



塩竈市都市マスタープラン見直し及び 立地適正化計画策定に関する 住民説明会

令和8年8月25日(火) 浦戸諸島総合開発センター
令和8年8月26日(水) 壱番館庁舎5階第2・3会議室
令和8年8月27日(木) 魚市場 中会議室
令和8年8月28日(金) 玉川公民館 中会議室

 塩竈市 産業建設部 まちづくり・建築課

目次

1. 都市マスタープラン見直しについて

- 都市マスタープランとは…………… P3
- 都市マスタープラン見直しの背景…………… P4
- 都市マスタープラン見直しの主旨…………… P5
- 目指すべき将来像と都市基盤の基本目標…………… P6

2. 立地適正化計画について

- 立地適正化計画とは…………… P8~10
- 塩竈市における立地適正化計画策定の意義…………… P11
- 立地適正化計画における正しい理解…………… P12
- まちづくりアンケート調査と計画への反映…………… P13~15
- 塩竈市において目指すまちづくり…………… P16,17
- 防災指針の考え方…………… P18
- 想定される災害リスクと対応方針…………… P19,20
- 防災まちづくりの将来像…………… P21
- 誘導区域の設定条件…………… P22
- 居住誘導区域及び都市機能誘導区域…………… P23~27
- 居住誘導区域・都市機能誘導区域に入るとどうなる？ …… P28
- 居住誘導区域外・都市機能誘導区域外等における届出…………… P29,30
- 誘導施設…………… P31

3. 今後の予定・ご意見の提出について …… P33

1. 都市マスタープラン見直しについて

1. 都市マスタープラン見直しについて 都市マスタープランとは

- 都市マスタープランは、長期的な視点でまちの将来像を示し、その実現に向けた「都市づくりの基本方針」を定めた計画です。



都市マスタープランが関連する分野



1. 都市マスタープラン見直しについて 都市マスタープラン見直しの背景

○策定から約10年が経過する中で、社会情勢や地域の課題は変化し、これまでの取り組みの成果や課題を改めて評価した上で、今後の方向性を見直す必要性が生じています。

このことは、人口減少や少子高齢化の進行、地域経済の変化等、塩竈市を取り巻く状況が大きく変化していることが背景にあります。

これまでの社会情勢等の変化や第6次長期総合計画の改定を踏まえ、現行の都市マスタープランを、課題に即した実効性の高い計画へ見直す必要があります。

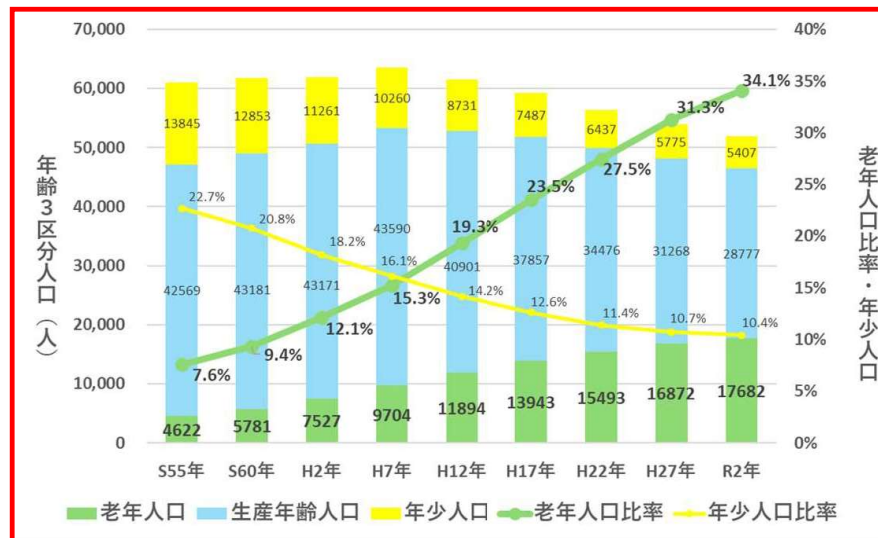


図 年齢3区分別人口の推移

出典：国勢調査

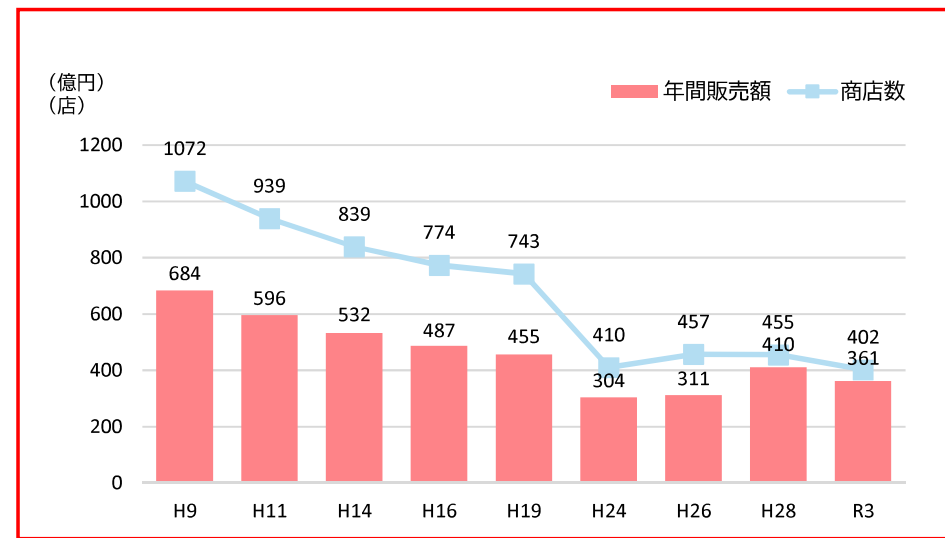


図 地域経済の状況変化(商業の動向)

出典：塩竈市統計書
(令和6年度)

1. 都市マスタープラン見直しについて 都市マスタープラン見直しの主旨

塩竈市の将来像をより具体的かつ実現可能な形で見直すため

- これまで市で実施した取り組みの評価
- 新しい事業の必要性や既存事業の見直し
- 都市基盤整備方針・将来都市構造の見直し
- 塩竈市立地適正化計画を反映

令和18年度を目標として都市計画の基本方針を再構築

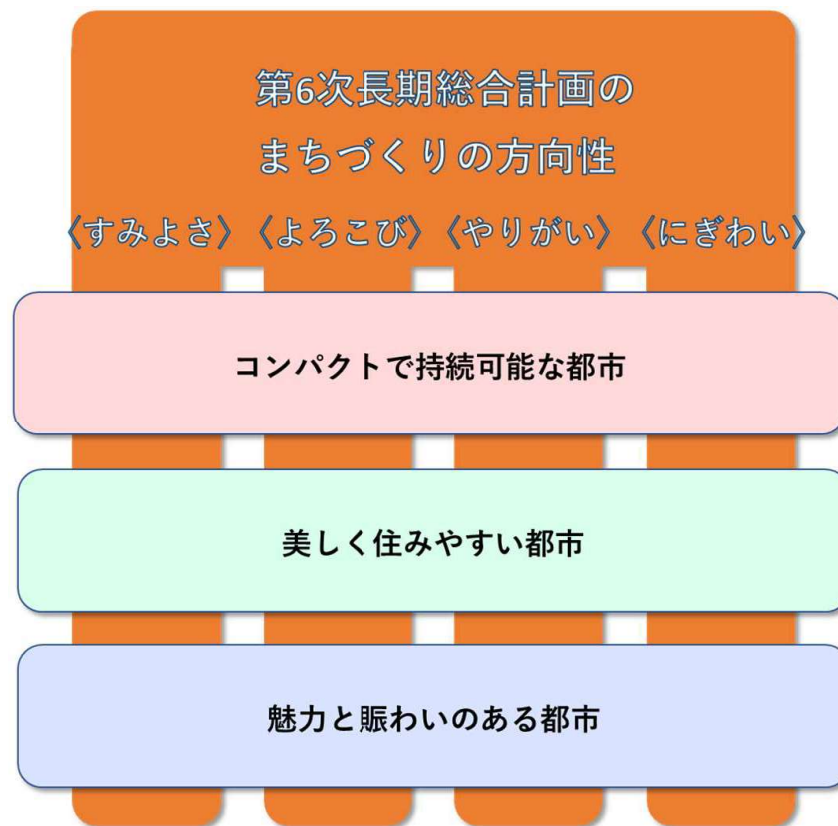
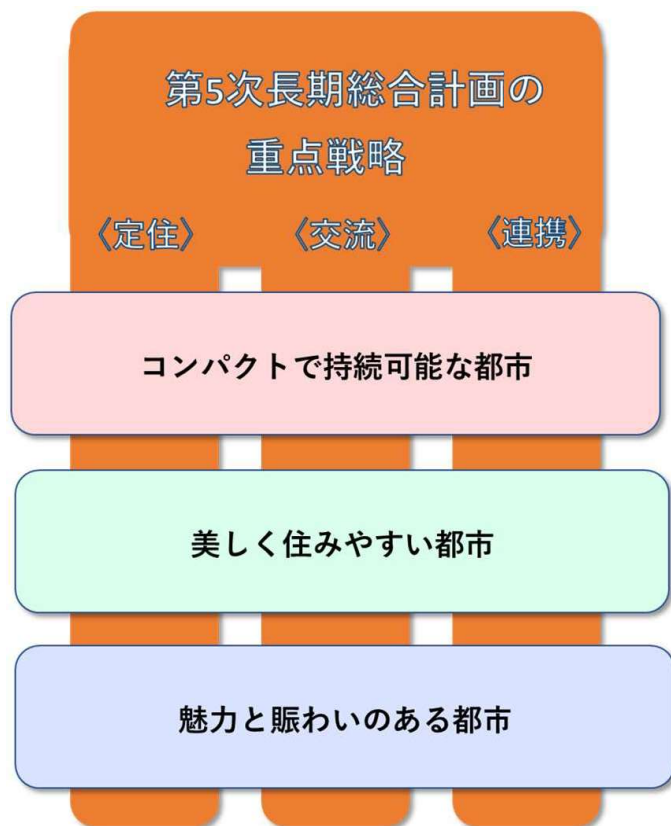
1. 都市マスタープラン見直しについて 目指すべき将来像と都市基盤の基本目標

○目指すべき将来像

おいしさと笑顔がつどう みなとまち 塩竈

海と杜に育まれる 楽しい しおがま

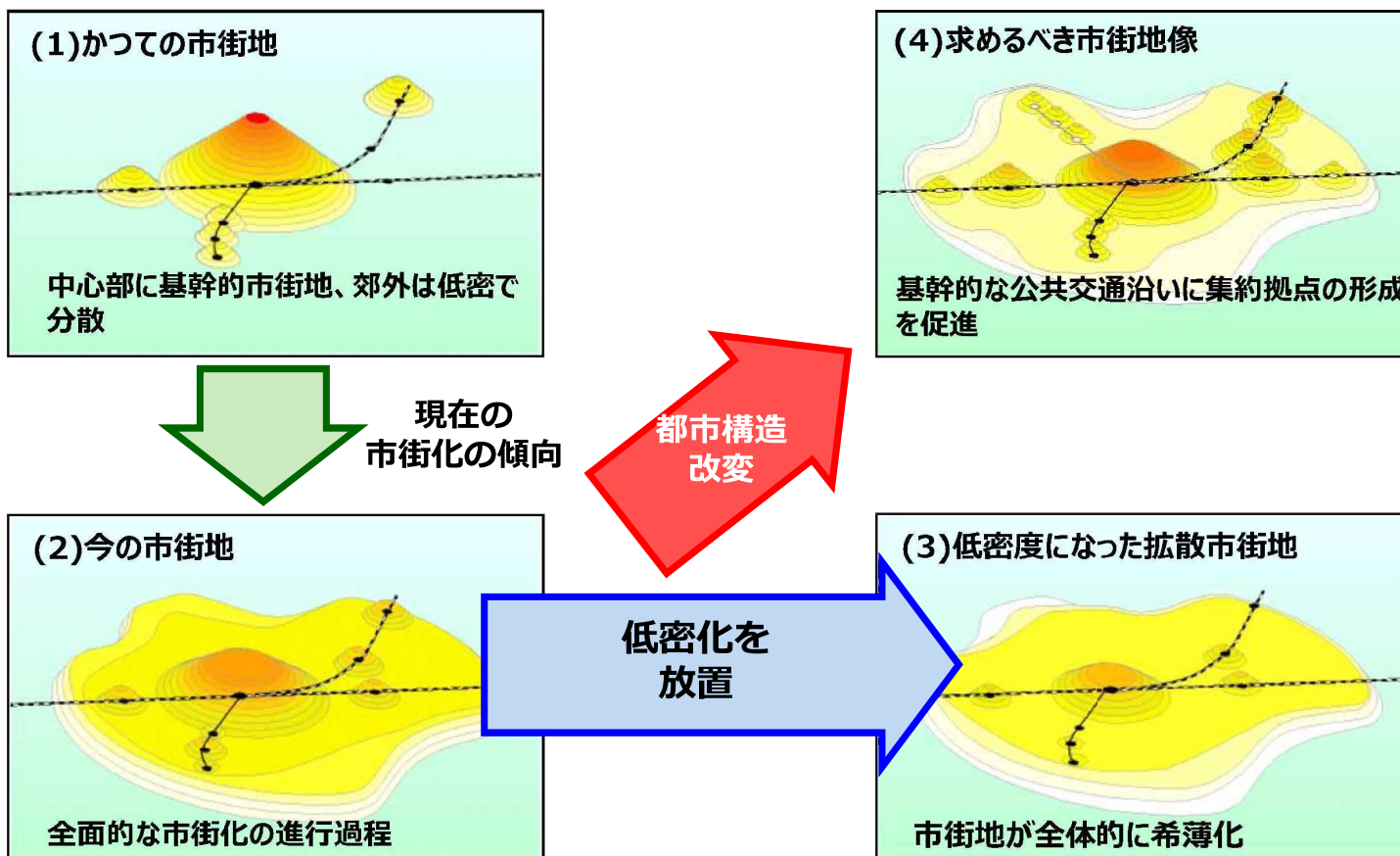
○都市基盤の基本目標



2. 立地適正化計画について

2. 立地適正化計画について 立地適正化計画とは

- 今後の人口減少・少子高齢化に対応し、暮らしやすく持続可能なまちづくりを進めるための計画です。
- 本計画は、まちなかへ居住や医療・福祉・商業などの都市機能を集約するとともに、公共交通を充実させ、持続可能なまちづくりを目指します。



2. 立地適正化計画について 立地適正化計画とは

法定記載事項は以下の通りです。

【基本事項】

作成主体	塩竈市
計画期間	令和9年～令和18年(2027～2036年)の10年間 (都市マスタープランの章として位置付けるため、計画期間を合わせる) →おおむね5年毎の実施状況の調査、分析及び評価に努める、必要に応じて見直し
計画区域	塩竈市全域 →都市計画区域内が原則。塩竈市が全域を都市計画区域に指定

【記載事項】(都市再生特別措置法第81条第2項)

- ① 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
- ② 居住誘導区域(市町村が講じる施策を含む)
- ③ 都市機能誘導区域及び誘導施設(市町村が講じる施策を含む)
- ④ 誘導施設の立地を図るための事業等
- ⑤ 防災指針
- ⑥ ②～⑤の施策・事業・取り組みの推進に関する事項
- ⑦ その他、立地の適正化を図るために必要な事項



2. 立地適正化計画について 立地適正化計画とは

人口減少が進む都市においても一定の人口密度を維持するエリアに、医療・福祉・商業施設等の都市居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設(＝誘導施設)の立地を誘導するエリアを設定します。

居住誘導区域の設定

- ◆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



居住機能を集める

都市機能誘導区域の設定

- ◆都市機能を都市の拠点地域に誘導・集約し、効率的に各種サービスの提供を図る区域
- ◆区域ごとに立地を誘導すべき施設(誘導施設)の位置付けが必要



都市機能を集める

2. 立地適正化計画について

塩竈市における立地適正化計画策定の意義

本市は従来からコンパクトなまちですが、立地適正化計画の策定によって、本市が抱える課題の解決や計画策定によって効果を高めることにより、住みやすく安全なまちを目指していきます。

塩竈市の解決すべき課題や計画策定の効果

人口減少への対応

- 急激な人口減少に伴う財政・経済面の課題を克服し、持続可能な都市経営を実現します。
- 公共施設やインフラの整備・維持管理にかかるコストを圧縮します。

効率的なまちづくりの推進

- 塩竈らしいコンパクトなまちづくりを推進し、効率的で環境負荷の軽減を目指します。

民間投資の促進と都市機能の維持

- 民間が投資しやすいまちづくりの方向性を定めるとともに、都市に必要な機能である医療・福祉・商業等の様々な施設の維持・誘導を図ります。

災害に強いまちづくりの実現

- 頻発・激甚化する自然災害に対応し、災害に強いまちづくりを推進します。
- 市民の協力のもと、災害リスクに対してハード・ソフトの両面から対策を実施します。



2. 立地適正化計画について

立地適正化計画における正しい理解

立地適正化計画は、これまでの都市計画による「コントロール型」のまちづくりに加えて、市民や企業等の活動に着目した「都市のマネジメント」の新たな視点を取り入れた計画です。

新たな計画について不安や誤解が生じることがあるため、正しく理解していただくことが重要です。

Q1. 郊外部や島しょ部を切り捨てるのでは？

郊外部や島しょ部を切り捨てることはありません。

将来にわたり暮らし続けられるように、まちの拠点や身近な生活環境を整える計画です。

Q2. 人口増加を目指す計画では？

人口密度の維持を目指す計画です。

人口減少下のなかでも、周辺自治体からの過度な流入による人口増加ではなく、一定の人口密度を維持し、財政面や経済面において、持続可能な都市経営を目指すものです。

Q3. 居住の制限や強制的な転居が必要では？

任意の誘導により緩やかな集約を目指す計画です。

現在の居住に制限はなく、転居も任意となります。

様々な施策を講じながら、時間をかけて居住や都市に必要な機能の誘導を図るものです。

Q4. 高層マンションに住まなければならない？

高層マンションの建設を推進するものではありません。

極端な一極集中を促すものではなく、地域に応じた住まい方・居住環境を確保するものです。



2. 立地適正化計画について まちづくりアンケート調査結果について

立地適正化計画の検討に活用するために実施したまちづくりアンケートでは、1,300件を超える回答をいただきました。

アンケート調査実施概要

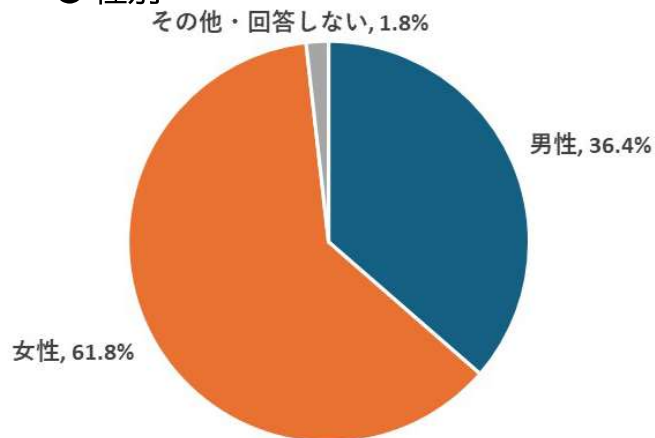
名称	塩竈市まちづくりアンケート
対象	塩竈市民
調査方法	LoGoフォームによる 回答フォームの周知 Web回答
回答期間	令和7年10月1日～令和7年10月31日
有効回答数	1,310件

ご協力ありがとうございました。

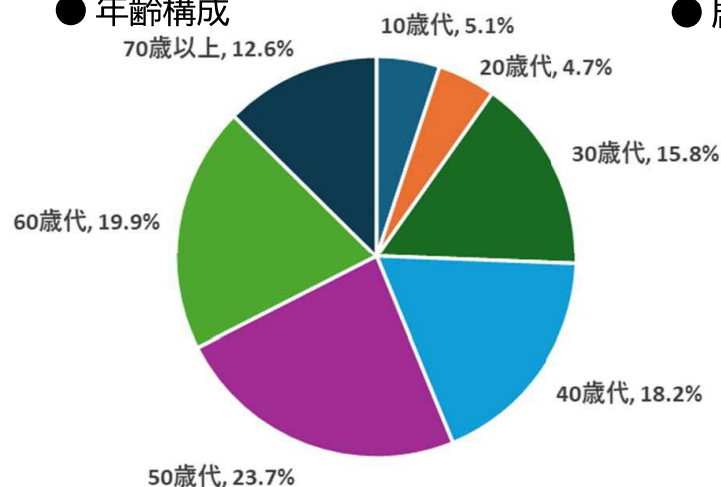
回答者属性

N=1,310

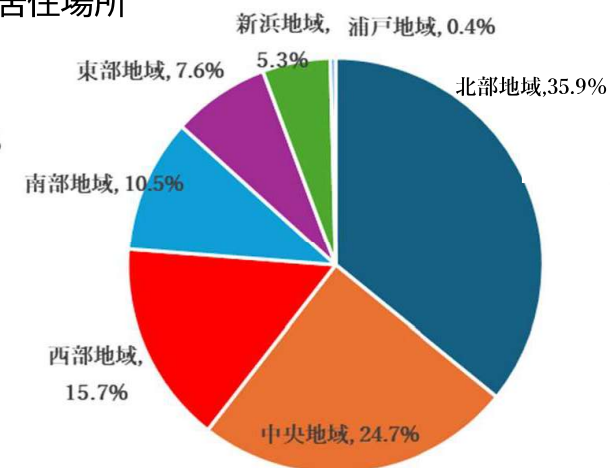
● 性別



● 年齢構成



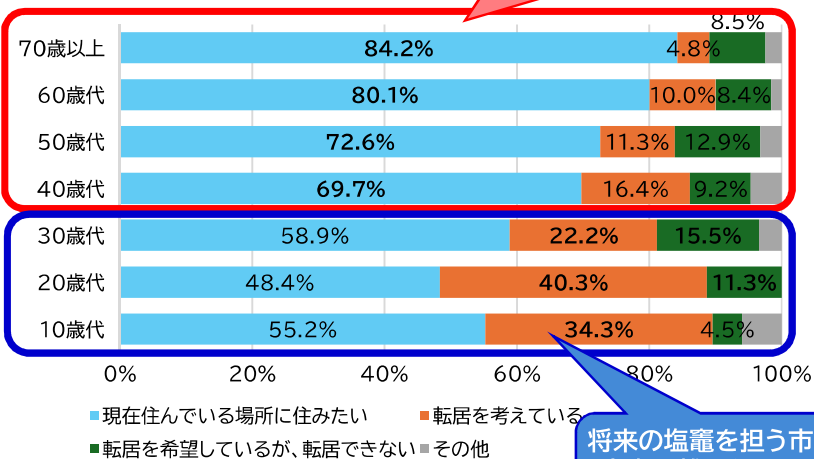
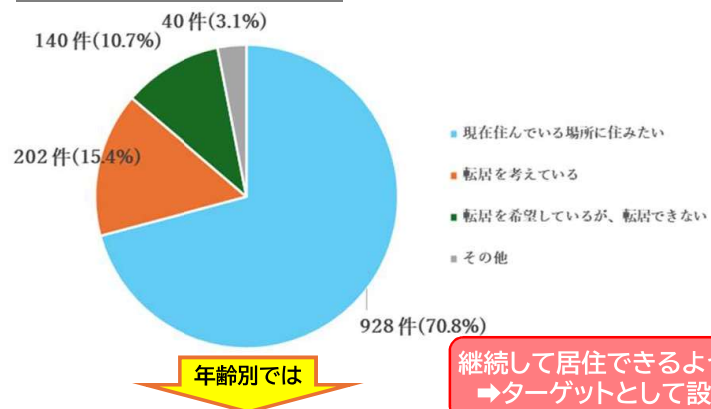
● 居住場所



2. 立地適正化計画について アンケート調査結果の反映【方針・ターゲットの設定】

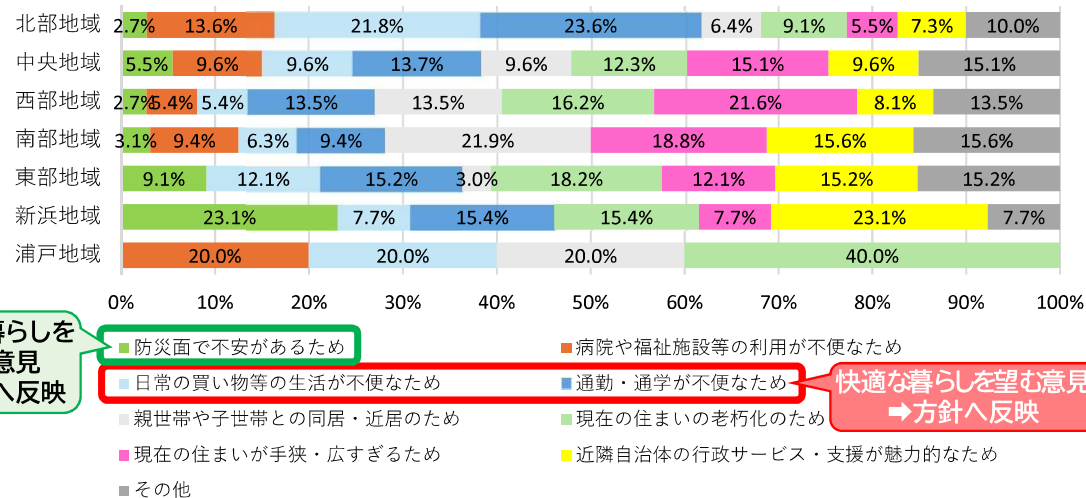
本市在住の多くの市民が継続して本市に住み続けることを望んでいる一方、若い世代は転居を望む意見がやや高いため、これらの市民の快適な暮らしと賑わい・活力の向上を方針・ターゲットへ反映します。

20年後の居住意向 N=1,310



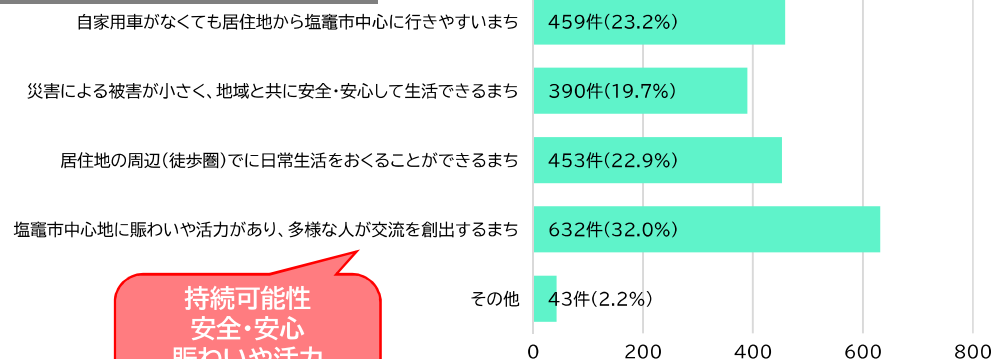
将来の塩竈を担う市民が
本市を離れないように
→ターゲットとして設定

転居の理由 N=1,310



快適な暮らしを望む意見
→方針へ反映

将来の塩竈市のカタチ MA=1,934



持続可能性
安全・安心
賑わいや活力
→キーワードとして
方針等に反映

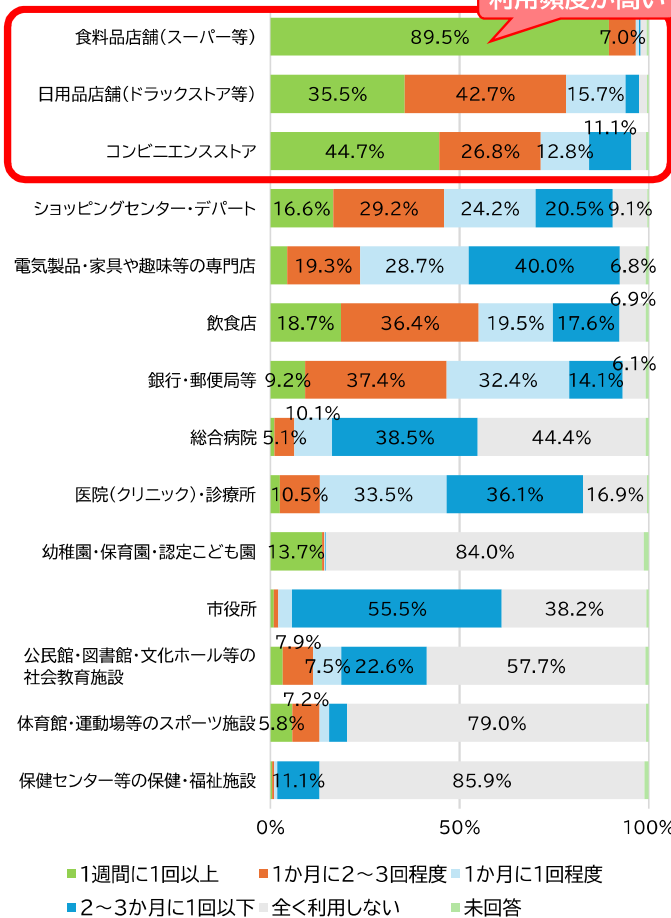
2. 立地適正化計画について アンケート調査結果の反映【誘導施設の設定】

市内で高い頻度で利用されているスーパー・ドラッグストア等の商業施設を誘導施設に設定します。
さらに、飲食店のニーズが高いことから誘導施設に設定し、塩竈市中心地で利用できるようにします。

主要施設の利用頻度

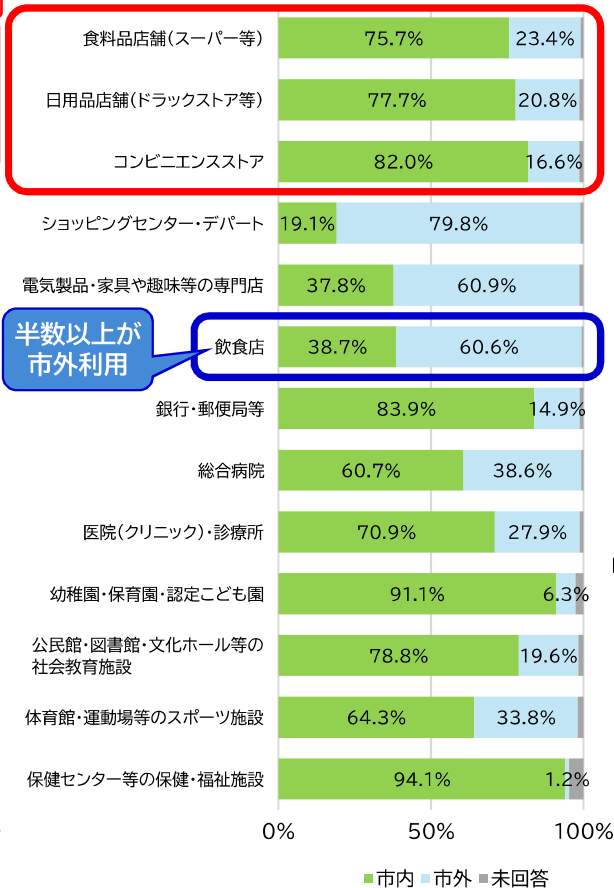
N=1,310

利用頻度が高い



主要施設の移動先

施設利用者に限る

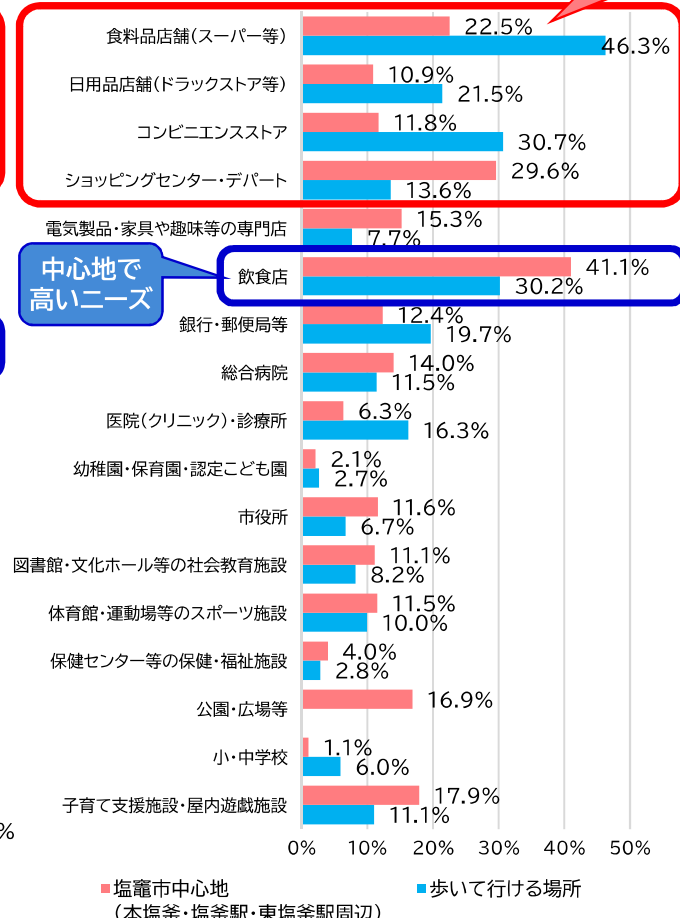


半数以上が市外利用

塩竈市に欲しい施設

N=1,310

今後も利用できるように



中心地で高いニーズ

2. 立地適正化計画について 塩竈市において目指すまちづくり

働き手の減少やまちなかの賑わい低下、災害リスクの多い地域特性、日常生活に求められる施設の不足等、本市特有のまちづくりの課題を解決するため、まちづくりの方針とターゲットを定めました。

【まちづくりの方針】

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

都市経営・運営の視点

【課題】
効率的かつ経営が安定した
まちへの転換

【誘導方策】
都市機能・誘導の促進と
資産価値の向上

防災の視点

【課題】
景観や風土の保全と
災害対応力の強化

【誘導方策】
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

住みやすさの視点

【課題】
利便性が高く
住みやすい都市の実現

【誘導方策】
望ましいライフスタイルの実現
による定住の促進

まちづくりのターゲット

【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

【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

2. 立地適正化計画について 塩竈市において目指すまちづくり

立地適正化計画では、暮らしの中で感じる様々な疑問・問題に対して、将来を見据えたまちづくりの解決策を盛り込みます。アンケート調査で挙げた自由意見から、解決策の考え方をご紹介します。

通勤や生活に便利な場所に住みたいけど、空き地や空家ばかりでまとまった土地がない・・・

暮らしに便利な場所にある未利用の土地を活用し、土地を上手に活用できるように整えることで、住宅や店舗、病院などが集まりやすくします。

高齢になってきて車や免許を手放しても生活できるか不安・・・
塩竈は坂の多い町なので、生活には車が手放せない・・・

立地適正化計画のまちづくりにより、高齢の方だけでなく、駅やバス停周辺の便利な場所へ住む人を集め、マイカーに頼らなくても生活できるまちにしていきます。

防災・減災のまちづくりとは、具体的にどうするの・・・

災害の危険度が高い場所では、暮らしを守る対策や安全な場所への住み替えを促します。
安全な場所への居住を進めるとともに、被害の低減に向けて、日常からの備えを充実します。

通勤に便利な場所に保育所や小児科、買い物場所があると子育て世代が住みやすく、移住も促進されるのでは・・・

駅を中心としたまちの拠点に、店舗や病院、子育てや介護に必要な施設をまとめ、暮らしをもっと便利に、効率的にします。

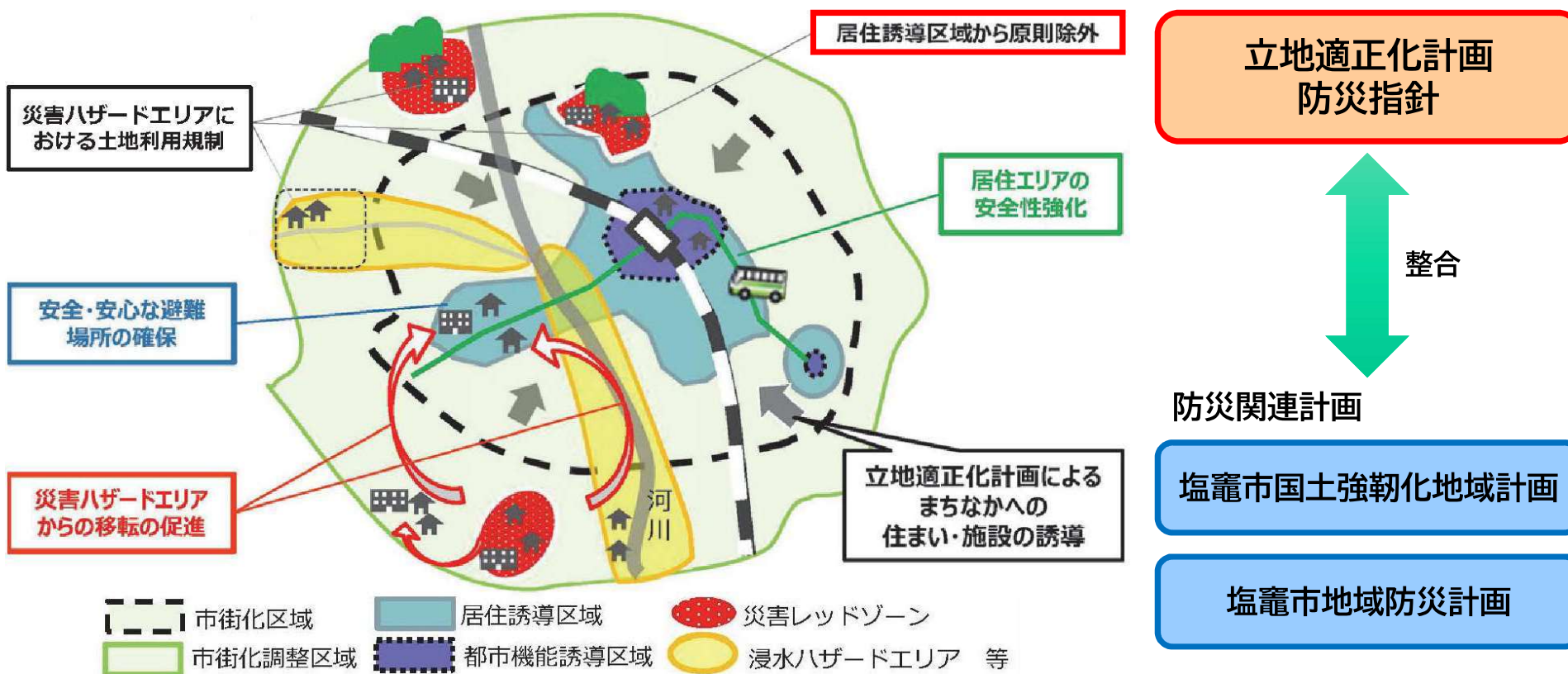
若者向けの施設が少なく、市外に出ていってしまっている・・・

市内の拠点に必要な施設が、まちの拠点に集まりやすくなるように、公共施設の配置を検討するとともに、民間事業者にメリットのある仕組みも検討します。

2. 立地適正化計画について 防災指針の考え方

立地適正化計画では、頻発する自然災害への対応として、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進める必要があります。

防災指針は、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を確保するための指針**です。災害が起きてからではなく、起きる前の「**事前防災**」のまちづくりの実現を目指します。



出典：国土技術研究センター

2. 立地適正化計画について 想定される災害リスクと対応方針

本市は、海と共に暮らすまちであるとともに丘陵地に住宅団地を有しており、災害リスクを抱えています。災害リスクを全て取り除くことは現実的ではないため、対策を実施しつつ被害の軽減を目指します。

分類	災害リスクの状況		対応方針
津波		- 沿岸部や市街地の広い範囲で津波による浸水が想定されます。 - 中心部では建物への大きな被害が想定される区域があり、避難環境の充実が課題です。	- 避難路・避難場所の確保・充実を進めます。 - 迅速な避難につながる情報発信や避難体制の強化を進めます。
内水		- 本塩釜駅周辺や国道45号沿道等、市内各所で浸水が発生するおそれがあります。 - 大雨時には道路の冠水により、通行が困難となる箇所があります。	- 雨水排水施設の整備を進め、浸水被害の軽減を図ります。 - グリーンインフラの活用等により、雨水の流出を抑えます。 - ハザードマップの活用等、浸水時の情報提供や避難体制の充実を進めます。

2. 立地適正化計画について 想定される災害リスクと対応方針

分類	災害リスクの状況	対応方針
土砂災害	 •市内各所で土砂災害のおそれがあり、市街地や住宅地の一部も警戒区域となっています。 •一部の避難場所は、土砂災害時に利用できない可能性があります。	•土砂災害リスクの周知や防災意識の向上を進めます。 •地域の避難体制の充実・強化を図ります。 •急傾斜地対策や建物の安全性向上に向け、県・市民と連携して取り組みます。
地震	 •市内全域で強い揺れが想定され、建物の倒壊や火災、道路の寸断が発生するおそれがあります。 •液状化や盛土造成地の被害により、一部の避難場所が利用できなくなる可能性があります。	•地域防災力の向上や避難場所の安全確保・点検を進めます。 •地震と津波などの複合災害を想定した避難体制を強化します。

2. 立地適正化計画について 防災まちづくりの将来像

現状の災害リスクや塩竈市地域防災計画を踏まえ、防災まちづくりの将来像と取組方針を設定しました。
取組方針は、突発性の災害ハザードは可能な限り回避するとともに、被害の低減に努めることとします。

【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緩やかな立地規制

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

2. 立地適正化計画について 誘導区域の設定条件

まちづくりの方針や防災まちづくりの将来像を踏まえ、住宅や都市機能を誘導する区域の条件を設定しました。これらの条件に基づき、次ページの通り誘導区域を指定しました。

○居住誘導区域

- ・ 市街化区域を対象（浦戸を除く本土全域）
- ・ 災害危険性が非常に高い区域を除外
- ・ 工業の利用がされている区域を除外
- ・ 都市機能が集まる拠点や公共交通利用圏を対象
- ・ 災害リスクが高く、避難が困難な区域を除外



○都市機能誘導区域

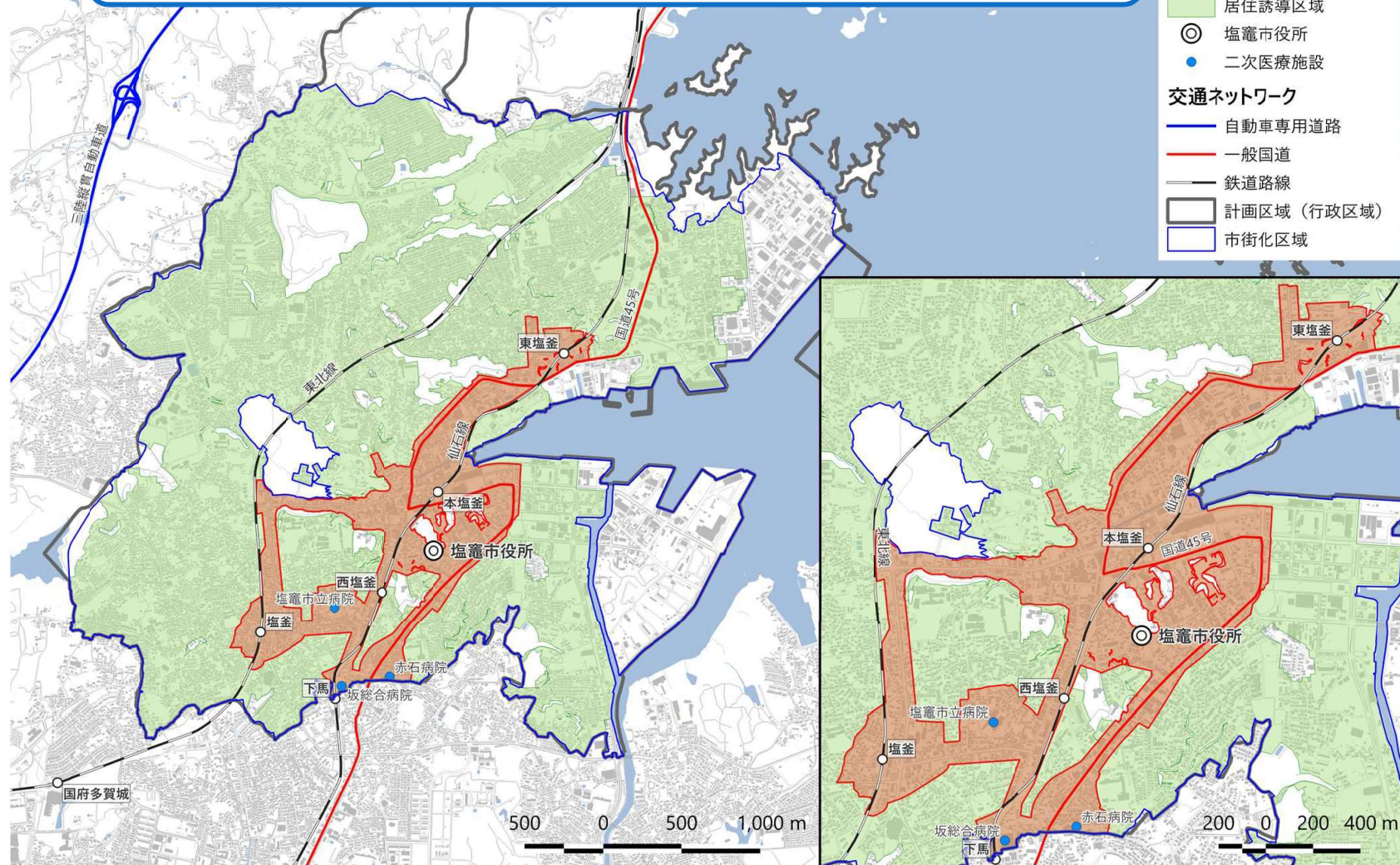
- ・ 居住誘導区域を対象
- ・ 都市の拠点を抽出
- ・ 都市機能の集積が期待される区域を追加
- ・ 現在も都市機能が充実している区域を追加



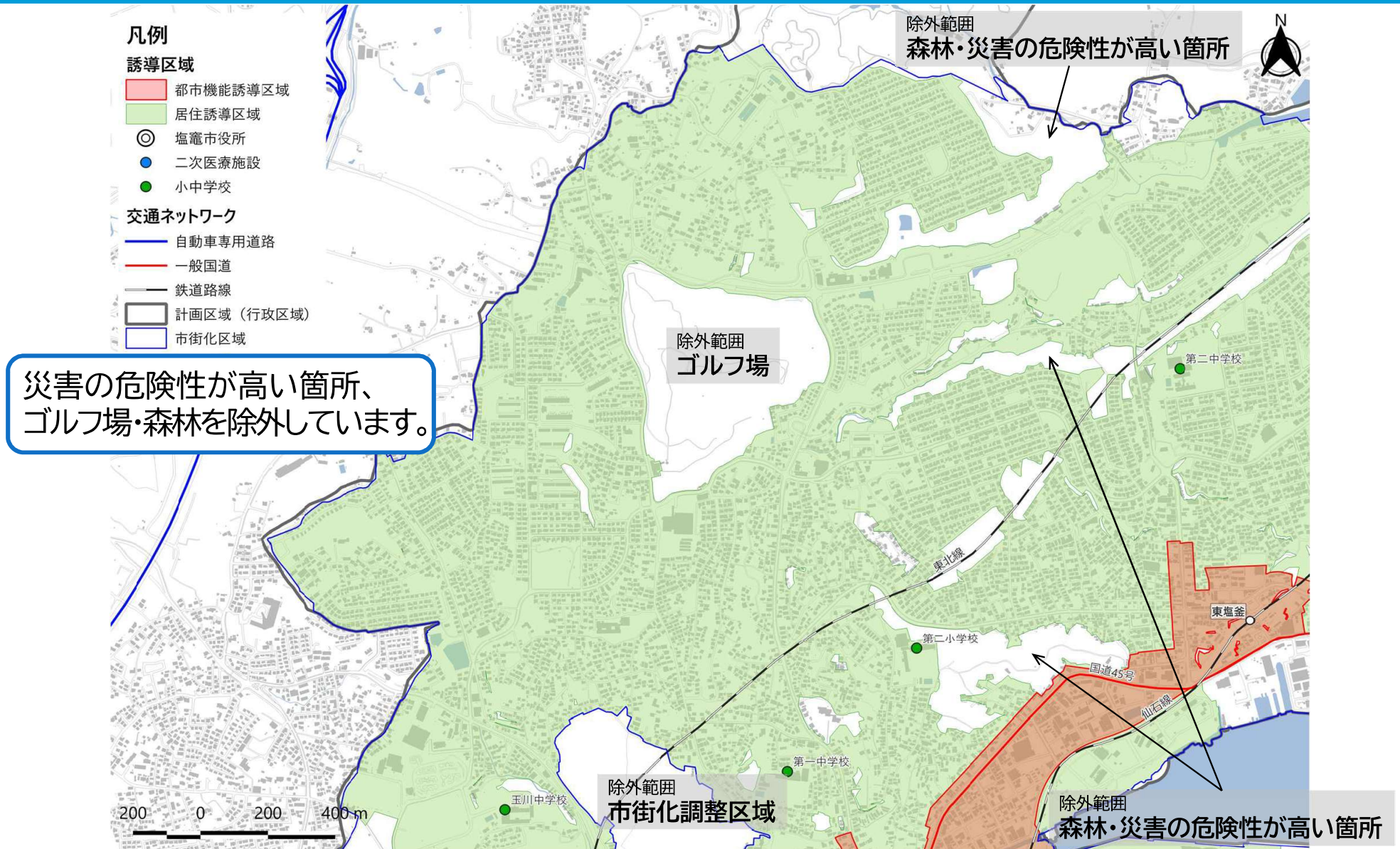
2. 立地適正化計画について 居住誘導区域及び都市機能誘導区域



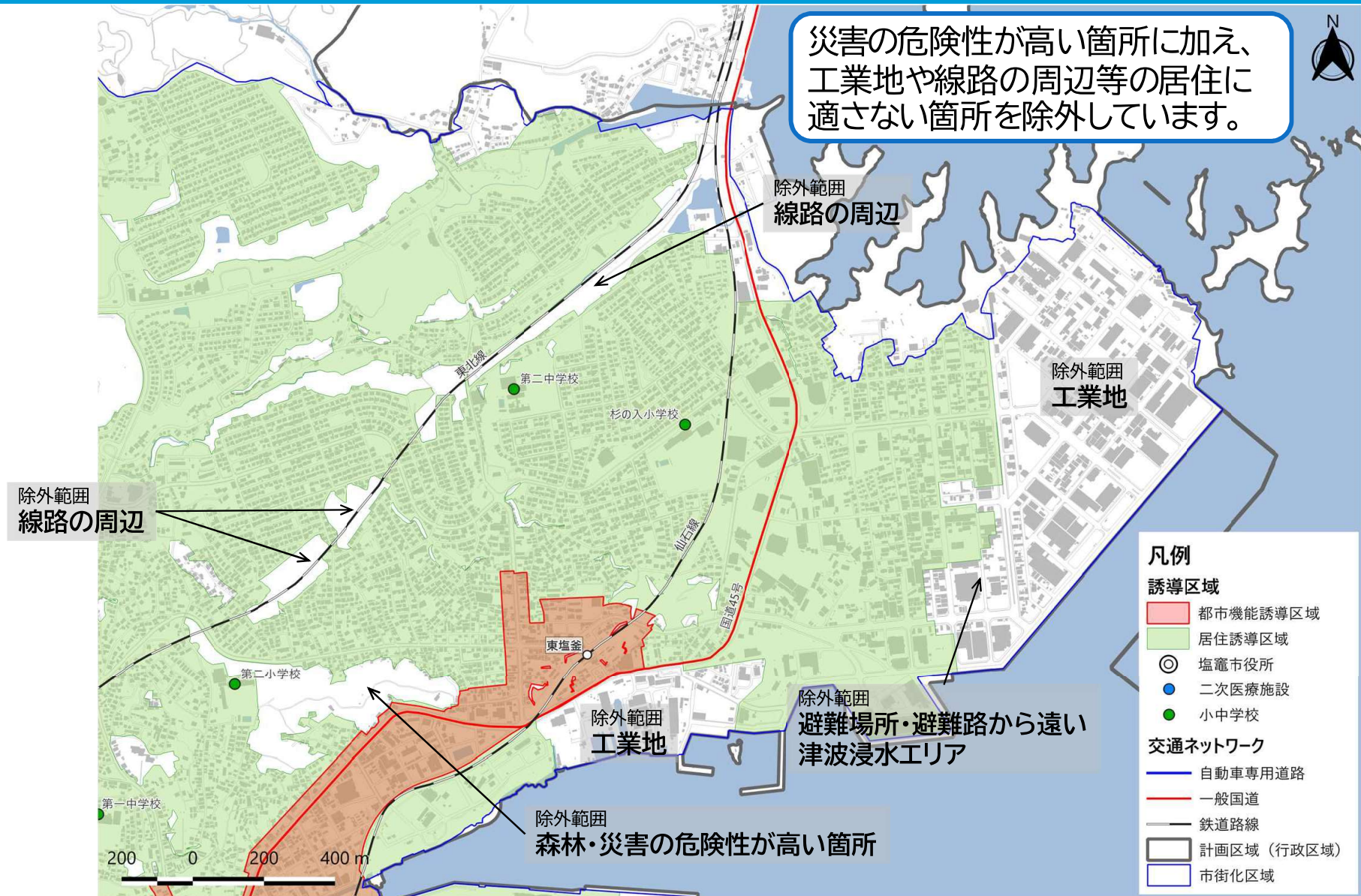
居住誘導区域は市街化区域の約8割、
都市機能誘導区域は主要な鉄道駅周辺と幹線道路沿線となります。



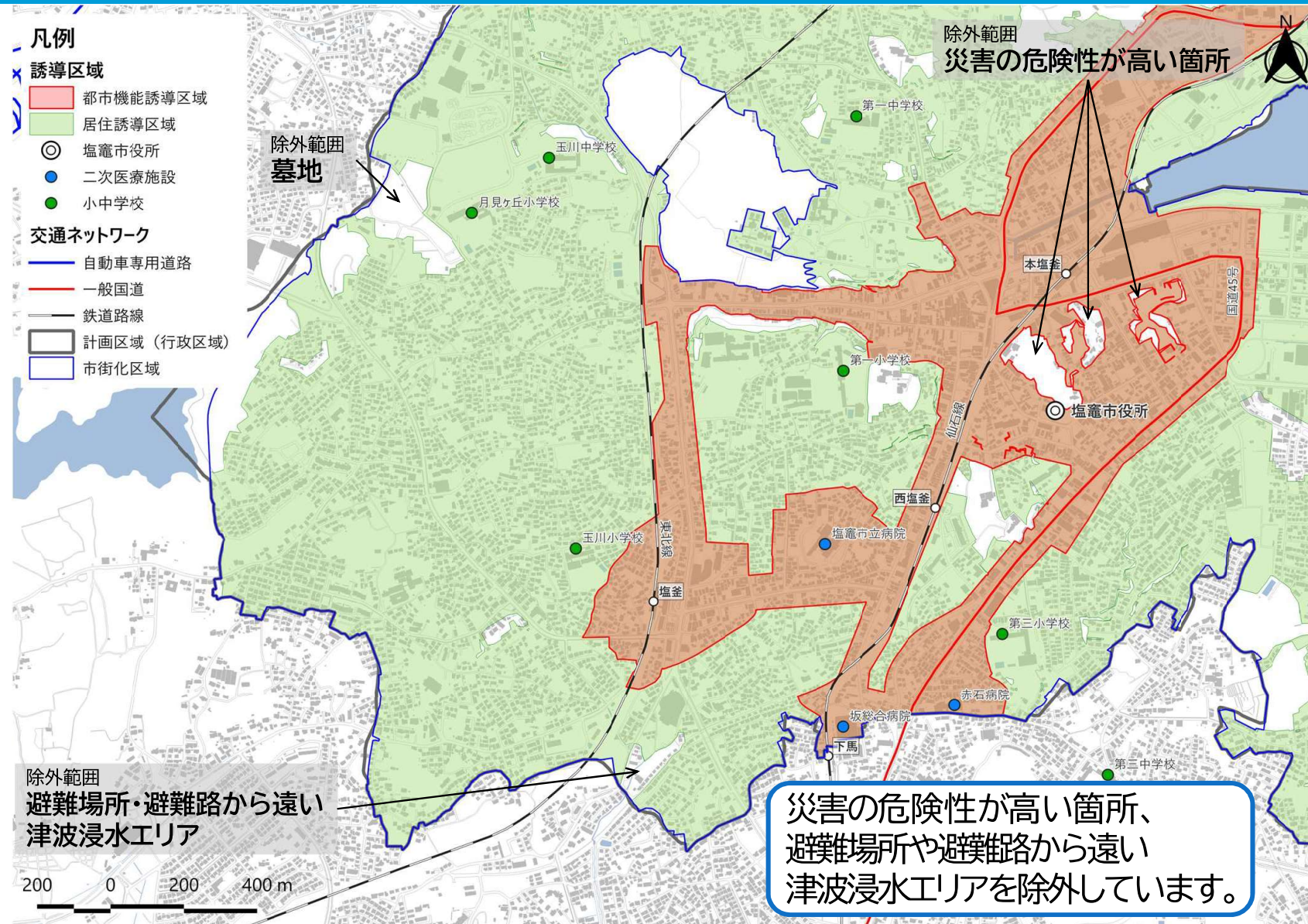
2. 立地適正化計画について 居住誘導区域及び都市機能誘導区域【北部地域】



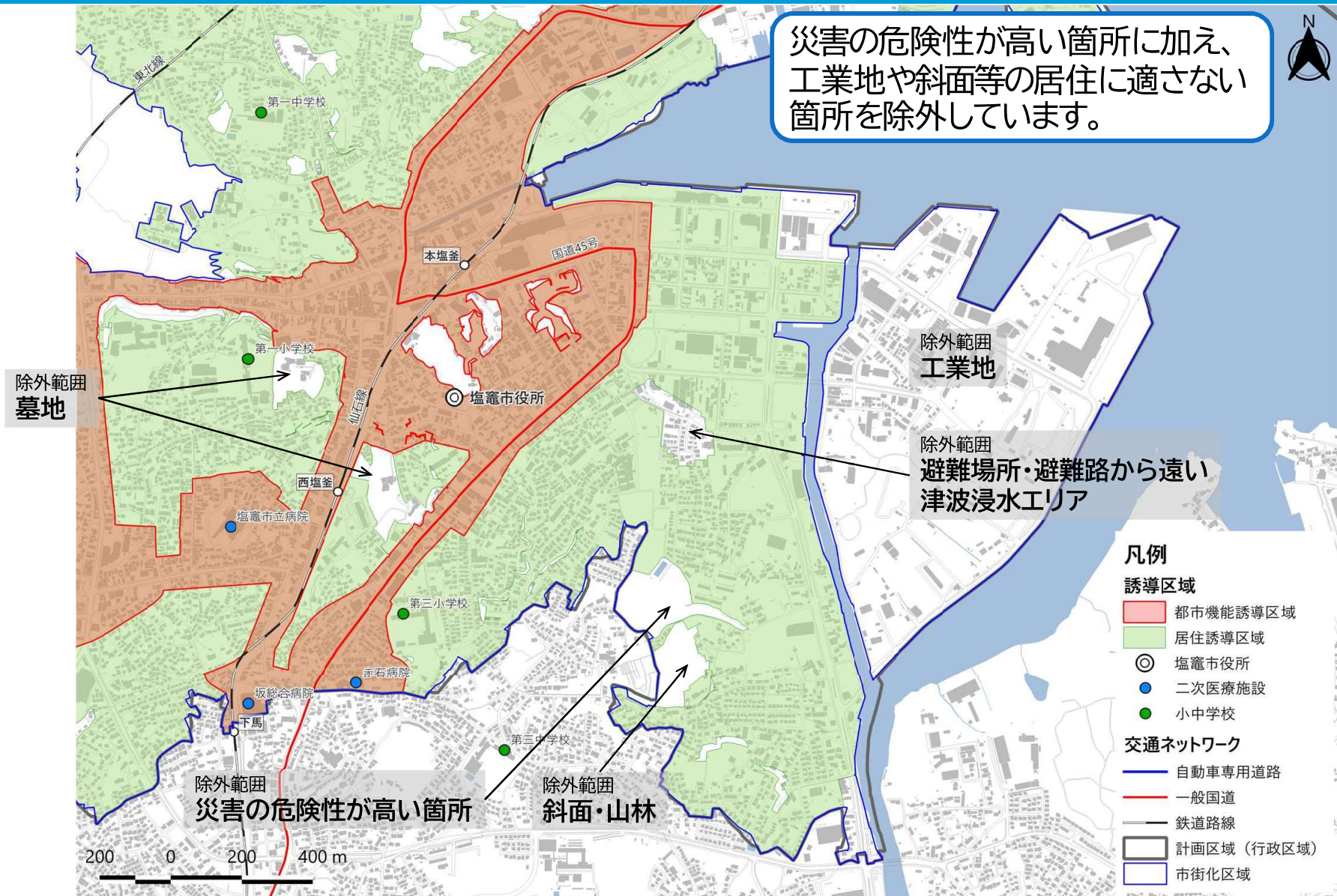
2. 立地適正化計画について 居住誘導区域及び都市機能誘導区域【新浜町地域】



2. 立地適正化計画について 居住誘導区域及び都市機能誘導区域【西部・南部地域】



2. 立地適正化計画について 居住誘導区域及び都市機能誘導区域【東部地域】



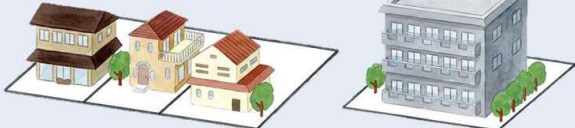
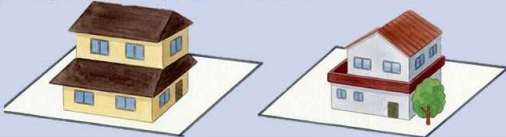
2. 立地適正化計画について

居住誘導区域・都市機能誘導区域に入るとどうなる？

	区域内	区域外
住宅・施設 の立地	居住や生活サービス施設の 維持・誘導を図る区域	立地を禁止する ものではありません
行政の考え方	人口や都市機能を維持する 重点エリア	地域の実情に応じて 維持・保全
公共サービス	効率的な維持・充実を目指す	必要なサービスは 継続して提供
土地利用 ・資産価値	建築制限や税金は変わりません	

2. 立地適正化計画について 居住誘導区域外における届出

住宅の立地の規制はありませんが、住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外の一定規模以上の開発・建築行為に対して、着手の30日前までに届出が義務付けられます。

区分	内容	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 m ² 以上の規模となる場合	1戸の開発行為(1,300m ²)・・・ 届出必要  2戸の開発行為(800m ²)・・・ 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. 立地適正化計画について 都市機能誘導区域に関する届出

誘導施設の立地の動きを把握するため、誘導施設に関連する開発・建築等行為、施設の休止・廃止に対して、着手、休止・廃止の30日前までに届出が義務付けられます。

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

立地適正化計画 計画区域(塩竈市全域)

居住誘導区域

都市機能誘導区域

届出不要



新築・改装

届出必要



休止・廃止

届出必要



新築・改装

届出不要



休止・廃止

届出必要



新築・改装

届出不要



休止・廃止

2. 立地適正化計画について 誘導施設

都市機能誘導区域に誘導施設を維持し、段階的に誘導することで、安心して快適な暮らしを確保し、賑わいや活力の向上によって生活の質をさらに高めていくことを目指します。

機能	誘導施設	生活のイメージ
行政機能	市役所	市役所に用事を済ませたついでに、近くのお店でお買い物もできる
医療機能	病院・診療所	- まちなかに大きな病院があって安心 - 病院と薬局が近くて便利 - 市営汽船としおナビバスを利用すれば、通院や買い物が便利
	保健センター	
	薬局	
子育て機能	保育所	- 通勤に便利な場所に子どもを預けることができうれしい - まちなかに子どもと遊ぶ場ができて外出機会が増えた
	幼稚園・こども園	
	子育て支援施設	
教育・文化機能	図書館	- 電車やバスを利用すれば、図書館やコンサート、地域のイベントに行くことができる - まちなかへ出向く機会が増え、新たな発見があった
	文化施設	
	公民館	
商業機能	大規模商業施設	- これまで通り、市内で買い物ができる - これまで市外で買い物していたが、市内での利用が増えた - 最近新しいお店やおしゃれなお店が増えた - 市内で家族と食事をする機会が増えた - 近所での飲み会に行くことが増えた
	食料品店舗	
	日用品店舗	
	コンビニエンスストア	
	飲食店	
金融機能	銀行・郵便局	別な用事のついでに、銀行等に寄ることができた
観光機能	観光施設	楽しいお店が増え、観光客や歩行者が増えた
福祉機能	サービス付き高齢者向け住宅・老人ホーム	施設の周りに行き付けのお店ができ、外出が楽しくなった



3. 今後の予定・ご意見 の提出について

今後の予定・ご意見の提出について

○今後の予定

- ・ 本日の説明会でいただいたご意見を参考に計画案の作成を進めていきます。
- ・ 計画案については、有識者懇談会等を経て、12月頃に実施予定のパブリックコメントにて、市民の皆様からご意見を募集します。
- ・ 届出制度に関する周知を3月頃から実施予定です。
- ・ 計画公表・届出制度の運用開始は3月下旬を予定しています。

○お問い合わせ先

塩竈市 産業建設部 まちづくり・建設課 都市計画係

TEL : 022 - 364 - 2510

FAX : 022 - 362 - 7249

E-mail : tosikei@city.shiogama.miyagi.jp