

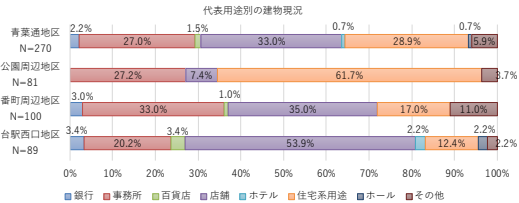
青葉通まちづくりビジョンの位置づけ

平成29年7月に「開発部会」を立ち上げ、青葉通が果たす役割を明確にするための検討を進めてきた。そして、このビジョンは青葉通の現状やそれに関連する行政計画や提言、青葉通が果たすべき将来像の具体化、さらに将来像の実現のための取り組みについてとりまとめた民間発議の提言である。青葉通の将来像を実現していくためには、官民の双方が協調しながら進めていく必要がある。



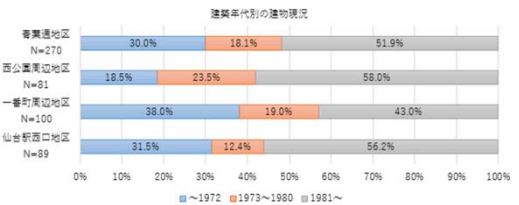
(1) 代表用途・建物現況

- ・地区全体では、事務所系、商業系、住宅系用途が各3割程度であり比較的バランスのとれた用途構成となる。
- ・ゾーン別では、事務所用途は、一番町周辺地区が最も多く33%を占め、商業用途は35%を占めている。仙台駅西口地区では、商業系用途が53%と半数を超えており、仙台駅に向かって距離が近づくにつれ商業系の用途の建物比率が高くなっている。西公園周辺地区では、住宅系用途が約6割を超えている。



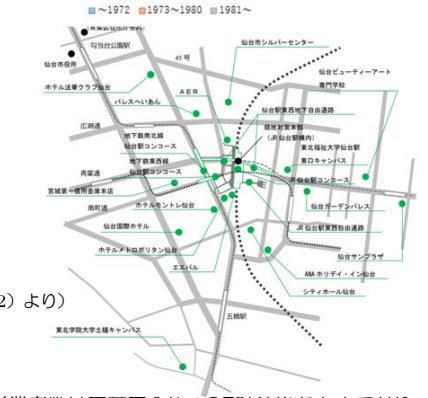
(2) 建築年数別・建物状況

- ・地区全体では、新耐震基準施行以前（1981年以前）の建物が約半数（48.1%）を占めていることから、建物の耐震補強や建て替え等を早期に検討していく必要がある。
- ・ゾーン別では、一番町周辺地区では、新耐震基準施行以前の建物が57%であり、半数を超えている。また、容積率制度導入以前（1973年以前）の建物が約4割ある。



（3）安全・安心

- ・東日本大震災では、地震の被害を受けた建物もあり、青葉通地区全体の建物の約半数が「耐震基準施行以前に建てられたことから、災害に弱い空間が存在している」とうかがえる。また、東日本大震災の際には、鉄道や地下鉄等の公共交通機関の運行停止により、多くの帰宅困難者が発生したものの、一時的に避難できる大きな空間がなく、駅周辺や道路、周辺の公共施設は大変混雑した。

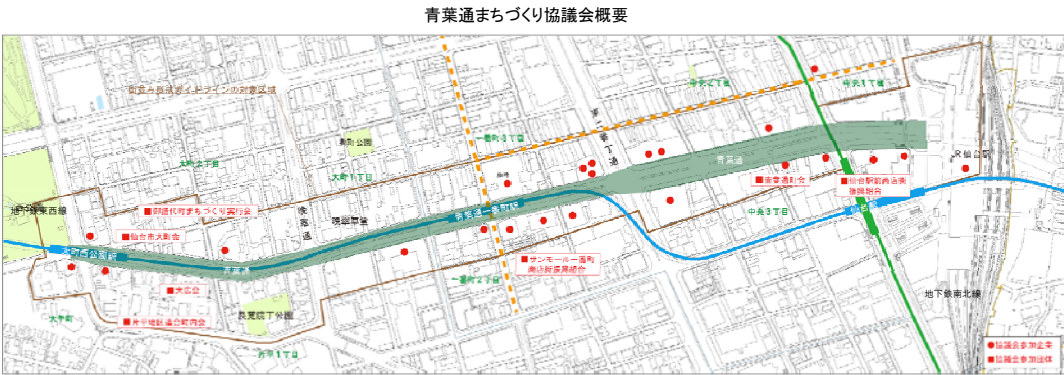


一時滞在場所位置図（仙台市 仙台駅一時滞在場所運営マニュアル（H30.2）より）

(4) ビジネス街

- 平成26年経済センサスによると、青葉通周辺における事業所数及び従業者数は青葉区全体の25%前後を占めており、活発な経済活動を展開する仙台の経済の一翼を担っている。産業別の事業所数及び従業者数では、小売業やサービス業等の第3次産業の比率が極めて高くなっている。
- また、金融・保険業に特化してみると、事業所数は青葉区全体の30%以上を占めており、従業者数は青葉通だけで半数近くを占めていることから、仙台の金融の中心地となっていることが推察される。

青葉区周辺の事業所数・従業者数（H26経済センサス）																			
上段：事業所数 下段：従業者数	農林漁業	鉱業、採石業、砂利採掘業	建設業	製造業	電気・ガス、熱供給、水道業	情報通信業	運輸業、郵便業	卸売業、小売業	金融業、保険業	不動産業、物品賃貸業	学術研究、専門・技術サービス業	宿泊業、飲食サービス業	生活関連サービス業、娯楽業	教育、学習支援業	医療、福祉	複合サービス事業（他に分類されないもの）	サービス業（他に分類されないもの）	公務	計
青葉区周辺	2	0	152	29	6	141	21	1,572	179	272	337	781	366	95	164	5	329	17	4,468
	13	0	4,432	335	107	3,327	1,188	13,935	6,280	2,520	2,476	9,646	3,267	1,189	1,631	50	14,660	800	65,856
仙台市青葉区	244	3	20,013	4,350	2,968	12,269	6,041	48,331	13,094	8,802	14,387	30,527	9,601	18,088	26,083	2,067	38,799	12,557	268,224



青葉通まちづくり協議会活動範囲

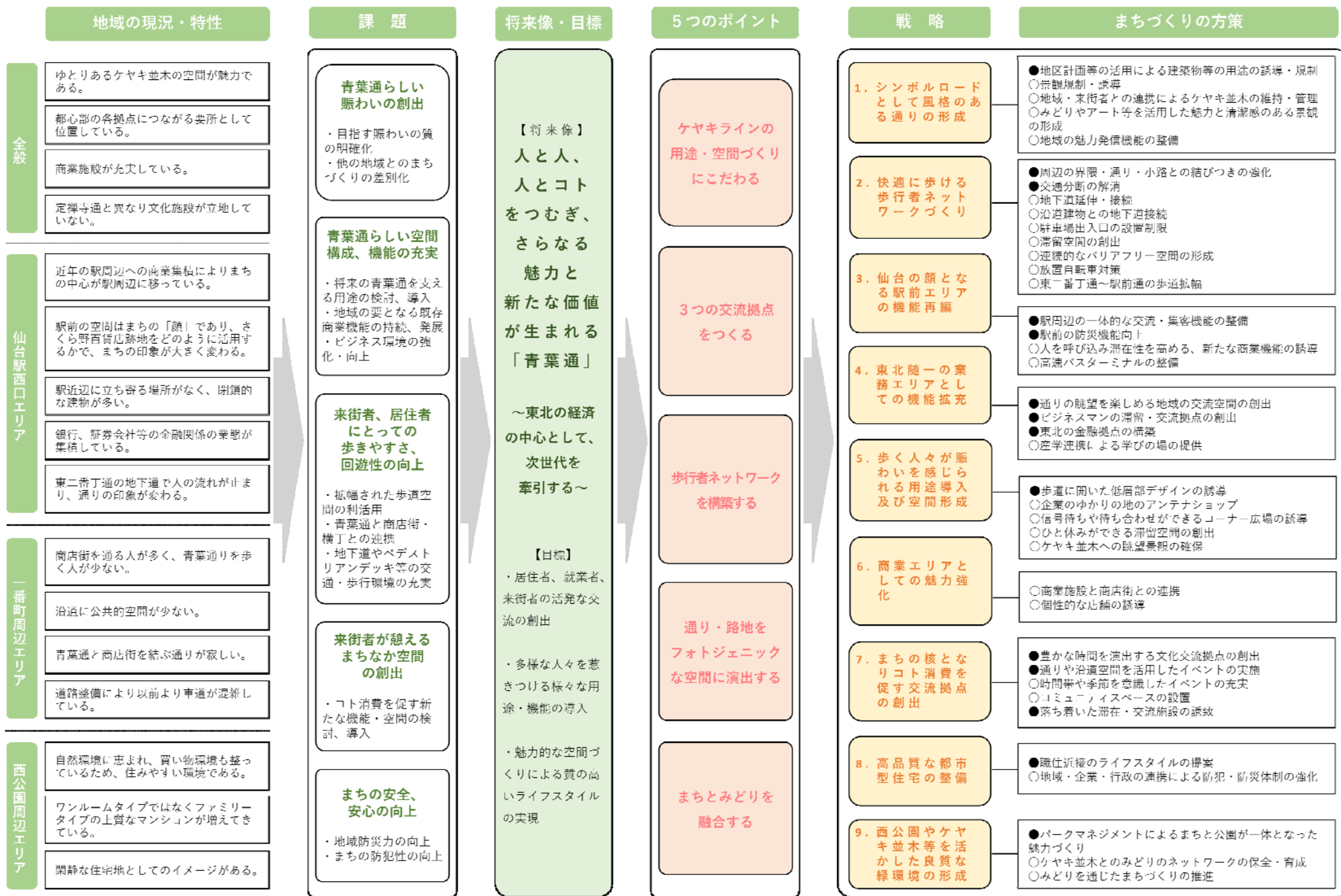
青葉通は、戦災復興事業により整備された仙台駅前から西公園までのケヤキ並木の美しい大通りであり、東北随一の商業・業務施設が集積する仙台駅前エリア、アーケード街と交わり商業施設などによる賑わいのある一番町周辺エリア、緑も多く集合住宅や小規模なお店の多い西公園エリアまで、様々な表情のある通りである。

青葉通を中心としたエリアは、東北の業務・商業が集積しており、東北の地域経済を牽引する役割を担っている。しかしながら、仙台駅前への来街者の一極集中により、商業環境に陰りが見られる。平成29年に仙台駅前の一等地にあった商業施設でさえも閉店するなど、新たな課題が始まっている。加えて、地区内には建物の老朽化が進み更新期を迎える建物が多く存在し、耐震性の確保や都市防災等の社会要請の現出等、都市機能更新の必要性が叫ばれている。

近年地下鉄東西線の開業や青葉通再整備事業が実施され、青葉通の環境は年々変化している。また、平成18年には「青葉通基本構想」の策定、平成27年には「青葉通街並み形成ガイドライン」の策定など、様々な行政計画や提言がなされており、青葉通におけるまちづくりの気運は高まりつつある。

以上より、青葉通が仙台の代表的な通りのひとつとして東北の地域経済を牽引していくためには、青葉通の果たすべき役割の明確化および道路空間や民間敷地に焦点を当て、エリア全体の付加価値向上を図る具体的な検討が必要である。

将来像を実現するための体系図



西公園周辺エリア

（１）エリアの特性・現況

- ・自然環境や買い物環境が整い、アクセスも良いことから、良好な居住環境として、近年ファミリータイプの上質なマンションが増加している。
- ・かつて武家地として発展し、閑静な住宅地のイメージが定着している。
- ・沿道建築物の低層部は雑貨やカフェ等の落ち着いた印象の店舗もみられる。
- ・西公園は、身近にみどりを感じることができる市民の憩いの場として、多くの方に親しまれている。

（２）まちづくりのコンセプト・方針

良質な居住環境と豊かなみどりが調和する、 質の高い都市生活エリア

- ・現在の住みやすさ、生活のしやすさを維持・向上するとともに、多様なニーズに対応できる良質な住宅と暮らしを支える機能を拡充し、うるおいのある住環境を創出する。
- ・青葉通でのゆとりある都市生活を実現するため、良好な居住環境と商業・業務機能との調和が図られた、職住近接のまちづくりを進める。
- ・持続的な地域づくりに向けて、居住者や就業者の交流を促し、多様な都市活動をサポートする空間を整備する。
- ・ケヤキ並木や西公園等のまとまった緑地を活かし、みどりの連続性とにぎわいの波及に配慮したまちづくりを進め、みどりに包まれたうるおいとやすらぎのあるまちを形成する。
- ・良質な住宅の提供、職住近接の環境、余暇活動や生活を支える機能の充実、西公園等の豊かなみどり環境の中、誰もが質の高いライフスタイルを享受できる居住空間を目指す。



エリアイメージ：左）パリ、中央）南池袋公園、右）幕張ハイタウン

一番町周辺エリア

（１）エリアの特性・現況

- ・百貨店等の大型店舗の集積をはじめとして、小売店舗や飲食等の商業集積が高い。
- ・青葉通に並行しているアーケード商店街を通行する人が多く、青葉通を歩く人は少ない。
- ・青葉通と商店街とを結ぶ路地がさびしい印象で、回遊性に乏しい。
- ・道路の再整備により、以前より車道が混雑している。
- ・沿道には、オープンスペースや滞留できる空間が少ない。

（２）まちづくりのコンセプト・方針

商業・文化交流機能を核とした、 人・コトが行き交う賑わいエリア

- ・今後も商業エリアとしてより一層の発展を遂げるために、更なる商業機能の集積を図り、賑わいの絶えない、人々を惹きつける空間を創出する。
- ・青葉通らしい気品とにぎわいの創出に資する新たな文化・交流機能の導入を図ることにより、エリアの一層の魅力化を目指す。
- ・魅力的な商業施設や飲食店等が充実し、曜日や時間に関係なく楽しめ、人々の生活を彩る空間を形成する。
- ・青葉通だけでなく、周辺の商店街や路地、横丁等へも賑わいを波及させ、まちの回遊性を高める歩行・沿道空間の形成を進める。
- ・安全で快適な歩行空間を確保するとともに、景観に配慮した沿道空間の活用や滞留空間の整備、個性的な店舗の立地誘導等を推進し、居住者、来訪者等、誰にとっても歩いて楽しい空間を創出する。



エリアイメージ：左）渋谷ヒカリエホール、中央）府中・LE SIGNE、右）吉祥寺

仙台駅西口周辺エリア

（１）エリアの特性・現況

- ・商業・業務機能の集積がみられるとともに、鉄道・バス等の公共交通拠点としての役割を担っている。
- ・近年、駅周辺への商業集積により、まちの中心が駅周辺へ移行している。
- ・駅前空間はまちの「顔」であるものの、百貨店跡地の活用が図られていない等、賑わいが低下している。
- ・駅周辺に立ち寄る場所が少なく、通りに対し閉鎖的な建物が多い。
- ・銀行や証券会社等の金融関係の業態が集積している。
- ・東二番丁の交差点において人の流れが止まり、通りの印象が変わる。

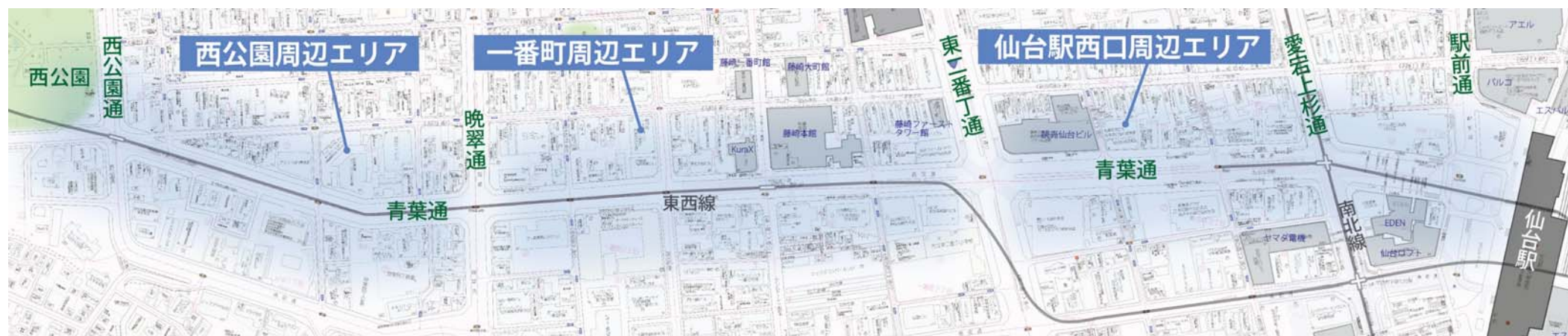
（２）まちづくりのコンセプト・方針

多様な人々が集う賑わいと、 質の高いビジネス空間が調和したターミナルエリア

- ・立地特性を活かし、仙台市のみならず、東北地方の拠点エリアとして、東北随一のビジネスエリアの形成や質の高い業務機能の誘導を図る。
- ・ビジネス空間だけでなくアフターファイブや休日も楽しめる空間の充実を図り、質の高いライフスタイルを実現できるビジネスエリアを創造する。
- ・駅前という立地を活かし、来訪者、居住者等、誰にとっても利用しやすく、活発な交流が図られ、新たな活力を創成する空間の形成を進める。
- ・多様な人々が集うまちの「顔」となる都市空間の形成に向けて、風格ある景観と豊かな歩行空間の創出に努める。
- ・市内外をつなぐ主要ターミナルとして、拠点性や利便性の向上に資する、快適に移動することのできる質の高い環境の創出を進める。



エリアイメージ：左）東京駅・丸の内駅前広場、右）丸の内仲通り



- 3つの交流拠点をつくり、人と人が繋がる
- 歩行者ネットワークの構築
- まちとみどりの融合

パークマネジメントによるまちと公園が一体となった魅力づくり

職住近接のライフスタイルの

落ち着いた滞在・交流施設の誘致

豊かな時間を演出する文化交流拠点の創出

地区計画等の活用による建築物等の用途の誘導・規制

通りの眺望を楽しめる地域の交流空間の創出

周辺の界隈・通り・小路との結びつきの強化

歩道に開いた低層部デザインの誘導

駅前防災機能向上

通りや沿道空間を活用したイベントの実施

交通分断の解消

東北の金融拠点の構築

駅周辺の一体的な交流・集客機能の整備

注) この図は、将来の目標とする都市の姿を示したものであり、必ずしも具体的な位置等を特定するものではない。

職住近接によるゆとりある生活が実現でき、居住者のニーズに対応した機能が配された、暮らしの中に楽しさや高い価値観を感じ取れる住みやすいまち

駅からの人の流れや賑わいを繋ぎ、
交通分断が解消された歩行者が快適に
移動できるまち

東北随一のビジネスエリアとして、ビジネスマンの交流・滞留空間の創出等による質の高いビジネス環境の提供と、沿道企業のゆかりの地と消費者を繋ぐ賑わい空間の形成等による多様な人々のライフスタイルを充実させるまち

まちの玄関口として、人々の活発な交流が生まれ、
賑わいと風格が感じられる、ゆとりある駅前広場空間

多様な人々を惹きつけ、華やかさと落ち着きのある商業空間が形成されるとともに、新たな文化交流拠点により、人々の生活を豊かに彩るまち

【西公園周辺エリアのイメージパース】

【一番町周辺エリアのイメージパース】

【東二番丁通の交差点周辺のイメージパース】

【ビジネスエリアのイメージパース】

【駅前イメージパース】

P.05

