

白河市国土利用計画

2022年（令和4年）3月

白 河 市

目 次

前文	1
第1章 市土利用の現状と課題	2
1 市土の特性	2
2 市土利用をめぐる基本的条件の変化	2
3 市土利用の現状	4
4 市土利用の課題	4
第2章 市土利用の基本構想	7
1 市土利用の基本理念	7
2 市土利用の基本方針	8
3 市土利用の基本方向（利用区分別）	9
第3章 市土の利用区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	14
1 利用区分ごとの規模の目標	14
2 地域別の概要	15
第4章 計画を実現するために必要な措置の概要	18
1 土地利用の転換の適正化	18
2 土地の有効利用の促進	19
3 災害に強い市土づくり	20
4 環境の保全と美しくゆとりある市土利用	21
5 地域整備施策の推進	22
6 市土利用の総合的マネジメントの推進	22
7 土地に関する基本理念の普及啓発及び市土に関する調査の推進	23
8 計画の進行管理	23
土地利用構想	24

前 文

- この計画は、国土利用計画法の第 8 条第 1 項の規定に基づき、白河市域における国土（以下、原則として「市土」と記述します。）の利用に関する基本的事項を定めるものです。
- 福島県の計画、白河市（以下、原則として「本市」と記述します。）が策定している「白河市第 2 次総合計画（平成 25 年 3 月策定）」などで示された基本方向を踏まえた、市土利用における行政上の指針となるものです。
- 本計画に示された基本的な内容については長期にわたって遵守していきますが、社会情勢が大きく変化した場合などにおいては、必要に応じて柔軟に見直すこともあります。

第1章 市土利用の現状と課題

1 市土の特性

本市は、福島県の中通りの南部に位置し、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人々がこの地を訪れるなど、人とモノが交流する要衝の地として発展してきました。

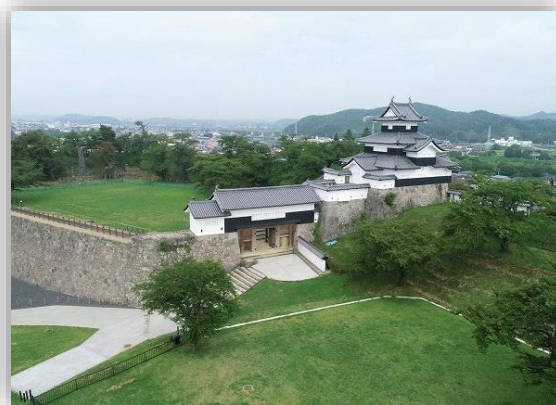
東北自動車道や東北新幹線などの高速交通体系に加え、首都圏に隣接するという地理的優位性を有しており、様々な企業活動が盛んです。

その一方で、国指定史跡小峰城跡を中心として、各所に神社仏閣や蔵造りの建物などがみられ、中心市街地には、歴史的・文化的風致が色濃く残されています。

また、市街地の周辺には、田園や樹林地が広がり、外周部は森林地帯となっており、南湖や阿武隈川をはじめとする河川などの美しい水辺も存在するなど、豊かな自然環境に恵まれています。



<白河関跡>



<小峰城>

2 市土利用をめぐる基本的条件の変化

(1) 人口減少・少子高齢化の進行

本市の総人口は平成12年の66,048人（国勢調査）をピークに減少の一途をたどっており、「白河市人口ビジョン（令和2年3月策定）」では、今後も人口減少傾向は続き、令和22年には48,000人程度にまで減少することが予測されています。年齢3区分別にみると、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）は減少し続ける一方、老年人口（65歳以上）は令和22年をピークに減少に転じますが、令和42年には、生産年齢人が老年人口を下回ると見込まれています。

また、特に中心市街地において、居住人口の減少による人口密度の低下が顕著となっています。

(2) 自然災害の頻発化・激甚化

平成23年3月11日に発生した東日本大震災は人的被害や建物被害に加え、道路などの交通基盤の分断、農業用施設や農地への被害など、産業・交通・生活基盤において甚大な被害をもたらしました。

また、記録的な大雨により大規模な河川氾濫や土砂災害をもたらした令和元年東日本台風など、近年の異常気象に伴う自然災害の頻発化・激甚化が懸念されています。

(3) 自然環境との共生

地球環境問題が顕在化する中、国連総会において「持続可能な開発目標（SDGs）」を中核とする「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択され、貧困に終止符を打ち、地球を保護し、すべての人が平和と豊かさを享受できるようにすることを旨とする普遍的な行動が必要とされています。

また、地球温暖化に伴う気候変動は、異常気象の発生や自然生態系の変化など地球環境に大きな影響を及ぼしており、主な原因である温室効果ガスの排出削減に向けて対応が求められています。

本市においても、「ゼロカーボンシティ」を宣言し、美しい里山、清らかな水、そして澄みわたる空気など、かけがえのない豊かな自然を守り、安心して住み続けられる故郷を良好な状態で次の世代へとつないでいくため、2050年までに二酸化炭素の排出量を実質ゼロにする目標に向けて、市民・事業者・行政が一体となって挑戦することとしています。

(4) 産業構造の変化

本市においては、県内有数の製造品出荷額を誇る工業をはじめ、農業、商業など多様な産業が展開されていますが、森林、農地に係る第1次産業では、担い手の育成や確保に努めているものの、就業者の減少が進んでいるほか、第2次産業においても、生産年齢人口の減少による労働力不足が懸念されます。

一方で、第3次産業においては就業者が増加しており、情報通信分野や医療・福祉分野の産業などの成長が見込まれます。

また、デジタル技術の急速な進展は、モノのインターネット（IoT）、人工知能（AI）、ロボットなどの技術の活用により、業務の効率化や生産性の向上をもたらすとともに、分野を横断した様々な業種による技術連携が進んでいます。

(5) 新型コロナウイルスの感染拡大による経済の変化

令和2年からの新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により、各国は経済活動の抑制を余儀なくされました。これによりグローバルに構築されたサプライチェーンの機能が低下し、世界規模での生産活動の停滞に見舞われました。また、消費活動において対面型のサービスが著しく減少し、飲食業界や旅行業界を中心に経営環境の悪化を生むなど、国内の経済全体に大きな影響を及ぼしています。

一方で、感染リスク回避のために事業拠点の分散化やテレワークの導入が進み、多様な働き方が浸透してきたことで、居住地の選択の幅が広がっている状況にあり、地方移住志向の高まりが見られるほか、グローバルに構築されたサプライチェーンのリスク回避による生産拠点の国内回帰が予測されます。

3 市土利用の現状

本市の市域面積は、30,532ha（305.32k m²）となっています。

市土を利用区分別に整理すると、次表のとおりであり、森林の56.6%と、農地の18.0%とを合わせると、約75%を占めます。また、宅地の占める割合は、5.9%程度となっています。

表 市土の利用区分ごとの規模の現況

利用区分	2019年（令和元年） 【基準年次】	構成比(%)
農地	5,490 ha	18.0 %
田	4,220 ha	13.8 %
畑	1,270 ha	4.2 %
森林	17,296 ha	56.6 %
原野等	34 ha	0.1 %
水面・河川・水路	1,029 ha	3.4 %
道路	1,242 ha	4.1 %
宅地	1,794 ha	5.9 %
住宅地	953 ha	3.1 %
工業用地	272 ha	0.9 %
その他の宅地	569 ha	1.9 %
その他	3,647 ha	11.9 %
合計	30,532 ha	100.0 %

4 市土利用の課題

(1) 人口減少・少子高齢化社会における土地需要の低下や市土の管理水準の低下への対応

人口減少・少子高齢化がさらに進行することが予想される中、中心市街地の人口密度の低下など土地全体への需要の弱まりによる低未利用地の増加や市土管理水準の低下が懸念されることから、土地の有効利用と適切な管理を進めることが課題となります。

(2) 深刻化している自然災害に対する安全・安心なまちづくりの観点からの土地利用

近年、地球温暖化に伴う気候変動の影響による台風や大雨により、水害や土砂災害が頻発化・激甚化する傾向にあります。

郊外の農山村部においては遊休農地等の増加による湛水機能の低下、山林においては天然林の減少や未整備森林等による土砂流出防止機能の低下が懸念されることから、雨水の貯留や水源かん養能力などの多面的機能を持つ農地、森林の保全を図る必要があります。

また、浸水想定区域や大規模な盛り土による宅地造成区域の調査が進み、災害リスクの高い地域が顕在化していることから、災害リスクに応じた都市機能誘導を行うなど、安全性を優先した土地利用を進める必要があります。

(3) 豊かな自然環境と調和した持続的な土地利用

本市は、市土の約75%を森林や農地が占め、南湖公園などの自然公園地域や関山及び金山（ビャッコイ自生地）といった自然環境保全地域をはじめとした自然環境を身近に有しています。自然環境の持つ生物多様性と美しい自然景観を保全するため、自然環境と人の営みのバランスの取れた土地利用の必要性が求められます。

また、近年では環境負荷の低減を重視した再生可能エネルギーの導入が進んでおり、本市でも太陽光発電施設の立地が進んでいます。一方で、山林や農地などを開発した大規模な太陽光発電施設については、森林の減少による土砂流出防止機能の低下や太陽光パネル設置による景観の変容など、自然環境や地域の生活への影響が大きいことから、自然環境や地域の景観への配慮、防災対策、適切な維持管理など、地域との共生に配慮することが必要となります。

(4) 景観の保全・形成を意識した土地利用

本市は、全体が緑に包まれており、阿武隈川、社川、隈戸川など多くの河川が流れ、市街地の周辺には、里山に囲まれたのどかな田園風景が広がっています。城下町として発展してきた市街地にも、南湖、谷津田川といったうるおいある水辺空間が存在し、丘陵地が背景となった美しい景観を形成しています。特に、那須連峰の勇壮な山並みは、本市を代表する眺望景観となっています。さらに、市街地においては、国指定史跡小峰城跡をはじめ、神社仏閣や蔵などの歴史的景観も色濃く残されています。

これらの自然景観や歴史的景観などを大切に守るとともに、つくり、育て、次の世代に伝えていくことが、土地利用上も重要な課題となっています。

(5) 無秩序な市街地拡大の抑制と都市機能を維持するための土地利用

本市の市街地では、白河駅及び新白河駅の周辺において、それぞれ異なる機能が集積しており、二つの核を形成しています。また、白河中央スマートIC周辺には比較的大きな医療機関が立地しています。

白河駅周辺は、行政施設・文化施設等の多様な機能が立地し、地域資源が豊富で市民や観光客等の交流拠点となっており、新白河駅周辺は、国道289号沿線を中心に商業施設が立地し、市域・県南地域全体の生活を支えるとともに、都市活力の維持にも寄与しています。

しかし、市民の日常生活を支える商業、医療、福祉といった都市機能やサービスは、一定の利用者によって支えられていることから、市街地（人口集中地区）の拡大や人口密度の低下、空き家・空き地の増加に伴う都市のスポンジ化などにより、既存の都市機能やサービスが維持できなくなり、更なる人口減少を招く懸念があります。

このことから、無秩序な郊外開発を抑制するとともに、低未利用地の利用を促進し、住宅や商業施設等が立地しやすい環境を整備するなど、都市機能を維持することが必要となっています。

また、今後国道 294 号白河バイパスの供用開始により、土地需要の変化が予測されることから、土地利用動向を見据えた対応が必要となります。

（6）農地・森林の保全と集落の活性化を両立する土地利用

本市の市街地の周辺には農村地帯が広がり、さらにそれらを囲むように森林地帯がみられ、市土の約 75%を占める農地・森林は、食料生産の場や二酸化炭素の吸収源となるほか、防災機能や良好な景観の形成などの多面的な機能を有しています。

農村地帯に点在する集落は、その多面的機能を維持する役割を担っていますが、近年では農業や林業従事者の高齢化と担い手不足により農山村の活力の低下といった課題が深刻な状況となっています。

一方で、ウッドショックを起因とする国産木材需要の高まりやスマート農業の導入による生産性の向上などによる成長も見込まれます。

農地については、適切に維持管理されず機能を失ってしまうと、復元に多大な時間と経費が必要となることから、農地の集約・集積による合理的な営農管理や集落等による適切な農地の保全が必要となります。

森林については、木材生産などの経済的機能や水源かん養機能、二酸化炭素の吸収源であるなど、多面的な機能を有していることから、効率的な森林施業と適正な管理による森林資源の維持が必要となります。

いずれにしても、農地・森林の保全には、実施主体となる担い手や地域コミュニティが重要となることから、活性化を促すための継続的な支援が必要となります。

（7）社会環境の変化への対応

グローバルに構築されたサプライチェーンが停滞するリスクを回避するため、生産拠点の国内回帰が進むことが予測されるほか、経済活動における環境負荷低減への取組が必要とされていることやデジタル技術、ロボット技術の産業利用など、産業構造やそれを取り巻く環境の変化への対応と将来を見据えた土地利用が課題となります。

また、多様な働き方が浸透してきたことにより、地方移住や二地域居住への関心が高まっている状況であるため、首都圏からのアクセスが良く、自然環境や歴史的・文化的資源が豊富な本市の優位性を生かし、市民だけではなく移住希望者など本市に関わる人々にとって魅力あるまちづくりを進めることが必要となります。

第2章 市土利用の基本構想

1 市土利用の基本理念

市土は市民にとって限られた資源であり、生活・生産といった様々な活動の共通基盤です。

このため、本市の土地利用にあたっては、公共の福祉を優先させ、自然的・社会的・経済的・文化的な諸条件に広く配慮するとともに、総合計画やSDGsの視点を踏まえ、土地利用の質的向上や自然との共生、災害に強い市土づくりに向け、土地の適正な利用と管理を、総合的かつ計画的に行うものとします。

これにより、過去から引き継いできた白河の歴史と伝統、豊かな自然環境に恵まれた美しい市土を、次の世代に残し伝えていきます。

SDGs（持続可能な開発目標）の視点

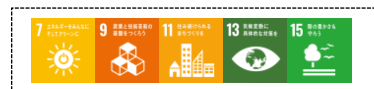
<p>6 安全な水とトイレを世界中に</p> 	<p>7 エネルギーをみんなにそしてクリーンに</p> 	<p>8 働きがいも経済成長も</p> 	<p>9 産業と技術革新の基盤をつくろう</p> 
<p>11 住み続けられるまちづくりを</p> 	<p>13 気候変動に具体的な対策を</p> 	<p>15 陸の豊かさも守ろう</p> 	<p>17 パートナースhipで目標を達成しよう</p> 

➤ SDGs（エスディーゼーズ）： Sustainable Development Goals の略称
世界が抱える課題を解決し、持続可能な社会をつくるため、平成 27 年（2015 年）の国連サミットで決定した国際社会の共通目標。

2 市土地利用の基本方針

市土地利用にあたっては、次に示す基本方針に基づいて、計画的な土地利用を推進します。

(1) コンパクトで質の高いまちを実現する土地利用



人口減少、少子高齢化などが進む中、市街地（人口集中地区）では、人口密度の低下などによる都市機能の低下が懸念されています。また、周辺地域においても高齢化や担い手不足による地域コミュニティの活力低下が懸念されます。

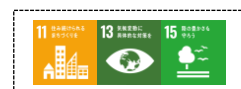
一方で、コロナ禍による地方分散という社会的潮流により、首都圏在住の若い世代を中心に地方移住へ関心を寄せていることが明らかなことから、移住や二地域居住の受け皿となる一定程度の住宅需要が見込まれます。

このことから、市街地では歴史的・文化的な風致や街並みの保全・形成に配慮しながら、既存住宅を含む低未利用地や空き家・集合住宅など既存ストックの活用を通じた居住誘導を進めることで、市全体での人口密度の維持を図るとともに、都市機能の適切な誘導により、人口減少に対応した都市のコンパクト化を進めます。

また、周辺地域においては、緑豊かな田園、里山を保全しながら、地域の課題に対応した特色ある地域づくりを進め、生活基盤を持続させるための商業機能等の維持と利便性の向上を目指します。

そのほか、事業拠点の地方移転や移住者等による利用の受け皿として、サテライトオフィスやワーキングスペースの活用を進めるとともに、自然環境や歴史的・文化的資源が豊富な本市の住環境の魅力をSNS等により情報発信し、空き家や集合住宅などの既存ストックの利活用も含めた宅地利用の活性化を進めます。

(2) 災害に強いまちづくりを実現する土地利用



防災・減災対策をはじめ、交通安全・救命救急など、市民の生命と財産を守るための「災害に強いまちづくり」に留意した土地利用を推進します。

森林の保全や適切な森林施業により、土砂流出防止や水源かん養機能など自然環境の持つ防災・減災機能の維持向上を図ります。

また、災害時に避難所となる公園などのオープンスペースの確保や建築物・工作物などの耐震性・耐火性の向上、防災活動上でも重要な道路、河川、橋梁の整備改善など、避難や救援を考慮した社会資本の整備を進めます。

また、災害リスクの高い地域が顕在化していることから、災害リスクの高い地域における開発を抑制します。

(3) 豊かな自然環境と共生する持続的な土地利用



豊かで美しい自然環境を大切に保全し、次世代に継承するため、自然環境との共生を図る土地利用を推進します。

農地・森林などの「自然的な土地利用」については、恵まれた自然環境を良好な状態で保全すること

を基本とし、厳格な管理と無秩序な開発の抑止に努めるとともに、近年増加している森林を開発する太陽光発電施設整備など、新たな開発には自然環境や景観への配慮、適切な防災対策を求めます。



(4) 効率的で持続可能な産業の構築に向けた土地利用

農林業の振興により、農村集落等の地域コミュニティの維持や里山空間の形成に努め、優良な農地や森林の土地利用管理の持続性を確保します。

また、本市の持つ交通アクセスの優位性を最大限に生かして既存の工業団地等への企業誘致を進め、産業の集積化を図るほか、既存企業の振興を推進します。

デジタル技術の活用による分野横断的な技術連携等が期待されることから、新しい事業創出に向けた支援を進めるとともに、地域の特色を生かした経済の活性化を推進することで効率的で持続可能な土地利用を推進します。

(5) 市民とともに考える土地利用



土地利用はまちづくりの基本であり、そこには市民の意思が反映されることが不可欠です。

そのため、土地利用を進めるにあたっては、市民やNPO法人（特定非営利活動法人）をはじめとする各種団体の参加の機会を拡大するとともに、民間事業者による課題解決に寄与する提案も重視します。

3 市土地利用の基本方向（利用区分別）

(1) 農地

農地は、食料生産、環境保全、水源かん養、更には美しい景観によるやすらぎなど、様々な機能を持っています。このため、自然環境の保全や防災対策に十分配慮しながら農業以外の土地利用との秩序ある調整を図りつつ、優良農地を確保するとともに、その効率的利用に努めます。

地域農業の担い手の育成・確保と農業経営の安定化を図るとともに、食の安全性の確保とブランド化等による農業づくりを進めるほか、農業法人の参入や移住者の就農等による農地の活用や遊休農地等の再生を図るなど、農地が安定的に存続するよう努めます。

また、農村環境の保全・向上のため、地域との協働により、農村の原風景や生態系等の地域資源に配慮した環境整備を進めます。



<農地>

(2) 森林

本市の多くを占める森林は、木材生産などの経済的機能にとどまらず、環境保全、土砂災害の防止、水源かん養機能のほか二酸化炭素の吸収源であるなど多面的な機能を持っています。このほか、美しい景観によるやすらぎの提供やレクリエーションなどの保健休養機能を有しています。

これら森林の有する多面的機能を維持するとともに、流域としての水循環や治水の観点からも効率的な森林施業と適正な管理を計画的に推進し、健全な森林資源の維持に努めます。

特に、保安林をはじめとする法規制を受けた森林については、保全に努め、森林以外の用途への転用を抑制していきます。

市街地に近接した森林についても、緑豊かな居住環境を形成するうえで貴重な資源であるため、その保全と整備に努めます。

公園と組み合わせた森林の整備など、レクリエーションの場としての森林空間の充実も検討・推進していきます。



<森林>

(3) 原野等

本市の原野等は、森林に近接した豊かな自然環境にあるものが多いため、動植物の生態系の状況などを十分に把握し、良好な自然環境を構成しているものは保全を基本とします。

また、ごみの不法投棄や環境汚染などを未然に防止し、美しい原野等としての保全に努めます。

土地利用の転換については、自然環境や周辺景観などを総合的に勘案し検討していきます。



<原野等>

(4) 水面・河川・水路

本市には、阿武隈川をはじめ大小の河川が数多く流れ、ため池、水路、排水路も各所に見られます。これらは、農業用水の確保や流域の生態系の保護にとって重要です。

特に、緑に包まれ美しい水辺空間をもつ南湖公園周辺は、市民はもとより多くの来訪者に親しまれている場所であることから、歴史的・文化的価値や良好な自然環境等を守りながら、その魅力を生かした利活用を進めます。

水面・河川・水路に近接した区域での都市的な土



<阿武隈川>

土地利用への転換にあたっては、水循環の変化への影響を最小限に抑えることや水質の保全を図ることに特に留意します。

一方で、水辺空間は、近年の気候変動の影響による台風や大雨によって、水害が頻発化・激甚化する傾向にあり、安全性の確保が重要な課題です。このため、流域全体としての洪水調節機能の強化や自然環境と両立した護岸整備、氾濫の危険のある区域の宅地化の抑制などを図ります。

(5) 道路

一般道路は、交通機能や水道、電気などのライフラインの収容といった機能以外にも、広域的な連携・交流の促進、災害時の緊急輸送路、避難路、防火帯としての機能など、様々な機能を持っていることから、今後とも機能の充実を図るとともに、身近な生活道路、歩道などの適切な整備及び維持管理に努めます。

また、周囲の自然環境や地域住民の生活環境の保全のため、沿道環境の悪化の防止などに留意します。

農林道については、農林業の生産性の向上と農地や森林の維持管理、農山村の振興などのため、既存路線の適正な維持管理に努めるとともに、大規模災害発生時における代替輸送路・迂回路としての役割など、防災・減災の観点からも計画的な整備を推進します。

なお、これら道路の整備にあたっては、交通安全や歩行者などの交通弱者の安全確保などに配慮していきます。



<市道西郷弱目線>

(6) 住宅地

住宅地は市民生活の主たる場所であることから、生活拠点としての機能維持と生命と財産を守るための防災・減災対策の強化を図ります。

中心市街地をはじめとする既成市街地では、空き家や既存宅地を含む低未利用地が増加していることから、空き家バンクなどの利用促進を通してこれらの流動化を進めるとともに、魅力ある都市景観の形成、歴史的資源を生かした街並みづくり、ユニバーサルデザインが導入された歩行者空間や公園広場の充実、商店街の再生などの総合的な施策展開を図ります。

さらには、本市の暮らしやすい良好な住環境について、首都圏で地方移住に関心を寄せている人々へ向けてSNS等を活用して積極的に情報を発信していきます。

また、田園地域などに形成されている集落では、地区の中心となる拠点づくりなど生活基盤の整備を図るとともに、歩行者空間や広域アクセスの改善による生活利便性の向上、美しい集落景観づくり、グリーンツーリズムなどの観光・レクリエーションの振興などを推進します。



<住宅地>

(7) 工業用地

本市では、東北自動車道白河中央スマートICの立地などの交通アクセスの利便性の向上や工業の森白河の造成、さらには、積極的な企業誘致により新たな産業集積が進んでいます。

今後も、国道294号白河バイパスの供用開始や矢吹IC周辺への工場立地も予定されていることから、引き続き、交通アクセスの優位性を最大限に生かして既存の工業団地への企業誘致を推進し、産業の集積化を図ります。

既存の工場については、周辺の住宅地などへの公害の防止に向けた環境対策の強化を図るとともに、企業の経営基盤強化や工場の増設などを支援します。



<工業用地>

(8) その他の宅地

商業用地は、日常生活に必要な商業施設の適正な集積・配置を進めます。また、コロナ禍により、テレワークなど、これまでの働き方が見直されているところであり、コワーキングスペースやコミュニティスペースの活用など、市域全体において個々のライフスタイルに合わせた柔軟な宅地利用を検討します。

白河駅周辺では中心市街地に新たな魅力や賑わいを創出するとともに、新白河駅周辺では、ビジネス街としてオフィスの地方移転の受け皿を目指します。

また、表郷、大信、東地域をはじめとする周辺地域については、あらためて日常生活に必要な商業機能の維持と生活の利便性の向上を図るとともに、地域コミュニティの継続を重視した暮らしやすい生活環境の形成を目指します。

レクリエーション用地については、森林や河川などの豊かな自然環境との共生を基本とします。

太陽光発電施設の設置については、生態系や景観の保全、適切な防災対策を求めるなど、自然環境と生活環境に配慮した土地利用に誘導します。



<コワーキングスペース>

(9) 公用・公共施設などの用地

学校教育・公園緑地・交通・環境衛生・厚生福祉などの公用・公共施設用地は、必要性が高い施設や行政サービスに不可欠な施設など様々であるため、将来の人口減少を見越した長期的な視点で公共施設等の維持管理・更新・長寿命化・統廃合などを計画的に進めます。

また、公用・公共施設用地においては、環境保全、防災、防犯などの多角的な視点による土地利用を進めます。特に、市街地や集落における低未利用地の活用を基本とします。



<公共施設用地>

(10) 低未利用地

本市の市街地では、空き地などの低未利用地が増加しており、防犯や都市景観など、居住環境の維持に課題を有しています。

このことから、低未利用地の利用・管理に関する情報の提供、指導、助言、その他の援助を行い、土地の有効活用を促進し、管理水準の低下を防止します。

良好な宅地については、その活用を促すとともに、首都圏からの移住者に対する受け皿となるよう情報発信していきます。

遊休農地等については、新規就農による活用を含め、農地の再生に努めるとともに、地域コミュニティ等による適正な管理を促進し、病害虫の発生等による環境悪化の防止に努めます。

維持管理の行き届いていない森林については、適切な森林施業による再生を進め、森林の持つ多面的機能の回復に努めます。



<遊休農地等の解消に向けた取組みの様子>

第3章 市土の利用区分ごとの規模の目標及び

その地域別の概要

1 利用区分ごとの規模の目標

(1) 基準年次

計画の基準年次は令和元年、目標年次は令和12年、中間目標年次を令和7年とします。

(2) 人口及び世帯数

市土の利用に関して目標年次となる令和12年の人口と世帯数は、その減少に歯止めをかけるため様々な施策を講じていますが、それぞれ55,453人（白河市人口ビジョン）、23,704世帯（県に準じて推計）になるものと予測しています。

(3) 利用区分ごとの規模の目標

市土利用の基本構想に基づく利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりです。

農地や森林などの減少傾向には可能な限り歯止めをかけ、宅地の開発も計画的に規制・誘導していくこととします。

なお、これらの数値については、今後の経済社会の不確定さなどを考慮して、弾力的に判断すべき性格のものと考えます。

表 市土の利用区分ごとの規模の目標

	2019年 令和元年 (基準年次)	2025年 令和7年 (中間目標年次)	2030年 令和12年 (目標年次)	構成比(%)		
				2019年 令和元年 (基準年次)	2025年 令和7年 (中間目標年次)	2030年 令和12年 (目標年次)
農地	5,490 ha	5,449 ha	5,409 ha	18.0 %	17.8 %	17.7 %
田	4,220 ha	4,190 ha	4,160 ha	13.8 %	13.7 %	13.6 %
畑	1,270 ha	1,259 ha	1,249 ha	4.2 %	4.1 %	4.1 %
森林	17,296 ha	17,051 ha	16,857 ha	56.6 %	55.8 %	55.2 %
原野等	34 ha	32 ha	31 ha	0.1 %	0.1 %	0.1 %
水面・河川・水路	1,029 ha	1,029 ha	1,029 ha	3.4 %	3.4 %	3.4 %
道路	1,242 ha	1,244 ha	1,244 ha	4.1 %	4.1 %	4.1 %
宅地	1,794 ha	1,827 ha	1,851 ha	5.9 %	6.0 %	6.0 %
住宅地	953 ha	963 ha	963 ha	3.1 %	3.1 %	3.1 %
工業用地	272 ha	295 ha	319 ha	0.9 %	1.0 %	1.0 %
その他の宅地	569 ha	569 ha	569 ha	1.9 %	1.9 %	1.9 %
その他	3,647 ha	3,900 ha	4,111 ha	11.9 %	12.8 %	13.5 %
合計	30,532 ha	30,532 ha	30,532 ha	100.0 %	100.0 %	100.0 %

2 地域別の概要

(1) 本市の地域区分

本計画における地域別の土地利用施策の方向性については、「市街地ゾーン」、「水と緑の定住ゾーン」、「自然共生ゾーン」の3類型別に示します。

地域区分	左の地域に含まれる土地の区分
市街地ゾーン	本市の中央に位置するおおむね中心市街地とその周辺の区域
水と緑の定住ゾーン	市の北部及び南部の森林地帯を除く集落や田園地帯からなる区域
自然共生ゾーン	本市の北部及び南部のおおむね森林からなる区域

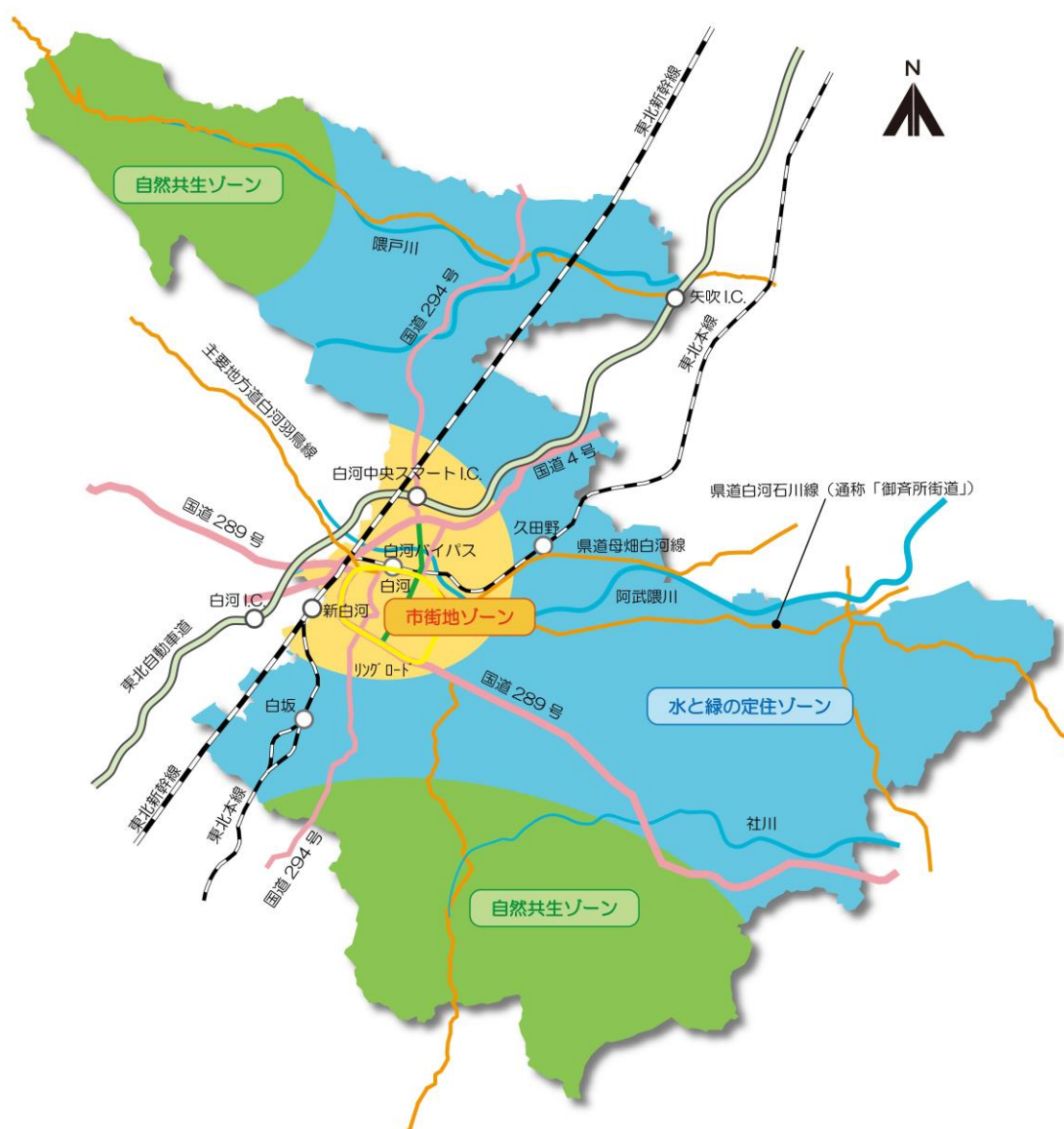


図 本市の土地利用の観点からのゾーン区分

(2) 地域別の概要

①市街地ゾーン

「市街地ゾーン」は、白河駅周辺の中心市街地や新白河駅周辺の市街地、周辺部の住宅団地、工業団地などの都市的な土地利用が中心の一角です。

城下町として古くから市街地が形成されたゾーンであり、本市のみならず県南地方の中心地として今後とも発展が期待されています。

北部には阿武隈川が、中央部には谷津田川が流れ、これらの河川に挟まれた平坦地に市街地が形成されています。白河駅及び新白河駅周辺、国道4号や国道289号といった幹線道路の沿道を中心に、商業施設、流通施設が比較的多く立地しています。

市の中心部は、江戸時代の町割りが行われた城下町を基盤として発展してきており、国指定史跡小峰城跡、神社仏閣、蔵などの歴史的資源を活かしたまちづくりが進められています。同時に、市街地の安全で快適な住環境の向上を図るため、都市計画道路、下水道、公園などの都市基盤の整備なども実施しています。

今後とも、「本市の顔」となるゾーンとして、コンパクトシティの実現の観点から、公共施設や民間事業者による誘導施設の整備などの都市機能誘導、住宅の取得等に対する支援、低未利用地の利用促進などの居住誘導を進め、都市機能の立地を維持し、市街化を促進していきます。

また、ゾーン内には、サテライトオフィスやコワーキングスペースが整備されており、事業拠点の地方移転の受け皿となるほか、移住者等による利用も見込まれることから、空き家や集合住宅などの既存ストックの利活用も含めた土地利用の活性化を図ります。

そのほか、市街地の南部には南湖公園があり、市民はもとより多くの来訪者に親しまれている場所であることから、国指定史跡及び名勝としての文化的資源、県立自然公園特別地域である良好な自然環境等を守りながら、その魅力を生かした利活用を進めます。



<小峰城と中心市街地>



<国指定史跡及び名勝 南湖公園>

②水と緑の定住ゾーン

「水と緑の定住ゾーン」は、阿武隈川・社川・隈戸川などの流域に位置する田園地帯に集落が形成された一角で、多くが優良農地となっています。森林に囲まれ、水と緑にあふれた自然環境豊かで美しいゾーンです。国道4号、国道289号、国道294号、主要地方道白河石川線などの幹線道路周辺では一部宅地化が進んでいますが、田園や山林等が多く残っています。

今後とも、自然環境の保全と営農地としての農業環境の整備を図るとともに、街道沿いの歴史的な街並み景観を保全するなどの取組みにも努めます。

また、地域の産業振興や新規就農等によりゾーン全体に活気を生み出すことを目指すとともに、日常生活に必要な商業機能の維持と生活の利便性の向上を図り、地域コミュニティの継続を重視した暮らしやすい生活環境の形成を目指します。

また、自然環境が豊かであるということは、急傾斜地や自然河川などに近接していることなどから、逆に土砂災害や水害などの危険性が高いとも考えられます。そのため、防災の強化に加え、発生しうる被害の最小化を図る減災に配慮した土地利用にも十分留意します。



<集落>



<田園風景>

③自然共生ゾーン

「自然共生ゾーン」は、市の北部と南部に広がる丘陵地帯でおおむね森林からなる一帯です。森林は、環境保全、土砂災害の防止、水源かん養といった機能を持つほか、二酸化炭素の吸収源となり、地球温暖化の緩和に寄与しています。また、人々にやすらぎやうるおいを与え、レクリエーションの場としても貴重な空間となっています。

今後は、このゾーン全体にわたって貴重な自然環境を保全することを基本に、市民のみならず、本市を訪れた人たちが自然と親しむことのできる空間としての土地利用を推進します。



<聖ヶ岩>



<聖ヶ岩ふるさとの森>

第4章 計画を実現するために必要な措置の概要

1 土地利用の転換の適正化

(1) 土地利用転換の適正化に対する基本的考え方

近年は、再生可能エネルギーの導入促進に向けて、山林や農地などを開発し、大規模な太陽光発電施設に転換する土地利用がみられるほか、新型コロナウイルス感染拡大を契機に、地方移住志向の高まりや事業拠点の分散化などの動きも進んでいます。

このため、個人や民間事業者による新たな土地利用転換などが進むことも予想され、土地利用の不可逆性（一度転換してしまうと元に戻すことが難しいこと）及び自然環境や地域社会に与える影響に十分留意して、慎重な検討・規制・誘導を実施します。

また、計画的な開発事業の推進を図る場合を除いて、市街地の無秩序な外延化（スプロール化）は避け、市街地内部の既存宅地を含む低未利用地や空き家・集合住宅等の既存ストックの活用を優先させます。

(2) 自然的土地利用の転換抑制

農地、森林、水面などの「自然的土地利用」の転換については、特に慎重に行います。地域ニーズの高い施設の建設の場合などを除いて、自然的な土地利用を転換することは基本的に抑制していきます。自然公園特別地域及び自然環境保全地域並びに優良農地や保安林などは、土地の転用を行わないことを原則とします。

(3) 農地の利用転換

農地の利用転換を行う場合には、農地の持つ食料生産の場としての機能のほか、環境保全、水源かん養などの多面的な機能に留意して、農業と非農業的土地利用との計画的な調整を図りつつ、農地の無秩序な転用を抑制し、優良な農地が確保されるよう十分配慮します。

(4) 森林や原野等の利用転換

森林の利用転換を行う場合には、森林の持つ環境保全や土砂災害の防止などの多面的な機能に留意して、保安林や機能の高い森林の転用を抑制することを基本とし、周辺の土地利用との調整を図ります。

原野等については、自然的な価値が低い場合に、自然環境や周辺景観などを総合的に勘案し、土地利用転換を検討することとします。

(5) 大規模な土地利用の転換

大規模な土地利用転換を行う場合には、土地利用に関する諸計画、公共用施設や公共サービスの供給計画などとの整合に留意するとともに、周辺の地域を含めて事前に十分な調査と調整を行い、市土の保全と安全性の確保、良好な環境や景観の保全などを担保するように努めます。

2 土地の有効利用の促進

(1) 農地の有効利用

農地は、その地域特性などを踏まえて、生産力を高めるための農業生産基盤の整備、担い手の育成や確保、農業経営の多様化、新規就農者への支援など、総合的な施策を検討・推進します。

また、農地については、食料生産機能以外にも環境保全、湛水機能、水源かん養機能、美しい景観によるやすらぎなど、様々な機能を持っているため、多角的な視点からその有効利用を検討します。

(2) 森林の有効利用

森林は、木材生産をはじめとする経済機能以外にも、環境保全、土砂災害の防止、美しい景観によるやすらぎなど、多面的な機能を持っています。また、二酸化炭素の吸収源として地球温暖化の防止に寄与しています。

これらを踏まえて、森林の持つ公益的機能の保全に加え、必要な整備や森林施業の計画化・合理化、国・県、民間の所有者との協力による森林の適正な維持管理を推進します。

また、市民が自然の大切さや生態系を理解、学習するための自然観察の場やレクリエーション利用の場としての活用、森林公園施設の充実など、森林の有効利用を推進します。

(3) 水面・河川・水路の有効利用

水面・河川・水路は、治水・利水をはじめ、生物の多様な生息・生育環境となるなど、多面的な機能を持っていることから、それらの機能の維持に努めます。

また、阿武隈川や南湖をはじめ、小河川やため池、農業用水路など水辺の維持管理を推進し、市内の水辺空間全体にわたって、必要な水量・水質の確保を図ります。

うるおいある水辺空間の形成の観点から、水質などに悪影響が及ばないような工夫に留意しつつ、「親水空間」の整備を推進します。

(4) 道路の有効利用

道路は、交通、広域的な連携・交流の促進、災害時の緊急輸送路・避難路・防火帯など、様々な機能の強化とその有効利用を図ります。

「市の顔」となるような路線を優先した電線類の地中化などについても、長期的な視点で取り組みます。

(5) 住宅地の有効利用

住宅地は、安全で快適な住環境を備えたものとなるよう、住宅の耐震性能、環境性能の向上、長寿命化などの既存住宅の改善、空き家の適正な管理・利活用と新規開発の適正な規制・誘導を推進します。

また、移住者の受け皿となるよう、空き家バンクやSNS等により良好な住宅地情報を発信していきます。

(6) 工業用地の有効利用

市内には、18か所の工業団地が整備されており、本市の重要な産業の拠点になっています。白河中央スマートICや矢吹ICの立地による交通アクセスの優位性を生かしながら、県や関係機関との連携強化による企業誘致に努めます。

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るとともに、既存の工業団地などに立地する企業への増設の支援などにより、雇用の場の確保に努めます。

(7) その他の宅地の有効利用

商業用地は、商業施設の適正な集積・配置を進めるとともに、市街地の幹線道路沿いにある大規模な商業施設と中心市街地の商店街との相互アクセスの強化や公共交通による中心部の商業施設へのアクセスの改善、商店街の魅力の向上と再生などに努めます。

レクリエーション用地については、豊かな自然環境との共生を基本として活用を図ります。

サテライトオフィスやコワーキングスペース、コミュニティスペースなど、事業拠点の移転や新たな働き方、ライフスタイルに対応した利活用を推進します。

(8) 低未利用地の有効利用

市街地内部の低未利用地は、土地の流通促進などにより有効活用を図るとともに、地域ニーズを踏まえた都市的な土地利用を検討・推進します。

遊休農地等については、農地としての再生に努めるとともに、地域住民等による適正な管理を促進し、病害虫の発生等による環境悪化の防止に努めます。

移住者等による新規就農や住宅需要が見込まれることから、その受け皿として遊休農地や空き地等の低未利用地の活用を促進します。

(9) 有効な土地利用への誘導

土地の所有者などが、本計画の趣旨を活かした良好な土地の管理と有効な土地利用を行えるように、啓発や誘導を実施します。

3 災害に強い市土づくり

(1) 災害に対する安全性を高める土地利用への誘導

河川の増水による洪水、がけ崩れ、地震など、本市で発生のおそれのある災害を未然に防ぐ「防災」だけでなく、災害が発生した場合の被害を最小限に抑える「減災」の考えに基づく土地利用を図ります。

特に、水害については、洪水調節機能の強化や河川等の護岸整備など、流域全体としての防災・減災対策を進めます。

保安林などの指定区域内での土地利用転換については、法に基づいて適切に抑制するとともに、情報の提供や啓発に努め、防災性の高い土地利用を推進します。

頻発化・激甚化する災害に対し、中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するなど、市民の安全の確保に向けた土地利用の規制・誘導をしていきます。

(2) 森林の持つ機能の維持・向上

森林の持つ環境保全、土砂流出の防止、水源かん養といった多面的機能の維持・向上に努め、間伐などの森づくりを推進するとともに、森林の荒廃を防ぎ、国土保全等の公益的機能を発揮するため、保安林や治山施設などの整備を推進します。

災害の未然防止や被害を最小限に抑えるため、官民双方の連携により森林の適切な維持管理を推進します。

これらに配慮した森林利用を図るとともに、現在森林となっている区域を基本的に維持していくものとしします。

(3) 災害に強いまちづくりの推進

災害が発生した場合の救援・救護、復旧・復興などの活動を迅速・円滑に行うことができるように、東北自動車道のインターチェンジへのアクセスの向上、幹線道路の整備などを推進します。

災害等緊急時の避難場所と医療・物流支援活動の拠点となる公共施設や公園緑地の整備、災害時の避難路となる生活道路の拡幅整備・線形改良、ライフラインの強化、建物、構造物の耐震性・耐火性の向上などの総合的な取り組みにより、防災性の向上を図ります。

4 環境の保全と美しくゆとりある市土地利用

(1) 環境への負荷の少ない土地利用

「ゼロカーボンシティ」への挑戦や自然林の保全など、環境への負荷の少ない土地利用を推進するとともに、都市機能を市街地や生活拠点等に集約化したコンパクトシティの実現を推進します。

幹線道路網の構築、公共交通機関の利用の促進などと連携した計画的な土地利用を推進します。

(2) 循環と共生を重視した土地利用

3R（発生抑制・再使用・再生利用）の推進を中心とした資源循環型社会の実現を目指して、廃棄物の適正処理や資源循環を助けるような土地利用を推進します。

二酸化炭素の吸収源となる農地や森林の保全、公園緑地の整備と緑化など、グリーンインフラとしての土地利用を推進します。

太陽光や木質バイオマスなど再生可能エネルギーについて、自然環境や生活環境への影響に配慮のうえ、利用を促進します。

(3) 豊かで多様な自然環境の保全

本市は森林や清流などの豊かな自然環境に恵まれており、これらの土地利用にあたっては厳格な規制の運用を実施します。

良好な自然景観を形成する自然公園をはじめ、風致地区や本市の原風景とも言える里山環境の保全に努めるとともに、レクリエーションの場としての森林空間の充実も検討・推進していきます。

地域の市民や団体の協力を得て、適切な維持管理に努めるため、関連情報の提供や啓発活動を推進していきます。

(4) 生活環境の保全

本市は、大気汚染、騒音などによる公害問題は深刻ではありませんが、これらによる生活環境の悪化を防止するため、必要に応じて、工場集積地と住宅地との間への緩衝帯の設置や土地利用の純化などを推進します。

(5) 健全な水循環の確保

農地や森林の適切な維持管理、雨水の地下への浸透、水質の浄化、阿武隈川・社川・隈戸川をはじめとする河川や南湖などの湖沼の自然浄化能力の維持、地下水の適正利用などにより、流域全体での健全な水循環を確保します。

(6) 大規模な開発事業への対応

大規模な開発事業（5ha以上）の構想や計画が提起された場合には、環境と調和した土地利用が行われるよう、事業の実施前に事業者への指導・助言などを適切に実施します。

5 地域整備施策の推進

(1) 広域的な連携・交流の促進

本市は、東北自動車道や東北新幹線など広域高速交通網の結節点という優位性を有していることから、国道4号4車線化、国道294号白河バイパスの供用開始などによる、物流ルートの充実、移住や二地域居住を視野に入れた広域的な交流の促進など、今後の土地利用の需要を見据えた本市の特色を生かした土地の有効利用を図ります。

(2) 特色ある地域づくりの推進

本市は、城下町として、独自の歴史や伝統文化を育んできました。市内各所に多くの文化財、史跡、蔵などの歴史的建造物や街道沿いに歴史的な街並みが残されており、独特の街並みと風土を作りだしています。

こうした足元にある資源を保全し活用するとともに、史跡を生かした公園等の保全管理と整備を行っていきます。

6 市土地利用の総合的マネジメントの推進

(1) 国土利用計画法などの適正な運用

国土利用計画法と関連する土地利用関係法、県や市の条例、要綱などを適切に運用します。

本計画をはじめ、都市計画マスタープラン、農業振興地域整備計画など、土地利用に関する諸計画の周知を図るとともに、必要に応じて、それらの見直しも検討します。

(2) 多様な主体の土地利用への参加と連携

県や周辺市町村をはじめとする他の地方公共団体との間で、土地利用に関する情報の共有と連携・調整を推進します。

土地利用に関連する計画づくりと、その推進にあたって市民や保全活動を行う団体等の参加の充実に努めます。

7 土地に関する基本理念の普及啓発及び市土に関する調査の推進

「土地月間」などを活用して、土地に関する基本理念を普及啓発し、事業者や市民の理解を促進します。

市土の現状把握を充実するため、国土調査などの基礎調査の充実に努めます。

8 計画の進行管理

本計画における土地利用面積などの目標値の推移を随時把握することなどにより、計画の進行管理を行うことで、本計画が示す方向性に沿った適切な土地利用がなされるよう努めます。



土地利用構想

