

勾当台・定禅寺通エリアビジョン (中間案)

“交流”と“ゆとり”を楽しむところ
～ みんなで育む“仙台の庭”～

令和3年2月

仙 台 市

目 次

第1章 勾当台・定禅寺通工エリアビジョン策定の背景・目的等	
1. 勾当台・定禅寺通工エリアビジョンについて	2
2. 勾当台・定禅寺通工エリアの範囲	3
3. 勾当台・定禅寺通工エリアの主要公共施設等	4
4. 勾当台・定禅寺通工エリアのあゆみ	6
第2章 勾当台・定禅寺通工エリアの位置付けと現状等	
1. 関連計画等における勾当台・定禅寺通工エリアの位置付け	8
2. 勾当台・定禅寺通工エリアの現状	12
3. 勾当台・定禅寺通工エリアの個性・強みと課題	24
第3章 勾当台・定禅寺通工エリアの基本的方向性	
1. 勾当台・定禅寺通工エリアのまちづくりの理念	28
2. 施策等の方向性	32
3. 重点ゾーンと空間イメージ	38
第4章 勾当台・定禅寺通工エリアビジョンの実現に向けて	
1. 策定後の展開	40
2. 検討懇話会委員からの指摘等	40
【参考】検討経過等	41

1. 勾当台・定禅寺通エリアビジョンについて

策定の背景

勾当台・定禅寺通エリアは、昭和20年の仙台空襲で一帯のほぼ全ての建築物を焼失しながらも、以降の市民と行政との協働により、本市都心の核の一つへと発展を遂げ、様々なイベント等の舞台としても市民・来訪者の方々に親しまれてきた。

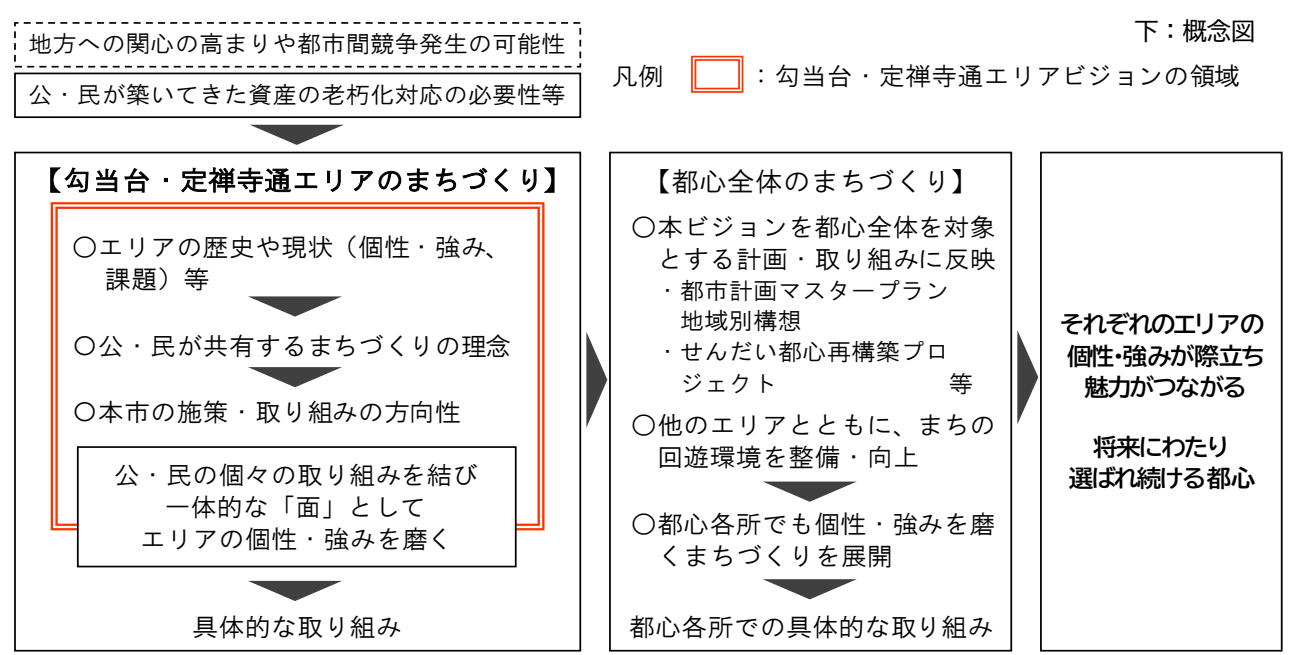
本市都心のまちづくりにおいて、勾当台・定禅寺通エリアは仙台駅周辺等と並ぶ極めて重要なエリアであるが、近年は日常的な人の流れが仙台駅周辺に集中する傾向にある他、建築物の老朽化等の課題が顕在化している。同時に、勾当台・定禅寺通エリアの中では、50年から100年に一度とも言うべき、本庁舎建て替えや定禅寺通活性化、市民広場を含む勾当台公園の再整備等、民間の開発動向にも影響するような重要な事業が動き出している。

また、新型コロナウイルス感染症の流行により、暮らし方や働き方等、人々の価値観が変容し、大都市圏から地方への関心の高まりや、それに伴う都市間競争の発生等が想定される。

策定の目的等

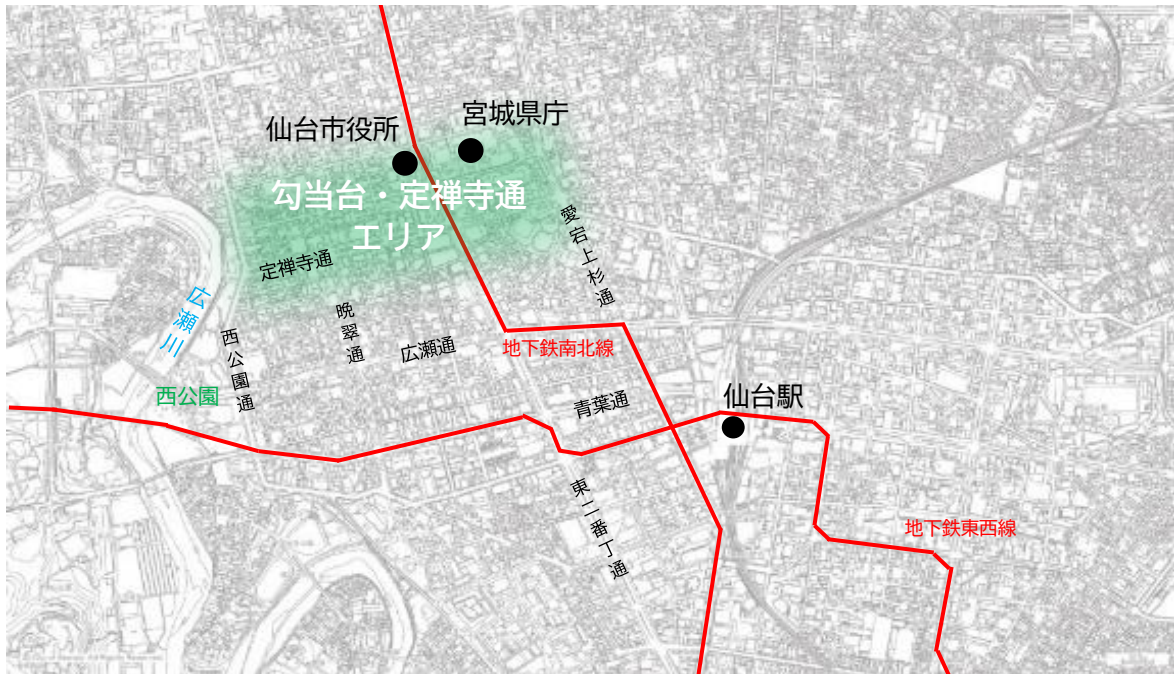
勾当台・定禅寺通エリアビジョンは、公・民の資産の老朽化対応をはじめとする勾当台・定禅寺通エリアの将来のまちづくりに向けて、個々の取り組みが結び付いた一体的な「面」としての魅力向上を図るため、エリアの歴史や現状と課題、他のエリア・都心全体との関係性等に基づく、公・民が共有する「まちづくりの理念」と、本市としての「施策や取り組みの方向性」を示すものである。なお、本ビジョンの目標年次は、新たな仙台市基本計画等との整合を踏まえ、令和12年度とする。

本ビジョンの策定後は、勾当台・定禅寺通エリアのまちづくりの理念に基づき、連動性を高めた施策等を展開する。また、本ビジョンの趣旨を、都市計画マスタープラン地域別構想やせんだい都心再構築プロジェクトをはじめとする、都心全体を対象とする計画や取り組みに反映すること等により、他のエリアとの関係性を意識しながら個性・強みを磨くまちづくりを都心各所で展開し、それぞれの個性・強みが際立ち、多様な魅力が繋がる、「将来にわたり選ばれ続ける都心」を目指す。

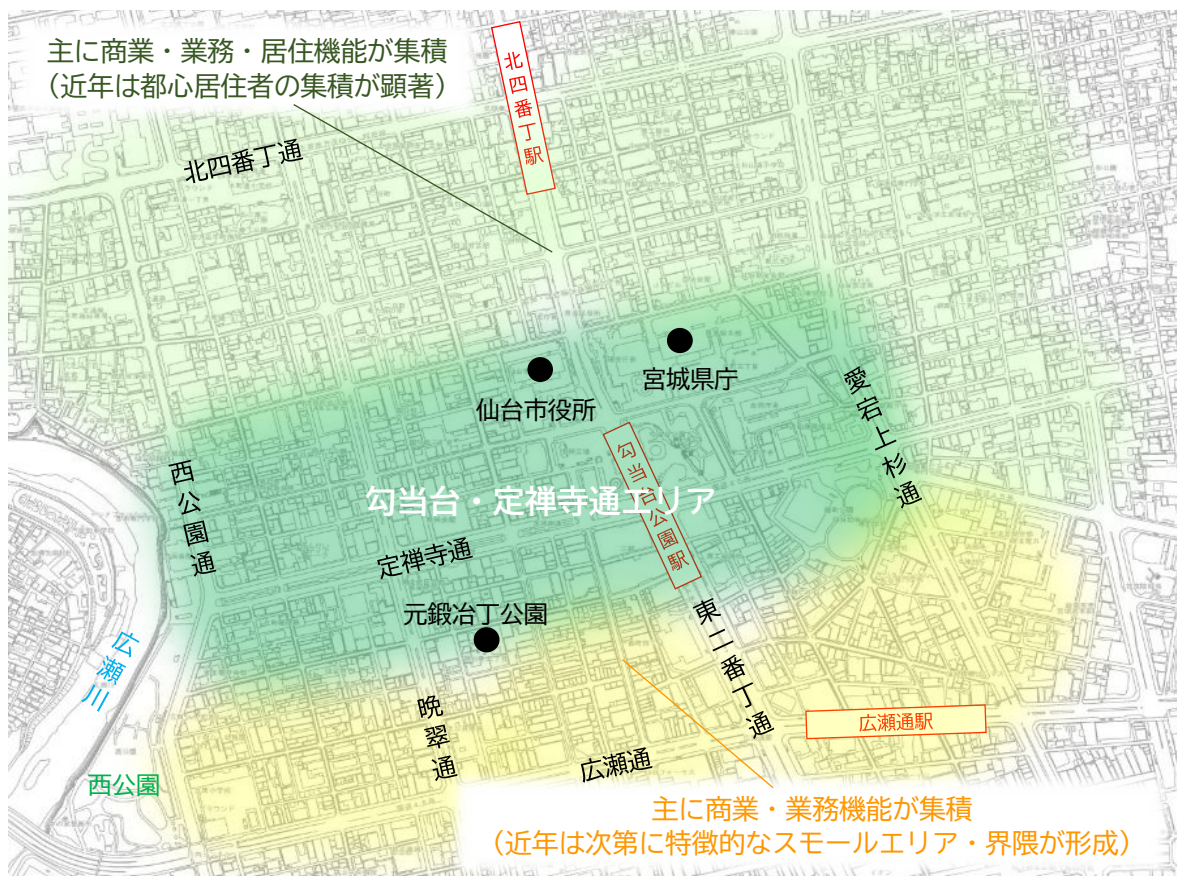


2. 勾当台・定禅寺通エリアの範囲

広域図



エリア図



勾当台・定禅寺通エリアの範囲は、広瀬川左岸に位置する、北を市役所周辺、南を元鍛冶丁公園周辺、東を愛宕上杉通周辺、西を西公園通周辺とした、南北約0.5km、東西約1.2kmの範囲とする。

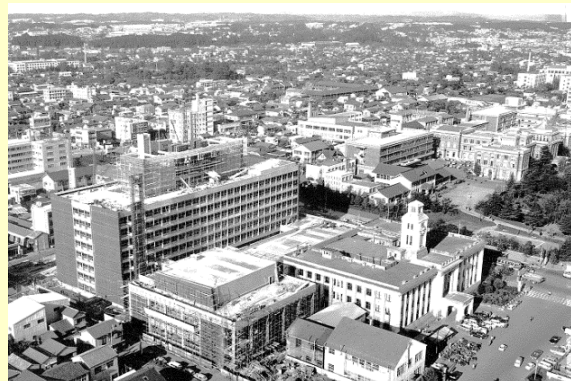
勾当台・定禅寺通エリアの周縁部には、居住、商業、業務等の都市機能の集積が見られる。

3. 勾当台・定禅寺通エリアの主要公共施設等

宮城県民会館 昭和39年完成



市役所本庁舎 昭和40年完成



仙台市民会館 昭和48年完成



せんだいメディアテーク 平成12年完成



定禅寺通

- ・ 昭和33年 ケヤキ植樹
- ・ 平成11～13年度 シンボルロード整備事業実施



【ケヤキの植樹当時】 仙台市戦災復興記念館提供



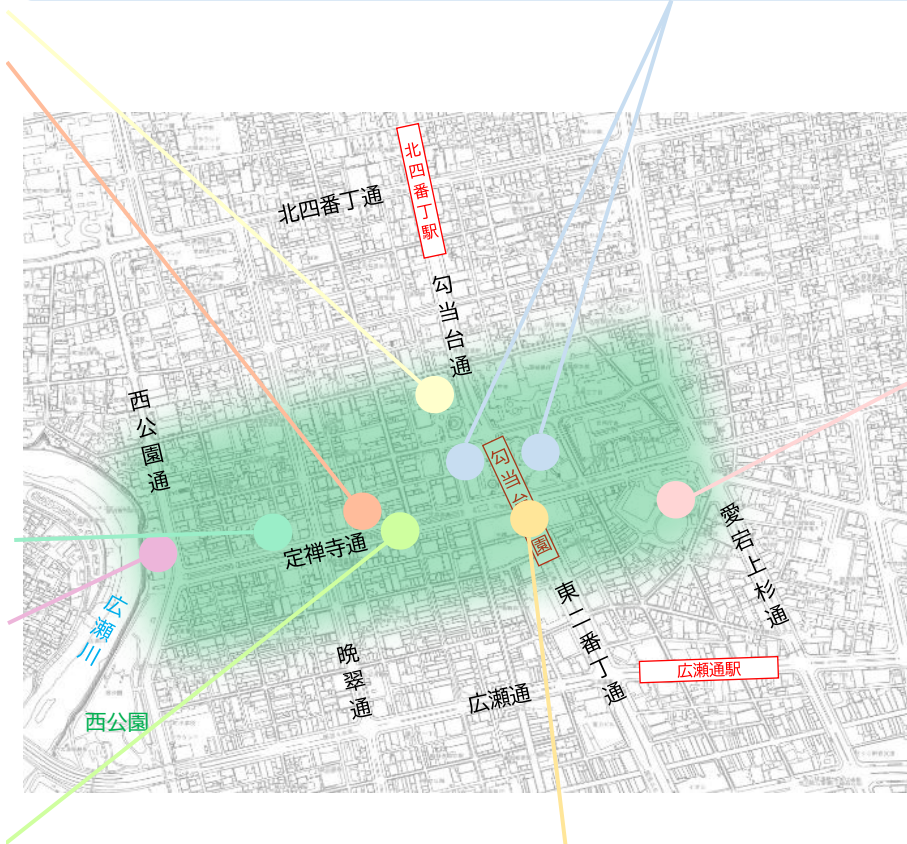
【現在の定禅寺通】

注：特記なき写真は全て仙台市各局保有のもの

勾当台公園 昭和31年開園（平成元年リニューアル）
【整備中の市民広場】



【リニューアル前の勾当台公園】
仙台市戦災復興記念館提供



錦町公園
昭和31年開園
（平成16年リニューアル）
【昭和53年の錦町公園空撮】



国土地理院提供

【現在の錦町公園】



昭和60年頃の市役所本庁舎・勾当台公園周辺

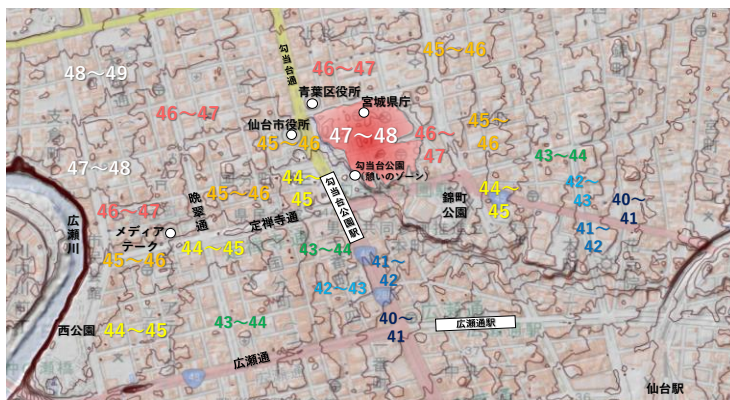


【東二番丁通と勾当台通との直線化（クランク解消）工事】

注：特記なき写真は全て仙台市各局保有のもの

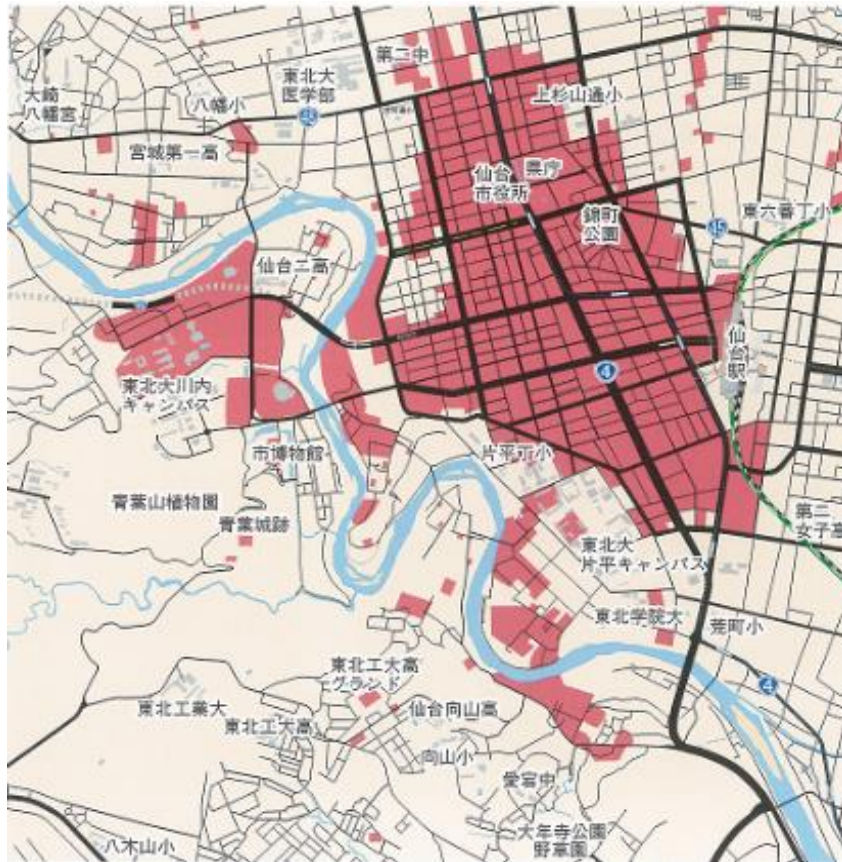
4. 勾当台・定禅寺通エリアのあゆみ

年 代	概 要
江戸時代	<ul style="list-style-type: none"> ○仙台開府の頃、伊達政宗が仙台北東の鬼門封じのため、現在の仙台合同庁舎付近にあった「定禅寺」を真言密法の祈願寺と定めた ○定禅寺の周辺には寺屋敷や侍屋敷が、奥州街道（現在の国分町通）付近には町人屋敷が並び、広瀬川左岸には「杜の都」の語源にもなった屋敷林を有する、身分の高い大身侍屋敷が置かれた ○現在の宮城県庁西側には盲目の狂歌師であった花村勾当が屋敷を構え、周辺が小高い台地であったこと等から、一帯が「勾当台」と呼ばれるようになった ○その後、仙台藩校「養賢堂」が移転し拡張されたこと等により、勾当台・定禅寺付近は学問の中心地として発展した
明治・大正時代	<ul style="list-style-type: none"> ○廃藩置県により仙台藩の庇護を失った定禅寺は廃寺となり、跡地には病院施設が整備された他、養賢堂の建物は県庁舎となり、周辺には当時の仙台区役所や師範学校、書蔵館、警察施設等が相次いで整備されるとともに、勾当台の西・南側には商店街や金融街が形成された ○さらに、現在の西公園が桜ヶ岡公園として整備され、市の公会堂や周辺の料亭・茶屋とともに、多くの市民が一带に集った
昭和以降	<p>昭和20年代</p> <ul style="list-style-type: none"> ○甚大な被害をもたらした昭和20年の仙台空襲の後、戦災復興に向け、昭和21年には東二番丁通や定禅寺通等の幹線道路、勾当台公園等が都市計画決定された ○また、その後の区画整理に伴う民有地の減歩や移転等、市民の協力の下でそれら施設の整備が進められた
	<p>昭和30年代～昭和50年代</p> <ul style="list-style-type: none"> ○昭和31年に都市公園法が公布され勾当台公園が開園し、昭和33年には定禅寺通にケヤキが植樹され、昭和39年には宮城県民会館が完成した ○昭和40年に現在の市役所本庁舎が竣工、昭和48年には仙台市民会館が開館し、この頃から鉄骨や鉄筋コンクリート造の建築物が目立つようになった ○昭和53年の宮城県沖地震での被害を契機として昭和56年に建築基準法が大幅に改正され、昭和50年代後半から地下鉄整備や東二番丁通・勾当台通の直線化等、大規模施策の検討に着手した
	<p>昭和60年代～平成</p> <ul style="list-style-type: none"> ○昭和61年に東二番丁通・勾当台通の直線化が実現、昭和62年には地下鉄南北線が開業し141ビルが完成、平成元年には勾当台公園もリニューアルされ、現在の勾当台の街並みが形成された ○平成13年のせんだいメディアテーク開館、定禅寺通へのウッドデッキ等の整備を経て、平成15年以降、定禅寺ストリートジャズフェスティバルにおける定禅寺通の車線規制が行われる等、公共空間利活用が徐々に進んできた



左：勾当台エリア周辺の等高線図（単位：m）
地理院タイル（標高タイル）を「Web
等高線メーカー」サイトより作成し、
まちづくり政策局にて加工

下：仙台空襲による被害範囲（赤色部分：約500ヘクタール）
「地図でたどる昭和の仙台 仙台今昔マップ」より抜粋（仏壇の佐正・伊達之連提供）



第2章 勾当台・定禅寺通エリアの位置付けと現状等

1. 関連計画等における勾当台・定禅寺通エリアの位置付け

仙台市基本計画

令和3年2月3日現在

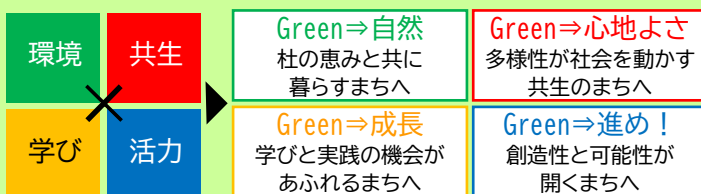
本市全体の方針を示す仙台市基本計画について、令和12年度を目標とした新計画の検討を進めており、令和3年1月に仙台市総合計画審議会からの答申を受け、基本計画案をとりまとめた。今後、仙台市議会の審議を経て、令和3年3月の策定を予定している。

本ビジョンは、新計画のまちづくりの理念や目指す都市の姿、チャレンジプロジェクト、分野別施策等を踏まえた内容である他、今後改定が予定されている、都市計画マスタープラン等の分野別各計画の趣旨や理念等とも整合した、勾当台・定禅寺通エリアで展開される具体の取り組みと、総合計画や分野別各種計画との間をつなぐ役割を担う。

【まちづくりの理念(案)】

挑戦を続ける、新たな杜の都へ ～“The Greenest City” SENDAI～

- ◎ 連続と受け継がれてきた「杜の都」のまちづくりを基盤として、私たちが誇りに思える、世界からも選ばれるまちを目指す
- ◎ 仙台が持つ、都市としての個性の深化と掛け合わせを通じて、「杜の都」を新しいステージに押し上げる挑戦をはじめ
- ◎ 「杜の都」と親和性のある「Green」という言葉に、私たちが大切にしていきたい様々な意味と、常に高みを目指す姿勢を込めた“The Greenest City”をまちづくりの方向性に掲げ、仙台らしさが輝く「新たな杜の都」をつくる



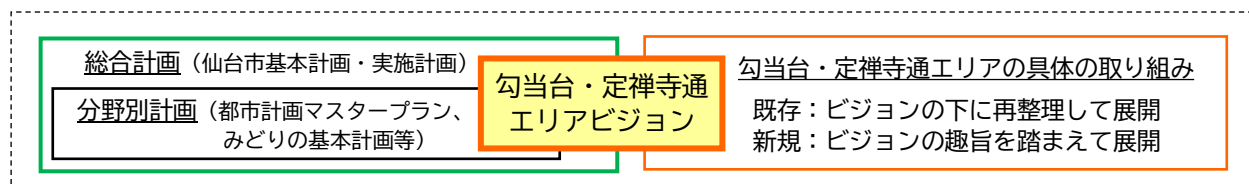
【チャレンジプロジェクト(抜粋・案)】

- ◎ 杜と水の都プロジェクト
 - 「杜の都」の象徴となる都心空間をつくる
 - みどりを楽しめる生活空間をつくる
- ◎ 防災環境都市プロジェクト
 - 都市インフラの持続可能性を高める
- ◎ ライフデザインプロジェクト
 - まちの至る所で学びと実践の機会がある環境をつくる
- ◎ TOHOKU未来プロジェクト
 - 仙台・東北に世界中から人を呼び込む
- ◎ **都心創生プロジェクト**
 - 投資を呼び込むまちをつくる
 - イノベーションが生まれる都心をつくる
 - まちの回遊性を向上する

【分野ごとの施策の方向性(抜粋・案)】

- ◎ 都市機能 … 都心まちづくりを推進する
 - **仙台駅周辺、青葉通・一番町周辺、定禅寺通・勾当台周辺、宮城野通周辺とその周辺における魅力向上につながる取り組み**
 - **市役所本庁舎建て替えや勾当台公園市民広場再整備等公共施設の計画的な更新の推進**
 - 既存建築物更新の促進や企業ニーズ等の社会的要請に適応する機能の導入に向けた積極的な誘導
 - 都市再生緊急整備地域における土地の高度利用や高次な都市機能の集積・強化
 - 建築物の新築・改修・更新を契機とした防災性や環境性能の向上
 - 居心地が良く歩きたくなる歩行者空間の整備
 - 中心部商店街の賑わい創出、来街促進等による集客力向上
 - リノベーションまちづくりの促進
 - 地域主体の持続的なエリアマネジメント活動が育つ環境づくり

下:勾当台・定禅寺通エリアにおける計画等の体系



注: **下線部・赤文字**は勾当台・定禅寺通エリアに関係する特に重要な方針や施策の方向性等

都市計画マスタープラン

令和3年2月3日現在

本市の都市づくりの目標像や基本方針を示す都市計画マスタープラン（全体構想）について、次期計画（目標年次：令和12年度）の令和2年度内の策定に向けた検討を行っている。

令和2年10月の都市計画協議会では、次期都市計画マスタープラン素案について議論が行われ、11月上旬に都市づくりの目標像や「魅力・活力のある都心の再構築」などの基本方針を含む中間案を決定した。

なお、全体構想策定後、都心の具体的なまちづくりの方針等を示す、都市計画マスタープラン地域別構想の策定に向けた検討を行う予定としている。

【都市づくりの視点(案)】

- 1 躍動する都市
- 2 暮らしやすい都市
- 3 美しい都市
- 4 強靱な都市
- 5 選ばれる都市

※5は上記4つの視点の総合的な取り組みにより目指す視点

【都市づくりの目標像(案)】

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～



上：選ばれる都市の実現に向けて(案)
(都市整備局資料より)

【都市づくりの基本方針(案)】

- ① **魅力・活力のある都心の再構築**
- ② 都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり
- ③ 質の高い公共交通を中心とした交通体系の充実
- ④ 杜の都の継承と安全・安心な都市環境の充実
- ⑤ 魅力を生み出す協働まちづくりの推進

せんだい都市交通プラン

令和3年2月3日現在

本市の交通政策の指針となる次期せんだい都市交通プラン（目標年次：令和12年度）について、令和3年3月の策定を予定している。

令和2年11月から12月にかけて、将来目標や交通政策の基本方針、都心交通環境の再構築に係る実施施策等を含む中間案についてのパブリックコメント等を実施し、令和3年2月に最終案をとりまとめた。

【交通の将来目標(案)】

東北を牽引する“新たな杜の都”を支える、質の高い公共交通を中心とした交通体系の実現
～利用しやすい公共交通、暮らしやすいまちづくりへのチャレンジ～

下：都心交通環境の再構築のイメージ
(都市整備局資料より)



都心内の回遊を促す交通環境づくりの展開
都心やその周辺の魅力あるエリアや施設へ『プラス一步』の回遊を新たに生み出すため、道路空間の利活用等による居心地が良く歩きたくなる歩行者空間の創出や、都心内の比較的長い距離の回遊を担う路線バス等の公共交通や自転車を利用した快適な移動環境整備に取り組む。

【交通政策の基本方針(抜粋・案)】

- 方針1 質の高い公共交通を中心とした都市交通の充実
- 方針2 **賑わい創出に向けた都心交通環境の再構築**
- 方針3 多様な都市活動を支える交通政策の推進

凡例

- 都心機能強化ゾーン
- 商業・業務・居住ゾーン
- 都心の回遊イメージ
- 交流・賑わい軸
- 商業・賑わい軸
- 鉄道駅
- 集客・主要スポット

都心の交流や賑わいを支える軸として、沿道まちづくりとの連携を強化しながら、道路空間の柔軟な利活用や道路空間再構成の検討に取り組む。

都心の商業や業務・賑わいを支える軸として、既存のアーケードにおいて、歩行者空間の利活用等に取り組む。

注：**下線部・赤文字**は勾当台・定禅寺通エリアに関する特に重要な方針や施策の方向性等

仙台市みどりの基本計画

令和3年2月3日現在

本市の緑の都市像や施策、また、市民・事業者・行政が緑の取り組みを実施するにあたっての方針を示すみどりの基本計画について、令和12年度を目標年次とする次期計画の策定に向けた検討を行っており、令和2年度内に中間案をとりまとめ、令和3年5月頃に計画を策定する予定としている。

令和2年3月の杜の都の環境をつくる審議会「仙台市みどりの基本計画」改定検討部会では、都心部グリーンインフラの取り組みの案の1つである勾当台公園再整備について、本ビジョンの趣旨を踏まえて検討していくことが報告され、令和3年1月には、次期仙台市みどりの基本計画中間案がとりまとめられた。

【基本理念(案)】

(仮) 百年の杜づくりで実現する新たな杜の都 ～みどりを育むひと、みどりが育むまち～
◎「百年の杜づくり」の取り組みを継承し、まちづくりにみどりの多様な機能を活用する

【取り組みの姿勢、基本方針(案)】

【施策の柱、主な事業・取り組み(案)】

グリーン インフラ の推進 みどりの 多様な機能 の活用	みどりと 共生するまち	みどりを生かした防災・減災、水資源の維持・増進、みどりをつなぎ豊かな生態系を育む、資源として循環させる	▶ 公共施設における透水性舗装や雨庭等の整備 等
	みどりで 選ばれるまち	みどりで人、企業を惹きつける みんながみどりを享受できるまちをつくる	▶ ガイドライン等による緑化誘導、公園等でのエリアマネジメント 等
	みどりを 誇りとするまち	杜の都にふさわしいみどりを充実させる 歴史と文化の香るみどりを守り、継承する	▶ 公共施設におけるモデルケースとなる緑化等の実施 等
	みどりとともに 人が育つまち	暮らしの質を高める身近なみどりを充実させる みどりにより健やかな心身を育む	▶ 各種緑化助成制度運用、コミュニティガーデン等の推進 等
	みどりを 大切にすまち	みどりの持続可能な管理体制を構築する 悠久の百年の杜を発信する	▶ 公園等各種施設の長寿命化対策の推進、 全国都市緑化仙台フェアの開催 等

杜の都環境プラン(仙台市環境基本計画)

令和3年2月3日現在

本市の環境の保全及び創造に関わる施策の基本的な方向を定める、杜の都環境プランについて、令和12年度を目標年次とする次期計画の検討を進めている。

令和2年9月に今後の方向性や目指す環境都市像、施策の案等を含む中間案について、パブリックコメント及び市民説明会を実施し、市民意見等を踏まえさらなる検討を行っており、令和2年度内の策定を予定している。

【次期計画の方向性(案)】

- ◎仙台らしい、環境にやさしいライフスタイル・ビジネススタイルの定着
- ◎資源の活用と市域内での循環
- ◎仙台を起点とした環境価値の創造・発信

【目指す環境都市像(案)】 杜の恵みを活かした、持続可能なまち

- ◎全ての主体が環境のことを考え、行動するまちを目指す
- ◎「杜の都」の資源が活用され、循環するまちを目指す
- ◎環境への取り組みが新たな価値を生み、成長を促すまちを目指す

脱炭素 都市づくり	脱炭素型のエネルギーシステムの構築を進める (再生可能エネルギーの普及、エネルギー性能の高い建築物の普及)	等
自然共生 都市づくり	グリーンインフラをまちづくりに活かす (市街地緑地等の保全、みどりの多様な機能に着目した緑化推進)	等
資源循環 都市づくり	資源を大切に使う行動を定着させる (ワンウェイプラスチックや食品ロス削減に向けた取組み)	等
快適環境 都市づくり	地域の環境資源を活かした魅力的なまちづくりを進める (良好な景観保全、街路樹等を活用した心地よく魅力ある空間創出)	等
行動する 人づくり	環境にやさしい行動の輪を広げる (教育機関や市民団体等と連携した環境教育・学習の推進)	等

【重点的な取り組み(案)】

輝く！グリーン＆クリーン都市
プロジェクト

つながる！エネルギー循環
プロジェクト

広がる！エコアクション
プロジェクト

注：下線部・赤文字は勾当台・定禅寺通エリアに関係する特に重要な方針や施策の方向性等

せんだい都心再構築プロジェクト

令和3年2月3日現在

せんだい都心再構築プロジェクトは、震災復興の次なるステージを目指し、本市の様々な都市個性を深化させながら、働く場所、楽しむ場所として多くの人を集め、そこから賑わいと交流、そして持続的な経済活力が生まれ続ける躍動する都心（まち）づくりに向け、令和12年度までを期間として展開する施策パッケージであり、第一弾を令和元年7月に、第二弾を令和2年10月にそれぞれ公表した。

勾当台・定禅寺通エリアは、機能強化を図る重点ゾーンの中でも、都心の活力を創出する主要なエリアとして位置付けられ、「多彩な市民活動と定禅寺通や市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア」として、多様な主体とこの方向性を共有し、協働しながら、活力の創出等に取り組むこととしている。

【施策の例】

○第一弾施策（抜粋）

- ・仙台市都心部建替え促進助成金制度の創設
- ・高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和
- ・企業誘致体制の強化と助成制度の拡充
- ・駐車場附置義務条例の改正
- ・大規模小売店舗立地法における必要駐車台数の見直し

等

○第二弾施策（抜粋）

- ・企業立地助成制度の強化
- ・テナント退去支援助成の創設
- ・総合設計制度（街区設計型総合設計）の拡充

- ・「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」の策定

等

○対象区域・事業

都市再生緊急整備地域に計画される、高さ100m以上または延べ面積5万㎡以上の建築物の建設事業

○環境配慮事項

建物のZEB化※1を目指した取り組みや緑化の推進、景観への配慮などに取り組みながら、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）※2で最高のSランクの建築計画とすることを求める

○環境影響評価条例との関係

本方針に則した事業については、条例に基づく環境影響評価手続きを適用しない

都心部における建築物の建て替え等の迅速化と、環境の創造に向けた取り組みの両立を図り、環境に最大限配慮された「グリーンビルディング」の整備を促進

右：まちづくり政策局・環境局資料より(抜粋)

※1 ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）：省エネや再エネの導入等により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした建築物のことで、国は、エネルギー消費量の削減割合に応じて『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階の区分を設けている。ZEB化とは、いずれかのZEBを達成することを言う。

※2 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）：省エネや再エネの導入、環境負荷の少ない資材の使用、室内の快適性、周辺環境への配慮（騒音・振動、景観、風害、日照障害）、生物環境の保全など、建物の環境性能を総合的に評価するシステム。

右：せんだい都心再構築プロジェクトにおける将来イメージ
（まちづくり政策局資料より）

勾当台・定禅寺通エリア～文化交流・市民活動の場～

多彩な市民活動と定禅寺通や市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア



【都心の将来イメージの方向性】

働く場所、楽しむ場所として選ばれる、杜の都の個性きらめく、躍動の都心

東北を牽引するイノベーションが生まれる
◎建替誘導、企業立地支援 等

東北の交流拠点となる新たな賑わいを創り出す
◎公共空間・民有地一体利活用 等

杜の都の個性が活きる

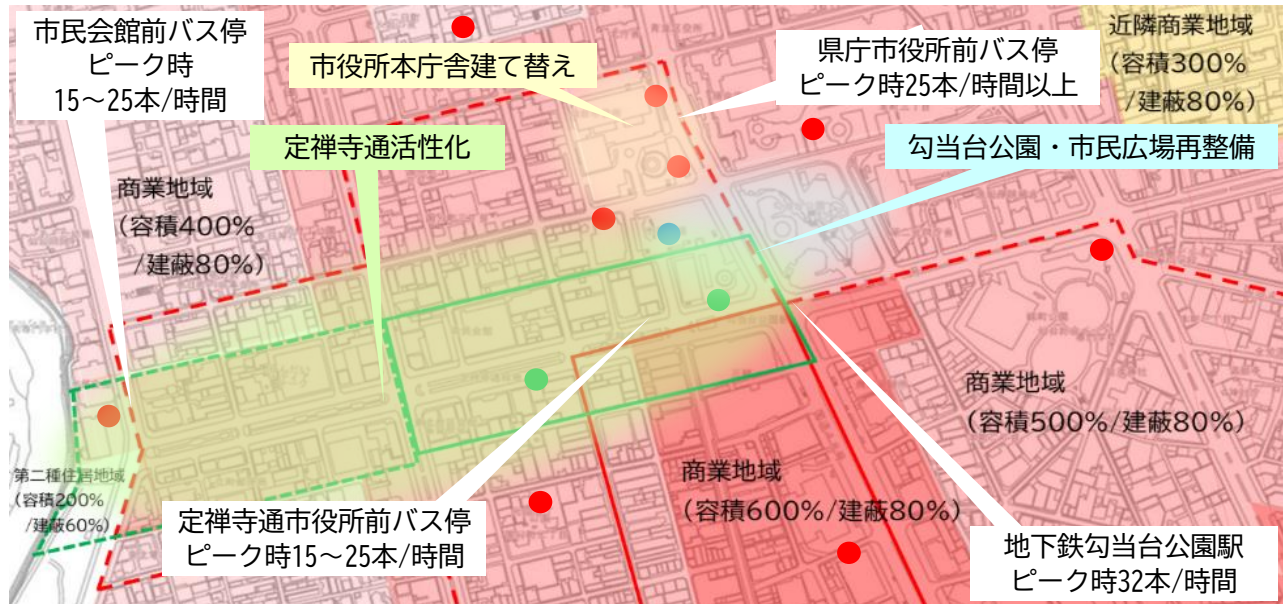
◎緑のネットワークの充実、特性を生かしたエリアマネジメント 等

注：下線部・赤文字は勾当台・定禅寺通エリアに関係する特に重要な方針や施策の方向性等

2. 勾当台・定禅寺通エリアの現状

用途地域等（参考）

下：まちづくり政策局作成



凡例

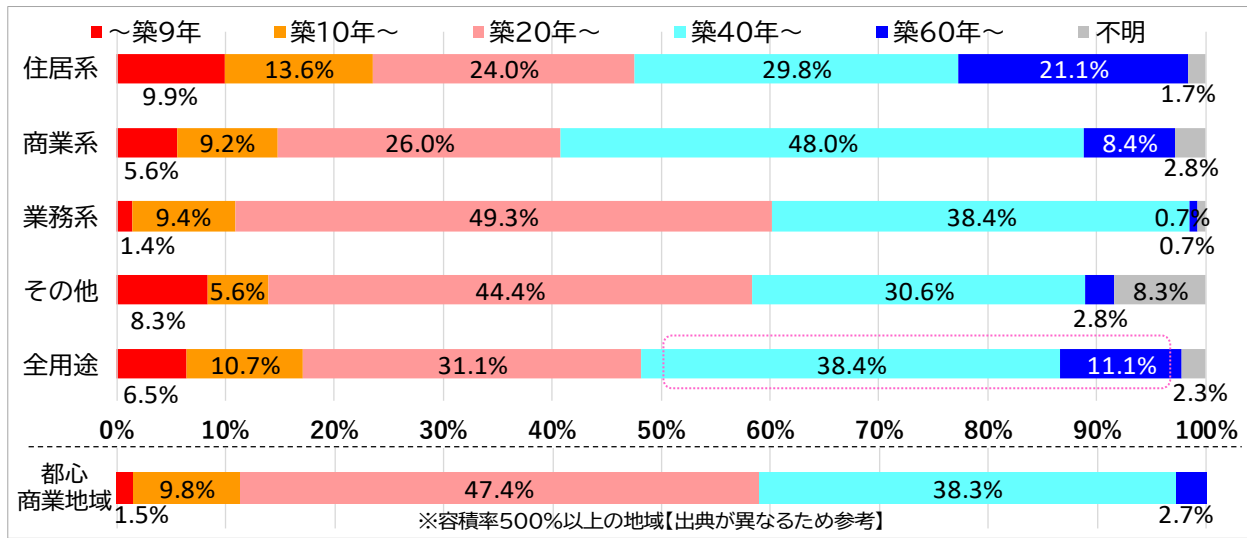
- 都市再生緊急整備地域(従来部分) 都市再生緊急整備地域(令和2年9月拡大部分) ● デタバイクポート
- 定禅寺通地区計画A地区 定禅寺通地区計画B地区 ● 自転車等駐輪場 ● タクシー乗り場

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等 ・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、2階が住宅や集合住宅等	
	定禅寺通に面する部分	1、2階	・店舗やサービス業務などの誘導に努める	誘導指針
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
			広瀬川～西公園通	20m以下
		B地区	西公園通～晩翠通	50m以下

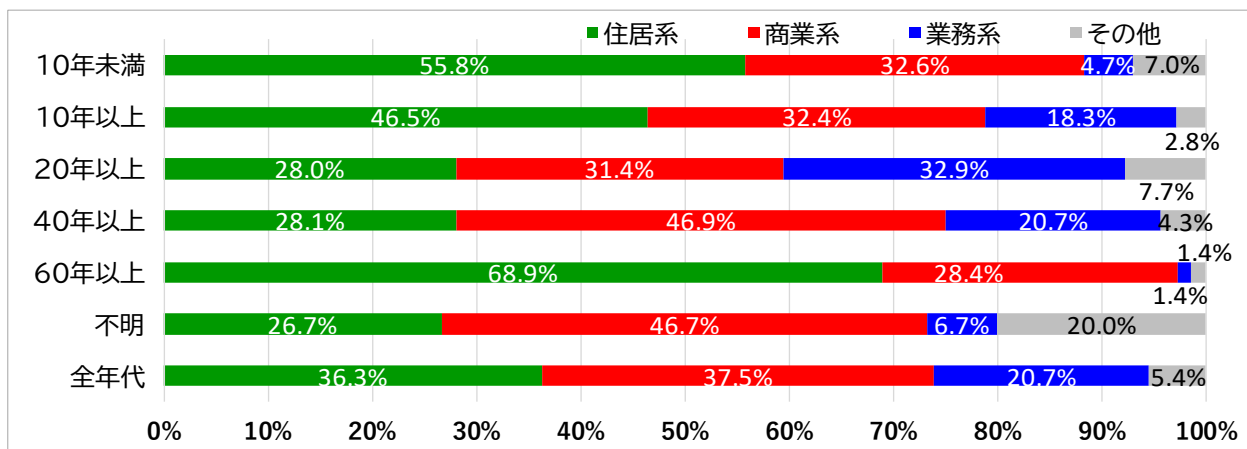
左：定禅寺通街並み形成ガイドライン
(都市整備局資料より・抜粋)

- 勾当台・定禅寺通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
- 都市再生緊急整備地域の拡大について、令和2年4月に行った内閣府への申し出に基づき、同年9月に素案のとおり区域が指定された
(これにより一定の条件の下、税制優遇や容積割増等の特例を受けることが可能となった)
- 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

建築物の老朽化



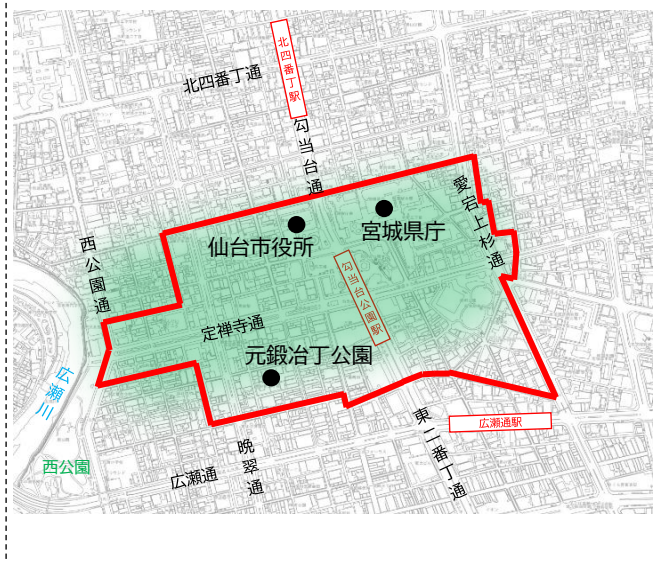
上・下：勾当台・定禅寺通エリアにおける建築物の築年数と用途
(いずれも都市整備局資料よりまちづくり政策局作成)



- 建築基準法の耐震規定が大幅に強化された昭和56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・定禅寺通エリア全体では8割の建築物が、建て替え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

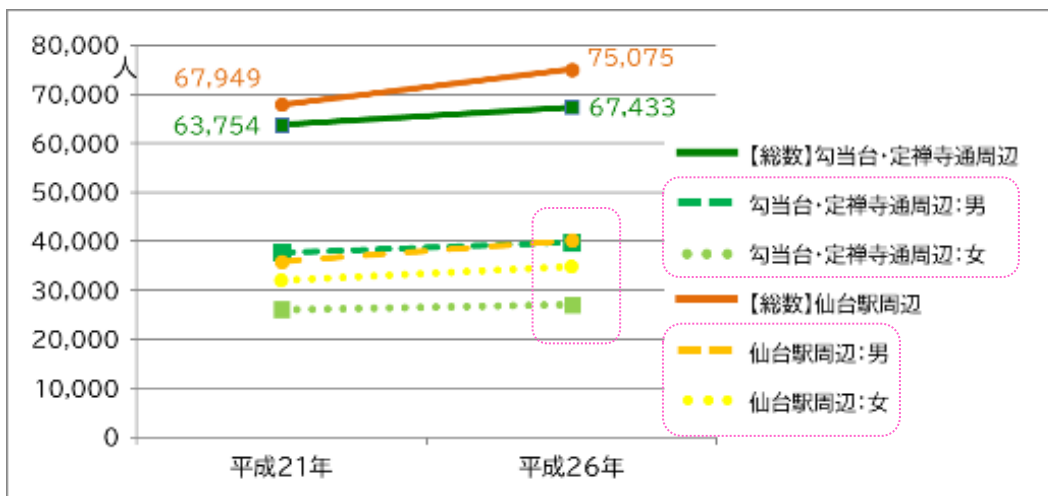
【上記建築物築年数・用途統計の範囲】

勾当台・定禅寺通エリア（一部隣接地を含む）における容積率500%以上の商業地域（下記赤枠内）

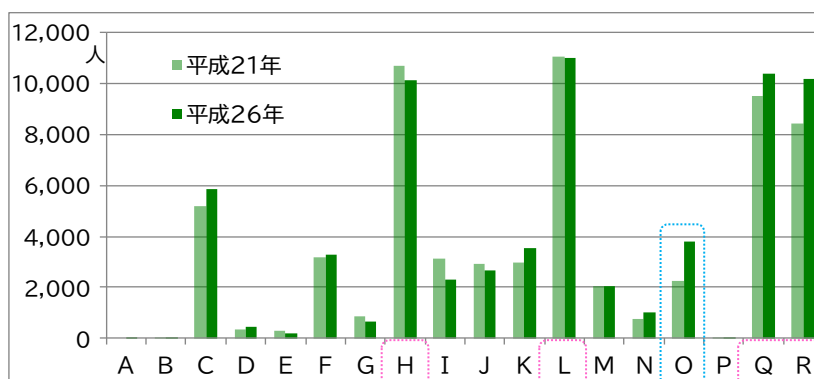


就業者数・居住者数の動向

【就業者数】



上：勾当台・定禅寺通エリア周辺と仙台駅周辺の就業者数推移
 下：勾当台・定禅寺通エリア周辺の業態別就業者数比較
 (いずれも経済センサスよりまちづくり政策局作成)

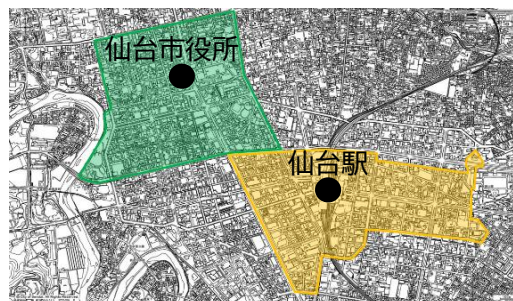


- A：農林漁業
- B：鉱業、採石業、砂利採取業
- C：建設業
- D：製造業
- E：電気・ガス・熱供給・水道業
- F：情報通信業
- G：運輸業、郵便業
- H：卸売業、小売業
- I：金融業、保険業
- J：不動産業、物品賃貸業
- K：学術研究、専門・技術サービス業
- L：宿泊業、飲食サービス業
- M：生活関連サービス業、娯楽業
- N：教育、学習支援業
- O：医療、福祉
- P：複合サービス事業
- Q：サービス業
- R：公務

- 就業者数について、勾当台・定禅寺通エリア周辺は、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、勾当台エリア周辺では宿泊・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

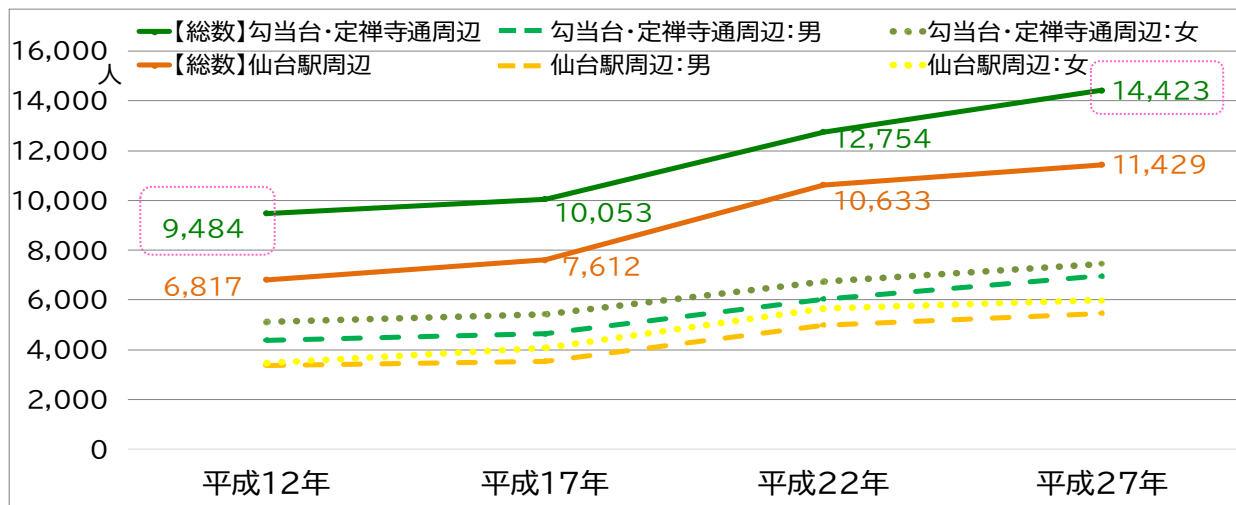
【就業者数統計の範囲（各約1.25km²）】

勾当台・定禅寺通エリア周辺：
 一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・
 木町通1丁目・国分町2～3丁目・
 立町・本町2～3丁目



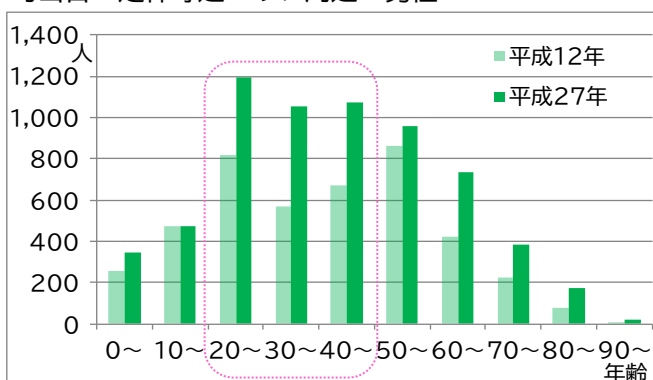
仙台駅周辺：
 青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・
 若林区新寺1丁目・
 宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目

【居住者数】

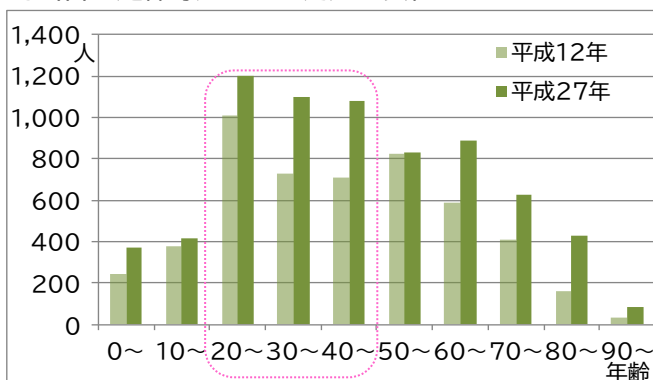


上：勾当台・定禅寺通エリア周辺と仙台駅周辺の居住者数推移
下：男女別居住者数比較（いずれも国勢調査よりまちづくり政策局作成）

勾当台・定禅寺通エリア周辺・男性

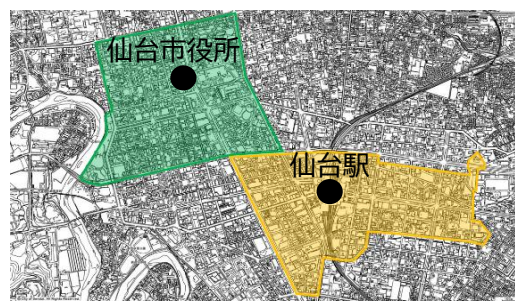


勾当台・定禅寺通エリア周辺・女性



【居住者数統計の範囲(各約1.25km²)】

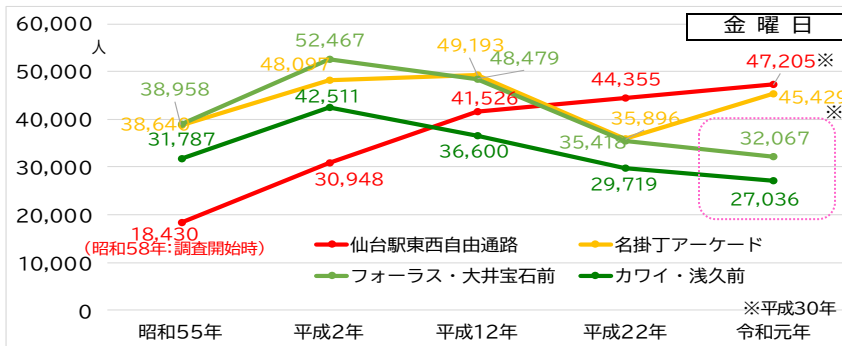
勾当台・定禅寺通エリア周辺：
一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・
木町通1丁目・国分町2～3丁目・
立町・本町2～3丁目



仙台駅周辺：
青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・
若林区新寺1丁目・
宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目

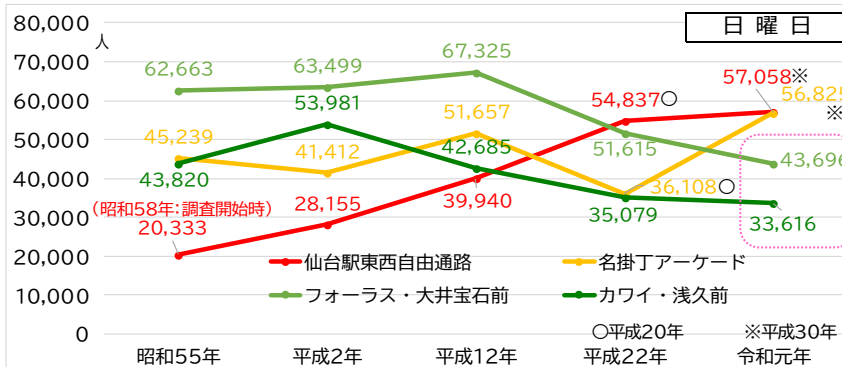
- 勾当台・定禅寺通エリア周辺の居住者数はこの15年間で約1.5倍となり、大きく増加している
- 仙台駅周辺も居住者数は増加しているが、直近5年間では勾当台・定禅寺通エリア周辺の方が増加率が高い
- 男女別・年代別居住者数を見ると、男女とも20～49歳が大きく増加している

歩行者通行量等の変化

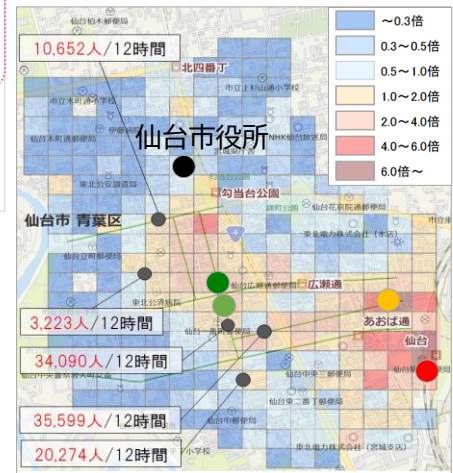


左・左下：歩行者通行量の推移
(いずれも仙台商工会議所・仙台市「仙台市内中心部商店街の通行量調査結果」よりまちづくり政策局作成)

注：大規模なイベントの開催と調査とが重複している場合は、重複のない直近年次の結果を記載



右：歩行者滞在状況 (まちづくり政策局資料より)



- ・平成29年9月の図内範囲滞在者について、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おり、赤色が濃いほど滞在者密度が高く、青色が濃いほど低い

・右図枠内数値 (人/12時間) は、上記歩行者通行量調査とは別途調査した、平成29年9月の歩行者通行量を示す

- ・右図 ●●●● は、上記歩行者通行量の調査地点を示す ●：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

右：第5回仙台都市圏パーソントリップ調査結果の一部抜粋 (都市整備局資料より)

注：勾当台・定禅寺通エリアに限らず、本市における人々の移動目的の変化を示す

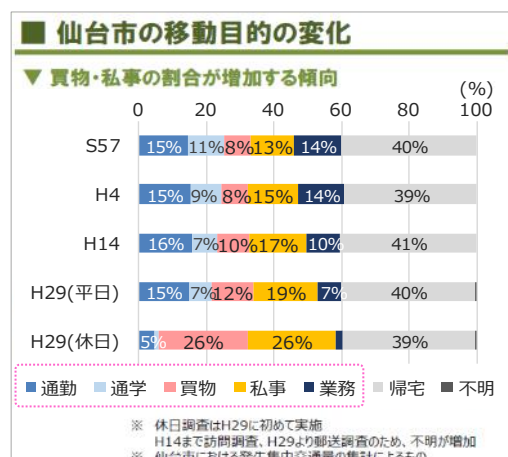
○勾当台・定禅寺通エリア周辺における、イベント等の開催のない状況での歩行者通行量は大きく減少している

○カワイ・浅久前を見ると、金曜日では平成2年から36%・約15,000人の減少、平成12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

○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、日曜日では平成2年の2倍以上、平成12年比でも43%・約17,000人も増加している

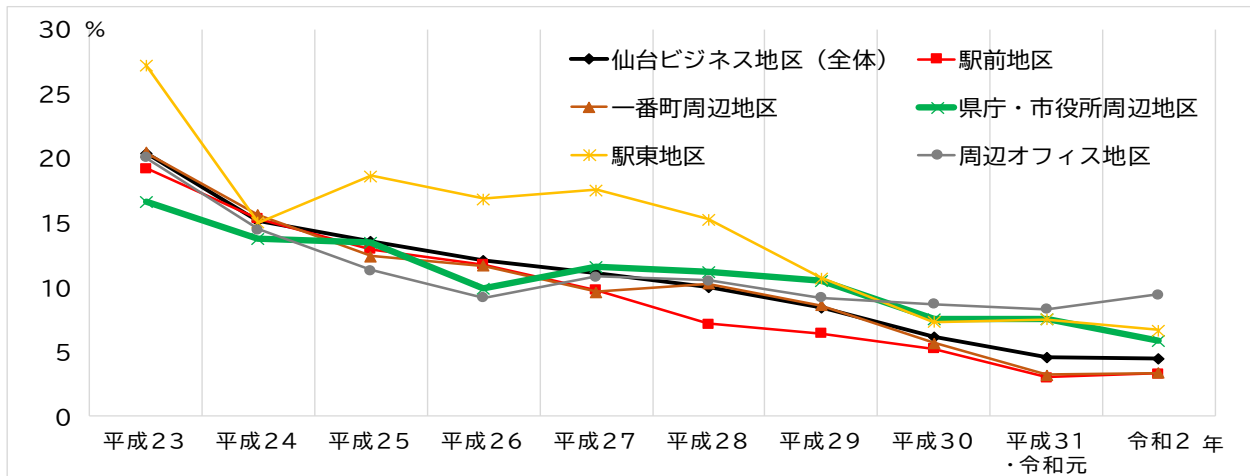
○滞在者の状況については、仙台駅周辺への人の集中が顕著に確認できる

○また、本市全体に係る傾向として、「通勤・通学」や「業務」を目的とした移動の割合が減少し、「買物」や「私事 (送迎、趣味・娯楽等)」の割合は増加している



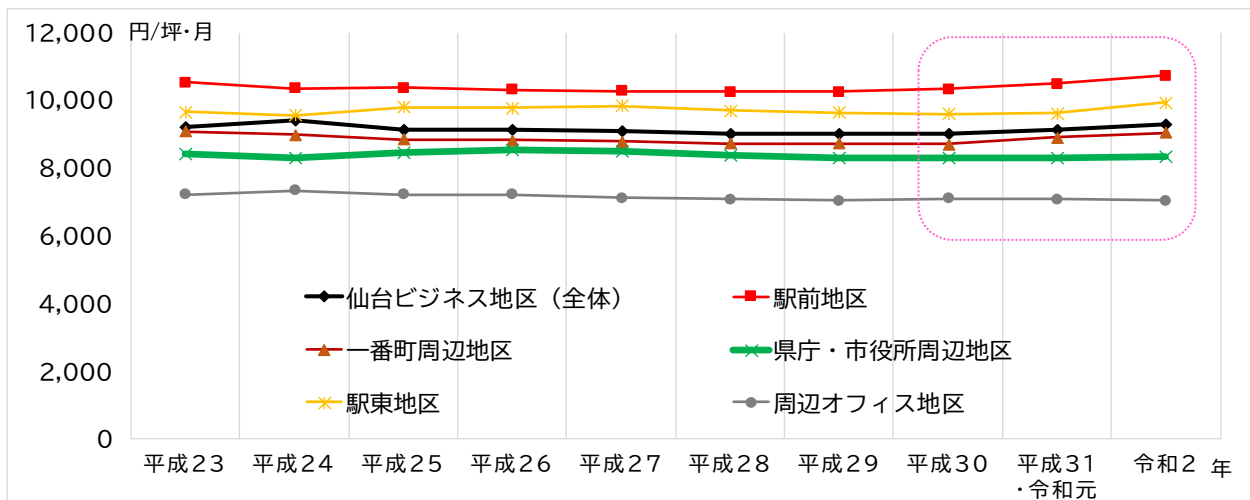
※ 休日調査はH29に初めて実施
H14まで訪問調査、H29より郵送調査のため、不明が増加
※ 仙台市における発生集中交通量の集計によるもの

平均空室率及び平均賃料



上：平均空室率推移（毎年1月時点） 下：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まちづくり政策局作成)

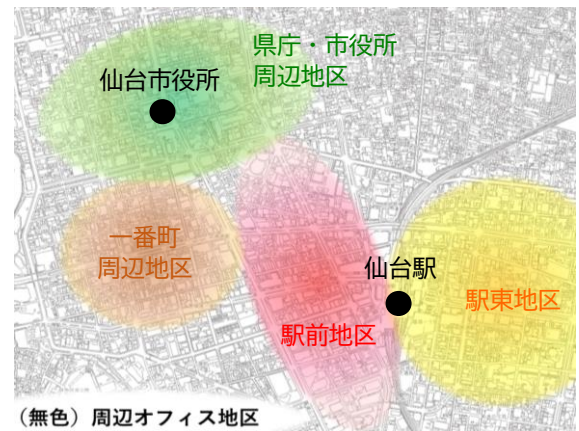
注：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルが対象



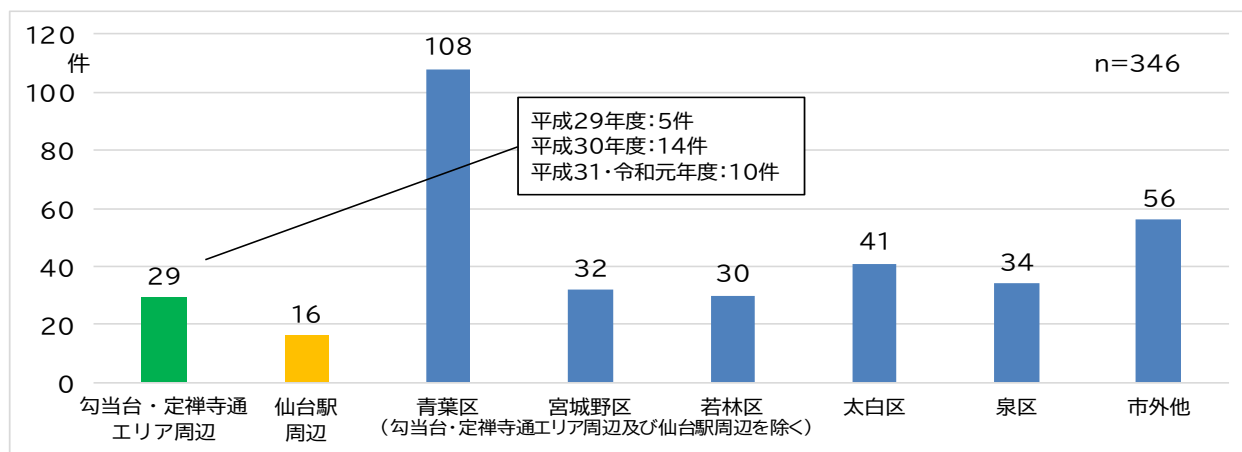
- 令和2年1月時点で、勾当台・定禅寺通エリアが属する県庁・市役所周辺地区の平均空室率は5.83%、平均賃料は8,311円/坪・月となっている
- 同時期の駅前地区の平均空室率は3.31%、平均賃料は10,732円/坪・月であり、県庁・市役所周辺地区とは大きな差が生じている
- 仙台ビジネス地区（右図範囲内全体の平均）はそれぞれ4.49%、9,267円/坪・月であり、県庁・市役所周辺地区はこれよりも低く、本市都心の中では比較的手頃感のある賃料水準となっている

【上記平均空室率及び平均賃料統計の範囲の概要】

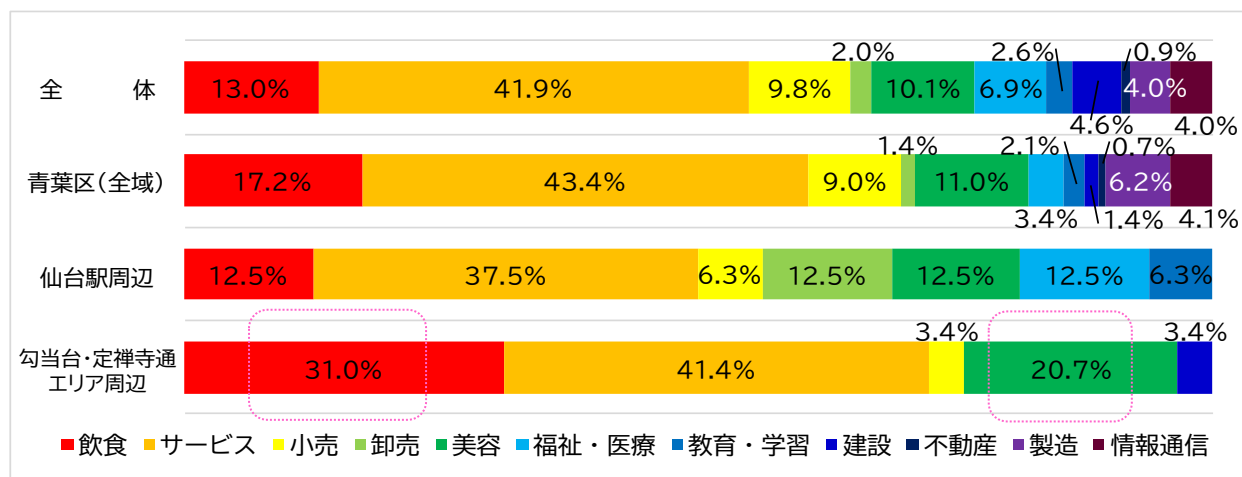
仙台ビジネス地区：下図内全体の平均



起業・開業件数



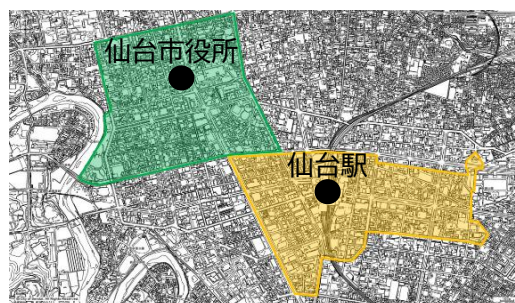
上: 仙台市起業支援センター アシスタ利用者の所在地別の開業件数 (平成29年度～平成31・令和元年度)
下: 仙台市起業支援センター アシスタ利用者の開業業種の割合 (平成29年度～平成31・令和元年度)
(いずれも経済局・仙台市産業振興事業団資料よりまちづくり政策局作成)



- 平成29年度以降、仙台市起業支援センターアシスタ利用者の開業実績346件中、29件、約9%が勾当台エリア周辺を所在地としており、仙台駅周辺の約1.8倍の開業実績となっている
- 勾当台・定禅寺通エリア周辺における新規開業を業種別に見ると、全体や仙台駅周辺に比べ、飲食業・美容業の比率が高い
- 勾当台エリア周辺の「サービス業」は、パーソナルトレーニング・映像制作・コピーライター等である
- 勾当台エリア周辺の業種別「建設」は、リノベーション不動産販売である

【起業・開業件数統計の範囲
(各約1.25km²)】

勾当台・定禅寺通エリア周辺：
一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・
木町通1丁目・国分町2～3丁目・
立町・本町2～3丁目

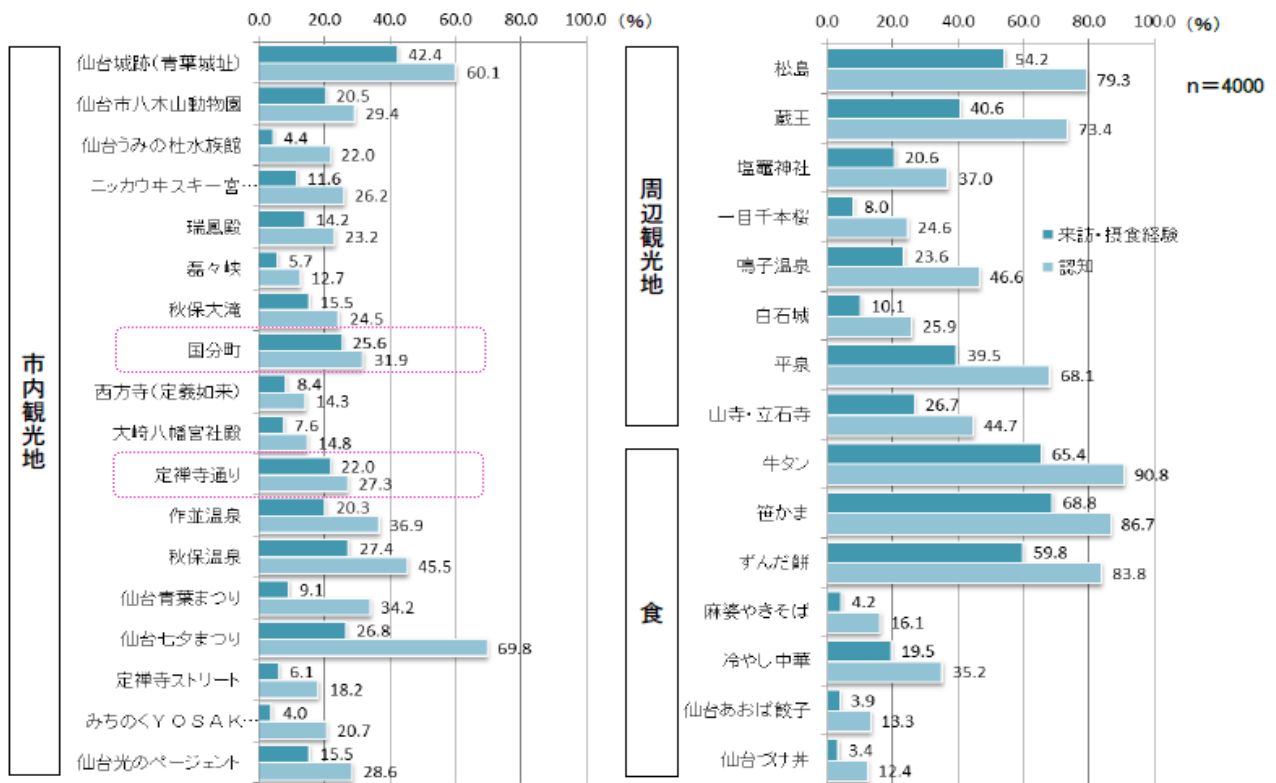


仙台駅周辺：
青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・
若林区新寺1丁目・
宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目

認知度・来訪状況

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)
 下：仙台市やその周辺の観光資源認知/来訪状況 (認知率：下段薄青・来訪率：上段濃青)
 (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)



右：上記図表の回答者属性
 (経済局「平成27年度
 仙台市観光客動態調
 査」より)

	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

首都圏	埼玉県	千葉県	東京都	神奈川県	山形県	福島県
n	1,000	17.1	12.1	42.8	28.0	
東北		青森県	秋田県	岩手県	宮城県	
n	1,000	17.6	13.7	15.6	13.8	15.3
北海道		北海道				
n	500	100.0				
北関東		茨城県	栃木県	群馬県		
n	500	45.4	26.4	28.2		
中部		愛知県	三重県	岐阜県	静岡県	
n	500	57.2	11.2	11.6	20.0	
関西		大阪府	京都府	奈良県	兵庫県	
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

エリアに対するイメージ

	就業者
商売する場所として	<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"> 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"> 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"> 仙台駅前には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

	居住者
住む場所として	<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
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
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 ケヤキの老木化や傷み
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

上：定禅寺通周辺に対する就業者・居住者イメージ
 （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、定禅寺通周辺に就業または居住する、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。

市役所本庁舎建て替え

令和3年2月3日現在

○昭和40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、建て替えに向けた検討を進めており、令和2年7月には、仙台市役所本庁舎建替基本計画を策定した

○今後は令和10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・敷地内広場等について、「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を進める

【仙台市本庁舎建替基本計画の概要（一部抜粋）】

◎新本庁舎の目指す方向性

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

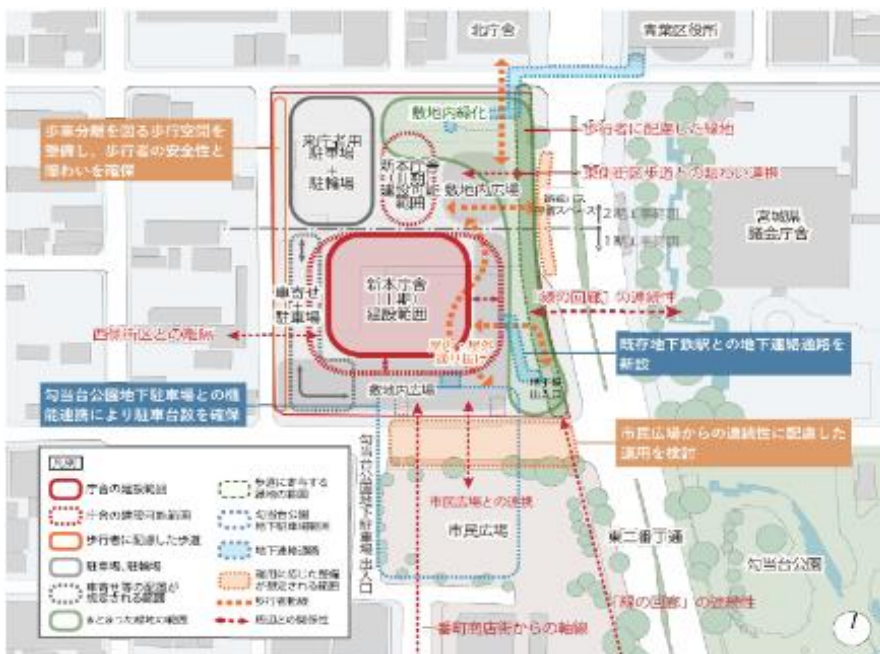
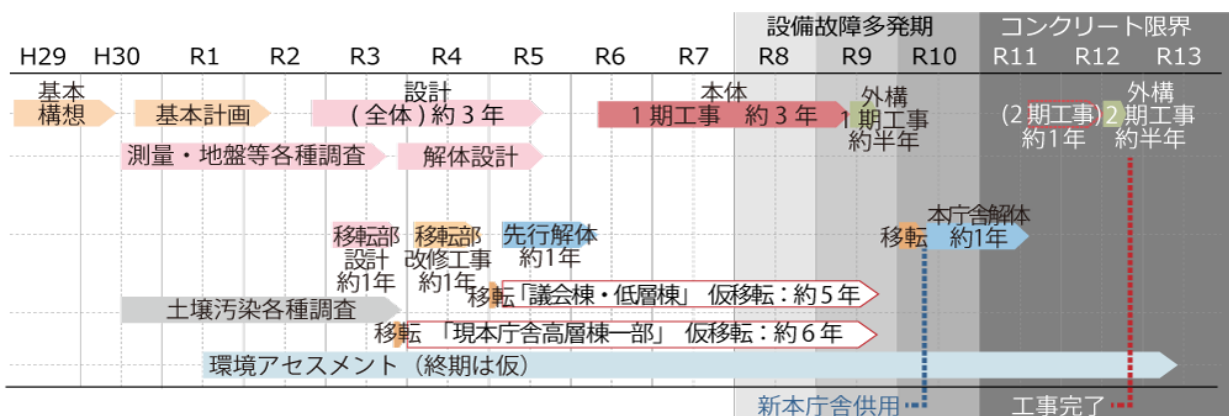
◎新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備の方向性

○都市の新たな価値を生むための市庁舎

- ・市民・企業・行政が連携しながら知的創造を行い、新たな価値と交流を育む場
- ・仙台市や東北6県に関する情報発信を行い、東北の結節点として都市の魅力を伝える場

○都市に開かれた市庁舎

- ・定禅寺通及び市民広場からのまちの賑わいの連続性に資する場
- ・一番町や中心部商店街からの商業機能の連続性に資する場
- ・周辺オフィスで働く人や市民が集い、安らぐ憩いの場



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
(いずれも財政局資料より)

定禅寺通活性化

令和3年2月3日現在

- 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としている



トークネット
ホール仙台
(市民会館)

【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
- ・音楽や芸術等の都市文化の創造
- ・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

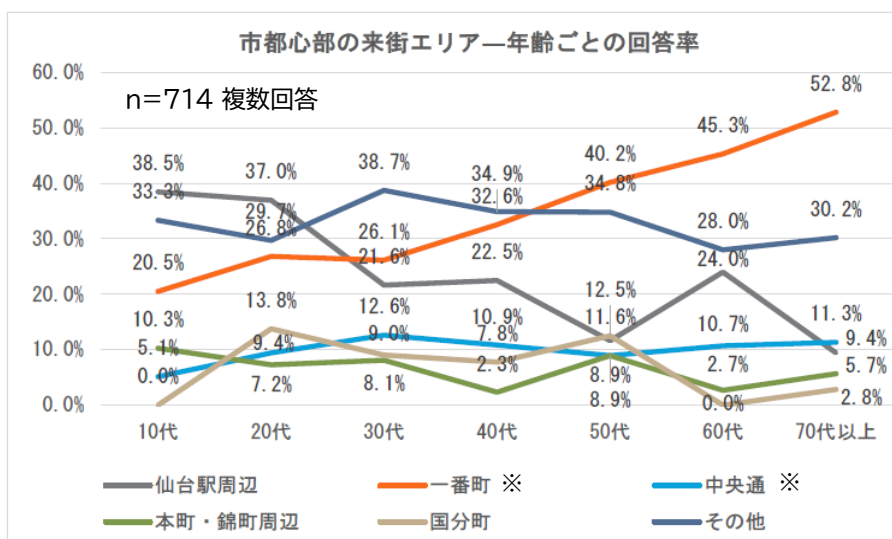
等



西公園
西公園通



上：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）



※ 一番町 … 一番町四丁目・サンモール・ぶらんどーむの各商店街
中央通 … おおまち・クリスロード・名掛丁の各商店街

・定禅寺通エリア以外に、当日に来街した（これからする）エリアについての年代別アンケート結果

・仙台駅周辺の回答率は年代が上がるごとに下がり、一番町※の回答率は年代が上がるごとに増えており、エリアごとに年代特性の違いがみられる

・20～50代の1割前後が国分町と回答しているが、10代及び60代以上では回答が激減する

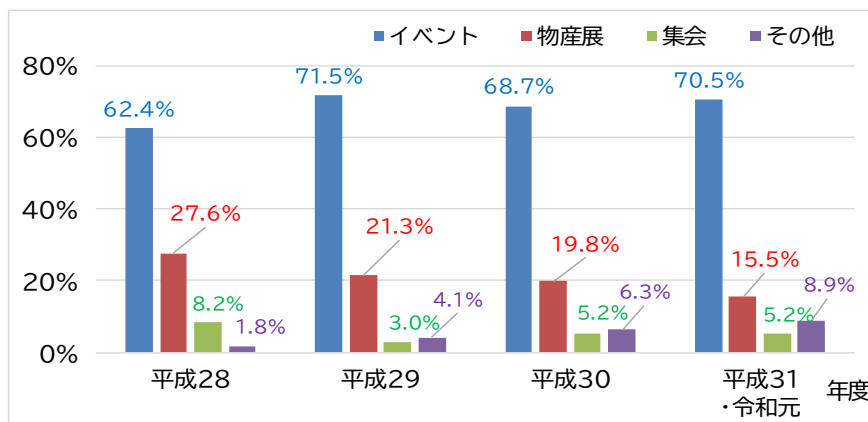
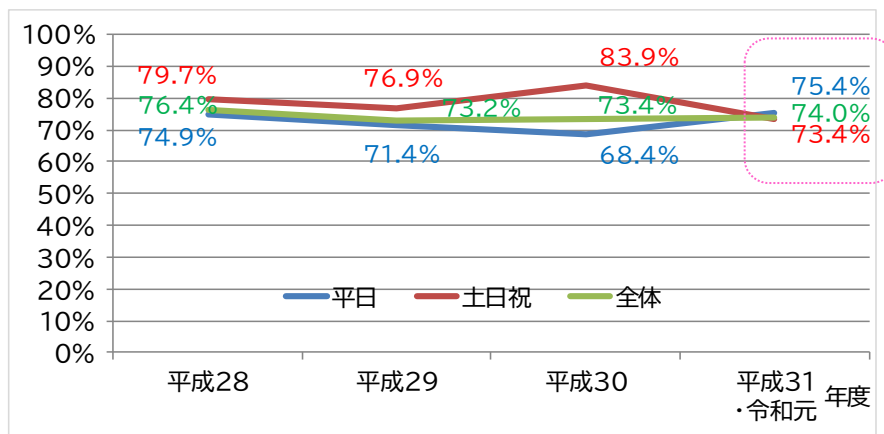
勾当台公園・市民広場再整備

令和3年2月3日現在

- 昭和31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、年間270日程度も使用されている市民広場、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こと、また、市役所新本庁舎低層部や市民広場等の一体的活用に向けた議論等を背景とし、都心のさらなる賑わいづくりや公園の価値向上等を目的に、令和2年度中に、有識者による「勾当台公園再整備検討懇話会」を設置し、勾当台公園再整備基本構想の策定に向けた検討を開始する予定としている



左：勾当台公園市民広場 右：勾当台公園憩いのゾーン
(いずれもまちづくり政策局撮影)



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)

3. 勾当台・定禅寺通エリアの個性・強みと課題

エリアの個性・強み

エリアの現状等を総合すると、次のようなエリアの特徴や傾向が明らかになる。

就業者数について、平成21年比で約3,500人増加しており、約68,000人もの人々がエリアや周辺で働いている。特に、宿泊業・飲食サービス業や公務への従事者が多く、それぞれ10,000人を超えている。

さらに、官庁街と商店街・繁華街、住宅街が近接し、みどりも多い良好な職住近接の環境を有しながら、オフィス等の賃料には手頃さがあり、これが、高い起業・開業実績や、周縁部で次第に形成されつつある特徴的なスモールエリア・界限にも影響していると推測される。

また、居住者数の増加が顕著である。居住者数は、周辺を含め平成12年比で約5,000人も増加しており、男女ともに、20歳代、30歳代、40歳代で大きく増加している。また、市役所本庁舎の周辺をはじめ、主にエリアの北側や東西側とその周縁部において、マンション開発が活発である。

この傾向と整合するように、居住者等のエリアに対するイメージも、「気持ちが良い、ゆったりとしている、モニュメントや景観が絵になる」、「居住機能と商業機能が程よく融合する」、「若い人ほどエリアに愛着があり、都心に住んでいる感じがある」等、良好なものが多く、中には本市の都市イメージにつながるような内容も確認できる。

そして何よりも、勾当台公園市民広場が1年間で約270日も利用されていることが示すように、市民が中心となって行われる、文化芸術をはじめとする多彩な活動やイベント等が非常に盛んなエリアであることに加え、それらの場ともなる公共施設・公共空間が集中しており、老朽化に伴う更新や改修、あり方の見直し等について検討する時期を迎えている。

以上の特徴や傾向は、他のエリアや都市に対して勾当台・定禅寺通エリアを際立たせる個性・強みであり、まちづくりの理念とともに施策等に反映することが必要となる。

勾当台・定禅寺通エリアの個性・強み

- 多数の公務従事者の存在や就業者の増加、特徴的なスモールエリア・界限との隣接、起業・開業に関する有利な賃料や高い実績
- 都心居住者の増加やその集積エリアとの隣接、心地よい場所、みどりや文化芸術等の景観が絵になるといった仙台を象徴する都市イメージの集積
- 市民が中心となって行われる、文化芸術をはじめとする多彩な活動やイベント等と、それらの場でもある公共施設・公共空間の集中



上2枚：本市を象徴するケヤキ並木の下、彫刻が点在し、利活用等も進む定禅寺通
 左下：オフィス・官公庁と連続する商店街 右下：都心居住者の集積が進む市役所本庁舎周辺



上2枚：盛んな文化芸術・市民活動（左上：公益社団法人定禅寺ストリートジャズフェスティバル協会提供）
 左下：積極的に行われる公共空間の利活用に関する社会実験 右下：数多くのイベントが開催される勾当台公園市民広場



注：特記なき写真は全て仙台市各局保有のもの

エリアの課題

就業者数・居住者数の増加に反し、減少傾向にあるのが歩行者通行量である。

仙台市内中心部商店街の歩行者通行量調査結果によると、勾当台・定禅寺通エリア最寄りの調査地点（一番町四丁目商店街内のカワイ・浅久前）における歩行者通行量は、平成2年に比べ日曜日で約20,000人減少している。また、平成29年に本市が実施した市街地中心部における歩行者等滞在状況に関する調査を見ると、仙台駅周辺に比べ、勾当台・定禅寺通エリア周辺の滞在密度がかなり低いことがわかる。

その他、全市的な傾向として、少子高齢化等の様々な変化の影響により、「通勤・通学」や「業務」を目的とする移動の割合が減少し、「買物」や「私事（送迎、趣味・娯楽等）」の割合が増加する等、人々の移動目的にも変化が見られる。

歩行者通行量について、昭和55年まで遡り詳しく見ていくと、昭和55年の段階では、勾当台・定禅寺通エリア周辺（カワイ・浅久前）の通行量は、仙台駅周辺（名掛丁アーケード）と大きく変わらない結果であること、そして、通行量のピークが平成2年頃にあることがわかる。

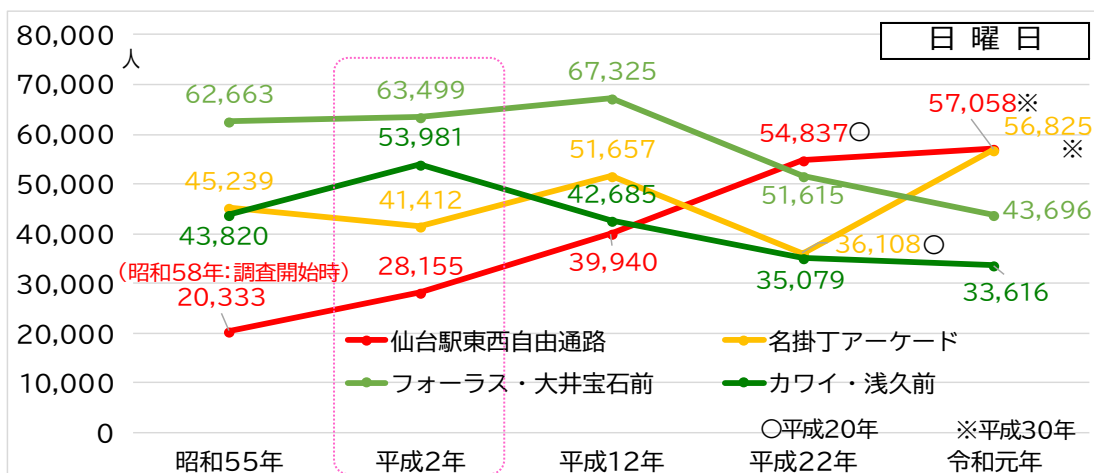
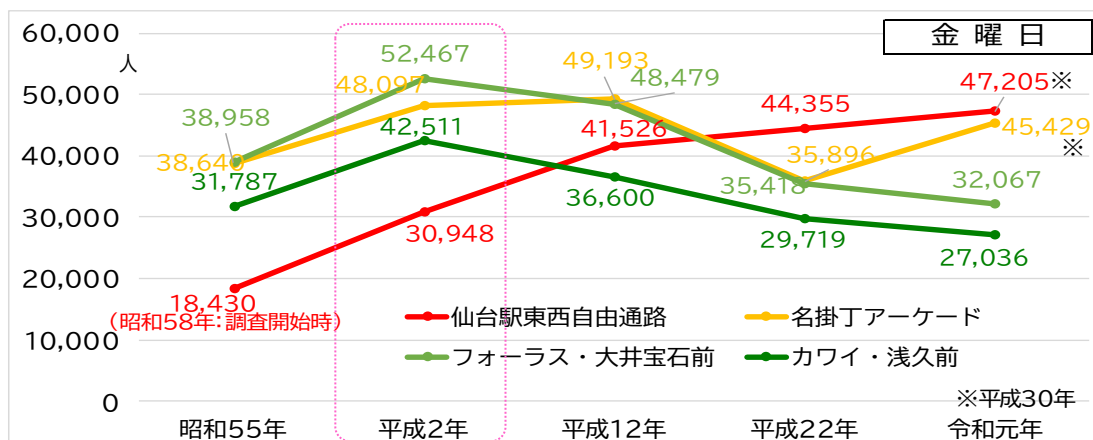
当時は、昭和50年代の後半から始まった勾当台公園のリニューアルや地下鉄南北線の整備、141ビルの再開発事業が完了し、定禅寺ストリートジャズフェスティバルの前身イベントや光のページェントが開始される等、勾当台・定禅寺通エリアが大きく変化するとともに、多くの注目が集まっていた時期であり、街並みや空間と、それらを舞台にした人々の活動がエリアの魅力となって、多くの人々を惹きつけていたものと推測される。

これらのことから、今後、勾当台・定禅寺通エリアにおいては、主にエリア近隣で増加している就業者や居住者を対象とした、まちに出て、滞在したくなるような魅力が、さらに、主に遠方の人々を対象とした、関心を高め、訪れたくなるような魅力が必要であり、近年の人々の移動目的の変化等も考慮しながら、今後のまちづくりの中で、それらの魅力を高めていくことが課題であると考えられる。

勾当台・定禅寺通エリアの課題

○人々がまちに出たくなる、訪れたくなる魅力を高める

下：歩行者通行量の推移（P.16再掲）



“交流”と“ゆとり”を楽しむところ

～ みんなで育む“仙台の庭”～

勾当台・定禅寺通エリアの個性・強みは、市民広場や商店街の存在、飲食業を中心とする盛んな起業・開業、数々のイベント等を背景とした「人々の交流」、複数の都市公園やそれらをつなぐ定禅寺通のみどり、文化芸術、心地よさ等を背景とした「ゆとりある雰囲気」、そして、エリアのまちづくりの歴史でもある盛んな市民活動や、行政機関の集中を背景とした「多様な主体の協働」という3点に整理される。

このような、勾当台・定禅寺通エリアの個性・強みを踏まえ、公・民が共有する勾当台・定禅寺通エリアのまちづくりの理念を、「**“交流”と“ゆとり”を楽しむところ**」とし、豊かにつながるみどりの開放的な空間で、人々が絶え間ない交流と心地よいゆとりの時間を楽しむ光景が広がり、市民や事業者、地権者、行政等の多様な主体が協働して、仙台らしさや新たな価値を生み出す、「**みんなで育む“仙台の庭”**」となることを目指す。

この理念に基づき、都心の他のエリアとの関係性を意識しながら勾当台・定禅寺通エリアの個性・強みを磨き上げることで、人々がまちに出たくなる、訪れたくなる魅力を高め、ひいては、都心全体の課題である「まちの回遊性を高める」ことや、周縁部の就業地・居住地としての魅力向上に寄与し、「将来にわたり選ばれ続ける都心」づくりへとつなげていく。

【勾当台・定禅寺通工エリアのまちづくりの理念】
“交流”と“ゆとり”を楽しむところ
～ みんなで育む“仙台の庭”～

他のエリアとの関係性を意識してエリアの個性・強みを磨く

【勾当台・定禅寺エリアの個性・強み】
「人々の多彩な交流」 「ゆとりある雰囲気」
「多様な主体の協働」

人々がまちに出たくなる、訪れたくなる魅力を高める

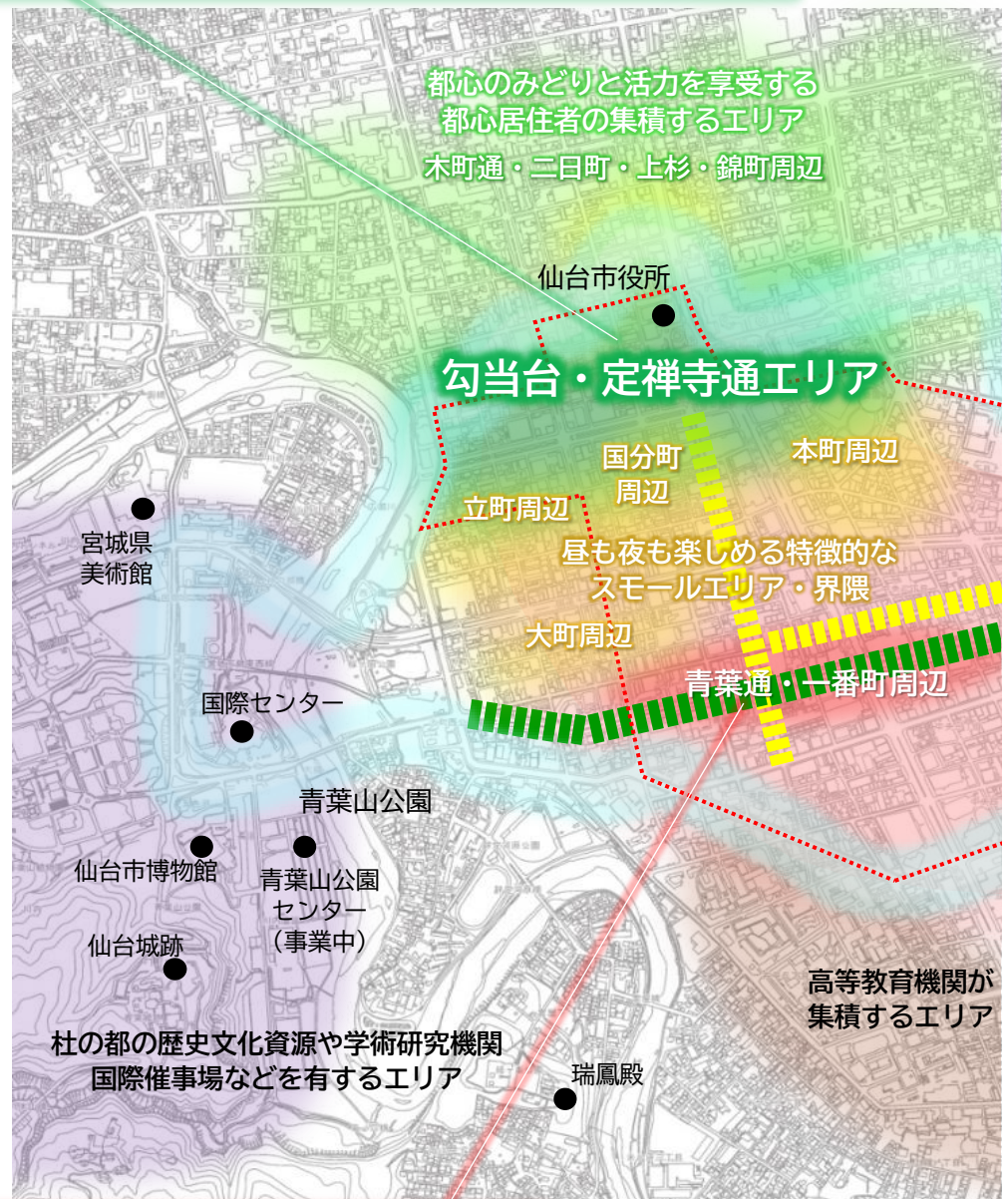
都心全体の課題である「まちの回遊性を高める」ことや、
周縁部の就業地・居住地としての魅力向上にも寄与

将来にわたり選ばれ続ける都心へ

勾当台・定禅寺通エリアと他のエリアとの関係性のイメージ

勾当台・定禅寺通エリア（勾当台・定禅寺通エリアビジョン）
“交流”と“ゆとり”を楽しむところ ～みんなで育む“仙台の庭”～

豊かにつながるみどりの開放的な空間で、
人々が絶え間ない交流と心地よいゆとりの時間を楽しむ光景が広がり、
市民をはじめとする多様な主体が協働して、
仙台らしさや新たな価値を生み出す、みんなで育む“仙台の庭”



青葉通・一番町周辺

～賑わいに満ちた商いと出会いの場～

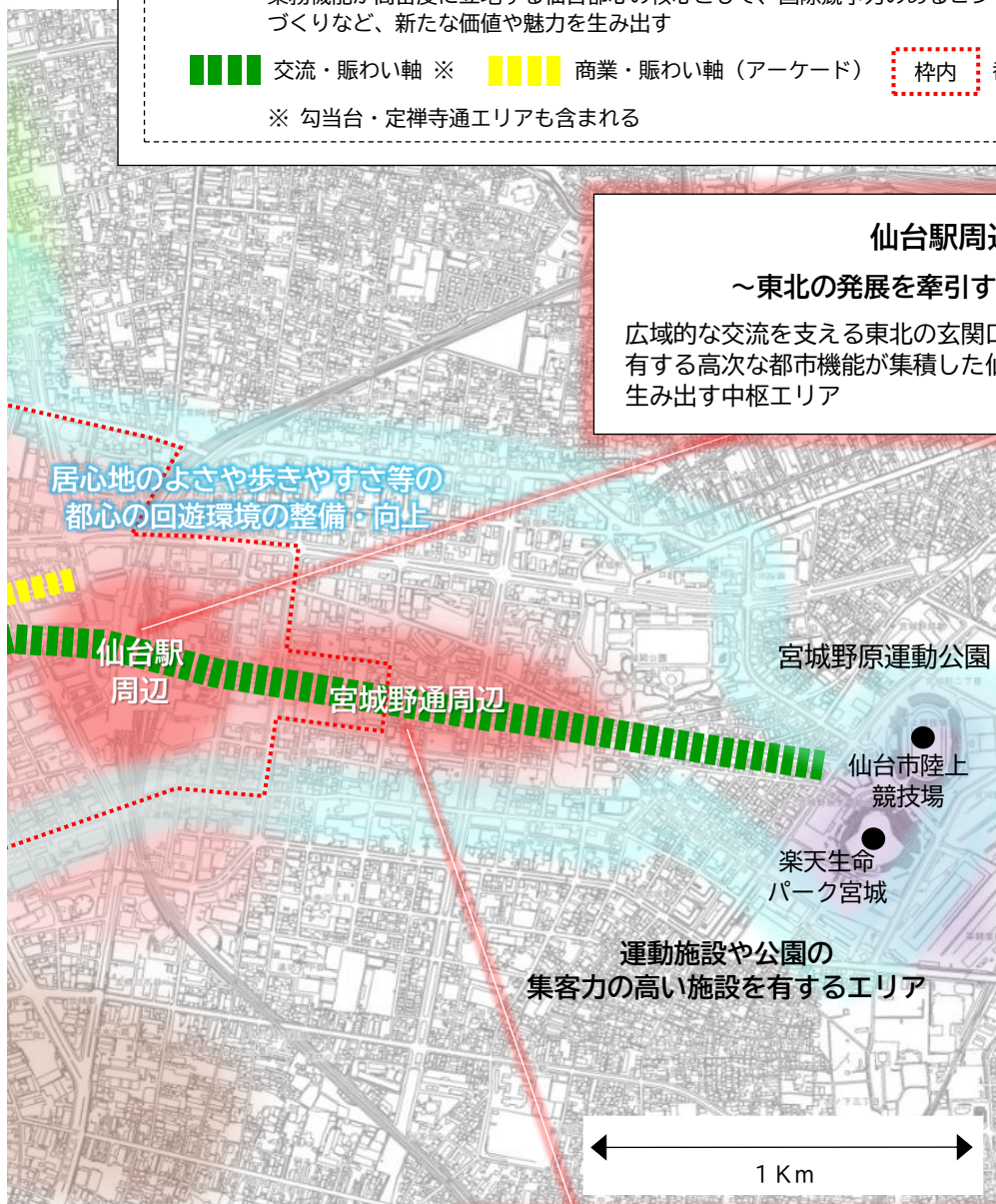
青葉通やアーケードを軸に、ビジネス・商業・文化を中心とした盛んな
交流が、地域に“出会い”の機会と“賑わい”をもたらすエリア

凡例

- 勾当台・定禅寺通エリア（市役所周辺～元鍛冶丁公園周辺～西公園周辺～愛宕上杉通周辺）
- 周縁エリア（都市再生緊急整備地域の外側）
（商業・業務・居住機能中心）
- 周縁・近接エリア
（商業・業務機能中心）
- 粹内 都心のウォーカブル環境（居心地のよさや歩きやすさ等）を向上する区域（調整中の案）

仙台市基本計画：都心まちづくりの方向性との共通事項（抜粋・令和3年1月15日現在の案）

- 仙台駅周辺、青葉通・一番町周辺、宮城野通周辺
 - 都心と密接に関係するエリア
 - 都心機能強化ゾーン ※
仙台駅周辺や主要な通りを中心に、広域的な商圈を持つ商業機能や、東北の中核機能を担う業務機能が高密度に立地する仙台都心の核心として、国際競争力のあるビジネス交流の環境づくりなど、新たな価値や魅力を生み出す
 - 高等教育機関が集積するエリア
 - 交流・賑わい軸 ※
 - 商業・賑わい軸（アーケード）
 - 粹内 都市再生緊急整備地域
- ※ 勾当台・定禅寺通エリアも含まれる



仙台駅周辺

～東北の発展を牽引する仙台の顔～

広域的な交流を支える東北の玄関口であり、国際競争力を有する高次な都市機能が集積した仙台・東北の経済活力を生み出す中枢エリア

居心地のよさや歩きやすさ等の
都心の回遊環境の整備・向上

宮城野原運動公園

仙台市陸上
競技場

楽天生命
パーク宮城

運動施設や公園の
集客力の高い施設を有するエリア

1 Km

宮城野通周辺

～住む・働く・楽しむ・学ぶが調和した、多彩な市民活動の場～

業務や商業、学校などと居住環境が調和した利便性の高い環境の中で、多層的なコミュニティが形成された、人々の交流やアクティビティにあふれるエリア

2. 施策等の方向性

今後、本市として、勾当台・定禅寺通エリアのまちづくりにおける具体的な取り組みの検討を進めるにあたり、“交流”と“ゆとり”を楽しむ場となる施設や空間の拡充と、“交流”と“ゆとり”を生み出すことにもつながる、人々の協働による多彩な活動を支援・促進するため、次のとおり3つの施策等の方向性を示す。

1 まちづくりに寄与する公共施設・公共空間をつくる

勾当台・定禅寺通エリアには、数多くの公共施設・公共空間が存在する。

その多くで老朽化が進んでおり、50年から100年に一度とも言える、それら公共施設・公共空間の更新や大規模な改修、あり方の見直し等について、今後、検討を本格化させる必要がある。

この老朽化対応の機会を捉え、公共施設・公共空間が、勾当台・定禅寺通エリアの新たな街並みを形成する一助となるため、また、人々がまちを楽しむ日常の基盤をつくるため、多様な人々にとって利用価値が高く、開放性の高い、文化交流や市民活動を基本としたまちづくりへと活かすことができる公共施設・公共空間づくりに向け、本市としての具体的な取り組みについて検討を進める。

<主な取り組みの方向性>

- エリアの各所における、それぞれの立地等の特性を考慮した、将来に向けた公共施設等の新たな利活用方法やあり方の見直し
- 市民をはじめ多くの人々が気軽に立ち寄り、多彩な活動に触れ、質的な暮らしの豊かさを実感できる機能と、開放感あるデザインの導入
- 仙台の象徴的な景観を守り、未来につなげる、植樹から60年を超えたケヤキ並木の計画的な植え替えや保全のあり方の検討 等



上：みどりに触れ、憩いの時間を楽しむ、エリアの公園のイメージ
(まちづくり政策局作成)

下：昭和33年の植樹から60年を超えた定禅寺通のケヤキ並木
(まちづくり政策局撮影)



2 公・民の空間をつなぎ、人や活動をつなぐ

公共施設・公共空間をまちづくりに寄与するものへと変化させる中で、本市が各公共施設・公共空間の利用価値等の向上に取り組むことはもとより、民間施設の更新やリノベーション等とも連携することで、公・民による一体的な「面」としてのまちづくりを行い、人々が“交流”と“ゆとり”を楽しむ場を拡充することが重要である。

そのために、隣接する公共施設・公共空間をつなぐことに留まらず、地権者やテナント等と協力しながら、公共施設等に接する民間施設の1階や軒先部分、公開空地等ともつながりを生む、街並みの一体性や空間の連続性を向上させる取り組みについて検討を進める。

同時に、その連続する空間を多様な人々が利活用することで、エリアの表通りや広場と裏通り・界限に、人や活動のつながりを生み出し、歩行者や滞在者の視線の高さ（アイレベル）の街並みや空間と多彩な活動が、エリアのブランドの一つとなり、多くの来訪者等を惹きつけていくよう、公・民が協働して、具体的な取り組みについて検討を進める。

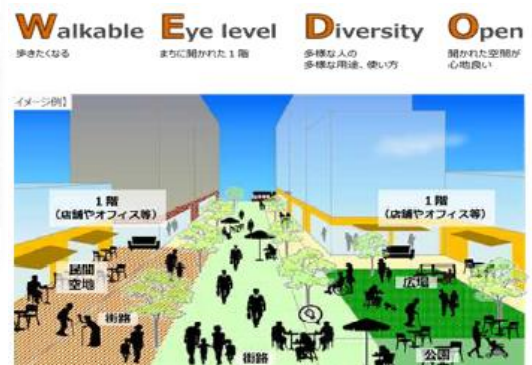
<主な取り組みの方向性>

- 公共施設・公共空間の老朽化対応や周辺民間施設の更新・リノベーション等の機会を捉えた、シームレスな一体的空間の創出と運用
- 民間施設の開発や更新、リノベーション等における、公開空地の整備や利活用の促進、連続する質の高い緑化の誘導
- 民間主体が、広場や歩道、公開空地等を継続して公益的に利活用する仕組みづくり 等



上：エリア周辺のテナント等が歩道や公開空地等を一体的に利活用するイメージ（まちづくり政策局作成）

下：道路と沿道とを一体的に捉えた、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ（国土交通省資料より）



3 多くの人々や民間投資を呼び込む

勾当台・定禅寺通エリアの魅力を高めるためには、人々が“交流”と“ゆとり”を楽しむ場となる施設や空間を整備することに加え、それらを生み出すことにつながる、人々の協働による多彩な活動を支え、促進することが重要となる。

本市を含む、エリアに関わる多様な主体が協働し、多彩な活動を行うエリアマネジメント※1の導入、また、公共施設の運営等における民間活力の導入を進めることで、勾当台・定禅寺通エリアの街並みで、人々が“交流”と“ゆとり”を楽しむ様子だけでなく、協働してまちづくりに取り組む様子についてもエリアの外部に向けて発信し、多くの来訪者等や民間投資を呼び込むよう、公・民が協働して、具体的な取り組みについて検討を進める。

<主な取り組みの方向性>

- 多様な主体が協働するエリアマネジメント組織による、ブランディングや公・民の空間の利活用、文化芸術・市民活動や大小のイベント開催の日常化
- 建築物の用途・機能の複合化促進や、みどり豊かで利便性の高い環境のアピールを通じた、企業・テナント等の誘致
- エリアへのアクセスを容易にする、様々な情報と人々の移動とを結ぶMaaS※2等情報通信技術の活用・推進、公共交通の情報提供や案内誘導の改善等の人々の移動のしやすさの向上

等

※1 エリアマネジメント

：特定のエリアを単位に、住民・事業者・権利者等が主体となって、地域資源を活かしたまちづくりや地域課題の解決等に継続的に取り組むまちづくりの手法。

地域を経営するという観点から、幅広い活動の実施主体となる住民・事業者・権利者等の、「地域の総意を得る」、「活動に対して費用負担をする」、「活動メンバーとして主体的に参画する」等の様々な関わりが求められる。

※2 MaaS（マース）

：Mobility as a Service（直訳すると「サービスとしての移動」）の頭文字を取ったもので、目的地までのルートや移動手段、さらにはまちなかの飲食店やイベント等の検索・予約・決済に至るまで、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。



左：夜市等が日常的に開催され、近隣の人々が交流し、遠方からの人々とも交流を楽しむエリア界隈のイメージ（まちづくり政策局作成）



公民連携組織「定禅寺通活性化検討会」による、公共空間を利活用した社会実験の様相
 左：定禅寺リビングストリートプチマルシェ 右：イナトラほろ酔い縁日（いずれもまちづくり政策局撮影）

<主なエリアマネジメントの活動内容>

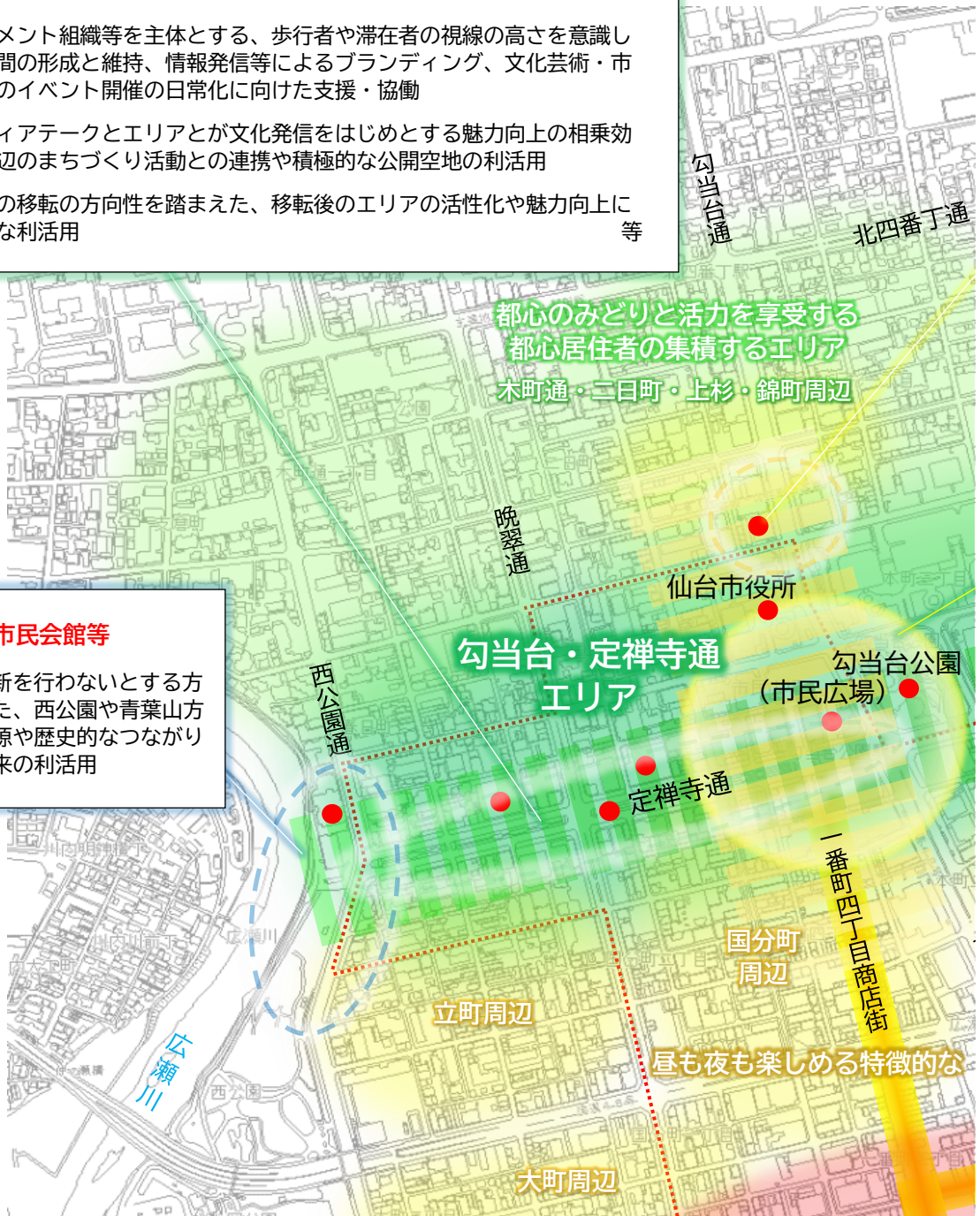
- まちの賑わいづくり（イベント・アクティビティ）
 多くの人々を呼び込み、まちの賑わいを創出する、季節に応じたイベント等の開催 等
- 防災・防犯、環境維持
 - ・まちの清掃・防犯：まちの快適性を高める清掃活動、防犯講習会の実施 等
 - ・まちの防災：備蓄倉庫の整備、（まちの）合同避難訓練 等
- 地域ルールづくり・コミュニティづくり
 - ・地域ルールによる良好な景観の形成：街並み、緑化空間、公開空地等の適切な維持管理 等
 - ・まちのコミュニティづくり：まちの関係者間の交流促進、地域づくりの担い手の育成 等
- まちの情報発信
 来街者・就業者・地域住民等に向けたインフォメーションボードの設置やウェブサイトの運営 等
- 公共施設・公共空間の整備・管理（エリアマネジメント広告・オープンカフェ等）
 街路灯バナーや工事用仮囲いを活用した屋外広告、イベント等収入の一部の活動財源への充当 等
- 民間施設の公的利活用（空き家・空き地等）
 空き家のコミュニティスペースとしての再生 等

上：特性に応じて様々なエリアマネジメントの活動内容を、実施している団体の多い順に並べたエリアマネジメントの活動内容の一部抜粋（内閣府資料より）

定禅寺通・せんだいメディアテーク・宮城県民会館

- 仙台の象徴的な景観を守り未来につなげる、植樹から60年を超えたケヤキ並木の計画的な植え替えや保全のあり方の検討
- 道路空間再構成等における、滞在を楽しむストリートづくりを意識した、歩道や沿道の空地等がシームレスにつながる空間の創出
- 民間主体が、広場や歩道、公開空地等を継続して公益的に利活用する仕組みづくり
- エリアマネジメント組織等を主体とする、歩行者や滞在者の視線の高さを意識した街並みや空間の形成と維持、情報発信等によるブランディング、文化芸術・市民活動や大小のイベント開催の日常化に向けた支援・協働
- せんだいメディアテークとエリアとが文化発信をはじめとする魅力向上の相乗効果を生む、周辺のまちづくり活動との連携や積極的な公開空地の利活用
- 宮城県民会館の移転の方向性を踏まえた、移転後のエリアの活性化や魅力向上につながるような利活用

公共施設・まちづくりに



仙台市民会館等

- 市民会館の更新を行わないとする方向性を踏まえた、西公園や青葉山方面との自然資源や歴史的なつながりを意識した将来の利活用

- 凡例
- : 勾当台・定禅寺通エリア (市役所周辺～元鍛冶丁公園周辺～西公園周辺～愛宕上杉通周辺)
 - : 周縁工 (商業)
 - 凡例 (勾当台・定禅寺通エリア内)
 - : 交流の軸 (交流の機会の促進と場の整備)
 - : ゆとりの軸 (ゆとりある環境の整備と魅力の発信)

公共空間を活かして
取り組む場所のイメージ

勾当台・定禅寺通エリアのまちづくりの理念
“交流”と“ゆとり”を楽しむところ
～みんなで育む“仙台の庭”～

○民間施設の更新やリノベーション等と連携し、人々が“交流”と“ゆとり”を楽しむ場を拡充する中で、市役所本庁舎周辺から市民広場を経て一番町四丁目商店街に至る“交流の軸”と、西公園周辺から勾当台公園を経て錦町公園周辺に至る、定禅寺通に沿った“ゆとりの軸”を形成・強化する



市役所北庁舎等

○市役所本庁舎の建て替えの進捗を踏まえた、エリアの交流軸を意識した民間への定期貸付や将来的な公共施設の移転用地としての有効な利活用等

【重点ゾーン】市民広場等 (詳細後述)

勾当台・定禅寺通エリアが目指すまちを象徴する場所を目指し、取り組みの具体化と早期の展開を図る

- 市役所本庁舎の建て替えや勾当台公園再整備等における、市民をはじめ多くの人々が気軽に立ち寄り、多彩な活動に触れ、質的な暮らしの豊かさを実感できる機能と、開放感あるデザインの導入
- 公共施設・公共空間の老朽化対応や周辺民間施設の更新・リノベーション等の機会を捉えた、市役所新本庁舎や市民広場、定禅寺通等が連続したシームレスな利活用空間の創出
- エリアマネジメントや民間活力の導入等による、定禅寺通等と連動した公・民の空間利活用、文化芸術・市民活動や大小のイベント開催の日常化

錦町庁舎・錦町公園

○庁舎としての供用終了や周辺の開発動向等を踏まえた、本町周辺や仙台駅方面との関係性を意識した将来の利活用や民間等と連携した公園の利活用

リア (都市再生緊急整備地域の外側)
・業務・居住機能中心)

：周縁・近接エリア
(商業・業務機能中心)

枠内)：都市再生緊急
整備地域

○：【重点】市民広場周辺ゾーン

●：主な公共施設・公共空間

3. 重点ゾーンと空間イメージ

市民広場等の重点ゾーン化

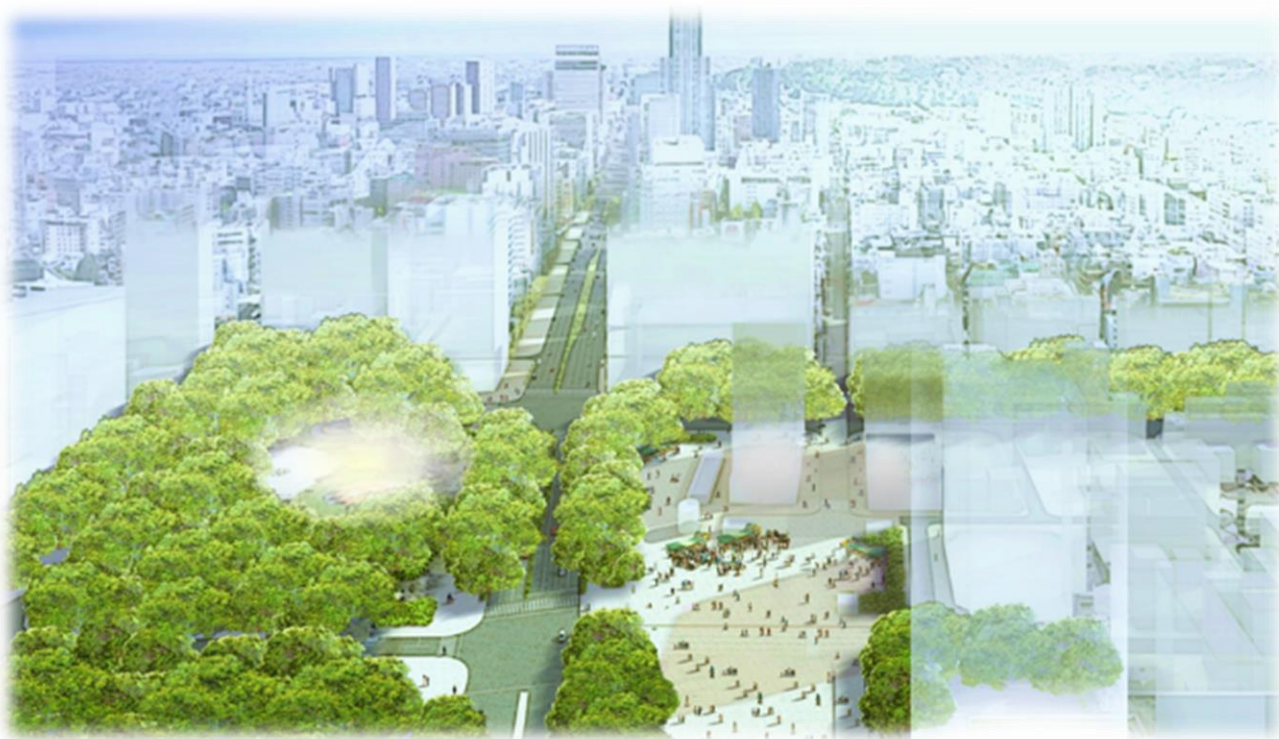
勾当台・定禅寺通エリアの内外をつなぐ“交流”と“ゆとり”の2つの軸が交差する、市民広場、市役所本庁舎、勾当台公園憩いのゾーン、定禅寺通等の一帯を、重点ゾーンと位置付ける。

重点ゾーンについては、「豊かにつながるみどりの開放的な街並み」、「人々が交流とゆとりの時間を楽しむ様子」、「多様な主体が協働して価値向上に取り組む多彩な活動」という、勾当台・定禅寺通エリアが目指すまちを象徴する場所となることを目指して、公・民が協働し、取り組みの具体化と早期の展開に向けた検討を進める。

<重点ゾーンにおける主な取り組みの方向性>

- 市役所本庁舎の建て替えや勾当台公園再整備等における、市民をはじめ多くの人々が気軽に立ち寄り、多彩な活動に触れ、質的な暮らしの豊かさを実感できる機能と、開放感あるデザインの導入
- 公共施設・公共空間の老朽化対応や周辺民間施設の更新・リノベーション等の機会を捉えた、市役所新本庁舎や市民広場、定禅寺通等が連続したシームレスな利活用空間の創出
- エリアマネジメントや民間活力の導入等による、定禅寺通等と連動した公・民の空間利活用、文化芸術・市民活動、大小のイベント開催の日常化 等

空間イメージ



上：重点ゾーンにおけるシームレスな利活用空間のイメージ（新本庁舎より南を望む例）
（まちづくり政策局作成）



上：重点ゾーンにおけるシームレスな利活用空間のイメージ（勾当台公園憩いのゾーンより西を望む例）
（まちづくり政策局作成）

下：エリアマネジメントを通じた空間利活用のイメージ（定禅寺パークレット※）
（まちづくり政策局撮影）

※定禅寺パークレット

：公民連携組織「定禅寺通活性化検討会」による社会実験「定禅寺通ストリートパーク'19」において、検討会の有志で構成する「定禅寺ストリートアライアンス」が設置した屋外什器。周囲の景観になじみ、思わず足を止め、座ったり寝転んだりしたくなることが、エリアのブランディングや価値創造に貢献している等の評価を受け、2020年度グッドデザイン賞を受賞した。



重点ゾーンにおける日常的な文化芸術・市民活動やイベント開催のイメージ

左：勾当台公園憩いのゾーン付近のイメージ
（まちづくり政策局撮影）

右：市民広場付近のイメージ
（公益社団法人定禅寺ストリートジャズフェスティバル協会提供）



1. 策定後の展開

今後、勾当台・定禅寺通エリアにおける本市の施策や取り組みについては、公・民協働の下、個々の施策等に応じた形で本ビジョンの趣旨を反映し、連動性を高めて展開する。

特に、重点ゾーンに含まれる「市役所本庁舎の建て替え」、「定禅寺通活性化」、「勾当台公園再整備」の3つの事業については、本ビジョンの趣旨を踏まえ、一体的な取り組みとして早期に展開することで、市民広場等の一帯を、エリアが目指すまちを象徴する場所としていく。

さらに、都市計画マスタープラン地域別構想やせんだい都心再構築プロジェクト等、都心全体を対象とする計画や施策等についても、本ビジョンの趣旨とともに、検討過程において整理した課題や他のエリアとの関係性等を踏まえ、検討を進める。

また、他のエリアとともに、居心地がよく、歩き廻りたくなる環境の整備に向けた検討を進め、都心回遊における拠点性を高めていく。

これらにより、他のエリアとの関係性を意識しながら個性・強みを磨くまちづくりを都心各所で展開し、それぞれの個性・強みが際立ち、多様な魅力がつながる、市民からも来訪者等からも「将来にわたり選ばれ続ける都心」を目指す。

2. 検討懇話会委員からの指摘等

本ビジョン（中間案）の策定にあたり、様々な分野の有識者により構成する「勾当台エリアビジョン策定検討懇話会」を設置し、当該懇話会の議論等を踏まえた検討を行った。

今後、本ビジョンの実現に向け、ご指摘いただいた下記の点を十分に踏まえながら、取り組みの具体化を進めていく。

- 周縁部のスモールエリア等とともに、仙台らしい価値を生み出すことをより一層意識していく必要がある
- 公・民がまちづくりの理念を共有し、共通認識の下、未来に思いを馳せながら、連携して取り組むことが必要である
- 各エリアが広い視野で、都心全体の回遊性を意識しながら、それぞれ魅力向上に取り組むことが必要である
- 都心の中で他のエリアとの関係性を意識することはもとより、世界に誇るエリアを目指すことも意識する必要がある
- 本ビジョンの理念を踏まえたシームレスな空間をつくるためには、施設等の更新やリノベーションの事業の細部まで理念を落とし込むことが重要であり、それを実現するための手法等についても検討する必要がある

【参考】検討経過等

1. 検討経過

- | | | |
|-----------|--|---|
| 令和2年 7月3日 | 第1回 勾当台エリアビジョン策定検討懇話会
議題
・ 懇話会の運営・役割等について
・ 勾当台エリアビジョンについて
・ 勾当台エリアの位置付けと現状等について
・ 都心における勾当台エリアのあり方について | 等 |
| 9月1日 | 第2回 勾当台エリアビジョン策定検討懇話会
議題
・ 勾当台エリアビジョンの方向性について | 等 |
| 12月3日 | 第3回 勾当台エリアビジョン策定検討懇話会
議題
・ 勾当台・定禅寺通エリアビジョン中間案素案について | 等 |
| 令和3年 2月9日 | 第4回 勾当台エリアビジョン策定検討懇話会
議題
・ 勾当台・定禅寺通エリアビジョン中間案について | |

以下予定

2月26日～3月25日 パブリックコメントの実施

- | | | |
|------|---|--|
| 4月 日 | 第5回 勾当台エリアビジョン策定検討懇話会
議題
・ 勾当台・定禅寺通エリアビジョン最終案について | |
|------|---|--|

5月 日	勾当台・定禅寺通エリアビジョン策定	
------	-------------------	--

2. 勾当台エリアビジョン策定検討懇話会委員名簿

	氏 名	所 属 ・ 役 職
座 長	みやはら いくこ 宮 原 育 子	宮城学院女子大学現代ビジネス学部 教授
座長代理	うばうら みちお 姥 浦 道 生	東北大学大学院工学研究科 教授
委 員	いわま ゆき 岩 間 友 希	特定非営利活動法人まちづくりスポット仙台 ディレクター
委 員	たかやま ひでき 高 山 秀 樹	仙台商工会議所 理事・事務局長
委 員	ふなびき としあき 舟 引 敏 明	宮城大学事業構想学群 教授

※ 敬称略・委員五十音順

仙台市まちづくり政策局政策企画部政策調整課
〒980-8671仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
電話：022-214-1244 FAX：022-214-8037
メール：mac001610@city.sendai.jp