

仙台市立地適正化計画

多様な活動に挑戦できるまち・仙台
～複層的な都市機能の集積と安全・安心な居住環境の形成～

【概要版】

仙台市

1章 立地適正化計画の策定目的・位置付け

1-1 制度概要

立地適正化計画は、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。

1-2 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（居住誘導区域、都市機能誘導区域）及び誘導する施設（誘導施設）、防災・減災対策の取組（防災指針）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。

1-3 計画の位置付け等

◆ 根拠法令

都市再生特別措置法第81条

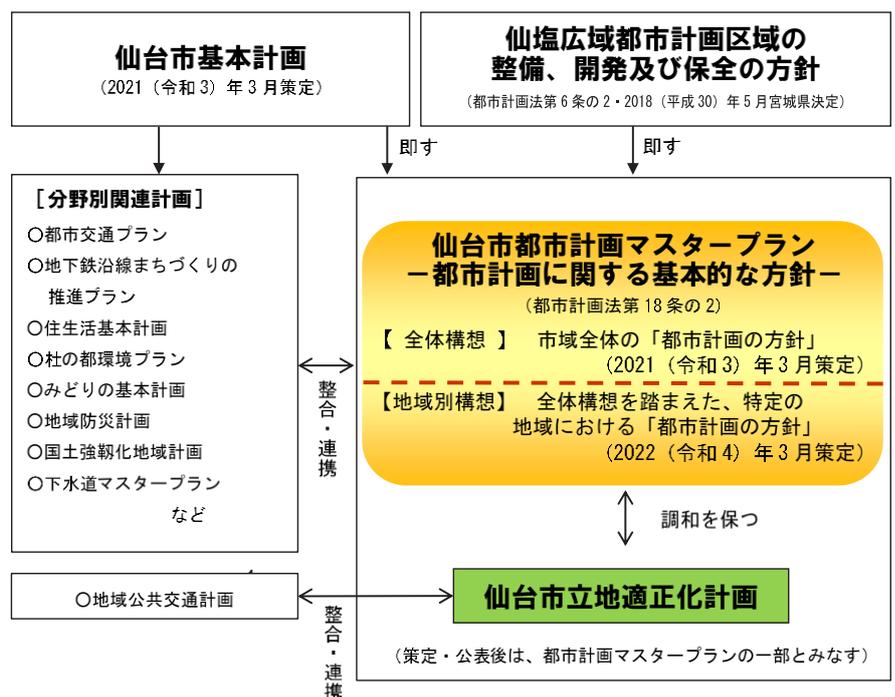
◆ 対象区域

都市計画区域

◆ 計画期間

2023（令和5）年度

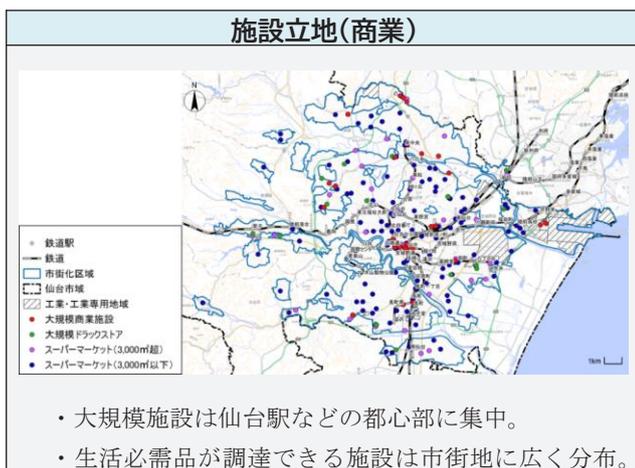
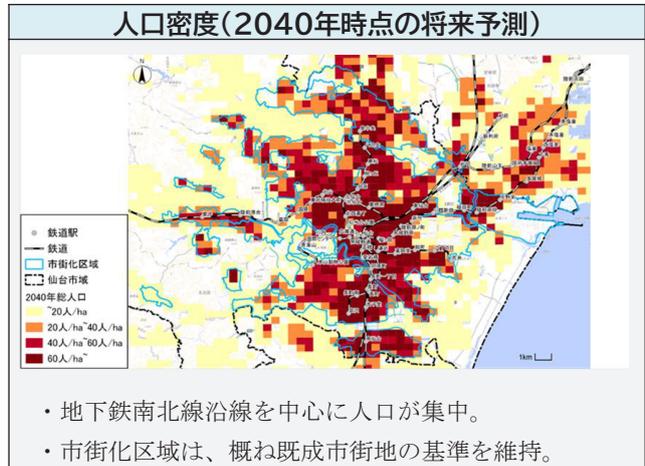
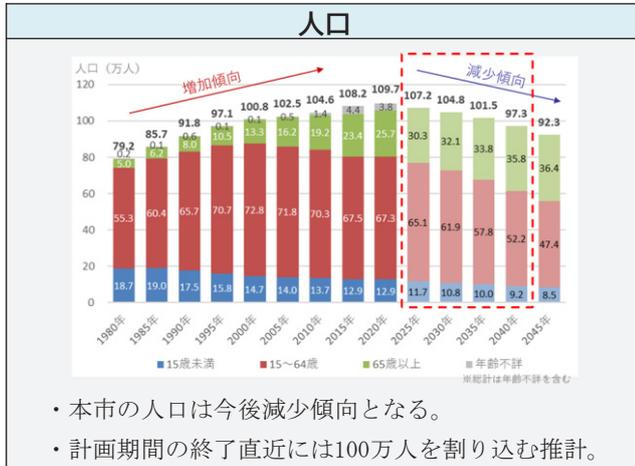
～2042（令和24）年度



2章 本市の都市現状の分析・整理

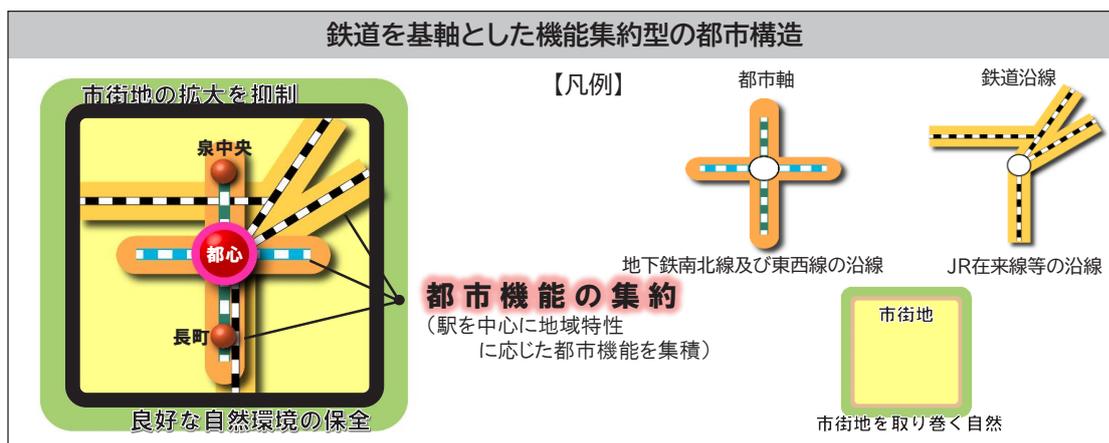
2-1 都市現状の把握・分析

本計画の策定にあたっては、具体的な誘導区域や誘導施設の検討に先立ち、以下をはじめとする客観的データを用いて、都市をとりまく現状や将来動向の推計に関する把握・分析を行っています。



2-2 基本とする都市構造

本計画では、本市都市計画マスタープランに掲げる、都心・広域拠点(泉中央地区・長町地区)・都市軸・鉄道沿線へ都市機能の集積を図る「鉄道を基軸とした機能集約型の都市構造」を基本とする都市構造とし、適正な土地利用や都市機能の誘導の推進に取り組みます。



3章 仙台市立地適正化計画の理念と基本方針

3-1 本計画の理念

「多様な活動に挑戦できるまち・仙台」

～ 複層的な都市機能の集積と安全・安心な居住環境の形成～

- ・本計画で定める各区域において、各々担うこととなる複層的な都市機能の集積、安全・安心な居住環境の形成により、これまで以上に市街地を「つかい」、多様な活動が展開される都市を目指すため、各区域が受け持つ機能を示すことにより、都市計画マスタープランの具現化を図ります。
- ・都市機能や居住環境の適切な誘導により、基本計画や都市計画マスタープランで掲げる挑戦を重ねること、都市の魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能な選ばれる都市を目指します。

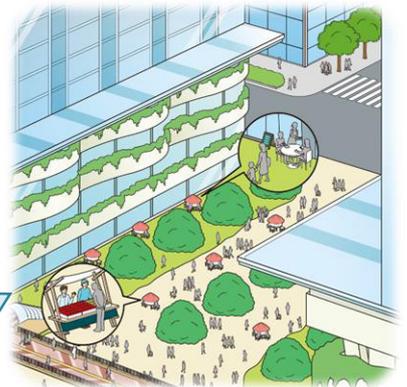
3-2 本計画の基本方針

①世界とつながる最上級の都市空間を目指す都心の機能強化



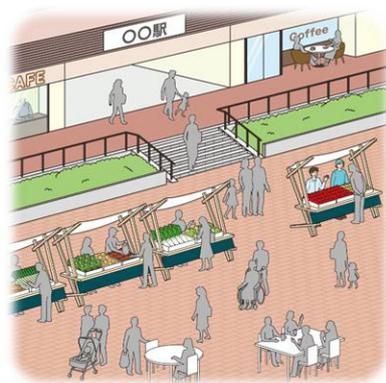
高機能オフィスをはじめとする高次都市機能の集積により、国際競争力を有する都心の機能強化を図ります。

都市空間の利活用や都心交通環境の再構築などにより、交流、回遊を生み出す都市空間の形成を推進します。



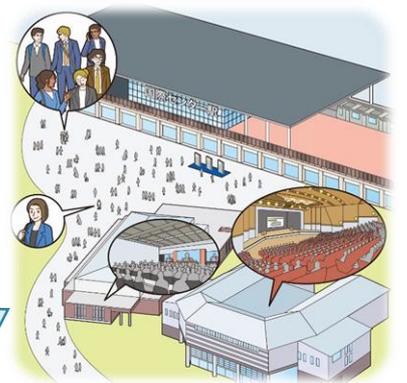
【基本方針の達成により実現される生活イメージ】

②機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化



広域拠点における様々な都市機能の集積により、マルシェや地域交流イベントなどの多様な活動を支えます。

都心と隣接する地理的な特性を生かした国際学術文化交流拠点に必要な機能を集積することで、文化と交流の活動、発信を支えます。



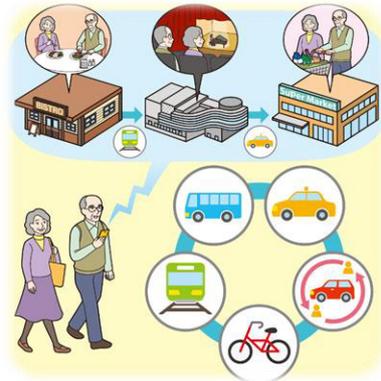
【基本方針の達成により実現される生活イメージ】

③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積



分かりやすい運行ダイヤや運行間隔の設定、誘導案内の改善等による利便性向上を図り、質の高い公共交通を確保していきます。

目的地までのルートや移動手段、飲食店やイベント等の検索・予約・決済をスマートフォンなどで行うことができるMaaSを推進します。



【基本方針の達成により実現される生活イメージ】

④多様なライフスタイルに応じた持続可能で快適な居住環境の形成



多様化する暮らしに応じた土地利用の誘導により、子育て世帯が住みよい家を求めることができるようになるなど、快適な居住環境の形成を図ります。

地域の特性や資源を活かした個性あるまちづくりの推進などにより、落ち着いた雰囲気働くことのできるコワーキングスペースの整備等、地域特性に応じた居住環境の形成を図ります。



【基本方針の達成により実現される生活イメージ】

⑤地域ごとの災害リスクを考慮した安全・安心な都市空間の形成



建築物や公共インフラの耐震化、長寿命化や修繕等により、土地利用の誘導を図るための災害に強い強靱な都市構造の実現を図ります。

防災図上訓練やハザードマップの確認等を通して各地区に潜在する災害リスクを明らかにし、必要な取組を推進することで安全・安心な都市空間の形成を図ります。



【基本方針の達成により実現される生活イメージ】

4章 誘導区域および誘導施設の設定

4-1 居住誘導区域

◆ 居住誘導区域の設定の考え方

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。

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、居住誘導区域に含めないこととします。

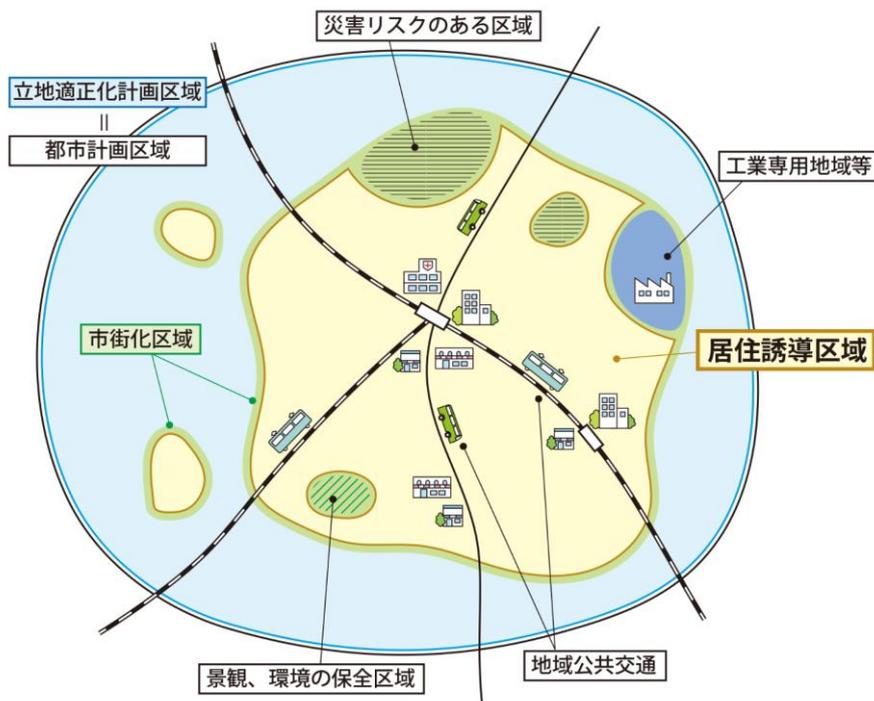


図 居住誘導区域のイメージ図

4-2 都市機能誘導区域

◆ 都市機能誘導区域等の設定の考え方

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。

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。

【都市機能誘導区域】

都心をコアゾーン・センターゾーン・アウトゾーンの3つに分類し、広域拠点の泉中央地区、長町地区、機能拠点の国際センター駅周辺、地下鉄沿線の都市軸、フィーダー区間のアクセス駅となる交通結節点について、用途地域や地形状況等を踏まえた上で、誘導施設を集積する区域を設定します。

【生活利便施設集積促進区域】(本市独自の設定エリア)

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）のエリアを基本として定めます。

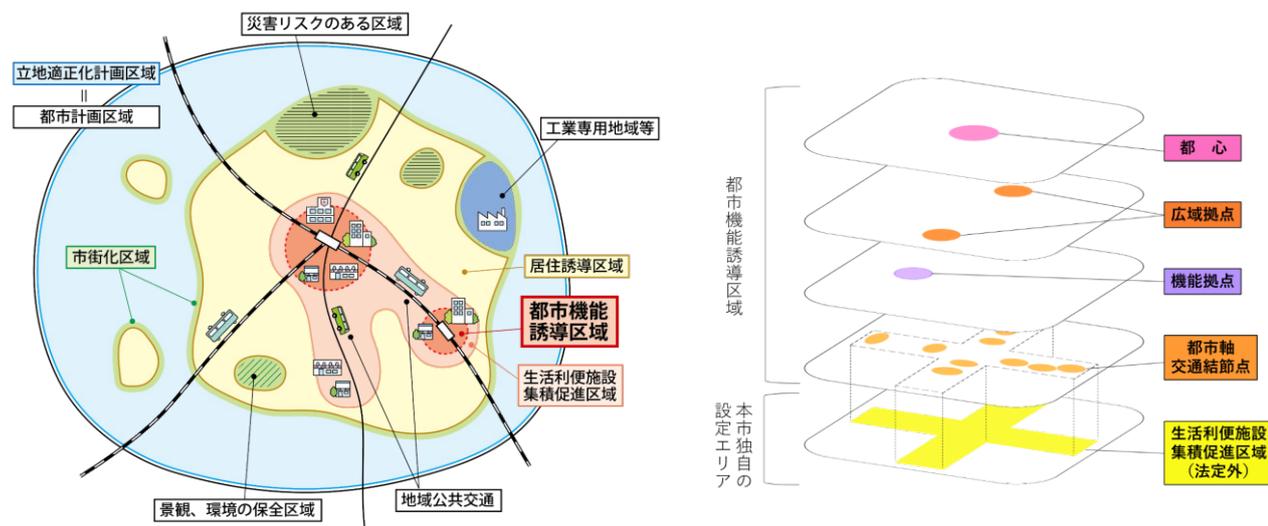


図 都市機能誘導区域等のイメージ図

4-3 誘導施設等

◆ 誘導施設等の考え方

○ 誘導施設

医療・福祉・子育て・商業等、居住者の共同の福祉又は利便の向上のために必要な施設であって、都心や拠点、都市軸など特定の地域に集積すべき施設です。

◆ 都市機能誘導区域別の誘導施設等の設定

都市機能誘導区域ごとに誘導施設等を以下のように設定します。

機能	区域・施設分類 誘導施設	都心・コアゾーン		都心・センターゾーン		都心・アウターゾーン	
		誘導施設	集積促進施設 (法定外)	誘導施設	集積促進施設 (法定外)	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(法定外)

- ・市街地全域に広く分布するもので、特定の地域に集積させる施設ではないものの、都市軸等に着実に立地すべき施設として本市独自に位置付けます。
- ・上記のほか、居住者の共同の福祉又は利便の向上に直接結びつかないものの、国際競争力の強化や文化・学術・研究機能などの、高次機能を有する施設を位置付けます。

広域拠点		機能拠点		都市軸・交通結節点		生活利便施設集積促進区域 (法定外)	
誘導施設	集積促進施設 (法定外)	誘導施設	集積促進施設 (法定外)	誘導施設	集積促進施設 (法定外)	誘導施設	集積促進施設 (法定外)
●				●			
●							
	○				○		○
●				●			
	○				○		○
●							
●				●			
	○				○		○
●				●			
	○				○		○
	○				○		○
●				●			
		●					
●		●					
●		●		●			
	○		○		○		○
			○				
			○				

※集積促進施設（法定外）は、届出制度の対象にはなりません。