

第2次富谷市国土利用計画案

【構成】

はじめに

1. 市土の利用に関する基本構想

- (1) 市土利用の基本理念
- (2) 計画の構成と期間
- (3) 市土利用の現状
- (4) 市土利用上の諸課題
- (5) 市土利用の基本方針
- (6) 利用区分別の市土利用の基本方向

2 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

- (1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標
- (2) 地域別の概要

3 本計画を達成するために必要な措置の概要

- (1) 土地利用に関する法律等の適切な運用
- (2) 地域整備施策の推進
- (3) 市土及び環境の保全と安全性、快適性、健康性の確保
- (4) 土地の有効利用の促進
- (5) 土地利用転換の適正化
- (6) 多様な主体との連携・協働による市土管理の推進
- (7) 市土に関する調査の推進と成果の普及啓発
- (8) 計画の効果的な推進

はじめに

この計画は、国土利用計画法第8条の規定に基づき、富谷市の区域において長期的に安定した土地利用を図ることを目的として、富谷市の国土（以下「市土」という）の利用に関する必要な事項を定め、市土の総合的、計画的な利用を図る上での指針とするものである。本計画は、宮城県国土利用計画（第六次）を基本とし、富谷市総合計画に即して策定するものであり、富谷市都市計画マスターplan（令和6年3月策定）、富谷市立地適正化計画（令和5年3月策定）等、他の国土利用に係る計画の基本となるものである。

なお、この計画は、社会経済情勢の変化等により必要に応じて見直しを行うものとする。

1

市土の利用に関する基本構想

(1) 市土利用の基本理念

市土は、市民のための限られた資源であり、現在及び将来における生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤であることから、公共の福祉を優先させ、かけがえのない地域の自然的、社会・経済的、歴史的及び文化的条件に配慮して、良好な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図る必要がある。

そのため、新たな土地需要にともなう開発に係わる調整に当たっては、土地利用の再生、復元が容易ではないことを踏まえ、計画的かつ慎重に対応するとともに、住民ニーズの多様化や社会経済情勢の変化にともなう市土利用の質的変化に対する要請に対応していくことが必要となっている。

このような中で、本市のまちづくりの将来像として掲げている『住みたくなるまち日本一～100年間ひとが増え続けるまち～』の実現に資するため、市土は市民のための限られた資源・財産として認識し、公共の福祉を最大に優先し、田園都市として、緑豊かな自然や農地などとの調和を図りながら、バランスの取れた都市機能の配置を進め、将来にわたって豊かに安心して暮らすことのできる持続可能な市土の形成を図ることを本計画の基本理念とする。

(2) 計画の構成と期間

本計画は、国土利用計画法施行令第1条第1項及び第3項の規定に準じ、「市土の利用に関する基本構想」、「市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地域別の概要」、「計画を達成するため必要な措置の概要」に関する事項を定めるものとする。

計画の目標年次は、第二次富谷市総合計画の計画期間を踏まえ、令和17（2035）年とし、基準年次は令和5（2023）年とする。

(3) 市土利用の現状

富谷市は、宮城県のほぼ中央に位置し、その市域は、東西約7km、南北約10km、総面積49.18km²であり、豊かな自然に恵まれている。市域は、概ねなだらかな丘陵の尾根が全体として南北方向に走り、また、東北地方の骨格を形成し国土軸の機能を担う東北縦貫自動車道及び国道4号が南北方向に縦断しているほか、仙台北部道路が東西に横断し、仙台都市圏に

おける自動車専用道路環状ネットワークの一翼を担っている。富谷ジャンクションのフルジャンクション化により富谷インターチェンジから東北縦貫自動車道への直接乗り入れも予定されている。

令和 5 年（本計画の基準年）における市土面積に占める各地目の割合は、森林が 42.0%、農地が 13.3%、宅地が 15.0%、道路が 9.0%、水面・河川・水路が 4.9%、原野等が 0.0%、その他が 15.8% となっている。本市の土地利用は、北部の平坦地を利用するまとまった農地のほか、市街地が主要な道路に沿って南北方向に形成されている。市域の東部は大亀山森林公園、県民の森などを中心とする森林主体の構成となっている。

また、東北地方の中核都市である仙台市に隣接する地理的優位性や良好な自然的条件から、昭和 40 年代後半頃から南部の丘陵地を中心に大規模住宅団地開発が行われてきた。現在も住宅地としてのニーズは高く、住宅用地の継続的な供給が求められている。

本市の人口は、このような大規模団地開発の進展に伴い増加を続け、平成 28 年 10 月 10 日に富谷市として市制施行している。

産業構造は、他市町村への通勤世帯を主体とする住宅都市としての性格を強めてきているが、本市を含む仙台北部地域は、昭和 61 年に仙台北部中核テクノポリスに指定を受けて以来、着々と産業集積が進みつつある。今後も、本市ならびに近隣町村への関連企業等の進出が見込まれ、県等による産業集積の推進計画と本圏域への企業進出の旺盛なニーズを背景に、本市においては県内有数の規模となる成田二期北工業用地などの造成が計画されており、豊かな自然に恵まれた従来からの定住機能を維持しながら、産業の中核となる工業の強化が今まで以上に求められている。

（4）市土利用上の諸課題

富谷市国土利用計画の改定に当たり、計画策定以降に顕在化しつつある以下の市土利用上の諸課題について考慮する必要がある。

① 人口減少エリアにおける市土管理水準等の低下

人口動態の変化は、市土の利用にも大きな影響を与えるが、人口増加が見込まれるエリアにおいては、その受け皿となる居住地の確保が必要であり、既に人口減少等が進展しているエリアでは土地利用の効率の低下が懸念され、空き家対策の推進などが必要となる。

また、農業就業者の高齢化が進む中、営農等の効率化や新規就農者の確保のため、担い手への農地集積・集約を進めていくことも課題である。

このため、市の持続的発展を維持し市民が豊かさを実感できる市土づくりを目指す観点から、生活や生産水準の維持・向上に結びつく土地の有効利用・高度利用を一層、推進するとともに、市土の適切な利用と管理を通じて市土を荒廃させない取組を進めていくことが重要な課題となる。

② 自然環境と景観等の悪化

市民に親しまれている大亀山森林公園等は、本市の良好な自然環境や生物の多様性を形成しており、美しい田園都市としての景観等を保全し、次世代に引き継ぐべき貴重な資源である。

また、今後、農林業従事者の減少や高齢化等による人手不足を背景とした土地への働きかけが減少すると、これまで人の手が入ることで良好に管理されてきた里地里山等においても、自然環境や景観の悪化、イノシシなど野生鳥獣の生息数増加と生息域拡大により、農作物や森林の食害の深刻化、さらには自然資源の管理や利活用に係る知恵や技術の喪失等が懸念される。

今後は、自然環境の保護を行うエリアと、人為的土地区画整理事業の適正な住み分けを効果的に進めるとともに、地球温暖化による生態系への影響等、気候変動の影響を最小限に抑えるため、国を挙げて進めている再生可能エネルギーの適正・有効な利用を本市でも進める必要がある。

一方で、FIT制度等に支えられた再生可能エネルギー利用による発電施設等の整備拡大は、それ自体が新たな開発圧力となり自然的土地区画整理事業の減少を招くことにも繋がっており、特に太陽光発電施設は、比較的安価に発電設備が調達できる代わりに、まとまった広大な土地が必要であること、他方で、他の用途では利用が困難な斜面の活用に適していること等から、地価の安い山間部の森林に設置されることが多く、森林減少の一因となっている。

森林は、二酸化炭素排出量の抑制等の多面的機能を有していることから、近年多発する豪雨災害の低減化においても重要な役割を果たしている。再生可能エネルギー発電施設の設置における様々なリスクやメリットについて、適正な指標を用いて科学的に比較考量しながら、最適な土地区画整理事業を図っていくことが求められる。

③ 安全・安心な市土利用

東日本大震災以降も、全国各地で自然災害が多発しており、特に、地球温暖化等の影響から、毎年のように台風や線状降水帯による局地的な集中豪雨による被害が発生している。本市においても、災害への備えとして富谷市地域防災計画(令和2年3月策定)、富谷市国土強靭化地域計画（令和3年3月策定、令和7年3月他一部改訂）等を策定しているが、将来予想される巨大地震や近年多発する風水害等の大規模災害の発生に備え、土砂災害警戒区域など災害リスクの高い地域における土地区画整理事業のあり方についても、適切な避難行動や土地区画整理事業の転換等、幅広い対策の検討が求められている。

④ デジタル技術の徹底活用

適正な土地区画整理事業を推進するに当たっては、人口、高齢化率、農地の耕作者、森林関連情報の管理状況、災害リスク、土地区画整理事業の実績、交通インフラ整備状況、都市計画情報など、

分野横断的な地域の情報を地理情報システム（GIS : Geographic Information System）等により一元的に把握し、対策を検討していくことが重要である。とりわけ、市土の管理構想を具体化するに当たって、管理を効率的・効果的に実施するための情報が必要となる。

市土の現状を正確に把握した上で、市民に広く共有することを基本的な方向とし、自然災害や環境問題への対応、産業・経済の活性化、豊かな暮らしの実現につながる地理空間情報等のデジタルデータやリモートセンシング等のデジタル技術をGISやデジタルツイン等により徹底的に活用するとともに、市土の状況把握・見える化、まちづくり、農林業等の課題に応じたデジタル技術の実装を推進することにより市土利用・管理の効率化・高度化を図る必要がある。

⑤ 多様な主体の参加と官民連携による地域課題の解決

市内的一部エリアでは、人口減少等の進行に伴う土地利用ニーズの低下等を背景とした管理不全の土地や空き家の発生が懸念されるなか、適正な市土利用・管理を推進するに当たっては、市民の発意と合意形成を基礎として、民間企業等の多様な主体の参加や官民連携による取組を促進していくことが重要である。

（5）市土利用の基本方針

地理的優位性があり、多様な人材に恵まれた本市の基礎的条件、住民意向及び社会経済情勢、並びに諸課題を踏まえ、市土利用の基本方針を以下のように定める。

① 適切な市土管理と機能的なまちづくりを実現する市土利用

本市でも今後は高齢化の進展や空き家の発生などが課題となり、一部のエリアでは土地の有効利用及び適正管理の水準が低下していくと考えられる。他方、新型コロナウイルス感染症がもたらした働き方の変化は、今後も一定の需要を発生させ、首都圏や仙台市中心部を始めとする都心部からの移住・定住を後押しするものもあり、このような土地利用の問題解決を図り、本市を活性化させる可能性も有している。については、本市が有する自然的・社会的・文化的・歴史的諸条件を十分考慮し、森林、農地、宅地等相互の土地利用転換については、市土管理及び機能的なまちづくりの観点、また土地利用の再生、復元が容易でないことなどに留意し、市土の有効利用と土地利用転換の適正化を図りながら、計画的かつ慎重に行うものとする。さらに、市土の利用目的に応じた区分に対応する土地需給量の調整を行うとともに、市土の質的な向上を図るものとする。

② 自然環境と景観等の保全・創出・活用によるバランスの取れた市土の形成と利用

市民に親しまれている大亀山森林公园、県民の森等は、本市の良好な自然環境や生物の多様性を形成しており、美しい田園都市としての景観等を保全し、次世代に引き継ぐべき貴重

な資源である。このような自然条件の優れた本市の生態系ネットワークを適正に維持管理し、里山から農地、市街地に連なる自然環境と景観を総合的に保全し、美しい景観を維持・創出する取組を継続していく。また、これらの取組により、自然の有する物質循環機能や市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市土づくりを進める。

従って、土地利用の量的調整に関しては、人口・世帯数の増加や、産業用地ニーズの高まりを踏まえ、住宅地や工業地などの都市的土地利用について、自然環境や生物多様性に配慮し、低・未利用地等の有効利用を促進するとともに、計画的に良好な新市街地の形成を図る。また、農地、森林、河川などの自然的土地利用については、自然の循環機能に配慮しつつ、食料や林産物の供給の基礎的な基盤として農地の利用集積等を推進するとともに、環境保全や自然とのふれあいの場等の公益的機能を有する資源として、市民のみならず広く共有する財産として維持・保全に努め、災害に強く、自然と調和したバランスの取れた持続可能な市街地の整備を促進するように土地利用を図る。

③ 安全安心を実現する市土利用

市土利用の質的向上に関しては、公害の防止など、市土の快適性及び健康性を維持するとともに、歴史的風土等の地域資源を生かした活性化を図りつつ、自然資源の確保及びその総合的有効活用を進めるなど、土地の有効利用によって美しく質の高い生活環境を維持し、誇りと生きがいをもてる市土の形成を図る。

また、東日本大震災等の地震のみならず、近年各地で甚大な被害を及ぼしている台風、集中豪雨などの災害に対しては、避難路の確保と孤立化防止が重要であり、地域の特性を踏まえた適正な土地利用を基本としつつ、被災時の被害を最小限に抑える「減災」や迅速な回復を図るための「事前復旧」の考え方も踏まえ、防災拠点の確保とともに、生命を維持するために必要な各種ライフラインの途絶を防ぐための多重化・多元化を進め、災害に強い市土及び市街地形成を進める。あわせて、農業や森林の持つ市土保全機能の向上及び水系の総合的管理を進めるなど、市土の安全性を総合的に高めることで、将来にわたって豊かに安心して暮らすことのできる市土の形成を図る。

④ 複合的な施策の推進と市土の選択的利用、ネットワーク型都市構造の形成

今後、持続的かつ適切に市土を管理していくために、自然と調和した防災・減災の促進等、複合的な効果をもたらす施策を積極的に推進するなど、市土に多面的な機能を発揮させることで、土地の利用価値を高めつつ、広域的な視点から各地域のバランスのとれた都市機能の配置を進め、拠点間の有機的・機能的な連携のもとに、コンパクトかつネットワーク型の都市構造の形成を図る。

また、所有者不明土地の発生を抑制し、既存の所有者不明土地については、その解消ないし地域による利活用や管理の仕組みを導入する等の方法により、放置化された土地による景観や治安の悪化を防止するとともに、市民にとって最適な市土利用を選択するように努める。

⑤ 多様な主体と連携した市土利用

本市では市民・団体による自然環境保護や景観保全などの取組が進められている。これらの取組を今後も推進・支援していくことに加え、一部エリアでの人口減少等の進行に伴う土地利用ニーズの低下等を背景とした所有者不明土地や管理不全の土地の発生が懸念される。適正な市土利用・管理を推進するに当たっては、市民や民間企業の発意と合意形成を基礎として、民間企業等の多様な主体の参加や官民連携による取組を推進する。

(6) 利用区分別の市土利用の基本方向

市土利用の基本方針を踏まえ今後の利用区分別の市土利用の基本方向は以下のとおりとする。

① 農 地

農地は、今後とも食料を安定的に供給する基礎的な生産基盤として、また市土や自然環境の保全を図る上で重要な役割を担う機能を有しており、農地の多面的な機能が高度に発揮されるように有効利用を図る。このため、農地の利用集積等の推進により農地の効率的な利用と生産性の向上を図り、優良な農地の保全・確保に努めるとともに、本市の立地条件を生かし、野菜、花き、果樹等の都市近郊型農業や地産・地消及び特産品のブランド化を促進し、生産基盤の整備に努める。さらに、デジタルや新技術活用の観点からは、スマート農業の加速化による生産性の向上を図る。

一方、荒廃農地発生等の要因となる鳥獣による農作物被害への対策を進めるとともに、良好な都市環境の形成及び災害時の防災空間の確保の観点からも、計画的な保全と利用を図る。農地への再エネの導入に当たっては、食料安全保障の観点から、国内の農業生産の基盤である優良農地の確保や農村地域の活力の向上に特に配慮するとともに、富谷市自然環境等と再生可能エネルギー発電設備設置事業との調和に関する条例（以下、富谷市再エネ設備設置条例という。）に則し、自然環境及び市民の生活環境等に配慮する。

② 森 林

市土の保全、水源かん養、大気の浄化、地球温暖化の防止、生物多様性の確保等に資する公益的機能のほか、保健休養や自然学習などの各種機能を総合的に発揮し得るよう、必要な森林の確保と保全を図る。なお、市街地等への転換にあたっては、森林の有する機能の状況をみながら、周辺の自然環境及び本市の発展を考慮し、適正規模で計画的に行うものとする。

再生可能エネルギー発電施設用地への転換等、脱炭素社会の構築において必要となる森林開発については、各種法規制やガイドライン、富谷市再エネ設備設置条例に則し、生態系や景観への配慮も含めた適正な土地利用が行われるよう必要な調整を行うものとする。

③ 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、水質の保全と自然の水質浄化作用、生物の多様な生息・生育環境等現有する自然環境の保全・再生及び地域の景観、熱環境改善など多様な機能の維持・向上に配慮するとともに、レクリエーション機能としての活用や、潤いのある水辺空間の有効利用と親水機能の向上を図り、市民の日常生活においてゆとりとうるおいがあり、まちづくりと連携した地域経済の活性化にも資する空間の創出を図る。

水面は、自然環境の保全と農業用水などの水資源確保を図るために整備を進めるとともに、

新たな市街地開発にともない必要となる防災調整池などの整備を図り、防災機能の強化を推進する。

河川は、水害の防止と安全性の確保を図るため、必要な整備を図る。

水路は、農地の生産性を高めるため必要な用排水路の整備を進める。

④ 道 路

一般道路は、市民の日常生活や産業経済活動に欠くことのできない施設であることから、市土の有効利用及び良好な生活基盤、経済基盤の整備を進めるため、国県道、都市計画道路等の地域の骨格となる幹線道路や、生活道路となる市道等については、道路の段階構成に基づく計画に応じて、整備に努める。道路網の整備に当たっては、安全性、快適性、利便性等の向上、日常生活にうるおいを創出する道路景観の形成、災害防止、公共公益施設の収容等、道路の多面的機能の発揮に留意するとともに、環境の保全に十分配慮する。

農道及び林道は、農林業の生産性向上及び農林地の適正な管理を図るため、自然環境の保全に十分配慮しつつ必要に応じた適正な整備に努める。

⑤ 宅 地

宅地は、東北縦貫自動車道東西の各地域を南北方向に縦断する国道4号及び都市計画道路七北田西成田線の2軸沿いに連たんして形成する。

住宅地は、地域の特性を生かし、個性的で魅力ある快適な居住空間の創出を目指す。また、目標人口に対応する住宅地の量的な検討を踏まえ、利便性の高い、ゆとりとやすらぎのある良質な住宅地を確保する。既存住宅地においては、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を促進し、低未利用地の有効利用等による緑地空間やオープンスペース、地域福利増進施設等の確保や生活道路の整備を進めるなど、良好な居住環境の確保を図る。

工業用地は、本市を含む仙台北部地域における自動車や半導体関連産業等の製造業用地のニーズの高まりを踏まえ、産業集積による安定的な経済基盤の構築、市民所得の向上、就業機会の拡大を図るため、公害の防止や環境の保全に配慮しながら東北縦貫自動車道や仙台北部道路等の広域高速交通網を積極的に活用し、本市産業の中核となる新たな用地を確保する。

その他の宅地については、本市の仙台都市圏における地理的条件を反映した経済規模の拡大や経済のソフト化・サービス化に応じて、今後事務所や店舗用地等の需要増大が見込まれる。このため、周辺環境に配慮しながら計画的に適正規模の用地確保に努める。

⑥ その他

以上のほか、文教施設、公園緑地、厚生福祉施設等の公共公益施設用地は、人口の増加と高齢化の進行を踏まえ、全ての世代が生き生きと暮らせる教育と福祉環境の充実を図るため、交通の利便性や環境の保全に配慮しつつ、必要となる適正規模の用地確保を図る。

また、施設の整備に当たっては、防災機能の適正確保と災害時における避難施設としての

活用を考慮するとともに、太陽光発電設備の設置による再エネの導入拡大を図る際には、重要性とニーズの多様化を踏まえ、地域との共生や環境の保全に配慮して、必要な用地の確保を図り、新築における太陽光発電設備を最大限設置する。また、施設の整備に当たっては、災害に強い構造とし、災害時における施設の活用に配慮するとともに、施設の拡散を防ぐ観点から空き家・空き店舗等の活用や既存市街地への立地に配慮する。

低・未利用地については、市土の有効利用の観点から、計画的かつ適正な利用を促進し、耕作放棄地についても同様とする。

⑦ 市街地（人口集中地区^{*1}）

市街地においては、計画的な防災基盤整備や地域の自主的な防災活動を促進し、災害に強い市街地の形成を図るとともに、緑豊かな美しい街並みの形成を図る。本市の人口は増加基調にあるため、今後も市街地面積の拡大が予測される。このため今後新たに市街化を図るべき区域においては、地域の特性に配慮した良好な市街地整備を計画的に推進することとする。ただし、一部エリアでは既に人口減少に転じているため、中長期的には人口増加が鈍化し、市街地規模が縮小する傾向に転じることも想定される。このため、仮に市街地の縮小が始まった場合でも、市民の生活環境の質が維持できるように、可能な限り拠点地区へ都市機能の集積を図ることとする。

*1：「国勢調査」の定義による人口集中地区である

2

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要

(1) 市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

- ① 計画の目標年次は令和 17 年（2035 年）とし、基準年次は令和 5 年（2023 年）とする。
- ② 市土の利用に関して基礎的な前提となる人口と世帯数については、目標年次の令和 17 年（2035 年）において、それぞれ 53,800 人、23,000 世帯と想定する。
- ③ 市土の利用目的に応じた区分（以下「利用区分」という。）は、農地、森林、宅地等の地目別区分及び市街地とする。
- ④ 市土の利用区分ごとの規模の目標は、利用区別の市土利用の現況と変化についての調査に基づき、将来人口等を前提とした今後の開発動向、多様化する住宅ニーズ等を考慮して、利用区別に必要な土地需要面積を予測し、土地利用の実態との調整を行い、定めるものとする。
- ⑤ 市土の利用に関する令和 17 年（2035 年）の利用区分ごとの規模の目標は、次表のとおりである。
なお、同表の数値については、今後の経済社会の動向に応じて弾力的に理解されるべき性格のものである。

市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

単位 : ha・%

利用区分	令和5年 (2023年)	令和17年 (2035年)	構成比		増減	R17/R 5	年率
			令和5年 (2023年)	令和17年 (2035年)			
農地	653	618	13.3	12.6	△ 35	94.6	99.5
田	562	533	11.4	10.8	△ 29	94.8	99.6
畠	91	85	1.9	1.7	△ 6	93.4	99.4
森林	2,068	1,794	42.0	36.5	△ 274	86.8	98.8
原野	0	0	0.0	0.0	0	-	-
水面・河川・水路	240	242	4.9	4.9	2	100.8	100.1
水面	22	24	0.4	0.5	2	109.1	100.7
河川	184	184	3.7	3.7	0	100.0	100.0
水路	34	34	0.7	0.7	0	100.0	100.0
道路	442	468	9.0	9.5	26	105.9	100.5
一般道路	393	419	8.0	8.5	26	106.6	100.5
農道	49	49	1.0	1.0	0	100.0	100.0
林道	0	0	0.0	0.0	0	-	-
宅地	738	1,047	15.0	21.3	309	141.9	103.0
住宅地	481	536	9.8	10.9	55	111.4	100.9
工業用地	22	159	0.4	3.2	137	722.7	117.9
その他の宅地	235	352	4.8	7.2	117	149.8	103.4
その他	777	748	15.8	15.2	△ 29	96.3	99.7
合計	4,918	4,918	100.0	100.0	0	100.0	100.0
市街地	693	734	14.1	14.9	41	105.9	100.5

注)

- ・令和5年の値は参考表示である。
- ・市街地は「国勢調査」の定義による人口集中地区(DIDs)である。
- ・市街地の構成比は、市全域の面積に対する割合である。

(2) 地域別の概要

- ① 地域の区分は、市土の自然的、社会的、経済的、地理的諸条件及び市土の将来像を勘案し、東北縦貫自動車道を境界として西部地域と東部地域の2地域に区分する。

地 域 の 分 類

地域の区分	地 域 の 範 囲
西部地域	とちの木、町上、町中、町下、ひより台、一ノ関、二ノ関、三ノ関、太子堂、志戸田、富ヶ丘、鷹乃杜、上桜木、あけの平、大清水、日吉台、杜乃橋、熊谷、穀田の一部、原の一部、明石の一部
東部地域	穀田の一部、原の一部、大童、今泉、大亀、石積、明石の一部、西成田、東向陽台、明石台、成田

地域区分図



- ② 計画の目標年次、基準年次は（1）に準ずるものとする。
- ③ 令和17年（2035年）における地域別の土地利用の概要是次のとおりとする。

1) 西部地域

本地域は東北縦貫自動車道の西側の地域で、地域のほぼ中央部を仙台都市圏の大動脈である国道4号が南北方向に縦断している。

地域の北部地区には、基盤整備が行われた農地が広がっているほか、大和町と接する丘陵地は、貴重な緑地として良好な自然環境を呈している。これらの農地及び緑地は、今後とも維持・保全し、有効に利用していくものとする。

市街地は、都市施設等整備の効率性や今後の宅地需要等を考慮し、国道4号を軸に連なる市街地の形成を進めるものとする。

このうち、しんまち周辺地区は奥州街道の宿場町に由来する貴重な街並みを残したことから、今後も本市の歴史と風土を象徴する街並みとして魅力ある景観の維持を図っていく。また、しんまち周辺地区に形成されている既成市街地は、本市における文化・行政等の拠点として機能しており、市内の各住宅団地の拠点と都市機能を分担しながら有機的なネットワークを形成し、市土の結節点として拠点性を維持していくこととする。

商業地は、日常生活の利便性に資するようバランスよく配置する。工業地は、既存の工業地の整備・拡充を図るほか、富谷ジャンクションのジャンクションフル化の事業化が決定した仙台北部道路を積極的に活用し、今後の工業用地のニーズに応える新規の工業・流通用地整備を推進する。その際、公害の防止や環境保全に配意し、周辺地域の環境維持・保全に努めるとともに、太陽光発電設備の設置による再エネ導入を推進する。

なお、新たな市街地の整備に当たっては公園等のオープンスペースを創出し、可能な限り緑地の保全・整備を図り、緑豊かな美しくゆとりのある良質な市街地形成を推進する。

これらの市街地の一体化を図る連絡道路として、都市計画道路をはじめとする市道の整備を進める。また、スポーツ、レクリエーション施設の中核として富谷市総合運動公園の有効活用を図るとともに、公共公益施設用地をバランスよく位置づける。

2) 東部地域

本地域は、東北縦貫自動車道の東側の地域で、仙台市に隣接する南部の住宅団地を除き、緑地環境保全地域に指定された県民の森など大部分が山林や農地で構成されている。これらの緑地は本市の基幹的な緑地となっていることから、主要地方道仙台三本木線の東側の山林については、開発を抑制し保全を図っていくものとする。

今泉、大童、西成田地区等の農地は、本市の農業の基幹となっており、今後とも効率的な農地利用を図るとともに、大和町と接する北部の丘陵地は、貴重な緑地として今後とも

維持・保全を図っていくものとする。

市街地については、西部地域同様に都市施設等の整備効率、今後の宅地需要等を考慮し、都市計画道路七北田西成田線及び宮沢根白石線を軸に連たんする市街地の形成を計画的に推進していくものとする。地域南部の既存住宅団地及びその周辺は、ゆとりのある良質な利便性の高い居住環境の維持を図るとともに、商業地や総合病院等の公共公益施設用地をバランスよく位置づけ、日常生活の利便性の向上を推進する。また、東北縦貫自道車道及び仙台北部道路周辺については、高速交通網の利便性を積極的に活用し、本市の産業の中核となる工業用地として位置づける。

地域の南部で基盤整備された優良農地については、貴重な食糧供給地として保全と有効利用を図っていくものとする。

なお、新たな市街地整備にあたっては、緑地を可能な限り保全し、緑豊かな市街地の形成を進める。大亀山森林公園、県民の森等の大規模公園は、市民のレジャー、レクリエーションの拠点として今後も有効活用を図る。

また、市街地や主要施設のネットワークを形成する主要な動線として、都市計画道路をはじめとする市道の整備を進める。

3

本計画を達成するために必要な措置の概要

市土の利用は、本計画に基づき、公共の福祉を優先させるとともに、地域をとりまく自然や社会、経済、文化的条件等を踏まえて総合的かつ計画的に進める必要がある。このため、土地の所有者は、良好な土地管理と有効な土地利用に努めるとともに、本市は、各種の規制措置、誘導措置等を通じた総合的な対策を実施する。

なお、本計画は、本市に加え、地域住民や民間企業、NPO、学術研究者等の多様な主体の活動により実現される。以下に掲げる措置は、それら多様な主体の参加と、各主体間の適切な役割分担に基づき実施されるものである。

（1）土地利用に関する法律等の適切な運用

土地基本法をはじめ、国土利用計画法、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法等の関連する土地利用関係法の適切かつ一体的な運用を図ることにより、土地利用の計画的な調整を推進し、適正な土地利用の確保と地価の安定を図る。

（2）地域整備施策の推進

市土の均衡ある発展を図るため、幹線道路および生活道路等の交通網の整備、既成市街地や既存集落の環境整備、新市街地の計画的整備等の諸施策について、各地域の特性を生かすとともに、地域間の調和や現有する恵まれた自然環境との調和・保全に留意しつつ総合的に推進する。

（3）市土及び環境の保全と安全性、快適性、健康性の確保

- ① 『住みたくなるまち日本一』を推進するため、市土の自然的利用から都市的利用まで、一体的かつ体系的な利用を行う。

特に、市土の保全、自然環境の保全、文化財の保護、歴史的風土の保存、公害の防止等を図るため、土地利用の適正な誘導や開発行為の適切な規制等により、総合的、計画的な利用を図る。

- ② 新たな住宅地や工業地等の開発にともない大規模な土地利用転換を行う場合は、その周辺地域の土地利用に影響が及ぶことも考えられることから、周辺の良好な環境が維持できるよう事前に十分な調査を実施し、必要に応じて環境影響評価等を実施するなど、土地利

用の適正化を図る。

- ③ 市土の安全性に係わる機能等の向上を図るため、優良林地の保全や治山施設の整備のほか、治水、利水施設整備などの諸施策を推進し、自然条件と土地利用配置との適合性に配慮しつつ、適正かつ計画的な土地利用の規制・誘導を図る。市街地においては、防災基盤の整備、地域住民の参画による地域防災力の強化、危険地域に関する情報提供等を進め、ハードとソフトを融合させた総合的な安全性の向上を図る。
- ④ 公害の防止等を図るため、騒音、振動等の著しい交通施設等の周辺において、緑地等の緩衝施設の整備や緩衝機能を持つ土地利用の誘導等により、土地利用の適正化に努めるとともに、河川等の水質保全、緑地の保全、その他の自然環境を保護するための各種土地利用制度の適正な運用に努める。
- ⑤ 環境の保全を図るため、住居系、商業系、工業系等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を図るとともに、廃棄物処分用地周辺の環境保全に努める。
- ⑥ 地球温暖化防止を加速し、低炭素社会の構築を目指すとともに、良好な大気環境の保全を推進するため、富谷市再エネ設備設置条例に則り、太陽光発電や水素などの新エネルギーの普及啓発を進めるとともに、緑地・水面等の効率的な配置、公共交通機関の利用促進等に取り組む。また、環境負荷の少ない構造や経済社会システムの形成に向けて適切な土地利用を図る。
- ⑦ リデュース、リユース、リサイクルの3Rを一層進めることで、豊かな自然環境や良好な居住環境が維持され、市民の生活に返ってくる（リターン）「3R+1R」のまちづくりを推進すべく、環境の保全に十分配慮しつつ、適切な土地利用を図る。

（4）土地の有効利用の促進

① 農 地

農地は、優良農地の維持・保全を図るとともに、本市の立地条件を生かした野菜、花き、果樹等の都市近郊型農地の確保や、特産品のブランド化等により生産性の向上に努める。また、他地目への土地利用転換を行う場合には、地域農業に及ぼす影響に十分配慮するとともに、無秩序な開発を抑制し、その他の土地利用との計画的な調整を図る。さらに、デジタルや新技術活用の観点からは、スマート農業の加速化による生産性の向上を図る。

一方、荒廃農地発生等の要因となる鳥獣による農作物被害への対策を進めるとともに、良好な都市環境の形成及び災害時の防災空間の確保の観点からも、計画的な保全と利用を図る。

② 森 林

森林は、市土の保全、水源かん養、大気の浄化、地球温暖化の防止、生物多様性の確保等の高い公益的機能を有しており、またその育成には相当の期間を要するため、森林資源の維持・整備を計画的に推進する。また、他地目への土地利用転換を行う場合には、災害の発生、環境の悪化等公益的機能の低下を防止することに十分配意して、周辺の土地利用との調整を図る。

また、自然とのふれあいの場等としての利用にも配慮するとともに、市街地や既存集落周辺などの森林については、森林の有する諸機能を勘案しながら、自然環境の保全に配意しつつ、地域の状況に応じた有効利用を図る。

③ 水面・河川・水路

水面・河川・水路は、農業用水として欠くことのできない施設である他、自然の水質浄化作用、生物の多様な生息・生育環境等、現有する自然環境の保全・再生及び地域の景観、熱環境改善など多様な機能を有しており、水質の維持・保全に資するよう、必要な整備を促進するとともに、水害の防止を図るために必要な河川改修事業を促進する。また、市民の日常生活における潤いを創出する水辺空間の有効利用と親水性の向上を図り、まちづくりと連携した地域経済の活性化にも資する空間の創出を進める。

④ 道 路

一般道路である国県道、都市計画道路等の幹線道路及び高速交通体系の確立に資する仙台北部道路の整備を促進するとともに、日常生活における安全性、利便性、快適性の確保に資する生活道路を整備する。

農道及び林道は、農林業の生産性の向上、農林地の適正な管理を図るため、必要に応じて整備に努める。

⑤ 宅 地

住宅地は、上記の生活関連施設等の整備とあわせて教育・福祉を含めた総合的な居住環境の整備・向上を推進するとともに、目標人口実現への対応等、必要に応じて計画的な宅地開発の検討・整備を行う。工業用地は、工業・流通業務機能の誘致を促進するとともに、地域社会との調和及び公害防止に配慮しつつ、本市における高速交通網の高い利便性などの特性を生かして計画的に整備を推進する。既存住宅地においては、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を促進し、低未利用地の有効利用等による緑地空間やオープンスペース、地域福利増進施設等の確保や生活道路の整備を進めるなど、良好な居住環境の確保を図る。

なお、大規模な土地利用の転換にあたっては、事前に周辺地域も含めて十分な調査を行い、市土の保全および安全性の確保、環境保全に配慮する。また、道路、公園、下水道等の基盤施設を一体的に整備することにより良好な新市街地の形成を推進する。

⑥ その他

以上のほか、市土の保全、自然環境の保全等に配慮しつつ、地域住民の利便性や生活環境向上のため、文教施設、厚生福祉施設、交通施設等の公共公益施設を適正に配置する。

低・未利用地については、市土の有効利用の観点から、計画的かつ適正な利用を促進する。

(5) 土地利用転換の適正化

土地利用の転換を図る場合には、いったん転換した後の復元が容易でないことから、その影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を考慮して適正に行うこととする。

また、転換途上であっても、これらの条件の変化を考慮し、必要があるときは速やかに計画の見直し等の適切な措置を講ずる。さらに、効率的な市土利用の観点から、低未利用地の有効活用を優先し、原則として農地や森林等の自然的土地利用の維持を図る。

① 農 地

食料生産の確保、農業経営の安定や地域景観、自然環境、防災等の多面的機能に及ぼす影響に配慮し、優良農地の確保、保全に十分留意しながら、他の土地利用との計画的な調整を図る。また、農地への再生可能エネルギー発電施設の導入に当たっては、食料安全保障の観点から、国内の農業生産の基盤である優良農地の確保に特に配慮するとともに、富谷市再エネ設備設置条例に則り、自然環境及び市民の生活環境等に配慮する。

② 森 林

自然災害による被害を最小限にする市土づくりの観点から、多面的機能の高い森林の保全に努め、環境の悪化や国土保全・二酸化炭素吸収等森林の公益的機能の低下を防止することに十分配慮して、森林法（昭和 26 年法律第 249 号）等の関係法令に基づき、周辺の土地利用との調整を図る。また、再生可能エネルギー発電施設用地への転換等、脱炭素社会の構築において必要となる森林開発については、各種法規制やガイドライン、富谷市再エネ設備設置条例に則し、生態系や景観への配慮も含めた適正な土地利用が行われるよう必要な調整を行う。

③ 大規模な土地利用の転換

周辺地域をも含めて事前に十分な調査を行い、市土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、適正な土地利用の確保を図る。

また、地域住民の意向等地域の実情を踏まえた適切な対応を図るとともに、本市の総合計画等の地域づくりの総合的な計画、公用施設の整備、公共サービスの供給計画等との整合を図る。

④ 農地と宅地の混在する地域等

農地と宅地が混在している地域においては、都市計画制度や農業振興地域整備計画制度の適正な運用等により、農地、宅地等相互の土地利用の秩序ある共存を図る。また、市街化調整区域内における空き家等の利活用など、地域の活性化や地域コミュニティの維持に努める。

なお、太陽光発電設備等の設置による再エネの導入拡大に当たっては、富谷市再エネ設備設置条例に則り、周辺の土地利用状況や自然環境、景観、防災等に特に配慮する。

(6) 多様な主体との連携・協働による市土管理の推進

土地所有者以外の者が、それぞれの特徴を活かして市土の管理に参加することにより、市土の管理水準の向上等直接的な効果だけでなく、地域への愛着のきっかけや、地域における交流促進、土地所有者の管理に対する関心の喚起など適切な市土の利用に資する効果が期待できる。

このため、国、県、市による公的な役割の發揮、土地所有者等による適切な管理に加え、土地所有者、地域住民、企業、農林業団体、NPO、行政、他地域の住民などの多様な主体が連携・協働し、森林づくり活動や農地の保全管理活動への参加又は地元農産品の購入や緑化活動への寄附など、様々な方法により市土の適切な管理に参画する市土管理への取組を推進する。

(7) 市土に関する調査の推進と成果の普及啓発

市土を科学的かつ総合的に把握するため、必要に応じて国土利用に関する調査を実施し、総合的な利用を図る。また、希少種をはじめとする生物の分布情報は、健全な生態系の確保によりつながる国土利用・管理の促進において重要な情報であるため、様々な主体による調査結果の集約などにより、分布情報等を整備する。

さらに、市民による市土への理解を促し、計画の総合性及び実効性を高めるため、調査結果の普及及び啓発を図る。

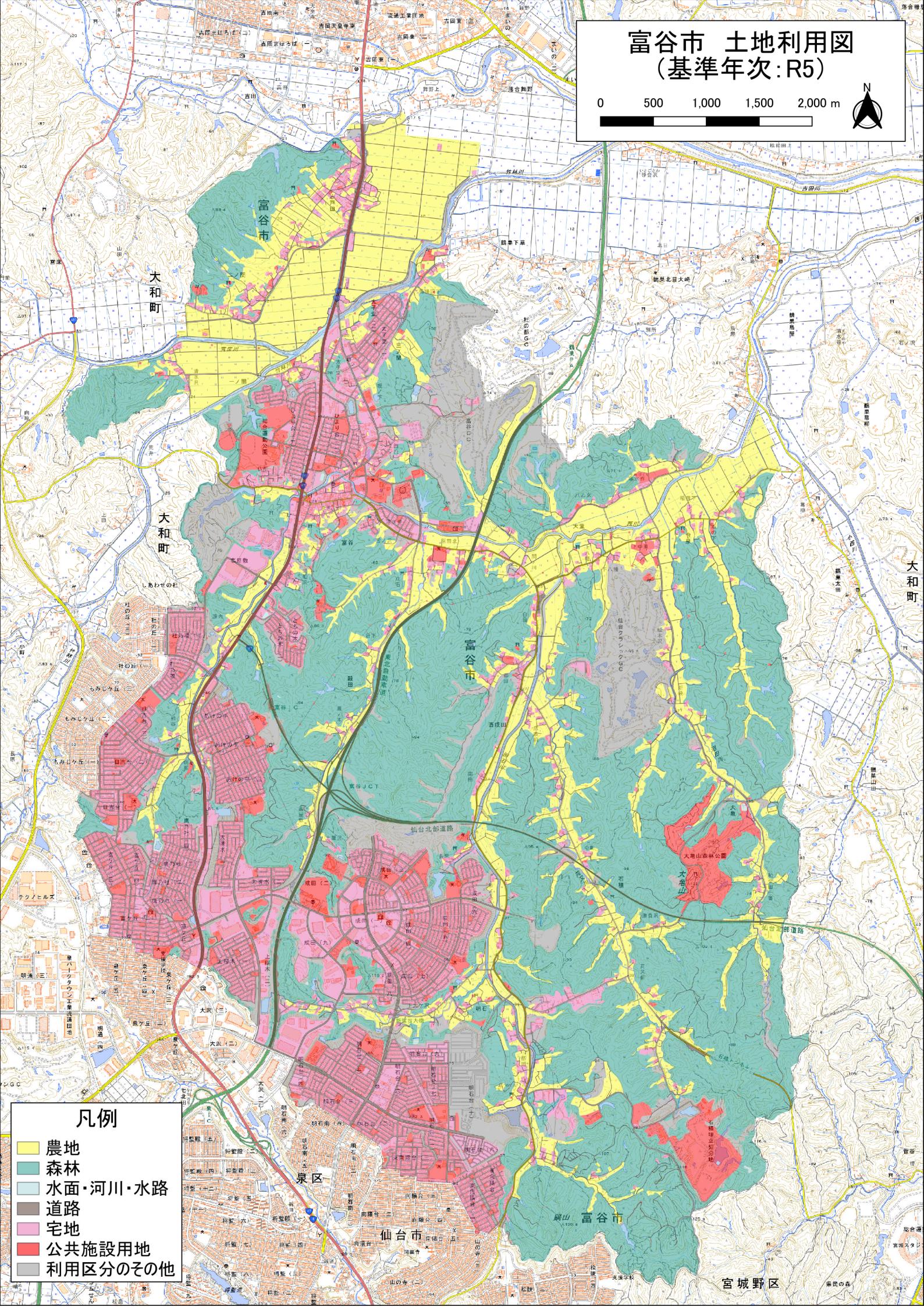
(8) 計画の効果的な推進

持続可能な市土管理に資するため、計画の推進等にあたって各種指標を活用し、経時的な土地利用の変化等を把握することにより、計画の点検と管理運営を行う。

また、今後の市土の利用をめぐる社会経済情勢の変化に対応するため、本計画策定後も必要に応じて計画の総合的な点検を行うよう努める。

富谷市 土地利用図 (基準年次: R5)

0 500 1,000 1,500 2,000 m



凡例

- 農地
- 森林
- 水面・河川・水路
- 道路
- 宅地
- 公共施設用地
- 利用区分のその他

富谷市 土地利用転換図

0 500 1,000 1,500 2,000 m



第1次計画にて掲載
【高屋敷西・日渡】

第1次計画にて掲載
【成田二期北・明石台東二期】

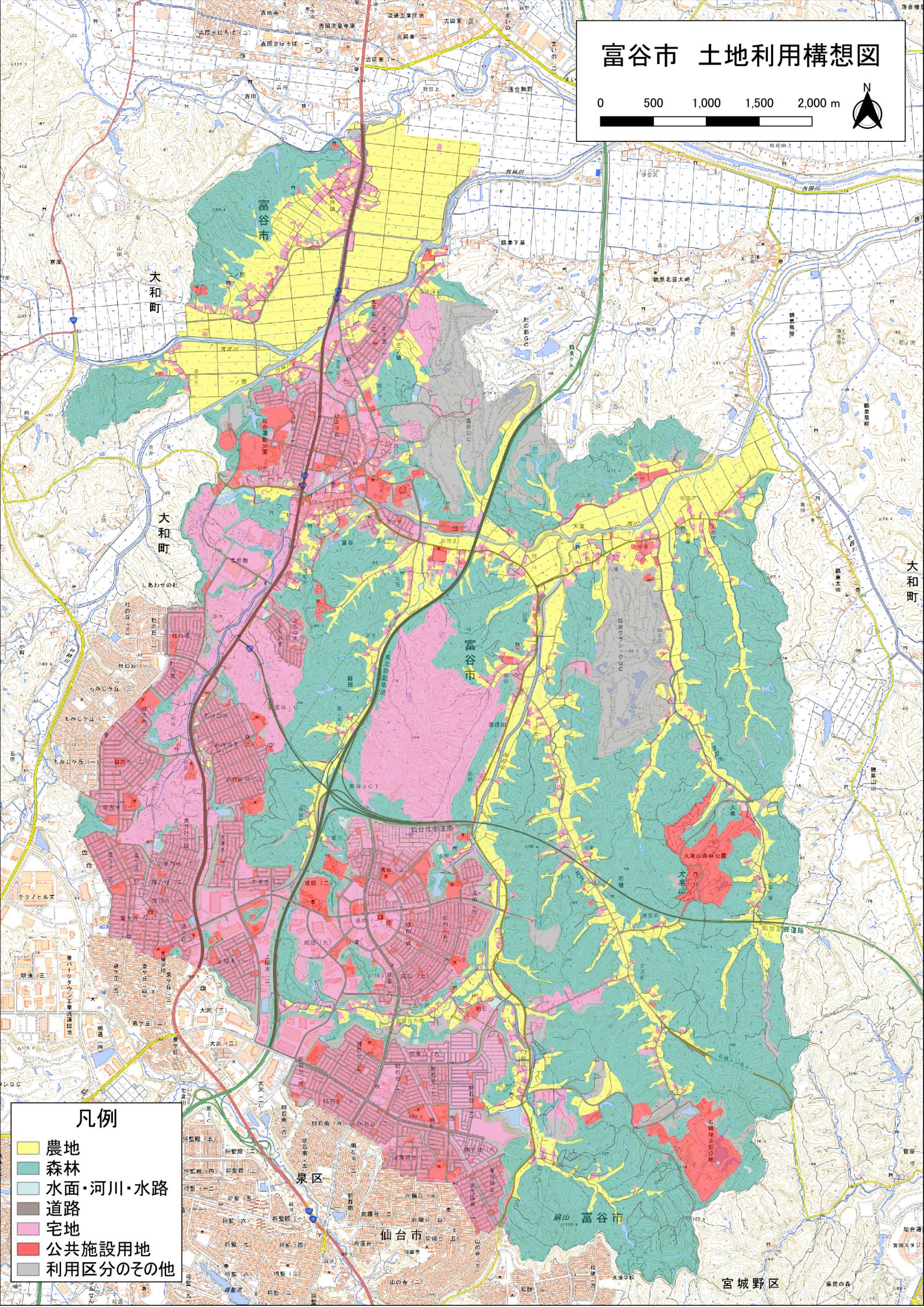
第1次計画にて掲載
【成田二期西・成田二期東】

凡例

■ 転換箇所
■ 非転換箇所

富谷市 土地利用構想図

0 500 1,000 1,500 2,000 m



凡例

- 農地
- 森林
- 水面・河川・水路
- 道路
- 宅地
- 公共施設用地
- 利用区分のその他