

参考：都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係

都市計画マスタープランは長期的な視点に立った都市の将来像を示し、都市づくりの目標像と基本方針、土地利用等の方針などを定めている。立地適正化計画は、この基本方針と整合をとりつつも、これまで都市計画の中で明確には位置付けられてこなかった各種の都市機能を計画の中で位置づけ、居住を含めた都市の活動を誘導することで、都市計画マスタープランで示す都市構造の具現化を図るものである。

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)

土地利用、都市構造、交通体系、自然環境、都市景観

立地適正化計画
(住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画)

居住誘導区域、都市機能誘導区域、防災指針

↓

都市計画マスタープランで示す都市構造の具現化

仙台市都市計画マスタープラン

【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～

- 【都市づくりの基本方針】
- 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、居心地のよい憩いや交流の場の創出、各エリアの特色強化による都心部の回遊性の向上等を通して、都心としての魅力・活力の向上に資する再構築を図る
 - ② **都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり**
 - ▶ 持続可能で防災・減災にも資する市街地形成のため、地域特性に応じた多様な都市機能の適正配置を図る
 - ▶ 周辺環境との調和に配慮し、地域特性を踏まえた都市機能の誘導、地域活性化により特色のあるまちづくりの推進を図る
 - 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する
 - ④ **杜の都の継承と安全・安心な都市環境の充実**
 - ▶ 魅力ある杜の都を継承し、自然環境を活かした都市空間の形成を図る
 - ▶ 生涯を通じ健やかに暮らせるまちとして、災害に強い都市環境の充実を図る
 - 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、地域課題を解決して新たな魅力を生み出すため、多様な主体による協働まちづくりの一層の推進を図る

計画構成案

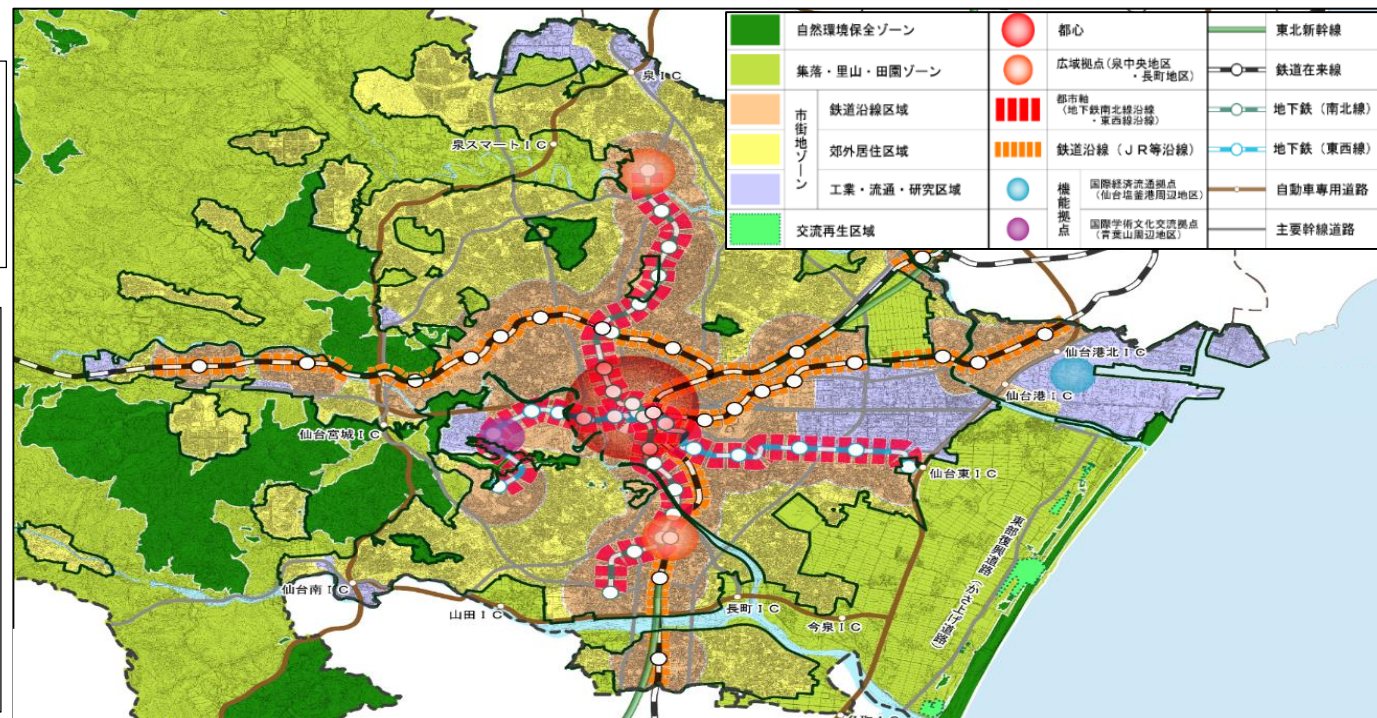
- 1章：立地適正化計画の策定目的・位置付け**
 - 1) 計画の背景と目的
 - 2) 計画の位置付け
 - 3) 計画の対象区域
→ (都市計画区域全体)
 - 4) 計画期間
→ (計画期間は20年)
 - 5) 計画の構成
- 2章：本市の現状と課題の整理**
 - 1) 人口
 - 2) 土地利用・都市機能
 - 3) 都市交通
 - 4) 経済・財政
 - 5) 災害危険性
 - 6) まとめ
→ 都市の現状と将来見通しについて都市計画基礎調査等をもとに分析を行い、基本とする都市の骨格構造への導入部とする。
※第2回都市計画協議会にて意見聴取
- 3章：立地適正化計画の理念、基本方針**
 - 1) 基本とする都市の都市構造と都市づくりの理念
 - 2) 都市構造を踏まえた土地利用の考え方
 - 3) 立地適正化計画の基本方針
- 4章：誘導区域及び誘導施設の設定**
 - 1) 居住誘導区域
 - 2) 都市機能誘導区域
 - 3) 誘導施設
- 5章：防災指針**
 - 1) 防災指針の目的と位置づけ等
→ 関連計画として、国土強靱化地域計画、地域防災計画等の内容、施策と整合を図る
 - 2) ハザード情報等の収集・整理
→ 災害の種類に応じた情報の収集整理・リスク評価
 - 3) 立地適正化計画における防災指針
→ ハザード情報を踏まえた取組方針（低減、回避）、目標等
- 6章：計画の総合的な推進**
 - 1) 誘導施策の考え方
→ 本市の目標とする都市構造を実現するため、各区域への誘導を促す施策に対する考え方をまとめる
 - 2) 各区域で講じる誘導施策
→ 都市機能、居住、公共交通等の各分野において関連する施策や事業等を記載
※この他、計画の指標、評価に関する記載を予定

立地適正化計画の骨子として
本日の都市計画協議会に意見聴取

【基本とする都市の骨格構造】

- 本市では平成11年に「都市計画の方針」を策定して以降、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりに継続して取り組んでいる。
- 令和3年3月に策定した都市計画マスタープランにおいても、基本とする都市構造を「鉄道を基軸とした機能集約型の都市構造」と定めており、立地適正化計画により、適正な土地利用や都市機能の誘導を図っていく。

- 立地適正化計画の理念設定の考え方は以下のとおり。
- 立地適正化計画で定める都市機能誘導区域、居住誘導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、働く、学ぶ・楽しむ、暮らすといった「多様な活動」ができるなど、都市計画マスタープランを具現化させるものとして位置付け。
 - 基本計画、これに即す都市計画マスタープランで掲げる「挑戦」を、都市機能や居住環境の誘導のもと、上記に掲げる多様な活動への挑戦により、選ばれる都市としての持続可能性を示すものとして位置付け。（立地適正化計画制度の理念である持続可能な都市経営の実現に通ずるものであり、都市としての持続可能性も包含する。）



【立地適正化計画の理念（案）】

「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～

【立地適正化計画の基本方針（案）】

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

- ▶経済活動や交流の中心舞台である都心が、国際競争力を有し世界と結びつく多様な活動の場として形成・活用されるため、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ります。
- ▶高次な都市機能が集積する都市空間の利活用や都心交通環境の再構築などにより、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します。

②機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化

- ▶南北都市軸の多様な活動を支える広域拠点である泉中央地区や長町地区において、他の地域との適正な役割分担や補完、連携を図りながら、広域拠点にふさわしい都市機能の集積を図ります。
- ▶都市の新たな魅力を創造し発信するシンボルゾーンとなる青葉山周辺の国際学術文化交流拠点において、都心と隣接する地理的な特性も生かしながら、国際的な研究開発や、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。

③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積

- ▶都市軸となる地下鉄南北線及び東西線の各駅周辺について、土地の高度利用や都市機能の集積を図るとともに、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。
- ▶交通結節点となっているJR駅周辺について、各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。

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

- ▶多様化する暮らし方に応じた選択ができるよう、また、暮らしに必要な機能やコミュニティの持続性が確保されるよう、土地利用の誘導を図ります。
- ▶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るため、地域の特性に応じた居住環境の形成を図ります。

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

- ▶頻発・激甚化する自然災害を想定し、各地区に潜在する災害リスクを明らかにすることで、災害に強い強靱な都市構造の実現に向けた土地利用の誘導を図ります。
- ▶ハード・ソフトの両面から各地区における災害リスクの回避、低減に向けた具体的な取り組みを推進し、安全・安心な都市空間の形成を図ります。

居住誘導区域の設定方針

定義及び設定の考え方

- 居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。
- 本市においては、基本方針④及び⑤を踏まえ、さまざまな暮らし方に応じた多様な居住環境の形成、誰もが生涯を通じて安全・安心に、健やかに暮らせるまちの持続性を確保していくことを基本として、居住誘導区域の設定を行っていく。

（参考）本市の人口等の状況

- 本市においては、立地適正化計画の計画期間である今後20年における人口減少は比較的緩やかであり、ほとんどの地域において生活に必要な機能が立地している。
- 基本方針の考え方を踏まえ、こうした地域の持続性を考慮していく。

▼本市において居住誘導区域から除外する地域等（案）

- 市街化調整区
- 農振農用地、保安林等の地域
- 災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域

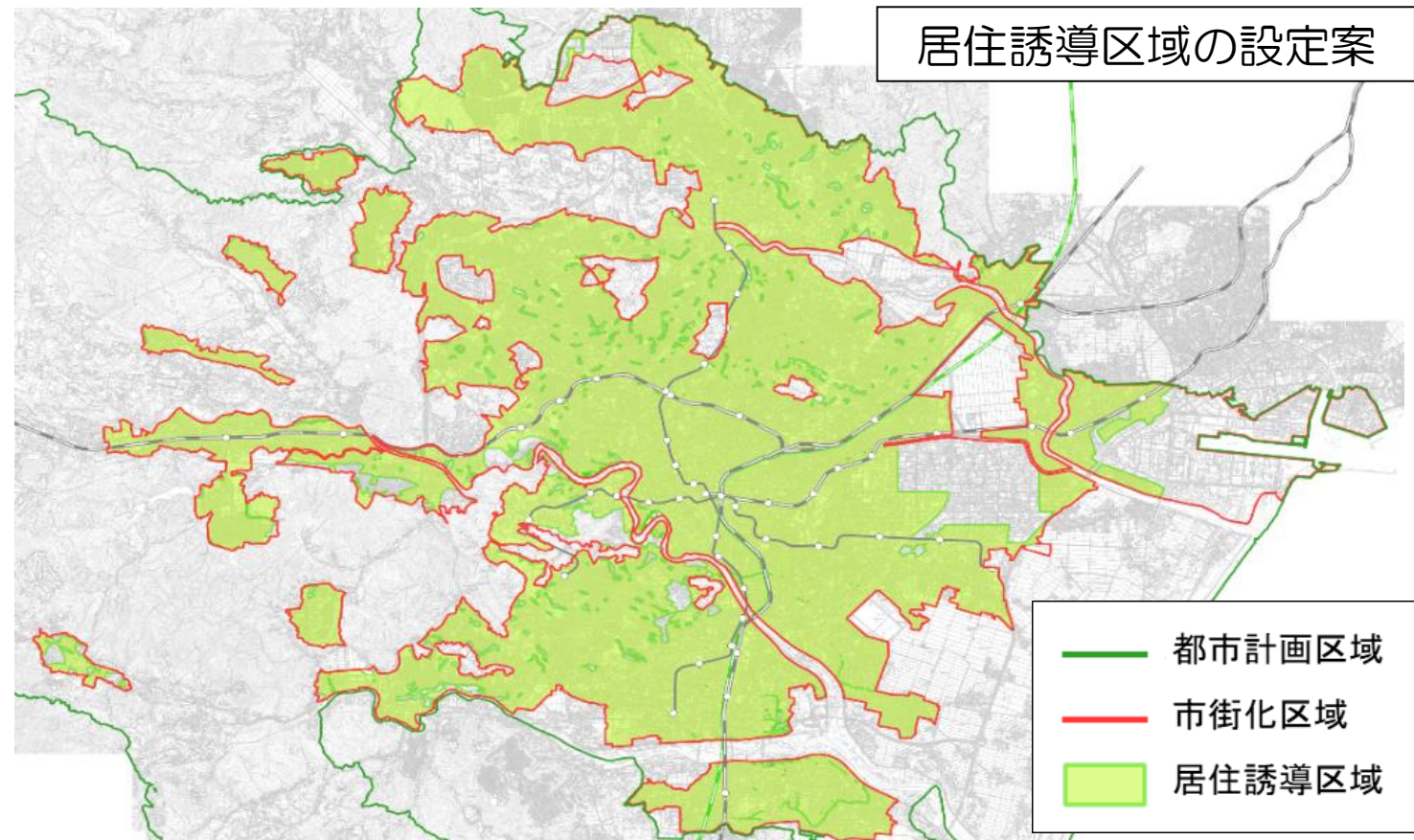
法定

- 工業専用地域
- 特別用途地区、地区計画等により住宅の建築が制限されている地域
- 土砂災害警戒区域
- 洪水浸水想定区域のうち、浸水深が3mを超える地区

運用
指
針

- 砂防指定地：土地の造成及び建築許可取得義務
- 特別緑地保全地区：土地の造成及び建築許可取得義務
- 特別環境保全区域（広瀬川条例）：宅地造成の禁止等
- 保存緑地（杜の都環境条例）：開発行為の禁止、届出義務

居住誘導区域の設定案

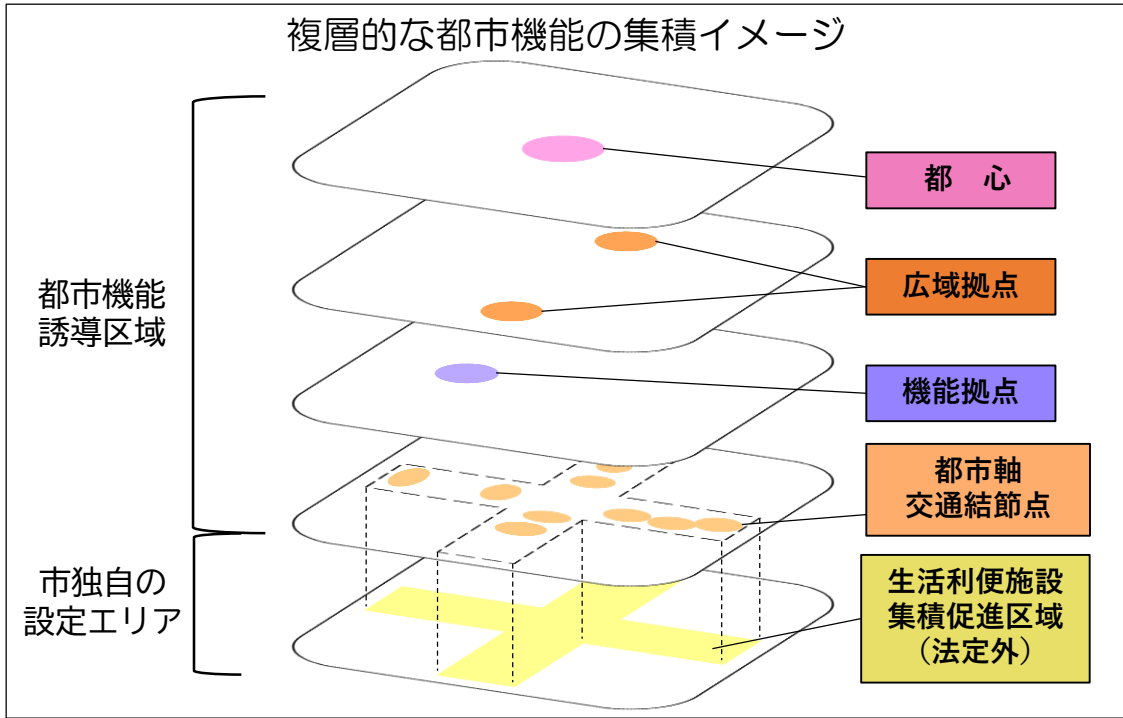


※居住誘導区域については、法定で一律に除外するもの、災害リスク等を総合的に勘案した上で個別に判断するものがあるため、今後作成する素案等において詳細を示していく。

都市機能誘導区域の設定方針

定義及び設定の考え方

- 都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導・集約することにより各種サービスの効率的な提供を図る区域。
- 本市においては、基本方針①及び②、③を踏まえ、都心や広域拠点、都市軸等、周辺からの公共交通によるアクセス性が高いエリア等に設定し、各々のエリアにおいて強化していく都市機能を考慮しながら、以下の観点から複層的に設定を行う。



○都心（基本方針①）

- 特定都市再生緊急整備地域**については、国際的なビジネス環境の形成に資する高機能オフィスの整備を促進するとともに、MICE施設や魅力ある商業機能、国際水準のハイグレードホテルを誘導し、東北・仙台の多彩な文化等を体験し交流する空間を創出する**都心・コアゾーン**として設定。
- 都市再生緊急整備地域**については、東北の中核都市にふさわしい高次な業務機能を誘導するとともに、医療・商業・子育て等の都市機能において中枢機能を担う施設や、行政・文化施設等の高度な都市機能を集積させるエリアとして、**都心・センターゾーン**として設定。
- 都心の中枢をとりまく**商業・業務・居住を中心としたエリアのうち、大規模集客施設が立地可能な地域**については、都市型居住を支える暮らしに必要な都市機能を誘導するとともに、都心のエリア価値を高め、広域的な交流人口の拡大、賑わいを創出するエリアとして、**都心・アウターゾーン**として設定。

○広域拠点（基本方針②）

- 仙台都市圏北部・南部**の活動を支える広域性のある都市機能を集積するとともに、利便性を生かした都市型居住の推進に向け、暮らしに必要な都市機能を誘導するため、**都市機能誘導区域**に設定する。

○機能拠点（基本方針②）

- 国際センター駅周辺**については、コンベンション機能やミュージアム機能が集積し、国際的な研究開発や広域的な文化交流を担う国際学術文化交流拠点にふさわしい都市機能を誘導するため、**都市機能誘導区域**に設定する。

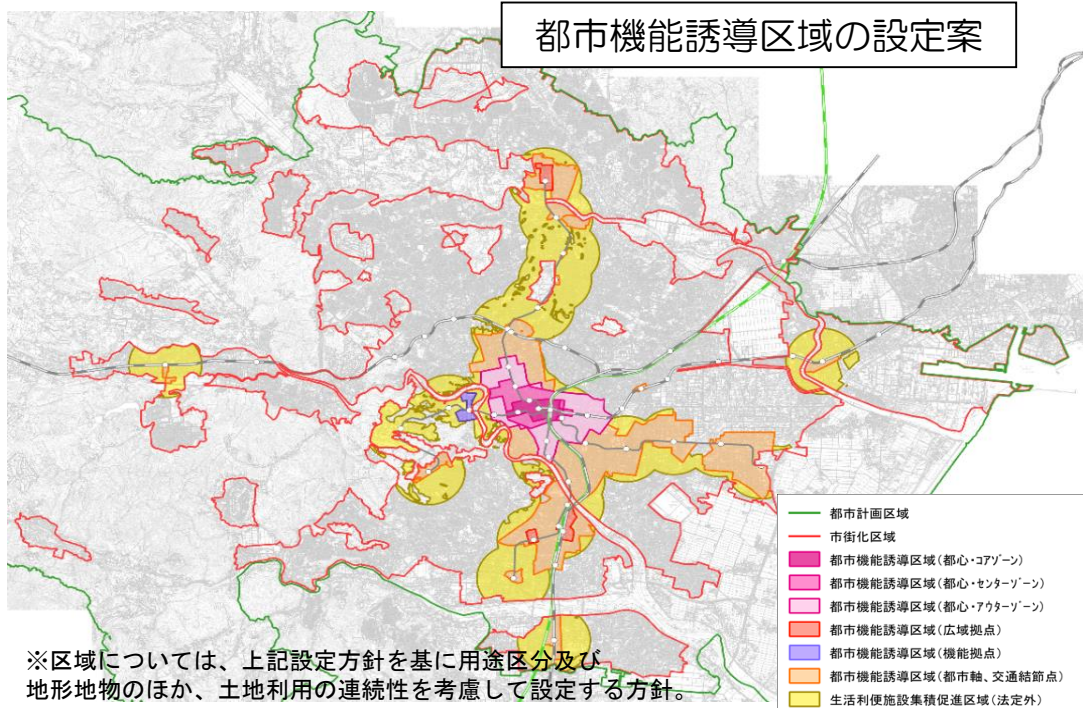
○都市軸・交通結節点（基本方針③）

- 地下鉄沿線**における更なる土地の高度利用、都市機能の集積や、**フィーダーバスが結節するJR駅周辺**における魅力ある市街地の形成、地域特性を踏まえた都市機能の誘導により、公共交通を中心とした持続可能なまちづくりを進めるため、**都市機能誘導区域**に設定する。

○生活利便施設集積促進区域（基本方針③）

- 地下鉄沿線及び、フィーダーバスが結節するJR駅周辺**において地域の交通利便性を生かした良好な居住環境の形成、駅を中心とした一体的なまちづくりを進める必要がある区域については、**生活利便施設集積促進区域（法定外）**として位置付け、暮らしに必要な医療・福祉・子育て機能等の集積を目指す。

都市機能誘導区域の設定案



- 都市計画区域
- 市街化区域
- 都市機能誘導区域(都心・コアゾーン)
- 都市機能誘導区域(都心・センターゾーン)
- 都市機能誘導区域(都心・アウターゾーン)
- 都市機能誘導区域(広域拠点)
- 都市機能誘導区域(機能拠点)
- 都市機能誘導区域(都市軸・交通結節点)
- 生活利便施設集積促進区域(法定外)

仙台市立地適正化計画（4章：誘導区域及び誘導施設の設定）

誘導施設の設定方針

定義及び設定の考え方

- ・誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便の向上に資する施設のうち、都市機能誘導区域に誘導を図るべき施設。
- ・誘導施設が都市機能誘導区域外に立地した場合にまちづくりに影響を与えるものとなることや、すでに都市機能誘導区域内に立地しており、区域外への転出・流出を防ぐ等の観点から、各々の都市機能誘導区域の性格を考慮して設定することとした。

| | 誘導施設の設定方針 | 行政 | 福祉 | 子育て | 商業 | 医療 | 文化 | 高次機能 (法定外) |
|---------------------------|---|----|----|-----|----------------------|--------------|--------------|---------------------------------------|
| 都心 (コア) | 国際競争力強化を図るにあたり、経済活動や交流活動等の観点から集積を図るべき施設を誘導 | - | - | ○ | ○ (1万㎡超) | ○ (2百床以上) | ○ (1千席以上) | ○ (MICE,高機能 オフィス,ハイグレード ホテル) |
| 都心 (センター) | 都市機能の中核を担う施設や、東北の中核都市にふさわしい高度な都市機能を持つ施設を誘導 | ○ | - | ○ | ○ (1万㎡超) | ○ (2百床以上) | ○ (1千席以上) | ○ (高機能オフィス) |
| 都心 (アウター) | 広域的な人口交流、賑わいの創出や、周辺の拠点等との補完性がある施設を誘導 | ○ | ○ | ○ | ○ (1万㎡超) | ○ (2百床以上) | ○ (1千席以上) | - |
| 広域拠点 | 都市型居住の推進にあたり、生活利便性を増進させる都市機能の誘導 | ○ | ○ | ○ | ○ (1万㎡超) | ○ (2百床以上) | ○ (1千席以上) | - |
| 機能拠点 | 都心との近接性を生かした国際学術文化交流拠点としての都市機能の集積を誘導 | - | - | - | - | - | ○ (1千席以上) | ○ (MICE,高機能・多機能ホール) |
| 都市軸・ 交通結節 点 | 土地の高度利用、良好な居住環境の形成のため、交通利便性の高いエリアへの立地が望ましい機能の誘導 | ○ | ○ | ○ | ○ (3千㎡超 1万㎡以下) | ○ (2百床以上) | ○ (5百席以上) | - |
| 生活利便施設集積促進 区域 (法定外) | 地域の交通利便性を生かした良好な居住環境の形成を進めるために暮らしに必要な機能の誘導 | - | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | - |

※各区域における分野ごとの誘導施設の詳細については、今後作成する素案等で示していく。