

平成 23 年 3 月 30 日
 仙台市環境都市推進課

当該事業の環境面からみた都市計画における位置づけ

○本市の目指すべき都市づくりとその環境面での効果

公共交通軸を中心に、多様な都市機能を集約し分担し合う、多機能な都市構造へと転換し、都市機能へのアクセス性の向上と都市機能の高度化、都市経営コスト・環境負荷の低減をあわせ図る「機能集約型都市」の形成を目指すものとしています。〈別添資料 1〉

「機能集約型都市」の形成を目指すことにより、西部山岳地などにおける豊かな自然環境の保全や軌道系交通機関による移動によってエネルギーの有効利用による環境負荷の軽減等が図られます。

○都市計画の区域区分見直し^{*}に係る経緯

- 平成 20 年度当初 (宮城県) 「区域区分を見直す」意向を示す
- 平成 20 年 7 月 22 日 (仙台市) 「市街化区域の見直しについて」公表〈別添資料 2〉
 地権者等からの要望相談の受付開始
- 平成 21 年 4 月 20 日 (仙台市) 仙台市都市計画審議会にて「市申し出案」を諮問・承認
 〈別添資料 3〉
- 4 月 22 日 (仙台市) 都市計画法第 15 条の 2 の規定に基づき、宮城県に仙台市案を申し出
- 9 月 17 日 (宮城県) 区域区分見直し説明会【仙台市上杉分庁舎】
- 平成 22 年 3 月 24 日 (宮城県) 宮城県都市計画審議会にて付議・承認
- 5 月 18 日 (宮城県) 都市計画変更の変更告示

※市街化区域及び市街化調整区域(いわゆる線引き)の見直しのこと

○当該地区に対する評価

当該地区は、地下鉄東西線(仮称)荒井駅から概ね 800m~1.2km の範囲であり、軌道系交通機関の沿線での土地の有効利用を図るため、機能集約型都市の形成に資する地区である。

〈参考〉

□改定された行政計画における記述

- ・仙台市基本計画 (平成 23 年 3 月策定)

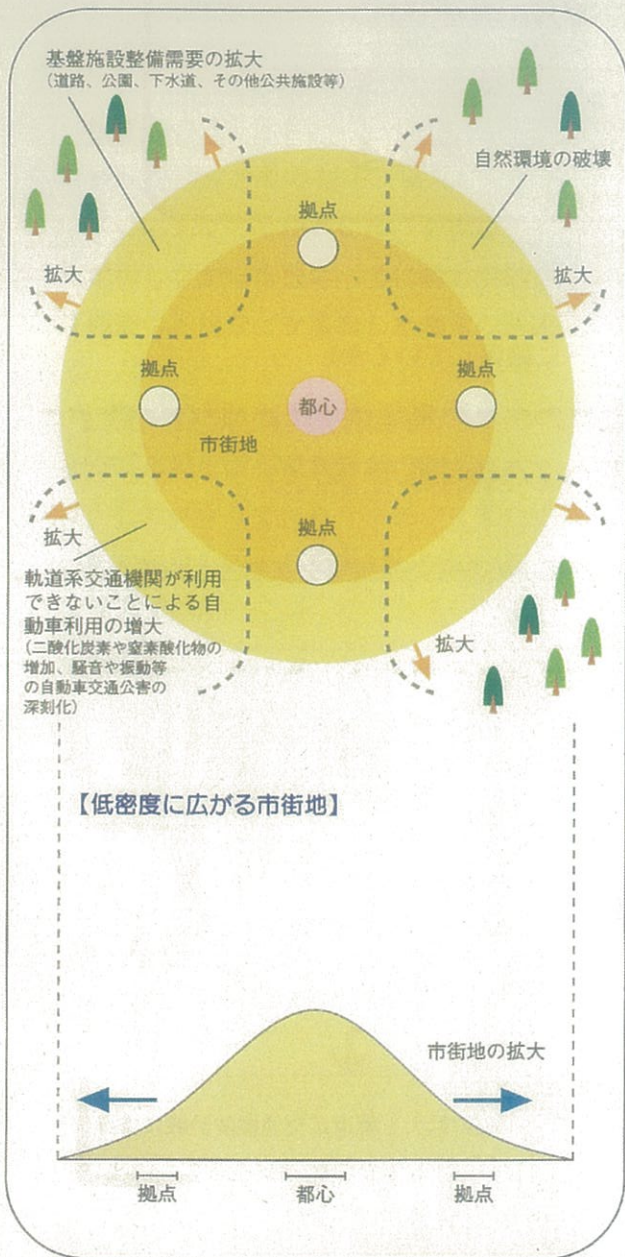
市街地ゾーン

市街地の拡大抑制を基本として、地域特性に応じた土地利用を進めながら、都市の緑や景観を守り育み、杜の都にふさわしい緑豊かで美しい市街地を形成いたします。

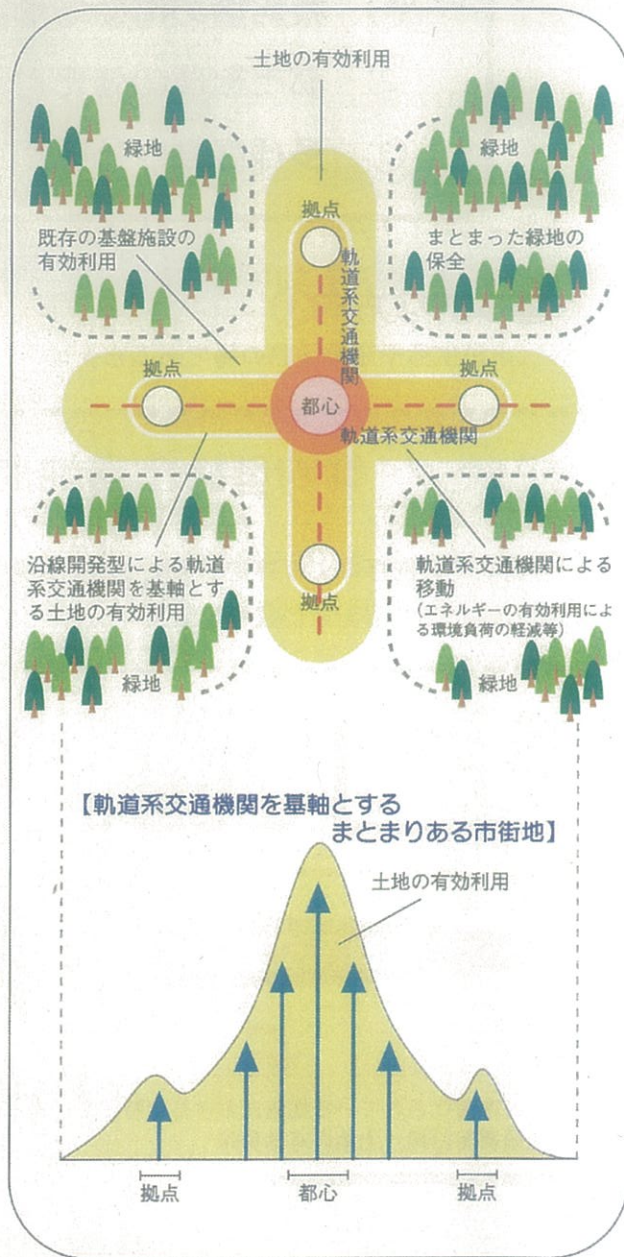
- ・杜の都環境プラン(仙台市環境基本計画)[改定版]平成 23 年 3 月

貴重な森林や象徴的な市街地の緑などの多様で豊かな自然環境を杜の都の資産として将来に引き継ぐため、法令等に基づく規制や誘導などを通じて保全を図るとともに、機能集約型都市づくりの観点から適切な土地利用へ積極的に誘導していくことにより、自然の豊かな地域の保全を進めます。

●外延的拡大型



●軌道系交通機関を基軸とする集約型



市街化区域の見直しについて

現在、宮城県では平成21年度末を目標に市街化区域の見直し(仙塩広域都市計画区域区分の見直し)を行う予定としています。

区域区分は、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する制度で、昭和45年に当初決定がなされた後、概ね6、7年に1度見直しを行ってきており、今回で第6回目の見直しとなります。この区域区分見直しについての仙台市案をまとめ、平成21年4月頃に宮城県への申出を行う予定です。

仙台市案作成にあたっては、以下の方針により対応することとします。

第6回仙塩広域都市計画区域区分見直しに係る仙台市案作成の方針

仙台市を取り巻く現況と目指すべき都市づくり

これまで、都市は、急速な人口増加や経済成長などを背景とした都市化への対応に追われてきており、仙台市においても、都市規模の拡大に伴い、市街地の外延的拡大が続いてきました。

過度に自動車に依存し、低密度に市街地が外延化した都市構造は、これからの人口減少、少子高齢化社会においては、地域環境やコミュニティ、ひいては都市活力そのものの維持などの面で様々な問題が発生することが想定されます。

こうした都市構造を、これからの人口減少や財政制約、環境制約の強まりといった時代環境に対応し、市民誰もが暮らしやすく、都市としての持続的な発展が可能なものへと転換していくことが求められており、「仙台市都市ビジョン」では公共交通軸を中心に、多様な都市機能を集約し分担し合う、多機能な都市構造へと転換し、都市機能へのアクセス性の向上と都市機能の高度化、都市経営コスト・環境負荷の低減をあわせ図る「機能集約型都市」の形成を目指すものとしています。

この考え方を受けて、第6回区域区分見直しに係る仙台市案作成の方針を以下に示します。

方針1: 市街化区域拡大は、方針3に該当する地区を除き、行わないものとする

「機能集約型都市」の形成を目指す考え方から、これ以上の市街化区域拡大を積極的に進める状況にはなく、現在の市街化区域内での住宅や商業・業務施設及び公益施設などの適切な機能配置による土地の有効利用を優先的に考えていかなければならないことから、第6回区域区分見直しにおいては、方針3に該当する地区を除いて、市街化区域拡大は行わないものとします。

1) 住居系開発を目的とした新市街地形成を抑制し、人口の拡散を防ぐ

住宅地については、既成市街化区域内の未利用地や造成済宅地の有効利用を優先的に進めることが重要であり、人口減少・少子高齢化社会への対応や適切な都市の運営を図る「機能集約型都市」形成を目指して、新たな住宅地の供給を行う市街化区域の拡大は行わないものとします。

2) 商業・業務施設立地や公共・公益施設立地を目的とした新市街地形成を抑制し、都市機能の拡散を防ぐ

集約型の都市形成のためには、人口のみならず、様々な機能についても拡散を防止していく必要があります。区域区分の実施に当たっては、店舗や遊戯施設などの商業・業務機能や病院・学校などの公共公益施設は市街

化区域内への立地を推進し、自動車に過度に依存せざるを得ない、郊外部への施設立地を目的とした市街化区域の拡大は、行わないものとします。

また、大規模集客施設は既存市街化区域内の商業地域など拠点となる地域への立地に限るものとし、大規模集客施設等の立地を目的とした市街化区域の拡大は行わないものとします。

方針2. 編入後、開発等の目処が立たなくなった地区において、市街化調整区域への編入について検討し、適切な市街化区域の設定を行う

区域区分は、昭和45年に当初決定を行い、以降6、7年おきに見直しを行ってきています。区域区分の当初決定時に市街化区域の指定がなされたものの、各種の規制により市街地整備が困難となっている地区や、定期見直しの中で開発を前提に市街化区域への編入を行ったものの、整備が行われていない地区があります。これらの地区については、市街化調整区域への編入を積極的に検討していくものとします。

方針3. 以下に該当する地区については、機能集約型都市形成の観点、及び産業構造の変化への対応や、活力ある都市づくりを進める考えから、市街化区域への編入について検討する

1) 公共交通軸を中心とした機能集約型都市の形成に資する地区

機能集約型都市形成のためには、公共交通軸への計画的な市街地形成が重要です。

現在仙台市が基幹的公共交通機関として整備を進める地下鉄東西線の沿線街づくりを推進する地区等、鉄道駅周辺に位置し、計画的な市街地形成が確実に行われる見込みのある地区において、市街化区域への編入を検討します。なお、住居系開発を含む場合は、人口フレーム*の調整が可能な範囲で検討します。

2) 都市機能の適正な立地誘導を図る地区

機能集約型都市の形成のため、都心や広域拠点、地域中心拠点等「都市計画の方針」で拠点の位置付けを行っている地区へ都市機能の立地誘導と基盤整備を進めていく必要があります。今回の区域区分に当たっては、この「拠点」の位置付けがある地区において、学術・研究施設、商業・業務施設、公共公益施設等各々の拠点に必要となる施設の立地誘導と基盤整備を図るため、計画的な市街地形成が確実に行われる見込みのある地区において、市街化区域への編入を検討します。

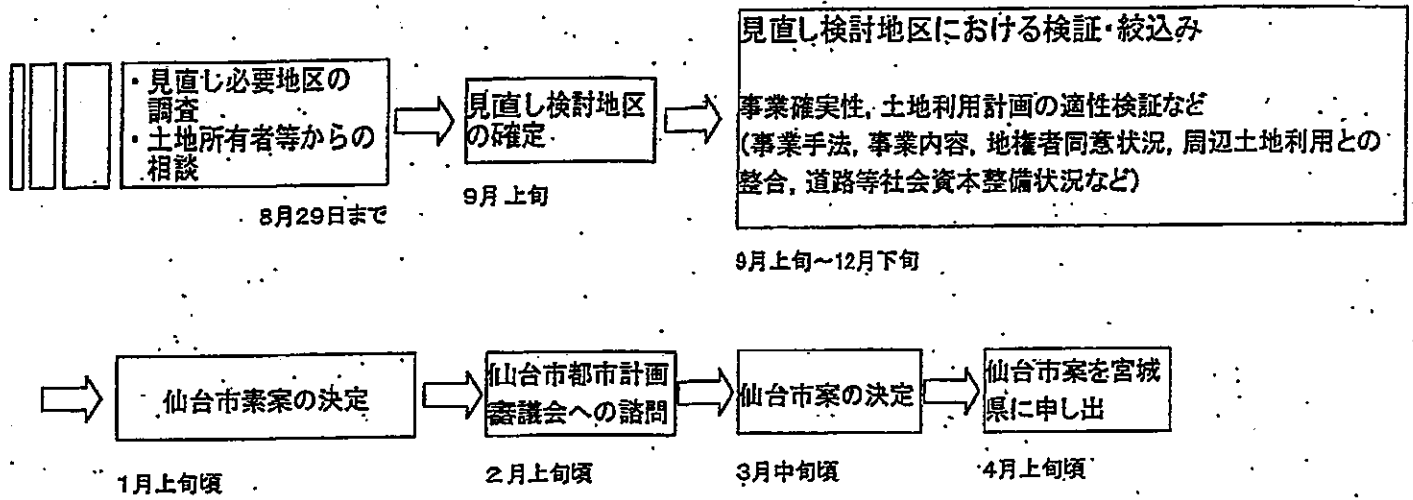
3) 都市の活力向上に資する、産業施設等の立地を推進する地区

仙台市には「学都」としての知的資源が集積しており、これら教育機関との連携を図りながら、産業立地を促進し、都市の活力創造につなげていくことが必要です。また、産業構造の変化に伴う既存工業団地の機能更新・再編等への対応が求められており、これを支援することによって、地域産業の競争力を強化していくことが必要です。

これらの産業施設等の立地については、既存の市街化区域内での対応が不可能な状況も考えられることから、本市の施策と整合し、都市の活力向上に資する施設立地については、既存の都市基盤状況等を確認しながら、市街化区域への編入について検討します。

* 人口フレーム：仙塩広域都市計画区域内の市街化区域における将来人口予測値

今後の予定



仙台市案の作成に当たっては、機能集約型都市の形成を促進する観点などから、市街化区域への編入、あるいは市街化調整区域への編入検討が必要な地区を調査するとともに、土地所有者等からの相談を受け、「仙台市案作成の方針」に沿った見直し検討地区を9月上旬に確定します。

この検討地区の市街地整備の計画について、土地利用計画の適性や事業確実性等を検証し、平成21年1月に仙台市素案への絞込みを行います。その後、仙台市都市計画審議会への諮問等を経て、宮城県に申出する仙台市案を決定する予定です。

従いまして、区域区分についてのご相談は平成20年8月29日までに仙台市都市計画課までお願いいたします。

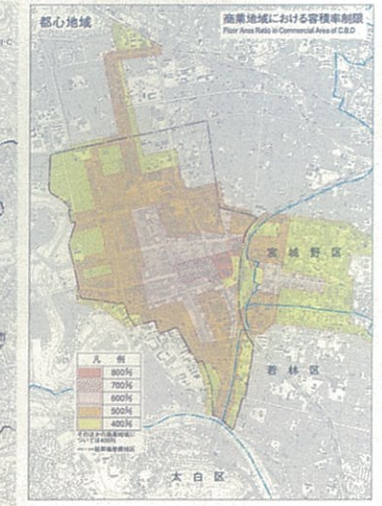
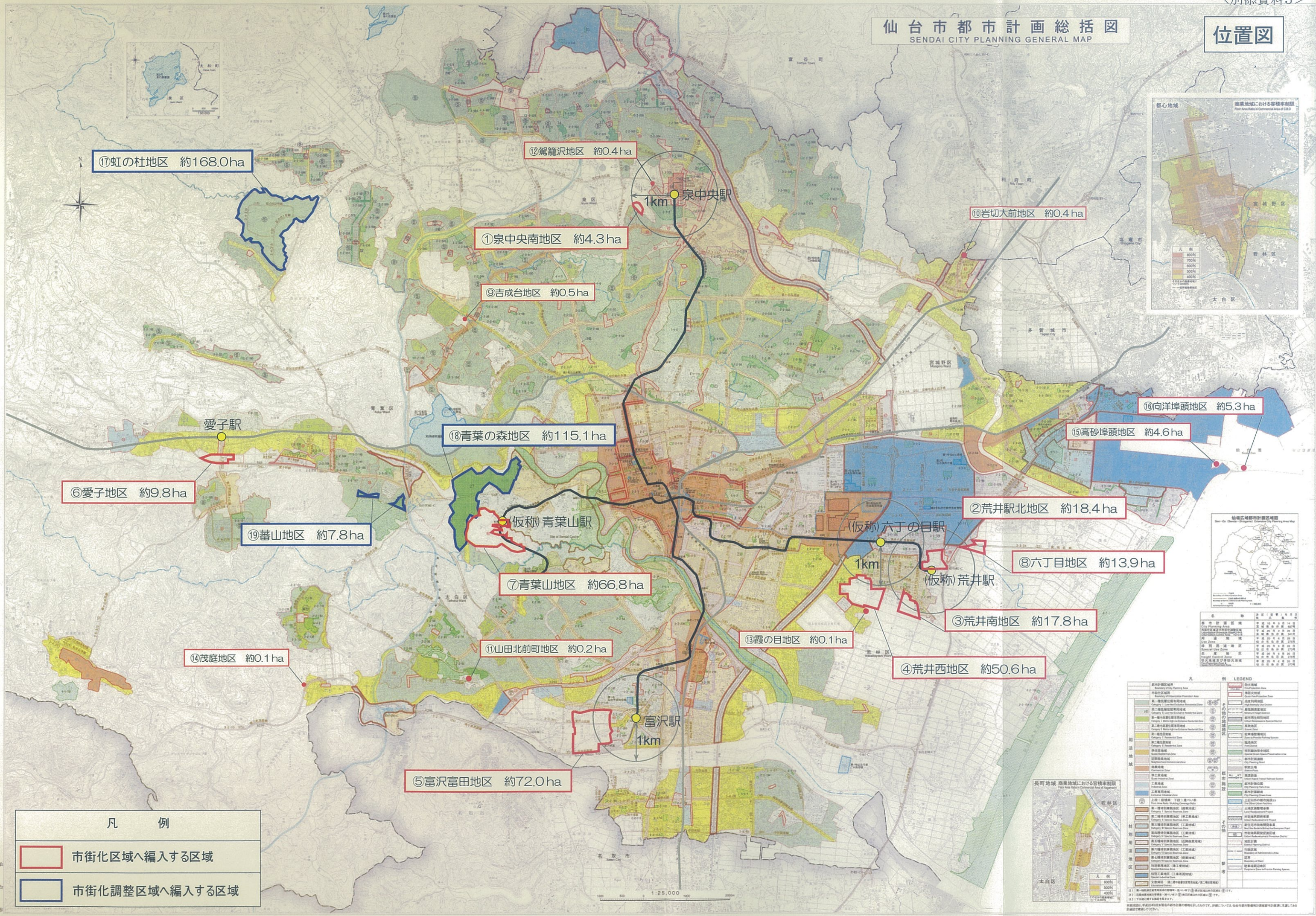
8月29日以降のご相談につきましては、スケジュールの都合上、今回見直しの検討対象地区とすることが出来ませんのでご理解をお願いいたします。

詳細については仙台市都市計画課までお問い合わせ下さい。

仙台市都市整備局計画部都市計画課計画調整係
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
電話 022-214-8294
FAX 022-214-8300
電子メール tos009110@city.sendai.jp

仙台市都市計画総括図 SENDAI CITY PLANNING GENERAL MAP

位置図



名称	面積(千ヘクタール)
都市計画区域	14,420
第一種市街化調整区域	1,200
第二種市街化調整区域	2,300
緑地	2,300
農地	1,200
森林	1,200
水田	1,200
雑草	1,200
未利用地	1,200
その他	1,200

凡例		LEGEND	
市街化区域へ編入する区域	市街化調整区域へ編入する区域	第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域
第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域	緑地	農地
森林	水田	雑草	未利用地
その他	第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域	緑地
農地	森林	水田	雑草
未利用地	その他	第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域
緑地	農地	森林	水田
雑草	未利用地	その他	第一種市街化調整区域
第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域	緑地	農地
森林	水田	雑草	未利用地
その他	第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域	緑地
農地	森林	水田	雑草
未利用地	その他	第一種市街化調整区域	第二種市街化調整区域
緑地	農地	森林	水田
雑草	未利用地	その他	第一種市街化調整区域

凡例	
 	市街化区域へ編入する区域
 	市街化調整区域へ編入する区域

1:25,000