

# 都市計画マスタープランの策定について

【現行仙台市都市計画マスタープランの振り返り】

令和元年 7 月



## 《 目 次 》

I. 現都市マスの振り返り（検証・評価）の対象	1
II. 都市空間形成の基本方針となる「機能集約型市街地形成と地域再生」の検証・評価	2
(1) 市街地の拡大抑制	3
①市街化区域の面積の推移	3
②第7回線引き見直し（現行都市マス策定後）の方針	4
(2) 地域特性に応じた多様な都市機能の集約	5
①仙台市全体の人口・世帯数の推移	5
○人口	5
○世帯数	5
②地域区分別の人口の変化	6
○地域区分	6
○地域区分別の人口の動向	7
③地域区分別の土地利用動向	8
○都心	8
○広域拠点（泉中央）	9
○広域拠点（長町）	9
○都心・広域拠点を除く都市軸	10
○J R沿線	12
○国際経済流通拠点（仙台塩釜港周辺地区）	12
○国際学術文化交流拠点（青葉山周辺地区）	13
(3) 郊外区域の暮らしを支える都市機能の維持・改善	14
①その他市街化区域（鉄道沿線区域以外の市街化区域）	14
○人口の変化	14
○土地利用動向	14
②市街化調整区域・都市計画区域外	15
○人口の変化	15
○土地利用動向	15
(4) 都市空間形成の基本方針のまとめ	16
III. 都市づくりの基本的な方向の検証・評価	17
1 基本的な方向1【土地利用】	17
方針1 都心の機能強化・拡充	17
方針2 拠点の機能強化・充実	18
方針3 都市構造の基軸となる都市軸の形成	19
方針4 良好な市街地の形成	21
方針5 郊外区域の地域再生	22
方針6 自然環境の保全・継承	23
2 基本的な方向2【交通】	24
方針7 鉄道を中心とした総合交通体系の構築	24

方針 8	便利で快適な交通環境の構築	25
方針 9	環境にやさしい交通手段への転換	26
3	基本的な方向 3【防災・環境】	27
方針 10	災害に強く安全で安心な都市空間の形成	27
方針 11	エネルギー負荷の小さい都市空間の形成	28
4	基本的な方向 4【緑・景観】	29
方針 12	緑豊かで潤いある都市空間の形成	29
方針 13	風格ある都市景観の形成	30
5	基本的な方向 5【市民協働】	31
方針 14	きめ細かなまちづくりへの総合的な支援	31
方針 15	市民力の拡大と新しい市民協働の推進	32

# I. 現都市マスの振り返り（検証・評価）の対象

本検証・評価は、都市づくりの目標像を実現するために定めている、「■都市空間形成の基本方針『機能集約型市街地形成と地域再生』」と、「■都市づくりの基本的な方向」の方向1 土地利用から方向5 市民協働までの各施策を対象に行うものである。

## ■現仙台市都市計画マスタープランの構成

第1章 基本的な事項

第2章 都市の動向と策定の視点

第3章 都市づくりの目標像

『杜の都の自然環境と都市機能が調和した持続可能な潤いのある都市』

第4章 都市づくりの基本方向

■都市空間形成の基本方針

『機能集約型市街地形成と地域再生』

■都市づくりの基本的な方向

基本的な方向1 【土地利用】

基本的な方向2 【交通】

基本的な方向3 【防災・環境】

基本的な方向4 【緑・景観】

基本的な方向5 【市民協働】

第5章 方針と施策の方向

- 1 都心の機能強化・拡充
- 2 拠点の機能強化・充実
- 3 都市構造の基軸となる都市軸の形成
- 4 良好な市街地の形成
- 5 郊外区域の地域再生
- 6 自然環境の保全・継承

- 7 鉄道を中心とした総合交通体系の構築
- 8 便利で快適な交通環境の構築
- 9 環境にやさしい交通手段への転換

- 10 災害に強く安全で安心な都市空間の形成
- 11 エネルギー負荷の小さい都市空間の形成

- 12 緑豊かで潤いある都市空間の形成
- 13 風格ある都市景観の形成

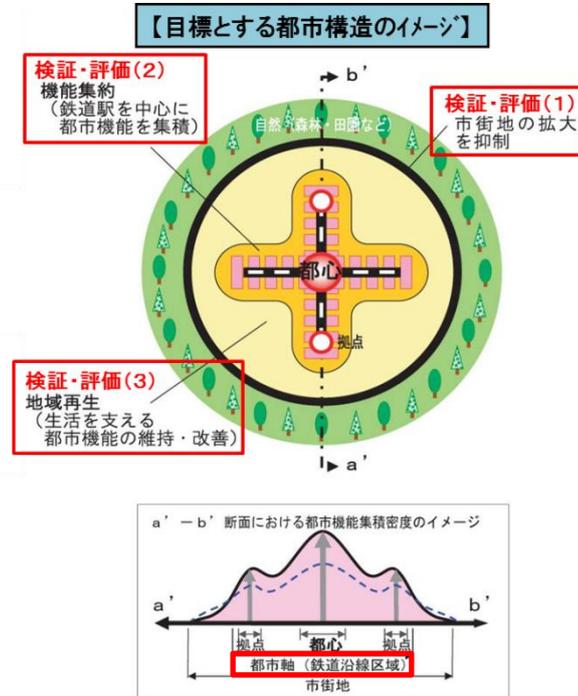
- 14 きめ細かなまちづくりへの総合的な支援
- 15 市民力の拡大と新しい市民協働の推進

第6章 都市計画の推進に向けた方策

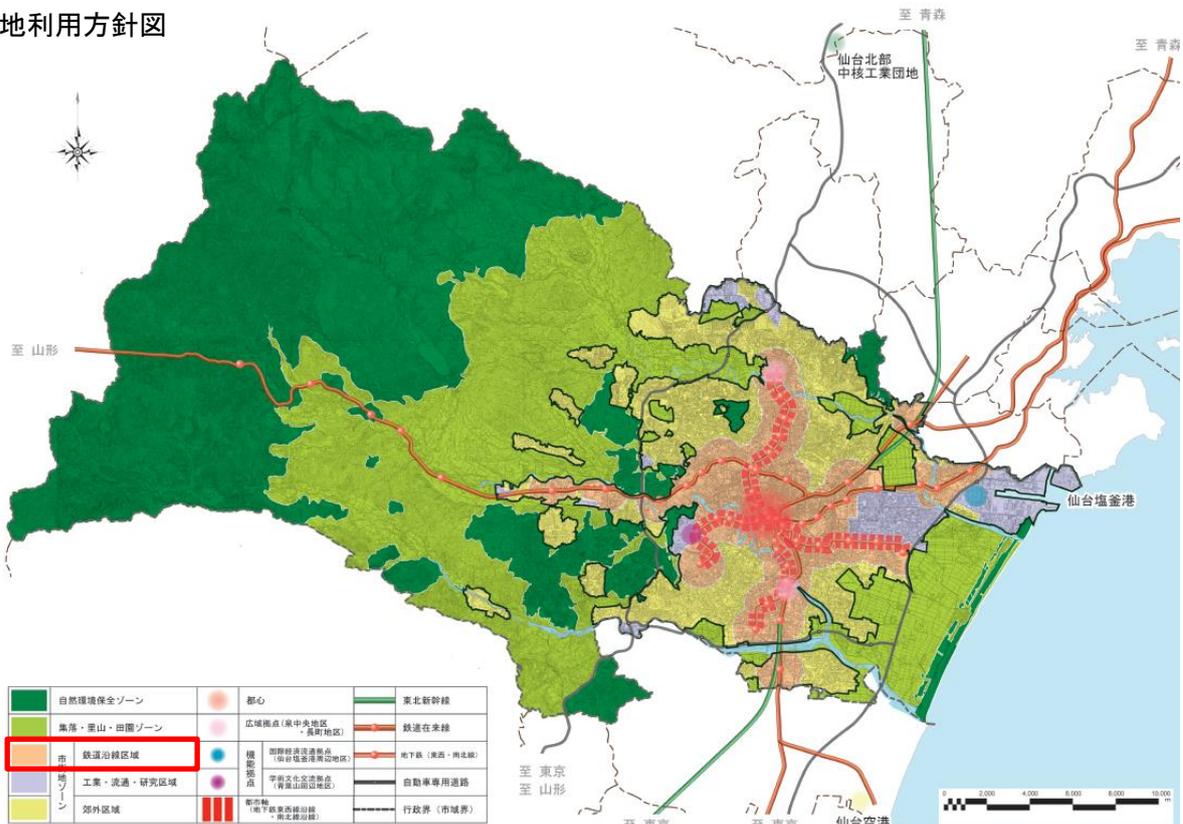
➡ 検証・評価の対象

## II. 都市空間形成の基本方針となる「機能集約型市街地形成と地域再生」の検証・評価

都市計画マスタープランでは、都市空間形成の基本方針として「機能集約型市街地形成と地域再生」を掲げ、(1) 市街地の拡大は抑制することを基本とし、(2) 都心、拠点、都市軸などの鉄道沿線区域へそれぞれの地域特性に応じた多様な都市機能を集約し、さらに(3) 郊外区域の暮らしを支える都市機能の維持・改善に取り組むこととしている。

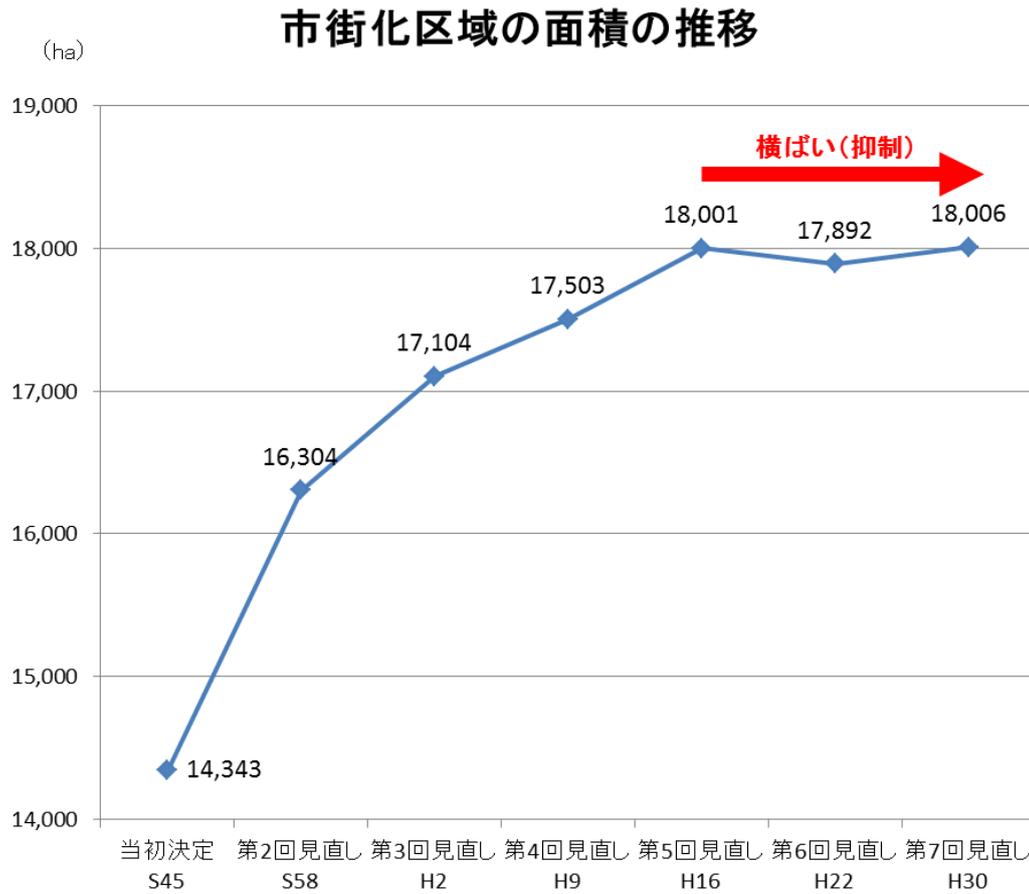


土地利用方針図



(1) 市街地の拡大抑制

①市街化区域の面積の推移



⇒昭和 45 年の当初決定以降、第 5 回見直しまで市街化区域は一貫して拡大してきたが、第 6 回見直しで拡大を抑制。第 7 回見直しでも継続。

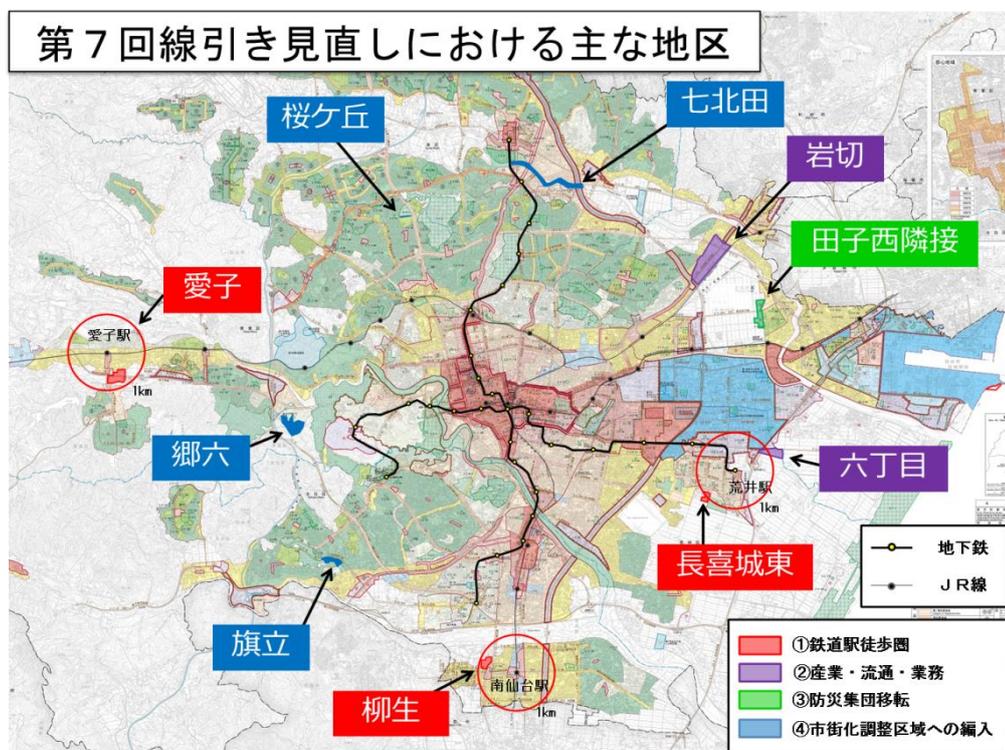
## ②第7回線引き見直し（現行都市マス策定後）の方針

「機能集約型市街地形成」の都市づくりを進める上では、市街化区域の拡大を積極的に進める状況には無く、既存の市街化区域における適切な機能配置や土地の有効利用を優先的に考えるとともに、市街地内の自然環境の保全にも取り組んでいくことが必要であり、新たな市街地の拡大については、鉄道駅周辺など交通利便性の高い地区への地域特性に応じた都市機能の配置や、幹線道路結節点などへの産業・流通・業務施設の立地など、都市の活力や魅力の向上につながる市街地整備を限定的かつ効果的に進めていく必要があることから、以下の方針で線引き見直しを行った。

### 方針1 市街化区域への編入は、以下に該当する地区を除き行わない。

- ①鉄道駅徒歩圏で、暮らしの質の向上や交流・賑わいの創出を図る地区
- ②地域経済を支える活力ある産業・流通・業務施設の立地を図る地区
- ③防災集団移転促進事業等により、既存市街化区域と一体となって既に市街地を形成している地区

### 方針2 市街地の豊かな自然環境の保全が必要な地区について市街化調整区域への編入を進める

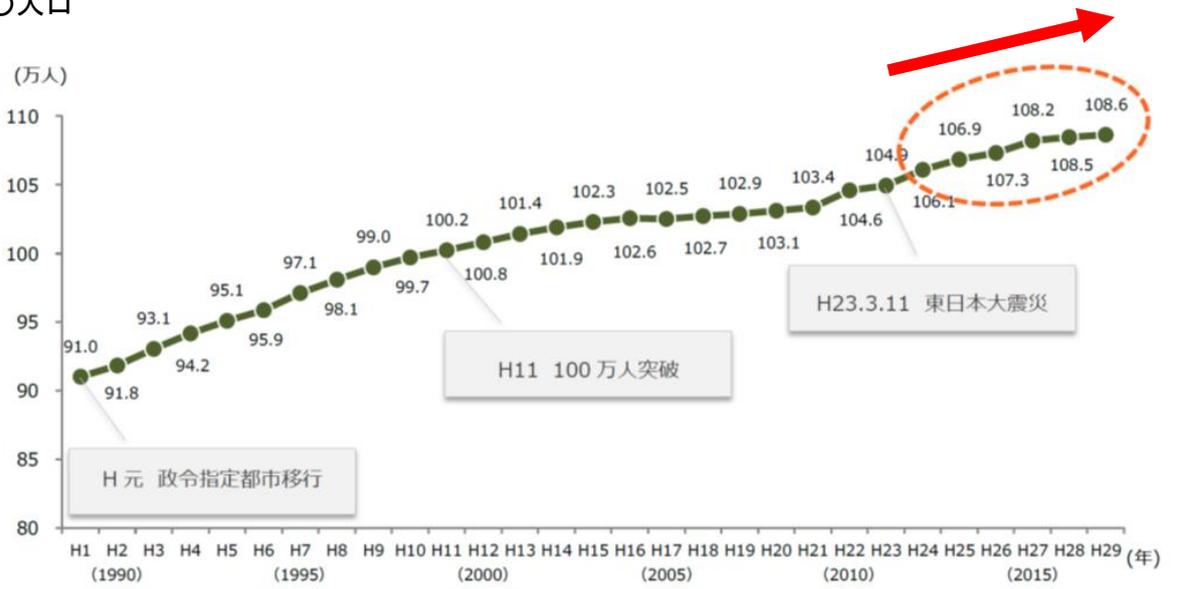


- ・住居・商業系地区の編入予定地区は、鉄道駅周辺に限定。
  - ・産業・流通系地区の編入予定地区は、幹線道路結節点やIC周辺の交通利便性の高い箇所に限定。
  - ・特別緑地保全地区や都市計画緑地に指定されている地区を逆線引き。
- ⇒市街化区域の拡大抑制を継続。

(2) 地域特性に応じた多様な都市機能の集約

① 仙台市全体の人口・世帯数の推移

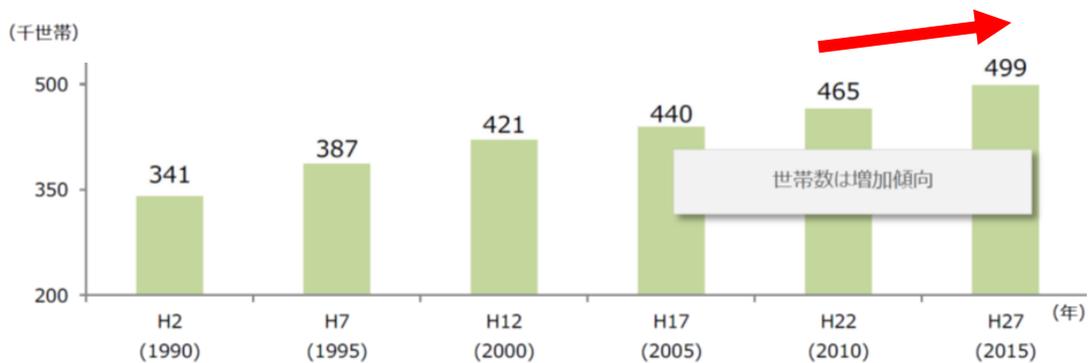
○人口



注：西暦表示年のみ国勢調査結果

- ・平成 29 年の仙台市の総人口は、約 108.6 万人となっている。
- ・東日本大震災以降、復興需要や被災他自治体からの人口流入等により増加した。

○世帯数

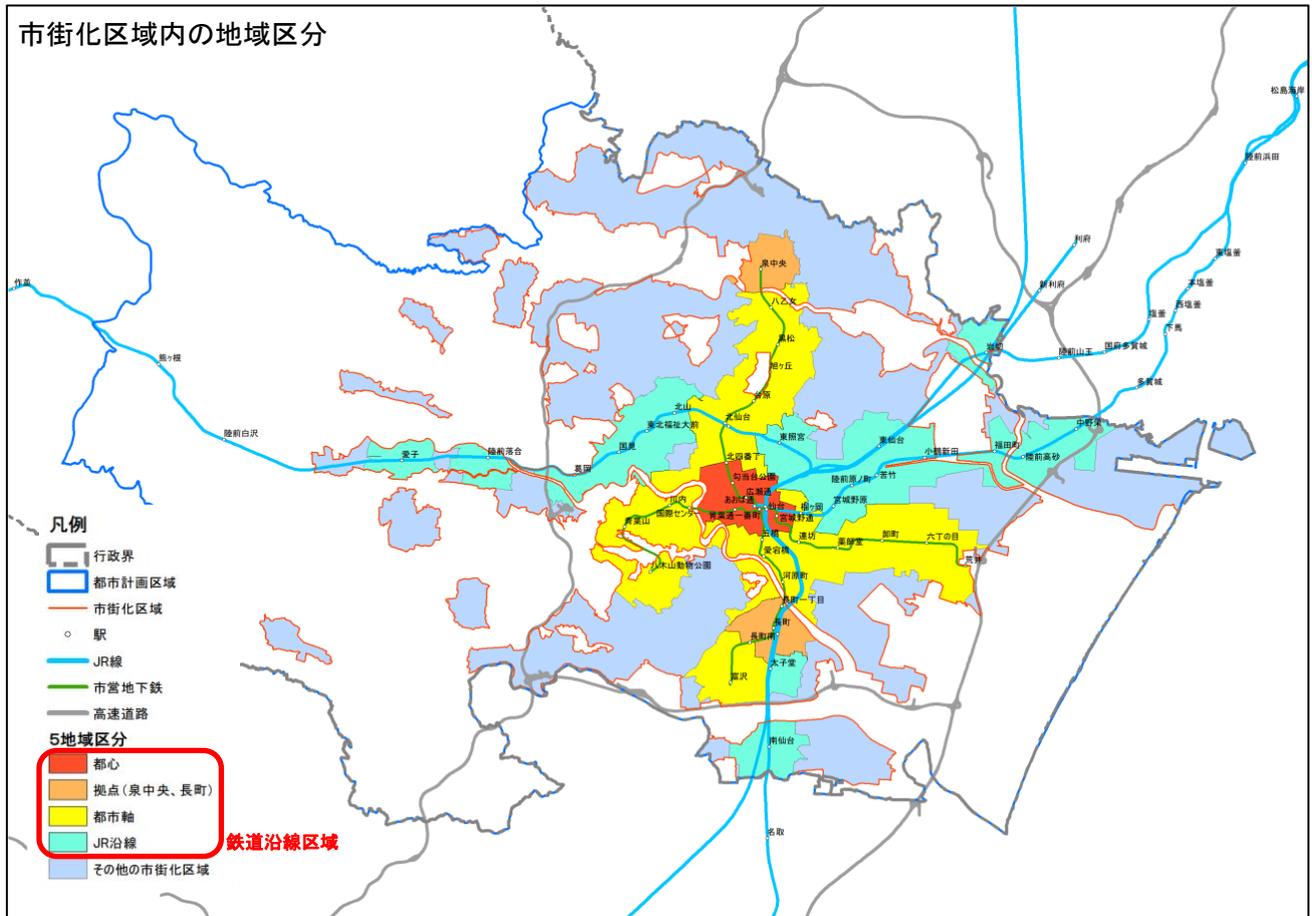


- ・世帯数は増加が継続しており、平成 27 年は約 49.9 万世帯となっている。

## ②地域区別の人口の変化

### ○地域区分

現行の都市計画マスタープランの土地利用方針図をもとに、市街化区域を5つの地域区分（都心、拠点、都市軸、JR沿線、その他市街化区域）に分け、人口の変化を分析した。



# ○地域区別の人口の動向

(人口:千人) (人口密度:人/ha)

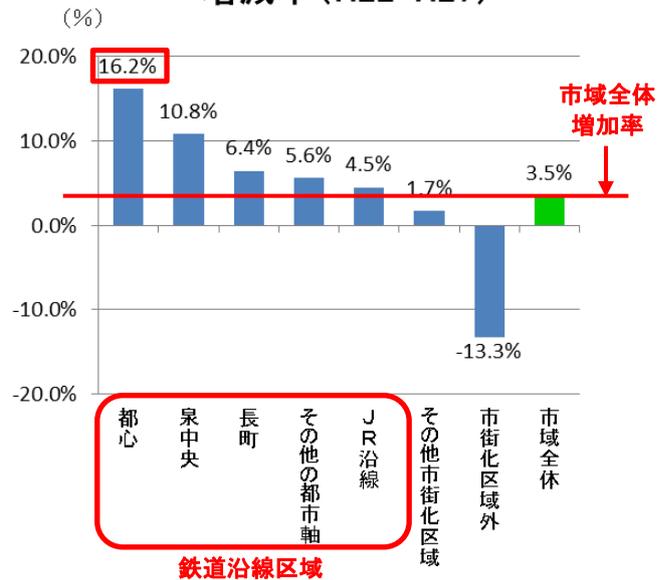
		市街化区域										市域全体
		鉄道沿線区域							その他市街化区域	市街化区域計	市街化区域外	
		都市軸				都市軸計	JR沿線	鉄道沿線区域計				
都心	泉中央	長町	その他の都市軸	JR沿線	鉄道沿線区域計				その他市街化区域	市街化区域計	市街化区域外	
人口	H22	39.1	15.7	26.3	257.0	338.0	221.7	559.8	446.0	1,005.7	40.3	1,046.0
	H27	45.4	17.4	28.0	271.3	362.1	231.7	593.7	453.5	1,047.3	34.9	1,082.2
	H27-H22 増減数	6.3	1.7	1.7	14.3	24.1	9.9	34.0	7.5	41.5	-5.4	36.2
	全体に対する 増加割合	17.5%	4.7%	4.7%	39.6%	66.5%	27.5%	93.9%	20.9%	114.8%	-14.8%	100.0%
人口 密度	H22	93	69	97	71	74	68	71	44	13	-	-
	H27	108	76	103	75	79	71	76	45	14	-	-
	H27/H22 増減率	16.2%	10.8%	6.4%	5.6%	7.1%	4.5%	6.1%	1.7%	4.1%	-13.3%	3.5%

※ H22・H27 国勢調査結果

### 増減数 (H22-H27)



### 増減率 (H22-H27)



#### 【人口増減数より】

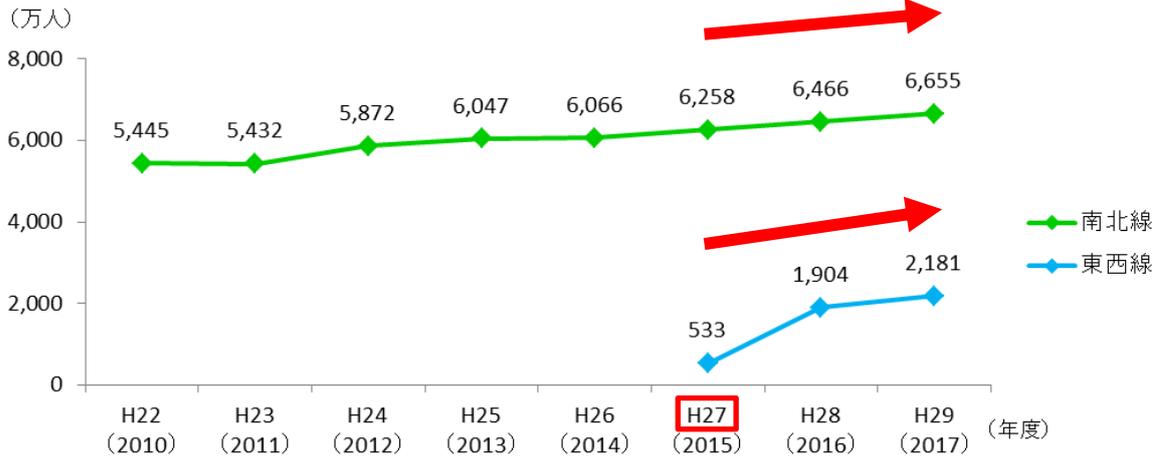
- ・鉄道沿線区域では約 34,000 人増加 (人口密度 71 人/ha⇒76 人/ha)。市域全体増加分 (約 36,000 人) の約 94%を占めた。
- ・特に、都市軸では約 24,000 人増加し、人口の集積が進んだ (人口密度 74 人/ha⇒79 人/ha)。

#### 【人口増減率より】

- ・鉄道沿線区域の各地域区分の増加率は、いずれも市域全体の増加率 (3.5%) を上回った。
- ・地域区分別では、都心の増加率 (16.2%) が最大となった (人口密度 93 人/ha⇒108 人/ha)。

⇒鉄道沿線区域への人口集積が進展している。

(参考) 地下鉄乗車人員の推移



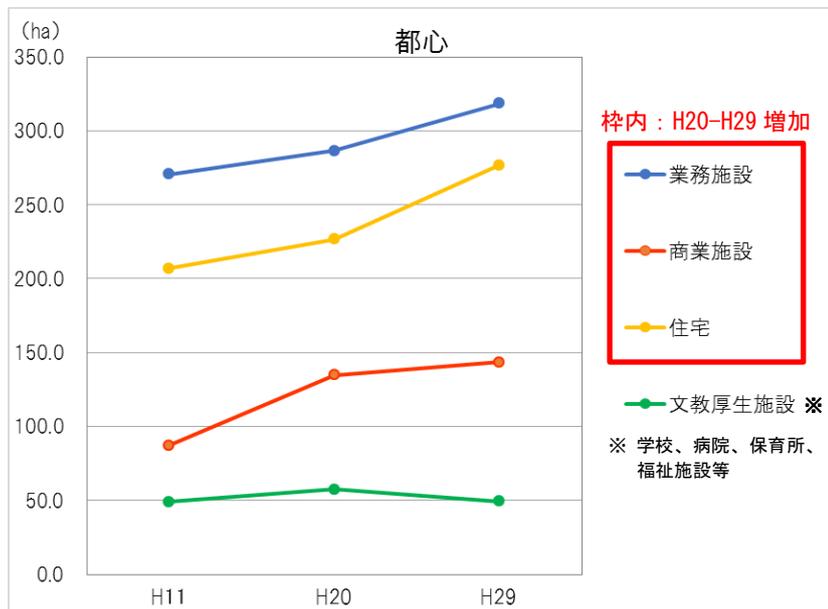
出典：交通局資料

・地下鉄乗車人員は、H27. 12 の東西線開業以降、南北線も含めて増加が継続している。  
⇒平成 27 年以降も、都市軸への人口集積がさらに進展しているものと考えられる。

③地域区分別の土地利用動向

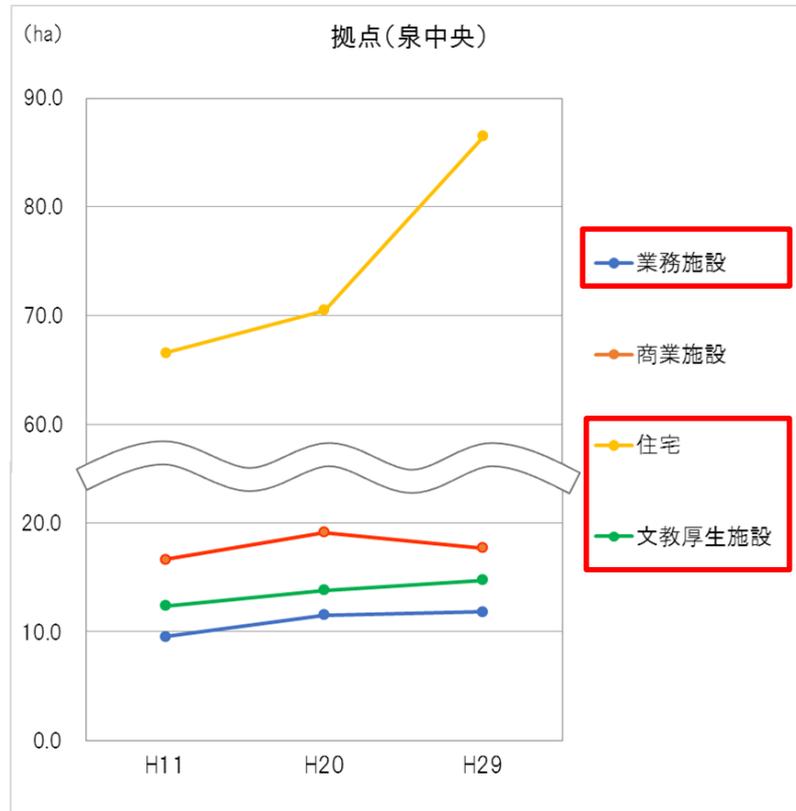
都市計画マスタープランで「集約型の市街地形成への転換を図る」こととした、平成 11 年以降の土地利用動向について、地域区分別に用途別総延床面積の変化を分析した。

○都心



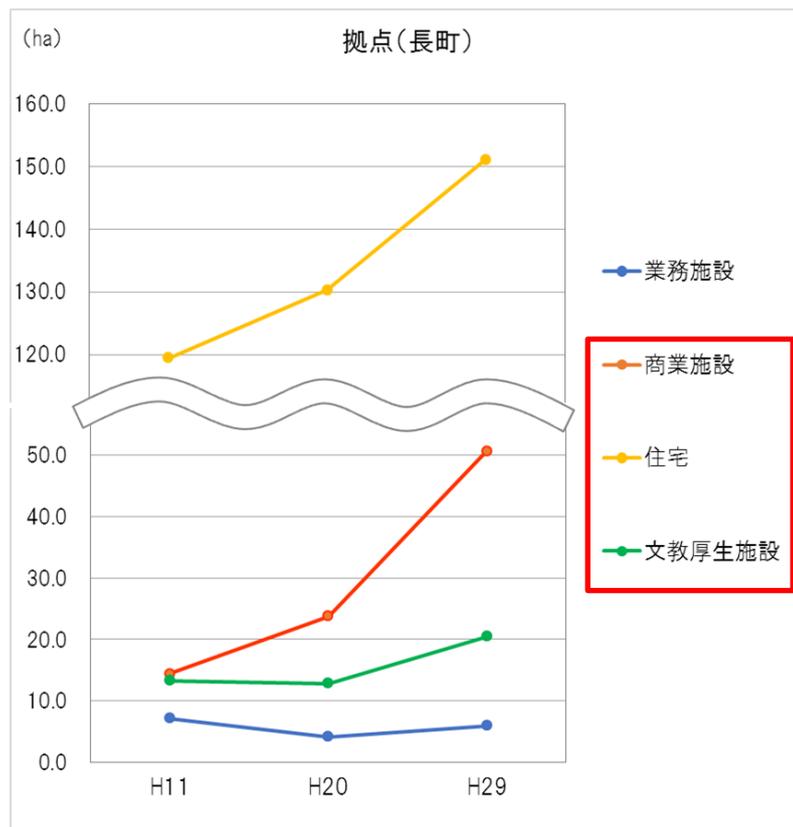
- ・業務施設は、H20 以降、仙台トラストタワーや東京建物仙台ビル等の大型オフィスビルが竣工する等し、増加を続けた。しかし、近年は新規供給が鈍化している。
- ・住宅は、H20 以降に仙台駅東地区等で高層マンションの供給が続いたことから、増加のペースが加速した。
- ・商業施設は、H20 以降増加のペースが弱まったものの、仙台駅前への新規商業施設の立地等があり増加が続いた。
- ・文教厚生施設は、仙台市立病院のあすと長町への移転等により減少した。

○広域拠点（泉中央）



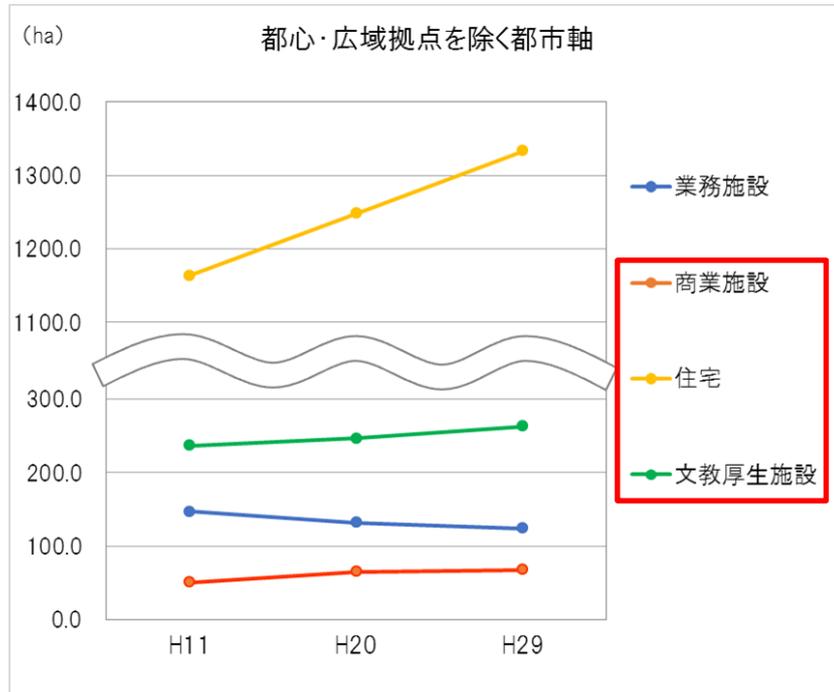
- ・住宅は、H20以降、都心と同様に高層マンションの供給が続いたことから、増加のペースが加速した。
  - ・商業施設は、マンションやオフィスビルへの転換等により減少した。
  - ・文教厚生施設は、徐々に増加している。
  - ・業務施設は、近年横ばいとなっている。
- ※H29の値には、H28に開業したセルパテラスや循環器病センターは含まれていない（開業前の地形図を元に調査を行ったため）

○広域拠点（長町）



- ・住宅・商業施設は、H20以降、あすと長町土地区画整理事業の進展に伴い、高層マンションや大型商業施設等が多数立地し、増加のペースが加速した。
- ・文教厚生施設は、仙台市立病院の開業により増加した。
- ・業務施設は、ほぼ横ばいとなっている。

○都心・広域拠点を除く都市軸



- ・地下鉄東西線の開業に伴う沿線開発や、南北線の富沢駅周辺の開発等に伴い、住宅が大きく増加した。
- ・住宅の増加に伴い、文教厚生施設、商業施設も増加した。

(参考) 市政モニターアンケート (都心・泉中央・長町地区の魅力等についての市民意識調査)

■ 市政モニターアンケート

「都市づくりに関する市民意識調査」として、都心地区・泉中央地区・長町地区の「魅力」などについて調査。

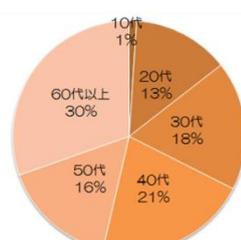
- ・調査期間：平成28年7月27日から平成28年8月10日
- ・調査対象：市政モニター200名
- ・回収数：194票

市政モニター属性

● 性別



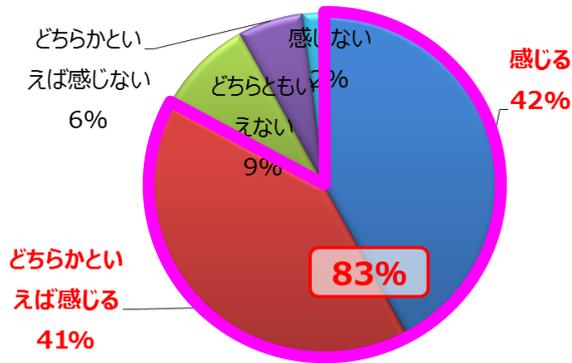
● 年代



● 居住区



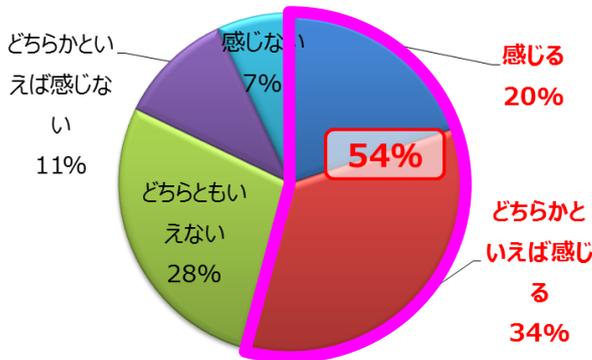
この概ね10年間で「都心地区」の魅力が向上したと感じますか？ (N = 194)



「都心地区」の魅力と考える項目は？ (N = 160)

順位	項目
1位	商業施設の充実
2位	公共交通の利便性
3位	祭りなどの開催

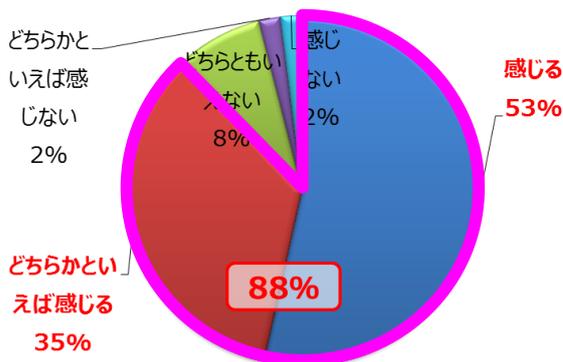
この概ね10年間で「泉中央地区」の魅力が向上したと感じますか？ (N = 189)



「泉中央地区」の魅力と考える項目は？ (N = 103)

順位	項目
1位	商業施設の充実
2位	公共交通の利便性
3位	娯楽施設の充実

この概ね10年間で「長町地区」の魅力が向上したと感じますか？ (N = 192)



「長町地区」の魅力と考える項目は？ (N = 170)

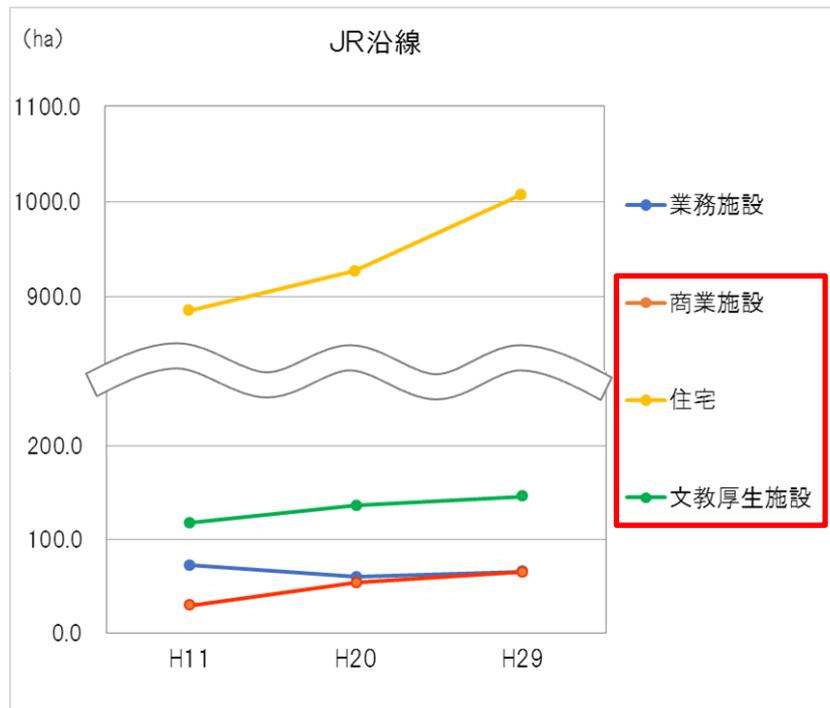
順位	項目
1位	商業施設の充実
2位	公共交通の利便性
3位	医療・福祉施設の充実

⇒都心と長町では、魅力が向上したとの意見が8割を超えた。泉中央では、同様の意見が半数を超えた。

それぞれの魅力と考える項目については、3地区とも1位が商業施設の充実、2位が公共交通の利便性であり、3位は各地区の特色を反映した項目が挙げられた。

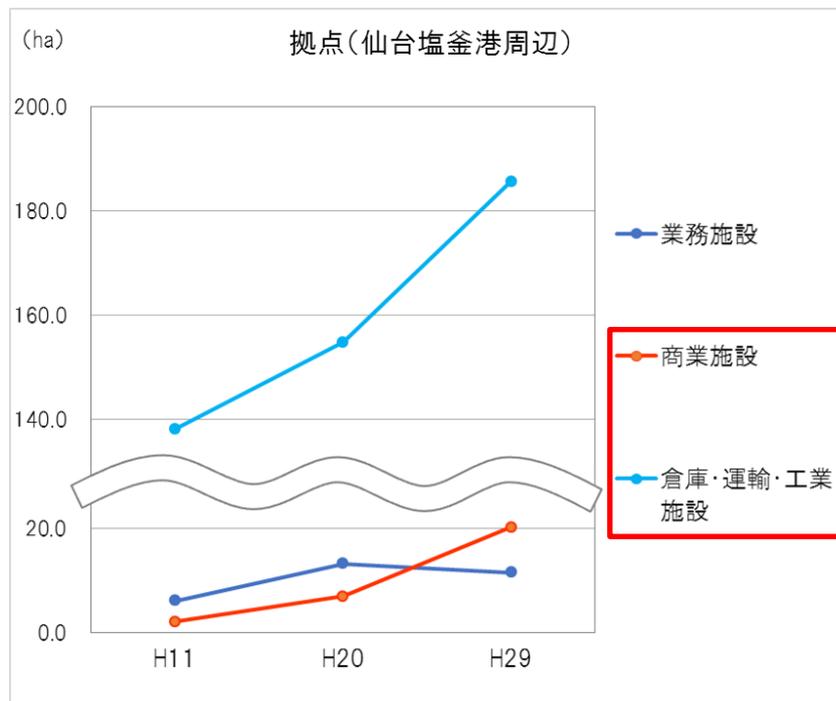
⇒都心・泉中央・長町に対して概ね良好な結果が得られた。

## ○JR沿線



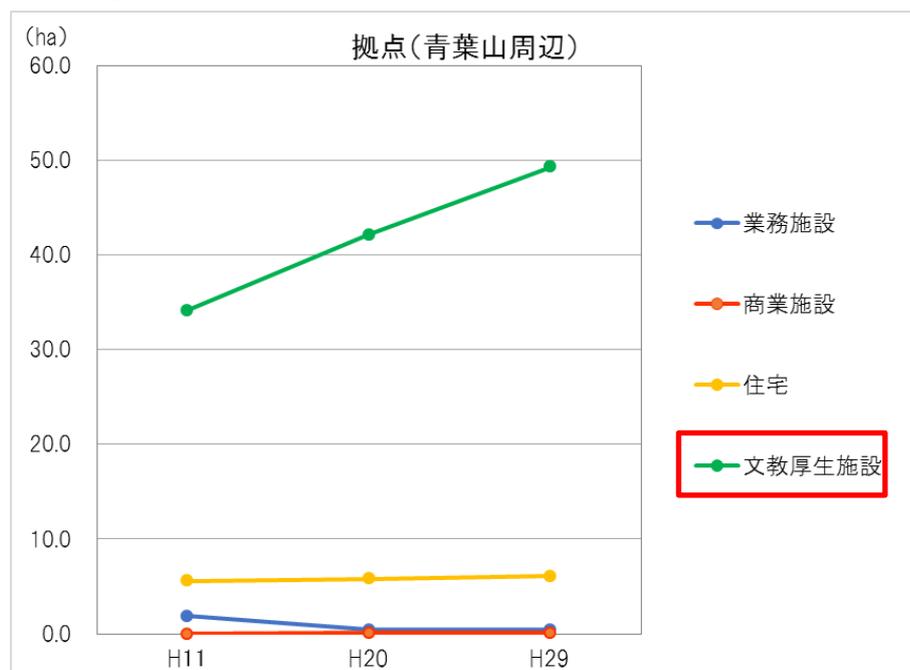
- ・ JR駅周辺での開発（岩切、田子西、仙台港背後地等の土地区画整理事業）等に伴い、住宅が大きく増加した。
- ・ 住宅の増加に伴い、文教厚生施設、商業施設も増加した。

## ○国際経済流通拠点（仙台塩釜港周辺地区）



- ・ 仙台港背後地土地区画整理事業の完了等に伴い、倉庫・運輸・工業施設が大きく増加した。
- ・ 商業施設は、仙台港背後地内への立地が続き増加した。

## ○国際学術文化交流拠点（青葉山周辺地区）



・東北大学青葉山新キャンパスの整備等により、文教厚生施設が大きく増加した。

### <鉄道沿線区域等の土地利用動向のまとめ>

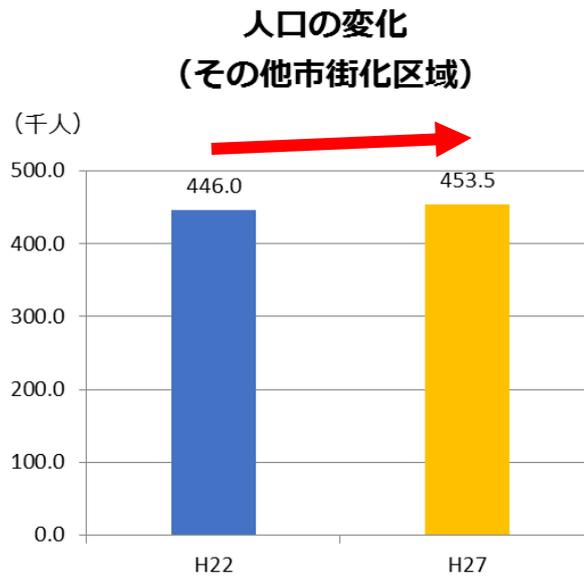
- ・仙台塩釜港周辺・青葉山周辺地区を除く、鉄道沿線区域の全地域区分で住宅が大きく増加した。
- ・その他、住宅以外では、都心で業務施設と商業施設、長町で商業施設、仙台塩釜港周辺地区で倉庫・運輸・工業施設、青葉山周辺地区で文教厚生施設が大きく増加した。

⇒それぞれの地域特性に応じた施設の増加がみられ、都市機能の充実が図られた。

(3) 郊外地域の暮らしを支える都市機能の維持・改善

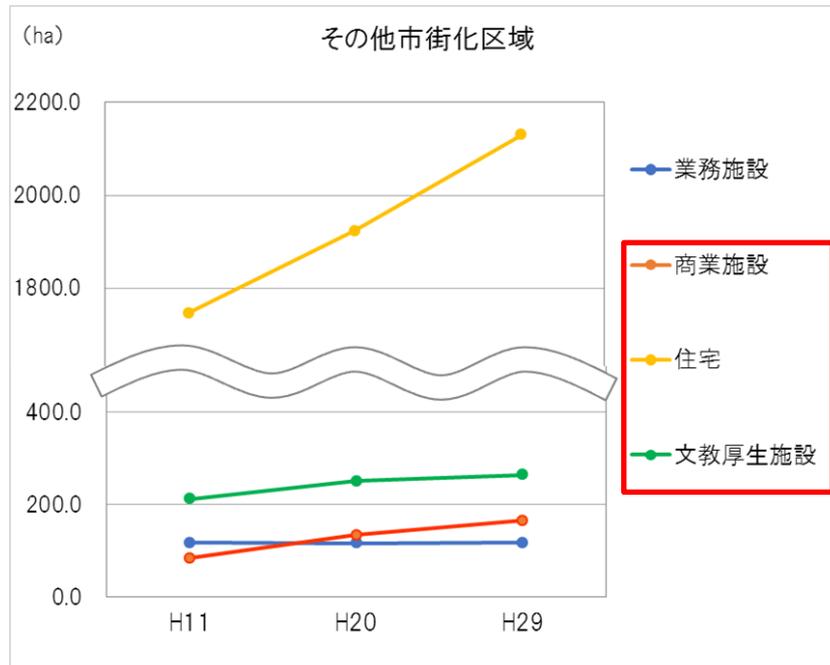
① 其他市街化区域（鉄道沿線区域以外の市街化区域）

○ 人口の変化



- 其他市街化区域では、人口が約 7,500 人増加した（微増）。  
（人口密度: 44 人/ha ⇒ 45 人/ha）
- 東日本大震災以降、復興需要に伴い、郊外住宅団地等で空宅地の土地利用が進展した。

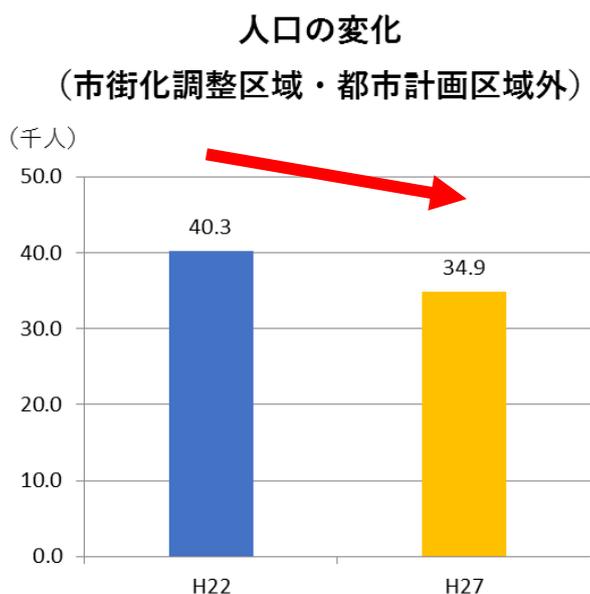
○ 土地利用動向



- 住宅が大きく増加した。住宅の増加に伴い、文教厚生施設、商業施設も増加した。

## ②市街化調整区域・都市計画区域外

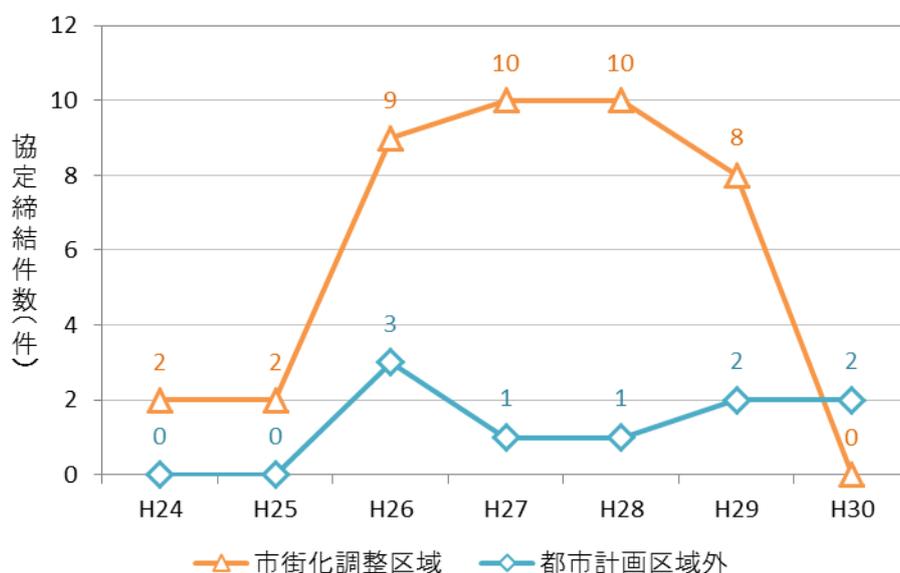
### ○人口の変化



・市街化調整区域・都市計画区域外では、人口が約 5,400 人減少した。

### ○土地利用動向

「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」の対象(5,000 m<sup>2</sup>を超える土地の区画形質の変更)となる大規模な土地利用の動向としては、そのほとんどが大規模太陽光発電事業となっている。



・東日本大震災以降、特に市西部の市街化調整区域を事業区域とした大規模太陽光発電事業の協定締結件数が増加した。しかし、H30には急激に鈍化した。これは、売電価格の変化が影響しているものと考えられる。

#### (4) 都市空間形成の基本方針のまとめ

- ・市街化区域の拡大を抑制するとともに、都心や広域拠点、地下鉄沿線などにおける地域特性に応じた土地利用と地下鉄東西線整備などの交通政策を一体的に進めたことで、鉄道沿線区域への人口集積が進み、暮らしを支える都市機能も増加する等、機能集約型市街地の形成が徐々に進んでいる。
- ・郊外区域の地域再生については、その他市街化区域で人口が増加するとともに、暮らしを支える都市機能も増加し、生活環境が維持されているものの、高度経済成長期に造成された住宅団地等では人口減少が始まっている地区もある。
- ・市街化区域全体で人口が増加している一方、市街化調整区域・都市計画区域外では人口が減少している。また、近年、市西部の市街化調整区域で大規模太陽光発電事業の立地が進んだ。

### Ⅲ. 都市づくりの基本的な方向の検証・評価

## 1 基本的な方向1【土地利用】

○自然と調和した、機能集約型市街地の形成と地域の再生を図ります

### 方針1 都心の機能強化・拡充

主な施策展開の方向

- ① 多様な都市機能の集積・高度化
- ② 都市基盤の整備と市街地環境の改善
- ③ 都心交通環境の改善・強化
- ④ 緑あふれ風格のある魅力的な都心空間の創出
- ⑤ 利便性を生かした都心居住の推進

#### 主な取り組み実績等

- 仙台駅周辺に新規大型商業施設（パルコ2（H28）等）が立地したほか、業務施設・住宅の集積が進展
- 宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の運用方針を策定（H29.3）
- 仙台駅東第二土地区画整理事業の完了（H27）
- 仙台駅駅前広場の再整備（H25～）や仙台駅東西自由通路の拡幅（H28.3）による交通結節機能の強化を実施
- 青葉通再整備事業により、一部区間の車線を削減し快適な歩行空間を確保
- 元寺小路福室線（宮城野橋工区）を供用開始（H29）
- 青葉通景観地区（H27）等の街並みルールを策定により、良好な景観を形成
- 大学移転跡地の新たな土地利用に向け、雨宮地区計画について都市計画決定（H28）



仙台駅東第二土地区画整理事業



仙台駅東西自由通路

#### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 東北の中核都市にふさわしい商業・業務施設の立地が進み、都市機能が集積している。一方、宿泊施設の整備に着目した容積率の緩和制度を創設したが、制度を活用したグレードの高いホテルの立地には至っておらず、都市機能の高度化は一部進んでいない。
- 仙台駅東第二土地区画整理事業の完了により都市基盤が整備されるとともに、土地利用が進展した。しかし、特に青葉通周辺や一番町周辺において老朽建築物の機能更新が進まず、市街地環境の改善が進んでいない。
- 一部工事が継続しているものの、仙台駅駅前広場の再整備、仙台駅東西自由通路の拡幅、青葉通再

整備等により、交通環境の改善・強化が進んでいる。

- 都心の利便性を生かした都心居住が進んでいる。
- 仙台駅前では百貨店の閉店や土地の低未利用が継続している。
- 定禅寺通の活性化や市役所本庁舎の建替え、音楽ホールの整備に向けた検討を行っている。また、せんだい都心再構築プロジェクトに取り組んでいる。
- オフィスビルの空室率は改善しているが、新規供給は鈍化している。
- MICE 誘致や旅行客の増加などにより、宿泊者数は増加してきている。

## 方針2 拠点の機能強化・充実

### 主な施策展開の方向

- ① 広域拠点に魅力的で個性ある都市機能の集積・強化
- ② 機能拠点に国際的な経済物流交流機能と学術文化交流機能の集積

### 主な取り組み実績等

#### 【泉中央地区】

- 駅周辺に商業施設（セルパテラス）や医療施設（仙台循環器病センター）が立地（H28）
- 駅前広場において国家戦略特区による道路占用許可の特例を活用し、賑わい空間を創出（H28）

#### 【長町地区】

- あすと長町土地区画整理事業の完了（H25）
- 区画整理事業地内に商業施設（イケア、ゼビオ等）や新市立病院（H26）が立地

#### 【仙台塩釜港周辺地区】

- 仙台港背後地土地区画整理事業（H26）や仙台港 IC の整備完了（H24）
- 仙台港背後地交流推進特区により仙台うみの杜水族館を整備（H27）
- 官民連携による「仙台港周辺地域賑わい創出コンソーシアム」が発足（H29）

#### 【青葉山周辺地区】

- 東北大学青葉山新キャンパスの整備
- 次世代放射光施設の立地決定（H30）
- 国際センター展示棟の建設によりコンベンション機能を強化（H26）



泉中央駅前広場（国家戦略特区）



あすと長町土地区画整理事業

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 泉中央地区や長町地区においては、大規模商業施設や総合病院等の立地が進み、広域拠点にふさわしい都市機能が集積している。また、高層マンションの立地も進み、広域拠点の利便性を生かした都市型居住が進んでいる。
- 仙台塩釜港周辺地区では、仙台港背後地土地区画整理事業の完了等に伴い、倉庫・運輸・工業施設

が増加し、国際的な経済・物流機能が集積している。また、仙台うみの杜水族館の整備等により、賑わいが創出され、交流機能も強化されている。

- 青葉山周辺地区では、東北大学青葉山新キャンパスの整備や国際センター展示棟の建設等により、国際的な学術文化交流機能が集積している。また、次世代放射光施設の建設も始まり、さらなる集積の動きが進んでいる。

(泉中央地区)

- 近年の土地利用動向として、住宅以外は大きな変化がみられない。
- 泉区役所建替え計画や、同計画と連携したさらなる交通環境の改善に向けた検討を行っている。

(長町地区)

- 近年もマンション等の立地が継続しているほか、大規模な未利用地も一部残っている。
- まちづくり専門家派遣による新旧市街地が連携したまちづくりの検討を行っている。

(仙台塩釜港周辺地区)

- 蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業地内に、事業の進捗にあわせて、新たな産業の集積が始まっている。

(青葉山周辺地区)

- 次世代放射光施設の立地決定に伴い、周辺地区を含め関連産業の立地計画が動き出している。

### 方針3 都市構造の基軸となる都市軸の形成

主な施策展開の方向

- ① 地下鉄東西線沿線に地域特性や多様な資源を生かした都市機能の集積
- ② 南北線沿線に都心と広域拠点との連携を強化する都市機能の集積・更新
- ③ 都市軸沿線居住の推進

#### 主な取り組み実績等

- 東西線の開業を受け沿線人口が増加し、商業施設、文教厚生施設も増加
- 東西線沿線における地価の上昇
- 東西線沿線の地域特性を踏まえ、六丁の目地区（H25 用途地域）、八木山動物公園駅前地区（H26 地区計画）、卸町地区（H26 地区計画）の都市計画を変更
- 東西線沿線提案募集により、卸町地区（H29 地区計画）、六丁の目西町地区（H29 用途地域）の都市計画を変更
- 青葉通一番町駅の出入口と一体となった一番町二丁目四番地区再開発事業の施行（H26 竣工）
- 荒井駅周辺の複数の土地区画整理事業が完了（荒井（H29）、荒井東（H29）、荒井南（H28）、荒井西（H30））
- 荒井東地区において、都市再生推進法人として指定した一般社団法人荒井タウンマネジメントの提案を受け、都市再生整備計画を策定（H29）
- 富沢駅周辺土地区画整理事業が完了（H28）
- 長町一丁目周辺地区において、新市立病院の建設とあわせてリップルロードの再整備を実施（H26）
- 河原町駅周辺において、被災市街地優良建築物等整備事業により共同建替えを実施（イガスト・ゲート河原町、プロモ河原町）（H25）



地区計画の変更（卸町地区）



富沢駅周辺土地区画整理事業

検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 地下鉄東西線沿線では、荒井駅周辺の土地区画整理事業や、青葉通一番駅周辺での再開発事業等による都市基盤整備が進んでいる。また、東西線沿線提案制度による都市計画の変更を行い、地域特性や資源を生かした施設の立地も進んでいる。しかし、駅周辺の低未利用地からの土地利用転換が進んでいない地区もある。
- 地下鉄南北線沿線では、富沢駅周辺土地区画整理事業の完了により都市基盤が整備され、周辺の土地利用が進展した。
- 地下鉄沿線の人口増加にあわせて、暮らしに必要な都市機能の集積も進み、都市構造の基軸となる都市軸の形成が着実に進んでいる。
- 六丁の目駅周辺の土地利用転換に向けて仙台工業団地の移転事業が進んでいる。
- 長喜城東地区において土地区画整理事業の検討が行われている。
- 旭ヶ丘駅前の公共複合施設（（仮）青葉障害者センターほか）整備の検討を行っている。
- 富沢駅西土地区画整理事業が継続して行われている（令和2年度完了予定）。

## 方針4 良好な市街地の形成

### 主な施策展開の方向

- ① 鉄道沿線区域の暮らしを支える都市機能の充実
- ② 工業・流通・研究区域に産業機能の集積と産業構造の変化に対応した地域産業の集積

### 主な取り組み実績等

#### 【鉄道沿線区域】

- 鉄道沿線区域で人口が増加し、商業施設、文教厚生施設も増加
- 仙台港背後地土地区画整理事業が完了（H26）（再掲）
- 田子西土地区画整理事業が完了（H28）
- 第7回線引き見直しにおいて、鉄道駅周辺で暮らしの質の向上や交流・賑わいの創出を図る地区として、愛子地区、柳生地区を市街化区域編入予定地区に位置付け（H30）
- 岩切駅の南北自由通路を供用開始（H30.11）

#### 【工業・流通・研究区域】

- 明通地区において、生産・流通などの産業集積を促進するため、地区計画を変更（H24）
- 第7回線引き見直しにおいて、新たな産業用地の創出のため、幹線道路結節点で産業系の土地利用を図る地区として、岩切地区を市街化区域編入予定地区に位置付け（H30）
- 次世代放射光施設の立地決定（H30）（再掲）



仙台港背後地土地区画整理事業



次世代放射光施設（パース）  
※一般財団法人光科学イノベーションセンター提供

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 鉄道沿線区域においては、交通利便性を生かした沿線居住が進み、人口の増加にあわせて、暮らしに必要な都市機能の集積も進んでいる。
- 工業・流通・研究区域においては、産業機能が集積するとともに、徐々に機能更新も進んでおり、良好な市街地の形成は一定程度進んでいる。

#### （鉄道沿線区域）

- 愛子地区、柳生地区で土地区画整理事業の検討が行われている。

#### （工業・流通・研究区域）

- 岩切地区で土地区画整理事業の検討が行われている。
- 原町東部地区において産業系施設の機能更新や入れ替わりが徐々に進んでいる。
- 蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業地内に、事業の進捗にあわせて、新たな産業の集積が始まっている（再掲）。
- 次世代放射光施設の立地決定に伴い、周辺地区を含め関連産業の立地計画が動き出している（再掲）

## 方針 5 郊外区域の地域再生

### 主な施策展開の方向

- ① 暮らしを支える都市機能の維持・改善
- ② 生活に必要な地域交通の確保
- ③ さまざまな関連分野が連携した地域活動の活性化

### 主な取り組み実績等

- 人口が増加し、商業施設も増加している
- 震災以降、郊外の住宅団地で土地利用が進展し空宅地が減少
- 寺沢地区（H28）、パークシティ南吉成地区（H29）において、医療・福祉施設の整備が必要になったことから、地区計画を変更し当該施設の立地を図った
- 川平地区で私立高校の機能更新を通じて地域活性化を図るため、用途地域を変更（H30）
- 鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業により、住宅の建替え（H29）、団地全体のコミュニティの活性化を図る施設の整備等を行った
- 地域交通スタート支援事業の実施（H30～）（燕沢地区）
- まちの持続性確保や交流人口拡大に取り組む事業に補助金を交付する、郊外住宅地・西部地区まちづくりプロジェクトを実施（H29～）（鶴が丘地区等）



鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業



地域交通（のりあいつばめ）

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 郊外区域においては、人口の増加にあわせて、商業施設も増加する等、暮らしを支える都市機能は概ね維持されている。また、地域に必要な施設の立地を誘導するため、都市計画の変更を行い、機能の改善に取り組んだ。  
一方、高度経済成長期に造成された住宅団地等では、一部の地区で人口が減少し、今後空き家や空き地の増加が懸念される。
- 地域交通による、地域の足の確保に向けた取り組みを進めており、様々な地区で検討に着手している。
- 郊外住宅地・西部地区まちづくりプロジェクトの実施等により、地域住民と連携し、地域活動の活性化や地域の課題解決に向けた取り組みを進めている。
- 泉パークタウンの最終開発区域である第6住区の造成工事が行われている。
- 同地区で、スマートシティの検討が行われている。
- 泉パークタウンにおいて、将来の自動運転技術の導入を見据えて、東北大学などから構成される産学官組織が、電気自動車（EV）の低速小型バスによる走行の実証実験を実施（R1.5）
- 茂庭土地区画整理事業が継続して行われている（令和2年度完了予定）。

## 方針6 自然環境の保全・継承

### 主な施策展開の方向

- ① 豊かな自然環境や水環境の保全・継承
- ② 集落・里山・田園環境の保全と農村地域の活性化
- ③ 東部地域の貴重な自然環境と恵み豊かな集落・田園環境の再生

### 主な取り組み実績等

- 環境影響評価制度や土地利用調整条例の適切な運用により、自然環境や水環境の保全、開発行為による環境負荷の低減
- 栢江地区、燕沢三丁目地区、郷六地区を特別緑地保全地区に指定（H27）
- 仙台の歴史的・文化的な景観をつくる屋敷林（居久根）を杜の都の環境をつくる条例に基づく保存樹林に指定（3地区）
- 仙台東地区ほ場整備事業の実施
- 農業振興地域制度に基づく優良農地の保全
- 農業の6次産業化促進事業により、秋保ヴィレッジがオープン（H26）
- 生出地区、作並地区等にまちづくり専門家を派遣し、地域の課題整理と活性化案の検討を支援
- 海岸防災林や居久根を含む東部地域のみどりの再生のため、ふるさとの杜再生プロジェクトを実施



特別緑地保全地区（郷六地区）



ふるさとの杜再生プロジェクト（市民植樹）

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 環境影響評価制度や土地利用調整条例の適切な運用、特別緑地保全地区の指定等により、豊かな自然環境や水環境、田園環境、集落・里山が持つ環境機能の保全が一定程度図られている。
- ふるさとの杜再生プロジェクトや仙台東地区ほ場整備事業を実施し、東部地域の自然環境の再生が進んでいる。
- 東部沿岸部の新たな魅力や価値創出を目的とした防災集団移転跡地利活用事業において、13事業候補者が決定。順次利活用事業が実施されていく予定。

## 2 基本的な方向2【交通】

○公共交通を中心とした利便性の高い総合交通体系の構築を図ります

### 方針7 鉄道を中心とした総合交通体系の構築

主な施策展開の方向

- ① 地下鉄東西線の整備
- ② 既存鉄道の機能強化
- ③ 鉄道と連携したバス路線網への再編
- ④ 交通結節機能の強化
- ⑤ 都市活動を支える幹線道路網の構築
- ⑥ 広域交通基盤の防災機能の強化

#### 主な取り組み実績等

- 地下鉄東西線の開業（H27.12）
- 東西線開業にあわせて、定時性・速達性の高い鉄道に乗り継ぎができるバス路線網に再編
- 仙台駅駅前広場の再整備（H25～）や仙台駅東西自由通路の拡幅（H28.3）による交通結節機能の強化を実施（再掲）
- 薬師堂駅前広場や八木山動物公園駅へのP&R駐車場などの整備、荒井駅や南北線主要駅におけるP&Rの実施
- 都市計画道路網の見直しに伴う都市計画の変更手続きをH24に開始し、H28に全ての路線の変更が完了
- 川内旗立線（ひより台大橋）などの東西線関連道路、宮沢根白石線（南鍛冶町工区）などの骨格幹線道路の整備を実施
- 仙台駅などの主要な駅で、民間事業者などの協力を得て、帰宅困難者を受け入れる一時滞在場所を確保



地下鉄東西線



川内旗立線（ひより台大橋）

#### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 地下鉄東西線が開業し、南北線と一体となって十文字型の都市軸の骨格となる交通体系が完成した。また、開業にあわせて、バス路線網の再編や仙台駅駅前広場の再整備等、交通結節機能の強化を進めたことで、鉄道を中心とした総合交通体系の構築が図られている。
- 都市計画道路網の見直しや、地下鉄東西線関連道路、骨格幹線道路の整備により、都市活動を支える幹線道路網の構築が一定程度進んでいる。しかし、都市計画道路で未着手の区間が残っている。
- 鉄道利用者数は増加傾向だが、路線バス利用者数は減少傾向にある。
- 仙台東道路の事業化に向けた検討が行われている。

## 方針 8 便利で快適な交通環境の構築

### 主な施策展開の方向

- ① 乗り継ぎ利便性の向上
- ② 利用しやすい運賃やサービスの導入
- ③ 交通施設のバリアフリー化の推進

### 主な取り組み実績等

- 東西線の開業に合わせたバス運行ダイヤの見直し、均一運賃制度の導入（H27～）
- IC乗車券「icsca」の導入（H26～）
- 東西線の開業を機に「学都仙台 市バス・地下鉄フリーパス」を2種類から7種類に拡充
- 地下鉄各駅改札付近での列車発時刻表示を開始（H31.3）
- 東西線各駅へのES・EVの設置、南北線仙台駅、長町一丁目駅等へのES・EVの増設
- 南仙台駅自由通路のEV供用開始（H29.3）、岩切駅の自由通路及びEVを供用開始（H30.11）
- 道路のバリアフリー化に向け道路特定事業計画を策定（H27 都心地区、H29 泉中央地区、長町地区、北仙台地区）し、歩道拡幅や段差改善等を実施
- ノンステップバスの増加
- 広告付きバス停上屋の増加
- 無電柱化推進計画（基本方針）を策定（H30）



IC乗車券「icsca」



ノンステップバス

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- IC乗車券の導入や、東西線の開業にあわせたバス運行ダイヤの見直し、新たな運賃制度の導入等を行い、公共交通の利便性が向上した。
- 地下鉄駅舎へのエスカレーター・エレベーターの設置や段差の解消、ノンステップバスの導入等により、交通施設のバリアフリー化が一定程度図られた。しかし、技術的課題等により、駅舎のバリアフリー化が実施されていない駅もある。

## 方針9 環境にやさしい交通手段への転換

### 主な施策展開の方向

- ① 過度な自動車利用から公共交通利用への転換
- ② 自転車利用の推進
- ③ 公共交通などの適正な利用の推進

### 主な取り組み実績等

- 八木山動物公園駅P & R駐車場の整備、荒井駅や南北線主要駅におけるP & Rの実施（再掲）
- 交通フェスタの開催による公共交通の利用促進に向けた意識醸成
- 仙台コミュニティサイクル事業の実施（ダテバイクの導入）
- 東西線各駅に駐輪場を整備
- 仙台市自転車の安全利用に関する条例を制定（H31.1）
- 転入者MM（モビリティ・マネジメント）、大学生MMの実施
- 小学生への「公共交通に関する学習」の実施（教材の提供、バス運賃箱等の模型貸し出し）



八木山動物公園駅P & R駐車場



仙台コミュニティサイクル事業（ダテバイク）

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- パーク＆ライド駐車場や駐輪場の整備等により、鉄道への乗り継ぎ利便性が向上し、公共交通の利用が促進された。
- 仙台コミュニティサイクル事業の実施等により、環境にやさしい自転車の利用が促進された。
- 交通フェスタの継続的な開催、モビリティ・マネジメントの実施等のソフト施策によって、公共交通の適正な利用が促進された。
- 第5回仙台都市圏P T調査での利用交通手段の変化（H14→H29）において、自動車の利用率がはじめて横ばいとなった。

# 3

## 基本的な方向 3【防災・環境】

○災害に強く、環境にやさしい「新次元の防災・環境都市」の構築を図ります

### 方針 10 災害に強く安全で安心な都市空間の形成

#### 主な施策展開の方向

- ① 都市施設の防災性向上などによる災害に強い都市の構築  
【都市施設などの防災機能強化】 【建築物の防災対策】  
【啓発などによる防災対策】 【浸水被害の軽減】
- ② 公共施設や都市施設などの整備と適切なマネジメントの推進
- ③ 高齢者などにやさしく子育てしやすい都市環境の構築
- ④ 防犯に配慮した都市環境の構築
- ⑤ 多重防御による総合的な津波対策と安全性の高いまちづくりの推進
- ⑥ 丘陵地などの安全で安心な宅地の確保

#### 主な取り組み実績等

- 下水道や橋などの都市施設の耐震化や雨水排水対策を実施
- 無電柱化推進計画（基本方針）を策定（H30）（再掲）
- 南蒲生浄化センターの復旧完了（H28）
- 仙台駅などの主要な駅で、民間事業者などの協力を得て帰宅困難者を受け入れる一時滞在場所を確保（再掲）
- 震災復興メモリアル施設整備事業により、「せんだい 3.11 メモリアル交流館」をオープンさせる（H27.12）とともに、震災遺構仙台市立荒浜小学校の一般公開を開始（H29.4）
- 戸建木造住宅や分譲マンションの耐震診断や耐震改修の支援を実施
- 杜の都防災力向上マンション認定制度の創設（H25）
- 各種ハザードマップを作成し防災に関する情報を市民に周知
- 仙台市公共施設総合マネジメントプラン（H26）や道路施設の長寿命化修繕計画（H25～）等を策定し計画的に改修等を実施
- 産業廃棄物処理施設等の適正な配置を図るため、建築基準法第 51 条ただし書き許可について都市計画審議会に付議し建築を許可（H28～、5 件）
- 荒井駅の上部空間に保育施設を整備し子育てのしやすい環境を整備
- 民間の創意工夫を最大限活用できる ESCO 事業により、道路照明施設の LED 化事業を実施（H28～）
- 東部復興道路整備事業（かさ上げ道路、津波避難道路）や避難施設の整備（13 か所、H29.3 に整備完了）による多重防御の構築
- 防災集団移転先 13 地区の宅地造成が完了（H27.3）
- 復興公営住宅全 3,206 戸の整備完了（H28.6）
- 造成宅地滑動崩落緊急対策事業の完了（H29.3）



県道塩釜巨理線（かさ上げ道路）



中野五丁目津波避難タワー

検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 都市施設等の防災機能強化や、建築物の防災対策、公共施設等の適切なマネジメント等により、災害に強い都市の構築が一定程度図られた。
- 東部復興道路整備事業や避難施設の整備により、多重防御による総合的な津波対策が進んでいる。
- 防災集団移転促進事業や造成宅地滑動崩落緊急対策事業等の復興事業が概ね完了し、安全性の高いまちづくりが進んでいる。
- 中心部震災メモリアル拠点施設整備の検討を行っている。
- 多重防御の要となるかさ上げ道路が令和元年度秋に完成予定となっている。

## 方針 1 1 エネルギー負荷の小さい都市空間の形成

主な施策展開の方向

- ① 地域で活用できる高効率エネルギーシステムの推進
- ② エコモデルタウンの構築

主な取り組み実績等

- 災害時の自立的電源の確保や平常時のCO2削減を図るため、指定避難所等196カ所に防災対応型太陽光発電システムを導入
- 上記システムを用いて、仮想発電所（VPP）技術を活用した防災環境配慮型エネルギーマネジメントの構築に向けた取り組み（避難所発電システムの実証事業）を実施（H30～）
- 田子西地区、荒井東地区に、さまざまな方法で発電した電気を効率よく組みあわせて供給するためのエネルギーマネジメントシステムとHEMSを導入（H25年度末）



防災対応型太陽光発電システム



エコモデルタウン（エネルギーセンター）

検証・評価（●）と近年の動向（■）

- コージェネレーションシステムや地域冷暖房など、地域で活用できる高効率エネルギーシステムについては、地域への導入には至っていない。
- 田子西地区、荒井東地区において、復興公営住宅を中心にエネルギーマネジメントシステムを導入

し、エコモデルタウンの構築を進めた。

■泉パークタウン第6住区において、スマートシティの検討が行われている（再掲）。

## 4 基本的な方向4【緑・景観】

○都市の美しさと豊かさを備えた、都市空間の形成を図ります

### 方針12 緑豊かで潤いある都市空間の形成

主な施策展開の方向

- ① 緑と水による潤いのある都市空間の形成
- ② 市民ニーズを反映した魅力ある公園づくりの推進
- ③ 自然や歴史とふれあう交流ゾーンの再生

#### 主な取り組み実績等

- 栢江地区、燕沢三丁目地区、郷六地区を特別緑地保全地区に指定（H27）（再掲）
- 仙台の歴史的・文化的な景観をつくる屋敷林（居久根）を杜の都の環境をつくる条例に基づく保存樹林に指定（3地区）（再掲）
- 広瀬川創生プランに基づく水辺空間の利活用イベントの実施（広瀬川で遊ぼう等）
- 市民ニーズを反映し、西公園再整備事業や青葉山公園整備事業等の公園整備を実施
- 都市公園面積が増加（H27～）
- 海岸公園の全面利用が再開（H30.7）
- 海岸防災林や居久根を含む東部地域のみどりの再生のため、ふるさとの杜再生プロジェクトを実施（再掲）



あすと長町中央公園



海岸公園（荒浜地区）

#### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 特別緑地保全地区の指定による緑地の保全や、居久根等の地域の自然資源の保全、広瀬川創生プランに基づくイベントの実施等により、緑と水による潤いのある都市空間の形成が進められている。
- 市内外から多くの人々が訪れる西公園や青葉山公園のほか、市民に身近な街区公園等の整備に際し、市民ニーズを反映して魅力ある公園づくりを推進した。
- 津波により甚大な被害のあった海岸地域では、海岸公園の全面利用が再開するとともに、海岸防災林等の再生が進んでおり、市民が自然とふれあうことができる交流ゾーンの再生が図られている。
- パークPFI制度の活用等、榴岡公園の活性化の取り組みが進んでいる。

## 方針 1 3 風格ある都市景観の形成

### 主な施策展開の方向

- ① 杜の都にふさわしい都市景観の形成
- ② 魅力的な街並みの形成
- ③ 歴史や文化・伝統などを生かした景観の形成

### 主な取り組み実績等

- 「杜の都」景観計画にもとづき、建築物や工作物の形態意匠・高さ・色彩などを制限し、都心部からの周囲の緑などの眺望を保全
- 屋外広告物条例にもとづき、許可申請制度等による屋外広告物の規制を実施
- 青葉通地区（H27）、宮城野通地区（東側）（H28）で景観地区を都市計画決定
- 青葉通地区では新たに街並み形成ガイドラインを策定、宮城野通地区ではガイドラインを改定し、魅力ある中心市街地の景観を創生
- 無電柱化推進計画（基本方針）を策定（H30）（再掲）
- 杜の都景観重要建造物等を H29 以降に 3 件指定（旧針惣旅館等）



青葉通



杜の都景観重要建造物（旧針惣旅館）

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 「杜の都」景観計画に基づく制限の実施により、良好な景観形成を推進するとともに、都心部からの周囲の緑などの眺望が保全されている。一方、都心部やその周辺で、建物の建築によりオープンスペースや緑を確保したものの、まちの賑わいや潤いの創出には十分につなげていない。
- 屋外広告物条例に基づく規制の実施により、屋外広告物と街並みとの調和が図られているが、郊外等では、派手な色彩や過度に設置された広告物も見られる。
- 青葉通地区、宮城野通地区での街並み形成ガイドラインの策定により、杜の都のシンボルロードにふさわしい風格ある街並みの形成が徐々に進んでいる。

## 5 基本的な方向5【市民協働】

○きめ細かなまちづくりを支援するとともに、  
市民力の拡大と新しい市民協働の推進を図ります

### 方針14 きめ細かなまちづくりへの総合的な支援

#### 主な施策展開の方向

- ① 地域特性に応じたきめ細かな対応
- ② 地域住民のまちづくり活動の支援強化
- ③ 地域住民との情報共有

#### 主な取り組み実績等

- 市民主体のまちづくり活動を支援し、地域の特性や資源を活かした個性あるまちづくりを進めるため「まちづくり専門家」を派遣（各年度約15地区）
- 泉中央地区で、広域拠点にふさわしい機能集積を図るため、都市計画提案制度を活用し高度地区及び地区計画を変更（H25）
- H25以降、都市計画提案制度を活用した都市計画変更を6件実施
- 地区計画ガイドにより、地域住民に制限内容を分かりやすく情報提供
- 都市計画基本図等について、H25.2からインターネット上でデータを公開しダウンロードを開始



まちづくり専門家派遣（勉強会）



まちづくり専門家派遣（委員会）

#### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- まちづくり専門家を派遣する等、地域住民主体による、地域特性や資源を活かしたまちづくり活動への支援を行ったほか、地区計画ガイドや都市計画基本図のダウンロードサービス等、積極的な情報提供を行い、まちづくりへの総合的な支援に取り組んでいる。
- 都市計画提案制度を活用した地域発意の都市計画変更が行われる等、地域住民主体のまちづくり活動が徐々に浸透してきている。

## 方針 15 市民力の拡大と新しい市民協働の推進

### 主な施策展開の方向

- ① 市民参画の機会の拡充
- ② まちづくり主体の交流と連携の推進
- ③ 市民力が発揮できる新しい市民協働の推進

### 主な取り組み実績等

- H24 に青葉通まちづくり協議会が設立され、これまでまちづくり勉強会等を開催。H30. 9 には「青葉通まちづくりビジョン」が本市に提言された
- H30 に定禅寺通活性化検討会が設立され、これまでに市民公開イベント等を開催
- 泉中央駅前地区活性化協議会による、地域住民等が自ら企画・実施するイベントの実施と、国家戦略特区による道路占用許可の特例を活用した駅前広場の賑わい空間の創出（R1. 5 には、その先導性や継続性が評価され、「第 8 回まちづくり法人国土交通大臣表彰」の受賞が決定）
- 荒井東地区において、都市再生推進法人として指定した一般社団法人荒井タウンマネジメントの提案を受け、都市再生整備計画を策定（H29）（再掲）
- 一般社団法人荒井タウンマネジメントは、荒井東 1 号公園において本市と締結した都市利便増進協定により、公園全体の維持管理を行うとともに、地元住民と連携し、マルシェ等の賑わいづくりを定期的に行っている
- 民間の遊休不動産や公共空間等、既存ストックの活用に向けたセミナーのほか、せんだい家守講座やせんだいリノベーションまちづくりスクールなどの実践型ワークショップを開催
- 実践型ワークショップを受講した民間事業者が、H28 より肴町公園や定禅寺通等において、マルシェ等の社会実験的イベントを行いながら、回遊性の向上や公共空間の維持管理も含めた持続的なエリアマネジメントに向けた検討を実施



青葉通まちづくり協議会



せんだいリノベーションまちづくりスクール

### 検証・評価（●）と近年の動向（■）

- 青葉通まちづくり協議会をはじめとした地元団体によるまちづくり活動が活発化しており、まちづくりへの市民参画が拡大している。
- 民間主導によるエリアマネジメントについて、その活動を支援しているほか、公民連携によるリノベーションまちづくりにも取り組む等、市民協働の取組みが着実に広がってきている。