

白河市 立地適正化計画

歴史と伝統文化に育まれた風土と人が共生し
歩いて暮らせる人にやさしいまちを目指して



令和3年8月

白河市

目次

－白河市立地適正化計画－

1. 立地適正化計画策定の背景と目的について	1
2. 立地適正化計画とは	2
2-1 制度の概要	2
2-2 計画の位置づけ	3
2-3 計画の対象区域	4
3. 解決すべき課題とまちづくりの方針	5
4. 立地の適正化に関する基本的な方針	9
4-1 住宅や都市機能の立地の適正化に関する方向性	9
4-2 都市機能の立地状況	10
4-3 目指すべき都市の骨格構造	12
4-4 土地利用の方針	13
5. 都市機能および居住の基本的な考え方	14
6. 都市機能を誘導する区域	16
6-1 都市拠点形成区域の設定の基本的な考え方	16
6-2 都市拠点形成区域の範囲	17
6-3 都市拠点形成区域に誘導する施設	18
7. 居住を誘導する区域	19
7-1 街なか居住区域の設定の基本的な考え方	19
7-2 街なか居住区域の範囲	22
8. 都市機能および居住を誘導するための施策	23
8-1 誘導施策の基本的な考え方	23
8-2 都市機能を誘導するための施策	24
8-3 居住を誘導するための施策	26
8-4 周辺地域を振興するための施策	28
9. 低未利用土地の利用・管理の指針	30
10. 都市の防災に関する機能の確保に関する指針	32
10-1 防災指針の考え方	32
10-2 災害リスク分析と課題の抽出	33
10-3 防災・減災の取組方針	34
10-4 取組内容とスケジュール	35
11. 計画の評価方法等	36
11-1 評価指標等の設定	36
11-2 計画の評価方法	38
12. 届出制度	40
12-1 届出制度の概要	40
12-2 届出様式及び添付書類	41

1. 立地適正化計画策定の背景と目的について

古くから白河の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、たくさんの方がこの地を訪れるなど、本市は人とモノが交流する要衝の地として発展してきました。現在でも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活かし、交流や企業活動が盛んに行われています。

また、小峰城跡や南湖を中心として市街地の各所に歴史的な建造物が見られ、市街地周辺には田園風景が広がり、豊かな自然環境にも恵まれています。

近年、全国的な傾向として人口が急激に減少し、少子高齢化が進んでいますが、本市も例外ではなく、総人口は平成12(2000)年の66,048人をピークに令和22(2040)年には48,000人程度にまで減少することが予測されています。

このうち65歳未満の人口は、今後20年間で3割程度減少する一方で、65歳以上の人口については、令和12(2030)年頃まで増加し続け、その後横ばいとなり、令和22(2040)年には総人口の約4割にまで達するものと見込まれています。

また市街地では、居住人口の減少によって引き起こされる“都市のスポンジ化”^{※1}が進行しており、市民生活を支える都市機能^{※2}や道路、上下水道、路線バスなどの維持が困難となり、生活環境の質が低下することも懸念されます。

さらに、気候変動の影響により、記録的な集中豪雨や大型台風等が頻発化し、自然災害が激甚化していることから、温室効果ガスの排出をゼロとする脱炭素社会の実現が急務となっています。

これらの状況を踏まえ、まちづくりを進めるにあたっては、これまでの車による移動を前提とした拡大する都市構造から、将来の人口規模や災害リスク、地球環境への影響を見据え、歩いて行ける範囲に商店や病院、子育て施設など、日常生活に必要な施設が集約された都市構造への転換を図り、人と人とがふれあうことのできるコンパクトな市街地の形成が求められています。

このようなことから、「白河市立地適正化計画」では、市の都市計画マスタープラン^{※3}が掲げる歩いて暮らせる「コンパクトな都市づくり」を具現化するため、市街地においては、住宅や都市機能の適正な立地による都市の利便性を図り、またその周辺地域（大沼・小田川・白坂・五箇・関辺・旗宿の各地域及び合併前の行政区域である表郷・大信・東の三地域）では、緑豊かな田園や里山を保全し、地域コミュニティを大切にしながら地域づくりを進め、市街地と周辺地域において環境負荷のない循環型社会の構築と市民が生きがいを持って心が満たされる暮らしの実現を目指します。



※1【都市のスポンジ化】都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。

※2【都市機能】立地適正化計画では、商業・医療・福祉・教育・文化など、生活を支える様々なサービスを提供する機能・施設などを総称して「都市機能」としている。

※3【都市計画マスタープラン】市町村が目指す将来像や、その実現に向けたまちづくりの方針・取り組みなどを示す市町村の「都市計画」全体の指針となるもの。

2. 立地適正化計画とは

2-1 制度の概要

(1) 立地適正化計画制度の創設

歩いて暮らせるコンパクトな都市（コンパクトシティ）づくりを推進するためには、都市機能や居住の市街地への誘導や公共交通の充実について具体的な施策を推進する必要があります。

また、都市の共通課題である中心市街地の活性化や空き家対策など関連する施策と一体的に推進することも重要です。一方で、コンパクトシティを実現するためには、都市計画マスタープランによる土地利用の方針に加え、具体的な取り組みを推進するための制度設計が求められてきました。

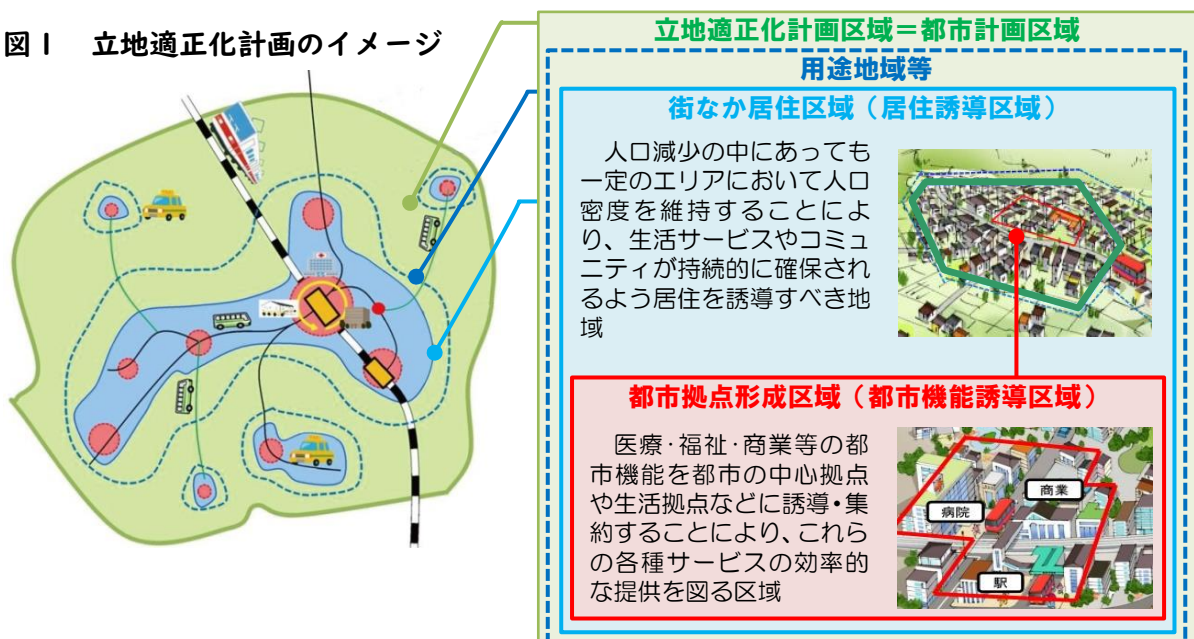
このようなことから、平成26(2014)年に立地適正化計画制度が創設され、従来の土地利用計画に加え、市町村が立地適正化計画を策定し、国の財政的な支援のもと、計画に位置付けられた具体的な施策を進めることにより、コンパクトシティの実現を図ることが可能となりました。

(2) 立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、計画の区域を記載するほか、概ね以下の事項について記載することとなっております。

- ① 住宅や都市機能増進施設*の立地の適正化に関する基本的な方針
- ② 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（本市では『街なか居住区域』とします）及び居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- ③ 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（本市では『都市拠点形成区域』とします）及び都市機能増進施設を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- ④ 都市拠点形成区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業等に関する事項
- ⑤ 街なか居住区域にあっては住宅の、都市拠点形成区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）に関する事項など

図1 立地適正化計画のイメージ



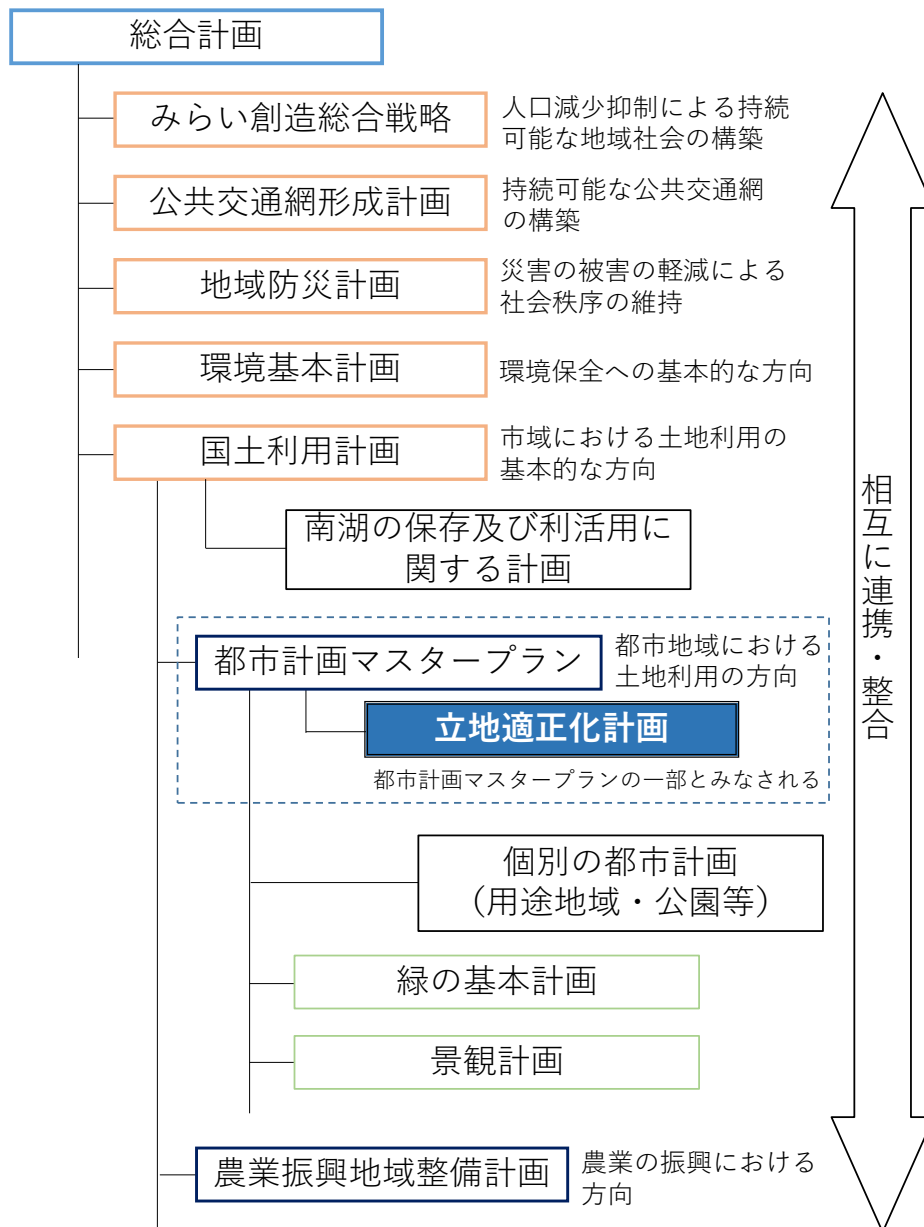
※【都市機能増進施設】医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

2-2 計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市地域における土地利用の方向性を示すものとして、市町村の総合計画、都道府県の都市計画区域マスタープラン[※]に即するとともに、市町村の都市計画マスタープランとの調和が保たれたものでなければならないとされております。

なお、立地適正化計画が公表されたときは、白河市都市計画マスタープランの一部とみなされ、以後立地適正化計画に位置づけられた具体的な施策をもとにまちづくりを進めることとなります。

図2 白河市立地適正化計画の位置づけ



※【都市計画区域マスタープラン】都市計画法第6条の2に規定する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針。

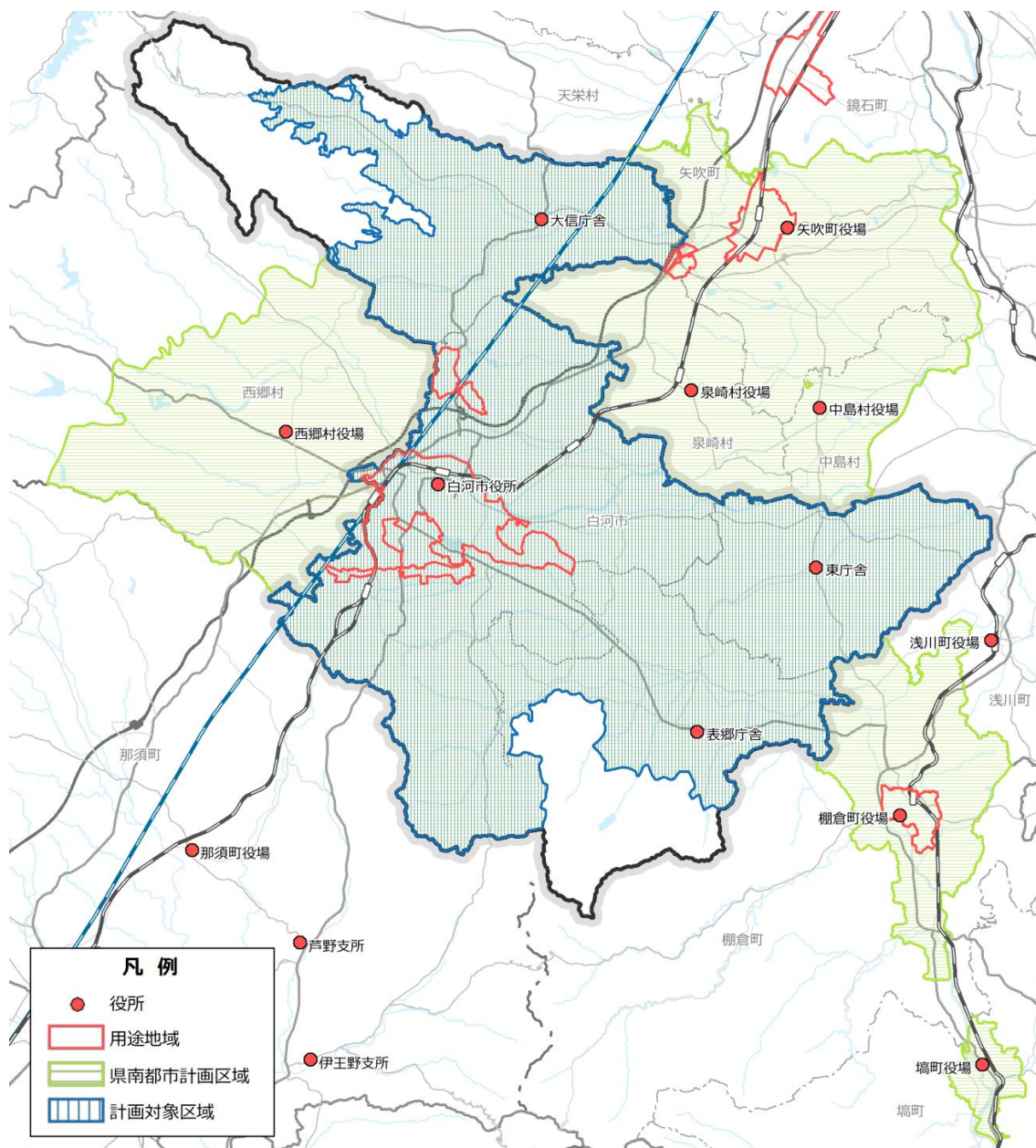
2-3 計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域^{※1}全体（25,223ha）とします。

なお、白河市都市計画マスタープランでは、用途地域^{※2}に指定されている市街地を有効に活用し、計画的かつ効率的な土地利用を図る一方で、市街地周辺の田園や里山などを保全し、無秩序な市街化の抑制に配慮することとしています。

このため、住宅や都市機能の立地の適正化を図る実質的な対象区域は、都市的土地利用の進む主に用途地域の指定のある市街地及びその外縁部が中心となります。

図3 白河市立地適正化計画の対象区域



※1【都市計画区域】市街地から郊外の農地に至るまで、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域として都道府県が指定する区域。

※2【用途地域】都市計画法の地域地区のひとつで、住居、商業、工業など大枠としての土地利用を定め、かつ、それぞれの地域において建てられる建築物の用途（種類）等を制限することにより、良好な住居環境や事業環境を確保しようとするもの。

3. 解決すべき課題とまちづくりの方針

本市の都市の状況や、事前に行った市民・事業者等のアンケート結果などを踏まえると、今後以下のような課題に対応したまちづくりを進めていく必要があります。

■白河市の都市の現状

- 人口減少や少子高齢化の進行
- 市街地（人口集中地区）の拡大、人口密度の低下
- 空き家・空き地の増加に伴う都市のスポンジ化
- 自然災害の頻発・激甚化に伴う災害リスクの増加

■市民の意向

居住地を考える際に重視すること

- 災害の危険性が低いこと
- 日々の買い物ができる店が近いこと
- 病院・診療所が近くにあること
- 自家用車・公共交通の便が良いこと等

人口減少や少子高齢化の進行により予想される都市の問題に関すること

- 空き家・空き地等の増加
- 身近な商業・医療施設がなくなる等

■事業者等の意向

施設立地を考える際に重視すること

- 〔商業施設〕
- 駐車場が確保できること
- 自動車でアクセスしやすいこと
- 〔医療施設〕
- 公共交通のアクセス性がよいこと
- 駐車場が確保できること
- 〔介護福祉・子育て施設〕
- 災害の危険性が少ないこと
- 広い土地が確保できること

■その他留意事項(新型コロナウイルスの影響)

- 市民の行動変容（外出する時間・機会・場所の変化）
- 都市の過密への対応

■解決すべき課題

課題1

人口減少・少子高齢化社会に対応するため必要な都市機能を維持することが必要

課題2

都市のスポンジ化への対応が必要

課題3

公共交通ネットワークの維持・充実を図り、市民生活を支えることが必要

課題4

激甚・頻発化する災害に対し、市民の安全を確保することが必要

課題5

圏域における人口流出の『防波堤』としての役割を果たすことが必要

課題6

新たな生活様式等を踏まえたまちづくりを進めることが必要

課題 1

人口減少・少子高齢化社会に対応するため必要な都市機能を維持することが必要

本市の人口は、平成 12(2000)年の 66,048 人をピークに減少し続けています。市民の日常生活を支える都市機能やサービスは、一定程度の利用者によって維持されることから、人口が減少することによって既存の都市機能やサービスが維持できなくなり、更なる人口減少を招くおそれがあります。

このため、市街地や公共交通の利便の高い地域への居住の誘導や若者の地元定着を図るとともに、進学や就職などにより故郷を離れた方や市外からの移住者を積極的に呼び込むなどにより、市街地での居住を促し、都市機能の利用者を増加させる必要があります。

課題を踏まえたまちづくりの方針

- 既存の都市機能を維持するため、都市機能周辺の人口密度を高めます
- 新たな都市機能が立地しやすい環境を整えるため、規制の緩和を検討します
- 商店や病院、子育て施設など、日常生活に必要な施設が集約された都市構造への転換を図り、歩いて暮らせる人にやさしいまちづくりを進めます
- 総合計画やみらい創造総合戦略を踏まえた効果的な施策を実施します

課題 2

都市のスポンジ化への対応が必要

市街地では、空き家や空き地が増加していますが、防犯・衛生・景観など住環境への影響が大きく、今後都市のスポンジ化が進行することにより、更なる人口流出が懸念されます。

このため、空き家や空き地を適正に管理することによって住環境を保全しつつ、住宅が建てやすい環境を整備することにより、住宅の新築や中古住宅への住み替えを促進する必要があります。

加えて、防災まちづくりや防犯の強化、景観・美化の向上を図り、暮らしやすいまちづくりを目指すことも重要です。

課題を踏まえたまちづくりの方針

- 空き家や空き地の適正管理や有効利用を促進します
- 住宅が建築しやすい環境を整えるため、規制の緩和を検討します
- 居住の魅力を高めるため、防災まちづくりや防犯の強化を図るとともに、景観・美化の向上について地域ぐるみで推進します
- 国道 294 号白河バイパスの開通により、街なかの通過交通が排除されることから、居住者が安全に安心して歩いて暮らせるまちづくりを進めます
- 城下町として町割りや風情を守り、誇りと愛着のあるまちづくりを進めます

課題3

公共交通ネットワークの維持・充実を図り、市民生活を支えることが必要

現在多くの市民は自動車によって自由に移動することができますが、学生や運転免許証を返納した高齢者など自動車を運転できない方々にとって、公共交通は通院や通学など日常的な活動を支える重要な移動手段です。

公共交通の問題は、いずれ高齢者となる市民全体の問題であり、歩いて暮らせるまちづくりを進める上で最も重要な課題の一つであります。

このため、公共交通ネットワークの維持・充実を図ることにより自動車に過度に依存しない社会の実現を目指しつつ、社会情勢の変化に対応した公共交通の検討を進める必要があります。

課題を踏まえたまちづくりの方針

- 都市機能が集積する市街地へのアクセス性や回遊性の向上を図ります
- 現状では対応しきれない移動需要に対し、既存の公共交通を補う新たな移動サービスを検討します
- 移動手段を持たない、あるいは移動に制約がある方に対しては、利便性の高い市街地への住み替え等を促進します
- リモートなど移動を伴わない市民生活サービスの提供を推進します
- 高齢者や障がいのある方も、安心して暮らせるよう IoT^{※1}を活用したモビリティサービス^{※2}の導入を検討します

課題4

頻発・激甚化する災害に対し、市民の安全を確保することが必要

昨今、全国的に記録的な豪雨や大型台風などの自然災害が頻発・激甚化しており、本市においても令和元（2019）年に発生した台風19号により甚大な被害を受けています。

今後も自然災害の発生が想定される中で、市民の安全な暮らしを確保するためには、最新の災害リスク情報を収集し、発生頻度や被害規模、地域特性等の分析を踏まえ、必要とするハード・ソフト事業を進める必要があります。

また、異常気象の原因でもある地球温暖化を抑制する観点から、温室効果ガスの排出をゼロにする脱炭素社会への転換を図ることが不可欠です。

課題を踏まえたまちづくりの方針

- 中長期的な防災の視点から災害リスクの高い地域での開発行為等を抑制します
- 災害リスクの高い地域に立地する公共施設等について、安全な地域への移転等について検討を進めます
- 市民への啓発活動などにより防災意識の向上と地域防災力の強化を図ります
- CO₂削減の取り組みとして、公共交通ネットワークの維持・充実やグリーンスローモビリティ^{※3}などの導入を検討します

※1 【IoT】「モノ」がインターネットに接続され、情報交換することにより相互に制御する仕組み。

※2 【モビリティサービス】自動車による移動・運搬サービス。

※3 【グリーンスローモビリティ】時速20km未満で公道を走ることができる、電動車を活用した小さな移動サービス。

課題5 圏域における人口流出の『防波堤』としての役割を果たすことが必要

圏域に居住する住民の通学や買い物、通院の動向を見ると、周辺町村から本市へ向かう流れが目立つ一方で、通勤については、圏域内で相互に人が移動しており、圏域全体での強い結びつきが伺えます。

結果として、本市に立地する国・県の施設や大型商業施設、二次救急医療機関※など比較的規模の大きな都市機能は、圏域に居住する住民全体の生活を支える一方で、圏域に居住する住民がこれらの施設を利用することにより施設（経営）を支えることとなり、住民と都市機能は相互に依存する関係にあります。

このため、規模の大きな都市機能は、住民を繋ぎとめるいわば『防波堤』の役割を果たしており、その維持を図ることが、本市のみならず圏域全体の人口流出を抑制する上での重要な課題となっています。

課題を踏まえたまちづくりの方針

- 圏域住民の日常的な生活を支え、また働く場として地域の雇用も支える役割を果たす比較的規模の大きな都市機能の維持を図ります
- 本市への移住・定住や若者の定着が図られるよう都市機能の利便性向上を図ります

課題6 新たな生活様式等を踏まえたまちづくりを進めることが必要

新型コロナウイルス感染拡大を契機に、主に働き方やライフスタイルなど、従来の価値観が変わりつつあり、事態の長期化が予想される中、テレワークや電子商取引、リモート診療など遠隔によるサービスが普及し、本社機能の移転や地方への移住など「都市の過密」を回避する動きが進んでいます。

人口減少社会に対応するためにも、「暮らす場」としての魅力を高め、新しい生活様式を取り入れようとする移住者や若者の定住を促進する必要があります。

課題を踏まえたまちづくりの方針

- 新たな生活様式を踏まえたまちづくりを進めます
- 遠隔によるサービス等を活用することにより都市の課題解決を図ります
- 人口減少社会に対応するため、新しい生活様式を取り入れて活動しようとする市外の企業や移住者の受け入れを促進します

※【二次救急医療機関】地域の病院がグループをつくり、輪番制で休日、夜間に重症救急患者を受け入れて入院治療を行う医療機関。原則として初期救急医療施設からの転送患者を受け入れるもの。

4. 立地の適正化に関する基本的な方針

4-1 住宅や都市機能の立地の適正化に関する方向性

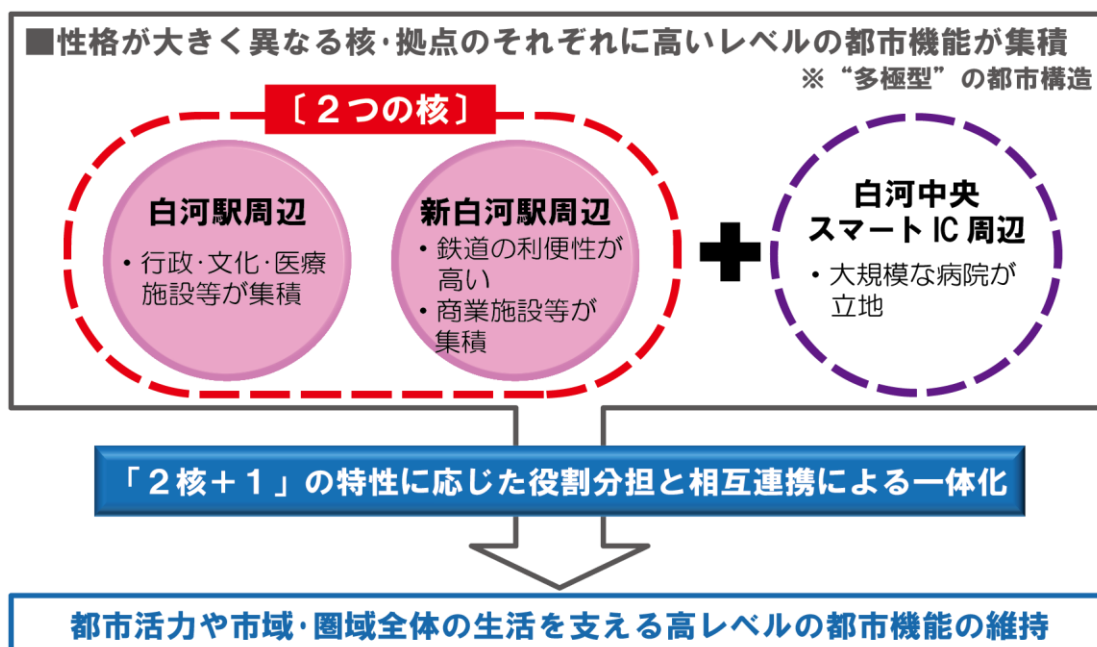
本市は、現在の土地利用の状況から、市街化が進む中心市街地とその外縁部の「中心地域」とその周辺に位置する「周辺地域」に区分されます。

中心地域には、白河駅及び新白河駅を中心にそれぞれに異なる都市機能が集積しており、立地する都市機能の性質から二つの核が形成されているといえます。この他、白河中央スマートIC周辺には白河厚生総合病院などの比較的大きな医療施設が集積しています。

このため、本市では、白河駅及び新白河駅周辺の地域に白河中央スマートIC周辺の地域を加えた「2核+1」の範囲のうち、用途地域の指定のある地域を対象として住宅や都市機能の立地の適正化を進めることとします。

なお、農業を中心とする周辺地域では、田園や里山など身近な自然を保全し、地域コミュニティを大切にしながら、魅力ある地域づくりを進めることとします。

図4 白河市の都市構造と誘導方針



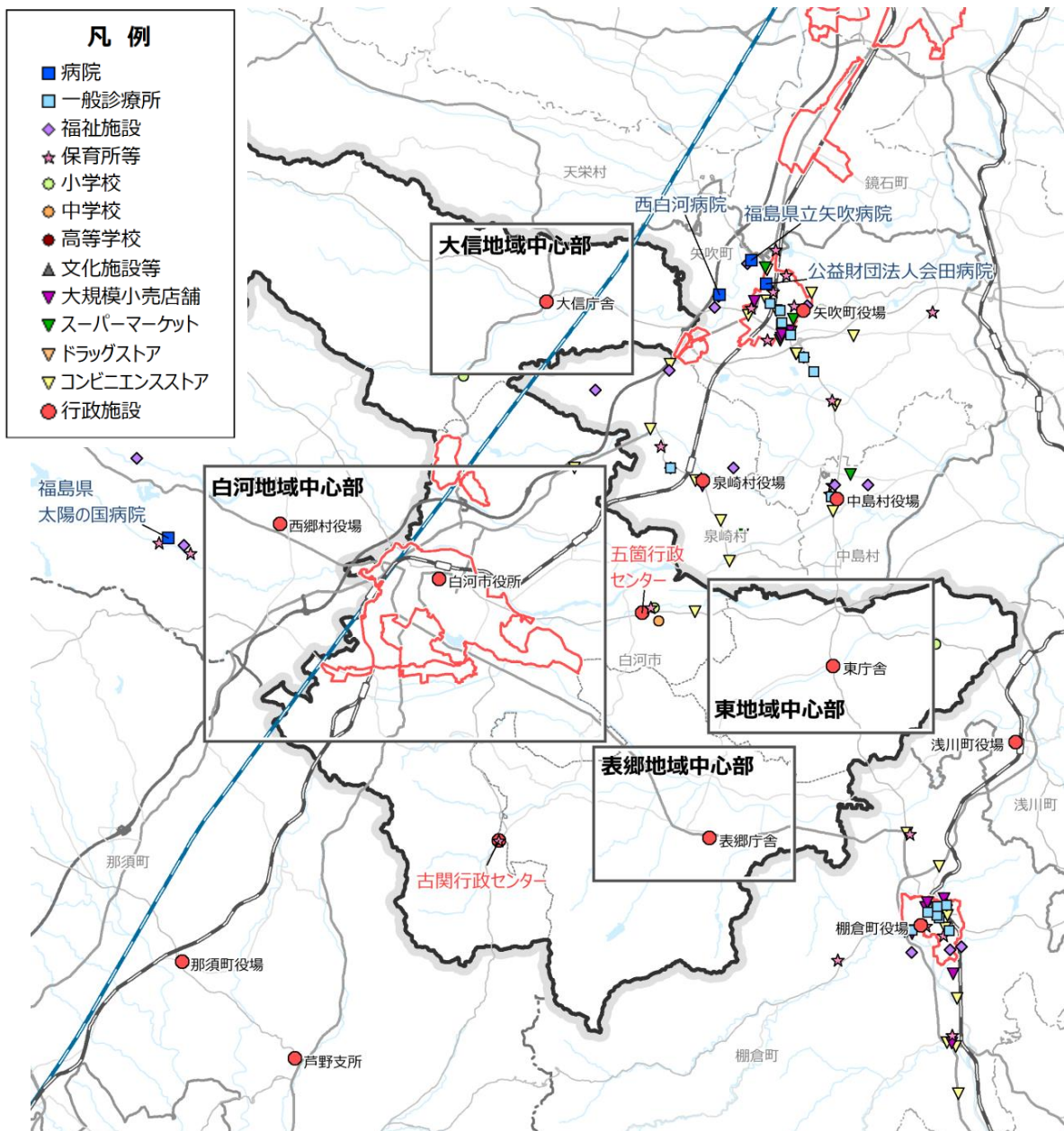
4-2 都市機能の立地状況

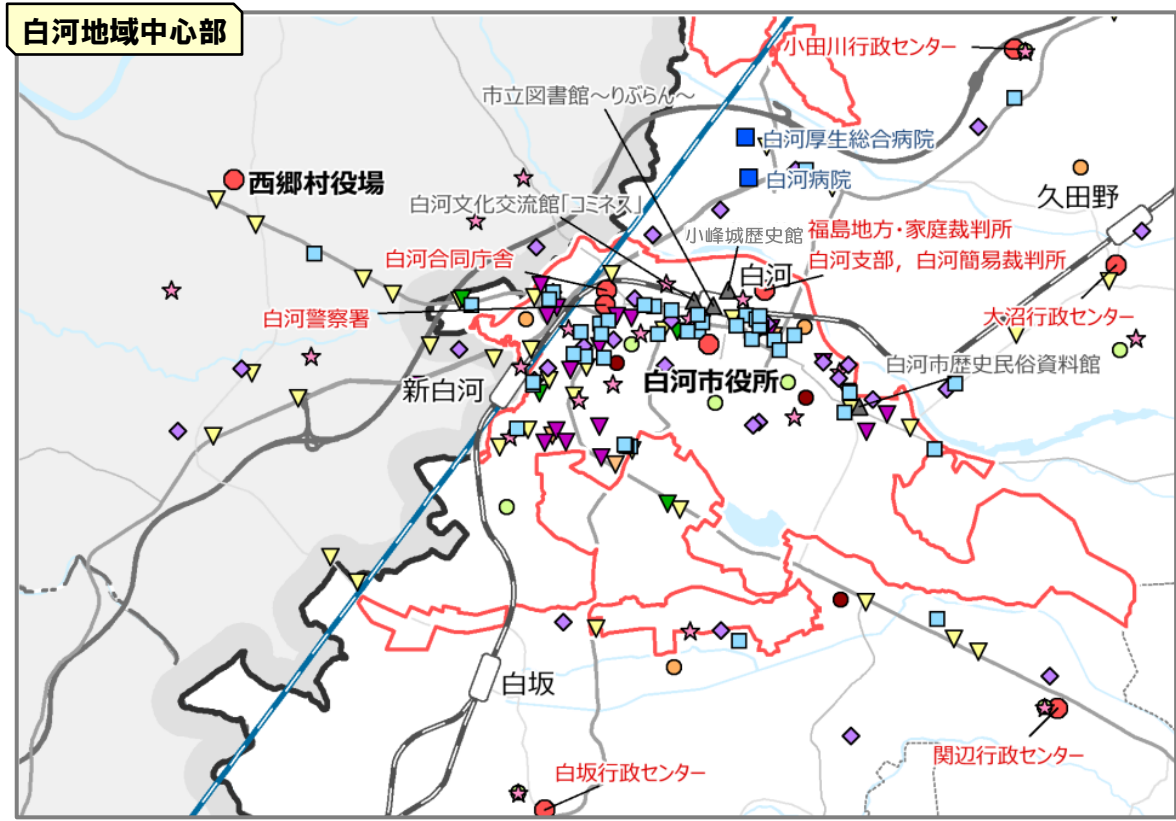
本市の都市機能は、白河駅周辺においては行政施設や文化施設、小規模な商業施設が、新白河駅周辺においては国道 289 号の沿道を中心に大規模な商業施設のほか、診療所や保育所などが立地しています。また、白河中央スマート I C 周辺は、医療施設が集積しています。

このほか、行政センターを中心として幼稚園や保育所、郵便局などがあり、幹線道路の沿道にコンビニエンスストアなどの商業施設が立地しています。

表郷・大信・東地域については、庁舎を中心に診療所や福祉施設、幼稚園、保育所、図書館、郵便局のほか、ドラッグストアやコンビニエンスストア、スーパーマーケットなどの商業施設が立地しています。

図5 都市機能の立地状況





- 凡例**
- 病院
 - 一般診療所
 - ◇ 福祉施設
 - ★ 保育所等
 - 小学校
 - 中学校
 - 高等学校
 - ▲ 文化施設等
 - ▼ 大規模小売店舗
 - ▼ スーパーマーケット
 - ▼ ドラッグストア
 - ▼ コンビニエンスストア
 - 行政施設

資料：地域医療情報システム（日本医師会）、福島県介護保険室 HP、全国大型小売店総覧 2018、タウンページ、白河市資料等

4-3 目指すべき都市の骨格構造

コンパクトシティの実現を図るため、市街化が進む中心地域の「2核+1」周辺と農業を中心とした周辺地域との位置関係を踏まえ、目指すべき都市の骨格構造を明らかにします。

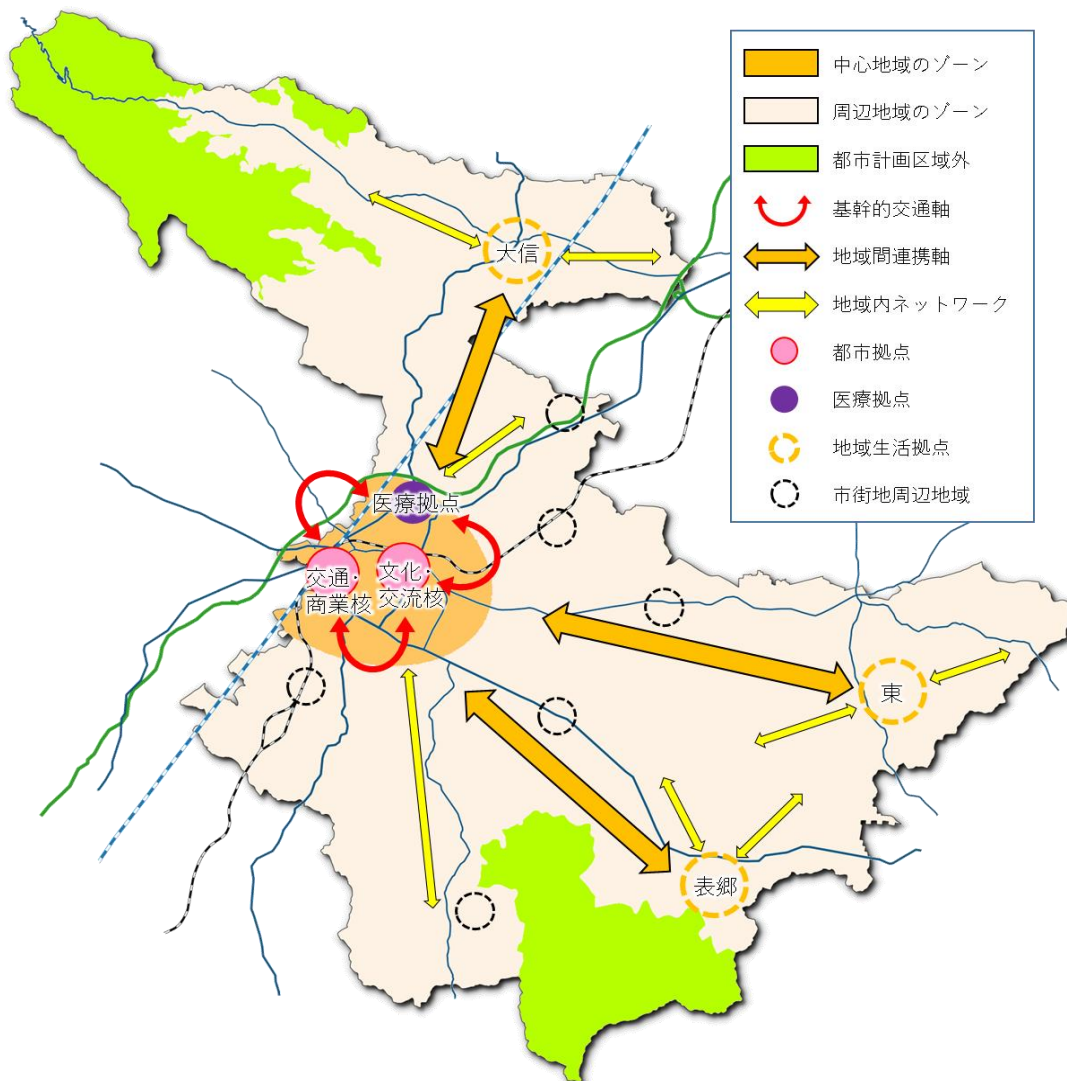
白河駅周辺は歴史的建造物や文化施設など地域資源が豊富で市民や観光客等の交流拠点となっていることから「文化・交流核」とします。また、新白河駅周辺は、新幹線が停車し在来線の始点・終点となっており、市民の買い物を支える商業施設が集積していることから「交通・商業核」とし、この二つの核を「都市拠点」とします。

また、白河中央スマートIC周辺は、白河厚生総合病院などの二次救急医療機関が立地していることから、これを「医療拠点」と位置づけ、相互に連携することにより一体化を図ります。

表郷・大信・東地域の三地域は、「地域生活拠点」と位置づけ、都市拠点との結びつきを強化します。

なお、大沼・小田川・白坂・五箇・関辺・旗宿の各地域や地域生活拠点内に点在する集落については、小規模対応の交通サービスによって「地域内ネットワーク」を形成し、都市拠点との結びつきを強化します。

図6 目指すべき都市の骨格構造



4-4 土地利用の方針

白河市都市計画マスタープランでは、「過去から引き継いできた土地をよりよい状態で未来の子供達に残す」ことを土地利用の方針として位置付けており、歴史ある市街地を商業地や住宅地として活用し、交流や賑わいを促進するとともに、周辺地域の田園や里山は、できるだけそのままの姿で将来に引き継いでいくこととしています。

これらのことを踏まえ、ここでは白河市都市計画マスタープラン第5章「都市づくりの方針～全体構想～」をもとに、今後の土地利用の基本的な考え方等について整理します。

(1) 中心市街地

400年の歴史と文化を再認識し、中心市街地の魅力やにぎわいを取り戻すとともに、リングロード^{*}や国道294号白河バイパスを活かした魅力ある拠点づくりを行います。

また、圏域の中心的役割を担う都市として古くから発展してきた産業や交通基盤等によって都市の魅力を高めます。今後は景観に配慮しつつ、商業・業務・都市サービスなどの都市機能の集積や住宅地として土地の有効活用を図ります。

(2) 国道4号沿線（白河中央スマートIC周辺）

現在、白河中央スマートICを中心に医療施設が集積しており、国道4号4車線化や国道294号白河バイパスの供用開始によって土地利用の需要が高まることが予測されることから、計画的な市街化を促進するため、今後の土地利用動向を見据え、用途地域の指定について検討を進めます。

(3) 南湖及び南湖周辺の地域

① 国道294号白河バイパス以東

南湖及び南湖周辺の地域は、第一種低層住居専用地域の指定に加え、国史跡や風致地区、県立公園の特別地域、景観重点区域の指定があり、引き続き豊かな自然環境の保護、保全及び歴史的資産の有効活用を図ることが重要です。

今後、市が策定した「南湖の保存及び利活用に関する計画」をもとに住民との対話を十分図りながら、適切な土地利用を進めます。

② 国道294号白河バイパス以西（東大沼、西大沼地区）

いわゆる南湖上流地区は、本市の優良農地として農業振興に大きく寄与しているほか、南湖一帯の自然環境や景観を形成する重要な区域として、南湖及び南湖周辺の地域に準じた土地利用を進めます。

一方で、国道294号白河バイパスの整備により、白河中央スマートICや国道4号とのアクセス性が向上し、都市的な土地利用の需要が高まることも想定されます。

このため、農林部局との連携の下、優良農地の保全を図りつつ環境や景観、防災などの多面的機能を維持することを基本として、今後のあり方については、無秩序な開発を抑制し、社会情勢の変化に対応した土地利用を検討します。この場合、住民との対話を十分に図るものとします。

(4) 大沼・白坂地区の一部

ミニ開発等が進む大沼・白坂地区の一部エリアについては、今後も無秩序な市街化を抑制する必要がありますが、既に多くの住居があることから、農林部局との調整の下、公共施設の整備や公共交通ネットワークの強化により、将来的には鉄道駅を中心とする都市拠点の形成を推進することも考えられます。

^{*}【リングロード】都市計画マスタープランにおいて、白河市における交流の回転軸として位置づけられた市街地内を循環する環状道路。都市計画道路白河駅棚倉線及び白河駅八竜神線をいう。

5. 都市機能および居住の基本的な考え方

(1) 中心地域のゾーン※

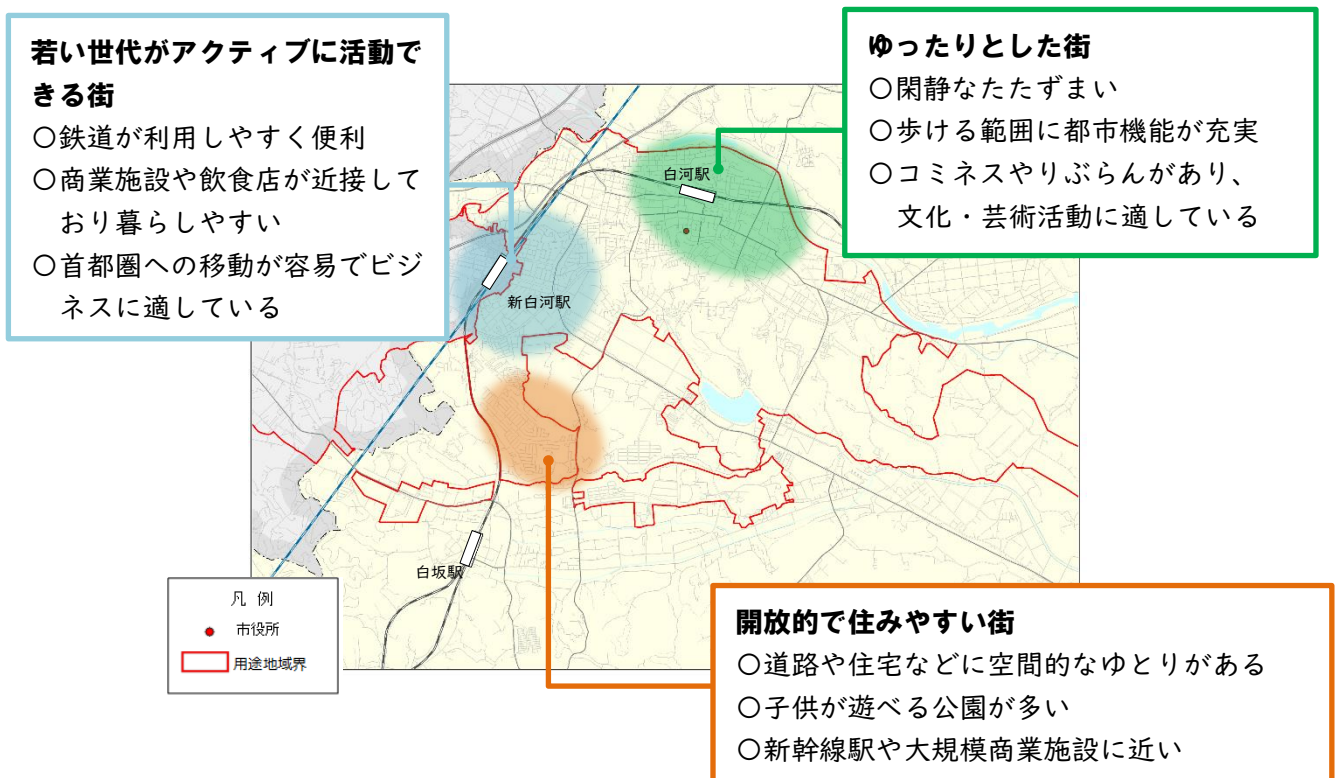
都市機能および居住の誘導先として、中心地域のゾーン内に立地する白河駅と新白河駅周辺に都市拠点形成区域を設定し、圏域全体に求められる高レベルな都市機能の立地を維持するとともに、当該区域とその周辺に街なか居住区域を設定し、都市機能の維持に必要な居住を誘導します。

中心地域のゾーンは、既に多くの都市機能が集積しているものの、空き家や低未利用土地※²が増え続けています。これは人口の減少に加え、地価が高いことで土地・建物が流動化しにくいことが要因として考えられます。

このため、市街地へ居住誘導は、低未利用土地の利用促進や住宅が建築しやすい環境の整備、都市の魅力向上など、具体的な施策により人口密度を高める必要があります。

昨今の低未利用土地の増加と少子高齢化という課題を解決するためには、中古住宅等既存ストックの活用を進める必要があるため、例えば、各地域の特徴により「街の色分け」を行い、ライフステージに合わせた住み替えを促進することも考えられます。

図7 ライフステージに応じた居住のイメージ（一例）



※1 【中心地域のゾーン】白河市都市計画マスタープランにおいて、①コアゾーン、②ゆとり市街地ゾーン、③地域を支える産業ゾーンからなる市中心地域のエリア。

※2 【低未利用土地】居住の用、事業の用その他の用途に利用されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っている土地。

(2) 周辺地域のゾーン※

市街地の周辺地域（大沼・小田川・白坂・五箇・関辺・旗宿の各地域及び合併前の行政区域である表郷・大信・東の三地域）においては、地域の課題に対応した特色ある地域づくりを進めるため、農業の振興を図りつつ、移住・定住の促進や高齢者に対する支援等（P28・29を参照）を推進します。

◆ 土地利用の基本的な考え方

市街地周辺の田園や里山などの身近な自然については、無秩序に市街地が進まないように配慮し、まちと緑が共存したまちづくりを進めます。

◆ 土地利用の基本方針

【住宅系土地利用】

- 田園や森に囲まれ自然に親しみながら穏やかに生活できる地域であり、生活基盤の整備を図ります。
- 都市と農村・山村との交流を促進するため、農林部局との調整の下、農家レストラン、農家民宿、グリーンツーリズムなどの田舎や自然が体験できる仕組みを増やし、地域の活力を維持していきます。

【商業系土地利用】

- 車社会の到来により、商店の数は少なくなっていますが、日常生活に必要な商業機能等の維持を図り、利便性の向上を目指します。

【工業系土地利用】

- 白河中央スマートICの設置をきっかけとして、県や関係機関との連携を強化し、企業誘致を更に推進します。
- 製造業だけではなくIT情報産業や研究開発施設などの新たな分野にも視野を広げ、就業の場の選択肢を増やしていきます。
- 工業系土地利用の未利用地については、社会経済情勢の変化や今後の開発動向を勘案し、関係機関と協議しながら、長期的な観点から土地利用の方向性について検討します。

【自然系土地利用】

- 田園等の農用地は、本市の大切な産業基盤であり、また、環境保全や防災上、重要な役割を有することから、農林部局と調整を図りながら、将来にわたって極力保全するとともに、営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保を図ります。
- 農業者の高齢化や後継者不足に対して、適切な農業施策を展開し、引き続きその生産基盤を確保するとともに、市街地周辺に広がるふるさとの原風景を守っていきます。
- 生態系を育むといった環境面での役割や、雨水や地下水を貯め、洪水を防ぐなど、防災面でも大切な役割を果たしていきます。

※【周辺地域のゾーン】白河市都市計画マスタープランにおいて、①水と緑の定住ゾーン、②自然ふれあいゾーンからなる中心地域のゾーンの外縁のエリア。

6. 都市機能を誘導する区域

6-1 都市拠点形成区域の設定の基本的な考え方

本市は、P14「都市機能及び居住の基本的な考え方」に基づき、白河駅及び新白河駅周辺を中心に都市拠点形成区域を設定し、都市機能の維持・誘導を図るものとします。また、医療施設が集積する白河中央スマートIC周辺については、用途地域の指定がないことから、都市拠点形成区域の医療機能を補う任意の拠点として位置付け、市内及び圏域全体を支える高いレベルの都市機能を維持します。

図8 都市拠点形成区域の範囲の考え方（白河駅周辺）

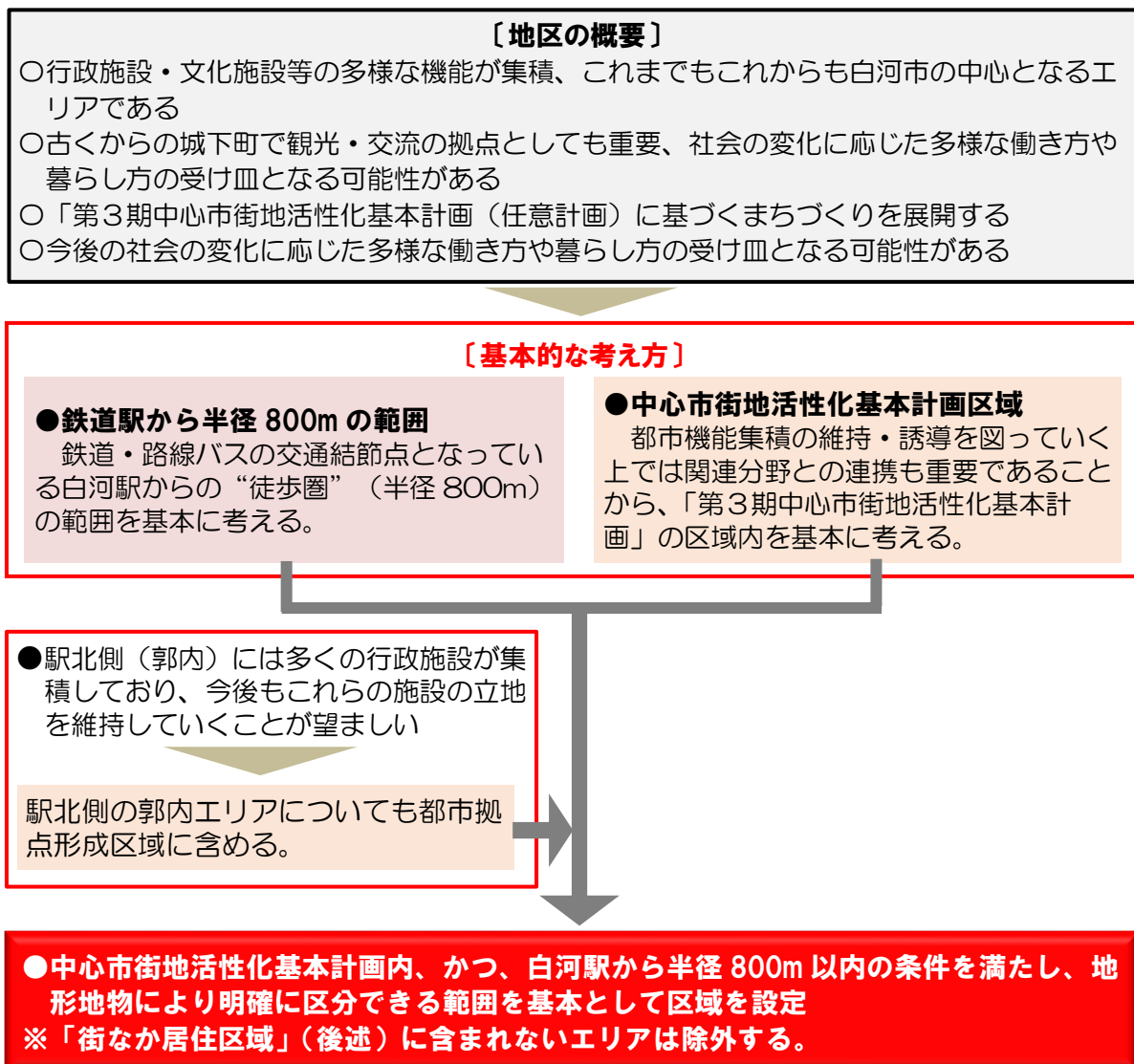


図9 都市拠点形成区域の範囲の考え方（新白河駅周辺）

〔地区の概要〕

- 国道 289 号沿線では、近隣商業地域・第二種住居地域内に多数の商業施設が集積しており、市域・圏域全体の生活を支えるとともに、都市活力の維持などにも寄与している
- 近隣商業地域内について一部に農地等が残るものの、新たな施設が立地する余地は限定的である一方で、第二種住居地域内については比較的まとまった低未利用土地が存在する
- 新白河駅周辺では、商業地域・第二種住居地域内に宅地や駐車場など比較的まとまった低未利用土地が存在する

〔基本的な考え方〕

●**商業地域・近隣商業地域・第二種住居地域の範囲**
 比較的まとまった低未利用土地が残っているものの、多数の商業地域が集積している商業地域・近隣商業地域及び第二種住居地域の範囲を基本に考える。

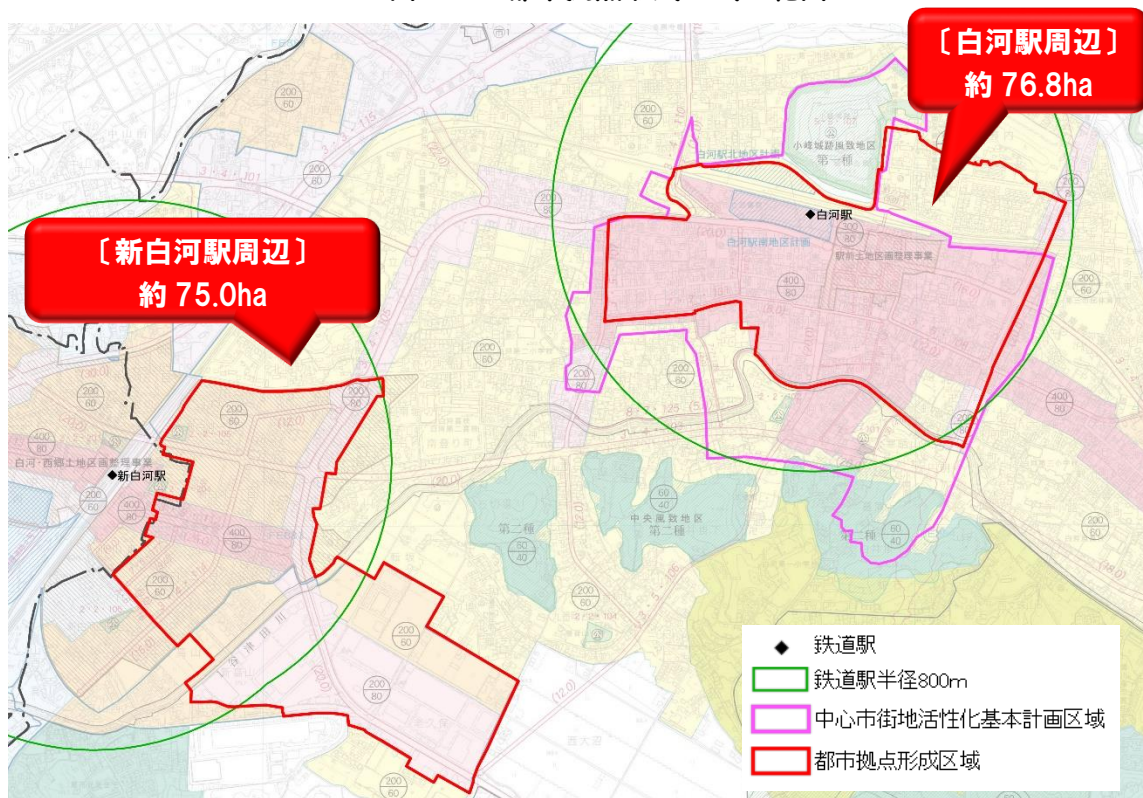
●**新白河駅周辺の商業地域・第二種住居地域及び谷津田川東側の近隣商業地域・第二種住居地域の範囲を基本として区域を設定**
 ※該当エリアのうち、「街なか居住区域」（後述）の検討のなかで、“一定の人口集積を確保されている”として含まない場所については、街なか居住区域を拡大する。

6-2 都市拠点形成区域の範囲

都市拠点形成区域は、都市機能の集積状況や鉄道駅からの徒歩圏などを考慮しながら白河駅周辺については約 76.8ha、新白河駅周辺については約 75.0ha のそれぞれの範囲を合わせた約 151.8ha（用途地域面積 1,482ha の約 10.2%）の範囲に設定します。

なお、区域が道路や河川などで区分される箇所については、区域外側の道路端等を区域界としています。

図10 都市拠点形成区域の範囲



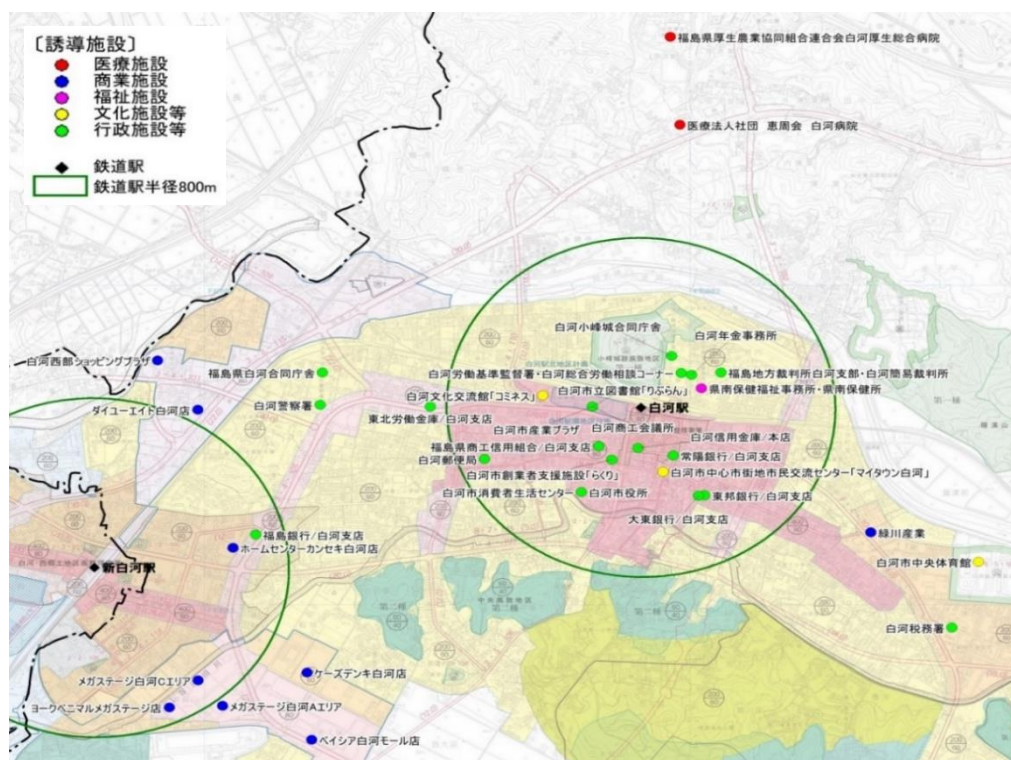
6-3 都市拠点形成区域に誘導する施設

都市再生特別措置法に基づいて都市拠点形成区域に誘導する施設は表1に定義したとおりです。今後これらの施設を区域外に整備する場合や既に区域内に立地する施設を休止又は廃止する場合は、届出が必要になります。

表1 都市拠点形成区域に誘導する施設

誘導施設	誘導施設の概要	施設の定義
医療施設	○総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 （例）病院	○医療法第1条の5に規定する病院
商業施設	○多様なニーズに対応した買い物・食事を提供する機能 （例）ショッピングモール、デパート	○床面積の合計が3,000㎡以上の店舗
福祉施設	○健康増進に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 （例）保健所、保健センター	○地域保健法第5条及び第18条に規定する施設その他の健康増進に寄与する施設
	○母子健康に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 （例）子育て支援センター	○母子保健法第22条に規定する施設その他の子育てを支援する施設
	○社会福祉や児童福祉の増進に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 （例）福祉事務所、児童相談所、少年センター	○社会福祉法第14条及び児童福祉法第12条に規定する施設その他の社会福祉や児童福祉の増進に寄与する施設
交流施設	○交流の拠点となる機能 （例）市民交流センター、物産交流センター	○市民の交流や憩いの場として中心市街地にぎわいを創出する施設
行政等施設	○市の中枢的な行政機能 （例）市役所本庁舎その他の施設 ○圏域の中枢的な行政機能・金融機関 （例）国又は県の機関の施設 銀行の地域の中核となる支店	○住民サービス等を提供するための窓口を有する中枢的な施設

図11 白河駅・新白河駅周辺の誘導施設立地状況



7. 居住を誘導する区域

7-1 街なか居住区域の設定の基本的な考え方

都市拠点形成区域内に立地する都市機能やサービスを維持するためには、都市機能周辺の人口密度を高め利用者を増やす必要があるため、街なか居住区域については都市拠点形成区域とその周辺に設定することを基本とします。

また、二つの駅の徒歩圏から離れた場所であっても、公共交通の利用によりアクセスが容易であれば、利便性の高い暮らしを営むことができることから、公共交通の沿線上のある一定区域についても設定の対象として考えられます。

この場合、市街地において災害リスクが比較的高いとされている地域については、ハザード情報の分析や、災害の発生頻度又は被害想定などを勘案する必要があります。

これらの要素を踏まえ、主に次の(1)から(4)に掲げる場所を基準に、街なか居住区域を設定するものとします。

(1) 「2核+1」に公共交通などでアクセスしやすい場所

「2核+1」に公共交通などでアクセスしやすい場所としては、鉄道やバスからの徒歩圏を考慮して、「①鉄道駅から半径800mの範囲」および「②運行便数が多いバス路線から幅300mの範囲」を街なか居住区域に設定します。

〔公共交通の徒歩圏について〕

- 「都市構造の評価に関するハンドブック（平成26（2014）年8月 国土交通省）」では、鉄道駅から800m、バス停から300mを徒歩圏として設定
- なお、バス停については鉄道駅に比べて人口集積や施設立地の変化などに応じて新設や移設が比較的容易であることから、本市においては「バス路線から幅300m」を徒歩圏として設定

① 鉄道駅から半径800mの範囲

市内の鉄道は一定程度運行しており、比較的高い利便性が確保されていることから、駅周辺の地域からは「2核+1」に比較的容易にアクセスすることができます。

このため、用途地域内に位置する鉄道駅（白河駅・新白河駅）から半径800mを「2核+1」に公共交通などでもアクセスしやすい場所として設定します。

② 運行便数が多いバス路線から幅300mの範囲

本市の用途地域内を運行するバス路線は白河駅・新白河駅の両方、または、いずれか一方を経由することから、一定以上の頻度でバスが運行されていればその沿線地域からは「2核+1」に比較的容易にアクセスすることができます。

平成30（2018）年3月に策定された「白河市地域公共交通網形成計画」では、バスの運行本数が7便/日以下の地区を「公共交通不便地区」としていることから、ここでは8便/日（平日）以上運行しているバス路線から幅300mを「2核+1」に公共交通などでもアクセスしやすい場所として設定します。

(2) 良好な住環境が確保された場所

良好な住環境が確保された場所として、用途地域の指定のある地域に街なか居住区域を設定します。

設定にあたっては、「都市計画運用指針（国土交通省）」に示される“居住誘導区域に含まないこととすべき区域”等の考え方も踏まえて、居住の環境として適さないと考えられる表2に掲げる場所は「街なか居住区域」から除外することとします。

表2 居住環境として適さない場所

区分	除外する区域等	備考
①工業系の用途地域が指定されている場所	○工業地域	※危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場、危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設などが立地する可能性
	○準工業地域	
②自然環境や景観の保全が必要な場所	○自然公園法の特別地域	・南湖県立自然公園特別地域
	○風致地区	・中央風致地区 ・南湖風致地区 ・小峰城跡風致地区 ・搦目風致地区
	○史跡名勝区域	・史跡小峰城跡 ・史跡名勝南湖公園

(3) 人口が集積している場所

将来的に人口が減少することを考えると、現時点で人口集積が不十分な場所に新たに居住を誘導することは、市街地の人口密度を低下させる懸念があります。

このため、平成27(2015)年国勢調査で人口が集積しているとされる人口集中地区(D I D)に含まれる場所に街なか居住区域を設定することとします。

ただし、表3に掲げる場所については、今後も人口を集積していくことが妥当であると考えられることから、人口集中地区に含まれない場所でも区域に含むこととします。

表3 人口集中地区に含まれない場合でも対象とする場所

①計画的に都市基盤が整備され、良好な居住環境が整っている場所	○人口集積を促進する上で新たな都市基盤整備等の必要性が低い。 ○良好な居住環境が確保されており、居住地としての優位性を有している。	・新白河ニュータウンの一部 ・新白河ライフパークの一部
②現に立地している都市機能を引き続き維持していく必要性が高い場所	○生活を支える施設の維持に向けては周辺に人口の集積を図ることが望ましい。 ○一定の生活利便性が確保・維持されることも期待できることから居住地としての優位性を有している。	・ベイシア白河モール店周辺
③鉄道駅から半径800mの範囲	○鉄道はバス等と比較して将来的にもサービスが維持される確実性が高く、また、広域的な移動の利便性も高いなど、居住地としての優位性を有している。	・白河駅および新白河駅から半径800m

(4) 災害リスクの低い場所

近年、異常気象の影響により、水災害の頻発・激甚化が懸念されています。市民が安心・安全に暮らせるまちづくりを進めるために、次に掲げる区域等のハザード情報について分析を行い、発生頻度や被害想定を勘案し、災害リスクの低い場所に街なか居住区域を設定します。

① 土砂災害警戒区域／土砂災害特別警戒区域

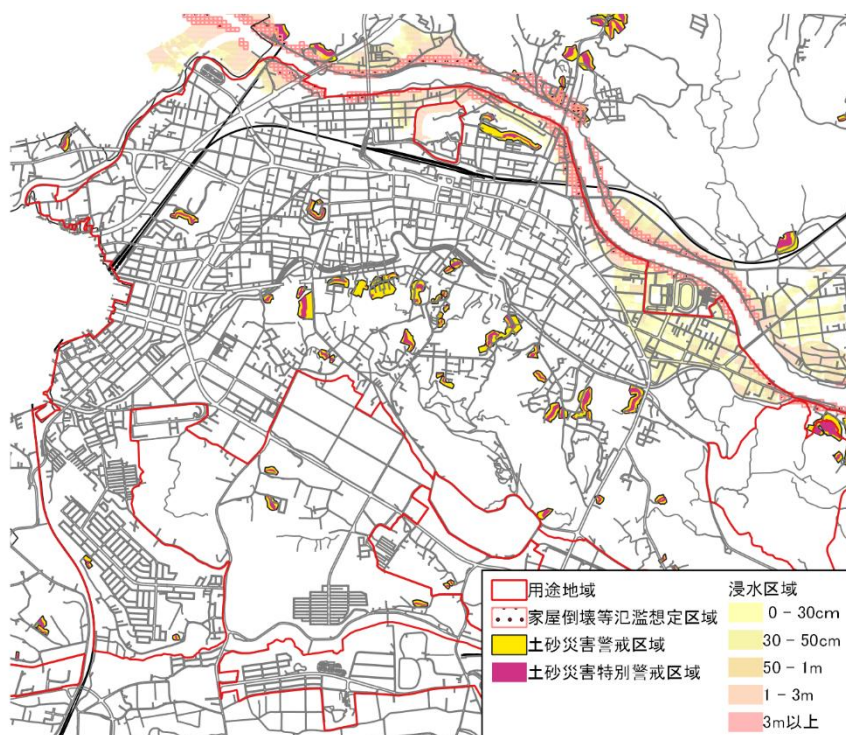
土砂災害特別警戒区域は、都市計画運用指針において「原則として、居住誘導区域（街なか居住区域）に含まないこととすべき」とされており、土砂災害警戒区域については「総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でない判断される場合は、原則として、居住誘導区域（街なか居住区域）に含まないこととすべきである。」とされております。本市では東日本大震災など過去の災害も踏まえ、市民の安全のために、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域全域を街なか居住区域から除外することとします。

② 浸水想定区域等

阿武隈川の洪水氾濫に伴う浸水区域については、想定される最大降雨量を 328mm/2 日として算定され、令和 2 年 3 月に公表されました。また、谷津田川、堀川についても同程度の降雨量を設定した場合、市内の浸水区域が広がらないことを確認しています。

浸水想定区域は、都市計画運用指針において、①の土砂災害特別警戒区域同様「原則として、居住誘導区域（街なか居住区域）に含まないこととすべきである。」とされております。一方で、浸水深により災害リスクが大きく異なることから、浸水想定区域であることをもって一括で除外はせず、家屋に留まることが危険となる床上浸水のおそれがある 50cm 以上の浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域を街なか居住区域から除外します。

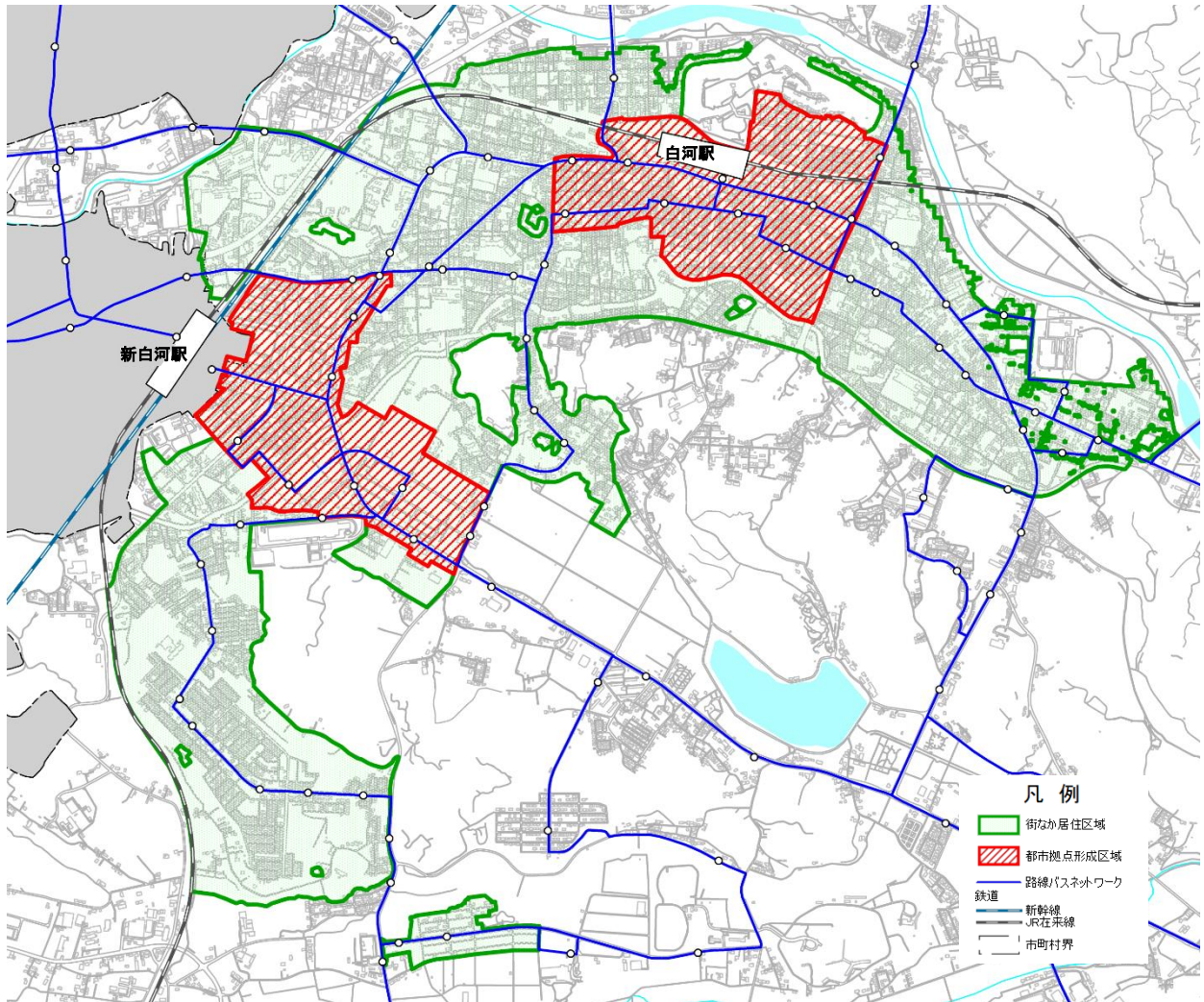
図 1 2 災害リスクの高い地域



7-2 街なか居住区域の範囲

街なか居住区域は、住宅地としての一体性を考慮しながら、用途地域が指定されている区域のうち「街なか居住区域の設定の基本的な考え方」に合致する区域を基本とした図13に示す約615haの範囲とします。

図13 街なか居住区域の範囲



8. 都市機能および居住を誘導するための施策

8-1 誘導施策の基本的な考え方

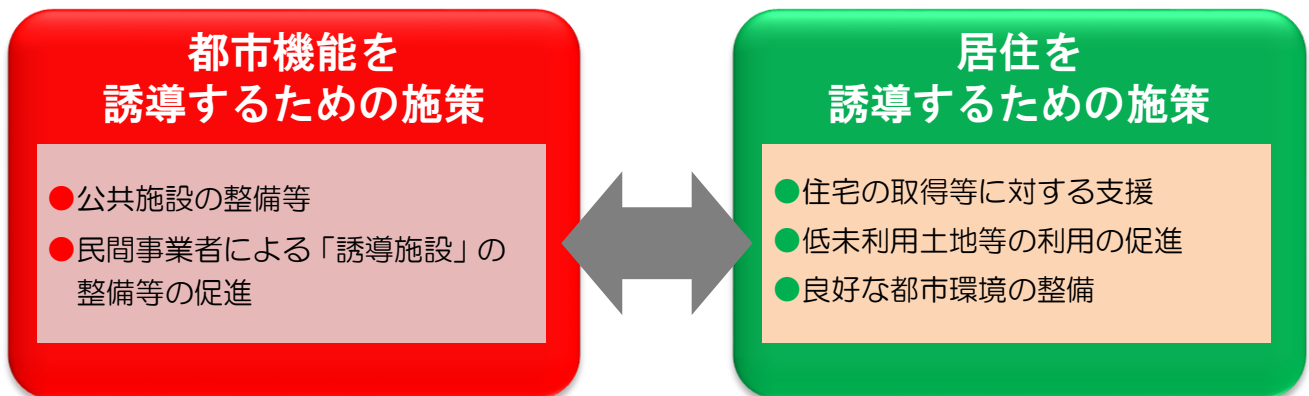
これまで人口増加や市街地の拡大を前提に、都市計画法に基づく土地利用の規制等によって住宅や都市機能の立地をコントロールしてきましたが、人口減少社会によってその前提が大きく変化しています。

このため、これからのまちづくりは、土地利用の規制等だけではなく、都市を「マネジメント」という新たな視点をもって取り組みを進めていく必要があります。

具体的には、住民や企業の活動等にこれまで以上に着目し、都市機能を誘導するための施策として、公共施設の整備や民間事業者による誘導施設の整備促進を、居住を誘導するための施策として、住宅取得に対する支援や中古住宅の流通促進、建築物の建築等に対する規制の緩和などを推進することにより、都市機能や居住の誘導を促進することが考えられます。

また、これらの施策を推進するにあたっては、都市全体の観点から公共施設の再編や医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等まちづくりに関わる様々な施策との整合や相乗効果等について考慮しつつ、低未利用土地の有効活用を基本に、市街地の新陳代謝を促すことも重要です。

図14 誘導施策の考え方




8-2 都市機能を誘導するための施策


都市機能の増進につながる公共施設の整備等を進めるほか、民間事業者の取り組みを支援することで都市機能の誘導を図ります。

① 公共施設の整備等

施策：市民会館跡地を活用した複合施設の整備

施策の概要	都市機能が集積する中心市街地にあり、本市のまちづくりを進める上で重要な立地環境にある市民会館の跡地において、市民福祉の向上に資する複合的な機能を有する施設を整備します。
実施主体	白河市
<p>〔実施イメージ〕</p> <p>○複合施設のコンセプト 「みんなの笑顔がつながる ほっとスペース」 ～みらいの暮らしをつくり、 豊かに住み続けられる「まち」の拠点～</p> <p>○複合施設に導入する機能 健康増進機能、子育て支援機能、防災対策機能、 生きがいづくり機能、市民支援機能、交流機能、 民間機能、立体駐車場</p>	
 <p>イメージパース</p>	

施策：まちなか交流の充実や賑わい創出のためのまちおこしセンター（仮称）の整備

施策の概要	まちなか交流の充実と賑わいの創出を図るため、白河駅に隣接する既存の建物をまちなか回遊の拠点としてリニューアルし、地場製品の企画・開発や展示PR等を行うなど、既存ストックを活かしたまちづくりを進めます。
実施主体	白河市
<p>〔実施イメージ〕</p> <p>○施設に導入する機能 地場製品の展示、案内スペース、 多目的スペース、作業室、オープンテラス</p> <p>○効果を増大するための整備 駅前ロータリーリニューアル</p>	
 <p>イメージパース</p>	

施策：災害ハザードエリアに立地する公共施設の機能移転等

施策の概要	災害ハザードエリアに立地する公共施設等の都市拠点形成区域への機能移転等を進めます。
実施主体	白河市

② 民間事業者による「誘導施設」の整備等の促進

施策：「誘導施設」の建築等に対する規制の緩和

施策の概要	都市拠点形成区域内において「誘導施設」の建築等を促進するため、現状の用途地域や容積率では「誘導施設」の立地が難しいと判断される地域について用途地域の見直しを行います。
実施主体	白河市

施策：「誘導施設」の整備等に係る国の税制優遇や金融支援制度の周知

施策の概要	「誘導施設」の整備等に係る国の税制優遇や金融支援制度の周知を図り、民間事業者による整備等を促進します。
実施主体	国

〔主な制度の概要〕 ※令和3年現在

○ 税制優遇制度

- ・ 立地誘導促進施設協定に基づき整備し、都市再生推進法人が管理する公共施設等（道路、広場等）に係る固定資産税等の課税標準額を2/3に軽減。
- ・ 都市再生推進法人に低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る軽減税率等の適用。（所得税・法人税・個人住民税等）

○ 金融支援制度

- ・ 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業（誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備）であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、（一財）民間都市開発推進機構（民都機構）が出資。

施策：都市計画施設の整備促進

施策の概要	都市機能や居住を誘導するため、都市計画道路の整備を促進し良好な都市環境の実現を図ることにより、民間投資を呼び込みます。 また、長期未着手都市計画道路のあり方について検討します。
実施主体	白河市

施策：市街地再開発事業等の支援

施策の概要	都市機能誘導区域内で行う市街地再開発事業や優良建築物等整備事業、地域生活拠点型再開発事業について支援することにより、民間事業者による整備等を促進します。
実施主体	民間事業者



8-3 居住を誘導するための施策

街なか居住区域に人を誘導するためには、進学や就職などにより故郷を離れた方や、市外からの移住者などを積極的に呼び込む必要があります。

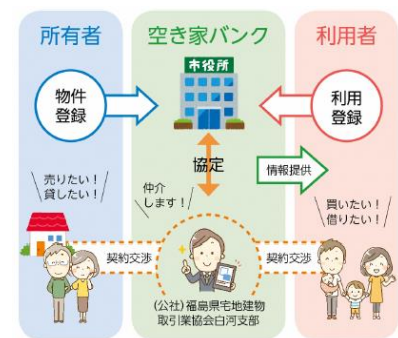
このため、住宅を取得しようとする者や賃貸住宅に居住しようとする者に対する支援、中古住宅の流通促進のほか、低未利用土地等の流動化を図ることにより、街なか居住区域内の人口密度を維持します。

① 住宅の取得等に対する支援

施策：住宅の取得費等に対する支援

施策の概要	人口増加につながる県外からの移住や新婚世帯・子育て世帯に対する住宅の取得等に要する費用の一部を補助します。
実施主体	白河市、福島県
<p>〔実施イメージ〕</p> <p>《住宅取得等支援事業》</p> <p>県外又は市外から市内へ移住するために住宅を取得した方などに対して、住宅取得費用の一部を補助。 ※ 街なか居住区域への移住に対し補助額を加算。</p>  <p>《新婚家庭・子育て世帯応援事業》</p> <p>街なか居住区域への居住を促進するため、中心市街地内の民間賃貸住宅に居住する子育て世帯の家賃の一部を補助。</p> 	

施策：空き家バンク制度等による中古住宅の流通促進

施策の概要	空き家バンクへの登録やリフォームに要する費用の一部補助等により中古住宅の流通を促進します。
実施主体	福島県、白河市、金融機関
<p>〔実施イメージ〕</p> <p>《空き家に関する支援制度》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の所有者と利用者・希望者を仲介する空き家バンクにより流通を促進。 ・ 空き家バンクに登録された空き家の改修費や解体費の一部を補助。 <p>《空き家住み替え資金融資》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市中金融機関において空き家バンクと連携した中古住宅への住み替えによる資金を融資。 	

② 低未利用土地等の利用の促進

施策：低未利用土地等に係る国の税制優遇制度の周知

施策の概要	低未利用土地や空き地等の取得等に係る国の税制優遇制度を周知し、街なか居住区域内の土地利用を促進します。
実施主体	国
<p>〔主な制度の概要〕※令和3年現在</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市のスポンジ化対策のため、一定の要件を満たす500万円以下の低未利用土地等の取引に対して売主の長期譲渡所得から100万円を控除。 空き家の発生を抑制するため、相続人が家屋等を譲渡した場合、一定の条件を満たした場合、譲渡所得から3,000万円を控除。 	
<p>特例適用イメージ</p> <p>〔※1〕取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。 〔※2〕解体費・測量費・工事費等への仲介手数料等</p>	

施策：建築物の建築等に対する規制等の見直し

施策の概要	中心市街地において低未利用土地等を解消し、住宅の新築や建て替えの促進による人口密度の維持を図るため、用途地域の見直しや建ぺい率の緩和、開発許可制度の適正な運用など必要な対策を進めます。
実施主体	白河市

③ 良好な都市環境の整備

施策：公共交通ネットワークの維持・強化

施策の概要	都市拠点形成区域までの移動を支えるため、公共交通ネットワークを維持・強化します。
実施主体	白河市・公共交通事業者
<p>〔実施イメージ〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市内循環バスの運行 ○地域間幹線系統をはじめとした路線バスの運行 <p>≪地域内移動支援事業（公共交通）≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運転免許証をお持ちでない高齢者や障がい者の日常生活の移動手段を支援するとともに、市内におけるバス及びタクシーの利用を促進するため、バス、タクシーの運賃等の一部に利用できる助成券を交付します。 	

施策：ウォーカブル（歩いて暮らせる）なまちづくりの推進

施策の概要	<p>国道294号白河バイパス整備によって確保された安全で快適な歩行空間の活用やバイパス整備に伴い旧道となった街路の整備を進めることによりウォーカブルなまちづくりを推進します。</p> <p>併せて、人々が集える公園や歴史を活かした広場、景観の形成など開かれた心地よい空間を整備します。</p>
実施主体	白河市

8-4 周辺地域を振興するための施策

都市機能および居住の基本的な考え方として、周辺地域においては、農業を中心とする地域コミュニティを大切にし、豊かな自然を活かした地域づくりを進めます。

施策：農業の振興を図るための施策

施策の概要	規模拡大を図る若手農業者や新規就農希望者への支援により担い手不足の解消を図ります。 また、農業技術の向上や生産効率化に資するICT機器及びロボット技術の導入に対する支援を通じ、農業の底上げを図ります。
〔実施イメージ〕	
《農業経営アカデミー推進事業》 若手農業者を対象とした農業講座を開催し、稼げる農業経営を身につけてもらうことにより、基幹産業である農業の底上げを図ります。	
《ディスカバリー白河農活事業》 農業担い手不足を解消するため、新規就農者の就農イメージをつかむ機会を地域ぐるみで支援します。	
《農業の未来をつくるスマート農業推進事業》 農業技術の向上や生産効率化に資するICT機器及びロボット技術の導入を支援します。	

施策：高齢者等が安心して生活するための施策

施策の概要	自家用車を持たない高齢者等の移動を支援します。 また、医療の確保や移動販売による買い物サポートなどにより高齢者の身近な生活を支えます。
実施主体	白河市
〔実施イメージ〕	
《地域内移動支援事業》 運転免許証をお持ちでない高齢者及び障がい者の日常生活の移動手段を支援します。	
《予約型乗合タクシー実証実験事業》 表郷・大信・東地域で、デマンド方式による乗合タクシーを試験的に運行します。	
《医療機関新規開業支援事業》 医療体制を確保するため、新規開業や医業承継を支援します。	
《高齢者見守り生活支援事業》 移動販売により、地域の高齢者を見守りながら高齢者の買い物をサポートします。	

施策：移住・定住を促進するための施策	
施策の概要	農業を通じた情報発信や、移住希望者等の受け入れ体制づくりなど、移住しやすい環境を整備します。 また、移住・定住人口の増加を図るため、引っ越しや住宅取得など移住等に必要な支援を行います。
実施主体	白河市
〔実施イメージ〕 <<しらかわ移住魅力発信事業>> 本市の魅力を発信するため、インフルエンサーが本市に居住し、農作業を通じた地域との交流や観光地紹介など、暮らしの様子をYouTubeで発信します。 <<移住・定住促進事業>> 移住希望者等の受け入れ体制づくりや支援のための情報発信、住宅の取得や引っ越し費用の補助などにより移住・定住人口の増加を図ります。 <<来て「しらかわ」住宅取得支援事業>> 移住・定住を促進するため、県外・市外からの移住世帯に対して、住宅取得に要する費用の一部を支援します。 <<空き家対策事業>> 空き家や住宅の所有者向けに空き家リスク等のセミナーを開催するとともに、空き家改修に要する費用の一部を支援します。	

周辺地域においては、地域コミュニティの存立に必要な都市機能として、表4に掲げる施設を位置づけるものとします。

表4 居住環境維持施設

施設	施設の概要
医療施設	診療所（かかりつけ通院）、歯科医
商業施設	小規模小売店舗、コンビニ、スーパー、ホームセンター、ドラッグストアなど
福祉施設	保育所、認定こども園、児童クラブ、デイサービスセンターなど
文化施設	地区公民館、スポーツ施設など
行政等施設	市役所庁舎、行政センター、郵便局

※ いずれの施設も住民が日常的に利用する施設規模であって、各地域（中心地域のゾーン内も含む）に立地することが望ましいとされるものとします。

9. 低未利用土地の利用・管理の指針

市街地は、空き家や低未利用土地が増えているものの、比較的高い地価を維持しているということもあり、多くの市民が地価の安い郊外や市外に住宅を求めるとの指摘があります。

よって、都市機能や居住を市街地へ誘導するためには、今ある低未利用土地を適切に管理し、その上で土地の利用権等の交換や集約、区画再編などの取り組みによって低未利用土地の一体化を進める必要があります。

これには、民間による土地取引に委ねるだけではなく、所有者と利用希望者との調整を行政が積極的に関与し、取引の活性化を図ることも考えられます。

その前提として、都市拠点形成区域や街なか居住区域内においては、次の指針に基づき所有者や周辺住民等による低未利用土地の有効な利用及び適正な管理を促すこととします。

この場合、市では低未利用土地の所有者等に対して、必要に応じて低未利用土地の利用・管理に関する情報の提供、指導、助言、その他の援助を行うこととします。

(1) 利用指針

都市のスポンジ化を抑制し、住宅や都市機能の適正な立地を図るため、区域内の低未利用土地について下記の指針に基づいて有効利用を推奨します。

◆都市拠点形成区域内の低未利用土地の利用促進

低未利用土地の流通を促進するとともに、必要に応じて面的整備や敷地の統合などを図りつつ、誘導施設の整備用地としての利用を推奨します。

また、快適な歩行空間や広場など、「都市拠点形成区域」の来訪者・滞在者などの利便の促進に寄与し、区域内に人が滞在・回遊しやすい環境づくりに資する施設等の整備用地としての利用を推奨します。

◆街なか居住区域の低未利用土地の利用促進

低未利用土地の流通を促進するとともに、必要に応じて面的整備や敷地の統合などを図りつつ、区域内居住者の日常生活を支えるサービス施設や新たな住宅等の整備用地としての利用を推奨します。

既存の住宅等については、リノベーションによる再生や、空き家バンクなどによる流動化を図ることを推奨します。

また、快適な歩行空間や広場など、「街なか居住区域」の居住者などの利便の促進に寄与し、良好な居住環境づくりに資する施設等の整備用地としての利用を推奨します。

(2) 管理指針

土地の所有者等は、空き家等が管理不全な状態※にならないよう、また、管理する土地等が周辺の良い生活環境の保全と美化に支障を及ぼさないよう、下記の指針に基づいて常に自らの責任において適切な管理に努める必要があります。

なお、低未利用土地の管理に著しい支障が生じていると認められる場合は、市は土地所有者等に対して適切な管理を行うよう行政指導を行う場合があります。

◆建物に保安上適切な対策等を講じる

建物の腐朽が進み、壁に亀裂が入っていたり、屋根の一部が剥がれていたりする場合は、建築材が崩落や飛散しないよう修繕・解体・撤去など保安上適切な対策を講じます。

また、住宅等としての再利用が可能な空き家等については、定期的な換気や適切な清掃を行うなど、“住める状態”を維持していくための適切な管理に努めます。

◆日常的に衛生状態を保つ

廃棄物投棄やハエやネズミなどの衛生動物等の大量発生、悪臭・異臭の原因となるおそれがあるため、敷地内の草木が一定以上繁茂しないよう定期的に除草や伐採・剪定を行うなど、日頃から衛生状態を保ちます。

◆景観や生活環境の保全と美化に努める

定期的な除草や枯損した樹木の伐採、散乱した空き缶・吸い殻等の除去、建物に対する毀損行為による破損個所の修理や落書きの消去、不法投棄等を予防するための適切な措置などにより、景観や生活環境の保全と美化に努めます。

◆建物に防犯上必要な対策を講じる

不特定の第三者による侵入を容易に許した場合、火災や犯罪を誘発するおそれがあるため、侵入できないよう建物の窓や扉に施錠し、破損している場合は修繕するなど防犯上必要な対策を講じます。

※【管理不全な状態】老朽化、自然災害その他の事由により、建築物又はこれに附属する工作物が倒壊し、又はその部材が落下し、若しくは飛散するなど、保安上危険となるおそれがある状態。草木の著しい繁茂又は害虫、ネズミその他の生物の著しい発生により、衛生上有害となるおそれ又は景観を損なうおそれがある状態。不特定の者の侵入を容易に許し、火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態。など

10. 都市の防災に関する機能の確保に関する指針

10-1 防災指針の考え方

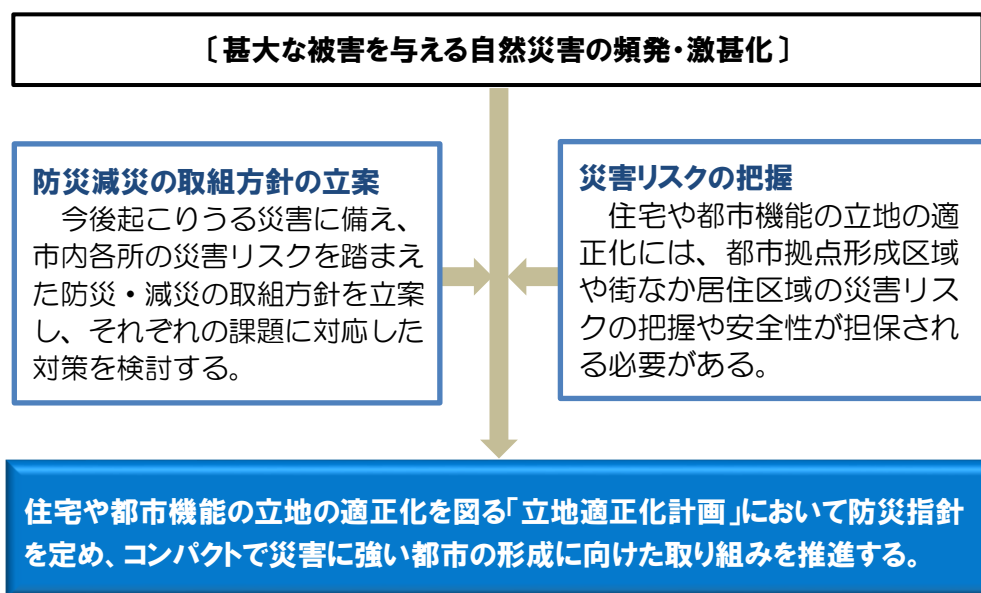
近年、台風や集中豪雨・土砂災害などの自然災害が頻発・激甚化しており、都市防災の強化を図ることが喫緊の課題となっています。

本市においても、平成10(1998)年栃木・福島豪雨(通称8.27災害)や東日本大震災、令和元年東日本台風など大きな自然災害が相次いでおり、今後起こりうる災害に備え、災害リスクを踏まえた防災・減災の取組方針の立案や災害を回避するための具体的な対策が求められています。

このような状況の中、立地適正化計画制度を規定する都市再生特別措置法が改正され、地方自治体が策定する立地適正化計画において、住宅や誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針(以下「防災指針」という。)に関する事項を記載することにより、都市防災に関する機能の確保を図ることとなりました。

都市拠点形成区域や街なか居住区域における災害リスクを事前に把握し、当該区域の安全性を確保することが防災まちづくりにおいて最も重要であることから、必要な防災・減災対策に取り組むため、本計画において防災指針を定めます。

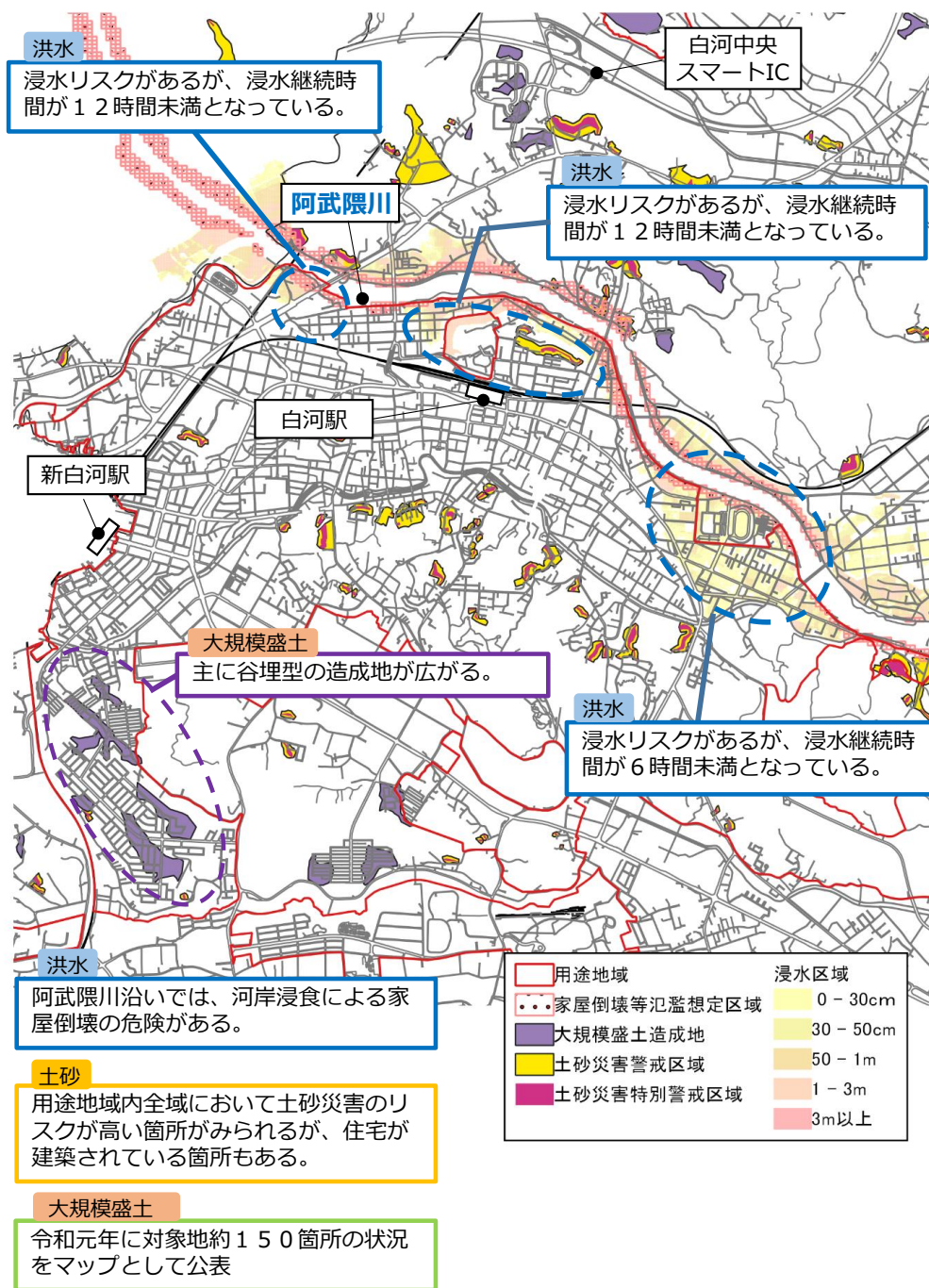
図15 防災対策の必要性



10-2 災害リスク分析と課題の抽出

本市で発生するおそれのある災害には、洪水、土砂災害等があります。これらの災害について、これまで国、県、市で作成している情報をもとに、街なか居住区域の災害リスクを分析し、課題を抽出します。

図16 災害リスクの分析・課題抽出

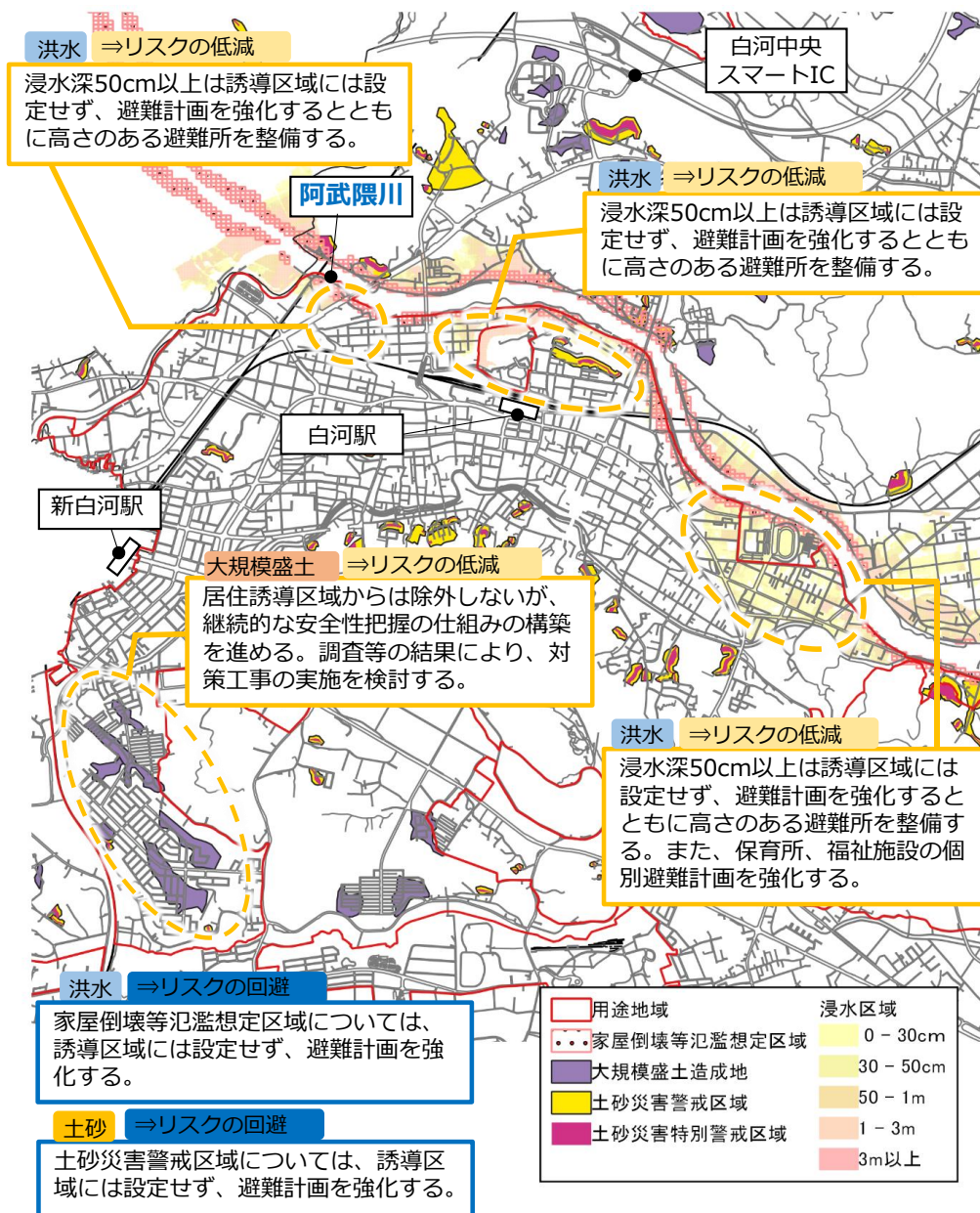


※河川の降雨量については、街なか居住区域を設定した際と同じ数値を用いた。

10-3 防災・減災の取組方針

街なか居住区域の防災まちづくりの取組方針は以下のとおりです。

図17 街なか居住区域における防災・減災の取組方針














なお、市全域の防災まちづくりの取組方針は以下のとおりです。

- ・ 河川内の堆積土砂の撤去による氾濫対策
- ・ 防災重点ため池の堆積土砂撤去
- ・ 土のうステーションの設置
- ・ 冠水する道路の事前交通規制の検討
- ・ 土砂災害警戒区域については、危険区域の現地表示による啓発
- ・ 総合防災マップの作製及び全戸配布
- ・ 防災ラジオ(戸別受信機)の普及
- ・ 自主防災組織の設置促進と人材育成

10-4 取組内容とスケジュール

取組の方針に基づく取組内容とスケジュールを次のとおりに設定します。

表5 取組内容とスケジュール

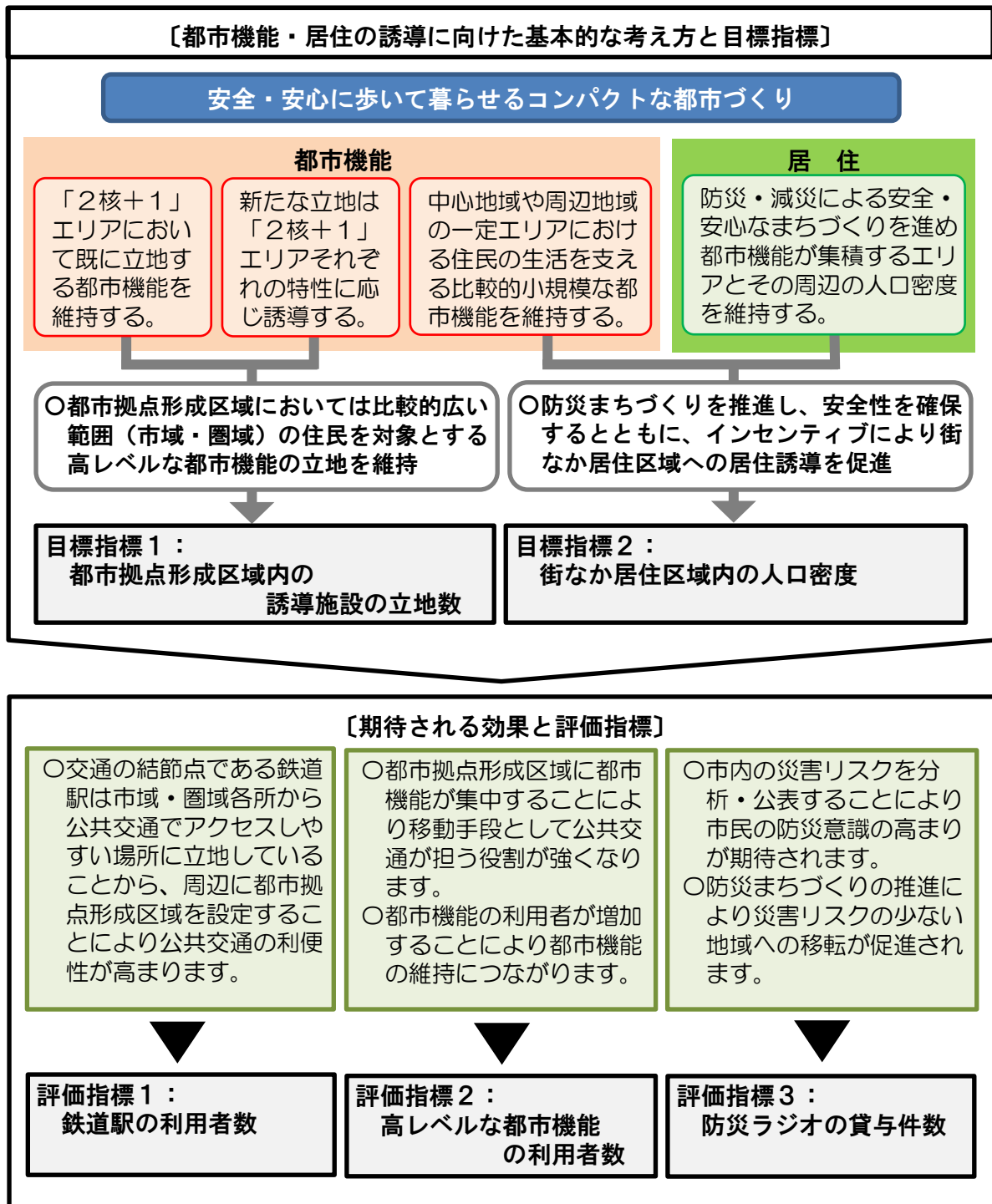
種類	取り組み内容	実施時期		
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
低減	河川内の堆積土砂の撤去による氾濫対策			
低減	防災重点ため池等の堆積土砂撤去の推進による雨水貯留機能の向上			
回避	防災ラジオ(戸別受信機)の普及			
回避	総合防災マップの作成及び全戸配布(情報更新)			
回避	自主防災組織の設置促進と人材育成			
回避	防災出前講座を実施し、住民の防災意識の向上			
低減	浸水想定区域内道路の事前交通規制の検討			
低減	土のうステーションの設置			
回避	届出・勧告による立地誘導			
回避	避難計画の強化			
低減	大規模盛土造成地における継続的な安全性把握の仕組みの構築及び必要に応じた対策			

11. 計画の評価方法等

11-1 評価指標等の設定

立地適正化計画に基づいた取り組みを進めることによる“直接的な効果”を把握するための「目標指標」、取り組みによる“期待される効果”を踏まえた計画の達成状況を評価するための「評価指標」を下記の通り設定します。

図18 評価指標等の設定



計画の達成状況を評価するための数値指標の定義、および、現況値・目標値は以下の通りです。

表6 指標の定義と現況値・目標値

区分	指標	指標の定義	現況値 (基準年)	目標値	
				R12 (2030)	R22 (2040)
目標指標	①都市拠点形成区域内の誘導施設の立地数	都市拠点形成区域内における「誘導施設」※1の立地数	26施設 (R2)	26施設	26施設
	②街なか居住区域内の人口密度	街なか居住区域内の人口密度	39.4人/ha (H27)※2	40人/ha	40人/ha
評価指標	①鉄道駅の利用者数	白河駅及び新白河駅における1日あたりの乗車数※3	3,615人 (R1) ※白河駅：615人 ※新白河駅：2,995人	3,600人	3,600人
	②高レベルな都市機能の利用者数	白河市立図書館(りぶらん)の年間入館者数※4	282,883人 (R1)	280,000人	280,000人
	③防災ラジオの貸与件数	防災ラジオの貸与件数	7,309台 (R2)	12,700台	15,200台

※1 (商業施設：8施設) ベイシア白河モール店、メガステージ白河A及びCエリア、ヨークベニマルメガステージ店、ケースデンキ白河店、ホームセンターカンセキ白河店、ヨークタウン白河横町、コープふくしま天神町店

(福祉施設：2施設) 県南保健福祉事務所、県南保健所

(交流施設：3施設) コミネス、りぶらん、マイタウン白河

(行政等施設：13施設) 白河市役所、白河小峰城合同庁舎、消費生活センター、白河年金事務所、福島地方裁判所白河支部、白河労働基準監督署、白河信用金庫本店、東邦銀行白河支店、常陽銀行白河支店、大東銀行白河支店、福島銀行白河支店、福島県商工信用組合白河支店、白河郵便局

※2 平成27年国勢調査による

※3 JR東日本「各駅の乗車人数」における1日平均乗車数

※4 白河市立図書館「図書館要覧」における入館者数

11-2 計画の評価方法

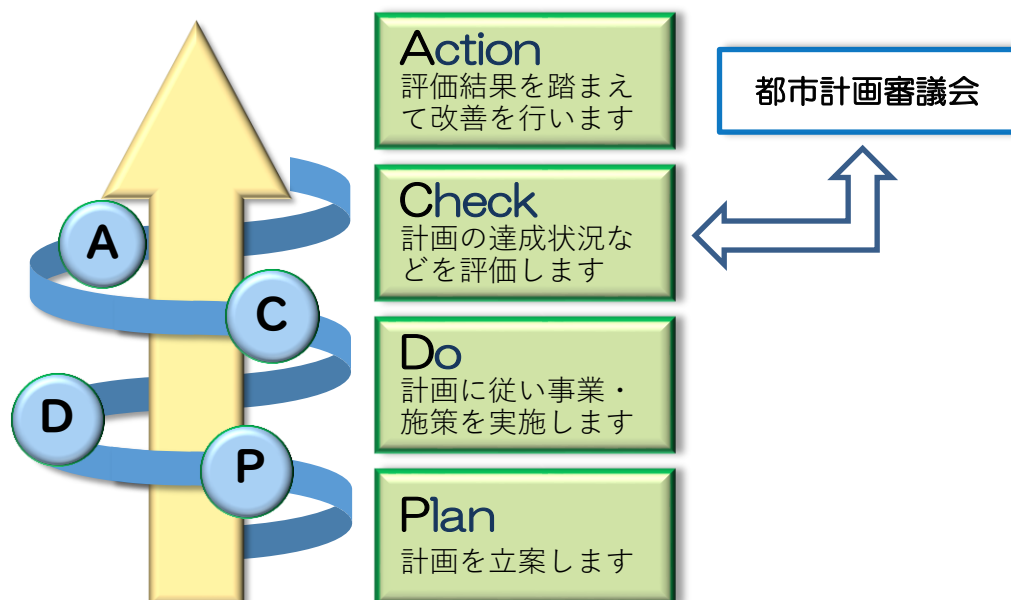
本計画は 20 年後の令和 22 (2040) 年を目標年次としますが、概ね 5 年を 1 サイクルとして、計画に基づく誘導施策の実施状況の確認や目標指標・評価指標の達成状況の評価・分析を行った上で改善を図る「PDCA サイクル」を繰り返すことで、計画の目標を実現していくことを目指します。

また、計画の進捗状況进行评估した上で、社会経済情勢や上位・関連計画の見直し、法律や制度などの改正などを踏まえて、本計画の見直しや関連する都市計画の見直しを実施するなど、柔軟かつ効果的な運用を行います。

当初計画策定時点では検討段階となっている誘導施策については、引き続き具体的な施策内容などの検討を進め、随時見直しを行い計画に反映させます。

評価結果については、都市計画に関する専門性・中立性を有する「白河市都市計画審議会」に報告し、意見を踏まえながら施策の充実・強化などの改善策を検討します。

図 19 「PDCA サイクル」に基づく評価・改善



なお、都市を取り巻く状況に以下に示すような大きな変化が生じた場合には、5年を1サイクルとした評価・改善に関わらず、随時計画の見直しを検討します。

(1) 公共交通体系の大きな変化

新たな移動サービスの導入などにより、公共交通の体系が大きく変化する場合には、必要に応じて計画の見直しを検討することとします。

(2) 用途地域等の都市計画の見直し

都市基盤整備の進捗などにもとまって、用途地域等の都市計画の見直しが必要になった場合には、上位計画である「県南都市計画区域マスタープラン」や「白河市都市計画マスタープラン」との整合にも留意しつつ、計画の見直しを検討することとします。

(3) 周辺町村での立地適正化計画の策定

周辺町村、特に本市に隣接する町村において、立地適正化計画の検討が行われる際には、広域的な立地適正化の視点なども踏まえつつ、計画の見直しを検討することとします。

(4) その他

新たな災害リスクが明らかになった場合や、計画策定段階では想定していなかった施設の整備等の動きが生じた場合には、必要に応じて計画の見直しを検討することとします。

12. 届出制度

12-1 届出制度の概要

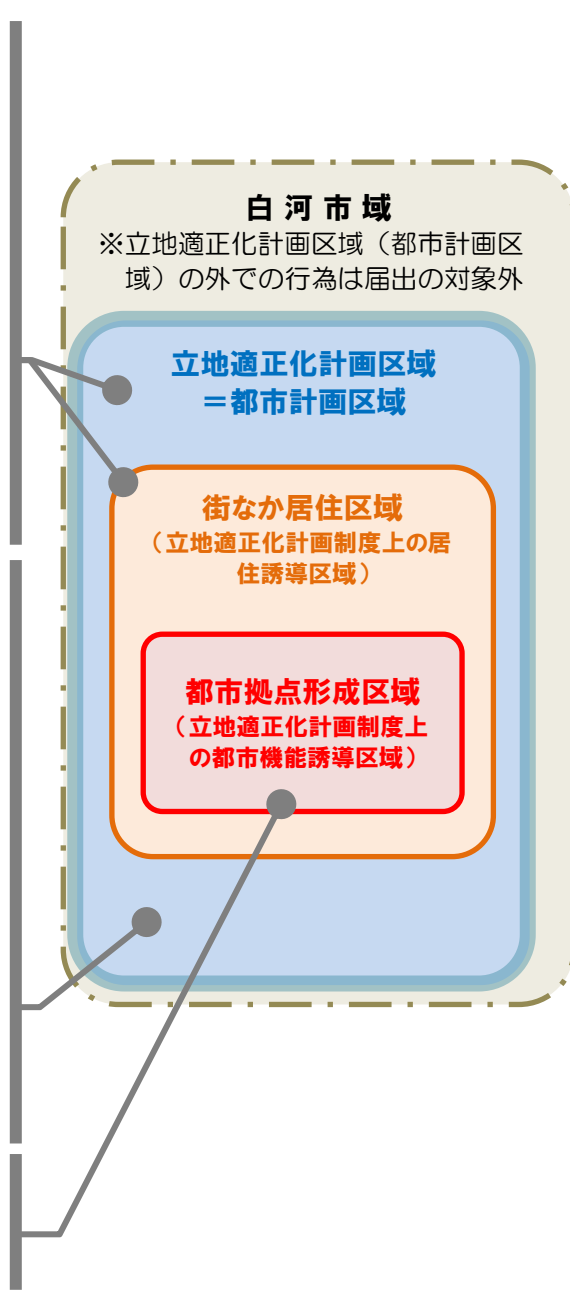
「都市拠点形成区域」や「街なか居住区域」の区域外で以下の行為を行う際には、これらの行為に着手する 30 日前までに、都市再生特別措置法に基づく届出が必要になります。

また、「都市拠点形成区域」内に既に立地している「誘導施設」(P38※1参照)を休止または廃止しようとする場合についても、同様に 30 日前までの届出が必要です。

なお、立地適正化計画区域(都市計画区域)の外側で行う行為については、立地適正化計画に係る届出の必要はありません。

届出の対象となる行為は以下の通りです。

<p>都市拠点形成区域外</p>	<p>下記の開発・建築行為等を行う区域・敷地の全部または一部が都市拠点形成区域外にある場合は、届出の対象となります。</p> <p>■開発行為[※]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「誘導施設」を有する建築物の建築を目的とする開発行為 <p>■建築行為等</p> <ol style="list-style-type: none"> ①「誘導施設」を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して「誘導施設」を有する建築物とする場合
<p>街なか居住区域外</p>	<p>下記の開発・建築行為を行う区域・敷地の全部または一部が街なか居住区域外にある場合は、届出の対象となります。</p> <p>■開発行為</p> <ol style="list-style-type: none"> ①3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ②1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの <p>■建築行為等</p> <ol style="list-style-type: none"> ①3 戸以上の住宅を新築する場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合
<p>都市拠点形成区域内</p>	<p>都市拠点形成区域内に立地する「誘導施設」を休止または廃止する場合は、届出の対象となります。</p>



※【開発行為】建築物の建築または特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

12-2 届出様式及び添付書類

届出の際には、それぞれ以下の様式による届出書および添付資料を提出する必要があります。

表7 都市拠点形成区域外での誘導施設を有する建築物の建築等を目的とする行為に係る届出書・添付書類

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-1	○当該行為を行う土地の区域、ならびに、当該区域内および当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 2,500 分の 1 以上) ○土地利用計画図(縮尺 1,000 分の 1 以上) ○その他参考となる事項を記載した図書
建築行為等の場合	様式-2	○敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 500 分の 1 以上) ○建築物の 2 面以上の立面図および各階平面図(縮尺 200 分の 1 以上) ○その他参考となる事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式-3	○上記と同じ

表8 街なか居住区域外での住宅の建築等を目的とする行為に係る届出書・添付書類

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-4	○当該行為を行う土地の区域、ならびに、当該区域内および当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 2,500 分の 1 以上) ○土地利用計画図(縮尺 1,000 分の 1 以上) ○その他参考となる事項を記載した図書
建築行為等の場合	様式-5	○敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 500 分の 1 以上) ○建築物の 2 面以上の立面図および各階平面図(縮尺 200 分の 1 以上) ○その他参考となる事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式-6	○上記と同じ

表9 都市拠点形成区域内の誘導施設を休止・廃止する場合の届出書・添付書類

区分	届出書	添付書類
誘導施設の休止または廃止	様式-7	○位置図等(縮尺 2,500 分の 1 程度)

(1) 都市拠点形成区域外での誘導施設を有する建築物の建築等を目的とする行為に係る届出書

①様式-1：開発行為届出書

(様式-1)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 白河市長

届出者 住 所

氏 名

開発行為の概要	1	開発区域に含まれる地域の名称	
	2	開発区域の面積	平方メートル
	3	建築物の用途	
	4	工事の着手予定年月日	年 月 日
	5	工事の完了予定年月日	年 月 日
	6	その他必要な事項	(連絡先)

注1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

届出代理人 法人名 _____
 住所 _____
 氏名 _____ 電話番号 _____
 提出責任者 _____

③様式-3：行為の変更届出書

(様式-3)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 白河市長

届出者 住 所

氏 名

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更の部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更の部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

届出代理人 法人名 _____
住所 _____
氏名 _____ 電話番号 _____
提出責任者 _____

(2) 街なか居住区域外での住宅の建築等を目的とする行為に係る届出書

①様式-4：開発行為届出書

(様式-4)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、
下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 白河市長

届出者 住 所

氏 名

開発行為の概要	1	開発区域に含まれる地域の名称	
	2	開発区域の面積	平方メートル
	3	住宅等の用途	
	4	工事の着手予定年月日	年 月 日
	5	工事の完了予定年月日	年 月 日
	6	その他必要な事項	(連絡先)

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

届出代理人 法人名 _____
住所 _____
氏名 _____ 電話番号 _____
提出責任者 _____

②様式-5：建築行為等届出書

(様式-5)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を
変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、

{ 住宅等の新築
 建築物を改築して住宅等とする行為
 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 }

について、下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 白河市長

届出者 住 所

氏 名

1 住宅等を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土 地の所在、地番、地目及び面積	所在・地番	
	地 目	
	面 積	平方メートル
2 新築しようとする住宅等又は改 築若しくは用途の変更後の住宅 等の用途		
3 改築又は用途の変更をしよう とする場合は既存の建築物の用途		
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) (連絡先)	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

届出代理人 法人名 _____
 住所 _____
 氏名 _____ 電話番号 _____
 提出責任者 _____

③様式-6：行為の変更届出書

(様式-6)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 白河市長

届出者 住 所

氏 名

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更の部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更の部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

届出代理人 法人名 _____
住所 _____
氏名 _____ 電話番号 _____
提出責任者 _____

(3) 都市拠点形成区域内の誘導施設を休止・廃止する場合の届出書

○様式-7：誘導施設の休廃止届出書

(様式-7)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(あて先) 白河市長

届出者 住 所
氏 名

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地
- 2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置
 - (1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

- 注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。

届出代理人 法人名 _____
住所 _____
氏名 _____ 電話番号 _____
提出責任者 _____

白河市立地適正化計画 令和3(2021)年8月

発行：白河市 建設部 都市計画課

〒961-8602 福島県白河市八幡小路7-1

電話：0248(22)1111 (代表) Fax：0248(24)1854

E-mail：toshikeikaku@city.shirakawa.fukushima.jp



白河市 立地適正化計画

