

## 5-2 白石地域

### 5-2-1 地域の概要

- 本市のほぼ中央部の北側に位置し、地域内は用途地域と白地地域を有しています。
- 用途地域の西側を南北方向に国道4号、中央部を東西方向に国道113号が通り、本地域の広域交通の軸を担っています。
- 用途地域の中央部を南北方向に JR 東北本線が縦断しており、用途地域のほぼ中央部には、白石駅が設置されています。
- 用途地域では、白石駅を中心に行政サービスの中心の白石市役所、中心商業地を有しています。また、白石城をはじめとする歴史的建物、益岡公園周辺の風致地区や町中を流れる沢端川を有しており、自然・歴史・文化が堪能できます。
- 本地域の北東部の白地地域には、集落地（小下倉地区）が形成されており、その周辺部には、優良農地が広がっています。

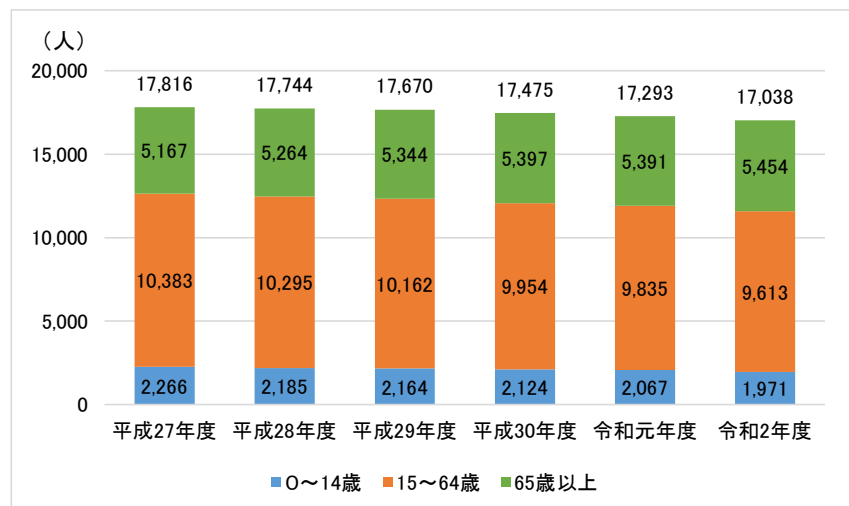
### 5-2-2 地域の現況と課題

#### (1) 現況

##### ①人口

○地区内の人口は、平成27（2015）年度の17,816人以降減少傾向にあり、令和2（2020）年度では17,038人となっています。

○地区内の階級別の人口比率は、0～14歳、15～64歳は市全体の比率に比べて上回っています。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32.0%と市全体の比率（36.1%）を約4.1ポイント下回っています。



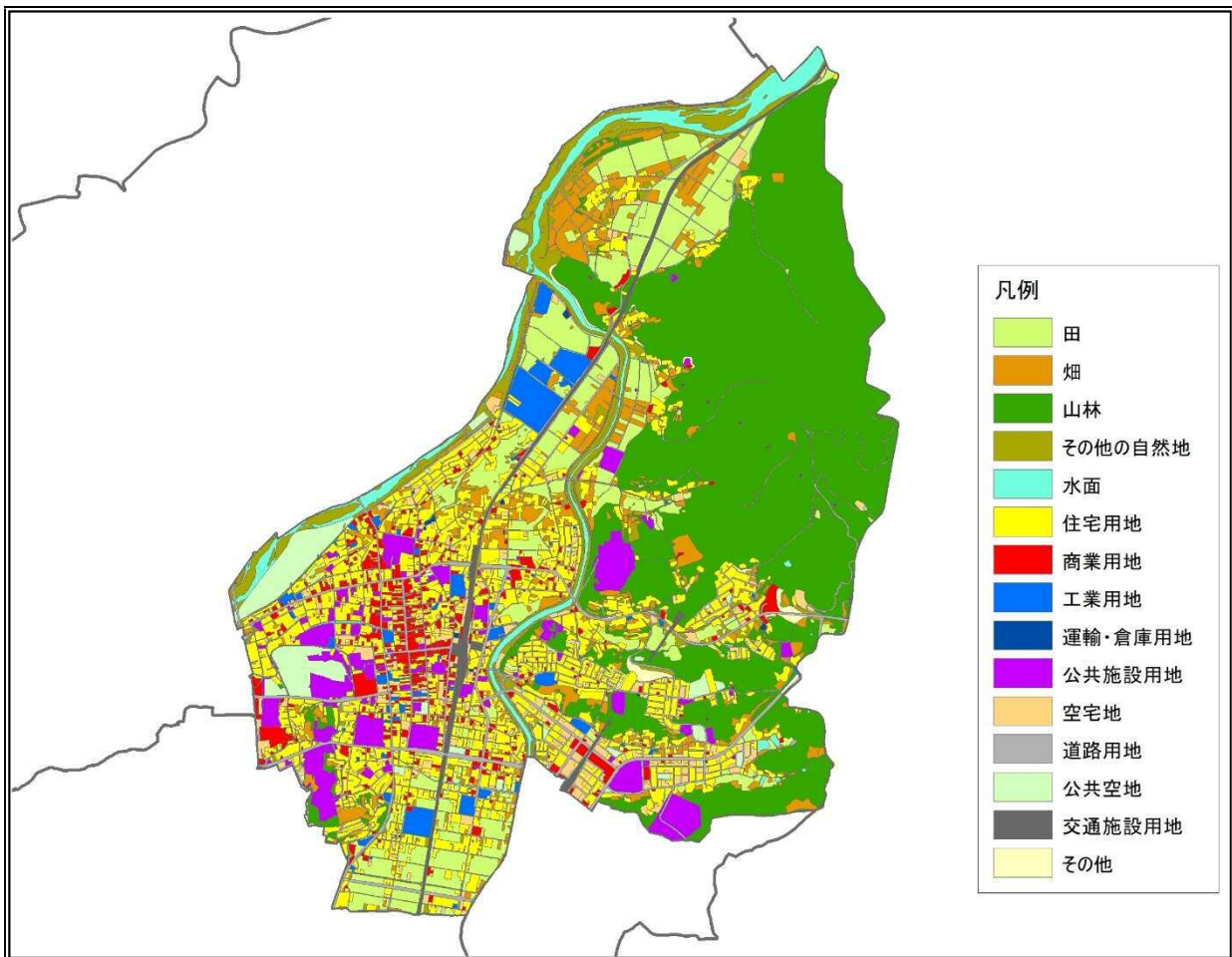
	平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		市全体 (令和2年度)	
	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
0～14歳	2,266	12.7%	2,185	12.3%	2,164	12.2%	2,124	12.2%	2,067	12.0%	1,971	11.6%	3,267	9.9%
15～64歳	10,383	58.3%	10,295	58.0%	10,162	57.5%	9,954	57.0%	9,835	56.9%	9,613	56.4%	17,756	54.0%
65歳以上	5,167	29.0%	5,264	29.7%	5,344	30.2%	5,397	30.9%	5,391	31.2%	5,454	32.0%	11,866	36.1%
合計	17,816	100.0%	17,744	100.0%	17,670	100.0%	17,475	100.0%	17,293	100.0%	17,038	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58.7%を占めています。自然的土地利用の内訳では、山林が57.7%と最も多く占めており、地域の東部に多く分布しています。次いで、田が17.9%を占めており、郊外部の主要な集落地の周辺に多く分布しています。一方で、市街地内の北部、南部に一団の農地が分布しています。

○都市的土地利用は、地域の41.3%を占めています。都市的土地利用の内訳では、住宅用地が39.6%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、商業用地が8.4%を占めており、白石駅と白石蔵王駅周辺に多く分布しています。



分類	自然的土地利用	都市的土地利用	合計
面積 (ha)	733.0	515.0	1,248.0
比率 (%)	58.7	41.3	100.0

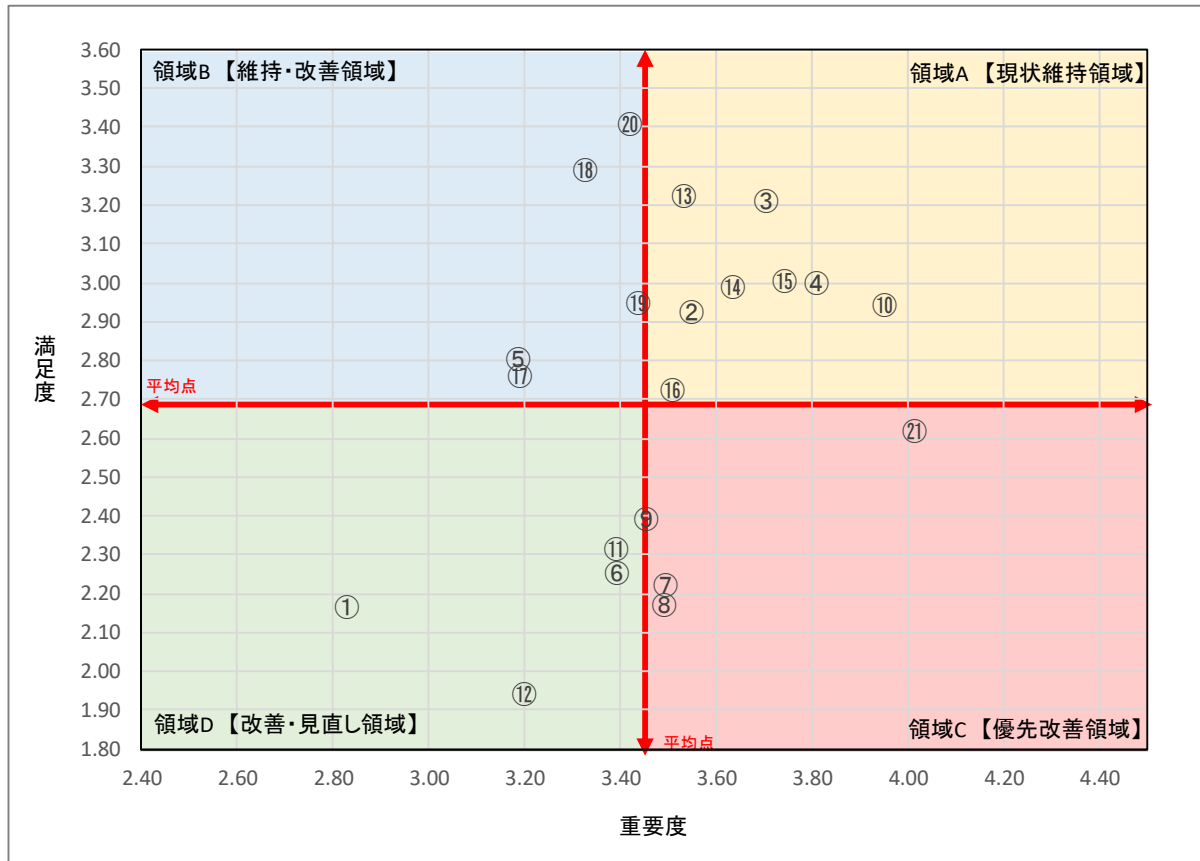
分類	自然的土地利用					合計
	田	畑	山林	その他 自然地	水面	
面積 (ha)	130.9	78.1	423.1	60.8	40.1	733.0
比率 (%)	17.9	10.7	57.7	8.3	5.5	100.0

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)	203.9	25.5	17.2	24.9	1.8	0.9	57.6	38.2	95.1	29.3	15.8	4.8	515.0
比率 (%)	39.6	5.1	3.3	4.8	0.4	0.0	11.2	7.4	18.5	5.7	3.1	0.9	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、地区の課題となる満足度が低く、重要度が高い領域C【優先改善領域】には「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」「⑳地震や水害などの自然災害に対する安全性」が該当しています。

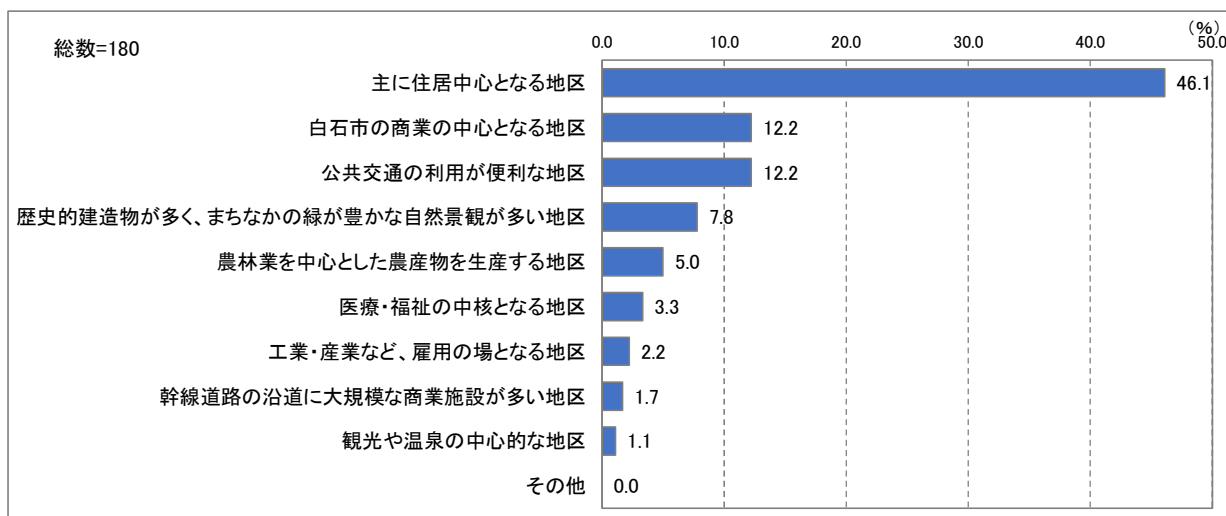
図表 まちづくりの重要度・満足度



	項目		項目
【維持・改善領域】 領域B	⑤まちなかの駐車場の便利さ ⑦公園の利用しやすさ ⑧河川や水路などの水のきれいさ ⑨市街地のまちなみなどの身近な景観 ⑩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	①住宅地のまちなみや環境の良さ ②通勤・通学の便利さ ③日常、歩いて買い物ができる便利さ ④病院など医療施設の利用しやすさ ⑤移動がスムーズな幹線道路の充実 ⑥身近な道路の安全性 ⑦安心して歩ける歩道 ⑧バスや鉄道などの公共交通機関の利用しやすさ
	【改善・見直し領域】 領域D		①新築向けの住宅地の充実 ②白石駅周辺の中心商店街の利用しやすさ ③保育所など子育て支援施設の利用しやすさ ④高齢者などの福祉施設の利用しやすさ

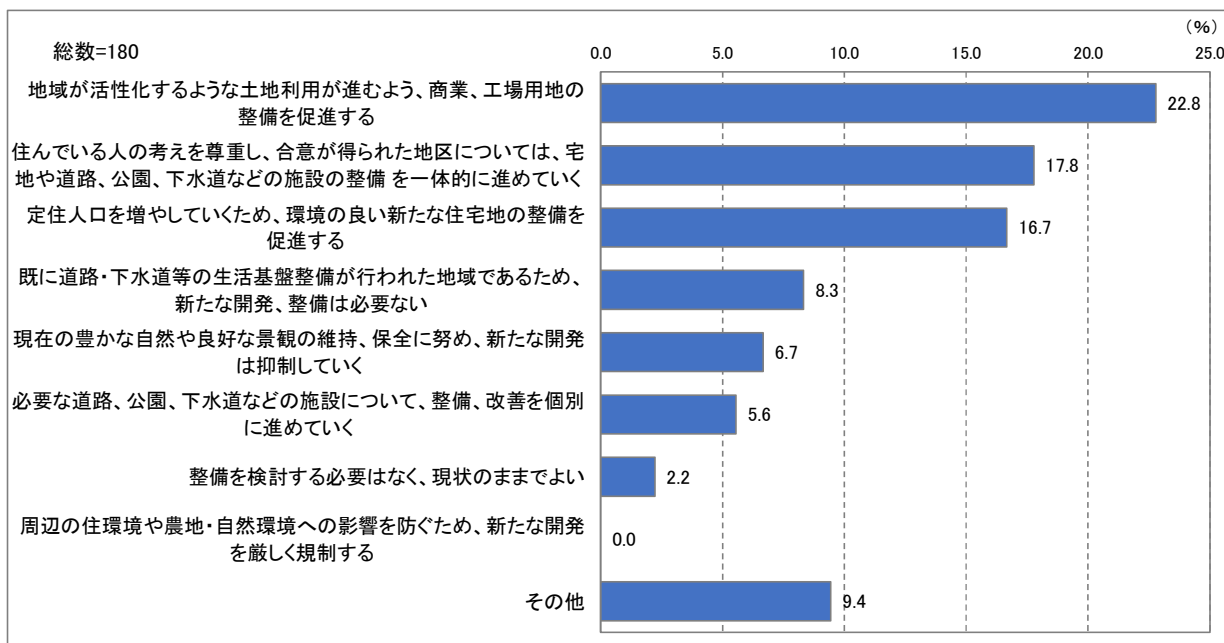
地域の役割は、「主に住居中心となる地区」が最も高くなっており、次いで「白石市の商業の中心となる地区」「公共交通の利用が便利な地区」となっています。

図表 地域の役割



地域の今後のまちづくりの方向性は、「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」が最も高く、次いで「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」「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		■

◆本市のシンボルである白石城と玄関口である白石駅をつなぐ白石駅前通りについて城下町の風情を活かしたまちづくりを図る必要があります。

◆武家屋敷周辺は、地域特性を活かした空間を維持するとともに、安全な歩行空間の形成を図る必要があります。

◆本市のシンボルである白石城を中心とした観光交流の拠点となる空間形成を図る必要があります。  
 ◆沢端川などの水質を保全、掘り割りなどの水辺空間を活用する必要があります。  
 ◆白石城と歴史的建造物などの豊かな地域資源の活用を図る必要があります。

＜地域全体＞  
 ◆鉄道、バスなどを中心とした公共交通網の形成を図る必要があります。  
 ◆公共交通の利用促進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。  
 ◆地域内に白石川、斎川の浸水想定区域が指定されています。

◆空洞化している中心商業地の活性化を図る必要があります。  
 ◆誰もが安心して買い物ができる商店街づくりを進める必要があります。  
 ◆本市のシンボルである白石城と玄関口である白石駅を結ぶ道路沿道は、城下町の風情を活かしたまちづくりを図る必要があります。  
 ◆魅力ある中心商業地づくりを図る必要があります。  
 ◆特産品による地域の活性化を図るため、うーめん工場などの地場産業関係の工場を保護していく必要があります。

◆未利用地の有効活用と促進を図る土地利用を検討する必要があります。

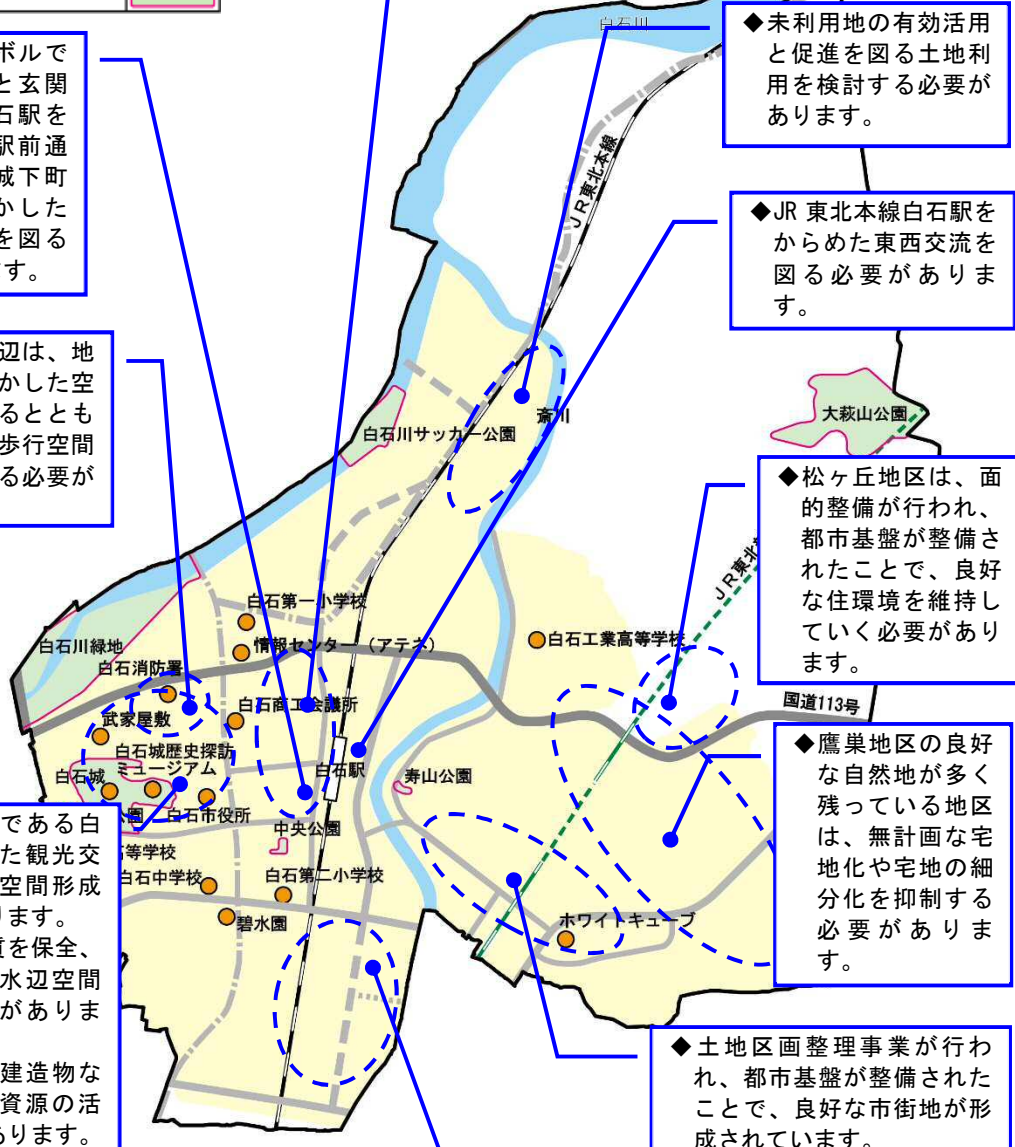
◆JR東北本線白石駅をからめた東西交流を図る必要があります。

◆松ヶ丘地区は、面的整備が行われ、都市基盤が整備されたことで、良好な住環境を維持していく必要があります。

◆鷹巣地区の良好な自然が多く残っている地区は、無計画な宅地化や宅地の細分化を抑制する必要があります。

◆土地区画整理事業が行われ、都市基盤が整備されたことで、良好な市街地が形成されています。

◆未利用地の有効活用と促進を図る土地利用を検討する必要があります。  
 ◆土地利用用途が混在する地区においては、用途の整序を図る必要があります。



### 5-2-3 地域の将来像

#### (1) 地域づくりのテーマ

<キーワード>

▽白石城   ▽武家屋敷   ▽白石駅   ▽中心商業地   ▽公共交通の利便性  
▽水音の城下町   ▽伊達の先兵   ▽白石市役所   ▽中心市街地



<地域づくりのテーマ>

**商業・観光と市民生活を支える機能の集積を促進し、賑わいを創造する中心地域**

#### (2) 地域のまちづくりの目標

**目標1：本市の“顔”となる都市機能拠点、地域生活拠点の形成を目指します。**

《基本方針》

- 中心商業地の賑わいの再生と活性化
- 心地よい都市型住環境の形成

**目標2：白石城を中心とする「城下町」の創出による地域の活性化を目指します。**

《基本方針》

- まちなか交流拠点の形成
- 観光交流ネットワークの確立

**目標3：市民の日常生活、観光客の交流を支える機能の充実を目指します。**

《基本方針》

- 回遊性を向上させるネットワークの構築

**目標4：自然環境に囲まれた生活空間づくり、潤いある緑・水辺環境の保全と創造を目指します。**

《基本方針》

- 市街地内の自然環境の有効活用・保全

**目標5：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

## 5-2-4 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>◆誰もが安心して買い物ができる中心商業地づくりを進める必要があります。</p> <p>◆空洞化している中心商業地の活性化を図る必要があります。</p> <p>○市民意向では、中心商店街の利用しやすさの満足度が低くなっています。</p> <p>◆本市のシンボルである白石城と玄関口である白石駅をつなぐ白石駅前通り沿道は、城下町の風情を活かしたまちづくりを図る必要があります。</p> <p>◆特産品による地域の活性化を図るため、うーめん工場などの地場産業関係の工場を保護していく必要があります。</p>	<p>&lt;中心商業地の賑わいの再生と活性化&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白石駅周辺の中心商業地は、自動車で来訪しやすい環境整備を進めるとともに、歩いて楽しめる利用者にやさしい商業地の形成を図ります。</li> <li>・中心商業地で空洞化している地区は、積極的な商業・業務機能の誘導と便利で快適なまちなか居住の推進を図ります。</li> <li>・白石駅前通り沿道は、城下町の風情を活かした魅力あるまちづくりを行い、商業機能の活性化と一体となった取り組みを推進します。</li> <li>・地場産業関係の工場の立地がみられる地区は、居住環境を保全しつつ地場産業の保護を図ります。</li> </ul>
<p>○鷹巣地区などは、土地区画整理事業が行われ、都市基盤が整備されたことで、良好な市街地が形成されています。</p> <p>◆市街地内の郡山地区、東町地区、田町地区に一団の低・未利用地が分布しています。未利用地の有効活用と利用促進を図る土地利用を検討する必要があります。</p> <p>◆東町地区の土地利用用途が混在する地区は、用途の整序を図る必要があります。</p> <p>◆松ヶ丘地区は、面的整備が行われ、都市基盤が整備されたことで、良好な住環境を維持していく必要があります。</p>	<p>&lt;心地よい都市型住環境の形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鷹巣地区の低・未利用地は、ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の形成を図ります。</li> <li>・郡山地区、東町地区、田町地区の一団の低・未利用地は、将来の土地利用を検討し、計画的な市街地の形成を図ります。</li> <li>・東町地区の土地利用が混在している地区は、各機能の調和・共存を図りながら機能の強化を図ります。</li> <li>・松ヶ丘地区周辺の面的整備が行われた地区は、良好な住環境を維持していきます。</li> </ul>
<p>◆本市のシンボルである白石城を中心とした観光交流の拠点となる空間形成を図る必要があります。</p>	<p>&lt;まちなか交流拠点の形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の観光交流の拠点となる空間づくりを目指すとともに、白石城周辺の回遊性の向上や城下町に相応しい町並みの形成を図ります。</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>◆誰もが安心して買い物ができる中心商業地づくりを進める必要があります。</p> <p>○市民意向では、中心商店街の利用しやすさの満足度が低くなっています。</p>	<p>&lt;中心商業地の賑わいの再生と活性化&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中心商業地へのアクセス向上のため、(都)白石沖西堀線の整備を推進します。</li> <li>・高齢者、子育て世代などにやさしく、安心して買い物ができる中心商業地を目指し、ユニバーサルデザインに配慮した歩道などの改良を図ります。</li> </ul>
<p>◆鉄道、バスなどを中心とした公共交通網の形成を図る必要があります。</p> <p>○白石川の河川敷は、都市緑地、都市公園などに利用されています。</p> <p>○白石市役所を中心として、公共公益施設が本地域に集積しています。</p>	<p>&lt;心地よい都市型住環境の形成&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白石駅は、鉄道、バス、タクシーなどの公共交通の交通結節点として、その機能の充実を図ります。</li> <li>・長期間未着手となっている都市計画道路は、県と協議しながら見直しを行い、計画的な整備を推進します。</li> <li>・現在の下水道の処理機能を維持するため、施設の適切な管理や、老朽施設の改築・更新を計画的に進めます。</li> <li>・白石川の治水機能の維持・強化、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> <li>・だれもが安全・安心に利用できる都市公園の整備を推進します。</li> <li>・各公共公益施設の適正な維持管理、道路整備と併せた施設間のネットワーク強化を図り、利用促進に努めます。</li> <li>・小学校、中学校、高等学校の周辺は、通学の安全・安心な道路環境を確保するための整備などを図ります。</li> </ul>
<p>◆白石城と歴史的建造物などの豊かな地域資源の活用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>◆武家屋敷周辺は、地域特性を活かした空間を維持するとともに、安全な歩行空間の形成を図る必要があります。</p> <p>○観光案内所では、レンタサイクルを実施しています。</p>	<p>&lt;観光交流ネットワークの確立&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <li>・交流の玄関口である白石駅は、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>・武家屋敷周辺は、歴史情緒が感じとれる歩行空間の形成、安全な道路環境の確保を図ります。</li> <li>・観光テーマごとに、ウォーキングコース、サイクリングコースの設定など、ネットワークの拡充を図ります。</li> </ul>
<p>◆JR 東北本線白石駅をからめた東西交流を図る必要があります。</p> <p>◆公共交通の利用促進を図る必要があります。</p>	<p>&lt;回遊性を向上させるネットワークの構築&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・白石駅は、東西ネットワークの確保を図るため、白石駅東西自由通路の整備を推進します。</li> <li>・公共交通の利用促進を図るため、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推進し、環境負荷低減に努めます。</li> <li>・誰もが利用ができるよう、白石市民バス、乗合タクシーの運営の維持と向上に努めます。</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
◆魅力ある中心商業地づくりを図る必要があります。	<中心商業地の賑わいの再生と活性化> ・中心商業地は、歴史的・文化的に調和した魅力ある街並み景観の形成を図ります。
○益岡公園周辺一帯は風致地区に指定され、閑静な低層住宅地となっています。 ○白石駅は、観光客の交流の玄関口となっています。	<心地よい都市型住環境の形成> ・風致地区とその周辺は、低層で閑静な住宅地景観の形成を図ります。 ・白石駅周辺は、交流の玄関口に相応しい景観づくりを誘導します。 ・市街地内の既存住宅地は、景観・防災・環境に配慮した住宅地を誘導します。
◆本市のシンボルである白石城を中心とした観光交流の拠点となる空間形成を図る必要があります。	<まちなか交流拠点の形成> ・白石城と武家屋敷周辺、白石駅前通り沿道での歴史的・文化的たたずまいや雰囲気のある景観の創出に努めます。
◆鷹巣地区の良好な自然が多く残っている地区は、無計画な宅地化や宅地の細分化を抑制する必要があります。 ◆沢端川の水質を保全し、掘り割りなどの水辺空間を活用する必要があります。	<市街地内の自然環境の有効活用・保全> ・鷹巣地区周辺の自然は、生物多様性に配慮した保全に努めます。 ・生物多様性に配慮するため、沢端川、掘り割りなどの水質の保全に努めるとともに、掘り割りなどの水辺の景観を活かした町並み整備を誘導します。
○地域内に白石川、斎川の浸水想定区域が指定されています。	<地域防災力の向上> ・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。



白石沖西堀線

益岡公園



(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	
公園・緑地	田園・農地エリア	
	自然環境保全エリア	
広域幹線道路	整備済	
	概成済	
主要幹線道路	整備済	
	概成済	
都市幹線道路	整備済	
	概成済	
中心商業地環状線	整備済	
	概成済	
回遊道路(歩行エリア)	整備済	
	概成済	
回遊道路(自転車エリア)	整備済	
	概成済	
公園・緑地	整備済	

※環境共生住宅エリア：用途地域外に点在する集落地

- ・中心商業地の歩いて楽しめる利用者によさしい商業地の形成
- ・空洞化している地区への商業・業務機能の誘導とまちなか居住の推進
- ・地場産業関係の工場周辺の居住環境の保全、地場産業の保護
- ・ユニバーサルデザインに配慮した歩道などの改良
- ・歴史的文化的に調和した魅力ある町並み景観の形成
- ・白石駅前通り沿道の城下町の風情を活かした魅力あるまちづくり
- ・(都) 白石沖西堀線の整備の推進

- ・歴史情緒が感じとれる歩行空間の形成、安全な道路環境の確保

- ・郡山地区の将来の土地利用を検討、計画的な市街地の形成

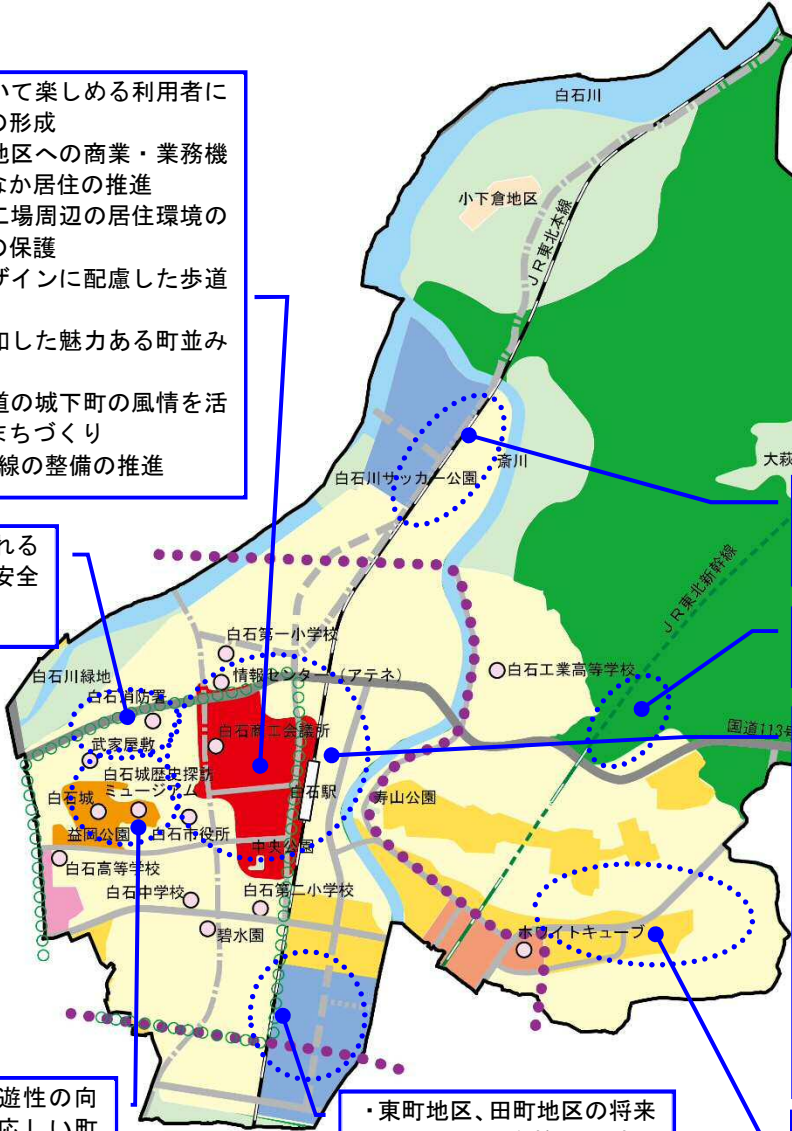
- ・松ヶ丘地区周辺の良好な住環境の維持

- ・白石駅の公共交通の交通結節点としての機能の充実
- ・観光の情報発信機能の充実
- ・白石駅東西自由通路の整備の推進
- ・パーク＆ライド駐車場、サイクル＆ライド駐輪場の利用の推進
- ・交流の玄関口に相応しい景観づくりの誘導

- ・白石城周辺の回遊性の向上や城下町に相応しい町並みの形成
- ・低層で閑静な住宅地景観の形成
- ・歴史的・文化的たたずまいや雰囲気のある景観の創出
- ・沢端川、掘り割りなどの水質の保全、水辺の景観を活かした町並み整備

- ・東町地区、田町地区の将来の土地利用を検討、計画的な市街地の形成
- ・各機能の調和・共存による機能の強化

- ・鷹巣地区のゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の形成
- ・生物多様性に配慮した自然地の保全



- <地域全体>
- ・長期間未着手法な都市計画道路の計画的な整備
  - ・下水道の老朽施設の計画的な改築・更新
  - ・白石川の治水機能の維持・強化、親水空間の創出
  - ・だれもが安全・安心に利用できる都市公園の整備
  - ・各公共公益施設の適正な維持管理、道路整備と併せた施設間のネットワーク強化
  - ・学校周辺の安全・安心な道路交通環境の確保
  - ・観光拠点を結ぶ道路の、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
  - ・ウォーキングコース、サイクリングコースの設定
  - ・市街地内の景観・防災・環境に配慮した住宅地の誘導
  - ・白石市民バス、乗合タクシーの運営の維持と向上
  - ・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