

Marine Gate Shiogama

塩釜港旅客ターミナル 再活性化基本構想

塩竈市商工観光課
令和 7 年 3 月 31 日



1. 策定の背景と目的

塩竈市は、陸奥国一之宮である鹽竈神社の門前町として、また、国府多賀城の港（国府津）や仙台藩の物流の要となる港町、さらには魚の水揚げと水産加工の漁業の町として、古より栄えてきた土地である。

その中でも塩釜港は、東北の近代港湾発祥地であり、東北地方を支える流通港湾拠点として、また、日本有数の漁港及び日本三景松島への観光港として発展してきた。

現在においても遊覧船やプレジャーボート、市営汽船の基地もあり、鉄道や三陸自動車道へのアクセスも良好で、仙台空港へも 30 分圏内に位置し、交流のためのインフラが充実しており交通利便性が高い。

特にバイエリアは、最寄りの JR 本塩釜駅から徒歩 10 分圏内にある塩釜港旅客ターミナル（以下、「旅客ターミナル」という。）を中心に、広域周遊型の松島湾観光の起点としての役割に加え、千賀の浦緑地や湾ダフルしおがま海浜公園等が海辺の景観とともに楽しめるエリアとしてのポテンシャルを持っている。

旅客ターミナル施設の設置目的は条例により、「塩釜港を発着する旅客航路利用者の利便を図り、海に親しみながら交流できる空間を提供するとともに、地場産業の振興及び地域の活性化に寄与すること」が定められている。その一方、観光ニーズの多様化への対応の遅れ等から、入込客・テナントの売上（消費額）、店舗数の減少が連鎖しており、「負のスパイラル」からの脱却が喫緊の課題となっている。このような状況を踏まえ、本構想は、当該施設のバイエリア拠点としての再活性化に向けたあるべき姿や目指す方向性を定めるもの。

2. 現状と課題

旅客ターミナルの利用状況は、市営汽船及び遊覧船の発着所としての機能のほか、貸会議室は市民の交流の場として活発に利用されているが、物販スペースは退店が相次ぎ、入居率は 16.7%（令和 7 年 3 月末現在）となっている。

一方、週末等には空きテナントのスペースを活用したイベントが開催されている。

イベントを楽しみに来館するリピーターもあり、天候に左右されることなく子どもが遊べるちびっこ広場は家族連れに人気である。

課題は観光ニーズの変化への対応や、松島への遊覧船の通過客の滞留促進、魅力あるテナントの誘致であり、さらには、建設から約 30 年と施設の老朽化が進行しており、計画的な大規模修繕を行う必要となっている。

【来館者アンケートや事業者ヒアリングを踏まえた現状把握】

	プラス要因	マイナス要因
内部環境	【強み】 ・海・景色が綺麗で観光スポットの魅力がある ・デッキの椅子でゆったりとリフレッシュできる空間がある ・外観が船のモチーフであり、他では体験できない港町の雰囲気がある ・観光遊覧船・市営汽船の船着き場である ・海を見ながら食事を楽しめる飲食店がある ・JR 仙石線本塩釜駅から徒歩 10 分圏内と近い ・天候に左右されない（子どもを遊ばせることが可能（雨・炎天下）） ・家族連れでも楽しめる設備がある（ちびっこ広場・授乳室） ・月 1 回のイベント時には来館者で賑わう ・立地条件がよく、電車での観光が可能なためアルコールの積極提供ができる ・鹽竈神社、塩釜水産物仲卸市場、松島等其他の観光スポットが近い	【弱み】 ・テナントが少なく活気もない、雰囲気が暗い ・活気がなく商売をしたいと思える環境ではない ・期待感が持てない（旅の非日常感、ワクワクする気持ち等） ・食べ歩き等で気軽に楽しめるテイクアウト品が少ない ・館内の照明が全体的に暗い印象を与え、館内利用者の快適性の低下及び商品の見え方が悪い印象を与える ・施設老朽化による問題がある ・来館者が少ない ・遊覧船で松島へ行く通過客が多い ・情報発信が弱い ・活かしきれていない空間がある（海が観えるマスターデッキ、会議室等） ・夜営業のテナントが特に少なく、施設としての魅力が薄い
外部環境	【機会】 ・近隣に公園や緑地がある ・港湾にある商業施設である ・観光需要の回復 ・円安などによる訪日外国人観光客の増加 ・マイクロツーリズムなど地域観光への関心の高まり ・近隣交通インフラとの連携強化による新たな観光ルートの形成	【脅威】 ・観光の時代の変化による団体旅行が減少している ・人口減少の加速により、観光客・地元の利用者の減少の可能性がある ・施設の魅力低下によるリピーター客の確保が困難である ・時代の変化による利用者の価値観の変化に対応できていない

3. 施設の求められる役割の変化

(1) 設立当時からの社会情勢

本施設は、塩釜港ポートルネッサンス 21 計画の先導的施設として「海洋文化」「観光」「市民コミュニティ」拠点として位置づけられ、民間活力によるウォーターフロント開発の一環で整備されるも、計画の実現には至らず。他の主要施設が整備されることなく孤立し、松島湾遊覧船の乗降客向けの利便性施設としての役割



出典：塩釜港臨海部活性化調査委託報告書

を担った。昭和 50～60 年代の団体旅行隆盛期に合わせ、バス駐車場を多く設けるなど団体旅行を想定した施設設計だった。しかし、入館者数は平成 9 年の 174.6 万人をピークに減少し続け、平成 31 年には 84.4 万人、直近の令和 6 年には 75.9 万人まで減少。背景には、バブル崩壊後の旅行動向の多様化、個人旅行・一人旅の増加による団体旅行の減少、モノ消費からコト消費・トキ消費への旅行ニーズの変化が考えられる。

設立当時の構想

海洋文化拠点	観光拠点	市民コミュニティ拠点
・観光客及び市民が水辺に親しめる空間を整備 ・シーサイドプロムナード ・釣り桟橋 ・海と港の文化拠点	・観光港としての充実を図る ・観光桟橋 ・旅客ターミナル ・駐車場 ・商業施設、観光物産センター ・観光型水産加工センター ・ホテル	・観光拠点、文化拠点としての機能の充実及び市民のコミュニティ空間を整備 ・イベント空間・緑地空間 ・カルチャーセンター ・多目的ホール ・その他文化施設

(2) 今後の需要

旅客ターミナルの観光客数は、コロナ禍からのリベンジ旅行需要の落ち着きとともに安定傾向にあるものの、以前の水準には至っていない。

近年の個人・少人数旅行や近隣観光、アウトドア需要の高まりを受け、団体旅行向けから個人・少人数旅行ニーズに対応した施設・サービスへの転換が急務となっている。

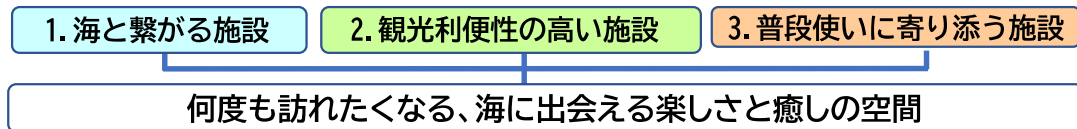
ただし、団体需要も残存するため、動向を見極めた営業活動も必要である。

利用者アンケートでは、女性が約 7 割、30～40 代が約 6 割を占め、子育て世代や女性を意識した空間・快適性の追求が有効である。

消費額 3,000 円以上の層が約 4 割存在し、魅力的なコンテンツへの消費意欲は高いが、滞在時間は 60 分未満が約 6 割と短く、滞在時間の延長が消費額増加の鍵となる。

4. 施設のあるべき姿＝コンセプト

来館者アンケートや関係者ヒアリングから、施設の目指すべき方向性として「1.海と繋がる施設」、「2.観光利便性の高い施設」、「3.普段使いに寄り添う施設」の3つの方向性を見出し、施設の再活性化を図る上でのコンセプトを「何度も訪れたくなる、海に出会える楽しさと癒しの空間」とした。



1. 海と繋がる施設

旅客ターミナルから望む美しい海と港の景色は、癒しと安らぎの空間となることから、魅力を発信する役割としても重要となる。

港町の食文化を観光資源として活用し経済活性化を図る。また、地元の漁業・養殖との連携、海上保安本部がある港としての利活用、マリンスポーツ・レジャーの導入・誘致、近接親水エリアの活用により、海辺の自然との触れ合いを提供し、バイエリアの賑わい創出拠点としての役割を担う。

2. 観光利便性の高い施設

浦戸諸島や観光遊覧船への玄関口として、テイクアウト品や特産品販売、飲食サービスを充実させ、滞在時間と地域内消費を促進する。これにより、観光客は手軽に地域の魅力を享受でき、リピーターや新規観光客の誘致が期待できる。さらに、周辺観光地（鹽竈神社、市場、松島など）との連携・回遊性を高め、効率的な観光ルートの結節点としての役割を担う。

3. 普段使いに寄り添う施設

人口減少の時代、観光客のみの集客に限界がある。旅客ターミナルは、立地の優位性を活かし市民・近隣住民の利用も目指し、市民と観光客が自然に集い、交流・消費する空間を提供することを目指す。これにより訪問回数と滞在時間の延長、ひいては消費額拡大が期待できる。

旅客ターミナルのあるべき姿からやコンセプトを踏まえ、当該施設でのサービスや体験等を通じて、関係性を構築し、強固なものにして行くターゲット（ペルソナ）を以下のとおり設定する。

- 《癒し》 海の風景を楽しみたい人、自然と触れ合いいたい人 など
- 《観光》 浦戸諸島へのハイカー、インパウンド客、教育旅行客、個人旅行者
- 《普段使い》 個人旅行者（特に 20～30 代の女性客、子育て世代）、市民・県民

5. 関連計画

策定にあたって踏まえるべき、旅客ターミナルに関連する計画の概要を次のとおり整理する。

(1) 第6次塩竈市長期総合計画

令和4年度からの10年間の市政運営の指針・最も基本となる計画の基本構想である。目指す都市像に『海と社に育まれる楽しい塩竈』を掲げ、まちづくりの目標と方向性を分野別に定めている。

産業の分野	【目 標】活気があり、誇りをもって働いている人がたくさんいるまち 【方 向 性】活力に満ちた産業づくり 【施策の柱】海とみなとを生かした活力づくりや新たな産業と若者も満足できる雇用の創出 ※抜粋 ・海辺空間の一体的な活用による海・みなとへの市民の愛着を深める取組とともに、物流拠点をはじめとした多面的な本市の港湾機能の特性を生かし、塩釜港区の利活用を促進する
前期基本計画 (令和8年度まで)	海・みなとへの愛着づくりと塩釜港区の利活用 ①北浜緑地公園を中心とした親水空間、千賀の浦緑地をはじめとした港奥部のイベントスペース、マリングート塩釜が持つ観光拠点機能の一体的な活用を図り、港町塩竈の発展を支えてきたベイエリアを再生する ②港湾計画に基づく塩釜港区の機能強化の促進と、安全で円滑なベイエリア周辺の道路網整備に向けて、国・県に対しての働きかけに努める ③塩釜港区の立地の優位性や本市独自の優遇制度など、ポートセールスに取り組み、入港船舶や貨物量の増加を図る
計画期間	令和4年度～令和13年度までの10年間

（２）塩竈市観光振興ビジョン

観光によって塩竈市にもたらされる経済効果を再認識するとともに、これまでの観光資源を磨き上げ、再評価し、市民、事業者、地域、行政が一体となって観光振興を促進していくための基本方針と行動計画を示すことを目的としている。

コンセプト	千年の歴史と美食にであう港町・塩竈
基本方針	・観光客のニーズを調査して、マーケットインの発想で観光振興に取り組む ・観光客を県内、近県、首都圏、全国、海外と明確に区分して、それぞれのニーズに対応した観光メニューを開発 ・鹽竈神社をまちの象徴と位置づけ、鹽竈神社と塩竈市の歴史を物語化して発信 ・国内外に向けて情報発信と集客・誘客に取り組む ・観光振興を行政、団体、企業、市民が協力して進める ・宮城県や周辺の市町などと広域的に連携して観光振興に取り組む
バイエリアとマリンゲート地区	・マリンゲート塩釜を千賀の浦のシンボルとして、バイエリアと共に集客力のある施設に ・大型バスの団体客を受け入れることのできる収容人数の多い飲食スペースの確保など、松島観光客の昼食需要を取り込む
計画期間	平成 30 年度～令和 7 年度までの 8 年間

（３）塩竈市公共施設等総合管理計画

厳しい財政状況が続く中で、今後、施設の老朽化への計画的対応を図る必要があること、人口減少などにより公共施設等の需要の変化が予想されることを踏まえ、公共施設等の維持管理に関して長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことを目的としている。平成 31 年 3 月に策定した公共施設再配置計画、令和 3 年 3 月に策定した公共施設個別施設計画に基づき内容を見直し、より実態に即した公共施設等の総合的なマネジメントを進めていく。

管理に関する基本方針	マリンゲート塩釜は、点検を頻繁に行いその結果にしたがい必要な維持管理を行い、持続的に施設の魅力を保持し続けられるよう図る
計画期間	平成 29 年度～令和 28 年度までの 30 年間

(4) 仙台塩釜港港湾計画 ※宮城県策定

港湾法に基づき定められる計画であり、国際戦略港湾、国際拠点港湾又は重要港湾の港湾管理者が20～30年後の長期的視点から空間利用の基本的な方向を検討し、それを踏まえて港湾計画として10～15年後の港湾の能力、港湾施設の規模と配置、港湾の環境の整備と保全等の事項を定めるもの。

基本方針 ※抜粋	【交流・観光】港湾観光拠点機能の強化 ・外・内航クルーズ船の受け入れを拡充するとともに、海上ネットワーク機能を強化し、広域観光拠点「日本三景松島」への海上輸送網の充実を図る ・観光船及び離島生活航路の機能強化を図る ・港湾利用の安全性の向上を図るため、港内に放置されているプレジャーボートの適切な収容を図る 【環境】港湾空間の特色を活かしたアメニティ空間の充実 ・快適な港湾環境を創造するため、地域住民が海に親しむことのできる開放的な親水空間の創出を図る
計画時期	平成25年6月改訂

宮城県では、仙台塩釜港を取り巻く様々な情勢の変化を踏まえ、学識経験者や港湾関係者等を構成員とする「明日の仙台塩釜港を考える懇談会」を5回開催（令和4年5月～令和6年3月）し、今後の仙台塩釜港の目指すべきあり方について検討を進めてきた。とりまとめた将来像として「宮城・東北の経済をけん引し、にぎわいと活気にあふれ、自然と共生する強靱な仙台塩釜港」と定め、目指すべき4つの方向性の1つとして「賑わいと活気にあふれる港」が示されている。

施設のイメージ

《1階》

体験型テナント（例：笹かまぼこ手焼き、利き酒、釣り竿貸出等）、子ども向けアミューズメントスポット、飲食店、人気スイーツ店、コンセプトカフェ（例：海や水がテーマ等）、市内特産品の土産品店、気軽に食せるテイクアウト店、無人自販機導入（冷凍・冷蔵土産品、アルコール試飲）、宅配・配送サービス 等

《2階》

飲食店、海が見える立地を活かした空間（海が見えるフィットネスジム、シェアキッチン・料理教室 等）

《3階・マスターデッキ》

テーブル・椅子等により憩いのスポット、フォトスポット 等

《その他の施設》

浜焼き・BBQ、プロジェクションマッピング、ドッグラン、浦戸の魚のタッチプール、ナイトタイムの利用（手持ち花火が出来る環境等） 等

現在



今後



6. 策定の経過

基本構想コンセプトの策定にあたり、令和6年度イベント参加者と宮城大学フィールドワーク参加者へのアンケート調査、旅客ターミナルに関する観光関連事業者等からのヒアリングによる意見聴取を実施した。さらに、地域再生やブランディング、公共空間の利活用等の専門家による監修を受けた。

(1) 旅客ターミナルアンケート

No.	対象者	回答数	実施日（期間）
1	令和6年度旅客ターミナルイベント来場者	189	令和6年8月～2月
2	宮城大学の地域フィールドワーク参加者	48	令和6年6月5日

(2) ヒアリング協力者

旅客ターミナルに関連する方をはじめ、塩竈市内・近隣圏域で中心的な役割を担いながら地域振興関連事業者・イベント出店者から本構想案についてヒアリングを実施し、構想に反映した。

No.	所属	イニシャル	ヒアリング実施日
1	マリンゲート塩釜事業振興会	N. A	3月21日(金)
2	第三セクター（塩釜港開発(株)）	M. H	3月18日(火)
3	旅客ターミナル（観光遊覧船）	S. K	3月19日(水)
4	東日本旅客鉄道(株)	K. M	3月18日(火)
5	塩釜水産物仲卸市場	O. R	3月25日(火)
6	イベント出店者（市民）	E. M	3月23日(日)
7	イベント出店者（市民）	C. M	3月23日(日)

(3) 監修者

一般財団法人地域総合整備財団の令和6年度地域再生マネージャー事業（外部専門家短期派遣）にて提言を受けた、合同会社OBK 代表 橘 昌邦氏に監修をいただいた。

■現地調査日：令和6年10月15日(火)～16日(水)

■提言・監修日：令和6年10月31日(木)、令和7年3月24日(月)

No.	所属	氏名
1	合同会社OBK	橘 昌邦



塩釜港旅客ターミナル基本構想
令和7年3月

発行：塩竈市

編集：塩竈市役所産業建設部商工観光課商工港湾係

住所：〒985-0052 宮城県塩竈市本町 1-1

電話：022-364-1124(直通) FAX:022-364-1169