気仙沼市立地適正化計画（概要版）

令和7年 11 月公表
気仙沼市建設部都市計画課

第1章　はじめに

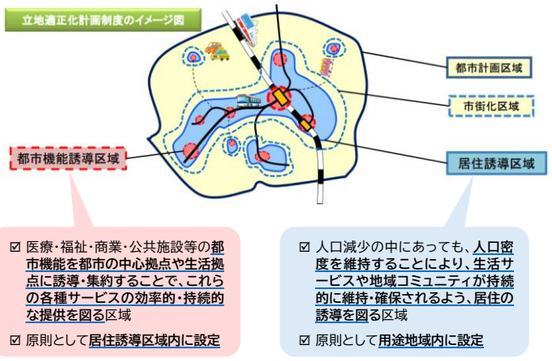
1. 立地適正化計画策定の背景

人口減少・少子高齢化が進む中で，都市機能・居住の誘導による持続可能なまちづくりの実現のため 2014 年に都市再生特別措置法が一部改正され，「立地適正化計画制度」が創設されました。

2. 立地適正化計画とは

立地適正化計画は，概ね20年後の将来を見据え，人口減少・少子高齢化に対応した持続可能なまちづくりを目指すものです。

都市再生特別措置法第81条第2項の規定により，立地適正化の基本的方針を定め，居住や都市機能を誘導する区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）や誘導するための施策・事業，防災指針等を定めます。



出典：国土交通省「立地適正化計画策定の手引き」より一部加工

3. 気仙沼市において，立地適正化計画を策定することの意義

気仙沼市においては，人口減少・少子高齢化が進行する中で，定住人口の確保に向けたまちづくりがより一層必要となっています。また，本市の市街地においても，人口集中地区の人口密度の低下や空き家・空き地の増加により，中心市街地が衰退しています。そうした中で，本計画と連携して実施する施策は次のようなものを想定しています。

■気仙沼市で想定するまちづくり事業

市役所移転に伴うまちづくりを推進
⇒市役所跡地の活用，ワンテン庁舎跡地の活用　など

復興事業により整備されたストックの活用
⇒安全な地域に立地する災害公営住宅での受入

復興事業により整備された宅地の有効活用
⇒土地区画整理事業区域等への市外からの移住促進　など

中学校の再編による教育環境の向上
⇒通学しやすく安全な立地への中学校再編　など

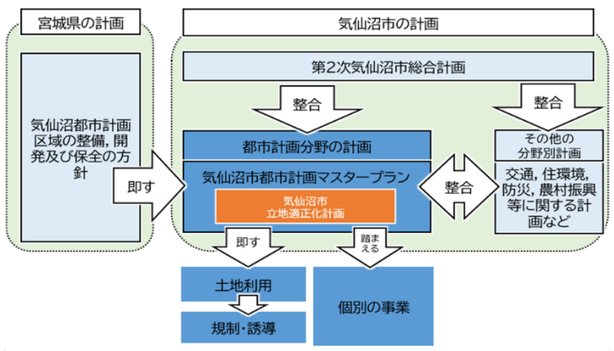
本吉地区等における地域生活拠点の形成
⇒本吉，唐桑地区における既存施設の活用　など

4. 計画の範囲と期間

計画範囲　気仙沼都市計画区域全域

計画期間　2025 年度（令和7年度）～ 2040年度（令和22年度）

5. 計画の位置づけ



第2章　本市の現状分析

1. まちづくりにあたって踏まえるべき市の特性や社会潮流

- 災害に強いまちづくりの推進
- 東日本大震災からの復旧・復興と復興事業を活用したまちづくり
- 少子化・高齢化
- 市役所移転
- 地方創生の推進
- 市民が主役のまちづくりの推進
- SDGs の推進

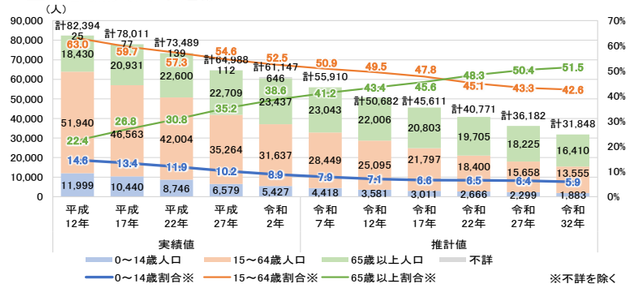
2. 本市の現状

(1)人　口・世　帯

総人口は減少傾向にあり，平成22 年は約 7.3 万人でしたが，令和2 年には約 6.1 万人に減少し，令和32 年には約 3.2 万人にまで減少する見込みです。

出典：実績値は国勢調査，推計値は『日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）』国立社会保障・人口問題研究所

■年齢別人口の推移



(2)経済・財政等

卸売業・小売業の年間商品販売額は東日本大震災後の平成24年には大きく落ち込み，平成28年にかけて回復し震災前とほぼ同水準となりましたが，令和3年には新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり，減少しています。

事業所数と従業者数については，平成24年に大幅に減少したものの，その後増加しています。

公共施設（ハコモノ施設）を長寿命化した場合の将来更新費用の推計結果と，インフラの将来更新費用の推計結果を合算した公共施設等の今後40年間の更新費用の総額は約 2,173.1 億円（年間 54.3 億円）かかることが予想されます。現有の施設をそのまま更新していくのは極めて困難な状況にあり，公共施設（ハコモノ施設）について老朽施設の統廃合と人口動態に応じた施設の適正規模による適正配置を実施していきます。

(3)土地利用・施設立地

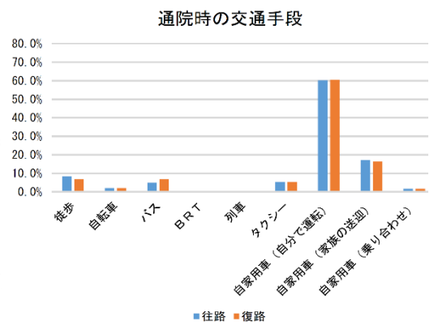
東日本大震災での津波被害等を受けて，沿岸部を中心に土地区画整理事業や津波復興拠点整備事業等を実施しました。

空き家は市の中心市街地である気仙沼地区が市全体の空き家件数の約半数を占めています。

(4)都市交通

市内路線バスの利用者は平日１日あたり利用者数497 人であり，当面は，自家用車が主な交通手段である傾向に大きな変更はないと思われます。

一方で，高齢社会が進行し，公共交通が失われると車を運転できない方々の生活が不便となり，その方々の交通手段の確保が今後の課題です。



第3章　まちづくりの方針

1. 本市まちづくりの課題の整理

本市の特性や社会潮流を踏まえ，立地適正化にあたっての課題と対策を次のように整理します。

課題① 災害への対応

対策
- 傾斜地など土砂災害特別警戒区域等からの市内転居の推進
- 様々な種類の災害リスクの周知，災害リスクを低減させるまちづくり

課題② 公共施設統廃合の推進

対策
- 既存の公共施設・インフラ施設の適正な維持管理
- 公共施設の統廃合

課題③ 拠点における人口密度の維持

対策
- 中心市街地における多くの人々が暮らしやすい環境づくり
- 事前防災の視点に立った市内転居の促進
- 商業施設など都市機能の誘導
- 公共交通と連動し，郊外の住宅地・集落においても安心して住み続けることができるまちづくりの推進

課題④ 空き地・空き家・空き店舗への対応

対策
- 中心市街地の空洞化への対応やにぎわいの創出
- 空き家・空き地対策

課題⑤ 新しい都市構造

対策
- 現市役所庁舎周辺から気仙沼の顔たる内湾地区における関係・交流人口を増やすまちづくり
- 田中前周辺をはじめとする市民サービスが集積した市民にとって利便性の高いまちづくり

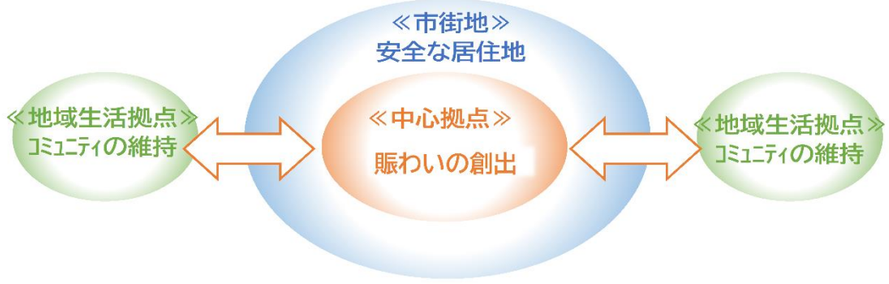
2. まちづくりの方針

人口減少時代における持続可能なまちづくり

○ 市役所の移転に伴う新しい都市構造への転換と併せ，これまでの復旧・復興事業により整備された都市基盤を最大限活かしたまちづくりを推進します。

○ 人口減少下においても，中心拠点の賑わいの創出と安全な居住地形成を図りながら，持続可能なまちづくりを目指します。

○ 中心拠点と地域生活拠点とをネットワークでつなぎ，暮らしやすいまちづくりを目指します。

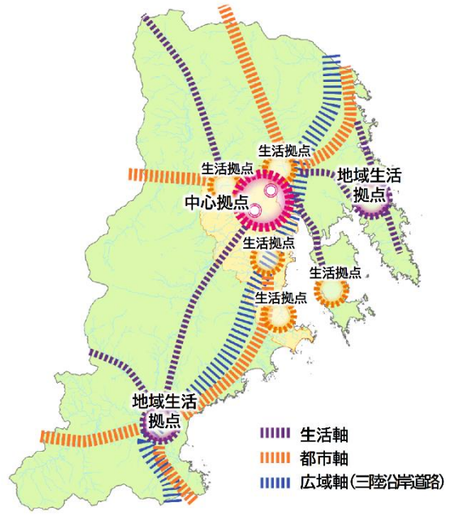


誘導方針

誘導方針①　新しい都市構造への転換

中心拠点・地域生活拠点・生活拠点として各地域を位置付け，各地域のより一層の拠点化

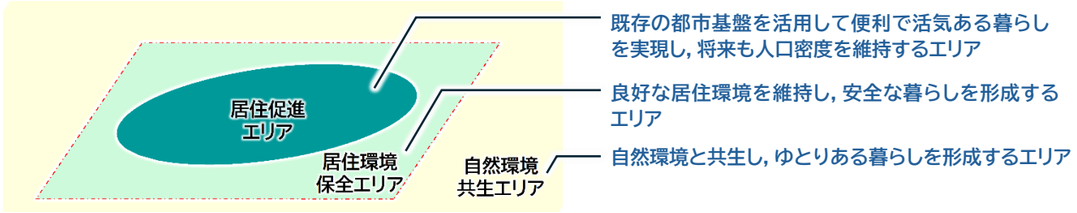
- 中心拠点において，市役所の移転を契機とし，一層の拠点化を進め，市全体の魅力と市民の利便性の向上を図る。
- 唐桑や本吉等の地域においても，地域生活拠点の維持により住み慣れた地域で安心して暮らすことができる持続的な地域づくりを図る。
- BRT やデマンド型交通等新たな公共交通と連動し，安心して住み続けることができるまちづくりを推進する。



名称	該当地区	役割
中心拠点	三日町八日町・内湾地区，田中前周辺地区	地区の特性を活かし，都市機能の集約を図る拠点
地域生活拠点	唐桑，本吉総合支所周辺	生活機能の維持と地域コミュニティの維持による持続的な拠点
生活拠点	鹿折，新月，松岩，面瀬，階上，大島地区等	中心拠点との連携により，生活環境の形成を図る拠点

誘導方針②　暮らしやすい居住地

利便性の高い居住地の形成と防災・減災対策，安心の暮らしを実現



誘導方針③　賑わいの創出

中心拠点において，各地区の特性を活かしながら3つの方針で活力の再生を推進します。

賑わいの創出	地域特性を活かした活力の再生を目指す
観光・交流人口の拡大	多くの観光客が訪れ，交流人口の拡大を目指す
既存ストック活用による賑わいの創出	空き地，空き家，空き店舗などの活用

第4章　都市機能誘導区域

以下の区域設定のプロセスに基づいて，都市機能誘導区域を設定します。

《STEP1》都市計画との整合
- 都市計画区域マスタープランにおける「にぎわいのある中心拠点の形成を図る地区」
- 都市計画マスタープランにおける中心拠点，地域拠点

《STEP2》都市機能の誘導
- 商業業務施設が立地可能な用途地域

《STEP3》基幹交通ネットワーク周辺
- 幹線道路沿道
- 一定の本数（便数）のBRT駅，バス停から徒歩圏でアクセスできる範囲

都市機能誘導区域（概形）の設定

誘導施設

方針		‘気仙沼の顔’としての賑わいの創出	公共施設や生活関連施設の集積を契機とした生活利便性の向上
都市機能誘導区域		三日町八日町・内湾地区都市機能誘導区域	田中前周辺地区都市機能誘導区域
誘導施設	行政施設	ー	本庁舎（市）
	医療施設	ー	市立病院
	高齢者福祉施設	ー	地域包括支援センター
	教育施設	小学校・中学校	ー
	商業施設	店舗面積 2,000 ㎡を超えるもの	店舗面積 2,000 ㎡を超えるもの

誘導施策（誘導についての考え方）

新庁舎周辺の環境整備	市役所移転後の新たな都市の賑わい軸となる都市計画道路魚市場中谷地線（田中前大通り）について，一層の商業集積に繋がる環境整備を進めます。
三日町・八日町地区及び市役所跡地周辺のエリア方針検討	三日町・八日町地区の今後のあり方と市役所跡地の利活用を検討します。

第5章　居住誘導区域

以下の区域設定のプロセスに基づいて，居住誘導区域を設定します。

前提条件（対象としない区域の除外）
○災害危険区域　○農用地区域　○保安林・国有林○土砂災害特別警戒区域
○急傾斜地崩壊危険区域　○洪水浸水想定（想定最大規模）3m以上の区域

戦略的に居住を促進する区域の抽出
【STEP1】①市街地で一定の人口を維持する区域
②生活サービスの利便性が高い区域
③復旧・復興事業の区域
【STEP2】道路網が発達し，公共交通の利便性が高い区域

区域の検討

居住誘導区域の設定

誘導施策（居住促進施策）

災害公営住宅の空き住戸を活かした高齢者等の居住誘導支援

土砂災害リスクや緊急・救急自動車のアクセスに支障のある区域等，今後，日常生活が困難になる恐れのある方や避難要支援者の方などを災害公営住宅の空き住戸で受け入れることに向け，今後条件等を整理するとともに国に働きかけていきます。

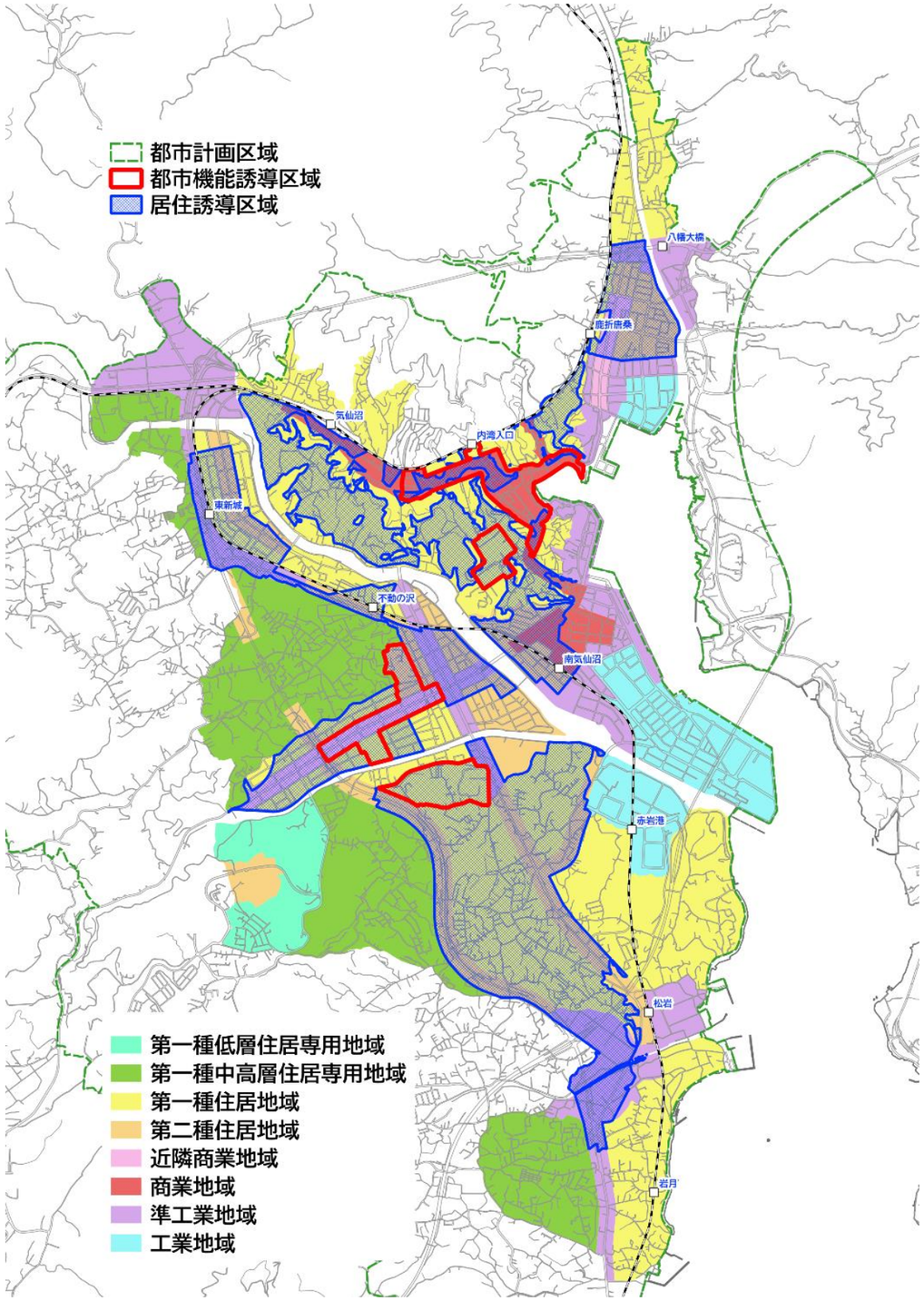
土砂災害リスクのある区域に居住している高齢者への空き家バンク活用推進

空き家バンク制度を活用して，居住誘導区域内のニーズに合った空き家での受け入れを促進します。

市街地定住促進事業補助金制度の創設

土地区画整理事業区域等への市外からの移住促進のため，新たに家屋を取得し，居住する方を対象に固定資産税相当額を交付する市街地定住促進事業補助金を創設します。

誘導区域



第6章　防災指針

1. 防災指針の基本的な考え方

本市は，土砂災害，洪水，津波など，様々な災害リスクを有していることから，都市の防災に関する機能の確保のため，防災指針を定めるとともに，この方針に基づく具体的な取組を位置づけます。

2. 災害リスク別対応の方向性　／　3. 災害種別ごとの具体的な取組み

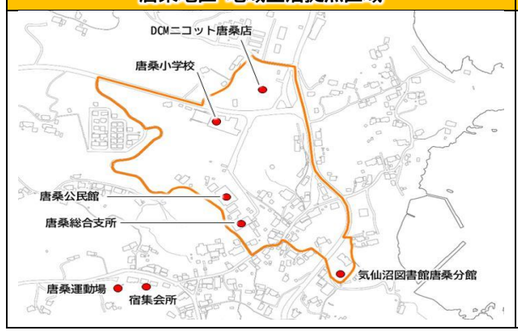
本市において発生が想定される「土砂災害」，「洪水」，「津波」の災害の種類ごとに，それぞれのリスクに対する方向性を次のように設定し，災害リスクを生じさせる要因そのものを取り除くための取組（自然災害リスクの回避）と，被害を軽減させるための取組（自然災害リスクの低減）を位置づけます。

災害リスク	対応の方向性	施　策	施策の種別
土砂災害	居住誘導区域からの除外とともに，居住誘導区域内の災害公営住宅等への住み替え促進により減災を図る	高齢者の住み替え支援	回避／ソフト
		土砂災害警戒区域等の周知	低減／ソフト
		警戒避難体制の整備	低減／ソフト
洪　水	家屋倒壊等氾濫想定区域及び洪水浸水想定3m以上の区域を居住誘導区域から除外し，人命及び資産の保護を図る。	水害対策の推進	回避／ハード
		洪水ハザードマップの周知	低減／ソフト
津　波	比較的発生頻度の高い津波（レベル1）は海岸堤防等により人命，財産を保護する。 最大クラスの津波（レベル2）は避難経路の設定などのソフト対策を中心に減災対策を講ずる。	津波避難ガイドライン等の周知	低減／ソフト
		津波ハザードマップの周知	低減／ソフト

第7章　地域生活拠点

将来にわたって持続可能な拠点として維持していくため，唐桑地域，本吉地域に「地域生活拠点区域」を設定します。

唐桑地区　地域生活拠点区域



本吉地区　地域生活拠点区域

拠点形成施策

居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備	医療，教育，就業拠点など，地域の居住環境向上に資する公共公益施設の誘導・整備を図ります。
滞在・交流空間の形成に向けた既存ストックの修復・利活	日常生活の滞在快適性の向上に資する公共空間整備や既存ストックの修復・利活用を行い，住民等の滞在・交流を促進します。

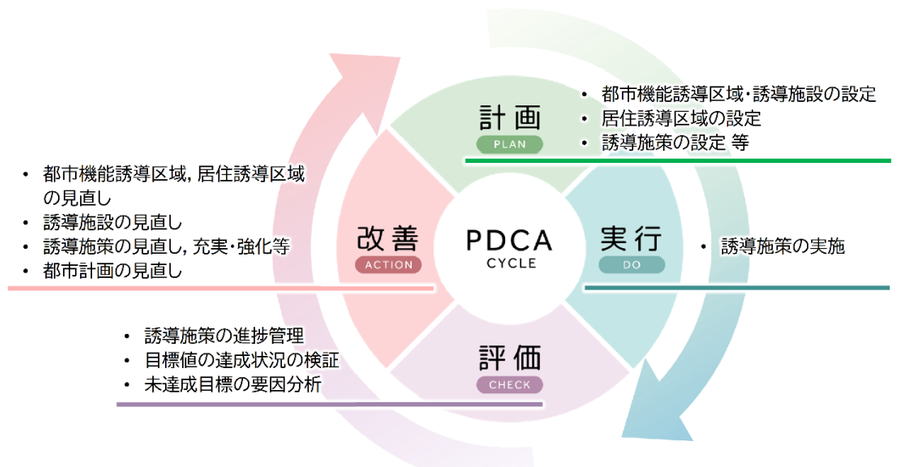
第8章　目標指標と進行管理

1. 目標指標

本計画が実効性を持って適切に運用されているかを継続して確認するために，本計画による効果を表す目標指標を，「施設誘導」，「居住誘導」，「公共交通」，「防災」，「財政」の5つの視点から設定します。

	目標指標	基準値	目標値（2040 年度）
施設誘導	都市機能誘導区域（三日町八日町・内湾地区）の誘導施設数	9 施設（2025 年）	維持・充実
	都市機能誘導区域（田中前周辺地区）の誘導施設数	6 施設（2025 年）	維持・充実
居住誘導	人口集中地区（DID）の人口密度	35.9 人/ha（2020 年）	維持・充実
	人口集中地区（DID）の面積	161.5ha（2020 年）	維　持
公共交通	居住誘導区域内の公共交通充足率	81.8%（2024 年）	維持・充実
防災	家屋倒壊等氾濫想定区域（都市計画区域内）における建築行為の届出件数	2.3 件/年（2019～2024 年度）	0 件
財政	用途地域指定区域内の地価の変化率	-11.1%（2025-2020 年）	改　善

2. 計画の進行管理

PDCAサイクルに基づいて概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況の調査・分析及び評価を行い，計画の進捗状況や妥当性等を検証します。

目標指標の達成状況や人口動態等について定量的に評価するとともに，その結果を踏まえ，誘導区域や誘導施設，誘導施策の見直し，充実・強化等を実施し，計画の更なる改善に取り組みます。