

4章

誘導区域及び誘導施設の設定

- 4.1 居住誘導区域
- 4.2 誘導施設等の考え方
- 4.3 都市機能誘導区域及び誘導施設
- 4.4 誘導施策

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。

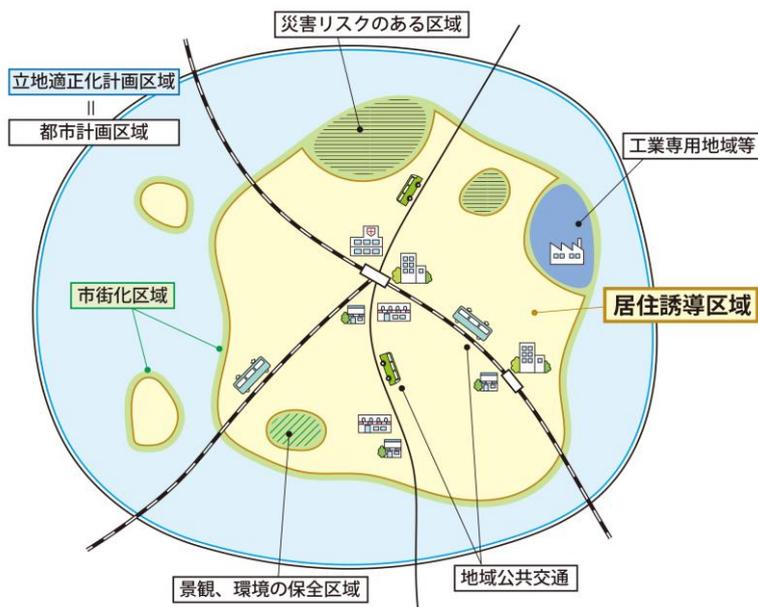


図 4-1 居住誘導区域のイメージ図

4.1.2 地域公共交通計画との連携

「1.1.5 計画の位置付け」で示した通り、立地適正化計画と地域公共交通計画*は互いに整合・連携することとなります。国土交通省の「都市計画運用指針*」においても、立地適正化計画と地域公共交通計画との関係について、「コンパクトシティの実現に当たっては、地域公共交通の確保・充実を図ることも重要であり、立地適正化計画において、居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定と地域公共交通の確保・充実に関する取組とが整合をもって定められることが必要である。」とされています。

本市の鉄道網を補完する路線バスについては、これまで郊外住宅地の開発、新たな道路開通、地下鉄開業などのバス利用状況の変化に合わせてネットワークの拡大や再編等が実施されてきました。仙台市地域公共交通計画では、近年の路線バス利用者の減少に伴い運行本数の減便を進めてきたものの、需要と供給が一致しない状況であること、持続可能な公共交通ネットワークとするためには、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が重要になります。

誰もが利用しやすく、自由に移動ができる公共交通を実現するためには、比較的大きな輸送需要に適した路線バスや地域の多様な移動需要に適した地域交通*等、公共交通サービスによる適切な役割分担が必要との考えから、既存公共交通ストックを有効活用していくため、路線バスのネットワーク

について「みんなで支える路線バスエリア」及び「みんなで育む多様な交通確保エリア」の2つのエリアに分類しています。

表 4-1 公共交通ネットワークのエリア及び区間

エリア選定	
みんなで支える 路線バスエリア	需要に応じ、主に路線バスによる運行を維持するエリア
みんなで育む 多様な交通確保エリア	地域、交通事業者、行政の三者で意見交換を行いながら、地域の実情に応じた路線バスや地域交通 [※] 等の交通サービスのうち適した移動手段を検討するエリア
区間選定（みんなで支える路線バスエリア内）	
バス幹線区間	鉄道に準じたサービスにより、都心アクセスの利便性を確保する区間
バス準幹線区間	バス幹線区間に準じた都心アクセスの利便性を確保する区間
フィーダー区間 [※]	鉄道駅へのアクセス路線として確保する区間

出典：仙台市地域公共交通計画[※]

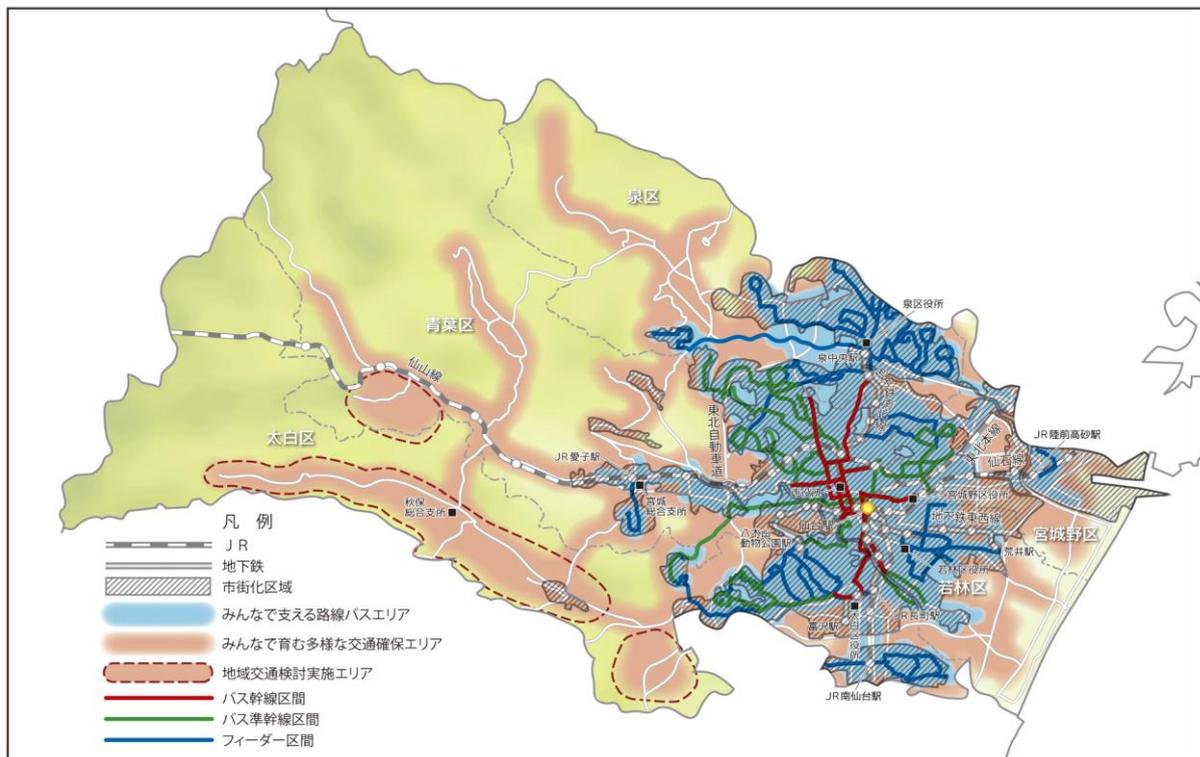


図 4-2 公共交通ネットワーク

出典：仙台市地域公共交通計画を基に作成

注) みんなで支えるバス路線エリアは路線バスの運行等を確約するものではありません。

社会情勢の変化や公共交通の利用状況を考慮し、適宜見直しを行います。

4.1.3 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 以上を概ね維持するとともに、少子高齢化が進む中においても、生活に必要な医療・福祉・商業等の機能が網羅的に立地しています。

また、都心や拠点、都市軸等への徒歩、自転車によるアクセスのほか、地域公共交通計画^{*}において沿線人口密度や施設数等から地域の潜在需要に応じ設定した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^{*}のバス路線等により、質の高い公共交通を中心とした持続可能な公共交通ネットワークの構築を目指しています。

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。

居住誘導区域の設定に係る基本的な考え方は上記のとおりとなりますが、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含めない区域を整理しました。

表 4-2 居住誘導区域に含めない区域の一覧

1. 法令により、居住誘導区域に含まない区域（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「1-8 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	4.1.4 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	4.1.4 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	4.1.4 で取扱いを記載。

4章 誘導区域及び誘導施設の設定

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 4.1.5 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 4.1.5 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 4.1.5 で取扱いを記載。

5. 本市独自に居住誘導区域に含ま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

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

4.1.4 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4-2(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測することが難しく、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。

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

【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、居住誘導区域に含めることとします。

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。

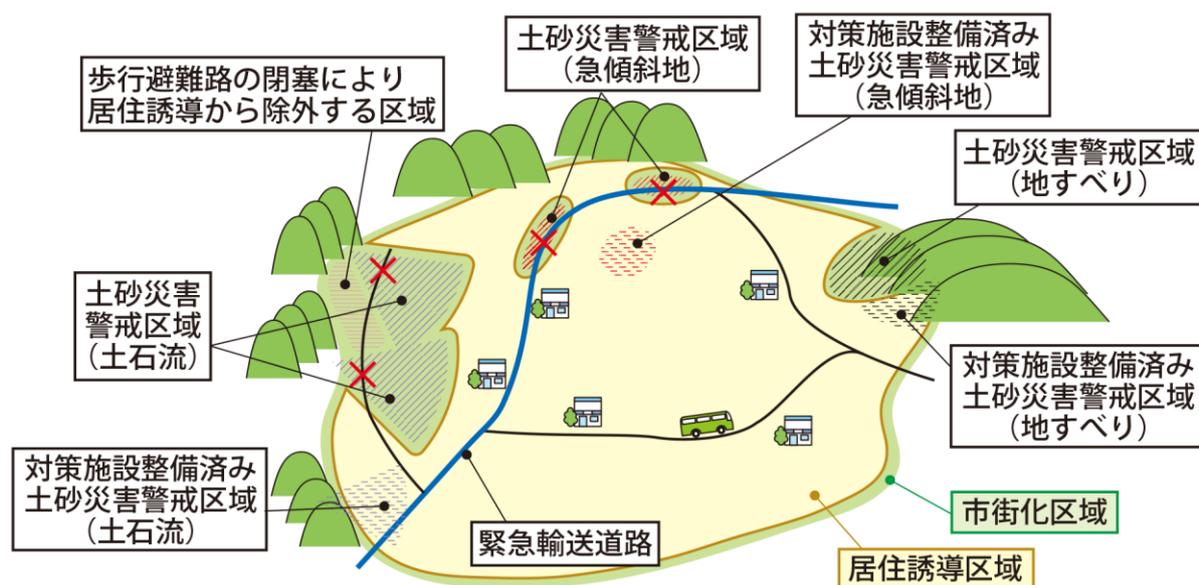


図 4-3 土砂災害警戒区域における居住誘導の判断イメージ

2) 洪水浸水想定区域の取扱い(表4-2(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 4-3 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

出典：該当河川の洪水浸水想定区域図（宮城県）

【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の界線^{*}を定めます。

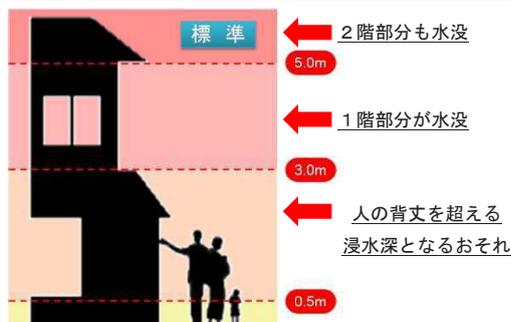
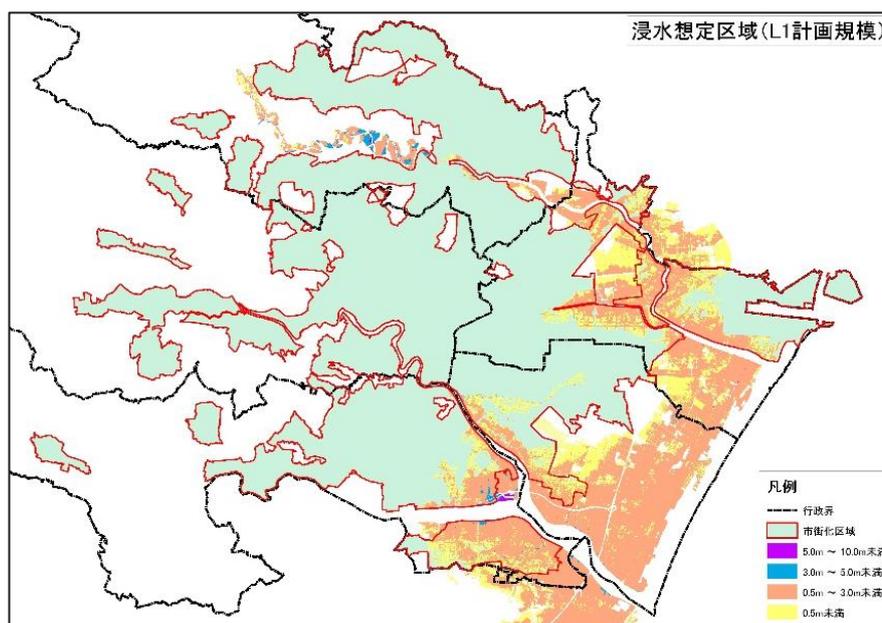


図4-4 市内における洪水浸水想定区域（計画規模）と浸水によるリスク

出典：（上）洪水浸水想定区域データ（宮城県）、（下）国土交通省「洪水浸水想定作成マニュアル（第4版）」

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4-2(3-4))

本市においては、その他の危険箇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。

4.1.5 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4-2(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。

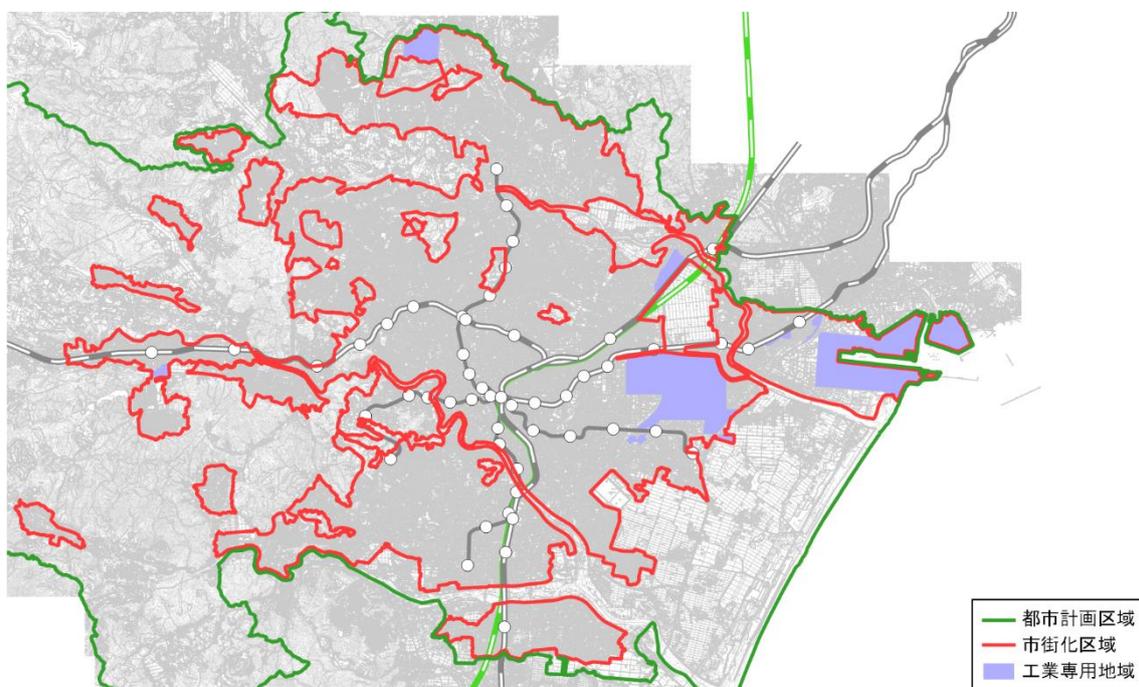


図 4-5 工業専用地域の分布

2) 特別用途地区の取り扱い(表4-2(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せん。

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 4-4 特別用途地区内の建築物の用途制限

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	第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	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				×					×		×				

出典：「仙台の都市計画 2021」を基に作成

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4-2(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、地区計画区域のうち、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地区整備計画区域は、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を個別に判断する。

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）

4.1.6 本市独自に居住誘導区域に含まないこととする区域

本市では、法令上、居住誘導区域に含ま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。これらの区域は居住誘導区域に含まないこととします。

表 4-5 本市独自に居住誘導区域に含ま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

4.1.7 居住誘導区域の設定

「4.1.3 居住誘導区域の設定に係る基本的な考え方」及び「4.1.4 災害リスクごとの居住誘導の判断」から「4.1.6 本市独自に居住誘導区域に含ま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「居住誘導区域に含まない区域」を除いて設定します。



図 4-6 居住誘導区域の設定

1章

2章

3章

4章

5章

6章

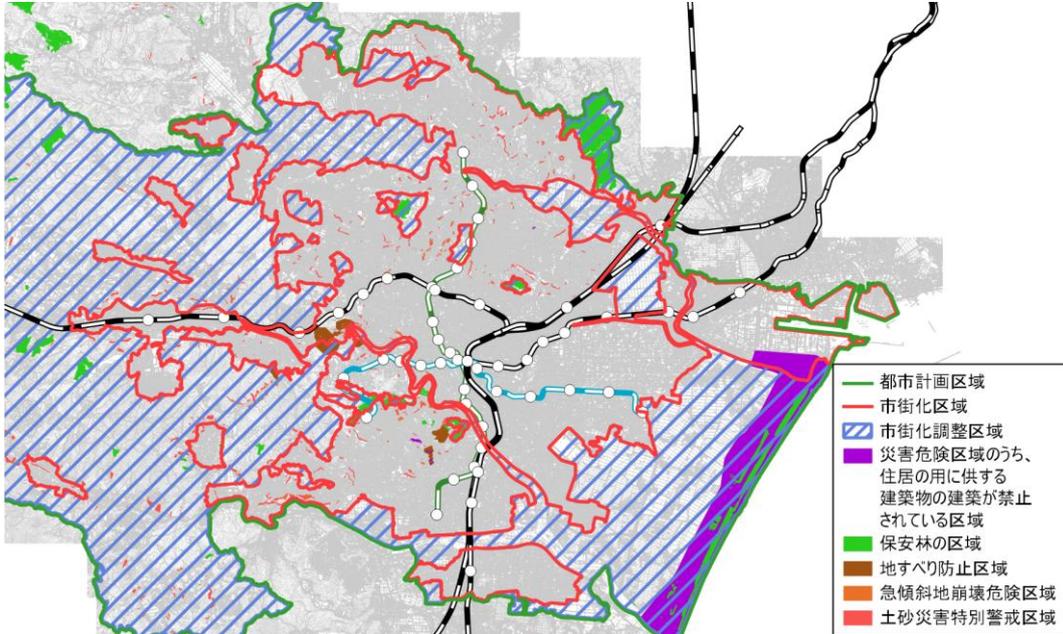
7章

参考資料

居住誘導区域に含まない区域を以下に示します。

① 法令により、居住誘導区域に含まない区域

(都市再生特別措置法^{*}第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条)



※「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 4-7 法令により、居住誘導区域に含まない区域

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^{*})

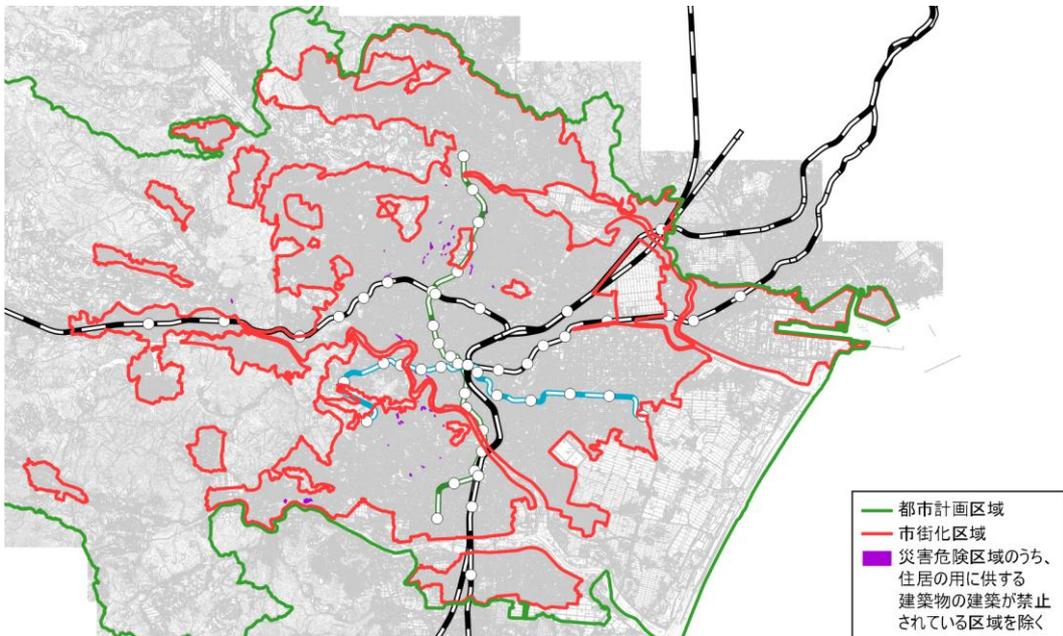
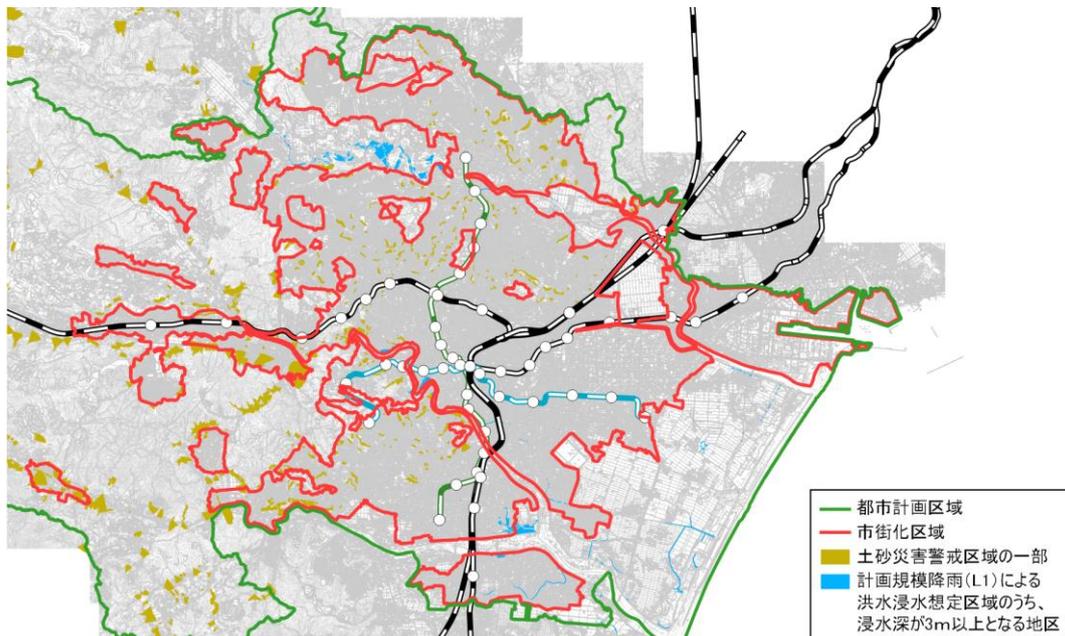


図 4-8 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 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※）



※計画規模降雨(L1)による洪水浸水深が3m以上となる地区であっても、その後の地盤面の嵩上げにより洪水浸水深が3m未満となることが見込まれる地区においては、個別に判断して浸水深3m以上の表示を外している。

図 4-9 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

- 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※）

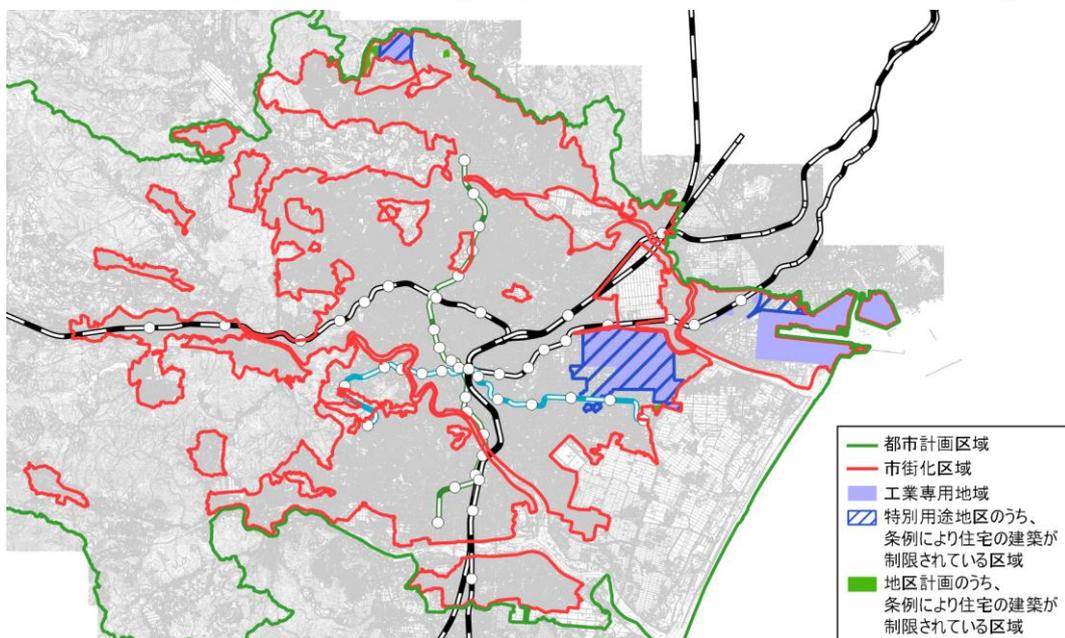


図 4-10 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

⑤ 本市独自に居住誘導区域に含まないこととする区域

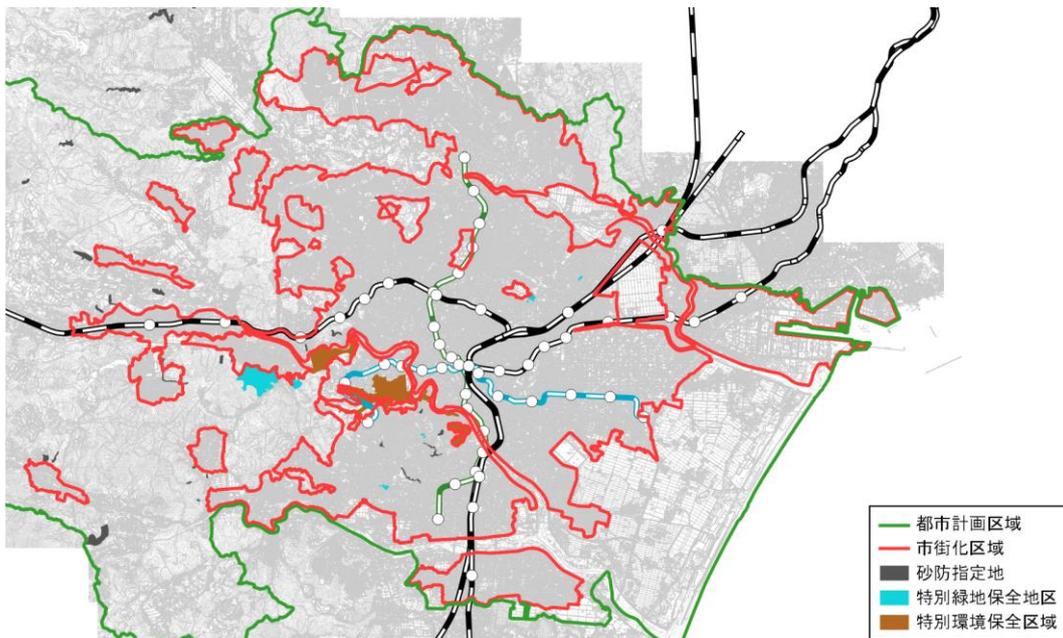


図 4-11 本市独自に居住誘導区域に含まないこととする区域

以上を踏まえ、次の図に示すとおり居住誘導区域を定めます。

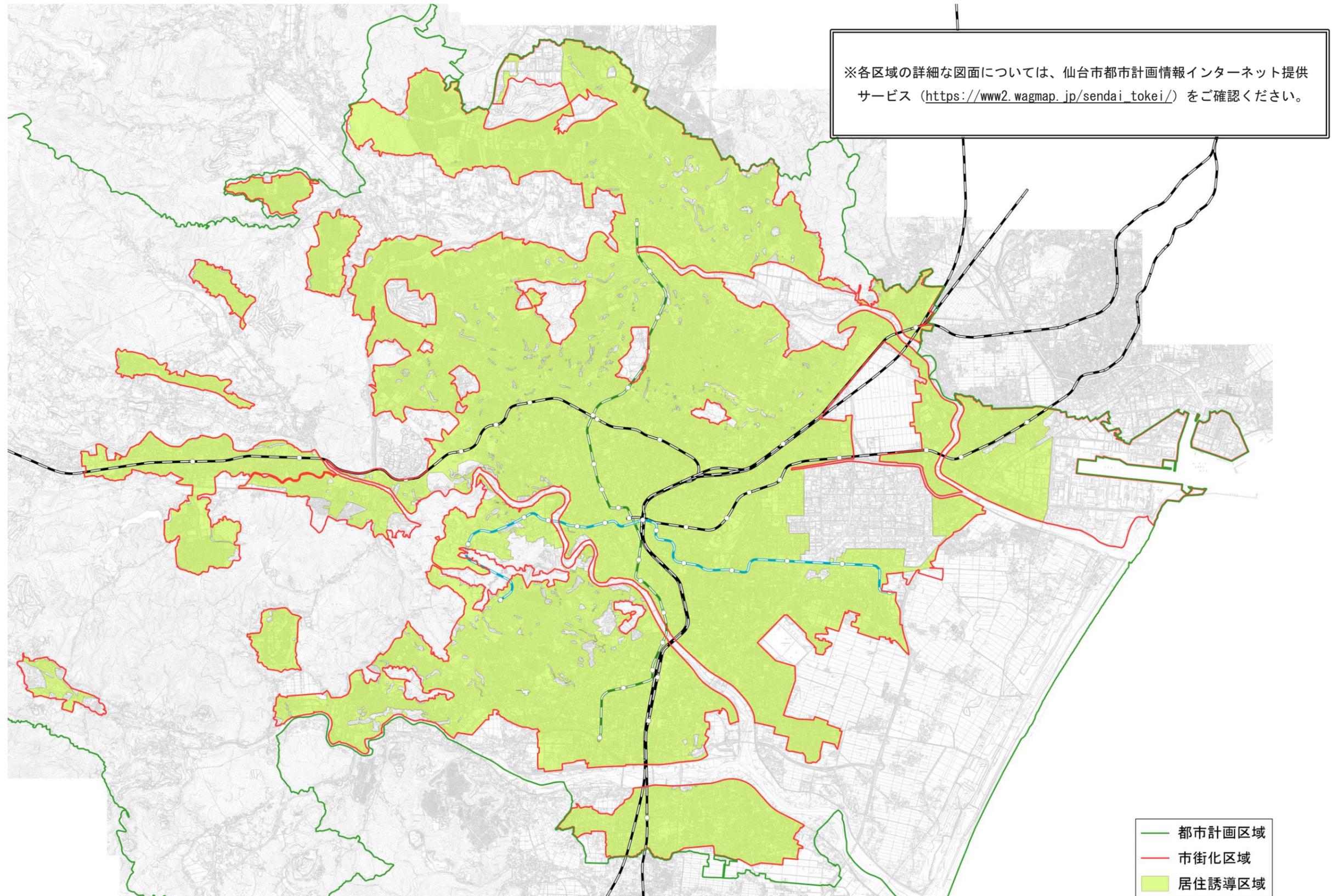


図 4-12 本市における居住誘導区域

4.2 誘導施設等の考え方

4.2.1 誘導施設とは

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、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設定するものとなります。

4.2.2 集積促進施設とは

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、地下鉄沿線等のまちづくりの推進に向け、都市軸周辺や地域公共交通計画[※]におけるフィーダー区間[※]のアクセス駅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[※]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 都市計画マスタープランにおける拠点等の位置付けと都市機能に関する考え方

本市都市計画マスタープランにおける拠点等の位置付けと、都市機能[※]の考え方は以下の表に示すとおりです。

表 4-6 都市計画マスタープランにおける拠点等の位置付けと都市機能に関する考え方

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)	・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 ・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
	都心機能強化ゾーン(都市再生緊急整備地域)	・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 ・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
	商業・業務・居住ゾーン	・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
広域拠点	・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 ・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 ・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	
機能拠点	・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	
都市軸	・駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の集積	
鉄道沿線	・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	

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。

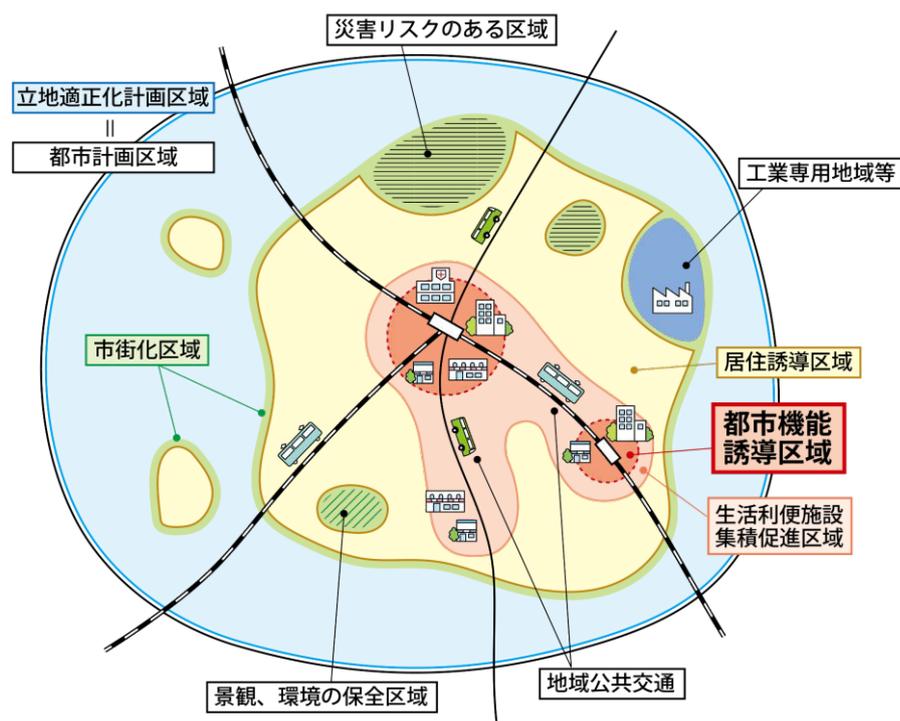


図 4-13 都市機能誘導区域のイメージ図

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、都市計画マスタープランにおける都市機能[※]の集約先となる機能拠点、地域公共交通計画[※]におけるフィーダー区間[※]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、現状の施設立地等を踏まえて都市機能誘導区域に設定しないものの、都市軸及び交通結節点周辺において、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エリアを、生活利便施設集積促進区域として本市独自に位置付けます。

※本市独自に位置付け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。

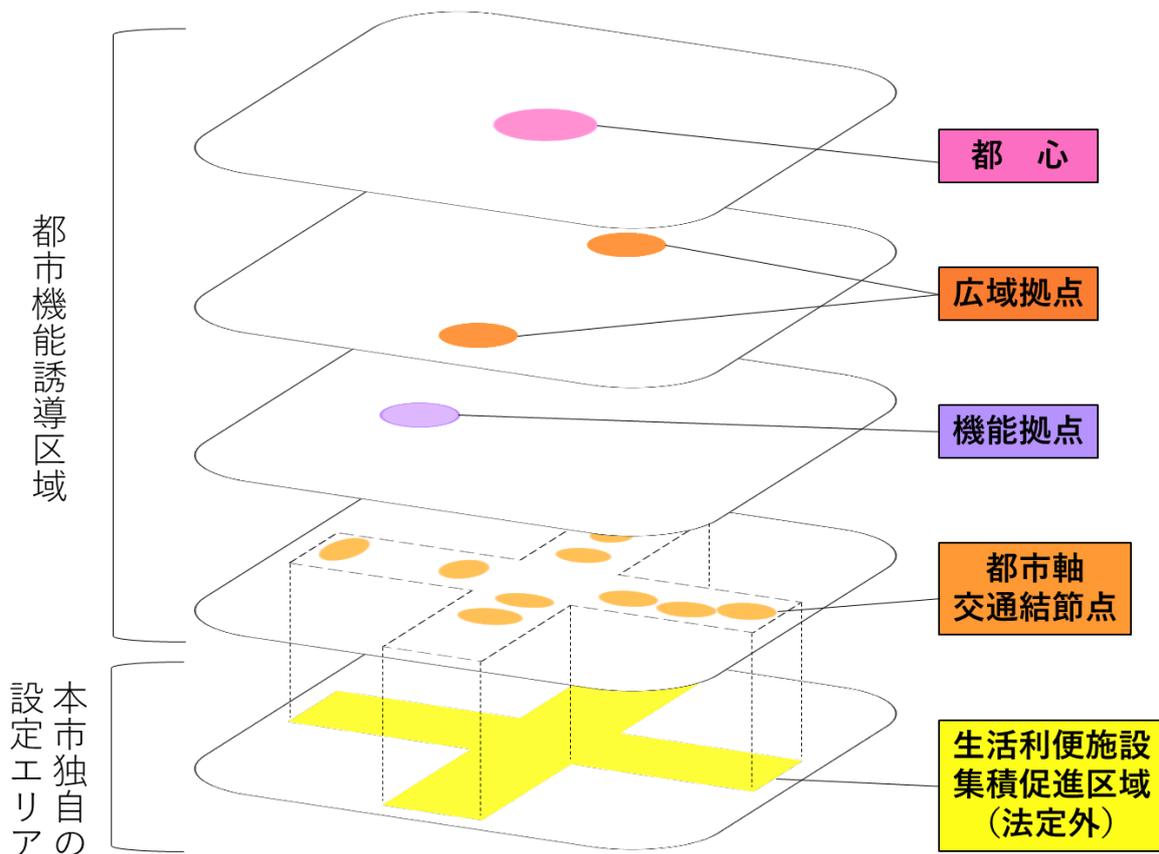


図 4-14 都市機能誘導区域及び生活利便施設集積促進区域の設定イメージ

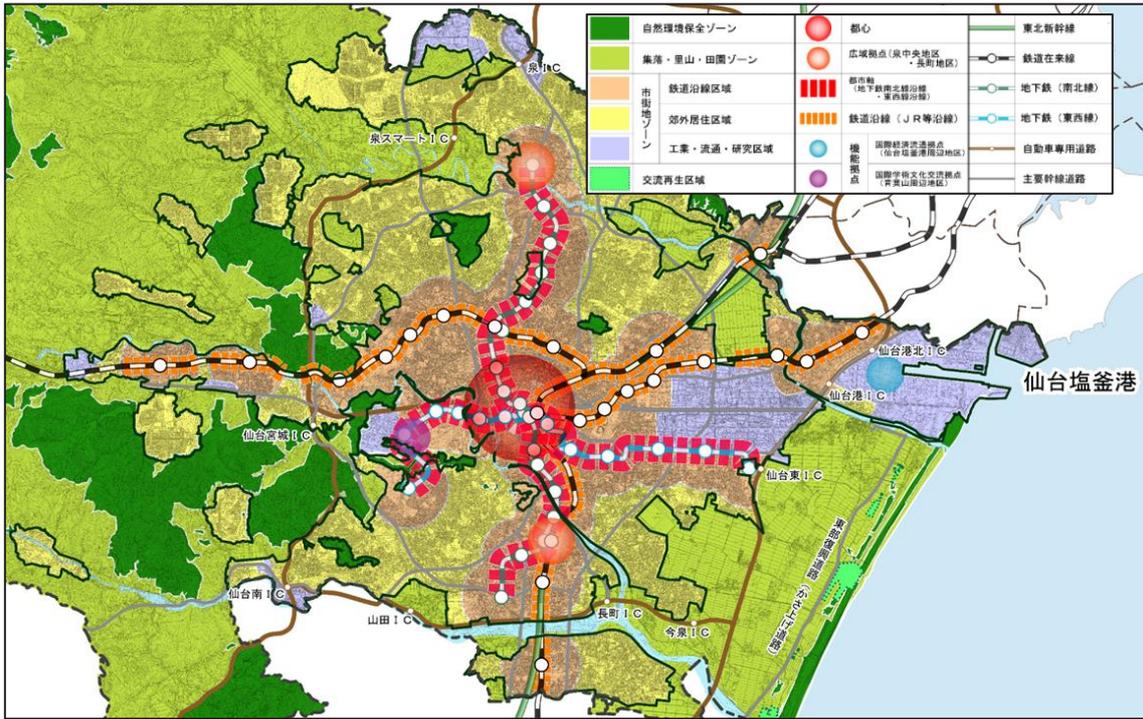


図 4-15 土地利用方針図

出典：仙台市都市計画マスタープラン

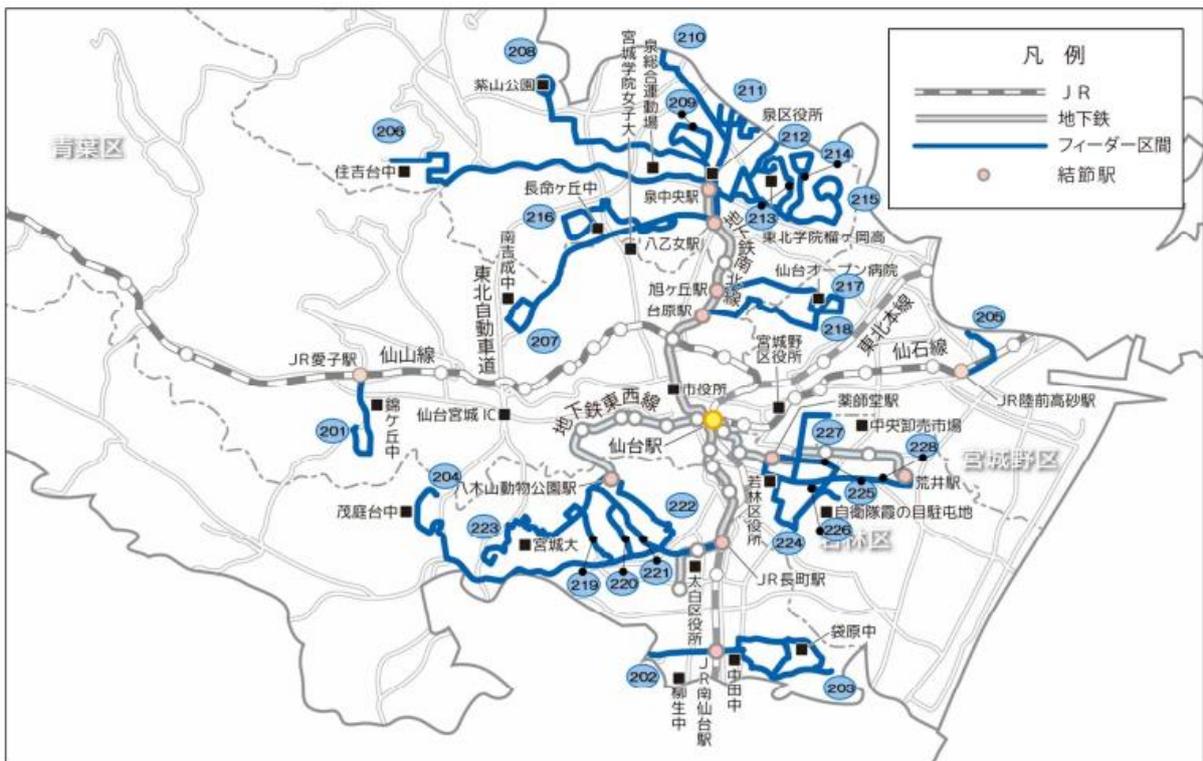


図 4-16 フィーダー区間*

出典：仙台市地域公共交通計画

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

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。

表 4-7 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"> 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。
	商業・業務・居住ゾーン ^{※1}	<ul style="list-style-type: none"> 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。
広域拠点	商業・業務ゾーン ^{※1}	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
機能拠点	国際学術文化交流拠点 ^{※1} (国際センター周辺)	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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"> 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。 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。
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"> 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。

※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。

表 4-8 都市機能誘導区域設定の考え方

関連計画における区域の位置付け (基本とする区域の範囲)		都市機能誘導 区域名	区域設定の考え方
都心	特定都市再生 緊急整備地域 ※	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。
	都市機能強 化ゾーン※ ¹	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。
	商業・業務・居住ゾーン※ ¹	都心・アウトター 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	商業・業務ゾーン※ ¹	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的な区域を検討します。
機能拠点	国際学術文化交流拠点※ ¹ (国際センター周辺)	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的な区域を検討します。
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	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。

表 4-9 生活利便施設集積促進区域設定の考え方

関連計画における区域の位置付け (基本とする区域の範囲)	区域名	区域設定の考え方
鉄道沿線区域※ ¹ フィーダー区間のアクセス駅※ ²	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）のエリアのうち、駅周辺との土地利用の連続性が無い飛び地や、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して定めます。

※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

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 4-17 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せんが、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。

表 4-10 誘導施設等の定義

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 (10,000㎡超)	店舗、飲食店、映画館、遊技場等に供する建築物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54条又は第57条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行う店舗で、店舗面積が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54条又は第57条に定める食肉販売業又は魚介類販売業を行う店舗で、店舗面積が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 (100床未満)、診療所	医療法第1条の5に定める病院のうち、病床数が100床未満のもの、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1,000席未満)	500席以上1,000席未満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。

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。

表 4-11 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（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（100床未満）、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1,000席未満）	○	
	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。

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。

表 4-12 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（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（100床未満）、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1,000席未満）	○	
	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。

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。

表 4-13 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（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（100床未満）、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1,000席未満）	○	
	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。

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。

表 4-14 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（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（100床未満）、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1,000席未満）	○	
	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。

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。

表 4-15 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（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（100床未満）、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1,000席未満）	○	
	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。

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。

表 4-16 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（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（100床未満）、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1,000席未満）	○	
	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。

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。

表 4-17 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（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（100床未満）、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1,000席未満）		
	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		

※集積促進施設は、都市再生特別措置法に規定される届出等の対象外となります。