

第2次富谷市国土利用計画案について

【 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）の利用に関して必要な事項を定め、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プラン（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变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に必要な措置の概要」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

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、人為的土地利用を進めるエリア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利用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、最適な土地利用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)、富谷市国土強靱化地域計画(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利用のあり方についても、適切な避難行動や土地利用の転換等、幅広い対策の検討が求められている。

④ 多様な主体の参加と官民連携による地域課題の解決

市内の一部エリアでは、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）市土地利用の基本方針

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、市土地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地利用

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でもあり、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。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園、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（新規）

本市では市民活動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の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發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、重要性和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