

4.4 誘導施策

誘導施策とは、本計画で掲げる理念や基本方針を実現するために都市機能誘導区域や居住誘導区域で講じる取り組みです。

都市機能誘導区域では、誘導施設として位置付けた施設の誘導や継続的な立地を促す取り組みと、施設整備にあたって一体的に進める周辺環境整備に関する取り組みを誘導施策として位置付けます。誘導施設等の整備・誘導を進めるためには、民間事業者の協力も得ながら取り組むことが重要になります。誘導施策には、本市が取り組む施策に加えて、国の関係省庁においても、施設整備にあたっての補助事業、税制特例などの支援策や特例措置を講じており、こうした制度も活用しながら、着実な都市機能*の誘導を図ります。

居住誘導区域では、区域内への居住を促進するための施策を誘導施策として位置付けます。本市では、市街化区域*を基本に居住誘導区域を定めていることから、各地域の今後の人口動向等を踏まえながら、居住者のライフスタイルに合わせた居住環境の形成や拠点及び交通結節点*までの交通の確保を図る取り組みを誘導施策として位置付けます。

なお、本計画は20年という長期を見据えた計画となりますが、誘導施策については、実現性の高い短期的な施策を中心に位置付け、計画の見直しに合わせて誘導施策の見直し、更新を行うことで計画の実効性を高めます。

4.4.1 本市における取組

本計画の基本方針ごとの主な取り組みを示します。

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

業務機能や商業機能の集積による高次な都市機能[※]の強化を図るために、「せんだい都心再構築プロジェクト[※]」による都心部建替え促進助成、高機能オフィスの整備に着目した容積率[※]の緩和をはじめとした施策により、高次機能を有する施設の誘導を図ります。

また、新たな賑わいや交流、回遊を生み出す居心地の良い都市空間の形成を推進するために、地域の住民や事業者等によるエリアマネジメント[※]活動を支援する「まち再生・まち育て活動支援事業」、街路や公共空間の整備、沿道施設の一部開放など官民一体で取り組む「まちなかウォークアブル[※]推進事業」といった事業の活用による魅力的な都市空間の創出を図ります。

主な施策

【業務機能や商業機能の集積による高次な都市機能の集積】

- 仙台市都心部建替え促進助成金制度による賃料収入の得られない解体工事中のビルオーナーの負担軽減
- 高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和
- 宿泊施設の整備に着目した容積率の緩和
- グリーンビルディング[※]の整備促進による環境配慮型の建築物の促進
- 仙台市市街地再開発事業補助金制度による都市再生特別地区[※]での市街地再開発事業を対象にした補助支援の拡充
- 都市構造再編集集中支援事業等の国の支援策や特例措置の活用による誘導施設の立地誘導
- 市街地再開発事業による誘導施設の立地誘導

【新たな賑わいや交流、回遊を生み出す居心地の良い都市空間の形成】

- まち再生・まち育て活動支援事業による地域のエリアマネジメント活動の支援
- まちなかウォークアブル推進事業による道路・公園等の整備による居心地の良い都市空間の形成
- ストック活用型都市再生推進事業による新たな賑わいの創出、魅力ある都市空間の創出
- MICE[※]推進事業による長期的な交流人口の拡大と地域経済の活性化
- 定禅寺通活性化推進事業による魅力ある都市空間の創出
- 市役所本庁舎建替事業による回遊性向上や賑わい・交流空間の創出
- 勾当台公園再整備事業による本市中心部のにぎわいづくりや公園の価値向上

2) 機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化

市街地における回遊性向上、賑わい創出を図るとともに、懐の深い都市空間を形成するため、さまざまなまちづくりの主体と連携して遊休不動産のリノベーション^{*}や公共空間の利活用を推進する「ストック活用型都市再生推進事業」や、地下鉄沿線地域において各々の駅周辺にふさわしい土地利用や施設立地が図られるよう、土地所有者等への働きかけや各種事業の支援などを行う「地下鉄沿線まちづくり推進事業」を中心とした施策により、広域拠点にふさわしい都市機能^{*}の集積を図ります。

このほか、市町村や民間事業者等が行う誘導施設の整備などに対する国の支援制度「都市構造再編集集中支援事業」や、長期的な交流人口の拡大と地域経済の活性化を図る「MICE^{*}推進事業」といったハード・ソフトの施策を総合的に実施することで、機能拠点における新たな都市の魅力発信、文化と交流の活動・発信を支える都市機能の集積を図ります。

主な施策

【各拠点にふさわしい都市機能の集積】

- 機能集約型都市づくり推進事業による鉄道を基軸とした機能集約型都市づくりの継続的な推進
- ストック活用型都市再生推進事業による新たな賑わいの創出、魅力ある都市空間の創出
- 地下鉄沿線まちづくり推進事業による地下鉄沿線区域における組合土地区画整理事業^{*}や優良建築物等整備事業の助言・監督・技術的援助の実施
- 都市構造再編集集中支援事業等の国の支援策や特例措置の活用による誘導施設の立地誘導
- 市街地再開発事業による誘導施設の立地誘導
- 泉区役所建替事業による泉区役所の建て替えを契機とした地域の活性化

【新たな都市の魅力発信、文化と交流の活動・発信を支える都市機能の集積】

- 都市構造再編集集中支援事業等の国の支援策や特例措置の活用による誘導施設の立地誘導
- MICE 推進事業による長期的な交流人口の拡大と地域経済の活性化
- まち再生・まち育て活動支援事業による地域のエリアマネジメント^{*}活動の支援
- まち再生・まち育て活動支援事業による低未利用地の改善方策の検討
- 国際センター駅舎上部施設利活用事業による地下鉄東西線国際センター駅舎上部施設での民間活力による施設運営
- 音楽ホール整備事業による市民、団体等の意見を踏まえた音楽ホールの整備

3) 質の高い公共交通を生かした都市機能の集積

更なる公共交通の利便性の向上及び利用促進を図るため、バス幹線区間及びバス準幹線区間における事業者間調整による、わかりやすい運行ダイヤや運行間隔の設定、フィーダー区間※における鉄道と路線バスとの乗り継ぎがしやすいダイヤ設定、鉄道から接続するバス発車時刻の案内についての情報提供の検討のほか、公共交通の利用を促すような新たな運賃制度や支援制度の検討等による利便性の向上を図ることで、都市機能※の集積や快適な居住環境の形成の土台となる質の高い公共交通を確保していきます。

交通結節点※となる鉄道駅周辺では、都市施設※の整備や土地利用の再編による都市再生を総合的に進めることにより、地域に集積している都市機能や交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を図ります。

主な施策

【質の高い公共交通の確保】

- バス幹線区間・バス準幹線区間における利便性向上策の実施
- フィーダー区間における利便性向上策の実施
- 公共交通を利用した都心の回遊の促進
- バス待ち環境整備
- 公共交通の情報提供や案内誘導の改善
- 運賃施策等による公共交通利用の促進
- モビリティ・マネジメント※等の推進

【都市機能や交通利便性を生かした快適な居住環境の形成】

- フィーダー区間における利便性向上策の実施
- MaaS※の推進
- JR 福田町駅の移転および駅周辺施設整備事業



図 4-43 転入者への公共交通の案内資料等

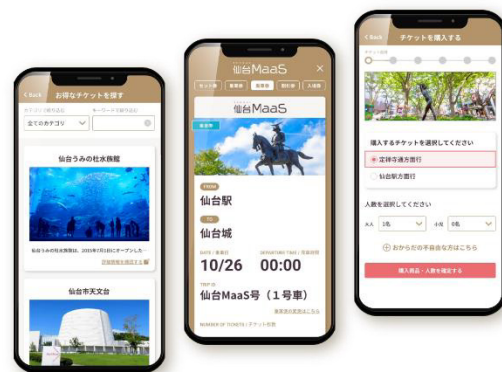


図 4-44 仙台 MaaS

出典：仙台 MaaS ホームページ

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

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専門家を派遣し、専門的な助言や情報提供等を行う「まちづくり支援専門家派遣制度^{*}」等により、多様化・複雑化する地域課題の解決を図り、持続可能な土地利用の誘導を図ります。

また、既存住宅の流通促進による若年層の定着を図る「仙台市若年・子育て世帯住み替え支援事業」により子育てしやすい良好な住宅への住み替えを応援するほか、ライフスタイルやライフステージに合わせて、個々に適した住宅を選択し住み替えることできるよう、既存住宅ストックの活用促進を図ること等により、生涯を通じて健やかに暮らせるまちとしての持続可能性を高めていきます。

主な施策

【多様化する暮らしに応じた土地利用の誘導】

- まちづくり支援専門家派遣による多様化・複雑化する地域課題の解決に向けた取組み支援
- 仙台市若年・子育て世帯住み替え支援事業
- 鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業による老朽化した市営住宅の建て替えによる居住環境の改善
- 鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業による住棟の集約などによる地域にふさわしい新たな土地利用の誘導

【生涯を通じて健やかに暮らせるための地域特性に応じた居住環境の形成】

- 既存住宅ストックの活用促進
- 市営住宅ストック改善事業による市営住宅に対する福祉対応としてのバリアフリー化^{*}
- 保育施設・幼稚園における保育の提供体制充実事業による老朽化した私立保育所などの改修や認定こども園の整備・移行支援
- 障害者グループホーム^{*}整備促進事業によるグループホームの整備促進
- スマートウェルネス住宅^{*}等推進モデル事業等の特例措置の活用

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。

また、施設整備などのハード対策と併せて、災害リスクの周知啓発により防災意識の向上を図るほか、町内会長などを補佐しながら、平常時には地域特性を考慮した防災計画づくりや効果的な訓練の企画運営、災害時には地域住民の避難誘導や救出・救護活動の指揮を行うなどの役割を期待する地域防災リーダーの養成・支援などによるソフト対策を推進することで、災害に対しても安全・安心な都市空間の形成を図ります。

主な施策

【安全・安心な都市空間の形成を図るための主なハード対策】

- 耐震診断の啓発による建築物等の耐震化の促進
- 住宅・建築物等安全ストック形成事業による耐震診断・耐震改修工事補助
- 宅地耐震化推進事業による宅地被害防止対策の推進
- 宅地擁壁の危険度診断等に係る専門家派遣制度・安全対策工事に係る助成金制度
- 公共施設の耐震化促進
- 浸水対策事業の実施
- 河川改修事業の実施

【安全・安心な都市空間の形成を図るための主なソフト対策】

- 地域防災リーダー養成・支援事業
- 防災意識の周知啓発事業
- 防災環境都市^{*}づくり推進事業
- 仙台版防災教育推進事業

4.4.2 国の予算・金融上の支援措置

立地適正化計画に関連する国の財政支援、税制支援などの支援措置は幅広い内容となっています。

立地適正化計画を策定することで活用可能となる支援措置のほか、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設の位置付けを踏まえて活用や補助率の嵩上げ等の適用対象となる支援制度のうち、主な事業を記載します。

※以下に記載している国の支援措置等については、

国土交通省ホームページ：コンパクトシティの形成に関連する支援施策集（令和4年度）

に掲載されている主な事業等を記載したものであり、関連する支援制度すべてを記載したものではありません。

（支援施策集 HP：https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html）

表 4-18 予算上の支援措置（1/2）

事業名	事業概要	対象区域・補助率等
都市構造再編集 中支援事業	立地適正化計画に基づき実施される都市機能や居住環境、防災力の向上に資する事業。	都市機能誘導区域：50% 居住誘導区域：45%
まちなかウォーク ャブル※推進事業	「居心地がよく歩きたくなる」空間創出に向け、歩行者の目線に着目し、既存ストックを最大限活用した修復・改変を行うための事業。	都市再生整備計画事業の施行地区、又は都市再生特別措置法※に基づく滞在快適性等向上区域 ：50%
防災・省エネま ちづくり緊急促 進事業	防災性能や省エネルギー性能の向上に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対する助成により、事業の緊急的な促進を図るもの。	都市機能誘導区域内 ：3%,5%,7% （選択要件の充足数に応じて補助率変動）
官民連携まちな か再生推進事業	官民連携によるエリアプラットフォーム※の形成や未来ビジョンの策定、社会実験等、自立・自走型システムの構築に向けた取組への総合的な支援。	居住誘導区域内、都市機能誘導区域内等：50%
都市再生区画整 理事業	防災上危険な既成市街地の再生等のための土地区画整理事業※。	都市機能誘導区域内：50%
市街地再開発事 業	土地の高度利用と都市機能※の更新を図るための、敷地統合、不燃共同建築物建築、公共施設整備等。	都市機能誘導区域内：一定の要件を満たす事業を補助対象に追加し、面積要件の緩和や交付対象額の嵩上げ等により支援を行う。

表 4-19 予算上の支援措置 (2/2)

事業名	事業概要	対象区域・補助率等
優良建築物等整備事業	市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備。	都市機能誘導区域：一定の要件を満たす事業について、交付対象事業費の嵩上げ等の支援を行う。
市民緑地等整備事業	地域の魅力向上を図るため、低・未利用地を公開性のある緑地とするための取組。	居住誘導区域内： 面積要件緩和（2ha→0.05ha）
宅地耐震化推進事業	大地震時等における滑動崩落や液状化による宅地の被害を軽減するため、変動予測調査を行い住民への情報提供等を行うとともに、対策工事等に要する費用等の補助。	防災指針に即して実施される事業：補助率 1/2 等
都市・地域交通戦略推進事業	コンパクトシティ形成に向け、徒歩、自転車、自動車、公共交通等多様なモードの連携が図られた、都市の交通システム形成を推進する事業。	立地適正化計画に位置付けられた事業：補助率 1/2
公営住宅等整備事業	公営住宅の事業主体が既存の公営住宅を除却し非現地に建替えを行う場合の除却費・移転費の助成。	新たに建てられる公営住宅の土地が居住誘導区域内の場合：補助率 1/2

表 4-20 金融上の支援措置

事業名	事業概要	措置内容	措置期間
公共施設等の適正管理に係る地方財政措置 (公共施設等適正管理推進事業債)	公共施設等総合管理計画に基づき実施される事業であって、 (1)個別施設計画に位置付けられた公共施設等の集約化・複合化事業 (2)立地適正化計画に基づく地方単独事業 等に対し、元利金の償還に対し地方交付税措置のある地方債措置等を講じる。 ※令和4年度においては、令和8年度まで5年間事業期間を延長するとともに、対象事業に新たに「脱炭素化事業」等を追加。	<集約化・複合化事業> 充当率90%、交付税算入率50% <転用事業、立地適正化事業、脱炭素化事業> 充当率90%、交付税算入率30%～50%等	令和8年度まで (脱炭素化事業については令和7年度まで)
まち再生出資	立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内における都市開発事業(誘導施設又は誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備)であって、国土交通大臣認定を受けた事業に対し、(一財)民間都市開発推進機構(民都機構)が出資を実施するもの。	都市機能誘導区域内	—
フラット35地域連携型(住宅金融支援機構による支援)	居住誘導区域内における新築住宅・既存住宅の建設・購入に対し、住宅ローン(フラット35)の金利引下げ(当初5年間、0.25%引下げ)。	居住誘導区域内	—
ウォークブル [※] 推進税制(一体型滞在快適性等向上事業を実施した場合の課税の特例)	都市再生整備計画に位置付けられ、市実施事業と一体的に実施される滞在快適性等向上施設等の整備に対して、事業実施主体を対象に課税の特例を受けられるもの。	民地のオープンスペース [※] 化等に係る固定資産税・都市計画税の課税標準を1/2に軽減	5年間