立地適正化計画の策定について

白石市

令和6年11月7日（木）

目次

1. 立地適正化計画とは
2.白石市の現状
3.まちづくりの基本方針
4.居住誘導区域
5.都市機能誘導区域
6.届出制度
7.誘導施設
8.誘導施策
9.地域生活拠点の設定
10.防災指針
11.数値目標の設定
12.進行管理

1. 立地適正化計画とは　①策定の背景と制度の概要

立地適正化計画策定の背景と目的

- 人口が減少して居住が低密度化すると、医療・福祉・子育て支援・商業といった一定の人口密度に支えられてきた**生活サービスの維持が困難になることが想定**されます。
- 近年の水災害の激甚化・頻発化などを受け、**安全・安心な社会づくり**が求められています。
- 厳しい財政制約の下での**社会資本の老朽化への対応**が必要です。

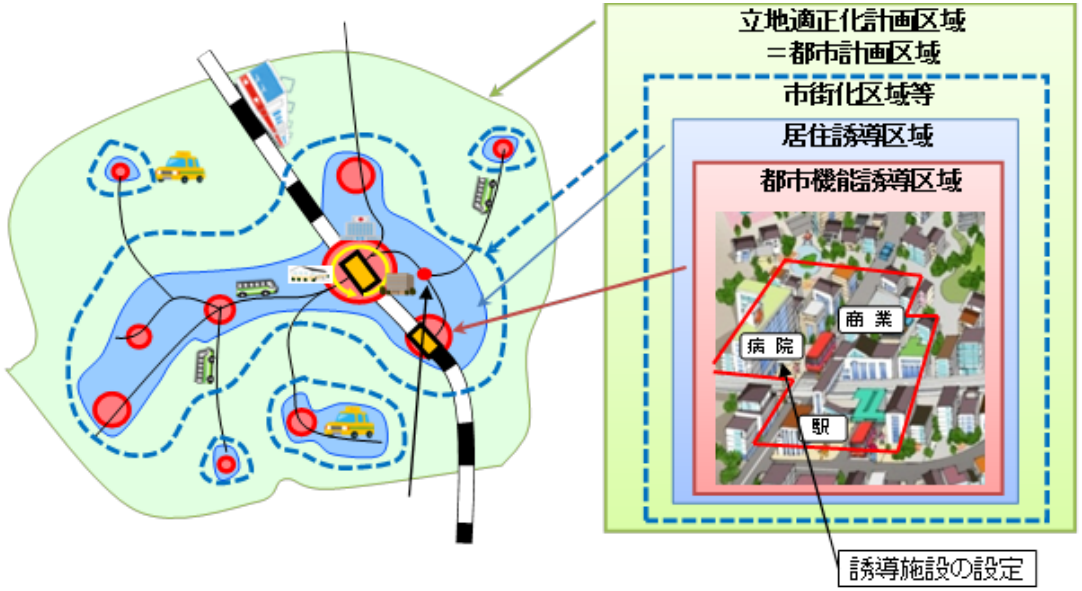
立地適正化制度の概要

- **都市再生特別措置法**に基づく制度で、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。
- これまでの土地利用規制などだけでなく、本計画で定める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で、**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。

1. 立地適正化計画とは　②立地適正化計画の主な記載事項

- 立地適正化計画の記載事項は以下の通りです。

誘導方針	住宅及び都市機能施設の**立地の適正化に関する基本的な方針**
居住誘導	**居住誘導区域**及び居住誘導区域に**居住を誘導するための施策**
都市機能誘導	**都市機能誘導区域**及び**誘導すべき施設**、 並びに当該施設の**立地を誘導するための施策**
目標値	**施策に対応した評価指標と目標値** （例：居住誘導区域の人口密度、公共交通の利用者数 等）
防災指針	**居住誘導区域内で行う防災対策・安全の確保**



＜出典＞国土交通省HP、立地適正化計画の手引き

1. 立地適正化計画とは　③本計画の位置づけ

- **白石市立地適正化計画**（以下「本計画」という）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す。
- 下図に示すように、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。

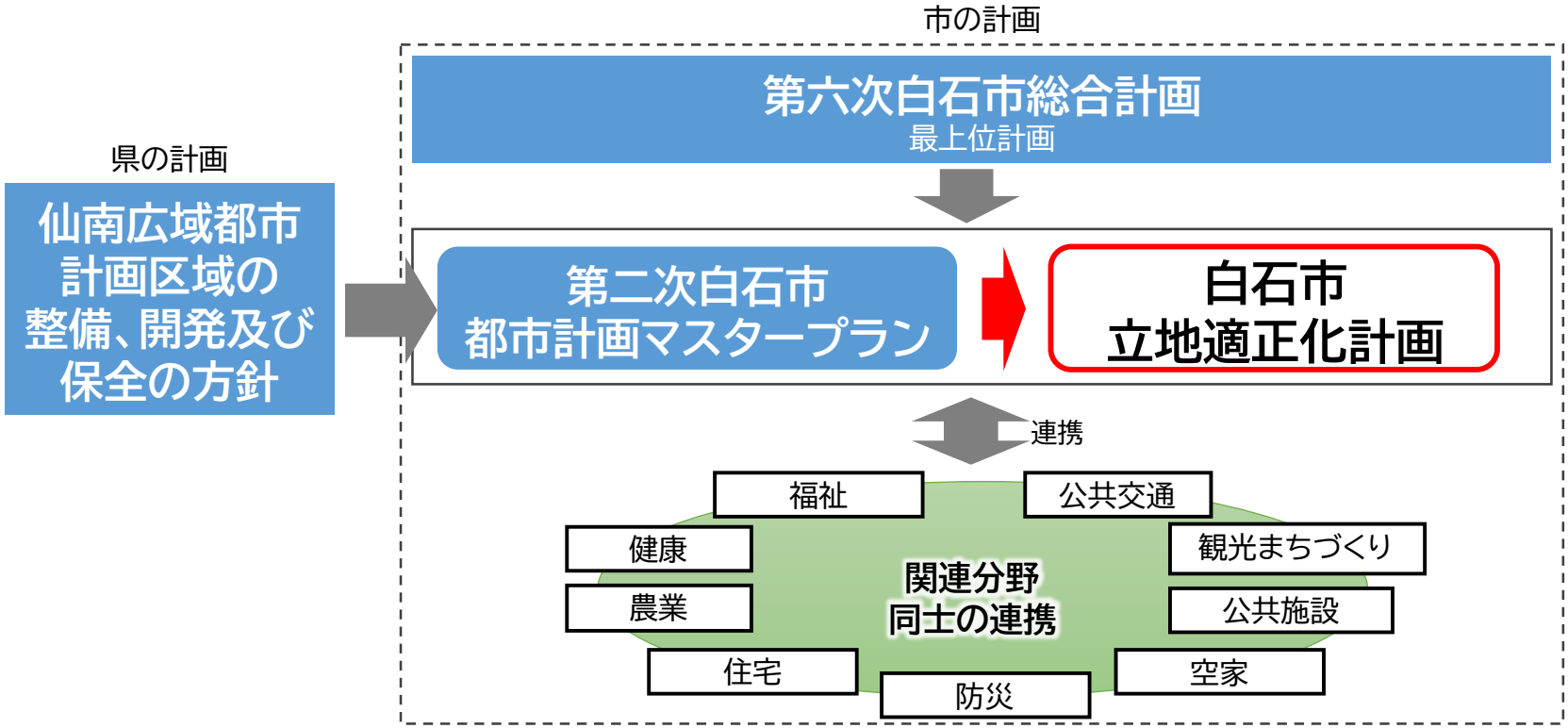


図　計画の位置づけ

1. 立地適正化計画とは ④対象区域・目標年次

対象区域

- **都市計画区域全域**を対象とします。
- 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します。

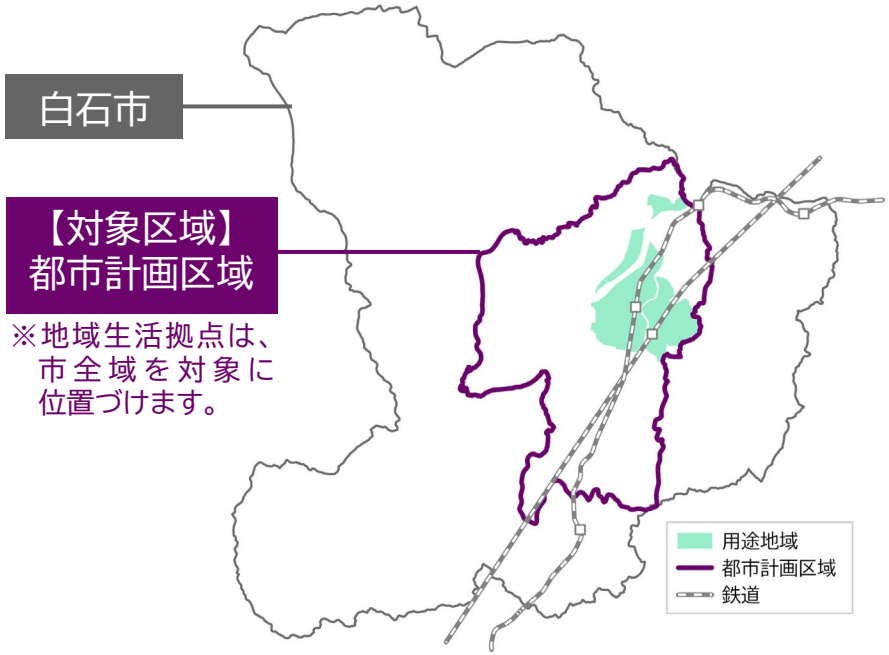


図　計画の対象区域

目標年次

- 目標年次は**令和22(2040)年度**とし、概ね**5年ごと**に見直しを行います。

2. 白石市の現状

- 白石市の現状のうち、代表的なものを以下に示します。

人口密度の推計

市街地の大部分で40人/haを下回り、まちなかの空洞化が懸念されます。

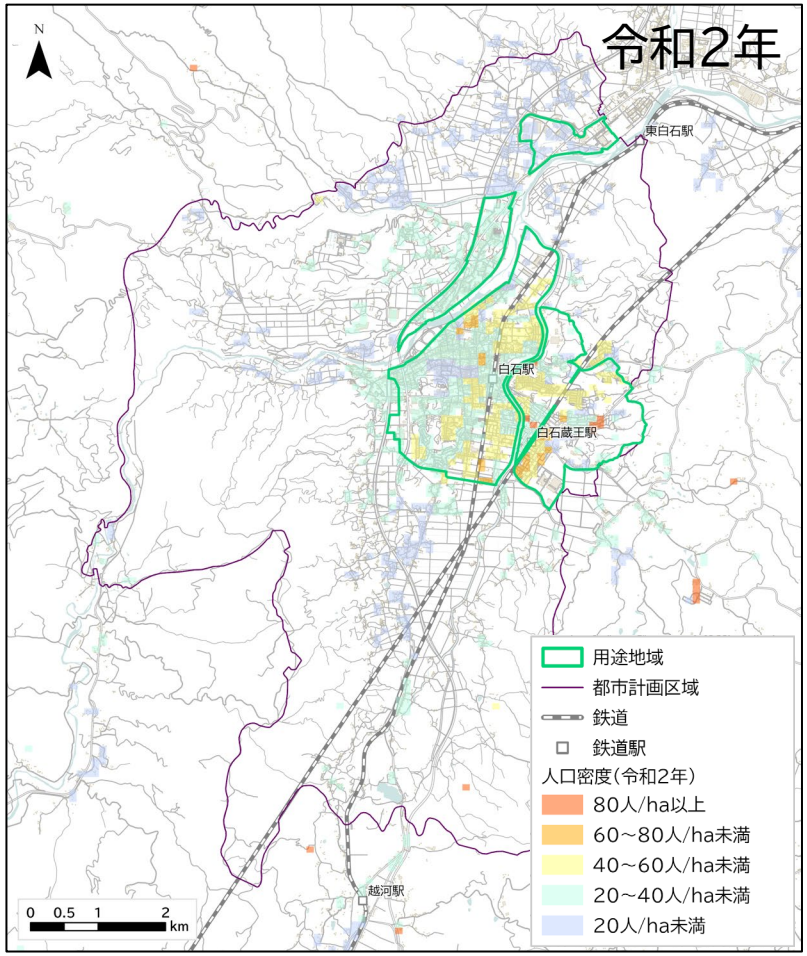


図　令和2(2020)年　人口分布

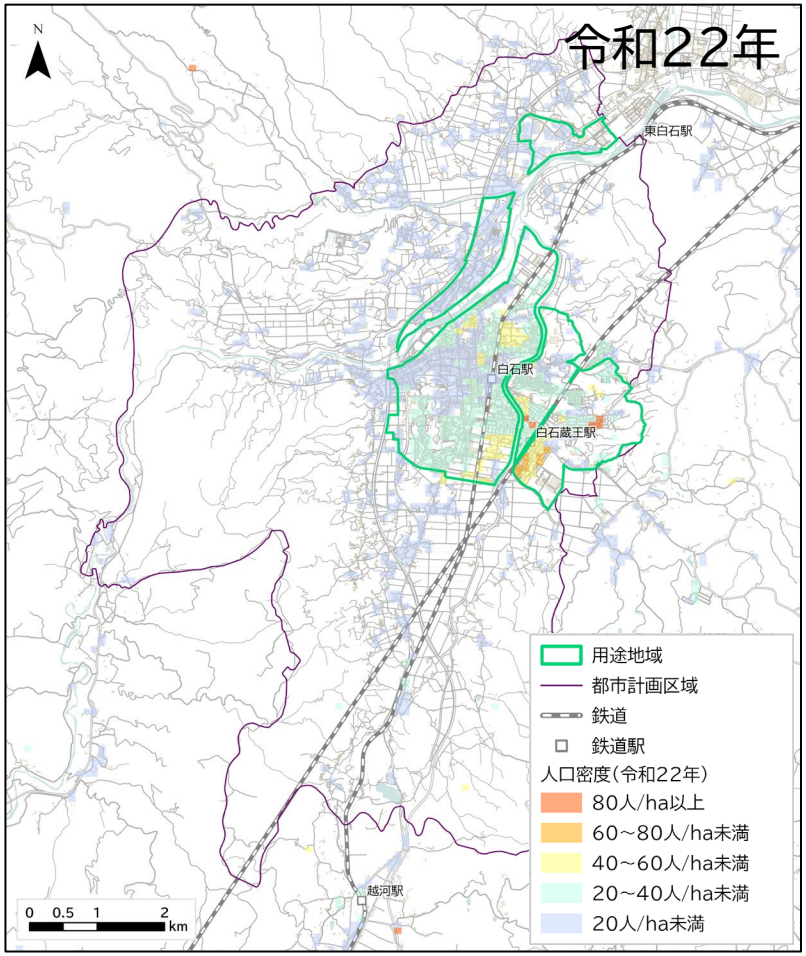


図　令和22(2040)年　人口分布

＜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)」

高齢化率の推計

中心市街地や郊外部のニュータウン等の高齢化率が**40%以上**で、超高齢社会の基準とされる21%を大きく上回る見通しです。

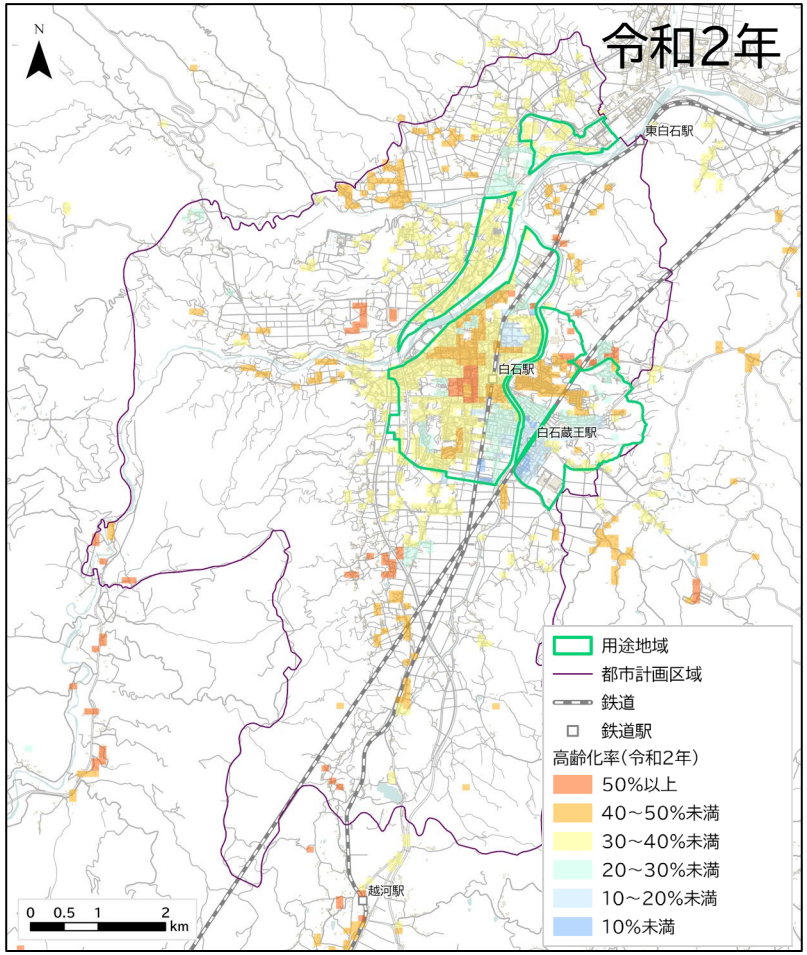


図　令和2(2020)年　高齢化率

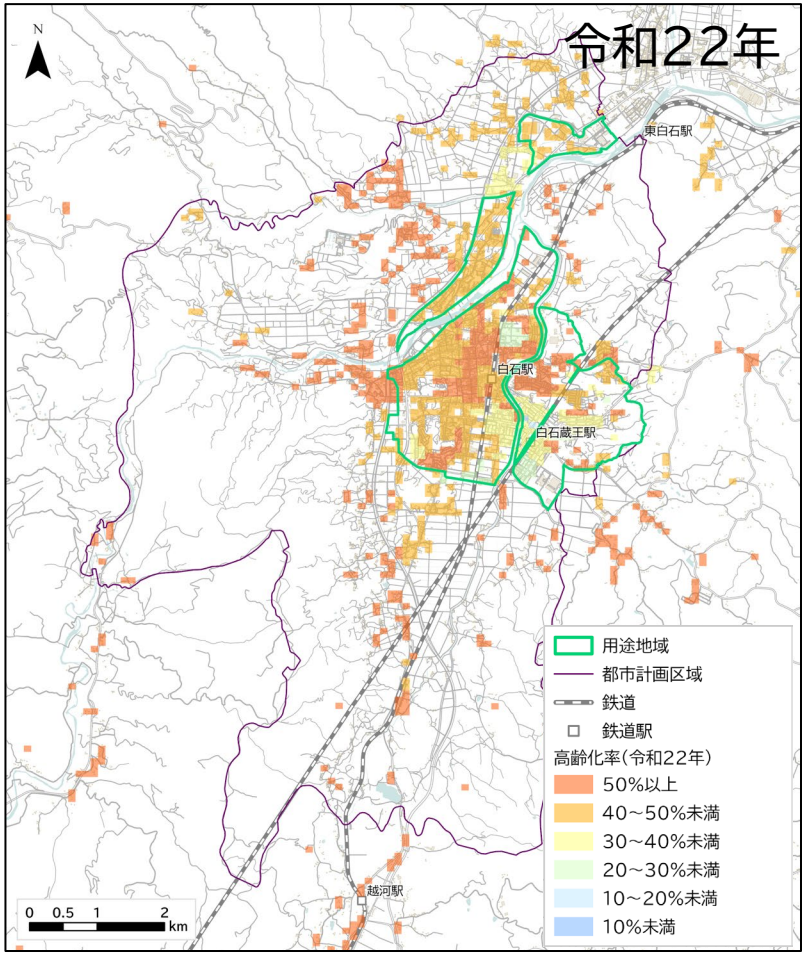


図　令和22(2040)年　高齢化率

＜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)」

3. まちづくりの基本方針

■ 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

・本市の中心としてふさわしい都市機能の誘導
・公共施設の計画的な再編
・賑わいのあるまちなかの創出や、市民が集う利便性の高い拠点づくり
・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
・集落の拠点の維持

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

・住みやすさの向上、市街地の安全性の向上
・空き家の活用による若者や子育て世代の定住促進
・これまでに整備されたストックを有効に活用した、良好な住環境の保全

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

・まちなかと集落を結ぶ充実した公共交通の確保
・限られた資源を最大限に活用した、持続可能な公共交通の構築

4. 居住誘導区域

STEP1

住居系・商業系用途地域の抽出

STEP2

生活利便性の高い区域の確認

居住者の生活利便性の維持・充実を図るため、既に生活利便施設が集積している区域を抽出します。

STEP3

人口密度の確認

利便性の高い市街地の形成には、一定程度の人口密度が必要のため、令和22（2040）年の人口密度が概ね20人/ha未満の区域を確認します。

STEP4

居住誘導区域の範囲の調整

生活利便性や人口密度、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。

STEP5

居住誘導区域に定めない区域の除外

災害リスクが高い区域や風致地区を、誘導区域に定めない区域として居住誘導区域から除外します。

STEP6

居住誘導区域の設定

地形地物や用途地域の境界などから、居住誘導区域を設定します。

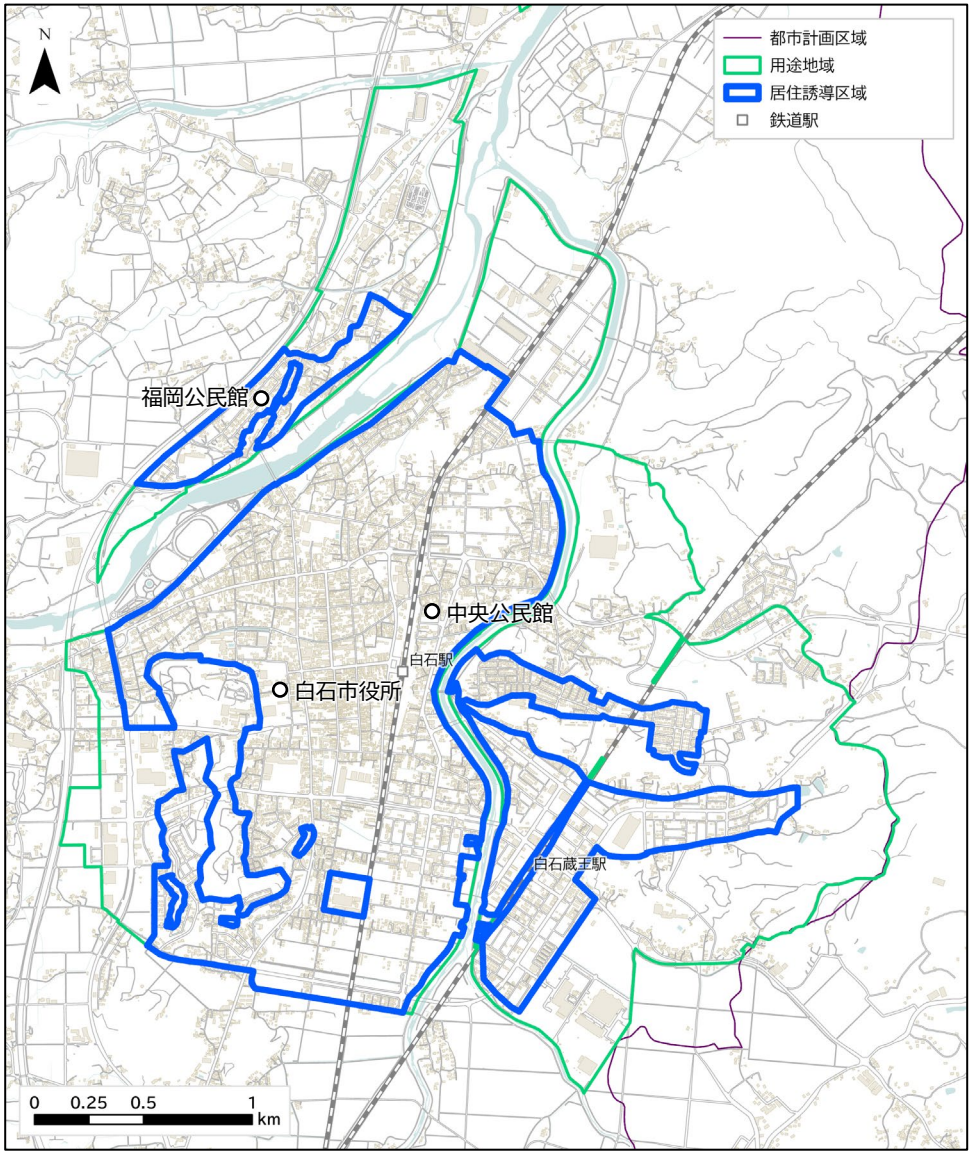


図　居住誘導区域

5. 都市機能誘導区域

STEP1

都市機能を誘導すべき候補の抽出

商業・業務機能が立地可能な用途地域、公共交通の利便性を考慮して、都市機能誘導区域の候補地を設定します。

STEP2

都市機能誘導区域候補の範囲の調整

都市機能誘導施設の立地状況などから、都市機能誘導区域候補の範囲を調整します。

STEP3

居住誘導区域に含めない区域の除外

災害リスクの高い「居住誘導区域に含めない区域」を除外します。

STEP4

都市機能誘導区域の設定

地形地物や用途地域の境界などから、都市機能誘導区域を設定します。

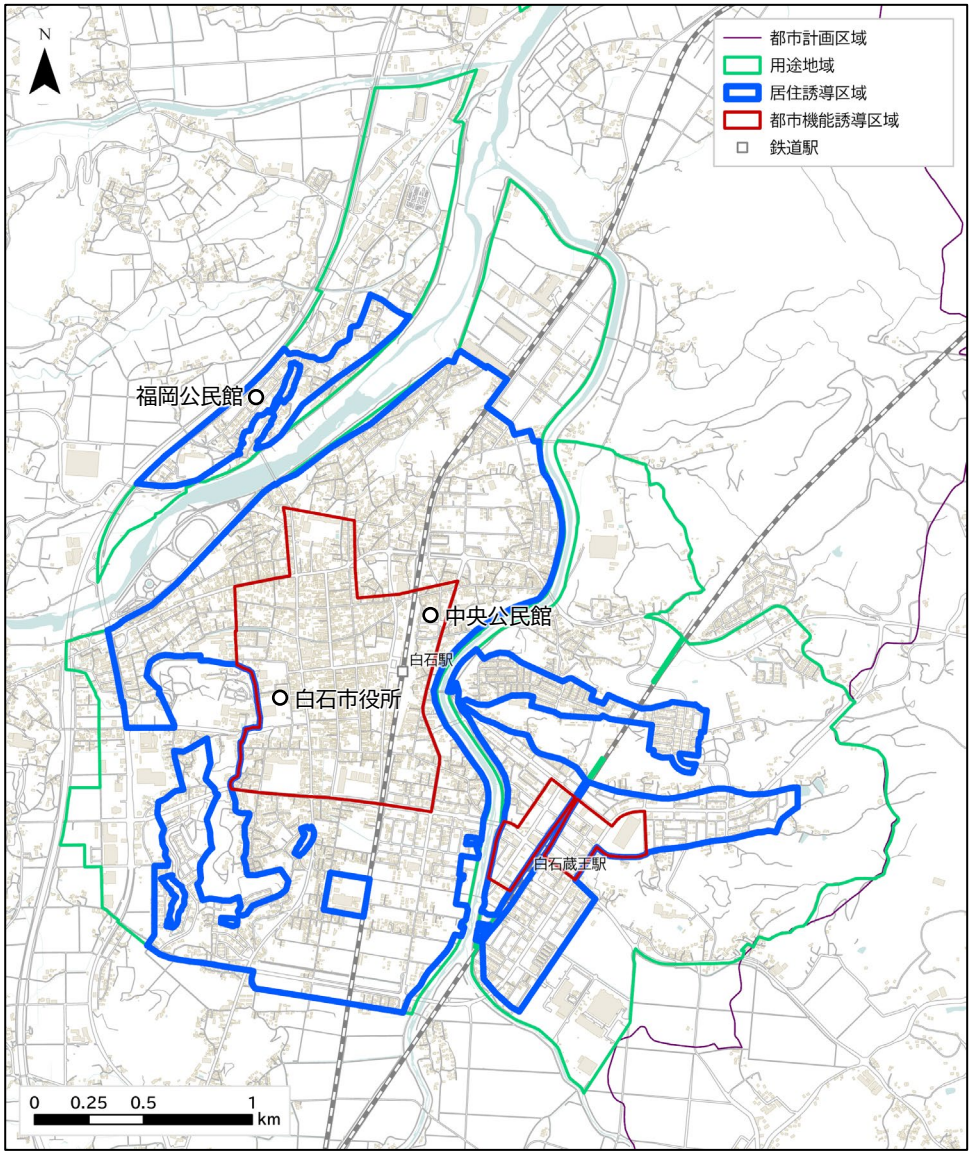
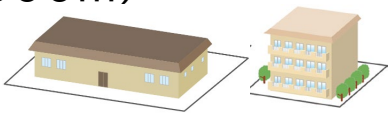
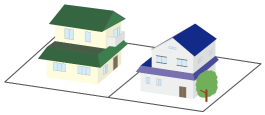


図　都市機能誘導区域

6. 届出制度　①居住誘導区域外での届出

- **居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅開発**などを行う場合には、着手の30日前までに**市長への届出**が義務付けられます。

表　居住誘導区域外の届出

区分	行為の内容	例
開発行為	①3戸以上の住宅（共同住宅を含む）の建築目的の開発行為を行う場合	3戸の開発行為 …届出必要
	②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模となる開発行為を行う場合	1戸の開発行為（1,300㎡） …届出必要  2戸の開発行為（800㎡） …届出不要 
建築等行為	①3戸以上の住宅（共同住宅を含む）を新築する場合	3戸の建築行為 …届出必要
	②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	1戸の建築行為 …届出不要

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅や長屋などの用に供する建築物をいい、兼用住宅を含みます。
※建築等行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

6. 届出制度　②都市機能誘導区域内・外での届出

都市機能誘導区域外での届出

都市機能誘導区域外で、**本計画に位置づけた誘導施設を整備する場合**には、着手する**30日前まで**に市長への**届出**が義務付けられます。

表　都市機能誘導区域外の届出

区分	行為の内容
開発行為	①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

都市機能誘導区域内での届出

都市機能誘導区域内で、**誘導施設を休止または廃止する場合**には、休廃止の**30日前まで**に市長への**届出**が義務付けられます。

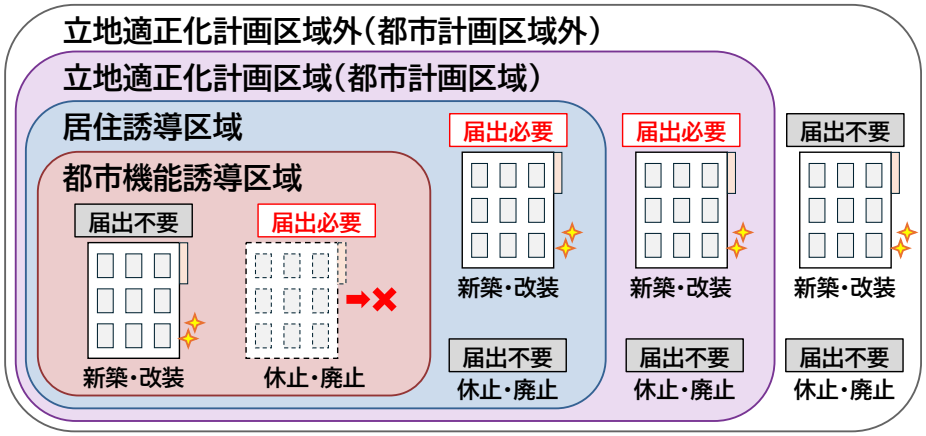


図　届出が必要な行為のイメージ

7. 誘導施設

- 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人口動向や施設の充足状況等を勘案し、誘導方針の実現のために必要な施設を以下の通り定めます。

表　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㎡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

8. 誘導施策

- 本計画で定める3つの誘導方針に基づき、以下の通り誘導施策を位置づけます。

【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
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
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

居住の維持・誘導に資する施策

1. 居住の緩やかな誘導
2. 移住・定住の推進
3. 居住者の利便性の向上
4. 空き家対策の推進
5. 計画的な土地利用の推進

都市機能の維持・誘導に資する施策

1. 都市機能の緩やかな誘導
2. 都市機能の増進

公共交通の充実に資する施策

1. 既存公共交通ネットワークの利便性向上
2. 地域主体による地域公共交通の推進
3. 多様な主体と連携した交通ネットワークの構築

9. 地域生活拠点の設定 ①地域生活拠点の概要

地域生活拠点の概要

- 地域生活拠点とは、周辺地域から容易にアクセス可能な地域の中心として、**地域住民に主として日常的な生活サービス機能を提供する拠点**をいいます。
- 人口減少・少子高齢化が進行する中で、拠点内の既存の生活サービス機能を維持しつつ、公共交通ネットワークで結ぶことで、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拠点づくり**を目指します。

地域生活拠点の位置

- 過去の町村合併の経緯を踏まえ、**各地区の公民館**（居住誘導区域内にある中央公民館、福岡公民館を除く）**周辺**を地域生活拠点として位置付けます。

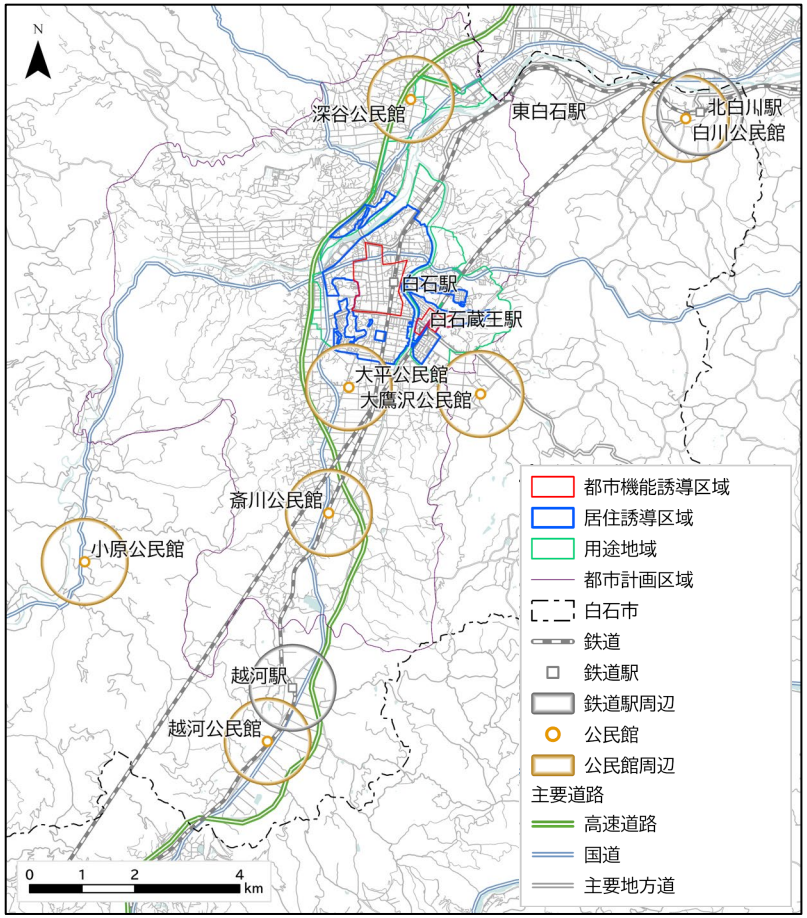


図　地域生活拠点の位置

9. 地域生活拠点の設定 ②地域生活拠点区域の設定

- 地域生活拠点において、**既存の生活サービス機能の維持を図る区域**を**地域生活拠点区域**として独自設定します。

STEP1

各地区の公民館から徒歩圏内である800mの区域を抽出

STEP2

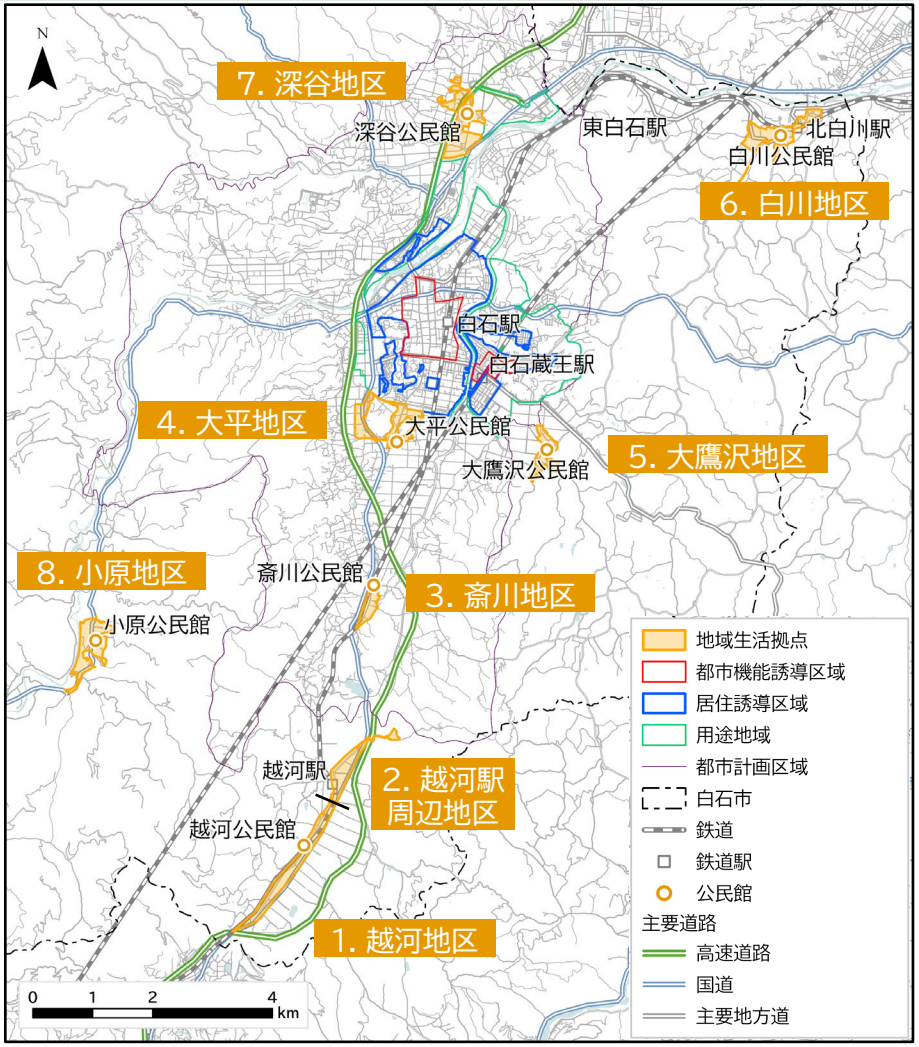
同じ地区内に駅がある場合、駅から徒歩圏内である800mの区域を抽出

STEP3

抽出された区域を、下水道などの既存インフラ、集落の形成状況や公共施設の立地状況を考慮した上で、地形地物等で調整

STEP4

抽出された区域から、農用地区域、保安林、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域を除外



地域生活拠点区域図(全体図)

9. 地域生活拠点の設定 ③地域生活拠点区域の位置

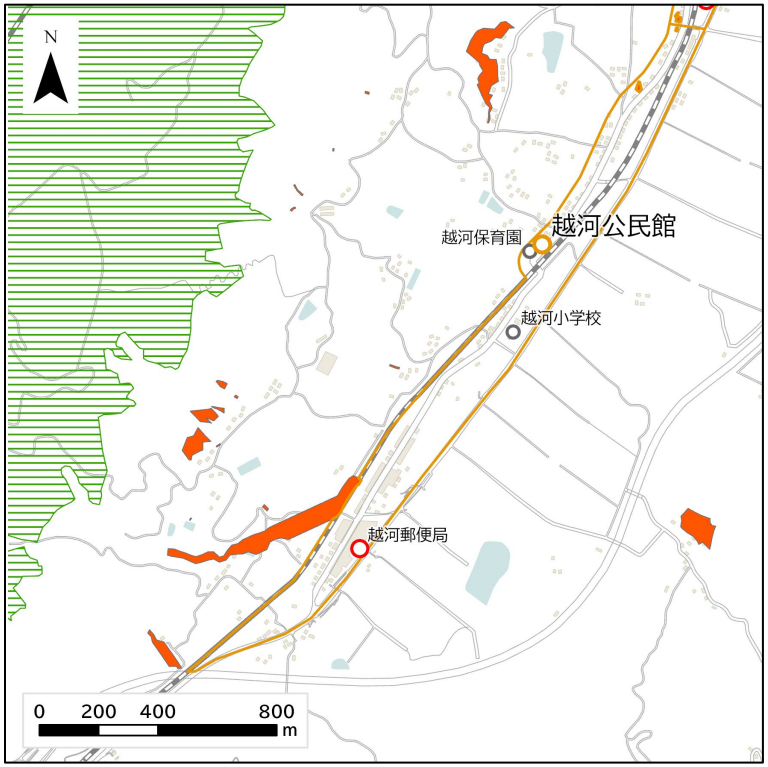


図 越河地区

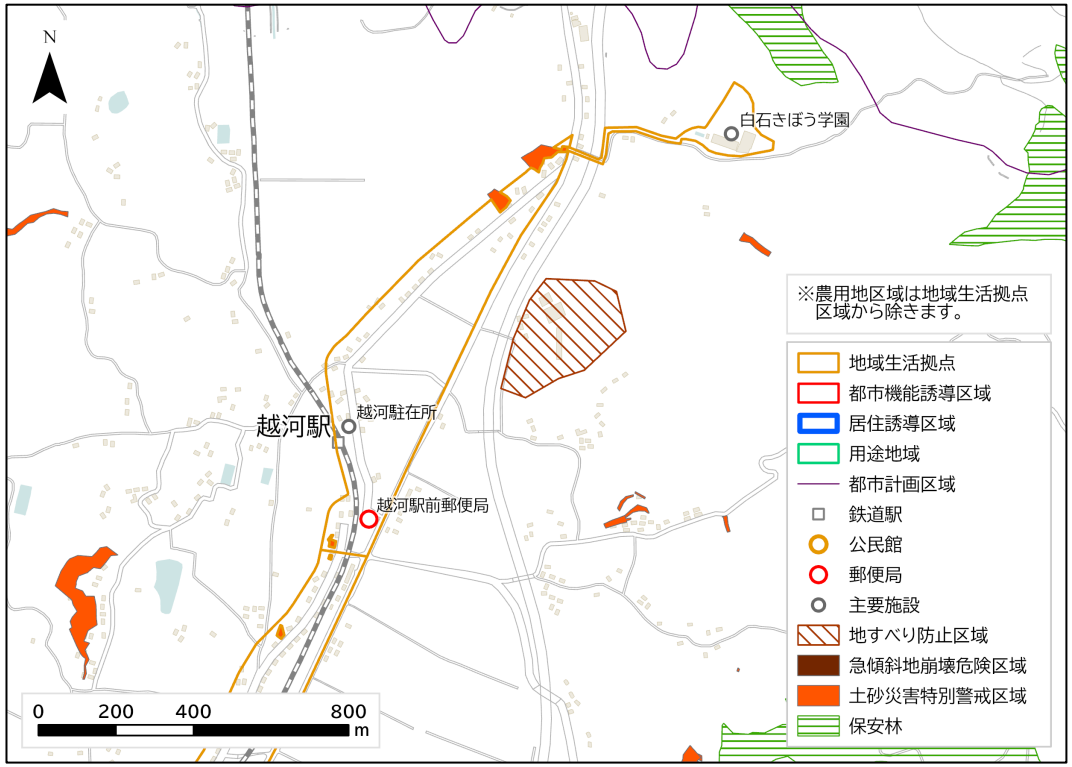


図 越河駅周辺地区

9. 地域生活拠点の設定 ③地域生活拠点区域の位置

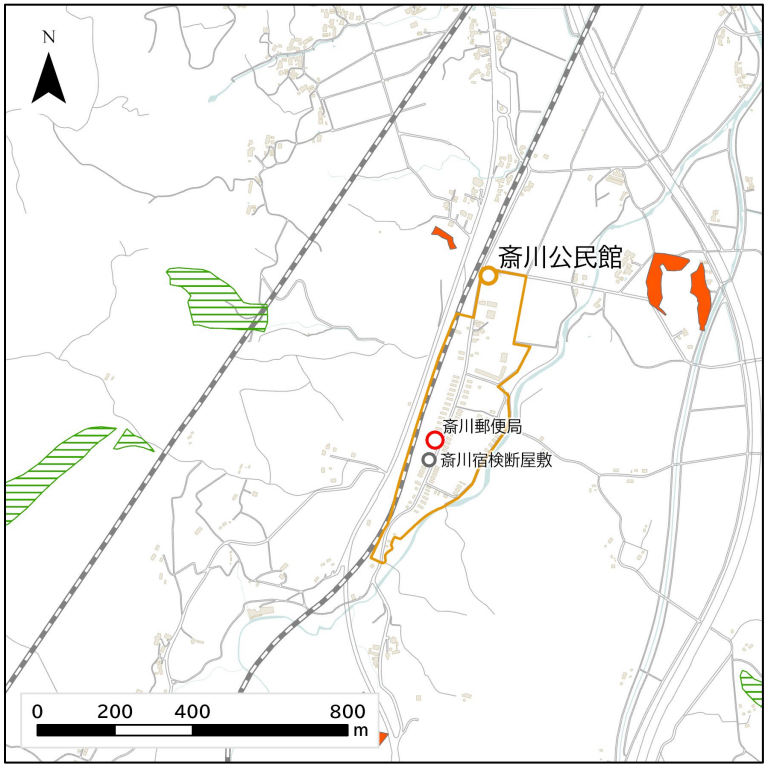


図 斎川地区

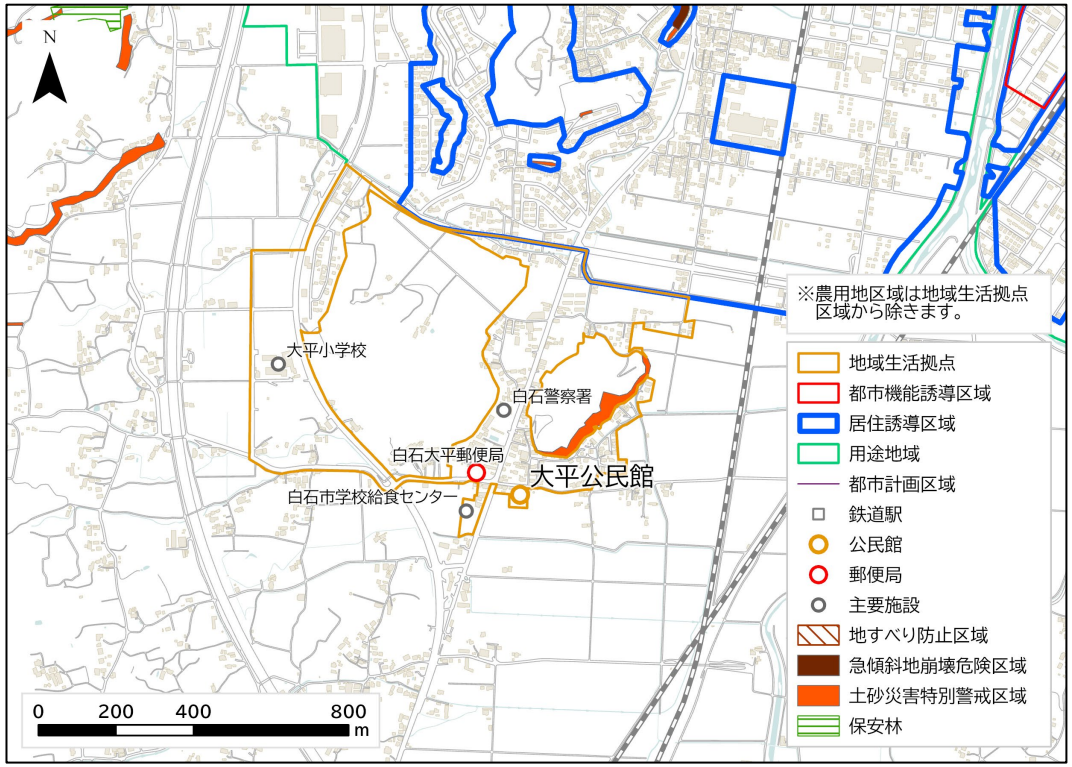


図 大平地区

9. 地域生活拠点の設定 ③地域生活拠点区域の位置

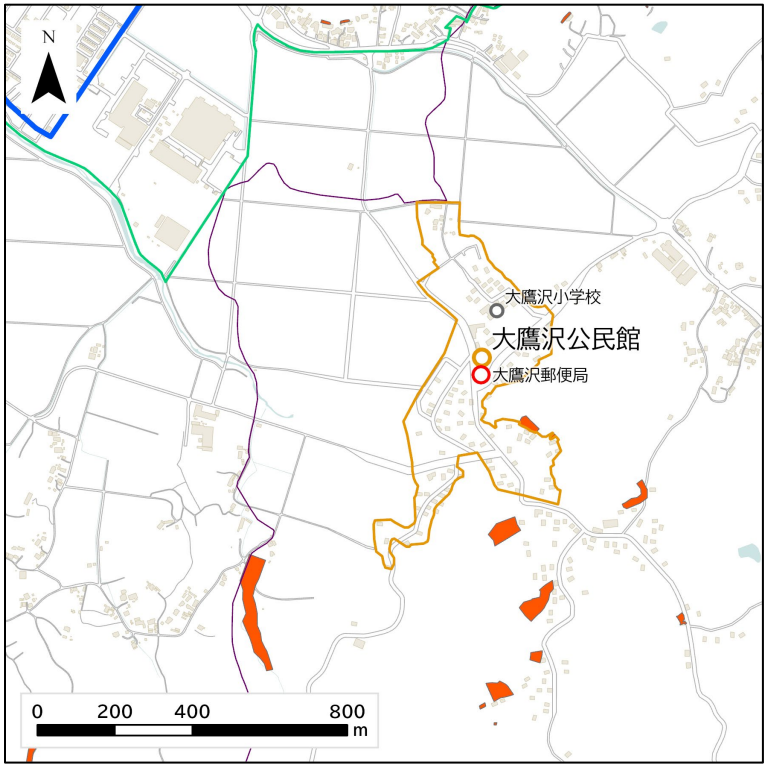


図 大鷹沢地区

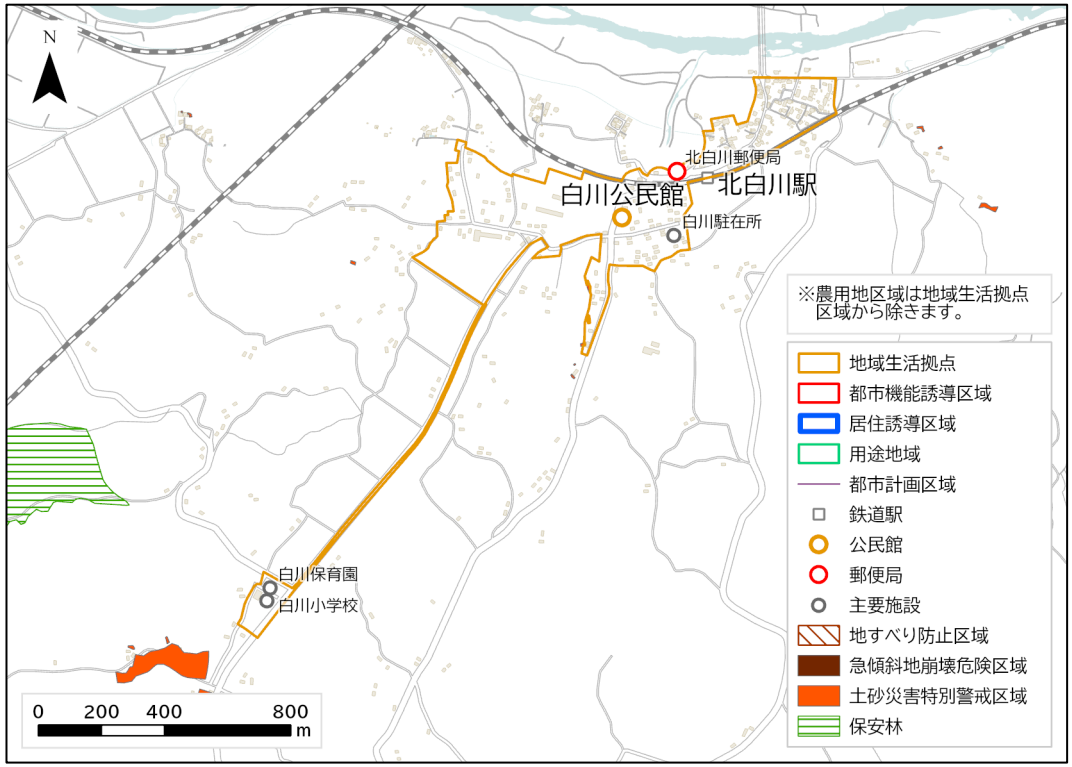


図 白川地区

9. 地域生活拠点の設定 ③地域生活拠点区域の設定

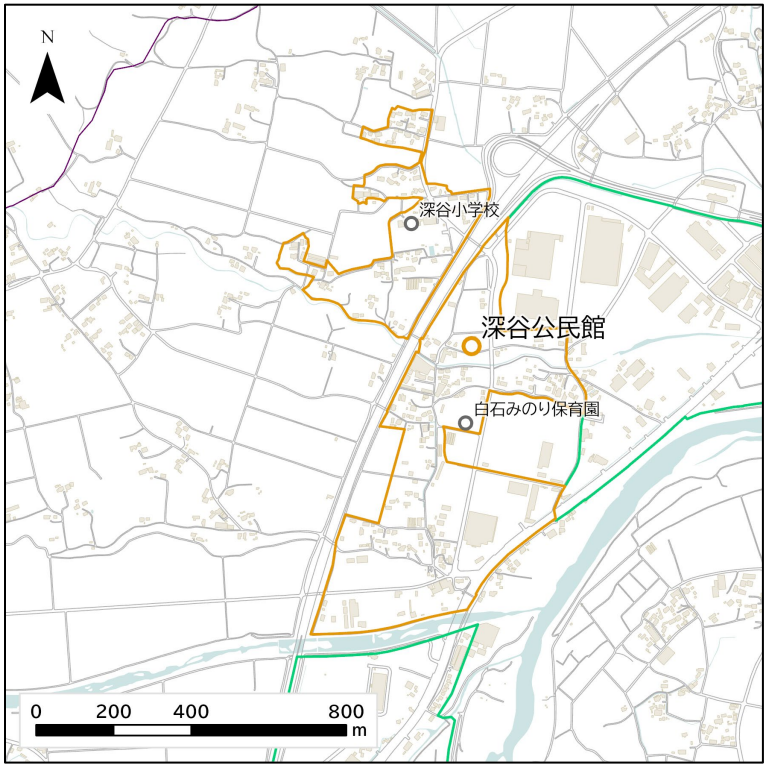


図 深谷地区

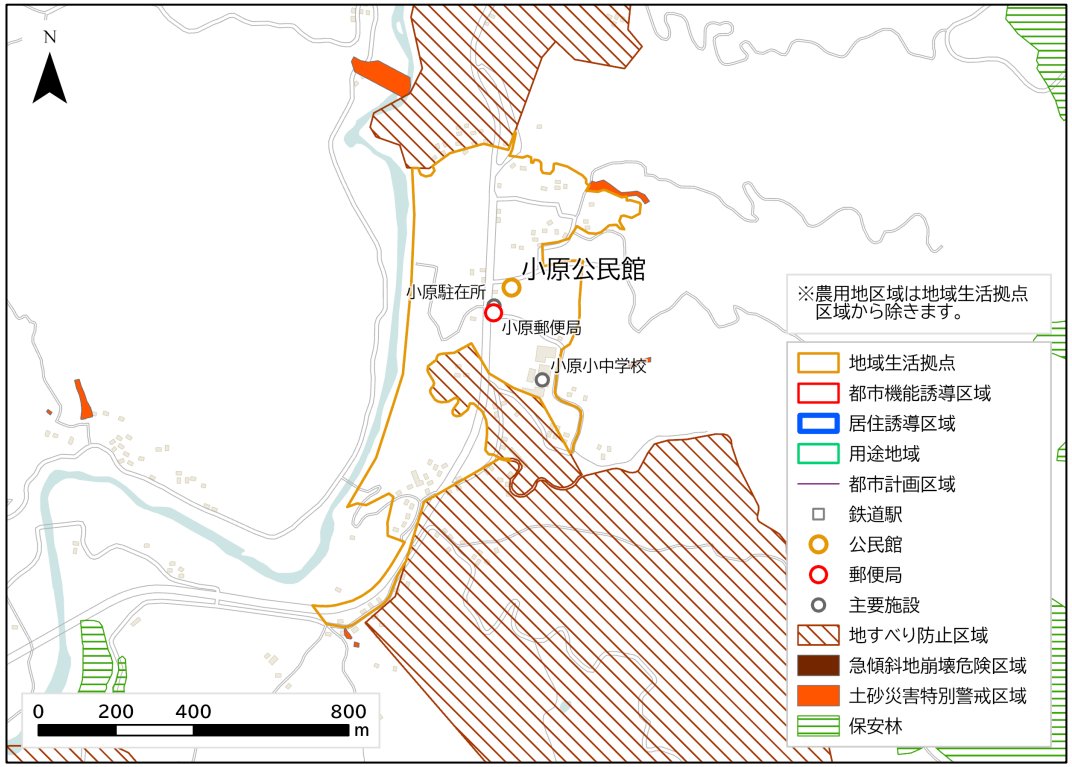
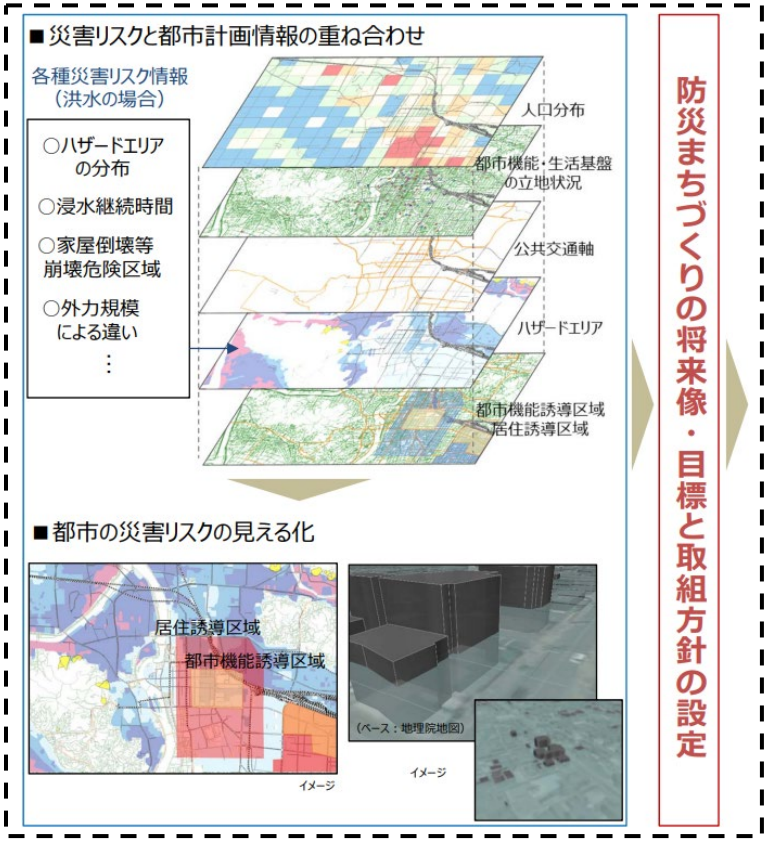


図 小原地区

10. 防災指針　①防災指針の概要

- 防災指針は、居住や都市機能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**です。
- 主に**居住誘導区域内**を対象に災害リスクを踏まえた課題を抽出し、課題解決に向けた取組方針を定めるとともに、具体的な取組を位置付けます。



■防災施策とスケジュール
（白石市）

具体的な内容	対象地区				実施時期			実施主体	回避/低減
	白石蔵王駅周辺	白石川右岸・斎川左岸	益岡公園周辺	福岡南部	短期5年※実施済を含む	中期5～10年	長期10年後以降		
1. 総合的な浸水対策の推進									
①河川浚渫事業	○	○	○	○	→	- - -	- - -	国・県	低減
②ダム管理	○	○	○	○	→	- - -	- - -	国・県	低減
③農業用ため池管理	○	○	○	○	→	- - -	- - -	市	低減
④農業用施設の維持・整備	○	○	○	○	→	- - -	- - -	市	低減
⑤雨水管理総合計画の策定	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑥雨水施設の整備	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
2. 道路ネットワークの整備等									
①道路ネットワークの整備・維持・管理	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
②道路の防災機能の確保	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
3. 復旧・復興に必要な用地の確保									
①災害廃棄物の処理	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
4. 公共施設の耐震化・防災拠点機能の強化									
①文化体育活動センター（ホワイトキューブ）運営事業	●	○	○	○	→	- - -	- - -	市	低減
②体育施設改修事業	●	○	○	○	→	- - -	- - -	市	低減
③MCA無線の整備	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
④児童館運営事業	●	●	○	○	→	- - -	- - -	市	低減
⑤学校施設老朽化対策事業	○	●	○	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑥本庁舎機能の維持管理事業	○	○	●	○	→	- - -	- - -	市	低減

● 当該地域に直接的な効果が見込まれる施策
○ 当該地域に直接は関係しないが、間接的な効果が見込まれる施策
→ 取組開始期間　- - - → 継続取組期間

具体的な内容	対象地区				実施時期			実施主体	回避/低減
	白石蔵王駅周辺	白石川右岸・斎川左岸	益岡公園周辺	福岡南部	短期5年※実施済を含む	5～			
5. 住宅・民間建築物の耐震化									
①木造住宅耐震改修工事助成事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -		
②木造住宅耐震診断助成事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -		
③空家等対策事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -		
④危険ブロック塀等除却事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -		
6. 消防・防災・危機管理体制の強化									
①災害時応援協定締結事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -		
②白石市消防団協力事業所表示制度	●	●	●	●	→	- - -	- - -		
③消防施設整備事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -		
④消防力強化推進事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑤消防団活動拠点等整備	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑥消防団充実強化	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑦地域コミュニティ構築事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑧自主防災組織補助金交付事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑨白石市総合防災訓練	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑩災害時初動マニュアル	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
⑪災害時情報伝達事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
7. 物資、エネルギー等の確保									
①水防資機材の整備	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
②非常用物資等備蓄事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
③停電時エネルギー確保事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減
④停電時再生エネルギー等確保対策事業	●	●	●	●	→	- - -	- - -	市	低減

● 当該地域に直接的な効果が見込まれる施策
○ 当該地域に直接は関係しないが、間接的な効果が見込まれる施策
→ 取組開始期間　- - - → 継続取組期間

＜出典＞国土交通省都市局「水災害対策とまちづくりの連携」

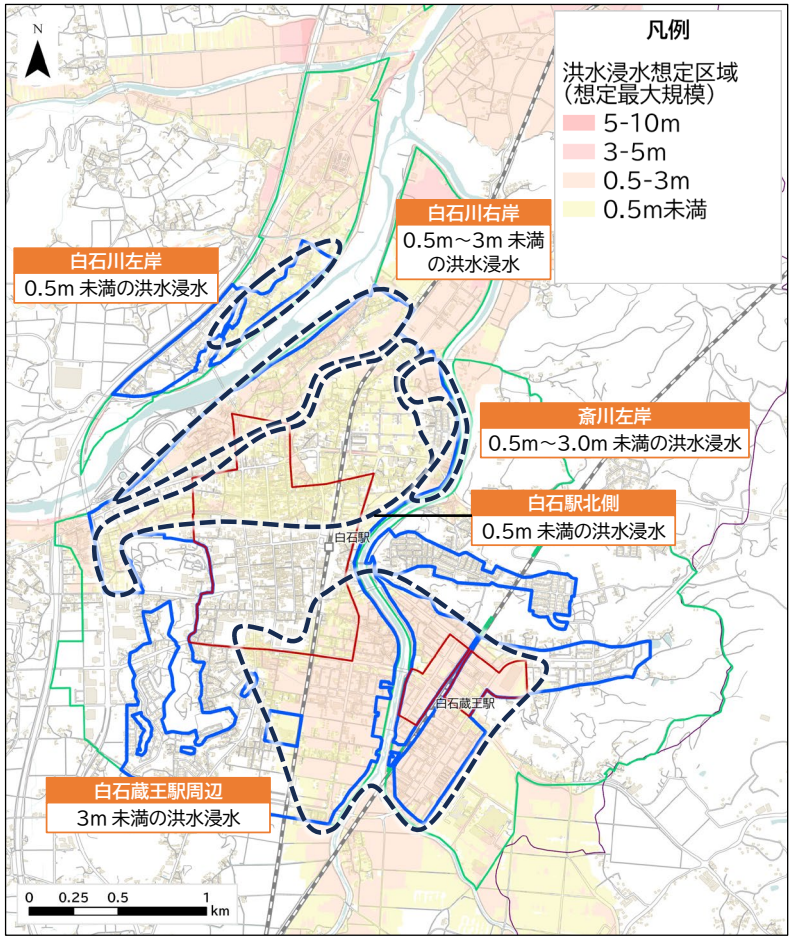
図　防災指針の概要

10. 防災指針　②居住誘導区域内の災害リスクの状況

- 本計画で考慮している災害ハザードのうち、代表的なものを以下に示します。

洪水浸水

白石蔵王駅周辺の広範囲で3.0m未満の洪水浸水が想定されています。

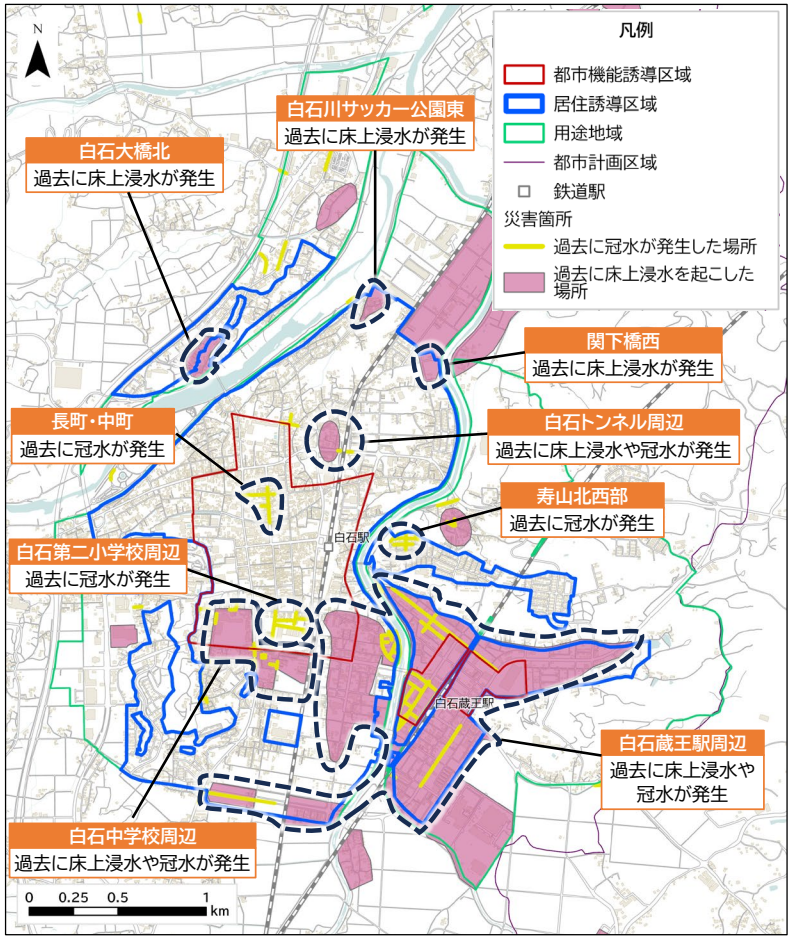


＜資料＞「阿武隈川水系白石川・斎川洪水浸水想定区域図（浸水深：想定最大規模）」

図　洪水浸水想定区域＜想定最大規模＞

内水浸水

白石蔵王駅周辺や白石中学校周辺で広範囲に床上浸水が発生しています。



＜資料＞「白石市内水ハザードマップ（床上浸水・冠水）」

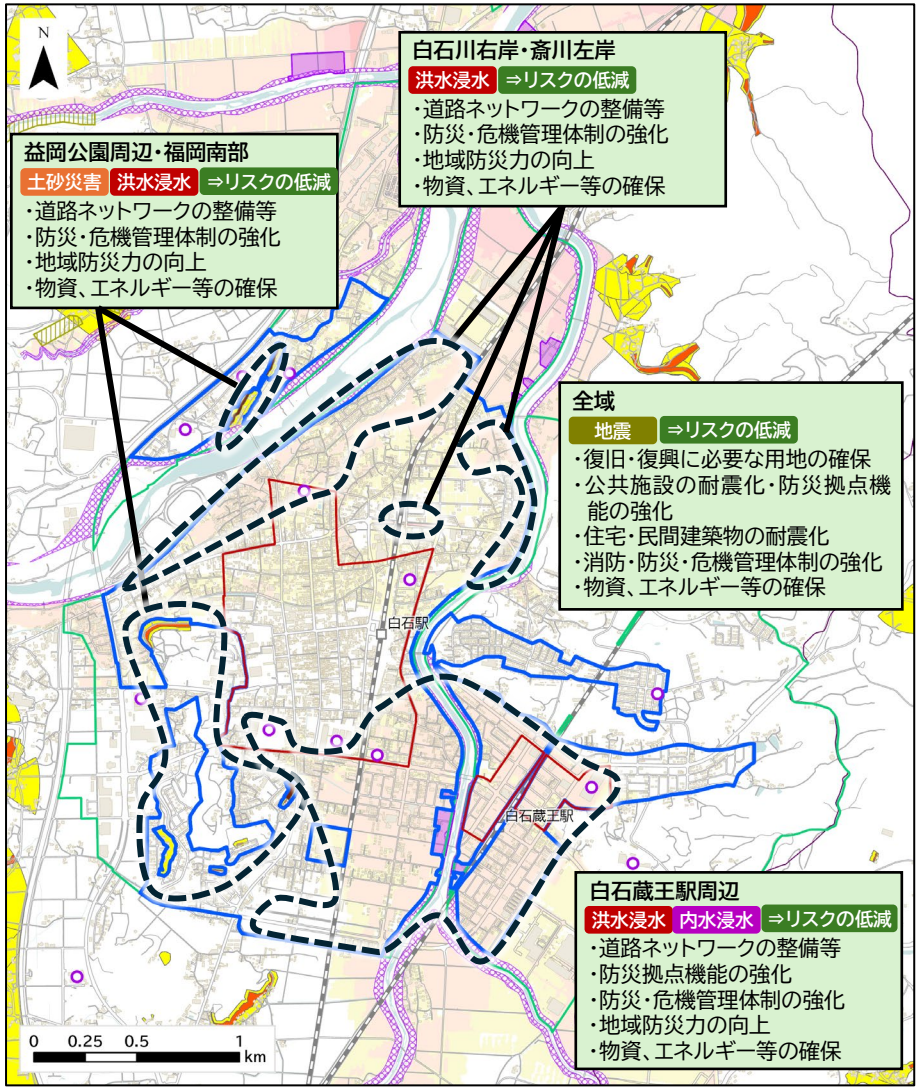
図　過去の災害履歴

防災まちづくりの将来像

自助・共助・公助の連携により
災害リスクを低減した
安全・安心に暮らせるまち　しろいし

取組方針図

居住誘導区域内で災害リスクの高い地域では、右図に示す防災対策を実施することで、災害リスクの回避や低減を図ります。



凡例

- 都市計画区域
- 用途地域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 砂防指定地
- 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（氾濫流）
- 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）
- 洪水浸水想定区域（想定最大規模）
  - 5-10m
  - 3-5m
  - 0.5-3m
  - 0.5m未満
- 指定避難所
- 鉄道駅

＜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）」、「同（氾濫流・河岸浸食）」、「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）」、白石市「白石市指定避難所」（令和6年）

図　取組方針図

11. 数値目標の設定

- 本計画における様々な取組の進捗状況やその効果などを検証するため、**「評価指標」**と**「数値目標」**を設定し、概ね5年ごとに達成状況を確認します。

居住の誘導に関する評価指標
1-1 居住誘導区域の人口
1-2 居住誘導区域の人口密度
1-3 地価公示価格（沢目）
1-4 地価公示価格（鷹巣）

公共交通に関する評価指標
3-1 白石駅1日あたり乗車人員
3-2 白石蔵王駅1日あたり乗車人員
3-3 市民バス1日あたり利用者数

都市機能の誘導に関する評価指標
2-1 自動車の昼間12時間交通量（白石丸森線・白石沖）
2-2自動車の昼間12時間交通量（白石停車場線・中町）
2-3 歩行者の昼間12時間交通量（白石丸森線・白石沖）
2-4 歩行者の昼間12時間交通量（白石停車場線・中町）

防災に関する評価指標
4-1 自主防災組織補助金交付事業利用団体数
4-2 総合防災訓練参加者数

12. 進行管理

- PDCAサイクルによる計画の進捗評価や、社会情勢や上位・関連計画の見直しなどを踏まえ、概ね**5年ごとに施策や事業の見直し**を行います。
- 進捗評価においては、**統計データや本計画に基づく届出状況**を踏まえながら、まちづくりの基本方針に即した**居住や都市機能の誘導が図られているか、評価を行います**。

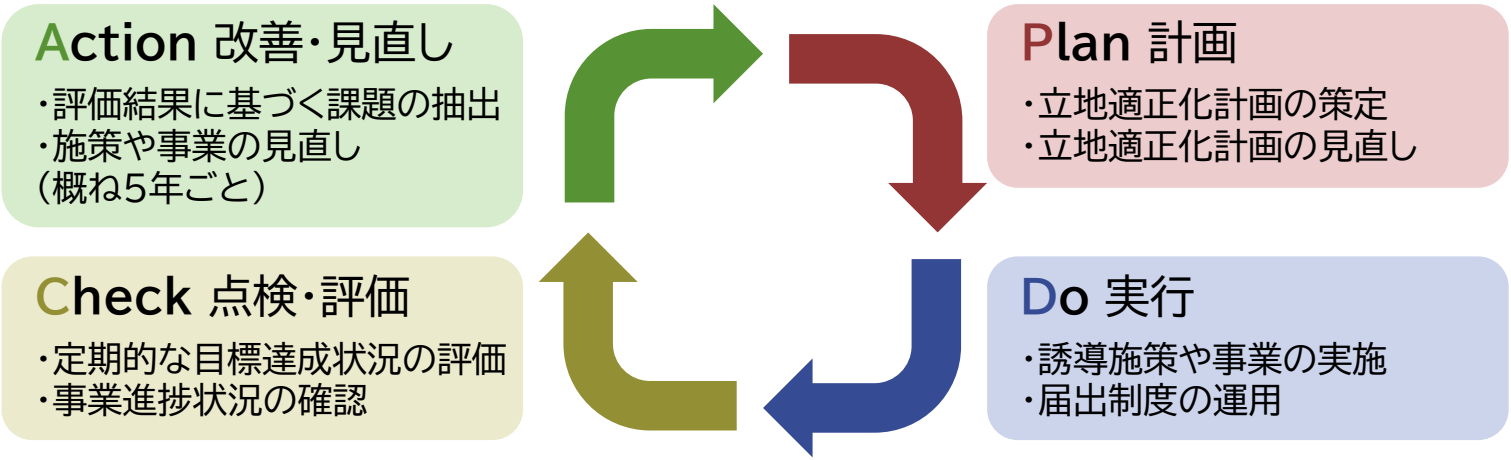


図　PDCAサイクルのイメージ