

せんだい都心再構築プロジェクト 令和元年7月

～ 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、躍動の都心まち～

東日本大震災の発災以降、仙台市は最大の課題である震災からの復興に全力で取り組んできました。その間、仙台駅前の大規模用地が未利用・低利用の状態になり、また、好調な企業誘致の一方で、都心建築物の老朽化や新規オフィスビルの供給が減少するなど、経済・交流等の舞台となる都心部の課題が顕在化するとともに、これまで市内総生産を押し上げてきた復興需要が終息しつつあります。

これらの課題に的確に対応し、都心部の再構築を進めることにより安全性を一段と高めながら、宮城県沖地震や東日本大震災を教訓に培われた本市の防災力、「杜の都」の美しい都市環境などを生かしたまちづくりを進め、首都圏の企業等から、リスク分散等の視点でも選ばれる都市となり、雇用や経済活力を創出し続けたいと考えます。

今後、人口減少が進む東北の中で、本市の果たすべき役割が高まる中、激化する都市間競争に打ち勝っていくためには、東北の顔というべき本市都心の魅力・活力の増大に向けた挑戦を重ねながら、東北をグローバルに牽引する都市として成長し続けなければなりません。

このため、これまで培った緑豊かで潤いのある美しい杜の都の都市環境や、「防災環境都市」としての都市個性を基盤として、その質を高めながら都心の機能強化を図り、本市ひいては東北の持続的な活力の増進につなげることを目的として、せんだい都心再構築プロジェクトを立ち上げることとしました。

今後、多様な皆様との協働により、「躍動する都心まち」の実現に向けて取り組んでまいります。

杜の都・仙台のシンボルロードである定禅寺通の将来イメージ



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

杜の都・仙台にふさわしい緑豊かな都市環境と防災環境都市、これらの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み出され続ける躍動する都心(まち)づくりに向けて、多様な主体との連携のもと、挑戦を重ねていきます。

東北を牽引する イノベーション が生まれる都心

高度な都市機能が集積し、国内外からの投資を呼び込む「多様なイノベーションが生まれ、働く場所として選ばれる都心(まち)」を目指します。

施策の方向性

- 老朽建築物の建替えを誘導しながら、企業のニーズに合った高機能なオフィスの整備を促進します。
- ICT関連企業や研究開発拠点について、誘致や既存オフィスの拡張に伴う移転を促します。
- 立地した国内外の企業と大学、地元企業等との交流を促進し、イノベーションを創出します。
- 起業家や支援者が集う、大学等の知見を活かしたスタートアップ拠点を形成します。

東北の交流拠点となる 新たな賑わい を創り出す都心

公共空間と民有地が一体となることで生み出されるゆとりのある空間の中に、新たな賑わいや魅力を創出し、「国内外から人が集い交流し、楽しめる都心(まち)」を目指します。

施策の方向性

- 市役所本庁舎の建替えや勾当台公園市民広場のあり方、音楽ホール整備の検討など、都心における本市の重要プロジェクトを推進します。
- 公共空間と民有地が一体となることで生み出される新たな賑わいや魅力の創出を目指します。
- 多彩な資源を活用した体験プログラムの創出や受け入れ環境の充実を図り、旅行者や MICE 参加者等の回遊促進と消費拡大を推進します。
- 中心部商店街の活性化など、賑わいを生み出す取り組みを推進します。
- 都心の回遊性の向上と、都心へのアクセシビリティの向上を図るため、交通環境の再構築を進めます。

杜の都の 個性 が活きる都心

高い防災力と美しい環境を活かし、緑に包まれた憩いと安らぎを生む都市環境の中で、通りやエリアごとの個性が輝く、「杜の都の個性が活きる都心(まち)」を目指します。

施策の方向性

- 老朽建築物の建替えの誘導や豊かな自然力の活用などを通して、防災力や環境性能の向上に取り組むとともに国内外へ積極的に発信し、防災環境都市としてのブランド力を高めます。
- 震災の経験や教訓を生かして、大規模災害へ備えるための企業のリスク分散の視点からも選ばれる安全・安心で快適な都市環境を構築します。
- 個性と魅力ある公園や街路樹の整備などにより緑の質を高め、憩いと安らぎを生む、杜の都にふさわしい緑のネットワークを充実させるとともに、豊かな都市空間の利活用を推進します。
- 定禅寺通活性化など、通りやエリアの特性を生かしたエリアマネジメントなどの地域主体の取り組みを推進します。
- 裏路地などでのリノベーションまちづくりなどによるローカルコンテンツの集積を進め、まちの魅力を多彩にします。

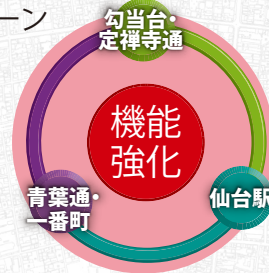
都心の将来イメージ

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りや市民広場、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



都心機能強化の重点ゾーン

都心の骨格軸が交差するエリアに囲まれたゾーンとその周辺ゾーン



仙台駅エリア ～東北の発展を牽引する仙台の顔～

東北の中枢となる商業・業務機能が集積し、東北の玄関口として広域的な交流を支えるエリア



- 凡例
- 商業・業務中心ゾーン
 - 商業・業務・居住ゾーン
 - 緑と交流・賑わい軸 (回遊軸)
 - アーケード (商業・賑わい軸)

※都市再生緊急整備地域については、今後拡大に向け検討

青葉通・一番町エリア ～賑わいに満ちた出会いの場～

交差する商業・賑わい軸を核とした質・機能を高め、地域に“にぎわい”と“であい”を生み出すエリア



立町・大町・肴町、本町エリア

ローカルコンテナズが集積し、各エリアを繋ぎ合わせているエリア



アーケードイメージ



今後の進め方

- 本市のこれまでのまちづくりの経過や都心の現状を踏まえ、現在検討を進めている新たな総合計画や都市計画マスタープランにおいて、今後目指すべき都心のビジョンや施策の方向性を示します。
- その一方で、都心における喫緊の課題や復興需要の終息を見据え迅速かつ的確に対応する必要があります。そのため、今回都心の将来イメージの方向性ととも、緊急的な対応として第1弾施策をお示しするものです。以降も都心の機能強化や魅力づくりにつながる施策がまとまり次第、順次公表していきます。
- プロジェクトの期間は、既に進められている市役所本庁舎建替等の完了時期、民間投資促進施策の一定の効果発現期間、総合計画や都市計画マスタープランの計画期間などを考慮し、2030年度までとします。

R元年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)	R12年度 (2030)
----------------	----------------	----------------	-----------------

第1弾施策

第2弾施策以降

今回公表

- ◆老朽建築物の建替えと企業立地の促進
 - ・「仙台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
- ◆市街地再開発事業の推進
- ◆附置を義務付ける駐車台数の緩和等
 - ・駐車場附置義務条例の改正
 - ・大店立地法における駐車台数の見直し
- ◆都市再生緊急整備地域の拡大へ向けた検討

- 企業のニーズ等も把握しながら、さらなる企業立地を促進する助成制度等を検討していきます。

人々が集い、生き生きと働き、楽しめるまちづくりに向けて、市民や地元企業をはじめとした様々な方々とともに、幅広い視点で今後の取り組みを検討し、進めていきます。

- 働きやすく、やりがいがある魅力的なビジネス環境を整え、若者を惹き付ける雇用の場づくりを進めます。
- 企業等と地元大学等の交流を進め、イノベーションを生み出しながら、地元中小企業や産業の競争力を高めていきます。
- 意欲ある起業家が集い、チャレンジしながら新たなビジネスを生み出す環境を整えます。
- 市役所本庁舎の建替えや市民広場のあり方検討、定禅寺通の活性化などを通じて、市民一人ひとりのアクションをまちづくりの大きな対流につなげていきます。
- 美しく豊かな緑や、食、歴史、文化など、仙台ならではの魅力を五感で体感でき、何度でも訪れたいくなるまちづくりを進めます。
- 高齢者や子育て世代など、あらゆる年代の方々が憩い楽しめる、滞在したくなる、多彩な魅力を都心全体にちりばめていきます。
- 地下鉄やバス、自転車、そして歩きなど誰もが様々な手段で快適に移動し、まちなかをめぐることができるような交通環境を整えます。

考え方を反映

- 市民をはじめとした多様な主体の意見を取り入れながら、都心の将来像、まちづくりの方向性を描いていきます。
- 都心再構築へ向けた有効な施策を多方面から検討していきます。

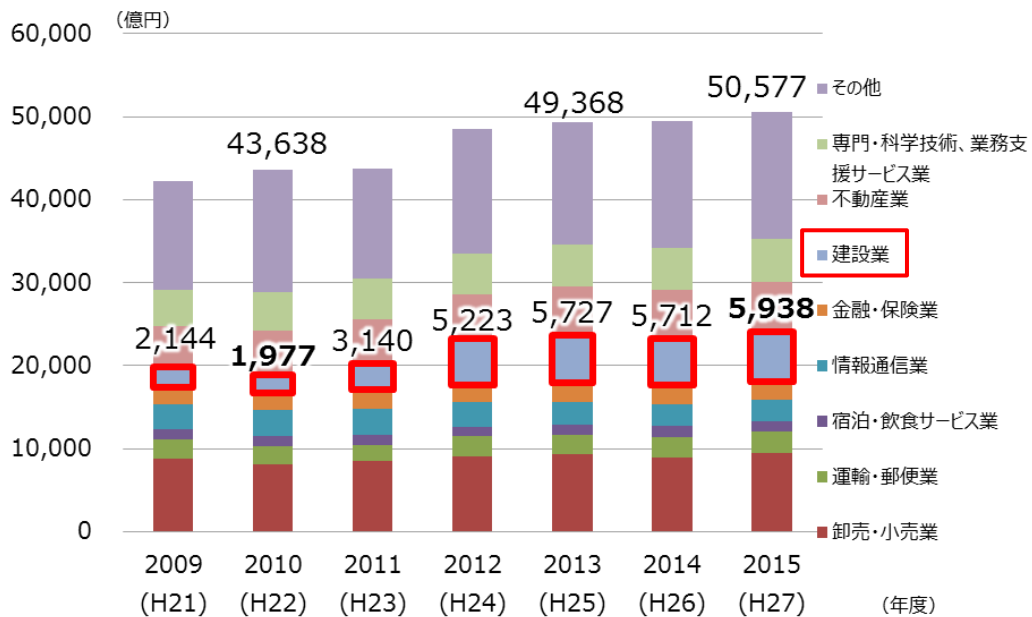
新総合計画・都市計画マスタープラン
(計画期間 2021～2030年度)

<参考> 都心の現状

1 市内総生産の状況

- 近年、市内GDPは5兆円を超えており、震災前と比べて約7千億円の増加が見られますが、主な増加要因は復興需要としての建設業の伸び(H27-H22:約4千億円)となっています。
- 市内総生産を押し上げている復興需要は終息しつつあります。

— 本市の主な経済活動別市内総生産の推移 —

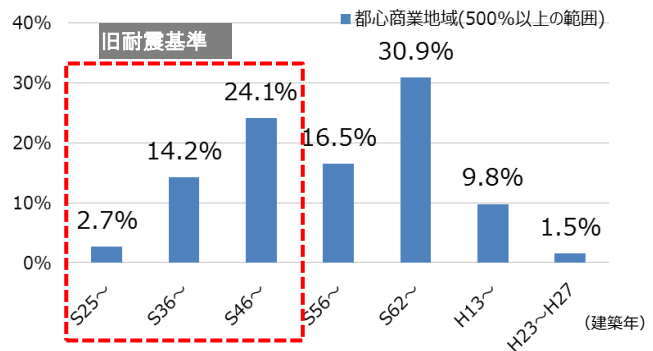


出典：平成 27 年度仙台市の市民経済計算(平成 29 年度推計)(市民局)

2 建築物の老朽化の進行

- 都心における 30 年以上経過した建築物は 61% (そのうち、業務系は 59%、商業系は 68%) となっています。
- 旧耐震基準(S56以前)のオフィスビルは 41% もあり、更新が進んでいません。

— オフィスビルの建築年次分布 —

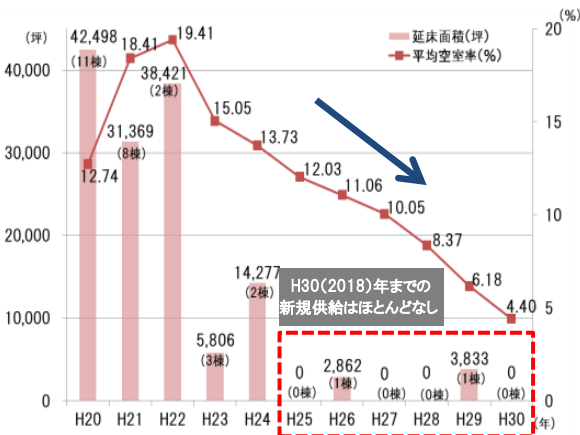


出典：都市整備局資料

3 オフィス供給量と企業進出の状況

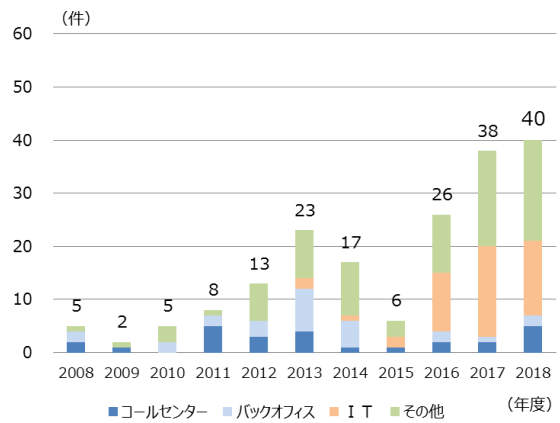
- オフィス入居型の 都市型産業の立地や既存テナントの拡張・移転などにより、空室率は改善してきています。(H30(2018)年 12 月時点の平均空室率:4.40%—三鬼商事HP—)
- 今後も ICT 関連企業や次世代放射光施設整備に伴う研究開発拠点などの集積によるオフィス需要が見込まれますが、近年、オフィスの新規供給はほとんどなく、進出企業数の伸びは頭打ちの状況です。

— 新築ビルの供給量と空室率の推移 —



出典: オフィスレポート 仙台 2018(三鬼商事)を仙台市で加工

— 企業誘致件数 —

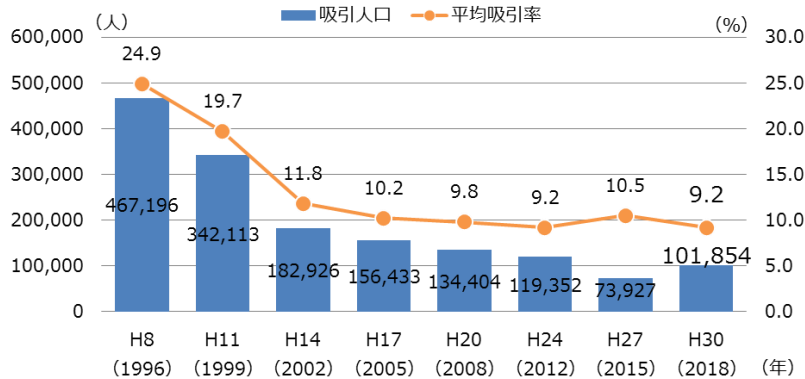


出典: 経済局資料

4 中心部（仙台駅前～一番町周辺）商圈の規模

- 地下鉄沿線や郊外地域への商業施設の立地が増加しており、また、電子商取引の市場規模が年々拡大していることなども相まって、中心部(仙台駅前から一番町周辺)の吸引人口が減少傾向にあるなど、中心部の商圈が縮小しています。

— 中心部商圈の吸引人口 —



出典: 宮城県の商圈(宮城県)

注: 吸引人口=商圈人口に買回品の購買先支持率を乗じて得た数値。 平均吸引率=吸引人口を商圈人口で除して得た数値。

5 仙台駅周辺へ人の流れが集中

- 仙台駅東西自由通路の拡幅や大型店の出店などにより仙台駅周辺の歩行者通行量が増加するなど、都心の中でも仙台駅周辺へ人の流れが集中しています。
- また、都心への来訪者は訪問箇所数が平均で2ヶ所未満となっています。

出典：2019年度仙台市中心部商店街の通行量調査結果(仙台市、仙台商工会議所)
 注：調査日時は2019年5月26日(日)9時～20時。天候は薄曇。通行量比は調査地点1を1.00とした場合の各地点の通行量比

－ 仙台市中心部商店街の歩行者通行量(休日) －

(単位：人/11h)

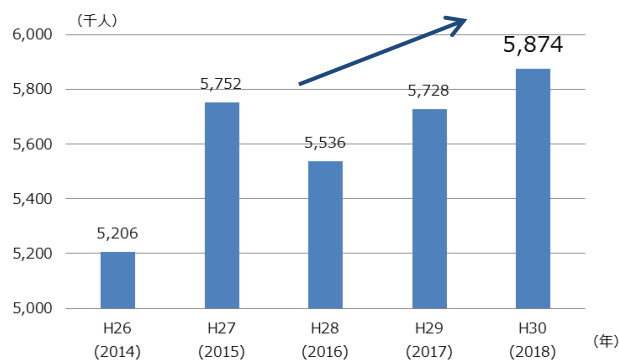
調査地点	地点名	H31通行量 (前年比)	通行量比
1	仙台駅・東西自由通路 (東口改札前)	69,535 (1.22)	1.00
2	ペDESTリアンデッキS-PAL前	58,158 (1.04)	0.84
3	松澤蒲鉾店前 (名掛丁)	60,619 (1.07)	0.87
4	三瀬不動尊・三原堂前 (クリスロード)	61,416 (0.96)	0.88
5	藤崎前 (おおまち)	48,871 (1.03)	0.70
6	京雅堂仙台一番町店前 (サンモール)	16,144 (1.02)	0.23
7	大井宝石店・フォーラス前 (一番町一番街)	43,696 (0.92)	0.63
8	カワイ・浅久前 (一番町四丁目)	33,616 (0.91)	0.48

仙台駅
周辺

6 宿泊者数の伸び

- MICE 誘致や個人旅行客の増加など、宿泊者数は増加してきています。
- また、全国的なインバウンド需要の高まりの中、外国人宿泊者数は伸びています。

－ 宿泊者数 －



出典：文化観光局資料