

現 行 計 画

都市計画法第6条の2に規定する
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

仙南広域都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

～蔵王連峰に抱かれた地域資源を活かして、圏域内外の人と文化が交流し、
安心して住み続けられる広域生活圏の形成～

令和2年2月
宮 城 県

改 定 案

都市計画法第6条の2に規定する
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

仙南広域都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針

～蔵王連峰に抱かれた地域資源を活かして、圏域内外の人と文化が交流し、
安心して住み続けられる広域生活圏の形成～

令和 年 月
宮 城 県

現 行 計 画

改 定 案

仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【 目 次 】

【 目 次 】

序 仙南広域都市計画区域における都市づくりの基本的課題	1
1 都市計画の目標	2
(1) 基本的事項	2
(2) 都市づくりの基本理念	4
2 区域区分の決定の有無	12
3 主要な都市計画の決定の方針	13
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	13
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	17
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	22
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	23
(5) 防災に関する都市計画の決定の方針	26
仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 付図	29

序 仙南広域都市計画区域における都市づくりの基本的課題	1
1 都市計画の目標	2
(1) 基本的事項	2
(2) 都市づくりの基本理念	4
2 区域区分の決定の有無	12
3 主要な都市計画の決定の方針	13
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	13
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	17
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	22
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	23
(5) 防災に関する都市計画の決定の方針	26
仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 付図	28

1 都市計画の目標

(1) 基本的事項

① 目標年次

仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「本方針」という。）は、おおむね20年後の令和17年を目標年次として本区域における整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

ただし、都市施設などの主要な施設の整備については、おおむね10年後の令和7年を目標年次とする。

② 都市計画区域の範囲及び規模

本区域の範囲は、人口、土地利用、交通などの配置、利用の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域とする。

その範囲及び面積は次のとおりである。

■都市計画区域の範囲及び規模

区分	市町名	範囲	規模
仙南広域 都市計画区域	白石市	行政区域の一部	6,498 ha
	角田市	〃	3,612 ha
	蔵王町	〃	4,713 ha
	大河原町	行政区域全域	2,501 ha
	村田町	行政区域の一部	6,775 ha
	柴田町	〃	3,200 ha
	川崎町	〃	7,312 ha
	丸森町	〃	1,927 ha
	合計	—	36,538 ha
	(参考. 行政区域面積)		128,831 ha

※ 都市計画区域及び行政区域の面積は平成29年の値である。

資料：平成29年全国都道府県市区町村別面積調、平成29年度県南部地区都市計画基礎調査

1 都市計画の目標

(1) 基本的事項

① 目標年次

仙南広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「本方針」という。）は、おおむね20年後の令和22年を目標年次として本区域における整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

ただし、都市施設などの主要な施設の整備については、おおむね10年後の令和12年を目標年次とする。

② 都市計画区域の範囲及び規模

本区域の範囲は、人口、土地利用、交通などの配置、利用の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域とする。

その範囲及び面積は次のとおりである。

■都市計画区域の範囲及び規模

区分	市町名	範囲	規模
仙南広域 都市計画区域	白石市	行政区域の一部	6,498 ha
	角田市	〃	3,612 ha
	蔵王町	〃	4,713 ha
	大河原町	行政区域全域	2,501 ha
	村田町	行政区域の一部	6,775 ha
	柴田町	〃	3,200 ha
	川崎町	〃	7,312 ha
	丸森町	〃	1,927 ha
	合計	—	36,538 ha
	(参考. 行政区域面積)		128,831 ha

※資料：令和6年全国都道府県市区町村面積調（国土地理院）、都市計画現況調査（国土交通省）

また、本区域における将来の人口及び産業のおおむねの規模は、次のとおり想定する。

■おおむねの人口

区 分	基準年	令和 17 年
都市計画区域内人口	146.8 千人	117.3 千人

※1 基準年は平成 27 年の値である。
 ※2 都市計画区域内人口は 100 人未満を四捨五入している。
 資料：平成 27 年国勢調査

■おおむねの産業規模

区 分		基準年	令和 17 年
生産 規模	製造品出荷額等	6,052 億円	8,187 億円
	年間商品販売額	2,767 億円	3,407 億円

※1 製造品出荷額等及び年間商品販売額は行政区域の値である。
 ※2 基準年は平成 27 年の値である。
 資料：平成 28 年経済センサス - 活動調査

また、本区域における将来の人口及び産業のおおむねの規模は、次のとおり想定する。

■おおむねの人口

区 分	基準年	令和 22 年
都市計画区域内人口	139.6 千人	114.9 千人

※1 基準年は令和 2 年の値である。
 ※2 都市計画区域内人口は 100 人未満を四捨五入している。
 資料：令和 2 年国勢調査

■おおむねの産業規模

区 分		基準年	令和 22 年
生産 規模	製造品出荷額等	6,276 億円	7,015 億円
	年間商品販売額	2,279 億円	3,108 億円

※1 製造品出荷額等及び年間商品販売額は行政区域の値である。
 ※2 基準年は令和 2 年の値である。
 資料：令和 3 年経済センサス - 活動調査

(2) 都市づくりの基本理念

① 都市計画区域の将来像

都市づくりの基本的な方向性に基づきながら、本区域の将来像を次のとおり定める。

■都市づくりの基本的な方向性

I. 都市間の交流、資源の共有により、個性豊かな都市が連携する一体的な都市圏づくり	II. 広域交通の利便性、美しい自然環境と歴史・文化を活かした魅力ある産業地づくり	III. 災害に強く、生活サービス機能が集約した、安全で質の高い暮らしやすい生活空間づくり
<ul style="list-style-type: none"> ❖ 圏域間及び都市間における交流促進 ❖ 公共交通サービスの維持・確保 ❖ 地域資源の共有、公共施設などの効率的配置 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 地域の役割に応じた商業地形成 ❖ 広域交通利便性を活かした工業地形成 ❖ 豊かな自然環境、歴史・文化を活かした周遊型観光地形成 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 大規模災害対策の拡充 ❖ 良好で暮らしやすい住環境の形成 ❖ 生活利便性の向上、都市経営の健全化

■キーワード

圏域内外の人と文化の交流	蔵王連峰に抱かれた地域資源	安心して住み続けられる
--------------	---------------	-------------

■将来像

蔵王連峰に抱かれた地域資源を活かして、圏域内外の人と文化が交流し、安心して住み続けられる広域生活圏の形成

(2) 都市づくりの基本理念

① 都市計画区域の将来像

都市づくりの基本的な方向性に基づきながら、本区域の将来像を次のとおり定める。

■都市づくりの基本的な方向性

I. 都市間の交流、資源の共有により、個性豊かな都市が連携する一体的な都市圏づくり	II. 広域交通の利便性、美しい自然環境と歴史・文化を活かした魅力ある産業地づくり	III. 災害に強く、生活サービス機能が集約した、安全で質の高い暮らしやすい生活空間づくり
<ul style="list-style-type: none"> ❖ <u>地域生活圏の形成と圏域間の交流促進</u> ❖ 公共交通サービスの維持・確保 ❖ 地域資源の共有、公共施設などの効率的配置 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 地域の役割に応じた商業地形成 ❖ 広域交通利便性を活かした工業地形成 ❖ 豊かな自然環境、歴史・文化を活かした周遊型観光地形成 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 大規模災害対策の拡充 ❖ 良好で暮らしやすい住環境の形成 ❖ <u>多様な価値観に対応した生活利便性の向上、都市経営の健全化</u>

■キーワード

圏域内外の人と文化の交流	蔵王連峰に抱かれた地域資源	安心して住み続けられる
--------------	---------------	-------------

■将来像

蔵王連峰に抱かれた地域資源を活かして、圏域内外の人と文化が交流し、安心して住み続けられる広域生活圏の形成

II.広域交通の利便性、美しい自然環境と歴史・文化を活かした魅力ある産業地づくり

◆地域の役割に応じた商業地形成

○中心市街地などで旧来から形成されてきた商業地は、既成市街地において身近な買い物や公共サービスなどを提供してきたこれまでの役割を發揮できるよう、顕在化する都市のスポンジ化へ対応しつつ、必要に応じて都市基盤を再整備することで再生を図る。

○広域的な商圈を有する大規模商業施設が集積する幹線道路沿道の商業地は、自動車交通の利便性を活かす商業地として、中心市街地などの商業地との役割分担のもとで、今後も機能の維持、更新を図る。

◆広域交通利便性を活かした工業地形成

○本区域における産業の生産規模の拡大、雇用の確保、ひいては地域経済の活性化に向け、既存企業のニーズに応じて工業地の拡張などを図るとともに、東北縦貫自動車道及び山形自動車道のインターチェンジ周辺や国道4号沿道などの高速広域交通の利便性が高い地域では、新たな工業・物流施設用地を確保する。

○恵まれた交通利便性を活かし、自動車関連産業や高度電子機械産業などを中心とする地域経済の中核となる拠点企業の誘致を推進し、高度技術産業の集積を図るとともに、産学官の連携により、その育成、新たな価値の創造を促進する。

◆豊かな自然環境、歴史・文化を活かした周遊型観光地形成

○仙南地区は、名峰蔵王を中心とする蔵王国定公園や変化に富んだ自然景観を形成する阿武隈溪谷県立自然公園、仙台都市圏住民の水がめとなっている釜房湖を中心とした釜房湖県自然環境保全地域などの緑と水に恵まれた自然環境を有している。

また、白石城や船岡城址、村田伝統的建造物群保存地区などの歴史・文化資源が豊富であるほか、温泉街やスキー場といった自然環境を活かした観光資源を有していることから、県下有数の観光圏として、広域的な視点にたって通年的に多くの観光客で賑わう周遊型観光地を形成する。

○仙南地区の観光資源は、蔵王連峰の山並みやふもとに広がる田園風景と相まってその真価を發揮していることから、個々の自然資源や歴史・文化資源及びそれらの周辺地域では、一体の圏域としての連続性や協調性に配慮した景観を維持、形成する。

II.広域交通の利便性、美しい自然環境と歴史・文化を活かした魅力ある産業地づくり

◆地域の役割に応じた商業地形成

○中心市街地などで旧来から形成されてきた商業地は、既成市街地において身近な買い物や公共サービスなどを提供してきたこれまでの役割を發揮できるよう、顕在化する都市のスポンジ化へ対応しつつ、必要に応じて都市基盤を再整備することで再生を図る。

○新型コロナウイルスを契機とした人々のライフスタイルの変化をふまえ、ポストコロナの多様な暮らし方・働き方を支えるため、中心市街地での公共空間の活用や民間投資の呼び込み、人間中心のコンパクトなまちづくりの実現を図る。

○広域的な商圈を有する大規模商業施設が集積する幹線道路沿道の商業地は、自動車交通の利便性を活かす商業地として、中心市街地などの商業地との役割分担のもとで、今後も機能の維持、更新を図る。

◆広域交通利便性を活かした工業地形成

○本区域における産業の生産規模の拡大、雇用の確保、ひいては地域経済の活性化に向け、既存企業のニーズに応じて工業地の拡張などを図るとともに、東北縦貫自動車道及び山形自動車道のインターチェンジ周辺や国道4号沿道などの高速広域交通の利便性が高い地域では、新たな工業・物流施設用地を確保する。

○恵まれた交通利便性を活かし、自動車関連産業や高度電子機械産業などを中心とする地域経済の中核となる拠点企業の誘致を推進し、高度技術産業の集積を図るとともに、産学官の連携により、その育成、新たな価値の創造を促進する。

◆豊かな自然環境、歴史・文化を活かした周遊型観光地形成

○仙南地区は、名峰蔵王を中心とする蔵王国定公園や変化に富んだ自然景観を形成する阿武隈溪谷県立自然公園、仙台都市圏住民の水がめとなっている釜房湖を中心とした釜房湖県自然環境保全地域などの緑と水に恵まれた自然環境を有している。

景勝地・御釜で知られる蔵王山の東麓に広がる蔵王ジオパークには、火山や自然と共に生活してきた人々の歴史が刻まれており、ジオパークの活動を通して、持続可能な地域社会の実現を目指している。また、白石城や船岡城址、村田伝統的建造物群保存地区などの歴史・文化資源が豊富であるほか、温泉街やスキー場といった自然環境を活かした観光資源を有していることから、県下有数の観光圏として、広域的な視点にたって通年的に多くの観光客で賑わう周遊型観光地を形成する。

○仙南地区の観光資源は、蔵王連峰の山並みやふもとに広がる田園風景と相まってその真価を發揮していることから、個々の自然資源や歴史・文化資源及びそれらの周辺地域では、一体の圏域としての連続性や協調性に配慮した景観を維持、形成する。

Ⅲ.災害に強く、生活サービス機能が集約した安全で質の高い暮らしやすい生活空間づくり

◆大規模災害対策の拡充

- 内陸部に位置する本区域においても、東日本大震災では人的、物的な被害が生じており、昭和61年の台風10号（8.5豪雨）や平成27年の関東・東北豪雨、令和元年の台風19号では家屋の浸水被害が生じているほか、山間部が大きな割合を占める本区域では土砂災害も懸念される。このような自然災害の危険性に対して、多重性が確保された避難経路及び緊急輸送道路のネットワークを形成するとともに、身近な避難場所 となる公園・緑地の整備、建築物の耐火・耐震化などを総合的に促進する。
- 住民の安全・安心を守るためのハード整備はもとより、災害危険性の高い地域における市街化の抑制や災害情報を適時、的確に発信するシステムの導入、伝達手段の確立及び各種ハザードマップの周知といったソフト対策の充実を図る。

◆良好で暮らしやすい住環境の形成

- 子どもから高齢者まで誰もが安全・安心、快適に暮らし続けることができる生活環境の確保に向け、日常生活を支える道路や公園などの都市基盤の計画的な整備及び維持、管理を図る。
- 都市基盤や公共施設などの新設や更新にあたっては、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入などにより利便性の向上を図るほか、地域の歴史・文化資源や周辺の環境や景観と調和した構造、意匠、形態とすることで良好なまち並みを形成する。

◆ 生活利便性の向上、都市経営の健全化

- 今後、さらに人口減少が進み、市街地の人口密度が低下することで、商業や医療、福祉、公共交通などの生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されることから、持続可能な都市づくりに向け、立地適正化計画制度の考え方を踏まえ、主要な鉄道駅や行政庁舎周辺などの拠点となる地域において居住や生活サービス機能を計画的に更新、集約することで都市のスポンジ化へ対応し、住民の生活利便性の維持、向上を図る。
- 財政状況が厳しさを増すなかでは、既存ストックを活かしながら住民の快適な生活を維持していくことが重要であり、公共施設については、将来人口の見通しに応じた集約や再編を検討するとともに、余剰資産や既成市街地の空 地・空 家等については、民間による活用を促進することにより、都市経営の健全化を図る。

Ⅲ.災害に強く、生活サービス機能が集約した安全で質の高い暮らしやすい生活空間づくり

◆大規模災害対策の拡充

- 内陸部に位置する本区域においても、東日本大震災では人的、物的な被害が生じており、昭和61年の台風10号（8.5豪雨）や平成27年の関東・東北豪雨、令和元年の台風19号では家屋の浸水被害が生じているほか、山間部が大きな割合を占める本区域では土砂災害も懸念される。このような自然災害の危険性に対して、多重性が確保された避難経路及び緊急輸送道路のネットワークを形成するとともに、身近な避難場所 や防災拠点 となる公園・緑地の整備、建築物の耐火・耐震化などを総合的に促進する。
- 住民の安全・安心を守るためのハード整備はもとより、災害危険性の高い地域における市街化の抑制や災害情報を適時、的確に発信するシステムの導入、伝達手段の確立及び各種ハザードマップの周知といったソフト対策の充実を図る。
- 東日本大震災後の地震被害想定や浸水想定区域図などの災害リスクに関する各種調査結果をもとに、「流域治水」の取り組みの推進や堤防機能の強化、内水対策の加速化を図る。

◆良好で暮らしやすい住環境の形成

- 子どもから高齢者まで誰もが安全・安心、快適に暮らし続けることができる生活環境の確保に向け、日常生活を支える道路や公園などの都市基盤の計画的な整備及び維持管理を図る。
- 都市基盤や公共施設などの新設や更新にあたっては、バリアフリー化やユニバーサルデザインの導入などにより利便性の向上を図るほか、地域の歴史・文化資源や周辺の環境や景観と調和した構造、意匠、形態とすることで良好なまち並みを形成する。

◆ 多様な価値観に対応した生活利便性の向上、都市経営の健全化

- 今後、さらに人口減少が進み、市街地の人口密度が低下することで、商業や医療、福祉、公共交通などの生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されることから、持続可能な都市づくりに向け、立地適正化計画制度の考え方を踏まえ、主要な鉄道駅や行政庁舎周辺などの拠点となる地域において居住や生活サービス機能を計画的に更新、集約することで都市のスポンジ化へ対応し、住民の生活利便性の維持、向上を図る。
- 財政状況が厳しさを増すなかでは、既存ストックを活かしながら住民の快適な生活を維持していくことが重要であり、公共施設については、将来人口の見通しに応じた集約や再編を検討するとともに、余剰資産や既成市街地の空 き地・空 き家等については、民間による活用を促進することにより、都市経営の健全化を図る。
- 都市経営の効率性向上、インフラの長寿命化、脱炭素社会の構築等にむけて、デジタル技術の活用など、まちづくりDXの推進し、都市経営の健全化を図る。

③ 都市の将来構造

i 拠点

区分	位置づけ	方針
圏域拠点	○主要な鉄道駅周辺または仙南地区の骨格をなす国道4号の沿道で、かつ、人口の規模や密度、生活サービス機能の集積などの面において仙南地区の中心を担う柴田町及び大河原町の中心部を位置づける。	○一体の生活圏の形成に向け、都市単独では担いきれない商業・業務、医療、福祉などの広域的な生活サービス機能の誘導、集積を図る。 ○上記の機能の誘導、集積とあわせて、まちなか居住を促進し、生活利便性の高い市街地の形成を図る。
都市拠点	○圏域拠点に次ぎ人口や生活サービス機能が集積し、旧来から都市の中心的な役割を担ってきた白石市及び角田市の中心部を位置づける。	○既存の生活サービス機能を活かしつつ、必要に応じて都市基盤を再整備することで、新たな居住や生活サービス機能の誘導、集積を図る。
地域拠点	○日常生活を支える地域の中心部を位置づける。	○圏域拠点及び都市拠点との役割分担のもとで、生活利便性を高める身近な生活サービス機能や都市基盤の整備、保全を図る。
工業・物流拠点	○現に工業団地が立地するエリアや新たな企業誘致に適するインターチェンジ周辺などを位置づける。	○操業環境の維持、増進を図るとともに、広域的な交通利便性や工業団地内の未利用地を活かしながら、新たな工業・物流機能の集積を図る。
観光拠点	○仙南地区内外から広く観光客が訪れる主要な観光地や歴史・文化資源の集積エリアを位置づける。	○「みやぎ蔵王」のブランドを確立するための拠点として、恵まれた自然環境や景観を活かした観光交流・インバウンドの促進、各観光施設のネットワークの形成を図る。

③ 都市の将来構造

i 拠点

区分	位置づけ	方針
圏域拠点	○主要な鉄道駅周辺または仙南地区の骨格をなす国道4号の沿道で、かつ、人口の規模や密度、生活サービス機能の集積などの面において仙南地区の中心を担う柴田町及び大河原町の中心部を位置づける。	○一体の生活圏の形成に向け、都市単独では担いきれない商業・業務、医療、福祉などの広域的な生活サービス機能の誘導、集積を図る。 ○上記の機能の誘導、集積とあわせて、まちなか居住を促進し、生活利便性の高い市街地の形成を図る。
都市拠点	○圏域拠点に次ぎ人口や生活サービス機能が集積し、旧来から都市の中心的な役割を担ってきた白石市及び角田市の中心部を位置づける。	○既存の生活サービス機能を活かしつつ、必要に応じて都市基盤を再整備することで、新たな居住や生活サービス機能の誘導、集積を図る。
地域拠点	○日常生活を支える地域の中心部を位置づける。	○圏域拠点及び都市拠点との役割分担のもとで、生活利便性を高める身近な生活サービス機能や都市基盤の整備、保全を図る。
工業・物流拠点	○現に工業団地が立地するエリアや新たな企業誘致に適するインターチェンジ周辺などを位置づける。	○操業環境の維持、増進を図るとともに、広域的な交通利便性や工業団地内の未利用地を活かしながら、新たな工業・物流機能の集積を図る。
観光拠点	○仙南地区内外から広く観光客が訪れる主要な観光地や歴史・文化資源の集積エリアを位置づける。	○「みやぎ蔵王」のブランドを確立するための拠点として、恵まれた自然環境や景観を活かした観光交流・インバウンドの促進、各観光施設のネットワークの形成を図る。

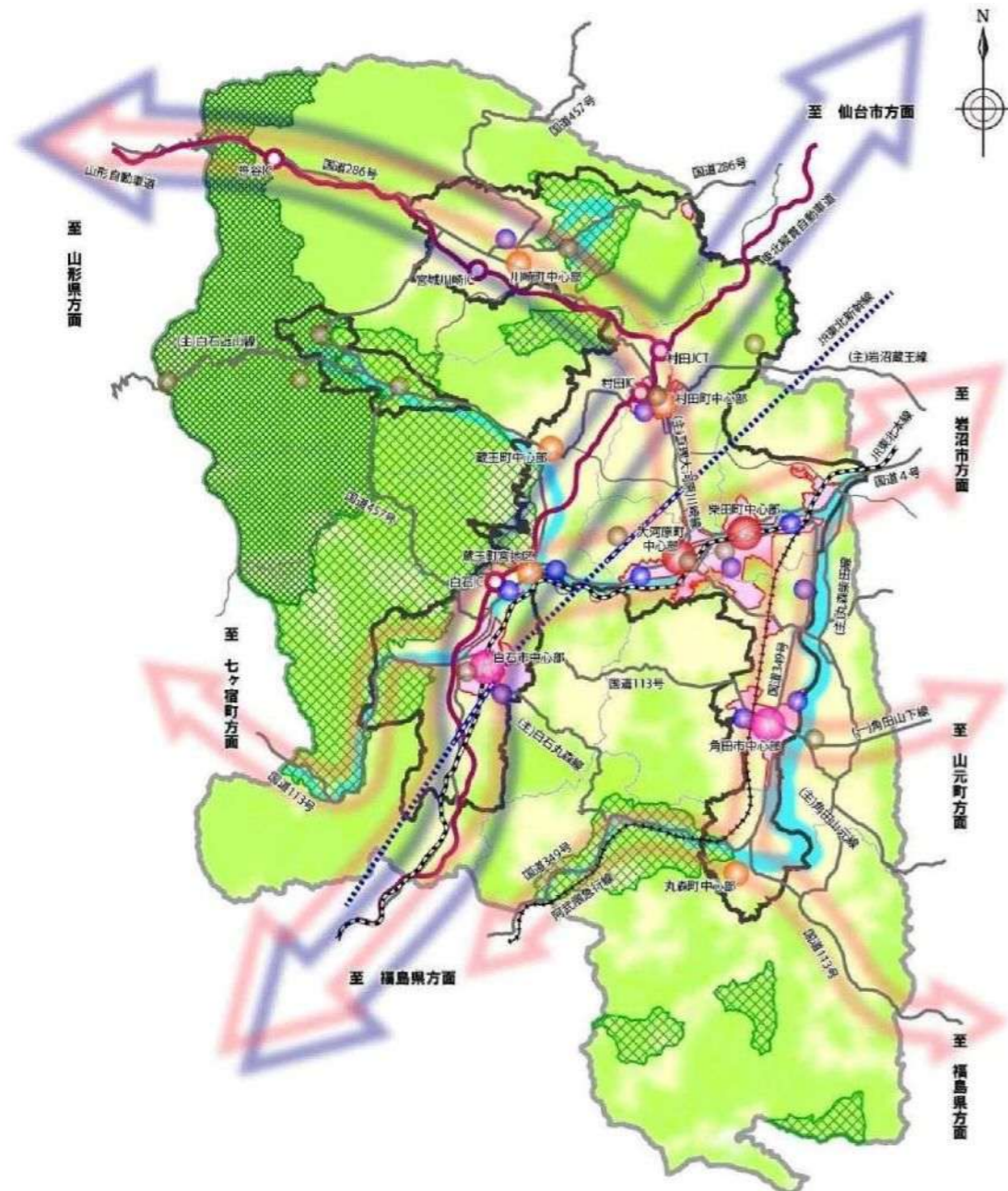
iii 土地利用ゾーニング

区分	位置づけ	方針
市街地ゾーン	○住居系、商業系及び工業系の市街地としての土地利用を図るべき用途地域を位置づける。	○用途地域に基づき、それぞれの役割に応じて都市基盤を整備、保全し、土地利用の増進を図る。 ○空地・空家等の低未利用地は、周辺の環境や景観との調和に配慮しながら都市的土地利用への転換を推進する。
田園・集落共生ゾーン	○市街地ゾーン周辺や河川沿いを中心とした田園地帯及びこれに点在する既存集落などを位置づける。	○食糧生産基盤として、また、蔵王連峰と一体的となった景観資源として、農地の保全を図る。 ○既存集落は、郊外部にふさわしい潤いとゆとりのある住環境の維持、形成を図る。
自然環境保全・活用ゾーン	○田園・集落共生ゾーン周辺に広がる山間部などを位置づける。	○蔵王連峰や阿武隈溪谷、釜房湖などの仙南地区を特徴づける豊かな自然環境の保全を図る。 ○一部では、自然環境資源、景観資源として、自然と人がふれあい、親しむ空間として活用を図る。

iii 土地利用ゾーニング

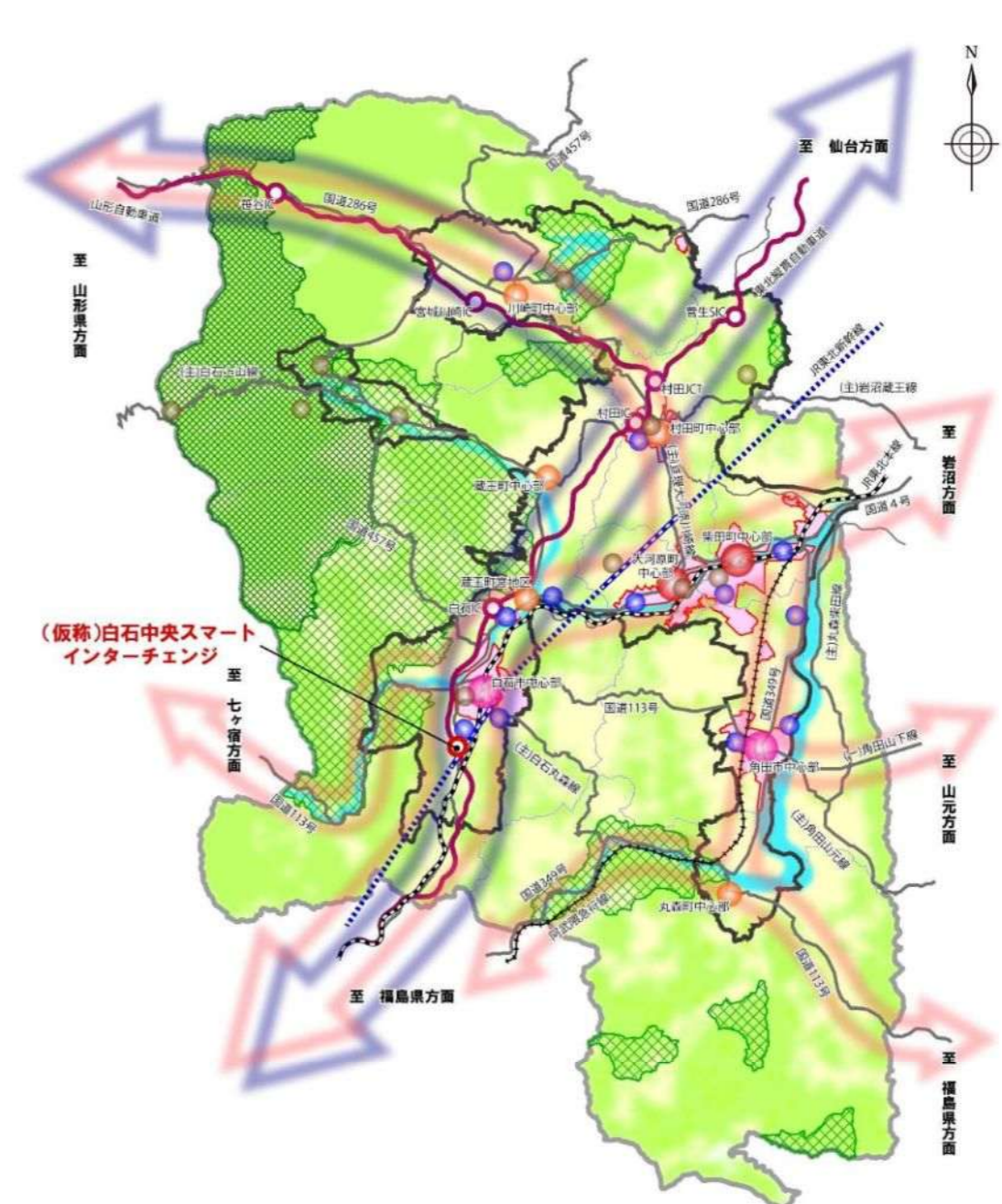
区分	位置づけ	方針
市街地ゾーン	○住居系、商業系及び工業系の市街地としての土地利用を図るべき用途地域を位置づける。	○用途地域に基づき、それぞれの役割に応じて都市基盤を整備、保全し、土地利用の増進を図る。 ○空き地・空き家等の低未利用地は、周辺の環境や景観との調和に配慮しながら都市的土地利用への転換を推進する。
田園・集落共生ゾーン	○市街地ゾーン周辺や河川沿いを中心とした田園地帯及びこれに点在する既存集落などを位置づける。	○食糧生産基盤として、また、蔵王連峰と一体的となった景観資源として、農地の保全を図る。 ○既存集落は、郊外部にふさわしい潤いとゆとりのある住環境の維持、形成を図る。
自然環境保全・活用ゾーン	○田園・集落共生ゾーン周辺に広がる山間部などを位置づける。	○蔵王連峰や阿武隈溪谷、釜房湖などの仙南地区を特徴づける豊かな自然環境の保全を図る。 ○一部では、自然環境資源、景観資源として、自然と人がふれあい、親しむ空間として活用を図る。

■都市の将来構造



区域	拠点	交通・連携軸	土地利用ゾーニング
行政界	圏域拠点	JR東北新幹線	市街地ゾーン
都市計画区域	都市拠点	JR東北本線	田園・集落共生ゾーン
用途地域	地域拠点	阿武隈急行線	自然環境保全・活用ゾーン
河川・湖沼	工業・物流拠点	自動車専用道路	国定公園
	観光拠点	主要幹線道路	県立自然公園等
		その他幹線道路	
		都市圏連携軸	
		工業・物流機能集積軸	

■都市の将来構造



区域	拠点	交通・連携軸	土地利用ゾーニング
行政界	圏域拠点	JR東北新幹線	市街地ゾーン
都市計画区域	都市拠点	JR東北本線	田園・集落共生ゾーン
用途地域	地域拠点	阿武隈急行線	自然環境保全・活用ゾーン
河川・湖沼	工業・物流拠点	自動車専用道路	国定公園
	観光拠点	主要幹線道路	県立自然公園等
		その他幹線道路	
		都市圏連携軸	
		工業・物流機能集積軸	

2 区域区分の決定の有無

本区域では、次の事由から区域区分を定めないものとする。

【区域区分を定めない事由】

I. 人口動向、産業動向及び宅地需要の見通し

本区域の人口は約146.8千人であり、全体としては減少傾向である。将来的にも減少が予測されており、著しい住宅市街地の拡大は見込まれないこと。

産業については、製造品出荷額等及び年間商品販売額は増加傾向となっており、今後も増加が予測されるものの、土地利用としては用途地域外での市街化の進展は確認されないこと。

II. 地形特性及び関連法規による土地利用規制

本区域は山林が大部分を占めており、都市的土地利用は阿武隈川や白石川沿いの平坦地に限られていること。平坦地においても、用途地域外に広がる農地は農業振興地域の整備に関する法律により都市的土地利用が規制され、営農環境が保全されていること。森林については、森林法や自然公園法、宮城県自然環境保全条例などによって都市的土地利用が規制され、自然環境が保全されていること。

これらのことより、本区域では今後とも無秩序な市街化が進行する可能性は低く、区域区分によらずとも土地利用や市街地開発などの規制、誘導が可能と考えられる。

2 区域区分の決定の有無

本区域では、次の事由から区域区分を定めないものとする。

【区域区分を定めない事由】

I. 人口動向、産業動向及び宅地需要の見通し

本区域の人口は約139.6千人であり、全体としては減少傾向である。将来的にも減少が予測されており、著しい住宅市街地の拡大は見込まれないこと。

産業については、製造品出荷額等及び年間商品販売額は増加傾向となっており、今後も増加が予測され、またインターチェンジ周辺での産業系土地利用の需要が高まっているため、土地利用としては用途地域外での市街化の進展の可能性はあるものの、都市のスプロール化につながる開発は少ないなど、無秩序な開発の進展はみられないこと。

II. 地形特性及び関連法規による土地利用規制

本区域は山林が大部分を占めており、都市的土地利用は阿武隈川や白石川沿いの平坦地に限られていること。平坦地においても、用途地域外に広がる農地は農業振興地域の整備に関する法律により都市的土地利用が規制され、営農環境が保全されていること。森林については、森林法や自然公園法、宮城県自然環境保全条例などによって都市的土地利用が規制され、自然環境が保全されていること。

これらのことより、本区域では今後とも無秩序な市街化が進行する可能性は低く、区域区分によらずとも土地利用や市街地開発などの規制、誘導が可能と考えられる。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

- 居住や公共施設、生活サービス施設の計画的な更新・誘導による身近な生活圏の形成
- 市街地内低未利用地における新たな機能の整備や誘導、用途地域の変更などの検討
- 空家等の適切な管理や利活用
- インターチェンジ周辺などへの新たな産業の立地誘導や既存産業の維持

本区域は、平成22年から29年にかけて土地利用に大きな変化はないものの、全体として未利用地が多く残る状況にある。また、人口減少の傾向が続いており、今後もさらに人口減少が進む予測にあることを踏まえた都市づくりが必要となっている。

このため、持続可能な都市づくりに向けて、立地適正化計画制度の考え方を踏まえつつ、主要な鉄道駅や行政庁舎周辺などの圏域の拠点となる地域において居住や公共施設、生活サービス機能の計画的な更新・誘導を図ることで、身近な生活圏を形成する。その際、空地・空家等の発生による都市のスポンジ化へ対応し（抜けた穴を塞ぐ、埋める）、必要に応じて都市基盤を整備することで、都市の再生を図る。

また、人口動向に応じた公共施設の統廃合や産業構造の変化に伴う工場撤退などで市街地内に大規模跡地が生じた場合は、周辺の環境に配慮しつつ、新たな機能の整備や誘導、用途地域の変更などを検討する。

さらに、今後増加が予測される空家等は、防災、衛生、景観などの観点から生活環境に影響を及ぼす可能性が高いことから、適切な管理や利活用に努める。所有者不明土地については、権利者調査を推進するとともに、必要に応じて都市活動の利便増進に資する活用を図る。

一方、本区域は、東北縦貫自動車道や国道4号、JR東北新幹線及びJR東北本線など、東北地方の骨格を成す広域的な南北軸上に位置しているほか、東西方向には山形自動車道や国道113号などが整備されており、太平洋側の南北軸である常磐自動車道の利用も可能であるなど、利便性の高い交通特性を有している。

このような交通特性を活かした地域活力の維持、向上のため、周辺の環境に配慮しつつ、広域的な交通利便性の高いインターチェンジ周辺などへの新たな産業の立地誘導や既存産業の維持を図る。また、既存の工業団地において未利用地が残る場合は、積極的な活用を図る。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 基本方針

- 居住や公共施設、生活サービス施設の計画的な更新・誘導による身近な生活圏の形成
- 市街地内低未利用地における新たな機能の整備や誘導、用途地域の変更などの検討
- 空き家等の適切な管理や利活用
- インターチェンジ周辺などへの新たな産業の立地誘導や既存産業の維持

本区域は、平成29年から令和5年にかけて土地利用に大きな変化はないものの、都市計画基礎調査結果からみても、全体として未利用地が減少している状況にある。また、人口減少の傾向が続いており、今後もさらに人口減少が進む予測にあることを踏まえた都市づくりが必要となっている。

このため、持続可能な都市づくりに向けて、立地適正化計画制度の考え方を踏まえつつ、主要な鉄道駅や行政庁舎周辺などの圏域の拠点となる地域において居住や公共施設、生活サービス機能の計画的な更新・誘導を図ることで、身近な生活圏を形成する。その際、空き地・空き家等の発生による都市のスポンジ化へ対応し（抜けた穴を塞ぐ、埋める）、必要に応じて都市基盤を整備することで、都市の再生を図る。

また、人口動向に応じた公共施設の統廃合や産業構造の変化に伴う工場撤退などで市街地内に大規模跡地が生じた場合は、周辺の環境に配慮しつつ、新たな機能の整備や誘導、用途地域の変更などを検討する。

さらに、今後増加が予測される空き家等は、防災、衛生、景観などの観点から生活環境に影響を及ぼす可能性が高いことから、適切な管理や利活用に努める。所有者不明土地については、権利者調査を推進するとともに、必要に応じて都市活動の利便増進に資する活用を図る。

一方、本区域は、東北縦貫自動車道や国道4号、JR東北新幹線及びJR東北本線など、東北地方の骨格を成す広域的な南北軸上に位置しているほか、東西方向には山形自動車道や国道113号などが整備されており、太平洋側の南北軸である常磐自動車道の利用も可能であるなど、利便性の高い交通特性を有している。

このような交通特性を活かした地域活力の維持、向上のため、周辺の環境に配慮しつつ、広域的な交通利便性の高いインターチェンジ周辺などへの新たな産業の立地誘導や既存産業の維持を図る。また、既存の工業団地において未利用地が残る場合は、積極的な活用を図る。

③ 市街地の土地利用の方針

i 居住環境の改善又は維持に関する方針

道路や公園などの都市基盤が不足する地域や木造老朽住宅率の高い地域などでは、耐震性、耐火性などに配慮した市街地整備の観点から、都市基盤の整備や改善、建築物の不燃・難燃化といった性能の向上や更新に努め、用途地域による土地利用を基本として、安全で快適な居住環境を形成する。

土地区画整理事業などの面的な整備によって良好な居住環境を備える住宅地は、用途地域や地区計画などによる土地利用の規制、誘導により、良好な居住環境の維持を図る。

ii 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

阿武隈川や白石川、松川などの都市間を貫流する主要な河川及びその沿線の自然環境や景観は、都市に潤いとやすらぎを与え、また、生態系のつながりにとっても重要であることから、連続した開放空間として適切に保全するとともに、水と緑のネットワーク化、親水空間としての創造を図る。

特に、観光資源としても機能する船岡城址公園の桜と白石川堤一目千本桜については、その維持に努める。また、村田伝統的建造物群保存地区や白石城、武家屋敷、蔵などの歴史資源の周辺における建築物、工作物は、これら資源と調和した色彩や意匠、構造への誘導に努める。

④ その他の土地利用の方針

i 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街地の周辺に広がる優良農地は、農業振興地域制度との整合を図りつつ、保全を基本とする。

これらのうち、特に宅地への転用の需要が高い幹線道路の沿道などに位置する農地については、長期的かつ広域的な視点に立ちながら、都市的土地利用の規制または誘導を図る。

ii 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

急傾斜地崩壊危険区域や砂防指定地、土砂災害警戒区域などの災害危険性の高い区域は、地域住民の安全を確保するため、宅地化を規制、抑制するとともに、区域周辺地域における警戒避難体制の整備などを推進する。

また、河川沿いの低地部や山間部で、溢水、湛水、がけ崩れなどの災害のおそれのある区域については大規模降雨時の防災対策を、また、建築密度の高い市街地については建築物や工作物、地下埋設物などの大規模地震対策を推進する。

なお、市街地においても、地形的な条件や災害履歴、最新の被害想定などを踏まえ、大規模な浸水被害や土砂災害などのおそれのある場合には、必要に応じて土地利用や都市施設整備の見直しに努める。

③ 市街地の土地利用の方針

i 居住環境の改善又は維持に関する方針

道路や公園などの都市基盤が不足する地域や木造老朽住宅率の高い地域などでは、耐震性、耐火性などに配慮した市街地整備の観点から、都市基盤の整備や改善、建築物の不燃・難燃化といった性能の向上や更新に努める。また、用途地域による土地利用を基本とし、立地適正化計画における居住誘導区域の設定により、生活の質の向上を図り、安全で快適な居住環境を形成する。

ii 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

阿武隈川や白石川、松川などの都市間を貫流する主要な河川及びその沿線の自然環境や景観は、都市に潤いとやすらぎを与え、また、生態系のつながりにとっても重要であることから、連続した開放空間として適切に保全するとともに、水と緑のネットワーク化、親水空間、グリーンインフラとしての創造を図る。

特に、観光資源としても機能する船岡城址公園の桜と白石川堤一目千本桜については、その維持に努める。また、村田伝統的建造物群保存地区や白石城、武家屋敷、蔵などの歴史資源の周辺における建築物、工作物は、これら資源と調和した色彩や意匠、構造への誘導に努める。

④ その他の土地利用の方針

i 優良な農地との健全な調和に関する方針

市街地の周辺に広がる優良農地は、農業振興地域制度との整合を図りつつ、保全を基本とする。

これらのうち、特に宅地への転用の需要が高い幹線道路の沿道などに位置する農地については、長期的かつ広域的な視点に立ちながら、都市的土地利用の規制または誘導を図る。

ii 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

急傾斜地崩壊危険区域や砂防指定地、土砂災害警戒区域などの災害危険性の高い区域は、地域住民の安全を確保するため、宅地化を規制、抑制するとともに、区域周辺地域における警戒避難体制の整備などを推進する。

また、河川沿いの低地部や山間部で、溢水、湛水、がけ崩れなどの災害のおそれのある区域については大規模降雨時の防災対策を、また、建築密度の高い市街地については建築物や工作物、地下埋設物などの大規模地震対策を推進する。

なお、市街地においても、地形的な条件や災害履歴、また、地球温暖化に伴う近年の気象の激甚化なども考慮した最新の被害想定や推計などを踏まえ、大規模な浸水被害や土砂災害などのおそれのある場合には、必要に応じて土地利用や都市施設整備の見直しに努める。

また、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する機能を確保するため、具体的な取組と合わせて防災指針を立地適正化計画に定める。

iii 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

市街地の周辺に広がる田園地帯や里山は、本区域を象徴する自然環境、景観を形成する固有の資源として保全、継承し続けるため、関連法令に基づき規制、誘導を図る。

なお、蔵王国定公園をはじめ、県立自然公園、県自然環境保全区域などの指定区域については、関連する法令や条例を遵守し、豊かで美しい自然環境を保全する。

iv 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

田園地帯や里山などに介在する既存集落は、周辺環境との調和を図りつつ、住環境の改善、向上に努める。特に、幹線道路の沿道や温泉街、別荘地については、「みやぎ蔵王」の観光ブランドを確立するため、地域特有の自然環境や景観との調和に配慮した計画的な土地利用を図る。

人口減少を背景として、今後さらに増加が予測される空地・空家等や所有者不明土地などは、放置によって地域の生活環境に影響を及ぼす可能性が高いこと、その土地の利活用には支障をきたすおそれがあることから、適切な管理に努める。

また、人口動向や財政の見通しに応じた公共施設の再編や統廃合、産業構造の変化に伴う工場の撤退などによって市街地内に大規模な跡地が生じた場合、用途地域と土地利用現況にかい離が生じている場合、土地利用の混在によって良好な市街地環境の維持、形成が困難な場合は、その地域の立地特性や周辺の環境を考慮し、また、将来の人口や産業などを見通したうえで、新たな機能の整備や誘導、用途地域の変更などにより、秩序ある土地利用を図る。

iii 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

市街地の周辺に広がる田園地帯や里山は、本区域を象徴する自然環境、景観を形成する固有の資源として保全、継承し続けるため、関連法令に基づき規制、誘導を図る。

また、蔵王国定公園をはじめ、県立自然公園、県自然環境保全区域などの指定区域については、関連する法令や条例を遵守し、豊かで美しい自然環境を保全する。

なお、開発規模が大きく環境への影響が著しい事業等については、環境影響評価関係法令に基づき環境影響評価を実施し、生活環境や自然環境の保全に努めるとともに周辺環境と調和を図る。

さらに、太陽光発電施設の設置に対して、国の「大規模太陽光発電事業に関する対策パッケージ」及び県の「太陽光発電施設の設置等に関する条例」等に基づいて、自然環境の保護、安全性の確保及び景観の保護に努める。

iv 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

田園地帯や里山などに介在する既存集落は、周辺環境との調和を図りつつ、住環境の改善、向上に努める。特に、幹線道路の沿道や温泉街、別荘地については、「みやぎ蔵王」の観光ブランドを確立するため、地域特有の自然環境や景観との調和に配慮した計画的な土地利用を図る。

また、地域未来投資促進法等に基づく地域経済を牽引する事業などの新たな市街地開発を進める際には、用途地域や地区計画などを指定し、計画的な土地利用となるように十分に配慮する。

人口減少を背景として、今後さらに増加が予測される空き地・空き家等や所有者不明土地などは、放置によって地域の生活環境に影響を及ぼす可能性が高いこと、その土地の利活用には支障をきたすおそれがあることから、適切な管理に努める。

人口動向や財政の見通しに応じた公共施設の再編や統廃合、産業構造の変化に伴う工場の撤退などによって市街地内に大規模な跡地が生じた場合、用途地域と土地利用現況にかい離が生じている場合、土地利用の混在によって良好な市街地環境の維持、形成が困難な場合は、その地域の立地特性や周辺の環境を考慮し、また、将来の人口や産業などを見通したうえで、新たな機能の整備や誘導、用途地域の変更などにより、秩序ある土地利用を図る。