

はじめに .....	1
<b>1 章 立地適正化計画の策定目的・位置付け</b> .....	<b>3</b>
1.1 制度概要と目的.....	4
1.2 目標年次（計画期間）について .....	12
<b>2 章 本市の都市現状の分析・整理</b> .....	<b>13</b>
2.1 都市現状の把握・分析 .....	14
2.2 人口 .....	17
2.3 土地利用・都市機能.....	22
2.4 都市交通.....	27
2.5 経済・財政 .....	33
2.6 災害の危険性 .....	35
2.7 都市現状の整理.....	36
2.8 基本とする都市構造と土地利用 .....	37
2.9 都市構造を踏まえた土地利用の考え方 .....	39
<b>3 章 仙台市立地適正化計画の理念と基本方針</b> .....	<b>43</b>
3.1 本計画の理念・基本方針 .....	44
<b>4 章 誘導区域及び誘導施設の設定</b> .....	<b>55</b>
4.1 居住誘導区域 .....	56
4.2 誘導施設等の考え方.....	77
4.3 都市機能誘導区域及び誘導施設 .....	78
4.4 誘導施策.....	120
<b>5 章 防災指針</b> .....	<b>129</b>
5.1 防災指針の目的と位置付け等.....	130
5.2 ハザード情報等の収集・整理.....	131
5.3 立地適正化計画における防災指針.....	134
5.4 具体的な取組とスケジュール .....	137
<b>6 章 立地適正化計画の目標値</b> .....	<b>145</b>
<b>7 章 計画の総合的な推進</b> .....	<b>147</b>
7.1 計画の管理について.....	148
7.2 届出制度.....	149
<b>参考資料</b> .....	<b>151</b>
仙台市都市計画審議会・協議会での検討経過 .....	152
パブリックコメント等.....	154
用語の解説.....	155

防災指針資料編(別冊)

本文中「〇〇〇※」となる用語は、参考資料「用語の解説」に説明を記載しています。



# はじめに

我が国において人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能<sup>\*</sup>を確保し、高齢者等が安心して暮らせるよう、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを進めるため、2014（平成 26）年 8 月に改正都市再生特別措置法<sup>\*</sup>が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。

本市では、都市再生特別措置法の制定に先立ち、1999（平成 11）年に「都市計画の方針」（都市計画マスタープラン<sup>\*</sup>）を策定して以来、拡大型の市街地形成からの転換を図り、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりを着実に進めてきました。全国に先駆けてコンパクトな都市づくりに取り組んできた本市では、2021（令和 3）年 3 月に策定した「仙台市都市計画マスタープラン～都市計画に関する基本的な方針 2021－2030～」においても、引き続き、機能集約型の都市づくりに取り組むこととしております。また、これまで以上に、市街地を「つかう」という視点をあわせ持ち、魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市づくりにも積極的に取り組み、各々の活動の舞台となる働く場所、学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所としての質を高め、相乗効果を生み出すことにより、選ばれる都市の実現を目指しています。

「仙台市立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）は、本市の目指す都市像を実現するため、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導するとともに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた災害に強いまちづくりに取り組み、防災環境都市<sup>\*</sup>としてのブランド力を高め、持続可能で安全・安心に暮らすことができる都市づくりを行政と住民や事業者等が一体となって進めるために定めるものです。



# 1章

## 立地適正化計画の策定目的・位置付け

1.1 制度概要と目的

1.2 目標年次(計画期間)について

## 1.1 制度概要と目的

### 1.1.1 制度概要

持続可能で安全・安心して暮らせる都市づくりを進めるためには、これまでの土地利用規制やインフラ\*の整備等で都市をコントロールするだけではなく、都市の住民・企業の活動等にこれまで以上に着目し、量ではなく質の向上を図るために都市を「マネジメント」という新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

立地適正化計画制度は、これまで都市計画の中で明確には位置付けられてこなかった各種の都市機能\*に着目し、これらを都市計画の中に位置付け、居住を含めた都市の活動を「誘導」することで都市をコントロールする新たな仕組みの構築に取り組むものです。

さらに、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた防災まちづくりの目標を設定し、災害に強いまちづくりを併せて進めることが必要です。このような考えのもと、より具体的な施策を推進するため、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図る制度として、2014（平成26）年8月に施行された改正都市再生特別措置法\*で「立地適正化計画」が制度化され、2020（令和2）年9月には都市の防災に関する機能の確保に関する指針となる防災指針が立地適正化計画の記載事項として位置付けられました。

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、公共交通による利便性が高い区域に居住機能や都市機能を誘導するエリアを設定して、緩やかにこれらの機能を誘導することにより、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりに向けた取組みを推進しようとするものです。また、コンパクトで安全なまちづくりを推進するため、居住機能を誘導するエリアに残存する災害リスクに対しては防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むものでもあります。

### 1.1.2 仙台市立地適正化計画の策定目的

本市では、1999（平成11）年に都市計画マスタープラン\*を策定して以来、拡大型の市街地形成からの転換を図り、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりを着実に進めてきました。

機能集約型の都市づくりを実現するため、都市化による無秩序な市街地の拡大の防止などを目的とする都市計画法により、土地利用の制限等に取り組んできましたが、今後は人口減少・高齢化等の社会情勢の変化による都市の縮小局面への対応が必要となります。

このような情勢を背景に創設された立地適正化計画制度により、本市において居住を誘導する区域や、医療・福祉・商業といった都市の機能として誘導する施設及び区域を本市として積極的に示すとともに、防災・減災対策の取組みを防災指針として定めることで、防災環境都市\*としてのブランド力を高め、安全・安心な都市づくりを推進してまいります。

仙台市立地適正化計画は、居住機能や都市機能を誘導する区域及び誘導する施設、防災・減災対策の取組みを位置付けることで、仙台市都市計画マスタープランで示す本市の都市構造や土地利用の考え方をより具体化し、行政と住民や事業者等が一体となって持続可能で安全・安心に暮らすことができる都市の実現を目指すために策定するものです。

### 1.1.3 計画の対象区域

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域<sup>※</sup>全体を対象区域とすることが基本とされています。そのため、本計画の対象区域は、都市計画法第5条の規定による都市計画区域（以降、本計画において「対象区域」という。）とします。

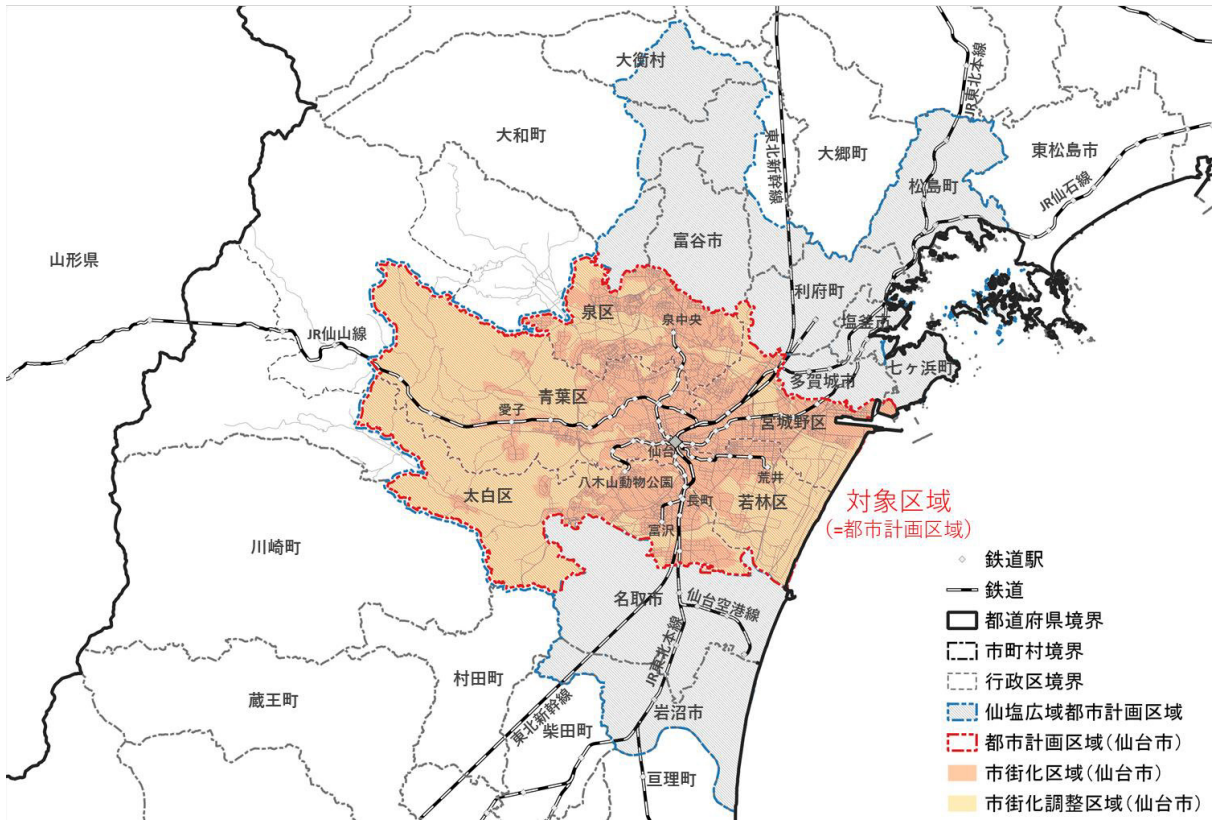


図 1-1 本計画の対象区域

### 1.1.4 立地適正化計画で定める主な区域等

立地適正化計画で定める主な区域等については、以下のとおりとなります。

◇居住誘導区域

…「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」として設定するもので、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域となります。

◇都市機能誘導区域

…「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」として設定するもので、原則として居住誘導区域内に、医療・福祉・商業等の都市機能<sup>\*</sup>を誘導し、集約することによって各種サービスの効率的な提供を図る区域となります。

◇都市機能増進施設

…「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。」とされており、立地適正化計画において設定される都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設となります。

<sup>\*</sup>本計画では、都市機能増進施設として都市再生特別措置法<sup>\*</sup>に基づき定める施設を以降、「誘導施設」と記載します。

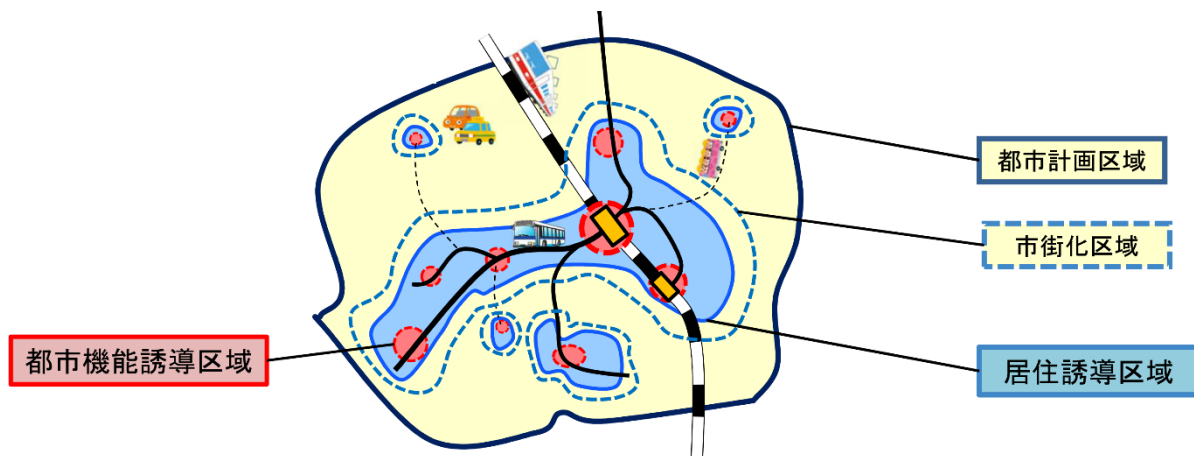


図 1-2 立地適正化計画のイメージ

出典：立地適正化計画概要パンフレット（国土交通省）



### 1.1.5 計画の位置付け

#### 1) 計画体系

本計画は、都市再生特別措置法\*第 81 条の規定に基づく「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として、「仙台市基本計画」ならびに宮城県が定める「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（都市計画法第 6 条の 2）に即すとともに、「仙台市都市計画マスタープラン\*」（都市計画法第 18 条の 2）と調和が保たれたものでなければなりません。

なお、本計画が策定・公表されたときは、都市再生特別措置法第 82 条の規定に基づき、都市計画マスタープランの一部とみなすこととなります。

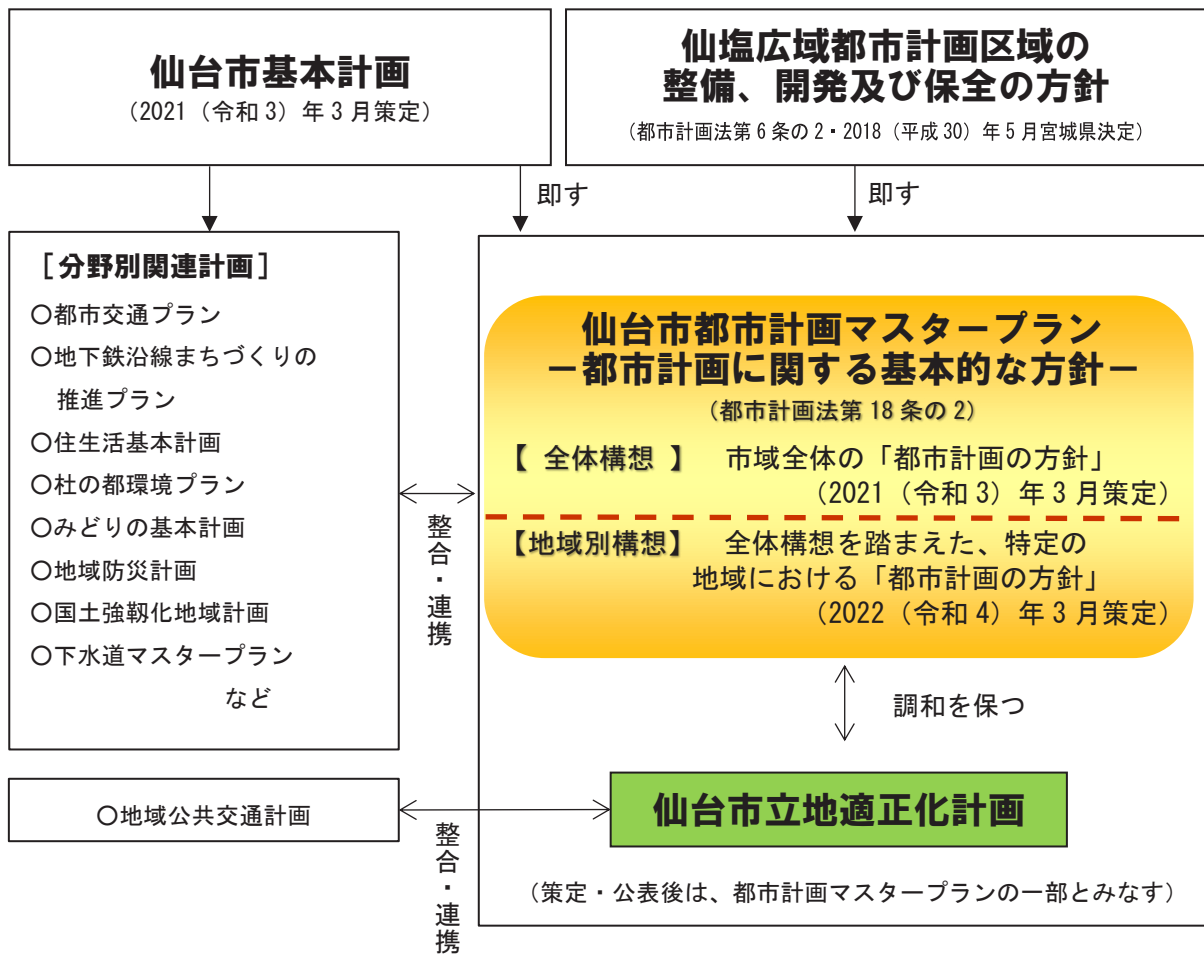


図 1-3 立地適正化計画の位置付け

2) 都市計画マスタープラン

<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～

◇目標像の考え方

仙台が、市民をはじめ国内外の人に、多様な活動の場所として選ばれる持続可能な都市であり続けるために、緑に包まれた美しくゆとりある環境と高次な都市機能\*が集積した利便性、防災環境都市\*としてのブランド力など、これまで培われてきた都市個性を生かし、さらに高めるとともに、挑戦を重ね、新たな魅力や活力を生み出す力強さと、様々な変化に対応するしなやかさによって、その価値を高め続ける都市、“新たな杜の都”を目指します。

◇選ばれる都市の実現に向けて

市街地が量的には一定程度充足してきている本市では、これまで以上に市街地を「つかう」という視点を持ち、魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市づくりにも積極的に取り組みながら、各々の活動の舞台となる働く場所、学ぶ・楽しむ場所、暮らす場所としての質を高め、相乗効果を生み出すことにより、選ばれる都市の実現を目指します。

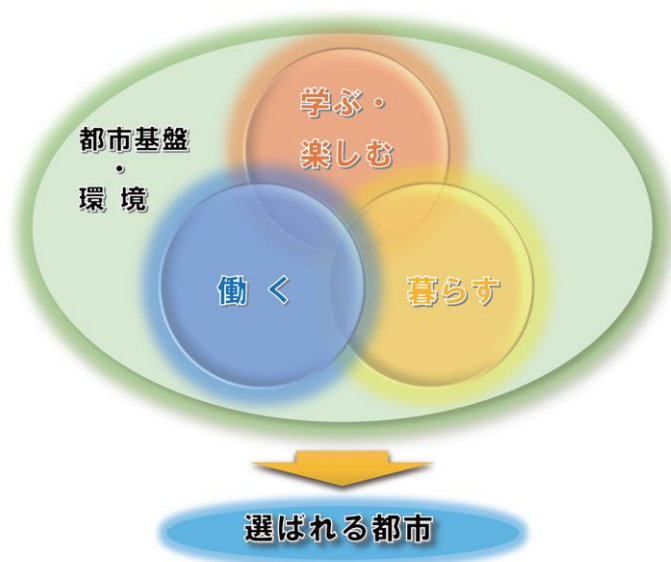


図 1-4 「選ばれる都市」の考え方

出典：仙台市都市計画マスタープラン

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

### ＜基本とする都市構造と土地利用の考え方＞

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を継続的に取り組んでいます。

引き続き都心や広域拠点（泉中央地区・長町地区）、地下鉄沿線の都市軸、鉄道沿線に商業・業務、福祉・子育て、医療などの都市機能\*の集積及び高度化を進め、密度を高めるとともに、鉄道を中心とした公共交通による、多様な都市機能へのアクセス性向上を図り、環境負荷の少ない効率的な都市経営や防災性にも優れた機能集約型の都市づくりに取り組み、豊かな緑との調和や防災に配慮された、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します。

また、本市では市街地が量的には一定程度充足してきており、これまで以上に市街地を「つかう」という視点を持ち、魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市づくりにも積極的に取り組みます。

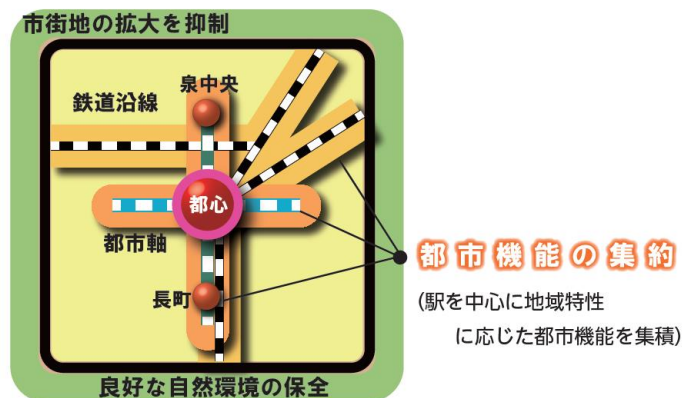


図 1-5 基本とする都市構造

出典：仙台市都市計画マスタープラン

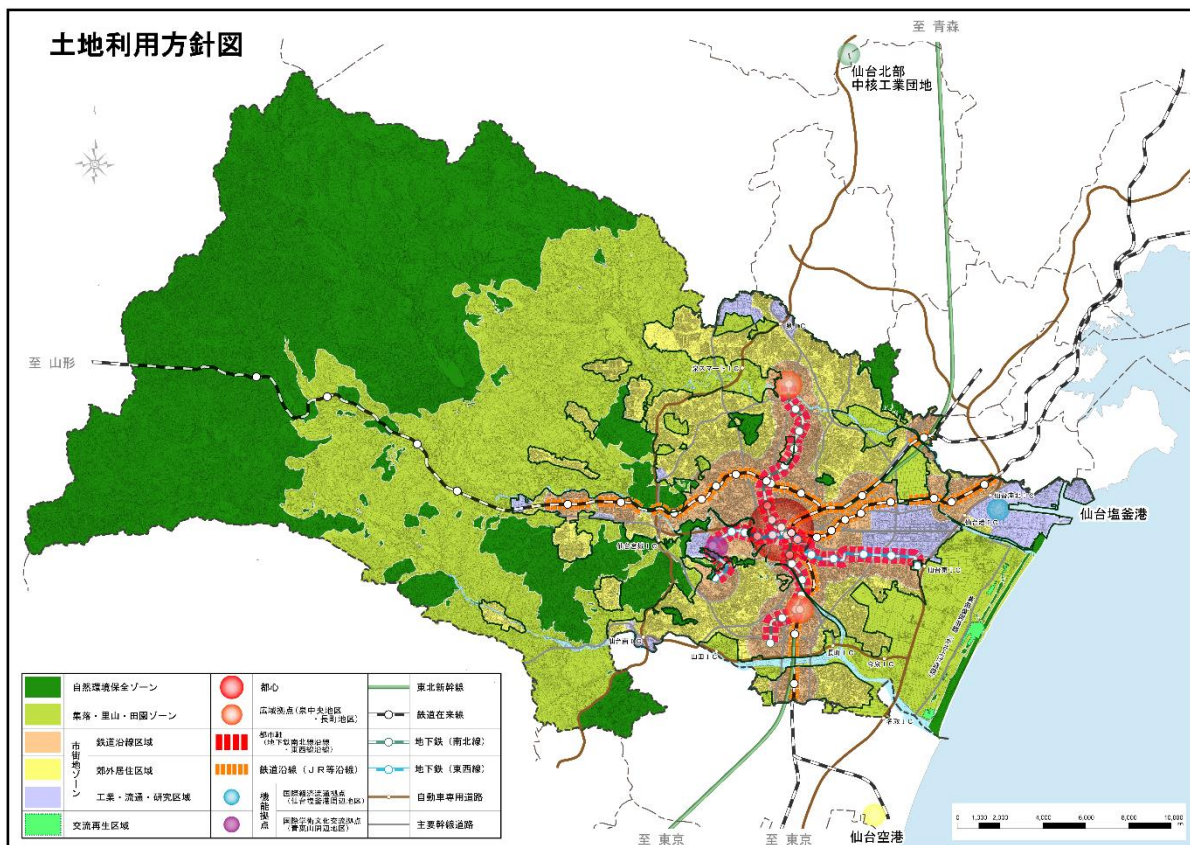


図 1-6 土地利用方針図

出典：仙台市都市計画マスタープラン

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

【SDGs（持続可能な開発目標）への貢献】

SDGs（Sustainable Development Goals）とは、2015（平成 27）年の国連サミットで採択された2030年までの持続可能な開発目標です。「誰一人取り残さない」を理念に、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための17のゴール、169のターゲットを定めています。

SDGsの17のゴールのうち、7つのゴール（3、6、7、8、9、11、13）が特に本計画に関連することから、同じ目的意識を持って本計画を推進することにより、SDGsの達成に貢献していきます。



■ SDGs と本計画との具体的な関係性

目標3(健康・福祉)	目標 6(水・衛生)	目標 7(エネルギー)	目標 8(経済成長と雇用)
持続可能な居住環境の確保、健康的な生活を確保できる施設の立地誘導など	上下水道施設整備、水辺の生態系の保全、統合水資源管理など	再生可能エネルギーの拡大、エネルギー効率の改善など	生産活動や適切な雇用創出、起業、創造性及びイノベーションの支援など
目標 9(インフラ、産業化、イノベーション)	目標 11(持続可能な都市)	目標 13(気候変動)	
強靱なインフラ構築、持続可能性の向上、イノベーションの推進など	居住・交通・緑地・公共スペースの計画・管理、防災への取り組みなど	気候関連災害や自然災害に対する強靱性及び適応力の強化など	

図 1-7 SDGs（持続可能な開発目標）への貢献

## 1.2 目標年次(計画期間)について

立地適正化計画は、居住機能や都市機能<sup>\*</sup>を緩やかに誘導していくという観点から、国土交通省の「都市計画運用指針<sup>\*</sup>」において概ね20年後の都市の姿を展望することとされています。

本計画の計画期間は2023（令和5）年度から2042（令和24）年度までの20年間としますが、基本計画及び都市計画マスタープラン<sup>\*</sup>と同様に21世紀半ば（2050（令和32）年頃）を見据えます。

なお、本計画は概ね5年ごとに行う都市計画に関する基礎調査や、仙台市都市計画マスタープランの策定期間に併せて評価・検証を行い、必要に応じて見直します。