

5-5 大平地域

5-5-1 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。
- 市街地の中央部を南北方向に東北縦貫自動車道、国道4号が通り、市街地の広域交通の軸を担っています。
- 地域の南側、東北縦貫自動車道と国道4号の交差部には（仮称）白石中央SICの整備が予定されています。
- 国道4号沿道に大規模な商業地が集積しています。
- 本地域の西側に集落地（森合地区、中目地区）が点在しており、その周辺部には、優良農地が広がっています。

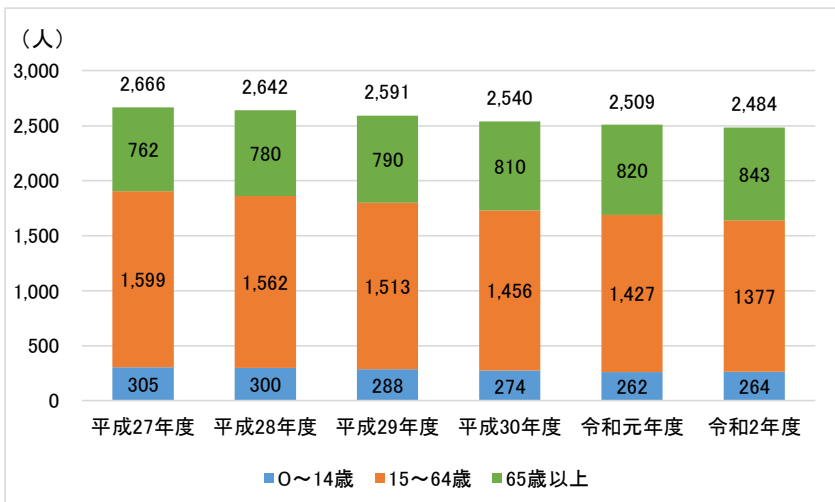
5-5-2 地域の現況と課題

(1) 現況

①人口

○地区内の人口は、平成27（2015）年度の2,666人以降減少傾向にあり、令和2（2020）年度では2,484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歳で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）年度では約33.9%と市全体の比率（36.1%）を約2.2ポイント下回っています。

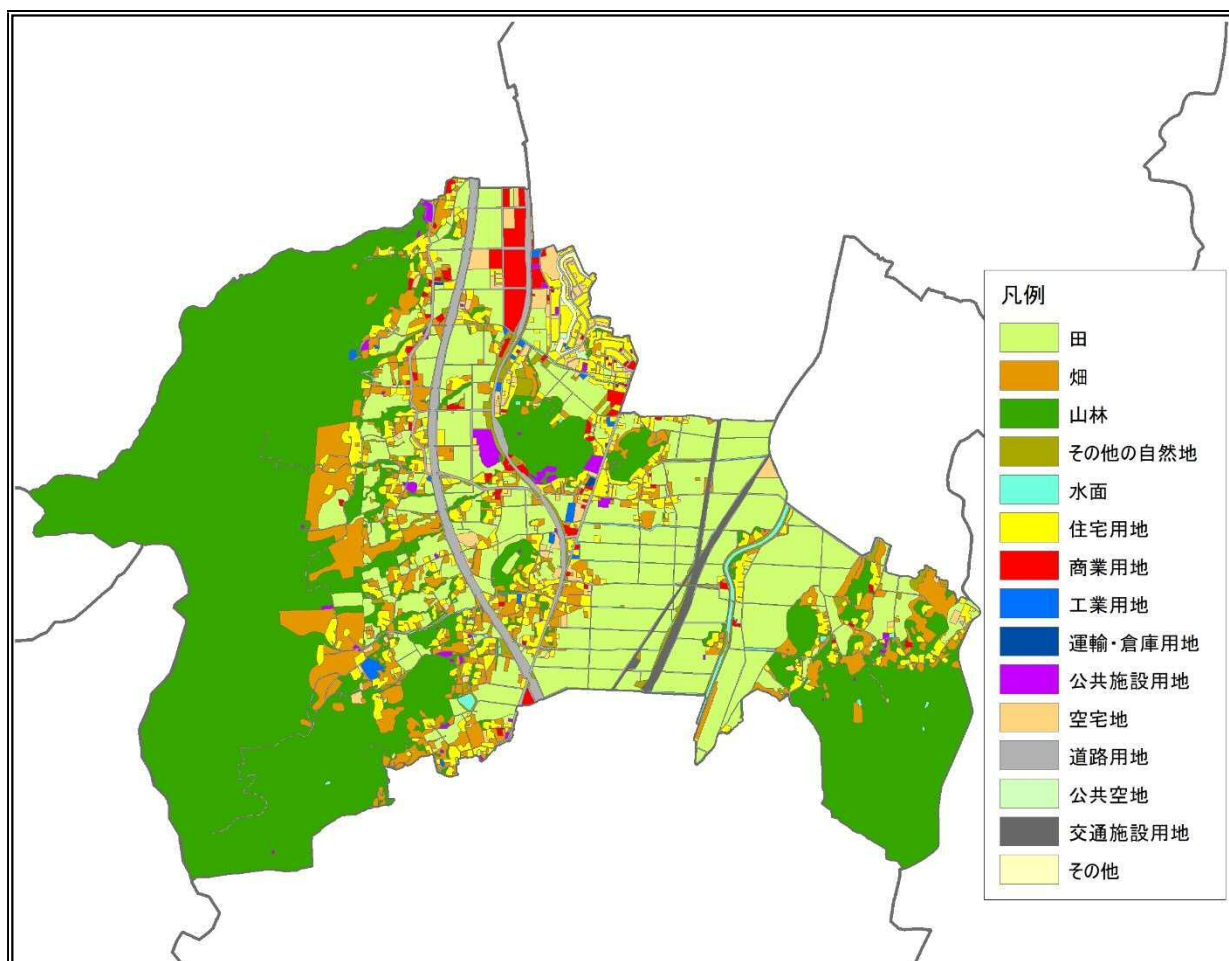
	平成27年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		市全体 (令和2年度)	
	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)	(人)	(%)
0～14歳	305	11.4%	300	11.4%	288	11.1%	274	10.8%	262	10.4%	264	10.6%	3,267	9.9%
15～64歳	1,599	60.0%	1,562	59.1%	1,513	58.4%	1,456	57.3%	1,427	56.9%	1,377	55.4%	17,756	54.0%
65歳以上	762	28.6%	780	29.5%	790	30.5%	810	31.9%	820	32.7%	843	33.9%	11,866	36.1%
合計	2,666	100.0%	2,642	100.0%	2,591	100.0%	2,540	100.0%	2,509	100.0%	2,484	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82.7%を占めています。自然的土地利用では、山林が57.7%と最も多く占めており、地域の東部、西部に多く分布しています。次いで、田が28.7%を占めており郊外部のJR東北本線、JR東北新幹線、東北縦貫自動車道の周辺に多く分布しています。

○都市的土地利用は、地域の17.3%を占めています。都市的土地利用では、住宅用地が37.9%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、商業用地（専用+併用）が8.9%を占め、他の地域と比べて高くなっています。



分類	自然的土地利用	都市的土地利用	合計
面積(ha)	780.7	163.8	944.5
比率(%)	82.7	17.3	100.0

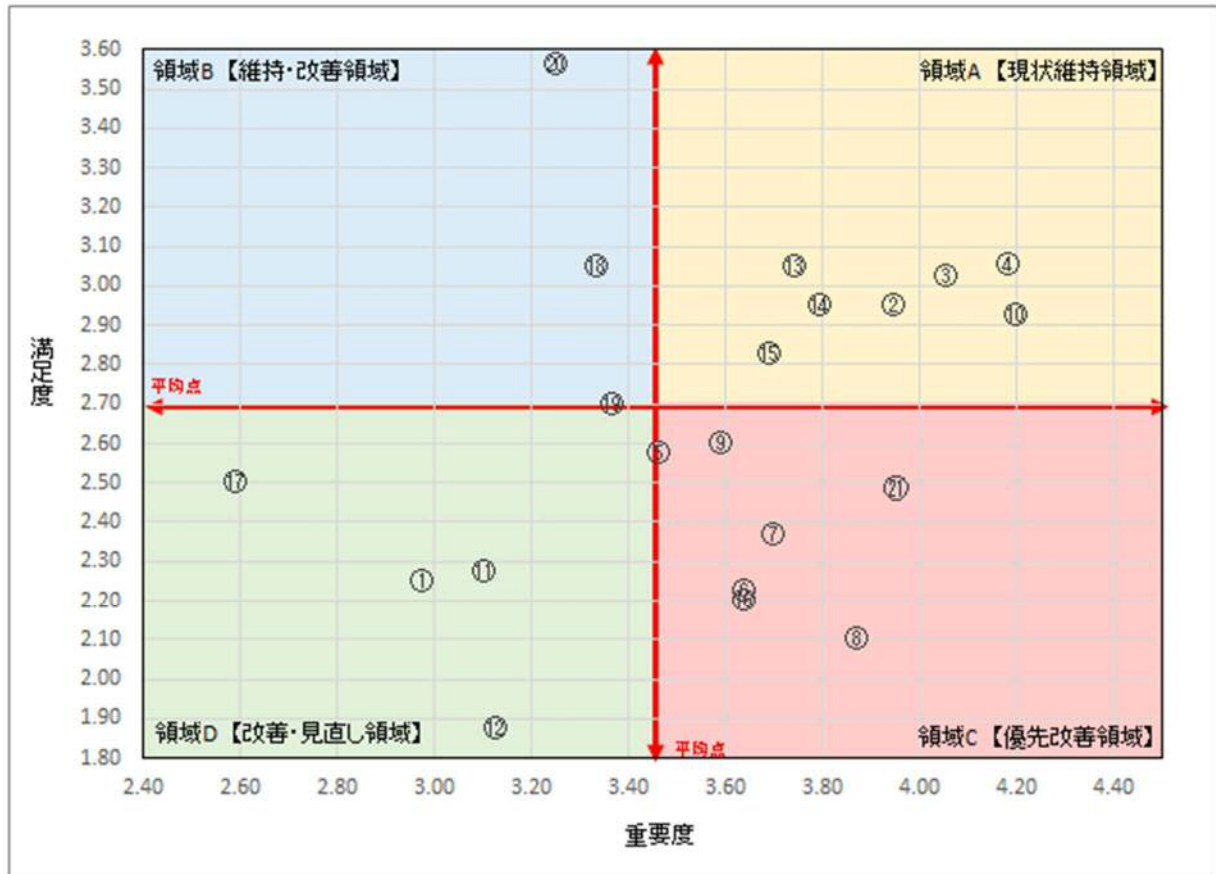
分類	自然的土地利用					合計
	田	畑	山林	その他自然地	水面	
面積(ha)	224.4	86.5	450.4	13.3	6.1	780.7
比率(%)	28.7	11.1	57.7	1.7	0.8	100.0

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)	62.2	1.9	2.6	2.5	0.2	0.3	6.3	13.3	55.0	0.6	7.0	2.1	163.8
比率(%)	37.9	7.3	1.6	1.5	0.1	0.2	3.8	8.1	33.6	0.4	4.3	1.3	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、「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働く場所としての向上・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」「⑬バスや鉄道などの公共交通機関の利用しやすさ」「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。

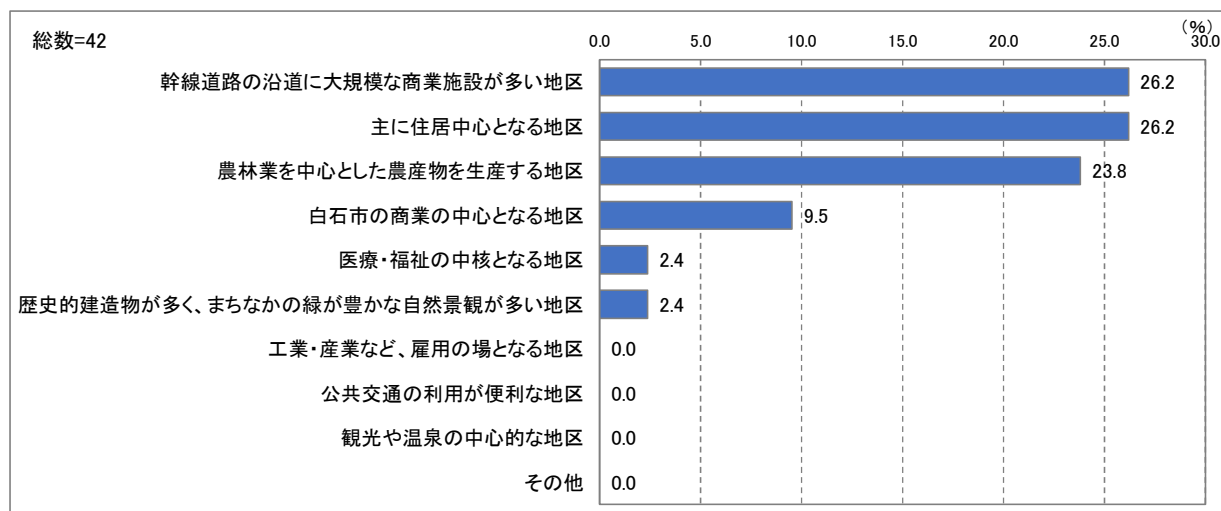
図表 まちづくりの重要度・満足度



	項目		項目
【維持・改善領域】 領域B	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ②住宅地のまちなみや環境の良さ ③通勤・通学の便利さ ④日常、歩いて買い物ができる便利さ 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
【改善・見直し領域】 領域D	<ul style="list-style-type: none"> ①新築向けの住宅地の充実 ⑪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 ⑰公園の利用しやすさ 	【優先改善領域】 領域C	<ul style="list-style-type: none"> 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・事業所の充実 ⑧娯楽・レジャー施設の充実 ⑨観光施設の利用しやすさ ⑬バスや鉄道などの公共交通機関の利用しやすさ ⑳地震や水害などの自然災害に対する安全性

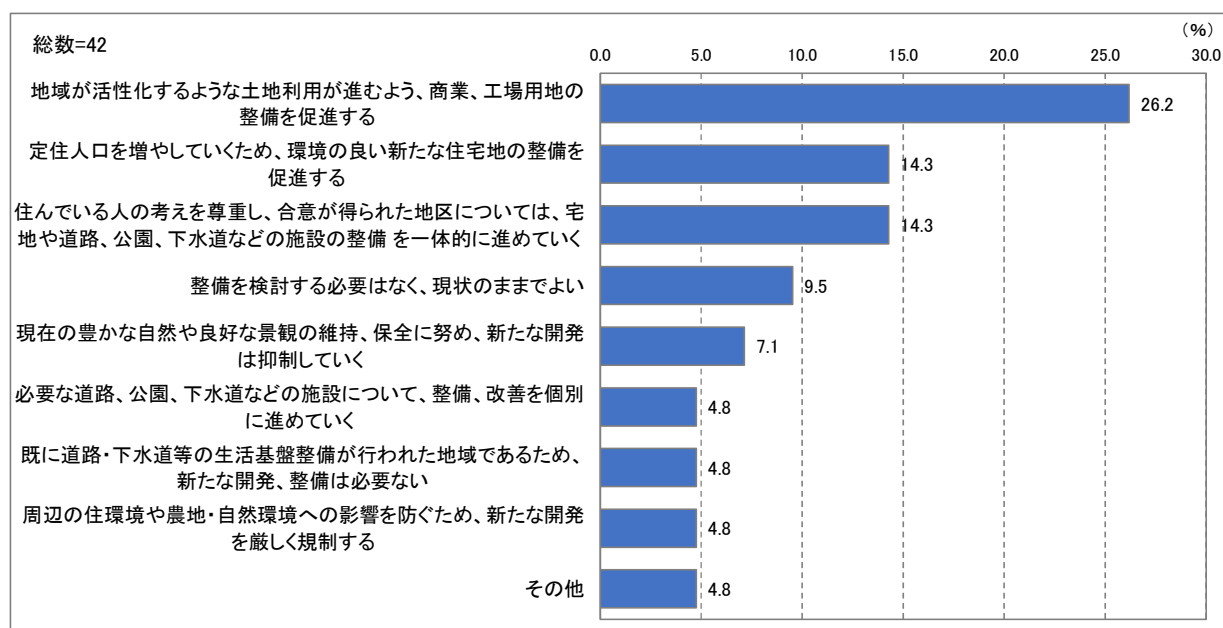
地域の役割は、「幹線道路の沿道に大規模な商業施設が多い地区」「主に住居中心となる地区」が最も高くなっており、次いで「農林業を中心とした農産物を生産する地区」となっています。

図表 地域の役割

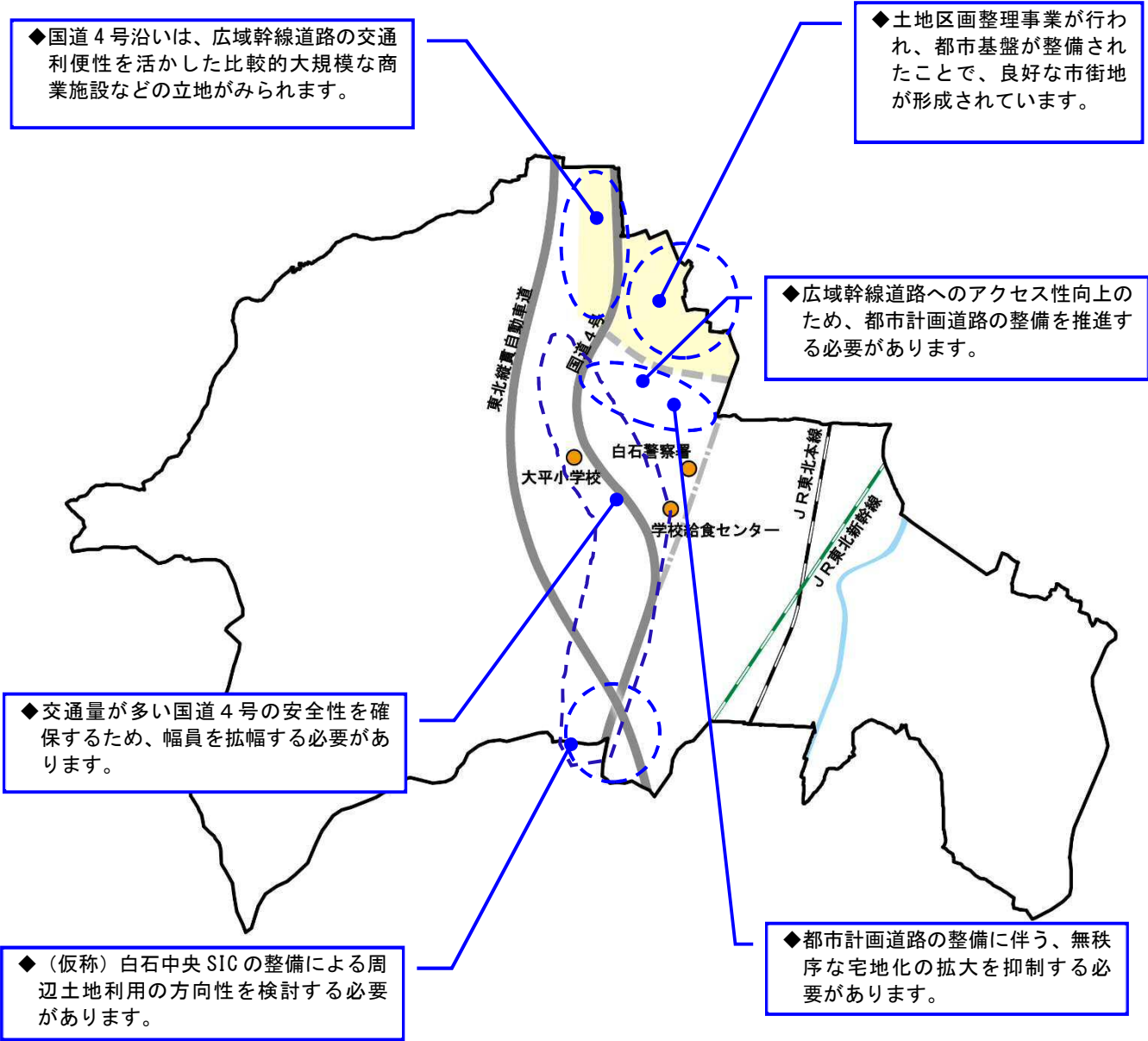


地域の今後のまちづくりの方向性は、「地域が活性化するような土地利用が進むよう、商業、工場用地の整備を促進する」が最も高く、次いで「定住人口を増やしていくため、環境の良い新たな住宅地の整備を促進する」「住んでいる人の考えを尊重し、合意が得られた地区は、宅地や道路、公園、下水道などの施設の整備を一体的に進めていく」となっています。

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		■■■■■

5-5-3 地域の将来像

(1) 地域づくりのテーマ

<キーワード>

▽国道4号 ▽大型商業店舗 ▽沿道商業地 ▽(仮称)白石中央 SIC
▽交通利便性 ▽優良農地 ▽集落地



<地域づくりのテーマ>

田園居住と幹線道路沿道の商業の活力を創造する地域

(2) 地域のまちづくりの目標

目標1：(仮称)白石中央 SICの立地を活かした地域づくりを目指します。

《基本方針》

■(仮称)白石中央 SIC 周辺の適正な土地利用の誘導

目標2：幹線道路沿道を活かした地域づくりを目指します。

《基本方針》

■幹線道路沿道の商業地の土地利用の規制・誘導

■景観に配慮した商業地の形成

■道路整備による無秩序な宅地化の拡大の抑制

目標3：地域の生活や交流、都市活動を支える交通機能の強化を目指します。

《基本方針》

■広域幹線道路の整備の促進

■都市計画道路の整備の促進

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

5-5-4 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>◆(仮称)白石中央 SIC の整備による周辺土地利用の方向性を検討する必要があります。</p> <p>○国道4号沿いは、広域幹線道路の交通利便性を活かした比較的大規模な商業施設などの立地がみられます。</p> <p>○市民意向では、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>○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>◆都市計画道路の整備に伴う、無秩序な宅地化の拡大を抑制する必要があります。</p>	<p><(仮称)白石中央 SIC 周辺の適正な土地利用の誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備が予定されている(仮称)白石中央 SIC 周辺は、企業誘致を図るための工業団地、観光振興や産業振興を図るための商業機能など、適正な土地利用の誘導を検討します。 ・地域の防災拠点となる道の駅と防災公園の整備を進めます。 <p><幹線道路沿道の商業地の土地利用の規制・誘導></p> <ul style="list-style-type: none"> ・用途地域内の国道4号沿道は、周辺環境に配慮し、適正な土地利用の規制誘導を図ります。 ・国道4号沿道の空き店舗などの既存ストックは、沿道利用を想定した商業機能などに活用を図ります。 ・土地区画整理事業などの面的整備が行われている地区は、既存の住環境の維持を図ります。 <p><道路整備による無秩序な宅地化の拡大の抑制></p> <ul style="list-style-type: none"> ・(都)沖ノ沢郡山線の未整備となっている区間の南側の地区は、道路整備に伴う、無秩序な宅地化の拡大の抑制を図っていきます。

(2) 施設整備の方針 (○：現況、◆課題)

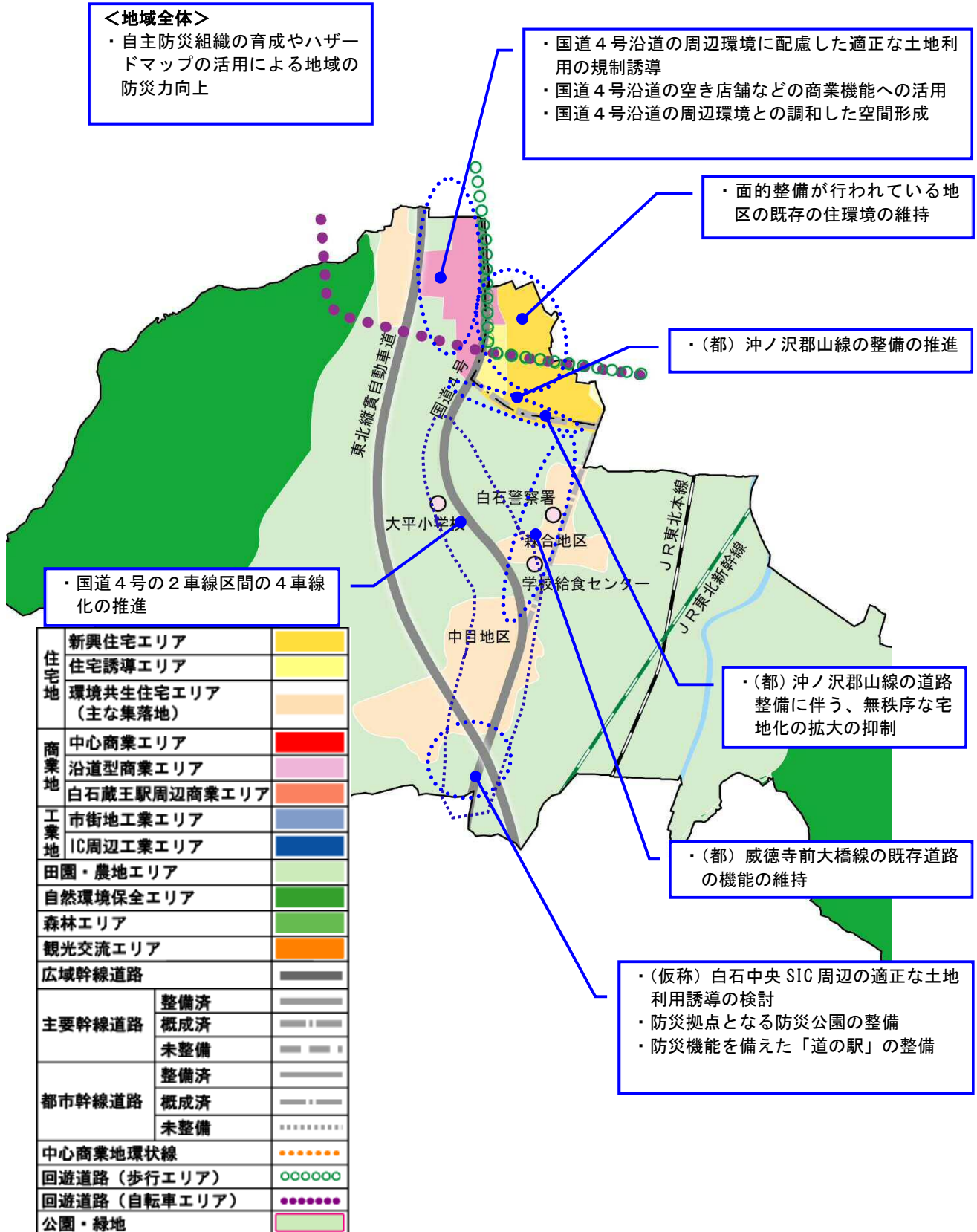
現況特性と課題	整備・保全の方針
<p>◆交通量が多い国道4号の安全性を確保する必要があります。</p>	<p><広域幹線道路の整備の促進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・交通量が多い国道4号は、道路管理者と連携し、2車線区間の4車線化を推進します。 <p><「道の駅」の整備の促進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)白石中央 SIC 周辺で防災機能を備えた「道の駅」の整備を進めます。
<p>◆広域幹線道路へのアクセス性向上のため、都市計画道路の整備を推進する必要があります。</p> <p>○森合地区、中目地区をはじめとして、集落地が点在しています。</p>	<p><都市計画道路の整備の促進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・大鷹沢地域の工業団地のアクセス性の向上、地域の交通環境の強化の観点から、(都)沖ノ沢郡山線の整備を推進します。 ・(都)威徳寺前大橋線は、集落地と市街地のネットワーク強化のため、既存道路の機能の維持に努めます。

(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
<p>○国道4号の沿道には、一団の商業地が形成されています。</p>	<p><景観に配慮した商業地の形成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な商業施設などが立地している国道4号沿道は、周辺環境との調和した空間の形成を図ります。

現況特性と課題	整備・保全の方針
○地域の一部に土砂災害警戒区域が指定されています。	<p><地域防災力の向上></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

(4) 地域整備の方針図



※環境共生住宅地エリア：用途地域外に点在する集落地