

宮城県土地利用基本計画書



令和4年3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	1
第1 土地利用の基本方向	2
1 県土利用の基本理念	2
2 県土利用の基本方向	2
(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	3
(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	7
(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	11
(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	15
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	15
(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	17
(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	19
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	20
参考2 土地利用基本計画図地域区分別面積	21
用語解説	24
宮城県土地利用基本計画 変更の経緯	35

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

宮城県土地利用基本計画(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、「新・宮城の将来ビジョン」との整合を図りながら定めるものである。

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保全するため、無秩序な開発の抑制と最小限度の地目変更を基本とし、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

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。一方で、遊休農地の発生をできる限り抑制し、農地の保全を図る。

なお、東日本大震災からの復旧、復興により回復した農地については、今後も優良農地として有効に活用していく。あわせて、農業経営体の育成や支援などにより、農業の持続的発展を促し土地の有効利用を進める。

ハ 森林地域

近年、防災・減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あわせて、県土全体にわた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

本県の豊かな自然環境を保全するため、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

景観の維持・創出を図る。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」の推進を図るとともに、令和元年東日本台風災害のように、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」に取り組む。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、災害危険区域や土砂災害警戒区域、地すべり防止区域の指定など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、コンパクトシティ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あり方を検討していく。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生かした移住・定住策を推進する。一方で、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、農地や森林の管理水準の維持と負担軽減に向けた工夫について、市町村とともに検討していく。

(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などによる自然保護、景観保全、まちづくりへの参画などを引き続き推進する。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、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号。以下「所有者不明土地法」という。）などにより、自治体やNPO、地域づくり団体などが行う取組」に対して、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組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・構築する連携のあり方について研究を進める。

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、自然維持地域、低未利用地等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といった区域指定を適切に行い、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つつ、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適切な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有効利用を図る。

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形成を図り、必要な都市機能にアクセスできるような基盤整備を引き続き進める。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十分に確認し、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、保安林等の指定や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ともに、県土の保全、生態系や美しい景観の形成、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。

しかし、生産活動の効率化の偏重は、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、県立自然公園条例や自然環境保全条例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に努めるものとする。

ロ 自然に関する理解醸成を踏まえた土地利用

中長期的な自然環境保全の見地に立ち、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組を進める。

ハ 気候変動対策との調和

地球環境の保全に向け、気候変動の緩和に取り組む上では、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行為と、地球環境保全の取組の調和の観点に立ち、環境アセスメント等によりしっかりとした対応を行うとともに、各種法令等に基づく適切な監視等を行うものとする。

(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用の取組について支援を行う。また所有者が明確であっても、放置された空き家がある等、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、適切な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取組を進めるとともに、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も視野に入れ、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等においては、防災集団移転促進事業や復興土地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がある。こうした土地の適切な管理と活用について、今後も取り組むこととする。また、防災集団移転元地のうち、公有地と私有地が混在している、小規模な土地が点在している等の理由から、利活用が困難な土地については、今後も利活用困難なまま残っていく可能性がある。このような被災沿岸部に特有の低未利用地においても、地域の実態に応じ、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住民の生活に支障が生じないよう努めるものとする。

4 地域別の土地利用の基本方向

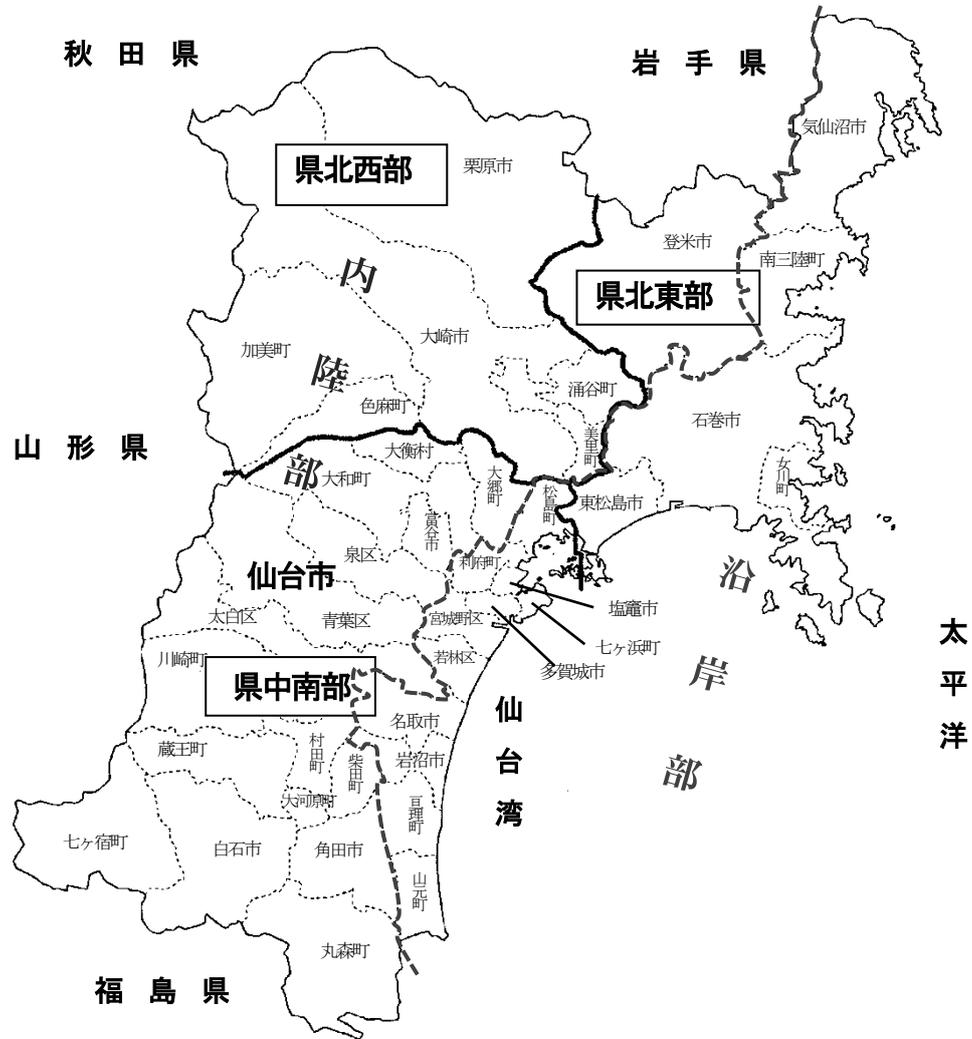
地域の区分は、県土の自然的、社会的及び経済的諸条件を考慮して県中南部地域、県北西部地域及び県北東部地域の3地域区分、東日本大震災の影響等を考慮し、沿岸部と内陸部の2地域区分とする。

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, 亘理町, 山元町, 松島町, 七ヶ浜町, 利府町, 大和町, 大郷町, 大衡村 (広域仙南圏) 白石市, 角田市, 蔵王町, 七ヶ宿町, 大河原町, 村田町, 柴田町, 川崎町, 丸森町
県北西部地域	(広域大崎圏) 大崎市, 色麻町, 加美町, 涌谷町, 美里町 (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, 女川町 (広域気仙沼・本吉圏) 気仙沼市, 南三陸町

地域の区分	地域の範囲
沿岸部	仙台市若林区, 仙台市宮城野区, 石巻市, 塩竈市, 気仙沼市, 名取市, 多賀城市, 岩沼市, 東松島市, 亘理町, 山元町, 松島町, 七ヶ浜町, 利府町, 女川町, 南三陸町
内陸部	仙台市青葉区, 仙台市太白区, 仙台市泉区, 白石市, 角田市, 登米市, 栗原市, 大崎市, 富谷市, 蔵王町, 七ヶ宿町, 大河原町, 村田町, 柴田町, 川崎町, 丸森町, 大和町, 大郷町, 大衡村, 色麻町, 加美町, 涌谷町, 美里町

(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・空港といった東北の発展を支える主要な流通の拠点も集中していることから、引き続き中枢都市機能を充実させ、東北のゲートウェイとして高いポテンシャルを有する仙台空港、仙台港及びその周辺地域の賑わいの創出を図るとともに、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や都市近郊の強みを生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、土地利用規制法制の適切な運用により、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、保養機能の發揮に配慮するとともに、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、所有者不明等、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、「世界農業遺産大崎耕土」や「金成耕土」などの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り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、葉菜、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、気仙沼市中央地域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形成されている。地域内を流れる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、各々の地域特性を生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津波被災区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、地域の実情に応じ、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ともに、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ともに、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ともに、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 内陸部

県中南部と県北西部にまたがる地域として、人口減少が進む中でも、仙台市中心部や周辺地域の都市機能や製造業を中心とした工業地域の拡大傾向が続く一方で、中山間地域などは震災前から人口減少が続いており、今後は低未利用地や空き家の増加、農地や山林の荒廃などが課題となる。

このため、都市地域においては、それぞれの区分に即した都市開発を促すとともに、農地や森林は災害対策や自然環境への影響が大きいことから、地域の実情に応じ、少人数での管理や官民協働による整備・保全など新たな管理手法を取り入れ、人口減少下においても一定の管理水準を維持するよう努める。

また、農地や森林の持つ自然的魅力を最大限に生かし、空き家等を活用した移住・定住策やワーケーション、農泊などの取り組みや、観光資源等を活用した移住・定住策推進など、地域の持つ特性を生かした施策を進める。

ハ 河川流域

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」「登米耕土」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ともに、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、農業的土地利用を生かした防災機能の発揮や、森林が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を通じて県土保全を図り、農業被害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、当該地域の特性や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及び形成並びに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。

イ 用途地域

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、都市計画区域内で大きく「住宅地、商業地、工業地」の3地域区分に分けられ、各地域区分に応じた土地利用を図るものとする。

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。

ロ 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利便性の高い市街地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。

ハ 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。

ニ その他の都市計画区域

市街化区域及び市街化調整区域以外の都市地域（用途地域を除く。）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に立った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、水源の涵（かん）養、防災機能の発揮、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、水源の涵（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、保安林の指定の目的の達成に支障を及ぼすと認められる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とともに、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、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。

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、貴重な野生動植物の生息・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 市街化区域内の用途地域とその他の森林地域とが重複する場合

宮城県内の市街化区域は全て用途地域が指定されていることから、用途地域ごとに森林に対する影響が異なることを考慮し、現状の森林が有する防災機能や環境に対する影響を十分考慮した上で、それぞれの用途地域の区分に応じた土地利用を認める。

ハ 市街化区域外の用途地域とその他の森林地域とが重複する場合

森林が有する防災機能や環境に対する影響などに配慮し、森林としての利用を優先しつつ、それぞれの用途地域の区分に応じた土地利用を認める。

二 市街化調整区域とその他の森林地域とが重複する場合

市街化調整区域の性質が「緑地等の保全を図る」となっていることから、森林地域としての利用を優先するが、利用目的に応じて、都市的利用を認める。

ホ 区域区分及び用途地域のない都市地域とその他の森林地域とが重複する場合

市街化区域のように優先的に市街化を図る区域ではないことから、森林地域の利用を優先するが、公園の設置など緑地等の保全に著しい影響がない場合に、都市的利用を認める。

(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。

(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、農地の効率的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。

特に自然公園地域及び自然保全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、環境アセスメント制度などにより、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、県土全体から見ると、土地利用の効率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、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、都市地域と農業地域に関する個別規制法を相互に連携させることにより、既に各種インフラが整備された利便性の高い地域への都市機能の集約を目指す。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	
		市街化区域内の用途地域	市街化区域外の用途地域	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	市街化区域内の用途地域												
	市街化区域外の用途地域												
	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。
- ← 現状の森林が有する防災機能や環境に対する影響などを十分考慮した上で、それぞれの用途地域の区分に応じた土地利用を認める。
- ⊕ 矢印の方向の土地利用が有する機能や価値を尊重し、優先しつつ、土地利用の現況に即して他方の土地利用を認める。

(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	210,659	28.9
	農業地域	314,245	43.2
	森林地域	415,859	57.1
	自然公園地域	170,690	23.4
	自然保全地域	8,401	1.2
	計	1,119,854	153.8
白 地 地 域		17,978	2.5
合 計		1,137,832	156.2
県 土 面 積		728,235	100.0

注：(1) 県土面積は、平成30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4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)	61,015	8.4
	(農)	132,889	18.2
	(森)	148,725	20.4
	(公)	5,942	0.8
	(保)	374	0.1
	計	348,945	47.9
一重複地域	(都) と (農)	76,888	10.6
	(都) と (森)	33,480	4.6
	(都) と (公)	2,997	0.4
	(都) と (保)	1,251	0.2
	(農) と (森)	61,676	8.5
	(農) と (公)	9,714	1.3
	(農) と (保)	495	0.1
	(森) と (公)	125,601	17.2
	(森) と (保)	2,874	0.4
	計	314,976	43.3
二重複地域	(都) と (農) と (森)	16,345	2.2
	(都) と (農) と (公)	2,440	0.3
	(都) と (農) と (保)	245	0.1
	(都) と (森) と (公)	10,864	1.5
	(都) と (森) と (保)	2,741	0.4
	(農) と (森) と (公)	10,981	1.5
	(農) と (森) と (保)	181	0.0
	計	43,797	6.0
四重複地域	(都) と (農) と (森) と (公)	2,152	0.3
	(都) と (農) と (森) と (保)	239	0.0
	計	2,391	0.3
重複地域計		361,164	49.6
白地地域		17,978	2.5

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4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	32,410	令和3年3月31日現在
	市街化調整区域	83,574	
	その他都市計画区域における用途地域	10,492	
農業地域	農用地区域	125,754	令和2年3月31日現在
森林地域	国有林	130,127	令和3年3月31日現在
	地域森林計画対象民有林	283,302	
	保安林	184,014	
自然公園地域	特別地域	99,116	令和3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3年3月31日現在

注：面積は「令和3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。

用語解説

【あ行】

空家等対策の推進に関する特別措置法（あきやとうたいさくのすいしんにかんするとくべつそちほう）

空き家の持ち主について市区町村に固定資産税の納税記録を照会した上で特定し立入調査をすることを認め、倒壊の恐れがある等の「特定空き家」については撤去や修繕を命じ、行政代執行を可能にする法律。

空き家バンク（あきやばんく）

空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、当該市町村への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度。

（国土交通省Webサイトより）

屋久根（屋敷林）（いぐね・やしきりん）

「屋久根」は東北地方における屋敷林の呼称。主に伝統的な農村地帯特有の景観に寄与しており、周辺の都市化が進んでいる場合は、都市部の貴重な緑地として保存・活用が図られている。

インフラ（いんふら）

インフラストラクチャー（英：infrastructure）の略語であり、一般に道路や鉄道、上下水道、発電所・電力網、通信網、港湾、空港、灌漑・治水施設などの公共的・公益的な設備や施設、構造物などを指す。

沿岸部（えんがんぶ）

本計画において、県内市町村のうち仙台市（宮城野区・若林区）、石巻市、塩竈市、気仙沼市、名取市、多賀城市、岩沼市、東松島市、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、女川町、南三陸町の2区、14市町をいう。（⇔内陸部）

オープンスペース（おーぷんすぺーす）

公園、道路、河川、立ち入りが可能な空き地等。延焼等の被害拡大の防止や復旧復興のための資機材置き場、仮設住宅の設置、防災拠点機能の確保等、重要な機能を果たす。

【か行】

開発行為（かいはつこうい）

建築物の建築、土石の採掘、開墾等の目的で行われる土地の区画形質の変更をいう。
なお、建築物の新築、改築等は含まない。

環境アセスメント（かんきょうあせすめんと）

大規模な開発事業などを実施する際に、事業者が、あらかじめその事業が環境に与える影響を予測・評価し、その内容について、住民や関係自治体などの意見を聴くとともに専門的立場からその内容を審査することにより、事業の実施において適正な環境配慮がなされるようにするための一連の手続き。

（東京都環境局Webサイトより）

グリーンインフラ（ぐりーんいんふら）

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組において、そのような目的・機能を有する自然物及び人工物の総称。

減災（げんさい）

災害時において発生し得る被害を最小化するための取組み。「防災」が被害を出さないことを目指す総合的な取組みであるのに対して、「減災」はあらかじめ被害の発生を想定した上で、その被害を低減させていこうとするもの。

原生林（げんせいりん）（天然林、一次林）

まったく人の手が加わったことがなく、過去に重大な災害等の被害も受けていない自然のままの森林。

県土（けんど）

土地、水、自然等の県土資源（土地、水、自然等をいう。地表面そのもの又は地表面に展開し、人間にとって様々な価値をもたらす素材）及びこれに人間が働きかけ形成した蓄積の総体をいう。

県土保全（けんどほぜん）

急傾斜地の崩壊や土砂流失、地すべり、洪水による浸食、堆積、海岸浸食、公害及び鉱害による地盤沈下等、主として地表面における物質移動による土地形状の変化を抑制又は停止させることをいう。

県土利用（けんどりよう）

土地、水、自然という側面からみて、県土を利用することをいう。土地利用に比較して、県土利用は水や動植物等の利用を含むことから、より広範な概念である。

県立自然公園（けんりつしぜんこうえん）

自然公園法等に基づき県が指定するもの。県内には、松島、旭山、蔵王高原、二口峡谷、気仙沼、船形連峰、硯上山万石浦及び阿武隈溪谷の8か所がある。

耕作放棄地（こうさくほうきち）

農林水産省の統計調査における区分であり、調査日以前1年以上作付けせず、今後数年の間に再び耕作するはっきりした意思のない土地。なお、これに対して、調査日以前1年以上作付けしなかったが、今後数年の間に再び耕作する意思のある土地は不作付地といわれ、経営耕地に含まれる。

(類) 荒廃農地

穀倉地帯（こくそうちたい）

穀物の生産高が都市部に供給出来るほど多い農業地域のこと。

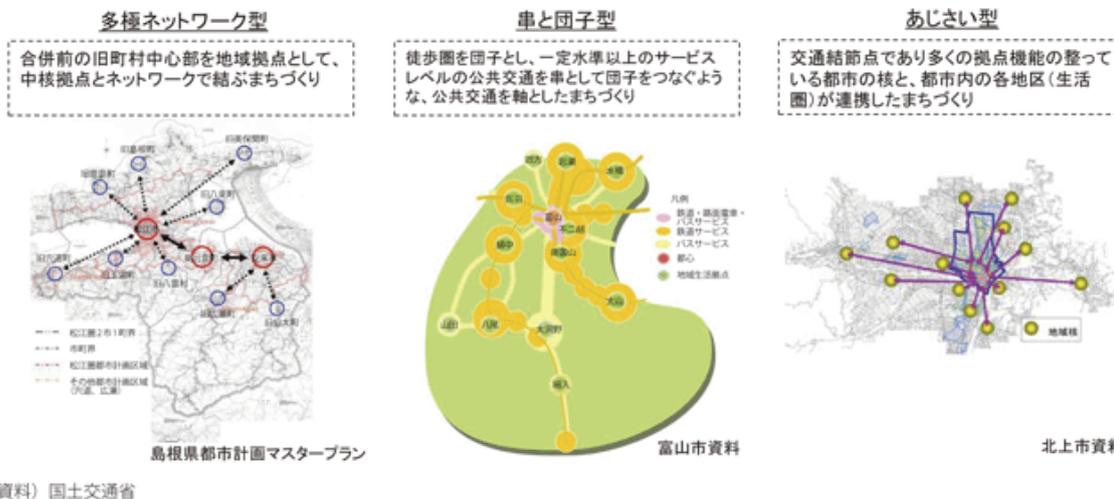
国立・国定公園（こくりつ・こくていこうえん）

自然公園法に基づき国が指定するもの。県内には、国立公園として三陸復興の1か所、国定公園として蔵王、栗駒の2か所がある。

コンパクトシティ（こんぱくととしてい）

一般的に、(1)高密度で近接した開発形態、(2)公共交通機関でつながった市街地、(3)地域のサービスや職場までの移動の容易さ、という特徴を有した都市構造のことを示すとされている。

実際のコンパクトシティにはいくつかの類型があり、例えば「多極ネットワーク型」、「串と団子型」、「あじさい型」といったパターンがある



(国土交通省Webサイトより)

【さ行】

災害危険区域（さいがいきけんくいき）

建築基準法第39条の規定に基づき、地方公共団体は、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条例で指定し、住居の用に供する建築の禁止等、建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものを当該条例で定めることができる制度。

(国土交通省Webサイトより)

災害（さいがい）

暴風、豪雨、豪雪、洪水、渇水、高潮、地震、津波、噴火等の異常な自然現象や大規模な火事、爆発、放射性物質の大量放出、船舶の沈没等の事故を原因として生ずる被害のこと。これらのうち、暴風、豪雨等の異常な自然現象により生じる被害を「自然災害」という。

再生可能エネルギー（さいせいかのうえねるぎー）

限りがあるエネルギー資源である石油・石炭等の化石燃料に対し、太陽光や太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等、一度利用しても比較的短時間に再生が可能であり、資源が枯渇しないエネルギー。

災害に強いまちづくり宮城モデル（さいがいにつよいまちづくりみやぎもでる）

東日本大震災を受け、安心・安全なまちづくりに向けた新しい津波防災の考え方や震災教訓を踏まえた新しいまちづくり、住まいの早期復旧、災害に強い社会資本整備に向けた防災道路ネットワークの整備、早期復旧と復興の加速化に向けた施工確保対策とともに、震災教訓の伝承などの取組とそのプロセスを取りまとめたもの。

ジオパーク（じおぱーく）

火山や断層など、地球活動の遺産を主な見所とする自然の中の公園。世界ジオパークネットワークが認定する世界ジオパークの他、日本ジオパーク委員会が認定する日本ジオパークがある。本県では「三陸ジオパーク」（青森、岩手、宮城3県にまたがる地域であり、本県では気仙沼市が該当）と「栗駒山麓ジオパーク」（栗原市）の2か所が日本ジオパークの認定を受けている。

市街地（しがいち）

宮城県土地利用基本計画では、国勢調査の定義による人口集中地区（D I D）をいう。
都市計画関係では、都市計画法における既成市街地の意味で用いることがあるので注意を要する。

地すべり防止区域（じすべりぼうしき）

地すべり等防止法（昭和33年3月31日法律第30号）第3条に基づき、関係都道府県知事の意見をきいて、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定した区域。地すべり区域（地すべりしている区域、地すべりするおそれのきわめて大きい区域）、地すべり区域に隣接する区域（地すべりを助長・誘発している地域、地すべりを助長・誘発するおそれがきわめて大きい地域）に分けられる。

（国土交通省Webサイトより）

自然維持地域（しぜんいじちいき）

人為的な影響が弱い又は非恒常的であることから、自然が良好な状態で維持されてきた地域であって、かつ、その自然がすぐれた属性を有しており、今後ともそのすぐれた自然環境の維持を図るべき地域。

自然的土地利用（しぜんてきとちりよう）

農林業的土地利用に、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川、海浜等の土地利用を加えたもの。都市的土地利用以外の土地利用を総称したもの。

湿原（しつげん）

地下水位が高く、高湿な条件を好む特有の植物群で覆われた土地をいう。

住宅ストック（じゅうたくすとく）

既存のもの又は新規に供給されることで蓄積される我が国の住宅全体をいう。

住宅地（じゅうたくち）

「固定資産の価格等の概要調書」において、評価地積である住宅用地及び非課税地積のうち都道府県営住宅用地、市町村営住宅用地及び公務員住宅用地とされている土地をいう。

所有者不明土地（しゅゆうしゃふめいとち）

不動産登記簿等の所有者台帳により、所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地。具体的には、所有者の探索を行う者の利用できる台帳が更新されていないなどの理由により、所有者（登記名義人が死亡している場合は、その相続人）の特定を直ちに行うことが難しい土地や、登記名義人が死亡しており、その相続人を特定できたとしても、相続人が多数となっている土地など様々なケースを含む。

（国土交通省Webサイトより）

人口（じんこう）

当該地域に存在する人の数で、単に人口といった場合、常住人口（夜間人口）を指す。

例えば、国勢調査の場合、調査実施時に当該地域の住居に3箇月以上にわたって居住しているか、又は3箇月以上住むことになっている人口をいう。通勤、通学等によって一時的に他地域に存在することになる人々も住居の存在する地域の常住人口とされる。

（総務省Webサイトより）

浸水想定区域（しんすいそうていくいき）

河川の氾濫、雨水の排除ができないことによる出水、高潮による氾濫が起きた場合に浸水が想定される区域。水防法に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事が指定する。

（株）不動産研究所より）

新・宮城の将来ビジョン（しん・みやぎのしょうらいびじょん）

令和2年度（2020年度）に終期を迎えた「宮城の将来ビジョン」、 「宮城県震災復興計画」及び「宮城県地方創生総合戦略」で掲げる理念を継承し、一つの計画に統合するとともに、今後見込まれる社会の変化等を踏まえながら、将来の宮城のあるべき姿や目標を県民の皆さんと共有し、その実現に向けて取り組むべき施策を明らかにするもの。

森林（しんりん）

一般的には、集団となって生育している木竹及びその土地（林地）であるが、宮城県土地利用基本計画では、森林法にいう国有林と民有林の合計である。なお、現在木竹が生育していなくても、将来的に木竹の集団的生育に供される土地（例えば植林前の伐採跡地）は森林に含まれる一方、農地や宅地等にある樹林地は森林に含まれない。

森林資源（しんりんしげん）

資源としてみた場合の森林をいう。物的存在としての森林に対し、森林資源とは、原料・材料をはじめ保健休養、森林環境教育等人間にとっての利用価値の意味を込めた用語。

生活環境（せいかつかんきょう）

日常生活の安全性、住宅の快適性、自然の豊かさ、文化活動の活発さや交流機会の多さ等、我々の日常生活を取り巻く環境をいう。

森林経営管理法（しんりんけいえいかんりほう）

経営や管理が適切に行われていない森林について、適切な管理や経営を促すため市町村が仲介役となって森林所有者と林業経営者をつなぎ、経営や管理の責務を明確化すること等を規定した法律。森林所有者から経営管理の委託を受けた森林のうち適さないものは、市町村が自ら市町村森林経営管理事業を実施する。

（林野庁Webサイトより）

生態系（せいたいけい）

ある地域における食物連鎖等の生物間の相互関係と、生物とそれを取り巻く大気や水、土壌等の無機的環境の間に生じる相互関係を、総合的にとらえた生物社会の一つのまとまり。

生態系ネットワーク（せいたいけいねっとわーく）

保全すべき自然環境やすぐれた自然条件を有している地域を核として、ラムサール条約等の国際的な視点や生態的なまとまりを考慮した上で、森林、農地、都市内緑地・水辺、河川及び海とそれらの中に分布する湿原・干潟・藻場等有機的に繋がっている状態をいう。これを形成することが自然の保全・再生を図るための手法の一つとなっている。

生物多様性（せいぶつたようせい）

地球上の生命を互いに支えてきた生態系、種、遺伝子の多様さのこと。

【た行】

宅地（たくち）

一般的には住宅地の意味で用いられることもあるが、宮城県土地利用基本計画における宅地とは、土地登記上宅地とされた土地、すなわち、建物の敷地及び建物の維持又は効用を果たすために必要な土地をいう。したがって、住宅地以外に、工業用地、事務所用地、店舗用地等が含まれる。

多重防御（たじゅうぼうぎょ）

数十年から百数十年に一度程度発生する比較的頻度の高い津波に対しては、防潮堤等の一線堤で防御し、それ以上の防潮堤を越えてくる最大クラスの津波に対しては、防潮堤背後の道路等を盛土構造にして津波を減衰させ、津波被害の軽減を図ろうとするもの。

脱炭素社会（だつたんそしゃかい）

人の活動に伴って発生する温室効果ガス排出量と、吸収作用の保全及び強化により吸収される温室効果ガスの吸収量との間の均衡が保たれた社会。地球温暖の原因となっている温室効果ガスの排出量を実質ゼロにするということであり、特に温室効果ガスの多くを占める二酸化炭素の排出削減や吸収源対策が重要となっている。

地域福利増進施設（ちいきふくりぞうしんしせつ）

所有者不明土地を利用して、地域住民等の福祉や利便の増進のために設置される施設。公園や道路、学校、公民館などをいう。

（国土交通省Webサイトより）

小さな拠点（ちいさなきよてん）

小学校区等、複数の集落が集まる地域において、商店、診療所等の生活サービスや地域活動を、歩いて動ける範囲でつなぎ、各集落とコミュニティバス等で結ぶことで、人々が集い、交流する機会が広がっていく、新しい集落地域の再生を目指す取り組み。

（内閣府Webサイトより）

治水対策（ちすいたいさく）

河川や下水道を整備する「ながす」対策に加えて、校庭、田んぼ、ため池などを活用して雨水を一時的に貯留・浸透させる「ためる」対策、浸水が発生した場合でも被害を軽減する「そなえる」対策を組み合わせたもの。

（兵庫県Webサイトより）

中山間地域（ちゅうさんかんちいき）

農業地域類型区分のうち、中間農業地域と山間農業地域を合わせた地域のこと。山地の多い我が国では、このような中山間地域が総土地面積の約7割を占めており、中山間地域における農業は、全国の耕地面積の約4割、総農家数の約4割となるなど、我が国の農業において、重要な位置を占めている。

（農林水産省Webサイトより）

中枢都市圏（ちゅうすうとしけん）

高度な都市機能（国や大企業の地方単位の出先機関・視点、大学や研究開発機関、高度な病院等）を多数有し、地方ブロックの中心となる都市圏。

低未利用地（ていみりようち）

居住の用、事業の用、その他の用途に利用されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途、若しくはこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比し、著しく劣っている土地や当該低未利用土地の上に存する権利のこと。

具体的には、住宅、工場跡地等の空き地や耕作放棄地が挙げられる。

（国税庁Webサイトより）

都市（とし）

人々が密集して生活及び生産活動を展開している地域。

宮城県土地利用基本計画では、おおむね市街地（人口集中地区）及び計画期間中に市街地化すると考えられる地域を想定して用いている。

都市構造（としこうぞう）

都市の輪郭、街路網、土地割、家屋密度、建造物等から構成される形態構造、都市の内部地域、外縁地域、管理業務地域、商業地域、工業地域、住宅地域等から構成される機能地域構造等都市の空間的な地域構造をいう。

都市的土地利用（としてきとちりよう）

住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等、主として人工的施設による土地利用をいう。

土砂災害警戒区域（どしゃさいがいけいかいいき）

土砂災害防止法に基づき、土砂災害（がけ崩れ・土石流・地すべり）から県民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知・警戒避難体制の整備・住宅等の新規立地の抑制などソフト対策の推進を目的に、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定を行っている。

（宮城県建築宅地課Webサイトより）

【な行】

内陸部（ないりくぶ）

本計画において、県内市町村のうち仙台市（青葉区・太白区・泉区）、登米市、栗原市、大崎市、白石市、富谷市、角田市、涌谷町、美里町、加美町、色麻町、大郷町、大和町、川崎町、村田町、蔵王町、柴田町、大河原町、七ヶ宿町、丸森町、大衡村の3区、20市町村をいう。（⇔沿岸部）

二次林（にじりん）

原生林が伐採や山火事などによって破壊されたあと、自然または人為的に再生した林。

熱環境改善（ねつかんきょうかいぜん）

緑地・水面等を効率的に配置することにより、ヒートアイランド現象を改善すること。

なお、人工物の増加、地表面のコンクリートやアスファルトによる被覆に伴う自然的な土地の被覆の減少、冷暖房等の人工排熱の増加により、地表面の熱収支バランスが変化し、都心域の気温が

郊外に比べて高くなる現象をヒートアイランド現象という。この現象は、都市及びその周辺の地上気温分布において、等温線が都心部を中心として島状に市街地を取り巻いている状態により把握することができるため、ヒートアイランド（熱の島）といわれる。

農業生産基盤（のうぎょうせいさんきばん）

農業生産に必要な農地、農業用排水施設、農道等の固定資本（土地に固定された施設の蓄積）をいう。

農山漁村（のうさんぎょそん）

自然的地域のうち、人為的な影響が強く、また、恒常的であるため、自然の循環システムがやや変節した形で機能している地域をいう。また、この場合、住宅が密集している集落等も農山漁村に含まれる。

農泊（のうはく）

農山漁村地域に宿泊し、滞在中に豊かな地域資源を活用した食事や体験等を楽しむ「農山漁村滞在型旅行」の総称。地域資源を観光コンテンツとして活用し、インバウンドを含む国内外の観光客を農山漁村に呼び込み、地域の所得向上と活性化を図る。

（農林水産省Webサイトより）

【は行】

非居住地域（ひきょじゅうちいき）

災害リスクが大きい等居住可能な条件を失った地域。

風致（ふうち）

人の五感に対して美的感興を与える自然物ないしは自然現象及びこれらを含む自然環境ないしはこれらがかもし出す美的雰囲気。可視的なものに限らず、清浄な大気、野鳥の可憐な鳴き声等も風致の構成要素である。

物質循環機能（ぶっしつじゅんかんきのう）

生物体を構成する物質が、無機的環境から取り入れられ、食物連鎖や腐食連鎖を通じて生態系内を循環して再び環境に戻されること。

復興土地区画整理事業（ふっこうとちくかくせいりじぎょう）

災害により、大きな被害を受けた地区において道路や公園などの都市基盤や宅地の整備を行うことにより、被災者の早期生活再建を図り、安全で快適なまちをつくるための事業。

（神戸市Webサイトより）

保安林（ほあんりん）

水源のかん養等特定の公共目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。伐採や土地の形質の変更が制限される。

防災拠点（ぼうさいきょてん）

広義には避難地・避難所から備蓄倉庫，救援物資の集積所，がれき置き場，応急復旧活動の拠点，本部施設やその予備施設等幅広い概念で捉えられている。

一方，狭義には本部施設や応急復旧活動の拠点の意味で用いることが多い。

（内閣府資料より）

防災施設（ぼうさいしせつ）

雨量，水位等の観測予報施設，堤防，擁壁等国土保全のための施設，行政用無線施設等通信連絡用施設，排水施設，緊急避難所，水防倉庫等救護，保安のための施設等災害の防止に関する施設。

防災集団移転促進事業（ぼうさいしゅうだんいてんそくしんじぎょう）

災害が発生した地域又は災害危険区域のうち，住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団移転のこと。

（国土交通省Webサイトより）

防災集団移転元地（ぼうさいしゅうだんいてんもとち）

災害が発生した地域又は災害危険区域のうち，住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を行い，移転を行った元地。

保健休養（ほけんきゅうよう）

農村の美しい風景，澄んだ空気，きれいな水，四季の変化などが，訪れた人に安心を与え，気分を落ち着かせ，精神を癒すなどの効果。

（農林水産省近畿農政局）

【や行】

遊水池（ゆうすいち）

河川沿いにある湖や湿地，平地または河道内に一時的に洪水時の水を貯留させる人為的に設けられた池。

優良農地（ゆうりょうのうち）

土地生産力が高く，かつ，少なくとも数十ヘクタール以上の規模で集団化しており，労働生産性の向上に期待がもてる農地又は農業に対する公共投資の対象となった農地をいう。

【ら行】

ライフライン（らいふらいん）

「生活の幹線，すなわち都市生活を営む上での命綱」（Duke, 1975）と定義されるものであり①公共性が高い，②システムやネットワークが形成されている，③物資・情報等の伝達機能を有している等の特徴を有している。

具体的には，電気，ガス，上下水道，交通及び通信といった狭義の施設とこれらに工業用水道，廃棄物等の処理システム，農業用ため池，空港等を加えた広義の施設があるが，宮城県土地利用基本計画では，主として狭義の施設を対象としている。

流域（りゅういき）

集水域と同義であり，水系を取り囲む分水嶺で区画された範囲をいう。

流域治水（りゅういきちすい）

河川・下水道等の管理者が主体となって行う従来の治水対策に加え，集水域（雨水が河川に流入する地域）から氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）までを一つの流域として捉え，流域に関わるあらゆる関係者（国，県，市町村，企業，住民）が協働し，流域全体で水害を軽減させる治水対策のこと。

緑地（りょくち）

樹林地，草地，水辺地等が単独で，又は一体となって，良好な自然環境を形成しているものをいう。

緑地帯（りょくちたい）

環境保全等を目的として道路沿いや空港周辺等に設置されている一群の樹林地をいう。

【わ行】

ワーケーション（わーけーしょん）

観光地やリゾート地でテレワークを活用し，働きながら休暇をとる過ごし方。在宅勤務やレンタルオフィスでのテレワークとは区別される。

宮城県土地利用基本計画 変更の経緯

年 月 日	内 容
R3. 3. 19	宮城県国土利用計画（第六次）変更
R3. 5	開発保全整備計画調査（市町村，県，国等関係機関） 土地利用の基本方向に係る市町村への意見照会
R3. 10. 13	宮城県土地利用基本計画書変更について諮問 第71回宮城県国土利用計画審議会 （宮城県土地利用基本計画書の変更（素案）について）
R3. 12	宮城県土地利用基本計画書についてパブリックコメント 宮城県土地利用基本計画書変更案に係る市町村への意見照会 宮城県土地利用基本計画書変更案に係る庁内関係課室への意見照会
R4. 2. 8	第72回宮城県国土利用計画審議会 （宮城県土地利用基本計画書の変更（最終案）について） → 答申
R4. 3	国土交通大臣への意見聴取
R4. 3	宮城県土地利用基本計画書 公表

【宮城県国土利用計画審議会 委員名簿】

（令和4年3月31日現在）

分 野	氏 名	現職名
学 識	◎ 増田 聡	東北大学大学院経済学研究科教授
	○ 奥村 誠	東北大学災害科学国際研究所教授
	山本 和恵	東北文化学園大学科学技術学部建築環境学科教授
	齊藤 千映美	宮城教育大学環境教育実践研究センター教授
農 業	高橋 慎	宮城県農業協同組合中央会常務理事
林 業	永井 隆暁	宮城県森林組合連合会常務理事
商工業	相澤 きよの	前宮城県商工会女性部連合会会長
社会福祉	千葉 姿奈子	社会福祉法人宮城県社会福祉協議会 なごみなの里地域福祉サービスセンター長兼借楽園長
土 地	佐々木 真理	一般社団法人宮城県不動産鑑定士協会理事
市町村	山田 裕一	白石市長（宮城県市長会）
	相澤 清一	美里町長（宮城県町村会）
その他	武藤 順子	宮城県青年会議所幹事
	大友 富子	宮城県地域婦人団体連絡協議会会長

◎会長， ○会長職務代行者