

# 逍遙のまちづくり事業【案】

(基本計画イメージ)

令和7年(2025)3月

まちづくり振興課

目次

はじめに	1
1. 関連計画の整理	2
2. 逍遙のまちづくり	4
3. 整備計画	5
4. 事業計画	8

資料編

## はじめに

『逍遙のまちづくり』は、令和4年(2022)にスタートした七ヶ浜町長期総合計画の政策目標“ふと歩きたくなるようなまち”として位置づけられました。

七ヶ浜町が目指す逍遙のまちづくりとは、心豊かなまち空間を築き、最終的には、身近な生活がより豊かになることです。

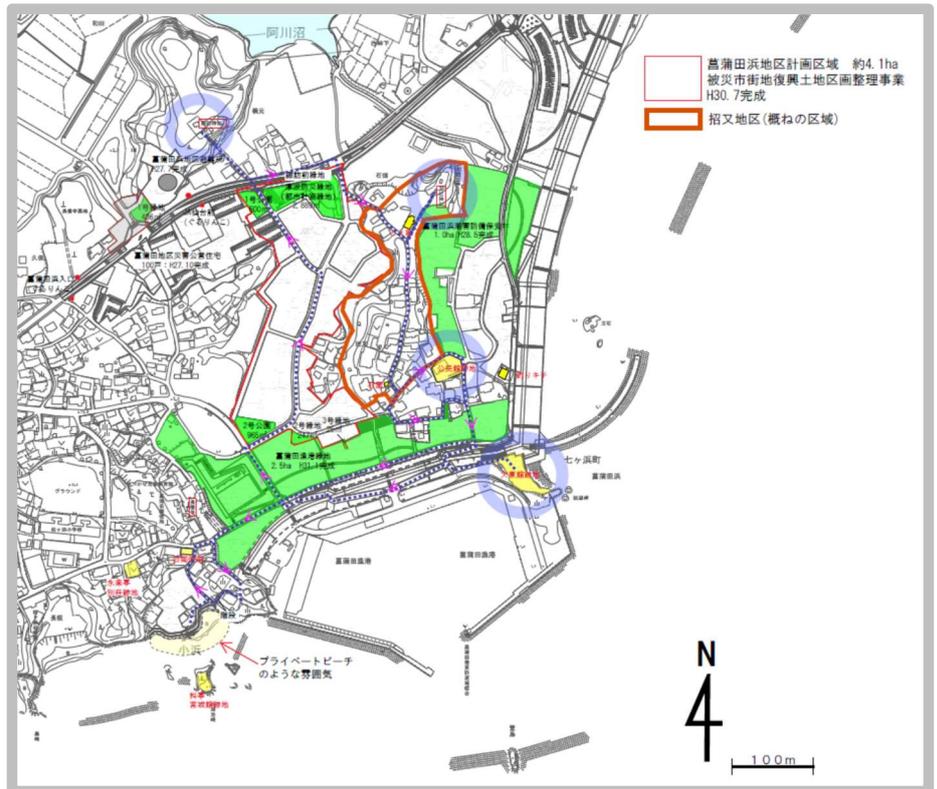
同時に、住みたいまち・訪れたいまち、人口減少社会においても「選ばれるまち」を目指すものでもあり、逍遙のまちづくりを通して、コミュニティの活性化にも役立つものでありたいと考えています。

“逍遙”のイメージは、訪れる人々たちにとっては都会の喧騒を離れて、安らぎや癒しの時間、自分だけの空間を楽しむことであり、そこに住む地元の皆さんにとっても居心地がよい場所になることです。

このため、逍遙のまちづくりは、時間をかけて住民とともにじっくり取り組み、魅力を積み上げていくものだと考えています。

その魅力とは、街並みや豊かな海の風景であったり、自分だけのお気に入りのスポットだったり、地元の人の何気ない会話だったり、魅力が多様なほど、多くの人々に愛されるのではないかと考えています。

こういった取り組みは、震災を経験した私たちだからこそできることでもあると考えています。



### なぜ菫蒲田浜、しかも招又が先導エリアなのか？

菫蒲田浜は、明治に開設された海水浴場とともに療養施設の大東館※が開館し、多くの文人等著名人が訪れた魅力的な歴史ある地です。

※参照：資料編 P1 歴史的遺産「大東館」

加えて、東日本大震災による津波の被害が最も甚大であったことから、逍遙のまちづくりを通して、家族連れやカップルなどが訪れる癒しの空間を演出することで、菫蒲田浜のコミュニティの再生、復興の契機となることが期待されています。

初めに取り組む菫蒲田浜の招又周辺は、七ヶ浜を象徴する昔ながらの漁村の風情を今に残す街並みと美しい景観があり、住む人々との話し合いの場を設けながら、菫蒲田浜の魅力の再発見とともに未来につなげる地域とするものです。

この計画は、これらの取り組みを進めるために、令和5年度から6年度までの2ヶ年にわたる地域住民との懇談会、特に6年度は、若年世代や女性等を交えた活発な議論を経て、「招又地区とその周辺」エリアの具体的な提案を踏まえて、実現化に向けた『基本計画イメージ』としてまとめたものです。

# 1. 関連計画の整理

## 七ヶ浜町都市計画マスタープラン[2020-2030]

### 第2章全体構想

#### 2-4 分野別の方針

##### [土地利用の方針]

###### 主な課題は…

- ◇…市街化調整区域には、市街化区域に囲まれた交通利便性の高い地区もあることから、周辺の状況も踏まえた計画的な市街地形成について検討が必要です。
- ◇…震災復興事業に伴う住宅等の移転元地の活用は住民の関心も高く、地域活力の維持・向上に資するよう、時代の変化に応じた利活用が必要です。

###### 今後のまちづくりでは…

- ◇…震災復興事業の施行地区や住宅等の移転元地は、周辺の自然環境や景観、歴史、風土との調和を図り、本町の復興、さらなる発展に寄与する土地利用を推進します。

##### [環境保全・景観の方針]

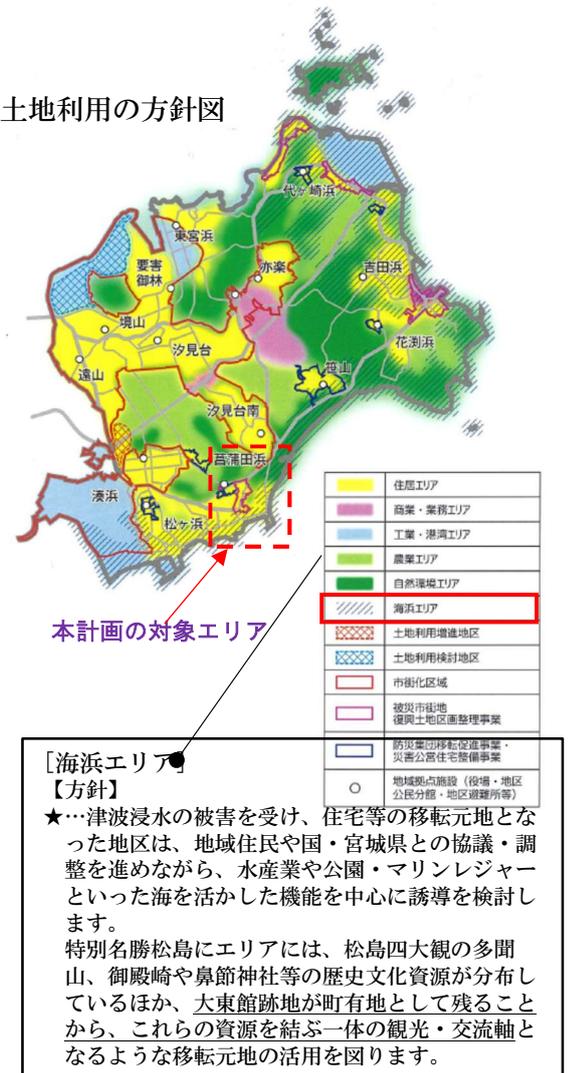
###### 主な課題は…

- ◇…豊かな自然環境や景観、雰囲気のある市街地を保全していくためには、「しちがはまクリーンサポートプログラム事業」等の住民参加による取組が不可欠です。こうしたまちづくりへの参加者を一人でも多くするため「参画」「協働」の意識の醸成及び取組の実践を促進することが必要です。
- ◇…行政においては、公共事業として整備する施設は、環境保全や景観形成を先導するデザインとするとともに、「参画」「協働」の機運を高める住民との連携事業やイベントの実施といった仕掛けづくりが必要です。

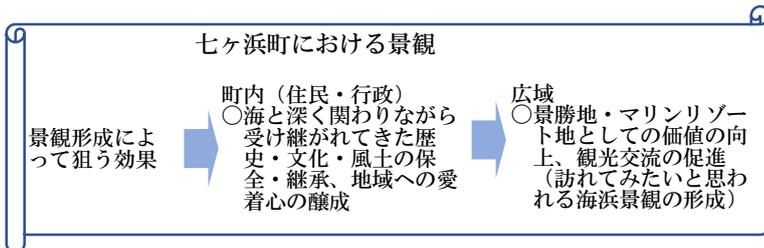
###### 今後のまちづくりでは…

- ◇…本町が有する豊かな自然環境や風光明媚な景観は、仙台都市圏における観光地として守るべき貴重な資源であり、積極的に保全するとともに、海・まち・丘陵地の連続的な景観形成を推進します。

土地利用の方針図



**[海浜エリア]**  
**【方針】**  
 ★…津波浸水の被害を受け、住宅等の移転元地となった地区は、地域住民や国・宮城県との協議・調整を進めながら、水産業や公園・マリレジャーといった海を活かした機能を中心に誘導を検討します。  
 特別名勝松島にエリアには、松島四大観の多聞山、御殿崎や鼻節神社等の歴史文化資源が分布しているほか、大東館跡地が町有地として残ることから、これらの資源を結ぶ一体の観光・交流軸となるような移転元地の活用を図ります。



本計画の対象エリア

# 七ヶ浜町長期総合計画[2022-2031]

## 第3部 基本計画

### [政策目標3] ふと歩きたくなるようなまちにしよう

#### 現状・課題 ～これから求められること～

コンパクトなサイズのまちのなかに、豊かな自然、多様な魅力が点在している七ヶ浜町。

歩いて周遊するという意味の「**逍遙\***」にぴったりなまちであり、住民のいきいきの空間や健康づくりの場としてよい環境です。

ふと歩きたくなるような逍遙のまちをめざすことは、基本方針の「心いやされるまち」につながり、七ヶ浜の魅力を見直し、共感することにもつながります。

安全で快適なそぞろ歩きのできるまちをめざすとともに、個性豊かで住みよい空間の中で「ひととひと」のつながりを形成することが期待されています。

\* 逍遙(しょうよう)…あちらこちらをぶらぶら歩くこと、散歩すること、そぞろ歩くこと。



#### 目指すもの

ふと歩きたくなる「逍遙のまちづくり」をめざして取り組む事項

- 安全で安心な歩行空間の整備
- 歩いて癒しを感じる景色や静観さの維持
- 記憶にも記録にも残したくなるまちの良さを伝える
- 自転車の周遊でもまちの魅力を感じてもらえる取組み
- ぶらぶら歩ける空間を演出し、まちのイメージアップ継承
- 将来のイメージデザインの発信

## 七ヶ浜町まち・ひと・しごと創生総合戦略[2022-2026]

### 2) 総合戦略の基本目標

#### ◆基本目標 I 「日帰りリゾート」ポテンシャルを活かし、なりわいを創出する

##### 現状・課題

本町は、面積が東北地方最小で、人口密度の高い自治体です。また、海岸エリアでは特別名勝松島の指定区域に見られる風光明媚な景観が保護され、七ヶ浜ならではの住まいと自然が調和した豊かな町並みが形成されているのも特徴です。

一方では、昼夜間人口比率が全国で最も低い（平成27年国勢調査）ということ象徴するように、働く場の多くを町外に依存してきました。工業地域など本町で多くの就業先を生み出す土地利用は限られている状況ですが、雇用機会の可能性を少しでも引き出すような施策の展開が求められています。

##### 目標

本町の海浜エリアは、仙台市などの都市部に近く、恵まれたロケーションや海とのつながりを活かした土地利用に注目が高まっており、四季を通じて特別な時間を過ごす「日帰りリゾート」としての可能性を秘めています。このことは、起業を目指す人々にとっては町民の雇用機会を創出する場にもつながります。

こういったポテンシャルを引き出すためにも、本町の魅力の発信、土地情報の「見える化」などにより、ショップやレストラン、リゾート施設、サテライトオフィス、IT企業などの起業を促進します。また、地元で採れる魚介類や農産物の地産地消や、本町の資源を活かした産品開発により、第1次産業従事者の雇用を広げることで「にぎわい」「なりわい」「いきがい」の好循環を実現していきます。

## 2. 逍遙のまちづくり（諏訪神社～招又地区とその周辺）

令和5年度から6年度の2年間で14回開催した「逍遙のまちづくり懇談会」（地元住民18名）で提案された具体的な施設、施設運営のあり方、さらにイベント等のソフト事業など様々な意見を下図に整理した。

※招又地区とその周辺地区には、下図のとおり「宅地」及び「牛ノ鼻木」の一部を含む



### 観光資源に関する施設の展開

本計画の対象エリアは市街化調整区域であるため、資料編P7の「■都市計画法における建築制限：市街化調整区域」に記載のとおり、立地する施設の用途は、原則、“観光資源等に関する施設”（都市計画法34条2号）に限定される。

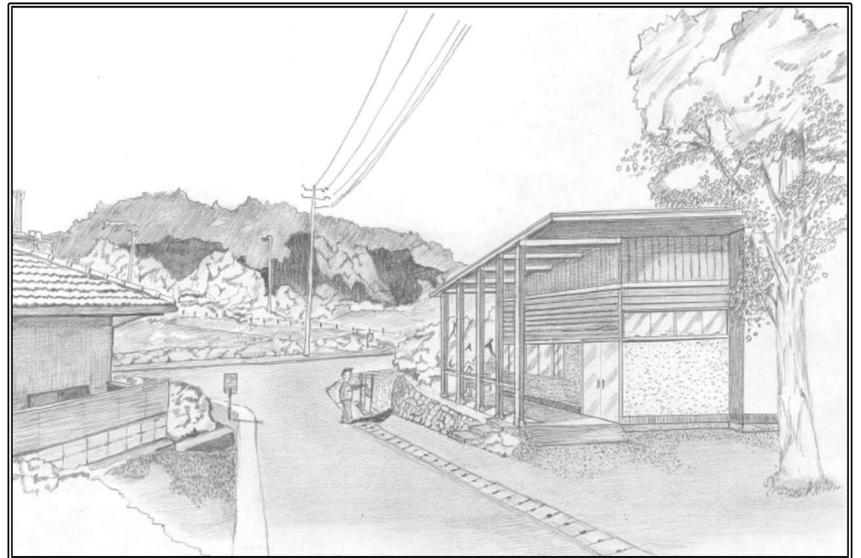
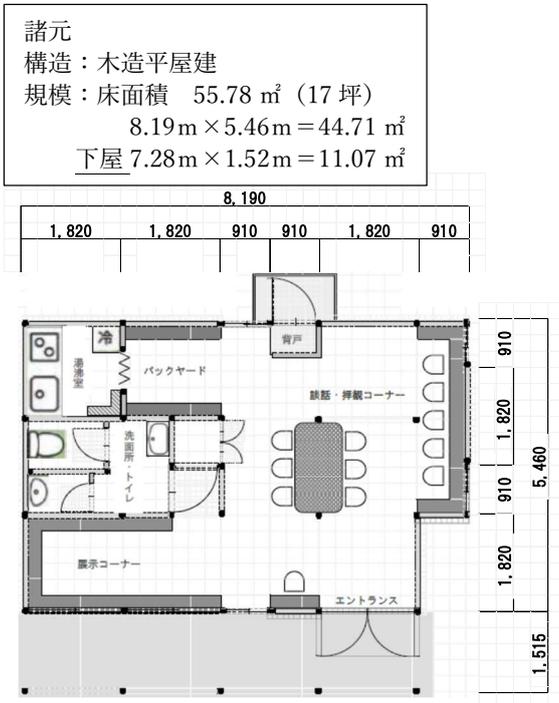
従って、上図に示した各施設の用途を具現化するためには、対象エリアが有するあるいは掘り起こした観光資源（自然資源や歴史文化資源など）と各施設の関係性を明確にするとともに、上図の施設の用途とは異なる新たな用途の検討が必要となることも想定して整理することが必須となる。

### 3. 整備計画：各施設のラフプラン&イメージパース

#### 【招又案内所】（インフォメーション施設）

##### ※設計コンセプト

逍遙のメイン道路である招又小路のまさしく“入口”にそびえる「大イチョウ」。この大木に抱かれる小屋をイメージした。

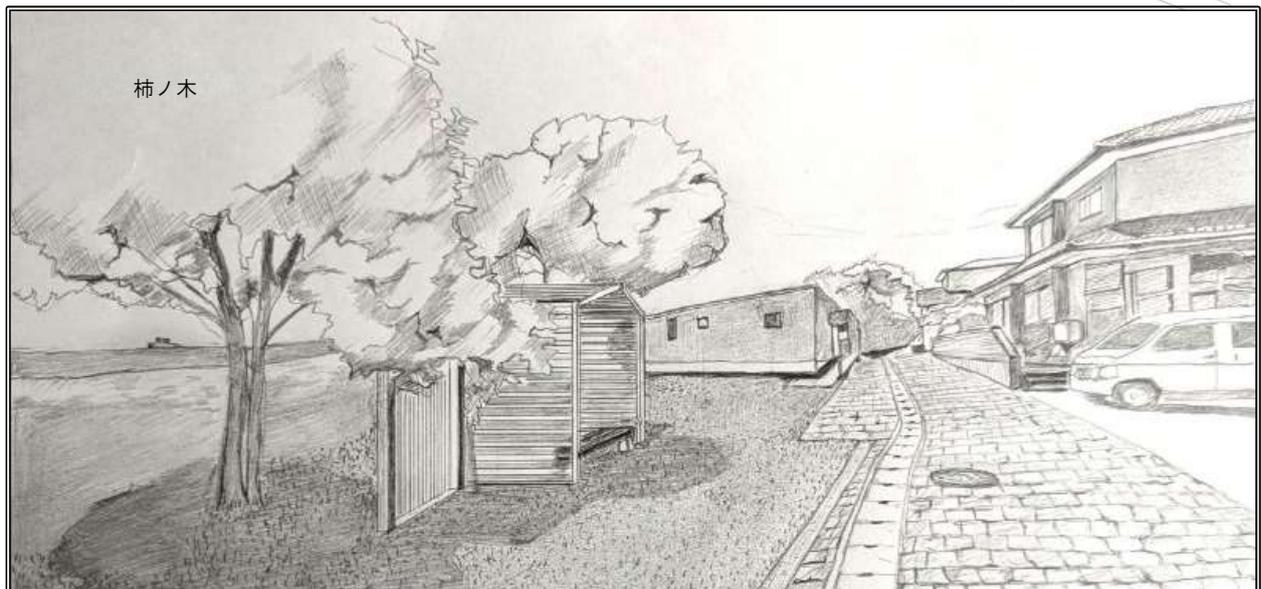
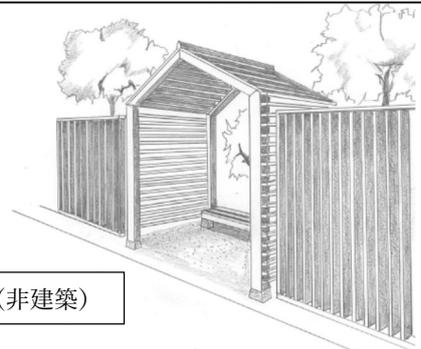


#### 【休場】（パーゴラ&ベンチ）

##### ※設計コンセプト

招又小路の頂上部から見る絶景の大海原。  
真夏の休場としての日除けとベンチ。  
公園等にも対応できる汎用施設としてイメージした。

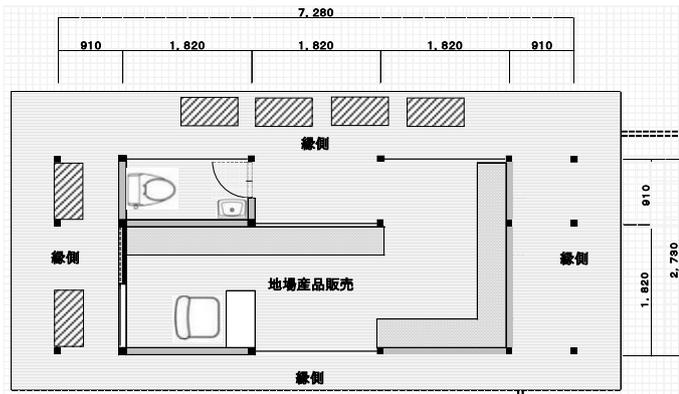
構造：木造格子組（非建築）



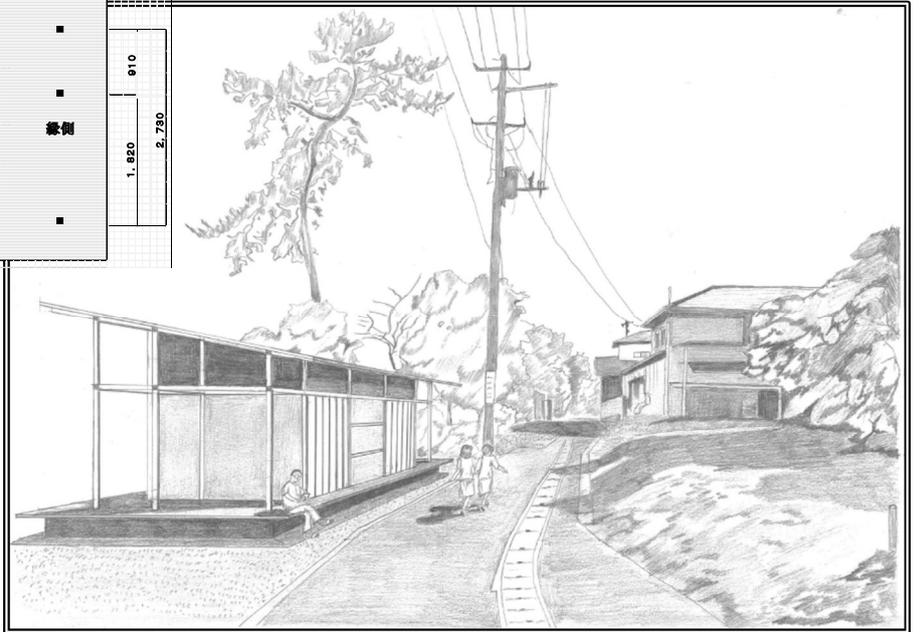
## 【四間の縁側①】（地場産品販売所）

※設計コンセプト

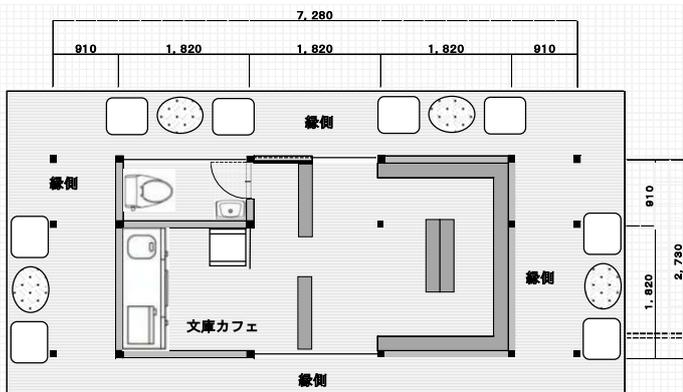
日本でよく見られた「縁側のある住宅」をベースに四周に縁側を回した片流れの建物。  
絶景を眺める海側の縁側は広めに、庇の出も深めに。



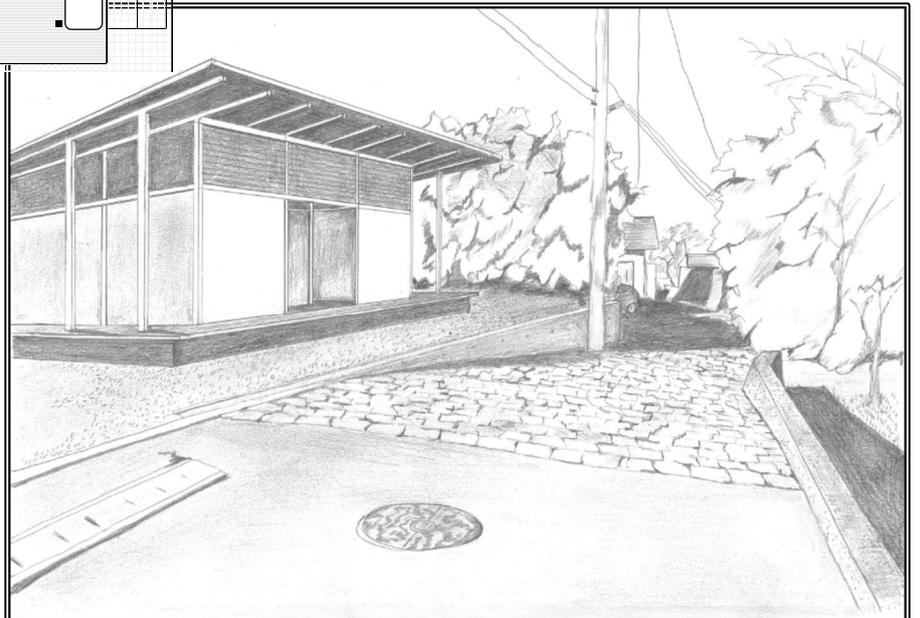
諸元  
構造：木造平屋建  
規模：床面積 19.87 m<sup>2</sup>（6坪）  
7.28m × 2.73m = 19.87 m<sup>2</sup>



## 【四間の縁側②】（文庫カフェ）



諸元  
構造：木造平屋建  
規模：床面積 19.87 m<sup>2</sup>（6坪）  
7.28m × 2.73m = 19.87 m<sup>2</sup>

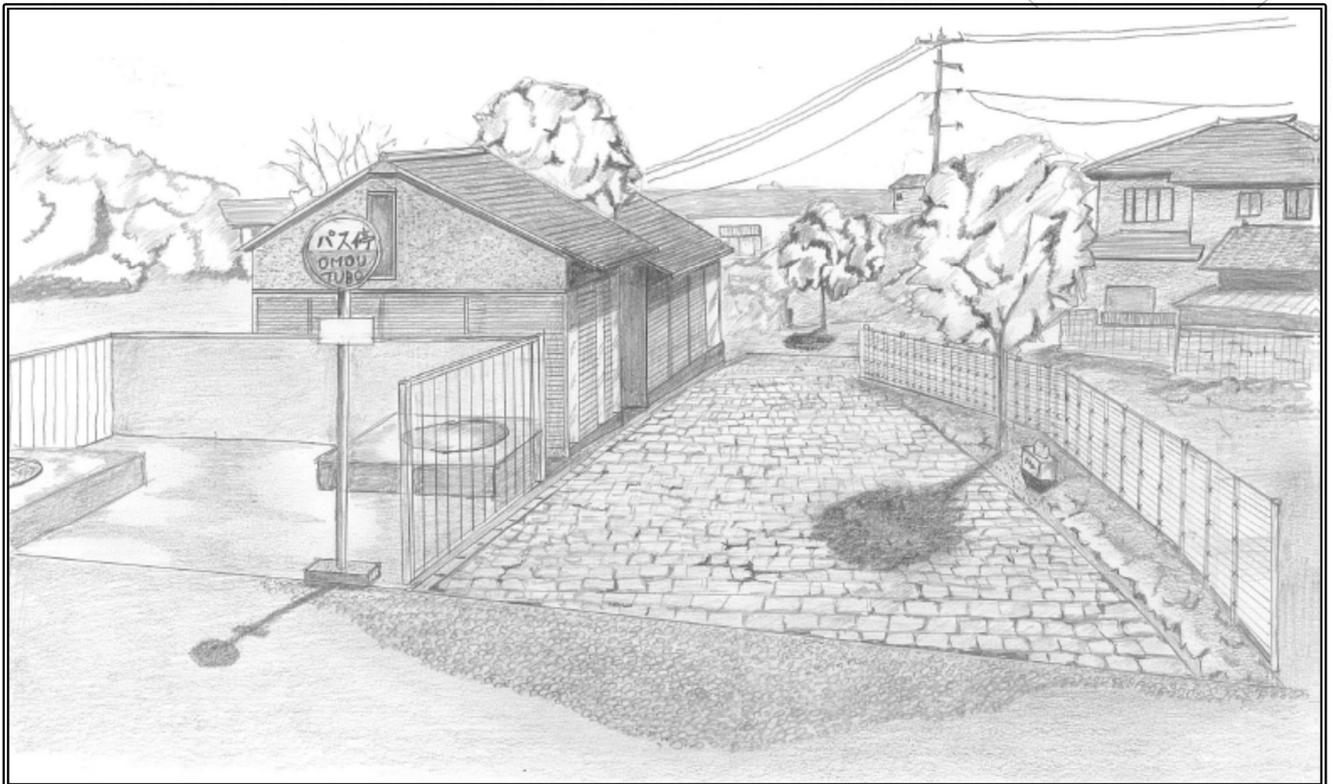
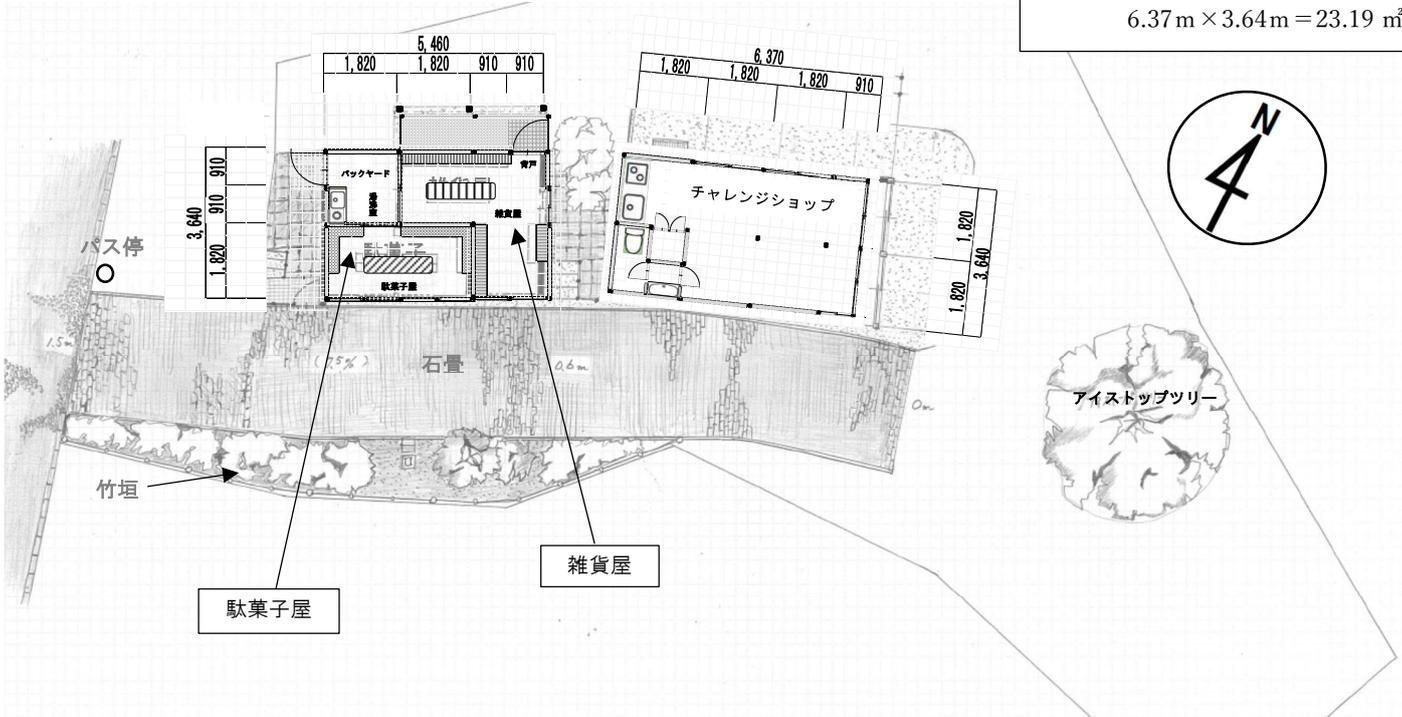


つ ぼ しち  
**【TUBO七】** (駄菓子屋・雑貨屋 etc)

※設計コンセプト

低家賃の貸店舗でよく見られる畳2枚の“一坪店舗”をもじって、町名にちなんだ7坪店舗で構成するエリアの名称。(七坪の逆読み)  
 招又小路との高低差を石畳スロープとして、小店舗と坪庭のような小空間を行き交い、人々が語り合う空間をイメージした。

諸元	
構造	木造平屋建
規模	
西棟床面積	23.18 m <sup>2</sup> (7坪)
	5.46m × 3.64m = 19.87 m <sup>2</sup>
下屋	3.64m × 0.91m = 3.31 m <sup>2</sup>
東棟床面積	23.19 m <sup>2</sup> (7坪)
	6.37m × 3.64m = 23.19 m <sup>2</sup>



## 4. 事業計画

### 事業方式の検討

公共施設の主な建設手法として、一般方式(従来方式)、DBO方式、PFI方式の3つの手法について、その概略を下記に整理する。

方式の区分	概要
従来方式	通常の公共事業の実施手法で、起債や補助金等により資金調達し、設計・建設・維持管理及び運営について、業務ごとに民間事業者が発注する方式。
DBO(公設民営)方式 (Design Build Operate)	町が資金調達し、所有権を有したまま、施設の設計・建設・維持管理及び運営を包括的に民間事業者に委託する方式。
PFI方式 (Private Finance Initiative)	PFI法に基づき、民間事業者の経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う方式。

平成11年度以降、令和2年度末までにPFI事業実施方針を公表している件数は、内閣府調査で875件、うち公共施設等運営権(コンセッション)方式の活用を前提とした事業は41件にとどまっている。これはPFI方式が建設コストの縮減は期待できるものの、維持管理面では民間経営による付帯事業、すなわち収益が見込める事業の可能性が低く民間の創意工夫を発揮できる範囲が狭いため、運営収入の確保が見込めないことで導入メリットが少ないこと。このことはDBO方式についても同様である。

また、PFI方式では金融・法務・技術に関して高度な知識が必要なため、弁護士、コンサル等に対するアドバイザー契約が発生することや、事業実施の際には導入可能性調査、事業後のモニタリング調査等のPFI事業特有の業務が伴うため、発注者側に専門的な知識を備えた職員が求められるなど、発注者側の負担が大きくPFI事業に取り組む環境が整っていないことが大きな課題となっている。

以上のことから、本町の事業実施においては、DBO・PFI方式の導入は非常に困難である。

### 運営方法の立案

設計・建設については、町が従来方式で実施するものの、施設の維持管理・運営方法については、官民(公民)連携※1手法としての指定管理者制度のほかにDO(Design and Operate)方式※2等がある。いずれにしても、前項の「4. 整備計画」に基づき、案内所・施設の運営、店舗の経営などを実現するための主体として地元住民及び民間の運営事業者等を想定している。

一方、それらの主体には運営・経営に大きなリスクも伴うことから、指定管理者制度の導入や地域おこし協力隊の活用、業務委託などが想定されるが、運営方法の検討及び個別の対策については、令和7年度の委託業務に盛り込むことで、地元と受託事業者、町により検討・協議を進め、サウンディング調査を踏まえた運営事業者等の決定を受けて、設計業務・工事発注の流れとなる。

※1 官民連携と公民連携の違い  
 官民連携：行政と民間が行政主導のもと公共サービスを提供するスキーム  
 公民連携：民間主導で公共サービスを提供するスキーム※民間のみで実施するケースも含む  
 ※2 DO方式とは  
 PFI及びDBOのBuild(建設)を除く「設計・運営」の一括発注

### 事業スケジュール

			並行作業
R7年度	R7年4月～ R8年3月	「官民連携手法の検討及び基本計画策定」業務に係る公募型プロポーザルコンペの発出・採用決定・契約・発注 ◆官民連携手法の検討業務 ◆基本計画策定業務	①資金調達 ・補助事業の導入検討 ②運営方式
R8年度	R8年4月～ R9年3月	随意契約or一般or指名競争入札・契約・発注 ◆基本設計&実施設計業務 ◆工事費の積算業務	・地元住民、民間の関わり方検討 ・運営方法の決定 ・運営主体の募集-決定
R9年度	R9年4月～ R10年3月	工事発注に係る一般or指名競争入札 竣工	③民有地の活用 ・買収交渉 ・売買契約

## 資料編

歴史的遺産「大東館」	1
令和5年度「逍遙のまちづくり懇談会」	4
令和6年度「逍遙のまちづくり懇談会」	5
法的規制の検討・確認	
■文化財保護法における現状変更等の制限：特別名勝松島	6
■都市計画法における建築制限：市街化調整区域	7
■七ヶ浜町災害危険区域に関する条例&施行規則における建築制限	8

## 歴史的遺産「大東館」

明治 21 年(1888)7 月 29 日、全国三番目、東北初の「菖蒲田海水浴場」が開設された。同年にその療養施設「大東館」も開館。

当時の海水浴は「<sup>うみみつあみ</sup>海水浴」または「<sup>しおとうじ</sup>潮湯治」といい、療養が目的であり、現在の余暇目的とは考え方が異なっていた。海水浴は 18 世紀中頃、英国の医師ラッセルが海岸に患者を集めて海水に浸らせたのが最初で、医療や健康増進を目的とした行為だった。

従って、当時、海水浴場と認められる条件は、自然環境の美しさに加え、潮湯治のための療養施設（保養施設）が必要とされていた。菖蒲田浜では、海水浴場開設の同年に「大東館」が開業。上棟式には後藤新平（後の満州鉄道初代総裁、東京市長）、御披露目は県知事はじめ多くの来賓により盛大に行われた。

建物は総二階建てで、旅館というより“迎賓館”というべき施設で、以降、著名人の来館が多く、明治 22 年 8 月 11 日には明治天皇御生母二位局がお出でになられ、その後も中江兆民（自由民権運動指導者）、松本順（初代軍医総監）、文人では島崎藤村、宮沢賢治、夏目漱石、土井晩翠など。

昭和 37 年（1962）、経営難で廃館。74 年の歴史に幕を閉じる。

1750 年にイギリス人医師ラッセルにより、プライトン（イギリス）で世界初の海水浴場が開設され、健康増進の動機づけからヨーロッパ中に広がりました。国内では、1885（明治 18）年、松本順によって神奈川県大磯町に海水浴場が開設されています。セヶ浜町菖蒲田海水浴場は、大東館とともに 1888（明治 21）年に開設されました。

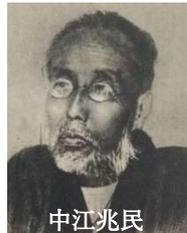


リチャード・ラッセル



後藤新平

1857 年現奥州市水沢生まれで、医師、行政官、政治家など広く活躍。初代満鉄総裁、内務大臣、外務大臣を経て第 7 代東京市長、NHK 初代総裁、拓殖大学学長を歴任し、1929 年京都で死去。



中江兆民

1847 年高知県生まれで、思想家、政治家。自由民権運動の理論的指導者であり、第 1 回衆議院議員総選挙に当選。東洋のルソーと評された。1901 年東京で死去。



松本順

1832 年東京都生まれで、医師（御典医、初代軍医総監）、政治家。爵位は男爵。日本の医学の発展に大きく貢献し、牛乳を飲むことと海水浴をすることを日本に定着させた。1907 年神奈川県大磯町で病没。



島崎藤村

1872 年岐阜県中津川生まれで、詩人、小説家。代表作は「若菜集」「破戒」「千曲川のスケッチ」「夜明け前」など。1943 年神奈川県大磯町で病没。



宮沢賢治

1896 年花巻市生まれで、詩人、童話作家。代表作は「注文の多い料理店」「銀河鉄道の夜」「風の又三郎」「グスコブドリの伝記」「雨ニモマケズ」など。療養中の叔母を見舞うために大東館に宿泊した。「銀河鉄道の夜」は、大東館からの漁火の夜景がモデルになったと言われている。1933 年 37 歳で死去。



夏目漱石

1867 年東京都生まれで、小説家、英文学者。代表作は「吾輩は猫である」「坊ちゃん」「三四郎」「道草」など。1916 年 49 歳で死去。明治 27 年(1894)に夏目漱石と土井晩翠が初めて会ったのが大東館



土井晩翠

1871 年仙台市生まれで、詩人、英文学者。代表作に「天地有情」（詩集）、「荒城の月」（作詞）など。1952 年死去。土井晩翠が大東館を訪れた際の手紙には「あやめが浦の海水浴場の一ホテルに於いて」とある。明治の頃は「ホテル」と呼ばれていたのだろうか？



アンネー・S・ズェル

1866 年—1936 年アメリカ合衆国のプロテスタント宣教師。1892 年に来日し、仙台市の尚綱女学会を拠点に伝道活動。尚綱女学校初代校長。大正デモクラシーに大きな影響を与えた。明治 26 年(1893)4 月 6 日から 1 週間大東館に滞在した際の手紙には、大東館や周辺の集落、地元住民の様子が詳細に記されている。

## 復元「大東館」

大東館の建物の詳細は不明であるが、下記の写真と「七ヶ浜町観光PR関係綴」の大東館関係記事に添付されていた家屋見取図（時期不明）、右記の「七ヶ浜の文化財」に残されている記述、そして下記の空撮に基づき、次頁で当館の見取図と建物の姿（イメージパース）の復元作図を試みた。

なお、当館については、大正時代には所有者が替わり、昭和36年頃に増改築などを経て、翌37年の閉館後は別荘として使用されたと言われている。

客室は1・2階に各15室  
浴室は海水を温めた温水と冷水の風呂、家族風呂。食事は米が仙台や利府・多賀城産、魚は場所を活かして新鮮かつ四季折々の魚を提供。「七ヶ浜の文化財」より



地階と思われる建物

菫蒲田海水浴場から見た大東館(昭和20年代?)



菫蒲田漁港から見た大東館(昭和20年代?)



菫蒲田漁港整備(昭和26年着工)前の眺望岬に建つ大東館

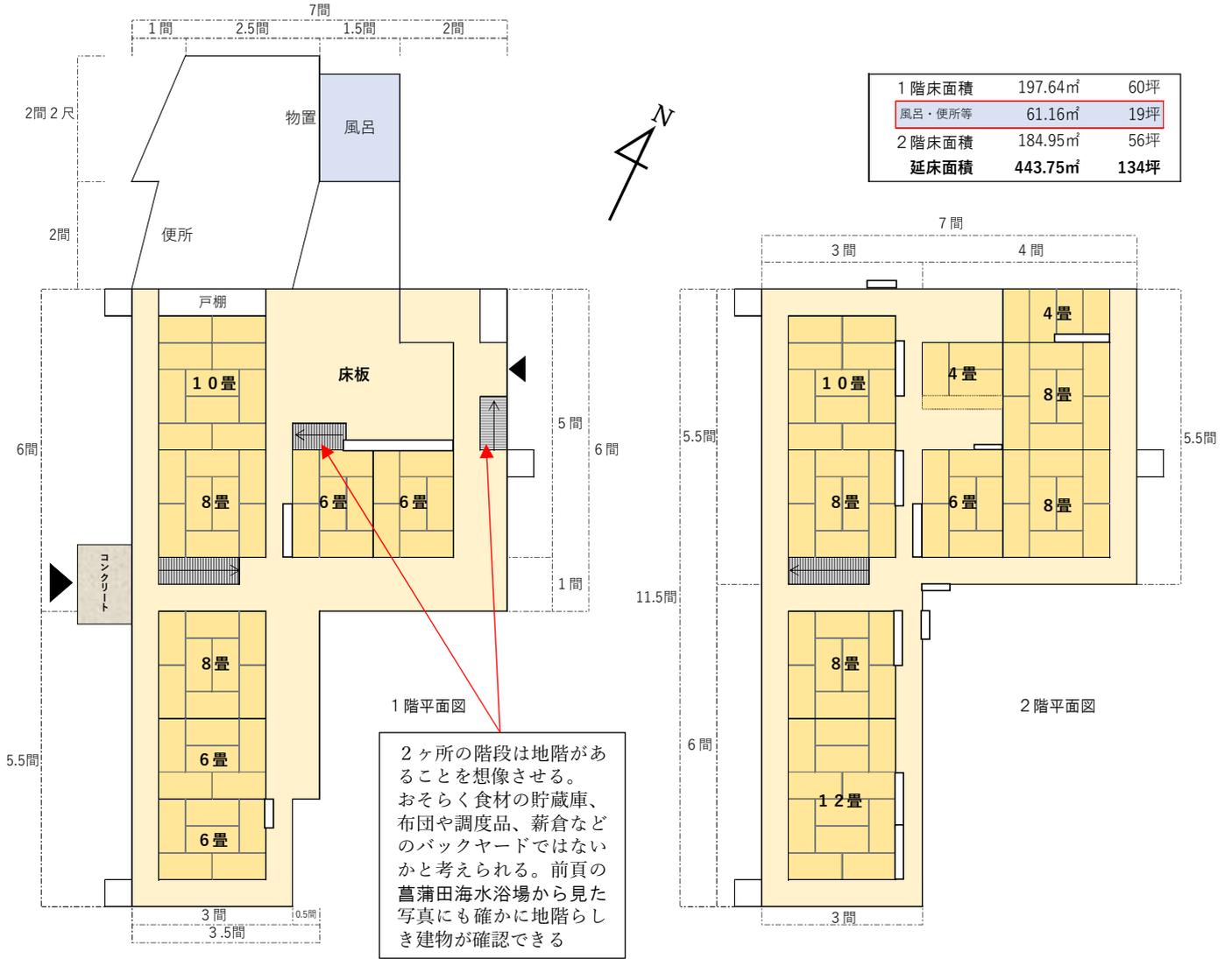


S27~36年の間に撮られた「大東館」空撮  
寄棟の南北棟と切妻の東西棟がL型に配置された曲がり屋風の構成。  
北側に角度を変えてつながる建物は風呂や便所、物置などと考えられる。

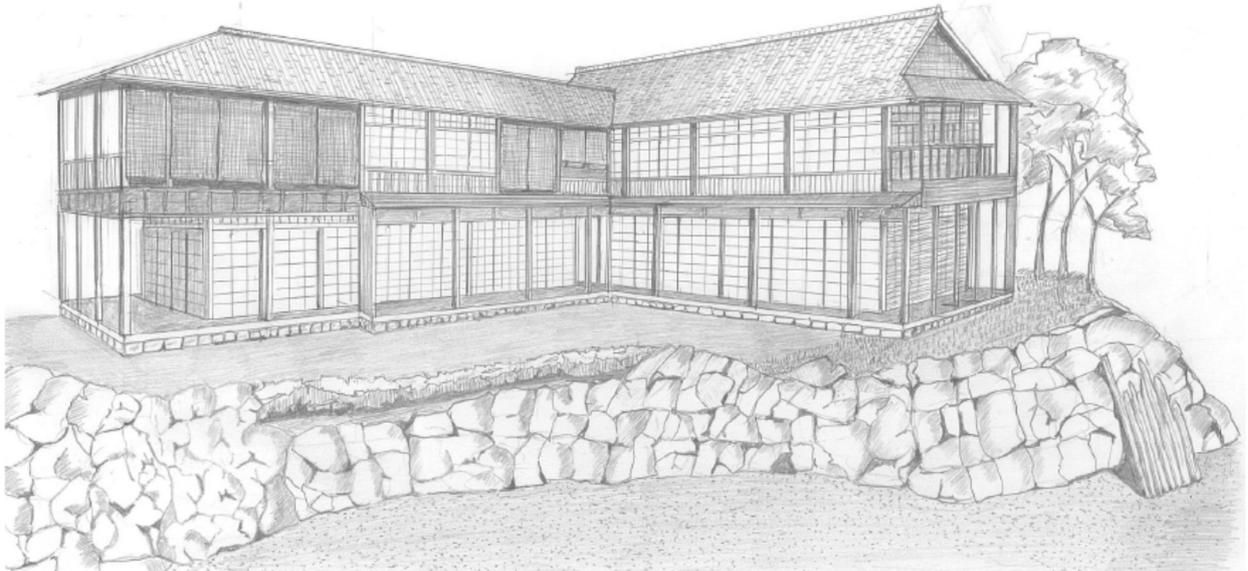


閉館後、20数年を経た昭和60年頃の大東館

# 『大東館』の想定見取図



菖蒲田海水浴場から見た 大東館復元イメージパース



# 令和5年度「逍遙のまちづくり懇談会」

## 目的

逍遙のまちづくりの基本的考え方に基づき、住民と行政がともに菖蒲田浜の活性化を目指します。

## 構成

メンバー：10名

コーディネーター

事務局：政策課、歴史資料館

## 懇談会スケジュール

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回
日時	9月12日(水)19時	10月27日(金)14時	11月17日(金)14時	1月19日(金)14時	2月16日(金)	3月22日(金)
会場	菖蒲田浜地区避難所	菖蒲田浜招又周辺同地区避難所	菖蒲田浜地区避難所			
	逍遙は何のために	掘り起こそう、土地の魅力		立ち止まって再確認	いろんな意見を聞いてみよう	
主な内容	概要説明と質疑	前菖蒲田浜在住の星仁さんに当時の話を聞きながら、菖蒲田浜招又～小浜を歩く	ワークショップ「ちょっと楽しい菖蒲田、何やる？」	これまでの確認と今後の進め方	菖蒲田浜の若い世代や女性、移住者等の意見、視点を聞いてみる。	
その他		土地にまつわる話を地図に落とす	それぞれのメンバーの意見を共有するワークショップ。グループに分かれて意見を出し合い、発表	①逍遙の大まかな方向性 ②今後の取り組みの方向性 ③町と地区の役割の再確認		

## コーディネーターの「【逍遙】ルートのたたき台&MAP」

**季節により白鳥の鑑賞**  
 【白鳥のスピリチュアルでの象徴や意味】  
 白鳥は天からの様々な恵みを届けてくれる存在とも考えられている。  
 【スピリチュアル的な観点】 白鳥には「恵み」や「豊かさ」といったとても良い意味がある。  
 【スピリチュアルメッセージ】 白鳥を見かける。「今後、あなたに豊かな恵みがもたらされる」というメッセージを持つ。特に、白鳥があなたの方を見つめてきた時は、豊かさの恵み(人間関係、健康、金銭、仕事、恋愛など、さまざまな場面で運ばれてくる可能性)の到来を告げるサインと言われている。

**企) 夏祭り【復活】**

**元郵便局**  
**企) 昭和的な喫茶店**

**企) 上映会【復活】**  
**企) 週末カフェ**  
**企) 撮影台設置**

**SEASAW**  
 食事、TeaTime

**企) おみくじ**  
**企) お参り**  
**企) 出見世**  
 景色 ※伐採、清掃

**企) おみくじ**  
**企) お参り**  
**企) 撮影台設置**  
 景色 ※伐採、清掃

**企) ドン・キホーテ喫茶店【復活】**

**企) 日陰**

**企) ベンチ設置**

**銅像**  
**景色**  
**企) 撮影台設置**

**企) 海鮮小屋**

令和6年度は、これまでの確認と若年世代や女性等を交えてはとの意見も出されており、どんな逍遙がいいか、何ができるかを具体的に探っていき、実現化に向けて議論を重ねることとした。

# 令和6年度「逍遙のまちづくり懇談会」

メンバー：アダルト 10名  
ヤング 8名

コーディネーター

事務局：まちづくり振興課

## 懇談会スケジュール

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回	第6回	第7回
日時	4月19日(金)14時	5月17日(金)14時	6月21日(金)14時	7月20日(土)9時	8月24日(土)9時	9月28日(土)9時	1月18日(土)9時
会場	菖蒲田浜地区避難所						
		5月17日19時 ヤングチーム懇談	6月23日(土)8時 ヤングチーム現調・懇談	⇒ 第4回以降ヤング・アダルト合同			
主な内容	R5年度の確認 R6年度の目標	若者との意見交換会について	若者との意見交換会の報告等	逍遙とは イメージ共有	分館跡地のイメージ&アイデア出し		意見・提案の整理
	ペルソナ(ターゲット)について				招又のイラスト図・イメージデザインの提案事例紹介	施設・仕掛け等のアイデア出し	
							次年度の事業内容について説明

### 令和5～6年度の「逍遙のまちづくり懇談会」で出された意見・提案の整理 (R6.9.28⇒第7回で整理)

- ・空想のバス停名や駅名(“五社明神前”など)をつけたりするのも面白いのでは。  
※七ヶ浜町住民にとって電車站に対するあこがれから(\*^-^\*)
- ・ととやの前の通りは、景色を眺めたり、撮影したりするエリアで、分館跡地から海沿いのエリアに、飲食や物販、体験するエリアがあると人の流れもできるのではないか
- ・安心安全の面で、避難路や避難場所(景観の一部となるような)が欲しい
- ・地域住民への配慮も必要(飲食をやった場合、臭いとか)
- ・町有地の規制や制限を知りたい。どのくらいの大きさの建物、業種などが可能なのか
- ・トイレの新設が必要
- ・町(役場)として、どういったプランを考えているのか、提案が欲しい
- ・諏訪神社参道前の県道に横断歩道は必須
- ・招又小路は景観のエリア、下の町有地一帯は食べ歩きエリア
- ・五社明神境内からの景観を確保するため、松等の間伐・整備が必要
- ・展望台があればいい→君ヶ岡公園の展望台の小ぶり版
- ・倉庫のような簡易な一坪店舗を地元民が借りて営業する
- ・遊歩道の整備と迷路で遊び仕掛け
- ・多くの町有地の内、海側のエリアに賑わいの演出。陸側は低地のため、既存の雨水・汚水の排水管の付替えが必要になり施設立地には不適
- ・分館跡地に拠点施設を整備し、2階は一時避難所に
- ・地場産品や絵画を飾る施設であってもいい
- ・建物は国際村やアクアリーナなどの白っぽい(コンクリート打ち放し)イメージが強いので、これからの建物も踏襲
- ・恵比寿ガーデンプレイスの緑の屋根の時計塔がいい
- ・青い(緑?)ドームに茶色い道(石畳?)もいい
- ・招又入口：インフォメーションとトイレ
- ・招又小路沿道に駄菓子屋や雑貨屋
- ・分館跡地：ギャラリー、地場産品の販売等、避難場所、トイレ
- ・町有地：飲食店、飲み屋、子連れOKのカフェ、ワークショップ
- ・遊歩道：迷路の整備(3か月に1回ぐらいの謎解き等)
- ・架空のバス停・駅：五社明神一柿ノ木一分館跡地

# 法的規制の検討・確認

## ■文化財保護法における現状変更等の制限：特別名勝松島

(出典：特別名勝松島保存活用計画R5.3月)

### □各地区の現状変更取扱い方針

保護地区名	取扱い方針
特別保護地区	省略
第1種保護地区	人手が加えられながら維持されてきた里山的環境（自然）の保全を優先した取扱いとする。安全対策や生業・生活にも配慮する。
第2種保護地区	安全対策や生業・生活にも配慮した取扱いとする。開発行為に対して、周囲と調和した色彩の採用、緑地保全や緑化など、良好な景観形成を促す。
第3種保護地区	省略
海面保護地区	省略



### □建築物の現状変更取扱い基準

保護地区名	取扱い基準	新築・増築	改築・建替
特別保護地区	省略	×	△
第1種保護地区	新築は、松島の保存活用上必要なものか、生業・生活上必要で、かつ当該地しか用をなさないものを除き、原則認めない。既存建築物の改築・増築・同一地区内の移転は周囲の景観に影響を与えないものは認める。	△	△
	意匠 外観等は目立つ色彩は避け、特に周囲の景観と調和させること。		
	高さ 改築・移転前の建物高を超えないこと。かつ四大観及び周辺の観賞の場から眺望した際に丘陵尾根線を超えないこと。また、海岸線の眺望確保に努めること。		
	建築面積 改築・増築・移転前の建物規模を超えないように努めること。		
第2種保護地区	景観への影響が軽微なものは認める。	○	○
	意匠 外観等は周囲の景観と調和させ、景観の向上に努めること。		
	高さ 既存の高さもしくは10mを原則超えないこと。かつ四大観及び周辺の観賞の場から眺望した際に丘陵尾根線を超えないこと。また、海岸線の眺望確保に努めること。		
	建築面積 四大観及び周辺の観賞の場からの眺望に影響を与えないこと。		
第3種保護地区	省略	○	○

### □建築物における景観配慮例

建築物の意匠は、以下を参考にして選択することが望ましい

住宅	屋根等	省略
	外壁等	省略
	敷地	省略
住宅以外	屋根等	<ul style="list-style-type: none"> <li>勾配屋根（切妻、寄棟、入母屋）で、適当な軒の出を有する。</li> <li>屋根勾配を4寸(4/10)～5寸(5/10)程度とする。</li> <li>和瓦葺もしくは金属板等の一文字葺とする。</li> <li>広大な単一面とならないように分節とする。</li> <li>彩度、明度の低い黒、灰色、濃茶系色等の色彩とする。</li> </ul>
	外壁等	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁面を広大な単一面とならないように分節する。</li> <li>各層ごとに軒、庇を付ける。</li> <li>外壁、建具等は木材等の自然素材か、それに近いものを用いる。</li> <li>屋外設備の位置は、主要な鑑賞の場から見えないように配置を工夫する。</li> <li>彩度、明度の低い白色、濃茶系色、暗い黄土色等の色彩とする。（自然素材を用いたものはこの限りではない）</li> </ul>
	敷地	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要な鑑賞の場から建物の規模が小さく見えるよう配置や向きを工夫する。</li> <li>敷地内に郷土種で植栽を施す。</li> <li>敷地外周に生垣（郷土種）や木塀を設置する。</li> </ul>

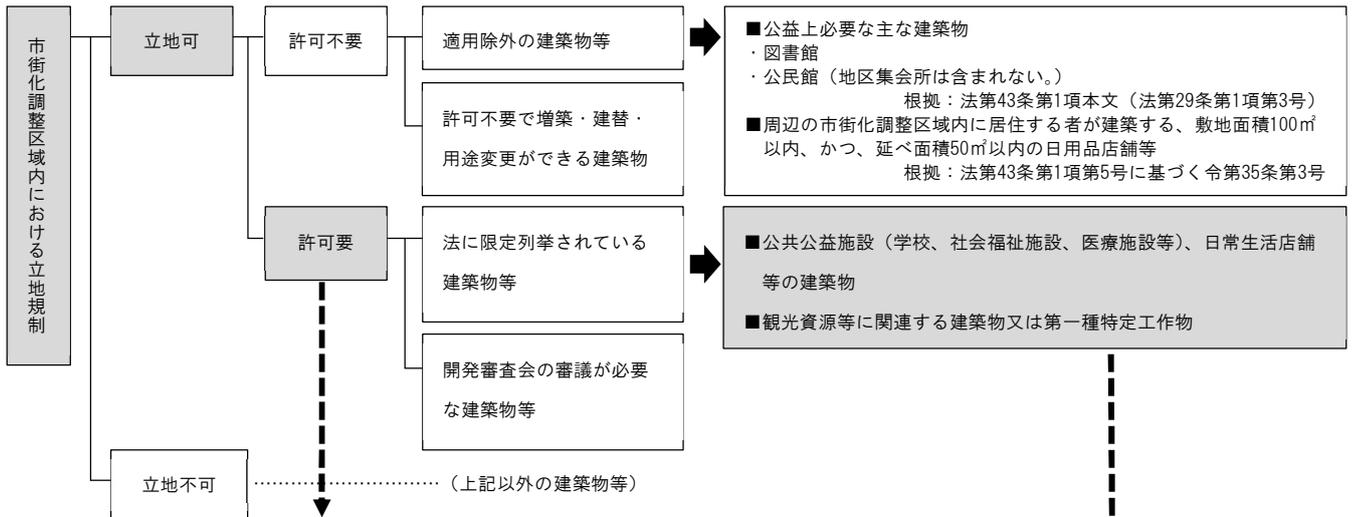
### 【検証】

- 保安林エリア等は第1種保護地区のため、生業・生活上必要な建築物以外は原則認められない。ただし、保安林内の既存の遊歩道の再整備については、許認可部署に要確認
- 第2種保護地区は、景観への配慮を前提に建築は可能である。ただし、建築物の形状・規模については、許認可部署に要確認

# ■都市計画法における建築制限：市街化調整区域

(出典：宮城県「都市計画法に係る開発許可制度便覧」R5.7.18改訂)

## □市街化調整区域に立地できる建築物等 (便覧P401)



## □市街化調整区域における開発行為の許可 (便覧 P220)

都市計画区域内		都市計画区域外
線引き都市計画区域		<省略>
市街化調整区域	非線引き都市計画区域	
市街化区域内		
すべての開発行為	1,000㎡以上	3,000㎡以上

面積による除外規定がないので、全ての開発行為について許可が必要

## □市街化調整区域における開発許可に係る用途の基準 (便覧 P406)

公共公益施設……<省略：当町で想定していない施設>

### 日常生活店舗等の許可要件 (便覧 P411：都市計画法第 34 条第 1 号)

- 表4-6の口欄に該当する店舗等で、その用途に供する床面積が500㎡以内であること。
- 敷地面積が1,000㎡以内であること。
- 敷地から半径500m以内の市街化調整区域内に50戸以上の住宅が存すること。  
ただし、当該区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな部分がある場合は当該部分に存する住宅を除く。
- 敷地は当該予定建築物が建築できる用途地域の土地から500m以上離れていること。  
ただし、上記③の区域内において河川、鉄道、高速道路、断崖等で隔絶されているため予定される店舗等との間を往来できないことが明らかな当該予定建築物が建築できる用途地域の土地がある場合は当該土地を除く。

表4-6 市街化調整区域に立地できる日常生活店舗等 (本計画で想定している店舗等に係る施設を抜粋)

- 58 飲食料品店
- 60 その他の小売業
  - 書籍・文房具小売業
  - その他(ホームセンター等)
- 76 飲食店
  - 食堂・レストラン
  - 日本料理店
  - 中華料理店
  - ラーメン店
  - 焼肉店
  - その他専門料理店
  - 喫茶店
  - その他(ハンバーガー店等)

汐見台二丁目下の第一種住居地域の存在によって店舗系施設の立地は不可

### 観光資源等に関する施設 (便覧 P417：都市計画法第 34 条第 2 号)

- 観光資源の観賞のための展望台その他の利用上必要な施設
- 観光価値を維持するため必要な施設
- 観光資源と密接な関係にある宿泊施設又は休憩施設
- 上記①～③に類する施設で、客観的に判断して必要と認められる施設

観光資源等に関する施設立地の可能性を検討

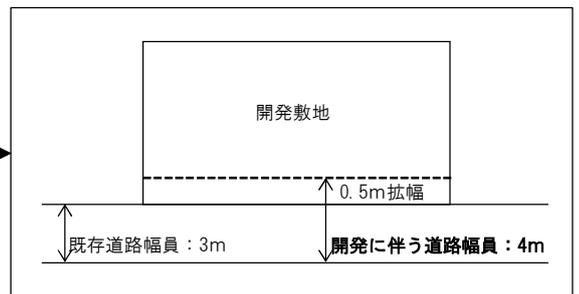
許可権者である宮城県担当部署と協議中

## □道路に関する基準 (便覧P307)

### 敷地が接する道路の幅員 (便覧 P312、運用指針 P12)

- 法第 33 条第 1 項第 2 号→令第 25 条第 2 項「ただし書き」  
→規則第 20 条の二「国土交通省令で定める道路要件」
- 開発区域内に新たに道路が整備されない場合の当該開発区域に接する道路であること。
  - 幅員が四メートル以上であること。

7



## ■七ヶ浜町災害危険区域に関する条例&施行規則における建築制限

平成 24 年 9 月 20 日制定

### □災害危険区域における建築制限

#### (条例第 3 条第 1 項)

災害危険区域においては、住居の用に供する建築物を建築してはならない。

#### (規則第 2 条)

条例第 3 条第 1 項で定める住居の用に供する建築物は、専用住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋その他居住の用に供する部分を含む複合用途建築物とする。

#### (条例第 3 条第 2 項)

災害危険区域において次の各号に掲げる建築物を建築する場合は、規則で定める基準に適合したものでなければならない。

- (1) ホテル、旅館その他宿泊のための施設
- (2) 病院及び診療所(患者を入院させるための施設を有するものに限る。)
- (3) 児童福祉施設等(建築基準法施行令第 19 条第 1 項の児童福祉施設等をいう。)

#### (規則第 3 条第 1 項)

条例第 3 条第 2 項の規則で定める基準は、当該建築物が建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 2 条第 2 項の一級建築士(次項において「一級建築士」という。)による構造の診断により津波に対し構造耐力上安全な建築物の設計法等に係る追加的知見について(平成 23 年 11 月 17 日国住指第 2570 号)に定める東日本大震災における津波による建築物被害を踏まえた津波避難ビル等の構造上の要件に係る暫定指針の規定に適合すると認められたものとする。

#### (規則第 3 条第 2 項)

条例第 3 条第 2 項の規則により建築物を建築しようとする者は、当該一級建築士が作成した構造基準適合証明書(別記様式)を町長に提出しなければならない。

