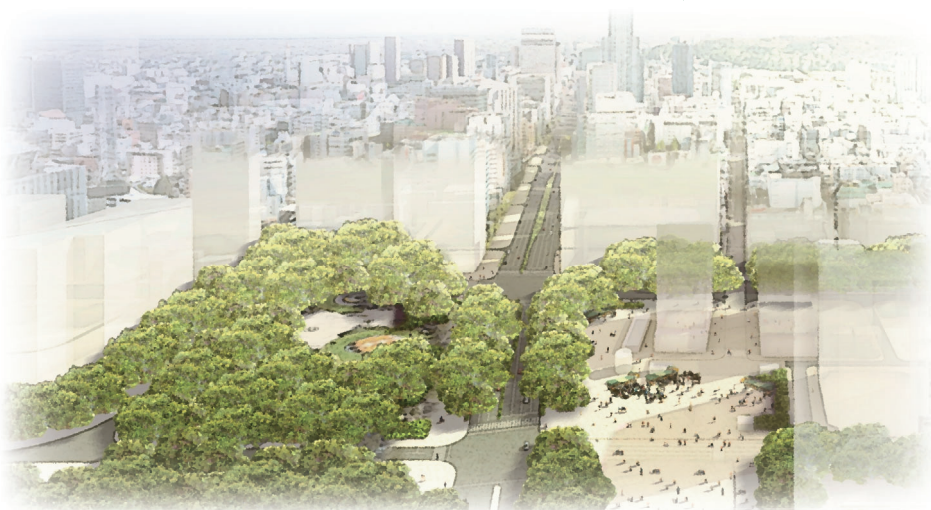


勾当台・定禅寺通エリアビジョン

「交流とゆとりを楽しむところ

～みんなで育む仙台の庭～」



令和3年5月

仙 台 市

目 次

第1章 勾当台・定禅寺通工エリアビジョン策定の背景・目的等	
1. 勾当台・定禅寺通工エリアビジョンについて	2
2. 勾当台・定禅寺通工エリアの範囲	3
3. 勾当台・定禅寺通工エリアの主要公共施設等	4
4. 勾当台・定禅寺通工エリアのあゆみ	6
第2章 勾当台・定禅寺通工エリアの位置付けと現状等	
1. 関連計画等における勾当台・定禅寺通工エリアの位置付け	8
2. 勾当台・定禅寺通工エリアの現状	12
3. 勾当台・定禅寺通工エリアの個性・強みと課題	24
第3章 勾当台・定禅寺通工エリアの基本的方向性	
1. 勾当台・定禅寺通工エリアのまちづくりの理念	28
2. 施策等の方向性	32
3. 重点ゾーンと空間イメージ	38
第4章 勾当台・定禅寺通工エリアビジョンの実現に向けて	
1. 策定後の展開	40
2. 検討懇話会委員からの指摘等	40
【参考】 検討経過等	41

1. 勾当台・定禅寺通エリアビジョンについて

策定の背景

勾当台・定禅寺通エリアは、昭和20年の仙台空襲で一帯のほぼ全ての建築物を焼失しながらも、以降の市民と行政との協働により、本市都心の核の一つへと発展を遂げ、様々なイベント等の舞台としても市民・来訪者の方々に親しまれてきた。

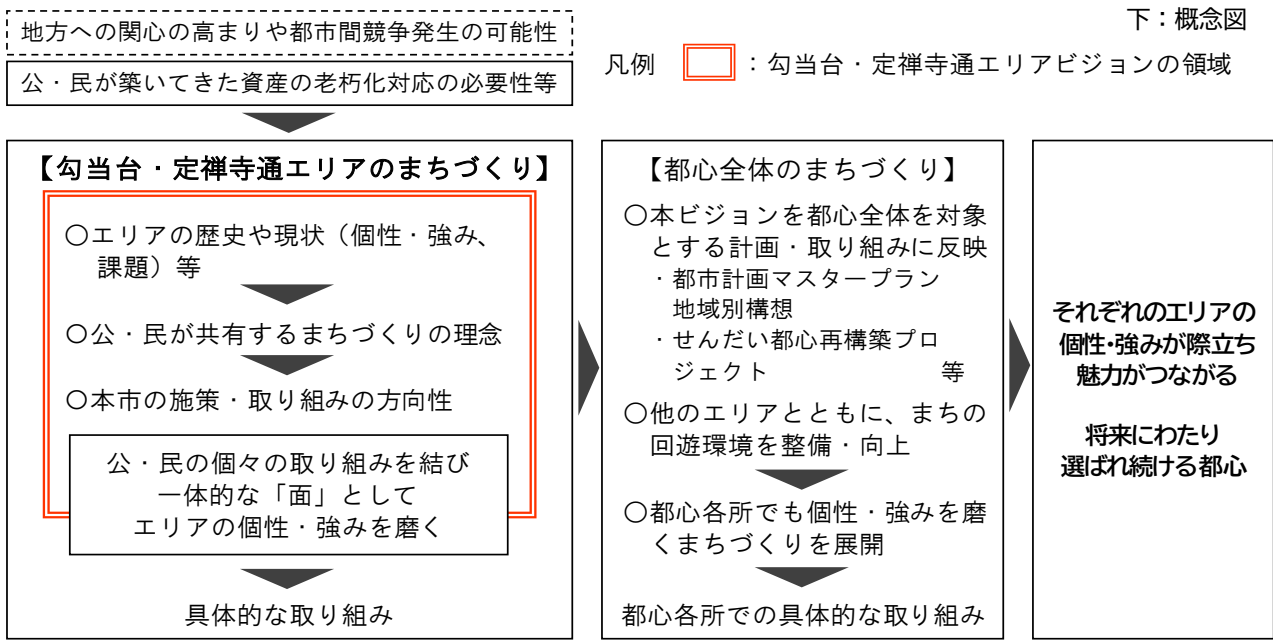
本市都心のまちづくりにおいて、勾当台・定禅寺通エリアは仙台駅周辺等と並ぶ極めて重要なエリアであるが、近年は日常的な人の流れが仙台駅周辺に集中する傾向にある他、建築物の老朽化等の課題が顕在化している。同時に、勾当台・定禅寺通エリアの中では、50年から100年に一度とも言うべき、本庁舎建て替えや定禅寺通活性化、市民広場を含む勾当台公園の再整備等、民間の開発動向にも影響するような重要な事業が動き出している。

また、新型コロナウイルス感染症の流行により、暮らし方や働き方等、人々の価値観が変容し、大都市圏から地方への関心の高まりや、それに伴う都市間競争の発生等が想定される。

策定の目的等

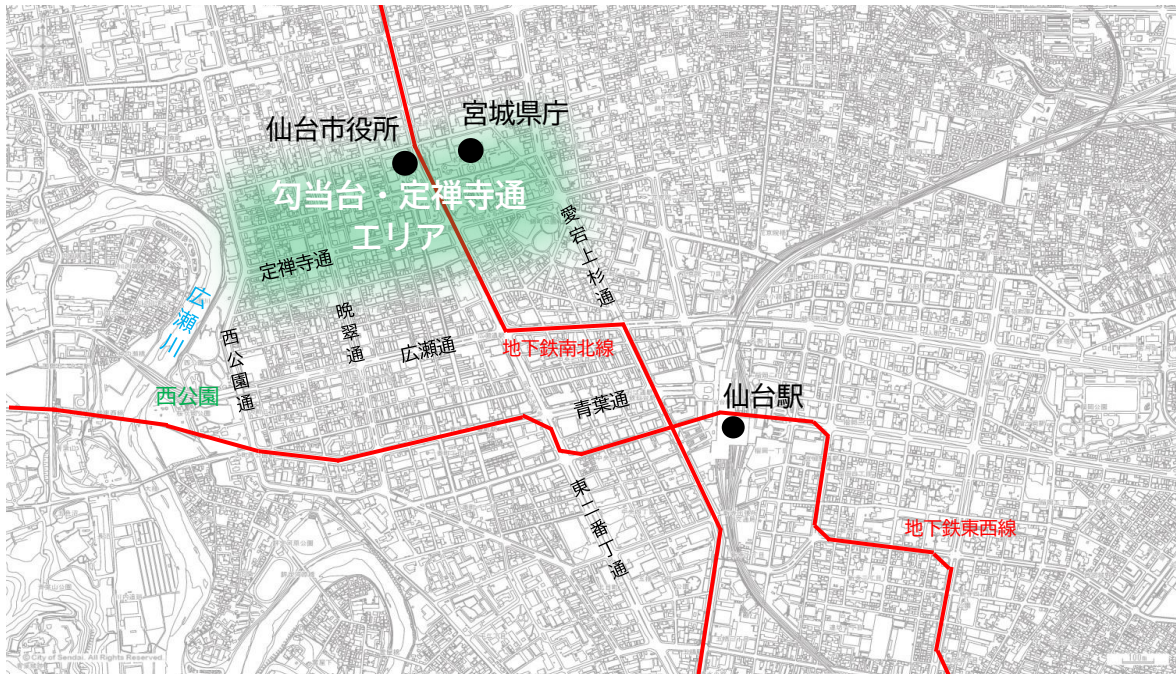
勾当台・定禅寺通エリアビジョンは、公・民の資産の老朽化対応をはじめとする勾当台・定禅寺通エリアの将来のまちづくりに向けて、個々の取り組みが結び付いた一体的な「面」としての魅力向上を図るため、エリアの歴史や現状と課題、他のエリア・都心全体との関係性等に基づく、公・民が共有する「まちづくりの理念」と、本市としての「施策や取り組みの方向性」を示すものである。なお、本ビジョンの目標年次は、仙台市基本計画等との整合を踏まえ、令和12年度とする。

本ビジョンの策定後は、勾当台・定禅寺通エリアのまちづくりの理念に基づき、連動性を高めた施策等を展開する。また、本ビジョンの趣旨を、都市計画マスタープラン地域別構想やせんだい都心再構築プロジェクトをはじめとする、都心全体を対象とする計画や取り組みに反映すること等により、他のエリアとの関係性を意識しながら個性・強みを磨くまちづくりを都心各所で展開し、それぞれの個性・強みが際立ち、多様な魅力が繋がる、「将来にわたり選ばれ続ける都心」を目指す。

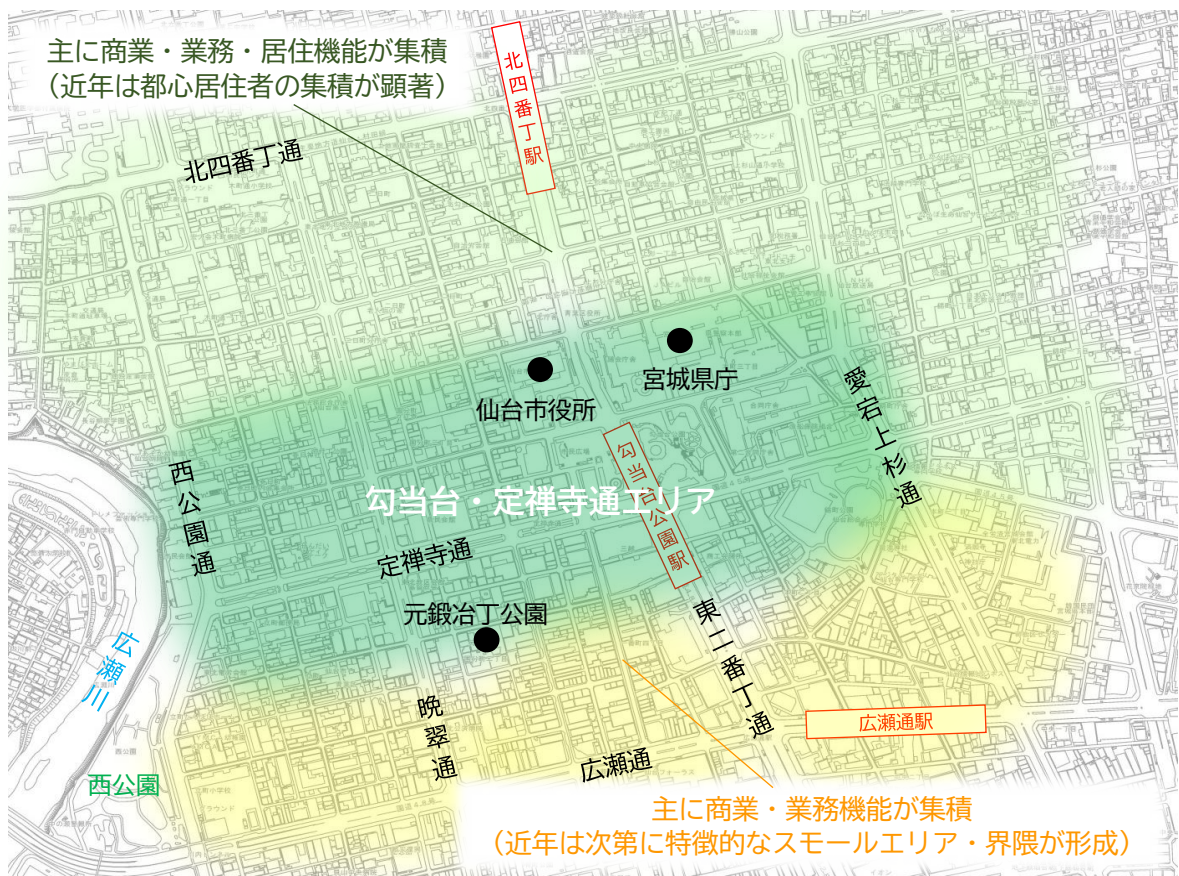


2. 勾当台・定禅寺通エリアの範囲

広域図



エリア図



勾当台・定禅寺通エリアの範囲は、広瀬川左岸に位置する、北を市役所周辺、南を元鍛冶丁公園周辺、東を愛宕上杉通周辺、西を西公園通周辺とした、南北約0.5km、東西約1.2kmの範囲とする。

勾当台・定禅寺通エリアの周縁部には、居住、商業、業務等の都市機能の集積が見られる。

3. 勾当台・定禅寺通エリアの主要公共施設等

宮城県民会館 昭和39年完成



市役所本庁舎 昭和40年完成



せんだいメディアテーク 平成12年完成



仙台市民会館 昭和48年完成



定禅寺通

- ・ 昭和33年 ケヤキ植樹
- ・ 平成11～13年度 シンボルロード整備事業実施



【ケヤキの植樹当時】仙台市戦災復興記念館提供



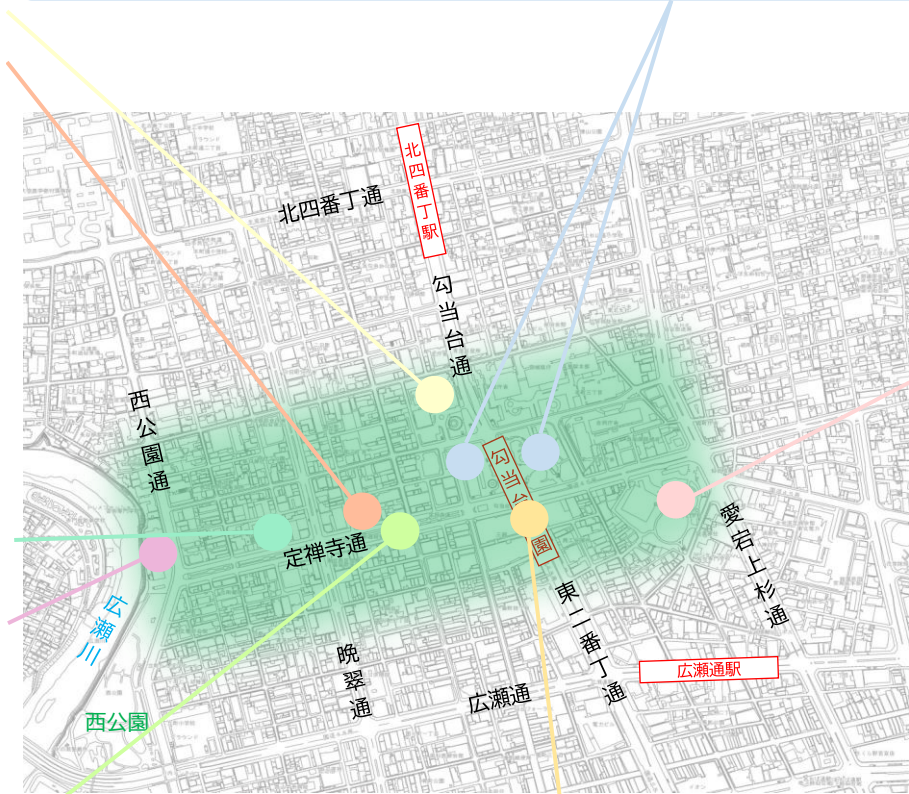
【現在の定禅寺通】

注：特記なき写真は全て仙台市各局保有のもの

勾当台公園 昭和31年開園（平成元年リニューアル）
【整備中の市民広場】



【リニューアル前の勾当台公園】
仙台市戦災復興記念館提供



錦町公園
昭和31年開園
（平成16年リニューアル）
【昭和53年の錦町公園空撮】

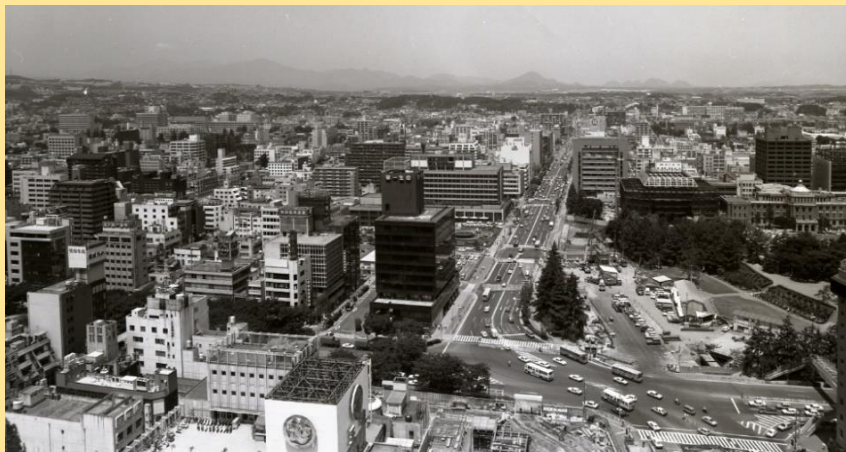


国土地理院提供

【現在の錦町公園】



昭和60年頃の市役所本庁舎・勾当台公園周辺

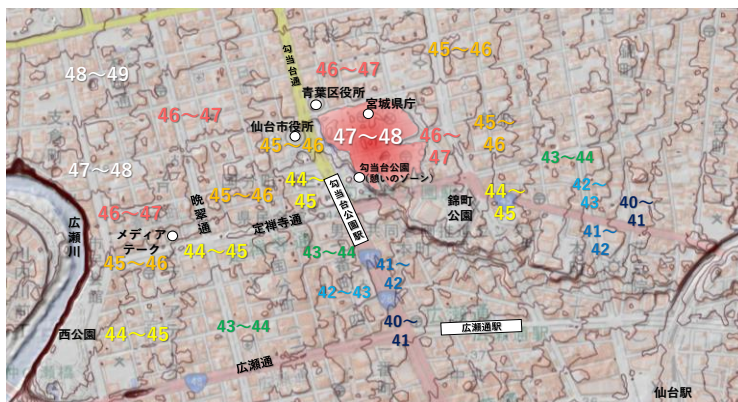


【東二番丁通と勾当台通との直線化（クランク解消）工事】

注：特記なき写真は全て仙台市各局保有のもの

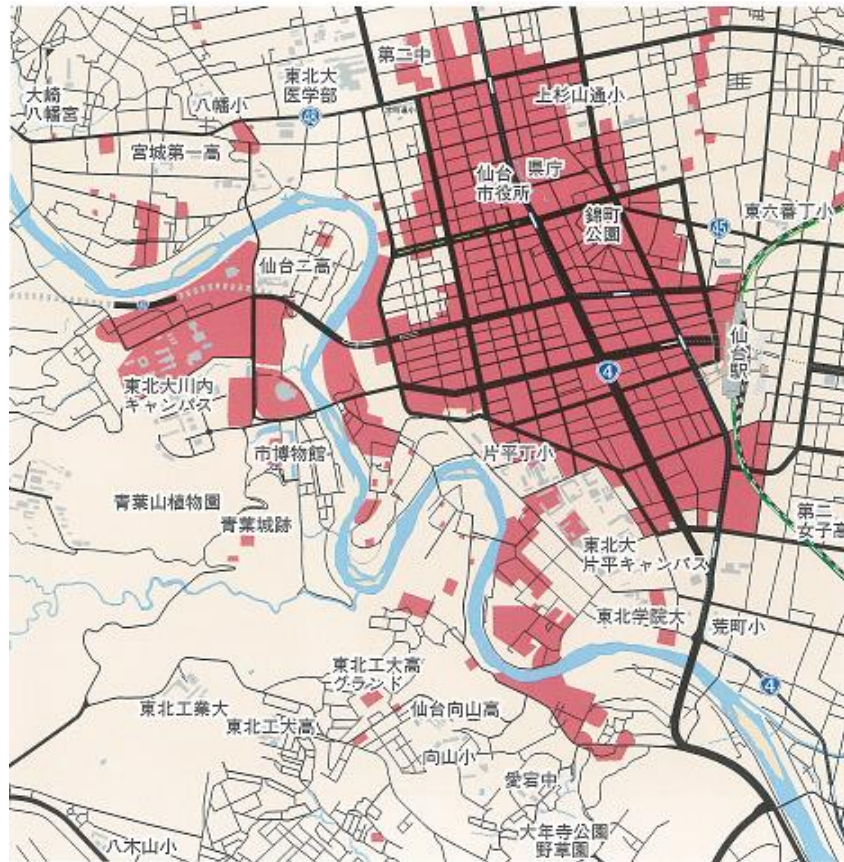
4. 勾当台・定禅寺通エリアのあゆみ

年代	概要
江戸時代	<ul style="list-style-type: none"> ○仙台開府の頃、伊達政宗が仙台城の北東の鬼門封じのため、現在の仙台合同庁舎付近にあった「定禅寺」を真言密法の祈願寺と定めた ○定禅寺の周辺には寺屋敷や侍屋敷が、奥州街道（現在の国分町通）沿いには町人屋敷が並んでおり、寺屋敷や侍屋敷の屋敷林は、「杜の都」の語源にもなったことで知られる ○現在の宮城県庁西側には盲目の狂歌師であった花村勾当が屋敷を構え、周辺が小高い台地であったこと等から、一帯が「勾当台」と呼ばれるようになった ○その後、仙台藩校「養賢堂」が現在の宮城県庁あたりに移転し拡張されたこと等により、勾当台・定禅寺付近は学問の中心地として発展した
明治・大正時代	<ul style="list-style-type: none"> ○廃藩置県により仙台藩の庇護を失った定禅寺は廃寺となり、跡地には陸軍の病院施設が整備された他、養賢堂の建物は県庁舎となり、周辺には当時の仙台区役所や師範学校、書蔵館、警察施設等が相次いで整備されるとともに、勾当台の西・南側には商店街や金融街が形成された ○さらに、現在の西公園が桜ヶ岡公園として整備され、市の公会堂や周辺の料亭・茶屋とともに、多くの市民が一带に集った
昭和以降	<p>昭和20年代</p> <ul style="list-style-type: none"> ○甚大な被害をもたらした昭和20年の仙台空襲の後、戦災復興に向け、昭和21年には東二番丁通や定禅寺通等の幹線道路、勾当台公園等が都市計画決定された ○また、その後の区画整理に伴う民有地の減歩や移転等、市民の協力の下でそれら施設の整備が進められた
	<p>昭和30年代～昭和50年代</p> <ul style="list-style-type: none"> ○昭和31年に都市公園法が公布され勾当台公園が開園し、昭和33年には定禅寺通にケヤキが植樹され、昭和39年には宮城県民会館が完成した ○昭和40年に現在の市役所本庁舎が竣工、昭和48年には仙台市民会館が開館し、この頃から鉄骨や鉄筋コンクリート造の建築物が目立つようになった ○昭和53年の宮城県沖地震での被害を契機として昭和56年に建築基準法が大幅に改正され、昭和50年代後半から地下鉄整備や東二番丁通・勾当台通の直線化等、大規模施策の検討に着手した
	<p>昭和60年代～平成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○昭和61年に東二番丁通・勾当台通の直線化が実現、昭和62年には地下鉄南北線が開業し141ビルが完成、平成元年には勾当台公園もリニューアルされ、現在の勾当台の街並みが形成された ○平成13年のせんだいメディアテーク開館、定禅寺通へのウッドデッキ等の整備を経て、平成15年以降、定禅寺ストリートジャズフェスティバルにおける定禅寺通の車線規制が行われる等、公共空間利活用が徐々に進んできた



左：勾当台エリア周辺の等高線図（単位：m）
 地理院タイル（標高タイル）を「Web
 等高線メーカー」サイトより作成し、
 まちづくり政策局にて加工

下：仙台空襲による被害範囲（赤色部分：約500ヘクタール）
「地図でたどる昭和の仙台 仙台今昔マップ」より抜粋（仏壇の佐正・伊達之連提供）

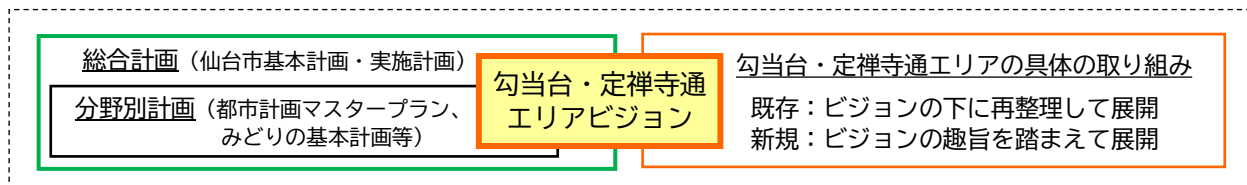


第2章 勾当台・定禅寺通エリアの位置付けと現状等

1. 関連計画等における勾当台・定禅寺通エリアの位置付け

本ビジョンは、基本計画のまちづくりの理念や目指す都市の姿、チャレンジプロジェクト、分野別施策等を踏まえた内容である他、都市計画マスタープラン等の分野別各計画の趣旨や理念等とも整合した、勾当台・定禅寺通エリアで展開される具体の取り組みと、総合計画や分野別各種計画との間をつなぐ役割を担う。

勾当台・定禅寺通エリアにおける計画等の体系



仙台市基本計画

本市のまちづくりの指針であり、目指す都市の姿とその実現に向けた施策の方向性を示す新たな仙台市基本計画を令和3年3月に策定している。（計画期間：令和3年度～令和12年度）

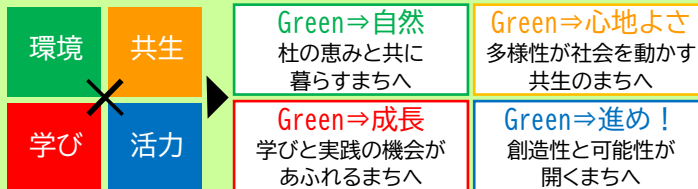
【まちづくりの理念】

挑戦を続ける、新たな杜の都へ ～ “The Greenest City” SENDAI ～

◎連綿と受け継がれてきた「杜の都」のまちづくりを基盤として、世界からも選ばれるまちを目指す

◎仙台が持つ、都市個性を深化させ、掛け合わせ、相乗効果を生み出すことで、「杜の都」を新しいステージに押し上げる挑戦をはじめ

◎副題を「“The Greenest City”」とし、「杜の都」と親和性のある「Green」という言葉に、目指す都市の姿に関連する多様な意味を含めるとともに、世界も見据えて常に高みを目指していくという方向性を示す



【チャレンジプロジェクト（抜粋）】

- ◎杜と水の都プロジェクト
 - 「杜の都」の象徴となる都心空間をつくる
 - みどりを楽しめる生活空間をつくる
- ◎防災環境都市プロジェクト
 - 都市インフラの持続可能性を高める
- ◎ライフデザインプロジェクト
 - まちの至る所で学びと実践の機会がある環境をつくる
- ◎TOHOKU未来プロジェクト
 - 仙台・東北に世界中から人を呼び込む
- ◎都心創生プロジェクト
 - 投資を呼び込むまちをつくる
 - イノベーションが生まれる都心をつくる
 - まちの回遊性を向上する

【分野ごとの施策の方向性（抜粋）】

- ◎都市機能 … 都心まちづくりを推進する
 - 仙台駅周辺、青葉通・一番町周辺、定禅寺通・勾当台周辺、宮城野通周辺等における魅力向上につながる取り組み
 - 市役所本庁舎建て替えや勾当台公園市民広場再整備など、公共施設の計画的な更新の推進
 - 既存建築物更新の促進や企業ニーズ等の社会的要請に適應する機能の導入に向けた積極的な誘導
 - 都市再生緊急整備地域における土地の高度利用や高次な都市機能の集積・強化
 - 建築物の新築・改修・更新を契機とした防災性や環境性能の向上
 - 居心地が良く歩きたくなる歩行者空間の整備
 - 中心部商店街の賑わい創出、来街促進等による集客力向上
 - リノベーションまちづくりの促進
 - 地域主体の持続的なエリアマネジメント活動が育つ環境づくり

注：下線部・赤文字は勾当台・定禅寺通エリアに関係する特に重要な方針や施策の方向性等

都市計画マスタープラン

本市の都市づくりの目標像や基本方針を示す新たな都市計画マスタープラン（全体構想）を令和3年3月に策定している。（計画期間：令和3年度～令和12年度）

令和3年度には、都心の具体的なまちづくりの方針等を示す、都市計画マスタープラン地域別構想の策定に向けた検討を行う予定としている。

【都市づくりの視点】

- 1 躍動する都市
- 2 暮らしやすい都市
- 3 美しい都市
- 4 強靱な都市
- 5 選ばれる都市

※5は上記4つの視点の総合的な取り組みにより目指す視点

【都市づくりの目標像】

選ばれる都市へ挑戦し続ける“新たな杜の都”

～自然環境と都市機能が調和した多様な活動を支え・生み出す持続可能な都市づくり～



上：選ばれる都市の実現に向けて（都市整備局資料より）

【都市づくりの基本方針】

- ①魅力・活力のある都心の再構築
- ②都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり
- ③質の高い公共交通を中心とした交通体系の充実
- ④杜の都の継承と安全・安心な都市環境の充実
- ⑤魅力を生み出す協働まちづくりの推進

せんだい都市交通プラン

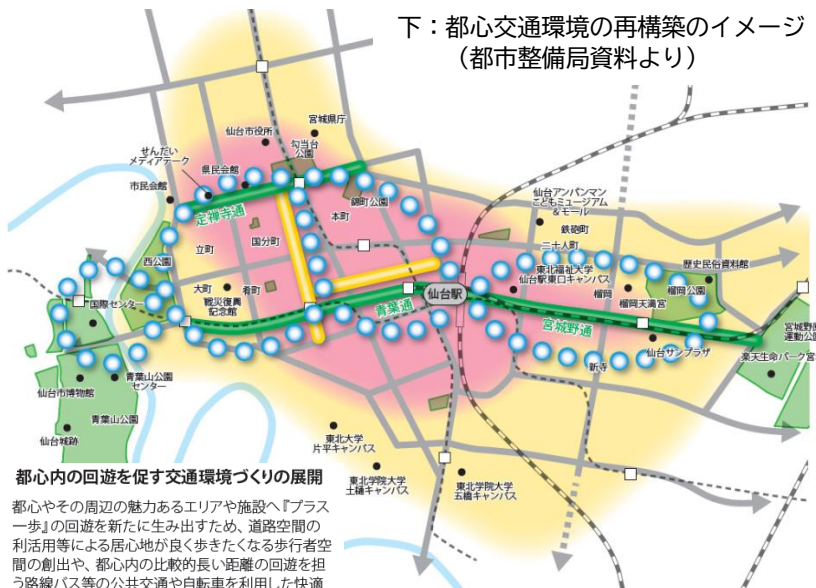
本市の交通政策の指針となるせんだい都市交通プランを令和3年3月に策定している。（計画期間：令和3年度～令和12年度）

同プランでは、交通の将来目標の他、「賑わい創出に向けた都心交通環境の再構築」等の基本方針を定め、各方針に基づいた実施施策を示している。

【交通の将来目標】

東北を牽引する“新たな杜の都”を支える、質の高い公共交通を中心とした交通体系の実現～利用しやすい公共交通、暮らしやすいまちづくりへのチャレンジ～

下：都心交通環境の再構築のイメージ（都市整備局資料より）



都心内の回遊を促す交通環境づくりの展開
都心やその周辺の魅力あるエリアや施設へ『プラス一步』の回遊を新たに生み出すため、道路空間の利活用等による居心地が良く歩きたくなる歩行者空間の創出や、都心内の比較的に長い距離の回遊を担う路線バス等の公共交通や自転車を利用した快適な移動環境整備に取り組む。

【交通政策の基本方針（抜粋）】

- 方針1 質の高い公共交通を中心とした都市交通の充実
- 方針2 賑わい創出に向けた都心交通環境の再構築
- 方針3 多様な都市活動を支える交通政策の推進

凡例

- 都心機能強化ゾーン
- 商業・業務・居住ゾーン
- 都心の回遊イメージ
- 鉄道駅
- 集客・主要スポット
- 交流・賑わい軸
- 商業・賑わい軸

都心の交流や賑わいを支える軸として、沿道まちづくりとの連携を強化しながら、道路空間の柔軟な利活用や道路空間再構成の検討に取り組む。

都心の商業や業務・賑わいを支える軸として、既存のアーケードにおいて、歩行者空間の利活用等に取り組む。

注：下線部・赤文字は勾当台・定禅寺通エリアに関する特に重要な方針や施策の方向性等

仙台市みどりの基本計画

令和3年4月現在（答申案）

本市のみどりの都市像や施策について定めた総合的な計画であり、市民・事業者・行政がみどりの取り組みを実施するにあたっての基本的な方針を示すみどりの基本計画について、令和12年度を目標年次とする次期計画を令和3年6月に策定する予定である。

【基本理念】

百年の杜づくりで実現する新たな杜の都 ～みどりを育むひと、みどりが育むまち～
「百年の杜づくり」の取り組みを継承し、まちづくりにみどりの多様な機能を活用する

【取り組みの姿勢、基本方針】

【施策の柱、主な事業・取り組み】

グリーン インフラ の推進 みどりの 多様な機能 の活用	みどりと 共生するまち	みどりを生かした防災・減災、水循環の維持・増進、みどりをつなぎ豊かな生態系を育む、資源として循環させる	公共施設等における透水性舗装や雨庭等の整備	等
	みどりで 選ばれるまち	みどりで人、企業を惹きつける みんながみどりを享受できるまちをつくる	公園等でのエリアマネジメント、ガイドライン等による緑化誘導	等
	みどりを 誇りとするまち	杜の都にふさわしいみどりを充実させる 歴史と文化の香るみどりを守り、継承する	計画的な街路樹更新の実施	等
	みどりとともに 人が育つまち	暮らしの質を高める身近なみどりを充実させる みどりにより健やかな心身を育む	プレーパークの拡充、コミュニティガーデン等の推進	等
	みどりを 大切にするまち	みどりの持続可能な管理体制を構築する 悠久の百年の杜を発信する	公園施設の長寿命化対策の推進、 全国都市緑化仙台フェアの開催	等

杜の都環境プラン（仙台市環境基本計画）

本市の環境の保全及び創造に関する施策の基本的な方向を定める、杜の都環境プランについて、新たな計画を令和3年3月に策定している。（計画期間：令和3年度～令和12年度）

同プランでは、環境都市像として「杜の恵みを活かした、持続可能なまち」を掲げ、その実現に向けて5つの分野別の環境施策、および重点的に取り組む3つのプロジェクトを推進する。

【計画の方向性】

- ◎仙台らしい、環境にやさしいライフスタイル・ビジネススタイルの定着
- ◎資源の活用と市域内での循環
- ◎仙台を起点とした環境価値の創造・発信

【目指す環境都市像】 杜の恵みを活かした、持続可能なまち

- ◎全ての主体が環境のことを考え、行動するまちを目指す
- ◎「杜の都」の資源が活用され、循環するまちを目指す
- ◎環境への取り組みが新たな価値を生み、成長を促すまちを目指す

脱炭素 都市づくり	脱炭素型のエネルギーシステムの構築を進める (再生可能エネルギーの普及、エネルギー性能の高い建築物の普及)	等
自然共生 都市づくり	グリーンインフラをまちづくりに活かす (市街地緑地等の保全、みどりの持つ多様な機能に着目した緑化推進)	等
資源循環 都市づくり	資源を大切に使う行動を定着させる (使い捨てプラスチックや食品ロス削減に向けた取り組み)	等
快適環境 都市づくり	地域の環境資源を活かした魅力的なまちづくりを進める (良好な景観保全、街路樹等を活用した心地よく魅力ある空間創出)	等
行動する 人づくり	環境にやさしい行動の輪を広げる (教育機関や市民団体等と連携した環境教育・学習の推進)	等

【重点的な取り組み】

輝く！グリーン＆クリーン都市プロジェクト

つながる！エネルギー循環プロジェクト

広がる！エコアクションプロジェクト

注：下線部・赤文字は勾当台・定禅寺通エリアに関係する特に重要な方針や施策の方向性等

せんだい都心再構築プロジェクト

せんだい都心再構築プロジェクトは、震災復興の次なるステージを目指し、本市の様々な都市個性を深化させながら、働く場所、楽しむ場所として多くの人を集め、そこから賑わいと交流、そして持続的な経済活力が生まれ続ける躍動する都心（まち）づくりに向け、令和12年度までを期間として展開する施策パッケージであり、第一弾を令和元年7月に、第二弾を令和2年10月にそれぞれ公表した。

同プロジェクトの都心の将来イメージにおいて、勾当台・定禅寺通エリアは、都心機能強化の重点ゾーンとなっており、「多彩な市民活動と定禅寺通や市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア」と位置付けられている。

【施策の例】

○第一弾施策（抜粋）

- ・仙台市都心部建替え促進助成金制度の創設
- ・高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和
- ・企業誘致体制の強化と助成制度の拡充
- ・駐車場附置義務条例の改正
- ・大規模小売店舗立地法における必要駐車台数の見直し

等

○第二弾施策（抜粋）

- ・企業立地助成制度の強化
- ・テナント退去支援助成の創設
- ・総合設計制度（街区設計型総合設計）の拡充

- ・「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」の策定

等

右：まちづくり政策局・環境局資料より(抜粋)

都心部における建築物の建て替え等の迅速化と、環境の創造に向けた取り組みの両立を図り、環境配慮型の「グリーンビルディング」の整備を促進

○対象区域・事業

都市再生緊急整備地域に計画される、高さ100m以上または延べ面積5万㎡以上の建築物の建設事業

○環境配慮事項

建築物のZEB化※1等による地球温暖化対策、緑化の推進、景観への配慮などに取り組みながら、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）※2で最高のSランクの建築計画とすることを求める

○環境影響評価条例との関係

本方針に基づく適正な環境配慮がなされる事業については、条例に基づく環境影響評価手続きを適用しない

※1 ZEB化：省エネや再エネの導入等により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のことをZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）という。国はZEBについて、エネルギー消費量の削減割合等に応じて『ZEB』、『Nearly ZEB』、『ZEBReady』、『ZEB Oriented』の4段階の区分を設けており、ZEB化とは、いずれかのZEBを達成することを言う。

※2 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）：省エネや再エネの導入、環境負荷の少ない資材の使用、室内の快適性、周辺環境への配慮（騒音・振動、景観、風害、日照阻害）、生物環境の保全など、建物の環境性能を総合的に評価するシステム。

右：せんだい都心再構築プロジェクトにおける将来イメージ
（まちづくり政策局資料より）

勾当台・定禅寺通エリア～文化交流・市民活動の場～

多彩な市民活動と定禅寺通や市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア



【都心の将来イメージの方向性】

働く場所、楽しむ場所として選ばれる、杜の都の個性きらめく、躍動の都心

東北を牽引するイノベーションが生まれる

◎建替誘導、企業立地支援 等

東北の交流拠点となる新たな賑わいを創り出す

◎公共空間・民有地一体利活用 等

杜の都の個性が活きる

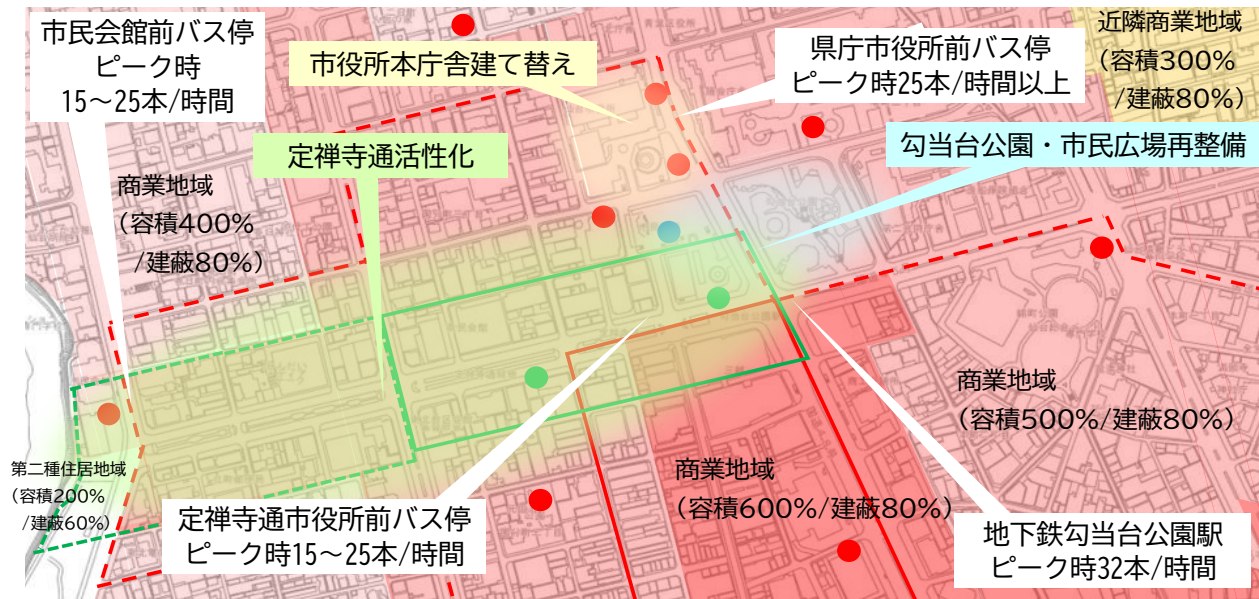
◎緑のネットワークの充実、特性を生かしたエリアマネジメント 等

注：下線部・赤文字は勾当台・定禅寺通エリアに関する特に重要な方針や施策の方向性等

2. 勾当台・定禅寺通エリアの現状

用途地域等（参考）

下：まちづくり政策局作成



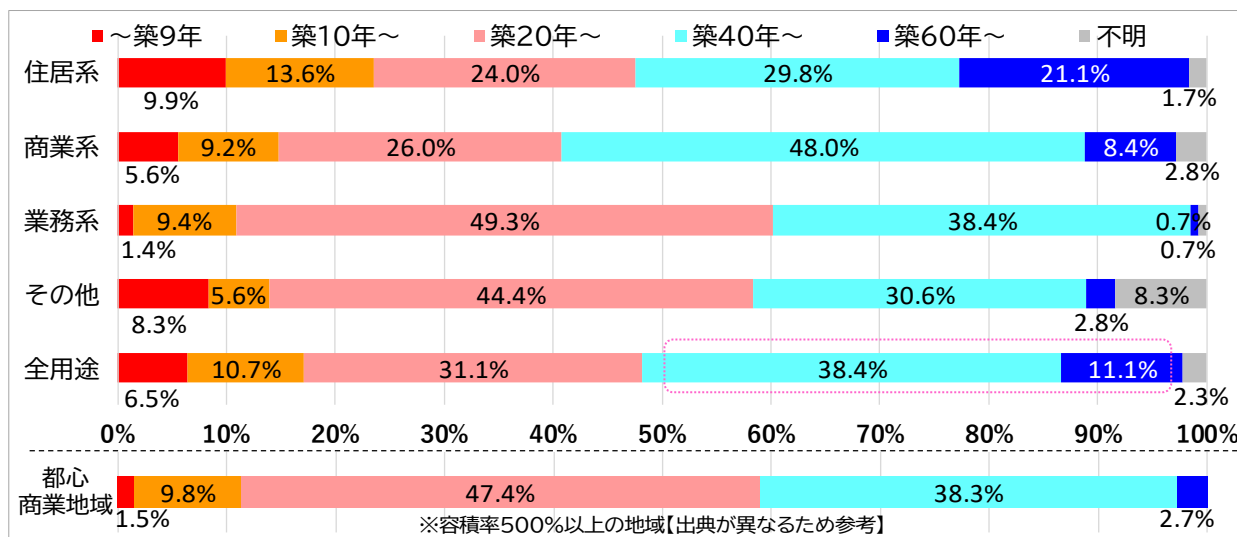
凡例
都市再生緊急整備地域(従来部分) 都市再生緊急整備地域(令和2年9月拡大部分) ● デタバイクポート
定禅寺通地区計画A地区 定禅寺通地区計画B地区 ● 自転車等駐輪場 ● タクシー乗り場

項目	区分	規制内容	規制方式		
1. 用途の制限	定禅寺通に接する敷地 (建築できない用途)	A地区	・ラフホテル、ソーブランド等 ・自動車修理工場、ガソリンスタンド等 ・特定の事業を営む工場 ・営業用倉庫等	地区計画	
		B地区	・上記A地区に掲げる用途 ・マージャン屋、パチンコ屋、ゲーム場等 ・キャバレー、ダンスホール等		
	定禅寺通に面する部分 (建築できない用途)	A地区	・1、2階が住宅や集合住宅等 ・マージャン屋、パチンコ屋、ゲーム場等 ・キャバレー、ダンスホール等	地区計画	
		B地区	・1、2階が住宅や集合住宅等		
	定禅寺通に面する部分	1、2階	・店舗やサービス業務などの誘導に努める	誘導指針	
2. 敷地の面積	地区全体	200㎡以上		地区計画	
3. 壁面の位置	定禅寺通に接する敷地	1～3階	定禅寺通の道路境界線より1.5m以上後退	地区計画	
		31m以上	定禅寺通の道路境界線より4m以上後退を基本とする		
	定禅寺通に接する敷地	中層階(4階以上)	壁面後退に努める	誘導指針	
4. 高さ	地区全体	A地区	晩翠通以東	10m以上60m以下	地区計画
		B地区	広瀬川～西公園通	20m以下	
			西公園通～晩翠通	50m以下	

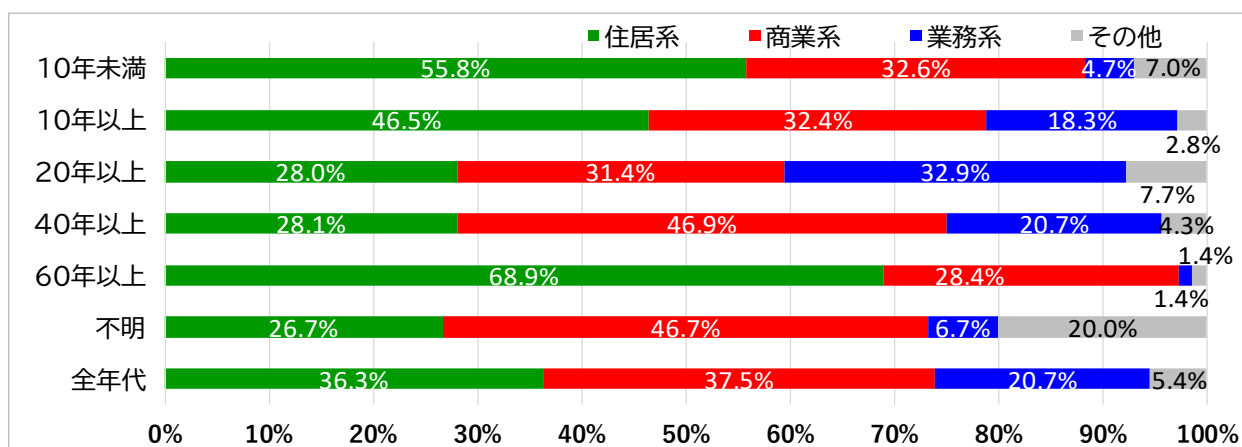
左：定禅寺通街並み形成ガイドライン
(都市整備局資料より・抜粋)

- 勾当台・定禅寺通エリアは概ね商業地域に指定されており、様々な用途の建築物の整備が可能である
- 都市再生緊急整備地域について、令和2年4月に行った内閣府への申し出に基づき、同年9月に区域が拡大された
(これにより一定の条件の下、税制優遇や容積割増等の特例を受けることが可能となった)
- 定禅寺通周辺では、ケヤキ並木と調和する文化的で魅力ある環境の形成・保持、賑わいと潤いのある商業・業務地の形成、新しい都市文化の創造・交流の場を目指した文化振興の環境形成等を目的に、建築物の用途や壁面位置、高さ等の基準を「地区計画」により定めている
- 景観法に基づく「景観地区」、都市計画法に基づく「地区計画」、仙台市屋外広告物条例に基づく「広告物モデル地区」の3つのまちづくりのルールに加え、「景観形成に関する基本目標」や各項目に応じた「誘導指針」等を整理した、「定禅寺通街並み形成ガイドライン」が策定されている

建築物の老朽化



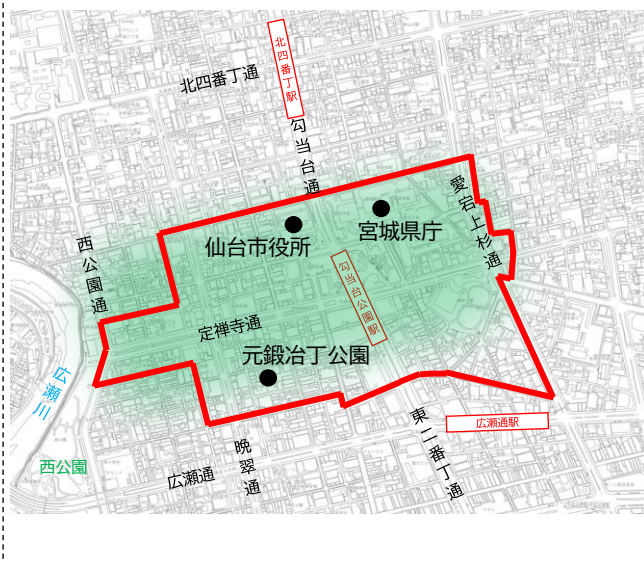
上・下：勾当台・定禅寺通エリアにおける建築物の築年数と用途
(いずれも都市整備局資料よりまちづくり政策局作成)



- 建築基準法の耐震規定が大幅に強化された昭和56年以前の（築40～59年及び築60年以上の）建築物がエリアのほぼ半数を占める
- 一般的に大規模な改修等の検討がなされる築20～39年の建築物も約3割を占め、勾当台・定禅寺通エリア全体では8割の建築物が、建て替えや改修等の検討対象となる
- 用途別に見ると、築40～59年の建築物が占める割合は商業系で最も高く、築20～39年の建築物が占める割合は業務系で最も高い
- 築10年未満の建築物の過半を住居系が占める

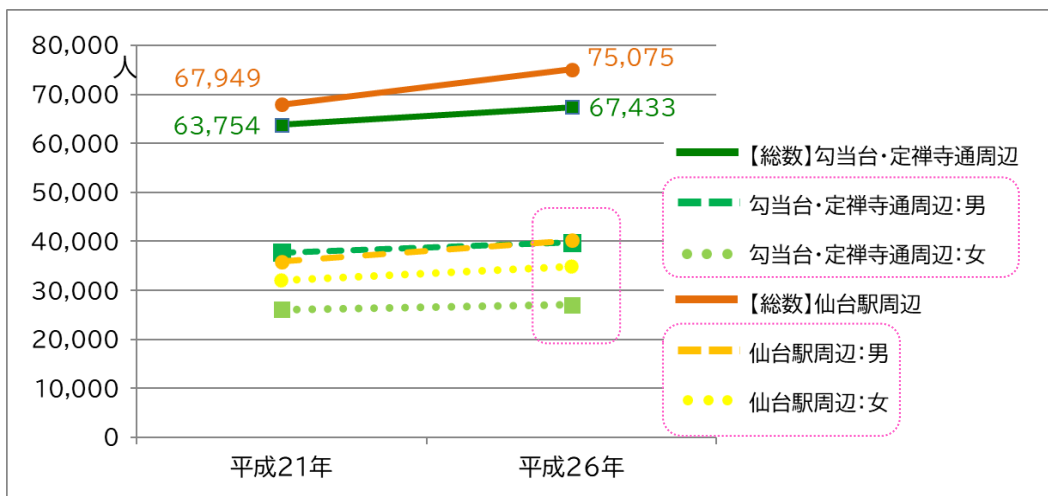
【上記建築物築年数・用途統計の範囲】

勾当台・定禅寺通エリア（一部隣接地を含む）における容積率500%以上の商業地域（下記赤枠内）

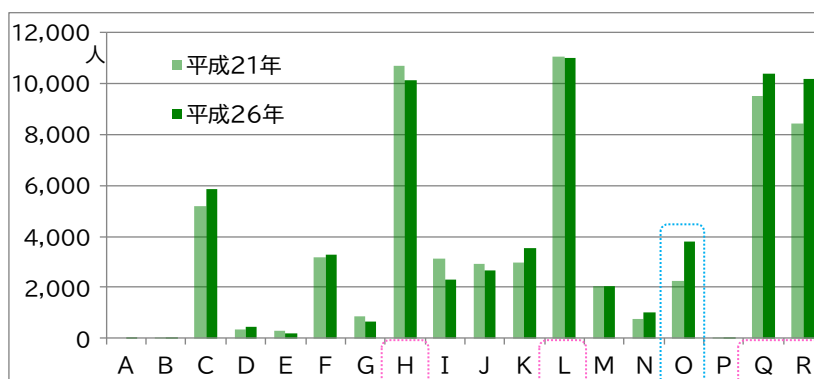


就業者数・居住者数の動向

【就業者数】



上：勾当台・定禅寺通エリア周辺と仙台駅周辺の就業者数推移
 下：勾当台・定禅寺通エリア周辺の業態別就業者数比較
 (いずれも経済センサスよりまちづくり政策局作成)

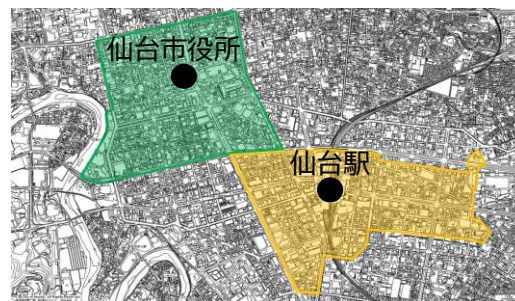


- A：農林漁業
- B：鉱業、採石業、砂利採取業
- C：建設業
- D：製造業
- E：電気・ガス・熱供給・水道業
- F：情報通信業
- G：運輸業、郵便業
- H：卸売業、小売業
- I：金融業、保険業
- J：不動産業、物品賃貸業
- K：学術研究、専門・技術サービス業
- L：宿泊業、飲食サービス業
- M：生活関連サービス業、娯楽業
- N：教育、学習支援業
- O：医療、福祉
- P：複合サービス事業
- Q：サービス業
- R：公務

- 勾当台・定禅寺通エリア周辺の就業者数については、総数では仙台駅周辺に及ばないものの、男性に限るとほぼ同数で、女性の就業者数の差がそのまま総数の差に表れている
- 業態別に見ると、勾当台エリア周辺では宿泊・飲食サービス、卸売業・小売業、サービス業、公務が多く、医療・福祉が増加傾向にある

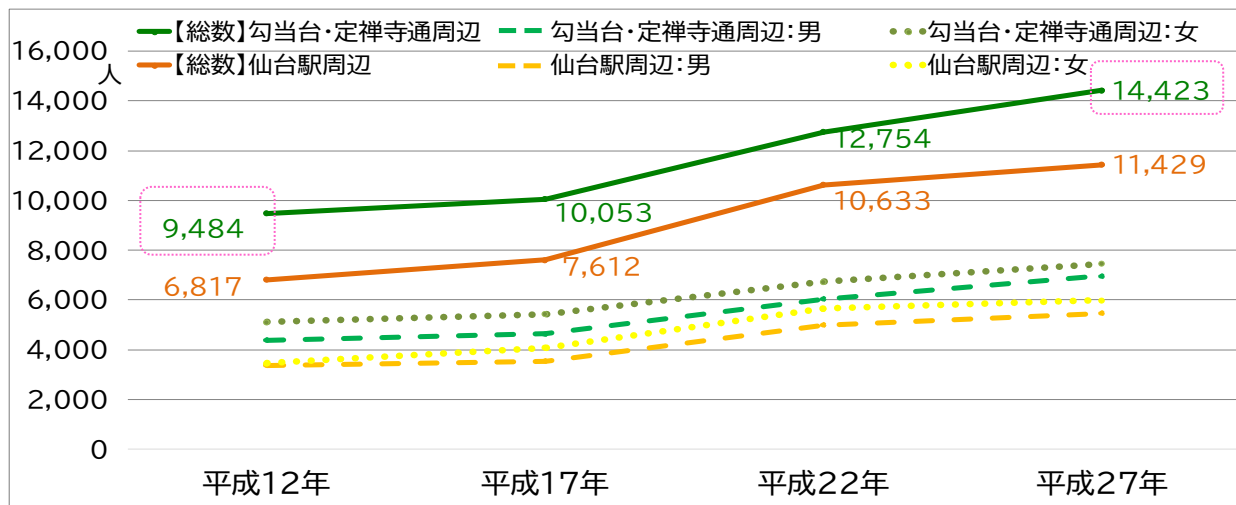
【就業者数統計の範囲（各約1.25km²）】

勾当台・定禅寺通エリア周辺：
 一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・
 木町通1丁目・国分町2～3丁目・
 立町・本町2～3丁目



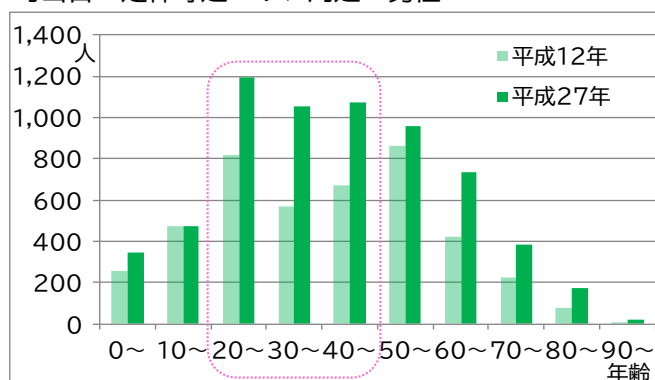
仙台駅周辺：
 青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・
 若林区新寺1丁目・
 宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目

【居住者数】

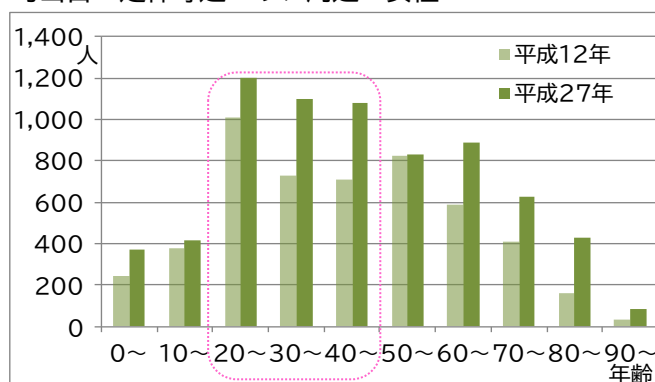


上：勾当台・定禅寺通エリア周辺と仙台駅周辺の居住者数推移
下：男女別居住者数比較（いずれも国勢調査よりまちづくり政策局作成）

勾当台・定禅寺通エリア周辺・男性

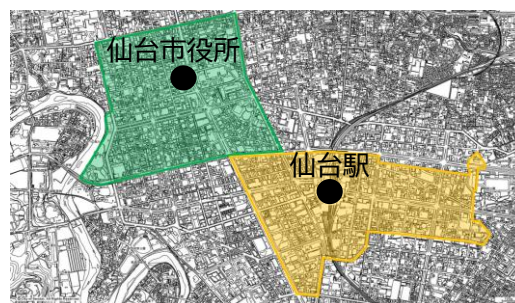


勾当台・定禅寺通エリア周辺・女性



【居住者数統計の範囲(各約1.25km²)】

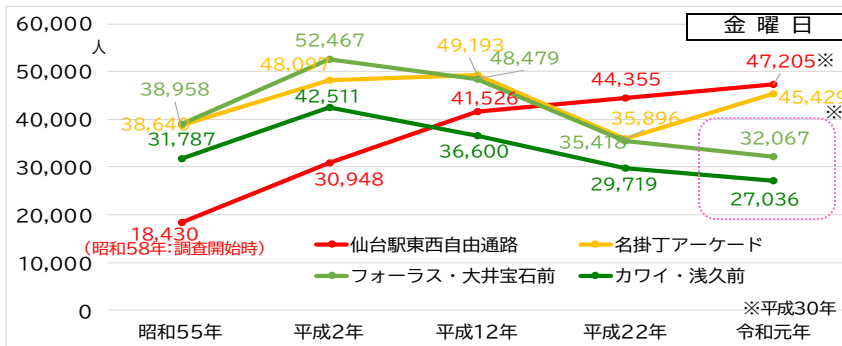
勾当台・定禅寺通エリア周辺：
一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・
木町通1丁目・国分町2～3丁目・
立町・本町2～3丁目



仙台駅周辺：
青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・
若林区新寺1丁目・
宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目

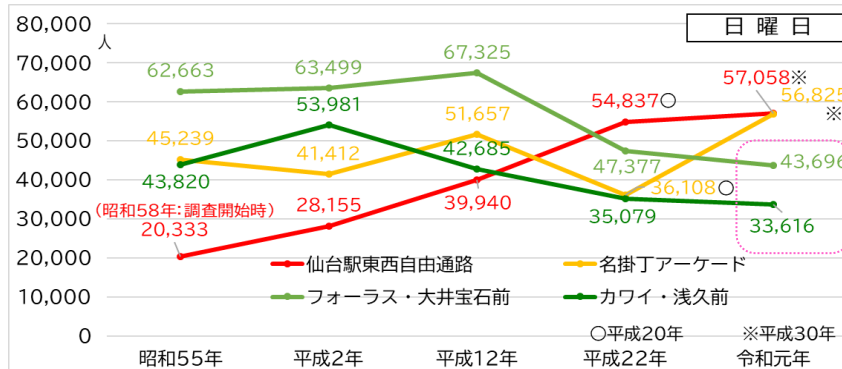
- 勾当台・定禅寺通エリア周辺の居住者数はこの15年間で約1.5倍となり、大きく増加している
- 仙台駅周辺も居住者数は増加しているが、直近5年間では勾当台・定禅寺通エリア周辺の方が増加率が高い
- 男女別・年代別居住者数を見ると、男女とも20～49歳が大きく増加している

歩行者通行量等の変化

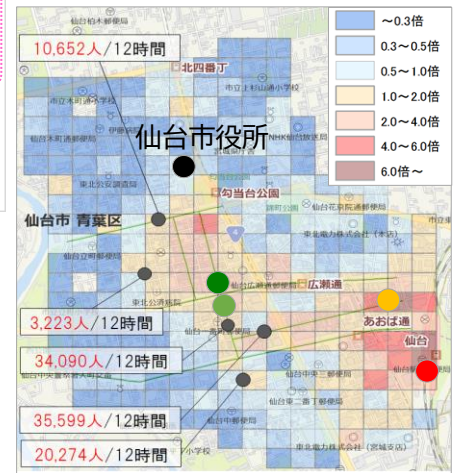


左・左下：歩行者通行量の推移
(いずれも仙台商工会議所・仙台市「仙台市内中心部商店街の通行量調査結果」よりまちづくり政策局作成)

注：大規模なイベントの開催と調査とが重複している場合は、重複のない直近年次の結果を記載



右：歩行者滞在状況 (まちづくり政策局資料より)



- ・平成29年9月の図内範囲滞在者について、全体の平均密度を1.0とした際の100mメッシュ毎の倍率を示す
- ・携帯電話位置情報より、15分以上の同一メッシュ内の滞在者数を集計し、面積で割って密度を算出しており、赤色が濃いほど滞在者密度が高く、青色が濃いほど低い

・右図枠内数値 (人/12時間) は、上記歩行者通行量調査とは別途調査した、平成29年9月の歩行者通行量を示す

- ・右図 ●●●● は、上記歩行者通行量の調査地点を示す ●●●●
- ：仙台駅東西自由通路 ●●●●：名掛丁アーケード
- ：フォーラス・大井宝石前 ●●●●：カワイ・浅久前

右：第5回仙台都市圏パーソントリップ調査結果の一部抜粋 (都市整備局資料より)

注：勾当台・定禅寺通エリアに限らず、本市における人々の移動目的の変化を示す

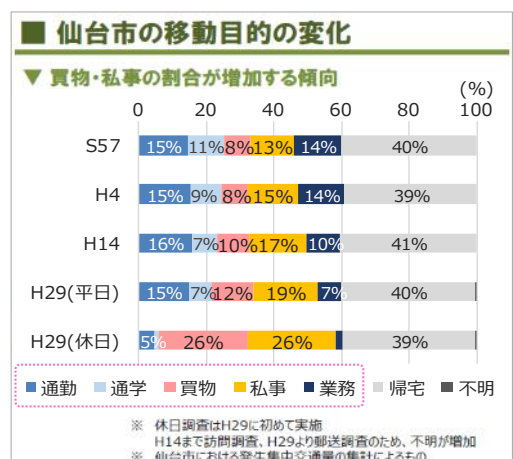
○勾当台・定禅寺通エリア周辺における、イベント等の開催のない状況での歩行者通行量は大きく減少している

○カワイ・浅久前を見ると、金曜日では平成2年から36%・約15,000人の減少、平成12年から26%・約9,500人の減少となっており、日曜日にも同様に減少傾向にある

○仙台駅周辺では反対に大幅な増加が見られ、特に仙台駅東西自由通路は、日曜日では平成2年の2倍以上、平成12年比でも43%・約17,000人も増加している

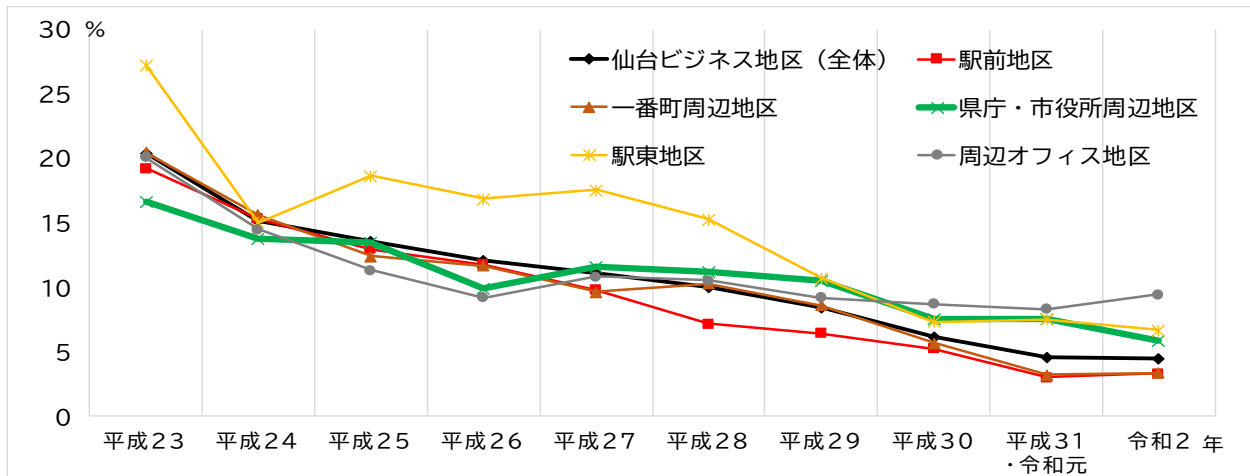
○滞在者の状況については、仙台駅周辺への人の集中が顕著に確認できる

○また、本市全体に係る傾向として、「通勤・通学」や「業務」を目的とした移動の割合が減少し、「買物」や「私事 (送迎、趣味・娯楽等)」の割合は増加している



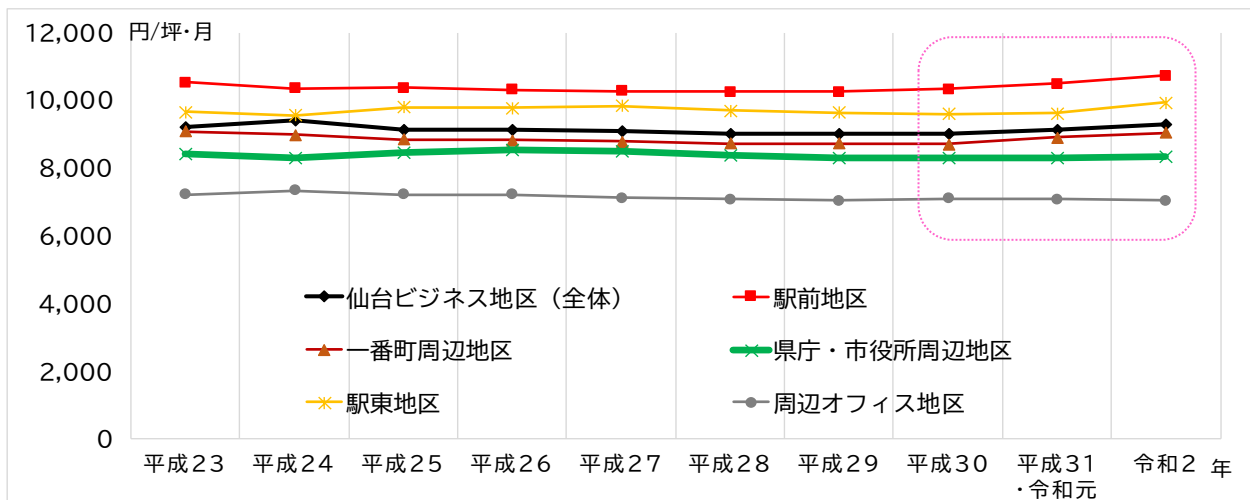
※ 休日調査はH29に初めて実施
H14まで訪問調査、H29より郵送調査のため、不明が増加
※ 仙台市における発生集中交通量の集計によるもの

平均空室率及び平均賃料



上：平均空室率推移（毎年1月時点） 下：平均賃料推移（毎年1月時点）
 （いずれも三鬼商事株式会社公表資料よりまちづくり政策局作成）

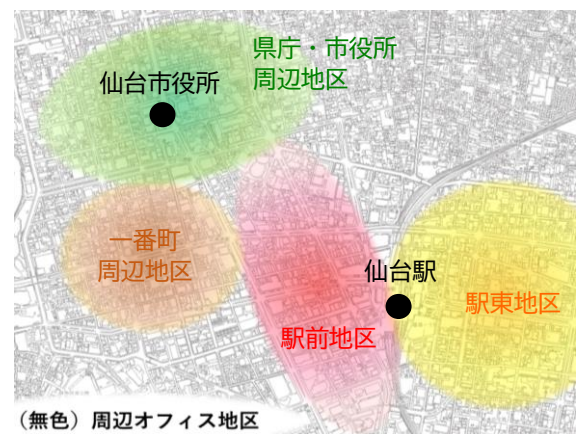
注：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルが対象



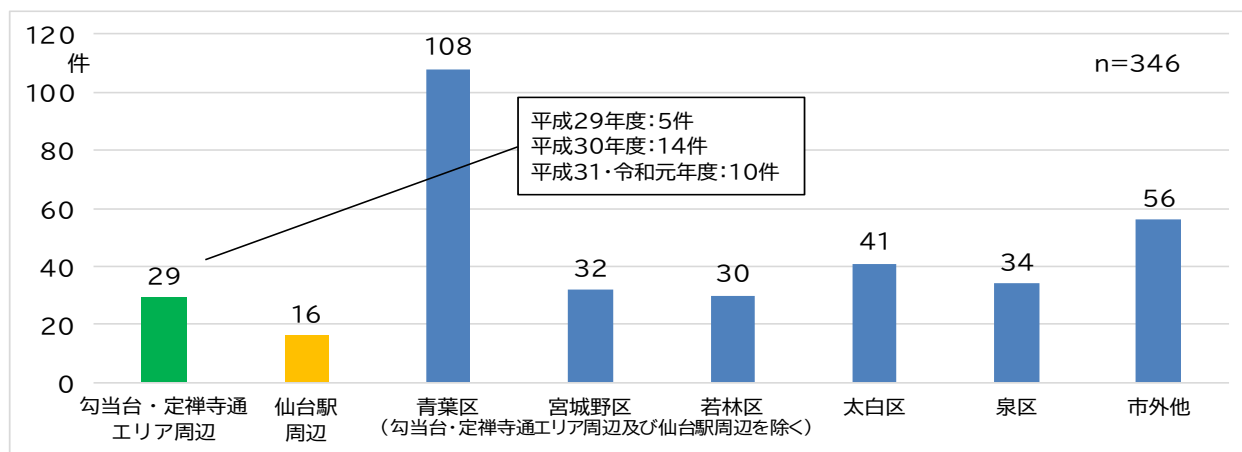
- 令和2年1月時点で、勾当台・定禅寺通エリアが属する県庁・市役所周辺地区の平均空室率は5.83%、平均賃料は8,311円/坪・月となっている
- 同時期の駅前地区の平均空室率は3.31%、平均賃料は10,732円/坪・月であり、県庁・市役所周辺地区とは大きな差が生じている
- 仙台ビジネス地区（右図範囲内全体の平均）はそれぞれ4.49%、9,267円/坪・月であり、県庁・市役所周辺地区の平均賃料はこれよりも低く、本市都心の中では比較的手頃感のある賃料水準となっている

【上記平均空室率及び平均賃料統計の範囲の概要】

仙台ビジネス地区：下図内全体の平均



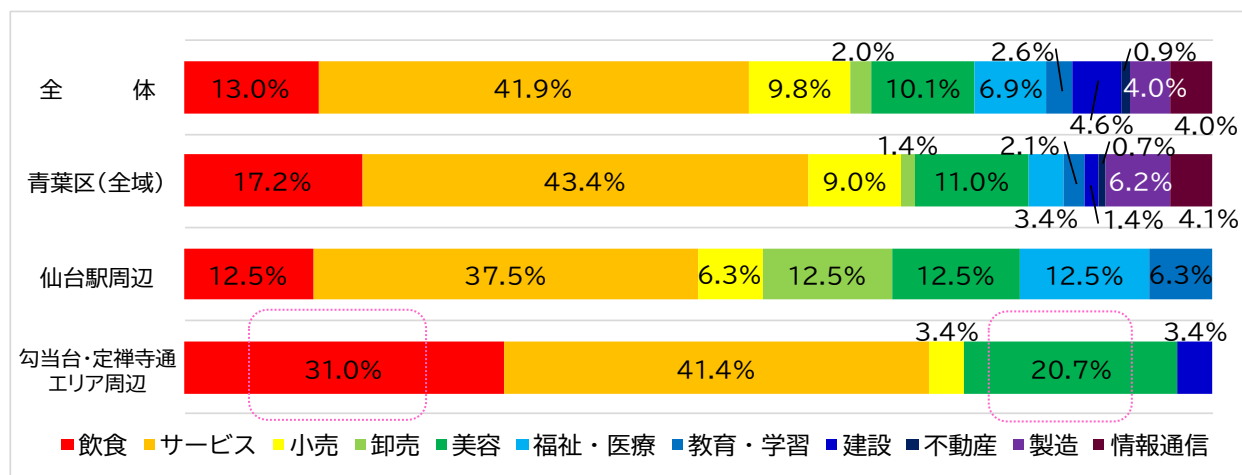
起業・開業件数



上：仙台市起業支援センター アシ☆スタ利用者の所在地別の開業件数（平成29年度～平成31・令和元年度）

下：仙台市起業支援センター アシ☆スタ利用者の開業業種の割合（平成29年度～平成31・令和元年度）

（いずれも経済局・仙台市産業振興事業団資料よりまちづくり政策局作成）



○平成29年度以降、仙台市起業支援センターアシ☆スタ利用者の開業実績346件中、29件、約9%が勾当台・定禅寺通エリア周辺を所在地としており、仙台駅周辺の約1.8倍の開業実績となっている

○勾当台・定禅寺通エリア周辺における新規開業を業種別に見ると、全体や仙台駅周辺に比べ、「飲食業」や「美容業」の比率が高い

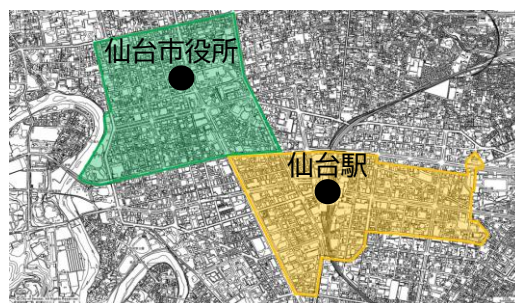
○勾当台・定禅寺通エリア周辺の「サービス業」は、パーソナルトレーニング・映像制作・コピーライター等である

○勾当台・定禅寺通エリア周辺の業種別「建設」は、リノベーション不動産販売である

【起業・開業件数統計の範囲

(各約1.25km²)】

勾当台・定禅寺通エリア周辺：
一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・
木町通1丁目・国分町2～3丁目・
立町・本町2～3丁目

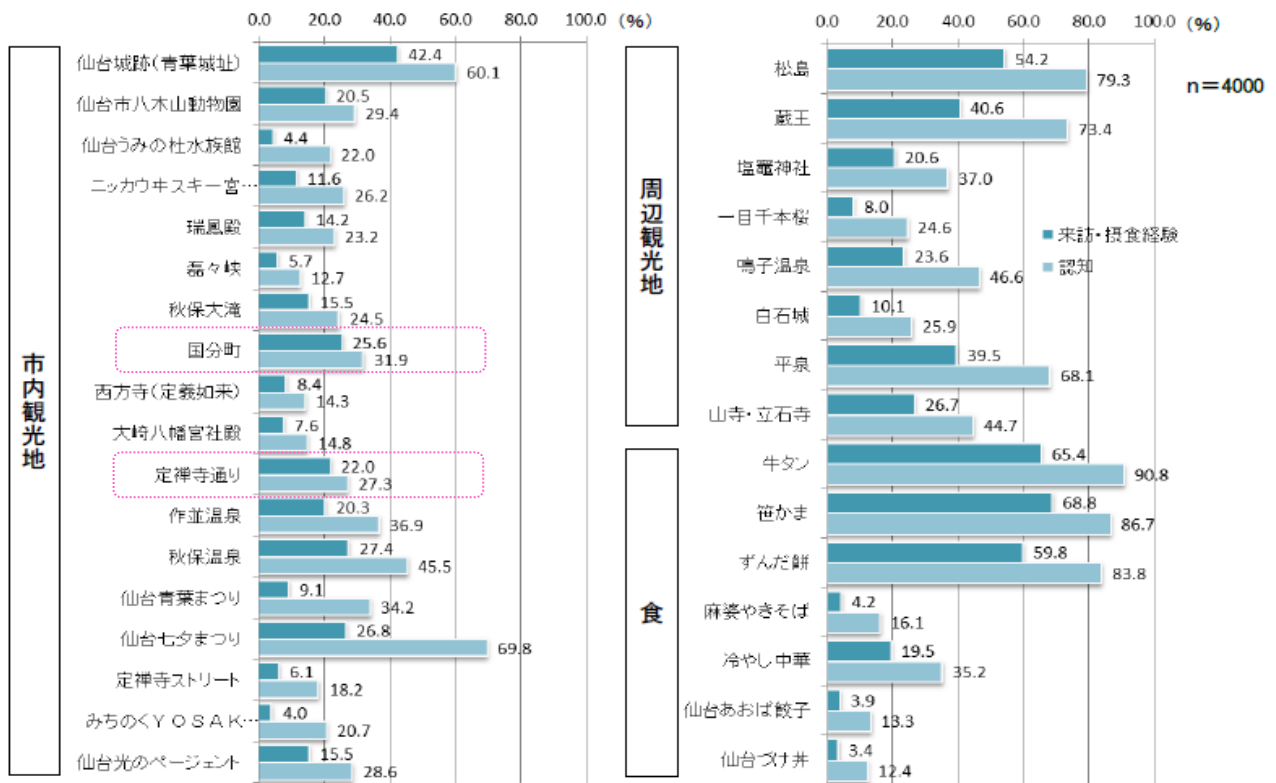


仙台駅周辺：
青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・
若林区新寺1丁目・
宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目

認知度・来訪状況

全体 (%)				来訪意向あり (%)			
順位	項目	件数	割合	順位	項目	件数	割合
1	牛タン(店舗名含む)	1,834	45.9	1	牛タン(店舗名含む)	1,224	46.1
2	伊達政宗/伊達	951	23.8	2	伊達政宗/伊達	732	27.6
3	青葉城(跡・址・公園)/仙台城/護国神社	884	22.1	3	青葉城(跡・址・公園)/仙台城/護国神社	727	27.4
4	七夕	654	16.4	4	七夕	520	19.6
5	笹かまぼこ	351	8.8	5	笹かまぼこ	281	10.6
6	松島/瑞巖寺	242	6.1	6	松島/瑞巖寺	211	7.9
7	ずんだ(餅/シェイク/ソフト 他)	219	5.5	7	ずんだ(餅/シェイク/ソフト 他)	175	6.6
8	震災/被災/3.11/復興/地震/津波/災害 等	189	4.7	8	萩の月	155	5.8
9	東北楽天ゴールデンイーグルス/コボスタ	183	4.6	9	東北楽天ゴールデンイーグルス/コボスタ	140	5.3
10	萩の月	176	4.4	10	社の都/青葉/社 等のキーワード	128	4.8
11	社の都/青葉/社 等のキーワード	162	4.1	11	広瀬川	118	4.4
12	広瀬川	142	3.6	12	震災/被災/3.11/復興/地震/津波/災害 等	100	3.8
13	買い物/ショッピング/アウトレット(特定の商業施設名を含む)	84	2.1	13	買い物/ショッピング/アウトレット(特定の商業施設名を含む)	83	3.1
14	定禅寺通り/ケヤキ並木/青葉通り 等	80	2.0	14	定禅寺通り/ケヤキ並木/青葉通り 等	70	2.6
15	東北大学等大学/学園都市	70	1.8	15	東北大学等大学/学園都市	60	2.3

上：仙台市と聞いて思い浮かぶ場所・モノ・コト (上位15)
 下：仙台市やその周辺の観光資源認知/来訪状況 (認知率：下段薄青・来訪率：上段濃青)
 (いずれも文化観光局資料「平成27年度仙台市観光客動態調査」より)



【性・年代別内訳】

	合計	男性	女性
合計	4,000	2,000	2,000
20代	800	400	400
30代	800	400	400
40代	800	400	400
50代	800	400	400
60代以上	800	400	400

【居住地別内訳】

居住地	人数	認知 (%)	来訪 (%)
首都圏	1,000	17.1	12.1
東北	1,000	17.6	13.7
北海道	500	100.0	
北関東	500	45.4	26.4
中部	500	57.2	11.2
関西	500	45.0	13.6

右：上記図表の回答者属性
 (文化観光局資料「平成27年度仙台市観光客動態調査」より)

- ・調査手法：WEBアンケート
- ・調査期間：平成27年9月11日～平成27年9月17日

エリアに対するイメージ

	就業者
商売する場所として	<ul style="list-style-type: none"> 生活感がありながら交通の便が良く、ビジネス環境としては良い 晩翠通の東西で商業地としての違いを感じる
好きなところ	<ul style="list-style-type: none"> ケヤキ並木があり、木もれ日が落ちてくるような場所で気持ちが良い 季節ごとに趣があり、四季を感じる 定禅寺通沿道の店舗の2・3階から見るケヤキ並木（通りから見るのとは趣が異なる）
課題	<ul style="list-style-type: none"> 昼間楽しめる飲食店や飲食ビルがない 晩翠通を超えると（西側の）人が少ない ケヤキの葉が多くて通りが暗く、沿道の店も暗い感じがする
その他	<ul style="list-style-type: none"> 仙台駅前には若者向けのオシャレ路線だが、定禅寺通は地元系店舗や安い飲食店の路線 若い人を呼び込む店舗が少ない

	居住者
住む場所として	<ul style="list-style-type: none"> 昔からの人は少し離れたところに住んでいる感じだが、若い人は都心に住んでいる感じがある 若い人ほど愛着がある
好きなところ	<ul style="list-style-type: none"> メディアテーク周辺の街並み 定禅寺通の緑道（年中イベントが行われている、ゆったりしている、モニュメントの点在が絵になる） 住宅と繁華街の機能が程よく融合 日常的な買い物以外は、交通・社会インフラとも便利
課題	<ul style="list-style-type: none"> 生鮮食品や日用品を買える店がない 歩道を走る自転車の速度 ケヤキの老木化や傷み
その他	<ul style="list-style-type: none"> 勾当台公園・市民広場はイベントの場というイメージで、散歩する公園ではない 定禅寺通の南北、晩翠通の東西で分けると、東西南北で住んでいる人の色合いや質が違う感じ

上：定禅寺通周辺に対する就業者・居住者イメージ
 （まちづくり政策局資料「平成30年度定禅寺通の利活用に関するユーザー・フォーカス・グループ・インタビュー※調査」より）

※フォーカス・グループ・インタビュー（FGI）

：特定の目的に対する情報を収集するため、対象者（この場合、定禅寺通周辺に就業または居住する、年齢、性別、居住/就業年数等、属性の異なる方々）を集め、面接形式でインタビューを行うもの。アンケートは客観的（定量的）なデータ収集を中心とした調査であるのに対し、FGIは定性的な意味合いが大きい調査。

市役所本庁舎建て替え

令和3年4月27日現在

○昭和40年に完成した仙台市役所本庁舎について、老朽化や庁舎分散等の課題解消、災害対応等の機能強化等を目的に、建て替えに向けた検討を進めており、令和2年7月には、仙台市役所本庁舎建替基本計画を策定した

○今後は令和10年度の供用開始に向け設計等を行う他、特に、新本庁舎低層部・敷地内広場等について、「都市の新たな価値を生むための市庁舎」「都市に開かれた市庁舎」の実現に向けた検討を進める

【仙台市本庁舎建替基本計画の概要（一部抜粋）】

◎新本庁舎の目指す方向性

市民とともに、まちとともに
新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎
～市民の豊かな暮らしと安心のために～

- ①行政庁舎として持続性と柔軟性を備え、協創・共創の場で市政課題を解く
- ②市民が集う多彩な協働の杜をつくる
- ③杜の都、防災環境都市を発信する

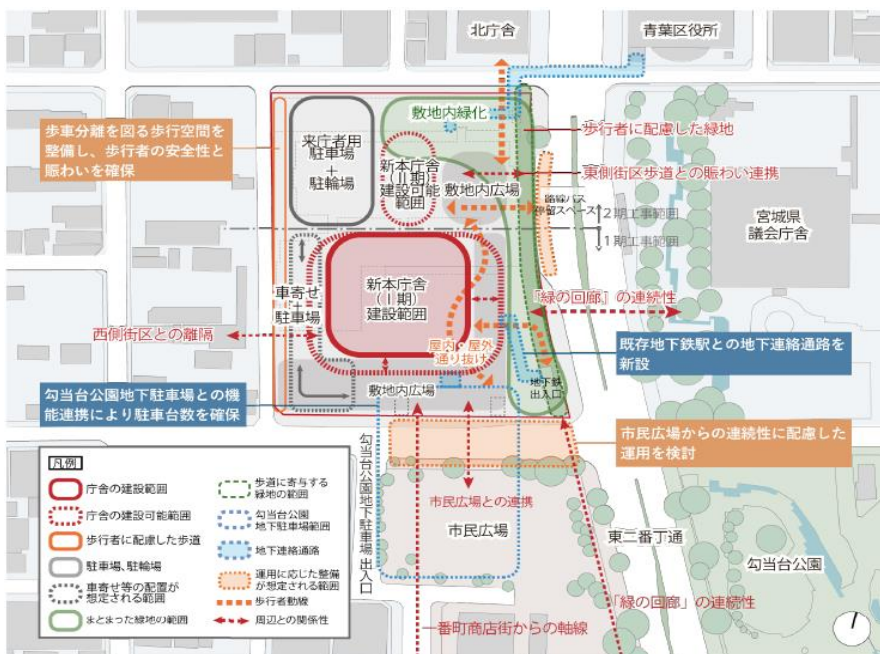
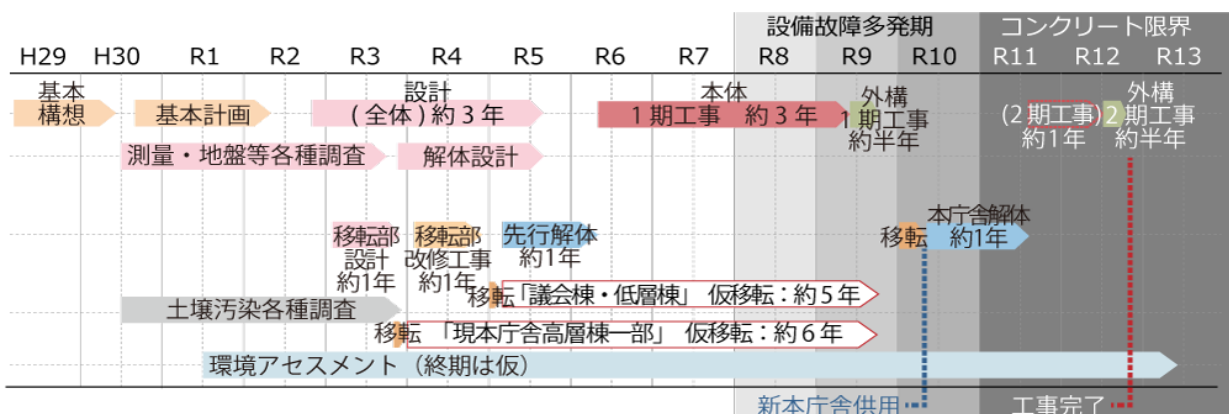
◎新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備の方向性

○都市の新たな価値を生むための市庁舎

- ・市民・企業・行政が連携しながら知的創造を行い、新たな価値と交流を育む場
- ・仙台市や東北6県に関する情報発信を行い、東北の結節点として都市の魅力を伝える場

○都市に開かれた市庁舎

- ・定禅寺通及び市民広場からのまちの賑わいの連続性に資する場
- ・一番町や中心部商店街からの商業機能の連続性に資する場
- ・周辺オフィスで働く人や市民が集い、安らぐ憩いの場



上：新本庁舎整備スケジュール

左：新本庁舎配置計画の考え方
(いずれも財政局資料より)

定禅寺通活性化

令和3年4月27日現在

- にぎわいや人の流れの仙台駅周辺への集中および定禅寺通を含むエリアの歩行者通行量の減少、民間主体によるまちづくりの機運の高まり等を背景に、官民連携のもとにエリア価値の向上につながるまちづくりを推進するため、定禅寺通沿道地権者や関係商店街・町内会・まちづくり団体等により「定禅寺通活性化検討会」が平成30年に設立された（事務局：仙台市、仙台商工会議所）
- 同会は、定禅寺通エリアの魅力向上させ、次世代につないでいくことを目的とし、会員による実践的検証（社会実験など）を行いながら、エリアの将来像、道路空間再構成、歩行者空間利活用、エリアマネジメントの方向性等について検討を重ね、今後「（仮称）定禅寺通エリアまちづくり基本構想（検討会案）」を取りまとめる予定としている

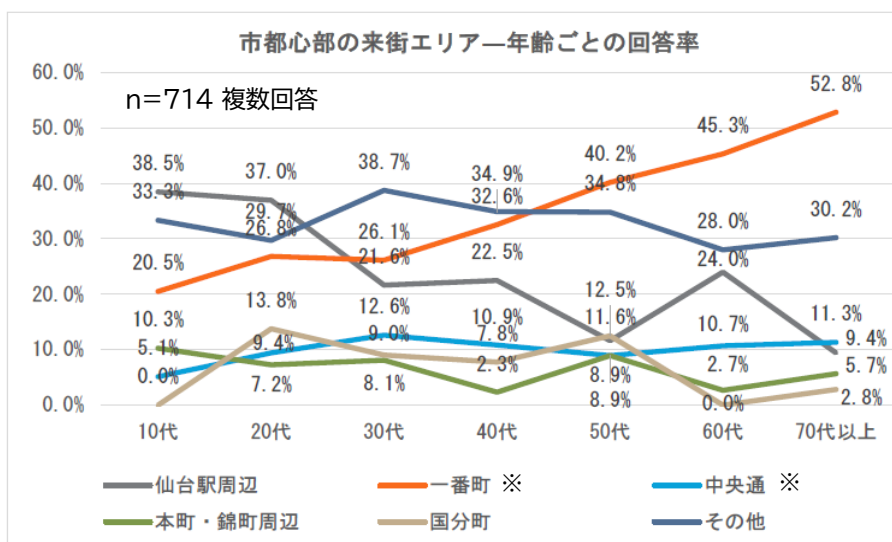
【定禅寺通エリアを特徴づけるイメージ（これまでの検討会の議論より）】

- ・世界に誇る日本一のケヤキ並木
- ・個性ある界隈が連なる
- ・こだわりのある個店や人が多い
- ・音楽や芸術等の都市文化の創造
- ・住む人と働く人が程よく混在する
- ・歴史に誇りを持ち人情味のあるコミュニティ

等

上：社会実験「定禅寺通ストリートパーク'19」の状況

下：同社会実験に係るアンケート調査結果の一部抜粋（いずれもまちづくり政策局資料より）



※ 一番町 … 一番町四丁目・サンモール・ぶらんどーむの各商店街
 中央通 … おおまち・クリスロード・名掛丁の各商店街

- ・アンケート当日に来街した、または来街予定のエリア（定禅寺通を除く）についての年代別集計結果
- ・仙台駅周辺の回答率は年代が上がるごとに下がり、一番町※の回答率は年代が上がるごとに増えており、エリアごとに年代特性の違いがみられる
- ・20～50代の1割前後が国分町と回答しているが、10代及び60代以上では回答が激減する