

Shirakawa
city

白河市 立地適正化計画 (概要版)



令和8年6月
白河市

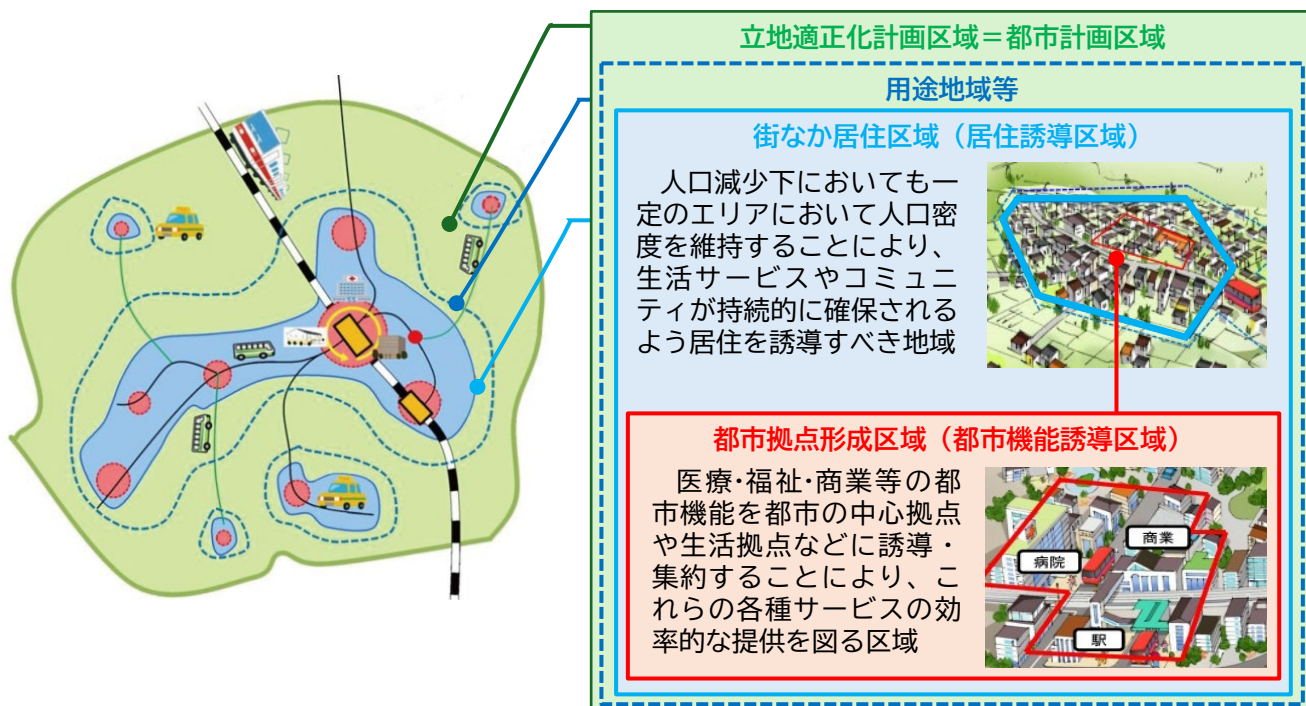
■ 計画の概要

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います。

- 立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域（本市では「街なか居住区域」とする）及び居住を誘導するために市が講ずる施策
- 都市機能誘導区域（本市では「都市拠点形成区域」とする）及び都市機能を誘導するために市が講ずる施策
- 誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定、誘導施設の整備事業等）
- 防災指針（居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針）

立地適正化計画のイメージ



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整合性が求められます。

なお、立地適正化計画は、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。

目標期間・対象区域

目標
期間

令和3（2021）年度
～令和22（2040）年度（概ね20年間）

計画の
対象区域

都市計画区域

■ 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。

■ 白河市の都市の現況

- 市全体で人口減少が進行しており、中心部でも人口密度が低下傾向にある
- 小峰城跡及び南湖公園を中心に城下町の名残をとどめる歴史的風致が形成
- 白河地域には大規模商業施設や病院、文化施設などが立地し、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
- 公共交通を徒歩で利用できる人口の割合は高いが、自家用車の利用割合が高い
- 市街地では計画規模（L1）に対応した河川整備が完了しているが、自然災害の頻発・激甚化により被害が想定される

■ 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くにあること
 - 病院・診療所が近くにあること
 - 車や公共交通の便が良いこと 等
- 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ふもの
- 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 等

■ 事業者等の意向

- 施設立地を考える上で重視すること
- [商業施設・医療施設]
- 駐車場があること
 - 自動車でアクセスしやすいこと
- [通所系介護福祉施設]
- 災害の危険性が少ないこと
 - 広い土地が確保できること
- [子育て支援施設]
- 駐車場があること
 - 災害の危険性が少ないこと 等

■ 解決すべき課題

- 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
- 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
- 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
- 課題4 多様な手段を組み合わせることで移動手段を維持・充実させることが必要
- 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

■ 立地の適正化に関する基本的な方針

住宅や都市機能の立地の適正化に関する方向性

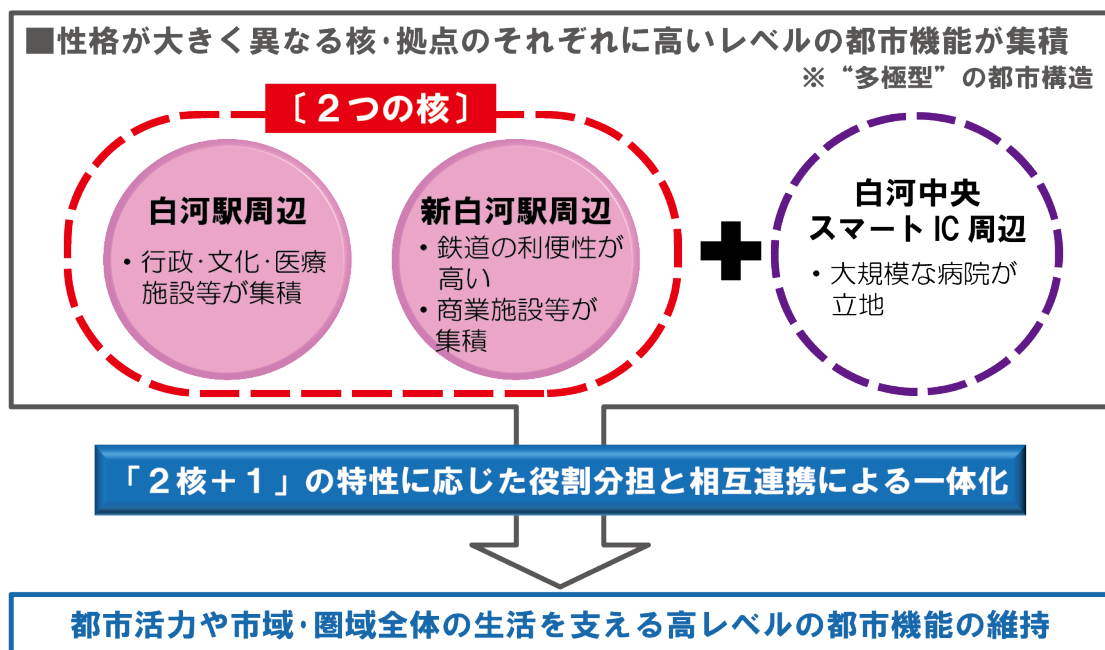
本市は、現在の土地利用の状況から、市街化が進む中心市街地とその外縁部の「中心地域」とその周辺に位置する「周辺地域」に区分されます。

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



課題に対応するためのまちづくりの方針

解決すべき課題		まちづくりの方針	
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
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
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
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
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

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。

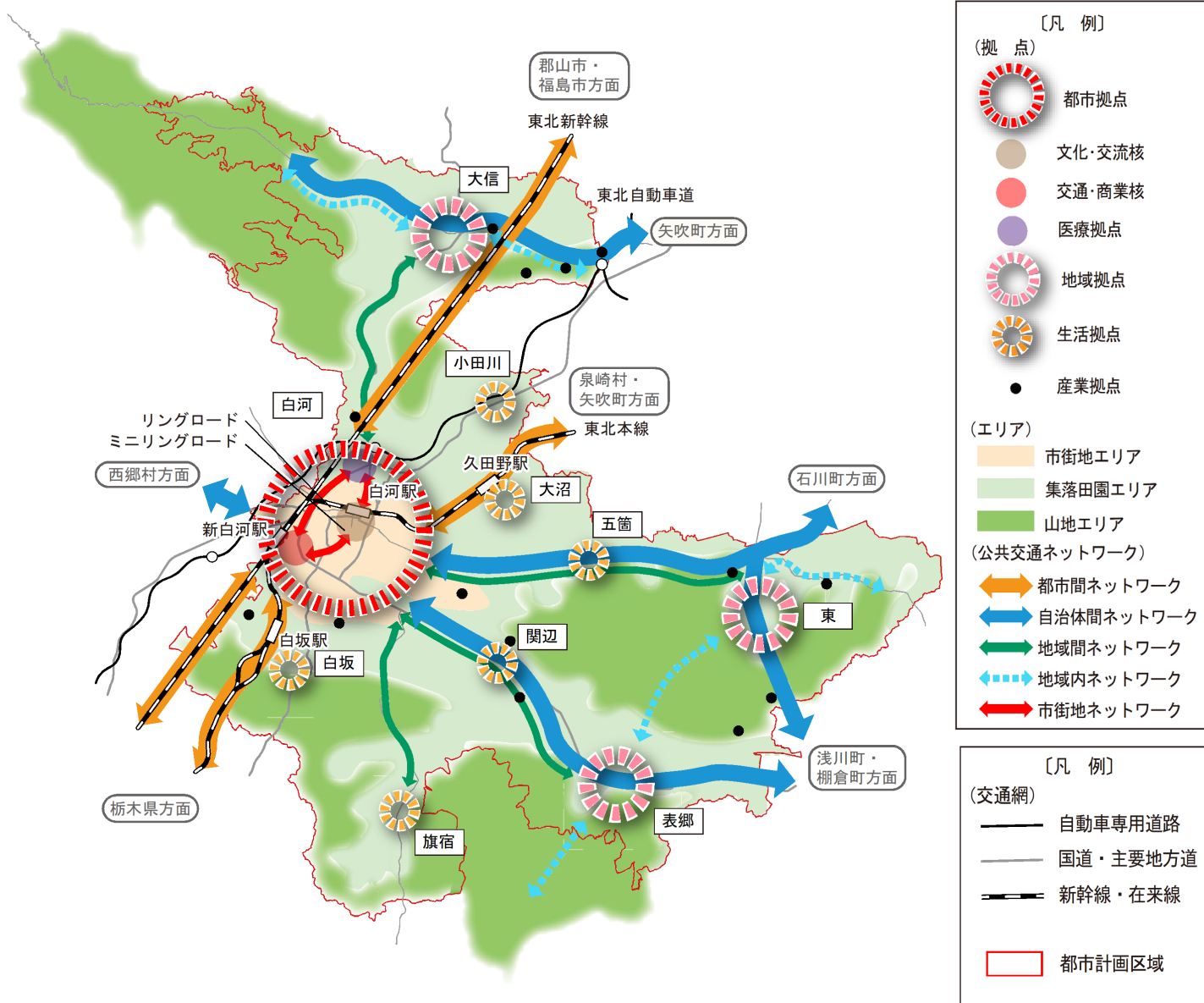
白河駅周辺は、歴史的建造物や文化施設など地域資源が豊富で市民や観光客等の交流拠点となっていることから「文化・交流核」とします。新白河駅周辺は、新幹線の停車により、県外からの来訪者が集い、また市民の買い物を支える商業施設が集積していることから「交通・商業核」とします。白河中央スマートIC周辺は、白河厚生総合病院などの二次救急医療機関が立地していることから、「医療拠点」とします。この二つの核と一つの拠点を囲むエリアを「都市拠点」と位置づけ、相互に連携することとします。

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」に準拠するものとし、各拠点間の連携の維持・向上と移動手段の確保を図ります。

目指すべきと都市の骨格構造



■ 都市機能を誘導する区域

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。

都市拠点形成区域の範囲の考え方

■ 白河駅周辺

〔地区の概要〕

- 多様な機能が集積し、これからも白河市の中心となるエリアであり、城下町として観光・交流の拠点としても重要である
- 「第4期白河市中心市街地活性化基本計画」に基づくまちづくりを展開する
- 今後の社会情勢の変化に応じた多様な働き方や暮らし方の受け皿となる可能性がある

〔基本的な考え方〕

●鉄道駅から半径800mの範囲

●中心市街地活性化基本計画区域

●駅北側に多くの行政施設が集積

駅北側の郭内エリアも都市拠点形成区域に含める

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
- 自然環境や景観の保全が必要な場所

第4期白河市中心市街地活性化基本計画区域内、かつ、白河駅から半径800m以内の条件を満たし、地形地物により明確に区分できる範囲を基本として区域を設定

■ 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
- 近隣商業地域内は新たな施設が立地する余地は限定的、第二種住居地域内はまとまった低未利用土地が存在
- 新白河駅周辺では、商業地域・第二種住居地域内に比較的まとまった低未利用土地が存在

〔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

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
- 自然環境や景観の保全が必要な場所

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

誘導区域に誘導する施設

分類	定義
医療施設	・ 医療法第1条の5に規定する病院
商業施設	・ 床面積の合計が3,000m ² 以上の店舗
福祉施設	・ 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	・ 市民の交流や憩いの場として中心市街地のにぎわいを創出する施設
行政等施設	・ 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

■ 居住を誘導する区域

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。

街なか居住区域の範囲の考え方

〔用途地域〕

※法制度上、用途地域外(都市計画区域/白字地域)への居住誘導区域の設定は妨げられてはいないものの、計画の趣旨等を踏まえて本市では用途地域内への区域設定を基本に考える

「2核+1」に公共交通などでもアクセスしやすい場所

●鉄道駅から半径800mの範囲

●運行本数が多い(平日8便/日以上)バス路線から幅300mの範囲

人口の集積が不十分な場所

○平成27(2015)年国勢調査の人口集中地区(DID)に含まれない場所
※ただし、以下に該当する場所は除外しない

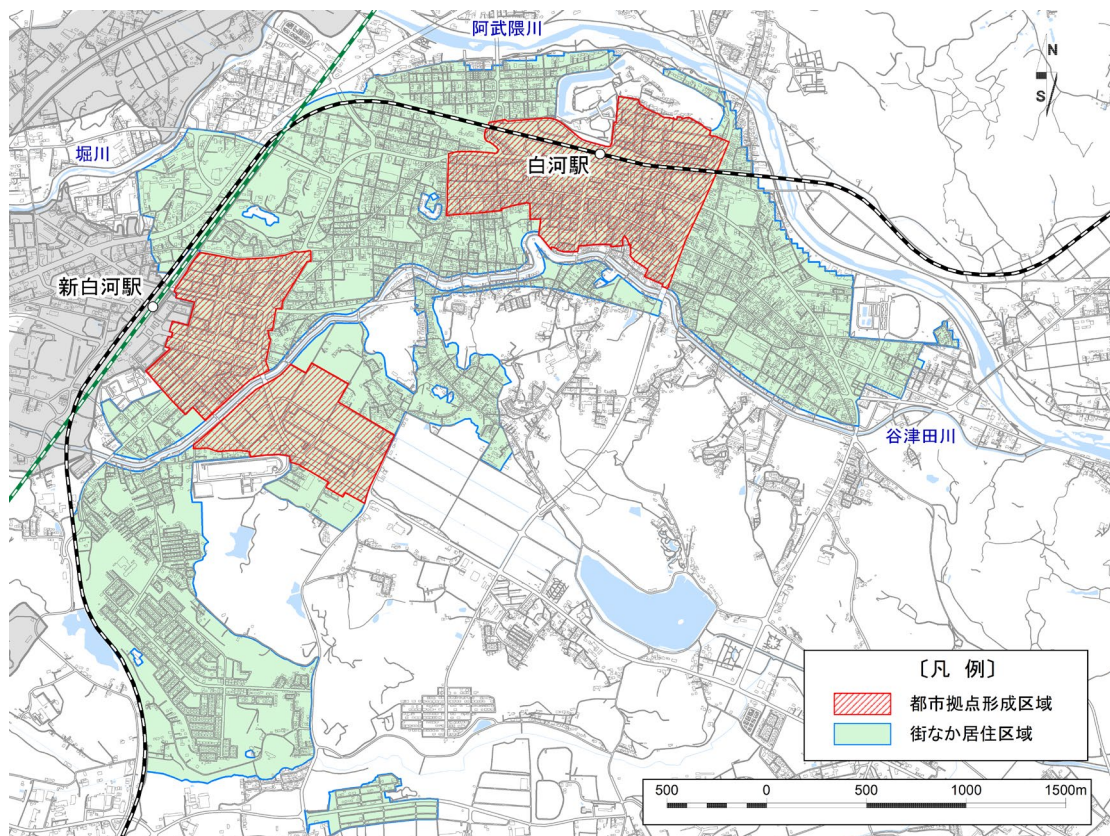
- ①計画的に都市基盤が整備され、良好な居住環境が整っている場所
- ②現に立地している都市機能を引き続き維持していく必要性が高い場所
- ③鉄道駅から半径800mの範囲

居住環境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

上記に合致する範囲を基本とし、住宅地としての一体性も考慮しながら、道路・鉄道などの“地形地物”や用途地域界により明確に区分して「街なか居住区域」の具体的な範囲を設定

都市拠点形成区域および街なか居住区域の範囲



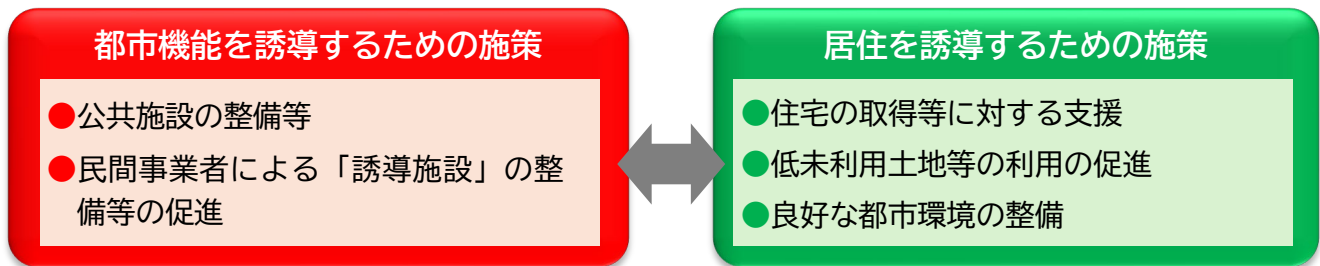
■ 都市機能及び居住を誘導するための施策

誘導施策の基本的な考え方

これからのまちづくりは、人口減少社会を念頭に置き、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。



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

- ・ 市民会館跡地を活用した複合施設の整備
- ・ まちなか交流と賑わいの創出のためしわかわ観光ステーションを整備
- ・ 災害ハザードエリアに立地する公共施設の機能移転等

② 民間事業者による「誘導施設」の整備等の促進

- ・ 「誘導施設」の建築等に対する規制の緩和
- ・ 「誘導施設」の整備等に係る国の支援制度の周知
- ・ 都市計画施設の整備促進
- ・ 市街地再開発事業等の支援

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

- ・ 住宅の取得費等に対する支援
- ・ 空き家バンク制度等による中古住宅の流通促進

③ 良好な都市環境の整備

- ・ 公共交通ネットワークの維持・強化
- ・ ウォーカブル（歩いて暮らせる）なまちづくりの推進
- ・ 高齢者等が安心して生活するための支援

② 低未利用土地等の利用の促進

- ・ 低未利用土地等に係る国の税制優遇制度の周知
- ・ 建築物の建築等に対する規制等の見直し
- ・ 街なか居住再生支援

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、豊かな自然を活かした地域づくりを進めます。

- ・ 農業の振興を図るための施策
- ・ 移住・定住を促進するための施策

- ・ 高齢者等が安心して生活するための施策

■ 低未利用土地の利用・管理の指針

市街地で増えつつある低未利用土地を活用し市街地へ都市機能や居住の誘導を図るため、都市拠点形成区域や街なか居住区域内において、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。

利用指針

- ・ 必要に応じた面的整備や敷地の統合
- ・ 誘導施設や生活サービス施設の整備用地としての利用を推奨
- ・ 拠点の機能強化や居住環境の向上に資する施設等の用地としての利用を推奨
- ・ リノベーションや、空き家バンクなどによる流動化の推奨

管理指針

- ・ 建物に保安上適切な対策等を講じる
- ・ 日常的に衛生状態を保つ
- ・ 景観や生活環境の保全と美化に務める
- ・ 建物に防犯上必要な対策を講じる

所有者不明土地の発生防止及び解消

- ・ 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
- ・ 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

■ 防災指針

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

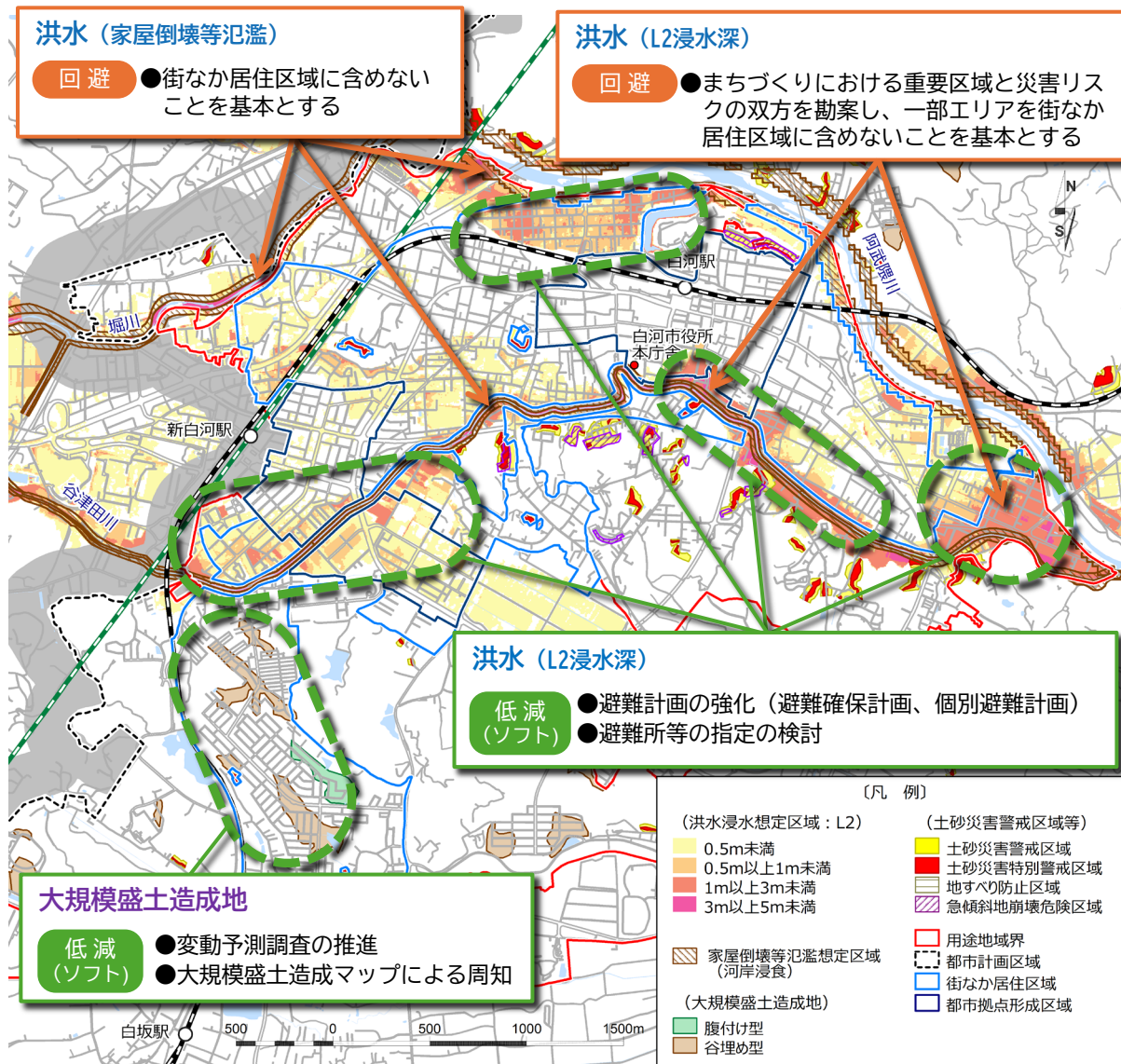
● 災害リスクの調査

- ・ 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

防災指針に基づく主な取組

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「災害リスクの低減」を図ります。

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

計画の評価方法等

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。

「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」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	41.7人/ha (H27)	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	3,615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	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

計画の評価方法

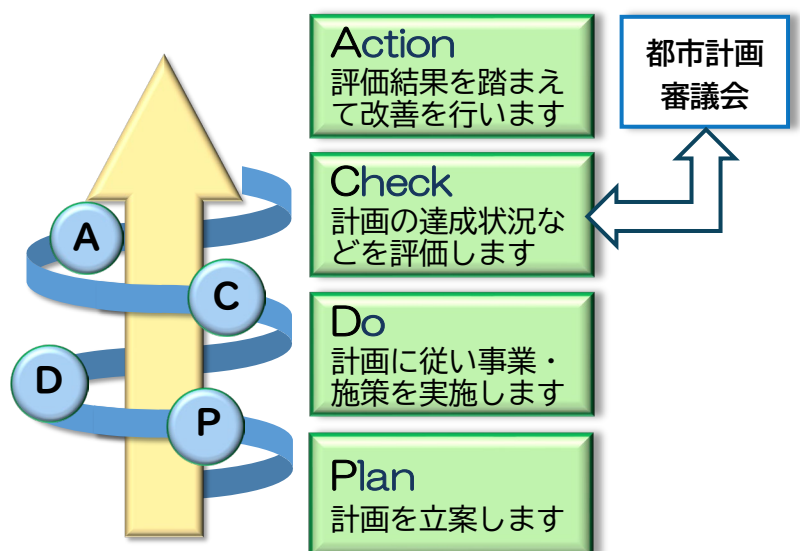
概ね5年を1サイクルとして、計画に基づく誘導施策の実施状況の確認や目標指標・評価指標の達成状況の評価・分析を行った上で改善を図る「PDCAサイクル」を繰り返すことで、計画の目標を実現していくことを目指します。

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。

<都市を取り巻く状況の変化>

- 公共交通体系の大きな変化
- 用途地域等の都市計画の見直し
- 周辺市町村での立地適正化計画の策定
- 新たな災害リスクが明らかになった場合 等

「PDCAサイクルに基づく評価・改善」





白河市
立地適正化計画
(概要版)

白河市立地適正化計画(概要版)

策定:令和8(2026)年6月改定 発行:白河市 建設部 都市計画課

TEL:0248(22)1111(代表)/FAX:0248(24)1854/E-mail:toshikeikaku@city.shirakawa.fukushima.jp