

第4章 全体構想

1. 土地利用基本方針

(1) 土地利用の基本的な考え方（土地利用の方針）

田園と丘陵が織りなす町土を持続可能なものにするため、本町の土地利用の特性を踏まえ、土地利用の基本方針を次のとおりに設定します。

土地利用の基本方針

①優良農地、農振農用地の保全を図る

- ・吉田川流域に広がる平地の水田保全を図ります。また、今後増加が懸念される耕作放棄地や放置山林等、土地管理のあり方の検討を進めます。

②農振白地地域における非建築系開発に対する土地利用調整機能を強化する

- ・比較的法律の規制が緩い農振白地地域において、非建築系開発（資材置き場、ソーラー発電等）が近年急速に進んだことを受け、町土の里地里山を保全するため、開発指導要綱等による土地利用調整機能の強化を進めます。

③農村集落の生活環境の維持・保全を図る

- ・地形特性や旧街道筋に沿った、従来からの農村集落の保全を図るとともに、引き続き空き地・空き家については、移住・定住等の受け皿として活用を検討します。

④にぎわい、産業、自然緑地、3つの核となる拠点の形成を図る

- ・さらなる魅力を高めるため、道の駅を核としたにぎわいや機能強化を図る「中心拠点」、エコファクトリーとしての工業集積機能の維持（大谷東部）と大規模農業施設の推進（大松沢）を図る「産業拠点」、自然緑地系の骨格としての保全を図る「自然緑地拠点」の形成を図ります。
- ・「レクリエーション拠点」である公園や緑地は様々なニーズに対応することにより回遊性を高め、「生活拠点」は中心拠点と連携し地域を支えます。

⑤自然災害リスクへの対応強化

- ・大郷町復興再生ビジョンに基づき、被災地区の復興と地域づくりを推進するとともに、防災対策・避難対策について強化を図ります。

(2) 土地利用の配置方針

第3章で示した都市の将来構造図における「居住ゾーン」「自然環境ゾーン」「田園環境ゾーン」、「積極的、主導的に土地利用調整を行うゾーン」について、基本方針を受け、各ゾーン内の土地利用の方針を定めます。詳細は次のとおりです。

【居住ゾーン】

●新規住宅誘導地域

- ・住宅の開発需要がある地域のため、居住ニーズを踏まえつつ、積極的に住宅地の開発を行います。

●集落保全地域

- ・平地と丘陵が重なる境界部における段丘上の街道筋に形成された、既存農村集落の生活環境の保全及び改善を図ります。少子高齢化が急速に進み、集落内では空き家や空き地が増大しているため、引き続き「空き地・空き家バンク」制度の活用により、生活環境の劣化につながらないように、適正な土地家屋管理を進めるとともに、定住・移住者のための受け皿としての活用検討を図ります。

●まちの魅力促進地域

- ・「道の駅」を中心とする地区には、公共公益施設等が集積されており、町のにぎわいを創出するとともに、本町の都市的拠点を担っています。来町者や観光客と町民が交流する場として、さらなる魅力向上やサービス機能の向上等、公共公益施設の再編再配置を含め、生活利便機能の立地誘導や集約化を図ります。

【自然環境ゾーン】

●里地・里山の保全（農振白地区域・森林地域）

- ・県自然環境保全地域とその周辺の保安林を「自然緑地拠点」と位置付け、骨格的な自然・生態系のまとまりと保全すると共に、自然と親しめる場としての利活用について検討を進めます。
- ・農振白地区域を含む既存山林エリアにおいて、維持管理、土地管理のあり方について検討を進めます。

【田園環境ゾーン】

●優良農地の保全（農用地区域）

- ・吉田川一帯に広がる一団の優良農地と、丘陵部に樹枝状に切れ込む谷底平地を中心とする農用地は、本町の基幹産業の基盤となる土地利用であり、生産性の向上や農地の集団化など、農業振興施策と連動しながら保全を図ります。
- ・農業従事者の高齢化や担い手不足等により、耕作放棄地や荒廃農地、放置山林等が生じており、今後も顕著な問題となることから、農業振興策と併せて適正な土地管理策の検討を進めます。

【積極的に土地利用調整を行うゾーン】

●工場集積地域

- ・主要幹線道路である（主）大和松島線は、仙台北部中核工業団地や、大和 IC、松島大郷 IC などと接続する「産業道路」であり、東側区間の沿道は、産業拠点に位置付けた川内地流通工業団地や大規模な工場が立地集積しているゾーンです。今後も沿道土地利用の需要を見極めつつ適正な沿道の土地利用の調整を図ります。
- ・（主）大和松島線は観光道路としての性質も兼ね備えているため、にぎわいや環境に配慮した工場群となるよう、良質な沿道景観の形成を図ります。

●農業施設集積地域

- ・（主）石巻鹿島台色麻線と（主）利府松山線の交差する大松沢地域における優良農地の一面においては、野菜ハウスやカントリーエレベーター等、大規模農業施設等が立地しているゾーンです。大松沢地域を中心に大型施設園芸型農場の誘致による農業拠点形成へ向けた誘導を行います。
- ・今後も同農業施設の誘致を図り、本町における新たな産業拠点に位置付けます。

図 4.1 土地利用方針図

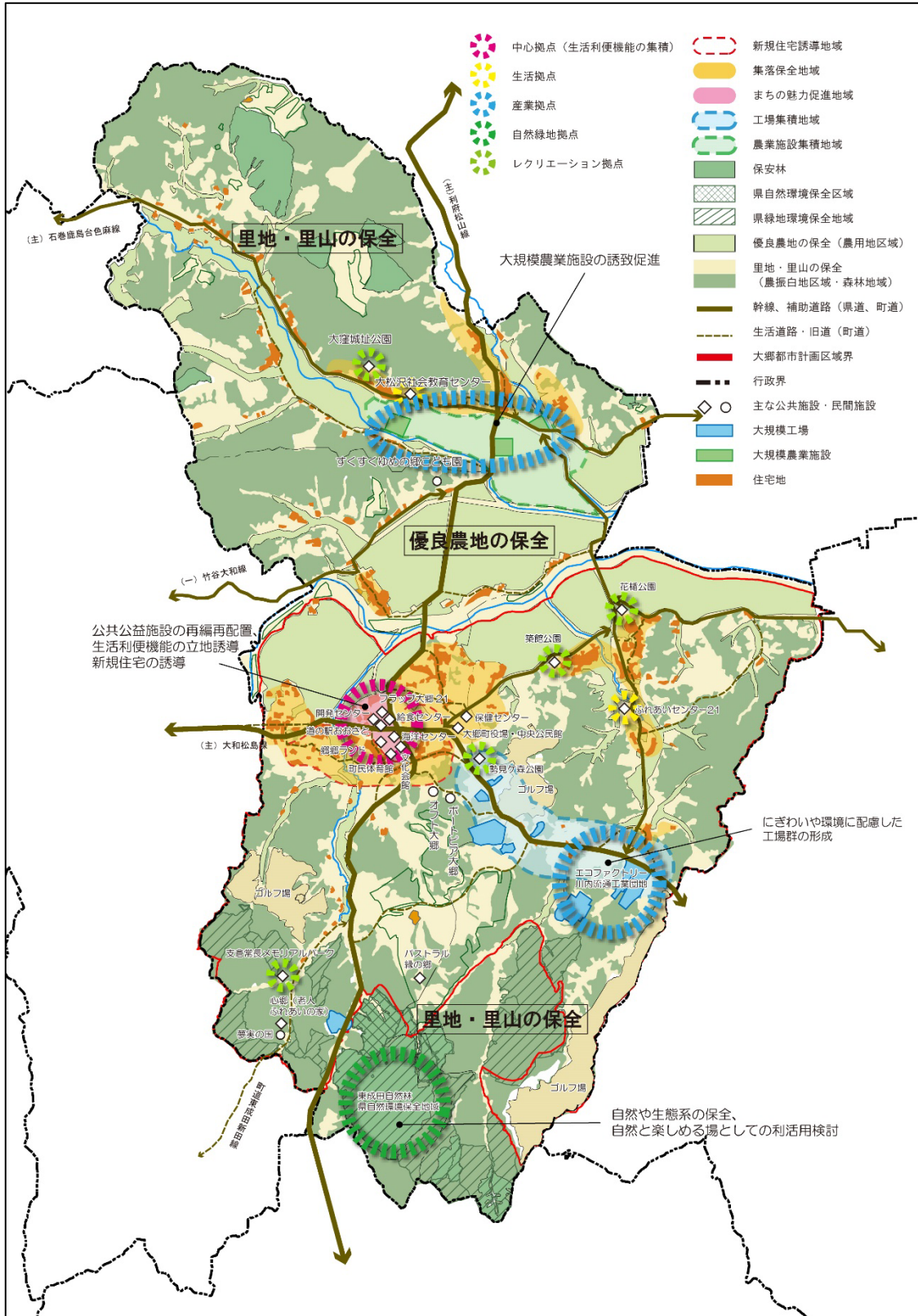
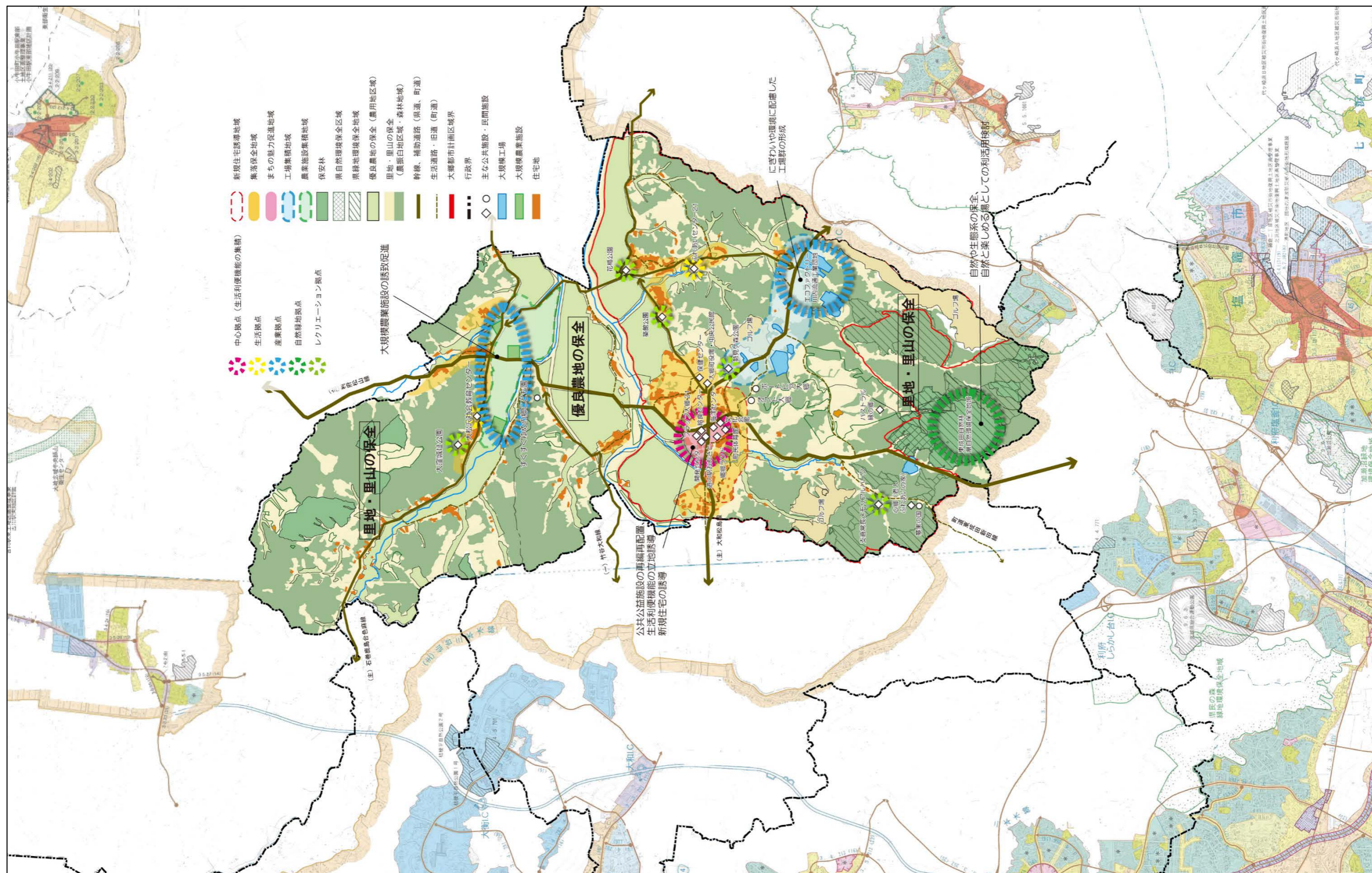


図 4.2 土地利用方針図（広域）



(3) 都市計画区域内の考え方

大郷町の都市計画区域は、区域区分を定めない単独の都市計画区域（非線引き区域）となっています。

本計画では、生活利便性の向上のため、道の駅周辺への公共施設等の集約や再編を検討するとともに、中心拠点形成を目指すものとしています。これを踏まえ、本町の都市計画の考え方について今後検討します。

本町は、用途地域を定めている「大崎広域都市計画」と区域区分を定めている「仙塩広域都市計画」に近接しています。

仙塩広域都市計画は、本町と同郡の大和町及び大衡村が含まれていることや、2010年には松島観光都市計画が編入されるなど、再編が行われています。

その他県内では、大崎広域都市計画、仙南広域都市計画も近年に再編されており、県内の都市計画の動きが活発であること、周辺都市計画との広域的な関わりや区域区分も含め検討します。

図 4.3 宮城県内の都市計画区域



出典：宮城県都市計画課