

白石市立地適正化計画 (素案)

令和6年10月
白石市

目次

第1章 立地適正化計画について	1
1-1 立地適正化計画策定の背景と目的	1
1-2 立地適正化計画制度の概要	1
1-3 立地適正化計画の主な記載事項	2
1-4 本計画の位置づけ	2
1-5 本計画の対象区域	3
1-6 本計画の目標年次	3
第2章 上位・関連計画の整理	4
2-1 総合計画	4
2-2 仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	6
2-3 マスタープラン	8
2-4 白石市地域公共交通計画	10
2-5 白石市地域防災計画	12
2-6 白石市国土強靱化地域計画	13
2-7 第三次白石市国土利用計画	14
第3章 白石市の現状	15
3-1 人口	15
3-2 公共交通	21
3-3 都市機能	23
3-4 法規制などの状況	31
3-5 災害	33
3-6 経済、財政、地価	39
3-7 分野別の現状と問題点、課題の整理	44
第4章 まちづくりの将来像	47
4-1 まちづくりの基本方針	47
4-2 将来都市構造	51
第5章 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定	54
5-1 居住誘導区域と都市機能誘導区域の概要	54
5-2 居住誘導区域に含められない区域の確認	56
5-3 居住誘導区域の設定	61
5-4 都市機能誘導区域の設定	68

第 6 章 誘導施設	73
6-1 誘導施設の概要	73
6-2 誘導施設の考え方.....	73
6-3 誘導施設の設定	76
第 7 章 誘導施策	77
7-1 誘導施策の概要	77
7-2 居住の維持・誘導に資する施策.....	78
7-3 都市機能の維持・誘導に資する施策.....	79
7-4 公共交通の充実に資する施策	80
第 8 章 地域生活拠点の設定	81
8-1 地域生活拠点の概要	81
8-2 地域生活拠点の位置	81
8-3 地域生活拠点の区域図	82
8-4 生活利便施設の設定	88
第 9 章 防災指針	89
9-1 防災指針の概要	89
9-2 災害リスクの高い地域などの抽出と分析	92
9-3 地域ごとの防災上の課題.....	108
9-4 防災まちづくりの将来像.....	109
9-5 地域ごとの課題を踏まえた取組方針.....	110
9-6 防災施策とスケジュール.....	112
第 10 章 数値目標の設定	116
10-1 評価指標と数値目標	116
10-2 進行管理.....	120
第 11 章 届出制度	121
11-1 届出制度の概要.....	121
11-2 居住誘導区域外での届出	121
11-3 都市機能誘導区域外での届出.....	122
11-4 都市機能誘導区域内での届出.....	122

第1章 立地適正化計画について

1-1 立地適正化計画策定の背景と目的

これまでの都市づくりでは、人口増加を背景とした郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれています。拡散市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すると、一定の人口密度に支えられてきた、医療・福祉・子育て支援・商業といった生活サービスの維持が困難になることが想定されます。また、近年の水災害の激甚化・頻発化などを受けて、防災・減災を主流にした安全・安心な社会づくりが求められています。さらに、社会資本の老朽化が進展し、厳しい財政制約の下で、老朽化への対応もあわせて求められています。

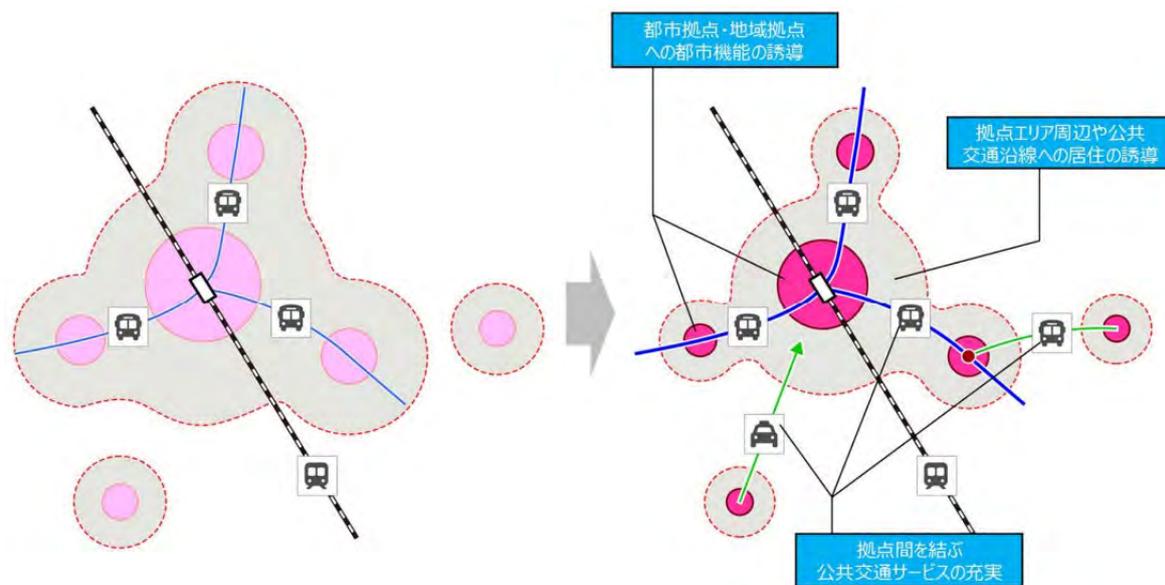
このような状況を踏まえ、平成26(2014)年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。本市でもこの制度を活用し、持続可能な都市の形成を推進していくため、「白石市立地適正化計画(以下「本計画」という。)」を策定しました。

1-2 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づく制度で、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するものです。また、都市全体を見渡しながらい今後の都市像を描き、公共施設だけでなく民間の施設も対象としつつ、その誘導を図るための制度であり、これまでの土地利用規制などで都市をコントロールするだけでなく、住民・企業の活動などにこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図り「マネジメント」という新たな視点をもって取り組んでいくことが求められています。

立地適正化計画では、概ね20年後の都市の姿を展望し、都市機能や居住を誘導するための基本的な考え方や具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策などを定めます。

また、区域区分を定めていない本市では、本計画を線引きの代替的措置として活用し、緩やかなコントロール手法で居住を一定の区域に誘導することにより、人口が減少する中でも一定の人口密度の維持を図ることが可能になると考えられます。



<出典> 「立地適正化計画の手引き【基本編】(令和6年4月版)」

図 1-1 コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

1-3 立地適正化計画の主な記載事項

立地適正化計画には、立地適正化計画の区域のほか、概ね次の事項を記載することとされています（都市再生特別措置法第81条第2項第1号から第7号）。

- (1) 住宅及び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) 居住誘導区域（市町村が講じる施策を含む）
- (3) 都市機能誘導区域及び誘導施設（市町村が講じる施策を含む）
- (4) 誘導施設の立地を図るための事業等
- (5) 防災指針
- (6) (2)・(3)の施策、(4)の事業等、(5)に基づく取組の推進に関する事項
- (7) その他、立地の適正化を図るために必要な事項

1-4 本計画の位置づけ

本計画は、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部とみなされるものであり、本市のまちづくりの指針である「第六次白石市総合計画（以下「総合計画」という。）」や、宮城県が広域的な視点から定める「仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、本市の都市づくりの方向性を示す「第二次白石市都市計画マスタープラン（以下「マスタープラン」という。）」を踏まえ、関連する行政分野と整合を図りながら、『ネットワーク型コンパクトシティ』の具体化を推進する計画です。

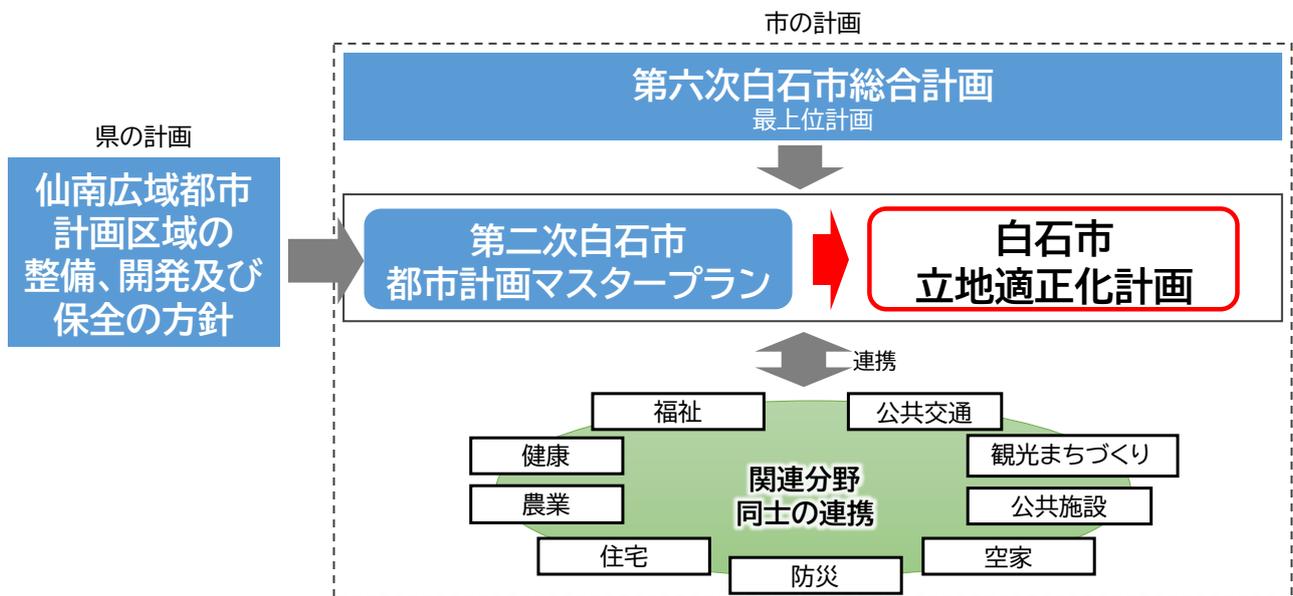


図 1-2 計画の位置づけ

1-5 本計画の対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、都市計画法第 5 条の規定で指定した都市計画区域の全域とします。

ただし、都市計画区域外でも、地域の様々な生活サービスや地域活動の場などを兼ね備えた「地域生活拠点」を、中心市街地と公共交通ネットワークで結び、今後も生活の利便性を維持することとします。

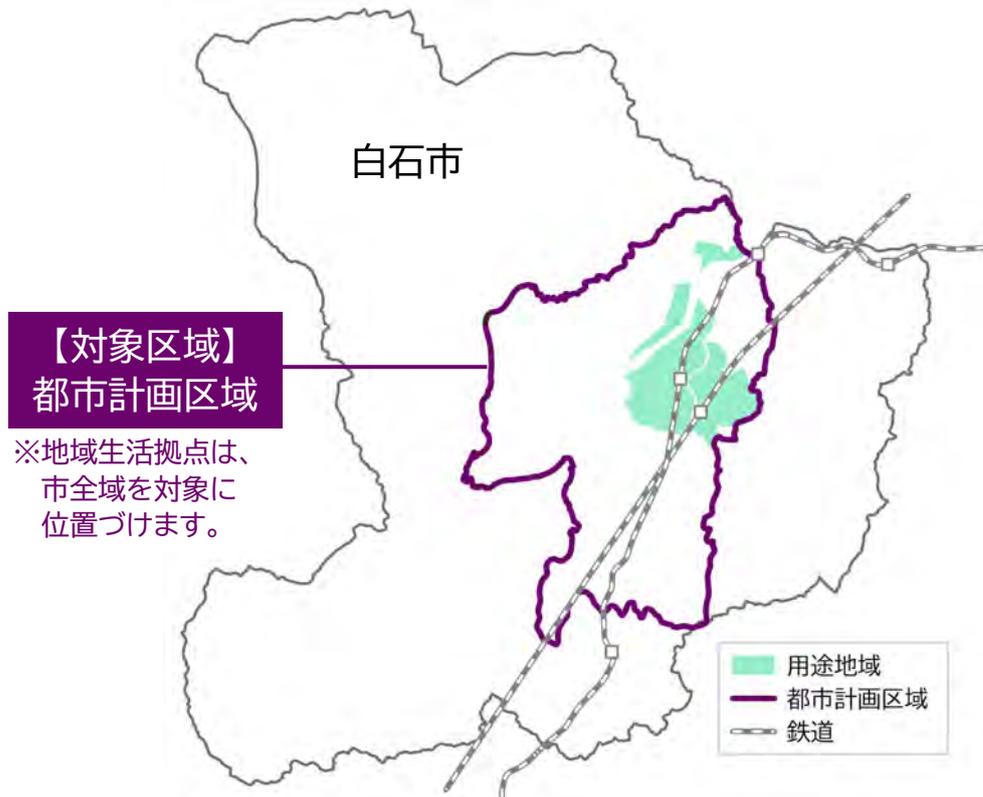


図 1-3 計画の対象区域

1-6 本計画の目標年次

立地適正化計画は、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、都市計画マスタープランと調和が保たれたものである必要があります。

そのため、本計画の目標年次はマスタープランと整合を図ることとし、基準年である令和 7(2025)年度から 15 年後の令和 22 (2040) 年度を、目標年次とします。

なお、立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 84 条の規定で概ね 5 年ごとに施策の実施状況の調査、分析や評価を行うよう定められていることから、検証結果によって必要があると認められるときは、本計画やこれに関連する都市計画を変更するものとします。

計画の目標年次	令和 22 (2040) 年度 (見直し時期：概ね 5 年)
---------	-----------------------------------

第2章 上位・関連計画の整理

2-1 総合計画

総合計画は本市の最上位計画であり、時代の潮流や地域社会環境の変化に対応した、本市の目指す将来像とまちづくりの方向性についての指針となるものです。

(1) 計画期間

令和3(2021)年度～令和12(2030)年度

(2) まちづくりの基本的視点

「ひとづくり」 「地域力の向上」 「新しい価値の創造」

(3) 目指す将来像

人と地域が輝き、ともに新しい価値を
創造するまち しろいし

(4) 重点戦略

重点戦略	方向性
重点戦略1 次代を担う子ども輝き戦略	基礎・基本学力の向上 基礎体力の向上 まちへの誇りと愛着を持つ児童・生徒の育成 特色ある教育の推進 安心して出産・子育てができる環境の充実
重点戦略2 住民主体の地域づくり戦略	地域における多様な交流・連携による支え合いの体制づくり 地域課題の把握・共有 地域を牽引する人材(リーダー)の育成 地域づくり計画の策定、推進支援 女性・高齢者が活躍できる場の整備 自主防災組織の強化、地域防災力の向上
重点戦略3 まちの魅力づくり戦略	まちの魅力の発掘、再発見 自然・歴史・伝統・文化の継承、魅力向上 白石城・しろいし SunPark ^{サンパーク} を活用した賑わいづくり 農商工連携、六次産業化による農産物などの高品質化、高付加価値化 魅力ある景観の形成
重点戦略4 輝く未来地図戦略	災害時における安定的な輸送の確保 防災力の強化 観光振興・賑わいの創出 企業支援及び新規企業誘致による働く場の創出 未来につなぐ新しい価値の創造拠点形成

(5) 分野目標

分野目標	施策項目
分野目標 1 人・文化を育む	1-1 学校教育の充実 1-2 地域・家庭の教育力の向上 1-3 生涯学習・スポーツの推進 1-4 歴史遺産・伝統文化の継承と活用
分野目標 2 みんなで地域づくりを進める	2-1 これからの時代に対応したコミュニティの形成 2-2 持続可能な多機能型自治の形成 2-3 協働のまちづくりの推進 2-4 市民と行政の情報の共有化 2-5 持続可能な行財政運営 2-6 社会の変化に対応できる職員の育成・確保
分野目標 3 暮らしをともに支え合う	3-1 地域福祉の推進 3-2 子ども・子育て支援の充実 3-3 高齢者福祉の充実 3-4 障がい者福祉の充実 3-5 地域医療体制の充実と健康づくりの推進
分野目標 4 安全・安心を守る	4-1 防災・減災対策の充実 4-2 交通安全・防犯対策の充実 4-3 地域における防災力の強化 4-4 消費者行政の推進
分野目標 5 活力・賑わいを創る	5-1 農林業の振興 5-2 商工業の振興 5-3 観光の振興 5-4 雇用・就労支援の充実 5-5 交流活動の促進 5-6 移住・定住の促進
分野目標 6 まちの未来を描く	6-1 豊かな自然環境の維持 6-2 快適な生活環境の構築 6-3 道路・公共交通の整備 6-4 魅力ある都市空間の整備

2-2 仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法第6条の2の規定に基づき都道府県が定める都市計画の目標をはじめ、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の方針を示したものであり、今後の都市計画を定める際の基本的な指針となるものです。

(1) 対象区域

宮城県内の都市計画区域は、仙塩広域・石巻広域・河北・大崎広域・登米・栗原・大郷・仙南広域・亘理・山元・気仙沼・志津川の12区域に分かれており、本市は仙南広域に含まれます。

名称	市町名	範囲	規模
仙南広域 都市計画区域	白石市	行政区域の一部	6,498ha
	角田市	〃	3,612ha
	蔵王町	〃	4,713ha
	大河原町	行政区域全体	2,501ha
	村田町	行政区域の一部	6,775ha
	柴田町	〃	3,200ha
	川崎町	〃	7,312ha
	丸森町	〃	1,927ha
	合計	—	36,538ha
(参考. 行政区域面積)			128,831ha

(2) 目標年次

令和17(2035)年

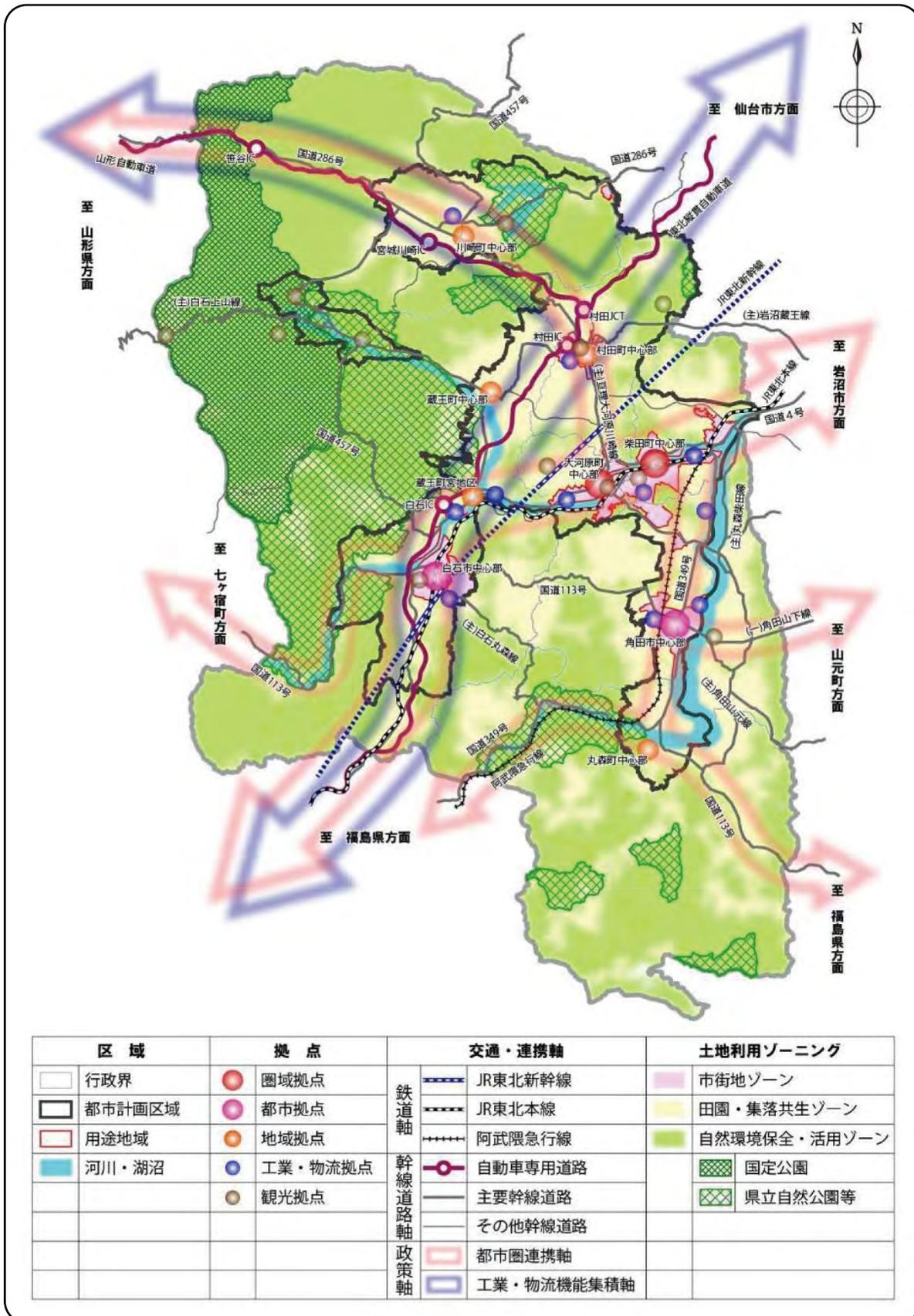
※ただし、都市施設などの主要な施設の整備は、おおむね10年後の令和7(2025)年を目標年次とします。

(3) 将来像と基本的な方針

蔵王連峰に抱かれた地域資源を活かして、圏域内外の人と文化が交流し、
安心して住み続けられる広域生活圏の形成

- I. 都市間の交流、資源の共有により、個性豊かな都市が連携する一体的な都市圏づくり
- II. 広域交通の利便性、美しい自然環境と歴史・文化を活かした魅力ある産業地づくり
- III. 災害に強く、生活サービス機能が集約した、安全で質の高い暮らしやすい生活空間づくり

(4) 都市の将来構造



2-3 マスタープラン

マスタープランは、都市計画法第18条の2の規定に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として市民の意見を反映させながら定めた計画です。令和3（2021）年度に総合計画が策定されたことを受け、人口減少や少子高齢化、大規模災害への対応などの社会経済状況の変化や住民ニーズの多様化など、時代の変化に対応した都市づくりの方向性の指針となるものです。

（1）目標年次

令和2（2020）年度～令和22（2040）年度

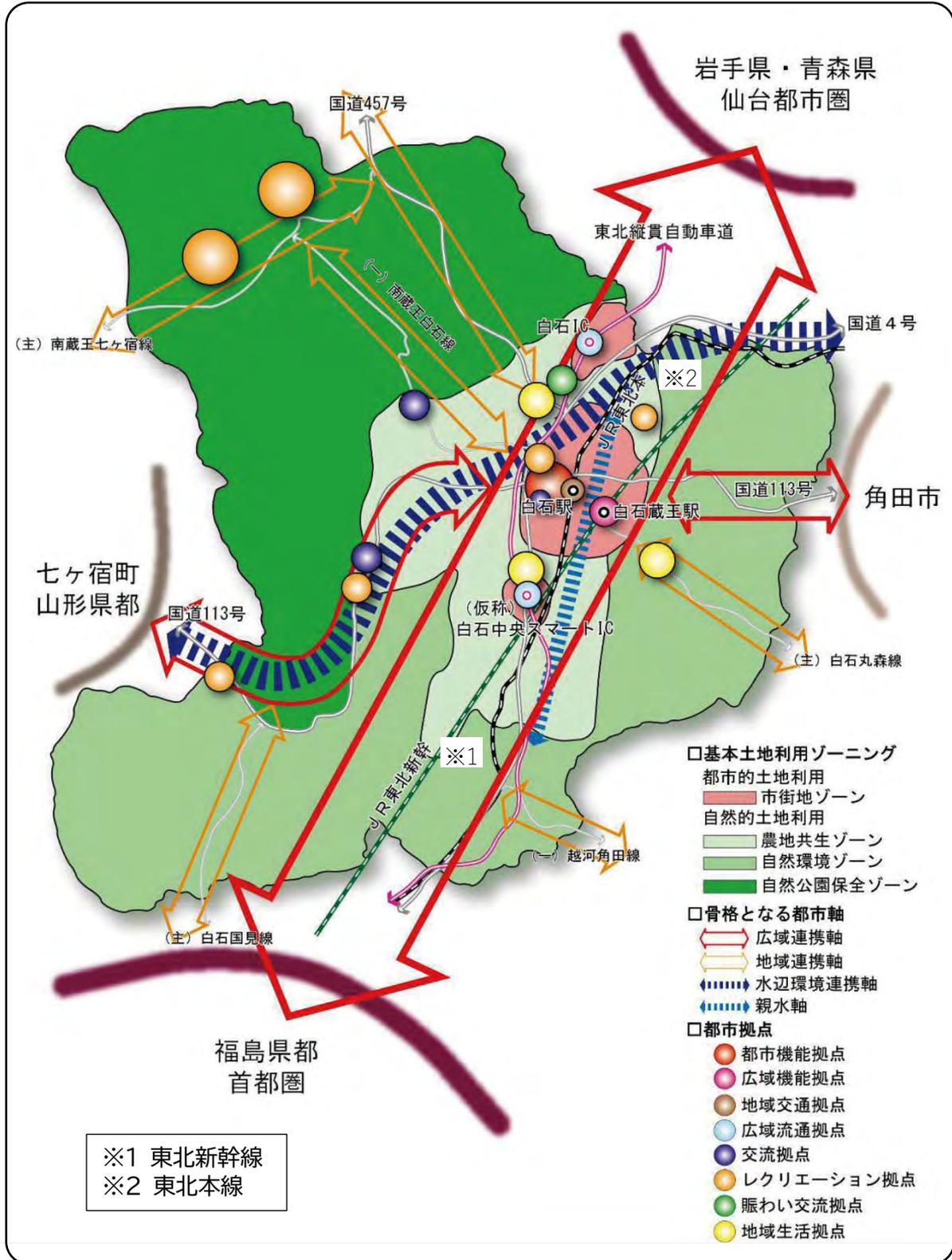
（2）都市づくりの基本理念

市民一人ひとりが新しい価値を創造し
誇りと愛着を持って暮らせるまち しろいし

（3）都市づくりの目標

<都市構造>集約型の都市づくりを目指します
・環境保全を重視した集約型の都市づくり
・都市機能がコンパクトに集積し、機能的で利便性の高い中心市街地づくり
・機能、役割を明確にし、現在のニーズに対応した道路網ネットワークづくり
<住環境>安全で、安心して暮らせる生活空間づくりを目指します
・多様なライフスタイルにあった住環境づくり
・防犯・防災に配慮した住環境づくり
・地域コミュニティの維持
<産業経済>産業の活力の再生を支援する都市づくりを目指します
・住民の多様なニーズに対応した魅力と活力のある中心商業地づくり
・地域特有の資源を活かした商業地づくり
・良好な広域交通条件を活かした工業地づくり
・既存の集積を活かした工業地づくり
・市中心部とのアクセス性に優れた交通結節点周辺のにぎわい拠点づくり
<自然環境>豊かな自然環境の保全、自然と共生する生活環境の維持を目指します
・自然環境が身近に感じることのできる自然と共生する都市づくり
・優良な農業地を保全する都市づくり
・生活に潤いを与える水辺・緑の空間の創出
・居住・生活環境と自然環境が共生する地域づくり
<観光・歴史・景観>魅力と風格を高める都市づくりを目指します
・歴史的な資産を活用した都市景観づくり
・広域交流を活性化させる観光都市づくり
・伝統・文化を後世に継承する都市づくり
<防災>自然災害に備えた安全・安心なまちづくりを目指します
・市街地における防災に強いまちづくり
・防災・減災に向けた計画的な取り組みの推進
・災害などの緊急時における地域の防災力の向上

(4) 将来都市構造



2-4 白石市地域公共交通計画

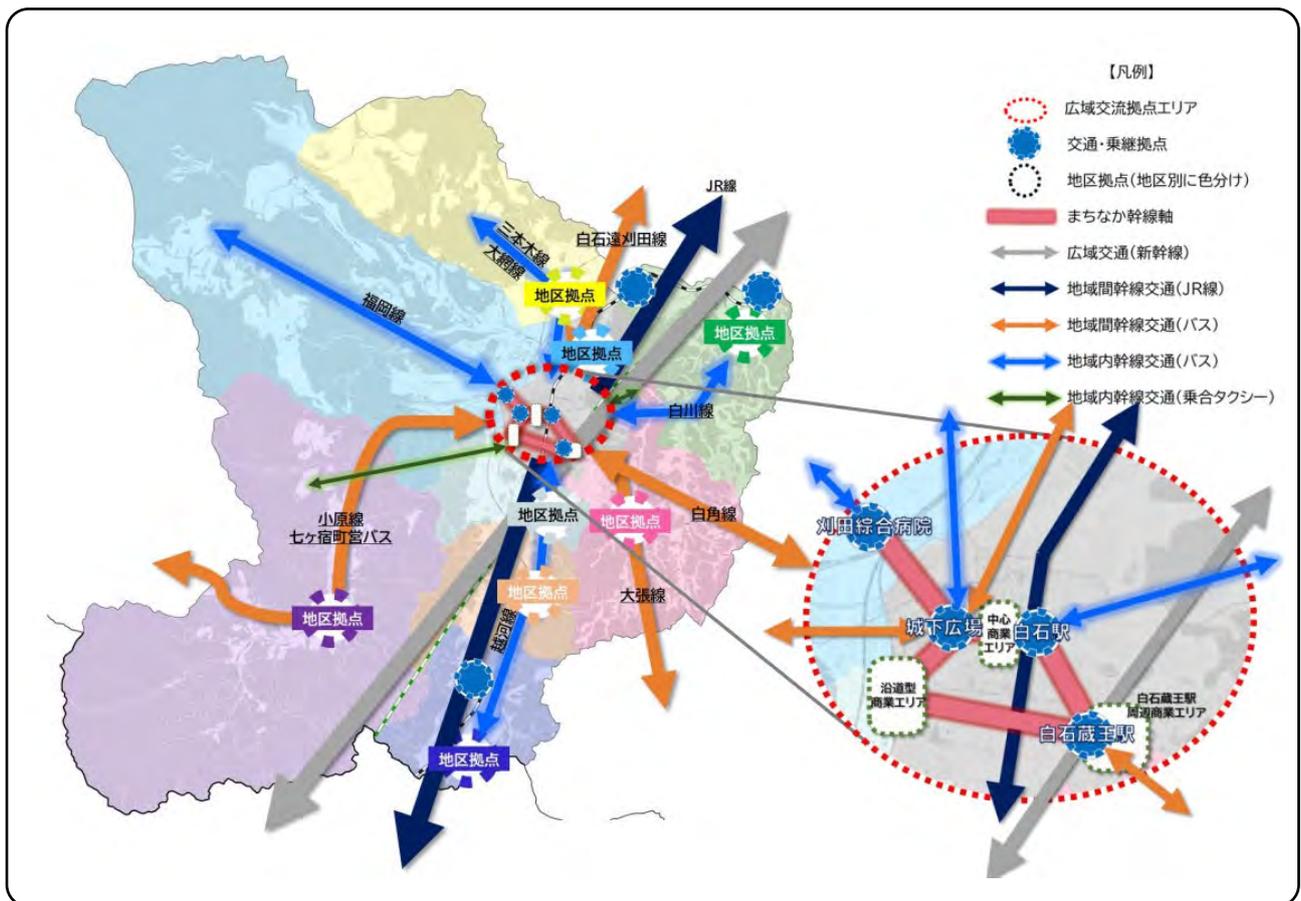
白石市地域公共交通計画は、将来に渡って安心して暮らし続けられる公共交通を確保するため、人口減少、少子高齢化社会の進展に伴う需要変動に対応し、地域の特色を活かしたまちづくりの方向と住民・地域ニーズにあった持続可能な地域公共交通ネットワークを構築する、地域公共交通のマスタープランです。地方公共団体が中心となり、交通事業者や市民、各関係団体などと協議しながら、「地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿」を明らかにします。

(1) 計画期間

令和5(2023)年度～令和9(2027)年度

(2) 地域公共交通の目指すべき将来像

若者からお年寄りまで地域で豊かな暮らしを支えるために、
市民一人ひとりが移動しやすく、利便性の高いきめ細やかな公共交通



(3) 基本目標

- ①利便性向上による誰もが利用しやすい公共交通の実現
- ②持続可能な地域を支え安心して生活できる環境のための公共交通
- ③多様な交通手段や多様な主体により市民の移動を支える仕組みの構築

(4) 施策

基本方針	施策
基本方針① 既存公共交通ネットワークの利便性向上	地域内幹線（市民バス）の利便性向上
	市内中心部路線（まちなか循環便）の利便性向上
	白石遠刈田線などの広域路線との連携
基本方針② 地域主体による 地域公共交通の推進	ラストワンマイルを支える地域内交通の検討
	地域コミュニティ組織が運行する公共交通の仕組づくり
基本方針③ 多様な主体と連携した交 通ネットワークの 構築	新たな拠点整備を活用した交流人口の拡大
	情報発信強化と利用環境の改善
	“自分ごと”ととらえるきっかけづくり（市民の意識醸成）
	中心市街地や商業施設と連携した利用促進
	次世代へつなぐ環境にやさしい公共交通車両の導入
	町内関係課との連携によるまちづくりの推進

2-5 白石市地域防災計画

白石市地域防災計画は、災害対策基本法第 42 条の規定に基づき作成した計画で、市民の生命や身体、財産を災害から守り、本市防災の万全を期することを目的としています。

(1) 基本理念

1. 災害予防段階における基本理念「周到かつ十分な災害予防」
2. 災害応急段階における基本理念「迅速かつ円滑な災害応急対策」
3. 災害復旧・復興段階における基本理念「適切かつ速やかな災害復旧・復興」

(2) 施策

地震災害対策	建物等の耐震化対策
	ライフライン施設等の予防対策
	ブロック塀、落下物、家具等の崩壊、転倒防止対策
	土砂災害予防計画
	液状化災害予防計画
	避難収容対策
	要配慮者・避難行動要支援者への支援対策
風水害等対策	土地利用に基づく地域の危険要因の整理・分析
	防災拠点と地域特性の整理・分析
	災害の未然防止の徹底
	河川改修工事・予防治山の促進
原子力対策	災害予防・応急対策
	原子力災害中長期対策

2-6 白石市国土強靱化地域計画

白石市国土強靱化地域計画は、大規模自然災害が発生しても機能不全に陥らず、迅速な復旧・復興が可能な都市を作り上げていくため、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法第 13 条の規定に基づき、本市における国土強靱化に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な指針となるものです。

(1) 計画期間

令和 3 (2021) 年度～令和 7 (2025) 年度

(2) 基本目標

いかなる災害等が発生しようとも、

- ① 人命の保護が最大限図られること
- ② 市及び地域社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③ 市民の財産及び公共施設に係る被害を最小化すること
- ④ 迅速な復旧復興を図ること

(3) 事前に備えるべき目標

- (1) 直接死を最大限防ぐ
- (2) 救助・救急、医療活動が迅速に行われるとともに、被災者等の健康・避難生活環境を確実に確保する
- (3) 必要不可欠な行政機能は確保する
- (4) 必要不可欠な情報通信機能・情報サービスは確保する
- (5) 経済活動を機能不全に陥らせない
- (6) ライフライン、燃料供給関連施設、交通ネットワーク等の被害を最小限に留めるとともに、早期に復旧させる
- (7) 制御不能な複合災害・二次災害を発生させない
- (8) 社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復興できる条件を整備する

2-7 第三次白石市国土利用計画

第三次白石市国土利用計画は、市民の暮らしと関わりのある農地、森林、宅地などの土地利用の方向性などを示し、公共の福祉を優先させつつ、健康で文化的な生活環境の確保と、社会情勢の変化に対応した市土の有効利用を図り、総合計画に掲げた将来像の実現に向けて、土地利用の観点から貢献するための計画です。

(1) 目標年次

令和 12 (2030) 年

(2) 基本方針

- ア 適切な市土管理と機能的なまちづくりを実現する市土利用
- イ 自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用
- ウ 安全・安心を実現する市土利用
- エ 複合的な施策の推進と市土の選択的利用
- オ 多様な主体と連携した市土利用

(3) 施策（計画を達成するために必要な措置）

- (1) 土地利用関連法令等の適切な運用
- (2) 市土の保全と安全性の確保
- (3) 自然環境の保全・再生・活用と生物多様性の確保
- (4) 土地の有効活用の促進
- (5) 土地利用転換の適正化
- (6) 市土に関する調査の推進
- (7) 多様な主体と連携した市土利用
- (8) 計画の効果的な推進

第3章 白石市の現状

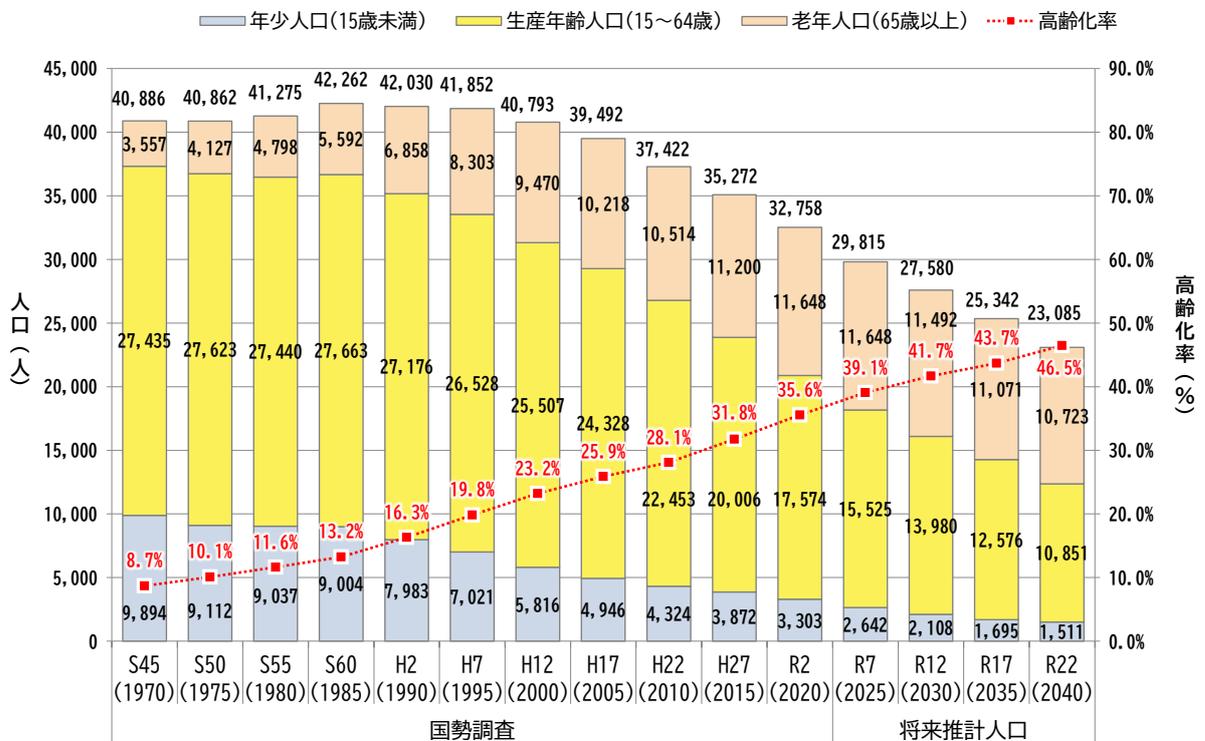
3-1 人口

(1) 人口の推移

人口の推移をみると、昭和 60 (1985) 年の 42,262 人をピークに減少に転じ、令和 22 (2040) 年には 23,085 人になると推計されています。

年齢別の人口をみると、少子高齢化が進行し、高齢化率（老年人口：65 歳以上の人口割合）は平成 12 (2000) 年の調査で初めて 20% を超えました。令和 2 (2020) 年には、35.6% に達し、これは全国平均の 28.6% を上回るほか、宮城県の市で 4 番目に高い値です。

高齢化率は今後も上昇を続け、令和 22 (2040) 年には、46.5% とさらなる高齢化が進行するものと推計されています。



<資料>人口 : 国勢調査
 将来推計人口 : 国立社会保障・人口問題研究所 (令和 5 年推計)
 ※総人口には年齢不詳を含む

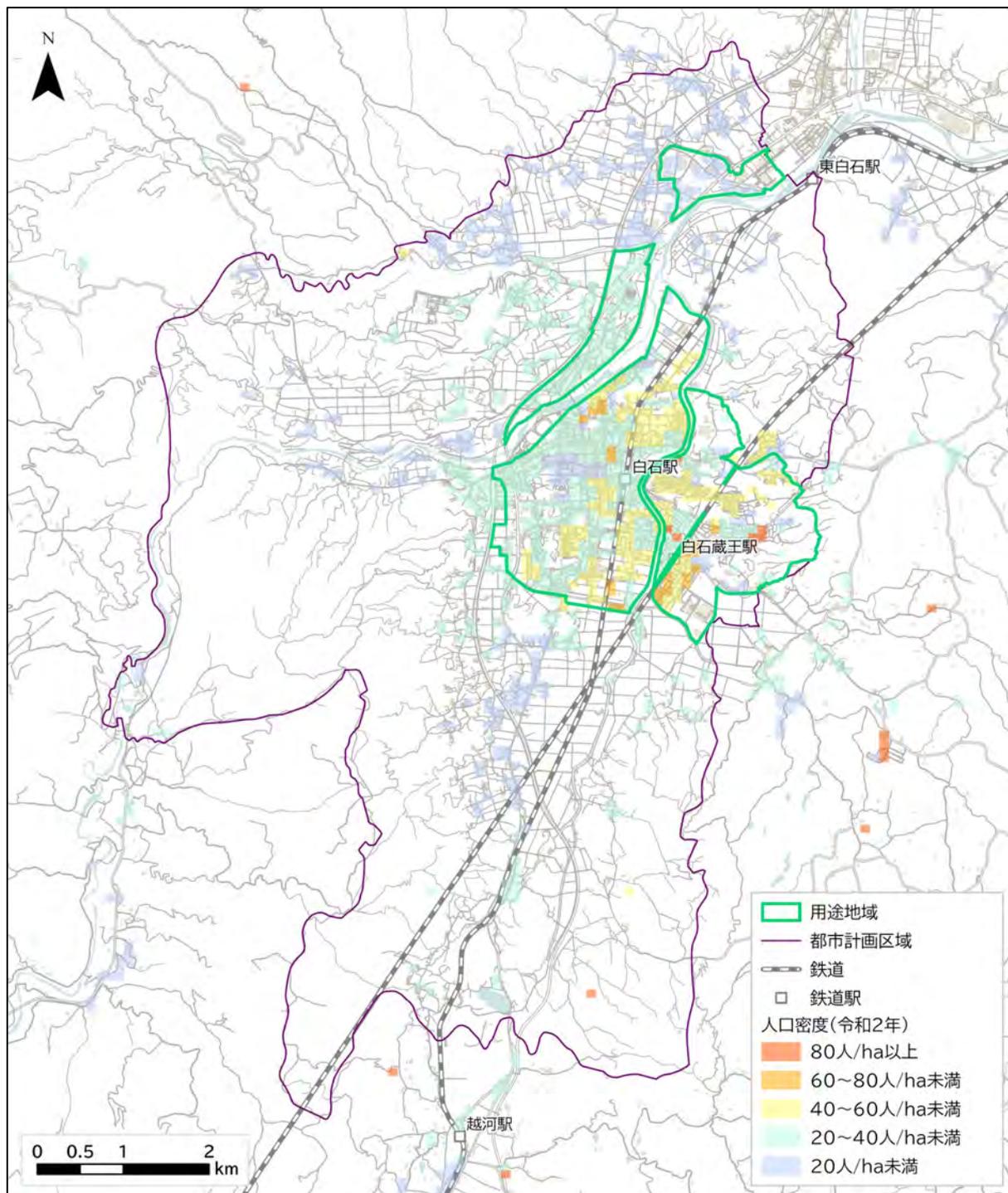
図 3-1 人口の推移

問題点

- ・ 総人口の減少による、都市機能施設や公共交通の利用者の減少
- ・ 高齢化率の上昇による、交通弱者の増加や社会保障費の増加

(2) 人口密度

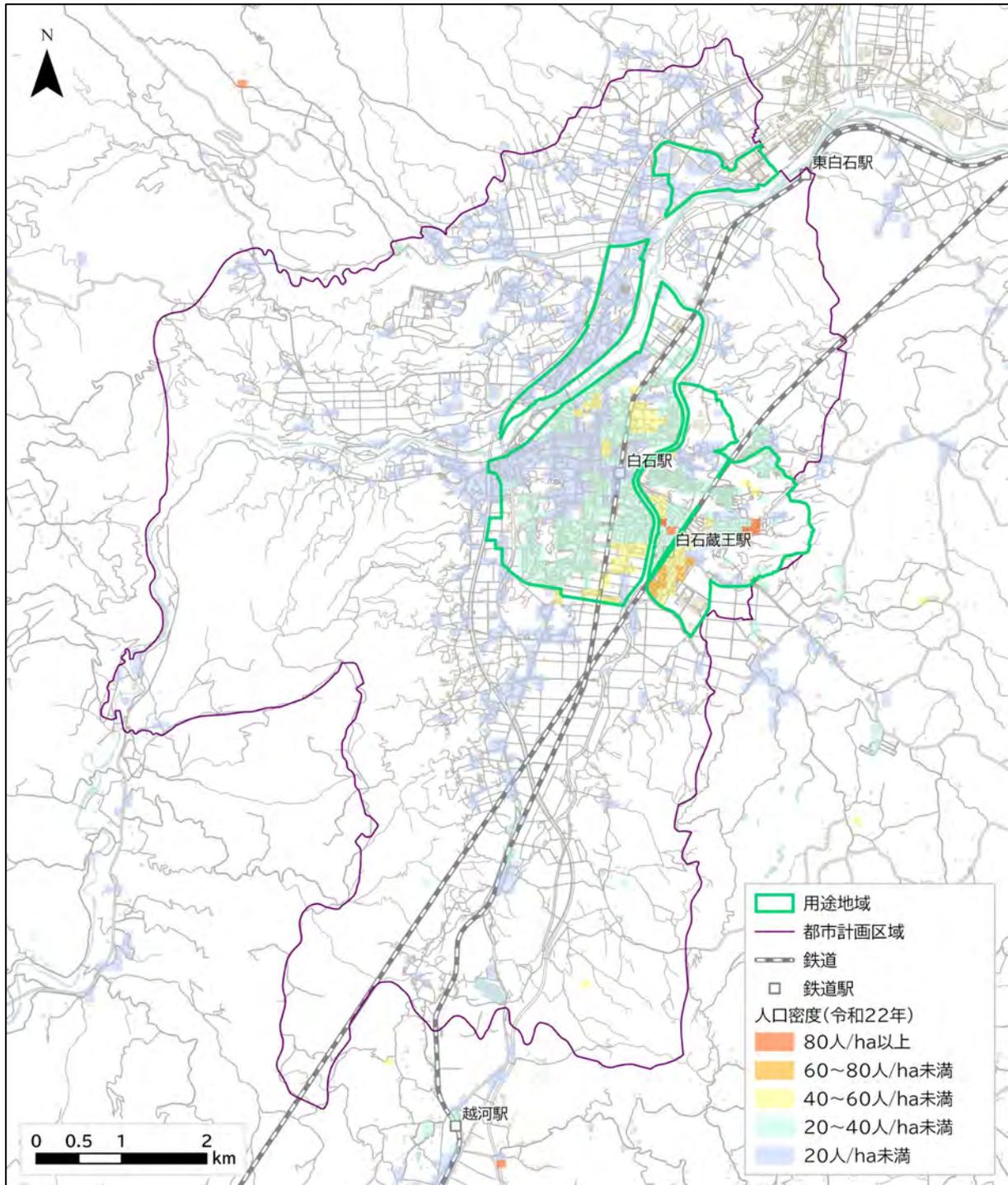
人口密度をみると、令和2(2020)年時点では、市街地として適切な人口密度とされている40人/ha以上の地区※が、用途地域内の白石駅北側や白石蔵王駅周辺に存在しますが、令和22(2040)年推計では、白石蔵王駅周辺を除く用途地域内の大部分で40人/haを下回り、まちなかの空洞化が懸念されます。



<資料>100mメッシュ人口：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3 (R2 国調対応版)」

図 3-2 令和2(2020)年 人口分布

※都市計画法施行規則第8条では、40人/ha以上の人口密度が、市街化区域の設定基準の1つとされています。



<資料>100m メッシュ人口：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」

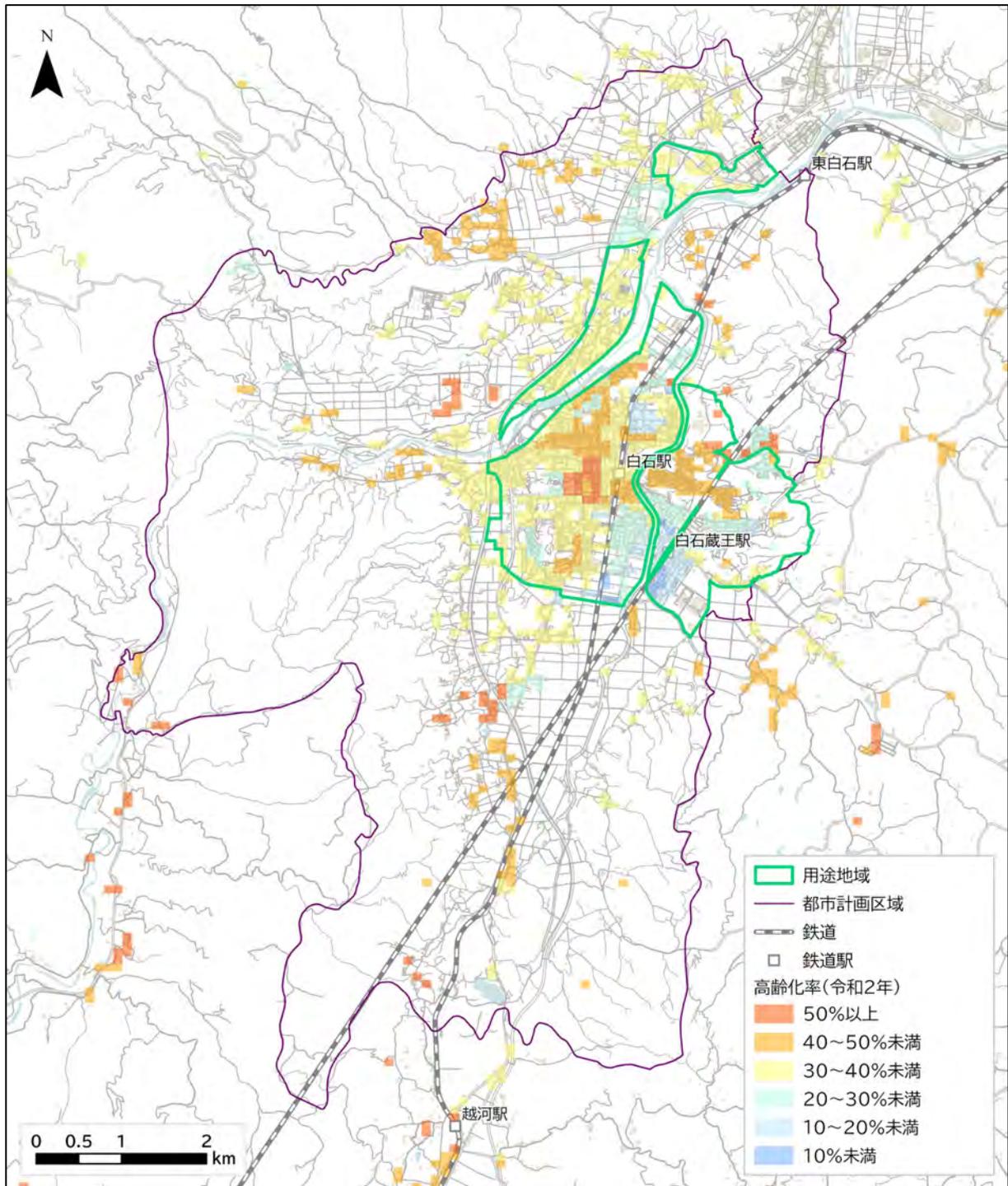
図 3-3 令和 22 (2040) 年 人口分布

問題点

- ・ 人口密度の低下に伴うまちなかの空洞化

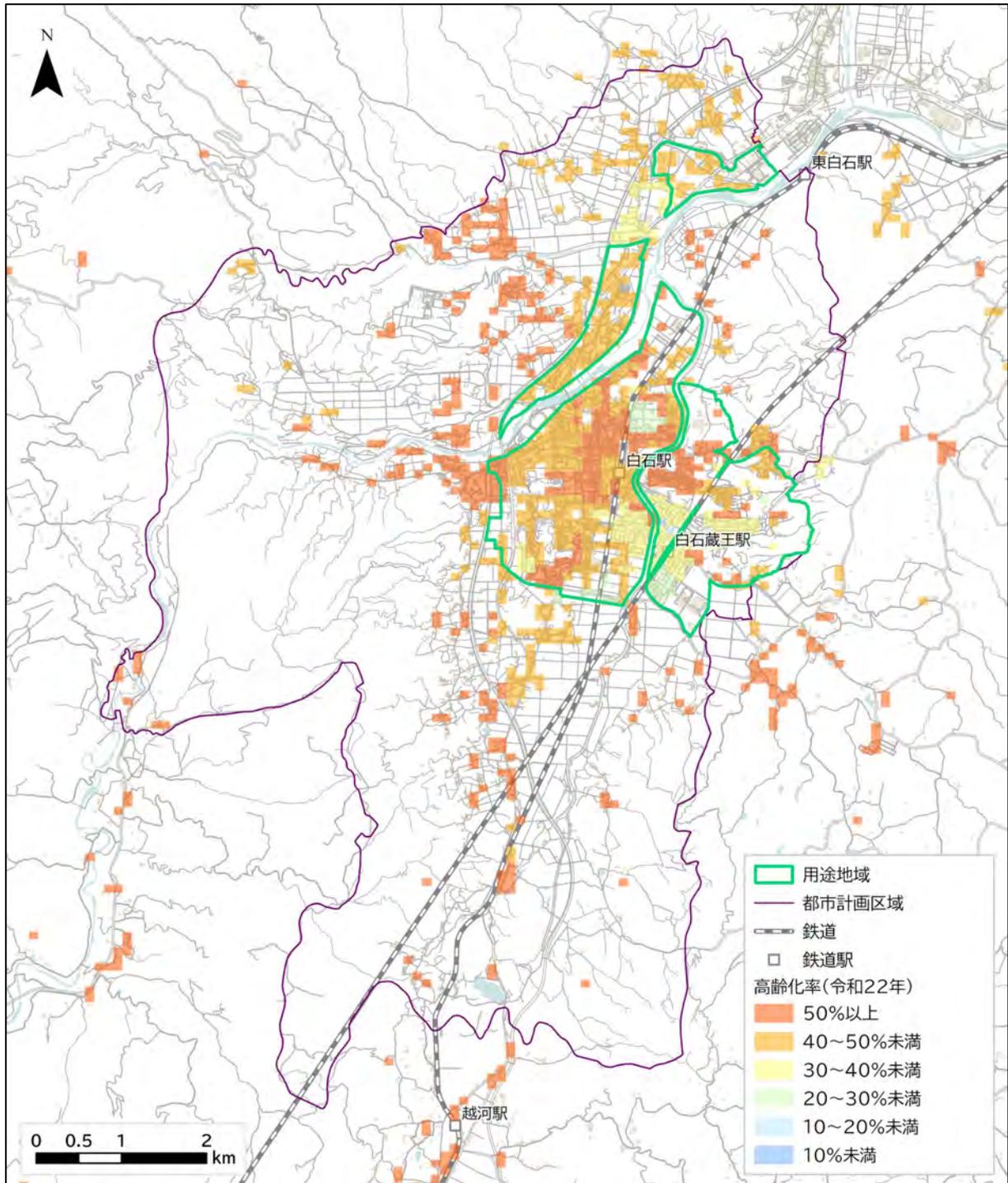
(3) 高齢化率

高齢化率をみると、令和2（2020）年時点では、中心市街地や郊外部のニュータウン、都市計画区域外の拠点の高齢化率が30%以上であり、超高齢社会の基準とされる21%を大きく上回っています。令和22（2040）年には、全地域で高齢化率が上昇する見通しです。



<資料>100mメッシュ人口：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」

図 3-4 令和2（2020）年 高齢化率



<資料>100m メッシュ人口：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール V3 (R2 国調対応版)」

図 3-5 令和 22 (2040) 年 高齢化率

問題点

- ・ 高齢化率の上昇による地域活力の低下や交通弱者の増加

(4) 人口集中地区 (DID)

人口集中地区 (DID) の面積をみると、昭和 35 (1960) 年から平成 7 (1995) 年までの間に、面積が 160 ha から 410 ha に拡大しました。その後、平成 12 (2000) 年には 370 ha に縮小しましたが、令和 2 (2020) 年までの間に、再び 410 ha にまで拡大しています。

人口集中地区 (DID) の人口密度は、昭和 35 (1960) 年には 85.6 人/ha でしたが、減少を続けており、令和 2 (2020) 年には 30 人/ha を下回りました。

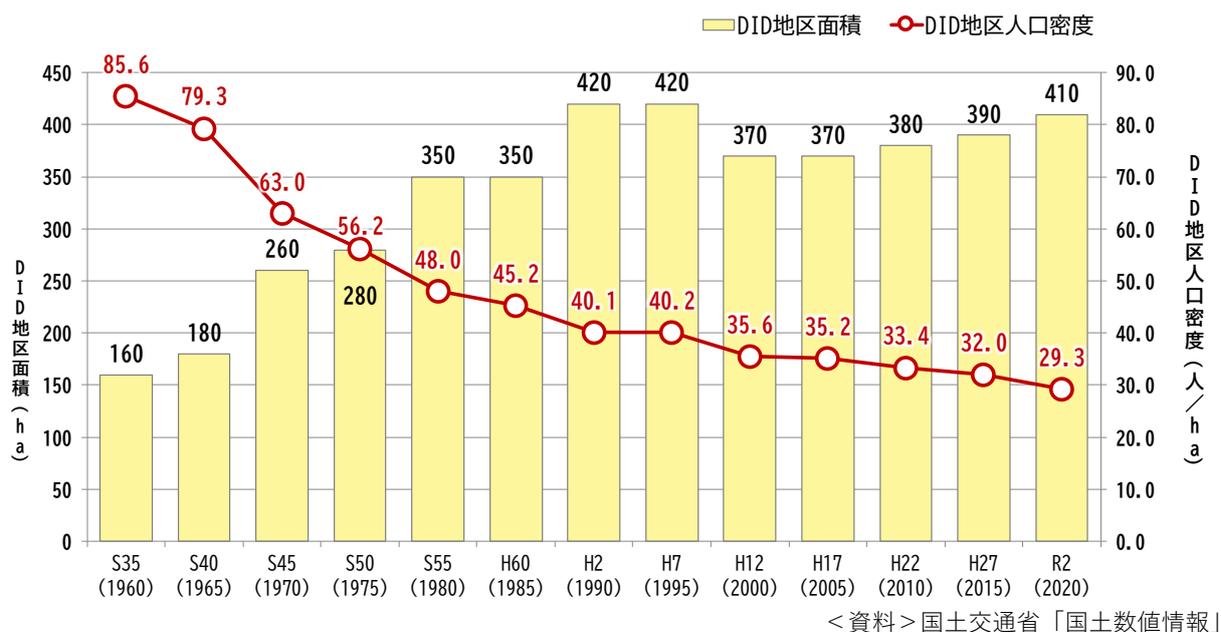


図 3-6 人口集中地区 (DID 地区) の面積・人口密度の推移

問題点

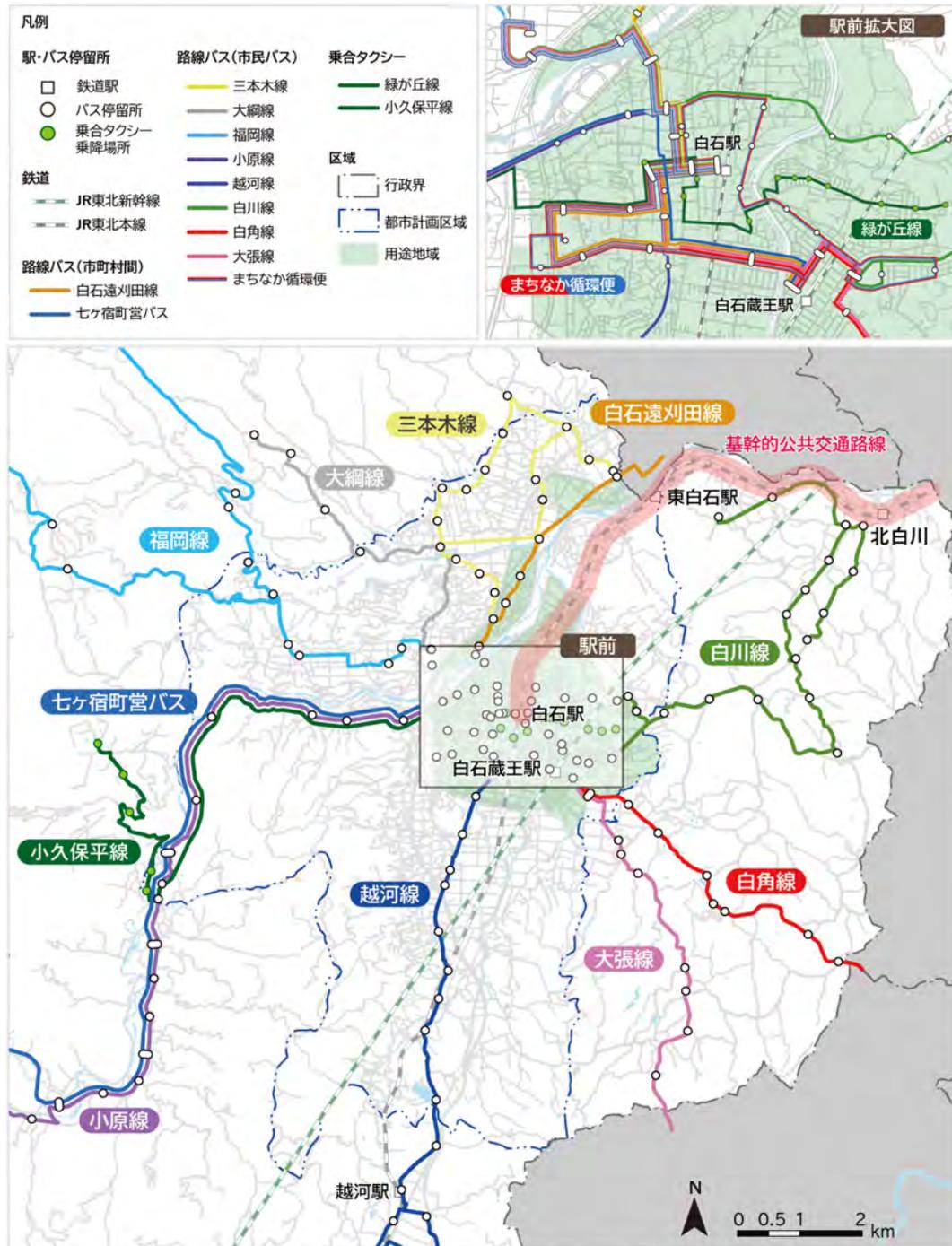
- ・ 人口密度の低下に伴うまちなかの空洞化や、維持が困難な都市機能の増加

3-2 公共交通

(1) 公共交通ネットワーク

本市では、広域の交通としてJR東北新幹線、周辺市町村間を結ぶ地域間幹線交通としてJR東北本線と路線バス、市内を結ぶ地域内幹線交通として市民バスと乗合タクシーが運行しています。

このうち、基幹的公共交通路線（運行頻度が片道30本/日以上サービス水準を有す路線）としては、東北本線（区間としては白石駅～北白川駅以北）が該当します。



<資料>白石市「白石市民バス きゃっするくん 全路線図（令和6年4月改正）」、白石市「白石市乗合タクシー」（平成28年）

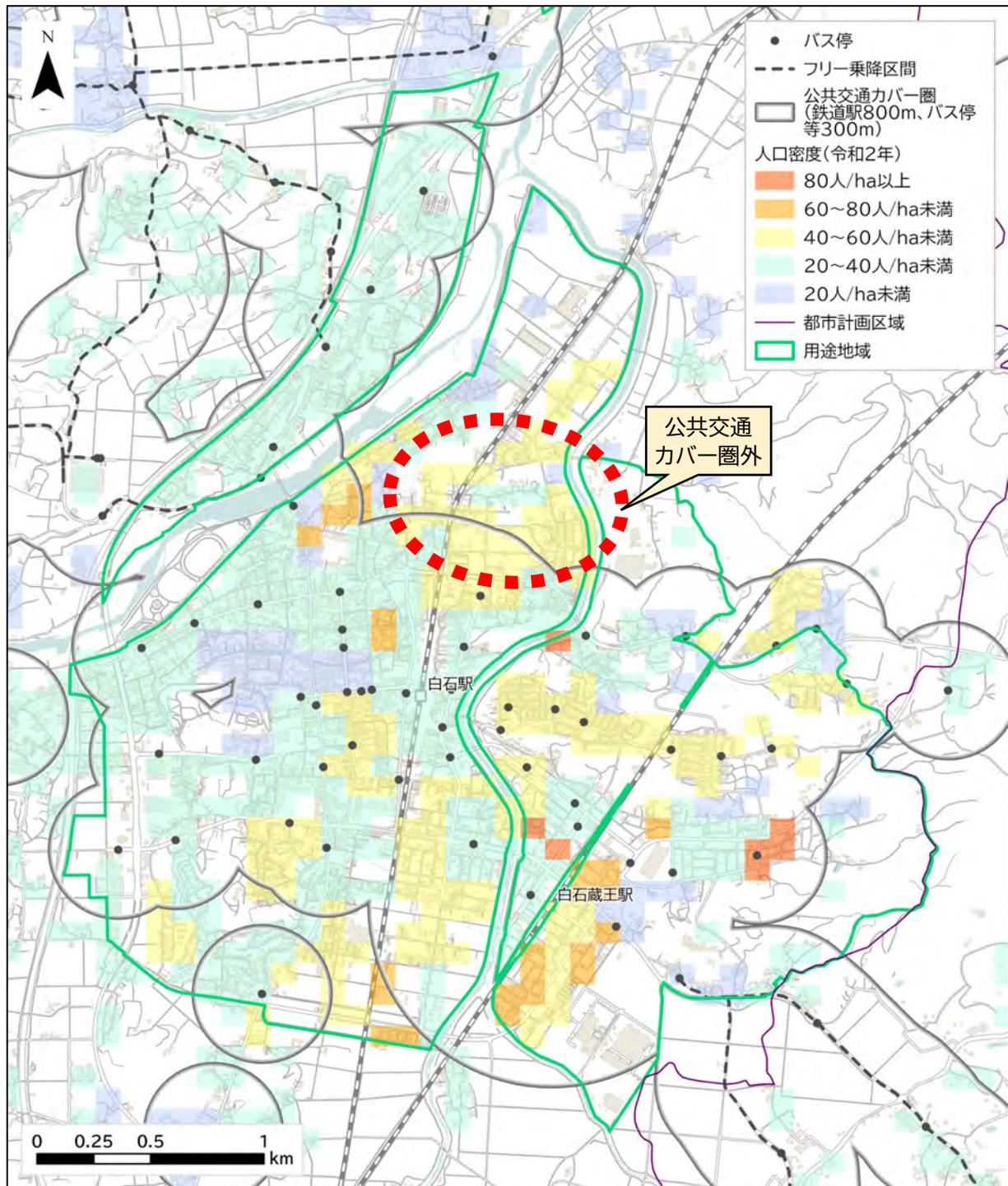
図 3-7 公共交通ネットワーク

問題点

- ・ バスや乗合タクシーの運行頻度が少ないことによる、利便性の低下

(2) 公共交通カバー圏

鉄道駅から半径 800m、バス停とフリー乗降区間から半径 300m内を公共交通カバー圏としたとき、人口が集積しているエリアは概ね公共交通が運行しています。ただし、用途地域の北部では、人口密度が 40 人/ha 以上のエリアにおいても公共交通カバー圏に含まれていません。



<資料>100m メッシュ高齢化率：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツール」

バス停・フリー乗降区間：白石市「白石市民バス きゃっするくん 全路線図 (令和6年4月改正)」、白石市「白石市乗合タクシー」(平成28年)

図 3-8 公共交通カバー圏

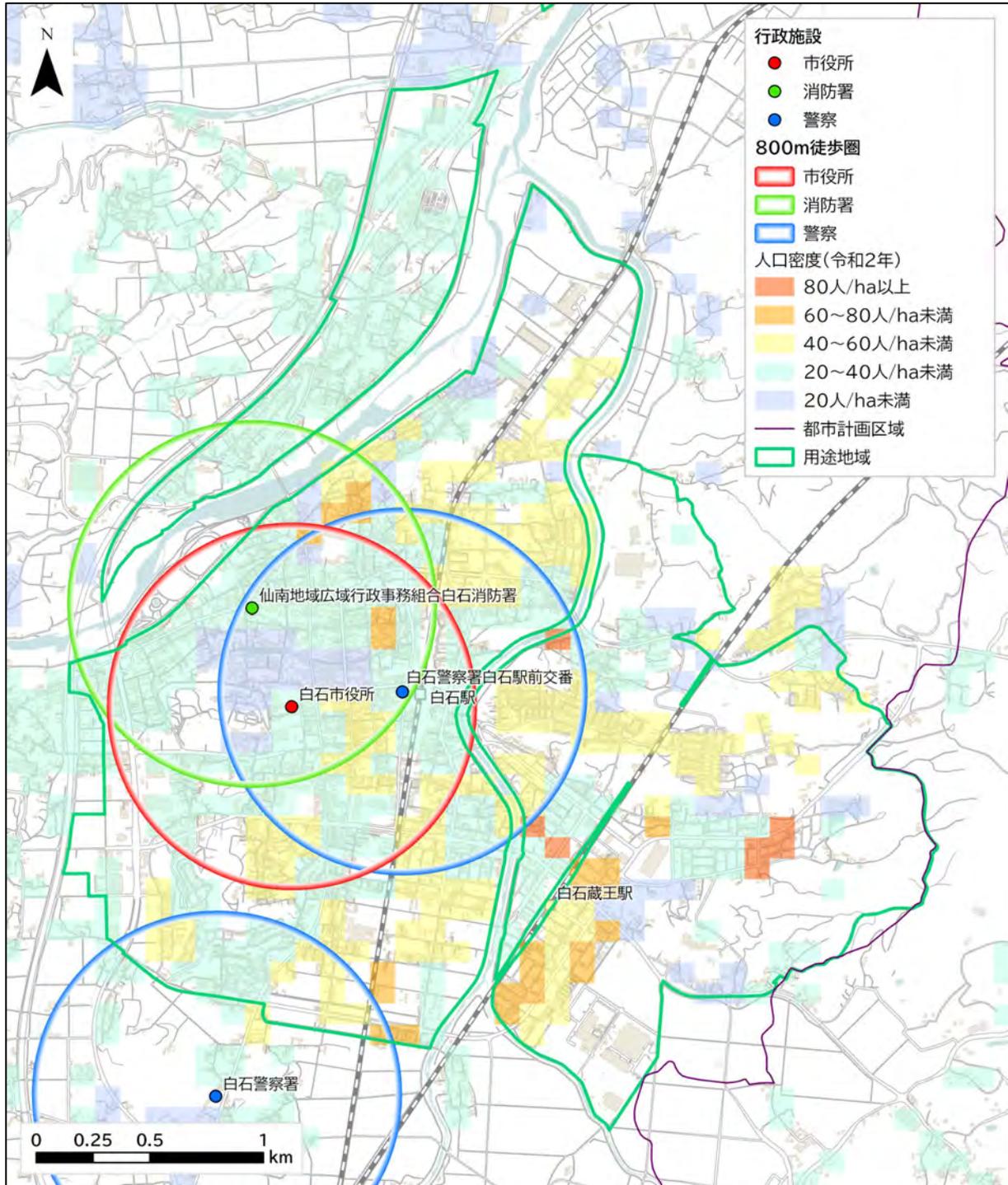
問題点

- ・ 用途地域の北部で公共交通へのアクセスが難しいことによる、利便性の低下

3-3 都市機能

(1) 行政機能

市役所、消防署、警察は、市内各地に立地し、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径 800 m の範囲は、人口密度の比較的高い白石駅周辺をカバーしていますが、より人口密度の高い新幹線沿線の白石蔵王駅周辺ではカバーされていません。

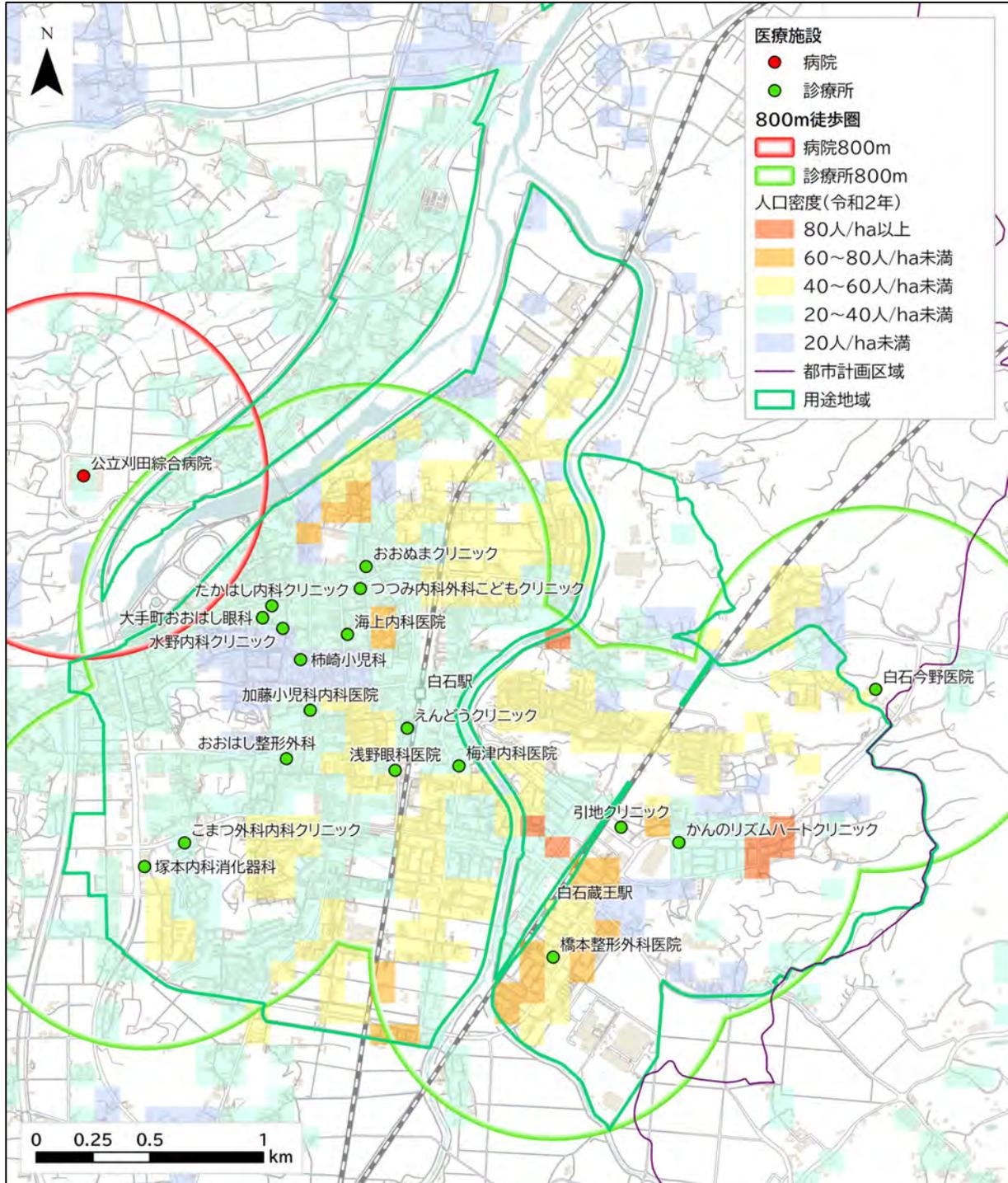


<資料> 白石市「市役所庁舎案内」(令和6年)、「消防署、警察」(令和28年)

図 3-9 市役所・消防署・警察徒歩圏

(2) 医療機能

医療施設（病院、診療所）は、白石駅や白石蔵王駅周辺を中心に立地し、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径 800m の範囲は、人口密度の比較的高い地域をカバーしています。なお、医療施設のうち病院は、用途地域の大半が施設から 800m の範囲に含まれていません。

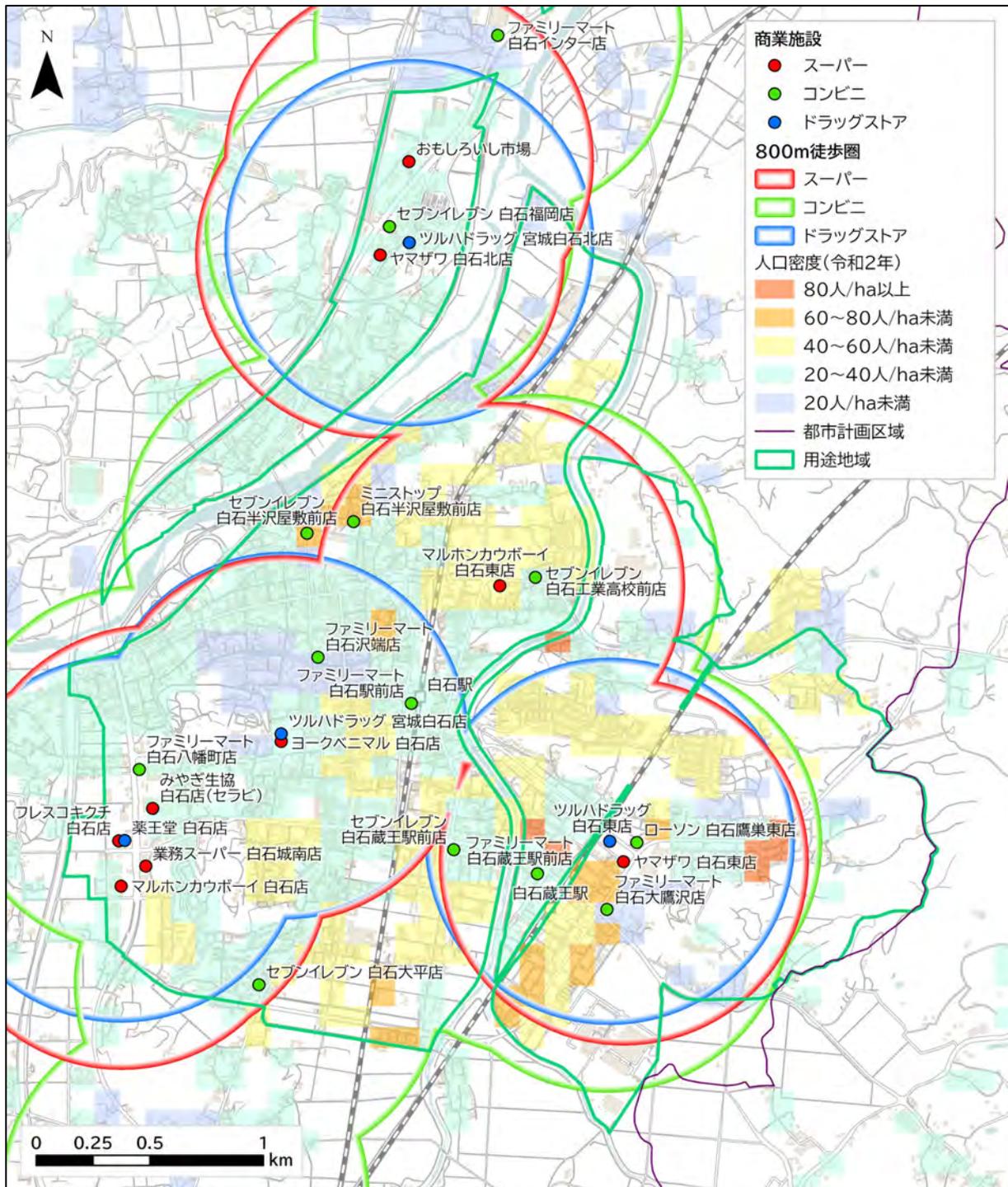


<資料> 白石市「白石市・蔵王町・七ヶ宿町の医療機関」(令和5年)

図 3-10 医療施設徒歩圏

(3) 商業機能

主に食料品を扱う商業施設（スーパー、コンビニ、ドラッグストア）は、白石駅や白石蔵王駅周辺、国道4号沿線を中心に立地し、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径800mの範囲は、人口密度の比較的高い地域をカバーしています。

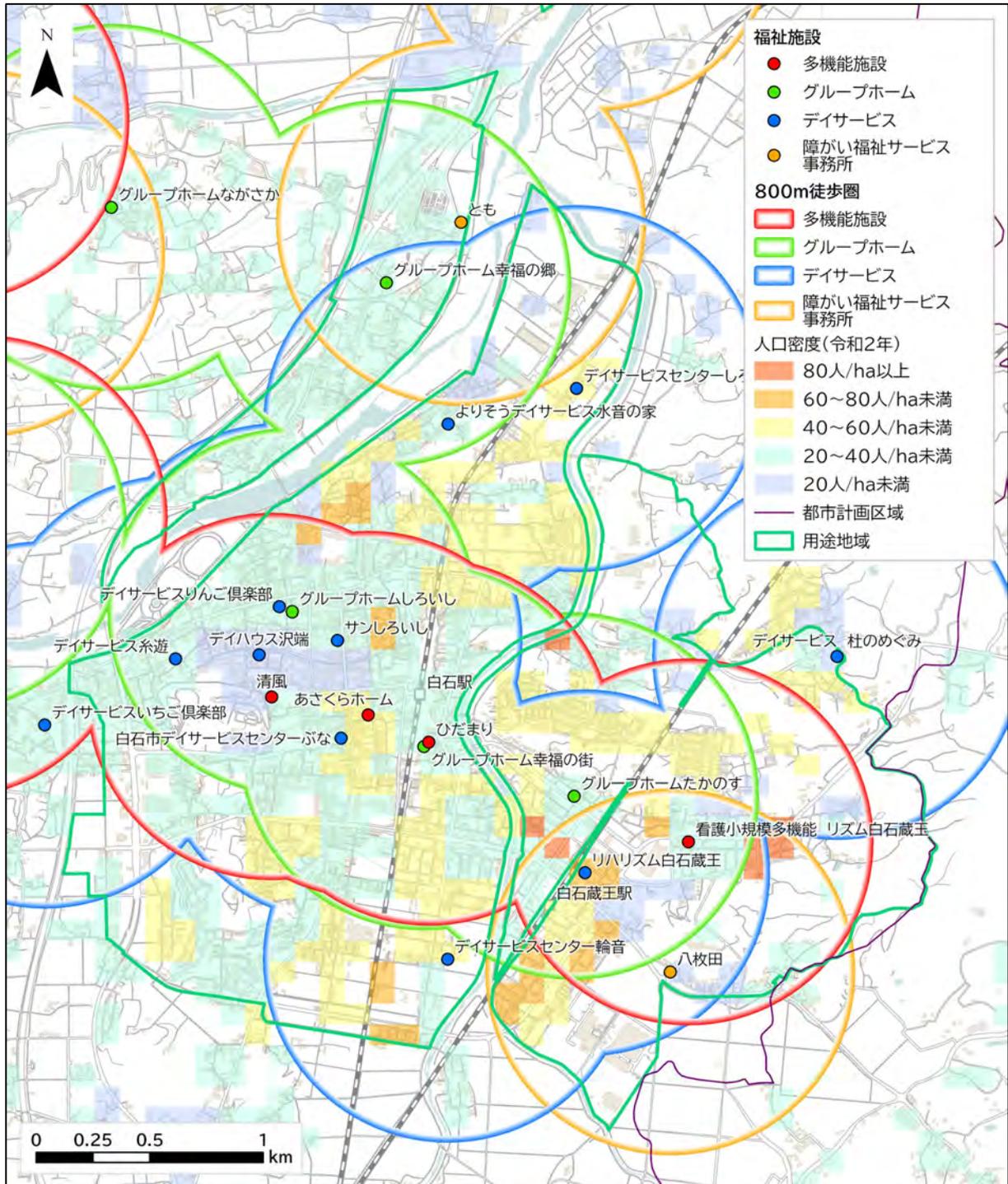


<資料> H30 都市計画基礎調査

図 3-11 商業施設徒歩圏

(4) 福祉機能

福祉施設（多機能施設、グループホーム、デイサービス、障がい福祉サービス事務所）は、白石駅や白石蔵王駅周辺、福岡地区を中心に立地し、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径 800 m の範囲は、人口密度の比較的高い地域をカバーしています。

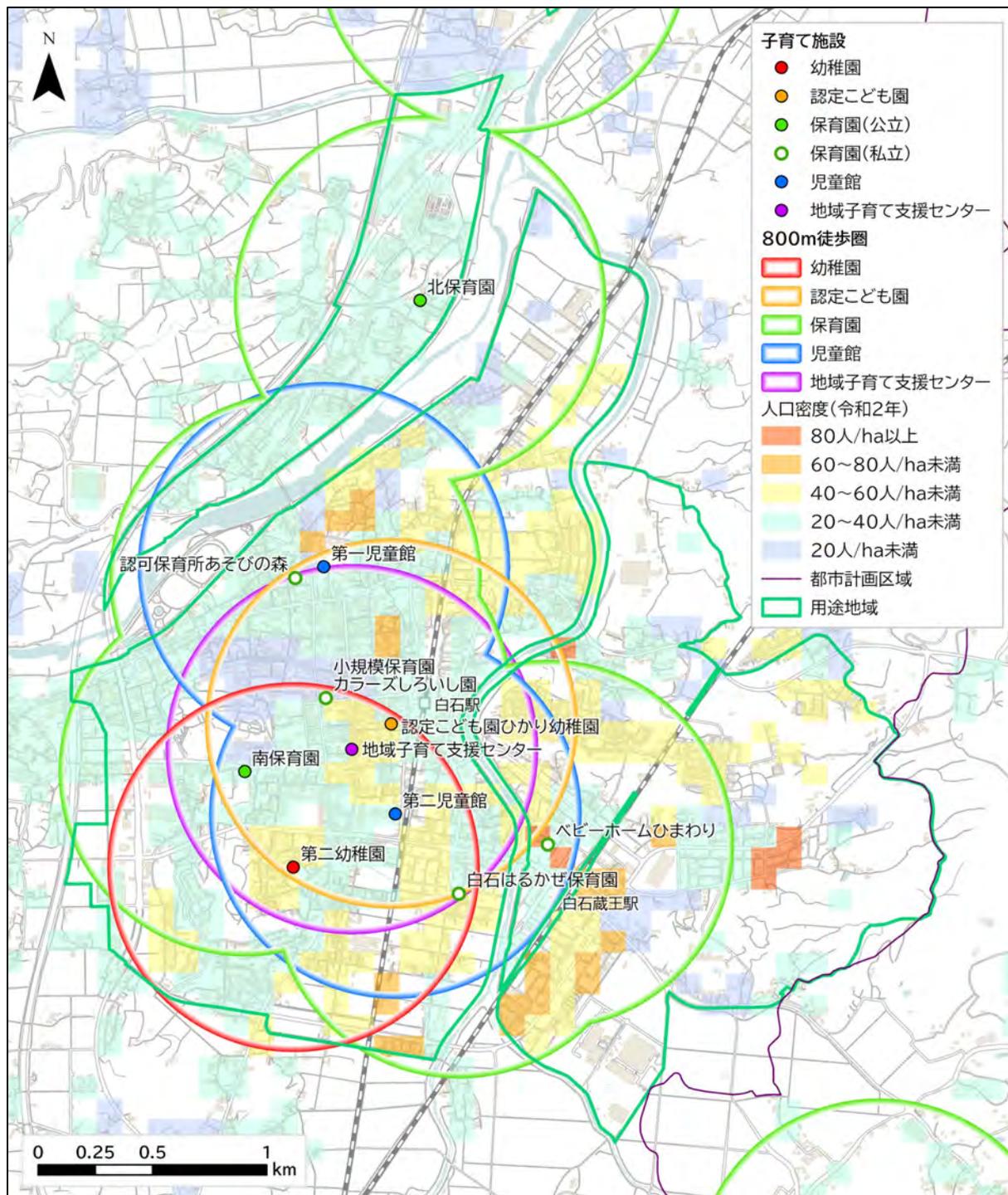


<資料> 厚生労働省「介護事業所・生活関連情報検索」(令和5年)、
宮城県「指定障害福祉サービス事業所の検索」(令和5年)

図 3-12 福祉施設徒歩圏

(5) 子育て支援機能

子育て支援施設（地域子育て支援センター、保育所、児童館、幼稚園、認定こども園）は、白石駅や白石蔵王駅周辺を中心に立地し、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径 800m の範囲は、人口密度の比較的高い地域をカバーしています。なお、白石蔵王駅から東側の地域は、幼稚園、児童館から半径 800m の範囲に含まれていません。

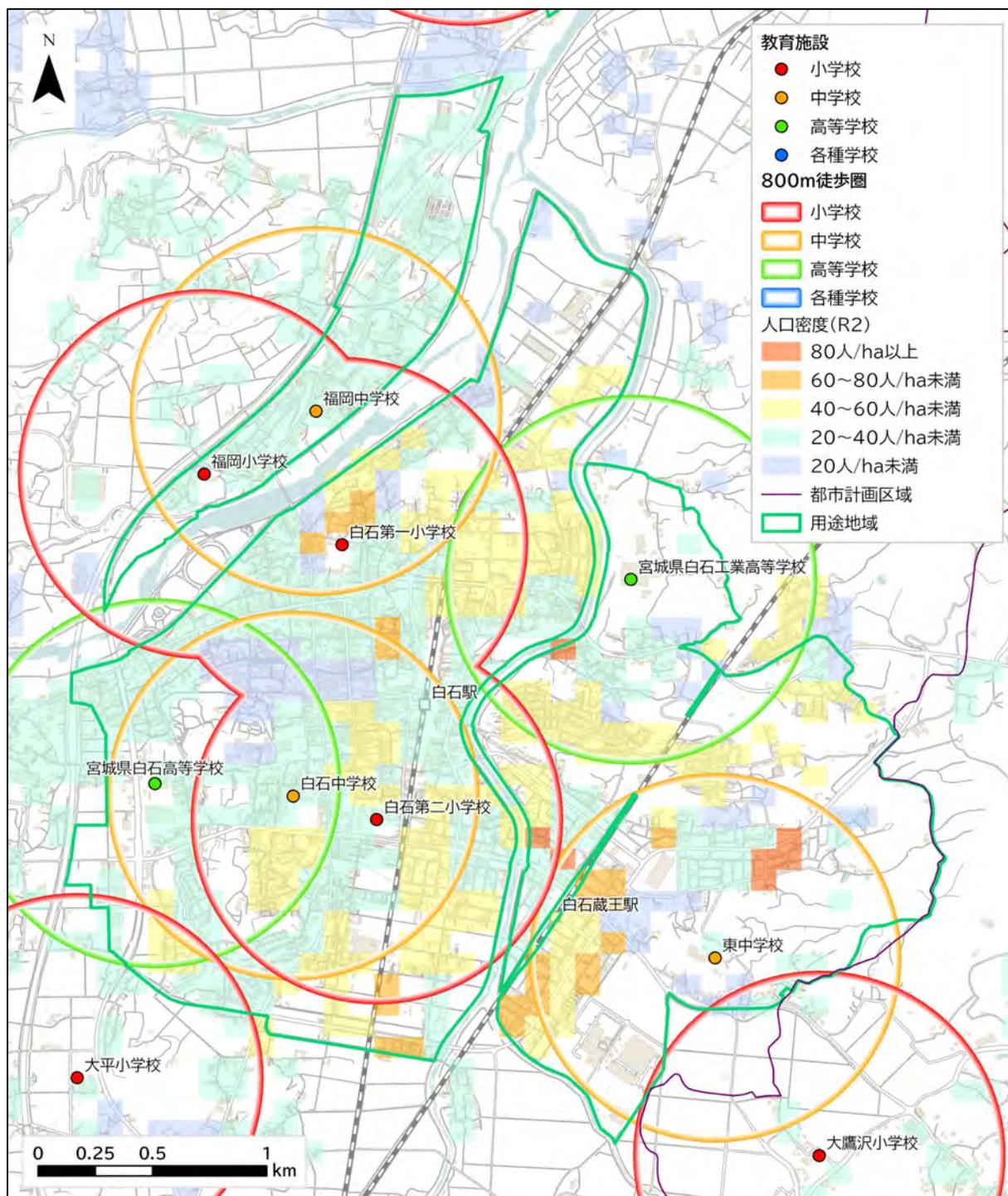


<資料>白石市「市立幼稚園」(令和2年)、「市内保育施設の概要」(令和5年)、「児童館」(令和6年)

図 3-13 子育て支援施設徒歩圏

(6) 教育機能

教育施設（小学校、中学校、高校、その他（高等技術専門校））は、市内各地に立地し、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径 800m の範囲は、人口密度の比較的高い地域をカバーしています。一方で、学校の種類別にみると、小学校は用途地域の東側が、半径 800m の範囲に含まれていません。

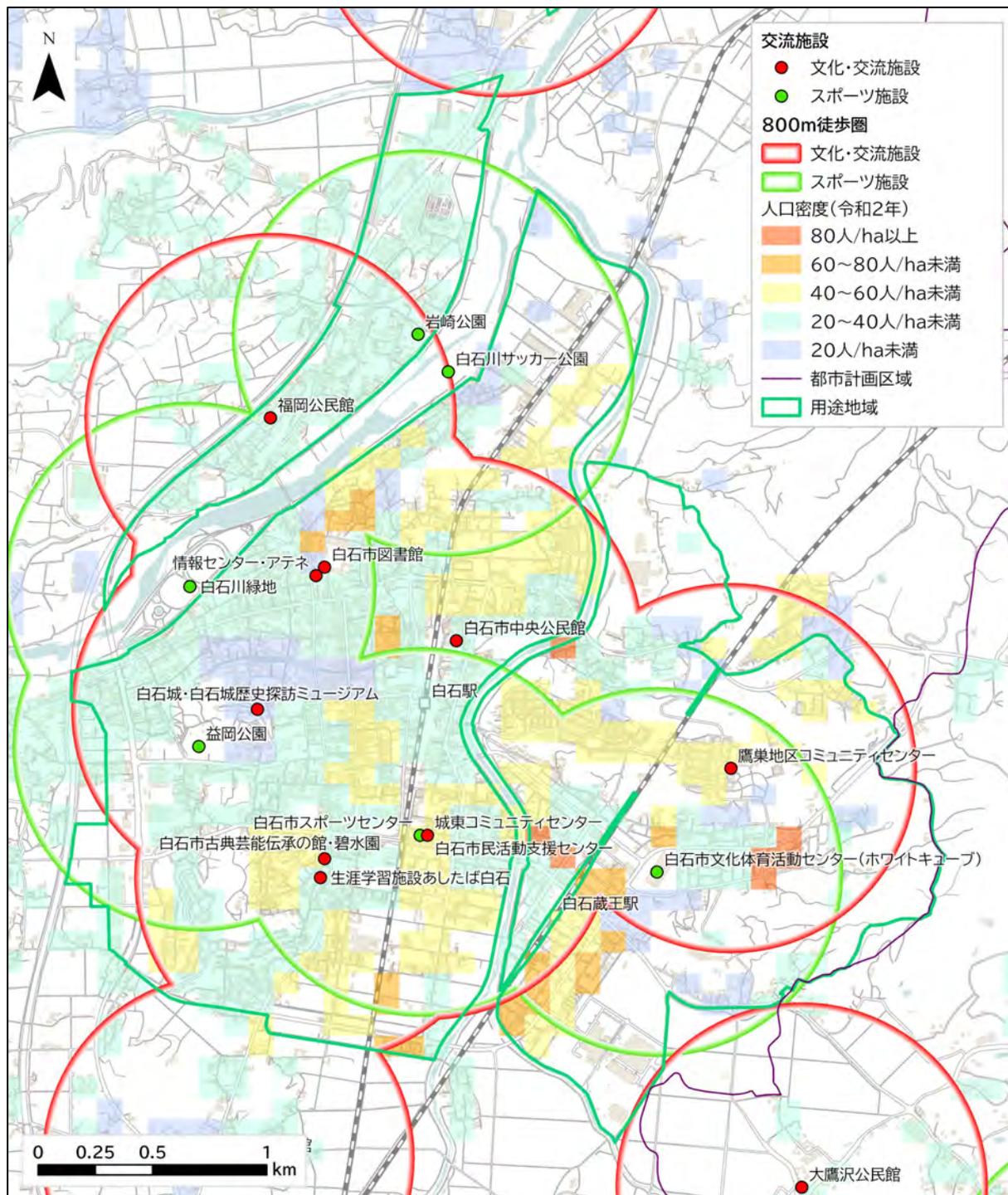


<資料> 白石市「市立小中学校一覧」(令和4年)、宮城県教育委員会「公立高校・特別支援学校」(令和6年)

図 3-14 教育施設徒歩圏

(7) 交流機能

文化・交流施設（図書館、博物館、コミュニティセンター）やスポーツ施設は、市内各地に立地していますが、特に白石駅や白石蔵王駅周辺を中心に立地しています。また、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径 800m の範囲は、人口密度の比較的高い地域をカバーしています。なお、用途地域の中央部は、スポーツ施設から半径 800m の範囲に含まれていません。

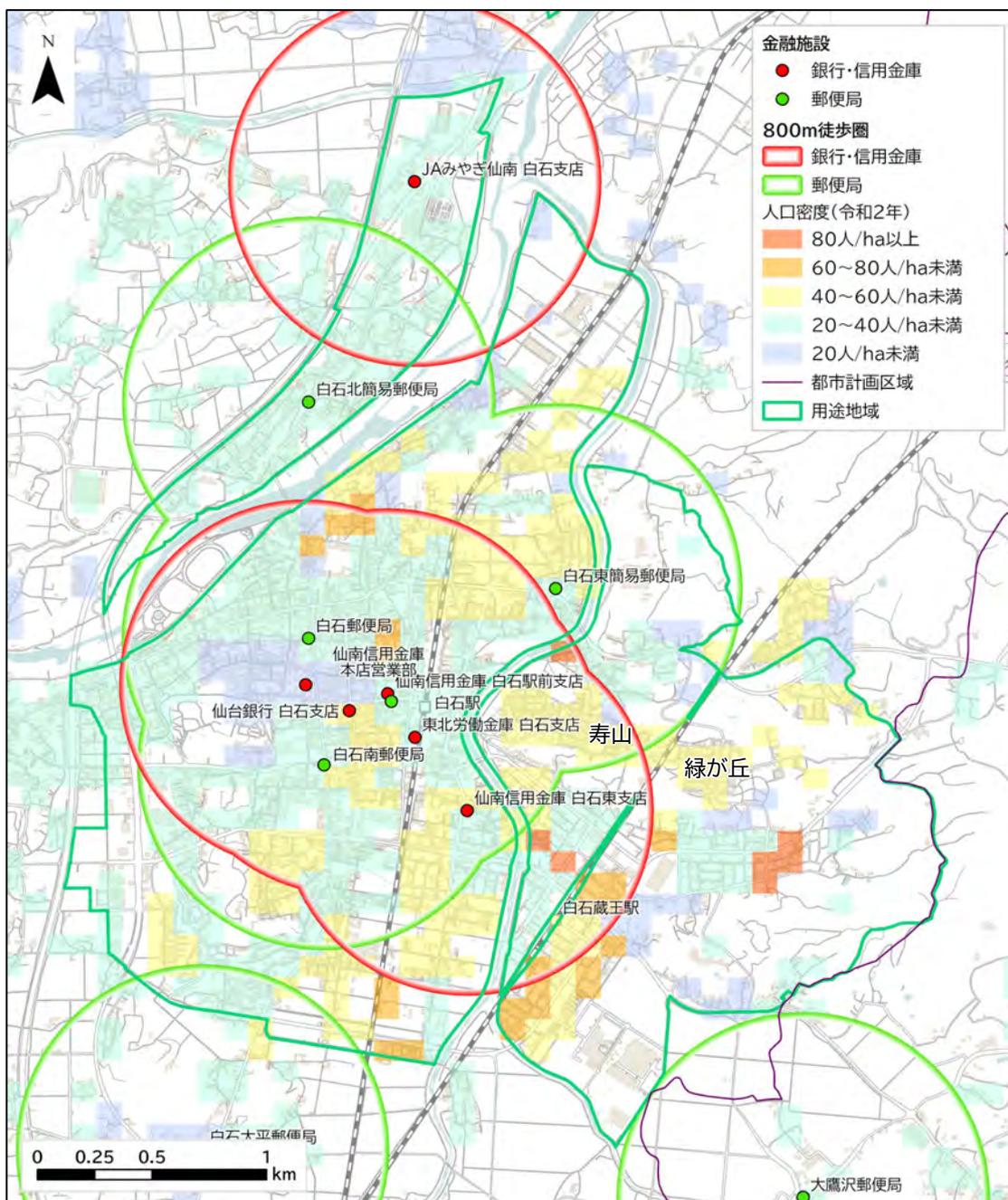


<資料> 「白石市地域公共交通計画」、白石市「スポーツ・文化施設」(令和5年)

図 3-15 交流施設徒歩圏

(8) 金融機能

金融施設（銀行・信用金庫、郵便局）は、市内各地に立地し、一般的な徒歩圏である施設を中心とした半径 800m の範囲は、人口密度の比較的高い白石駅周辺をカバーしていますが、より人口密度の高い新幹線の白石蔵王駅周辺ではカバーされていません。



<資料>「白石市地域公共交通計画」

図 3-16 金融施設徒歩圏

問題点

- ・ 基盤整備され一定の人口密度を持つ緑が丘・寿山が、子育て施設や小学校、郵便局、金融機関から離れていることによる、利便性の低下
- ・ 市街地の低密度化により、一定の人口密度に支えられてきた生活サービスの提供が困難になる恐れ

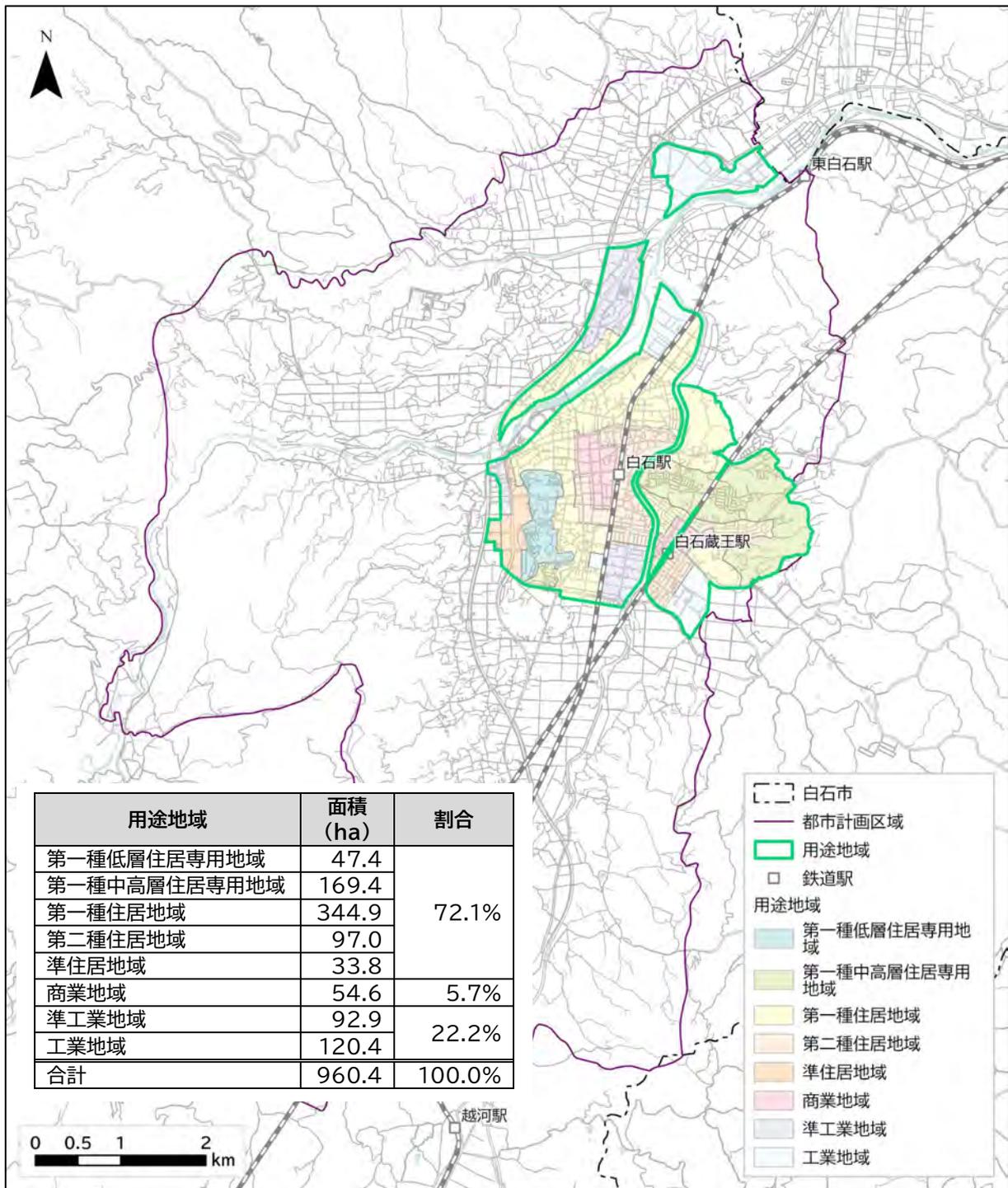
3-4 法規制などの状況

(1) 農用地区域

農用地区域は、用途地域内での指定はありません。

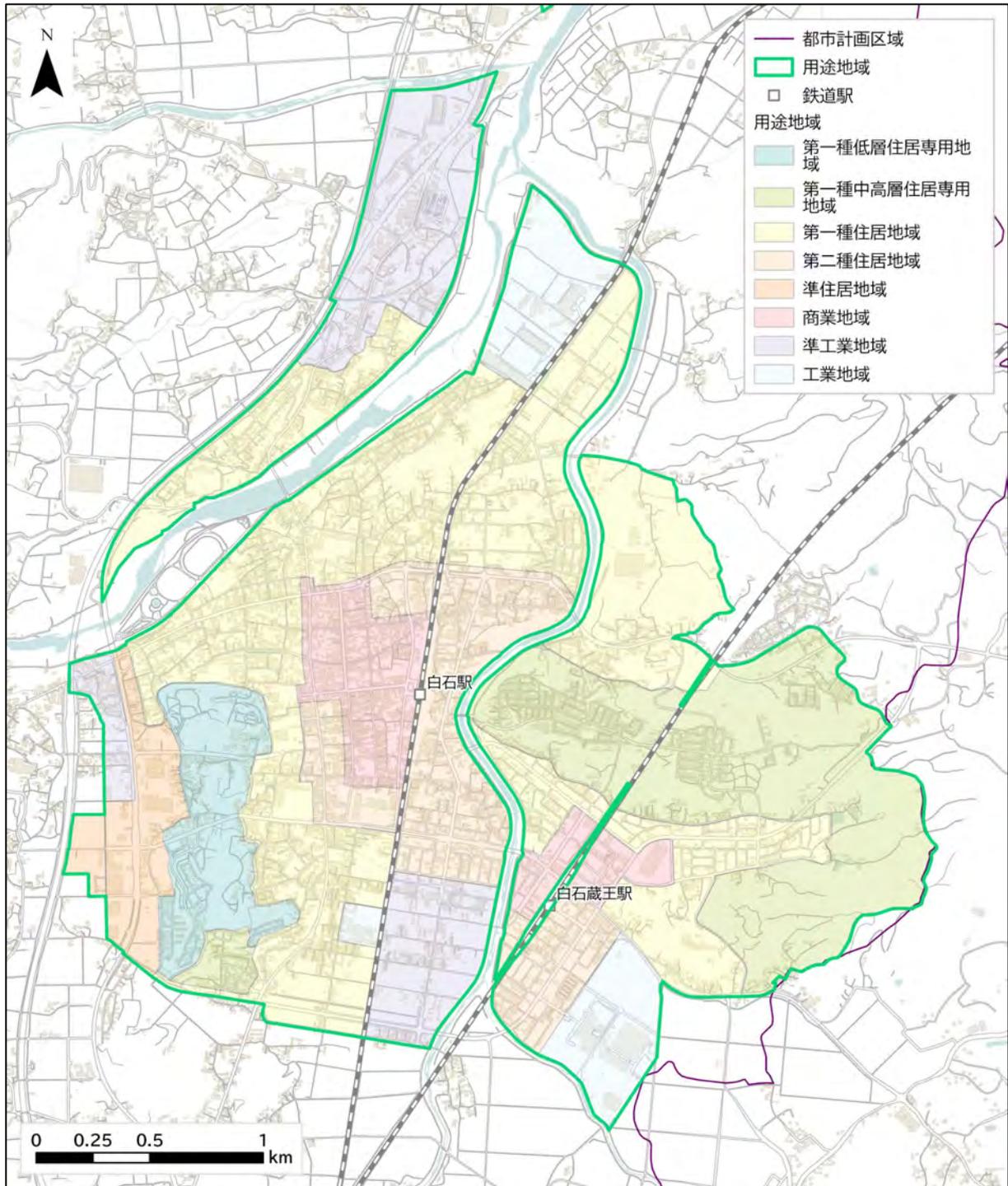
(2) 用途地域

用途地域は、以下の通りです。白石駅、白石蔵王駅周辺が商業地域に指定されています。



<資料> 「R6.4.5 現在 白石都市計画図」

図 3-17 用途地域



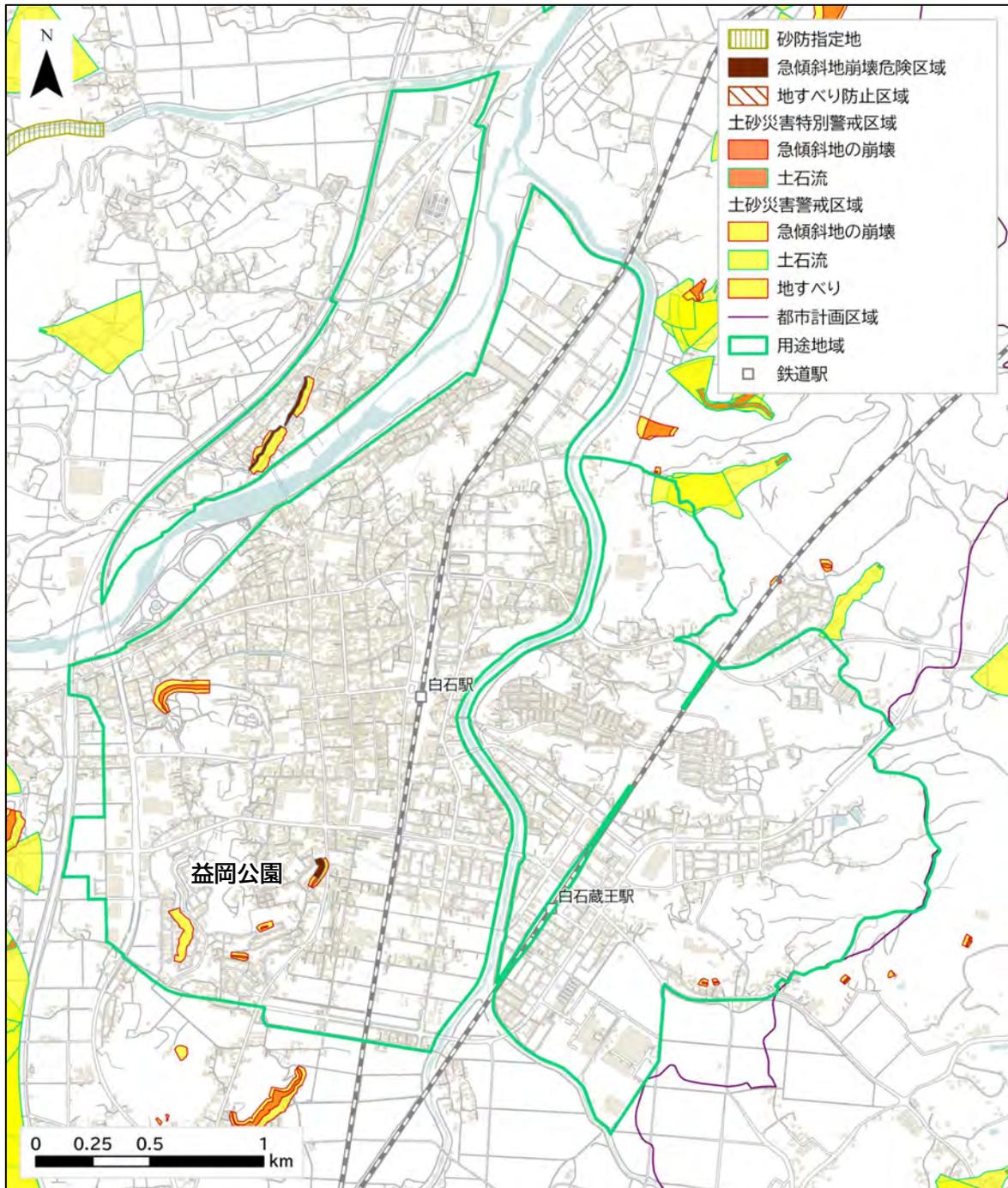
<資料> 「R6.4.5 現在 白石都市計画図」

図 3-18 用途地域 (用途地域拡大)

3-5 災害

(1) 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、以下の通りです。益岡公園周辺やその南側などが、土砂災害特別警戒区域又は土砂災害警戒区域に指定され、砂防指定地や地すべり防止区域は、用途地域内での指定はありません。



<資料>「白石市ハザードマップ（急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域）」

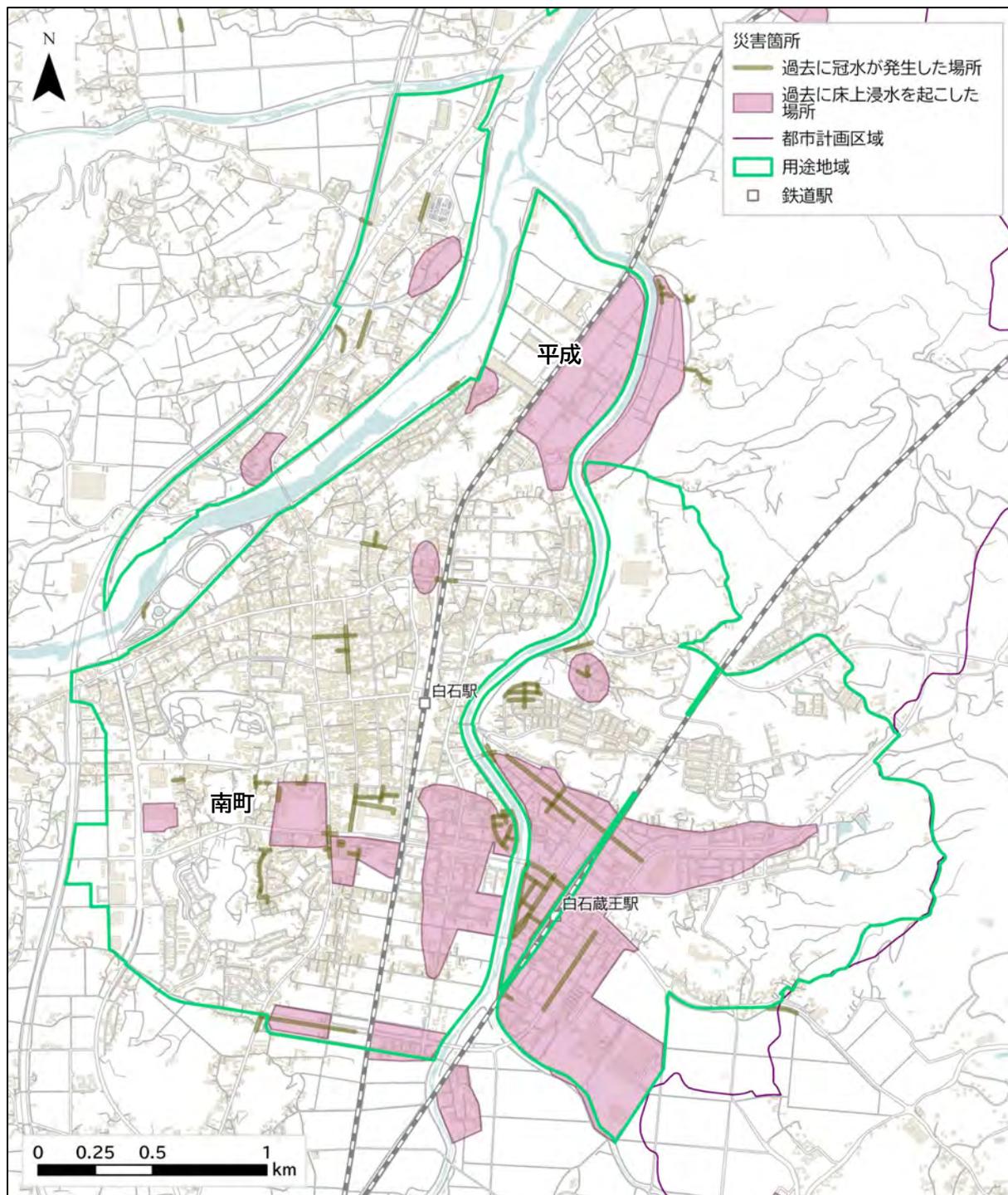
図 3-19 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

問題点

- ・ 用途地域内で土砂災害が想定され、家屋や人命へ被害が生じる恐れ

(2) 過去の災害履歴

過去に「冠水」又は「床上浸水」が発生した箇所は、以下の通りです。白石蔵王駅周辺の広範囲で冠水や床上浸水の発生実績があるほか、白石駅南側の南町や用途地域北部の平成などでも、冠水や床上浸水の発生実績があります。



<資料>「白石市内水ハザードマップ(床上浸水・冠水)」

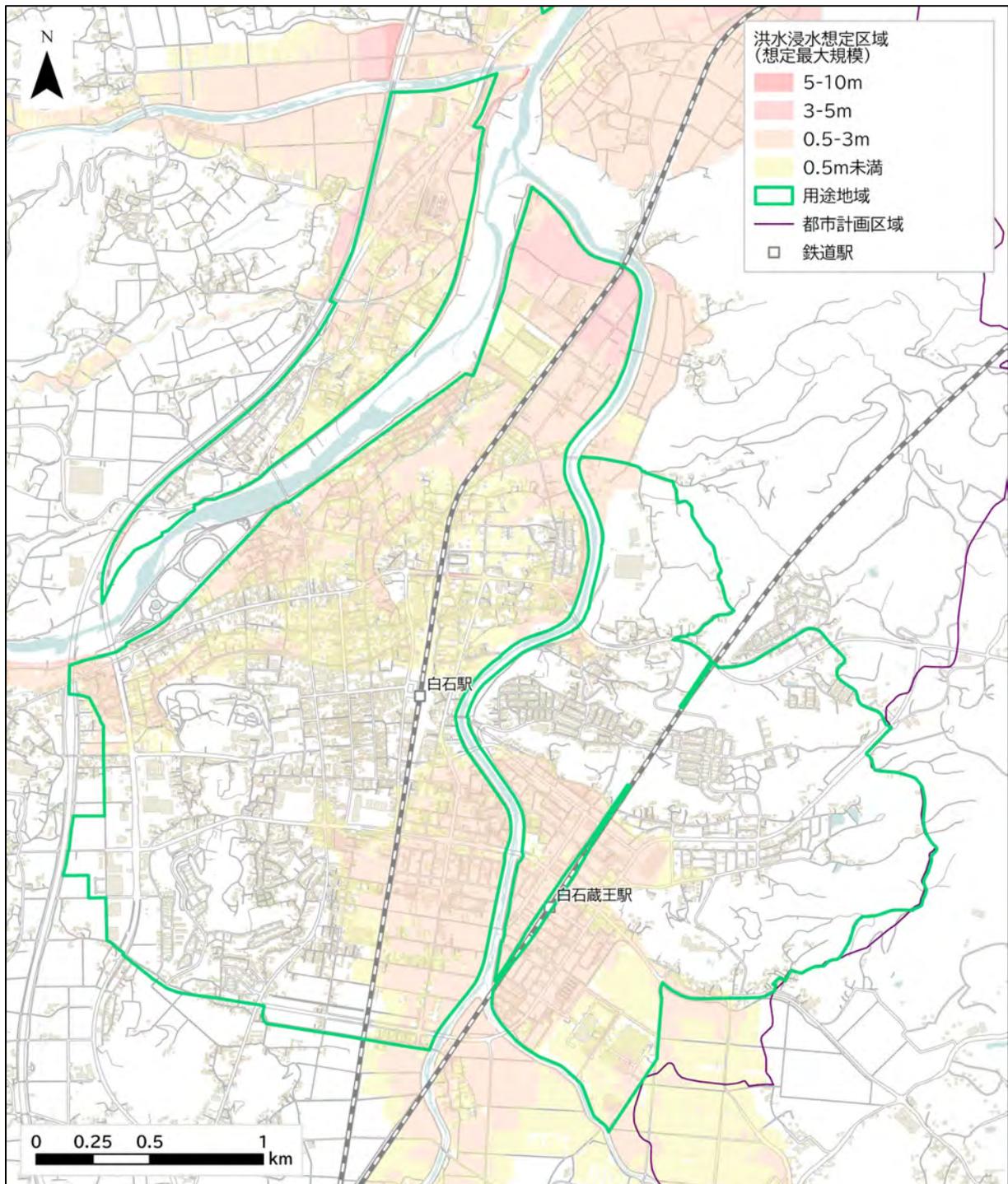
図 3-20 過去の災害履歴

問題点

- ・ 浸水や冠水での被災実績のある白石蔵王駅周辺などでの、冠水や床上浸水の発生による、家屋や人命への被害の恐れ

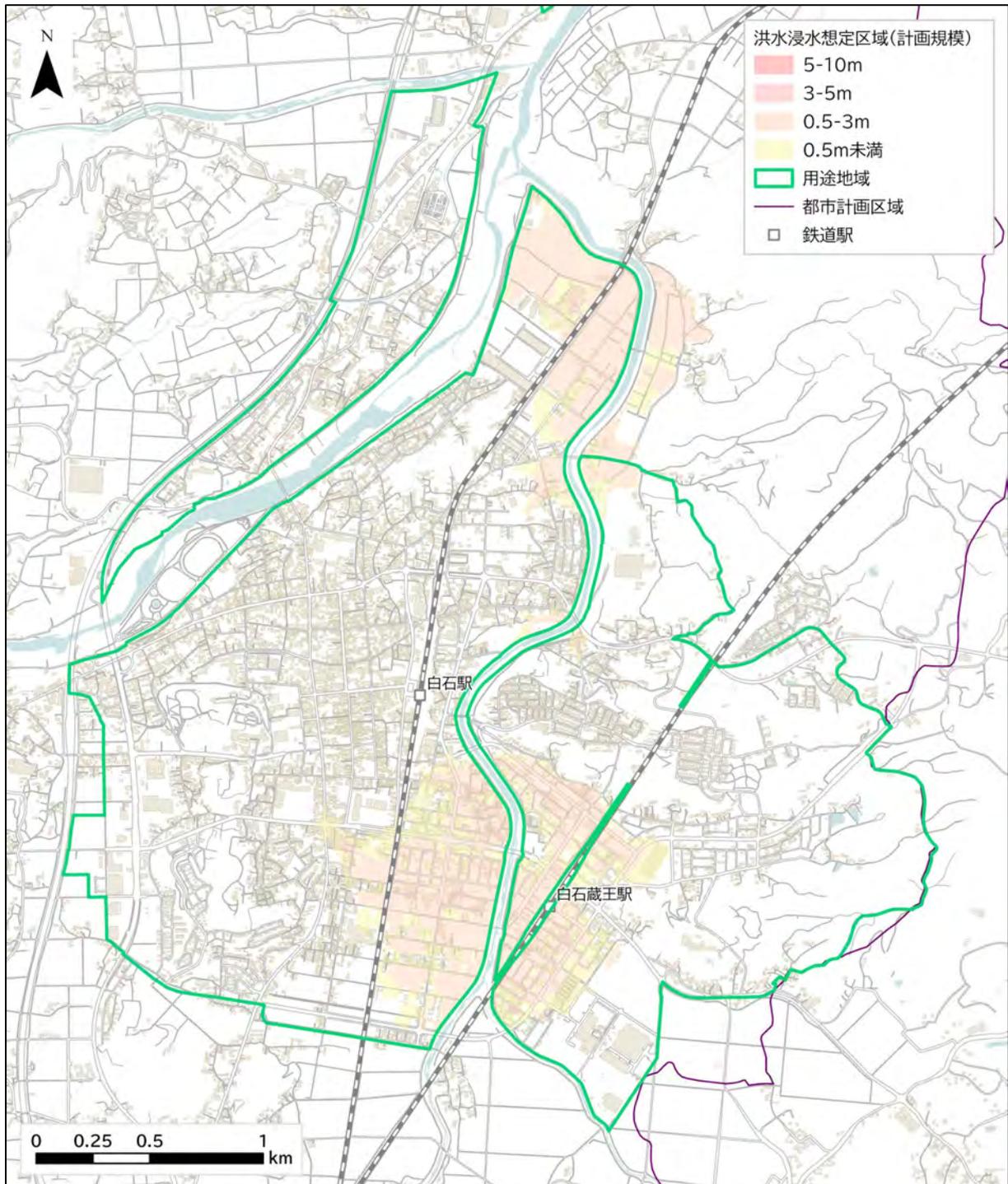
(3) 洪水浸水想定区域

想定最大規模、計画規模の「洪水浸水想定区域」は、以下の通りです。想定最大規模、計画規模ともに、白石蔵王駅周辺や用途地域内の北部の広範囲で、0.5-3.0m 未満の洪水浸水が想定されています。また、想定最大規模では、白石駅周辺でも 0.5m 未満の洪水浸水が想定されています。



<資料> 「阿武隈川水系白石川・斎川洪水浸水想定区域図 (浸水深：想定最大規模)」

図 3-21 洪水浸水想定区域<想定最大規模>



<資料> 「阿武隈川水系白石川洪水浸水想定区域図(浸水深:計画規模)」

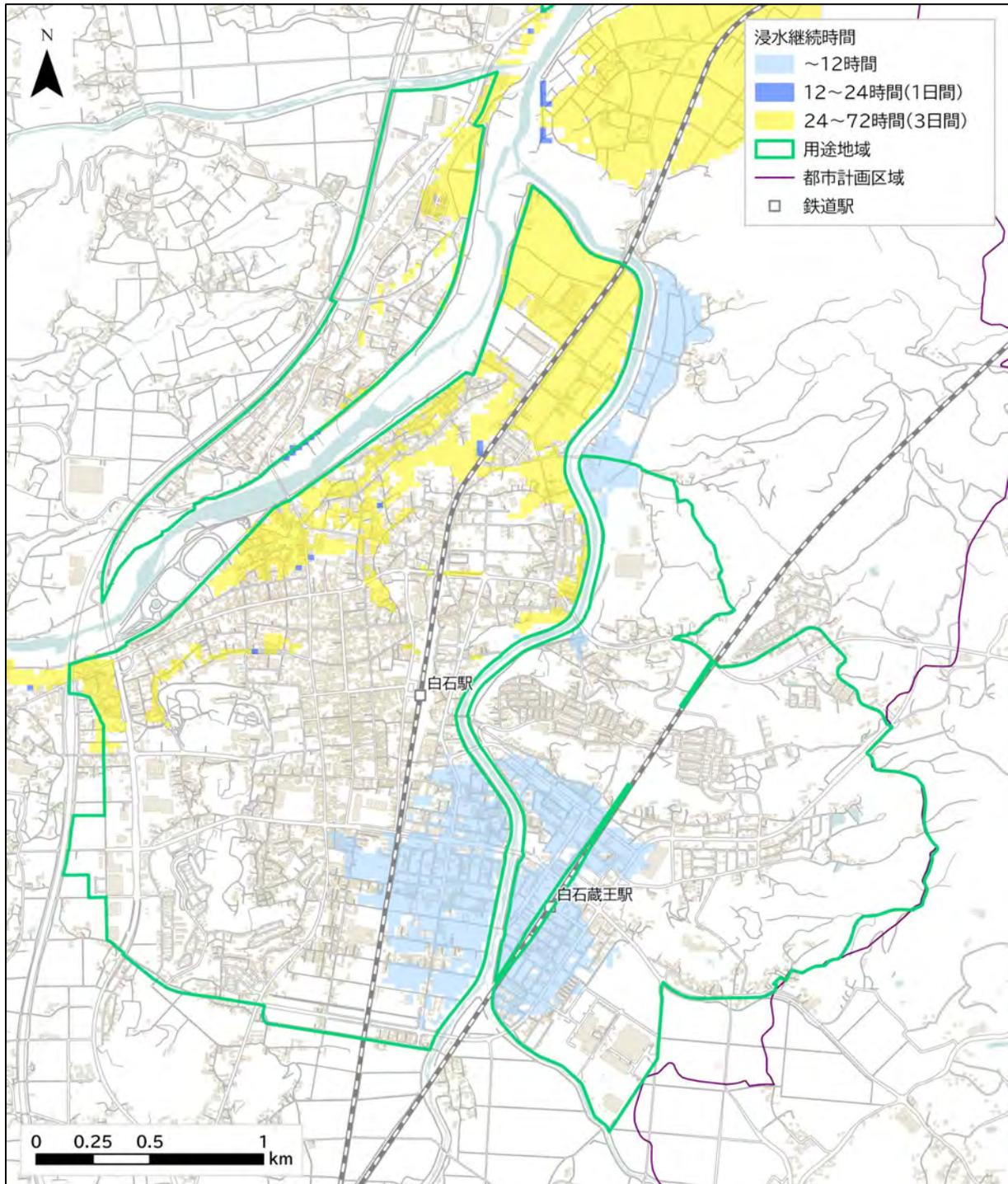
図 3-22 洪水浸水想定区域<計画規模>

問題点

- ・ 白石蔵王駅周辺や用途地域内の北部の広範囲で、0.5-3.0m 未満の洪水浸水が想定され、床上への浸水の恐れ

(4) 浸水継続時間<想定最大規模>

想定最大規模の浸水継続時間は、以下の通りです。白石川の右岸で 24～72 時間の浸水継続が想定されています。また、白石蔵王駅周辺では 12 時間未満の浸水継続が想定されています。



<資料> 「阿武隈川水系白石川・斎川洪水浸水想定区域図(浸水継続時間)」

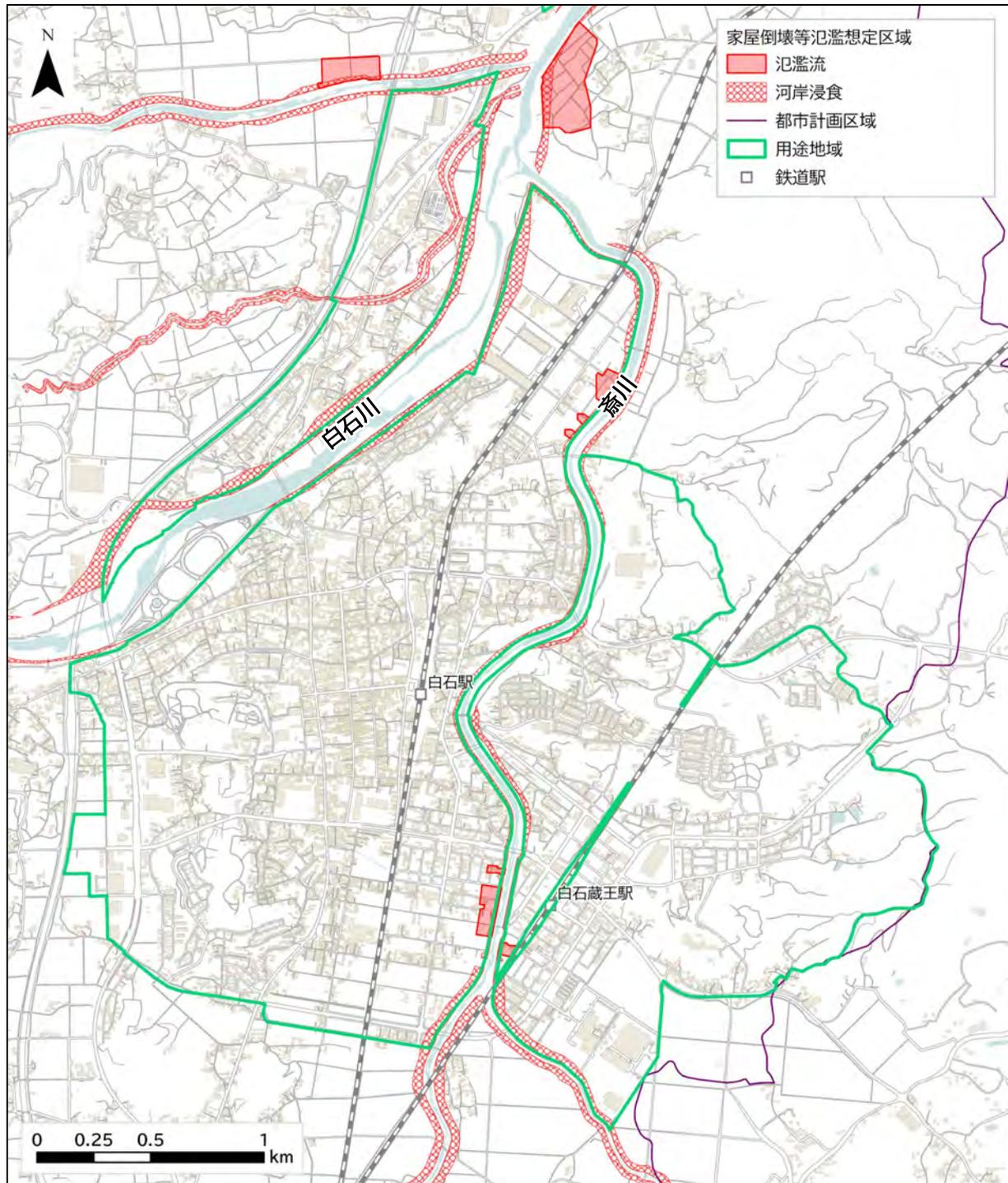
図 3-23 洪水浸水想定区域<想定最大規模>

問題点

- ・ 24 時間を超える浸水継続による、避難の長期化の恐れ

(5) 家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は、以下の通りです。白石川沿いの一部が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に、斎川沿いの一部は、これに加えて家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に指定されています。



<資料> 「阿武隈川水系白石川・斎川洪水浸水想定区域図（氾濫流・河岸浸食）」

図 3-24 家屋倒壊等氾濫想定区域

問題点

- ・ 白石川や斎川沿いにおける家屋倒壊により、人命や財産への被害の恐れ

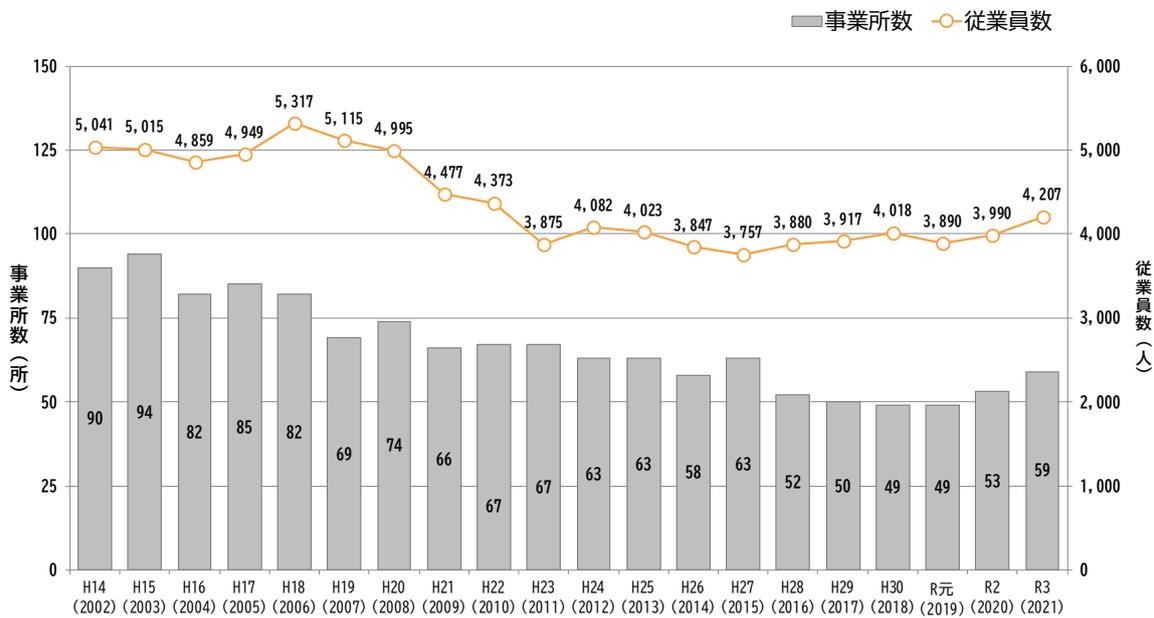
3-6 経済、財政、地価

(1) 製造業

製造業の従業員数は、平成 18 (2006) 年から平成 23 (2011) 年にかけて、年間およそ 300 人のペースで減少を続け、平成 27 (2015) 年には 3,757 人にまで減少しました。その後は、微増を続け、令和 3 (2021) 年には 4,207 人にまで回復しています。

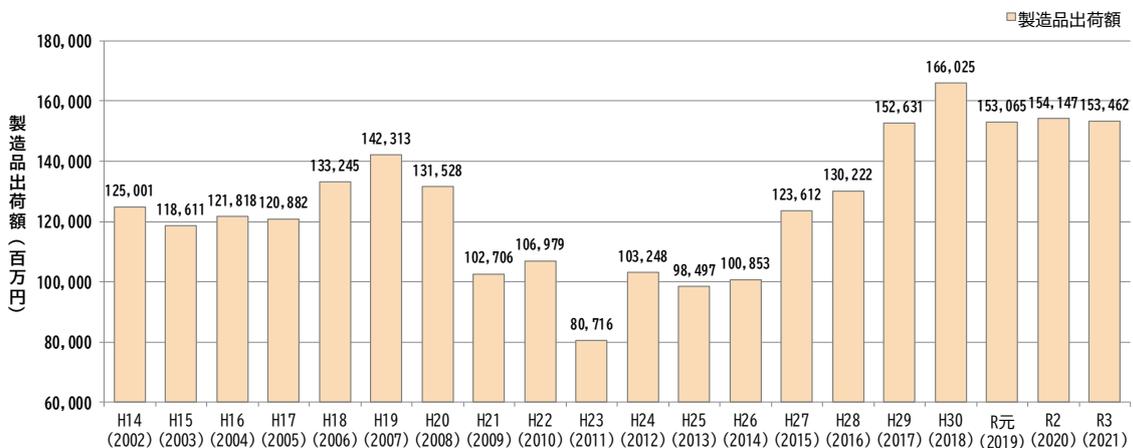
製造業の事業所数と従業員数は微減しています。製造業の事業所数は、平成 14 (2002) 年から微減を続け、平成 30 (2018) 年には 49 所にまで減少しました。それ以降は増加を続け、令和 3 (2021) 年には 59 所にまで回復しています。

製造業の製造品出荷額は、平成 19 (2007) 年以降減少を続け、平成 23 (2011) 年には 80,716 百万円にまで減少しました。それ以降は上昇を続け、平成 30 (2018) 年には 166,025 百万円にまで回復しました。



<資料> 経済産業省「工業統計調査 (H23,H27,R2 は経済センサス、R3 は経済構造実態調査)」

図 3-25 製造業の事業所数と従業員数の推移

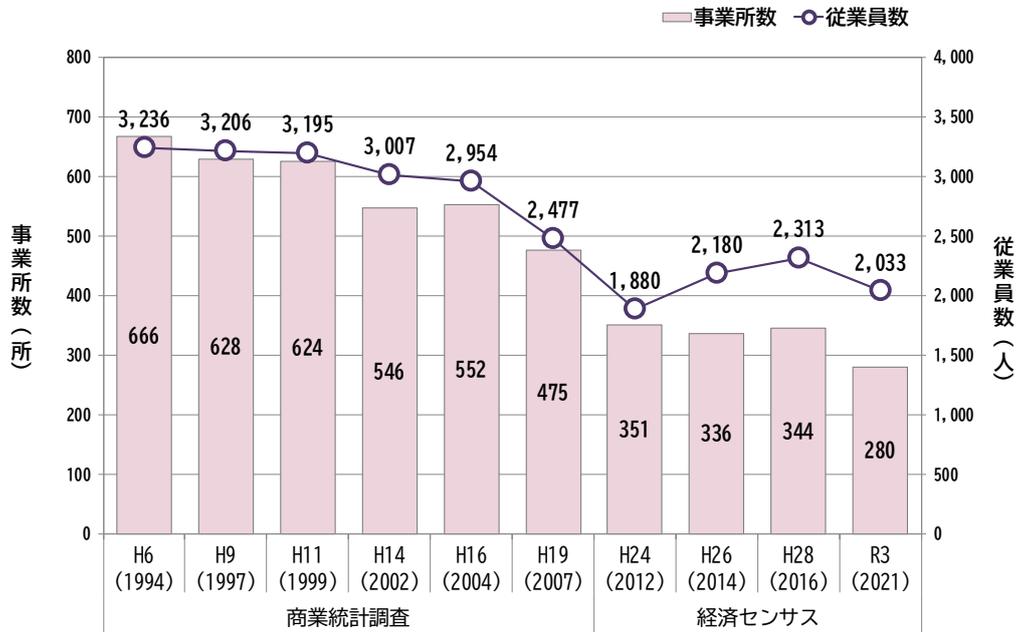


<資料> 経済産業省「工業統計調査 (H23,H27,R2 は経済センサス、R3 は経済構造実態調査)」

図 3-26 製造業の製造品出荷額の推移

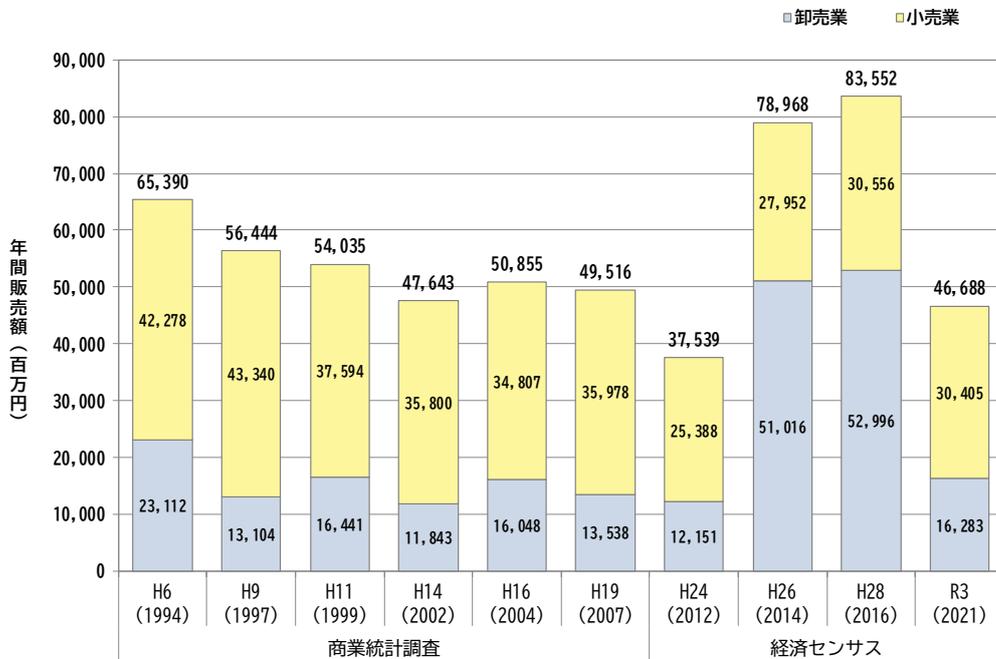
(2) 商業（卸売業・小売業）

商業（卸売業・小売業）では、平成 16（2004）年以降、事業所数、従業員数と年間販売額が大きく減少し、東日本大震災直後の平成 24（2012）年には、事業所数は 351 所、従業員数は 1,880 人にまで減少しました。その後回復に向かって推移し、特に年間販売額は大きく増加しましたが、令和元（2019）年から令和 3（2021）年までの間に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症などの影響で、令和 3（2021）年の統計では、再び減少しています。



<資料> 経済産業省「商業統計調査、経済センサス」

図 3-27 商業（卸売業・小売業）の事業所数と従業員数の推移



<資料> 経済産業省「商業統計調査、経済センサス」

図 3-28 商業（卸売業・小売業）の年間販売額の推移

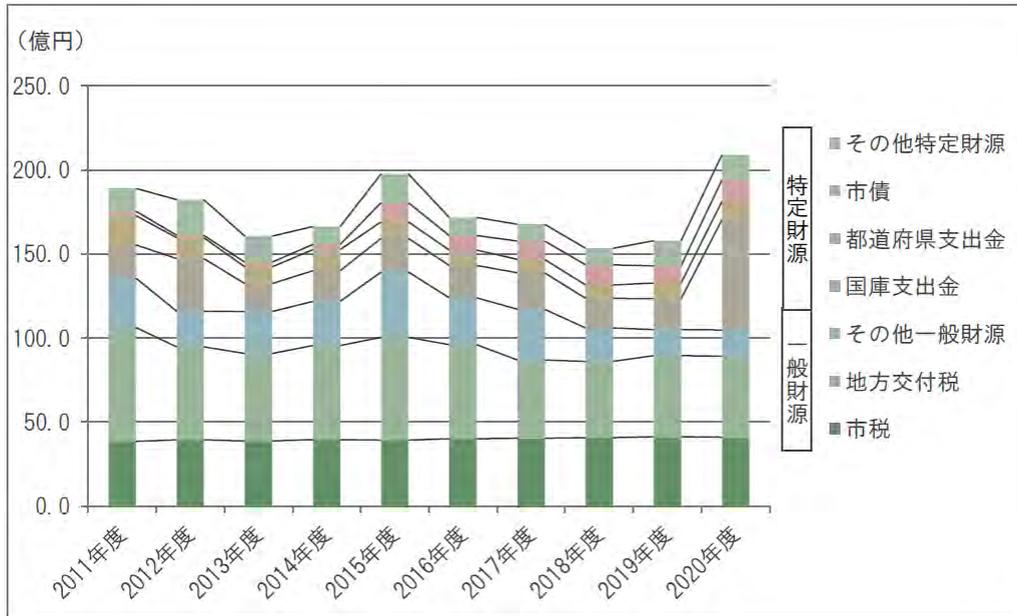
問題点

- ・ 商業の事業所数、従業員数、年間販売額の減少による本市経済の活力低下の恐れ

(3) 財政

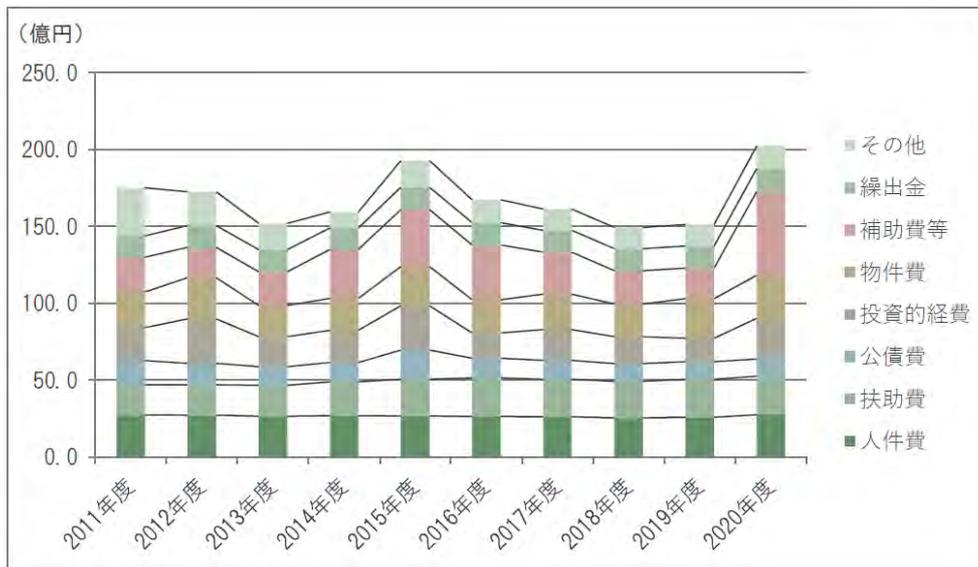
本市の歳入と歳出決算額の推移は以下の通りです。

令和 2 (2020) 年度の普通会計の歳入は約 209 億円、歳出は約 202 億円となりました。平成 23 (2011) 年度以降、150 億円から 200 億円の決算規模で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症対策などで、収入に占める国庫支出金の割合が上昇しています。



<出典> 「白石市公共施設等総合管理計画 (令和 4 年 3 月改訂)」

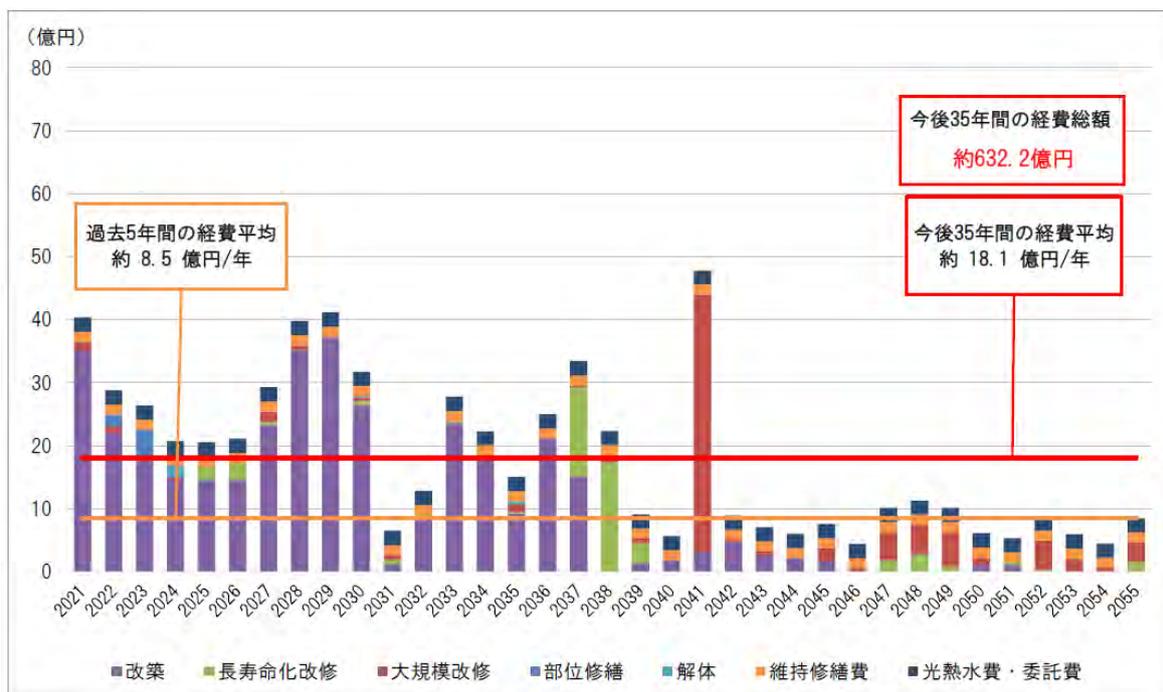
図 3-29 歳入決算額の推移 (普通会計ベース)



<出典> 「白石市公共施設等総合管理計画 (令和 4 年 3 月改訂)」

図 3-30 歳出決算額の推移 (普通会計ベース)

公共施設の今後 35 年間の全体更新費用は、約 632.2 億円と推計されています。年当たりの経費平均は 18.1 億円と、過去 5 年間の経費平均 8.5 億円と比較して、約 2 倍に増加すると見込まれています。



< 出典 > 「白石市公共施設等総合管理計画（令和 4 年 3 月改訂）」

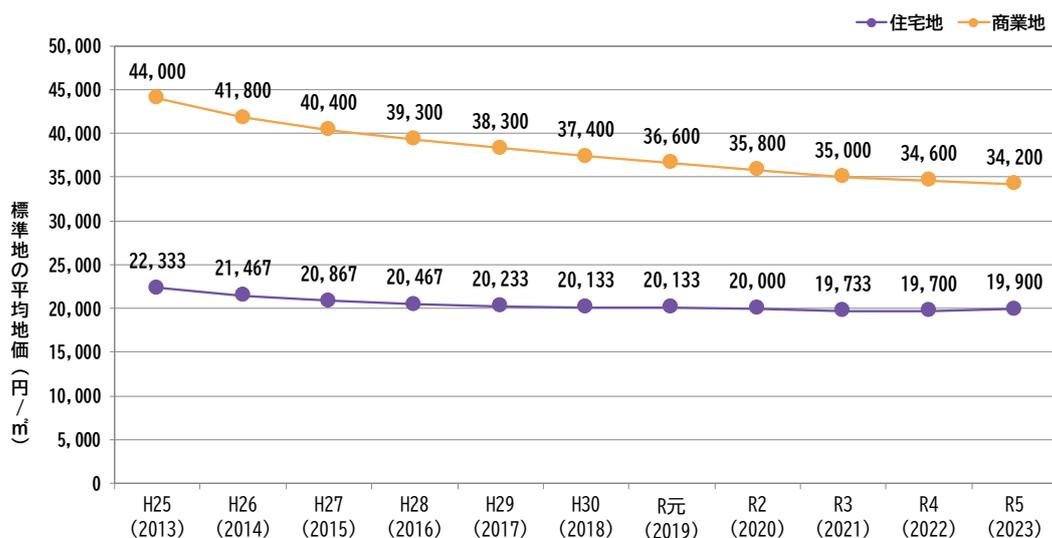
図 3-3 1 長寿命化などの対策を実施した場合の更新等費用見込み（公共施設）

問題点

- ・ 公共施設などの全体更新費用の増加により、市の財政上の負担が増す恐れ

(4) 公示地価

本市の標準地の公示地価平均を見ると、住宅地は横ばい傾向ですが、商業地は下落傾向です。



<資料> 国土数値情報「地価公示データ」

図 3-3 2 標準地の平均地価の推移

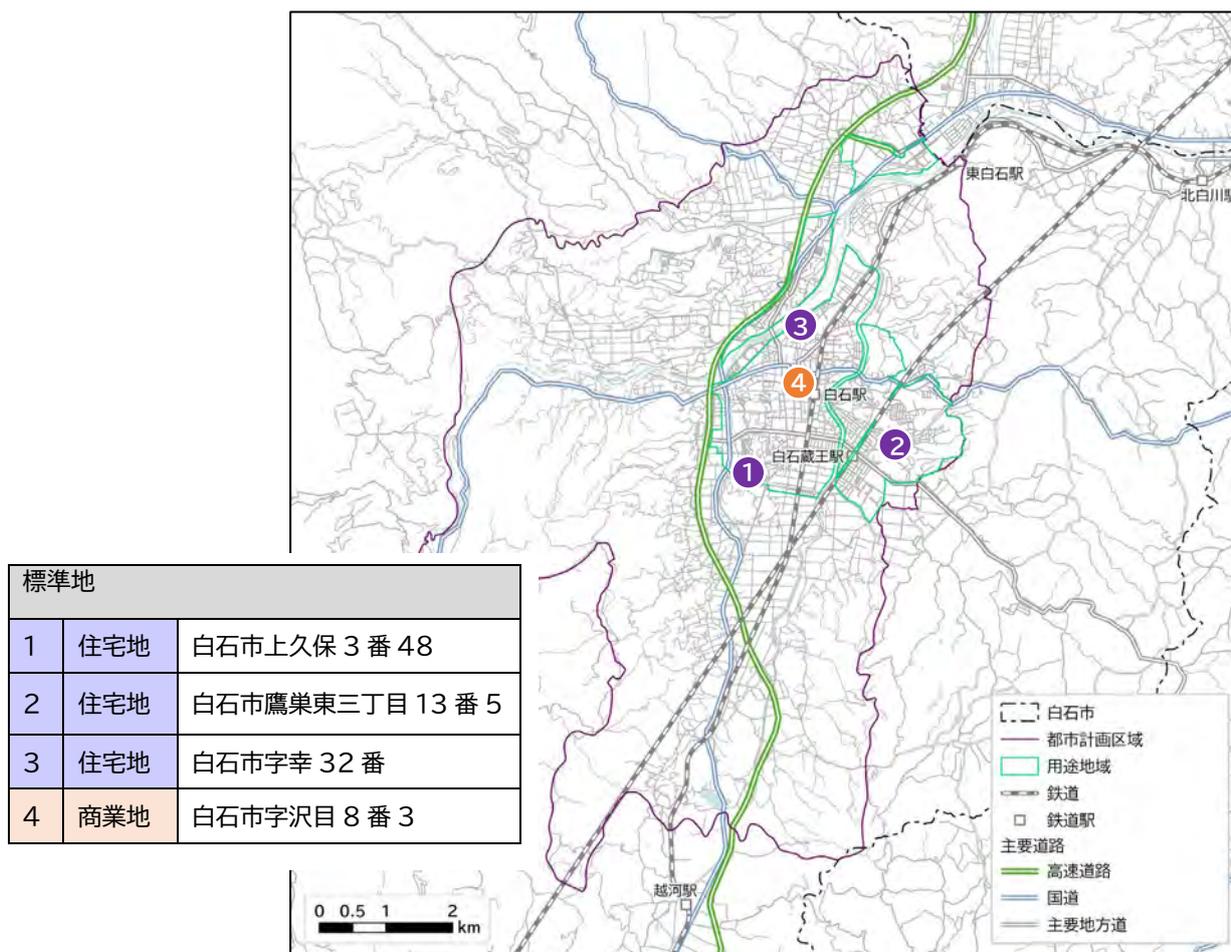


図 3-3 3 標準地の位置図

問題点

- ・ まちなかの地価下落に伴う活力の低下

3-7 分野別の現状と問題点、課題の整理

3-7-1 分野別の現状と問題点の整理

分野別の主な調査結果を以下に整理しました。

(1) 人口

- 総人口は、昭和 60 (1985) 年の 42,262 人をピークに、令和 2 (2020) 年までに約 10,000 人、令和 22 (2040) 年までの間にさらに約 10,000 人減少するとされており、都市機能施設や公共交通の利用者の減少が想定されています。
- 人口密度は、令和 22 (2040) 年には、白石蔵王駅周辺を除き、用途地域内の大半で 40 人/ha を下回ることが予想されています。特に、用途地域周辺部よりも中心部の人口密度が低くなっており、まちなかの空洞化が想定されています。
- 高齢化率は上昇し続け、令和 22 (2040) 年には用途地域内のほとんどで 40%を超えると見込まれており、自動車の運転が困難、バス停まで歩くことができないなど、日々の移動に不便をきたす人の割合が増加することが想定されています。

(2) 公共交通

- 白石駅、白石蔵王駅、公立刈田総合病院などを中心にバスや乗合タクシーが運行されていますが、いずれも運行頻度が片道 30 本/日未満で、利便性が低くなっています。
- 東大畑やその北側、城南一丁目などが、鉄道駅から 800m、バス停から 300m のいずれにも含まれない公共交通カバー圏に含まれておらず、公共交通利便性が低くなっています。

(3) 都市機能

- 緑が丘・寿山は、基盤整備され一定の人口密度を持つ住宅地ですが、子育て施設や小学校、郵便局、金融機関から 800m の区域に含まれていません。
- 今後は、市街地の低密度化により、一定の人口密度に支えられてきた生活サービスの提供や地域コミュニティの維持が困難になることが想定されています。

(4) 災害

- 用途地域内に土砂災害警戒区域が存在し、家屋や人命への被害が想定されています。
- 白石蔵王駅周辺や用途地域内の北部の広範囲で、0.5-3.0m 未満の洪水浸水が想定され、床上への浸水が懸念されます。また、想定最大規模の降雨では、白石駅周辺でも 0.5m 未満の洪水浸水が想定されています。

(5) 経済、財政、地価

- 商業（卸売業・小売業）の事業所数、従業員数、年間販売額は、いずれも新型コロナウイルスの感染が拡大した令和 3 (2021) 年に大きく減少し、本市経済の活力が低下する恐れがあります。
- 今後 35 年間の公共施設などの全体更新費用は、過去 5 年間の約 2 倍に増加すると見込まれており、財政上の負担が増すことが想定されています。

3-7-2 課題の整理

本市のまちづくりに関する現状・問題点を踏まえて、以下のように課題を整理しました。

(1) 利便性の高いまちなかの形成

用途地域内には、多様な都市機能が集積し、医療施設や商業施設といった生活に必要な都市機能は、概ね用途地域の全域が徒歩圏に含まれています。しかし、将来的には、人口減少、人口密度の低下により、生活に必要な都市機能の維持が困難になることが想定されています。

また、まちなかの商業地では、市全体より早いペースで地価の下落が進んでおり、本市の顔となる中心市街地の活力低下が懸念されているほか、公共施設の老朽化もステイされています。

そのため、中心市街地では、本市の中心としてふさわしい都市機能を誘導するとともに、空き店舗を用いた賑わい創出、財政面での制約が増す中でも効果的な公共施設の整備などに取り組み、本市の中心としてふさわしいまちなかを創出することが求められています。

(2) 地域の生活を支える拠点の形成

各地域の集落では、人口減少や高齢化が市街地を上回る速さで進行し、日常的な生活サービス機能を維持できなくなる恐れがあります。また、高齢化により増加する交通弱者の移動手段の確保が必要とされる中でも、持続可能な公共交通の維持が難しくなる恐れがあります。

そのため、各地域集落で、人口減少や高齢化が進む中でも、地域の生活を支える拠点を位置づけ、日常的な生活サービス機能の提供を維持することが必要です。

(3) まちなかでの居住の促進

本市では、昭和 60 (1985) 年をピークに人口が減少に転じ、これからも人口減少が継続することが見込まれています。特に、城下町の面影を残す屋敷や、街道沿いの商店に併設された住宅が多く立ち並ぶ市街地中心部では、若者世代の流入が少なく、人口減少や高齢化が加速しています。また、市全体の人口が減少する中で、一定の人口密度に支えられた利便性の高い都市機能や公共交通を維持するため、コンパクトな市街地の形成が求められています。

そのため、若者を含めた幅広い世代の居住を受け入れるまちなかの形成により、市全体で人口が減少する中でもまちなかへの若者や子育て世代の定住促進を図り、都市活力を維持することが必要です。また、定住促進を図るために、まちなかに住みながら働ける場所の確保や、仕組みの構築が必要です。

(4) 安全・安心な市街地の形成

近年、地球温暖化が原因とみられる異常気象に起因し、各地で自然災害が激甚化・頻発化しています。市街地に白石川や斎川が流れ、広範囲で洪水浸水が想定されている本市でも、自然災害から市民の暮らしを守るために、ハード対策・ソフト対策あらゆる分野が連携しながら、安全性の高い居住環境を確保することが必要です。

(5) あらゆる世代の日々の生活を支える公共交通の充実

今後も高齢化率の上昇が続くことで、自動車で移動できない、バス停まで歩くことができないなど、日々の移動に不便をきたす人の割合が増加することが懸念されます。また、本市の市街地には、既存の公共交通ではカバーしきれない交通空白地域が存在します。

そのため、高齢者や高校生などの若い世代も含め、あらゆる世代が日々の生活で病院や商業施設、学校などの都市機能にアクセスできるよう、公共交通の充実を図ることが必要です。合わせて、限られた人材や車両などの資源を最大限に活用した、持続可能な公共交通の構築が必要です。

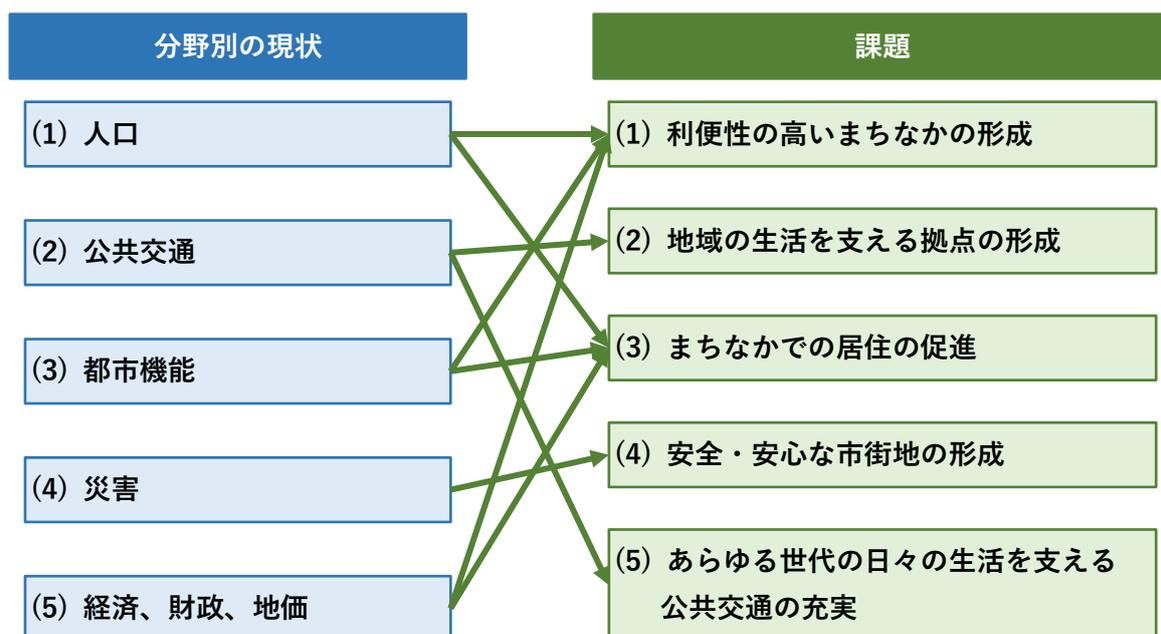


図 3-34 分野別の現状と課題の関係図

第4章 まちづくりの将来像

4-1 まちづくりの基本方針

総合計画では、目指すべき将来像を「人と地域が輝き、ともに新しい価値を創造するまち しろいし」と定め、その実現に向けて効率的で効果的な施策を戦略的に推進するための6つの分野目標と、同計画期間に特に力を入れて取り組む分野横断的な取り組みにあたる4つの重点戦略を位置づけています。

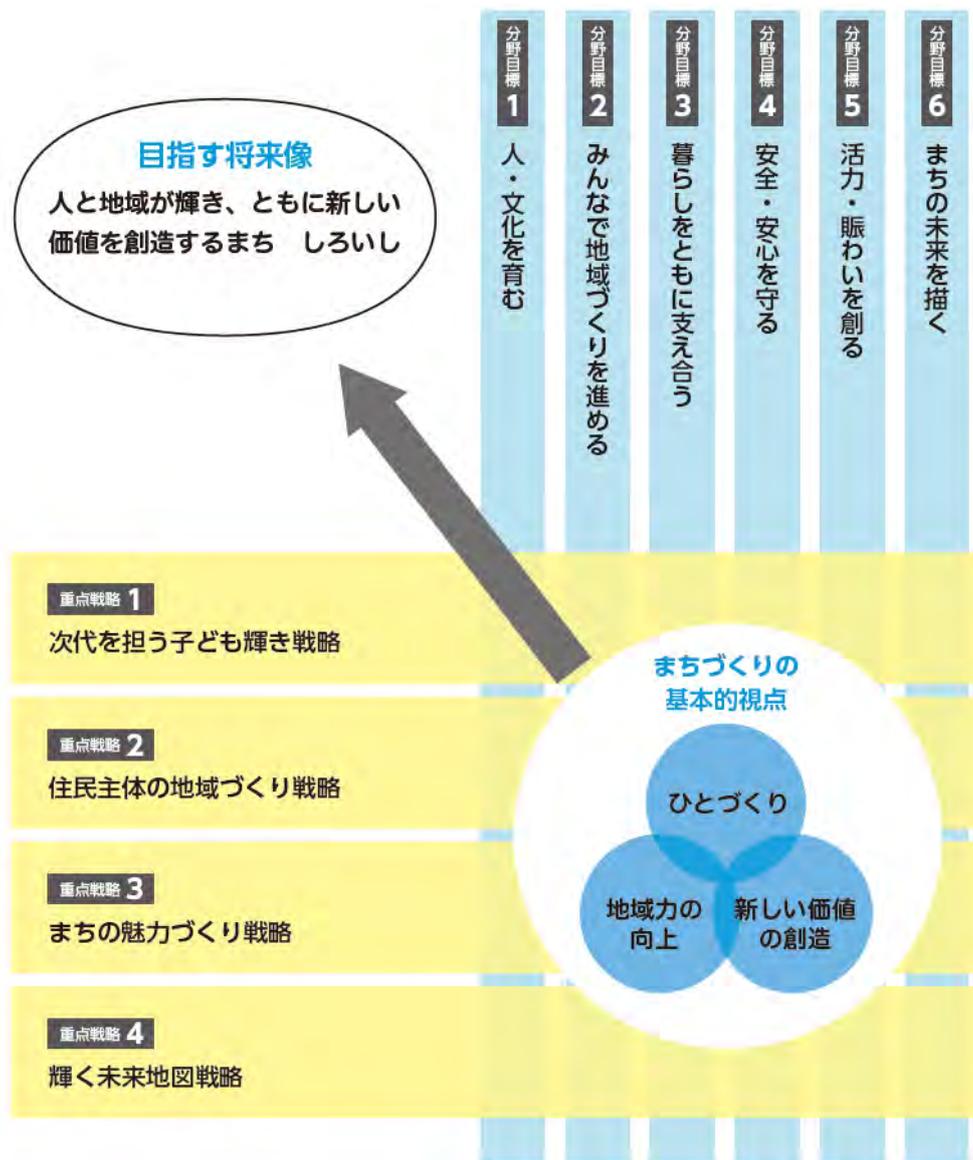


図 4-1 目指すべき将来像の実現に向けた分野目標、重点戦略

< 出典 > 「第六次白石市総合計画」

マスタープランでは、目指すべき将来像を踏まえて、本市の都市づくりのテーマを「市民一人ひとりが新しい価値を創造し 誇りと愛着を持って暮らせるまち しろいし」と定めています。

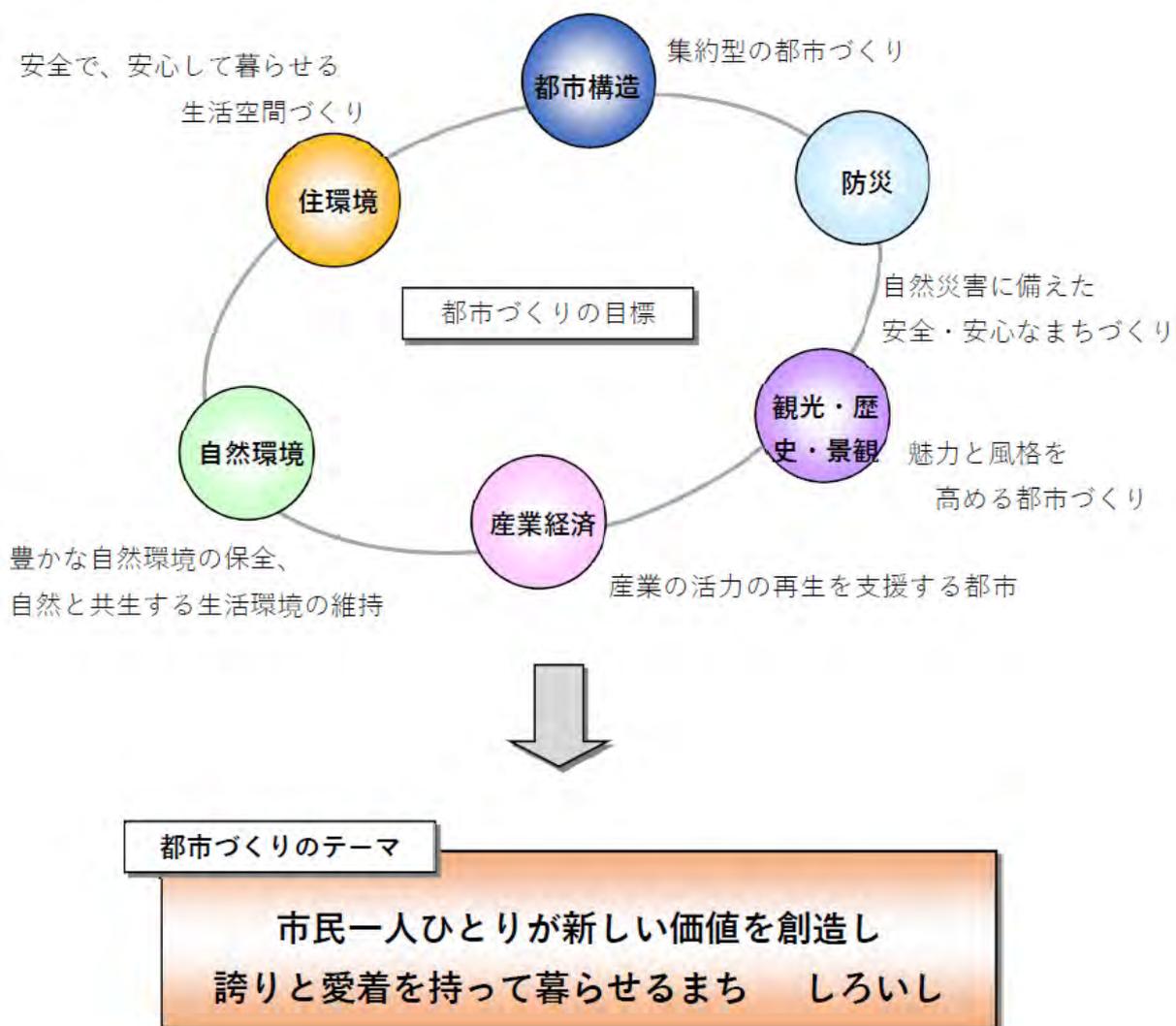


図 4-2 都市づくりのテーマ

<出典> 「第二次白石市都市計画マスタープラン」

マスタープランで定めた都市づくりのテーマ「市民一人ひとりが新しい価値を創造し 誇りと愛着を持って暮らせるまち しろいし」を踏まえて、まちづくりの基本方針を以下の通り定めます。また、これを踏まえた課題解決のための手段として、3つの誘導方針を設定します。

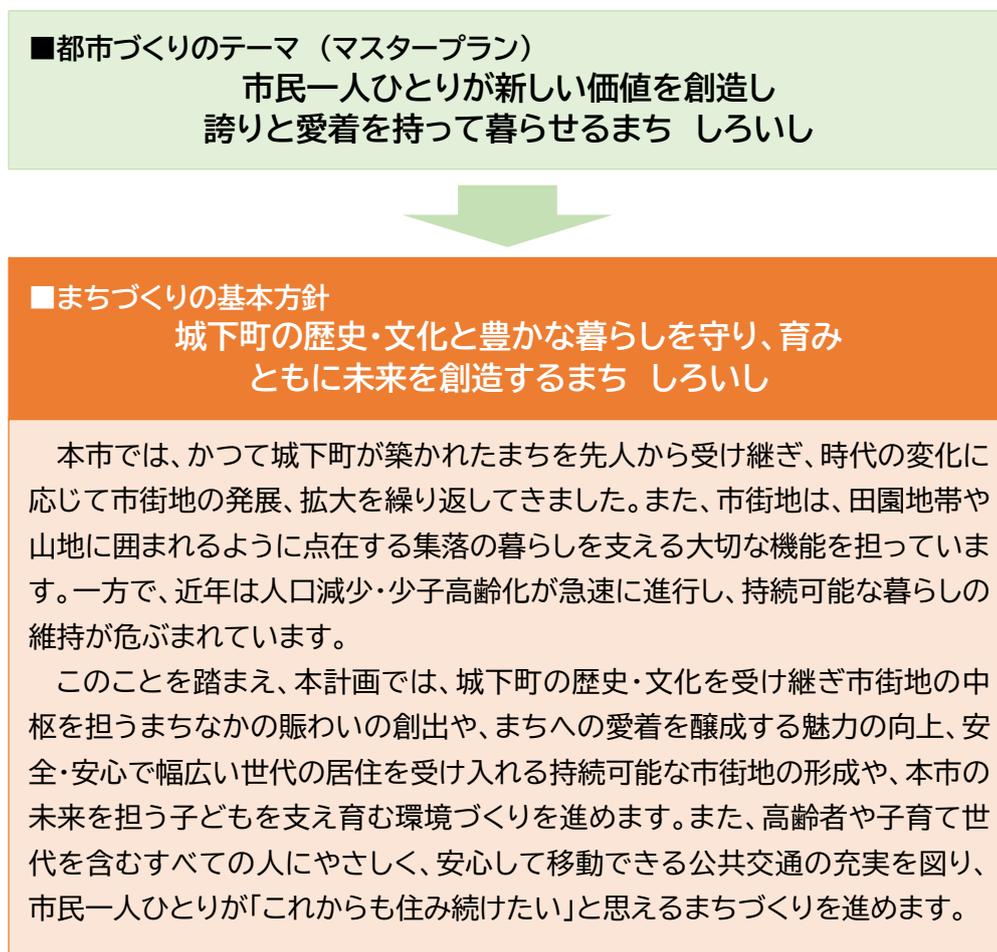


図 4 - 3 まちづくりの基本方針

表 4-1 誘導方針

【まちづくりの基本方針】	
城下町の歴史・文化と豊かな暮らしを守り、育み ともに未来を創造するまち しろいし	
誘導方針1 人々の交流を育む拠点を中心とした賑わいあるまちなかの創出	
<p>本市の中心としてふさわしい都市機能を誘導するとともに、公共施設の計画的な再編を進めながら、賑わいのあるまちなかを創出するとともに、市民が集う利便性の高い拠点づくりを進めます。また、歴史ある城下町ならではの文化を受け継ぎ、市民が誇りをもって暮らし続けたいと思えるまちなかの形成を図ります。同時に、集落の拠点の維持を図ります。</p>	
■対応すべき分野別の課題	
人口	・中心市街地の魅力創出
都市機能	・まちなかの都市機能の維持 ・都市機能施設へ徒歩でアクセスが難しい地域からのアクセス確保 ・人々の交流を育む拠点の整備
経済、 財政、地価	・都市経営の効率化 ・公共施設維持管理費の縮減
誘導方針2 多様な世代を呼び込み、安心して住み続けられる居住環境の整備	
<p>子育て環境や医療の充実といった住みやすさの向上や、市街地の安全性向上などに取り組み、これからも住み続けたい、次の世代にもぜひ住み続けてほしいと感じられる居住環境をつくります。まちなかでは、高齢化の進行により空き家の増加が見込まれていることから、城下町白石としての風情・伝統・文化を活かしながら、空き家の活用による若者や子育て世代の定住促進を図ります。また、新興住宅地では、これまでに整備されたストックを有効に活用し、良好な住環境の保全を図ります。</p>	
■対応すべき分野別の課題	
人口	・幅広い世代の居住を受け入れるまちなかの形成 ・若者や子育て世代の定住促進 ・子育て環境の充実 ・まちなかに住みながら働ける場所の確保や、仕組みの構築
都市機能	・都市機能施設へ徒歩でアクセスが難しい地域からのアクセス確保
経済、 財政、地価	・都市経営の効率化
誘導方針3 まちなかへのアクセスを支える持続可能な公共交通ネットワークの形成	
<p>都市機能の集約による賑わいあるまちなかの形成と、その周辺での居住環境の整備と連携しながら、誰もがまちなかの都市機能などへアクセスできるよう、まちなかと集落を結ぶ充実した公共交通を確保します。合わせて、限られた人材や車両などの資源を最大限に活用した、持続可能な公共交通の構築を図ります。</p>	
■対応すべき分野別の課題	
公共交通	・公共交通空白地の移動手手段の確保 ・持続可能な公共交通の確保
経済、 財政、地価	・都市経営の効率化

4-2 将来都市構造

本市の人口は今後も減少することが予想され、生活する上で必要なスーパーなどの生活サービス施設の撤退や、それに伴う都市圏の求心力低下による更なる利便性の低下などが、市民の日常生活に大きな影響を与えることが危惧されます。また、高齢化の進行により自動車を利用できない市民の増加も想定される中、人口や都市機能が分散する都市構造では、市民が安心して住み続けることが困難になることが想定されます。さらに、社会福祉費や児童福祉費などが増加し、インフラの維持更新費用の増加も見込まれている状況であり、効率的な都市運営が望まれます。

そこで、本市では、都市全体の中で拠点となる中心市街地に、将来のまちづくりを見据えて人口や都市機能を集約・再編することで、市民の利便性や公共投資の効率性の維持・向上を図っていくものとします。

4-2-1 拠点

マスタープランが目指す都市構造を踏まえた上で、本市の都市活動の中心となる機能が集約された都市機能拠点、新幹線を含む各種交通機関の結節機能の充実を図る広域機能拠点、通勤・通学などの地域生活を支える交通機能の充実を図る地域交通拠点に加え、集落において周辺住民の生活を支える地域生活拠点を位置づけます。

表 4-2 拠点の位置づけ

拠点	基本的な考え方
都市機能拠点	市役所などの行政サービス施設、中学校・小学校などの文教施設、中心商店街などが立地する白石駅周辺を位置づけます。生活、産業経済、行政、交流などの本市の都市活動の中心となる機能が集約された拠点を形成します。
広域機能拠点	ホワイトキューブ（文化体育活動センター）といった文化体育施設、宿泊施設、商業施設などが立地する白石蔵王駅周辺を位置づけます。各種交通機関の結節機能の充実を図るとともに、本市の玄関口にふさわしい機能が集約された拠点を形成します。
地域交通拠点	白石駅周辺を位置づけます。本市の通勤・通学などの地域生活を支える交通機能の充実を図り、地域交流の玄関口を担う拠点を形成します。
広域流通拠点	東北縦貫自動車道の白石 IC、（仮称）白石中央 SIC 周辺を位置づけます。広域へのアクセス性による立地ポテンシャルを活かした土地利用を図り、本市の広域の流通を担う拠点を形成します。
地域生活拠点	集落のコミュニティを維持するため、市街地の公民館を除く各地域の公民館周辺を位置づけます。 各集落のコミュニティを維持し、住み慣れたところに暮らし続けられるよう、住民の生活を支える生活拠点を形成するとともに、市の中心部や周辺集落と連絡する公共交通の確保を図ります。

4-2-2 軸

表 4-3 に示す通り、本市と仙台都市圏、県北、東北地方の主要都市、さらには首都圏などを結ぶ広域連携軸を位置づけます。

また、本市の主要拠点間や県南地域の都市を結ぶ地域連携軸、都市機能拠点、広域機能拠点、地域交通拠点を互いに結ぶ拠点連携軸を位置づけます。

表 4-3 軸の位置づけ

軸	基本的な考え方
広域連携軸	南北軸として、東北縦貫自動車道、国道4号、JR東北新幹線、JR東北本線、東西軸として国道113号を位置づけます。本市と県都仙台都市圏や県北や東北地方の主要都市、さらには首都圏などを結ぶ、交通ネットワーク軸を形成します。
地域連携軸	南北軸として（主）白石国見線、東西軸として国道457号、（主）南蔵王七ヶ宿線、（主）白石丸森線、（一）南蔵王白石線、（一）越河角田線を位置づけます。（※（主）：主要地方道、（一）一般県道）広域連携軸を補完し、本市の主要拠点間や県南地域の都市を結ぶ交通ネットワーク軸を形成します。
拠点連携軸	都市機能拠点、地域交通拠点を設定した白石駅周辺、広域機能拠点を設定した白石蔵王駅周辺を結ぶ軸として位置づけます。機能の異なる両地域の連携を図り、利便性の高いまちなかを形成するために、公共交通や歩行者も含めた交通ネットワーク軸を形成します。

※（主）：主要地方道

（一）：一般県道

第5章 居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定

5-1 居住誘導区域と都市機能誘導区域の概要

「立地適正化計画の手引き【基本編】」を元に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の概要を以下に整理します。

5-1-1 居住誘導区域

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。都市全体の人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状と将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域の公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めます。

(2) 望ましい区域像

居住誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

①生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・末端交通などで容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業などの都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口などをベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害などで甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態などに照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

5-1-2 都市機能誘導区域

(1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域など、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域を設定します。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車などでそれらの間が容易に移動できる範囲を設定します。

(2) 望ましい区域像

都市機能誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態などに照らし、地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場などが位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区など、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

5-2 居住誘導区域に含められない区域の確認

5-2-1 制度上位置づけられている「居住誘導区域に含めない区域」

都市再生特別措置法や都市計画運用指針などでは、居住を誘導すべきでない区域は、以下のよう
に示されています。

(1) 定められない区域（都市再生特別措置法・政令）

区域名など	本市の用途地域の 区域指定の有無
市街化調整区域	指定区域なし
災害危険区域のうち、条例で住居の用に供する建築物の建築が制限されている区域	
農用地区域又は集団の農地若しくは採草放牧地の区域	
自然公園の特別地域	
保安林の区域、保安林予定森林の区域	
原生自然環境保全地域	
〃 特別地区	
保安施設地区、保安施設地区に予定された地区 (森林法 第41条、第44条)	
地すべり防止区域	
急傾斜地崩壊危険区域	あり
土砂災害特別警戒区域	あり
浸水被害防止区域	指定区域なし

(2) 原則として含まない区域（都市計画運用指針）

区域名など	本市の用途地域の 区域指定の有無
津波災害特別警戒区域	指定区域なし
災害危険区域（上記に掲げる区域を除く）	

(3) 災害リスクや警戒避難態勢の整備状況などを勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域（都市計画運用指針）

区域名など	本市の用途地域の区域指定の有無
土砂災害警戒区域	あり
津波災害警戒区域	指定区域なし
浸水想定区域（水防法 第14条第1項）	あり
浸水の区域、その他災害の発生のおそれのある区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第4条第1項、津波防災地域づくりに関する法律 第8条第1項、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号）	指定区域なし

(4) 含めることについて慎重に判断することが望ましい区域（都市計画運用指針）

区域名など	本市の用途地域の区域指定の有無
工業専用地域、流通業務地区など、法令で住宅の建築が制限されている区域	指定区域なし
特別用途地区や地区計画などのうち、条例で住宅の建築が制限されている区域	あり（特別用途地区）※
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地などが散在している区域であって、人口などの将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	指定区域なし
工業系用途地域が定められているものの工場の移転で空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	あり（工業地域）

※特別用途地区は、緩和措置のための指定

5-2-2 本市の「居住誘導区域に含めない区域」

安全・安心で持続可能な都市を構築するため、本市では、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）、工業地域は全て「居住誘導区域に含めない区域」とします。

また、洪水浸水想定区域（想定最大規模）のうち、浸水深が 3.0m 以上の区域は、垂直避難が困難であるため「居住誘導区域に含めない区域」とします。なお、洪水浸水想定区域（想定最大規模）のうち、浸水深が 0.5m 以上 3.0m 未満の区域は、誘導区域からの除外が難しいため、十分に災害リスクを考慮し防災対策を実施することで、継続的に安全性の向上に取り組むこととします。

さらに、市街地西部背後地の丘陵は白石風致地区に指定されており、風致を維持するため、条例で住宅の建築や宅地の造成などが規制されています。そのため、白石風致地区を本市独自に「居住誘導区域に含めない区域」とします。

都市計画運用指針上の位置づけ	定められない区域など	本市の用途地域の居住誘導区域設定方針
含まないこととされている区域	急傾斜地崩壊危険区域	含めない
	土砂災害特別警戒区域	
災害リスクや警戒避難態勢の整備状況などを勘案し、適当でないと判断される場合、含まない区域	土砂災害警戒区域	
	浸水想定区域（洪水）	洪水浸水（水防法第 15 条第 1 項 4 号）（想定最大規模）3.0m 以上は、垂直避難が困難であるため含めない 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食、氾濫流）は含めない
含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業系用途地域	工業地域は除外
（本市独自設定）	風致地区	含めない

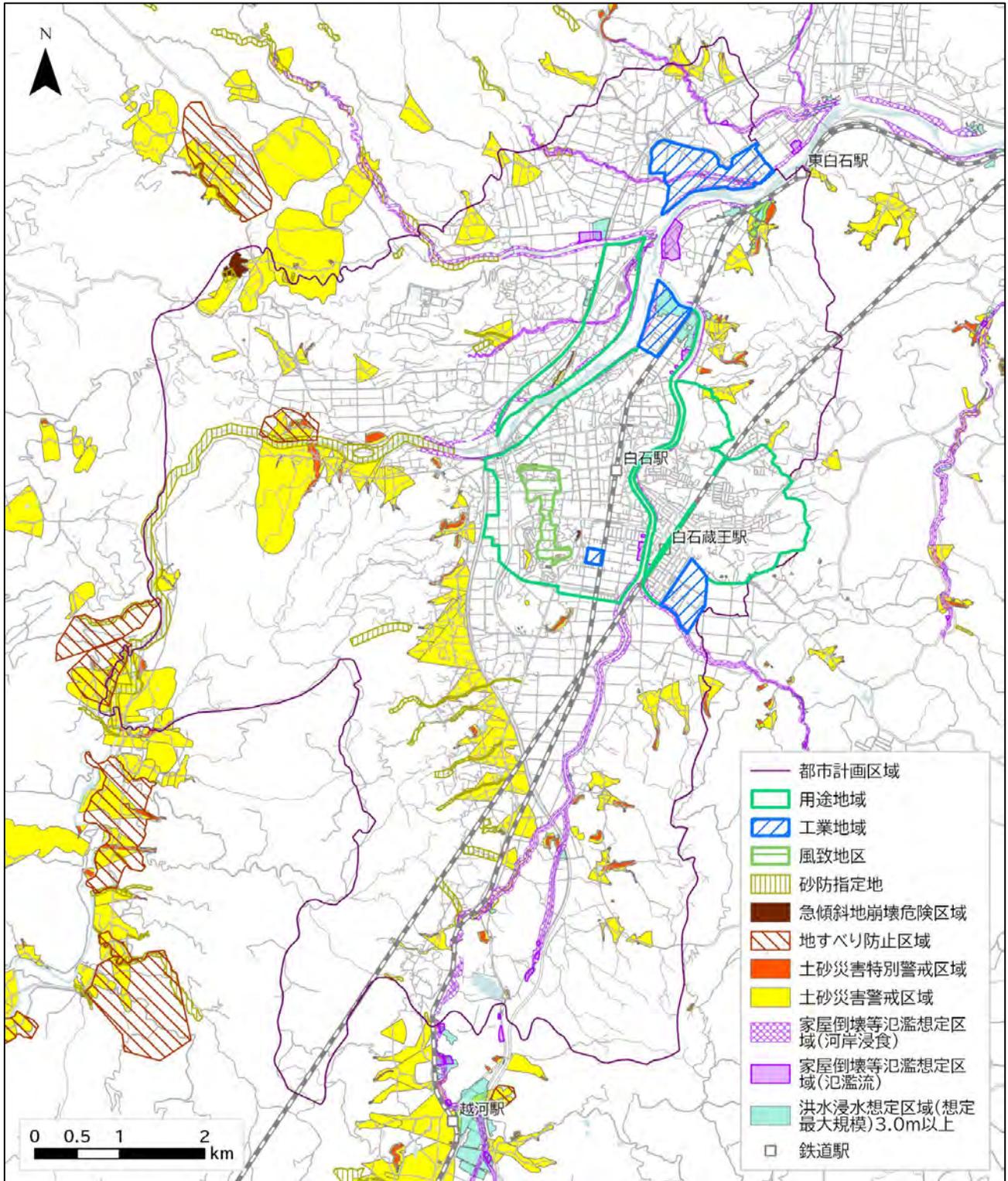


図 5 - 1 除外エリア

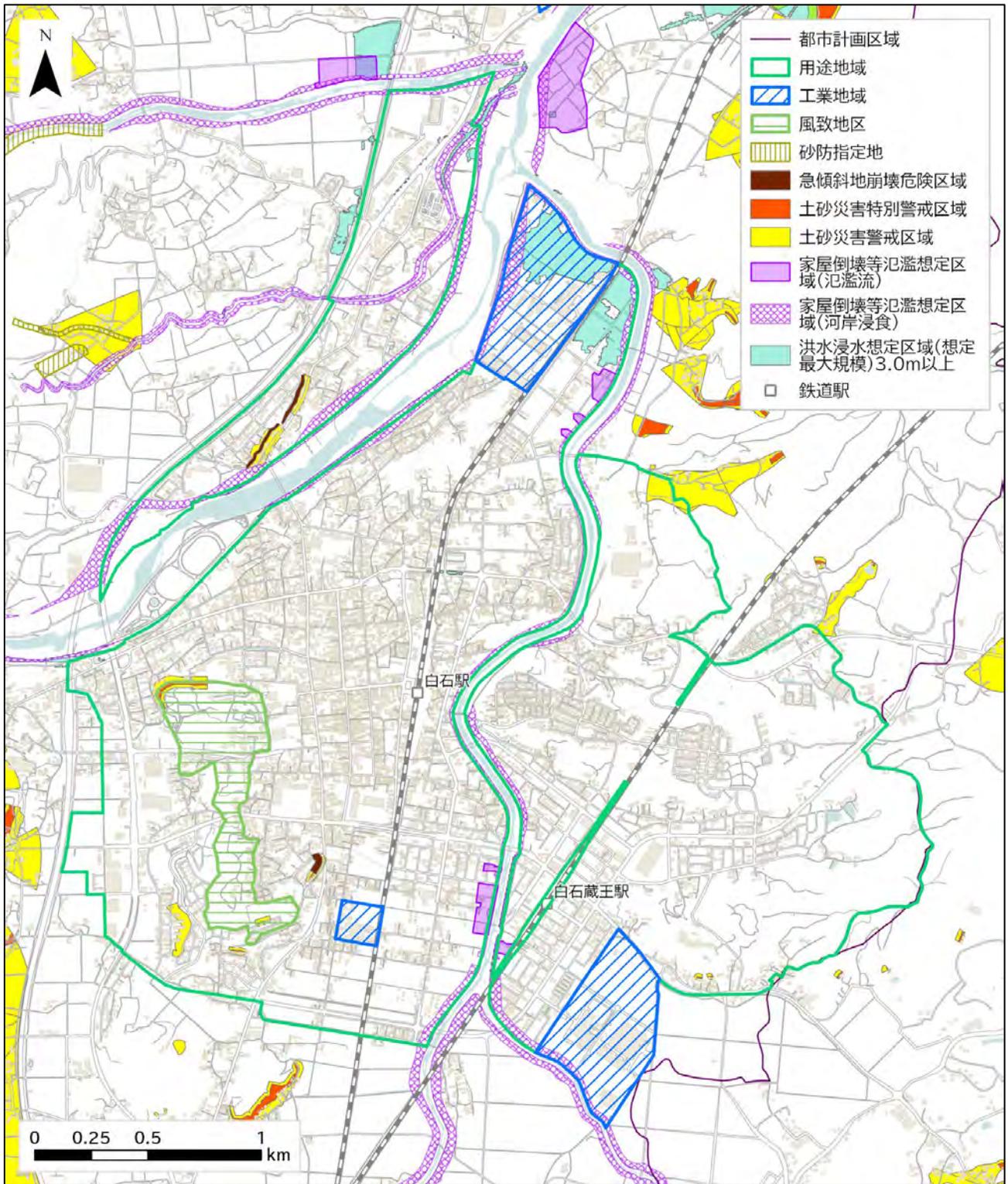


图 5 - 2 除外エリア (用途地域拡大)

5-3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を以下の手順で設定します。居住誘導区域は、用途地域内を対象として公共交通の利便性確保と居住環境の向上などに取り組む区域です。本計画では、人口密度や災害リスクなどを考慮して、居住を誘導すべき区域を設定します。



5-3-1 STEP1 住居系・商業系用途地域の抽出

居住を誘導する区域としてふさわしい住居系・商業系の用途地域を、居住誘導区域の候補として抽出します。

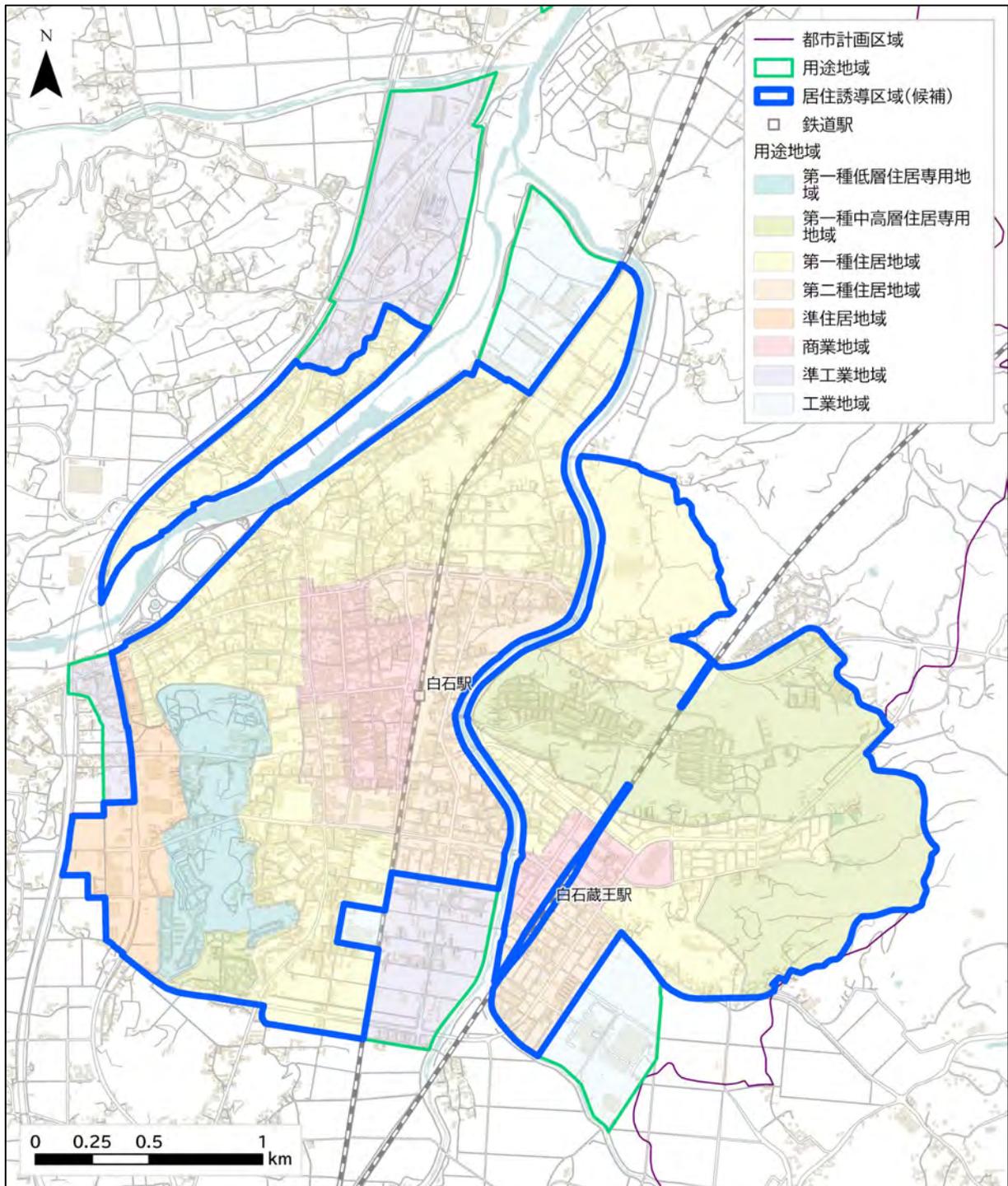


図 5-3 住居系・商業系用途地域

5-3-2 STEP2 生活利便性の高い区域の確認

居住者の日常の生活を支える施設として、小・中学校、診療所、スーパーを抽出し、徒歩圏内(800m圏内)で何種類の施設にアクセスできるかを整理しました。

STEP1で抽出した居住誘導区域(候補)の北側や西側、南側では、区域(候補)の外側でも2種類以上の施設にアクセス可能なエリアが広がっています※1。一方で、居住誘導区域(候補)の東側では、区域(候補)の内側でも1種類以下の施設にのみアクセス可能なエリアが広がっています※2。

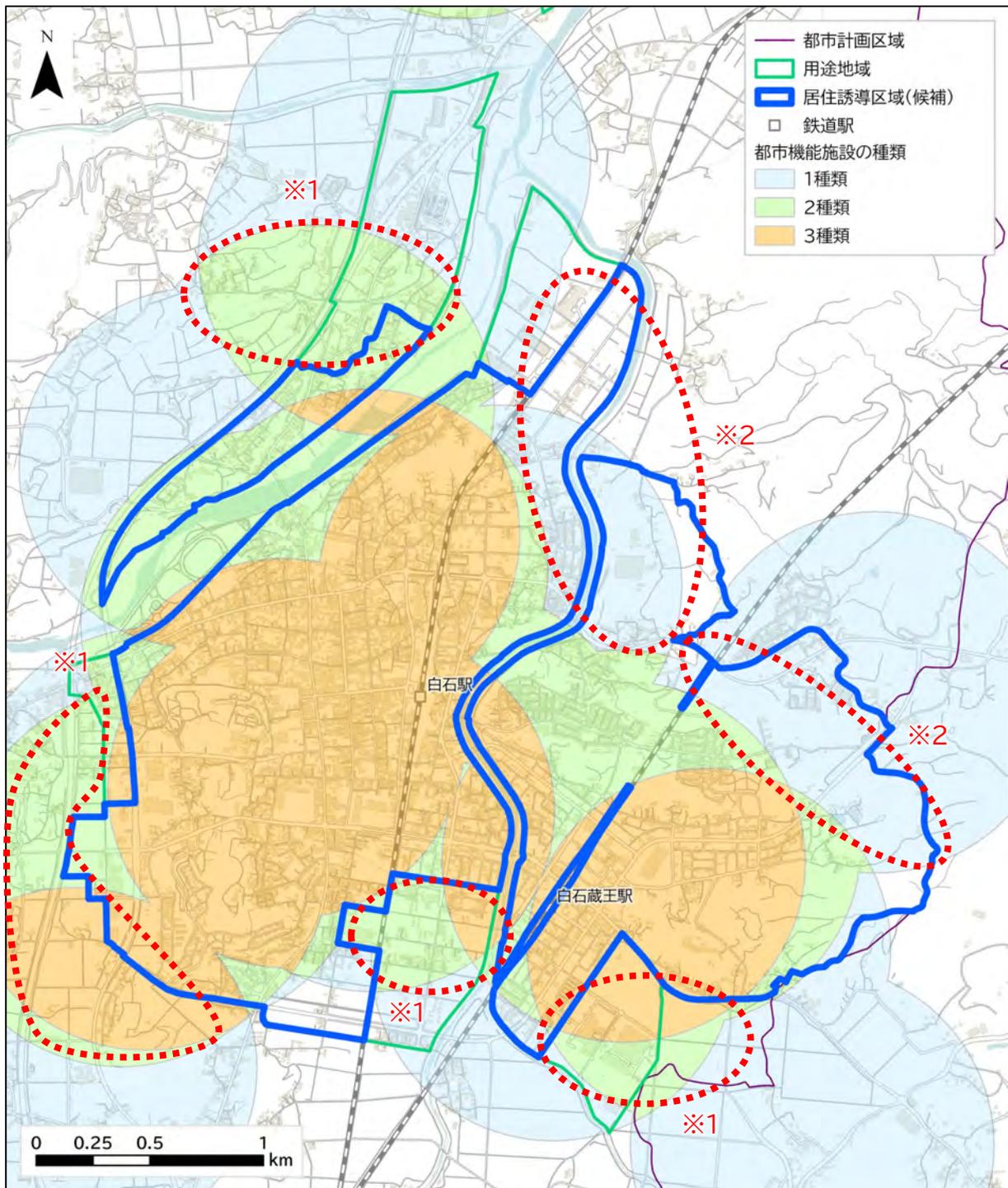


図 5-4 生活利便性の高い区域の確認 ss

5-3-3 STEP3 人口密度の確認

居住誘導区域では、生活利便施設などの利便性維持のために人口を確保する必要があるため、令和22(2040)年の人口集積状況を把握します。図5-5において点線で囲まれた区域では、令和22(2040)年時点でまとまった居住が見られないことが想定され、将来にわたって居住を誘導する区域として適さない可能性があります。

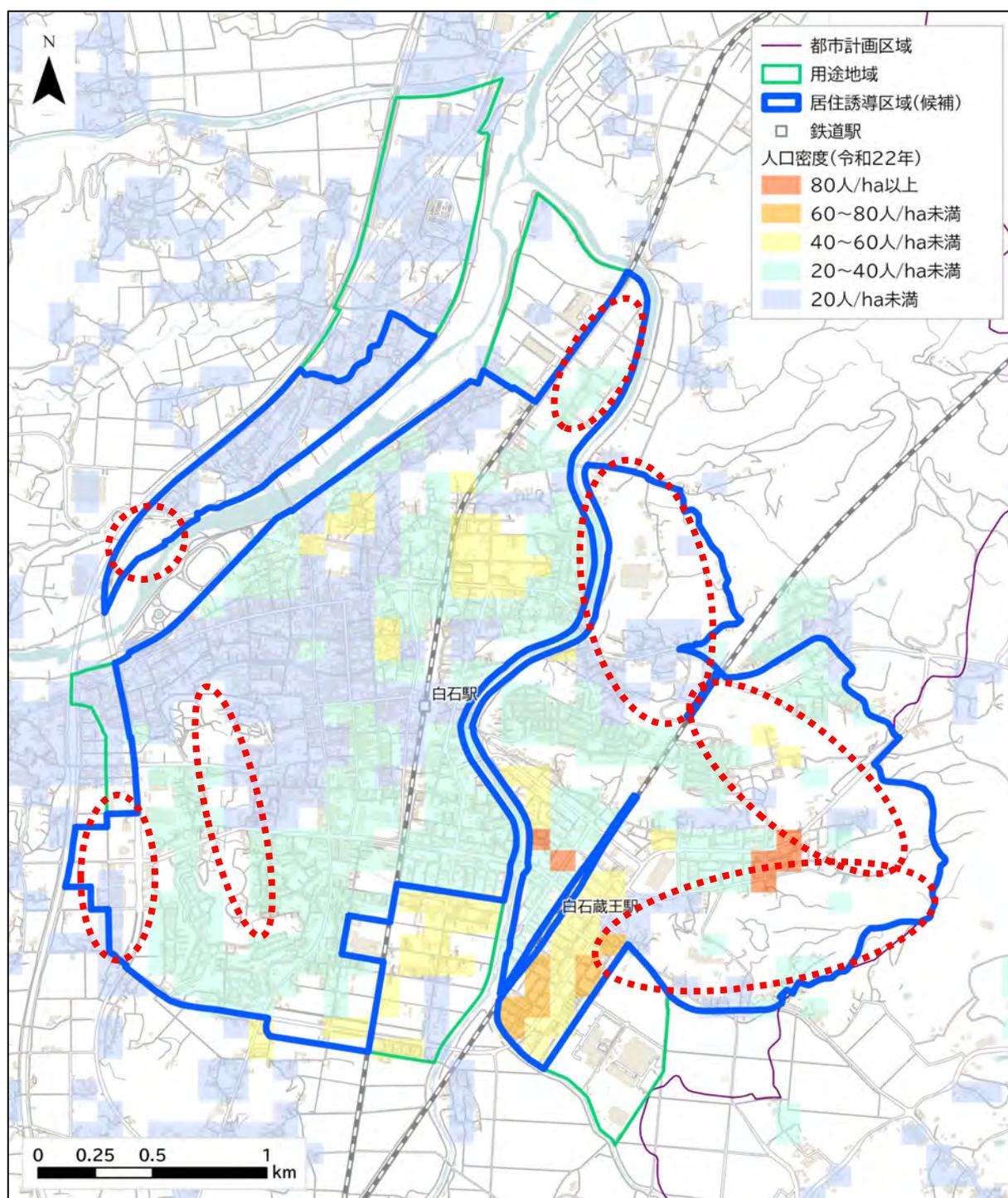


図 5-5 人口密度 (令和 22 (2040) 年)

5-3-4 STEP4 居住誘導区域の範囲の調整

STEP2、STEP3 と市街地の整備状況を考慮して、居住誘導区域の範囲を調整します。STEP3 で、令和 22 (2040) 年時点でまとまった居住想定されていない地区を、居住誘導区域から除外します。一方で、東町五丁目、東町六丁目は、一定の生活利便性が確保されているほか、幹線道路の整備により住宅地の形成が進んでいるため、居住誘導区域の候補に含めます*。

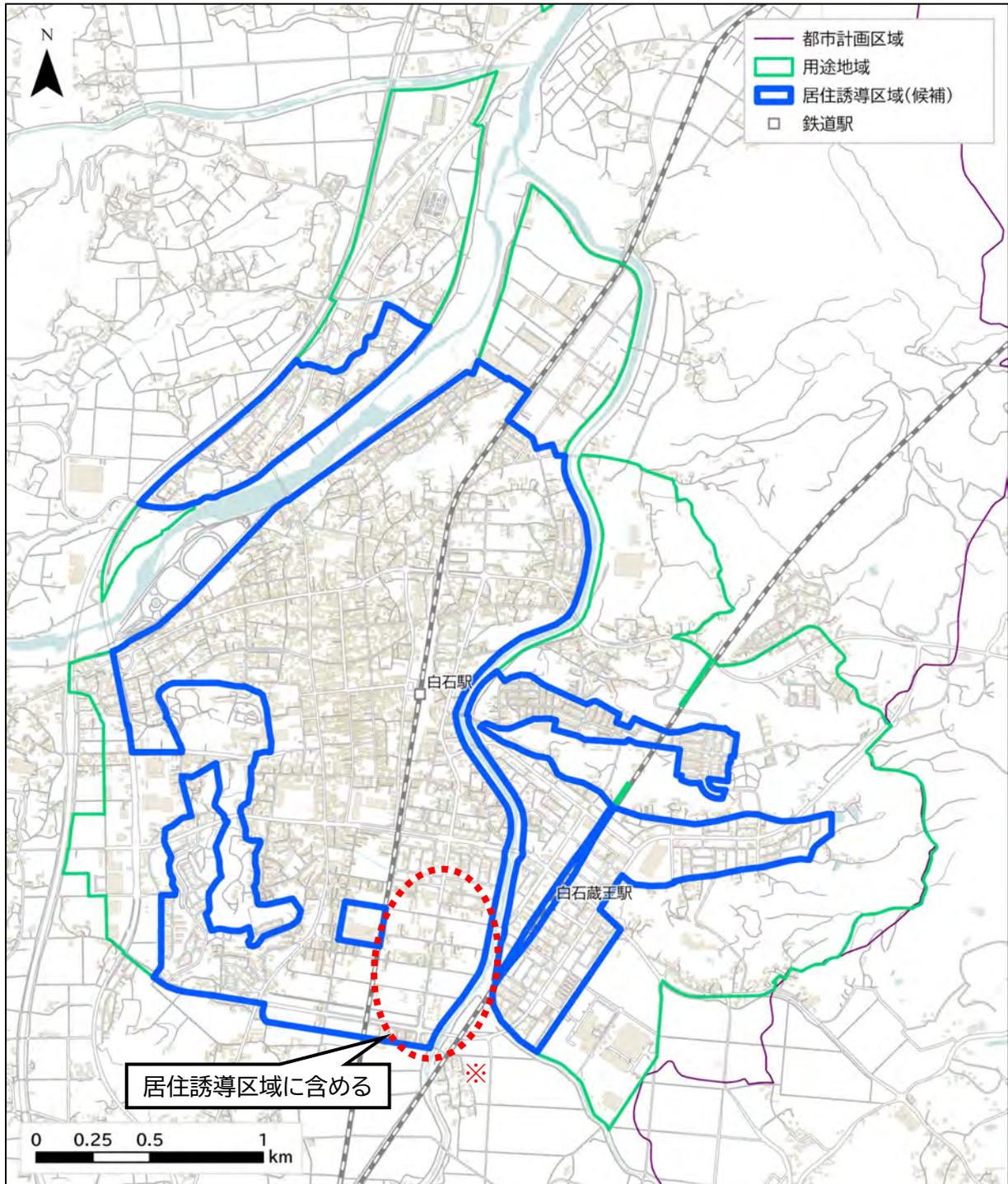


図 5 - 6 居住誘導区域の範囲の調整

5-3-5 STEP5 居住誘導区域に含めない区域の除外

STEP1 で除外した工業地域以外にも、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域は「居住誘導区域に含めない区域」としていることから、居住誘導区域から除外します。また、本市独自に「居住誘導区域に含めない区域」としている風致地区を、居住誘導区域から除外します。

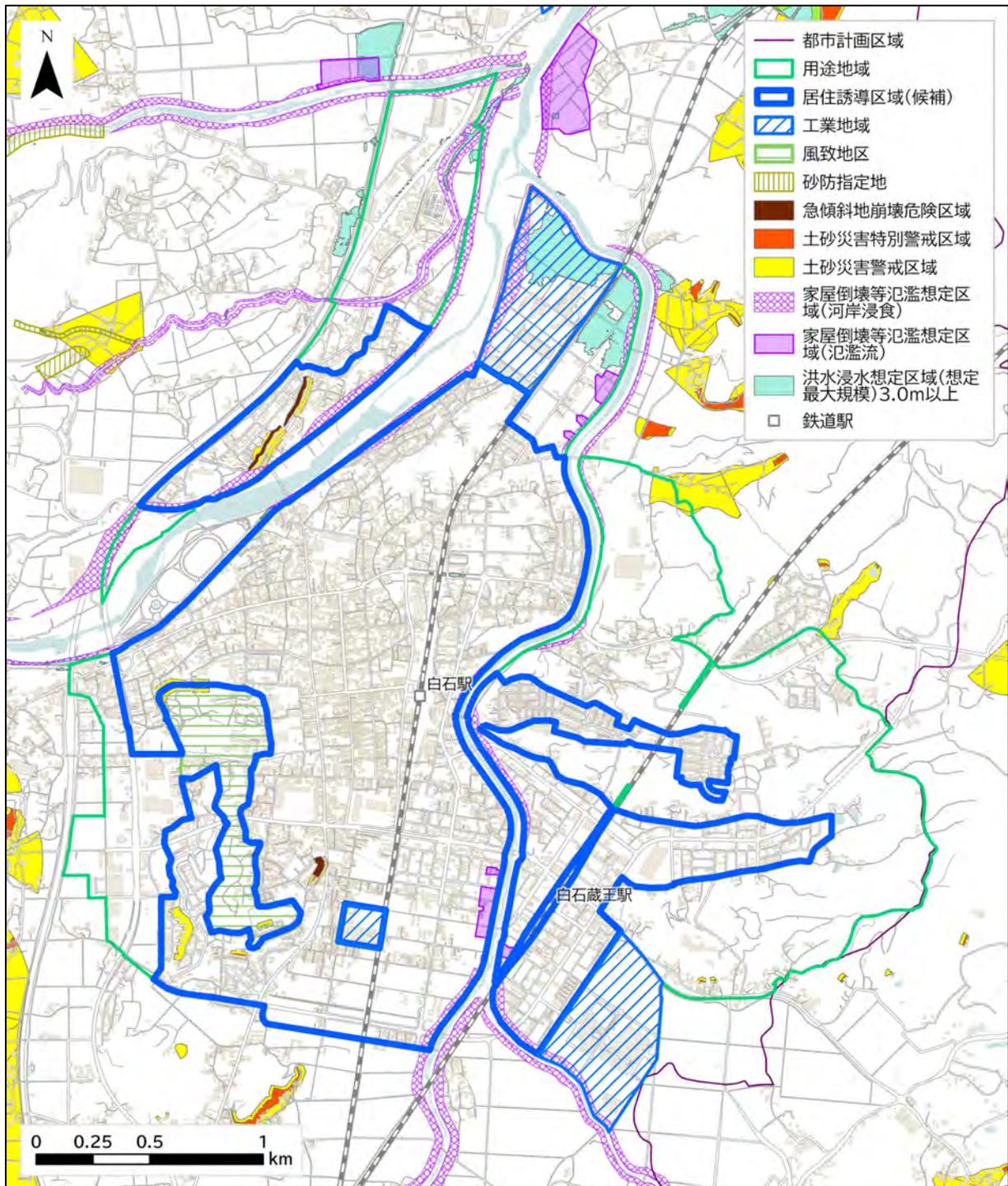


図 5-7 除外エリア

5-3-6 STEP6 居住誘導区域の設定

本計画の居住誘導区域を以下の通り定めます。

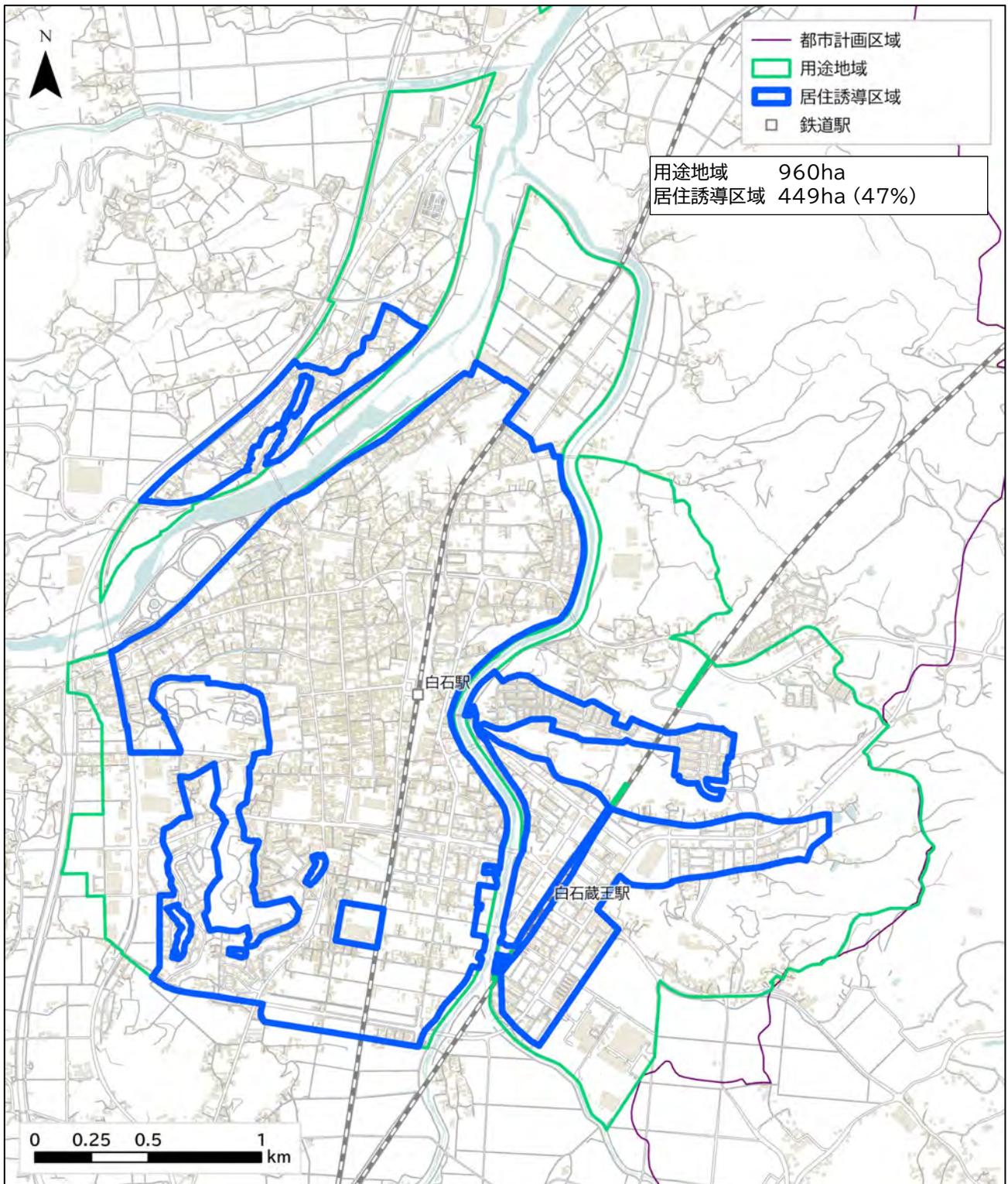
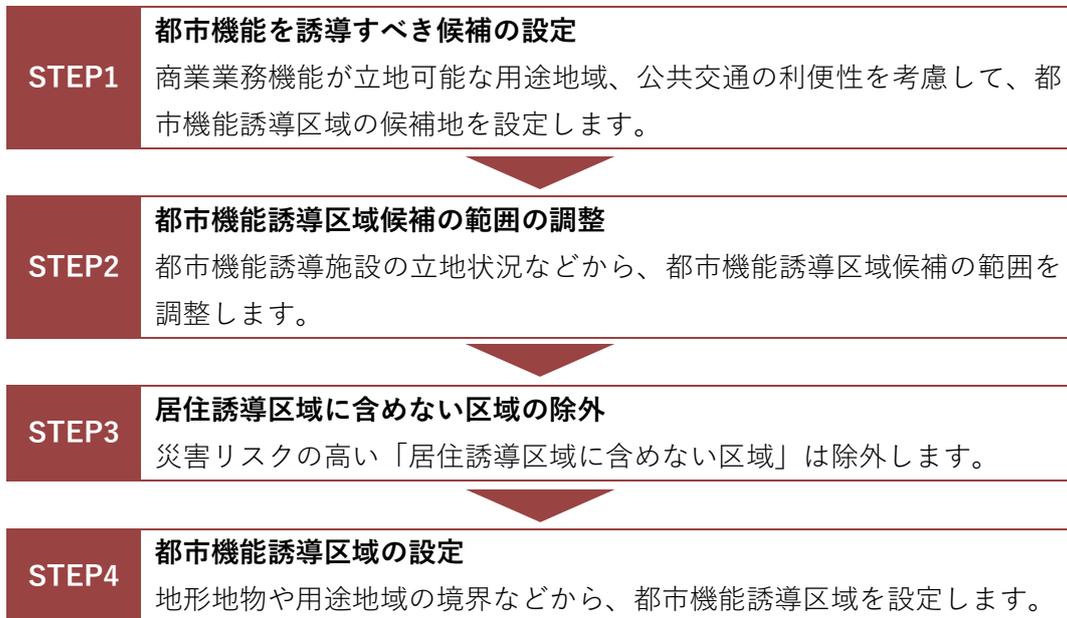


図 5-8 居住誘導区域

5-4 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域を以下の手順で設定します。都市機能誘導区域は文化、医療、商業、介護福祉などの都市機能を維持・誘導することにより、効率的なサービス提供を図る区域です。本計画では、都市機能増進施設の立地や地区計画、災害リスクなどを考慮して、都市機能を誘導すべき区域を設定します。



5-4-1 STEP1 都市機能を誘導すべき候補の設定

都市機能を誘導すべき候補として、都市機能施設の誘導がふさわしい商業地域を抽出します。

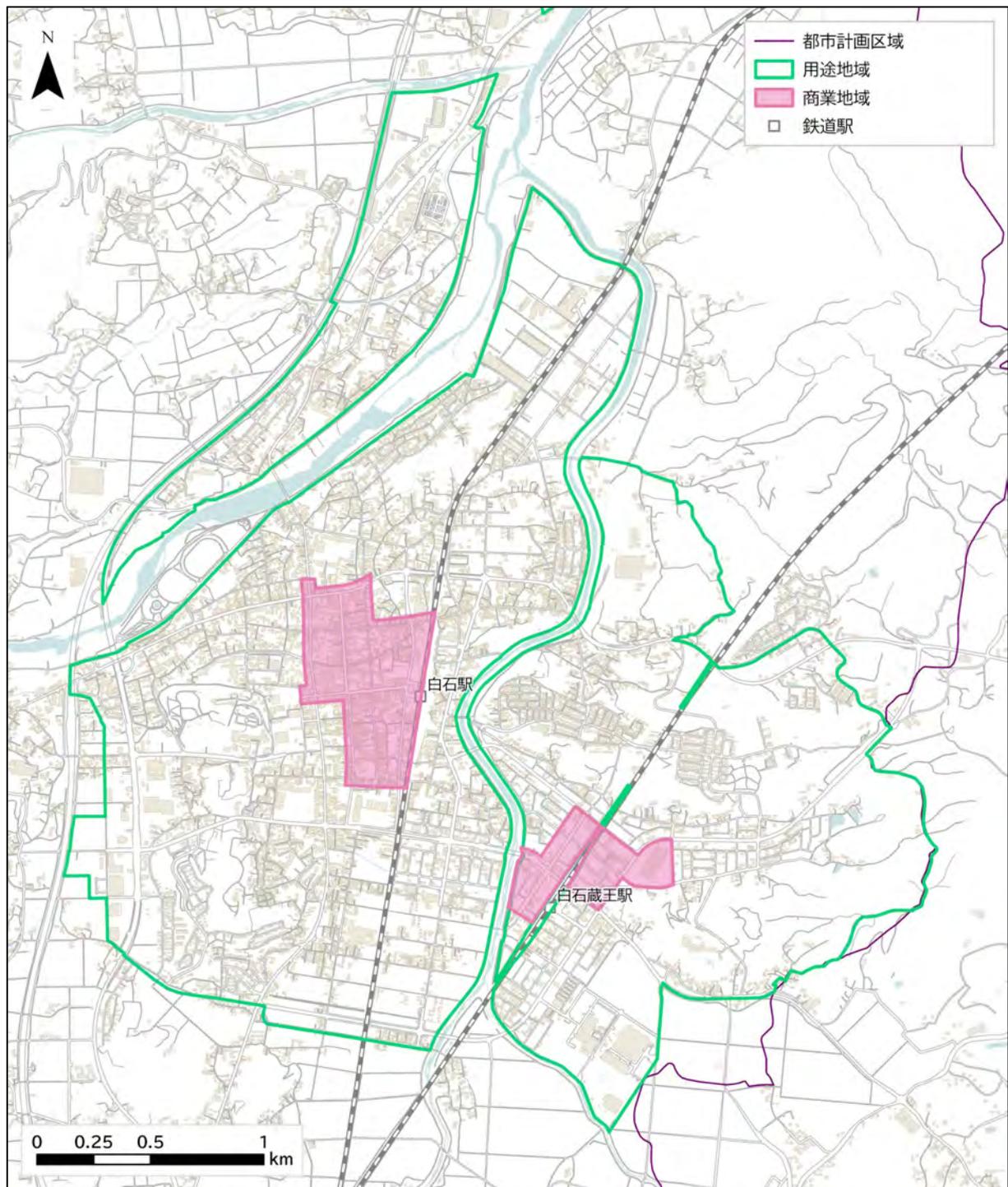


図 5-9 商業地域

5-4-2 STEP2 都市機能誘導区域候補の範囲の調整

STEP 1 で設定した候補地の周辺において、将来的にまちの魅力を高める公共公益施設用地として利用の可能性がある公共施設の立地状況を確認した上で、公共施設が集中している地区を都市機能誘導区域の候補に加えます。

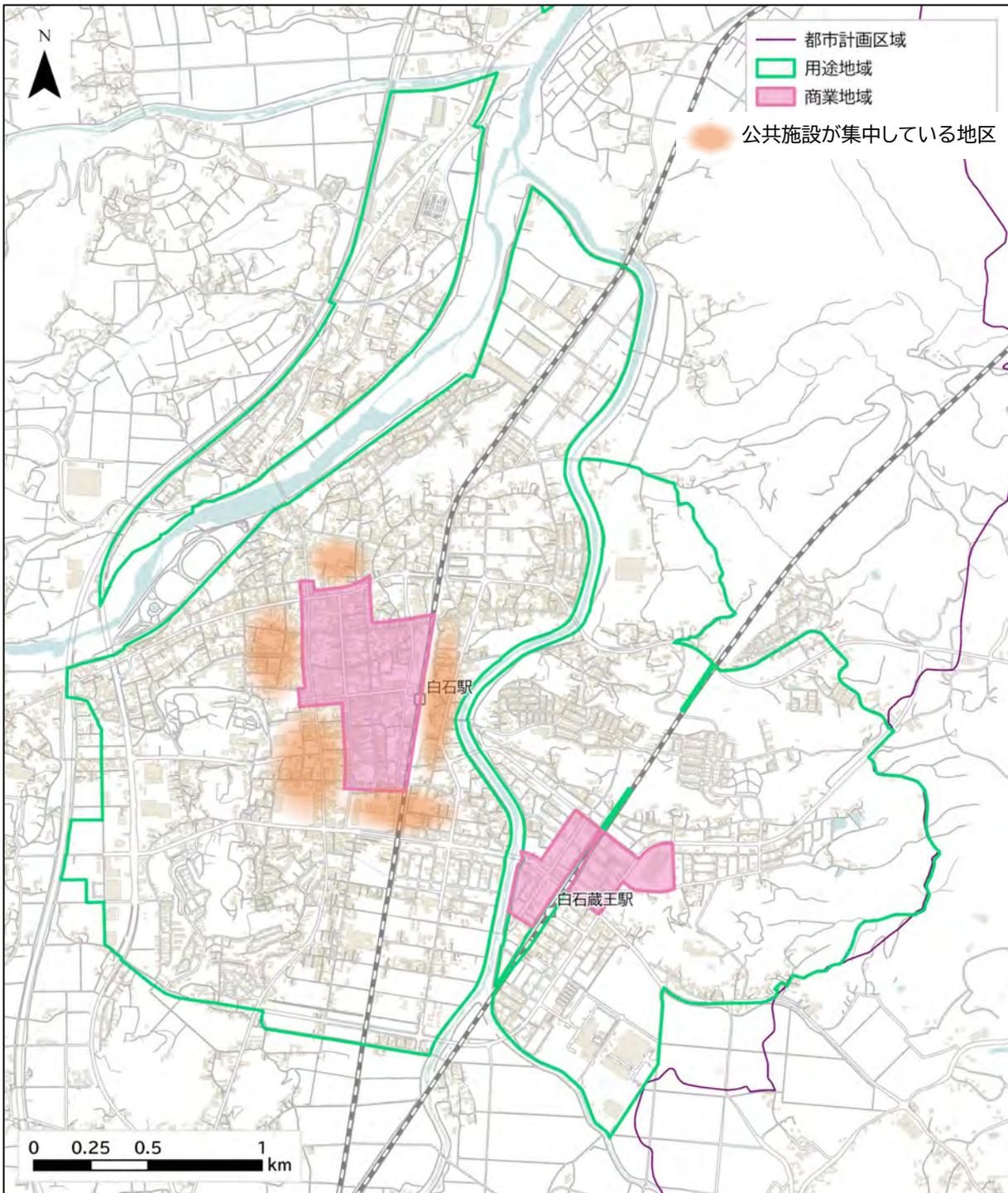


図 5-10 公共施設が集中している地区

5-4-3 STEP3 居住誘導区域に含めない区域の除外

都市機能誘導区域は居住誘導区域の内側で定めることとされています。

STEP2で抽出した都市機能誘導区域の候補のうち、白石蔵王駅西側の一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域のため居住誘導区域から除外した区域であることから、都市機能誘導区域からも除外します。

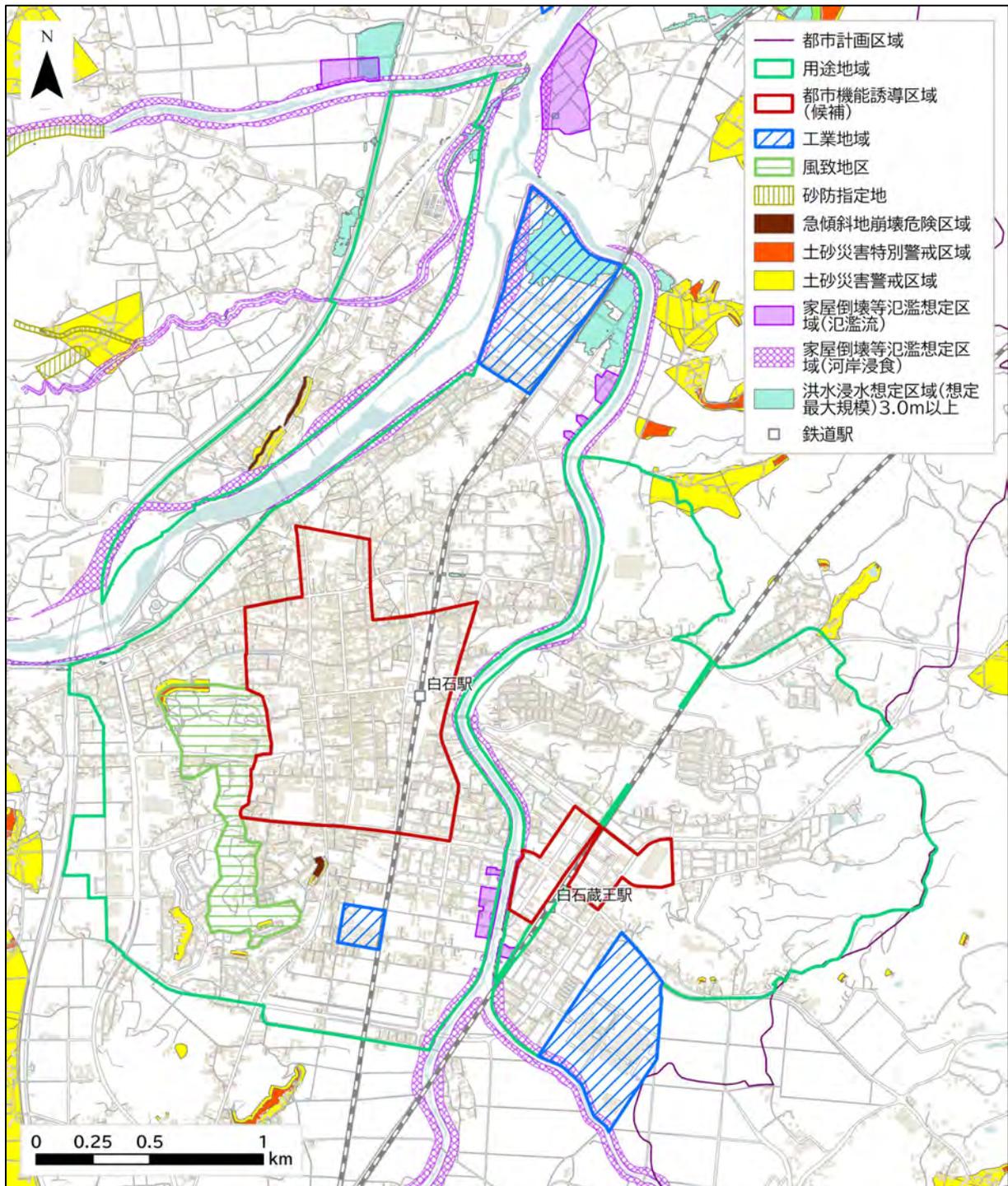


図 5-11 居住誘導区域に含めない区域

5-4-4 STEP4 都市機能誘導区域の設定

本計画の都市機能誘導区域を以下の通り定めます。

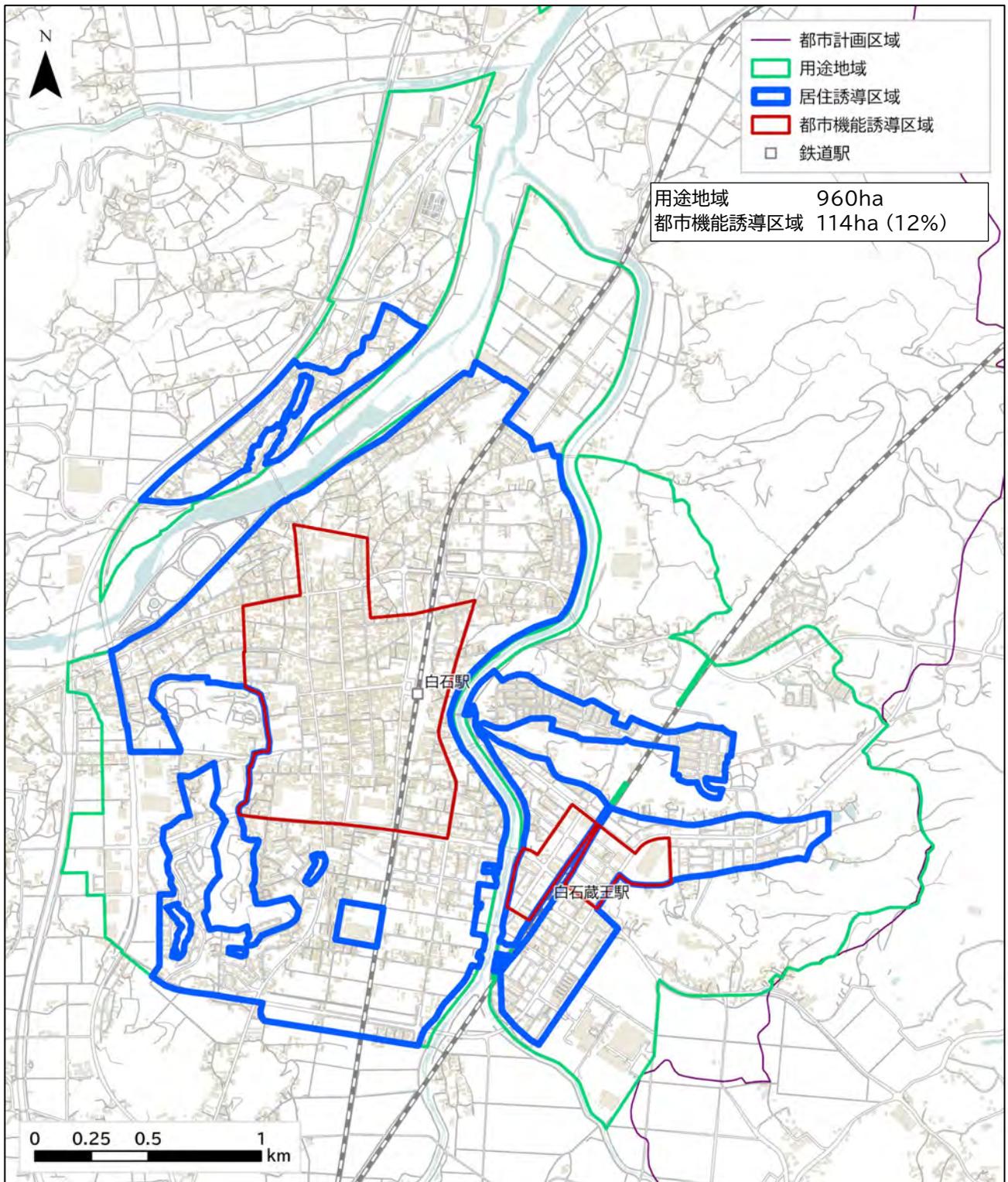


図 5-12 都市機能誘導区域

第6章 誘導施設

6-1 誘導施設の概要

誘導施設は、都市機能誘導区域に立地を誘導するために定める施設です。都市機能誘導区域や市全体の現在の年齢別人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、誘導方針の実現のために必要な施設を定めます。

6-2 誘導施設の考え方

「立地適正化計画の手引き【基本編】」では、行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能と教育・文化機能の7種類ごとに、以下のように中心拠点に配置する誘導施設のイメージが示されています。

表 6-1 中心拠点に配置する誘導施設のイメージ

機能	誘導施設のイメージ
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例. 病院
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館

< 出典 > 「立地適正化計画の手引き【基本編】」（令和6年4月改訂）

「立地適正化計画の手引き【基本編】」に記載の7種類の機能について、まちづくりの基本方針で定めた誘導方針を踏まえ、誘導施設設定の考え方を以下のとおり位置づけます。

なお、本市の公共交通の更なる利便性の増進を踏まえ、これらの機能に加えて、本市独自に「交通機能」の誘導を図ることとします。

表 6-2 誘導方針（再掲）

【まちづくりの基本方針】	
城下町の歴史・文化と豊かな暮らしを守り、育み ともに未来を創造するまち しろいし	
誘導方針1	人々の交流を育む拠点を中心とした賑わいあるまちなかの創出
<p>本市の中心としてふさわしい都市機能を誘導するとともに、公共施設の計画的な再編を進めながら、賑わいのあるまちなかを創出するとともに、市民が集う利便性の高い拠点づくりを進めます。また、歴史ある城下町ならではの文化を受け継ぎ、市民が誇りをもって暮らし続けたいを思えるまちなかの形成を図ります。同時に、集落の拠点への生活利便施設などの誘導を図ります。</p>	
誘導方針2	多様な世代を呼び込み、安心して住み続けられる居住環境の整備
<p>子育て環境や医療の充実といった住みやすさの向上や、市街地の安全性向上などに取り組み、これからも住み続けたい、次の世代にもぜひ住み続けてほしいと感じられる居住環境をつくります。まちなかでは、高齢化の進行により空き家の増加が見込まれていることから、城下町白石としての風情・伝統・文化を活かしながら、空き家の活用による若者や子育て世代の定住促進を図ります。また、新興住宅地では、これまでに整備されたストックを有効に活用し、良好な住環境の保全を図ります。</p>	
誘導方針3	まちなかへのアクセスを支える持続可能な公共交通ネットワークの形成
<p>都市機能の集約による賑わいあるまちなかの形成と、その周辺での居住環境の整備と連携しながら、誰もがまちなかの都市機能などへアクセスできるよう、まちなかと集落を結ぶ充実した公共交通を確保します。合わせて、限られた人材や車両などの資源を最大限に活用した、持続可能な公共交通の構築を図ります。</p>	

表 6-3 誘導施設の考え方

区分	機能	考え方
行政機能	中枢的な行政機能	誘導方針 1 に基づき、公共施設の計画的な再編を進めながら、市民が集う利便性の高い拠点づくりを進めるため、誘導施設を設定します。
介護福祉機能	市民全体を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	誘導方針 2 に基づき、幅広い世代の居住を受け入れるまちなかを形成するため、誘導施設を設定します。
子育て機能	市民全体を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	誘導方針 2 に基づき、子育て環境の充実を図り、次世代が住み続けたい居住環境づくりを目指すため、誘導施設を設定します。
商業機能	時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	誘導方針 1 に基づき、大規模な商業施設は市民が集う利便性の高い拠点づくりに寄与することから、誘導施設を設定します。
医療機能	総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能	誘導方針 2 に基づき、医療の充実を図ることで住みやすさの向上を目指すため、誘導施設を設定します。
金融機能	決済や融資などの金融機能を提供する機能	誘導方針 1 に基づき、市民が集う利便性の高い拠点づくりに寄与することから、誘導施設を設定します。
教育・文化機能	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	誘導方針 1 に基づき、城下町の歴史・文化を受け継ぐ本市の独自性を重視するため、観光交流施設、博物館を誘導施設に設定します。
		誘導方針 2 に基づき、住民の交流の場を確保することで、幅広い世代の居住を受け入れるまちなかを形成するため、地域交流施設を誘導施設に設定します。
		誘導方針 1、2 に基づき、まちなかで市民が集う拠点づくりや、多様な世代の住みやすさの向上のため、図書館、公民館、体育施設を誘導施設に設定します。
交通機能	交通結節機能	誘導方針 3 に基づき、まちなかの都市機能へのアクセス利便性向上を目指すため、誘導施設を設定します。

6-3 誘導施設の設定

本計画の誘導施設を以下の通り定めます。

表 6-4 誘導施設の設定

区分	施設	施設の例
行政機能	行政施設	市役所庁舎 防災センター 健康センター
介護福祉機能	高齢者福祉施設	介護予防センター
子育て機能	子育て支援拠点施設	
	認定こども園	
	児童館	
	放課後児童クラブ	
商業機能	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上の小売商業施設）	
医療機能	病院	
金融機能	金融機関	
教育・文化機能	体育施設	ホワイトキューブ プール施設
	観光交流施設	
	地域交流施設	
	小学校・中学校 （義務教育学校を含む）	第一小学校
	公民館	中央公民館
	図書館	市立図書館
	博物館（博物館相当施設・ 博物館類似施設を含む）	
交通機能	交通結節施設	白石駅前東西自由通路