

# 仙台市立地適正化計画

## (中間案)【概要版】

「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～

仙台市立地適正化計画は、今後も市民が安全に、安心して住み続けることができるような居住地や、生活していく上で不可欠な施設を適正に配置するための、本市の土地利用の考え方を示した計画です。  
計画の主な内容を本概要版にまとめておりますので、皆様の意見をお聞かせください。

令和4年12月  
仙 台 市

# 1 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み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・減災対策の取組み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・減災対策の取組み（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

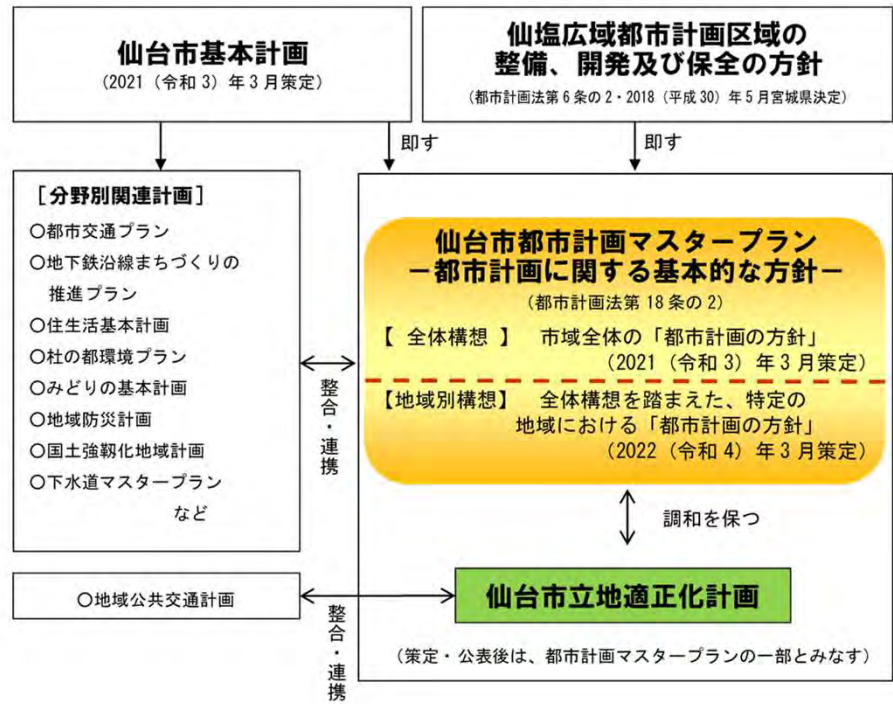
都市再生特別措置法第81条

### ◆対象区域

都市計画区域

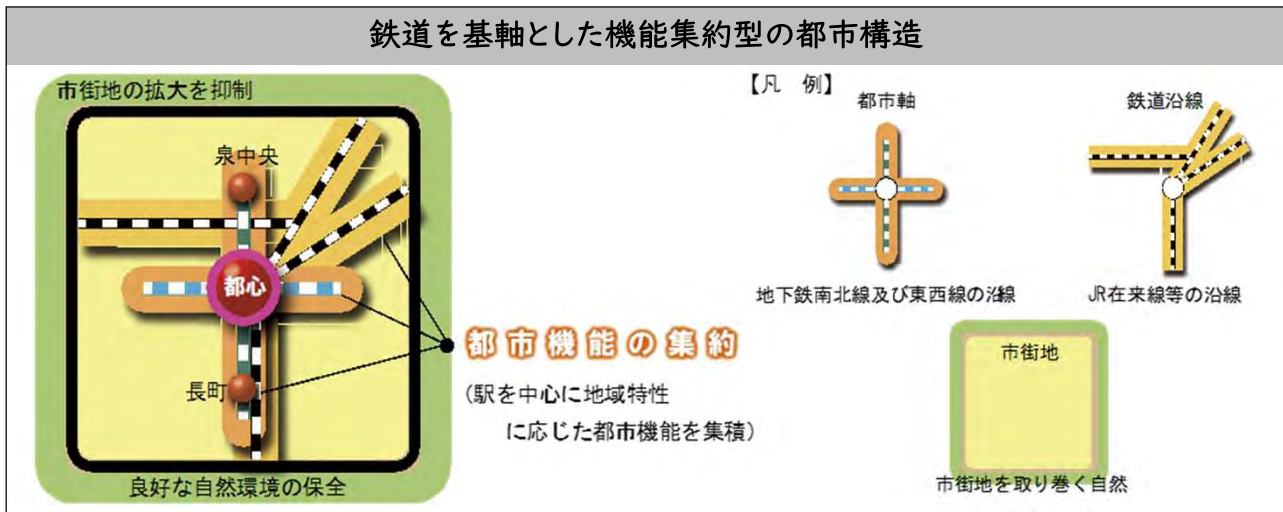
### ◆計画期間

2023(令和5)年度  
~2042(令和24)年度



## 2 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 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。

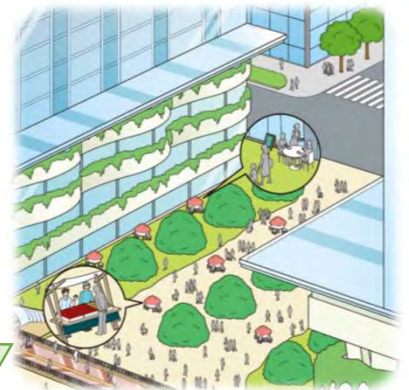
## 3-2. 本計画の基本方針

### 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



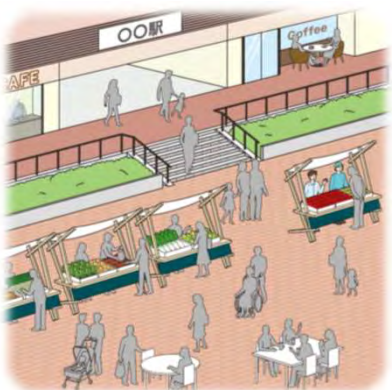
高機能オフィスをはじめとする高次都市機能の集積により、国際競争力を有する都心の機能強化を図ります。

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】

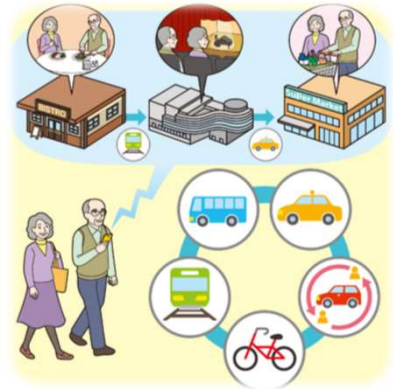


### ③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積



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、落ち着いた環境で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的な災害リスクを明らかにし、必要な取り組み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 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、一定のエリアにおいて人口密度を確保し、生活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。
- ・本市では、計画期間内における市街化区域内の人口密度が概ね維持されることや、公共交通のカバー圏域、生活に必要な施設の立地状況を踏まえ、市街化区域を基本として設定します。
- ・ただし、安全・安心な居住環境を形成する観点から、土砂災害や浸水災害等の災害リスクを抱えるエリアなどについては、居住誘導区域に含めないこととします。

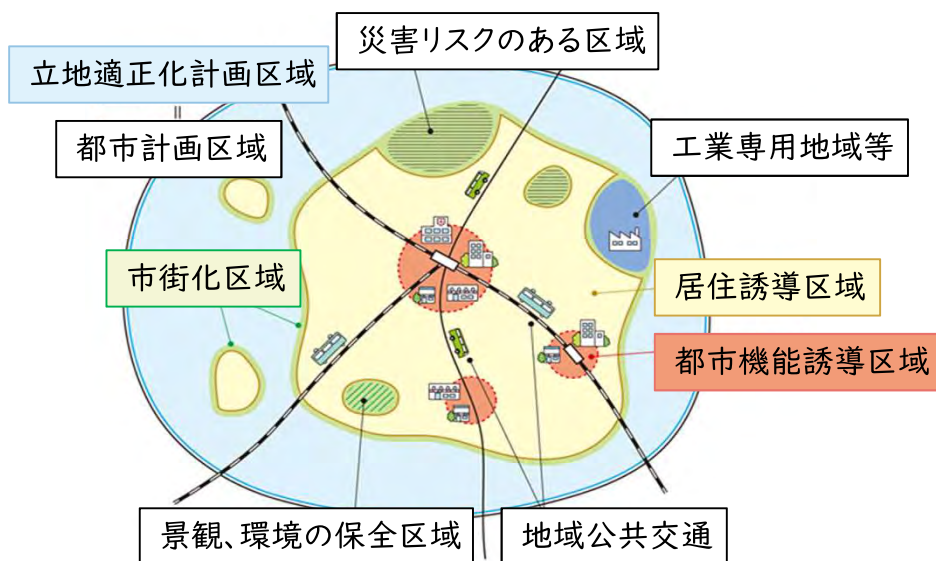


図 本市立地適正化計画のイメージ

## 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】

医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、集約することで各種サービスの効率的な提供を図る区域です。本市では、都心、広域拠点、都市軸など都市機能を集積すべき区域のうち、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)

現状の施設立地等を踏まえ都市機能誘導区域に設定しないものの、都市軸や交通結節点で駅周辺と一体となったまちづくりを推進するため、集積促進施設(本市独自)を誘導する区域です。

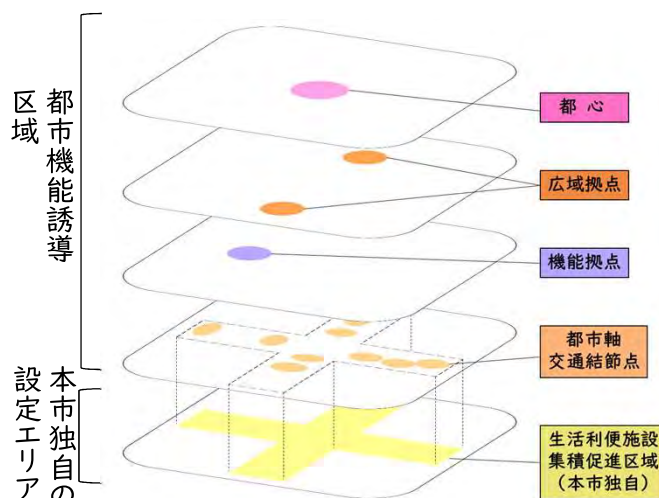


図 都市機能誘導区域及び生活利便施設集積促進区域の設定イメージ

## 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 (本市独自)	誘導施設	集積 促進施設 (本市独自)	誘導施設	集積 促進施設 (本市独自)
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 (店舗面積 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（本市独自）

- ・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。

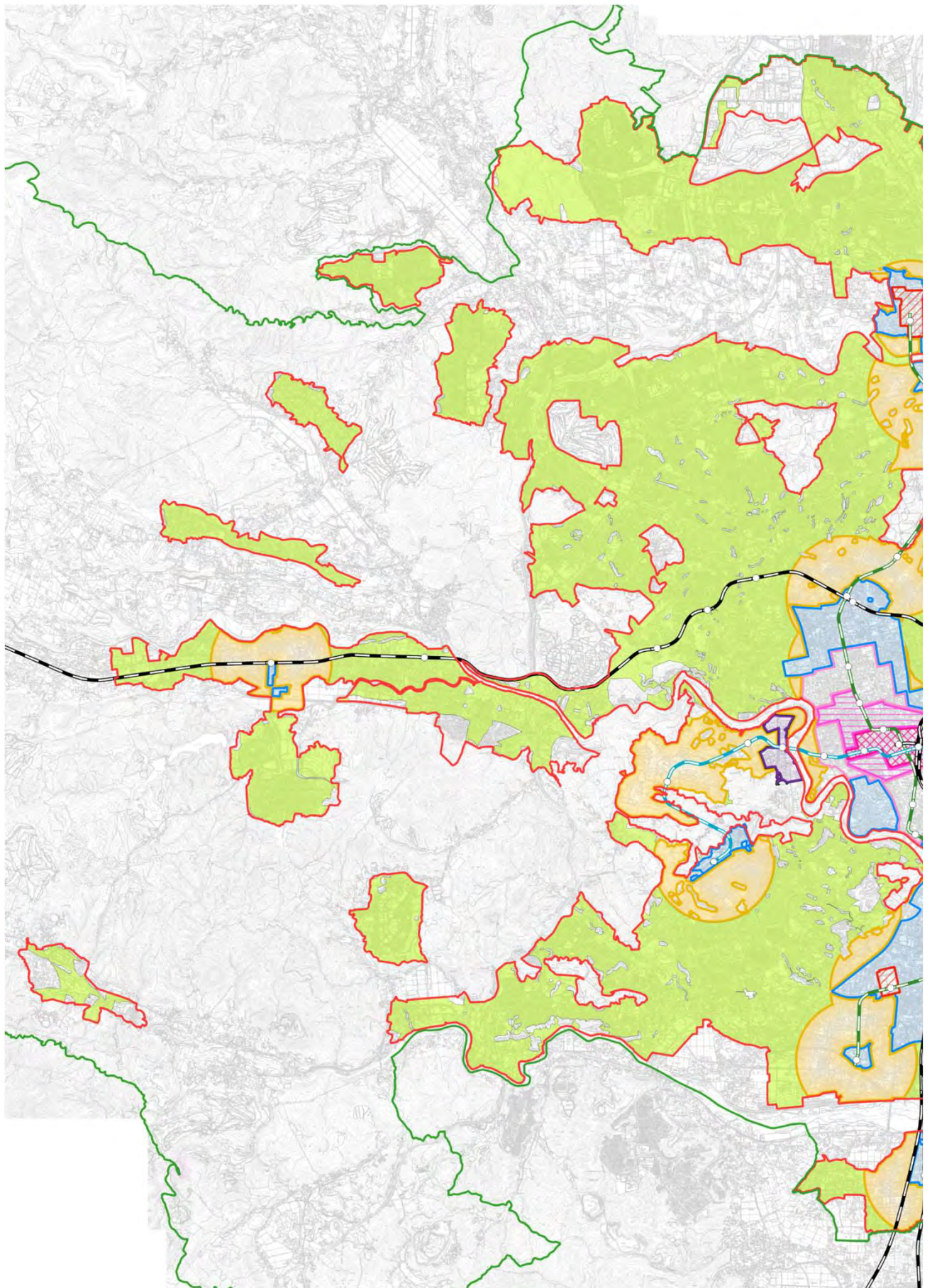
※集積促進施設（本市独自）は、届出制度の対象にはなりません。

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 (本市独自)	
誘導施設	集積促進施設 (本市独自)	誘導施設	集積促進施設 (本市独自)	誘導施設	集積促進施設 (本市独自)	誘導施設	集積促進施設 (本市独自)
●				●			
●							
	○				○		○
●				●			
	○				○		○
●							
●				●			
	○				○		○
●				●			
	○				○		○
	○				○		○
●				●			
		●					
●		●					
●		●		●			
	○		○		○		○
			○				
			○				



## 4-4. 居住誘導区域・都市機能誘導区域図

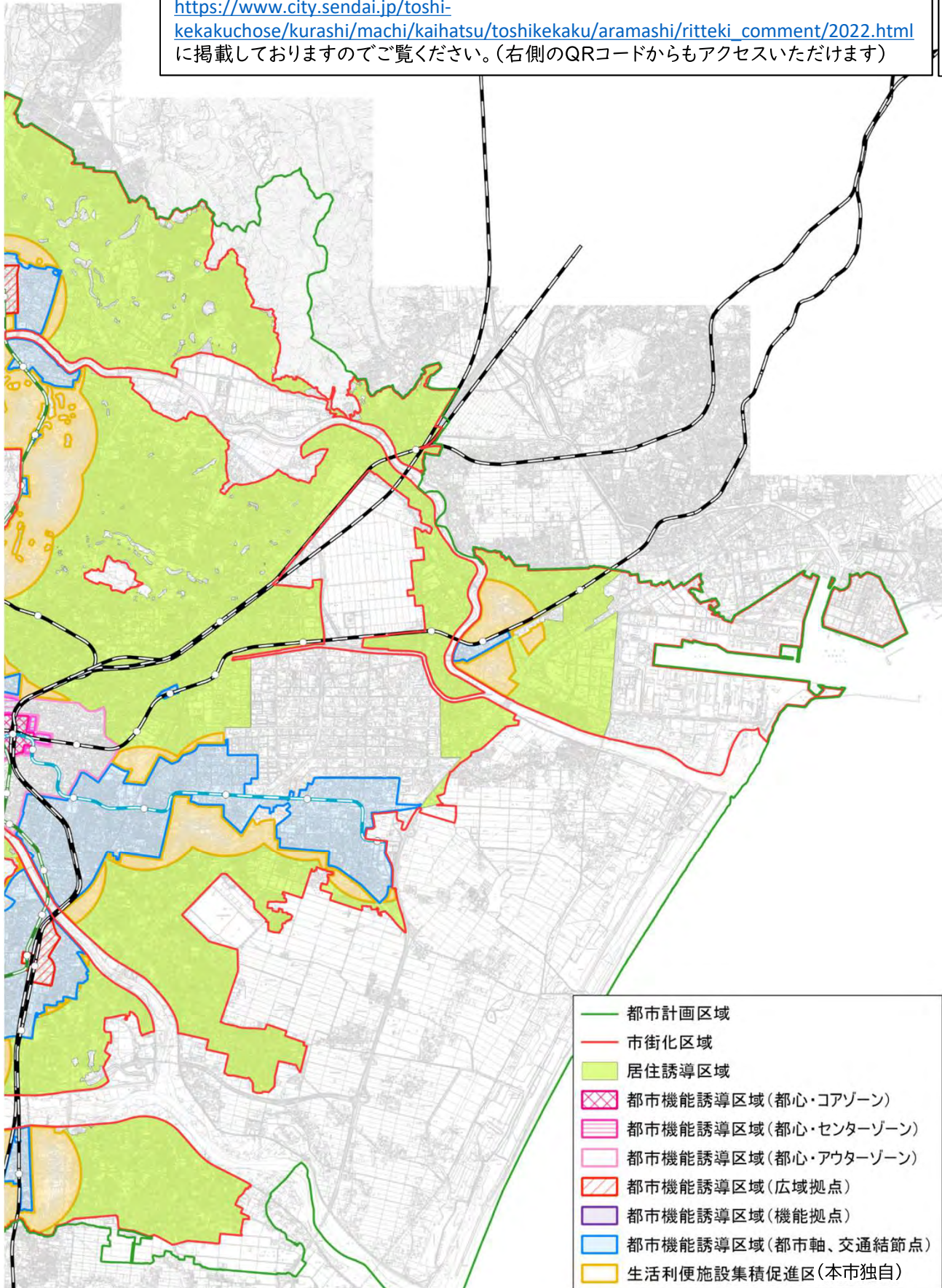
居住誘導区域、都市機能誘導区域の設定の考え方を踏まえて、以下の図に示すとおり誘導区域等





を設定します。

※各地域における詳細な区域図のデータは本市ホームページ  
[https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/ritteki\\_comment/2022.html](https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/ritteki_comment/2022.html)  
に掲載しておりますのでご覧ください。(右側のQRコードからもアクセスいただけます)



## 4-5. 誘導施策

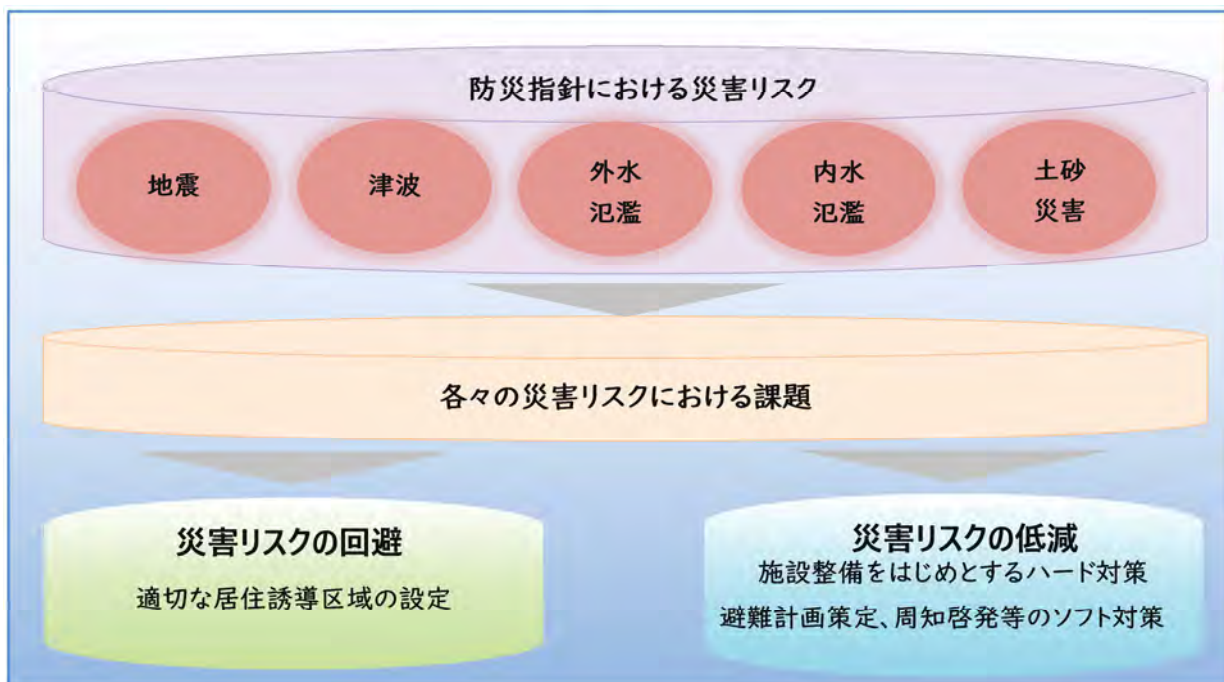
誘導施策とは、本計画で掲げるまちづくりの方針や将来像を実現するために居住誘導区域や都市機能誘導区域で講じる取り組みです。

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、概ね5年ごとに行う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。

基本方針	主な施策の分類
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
②機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各拠点にふさわしい都市機能の集積</li> <li>・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</li> </ul>
③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質の高い公共交通の確保</li> <li>・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</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様化する暮らしに応じた土地利用の誘導</li> <li>・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</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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やソフト対策</li> </ul>

## 5 防災指針

防災指針では、頻発・激甚化する自然災害に備え、各種災害リスクを把握した上で、居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、災害リスクに対する回避や低減の取組を整理します。





## 6 立地適正化計画の目標値

本計画に記載した各種施策の進捗状況を定量的に把握し、今後の計画や施策の見直し等の参考とするため、基本方針ごとに評価指標を設定します。(各指標の目標年次は2042(令和24)年度)

基本方針	指標	現況値	目標値
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	都心における高次機能施設の新規竣工件数	0件 (2022(令和4)年度)	25件
②機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化	広域拠点における地下鉄の年間利用者数(泉中央地区/長町地区)	9,630千人/7,504千人 (2019(令和元)年度)	現状と同程度を維持
	仙台国際センターにおけるイベント年間開催件数	277回/年 (2019(令和元)年度)	現状と同程度を維持
③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積	JR在来線/地下鉄年間利用者数	76百万人/91百万人 (2019(令和元)年度)	現状と同程度を維持
	バス幹線区間、バス準幹線区間、フィーダー区間を運行するバスの年間利用者数	47百万人 (2019(令和元)年度)	現状と同程度を維持
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	居住誘導区域の人口密度	55.2人/ha (2015(平成27)年度)	現状と同程度を維持
①～④の基本方針を総括	住みやすいまちだと思ふ市民の割合	90.9% (2022(令和4)年度)	93.0%
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	仙台市地域防災リーダーの配置数	774名 (2022(令和4)年度)	現状と同程度を維持
	指定避難所における地域版避難所運営マニュアルの作成率	98.9% (2020(令和2)年度)	100.0%

## 7 計画の総合的な推進

### 7-1. 計画の管理

本計画の評価を概ね5年ごとに行い、必要に応じて見直します。また、各種関連計画の策定・改定や法令等による災害リスクのある区域等の見直しや変更があった場合は、本計画の見直しを検討します。

### 7-2. 届出制度

一定規模以上の住宅の立地に係る行為を居住誘導区域外で行う場合や、本計画で設定した誘導施設を、都市機能誘導区域外に立地する場合等には、当該行為を行う30日前までに市への届出が必要となります。

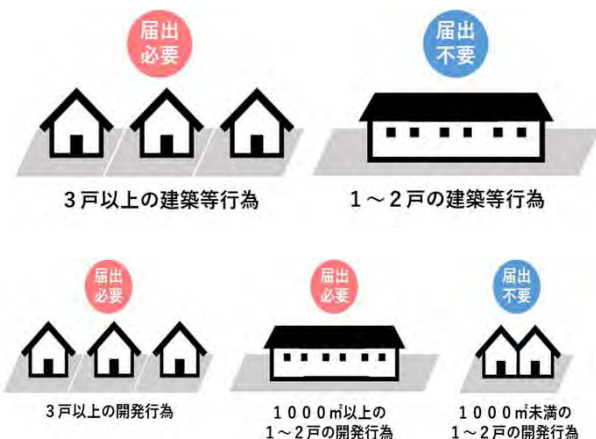


図 居住誘導に関する届出のイメージ

例) 商業施設の新築等を行う場合

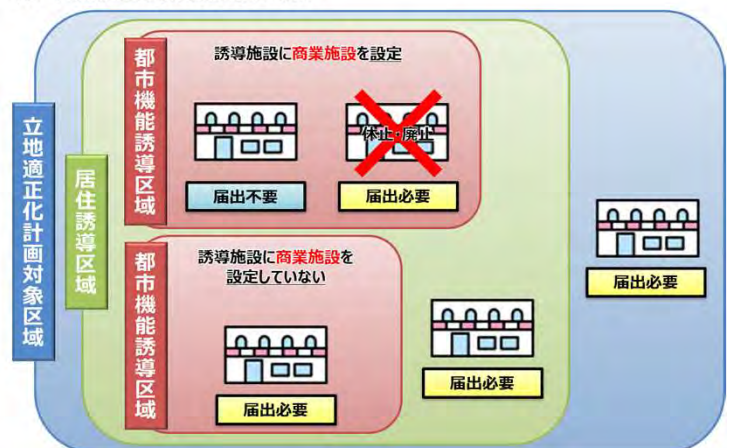


図 都市機能の立地等に関する届出のイメージ



# 意見募集（パブリックコメント）のご案内

「仙台市立地適正化計画（中間案）」について、市民の皆さまからのご意見を募集しています。

## 【ご意見の提出方法】

ご意見、住所（団体の場合は所在地）、氏名（団体の場合は団体名及び代表者氏名）を記入し、以下①～④のいずれかの方法でご提出ください。

- ①電子申請フォーム（詳細はページ下部の市ホームページをご覧ください）
- ②電子メール：tos009110@city.sendai.jp
- ③郵送：〒980-8671 仙台市役所都市計画課（郵便番号と宛名だけで届きます）
- ④FAX：022-214-8300

障害等の理由により、上記の提出方法によることが難しい場合には、別途可能な方法についてご相談ください。

※②～④の場合は任意の様式により、ご提出ください。

## 【募集期間】

令和4年12月1日（木）～令和5年1月13日（金）【必着】

## 【資料の閲覧および配布場所】

市役所本庁舎1階市民のへや・市政情報センターおよび二日町第五仮庁舎12階都市計画課、宮城野区・若林区・太白区情報センター、各区役所および総合支所の案内窓口

## 【提出いただいたご意見の取り扱い】

- ・いただいたご意見について、個別の回答はいたしませんのでご了承ください。
- ・ご記入いただいた個人情報、本意見募集の目的の範囲内で利用し、それ以外の目的では利用いたしません。
- ・いただいたご意見は、個人が特定できない内容に編集し、ご意見に対する市の考え方と併せて、令和5年2月頃に市ホームページで公表します。

※意見募集とあわせて、本中間案に係る説明会を12月中旬に各区を対象として開催するとともに、説明動画を市ホームページに掲載し、周知しています。

仙台市立地適正化計画（中間案）の詳しい内容や電子申請フォームによる意見提出、説明動画については、下記の市ホームページをご覧ください。

[https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/ritteki\\_comme nt/2022.html](https://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/aramashi/ritteki_comme nt/2022.html)

仙台市立地適正化計画（中間案）【概要版】 令和4年12月  
仙台市 都市整備局 計画部 都市計画課  
〒980-8671 仙台市青葉区二日町12-34  
TEL:022-214-8294（直通） FAX:022-214-8300

