

4 都心地区における都市づくりの基本方針

基本方針1：多様な活動を創出する都市機能の集積促進

東北の中枢を担う本市において、経済活動や交流の中心である都心にふさわしい高次な都市機能の集積に取り組みます。

方針1-1 商業・業務

(都心機能強化ゾーン)

- 国際的なビジネス環境の形成に資する高機能オフィスや東北の中枢都市にふさわしい高次な業務機能を誘導するとともに、それらを支えアメニティを高めるため、商業・交流・宿泊機能を強化します。
- 世界からの来訪者、滞在者の活動拠点として、魅力ある商業機能や国際水準のハイグレードホテル等の集積を促進します。
- 産学官が連携し、仙台の発展を牽引するICT*関連企業や次世代放射光施設*関連企業等が集積した、国際ビジネス交流拠点の形成を推進します。
- 回遊性が高く魅力的な都市空間を形成するため、建築物の低層部へ賑わいを創出する商業・サービス機能の導入や、個性あふれる商業・飲食の集積を推進します。
- 都市機能の更新と高度利用を図るため、複数の権利者による一体開発を目指す地区における市街地再開発事業*を後押しし、新たな賑わいや活力を創出するエリアの実現に向けて支援を行います。
- 都市再生特別地区*や総合設計制度*などの手法を活用しながら、高機能オフィスなど都心の機能強化と市街地環境の改善に資する開発事業を促進します。
- 老朽建築物の建て替え時において、建て替え後の用途や具体的な賑わい創出に寄与する方策などを誘導します。



- 仙台駅周辺においては、東北の発展を牽引する仙台の顔にふさわしい、国際的な交流拠点となる新たな賑わいを創り出し、東北・仙台の魅力を発信する商業・業務施設等の立地や土地の高度利用を図ります。
- 仙台駅西側においては、東北を代表するビジネスエリアとして、高機能オフィスなど高次の業務機能の立地や、市内外で活躍する企業・人材の集積を図るとともに、新たなビジネスの創出を目指します。
- 仙台駅東側においては、賑わいや交流を生み出す商業・業務施設の立地を図ります。
- 青葉通・一番町周辺においては、東北を代表するビジネスエリアとして、高機能オフィスなど高次の業務機能の立地や、市内外で活躍する企業・人材の集積を図るとともに、新たなビジネスの創出を目指します。
- 青葉通・一番町周辺の商業・賑わい軸と交差する周辺エリアにおいては、新たな賑わいや交流を生み出す商業・業務施設の立地を図ります。
- 勾当台・定禅寺通周辺においては、ケヤキ並木のある街並みを生かし、賑わいや交流を生み出す商業・業務施設の立地を図ります。
- 「仙台市役所本庁舎建替基本計画」に基づき建て替えを推進するとともに、新本庁舎の低層部やその周辺を含む一体的な利活用に取り組んでいきます。
- 宮城野通周辺においては、仙台駅東側の地区全体の活性化を図るため、賑わいや潤い、文化性のある商業・業務機能の集積を図ります。
- 国分町周辺においては、ナイトタイムエコノミー^{*}の中心となるエリアとして、魅力ある食文化や娯楽・音楽などを楽しめる商業・飲食の集積を図ります。



(都心機能強化ゾーン 及び 商業・業務・居住ゾーン)

- 老朽建築物の建て替えを誘導しながら、企業ニーズに合った高機能なオフィスの整備を促進し、地域経済への波及効果が高い本社機能、研究開発拠点、ICT*関連企業等の誘致を推進します。
- 国内外の企業や大学、地元企業等との間の交流を促進し、イノベーション*を生み出す研究開発拠点や関連業種の集積を推進します。
- 大学や研究機関等と連携し、研究開発拠点や関連業種の立地促進を図るとともに、スタートアップ*企業を連続的に生み出すエコシステムの形成を加速させるため、スタートアップ拠点の形成を推進します。
- 老朽建築物の建て替えにあたっては、市街地再開発事業*や優良建築物等整備事業*の活用などを通じて、都心の機能強化に資する共同化事業を推進します。

方針1-2 居住**(商業・業務・居住ゾーン)**

- 中高層の集合住宅などによる都市型居住は、都市再生緊急整備地域*の外側において、商業・業務機能等の都市機能と調和したものとします。
- 居住機能が集まるエリアでは、働く場所や学ぶ場所へのアクセス性など利便性の高さを生かした生活環境の形成を図ります。

方針1-3 文化・交流・スポーツ**(都心機能強化ゾーン)**

- 東北各地との連携や、官民の多様な主体と連携し、グローバル企業やMICE*の誘致等、世界からの誘客を図り、国際的な交流や賑わいを生み出す都市空間の形成を図ります。

(都心機能強化ゾーン 及び 商業・業務・居住ゾーン)

- 仙台独自の歴史や文化などとの連携により観光資源を創生するとともに、国内外からの観光客のニーズに対応する都市機能の集積を推進します。
- 国内外からの来訪者の多様な活動や交流を支える文化・観光の情報発信機能の充実を図ります。
- 東北・仙台の多彩な文化等を体験し交流する空間の創出に取り組みます。
- 都心地区において、文化や交流に資する施設の将来的なあり方や活用方法について、立地条件や施設の特性を考慮した検討を行います。
- 都心地区とその周辺文化・スポーツ交流機能などを活用し、広域的な交流人口の拡大や賑わいの創出を推進します。

基本方針2：賑わい創出に向けた都心交通環境の再構築

居心地が良く歩きたくなる歩行者空間の創出や、公共交通・自転車などを利用した快適な移動環境の整備、仙台駅周辺の交通結節機能※の強化など、都心交通環境の再構築を推進します。

方針2-1 都心の回遊性の向上に資する交通環境づくり

- 都心の賑わいを向上させるため、沿道の土地利用や、都心における各種交通機能の確保、街路樹が形成する緑陰等を考慮した歩行者空間を創出し、居心地が良く巡り歩きたくなるようなウォークアブル*な都市空間の形成を推進します。
- 道路や公園において、滞在性や回遊性を向上させる空間づくりに関するデザイン検討や社会実験などを実施するとともに、まちなかウォークアブルに資する改修や再構成を実施します。
- 民間事業者による公共空間と一体的に人々の滞在快適性を向上させる空間整備やイベントなどの事業の実施を支援します。また、まちづくり活動に取り組む民間事業者などによる、道路や公園の占用特例制度の活用を促進します。
- 青葉通や定禅寺通、宮城野通等において、都心の賑わいや回遊性を向上させるため、道路空間の利活用や再構成に取り組みます。
- 勾当台・定禅寺通エリアの魅力を生み出し、都心全体の回遊性を高めるため、自動車交通等に及ぼす影響や定禅寺通活性化検討会での議論等を踏まえた定禅寺通の道路空間の再構成を検討するとともに、公共空間・公共施設の利活用など官民連携によるエリアの活性化の取り組みを推進します。



- 市役所本庁舎建て替えに関連して、勾当台公園市民広場やその周辺を一体的に捉えた市民広場周辺地区において、周辺道路を活用した賑わいの創出を検討します。
- 宮城野通周辺については、地域のまちづくり団体等と連携しながら、宮城野通の特色や新技術を生かした道路空間の利活用を推進します。
- 国内外の来訪者の回遊性向上を図るため、多言語による案内サインや、デジタルサイネージ*、Wi-Fi環境の整備などの導入を推進するとともに、MaaS*の構築を進めます。
- 路線バスの運行ルート工夫など、公共交通を利用した都心の回遊のあり方について検討します。
- 利用者への浸透が進むコミュニティサイクル*について、今後、利用者ニーズを踏まえたポート配置や高密度化のほか、MaaSによる各種交通手段やまちのアクティビティとの連携による、都市内移動の利便性向上を図ります。
- 都心に隣接し、歴史文化資源や国際催事場などを有する青葉山周辺と、西公園も含めたエリアにおける、新技術の活用等による回遊性向上について検討します。



方針 2-2 多様な活動を支える都心の交通環境づくり

- 東北・仙台の玄関口である仙台駅周辺において、高速バス等の乗り継ぎ利便性や快適性、定時性の向上などに資する交通結節機能^{*}の強化を図ります。
- 誰もが分かりやすく、利用しやすい公共交通を目指し、バス待ち環境整備や案内誘導の改善、バス車両低床化などのバリアフリー化等を進め、公共交通の利用環境の改善を図るとともに、公共交通利用への転換を促す施策（せんだいスマート^{*}）に引き続き取り組みます。
- 道路のバリアフリー化や自転車通行空間の整備等、歩行者や自転車等が安全で快適に移動できる空間の形成に取り組みます。
- 都心における駐車場の整備状況を踏まえ、駐車施設のあり方について検討します。
- 路上駐車対策や適切な荷捌き施設の確保など、道路交通の安全性と円滑性の確保に努めます。
- 交流人口のさらなる拡大に向け、観光施策と連携しながら、観光客等来訪者の二次交通^{*}など地区内の交通環境の充実を図ります。
- 公共建築物の建て替えや民間による市街地再開発事業^{*}等の土地利用の転換と合わせて、交通及びその関連施設も一体となった地区内の交通環境整備を推進します。
- 自動運転やグリーンスローモビリティ（GSM）^{*}など、新技術や新たなモビリティの導入に向けた実証実験を行い、円滑で快適な移動環境の確保に向けて検討します。

基本方針3：魅力あふれる都市空間の形成と活用

魅力あふれる居心地の良い都市空間を形成するため、建築やリノベーション[※]等に伴って創出されるオープンスペース[※]などの質の向上に向けた取り組みを推進するとともに、地域資源を活用した賑わいづくりや地域課題の解決に向けたエリアマネジメント[※]等による地域主体の取り組みを支援します。

方針3-1 杜の都の魅力あふれる都市空間の形成

- ゆとりある居心地の良い空間を形成するため、商業・業務機能を有する建築物の整備・更新に合わせ、立地特性に応じた質の高いオープンスペースの創出や、敷地周辺の無電柱化[※]を促進します。
- 青葉通の仙台駅前エリアについて、自動車や路線バス等、各種車両の通行機能に及ぼす影響を考慮した上で、沿道の民間開発とも相互に連動しながら、地元のまちづくり団体や交通関係者と共に官民検討協議会において、道路空間の再構成（広場化やトランジットモール[※]化）や利活用について検討します。
- 定禅寺通活性化事業や市役所本庁舎建て替え事業、勾当台公園再整備事業など関連する事業との一体性を確保しながら、公共空間・公共施設や民間施設との一体性や連続性を向上させ、勾当台・定禅寺通エリアの個性を生かした都市空間の形成やエリアマネジメントの導入等について検討します。
- 市役所本庁舎建て替え事業や定禅寺通活性化事業など関連する事業が周辺で進む勾当台公園について、都心の日常的な賑わいや交流を創出するための再整備を進めます。
- 西公園について、緑の持つ多様な機能を最大限活用するとともに、定禅寺通活性化事業など都心におけるまちづくり全体を見据えた再整備を推進します。



- 既存建築物のリノベーション*による低層階のオープン化や新たなローカルコンテンツの創出を推進します。
- 駐車場附置義務条例や景観地区*の基準等に基づき、都心部における駐車場や駐車場出入口が適正に整備・配置されるように事業者と連携しながら取り組み、まちなかに多様な人々が集い、交流する、居心地が良く歩きたくなる空間の形成と魅力的なまちづくりを推進します。

方針3-2 賑わいと交流を生む都市空間の利活用

- 中心部商店街の更なる活性化に向け、商店街への来街を促進するイベントを行うとともに、定禅寺通や青葉通、肴町公園などにおける、公共空間や様々な地域資源を生かしたエリアマネジメント*等のまちづくりの取り組みと連携しながら、新たな魅力の創出や回遊性の向上を図ります。
- Park-PFIの活用などPPP/PFI事業の推進等により、公園資源を有効に活用し、公園の魅力を向上させるとともに、都市の魅力向上を図ります。
- 子どもたちが様々な遊びに触れることができるよう、都市公園等の既存施設を活用した環境づくりを進めます。



基本方針4：杜の都の緑豊かな都市空間の形成と活用

街路樹の適正な維持管理や公園整備と利活用を進めるとともに、建築敷地内での質の高い緑化を推進することで、グリーンインフラ*としての緑の多機能性を生かした都市空間の形成と活用を図ります。

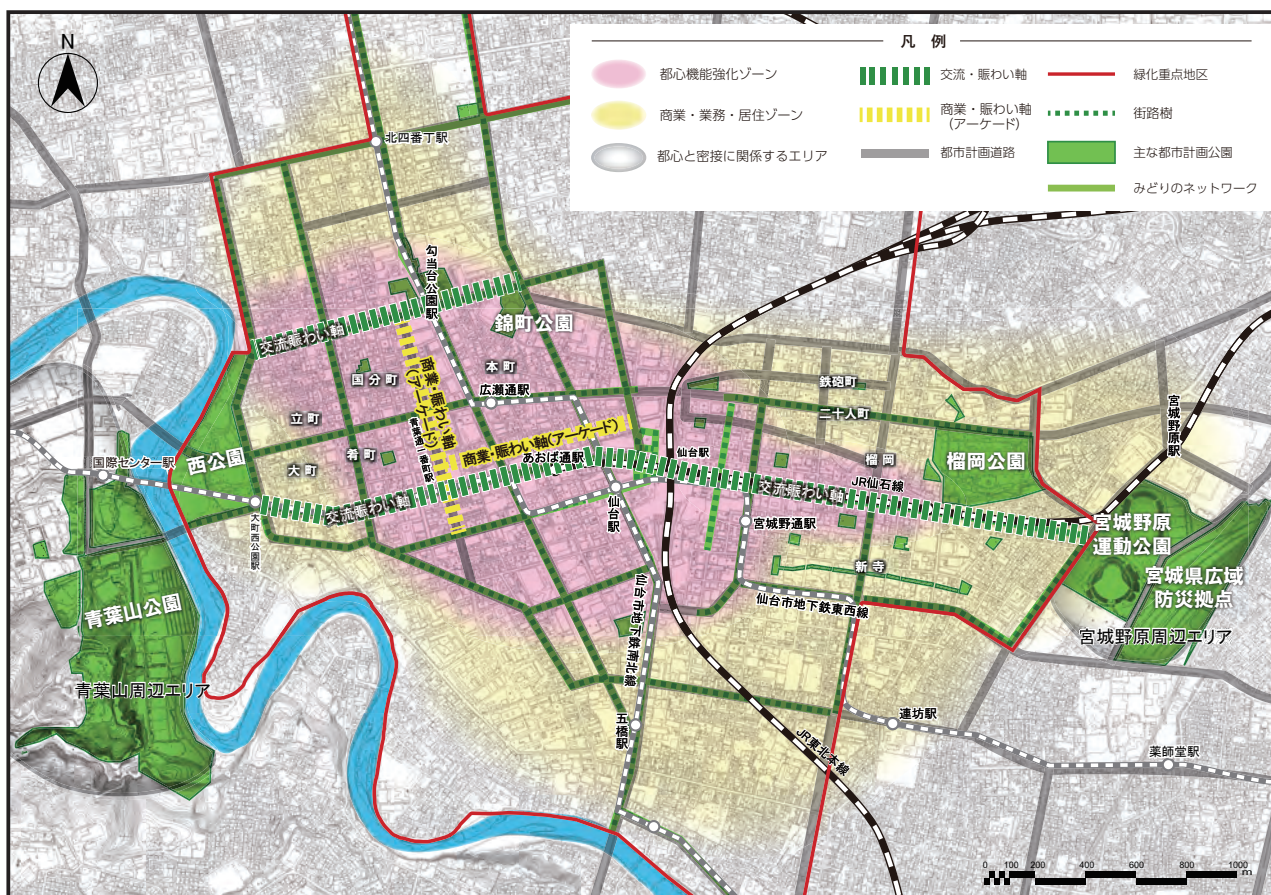
方針4-1 杜の都にふさわしい都心の緑あふれる都市空間の形成と利活用

- 緑の多機能性を生かした「杜の都」にふさわしい緑の空間を創出し、賑わいや憩い、安らぎを生み出す豊かな都市空間の形成を推進します。
- 誰もが身近に緑とふれあい人々が集う勾当台公園や、西公園、榴岡公園など、緑の拠点となる公園の利活用を推進します。
- 公共施設や街路等の公共空間における質の高い緑化を進めるなど、緑の持つ多機能性を生かしたグリーンインフラによるまちづくりを進めます。
- 市民や来訪者が集い、楽しみ、活動の場となる緑の空間の形成を図るとともに、その積極的な活用を支援していきます。



- 「杜の都」の価値や魅力の向上を図るため、青葉通や定禅寺通のケヤキ並木などの保全や、拠点となる公園の整備、公共施設などの建築敷地内の質の高い緑化を推進するなど、みどりの回廊づくり*を推進します。
- 仙台都心部緑化重点地区*内において、主要な街路樹を軸としたみどりのネットワークを形成するとともに、緑化助成制度の活用による市街地の緑化を推進します。
- 各エリアの賑わいを生み出し、回遊を促すため、青葉通や定禅寺通、青葉山周辺も含めた都心部の緑豊かな環境を利活用して、緑陰を提供する快適な歩行空間や滞留空間の整備に取り組みます。
- 建築敷地内での質の高い緑化空間を創出するため、建築物等緑化ガイドラインの運用により、景観形成や防災・減災、憩いの場などとして機能する緑地の整備を促進します。

都心地区における緑化重点地区



方針4-2 杜の都にふさわしい都心の水辺の形成と保全

- 「杜の都」のシンボルであり、市民の誇りである広瀬川の景観や自然環境等を次世代に引き継いでいくため、市民の主体的な参画を得ながら清流を保全していくとともに、新たな魅力の創出を図ります。
- 市民協働により、広瀬川に関わる市民や活動団体等と魅力ある親水空間の創出に取り組みます。

方針4-3 杜の都の良好な都市景観の形成

- 仙台の発祥となった旧城下町の区域を景観計画における景観重点区域^{*}と定め、地域特性に応じたよりきめ細やかな景観形成を推進します。
- 青葉通、定禅寺通、宮城野通のシンボルロードにおいては、景観地区^{*}、地区計画^{*}、広告物モデル地区^{*}の3つのまちづくりルールに基づき、適切な建築物や屋外広告物等の誘導を行い、さらなる良好な景観形成を図ります。
- 景観計画や広瀬川の清流を守る条例に基づき、建築物等の行為の届出や許可制度により、良好な景観の形成と保全を図ります。
- 屋外広告物については、屋外広告物条例に基づいて、魅力的な都市空間の形成を図ります。
- 城下町以来受け継いできた佇まいを都市の文化として尊重し、個性と伝統のある「杜の都」として風情ある景観の醸成を推進します。

方針4-4 環境負荷の小さい都市空間の形成

- 公共施設の整備・改修にあたっては、建物の断熱性能を高めるとともに、再生可能エネルギー^{*}や最新の省エネルギー・高効率設備等の積極的な導入に取り組みます。
- 民間建築物の建て替え・改修にあたっては、ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング(ZEB)^{*}やグリーンビルディング^{*}等の環境性能の高い建築物の普及促進を図ります。
- 脱炭素社会の構築に向けて、エネルギー効率の高い市街地整備や、環境に配慮した建築物、先進的なエネルギーマネジメントシステム等の導入を推進します。
- 都心部における建築物の新築や建て替えの機会を捉え、「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」等により、グリーンビルディング等の環境にやさしい建築物の整備を促進します。

基本方針5：都心にふさわしい安全・安心な都市空間の形成

建築物の新築や既存建築物の改修・更新を契機として耐震化を促進するとともに、浸水対策事業やバリアフリー化・無電柱化*などを推進します。

方針5-1 都市施設などの防災・減災機能の強化

- 地域防災計画と連携しながら、今後発生しうる自然災害を想定し、東日本大震災*の経験や教訓を生かした、より実効性の高い防災体制の構築など、災害に強い都市づくりを推進します。
- 都市の防災性の向上を図るため、緊急輸送道路*等の無電柱化を推進します。
- 避難場所や救援活動拠点などの機能を有している公園・緑地などのオープンスペース*整備や、広域避難場所に指定されている大規模公園において防災機能を確保します。
- 鉄道駅周辺での新たな施設整備に当たっては、避難場所の確保など必要な防災機能の強化について検討します。
- 仙台駅周辺における大規模災害発生時の混乱を防ぐため、一斉帰宅抑制の啓発や一時的な滞在場所の確保・運営支援など帰宅困難者対策を推進します。
- 浸水リスクの高い地区については、優先的に雨水排水施設の整備を進めるとともに、土のう配布や止水板設置補助などソフト対策を合わせた総合的な対策に取り組みます。
- 東北の玄関口であり、本市の中心として高度な都市機能が集積する仙台駅周辺における浸水被害の軽減を図るため、西口地区では雨水幹線などの整備を行い、東口地区では、浸水対策に係る計画策定・設計及び雨水幹線などの整備を行います。
- 公共施設における雨水流出抑制施設の設置を行うとともに、民間施設における雨水流出抑制施設の普及拡大に取り組み、都市における保水力の向上や雨水流出量の抑制を推進します。

方針5-2 建築物の防災・減災対策

- 公共建築物の整備に当たっては、災害時においても建築物の安全性が確保され継続使用ができるよう耐震性能の強化を推進します。
- 民間建築物について、耐震診断や耐震改修の促進を図るなどの取り組みにより、耐震化を推進します。
- 地震時の通行を確保するため、緊急輸送道路のうち、高規格幹線道路等と市内の主要な防災拠点間を結ぶネットワークを形成する道路の沿道建築物の所有者に対し、耐震化に向けた啓発に取り組みます。
- 老朽化した木造住宅が密集している市街地などにおいては、建築物の建て替えに合わせた狹隘道路の改善などにより、防災性の向上と居住環境の改善を推進します。

方針5-3 安心して暮らせる都市空間の形成

- 公共施設の新設に当たっては、高齢者や障害者などを含めたすべての利用者が使いやすいようユニバーサルデザイン^{*}を採用するとともに、大規模改修にあわせてバリアフリー化を推進します。
- ひとにやさしいまちづくり条例等に基づき、民間施設の新設や改修に当たっても、出入り口や階段、エレベーター設備などについて、ユニバーサルデザインの採用やバリアフリー化を推進します。
- 防災性の向上や安全で快適な歩行者空間の確保、都市景観の向上や観光振興などを図るため、関係事業者と目的を共有しながら道路の無電柱化^{*}を推進します。