪水の防止、美しい景観によるやすらぎなど、様々な機能を持っているため、多角的な視点からその有効利用を検討します。特に、耕作放棄地の活用を図ります。

### (2) 森林の有効利用

森林は、木材生産をはじめとする経済機能以外にも、環境保全、土砂災害の防止、美しい景観によるやすらぎなど、様々な機能を持っています。

これらを踏まえて、保全に加え、必要な整備や森林施業の計画化・合理化、自然観察の場やレクリエーション利用の場としての活用など、森林の有効利用を推進します。

国・県や民間の所有者と協力し、森林の適正な維持管理を推進します。

### (3) 水面・河川・水路の有効利用

水面・河川・水路は、治水・利水をはじめ、生物の多様な生息・生育環境となるなど、様々な機能を持っていることから、それらの機能の維持に努めます。

また、阿武隈川をはじめ、小河川や溜池なども含めて、市内の水辺空間全体にわたって、必要な水量・水質の確保を図ります。

うるおいある水辺空間の形成の観点から、水質などに悪影響が及ばないような工夫に留意しつつ、「親水空間<sup>7</sup>」の整備を推進します。

### (4) 道路の有効利用

道路は、交通、広域的な連携・交流の促進、災害時の緊急輸送路・避難路・防火帯など、様々な機能の強化とその有効利用を図ります。

「市の顔」となるような路線を優先した電線類の地中化などについても、長期的な視点で取り組みます。

### (5) 住宅地の有効利用

住宅地は、安全で快適な住環境を備えたものとなるよう、住宅の耐震性能、環境性能の向上、長寿命化などの既存住宅の改善と新規開発の適正な規制・誘導を推進します。

### (6) 工業用地の有効利用

市内には、18箇所の工業団地が整備されており、本市の重要な産業の拠点になっています。紹介可能な区画について、継続的に企業誘致に努めます。

既存の工業団地などに立地する企業については、立地企業への増設の支援などにより、雇用の場の確

---

\*注7(親水空間): 水と親しめるような場所のこと。

保に努めます。

#### (7) その他の宅地の有効利用

商業用地については、商業施設の適正な集積・配置を進めるとともに、市街地の幹線道路沿いにある大規模な商業施設と中心市街地の商店街との相互アクセスの強化や公共交通による中心部の商業施設へのアクセスの改善、商店街の魅力の向上と再生などに努めます。

レクリエーション用地については、豊かな自然環境との共生を基本として活用を図ります。

#### (8) 低未利用地の有効利用

耕作放棄地については、市土の有効利用や食料生産機能の強化、環境保全の推進などの観点から多様な施策を検討・実施し、農用地としての利用を促進していきます。

農用地としての活用が困難な土地については、地域特性などを踏まえて、適切な土地利用を図ります。

市街地内部の低未利用地は、公園・緑地整備による環境や防災性の向上を図るとともに、地域ニーズを踏まえた都市的な土地利用を検討・推進します。

#### (9) 有効な土地利用への誘導

土地の所有者などが、本計画の趣旨を活かした良好な土地の管理と有効な土地利用を行えるように、啓発や誘導を実施します。

### 3 災害に強い市土づくり

---

#### (1) 災害に対する安全性を高める土地利用への誘導

河川の増水による洪水、がけ崩れ、地震など、本市で発生の恐れのある災害を未然に防ぐ、あるいは発生した場合の被害を最小限に抑える土地利用を図ります。

これらの災害を防止するため、保安林などの指定区域内での土地利用転換については、法に基づいて適切に抑制するとともに、情報の提供や啓発に努め、防災性の高い土地利用を推進します。

#### (2) 森林の持つ機能の向上

森林の持つ環境保全、土砂流出の防止、水源かん養といった機能の向上を図るため、保安林や治山施設などの整備を推進します。

官民双方により森林の適切な維持管理を推進し、災害の未然防止や、被災を最小限に抑えることに努めます。

これらに配慮した森林利用を図るとともに、現在森林となっている区域を基本的に維持していくものとします。

#### (3) 災害に強いまちづくりの推進

災害が発生した場合の救援・救護、復旧・復興などの活動を迅速・円滑に行うことができるように、東北縦貫自動車道のインターチェンジへのアクセスの向上、幹線道路の整備などを推進します。

公共施設や公園緑地の整備、生活道路の拡幅整備・線形改良、ライフラインの強化、建物や構造物の耐震性・耐火性の向上などの総合的な取組みにより、防災性の向上を図ります。

これらに十分配慮した土地利用の規制・誘導をしていきます。

## 4 環境の保全と美しくゆとりある市土地利用

---

### (1) 環境への負荷の少ない土地利用

環境への負荷の少ない低炭素型のまちづくりに向けた土地利用を推進します。

本市では、比較的コンパクトに中心市街地がまとまっている現状から、集約型の「コンパクトで質の高いまちづくり」を推進します。

幹線道路網の構築、公共交通機関の利用の促進などと連携した計画的な土地利用を推進します。

### (2) 循環と共生を重視した土地利用

3R（発生抑制・再使用・再生利用）の推進を中心とした「資源循環型のまちづくり<sup>(注8)</sup>」と連携して、廃棄物の適正処理や資源循環を助けるような土地利用を推進します。

二酸化炭素の吸収源となる農用地や森林の保全と公園緑地の整備と緑化、再生可能エネルギーを利用した施設の立地誘導などにも努めます。

### (3) 豊かで多様な自然環境の保全

本市は森林や清流などの豊かな自然環境に恵まれており、これらの土地利用にあたっては厳格な規制の運用を実施します。加えて、関連情報の提供や啓発・誘導策も推進していきます。

田園地帯の背景となる丘陵地など、「里山」と呼べるような空間に恵まれた本市では、こうした環境の保全に努めるとともに、レクリエーションの場としての森林空間の充実も検討・推進していきます。

### (4) 生活環境の保全

本市は、大気汚染や騒音などによる公害問題はそれほど深刻ではありませんが、これらによる生活環境の悪化を防止するため、必要に応じて、工場集積地と住宅地との間への緩衝帯の設置や土地利用の純化<sup>(注9)</sup>などを推進します。

### (5) 健全な水循環の確保

農用地や森林の適切な維持管理、雨水の地下への浸透、水質の浄化、阿武隈川・社川・隈戸川をはじめとする河川や南湖などの湖沼の自然浄化能力の維持、地下水の適正利用などにより、健全な水循環を確保します。

### (6) 大規模な開発事業への対応

本市では、当面は大規模な開発事業が多くは想定されませんが、構想や計画が提起された場合には、環境と調和した土地利用が行われるよう、事業の実施前に事業者への指導・助言などを適切に実施します。

## 5 地域整備施策の推進

---

### (1) 広域的な連携・交流の促進

本市は、東北縦貫自動車道や東北新幹線など広域的な交通機関に恵まれています。土地利用にあたって、幹線道路の整備や情報通信基盤の整備などにより、物流ルートの充実、広域的な交流の促進など

---

\*注8（資源循環型のまちづくり）：限られた資源をむやみに投棄せず、環境にやさしく有効に循環させる取組みのこと。

にも留意します。

## (2) 特色ある地域づくりの推進

本市は、城下町として、独自の歴史や伝統文化を育んできました。貴重な自然環境を持ち、また、市内各所に多くの文化財、史跡、蔵などの歴史的建造物が残されており、独特の街並みと風土を作りだしています。

こうした自然環境や歴史的街並みを保全するとともに、それらを活かした美しい景観の保全・形成に向けた適切な規制・誘導を行っていきます。

## 6 市土地利用の総合的マネジメントの推進

---

### (1) 国土利用計画法などの適正な運用

国土利用計画法と関連する土地利用関係法、県や市の条例、要綱などを適切に運用します。

本計画をはじめ、都市計画マスタープランなど、土地利用に関する諸計画の周知を図るとともに、必要に応じて、それらの見直しも検討します。

### (2) 多様な主体の土地利用への参加と連携

県や周辺市町村をはじめとする他の地方公共団体との間で、土地利用に関する情報の共有と連携・調整を推進します。

土地利用に関連する計画づくりと、その推進にあたっての市民などの参加の充実に努めます。

## 7 土地に関する基本理念の普及啓発及び市土に関する調査の推進

---

「土地月間」などを活用して、土地に関する基本理念を普及啓発し、事業者や市民の理解を促進します。

市土の現状把握を充実するため、国土調査などの基礎調査の充実に努めます。

## 8 計画の進行管理

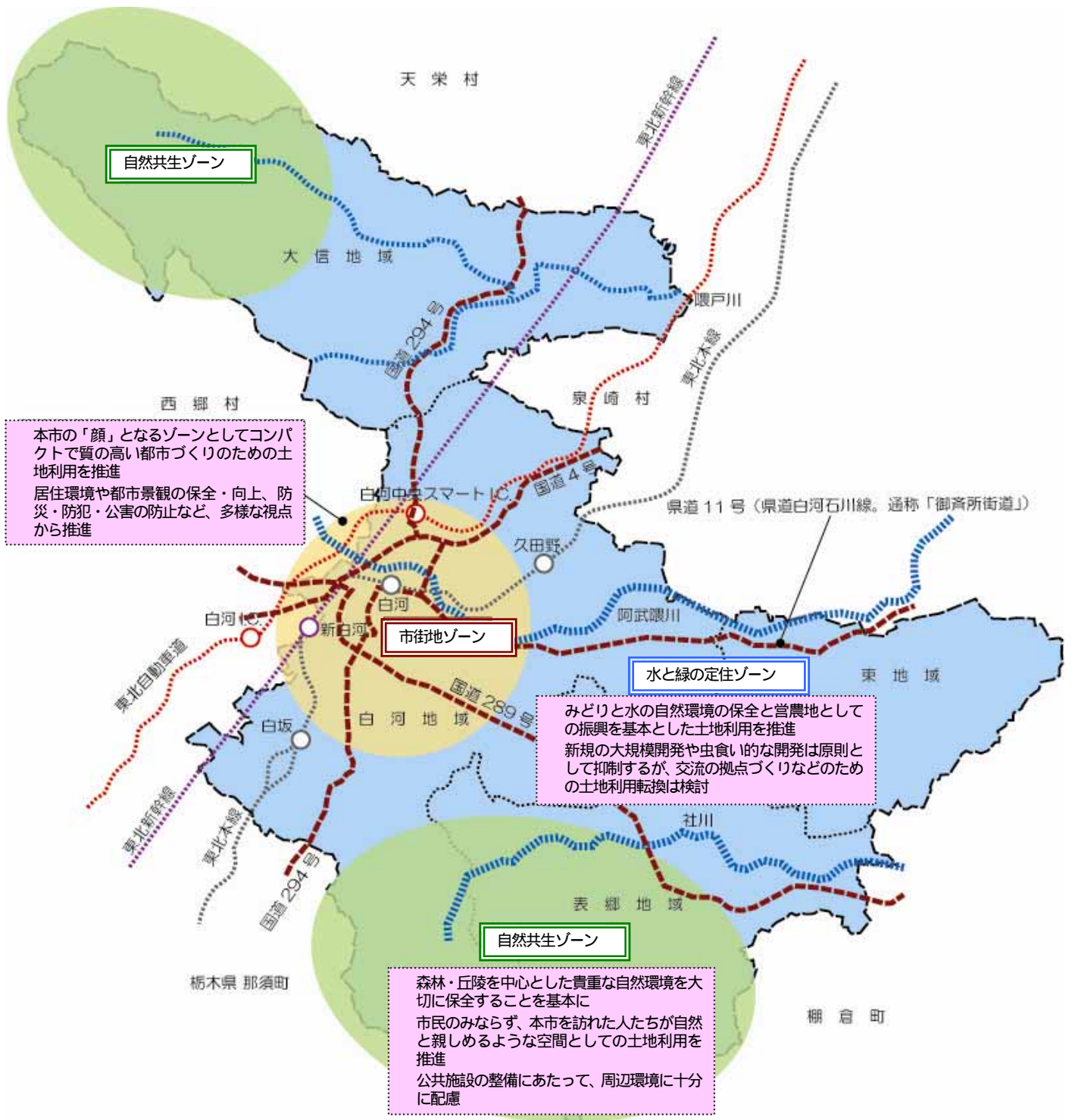
---

本計画における土地利用面積などの目標値の推移を随時把握することなどにより、計画の進行管理を行うことで、本計画が示す方向性に沿った適切な土地利用がなされるよう努めます。

---

\*注9(土地利用の純化): 住宅は住宅のみに、工場は工場のみといったように互いを混在させず分けること。





## 土地利用構想