

2021

宮城の 都市計画

CITY
PLANNING
MIYAGI



加賀の都市計画

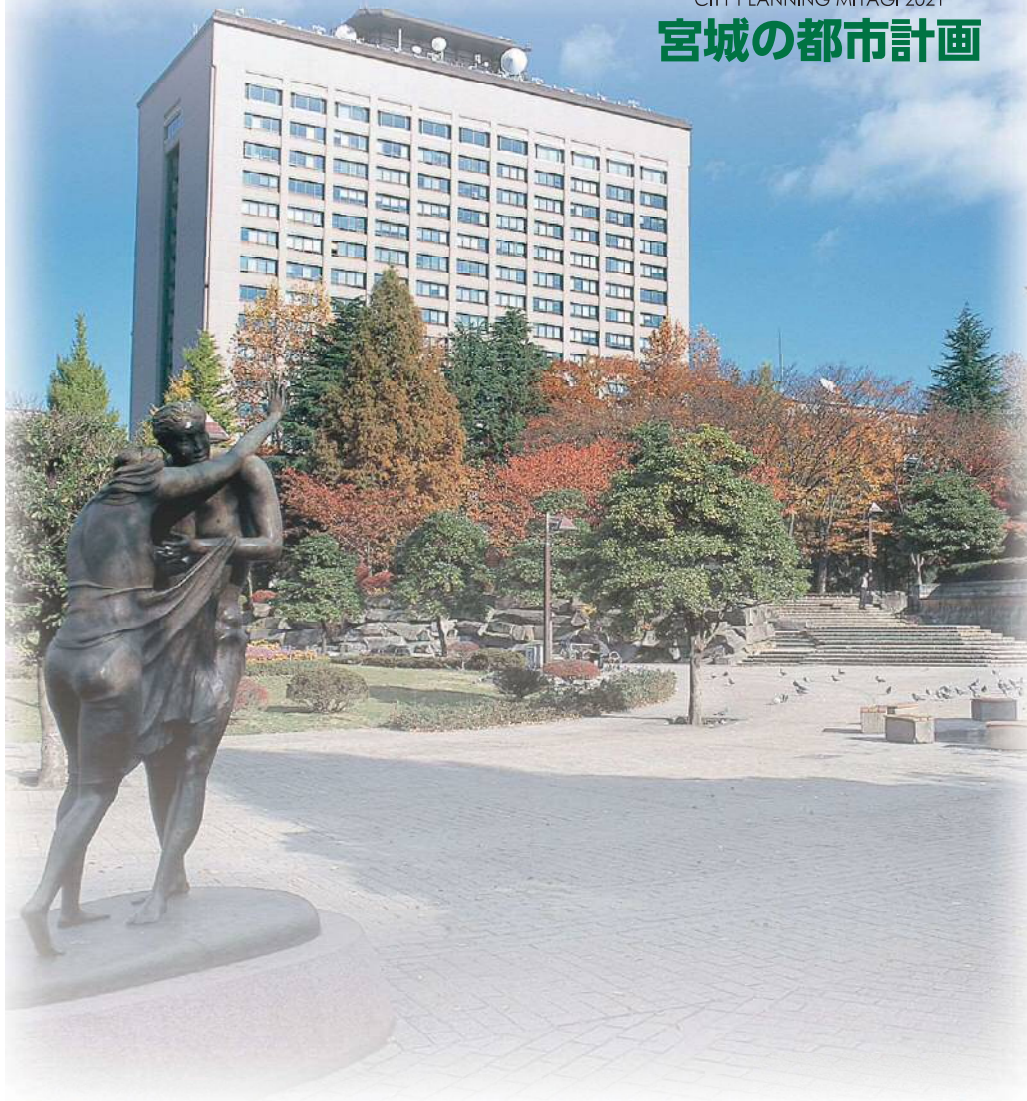
CITY PLANNING MIYAGI 2021



宮城県

CITY PLANNING MIYAGI 2021

宮城の都市計画



■宮城県の概要

□地勢	1
□沿革	1
□人口	1
□概況	1

■都市計画の概要

□都市計画制度のあらまし	2
□都市計画法の基本理念と内容	2
□都市計画区域	4
□都市計画区域の指定状況	5
□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)	6
□市町村の都市計画に関する基本的な方針 (市町村マスタープラン)	7
□立地適正化計画	8
□都市計画決定手続き	9
□都市計画事業の手続き	10

■土地利用

□市街化区域及び市街化調整区域	11
□開発許可制度	12
□地域地区	13
○用途地域	13
○特別用途地区	17
○高度地区	17
○高度利用地区	18
○都市再生特別地区	18
○防火地域及び準防火地域	18
○風致地区	18
○駐車場整備地区	19
○臨港地区	19
○特別緑地保全地区	19
○景観地区	20
○伝統的建造物群保存地区	20
□被災市街地復興推進地域	20

■都市施設

□交通施設	21
○道路	21
○道路関連施設	23
○駐車場	24
○都市高速鉄道	25
□公園・緑地等の公共空地	26
○公園	26
○緑地	27
○広場	29
○墓園	29
□供給・処理施設	30
○下水道	30
○汚物処理場	32
○ごみ焼却場	32
○ごみ処理場	32
□その他の都市施設	33
○市場	33
○と畜場	33
○火葬場	33
○河川	33
○教育文化施設	33
○一団地の住宅施設	33
○一団地の津波防災拠点 市街地形成施設	33

■市街地開発事業

□土地区画整理事業	35
□市街地再開発事業	38
□その他の市街地開発事業	39
□促進区域	39

■地区計画等

□地区計画制度	40
□地区計画等の内容	40
□地区計画等の種類	41

■都市景観

□屋外広告物の規制	42
□違反広告物除却サポーター	43
□広告物景観モデル地区	43
□宮城の景観形成	44
□景観行政の状況	45

■都市計画に関する調査・計画

□都市計画基礎調査	46
□総合都市交通体系調査	46
□緑の基本計画と広域緑地計画	47
□環境影響評価	47

■東日本大震災からの復興

□東日本大震災復興特別区域法の概要等	48
□主な特例措置	51
□各市町の復興まちづくりの基本方針	53
□復興まちづくり事業	56
□災害危険区域の指定	64

宮城県の概要

□地勢

宮城県は東北地方の東南部に位置し、西は秋田県、山形県、南は福島県、北は岩手県に接しています。西部一帯は、1,500m以上の標高を有する奥羽山脈が連なり、刈田岳(1,758m)、船形山(1,627m)等の諸峰がそびえています。また、北東部には北上高地、南部には阿武隈高地が走り、これらの間には標高100m前後の丘陵地と北上川、鳴瀬川、名取川、阿武隈川などによってつくられた豊かな穀倉地帯である東北一の沖積平野が広がっています。

海岸は太平洋に面し、牡鹿半島を境に北部は複雑なりアス式海岸が続く、南部は砂浜の続く平滑な海岸線となっています。

□沿革

古代では、西暦724年(神亀元年)に大野東人によって多賀城が築城され、国府とともに鎮守府として東北地方の中心的な役割を果たしていました。その後、鎌倉、戦国時代を経て1602年(慶長7年)伊達政宗が仙台に城を築き、今日の基礎がつくられました。1871年(明治4年)に、仙台藩は廃藩置県で仙台県となり、翌年宮城県と改称しました。その後、県域は幾度か変更されましたが、1876年(明治9年)に県域が確定し現在の姿となりました。現在、本県には、政令指定都市である仙台市を含め、35の市町村があります。

□人口

本県の人口は、2,333,899人(総務省統計局・平成27年国勢調査)でわが国の人口の約1.8%にあたり、全国第14位にあたります。平成22年から27年までの5年間の人口増減

は、全国平均が0.7%の減少となっているのに対し、本県は0.6%の減少となっています。

□概況

本県では、仙台市の外縁部や仙台市周辺市町村で、宅地開発に伴う都市化が進行していますが、全県の人口では、平成17年の国勢調査においてはじめて減少に転じ、人口減少・高齢社会が進展しています。今後、更に人口が減少し、少子高齢化が進む中で、既存の社会資本を有効に活用するほか、公共交通機関に合わせて公共施設を再配置するなど、高齢者をはじめ誰もが暮らしやすいコンパクトで機能的なまちづくりを促進しています。

仙台都市圏では、これまで集積してきた都市機能を活かして、中枢都市仙台の都市機能を分担する自立的な拠点形成を目指し基盤整備を行っています。

また、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震により、本県は甚大な人的・物的被害を受けました。

東日本大震災からの復興を成し遂げるため、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と地域の特性を踏まえて、平地が少ない三陸リアス式海岸沿いの県北エリアでは高台移転・職住分離を基本とし、農作地帯で平地が広がる県南エリアでは多重防御施設の整備により震災教訓を活かした災害に強いまちづくりを進めています。



(写真提供：宮城県観光課)

都市計画の概要

□都市計画制度のあらまし

人口の都市集中化は、文化・産業の進展に伴う世界的な傾向です。わが国においても高度成長を遂げた昭和30年代以降は都市部に激しい人口集中をもたらした。農村地域では過疎化現象を引き起こしました。この時期には、これらに対する規制措置や都市部における膨大な土地需要に対する供給対策など、総合的な土地利用対策が立ち後れたために、都市の無秩序なスプロールと不良市街地化が進み、都市環境の悪化と都市機能の著しい低下をもたらしました。このため、昭和43年に「旧」都市計画法(大正8年制定)が廃止され、新たに「都市計画法」が制定されました。

現行の都市計画法では、「都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画法事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与すること」を目的としています。

「都市計画」とは換言すると、人口や産業が集中する都市において人々の生活や様々な社

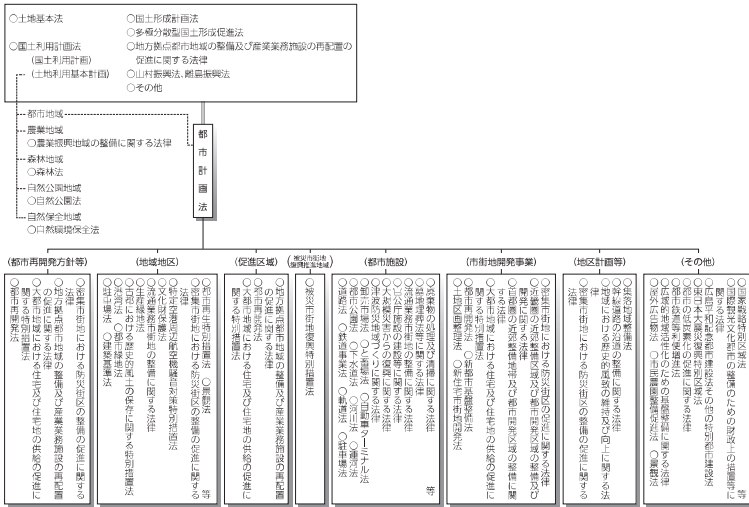
会・経済的活動が快適かつ円滑に行えるよう秩序ある市街地の形成と都市機能の高度化を図るとともに、都市に潤いを与える市街地内緑地や自然環境の保全を図ることを目的とした総合的な計画であるといえます。

□都市計画法の基本理念と内容

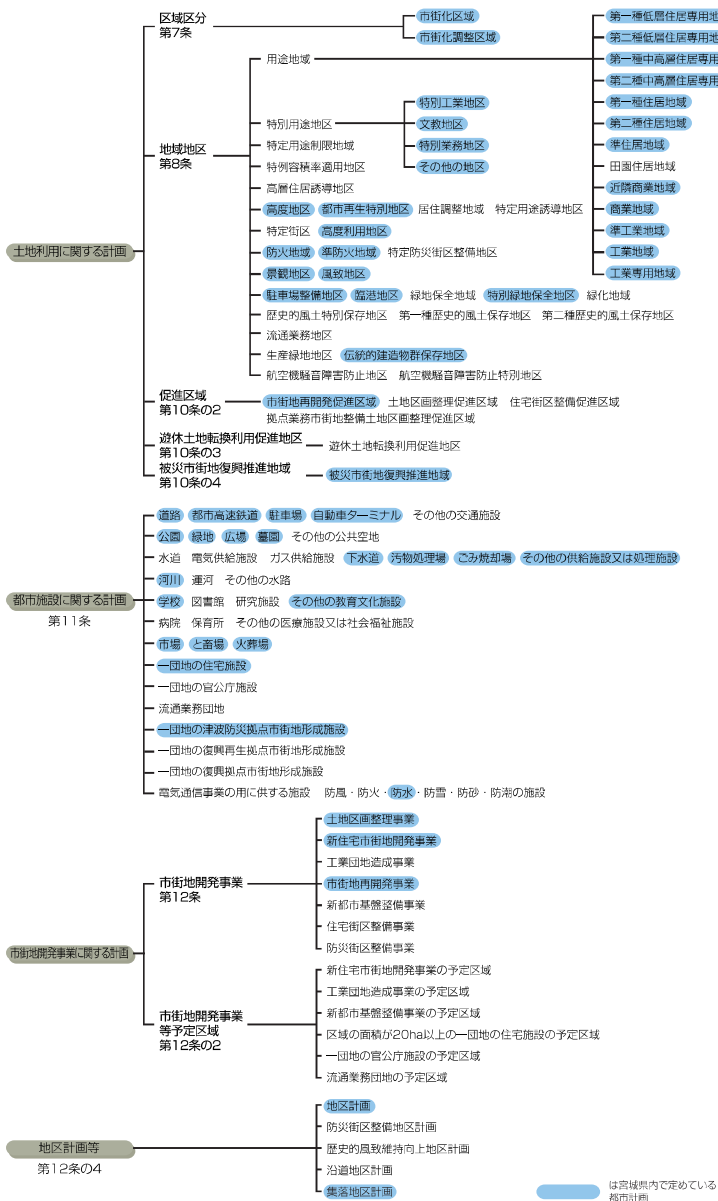
都市計画法では、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと」を基本理念としています。

「都市計画」は現在及び将来の都市のあり方を定めるものであり、法の基本理念を達成するにあたっては、国土利用計画や県総合計画・市町村基本構想を踏まえながら、その時々々の都市の課題をしっかりと見つけ、「将来のあるべき姿」をマスタープランにより明らかにすることが重要となっています。

■都市計画関係法令体系



■都市計画の内容



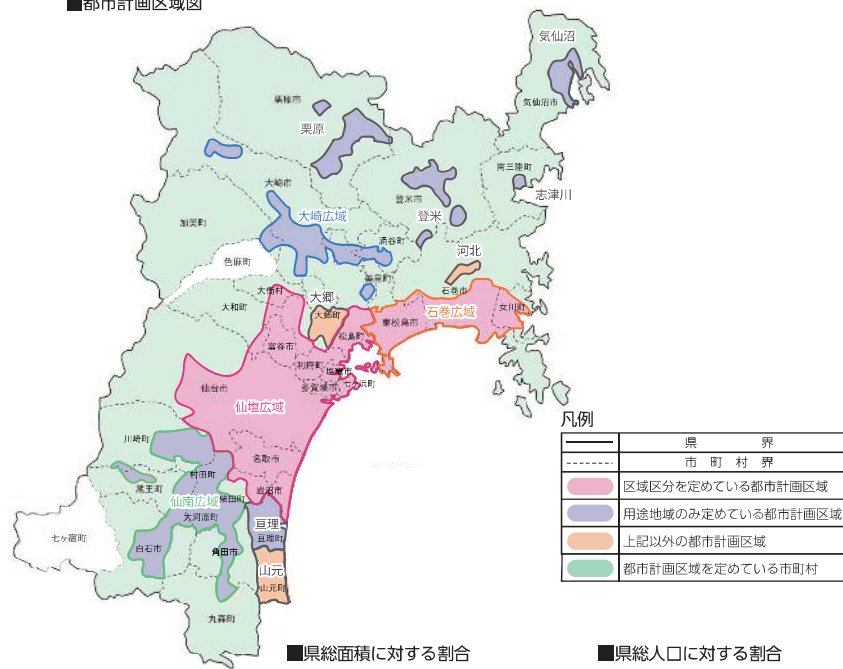
□都市計画区域

都市計画区域とは、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために都市計画法や関連する法令の適用がなされる区域です。都市計画区域は行政区域にとらわれるものではなく、実質的に一体の都市として総合的に整備、開発または保全する区域について、知事が指定します。都市計画区域に指定される

と様々な都市計画が策定され、都市計画事業が実施されます。

現在、本県は12の都市計画区域があり、都市計画区域の面積は、約2,100 km²で県土の約29%にあたり、区域内の人口は約205万人と総人口の約90%となっています。

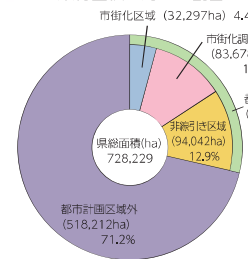
■都市計画区域図



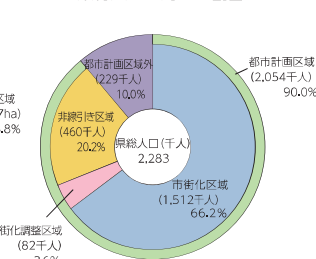
凡例

県界	
——	市界
----	市町村界
■ (Pink)	区域区分を定めている都市計画区域
■ (Blue)	用途地域のみ定めている都市計画区域
■ (Orange)	上記以外の都市計画区域
■ (Green)	都市計画区域を定めている市町村

■県総面積に対する割合



■県総人口に対する割合



県総面積及び総人口は、「令和2年3月末住民基本台帳人口及び世帯数」

□都市計画区域の指定状況

令和2年3月31日現在

都市計画区域名	市町村名	範囲	面積 (ha)
仙塩広域都市計画	仙台市	行政区域の一部	44,296
	塩竈市	全域	1,737
	名取市	全域	9,817
	多賀城市	全域	1,969
	岩沼市	全域	6,045
	富谷市	全域	4,918
	松島町	一部	5,352
	七ヶ浜町	全域	1,319
	利府町	全域	4,489
	大和町	一部	6,190
石巻広域都市計画	大衡村	一部	2,802
	東松島市	全域	10,186
河北都市計画	女川町	一部	3,851
	石巻市	一部	13,005
大崎広域都市計画	大崎市	一部	1,508
	加美町	一部	11,460
	涌谷町	一部	1,197
	美里町	一部	1,340
登米都市計画	登米市	一部	1,929
栗原都市計画	栗原市	一部	8,066
大郷都市計画	大郷町	一部	125
	白石市	一部	9,016
仙南広域都市計画	大郷町	一部	3,832
	角田市	一部	6,498
	蔵王町	一部	3,612
	大河原町	一部	4,713
	村田町	一部	2,501
	柴田町	一部	6,775
	川崎町	一部	3,200
	丸森町	一部	7,312
亘理都市計画	亘理町	一部	1,927
山元都市計画	山元町	一部	7,000
気仙沼都市計画	気仙沼市	一部	6,448
志津川都市計画	南三陸町	一部	4,682
合計	14市18町1村		900
			210,017

□都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)

●基本的な考え方

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)は、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通しなどを勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、当該都市計画区域における都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるものです。

都市計画区域マスタープランは、おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的な方向が定められるものです。

ただし、市街化区域のうち、おおむね10年以内に市街化を図るべき区域に関連する事項(市街化区域の規模など)については、おおむね10年後の将来予測を行った上で定められます。

また、都市施設、市街地開発事業については、優先的におおむね10年以内に整備するものを整備の目標として示しています。

●都市計画基礎調査について

都市計画の策定やその実施を適切に行うためには、都市の形状や都市化の動向などについてできるだけ広い範囲で基礎資料を集め、これに基づいて計画を策定する必要があります。このため、おおむね5年ごとに都市計画に関する基礎調査として、人口、産業、地価、建物の用途などの土地利用、道路、河川、下水道や公園などの都市施設などについて、現況及びその将来の見通しについての調査を行い、都市計画区域マスタープラン、区域区分、用途地域などの都市計画の策定や変更などの基礎資料として利用します。

●都市計画区域マスタープランの構成内容

都市計画区域マスタープランの構成は、都市計画法第6条の2による3項目を基本として、都市計画運用指針に基づくこととなっています。具体的な内容については、地域の実情に応じて定められるものとなっており、地方公共団体の裁量で各種の社会的課題への都市計画としての対応についての考え方を示しています。

●都市計画法第6条の2による3項目

- ①都市計画の目標
- ②区域区分の決定の有無及び区域区分を定めるときはその方針
- ③土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

●都市計画区域マスタープランの役割

都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、中長期的な見通しをもって定められる必要があります。

また、個々の都市計画の決定や変更にあたっては、都市の目指すべき将来像との関係を踏まえ、総合性、一体性の観点から常に検証する必要があるからです。

このため、都市計画区域マスタープランにおいては、住民に理解しやすい形であらかじめ中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが重要です。

また、都市計画区域マスタープランにおいてどのような都市をどのような方針のもとに実現しようとするのかを示すことにより、住民自らが都市の将来像について考え、都市づくりの方向性についての合意形成が促進されることを通じ、具体的な都市計画が円滑に決定される効果が期待されています。

■都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の標準構成

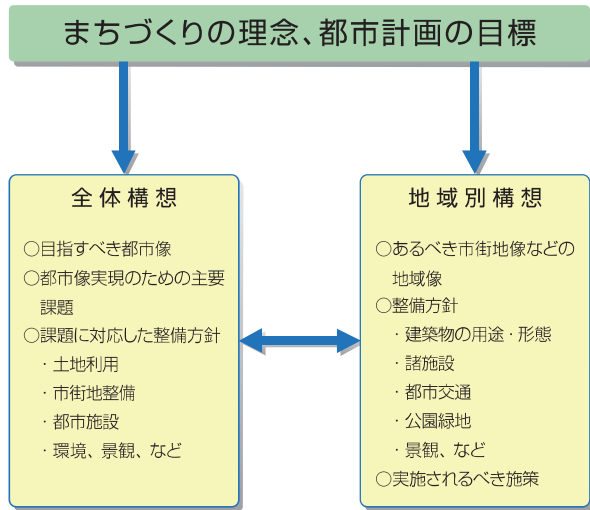


□市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）

市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）は、住民に最も近い立場である市町村が、その創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性のある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき市街地像を示すとともに、地域別の整備方針や地域を支える諸施設の計画等をきめ細かくかつ総合的に定め、市町村が定める土地利用や都市施設等の都市計画の方針となるものです。

また、市町村の住民が計画の内容を理解しやすくなるよう、総括図のほかに土地利用・交通等の分野ごとに図面やイメージ図等を取り入れながら、市町村の総合計画や国土利用計画、当該市町村を含む都市計画区域マスタープランの内容に即して作成します。

■市町村マスタープランの基本的な構成



□立地適正化計画

●立地適正化計画

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少・少子高齢化が見込まれています。拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。また、このような人口減少下において、社会資本の老朽化が急速に進展しており、厳しい財政制約の下で、老朽化への対応も求められています。このような中で、高齢者でも外出しやすい健康・快適な生活の確保、子育て世代などの若年層にも魅力的なまちの創出、財政面・経済面で持続可能な都市経営の実現等に向けて、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通のネットワークを形成することが重要となります。

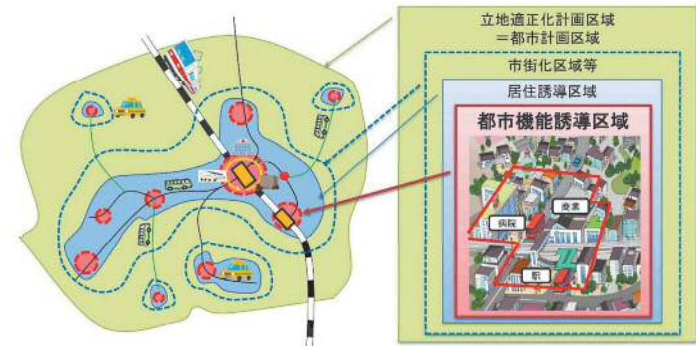
このような背景を踏まえ、住民・民間事業者と行政が一体となって、コンパクトな都市構造へ転換していくため、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度（改正都市再生特別措置法第81条）が創設されました。

なお、立地適正化計画は、市町村の建設に関する基本構想及び都市計画区域マスタープランに即したものとします。また、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部となります。

●立地適正化計画の内容

- ①立地適正化計画の区域
立地適正化計画の対象範囲
- ②立地の適正化に関する基本的な方針
まちづくりの理念や目標、目指すべき都市像、生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現するうえでの基本的な方向性
- ③居住誘導区域
人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティを持続的に確保する区域
- ④都市機能誘導区域
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域
- ⑤誘導施設
都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設
- ⑥防災指針
住宅、誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針
- ⑦その他
上記のほか、立地の適正化を図るために必要な施策・事業等

■立地適正化計画が目指す都市の姿



出典：国土交通省

□都市計画決定手続き

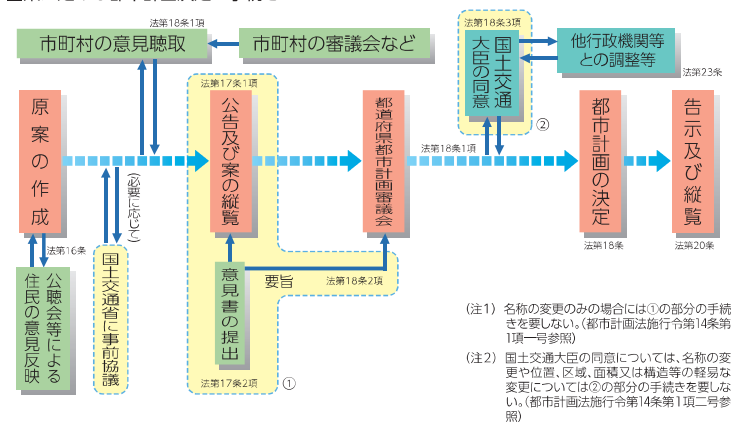
都市計画の決定は、市町村にとってその都市のあり方を決める重要なものなので、都市計画の案は市町村が作成することを原則としています。

都市計画のうち市町村の区域を超える広域的・根幹的な都市計画及び国の利害に重大な関係がある都市計画を決定しようとするときは、県が市町村の意見を聞き、必要に応じて国土交通大臣の同意を得て決定し、その他のものは市町村は知事に協議し、決定します。

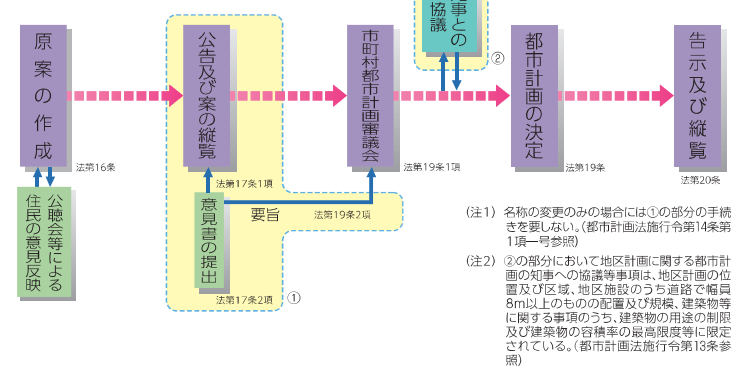
都市計画を定めるときは、広く住民の意見を聞き、また反映するために、都市計画の名称の変更等を除き公聴会や説明会を開催することとなっています。

さらに、都市計画の案は2週間縦覧され、その間に住民や利害関係人は意見書を提出することができます。その後、これらの都市計画の案は、都市計画審議会において審議されます。

■県が定める都市計画決定の手続き



■市町村が定める都市計画決定の手続き



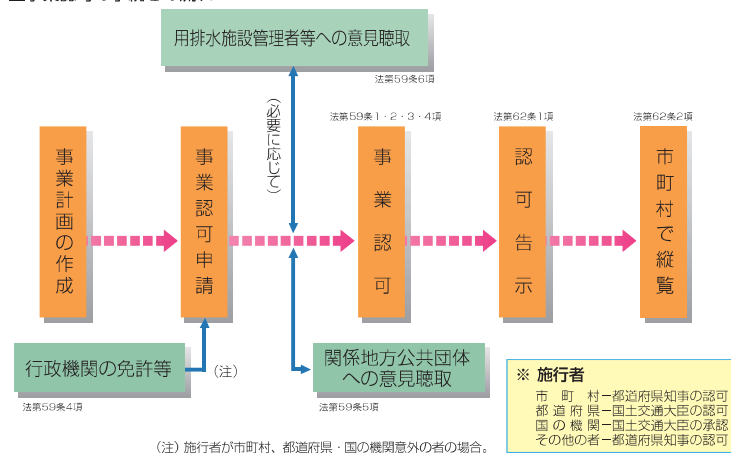
□都市計画事業の手続き

都市計画事業とは、都市計画で定められた道路、公園などの都市施設の整備や市街地の合理的で健全な土地利用を図るために行われる市街地開発事業をいいます。都市計画事業の施行者は、市町村、県、国の機関、その他の者に区別されます。施行者は原則として、都市計画事業の認可を受けて、必要な土地の

取得を行い、施設などの整備を行います。また、都市計画事業には土地収用法が適用されるので、必要な土地の取得ができない場合には、強制的に用地を取得することができます。

なお、都市計画事業は、それぞれの事業が個別の法律により施行者や事業の手続きなどを定めています。

■事業認可の手続きの流れ



◇都市計画決定による規制

都市計画が定められると、事業の障害となるような行為を排除し、将来実施される都市計画事業が確実に円滑に進められるよう制限が与えられます。

① 都市計画施設等の区域内における建築の規制 (都市計画法第53条)

都市計画が定められた都市施設の区域、または市街地開発事業の施行区域内において、建築物を建築しようとするときには、許可を受けなければなりません。この場合、その建築物が都市計画に適合しているか、または階数が2以下で地階がなく主要構造部が木造、鉄骨造などで容易に移転除去できるものについては許可されます。

なお、都市計画施設などの区域内における建築の制限は、都市計画事業の認可の告示後は、都市計画事業制限にかかります。

② 都市計画事業制限 (都市計画法第65条)

都市計画事業の事業地内において、事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築、5トンを超える物件の設置などを行うおそれがあるときは、許可を受けなければなりません。

これを都市計画事業制限といい、事業の円滑な施行を確保するため、都市計画法第53条よりも厳しい制限となっています。

■土地利用

□市街化区域及び市街化調整区域

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けています。

市街化区域とは、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」であり、市街化調整区域とは「市街化を抑制すべき区域」をいいます。

この区分を有する都市計画区域は、一般に「線引き都市計画区域」といわれており、すべ

ての都市計画区域に適用されるのではなく、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、区域区分を定めることができることになっています。ただし、政令指定都市を含む都市計画区域については、区域区分を定めることになっていません。

本県では、令和2年3月現在、仙塩広域都市計画区域（6市4町1村）、石巻広域都市計画区域（2市1町）において、市街化区域及び市街化調整区域を定めています。



■市街化区域及び市街化調整区域決定状況

令和2年3月31日現在

都市計画区域名	市町村名	市街化区域面積 (ha)	市街化調整区域 (ha)
仙塩広域都市計画	仙台市	18,010	26,286
	塩竈市	1,291	446
	名取市	1,773	8,044
	多賀城市	1,350	619
	岩沼市	1,152	4,893
	富谷市	1,197	3,721
	松島町	288	5,064
	七ヶ浜町	416	903
	利府町	916	3,573
	大和町	990	5,200
大衡村	502	2,300	
小計	6市4町1村	27,885	61,049
石巻広域都市計画	石巻市	3,316	9,688
	東松島市	756	9,430
	女川町	340	3,511
小計	2市1町	4,412	22,629
合計	8市5町1村	32,297	83,678

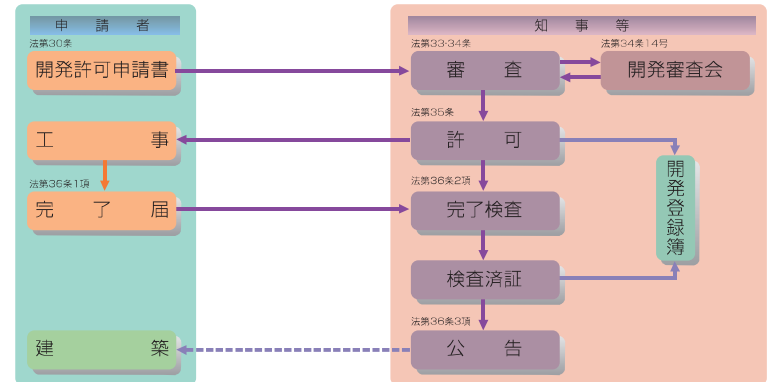
□開発許可制度

無秩序な開発を防止するため、開発行為を許可制にすることによって、計画的な市街地整備を図るとともに、開発行為に一定の水準を保たせようとするのが開発許可制度です。

このため、開発行為を行う場合には、一定のものを除き、知事等の許可が必要です。

また、市街化調整区域においては、開発行為は原則として認められず、特に定められたものだけが例外的に許可され、さらに開発行為を行わずに建築だけを行うときや建築物の用途を変更するときにも許可が必要であり、この場合も許可されるものは限定されます。

■開発許可制度の手続き



(注) 開発許可申請は仙台市内は仙台市長、石巻市内は石巻市長、大崎市内は大崎市長にそれぞれ行う。

(注) 開発区域が仙台市と他の市町にまたがる時は知事と仙台市長に、石巻市又は大崎市と他の市町村にまたがる時は、知事に開発許可申請を行う。

(注) 仙台市、石巻市及び大崎市以外で10,000㎡未満（市街化調整区域を除く）の開発許可申請は所轄の県土木事務所長を行う。

□地域地区

地域地区は、都市計画区域内における住居、商業、工業、その他の用途の適正な配分を通じて、都市機能の維持増進、住宅環境の保護、商工業活動の利便性の増進、災害の危険防止、風致美観の保全、公害の抑制などを行い、都市環境の保全・向上を図ることを目的として定められます。

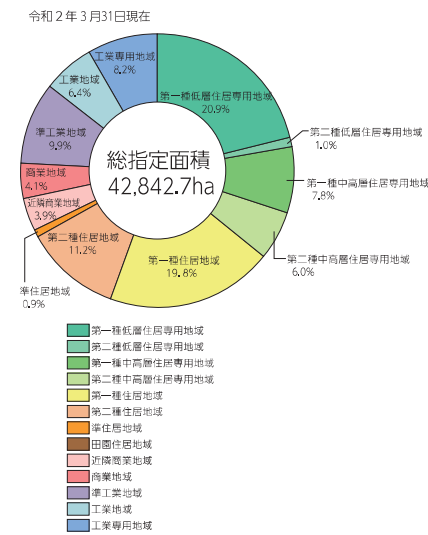
○用途地域

用途地域は地域地区のうち最も基本的なもので、建築物の用途や建蔽率、容積率、高さなどに制限を加えることにより、多種多様な用途の建築物の混在を防止して、地域の性格に応じた良好な都市環境を形成することを目的として指定されるものです。

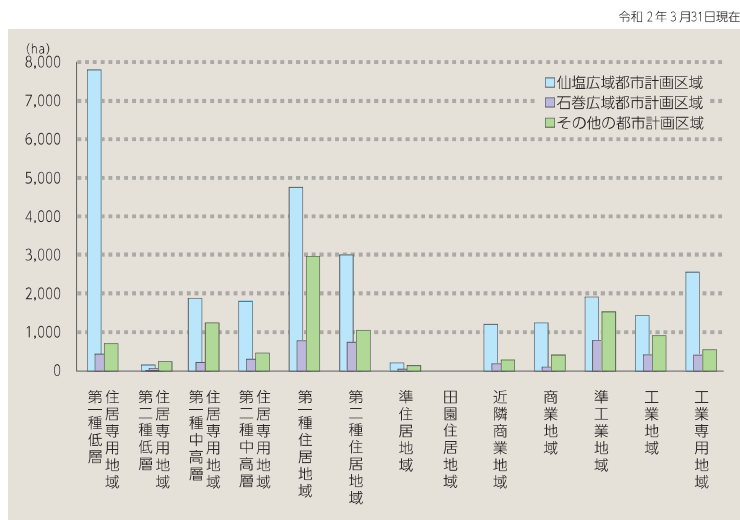
用途地域は、それぞれの地域の特性に応じて、13種類に区分されており、線引き都市計画区域においては、原則として市街化区域において指定されます。

また用途地域ごとの具体的な建築制限については、建築基準法で定められています。

■用途地域指定面積割合



■用途地域指定状況



■用途地域の種類及びイメージ

①第一種低層住居専用地域

低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。



②第二種低層住居専用地域

主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150mまでの一定のお店などが建てられます。



③第一種中高層住居専用地域

中高層住宅のための地域です。病院、大学、500mまでの一定のお店などが建てられます。



④第二種中高層住居専用地域

主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500mまでの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。



⑤第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



⑥第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。



⑦準住居地域

道路の公道において、自動車関連施設などの立地と、これと隣した住居の環境を保護するための地域です。



⑧田園住居地域

農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。



⑨近隣商業地域

まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。



⑩商業地域

銀行、取組部、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



⑪準工業地域

主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場の場合は、ほとんど建てられません。



⑫工業地域

どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられます。



⑬工業専用地域

工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



■用途地域内の建築物の用途制限

【平成30年4月1日施行 建築基準法】

注) 本表は建築基準法別表第二の概要を表したものであり、全ての制限を掲載しているものではありません。

Table with columns: 建築物の用途制限にかかわる基本的な考え方, 用途地域内の建築物の用途制限, 備 考. Rows include categories like 住宅等, 店舗等, 事務所等, ホテル等, 遊戯施設等, 風俗施設等, 大規模集客施設, 公共施設・病院・学校等, 工場・倉庫等.

※ ○: 建てられる用途 ▲, ①-⑥: 条件付で建てられる用途 □: 建てられない用途

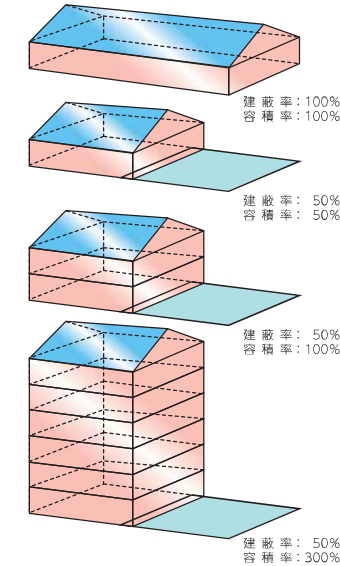
■用途地域内の容積率・建蔽率の制限

容積率(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合)及び建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合)の最高限度は、用途地域ごとに次のように定められています。

Table showing容積率(%) and建蔽率(%) for various 用途地域指定の有無. Includes categories like 第一種低層住居専用地域, 第二種低層住居専用地域, etc.

※赤数字は市域県内で定めているもの

■容積率及び建蔽率の計算例



■その他の建築物の形態制限

用途地域内の建築物の形態制限には、容積率、建蔽率のほか、建築基準法の規定による前面道路の幅員との関係で高さの制限を受ける「道路斜線制限」、隣地境界線との関係で高さの制限を受ける「隣地斜線制限」、あるいは主として住居系用途地域における日照を確保するため中高層の高さを制限する「日影制限」などがあります。

○特別用途地区

特別用途地区は、用途地域の土地利用の規制に加えて、その地区の特有の目的に応じて規制の緩和や強化を行うことにより、土地利用の向上や環境の保護などを図るため定めるもので、市町村の条例により建築物の制限が行われます。

特別用途地区のうち、本県では次の地区が指定されています。

●特別工業地区

特別工業地区は、立地する工場の業績や業態を限定し、特定の工業の利便性の向上と地区に即応した土地利用の適正化を図ること、あるいは、地区内の住宅環境を保護し、立地する工場と調和のとれた土地利用を図ることを目的として定めるものです。

本県では、5市1町で指定されています。

●文教地区

文教地区は、学校などの教育文化施設と一体となった良好な環境の保護を図る地区や住宅地の良好な文教的環境の保護を図る地区などに指定されるものです。

本県では、仙台市において指定しています。



文教地区
(仙台市 東北大学・宮城教育大学・東北工業大学周辺)
(写真提供：宮城県観光課)

●特別業務地区

特別業務地区は、卸売市場、トラックターミナル、倉庫などの流通業務施設やこれらに関連する工場などの集約的な立地を促すことにより、業務の利便性の向上を図ることを目的として定められています。

特別業務地区は、仙台市を含めて4市で指定されており、仙台市では基本となる用途地域により建築制限の内容が異なることから、8種類に区分して指定しています。

●大規模集客施設制限地区

大規模集客施設制限地区は、都市機能の適正な立地誘導を図るため、劇場や店舗等で10,000㎡を超えるいわゆる大規模集客施設を制限する目的で定めるものです。

本県では、仙台市を含めて3市で指定されており、比較的建築制限の緩やかな、準工業地域などで定められています。

※大規模集客施設

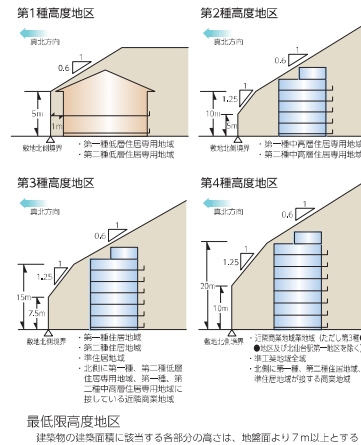
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ等又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等に供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの。

○高度地区

高度地区は、用途地域内において、日照、通風、採光などの都市環境を維持することや土地を有効に利用するため、建築物の高さを最高限度又は最低限度を定めるものです。

本県では、仙台市において最高限高度地区(4種類)と最低限高度地区を定めています。

■高度地区制限図



○高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の土地の合理的、かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定め、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保しようとするものです。

本県では、26地区(6市1町)で指定しています。



高度利用地区(仙台市中央一丁目第二地区)
(写真提供：宮城県観光課)

○都市再生特別地区

都市再生特別地区は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として定められた土地再生緊急整備地域のうち、用途地域等による用途規制や容積率制限等を適用除外とした上で、特別の用途、容積、高さ等を定め、土地の合理的かつ健全な高度利用を図る建築物の建築を誘導するものです。

本県では、仙台市において2地区指定しています。

○防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、建築物が密集している地域を対象に、火災による危険を排除することを目的として定められます。これらの地域に指定されると建築基準法において、一定規模以上の建築物は、耐火建築物などの構造とする必要があります。

本県では、8市において、中心商業地や周辺の既成市街地などの防災上重要な地区を対象に指定しています。

○風致地区

風致地区は、都市内の、樹林地、丘陵、溪谷、水辺などの良好な自然景観を形成している地区や歴史的な人文景勝地について、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などを規制し、都市の自然景観や良好な都市環境の維持を図るため定められるものです。

地区内の建築物の建築等の規制は、市の条例で行われ、本県において10地区(3市)で指定しています。



風致地区(仙台市 台原地区)

○駐車場整備地区

駐車場整備地区は、自動車交通が著しく輻辳する地区において、駐車場の整備を推進することにより、道路の効用を保持するとともに、円滑な道路交通を確保することを目的として、駐車場法に基づいて定めるものです。

駐車場整備地区を定めるときには、市町村は駐車場整備計画を定めて、その地区内の駐車需要の現況と将来の見通しから必要な施設整備などを実施することになります。

本県では、3地区(2市)で指定しています。

○臨港地区

臨港地区は、港湾を管理運営するために定める地区であり、港湾の機能を十分に確保し、その利用の増進を図る観点から必要のある区域が指定されています。地区内に大規模な工場・事業場を新築、増築する場合などは、港湾法に基づく届出が必要となり、また、地区内に港湾管理者が分区分を指定すると構築物の新築、改築又は用途を変更が県の条例により規制されることになります。

本県では、5地区(6市2町)で指定しています。



臨港地区(仙台塩釜港仙台区)

(写真提供：国土交通省東北地方整備局塩釜港湾・空港整備事務所)

○特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地や、生態系に配慮したまちづくりのために動植物の生息、生育地となる緑地等の保全を図る目的で定めるものです。

本県では、仙台市において4地区指定しています。



番山特別緑地保全地区(仙台市)

○景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観形成を図るために、既に良好な景観が形成されている地区や、今後良好な景観を形成していく地区に指定します。地区内の建築物や工作物の形態意匠、色彩等が市町村条例により制限され、建築等の際には許可が必要となります。

本県では、仙台市において3地区指定しています。



宮城野通地区(仙台市)

○伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、周囲の環境と一体となって歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの、及びこれと一体となっている環境の保全を目的として文化財保護法に基づき定める地区です。地区内の伝統的建造物群の保存のために必要な現状変更の規制等は市町村の条例により定められており、建築等の際には許可が必要となります。

本県では、村田町において1地区指定しています。



村田町伝統的建造物群保存地区(村田町)

□被災市街地復興推進地域

被災市街地復興推進地域は、被災市街地復興特別措置法に基づき、大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地について、緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業や市街地再開発事業、道路、公園等の公共施設の整備を実施する必要がある区域を定め、迅速に良好な市街地の形成と都市機能の更新を図り、福祉の増進に寄与する目的で指定されます。地域内は、災害の発生した日から起算して2年以内の定められた期間中、土地の形質の変更や建築物の新築、改築等を行う際には都道府県知事の許可を受ける必要があります。

本県では東日本大震災後に、石巻市、気仙沼市を含めて12地区(5市2町)で指定しています。

■土地利用関係決定状況

令和2年3月31日現在

都道府県区域	市町村名	特別用途地区															
		特別工業地区	文楽地区	特別緑地保全地区	入居・商業施設誘致地区	商業地区	景観地区	防火地区	景観地区	景観地区	景観地区	景観地区					
仙台市	仙台市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●					
	塩釜市	●															
	多賀城市			●													
	大川町	●															
石巻市	石巻市				●												
	東松島市	●		●													
	女川町																
気仙沼市	気仙沼市	●		●			●	●		●							
	田石町	●															
大崎町	大崎町	●					●										
	新田町											●					
合計		6	1	4	3	1	7	2	3	3	2	6	1	1	1	1	1

都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など都市の生活や都市機能の維持にとって必要な施設で、まちづくりの骨格となるものです。

このような施設のうち必要なものを都市計画で定めることとしています。

交通施設

道路

都市における道路は、都市交通施設（交通路、沿道利用）としての機能のほか、居住環境を維持する空間（通風、採光、オープンスペース等）としての機能、都市防災施設（避難路、救援路、延焼遮断）としての機能、他の都市施設（電気、電話、上下水道、ガス等）のための空間としての機能、街区を構成する機能、市街化を誘導する機能等、様々な機能をもっています。

現在、都市計画道路は、14市17町1村において総延長約1,501kmが都市計画決定されています。

●自動車専用道路

自動車専用道路いわゆる高速道路は、比較的移動距離が長い交通の処理を行うために設計速度を高くして車両の出入りを制限した、自動車が専用通行する道路です。

●幹線街路

幹線街路は、交通施設や供給処理施設の収容スペースとして都市活動を支えていると同時に、都市の貴重な公共空間の確保や市街地の発展など、都市の骨格としてなくてはならない施設です。幹線街路は、その機能から、主要幹線街路、都市幹線街路、補助幹線街路に区分されます。

●区画街路

区画街路は、宅地の利用のために密に配置される道路であり、街区や宅地の外郭を形成する日常生活に密着した道路です。

●特殊街路

特殊街路は、主に歩行者や自転車などの自動車以外の交通利用を目的とした道路です。



自動車専用道路（仙台北幹線－富谷市）



幹線街路（八幡築港線－塩竈市）



区画街路（駅西小路線－多賀城市）



特殊街路（史都中央通線－多賀城市）

都市計画道路の決定状況

令和2年3月31日現在

都市計画区域名	市町村名	延長 (m)
仙塩広域都市計画	仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大衡村	811,705
河北都市計画	石巻市	2,110
石巻広域都市計画	石巻市、東松島市、女川町	161,400
気仙沼都市計画	気仙沼市	49,840
仙南広域都市計画	白石市、角田市、蔵王町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町	173,360
栗原都市計画	登米市、栗原市	49,560
登米都市計画	登米市	35,960
大崎広域都市計画	大崎市、加美町、涌谷町、美里町	160,230
亘理都市計画	亘理町	39,840
山元都市計画	山元町	11,060
志津川都市計画	南三陸町	6,050
合 計		1,501,115

○道路関連施設

●駅前広場

駅前広場は、鉄道とバス、タクシー、乗用車などの交通機関とを結び鉄道駅等の交通結節点において、円滑な乗り継ぎを確保し、交通の集中化による混雑を解消することを目的として周辺幹線街路と一体となって道路の一部として設置されるものです。また、駅前広場は都市の貴重な公共空間であり、都市または地域の表玄関として都市景観上も重要な役割を果たしています。

●自動車ターミナル

自動車ターミナルは、広域幹線道路のインターチェンジなどの交通の結節点において整備されるもので、バス・トラックなどの発着を集約し、交通の円滑化と輸送の効率化を図るとともに公共交通機関の利便性を高めることを目的とする施設です。

本県では、仙台市において1箇所、名取市において1箇所都市計画決定しています。



駅前広場（駅前大通線-岩沼市）

■駅前広場決定状況

令和2年3月31日現在

市町村名	箇所数
仙台市	24
塩竈市	5
名取市	3
多賀城市	2
岩沼市	1
松島町	1
利府町	2
石巻市	3
東松島市	1
気仙沼市	3
白石市	4
角田市	2
大河原町	2
柴田町	3
栗原市	2
大崎市	3
涌谷町	1
美里町	1
亘理町	1
南三陸町	1
合計	65

○駐車場

駐車場は、自動車と他の交通機関との結節点として、また、交通目的地の近くにおけるターミナルとしての役割をもち、都市交通の円滑化を図るため、都市交通体系の一環として設置されるものです。このうち、都市計画駐車場とは、一般公共の用に供するべき基幹的なもので、かつ、その位置に永続的に確保すべきものである場合に、都市計画に定められる路外駐車場です。

●自動車駐車場

自動車駐車場は、商業・業務施設が集積している都市の中心部や鉄道駅周辺で、その施設に発生集中する車の路上駐車を排除することや、その周辺の交通混雑の解消を目的として設置されます。

本県では、2市の4箇所都市計画決定しています。

●自転車駐車場

自転車駐車場は、通勤・通学者の自転車利用の増加による鉄道駅周辺などの放置自転車の問題を解決するため設置されています。

本県では、5市9箇所都市計画決定しています。



自動車駐車場（動物公園駅自動車駐車場-仙台市）



自転車駐車場（薬師堂駅自転車駐車場-仙台市）

■駐車場決定状況

令和2年3月31日現在

市町村名	箇所数	
	自動車駐車場	自転車駐車場
仙台市	3	5
塩竈市	1	1
多賀城市		1
岩沼市		1
石巻市		1
合計	4	9

○都市高速鉄道

都市高速鉄道は、都市における通勤、通学、その他の日常生活に必要な交通を処理し、道路とともに都市を形成する根幹的な交通施設です。大量・高速・安全・定時性に優れた都市高速鉄道は、深刻化する道路交通問題を打開するために、極めて有効な輸送機関です。都市的機能の集積が著しい仙台市では、道路交通混雑の解消と大量輸送を図るため、都市高速鉄道南北線、東西線を都市計画決定しています。

また、J R 仙石線や東日本大震災の被害を受けた J R 常磐線も都市計画決定しています。



仙石線多賀城地区連続立体交差事業（多賀城市）

■道路と鉄道との立体交差

平面鉄道は、踏切事故の危険性があり、道路交通が遮断されて地域分断の原因になるなど、健全な都市活動の大きな障害となっています。

このため本県では、これらの問題を抜本的に解決するために、仙台市、多賀城市及び塩竈市の中心市街地において、都市高速鉄道や道路等を都市計画決定し、道路と鉄道を連続的に立体交差させる連続立体交差事業を実施しました。

□公園・緑地等の公共空地

都市の中に緑とオープンスペースを確保する公園や緑地は、都市で生活する人々の憩いの場、レクリエーションの場であり、都市景観をうるおいあるものにします。また、騒音などの公害の緩和に役立ち、災害時の避難地になるなど、都市の生活環境として欠くことのできないものです。

○公園

都市公園には次のようなものがあります。

●街区公園

主に半径250m程度以内の街区内に住む人々が利用する公園（標準面積0.25ha）

●近隣公園

主に半径500m程度以内の地区に住む人々が利用する公園（標準面積2ha）

●地区公園

主に半径1km程度の徒歩圏内に住む人々が利用する公園（標準面積4ha）

●総合公園

主に一つの市町村内に住む人々が休息、観賞、散歩、遊戯、運動など総合的に利用する公園（標準面積10ha以上）

●運動公園

主に一つの市町村内に住む人々が運動のために利用する公園（標準面積15ha以上）



街区公園（東川原町公園－大崎市）



近隣公園（明石台公園－富谷市）



地区公園（君ヶ岡公園－七ヶ浜町）



総合公園（スパッシュランドパーク－白石市）



運動公園（利府町中央公園（野球場）－利府町）

●広域公園

複数の市町村に住む人々が休息、観賞、散歩、遊戯、運動など総合的に利用する公園（標準面積50ha以上）



広域公園
(加瀬沼公園－塩竈市、多賀城市、利府町)

●特殊公園

主に都市の風致を守り、享受する公園または動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園

○緑地

緑地には次のようなものがあります。

●緩衝緑地

緩衝緑地とは、大気の汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の緩和、もしくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域とを分離遮断することが必要な位置に配置する緑地です。



緩衝緑地
(多賀城緑地－多賀城市)

●都市緑地

都市緑地とは、主として自然環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地をいいます。

●緑道

市街地における都市生活の安全性、快適性の確保を目的に、植樹帯及び歩行者道または自転車道を主体として、学校、公園、ショッピングセンター、駅前広場、避難場所などを相互に連絡する緑地をいいます。

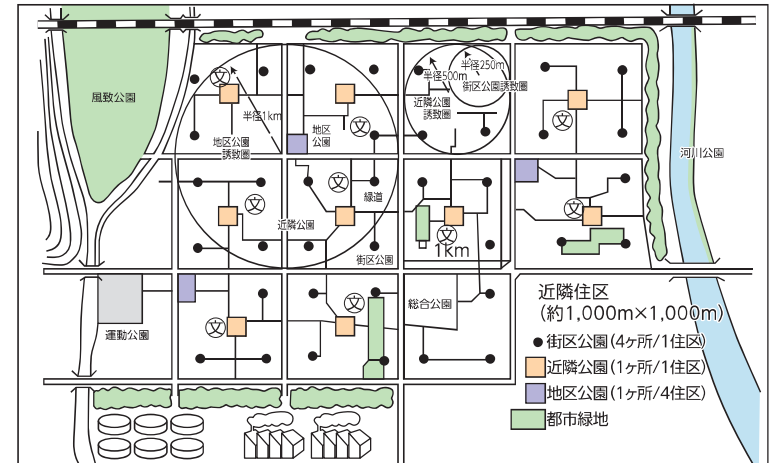
■公園及び緑地の都市計画決定状況

令和2年3月31日現在

種類	箇所数	面積 (ha)
街区公園	747	198.97
近隣公園	99	199.6
地区公園	33	198.9
総合公園	18	451.1
運動公園	9	174.0
特殊公園	16	303.8
広域公園	8	1,660.4
計	930	3,186.77
緑地	82	1,206.4
合計	1,012	4,393.17

■都市公園の配置の考え方

都市計画における公園や緑地は、次のように配置されます。



○広場

広場とは、主に歩行者等の休息、観賞、交流等の場として、ショッピングセンターやビジネスセンターなどの多くの人々が集まる場所や、緑道や歩行者専用道路の起終点や結節

点に設けられる公共空地です。

本県では、仙台市において1箇所都市計画決定しています。



広場（杜の広場—仙台市）

○墓園

墓園とは、従来の墓地のもつ故人を葬り、また偲ぶ場所であるとともに、都市住民が参拝と同時に散策、休息の場としても利用できるよう、自然的環境を有する静寂な土地に設置する公共空地です。

■墓園の決定状況

令和2年3月31日現在

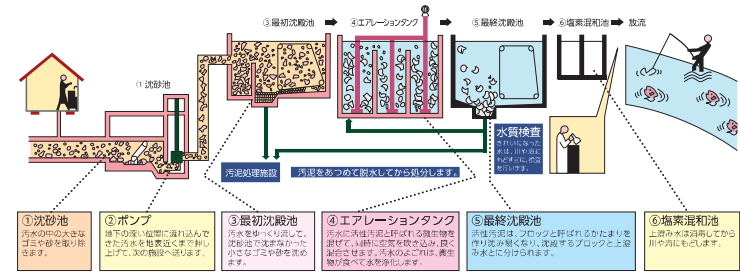
市町村名	箇所数	面積 (ha)
仙台市	3	370.6
塩竈市	1	6.1
名取市	1	10.2
石巻市	1	60.9
登米市	1	1.4
合計	7	449.2

□供給・処理施設

都市に居住する人々が快適な都市生活を営むために欠くことのできない都市施設に、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場などの供給・処理施設があります。これらの施設は、極めて公共性の高い施設であり、他の土地利用や都市施設と整合を図り計画的な整備を行うことが必要なため、原則として都市計画でその敷地の位置などを決めることにしています。

○下水道

下水道は、健康で快適な生活環境を創り出すとともに、川や湖沼・海などの水質保全を図る上で重要な役割を果たしています。



●流域下水道

2以上の市町村の区域内の下水道を整備するもので、施設は、幹線管渠、ポンプ場、終末処理場（浄化センター）より構成され、その設置・管理は、原則として県が行います。

また、市町村は、計画区域内の下水を排除するために、流域幹線管渠に接続する枝線管渠からなる関連公共下水道を設置・管理します。

このように流域下水道は、県と市町村が一体となって整備を進めていくものです。

●公共下水道

公共下水道は、市街地における下水を排除し又は処理するために、市町村が設置・管理する下水道で、終末処理場を有するものを単独公共下水道といい、流末を流域下水道に接続するものを流域関連公共下水道といいます。

●都市下水道

都市下水道とは、主として市街地内の雨水排除を目的とするもので、浸水被害が著しい場合、公共下水道の雨水管渠整備に先行して、あるいはこれを補完するための施設です。



流域下水道（北上川下流域下水道 石巻浄化センター—石巻市）



令和3年3月31日現在

迫川流域下水道

登米市、栗原市からなる地域を対象に、目標年次を令和17年度とした計画を策定し、平成5年度に着工、平成12年度より処理を開始しています。

鳴瀬川流域下水道

大崎市、美里町からなる地域を対象に、令和17年度を目標年次とした計画を策定し、昭和56年度に着工、平成4年度より処理を開始しています。

北上川下流流域下水道

石巻市、東松島市からなる地域を対象に、令和17年度を目標年次とした計画を策定し、平成3年度に着工、平成10年度より処理を開始しています。

北上川下流東部流域下水道

石巻市、女川町からなる地域を対象に、令和17年度を目標年次とした計画を策定し、平成8年度に着工、平成12年度より処理を開始しています。

吉田川流域下水道

富谷市他2町1村からなる地域を対象に、令和17年度を目標年次とした計画を策定し、昭和63年度に着工、平成4年度より処理を開始しています。

仙塩流域下水道

仙台市他2市3町からなる地域を対象に、令和17年度を目標年次とした計画を策定し、昭和47年度に着工、昭和53年度から処理を開始しています。

阿武隈川下流流域下水道

岩沼市他4市6町からなる地域を対象に、令和17年度を目標年次とした計画を策定し、昭和49年度に着工、昭和59年度より処理を開始しています。

○汚物処理場

汚物処理場は、公共下水道で処理されない、くみ取りし尿などを処理するための施設です。

○ごみ焼却場

ごみ焼却場は、都市から排出される一般ごみを焼却することにより、容積を減じるとともに、衛生的に安定化、無公害化するための施設です。

○ごみ処理場

粗大ごみ、不燃ごみなどを焼却、資源回収、埋め立て処分する前処理として、破碎、圧縮などの処理を行う施設です。

■供給処理施設の決定状況

令和2年3月31日現在

市町村名	汚物処理場	ごみ焼却場	ごみ処理場
仙台市		3	
塩電市	1	1	
名取市		1	
岩沼市	1	1	
富谷市		2	
松島町	1		
利府町		1	
石巻市	1	1	
東松島市		1	
女川町		1	
気仙沼市	1	1	
村田町		1	
柴田町	1		
大崎市	2	1	1
加美町	1	1	
涌谷町	1	1	
山元町			1
合計	9	17	2



ごみ焼却場（巨理名取共立衛生処理組合ごみ焼却場-岩沼市）

□その他の都市施設

その他の都市施設として、市場、と畜場または火葬場、河川その他の水路、また学校その他の教育文化施設などを必要に応じて都市計画決定します。

○市場

卸売市場は、野菜、果物、魚類、肉類などの生鮮食品等の取引の適正化、流通の円滑化と市民の消費生活の安定を図るための施設です。

○と畜場

と畜場は、牛、豚などを食肉用に処理するための施設です。

食肉の需要は食生活の変化に伴い増加しており、食品衛生、食品流通、公害対策などから施設の近代化を進めています。

○火葬場

火葬場はその施設の性質上、周辺環境への影響を十分に考慮する必要があり、とりわけ居住環境への配慮が求められます。

このため近年では、火葬炉設備の性能がさらに向上していることに加えて、緑化などによる周辺環境との調和に配慮した近代的な施設が建設されています。

○河川

河川は、道路や公園などと同様に都市の骨格を形成する基幹的な施設であり、洪水被害を軽減するとともに、うるおいのある水辺環境を創出することにより、安全で快適な都市環境を維持・保全するために都市計画決定されます。

○教育文化施設

地域住民の健康の増進やスポーツ振興を図るための体育館や生涯学習活動の促進や新たな交流の場を創出するために、仙台市体育館などを都市計画決定しています。

○一団地の住宅施設

一団地の住宅施設は、宅地造成と住宅建設を一体化し計画的に整備された良好な住宅の供給を図るため、都市計画決定されます。

○一団地の津波防災拠点市街地形成施設

一団地の津波防災拠点市街地形成施設は、津波発生時において、都市機能を維持するための拠点となる市街地の整備を図る観点から、道路、住宅、病院、官公庁施設、避難所などの施設を一体的に都市計画決定するものです。



市場（石巻市水産物地方卸売市場－石巻市）

(写真提供：石巻市)



火葬場（名取市火葬場一名取市）

一団地の津波防災拠点市街地形成施設
(女川浜地区一団地の津波防災拠点市街地形成施設－女川町)

■その他の都市施設の決定状況

令和2年3月31日現在

市町村名	火葬場	市場	と畜場	河川等	教育文化施設	一団地の住宅施設	一団地の津波防災拠点市街地形成施設
仙台市	1	2	1		2		
塩竈市	1	2				1	1
名取市	1						
多賀城市							1
岩沼市	1						
富谷市				3			
利府町	1			1			
大和町	1			1			
石巻市	1	1					2
東松島市	1	1					2
女川町	1	1					1
気仙沼市		1					2
白石市	1						
角田市				1			
大河原町		1					
丸森町	1						
栗原市	1						
登米市	1				1		
大崎市	1						
亘理町	1	1					
山元町							2
南三陸町	1						1
合計	16	10	1	6 ^{注1)}	3 ^{注2)}	1	12

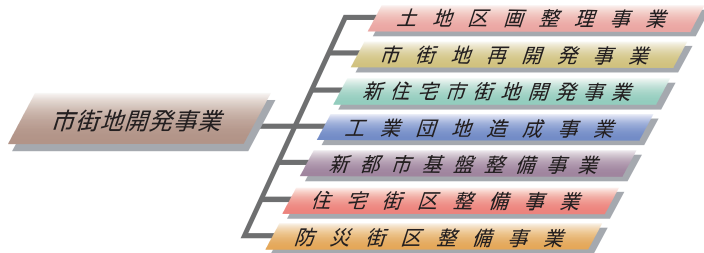
注1) 防水施設（調整池）を含む

注2) 学校を含む

市街地開発事業

市街地開発事業は、既存市街地や今後市街地を因る区域において計画的に面的なまちづくりを進める事業です。市街地開発事業では、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を営める良好な市街地の形成を目標に公共施設（道路・公園など）の整備や宅地の造成、建築物の改善を行います。

市街地開発事業には7種類ありますが、本県では、土地区画整理事業、市街地再開発事業及び新住宅市街地整備事業を実施しています。

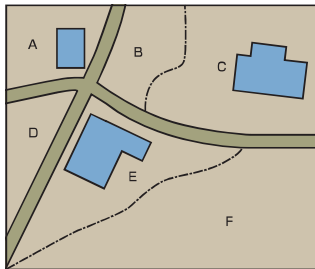


土地区画整理事業

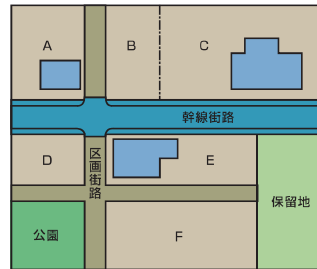
土地区画整理事業は、健全な市街地として整備すべき区域について、土地所有者が土地の一部を出しあい、宅地と公共施設との一体的な整備を行うことにより、道路・公園などの公共施設の整備の改善と宅地の利用増進を図ることを目的としています。

的整備を行うことにより、道路・公園などの公共施設の整備の改善と宅地の利用増進を図ることを目的としています。

施行前



施行後



●換地

土地区画整理事業では、従前の宅地と施行後の宅地とは、形状、面積、位置などが変化します。この従前の宅地に換わるべきものとして生み出された宅地を換地といいます。換地に当たっては、従前の宅地と換地先の条件が位置、面積、利用の面などにおいて、できるだけ同じ条件になるようにすることを原則としています。

●公共減歩

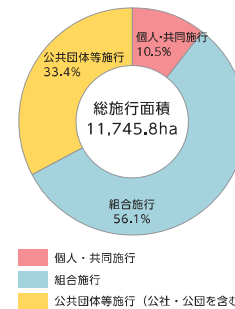
道路、公園などに新たに必要となる公共施設の用地を確保するために土地の一部を提供してもらうことを公共減歩といいます。

●保留地減歩

土地区画整理事業では、土地を売却することにより事業費の一部をまかないますが、このための土地を提供してもらうことを保留地減歩といいます。

土地区画整理事業の施行者別施行状況

令和3年3月31日現在

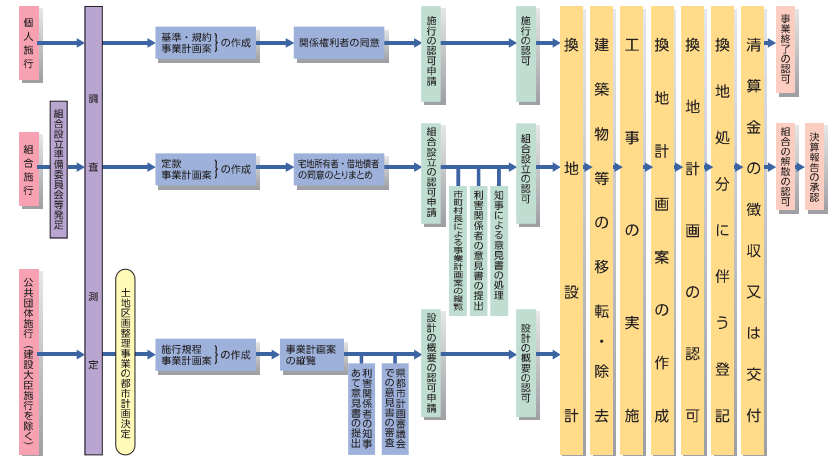


土地区画整理事業の施行者別実施状況

令和3年3月31日現在

施行主体	施行済(ha)	施行中(ha)	計(ha)
個人・共同施行	1,216.9	11.0	1,227.9
組合施行	6,383.5	206.6	6,590.1
公共団体等施行	3,624.6	303.2	3,927.8
合計	11,225.0	520.8	11,745.8

土地区画整理事業の流れ



■事業例

仙台港背後地土地区画整理事業（仙台市、多賀城市）



< 施行前 >



< 施行後 >

蛇田中央土地区画整理事業（石巻市）



< 施行前 >



< 施行後 >

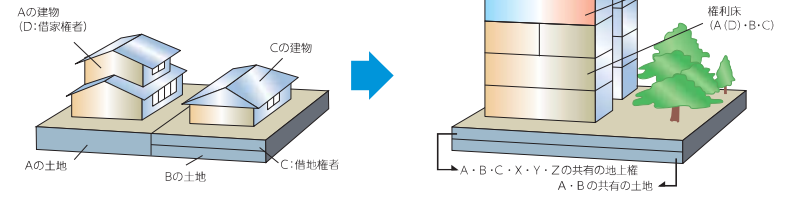
□市街地再開発事業

市街地再開発事業は、密集した市街地の一体的・総合的な整備を図るものであり、細分化された敷地を統合し、不燃化された共同建築物に建て替えるとともに、公園、道路などの

の公共施設などの整備を行うものです。

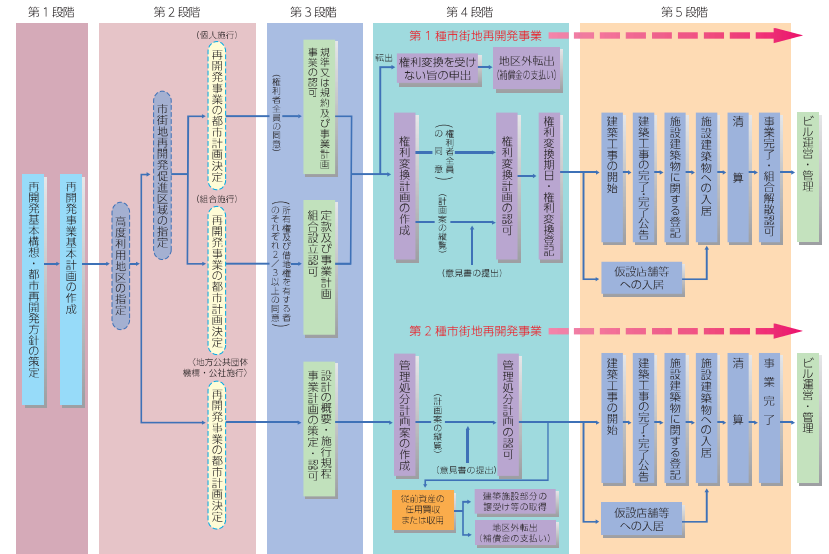
この事業は、事業用地の取り扱いにより、第1種【権利変換方式】と第2種【管理処分（用地買収）方式】に区分されます。

■市街地再開発事業（権利変換方式）のしくみ



施行前の権利と等しい価格の再開発ビルの権利床を権利者に与えることを基本としています。
地区外へ移転を希望する人は、申し出により転出することができます。

■市街地再開発事業の流れ



■市街地再開発事業の実施状況

令和3年3月31日現在

区分	市町村名	地区名	面積 (ha)	実施年度	用途
市区町村	仙台市	仙台駅東第一	0.44	S51～S54	住宅等
		中央一丁目第一	0.52	S52～S62	店舗
		仙台駅東第一・2号	0.54	S56～S61	住宅等
		一番町四丁目第一	0.91	S57～S58	店舗等
		長町三丁目	0.2	S63～S63	住宅等
		花京院一丁目第三	0.3	S63～S64	住宅等
		河原町一丁目西	0.52	H2～H7	住宅等
		国分町三丁目第一	0.36	H4～H8	事務所等
		仙台駅北側第一南	1.66	S63～S69	事務所等
		本町二丁目2番	0.22	H8～H10	事務所等
		北仙台駅第一	3.4	H6～H12	住宅等
		長町駅前第一	1.20	H7～H11	住宅等
		花京院一丁目第二	0.84	H8～H11	事務所等
		中央一丁目第二	0.6	H16～H20	店舗等
	花京院一丁目第一	0.9	H17～H22	店舗等	
	一番町二丁目四番	0.30	H22～H26	住宅等	
	塩竈市	塩竈市中央	0.50	S62～S63	公益施設等
	大河原町	大河原駅前	0.72	H10～H12	店舗等
	大崎市	台町	1.8	H15～H19	店舗等
	気仙沼市	三日町三丁目	0.4	H16～H18	住宅等
多賀城市	多賀城駅北	1.0	H25～H28	公益施設等	
石巻市	中央三丁目1番	0.50	H25～H28	住宅等	
	立町二丁目5番	0.30	H25～H28	住宅等	
	中央一丁目14・5番	0.30	H25～H28	住宅等	
	名取市	名取駅前	0.70	H30～R2	住宅・公益施設等
	小計	19.14			
区域外	塩竈市	海岸通1番2番	0.80	H27～R3	住宅・店舗等
	大崎市	吉川七日町西	1.2	H30～R4	住宅・公益施設等
	小計	2.00			
合計		21.14			



一番町二丁目四番地区市街地再開発事業 (仙台市)

□その他の市街地開発事業

●新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業は、人口集中の著しい市街地の周辺地域において、健全な住宅市街地を開発し、居住環境の良好な住宅地を大規模に供給することを目的とした事業です。公的機関が土地を買収して宅地を造成するため、比較的短期間のうちに大量の住宅地を供給することができます。

□促進区域

促進区域は、計画的な市街地整備を促進することが適当な区域に指定します。促進区域が指定されると、一定の期間内に土地の所有者は定められた事業を行う必要があります。もし、土地の所有者などが事業を行えないときは公的機関がこれらに代わって事業を施行します。促進区域には、市街地再開発促進区域、住宅街区整備促進区域、拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域、土地区画整理促進区域がありますが、本県では、市街地再開発促進区域を仙台市において2地区指定しています。

地区計画等

□地区計画制度

地区計画制度とは、住民の生活に身近な地区レベルで、住民の意向を反映させつつ、建築物の用途、形態等に関する制限をきめ細かく定めるとともに、道路・公園などの公共施設の配置及び規模などについても、一体的、総合的に計画することのできる都市計画・建築規制制度です。

地区計画が定められると、建築行為や開発行為などは、地区計画の内容に沿って規制、誘導され、地区の特性にふさわしいまちづくりを進めることができます。

また、地区計画は土地利用に関して詳細な計画であり、土地の権利者に新たな制限を与えることになるため、関係権利者の意見を十分に聞き合意が得られたものでなければなりません。このため、意見を求める方法を市町村の条例で定めることになっており、これを一般に「手続き条例」と呼んでいます。本県では、217地区(11市1町1村)において地区計画を定めています。

□地区計画等の内容

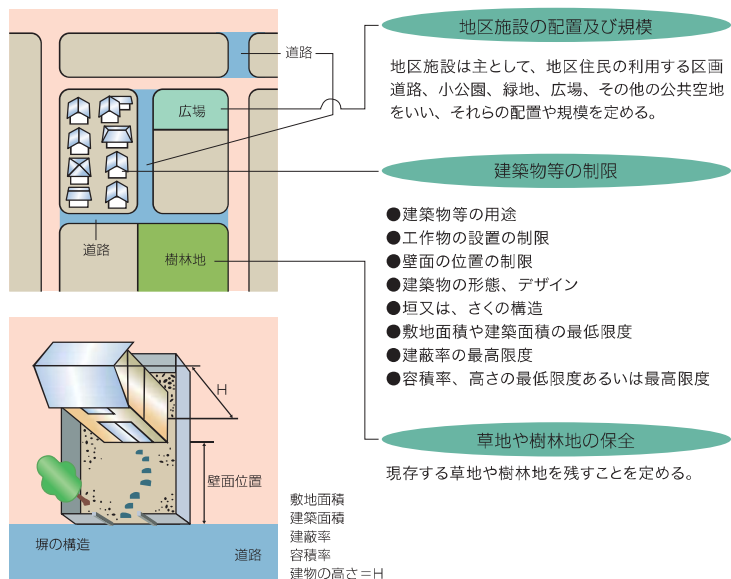
地区計画は、区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画から成り立っています。

●区域の整備・開発及び保全の方針

区域の整備・開発及び保全の方針とは、地区の整備を今後どのように行い、どのようなまちづくりをしていくのかを示す総合的な指針となるもので、地区計画の目標、土地利用の方針、道路及び公園などの地区施設や建築物等の整備の方針などを定めます。

●地区整備計画

地区計画の方針に沿って詳しい計画を定めるのが地区整備計画であり、地区の特性に応じて、地区施設の配置及び規模、また建築物等に関する事項、樹林地などの保全等に必要事項(土地の利用に関する事項)を定めることになっています。



□地区計画等の種類

地区計画制度には次のようなものがあります。本県では、地区計画と集落地区計画が決定されています。

●地区計画

一般的に地区計画といわれる最も基本的なもので、建築物の用途や形態、道路、公園などをきめ細かく定め、良好なまちづくりを図るものです。

●防災街区整備地区計画

密集市街地の区域内において、火事または地震が発生した場合において延焼防止及び避難上確保されるべき機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るものです。

●歴史的風致維持向上地区計画

歴史的風致にふさわしい用途の建築物の整備や保全のために、当該地区の歴史的風致の維持及び向上と土地の合理的かつ健全な利用を図るものです。

●沿道地区計画

道路交通騒音に対処するために沿道整備道路に接続する土地の区域で道路交通騒音による障害の防止と沿道の適正かつ合理的な土地利用の促進を図るものです。

●集落地区計画

集落地域内の居住者にとっての営農条件と調和のとれた良好な居住環境の確保と適正な土地利用を図るものです。

■地区計画の決定状況

令和2年3月31日現在

市町村名	箇所数	地区計画面積 (ha)
仙台市	113	3,009.9
塩竈市	2	6.0
名取市	14	923.9
多賀城市	6	118.9
岩沼市	6	165.1
富谷市	10	623.0
松島町	1	53.8
七ヶ浜町	5	106.5
利府町	10	280.3
大和町	5	189.7
大衡村	3	81.6
石巻市	14	373.3
東松島市	5	75.3
気仙沼市	6	123.0
南三陸町	5	49.8
大河原町	1	37.8
村田町	1	32.1
柴田町	3	63.1
川崎町	1	33.0
登米市	2	49.4
栗原市	1	30.3
大崎市	6	224.5
美里町	1	34.3
山元町	3	55.7
合計	224	6,740.3



泉パークタウン地区計画（仙台市）

都市景観

□屋外広告物の規制

本県では、美観・風致を維持するとともに、屋外広告物による公衆への危害の防止や地域の良好な景観の形成を図るため、仙台市を除く市町村において屋外広告物法と宮城県屋外広告物条例に基づき、屋外広告物の表示・設置について、規制や誘導などを行っています。

●屋外広告物の定義

屋外広告物とは、常時または一定の期間継続して屋外で公衆に表示される看板、広告板、建物その他の工作物などに掲出され、または表示されたものや、これらに類したものです。

●屋外広告物の表示及び設置に関する規制

1. 禁止広告物

次に該当するような広告物は、どんな場合でも表示・設置することができません。

- ① 著しく汚れたり、退色したり、塗装などがはく離しているもの
- ② 著しく壊れたり、老朽化しているもの
- ③ 倒れたり、落下したりするおそれのあるもの
- ④ 信号機や道路標識などと紛らわしいものや、それらの効用を妨げるおそれのあるもの
- ⑤ 道路交通の安全を阻害するおそれのあるもの

2. 禁止物件

次のような公共的な物件や視覚上大きな位置を占める物件には、広告物を表示・設置することはできません。

- ① 橋、トンネル、歩道橋などの高架構造物、道路等の擁壁、街路樹、信号機、道路標識、歩道さく、消火栓、郵便ポスト、電話ボックス、銅像など
- ② 電力柱、電信電話柱、街路灯及び軌道柱（広告物によっては表示・設置が可能）



3. 禁止地域

良好な景観や風致を維持が必要があると認められる地域に指定しています。

禁止地域では、自家用広告物や道標、案内図板のように必要性の高い広告物を除き、広告物を表示・設置することはできません。



【第1種禁止地域】

自然環境や都市の美しさを守るために、広告物を表示・設置することが望ましくない次のような地域です。自家用広告物や道標、案内図板の表示などについても、厳しい基準が定められています。

- ① 風致地区、文化財（建造物）の周囲50m、史跡名勝天然記念物（特別名勝松島など）、伝統的建造物群保存地区
- ② 自然環境保全地域（伊豆沼・内沼）、緑地環境保全地域、都市公園
- ③ 高速道路等および鉄道の区域で、知事が指定する区間
- ④ 官公署、学校、図書館、公民館などの公共施設の敷地
- ⑤ 墓地、火葬場、社寺、教会 など

【第2種禁止地域】

新幹線や高速自動車道から展望することができるなど、広告物が過度に集中するおそれの高い次のような地域です。

- ① 高速道路等から展望できる地域で、道路から500m以内の区域（都市計画法で定められた都市計画区域の用途地域又は地区計画が定められた区域を除く）
- ② 牡鹿半島公園線から展望できる地域で、道路から100m以内の区域
- ③ 東北新幹線及び仙台空港線から展望できる地域で、鉄道から500m以内の区域（都市計画区域の用途地域又は地区計画が定められた区域を除く）など

4. 許可地域

広告物を表示・設置するために、知事（権限を委譲している市町村においては当該市町村の長）の許可を受けなければならない地域は、次のような地域であり、土地利用などを考慮して、広告物の表示・設置の基準がそれぞれ定められています。



【第1種許可地域】

良好な住環境の整備を図るため、広告物を抑制する地域です。

- ・都市計画区域のうち、第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域又は田園住居地域（以下「住居専用地域等」という）が定められている区域
- ・用途地域ではないが、住居専用地域等に準じる地区計画が定められている区域

【第2種許可地域】

自然環境やその周辺市街地と広告物の調和を図る地域です。

- ・市街化調整区域が定められている区域
- ・都市計画区域内で、かつ用途地域又は地区計画の定めがない地域
- ・国道、県道（主要地方道）、鉄道（東北新幹線、仙台空港線を除く）から展望できる地域で、これらの沿線500m以内の区域

【第3種許可地域】

都市環境と広告物の調和を図る地域です。

- ・都市計画区域内の用途地域（住居専用地域等を除く）が定められている区域
- ・都市計画区域内で地区計画（住居専用地域等に準じる地区計画を除く）が定められている区域

□違反広告物除却サポーター

本県では、自主的に違反広告物を除却しようとする団体を認定し*、当該団体の構成員のうち、県の講習会などの受講者を「みやぎ違反広告物除却サポーター」として、電柱や街路樹など禁止物件に貼られている違反「は

り紙」の除却を委任しており、違反広告物の除却に実績・成果を挙げています。

※認定数（令和2年3月現在）

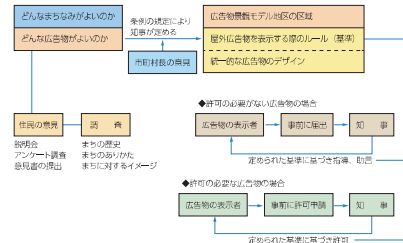
56団体 963人

□広告物景観モデル地区

広告物景観モデル地区は、良好な景観を形成するため特に必要と認める区域を知事が指定するものです。

地区が指定されると、県は、その地域の住民の意見を集約して定めた屋外広告物に関する基準（広告物景観指針）に基づき、屋外広告物の許可、指導、助言を行うこととなります。

特に、まちづくり活動などを行っている地域において、まちづくり活動を支援する観点から、これと調和した屋外広告物の設置を図るものです。



■広告物景観モデル地区指定状況

市町村名	地区名	指定年
大崎市	大崎市古川十日町地区	平成6年
塩竈市	塩竈市北浜沢乙線沿線地区	平成7年
大崎市	大崎市岩出山道丁南町通り沿線地区	平成8年



広告物景観モデル地区
（塩竈市北浜沢乙線沿線地区（塩竈市））

□宮城の景観形成

宮城県では、良好な景観の形成を推進するため、以下の制度を設けています。

●宮城県美しい景観の形成の推進に関する条例（以下「景観条例」という。）

（平成21年7月制定）

地域の歴史と文化を守り、美しく風格のある県土の形成と潤いのある豊かな生活環境を創造し、もって県民生活の向上並びに地域経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としています。

●宮城県美しい景観の形成に関する基本的な方針（平成24年3月策定）

景観条例に基づき、施策を総合的、計画的及び広域的に推進するための基本方針となります。景観条例の基本理念に従って美しい景観の形成を実現するために、「基本目標」、「景観形成の基本的な考え方」を設定し、市町村や住民、事業者と「役割分担」しながら、施策を推進することとしています。

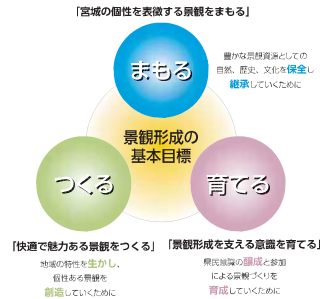
●仙南地域広域景観計画（令和2年12月策定）

蔵王連峰に象徴されるように、ひとつの市や町を越えて、自然と人と歴史が一体となって培われた景観を有している仙南地域において、緩やかな景観コントロールを図ること、仙南地域の市町が一体となって景観形成に取り組む契機とすることを目的としています。



とよまの街並み（登米市）（写真提供：登米市）

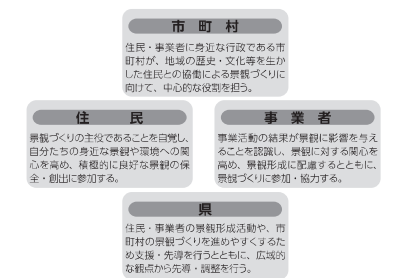
■基本目標



■景観形成の基本的な考え方

- 保全** 自然を保全し、自然と調和を図った良好な景観の形成を目指す
- 継承** 伝統や歴史・文化など、地域の個性を形づくる景観を継承していく
- 創造** 環境と調和した快適で魅力ある景観の創造を目指す
- 活用** 地域の個性を活用し、地域の活性化につながるような景観の形成を目指す
- 育成** 景観は共有の財産であるという社会的意識の育成を目指す
- 醸成** 住民・事業者・行政が一体となって景観づくりに取り組む意識の醸成を目指す

■景観形成に向けての役割分担



□景観行政の状況

宮城県では、住民・事業者にもっとも身近な行政である市町村が景観形成の中心的な役割を担うものとして、市町村の「景観行政団体」への移行、「景観計画」の策定について、働きかけや助言・相談を行っています。

●景観行政団体

景観法では、景観行政の主体となる地方公共団体を景観行政団体と定めています。県内市町村においては、県知事との協議を経て、景観行政団体へ移行できます*1)。

*1) 県及び仙台市は、景観法の規定により自動的に景観行政団体です。

●景観計画

景観行政団体は、景観計画を定めることができます。景観計画では、良好な景観の形成を図るべき一定の区域を指定し、一定規模以上の建築物の建築等や開発行為などを行う際に事前の届出を求め、景観形成に必要な基準に照らし審査を行うこととなります。

■県内の景観行政団体

令和3年3月31日現在

市町村名	景観行政団体となった日	景観計画施行日
宮城県	(H16.12.17)	R3.7.1*2
仙台市	(H16.12.17)	H21.7.1
塩竈市	H23.4.1	H28.4.1
白石市	R3.2.8	-
角田市	R3.2.10	-
多賀城市	H23.4.1	H27.4.1
登米市	H20.4.1	H23.2.1
大崎市	H30.11.1	R3.10.1
蔵王町	R3.2.1	-
七ヶ宿町	R3.2.16	-
大河原町	R3.2.28	-
村田町	R3.2.15	-
柴田町	R3.1.25	-
川崎町	R3.2.22	-
丸森町	R3.2.12	-
松島町	H21.4.1	H26.3.31

※2 仙南地域広域景観計画

本計画は、宮城県が策定し、仙南地域2市7町が届出に係る審査等の景観行政事務を担うことにより、県と市町が連携して、広域性を有する景観の保全・形成を図ろうとするものです。

計画策定後は、宮城県は市町の広域調整・支援を行いながら、市町が「段階的な景観形成」を図っていくことで、仙南地域らしさを感じられる景観まちづくりを推進していきます。

■段階的な景観形成

- 1段階
広域的観点からの景観形成の取組の支援
- 2段階
地域に根ざした景観形成の取組の推進
- 3段階
官民協働による景観まちづくりへの展開



一目千本桜と蔵王(大原町)



沖の井(多賀城市)



鹽竈神社の表参道(塩竈市)

■都市計画に関する調査・計画

□都市計画基礎調査

都市計画の策定とその実施を適切に行うためには、都市の形状や都市化の動向などについてできるだけ広い範囲で基礎資料を集め、これに基づき計画を策定する必要があります。このために、おおむね5年ごとに都市計画区

域において、人口、産業、土地利用、都市施設などについて現況及びその将来の見通しの調査を行い、市街化区域及び市街化調整区域、用途地域などの都市計画の策定や見直しなどの基礎資料として利用しています。

人口	産業	住宅	土地利用
・人口規模(総数・世帯数ほか) ・人口分布(地区別) ・人口構成(年齢・性別・産業別ほか)	・産業別事業所数 ・製造業出荷額及び商業販売額	・世帯数及び住宅規模	・地形・水系 ・土地利用現況 ・住宅開発等の現況 ・農林漁業に関する土地利用 ・法適用状況(都市計画法、農地法・自然公園法ほか)
建物	都市施設	地価	その他
・建物用途別現況 ・建築率・容積率等の状況	・道路・公衆・下水道等の利用及び整備状況	・地価分布	・レクリエーション施設の現況 ・景観・文化財の現況

都市計画の策定や見直しなどの基礎資料

□総合都市交通体系調査

都市における複雑で多様な交通問題を解決し、円滑な都市機能を確保していくためには、総合的な都市交通計画に基づいて、街路事業などの施設整備を進める必要があります。そのために、図のような調査体系により街路交通調査を実施しています。特に、総合都市交通体系調査は、パーソントリップ調査の成果をもとに都市の将来像、将来土地利用で考慮した総合的なマスタープランを策定するもので、交通軸上市街地集約型都市構造の将来構想の実現のため仙台都市圏で実施しています。

1.総合的な都市交通計画を策定する調査

①都市交通実態調査
三大都市圏、地方中核都市圏、地方中核都市圏及び地方中心都市圏の高都市圏において、総合的な都市交通マスタープラン等を策定するため毎年10年に1度、都市圏の概算に即した都市交通実態調査や、必要に応じて中長期に亘る補充調査等。

- a パーソントリップ調査
- b 都市OD調査
- c 中長期補充調査
- d 全国都市交通特性調査

②都市交通マスタープラン等策定調査
都市交通実態調査に基づき、交通実態の分析や都市圏の将来交通予測を行い、総合的な都市交通マスタープランを策定する調査。

2.都市圏が抱える交通課題に対応した特定の都市交通計画を検討する調査

①新交通システム、都市モノレール、LRT等中量軌道システムの検討
②都市計画道路路線の見直し検討
③市町村合併に伴う都市交通計画課題の検討
④都市交通社会実態の検討
⑤都市交通対策の検討
⑥パーソントリップ調査や中長期補充調査の事前検討調査
⑦その他バス交通対策、駐車場確保計画、歩行者・自転車交通計画等の検討等

3.街路事業調査
特定の重要な街路事業について事業計画の策定のための調査。

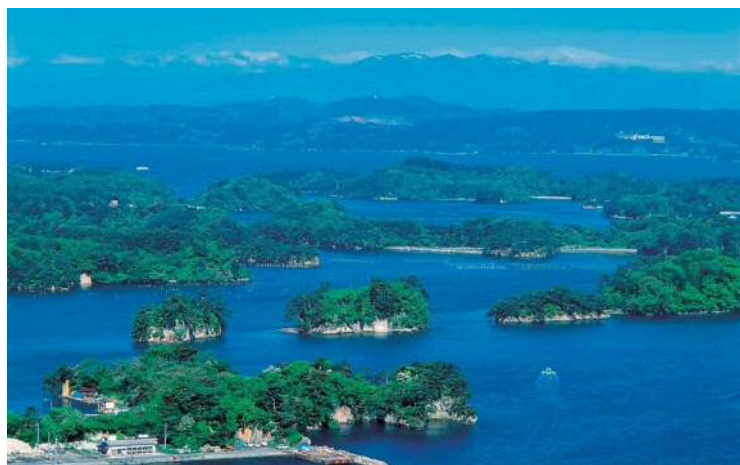
- ①都市・地域総合交通動向策定調査
- ②地域意匠格調調査
- ③運送サービス事業調査
- ④歴史的風情整備街路事業調査
- ⑤市街地再開発等調査
- ⑥土地区画整理事業調査等

□緑の基本計画と広域緑地計画

都市の身近な生活空間における自然とのふれあいや防災などの観点から都市における緑づくりにへの要請が高まりを見せています。

緑の基本計画は、市町村がその都市計画区域を対象として緑地の適正な保全と緑化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために、その目標と実現のための施策などを定めた緑とオープンスペースに関する総合計画をいいます。緑の基本計画は、特別緑地保全地区や都市施設となる都市公園などの都市計画の決定に基づくもののほか、道路、河川、港湾や学校などの公共施設緑化や住民や企業の緑化活動などの民有地における緑地の保全や緑化などを含めた幅の広い計画となっています。このため、計画の策定段階から民意を十分反映して住民などの協力を得ながら計画を実現することを基本としています。

広域緑地計画は、県が都市計画区域全域において、ひとつの市町村の区域を越えた広域的な観点から配置されるべき緑とオープンスペースの確保目標水準や配置計画などを定めるもので、市町村が緑の基本計画を策定する際の前提条件となります。



特別名勝松島（松島町）

(写真提供：宮城県観光課)

□環境影響評価

近年の急速な産業の進展と都市化の傾向に伴い、公害の発生や自然環境の破壊などのおそれが増大しています。このため、公害の発生を未然に防止するとともに、良好な自然環境の保全を図ることを目的として、各種の開発事業等に伴う周辺環境に与える影響を、事前に調査、予測・評価して、その結果を事業計画に反映させる方法に環境影響評価（環境アセスメント）制度があります。

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、良好な都市環境の形成・保持がなされるように定めることとされています。

このようなことから、都市計画は環境影響評価と一体的に行うことが適切と考えられ、都市計画に関する事業で環境に著しい影響を及ぼすおそれのあるものについては、都市計画を定める者が都市計画を定める際に環境影響評価を行うことになっています。

■東日本大震災からの復興

□東日本大震災復興特別区域法の概要等

「東日本大震災復興特別区域法」は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災からの復興を円滑かつ迅速に進めていくことを目的に、平成23年12月26日に施行されました。

復興特別区域制度では、震災により一定の被害が生じた特定被災区域等において、市町村が単独、または県と共同で所定の計画を策定し、これが国に認められると、復興事業推進のための税制上の特例や個別の規制・手続きの特例などが受けられます。

都市計画においても、「復興整備計画」を策定し、復興整備協議会で協議することで、都市計画決定に関する手続きの簡素化が可能となりました。また、被災地の実情に応じて新たに創設された津波復興拠点整備事業や市街化調整区域での土地区画整理事業の実施にあたっては、復興整備計画を活用することができますなど、事業上の特例措置も講じられています。

現在、宮城県でもこの制度を活用した復興が進められています。

出典 「復興庁 復興特区制度説明資料（平成28年4月）から抜粋加筆」

東日本大震災復興特別区域法の概要

復興特区の制度設計の考え方

1. これまでに経験のない未曾有の被害

前例や既存の枠組みにとらわれず、地域限定で思い切った措置

2. 被災状況や復興の方向性が地域によりさまざま

地域の創意工夫を生かしたオーダーメイドの仕組み

3. 地方公共団体の負担軽減、迅速な対応が必要

規制・手続の特例や税・財政・金融上の特例をワンストップで適用

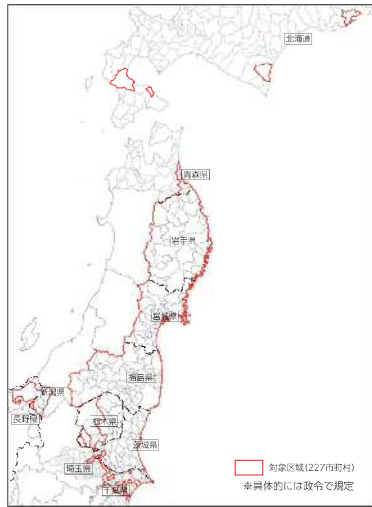
復興特区の制度設計のポイント

1. 震災により一定の被害を生じた区域（227市町村の区域）を特別被災区域として設定。

2. 特定被災区域において、自らの被災状況や復興の方向性に合致し、活用可能な特例を選び取る。

3. 地域の提案により新たな特例を追加・拡充することができる仕組みを導入。

東日本大震災復興特別区域法の対象区域 (注)



- 北海道：鹿部町 八雲町 広尾町 深中町
 青森県：八戸市 三沢市 おいらせ町 階上町
 岩手県：奥内全市町村
 宮城県：奥内全市町村
 福島県：奥内全市町村
 茨城県：水戸市 日立市 土浦市 古河市 石岡市 結城市
 龍ヶ崎町 下妻市 常総市 常陸太田市 高萩市
 北茨城市 笠間市 取手市 牛久市 つくば市
 ひたちなか市 鹿嶋市 潮来市 常陸大宮市
 那珂市 筑西市 坂東市 船橋市 かすみがうら市
 桜川市 神栖市 行方市 鉾田市 つくばみらい市
 小美玉市 茨城町 大洗町 城里町 東海村 太子町
 美浦村 阿見町 河内町 利根町
 栃木県：宇都宮市 足利市 佐野市 小山市 奥州市
 大田原市 矢板市 那須塩原市 さくら市
 那須烏山市 益子町 茂木町 市貝町 芳賀町
 高根沢町 那須町 那珂川町
 埼玉県：久喜市
 千葉県：千葉市 銚子市 市川市 船橋市 松戸市 野田市
 成田市 佐倉市 東金市 柏市 旭市 習志野市
 八千代市 我孫子市 浦安市 印西市 富田市
 市川市 香取市 山武市 酒々井町 栄町 神崎町
 多古町 東庄町 大網白里町 九十九里町 横芝光町
 白子町
 新潟県：十日町市 上越市 津南町
 長野県：野沢温泉村 栄村

※千葉県美浜区は災害救助法適用

凡例

	東日本大震災に係る災害救助法の適用市町村
	東日本大震災復興特別区域法施行令別表に掲げる市町村

(注：令和3年4月1日施行の改正法による対象区域は、以下のとおり)

- 岩手県：宮古市 大船渡市 久慈市 陸前高田市 釜石市 大槌町 山田町 岩泉町 田野畑村 普代村 野田村 洋野町
 宮城県：仙台市 石巻市 塩竈市 気仙沼市 名取市 多賀城市 若岩市 東松島市 亶理町 山元町 松島町 セツ浜町
 利府町 女川町 南三陸町
 福島県：奥内全市町村

東日本大震災復興特別区域法の枠組み

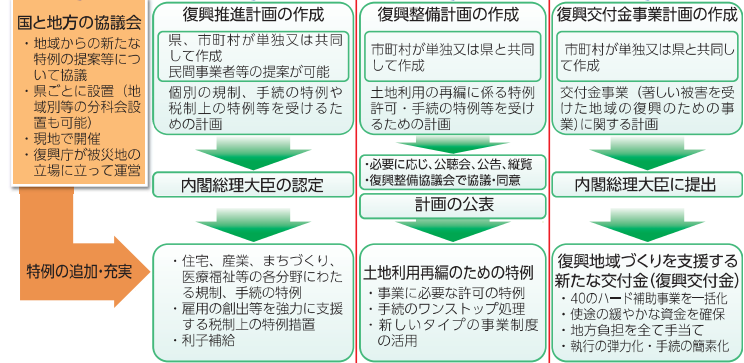
復興特別区域としての計画作成が
 できる地方公共団体の区域

東日本大震災により一定の被害が生じた区域である
 財特法の特定被災区域等(227市町村の区域)

復興特別区域基本方針
 (閣議決定)

【主な内容】

- 復興特別区域における復興の円滑かつ迅速な推進の意義に関する事項
- 復興特別区域における復興の円滑かつ迅速な推進のために政府が着実に実施すべき地方公共団体に対する支援その他の施策に関する基本的な方針
- 復興推進計画の認定に関する基本的な事項
- 復興特別区域における特別措置 等



復興整備計画の作成

復興整備計画：被災地の復興のためのまちづくり・地域づくりに関する計画
 復興に必要な各種の事業を記載
 市町村が作成 (県と共同して作成することも可能)

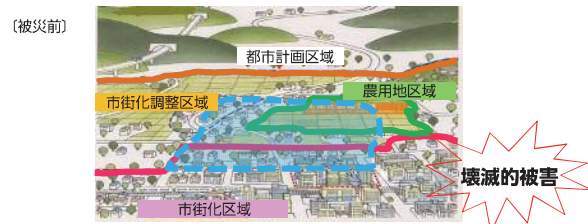
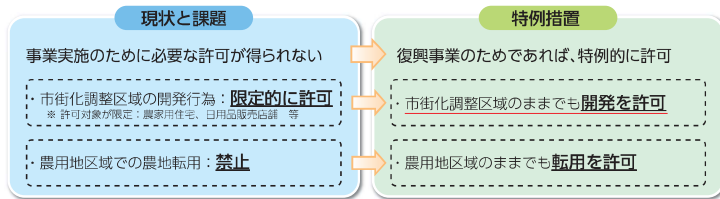
(主な記載事項)

- 土地利用方針 (計画区域内の土地利用再編の青写真)
- 復興整備事業 (被災地の復興のために必要な事業)

土地利用方針	復興整備事業	共通の特例
<ul style="list-style-type: none"> ☑ 住宅・農地一体整備事業 ☑ 土地区画整理事業 ☑ 土地改良事業 ☑ 津波復興拠点整備事業 ☑ 防災集団移転促進事業 ☑ 住宅地区改良事業 ☑ 漁港漁場整備事業 ☑ 液状化対策事業 ☑ 滑動崩落対策事業 ☑ 住宅施設の整備事業 ☑ 水産加工施設の整備事業 等 	<ul style="list-style-type: none"> … 新たに創設 … 拡充 … 拡充 … 津波防災地域づくり法で創設 (被災地での活用を想定) … 拡充 … 拡充 	<p>これらの事業実施にあたり、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 許可基準の緩和・許可手続のワンストップ化 ○ 事業円滑化のための土地利用に関する特例 ○ 土地収用手続の特例 ○ 環境影響評価手続の特例 ○ 建築行為等の届出・報告 ○ 防災集団移転促進事業の移転元地を利活用するために土地の交換を行った場合の所有権移転登記の免税措置 ○ 都市再生機構 (UR) の受託業務の特例 … 委託を受けて、URが復興整備事業の実施を支援

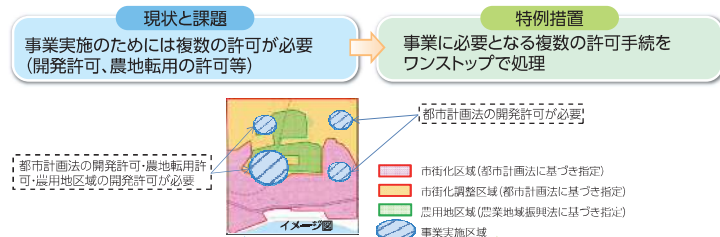
□主な特例措置

事業実施に必要な許可の基準緩和



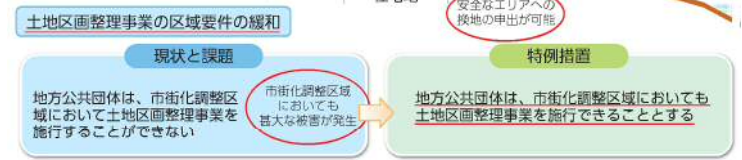
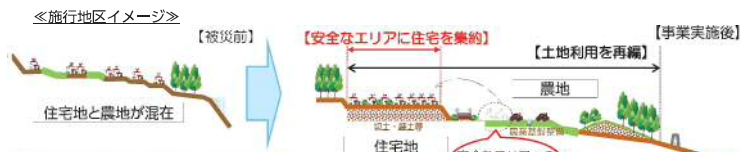
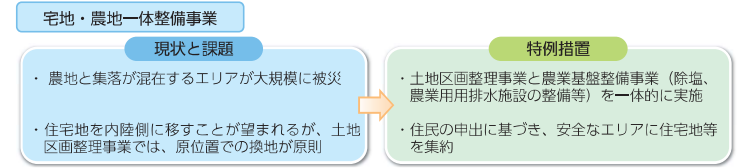
復興事業の実施区域（土地区画整理事業、民間による住宅団地開発事業等）

事業実施に必要な許可手続のワンストップ化

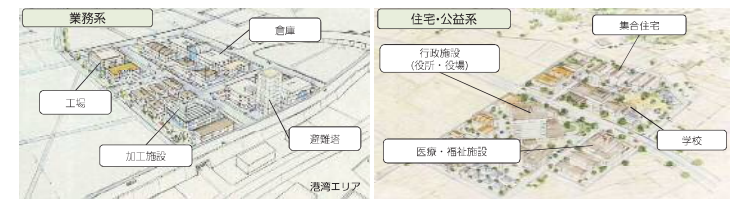
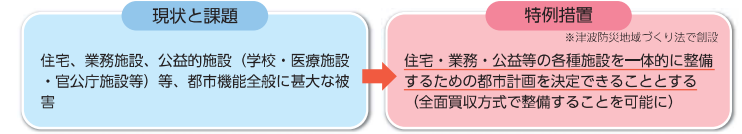


- 許可手続のほか、下記の手続についても、それぞれ、ワンストップで処理可能とする
- 都市計画、農用地利用計画等の決定・変更手続
(都市計画区域、都市計画、農業振興地域、農用地利用計画、保安林、漁港区域等)
 - 事業計画の作成手続
(土地改良事業計画、集団移転促進事業計画、住宅地区改良事業の事業計画、特定漁港漁場整備事業計画)

宅地・農地一体整備事業の創設等



津波復興拠点整備事業の創設



- ＜整備手法の例＞
- 公共団体等 - 全体の用地の取得・造成、道路等の公共施設を整備
 - 民間 - 公共団体から用地の譲渡を受け、上物の整備を実施
- 公共団体から借りて、上物の整備を実施

□各市町の復興まちづくりの基本方針

市町の復興計画の基本方針

●市町の震災復興計画における基本方針では「安心・安全なまちづくり」、「住宅の再建」、「産業の再建と振興」の3つの要素が全市町で位置付けられている。

〔各市町が策定する基本方針の特徴〕

震災復興計画における基本方針は、下表に示すとおりであり、「安心・安全なまちづくり」、「住宅の再建」、「産業の再建と振興」の3つが全市町で位置づけられている。

また、気仙沼市では「スマート」、松島町では「観光」といったキーワードが見られ、市町によって特色も見られる。

■各市町の震災復興計画における基本方針

市町名	基本方針	安心・安全なまちづくり	住宅の再建	産業の再建と振興	市町名	基本方針	安心・安全なまちづくり	住宅の再建	産業の再建と振興
気仙沼市	◆復興の目標				塩竈市	◆基本的な方針			
	①津波死ゼロのまちづくり	○				①住まいと暮らしの再建		○	
	②早期の産業復活と雇用の確保			○		②安全な地域づくり		○	
	③職住復活と生活復興		○	○		③産業・経済の復興			○
南三陸町	◆復興目標				七ヶ浜町	◆重点項目			
	①安心して暮らし続けられるまちづくり	○	○			①自然と共存するなび強いバザード		○	
	②自然と共生するまちづくり			○		②町の文化を継承する美しい景観や街並み			
	③なびわいと賑わいのまちづくり		○			③未来につながる子どもたちの豊かな環境			
女川町	◆復興方針				多賀城市	◆復興構想			
	①安心・安全な港町づくり<防災>	○	○			①安心して住み続けられる居住地の確保		○	○
	②港町産業の再生と発展<産業>			○		②産業の再興と新たな雇用の創出			○
	③住みよい港町づくり<住環境>			○		③多重防衛避難対策による安全・安心の確保			
石巻市	◆基本理念				仙台市	◆復興の方向性			
	①災害に強いまちづくり		○	○		①被災を基本とする防災の再構築		○	○
	②産業・経済の再生			○		②エネルギー課題等への対応			
	③絆と協働の共鳴社会づくり			○		③自助・自立と協働・支え合いによる復興			
東松島市	◆基本方針				名取市	◆復興の目標			
	①防災・減災による災害に強いまちづくり	○				①互いに支え合い、強い絆で結ばれた暮らし			○
	②変え合って安心して暮らせるまちづくり			○		②地域資源・仙台空港を生かして乗積・連携する産業		○	○
	③産業の再生と多様な仕事を創るまちづくり			○		③多様な世代が未来を感じて、安心して暮らせるまち			○
松島町	◆復興政策の目標				岩沼市	◆基本理念			
	①安全・安心の復旧・復興と創造的なまちづくり(都市基盤の復興)	○	○			①チーム岩沼、オール岩沼、オールジャン			
	②町民の命と生活を守る防災まちづくり(生活の復興)	○	○			②歴史を大切にしたい安全・安心なまちづくり		○	○
	③宮城・東北を牽引する観光・産業のまちづくり(観光・産業の復興)			○		③岩沼の個性、特性を活かした産業の再構築			○
利府町	◆政策目標				亶理町	◆基本方針			
	①生活基盤の再建と都市構造の再構築		○			①「安全」と「安心」を確保するまちづくり		○	
	②産業・経済活動の再構築と発展			○		②「暮らしやすさ」と「暮らしらしさ」があるまちづくり			○
	③安全・安心なまちづくりの再構築	○				③「なびわ」と「にぎわい」のまちづくり			
山元町					山元町	◆基本理念			
	①生活基盤の再建と都市構造の再構築					①災害に強く、安全・安心に暮らせるまちづくり		○	
	②産業・経済活動の再構築と発展					②だれかが住みたくなくなるようなまちづくり			○
	③安全・安心なまちづくりの再構築	○				③つなぐを大切にすまちづくり			○

出典：各市町震災復興計画

市町の復興計画の内容

●各市町の復興計画では基本方針に基づき、津波防護・減災施設の整備や、居住基盤の復興、水産業、製造業といった産業の復興に関する内容等が記述されている。

「安心・安全なまちづくり」については、主に津波防護・減災施設の整備に関する内容等、「産業の再建と振興」については、主に水産業、製造業、商工業、観光業の復興に関する内容等が見られる。「住宅の再建」については、居住基盤の復興や定住促進、転出者の再転入に関する内容等が見られる。また、南三陸町と山元町では具体的な将来人口目標を設定している。

〔復興計画の内容〕

各市町の復興計画において、前述の基本方針での3つの構成要素に関連する内容を下表に示す。

■各市町震災復興計画における基本方針の3つの要素に関連する取組み

市町名	安心・安全なまちづくり	住宅の再建	産業の再建と振興
気仙沼市	○海岸・河川施設の整備	○安全な居住環境の整備	○日本一活気あふれる水産業の実現 ○まちづりを牽引する高工業の推進 ○地域資源の魅力を生かした観光の展開 ○新たな産業の誘致と創出
南三陸町	○生命と財産を守る防災と減災のまちづくり	○転出者の再転入に向けた取組み(人口目標：14,555人(R3年)) ○住まいの高所移転と住環境の整備	○産業の復旧(水産業、商工業、観光)
女川町	○港周辺部の土木構造物等の整備 ○町中心部の安全な居住地の確保 ○離半島部の安全な居住地の確保	○恒久住宅の再建・供給 ○防災上重要な施設集約・拠点化(役場、交番、消防署、病院等)	○漁港の再整備・水産業の再生 ○商工業の再生 ○観光の再生・創出
石巻市	○都市基盤の復旧・復興 ○津波減災施設の復旧・復興	○恒久住宅の復旧・復興	○被災水産業の再建支援 ○商工業の再建復興 ○工業の再建復興 ○観光業・施設の再生復興 ○産業の活性化と新産業の育成
東松島市	○防災・減災型都市構造の構築	○暮らしやすい居住環境の整備	○生業の基盤整備と再生 (農林漁業の再生と復興、製造業の再生と機能連携) ○観光資源の再構築と魅力づくり ○新たな仕事の創出と企業の促進
松島町	○暮らしと生活再建の充実 ○海岸施設の復旧	○住宅再建と定住促進	○水産業の再生への支援 ○商工業の再生への支援 ○文化・地域資源を生かした観光振興 ○被災企業の産業再生の支援
利府町	○津波防護施設の整備	○生活基盤の復旧 ○住宅の再建支援	○商工業の復興と広域支援 ○被災企業の復旧と魅力あふれる産業の再建 ○観光の復興
塩竈市	○災害に強いまちづくりの推進	○安全に暮らせる住宅の再建	○水産業・水産加工工業の再生・復興 ○市民生活を支える第二産業の再生・復興 ○みなとまち塩竈を体感する観光の再生
七ヶ浜町	○津波に強いまちづくり	○新たな居住系拠点の整備 ○コミュニティに配慮した都市基盤の整備	○水産業基盤の復興 ○商業・業務系ITの造成
多賀城市	○津波に対する多重防衛の整備	○被災者の生活再建支援と居住地の確保支援	○既存企業の立地促進と新たな産業・技術の集積促進 ○多賀城発信の復興モデル観光振興
仙台市	○市民の命と暮らしを守る「減災」まちづくり	○被災された方々の生活再建支援 ○宅地の安全確保と復旧支援	○地域経済の復興とさらなる活性化 ○新たな観光交流ネットワークの構築
名取市	○まちを守る沿岸部の総合的な安全対策 ○防災性の高いまちづくりの推進	○恒久的な住宅への移行支援	○戦略的な企業誘致と産業振興支援 ○海上漁港の復旧と漁業・水産加工施設の再建支援 ○世界に通用する品質管理による漁業・水産加工業の集積促進 ○全国をターゲットにした地域ブランド・観光の充実 ○仙台空港と関を結ぶ観光軸の形成
岩沼市	○津波からの安全なまちづくり(防波堤や多重防衛施設の整備等)	○津波からの安全なまちづくり(エココンパクトの形成を基本とする転回移転・復興住宅整備)	○自然共生・国際医療産業都市の整備(企業誘致等)
亶理町	○安全で安心な防災まちづくり	○住環境の再建への支援	○水産業の復興 ○商工業の復興 ○観光業の復興・新たな観光の創出 ○企業誘致の推進と元気亶理の創出
山元町	○防潮堤や多重防衛施設の整備 ○安全な住宅の確保	○転出者の再転入に向けた取組み(人口目標：13,700人(H30年)) ○安心して暮らせる住宅・宅地の供給 ○被災者のニーズに合った公営住宅の整備・供給など	○水産業の復旧・復興(ホッキョウの漁場回復等) ○商工業の復旧・復興(新たな産業用地ゾーンの集約化等) ○観光の復興(産物施設や観光農園の整備等)

出典：各市町震災復興計画

市町の復興まちづくりパターン

- 居住基盤の整備パターンは、「高台移転」、「内陸移転+多重防御」、「現位置再建」の3種類に分類できる。
- 三陸地域では主に「高台移転」、仙台湾南部地域は主に「内陸移転+多重防御」による居住基盤の整備が計画された。石巻・松島地域はこれらが複合的に計画されている。

【震災復興計画に基づく各市町の復興まちづくりパターン】

各市町の震災復興計画より、居住基盤の整備の特徴を見ると、安全な高台に住宅を移転する「高台移転」、多重防御施設の整備と併せて、内陸側に住宅を移転する「内陸移転+多重防御」、盛土による嵩上げ等を行い、被災した現位置で

再建を行う「現位置再建」の3種類に分類され、各市町はそれぞれの地形特性に対応した住宅再建を計画した。

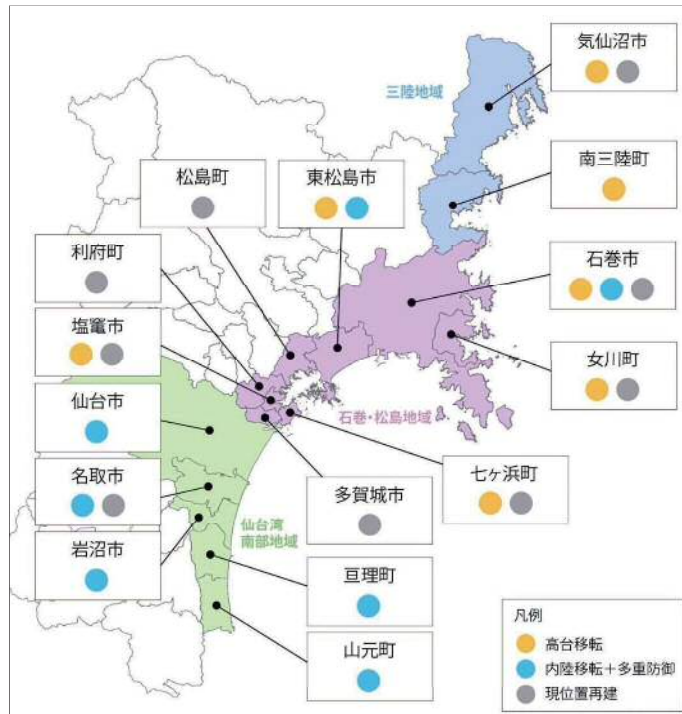
三陸地域では斜面・丘陵地が大半を占め、平地が少ないリアス地形であることから、主に「高台移転」による居住基盤の整備が計画された。

仙台湾南部地域は砂浜海岸の背後になだらかな平地が広がる地形であることから、主に「内陸移転+多重防御」による居住基盤の整備が計画された。

石巻・松島地域には三陸地域、仙台湾南部地域の両方の特徴を持った地形があることから、「高台移転」、「内陸移転+多重防御」が複合的に計画されている。

津波による被害が比較的小さかった松島町や利府町、多賀城市は「現位置再建」での居住基盤の整備が計画された。

沿岸市町の居住基盤の整備パターン



復興まちづくり事業

復興まちづくり事業の概要

- 復興まちづくりは主に防災集団移転促進事業、被災市街地復興土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業の3事業により実施された。

【復興まちづくり事業の種類と特徴】

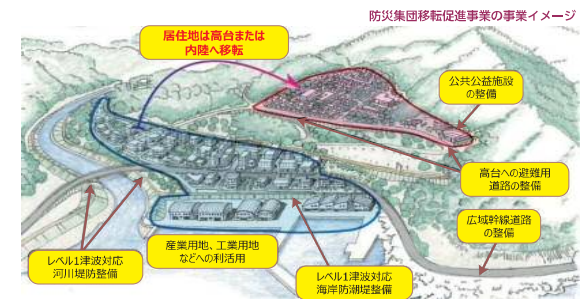
ここでは、防災集団移転促進事業、被災市街地土地区画整理事業、津波復興拠点整備事業の3つの事業を「復興まちづくり事業」として位置付けた。

事業実施にあたり、東日本大震災により被災した地域において、円滑かつ迅速な復興が進むように、防災集団移転促進事業、被災市街地土地区画整理事業については必要な制度改正が行われ、新たに津波復興拠点整備事業制度が創設された。

復興まちづくり事業の概要と特徴

防災集団移転促進事業

- ◆住民の居住に適当でない認められる区域内にある住居の集団の移転を支援する事業。
- ◆居住に適当でない区域は災害危険区域に指定し、再び津波に対して脆弱な住宅が建設されることが無いように必要な建築制限が行われる。
- ◆事業採択条件として住宅団地の規模を10戸以上であるものが、東日本大震災においては5戸以上に緩和する等の特例が施行された。



(例)南三陸町志津川地区(平成30年7月撮影)



多重防御のイメージ



(例)岩沼市玉浦西地区(平成27年7月完了後撮影)



(例)仙台市若林区井土地区(令和元年5月撮影)

被災市街地復興土地区画整理事業

- ◆広範かつ甚大な被災を受けた市街地の復興に対応するため、それぞれの地域の復興ニーズに的確に対応し、緊急かつ健全な市街地の復興を推進する事業。
- ◆一定以上の計画人口密度(40人/ha)等の必要な要件を満たした場合に限り、防災上必要な土地の高上げ費用を津波防災整地費として限度額に追加される特例が施行された。
- ◆換地設計、調査測量設計及び上下水道の整備等は、効果促進事業により復興交付金で実施可能となった。



(例)名取市岡上地区(平成30年4月撮影)

津波復興拠点整備事業

- ◆復興の拠点となる市街地を用地買収方式で緊急に整備する事業。補助対象として計画の策定費の他、公共施設整備費、用地取得造成費が認められている。
- ◆各自治体2地区まで、かつ1地区20haまでという事業採択条件がある。
- ◆東日本大震災からの復興のために、新たに制度設計された事業。



本事業では、道路、公園、緑地のほか、津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設等の整備を支援



(例)山元町新山下駅周辺地区(平成30年7月完了後撮影)



(例)気仙沼市赤岩港地区(平成30年7月撮影)

出典：災害に強いまちづくり宮城モデルの構築 2017(平成29)年(宮城県)

復興まちづくり事業の事業手法

- 防災集団移転促進事業は2パターン、被災市街地復興土地区画整理事業は4パターン、津波復興拠点整備事業は2パターンにそれぞれ分類される。

(復興まちづくり事業の事業パターン)

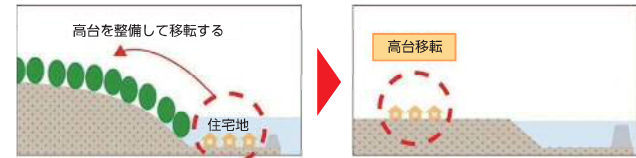
防災集団移転促進事業は、安全な高台を造成して移転する「高台移転型」と、多重防御施設の内陸側に造成して移転する「内陸移転+多重防御型」の2パターンに分類される。

被災市街地復興土地区画整理事業は、被災した現位置で高上げ等により再建する「現位置再建型」、防災集団移転促進事業の移転先として活用する「集団移転先整備型」、防災集団移転促進事業の移転元地を整備する「集団移転元地整備型」、上記を組合せた「複合型」の4パターンに分類される。
津波復興拠点整備事業は、住宅や公益施設を一体的に整備する「住宅・公益施設整備型」、業務施設用地として整備する「業務用地整備型」の2パターンに分類される。

■防災集団移転促進事業の事業パターン

分類	内容	特徴	代表的地区
高台移転型	安全な高台を造成して移転するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・平地の少ないリアス地形の地域において活用される。 ・高台の造成工事が必要となるが、適地が得られれば比較的早期に整備ができる。 ・既存市街地等の位置関係によっては生活利便性の確保が課題となる。 	藤浜地区(南三陸町) 尾浦地区(女川町)

高台移転型のイメージ



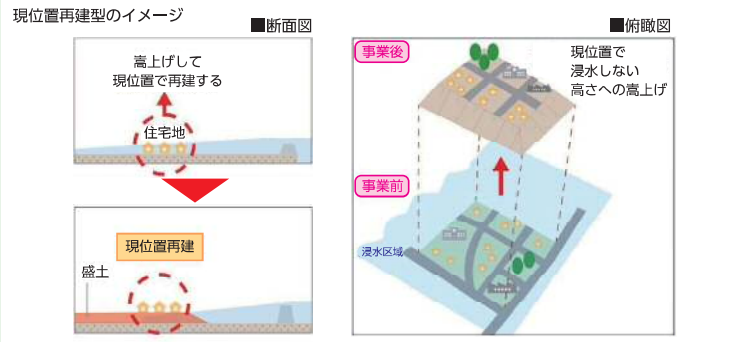
内陸移転 + 多重防御型	多重防御施設の内陸側に造成して移転するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・低平地が広がり高台が得られない地域において活用される。 ・既存の公共用地や田畑を活用することで早く基盤整備ができるケースが多い。 ・市街地に隣接させることで既存のインフラを延長して活用できるケースが多い。 	玉浦西地区(岩沼市) 荒浜地区(亶理町)
--------------	-----------------------	---	-------------------------

内陸移転+多重防御型のイメージ

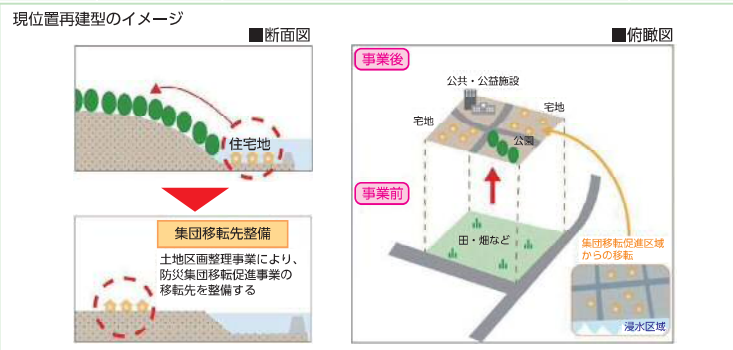


■被災市街地復興土地区画整理事業の事業パターン (1/2)

分類	内容	特徴	代表的地区
現位置再建型	被災した現位置で宅地の嵩上げ等により、市街地を再建するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・町の中心部が被災した場合に選択される場合が多い。 ・町の歴史性を尊重することができる。 ・宅地の嵩上げを行う場合に費用や時間がかかる。 	魚町・南町地区、鹿折地区(気仙沼市) 関上地区(名取市)

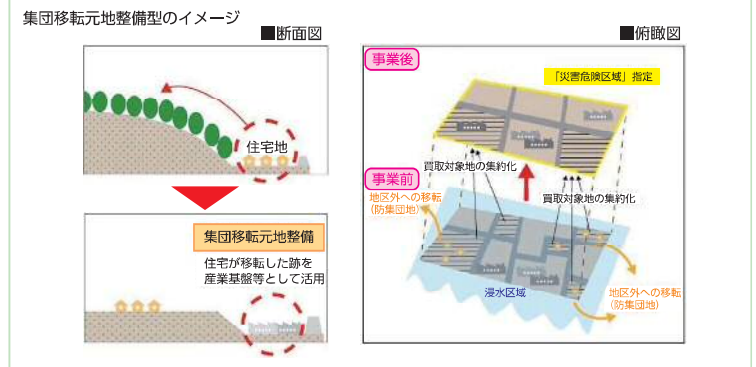


集団移転先整備型	防集集団移転促進事業の移転先団地等に活用するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・被災市街地土地区画整理事業地区内にまとまった公有地を確保できる場合に選択される。 ・防集集団移転促進事業の移転者が多く、ニュータウンの形成を行う場合等に、公益施設用地や商業施設用地を併せて整備できる。また、防集事業単独で実施するよりも土地利用計画上の自由度が高い。 ・適地が得られれば比較的早期に整備ができる。 ・区画整理事業の保留地を防集事業で買収することで、造成工事等の資金回収に関するリスクを抑えられる。 ・防集事業の移転希望者の意向に変化が生じた場合も一般分譲への変更等により、防集単独の事業計画変更手続きに比べて柔軟な対応が可能。 	新蛇田地区、新渡波地区(石巻市) 野蒜北部丘陵地区(東松山市)
----------	--------------------------	---	------------------------------------

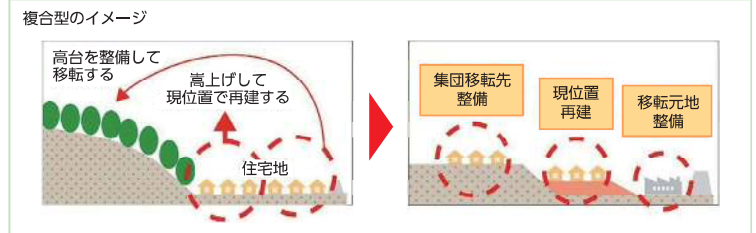


■被災市街地復興土地区画整理事業の事業パターン (2/2)

分類	内容	特徴	代表的地区
集団移転元地整備型	防災集団移転促進事業等の移転元地を非住居系土地利用で整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域において制限される居住系の用途以外の基盤整備に活用される。 ・産業施設の再生、新たな産業施設の誘致等は、移転元地の有効な活用手段となる。 ・分散している移転元地の集約化・整序により、利活用しやすい区画が整備される。 	上釜南部地区、下釜南部地区(石巻市) 大曲浜地区(東松山市)



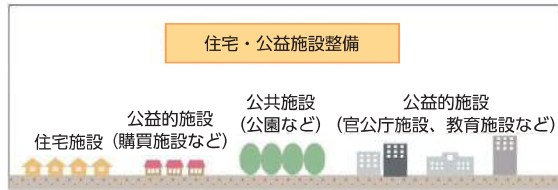
複合型	上記の3パターンを組合せて整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・町の中心部が壊滅的な被害を受けた場合に活用される。 ・住宅や公共施設は移転先整備で高台に、商業・業務施設は嵩上げて現位置再建、産業施設は移転元地に配置することで、町を丸ごと再生することができる。 ・被災した土地を活用して、中心市街地を含めた大規模な事業となるため比較的時間を要する傾向がある。 	志津川地区、(南三陸町) 中心部地区(女川町)
-----	---------------------	---	----------------------------



■津波復興拠点整備事業の事業パターン

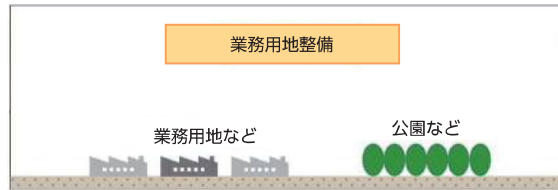
分類	内容	特徴	代表的地区
住宅・公益施設整備型	住宅施設や公益施設等を一体的に整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> 住宅施設と公共施設、公益施設（官公庁施設、購買施設等）が一体となった新市街地を形成する場合に活用される。 防災集団移転促進事業の対象地と隣接や内包させることで利便性の高いまちを形成できる。また、防災事業単独で実施するよりも土地利用計画上の自由度が高い。 事業用地を買収し整備を行う事業なので、区画整理に比べて比較的早期に事業を進めることができる。一方、用地の取得が難航した場合は事業が停滞する場合もある。 	志津川地区、(南三陸町) 新山下駅周辺地区 (山元町)

住宅・公益施設整備型のイメージ



分類	内容	特徴	代表的地区
業務用地整備型	地域振興に寄与する業務施設用地として整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> 基幹的な産業の振興、雇用機会の創出等に寄与する基盤整備等に活用される。 事業用地を買収し整備を行う事業なので、区画整理に比べて比較的早期に事業を進めることができる。一方、用地の取得が難航した場合は事業が停滞する場合もある。 	赤岩港地区、(気仙沼市) 八幡地区 (多賀城市)

業務用地整備型のイメージ



復興まちづくり事業の実施状況

〔防災集団移転促進事業の実施状況〕

事業対象地区が195地区あり、その内民間宅地が5,637戸(172.8ha)、災害公営住宅が3,201戸(92.0ha)合計で8,838戸(265.2ha)が整備された。事業パターン別では、「高台移転型」が161地区あり、その内民間宅地が3,030戸(96.9ha)、災害公営住宅が1,540戸(42.8ha)整備された。地区数では、地区数では、気仙沼市及び石巻市の51地区が最多である。

また、「内陸移転+多重防御型」が34地区あり、その内民間宅地が2,607戸(75.9ha)、災害公営住宅が1,661戸(49.6ha)整備された。地区数では、仙台市の14地区が最多である。

〔被災市街地復興土地区画整理事業の実施状況〕

事業対象地区が35地区あり、合計で8,051区画(609.1ha)、その内災害公営住宅用地が806区画(57.9ha)整備された(ただし、災害公営住宅用地には防災集団移転促進事業内で整備された災害公営住宅の用地も含む)。

事業パターン別では、「現位置再建型」が17地区と最も多く、3,806区画(173.0ha)が整備された。また、「集団移転先整備型」、「集団移転元地整備型」は、それぞれ8地区となっており、前者は1,244区画(69.0ha)、後者は1,136区画(239.2ha)が整備された。「複合型」は、南三陸町志津川地区、女川町中心部地区の2地区のみであり、合計で1,865区画(127.9ha)整備された。

〔津波復興拠点整備事業の実施状況〕

事業対象地区が12地区あり、合計で302区画(68.6ha)、その内災害公営住宅用地が2区画(6.4ha)整備された(ただし、災害公営住宅用地には防災集団移転促進事業内で整備された災害公営住宅の用地も含む)。

事業パターン別では、「住宅・公益施設整備型」は9地区、「業務用地整備型」は3地区となっており、前者は270区画(39.3ha)、後者は32区画(29.3ha)が整備された。

■各事業の活用一覧

※1：女川町は事業認可を4箇所取得しているが、1地区として計上

市町名	防災集団移転促進事業				土地区画整理事業			津波復興拠点整備事業		
	計画地区数	高台移転	内陸移転	多重防御	計画地区数	工事着工	住宅等建築工事可能	計画地区数	工事着工	住宅等建築工事可能
仙台市	14	14	14	1	1	1	1			
石巻市	56	56	56	15	15	15	15	1	1	1
塩釜市	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1
気仙沼市	51	51	51	4	4	4	4	2	2	2
名取市	2	2	2	2	2	2	2			
多賀城市				1	1	1	1	1	1	1
岩沼市	2	2	2	1	1	1	1			
東松島市	7	7	7	3	3	3	3	2	2	2
亘理町	5	5	5							
山元町	3	3	3					2	2	2
七ヶ浜町	5	5	5	4	4	4	4			
女川町	22	22	22	1	※1	※1	※1	1	1	1
南三陸町	26	26	26	1	1	1	1	2	2	2
合計	195	195	195	35	35	35	35	12	12	12
(進捗率)		(100%)	(100%)		(100%)	(100%)	(100%)		(100%)	(100%)

2020(令和2)年11月末時点(宮城県)

■防災集団移転促進事業の実施一覧

※防災集団移転促進事業は地区数が多いため、市町単位で集計

市町名	地区数	住宅戸数			事業/9-19-別			住宅地面積			事業/9-19-別						
		高台移転	内陸移転	多重防御	高台移転	内陸移転	多重防御	高台移転	内陸移転	多重防御	高台移転	内陸移転	多重防御				
気仙沼市	51	51	0	1,493	907	907	0	586	586	0	49.6	28.3	28.3	0	21.3	21.3	0
南三陸町	26	26	0	782	782	782	0	0	0	0	25.9	25.9	25.9	0	0	0	0
女川町	22	22	0	414	299	299	0	115	115	0	11.1	9.0	9.0	0	2.1	2.1	0
石巻市	56	51	5	2,639	1,464	612	852	1,175	602	573	75.4	42.8	19.9	22.9	32.6	13.4	19.2
東松島市	7	4	3	1,172	604	232	372	568	192	376	29.5	19.5	7.6	11.9	10.0	3.9	6.1
塩釜市	2	2	0	25	4	4	0	21	21	0	0.6	0.1	0.1	0	0.5	0.5	0
七ヶ浜町	5	5	0	218	194	194	0	24	24	0	7.7	6.1	6.1	0	1.6	1.6	0
仙台市	14	0	14	966	734	0	734	232	0	232	26.6	18.4	0	18.4	8.2	0	8.2
名取市	2	0	2	205	113	0	113	92	0	92	4.9	3.7	0	3.7	1.2	0	1.2
岩沼市	2	0	2	281	170	0	170	111	0	111	12.2	6.1	0	6.1	6.1	0	6.1
亘理町	5	0	5	227	200	0	200	27	0	27	8.0	6.9	0	6.9	1.1	0	1.1
山元町	3	0	3	416	166	0	166	250	0	250	13.7	6.0	0	6.0	7.7	0	7.7
合計	195	161	34	8,838	5,637	3,030	2,607	3,201	1,540	1,661	265.2	172.8	96.9	75.9	92.4	42.8	49.6

出典：防災集団移転促進事業管理表 2020(令和2)年5月末時点(宮城県)、各市町防災集団移転促進事業計画書

被災市街地復興土地区画整理事業の実施一覧

被災市街地復興土地区画整理事業の実施一覧 (事業パターン別)

Table with columns: 市町名, 地区名, 整備区域面積, 整備区域人口, 整備区域戸数, 整備区域世帯数, 事業パターン, 居住用途, 公益施設, 地区数

Summary table for disaster recovery projects by business pattern: 現位置再建型, 集団移転先整備型, 集団移転元地整備型, 複合型

津波復興拠点整備事業の実施一覧

Table with columns: 市町名, 地区名, 整備区域面積, 整備区域人口, 整備区域戸数, 整備区域世帯数, 事業パターン, 居住用途, 公益施設, 地区数

津波復興拠点整備事業の実施一覧 (事業パターン別)

Summary table for tsunami recovery projects by business pattern: 住宅・公益施設整備型, 業務用地整備型

災害危険区域の指定

災害危険区域の指定状況

津波による浸水被害の危険性のある12市町において、条例により災害危険区域が指定された。
災害危険区域における建築制限は、住家等の建築禁止及び建物の流出や倒壊等の対策を講じる条件が条例により定められている。

南三陸町、石巻市は、災害危険区域内では住宅と特定用途の建築は全て禁止されている。また、塩竈市及び仙台市は、住宅のみ禁止としている。
その他の市町では、建築物の流出や倒壊の防止のため建築構造や階高等に条件を設けた上で、災害危険区域内でも建築を許可している。

災害危険区域の指定概要

Table showing disaster risk area designation overview with columns: 市町名, 行政区域面積, 浸水区域面積, 災害危険区域面積, 浸水区域面積に対する災害危険区域割合

災害危険区域の指定状況

津波防護・減災施設の整備後に、東日本大震災時と同規模の津波の想定した際に著しく危険となる区域を、建築基準法第39条に基づく災害危険区域として指定し、建築の禁止等の制限を行っている。
指定区域は、浸水実績や津波シミュレーション結果等から、各市町が決定している。
沿岸15市町の内、松島町、利府町、多賀城市を除く12市町において、区域が指定されており、指定面積は12市町合計で10,965haとなっている。これは県内全体で津波により浸水した面積の33.5%に相当する。

【参考】建築基準法第39条 第1項
地方公共団体は条例で、津波、高潮、出水等による危険の著しい区域を災害危険区域として指定することができる。

災害危険区域における建築制限

災害危険区域における建築制限の対象及び内容は、条例により市町毎に定められており、制限内容も多様となっている。

建築制限の対象とする建築と建築規制の内容

Table showing building restrictions by business pattern with columns: 建築制限の方法, 建築制限の対象, 住宅等, 住宅等+特定用途の建物

※1 住宅等：住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、寮等、住居の用に供する建築物
※2 特定用途の建物：ホテル、旅館、病院、診療所、児童福祉施設、研修所等（市町により異なる）
※3 建築制限の内容（市町により異なる）
基礎の高上げ（床面の高さ制限等）
建築構造の制限（鉄筋コンクリート造または鉄骨コンクリート造等の津波に耐えうる構造とする等）
階高の制限（2階建以上、地階は設けなす等）
※4 岩沼市は第1種区域が建築禁止、第2種区域が建築制限
山元町は第1種区域が建築禁止、第2種・第3種区域が建築制限
※5 七ヶ浜町、亶理町は住宅等が建築禁止、特定用途の建物が建築制限

出典：各市町の災害危険区域に関する条例・条例施行規則・各市町HP

※1：被災市街地復興土地区画整理事業によって整備された区画のうち防災集団移転促進事業用地、災害公営住宅用地を除いたもの
※2：防災集団移転促進事業内で整備された災害公営住宅の用地も一部含む
※3：女川町中心部地区には、荒立地区、陸上競技場跡地地区、宮ヶ崎地区の整備量も含む
※4：津波復興拠点整備事業によって整備された区画のうち防災集団移転促進事業用地、災害公営住宅用地を除いたもの
※5：防災集団移転促進事業内で整備された災害公営住宅の用地も一部含む

出典：土地利用状況調査 2020(令和2)年5月末時点(宮城県)

宮城の都市計画

令和3年4月1日 発行

宮城県土木部都市計画課

〒980-8570

宮城県仙台市青葉区本町三丁目8番1号

TEL 022-211-3134