塩竈市立地適正化計画

（素案）

塩　竈　市

塩竈市立地適正化計画　目次

第１章 計画策定の趣旨 1

1. ……計画策定の背景と目的 2
2. ……立地適正化計画の概要 3
3. ……計画の位置づけ 4

第２章 塩竈市の現状とまちづくりの課題 6

１． 塩竈市の現状 7
２． まちづくりの課題 24

第３章 立地適正化計画で目指す将来の姿 26

１． まちづくりの基本方針 27
２． まちづくりのターゲット 27
３． 誘導方針（ストーリー） 28
４． 都市の骨格構造 30

第４章 誘導区域 32

１． 誘導区域とは 33
２． 居住誘導区域 34
３． 都市機能誘導区域 37

第５章 誘導施設 40

１． 誘導施設の設定の考え方 41
２． 誘導施設の設定 42

第６章 誘導施策 43

１． 誘導施策の概要 44
２． 誘導施策と実施事業 46
３． 届出制度 51

第７章 防災指針 53

１． 防災指針とは 54
２． 対象とする災害ハザード 55
３． 想定される災害リスクと防災上の課題 56
４． 防災まちづくりの取組方針 62
５． 取組施策と実施スケジュール 63

第８章 計画の推進に向けて 64

１． 目標指標の設定 65
２． 計画の推進体制 67

第１章　計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的

本市では平成 29 年に改定した「塩竈市都市マスタープラン」や令和４年に策定した「第６次塩竈市長期総合計画」において、将来の人口減少や少子高齢化の進行を見据え、都市づくりの基本方針の一つに人口減少を見据えたコンパクトで持続可能な都市づくりを位置づけ、コンパクトで利便性の高い市街地特性をより一層活用して、暮らし続けられる市街地形成や鉄道を中心とした公共交通や都市基盤の向上を進めてまいりました。

我が国は本格的な少子高齢化・人口減少社会を迎えており、本市においても生産年齢人口の減少と高齢化が進行しています。これらにより、税収の減少や社会保障費の増加に伴う財政負担の増大、生活利便施設の撤退などが懸念されます。

さらに、近年の地球温暖化に伴う気候変動の影響により、大型台風や記録的短時間大雨などによる浸水害や土砂災害リスクが高まっているほか、東日本大震災の教訓を踏まえ津波・地震対策など、自然災害の激甚化・頻発化等を受けて、防災・減災を主流とした安心・安全な都市づくりが、一層求められています。

そのため、「塩竈市都市マスタープラン」で示す土地利用や都市構造の考え方に基づき、居住や都市機能を誘導する区域、誘導施策及び防災・減災対策の取組を位置付けることにより、将来にわたり持続可能なまちづくりを推進するために、「立地適正化計画」を策定します。

2. 立地適正化計画の概要

（１）立地適正化計画制度の創設

立地適正化計画は、全国的な人口減少や高齢化の進展、市街化の拡散・低密度化等により、市民生活を支える施設のサービス提供や地域活力の維持が困難になる恐れがあること等を背景に、長期的な視点で居住や都市機能を一定のエリアに誘導し、持続可能なまちづくりを目指す制度として、平成 26 年（2014）の都市再生特別措置法（平成 14 年（2002）法律第 22 号）の改正により、創設されました。

令和２年（2020）には、近年の浸水害や土砂災害等の自然災害の激甚化・頻発化を受け、災害リスクの高い地域における防災・減災対策として「防災指針」を「立地適正化計画」の項目に追加する法改正が行われ、災害に強いまちづくりの視点を主眼の一つとした「コンパクトで安全なまちづくり」を推奨する計画制度として位置づけされました。



図　立地適正化計画のまちづくりのイメージ

出典：国土交通省都市局「立地適正化計画制度の概要と計画作成手続き等について」

（２）立地適正化計画に記載する事項

立地適正化計画では、都市再生特別措置法に基づき記載する必要がある事項は以下のとおりです。

① **立地の適正化に関する基本的な方針**
② **居住誘導区域**（区域の設定、市が講じる施策）
③ **都市機能誘導区域及び誘導施設**（区域や施設の設定、市が講じる施策）
④ **誘導施設の立地を図るための事業等**
⑤ **防災指針**
（居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針）
⑥ **②～⑤の施策・事業・取り組みの推進に関する事項**

3. 計画の位置づけ

（1）計画の位置づけ

立地適正化計画に記載した住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針は、都市再生特別措置法第 82 条により、市町村の都市計画に関する基本的な方針の一部とみなされます。また、「塩竈市長期総合計画」や「塩竈市都市マスタープラン」を踏まえるとともに、分野別の関連する諸計画との整合を図ります。

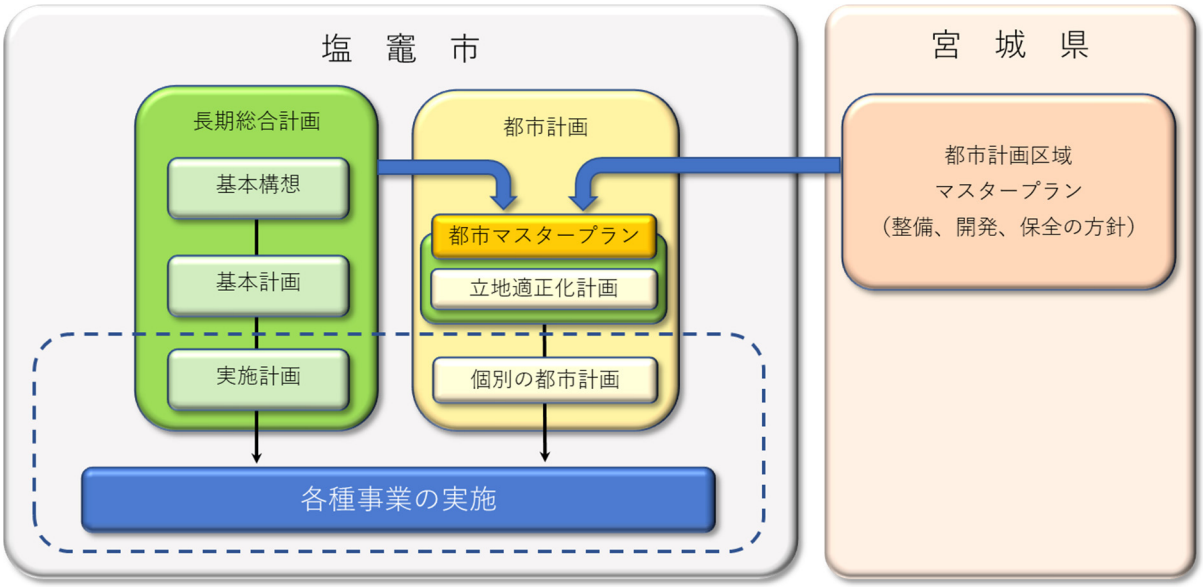


図　立地適正化計画の位置づけ

（2）計画期間

計画期間は、「塩竈市都市マスタープラン」の計画期間に合わせて、令和９年度（2027）～令和 18 年度（2036）とします。計画策定後は、概ね５年毎に評価を行い必要に応じて計画の見直しを行います。

（３）計画の対象範囲

立地適正化計画の対象範囲は、原則都市計画区域となります。本市は全域が「仙塩広域都市計画区域」に指定されていることから、計画の対象区域は市全域（1,738ha）とします。

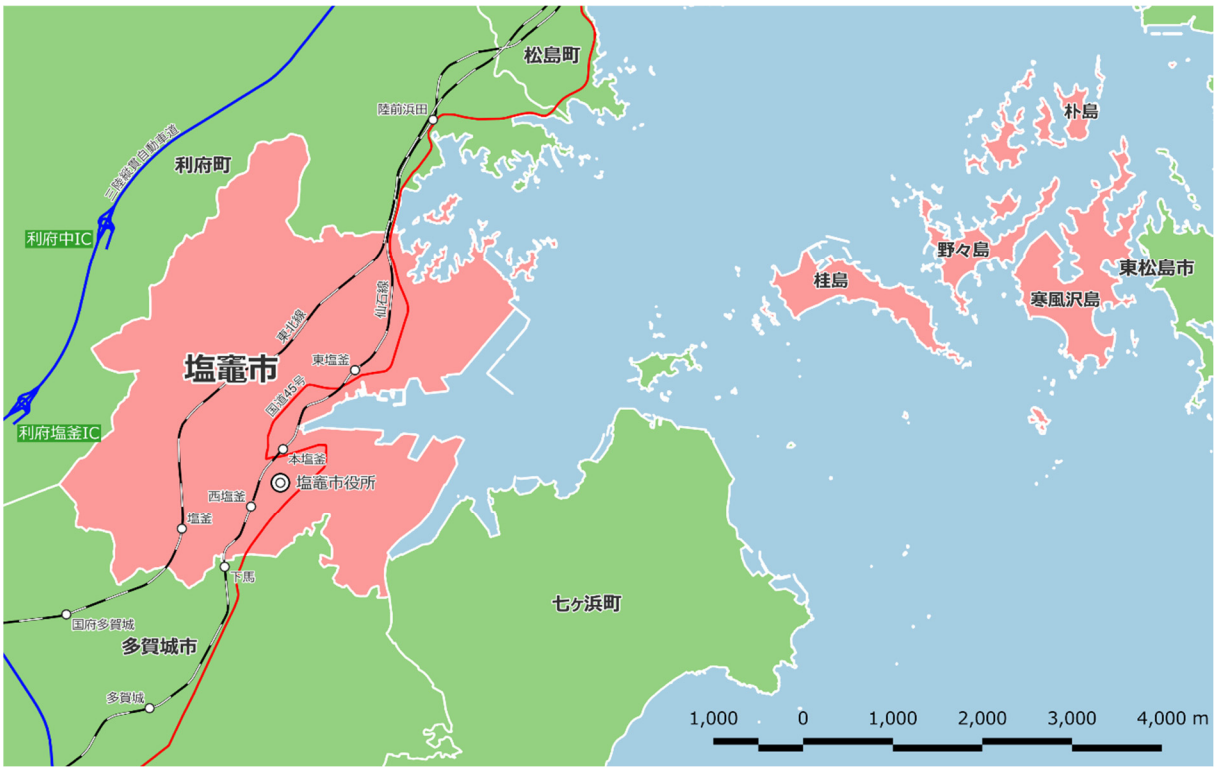


図　計画区域

第２章　塩竈市の現状とまちづくりの課題

1．塩竈市の現状

（1）人口分布･動態

① 人口推移･将来の見通し

本市の総人口は、国勢調査によると令和 7 年（2025 年）に 49,735 人となっており、平成 7 年（1995 年）をピークに減少局面が継続しています。国立社会保障・人口問題研究所における将来推計人口によると、令和 17 年（2035 年）には 43,816 人へと約 16%減少する見込みとなっています。高齢化率においても、令和 7 年の 35.3%から令和 17 年には 39.0%へと 3.7 ポイント上昇する見通しであり、今後も少子高齢化を伴う人口減少が、さらに深刻化すると予測されます。

本市では、令和 18 年（2036 年）における人口を約 43,000 人とすることを目標としています。

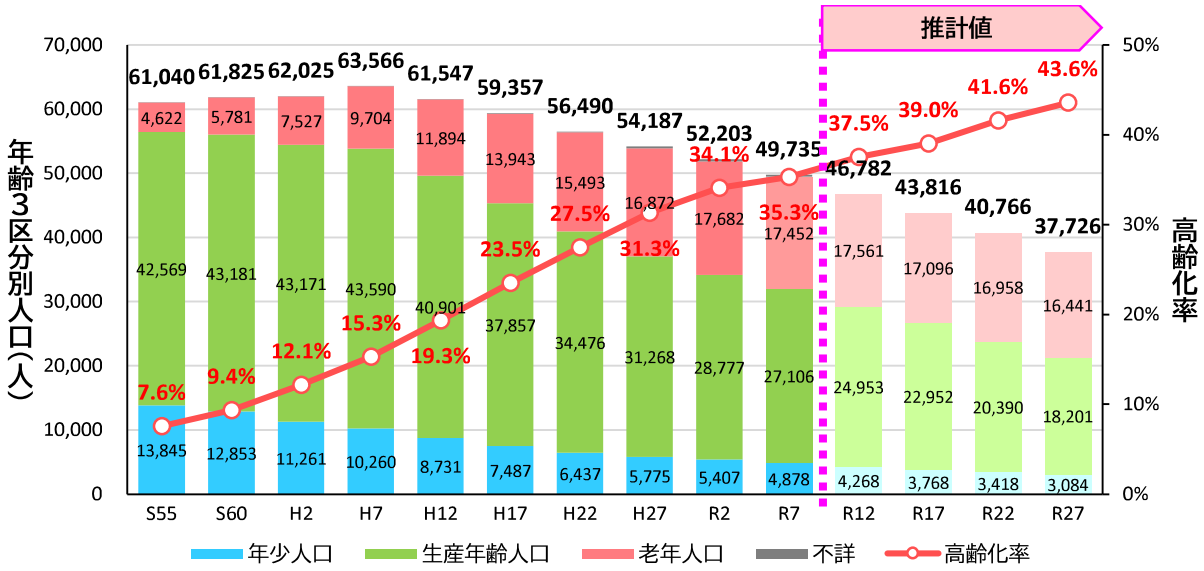


図　人口推移･将来見通し

出典：総務省「国勢調査」、国立社会保障･人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

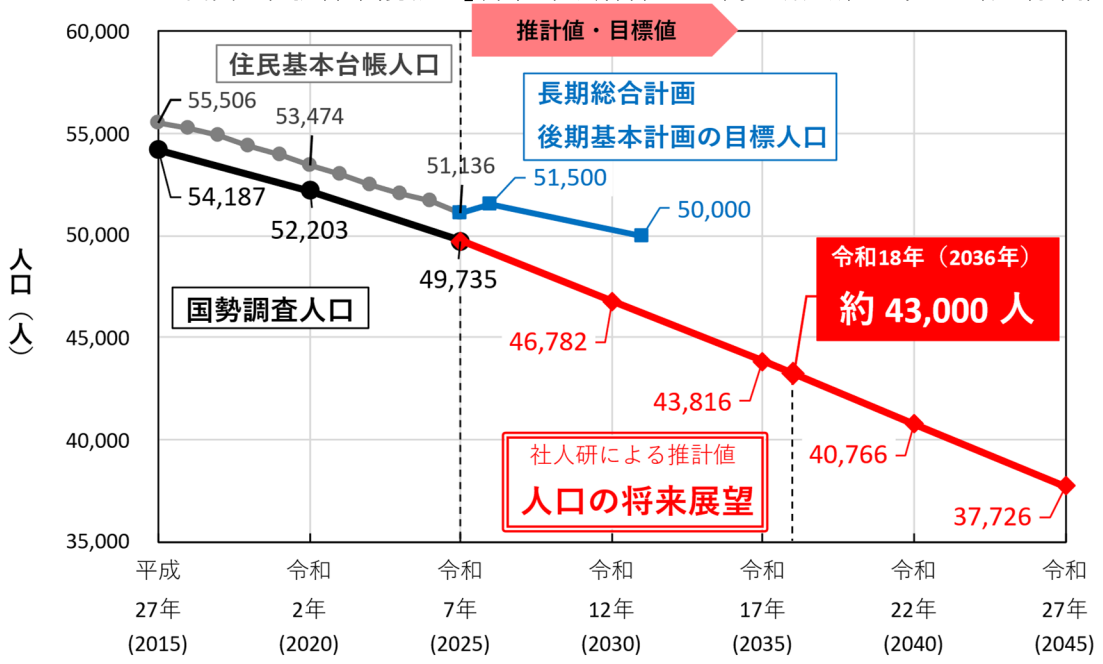


図　人口の将来展望

出典：塩竈市「塩竈市長期総合計画」、国立社会保障･人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

② 人口密度

本市では、平成７年をピークに急速に人口減少が進行しています。令和２年（2020）から令和 27 年（2045）までに市街地の大半で人口密度が 40 人/ha 以下となり、市街地のスポンジ化が見込まれます。

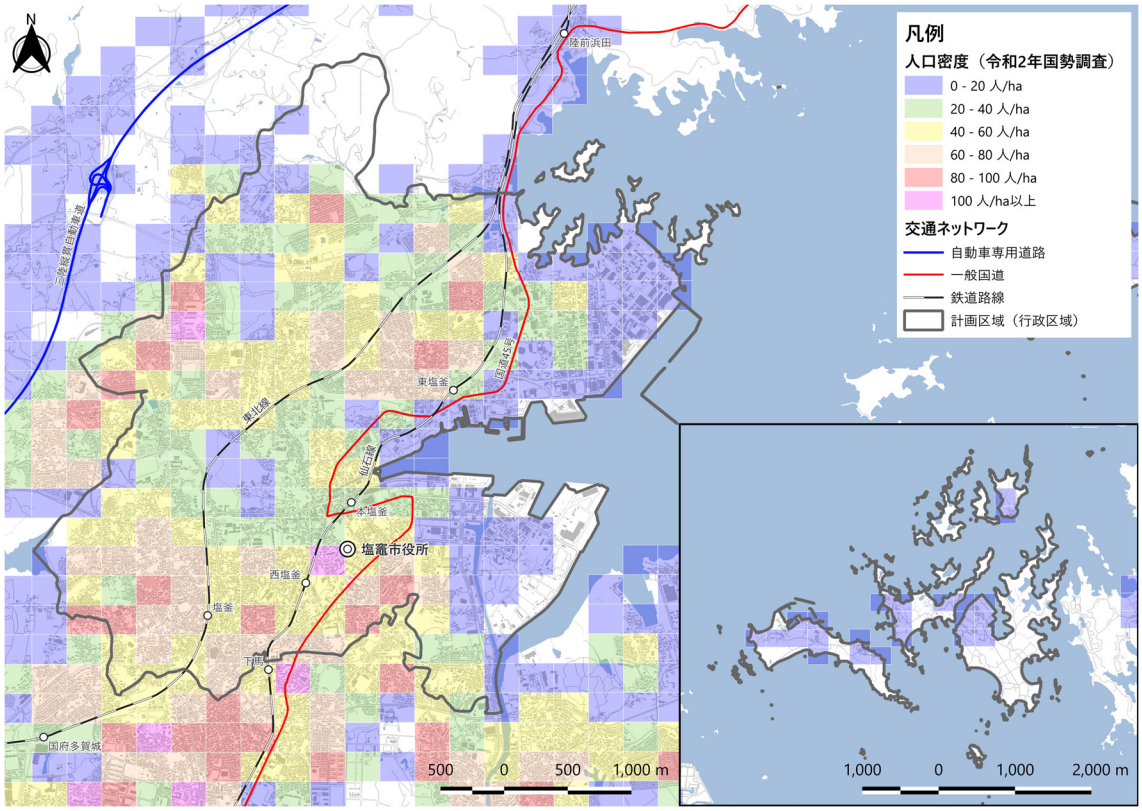


図　人口密度の状況（令和２年（2020））

出典：総務省「国勢調査」

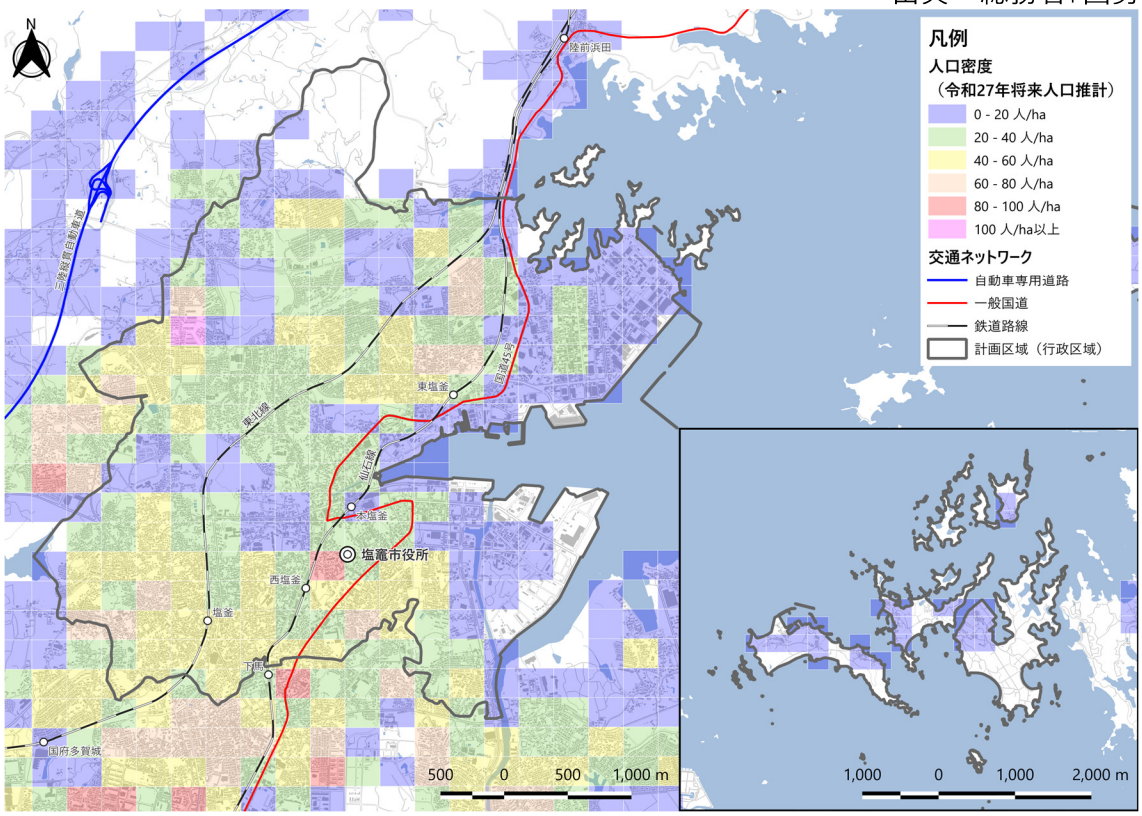


図　人口密度の状況（令和 27 年（2045））

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

③ 世代別人口分布と少子高齢化の進展

本市では少子高齢化が急速に進行しています。なかでも高齢化率については、令和２年（2020 年）時点では 50%超の地域が点在する状況でしたが、令和 27 年（2045 年）には市内の大部分で 50%を超える見込みであり、超高齢社会がさらに進んだ深刻な状況が見込まれます。

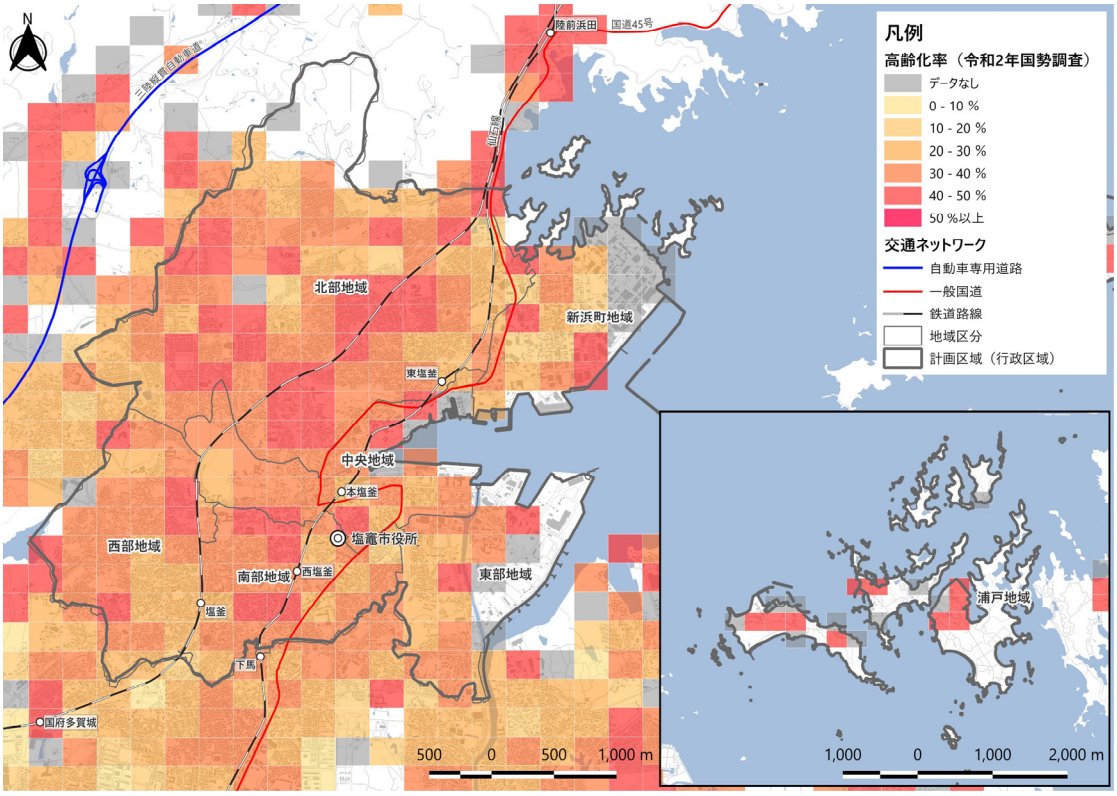


図　高齢化率の状況（令和２年（2020））

出典：総務省「国勢調査」

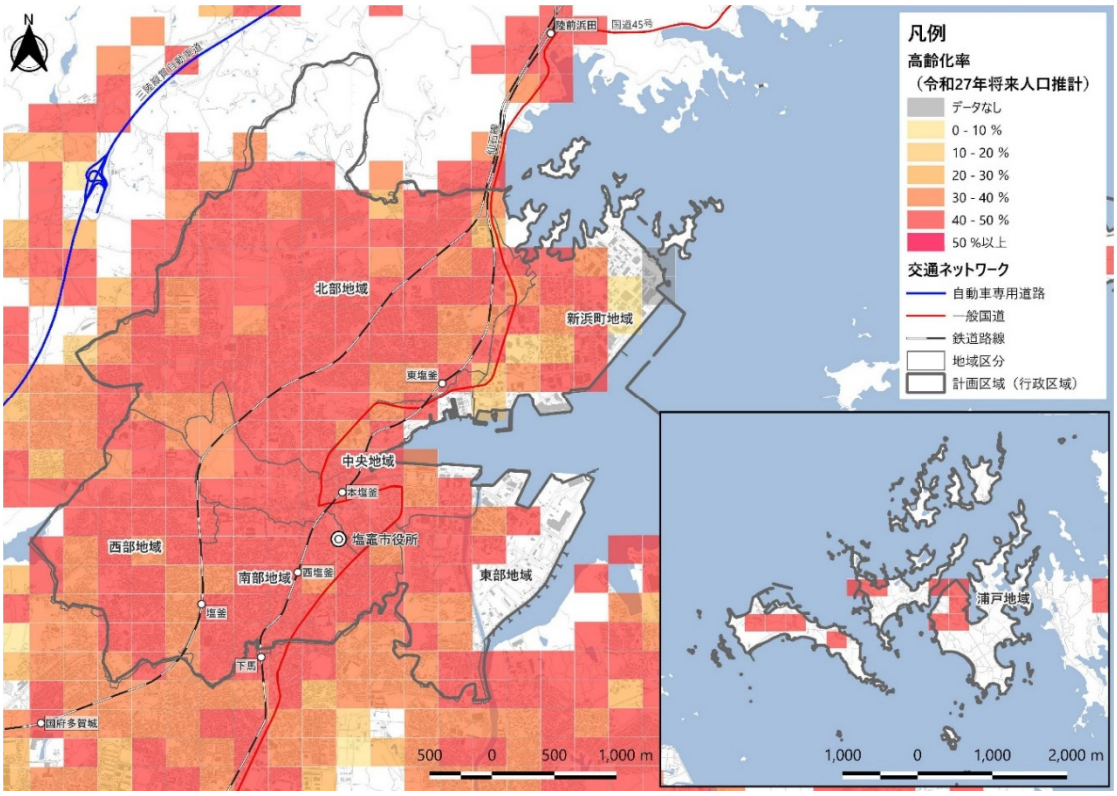


図　高齢化率の状況（令和 27 年（2045））

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

年少人口率については、令和２年（2020）では北部・西部地域がやや高いものの、令和 27 年（2045）には本市の大部分が 10%未満となり、少子化の進行が見込まれます。

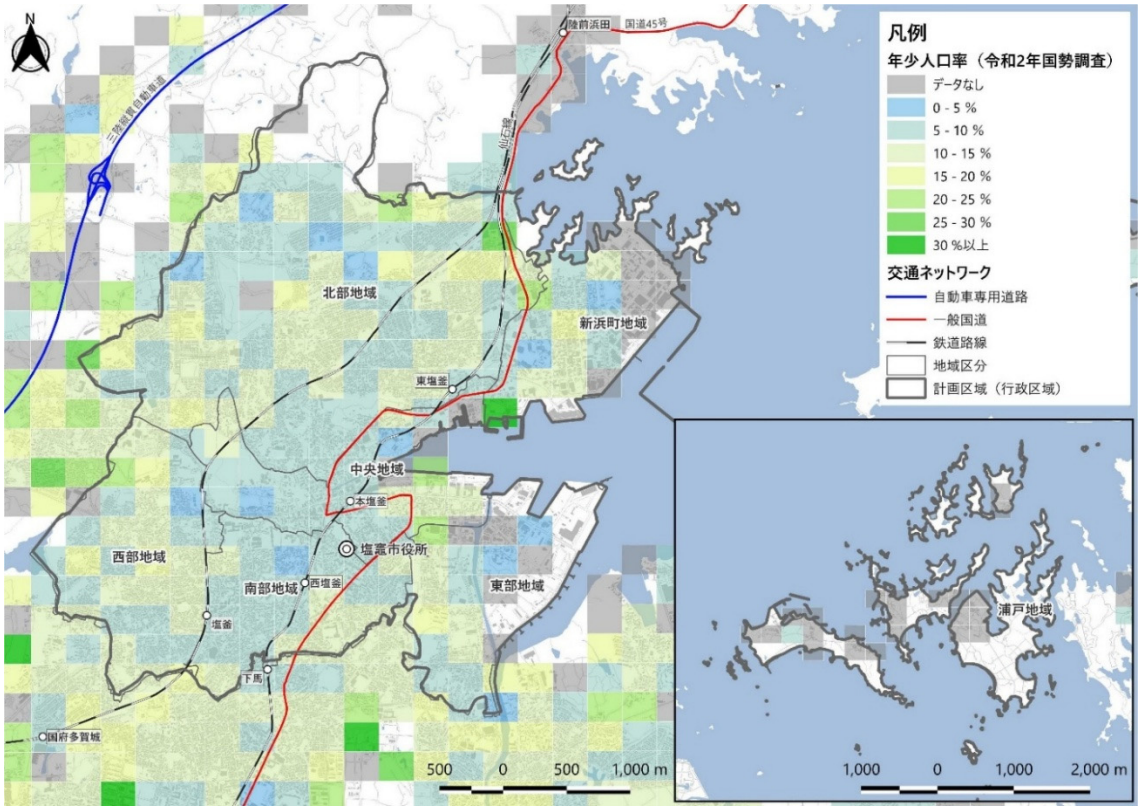


図　年少人口率の状況（令和２年（2020））

出典：総務省「国勢調査」

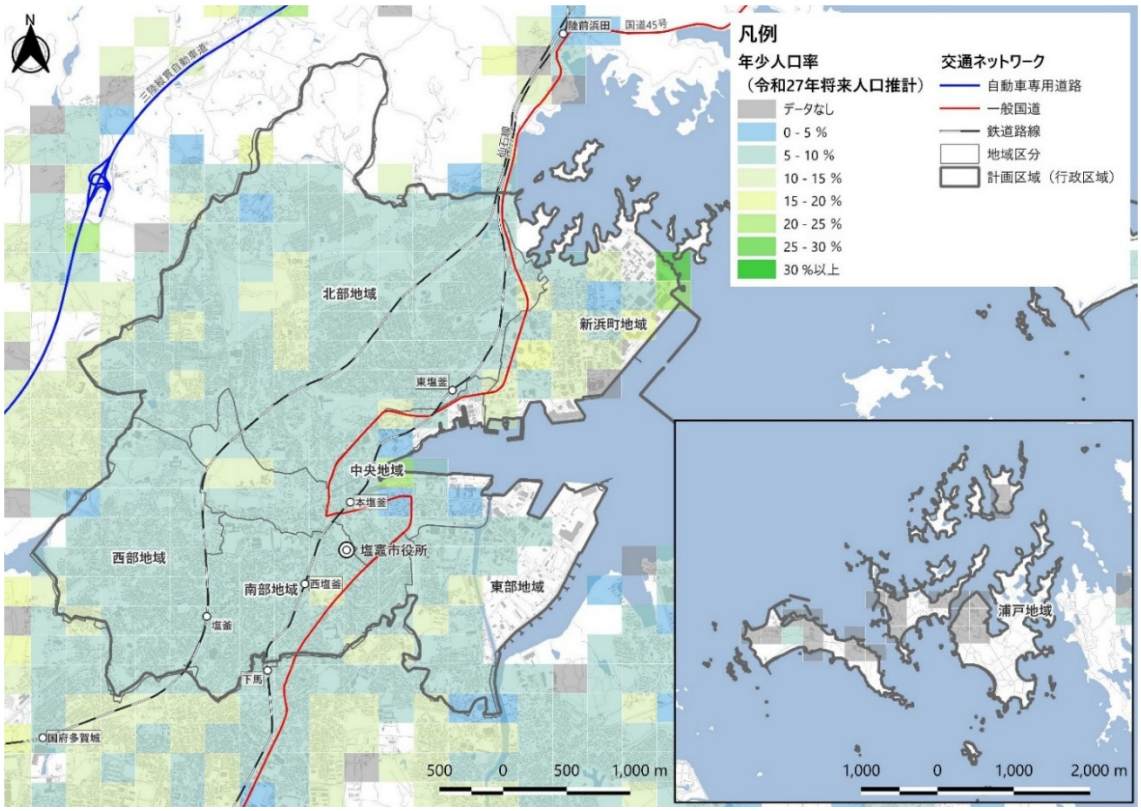


図　年少人口率の状況（令和 27 年（2045））

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」

④ 社会増減の推移

社会増減について、年少人口は平成 27 年（2015）以降、図に示す各年で転入超過となっています。一方、全年齢の社会増減は年によって変動しています。

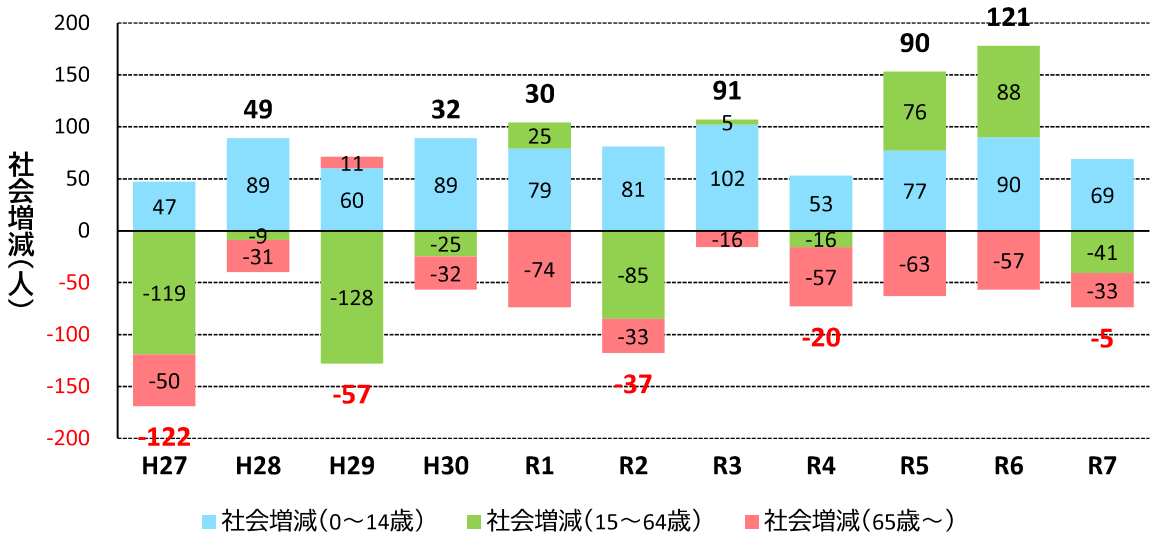


図　社会増減の推移

出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

（２）土地利用

① 市街地開発の状況

中央地域に加え北部地域の丘陵地においては、大規模な市街地開発や宅地開発事業が実施され、良好な住宅地が形成されています。

一方で、市街地開発事業が未整備の地区では、木造老朽建物が分布しており、都市のスポンジ化が懸念されます。

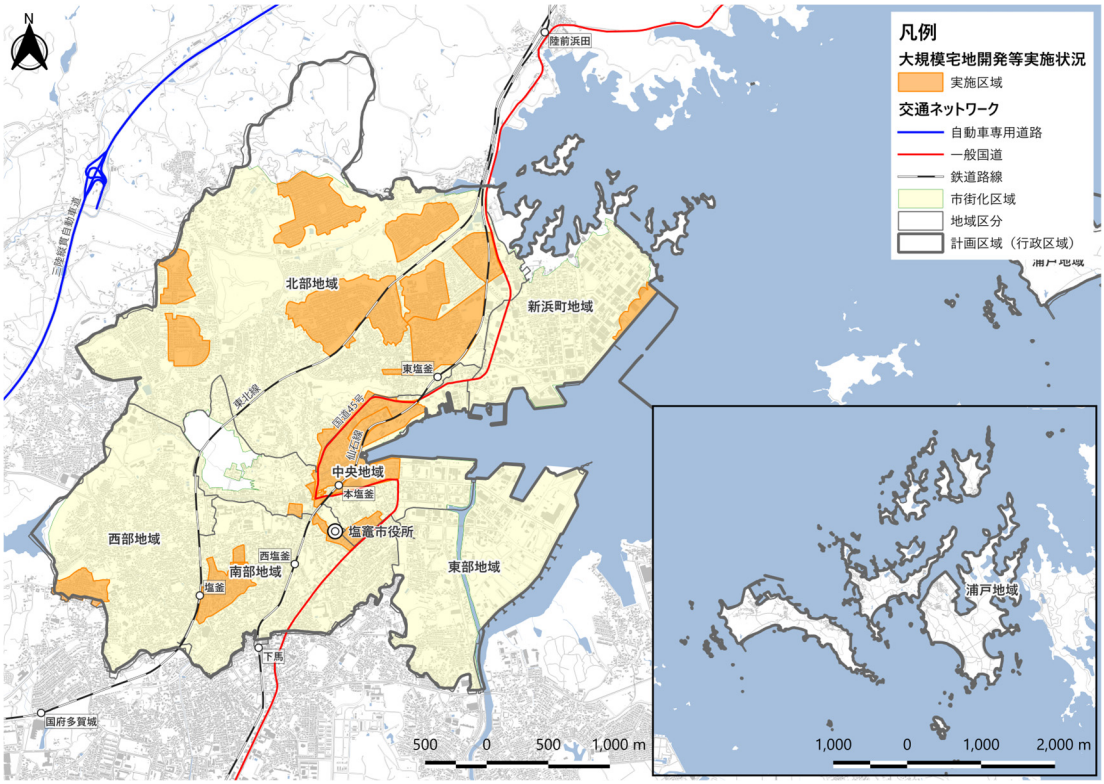


図　大規模宅地開発等の実施状況

出典：宮城県「令和３年度仙塩地区都市計画基礎調査『大規模宅地開発状況』」
塩竈市「土地区画整理事業区域図」

② 木造老朽建物の分布状況

市内の丘陵地や市街地周辺部など木造老朽建物が多く分布する地区では、災害時には、建物の倒壊や延焼等による二次被害のおそれがあります。

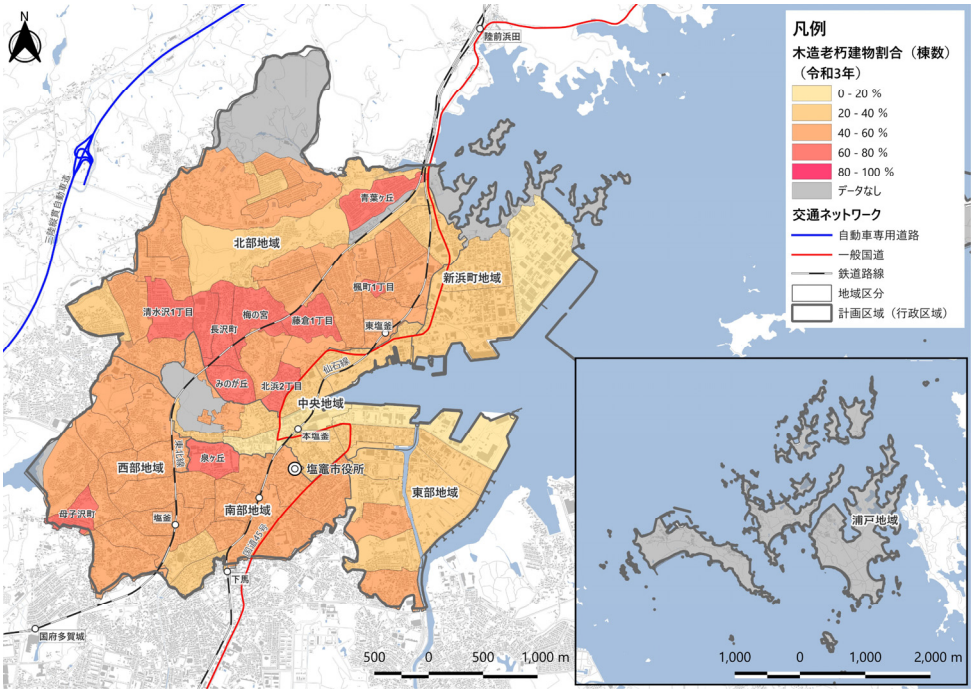


図　木造老朽建物の分布状況
出典：宮城県「令和３年度仙塩地区都市計画基礎調査『建物現況』」

※木造老朽建物：令和３年度の調査時点で、家屋課税台帳上、築 30 年以上であった木造建築物。家屋課税台帳における築 35 年以上の木造建築物

③ 空き地と空き家の分布状況

市内の丘陵地には小規模な空き家・空地が集中し、市街地縁辺部には大規模な空き地が点在しています。コンパクトな住環境を形成するためには、これらの空き家・空き地の活用と適正管理が必要です。

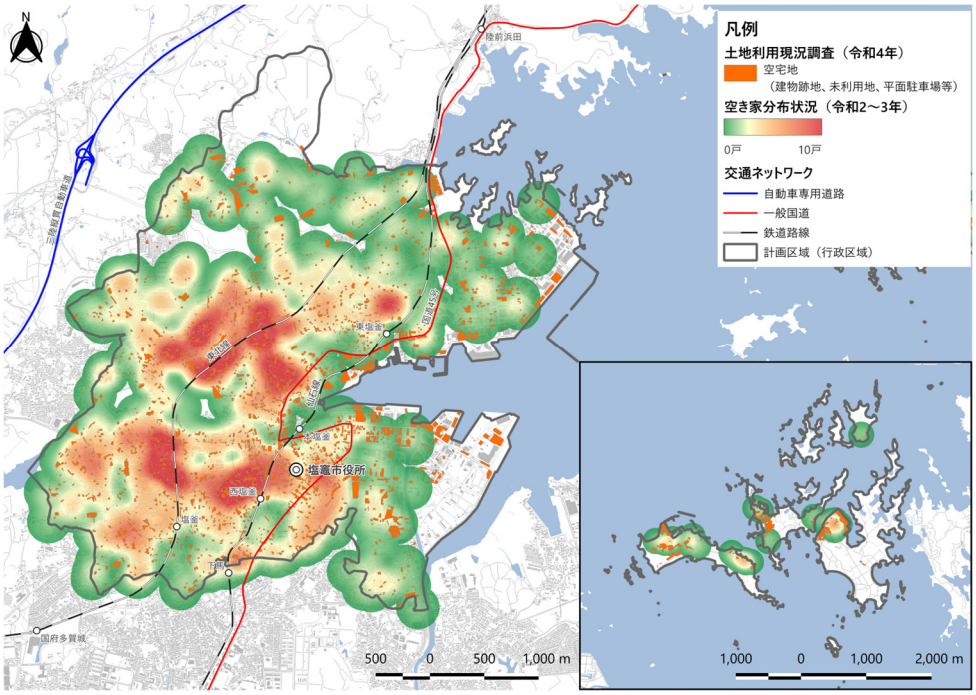


図　空き地･空き家の分布状況
出典：宮城県「令和３年度仙塩地区都市計画基礎調査『建物現況』」
塩竈市「塩竈市空家等対策計画」

（３）公共交通

本市では、鉄道、路線バス、しおナビバス、市営汽船等により公共交通網が形成されており、市街化区域の大半のエリアにおいて、日中１本/時程度の高水準な交通サービス環境が整備されています。

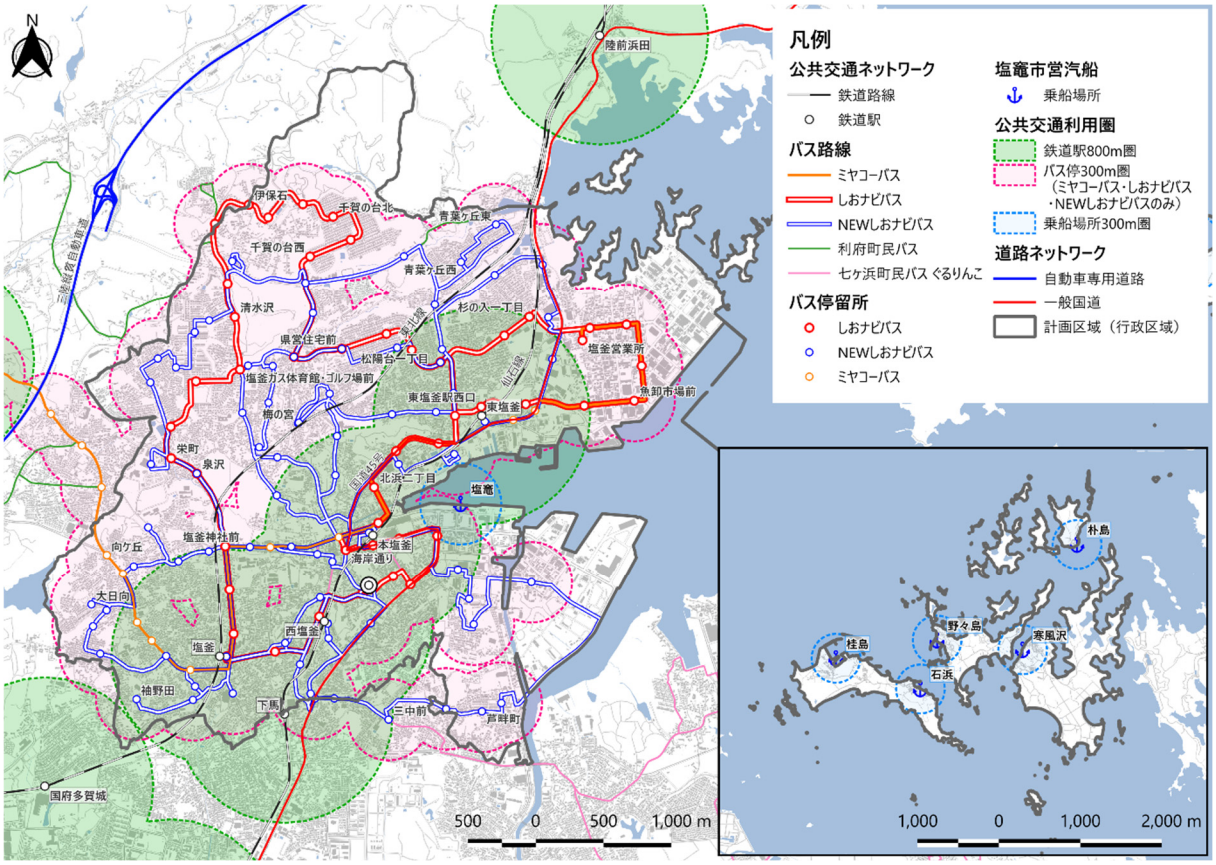


図　公共交通ネットワーク

出典：塩竈市 HP「しおナビバス路線図」「NEW しおナビバス」
宮城交通 HP「路線バス 運賃・経路検索」

※現時点（令和8年10月末）での変更ルート案であり、確定ではありません。

（４）都市機能

公共施設は中央・南部地域に集中しており、商業施設などの民間施設は主に主要幹線道路沿線に分布しています。これらの公共・民間の生活サービス施設は、市街化区域内に分布し、市民生活を支える基盤となっています。

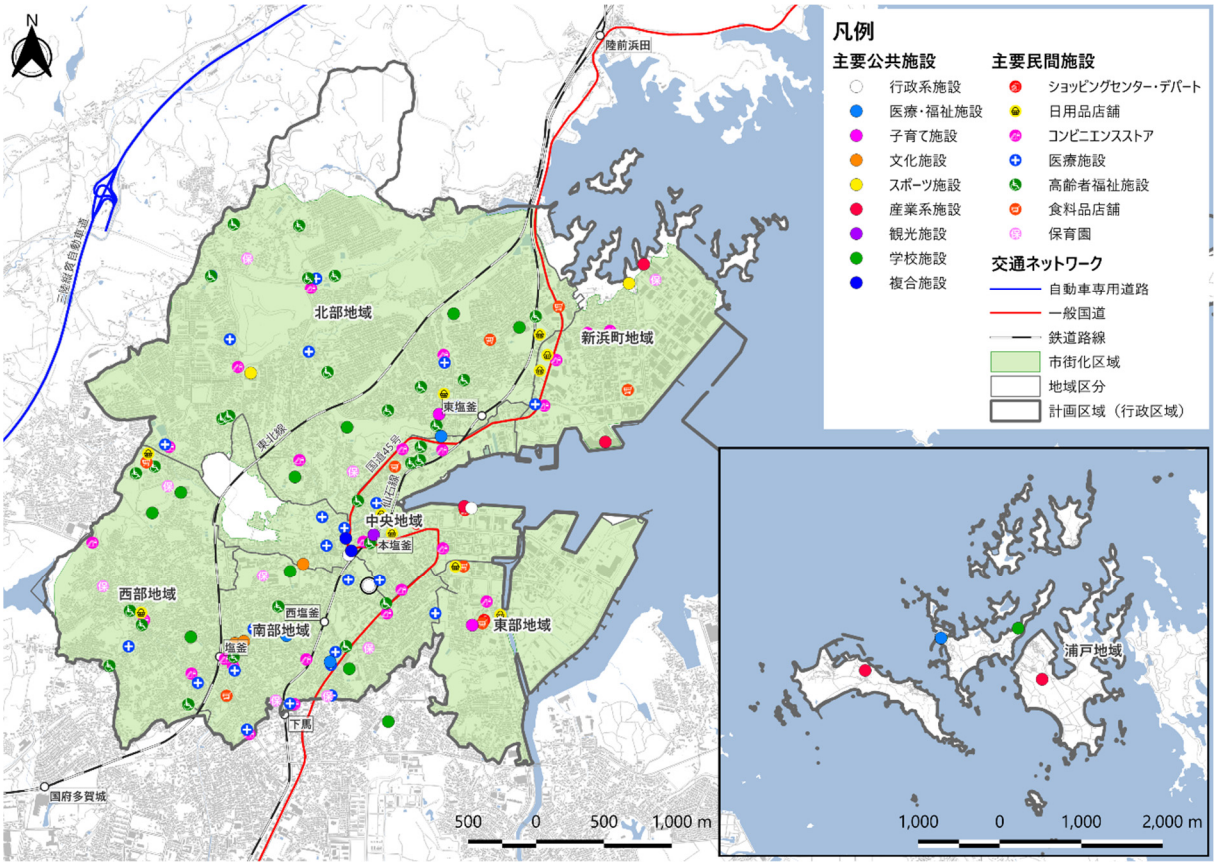


図　都市機能（主要公共施設･主要民間施設）の分布状況

出典：塩竈市「公共施設等総合管理計画対象施設一覧表」、
（一社）日本ショッピングセンター協会「SC 白書」、塩竈市「保育所等一覧」、
宮城県「宮城県内の医療機関（病院･診療所）名簿」、ｉタウンページから施設分類を検索して作成

（５）都市施設

都市計画公園は、計画的に整備された住宅地と中心市街地のあいだ（既成市街地）において配置が少ない状況になっています。

都市計画道路の整備は中央・東部地域で進んでいる一方、西部・北部地域では令和６年（2024 年）の都市計画道路の見直しにより路線数が減少しました。

なお、公共下水道（汚水）については、市街化区域の全域で整備が完了しています。

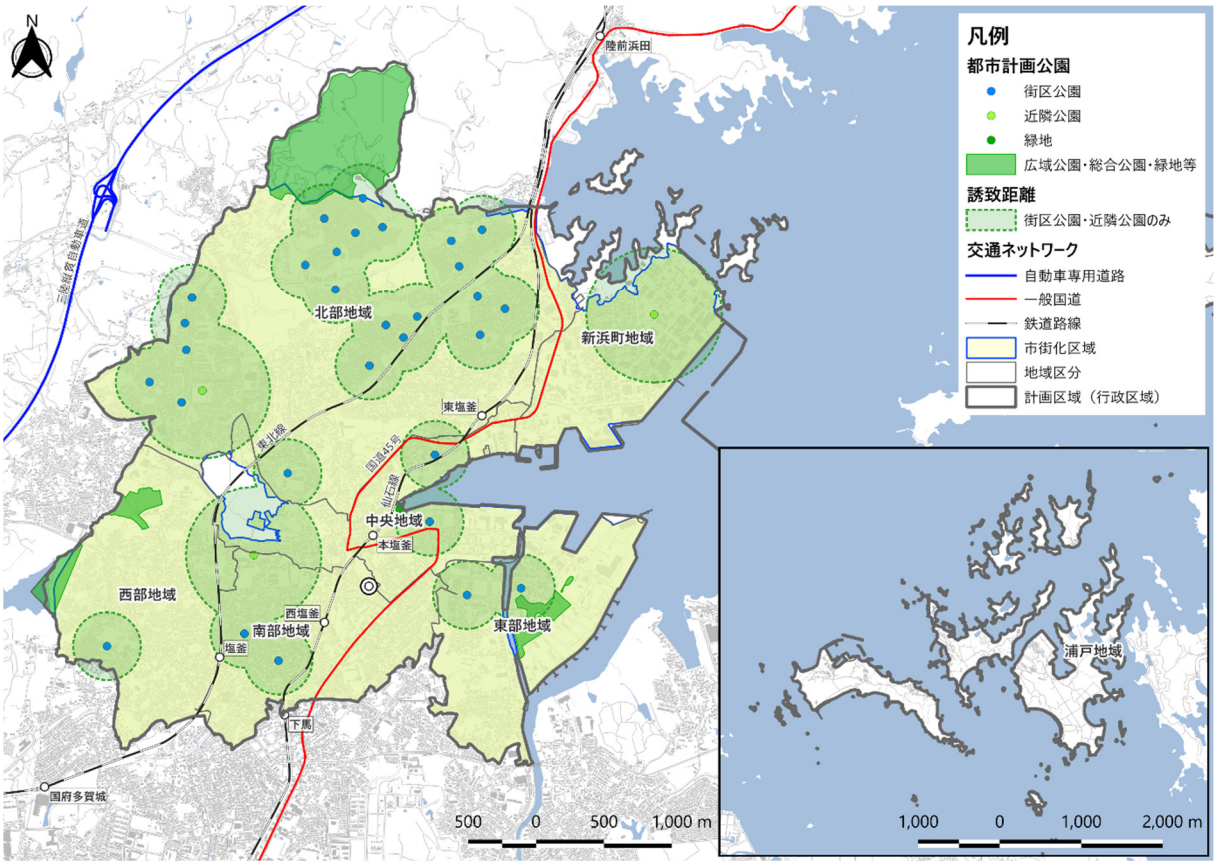


図　都市計画公園の分布と誘致距離

出典：宮城県「令和３年度仙塩地区都市計画基礎調査『都市施設整備状況』」

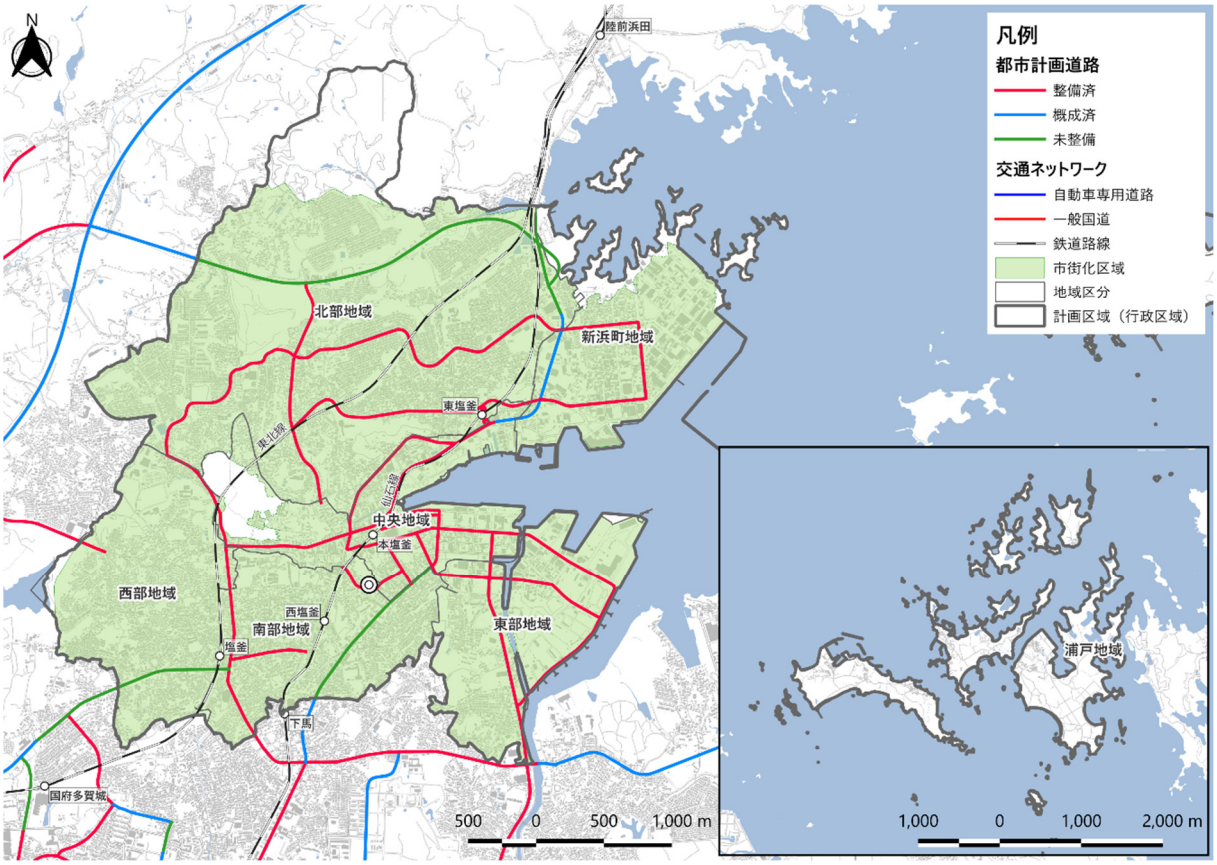


図　都市計画道路の整備状況

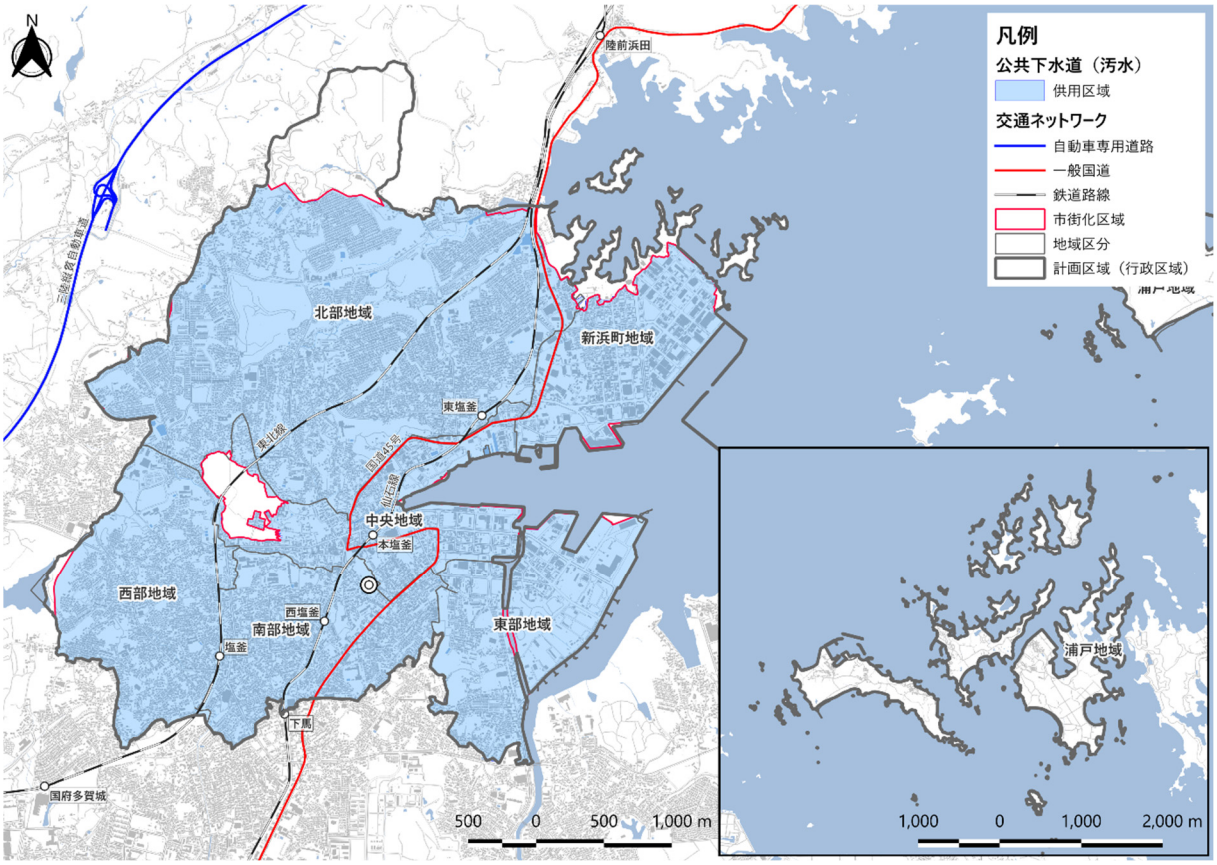


図　公共下水道（汚水）の整備状況

出典：宮城県「令和３年度仙塩地区都市計画基礎調査『都市施設整備状況』」

（6）災害

市役所周辺や国道 45 号沿線などの都市機能が集中する地区では津波や浸水災害が想定され、丘陵地や崖地では土砂災害の危険性があります。海岸に面する平地等には、液状化の危険性が高いと想定される区域があります。また、大規模盛土造成地については、液状化とは区別して、滑動崩落等に対する安全性の確認が必要です。

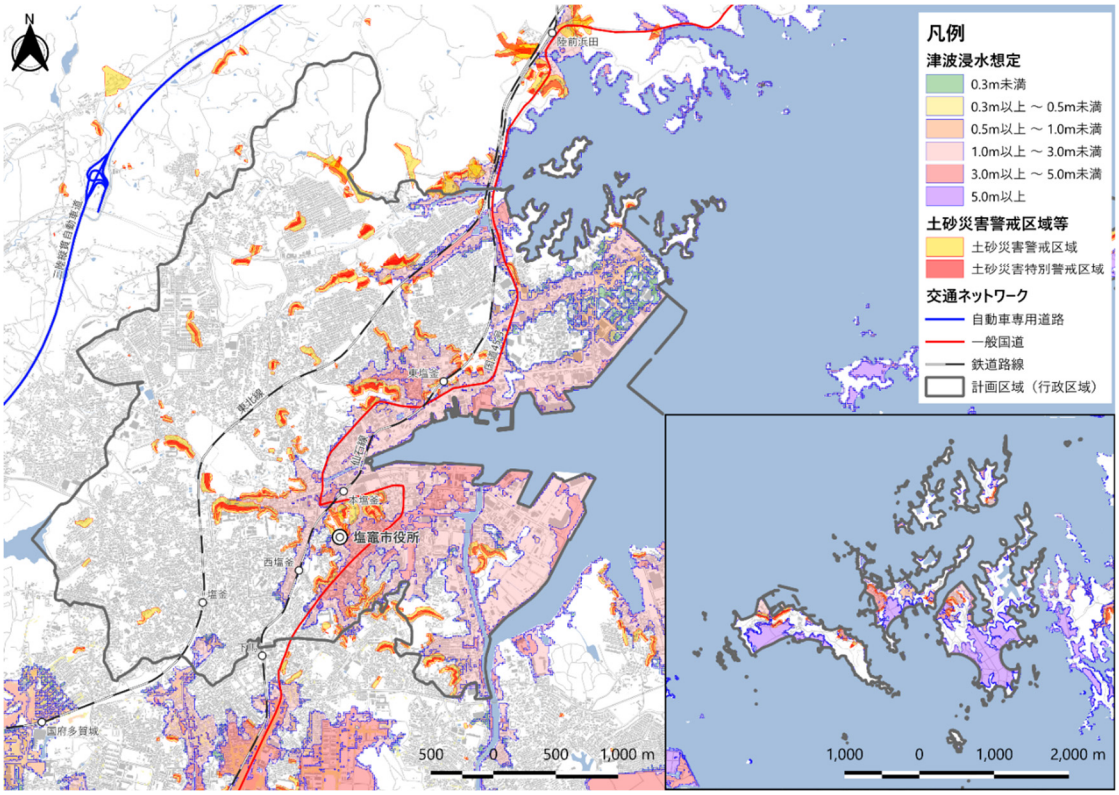


図　津波浸水想定及び土砂災害警戒区域等

出典：宮城県「津波浸水想定図」「宮城県砂防総合情報システム MIDSKI 土砂災害警戒区域等確認マップ」

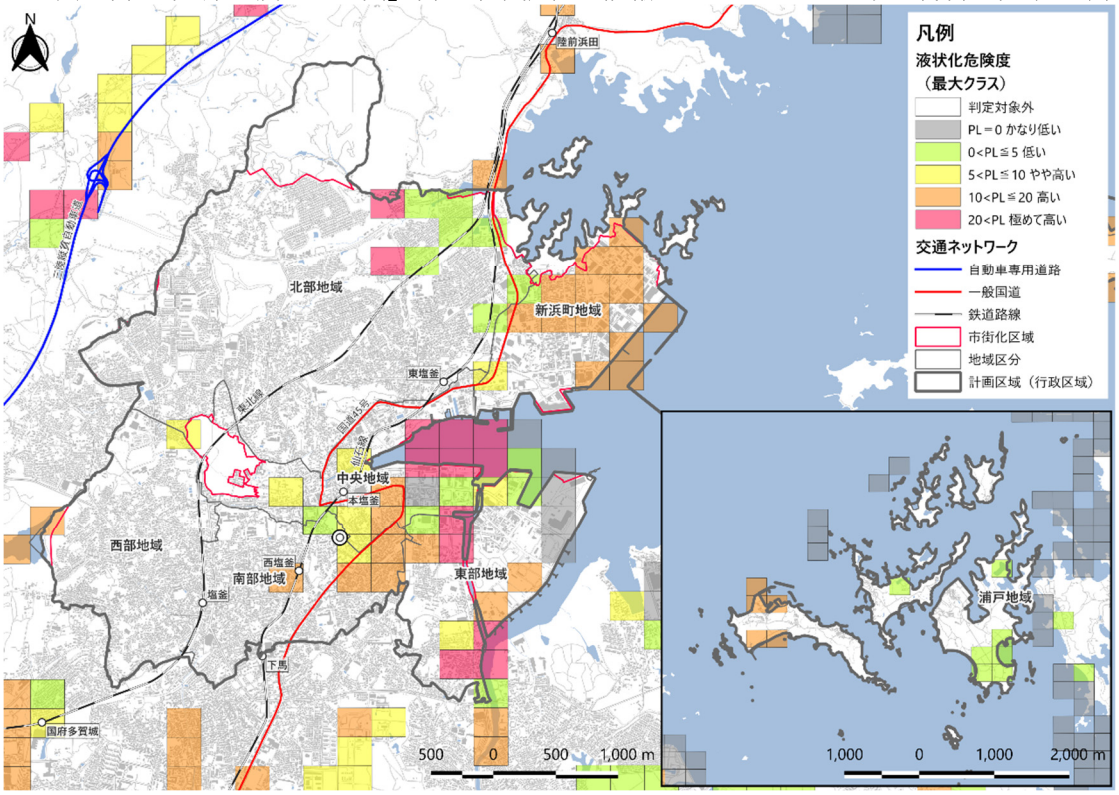
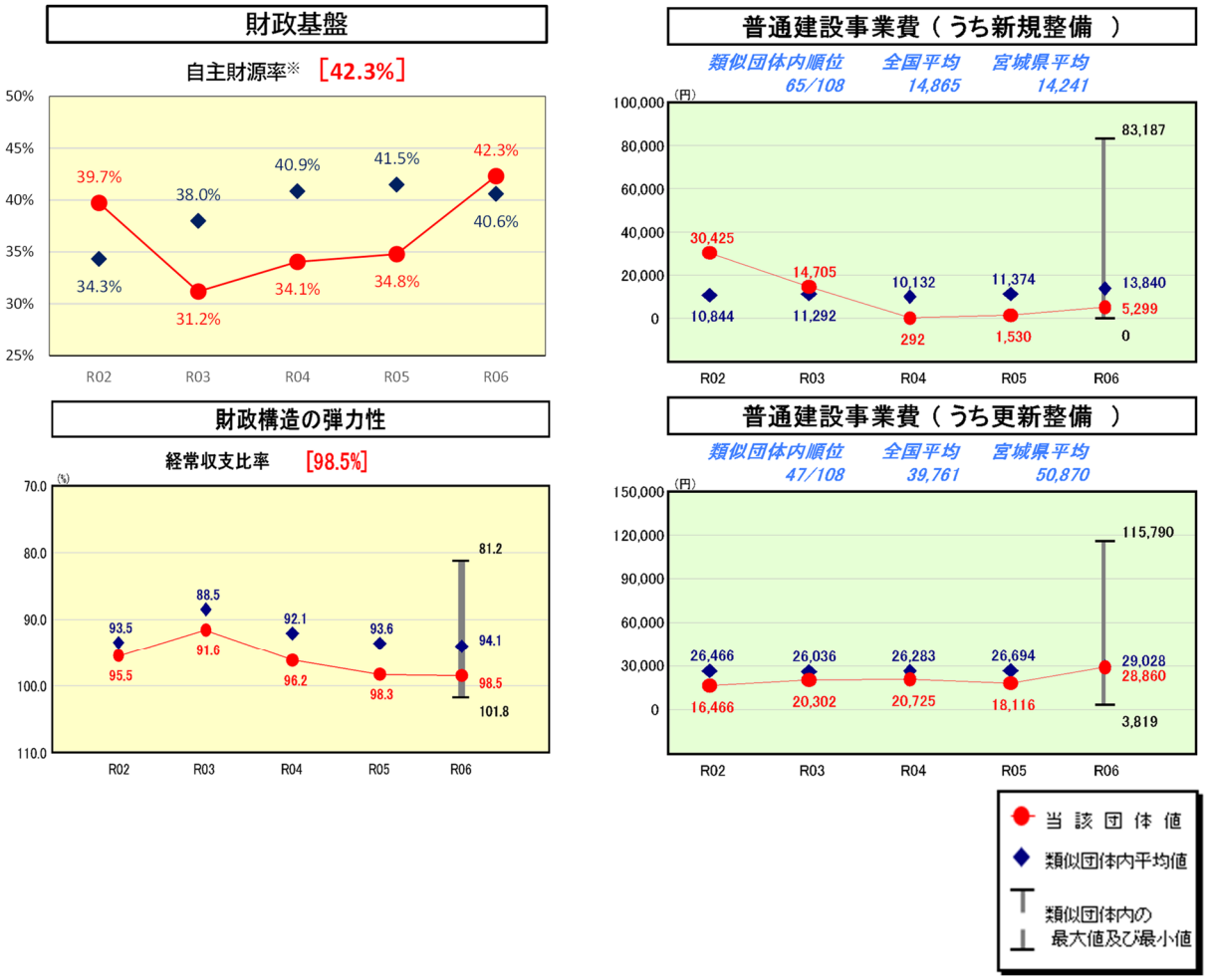


図　液状化危険度

出典：宮城県「宮城県第五次地震被害 想定調査」

（７）財政状況

本市は自主財源率が低く経常収支比率が高いことから、経常的な経費に充てる一般財源の割合が高く、新たな施策や投資に充てる財源の確保が課題となっています。政策的な投資や新規事業に向けた財源不足が懸念されます。



※自主財源：市税、分担金・負担金、使用料、手数料、財産収入、寄付金、繰入金、諸収入

図　財政状況の推移

出典：宮城県「財政状況資料集」、総務省「地方財政状況調査 市町村決算カード」

（８）移動状況

本市からの通勤・通学先や日常的な買い物等における移動先は、仙台市や多賀城市、利府町が多くなっています。

広域的なネットワークにより、隣接する市町村と相互に補完し合う関係にあります。

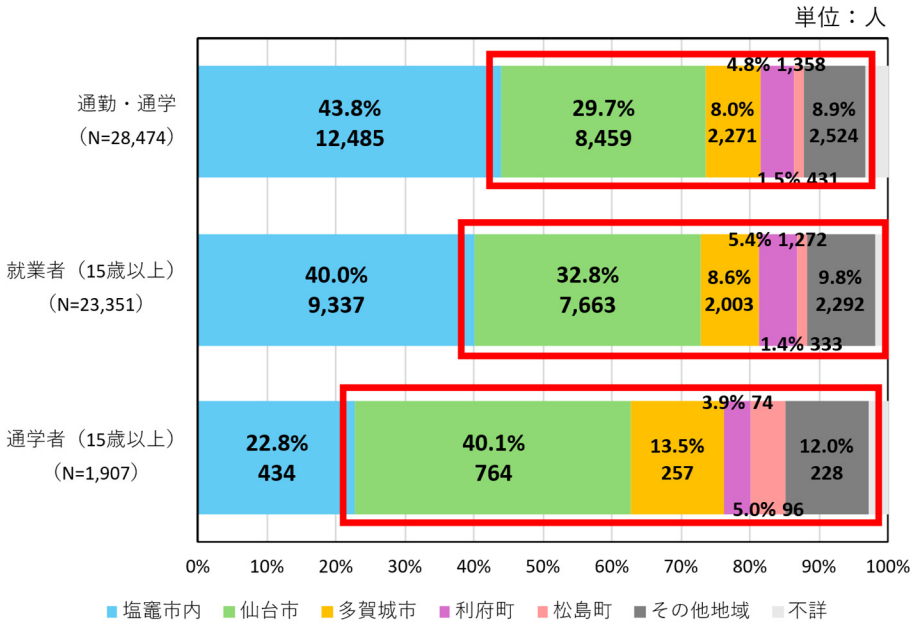


図　塩竈市居住者の通勤･通学先

出典：総務省「国勢調査」

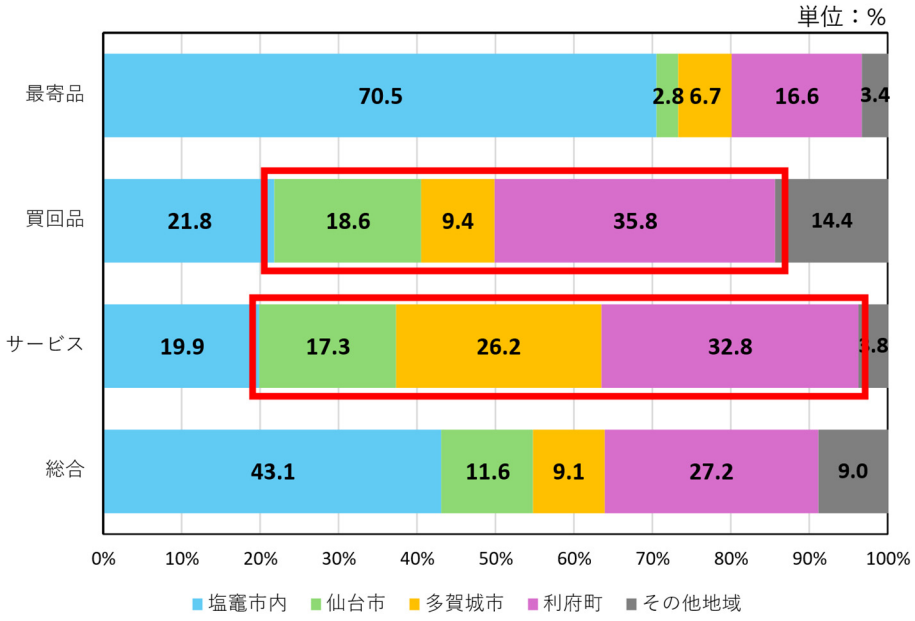


図　塩竈市居住者の買い物先

出典：宮城県「宮城県の商圏（消費購買動向調査報告書）」

（9）住民意向

利用頻度が高く日常生活に密着している商業施設について、最寄品の購入は市内が多く、買回品の購入や飲食店の利用は、市外が多くなっています。

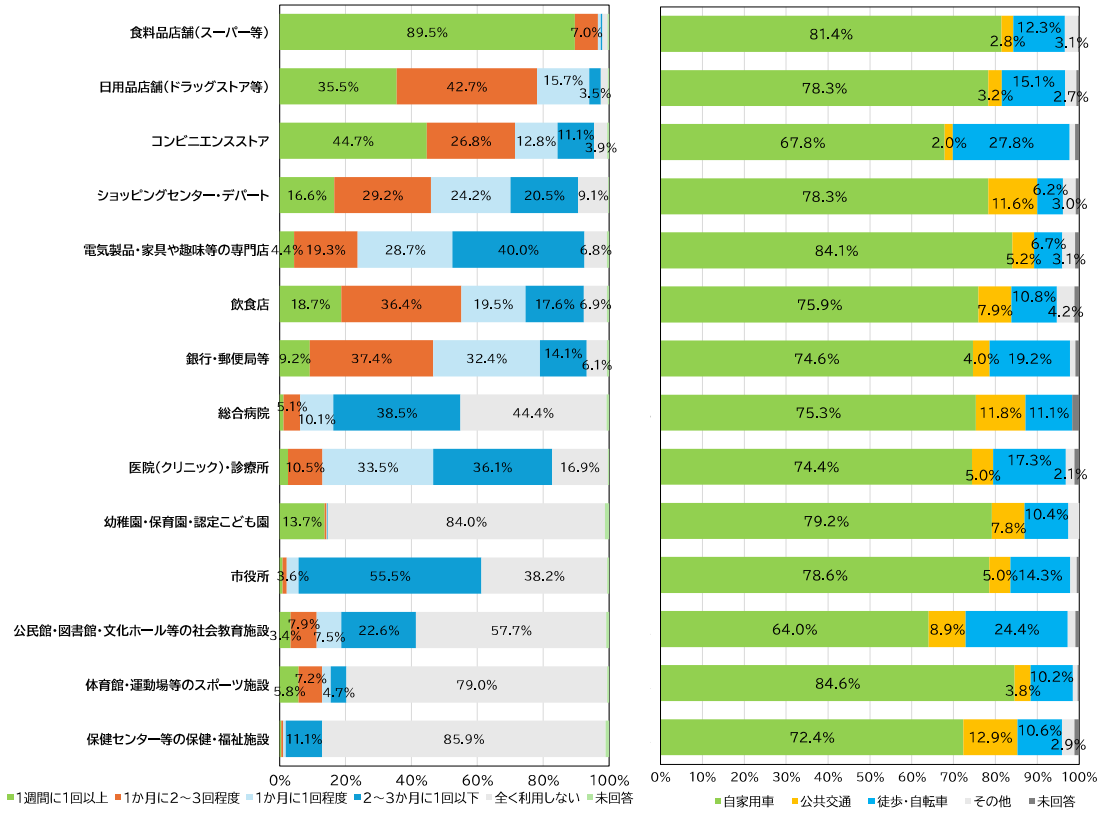


図　主要施設の利用者頻度と利用交通手段（左図：N=1,310、右図：施設利用者に限る）

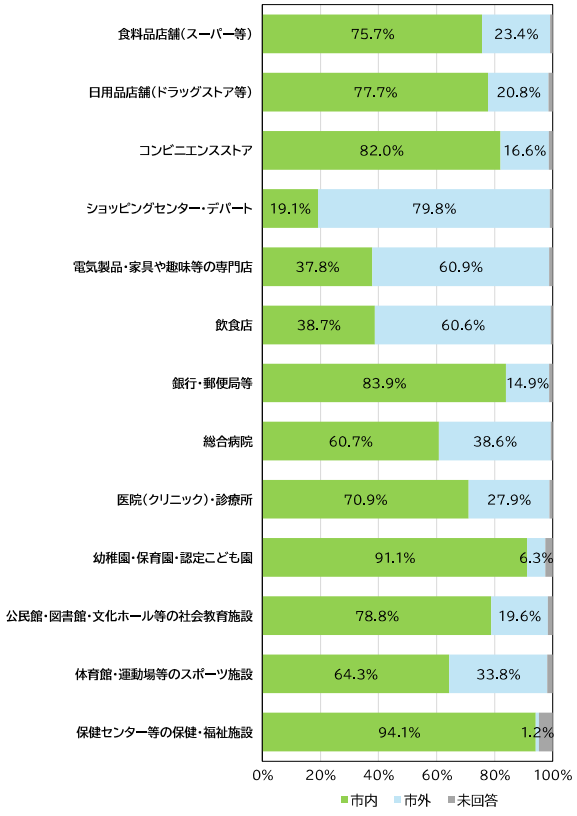


図　主要施設の移動先（施設利用者に限る）

生活利便性を高める徒歩圏内の希望施設として、食料品店やコンビニエンスストア、飲食店の需要が高くなっています。とりわけ飲食店については、市中心部に欲しい施設として挙げた回答の割合が 41.1%で、選択肢の中で最も高くなっています。

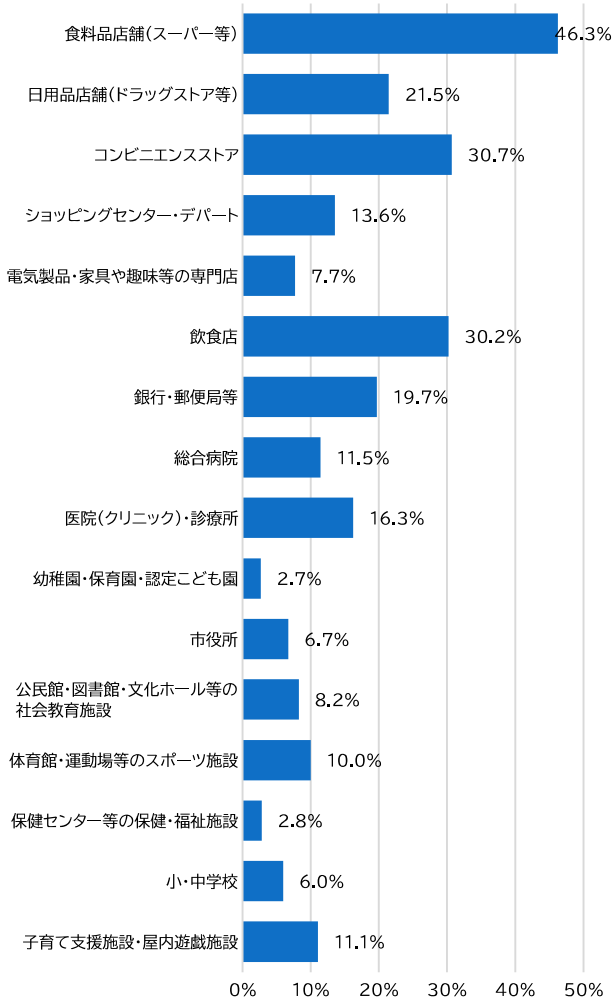


図　歩いて行ける範囲に欲しい施設（N=1,310）

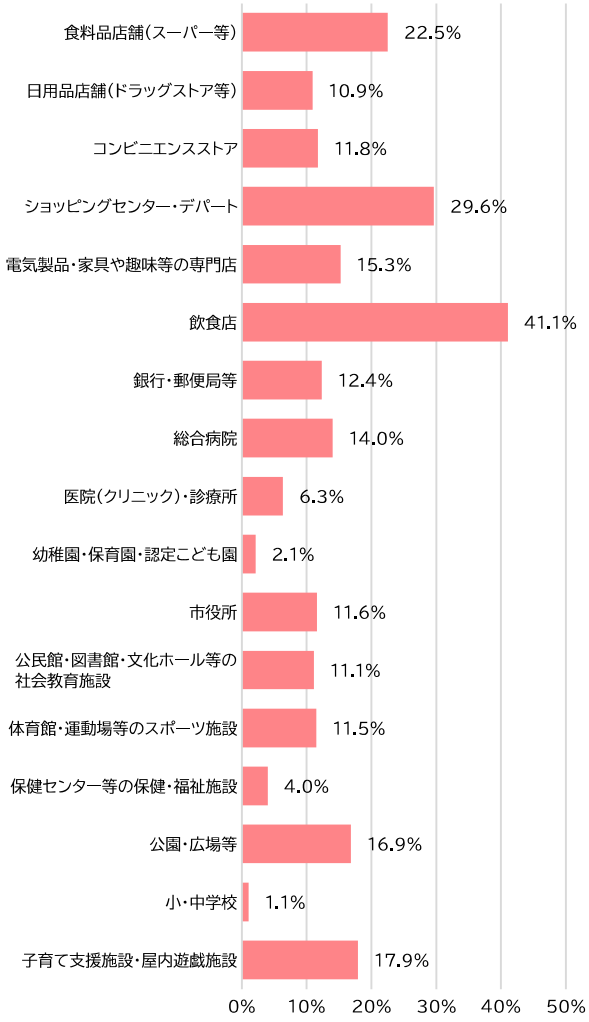


図　塩竈市中心部に欲しい施設（N=1,310）

７割以上の市民が、今後も本市に住み続けることを望んでいます。
一方で、地域ごとの特性に応じた異なる課題も見られます。特に、北部地域において日常生活での不便さ、新浜町地域においては、防災面の不安が挙げられています。

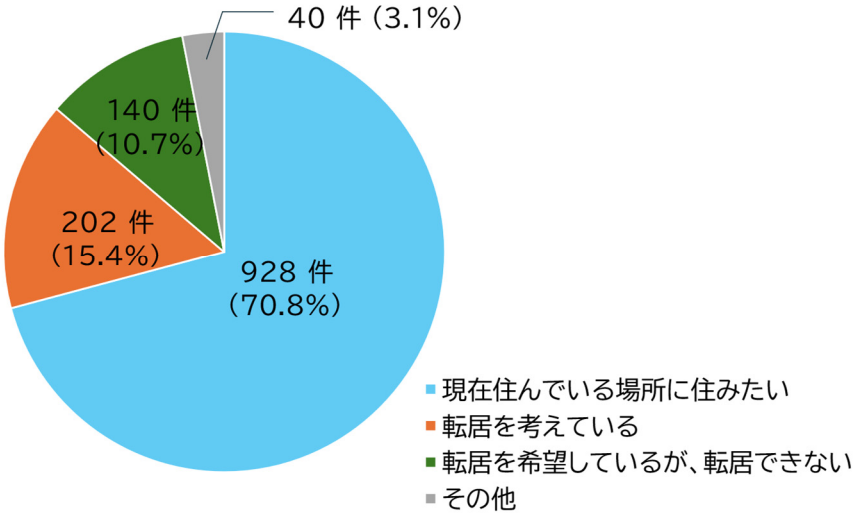


図　20 年後の居住意向（N=1,310）

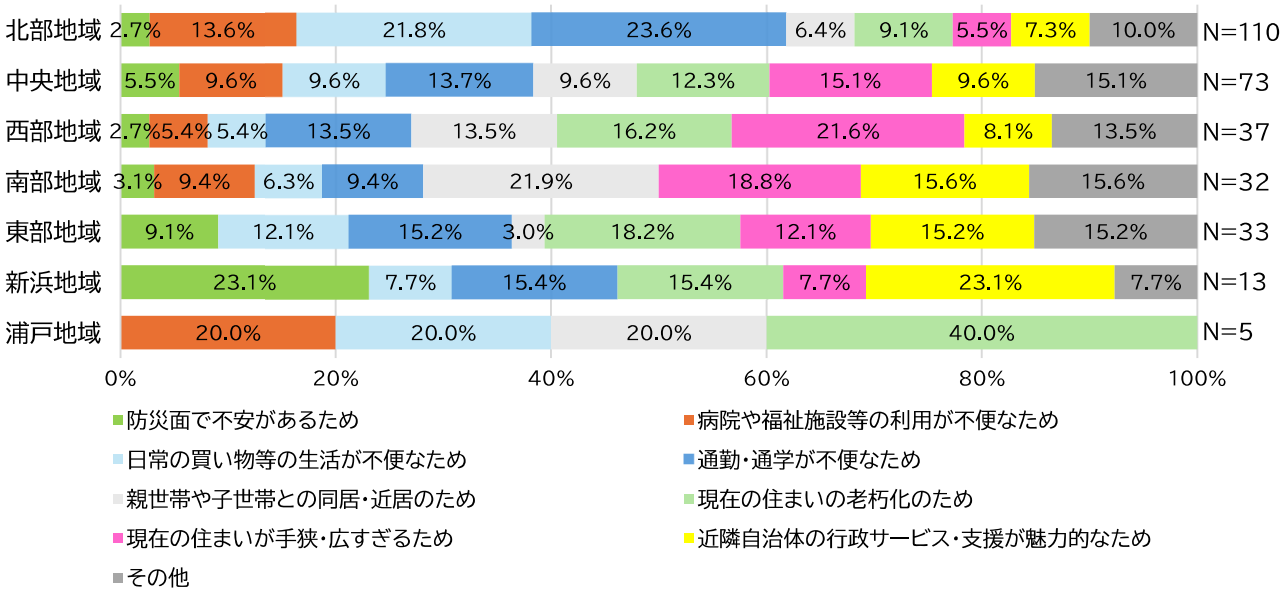


図　転居の理由

災害を減らすための対策については、ハード施策の推進に関する意見が多いものの、自助に繋がる「自宅の防災対策」にも関心が高い傾向が見られます。防災情報の提供や地域防災力の向上等のソフト施策についても、取組内容と効果を分かりやすく伝える必要があるものと伺えます。

本市の将来のまちのカタチについては、どのようなまちづくりも重要であるものの、「塩竈市中心地の賑わいや活力があり、多様な人が交流を創出するまち」を望む意見が多く見られます。

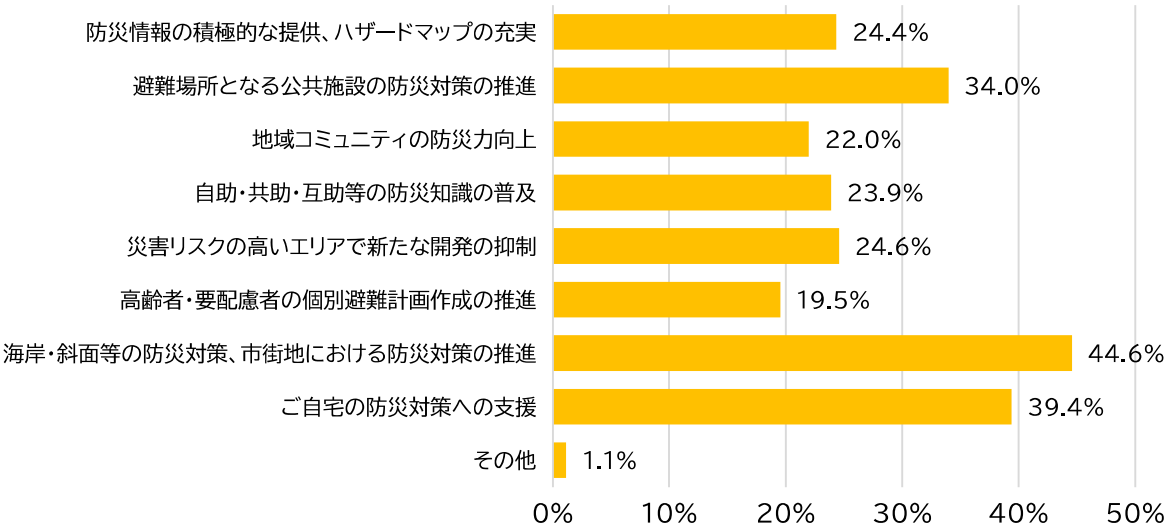


図　災害を減らすための対策（N=1,310）

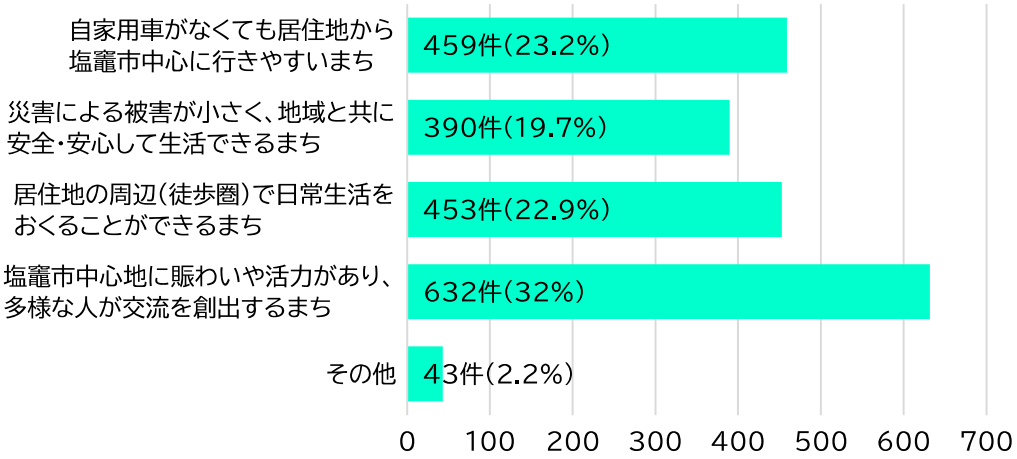


図　将来の塩竈市のカタチ（複数回答、MA=1,977）

２．まちづくりの課題

本市が直面する都市課題の分析や、市民意識調査の結果を踏まえ、持続可能な都市構造の確立に向けた、本市特有のまちづくりの方向性を導き出すため、以下の「都市経営・運営」「防災」「住みやすさ」の３つの視点から、主要な課題を整理します。

（１）都市経営･運営の視点における課題

① 賑わいと都市資産価値の低下への対応

生産年齢人口の減少や経済活動の低迷により、中心市街地や沿道商業地の賑わいが低下し、不動産・土地の資産価値の維持・向上が不可欠です。こうした状況に対応するため、中心市街地の機能強化や商業地の魅力向上、民間投資の誘導などにより、都市の活力と資産価値の維持・向上を図ることが求められます。

② 都市経営コストの増大と財政硬直化への対応

既成市街地や住宅地が広範囲に分布しているため、既存インフラや公共施設の維持管理・更新に伴うコストが増大しています。自主財源率の低さや高水準な経常収支比率といった財政の硬直化に対応するため、都市機能の集約・適正配置による効率的な都市運営への転換が求められます。

③ 高齢化に伴う社会保障負担の増加と生活環境の整備

高齢化率の上昇に伴い、医療・福祉サービスの負担が増大しています。このような状況に対応するため、高齢者が身近な範囲で外出・交流し、健康で生き生きと暮らすことができる環境の整備が求められます。

（２）防災の視点における課題

① 災害リスクの高い地域における居住や都市機能の立地抑制と防災･減災の推進

津波浸水想定区域、土砂災害警戒区域、内水氾濫区域、さらには液状化や大規模盛土造成地といった災害リスクの高い地域に、既成市街地や居住地、都市機能が集積しています。今後の市街地の更新や建替えの時期に合わせ、安全な区域への居住や都市機能を中長期的・段階的に誘導・適正配置していくことが求められます。

② 避難行動の困難性と二次災害への対策

木造家屋の倒壊や流失を招く津波浸水深 3.0m 以上の区域における避難施設（避難場所、津波避難ビル）の不足をはじめ、避難道路の冠水・不通リスクや、密集市街地における建物倒壊・延焼リスクなど、避難行動の困難性と二次災害のおそれが高まっています。こうした状況に対し、ハード・ソフト両面から的確な対応を図ることが求められます。

③ 歴史･風土の継承と防災力の両立

塩竈市固有の歴史的街並みや景観、豊かな風土を守りつつ、災害対応力・地域防災力を強化することが求められています。

（３）住みやすさの視点における課題

① 市民ニーズに対応した都市機能･商業機能の拡充

飲食店や魅力ある商業施設、全天候型の子育て支援施設・屋内遊戯施設など、若い世代や子育て世代のニーズに対応した都市機能が不足しており、市民ニーズに対応した都市機能の充実と環境整備により、定住促進につなげることが求められます。

② 日常生活圏における利便性の確保と定住促進

身近な生活圏において、日常の買い物や通院、移動が無理なく行える暮らしやすさを整えていきます。

その上で、若い世代や子育て世代をはじめとする市民の定住や、本市出身者等のＵターンや本市に関心を寄せる方々のＩターン、Ｊターンを促進し、外部からも「選ばれる都市」となるような、魅力的かつ快適な居住環境の創出が求められています。

第３章　立地適正化計画で目指す将来の姿

1．まちづくりの基本方針

本市では、第６次塩竈市長期総合計画において、目指す都市像を「海と杜に育まれる楽しいしおがま」と定めています。立地適正化計画の策定にあたっては、この都市像の実現を見据えるとともに、急速に進行する人口減少や超高齢社会、多様化する生活ニーズに的確に対応していくことが求められています。

本市における令和２年（2020）の本市の総人口は 52,203 人となっています。そのうち、市街化区域の人口密度は、人口集中地区（DID）の人口密度の基準とされる 40 人/ha 以上を概ね維持しています。

しかし、今後も続く人口減少やめまぐるしく変化する社会情勢にあっても、持続的に選ばれる都市であり続けるために、本計画では「都市経営・運営」「防災」「住みやすさ」の３つの視点を軸とした課題の抽出を踏まえ、今後のまちづくりの方向性を示す基本方針を以下のとおり定めます。

【まちづくりの基本方針】

安全・安心で快適な暮らしを支える持続可能なまちづくり

2．まちづくりのターゲット

近年の社会情勢の変化や都市課題に対応するために、「まちづくりの基本方針」に基づき、持続可能な都市構造への転換に向けた「まちづくりのターゲット」を設定します。

【まちづくりのターゲット①】

都市としての暮らしやすさを享受し継続して住み続けたい市民

- 現在、本市に居住している市民が、将来にわたり住み慣れた地域で安心・安全かつ快適に暮らし続けられるよう、質の高い生活環境の維持・向上を図っていきます。
- 自動車等に依存せず、公共交通や徒歩で日常生活が無理なく完結できる、利便性の高いまちの形成を目指します。

【まちづくりのターゲット②】

働く場所や住む場所を求める子育て世代や若者等

- 市外からの移住・定住の促進や若年層の流出抑制に向け、通勤・通学などにおいて利便性が高く、子育て支援施設や商業機能、飲食店などのニーズに応える生活環境を整備します。
- 子育て世帯や働く世代にとって魅力的な住環境の受け皿を形成し、安心して暮らし続けられる居住エリアを確保します。

３．誘導方針（ストーリー）

まちづくりの基本方針を具現化するため、「都市経営・運営」「防災」「住みやすさ」の３つの視点に対応させた誘導方針を設定し、施策を展開していきます。

（１）【都市経営・運営の視点】都市機能の誘導促進と資産価値の向上

市街地の未利用地や小規模な土地の集約・有効活用を推進し、利便性の高い住宅地の供給や暮らしに必要な都市機能の集積を図ります。併せて、公共施設の再編・複合化の推進や、民間事業者の参入を支援することで、都市の魅力を高める都市空間の形成を推進していきます。このことにより、地域需要の喚起と地価上昇を後押しし、地域の賑わいを創出していきます。

（２）【防災の視点】地域の実情に合わせた防災・減災の強化による安全性と賑わいの両立

東日本大震災等の教訓を踏まえ、津波や土砂災害等のリスクが高いエリアにおいては、ハード・ソフト両面からの防災・減災対策を講じ、地域の安全性を高めます。さらに、歴史的な街並みや風土を活かした景観に配慮しつつ、災害リスクを踏まえた開発の規制や必要な防災対策を推進し、安全性と賑わいを両立していきます。

（３）【住みやすさの視点】望ましいライフスタイルの実現による定住の促進

若い世代が子育てしやすく、高齢者も自家用車に頼らず移動できる環境を構築するために、生活拠点を中心とした徒歩圏内の生活機能と基幹的な公共交通軸の連携を図ります。さらに、拠点周辺に市民ニーズの高い施設を誘導することで、多様な世代が望むライフスタイルと持続的な定住を実現します。

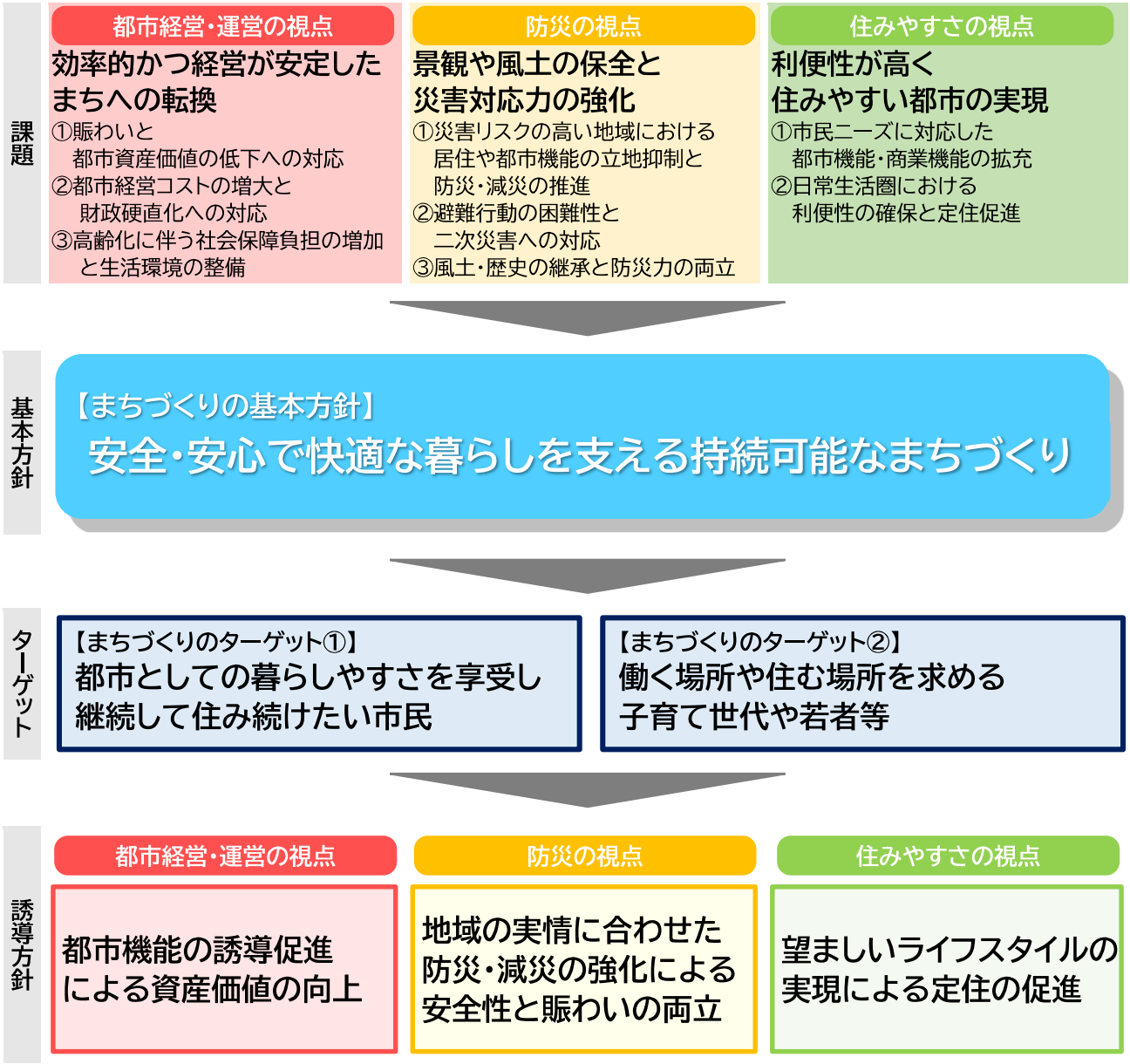


図　本市が目指す将来の姿の体系図

４．都市の骨格構造

（１）前提となる考え方

立地適正化計画における「都市の骨格構造」は、塩竈市都市マスタープランで定める将来都市構造を踏まえ、人口減少や超高齢社会に対応した持続可能な都市空間を形成すべく、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の概念を基軸においたまちづくりを目指すために、基本的な枠組みとして位置付けるものです。

この骨格構造は、居住や都市機能が集積する「拠点」と、それらを相互に結ぶ「基幹的な公共交通軸」により構成されます。「拠点」では、多様な都市機能や賑わい、日常生活圏のサービス機能を確保するために、居住や都市機能の緩やかな誘導を図っていきます。

「基幹的な公共交通軸」は、鉄道や主要なバス路線等により構成され、各拠点間および拠点と周辺住宅地とを円滑に結ぶ役割を担います。

拠点への機能集約と公共交通ネットワークの維持・強化を一体的に推進することにより、市民が自家用車に依存することなく、安全かつ快適に移動できる環境を整備します。このことにより、将来にわたり持続可能で質の高い生活環境を維持するための都市の骨格を構築します。

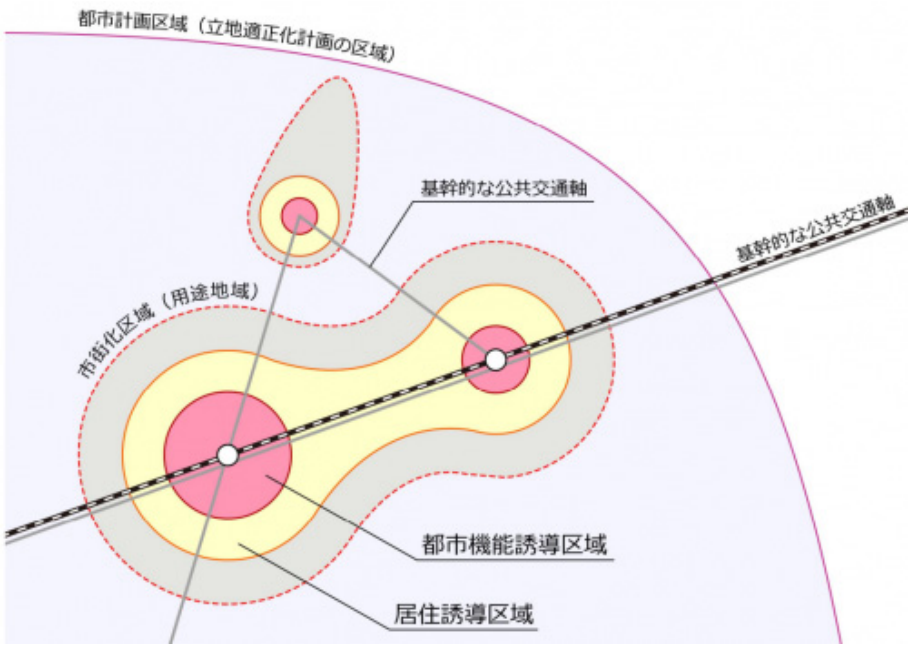


図　都市の骨格構造のイメージ

出典：国土交通省「立地適正化計画の手引き【基本編】」

（２）拠点･基幹的な公共交通軸の設定

本計画における都市の骨格構造は、塩竈市都市マスタープランに定める将来都市構造に合わせ、本市の地形・歴史・現在の都市機能の集積状況を踏まえて設定します。

拠点については、本市の多様な都市機能が集積する都市拠点「本塩釜駅周辺」と、日常生活を支える生活サービス機能が集積する副次拠点「東塩釜駅周辺」、「塩釜駅周辺」とします。

基幹的な公共交通軸は、将来にわたり一定水準以上のサービスを確保する JR 仙石線・JR 東北本線の「鉄道路線」及び「しおナビバス」を基本とし、NEW しおナビバス等の地域内交通と連携して、拠点への移動を支えます。

（３）都市の骨格構造

本市における都市の骨格構造は、次のとおりです。

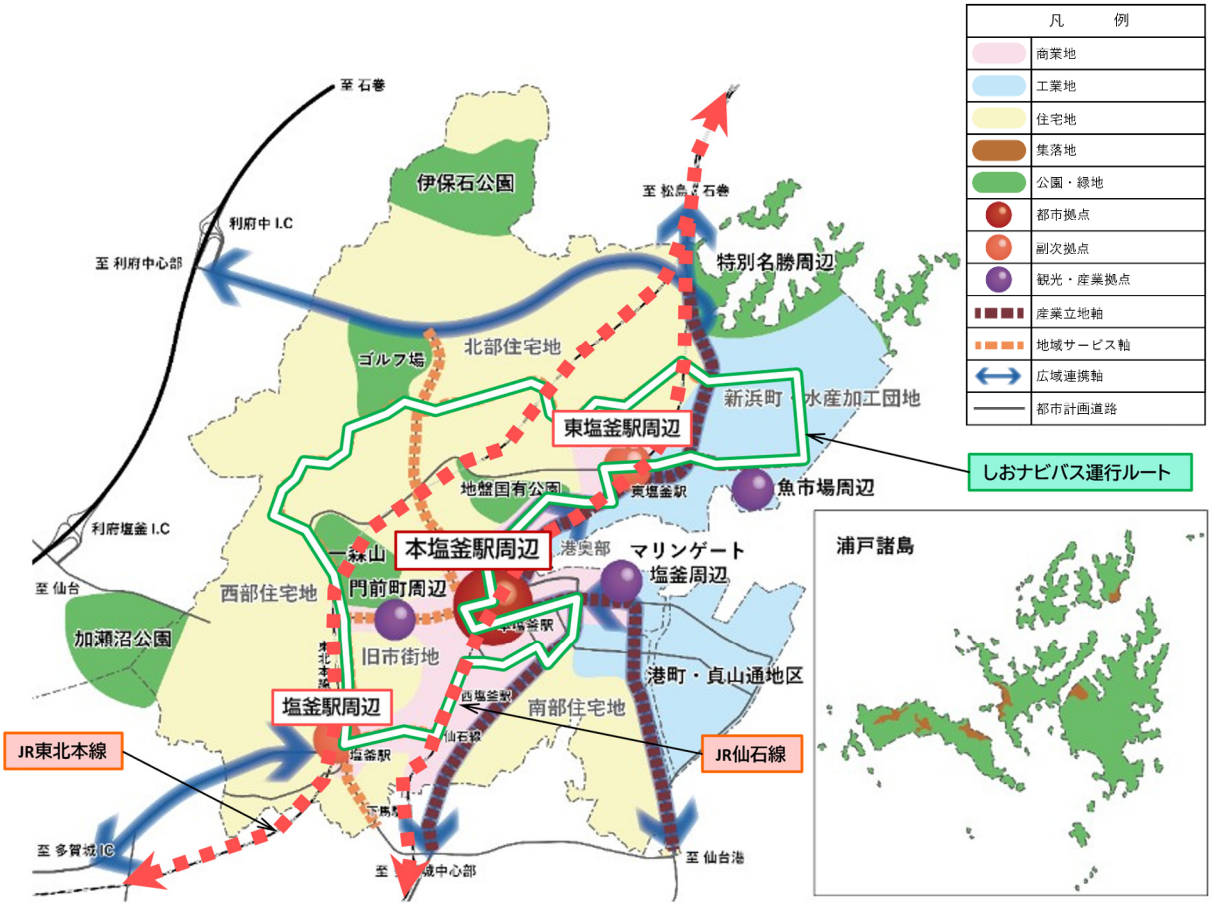


図　本市における都市の骨格構造

第４章　誘導区域

１．誘導区域とは

誘導区域とは、都市再生特別措置法に基づき、人口減少や超高齢社会が進行するなかでも、市民が将来にわたり安心・安全で快適に暮らし続けられる持続可能な都市構造を実現するために指定する区域です。都市の人口密度を長期的に維持し、生活に必要なサービスや住居を緩やかに拠点や公共交通沿線へ誘導するための枠組みであり、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」の２つから構成されます。

居住誘導区域は、人口減少下においても人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。鉄道駅等の拠点への移動利便性や道路・下水道などの生活インフラが整った市街地において、一定の人口密度を維持し、市民が安心して居住し続けられる環境を保全します。区域の設定にあたっては、災害リスクを把握し、リスクの高い区域の除外及び防災・減災対策による安全性の向上を図ります。なお、居住誘導区域内であっても災害リスクがなくなるものではありません。

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業、文化、子育て支援などの都市機能を都市の拠点に誘導・集約し、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。鉄道駅周辺や都市機能が集積しているエリアなど、賑わいや利便性が確保されるエリアに指定します。都市機能を誘導・維持することで、市民が身近な拠点等で質の高い生活サービスを日常的に享受できる環境を整えます。

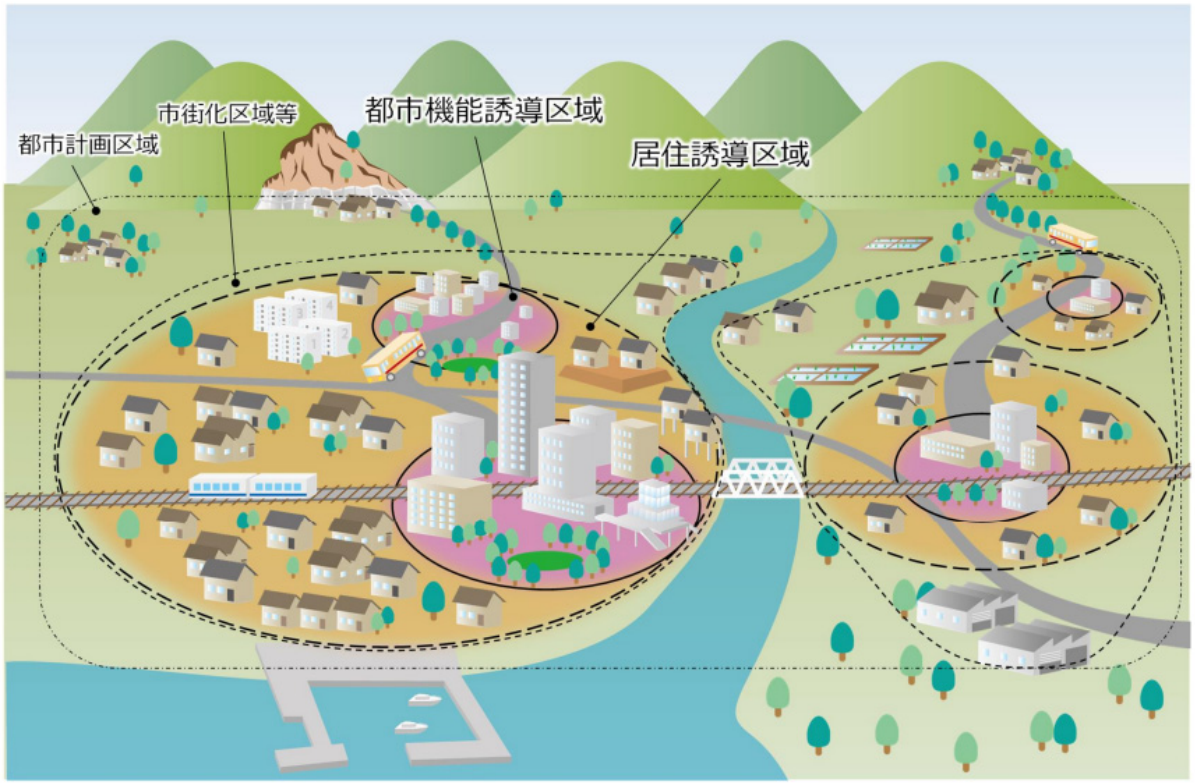


図　誘導区域のイメージ

出典：国土交通省

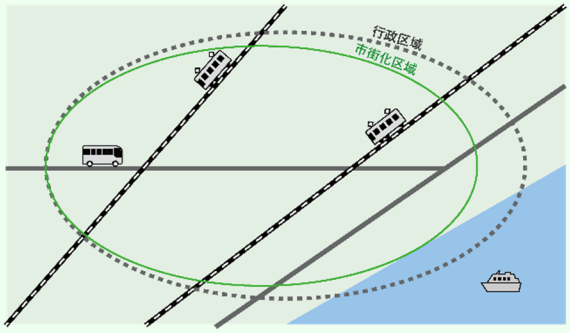
2．居住誘導区域

（1）居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、以下に示す５つの STEP に沿って、法制度上含まないこととされる区域や公共交通利用圏外、災害リスクが高いエリアなどを除外した上で、用途地域界・道路・筆界などの地形地物で調整し設定しました。

【START】 市街化区域 【都市再生特別措置法】

本市は、区域区分を実施している線引き都市計画区域となっています。都市再生特別措置法では、居住誘導区域に市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」を含めないこととされています。そのため、「市街化区域」から居住誘導区域を設定します。



【STEP1】 居住誘導区域に含めてはならない区域を除外 【都市再生特別措置法】

居住誘導区域には、居住の安全性を確保する観点から、災害の危険性が高く被害が大きくなることが見込まれる災害レッドゾーンを除外する必要があります。除外する災害レッドゾーンは次のとおりです。

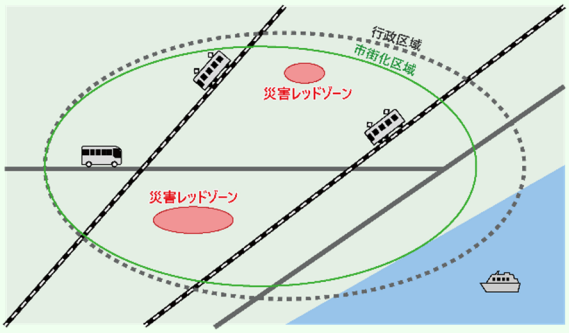
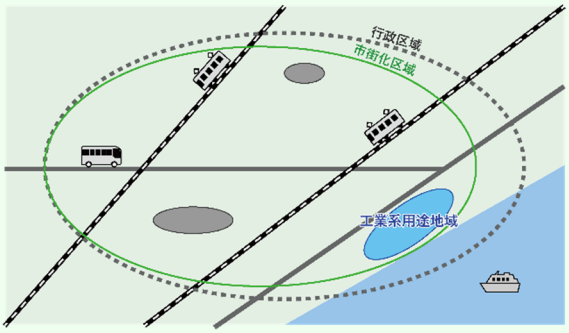


表　居住誘導区域に指定できない災害ﾚｯﾄﾞｿﾞｰﾝ

災害レッドゾーン	根拠法令
災害危険区域	建築基準法
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
地すべり防止区域	地すべり等防止法

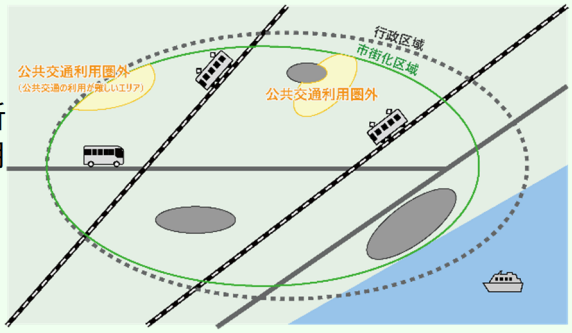
【STEP2】 特定の用途が集中している区域を除外 【都市計画運用指針】

工場や流通施設などが集積しており、居住の誘導が適切ではなく、産業に資する環境の維持に必要であることから工業系用途地域のうち工業地域を除外します。



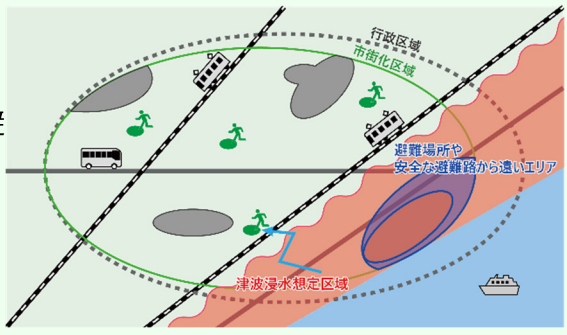
【STEP3】 公共交通利用圏外を除外 【都市計画運用指針】

居住誘導区域は、拠点及びその周辺区域や拠点へ公共交通により容易にアクセスすることができる区域に定めます。本市の拠点となる鉄道駅から半径 800m 以内、又はバス停留所から半径 300m 以内の、いずれの公共交通利用圏にも含まれない区域を除外します。



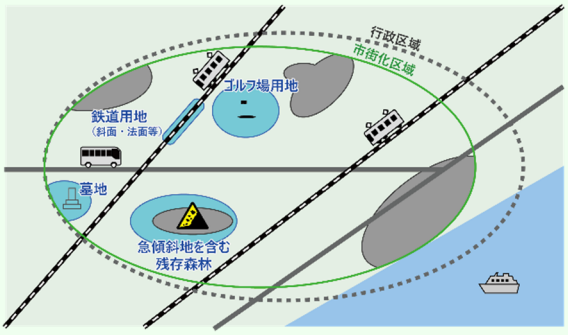
【STEP4】 災害リスクが高く、十分な対策が取れない区域を除外 【都市計画運用指針】

本市では、平地の大部分が津波浸水想定区域に指定されています。「宮城県津波対策ガイドライン」では、徒歩での避難の限界距離は最長でも 500m 程度を目安としています。避難可能性は、実際の避難経路、歩行速度、避難開始までの時間及び津波到達時間を踏まえて確認し、避難が困難な区域を除外します。



【STEP5】 居住誘導区域の調整

居住誘導区域として設定するにあたり、居住を誘導することを考慮すべき区域（墓地、急傾斜地を含む森林の除外等）に配慮するとともに、小地域や地形地物、土地利用規制等により、区域境界を調整します。



居住誘導区域の設定

（２）居住誘導区域

検討手順により設定された居住誘導区域は、次のとおりです。

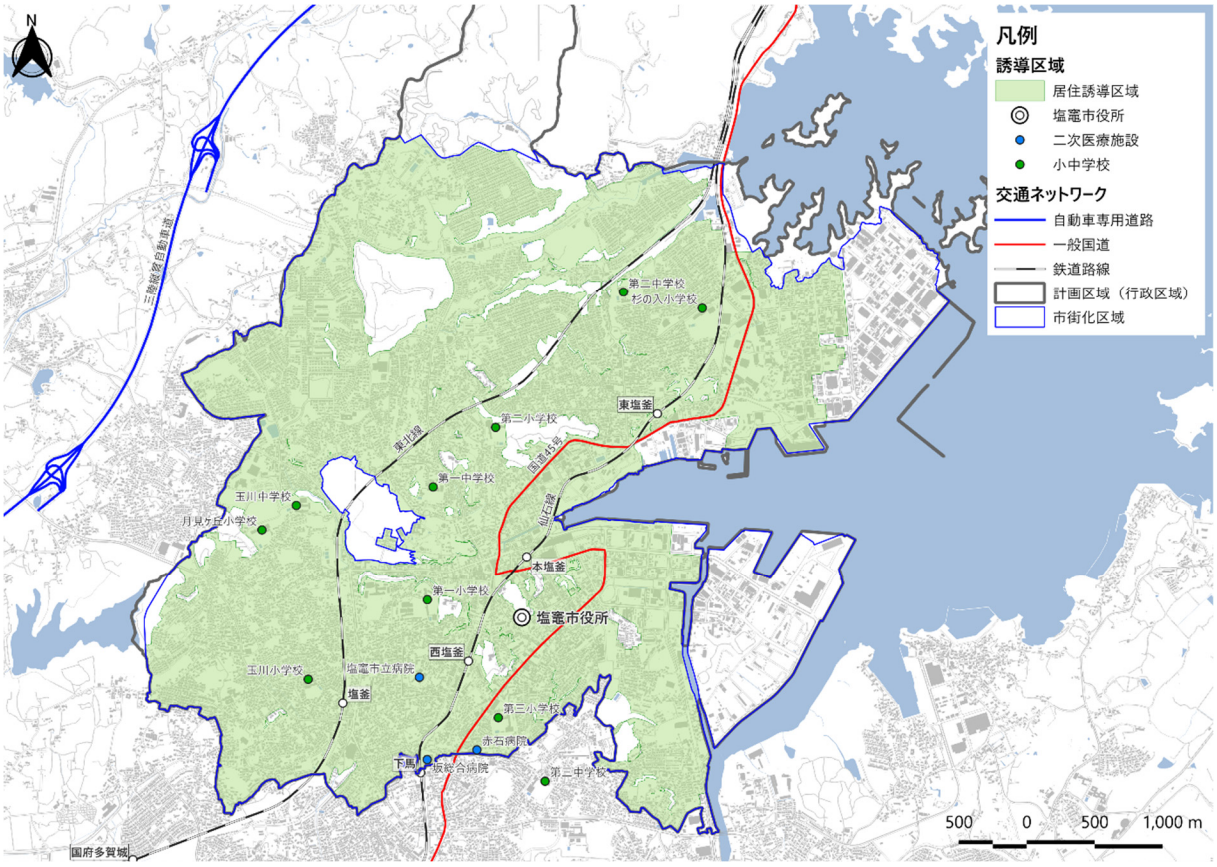


図　居住誘導区域

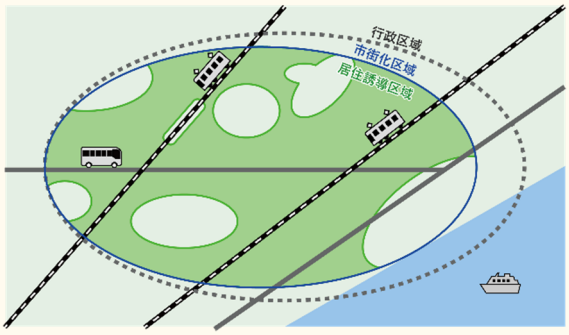
3．都市機能誘導区域

（1）都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、以下の 4 つの STEP に沿って、都市拠点・副次拠点となる鉄道駅からの誘致圏、都市機能施設の立地状況、商業系用途地域の設定状況、生活サービス施設の集積状況や今後の事業予定などを踏まえ、用途地域界・道路・筆界などの地形地物で調整し設定しました。

【START】 居住誘導区域 【都市計画運用指針】

都市計画運用指針に基づき、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内から抽出します。以降の STEP１～STEP４においても、居住誘導区域から抽出します。

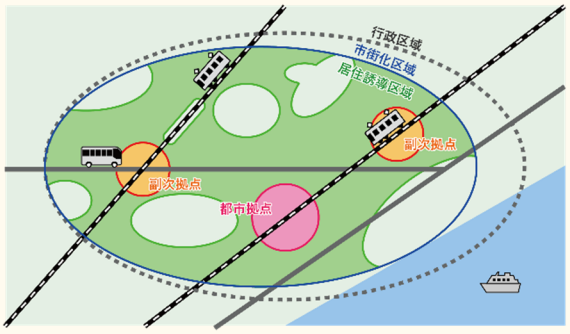


【STEP1】 将来都市構造における都市拠点･副次拠点に該当する区域を追加 【都市計画運用指針】

都市機能誘導区域の検討にあたり、都市マスタープランで設定している将来都市構造における次の拠点を都市機能誘導区域に追加します。

表　都市機能誘導区域とする拠点

区分	拠点名	対象区域
都市拠点	本塩釜駅周辺	半径 300m 圏内
副次拠点	東塩釜駅周辺	半径 150m 圏内
	塩釜駅周辺	

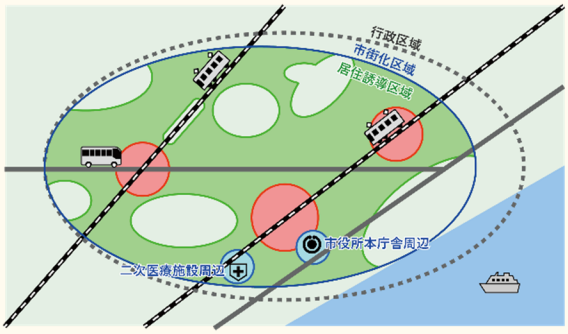


【STEP2】 都市機能の集積が見込まれる区域を追加 【都市計画運用指針】

都市機能誘導区域には、誘導施設を設定することが必要になります。本市では、将来的に市役所本庁舎や市立病院を維持し、関連する都市機能の集積を図る観点から、周辺に関連施設の集積を見込み、次の施設の周辺を都市機能誘導区域に追加します。

表　都市機能の集積が見込まれる施設

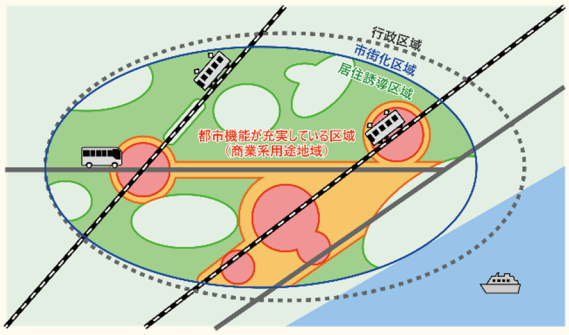
施設区分	対象区域	集積を見込む施設
市役所本庁舎	半径 150m 圏内	行政施設、商業施設、飲食店
二次医療施設		医療施設、薬局、ドラッグストア



【STEP3】 現状で都市機能が充実している区域を追加 【都市計画運用指針】

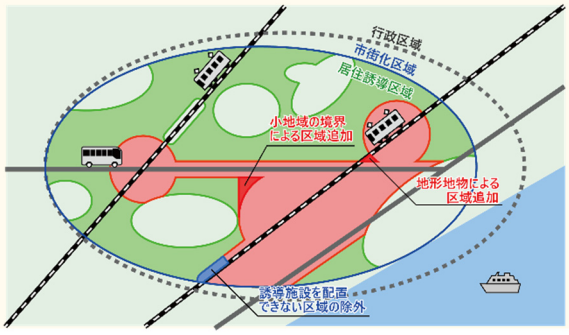
本市では、鉄道駅の周辺や主要な幹線道路の沿線に商業系用途地域が設定されており、生活サービス施設が集積しています。さらに、今後もその集積の維持により、都市機能の維持も見込まれることから、商業地域及び近隣商業地域を都市機能誘導区域に追加します。

ただし、新浜町地域の近隣商業地域については、商業系用途地域として独立しており、事業所等の業務系施設の立地が中心であるため、対象外とします。



【STEP4】 都市機能誘導区域の調整

都市機能誘導区域として設定するにあたり、飛び地状に分断された箇所や誘導施設を設置することができない箇所を除外するとともに、小地域や地形地物等により、区域境界を調整します。



都市機能誘導区域の設定

（２）都市機能誘導区域

検討手順により設定された都市機能誘導区域は、次のとおりです。

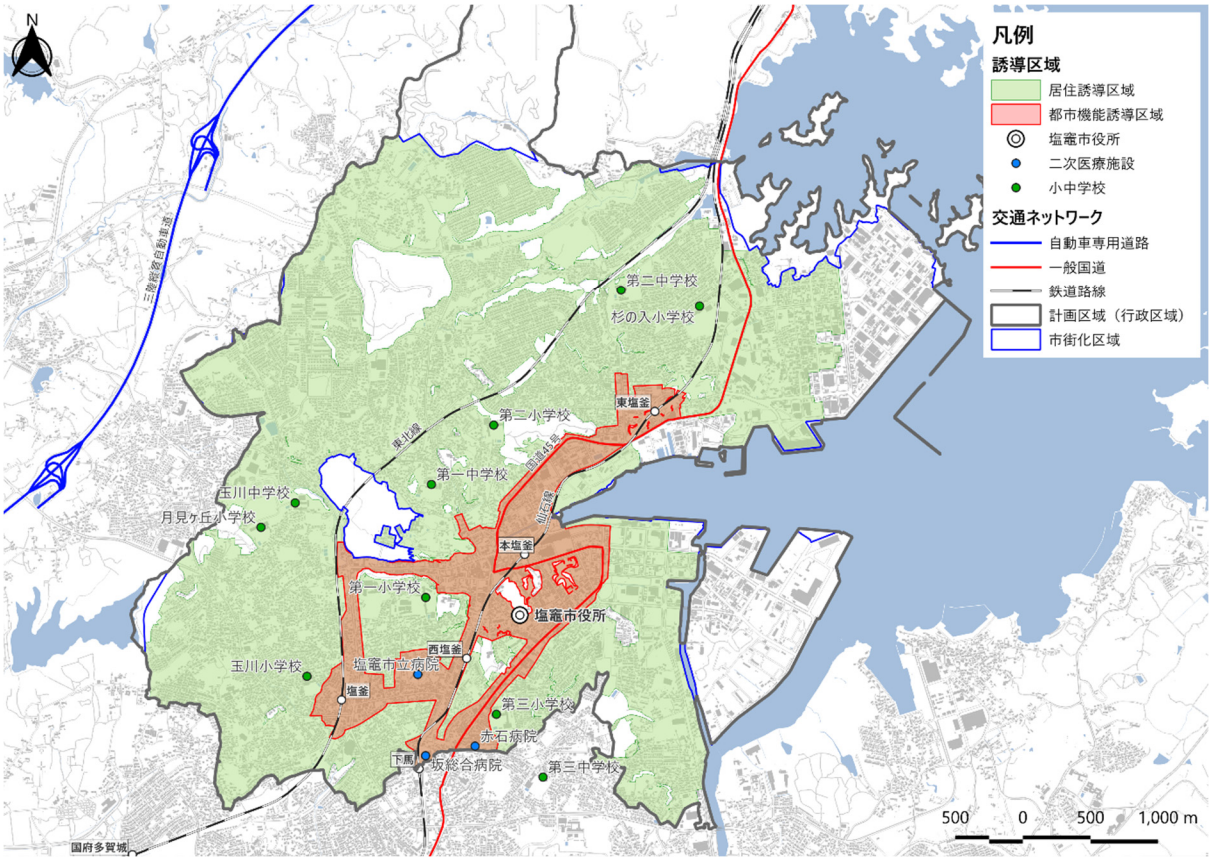


図　都市機能誘導区域（全体図）

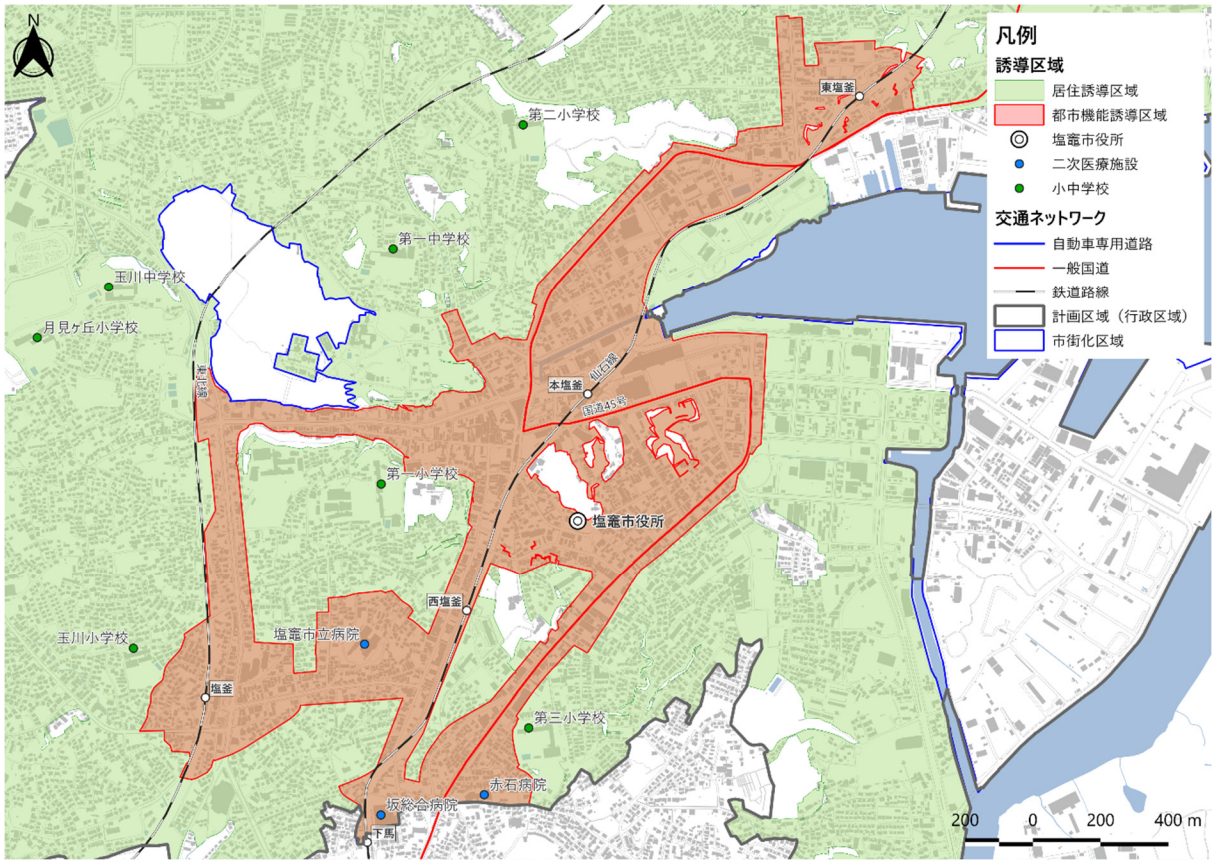


図　都市機能誘導区域（拡大図）

第５章　誘導施設

１．誘導施設の設定の考え方

（１）誘導施設とは

誘導施設とは、都市再生特別措置法に基づき、市民の日常生活や都市生活を支えるため、都市機能誘導区域内に立地・集約および維持を図るべき主要な生活利便施設となります。人口減少や超高齢社会の進行に対応し、都市機能の無秩序な拡散を抑止するとともに、徒歩や公共交通により容易にアクセスできる拠点部へサービス機能を維持・確保することを目的として指定します。これにより、多様なサービス機能が維持された持続可能で利便性の高い都市空間の形成を図ります。

（２）誘導施設の設定の考え方

誘導施設については、本市が管理し将来的な建替えや統廃合を見据えた「公共施設」と、まちづくりのターゲットの拡大を見据えた「民間施設」を分けて設定します。

公共施設は、市域が狭く土地の制約があることから、市内各所に分散している状況にあります。そのため、「公共施設等総合管理計画」や「公共施設再配置計画」における再配置の方針と整合させるとともに、建替え・統合においては都市機能誘導区域内へ計画的に誘導していきます。

民間施設は、現状の土地利用規制や需要に応じて立地している状況にあります。そのため、「まちづくりの方針」や「まちづくりのターゲット」を踏まえ、定住に必要な生活サービスの維持や市民ニーズへの対応を目指し、都市機能誘導区域内における立地の維持及び誘導を図ります。

なお、介護福祉施設については、高齢者の生活の質を高め、安心して暮らせる環境づくりにつながることから、日常生活圏域等を踏まえた柔軟な立地・配置も考慮します。

さらに、人口減少に伴う地域経済の縮小に対して、域外需要の取り込みや稼ぐ力の強化に向けて、観光振興を主体とした地域活性化、交流人口の拡大を目指した官民の区分にとらわれず、観光・交流機能を担う施設の立地を図ります。

なお、本市には複数の拠点があるものの拠点間が１km程度であり、都市機能誘導区域が連担していること、誘導施設の用途や規模を設定すると誘導施設を配置できる用地が限られてしまうことから、誘導施設は市民ニーズ、既存施設の分布、用地の確保可能性及び届出制度の運用を踏まえて、都市機能誘導区域全体で共通とします。

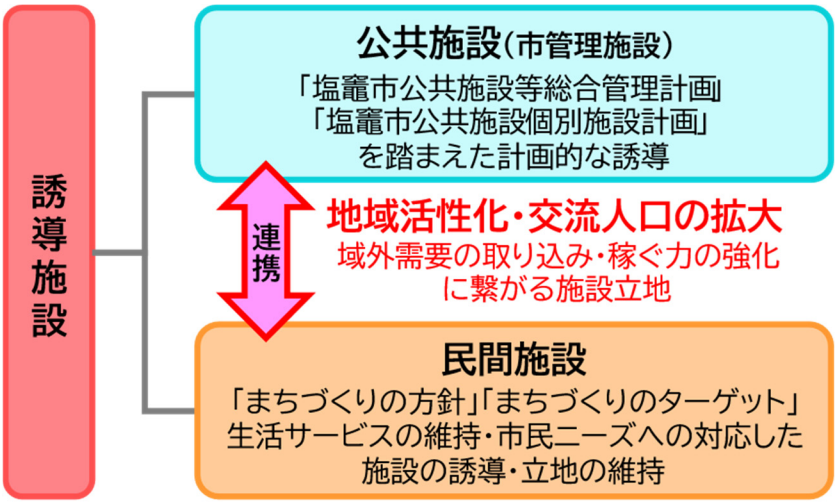


図　誘導施設の考え方

２．誘導施設の設定

都市機能誘導区域に設定する誘導施設及びその定義は、次のとおりです。

表　誘導施設の定義

機能	誘導施設	施設の定義
行政	市役所	• 地方自治法第４条第１項に規定する「事務所」に該当する市の行政事務を取り扱う施設
医療	病院・診療所	• 医療法第１条の５第２項に規定する「病院」 • 医療法第１条の５第 12 項に規定する「診療所」
	保健センター	• 地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」
	薬局	• 医薬品医療機器等法第４条第１項の許可を受けた「薬局」
子育て	保育所	• 児童福祉法第 39 条第１項に規定する「保育所」
	幼稚園・こども園	• 学校教育法第 22 条に規定する「幼稚園」 • 認定こども園法第２条第６項に規定する「認定こども園」
	子育て支援施設	• 児童福祉法第６条の３第６項に規定する「地域子育て支援拠点事業を行う施設」 • 乳幼児一時預かり施設 • 屋内遊び場（屋内のこども用の遊具がある施設）
教育・文化	図書館	• 図書館法第２条第１項に規定する「図書館」
	文化施設	• ふれあいエスプ塩竈、市民交流センター等の文化の振興を図る施設
	公民館	• 社会教育法第 20 条に規定する「公民館」
商業	大規模商業施設 （ホームセンター、 複合商業施設等）	• 大規模小売店舗立地法第２条第２項に定める「大規模小売店舗」に該当し、延床面積が 3,000 ㎡を超えるもの
	食料品店舗 （スーパー等）	• 用途地域における「店舗等」に該当し、延床面積が 1,500 ㎡を超え 3,000 ㎡以下のもの
	日用品店舗 （ドラッグストア等）	• 用途地域における「店舗等」に該当し、延床面積が 500 ㎡を超え 1,500 ㎡以下のもの
	コンビニエンス ストア	• 用途地域における「店舗等」に該当し、延床面積が 150 ㎡を超え 500 ㎡以下のもの
	飲食店	• 用途地域における「店舗等」に該当し、延床面積が 500 ㎡以下であり用途が「食堂・喫茶店・飲食店」に該当するもの
金融	銀行・郵便局	• 金融庁が定める金融機関 • 日本郵便株式会社法第２条第４項に規定する「郵便局」
観光	観光施設	• 塩竈市観光物産協会で紹介されている観光・交流施設
高齢者福祉	介護サービス 事業所等	• 介護保険法に規定する各種介護サービス事業所等 第 70 条：居宅サービス 第 78 条の２：地域密着型サービス 第 79 条：居宅介護支援 第 115 条の２：介護予防サービス • 高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条に基づき登録された「サービス付き高齢者向け住宅」 • 老人福祉法第 29 条第１項に規定する「有料老人ホーム」

第６章　誘導施策

１．誘導施策の概要

（１）誘導施策とは

誘導施策とは、第３章「立地適正化計画で目指す将来の姿」の実現に向けて、居住や都市機能の誘導を図るために実施・検討する施策や支援措置のことです。

様々な誘導施策を展開するとともに、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用し、時間をかけて緩やかに居住や都市機能の誘導を図ります。

なお、具体的な取り組み・事業については、各分野における関連計画によるものとします。

（２）国等が直接講じる施策

国は、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、財政上や金融上の支援措置や税制上の優遇などの様々な支援措置を設けています。これらを有効に活用するとともに、民間事業者に対しても、国等が直接実施する税制上の支援措置に関わる情報提供などにより、居住や都市機能の誘導を図ります。

国等が直接実施する施策は、以下のとおりです。

表　国等が直接講じる施策

誘導施策	施策の概要
誘導施設に対する 税制上の特例措置	● 都市機能誘導区域外から区域内への事業用資産の買換えの特例措置 ● 誘導施設の整備のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置 ● 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置
民間都市開発推進機構 による金融上の支援措置	● 都市機能誘導区域内において民間事業者が実施する誘導施設の整備に対して出資
届出制度による居住 及び都市機能の誘導	● 居住誘導区域外における住宅に関わる開発･建築等の届出 ● 都市機能誘導区域内での誘導施設に関わる休廃止の届出、区域外での開発･建築の届出

（3）本市が講じる施策

本市が講じる施策については、まちづくりの方針を踏まえて設定した誘導方針の 3 つの視点に対応しています。誘導施策の実施により、まちづくりのターゲットの拡大を目指します。

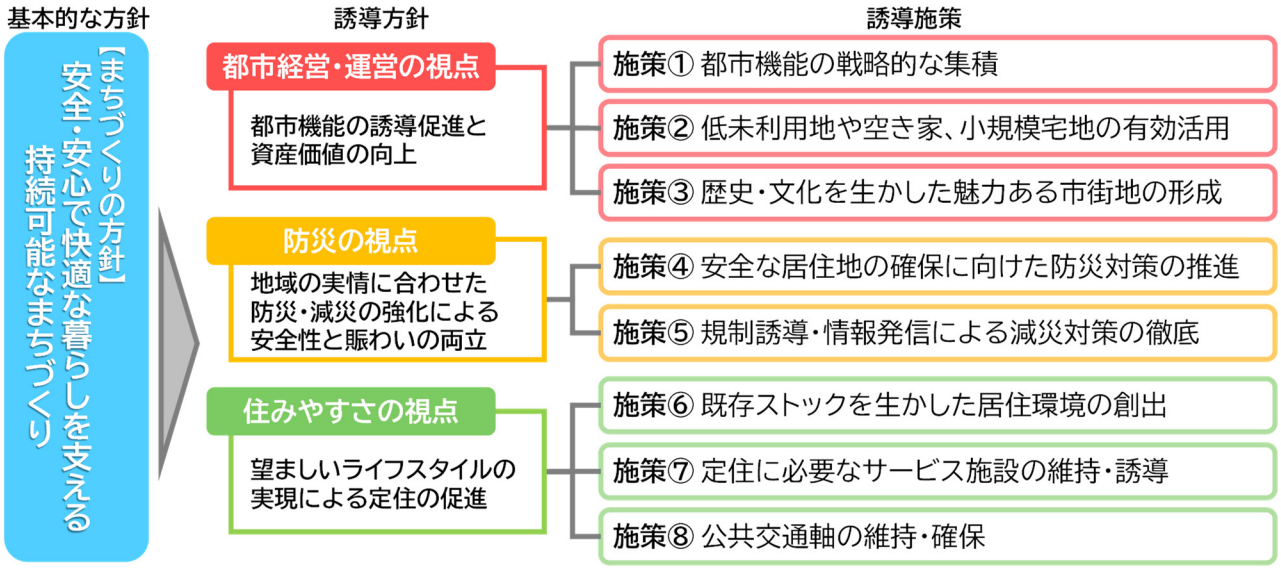


図　本市が講じる施策の体系図

2．誘導施策と実施事業

（1）都市機能の誘導促進と資産価値の向上に資する施策

都市機能の誘導促進と資産価値の向上に資する施策は、主に都市機能誘導区域への都市機能の誘導を図るための施策及び事業となります。

都市機能の誘導には、本市だけでなく民間事業者の理解・協力が必要となります。拠点を中心として民間活力を生かした賑わい創出や土地の高度利用、本市の観光資源の活性化を進めます。

施策① 都市機能の戦略的な集積	
施策の概要	都市機能誘導区域において設定した誘導施設の立地を促進します。都市機能誘導区域への立地が望ましい市管理施設については、計画的な集積を進めます。また、事業実施にあたり、国の支援制度等を活用します。
誘導施設に関する事業	● 市役所本庁舎の適切な維持管理 ● 市立病院の改修 ● 子ども・子育て支援施設の整備   図　子ども・子育て支援施設のイメージ（塩竈市子育て支援センター「こころん」）
関連事業【実施主体】	● 国道 45 号電線共同溝事業【国】
活用する制度	● 都市構造再編集中支援事業 ● 市街地再開発事業 ● 優良建築物等整備事業 ● 住宅市街地総合整備事業 ● まち再生出資・社債取得事業 ● 共同型都市再構築事業 ● 特定用途誘導地区の指定 ● 都市・居住環境整備推進出資金＜都市機能更新型＞

施策② 低未利用地や空き家、小規模宅地の有効活用	
施策の概要	利便性が高いものの、地権者の利用動機が乏しく、小さく分散する未利用地等を活用し、誘導施設の誘導や土地の高度利用、賑わいや安全性が向上する土地利用の実現を検討します。
低未利用地等の活用に関する事業	● 空き店舗等利活用促進支援事業 ● 塩竈市いきいき企業支援制度
活用する制度	● 低未利用地の利用と管理のための指針 ● 低未利用土地権利等促進計画 ● 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定） ● 都市再生区画整理事業 ● 防災街区整備事業 ● 住宅市街地総合整備事業＜拠点開発型、街なか居住再生型＞ ● 都市・居住環境整備推進出資金＜まちなか再生・まちなか居住推進型＞

施策③ 歴史・文化を生かした魅力ある市街地の形成	
施策の概要	「塩竈市の顔」となる門前町エリアを中心として、ウォーカブルなまちづくりを推進し、まちの魅力向上や賑わい創出、回遊性の向上を図ります。 景観に配慮された人中心の空間の整備により、地域住民だけでなく、観光客の増加、リピーターの獲得により、観光消費額の拡大を目指します。また、将来的なベイエリアとの連携を検討します。
魅力ある市街地の形成に関する事業	● 門前町エリアの再整備  図　門前町における賑わい創出の例（門前町カフェタイム）  図　門前町ミーティング
活用する制度	● 都市構造再編集中支援事業 ● まちなかウォーカブル推進事業 ● バリアフリー環境整備促進事業 ● 官民連携都市再生推進事業

（２）安全性と賑わいの両立に資する施策

安全性と賑わいの両立に資する施策は、誘導区域内の安全・安心で快適な暮らしを維持するために必要となる防災・減災対策に関する施策及び事業となります。

施策④　安全な居住地の確保に向けた防災対策の推進	
施策の概要	居住誘導区域に居住誘導を図る上で必要となる防災対策を実施し、安全な居住地を確保します。
防災対策に関する事業【実施主体】	● 防潮堤等の海岸保全施設の維持管理 ● 津波避難施設の整備 ● 避難路の確保 ● 避難場所となる公園・緑地の整備 ● 砂防関係施設の整備【県】  図　津波避難施設のイメージ（塩竈市津波防災センター）  図　避難場所となる公園・緑地の例（東玉川公園）
関連事業【実施主体】	● 塩釜地区特定漁港漁場整備事業【県】

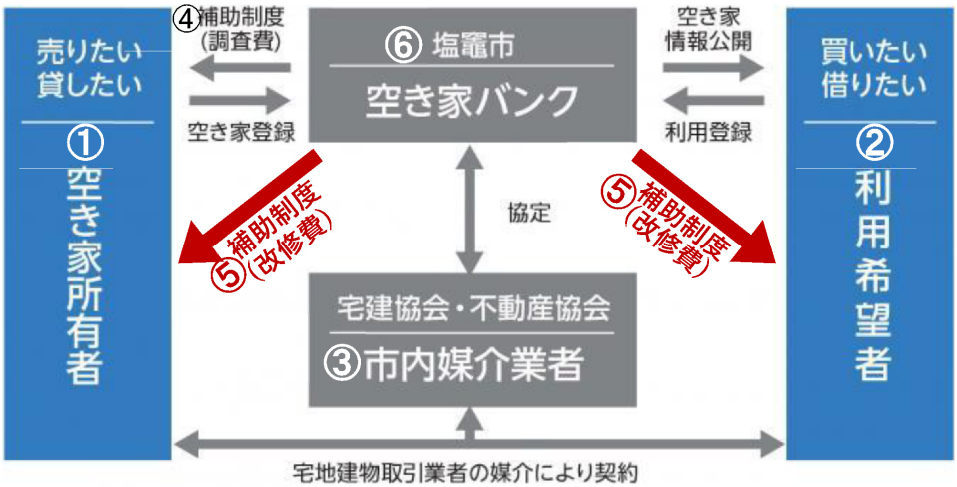
施策⑤　規制誘導・情報発信による減災対策の徹底	
施策の概要	土地利用規制や災害ハザード・リスクの周知を徹底するとともに、平時のモニタリングや災害時の備え、適切に行動できる体制づくりや情報発信により、被害の軽減を図ります。
規制誘導に関する事業	● 災害レッドゾーンにおける土地利用規制 ● 開発・建築指導時における災害リスクの情報提供
災害への備えに関する事業	● 地区防災計画の検討・作成 ● 防災まちづくり活動への支援 ● IoT 端末による被災想定箇所のモニタリング・巡回の徹底 ● マイ・タイムラインの作成支援   図　防災まちづくり活動のイメージ（親子向けワークショップ、防災・減災フェア）
情報発信に関する事業	● ハザードマップ・案内看板等による危険箇所の周知 ● 避難誘導に活用できる LED ビジョンの整備 ● SNS 等を活用した避難情報の発信

（３）定住の促進に資する施策

定住の促進に資する施策は、主に居住誘導区域への居住の誘導を図るための施策及び事業となります。

身近な生活サービス機能や公共交通とそれらを支える人口の誘導を図ることで、持続可能かつ都市の豊かで便利な生活環境を形成します。

施策⑥　既存ストックを生かした居住環境の創出	
施策の概要	居住誘導区域に残存する空き地や空き家等の既存ストックを活用し、住み替えや転入の受け皿となる良好な居住環境を創出します。 また、居住誘導区域では生活インフラ施設の適正な維持管理により、継続して住み続けられるようにします。
居住環境の創出に関する事業	● 塩竈市空き家バンク制度 ● 空き家改修工事助成事業 ● 子育て・三世代同居近居住宅取得支援事業 ● 木造住宅耐震改修工事助成事業
活用する制度	● 都市構造再編集中支援事業 ● 低未利用土地権利等促進計画 ● 立地誘導促進施設協定（コモンズ協定） ● 都市再生区画整理事業 ● 住宅市街地総合整備事業＜住宅団地ストック活用型＞ ● 市民緑地等整備事業 ● 老朽化した都市インフラの計画的改修



①空き家所有者 空き家登録 住宅状況調査 売買・賃貸借契約	**③媒介業者** 所有者と利用希望者間の交渉仲介 契約の媒介
②利用希望者 利用登録 売買・賃貸借契約	**④⑤⑥塩竈市** 住宅状況調査費を補助　空き家台帳整備 空き家改修工事を補助　空き家情報公開

図　空き家バンク制度の利用イメージ

施策⑦　定住に必要なサービス施設の維持・誘導	
施策の概要	定住に必要となる日常生活に最低限必要な機能を確保するとともに、都市機能誘導区域への誘導施設と連携し、都市の豊かな生活や賑わいのあるまちを目指します。
サービス施設の維持・誘導に関する事業 （一部再掲）	● 空き店舗等利活用促進支援事業 ● シャッターオープン・賑わい支援事業 ● 塩竈市いきいき企業支援制度
活用する制度	● 都市構造再編集中支援事業 ● 居住環境向上用途誘導地区 ● 住宅市街地総合整備事業＜住宅団地ストック活用型＞

施策⑧　公共交通軸の維持・確保	
施策の概要	周辺自治体や各拠点を連絡する鉄道、路線バスの維持や乗り継ぎの強化、利用促進により、通勤・通学、買い物、通院等において、自家用車に頼らなくても快適に移動できるまちを目指します。
公共交通の維持・確保に関する事業	● しおナビバス・NEW しおナビバスの運行維持、改善 ● 運転免許証自主返納推進事業 ● 西塩釜駅ホームエレベータの整備  図　NEW しおナビバスの運行  図　エレベータの整備イメージ （西塩釜駅自由通路エレベータ）
活用する制度	○ 都市・地域交通戦略推進事業 ○ バリアフリー環境整備促進事業

3．届出制度

届出制度は、都市再生特別措置法に基づき、誘導区域外における住宅開発・建築行為の動向、都市機能誘導区域における誘導施設の動向を、市が事前に把握するための仕組みです。

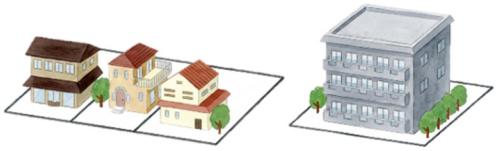
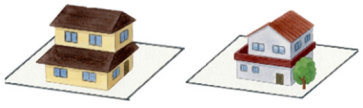
本計画の実効性を確保するためには、各種誘導施策の推進と並行して、民間事業者や市民による開発行為や建築行為等の動向を適切にモニタリングすることが不可欠です。そのため、指定された区域内外において一定規模以上の開発・建築行為や施設の休廃止等を行う場合、事業者等の対象者は、行為着手や休止・廃止日の 30 日前までに市へ届け出ることが必要です。

本市では、提出された届出内容を確認し、必要に応じて立地の適正化に向けた助言・指導を行うことで、居住および都市機能の緩やかな集約と持続可能な都市空間の形成を図ります。

（１）居住誘導区域外に係る届出【都市再生特別措置法第 88 条第１項】

居住誘導区域における届出制度は、居住誘導区域外での無秩序な開発行為や建築行為等の動向を把握することで、市街地の拡大抑止を注視するとともに、必要に応じて居住や都市機能の立地の適正化に向けた調整を行うことで、適正な居住環境の維持・誘導することを目的としています。安全で利便性の高い居住誘導区域への集約を緩やかに進め、将来的なインフラ維持管理コストの抑制と良好な住環境の保全を図ります。

表　居住誘導区域外における届出

区分	届出対象の行為	届出の有無の例
開発行為	① ３戸以上の住宅（共同住宅を含む）の建築目的の開発行為を行う場合	３戸の開発行為…**届出必要** 
	② １戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模となる場合	１戸の開発行為（例：1,300 ㎡）…**届出必要**  ２戸の開発行為（例：800 ㎡）…**届出不要** 
建築等行為	① ３戸以上の住宅（共同住宅を含む）を新築する場合	３戸の建築行為…**届出必要** 
	② 建築物を改築、又は建築物の用途を変更して３戸以上の住宅とする場合	１戸の建築行為…**届出不要** 

（２）都市機能誘導区域に係る届出

【都市再生特別措置法第 108 条第１項、同法第 108 条の２第１項】

都市機能誘導区域における届出制度は、「都市機能誘導区域外」への都市機能の拡散防止と、「都市機能誘導区域内」における都市機能の維持・確保を図ることを目的としています。都市機能誘導区域外への不要な機能拡散を抑止するとともに、誘導施設の突発的な撤退を防ぎ、代替機能の誘致や機能の補完について対応することで、拠点における都市機能の維持を図ります。

表　都市機能誘導区域における届出

区分	届出対象区域	届出対象の行為
開発行為	都市機能誘導区域外	● 誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為を行う場合
建築等行為	都市機能誘導区域外	● 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ● 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ● 建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合
休止・廃止	都市機能誘導区域内	● 誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合

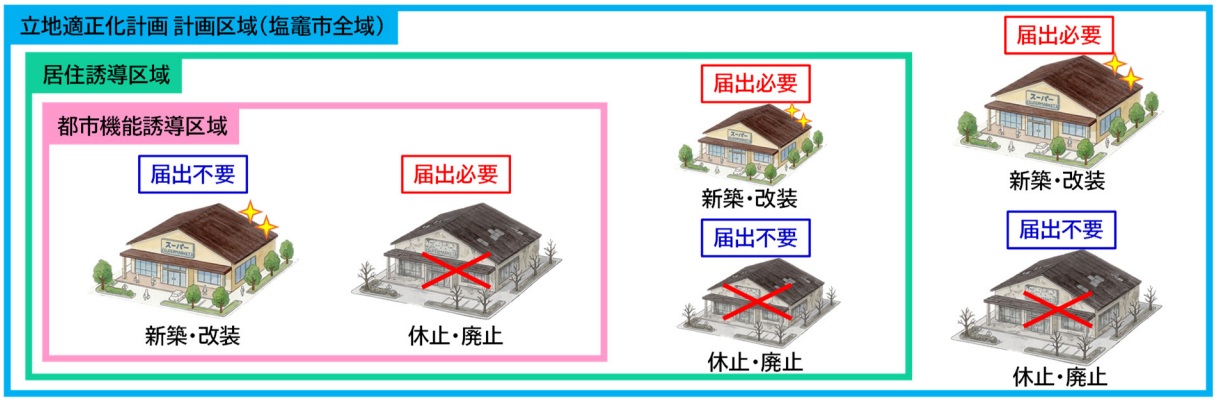


図　都市機能誘導区域における届出のイメージ

第７章　防災指針

1．防災指針とは

(1)防災指針創設の背景

近年の気候変動に伴う自然災害の頻発化・激甚化により、災害リスクを踏まえて都市の防災力の強化を図り、災害に強いまちづくりの重要性が高まっています。

本市においても、平地が狭く丘陵地に市街地が形成されたことで、土砂災害のリスクを多く抱えています。さらに、早い時期から市街地が形成されたことで、密集市街地を抱えており、日本海溝・千島海溝地震などの大規模地震にも警戒する必要があります。また、東日本大震災における深刻な津波被害を経験した本市では、将来の災害に対する安全確保が重要な課題となっています。

こうした状況の中、令和２年（2020）９月に施行された都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、立地適正化計画における「防災指針」が制度化され、安全な地域への居住誘導や防災・減災対策と一体となった都市づくりの推進が法令上明確に位置付けられました。

災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを併せて推進し、市民が将来にわたり安全かつ安心に暮らし続けられるように、本計画に防災指針を定めます。

(2)防災指針の考え方

防災指針は、誘導区域に居住や都市機能の誘導を図る上で、災害リスクを事前に把握し、当該区域の安全性を確保するために必要な防災・減災対策を位置付けます。

そのため防災指針では、「誘導区域（居住誘導区域及び都市機能誘導区域）」を対象とします。なお、災害ハザードの整理は、本市全域を対象とします。

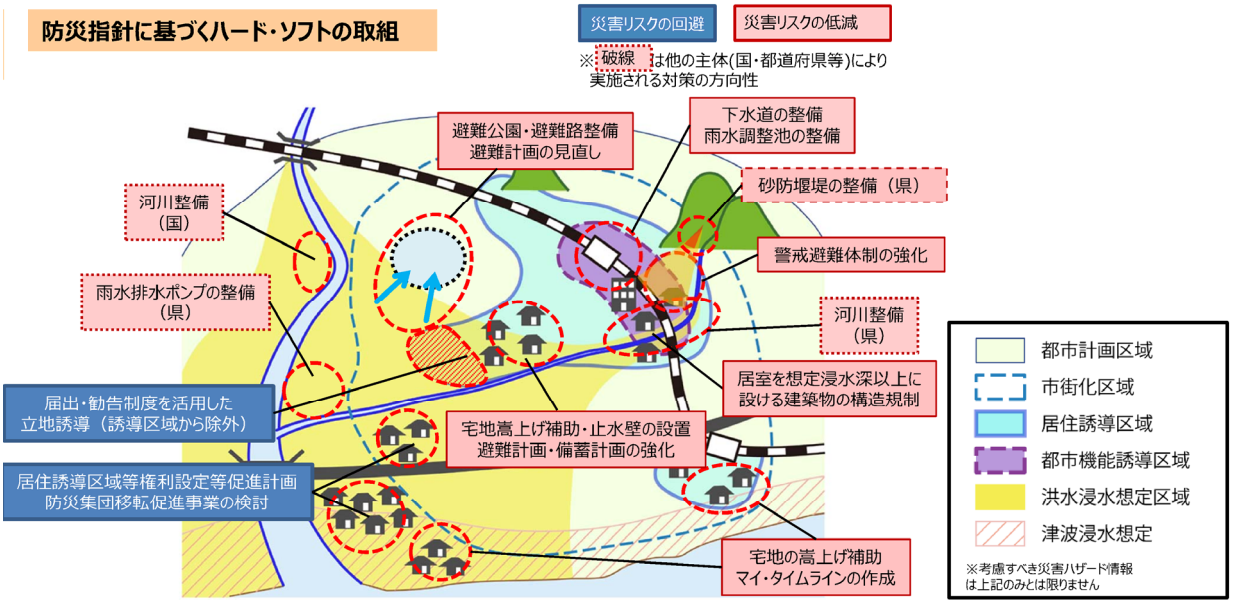


図　水災害に対する防災指針の検討例

出典：国土交通省都市局「立地適正化計画制度の概要と計画作成手続き等について」

2．対象とする災害ハザード

本市で被害の恐れがある災害ハザードは、次のとおりです。

開発行為及び建築行為等が規制される「災害レッドゾーン」については、居住誘導区域に指定することができないため除外していますが、開発行為及び建築行為等の規制はないものの、安全上や避難上の対策が必要な「災害イエローゾーン」は、居住誘導区域に残存しています。

表　災害ハザードと居住誘導区域における該当状況

災害ハザード		都市計画運用指針等における区分	居住誘導区域の該当	根拠法令等
津波	津波浸水想定区域	災害イエロー	該当あり	津波防災地域づくりに関する法律
	津波災害特別警戒区域	災害レッド	塩竈市該当なし	
	津波災害警戒区域	災害イエロー	該当あり	
洪水（外水氾濫）	浸水被害防止区域	災害レッド	塩竈市該当なし	特定都市河川浸水被害対策法
	都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	災害イエロー	塩竈市該当なし	
	浸水想定区域	災害イエロー	塩竈市該当なし	水防法
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸侵食）	災害イエロー	塩竈市該当なし	
内水（雨水出水）	浸水想定区域	災害イエロー	該当あり	水防法
土砂災害	土砂災害特別警戒区域（土石流、急傾斜地）	災害レッド	該当なし（除外）	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
	土砂災害警戒区域（土石流、急傾斜地、地すべり）	災害イエロー	該当あり	
	急傾斜地崩壊危険区域	災害レッド	該当なし（除外）	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	地すべり防止区域	災害レッド	塩竈市該当なし	地すべり等防止法
地震	大規模盛土造成地	－	該当あり	宅地造成及び特定盛土等規制法
	液状化危険度	－	該当あり	－
	地震動分布等	－	該当あり（全域）	－
全般	災害危険区域	災害レッド	該当なし（除外）	建築基準法

3．想定される災害リスクと防災上の課題

(1)災害リスクの分析

① 津波

沿岸部や平地部の広範囲（居住誘導区域の 25.0%）が浸水想定区域となり、市役所周辺等では浸水深 3.0m 以上となる区域が存在します。避難路や避難場所の確保、および避難誘導のための情報発信が必要です。

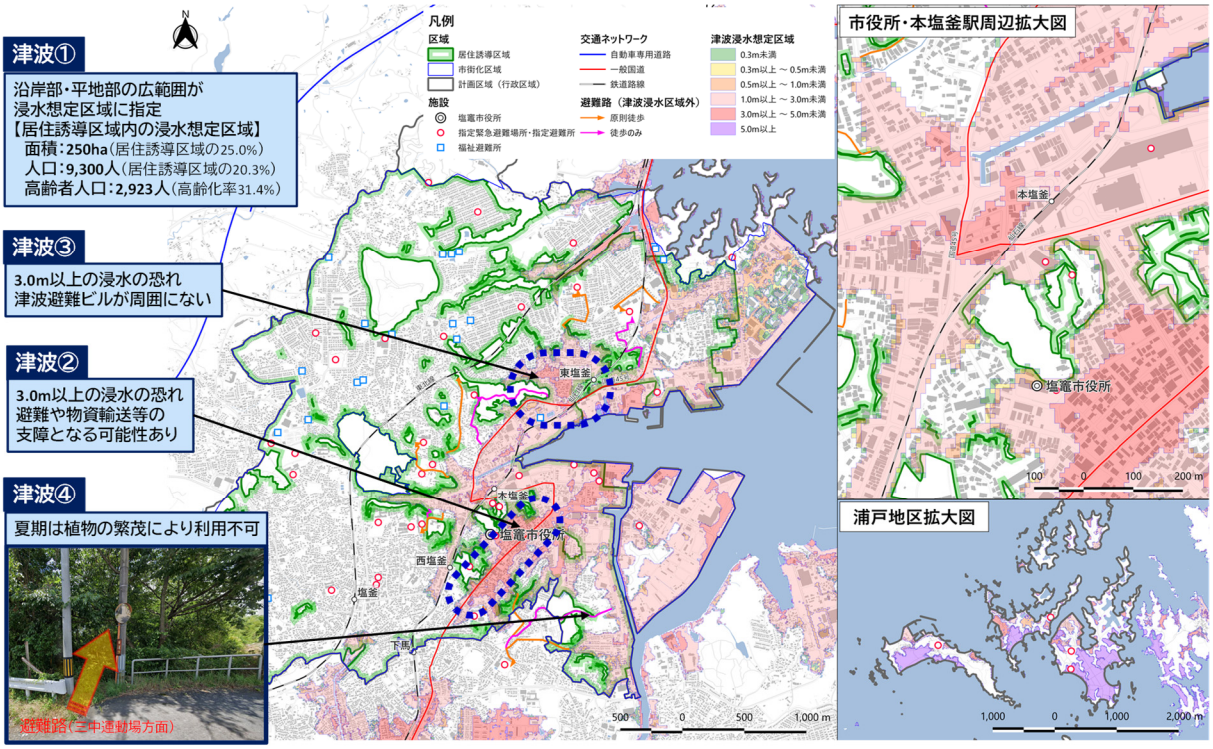


図　津波における災害リスクの整理

出典：宮城県「津波浸水想定図」
塩竈市「指定緊急避難場所・指定避難所一覧」、「津波避難マップ」

浸水深 3.0m を超える津波における被害

津波浸水深が 3.0m を超える区域では、木造家屋に甚大な被害が生じるおそれがあります。早期に浸水想定区域外の高台等へ避難することを基本とし、到達が困難な場合は、想定津波に対応した津波避難ビル等への避難を図ります。

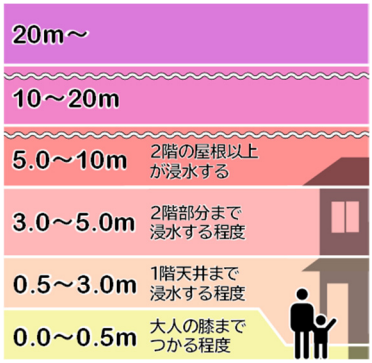


図　津波浸水深の高さの目安

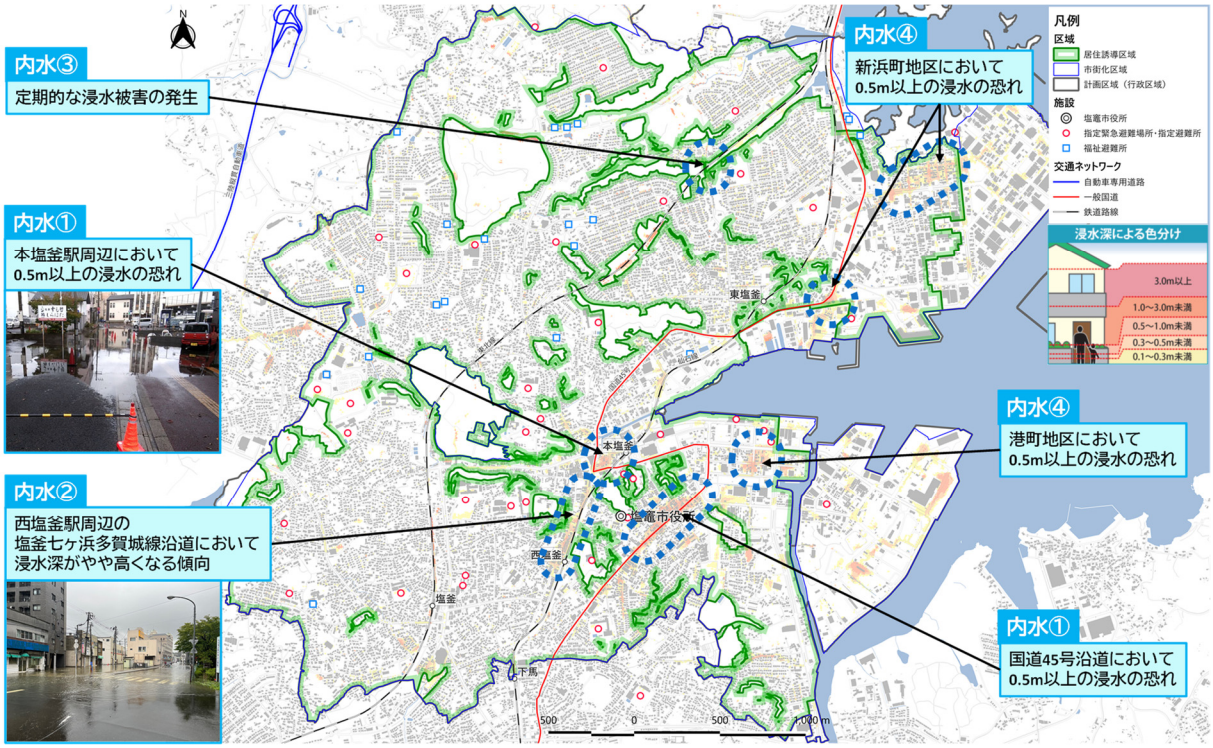


図　浸水深 3.0m を超える津波の被害の例

出典：国土交通省「重ねるハザードマップ」、国土交通省四国地方整備局「地震津波対策 津波について」

② 内水

本塩釜駅周辺等で交通に支障を及ぼすおそれのある 0.5m 以上の浸水や、繰り返し発生する冠水が発生するリスクがあります。雨水排水施設の整備継続や下水道負荷の軽減、避難等のソフト対策を組み合わせた被害の軽減が必要です。



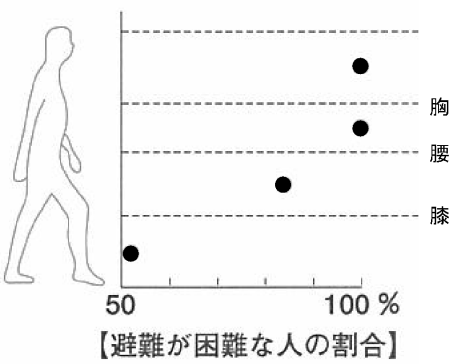
※令和東日本台風時の降雨量（ピーク時雨量 120mm/h・総雨量 353mm）に基づくシミュレーション

図　内水における災害リスクの整理

出典：塩竈市「内水ハザードマップ」

浸水深 0.5m を超える内水における被害

浸水深 0.5m を超える内水では、住宅で床上浸水するおそれがあり、大人でも膝まで浸かるため避難行動が困難になります。浸水した道路では、自動車が停止したり、流されたりする危険があるため、車での通行を避ける必要があります。



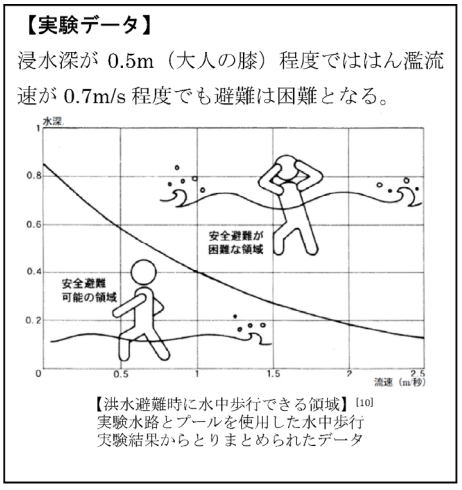


図　浸水深と避難行動の関係性

出典：国土交通省水管理・国土保全局「洪水ハザードマップ作成の手引き（改訂版）」

③ 土砂災害

市役所周辺や中心市街地周辺の高低差がある地域、良好な住宅地の縁辺部に警戒区域が指定されています。リスクの周知徹底や避難体制の強化、急傾斜地対策工の支援が必要です。

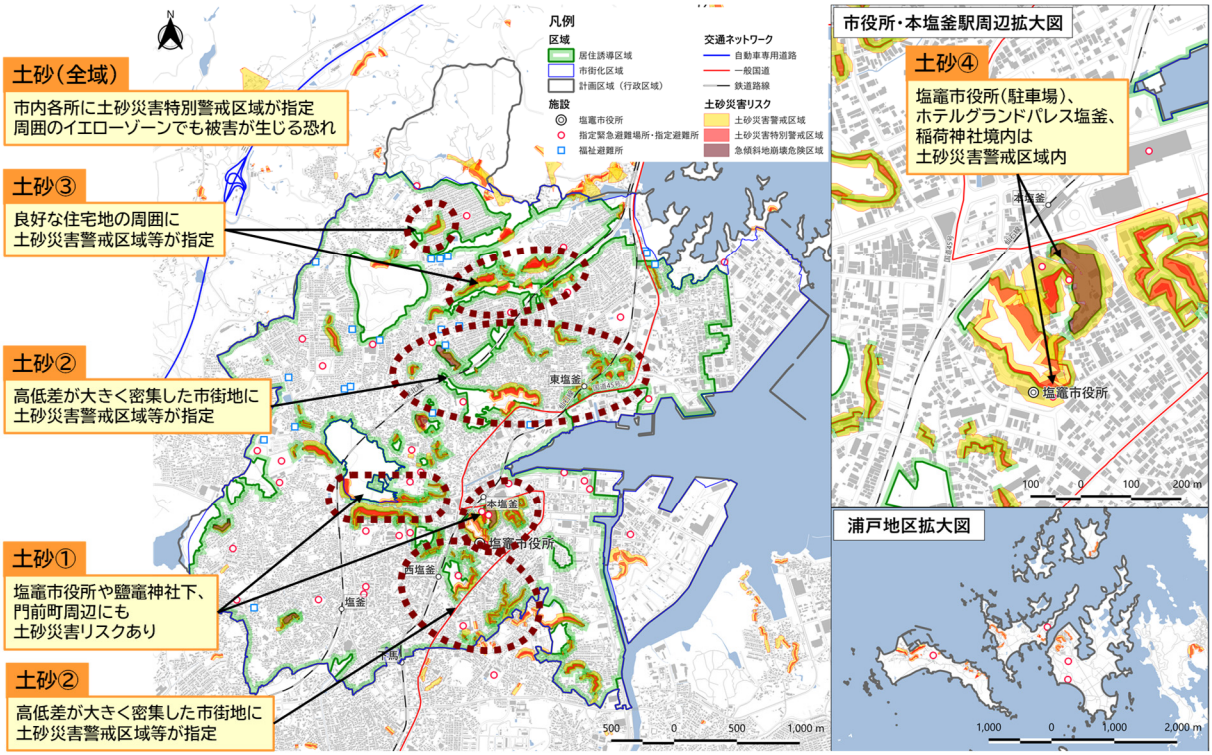


図　土砂災害における災害リスクの整理

出典：宮城県「宮城県砂防総合情報システム MIDSKI 土砂災害警戒区域等確認マップ」

土砂災害(特別)警戒区域

土砂災害の種類、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域の概要は以下の通りです。

土石流

山腹が崩壊して生じた土石等または渓流の土石等が一体となって流下する自然現象

地すべり

土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象

急傾斜地の崩壊

傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象

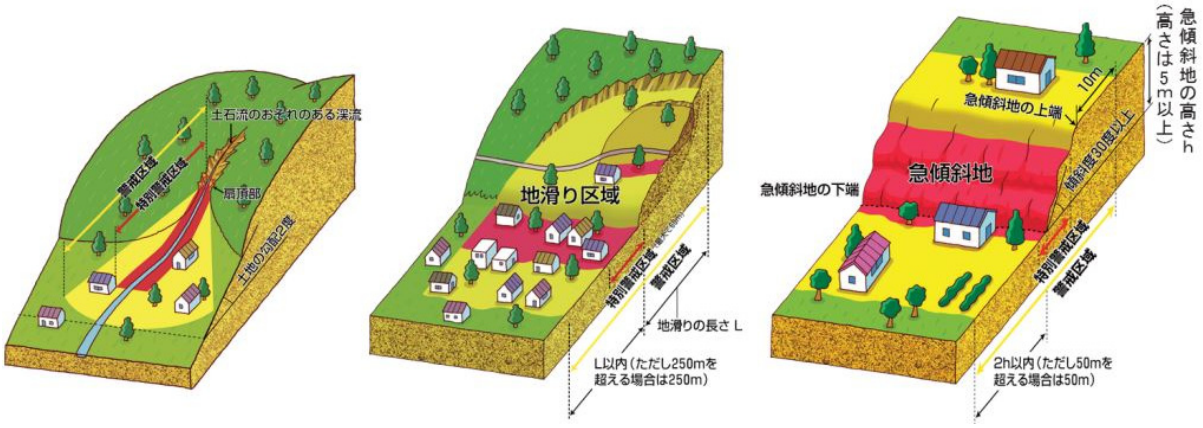


図　土砂災害の種類と土砂災害警戒区域・特別警戒区域

出典：国土交通省「土砂災害防止法の概要」

土砂災害警戒区域：土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知や警戒避難体制の整備を行う区域

土砂災害特別警戒区域：土砂災害により建築物の損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域（特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等を行う区域）

④ 地震

宮城県がまとめた地震被害想定※において、市内全域で震度５強以上が想定され、平地部での液状化や北部住宅地には大規模盛土造成地が分布しており、安全性の調査結果等を踏まえて、滑動崩落のリスクと避難場所の安全性確保の徹底が求められます。

※「宮城県第五次地震被害想定調査最終報告書」における東北地方太平洋沖地震を想定

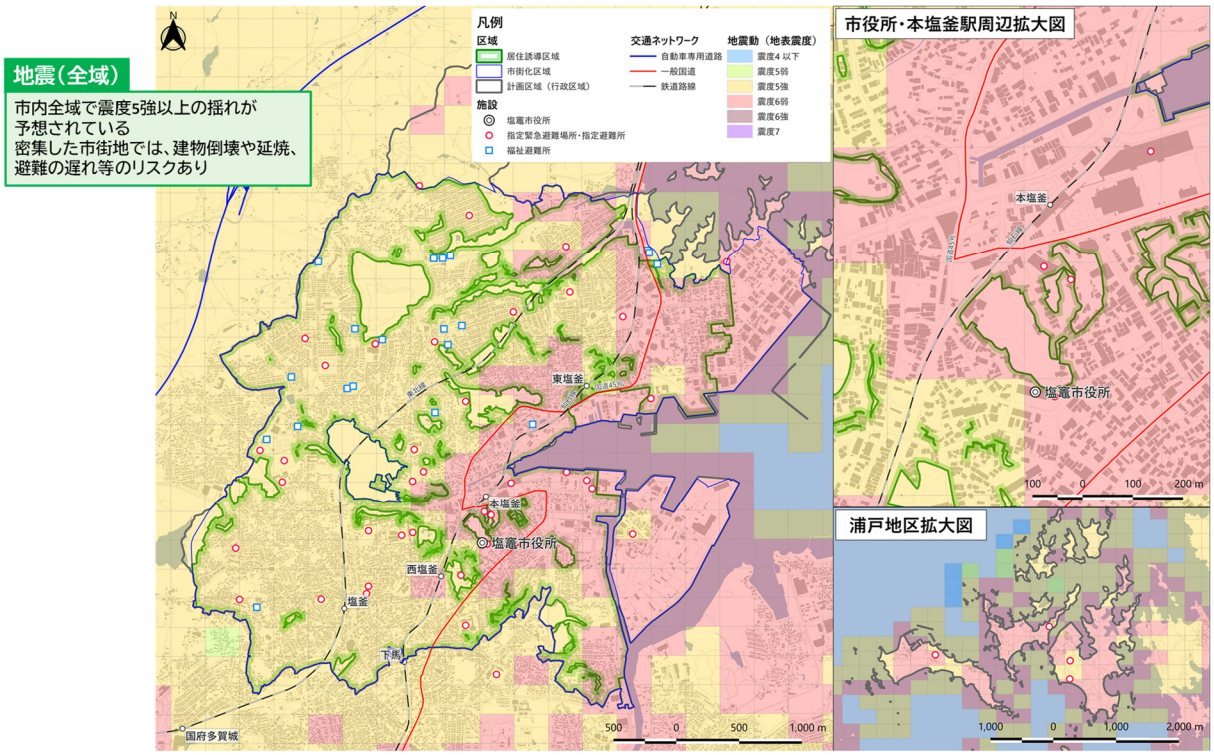


図　地震（地震動）における災害リスクの整理

出典：宮城県「宮城県第五次地震被害 想定調査」

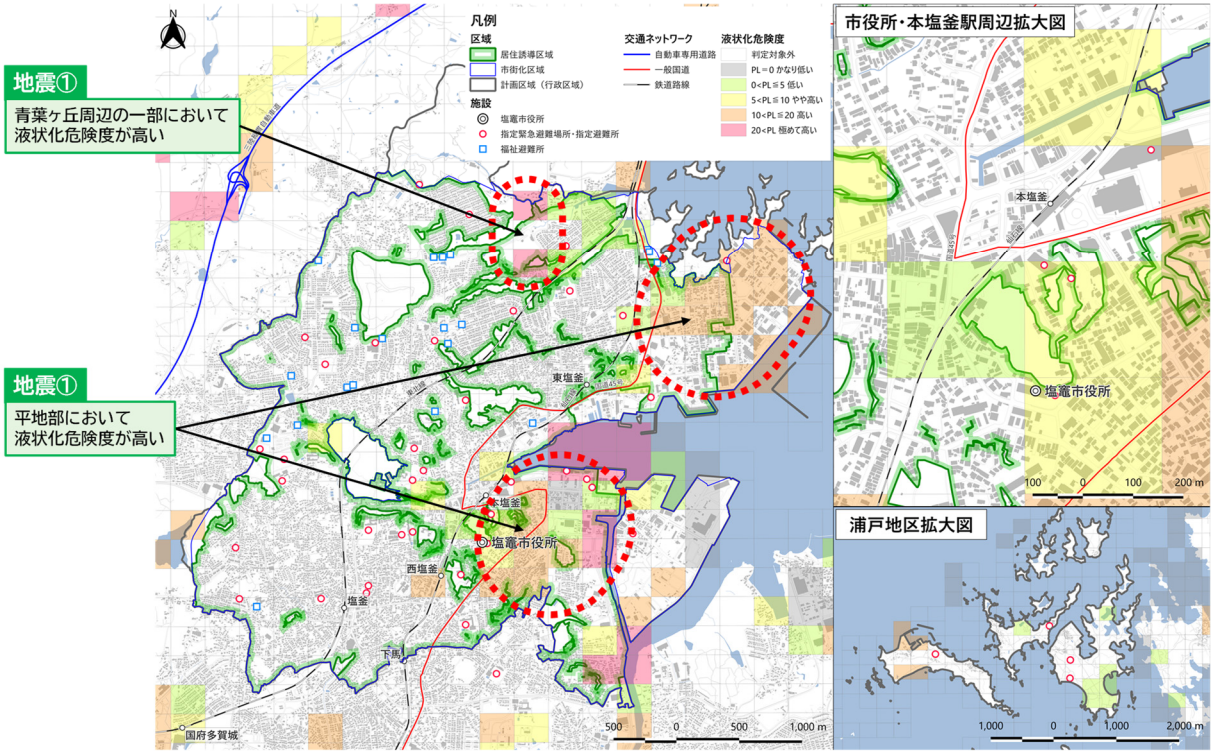


図　地震（液状化危険度）における災害リスクの整理

出典：宮城県「宮城県第五次地震被害 想定調査」

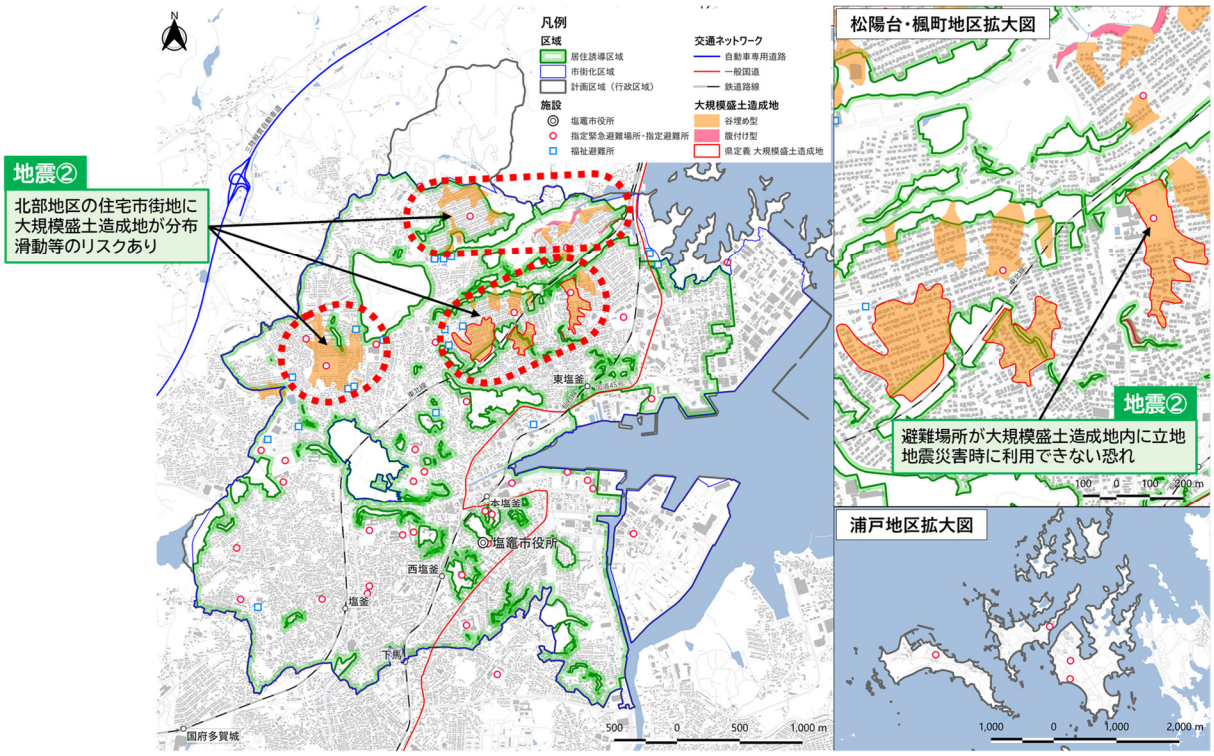


図　地震（大規模盛土・滑動）における災害リスクの整理

出典：国土数値情報「大規模盛土造成地 」

震度階級別の木造住宅の被害状況

耐震性の低い木造住宅では、震度５弱から軽微な被害が生じ、震度６弱では倒壊の危険性があります。震度階級別の木造住宅の被害状況は以下の通りです。

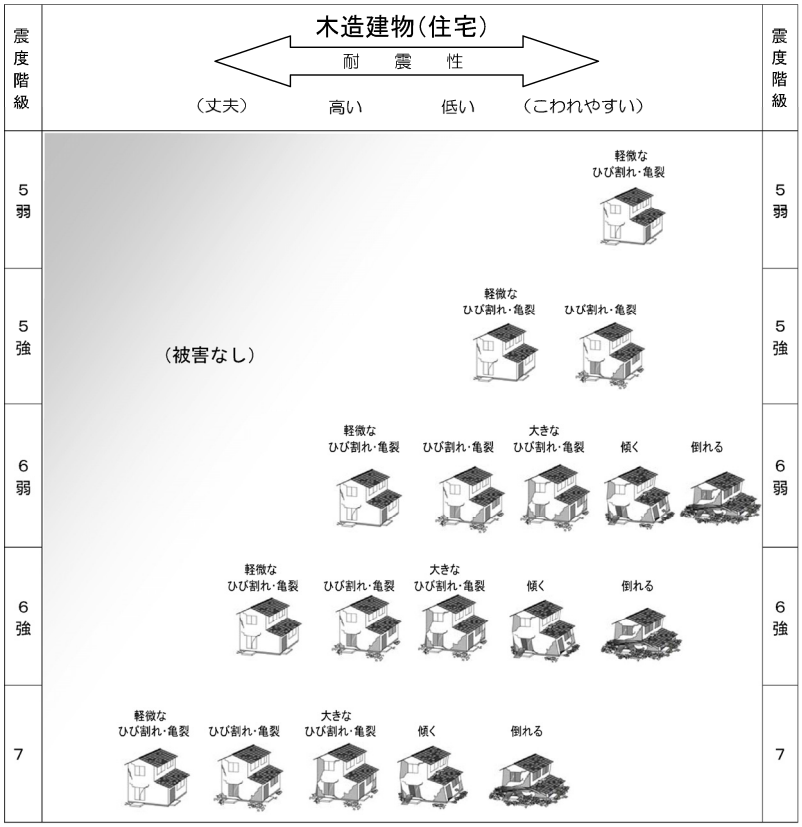


図　震度階級別の木造住宅の被害状況のイメージ

出典：気象庁「気象庁震度階級の解説」

(2)想定される災害リスクと課題の抽出

各災害において想定されるリスクと対応方針は、次の通りです。

表　想定される災害リスクと対応方針・課題

分類	地点	災害リスクの状況	対応方針・課題
津波 （L2 津波）	津波①	• 沿岸部・平地部の多くが津波浸水想定区域となる（居住誘導区域の 25.0%）。	居住誘導区域の広範囲に被害が及ぶため、避難路・避難場所の確実な確保や避難誘導のための情報発信が必要
	津波②	• 塩竈市役所付近の国道 45 号沿道で浸水深 3.0m 以上となる。	
	津波③	• 藤倉地区では面的に浸水深 3.0m 以上となる。 • 避難場所・津波避難ビルが周囲になく、避難路のみとなる。	
	津波④	• 避難路として活用できない箇所がある。	
内水 （想定最大）	内水①	• 本塩釜駅周辺や塩竈市役所東側の国道 45 号沿道では浸水深 0.5m 以上となる。	通常の降雨には雨水排水施設の整備を継続し、想定最大降雨には下水道負荷の低減や避難等のソフト対策の実施・普及による人的被害の軽減が必要
	内水②	• 西塩釜駅周辺の塩釜七ヶ浜多賀城線沿道では、浸水深が高くなる傾向にある。	
	内水③	• 東北本線の東塩釜街道踏切（通称：W踏切）については、定期的な浸水が観測されている。 • 東北本線を横断できる道路が少ないものの、冠水被害があり利用できない場合がある。	
	内水④	• 新浜町地区や港町地区の沿岸部では、局所的に浸水深 0.5m 以上となる箇所がある。	
土砂災害	全域	• 土砂災害特別警戒区域が市内各所に指定されている。	土砂災害リスクの周知徹底や防災意識の醸成、地域の避難体制強化を進めるとともに、急傾斜地対策工や建物構造の安全性向上については県・個人の取組と連携し必要な支援や情報提供を行うことが必要
	土砂①	• 塩竈市役所や鹽竈神社下、門前町周辺等の本市にとって重要な箇所に土砂災害警戒区域等が指定されている。	
	土砂②	• 中心市街地の周囲の高低差があり住宅・建物等が密集した地域に、土砂災害警戒区域等が点在して指定されており、リスクが高い。	
	土砂③	• 良好な住宅市街地の縁辺部にも土砂災害警戒区域等が指定されており、リスクがある。	
	土砂④	• 避難場所に土砂災害警戒区域が指定されており、土砂災害が想定される場合は利用できない。	
地震 （最大レベル）	全域	• 市内全域で震度５強以上の震度が予想され、住宅が密集する地区では、建物倒壊の可能性や延焼拡大、避難経路の断絶等のリスクがある。	定期的に大規模な地震があることを踏まえて、地域防災力の強化や避難場所の安全性の確保、点検等の徹底が必要 津波等との複合災害に留意
	地震①	• 中央地域や新浜町地域の平地部に加え、青葉ヶ丘地区の周辺でも液状化のリスクが高い。	
	地震②	• 北部地域の住宅市街地に大規模盛土造成地が分布しており、滑動等のリスクがある。 • 大規模盛土造成地内に複数の避難場所が位置しており、地震災害時には利用できない可能性がある。	

4．防災まちづくりの取組方針

想定される災害リスクの課題に対して、まちづくりの将来像を次のように定めます。

塩竈市地域防災計画と連携し、これまでの安全対策に加えて、自助・共助・公助の体制を確立することで、将来の市民に対して確実に安全性を継承することを表現しています。

【防災まちづくりの将来像】

自助･共助･公助を基本として
災害に強く次世代へ安全･安心をつなぐ持続可能なまち

防災まちづくりの将来像を踏まえ、防災指針の取組方針を次のとおり設定します。突発性が高く、被害が大きくなる災害ハザードについては、可能な限り回避することを前提とし、災害リスクの低減に努めます。

【防災指針の取組方針】

災害リスクの回避

- 災害ハザードエリアを誘導区域から除外することによる立地誘導
- 災害ハザードエリアのリスクを周知することによる安全な場所への立地誘導

災害リスクの低減

- 誘導区域の安全を確保するためのハード･ソフト両面からの防災･減災対策
- 多様な主体が災害リスクを認知して自ら実施する防災･減災対策

5．取組施策と実施スケジュール

災害リスクの回避や低減に向けた各種施策について、取組方針ごとに、取組施策、実施主体、実施スケジュールを定めます。居住誘導区域の安全性を担保していくために、これらの施策を確実に実施する必要があります。

表　防災まちづくりにおける取組施策と実施スケジュール

取組方針	取組施策	実施主体	実施スケジュール		
			短期（令和９～13 年度）	中期（令和 14～18 年度）	長期（令和 19 年度以降）
災害リスクの回避	災害ハザードや被災履歴を踏まえた居住誘導区域の見直し	市		▶	▶
	災害リスクの情報提供、適切な指導	市	▶	▶	▶
災害リスクの低減（ハード対策）	災害対策施設の整備・保全（海岸保全施設、法面保護 等）	国・県	▶	▶	▶
	排水路や雨水施設の整備	市	▶	▶	▶
	市街地開発事業施行時の面的な安全対策	市・民間		▶	▶
	避難場所の整備、安全性の確保	市	▶	▶	▶
	避難路の確実な確保・整備、避難案内標識の設置	市	▶	▶	▶
	無電柱化事業・電線共同溝事業の推進	国	▶	▶	
	都市計画道路の整備	国・県・市		▶	▶
	木造住宅の耐震診断・改修	所有者等・市（助成等）	▶	▶	▶
災害リスクの低減（ソフト対策）	災害ハザード情報の周知・防災知識の普及（ハザードマップの活用、マイタイムラインの普及促進 等）	市	▶	▶	▶
	地域防災力の向上、避難体制の強化（地域の防災まちづくり活動への支援、地区防災計画の検討・作成 等）	市・民間	▶	▶	▶
	点検・パトロールの強化	市	▶	▶	▶
	災害リスク箇所及び被害状況のモニタリング（IoT 端末等の活用）	市	▶	▶	▶
	災害時の情報発信による避難支援（LINE・SNS 等の活用、防災無線の遠隔化 等）	市	▶	▶	▶

第８章　計画の推進に向けて

１．目標指標の設定

（１）目標設定の考え方

本計画における目標指標は、本市が抱える都市課題の解決に向けて設定した「まちづくりの方針」や「誘導方針」に基づき、誘導施策の展開によって得られる効果を客観的かつ定量的に評価し、まちづくりのターゲットの拡大を確認するために設定するものです。目標指標の定期的なモニタリングを通して、本市が目指す持続可能なまちづくりの実現に向けた確実な推進を図ります。

（２）目標指標

① 地価

地価を都市の魅力や需要の変化を把握する指標の一つとし、資産価値の維持・向上を目指します。

また土地の需要が高まることで、空き地・空き家が少なくなり、転入増加や魅力的な店舗の出店が促進される等、まちの活性化や賑わい向上が期待できます。

表　目標指標① 地価の考え方

目標指標	実績値・基準値	中間値	目標値
地価	38,462 円/㎡ （令和８年）	39,200 円/㎡ （令和 13 年）	39,800 円/㎡ （令和 18 年）

■ 指標の考え方

居住誘導区域内の国土交通省地価公示価格及び都道府県地価調査価格の平均価格

※過去５年間に調査地点の変更がない地価公示 14 地点、地価調査７地点を対象
過去５年間の平均価格の趨勢を下回らない価格を目標値に設定

② 防災ガイドブックの理解

本市では、東日本大震災による津波被害を経験していることから、「津波」への防災意識は高い一方で、「土砂災害」や「水害（内水）」などへの認識は十分とはいえない状況にあります。

防災ガイドブックの理解度を高めることで、市民がいかなる災害に直面しても、正しい行動を選択し、身の安全を確保できるようになることを目指します。

表　目標指標② 防災ガイドブックの理解の考え方

目標指標	実績値・基準値	中間値	目標値
防災ガイドブックの理解	56.8 ％ （令和７年）	70 ％ （令和 13 年）	80 ％以上 （令和 18 年）

■ 指標の考え方

まちづくりアンケート調査において、防災ガイドブックの内容を「十分理解している」又は「ある程度理解している」と回答した人の割合

※目標年までに市民意向調査を実施し、「わからない・持っていない」と回答する者の割合の減少を把握

③ 居住誘導区域の人口密度

人口密度が維持されることで、生活サービス施設や公共交通等が将来にわたって維持され、誰もが暮らしやすい居住環境が保たれます。

本計画による居住誘導に資する施策を実施しない場合、居住誘導区域の人口密度は大幅に低下する見込みですが、定住支援や未利用地の有効活用を推進することで、居住誘導区域内の人口減少を抑え、人口密度を確保することを目指します。

表　目標指標③ 居住誘導区域の人口密度の考え方

目標指標	実績値・基準値	中間値	目標値
居住誘導区域の人口密度	45.5 人/ha （令和２年）	42.8 人/ha 施策なし：41.4 人/ha （令和 12 年）	41.4 人/ha 施策なし：38.8 人/ha （令和 17 年）

■ 指標の考え方

居住誘導区域内の人口を、同区域の面積（ha）で除した値

※施策なし人口密度は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和５年推計）」の推計値に基づき算定

中間値・目標値は、施策なし人口密度の推計値を鑑み、計画策定後概ね 10 年後に 40 人/ha を下回らないことを踏まえ設定

国勢調査による評価とするため、実績値・中間値・目標値の評価時点が異なる

2．計画の推進体制

（1）計画の評価

本計画は、令和 18 年度（2036）を計画期間としていますが、都市再生特別措置法を踏まえ、PDCA サイクル（計画、実行、評価、改善）の進行管理に基づき、概ね５年ごとに計画に記載された施策や事業の実施状況について、調査、分析及び評価を行い、計画の進捗状況や妥当性の検証を行います。

評価は、目標指標や人口動態等について客観的かつ定量的に評価するとともに、まちづくりのターゲット層の定着及び誘導状況をはじめ、誘導区域・各種施策を見直し、改善・再編等を行います。

進行管理にあたっては、庁内の関係分野と連携しながら、施策・事業の進捗・改善を図るとともに、必要に応じて学識経験者、市民、各種団体等で構成する検討委員会等により、施策の進捗、目標の評価・検証及び計画推進に向けた継続的な検討を行います。

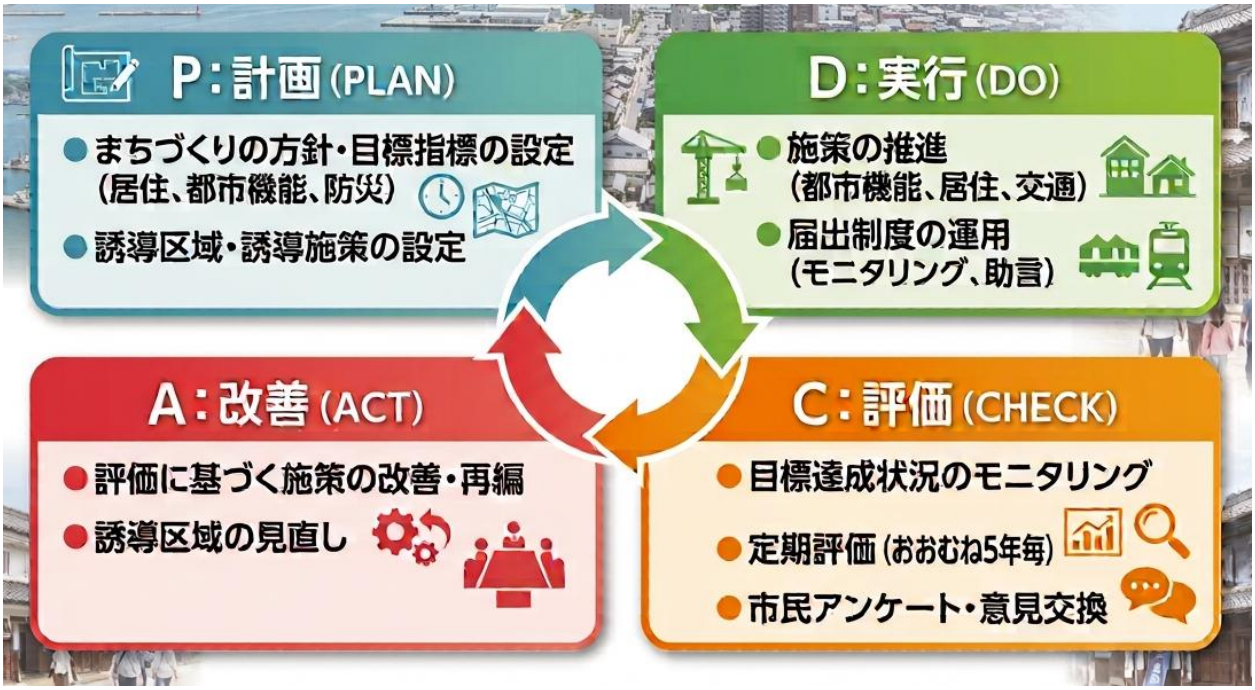


図　PDCA サイクル

（2）計画の見直し

本計画は、都市づくりにおける市の最上位計画である「塩竈市第６次長期総合計画」の内容を踏まえて策定された「塩竈市都市マスタープラン」の一部とみなされる計画です。また、本計画の推進状況のモニタリング結果については、土地利用規制やその他の都市計画制度と併せて活用することが有効であるため、都市マスタープランと一体的に運用することが求められます。

そのため、都市マスタープランや上位計画である宮城県の都市計画区域マスタープランの見直しと連動し、必要に応じて計画の見直しを実施します。