



第3次

南 三 陸 町 国 土 利 用 計 画

目 次

前文

1. 町土の概要

- (1) 自然的・地理的特性-----1
- (2) 人口動向と維持目標人口の設定-----2
- (3) 産業の特性-----3
- (4) 三陸縦貫自動車道の延伸-----3

2. 町土の利用に関する基本構想

- (1) 町土利用の基本理念-----4
- (2) 町土利用の基本方針-----6
- (3) 利用区分別の町土利用の基本方向-----8

3. 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及び地区別の概要

- (1) 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標-----11
- (2) 地区別の概要-----13

4. 本計画を達成するために必要な措置の概要

- (1) 国土利用計画法等の適切な運用-----17
- (2) 地域整備施策の推進-----17
- (3) 町土の保全と安全性の確保-----17
- (4) 環境の保全とよい町土の形成-----18
- (5) 土地の有効利用の促進と土地利用の転換の適正化-----19
- (6) 町土に関する調査の推進と成果の普及啓発-----20

前 文

この計画は、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）第8条第1項の規定に基づき、南三陸町の区域における国土（以下「町土」という。）の利用に関して、必要な事項を定め、町土利用の総合的・計画的な利用を図るための指針とするもので、宮城県国土利用計画（第六次）を基本とし、南三陸町第3次総合計画に即して策定するものである。

なお、この計画は、震災復興から持続可能な地域づくりへの転換、人口減少・気候変動・災害リスク等を含む社会経済情勢の変化により、必要に応じて見直しを行うものとする。

（参考）『宮城県国土利用計画（第六次）』の概要（抜粋）

■県土利用の基本方針

「安全性を高め、持続可能で豊かな県土の形成を実現する県土利用」

（１）人口減少社会と復興・創生期間後、地方創生を見据えた県土利用の推進

- イ 適切な県土管理と機能的なまちづくりを実現する県土利用
移住・定住の促進 需要に応じた都市機能の最適化 農地の集約 荒廃農地の発生抑制
森林の整備・保全
- ロ 自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する県土利用
生態系ネットワークの適正な維持管理 美しい景観の維持、創出 物質循環・県土保全
機能の発揮
- ハ 安全・安心を実現する県土利用
災害に強いまちづくり 宮城モデルの構築 ハードとソフトを組み合わせた防災・減災対
策 国土・県土のリスク分散
- ニ 複合的な施策の推進と県土の選択的利用
住み続けることによる持続的な県土管理
県内産業振興 森林環境譲与税を活用した森林整備の推進 所有者不明土地の抑制粗放
的管理の検討
- ホ 多様な主体と連携した県土利用
住民、企業、NPO等が県土管理に参画する仕組みの推進

（２）地域類型別の県土利用の基本方向

- 都市 災害に強く効率的でゆとりある土地利用，経済基盤となる仙台市等の発展を支援し地域
間交流で波及効果を発揮
- 農山漁村 自然と文化伝統を活かした第一次産業の持続的発展と県土管理への多様な主体の参
画を推進
- 自然維持地域 適正な保護と再生，データ整備，自然体験等の推進や再エネ施設との調和
- 低未利用地・その他 防災集団移転元地の活用支援，地域の実情に応じた利用や管理のあり方
と所有者不明土地の適正利用に向けた施策の検討

（３）利用区分別の県土利用の基本方向

- 農地 有効利用に主眼を置き，面積は減少を見込む
- 森林 公益的機能に配慮，森林としての利用維持を基本再エネ施設への転用では適正利用とな
るよう調整
- 水面・河川・水路 治水・防災のため機能増進を図る
- 道路 防災，都市機能，産業振興，環境保全に配慮し整備
- 宅地 住宅地は緩やかな増加を見込み，適正な法規制の運用と既存宅地の有効活用を検討工業
用地は経済活性化の重要性から実需に伴う増 加は容認し，個別法により適正利用を図る
- その他・低未利用地 人口減少に伴い一定の増加を見込むが，沿岸部の災害危険区域や放置森
林，荒廃農地など様態が様々であり，地域の事情に即した適正管理の施策を検討

(1) 自然的・地理的特性

本町は、宮城県北東部に位置し、リアス海岸の豊かな景観を有する三陸復興国立公園の一角を形成している。東は太平洋に面し、西は登米市、南は石巻市、北は気仙沼市にそれぞれ接している。



町の面積は163.40km²、東西約18km、南北約18kmで、西・北・南西は北上山地の支脈の東南にあり、東は海に向かって開け、西の田東山嶺から海に向っては、北上山地の山麓部、開析された海岸段丘を経て海岸部に至っている。海岸部は、日本有数の良好な養殖漁場となっている。

気候は、太平洋沿岸に位置するため、海流の影響により夏は涼しく、冬は温暖で雪が少なく、比較的温暖な地となっている。

また、町域の約8割を森林地帯が占めるなど、水と緑が豊富で美しい景観に恵まれた町土となっている。

(2) 人口動向と維持目標人口の設定

～南三陸町第3次総合計画の考え方～

人口は、昭和30年代以降、出生数の減少や若年層の流出により減少が続いてきた。また、震災により甚大な被害を受けたことと、それに伴う長期間に渡る仮設住宅での避難生活を余儀なくされたこと等により、本町の人口は大きく減少した。平成 23（2011）年から平成 26（2014）年にかけて約 1,000 人減少しており、地域社会の持続性に深刻な影響を及ぼした。

復興事業が完了した後も、依然として出生率の低下や若年層の流出は続いており、人口減少と高齢化の進行は避けられない状況にある。南三陸町第3次総合計画では、令和 7（2025）年時点での人口は約 12,000 人を下回ることが見込まれており、将来的には生産年齢人口の減少と高齢者人口の増加が一層進むと推計されている。

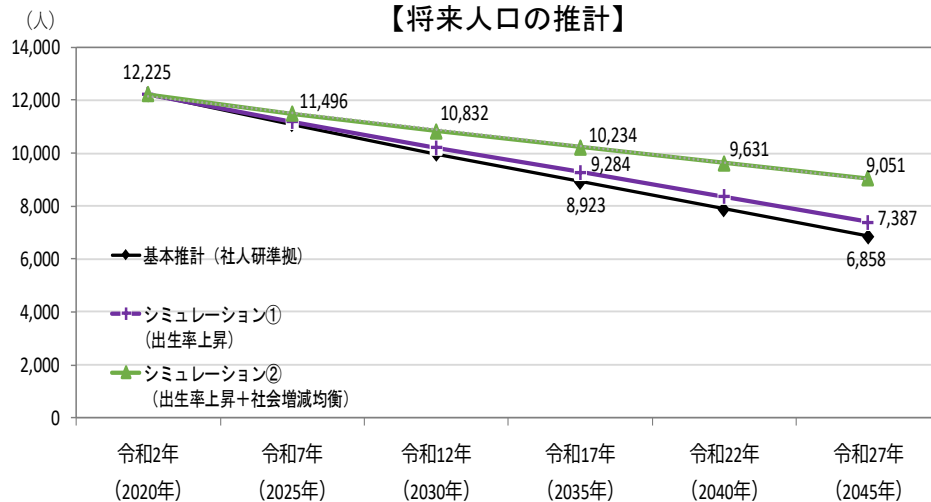
こうした人口構造の変化は、地域コミュニティの維持、産業の担い手確保など、町の持続的な発展に大きな影響を与える。そのため、町では「南三陸町人口ビジョン」に基づき、出生率の上昇、移住・定住の促進、若年層の地元定着、子育て支援の充実など、人口減少の緩和に向けた施策を総合的に展開している。

本計画における維持目標人口は、南三陸町第3次総合計画の将来人口推計を踏まえ、令和 17（2035）年時点で約 10,300 人程度を維持することを目標とする。この目標は、人口減少の流れを完全に反転させるものではなく、町の持続可能性を確保するために必要な人口規模を維持するという観点から設定するものである。

■南三陸町の維持目標人口

～『南三陸町第3次総合計画』より引用～

【将来人口の推計】



推計区分	概要
基本推計 (社人研準拠)	令和2年国勢調査結果を基準とした社人研の推計方法に準拠
シミュレーション①	合計特殊出生率を国の目標水準である2035年に2.1まで上昇すると仮定した場合
シミュレーション②	シミュレーション①で設定した出生率の上昇と合わせて、転出・転入が均衡して増減0「ゼロ」と仮定した場合

今後、少子高齢化が一層進展していくことが想定される中で、令和 17（2035）年時点には、年少人口 1,149 人（11.2%）、生産年齢人口 4,690 人（45.8%）、高齢者人口 4,395 人（43.0%）を目標とし、町内の居住環境整備、子育て・教育環境の充実、地域産業の振興、交流人口の拡大など、総合的な施策を通じて、町民が安心して暮らし続けられる環境を整えるとともに、将来にわたって持続可能な地域社会の形成を目指す。

（3）産業の特性

本町は、気仙沼市とともに気仙沼・本吉地域の行政、経済、医療、文化における中心的な役割を担う地域として発展してきた。

海岸部では、カキ、ギンザケ、ワカメ、ホタテ、ホヤ等の養殖を中心に漁業が行われ、蒲鉾等の水産加工業も盛んに行われている。山間部では、稲作や施設園芸、畜産等の農業に加え、近年では果樹の生産に力を入れ林業や製材業も行われている。また、観光は震災前から重要な産業であり年間約 100 万人を超える観光客が訪れている。震災伝承施設や自然体験を生かした交流人口の拡大が進んでいる。

（4）三陸縦貫自動車道の延伸

長年にわたり町民の悲願であった三陸縦貫自動車道が延伸し、これにより東北の中核都市圏である仙台都市圏との時間距離が大幅に短縮された。仙台都市圏はもとより、仙台空港からのアクセスも改善されていることからインバウンドによる国際的な交流人口の増加を念頭に置きながら、これを町の活性化に生かしていくことも重要となる。

(1) 町土利用の基本理念

町土は豊かな自然環境と地域の暮らしが調和することで形成されてきた貴重な財産であり、将来にわたって人々の日常生活や経済活動等の諸活動を支える共通の基盤である。今後、本町が持続的に生活の質の向上を遂げていくためには、この町土の保全を図りつつ、適切な活用を推進していくことが必要である。

南三陸町第3次総合計画では、「ひと 森 里 海 いのちめぐるまち 南三陸」の将来像を掲げており、自然と共生しながら持続可能な地域づくりを進めている。

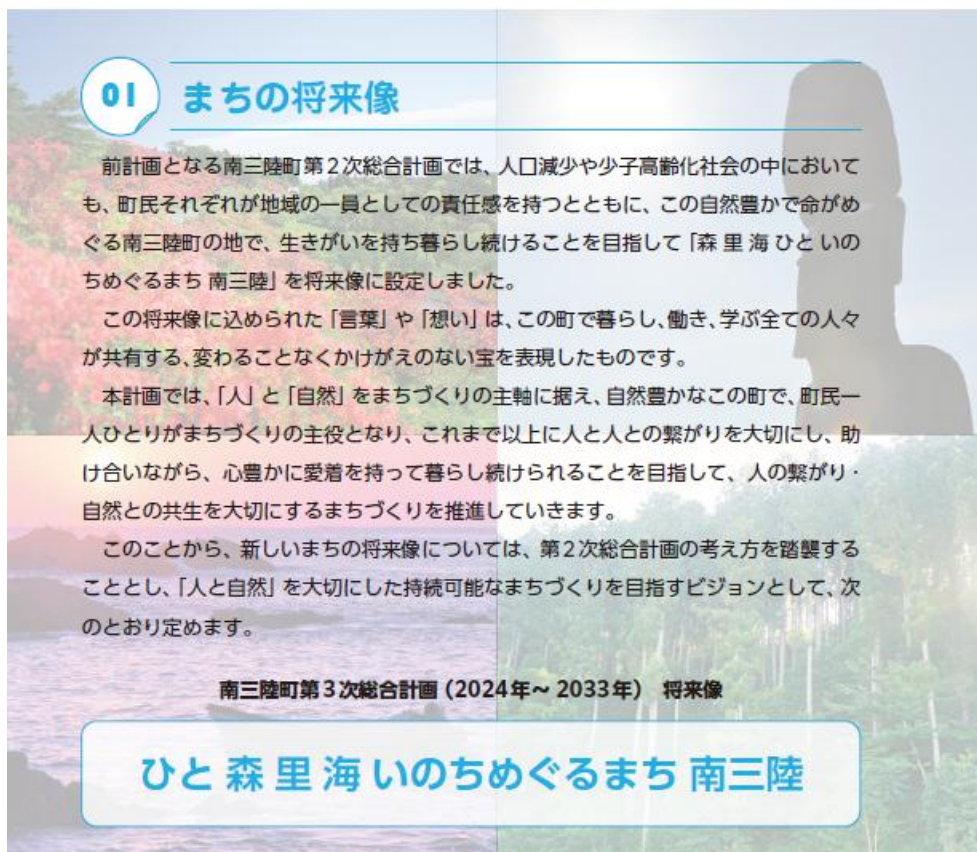
本町では、この将来像の実現に資するため、安全で安心して暮らせる土地利用の実現、自然環境の保全と活用、地域資源を生かした産業振興を総合的に推進する。

そのため、ひと・森・里・街・海のつながりによって「暮らし」「なりわい」「賑わい」が循環する持続可能な地域構造を形成することに加え、震災の教訓を踏まえた防災・減災の視点、人口減少社会への対応、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを重視し、町土の適正な利用と保全を進め、町民が誇りを持って未来へ引き継ぐことを町土利用の基本理念とする。

■町の基本構造

～『南三陸町第3次総合計画』より引用～

「まちの将来像とまちづくりの理念」



01 まちの将来像

前計画となる南三陸町第2次総合計画では、人口減少や少子高齢化社会の中においても、町民それぞれが地域の一員としての責任感を持つとともに、この自然豊かで命がめぐる南三陸町の地で、生きがいを持ち暮らし続けることを目指して「森 里 海 ひと いのちめぐるまち 南三陸」を将来像に設定しました。

この将来像に込められた「言葉」や「想い」は、この町で暮らし、働き、学ぶ全ての人々が共有する、変わることなくかけがえない宝を表現したものです。

本計画では、「人」と「自然」をまちづくりの主軸に据え、自然豊かなこの町で、町民一人ひとりがまちづくりの主役となり、これまで以上に人と人との繋がりを大切に、助け合いながら、心豊かに愛着を持って暮らし続けられることを目指して、人の繋がり・自然との共生を大切にするまちづくりを推進していきます。

このことから、新しいまちの将来像については、第2次総合計画の考え方を踏襲することとし、「人と自然」を大切に持続可能なまちづくりを目指すビジョンとして、次のとおり定めます。

南三陸町第3次総合計画（2024年～2033年） 将来像

ひと 森 里 海 いのちめぐるまち 南三陸

【ひと】

子どもからお年寄りまで様々な年代のひとがいて、それぞれが南三陸の地で地域の一員として活躍するとともに、生きがいをもって自分らしく豊かに生活しています。

【いのちめぐるまち】

南三陸の大自然やそこに生きるひとのいのちは、森・里・海のつながりの中でめぐって、新しいいのちとなって再び南三陸の地に帰ってきます。

【森里海】

分水嶺に囲まれた本町は、森林から湧き出た水が川を通り、志津川湾に続いています。その流れの中に人々が生きる里があり、南三陸の人々の営みは森・里・海のつながりそのものです。

南三陸町というまちがこれからも将来にわたって持続し、人々がなりわいと賑わいの中で豊かに生活していくためには、そうした大自然への尊敬の念を、全ての町民が共通意識として持っていることが前提となります。

まちづくりの理念

人の繋がりを大切にするまちづくり
自然の恵みを大切にするまちづくり

まちの将来像・まちづくりの理念を実現するため

リーディングプロジェクト（横断的・重点的な取組）

- LP 1 未来を担う世代の暮らしの充実
- LP 2 多様なコミュニティの構築・発展
- LP 3 行きたくなる・集うまちづくり
- LP 4 地域資源の有効活用
- LP 5 持続可能なまちづくり

基本政策（まちづくりの柱）

- 1 産業振興と新たな活力を生み出すまちづくり 【産業・経済】
- 2 心豊かな人と文化を育むまちづくり 【教育・文化】
- 3 健康で楽しく暮らせるまちづくり 【健康・福祉・子育て】
- 4 安全・安心なまちづくり 【環境・暮らし・防災】
- 5 協働のまちづくりと持続可能な行財政運営 【連携・協働】

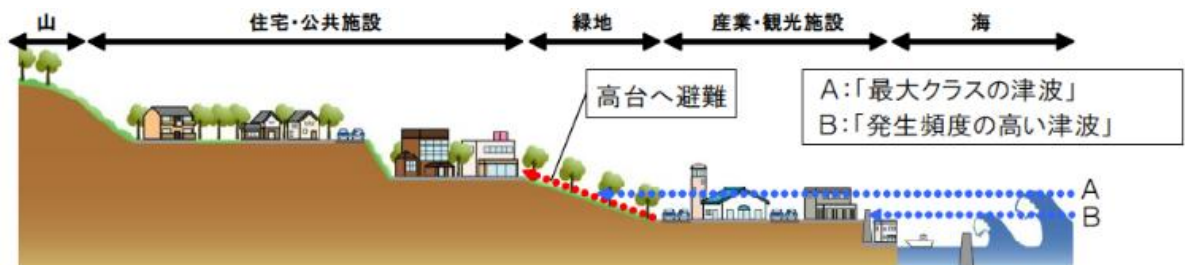
(2) 町土地利用の基本方針

町土の利用に当たっては、次の基本方針に即して、総合的かつ計画的に推進するものとする。

① 防災・減災に配慮した安全な土地利用

震災の経験を踏まえ、防災・減災を最優先とした土地利用を進める。津波浸水想定区域や土砂災害警戒区域など、災害リスクの高い区域への居住・公共施設の立地を抑制し、安全性の高い高台等への誘導を図る。

また、避難経路や避難場所の確保、道路ネットワークの強化など、地域全体の防災機能を高める土地利用を推進する。さらに、気候変動に伴う豪雨・高潮等のリスクに対応するため、河川・海岸の保全や浸水対策を適切に行い、自然と調和した防災対策を進める。



② なりわいと賑わいが持続する土地利用

南三陸町の豊かな自然資源や地域文化を生かし、産業の活力と地域の賑わいを創出する土地利用を進める。漁業・農業・林業など一次産業の基盤を維持・強化するとともに、加工・流通・観光との連携を図り、地域経済の持続的な発展につなげる。

また、志津川・歌津の「拠点ゾーン」を中心に、商業、観光、交流機能が集積する土地利用を促進し、地域内外の交流人口の拡大を図る。地域資源を生かした体験型観光や震災伝承の取り組みを支え、町全体の賑わいの創出につなげる。

③ 生活・回遊の交通ネットワークで連携が進む土地利用

町民の生活利便性と地域間の交流を高めるため、道路・公共交通のネットワークを強化する。三陸沿岸道路や主要幹線道路との連携を図り、災害時の緊急輸送路としての機能を確保するとともに、町内の移動の円滑化を進める。

また、三陸沿岸道路インターチェンジ周辺やBRT駅周辺を交流結節点として位置づけ、公共交通の利便性向上と回遊性の高い地域構造の形成を図る。これにより、日常生活の利便性向上と地域の活性化を促進する。

④ 自然環境の保全と調和した土地利用

森・里・海が連続する南三陸町の自然環境を将来にわたり保全し、地域資源として活用する土地利用を進める。森林の適切な管理、水源涵養機能の維持、海域環境

の保全など、自然の持つ多面的機能を守りながら、持続可能な利用を図る。

また、温暖化等の気候変動への対応として、森林吸収源の強化、ブルーカーボンの活用等を推進し、環境負荷の少ない土地利用を目指す。

⑤ 土地の有効利用と低未利用地の再生

沿岸部等の低地部にある土地で未利用となっている土地（以下「低未利用地」という。）や空き地・空き家について、地域の実情に応じた利活用を進める。公共施設の集約化や再配置を進め、効率的で持続可能な公共サービス提供体制を構築する。

また、地域住民や関係機関と連携し、低未利用地の利活用方針を検討することで、地域の魅力向上や産業振興につながる土地利用を促進する。

⑥ 町土に関する調査と情報共有の推進

土地利用の現況把握と将来の土地利用調整に向け、定期的な調査とデータ整備を進める。G I S等を活用した土地情報の管理体制を強化し、町民や関係機関との情報共有を図ることで、透明性の高い土地利用行政を推進する。

(3) 利用区分別の町土地利用の基本方向

町土地利用の基本方針を踏まえ、利用目的に応じた区分ごとの基本方向を次のとおりとする。

① 農地

農地の流動化や集積・集約化を進め、効率的で持続可能な農業経営を支援する。農地中間管理事業の活用や、複合経営・スマート農業の導入などにより、地域の実情に応じた農業振興を推進する。

特に中山間地域を中心に担い手不足が深刻化する中、農地の荒廃を防ぐため、耕作放棄地の発生抑制や再生利用を進める。草地としての活用や畜産との連携など、多様な土地利用の可能性を検討し、地域のなりわいの維持につなげる。

さらに、気候変動の影響に対応するため、農地の保全管理や水利施設の適切な維持を行い、災害に強い農業基盤の形成を図る。農地周辺の森林や河川との連携を踏まえ、森・里・海の循環を支える土地利用を推進する。

② 森林

分水嶺で囲まれた南三陸町は、森林の健全性が河川を通じ農地や志津川湾の海にまで影響を及ぼす環境にある。水源涵養、土砂災害防止、気候緩和、生物多様性の保全など、多面的な機能を有しており、森林資源は木材生産やバイオマス利用など、地域産業の基盤としても大きな役割を果たしているため、多面的機能を適切に維持しつつ、持続可能な森林経営を推進する。

また、森林の健全性を確保するため、間伐や更新伐などの適切な施業を進めるとともに、林道・作業道の整備を計画的に実施し、効率的な森林管理体制を構築する。特に、南三陸杉をはじめとした地域材の生産・供給体制を強化し、FSC認証の活用や木材利用の拡大を通じて、森林資源の価値向上と林業の収益性向上を図る。

③ 原野等

森林と農地の中間に位置する原野等は、野生生物の生息環境や水源涵養機能を支える役割を果たしている。野生生物の生息域と人の生活圏の調整等のため、自然環境の保全に配慮した維持管理を進め、適正な利用を図る。

④ 水面・河川・水路

水面、河川及び水路の整備に当たっては、自然環境の保全に配慮するとともに、自然の水質浄化作用、生物の多様な生息・生育環境、うるおいのある水辺環境等多様な機能の維持・向上を図る。

さらに、気候変動に伴う豪雨や高潮への対応として、河川改修や護岸整備、浸水対策などを適切に実施し、防災・減災機能の強化を図る。

河川・海域の水質汚濁は、町民生活や自然の生態系に大きな影響を及ぼす恐れがあることから、適切な水質の監視をするとともに、定期的な水質検査を実施してい

く。また、今後も合併浄化槽を推進し、水質保全を維持していく。加えて、河川愛護活動への支援も積極的に進める。

⑤ 道路

【一般道路】

町民生活を支える基盤であるとともに、産業振興や防災活動に不可欠なインフラである。特に、三陸沿岸道路や主要幹線道路は、広域交通ネットワークの中核として、物流の効率化や観光振興に大きく寄与している。道路の安全性・快適性・防災機能の向上等、道路の多面的機能を発揮させるとともに環境の保全に十分配慮する。

ア 適切な道路維持管理

既存道路の適切な維持管理を行い、安全性と利便性の向上を図るとともに、災害時の緊急輸送路としての機能を確保する。

イ 主要施設及び拠点ゾーンのネットワーク化の促進

主要施設や拠点ゾーンを結ぶ道路ネットワークの強化を進め、地域内の移動の円滑化と回遊性の向上を図る。

【農道及び林道】

農道及び林道については、農林業の生産性向上や森林管理の効率化に資するよう、必要な整備と維持管理を進める。これらの取り組みにより、町全体の交通基盤を強化し、生活・産業・防災の各面で機能する道路環境を整備する。整備に当たっては、自然環境の保全に十分配慮する。

⑥ 宅地

宅地は、町民の生活の基盤であり、安全で安心して暮らせる居住環境の形成のため、高台を中心とした安全性の高い区域への居住誘導を進めるとともに、低地部の宅地には、居住以外の利用促進について推進していく。

震災後建設された災害公営住宅については、空き戸対策も含め、誰もが住みよい住環境の維持向上に努める。

さらに、子育て世帯や高齢者が安心して暮らせる住環境づくりを進め、地域コミュニティの維持・活性化につながる宅地利用を目指す。

⑦ その他の区分

ア 公用・公共施設の用地

町民サービスの効率化や利便性向上の観点から、施設の集約化や再配置を進め、持続可能な公共施設運営を図る。

イ 低未利用地

震災後に生じた土地を含め、町民や関係機関との情報共有を図りながら、効率的な土地利用の在り方を検討し、地域の活性化や環境保全に資する土地利用を推進する。

ウ 海岸及び沿岸海域

恵まれた漁場や美しい三陸海岸、志津川湾を有し、漁業、観光等各種利用への多様な期待があることから、自然的・地域的特性及び経済的・社会的動向を踏まえ、海域と陸域との一体性に配慮しつつ、長期的視点に立った総合的利用を図る。この場合、ラムサール条約登録地であることなど環境及び文化財の保全と町民に解放された親水空間としての利用に配慮する。また、沿岸域の多様な生態系及び景観保全対策を図るとともに、災害リスクが高い区域でもあることから安全性の向上に資するため、環境保全と防災の両立を図る。

(1) 町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

① 計画の基準年次・目標年次

目標年次は令和17（2035）年とし、基準年次は令和5（2023）年とする。

② 町土利用の前提となる人口規模

「南三陸町第3次総合計画」に定めている維持目標人口10,300人と想定する。

③ 町土利用の利用区分

農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地、その他の地目とする。

④ 町土利用の利用区分ごとの規模の目標

利用区分別の町土の利用の現況と各種事業などに伴う土地利用の変化に関する調査に基づき、将来人口及び土地需要の面積見通しなどをもとに、土地利用の総合的な調整を行いながら定めるものとする。

町土の利用に関する基本構想に基づく令和17（2035）年の利用区分ごとの規模の目標は次ページの表のとおりである。

なお、この目標値は、今後の社会経済の動向の不確定さなどに鑑み、弾力的に理解されるべき性格のものである。

町土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標

(単位：ha、%)

区分	R5 基準 年次	R12 中間 年次	R17 目標 年次	構成比		
				R5	R12	R17
農 地	739	711	685	4.5	4.4	4.2
田	386	376	367	2.4	2.3	2.2
畑	353	335	318	2.2	2.1	1.9
森 林	12,561	12,573	12,573	76.9	76.9	76.9
原 野 等	66	66	66	0.4	0.4	0.4
水 面 ・ 河 川 ・ 水 路	101	101	101	0.6	0.6	0.6
水 面	0	0	0.0	0.0	0.0	0.0
河 川	80	80	80	0.5	0.5	0.5
水 路	21	21	21	0.1	0.1	0.1
道 路	523	528	531	3.2	3.2	3.2
一 般 道 路	418	422	425	2.6	2.6	2.6
農 道	36	35	34	0.2	0.2	0.2
林 道	69	71	72	0.4	0.4	0.4
宅 地	554	558	561	3.4	3.4	3.4
住 宅 地	265	263	260	1.6	1.6	1.6
工 業 用 地	9	10	11	0.1	0.1	0.1
そ の 他 の 宅 地	280	285	290	1.7	1.7	1.8
そ の 他	1,796	1,803	1,823	11.0	11.0	11.2
合 計	16,340	16,340	16,340	100	100	100

(1) 資料「宮城県 土地利用の現況と施策の概要」

(2) その他は、町土面積から農地、森林、原野等、水面・河川・水路、道路、宅地の面積を差し引いた面積。

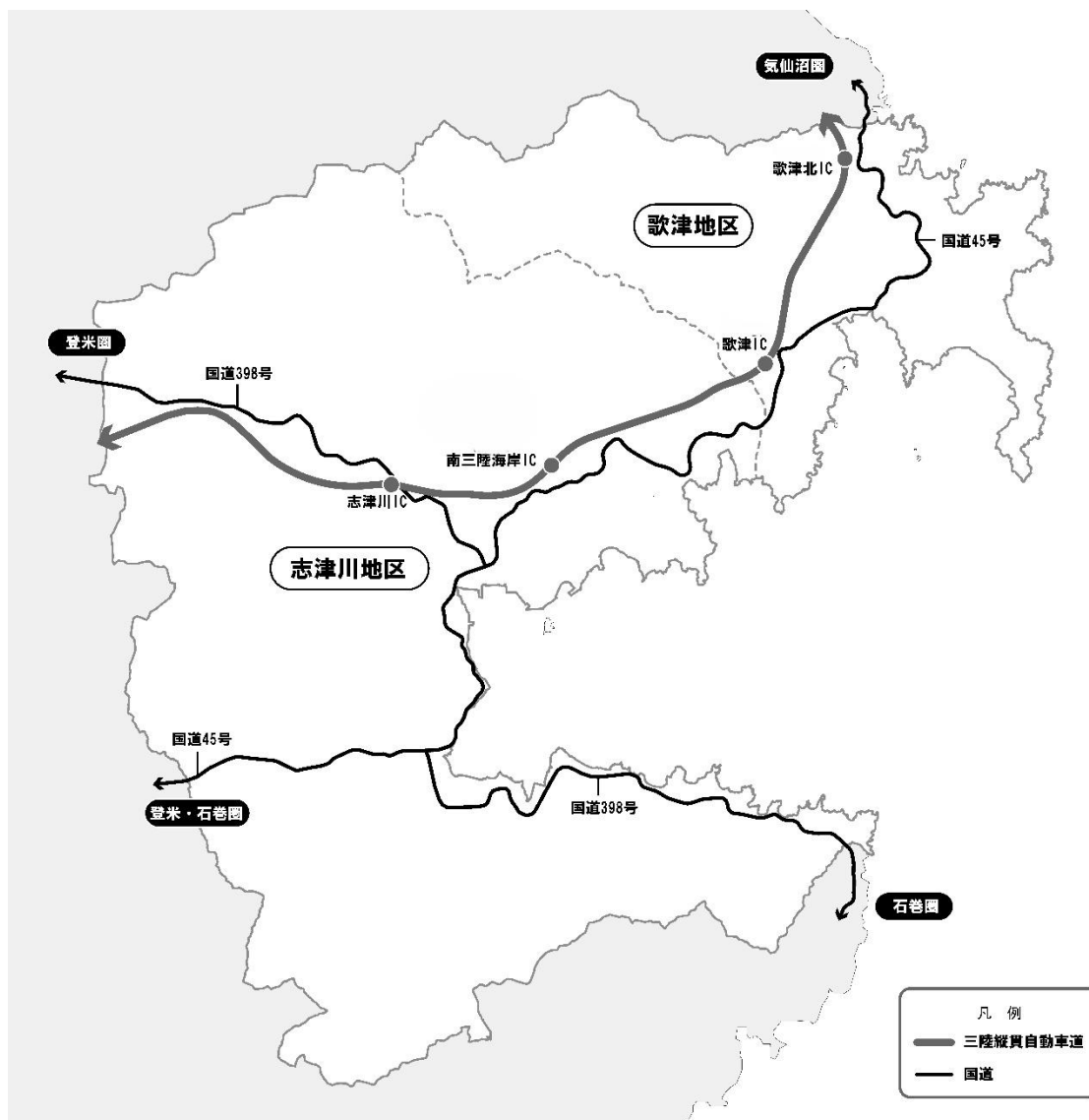
(3) H26 年度から「電子国土基本図」による面積計測方法に変更され、町土面積が減少(16,374ha から 16,340ha)。地目転換マトリックス表の関係上、平成 24 年の基準年次を補正(その他の面積で△34ha 補正)

(4) 四捨五入の関係で、合計が内訳と一致しない場合がある。

(2) 地区別の概要

① 地区の区分

自然的、社会的、経済的諸条件等を考慮して、以下の2地区に区分する。それぞれの範囲は、次のとおりである。



地区の区分	地域の範囲（行政区）
志津川地区	【戸倉】 荒町上、荒町下、西戸、宇津野、沖田、水戸辺、波伝谷上、波伝谷下、津の宮、滝浜、藤浜、長清水、寺浜 【志津川】 林、大久保、保呂毛、田尻畑、西ヶ丘、旭ヶ丘、小森、八幡町、五日町、十日町、大森、志津川中央、中央、新井田、沼田、東ヶ丘、天王山中央、天王山、沼田東、袖浜、平西、平東、荒西、荒東、双苗、大上坊、清水、細浦、西田 【入谷】 一区、二区、三区、四区、五区、六区、七区、八区、九区、十区、板林
歌津地区	【歌津】 弘川、上沢、樋の口、中在、石泉、葦の浜、寄木、伊里前上、伊里前下、館浜、泊浜、馬場、中山、名足、石浜、田の浦、港

② 地区別の概要

ア 志津川地区

【山間部】

志津川地区の西部から南東部にかけては森林地帯と丘陵地帯が広がり、志津川湾に流れ込む河川はこれらの森林地帯に端を発し、森林地帯で育まれた水資源は、町民の生活や町の産業を支える源泉ともなっている。この山間部には集落が点在し、畜産、稲作などの複合農業や菊などの施設園芸、果樹栽培等を行っているが、農業従事者の高齢化や後継者不足は、農地や森林の管理水準の低下を招いているため、今後は既存の優良農地の維持・確保、遊休地の流動化による中核的農家への集積など、農地の維持・確保及び森林の計画的な植林・間伐・伐採による健全な森林経営を促進し、森林・丘陵地帯の管理・保全に努める。近年では、ワイン用ブドウや果樹の栽培、ブランド化にも力を入れており、農地の維持を図りつつ、周辺森林環境のさらなる活用に向け、森林のもつ公益的機能を総合的に発揮できるよう計画的な管理・整備を推進する。

【中央部】

中央部は、志津川地区の行政・商業・交流の中心であり、町役場や公共施設、商業施設、観光交流拠点が集積する「拠点ゾーン」として位置づけられている。震災後に整備された高台移転地や公共施設群により、安全性と利便性の高い生活環境が形成されつつある。

また、中央部は町内外の人々が集まりやすい地域であり、商業・観光・公共サービスが連携することで、地域の賑わいと交流を生み出している。今後は、公共交通や道路ネットワークとの連携を強化し、回遊性の高い地域構造の形成を進める。

【沿岸部】

沿岸部は、志津川湾に面し、第1種・第2種併せて13箇所の漁港があり、その周辺には漁業を営む集落が点在し、漁業や水産加工業が展開する地域である。カキ、ワカメ、ギンザケなどの養殖業が盛んであり、南三陸ブランドの展開も進んでおり町の基幹産業を支える重要なエリアとなっている。

一方で、沿岸部は津波リスクが高い区域でもあるため、土地利用においては防災・減災の視点を最優先とし、災害リスクの高い区域での居住や公共施設の立地を抑制する必要がある。漁港や水産関連施設については、必要な防災対策を講じながら、産業基盤の維持・強化を図る。

また、志津川湾の豊かな自然環境は観光資源としても重要であり、ブルー・ツーリズムをはじめとした自然・産業体験プログラムの展開、震災伝承や自然体験など、地域資源を生かした交流人口の拡大が期待される。

■志津川地区【中央部】の土地利用

ゾーン別方針

ゾーン名称	方 針
居住ゾーン	・高台の住宅地や公共施設周辺を造成し、より安全な居住地を形成した区域
公共公益ゾーン	・役場、病院等重要な公共施設が高台に集約している区域
水産ゾーン	・水産業の再生に必要な市場・作業場・水産加工施設等を効果的に配置する区域
商業・観光ゾーン	・港町らしい賑わいと魅力ある店舗等が並ぶ区域 ・港や水産資源を生かした観光交流施設等が並ぶ区域 ・日常的な生活サービスを支えるショッピングセンター等が並ぶ区域
公園・自然共生ゾーン	・防災機能を有する等、多面的な役割を担う公園を整備する区域 ・陸上トラックを有する公園等多様なスポーツを楽しめる施設を整備する区域 ・自然との共生によるまちづくりを進める施設を整備する区域
産業ゾーン	・三陸縦貫自動車道や国道45号の交通利便性を生かしながら、地元地権者による産業再生を進めるとともに、産業活性化に向けて戦略的に企業等を誘致する区域
農地・自然ゾーン	・浸水した農地の再生等自然的土地利用を推進する区域
土地利用検討ゾーン	・周辺環境や地権者意向に配慮しつつ、インターチェンジに近接する利便性を生かした土地利用を検討していく区域
道路・駅	・国道や県道等は災害時の避難路としての役割も担うため、ゆとりある幅員を確保 ・高台住宅団地を結ぶ連絡道路を整備 ・志津川駅（JR気仙沼線）は、国道45号と国道398号が交差する位置に形成する観光・交流拠点（商業・観光ゾーン）に配置している。

※南三陸町災害危険区域条例に基づく居住等の利用の制限がある。

イ 歌津地区

【山間部】

西部は、伊里前川及び港川の上中流部沿いに集落及び農地が点在し、近年ではブドウ栽培等も進んでいる。大部分は森林となっている。払川ダムが整備され、田束山一帯の自然環境の保全に十分留意して水資源と森林機能の確保を図るほか、観光資源としての利活用も促進していく。

【中央部】

国道45号沿道に商業施設、公園が整備されており、近隣には公共施設、スポーツ、文化などにおいて地区の中心的な機能が配置されている。住宅や公共施設の高台移転、避難路・避難場所の確保などのさまざまな事業が進められた。

今後も、伊里前地区中心市街地を核として、新しい交流施設や町のブランド価値を創造・発信する「歌津拠点ゾーン」の形成を進めていく。

また、地区の各ゾーン（森・里・海）との相互のアクセスを確保することで、進行する人口減少・少子高齢化にも配慮した暮らしやすいまちを実現する土地利用を進める。

【沿岸部】

泊崎半島を中心に南北に海岸が広がっており、この地域には第1種、第2種併せて10箇所の漁港がある。漁業や水産加工業が展開する地域であり、歌津地区の基幹産業を支える重要なエリアである。カキ、ワカメ、ホタテなどの養殖業が盛んで、町の水産業を支える中心的な役割を果たしている。

今後は、資源管理型漁業の推進による漁業経営の安定化や、高品質な南三陸ブランド確立のための取り組みなどを進めるなかで、海岸景観や漁村文化も観光資源としても重要であり、化石発掘体験等の自然体験など、地域資源を生かした交流人口の拡大が期待される。海域環境の保全と防災対策を両立させながら、持続可能な沿岸地域の形成を進める。

■歌津地区【中央部】の土地利用

ゾーン別方針

ゾーン名称	方 針
居住ゾーン	・高台の住宅地や公共施設周辺を造成し、より安全な居住地を形成する区域
公共公益ゾーン	・総合支所等の重要な公共施設を高台に移転集約する区域
水産・観光ゾーン	・水産業の再生に必要な作業場・水産加工施設、産直施設等を効果的に配置する区域
商業ゾーン	・食料品や日用品の販売等日常的な生活サービスを支える店舗が並ぶ区域
土地利用検討ゾーン	・将来の土地利用需要の動向を見ながら利用を検討していく区域
農地・自然ゾーン	・自然的土地利用を推進する区域
道路・駅	・国道45号及び高台住宅へのアクセス道路も整備されている。 ・歌津駅（JR気仙沼線）を交通広場とともに配置する。

※南三陸町災害危険区域条例に基づく居住等の利用の制限がある。

(1) 国土利用計画法等の適切な運用

国土利用計画法をはじめ、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法、自然公園法及び文化財保護法等関連する土地利用関係法令の適切な運用により、土地利用の調整と規制を的確に行うことが重要である。土地取引の届出制度や土地利用基本計画との整合性の確保を通じて、無秩序な開発を防止し、町土の適正な利用と保全を図る。土地利用に関する総合的かつ計画的な調整を行い、南三陸町第3次総合計画の将来像に沿った一体的な土地利用の実現を図る。

(2) 地域整備施策の推進

地域の安全性と持続可能性を高めるため、南三陸町第3次総合計画に基づく地域整備施策を総合的に推進する。

防災・減災を最優先とし、高台移転地や公共施設の維持管理、避難路・避難場所の確保、河川・海岸の防災対策など、安全性の高い地域基盤の整備を進める。

次に、地域のなりわいと賑わいを支える産業基盤を強化する。漁業・農業・林業の振興に加え、加工・流通・観光との連携を促進し、志津川・歌津の拠点ゾーンを中心に商業・交流機能の充実を図る。

また、道路・公共交通などの交通ネットワークを整備し、地域内外の移動の利便性向上と輸送路の確保を進める。さらに、森林・農地・海域など自然環境の保全と活用を図り、気候変動への対応や脱炭素化に資する取り組みを推進する。

(3) 町土の保全と安全性の確保

① 適正な土地利用への誘導

流域内の土地利用との調和、地形等自然条件と土地利用配置との適合性に配慮しつつ、適正な土地利用への誘導を図る。

② 町土保全機能等の向上

森林・農地・河川・海域など、町の基盤となる自然資源については、適切な管理と保全を行い、森・里・海の循環を支える環境を維持する。また、気候変動の影響を踏まえ、森林吸収源の強化や海域環境の保全など、環境負荷の低減に資する取り組みを推進する。

③ 総合的な防災・減災対策への取り組み

津波、地震、豪雨、土砂災害などの自然災害リスクに備え、危険区域での土地利用の抑制や防災施設の整備を進め、安全性の高い地域構造の形成を図る。低未利用地や空き

家等については、地域の実情に応じた利活用を進める。

また、自然エネルギーやバイオマスの安定供給に向けた取り組み、他自治体との相互応援体制の整備等、ハード・ソフト施策を有効に組み合わせながら総合的な取り組みを推進する。

(4) 環境の保全とうるおいある町土の形成

① 良好な環境保全

公共事業の計画段階等において環境保全上の配慮を行うこと、開発行為等について環境影響評価を実施することなどにより土地利用の適正化を図る。

居住ゾーン、商業・観光ゾーン、産業ゾーン等の用途区分に応じた適正な土地利用への誘導を図る。

河川等の流域において、水質保全に資するよう、緑地の保全その他自然環境保護のための土地利用制度の運用、適正な污水处理施設の推進などに努める。また、土壌汚染の防止、二酸化炭素の吸収源となる森林や市街地等の緑の保全・整備とともに、環境美化活動への支援などを通じて、本町のクリーンイメージのPRや自然愛護思想の普及に努める。

環境負荷の低減に資する施策、リサイクルの推進等に取り組むために、町民及び企業への資源循環型社会に対する意識啓発や廃棄物の減量、資源の循環的な利用を推進し、脱炭素社会の実現に向けた取り組みを進める。これらの施策を通じて、良好な自然環境を保全し、町民が安心して暮らせる持続可能な地域環境の形成を図る。

② うるおいある町土の形成

町民が豊かさや安らぎを感じられる「うるおいある町土」を形成するため、自然環境と生活環境が調和した地域づくりを進める。公園・緑地の整備や街路樹の管理、河川沿いの親水空間の創出など、身近な自然と触れ合える環境を整備し、地域の魅力と暮らしの質の向上を図る。

また、海岸景観や森林景観、農村景観など、南三陸町ならではの景観資源を生かしたまちづくりを推進する。震災伝承施設や観光拠点との連携により、地域の歴史や文化を感じられる空間づくりを進め、交流人口の拡大にもつなげる。

さらに、地域住民や団体との協働により、環境美化活動や地域資源の保全活動を推進し、地域全体で環境に配慮した暮らしを育む。これらの取り組みを通じて、自然と共生しながら、町民が誇りと愛着を持てるうるおいある町土の形成を目指す。

(5) 土地の有効利用の促進と土地利用の転換の適正化

① 土地の有効利用の促進

ア 農地

長期的展望に立った農地の運用・管理を図るため、農地の流動化と集積を促進し、農業後継者の育成、作物のブランド化推進のほか、担い手不足や耕作放棄地の増加に対応し、農地の集積・集約化や農地中間管理事業の活用を進める。耕作放棄地の再生利用や草地としての活用など、多様な土地利用の可能性を検討し、地域のなりわいの維持と農地の多面的機能の確保を図る。

イ 森林

木材生産等の経済的機能及び森林が本来持っている森林吸収源や水源涵養機能等の公益的機能を保全するため、保育、間伐等による森林環境を適切に維持するとともに、林道整備や地域材の利用促進により森林資源の循環を図る。また、FSC認証による南三陸杉のブランドの活用など適正かつ計画的な森林管理（間伐、病虫害防除）を実施して良質な木材生産の推進による林業経営の安定と環境保全の両立を図る。

ウ 水面・河川・水路

治水及び利水の機能発揮に留意しつつ、水質保全や海域環境の再生を進め、漁業・観光など地域産業を支える基盤として適切に管理する。干潟・藻場の保全、ブルーカーボンの活用など、環境保全と産業振興の両立を図る。

エ 道路

道路空間の緑化や景観形成を一層推進し、森・里・海が調和する南三陸らしい景観の創出を図る。また、農道や林道については、散策や自然体験などのレクリエーション利用を促進し、町民や来訪者が自然と触れ合える場としての活用を進める。

オ 宅地

・ 住宅地

震災後に整備された高台移転地を中心に、安全性の高い居住環境の維持と利便性向上を図る。空き家・空き地の増加に対応し、適切な管理や利活用を進めるとともに、公共施設や生活サービスとの連携を考慮した居住エリアの形成を推進する。

・ 工業用地

人口減少が進む中でも、将来にわたって活力ある地域社会を維持するため、地域資源を生かした産業振興と安定した雇用の創出を図る。南三陸町第3次総合計画が掲げる“森・里・海の恵みを活かした持続可能な産業づくり”の視点

を踏まえ、地域経済の活性化に寄与する企業誘致を積極的に促進する。

カ その他

低未利用地については、町土の有効活用と良好な景観環境の形成を図る観点から、町民や関係機関との情報共有を進めつつ、地域資源としての潜在的価値を踏まえた土地利用の方向性を検討する。

② 土地利用の転換

ア 土地利用転換の適正化

土地利用の転換を図る場合は、一旦転換した後に元の地目に戻すことは一般的に困難であるため、周辺地域を含めて事前に調査を行い、町土の保全と安全性の確保、環境の保全等に配慮しつつ、影響の大きさに十分留意したうえで適正な土地利用の確保を図る。また、低未利用地については、地域資源としての可能性を見極め、産業振興、環境保全、交流拠点形成など、南三陸町第3次総合計画との整合を図りつつ多様な用途への転換を進める。

イ 農山漁村における農地・宅地等が混在化する地域における土地利用転換

土地利用の混在による弊害を防止するため、地目ごとの土地の集積に努めるなどにより土地利用の調和を図る。

(6) 町土に関する調査の推進と成果の普及啓発

町土の適正な利用と保全を進めるため、土地利用現況、災害リスク、森林・農地の管理状況など、町土に関する基礎データを定期的に収集・更新し、GIS等を活用して一元的に管理することで、科学的根拠に基づく土地利用行政を推進する。

また、調査成果を町民や関係機関に分かりやすく提供し、土地利用に関する理解促進と意識向上を図る。特に、防災や環境保全に関する情報は積極的に普及し、地域の安全性向上につなげる。

さらに、地域住民や関係団体との協働により、土地利用に関する課題の把握や改善策の検討を進め、戦略的な誘導方策や有効な規制を行う等、地域の実情に即した土地利用の適正化を図る。



南三陸町役場

〒986-0725

宮城県本吉郡南三陸町志津川字沼田 101 番地

電話：0226-46-2600（代表） FAX：0226-46-5348

<https://www.town.minamisanriku.miyagi.jp/>