

Shirakawa
city

白河市 立地適正化計画



令和8年6月
白河市

目次

1. 立地適正化計画の改定の背景と目的について	2
2. 立地適正化計画とは	4
2-1 制度の概要	4
(1) 立地適正化計画制度の創設	4
(2) 立地適正化計画に記載する事項	4
2-2 計画の位置づけ	5
2-3 計画の対象区域	6
3. 都市の現況と解決すべき課題	8
3-1 都市の現況	8
(1) 人口の現況	8
(2) 歴史的資源の現況	9
(3) 都市機能の分布の現況	10
(4) 公共交通の現況	11
(5) 災害ハザードの現況	12
(6) 市民・事業者等の意向	13
3-2 解決すべき課題	15
4. 立地の適正化に関する基本的な方針	18
4-1 住宅や都市機能の立地の適正化に関する方向性	18
4-2 課題に対応するためのまちづくりの方針	19
4-3 目指すべき都市の骨格構造	21
4-4 拠点形成の基本的な考え方	23
(1) 都市拠点	23
(2) 地域拠点・生活拠点	24
5. 都市機能を誘導する区域	26
5-1 都市拠点形成区域の設定の基本的な考え方	26
5-2 都市拠点形成区域の範囲	28
5-3 都市拠点形成区域に誘導する施設	29
6. 居住を誘導する区域	31
6-1 街なか居住区域の設定の基本的な考え方	31
(1) 「2核+1」に公共交通などでアクセスしやすい場所	32
(2) 人口が集積している場所	32
(3) 良好な住環境が確保された場所	33
(4) 災害リスクの低い場所	33
6-2 街なか居住区域の範囲	36
7. 都市機能及び居住を誘導するための施策	39
7-1 誘導施策の基本的な考え方	39

7-2	都市機能を誘導するための施策	40
(1)	公共施設の整備等	40
(2)	民間事業者による「誘導施設」の整備等の促進	41
7-3	居住を誘導するための施策	42
(1)	住宅の取得等に対する支援	42
(2)	低未利用土地等の利用の促進	43
(3)	良好な都市環境の整備	44
7-4	周辺地域を振興するための施策	45
8.	低未利用土地の利用・管理の指針	48
8-1	低未利用土地の利用・管理の基本的な考え方	48
8-2	利用指針	48
8-3	管理指針	49
8-4	所有者不明土地の発生防止及び解消	49
9.	防災指針	51
9-1	防災指針の考え方	51
9-2	災害リスク分析と課題の抽出	52
9-3	防災・減災の取組方針	53
9-4	取組内容とスケジュール	54
10.	計画の評価方法等	57
10-1	評価指標等の設定	57
10-2	計画の評価方法	59
(1)	公共交通体系の大きな変化	60
(2)	用途地域等の都市計画の見直し	60
(3)	周辺町村での立地適正化計画の策定	60
(4)	その他	60
11.	届出制度	62
11-1	届出制度の概要	62
11-2	届出様式及び添付書類	63
(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	64
(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	67
(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	70

1. 立地適正化計画の改定の 背景と目的について

1. 立地適正化計画の改定の背景と目的について

本市は、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、たくさんの方がこの地を訪れ人・モノや文化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 JR 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、小峰城跡や南湖公園を中心として市街地の各所に遺跡や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 人をピークに減少に転じ、「白河市人口ビジョン」は、直近の人口動態が継続した場合は、令和 22（2040）年に 44,526 人まで減少すると推計しています。

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 27（2045）年には総人口の約 4 割を超えることが見込まれています。

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}が進行することにより、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が懸念されます。

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実質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、市街地においては、住宅や都市機能の適正な立地による利便性の向上を図るとともに、表郷・大信・東地域や大沼・小田川・白坂・五箇・関辺・旗宿などの各地区では、緑豊かな田園や里山の保全・活用に努めるとともに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少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すため、令和 3（2021）年 8 月に「白河市立地適正化計画」を策定しました。

本計画は、策定から概ね 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・分析を行うこととしています。

また、頻発・激甚化する災害への対応、都市施設の整備に伴う新たな民間開発の需要への対応など、社会を取り巻く環境が大きく変わってきていることから、土地利用の動向を踏まえ、本計画の改定を行います。

※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・文化・行政など、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。

2. 立地適正化計画とは

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）づくりを実現するためには、都市機能及び居住の市街地への誘導、公共交通の充実などについて具体的な施策を講じるとともに、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が重要です。

このために都市計画マスタープランによる土地利用の方針に加え、具体的な取組を推進するための制度設計が求められてきました。

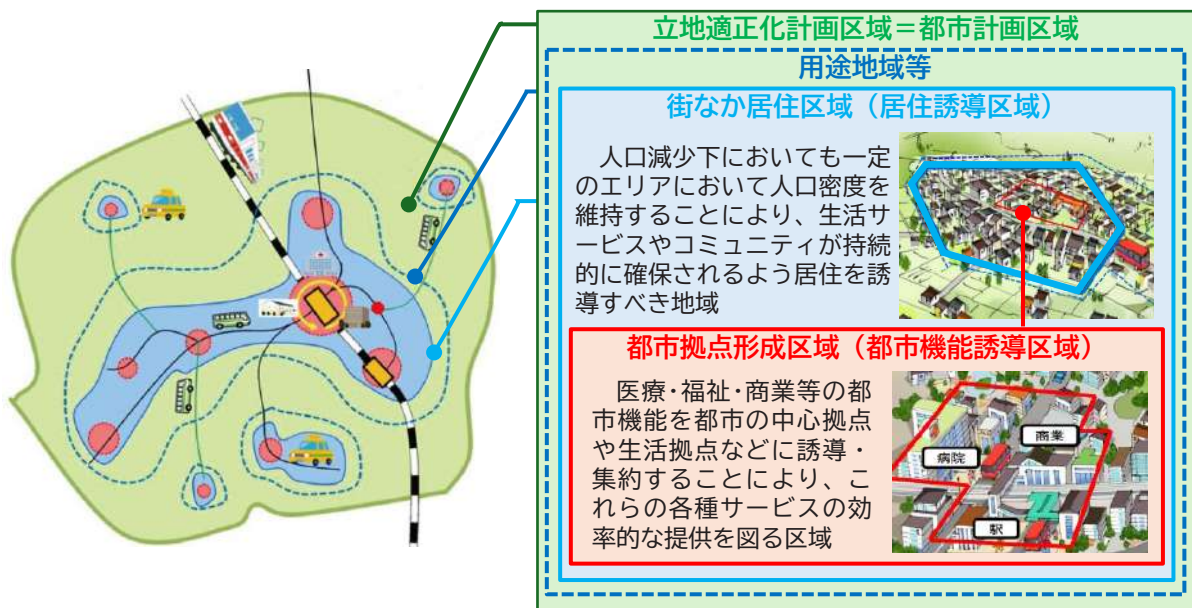
このようなことから、平成26（2014）年に立地適正化計画制度が創設され、従来の土地利用計画に加え、市町村が立地適正化計画を策定し、国の財政的な支援のもと、計画に位置づけられた具体的な施策を進めることにより、コンパクトシティの実現を図ることが可能となりました。

(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

立地適正化計画のイメージ



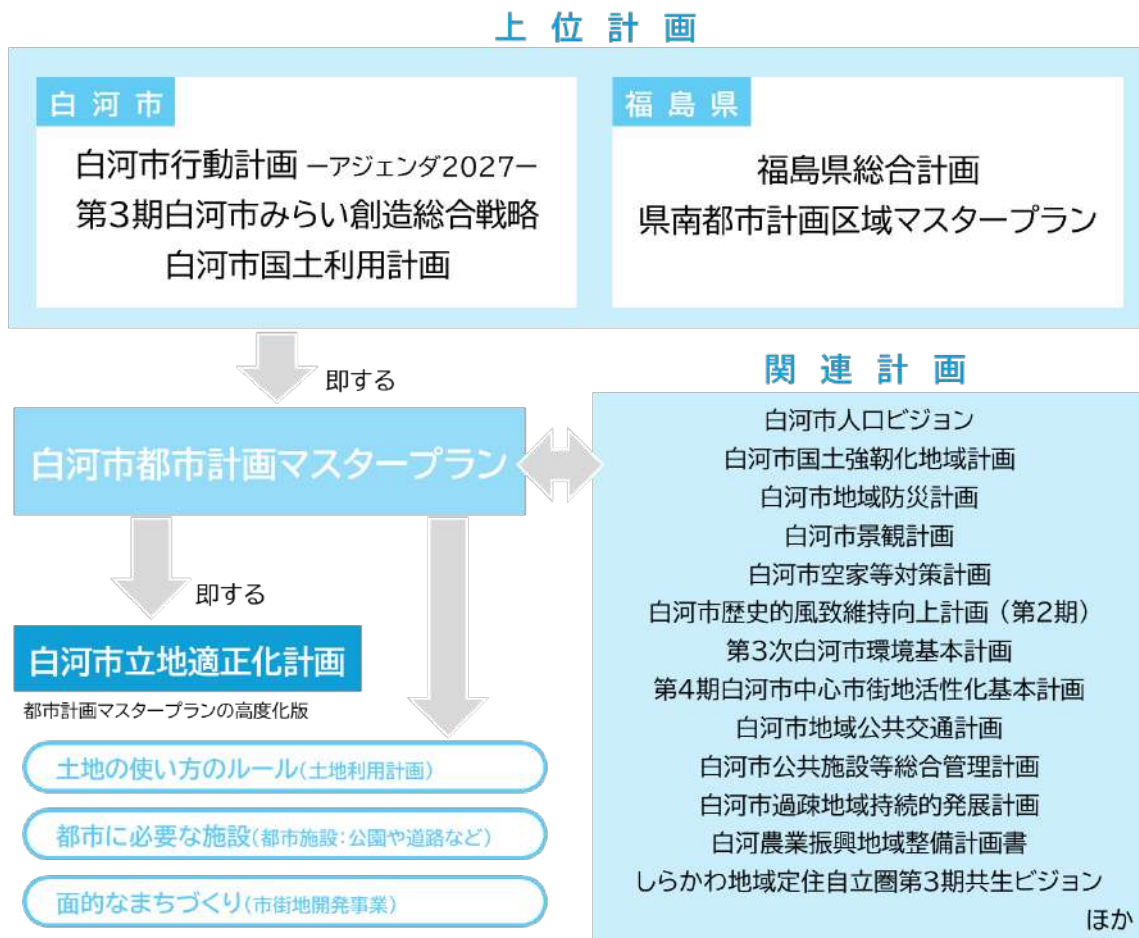
※【都市機能増進施設】医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。

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、都市再生特別措置法第 81 条第 17 項において、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。

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、今後は立地適正化計画に沿って具体的な施策が進められることとなります。

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。

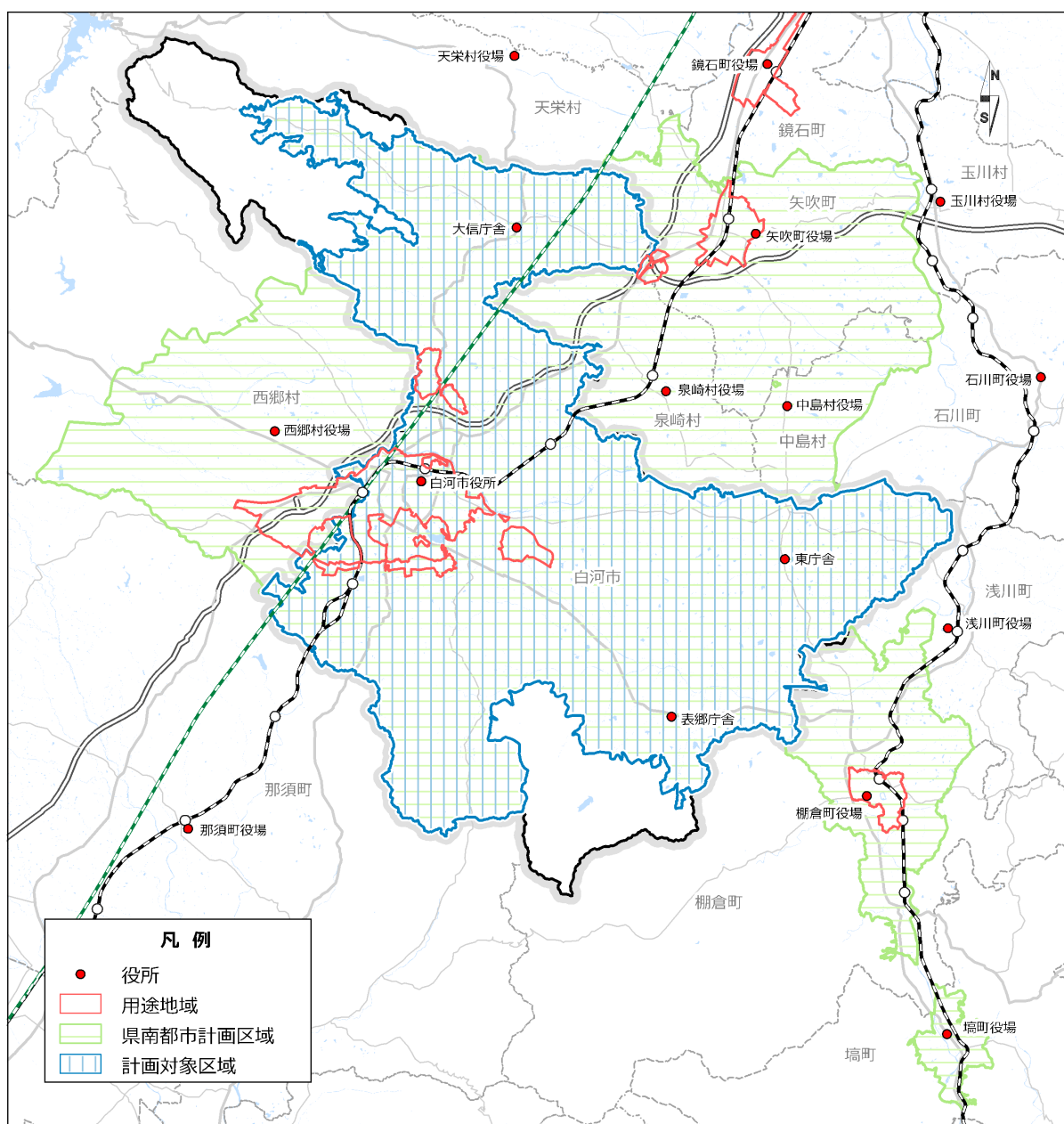
2-3 計画の対象区域

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市街地及びその外縁部が中心となります。

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一つで、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. 都市の現況と解決すべき課題

3. 都市の現況と解決すべき課題

3-1 都市の現況

(1) 人口の現況

本市の人口は平成12(2000)年をピークに減少に転じ、令和2(2020)年の時点では59,491人となっています。国の推計によると、本市の人口は令和27(2045)年に43,705人となり、老年人口(65歳以上)の比率も4割を超えるなど、今後も少子高齢化が進む見通しです。

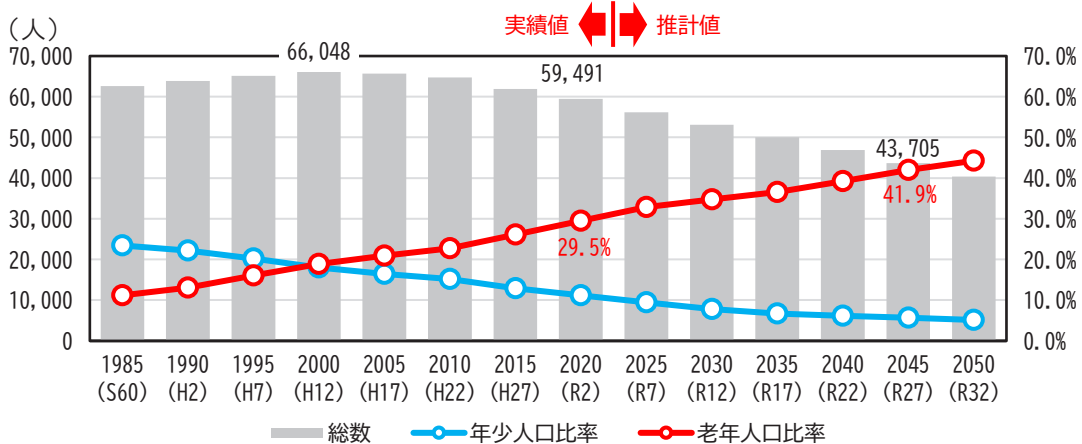
また、「白河市人口ビジョン」(令和7年3月策定)では、直近の人口動態(自然減と社会減)が続いた場合、人口減少や高齢化は、国の想定よりも早く進むと推計しています。

白河地域の人口分布は白河駅や新白河駅周辺に人口が集積していますが、用途地域外縁部にも集積が見られます。表郷・大信・東地域では、幹線道路沿線に広く分布しています。

地域別人口の伸び率をみると、昭和60(1985)年を1.00とした場合、令和2(2020)年で白河地域が1.01とほぼ横ばいで推移している一方で、表郷・大信・東地域は0.80~0.82と大きく減少しています。

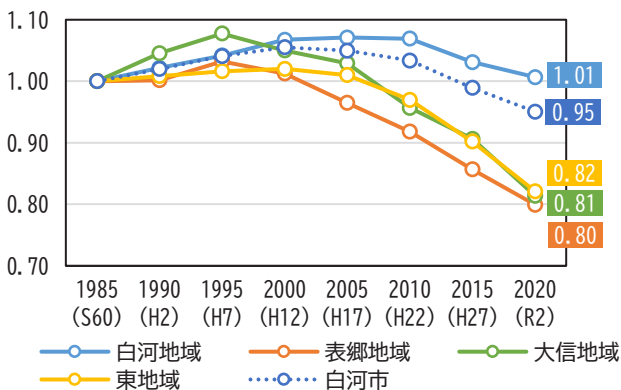
人口集中地区(DID)の面積・人口・人口密度の推移をみると、面積は増加傾向にある一方で、人口は減少傾向にあり、人口密度も低下しています。

人口と少子高齢化の推移



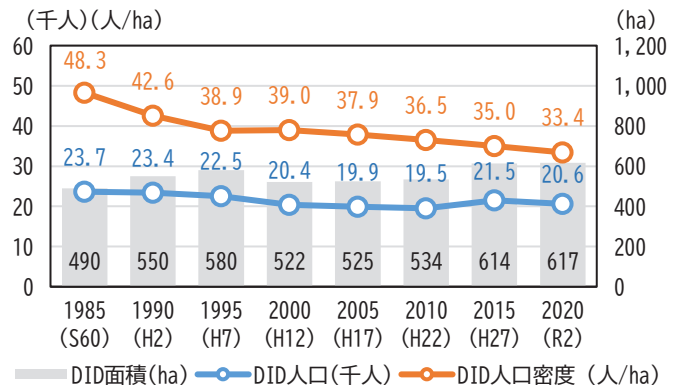
資料：「国勢調査」(S60~R2)、「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)」(R7~R32)

地域別人口の伸び率 (S60を1.00)



資料：「国勢調査」

DIDの面積・人口・人口密度の推移



資料：「国勢調査」

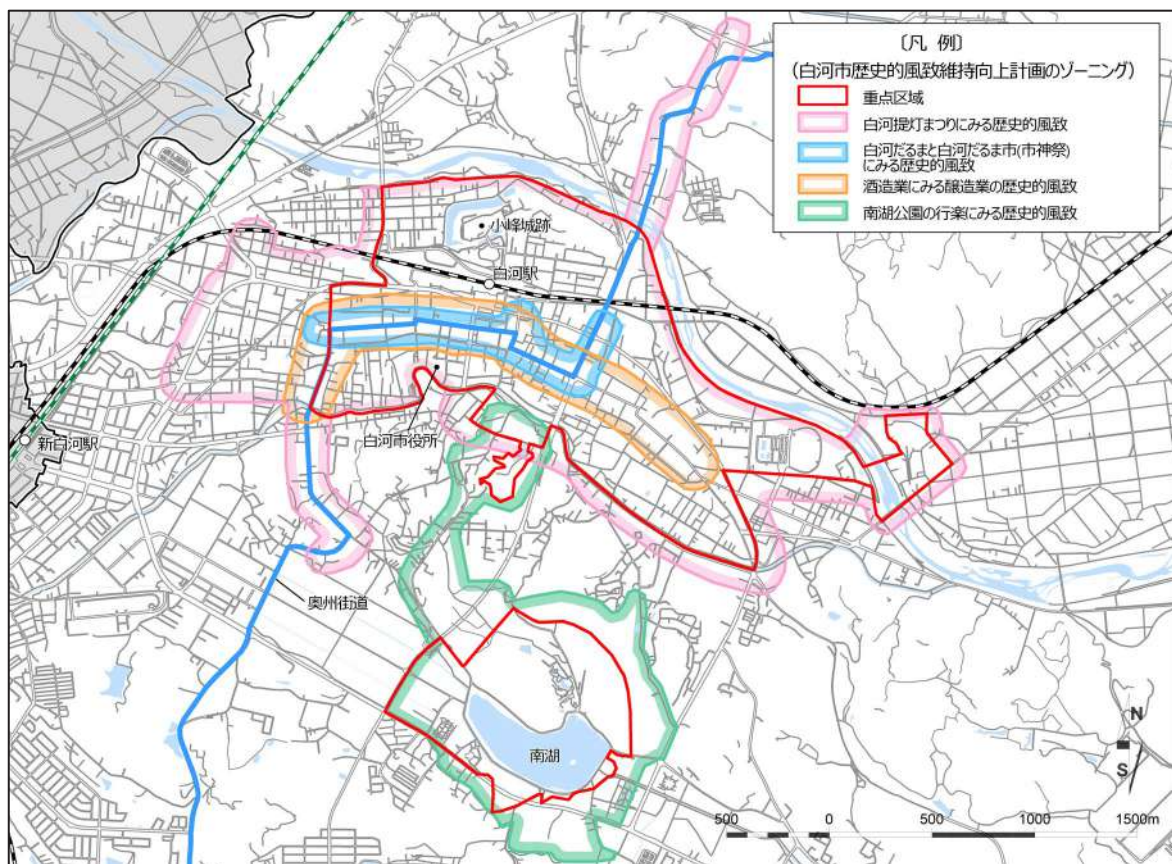
(2) 歴史的資源の現況

本市の都市構造は、約400年前の江戸時代初期に整備された城下町の町割りが基盤となっています。武家地、町屋、寺院が効率的に配置され、カギ型の街路が特徴的な城下町らしい景観を形成しています。

旧奥州街道沿いには、商家や蔵が残り、短冊状の敷地割りにも当時の特徴がみられます。これらの歴史的建造物は、祭礼などの人々の活動と一体となり、良好な市街地環境を形成しています。

「白河市歴史的風致維持向上計画」では、本市特有の歴史的風致を次世代に伝え引き継いでいくため、本市を代表する史跡である小峰城跡や南湖公園を中心に重点区域を設定し、歴史的風致の維持向上に取り組んでいます。

白河市歴史的風致維持向上計画のゾーニング



資料：「白河市歴史的風致維持向上計画（第2期）」（白河市、令和3年3月）を基に作成

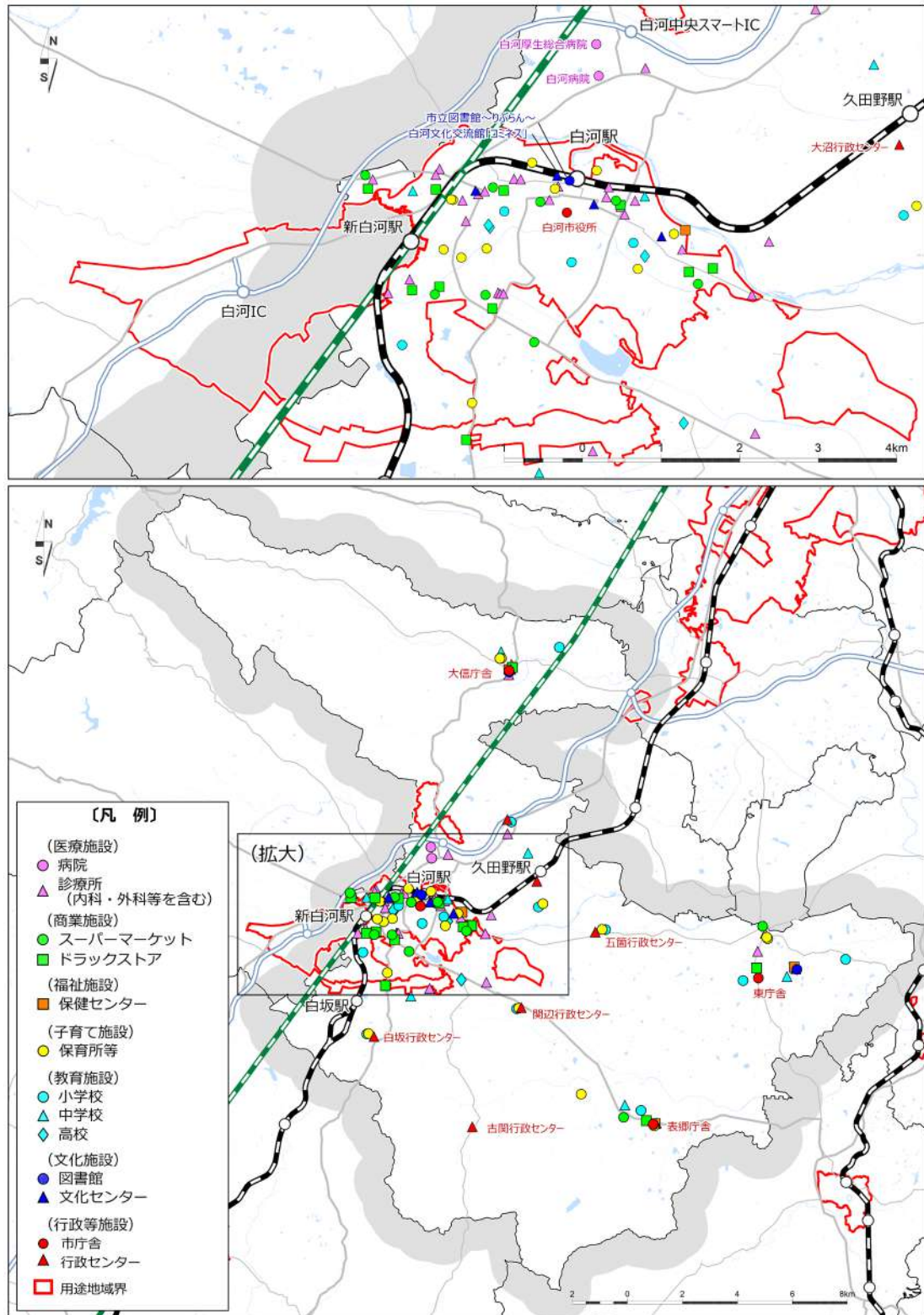
(3) 都市機能の分布の現況

都市機能の分布状況を見ると、白河地域では白河駅周辺に行政施設や文化施設、新白河駅周辺には大規模な沿道型のスーパーマーケットやドラッグストアなどの商業施設が立地しています。

また、白河中央スマート IC 周辺には、病院が集積しています。

表郷・大信・東地域では、庁舎を中心として診療所や保育所などが立地しています。

主な都市機能の分布の現況



資料：i タウンページ、福島県 HP、白河市 HP、各施設 HP 等

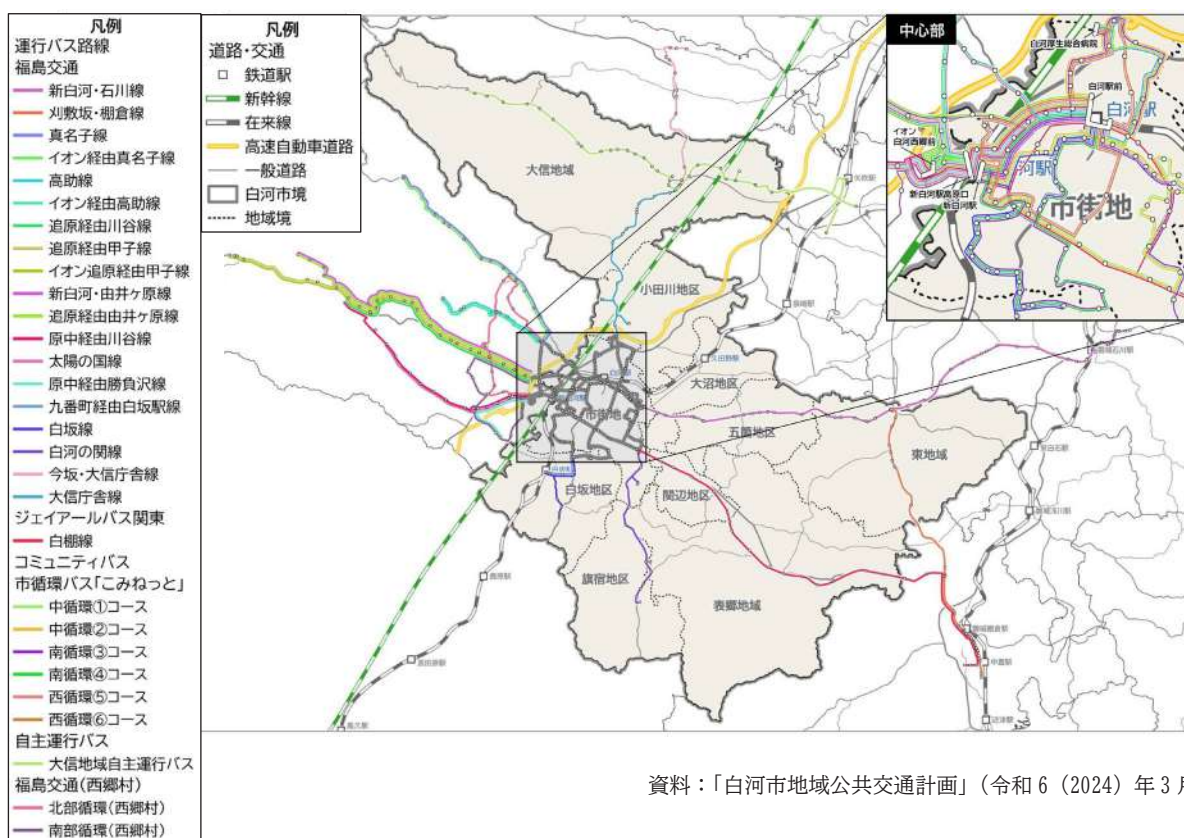
(4) 公共交通の現況

鉄道は、市内に JR 東北本線の久田野駅や白河駅、白坂駅の 3 駅が設置されているほか、JR 東北新幹線の新白河駅が隣接しています。民間の路線バスは、白河駅や新白河駅を拠点に放射状に運行され、市街地と白河地域の郊外部や表郷・大信・東地域を結んでいます。

市循環バス「こみねっと」は、白河駅前を中心に、公共施設や駅、医療機関、中心市街地、住宅団地、商業施設等を結んでいます。大信地域自主運行バスは、大信地域の隈戸地区に位置する大信老人福祉センターから矢吹町を結ぶ路線で、地域住民の生活交通を支えています。

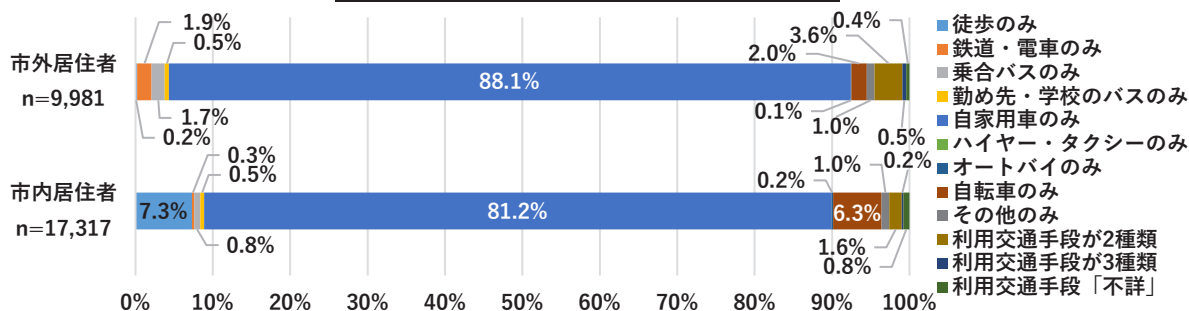
鉄道や路線バス、コミュニティバスが利用しやすい圏域に居住する割合は、約 70%（「白河市地域公共交通計画」による集計）で高い水準にあり、市街地は一部の地域を除いて、概ねバス停圏域でカバーされています。郊外部は、ほとんどの地域がカバーされていない状況となっているものの、いずれも人口が比較的少ない地域となっています。

公共交通網図



本市に通勤・通学する人の交通手段をみると、市内居住者及び市外居住者ともに「自家用車のみ」が最も多く 8 割以上を占めており、公共交通を利用して通勤・通学する人は、1 割に満たない割合となっています。

白河市内に通勤・通学する人の交通手段



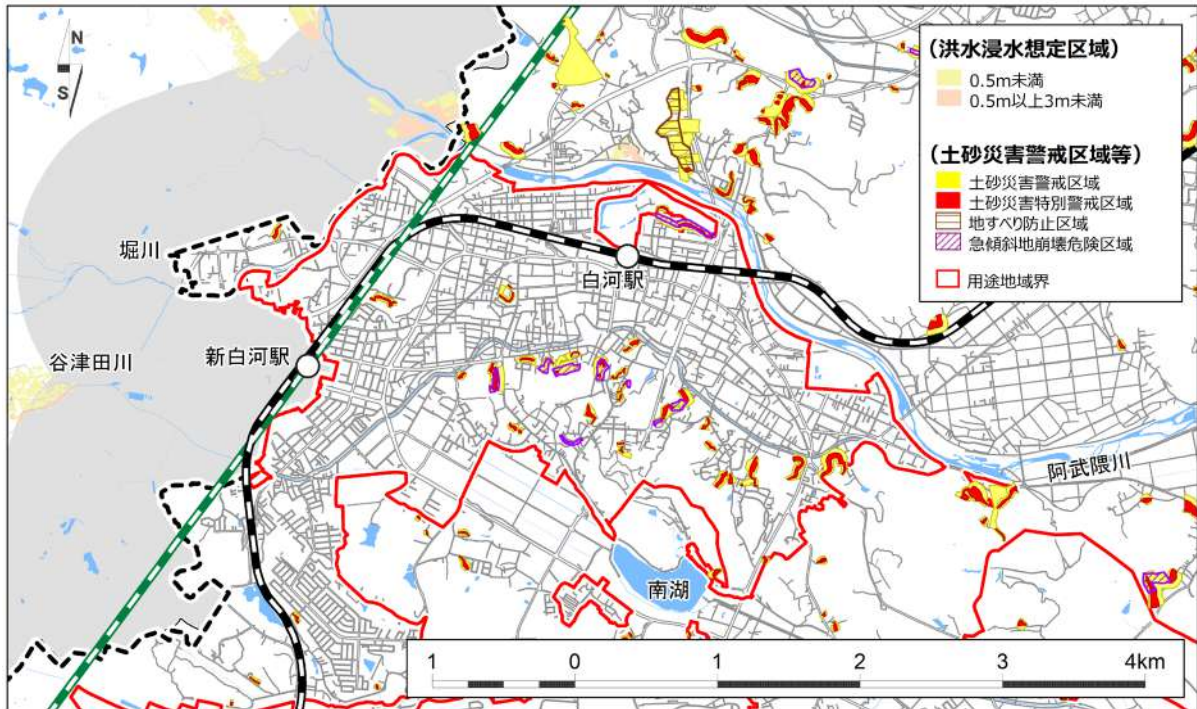
資料：「白河市地域公共交通計画」(令和 6 (2024) 年 3 月) を基に作成

(5) 災害ハザードの現況

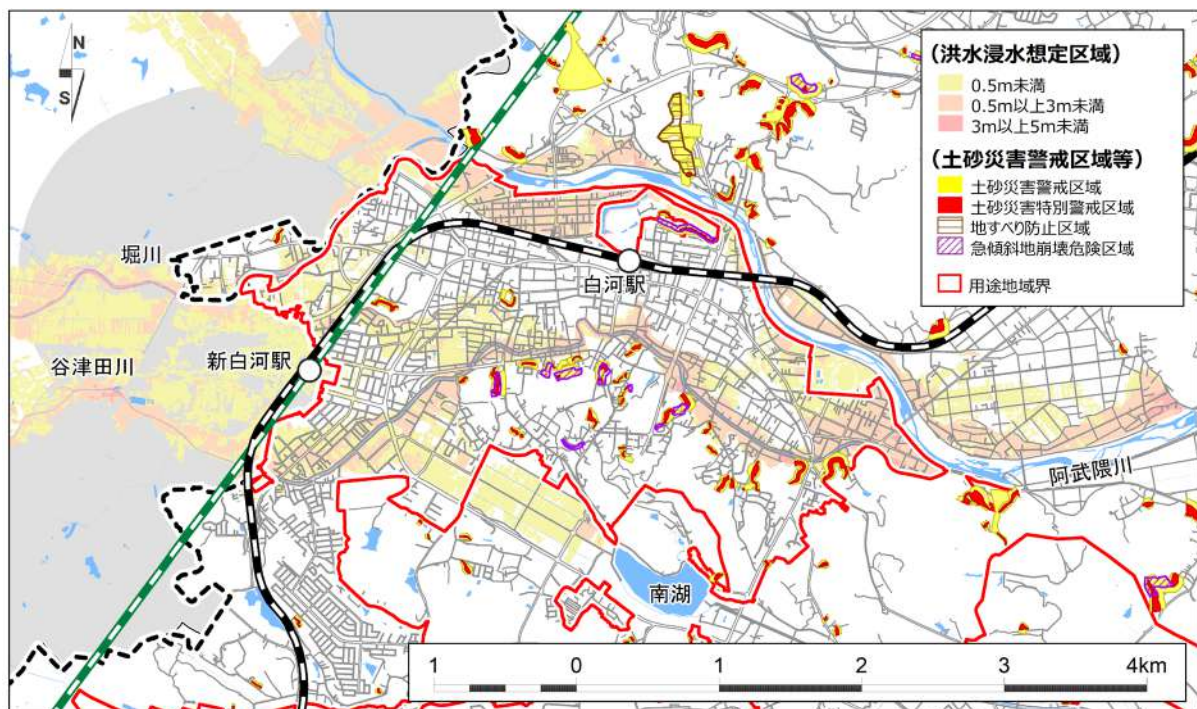
本市では、平成10（1998）年栃木・福島豪雨（通称8.27災害）により堀川や谷津田川が増水し市街地に深刻な被害がもたらされました。その後、河川激甚災害対策特別緊急事業により河川改修が進められ、計画規模（L1）の降雨による洪水ハザードは解消されています。一方、想定最大規模（L2）の降雨により阿武隈川や堀川、谷津田川で洪水が発生した場合には最大で5.0m未満の浸水が想定されています。

また、市街地には市役所から南湖公園に至る丘陵部の一部が、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域に指定されています。

洪水浸水想定区域（計画規模：L1）、土砂災害警戒区域等



洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2）、土砂災害警戒区域等



(6) 市民・事業者等の意向

1) 市民の意向

■市民アンケート調査の実施概要

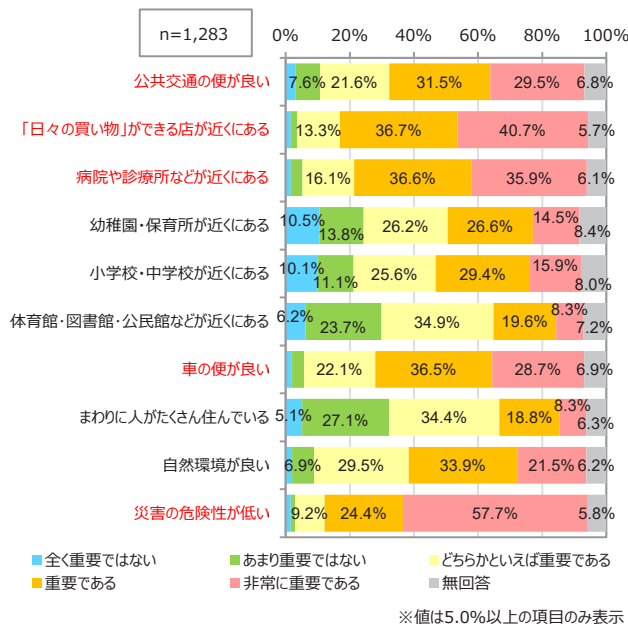
調査方法：郵送配布・回収
 サンプル数：1,283票（回収率42.8%）

調査対象：20歳以上の市民から無作為抽出（3,000人）
 調査時期：平成30（2018）年10月～11月

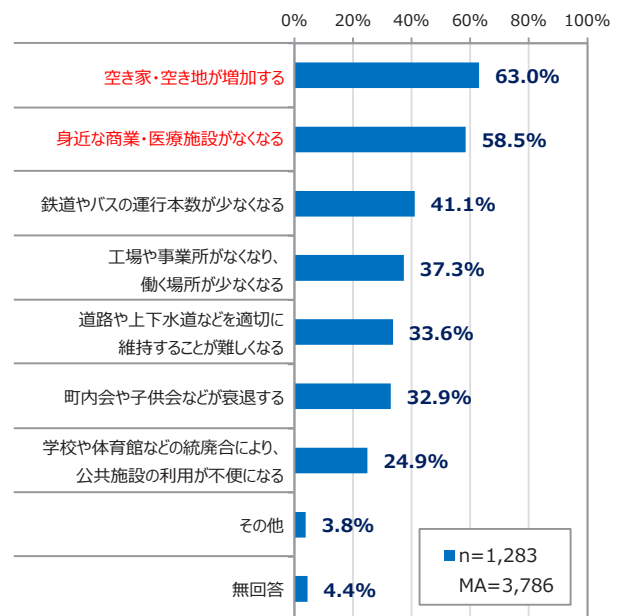
居住地を考える際に重視することは、「災害の危険性が低い」ことが最も重視されており、次いで『日々の買い物』ができる店が近くにある、「病院や診療所などが近くにある」といった施設立地に関する項目や「車の便が良い」、「公共交通の便が良い」などの移動に関する項目を重視する意見が目立ちます。

人口減少や高齢化が進むことにより予想される問題で重要だと思うものは、「空き家・空き地が増加する」こと、「身近な商業・医療施設がなくなる」ことが突出して多くなっています。

居住地を考える際に重視すること



人口減少や高齢化が進むことにより 予想される問題で重要だと思うもの



2) 事業者等の意向

■事業者等アンケート調査の実施概要

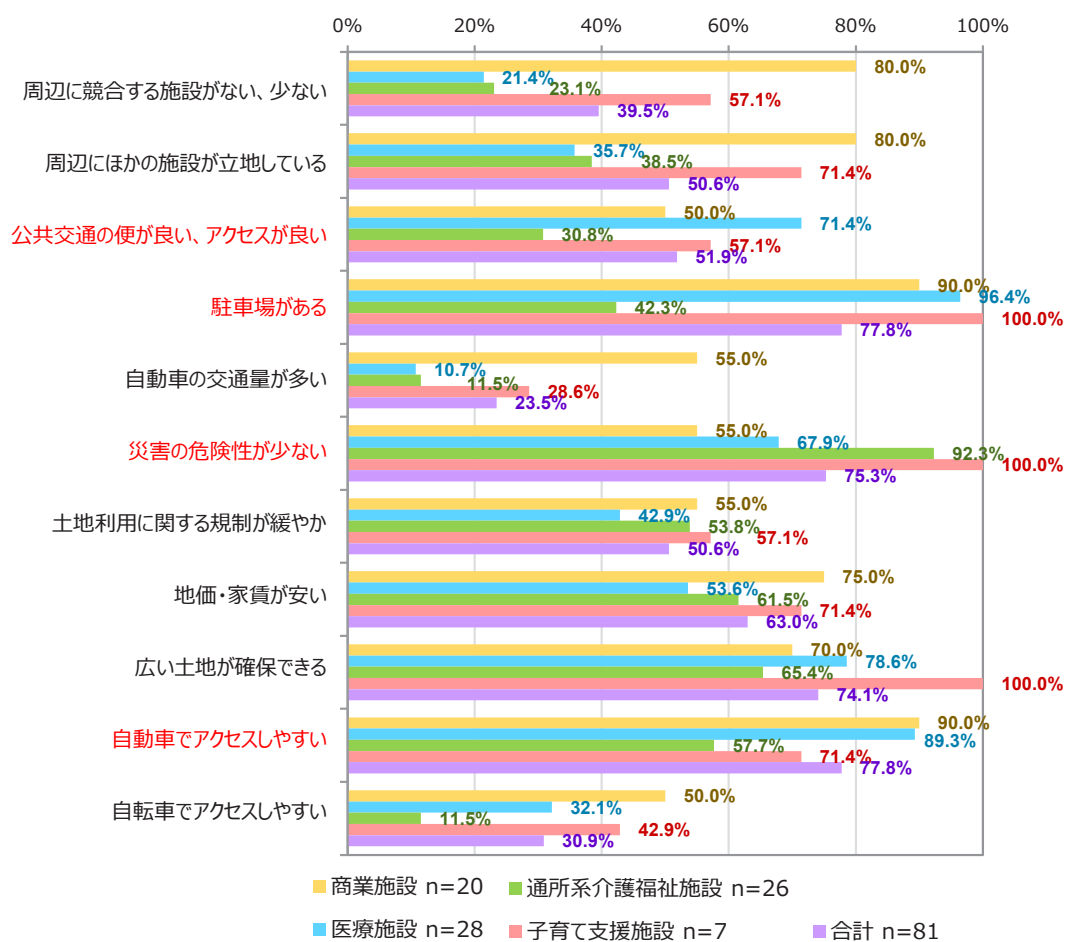
調査方法：郵送配布・回収
 サンプル数：81票（回収率55.1%）

調査対象：白河市内に立地する商業施設、医療施設、通所系
 介護福祉施設、子育て支援施設（計147施設）
 調査時期：平成30（2018）年10月～11月

施設立地を考える上で重視することは、通所系介護福祉施設及び子育て支援施設では「災害の危険性が少ない」を重視する傾向が顕著となっています。

商業施設及び医療施設では、「駐車場がある」「自動車でアクセスしやすい」などが重視されているほか、医療施設では「公共交通の便が良い、アクセスが良い」を重視する回答も目立ちます。

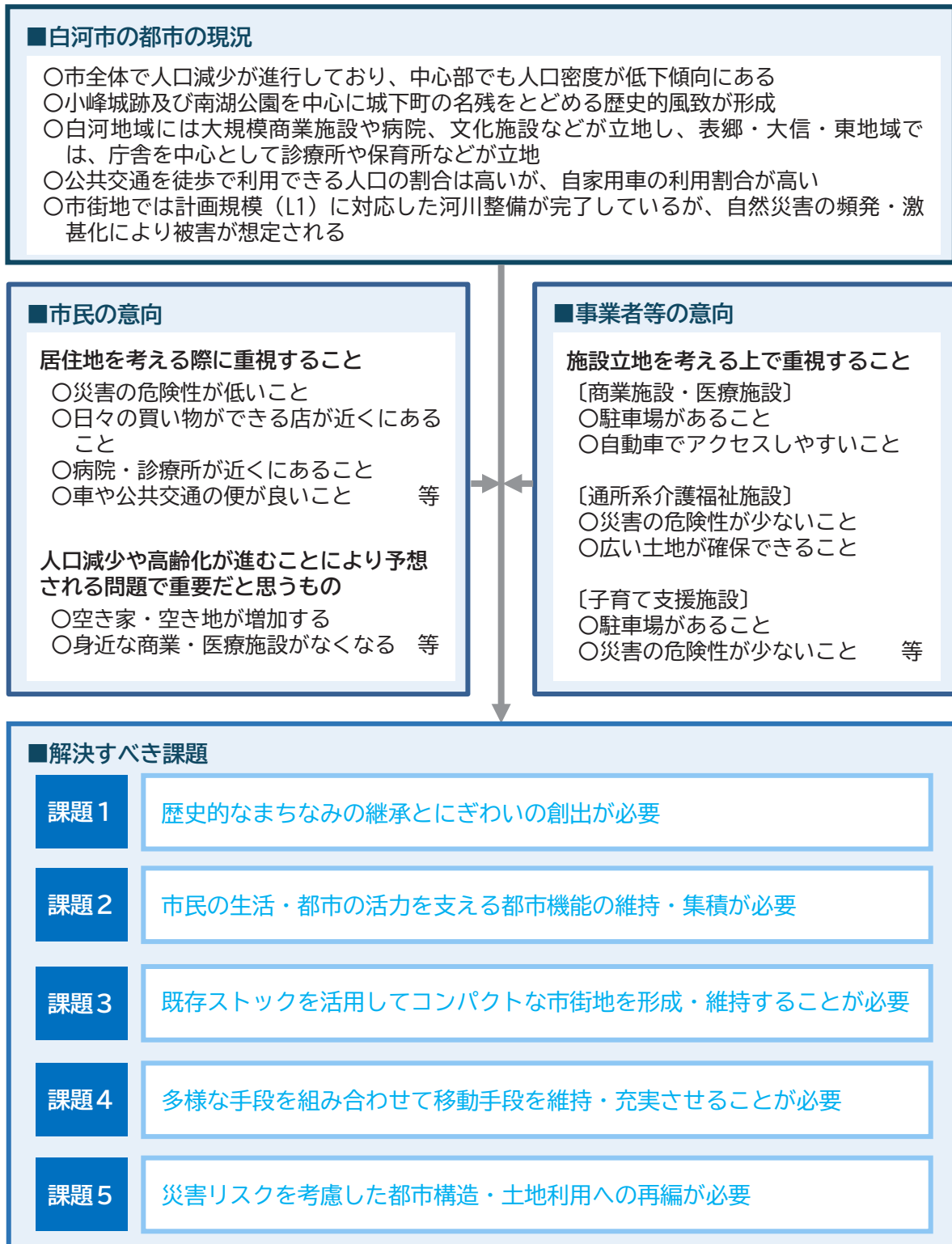
施設立地を考える上で重視すること



※「重要である」「非常に重要である」の回答割合の合計

3-2 解決すべき課題

本市の都市の現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。



課題1 歴史的なまちなみの継承とにぎわいの創出が必要

本市は、みちのくの玄関口として栄えた城下町の面影を残す歴史ある都市であり、市内には数多くの史跡や歴史的建造物が存在し、小峰城跡や南湖公園を中心とした歴史的風致は、市の宝といえます。

一方で、白河駅周辺の商店街では、近年、店舗数の減少や利用者の減少が深刻化し、かつてのにぎわいを失いつつあり、中心市街地の活性化が重要課題となっています。

そこで、本市が保有する豊かな歴史的資源を最大限に活用し、魅力ある中心市街地を再生する必要があります。

課題2 市民の生活・都市の活力を支える都市機能の維持・集積が必要

本市は、県南地域の中心都市として発展し、様々な都市機能が集積していますが、近年では、少子高齢化や人口流出による人口減少の影響を受け、一定の人口に支えられてきた都市機能が維持できなくなる可能性も出てきました。

そこで、市民の生活を支えるとともに都市の活力を支える、医療や教育、商業などの都市機能を維持・強化するため、新たな産業の誘致による雇用の創出などにより人口減少に歯止めをかけるほか、都市機能を利用する人口を県南地域全体から呼び込む必要があります。

課題3 既存ストックを活用してコンパクトな市街地を形成・維持することが必要

本市では、少子高齢化や人口減少に伴い、1人当たりの公共施設・インフラの維持管理費用が大幅に増大しています。

さらに、郊外部の住宅地開発などによる市街地の拡大、公共施設・インフラの新規整備は、これらの費用をさらに圧迫し、財政状況を悪化させる懸念があります。

公共施設の再編などコンパクトな都市構造を目指すことで維持管理費の抑制に取り組み、限られた財源をより効果的に活用していく必要があります。

課題4 多様な手段を組み合わせて移動手段を維持・充実させることが必要

本市では、白河駅・新白河駅を起点とする路線バスやコミュニティバスが充実しており、鉄道と合わせて徒歩圏カバー率も約70%と高い水準にあります。

一方で、市民の移動手段としては自家用車が依然として主流であり、公共交通機関の利用率は低いのが現状です。

そこで、デマンド交通やライドシェアのほか、自動運転などの新たな技術も含めた多様な移動手段を組み合わせることにより、より多くの人が利用する公共交通を目指す必要があります。

課題5 災害リスクを考慮した都市構造・土地利用への再編が必要

本市は、平坦な市街地が広がり、災害リスクが比較的低いという特徴を持ち合わせています。

一方で、山間部には土砂災害の危険性が高い地域が点在しており、市全体で見ると、災害リスクがゼロというわけではありません。

近年、異常気象による大雨や地震などの自然災害が頻発化する中、これまでの災害リスクに対する認識を改め、より積極的に防災対策に取り組む必要があります。

特に、都市構造や土地利用は、災害発生時の被害を最小限に抑えるための見直しが必要となります。

そこで、災害リスクの高い地域での開発抑制、既存の住宅や施設の耐震化などのハード対策に併せて、地域住民への防災意識の啓発や避難計画の策定などソフト対策の面からも防災まちづくりを推進する必要があります。

4. 立地の適正化に関する 基本的な方針

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

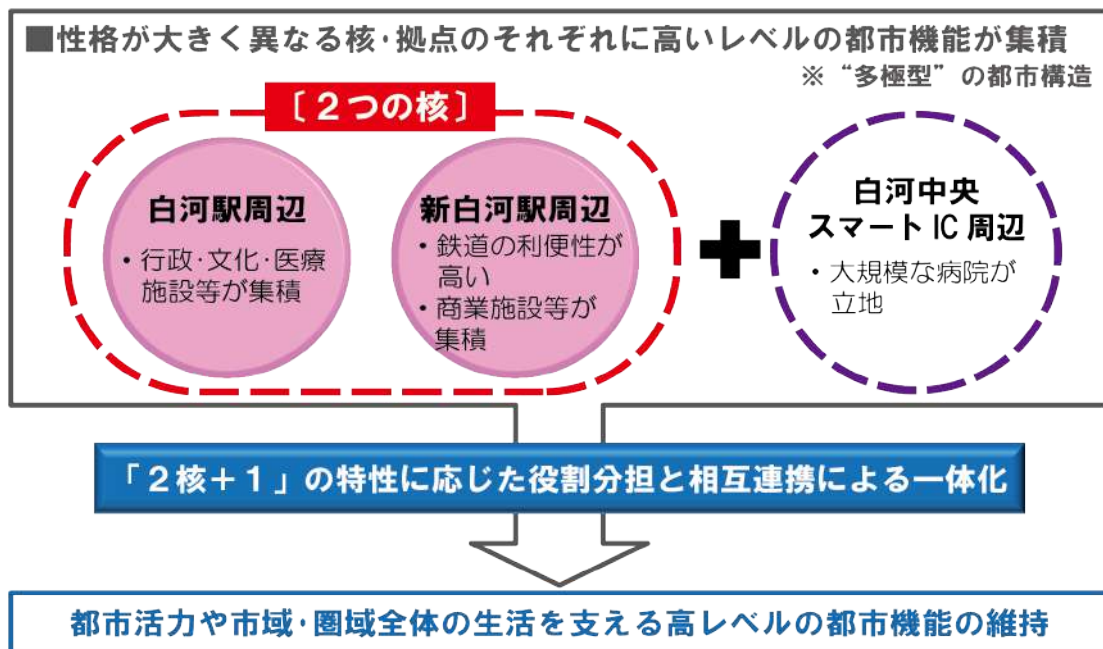
本市は、現在の土地利用の状況から、市街化が進む中心市街地とその外縁部の「中心地域」とその周辺に位置する「周辺地域」に区分されます。

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。

白河市の都市構造と誘導方針



4-2 課題に対応するためのまちづくりの方針

本市の都市構造上の観点からの課題に対応するため、立地適正化計画では、以下の5つの方針に基づきまちづくりを進めます。

課題1 歴史的なまちなみの継承とにぎわいの創出が必要

方針1 城下町の町割りや風情を守る人々を増やすまちづくりを進めます

- 城下町としての町割りや風情を守るまちづくりを進めます
- 地域一体となって景観・美化の向上を推進し、歴史的なまちなみに誇りと愛着を持つ居住人口や関係人口を増やします
- 国道294号白河バイパス開通による交通環境の変化を活かし、城下町ならではの風情を感じながら安全に安心して歩いて暮らせるまちづくりを進めます

課題2 市民の生活・都市の活力を支える都市機能の維持・集積が必要

方針2 市内のどこで暮らしても様々な都市機能を利用できるまちづくりを進めます

- 商店や病院、子育て支援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ます
- 県南地域の住民の日常的生活を支え、雇用促進・産業振興をけん引する比較的規模の大きな都市機能の維持を図ります
- 新たな都市機能が立地しやすい環境、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
- 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
- 施設立地によるサービス維持が困難な地域において、遠隔によるサービスの導入・普及を図ります

課題3 既存ストックを活用してコンパクトな市街地を形成・維持することが必要

方針3 既成市街地が魅力と活力を持続できるまちづくりを進めます

- 既成市街地内のインフラや公共施設の適正な維持管理及び更新を図ります
- 既成市街地内の空き家や空き地の適正管理や有効活用を促進します
- 既存の都市機能を維持するため、既成市街地内の人口密度の維持を図ります
- 本市への移住・定住や若者の定着に向け、都市機能の利便性向上を図ります
- 移動手段を持たない方や移動に制約がある方に対し、利便性の高い既成市街地への住み替え等の促進を検討します

課題4 多様な手段を組み合わせる移動手段を維持・充実させることが必要

方針4 誰もが安全で自由に移動できるまちづくりを進めます

- 高齢者や学生などの交通弱者をはじめ、あらゆる人の移動を支えるとともに、自家用車への依存による環境負荷の低減に向け、公共交通ネットワークの維持・充実を図ります
- 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
- 高齢者や障がいのある方も安心して暮らせるよう、公共交通の利用を支援していくほか、自動運転などの新たな技術の導入についても調査・検討します
- 街なかでは歩行者・自転車と自家用車が共存できるまちづくりを進め、郊外部では歩行者・自転車が安全・快適に通行できる道路空間づくりを進めます

課題5 災害リスクを考慮した都市構造・土地利用への再編が必要

方針5 中長期的な視点から災害に強いまちづくりを進めます

- 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は、安全な地域への移転等を検討します
- 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

4-3 目指すべき都市の骨格構造

【拠点の位置づけ】

コンパクトシティの実現を図るため、市街化が進む「2核+1」周辺の中心地域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。新白河駅周辺は、新幹線の停車により、県外からの来訪者が集い、また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」とします。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、「医療拠点」とします。この二つの核と一つの拠点を囲むエリアを「都市拠点」と位置づけ、相互に連携することとします。

表郷・大信・東地域は、「地域拠点」と位置づけ、大沼・小田川・白坂・五箇・関辺・旗宿の各地区は、「生活拠点」として位置づけます。

【公共交通ネットワークの位置づけ】

拠点とともに将来の都市の骨格を形成する公共交通ネットワークは、「白河市地域公共交通計画」における「目指す公共交通ネットワークのすがた」に準拠し、各拠点間の連携の維持・向上を図ります。

なお、同計画では、公共交通ネットワークの再構築を施策として掲げ、利用実績等に基づき、ニーズに応じた適正なサービス水準を見定めながら見直しを検討するものとしています。そのため、公共交通ネットワークが見直された場合は、下表の位置づけによらず、地域の実情に応じた交通モードにより移動手段の確保を図るものとしています。

「白河市地域公共交通計画」における公共交通ネットワークの位置づけ

交通モード		役割
都市間ネットワーク	鉄道	○隣接する県や圏域間、圏域内の広域的な連携を支える、公共交通ネットワーク
自治体間ネットワーク	路線バス 大信地域自主 運行バス	○隣接する自治体間の広域的な連携を支える、公共交通ネットワーク
地域間ネットワーク	路線バス	○自治体間ネットワークを補完するサービスを提供し、地域間の移動を支える、公共交通ネットワーク
地域内ネットワーク	予約型 乗合タクシー	○地域間ネットワークを補完するサービスを提供し、地域内及び地域間の移動を支える、公共交通ネットワーク
市街地ネットワーク	市循環バス	○街なか居住区域内にある宅地・医療機関・商業施設・文化施設・公共施設を結び、中心部の回遊性向上や各種施設へのアクセス性向上を図り、生活に必要な各種施設の維持・誘導と人口密度の維持に資する公共交通ネットワーク

4-4 拠点形成の基本的な考え方

(1) 都市拠点

白河地域の市街地は、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※が増え続けています。これは人口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。

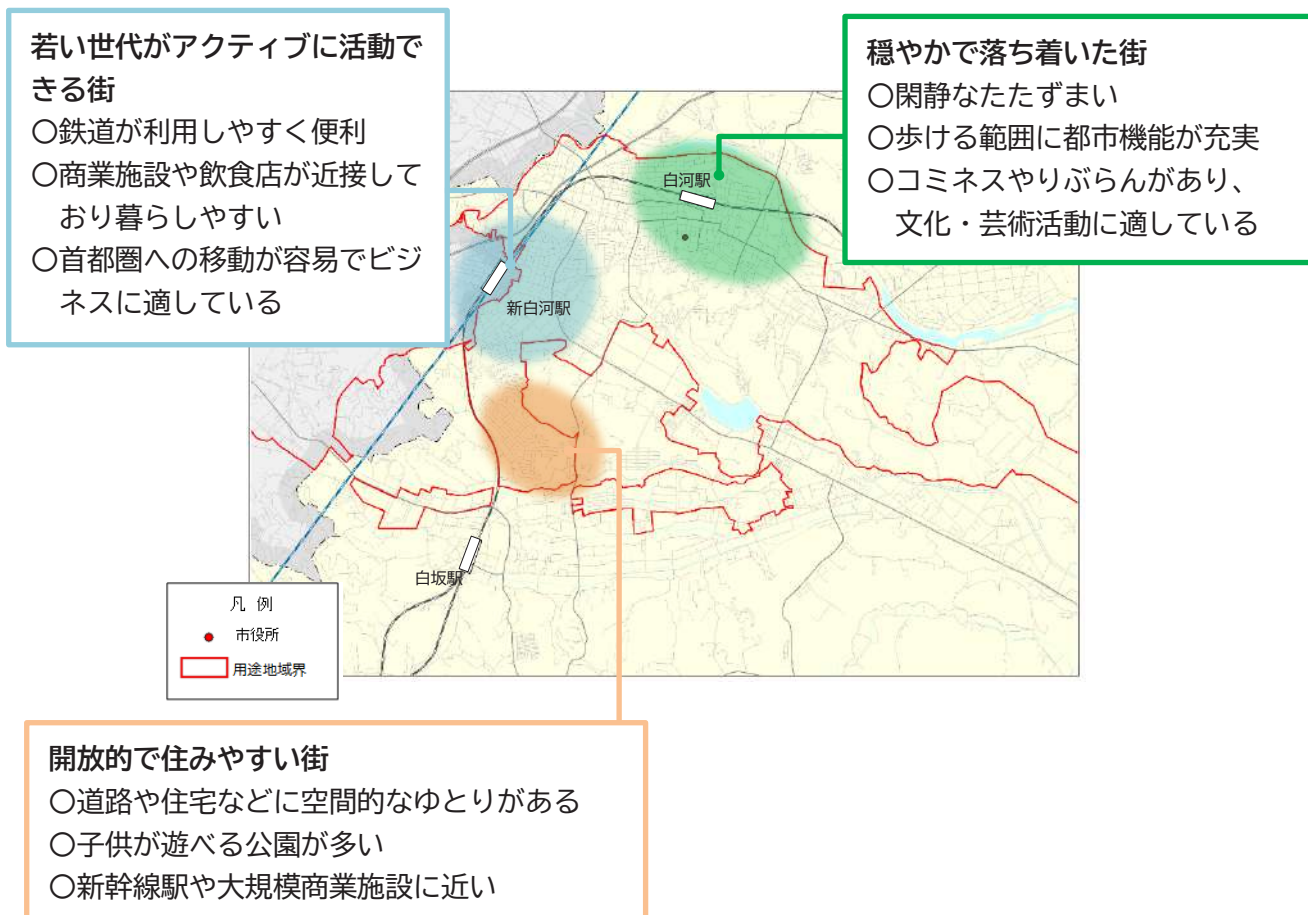
このため、都市拠点は、都市機能の維持及び充実に努める一方で、低未利用土地の利用促進や住宅が建築しやすい環境の整備、都市の魅力向上など具体的な施策により人口密度を高める必要があります。

都市拠点内に立地する白河駅及び新白河駅周辺に「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します。

「都市拠点形成区域」とその周辺の地域には「街なか居住区域」を設定し、都市機能に関する利便性が高い居住環境を形成するとともに、これら都市機能を維持していくために必要な居住人口の維持を図ります。

なお、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。

ライフステージに応じた居住のイメージ（一例）



※【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) 地域拠点・生活拠点

地域拠点（表郷・大信・東地域）と生活拠点（大沼・小田川・白坂・五箇・関辺・旗宿の各地区）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を推進します。

◆ 地域づくりの基本的な考え方

市街地周辺の田園や里山など、豊かな自然が残る地域については、無秩序な市街化を抑制し、まちと緑が共存したまちづくりを進めます

◆ 地域づくりの基本方針

【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、農林部局との連携の下、農家レストランや農家民宿、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】

- 人口減少などの影響により、身近な商店の数が減少傾向にあるため、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 による交通利便性を活かし、物流拠点の創出に向けた検討や企業誘致と一体的な土地利用の誘導を図ります
- 製造業だけでなく 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た企業誘致に取り組み、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は、社会経済情勢の変化や今後の開発動向を踏まえ、関係機関と協議しながら、長期的な視点で土地利用の方向性を検討します

【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保全します
- 森林は、生態系を育むといった環境面での役割や雨水・地下水を貯めることで、洪水を防ぐなど防災面でも大切な役割を果たすため、保全・活用に努めます

5. 都市機能の誘導する区域

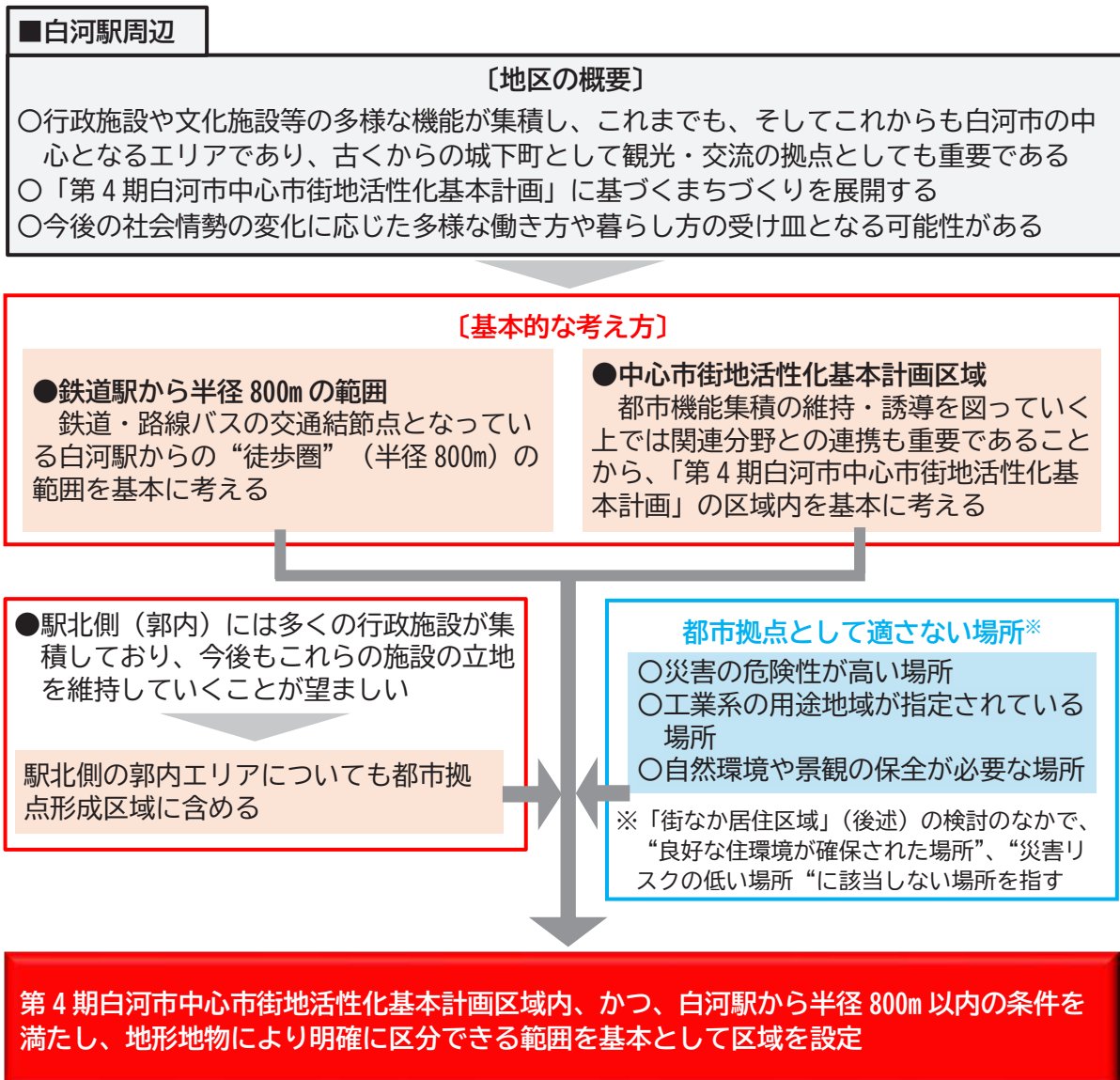
5. 都市機能を誘導する区域

5-1 都市拠点形成区域の設定の基本的な考え方

本市は、「拠点形成の基本的な考え方」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 周辺は、用途地域の指定がない地域であることから、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づけ、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。

都市拠点形成区域の範囲の考え方（白河駅周辺）



都市拠点形成区域の範囲の考え方（新白河駅周辺）

■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
- 近隣商業地域内は、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。

都市拠点として適さない場所※

- 災害の危険性が高い場所
- 工業系の用途地域が指定されている場所
- 自然環境や景観の保全が必要な場所

※「街なか居住区域」（後述）の検討のなかで、“良好な住環境が確保された場所”、“災害リスクの低い場所”に該当しない場所を指す

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

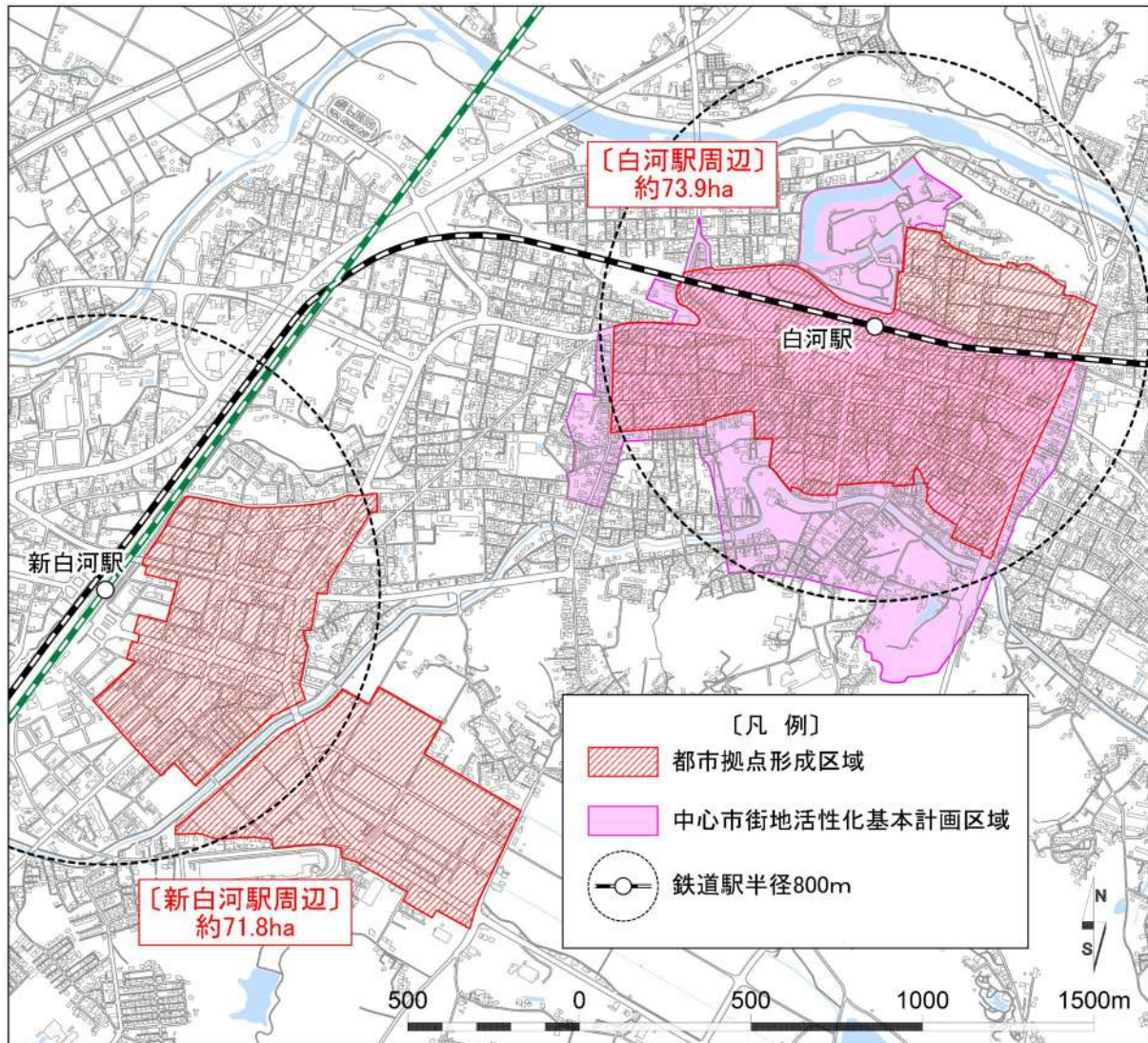
※該当エリアのうち、「街なか居住区域」（後述）の検討のなかで、“一定の人口集積を確保されている”として含まない場所については、街なか居住区域を拡大

5-2 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、白河駅周辺は約 73.9ha、新白河駅周辺は約 71.8ha とし、それぞれの範囲を合わせた約 145.7ha（用途地域面積 1,288ha の約 11.3%）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は、区域外側の道路端等を区域界としています。

都市拠点形成区域の範囲



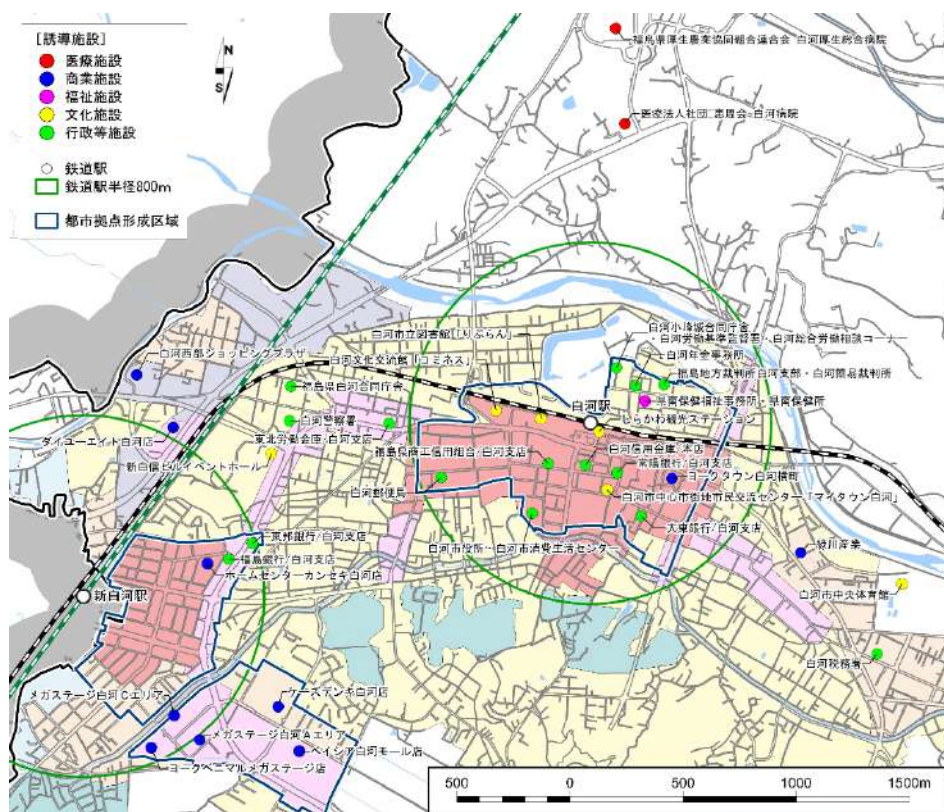
5-3 都市拠点形成区域に誘導する施設

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下表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。

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3,000m ² 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
文化施設	○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

誘導施設立地状況（白河駅・新白河駅周辺）



6. 居住を誘導する区域

6. 居住を誘導する区域

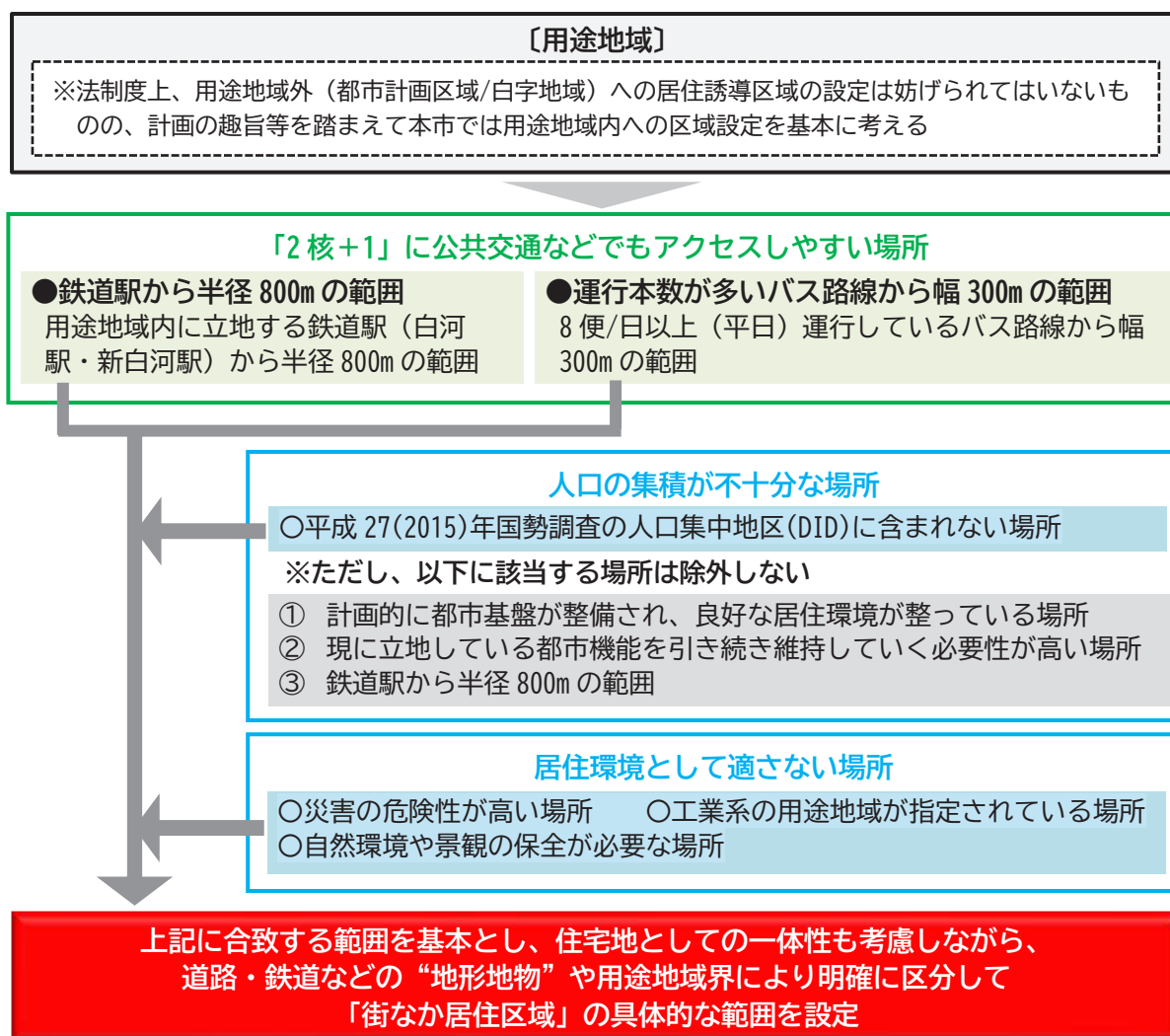
6-1 街なか居住区域の設定の基本的な考え方

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る必要があるため、街なか居住区域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、白河駅や新白河駅の徒歩圏から離れた場所であっても、他の公共交通の利用によりアクセスが可能であれば、利便性の高い暮らしを営むことができるため、公共交通の沿線上の一定の区域についても街なか居住区域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ある地域は、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します。

街なか居住区域の範囲の考え方



(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」及び「②運行本数が多いバス路線から幅 300m の範囲」とし、これら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
- バス停は、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」にアクセスしやすい場所として設定します。

2) 運行本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及び新白河駅の両方、又は、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。

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」にアクセスしやすい場所として設定します。

(2) 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（DID）に含まれる場所を街なか居住区域に設定します。

ただし、下表に掲げる場所は、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めます。

人口集中地区に含まれない場所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・新白河駅から半径 800m

(3) 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下表に掲げる場所は街なか居住区域から除外します。

居住の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

(4) 災害リスクの低い場所

近年の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を街なか居住区域に設定します。

1) 土砂災害警戒区域等

土砂災害警戒区域は「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、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」とされています。

また、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、都市再生特別措置法施行令において「居住誘導区域（街なか居住区域）に含まない」とされています。

本市では東日本大震災など過去の災害も踏まえ、市民の安全を確保するため、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を街なか居住区域から除外します。

2) 洪水浸水想定区域

街なか居住区域検討の前提となる用途地域の周辺では、下表に示す洪水浸水想定区域が公表されています。計画策定後の令和4(2022)年8月に堀川・谷津田川の洪水浸水想定区域が新たに公表されていることから、新たな災害リスクの状況を踏まえて街なか居住区域の設定における洪水浸水想定区域の扱いを見直します。

洪水浸水想定区域の公表状況

河川	公表年月日	公表の前提となる降雨 (想定最大規模)
阿武隈川	令和2(2020)年3月10日	阿武隈川流域の 総降雨量 328mm/2日間
堀川・谷津田川	令和4(2022)年8月5日	堀川・谷津田川流域の 総降雨量 918mm/2日間

洪水浸水想定区域は、都市計画運用指針において、1)の土砂災害警戒区域等同様「災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、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」とされています。

洪水浸水想定区域は、浸水深により災害リスクが大きく異なることから、洪水浸水想定区域であることをもって街なか居住区域から一律に除外しないものとします。街なか居住区域の設定における洪水浸水想定区域の扱いは、防災指針に定める取組や施設の整備状況などを踏まえつつ、まちづくりにおける重要区域と災害リスクの双方を勘案し、下表のとおり設定します。下表の考え方にに基づき街なか居住区域に浸水想定区域を含める場合には、防災指針に定める取組により災害リスクの低減が図られることを前提とします。

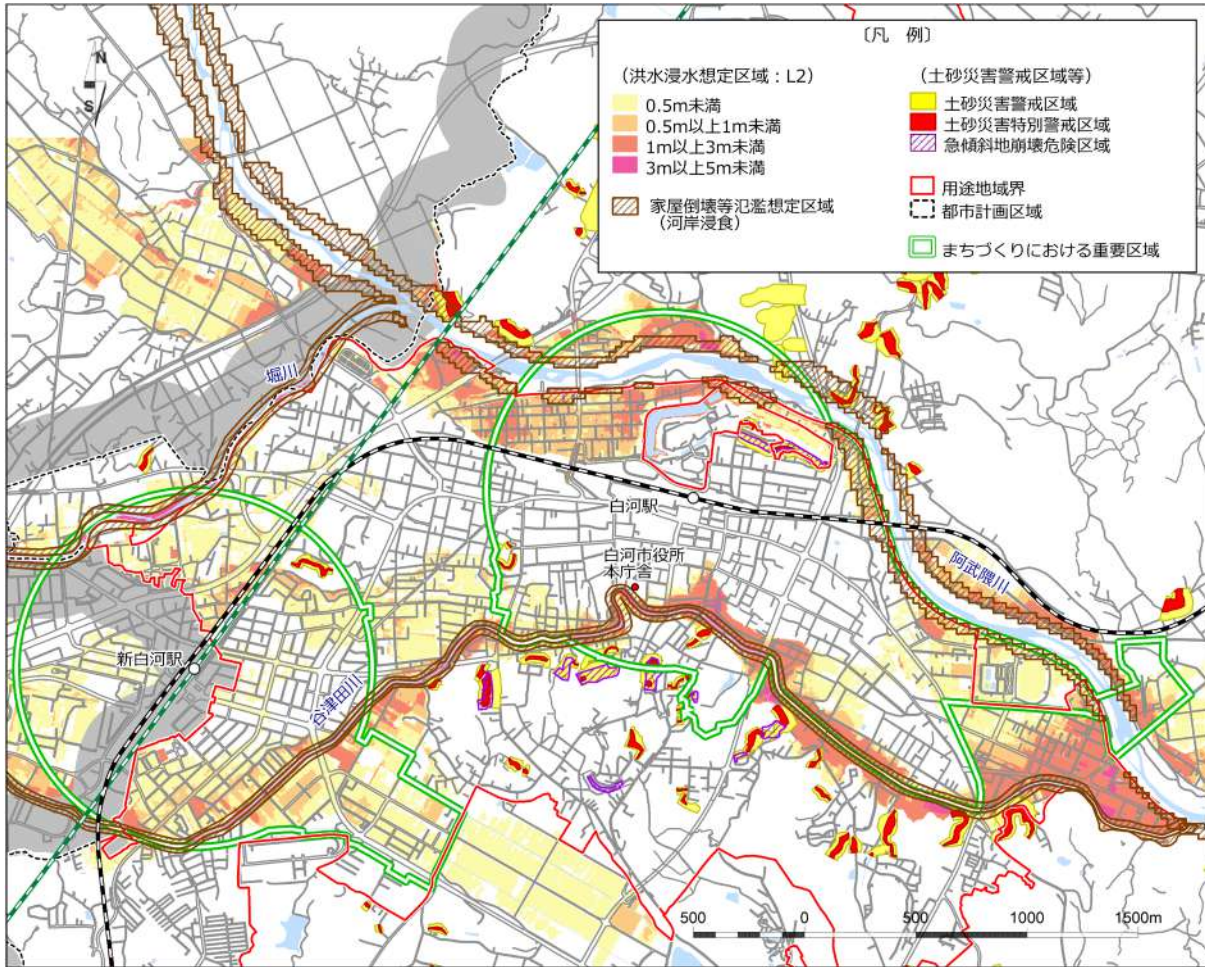
なお、家屋倒壊等氾濫想定区域のうち、白河市役所を含む市有地は、行政による土地利用のコントロールが可能であることや都市拠点形成する都市機能が立地していることを踏まえ、街なか居住区域及び都市拠点形成区域に含めます。

街なか居住区域の設定における洪水浸水想定区域の扱いの基本的な考え方

	災害リスク		
	・家屋倒壊等氾濫想定区域 ・浸水深3m以上(L2)	・浸水深1m以上3m未満(L2)	・浸水深1m未満(L2)
・まちづくりにおける重要区域※	区域に含めないことを基本とする	区域に含める	区域に含める
・上記以外	区域に含めない	区域に含めないことを基本とする	区域に含める

※中心市街地活性化基本計画区域、歴史的風致維持向上計画重点地区、都市拠点形成区域、鉄道駅から半径800mの範囲のいずれかに該当

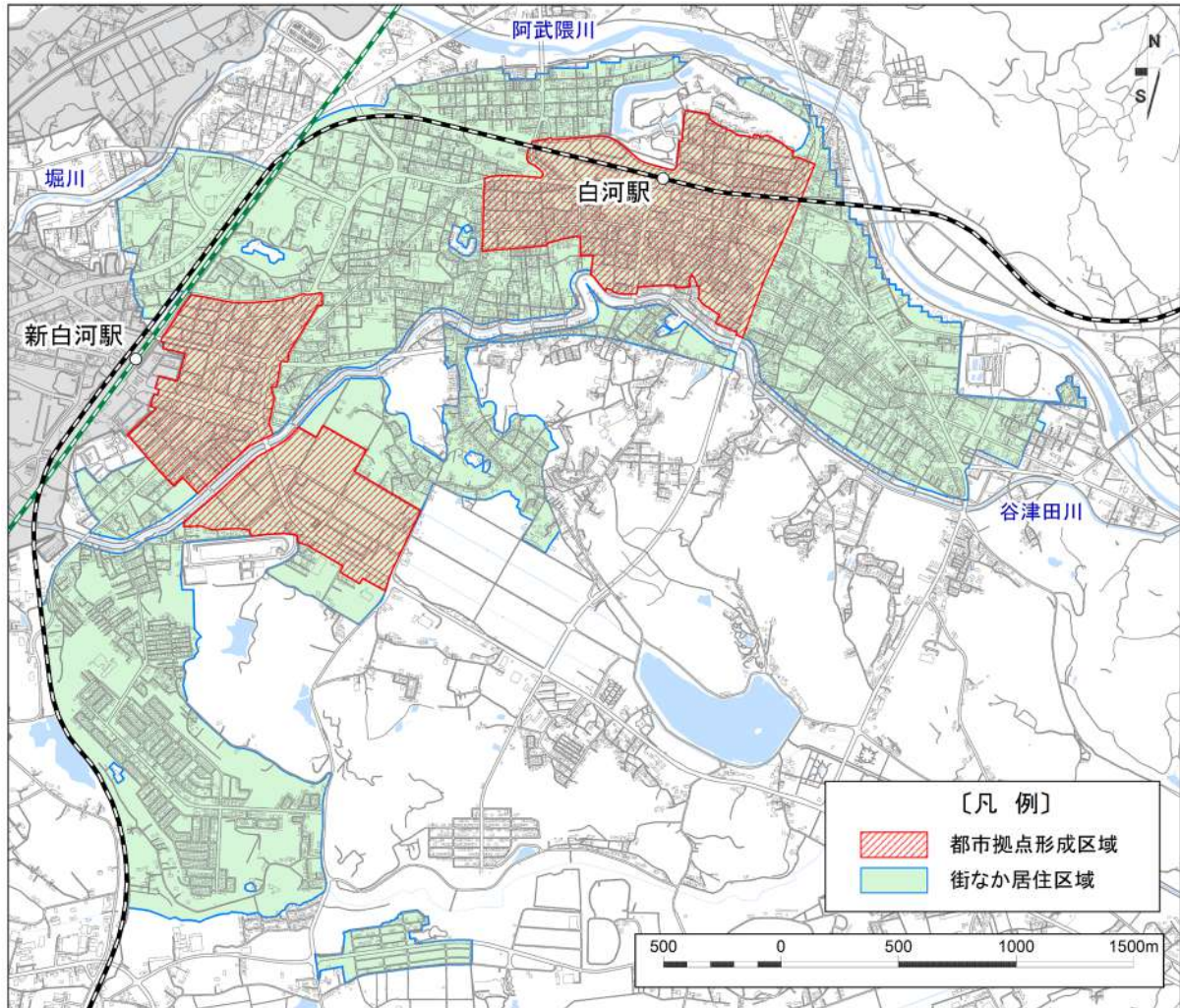
街なか居住区域の設定にあたり考慮した主な災害リスク



6-2 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下図に示す約580.2ha（用途地域面積1,288haの約45.0%）の範囲とします。

街なか居住区域の範囲



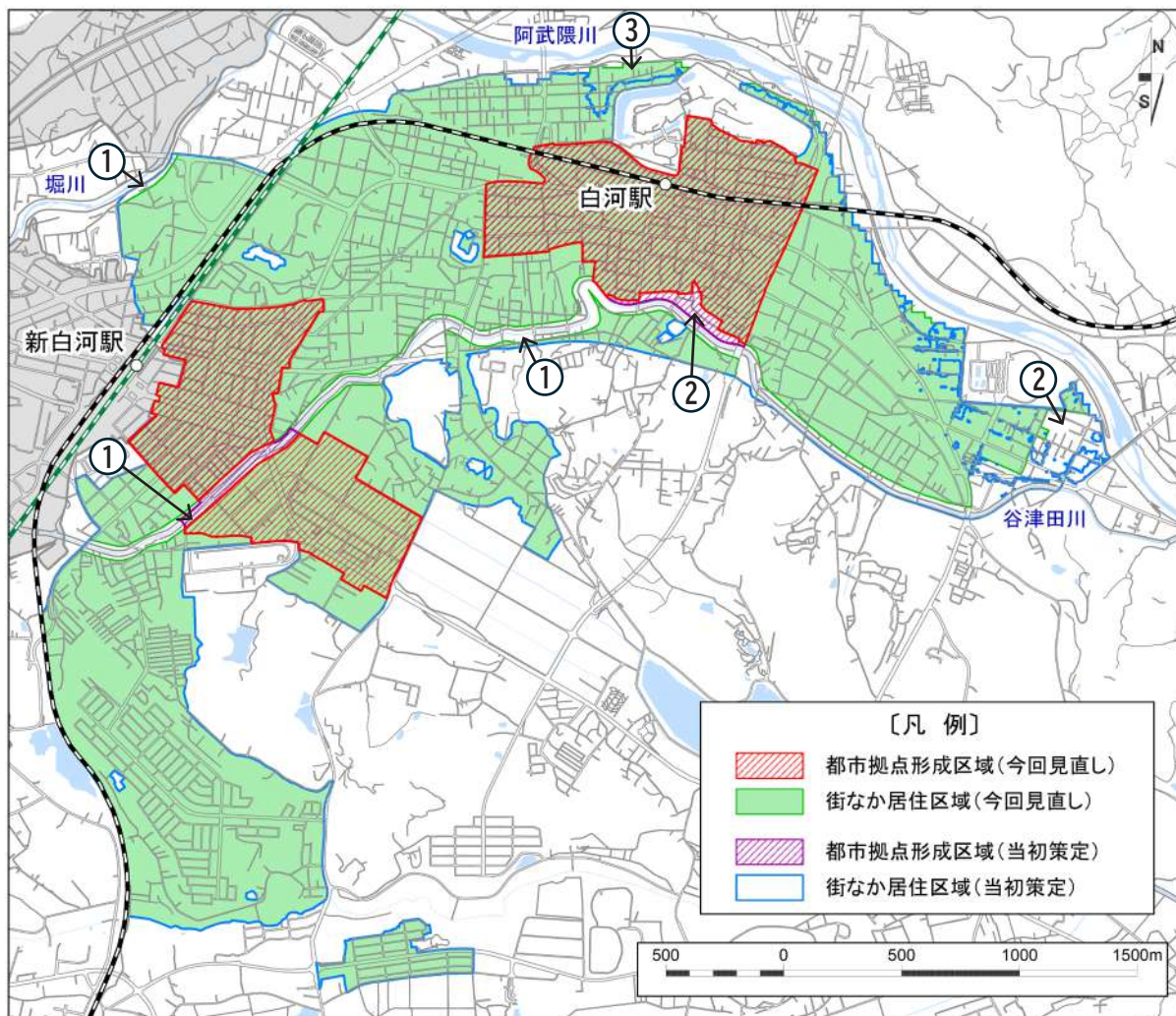
■「都市拠点形成区域」及び「街なか居住区域」の見直しについて

今回の計画改定では、前述のとおり令和4(2022)年8月に堀川・谷津田川の家屋倒壊等氾濫想定区域及び洪水浸水想定区域が新たに公表されたことを踏まえ、街なか居住区域の設定における洪水浸水想定区域等の扱いを見直し、都市拠点形成区域及び街なか居住区域の範囲を以下のとおり変更しました。

【主な見直し箇所】

- ①堀川・谷津田川の家屋倒壊等氾濫想定区域を「都市拠点形成区域」及び「街なか居住区域」から除外
- ②堀川・谷津田川の浸水想定を踏まえた見直しにより「都市拠点形成区域」及び「街なか居住区域」から除外
- ③まちづくりにおける重要区域と災害リスクの双方を勘案した見直しにより「街なか居住区域」に編入

都市拠点形成区域及び街なか居住区域の見直し前後の範囲



都市拠点形成区域及び街なか居住区域の見直し前後の面積

区域名	当初策定	今回見直し
都市拠点形成区域	約 151.8 ha	約 145.7 ha
街なか居住区域	約 615.0 ha	約 580.2 ha

7. 都市機能及び居住を 誘導するための施策

7. 都市機能及び居住を誘導するための施策

7-1 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、人口減少社会となり、その前提が大きく変化しています。

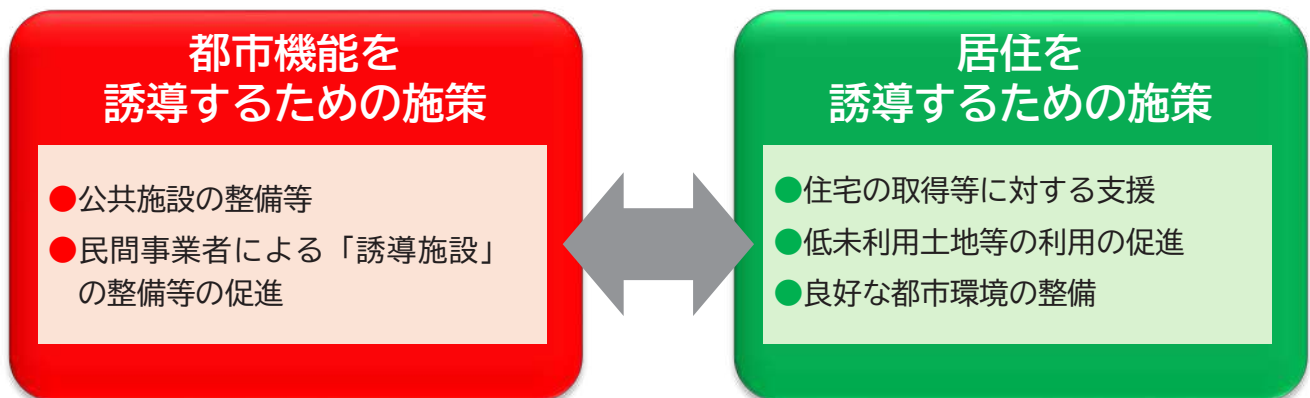
このため、これからのまちづくりは、土地利用の規制等だけではなく、都市を「マネジメント」という新たな視点をもって取組を進めていく必要があります。

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図ります。

また、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。

さらに、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促進することも重要です。

誘導施策の考え方



7-2 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、民間事業者の取組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、生きがいづくり機能、交流機能、官民連携機能、立体駐車場</p> <div data-bbox="906 698 1358 967" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: center;">イメージパース</p>	

施策：まちなか交流の充実と賑わいの創出のためしらかわ観光ステーションを整備

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 (令和5(2023)年度完成)</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 (令和6(2024)年度完成)</p> <p>○空き店舗等を活用した店舗の開設支援 中心市街地の空き店舗を活用し、新規出店などをする方に費用の一部を助成</p> <div data-bbox="928 1379 1358 1684" data-label="Image"> </div>	

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7年度現在

○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。
- ・地域住民・地権者の手による良好な都市機能及び都市環境の保全・創出を推進するため、エリアマネジメント事業を行う都市再生推進法人又はまちづくり法人に貸付を行う、地方公共団体に対する無利子貸付制度

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	都市拠点形成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

7-3 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への支援、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	人口減少を抑制し、将来にわたり持続可能な地域社会を維持していくため、県外又は市外からの移住や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

〔実施イメージ〕

《住宅取得等支援事業》

- ・市内や市外から住宅を取得した若年者や子育て世帯等に対して、住宅取得費用の一部を補助します。(要件あり)



《街なか居住推進事業》

- ・街なか居住区域への居住を促進するため、同区域内に一戸建て住宅を取得した子育て世帯等に対し、住宅取得費用の一部を補助します。

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等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、不動産事業者、金融機関

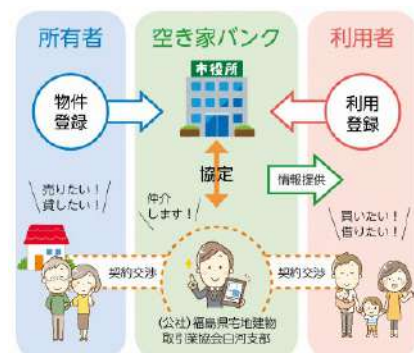
〔実施イメージ〕

《空き家に関する支援制度》

- ・空き家の所有者と利用希望者を仲介する空き家バンクにより流通を促進します。
- ・空き家バンクに登録された空き家の改修費等の一部を補助します。(要件あり)
- ・子育て世帯や新婚世帯、県外からの移住者等を対象に、空き家の改修費等の一部を補助します。(要件あり)

《空き家住み替え資金融資》

- ・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します。




(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7年度現在</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500万円以下または800万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は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。 ※2 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。</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

施策：街なか居住再生支援	
施策の概要	白河市立地適正化計画における「街なか居住区域」の有効活用されていない「低未利用土地（空き地）」の解消と、区域内への居住誘導を目的に「空き地」を活用した民間の宅地造成を支援します。
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	都市拠点形成区域へ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> <p>○市内循環バスの運行</p> <p>○地域間幹線系統をはじめとした路線バスの運行</p> <p>○路線バスを補完するタクシー利用への支援</p> <p>○バス、タクシーの利用促進に向けた支援</p> <p>≪バス、タクシーの利用促進による支援≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助成券による費用負担の軽減等、バス、タクシーの利用を促進する事業により、高齢者や障がい者等の日常生活における移動を支援します。 	
	

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

施策：高齢者等が安心して生活するための支援	
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。
実施主体	白河市

7-4 周辺地域を振興するための施策

都市機能及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	高齢者等の生活における移動を支援します。 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≫

- ・高齢者等の日常生活の移動を支援するため、バスやタクシーの運賃を助成します。

≪予約型乗合タクシー事業≫

- ・東地域で、デマンド方式による乗合タクシーを運行します。

≪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	SNS 等を通じた情報発信や移住希望者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に必要な支援を行います。
実施主体	白河市、福島県
<p>【実施イメージ】</p> <p>《しらかわ移住魅力発信事業》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の魅力を広く伝えるため、地域の“旬”な話題を YouTube で発信します。 <p>《移住・定住促進事業》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移住希望者等の受け入れ体制づくりのほか、引っ越しや住宅取得に要する費用の一部を補助します。 <p>《空き家対策事業》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家に関するセミナーや相談会を開催するとともに、空き家の改修等に要する費用の一部を補助します。 	

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、下表に掲げる施設を位置づけるものとします。

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。

8. 低未利用土地の利用 ・管理の方針

8. 低未利用土地の利用・管理の指針

8-1 低未利用土地の利用・管理の基本的な考え方

市街地では、空き家や空き地等の低未利用土地が増えているにもかかわらず地価が高水準を維持しているため、多くの市民が地価の安い郊外や市外に住宅を求める傾向にあります。

このような状況を踏まえ、都市機能や居住を市街地へ誘導するためには、低未利用土地の有効活用が不可欠です。

そのためには、行政が積極的に関与し、所有者と利用希望者との調整を行うことで、土地取引の活性化を図ることも考えられます。この取組にあたり、都市拠点形成区域や街なか居住区域内においては、所有者や周辺住民等に対して次の指針に基づく利用・管理を促します。

8-2 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、都市拠点形成区域内への来訪者・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、街なか居住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、区域内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。

8-3 管理指針

市は、土地の所有者等に対し、低未利用土地が管理不全な状態※にならないよう、また、管理する低未利用土地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適切な管理を促していきます。

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指導、助言を行います。

◆ 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は、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。

8-4 所有者不明土地の発生防止及び解消

空き家や空き地などの「低未利用土地」の増加は、未相続土地の発生や土地の権利者の分散により「所有者不明土地」となるリスクを高めます。

また、所有者不明化してしまうと、土地の流通や活用が極めて困難となり、結果として都市のスポンジ化を加速させます。

このため、市は低未利用土地の有効活用や適正な管理を促し、所有者不明土地の発生防止に努めるとともに、国が推進する制度の周知や啓発活動を積極的に行い、所有者不明土地の解消に努めます。

※【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

9. 防災指針

9. 防災指針

9-1 防災指針の考え方

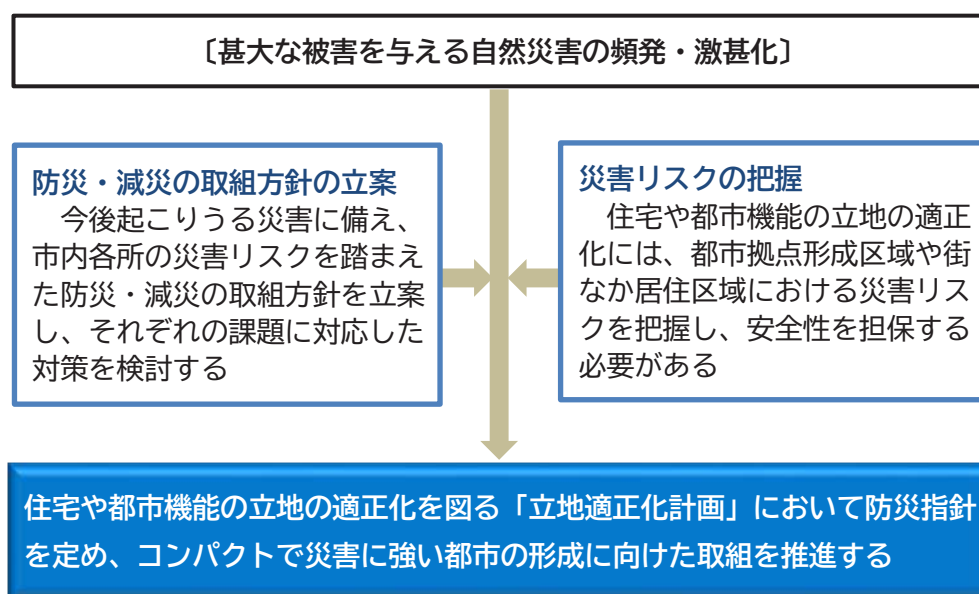
近年、台風や集中豪雨・土砂災害などの自然災害が頻発・激甚化しており、都市防災の強化を図ることが喫緊の課題となっています。

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。

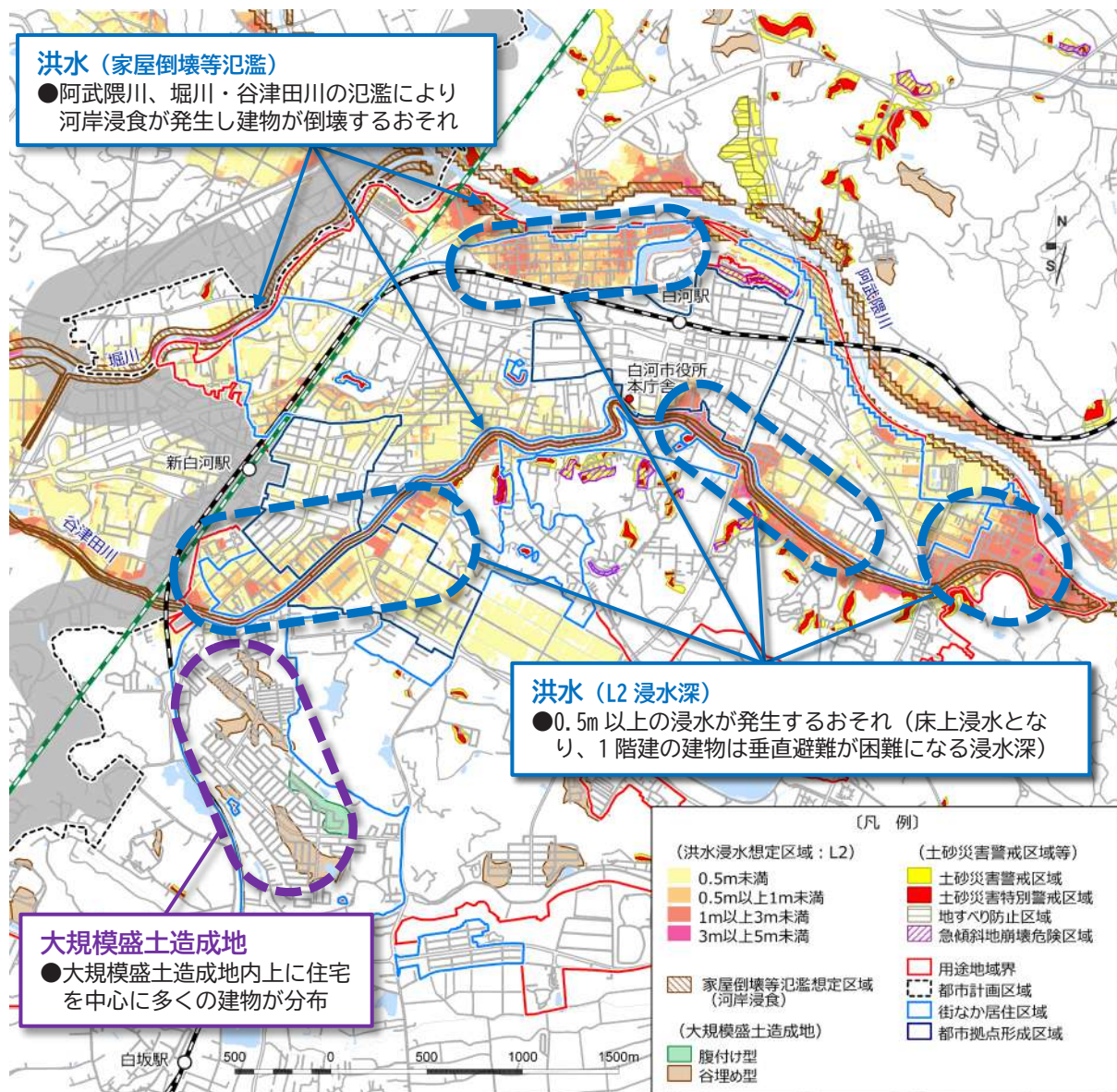
防災対策の必要性



9-2 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、地震等があります。これらの災害について、これまで県、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、課題を抽出しました。

災害リスクの分析・課題抽出



■ その他広範に及ぶ災害リスク

洪水（L2 浸水深）

●街なか居住区域の広い範囲で0.5m未満の浸水が発生するおそれ

土砂災害

●用途地域内に土砂災害のリスクが高い箇所があり、土砂災害による建物が倒壊するおそれがある

地震

●白河市直下で地震が発生した場合に用途地域の大部分で震度6強の強い揺れが想定されている

9-3 防災・減災の取組方針

防災・減災の取組方針は、本市における災害リスクの課題に対して「災害リスクの回避」、「災害リスクの低減」を基本とします。

災害リスクを踏まえて誘導区域を設定することにより「災害リスクの回避」を図るとともに、誘導区域に残存する災害リスクに対しては、関連計画の取組と連携しながらハード対策とソフト対策を組み合わせることで取り組むことにより「災害リスクの低減」を図ります。

災害リスクの回避

●災害リスクを踏まえた土地利用の誘導

- ・災害リスクを踏まえた誘導区域を設定し、都市機能及び居住を比較的災害リスクの低いエリアに誘導することにより、災害リスクの回避を図ります

災害リスクの低減（ハード）

●防災施設の整備・適正な管理

- ・街なか居住区域の周辺では、計画規模（L1）に対応した河川整備が完了しているため、洪水に対しては防災施設の機能が発揮されるように適正な維持管理に努めます
- ・土砂災害のおそれのある箇所などの防災施設が未整備な箇所は、県などと連携しながら対策を推進します

●被害対象の低減

- ・災害時に倒壊などのおそれのある建造物は、除却や改修等により低減を図ります

災害リスクの低減（ソフト）

●災害ハザード情報の周知

- ・市民の適切な避難や防災活動に役立てるため、総合防災マップやその他ハザードマップを用いて、災害リスクの高い箇所や避難に必要な情報などの周知を図ります

●防災知識の普及啓発・地域防災力の向上

- ・市民に防災知識を普及啓発するとともに、自主防災組織との連携により地域防災力の向上を図り、自助・共助の取組を推進します

●避難の実効性の向上

- ・避難に関する計画作成や訓練の実施により、避難の実効性の向上を図ります

●浸水被害の防止

- ・事前に浸水被害を防止するための取組を推進します

●災害リスクの調査

- ・大規模盛土造成地などの調査が必要な災害リスクの把握に努め、必要に応じた対策を検討します

9-4 取組内容とスケジュール

取組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。

取組内容とスケジュール

分類	取組内容	実施時期			R8 中間評価時点の取組状況
		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)	
災害リスクの回避	災害リスクを踏まえた土地利用の誘導				
	災害リスクを踏まえた誘導区域の設定	◆			区域見直し
	届出・勧告の運用による立地誘導	→			継続
災害リスクの低減 (ハード)	防災施設の整備・適正な管理				
	河川内の堆積土砂の撤去による氾濫対策	→			継続
	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	→			継続
	急傾斜地崩壊危険区域などの土砂災害の発生のおそれがある箇所への対策の推進	→			継続
	被害対象の低減				
	緊急輸送道路等の無電柱化の促進	→			継続
	木造住宅の耐震診断・改修	→			継続
	危険なブロック塀等の除却	→			継続
災害リスクの低減 (ソフト)	災害ハザード情報の周知				
	総合防災マップの作成及び全戸配布（必要に応じた情報更新）	→			継続
	その他ハザードマップの作成及び周知	→			継続
	防災知識の普及啓発・地域防災力の向上				
	防災出前講座の実施	→			継続
	学校における防災教育の推進	→			継続
	自主防災組織の設置促進と人材育成	→			継続
	避難の実行性の向上				
	要配慮者利用施設の避難確保計画の作成及び避難訓練実施の促進	→			継続
	避難行動要支援者ごとの個別避難計画作成	→			継続
	総合防災訓練等の実践的かつ関係機関と連携した訓練の実施	→			継続
	防災ラジオ（戸別受信機）の普及	→			継続
	地域実情に応じた避難所等の指定の検討	→			継続
	浸水被害の防止				
	浸水想定区域内道路の事前交通規制の検討	→			継続
土のうステーションの設置	→			完了	
災害リスクの調査					
大規模盛土造成地の変動予測調査の推進と必要に応じた対策の検討	→			継続	

防災指針に基づく主な取組



■ その他災害リスクが該当する箇所の主な取組

洪水 (L2 浸水深)
低減 (ソフト) ●浸水想定区域内道路の事前交通規制の検討
 ●土のうステーションの設置

土砂災害
回避 ●街なか居住区域に含めない
低減 (ハード) ●防災施設の整備の推進

地震
低減 (ハード) ●緊急輸送道路等の無電柱化の促進
 ●木造住宅の耐震診断・改修
 ●危険なブロック塀等の除却

共通事項
回避 ●届出・勧告の運用による立地誘導
低減 (ソフト) ●総合防災マップ等による災害ハザード情報の周知
 ●出前講座や防災教育による防災知識の普及啓発
 ●自主防災組織の設置促進と人材育成
 ●要配慮者利用施設の避難確保計画の作成及び避難訓練実施の促進
 ●避難行動要支援者ごとの個別避難計画作成
 ●防災ラジオ (戸別受信機) の普及
 ●地域実情に応じた避難所等の指定の検討

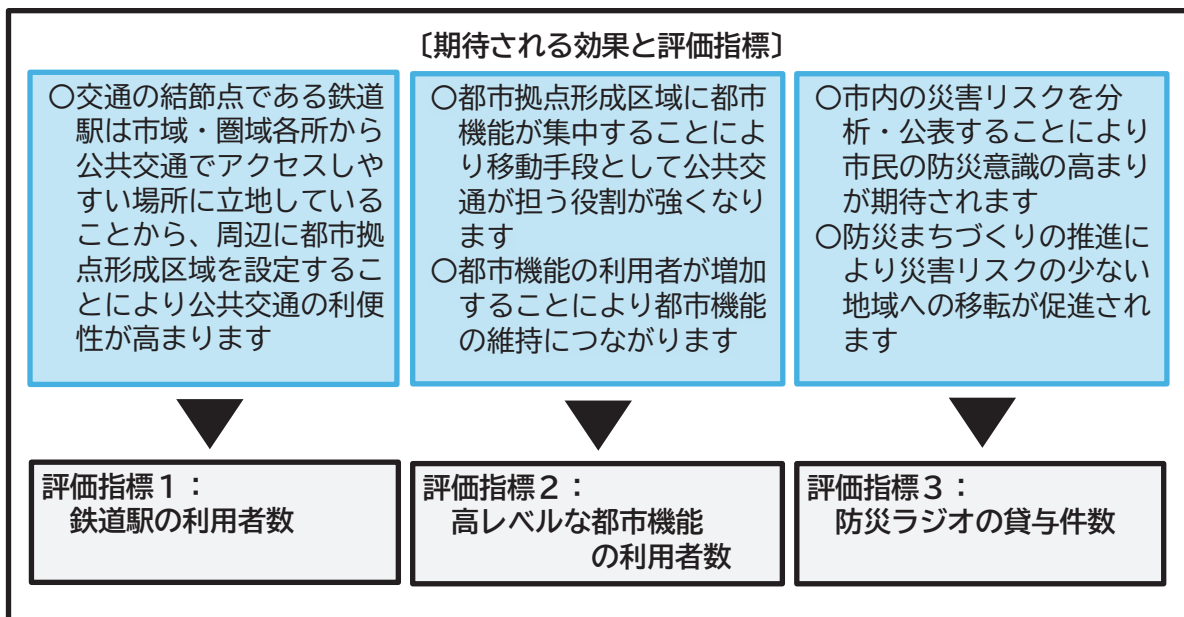
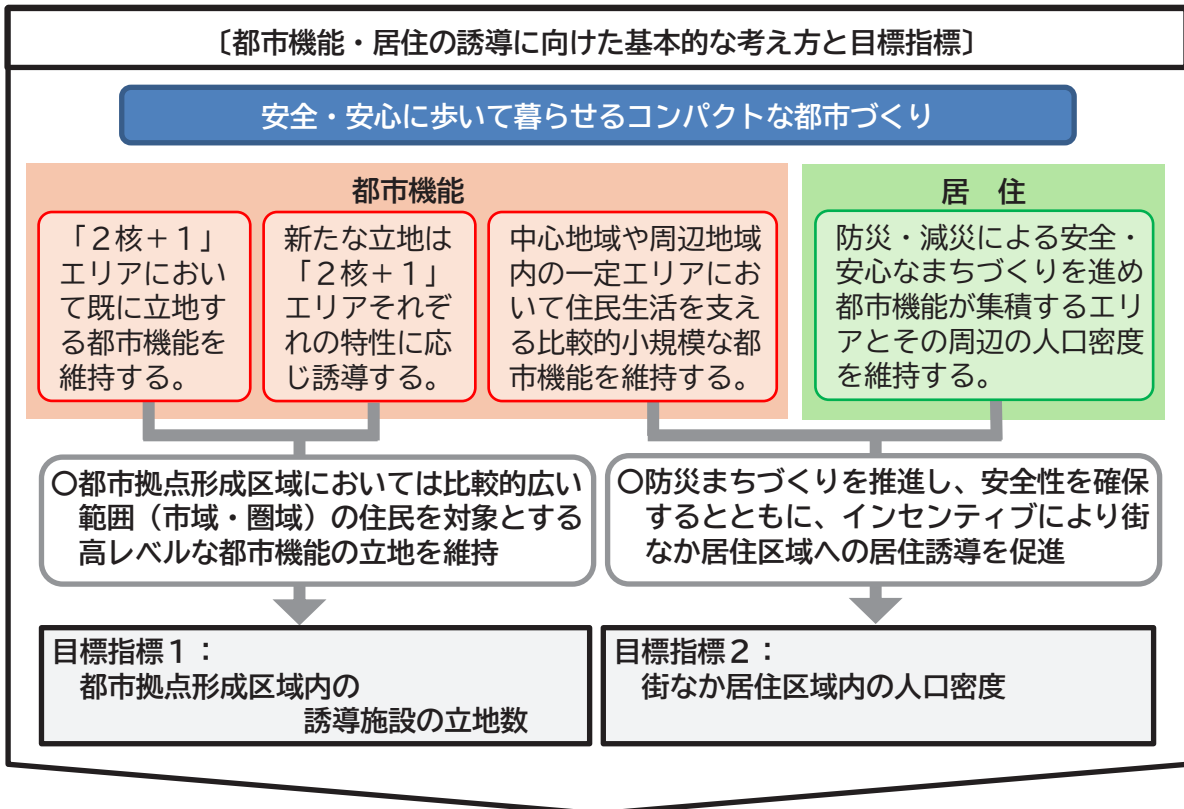
10. 計画の評価方法等

10. 計画の評価方法等

10-1 評価指標等の設定

立地適正化計画に基づいた取組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」、取組による“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」を下記のとおり設定します。

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や現況値、目標値は以下のとおりです。

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)	R8 中間評価 (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 (R7)	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※2	【区域見直し前】 39.4 人/ha (H27)	【区域見直し前】 39.3 人/ha (R2)	—	—
			【区域見直し後】 41.7 人/ha (H27)	【区域見直し後】 41.5 人/ha (R2)	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) <small>※白河駅：615 人 ※新白河駅：2,995 人</small>	3,288 人 (R5) <small>※白河駅：587 人 ※新白河駅：2,701 人</small>	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)	239,077 人 (R5)	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)	8,345 台 (R5)	12,700 台	15,200 台

- ※1（商業施設：7 施設）ベイシア白河モール店、メガステージ白河 A エリア、メガステージ白河 C エリア、ヨークベニマルメガステージ店、ケーズデンキ白河店、ホームセンターカンセキ白河店、ヨークタウン白河横町
 （福祉施設：2 施設）県南保健福祉事務所、県南保健所
 （文化施設：4 施設）白河文化交流館コミネス、白河市立図書館りぶらん、マイタウン白河、しらかわ観光ステーション
 （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 それぞれ平成 27 年国勢調査、令和 2 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

10-2 計画の評価方法

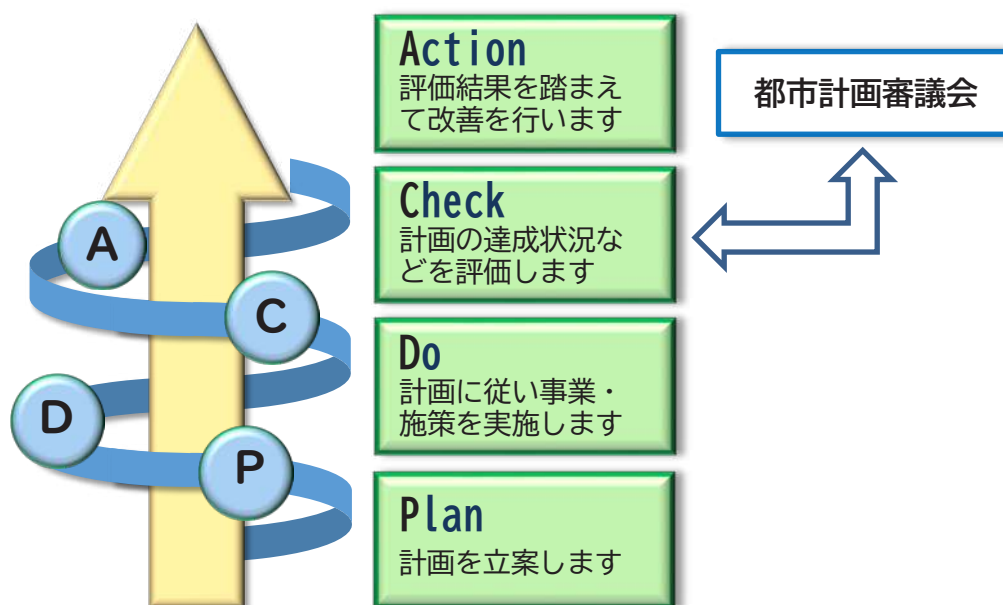
本計画は20年後の令和22(2040)年を目標年次としますが、概ね5年を1サイクルとして、計画に基づく誘導施策の実施状況の確認や目標指標・評価指標の達成状況の評価・分析を行った上で改善を図る「PDCAサイクル」を繰り返すことで、計画の目標を実現していくことを目指します。

また、計画の進捗状況の評価した上で、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。

「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伴い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。

11. 届出制度

1 1. 届出制度

1 1-1 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」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とおりです。

<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> <p>○「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> <p>■建築行為等</p> <p>①「誘導施設」を有する建築物を新築する場合</p> <p>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>	<p>白河市域 ※立地適正化計画区域（都市計画区域）の外での行為は届出の対象外</p> <p>立地適正化計画区域 = 都市計画区域</p> <p>街なか居住区域 (立地適正化計画制度上の居住誘導区域)</p> <p>都市拠点形成区域 (立地適正化計画制度上の都市機能誘導区域)</p>
<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> <p>①3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</p> <p>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1,000m²以上のもの</p> <p>■建築行為等</p> <p>①3戸以上の住宅を新築する場合</p> <p>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>	
<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。

1 1-2 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及び添付資料を提出する必要があります。

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並びに当該区域内及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 面以上の立面図及び各階平面図 (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

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並びに当該区域内及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 面以上の立面図及び各階平面図 (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

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

○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 _____

○様式-2：建築行為等届出書

(様式-2)

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

- | | |
|---|-----------------------------|
| } | 誘導施設を有する建築物の新築 |
| | 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 |
| | 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 建築物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 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途		
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 _____

○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

○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 _____

○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 _____

○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8(2026)年6月改定

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