

七ヶ浜町土地利用基本構想

令和元年 1 2 月

目次

1. 町土地利用に関する基本構想	1
(1) 七ヶ浜町の概要	1
(2) 土地利用の基本構想	2
(3) 町土地利用の基本理念	3
(4) 町土地利用の基本方針	3
2. 土地利用目的に応じた区分ごとの目標と地域別の概要	5
(1) 利用区分別町土地利用の基本施策	5
(2) 地域別の概要	8

1. 町土地利用に関する基本構想

(1) セケ浜町の概要

本町は、仙台市中心部から東に約 20km、南は太平洋に面し、北と東は松島湾と三方を海に囲まれ、西は仙台市、多賀城市、塩竈市と隣接する、松島湾の南西に突き出した半島状の形態をなしています。面積は 13.19km²で、中央部がなだらかな丘陵地帯となっており、海岸部に向けて放射状に傾斜し、起伏の変化に富んだ地形です。

人口は 18,931 人、世帯数 6,650 世帯（平成 30 年 4 月 1 日住民基本台帳）で、全国的に人口減少が進む中、本町においても平成 16 年 8 月をピークに人口が減少に転じている一方で、単身世帯や核家族化の進行により世帯数は微増傾向にあります。人口構成比率は、年少人口（0～14 歳）11.37%、生産年齢人口（15～64 歳）59.81%、老年人口（65 歳以上）28.82%であり、平成 22 年と比較すると年少人口、生産年齢人口が減少、老年人口が増加しており、少子高齢化が進行しています。

本町は日本三景松島の一角をなし、町内の東部が県立自然公園松島の指定を受け、さらに、海岸線に沿って特別名勝「松島」の指定を受けるなど、自然環境や景観に恵まれた地域です。また、古くから海と密接にかかわり、生活が営まれてきた地域でもあり、海岸部には縄文文化を今に伝える貝塚をはじめとした遺跡が多く残され、東北一の規模を誇る大木囲貝塚は国指定史跡に指定されています。

土地利用は、丘陵地が松林を主とした森林になっており、丘陵の上部の平地や緩斜面は畑、標高の低い平地は水田として利用され、集落は海岸沿いの平地や丘陵端部の緩斜面に立地し、典型的な漁村の集落が形成されてきました。

昭和 34 年の東北電力(株)仙台火力発電所の建設に続き、高度経済成長期には湊浜や東宮浜などの海岸地域に工業立地が進み、さらに昭和 50 年代からは、汐見台団地が開発されるなど、仙台都市圏の都市近郊住宅地として市街化が進みました。それとともに産業構造も変化し、本町の基幹産業である漁業を中心とした第一次産業は、現在は環境の変化や後継者問題により、産業全体に占めるウエイトが低下しており、地域活力の低下が危惧されています。

また、東日本大震災による被害や松くい虫による松枯れ、畑地の耕作放棄地の増加、谷地の埋め立て等により、本町の特徴的な景観に変化が生じています。本町は豊かな自然環境、史跡をはじめとした文化財など、地域固有の貴重な自然的、歴史的資源にも恵まれています。先人より受け継がれてきたこの素晴らしい自然、景観に恵まれた町土を次世代へ引き継いでいくためにも、総合的かつ計画的な土地利用を進めていかなければなりません。

(2) 土地利用の基本構想

①町土利用の課題

本町においては、2011年度に策定した「七ヶ浜町長期総合計画」（2011年度～2020年度）では、「うみ・ひと・まち 七ヶ浜」をキャッチフレーズに、「自然との調和により、人間らしく生き、快適で住みやすい町づくり」を基本理念としたまちづくりを推進してきました。

しかし、少子高齢化、人口減少の進行、経済の低迷、自然環境や地球環境の悪化など、社会経済状況が大きく変化し、人々の価値観やライフスタイルも多様化しています。加えて、災害危険区域の指定や防災集団移転による土地利用の規制などの変化を踏まえ、今後本町では、本町の規模にあった効率的で、質の高い持続可能な町土づくりを進めていかなければなりません。

町土の利用を進めるうえでは、以下の点に留意する必要があります。

②自然環境と景観の変化

本町は日本三景松島の一角をなし、豊かな自然と素晴らしい景観に恵まれた町です。

しかし、海岸部の森林を中心とした松くい虫被害による松枯れ、内陸部における耕作放棄地の増加、谷地の埋め立てなどにより、景観の悪化や保水機能の低下、生態系への影響が懸念されています。

この豊かな自然、素晴らしい景観は本町の貴重な財産であり、この恵まれた町土を次世代に引き継ぐためにも、積極的な保全を図る必要があります。

③地域コミュニティの対応

都市化の進展により、ライフスタイルは変化し、ひとりひとりの価値観も多様化しています。また、本格的な人口減少、少子高齢化が進行する中で、単身世帯の増加、核家族化が進行しています。加えて東日本大震災後は、被災地域においてコミュニティの分断が生じ、これらの要因が重なって人と人の結びつきが変化し、新たな居住地におけるコミュニティの形成が大きな課題となりました。

前述の課題や住民ニーズが多様化する中で、防犯・防災などの安全・安心の問題をはじめ、環境保全、福祉、教育の問題など地域における課題も地域によって異なり、これらを克服するためには、地域コミュニティの充実を図り、地域の活力を高め、住民と地域、町が連携を取り、各々の役割を自覚しながら取り組むことが必要となります。

④本町の特徴を活かしたまちづくり

本町は県内で面積が一番小さく、仙台市近郊として市街地を形成する一方、豊かな自然環境や景観に恵まれた町です。

社会経済状況が大きく変化している中、生活の質的向上や生活環境への意識・関心が高まっています。また、成熟社会を迎え、土地利用のあり方も、開発を基調とした市街地の「量的拡大」から、町土の「質的向上」への転換が求められています。

本町では今後も、自然と市街地との共生を図りながら、既存の都市機能、生活基盤の適正な維持・整備、土地の有効活用を通じ、本町の規模にあった効率的で、質の高い、成熟社会に対応した、災害に対して粘り強く持続可能な町土づくりを推進していかなければなりません。

(3) 町土利用の基本理念

町土は、かけがえのない限られた資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤です。

町の将来像は、その基盤となる町土の計画的な利用があってはじめて実現できるものであり、長期的な展望に立って、町土利用の基盤を揺ぎないものにすることが重要です。

町土の利用にあたっては、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、住民が安全で快適な生活をおくることができるよう、「自然との調和により、人間らしく生き、快適で住みやすいまちづくり」の実現にむけた、総合的、計画的な土地利用を推進することを基本理念とします。

(4) 町土利用の基本方針

町土利用にあたっては、より良い状態で町土を次世代へ引き継ぐことができる持続可能な町土管理の実現を図ることとします。

住民の生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤である土地利用を有効に行うためには、自然環境の保全を図り、地域の特性を生かし、長期総合計画をはじめとした各種計画との調整を図りつつ、長期的な展望に立って、総合的かつ計画的に行わなければなりません。

①町土の有効利用及び土地利用転換の適正化

森林、農用地、宅地等の相互の土地利用の転換については、いったん転換すると元の土地に回復させるのが難しいことから、土地の需要や生態系をはじめとする自然の

様々な循環系や景観への影響を考慮し、慎重な配慮の下で計画的に進めることが重要です。

宅地などの土地利用については、低未利用地の有効利用を促進し、計画的な市街地の形成を図ります。

農業面での土地利用に関しては、地球温暖化防止、食料等の自給力向上、自然循環システムの維持、生物多様性の確保に配慮しつつ、生産活動と自然環境を享受する場として、適正な保全を図ります。耕作放棄地については、景観や緑地の保全に留意し、適正な保全・活用に努めます。

②土地利用の質的向上

限られた町土資源の利用価値を高めるため、安全性、快適性、文化性の観点から、質的向上を図ります。

安全性については、東日本大震災の復興事業やそれを補完するソフト対策により、安全で安心な防災と減災を推進してきましたが、近年は、気候変動の影響などによる自然災害の頻発化、狂暴化が危惧されているため、最悪の事態を防ぐ国土強靱化の取り組みも必要になります。

快適性については、自然環境に十分配慮し、都市的機能の向上を図りながら、人と自然、様々な生物が共生できるよう、自然環境の保全に努めます。

また、歴史的文化遺産の保全や地域の自然的・社会的条件を踏まえ良好な景観の保全・形成を図るとともに、安全性、快適性も含め総合的に町土利用の質を高めます。

2. 土地利用目的に応じた区分ごとの目標と地域別の概要

(1) 利用区分別町土利用の基本施策

町土利用の基本方針を踏まえ、土地の現況と今後の利用区分毎の基本施策は以下のとおりとします。

①農用地

農用地は、将来にわたり食料の安定供給を図るための生産基盤であるため、持続的な優良農地の確保と農業の生産性向上を図ります。また、農業従事者の担い手不足や高齢化、農業経済等の情勢を受け、今後増加すると見込まれる耕作放棄地や遊休農地については、所有者へ適正な管理を促すとともに、関係団体との連携や耕作希望者へ繋ぐなど多様な主体の参画による有効活用を促進し発生を抑制します。

都市近郊に位置する本町の立地条件を生かした野菜、果樹など高付加価値農業を推進します。

また、農用地の良好な管理を通じ、農用地の効率的な利用と生産性の向上に努め、町土保全、保水機能等農業の有する多面的機能が高度に発揮されるよう配慮するとともに、環境への負荷の低減に配慮した農業生産の推進を図ります。

なお、市街化区域内の農地については、緑地や防災機能などを十分に考慮し、周辺の土地利用との調和や良好な都市環境形成に配慮し、計画的な土地利用を図ります。

②森林

森林は、そのほとんどが丘陵地域と海岸沿いの松林であり、いずれも特別名勝「松島」や県立自然公園の指定を受け、本町の特徴的な景観のみならず日本三景「松島」の景観を形成する貴重な自然資源となっています。しかし、松くい虫の被害により、松の数は減少し、間伐等の手入れの不十分な森林の増加など、景観だけではなく、町土の保全、防風・防潮などの安全面からも対策が必要となっています。

また、これら森林は地球温暖化防止や自然循環システムの維持、町土保全や水源涵養機能、保健・レクリエーションなどの公益的機能を有しており、将来世代が森林の持つ多面的機能を享受できるよう、松林の病虫害防除や伐倒、森林所有者へ管理を促す等、積極的な森林整備を図ります。

③水面・河川・水路

水面は、阿川沼をはじめとした11ヶ所のため池が主であり、農業用水の安定確保、災害防止の観点から計画的な整備・保全を図ります。また、生態系の観察など自然を体験できる、地域の貴重な水辺環境資源として積極的な利用を図ります。

水路は、農地の管理や自然環境の維持、災害防止の観点から、施設の適切な維持管理、更新により、既存用地の持続的な利用を図ります。

④道路

本町は、県道が環状に沿岸部の集落を結びつけており、中央部には町道七ヶ浜縦断線及び七ヶ浜横断線等が整備されています。

これら道路は、町土の有効利用及び良好な生活・生産基盤、さらには地域間の交流・連携促進に重要な役割を果たすものであり、必要な用地の確保を図るとともに、施設の適切な維持管理・更新を通じて、既存用地の持続的な利用を図ります。

道路の整備にあたっては、幹線道路や生活道路の整備が進み、生活環境は向上しているものの、誰もが安全に利用できる交通環境や災害発生時を想定したライフラインとしての道路空間のあり方を踏まえ、自然環境の保全に十分配慮し、町民の生活利便性の向上のため、道路の安全性、快適性の向上や防災機能の向上に努めます。

また、沿道は、町民の参画による緑化推進等により良好な道路環境の保全、創造に努め、交通安全施設等の整備を推進し、交通の安全と円滑の確保に配慮します。

農道については、農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、必要に応じて適正な整備に努めるとともに、既存施設の維持管理・更新を通じ既存用地の持続的な利用を図ります。

⑤宅地

a 住宅地

人口減少、少子高齢化が進行する中で、成熟社会に対応した豊かな住環境の実現、秩序ある市街地形成の観点から、耐震・環境性能を含めた住宅ストックの質の向上を図るとともに、生活サービス施設の維持、整備を計画的に進めながら、安全性の向上と良好な居住環境づくりを推進します。

なお、住宅密集地域においては、積極的に居住環境の改善に努めます。

b 工業用地

本町は町域が狭く、工業用地については、環境の保全に配慮し、新たな大規模開発は抑制します。今後の企業誘致に関しては、未利用地の有効利用を図り、環境・福祉・情報関連産業など無公害型の産業を誘致します。

また、雇用の場の確保のため、広域的な産業の活性化について、関係機関との連携を促進します。

c その他の宅地

商業は、汐見台地区の商業店舗立地などにより、町内での買い物ができる環境にあるものの、多賀城市、仙台市、塩竈市への依存度も高い状況にあります。今後は、地場製品の供給など消費者のニーズに対応しながら、商業並びに観光の活性化を図り、

それに必要な店舗・事務所などは、既存施設の有効活用を促進しつつ、必要な用地の確保を図ります。

⑥海岸部

町内の東部が県立自然公園松島の指定を受け、さらに、海岸線に沿って、特別名勝「松島」の指定を受けるなど、海岸部は自然環境や景観、歴史的文化資源に恵まれた地域です。このため、自然環境や多様な生態系、歴史文化資源の保全を図るとともに、漁業や観光、レクリエーション等、多様な利活用が期待されることから、自然的・地域的特性及び経済的・社会的動向を踏まえ、長期的視点に立った総合的利用を図ります。

漁港、港湾や沿岸地域については、自然環境の保全に十分配慮するとともに、沿岸漁業、水産資源の維持などの機能の確保に留意して、漁港や港湾の有効利用を図ります。

⑦公共公益用地

文教施設、公園緑地、福祉施設などの公共公益用地については、町民生活上の重要性和ニーズの多様化を踏まえ、景観及び環境の保全に配慮して、既存施設の有効利用を前提に、必要な用地の確保に努めます。

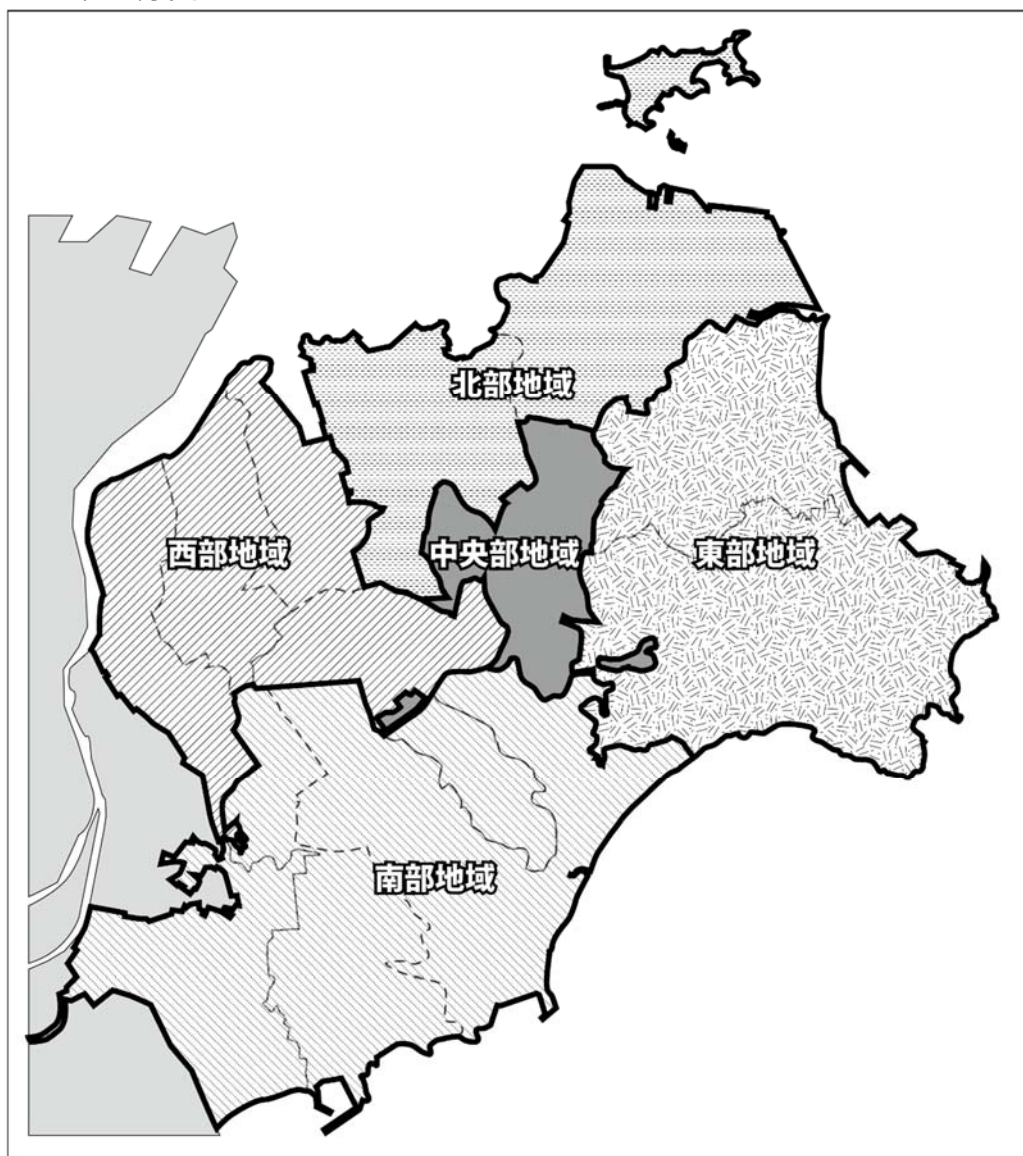
また、施設の整備にあたっては、耐災性の確保と災害時における施設活用に配慮するとともに、広域的機能分担も考慮した施設の活用に配慮します。

(2) 地域別の概要

①地域区分は、自然的、地理的、社会的条件を考慮し、中央部、北部、西部、東部、南部の5地域とします。それぞれの範囲は次のとおりです。

地域区分	地域の範囲（行政区）
中央部地域	亦楽・汐見台一丁目の商業地域・花渚浜字大山の一部
北部地域	東宮浜・代ヶ崎浜
西部地域	要害・御林・境山・遠山・汐見台（一丁目の商業地域を除く）
東部地域	花渚浜（大山の一部を除く）・吉田浜・笹山
南部地域	湊浜・松ヶ浜・菖蒲田浜・汐見台南

■地域区分図



① 地域別の概要は次のとおりです。

a 中央部地域

本地域は、官公庁、文化・教育施設、スポーツ施設、商業施設など、町民の日常生活に深く関わる施設が集積し、本町の中心としての機能を有している地域です。

今後この地域は、町民の利便性を高めるため、公共交通の活用による他地域からのアクセス向上や、諸活動の中心地としての役割を果たすことができるよう、さらなる機能の充実を図るとともに、地域コミュニティ及び防災の拠点としての位置づけを高めます。

また、本地域内の未利用地については、宅地等への利用転換を推進するなど有効活用を図り、市街化調整区域内の森林は、保全に努め、自然と市街地が調和した土地利用を図ります。

b 北部地域

本地域は、塩竈湾に面して東宮浜、代ヶ崎浜の集落が、代ヶ崎浜の丘陵部には、復興事業により整備された高台住宅団地等が形成されています。また、東宮浜地区には本町の産業拠点としての役割を担う東宮浜臨海工業団地が立地し、代ヶ崎浜地区の東部は特別名勝「松島」の指定区域となっており、松島四大観の一つである多聞山をはじめ、馬放島など観光資源が存在し、内陸部にはほ場整備された優良農地があります。

今後この地域は、適正な法規制などにより、自然環境や景観の保全に積極的に取り組み、町内の観光資源や歴史資源などを有効に結びつけ、観光の振興と利用促進を図ります。

また、集落においては、地域の特性に留意しながら生活基盤の充実を図るとともに、災害時、緊急時の安全性確保のため、狭あい道路の解消に努めるなど、安全で快適な住環境の整備を推進します。

優良農地については、保全に努め、遊休農地については、安心・安全な農作物栽培を推進し有効利用を図ります。

c 西部地域

本地域は、ほぼ全域が市街化区域であり、多賀城市、塩竈市から連続する住宅地が形成され、地域の東部には縄文時代における日本最大級の貝塚であり、史跡として指定を受けている大木囲貝塚があります。

今後この地域は、豊かな住環境の実現、秩序ある市街地形成の観点から、環境の保全に配慮しつつ、生活サービス施設の維持・整備を計画的に進め、安全性の向上と快適な居住環境づくりを推進します。

また、周辺の土地利用との調整を図りつつ、未利用地の有効利用を促進します。工業地域内の未利用地については、周辺住民や環境への影響を考慮し、環境・福祉・情報関連産業など無公害型の企業の誘致を図ります。また、住居地域内の未利用地については、土地需要の動向を見極め、長期的展望に立った、計画的な土地の有効利用を

促進します。

なお、大木囲貝塚については、今後も本町の貴重な文化遺産として保全するとともに、史跡公園としての住民の利用拡大を図ります。

d 東部地域

本地区は、半島の先端に位置し、海岸沿いに吉田浜、花渚浜の集落が、丘陵部には復興事業により整備された高台住宅団地等が形成され、内陸部にはほ場整備された優良農地があります。

また、地区のほとんどが特別名勝「松島」の指定区域となっており、花渚灯台、鼻節神社、君ヶ岡公園など、自然環境の中に観光資源が存在しています。

今後は、適正な法規制などにより、自然環境や景観の保全に積極的に取り組みます。また、身近に自然とふれあえる環境教育の場としての有効利用を図るとともに、町内の観光資源や歴史資源などを有効に結びつけ、花渚浜に整備した商業産業用地へ誘致活動を行いながら、観光の振興と利用促進を図ります。

沿岸部集落においては、地域の特性に留意しながら生活基盤の充実を図るとともに、災害時、緊急時の安全性確保のため、狭あい道路などの解消に努めるなど、安全で快適な住環境の整備を推進します。

優良農地については、保全に努め、遊休農地については、安心・安全な農作物栽培を推進し有効利用を図ります。

e 南部地域

本地域は、仙台港から続く海岸沿いに湊浜、松ヶ浜、菖蒲田浜の集落が、中央部には汐見台南団地が形成されているほか、丘陵部には復興事業により整備された高台住宅団地等が形成されています。また、宮城県の代表的な海水浴場である菖蒲田海岸をはじめ、海岸線のほとんどの地域が特別名勝「松島」に指定されており、仙台市にまたがる沿岸の工業専用地域には石油精製所が立地し、阿川沼の周辺にはほ場整備された優良農地があります。

今後は、適切な土地利用の誘導により、地域の環境保全に配慮しつつ、仙台市など周辺市に隣接する立地条件や地域特性を生かし、地域の実情に応じた総合的かつ計画的な土地利用を図り、本町の玄関口にふさわしい街並み景観の維持、形成を図ります。

また、優良農地を保全し、沿岸部集落においては、地域の特性に留意しながら生活基盤の充実を図るとともに、災害時、緊急時の安全性確保のため、狭あい道路の解消に努めるなど、安全で快適な住環境の整備を推進します。汐見台南団地については、豊かな住環境の実現、秩序ある市街地形成の観点から、環境の保全に配慮しつつ、生活サービス施設の維持・整備を計画的に進め、安全性の向上と快適な居住環境づくりを推進します。

阿川沼においては、水質や水辺環境の維持向上に努めるとともに、親水性を高め、有効利用を図ります。