

仙台市の都市の現状と将来見通し

目次

① 人口2

- ✓ 人口動向
- ✓ 人口分布
- ✓ 年少人口
- ✓ 生産年齢人口
- ✓ 高齢者人口

② 土地利用14

- ✓ 土地利用の現況
- ✓ 自然環境の現況

③ 都市機能18

- ✓ 都市機能の分布状況

④ 都市交通27

- ✓ 交通手段分担率
- ✓ 自動車の利用状況
- ✓ 公共交通の分担率
- ✓ 都市軸・JR沿線の交通

⑤ 経済33

- ✓ 商業・業務の状況

⑥ 財政36

- ✓ 財政状況
- ✓ 公共施設の整備年度別床面積

⑦ 災害39

- ✓ ハザード区域の現状

本資料は、「立地適正化計画作成の手引き【国土交通省都市局都市計画課】」における都市全体(マクロ)での分析を参考に実施したものである。

①人口

【分析における留意点】

■データ設定年次

人口に係る分析は、令和4年1月1日時点で公開されているデータの内、最新となる平成27年（2015年）の国勢調査結果を現状として採用し、将来推計として、立地適正化計画の計画期間を見据えた令和22年（2040年）を比較対象とする。

■将来推計人口

立地適正化計画の検討に使用する将来推計人口については、都市計画運用指針【国土交通省】に記載のとおり、国立社会保障・人口問題研究所（以降、「社人研」）が公表している「日本の地域別将来推計人口（平成30年（2018年）推計）」を採用する。

■人口の区分

本分析は、人口を以下の区分に分けて行う。

区分	定義
年少人口	15歳未満に該当する人口
生産年齢人口	15歳以上65歳未満に該当する人口
高齢者人口	65歳以上に該当する人口

人口動向

- ・市内の総人口は、2015年時点で約108万人であり、1980年以降増加傾向を維持しているが、2020年頃にピークを迎え、その後緩やかに減少する傾向となる見込みである。（平成30年（2018年）社人研推計）
- ・年齢構成比を見ると、2015年時点では65歳以上の高齢者人口の割合は約23%であるが、年々増加傾向にあり、2040年には35%を超える推計となっている。
- ・区域区分別の人口を見ると、約97%が市街化区域内に居住しており、高い人口集積が行われていると言える。

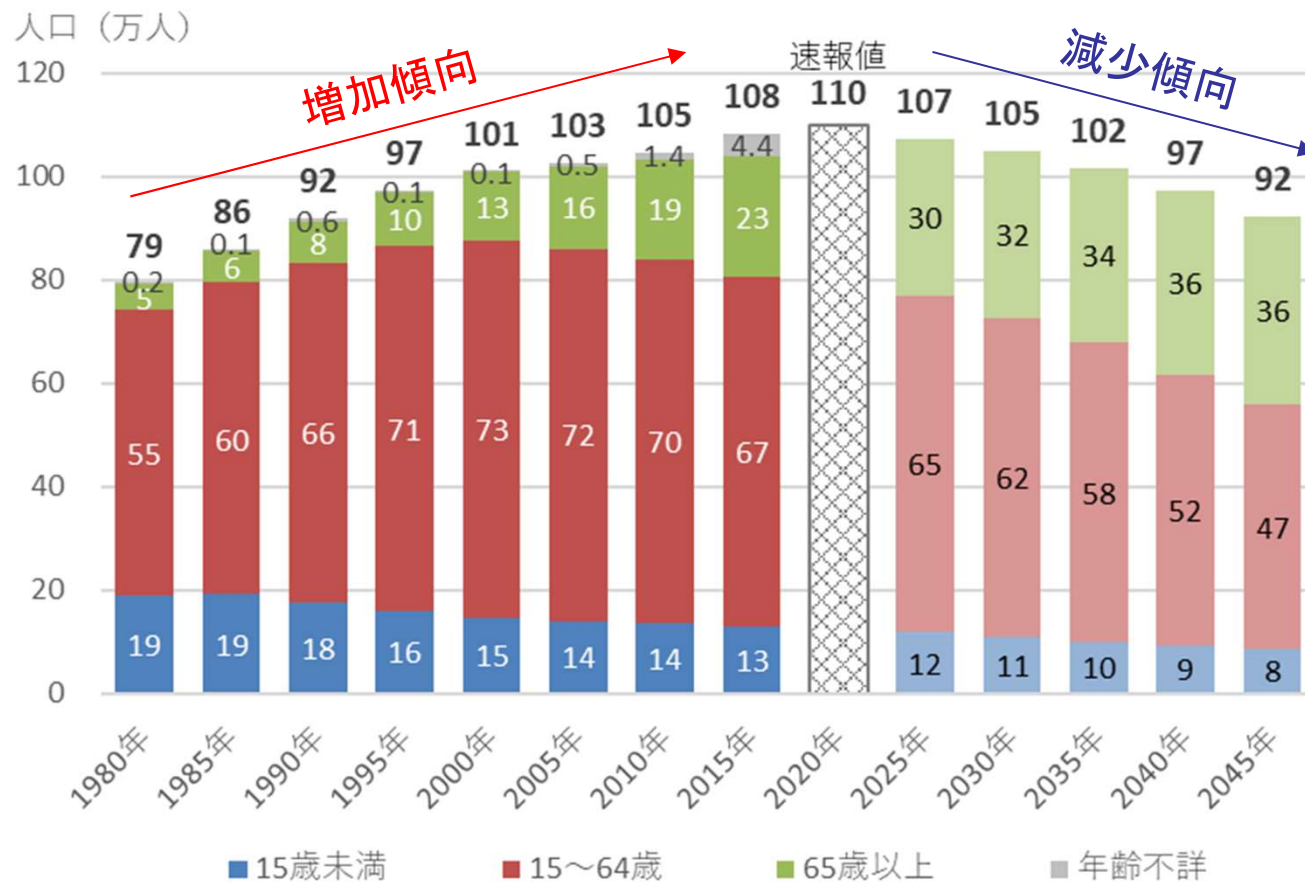


図 年齢層別の人口の推移

※総計は年齢不詳を含む
※2020年人口は国勢調査の速報値

出典（1980年～2020年）：当該年の国勢調査
出典（2025年～2045年）：「日本の将来推計人口（平成30年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

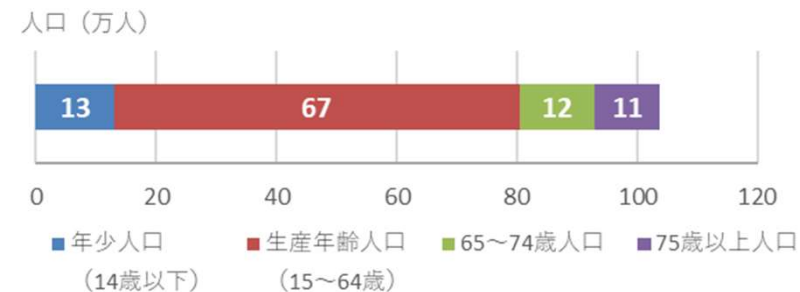


図 2015年の年齢階層別人口

出典：2015年国勢調査

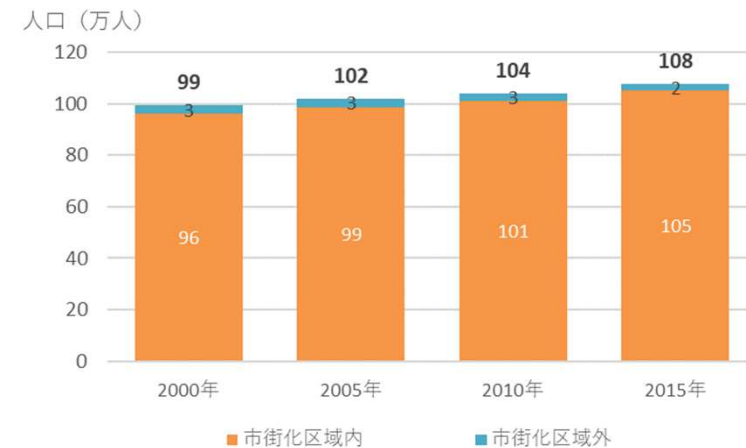
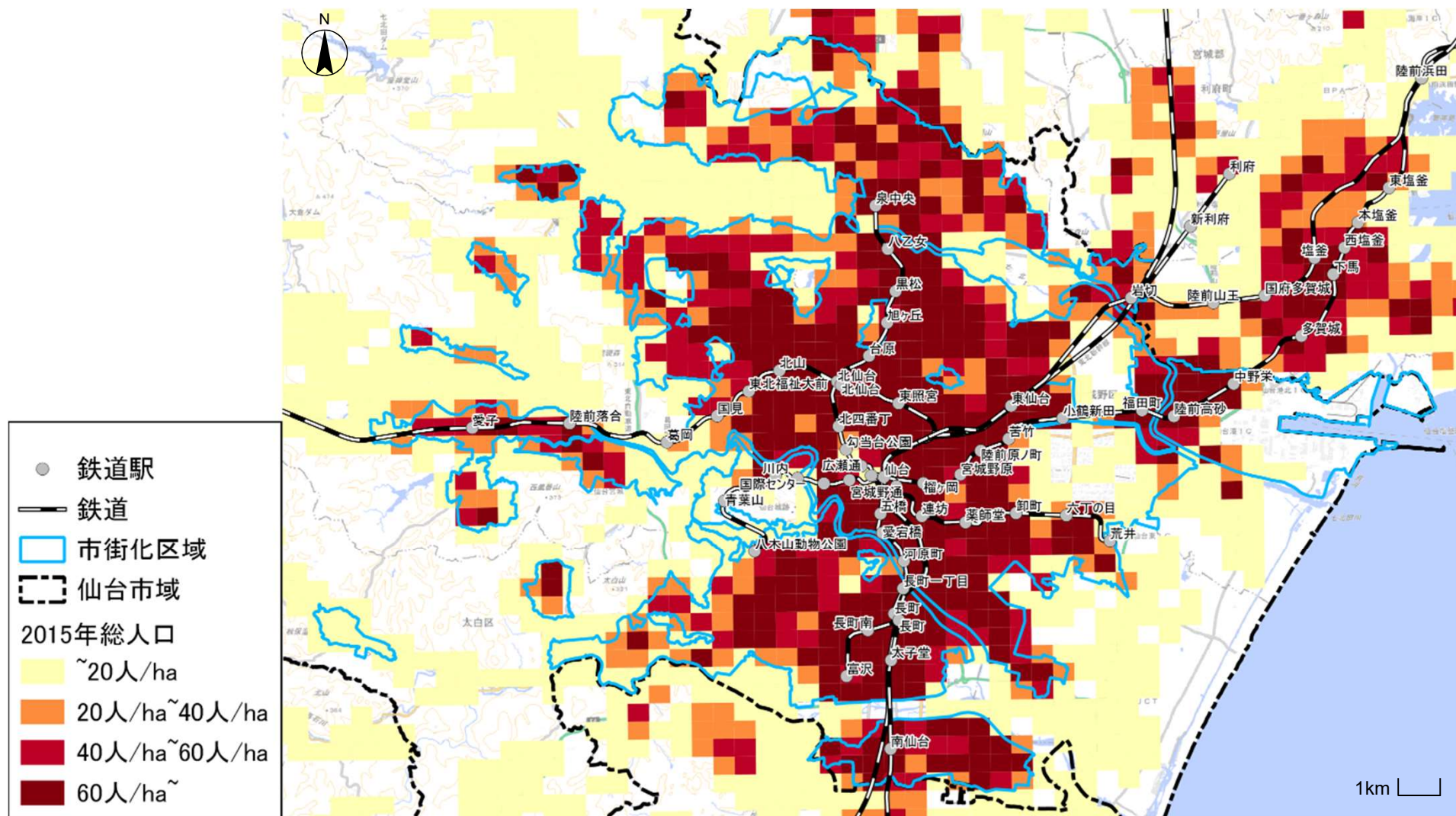


図 市街化区域内の人口の推移

出典：国勢調査（2000年～2015年）

人口分布 2015年

- ・2015年の人口分布は、60人/ha以上のエリアが広がっており、工業系用途地域などを除いて、市街化区域のほぼ全域で高い人口密度となっている。

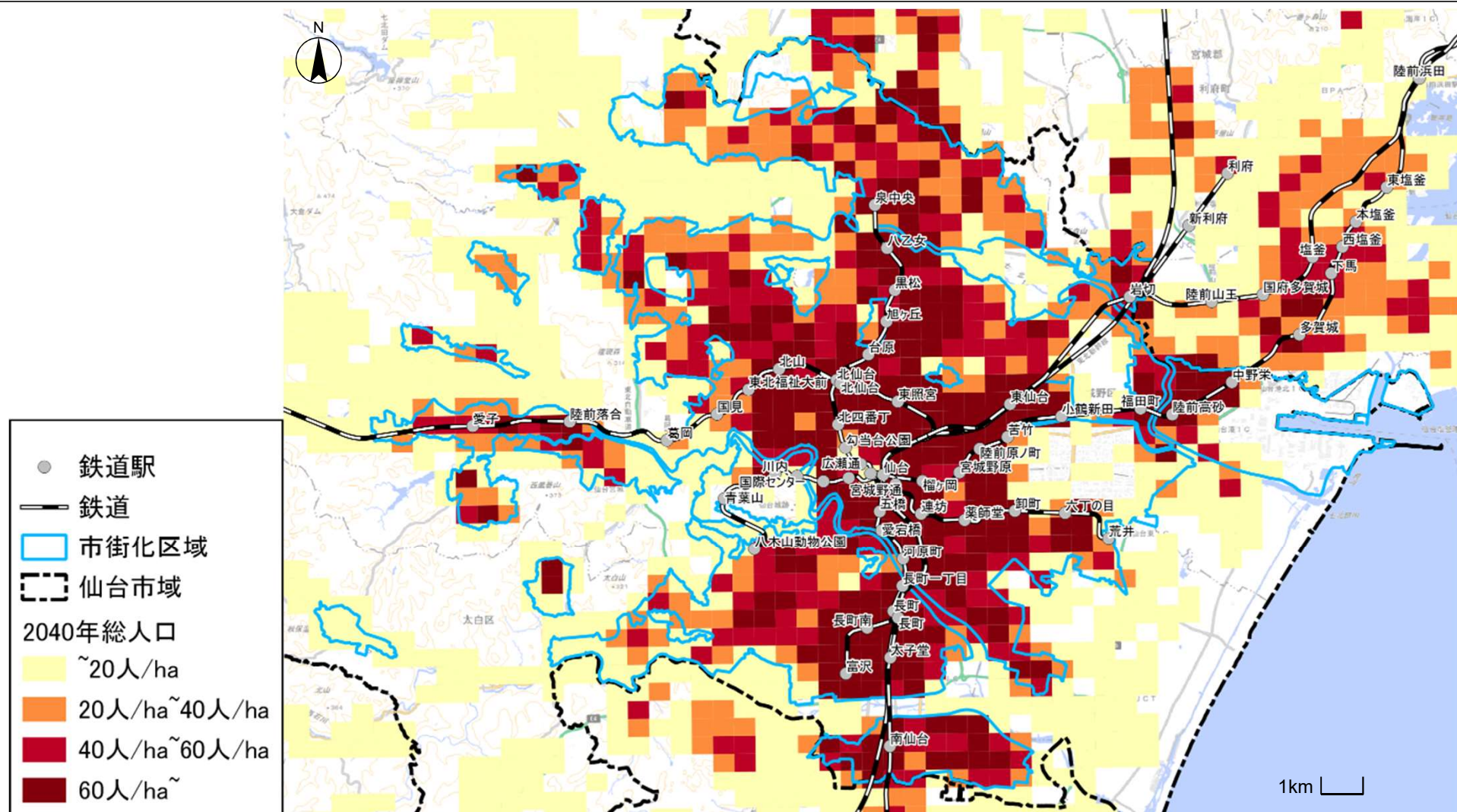


(参考) 市域全体の可住地における人口密度：31.7人/ha

図 2015年における人口分布

人口分布 2040年(推計値)

- ・2040年では、鉄道沿線や都心に近い区域において、60人/ha以上を維持するエリアが広がっている。
- ・工業専用地域等を除いた市街化区域の広い範囲で40人/haの人口密度を維持する一方、市街化区域縁辺部で人口密度が40人/haを下回るエリアが出現してくると予想されており、特に市街地北部や南西部、飛び市街化区域などに多く見られる。



※将来推計人口は
コーホート要因法で
推計しており、開発
は考慮していない

(参考) 市域全体の可住地における人口密度：28.5人/ha

図 2040年における人口分布(将来推計人口)

出典：「日本の将来推計人口(平成30年推計)」
(国立社会保障・人口問題研究所)

人口分布 人口密度の推移(2040－2015年)

- ・2040年推計人口から2015年現況人口を差し引いた人口密度の推移を見ると、総人口が減少しているため、市街地全体で人口密度が低下していることが分かる。

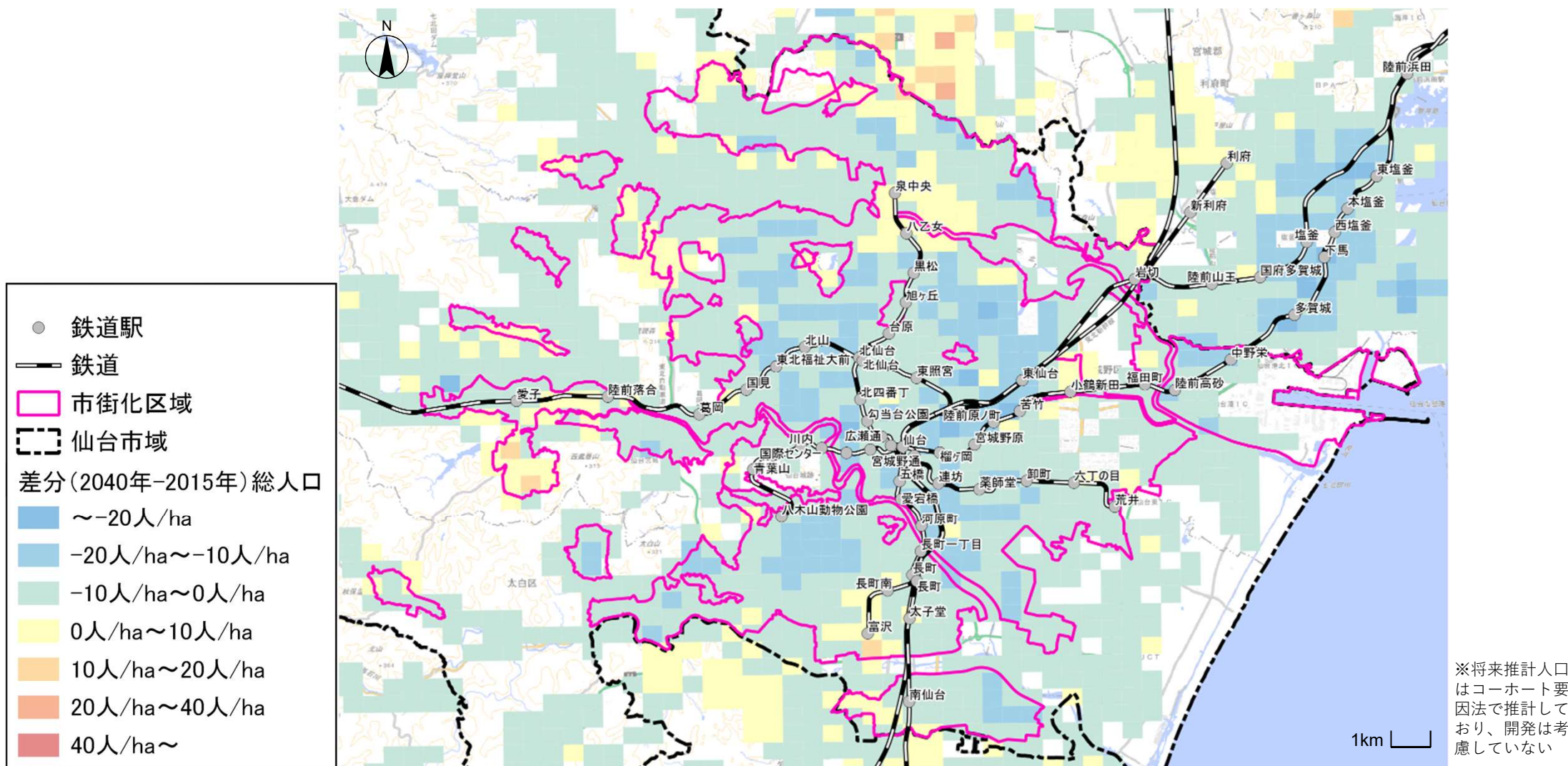
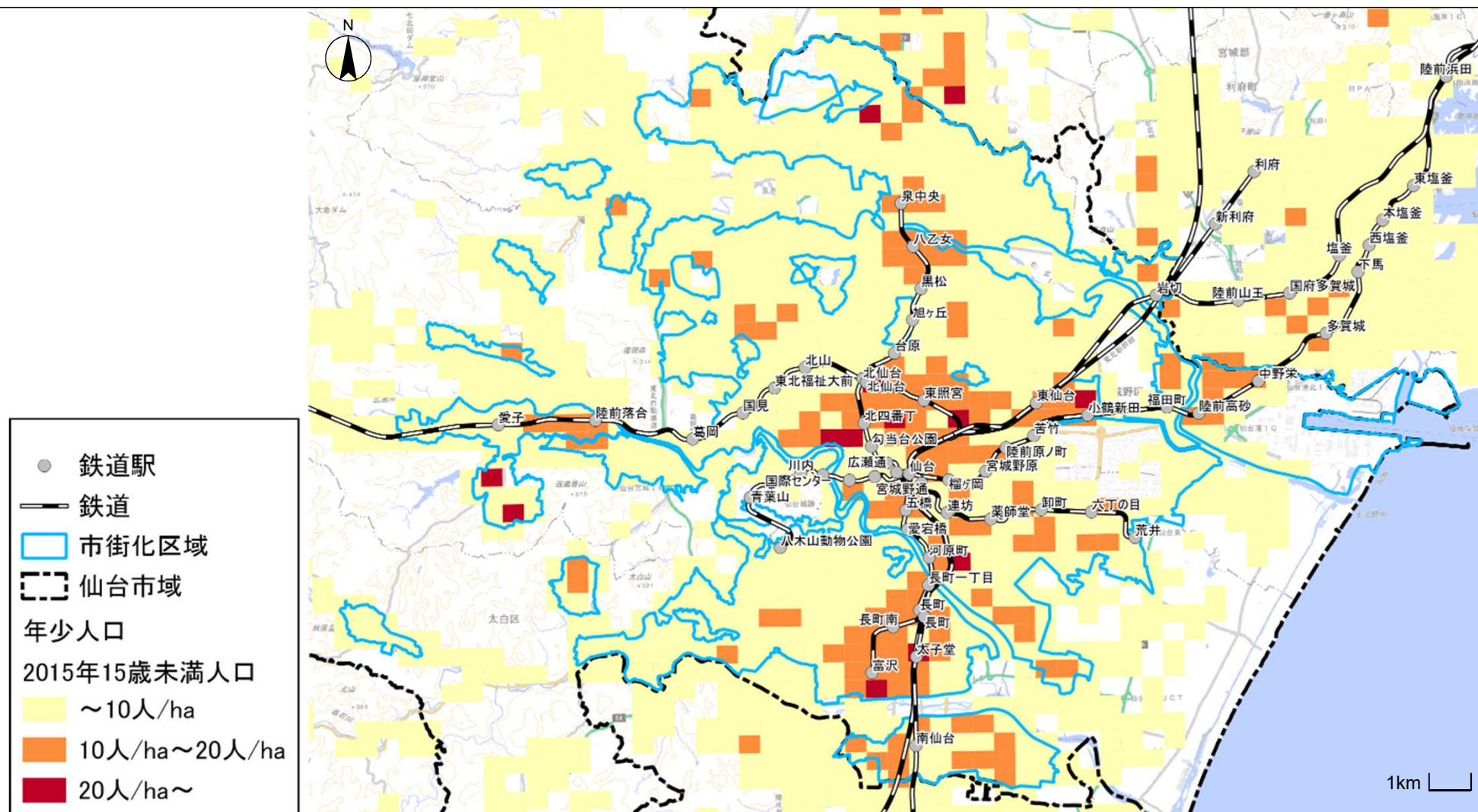


図 500m別メッシュ将来推計人口との差分(2040－2015年)

出典: 2015年国勢調査、
「日本の将来推計人口(平成30年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

年少人口 2015年

- ・2015年における年少人口(15歳未満人口)を見ると、都心周辺や地下鉄南北線及び地下鉄東西線、仙石線などの鉄道沿線に集積しており、これらの区域では10～20人/haとなっている一方、鉄道から離れた区域ではほとんどが10人/ha未満となっている。
- ・なお、年少人口の総数は1985年ごろから減少傾向にあり、2015年時点では市全体で約13万人となっている。



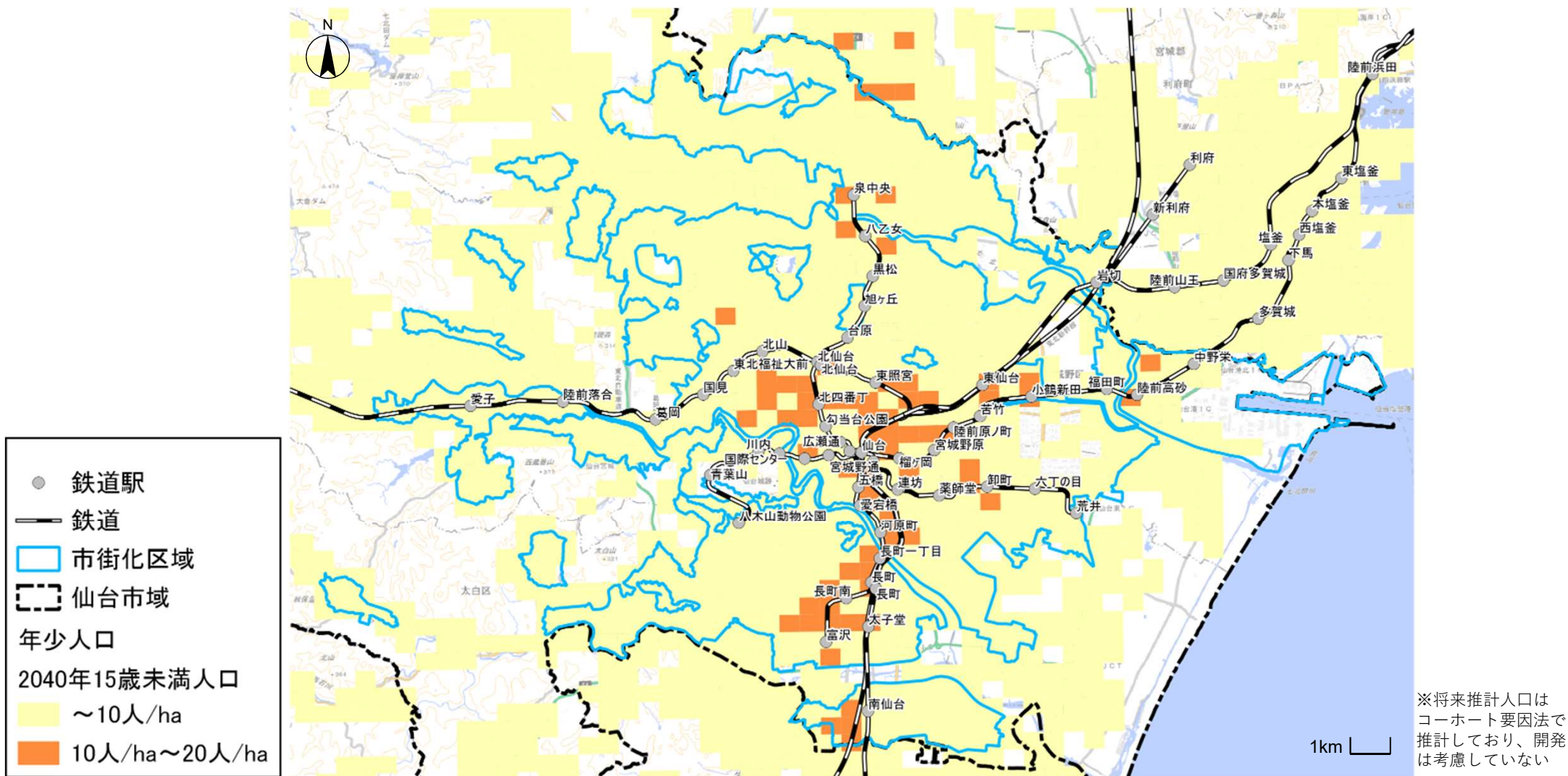
(参考) 市域全体の可住地における年少人口密度：3.8人/ha

図 2015年における15歳未満人口の分布

出典:2015年国勢調査

年少人口 2040年(推計値)

- ・2040年における年少人口(15歳未満人口)の予測を見ると、都心周辺や地下鉄沿線等に集中する状況にあり、その他の地区では密度が低くなっていることから、年少人口の分布が一極化しつつある状況と言える。
- ・なお、年少人口の総数は1985年ごろから減少傾向にあり、2040年では市全体で約9万人と推計される。



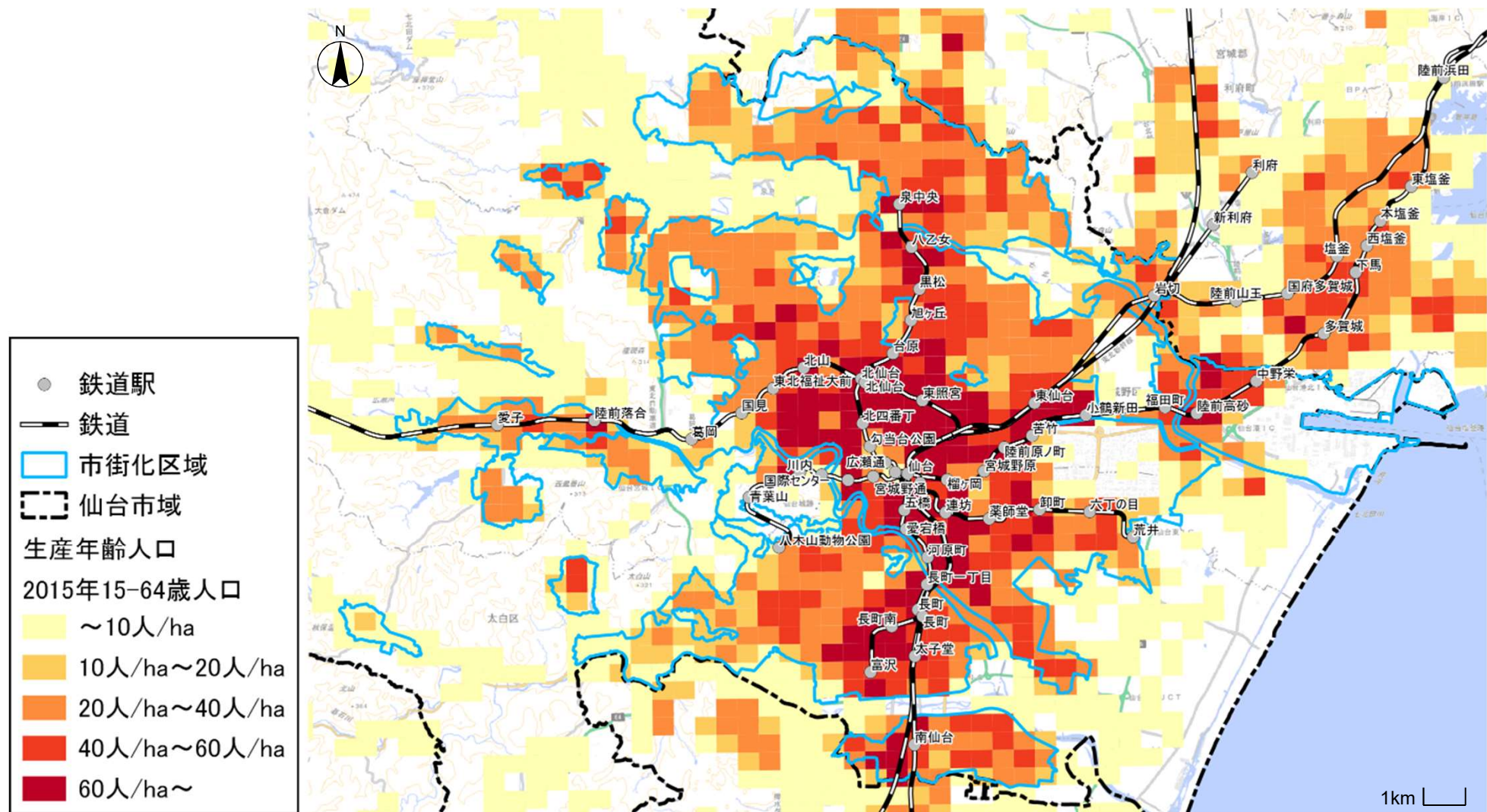
(参考) 市域全体の可住地における年少人口密度：2.7人/ha

図 2040年における15歳未満人口の分布

出典：「日本の将来推計人口(平成30年推計)」
(国立社会保障・人口問題研究所)

生産年齢人口 2015年

- ・2015年における生産年齢人口(15歳～64歳人口)を見ると、都心及びその周辺や地下鉄沿線等を中心に40人/ha以上の高い密度となっているエリアが広がっている。
- ・なお、生産年齢人口の総数は2000年をピークに減少傾向にあり、2015年時点では市全体で約67万人となっている。



(参考) 市域全体の可住地における
生産年齢人口密度：19.8人/ha

図 2015年における15歳～64歳人口の分布

出典：2015年国勢調査

生産年齢人口 2040年(推計値)

- ・2040年における生産年齢人口(15歳～64歳人口)の予測を見ると、全体的に2015年よりも密度は低下しており、都心周辺や地下鉄南北線沿線、地下鉄東西線の東側区間などで高い密度を維持している。
- ・なお、生産年齢人口の総数は2000年をピークに減少傾向にあり、2040年では市全体で約52万人と推計される。

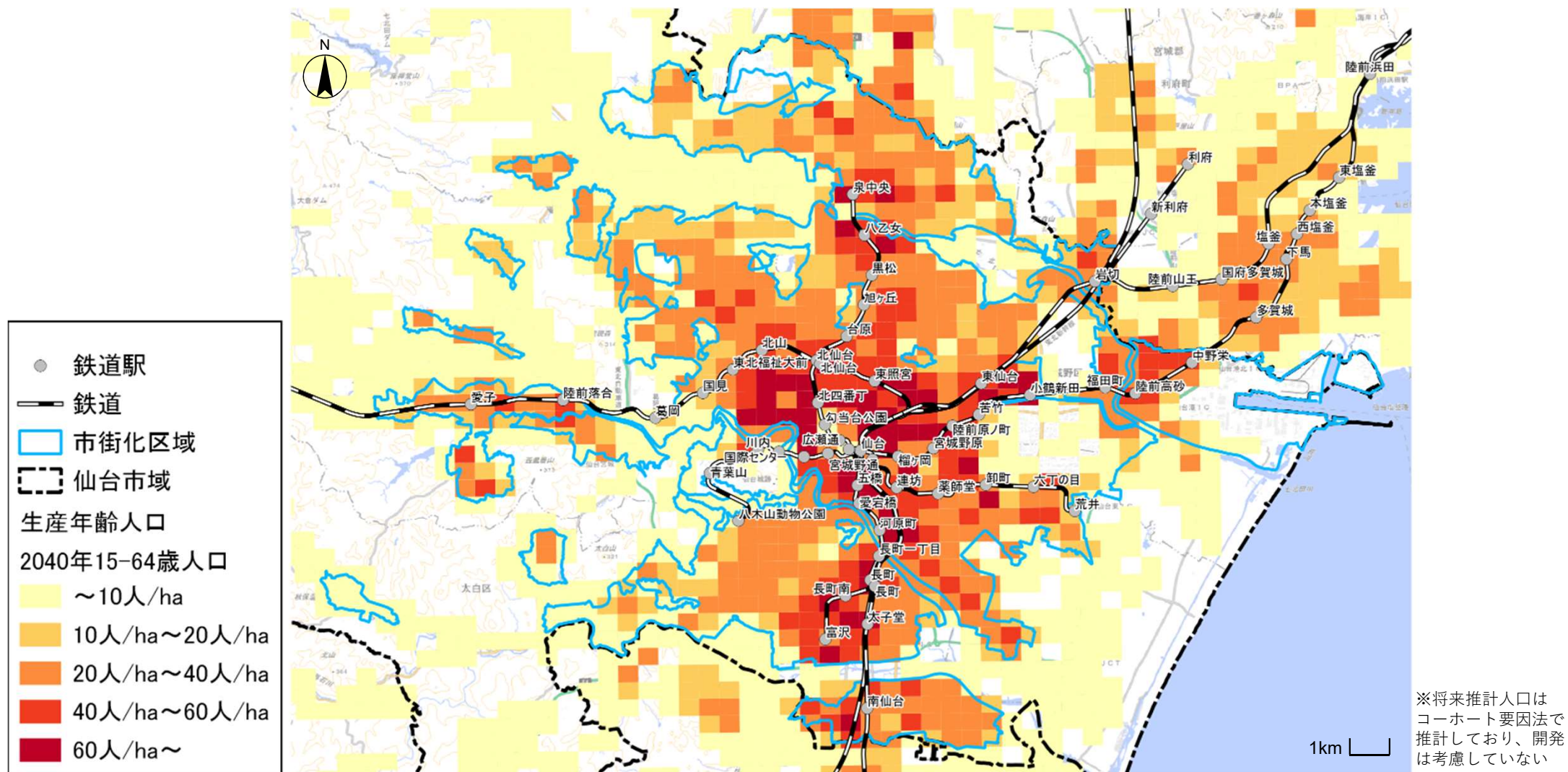


図 2040年における15歳～64歳人口の分布

出典:「日本の将来推計人口(平成30年推計)」
(国立社会保障・人口問題研究所)

高齢者人口 2015年

- ・2015年における高齢者人口(65歳以上人口)を見ると、10～20人/ha以上のエリアが市街地の多くを占めており、特に都心周辺や市街化区域北西部、北東部、南西部などで20人/ha以上のエリアが存在する。
- ・なお、高齢者人口の総数は増加傾向にあり、2015年時点では市全体で約23万人となっている。

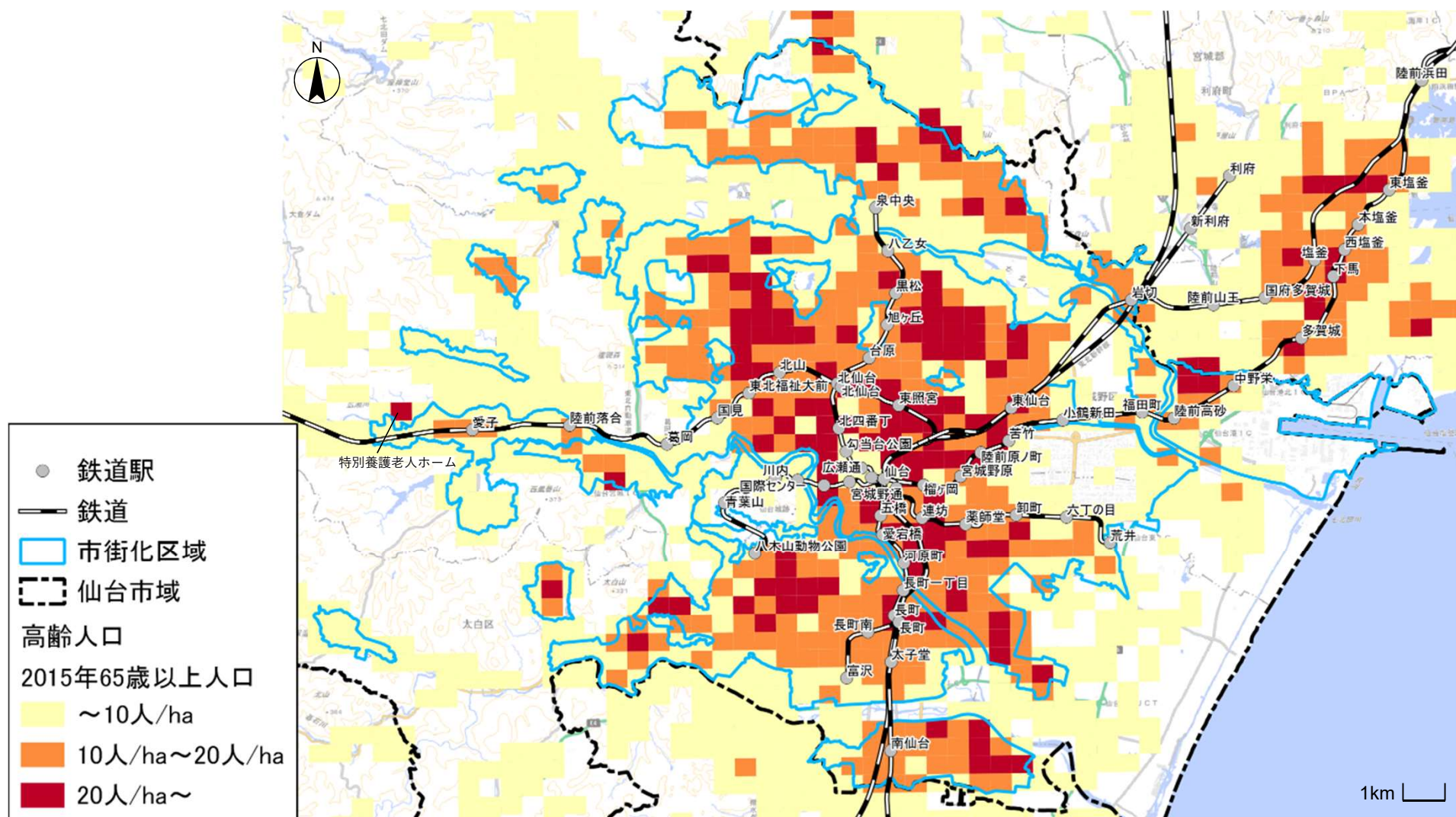
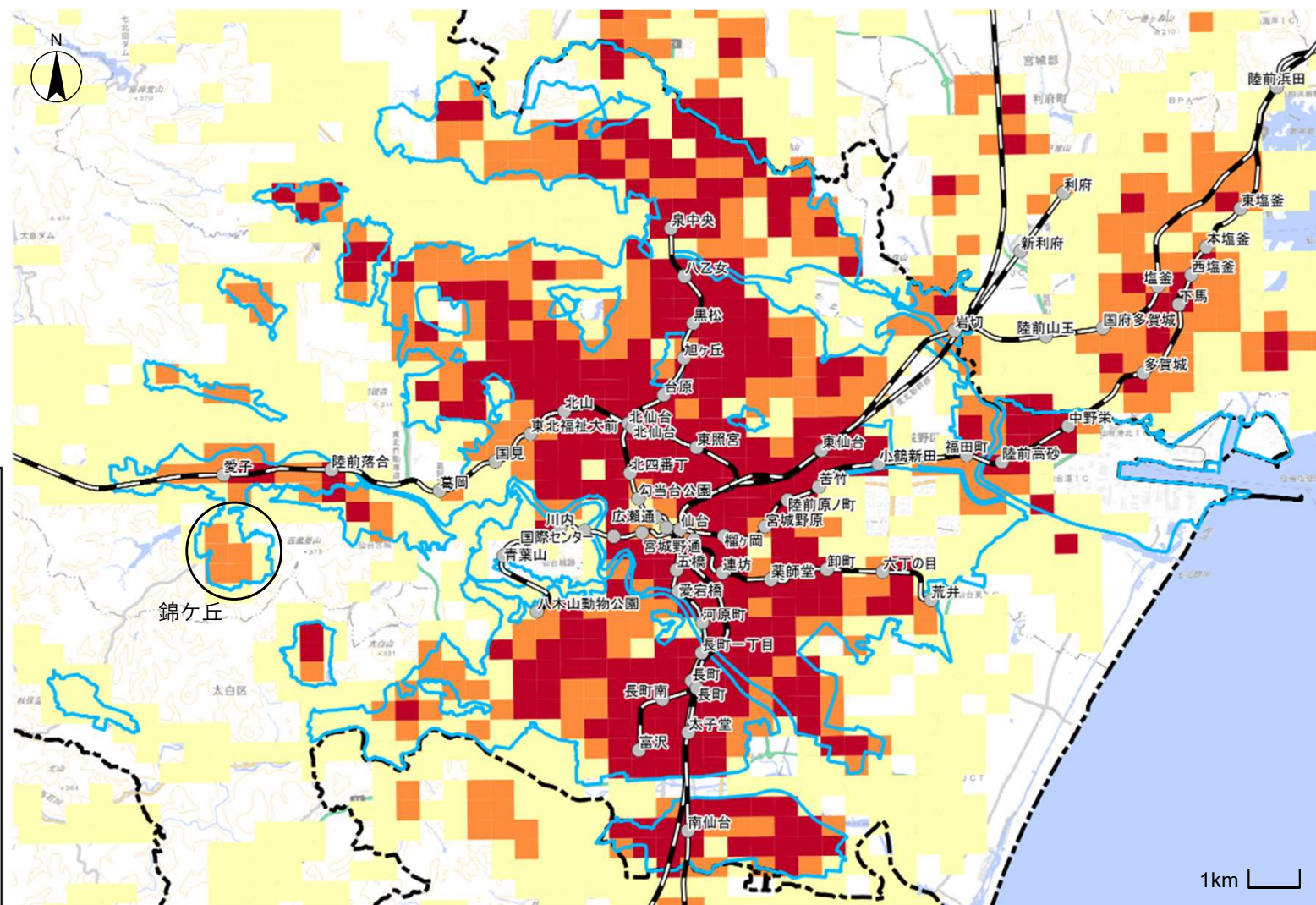


図 2015年における65歳以上人口の分布

出典:2015年国勢調査

高齢者人口 2040年(推計値)

- ・2040年における高齢者人口(65歳以上人口)の予測を見ると、20人/ha以上のエリアが拡大し、錦ヶ丘などの一部新しい住宅団地などを除いた市街地の大半を占めていることが分かる。
- ・なお、高齢者人口の総数は増加傾向にあり、2040年では市全体で約36万人と推計される。



※将来推計人口は
コーホート要因法で
推計しており、開発
は考慮していない

図 2040年における65歳以上人口の分布

出典:「日本の将来推計人口(平成30年推計)」
(国立社会保障・人口問題研究所)

(参考) 市域全体の可住地における
高齢者人口密度: 10.5人/ha

②土地利用

土地利用の現況

- ・2016年の土地利用を見ると、市街化区域内のほとんどが建物用地となっており、大規模な空闲地は比較的に少ない状況にある。
- ・市街化区域内における土地利用の経年変化を見ると、1997年から2006年にかけて建物用地が増加し、非都市的土地利用が減少しているが、2006年から2016年にかけては土地利用の経年変化はほぼ横ばいとなっている。

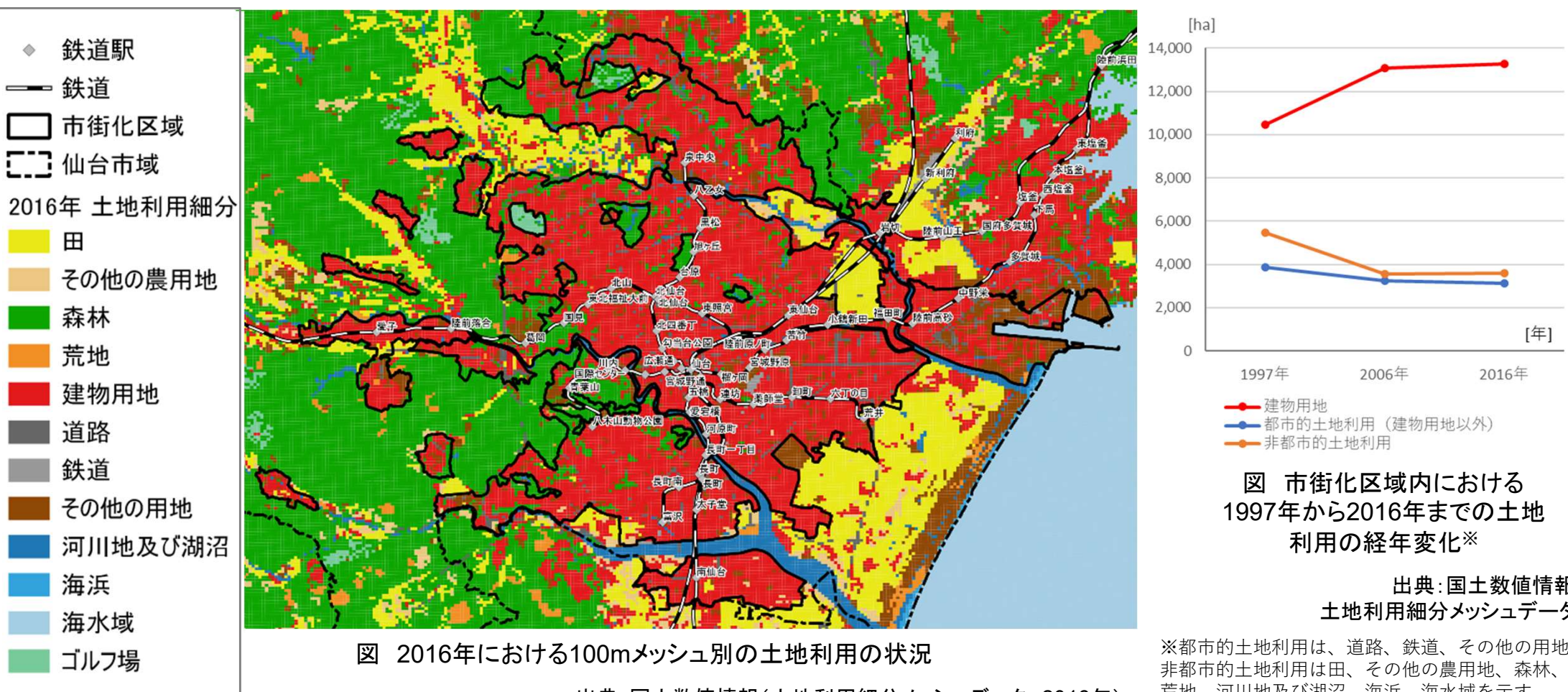


図 2016年における100mメッシュ別の土地利用の状況

出典：国土数値情報（土地利用細分メッシュデータ、2016年）

図 市街化区域内における
1997年から2016年までの土地
利用の経年変化※

出典：国土数値情報
土地利用細分メッシュデータ

※都市的土地利用は、道路、鉄道、その他の用地、非都市的土地利用は田、その他の農用地、森林、荒地、河川地及び湖沼、海浜、海水域を示す。

自然環境の現況 緑被分布

- ・市街化区域内における緑被率は約26.3%であり、内訳は樹林地が約20%、草地在約4.4%、農耕地が約1.4%、水面が約0.5%となっている。
- ・市街化区域内においては青葉山周辺に樹林地がまとまっており、その他各所に樹林地が点在している。

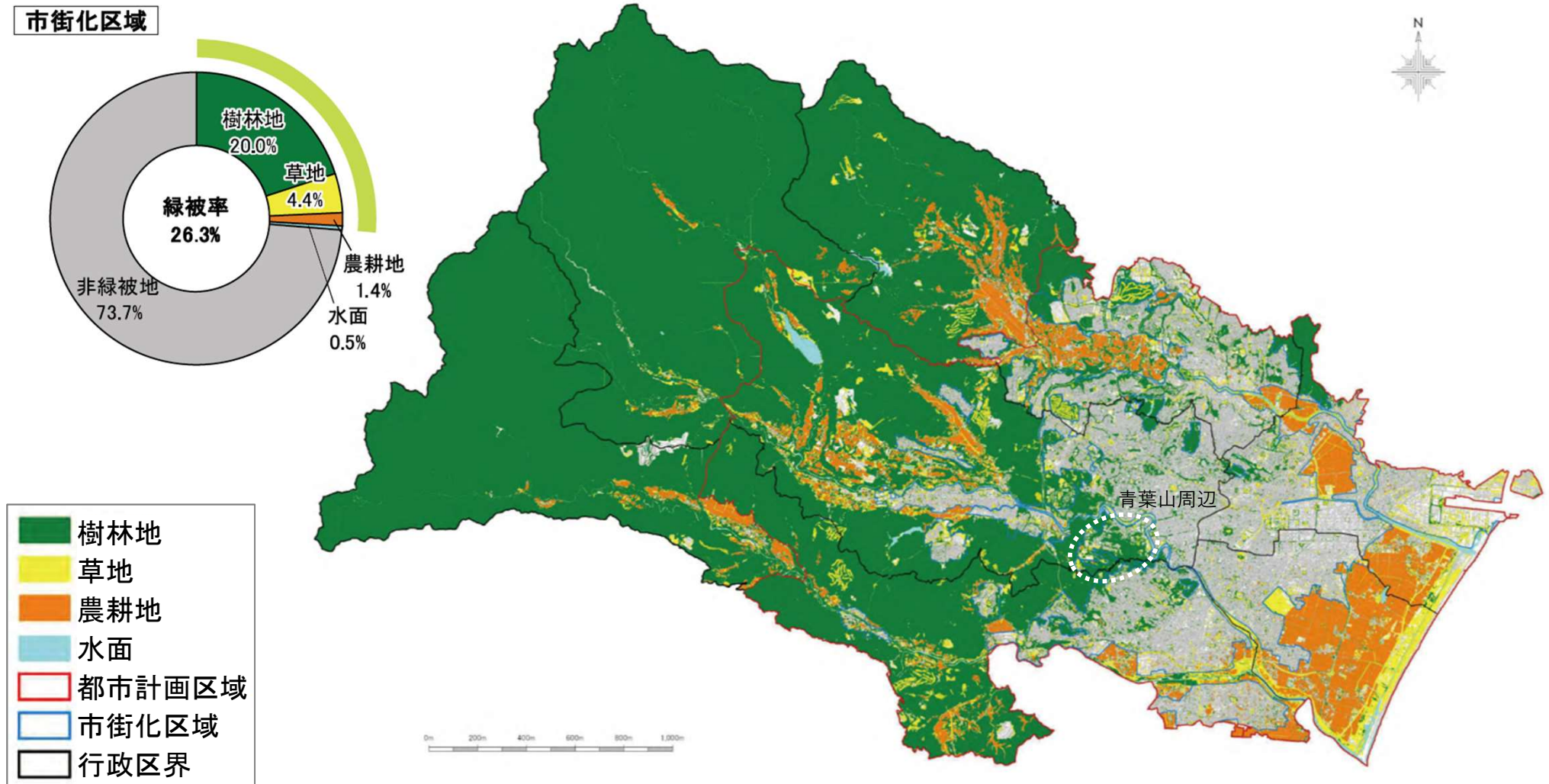
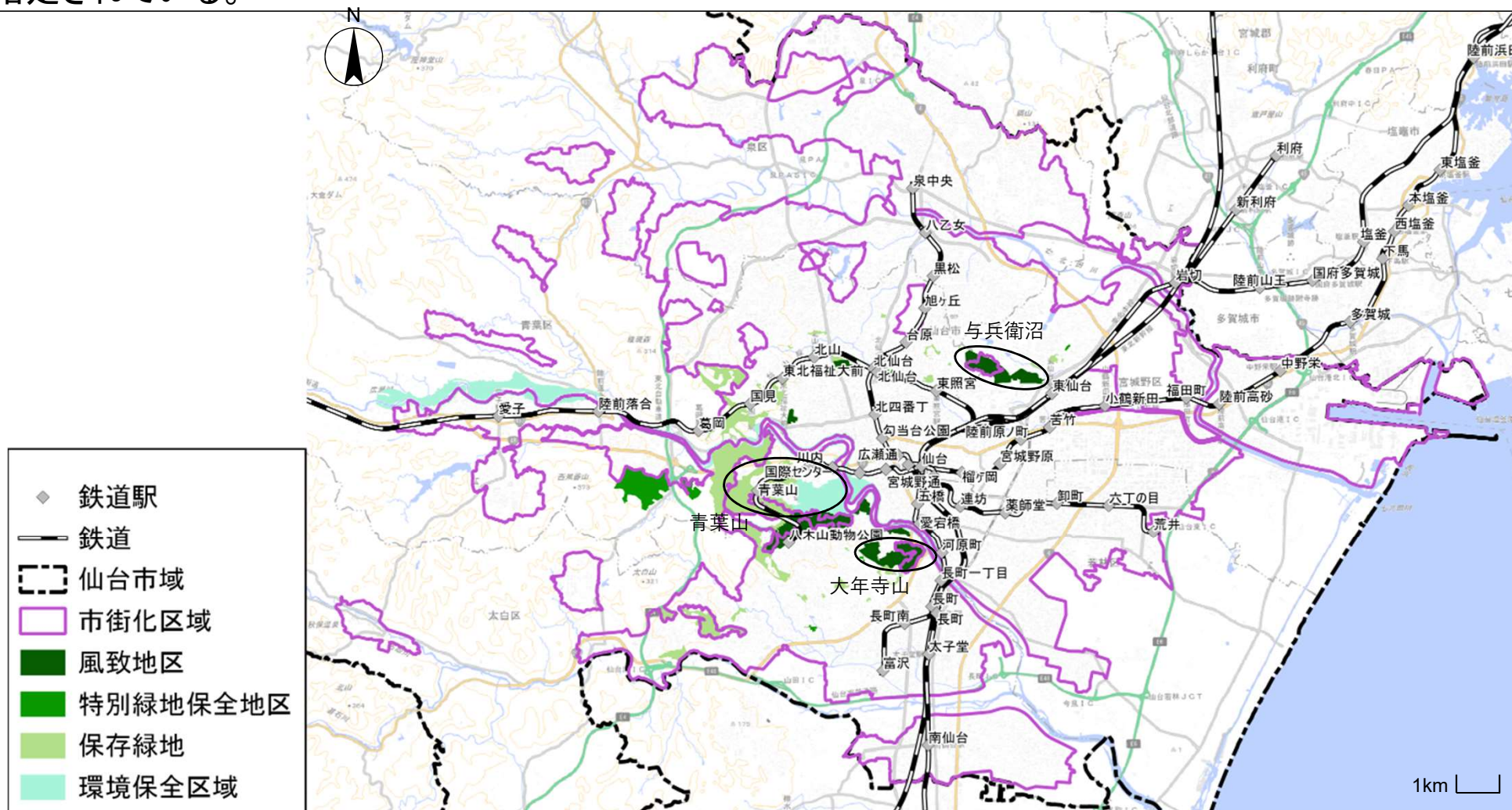


図 緑被分布と市街化区域における緑被率

自然環境の現況 環境の保全に係る区域

- ・市街化区域内における環境の保全に係る区域は、都市計画法に基づく風致地区、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区の他、「杜の都の環境を作る条例」による保存緑地、「広瀬川の清流を守る条例」による環境保全区域等が指定されている。
- ・樹林地がまとまっている青葉山周辺に保存緑地が指定されている他、与兵衛沼、大年寺山周辺に風致地区が指定されている。



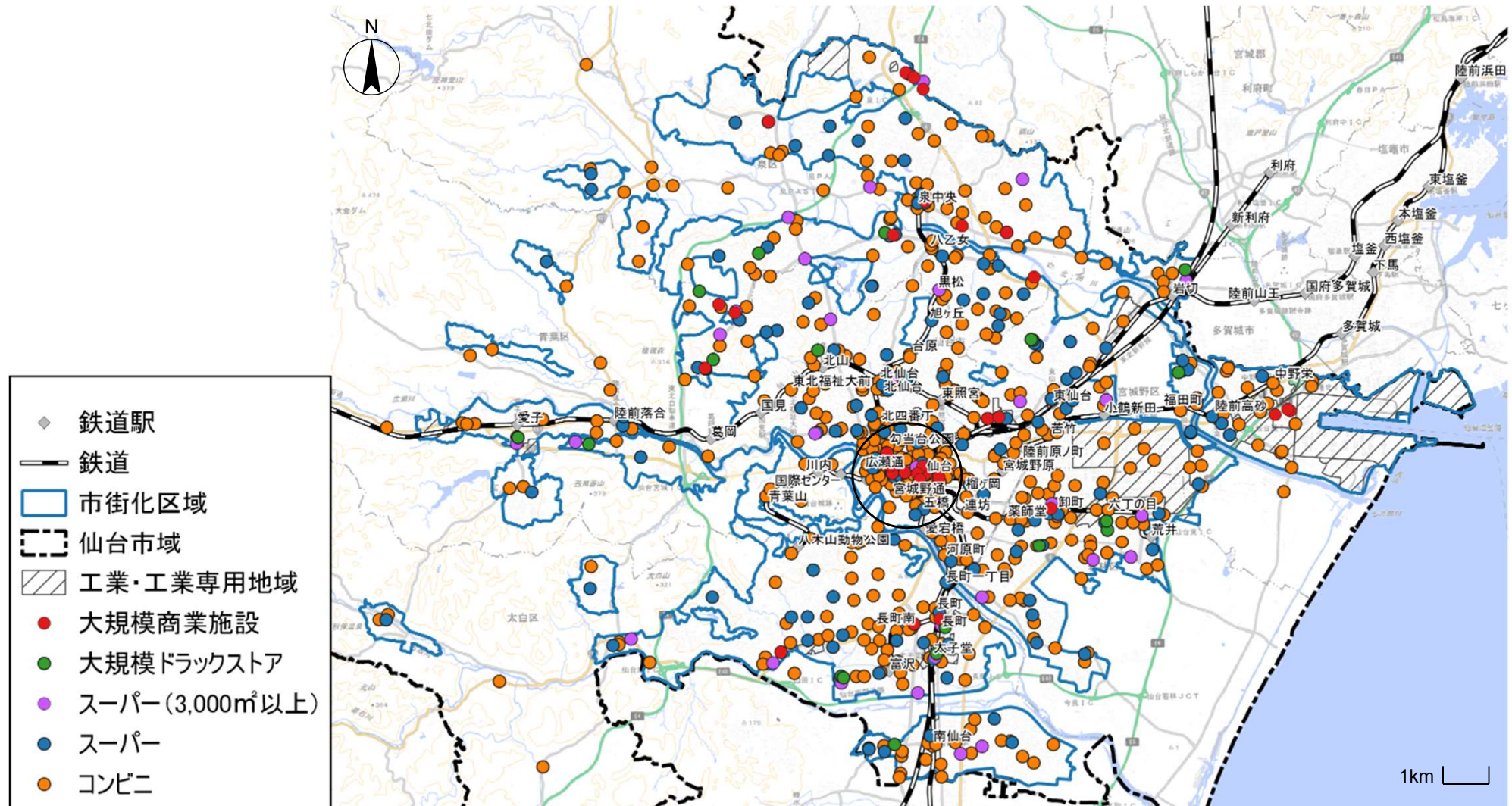
※風致地区は都市計画法、特別緑地保全地区は都市緑地法、
保存緑地は杜の都の環境をつくる条例、
環境保全区域は広瀬川の清流を守る条例に基づき指定される

図 環境の保全に係る区域

③都市機能

都市機能の分布状況 商業機能

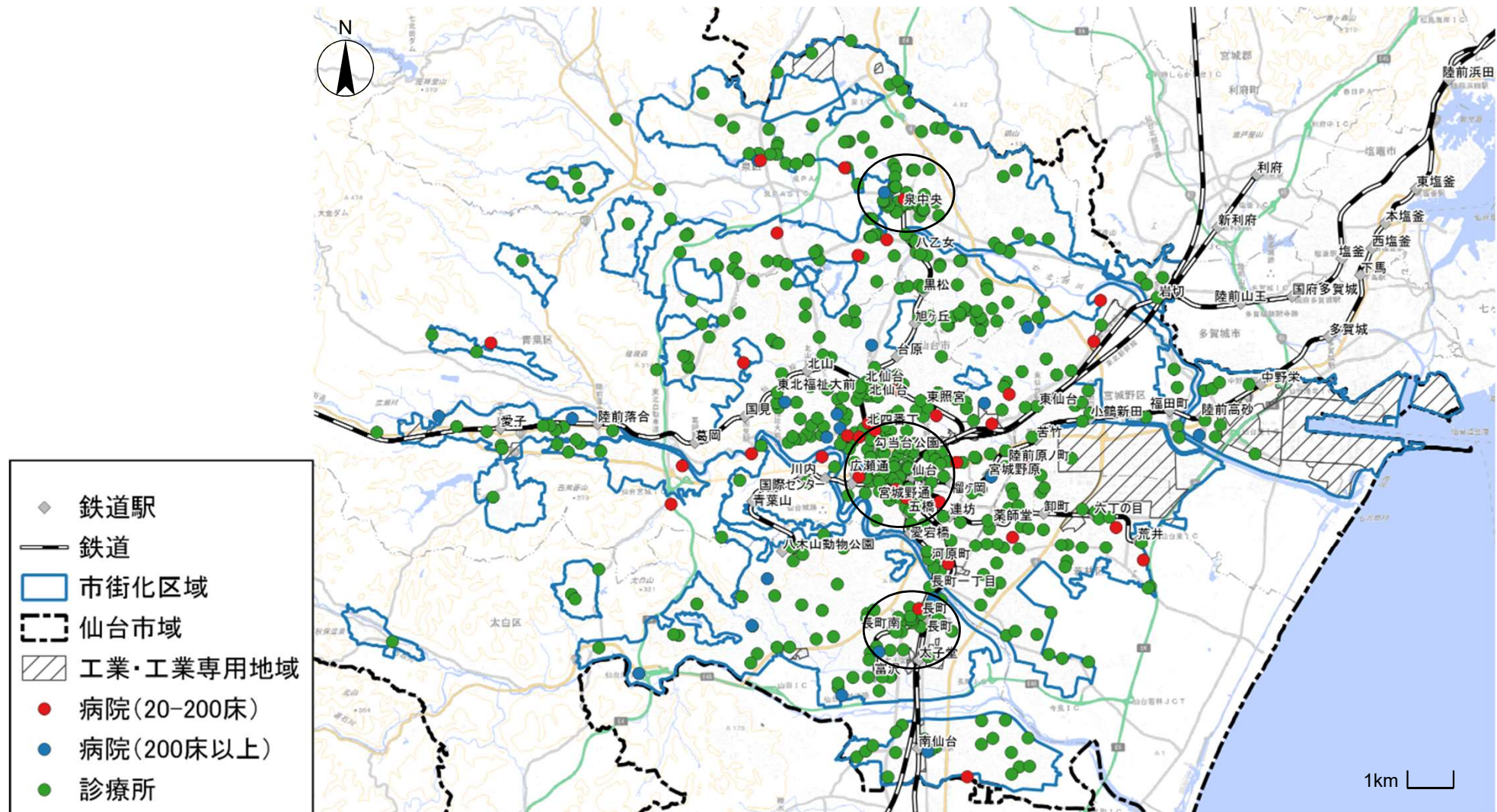
・商業機能は、市街化区域の広い範囲に分布しており、特に都心において高い集積が見られる。



出典:【大規模商業施設・大規模ドラッグストア】全国大型小売店総覧 2021年版(東洋経済新報社)、【コンビニ】NTTハローページ電子電話帳データ2021年7月(株式会社アインツ)
【スーパー】全国大型小売店総覧 2021年版(東洋経済新報社) およびNTTハローページ電子電話帳データ2021年7月(株式会社アインツ)

都市機能の分布状況 医療機能

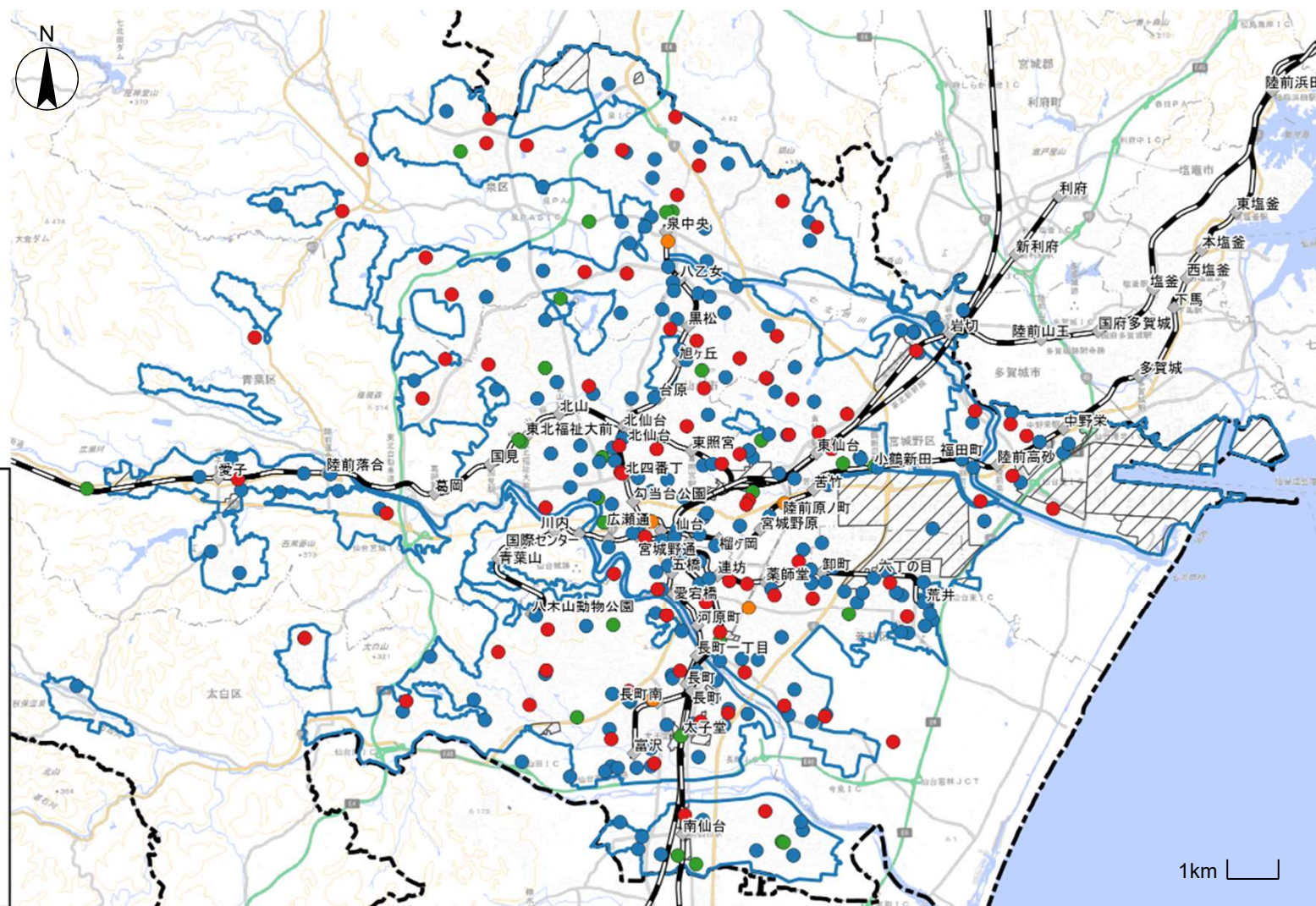
- ・医療機能は、市街化区域の広い範囲に分布しており、都心エリア、泉中央、長町等において集積が見られる。



出典:【病院】仙台市病院名簿(2021年4月)、【診療所】仙台市診療所名簿(2021年4月)

都市機能の分布状況 子育て機能

- ・子育て機能は、市街化区域の広い範囲に分布している。ただし、近年需要が高まっている保育園※は一部の郊外部において空白地帯が見られる。

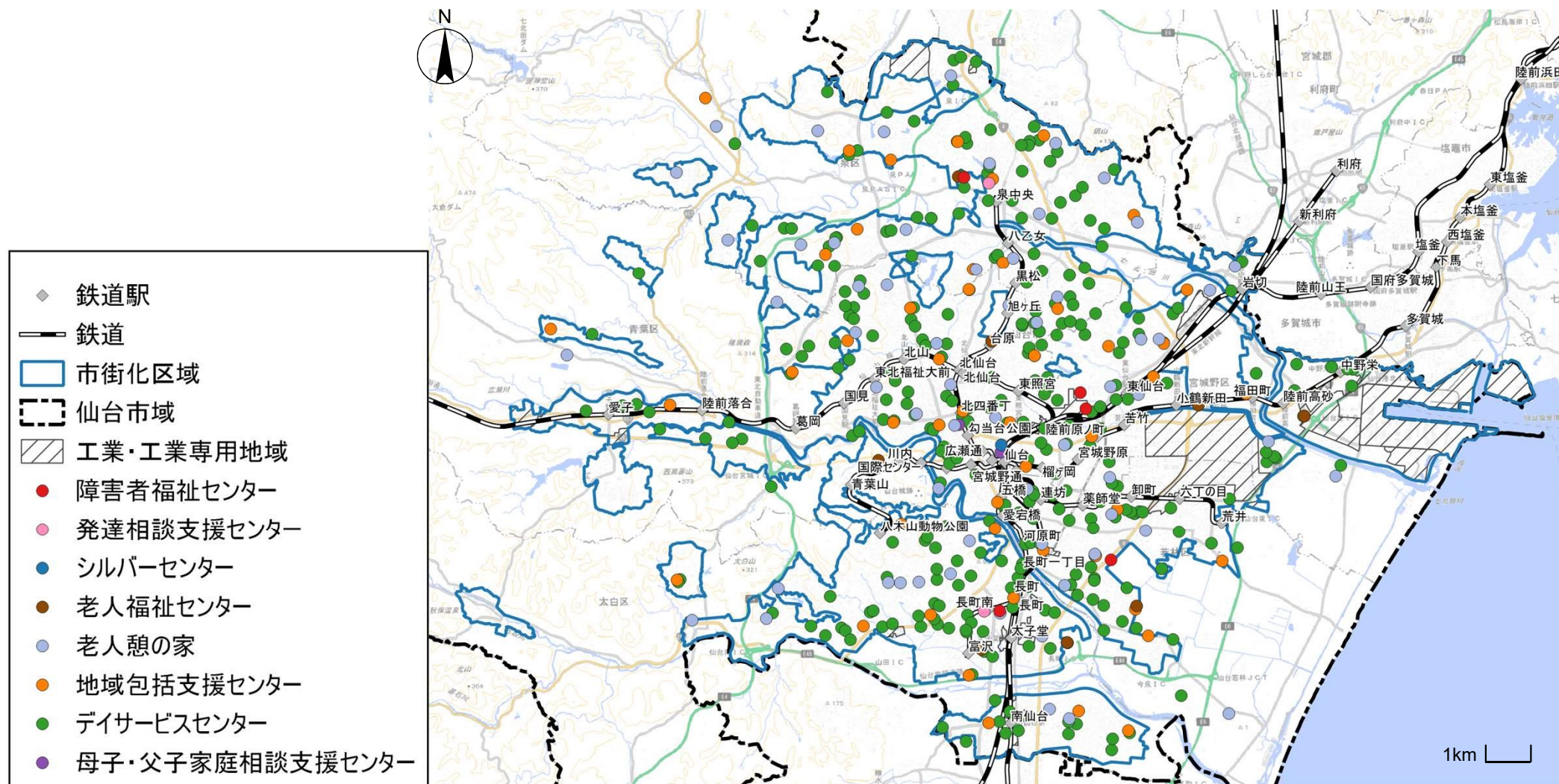


出典:【幼稚園・保育園・認定こども園・子育て支援施設】せんだいぐらしのマップオープンデータ(2021年8月)

※ 厚生労働省「保育所等関連状況取りまとめ（令和3年4月1日）」のp.2に示される「保育所等待機児童数及び保育所等利用率の推移」を参照した。
<https://www.mhlw.go.jp/content/11922000/000821949.pdf>

都市機能の分布状況 福祉機能

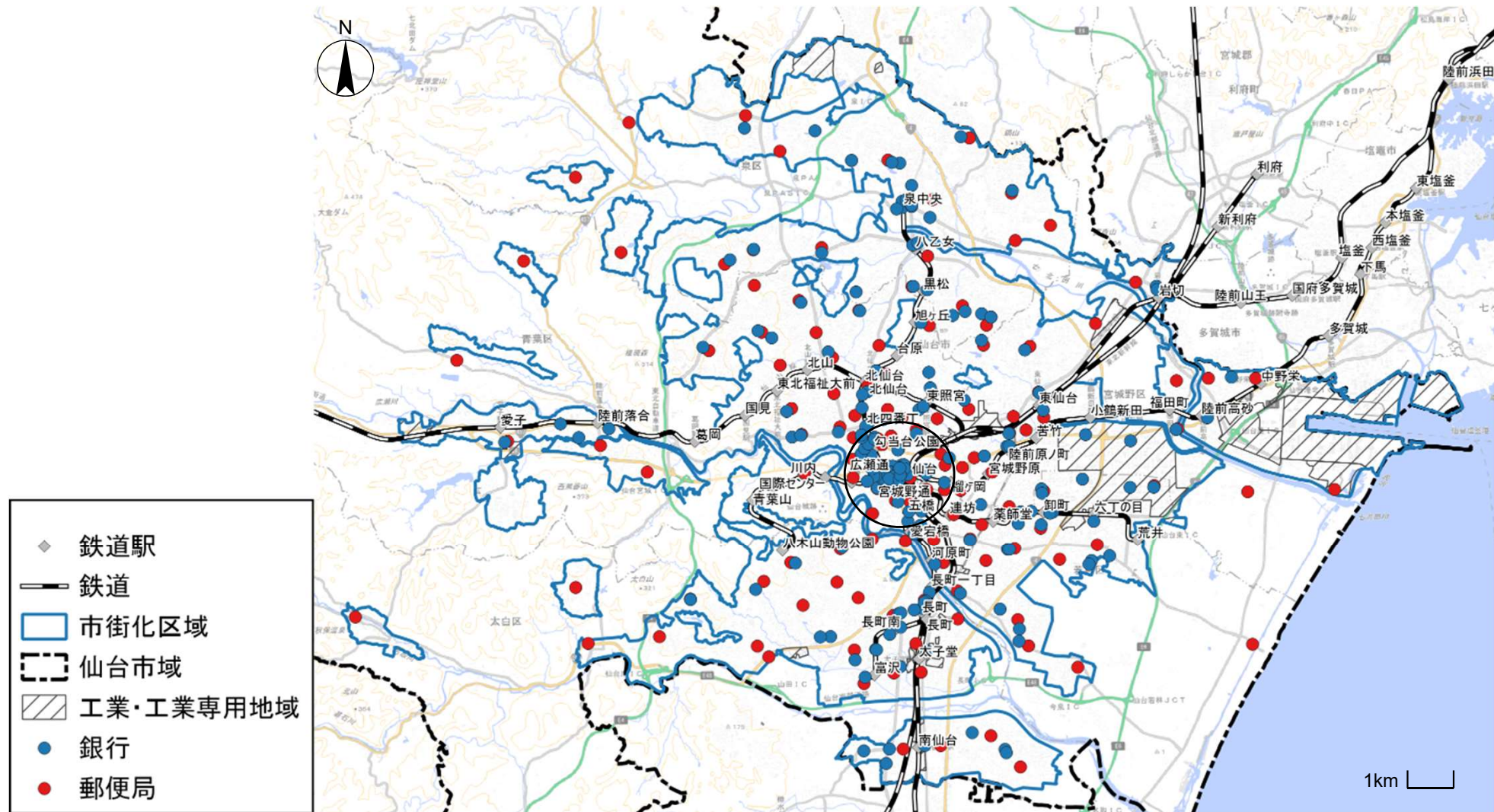
- ・地域包括支援センターが中学校区毎の設置を基本に配置されている他、通所型のデイサービスセンター、老人憩の家等は、市街化区域の広い範囲に分布している。



出典：せんだいくらしのマップオープンデータ(2021年8月)

都市機能の分布状況 金融機能

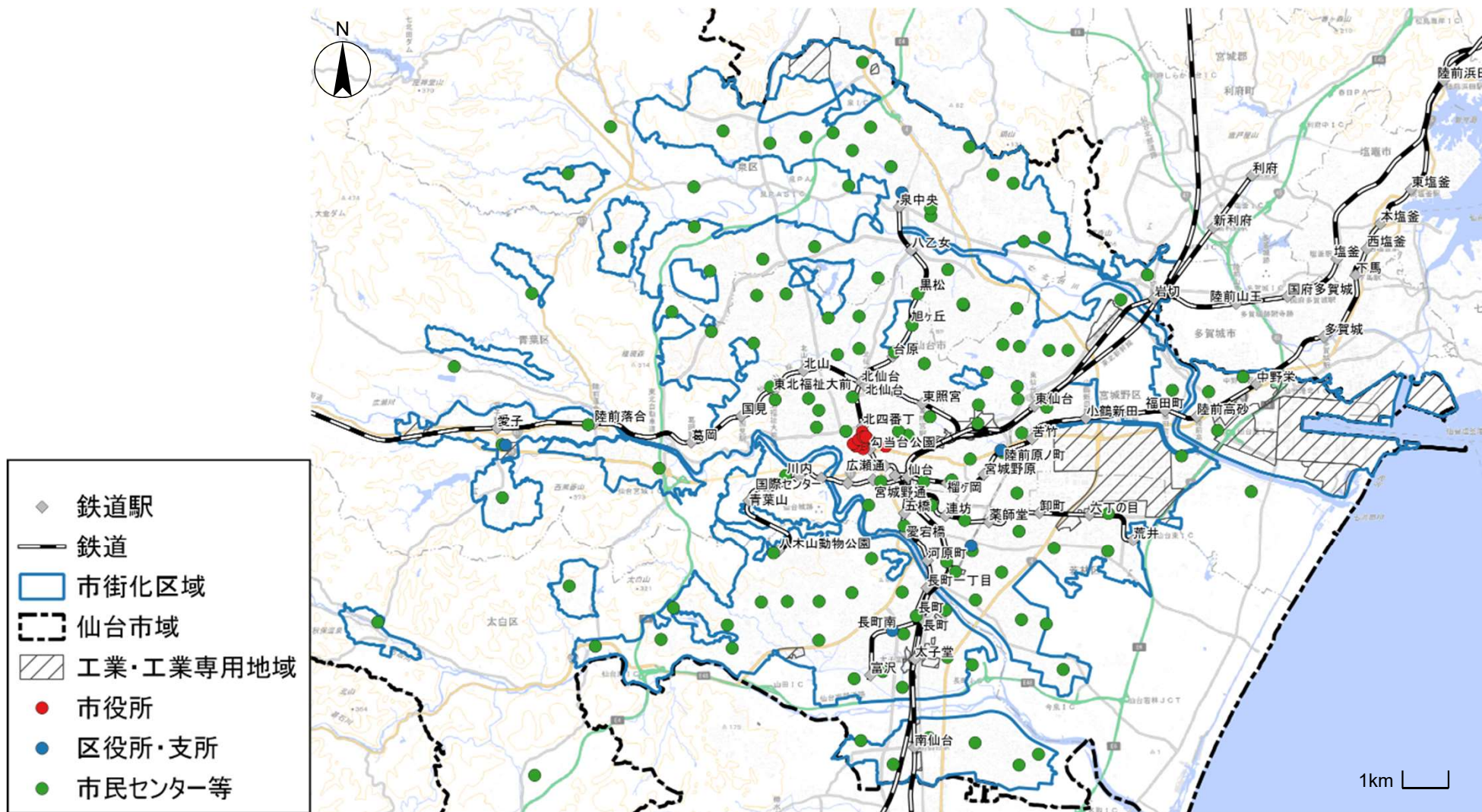
- ・金融機能は、市街化区域の広い範囲に分布しており、特に都心において高い集積が見られる。



出典:【銀行】NTTハローページ電子電話帳データ2021年7月(株式会社アインツ)
【郵便局】国土数値情報(郵便局データ、2013年度)

都市機能の分布状況 行政機能

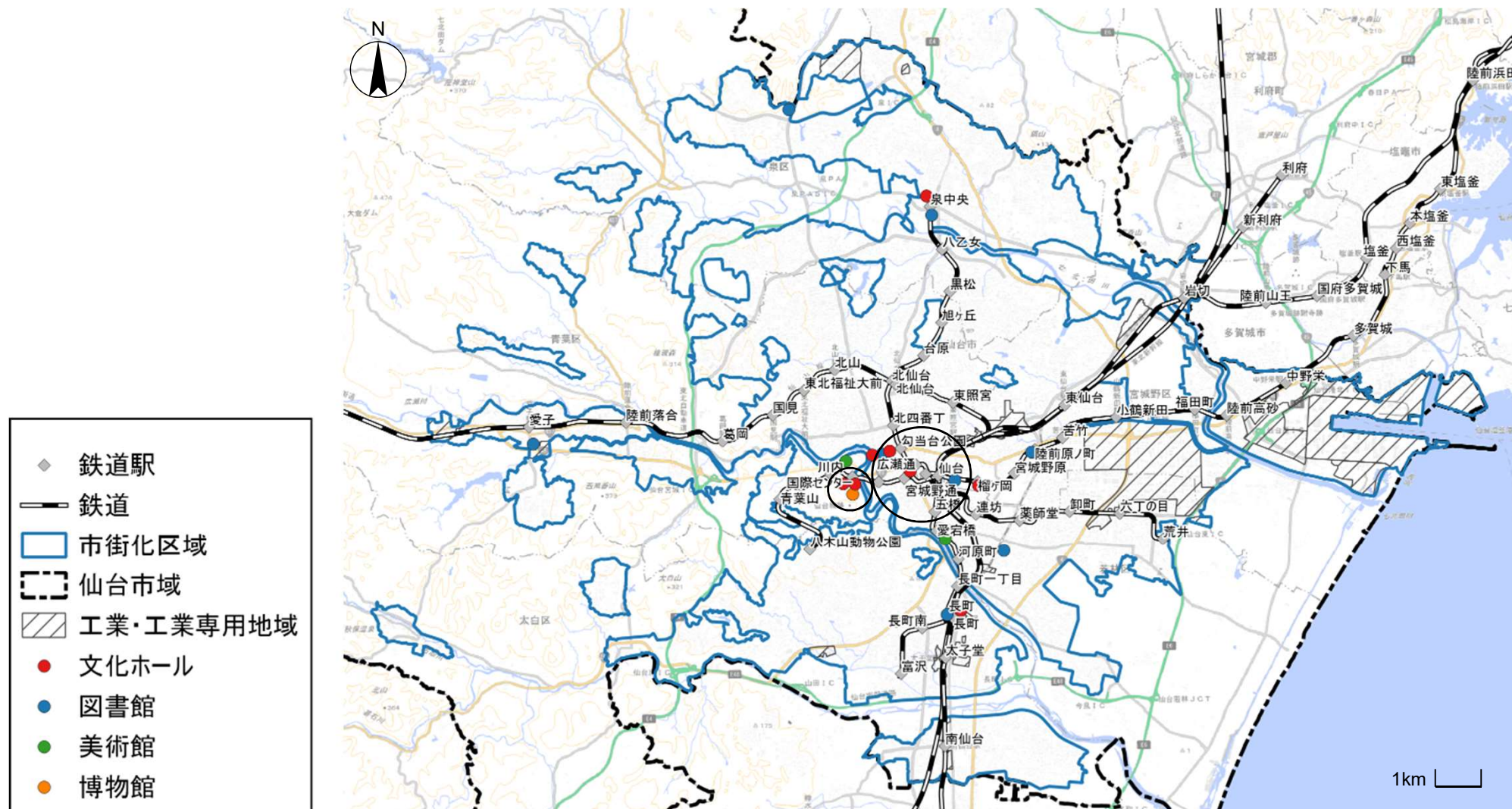
- ・市役所、区役所・支所が都心や鉄道沿線に立地している他、市民センター等は中学校区毎の設置を基本に配置され、市街化区域の広い範囲に分布している。



出典：せんだいくらしのマップオープンデータ(2021年8月)

都市機能の分布状況 文化機能

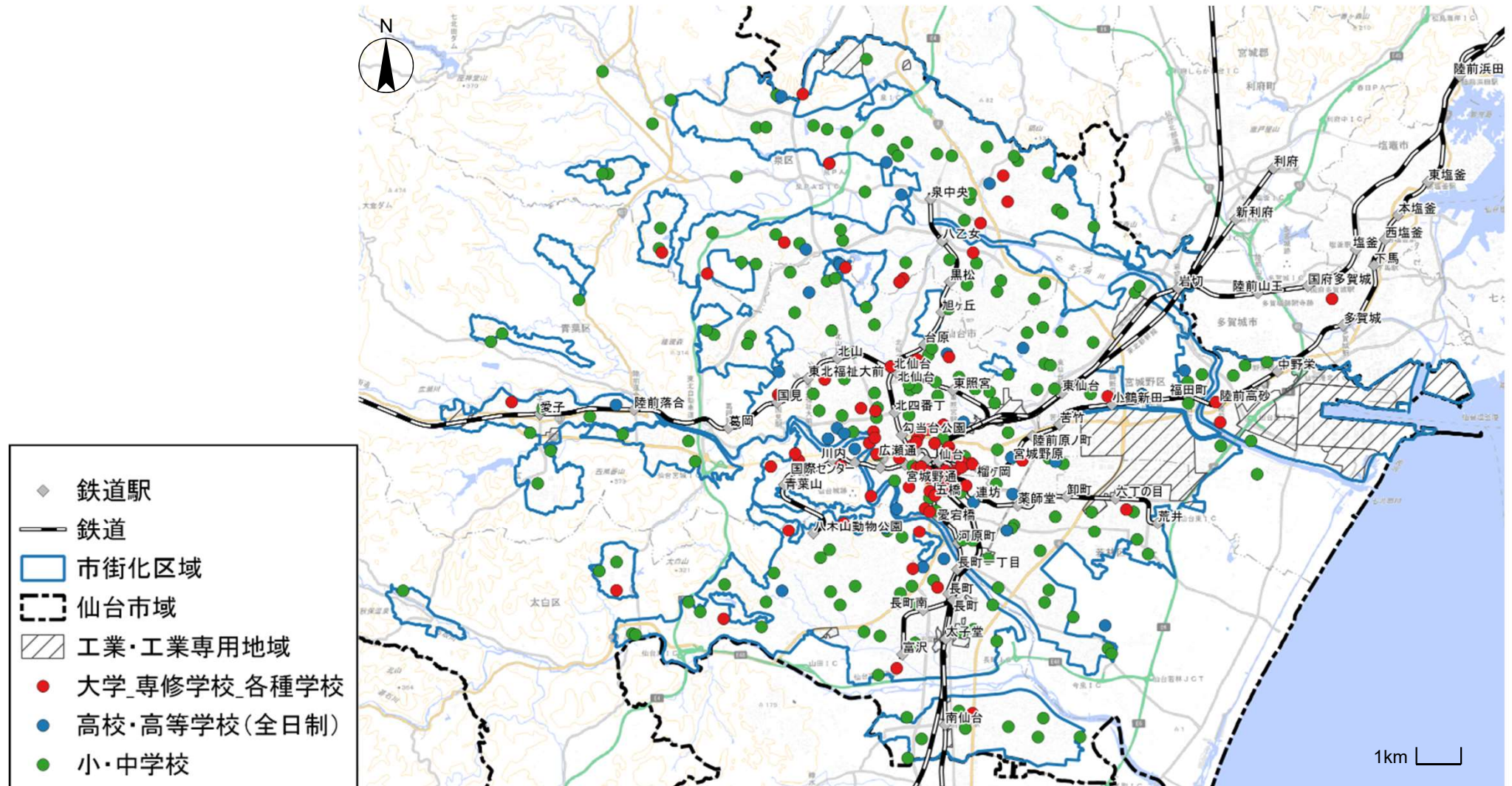
- 文化ホールや図書館は都心や鉄道沿線に分布しており、美術館や博物館機能拠点（国際学術文化交流拠点）に分布している。



出典:【文化ホール】仙台市HPおよび各施設HP(2021年8月閲覧)、【図書館・美術館・博物館】せんだいくらしのマップオープンデータ(2021年8月)

都市機能の分布状況 教育機能

・小・中学校、高校・高等学校、大学・専修学校・各種学校のいずれも市街化区域の広い範囲に分布している。



出典: せんだいぐらしのマップオープンデータ(2021年8月)および宮城県私立学校名簿

④都市交通

交通手段分担率

- ・代表交通手段における自動車利用の割合は平成29年時点で約5割を占めるが、鉄道の利用率は平成14年から増加している。
- ・年齢階層別にみると、若者は自動車利用の割合が減少し、鉄道利用の割合が増加する一方で、高齢者は自動車利用の割合が増加している

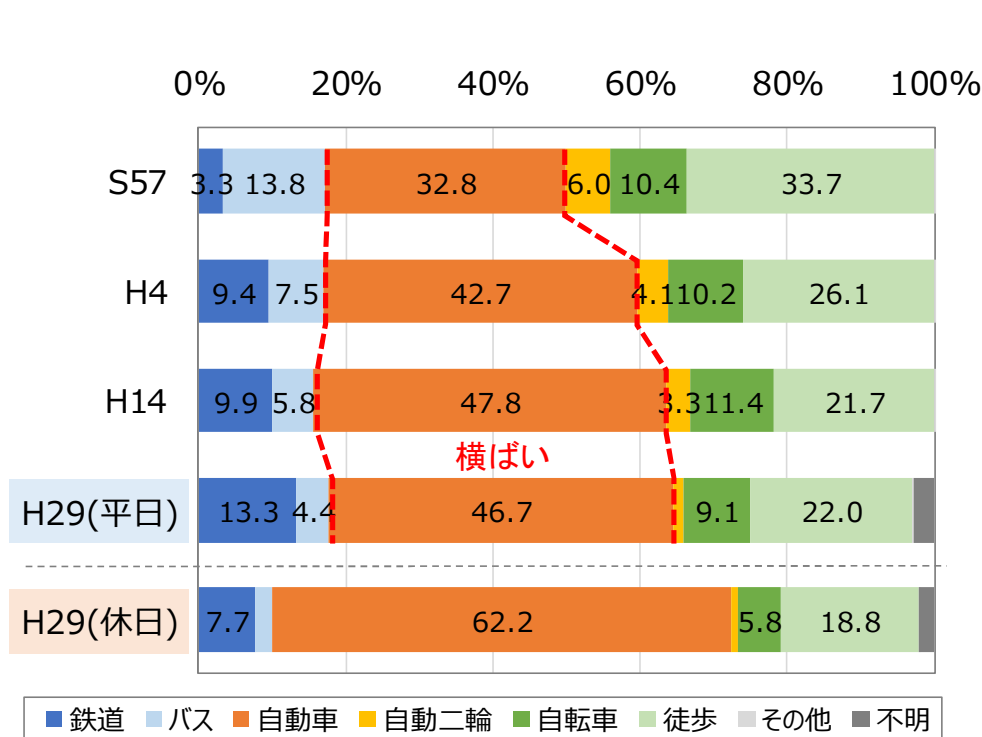


図 代表交通手段分担率の経年変化

※代表交通手段とは:

1トリップの中でいくつかの交通手段を用いている場合に利用した主な交通手段のことで、あらかじめ設定した以下の優先順位に基づき、最も優先度が高い交通手段が代表交通手段になる。

優先度: 鉄道>バス>自動車>自動二輪>自転車>徒歩

※トリップとは:

人がある目的(例えば、通勤や買い物など)を持って、ある地点からある地点へ移動する単位

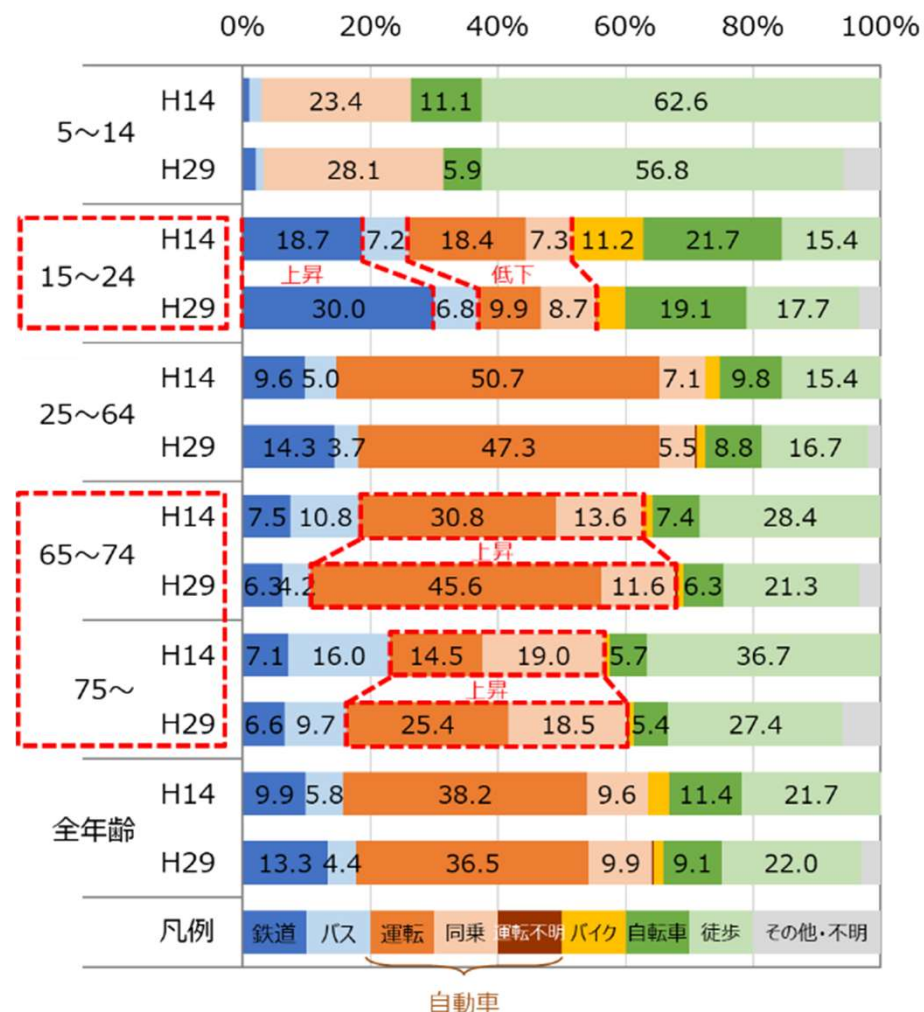


図 年齢階層別代表交通手段分担率の変化(平日)

出典: せんだい都市交通プラン(R03)より

自動車の利用状況

- ・市内における世帯ごとの自動車保有台数を見ると、子育て世帯は基本的に自動車を所有しているものの、若者のみの世帯では自動車を所有しない割合が増加している。
- ・自動車の分担率は、都心や鉄道沿線以外の郊外部で高くなっている。

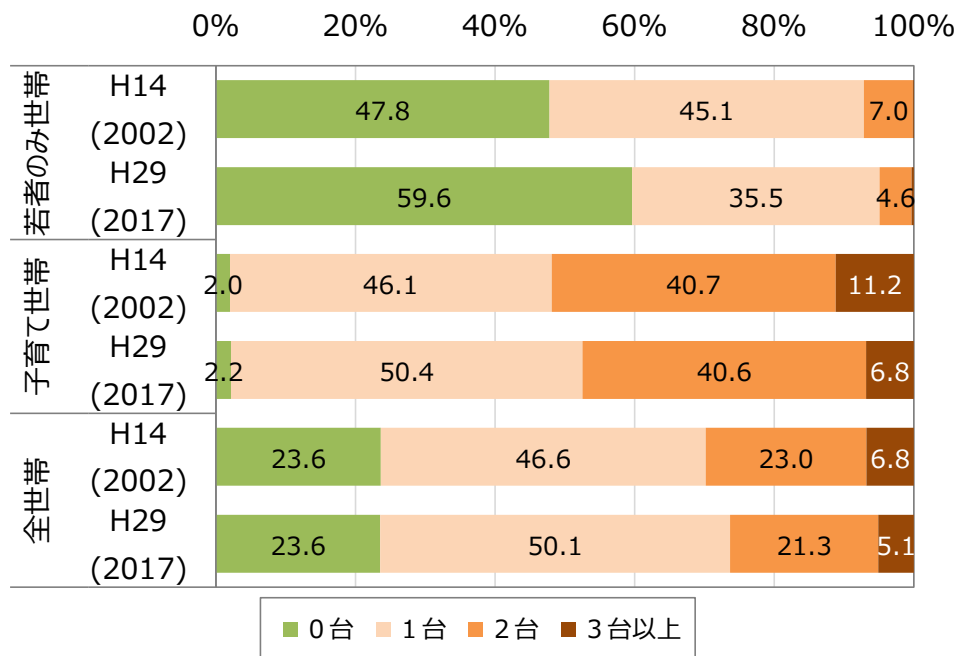


図 若者のみ・子育て世帯・全世帯の自動車保有台数の比較

※若者のみ世帯: 29歳以下のみの世帯
 子育て世帯: 夫婦で20歳以下の子供がいる世帯

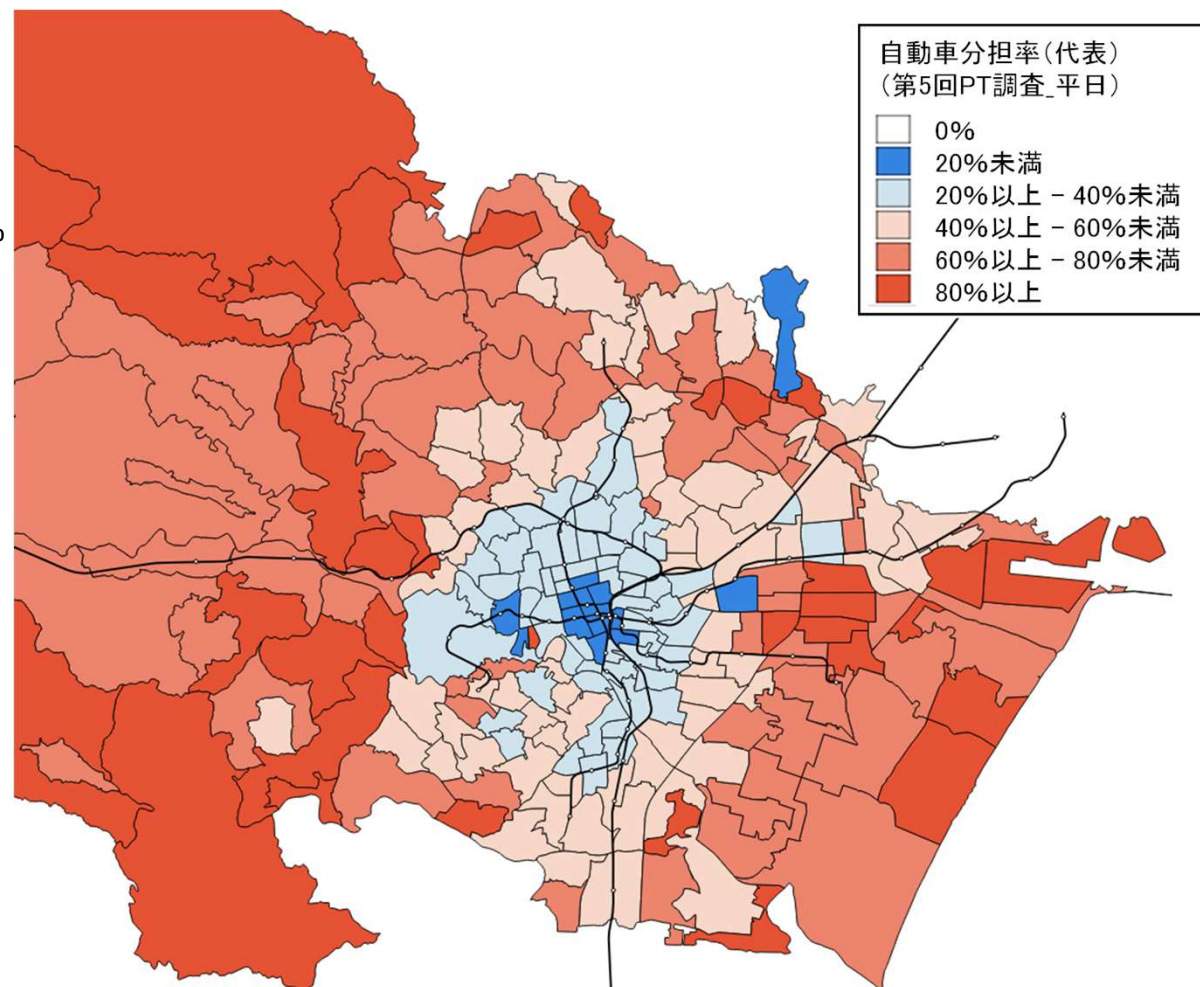


図 PTゾーン別自動車分担率

※各PTゾーンの代表交通手段分担率における自動車の割合

公共交通の分担率

- ・鉄道の分担率は鉄道沿線地域が高く、鉄道沿線以外の郊外部で低い傾向となっている。
- ・バスの分担率は、都心及び、運行本数の多い鉄道沿線以外の地域で比較的高い状況にある。

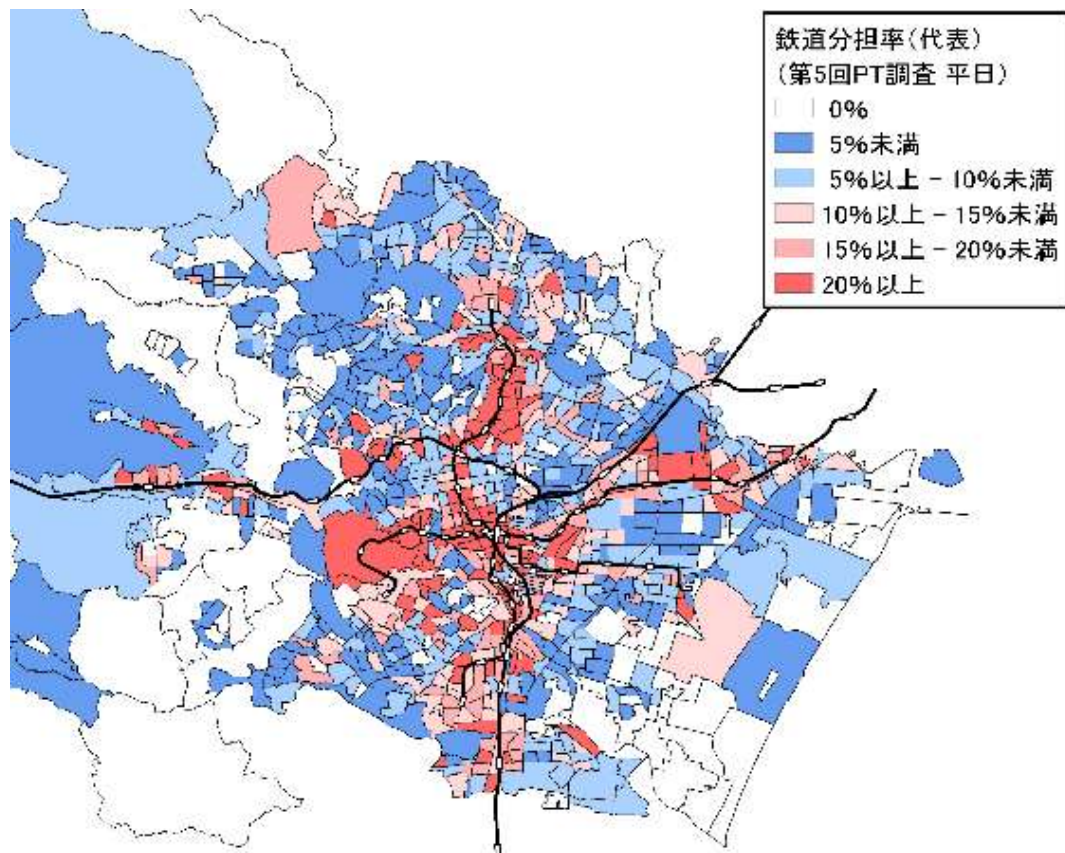


図 PTゾーン別鉄道分担率

※各PTゾーンの代表交通手段分担率における鉄道の割合

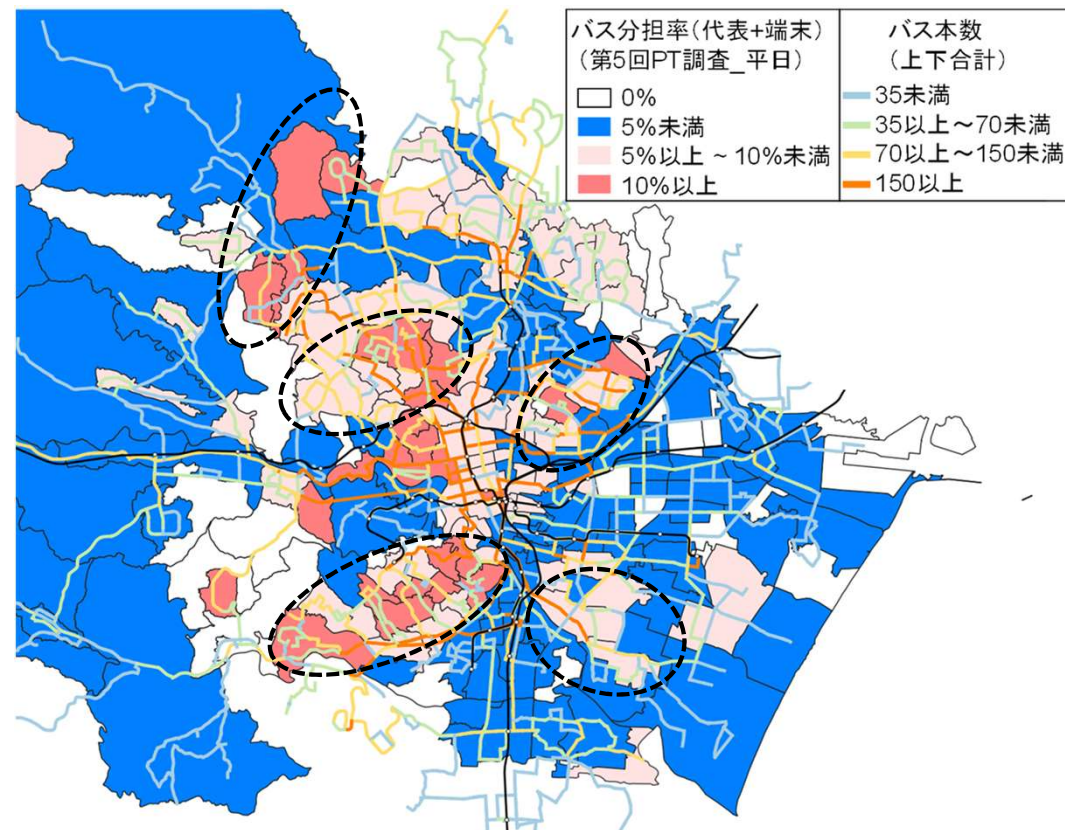


図 PTゾーン別バス分担率

※各PTゾーンの代表交通手段分担率、鉄道端末手段分担率におけるバスの割合の合計

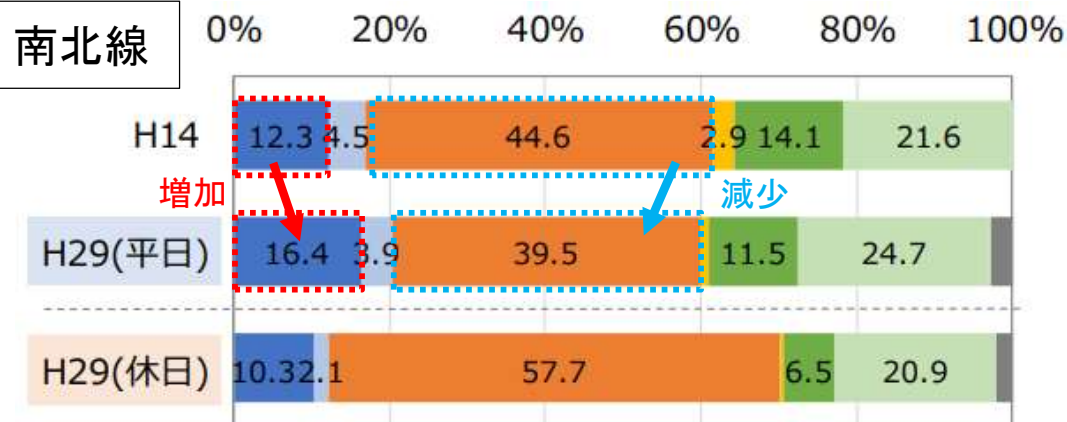
※鉄道端末手段とは:

代表交通手段が鉄道の場合は、出発地から鉄道駅、または鉄道駅から目的地までのトリップのことをいい、その利用交通手段を鉄道端末手段と言う。

都市軸(地下鉄沿線)の交通

- ・地下鉄沿線地域における代表交通手段の分担率は、南北線・東西線ともに鉄道が増加し、自動車が減少している。
- ・また、地下鉄へのアクセス交通手段は、第4回PT 調査と比べて第5回PT調査は徒歩の割合が増加している。

南北線



東西線

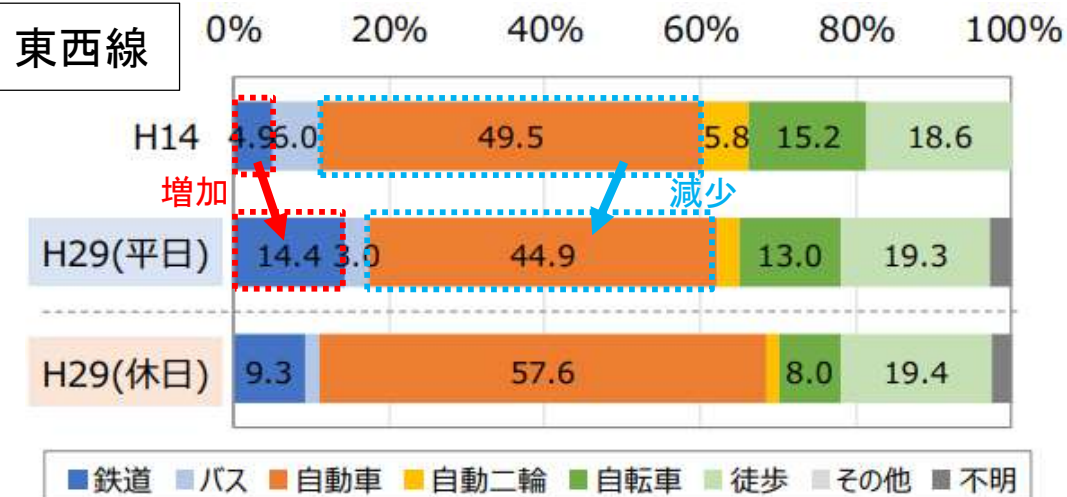


図 地下鉄沿線地域における代表交通手段

出典: せんだい都市交通プラン(R03)より

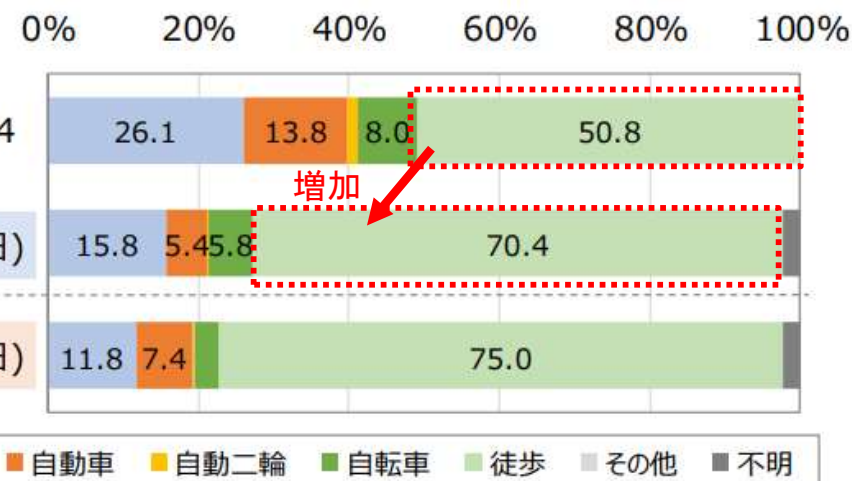


図 地下鉄へのアクセス交通手段

出典: せんだい都市交通プラン(R03)より

JR沿線の交通

- ・JR沿線地域における代表交通手段の分担率は、鉄道と自動車が増加している。
- ・JR駅へのアクセス交通手段は、徒歩の分担率が増加しているが、バスや自転車は減少している。

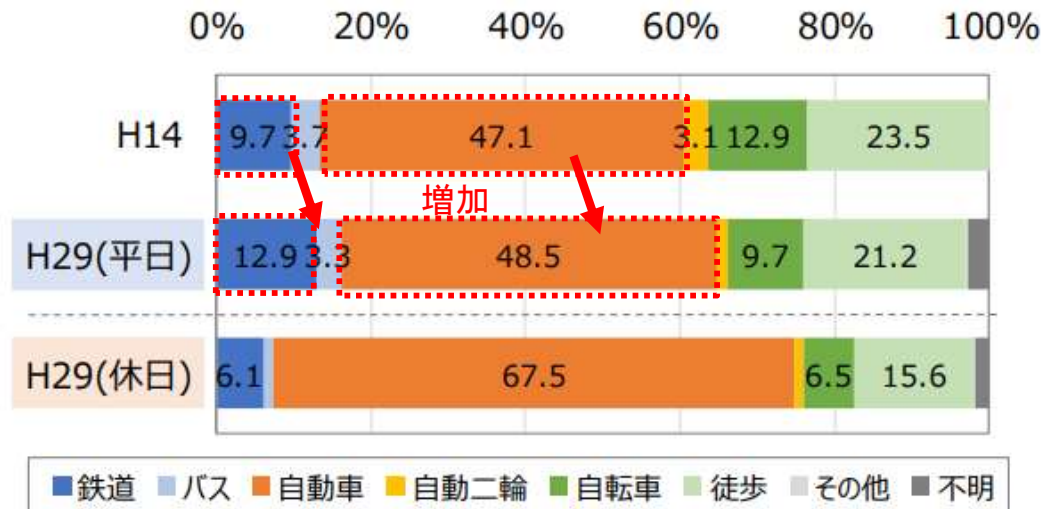


図 JR沿線地域における代表交通手段

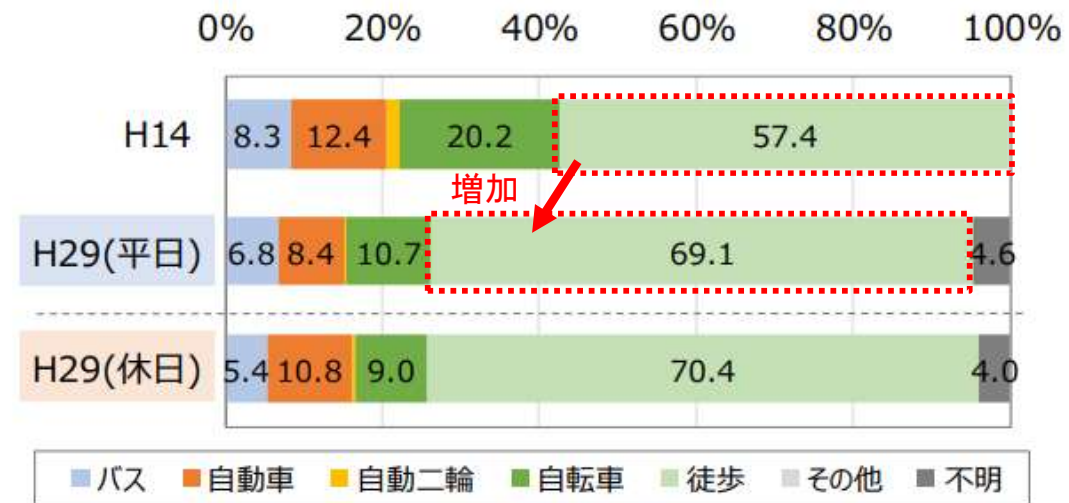


図 JR各線へのアクセス交通手段

⑤經濟

商業・業務の状況 事業所数

- ・事業所数は都心において集積をしており、特に仙台駅から国分町のエリアで集積をしている。
- ・泉中央や長町においても、集積が見られる一方、都心と比べると集積度に差がある。

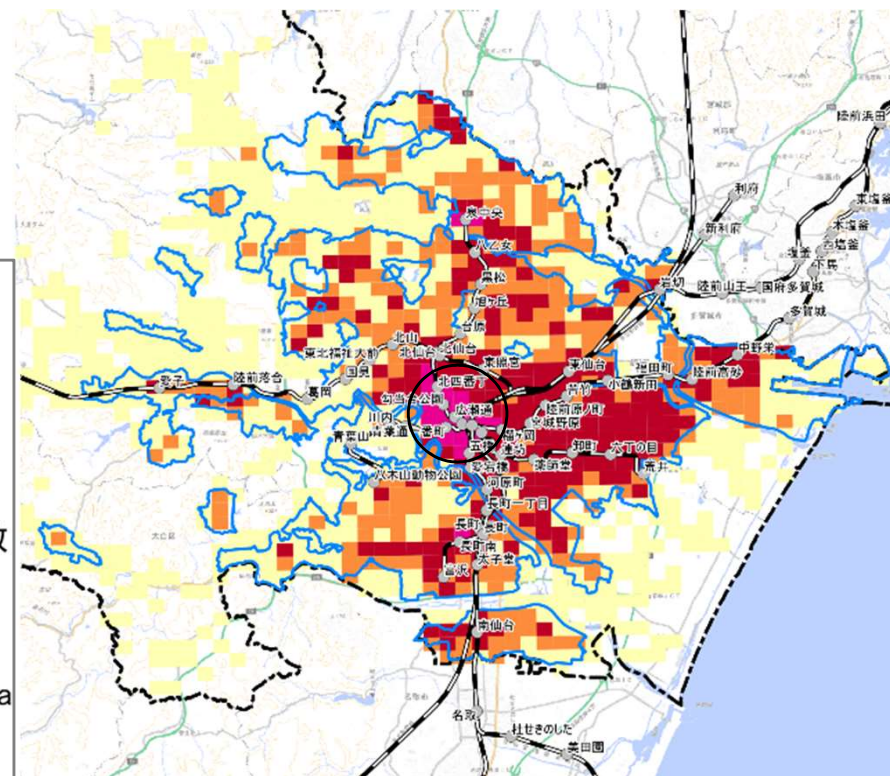


図 2014年における事業所数

出典：2014年経済センサス基礎調査

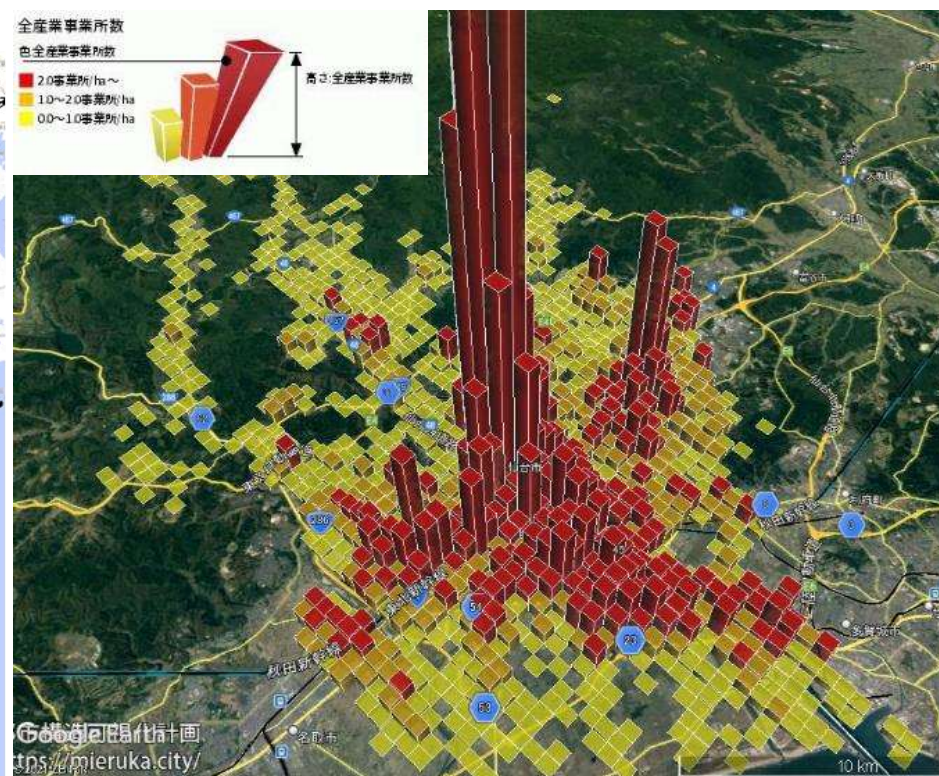
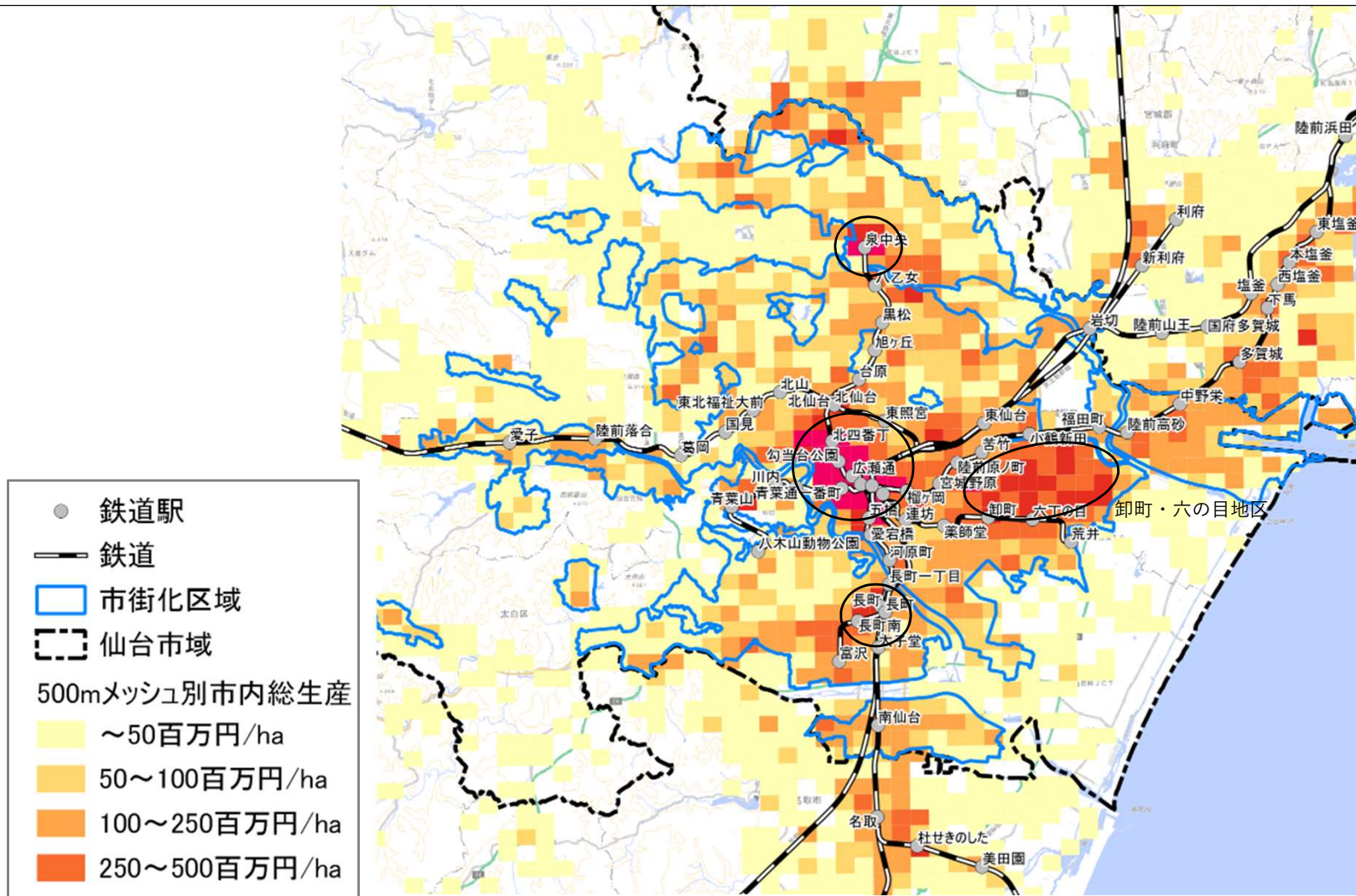


図 2014年における事業所数

出典：都市構造可視化計画ウェブサイト

商業・業務の状況 地域内総生産

- ・「(市内総生産/市内生産年齢人口) × 500mメッシュ別従業者数人口」より地域内総生産を算出した。
- ・地域内総生産は仙台駅周辺、泉中央、長町の拠点エリアのほか、中央卸売市場や物流施設や工場が立地する卸町・六丁の目地区で高くなっている。



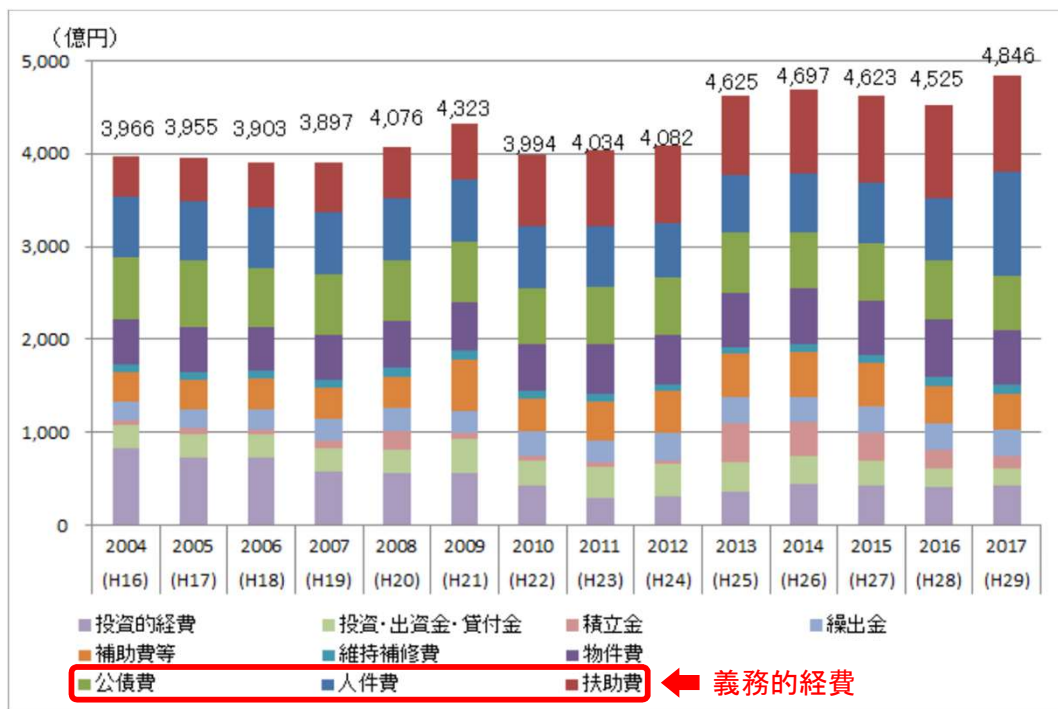
※2014年経済センサス-基礎調査は7月1日実施であるが、年齢階層別に公表されている住民基本台帳人口データが4月または10月であったため本稿では10月のものを用いた。また、市内総生産は2014年実質市内総生産を用いた。

図 2014年における500mメッシュ別市内総生産

⑥財政

財政状況

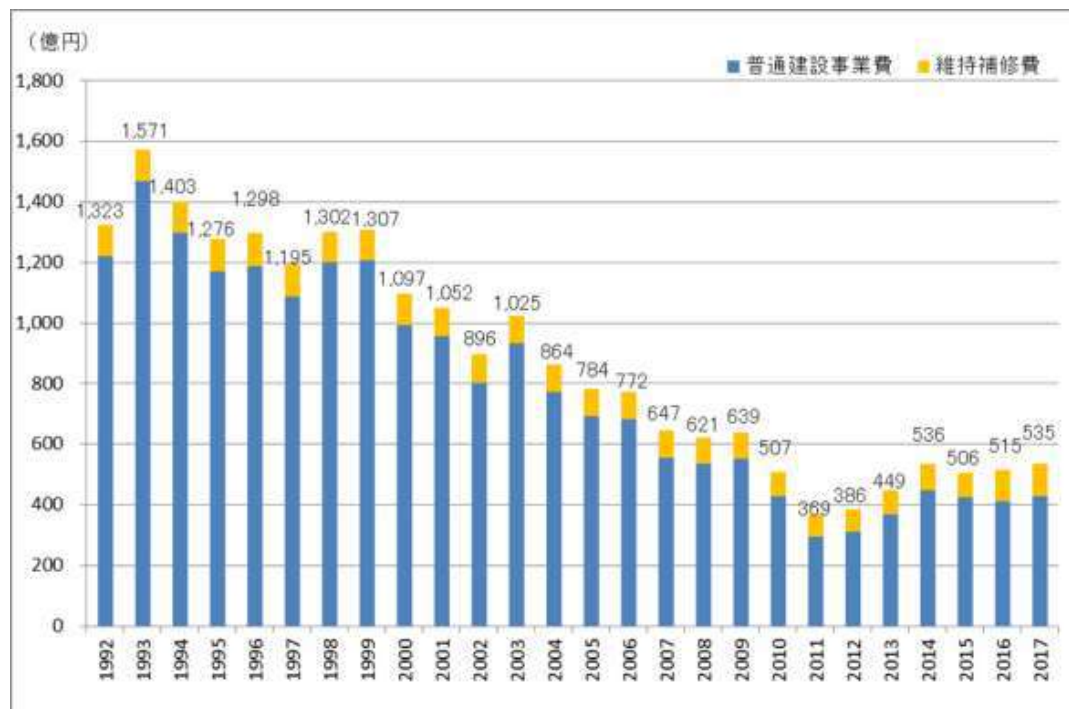
- ・社会保障費をはじめとした義務的経費の増大に対して、公共事業費等の投資的経費を抑制することで対応している状況にある。
- ・一方で、今後少子高齢化・人口減少局面を迎え、財政構造の硬直化がさらに進行すると、公共施設の長寿命化対策や更新に係る経費の確保が困難となる可能性がある。



※ H23 年度(2011年)以降の歳出については震災費用分を除外

図 性質別歳出の推移

出典: 仙台市公共施設総合マネジメントプラン(平成31年3月)(一部加工)



※ H23 年度(2011年)以降の歳出については震災費用分を除外

図 普通建設事業費及び維持補修費の推移(普通会計ベース)

出典: 仙台市公共施設総合マネジメントプラン(平成31年3月)

公共施設の整備年度別床面積

- ・本市が保有する公共施設のうち建築物については、昭和40年代後半から50年代前半及び政令市へ移行した平成元年前後に多くの施設が整備され、築後30年を超えた施設が平成30年度時点で約4割に達しており、今後、これらの施設が更新時期を迎えることとなる。

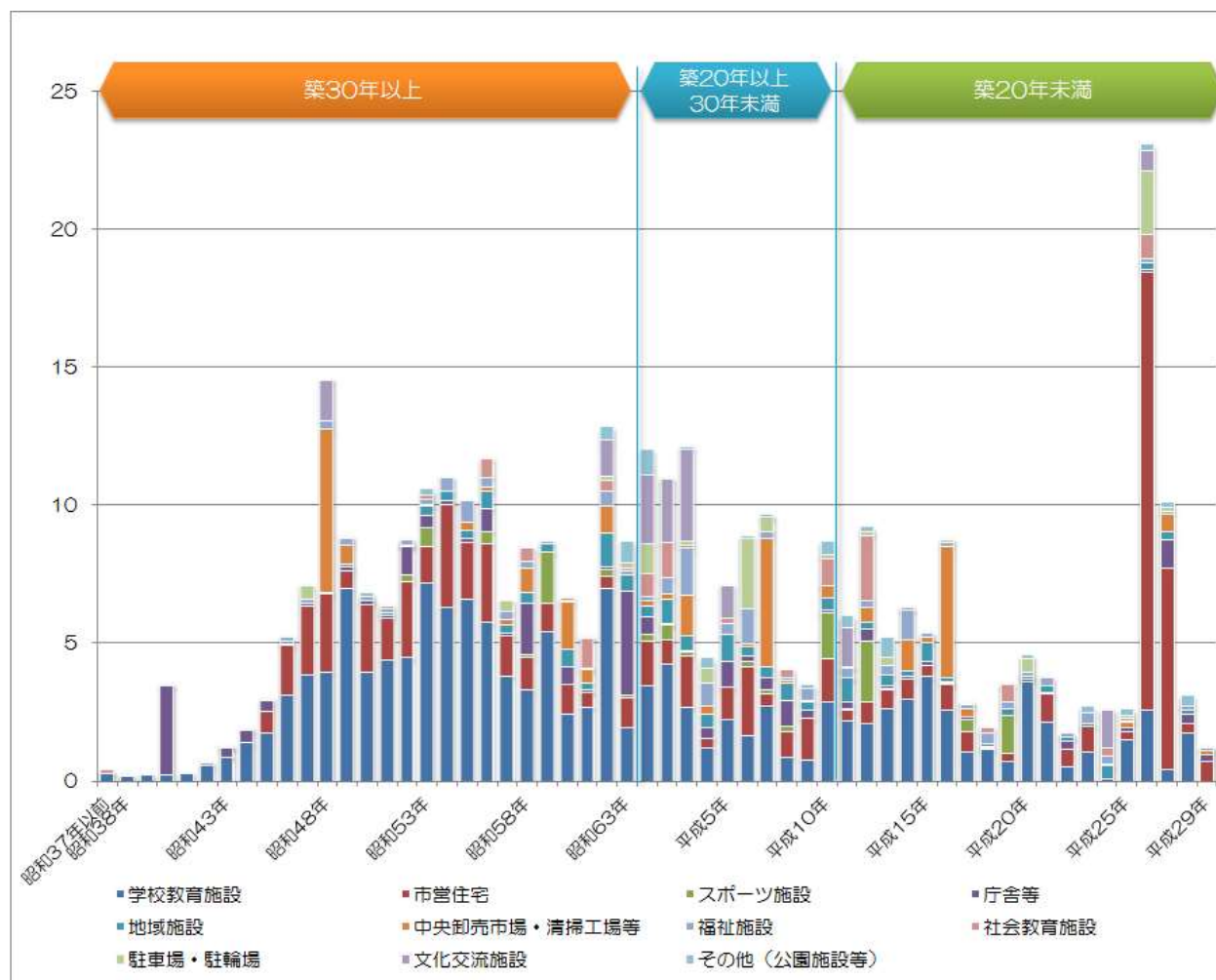


図 公共施設(建築物)の整備年度別床面積

出典: 仙台市公共施設総合マネジメントプラン(平成31年3月)(一部加工)