

## 4章 誘導区域及び誘導施設の設定

## 4.1 居住誘導区域

### 4.1.1 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、一定エリアにおいて人口密度を確保し、居住者の生活の利便性を保つために必要なサービスやコミュニティの維持を図るように居住を誘導する区域です。人口や土地利用、交通、災害リスクの現状や将来見通しを勘案しつつ、持続可能で快適な居住環境が形成されるよう定めます。

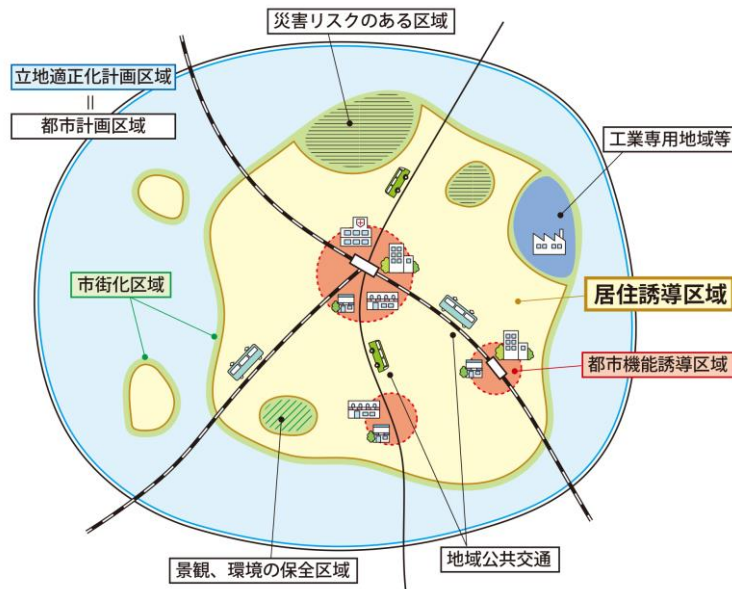


図 4-1 居住誘導区域のイメージ図

### 4.1.2 居住誘導区域の設定に係る基本的な考え方

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ます。

また、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ます。

こうした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こととします。

ただし、安全・安心な居住環境を形成する観点から、市街化区域内においても土砂災害や浸水災害などの危険性を抱えるエリア等については、個々の災害危険性及びその程度を踏まえ、次表のとおり居住誘導区域に定めない区域を整理しました。

表 4-1 居住誘導区域に定めない区域の一覧

1. 法令により、居住誘導区域に含めない区域（都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条）

区域名	根拠法令	備考	
1-1	市街化調整区域	・ 都市計画法第 7 条第 1 項	
1-2	災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	・ 建築基準法第 39 条第 2 項	
1-3	農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	・ 農業振興地域の整備に関する法律第 8 条第 2 項第 1 号 ・ 農地法第 5 条第 2 項第 1 号	本市の市街化区域内には指定なし。
1-4	自然公園法に規定する特別地域	・ 自然公園法第 20 条第 1 項	本市の市街化区域内には指定なし。
1-5	保安林の区域 保安林予定森林の区域 保安施設地区 保安施設地区に予定された地区	・ 森林法第 25 条、第 25 条の 2、第 30 条、第 30 条の 2、森林法第 41 条、森林法第 44 条において準用する同法第 30 条	
1-6	原生自然環境保全地域又は自然環境保全法に規定する特別地区	・ 自然環境保全法第 14 条第 1 項、第 25 条第 1 項	本市全域において指定なし。
1-7	地すべり防止区域	・ 地すべり等防止法第 3 条第 1 項	
1-8	急傾斜地崩壊危険区域	・ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項	
1-9	土砂災害特別警戒区域	・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項	
1-10	浸水被害防止区域	・ 特定都市河川浸水被害対策法第 56 条第 1 項	本市全域において指定なし。

2. 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

区域名	根拠法令	備考	
2-1	津波災害特別警戒区域	・ 津波防災地域づくりに関する法律第 72 条第 1 項	本市全域において指定なし。
2-2	災害危険区域（住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く）	・ 建築基準法第 39 条第 1 項	本市においては「8 急傾斜地崩壊危険区域」が該当するため、居住誘導区域には含めない。

3. 総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

区域名	根拠法令	備考	
3-1	土砂災害警戒区域	・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項	4.1.3 で取扱いを記載。
3-2	津波災害警戒区域	・ 津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	本市全域において指定なし。
3-3	洪水浸水想定区域	・ 水防法第 14 条第 1 項	4.1.3 で取扱いを記載。
3-4	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査の区域 津波浸水想定における浸水の区域 都市浸水想定における都市浸水が想定される区域 その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	・ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 4 条第 1 項 ・ 津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項 ・ 特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項	4.1.3 で取扱いを記載。

4. 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

区域名	根拠法令	備考
4-1	➢ 工業専用地域	・ 都市計画法第8条第1項第1号 4.1.4 で取扱いを記載。
4-2	➢ 流通業務地区	・ 都市計画法第8条第1項第13号 本市全域において指定なし。
4-3	➢ 特別用途地区のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	・ 都市計画法第8条第1項第2号 4.1.4 で取扱いを記載。
4-4	➢ 地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	・ 都市計画法第12の4条第1項第1号 4.1.4 で取扱いを記載。

5. 本市独自に居住誘導区域に定めないこととした区域

区域名	根拠	備考
5-1	➢ 砂防指定地	・ 砂防法第2条
5-2	➢ 特別緑地保全地区	・ 都市緑地法第12条第1項 ・ 都市計画法第8条第1項第12号
5-3	➢ 特別環境保全区域	・ 広瀬川の清流を守る条例第8条第1項第1号

#### 4.1.3 災害リスクごとの居住誘導の判断

##### 1) 土砂災害警戒区域の取扱い（表4-1（3-1））

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づく土砂災害警戒区域については、市街化区域内における開発行為や建築行為等に関する法的規制のない区域ですが、近年の豪雨災害により、土砂災害警戒区域内において発生した土砂災害が周辺地域に甚大な被害を及ぼす事例などが確認されています。

土砂災害は発災のタイミングを予見することが難しく、また被災した場合の災害リスクが極めて高いことから、災害に強い安全・安心な地域への居住誘導を推進するため、土砂災害警戒区域については、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととされています。

本市における土砂災害警戒区域の災害リスク等を評価について、次のとおり判断基準を定めました。

### 【土砂災害警戒区域における居住誘導の判断基準】

土砂災害警戒区域は地形により判断された土砂災害の恐れがある土地の区域であり、区域内の土砂災害リスクについては、発生確率や避難体制等により一律に評価することが難しいものとなります。

そこで、災害リスク等を評価するため、

- ・ 対策施設の整備状況または整備見込み
- ・ 警戒避難体制の整備状況

の2点から、居住の誘導を判断することとします。

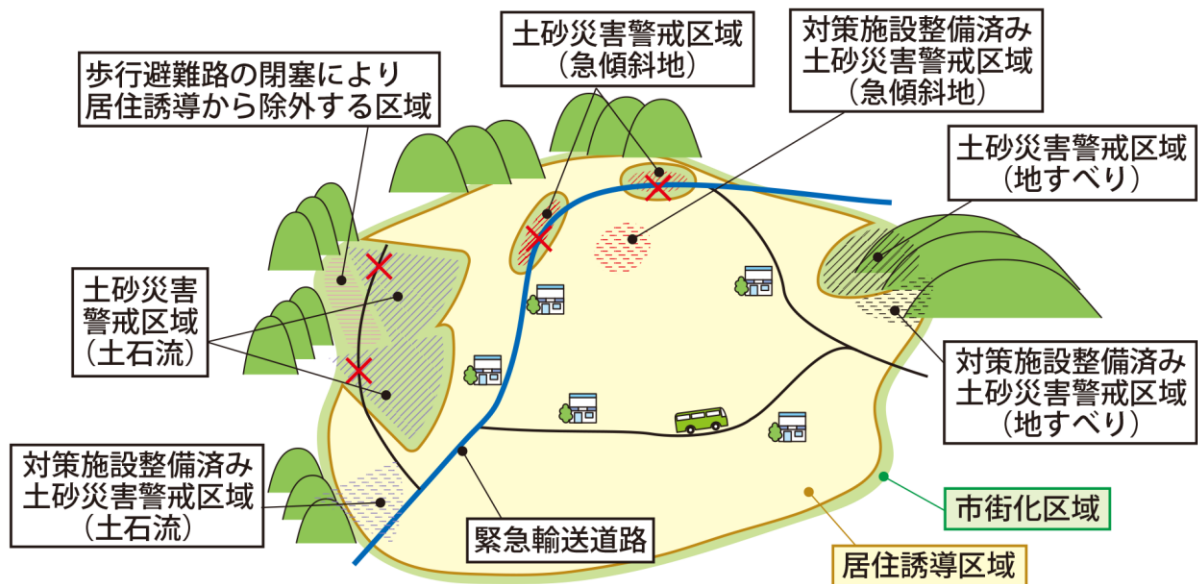
土砂災害警戒区域においては、これらの基準を全て満たした区域については災害リスク等に対する総合的な対策が取られているものと判断し、居住誘導区域に定めることとします。

対策施設の整備は、宮城県の急傾斜地崩壊対策事業や地すべり対策事業による対策施設の整備等が挙げられ、整備された施設等については法令による適正な維持管理等が行われていることが重要となります。

警戒避難体制の整備は、地域防災計画に基づくハザード情報の周知、地域版避難所運営マニュアルの作成による災害リスクの認知や避難体制の構築などが挙げられ、避難において徒歩等による安全な避難経路が確保されていることも必要となります。

なお、避難経路確保の観点において緊急輸送道路は、被災により閉塞された場合においても、道路啓開等の対策により早期に通行が確保されるものとして取り扱います。

このため、宮城県等による対策施設の整備が行われ、周辺の被災状況を踏まえても歩行避難が確保できる区域については居住誘導区域に含めることとします。



## 2) 洪水浸水想定区域の取扱い（表4-1(3-3)）

洪水浸水想定区域は土砂災害警戒区域と同様、市街化区域内における開発行為や建築行為に関して法的規制はありませんが、発災時は広範囲にわたり浸水が発生する他、浸水深が3m以上となる地域においては、建物の2階部分にまで浸水し、一般家屋における垂直避難が困難になることが想定されます。

このような浸水による災害発生の防止も含め、河川法の目的である「洪水、高潮等による災害発生の防止」、「河川の適正な利用と流水の正常な機能の維持」、「河川環境の整備と保全」が総合的に達成されるための計画として河川整備計画が水系ごとに策定されています。

表4-2 洪水浸水想定区域の算出前提となる各河川の計画規模降雨

水系	河川	降雨規模の想定	発生確率
名取川水系	名取川	名取川流域の2日間総雨量 362.8mm	150年に一度
	広瀬川	広瀬川流域の2日間総雨量 388.4mm	150年に一度
	増田川	増田川流域の1日間総雨量 309mm	50年に一度
	笹川	名取川流域の2日間総雨量 362.8mm	150年に一度
	旧笹川	旧笹川流域の1日間総雨量 351mm	80年に一度
七北田川水系	七北田川	七北田川流域の1日間総雨量 328.9mm	100年に一度
	梅田川	梅田川流域の1日間総雨量 313.4mm	30年に一度
水系 砂押川	砂押川	砂押川流域の24時間総雨量 253mm	50年に一度

### 【洪水浸水想定区域における居住誘導の判断基準】

本計画において居住誘導区域の判断基準とする洪水浸水想定区域は、計画期間（20年）において災害に強い安全・安心な居住環境を形成していくため、各河川流域で想定される30年～150年に一度の降雨規模（計画規模降雨：L1）による洪水浸水想定区域を採用することとします。

災害リスク等については、土砂災害警戒区域と同様に、

- ・対策施設の整備状況または整備見込み
- ・警戒避難体制の整備状況

の2点から評価を行い、居住の誘導を判断することとします。

洪水浸水想定区域及び浸水深は、概ね5年ごとの本計画の見直し時点における施設整備を反映した洪水浸水想定区域、浸水深の状況を踏まえ、居住誘導区域も見直していくこととします。

警戒避難体制の整備は、地域防災計画に基づくハザード情報の周知、地域版避難所運営マニュアルの作成による災害リスクの認知や避難体制の構築などが挙げられますが、浸水深が3m以上となる範囲については、上階への垂直避難が困難となり、災害リスクの低減を図ることが難しいことから、総合的に判断して居住誘導区域に含めないこととします。

なお、浸水深が3m以上となる範囲を基準として、明確な境界線となるように地形地物を基本に居住誘導区域界線を定めます。

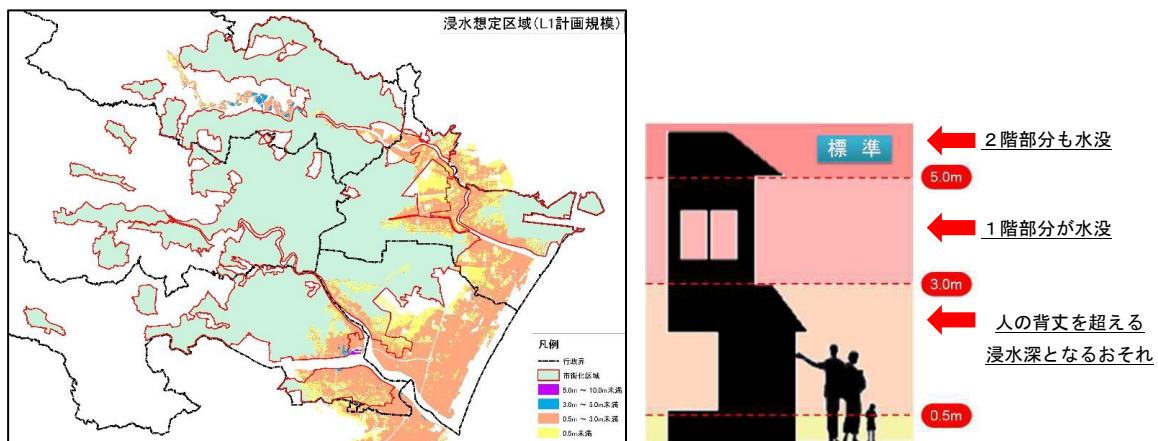


図 4-2 市内における洪水浸水想定区域（計画規模：左）と、浸水によるリスク（立地適正化計画作成の手引き：右）



### 3) その他の調査結果等により判明した災害のおそれのある区域の取扱い(表4-1(3-4))

本市においては、その他の危険個所は該当が無いものとなります。

#### ※【津波災害警戒区域等が指定された場合の本計画における取扱い】

2022(令和4)年5月に、津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定区域図が宮城県より公表されました。この津波浸水想定では、海岸堤防が壊れる等の悪条件のもと、これまで本市が津波浸水の基本としていた仙台市震災復興計画の津波シミュレーションを上回る浸水深が想定されています。

今後、宮城県と本市も含む沿岸市町における調整・協議を踏まえ、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域が指定された場合、計画見直しの機会等を捉えて居住誘導区域の見直しを含めて検討します。

なお、本計画の防災指針においては、宮城県が公表した津波浸水想定区域図も含めて、津波被害に対する取組みをまとめています。

#### 4.1.4 土地利用ごとの居住誘導の判断

##### 1) 工業専用地域の取り扱い（表4-1（4-1））

工業専用地域については本市の土地利用において、専ら工業の利便を増進するための地域として都市計画を定め、住宅や老人ホームをはじめとする人の居住の用に供する建築物の建築について大きく規制している地域となります。

また、都市づくりの基本方針においても、工業専用地域を含む工業・流通・研究区域として土地利用方針を位置付けているゾーンにおいては、これら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することとしています。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る観点からも、居住を誘導する地域にはなじまないことから、居住誘導区域には含めないこととします。

ただし、将来的に居住系や商業系の土地利用が見込まれ、現在土地利用計画を検討中の地域については、居住誘導区域に含めることとします。

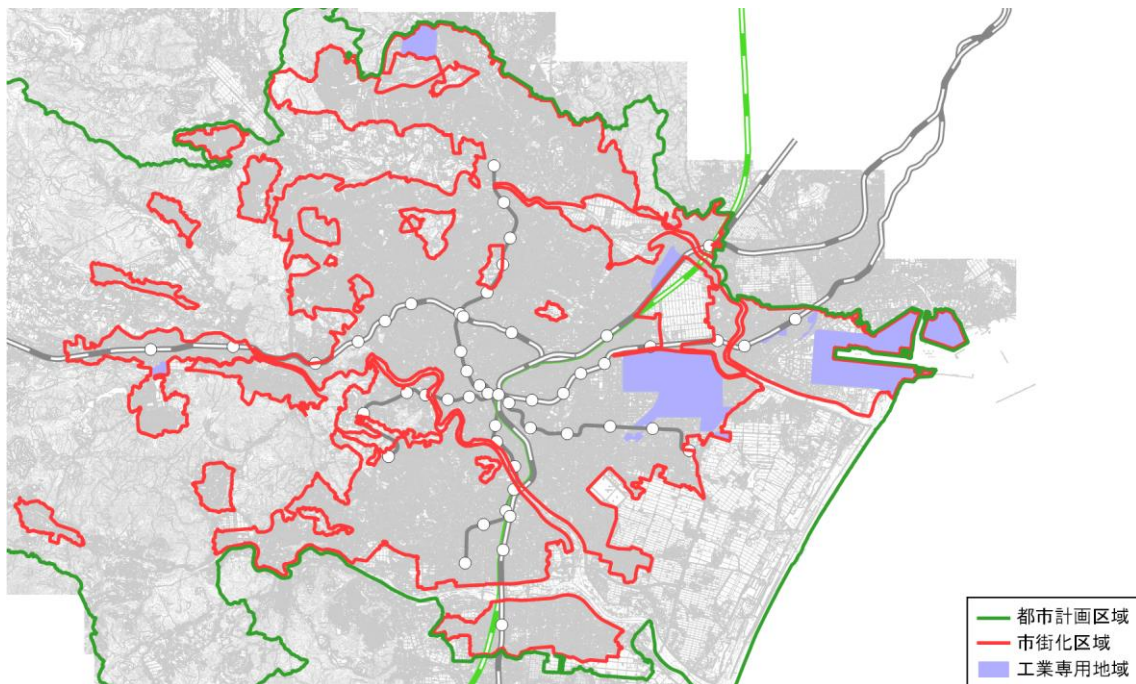


図 4-3 工業専用地域の分布

## 2) 特別用途地区の取り扱い（表 4-1 (4-3)）

本市では、都市計画により特別用途地区を定めており、仙台市特別用途地区建築条例（昭和48年10月4日仙台市条例第35号）によって建築物の用途を制限しています。卸商団地や仙台港背後地に対しては、流通機能の向上や業務系、商業系の土地利用の促進を目的として住宅の建築を制限しています。

本計画においては、以下の住宅等すべてについて建築物の用途制限をかけている特別用途地区については、居住誘導区域に含めないこととします。

本計画において居住誘導区域への誘導を想定する住宅等

・住宅 ・兼用住宅 ・共同住宅 ・寄宿舎 ・長屋 ・老人ホーム

表 4-3 特別用途地区内の建築物の用途制限（出典：「仙台の都市計画 2021」を基に作成）

用途地域内の建築物の用途制限による	特別用途地区種別	特別用途地区種別													
		文教地区	第一種特別業務地区	第二種特別業務地区	特別業務地区	第三種特別業務地区	第四種特別業務地区	第五種特別業務地区	第六種特別業務地区	第七種特別業務地区	特別工業地区	大規模集客施設制限地区			
特別用途地区建築条例による	用途地域種別	住居専用地域	住居地域	第二種商業地域	準工業地域	準工業地域	工業地域	工業地域	近隣商業地域	工業地域	商業地域	工業専用地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域
□ 建てられる用途															
■ 建てられない用途															
◻ 制限をうける用途															
× 建てられない用途															
△ 制限をうける用途															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿				×			×	×	×	×	×				
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの				×			×	×	×	×	×				
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等				×				×			×				

以上のことから、居住誘導区域に含めないこととする特別用途地区は以下のとおりです。

### 《居住誘導区域に含めないこととする特別用途地区》

- ・ 第一種特別業務地区
- ・ 第四種特別業務地区
- ・ 第七種特別業務地区
- ・ 特別工業地区

### 3) 地区計画の取り扱い(表4-1(4-4))

地域の住民等が主体となって定める地区計画により住宅等の建築が制限されている地区には、工場や流通業務施設等の立地を目的とした土地利用を行うために住宅等の建築を制限する地区のほか、周辺住民のための公共施設や公益施設、地域の賑わいの創出や都市の居住者のための商業施設の立地などを目的とした土地利用を行うため、住宅等の建築を制限している地区があります。

特別用途地区における取扱いと同様に、以下の住宅等すべてについて建築物の用途制限をかけた地区計画区域については、居住誘導区域に含めないこととします。

#### 本計画において居住誘導区域への誘導を想定する住宅等

・住宅 ・兼用住宅 ・共同住宅 ・寄宿舍 ・長屋 ・老人ホーム

このほか、地区計画の目的や土地利用の方針、土地利用の状況等を勘案し、以下の考え方に基づき判断を行い、地区計画における居住誘導区域の判断を行うこととします。

- ① 地区計画により住宅等の建築を制限している地区のうち、周辺住民のための公共施設・公益施設、地域の賑わいの創出や近隣住民へのサービスの提供を目的とした商業施設等の立地を図る地区計画が定められた地区については、周辺土地利用との調和や、生活サービスの持続的な確保を見通して居住誘導区域に含める。
- ② 地区計画により住宅等の建築を制限している地区のうち、幹線道路の沿道地区として商業施設や沿道サービス施設の立地を図る地区計画が定められた地区については、当該施設が都市の居住者の利便の向上に資するものとなること等を勘案し、居住誘導区域に含める。
- ③ 地区計画により住宅等の建築を制限している地区のうち、①、②に該当しない地区については、用途地域の指定状況や周辺の土地利用の状況、施設の立地状況及び地区計画の目的等を勘案し、居住誘導区域の設定について個別に判断する。

以上の考え方にに基づき、地区計画の定めにより居住誘導区域に含めないこととする区域は次のとおりとします。

#### 《居住誘導区域に含めないこととする地区計画の区域》

対象は、下記の地区計画における地区整備計画区域とします。

- ・泉パークタウンサイエンスパーク地区(開発・研究・産業施設地区)
- ・泉大沢地区(研究・開発・工業施設地区)
- ・六丁の目東地区(流通業務地区)

#### 4.1.5 本市独自に居住誘導区域に含めないこととする区域

本市では、法令上、居住誘導区域に含めないこととされている区域以外においても、居住の誘導に適さない区域として次の表に示す区域を独自に定めています。これらの区域も居住誘導区域から除外します。

##### 《本市独自に居住誘導区域に含めないこととする区域》

区域名		根拠法令	居住の誘導に適さない理由
1	➤ 砂防指定地	・ 砂防法第2条	土砂の流出を防止するための土地の掘削や施設の新築などの行為が制限されているため
2	➤ 特別緑地保全地区	・ 都市緑地法第12条第1項 ・ 都市計画法第8条第1項第12号	都市における良好な自然環境を将来わたり保全する目的で指定されているため
3	➤ 特別環境保全区域	・ 広瀬川の清流を守る条例第8条第1項第1号	優れた自然的環境を形成しており、現在の環境を保全することが特に必要なものとして位置付けられているため

#### 4.1.6 居住誘導区域の設定

「4.1.2 居住誘導区域の設定の基本的な考え方」及び「4.1.3 災害リスクごとの居住誘導の判断」から「4.1.5 本市独自に居住誘導区域に含めないこととする区域」までの考えに基づき、居住誘導区域を「市街化区域」から「居住誘導区域に含めない区域」を除いて設定します。

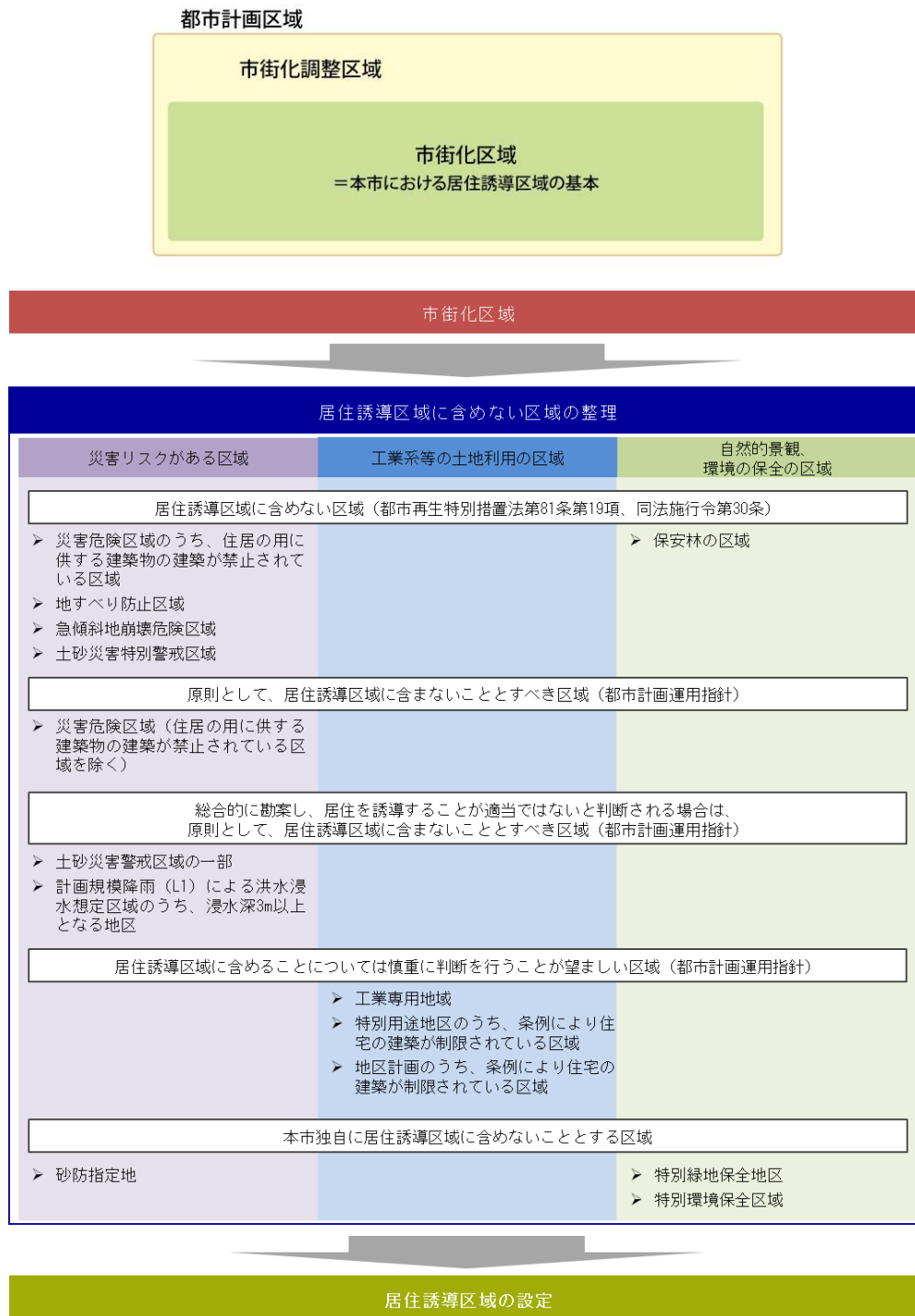
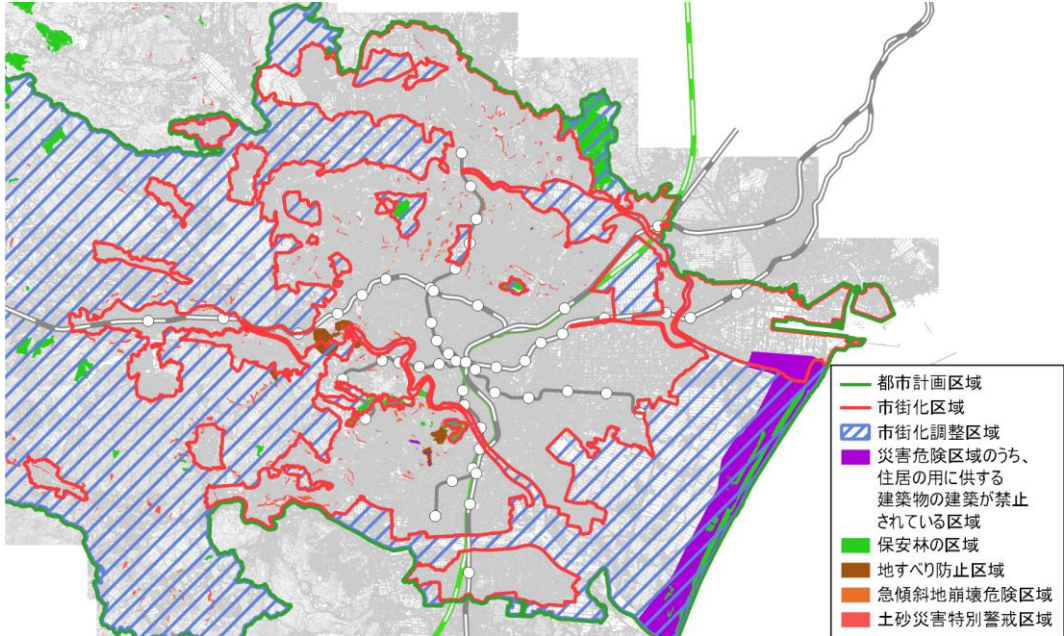


図 4-4 居住誘導区域の設定

※居住誘導区域はこれらの設定を基に、具体の界線を設定していきませんが、敷地の一部が居住誘導区域内に含まれる場合は、当該敷地はすべて居住誘導区域内になるものとみなします。

居住誘導区域に含めない区域を以下に示します。

① 法令により、居住誘導区域に含めない区域  
(都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 22 条)



※「保安林の区域」は大まかな位置を示しており、厳密には地番指定されるものである。詳細区域については宮城県への確認が必要となる。

図 4-5 法令により、居住誘導区域に含めない区域

② 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 (都市計画運用指針)

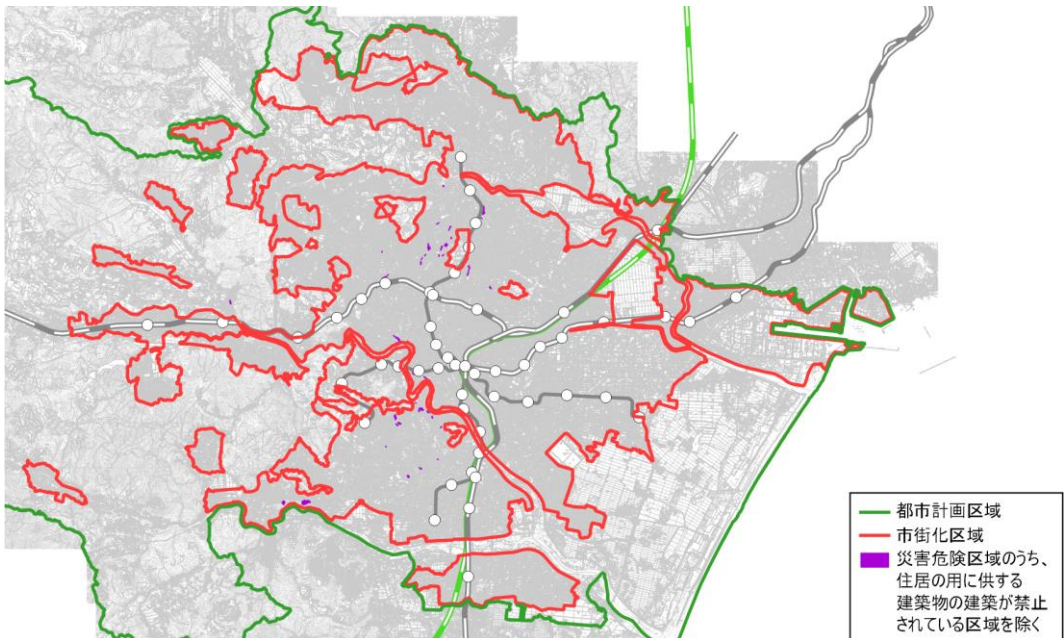


図 4-6 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ③ 総合的に勘案し、居住を誘導することが適切ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

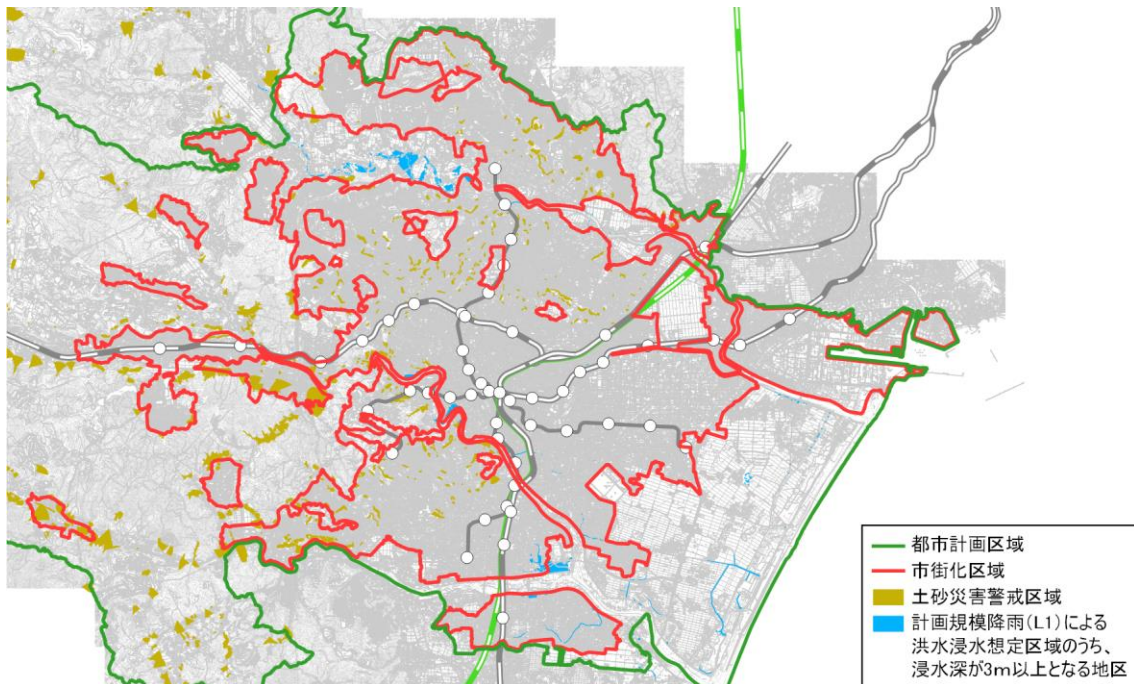


図 4-7 総合的に勘案し、居住を誘導することが適切ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- ④ 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

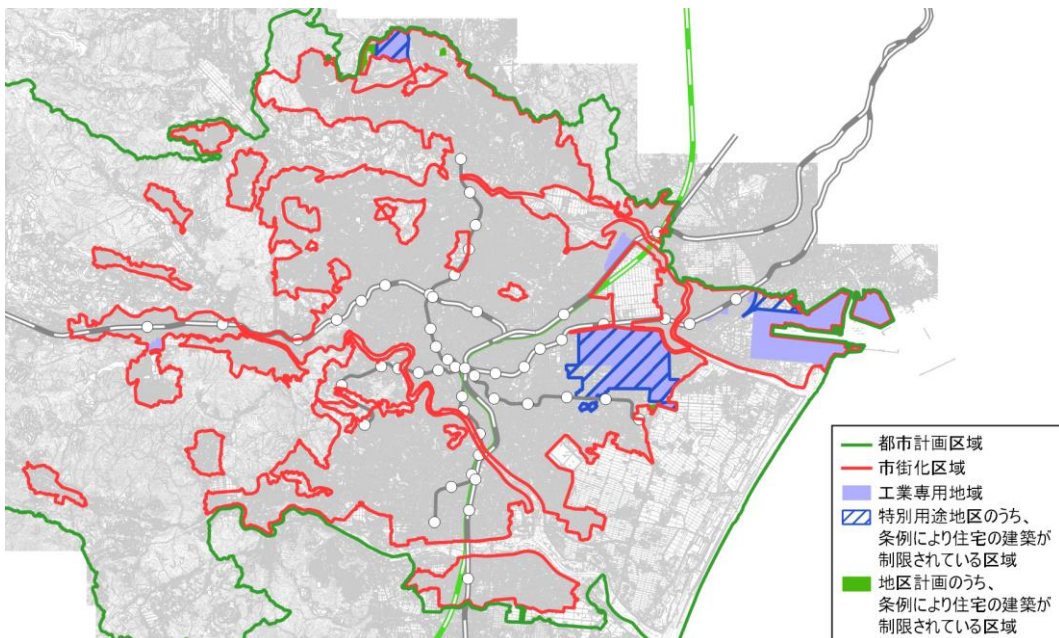


図 4-8 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域



⑤ 本市独自に居住誘導区域に含まないこととした区域

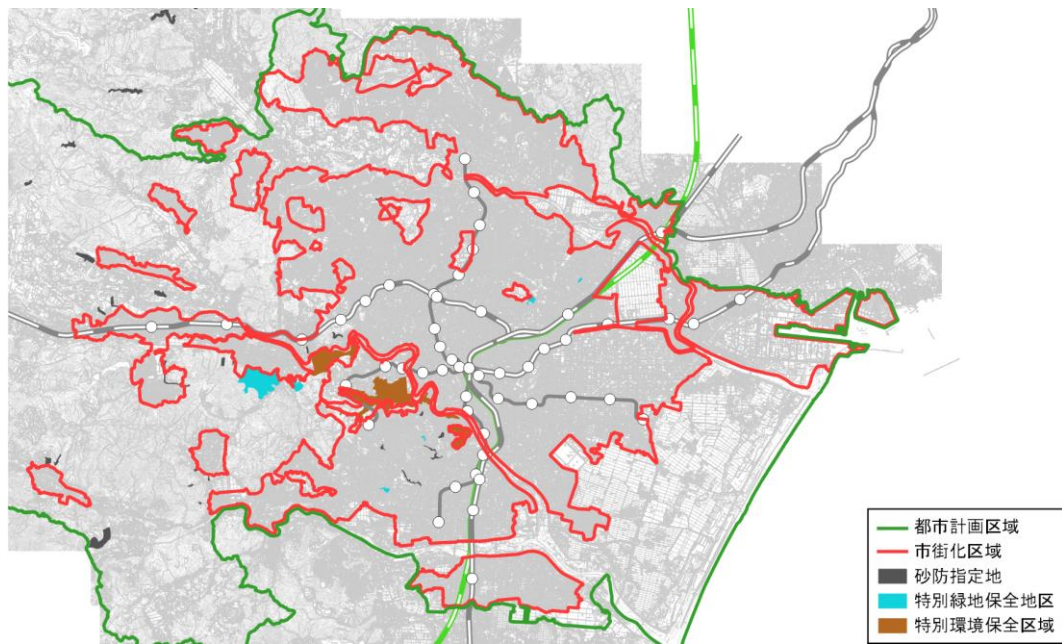


図 4-9 本市独自に居住誘導区域に含まないこととした区域

以上を踏まえ、次の通り居住誘導区域を定めます。

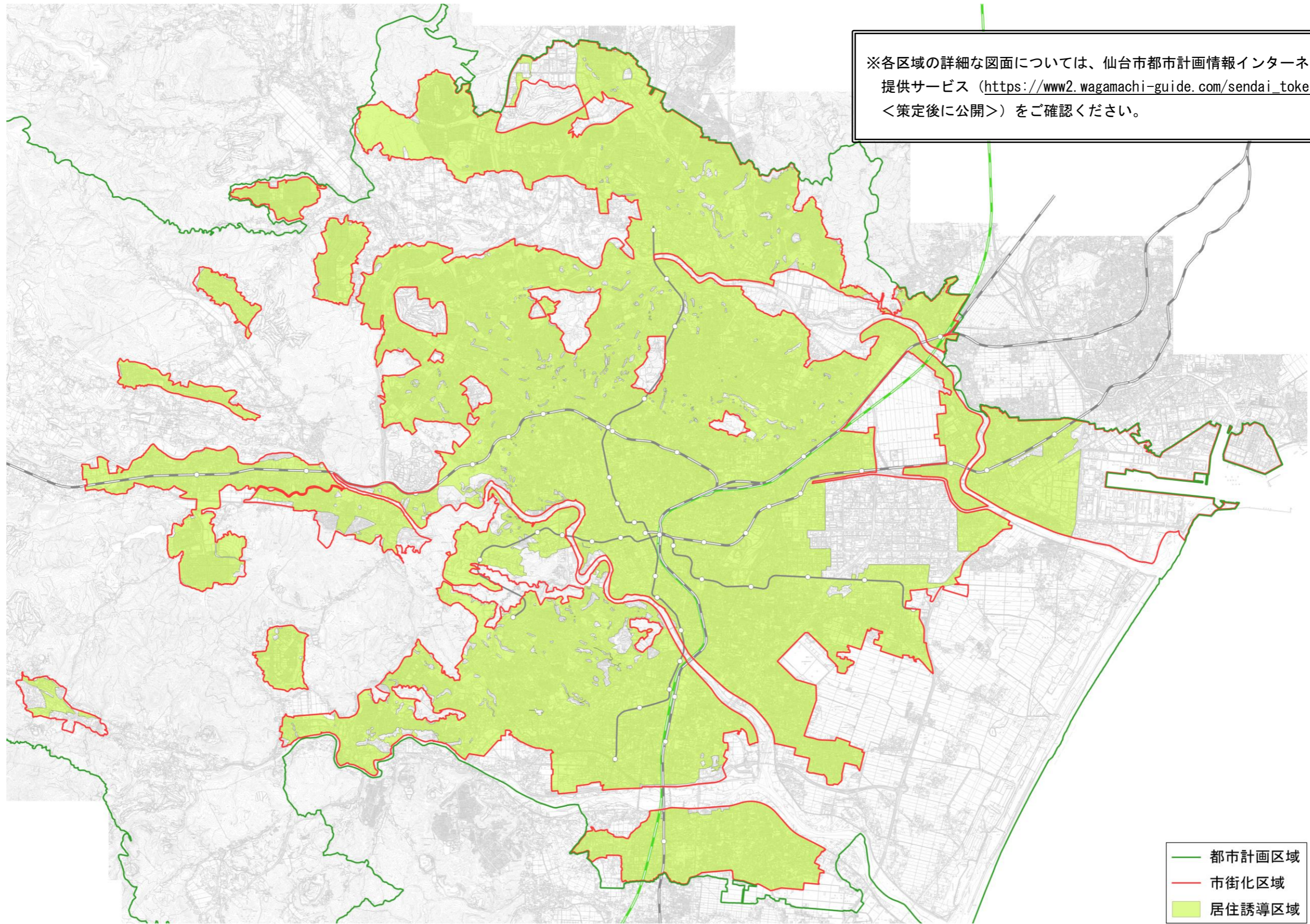


図 4-10 本市における居住誘導区域

## 4.2 誘導施設の考え方

### 4.2.1 誘導施設とは

医療・福祉・子育て・商業施設等、都市の居住者の共同の福祉又は利便の向上のために必要な施設であって、市内全域に分布するものではなく、都心や拠点、都市軸などに集積すべき施設として、都市再生特別措置法第81条第2項第2号の規定により設定するものとなります。

### 4.2.2 集積促進施設について

本市では居住者の利便の向上につながる施設が広く市街化区域内に分布しています。都市計画マスタープランに掲げる都市づくりや、地下鉄沿線のまちづくりの推進に向け、都市軸周辺等の良好な居住環境形成のために必要と考えられる施設については、誘導施設に比べて広く分布する施設であることから、都市再生特別措置法第81条第2項第2号の規定によらない集積促進施設として本市が独自に位置付け、都市軸周辺等に集積を図ります。

また、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設と位置付けられる誘導施設には該当しないものの、国際競争力強化を図る特定都市再生緊急整備地域や都市再生緊急整備地域、文化・学術・研究機能の集積を図る機能拠点において、本市が独自に必要なと判断する高次機能を有する施設を集積促進施設として位置付け、集積を図ることとします。

### 4.2.3 都市機能誘導区域ごとの都市機能に関する考え方

本市において、都市機能誘導区域ごとに誘導すべき都市機能の考え方は以下の表に示すとおりです。この考え方をもとに誘導施設等を都市機能誘導区域ごとに定めます。

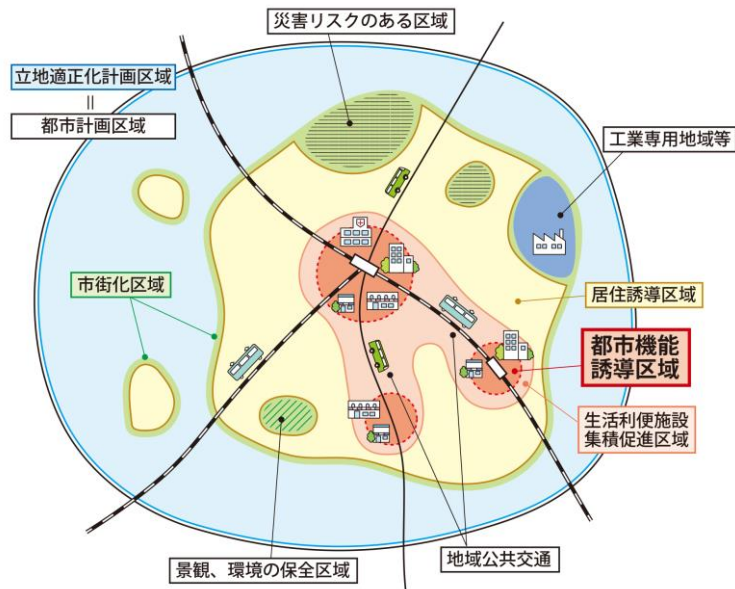
都市計画マスタープランにおける拠点等の位置付け		都市機能に関する考え方
都心	都心機能強化ゾーン（特定都市再生緊急整備地域）	<ul style="list-style-type: none"> <li>国際的なビジネス環境の形成に資する高機能オフィスの整備を促進</li> <li>世界からの来訪者、滞在者の活動拠点として、魅力ある商業機能や国際水準の宿泊機能、コンベンション機能を誘導</li> </ul>
	都心機能強化ゾーン（都市再生緊急整備地域）	<ul style="list-style-type: none"> <li>東北の中核都市にふさわしい高次な業務機能を誘導するとともに、それらを支えアメニティを高めるため、商業・交流・宿泊機能を強化</li> <li>国内外の企業と大学、地元企業等との交流を促進し、イノベーションを生み出す都市機能の集積を推進</li> </ul>
	商業・業務・居住ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心機能強化ゾーンを取り巻く、暮らす・学ぶ・働く・楽しむなどの多様で高次な機能が調和した利便性の高いゾーンとしてこれらの機能をかけあわせることにより、都心のエリア価値を高める</li> </ul>
広域拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域拠点として都市圏の活動を支える商業・業務機能の集積による土地の有効利用や、高度利用を推進</li> <li>中高層の集合住宅などによる都市型居住を推進するとともに、最寄型の商業・サービス施設など暮らしに必要な都市機能の集積を推進</li> <li>医療・福祉・子育て施設など広域拠点にふさわしい施設の立地を誘導</li> </ul>	
機能拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域的な文化・交流の拠点として、コンベンション機能やミュージアム機能を集積</li> </ul>	
都市軸	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の集積</li> </ul>	
鉄道沿線	<ul style="list-style-type: none"> <li>JR等の鉄道駅を中心に、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導</li> </ul>	

※なお、誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

## 4.3 都市機能誘導区域及び誘導施設

### 4.3.1 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域の中に定められるものであり、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上に資する医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。



#### 4.3.2 都市機能誘導区域等の設定の基本的な考え方

居住誘導区域の設定にあたっては、将来の人口推計や人口密度、施設立地状況、公共交通ネットワークの整備等を踏まえ、市街化区域を基本とすることとしました。

都市機能誘導区域は、日常の生活以外にも必要な大規模施設、文化機能、事業所などの立地状況、地下鉄沿線への人流の集積などを踏まえ、都市計画マスタープランにおける都心・広域拠点・都市軸に定めるとともに、機能拠点、フィーダーバスのアクセス駅となる交通結節点を考慮して複層的に設定することとします。

なお、都市軸及び交通結節点周辺において、現状の用途地域等の関係から、都市機能誘導区域に定めることが困難なエリアについては、交通利便性を生かした居住環境を形成し、駅周辺と一体となったまちづくりを推進する生活利便施設集積促進区域として本市独自のエリアに位置付けます。

※本市独自のエリアである生活利便施設集積促進区域は、都市再生特別措置法の法定外の区域として設定します。

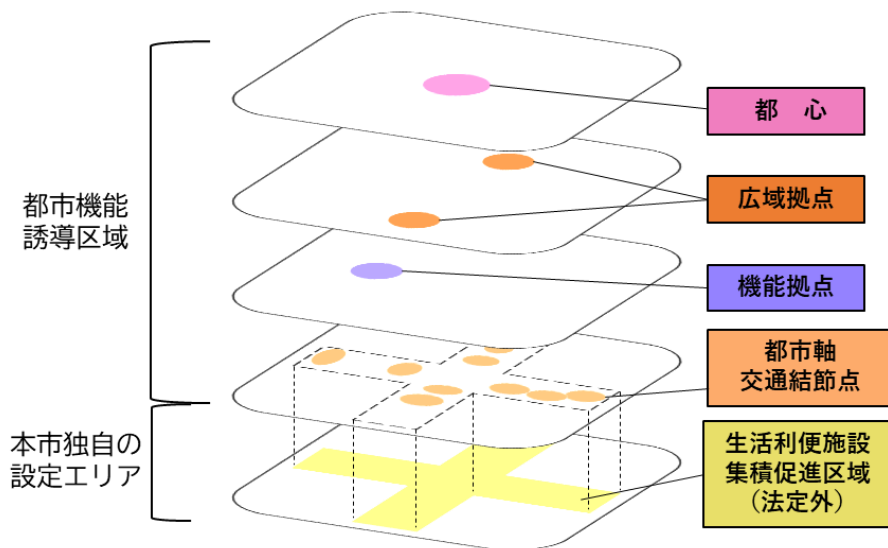


図 4-11 都市機能誘導区域及び生活利便施設集積促進区域の設定イメージ

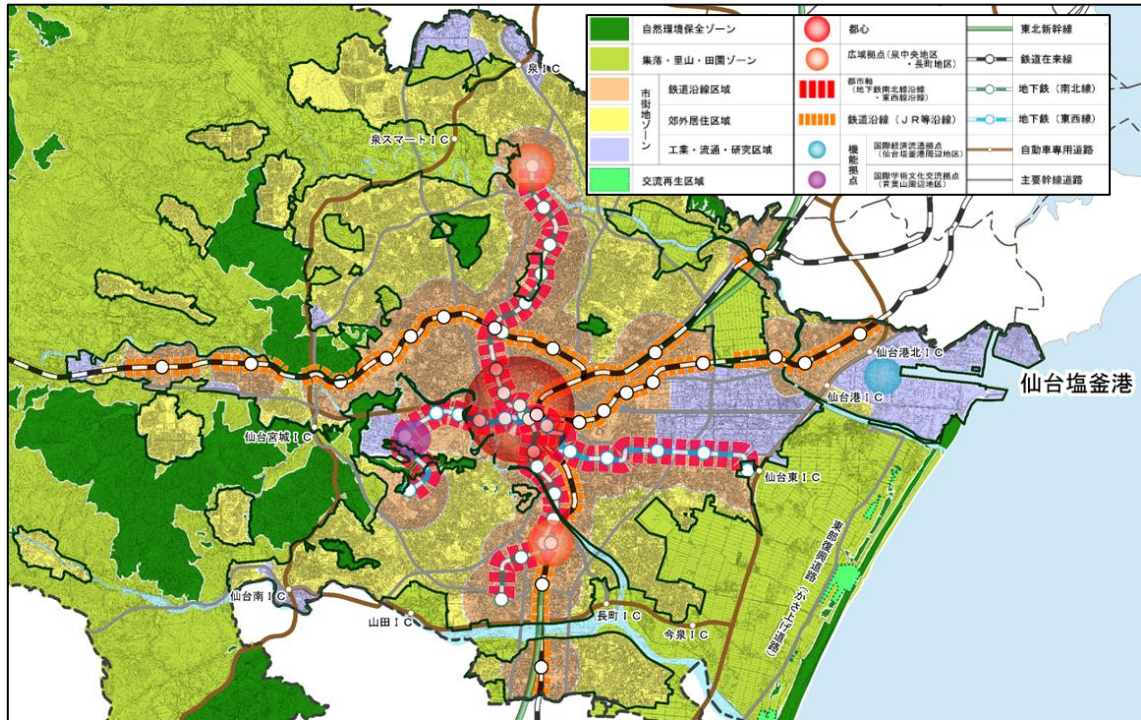


図 4-12 土地利用方針図（仙台市都市計画マスタープラン）【再掲】

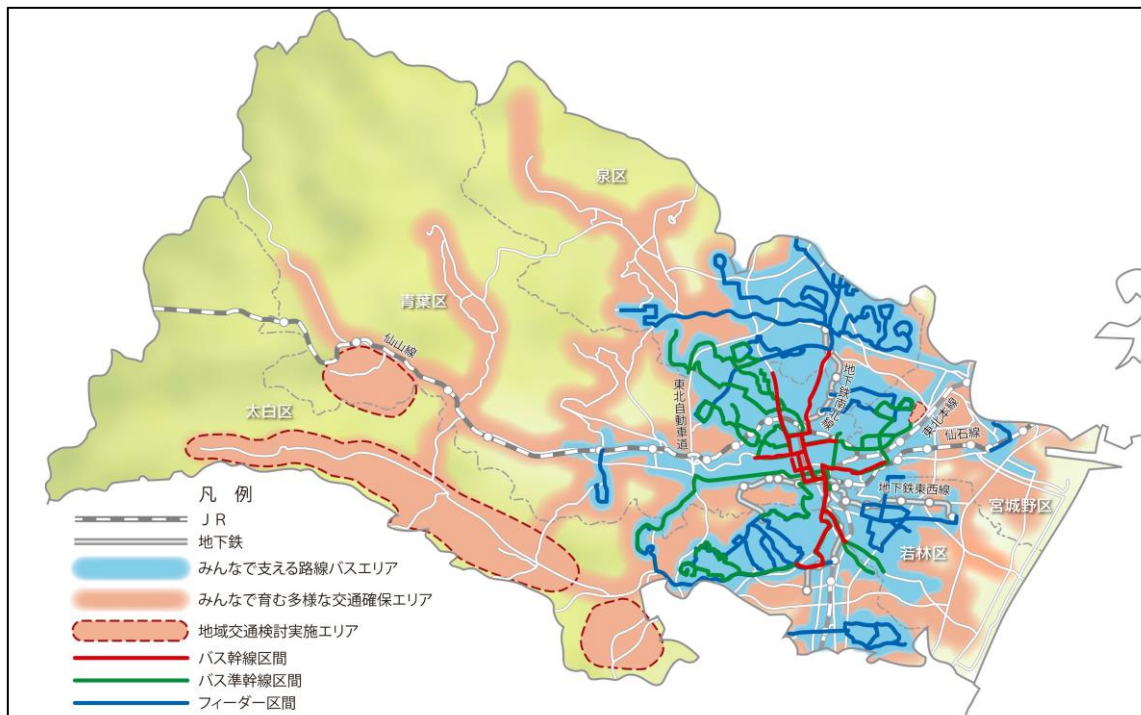


図 4-13 公共交通ネットワーク（仙台市地域公共交通計画）

### 4.3.3 区域設定の検討

都市機能誘導区域等の設定の基本的な考え方や、都市計画マスタープラン全体構想及び地域別構想、地域公共交通計画等のまちづくりに係る各種関連計画の位置付けについて以下のとおり整理します。

#### 《関連計画における各区域の位置付け》

区域		区域の位置付け
都心	都心機能強化ゾーン※1 特定都市再生緊急整備地域 都市再生緊急整備地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・交流・行政などの高度な都市機能の集積をはじめとした国際競争力のあるビジネス環境が整う、仙台駅周辺や主要な通りを中心とした、仙台都心の核心となる区域。</li> </ul>
	商業・業務・居住ゾーン※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心のエリア価値を高める、働く、学ぶ・楽しむ、暮らすなどの多様で高次の機能が調和した利便性の高い、都心機能強化ゾーンを取り巻く区域。</li> </ul>
広域拠点	商業・業務ゾーン※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市圏北部の交通結節点としての交通利便性の高さや、土地の高度利用が可能な区画を生かし、商業施設や業務施設、行政・医療施設など高次の都市機能を有する、泉中央駅を中心とした都市圏北部の広域拠点を形成する区域。</li> <li>・都市圏南部の広域拠点を形成する中心部として、交通利便性が高く大規模な区画を生かした広域的な商圈を有する商業施設やサービス施設などの立地を誘導する JR・地下鉄長町駅や地下鉄長町駅の周辺の区域。</li> </ul>
機能拠点	国際学術文化交流拠点（国際センター周辺）※1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市としての新たな魅力を想像し、発信するシンボルゾーンを形成するため、ふさわしい都市機能の集積を推進するとともに、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・充実を図る区域。</li> </ul>
都市軸、交通結節点	鉄道沿線区域※1 フィーダー区間のアクセス駅※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都心と広域拠点などを結ぶ地下鉄南北線沿線の都市軸として、都心や広域拠点との連携を強化しながら、地域特性を生かした都市機能の更新・強化を進める区域。</li> <li>・地下鉄東西線沿線の都市軸として、西部の学術研究機関と中心部の商業・業務機能、東部の産業機能などと連携し、都市機能の強化・充実を図る区域。</li> </ul>

区域		区域の位置付け
生活利便施設集積促進区域	鉄道沿線区域※1 フィーダー区間のアクセス駅※2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導する区域。</li> </ul>

※1：都市計画マスタープランにおける位置付け

※2：地域公共交通計画における位置付け

各区域の位置付けを踏まえ、都市機能誘導区域等の設定の基本的な考え方で示した区域の設定イメージを基本にして都心の区域を3つに区分した上で、以下のとおり都市機能誘導区域等を検討します。

#### 《都市機能誘導区域設定の考え方》

都市機能誘導区域名	区域設定の考え方
都心・コアゾーン	・国際的な交流や賑わいを生み出し、都市の国際競争力を強化していく観点から、都市の国際競争力の強化を図る地域として指定を受けた特定都市再生緊急整備地域を基本として定めます。
都心・センターゾーン	・東北の中核都市として国内外から選ばれ続けるため、都市開発事業により都市の再生を緊急的に実施する必要がある地域として国の指定を受けた都市再生緊急整備地域を基本として定めます。
都心・アウトゾーン	・都市計画マスタープランにおける商業・業務・居住ゾーンの範囲を基本に定めます。
広域拠点	・都市計画マスタープランにおける商業・業務ゾーンの範囲を基本に定めます。この際、既存の都市機能の立地状況も踏まえながら具体の区域を検討します。
機能拠点	・都市計画マスタープランにおける国際学術文化交流拠点の範囲を基本に定めます。この際、機能拠点として求められる都市機能の立地状況を踏まえて具体の区域を検討します。
都市軸・交通結節点	・居住誘導区域内における地下鉄駅及び交通結節点となる駅（フィーダー区間のアクセス駅）の周辺（概ね1km圏内）のエリアを基本として定めます。

#### 《生活利便施設集積促進区域設定の考え方》

区域名	区域設定の考え方
生活利便施設集積促進区域	・都市軸・交通結節点のほか、居住誘導区域内における地下鉄駅及び交通結節点となる駅（フィーダー区間のアクセス駅）の周辺（概ね1km圏内）のエリアにおいて定めます。



#### 4.3.4 都市機能誘導区域の詳細設定手順

都市機能誘導区域には、その区域における都市機能の増進に著しく寄与するものとして誘導施設を定めることができます。定めた施設の休廃止等を行う場合には、本市への届出が必要（届出制度の詳細は第7章参照）となるため、対象の区域については明確な設定が必要となります。

本市の都市機能誘導区域は、以下の手順に沿って具体的な界線を定めます。

##### 【Step1】

居住誘導区域内における都心やそれぞれの拠点の位置付けのほか、地下鉄駅及び交通結節点となる駅の周辺（概ね1km圏内）のエリアにおいて、様々な都市機能の立地や土地の高度利用が可能となる第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域を抽出。



##### 【Step2】

Step1で抽出されたエリアの内、駅周辺との土地利用の連続性が無い飛び地や、幹線道路沿道のみに対象用途地域が指定され、駅周辺と一体となった面的土地利用が見込まれない地域、その他河川や鉄道、緑地等により土地利用が分断された地域を除外。



##### 【Step3】

Step1、Step2により定めたエリアを基に、現状の施設の立地状況や道路等の地形地物、ハザードエリア等の分布状況、土地利用の連続性等を考慮し、詳細な界線を決定。

図 4-14 都市機能誘導区域の区域設定フロー

※都市機能誘導区域はこれらの設定を基に、具体の界線を設定していきますが、敷地の一部が都市機能誘導区域内に含まれる場合は、当該敷地はすべて都市機能誘導区域内になるものとみなします。

#### 4.3.5 誘導施設や集積促進施設の設定の基本的な考え方

本市においては、誘導施設が区域外に立地した場合に今後のまちづくりに影響を与えるものとなることや、すでに区域内に立地している誘導施設の区域外への転出・流出を防ぐ観点から、都市機能誘導区域ごとに誘導施設を定めます。

また、現状の施設立地の状況等から誘導施設に定めないものの、各区域における都市機能誘導の考え方や、本計画で定めた理念、基本方針を達成するために今後も集積を図ることが望ましい施設については、集積促進施設と位置付けます。(集積促進施設は、都市再生特別措置法で規定する誘導施設ではありませんが、本市独自に各々の都市機能誘導区域へ定めるものとなります。)

各区域における誘導施設等について以下のとおり定義します。

機能	施設	定義	誘導施設	集積促進施設
行政	市役所	地方自治法第4条第1項	○	
	区役所・支所	地方自治法第252条の20第1項	○	
福祉	発達相談支援センター	発達障害者支援法第14条	○	
	デイサービス等の通所施設	老人デイサービスセンター、小規模多機能型居宅介護		○
子育て	子育てふれあいプラザ	仙台市子育てふれあいプラザ条例第3条	○	
	保育所、幼稚園、認定こども園等	小規模保育事業施設、事業所内保育施設を含む		○
商業	大規模集客施設 (店舗面積10,000㎡超)	物品販売業を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの	○	
	スーパーマーケット (3,000㎡超)	食品衛生法第51条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行う店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの	○	
	スーパーマーケット (3,000㎡以下)	食品衛生法第51条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行う店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの		○
医療	病院 (100床以上)	医療法第1条の5に定める病院のうち、病床数が100床以上のもの	○	
	病院・診療所	医療法第1条の5に定める病院、同法第1条の5第2項に定める診療所		○
金融	銀行等	銀行法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行、信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会、労働金庫法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農林中央金庫法に基づく農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫法に基づく商工組合中央金庫		○
文化・教育	図書館	図書館法第2条	○	
	美術館・博物館	博物館法に基づく博物館	○	
	文化ホール (1,000席以上)	1,000席以上の固定席を有するホール	○	
	文化ホール (500席以上)	500席以上の固定席を有するホール	○	
	高校、大学、専門学校	学校教育法に規定する学校		○
高次機能	MICE施設	企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の実施を主な用途としている施設		○
	高機能オフィス	せんだい都心再構築プロジェクト施策第1弾「高機能オフィスの整備」に着目した容積率の緩和で規定する高機能オフィス		○
	ハイグレードホテル	仙台市宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度における「誘導を目指すグレード」の評価項目を満たすホテル		○
	高機能・多機能ホール	先端技術を活用することにより、今後の文化、学術等の革新にも対応できる多機能性を有するとともに、想定する各々の機能に対する高い専門的性能を有する施設		○

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

表 4-4 本市における誘導施設の設定（都心・コアゾーン）

機能	施設	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
行政	市役所		
	区役所・支所		
福祉	発達相談支援センター		
	デイサービス等の通所施設		
子育て	子育てふれあいプラザ	○	
	保育所、幼稚園、認定こども園等		○
商業	大規模集客施設（店舗面積10,000㎡超）	○	
	スーパーマーケット（3,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡以下）		○
医療	病院（100床以上）		
	病院・診療所		○
金融	銀行等		○
文化・教育	図書館	○	
	美術館・博物館	○	
	文化ホール（1,000席以上）	○	
	文化ホール（500席以上）	○	
	高校、大学、専門学校		○
高次機能	MICE施設		○
	高機能オフィス		○
	ハイグレードホテル		○
	高機能・多機能ホール		

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

表 4-5 本市における誘導施設の設定（都心・センターゾーン）

機能	施設	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
行政	市役所	○	
	区役所・支所	○	
福祉	発達相談支援センター		
	デイサービス等の通所施設		
子育て	子育てふれあいプラザ	○	
	保育所、幼稚園、認定こども園等		○
商業	大規模集客施設（店舗面積10,000㎡超）	○	
	スーパーマーケット（3,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡以下）		○
医療	病院（100床以上）	○	
	病院・診療所		○
金融	銀行等		○
文化・教育	図書館	○	
	美術館・博物館	○	
	文化ホール（1,000席以上）	○	
	文化ホール（500席以上）	○	
	高校、大学、専門学校		○
高次機能	MICE施設		
	高機能オフィス		○
	ハイグレードホテル		
	高機能・多機能ホール		

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

表 4-6 本市における誘導施設の設定（都心・アウトゾーン）

機能	施設	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
行政	市役所		
	区役所・支所	○	
福祉	発達相談支援センター		
	デイサービス等の通所施設		○
子育て	子育てふれあいプラザ	○	
	保育所、幼稚園、認定こども園等		○
商業	大規模集客施設（店舗面積10,000㎡超）	○	
	スーパーマーケット（3,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡以下）		○
医療	病院（100床以上）	○	
	病院・診療所		○
金融	銀行等		○
文化・教育	図書館	○	
	美術館・博物館	○	
	文化ホール（1,000席以上）	○	
	文化ホール（500席以上）	○	
	高校、大学、専門学校		○
高次機能	MICE施設		
	高機能オフィス		
	ハイグレードホテル		
	高機能・多機能ホール		

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

表 4-7 本市における誘導施設の設定（広域拠点）

機能	施設	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
行政	市役所		
	区役所・支所	○	
福祉	発達相談支援センター	○	
	デイサービス等の通所施設		○
子育て	子育てふれあいプラザ	○	
	保育所、幼稚園、認定こども園等		○
商業	大規模集客施設（店舗面積10,000㎡超）	○	
	スーパーマーケット（3,000㎡超）	○	
	スーパーマーケット（3,000㎡以下）		○
医療	病院（100床以上）	○	
	病院・診療所		○
金融	銀行等		○
文化・教育	図書館	○	
	美術館・博物館		
	文化ホール（1,000席以上）	○	
	文化ホール（500席以上）	○	
	高校、大学、専門学校		○
高次機能	MICE施設		
	高機能オフィス		
	ハイグレードホテル		
	高機能・多機能ホール		

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

表 4-8 本市における誘導施設の設定（機能拠点）

機能	施設	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
行政	市役所		
	区役所・支所		
福祉	発達相談支援センター		
	デイサービス等の通所施設		
子育て	子育てふれあいプラザ		
	保育所、幼稚園、認定こども園等		
商業	大規模集客施設（店舗面積10,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡以下）		
医療	二次救急医療病院		
	三次救急医療病院		
	病院・診療所		
金融	銀行等		
文化・教育	図書館		
	美術館・博物館	○	
	文化ホール（1,000席以上）	○	
	文化ホール（500席以上）	○	
	高校、大学、専門学校		○
高次機能	MICE施設		○
	高機能オフィス		
	ハイグレードホテル		
	高機能・多機能ホール		○

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

表 4-9 本市における誘導施設の設定（都市軸・交通結節点）

機能	施設	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
行政	市役所		
	区役所・支所	○	
福祉	発達相談支援センター		
	デイサービス等の通所施設		○
子育て	子育てふれあいプラザ	○	
	保育所、幼稚園、認定こども園等		○
商業	大規模集客施設（店舗面積10,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡超）	○	
	スーパーマーケット（3,000㎡以下）		○
医療	病院（100床以上）	○	
	病院・診療所		○
金融	銀行等		○
文化・教育	図書館	○	
	美術館・博物館		
	文化ホール（1,000席以上）		
	文化ホール（500席以上）	○	
	高校、大学、専門学校		○
高次機能	MICE施設		
	高機能オフィス		
	ハイグレードホテル		
	高機能・多機能ホール		

※誘導施設の設定については、将来的な整備計画を示したものではありません。

※誘導施設は、公共施設のみではなく民間施設も含めます。

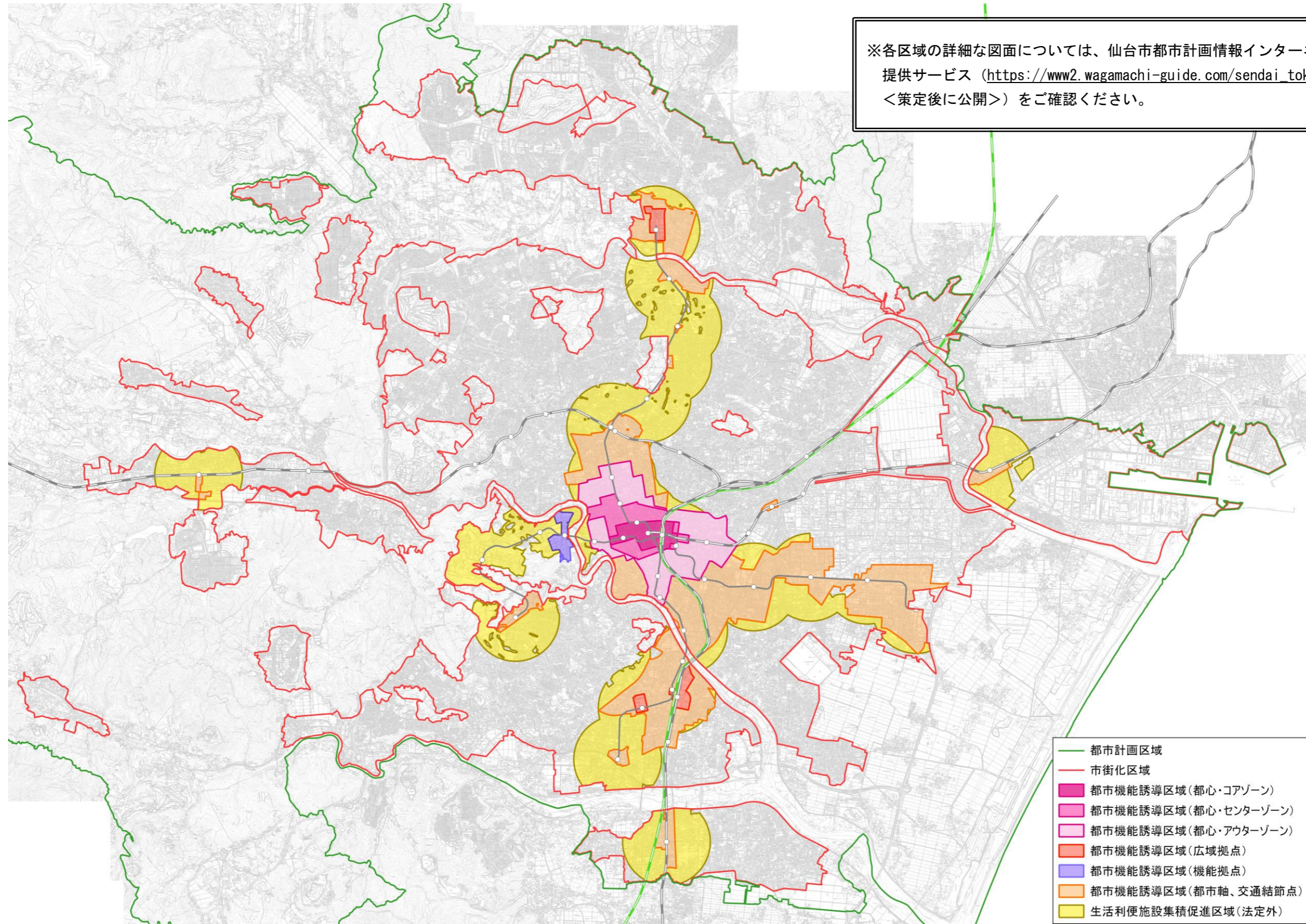


表 4-10 本市における集積促進施設の設定（生活利便施設集積促進区域）

機能	施設	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
行政	市役所		
	区役所・支所		
福祉	発達相談支援センター		
	デイサービス等の通所施設		○
子育て	子育てふれあいプラザ		
	保育所、幼稚園、認定こども園等		○
商業	大規模集客施設（店舗面積10,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡超）		
	スーパーマーケット（3,000㎡以下）		○
医療	病院（100床以上）		
	病院・診療所		○
金融	銀行等		○
文化・教育	図書館		
	美術館・博物館		
	文化ホール（1,000席以上）		
	文化ホール（500席以上）		
	高校、大学、専門学校		○
高次機能	MICE施設		
	高機能オフィス		
	ハイグレードホテル		
	高機能・多機能ホール		

#### 4.3.6 都市機能誘導区域等の設定

前頁に示した区域設定の考え方を踏まえ、次の図に示すとおり都市機能誘導区域等を定めます。



※各区域の詳細な図面については、仙台市都市計画情報インターネット  
 提供サービス ([https://www2.wagamachi-guide.com/sendai\\_tokei/](https://www2.wagamachi-guide.com/sendai_tokei/)  
 <策定後に公開>) をご確認ください。

図 4-15 本市における都市機能誘導区域等

## 4.4 誘導施策

誘導施策とは、本計画で掲げる理念や基本方針を実現するために都市機能誘導区域や居住誘導区域で講じる取り組みです。

都市機能誘導区域では、誘導施設として位置付けた施設の誘導や継続的な立地を促す取り組みと、施設整備にあたって一体的に進める周辺環境整備に関する取り組みを誘導施策として位置付けます。誘導施設等の整備・促進を進めるためには、民間事業者の協力も得ながら取り組むことが重要になります。誘導施策には、本市が取り組む施策に加えて、国の関係省庁においても、施設整備にあたっての補助事業、税制特例などの支援策や特例措置を講じており、こうした制度も活用しながら、着実な都市機能の誘導を図ります。

居住誘導区域では、誘導区域への居住を促進するための施策を誘導施策として位置付けます。本市では、市街化区域を基本に居住誘導区域を定めていることから、各地域の今後の人口動向等を踏まえながら、居住者のライフスタイルに合わせた居住環境の形成や拠点及び交通結節点までの交通の確保を図る取り組みを誘導施策として位置付けます。

なお、本計画は20年という長期を見据えた計画となりますが、誘導施策については、実現性の高い短期的な施策を中心に位置付け、計画の見直しに合わせて誘導施策の見直し、更新を行うことで計画の実効性を高めます。

#### 4.4.1 本市における取組

本計画の基本方針ごとの主な取り組みを示します。

##### 1) 世界とつながる最上級の都市空間を目指す都心の機能強化

###### 主な施策

- 都市構造再編集中支援事業等の国の支援策や特例措置の活用
- 賃料収入の得られない解体工事中のビルオーナーの負担軽減  
(仙台市都心部建替え促進助成金制度)
- 遊休不動産のリノベーション推進による民間による新たなローカルコンテンツの創出支援  
(ストック活用型都市再生推進事業)
- 高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和
- 地域のエリアマネジメント活動の支援(まち再生・まち育て活動支援事業)
- 宿泊施設の整備に着目した容積率の緩和
- 環境配慮型の建築物の促進(グリーンビルディングの整備促進)
- 長期的な交流人口の拡大と地域経済の活性化(MICE推進事業)
- 都市再生特別地区での市街地再開発事業を対象にした補助支援の拡充  
(仙台市市街地再開発事業補助金制度)
- 誘導施設の立地を図るための市街地再開発事業
- まちなかウォークラブル推進事業
- 定禅寺通活性化推進事業
- 現本庁舎の建て替えに伴う回遊性向上や賑わい・交流空間の創出(市役所本庁舎建替事業)
- 本市中心部のにぎわいづくりや公園の価値向上を目的とした勾当台公園の再整備  
(勾当台公園再整備事業)

## 2) 機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化

### 主な施策

- 遊休不動産のリノベーション推進による民間による新たなローカルコンテンツの創出支援  
(ストック活用型都市再生推進事業)
- 都市構造再編集中支援事業等の国の支援策や特例措置の活用
- 地下鉄沿線区域における組合土地区画整理事業や優良建築物等整備事業の助言・監督・技術的援助の実施 (地下鉄沿線まちづくり推進事業)
- 地域のエリアマネジメント活動の支援 (まち再生・まち育て活動支援事業)
- 低未利用地の改善方策の検討 (まち再生・まち育て活動支援事業)
- 長期的な交流人口の拡大と地域経済の活性化 (MICE 推進事業)
- 鉄道を基軸とした機能集約型都市づくりの継続的な推進  
(機能集約型都市づくり推進事業)
- 誘導施設の立地を図るための市街地再開発事業
- 泉区役所の建て替えを契機とした地域の活性化 (泉区役所建替事業)
- 地下鉄東西線国際センター駅舎上部施設での民間活力により施設運営  
(国際センター駅舎上部施設利活用事業)
- 市民、団体等の意見を踏まえた音楽ホールの整備 (音楽ホール整備事業)

### 3) 質の高い公共交通を生かした都市機能の集積

#### 主な施策

- バス幹線区間・バス準幹線区間における利便性向上策の実施
- フィーダー区間における利便性向上策の実施
- 公共交通を利用した都心の回遊の促進 等
- バス待ち環境整備
- 公共交通の情報提供や案内誘導の改善
- 運賃施策等による公共交通利用の促進
- モビリティ・マネジメント等の実施
- MaaSの推進導入 等
- JR 福田町駅の移転および駅周辺施設整備事業



図 4-16 転入者への公共交通の案内資料等

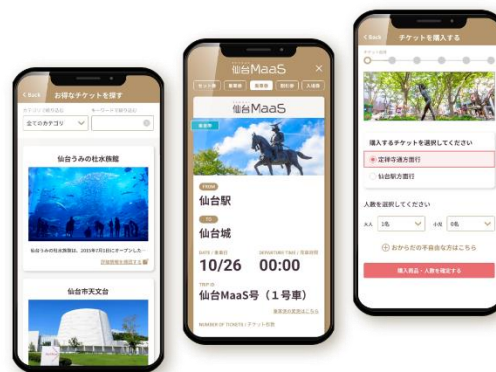


図 4-17 仙台 MaaS

出典：仙台 MaaS ホームページ

#### 4) 多様なライフスタイルに応じた持続可能で快適な居住環境の形成

##### 主な施策

- まちづくり支援専門家派遣による多様化・複雑化する地域課題の解決に向けた取組み支援
- 老朽化した私立保育所などの改修や認定こども園の整備・移行支援  
(保育施設・幼稚園における保育の提供体制充実事業)
- グループホームの整備促進 (障害者グループホーム整備促進事業)
- スマートウェルネス住宅等推進モデル事業等の特例措置の活用
- 既存住宅ストックの活用促進
- 市営住宅に対する福祉対応としてのバリアフリー化  
(市営住宅ストック改善事業)
- 仙台市若年・子育て世帯住み替え支援事業
- 老朽化した市営住宅の建て替えによる居住環境の改善  
(鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業)
- 住棟の集約などによる地域にふさわしい新たな土地利用の誘導  
(鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業)



## 5) 地域ごとの災害リスクを考慮した安全・安心な都市空間の形成

### 主な施策

- 建築物等の耐震化の促進（耐震診断の啓発）
- 耐震診断・耐震改修工事補助（住宅・建築物等安全ストック形成事業）
- 宅地被害防止対策の推進（宅地耐震化推進事業）
- 公共施設の耐震化促進
- 防災意識の周知啓発事業
- 防災環境都市づくり推進事業
- 仙台版防災教育推進事業
- 浸水対策事業の実施
- 地域防災リーダー養成・支援事業
- 河川改修事業の実施

#### 4.4.2 国の予算・金融上の支援措置

立地適正化計画に関連する国の財政支援、税制支援などの支援措置は幅広い内容となっています。

本項では立地適正化計画を策定することで活用可能となる支援措置のほか、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設の位置付けを踏まえて活用や補助率の嵩上げ等の適用対象となる支援制度のうち、主な事業を記載します。

※本項で記載する国の支援措置等については、

国土交通省ホームページ：コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（令和4年度）

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000032.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html)

に掲載されている主な事業等を記載したものであり、関連する支援制度すべてを記載したものではありません。

#### ■ 予算上の支援措置

事業名	事業概要	対象区域・補助率等
都市構造再編集集中支援事業	立地適正化計画に基づき実施される都市機能や居住環境、防災力の向上に資する事業。	都市機能誘導区域：50% 居住誘導区域：45%
まちなかウォーカーブル推進事業	「居心地がよく歩きたくなる」空間創出に向け、歩行者の目線に着目し、既存ストックを最大限活用した修復・改変を行うための事業。	都市再生整備計画事業の施行地区、又は都市再生特別措置法に基づく滞在快適性等向上区域：50%
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対する助成により、事業の緊急的な促進を図るもの。	都市機能誘導区域内：3%,5%,7% (選択要件の充足数に応じて補助率が変動)
官民連携まちなか再生推進事業	官民連携によるエリアプラットフォームの形成や未来ビジョンの策定、社会実験等、自立・自走型システムの構築に向けた取組への総合的な支援。	居住誘導区域内、都市機能誘導区域内等：50%
都市再生区画整理事業	防災上危険な既成市街地の再生等のための土地区画整理事業。	都市機能誘導区域内：50%
市街地再開発事業	土地の高度利用と都市機能の更新を図るための、敷地統合、不燃共同建築物建築、公共施設整備等。	都市機能誘導区域内：一定の要件を満たす事業を補助対象に追加し、面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。

事業名	事業概要	対象区域・補助率等
優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備。	都市機能誘導区域：一定の要件を満たす事業について、交付対象事業費の嵩上げ等の支援を行う。
市民緑地等整備事業	地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組。	居住誘導区域内： 面積要件緩和（2ha→0.05ha）
宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を図るとともに、対策工事等に要する費用等の補助。	防災指針に即して実施される事業：補助率 1/2 等
都市・地域交通戦略推進事業	コンパクトシティ形成に向け、徒歩、自転車、自動車、公共交通等多様なモードの連携が図られた、都市の交通システム形成を推進する事業。	立地適正化計画に位置付けられた事業：補助率 1/2
公営住宅等整備事業	公営住宅の事業主体が既存の公営住宅を除却し非現地に建替えを行う場合の除却費・移転費の助成。	新たに建てられる公営住宅の土地が居住誘導区域内の場合：補助率 1/2

■金融上の支援措置

事業名	事業概要	措置内容	措置期間
公共施設等の適正管理に係る 地方財政措置 (公共施設等適正管理推進事業債)	公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、 (1)個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業 (2)立地適正化計画に基づく地方単独事業 等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方債措置等を講じる。 ※令和4年度においては、令和8年度まで5年間事業期間を延長するとともに、対象事業に新たに「脱炭素化事業」等を追加。	<集約化・複合化事業> 充当率90%、交付税算入率50% <転用事業、立地適正化事業、脱炭素化事業> 充当率90%、交付税算入率30%~50% 等	令和8年度まで (脱炭素化事業については令和7年度まで)
まち再生出資	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業(誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備)であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、(一財)民間都市開発推進機構(民都機構)が出資を実施するもの。	都市機能誘導区域内	—
フラット35地域連携型(住宅金融支援機構による支援)	居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の建設・購入に対し、住宅ローン(フラット35)の金利引下げ(当初5年間、0.25%引下げ)。	居住誘導区域内	—
ウォークブル推進税制(一体型滞在快適性等向上事業を実施した場合の課税の特例)	都市再生整備計画に位置付けられ、市実施事業と一体的に実施される滞在快適性等向上施設等の整備に対して、事業実施主体を対象に課税の特例を受けられるもの。	民地のオープンスペース化等に係る固定資産税・都市計画税の課税標準を1/2に軽減	5年間

## 5章 防災指針

## 5.1 防災指針の目的と位置付け等

### 5.1.1 防災指針とは

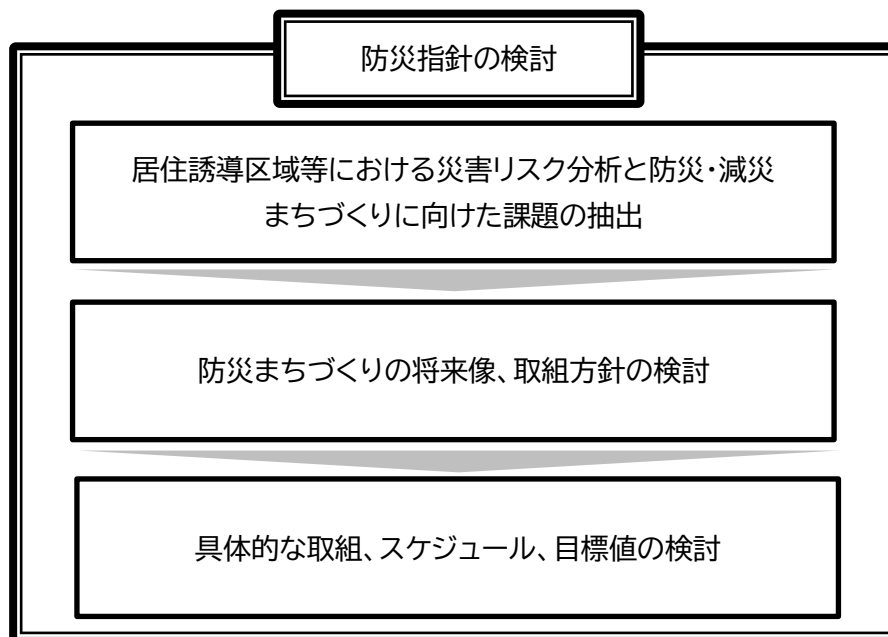
近年、全国の都市では局地的豪雨などの自然災害が頻発しており、人的被害及び経済被害が発生しています。特に、洪水や土砂災害などは頻発・激甚化の傾向を見せており、今後の気候変動などの環境変化によって更なる被害の拡大が懸念されています。

これらの大規模自然災害においても、防災まちづくりとコンパクトシティの取組を進める観点から、改正都市再生特別措置法（令和2年9月施行）では、立地適正化計画において「防災指針」を定めることが規定されました。

本市では、東日本大震災以降、防災環境都市を目指し、都市の強靱化や防災力の向上に資する施策を展開してきました。本市における防災・減災の考えを踏まえつつ、本計画においても、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の防災対策、安全確保策に取り組む防災指針を定めることで、計画的かつ着実な防災・減災対策を推進していきます。

### 5.1.2 検討すべき事項

防災指針の検討にあたっては、本市が抱える防災上の課題を明確にしたうえで、ハード・ソフトの両面から防災対策・安全確保策に取り組む観点から、以下の流れにより検討を行います。



## 5.2 ハザード情報等の収集・整理

### 5.2.1 本市において想定される災害リスクの整理

本市の居住誘導区域において、将来にわたり安全・安心な居住を確保する観点から作成する防災指針では、居住誘導区域の設定にあたり分析した災害リスクのほか、東日本大震災、令和元年東日本台風等、本市が経験した様々な災害情報を収集・整理します。

なお、居住誘導区域の設定にあたっては、災害リスクの高い“災害レッドゾーン”は含んでいませんが、“災害イエローゾーン”のうち土砂災害警戒区域については、災害リスク等を総合的に勘案した結果、一部を居住誘導区域から除外することとし、浸水想定区域については、各河川流域で想定される30年～150年に一度の降雨規模（計画規模降雨：L1）による浸水深が3m以上となる区域については、居住誘導区域から除外することとしています。

災害の種類	災害リスク情報	都市計画運用指針	居住誘導区域の取扱い	情報をまとめたハザードマップ等
地震	地震ハザードマップ（揺れやすさ）	—	—	地震ハザードマップ（仙台市）
	地震ハザードマップ（液状化予想）			
	宅地造成履歴等情報マップ			宅地造成履歴等情報マップ（仙台市）
津波	東日本大震災時の津波シミュレーション	—	災害危険区域は居住誘導区域から除外	仙台市震災復興計画参考資料
	津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波浸水想定	赤色 黄色	本市において津波災害特別警戒区域の指定はなし 本市において津波災害警戒区域の指定はなし	宮城県が同法により公表した津波浸水想定
外水氾濫	洪水浸水想定区域（計画規模降雨：L1）	黄色	浸水深3m以上は居住誘導区域から除外	水防法に基づき国土交通省及び宮城県が公表する洪水浸水想定区域図
	洪水浸水想定区域（想定最大規模：L2）	黄色	—	
	ため池ハザードマップ	—	—	仙台市ため池ハザードマップ
内水氾濫	内水ハザードマップ	—	—	仙台市内水浸水想定区域図
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	赤色	全域を居住誘導区域から除外	宮城県の公表する指定区域図
	土砂災害警戒区域	黄色	一部を居住誘導区域から除外	

**赤色**：居住誘導区域に含まないこととすべき区域（災害レッドゾーン）

**黄色**：原則として、災害リスク等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（災害イエローゾーン）

図 5-1 立地適正化計画において取扱う災害リスク

### 5.2.2 防災上の課題の整理

災害ごとのリスク分析を踏まえて、本市における防災上の課題を整理します。

※各種災害において対象とした災害の規模、災害リスク分析の詳細等については、  
[資料編：各種災害リスクの分析](#)としてまとめておりますので、参考としてください。



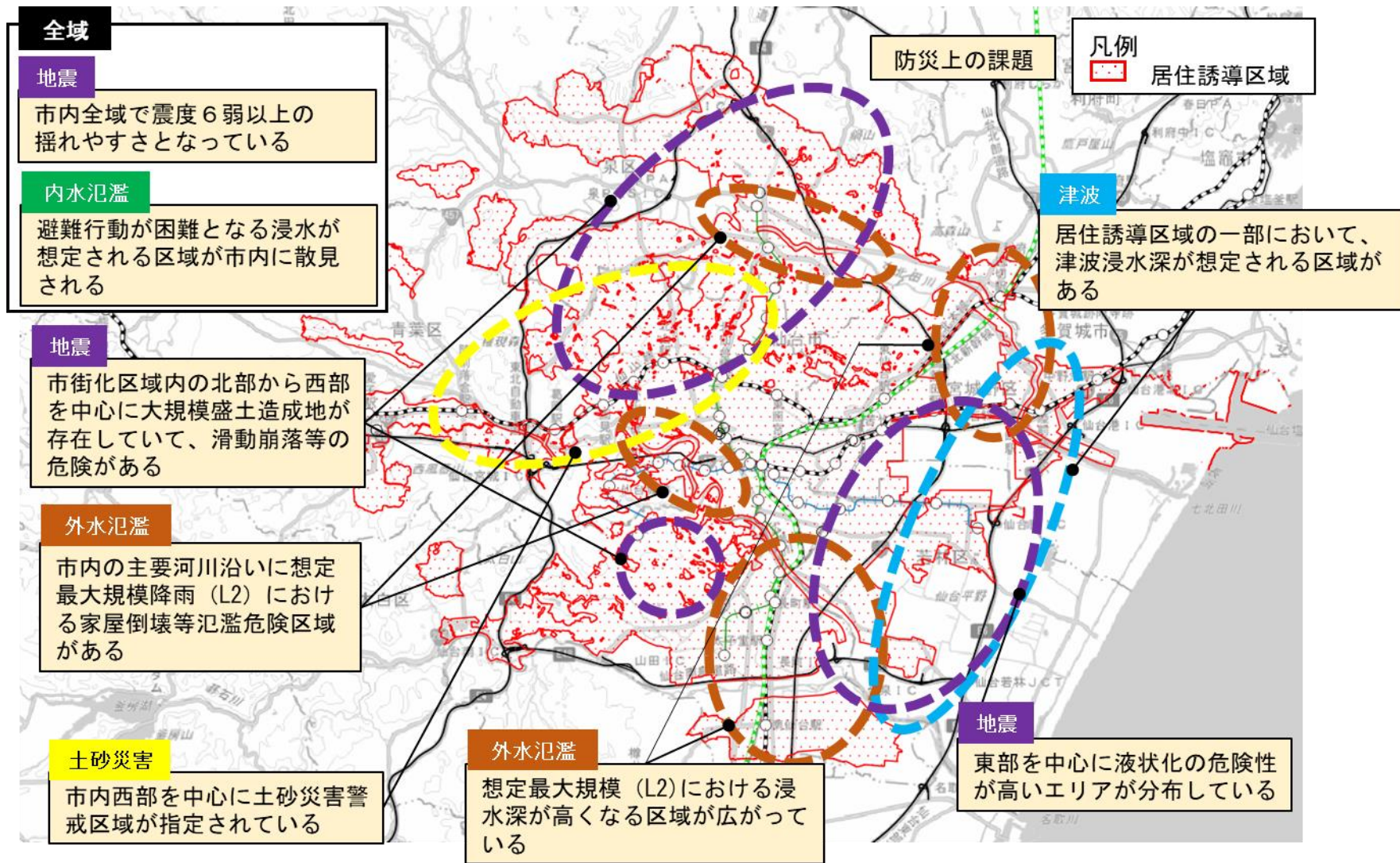


図 5-2 防災上の課題のまとめ

## 5.3 立地適正化計画における防災指針

### 5.3.1 防災指針の基本的な考え方

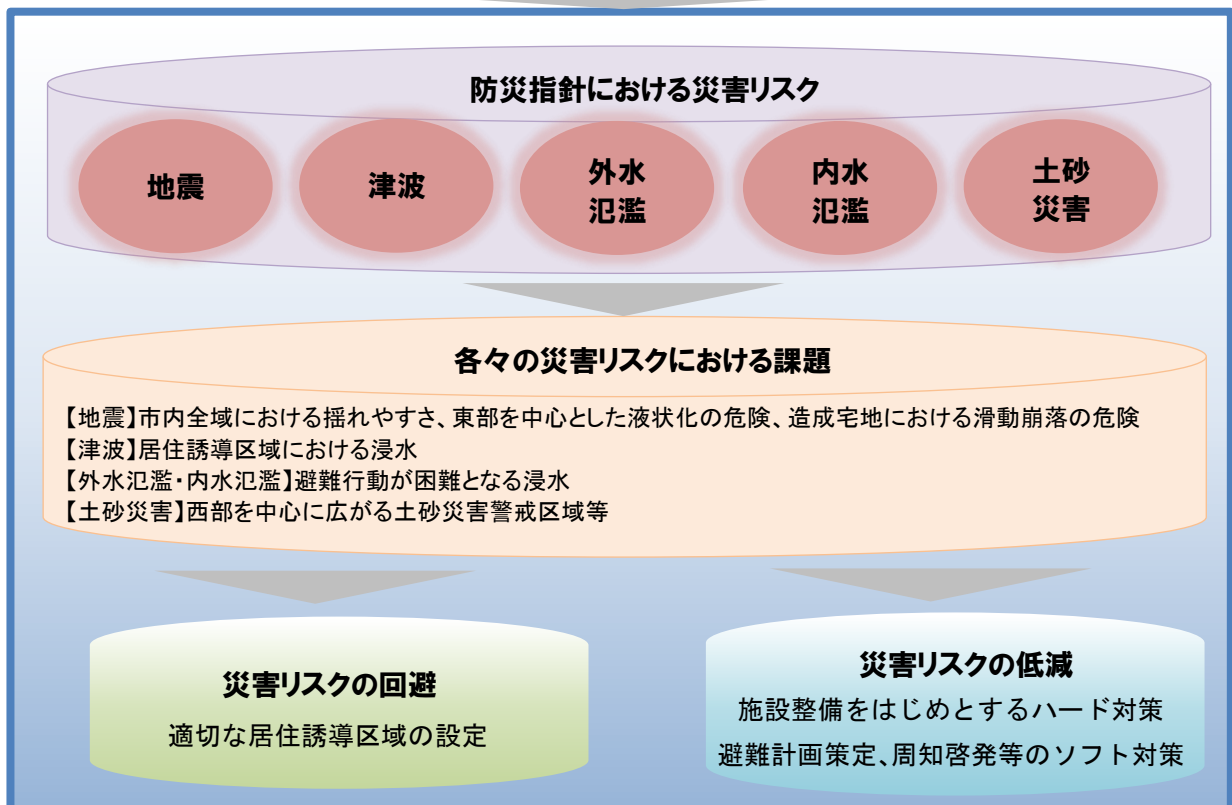
災害による被害を軽減するためには、各種災害リスクを把握し、市民・地域・行政がリスクを認識した上で、回避や低減を図る取組みを総合的に実施することが重要です。

災害リスクの回避は災害リスクの高い地域を居住誘導区域に含めない対策を中心に進めます。

災害リスクの低減は、流域治水プロジェクト等に位置付けられた事業の実施や避難先となる避難所の確保、備蓄物資等の充実、民間建築物等の防災機能強化といったハード対策と、避難計画の強化、ハザードマップの周知といったソフト対策を実施し、災害があった際の被害を最小限にとどめるための対策を中心に進めます。

#### 仙台市立地適正化計画 基本方針⑤

### 地域ごとの災害リスクを考慮した安全・安心な都市空間の形成



### 5.3.2 ハザードごとの取組方針と取組目標

ハザードの課題の整理を踏まえて、災害リスクの回避・低減の項目ごとに取組方針と目標を整理します。

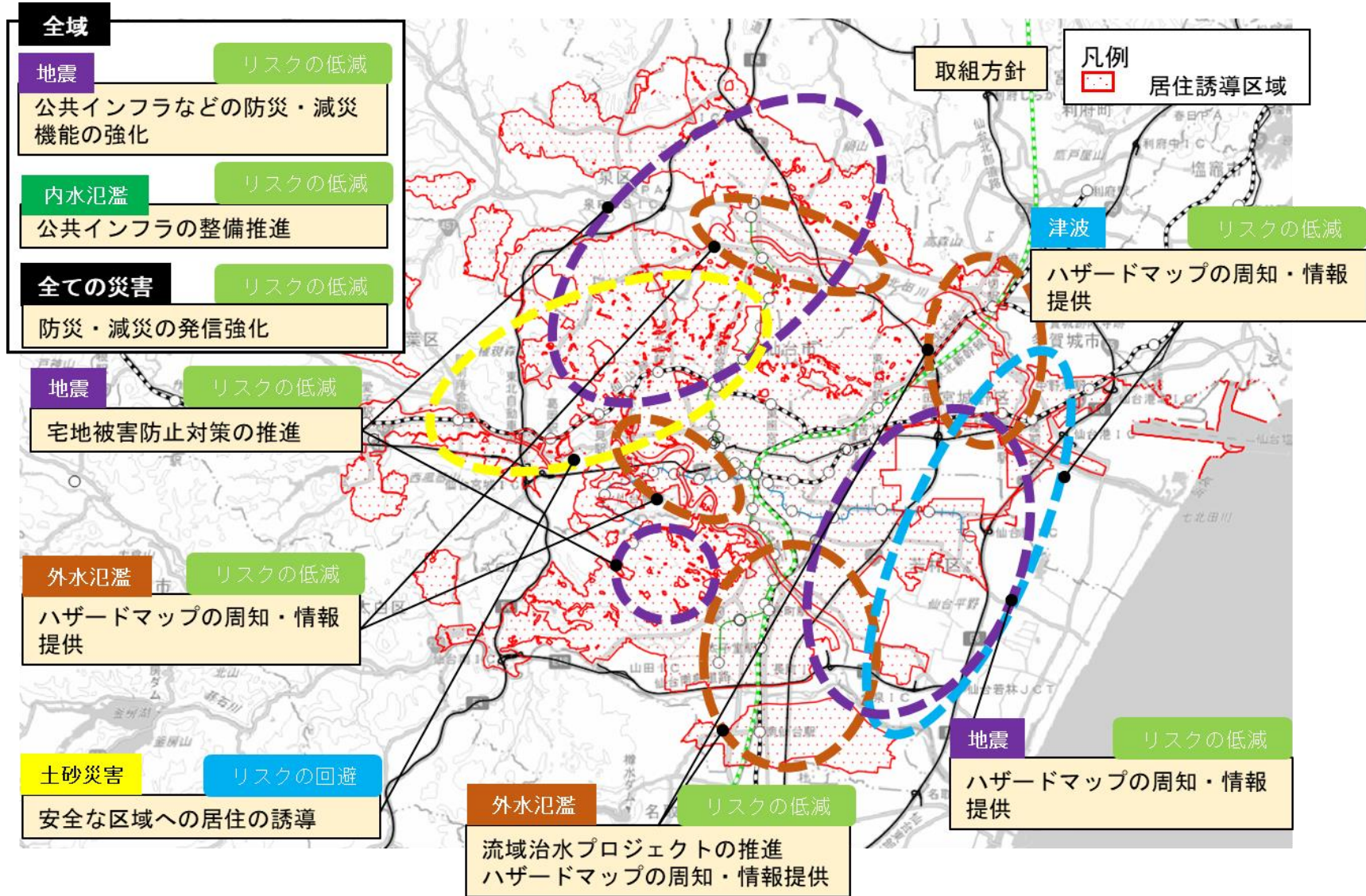


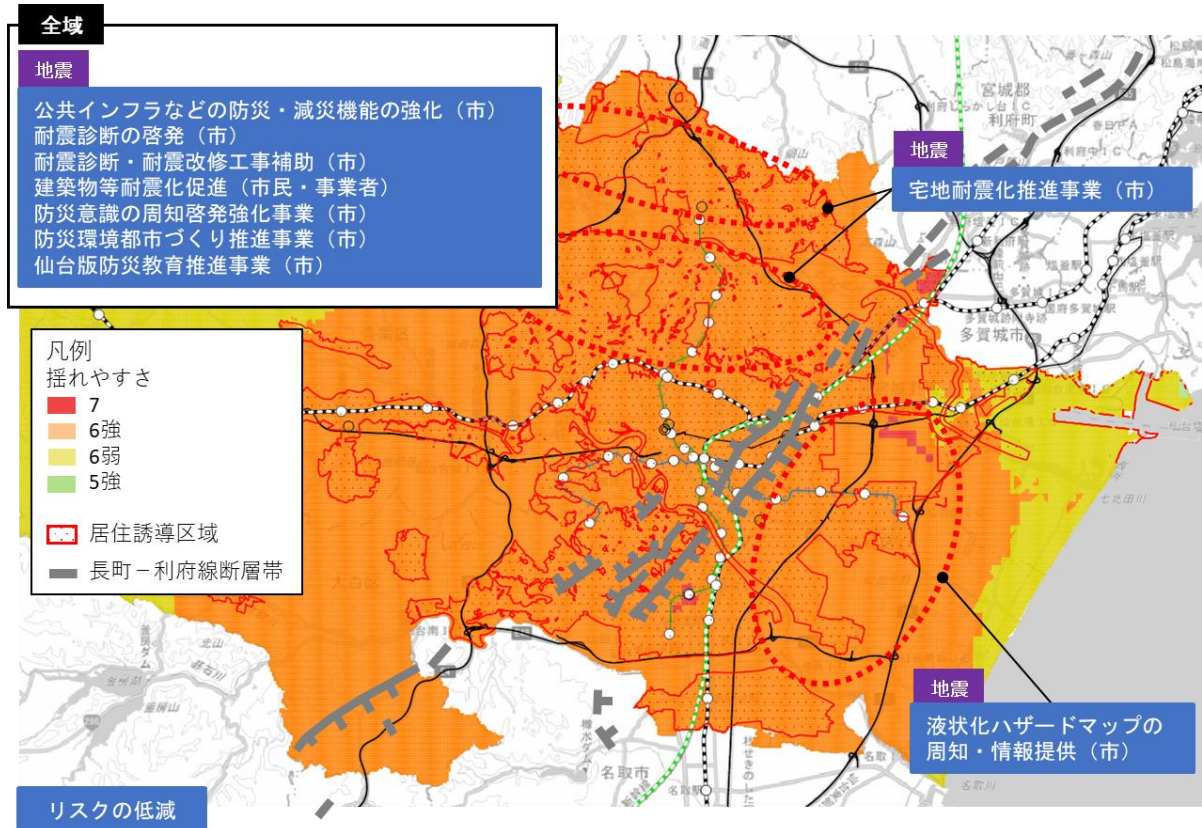
図 5-3 取組方針のまとめ

## 5.4 具体的な取組みとスケジュール

### 5.4.1 ハザードごとの具体的な取組み

ハード、ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な具体的な取組を目標年次に至るまでの、短期（おおむね 5 年程度）、中期（おおむね 10 年程度）、長期（おおむね 20 年程度）により設定します。なお、具体的な取組みについては本市以外の主体による取組についても含めています。

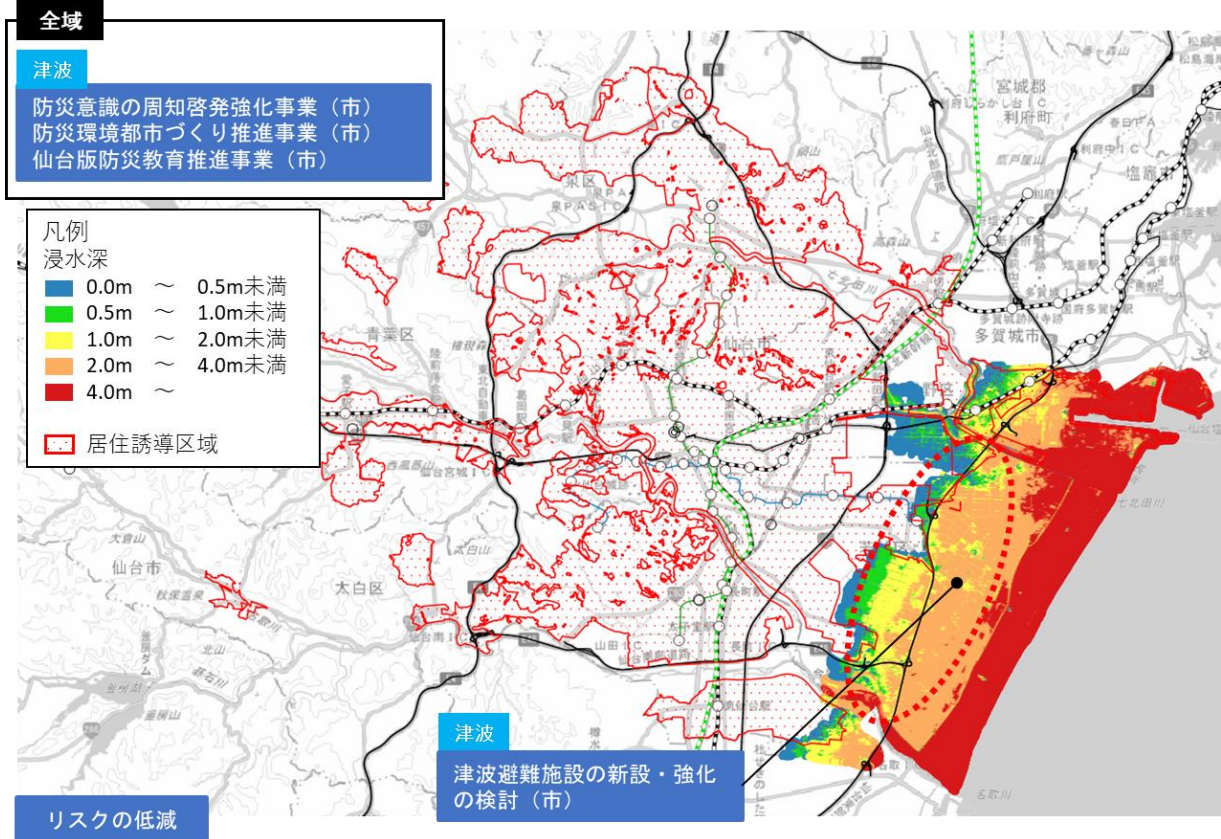
1) 地震



リスクへの対応	取組方針	取組	実施主体	実現時期の目標		
				短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
低減	公共インフラなどの防災・減災機能の強化	道路防災対策事業	市	→		
		無電柱化推進事業	市	→		
		上下水道施設災害対策事業	市	→		
	建築物等耐震化の促進	耐震診断の啓発	市	→		
		耐震診断・耐震改修工事補助	市	→		
		建築物等耐震化促進	市民事業者	→		
	宅地被害防止対策の推進	宅地耐震化推進事業	市	→		
	ハザードマップの作成・情報提供	液状化ハザードマップの周知・情報提供	市	→		
	防災・減災の発信強化	防災意識の周知啓発強化事業	市	→		
		防災環境都市づくり推進事業	市	→		
仙台版防災教育推進事業		市	→			

矢印の範囲が取組の実施期間を示しています。

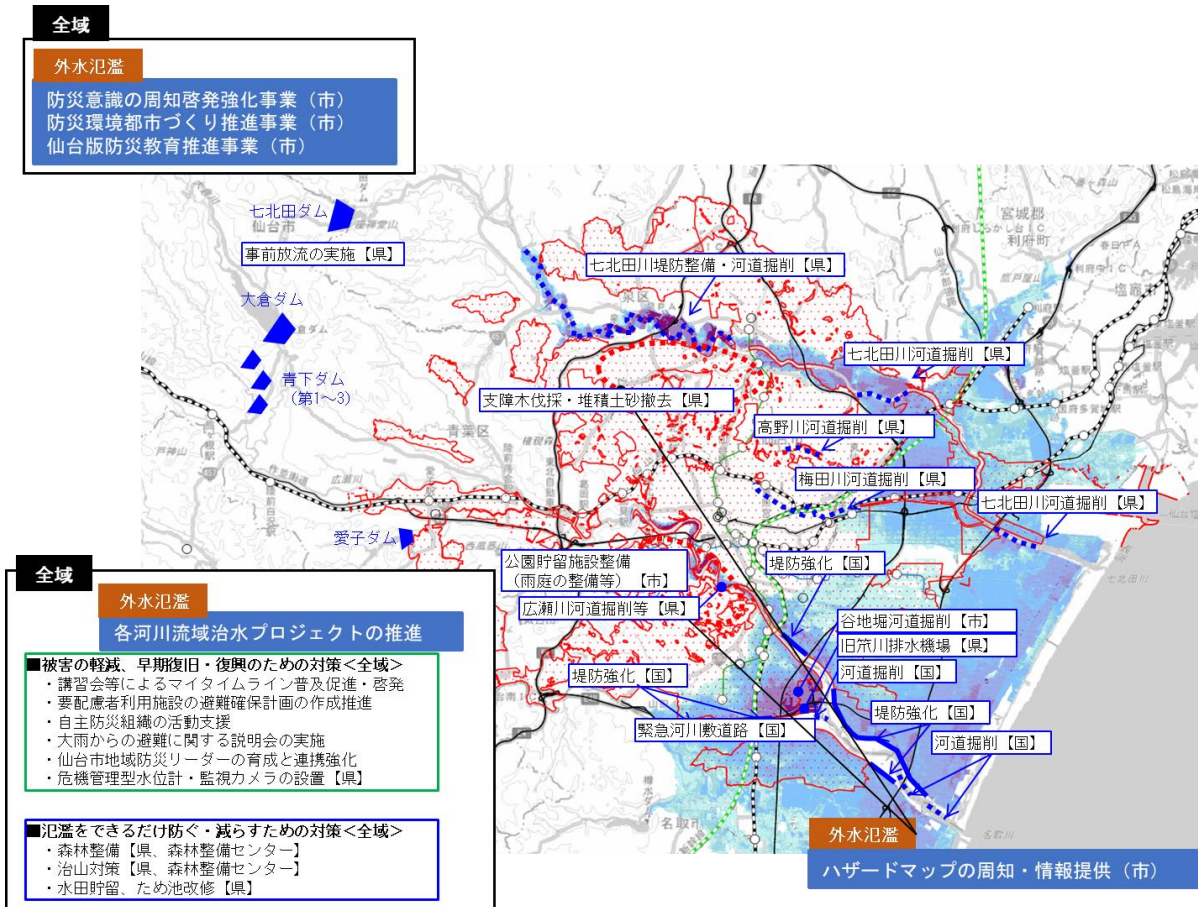
## 2) 津波



リスクへの対応	取組方針	取組	実施主体	実現時期の目標		
				短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
低減	津波避難施設の新設・強化の検討	津波避難施設の新設・強化の検討	市	→		
	防災・減災の発信強化	防災意識の周知啓発強化事業	市	→		
		防災環境都市づくり推進事業	市	→		
		仙台版防災教育推進事業	市	→		

矢印の範囲が取組の実施期間を示しています。

### 3) 外水氾濫

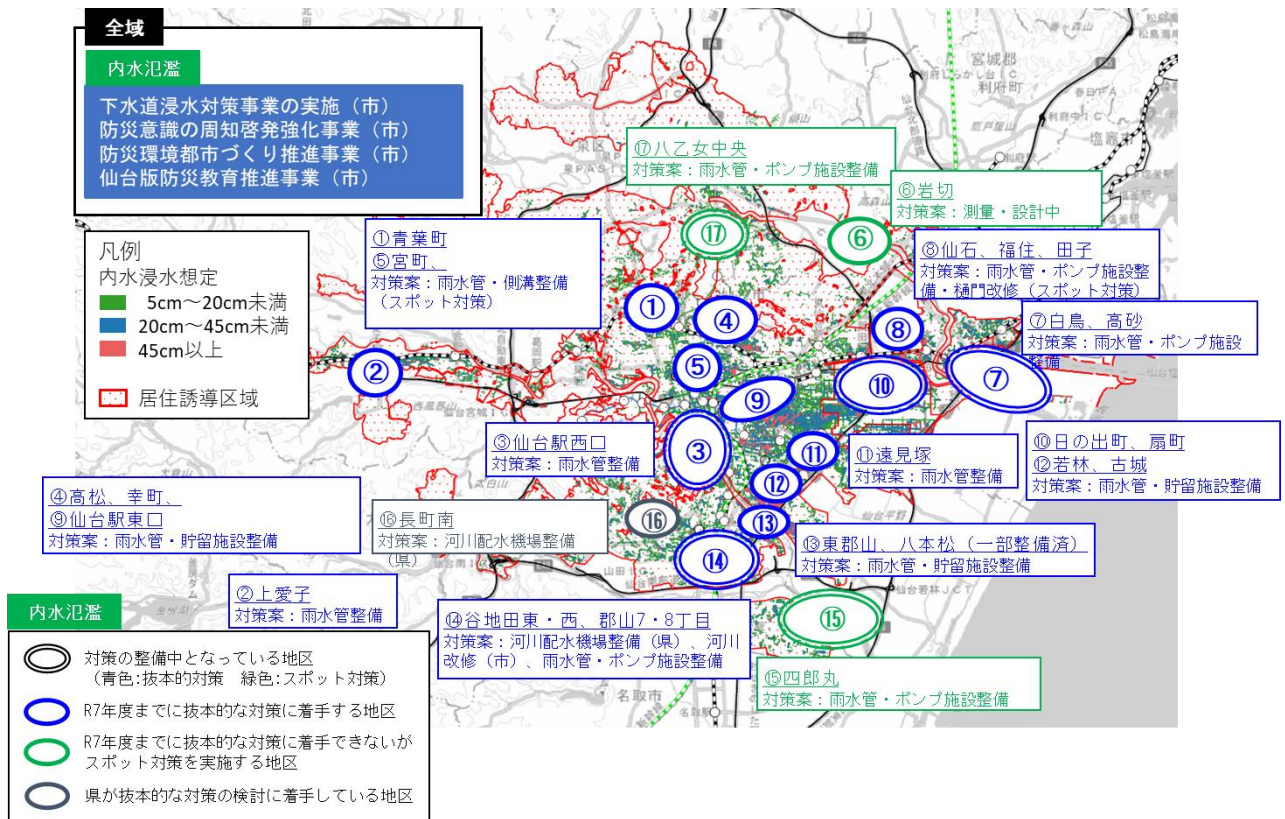




リスクへの対応	取組方針	取組	実施主体	実現時期の目標		
				短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
低減	各河川流域や治水プロジェクトの推進	堤防整備・強化、河道掘削	国/県/市	→	→	→
		堆積土砂撤去・支障木伐採	県	→	→	→
		水田貯留、ため池改修	県	→	→	
		森林整備・治山対策等	県/ 森林整備センター	→	→	→
		講習会等によるマイタイムライン普及促進・啓発	市	→	→	→
		要配慮者利用施設の避難確保計画策定推進	市	→	→	→
		自主防災組織の活動支援	市	→	→	→
		大雨からの避難に関する説明会の実施	市	→	→	→
		仙台市地域防災リーダーの育成との連携強化	市	→	→	→
		危機管理方針水位計・監視カメラの設置	県	→	→	→
		排水機場整備	市	→	→	→
		緊急河川敷道路	国	→	→	→
		事前放流の実施	県	→	→	→
	ハザードマップの作成・情報提供	市	→	→	→	
	防災・減災の発信強化	防災意識の周知啓発強化事業	市	→	→	→
		防災環境都市づくり推進事業	市	→	→	→
		仙台版防災教育推進事業	市	→		

矢印の範囲が取組の実施期間を示しています。

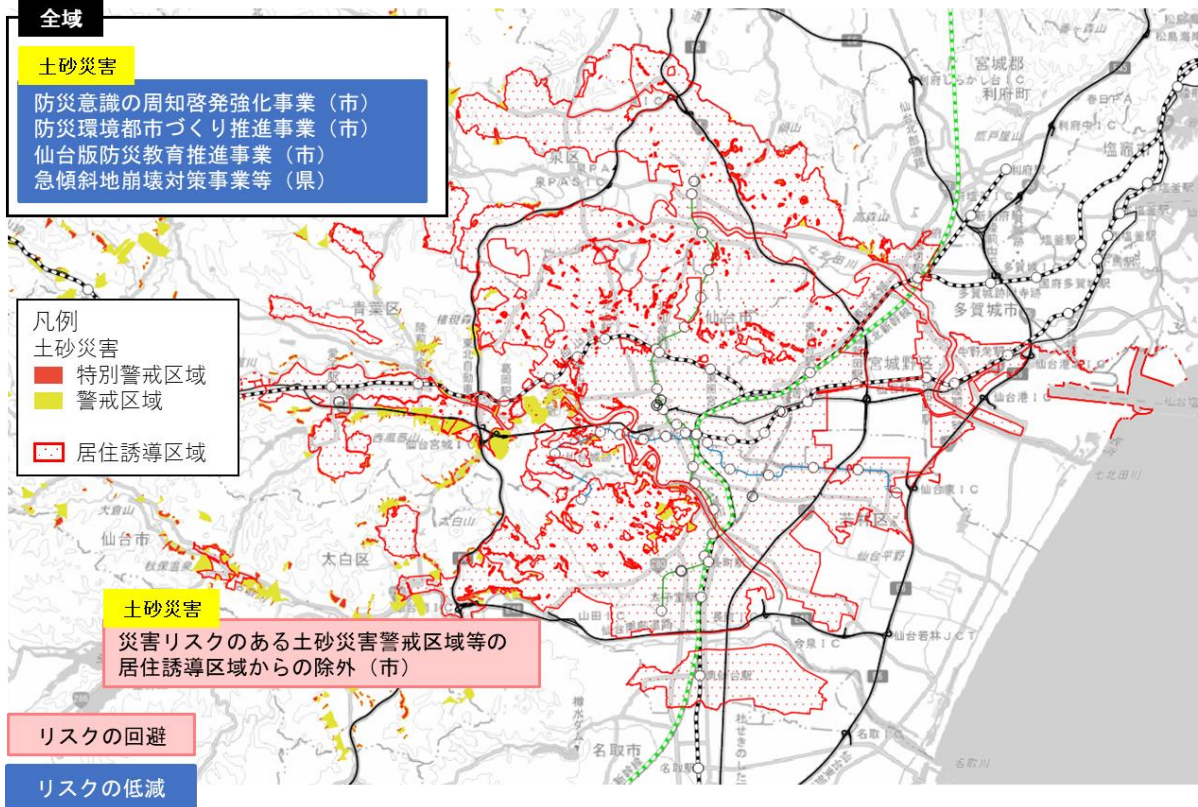
#### 4) 内水氾濫



	取組方針	取組	実施主体	実現時期の目標		
				短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
リスクへの対応	公共インフラの整備推進	河川改修	市	→		
		雨水管整備	市	→		
		側溝整備	市	→		
		ポンプ施設整備	市	→		
		樋門改修	市	→		
		貯留施設整備	市	→		
		河川排水機場整備	県	→		
	防災・減災の発信強化	防災意識の周知啓発強化事業	市	→		
		防災環境都市づくり推進事業	市	→		
		仙台版防災教育推進事業	市	→		

矢印の範囲が取組の実施期間を示しています。

## 5) 土砂災害



リスクへの対応	取組方針	取組	実施主体	実現時期の目標		
				短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
回避	安全な区域への居住の誘導	災害リスクのある土砂災害警戒区域等の居住誘導区域からの除外	市	→		
低減	防災・減災の発信強化	防災意識の周知啓発強化事業	市	→		
		防災環境都市づくり推進事業	市	→		
		仙台版防災教育推進事業	市	→		
	急傾斜地崩壊対策事業等	急傾斜地崩壊対策事業等	県	→		

矢印の範囲が取組の実施期間を示しています。

#### 5.4.2 防災指針の目標値

災害ハザードごとの具体的な取組みを踏まえた防災指針の目標値について、以下のとおり設定することとします。

【防災指針における目標値の設定】

検討中

## 6章 立地適正化計画の目標値

本計画の目標となる『「多様な活動に挑戦できるまち・仙台」～複層的な都市機能の集積と安全・安心な居住環境の形成～』を実現するためには、基本方針に沿った各種施策を着実に進める必要があります。

これらの施策の進捗状況を定量的に把握し、今後の計画や施策の見直し等の参考とするため、基本方針ごとに評価指標を設定します。評価指標の目標年度は計画期間の 2042（令和 24）年度としますが、基本方針③の指標などは地域公共交通計画の目標年を採用します。

基本方針		指標（案）	現況値	目標値
①世界とつながる最上級の都市空間を目指す都心の機能強化	①世界とつながる最上級の都市空間を目指す都心の機能強化	都心における高次機能施設の新規整備件数（件）	5 件 (2022（令和 4）年度)	検討中
	②機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化	広域拠点における地下鉄の利用者数（千人）	泉中央地区：7,005 長町地区：5,797 (2020（令和 2）年度)	現状と同程度を維持 (2042（令和 24）年度)
		仙台国際センターにおけるイベント開催件数（回）	277 (2019（令和元）年度)	277 (2026（令和 8）年度)
	③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積	JR 在来線/地下鉄利用者数（百万人）	JR：76 地下鉄：91 (2019（令和元）年度)	JR：76（現況値までの回復） 地下鉄：100 (2026（令和 8）年度） ※ 1
		バス幹線区間、バス準幹線区間、フィーダー区間を運行するバスの利用者数（百万人）	47 (2019（令和元）年度)	47（現況値までの回復） (2026（令和 8）年度） ※ 2
④多様なライフスタイルに応じた持続可能で快適な居住環境の形成	居住誘導区域の平均人口密度（人／ha）	55.2 (2015（平成 27）年度)	検討中	
①～④の基本方針を総括		住みやすいまちだと思える市民の割合（％）※ 3	90.9 (2022（令和 4）年度)	93.0 (2042（令和 24）年度)
⑤地域ごとの災害リスクを考慮した安全・安心な都市空間の形成		仙台市地域防災リーダーの配置数（名）	774 (2022（令和 4）年度)	市内全域で 600 名を維持 (2042（令和 24）年度)

※ 1 新型コロナ禍で利用者が約 25%減少したことから、コロナ禍前までの回復を目標とした。

※ 2 新型コロナ禍で利用者が約 29%減少したことから、コロナ禍前までの回復を目標とした。

※ 3 各年度の「仙台市市民意識調査」において、「仙台市は住みやすいと思いますか」との設問に対して「住みやすい」、「どちらかといえば住みやすい」と回答した人の割合

## 7章 計画の総合的な推進

## 7.1 計画の管理について

### 7.1.1 法令等の指定状況による区域の見直し、変更

居住誘導区域に含めないものとされている区域等の指定状況のうち、「法令により、居住誘導区域に含めない区域（都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条）」が新たに指定され、居住誘導区域から除外されることとなった場合には、本計画の見直しを待たずに区域を変更することとなります。

また、「原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）」や「総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）」、「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）」、「本市独自に居住誘導区域に含まないこととした区域」に係る区域の指定等があった場合は、本計画の見直しの機会等を捉え、必要に応じて誘導区域への反映を検討し、個別に判断を行うこととします。

### 7.1.2 計画見直しにあたっての考え方

本計画の計画期間は基本計画及び都市計画マスタープランと同様に 21 世紀半ば（2050（令和 32）年頃）を見据えた都市像の実現を目指すこととしていますが、本計画を着実に進捗させていくためには、人口の動向等の社会情勢や計画の進捗状況を確認し、計画に対する定期的な評価を行うことが重要です。そのため、国勢調査や都市計画基礎調査等の各種データを活用して前述の目標値の達成状況を確認する等、計画の評価を概ね 5 年ごとに行い、必要に応じて本計画を見直します。

また、本計画は都市計画マスタープランとの調和を保つ必要があるため、都市計画マスタープランの策定が行われた際には、その内容を踏まえ、本計画の見直しを検討することとします。

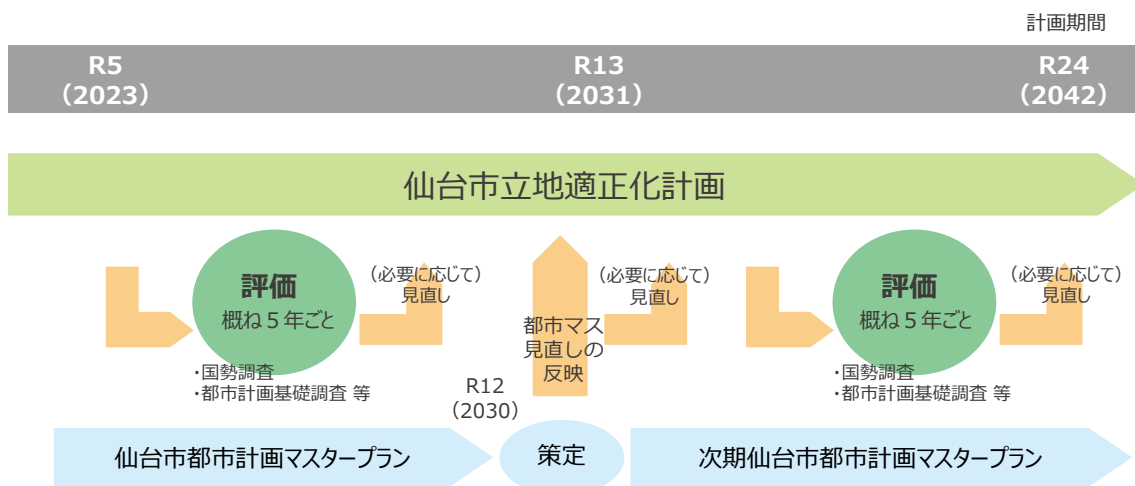


図 7-1 計画の評価・見直しのイメージ



## 7.2 届出制度

一定規模以上の住宅の立地に係る行為を居住誘導区域外で行う場合や、本計画で設定した誘導施設を、誘導を図る都市機能誘導区域外に立地等する場合には、当該行為を行う 30 日前までに仙台市長への届出が必要となります。本市は、届出に係る行為が区域内の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して必要な勧告を、必要な届出が行われないまま当該行為を行ったことが確認された場合には、該当する者に罰金を処する場合があります。

対象となる届出行為の種類は以下の通りですが、各々の詳細については、「仙台市立地適正化計画に係る届出制度の手引き」をご参照ください。

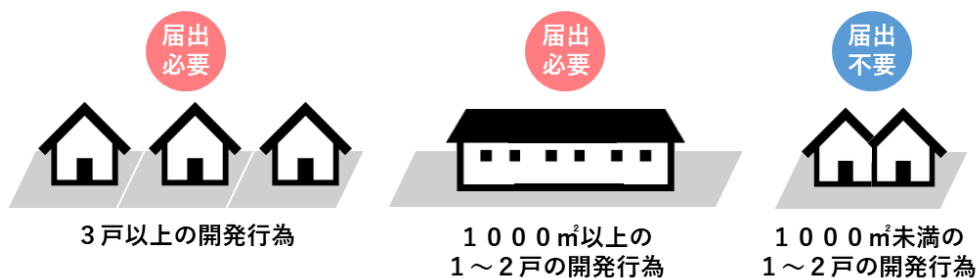
### 7.2.1 居住誘導に関する届出

計画区域内の居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発を行う場合は、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

届出の対象となる行為は以下のとおりです。

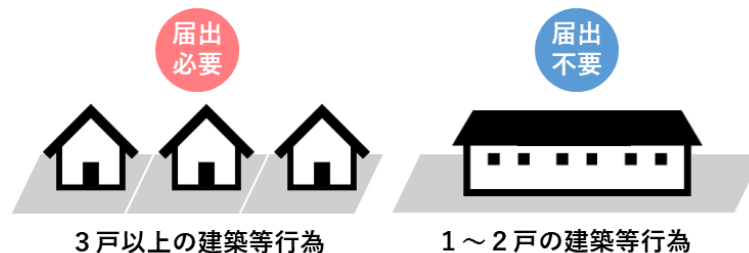
#### ●開発行為

- ・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行う場合
- ・1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの



#### ●建築等行為

- ・3 戸以上の住宅を新築する場合
- ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



### 7.2.2 都市機能誘導に関する届出

誘導施設を設定した場合、当該施設を誘導する都市機能誘導区域以外の地域に施設を立地する場合や、当該施設を誘導している都市機能誘導区域内の地域において施設を休止・廃止する場合、事前に届け出が必要となります。（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2）

#### 例) 商業施設の新築等を行う場合

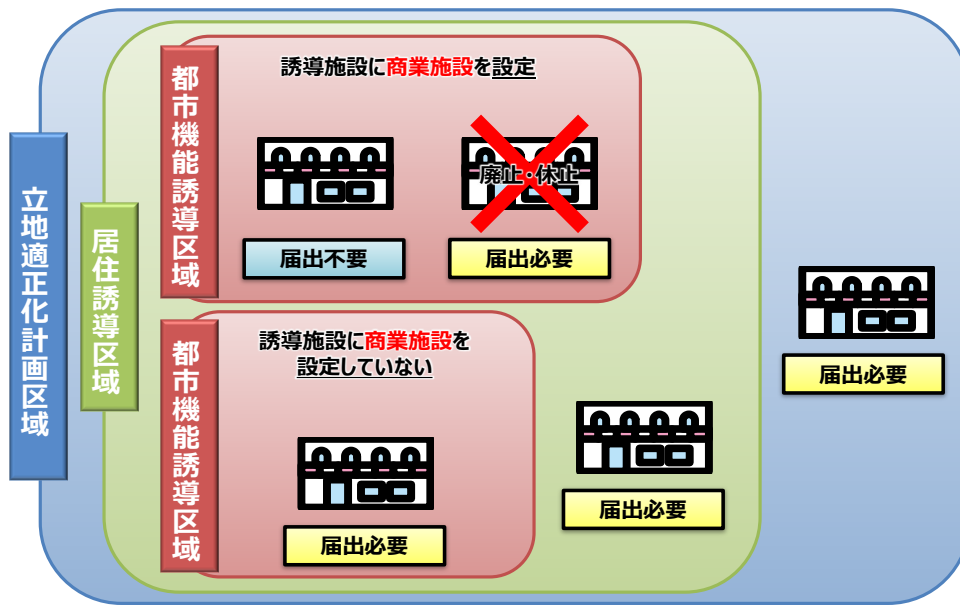


図 7-2 誘導施設の立地等に関する届出のイメージ