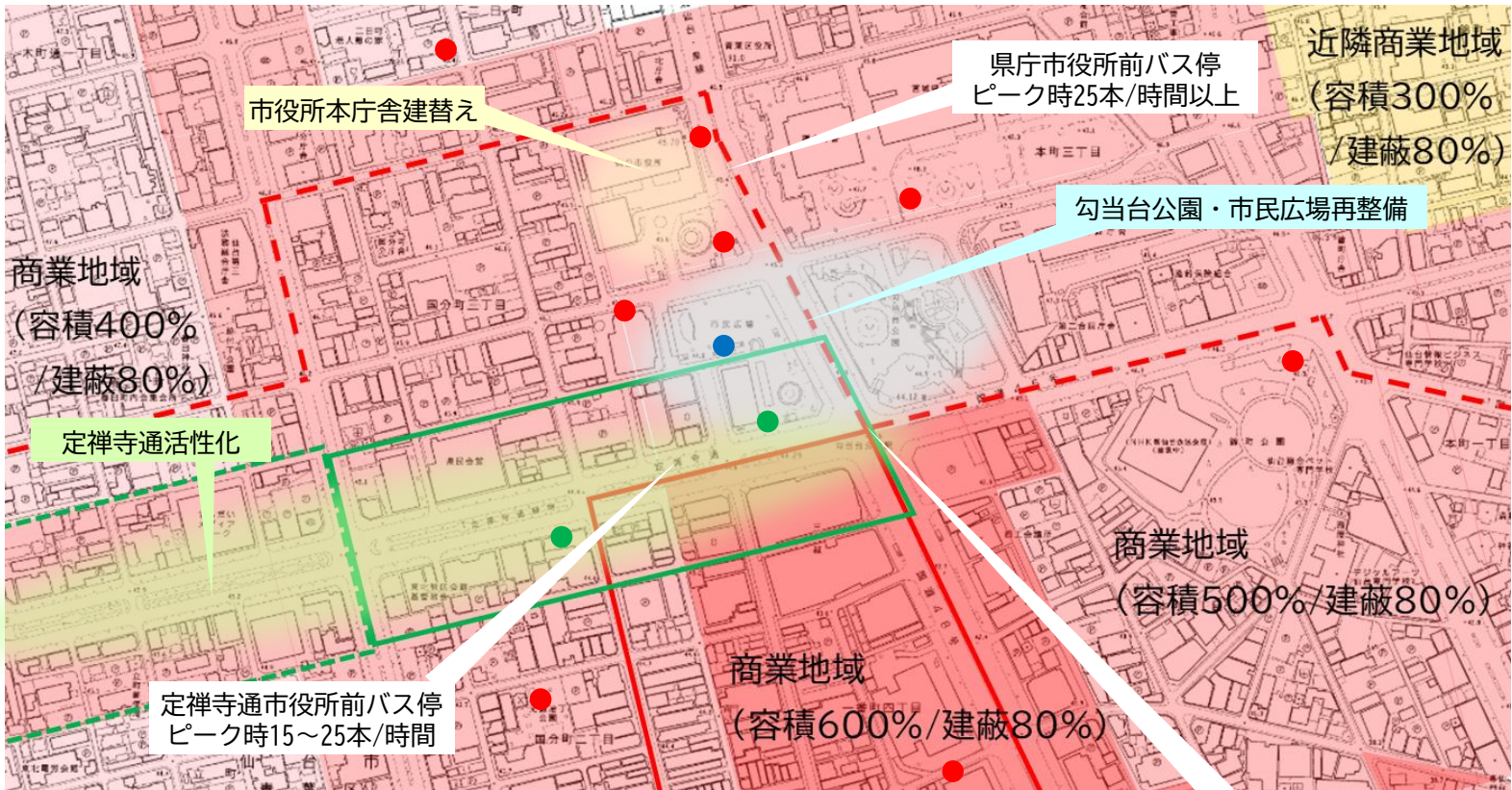


勾当台エリアの現状について

【参考】用途地域等



上：まちづくり政策局作成

地下鉄勾当台公園駅
ピーク時32本/時間

- 勾当台エリアは概ね、商業地域に指定されており、様々な用途の建築物の整備が可能である
- 一部「都市再生緊急整備地域」に指定されているゾーンがあり、都市再生特別地区の都市計画決定により、税制優遇や容積割増等の制度活用等が可能となる
(令和2年4月には内閣府に対し、当該地域の拡大等の素案の申し出を行った)
- 定禅寺通周辺では、ケヤキ並木と調和する文化的で魅力ある環境の形成・保持、賑わいと潤いのある商業・業務地の形成、新しい都市文化の創造・交流の場を目指した文化振興の環境形成等を目的に、建築物の用途や壁面位置、高さ等の基準を「地区計画」により定めている
- 景観法に基づく「景観地区」、都市計画法に基づく「地区計画」、仙台市屋外広告物条例に基づく「広告物モデル地区」の3つのまちづくりのルールに加え、「景観形成に関する基本目標」や各項目に応じた「誘導指針」等を整理した、「定禅寺通街並み形成ガイドライン」が策定されている

都市再生緊急整備地域

定禅寺通地区計画A地区

(拡大等申出済)都市再生緊急整備地域

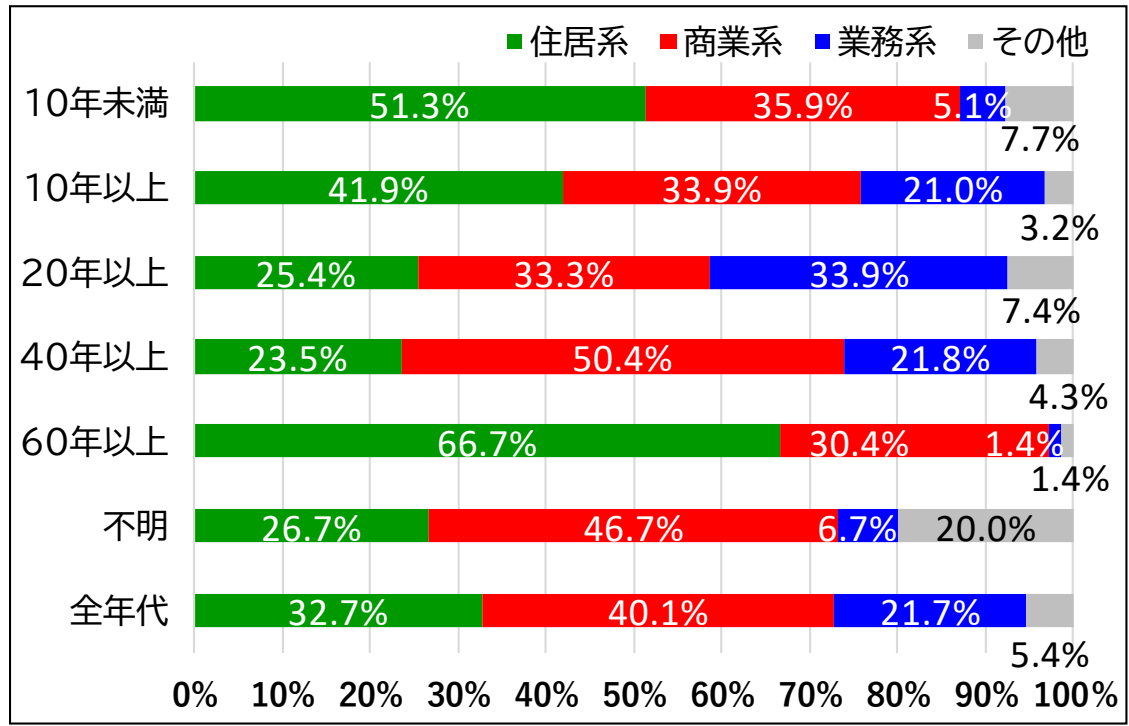
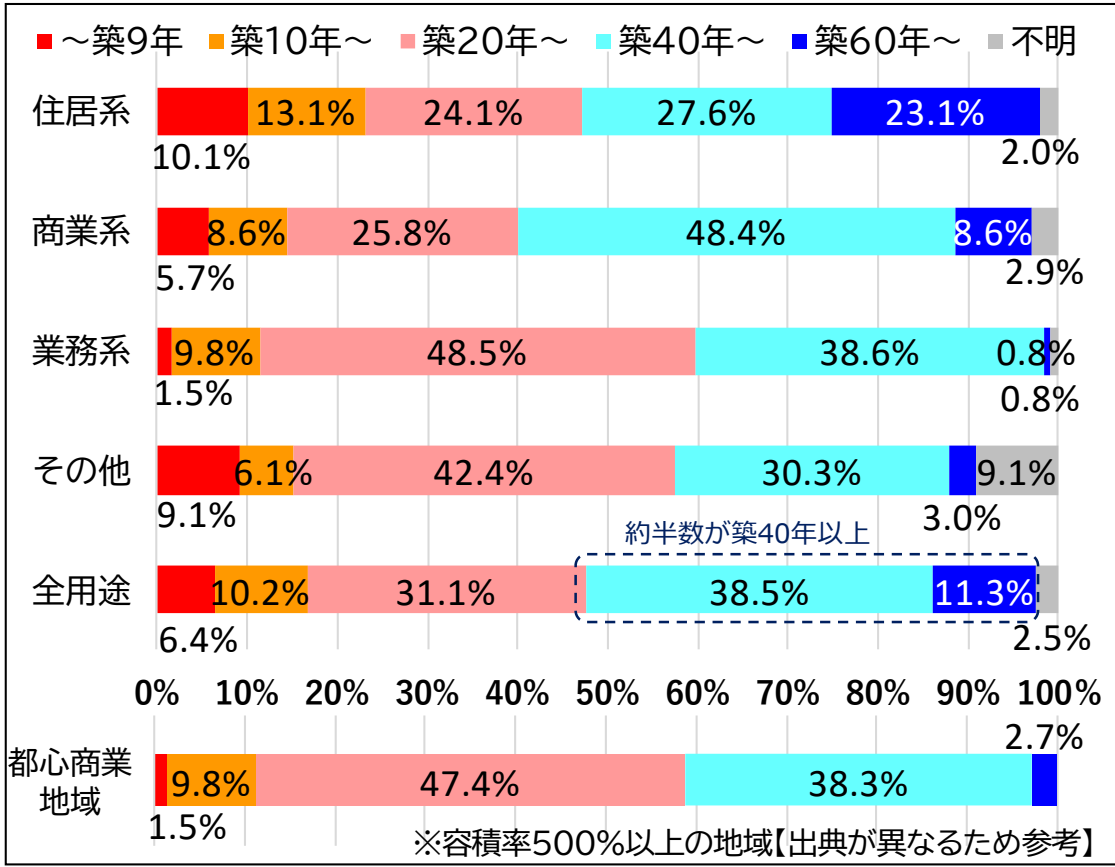
定禅寺通地区計画B地区

- ダテバイクポート
- 自転車等駐輪場
- タクシー乗り場

下：定禅寺通街並み形成ガイドラインの一部抜粋（都市整備局資料より）

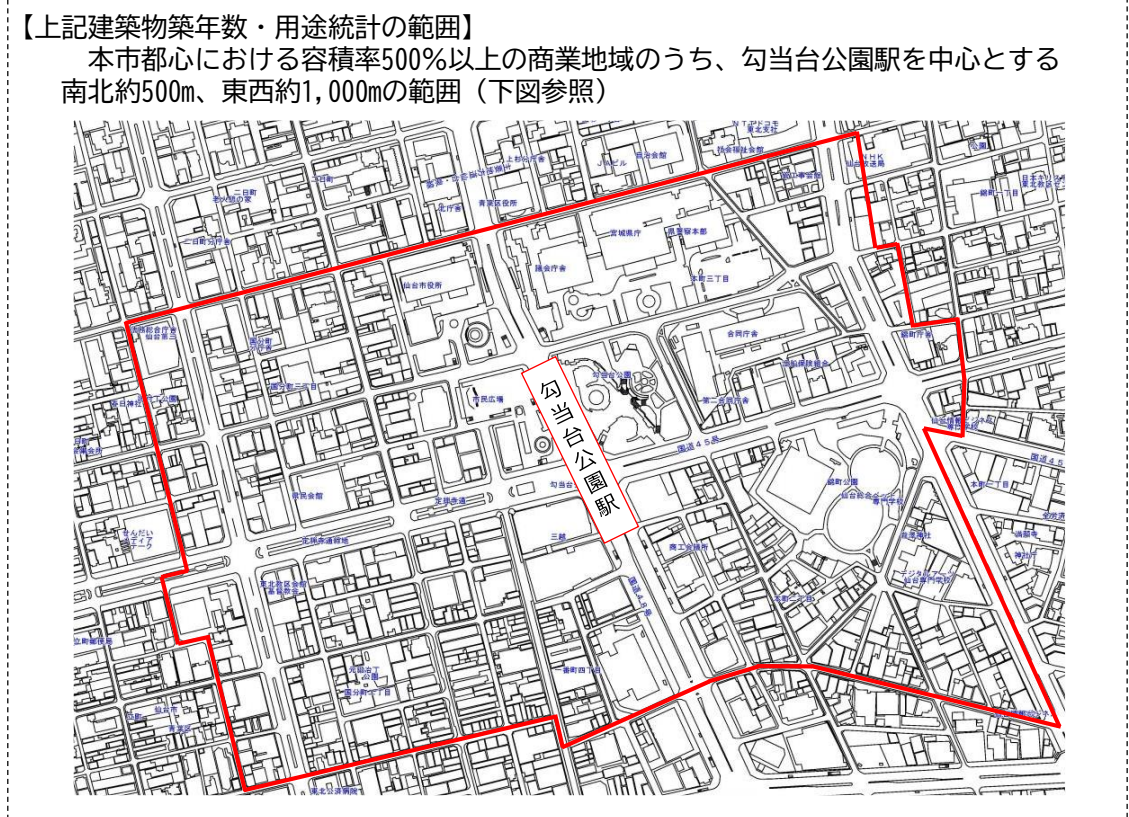
項目	区分	規制内容		規制方式
1.用途の制限	定禅寺通に接する敷地 (建築できない用途)	A地区	・ラブホテル、ソープランド等 ・自動車修理工場、ガソリンスタンド等 ・特定の事業を営む工場 ・営業用倉庫等	地区計画
		B地区	・上記A地区に掲げる用途 ・マージャン屋、パチンコ屋、ゲーム場等 ・キャバレー、ダンスホール等	
	定禅寺通に面する部分 (建築できない用途)	A地区	・1、2階が住宅や集合住宅 ・マージャン屋、パチンコ屋、ゲーム場等 ・キャバレー、ダンスホール等	地区計画
		B地区	・1階が住宅や集合住宅等	
2.敷地の面積	地区全体	200㎡以上		地区計画
3.壁面の位置	定禅寺通に接する敷地	1～3階	定禅寺通の道路境界線より1.5m以上後退	地区計画
		31m以上	定禅寺通の道路境界線より4m以上後退を基本とする	
	定禅寺通に接する敷地	中層階(4階以上)	壁面後退に努める	誘導指針
4.高さ	地区全体	A地区	晩翠通以東 10m以上60m以下	地区計画
		B地区	広瀬川～西公園通 20m以下 西公園通～晩翠通 50m以下	
5.形態・意匠	地区全体	建築設備や屋外階段等	①定禅寺通から直接望見できない位置に設置 ②建築物と一体となったデザイン ③ルーバーや建築物と一体となった外周壁等による遮蔽や周辺の緑化による修景	景観地区
		・街並みとの調和に配慮し、街角の空間を演出する形態・意匠 ・高層建築物は周辺部からの眺望に配慮し、頂部のデザインと材質の工夫	誘導指針	
	定禅寺通に面する部分	3階以上の建築物	①低層階と中高層階のデザインの変化 ②形態・意匠、色彩、素材等による分節化 ③平面形態の雁行化等	景観地区
	車庫、物置等附属建築物		・景観形成に配慮したデザイン	誘導指針

1 建築物の老朽化



上：勾当台エリアにおける建築物の用途

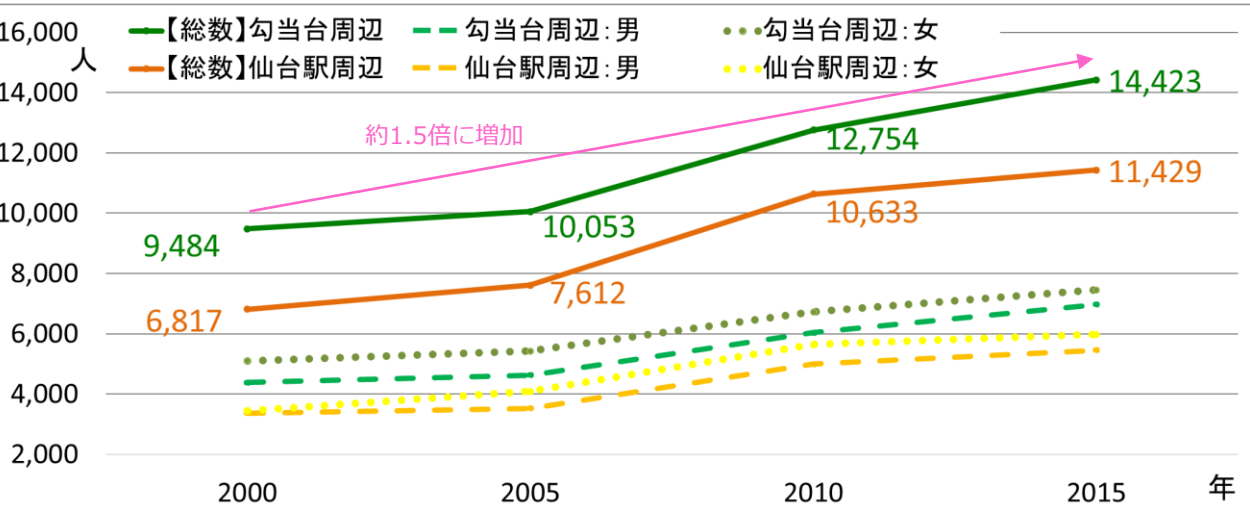
左：勾当台エリアにおける建築物の築年数（いずれも都市整備局資料より）



- 建築基準法の耐震規定が大幅に強化された1981年以前の（築40～59年及び築60年以上の）建築物がエリアのほぼ半数を占める
- 一般的に大規模な改修等の検討がなされる築20～39年の建築物も約3割を占め、勾当台エリア全体では8割の建築物が建替や改修等の検討対象となる
- 用途別に見ると、築40～59年の建築物が占める割合は商業系で最も高く、築20～39年の建築物が占める割合は業務系で最も高い
- 築10年未満の建築物の過半を住居系が占める

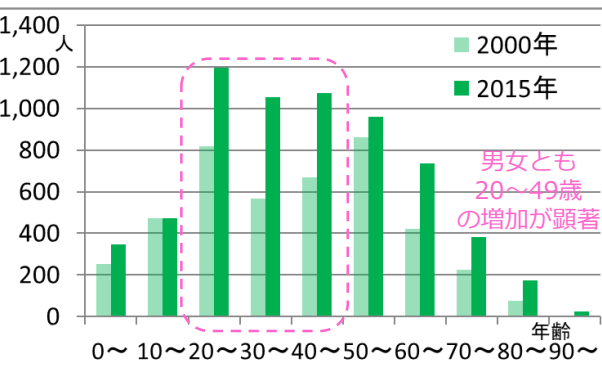
2 居住者数・就業者数の動向

【居住者】

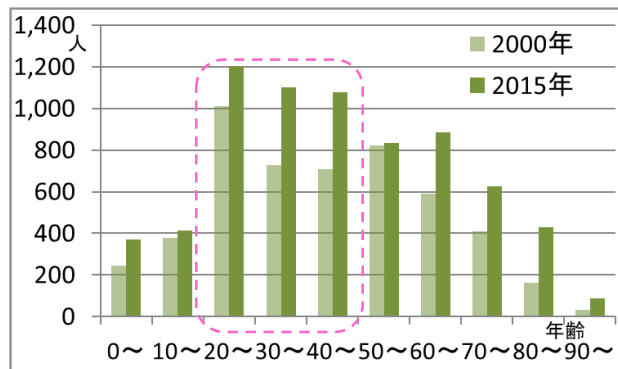


上：勾当台周辺・仙台駅周辺の居住者数推移

下：勾当台周辺の男女別居住者数比較 (いずれも国勢調査より)



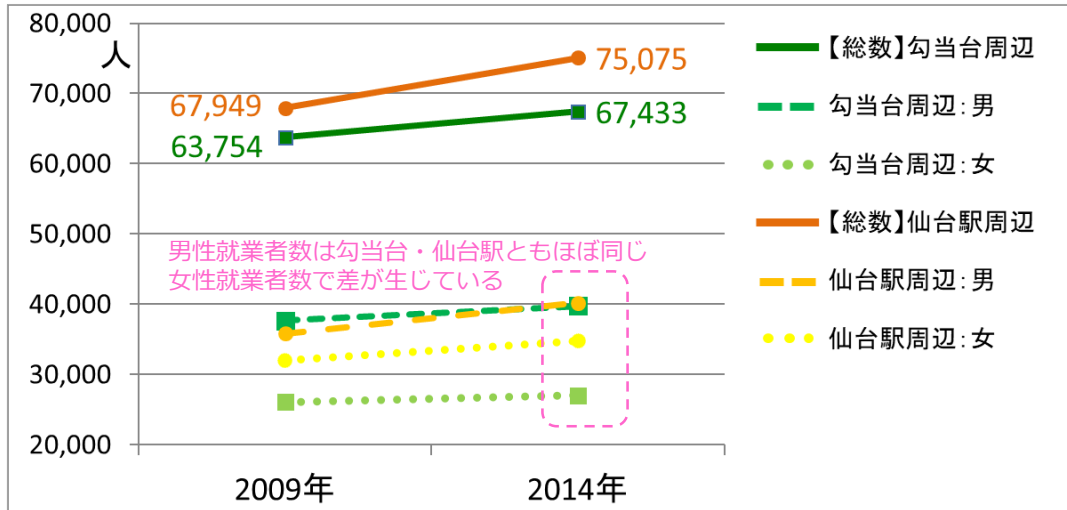
【勾当台周辺・男性】



【勾当台周辺・女性】

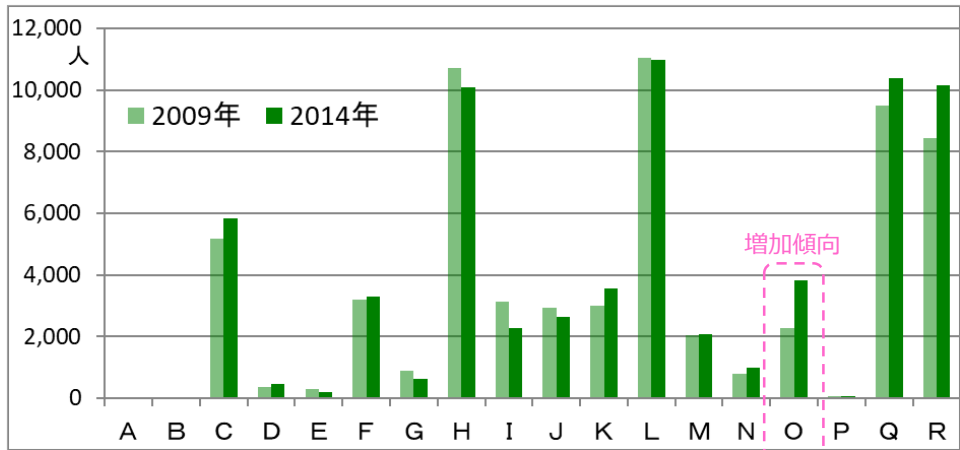
男女とも
20~49歳
の増加が顕著

【就業者】



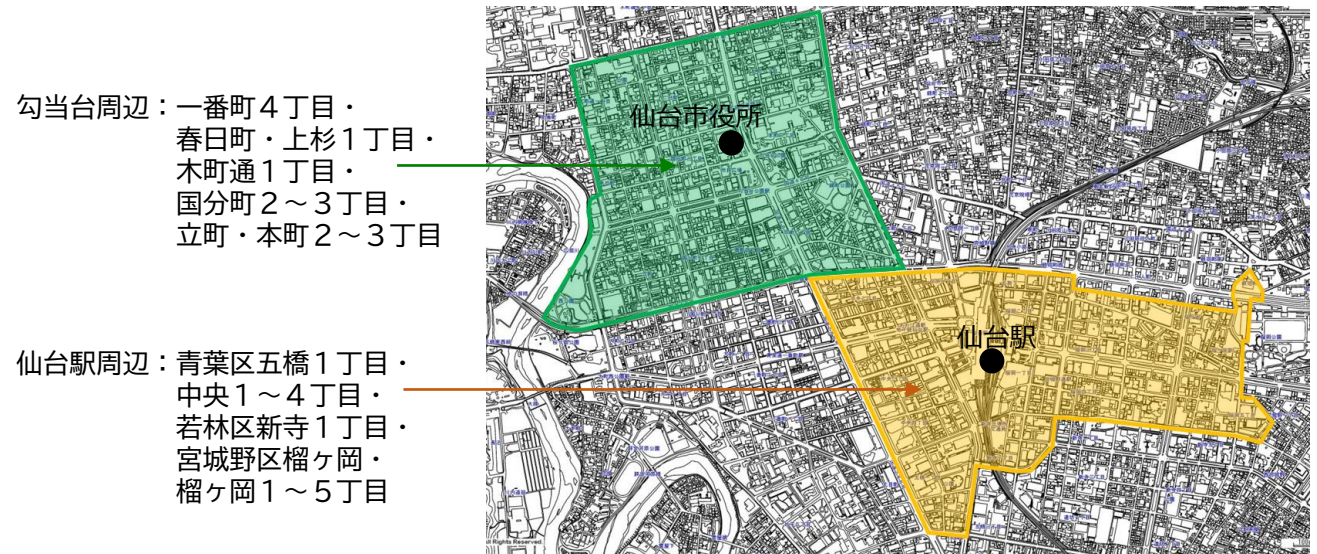
左：勾当台周辺・仙台駅周辺の就業者数推移 (経済センサスより)

下：勾当台周辺の業態別就業者数比較 (経済センサスより)



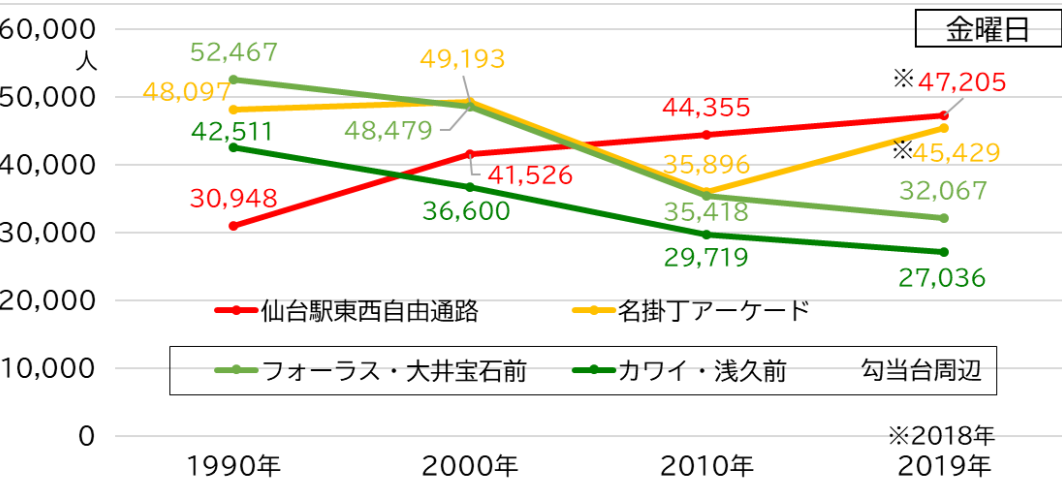
- A：農林漁業
- B：鉱業，採石業，砂利採取業
- C：建設業
- D：製造業
- E：電気・ガス・熱供給・水道業
- F：情報通信業
- G：運輸業，郵便業
- H：卸売業，小売業
- I：金融業，保険業
- J：不動産業，物品賃貸業
- K：学術研究，専門・技術サービス業
- L：宿泊業，飲食サービス業
- M：生活関連サービス業，娯楽業
- N：教育，学習支援業
- O：医療，福祉
- P：複合サービス事業
- Q：サービス業
- R：公務

【上記居住者数・就業者数統計の範囲 (各約1.25km²)】



- 勾当台周辺の居住者数はこの15年間で約1.5倍となり、大きく増加している
- 仙台駅周辺も居住者数は増加しているが、直近5年間では勾当台周辺の方が増加率が高い
- 勾当台周辺の男女別・年代別居住者数を見ると、男女とも20～49歳が大きく増加している
- 就業者数では、勾当台周辺は総数では仙台駅周辺に及ばないものの、男性に限るとほぼ同数で、女性の就業者数がそのまま総数の差に表れている
- 業態別に見ると、勾当台周辺では宿泊・飲食サービス、卸売業・小売業、サービス業、公務が多く、医療・福祉が増加傾向にある

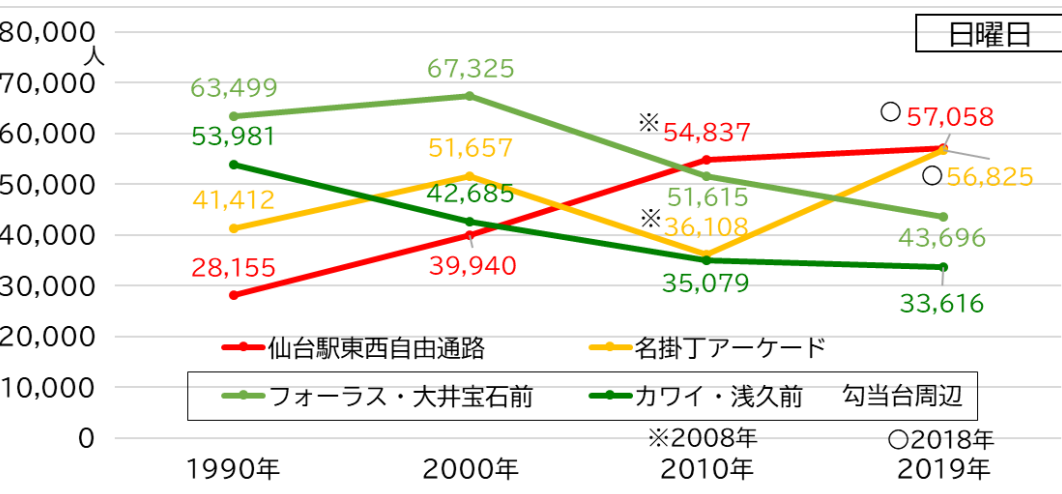
3 日常的な歩行者通行量の減少



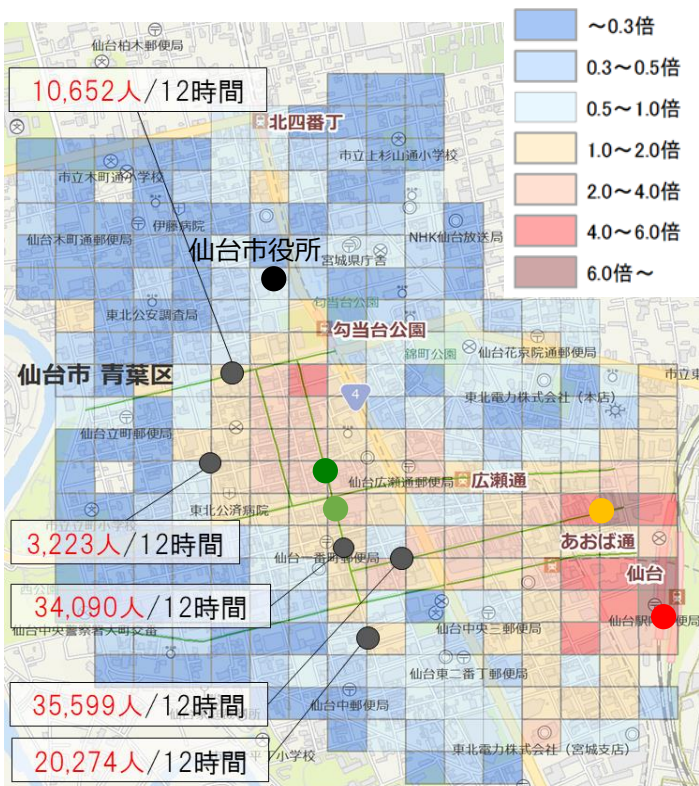
	金曜日		単位:人	
	仙台駅周辺	勾当台周辺	仙台駅周辺	勾当台周辺
2019年 (2018年)	仙台駅東西自由通路 (47,205)	名掛丁アーケード (45,429)	フォーラス・大井宝石前 32,067	カワイ・浅久前 27,036
1990年比	+16,257 (+53%)	▲ 2,668 (▲6%)	▲ 20,400 (▲39%)	▲ 15,475 (▲36%)
2000年比	+5,679 (+14%)	▲ 3,764 (▲8%)	▲ 16,412 (▲34%)	▲ 9,564 (▲26%)
2010年比	+2,850 (+6%)	+9,533 (+27%)	▲ 3,351 (▲9%)	▲ 2,683 (▲9%)

左上：歩行者通行量の比較（金曜日） 右上：歩行者通行量の増減（金曜日）
 左下：歩行者通行量の比較（日曜日） 右下：歩行者通行量の増減（日曜日）
 (いずれも仙台商工会議所・仙台市「仙台市内中心部商店街の通行量調査結果」より)

注：仙台駅周辺において、スポーツイベント等の開催日と調査日が重なった年度（金曜日：2019年、日曜日：2010年・2019年）は、直近年度（金曜日：2018年、日曜日：2008年・2018年）のデータを記載



	日曜日		単位:人	
	仙台駅周辺	勾当台周辺	仙台駅周辺	勾当台周辺
2019年 (2018年)	仙台駅東西自由通路 (57,058)	名掛丁アーケード (56,825)	フォーラス・大井宝石前 43,696	カワイ・浅久前 33,616
1990年比	+20,983 (+103%)	+15,413 (+37%)	▲ 19,803 (▲31%)	▲ 20,365 (▲38%)
2000年比	+17,118 (+43%)	+5,168 (+10%)	▲ 23,629 (▲35%)	▲ 9,069 (▲21%)
2010年比 (2008年比)	(+2,221) (+4%)	(+20,717) (+57%)	▲ 7,919 (▲15%)	▲ 1,463 (▲4%)



上：歩行者滞在状況（まちづくり政策局資料より）

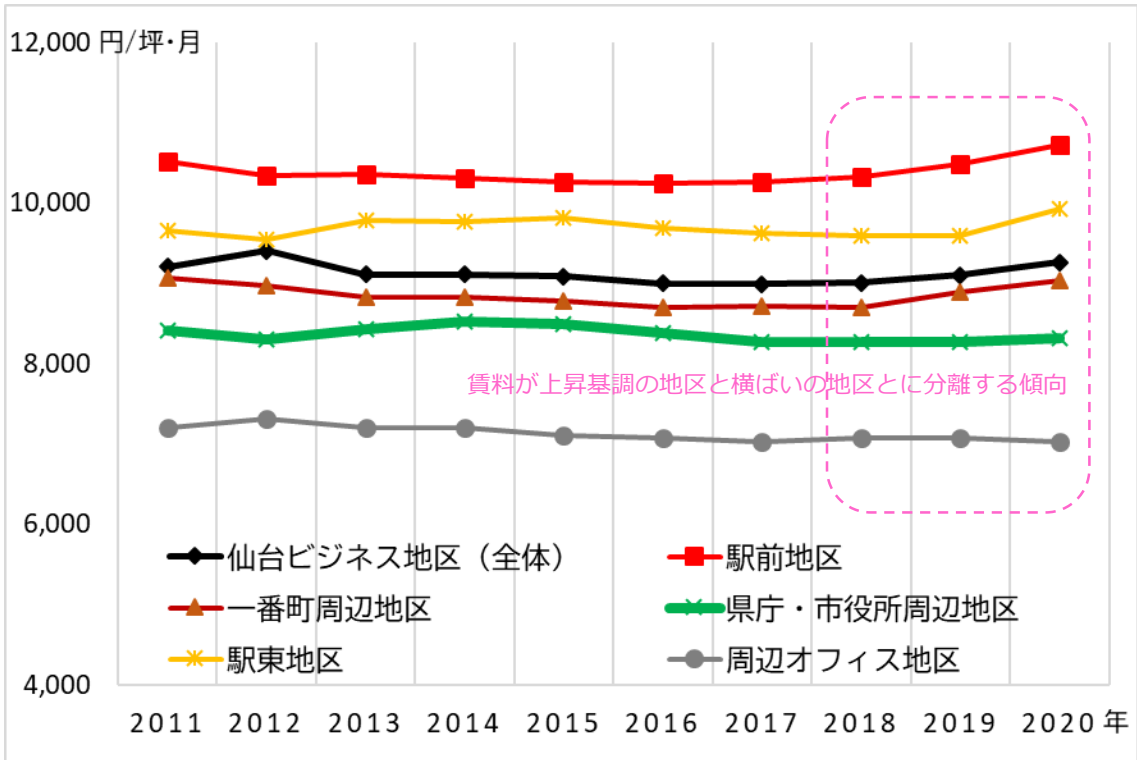
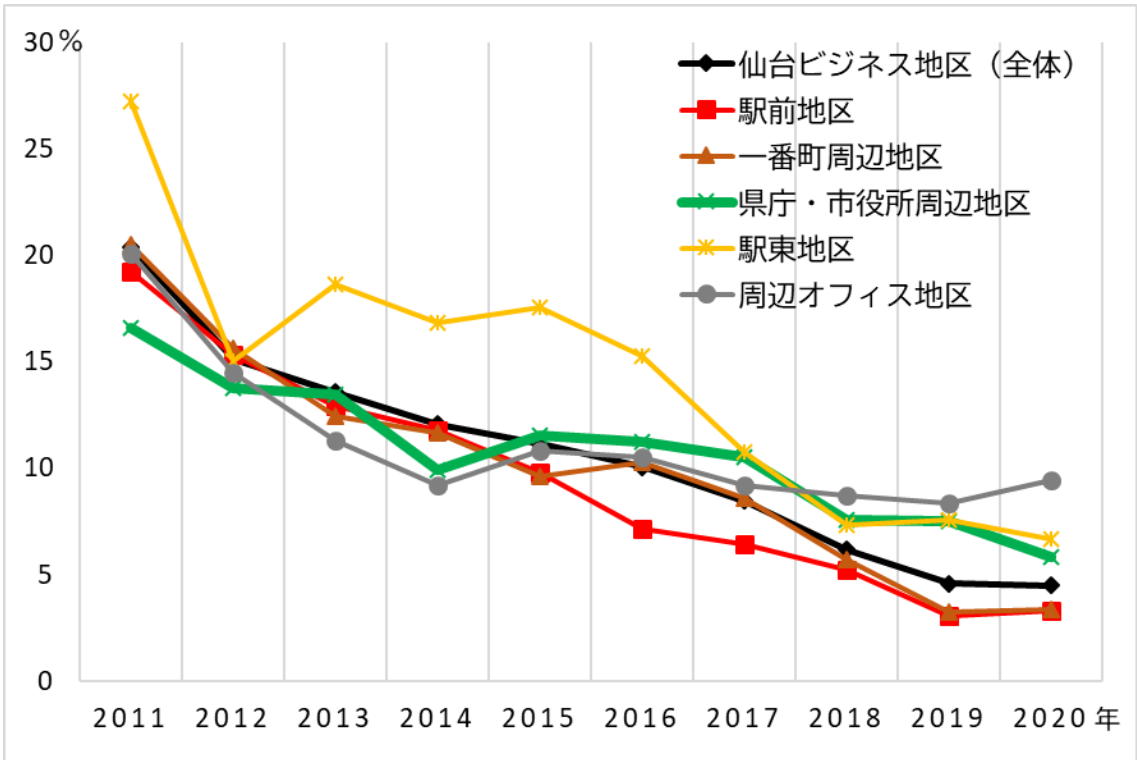
- ・2017年9月の上記エリア滞在者について、全体の平均密度を1.0とした際の100mメッシュ毎の倍率を示す。携帯電話の位置情報より、15分以上の同一メッシュ内の滞在者数を集計し、面積で割って密度を算出している。赤色が濃いほど滞在者密度が高く、青色が濃いほど低い。
- ・枠内数値（人/12時間）は、左記歩行者通行量調査とは別途調査した、2017年9月の歩行者通行量を示す。
- ・●●●●は、左記歩行者通行量調査地点を示す。
 ●：仙台駅東西自由通路 ●：名掛丁アーケード
 ●：フォーラス・大井宝石前 ●：カワイ・浅久前

○勾当台エリア周辺における日常的な（イベント等の開催のない状況における）歩行者通行量は大きく減少している
 カワイ・浅久前を見ると、金曜日では1990年から36%・約15,000人の減少、2000年から26%・約9,500人の減少となっており、日曜日にも同様に減少傾向にある（一方で、前出のとおり、周辺の居住者数は2000年比で52%・約5,000人増加している）

○仙台駅周辺では反対に大幅な増加が見られ、特に仙台駅東西自由通路は、日曜日では1990年の2倍以上、2000年比でも43%・約17,000人の増加となっている

○滞在者の状況についても、仙台駅周辺への人の集中が顕著に確認できる

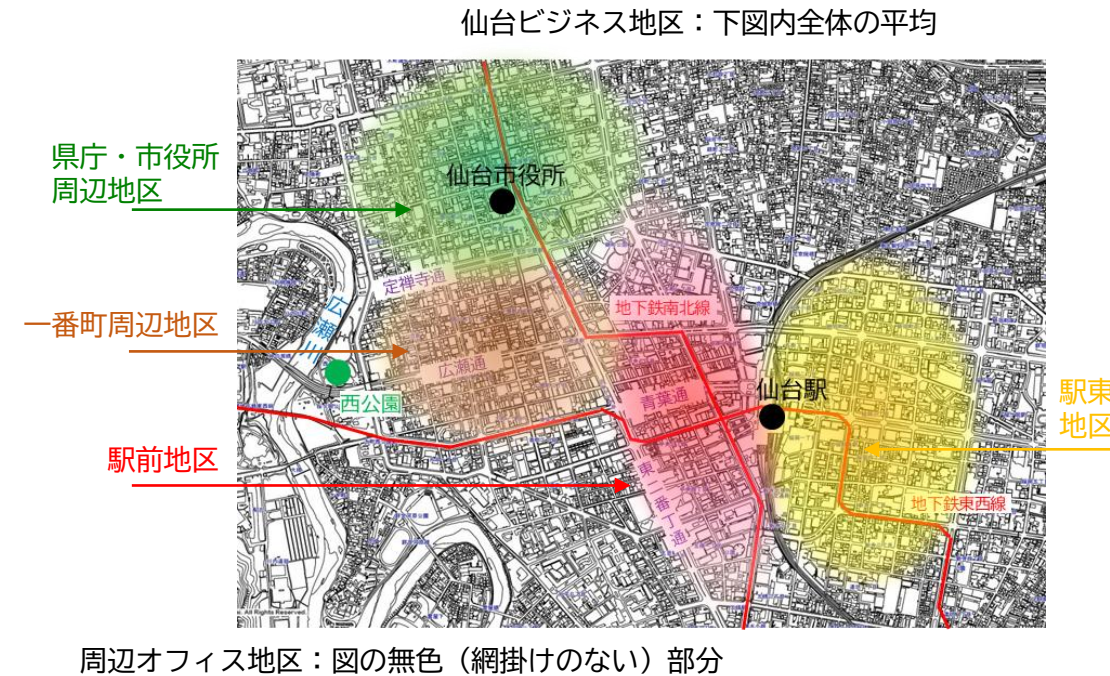
4 平均空室率及び平均賃料



左：平均空室率推移（毎年1月時点） 右：平均賃料推移（毎年1月時点）
 (いずれも三鬼商事株式会社公表資料より（延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルを対象）)

- 令和2（2020）年1月時点で、勾当台エリアが属する県庁・市役所周辺地区の平均空室率は5.83%、平均賃料は8,311円/坪・月となっている
- 同時期の駅前地区の平均空室率は3.31%、平均賃料は10,732円/坪・月であり、県庁・市役所周辺地区とは大きな差が生じている
- 仙台ビジネス地区（右図範囲内全体の平均）はそれぞれ、4.49%、9,267円/坪・月であり、勾当台エリアはこれよりも低水準に留まっている

【上記平均空室率及び平均賃料統計の範囲】



5 認知度・来訪状況・イメージ等

全体 (%)				来訪意向あり (%)			
順位	項目	件数	割合	順位	項目	件数	割合
1	牛タン(店舗名含む)	1,834	45.9	1	牛タン(店舗名含む)	1,224	46.1
2	伊達政宗/伊達	951	23.8	2	伊達政宗/伊達	732	27.6
3	青葉城(跡・址・公園)/仙台城/護国神社	884	22.1	3	青葉城(跡・址・公園)/仙台城/護国神社	727	27.4
4	七夕	654	16.4	4	七夕	520	19.6
5	笹かまぼこ	351	8.8	5	笹かまぼこ	281	10.6
6	松島/瑞巖寺	242	6.1	6	松島/瑞巖寺	211	7.9
7	ずんだ(餅/シェイク/ソフト 他)	219	5.5	7	ずんだ(餅/シェイク/ソフト 他)	175	6.6
8	震災/被災/3.11/復興/地震/津波/災害 等	189	4.7	8	萩の月	155	5.8
9	東北楽天ゴールデンイーグルス/コボスタ	183	4.6	9	東北楽天ゴールデンイーグルス/コボスタ	140	5.3
10	萩の月	176	4.4	10	社の都/青葉/社 等のキーワード	128	4.8
11	社の都/青葉/社 等のキーワード	162	4.1	11	広瀬川	118	4.4
12	広瀬川	142	3.6	12	震災/被災/3.11/復興/地震/津波/災害 等	100	3.8
13	買い物/ショッピング/アウトレット(特定の商業施設名を含む)	84	2.1	13	買い物/ショッピング/アウトレット(特定の商業施設名を含む)	83	3.1
14	定禅寺通り/ケヤキ並木/青葉通り 等	80	2.0	14	定禅寺通り/ケヤキ並木/青葉通り 等	70	2.6
15	東北大学等大学/学園都市	70	1.8	15	東北大学等大学/学園都市	60	2.3

上：仙台市と聞いて思い浮かぶ場所・モノ・コト（上位15）
 右：仙台市やその周辺の観光資源認知（認知率：下段薄青）/ 来訪状況（来訪率：上段濃青）
 下：上記表及び右図の回答者属性（いずれも経済局資料「平成27年度仙台市観光客動態調査」より）

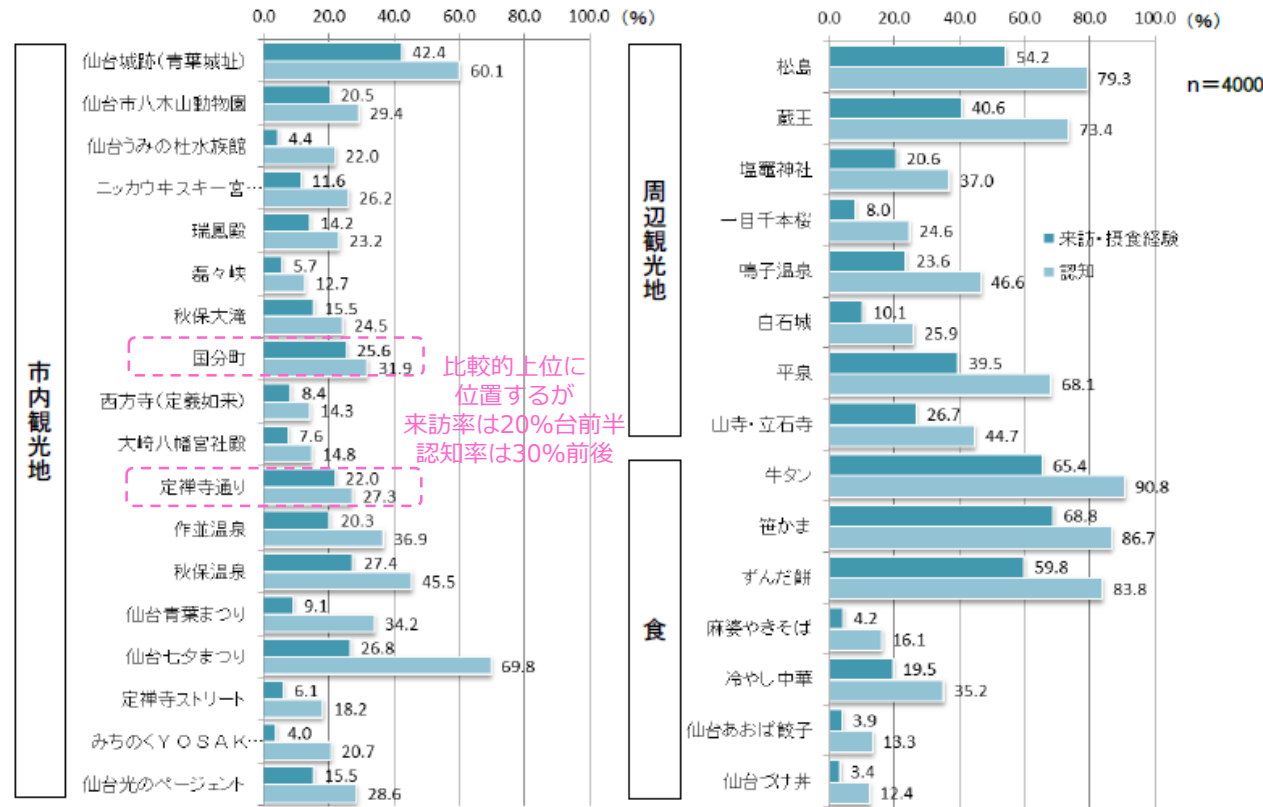
【性・年代別内訳】

	合計	男性	女性
合計	4,000	2,000	2,000
20代	800	400	400
30代	800	400	400
40代	800	400	400
50代	800	400	400
60代以上	800	400	400

【居住地別内訳】

	首都圏	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県		
東北	n 1,000	17.1	12.1	42.8	28.0		
北海道	n 1000	17.6	13.7	15.6	13.8	15.3	24.0
北関東	n 500	100.0					
中部	n 500	45.4	26.4	28.2			
関西	n 500	57.2	11.2	11.6	20.0		
	n 500	45.0	13.6	8.2	33.2		

- ・調査手法：WEBアンケート
- ・調査期間：平成27年9月11日～平成27年9月17日



下：定禅寺通周辺に対する居住者・就業者イメージ
 （まちづくり政策局資料「平成30年度定禅寺通の利活用に関するユーザー・フォーカス・グループ・インタビュー調査 ※」より）

※フォーカス・グループ・インタビュー（FGI）

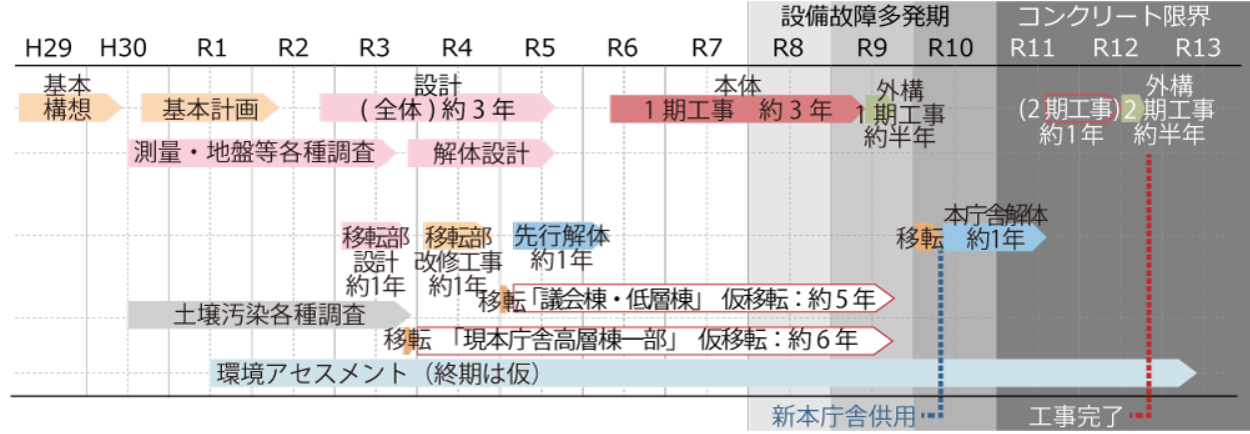
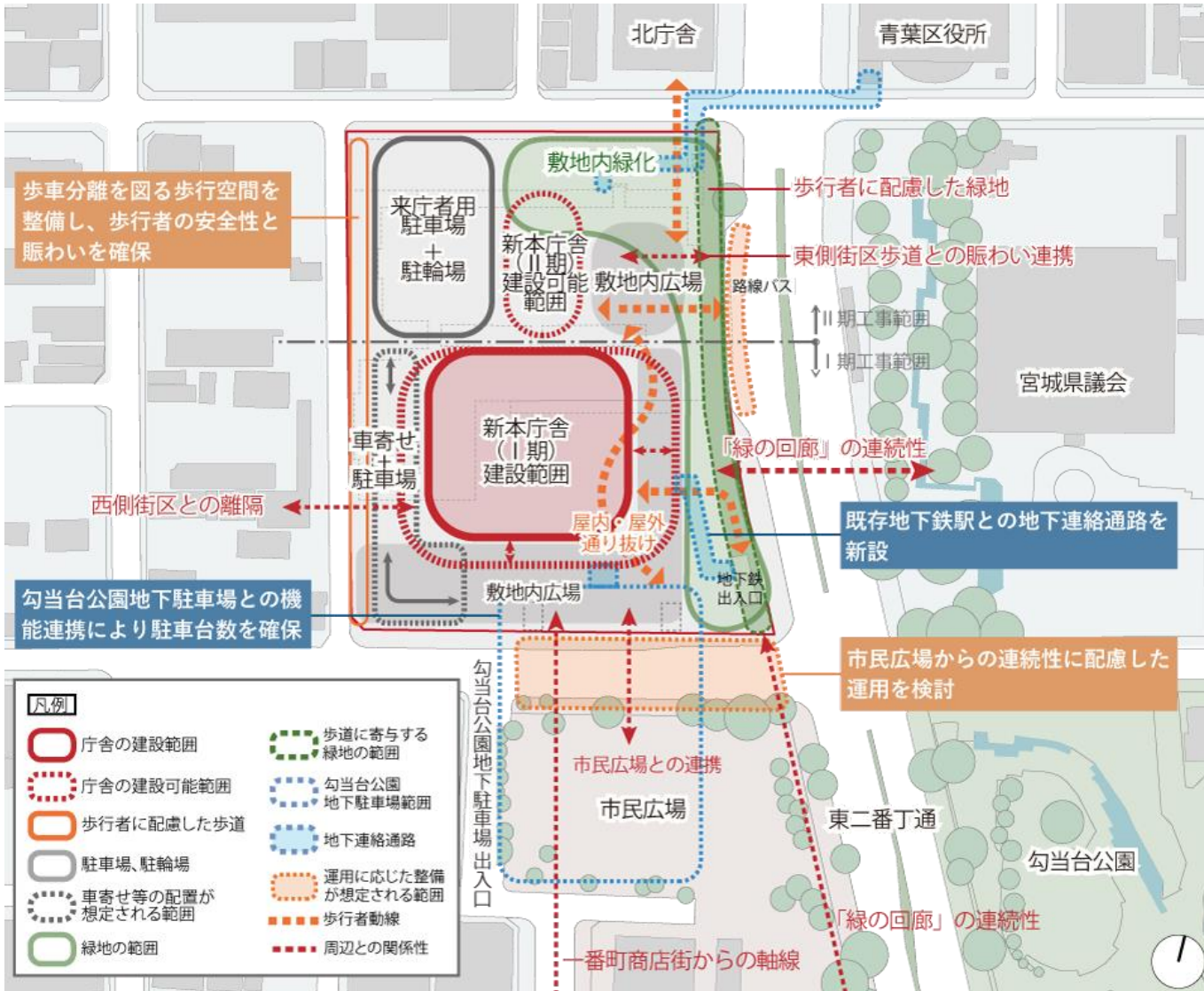
特定の目的に対する情報を収集するため、対象者（この場合定禅寺通周辺に居住または就業する、年齢、性別、居住/就業年数等属性の異なる方々）を集め、面接形式でインタビューを行うもの。アンケートは客観的（定量的）なデータ収集を中心とした調査であるのに対し、FGIは定性的な意味合いが大きい調査。

	居住者	就業者
住む / 商売する場所として	<ul style="list-style-type: none"> ・昔からの人は少し離れたところに住んでいる感じだが、若い人は都心に住んでいる感じがある ・若い人ほど愛着がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・生活感がありながら交通の便が良く、ビジネス環境としては良い ・晩翠通の東西で商業地としての違いを感じる
好きなところ	<ul style="list-style-type: none"> ・メディアテーク周辺の街並み ・定禅寺通の緑道（年中イベントが行われている、ゆったりしている、モニュメントの点在が絵になる） ・住宅と繁華街の機能が程よく融合 ・日常的な買い物以外は、交通・社会インフラとも便利 	<ul style="list-style-type: none"> ・ケヤキ並木があり、木もれ日が落ちてくるような場所で気持ちが良い ・季節ごとに趣があり、四季を感じる ・定禅寺通沿道の店舗の2・3階から見るケヤキ並木（通りから見るのとは趣が異なる）
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・生鮮食品や日用品を買える店がない ・歩道を走る自転車の速度 ・ケヤキの老朽化 	<ul style="list-style-type: none"> ・昼間楽しめる飲食店や飲食ビルがない ・晩翠通を超えると（西側の）人が少ない ・ケヤキの葉が多くて通りが暗く、沿道の店も暗い感じがする
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・勾当台公園・市民広場はイベントの場というイメージで、散歩する公園ではない ・定禅寺通の南北、晩翠通の東西で分けると、東西南北で住んでいる人の色合いや質が違う感じ 	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台駅前若者向けのオシャレ路線だが、定禅寺通は地元系店舗や安い飲食店の路線 ・若い人を呼び込む店舗が少ない

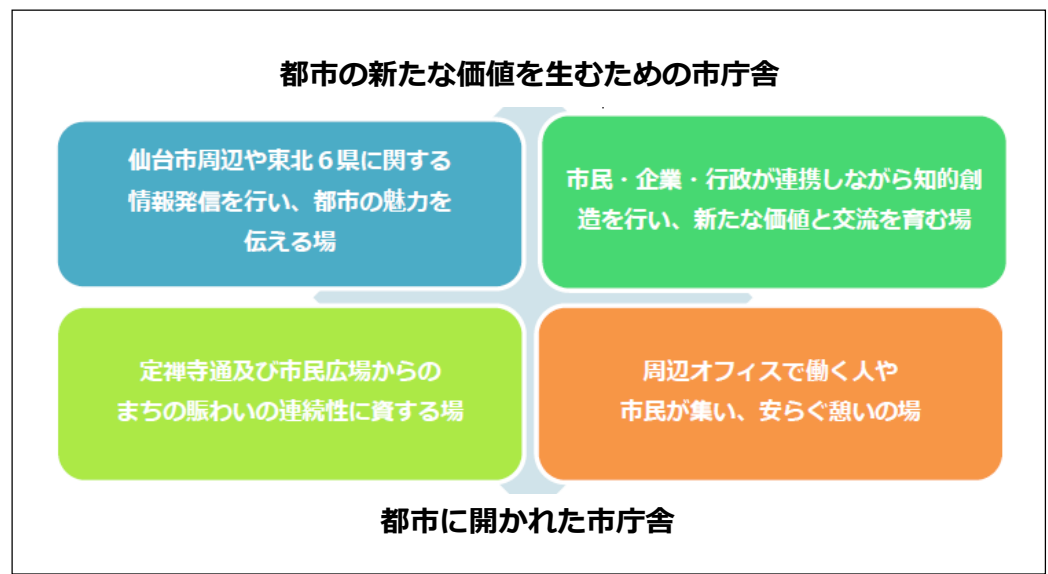
6 市役所本庁舎建替え ※ 令和2年6月末時点の内容

【新本庁舎の目指す方向性（案）】
 市民とともに、まちとともに新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎
 ～市民の豊かな暮らしと安心のために～

- ① 行政庁舎として持続性と柔軟性を備え、協創・共創の場で市政課題を解く
- ② 市民が集う多彩な協働の杜をつくる
- ③ 杜の都、防災環境都市を発信する



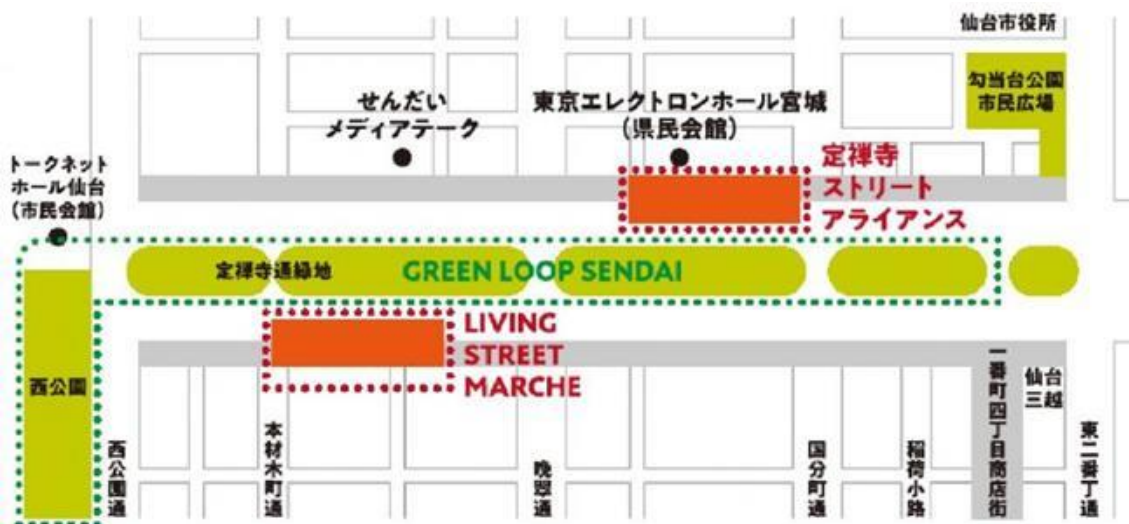
上：新本庁舎整備スケジュール
 左：新本庁舎配置計画の考え方
 下：新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備の方向性イメージ (いずれも財政局資料より)



○昭和40（1965）年に完成した仙台市役所本庁舎について、老朽化や庁舎分散等の課題解消、災害対応等の機能強化等を目的に、建替えに向けた検討が進められており、令和2（2020）年6月には、仙台市役所本庁舎建替基本計画の中間案が策定された

○今後は当該基本計画を策定した後、令和10（2028）年度の供用開始に向け設計等を行う他、特に、新本庁舎低層部・敷地内広場について、「都市の新たな価値を生むための市庁舎」「都市に開かれた市庁舎」の実現に向けた検討が進められる

7 定禅寺通活性化 ※ 令和2年6月末時点の内容



LIVING STREET MARCHÉ

継続開催中の「LIVING STREET PROJECT」の拡大版として、地元店舗などによるブース出店により、にぎやかな雰囲気の中で休憩や食事、おしゃべりなど、来場者が思い思いに過ごせるテーブルセットを設置。

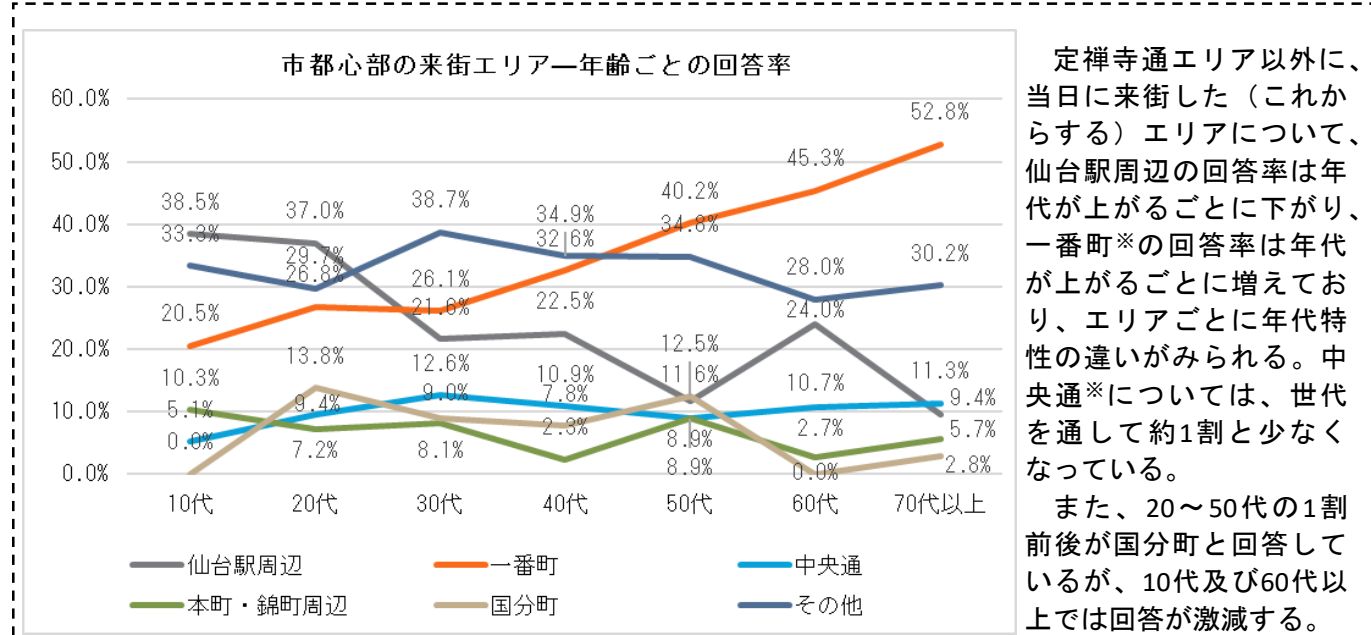
定禅寺通ストリートアライアンス

歩道に加え車道の一部も利用したパークレットを仙台で初めて設置。キッチンカーからのテイクアウトや、読書、お絵かきなど、色々な過ごし方が見られた。

左：社会実験「定禅寺通ストリートパーク '19」の状況

下：同社会実験に係るヒアリング調査結果の一部抜粋（いずれもまちづくり政策局資料より）

・同社会実験の実施中、定禅寺通エリアとともに来街した（これから来街する）エリアについての年代別アンケート結果（回答者数714人、複数回答）



※調査票では上記エリアについて、下記のとおり記載
 一番町（四丁目商店街・サンモール・ブランドーム）、中央通（マーブルロード大町・名掛丁・クリスロード）

【定禅寺通エリアを特徴づけるイメージ（これまでの検討会の議論より）】

- ・世界に誇る日本一のケヤキ並木
- ・個性ある界隈が連なる
- ・こだわりのある個店や人が多い
- ・住む人と働く人が程よく混在する
- ・歴史に誇りを持ち人情味のあるコミュニティ
- ・音楽や芸術等の都市文化の創造 等

○定禅寺通周辺の様々な課題の解消や民間主体によるまちづくり機運の高まり等を背景に、地域価値を高め、訪れ、滞在したくなる環境づくりを進めるべく、公民連携組織「定禅寺通活性化検討会」が、定禅寺通沿道地権者や関係商店街・町内会・まちづくり団体、仙台商工会議所、本市等により平成30（2018）年に設立された

○同会は、定禅寺通周辺の魅力向上を通じて都心の回遊性を向上させ、都心全体の活性化を図ることを目的とし、エリアの将来像、道路空間再構成、歩行者空間利活用、エリアマネジメントの方向性等について検討を重ね、今後「（仮称）定禅寺通まちづくり基本構想（検討会案）」を取りまとめる予定

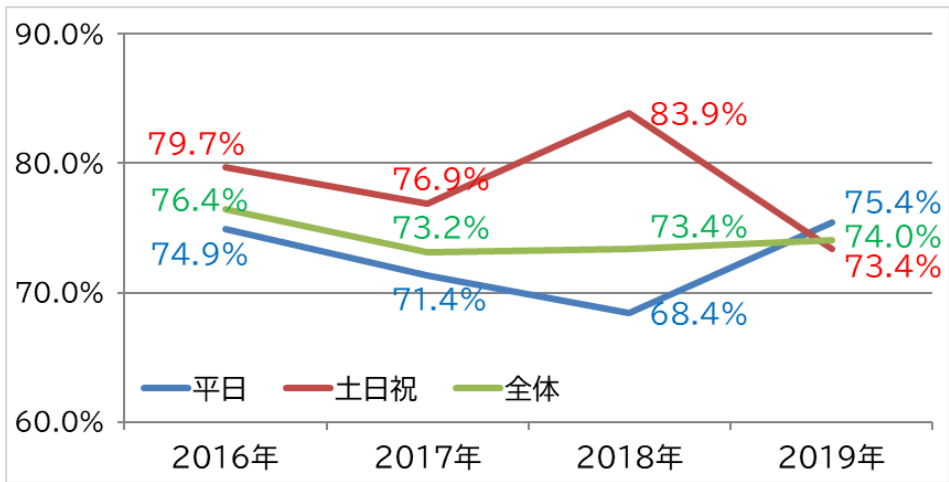
8 勾当台公園・市民広場再整備 ※ 令和2年6月末時点の内容



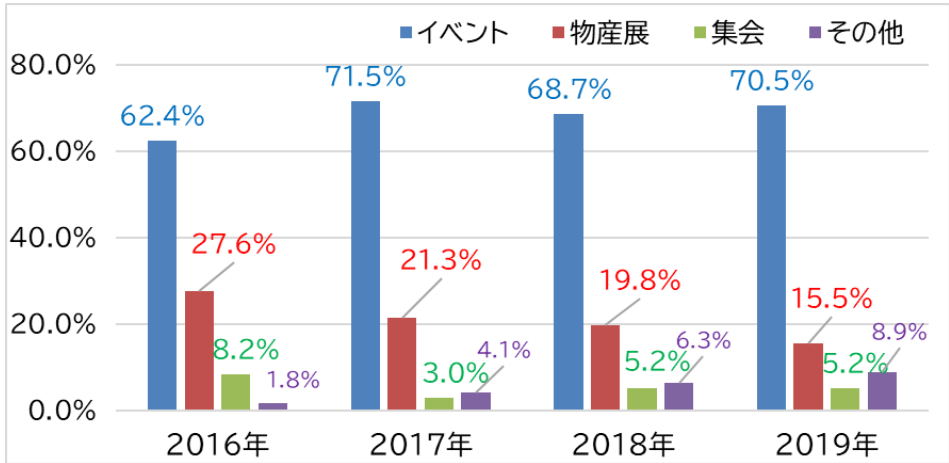
上：勾当台公園市民広場 下：勾当台公園憩いのゾーン



右：イベント開催時の市民広場周辺の様子



上：市民広場稼働率
下：市民広場使用用途（いずれもまちづくり政策局・青葉区資料より）



○昭和31（1956）年に開園した勾当台公園は、地下鉄南北線の開業等を契機として平成元（1989）年にリニューアルオープンした

○現在では、多種多様なイベントが数多く開催される市民広場、保存樹林であるヒマラヤシーダに囲まれた勾当台通東側の憩いのゾーン等、賑わいや憩いの場として多くの市民に親しまれている

○公園のリニューアル後30年あまりが経過し、一部施設に老朽化が見られる他、市役所本庁舎の建替えに伴う新本庁舎低層部・本庁舎敷地内広場・市民広場の一体的活用に向けた連携等を背景とし、本市中心部の更なる賑わいづくりや公園の価値向上等を目的に、勾当台公園全体の再整備に向けた検討が令和2（2020）年度より開始される予定