

[都 市 計 画 の 変 遷]

Evolution of Sendai City Planning

都市計画法以前の街づくり

本市は、1600年伊達政宗の青葉山築城の際、広瀬川左岸の段丘の大手前付近から東北東を見通す大町の線と芭蕉の辻で大町と直行する国分町、南町の線を基線として碁盤目状に町割りを行ったものが今日の街づくりの基礎となっています。

明治時代の中頃までは、芭蕉の辻を中心とした国分町、大町が老舗豪商の町として、また、官庁、会社、駅場の町として繁栄してきましたが、明治20年（1887年）上野一仙台一塩釜間に鉄道が開通し、国分町の駅場の町は廃止され、その後仙台停車場と市街地を結ぶ名掛丁・新伝馬町、元寺小路に商店が軒をならべるようになり、新興商人が台頭してきました。

戦前の都市計画

大正12年旧都市計画法の適用都市として指定を受け、同14年仙台市全域を含む一市三町村面積約52.88km²が都市計画区域として決定され、都市計画に基づく街づくりが始まりました。開発整備を考えるべき範囲は、市の中心部まで30～40分で到達できる距離として、芭蕉の辻から半径3.5kmの円を基本にしており、台原、荒巻等を市街地の限界とし、東部南部方面に将来の工業地帯を指向していました。また昭和2年都市計画街路（38路線）の決定、昭和4年市街地建築物法に関連する用途地域の指定、昭和8年風致地区（8地区）の指定等が都市計画として定められました。

戦後の都市計画

○戦災復興計画

第二次世界大戦で仙台駅西部の行政、商業等の中心市街地とその周辺住宅地等が被災しましたが、昭和21年特別都市計画法が公布され、この法律に基づき復興土地区画整理区域（291.1ha）、都市計画街路（25路線）、都市計画公園緑地（13箇所）が決定され、戦災復興事業が実施されることにな

りました。この結果、青葉通、定禅寺通、東二番丁通等の広幅員の道路や勾当台公園、西公園等が整備され、都心部は旧来の城下町の様相を残しつつ、近代的な市街地に生まれかわりました。また、主要幹線道路の無電柱化やけやき並木等の植樹は、今日見る都市景観の基礎となっています。

○戦後の都市計画見直し

戦後の社会情勢や本市の発展動向等の変化により、土地利用の適切な見直しの必要性がでてきました。同時に新しい法制度として昭和25年に建築基準法が公布され、これに即して同28年に防火地域が指定（昭和23年には建設省規則により準防火区域が指定されています。）されました。また、市街地配分計画及び土地利用計画の検討を行い昭和30年には用途地域が変更されました。

都市計画道路は、昭和29年に71路線、総延長193,177mが変更・決定されましたが、これは道路網構成の理想形式とされる格子型、放射型に環状型を組み合わせたものです。

■旧仙台都市計画街路網図(昭和2年決定)

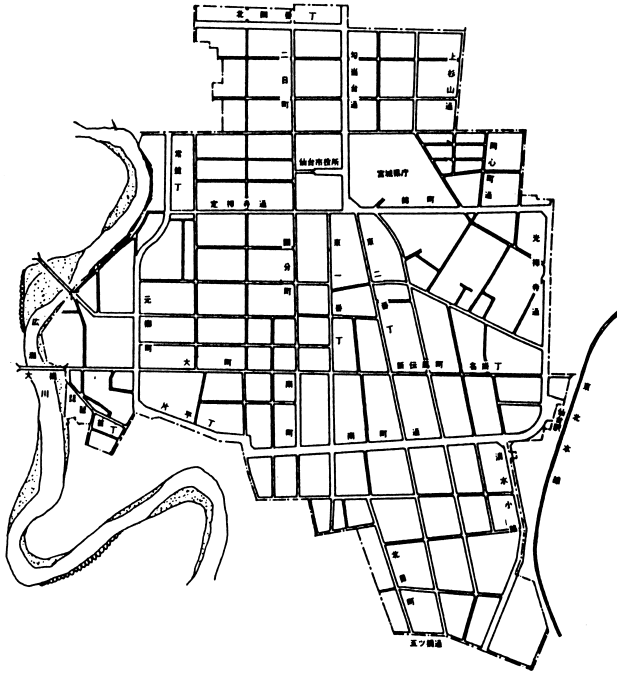


■明治元年現状仙台城市之図

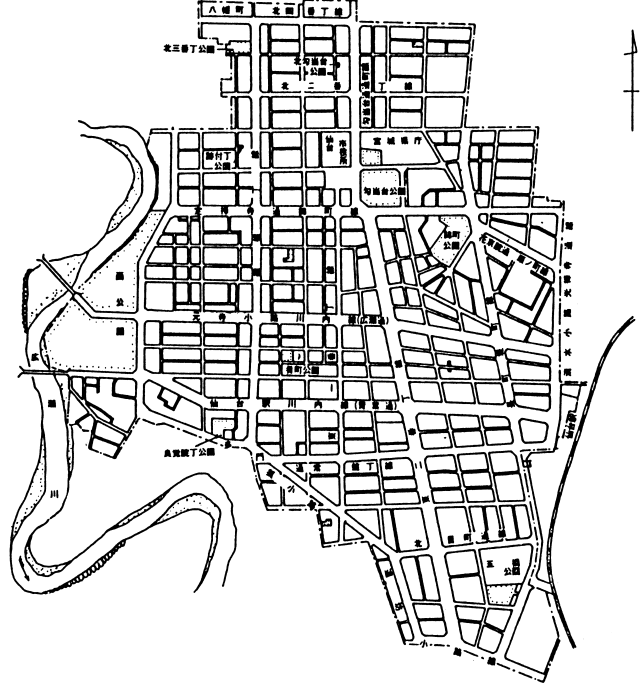


■仙台都市計画復興土地地区画整理事業

[施行区域整理前図]



[施行区域整理後図]



高度成長時代の都市計画

昭和30年代に入ると、工業開発が中心課題となり、昭和39年に「仙台湾地区」16市町村（当時）が新産業都市に指定され仙台新港の建設や東部の産業地区の整備が急速に進められ、これに伴い仙台市への人口集中や市街地のスプロール、交通渋滞、自然環境の悪化等の都市問題が顕在化してきました。これに対処するためには、隣接市町村を含めた一体的な都市計画の策定が必要になり、昭和41年都市計画区域は仙台市の全域と泉町、宮城町、秋保村の各一部で構成される区域約432.95km²に変更され、同時に用途地域の変更と空地地区が決定されました。昭和42年には防火地域と準防火地域も変更されました。

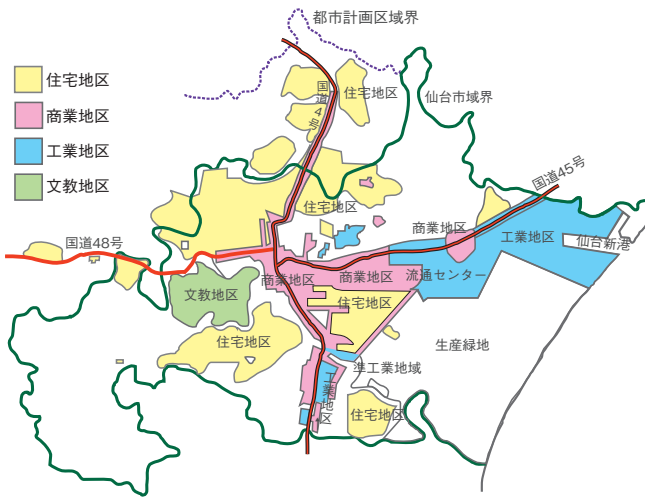
道路計画については、昭和37年のOD調査の成果をもとに将来交通量の推計を行い、道路の拡幅や新規道路の計画を検討し、昭和41年76路線総延長284kmを決定しました。

新都市計画法制定後の都市計画

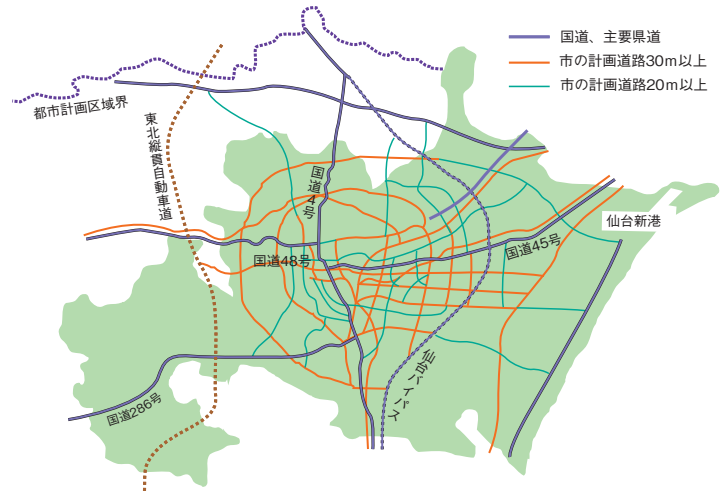
昭和30年代後半以降、全国的にも都市問題が顕在化し、その解決のため新しい都市計画法が昭和44年に施行されました。この法律に基づき、昭和45年には広域的な都市計画行政を行うため仙塩地区13市町村を一つの都市計画として仙塩広域都市計画区域約804.86km²が決定され、併せて市街化区域及び市街化調整区域の最初の線引きが決定されました。また、同年、建築基準法も改正され、これに基づき昭和48年に、8種類の用途地域、及びこれと連動した建蔽率と容積率、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域が決定されました。その後市街化区域及び市街化調整区域の見直しと、それに伴う地域地区の変更を昭和52年、昭和59年、平成3年、平成9年、平成16年、平成22年、平成30年に行ってきました。

その間、国においても都市計画法と建築基準法の改正を行い、昭和55年には良好な市街地環境を形成するため、地区の特性に応じたきめ細かな街づくりを行う手法として地区計画制度が創設され、本市においては昭和60年に最初の決定を行い、現在117地区を決定しています。また、平成4年には用途地域の細分化（12種類）と市町村の都市計画に関する基本的な方針の創設等が行われ、平成8年3月に用途地域の細分化を含め地域地区の見直しを行いました。

■土地利用計画(昭和41年)



■街路網の構成(昭和41年)



■都市計画区域及び地域地区の変遷(抜粋) (km²)

都市計画区域名	仙台都市計画区域										仙塩広域都市計画区域																									
	T14.3	S3.4	S4.7	S16.9	S30.3	S41.3	S45.8	S48.12	S52.7	S59.1	S62.11	S63.3	H3.3	H8.3	H9.5	H16.5	H22.5	H24.9	H25.10	H30.5																
全計画区域	52.88	52.88	52.88	188.21	188.21	432.95	804.86	804.86	801.07	836.81	836.81	836.81	836.81	892.31	836.71	838.19	892.31	892.31	892.31	889.34																
うち仙台市内	17.62	50.64	50.64	185.03	185.03	236.85	236.88	236.88	237.05	237.05	347.21	440.84	440.84	442.93	440.84	442.84	442.93	442.93	442.93	442.96																
市街化区域							116.78	116.78	118.37	118.44	131.86	169.13	171.04	179.61	175.03	180.01	178.92	179.61	180.35	180.06																
市街化調整区域							120.10	120.10	118.68	118.61	215.35	271.71	269.80	263.32	265.81	262.83	264.01	263.32	262.58	262.90																
用途地域	(住居地域)			9.11	—	25.88	(住居地域のうち住専)		28.14	29.83	(第一種住居専用地域)																									
											25.88	25.85	24.71	30.79	50.21	51.33	第一種低層住居専用地域					51.48	53.54	56.72	54.33	55.05	55.79	54.63								
											(第二種住居専用地域)					第二種低層住居専用地域					0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.59									
											11.55	13.31	14.17	16.61	20.21	20.31	第一種中高層住居専用地域					6.91	7.05	7.40	7.45	7.33	7.33	7.33								
											(住居地域)					第二種中高層住居専用地域					14.32	15.05	15.40	15.33	15.33	15.37	15.69									
											60.35	48.85	36.08	39.10	40.17	44.82	55.23	55.20	第一種住居地域					27.94	27.11	27.70	28.09	28.47	28.94	29.52						
											(住居地域)					第二種住居地域					26.55	25.77	26.13	25.62	25.62	25.62	25.09									
											(商業地域)					準住居地域					0.63	0.61	0.63	0.64	0.64	0.64	0.64									
											(商業地域)					近隣商業地域					14.08	14.08	7.80	7.91	5.03	8.23	9.31	9.38	10.60	9.12	9.36	9.50	9.58	9.73	9.73	
											(準工業地域)					商業地域					8.20	8.16	8.17	8.18	8.92	8.92	8.96	8.82	8.82	9.37	9.37	9.37	9.37			
											(工業地域)					準工業地域					0.70	0.70	5.50	6.51	6.52	6.52	7.48	7.73	8.63	8.77	10.58	11.34	11.47	11.34	10.98	
											(工業地域)					工業地域					1.43	—	7.24	10.13	6.33	4.90	4.16	3.40	3.40	3.40	5.45	5.06	4.96	4.18	4.18	4.17
										(工業専用地域)					工業専用地域					15.72	15.72	15.59	13.37	13.27	13.27	14.38	14.79	13.39	14.07	12.25	13.02	12.52	12.50	12.43		
未指定			0.78					1.28	1.28																											
摘 要	都市計画区域決定	都市計画事業の決定						線引き制度導入 S45.8.31		第1回定期見直し	第2回定期見直し			第3回定期見直し		第4回定期見直し	第5回定期見直し	第6回定期見直し			第7回定期見直し															
		都市計画地域の指定(用途地域)		戦災復興に伴う用途変更	空地地区の決定		4用途地域から8用途地域へ S48.12.15 ※2		宮城町と合併	泉市・秋保町と合併		9用途地域から12用途地域へ H8.3.29	全体面積を精査								都市計画の見直しに伴う変更	都市計画の見直しに伴う変更	※1													

※1 平成30年4月1日より用途地域に新たに「田園住居地域」が創設された。本市では現時点で未指定。
 ※2 同時に建築基準法が改正され、建ぺい率、容積率が決定。