

仙台市立地適正化計画の策定について

(説明事項)

①本市の基本とする都市構造

本市の基本とする都市構造

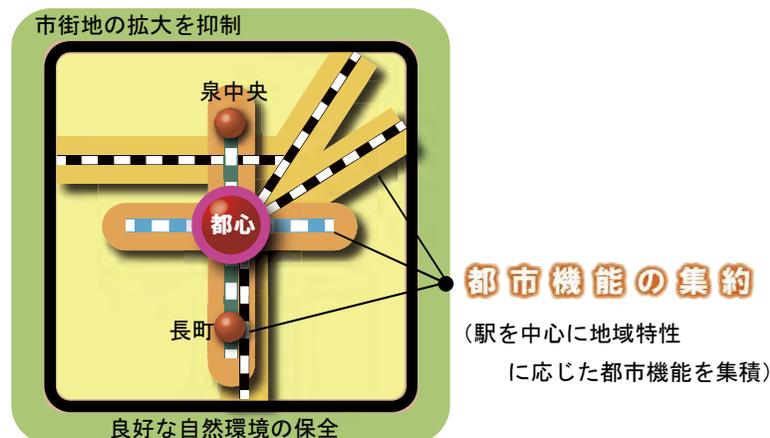
- 本市では、1999(平成11)年に「都市計画の方針」を策定して以来、市街地の拡大を抑制し、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに継続的に取り組んでいる。
- 令和2年度に策定した都市計画マスタープランにおいても、引き続き都心や広域拠点、地下鉄沿線の都市軸、鉄道沿線への都市機能の集積及び高度化を進め、密度を高めるとともに、魅力的で暮らしやすく、安全・安心な空間が形成された持続可能な都市構造の実現を目指すこととしている。



- 立地適正化計画は、策定後に都市計画マスタープランの一部としてみなされるため、本計画においても「鉄道を基軸とした機能集約型の都市構造」を基本とする都市構造と定め、都市計画マスタープランに掲げる都市づくりの目標像の実現に向け、適正な土地利用や都市機能の誘導の推進に取り組むこととする。

《都市計画マスタープランにおける基本とする都市構造》

鉄道を基軸とした機能集約型の都市構造



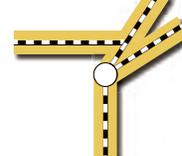
【凡例】

都市軸



地下鉄南北線及び東西線の沿線

鉄道沿線

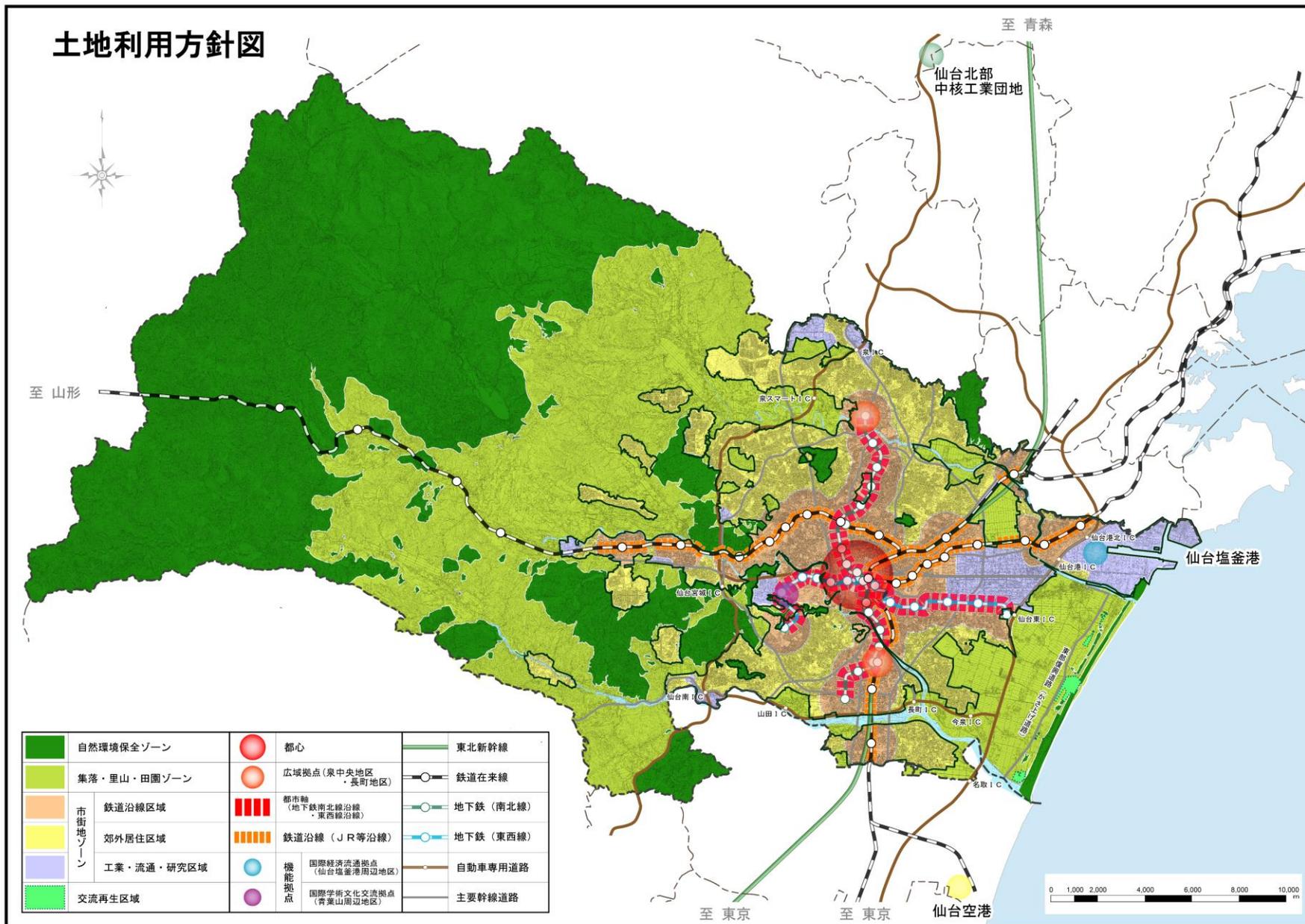


JR在来線等の沿線

市街地

市街地を取り巻く自然

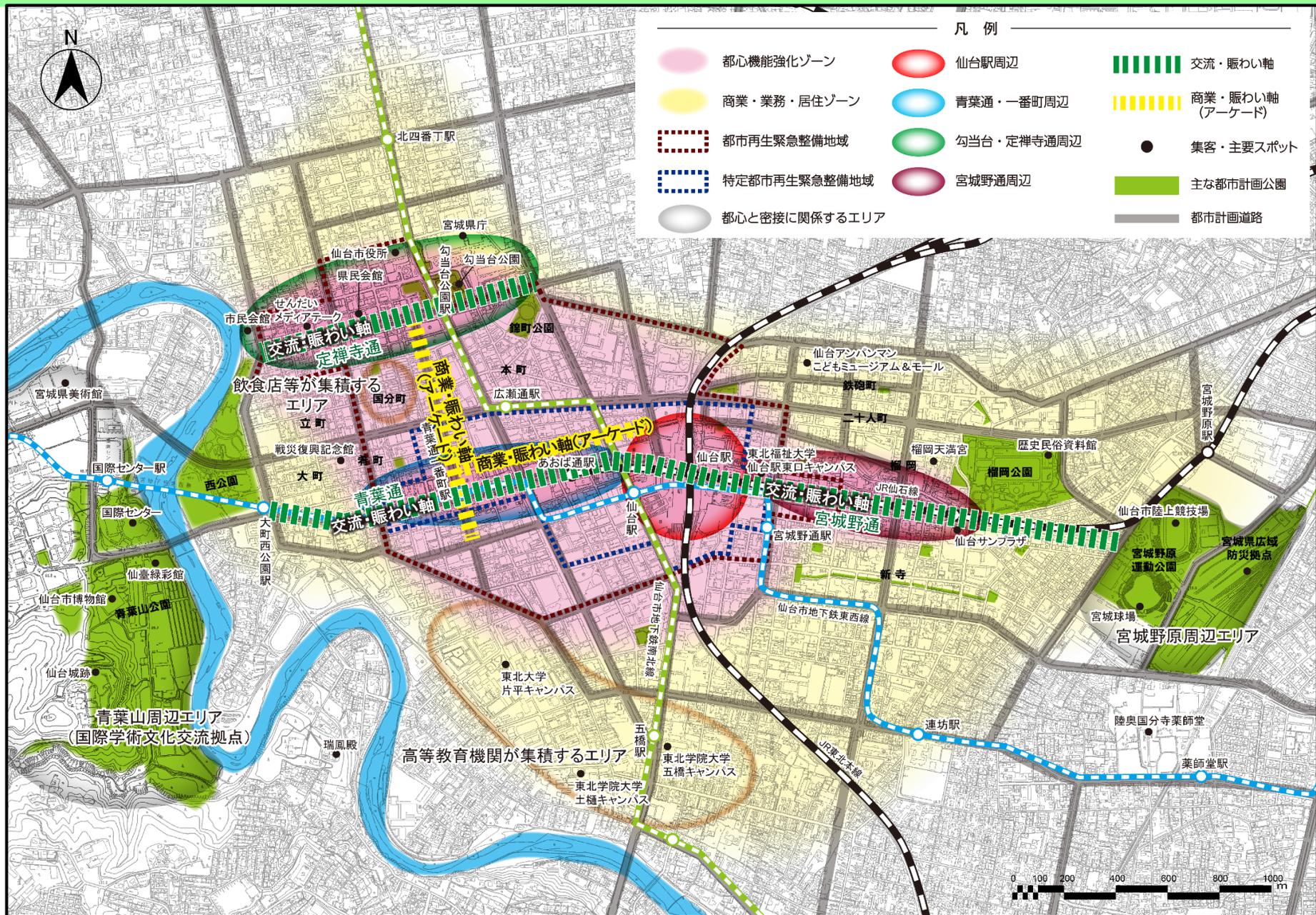
本市の基本とする都市構造(都市マスにおける土地利用方針図)



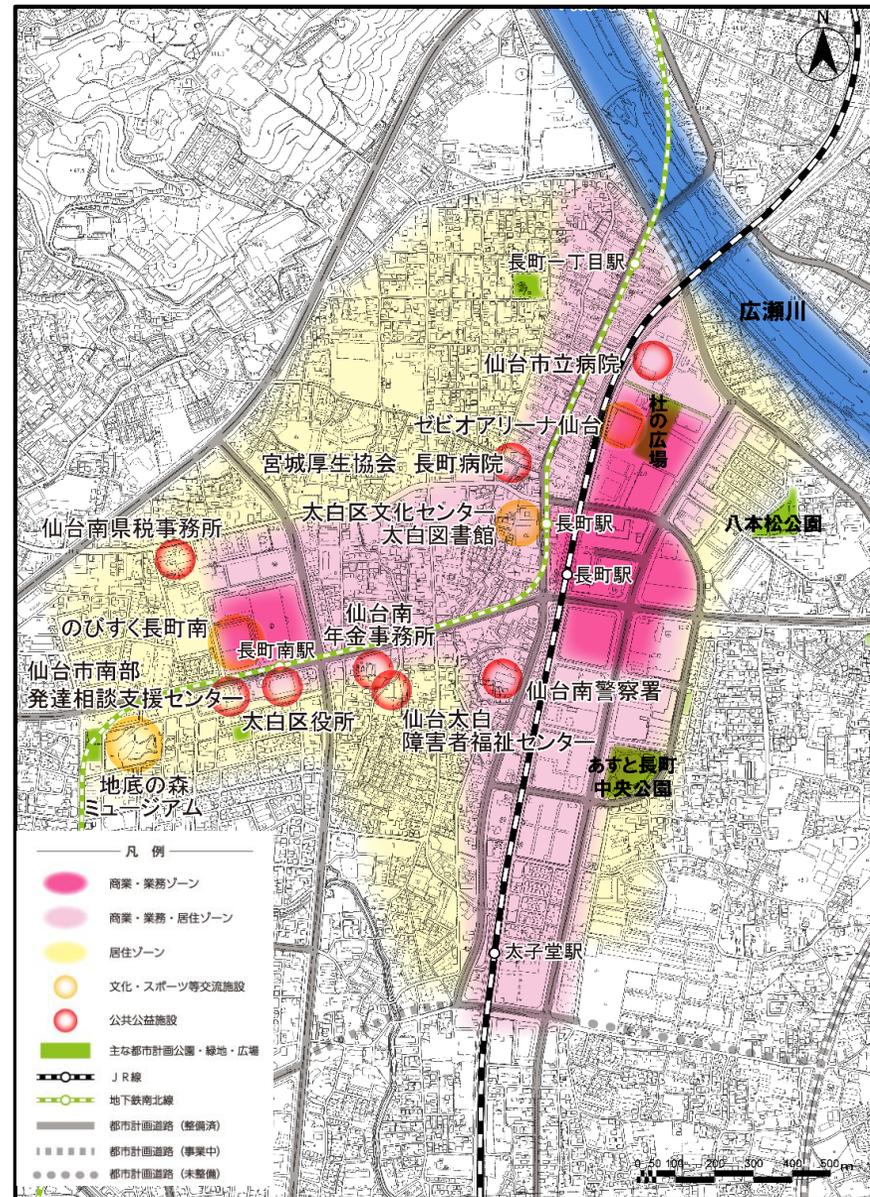
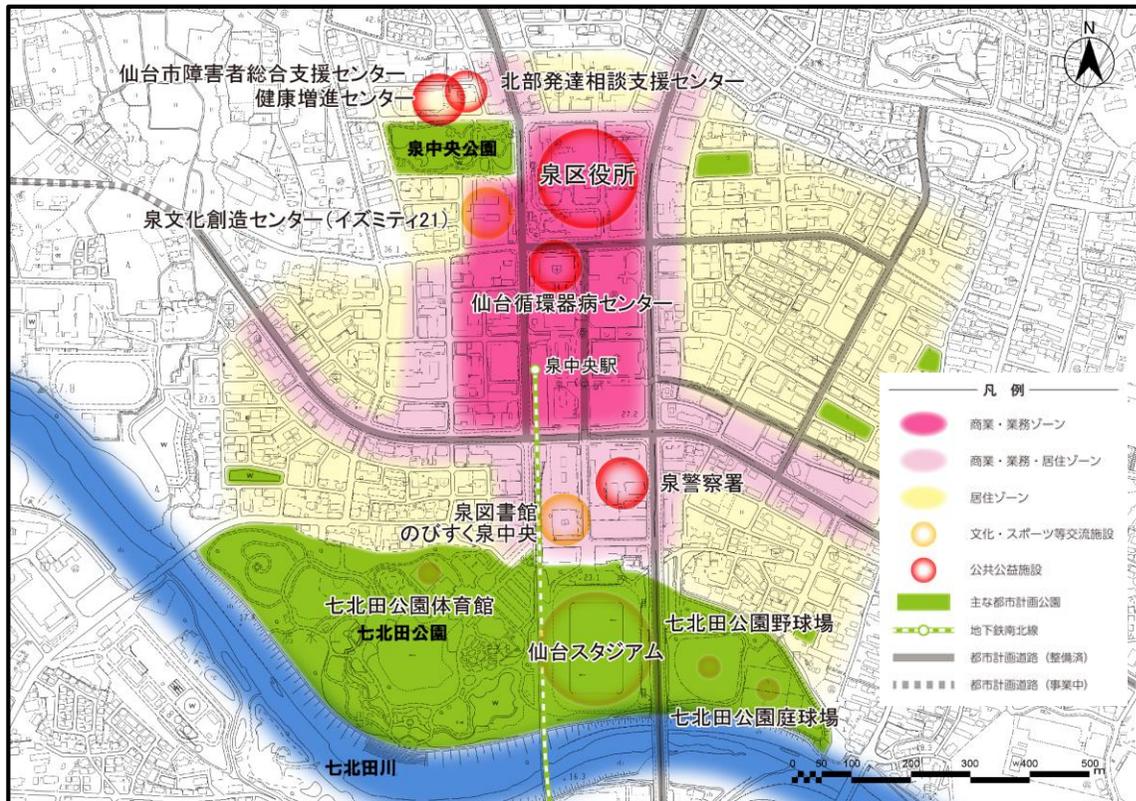
基本とする土地利用の考え方

各ゾーンの名称	基本的な考え方
市街地ゾーン (都心)	東北をグローバルに牽引する中枢都市として、国際競争力を有し、高次な都市機能の集積による賑わいと交流、継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都心を目指し、都心部の再構築を進めるとともに、回遊性の向上を図り、ウォーカブルな都市空間の形成を推進します。
市街地ゾーン (広域拠点)	泉中央地区および長町地区に「広域拠点」を配置し、都市圏の活動を支え、生活拠点にふさわしい魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。また、広域拠点の利便性を生かした都市型居住の推進を図ります。
市街地ゾーン (機能拠点)	仙台塩釜港周辺地区に「国際経済流通拠点」、国際センター・川内・青葉山を含む青葉山周辺地区に「国際学術文化交流拠点」を配置し、都市としての持続的な発展を支える魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。
市街地ゾーン (都市軸)	東西と南北の地下鉄駅を結ぶ地下鉄沿線を、十文字型の「都市軸」として位置付け、駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の集積を進めます。また、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進します。
市街地ゾーン (鉄道沿線)	JR等の鉄道駅を中心に、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ都市計画の見直しなどにより、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導します。
市街地ゾーン (郊外居住区域)	様々な世代やライフスタイル、地域の実情などに応じて、都市計画の見直しなどにより生活の質を維持するために必要な都市機能の確保を図ります。
市街地ゾーン (工業・流通・研究区域)	工業・流通・研究の各機能のさらなる集積と国際的・広域的な産業機能や研究開発機能の一層の集積を図るとともに、産業構造の変化に対応した地域産業機能を集積します。また、地域経済を支える活力ある産業機能の基盤整備を計画的に進めます。
集落・里山・ 田園ゾーン	自然環境保全にも及ぶ農地・農業の持つ多面的な価値を十分に認識しながら、農林業振興や地域活性化により集落の生活環境を維持します。里山地域は、山地と市街地の緩衝帯として本市の生態系の連続性を支える地域であり、保全に努めるとともに、森林などの持続的な利活用、環境と調和した農林業の振興などを推進します。田園地域は、水田の持つ気象緩和機能や保水機能などを保全します。交流再生区域については、地域の特性を生かした新たな魅力の場を創出し、地域の歴史や文化、東日本大震災の記憶と経験を国内外へ発信し、継承していきます。
自然環境保全 ゾーン	奥羽山脈や海岸部など、豊かな生態系を支え自然環境を守る区域であり、本市の自然特性が将来的に渡って保全されるよう、自然環境を保全します。

土地利用の基本的な考え方(都心)



土地利用の基本的な考え方(広域拠点)



仙塩広域都市計画区域マスタープランと本市の都市構造の関係

- ・仙台都市圏では、仙塩広域都市計画区域マスタープラン(以下、区域マスタープラン)で掲げる「多核連携集約型都市構造」を将来の目指すべき都市構造としている。
- ・本市の都市計画マスタープラン、立地適正化計画は区域マスタープランに即すものとなっており、本市の基本とする都市構造は多核連携集約型都市構造の考えと整合が図られている。
- ・なお、第5回PT調査の政策提案の基本的な考え方も、都市軸を中心とした多核連携集約型都市構造を長期的な都市像として掲げ、継続的に市街地集約の取り組みを進める観点からまとめられている。

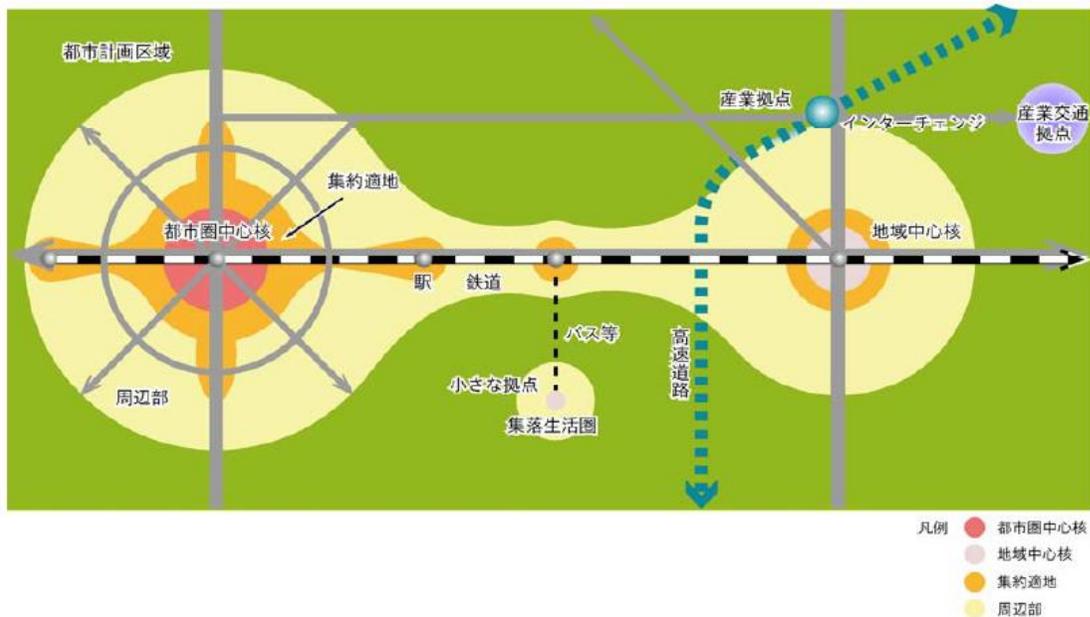


図 仙塩広域都市計画区域マスタープランにおける多核連携集約型都市構造のイメージ



図 交通軸を中心とした「多核連携集約型都市構造」の地域イメージ (第5回仙台都市圏パーソントリップ調査報告書より)

②都市現状等を踏まえた居住誘導区域の設定

人口動向

- ・市内の総人口は、2020年時点で約109万人であり、1980年以降増加傾向を維持しているが、今後は緩やかに減少する傾向となる見込み。(平成30年(2018年)社人研推計)
- ・年齢構成比を見ると、65歳以上の高齢者人口割合は一定して増加傾向にあり、本計画の終期に近い2040年には約37%という高い状況になることが見込まれる。

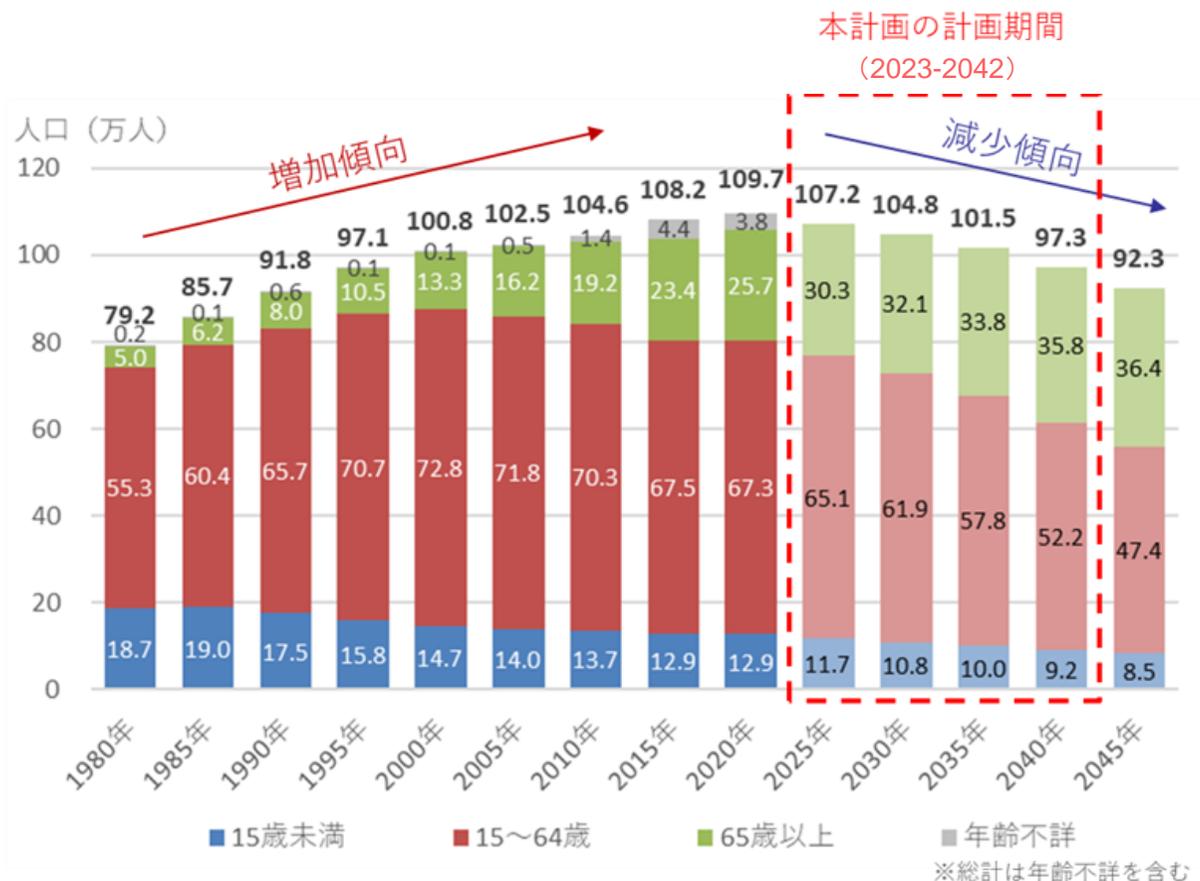


図 年齢層別の人口の推移

出典(1980年～2020年) : 当該年の国勢調査
 出典(2025年～2045年) : 「日本の将来推計人口(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

人口分布 1995年

- ・1995年では、工業系用途地域など一部を除いて60人/ha以上の区域が広く分布している。特に、鉄道沿線は概ね60人/ha以上の区域が連担している。
- ・市街化区域の縁辺部に新しく造成された住宅団地(錦ヶ丘、館等)では、40人/ha未満の箇所が見られる。

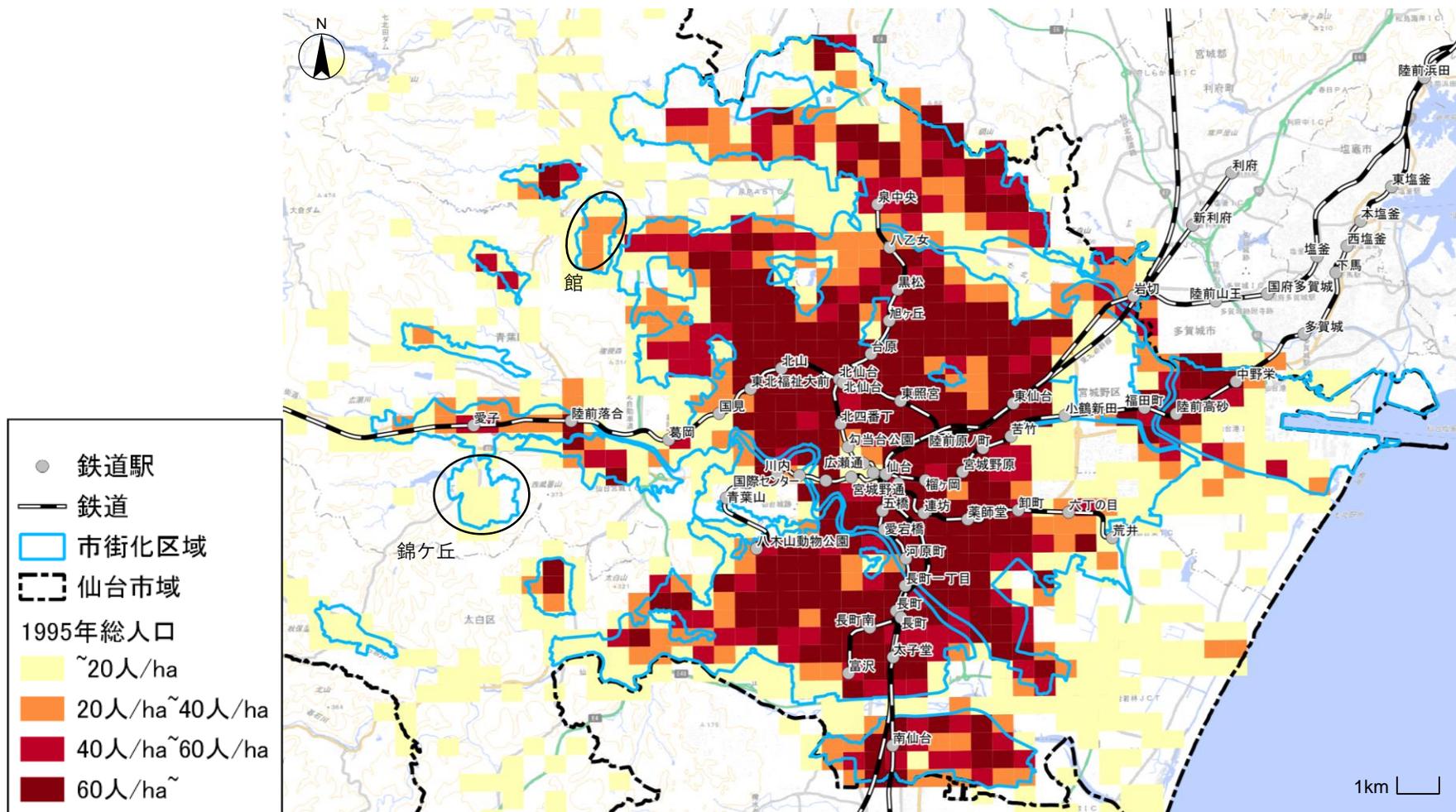


図 1995年における人口分布

人口分布 2015年

・2015年の人口分布は、市街化区域内の大半で40人/ha以上となっており、特に鉄道沿線では60人/ha以上のエリアが多く分布している。

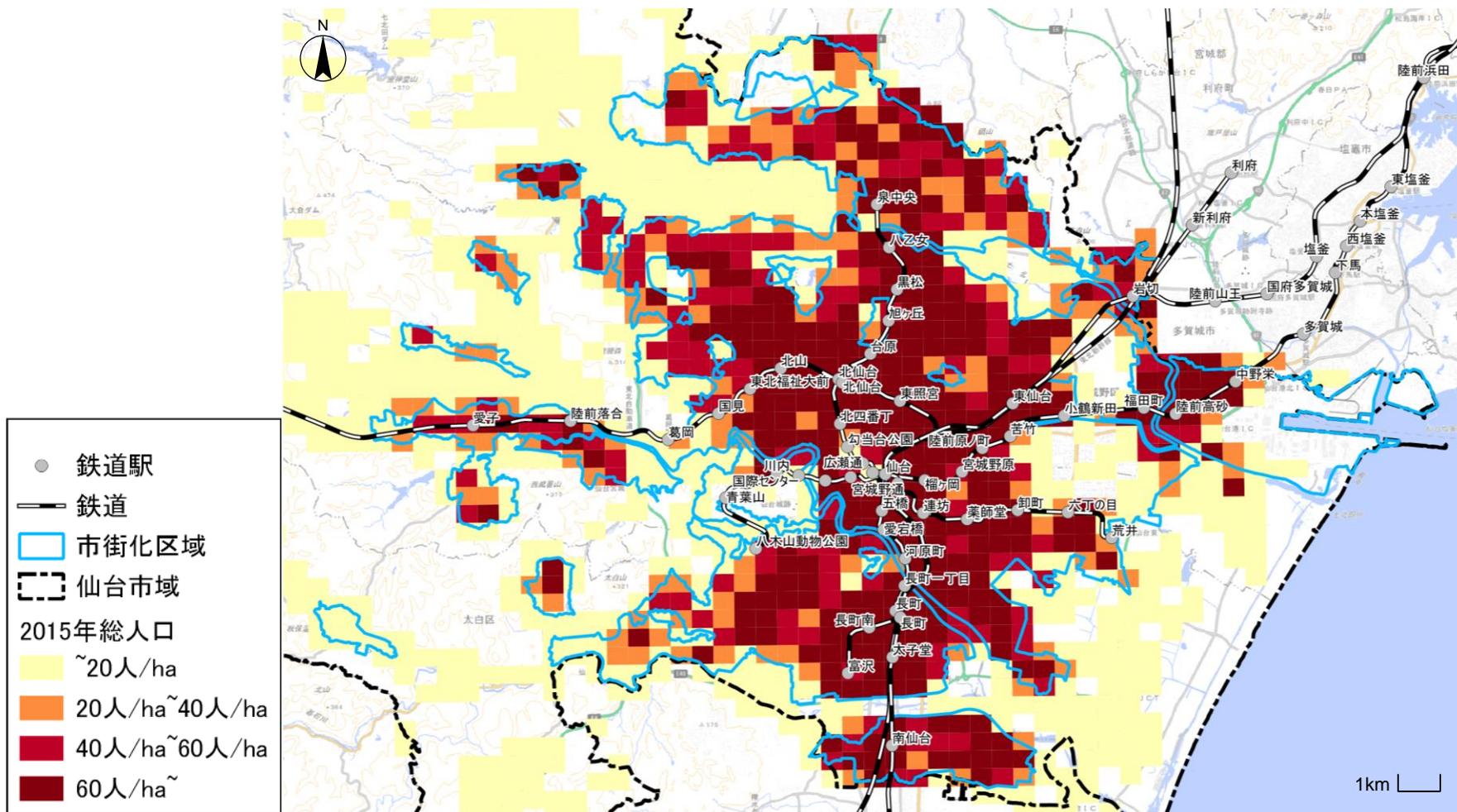


図 2015年における人口分布

人口分布 2040年(推計値)

・計画終了期間の直近となる2040年では、都心や地下鉄南北線沿線などの区域において60人/haを維持するエリアが広がっており、市街化区域内においても住宅の立地が可能となる多くの範囲において40人/haを維持している。

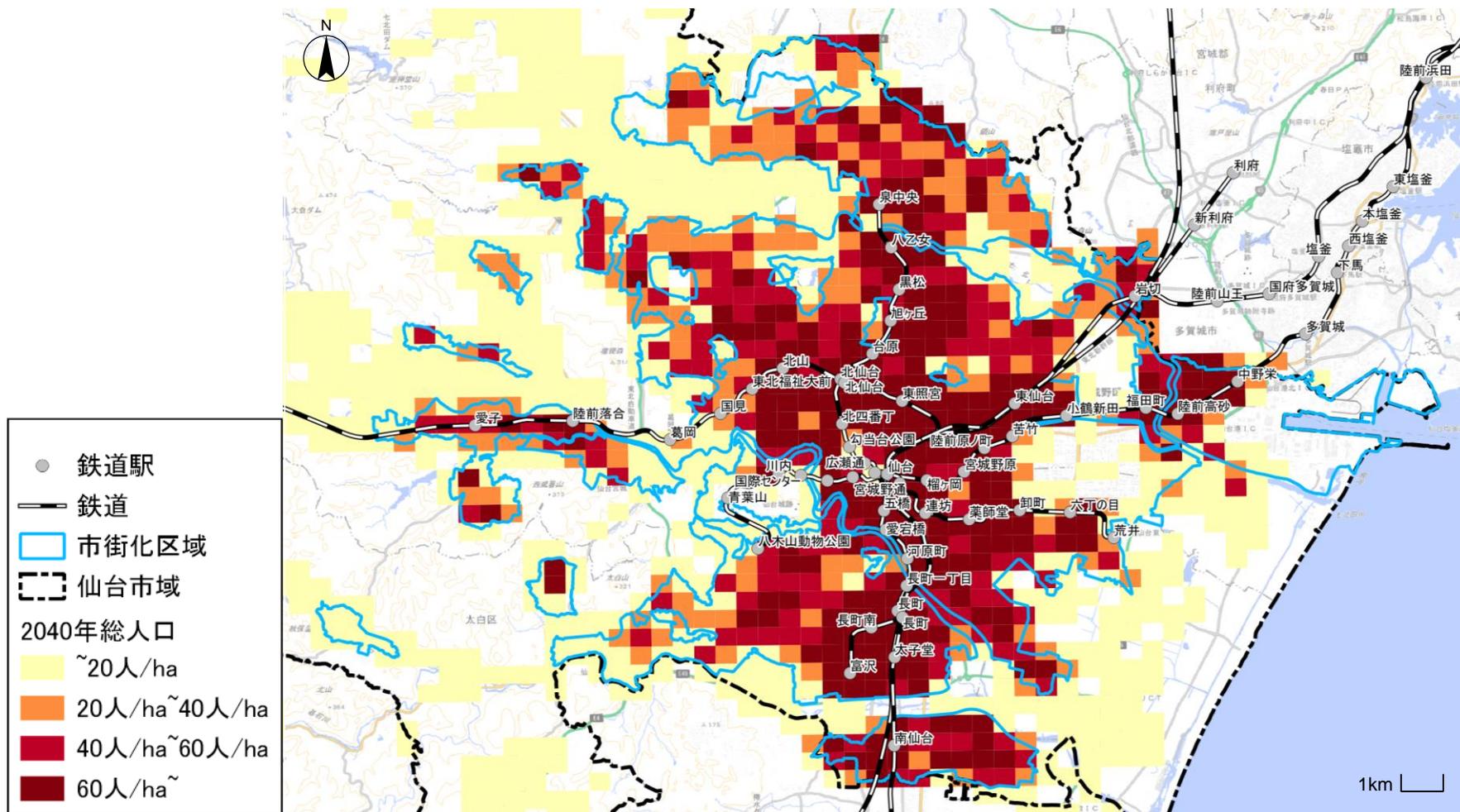
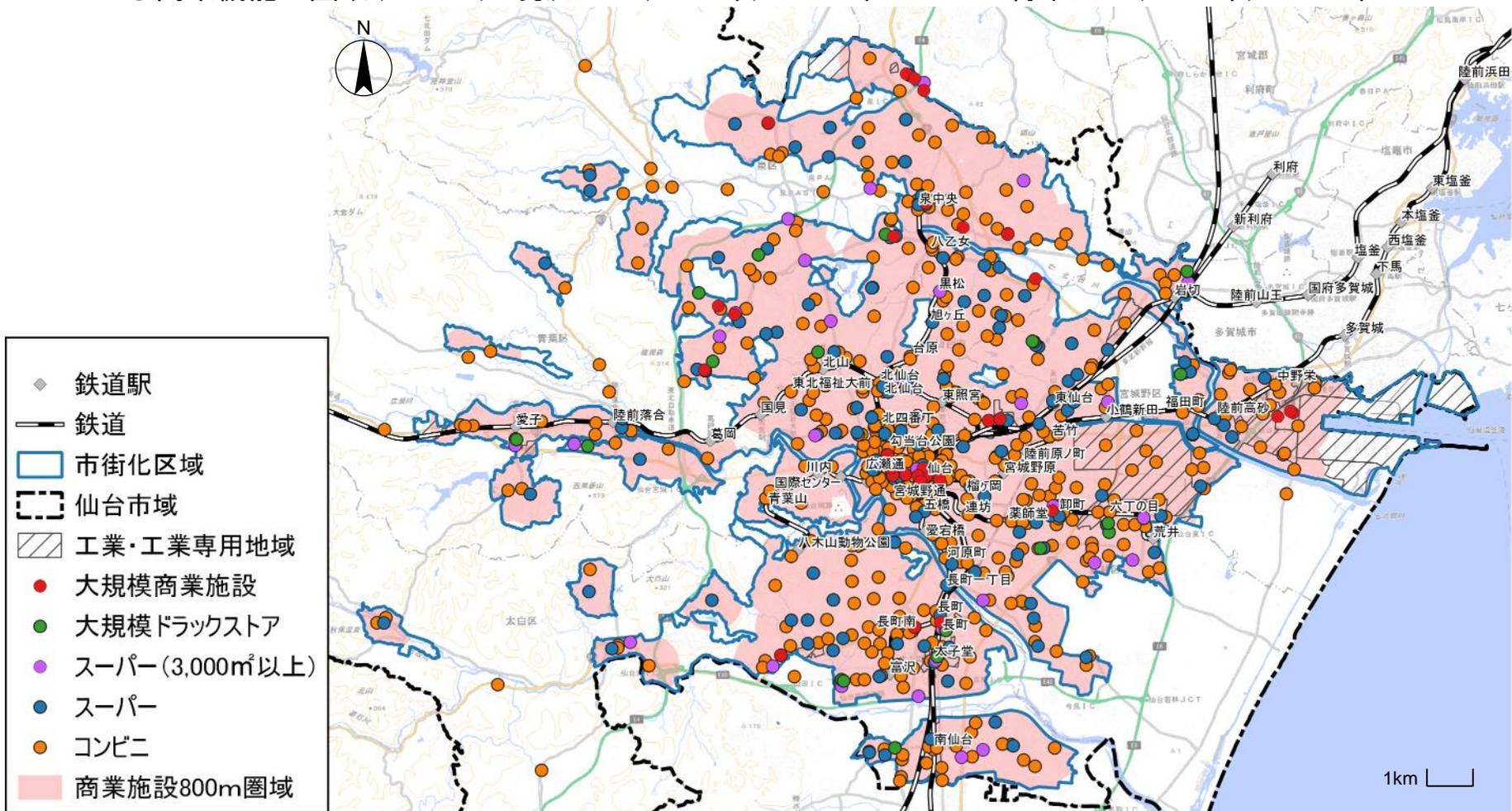


図 2040年における人口分布(将来推計人口)

都市機能別徒歩カバー圏域_商業機能(まとめ)

・商業施設全体では2015年人口で市街化区域の99%をカバーしており、ほとんどの住民が何らかの商業施設に徒歩でアクセスできる環境にある。

○商業機能の圏域(800m) 現況人口(2015年)カバー率:99.2% 将来人口(2040年)カバー率:99.9%

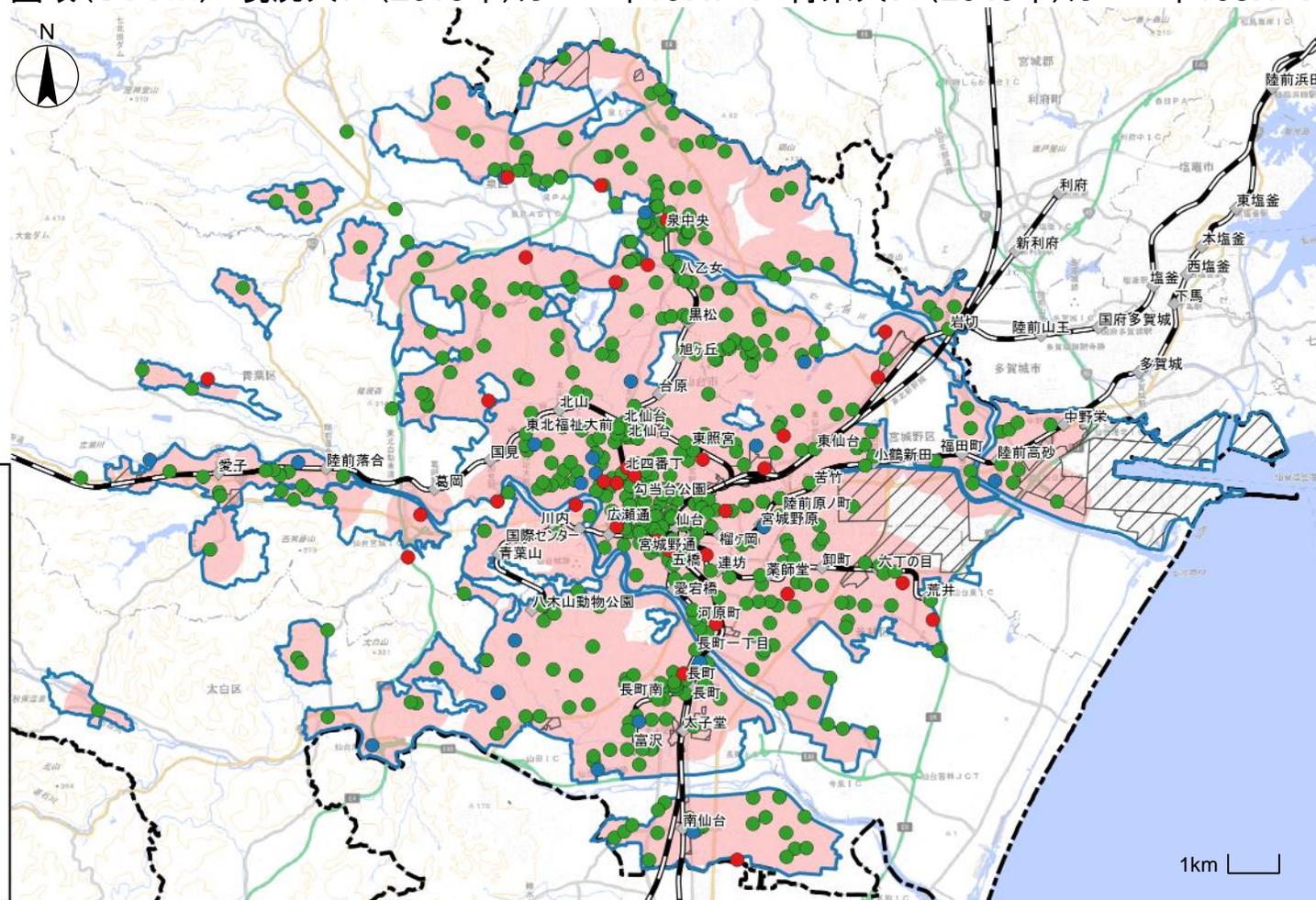


出典:【大規模商業施設・大規模ドラッグストア】全国大型小売店総覧 2021年版(東洋経済新報社)、【コンビニ】NTTハローページ電子電話帳データ2021年7月(株式会社アインツ)
【スーパー】全国大型小売店総覧 2021年版(東洋経済新報社) およびNTTハローページ電子電話帳データ2021年7月(株式会社アインツ)

都市機能別徒歩カバー圏域_医療機能(まとめ)

- ・医療施設全体では2015年人口で市街化区域の97%をカバーしており、ほとんどの住民が何らかの医療施設に徒歩でアクセスできる環境にある。

○医療機能の圏域(800m) 現況人口(2015年)カバー率:97.7% 将来人口(2040年)カバー率:98.1%



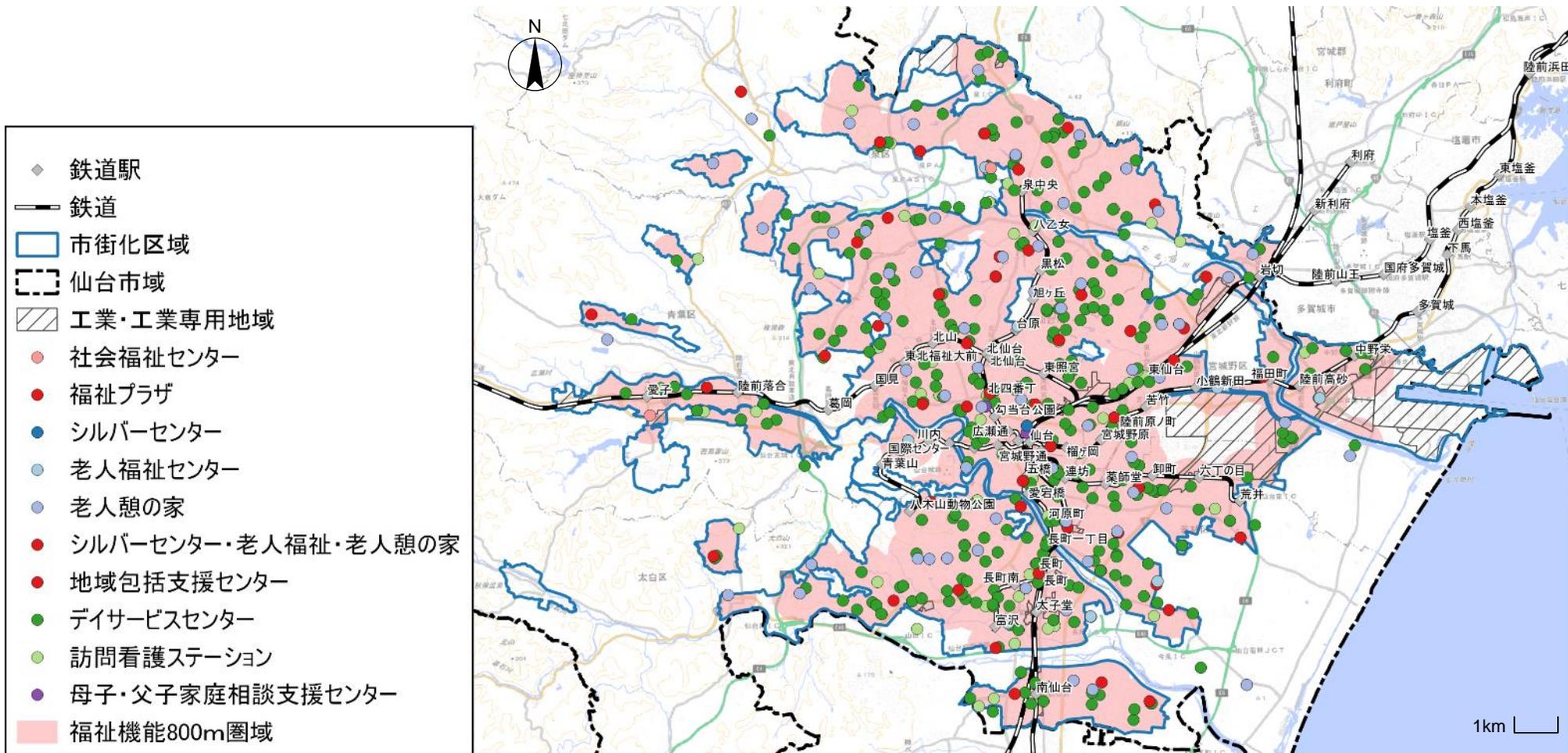
- ◆ 鉄道駅
- 鉄道
- 市街化区域
- 仙台市域
- 工業・工業専用地域
- 病院(20-200床)
- 病院(200床以上)
- 診療所
- 医療機能800m圏域

出典:【病院】仙台市病院名簿(2021年4月)、【診療所】仙台市診療所名簿(2021年4月)

都市機能別徒歩カバー圏域_福祉機能(まとめ)

・福祉施設全体では2015年人口で市街化区域の98%をカバーしており、市街化区域内では高齢者福祉はほぼ充足している状況にある。

○福祉機能の圏域(800m) 現況人口(2015年)カバー率:98.1% 将来人口(2040年)カバー率:98.4%

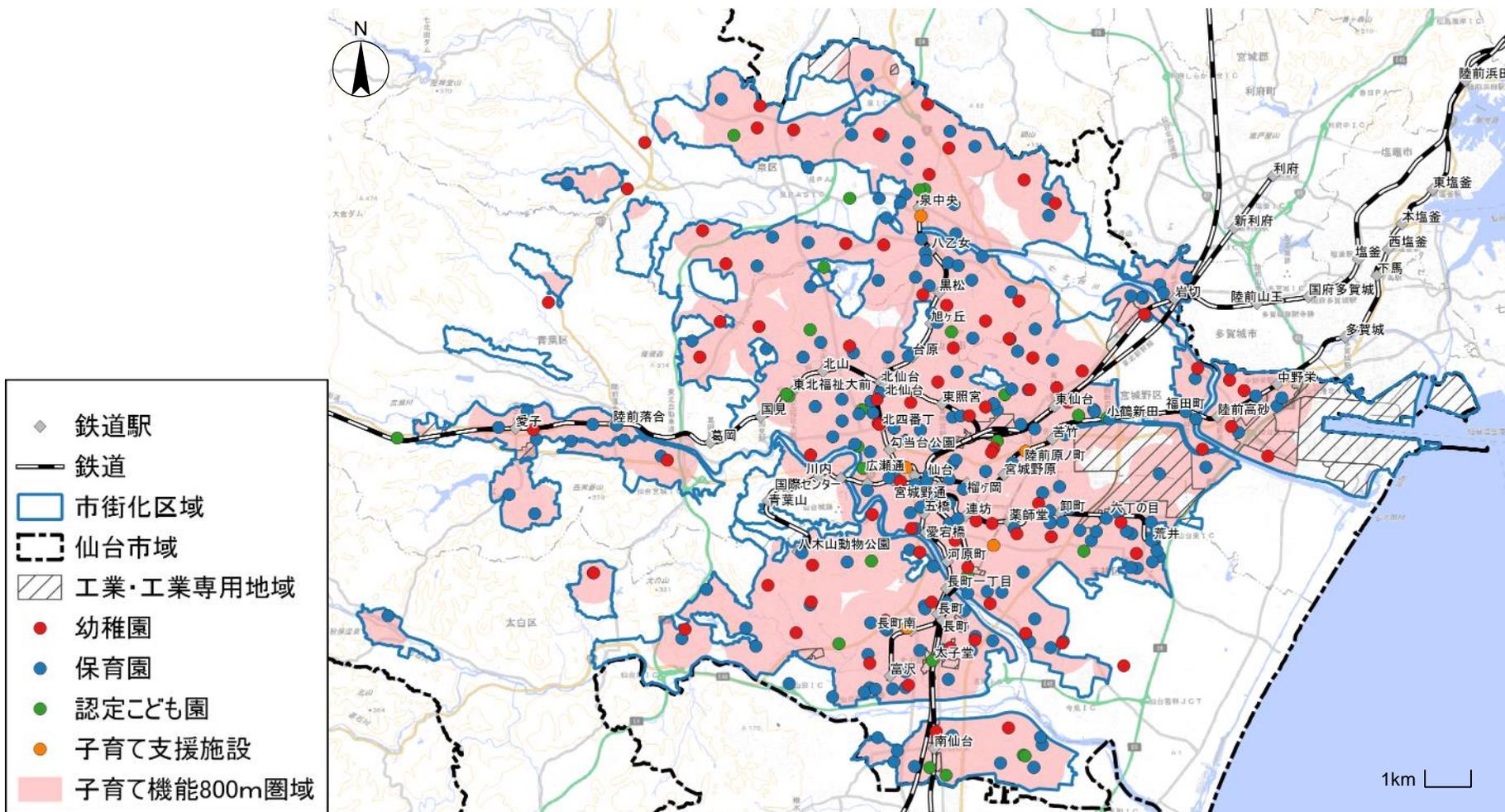


出典:【社会福祉センター・福祉プラザ・シルバーセンター・老人福祉センター・老人憩の家・デイサービスセンター・地域包括支援センター・母子父子家庭相談センター】せんだいぐらしのマップオープンデータ(2021年8月)、【訪問介護ステーション】宮城県訪問看護ステーション連絡協議会HP(2021年8月閲覧)

都市機能別徒歩カバー圏域_子育て支援機能(まとめ)

- ・子育て支援施設全体では2015年人口で市街化区域の94%をカバーしており、特に都心や鉄道沿線では複数の施設にアクセスできる環境にある。

○子育て機能の圏域(800m) 現況人口(2015年)カバー率:94.3% 将来人口(2040年)カバー率:94.8%



出典:【幼稚園・保育園・認定こども園・子育て支援施設】せんだいぐらしのマップオープンデータ(2021年8月)

公共交通ネットワークと運行の頻度

- ・都市軸を形成する市営地下鉄のほか、東北本線や仙石線、仙山線などの鉄道路線が存在しており、充実した鉄道網が整備されている。
- ・バス路線は都心部や泉中央、長町の広域拠点などを中心に広く設定されていて、15分に1本の駅結節バスがあるなど、鉄道を補完するバスネットワークが形成されている。



図 仙台市の公共交通ネットワーク

公共交通ネットワークと市街化区域の関係

- ・令和4年3月に策定された仙台市地域公共交通計画では、路線バスについて持続可能なネットワークとするため、現在の運行状況や都市構造などを考慮し、需要に応じた公共交通を採用し、利便性を確保することとしている。
- ・公共交通の需要が一定程度見込まれるエリアであり、都心に直接アクセスするための都心アクセス型バスや鉄道駅にアクセスするためのフィーダーバスといった様々な役割の区間を設定し、区間に応じた施策を実施することで利便性の向上を図ることとしている。

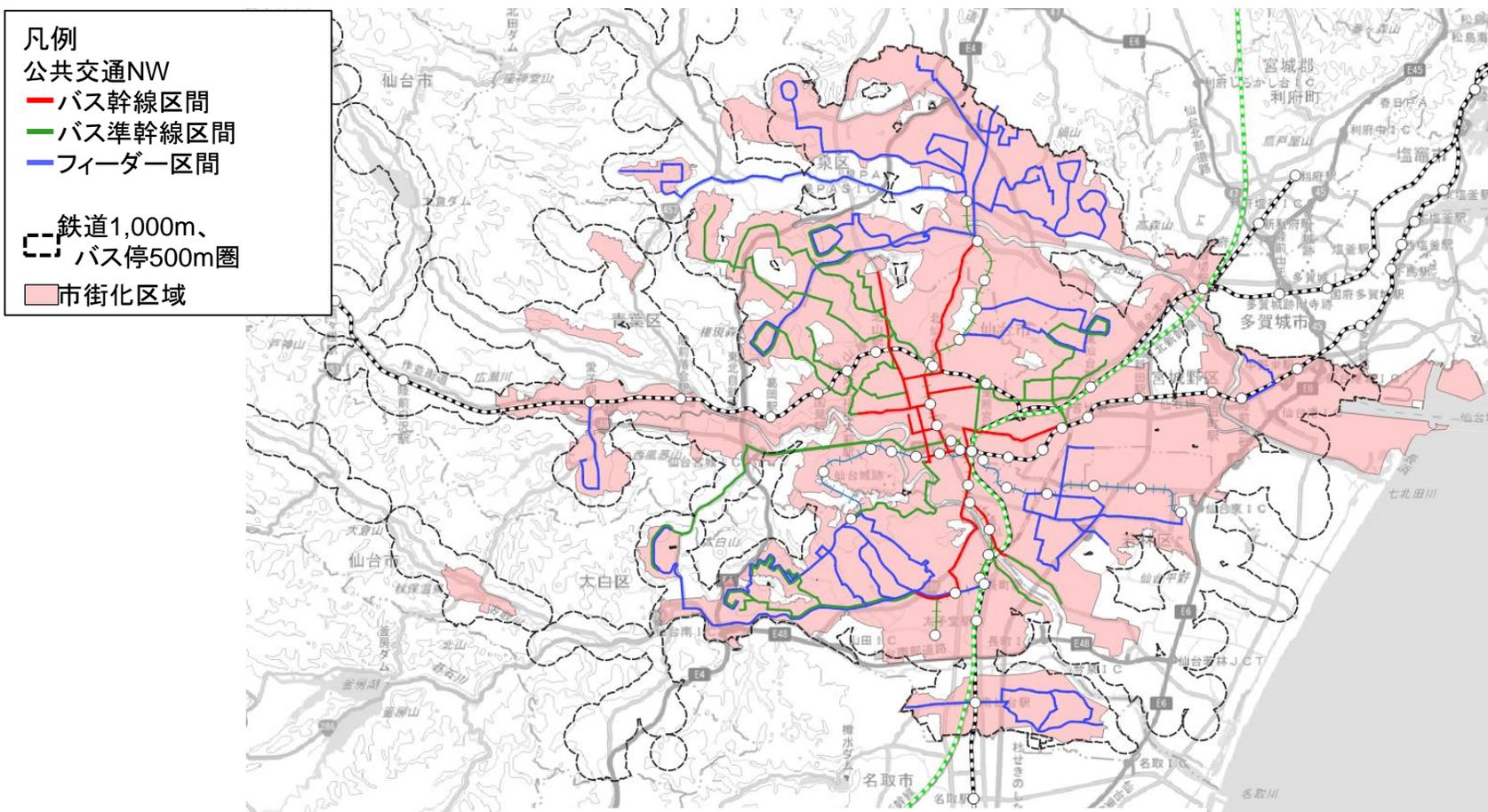


図 公共交通ネットワークと市街化区域の関係

居住誘導区域

- ・本市の市街化区域は、2040(令和22)年時点の推計においても既成市街地の基準とされる40人/ha以上を維持している地域がほとんどであり、少子高齢化が進む中においても、生活に必要な商業、医療、福祉、行政等の機能が網羅的に立地している。
- ・市街化区域は都心や拠点、都市軸等に徒歩、自転車、バス幹線区間やバス準幹線区間、主要な鉄道駅へアクセスするフィーダー区間が設定されているバス路線や、地域の実情に応じた多様な移動手段を確保する地域交通等の地域公共交通により容易にアクセスできるなど、都市の持続可能性の確保の観点からも交通の利便性の高い区域となっている。
- ・これらの分析結果や状況及び、今後も多様化するライフスタイルに応じた居住環境を提供し続ける観点から、居住誘導区域は、本市の市街化区域を基本として設定する。