

# 宮城県土地利用基本計画 (素案)



# 宮城県土地利用基本計画（素案）

## 目 次

前文	土地利用基本計画策定の趣旨	.....
第1	土地利用の基本方向	.....
1	県土利用の基本理念	.....
2	県土利用の基本方向	.....
	(1) 創造的な復興のための土地利用	.....
	(2) 県土の有効利用及び土地利用転換の適正化	.....
	(3) 県土利用の質的向上	.....
	(4) 県土利用をめぐる新たな動きへの対応	.....
3	地域類型別の土地利用の基本方向	.....
	(1) 都市	.....
	(2) 農山漁村	.....
	(3) 自然維持地域	.....
4	地域別の土地利用の基本方向	.....
	(1) 県中南部地域	.....
	(2) 県北西部地域	.....
	(3) 県北東部地域	.....
5	土地利用の原則	.....
	(1) 都市地域	.....
	(2) 農業地域	.....
	(3) 森林地域	.....
	(4) 自然公園地域	.....
	(5) 自然保全地域	.....
第2	土地利用の調整に関する事項	.....
1	五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針	.....
	(1) 都市地域と農業地域とが重複する地域	.....
	(2) 都市地域と森林地域とが重複する地域	.....
	(3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域	.....
	(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域	.....
	(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域	.....
	(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域	.....
	(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域	.....
	(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域	.....
	(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域	.....
2	土地利用上留意すべき基本的事項	.....
	(1) 復興の円滑な推進に資する土地利用	.....
	(2) 災害に強いまちづくりのための規制誘導	.....
	(3) 大規模な土地利用転換と自然的土地利用の共存・調和	.....
	(4) 郊外部における計画的な土地利用誘導	.....
第3	公的機関の開発保全整備計画	.....

---

## 宮城県土地利用基本計画

### 前文 土地利用基本計画策定の趣旨

本土地利用基本計画（以下「本基本計画」という。）は、宮城県の区域について、適正かつ合理的な土地利用を図るため国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第9条の規定に基づき国土利用計画（全国計画及び宮城県計画）を基本として定めるものである。

このため、東日本大震災による土地利用の現況変化を受け、平成27年3月に宮城県国土利用計画（第五次）が変更されたことを踏まえ、本基本計画を見直すものである。

本基本計画は、国土利用計画法に基づく土地取引規制及び遊休土地に関する措置、土地利用に関する他の諸法律に基づく開発行為の規制その他の措置を実施するに当たって基本となる計画である。

すなわち都市計画法（昭和43年法律第100号）、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）、森林法（昭和26年法律第249号）、自然公園法（昭和32年法律第161号）、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）等（以下「個別規制法」という。）に基づく諸計画に対する上位計画として行政部内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引に関しては直接的に、開発行為については個別規制法を通じて間接的に規制の基準としての役割を果たすものである。

---

## 第 1 土地利用の基本方向

### 1 県土利用の基本理念

県土は、現在及び将来における県民のための限られた資源であるとともに、生活と生産を通ずる諸活動の共通の基盤でもある。

したがって、県土の利用は、県民の理解と協力の下に、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と県土の均衡ある発展を図ることを基本理念として、総合的かつ計画的に行われなければならない。

### 2 県土利用の基本方向

本県の県土利用については「宮城の将来ビジョン」及び「宮城県震災復興計画（以下「震災復興計画」という。）の着実な推進によって創造的な復興を目指すにおいて、その効果が最大となるよう平成27年10月に策定された「宮城県地方創生総合戦略」（以下「県総合戦略」という。）の取組が円滑に行われるよう配慮した土地利用を図るものとする。

このため、震災からの復旧にとどまらない抜本的な再構築と創造的な復興に向けた「安全性の強化と質の向上」に主眼を置き、人口の減少、少子高齢化、環境保全、自然との共生、安全・安心な地域社会づくりなど、現代社会や地域を取り巻く諸課題を解決する先進的な地域づくりを目指しながら、より良い状態で県土を次の世代へ引き継ぐことができるよう「安全・安心かつ持続可能な県土管理」の実現に向け、以下の基本方向による県土利用を進めていく。

#### （1）創造的な復興のための土地利用

創造的な復興に向けて、震災復興計画及び県総合戦略はもとより各分野の復興ビジョンに基づき、災害に強い県土づくりに資するため、防災機能の強化とコミュニティの維持に配慮した県土利用を進める。

#### （2）県土の有効利用及び土地利用転換の適正化

イ 本県の総人口は平成15年にピークを迎えた後減少を始め、今後少なくとも数十年にわたり人口減少が継続すると見込まれている。また、震災により人口の流出が加速したことも踏まえ、国土強靱化の理念に基づき、人口が減少していく中でも住み続けることにより国

---

土を維持するとの基本スタンスのもと土地の有効利用を図る。

- 人口減少下においても増加している都市的土地利用については、地域の実情も踏まえつつ、行政、医療・介護、福祉、商業等の都市機能や居住を中心部や生活拠点等に集約し、郊外部への市街地拡大を抑制する。また、中心市街地の空洞化や低未利用地の増加については、市街地の再開発や空き店舗・空き家対策を推進するとともに、土地の高度利用及び低未利用地の有効利用を促進する。
- ハ 農林業的土地利用を含む自然的土地利用については、震災からの農業・農村の復興とあわせて、農業従事者の減少及び高齢化等に伴い耕作放棄地が増加していることを踏まえ、地球温暖化防止、食糧等の安定供給と自給能力の向上、自然循環システムの維持、生物多様性の確保等に配慮しつつ、農林業の生産活動と自然環境を享受する場としての役割に配慮して、適正な保全と耕作放棄地等の適切な利用を図り、循環と共生を重視した土地利用を推進する。
- ニ 森林・農地・宅地等の相互の土地利用の転換については、いったん転換した後に元の地目に戻すことは容易でないこと、生態系をはじめとする自然の様々な循環系や景観に影響を与えること等を考慮して、慎重な配慮の下で計画的に行う。

### (3) 県土利用の質的向上

県土利用の質的向上に関しては、「安全で安心できる県土利用」、「自然との共生・循環を重視した県土利用」、「美しくゆとりある県土利用」を図ることを基本とする。

#### イ 安全で安心できる県土利用

安全で安心できる県土利用については、東日本大震災の教訓を踏まえ、津波により壊滅的な被害を受けた沿岸市町の復旧・復興を進めて行く上で、震災復興計画はもとより各分野の復興ビジョンに基づき、高台移転、職住分離、多重防御による大津波対策など、沿岸防災の観点から被災教訓を活かした「災害に強いまちづくり宮城モデル」の構築を推進する。

また、災害に対する地域ごとの特性を踏まえた適正な県土利用を基本としつつ、被災時の被害の最小化を図る「減災」の考え方も踏まえ、地域コミュニティの維持に配慮するとともに、防災拠点の整備、防災ネットワークの形成、防潮堤の整備、被害拡大の防止や復旧復興の備えとしてのオープンスペースの確保及びライフラインの多重化・多元化を図る。

---

#### ロ 自然との共生・循環を重視した県土利用

自然との共生・循環を重視した県土利用については、人と自然とが調和した物質循環の維持、流域における水循環と県土利用の調和、緑地・水面等の活用による環境負荷の低減及び都市的土地利用に当たっての自然環境への配慮を促進する。また、外来生物の野生鳥獣被害等の防止に努めるとともに、生物多様性の確保と人間活動の調和を図ることなどを通じ、生態系ネットワークの形成による自然の保全・再生・創出等を図る県土利用を進める。さらに、自然環境を活かした再生として、津波からの緩衝地域の適切な配置、再生資材の活用など、循環を重視した県土利用を進める。

また、震災により沿岸部を中心に自然環境に大きな影響を与えたことから、生態系ネットワークや自然環境等については劣化を食い止めるための取組みを進めるとともに、復興に当たっては再生可能エネルギーの導入を図るなど、環境に配慮したまちづくりを推進する。

#### ハ 美しくゆとりある県土利用

美しくゆとりある県土利用については、ゆとりある都市環境の形成、農山漁村における緑豊かな環境の確保、歴史的・文化的な風土の保存、地域の自然的・社会的条件等を踏まえた美しい景観の保全・形成や、地域の個性ある美しい景観を活用した魅力ある地域づくりを行い、観光資源としての有効活用等を進める。また、震災からの復興に当たっては、復興に伴う新たな人々の生活との調和に配慮するとともに、美しい景観を保全するという視点も重視する。

---

#### (4) 県土利用をめぐる新たな動きへの対応

地震のみならず火山災害、土砂災害、水害や局地的集中豪雨などが頻発化・激甚化する傾向があり、更なる安全性の強化と防災力向上のため、地域間連携を促進する道路網の強化や海岸、道路、及び避難施設等の整備を進める。また、ICTを活用した防災・減災対策の強化とともに、災害リスクの高い地域の土地利用の制限や、より安全な地域への諸機能や居住の誘導、幹線道路を活用した多重防御など、安全性を優先的に考慮する土地利用を図る。また人々の行動範囲が拡大する中で、大規模集客施設の立地など特定の土地利用が他の土地利用に及ぼす影響の広域性に配慮した地域間の適切な調整を引き続き図る。

さらに、既存産業の復興はもとよりものづくり産業の誘致や太陽光・水力・風力・バイオマス等の再生可能エネルギー等新たな産業創出や農業・農村の振興及び環境に配慮した土地利用を推進する。

これらの取組に加え、安定した雇用や移住の促進、中山間地域等における「小さな拠点」やコンパクトシティの形成など、時代に合った安全・安心な暮らしの実現に向けた地方創生への取組が効果的に行われるよう配慮した土地利用を推進する。

---

### 3 地域類型別の土地利用の基本方向

都市、農山漁村及び自然維持地域の土地利用にあたっての基本方向は、以下のとおりとする。  
なお、これらの地域の相互の関係性を考慮して、相互の機能分担、交流・連携といった地域間のつながりを考慮する。

#### (1) 都市

都市においては、以下の基本方向による土地利用を図る。

##### イ 安全で快適な居住環境の確保

災害に対する安全性を高め、災害に強い都市構造の形成を図るため、自然条件や防災施設の整備状況を考慮した県土利用への誘導や諸機能の分散配置、地域防災拠点の整備、オープンスペースの確保、ライフラインの多重化・多元化等により防災性を向上させる。

また、住宅地、商業地等の適切な配置、健全な水循環系の構築や資源・エネルギー利用の効率化、熱環境改善のための緑地・水面等の効率的な配置等により都市活動による環境への負荷の低減に努め、美しく良好な街並み景観の形成、豊かな居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成などにより、ゆとりある快適な都市環境の形成を図る。

##### ロ 都市機能の集約、土地利用の高度化及び低未利用地の有効利用

中心市街地などへの都市機能の集約を進めつつ、既成市街地においては、再開発などにより土地利用の高度化を図るとともに、低未利用地の有効利用を促進する。新たな土地需要がある場合には、低未利用地の再利用を優先させる一方、無秩序な郊外への市街地拡大の抑制と土地の集約を図り、農地や森林等の自然的土地利用からの転換については慎重な配慮の下で計画的に行いながら、地域再生につなげる。

また、沿岸部における新たな市街地形成にあたっては、高齢化や人口減少に対応したコンパクトなまちづくり、公共交通の確保の充実、最先端の情報通信網の構築や防犯・環境するとともに、地域コミュニティの維持に配慮した土地利用を図る。

#### (2) 農山漁村

農山漁村においては、以下の基本方向による土地利用を図る。

##### イ 優良農地と森林の確保

農地の利用集積を進めるとともに、優良農地及び森林を確保し、その整備と利用の高度化を図る。さらに、地域住民を含む多様な主体の参画等により、農地や森林等の県土資源

---

の適切な管理を促進する。併せて、耕作放棄地の発生防止及び復元並びに間伐の手入れの不十分な森林の増加防止や景観の保全に努め、それらの有効利用を図る。

**ロ 多面的機能の維持と環境への負荷軽減への配慮**

食糧などを安定供給するための生産の場や地域住民の生活の場、県土保全機能等農山漁村の有する多面的機能が高度に発揮されるよう配慮するとともに、環境への負荷の低減に配慮し、豊かで美しい農山漁村における景観、県土の生態系ネットワークの維持・形成を図るよう効率的な土地利用に努める。

**ハ 安全性に配慮した効率的かつ機能向上に資する土地利用**

地震や津波等への備えとともに風水害等の自然災害による被害を最小限にとどめ、安全な暮らしができ、安心して水産業及び農業生産を継続できるよう、水産業集積拠点や漁港整備を行い農林水産業の基盤整備を進めるとともに、防潮堤の背後に緑地帯や公園を整備するなど津波の緩衝地帯としての整備を促進する。さらに、地域資源を活かした産業振興、地域産業6次化の取組や都市との機能分担や交流・連携を促進することを通じ、農山漁村の活性化と機能の向上を図る。

また、防災対策を意識しながら大区画化・汎用化した水田を整備するなど農地の効率的かつ安全性を重視したゾーニングを円滑に実施する土地利用を図るとともに、畑地、園芸施設用地等の生産基盤等を整備し、効率的な農業経営に向けた土地利用を推進する。

**(3) 自然維持地域**

本県は三陸復興国立公園、蔵王国定公園や県立自然公園松島に代表されるように、広大で豊かな自然環境に恵まれている。このような高い価値を有する原生的な自然を含む地域など自然環境の保全を旨として維持すべき地域については、県土の生態系ネットワーク形成上、中核的な役割を果たすことから、無秩序な森林の乱開発の監視強化に努め、野生生物の生息・生育空間の適切な配置や連続性を確保しつつ、自然環境が劣化している場合は再生することなどにより、適正に保全する。その際、外来生物の侵入や野生鳥獣被害等の防止に努めるとともに、同観点から都市・農山漁村との適切な関係の構築を図る。あわせて地域社会の活性化に加え多様な県民的要請に配慮しつつ適正な管理の下で、自然体験・学習などの自然とのふれあいの場としての利用を図る。

また、従来の自然環境の保全に向けた地域指定等による規制的手法に加え、適正な配慮の下で自然環境の持続可能な利用を図る。

#### 4 地域別の土地利用の基本方向

地域の区分は，県土の自然的，社会的，経済的諸条件を考慮して県中南部地域，県北西部地域及び県北東部地域の3地域区分とする。

地域の区分	地域の範囲
県中南部地域	(広域仙台都市圏) 仙台市，塩竈市，名取市，多賀城市，岩沼市， 亶理郡，宮城郡，黒川郡 (広域仙南圏) 白石市，角田市，刈田郡，柴田郡，伊具郡
県北西部地域	(広域大崎圏) 大崎市，加美郡，遠田郡 (広域栗原圏) 栗原市
県北東部地域	(広域登米圏) 登米市 (広域石巻圏) 石巻市，東松島市，牡鹿郡 (広域気仙沼・本吉圏) 気仙沼市，本吉郡

(参考)

#### 【県内地域区分図】



注：「地域別の土地利用の基本方向」の地域区分を図示したものである。

---

## (1) 県中南部地域

この地域は、東北地方における中枢管理機能の集積する仙台市を擁しており、広域仙台圏を中心として他の地域よりも都市的土地利用の割合が高い一方で、森林が面積の約6割を占め、蔵王国定公園、県立自然公園松島、名取川、阿武隈川、阿武隈山地などの優れた自然景観や温泉地を有した観光資源にも恵まれている。この地域特性を活かし、持続可能な集約市街地の形成、東北圏の発展を先導する中枢都市圏の形成、安全かつ効率的な土地利用、豊かな自然と共生し、都市と自然とが調和した生活空間の形成を図るものとし、次により対処する。

### (持続可能な集約市街地と東北圏の発展を先導する中枢都市圏の形成)

仙台都心を中心とした東北圏の発展を先導する中枢都市圏として、世界に開かれた産業、観光等の多様な都市機能の集積、高度化を目指すとともに、多様な都市機能がコンパクトにまとまり、人口減少社会にあっても持続可能な集約市街地の形成を目指す。また、広域高速交通軸のインターチェンジや都市間を結ぶ幹線道路、鉄道、路線バスなど、各種交通関連施設の機能更新や連携強化により都市間ネットワークの充実を図るとともに、空港、幹線道路沿道及びインターチェンジ周辺など産業立地に有利な地域への産業集積や、公共交通軸上に集約型市街地を誘導するなど、交通軸を生かした土地利用を図る。

また、仙台空港民営化を見据え、国際的な産業交通拠点となる仙台空港臨空都市として周辺地域の活性化や産業誘致のための用地確保と整備を推進する土地利用を図る。

### (安全かつ効率的な土地利用)

この地域の主要産業である農業と、仙南地域で発展しているいちご生産をはじめとした農作物の生産性向上と高付加価値化を図るため、農業経営の大規模化、ほ場の大区画化及び担い手への農地の集約などにより、農地の効率的な利用を図るとともに、津波被害の減災を図るため、防潮堤の背後に緑地帯や公園を整備するなど津波の緩衝地帯としての整備を促進し、農地の効率的かつ安全性を重視したゾーニングを円滑に実施する土地利用を図る。また、安全で質の高い生活空間作りに向けて、広域防災拠点の整備やオープンスペースの確保などにより安全性の向上に努めるとともに、高台移転、職住分離、多重防御による大津波対策を推進し、沿岸防災の観点から災害に強いまちづくりを進める。

### (都市と自然との調和)

都市的土地利用の割合が高い一方で豊富な森林資源を有するこの地域では、森林の適切な整備・保全を図るとともに、林業の振興に加え、観光・レクリエーション地域としての機能の充実に努める。また、緑地や水辺空間の保全、創出を促進し、潤いのある快適な都市環境の形成を図りながら、土地利用の高度化と低未利用地の有効利用を促進し、都市周辺地域における自然的土地利用との調和を図る。

---

## (2) 県北西部地域

この地域は、豊かな農用地と森林が面積の約8割を占め、大崎及び金成耕土等優良農地を擁しているほか、栗駒国定公園，県立自然公園船形連峰，鳴瀬川等のすぐれた自然景観，特に水鳥の生息地としてラムサール条約の指定を受けている伊豆沼，内沼，蕪栗沼，周辺水田，化女沼や鳴子温泉郷等のすぐれた観光資源にも恵まれている。この地域特性を生かし，大崎市古川地域の中核的都市機能と各市街地との広域連携機能の強化を図るとともに，環境と調和した快適な生活空間の整備を促進し，地域資源や高速交通網を生かした産業の育成・集積を進め，次により対処する。

### (豊かな自然とともに安全に暮らす地域の形成)

この地域は険しい山間部から中山間部，平野部に広がる多様な地形を内在していることから，東日本大震災及び岩手・宮城内陸地震，平成27年9月関東・東北豪雨の経験を踏まえ，豪雨や豪雪，大規模地震等の自然災害による山崩れや土砂流出，地すべり等山地災害を防止する取組や，堤防等治水施設の整備を促進することで災害に強い地域形成を進め，総合的な防災の向上を図る。

また，林業の振興に加え，県土保全及び保健文化などの諸機能が高度に発揮されるよう地域住民を含む多様な主体の参画等により森林や湖沼等の県土資源の適切な整備・保全を図るとともに，優れた自然景観及び歴史・文化資源を生かし，観光・レクリエーション地域としての機能の充実に努めるものとする。

### (優良農地の確保と高度利用の推進)

地域の主要産業である農業の生産性向上と高付加価値化を図るため，広大で肥沃な大崎耕土，金成耕土などの優良農地の確保と高度利用を図るとともに，ほ場の大区画化や担い手への農地の集約等を推進し，効率的な農業生産基盤の整備を推進する。あわせて，耕作放棄地の有効活用及び発生防止に努め，美しい農村景観の保全，復元を進め魅力ある田園空間の形成に努める。

### (各地域の広域連携機能の強化と快適な生活空間の整備促進)

東北縦貫自動車道をはじめとした広域高速交通軸のインターチェンジや都市間を結ぶ幹線道路，東北新幹線，鉄道，路線バスなど，各種交通関連施設の機能更新や連携強化により都市間ネットワークの充実に努める。また，地域間交流と係を促進し，既存産業の良好な事業環境の整備とともに，高速交通網を活かした新しい産業誘致のための用地確保と整備を図る。さらに，防災拠点の整備やオープンスペースの確保などにより安全性の向上に努め，緑地や水辺空間の保全，創出を促進し，潤いのある快適な都市環境の形成を図る。

---

### (3) 県北東部地域

この地域の沿岸部については、東日本大震災の津波により甚大な被害を受け、多くの社会資本・産業資本が失われたことから、道路や公共施設等インフラの早期復旧、安全・安心な住環境の確保が急がれている。また、この地域では金華山三陸沖漁場とリアス式海岸を生かした本県の代表的な気仙沼、女川、石巻等の良港を擁し、水産資源に恵まれているほか、三陸復興国立公園、硯上山万石浦県立自然公園、北上川、北上山地等のすぐれた自然景観、ラムサール条約の指定を受けている伊豆沼・内沼等の観光資源及び北上川流域の登米耕土等の優良農地にも恵まれていることから、歴史や文化、景観といった魅力あふれる地域資源の活用と保全に努めるものとし、次により対処する。

#### (災害に強いまちづくりと持続可能な集約型市街地の形成)

震災時に救急救命活動や緊急物資輸送など重要な役割を果たした三陸縦貫自動車道、みやぎ県北高速道路の高速交通網、物流拠点港石巻港等の整備促進を図るとともに、石巻市、気仙沼市、登米市の中核的都市機能と各市街地との連携を強化する。また、鉄道やバスなどの公共交通ネットワークの維持・充実を促進するとともに、居住地や福祉・医療等の都市機能のさらなる集約を促進し、今後の人口減少・高齢社会に対応した持続可能な集約型市街地の形成と、港湾、漁港や三陸縦貫自動車道インターチェンジ周辺地区を核とした産業機能の集積、強化を推進する。

また、浸水を受けた地域などを災害危険区域に指定し居住を制限しつつ高台及び内陸部への移転や職住分離を促進する。災害危険区域の移転跡地は、産業用地としての雇用創出を促す利活用や、市街化調整区域への編入、公園等住宅以外の利用等の検討を含め、適正な土地利用の転換を図るものとする。また、幹線道路や鉄道などの交通インフラを高盛土構造とし堤防機能を付与するとともに、防潮堤の背後に防災緑地・防災林を設けるなどの多重防御による大津波対策を推進する。さらに、安全で質の高い生活空間作りに向けて、防災拠点の整備やオープンスペース、避難経路の確保などにより災害に強いまちづくりを進める。

#### (優良農地の確保、生産基盤の整備と地域資源の活用と保全)

震災からの農業・農村の復興とあわせて農業従事者の減少及び高齢化、農村の人口減少による集落機能の低下などといった課題に対応するため、水田の大区画化や農地の利用集積により生産性の向上と高付加価値化を図るとともに、広大で肥沃な登米耕土など、北上川流域を中心として優良農地の確保と生産基盤の整備を推進する。

また、三陸復興国立公園等の優れた自然景観と文化資源を生かし、観光・レクリエーション地域としての機能の充実に努めるとともに、林業の振興に加え、県土保全及び保健文化などの諸機能が高度に発揮されるよう森林の適切な整備・保全を図る。

---

## 5 土地利用の原則

土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれ次の原則に従って適正に行わなければならない。

また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地などの問題が生じるおそれのある地域については、地域の環境を保全しつつ地域の実情に応じて総合的かつ計画的な土地利用の実現を図るものとする。

なお、五地域のいずれにも属さない地域においては、当該地域の特性及び周辺地域との関連などを考慮して適正な土地利用を図るものとする。

### (1) 都市地域

都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し保全する必要がある地域である。

都市地域の土地利用については、良好な都市環境の確保、形成及び人口減少と高齢化の進展に対応しただれもが暮らしやすいコンパクトで機能的な都市の形成に配慮しつつ、効率的な利用を図るものとする。また、新たな土地需要がある場合には、低未利用地の再利用を優先させる一方、農用地や森林などの自然的土地利用からの転換については、慎重な配慮の下で計画的に行うものとする。

さらに、東日本大震災の津波により新たに発生した災害危険区域等の非居住地域は産業用地としての雇用創出を促す利活用や、市街化調整区域への編入、公園等住宅以外の利用等の検討を含め、適正な土地利用の転換を図るものとする。

### イ 市街地区域

市街化区域(都市計画法第7条第1項による市街化区域をいう。以下同じ。)については、安全性、快適性、利便性等を十分配慮するとともに、既存の社会資本を最大限に活用しながら、日常生活で必要となる多様な都市機能が揃い、交通体系の整備を進めることにより自動車を使わなくても生活できる利便性の高い市街地の形成を図るものとする。また、住宅地、商業地などの適切な配置、熱環境改善に資する緑地・水面の保全・創出と適切な配置により、都市活動による環境への負荷が少ない都市の形成を図るものとする。

なお、市街化区域内の農地については、良好な都市環境の形成の観点からも保全を視野に入れ、計画的な利用を図るものとする。

---

## ロ 市街化調整区域

市街化調整区域（都市計画法第7条第1項による市街化調整区域をいう。以下同じ）については、特定の場合を除き、都市的な利用を避け、良好な都市環境を保持するための緑地などの保全を図るものとする。

## ハ その他の都市計画区域

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画が定められていない都市計画区域における用途地域（都市計画法第8条第1項第1号による用途地域をいう。以下同じ。）内の土地利用については、市街化区域における土地利用に準ずるものとし、用途地域以外の都市地域においては、土地利用の動向を踏まえ、自然環境及び農林地の保全に留意しつつ、都市的な利用を認めるものとする。

## （2）農業地域

農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域である。

農業地域の土地利用については、農用地が食糧供給源として国民の最も基礎的な土地資源であるとともに、良好な生活環境や自然環境の構成要素であることを考慮して、現況農用地は極力その保全と有効利用を図るとともに、県土の有効利用、生産性の向上等の見地から農用地区域において今後新たに必要とされる農用地を計画的に確保、整備するものとする。

なお、耕作放棄地については、県土の有効利用並びに県土及び環境の保全の観点から周辺土地利用との調整を図りつつ、地域住民の理解を得ることに努めながら、農用地への復元を積極的に促進するものとする。ただし、農用地への復元が困難な場合には、地域の実情に応じて法令を遵守しつつ有効な土地利用への転換を図るものとする。

## イ 農用地区域

農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号による農用地として利用すべき土地の区域をいう。以下同じ。）については、農業生産の基盤として確保されるべき土地であることを考慮して、土地改良、農用地造成などの農業生産基盤の整備を計画的に推進するとともに、他用途への転用は行わないものとする。

## ロ その他の農業地域

その他の農業地域（農用地区域を除く農業地域をいう。以下同じ。）については、都市計

---

画など農業以外の土地利用計画との調整を了した場合には、その転用は極力調整された計画を尊重し、農業生産力の高い農地、集団的に存在している農地、又は農業に対する公共投資の対象となった農地（以下「優良農地」という。）は、後順序に転用されるよう努めるものとし、農業以外の土地利用計画との調整を了しない地域及び農業以外の土地利用計画の存しない地域においては、優良農地の転用は原則として行わないものとする。

### （３）森林地域

森林地域は、森林として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域である。

森林地域の土地利用については、森林が林産物の供給をはじめ、県土保全、水源のかん養、保健休養、自然環境の保全などの多面的機能を通じて県民生活に大きく寄与していることを考慮して、必要な森林の確保を図るとともに、森林の有する諸機能が高度に発揮されるよう多様な主体の参加を促進しつつ、適切な整備・保全を図るものとする。

なお、原生的な森林や貴重な動植物が生息・生育する森林など自然環境の保全を図るべき森林については、その適正な維持・管理を図るものとする。

#### イ 保安林

保安林（森林法第 25 条第 1 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項による保安林をいう。以下同じ。）については、県土保全、水源のかん養、生活環境の保全などの諸機能の積極的な維持増進を図るべきものであることを考慮して、適正な管理を行うとともに他用途への転用は行わないものとする。

#### ロ その他の森林地域

その他の森林地域（保安林以外の森林地域をいう。以下同じ）については、多面的機能の維持増進を図るため適正な管理を行うものとし、林地の保全に特に留意すべき森林、施業方法を特定されている森林、水源として依存度の高い森林、優良人工造林地又はこれに準ずる天然林などの機能の高い森林については、極力他用途への転用を避けるものとする。

なお、森林を他用途へ転用する場合には、災害の発生、環境の悪化など、森林の多面的機能の低下を防止することに十分配慮するとともに、生物多様性の保全のため、生態系ネットワークの維持に十分配慮して、周辺の土地利用との調和を図るものとする。

---

#### (4) 自然公園地域

自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域である。

自然公園地域の土地利用については、自然公園が優れた自然の風景地であり、その利用を通じて県民の保健、休養及び教化に資するとともに、豊かで多様な自然環境と生態系を守り、次世代に引き継いでいくため、積極的にその保全に取り組む。また、自然とふれあうマナーやルールを学び、自然に対する理解を深める場所としても重要な役割を担っていることから、自然環境の持続可能な範囲内で利用するものとする。

##### イ 特別保護地区

特別保護地区（自然公園法第 21 条第 1 項による特別保護地区をいう。）については、原生的自然が残る地域など、特に厳重に自然景観を維持する必要がある地域であるため、厳正な保護を図るものとする。

##### ロ 特別地域

特別地域（自然公園法第 20 条第 1 項又は県立自然公園条例〔昭和 34 年宮城県条例第 20 号〕第 10 条第 1 項による特別地域をいう。以下同じ。）については、次の区分（自然公園法施行規則〔昭和 32 年厚生省令第 41 号〕第 9 条の 2 又は県立自然公園条例施行規則〔昭和 35 年宮城県規則第 59 号〕第 3 条による特別地域の区分をいう。）に応じた土地利用を図るものとする。

##### (イ) 第 1 種特別地域

第 1 種特別地域については、特別保護地区に準ずる景観を有し、特別地域のうちでは風致を維持する必要性が最も高い地域であるため、現在の景観を極力維持するものとする。

##### (ロ) 第 2 種特別地域・第 3 種特別地域

第 2 種特別地域・第 3 種特別地域については、その風致の維持を図るべきものであることを考慮して、都市的土地利用を行うための開発行為は極力避けるものとする。

##### ハ 普通地域

普通地域（自然公園法第 33 条第 1 項又は県立自然公園条例第 12 条第 1 項による普通地域をいう。以下同じ。）については、都市的土地利用又は農業的土地利用を行うための大規模な開発、その他自然公園としての風景地の保護に支障をきたすおそれのある土地利用は極力避けるものとする。

---

## (5) 自然保全地域

自然保全地域は、良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要がある地域である。

自然保全地域の土地利用については、生物多様性を確保し、広く県民がその恵沢を享受するとともに、将来の県民にその優れた自然環境を継承することができるよう、積極的に保全を図るものとする。

### イ 特別地区

特別地区（自然環境保全法第 25 条第 1 項又は自然環境保全条例〔昭和 47 年宮城県条例第 25 号〕第 17 条第 1 項による特別地区をいう。以下同じ。）については、原生林や湿原、貴重な野生動植物の生息・生育地などの指定の趣旨を考慮して、その特定の自然環境の状況に対応した適正な保全を図るものとする。

### ロ 普通地区

普通地区（自然環境保全法第 28 条第 1 項又は自然環境保全条例第 21 条第 1 項による普通地区をいう。以下同じ。）については、原則として土地の利用目的を変更しないものとする。

---

## 第2 五地域区分の重複する地域における 土地利用に関する調整指導方針

### 1 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域又は自然保全地域のうち2地域が重複している地域においては次に掲げる調整指導方針に即し、また、3以上の地域が重複する地域においては、次に掲げる調整指導方針におけるそれぞれの関係からみた優先順位、指導の方向等を考慮して、第1の2及び3に掲げる土地利用の基本方向に沿った適正かつ合理的な土地利用を図るものとする。

#### (1) 都市地域と農業地域とが重複する地域

##### イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と農用地区域とが重複する場合

農用地としての利用を優先する。

##### ロ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域とその他の農業地域とが重複する場合

土地利用の現況に留意しつつ、農業上の利用との調整を図りながら都市的な利用を認める。

#### (2) 都市地域と森林地域とが重複する地域

##### イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と保安林の区域とが重複する場合

保安林としての利用を優先する。

##### ロ 市街化区域及び用途地域とその他の森林地域とが重複する場合

都市的な利用を優先するが、緑地としての森林の保全に努める。

##### ハ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域とその他の森林地域とが重複する場合

森林としての利用との調整を図りながら、都市的な利用を認める。

#### (3) 都市地域と自然公園地域とが重複する地域

##### イ 市街化区域及び用途地域と普通地域とが重複する場合

自然公園としての機能をできる限り維持しながら都市的な利用を図る。

---

□ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地域とが重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先する。

ハ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と普通地域とが重複する場合  
自然公園としての保護及び利用に配慮しつつ、両地域が両立するよう調整を図る。

(4) 都市地域と自然保全地域とが重複する地域

イ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と特別地区とが重複する場合  
自然環境の保全を優先する。

□ 市街化区域及び用途地域以外の都市地域と普通地区とが重複する場合  
自然環境の保全に配慮しつつ、両地域が両立するよう調整を図る。

(5) 農業地域と森林地域とが重複する地域

イ その他の農業地域と保安林の区域とが重複する場合  
保安林としての利用を優先する。

□ 農用地区域とその他の森林地域とが重複する場合  
農用地としての利用を優先するが、森林としての利用を認める。

ハ その他の農業地域とその他の森林地域とが重複する場合  
森林としての利用を優先するが、森林としての利用との調整を図りながら農業上の利用を認める。

(6) 農業地域と自然公園地域とが重複する地域

イ 農業地域と特別地域とが重複する場合  
自然公園としての保護及び利用を優先する。

□ 農業地域と普通地域とが重複する場合  
両地域が両立するよう調整を図る。

---

(7) 農業地域と自然保全地域とが重複する地域

イ 農業地域と特別地区とが重複する場合

自然環境の保全を優先する。

ロ 農業地域と普通地区とが重複する場合

両地域が両立するよう調整を図る。

(8) 森林地域と自然公園地域とが重複する地域

両地域が両立するよう調整を図る。

(9) 森林地域と自然保全地域とが重複する地域

両地域が両立するよう調整を図る。

---

## 2 土地利用調整上留意すべき基本的事項

土地利用の転換は、復元の困難性や生態系をはじめとする自然の様々な循環系への影響に十分留意した上で、人口や産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を勘案して、適正に行うことが求められている。

このため、市町村においては、地域住民の意向等、地域の実情を踏まえるとともに、市町村の基本構想等、地域づくりの計画との整合を図るものとする。また、とりわけ本県においては、東日本大震災により土地利用の現況が大きく変わり、さらには創造的な復興に向けたまちづくりが進められていることから、これらを円滑に進めるための土地利用上の配慮が求められていることを踏まえ、市町村間の土地利用の整合を図るものとする。

こうした中、土地利用調整上留意すべき基本的事項は、次のとおりとする。

### (1) 復興の円滑な推進に資する土地利用

東日本大震災からの復興を迅速かつ円滑に進めるため、さまざまな土地利用調整が必要となることから、その際の手続において、各市町村における復興整備計画に基づき、個別規制法の手続をワンストップで処理することができる「東日本大震災復興特別区域法制度」が活用され、開発許可の立地基準の不要化や農業振興地域における農地転用許可基準の弾力的運用など、既存の土地利用規制にかかわらず事業の実施が可能となり、復興の円滑な推進に資する土地利用調整がなされてきたところである。

集約的土地利用ないし内陸・高台への移転が主となる復興まちづくりの基本的考え方に即して、土地区画整理事業や土地改良事業等による大規模な土地利用の転換が行われていることから、大規模転換による拡散化とならないよう、また均衡のとれた地目転換等に配慮する。

### (2) 災害に強いまちづくりのための規制誘導

安全・安心な暮らしを実現するため、高台移転、職住分離、多重防御等といった復興まちづくりの基本的考え方に基づいた土地利用を図るとともに、災害リスクに対応した土地利用計画のもと、東日本大震災の津波により新たに発生した災害危険区域等の非居住地域は産業用地としての雇用創出を促す利活用や、市街化調整区域への編入、公園等住宅以外の利用等の検討を含め、適正な土地利用の転換を図るものとする。

あわせて、緑地・公園化等のバッファゾーン（緩衝地帯）の設定等、農地の効率的かつ安全性を重視したゾーニングを円滑に実施する土地利用を図る。

---

### (3) 大規模な土地利用転換と自然的土地利用の共存・調和

近年、太陽光発電施設設置事業の増加、土砂採取や残土埋立等による大規模土地開発が増加する傾向にある。豊かな森林資源の大規模な土地利用の転換を図る場合には、その影響が広範囲に及ぶため、周辺地域をも含めて事前に十分な調査を行い、県土の保全と安全性の確保、環境・景観の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用の確保を図る。また、地域住民の意向等地域の実情を踏まえた適切な対応を図るとともに、市町村の基本構想等の地域づくりの総合的な計画との整合を図る。また、いったん転換した後に元の地目に戻すことは容易ではないことから、その影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を考慮して適正に行うこととする。

さらに、復興事業の需要に即しつつも、自然災害による被害を最小限にする県土づくりの観点から、多面的機能の高い森林の保全に努め、環境の悪化や国土保全・二酸化炭素吸収等森林の公益的機能の低下を防止することに十分配慮して、周辺の土地利用との調整を図る。

### (4) 郊外部における計画的な土地利用誘導

近年、高齢化や人口減少の進行、東日本大震災の発生に伴う転出入の増加による新たな土地需要や復興・復旧事業等により、中心市街地での空き地や空き家が増加し市街地の空洞化が多く発生する一方で、用途地域外での農地転用の増加や宅地の郊外化が進んでいる。このことから、持続可能な集約型地域構造の維持を図るため、地域住民の意向等地域の実情を踏まえた適切な対応を図るとともに、市町村の基本構想等の地域づくりの総合的な計画を踏まえ、郊外部の一連の拡散的な開発を抑制し用途地域内に誘導することを原則として、都市地域と農業地域が関係した適切な土地利用を図る。

---

### 第3 公的機関の開発保全整備計画

豊かで住みよい県土を創造し、更に発展させるために、今後も自然環境の保全に配慮し、生活環境の整備を充実しながら、国や地方公共団体等による公的機関の開発保全整備計画の実施を推進するものとする。

そのため、別表に掲げる公的機関による開発保全整備計画については、その社会的目標を確保するため当該計画に基づく事業が円滑に実施されるよう、土地利用上配慮するものとする。

#### 別表

計画名	事業目的	規模 (ha)	位置	計画 主体	事業 主体
王城寺原演習場周辺緑地整備計画	緑地整備	259	黒川郡大和町	東北 防衛局	東北 防衛局

(参考)

## 五地域区分の重複する地域における土地利用に関する調整指導方針

五地域区分		都市地域			農業地域		森林地域		自然公園地域		自然保全地域	
		市街化区域及び用途地域	市街化調整区域	その他	農用地区域	その他	保安林	その他	特別地域	普通地域	特別地区	普通地区
都市地域	市街化区域及び用途地域											
	市街化調整区域											
	その他											
農業地域	農用地区域	×	←	←								
	その他	×	←	←								
森林地域	保安林	×	←	←	×	←						
	その他	↑	←	←	↑	←						
自然公園地域	特別地域	×	←	←	←	←	○	○				
	普通地域	↑	←	←	○	○	○	○				
自然保全地域	特別地区	×	←	←	←	←	○	○	×	×		
	普通地区	×	←	←	○	○	○	○	×	×		

[凡例]

× 制度上又は実態上、一部の例外を除いて重複のないもの。

← 矢印方向の土地利用を優先する。

↶ 矢印の方向の土地利用を優先するが、他方の土地利用を認める。

← 土地利用の現況に留意しつつ、矢印の方向の利用との調整を図りながら、他方の土地利用を認める。

↶ 矢印の方向の土地利用に配慮しつつ、両地域が両立するよう調整を図る。

○ 相互に重複している場合は、両地域が両立するよう調整を図る。