

## 5-3 大鷹沢地域

### 5-3-1 地域の概要

- 本市のほぼ中央部に位置し、地域内は用途地域と白地地域を有しています。
- 地域の北側を東西方向に主要地方道白石丸森線が通り、地域の広域交通の軸を担っています。
- 市街地の西部を南北方向に JR 東北新幹線が縦断しており、市街地の北西部には、白石蔵王駅が設置されています。
- 用途地域内では、白石蔵王駅を中心に商業地が点在しています。また、地域のほぼ中央に大鷹沢工業団地があります。
- 本地域の白地地域には、集落地（田中地区）が形成されおり、その周辺部には、優良農地が広がっています。

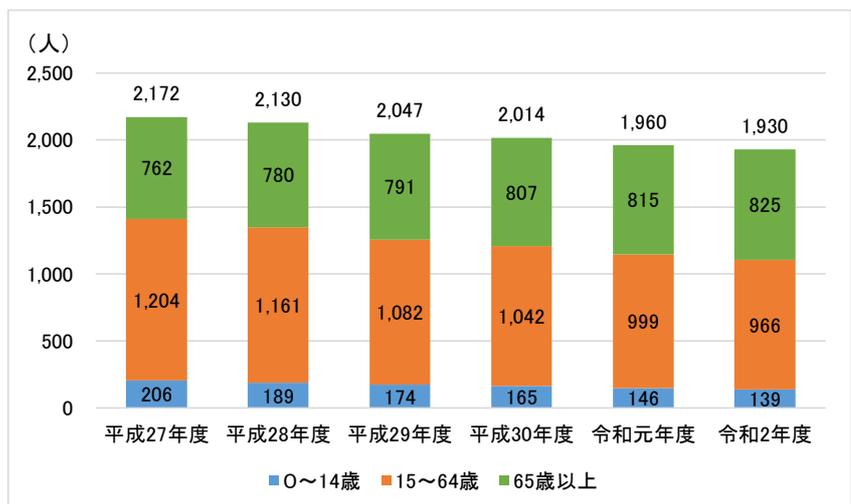
### 5-3-2 地域の現況と課題

#### (1) 現況

##### ①人口

○地区内の人口は、平成 27（2015）年度の 2,172 人以降減少傾向にあり、令和 2（2020）年度では 1,930 人となっています。

○地区内の階級別の人口比率は、0～14 歳は市全体の比率に比べて下回っています。また、65 歳以上が占める割合は増加傾向ですが、令和 2（2020）年度では 42.7% と市全体の比率（36.1%）を約 6.6 ポイント上回っています。



	平成27年度		平成28年度		平成29年度		令和30年度		令和元年度		令和2年度		市全体 (令和2年度)	
	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
0～14歳	206	9.5%	189	8.9%	174	8.5%	165	8.2%	146	7.4%	139	7.2%	3,267	9.9%
15～64歳	1,204	55.4%	1,161	54.5%	1,082	52.9%	1,042	51.7%	999	51.0%	966	50.1%	17,756	54.0%
65歳以上	762	35.1%	780	36.6%	791	38.6%	807	40.1%	815	41.6%	825	42.7%	11,866	36.1%
合計	2,172	100.0%	2,130	100.0%	2,047	100.0%	2,014	100.0%	1,960	100.0%	1,930	100.0%	32,889	100.0%

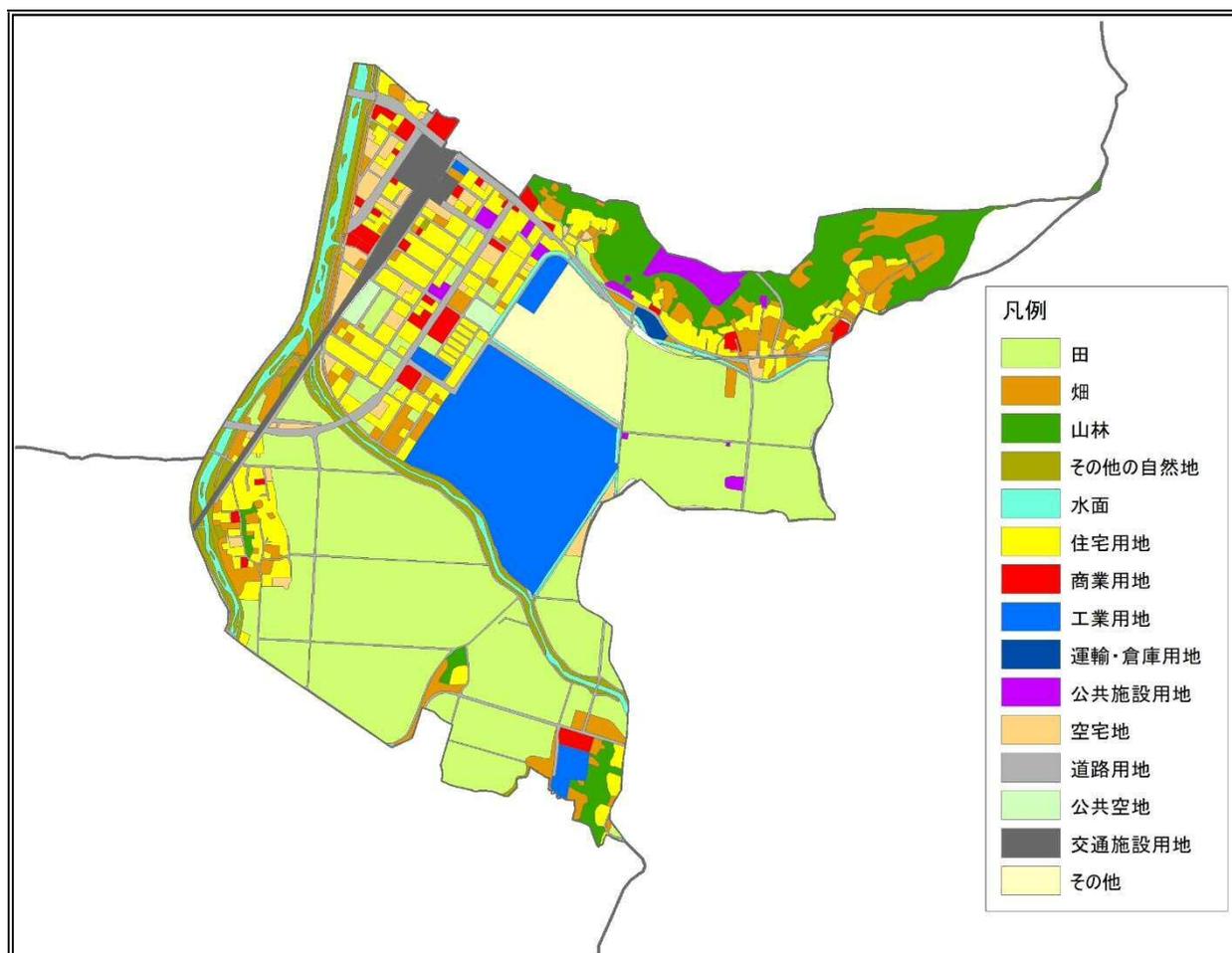
出典：住民基本台帳

## ②土地利用

○自然的土地利用は、地域の58.5%を占めています。自然的土地利用では、田が63.2%と最も多く占めており、地域の東部と南部に多く分布しています。

○都市的土地利用は、地域の41.5%を占めています。都市的土地利用では、工業用地（専用）が26.9%で最も多く占めており、市街地内に多く分布しています。また、道路が20.3%を占め、他の地域と比べて高くなっています。

図表 土地利用の状況



分類	自然的土地利用	都市的土地利用	合計
面積 (ha)	97.2	68.9	166.1
比率 (%)	58.5	41.5	100.0

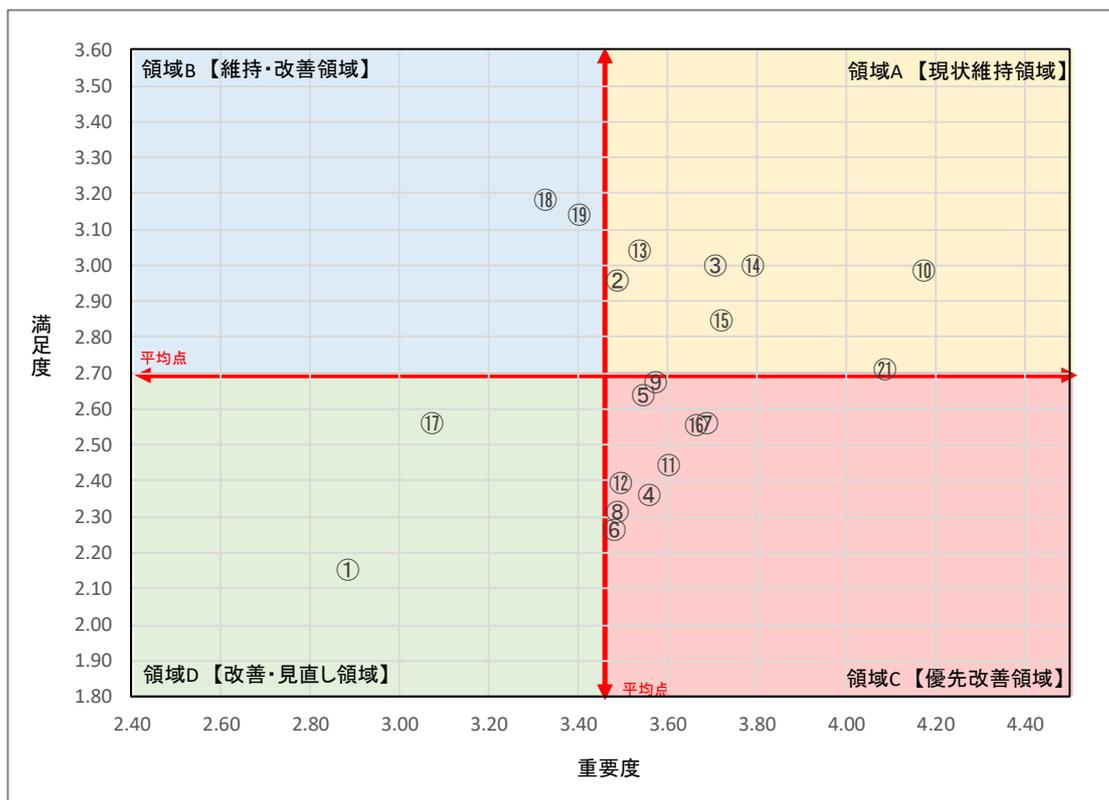
分類	自然的土地利用					合計
	田	畑	山林	その他 自然地	水面	
面積 (ha)	61.4	11.6	12.4	6.8	5.0	97.2
比率 (%)	63.2	12.0	12.8	7.0	5.1	100.0

分類	都市的土地利用											合計	
	住宅用地	商業用地 (専用)	商業用地 (併用)	工業用地 (専用)	工業用地 (併用)	運輸・倉 庫用地	公共施設 用地	空宅地	道路	公共空地	交通施設 用地		その他
面積 (ha)	16.5	2.7	0.4	18.5	0.0	0.3	2.2	3.4	14.0	0.9	3.5	6.5	68.9
比率 (%)	24.0	3.9	0.6	26.9	0.0	0.4	3.2	4.9	20.3	1.2	5.1	9.5	100.0

### ③市民意向（まちづくりアンケート調査結果）

まちづくりは、満足度が低く、重要度が高い領域C【優先改善領域】には、「④日常、歩いて買い物ができる便利さ」「⑤まちなかの駐車場の便利さ」「⑥白石駅周辺の中心商店街の利用しやすさ」「⑦働く場所としての工場・事務所の充実」「⑧娯楽・レジャー施設の充実」「⑨観光施設の利用しやすさ」「⑩保育所など子育て支援施設の利用しやすさ」「⑫高齢者などの福祉施設の利用しやすさ」「⑬バスや鉄道などの公共交通機関の利用しやすさ」が該当しています。

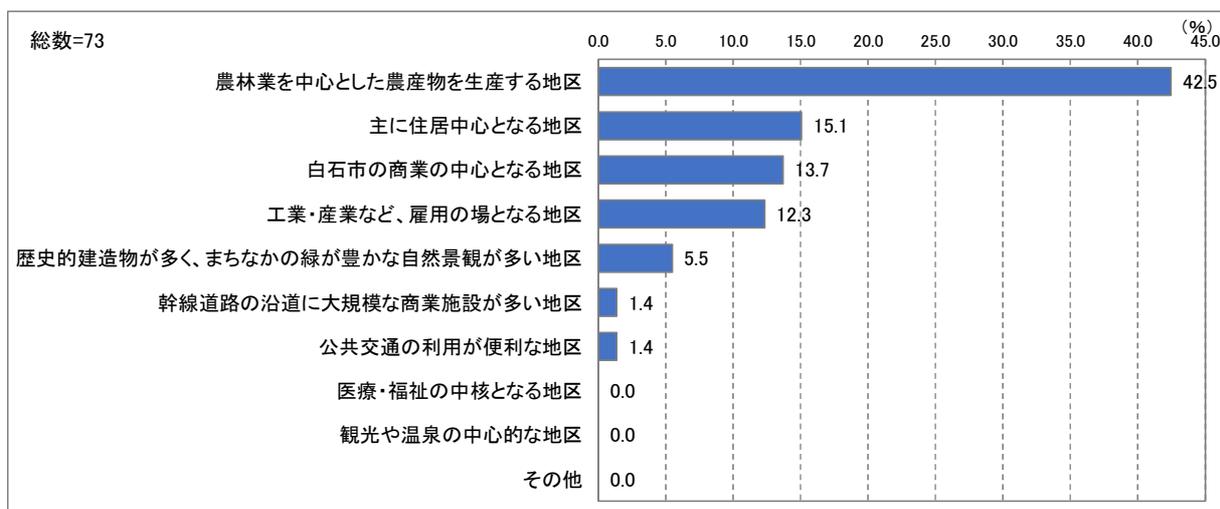
図表 まちづくりの重要度・満足度



	項目		項目
【維持・改善領域】 領域B	⑱河川や水路などの水のきれいさ ⑲市街地のまちなみなどの身近な景観 ⑳山・川・農地などの自然景観や身近な自然環境の美しさ	【現状維持領域】 領域A	②住宅地のまちなみや環境の良さ ③通勤・通学の便利さ ⑩病院など医療施設の利用しやすさ ⑬移動がスムーズな幹線道路の充実 ⑭身近な道路の安全性 ⑮安心して歩ける歩道 ⑯地震や水害などの自然災害に対する安全性
	①新築向けの住宅地の充実 ⑰公園の利用しやすさ		【優先改善領域】 領域C

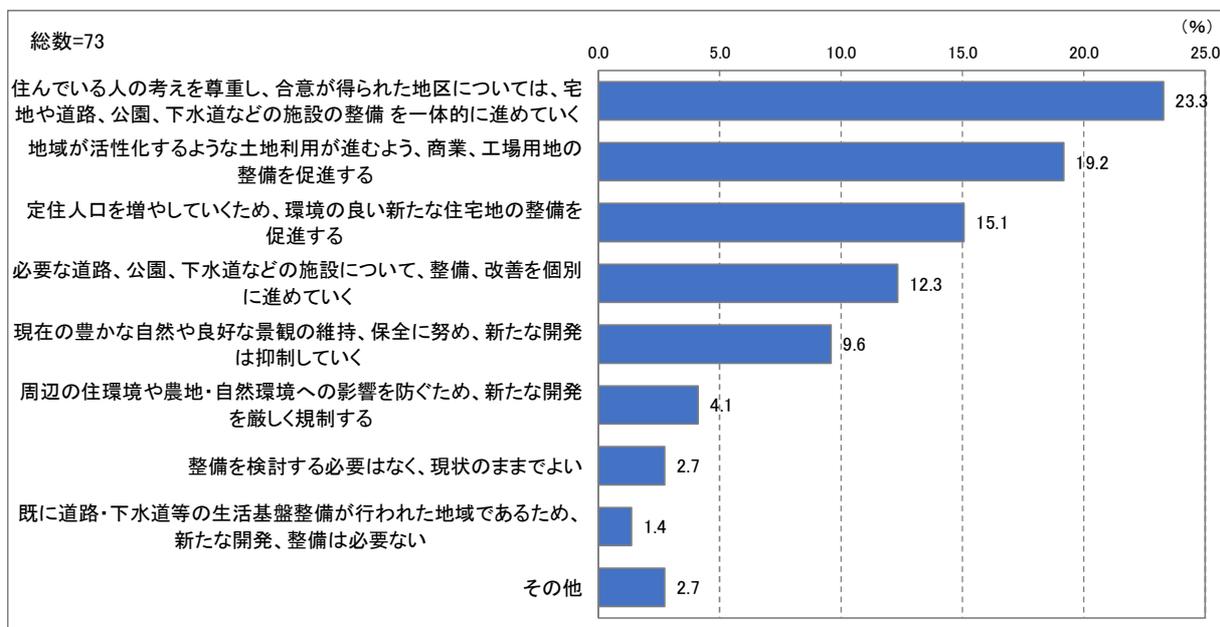
地域の役割は、「農林業を中心とした農産物を生産する地区」が最も高くなっており、次いで「主に住居中心となる地区」「白石市の商業の中心となる地区」となっています。

図表 地域の役割



地域の今後のまちづくりの方向性は、「住んでいる人の考えを尊重し、合意が得られた地区は、宅地や道路、公園、下水道などの施設の整備を一体的に進めていく」が最も高く、次いで「地域が活性化するような土地利用が進むよう、商業、工場用地の整備を促進する」「定住人口を増やしていくため、環境の良い新たな住宅地の整備を促進する」となっています。

図表 地域の今後のまちづくりの方向性



(2) 課題整理図

用途地域		
広域幹線道路		■■■■■
主要幹線道路	整備済	■■■■■
	概成済	■■■■■
	未整備	■■■■■
都市幹線道路	整備済	■■■■■
	概成済	■■■■■
	未整備	■■■■■
公園・緑地		■■■■■



- ◆観光客の利用促進を図るため、観光客向けの店舗を充実する必要があります。
- ◆地域の中心となる商業地の形成を図る必要があります。
- ◆空き店舗などの有効活用を図る必要があります。
- ◆白石蔵王駅から望む眺望を保全していく必要があります。

- ◆地域固有の資源の活用を図る必要があります。

- ◆自然地を市街地内の貴重な緑として保全する必要があります。

- ◆交通量の増加による歩行者の安全性を確保する必要があります。
- ◆土地区画整理事業などの面的整備が行われた地区は、住環境の維持を図る必要があります。

- ◆市街地内を流れる河川の治水機能の強化、親水空間の確保を図る必要があります。

- ◆工業用地の空地进行を有効活用する必要があります。
- ◆地域の活性化を図るための土地利用を促進する必要があります。
- ◆広域幹線道路へのアクセス性を向上させる必要があります。

<地域全体>

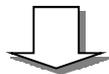
- ◆本地域と白石駅との連携の強化を図る必要があります。
- ◆観光客を回遊させる取り組みが必要となっています。
- ◆公共交通の利用促進を図る必要があります。
- ◆地域内に相模川、谷津川の浸水想定区域が指定されています。

### 5-3-3 地域の将来像

#### (1) 地域づくりのテーマ

<キーワード>

▽白石蔵王駅   ▽工業団地   ▽工業団地の発展   ▽農業地域  
▽住宅地（環境が良い）   ▽新しい顔・玄関口   ▽自然が豊か



<地域づくりのテーマ>

**産・農・住が協調し、新しい活力を創造する地域**

#### (2) 地域のまちづくりの目標

**目標1：白石蔵王駅を中心とした拠点づくりを目指します。**

<基本方針>

- 地域生活、観光・交流のための機能集積
- 観光・交流の拠点との連携
- 広域の玄関口となる景観づくり、眺望景観の保全

**目標2：地域の活性化を図る産業の向上を目指します。**

<基本方針>

- 大鷹沢工業団地のアクセス性の向上
- 環境に配慮した工業地

**目標3：機能集約型の生活空間の維持を目指します。**

<基本方針>

- 住環境の維持
- 自然豊かな住宅地の誘導

**目標4：自然災害に備えた安全・安心な地域づくりを目指します。**

<基本方針>

- 自然災害に対応した地域防災力の向上

### 5-3-4 地域整備の方針

#### (1) 土地利用の方針 (○：現況、◆課題)

現況特性と課題	整備・保全の方針
<p>◆観光客の利用促進を図るため、観光客向けの店舗を充実する必要があります。</p> <p>◆地域の中心となる商業地の形成を図る必要があります。</p> <p>◆空き店舗などの有効活用を図る必要があります。</p>	<p>&lt;地域生活、観光・交流のための機能集積&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白石蔵王駅周辺の低・未利用地は、観光客の利用促進、地域生活の利便性の向上を図るための適正な商業機能の誘導を図ります。</li> <li>・空き店舗などの既存ストックは、積極的に商業・業務機能に活用を図ります。</li> </ul>
<p>◆工業用地の空地进行を有効活用する必要があります。</p> <p>◆地域の活性化を図るための土地利用を促進する必要があります。</p> <p>○市民意見では、地域が活性化するような土地利用が進むよう、商業、工場用地の整備を促進するという意見が多くなっています。</p>	<p>&lt;大鷹沢工業団地のアクセス性の向上&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大鷹沢工業団地は、幹線道路や（仮称）白石中央SICへのアクセス性の向上を図り、魅力ある工業地の形成を推進します。</li> <li>・大鷹沢工業団地周辺は、地域の活性化を図るため周辺環境に配慮し、土地利用を推進します。</li> </ul>
<p>◆土地区画整理事業などの面的整備が行われた地区は、住環境の維持を図る必要があります。</p>	<p>&lt;住環境の維持&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市基盤が整備され、良好な住宅地が形成されている旭町地区は、既存の住環境の維持を図ります。</li> </ul>

#### (2) 施設整備の方針 (○：現況、◆課題)

現況特性と課題	整備・保全の方針
<p>◆公共交通の利用促進を図る必要があります。</p> <p>○地域内の道路率は他の地域に比べて高くなっています。</p>	<p>&lt;地域生活、観光・交流のための機能集積&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白石蔵王駅は、鉄道、バス、タクシーなどの公共交通の交通結節点として、白石駅との連携を強化し、その機能の充実を図ります。</li> <li>・交流の玄関口である白石蔵王駅は、観光案内所を中心とした観光の情報発信機能の充実を図ります。</li> <li>・公共交通の利用促進を図るため、白石蔵王駅周辺は、必要に応じてパーク&amp;ライド駐車場、サイクル&amp;ライド駐輪場の利用を促進し、環境負荷低減に努めます。</li> <li>・地域生活の向上、観光・交流の促進に向けた、主要幹線道路の機能の維持を図ります。</li> </ul>
<p>◆本地域と白石駅との連携の強化を図る必要があります。</p> <p>◆観光客を回遊させる取り組みが必要となっています。</p> <p>◆地域固有の資源の活用を図る必要があります。</p>	<p>&lt;観光・交流の拠点との連携&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが利用しやすい白石市民バスの運行に努めます。</li> <li>・観光客の回遊性を向上させるため、サイクリングコースの拡充を図ります。</li> <li>・主要な観光拠点を結ぶ道路は、デザインに配慮した観光案内板などのサイン計画を推進します。</li> </ul>

現況特性と課題	整備・保全の方針
◆広域幹線道路へのアクセス性を向上させる必要があります。	<p>&lt;大鷹沢工業団地のアクセス性の向上&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大鷹沢工業団地の広域幹線道路や（仮称）白石中央 SIC へのアクセス性を向上させるため、（都）沖の沢郡山線の整備を推進します。</li> </ul>
◆市街地内を流れる河川の治水機能の強化、親水空間の確保を図る必要があります。	<p>&lt;住環境の維持&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地内を流れる斎川は、河川の治水機能の強化を図りつつ、市街地に潤いをもたらす親水空間の創出を河川管理者と連携して進めます。</li> </ul>
◆交通量の増加による歩行者の安全性を確保する必要があります。	<p>&lt;環境に配慮した工業地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旭町地区を通る（都）沖の沢郡山線は、歩行者の安全性を確保するため、安全・安心な歩行空間の形成を図ります。</li> </ul>

**（３）環境形成などの整備方針（○：現況、◆課題）**

現況特性と課題	整備・保全の方針
◆白石蔵王駅から望む眺望を保全していく必要があります。	<p>&lt;広域の玄関口となる景観づくり、眺望景観の保全&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白石蔵王駅周辺は、広域の玄関口にふさわしい景観の形成を図ります。</li> </ul>
○旭町地区の住宅地と大鷹沢工業団地が近接しています。	<p>&lt;環境に配慮した工業地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大鷹沢工業団地は、工場地内の緑化などの措置を講じ、周辺の住宅地、農地に配慮した工業地の形成を図ります。</li> </ul>
○旭町地区の住宅地は、土地区画整理事業などの面的整備が行われ、都市基盤が整備されています。	<p>&lt;住環境の維持&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旭町地区の住宅地は、住宅地の更なる質の向上を図るため、景観・防災・環境に配慮した住宅地を誘導します。</li> </ul>
◆東中学校周辺の自然地を市街地内の貴重な緑として保全する必要があります。	<p>&lt;自然豊かな住宅地の誘導&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東中学校周辺の住宅地は、良質な自然地が創り出す景観を維持・保全していきます。</li> </ul>
○地域内に斎川、谷津川の浸水想定区域が指定されています。	<p>&lt;地域防災力の向上&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自主防災組織の育成やハザードマップの周知と有効的活用を推進し、地域の防災力向上を図ります。</li> </ul>

#### (4) 地域整備の方針図

住宅地	新興住宅エリア	
	住宅誘導エリア	
	環境共生住宅エリア (主な集落地)	
商業地	中心商業エリア	
	沿道型商業エリア	
	白石蔵王駅周辺商業エリア	
工業地	市街地工業エリア	
	IC周辺工業エリア	
田園・農地エリア		
自然環境保全エリア		
森林エリア		
観光交流エリア		
広域幹線道路		
主要幹線道路	整備済	
	概成済	
	未整備	
都市幹線道路	整備済	
	概成済	
	未整備	
中心商業地環状線		
回遊道路(歩行エリア)		
回遊道路(自転車エリア)		
公園・緑地		

※環境共生住宅エリア：用途地域外に点在する集落地

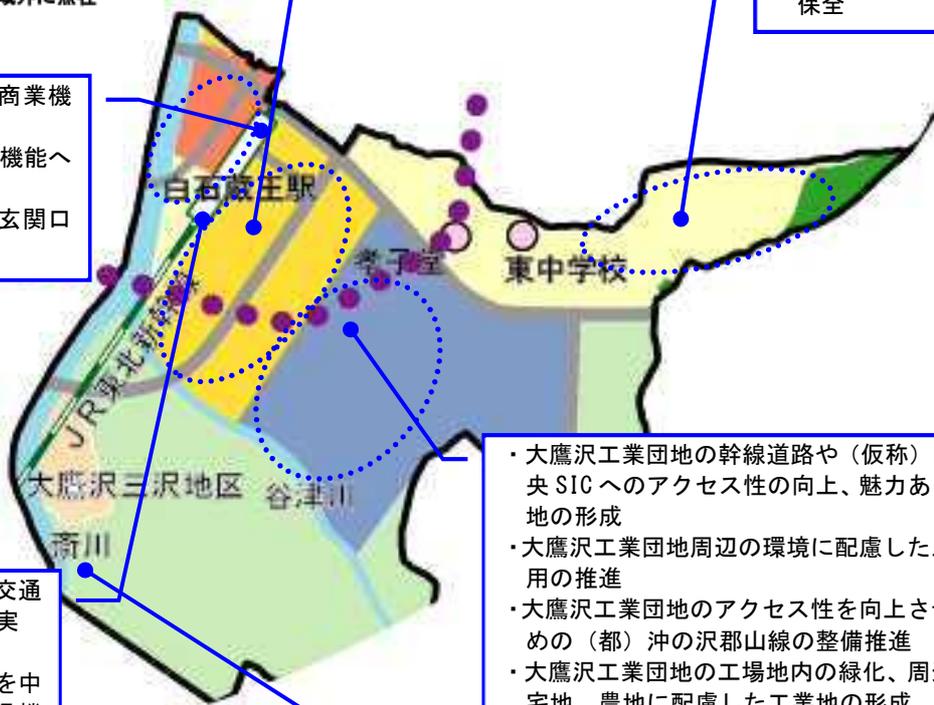
**<地域全体>**

- ・地域生活の向上、観光・交流の促進に向けた、主要幹線道路の機能維持
- ・観光客の回遊性の向上のためのサイクリングコースの拡充
- ・デザインに配慮した観光案内板などのサイン計画の推進
- ・誰もが利用しやすい白石市民バスの運行
- ・自主防災組織の育成やハザードマップの活用による地域の防災力向上

・旭町地区の既存の住環境の維持  
 ・(都)沖の沢郡山線の安全・安心な歩行空間の形成  
 ・旭町地区の景観・防災・環境に配慮した住宅地の誘導

・東中学校周辺の良質な自然地が創り出す景観の維持・保全

・白石蔵王駅周辺の適正な商業機能の誘導  
 ・空き店舗などの商業・業務機能への活用  
 ・白石蔵王駅周辺の広域の玄関口にふさわしい景観の形成



・白石蔵王駅の公共交通の交通結節点としての機能の充実  
 ・白石駅との連携の強化  
 ・白石蔵王駅の観光案内所を中心とした観光の情報発信機能の充実  
 ・白石蔵王駅周辺のパーク＆ライド駐車場、サイクル＆ライド駐輪場の利用促進

・大鷹沢工業団地の幹線道路や(仮称)白石中央SICへのアクセス性の向上、魅力ある工業地の形成  
 ・大鷹沢工業団地周辺の環境に配慮した土地利用の推進  
 ・大鷹沢工業団地のアクセス性を向上させるための(都)沖の沢郡山線の整備推進  
 ・大鷹沢工業団地の工場地内の緑化、周辺の住宅地、農地に配慮した工業地の形成

・斎川の治水機能の強化、市街地に潤いをもたらす親水空間の創出