

# 宮城県土地利用基本計画書（素案）



令和 年 月

宮 城 県

# 宮城県土地利用基本計画書

## 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) 適切な県土管理と機能的なまちづくりの実現	
	(2) 自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用	
	(3) 安全・安心を実現する県土利用	
	(4) 複合的な施策の推進と県土の選択的利用	
	(5) 多様な主体との連携	
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) 低未利用地・その他	
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	
	(4) 地域横断的な区分及び基本方向	
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	土地利用調整上留意すべき事項	.....
	(1) 災害に強いまちづくりのための土地利用	
	(2) 大規模な土地利用転換と自然的土地利用の共存・調和	
	(3) 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	.....
参考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	.....
参考2	土地利用基本計画図地域区分別面積	.....
用語解説		.....
宮城県土地利用基本計画	変更の経緯	.....

# 宮城県土地利用基本計画書

## 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。

### (削除)

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、現在及び将来世代にわたって、県民が自然との調和の下で生きていくための共通の基盤であり、代替のきかない、限りある資源・財産である。

したがって、県土の利用は、宮城県国土利用計画（第六次）（令和3年3月19日策定。以下「県国土利用計画」という。）の1「策定に関する基本的な考え方」の（2）「計画の性格」のとおり、持続可能な地域社会の実現に向けて、県民の理解と協力の下に、総合的かつ計画的に行わなければならない。

### 2 県土利用の基本方向

本県の県土利用については、「新・宮城の将来ビジョン」に示した政策の方向性に基づき、これに貢献するよう配慮した土地利用を図るものとする。

具体的には、県国土利用計画3に定める基本方針「安全性を高め、持続可能で豊かな県土の形成を実現する県土利用」に沿った形で、人口減少が進む中、復興・創生期間を経た後の県土の現状を基礎とし、地方創生を図る方向での県土利用及び土地利用の調整を進めていく。

#### （1）適切な県土管理と機能的なまちづくりの実現

##### イ 都市地域

人口減少が進む中で安全で快適な地域環境を維持するため、無秩序な開発の抑制と最小限度の地目転換を基本とし、需要に応じた都市機能の最適化を念頭に置いた土地利用を進める。

##### ロ 農業地域

少人数で効率的な農業経営及び農地管理が可能となるよう、一層の農地集積・集約を進めると共に、耕作放棄地や荒廃農地の発生を抑制する。

##### ハ 森林地域

近年、防災の観点から森林の機能が重視されていることを踏まえ、森林経営管理法（平成30年法律第35号）の活用等により、官民協働による森林の整備・保全を進め、土砂災害や水害の低減、都市部における適正な緑地配置等の対策と併せて、県土全体に渡る有効な自然的土地利用を推進する。

#### （2）自然環境・美しい景観等の保全・再生・活用

本県の複雑で多様な自然環境を保全するため、自然条件の優れた地域を中心に、豊かな水系を特徴とする生態系ネットワークを適正に維持管理し、天然林から里山・居久根（屋敷林）等の二次林及び農地に連なる自然環境、河川及び水路を軸に都市まで連なる水環境を保全し、海の生態系に至るまで、自然環境と景観を総合的に保全し、美しい景観を維持・創出する。あわせて、自然の有する物質循環機能や県土保全機能の健全な発揮を促し、自然の仕組みを上手に利用した共生型の県土づくりを進める。

#### （3）安全・安心を実現する県土利用

東日本大震災で得られた教訓を踏まえ「災害に強いまちづくり宮城モデル」の構築を完遂し、頻発化・激甚化する自然災害から県民の命と暮らしを守り、被害を最小化する「災害に強い県土づくり」を行う。また、地域の土地利用の特徴を踏まえた日頃の備えと災害発生時の速やかな避難により、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策を進めるとともに、特に災害リスクの高い地域については、各種法制度による土地利用制限の導入も検討する

さらに、人口密集の緩和及び災害等も含めた国土のリスク分散策として、本県の地方創生を一層進め、社会経済活動の広範な維持を図ることを目指す。

#### **(4) 複合的な施策の推進と県土の選択的利用**

人口減少下においても地域に住み続け、持続的に県土を管理していくことができるようにするため、生活環境の維持を図りながら、多様なライフスタイルを互いに認め合う緩やかな共同体の形成を図りつつ、集約市街地の形成や小さな拠点の形成など、地域の実情に応じた県土利用の再構築を検討していく。また、都市と農山漁村との交流が比較的容易で、利便性とゆとりある生活を両立できるとともに、首都圏とのアクセスも良好な県土の特徴を活かした移住・定住策を推進する。さらに、本県のハブ機能を最大限活用した企業立地促進と起業支援に取り組み、環境に配慮しながら、ニーズに合わせた産業用地の拡充やインフラ強化を進める。県土管理水準の維持に向けては、放置化された土地による景観や治安の悪化を防止するため、所有者不明土地の発生抑制と解消を図り、地域の生活となりわいを維持するため、農地や森林を最小限度管理する粗放的管理の導入などの施策を市町村と共に検討していく。

#### **(5) 多様な主体との連携**

公共用地等の管理に住民や企業など様々な主体が参画する仕組みや、NPOなどによる自然環境保護、景観保全、まちづくりへの参画などを今後も推進する。また、所有者自らが適正に管理することが困難な私有地の維持管理や活用については、所有者不明土地法などを踏まえ、地域のニーズに合わせた支援を行う。さらに、人口減少が進むことでこのような取り組みも変化していくことが予想されるため、地域の将来像を住民自らが描き、その時々地域社会に即した地域づくりのあり方を官民一体となって構想・構築する取り組みについても検討する。

### **3 地域類型別の土地利用の基本方向**

本県は、奥羽山脈沿いの西部を中心に自然維持地域が広がり、県中央の平野部にかけて農山村が、太平洋沿岸に広く漁村が分布しており、さらに交通の要衝や産業の発達した地域を中心とした都市が分布しており、それぞれ一定程度の連担した地域を形成している。

この特徴を踏まえ、地域間のつながりを考慮した上で、相互の機能分担及び交流・連携などにより有効な県土利用を図ることとし、都市、農山漁村及び自然地域の土地利用に当たっての基本方向は次のとおりとする。

#### **(1) 都市**

##### **イ 災害に強く安全で快適な居住環境の確保**

都市計画法に基づき都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域等の指定を適切に行い、秩序ある市街地の形成と生活環境の確保を図る。また、災害に強い都市構造の形成を引き続き進め、最新の知見に基づく土砂災害警戒区域、地すべり防止区域、浸水想定区域などの指定及び見直しを行い、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、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・多元化等による防災性の向上を図る。あわせて、健全な水循環の構築や資源・エネルギー利用の効率化、熱環境改善に資する緑地や水面等の配置等により環境負荷を低減し、都市と生態系ネットワークの共存を図り、豊かな居住環境を創出する。

##### **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**

中心市街地については、防災力向上に資するライフラインの多重化・多元化に配慮しながら都市機能の集約を進め、環境負荷が少なく暮らしやすいまちづくりを行っていく。また、低未利用地につい

ては宅地としての利用のほか、オープンスペース確保に用いるなど様々な形での有効利用を講ずる。

中心市街地とその周辺に位置する市街地及び農山漁村との間にネットワークを形成し、必要な都市機能にアクセスできるよう基盤整備を進める。農地や森林等の自然的土地利用からの転換については、転換に伴う様々な影響について慎重に配慮した上で、その必要性や効率性を見極め、計画的に行う。

## **(2) 農山漁村**

### **イ 優良農地及び森林の確保と良好な維持管理**

農山漁村における生産基盤を成す農地や森林は、機能保全と効率的な利用や維持管理のために、一定のまとまりをもった土地として確保するよう努めることとし、農業振興地域や地域森林計画対象民有林、保安林等の指定及び各種規制区域内での適法な許認可等を通じ、適正な利用を促す。

### **ロ 多面的機能の維持と環境への負荷低減への配慮**

農地や森林は、食糧や木材の安定供給のほか、公益的・多面的機能により地域住民の生活圏における防災の役割を果たすと共に、都市を含むより広域的な県土の保全、生態系や美しい景観の形成、都市住民との交流や保養・レクリエーションの場といった様々な機能を有している。これらの機能のほとんどは、農林漁業者など地域住民を中心とした生産活動と不断の維持管理によって効果を発揮するものであることから、こうした諸活動に十分に配慮し、必要な機能の確保と拡充に努める。

また、集積した農地や森林は、効率的な経営・管理に有利な一方、肥料由来の窒素過剰による水質悪化や、画一的な林業経営による植生の単純化・貧弱化といった環境負荷の増加につながる可能性もある。このため、農地や森林の利用・管理に際しては、科学的な知見に基づき、効率性とは異なる視点からの見直しが必要となった場合には、適宜対応していく。あわせて、農山漁村集落のインフラについては、維持管理及び更新を計画的に行い、環境悪化を防止する。

### **ハ 安全性に配慮した機能向上に資する土地利用**

地震や津波に加え、激甚化する風水害等の自然災害による被害を最小限にとどめるため、防災・減災機能を確保する各種基盤整備を計画的に進めるとともに、津波被害の緩衝地帯として防潮堤背後に整備した緑地や公園などの新たな土地利用については、適正管理による機能確保を図り、地域の安全な暮らしと農林水産業の持続化及び発展に取り組む。

## **(3) 自然維持地域**

### **イ 優れた自然環境の保全・再生・管理**

本県の広大で豊かな自然環境を維持し、後世に引き継いでいくため、自然公園法や自然環境保全法に基づく地域指定制度を適正に運用し、違法開発等の監視強化に努める。また、自然が劣化している場合は再生・保全策を講じ、野生生物の生息域確保と科学的調査に基づく適正管理を進め、農山漁村地域や都市地域との調和を図る。

### **ロ 自然に関する理解醸成を踏まえた土地利用**

長期的な自然環境保全に向けて、人為的影響を最小限に留めつつ、県内の優れた自然環境に関する学習機会を確保し、県民が自然の持つ景観・保養機能を今後も享受するために必要な配慮について、様々な普及啓発と協働の取り組みを進める。

### **ハ 気候変動対策との調和**

地球環境の保全に向け、気候変動の抑制という超長期的な環境対策に取り組む上で必要な脱炭素社会の構築にあたり、再生可能エネルギーの導入促進が必須であるが、自然豊かな地域やその周辺地域がこれら再生可能エネルギー施設の適地となる場合には、開発に伴う短期的・不可逆的な自然生態系

の改変・攪乱と、俯瞰的な地球環境保護の取り組みが調和するよう、環境アセスメント等によりしっかりとした検証を行うよう指導すると共に、各種法令等に基づき監視等を行う。

#### (4) 低未利用地・その他

##### イ 都市地域・宅地における低未利用地の管理又は活用

都市地域内の低未利用地のうち、所有者等が不明であることが利活用の阻害原因であり、かつ地域の福利増進のために利活用が考えられる土地の場合は、所有者不明土地法に基づく土地利活用の取り組みについて支援を行う。また所有者が明確であっても、放置された空家がある等、地域の安全上重大な支障がある管理不全土地の場合には、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づく措置等を適切に講ずることができるよう支援する。また、空き家バンクなどの取組により、住宅ストックの有効利用を図る。

利活用の方向性が定まらない宅地等については、都市におけるゆとりある空間の確保といった形で、最低限の管理を行いながら、特に用途を決めない公共的な土地として位置付けること等も視野に入れ、前例にとられない土地利用のあり方を検討していく。

##### ロ 農山漁村地域における低未利用地の管理又は活用

農山漁村地域の集落における低未利用地については、上記イの都市地域における考え方と同様の施策を進めると共に、農林水産業への就業希望者や、農山漁村環境での暮らしを希望する移住者、ワーケーション、農泊といったニーズに対応した利活用を図る。耕作放棄地については、生産者への集約による農地としての利用のほか、新規就農者や移住者等への小規模な貸し農地としての活用を検討し、農地としての利活用が困難な場合は、農産物直売所など農業振興に資する開発や、遊水池など防災対策への活用、地産地消型の再生可能エネルギー施設用地への転換など、人口減少下で無理をせずに利活用ができる形を幅広く模索する。また、将来的に農地として維持することが困難と判断された場合には、森林への転換も検討することとし、これら全ての場合において、低未利用状態が野生鳥獣のすみかや通り道になることで農作物鳥獣被害を増加させることのないよう、一部除草など最低限の管理を行う方策を検討していく。

管理不全状態にある人工林については、森林経営管理法を活用した適正管理をさらに進め、健全な森林機能の発揮に努める。

##### ハ 津波被災地における低未利用地の管理又は活用

復興・創生期間中に沿岸部の災害危険区域に係る防災集団移転事業や復興土地区画整理事業等に取り組み、公園・緑地・防潮堤・産業集積区域といった新たな利活用を進めた土地の外、点在し集約化が困難な防災集団移転元地等が利活用困難な土地として今後も残っていく可能性がある。これら被災沿岸部に特有の低未利用地においても、基本的には他の地域と同様に、安全上の支障除去に向けた最低限の管理を行う方策を検討していく。また、現地再建により居住を続けている県民の生活に支障が生じないよう適切に配慮する。

#### 4 地域別の土地利用の基本方向

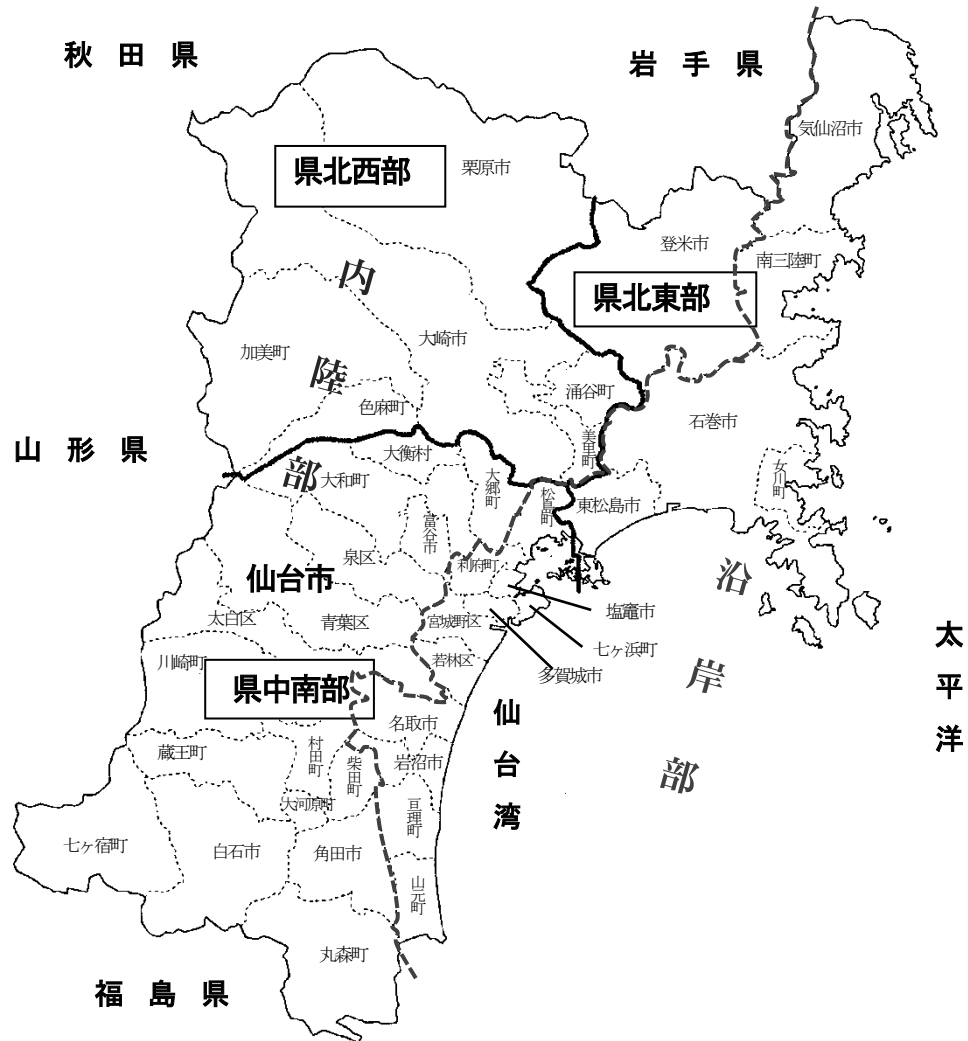
地域の区分は、県土の自然的、社会的及び経済的諸条件を考慮して県中南部地域、県北西部地域及び県北東部地域の3地域区分とする。

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, 富谷市, 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

この地域の特徴は、広域仙台都市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、森林が面積の約6割を占め、南西部の蔵王国定公園、北東部の県立自然公園松島など自然景観にも恵まれている。これら景勝地周辺には豊富な温泉資源を利用した温泉地も多く、高度な中枢都市機能と保養・レジャー機能が近接している。また、鉄道・港湾・空港といった流通の拠点も集中していることから、中枢都市機能を一層充実させると共に、近接する優れた自然環境の保全に特に注意を払い、低未利用地の有効利用や管理水準の維持を通じ、無秩序な開発を抑制しながら、都市と自然が調和した生活空間を引き続き形成していく。

地域内の農業的土地利用は、河川周辺の低平地に広がる水田及び都市近郊の強みを活かした園芸農業等に利用されている。生産地と大消費地が近いという特徴が農業経営に有利に働く一方で、開発圧が強い傾向もあるため、社会経済情勢の変化に柔軟に対応しつつ、一定の秩序に基づく土地利用規制法制により、効率的かつ適切な土地利用を図る。また、阿武隈川、名取川、七北田川、鳴瀬川の各水系に即した治水対策を進める。

自然公園地域や特別名勝など自然豊かな地域は引き続き保全を図り、保養機能の発揮に配慮すると共に、野生生物との共存に向けた適正管理を行う。また、地域の実情に即した都市地域との調整についても検討する。高齢化の進展や人口減少に伴う低未利用地の増加に対しては、住宅や商工業地としてのニーズが高い仙台都市圏や各市町村中心部においては、主として経済的理由以外の要因が利活用の阻害要因と考えられることから、地域のニーズに応じた地域福利増進施設の設置なども検討しながら、有効利用を図る。

### (2) 県北西部地域

この地域は、豊かで広大な農地と森林が面積の8割を占め、営農・営林といった人為的活動と自然環境の調和により形成された独特の湿地生態系にも恵まれている。都市は大崎市古川地域において特に中核的機能が形成されており、主に幹線道路沿いや鉄道駅周辺に展開しているほか、鳴子温泉郷に代表される観光・保養地域においてもまとまった都市的土地利用がある。西部の山岳地形と景観を活用したリゾート地域は高度な自然環境と保養機能を有しており、ジオパークなど比較的新しい観光施策も根付いている。総じて、中山間地域から、総合病院などの住民に欠かせない都市機能を有する一定の利便性が確保された地域まで、様々な特徴を有した魅力のある地域が形成されている。

本地域においては、地域住民の生活確保を第一とした都市機能の最適化と、雇用・就業機会確保のための企業誘致及びこれに伴う計画的な土地利用転換、優良農地の確保及び整備を進めながら、耕作放棄地の様々な解消策に取り組む。また、本地域は他の2地域と異なり、県境をまたがない水系だけで形成されているが、全体として河口地形となっている本県に共通する特徴として、丘陵地をくぐり抜ける形で河川が海へ注いでいることから、農地全体が一種の盆地のような地形となっているため、水害の危険性が総じて高く、本地域もまた鳴瀬川水系と北上川水系が複雑に交絡する条件の下、洪水被害にたびたび見舞われているため、複雑な流域の特徴に即した治水に取り組む。

栗駒・鳴子、薬菜、船形など西部の自然豊かな地域は保全しつつ観光・保養・自然教育機能の発揮に配慮し、野生生物との共存に向けた適正管理により、地域振興と自然保護との両立を図る。

### (3) 県北東部地域

本地域は、津波被災地において大規模な土地利用の転換や農地等の復旧が行われ、地震や津波に対する防災力の向上が図られてきた。内陸部では、沿岸地域のバックアップとなる住居等の都市機能提供が行われたほか、災害時の輸送機能確保のために行われた三陸縦貫自動車道の県内全線開通や、内

陸部の横軸となるみやぎ県北高速幹線道路の整備が進められるなど、地域内外の交流・連携強化が図られている。都市機能は石巻市を中心とした広域圏がひときわ大きなまとまりを有する他、登米市迫町等を中心とする地域、気仙沼市内湾地区を中心とする地域等に集約されている。

地域の特徴として漁業が注目されるほか、土地利用の割合では8割近くが農地及び森林で占められており、とりわけ北上山地には優良な森林資源が存在する。また、農地は西側の県北西部地域から連続する地域と、旧北上川及び鳴瀬川河口周辺の沿岸低平地等にまとまった優良農地があるほか、大小各河川の流域周辺は貴重な平地として農地や宅地に利用されている。

本地域の都市機能は、石巻市から気仙沼市までを結ぶ三陸道と国道45号線、JR仙石線、東北本線、気仙沼線を縦軸に、JR石巻線とみやぎ県北高速幹線道路を横軸とした地域に分布しており、再構築が進んだ沿岸市街地と北上山地を挟み内陸にある市街地の交流推進と中心都市の活性化を進めながら、各々の地域特性を活かした土地利用による持続可能な地域づくりに取り組む。産業用地の確保については被災地域の土地利用転換により生み出した土地の活用のほか、内陸部においても就業機会の確保等を踏まえ、必要な範囲で計画的な土地利用転換を視野に入れつつ確保していく。

北上川水系及び北上山地東部の各水系において、それぞれの流域に即した治水対策を進める。津波防災については、ソフト面の充実化を図り、新たな土地利用に即した命を守る行動を定着させる。

沿岸部に点在する防災集団移転元地は、地域の特徴に即した無理のない管理方法及び新たな利用方法を検討していく。また、リアス式海岸特有の自然環境と美しい景観が有する価値の保全を図るため、自然公園地域の保全や整備を行うと共に、野生生物との共存に向けた管理については、特にニホンジカの適正管理に取り組む。

#### **(4) 地域横断的な区分及び基本方向**

##### **イ 沿岸部**

県中南部と県北東部にまたがる本県の太平洋沿岸地域は、震災からの復旧・復興により新たなまちづくりが進んだ地域であると共に、震災後に人口減少が加速した地域もあるなど、現状が様々である。このため、各地域の状況に応じた持続可能な地域社会の形成に向けた施策に引き続き取り組む。土地利用の点では、特に住宅地以外の当面利用が定まらない土地の適正管理を引き続き進めることが課題である。大規模災害のリスクについては、ハード面での対応を進めたところであるが、安全性を一層高めるためのソフト的な取り組みにも注力する。

沿岸部の干潟や再生した緑地帯及び海岸の生態系については、津波被害と復旧・復興の影響を引き続き観察しつつ適切な保全を行うと共に、海岸・海洋生態系と共存する持続可能な水産業の振興を図る。

##### **ロ 流域治水と自然的土地利用**

県北西部と県北東部、県中南部のうち鳴瀬川流域周辺の農地は「仙北平野」「大崎耕土」「金成耕土」などの呼称で我が国有数の穀倉地帯として知られており、伊豆沼・内沼に代表される農業用ため池や遊水池が、水鳥の一大生息地となる等、貴重な湿地生態系を構成している。また、七北田川水系と名取川水系にまたがる流域の農地や、阿武隈川流域の農地は、仙北平野に対し仙南平野とも呼ばれ、それぞれ大きなまとまりを形成している。これらの優良農地を引き続き確保すると共に、自然と共生した営農のあり方を継続し、環境保全と農業の持続的発展の両立を図る。また、近年進められている流域治水の考え方も踏まえ、農業的土地利用を活かした防災機能の発揮や、森林のもつ土砂災害の防止機能等の高度な発揮にも留意した土地利用により一層の県土保全を図り、農業被害そのものの低減と宅地を守る取組を進める。

## 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。

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等を考慮して適正な土地利用を図るものとする。また、土地利用規制の観点からみて無秩序な施設立地等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。

### (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誰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うものとする。

#### (削除)

### イ 市街化区域

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、商業地等の適切な配置及び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や森林については、グリーンインフラの一つとして、良好な都市環境形成の観点からも保全を視野に入れつつ、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等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、良好な生活環境や固有の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、農用地造成等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、都市計画等農業以外の土地利用計画との調整が整った場合には、その転用は調整された計画を尊重するものとするが、農業生産力の高い農地、集团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。）は極力転用しないものとする。

なお、農業以外の土地利用計画との調整が整わない地域及び農業以外の土地利用計画が存在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、自然環境の保全等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・生育する森林等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、生活環境の保全等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等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、環境の悪化等の支障を来さないよう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ものであることから、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ものとする。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等、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来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、貴重な野生動物の生息・生育地等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 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

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

(検討中)

##### 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

森林としての利用を優先するが、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。

##### ロ 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。

##### ロ 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。

##### ロ 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。

□ 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事項

適正かつ合理的な土地利用を図るため、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、今後人口が減少に向かうことを前提としつつ、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行うことが求められる。

とりわけ本県においては、震災からの復旧・復興により大きく変化した土地利用の現況に即し、何よりも安全に住み続けることができるまちづくりを今後も進めることとし、これを円滑に進めるに当たって、住民の意向等地域の実情を踏まえ、市町村の基本構想・地域づくりの計画と整合性のとれた土地利用を図る必要がある。

このことから、土地利用調整上留意すべき事項は、次のとおりとする。

### (削除)

#### (1) 災害に強いまちづくりのための土地利用

高台移転、職住分離、多重防御等といった復興まちづくりに即した新たな土地利用における安全確保を図るとともに、近年激甚化する土砂災害や水害対策をハード・ソフト両面から着実に進める。また、災害リスクに対応した土地利用計画の下、沿岸部の災害危険区域等の非居住地域における産業用地等への転換を図った地域における企業誘致等を進め、適正かつ効率的な土地利用の転換を図る。あわせて、緑地・公園等のバッファゾーン（緩衝地帯）の設定や、農地の効率のかつ安全性を重視したゾーニングにより、安全で円滑な土地利用を図る。

#### (2) 大規模な土地利用転換と自然的土地利用の共存・調和

本県の復旧・復興を目的とした新たな宅地造成や、土木工事に必要な土砂採取等、震災を契機とした大規模開発の需要は収束しており、今後は社会経済の動向や周辺の土地利用の状況その他の諸条件を十分に考慮しつつ、市町村の基本構想など地域づくりの総合的な計画や公共施設の整備、公共サービスの供給計画等との整合を図った必要最小限度の土地利用転換となるよう配慮する。また、転換を図る場合は、個別の土地利用規制法等に基づき、周辺地域も含めた事前の十分な調査の実施、県土の保全と安全性の確保、環境の保全、地域住民の意向や地域の実情を踏まえた適切な配慮及び対応が行われるよう指導する。

特に自然維持地域において大規模又は周辺環境への影響が大きい開発が見込まれる再生可能エネルギー



ギ一施設の設置については、気候変動対策における重要性に配慮しつつ、周辺地域を含めた土地利用の状況や自然的・社会的条件等について十分な調査を行うとともに、住民の意向も尊重し、安全性の確保や国土の保全、二酸化炭素吸収といった森林の公益的機能の維持、さらには景観等に配慮した適正な土地利用を図る。

### (3) 郊外部における計画的な土地利用誘導

高齢化や人口減少に伴う中心市街地の空洞化や低未利用地の増加が進む一方、用途地域外での農地転用の増加及び宅地造成や店舗立地等の郊外部における開発も続いている。こうした開発は地域社会の利便性向上や経済発展に必要な側面もあるが、他方で土地利用の効率の低下に繋がる懸念もある。

このことから、都市地域の空き地・空き家等の有効利用に取り組みつつ、都市地域と農業地域が連携の上、郊外部への拡散的な開発の抑制と用途地域内への誘導を原則として、既に各種インフラが整備された利便性の高い地域に都市機能を集約する。あわせて、郊外部においては、自然的土地利用の中で持続可能な地域社会の形成に資する新たな用途のあり方を工夫する等、地域の実情に応じ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の創造と持続的活用にあたっては、今後も自然環境の保全や生活環境の整備充実への配慮の下、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について推進を図ることとする。

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(h a)	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1) 五地域区分の重複する地域における土地利用の調整指導方針

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	検討中	↙	↙	↑	↙						
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。
- ← 矢印の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。
- 両地域が両立するよう調整を図る。

(参考2)

土地利用基本計画図地域区分別面積

(1) 五地域区分の面積

区 分		面 積 (ha)	割 合 (%)
五 地 域	都市地域	210,093	28.8
	農業地域	303,088	41.7
	森林地域	415,104	57.0
	自然公園地域	171,201	23.5
	自然保全地域	8,574	1.2
	計	1,108,860	152.3
白 地 地 域		9,512	1.3
合 計		1,118,372	153.6
県 土 面 積		728,241	100.0

注：(1) 県土面積は、令和元年10月1日現在の国土地理院公表の県土面積に、公有水面埋立未竣功認可分(12ha)を加えた面積である。

(2) 五地域及び白地地域面積は、令和3年3月31日現在。

(2) 五地域の重複状況

	区 分	面 積 (ha)	割 合 (%)
重複のない地域	(都)	*****	****
	(農)	*****	****
	(森)	*****	****
	(公)	*****	****
	(保)	*****	****
	計	327,464	45.0
二重複地域	(都) と (農)	*****	****
	(都) と (森)	*****	****
	(都) と (公)	*****	****
	(都) と (保)	*****	****
	(農) と (森)	*****	****
	(農) と (公)	*****	****
	(農) と (保)	*****	****
	(森) と (公)	*****	****
	(森) と (保)	*****	****
計	323,364	44.4	
三重複地域	(都) と (農) と (森)	*****	****
	(都) と (農) と (公)	*****	****
	(都) と (農) と (保)	*****	****
	(都) と (森) と (公)	*****	****
	(都) と (森) と (保)	*****	****
	(農) と (森) と (公)	*****	****
	(農) と (森) と (保)	*****	****
計	43,558	5.9	
四重複地域	(都) と (農) と (森) と (公)	*****	****
	(都) と (農) と (森) と (保)	*****	****
	計	1,040	0.1
重複地域計		367,966	50.5
白地地域		9,491	1.3

注：(1) (都) は都市地域、(農) は農業地域、(森) は森林地域、(公) は自然公園地域、(保) は自然保全地域。

(2) 五地域及び白地地域面積は、令和2年3月31日現在。

(3) 面積は、土地利用基本計画図により計測したものを記載した。

(3) 参考表示の地域・地区等の面積

地 域	地域・地区等	面積 (ha)	備 考
都市地域	市街化区域	32,296	令和2年3月31日現在
	市街化調整区域	83,679	
	その他都市計画区域における用途地域	46,508	
農業地域	農用地区域	125,858	平成30年12月31日現在
森林地域	国有林	130,072	令和2年3月31日現在
	地域森林計画対象民有林	283,556	
	保安林	183,353	
自然公園地域	特別地域	99,116	令和2年3月31日現在
	特別保護地区	4,924	
自然保全地域	特別地区	765	令和2年3月31日現在

注：面積は「令和2年度土地利用の現況と施策の概要（宮城県国土利用計画管理運営資料）」等による。