

[都市計画のあらまし]

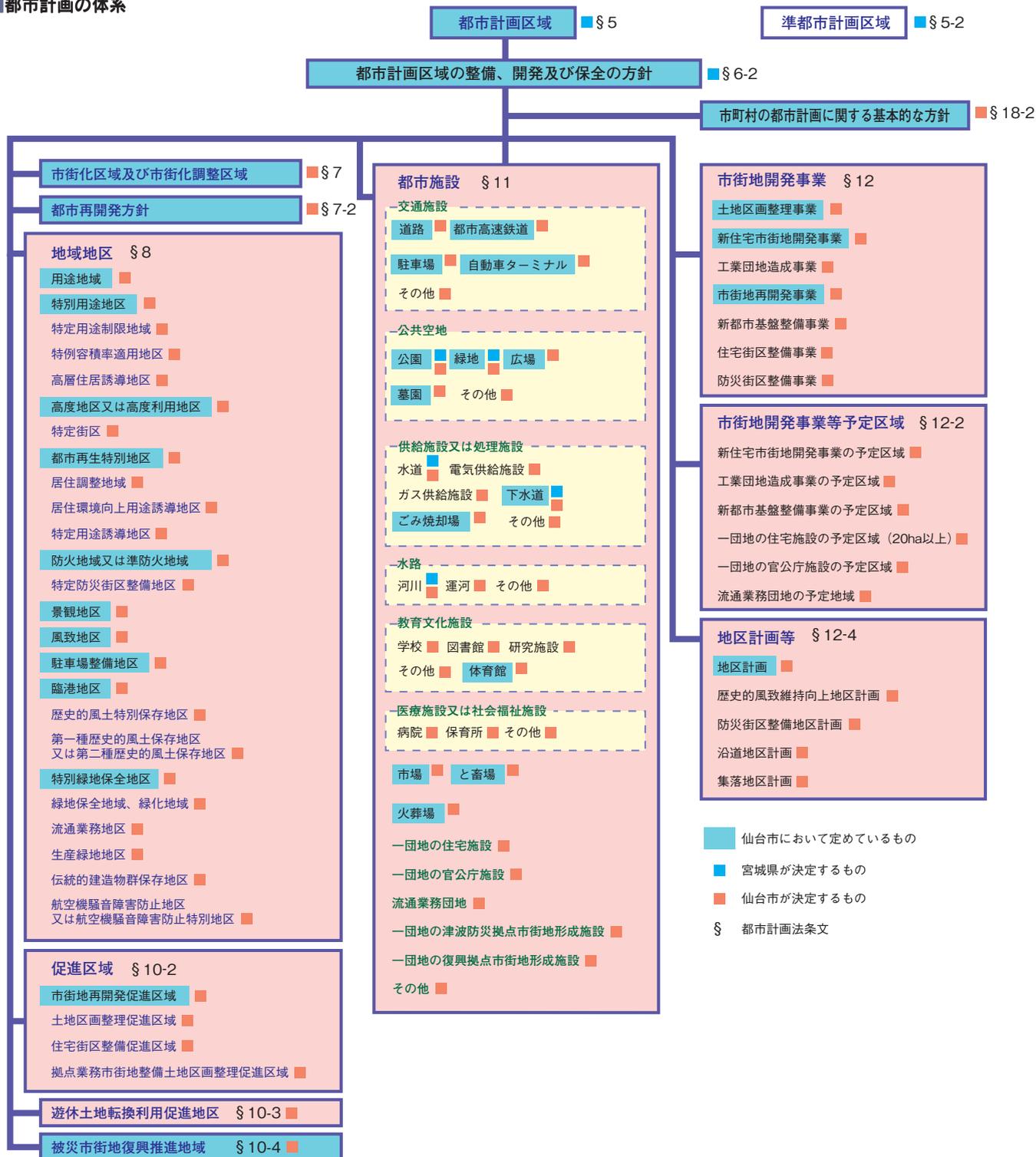
Outline of City Planning

都市計画の理念・目的

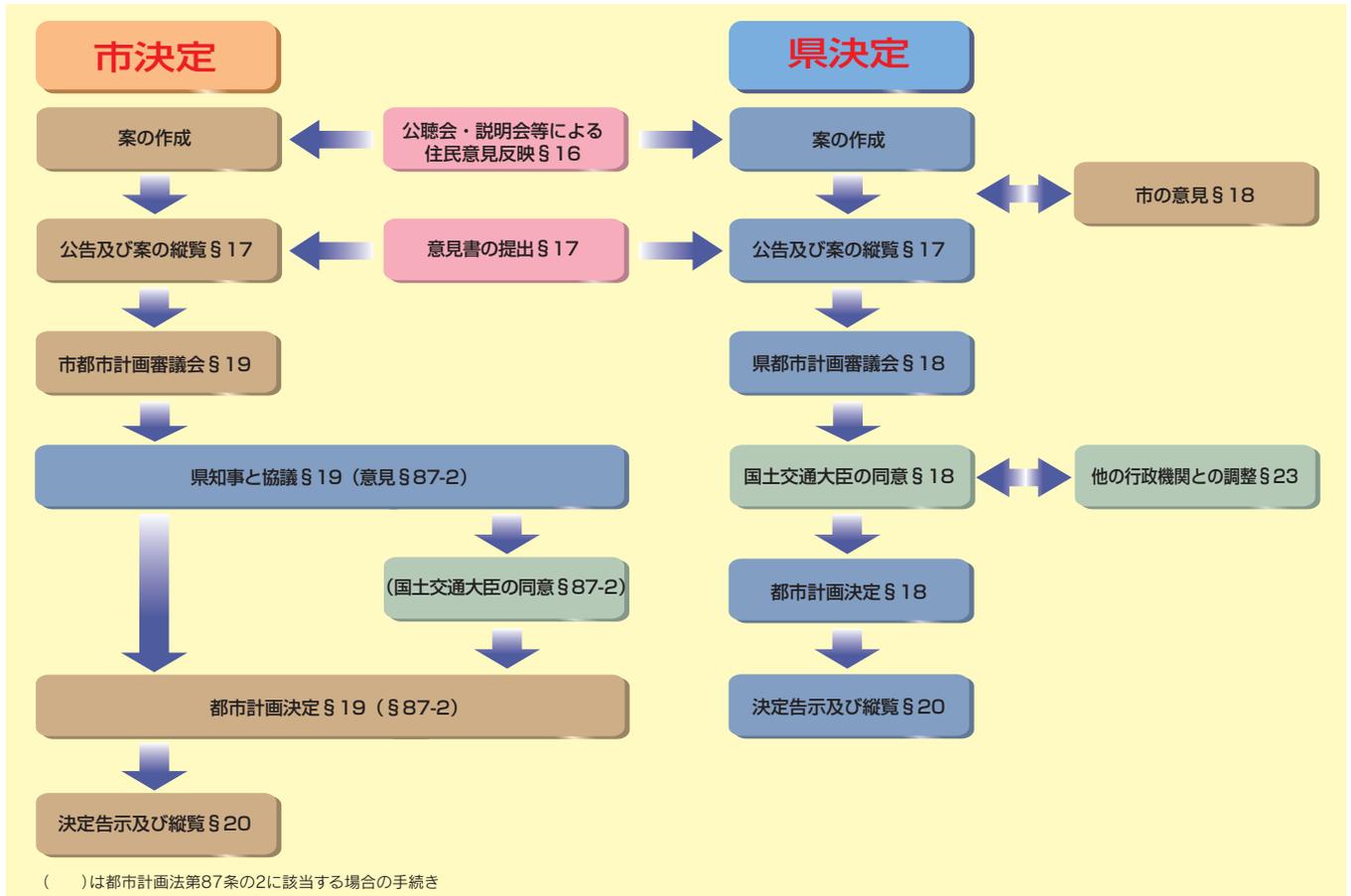
都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念としています。

この理念に基づいて、都市計画法では、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画の内容及び決定手続等に関し必要な事項を定めることによって、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することが目的になっています。

都市計画の体系



■都市計画決定の手続き(§=条) 平成24年4月1日以降



○仙台市が定める都市計画の手続き

- ・区域区分(市街化区域及び市街化調整区域との区分)
- ・都市再開発方針等
- ・地域地区(用途地域等)
- ・都市施設(道路、公園、下水道等)
- ・地区計画等

○宮城県が定める都市計画の手続き

- ・都市計画区域
- ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ・都市施設(公園※1、下水道※2等)
(※1)10ha以上の国が設置するもの
(※2)排水区域が2以上の市町村の区域にわたるもの

都市計画提案制度

平成14年度の都市計画法改正により、住民等の自主的なまちづくりの推進や地域の活性化のため、まちづくりに関する都市計画の提案制度が創設されました。この制度により土地所有者などは、一定面積以上の一体的な区域について、土地所有者の2/3以上の同意を得ることにより、市に対して都市計画の決定や変更を提案することができます。

地下鉄沿線まちづくりに係る都市計画提案制度

本市では、上記の都市計画提案制度に加え、地下鉄東西線の開業を契機とした開発機運の高まりを捉え、東西線沿線の民間開発を促進することを目的とした独自の都市計画提案募集制度を平成26年8月に創設しました。

令和5年4月からは、東西と南北の地下鉄駅を結ぶ地下鉄沿線(都市軸)において、駅周辺の土地の高度利用や、都市機能の集積を図るために、地下鉄南北線沿線にも対象を拡大しています。

法定の都市計画提案制度と異なり、土地利用計画の初期段階でも提案が可能であるため、提案による都市計画変更の可能性を見極めてから具体的な事業を進めることができるほか、提案できる土地の面積要件を無くしており、幅広い提案を対象としています。

まちづくり支援専門家派遣制度

市民が主体的に行う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推進するため、まちづくりを行っている団体にまちづくり専門家を派遣し、専門的な助言やまちづくりに関する情報提供等を行っていく制度です。

まちづくり活動の性格や熟度に応じて、まちづくりアドバイザー又はまちづくりコンサルタントを派遣します。

- まちづくりアドバイザー
勉強会や意見交換など、初期段階の活動のお手伝いをします。
- まちづくりコンサルタント
計画策定など、より進んだ段階の活動のお手伝いをします。



「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」 (都市計画区域マスタープラン)

「都市計画区域マスタープラン」は、長期的視点のもと、都市計画区域における土地利用の基本的な方向性を示し、都市計画の一体性及び総合性を確保するものです。

本市における都市計画は、「仙塩広域都市計画区域マスタープラン」に基づき策定されています。

なお、平成13年施行の改正都市計画法により、従来の「市街化区域の整備、開発又は保全の方針」が拡充され、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を都道府県が定めることになりました。

◆土地利用の方針

「多核連携集約型都市構造」実現のため、関連計画における都市機能の位置づけ、様々な都市機能の集積状況、交通条件等を踏まえ、業務地、商業地、工業地、及び流通業務地を配置します。また、住宅地については、集約適地の中～高密度の住宅地を、周辺部には中～低密度の住宅地を配置し、良好な市街地の形成を図っていきます。さらに、人口減少・超高齢社会においても持続可能なコンパクトなまちづくりを推進していくため、立地適正化計画制度を活用し、地域の特性を活かして都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めるなど、適切な土地利用を誘導していきます。

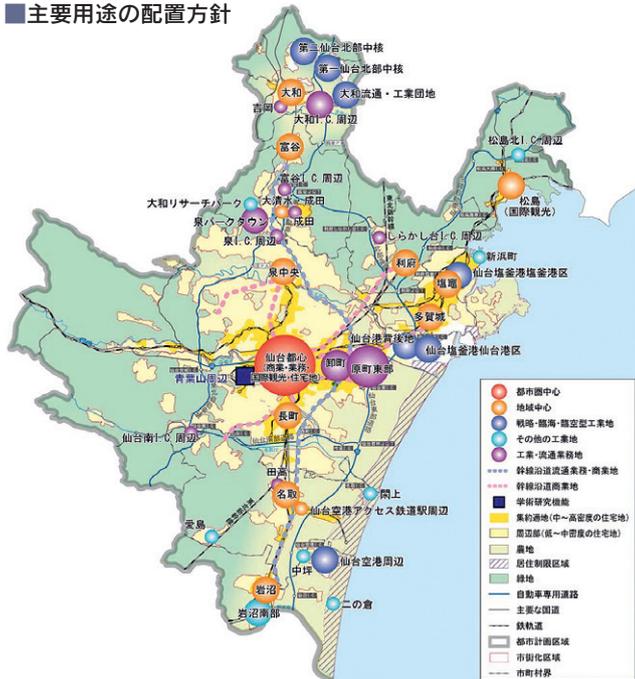
一方、市街化区域の周辺において関連する法令により保全が図られている良好な自然や農地等については、市街化調整区域としてその環境の維持を図っていきます。

なお、災害に強い都市構造を実現するため、区域区分に拘わらず、関連する法令により沿岸部の一部の居住を制限し、非居住系の土地利用を図ります。

◆交通体系の方針

「多核連携集約型都市構造」を支える交通軸の形成を図るとともに、過度に自動車交通に頼らない環境配慮型の都市構造を実現するため、地域公共交通網形成計画などを活用しながら総合的な交通体系の形成を目指します。

■主要用途の配置方針



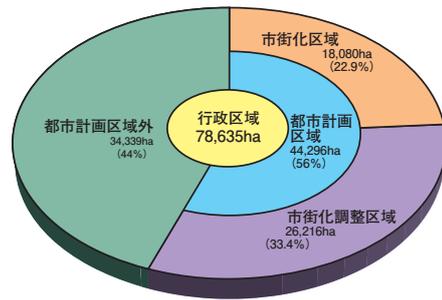
都市計画区域

都市計画区域は、自然的・社会的条件や人口、土地利用、交通量などの現況や推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要のある区域を指定します。

仙台市の都市計画区域は6市4町1村からなる仙塩広域都市計画区域（88,934ha）として指定されており、その面積は44,296haで、市面積（78,635ha）の56%を占めています。

（令和5年12月末現在）

■仙台市域における都市計画区域と区域区分



市街化区域及び市街化調整区域

無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図るため、都市計画区域を区分し、市街化区域及び市街化調整区域を指定しています。市街化区域は、市街化を促進する区域で、既成市街地と概ね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域に指定します。市街化調整区域は、市街化を抑制するために定める区域です。

市街化区域及び市街化調整区域（いわゆる線引き）の見直しは、概ね5年毎に行われる都市計画基礎調査に基づき、人口、産業等の見直し、市街化の現況及び動向を勘案し実施しています。

また、昭和57年の国の通達により設けられた保留地区制度により、「都市計画区域マスタープラン」において市街化を図る必要のある地区と位置づけられたものについては、計画的な市街地整備の見通しが確実となるまで市街化区域への編入を保留し、見通しが明らかになった時点で次回の線引きを待たずに随時市街化区域に編入する等、適切な見直しを行っています。

仙塩広域都市計画区域においては、昭和45年8月に当初決定を行い、その後昭和52年7月、昭和59年1月、平成3年3月、平成9年5月、平成16年5月、平成22年5月、平成30年5月と7回にわたり当該区域の見直しを実施しています。

- 市街化区域……………18,080ha
 - 市街化調整区域……………26,216ha
- （令和5年12月末現在）

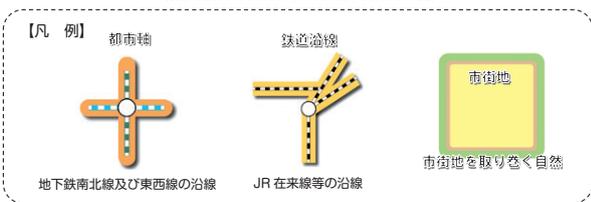
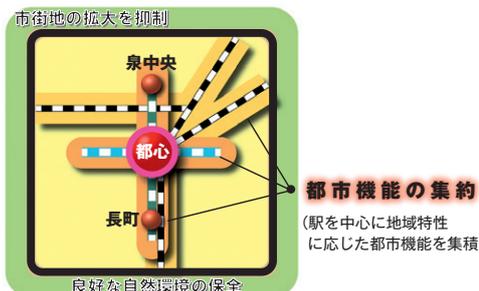
仙台市都市計画マスタープラン～都市計画に関する基本的な方針2021-2030～

本市では、平成11年に「都市計画の方針」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。都市づくりの目標の実現には時間を要するため、長期的な見通しを定めて取り組んでいく必要があります。また、人口減少や高齢化の一層の進展、激しさを増す都市間競争といった、時代環境の中で選ばれる都市となるためには、市民や企業等と連携して個性的で多様性のある都市づくりを行っていくことが求められます。

このようなことから、本市の都市づくりに関わる人々と共有しやすい形で長期的な視点に立った都市の将来像を示し、実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことを目的に、令和3年3月に本方針を策定しました。

基本とする都市構造

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。



都市づくりの目標像

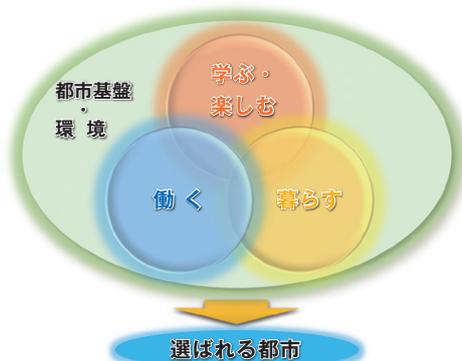
**「選ばれる都市へ挑戦し続ける
“新たな杜の都”」**
～自然環境と都市機能が調和した
多様な活動を支え・生み出す持続可能な都市づくり～

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

都市づくりは、日常生活における活動から生まれる身近なものであり、働く、学ぶ・楽しむ、暮らすといった一人ひとりの活動が掛け合わせり、いずれは大きな都市づくりへと繋がっていきます。

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。



都市づくりの基本方針

基本方針1：魅力・活力のある都心の再構築

- 国際競争力を有し、東北と世界を結びつける都市として成長するため、各エリアの特色強化による都心部の回遊性の向上、近未来技術の活用、イノベーションやトライアルの機会、居心地の良い憩いや交流の場の創出等を通して、躍動する都心としての魅力・活力の向上に資する再構築を図ります。

基本方針2：都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり

- 引き続き、持続可能で防災・減災にも資する、機能的・効率的な市街地を形成するため、地域特性に応じた多様な都市機能の適正な配置を図ります。
- 周辺環境との調和に配慮しながら、地域の特色を踏まえた都市機能の誘導や地域の活性化に資する、特色あるまちづくりの促進を図ります。

基本方針3：質の高い公共交通を中心とした交通体系の充実

- 過度に自家用車に依存しない、質の高い公共交通を中心とした交通体系の充実に取り組むとともに、広域的な交流・連携や、日常生活における移動を支える交通施策を推進します。

基本方針4：杜の都の継承と安全・安心な都市環境の充実

- 魅力ある「杜の都」を後世においても継承し、自然環境を生かした美しく快適な都市空間の形成を図ります。
- 生涯を通じて健やかに安全・安心に暮らせるまちとして、市街地の浸水対策等、災害に強い都市環境の充実を図ります。

基本方針5：魅力を生み出す協働まちづくりの推進

- 多様な価値観を尊重し合い、地域課題を解決して新たな魅力を生み出すため、市民・事業者・行政等の多様な主体の協働によるまちづくりの一層の推進を図ります。

都市づくりの基本方針

①市街地ゾーン

■都心

東北をグローバルに牽引する中枢都市として、国際競争力を有し、高次な都市機能の集積による賑わいと交流、継続的な経済活力を生み出し続ける躍動する都心を目指し、都心部の再構築を進めるとともに、回遊性の向上を図り、ウォークアブルな都市空間の形成を推進します。

■広域拠点

泉中央地区および長町地区に「広域拠点」を配置し、都市圏の活動を支え、生活拠点にふさわしい魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を図ります。また、広域拠点の利便性を生かした都市型居住の推進を図ります。

■機能拠点

仙台塩釜港周辺地区に「国際経済流通拠点」、国際センター・川内・青葉山を含む青葉山周辺地区に「国際学術文化交流拠点」を配置し、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・充実を図ります。

■都市軸

東西と南北の地下鉄駅を結ぶ地下鉄沿線を、十字字型の「都市軸」と位置付け、駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の集積を進めます。また、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進します。

■鉄道沿線

JR等の鉄道駅を中心に、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ都市計画の見直しなどにより、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導します。

■郊外居住区域

様々な世代やライフスタイル、地域の実情などに応じて、都市計画の見直しなどにより生活の質を維持するために必要な都市機能の確保を図ります。

■工業・流通・研究区域

工業・流通・研究の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します。また、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ます。

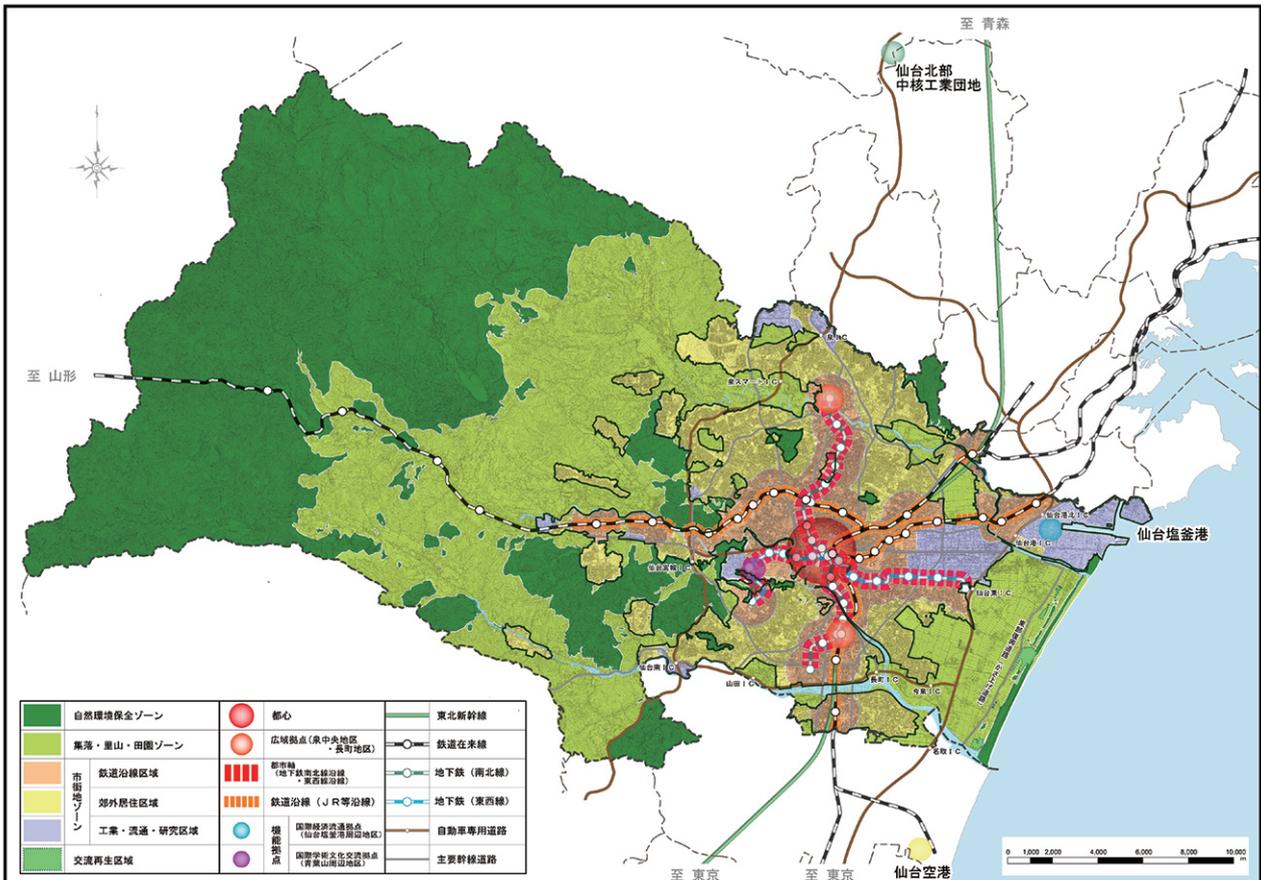
②集落・里山・田園ゾーン

自然環境保全にも及ぶ農地・農業の持つ多面的な価値を十分に認識しながら、農林業振興や地域活性化により集落の生活環境を維持します。里山地域は、山地と市街地の緩衝帯として本市の生態系の連続性を支える地域であり、保全に努めるとともに、森林などの持続的な利活用、環境と調和した農林業の振興などを推進します。田園地域は、水田の持つ気象緩和機能や保水機能などを保全します。交流再生区域については、地域の特性を生かした新たな魅力の場を創出し、地域の歴史や文化、東日本大震災の記憶と経験を国内外へ発信し、継承していきます。

③自然環境保全ゾーン

奥羽山脈や海岸部など、豊かな生態系を支え自然環境を守る区域であり、本市の自然特性が将来に渡って保持されるよう、自然環境を保全します。

土地利用方針図



仙台市都市計画マスタープラン地域別構想 都心地区・泉中央地区・長町地区

本市では、都心や広域拠点（泉中央地区・長町地区）への都市機能集約と、地域特性を踏まえた地区間の分担と連携が重要であるとの考えのもと、この3地区においてきめ細やかなまちづくり方針を示す都市計画マスタープラン地域別構想を平成26年に策定し、都市づくりの取り組みを進めてきました。市域全体における今後の都市計画の方針として、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を受け、多様な機能の集積や土地利用が期待される下記3地区について、それぞれの地区にふさわしい都市機能の集積を一層推進しながら、都市の魅力と活力の向上に組んでいく必要があるため、きめ細やかな土地利用方針や円滑な都市交通の確保、豊かな緑地空間の確保、魅力ある街並み形成の方針などを示す本地域別構想を令和4年3月に策定しました。

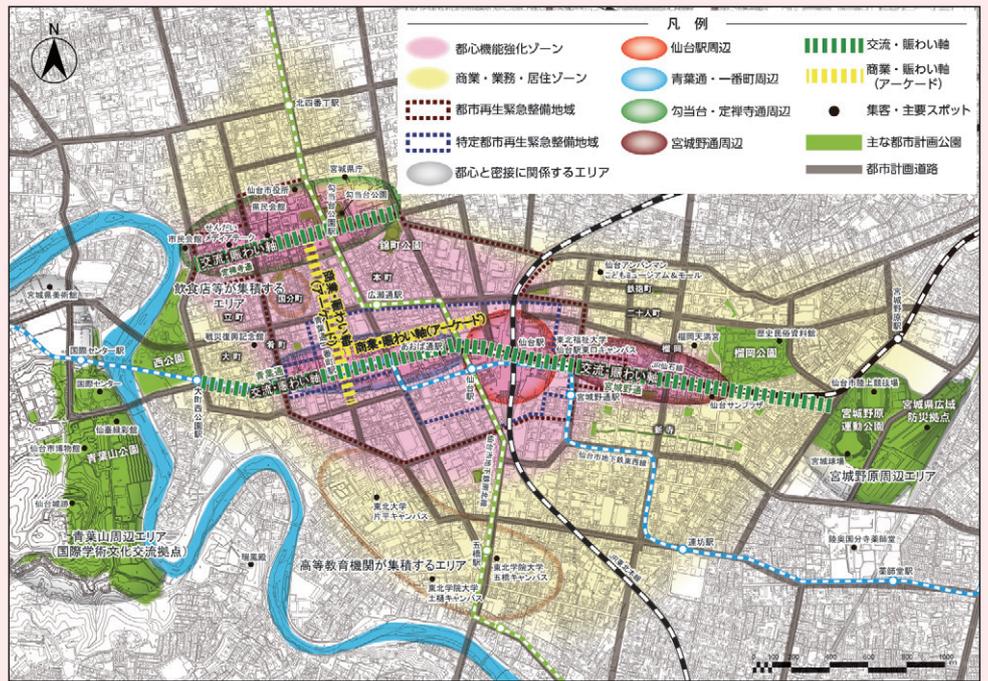
都心地区

■都市づくりのテーマ

「社の都と世界が交流する
“最上級”の都市空間へ」

“The Greenest City”を掲げ、常に高みを目指す姿勢で挑戦を続ける本市において、経済活動や交流の中心となる舞台となる都心では、多様な都市機能の集積や交通環境の再構築などを図り、国際競争力や経済活力の向上、様々なエリアの個性や強みに基づく価値を高め、新たな賑わい・交流、回遊を生み出す、魅力・活力があふれ躍動する都心を目指します。

■都市づくりのエリア図



泉中央地区

■都市づくりのテーマ

「人と人が出会い、交流広がり感動あふれる泉中央」

泉中央駅を中心として集積する商業・業務、泉区役所をはじめとした行政機能やプロスポーツの本拠地を有する特色、高い交通利便性など既存の都市機能が連携することで、泉中央へ訪れる人や住んでいる人の交流や感動を生み出す都市圏北部の拠点を目指します。

■都市づくりのエリア図



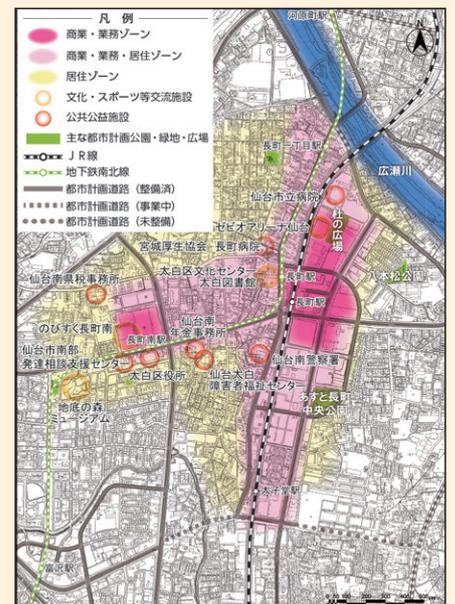
長町地区

■都市づくりのテーマ

「未来とまちを人が繋ぎ、賑わい・暮らしを創造する長町」

あすと長町と、歴史ある商店街を含む個性ある市街地とが連携することで、商業・業務をはじめとした都市機能の集積や交流の拠点となる施設を生かした、広域的な賑わい・魅力を創出するとともに、高い利便性を生かした都市型居住の推進による都市圏南部の拠点を目指します。

■都市づくりのエリア図



仙台市立地適正化計画

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、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、本計画を令和5年3月に策定しました。

理念

「多様な活動に挑戦できるまち・仙台」

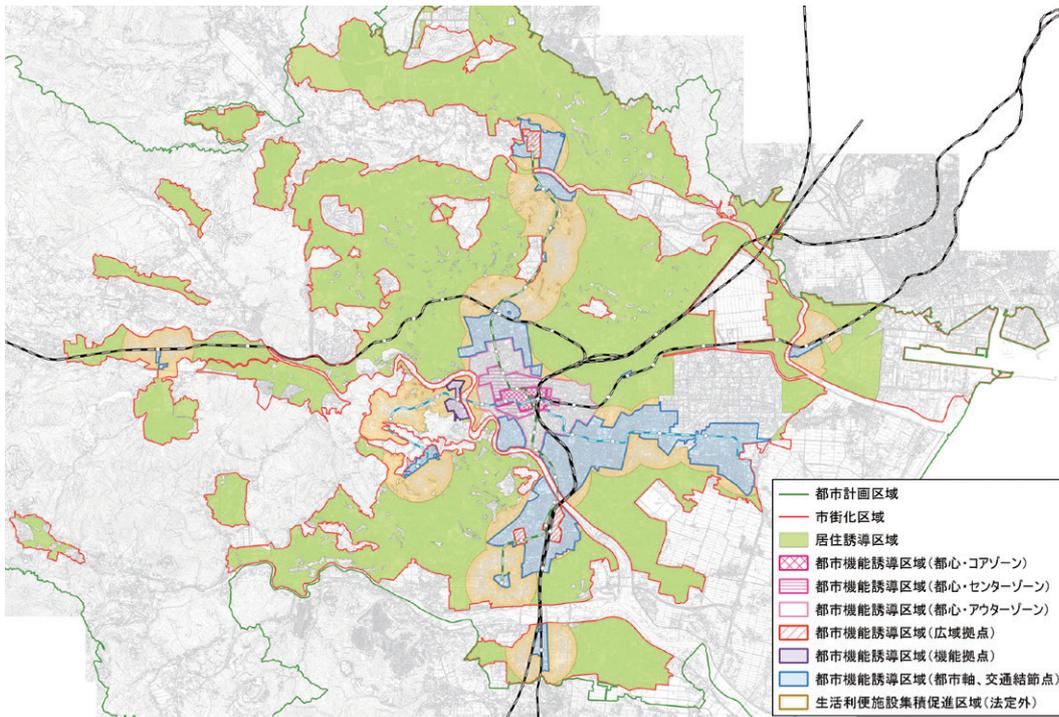
～複層的な都市機能の集積と安全・安心な居住環境の形成～

- ・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で、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。

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
- ②機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化
- ③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積
- 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
- 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

立地適正化計画の居住誘導区域及び都市機能誘導区域図



都市再生緊急整備地域

都市再生緊急整備地域は、都市の再生の拠点として都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、特定都市再生緊急整備地域は、都市再生緊急整備地域の内から、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として、それぞれ国が指定する地域です。

都市再生緊急整備地域においては、都市再生特別地区の都市計画決定による土地利用規制の緩和や、都市計画の提案、事業認可等の手続き期間の短縮、民間プロジェクトに対する金融支援を受けるための国土交通大臣の認定等、特別な措置を受けることができます。さらに、特定都市再生緊急整備地域においては、都市再生緊急整備地域における支援措置に加え、より充実した税制支援などを受けることができます。

区域図（仙台都心地域）

