

參考資料

仙台市都市計画審議会・協議会での検討経過

年月日	会議	内容
2021(令和3)年 11月2日	仙台市都市計画協議会意見聴取 (第1回)	立地適正化計画制度の概要と 策定に向けたスケジュールについて
2022(令和4)年 2月3日	仙台市都市計画協議会意見聴取 (第2回)	現状分析結果と誘導区域・誘導施設の 設定方針について
2022(令和4)年 5月24日	仙台市都市計画協議会意見聴取 (第3回)	仙台市立地適正化計画について(骨子案)
2022(令和4)年 8月29日	仙台市都市計画協議会意見聴取 (第4回)	仙台市立地適正化計画について(素案)
2022(令和4)年 10月11日	仙台市都市計画協議会意見聴取 (第5回)	仙台市立地適正化計画について(素案修正版)
2022(令和4)年 11月7日	仙台市都市計画協議会意見聴取 (第6回)	仙台市立地適正化計画について(中間案)
2023(令和5)年 2月6日	仙台市都市計画協議会意見聴取 (第7回)	パブリックコメントの実施結果とその対応、 仙台市立地適正化計画最終案について
2023(令和5)年 3月22日	仙台市都市計画審議会 諮問	仙台市立地適正化計画(案)について
2023(令和5)年 3月22日	仙台市都市計画審議会 答申	仙台市立地適正化計画(案)について (異議なし)

◆仙台市都市計画審議会（協議会）委員名簿

(敬称略)

会 長 姥 浦 道 生 東北大学大学院教授	会長代行 青 木 俊 明 東北大学大学院教授 (2022 (令和 4) 年 4 月 1 日～)
阿 部 未 央 東北学院大学教授 (2022 (令和 4) 年 4 月 1 日～)	石 川 建 治 仙 台 市 議 会 議 員
大 坪 和 香 子 東北大学大学院助教 (2022 (令和 4) 年 4 月 1 日～)	加 藤 和 彦 仙 台 市 議 会 議 員
鎌 田 城 行 仙 台 市 議 会 議 員	菅 野 芳 人 仙 台 弁 護 士 会
菊 地 崇 良 仙 台 市 議 会 議 員	今 野 薫 仙 台 商 工 会 議 所 専 務 理 事
佐 藤 孝 治 宮 城 県 警 察 仙 台 市 警 察 部 長 (2022 (令和 4) 年 3 月 25 日～)	庄 司 俊 充 仙 台 市 議 会 議 員
鈴 木 賢 司 市 民 委 員 (2022 (令和 4) 年 8 月 1 日～)	鈴 木 広 康 仙 台 市 議 会 議 員
田 中 由 紀 国 土 交 通 省 東 北 運 輸 局 長	谷 本 裕 香 子 東 北 工 業 大 学 講 師 (2022 (令和 4) 年 4 月 1 日～)
手 島 慧 市 民 委 員 (2022 (令和 4) 年 8 月 1 日～)	嶺 岸 若 夫 仙 台 市 農 業 委 員 会 会 長 職 務 代 理 者 (2022 (令和 4) 年 4 月 1 日～)
山 本 巧 国 土 交 通 省 東 北 地 方 整 備 局 長 (2022 (令和 4) 年 8 月 1 日～)	渡 辺 敬 信 仙 台 市 議 会 議 員

(稲田 雅裕) 国土交通省東北地方整備局長
(2022 (令和 4) 年 3 月 31 日まで)
(佐々木 均) 仙台市農業委員会会長
(2022 (令和 4) 年 3 月 31 日まで)
(高橋 直子) 宮 城 県 建 築 士 会
(2022 (令和 4) 年 3 月 31 日まで)
(福井 大輔) 市 民 委 員
(2022 (令和 4) 年 7 月 31 日まで)
(本多 恵子) 市 民 委 員
(2022 (令和 4) 年 7 月 31 日まで)

● (奥 村 誠) 東北大学大学院教授
(2022 (令和 4) 年 3 月 31 日まで)
(佐藤 宏樹) 宮 城 県 警 察 仙 台 市 警 察 部 長
(2022 (令和 4) 年 3 月 24 日まで)
(多田 千佳) 東北大学大学院准教授
(2022 (令和 4) 年 3 月 31 日まで)
(福 島 路) 東北大学大学院教授
(2022 (令和 4) 年 3 月 31 日まで)

※氏名が括弧書きの委員は、意見聴取を開始(2021(令和3)年11月2日)してから、都市計画審議会への諮問(2023(令和5)年3月)までの間に交代している委員で、委員に就任していた当時の所属を記載しています。

※●:在任中に会長職であったことを示します。

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

パブリックコメント等

仙台市立地適正化計画（中間案）について公表するとともに、市民意見の一層の反映を図るために意見の募集等を行いました。

<募集期間>

2022（令和4）年12月1日から2023（令和5）年1月13日まで

<周知方法>

- ・市政だより2022（令和4）年12月号での掲載、市ホームページへの掲載
- ・市LINE公式アカウントでの周知
- ・市役所本庁舎、宮城野区・若林区・太白区情報センター、各区役所及び総合支所での資料閲覧及び配布
- ・せんだい tube での中間案説明動画の公開
- ・大学生への周知（東北大学、東北工業大学、東北学院大学）

<意見概要>

提出者数：20名・団体 意見総数：66件

<仙台市立地適正化計画中間案 説明会>

仙台市立地適正化計画（中間案）の内容や本市の考え方を説明し、ご意見をお伺いするため、説明会を開催しました。

区・総合支所	日時	会場
宮城総合支所	2022(令和4)年12月10日 10:00～	宮城総合支所第2会議室
青葉区	2022(令和4)年12月10日 15:00～	二日町第五仮庁舎10階ホール
宮城野区	2022(令和4)年12月11日 10:00～	宮城野区中央市民センター第3会議室
若林区	2022(令和4)年12月11日 15:00～	若林区役所6階ホール
秋保総合支所	2022(令和4)年12月17日 10:00～	秋保総合支所大会議室
太白区	2022(令和4)年12月18日 10:00～	太白区文化センター楽楽楽ホール
泉区	2022(令和4)年12月18日 15:00～	泉区役所東庁舎大会議室
全市	2023(令和5)年1月6日 18:30～	二日町第五仮庁舎10階ホール

<不動産関連業団体等への説明>

計画策定後に都市再生特別措置法に基づき必要となる届出制度を事前に周知するため、不動産関連団体等への個別説明を実施しました。

用語の解説

あ

【イノベーション】

革新。新たなものを創造する変革を起こすことで、経済や社会に付加価値を生み出すことを表す言葉として使われている。

【インフラ】

インフラストラクチャーの略語。一般的には、道路や鉄道、上下水道、港湾などの公共的・公益的な設備や施設、構造物などのことをいう。

【ウォーカブル】

「歩く」の“walk”と「～できる」の“able”を組み合わせて作られた「歩くことができる、歩きやすい」という意味の形容詞“walkable”（ウォーカブル）の名詞形で、地域環境の歩きやすさを表す概念。

【エリアマネジメント】

住民・事業主・地権者などによる、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上するための主体的な取り組み。

【エリアプラットフォーム】

行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取組（＝まちづくり）について協議・調整を行うための場。

【オープンスペース】

道路や広場等の公共施設及び民間施設における公開空地等の公共的な空間。

か

【界線】

原則として、道路、鉄道その他の施設、河川、海岸、がけその他の地形、地物等により定められる区域の境界。

【開発行為】

主として建築物またはコンクリートプラントやゴルフ場などの工作物を建設する目的で行う土地の区画形質の変更。都市計画法により市街化区域内での一定規模以上の開発行為や市街化調整区域での開発行為については、市長の許可を受ける必要がある。

【河川整備計画】

河川法に基づき各河川管理者が定める計画。計画高水流量その他当該河川の河川工事及び河川の維持についての基本となるべき方針に関する事項（河川整備基本方針）に沿って計画的に河川の整備を実施すべき区間について、当該河川の整備に関する事項をまとめたもの。

【義務的経費】

歳出を経費の性質で分類した際に、任意に削減することができない経費である人件費・扶助費・公債費に該当するもの。

【急傾斜地崩壊危険区域】

崩壊するおそれのある急傾斜地で、相当数の居住者等に被害のおそれのある土地、または隣接する土地のうち、急傾斜地の崩壊が助長・誘発されるおそれがないようにするため、一定の行為制限の必要がある土地について、急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき、都道府県知事が指定する区域。

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

【緊急輸送道路】

大規模な災害が起きた場合において、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧など広域的な応急対策を行うために重要な路線として位置付けられた道路。

【グリーンビルディング】

エネルギーや水の使用量削減、施設の緑化など、建物全体の環境性能が高まるよう最大限配慮された建築物の総称。

【グループホーム】

共同生活住居。

【計画規模降雨：L1】

河川整備基本方針に示された降雨規模（30年～150年に一度の降雨）。

【原生自然環境保全地域】

その区域における自然環境が人の活動によって影響を受けることなく原生の状態を維持しており、当該自然環境を保全することが特に必要な地域で、自然環境保全法に基づき環境大臣が指定するもの。

【洪水浸水想定区域】

水防法に基づき、洪水予報河川及び洪水特別警戒水位への水位の到達情報を通知および周知する河川において、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域。

【交通結節点】

フィーダー区間のアクセス駅など、交通施設が集中し、大勢の人が集まるため、都市再生の核として高い利便性と可能性を有する区域。

【国勢調査】

日本に住んでいるすべての人と世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われるもの。

【国土交通白書】

国土交通省の施策全般に関する年次報告として毎年公表されている白書。

【国土数値情報】

国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進に資するため、地形、土地利用、公共施設などの国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備したもの。公開に差し支えないものについて、「地理空間情報活用推進基本法」等を踏まえて国土交通省が無償で提供している。

【コンベンション】

国内外からの参加者を集めて行われる大きな会議や学会などの催し。

さ

【災害危険区域】

建築基準法に基づき、地方公共団体が指定する津波、高潮、出水等による危険の著しい区域で、災害防止上必要な居住用建築物の建築を制限する区域。

【採草放牧地】

農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの。

【砂防指定地】

砂防法に基づき、砂防設備を要する土地又は治水砂防のために一定の行為を禁止し若しくは制限すべき土地として国土交通大臣が指定した土地の区域。

【市街化区域】

市街化を促進する区域として、都市計画で定める区域。既成市街地や、概ね10年以内に計画的に市街化を図るべき区域に指定される。

【市街化調整区域】

市街化を抑制すべき区域。

【地すべり防止区域】

地すべりが発生、または危険性のある区域と、その区域に隣接し、地すべりの助長・誘発、またはその危険性がある地域で、一定の行為制限の必要があり、地すべり等防止法に基づ

き、国土交通大臣又は農林水産大臣が指定する区域。

【浸水被害防止区域】

特定都市河川浸水被害対策法に基づき都道府県知事が指定する、人の生命・身体を保護するため、洪水が発生した場合に著しい危害が生ずるおそれがあり、開発規制・建築規制を措置する区域。

【スマートウェルネス住宅】

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境を有する住宅。

【想定最大規模：L2】

当該地域において想定される最大の降雨規模（1,000年に一度の降雨）。

た

【代表交通手段】

1 トリップの中で使用した交通手段において、予め設定した優先度が最も高い交通手段のこと。優先度は、鉄道、バス、自動車、二輪車、徒歩の順となる。

【代表交通手段分担率】

トリップの総量に占める代表交通手段毎の割合。

【地域公共交通計画】

地域公共交通の活性化及び再生に関する法律に基づき、地方公共団体が作成する計画。まちづくりと連携した公共交通ネットワークの形成や地域における輸送資源の総動員等を計画に位置付け、地域が自ら公共交通をデザインするもの。

【地域交通】

公共交通のサービスレベルが低い地域等において、通勤・通学、通院、買い物等の日常生活に必要な不可欠な目的のために運行する、民間事業者等による既存の公共交通を補完する交通手段。

【地域防災計画】

災害対策基本法で定められた防災基本計画に基づき、都道府県防災会議が作成及び必要に応じて修正する計画。

【地区計画】

地域特性に応じたきめの細かい環境整備を行うために、住民等の合意のもとに都市計画として定めるもの。具体的には、地区内の道路、公園の配置や建築物の用途、大きさ、デザインを定めるもののほか、一定の条件のもとに容積率制限や斜線制限を緩和するものもある。

【地形地物】

地形（土地起伏の形状）と地物（地上にある人為的な建物、橋、鉄道、道路等、ならびに自然の河川、植生等の総括的な名称）のこと。

【津波災害警戒区域】

津波防災地域づくりに関する法律に基づき都道府県知事が指定する、警戒区域のうち、津波が発生した場合に建築物の損壊等、又は人の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地で、一定の開発行為や建築、用途の変更の制限をすべき土地の区域。

【津波災害特別警戒区域】

津波防災地域づくりに関する法律に基づき都道府県知事が指定する、津波が発生した場合に人の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地で、人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。

【投資的経費】

道路、橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設等社会資本の整備等に要する経費であり、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費から構成されている。

【特別環境保全区域】

歴史的遺産と一体となった緑豊かな丘陵など、自然環境がよく保たれ、広瀬川や流域の自然景観と密接にかかわる眺望域として欠くことのできない区域として、広瀬川の清流を守る条例に基づき指定される。

【(自然公園法に規定する) 特別地域】

風致を維持するため、公園計画に基づいて国立公園または国定公園の区域（海域を除く）内に指定する区域。国立公園は環境大臣により、国定公園は都道府県知事により指定される。

【(自然環境保全法に規定する) 特別地区】

自然環境保全地域（原生自然環境保全地域以外の区域で、自然環境保全法に規定する条件に該当し、自然的社会的諸条件からみてその区域における自然環境を保全することが特に必要な区域）に関する保全計画において、自然環境の特質に即して、特に保全を図るべき土地に指定される区域。

【特別用途地区】

用途地域の土地利用の規制に加え、その地区特有の目的に応じて規制の強化や緩和を行うことにより、土地利用の向上や環境の保護等を図るため指定される地区。市の条例により建築物の制限が行われる。

【特別緑地保全地区】

良好な都市環境の形成を図り、健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的として、都市緑地法に基づき、風致または景観が優れており、かつ該当地域の住民の健全な生活環境を確保するために定める区域。地区内では建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などが原則禁止される。

【都市機能】

都市の持つ様々な働きやサービス。商業、業務、工業、流通、居住などの機能をはじめ、これを支える交通、ライフライン、各種処理施設などの機能に加え、教育、文化、芸術、交流、娯楽、政治、行政などの都市におけるあらゆる活動主体の多様なニーズに対応する機能の総称。

【都市計画運用指針】

都市計画制度全般にわたっての考え方を参考として広く一般に国が示したもの。

【都市計画基礎調査】

市街化区域及び市街化調整区域、用途地域などの都市計画の策定や見直しなどの基礎資料として利用するため、おおむね5年ごとに都市計画区域において、人口、産業、土地利用、都市施設などの現況及びその見通しについて実施している調査。

【都市計画区域】

都市計画法に基づき、一体的な都市として整備、開発及び保全する必要がある区域。原則として都道府県が指定する。

【都市計画マスタープラン】

都市計画法に基づき、市町村の都市計画に関する基本的な方針として定めるもの。

【(特定) 都市再生緊急整備地域】

都市の再生の拠点として、都市開発事業などを通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進するため、都市再生特別措置法に基づき政令で指定される地域。なお、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政令で指定される地域。なお、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政令で指定される地域。

【都市再生特別措置法】

平成13年の緊急経済対策において都市の再生を目指す21世紀型の都市再生プロジェクトの推進や土地の有効利用等都市の再生に関する施策を総合的に推進することを目的として平成14年に施行された法律。平成26年の改正により、立地適正化計画制度が創設された。

【都市再生特別地区】

都市再生緊急整備地域内において都市の再生に貢献し、特別の用途、容積、高さなどの建築物の建築を誘導する必要がある区域として、都市計画で定める地区。

【都市施設】

道路、公園、下水道等、都市機能の確保のために必要なまちづくりの骨格となる施設。このような施設のうち必要なものを都市計画決定している。

【(せんだい) 都心再構築プロジェクト】

「杜の都」仙台の都市個性を生かしながら、賑わいと交流、そして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、市民や事業者の方々等との連携のもと、挑戦を重ねながら都心部の機能強化を進めていくプロジェクト。令和元年7月に第一弾施策、令和2年9月に第二弾施策を公表。

【土砂災害警戒区域】

土砂災害防止法に基づき、土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域。

【土砂災害特別警戒区域】

土砂災害防止法に基づき、避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が特に高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域。

【土地区画整理事業】

健全な市街地として整備するために、土地所有者が土地の一部を提供しあい、道路、公園、下水道などの公共施設を総合的に整備するとともに、敷地の利用を増進するため個々の宅地を整然と道路に面するよう、区画形質の変更を行う事業。

な**【農用地区域】**

農業振興地域の整備に関する法律に基づき、市町村が策定する農業振興地域整備計画により設定される農用地として利用すべき土地。

は**【バリアフリー化】**

高齢者や障害者（身体障害者・知的障害者・精神障害者・発達障害者などの全ての障害者）等の移動や施設利用の利便性、安全性の向上を促進するための取組み。

【パーソントリップ調査】

「どのような人が」「いつ」「どのような目的で」「どこからどこへ」「どのような交通手段で」移動しているのかを調べる調査。

【東日本大震災】

2011(平成23)年3月11日14時46分に、三陸沖の宮城県牡鹿半島の東南東130km付近で発生した、深さ24kmを震源とする地震による災害。マグニチュードは、1952(昭和27)年のカムチャッカ地震と同じ9.0で、日本国内観測史上最大規模、アメリカ地質調査所によれば、1990年以降、世界で4番目の規模。

【フィーダー区間】

主に鉄道を利用する移動の場合に、自宅から駅までの端末的な輸送を行う区間。

【扶助費】

社会保障制度の一環として地方公共団体が各種法令に基づいて実施する給付や、地方公共団体が単独で行っている各種扶助に係る経費。

【保安施設地区（に予定された地区）】

森林の造成事業または森林の造成若しくは維持に必要な事業を行う際に、その事業を行うのに必要な限度において指定される森林または原野などの土地。

【保安林（の区域）】

森林に対して指定するものであり、森林を健全な状態に保全し、水源のかん養、災害の防備、公衆の保健等森林の公益的機能を十分に発揮することによって自然の猛威から土地や生命を守り、人々に憩いの場や良質な水・空気を提供して豊かな暮らしに役立てようとするもの。

【保安林予定森林（の区域）】

保安林の指定をしようとするときに、あらかじめ通知する指定予定の森林。

【防災環境都市】

本市が歴史の中で築き上げてきた、豊かな自然と市民の暮らしや都市機能が調和した「杜の都」としてのまちづくりに、東日本大震災の経験や教訓を踏まえて、防災の視点を織り込んだ都市のあり様を示すスローガン。安全に安心して市民生活や経済活動を営むことができる、持続可能な魅力あるまちづくりを国内外に発信し、都市の価値を高めていくための取り組みを進めている。

ま

【MaaS】

「Mobility as a Service」の略で、目的地までのルートや移動手段、さらには街なかの飲食・物販、イベント等の検索・予約・決済等に至るまで、スマートフォンのアプリ等で一括して行うことができる仕組みのこと。

【MICE】

企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。

【まちづくり支援専門家派遣制度】

地域が主体的に行うまちづくり活動を支援し、地域特性や資源を生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することにより、専門的な助言やまちづくりに関する情報提供などを行っていく制度。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またはまちづくりコンサルタントを派遣する。

【モビリティ・マネジメント】

一人ひとりのモビリティ（移動）が個人的にも社会的にも望ましい方向へ自発的に変化することを促す、コミュニケーション施策を中心とした公共交通の利用促進施策。一人ひとりが、自分の目的に合わせて、自動車交通と公共交通を上手く使い分けるという行動変化により、公共交通への利用転換が図られる。

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

や

【容積率】

敷地面積に対する建築延べ面積の割合のこと。用途地域等に応じて定められている。

【用途地域】

建築物の用途や建蔽率、高さなどに制限を加えることにより多種多様な用途の建築物の混在を防止し、地域特性に応じた良好な都市環境を形成することを目的として都市計画を定める地域。13種類に区分され、用途地域ごとの具体的な建築制限については、建築基準法で定められている。

ら

【リノベーション】

革新、刷新、修復。既存の施設や機能に新たな要素を加える等により、従来の性能を向上させて新たな付加価値を生み出す手法の意味で用いられる。

【流域治水プロジェクト】

近年の気候変動による災害の激甚化、頻発化を踏まえ、上流、下流、本川、支川の流域全体を俯瞰し、河川整備、雨水貯留浸透施設、土地利用規制、利水ダムの事前放流など、あらゆる関係者の協働による治水対策の全体像をとりまとめた取り組み。

【流通業務地区】

当該都市における流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、流通業務市街地として整備すべき地域について、都市計画に定めるものであり、地区内では、流通業務に関連する施設以外の設置が規制される。