塩竈市立地適正化計画

概要版

（素案）

塩　竈　市

第１章　計画策定の趣旨

☞ **立地適正化計画とは**

立地適正化計画とは人口減少や高齢化を背景に、医療・商業などの都市機能や住まいを特定のエリアへ緩やかに誘導することにより、持続可能なまちづくりを目指す制度です。

利便性の高い市街地に「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を指定するとともに、これらの誘導区域を公共交通網と連携させた「コンパクト・プラス・ネットワーク」を基軸においた都市構造の再編を図ります。さらに、近年の自然災害の激甚化や東日本大震災の教訓を踏まえ、災害リスクの高い地域での防災・減災対策を定めた「防災指針」を位置付けることにより、安全・安心な暮らしを一体的に確保します。



図　立地適正化計画におけるまちづくりのイメージ
出典：国土交通省

１．計画策定の背景と目的…　P-2

本市では、人口減少や少子高齢化の進行に伴い、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ています。また、近年の気候変動による風水害の激甚化や、東日本大震災の教訓を踏まえた地震・津波対策など、防災・減災を重視した安心・安全な都市づくりが強く求められています。

こうした課題に対応するため、「塩竈市都市マスタープラン」が掲げる都市構造の考え方に基づき、居住や都市機能を適正なエリアへ誘導する区域や施策、防災・減災の取組を明確に位置付け、将来にわたり市民が快適かつ安全に暮らし続けられる持続可能なまちづくりを推進することを目的として、本計画を策定します。

２．計画の位置づけ…　P-4

本計画は、都市計画マスタープランの一部として位置付けられています（都市再生特別措置法第 82 条）。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。

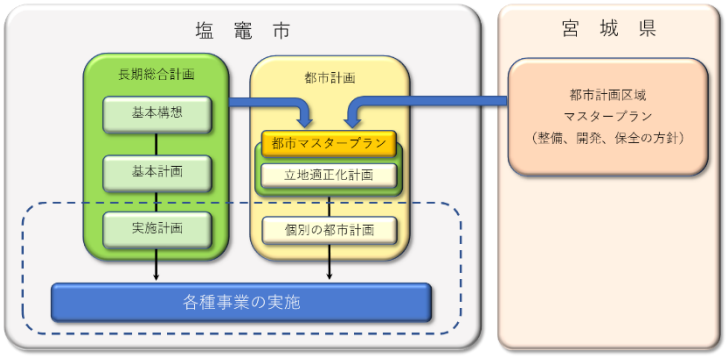


図　本計画の位置づけ

表　計画概要

計画期間	令和９年度～令和 18 年度 ※塩竈市都市マスタープランと共通
計画区域	塩竈市全域 （仙塩広域都市計画区域）

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…　P-7

本市の人口は、令和７年から令和 17 年までの 10 年間で約 6,000 人減少し、高齢化率も約 40%となるなど超高齢社会が到来することが予想されます。現在は、公共交通の利便性に優れ、生活サービス施設が市街地を網羅しているものの、今後は人口密度の低下や木造老朽建物・空き家等の増加により、都市のスポンジ化が懸念されています。

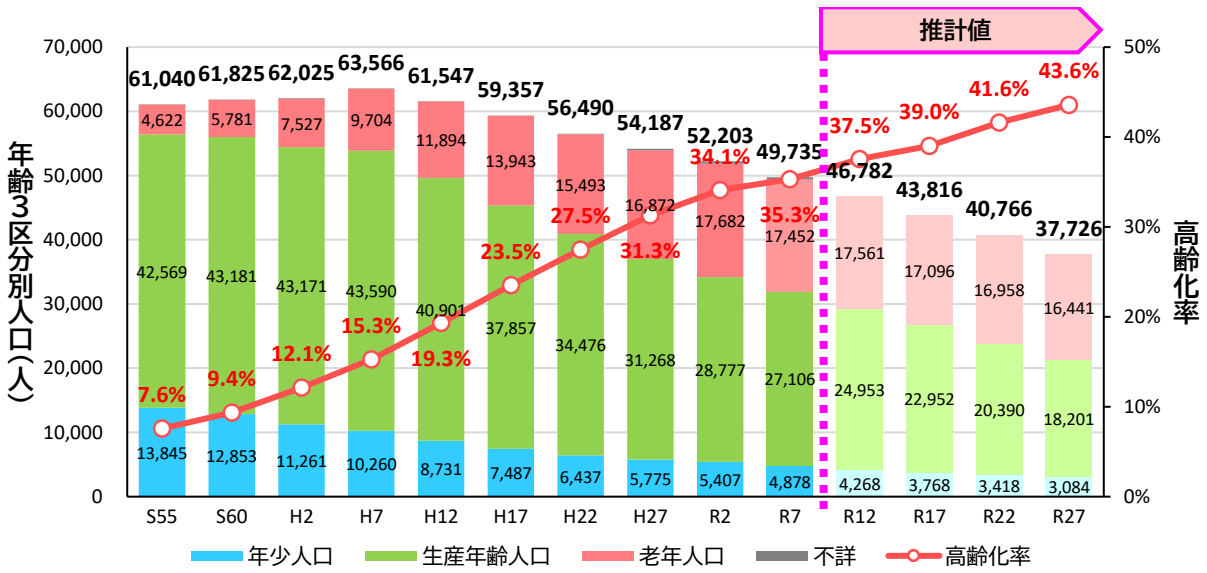


図　人口推移・将来見通し

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」

２．まちづくりの課題…　P-24

本市の現状分析及び市民意向調査等を踏まえ、持続可能な都市構造の実現に向けたまちづくりの課題を３つの視点別に整理します。

表　本市の現状と立地適正化計画において解決すべきまちづくりの課題

本市の現状	課題の視点	課題の内容
【本市の強み】 • 恵まれた公共交通網 • 市街地を網羅するサービス機能 • ７割以上が継続居住の意向 【本市の弱み】 • 人口減少・少子高齢化が深刻化 • 将来的に市街地の大半の地域で人口密度 40 人/ha 以下 • 木造老朽建物・空き家等の増加 • 市街地の広範囲に及ぶ多様な災害リスク • 財政状況のひっ迫 • 隣接自治体への高い通勤・通学の割合 • 飲食店・小売店舗に対するニーズ • 防災に必要なソフト対策の充実 等	都市経営・運営	① 賑わいと都市資産価値の低下への対応 ② 都市経営コストの増大と財政硬直化への対応 ③ 高齢化に伴う社会保障負担の増加と生活環境の整備
	防災	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 ② 避難行動の困難性と二次災害への対策 ③ 歴史・風土の継承と防災力の両立
	住みやすさ	① 市民ニーズに対応した都市機能・商業機能の拡充 ② 日常生活圏における利便性の確保と定住促進

第３章　立地適正化計画で目指す将来の姿

本市では、上位関連計画における生活ニーズやまちづくりの課題への対応を見据え、急速に進行する人口減少や超高齢社会に対応するため、以下の「まちづくりの基本方針」を定めます。

この基本方針に基づき、市民が住み慣れた地域で将来にわたり安心・安全かつ快適に暮らし続けられる良好な生活環境を確保するとともに、働く場所や住む場所を求める子育て世代や若者等の移住・定住の促進や流出抑制を目指します。

また、基本方針を具現化するため、都市課題として抽出した「都市経営・運営」「防災」「住みやすさ」の３つの視点に対応する誘導方針を設定し、施策を展開します。

なお、まちづくりの基本となる「都市の骨格構造」については、都市マスタープランの将来都市構造と整合を図り、都市拠点・副次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し、自家用車に依存しない持続可能な都市の骨格を構築します。

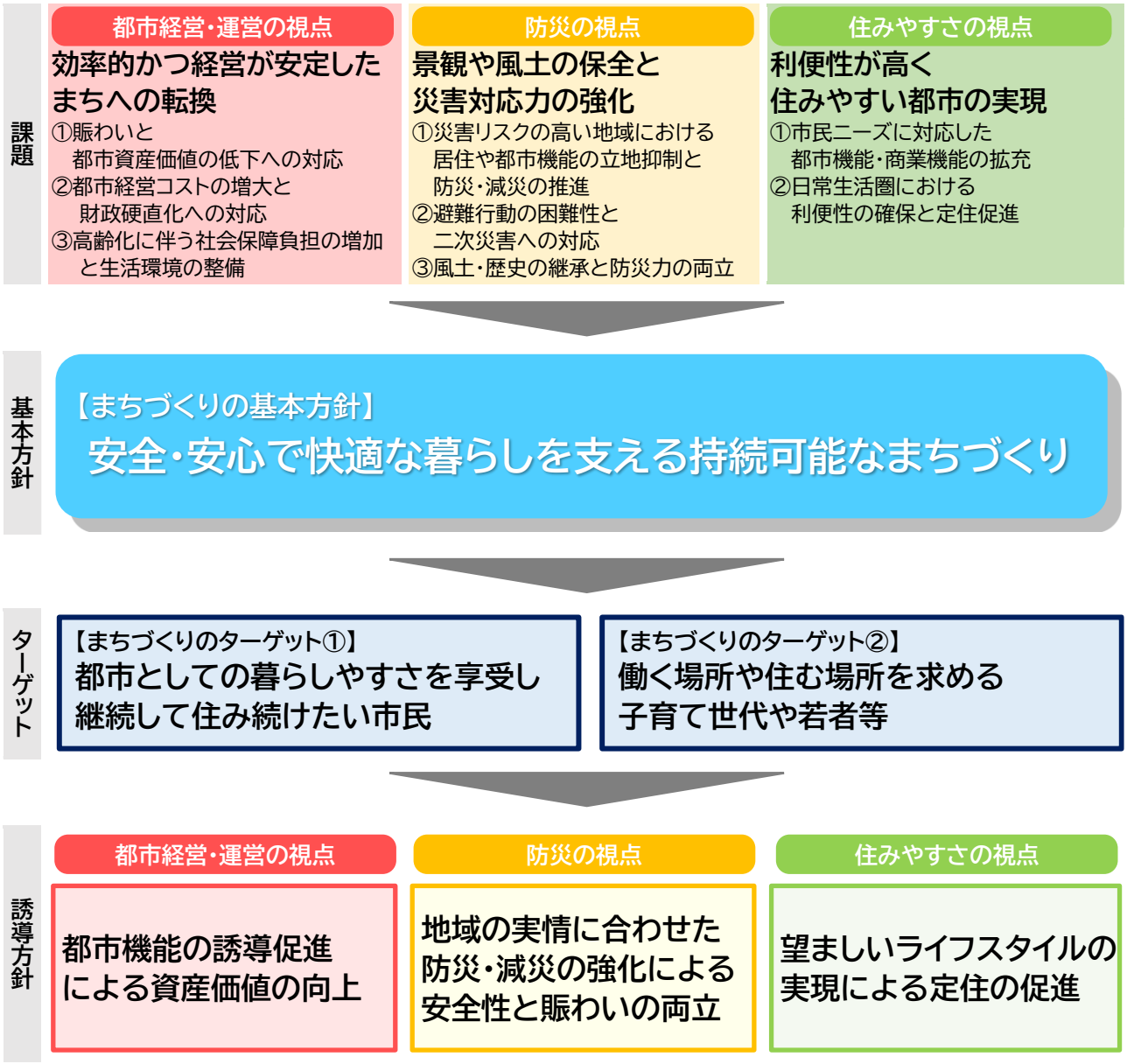


図　本市が目指す将来の姿

第４章　誘導区域

☞ **誘導区域とは…　P-33**

誘導区域とは、人口減少や少子高齢化が進行するなかでも、将来にわたり市民が安心・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するために、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ものです。

誘導区域には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「居住誘導区域」と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「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】…　P-34

人口減少社会においても一定の人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティを持続的に確保する取組が必要です。鉄道駅等がある拠点への移動利便性が高く、生活インフラが整った市街地を対象に設定しています。指定にあたっては、土砂災害特別警戒区域等の災害リスクが高いエリア（災害レッドゾーン）や公共交通利用圏外などを除外し、防災・減災の観点から安全性を確保しています。

【居住誘導区域の条件】

①市街化区域を対象（浦戸地域を除く本土の市街地部分）
②災害の危険性が非常に高い区域を除外
　（災害レッドゾーン）
③主に工業に利用されている区域を除外
　（用途地域「工業地域」）
④公共交通が利用しにくい区域を除外
　（鉄道駅 800m 圏外・バス停留所 300m 圏外）
⑤災害リスクが高く十分な対策が取れない区域を除外
　（津波浸水想定区域のうち、避難場所・避難路から遠い区域）



【都市機能誘導区域】…　P-37

居住誘導区域内において、多様な都市機能が集積する都市拠点（本塩釜駅周辺）や副次拠点（東塩釜駅及び塩釜駅の周辺）をはじめ、市役所本庁舎や二次医療施設の周辺、商業系用途地域を対象に設定しています。

【都市機能誘導区域の条件】

①居住誘導区域を対象
②都市の拠点を抽出（都市拠点・副次拠点）
③都市機能の集積が期待される区域を抽出
　（市役所本庁舎・二次医療施設の周辺）
④現在も都市機能が充実している区域を抽出
　（用途地域「商業地域」・「近隣商業地域」）



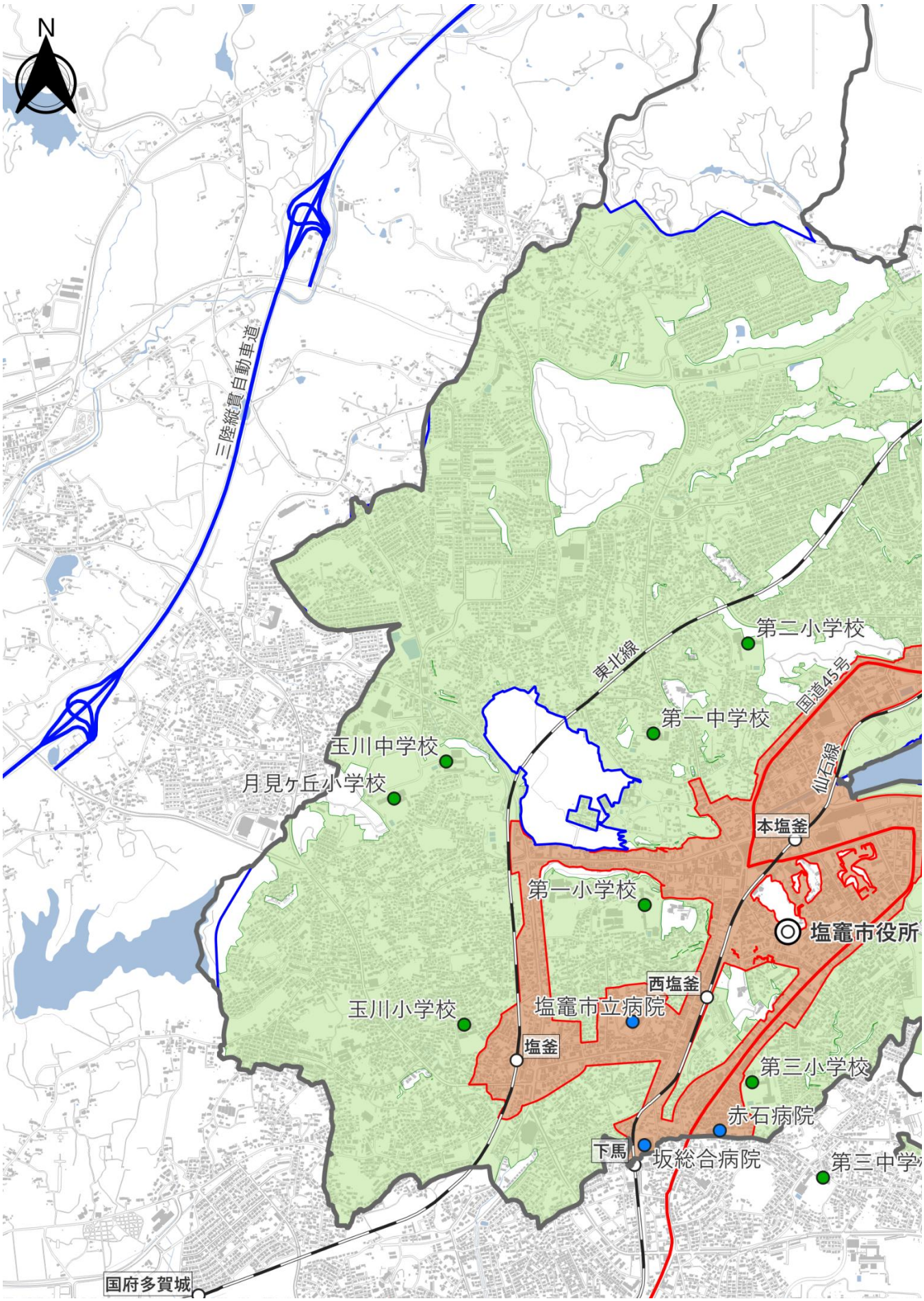
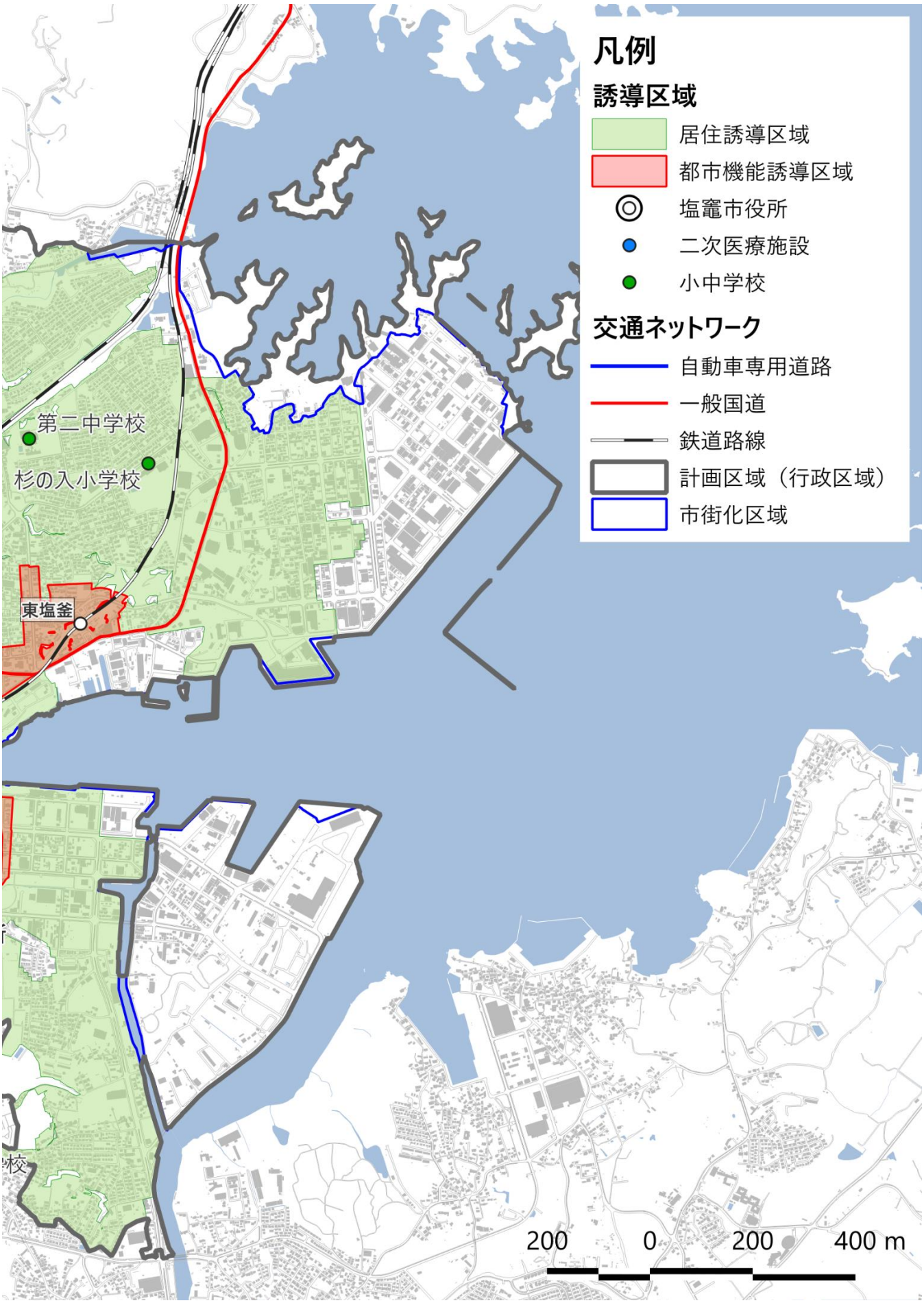

N
三陸縦貫自動車道
東北線
国道45号
仙石線
第二小学校
第一中学校
玉川中学校
月見ヶ丘小学校
本塩釜
第一小学校
塩竈市役所
西塩釜
玉川小学校
塩竈市立病院
塩釜
第三小学校
赤石病院
下馬
坂総合病院
第三中学
国府多賀城

図　誘導区域


凡例
誘導区域
居住誘導区域
都市機能誘導区域
塩竈市役所
二次医療施設
小中学校
交通ネットワーク
自動車専用道路
一般国道
鉄道路線
計画区域（行政区域）
市街化区域
第二中学校
杉の入小学校
東塩釜
200
0
200
400 m

第５章　誘導施設

☞ **誘導施設とは**

誘導施設とは、市民の日常生活を支え、まちの賑わいや利便性を維持するため、都市機能誘導区域内に誘導・集約及び維持を図るべき主要な生活利便施設のことです。誘導施設を定めることで、医療・福祉・商業等の多様な都市機能が維持された、持続可能で利便性の高い都市空間の形成を図ります。

都市機能誘導区域内に誘導・集約及び維持を図るべき施設を下表の通り設定します。

表　誘導施設と施設の定義

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

☞ **誘導施策とは**

誘導施策とは、まちづくりの基本方針の実現やターゲットの拡大に向けて、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、計画期間の時間軸において緩やかに居住や都市機能の誘導を図ります。

１．誘導施策…　P-44

本計画が目指すまちづくりの将来像の実現に向けて、居住や都市機能の緩やかな誘導を図るための誘導施策を推進します。本計画において、まちづくりの基本方針を具現化するために設定した「都市経営・運営」、「防災」、「住みやすさ」の３つの視点に対応した８つの誘導施策を設定します。

都市拠点への誘導施設の戦略的集積や低未利用地・空き家の有効活用、門前町エリアの魅力向上をはじめ、安全な居住地の確保に向けた防災・減災対策、定住支援策、しおナビバス等の公共交通軸の維持・確保など、各種関連事業や支援制度を活用して総合的に推進します。

誘導方針	誘導施策
都市経営・運営の視点 都市機能・誘導の促進と資産価値の向上	施策① 都市機能の戦略的な集積
	施策② 低未利用地や空き家、小規模宅地の有効活用
	施策③ 歴史・文化を活かした魅力ある市街地の形成
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	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⑤ 規制誘導・情報発信による減災対策の徹底
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	施策⑥ 既存ストックを活かした居住環境の創出
	施策⑦ 定住に必要なサービス施設の維持・誘導
	施策⑧ 公共交通軸の維持・確保

【施策③　歴史・文化を活かした魅力ある市街地の形成の実施イメージ】



図　門前町エリアにおけるまちづくりのイメージ
（例：門前町カフェタイム・門前町ミーティング）

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。

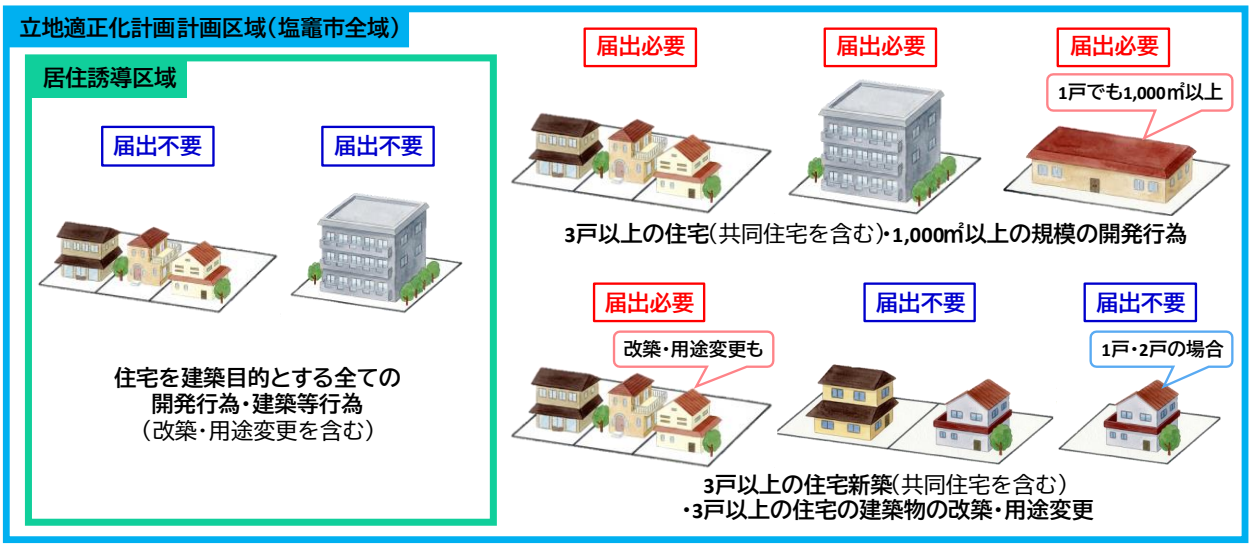
景観に配慮された人中心の空間の整備により、地域住民だけでなく、観光客の増加、リピーターの獲得により、観光消費額の拡大を目指します。また、将来的なベイエリアとの連携を検討します。

2．届出制度…　P-51

本計画の実効性を担保するため、都市再生特別措置法に基づく届出制度を実施します。制度の運用については、居住誘導区域外での一定規模以上の開発・建築行為や、都市機能誘導区域内外での誘導施設の開発・建築行為及び休止・廃止に際して、着手 30 日前までの事前届出を義務付け、適正な立地誘導を図ります。

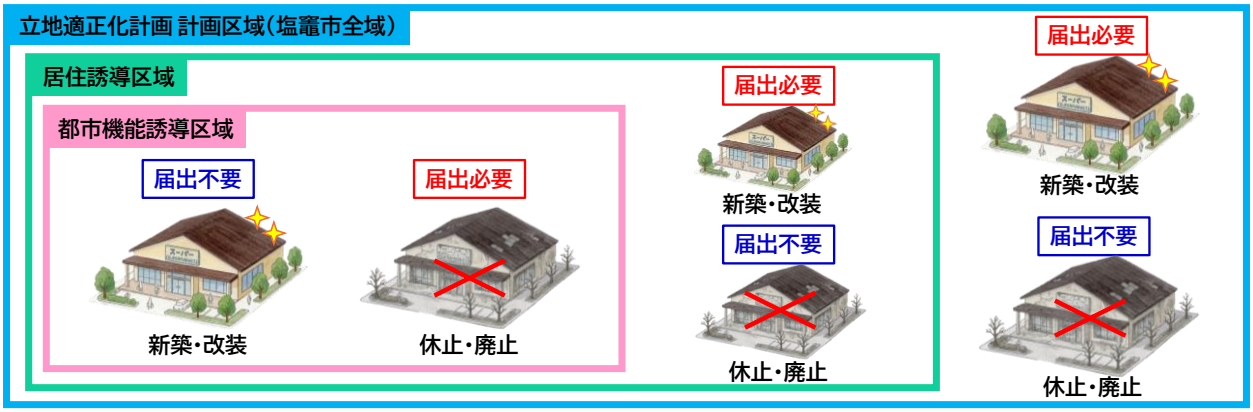
【居住誘導区域外における届出】

区分	届出対象の行為
開発行為	● 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 ● 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
建築等行為	● ３戸以上の住宅(共同住宅を含む)を新築する場合 ● 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



【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



第７章　防災指針

☞ **防災指針とは**

防災指針とは、頻発化・激甚化する自然災害に対応するために、立地適正化計画への位置づけが必要な防災まちづくりの取組方針です。災害種別ごとの自然災害リスクに対して、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災・減災対策を計画的に実施し、「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」を併せて推進することを示します。

１．想定される災害リスクと防災上の課題…　P-61

本市では、平地部や斜面地などの地形的特性から、各種の災害リスクが存在しています。居住誘導区域内にも津波、内水、土砂災害、地震災害等の災害リスクへの対応が必要となります。

表　想定される災害リスクと対応方針・課題

分類	災害リスクの状況	対応方針・課題
津波 （L2 津波）	• 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%）。 • 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。 • 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。 • 避難路として活用できない箇所がある。	（居住誘導区域の広範囲に被害が及ぶ） • 避難路・避難場所の確実な確保 • 避難誘導のための情報発信
内水 （想定最大）	• 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。 • 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。 • 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。 • 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。	• 通常の降雨には雨水排水施設の整備の継続 • 想定最大降雨には、下水道負荷の低減・避難等のソフト対策の実施・普及による人的被害の軽減で対応
土砂災害	• 土砂災害特別警戒区域が市内各所に指定されている。 • 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。 • 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。 • 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。 • 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。	• 土砂災害リスクの周知徹底 • 防災意識の醸成 • 地域の避難体制強化 • 急傾斜地対策工や建物構造の安全性向上 （県･個人の取組と連携し必要な支援や情報提供）
地震 （最大レベル）	• 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。 • 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。 • 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。	• 地域防災力の強化 • 避難場所の安全性の確保・点検等の徹底 • 津波等との複合災害に留意

2．防災まちづくりの取組方針…　P-62

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「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」と定めます。また、防災指針の取組方針については、「災害リスクの回避」、「災害リスクの低減」の方針とします。

【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

3．取組施策と実施スケジュール…　P-63

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	中期	長期
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	民間			
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	→	→	→
	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…　P-65

本計画の進捗状況を踏まえ、施策展開によって得られる効果やターゲットの拡大を客観的かつ定量的に評価するため、３つの目標指標を設定します。

表　目標指標

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）
防災ガイドブックの理解	56.8 % （令和７年）	70 % （令和 13 年）	80 % （令和 18 年）
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）

２．計画の推進体制…　P-67

立地適正化計画では、概ね５年ごとに施策・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を検証していきます。このことにより、本計画の実効性を担保し、持続可能なまちづくりを着実に推進するため、PDCA サイクル（計画・実行・評価・改善）の考え方に基づく進行管理を実施します。

また、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。

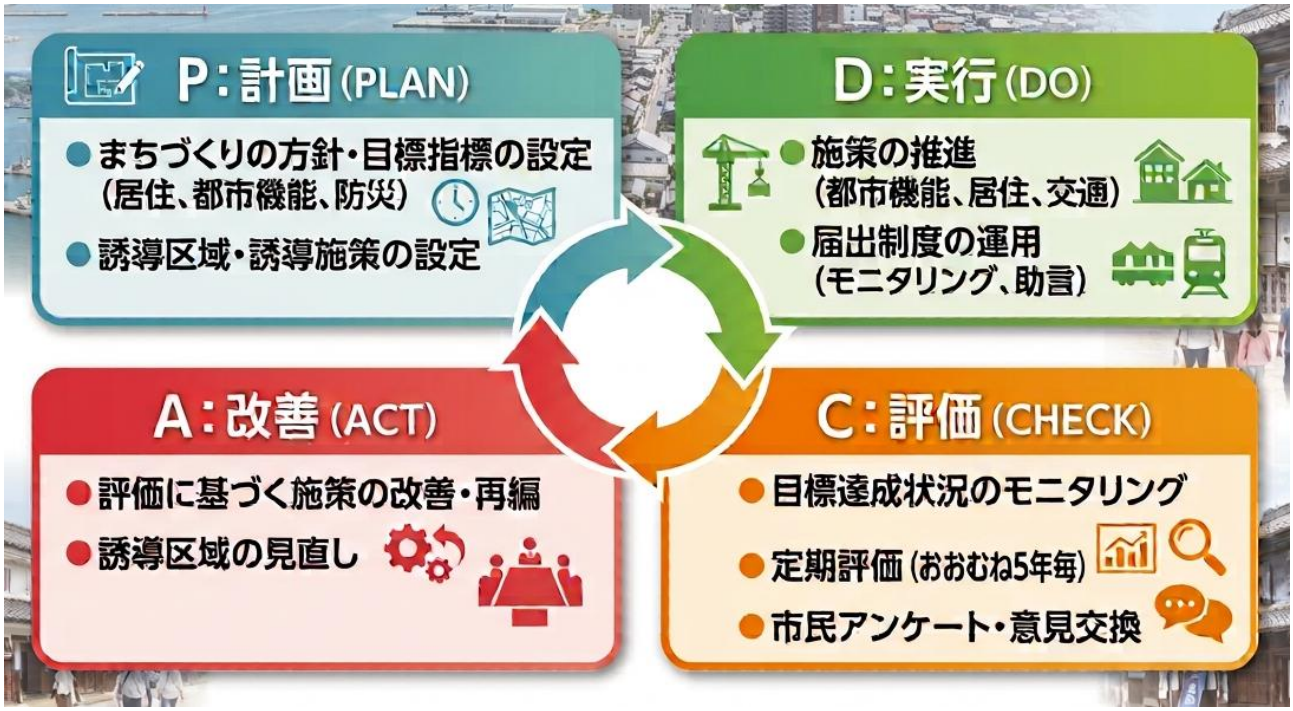


図　PDCA サイクル