

2章

本市の都市現状の分析・整理

- 2.1 都市現状の把握・分析
- 2.2 人口
- 2.3 土地利用・都市機能
- 2.4 都市交通
- 2.5 経済・財政
- 2.6 災害の危険性
- 2.7 都市現状の整理
- 2.8 基本とする都市構造と土地利用
- 2.9 都市構造を踏まえた土地利用の考え方

2.1 都市現状の把握・分析

2.1.1 都市現状の把握・分析の必要性

本計画の策定にあたっては、具体的な誘導区域や誘導施策の検討に先立ち、都市をとりまく現状や将来動向の推計に関する把握・分析を行った上で、解決すべき課題などを抽出することが重要です。

2.1.2 都市現状の把握・分析に用いる客観的データ

都市現状の把握・分析は、人口、土地利用・都市機能^{*}、都市交通、経済・財政、災害の危険性の分野について行います。また、各分野の分析には次表に示す客観的データを用います。

表 2-1 都市現状の把握・分析に用いるデータ

分野	項目	データ出典
人口	総人口・年齢階層別人口の推移	1980（昭和 55）年～2020（令和 2）年の国勢調査*
	現況人口の分布	2015（平成 27）年国勢調査 4 次メッシュ
	将来人口の分布	2040（令和 22）年における 500m メッシュ別将来推計「日本の将来推計人口（平成 30 年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）
土地利用・都市機能*	土地利用状況	国土数値情報*土地利用細分メッシュデータ（2016（平成 28）年）
	都市的土地利用の推移	国土数値情報土地利用細分メッシュデータ（2016（平成 28）年、2006（平成 18）年、1997（平成 9）年）
	商業機能の分布	全国大型小売店総覧 2021 年版（東洋経済新報社）、NTT ハローページ電子電話帳データ 2022 年 4 月（株式会社アインツ）、仙台市 HP 大規模小売店舗立地法に基づく届出の状況（2022（令和 4）年 8 月時点）
	医療機能の分布	仙台市病院名簿（2022（令和 4）年 4 月）、仙台市診療所名簿（2022（令和 4）年 4 月）
	子育て機能の分布	せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和 4）年 8 月）
	福祉機能の分布	せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和 4）年 8 月）、宮城県訪問介護ステーション連絡協議会 HP（2022（令和 4）年 8 月時点）
	行政機能の分布	せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和 4）年 8 月）
都市交通	文化機能の分布	仙台市および各施設公式 HP（2022（令和 4）年 8 月時点）、せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和 4）年 8 月）
	交通手段分担率	せんだい都市交通プラン（2021（令和 3）年）
	公共交通の分担率	せんだい都市交通プラン（2021（令和 3）年）
	公共交通ネットワーク	国土数値情報バスルート（2012（平成 24）年）、仙台市交通局時刻表（2018（平成 30）年）、宮城交通時刻表（2019（令和元）年）
	公共交通の利用者数	仙台市統計書 交通・運輸・通信（2021（令和 3）年）
	地下鉄沿線地域の交通	せんだい都市交通プラン（2021（令和 3）年）
経済・財政	JR 沿線の交通	せんだい都市交通プラン（2021（令和 3）年）
	事業所数分布	2016（平成 28）年経済センサス活動調査
	都市再生緊急整備地域*内の事業所数の変化	2016（平成 28）年経済センサス活動調査 2009（平成 21）年経済センサス基礎調査
災害の危険性	財政状況	仙台市公共施設総合マネジメントプラン（2019（平成 31）年 3 月）
	大規模自然災害	国土交通白書*2021

2.1.3 本計画における都市分析の視点

本計画において都市現状の把握・分析を行うための視点を整理します。

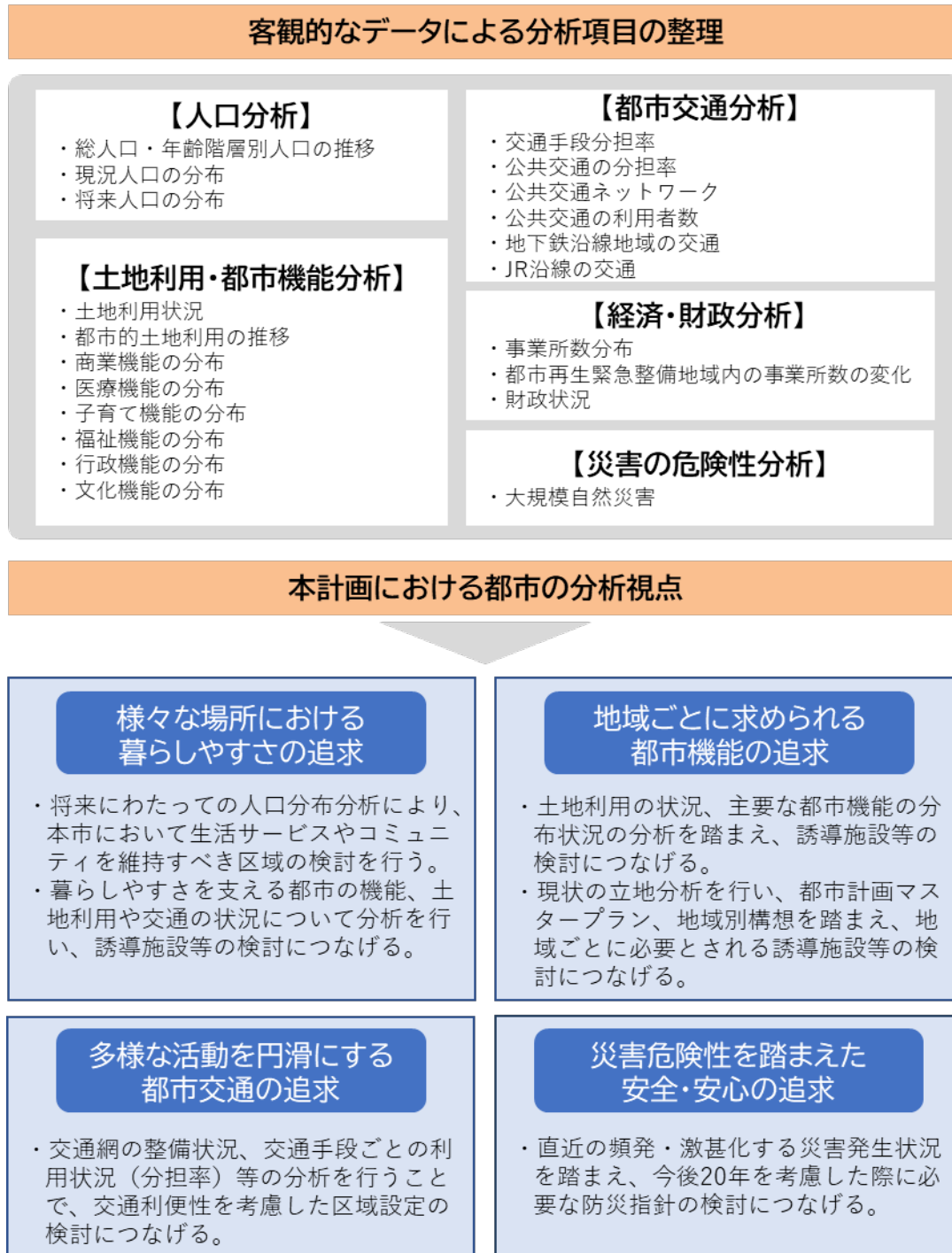


図 2-1 都市現状の把握・分析の視点

1章
2章
3章
4章
5章
6章
7章
参考資料

2.2 人口

2.2.1 総人口の推移・高齢者の人口割合

国土交通省の「都市計画運用指針[※]」を踏まえ、国立社会保障・人口問題研究所が公表する将来推計人口の値を採用することとします。

本市の人口は、2020（令和2）年現在で約109.7万人であり増加傾向を維持していますが、今後は減少傾向となることが想定されており、約20年後の2040（令和22）年においては100万人を割り込むと推計されています。

年齢構成比については、65歳以上の高齢者の人口割合は一定して増加傾向にあり、本計画の計画期間である約20年後においては、約37%という高い状況となることが見込まれています。

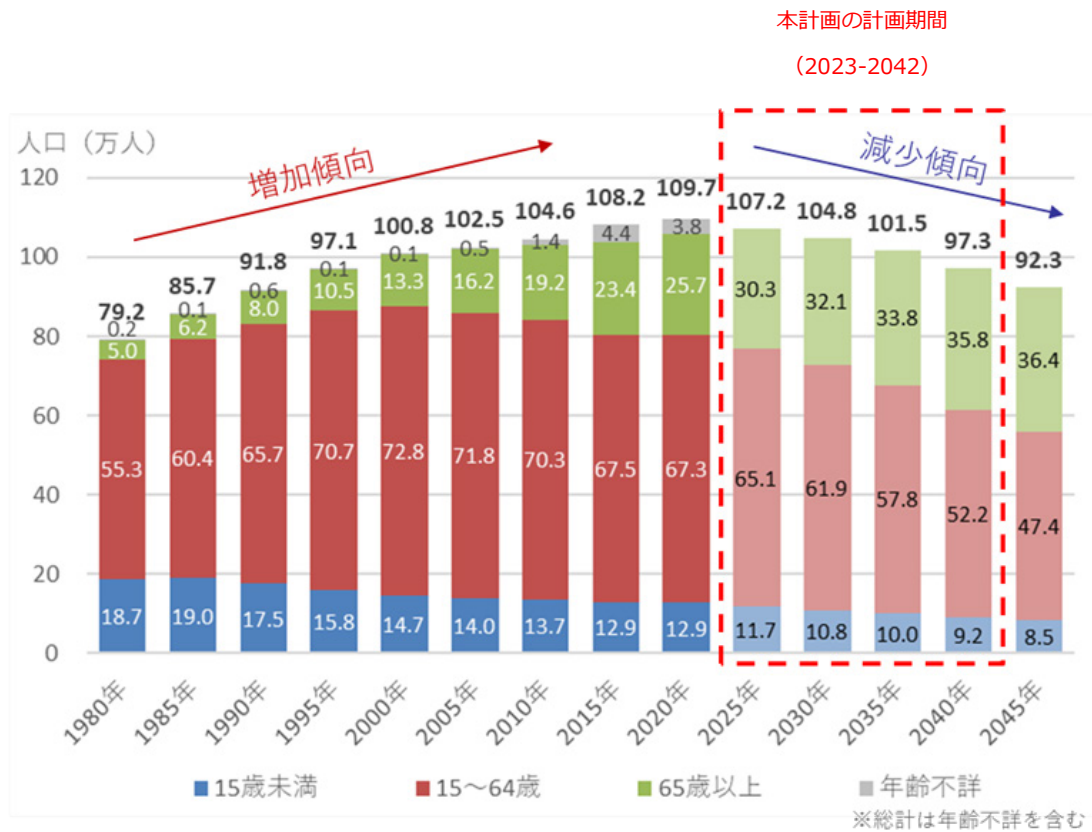


図 2-2 年齢階層別の人口の推移

出典：1980（昭和55）年～2020（令和2）年：当該年の国勢調査、
2025（令和7）年～2045（令和27）年：「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

年齢別人口構成図（人口ピラミッド）を見ても、2015（平成 27）年時点において約 23 万人だった 65 歳以上の高齢者が 2040（令和 22）年には約 36 万人と、1.5 倍を超える人数となることが見込まれています。

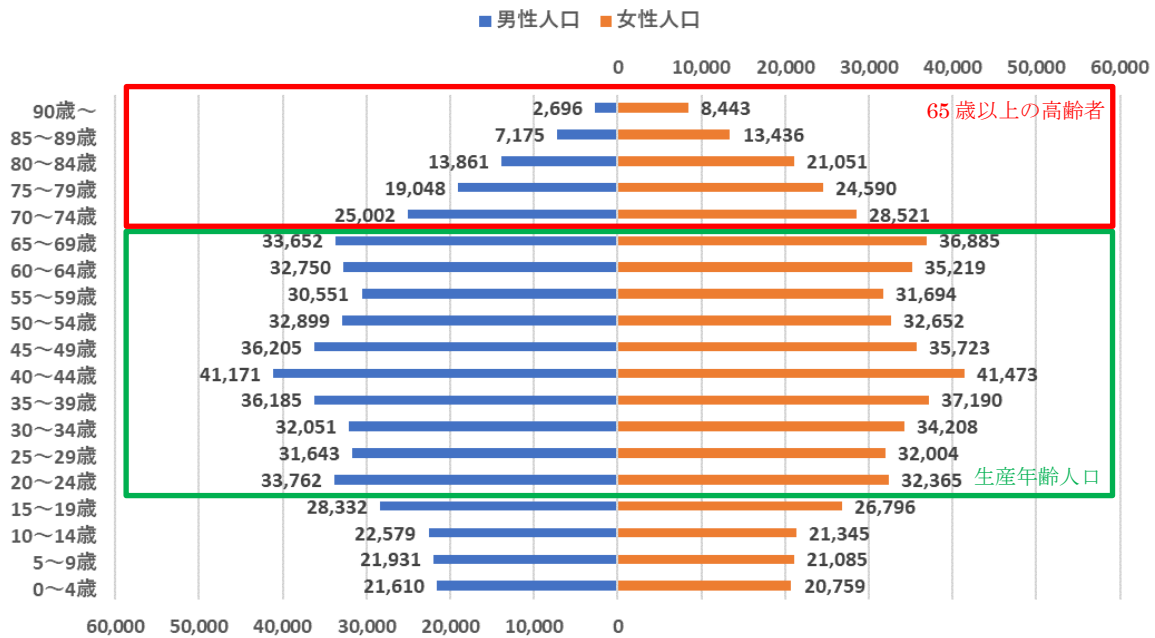


図 2-3 2015（平成 27）年における年齢別人口構成図

出典：2015（平成 27）年国勢調査を基に作成

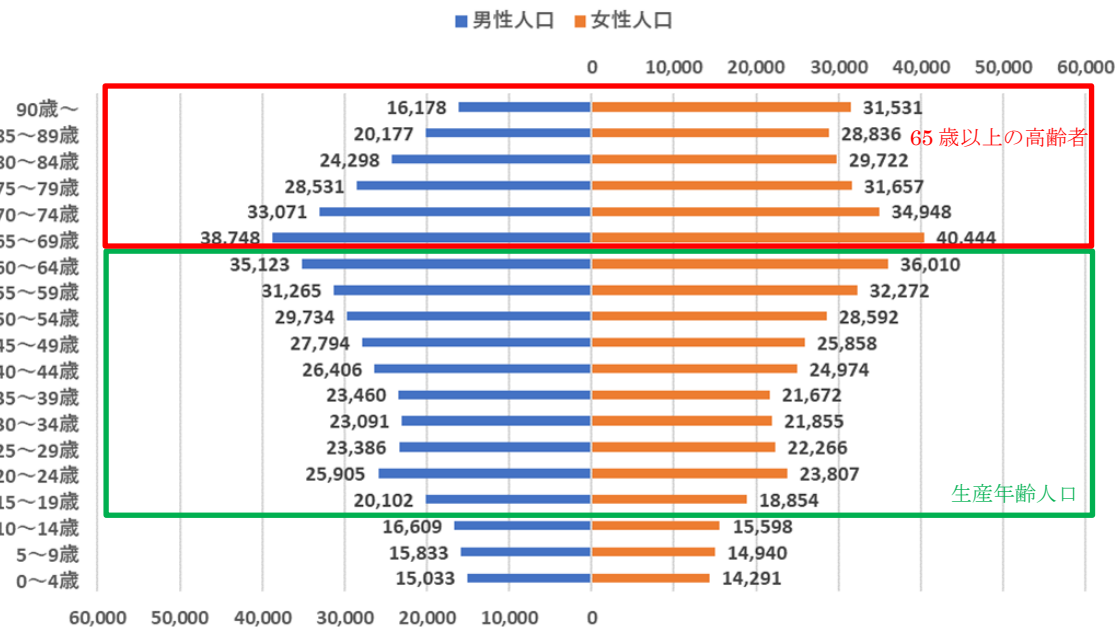


図 2-4 2040（令和 22）年における年齢別人口構成図

出典：「日本の将来推計人口（平成 30 年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

2.2.2 人口の分布

2015（平成27）年時点では、市街化区域[※]内において大半が既成市街地の基準である40人/ha以上のエリアであり、特に鉄道沿線では、住宅用地の基準となる60人/ha以上のエリアが多く分布しています。

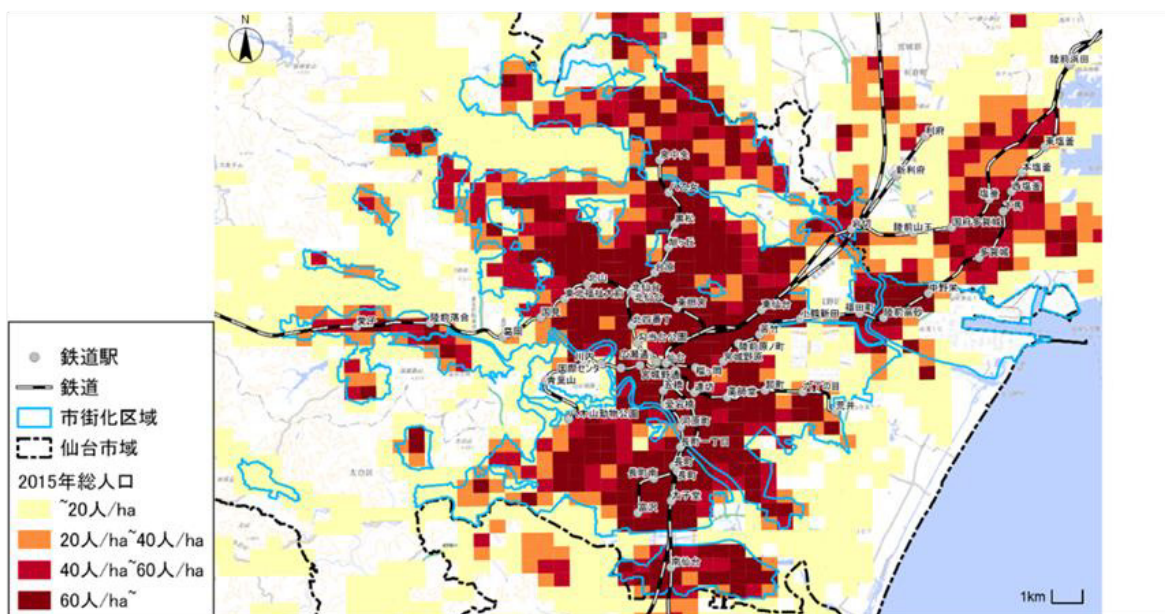


図 2-5 2015（平成27）年における人口分布

出典：2015（平成27）年国勢調査を基に作成

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

本計画の計画終了期間の直近となる2040（令和22）年では、都心に近い地下鉄南北線沿線などの区域において、住宅用地の基準となる60人/ha以上を維持するエリアが広がっており、市街化区域[※]内においても、既成市街地の基準である40人/ha以上を維持しています。

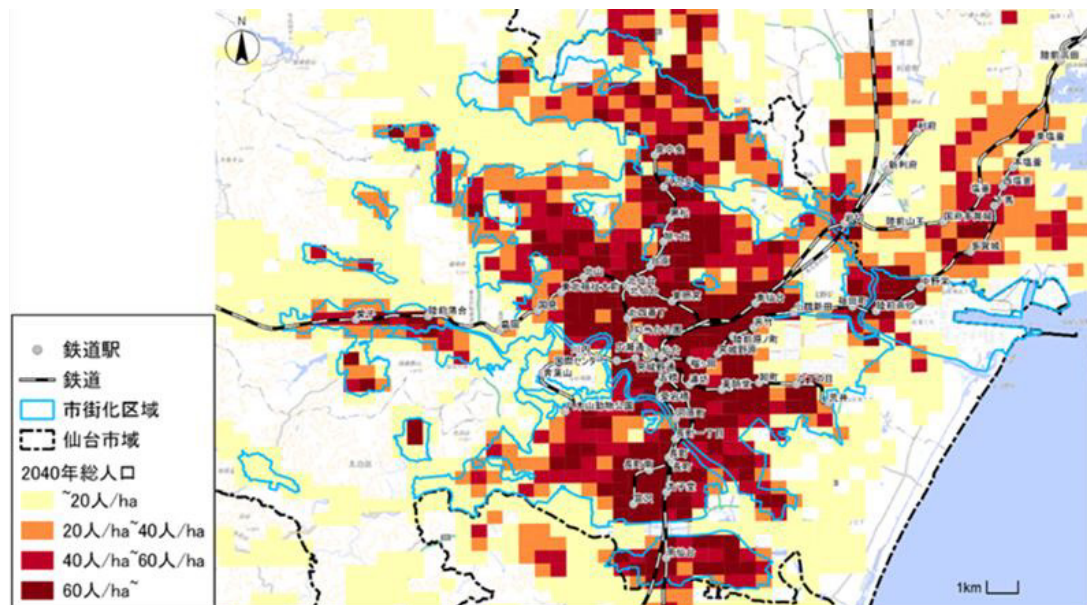


図 2-6 2040（令和22）年における人口分布

出典：「日本の将来推計人口（平成30年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）を基に作成

2.2.3 人口の現状分析を踏まえた整理

- ・総人口は今後緩やかな減少傾向となり、高齢化率は上昇傾向が続いていくため、人口減少下、また高齢化が進んだ中であっても誰もが安心して暮らせる居住環境の維持及び都市機能^{*}の集約が必要。
- ・人口の分布状況は、計画期間にわたり市街化区域^{*}全体で一定程度維持される状況にあることから、現状の市街化区域内における居住環境が持続可能となるよう、人口推移や他の分析結果（土地利用現況や都市機能の立地状況等）を踏まえて居住誘導区域を検討することが必要。

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

参考資料

2.3 土地利用・都市機能

2.3.1 土地利用現況

市街化区域*内は大半が建物用地となっており、面的に大きな範囲で活用されていない土地は比較的小さい状況にあります。

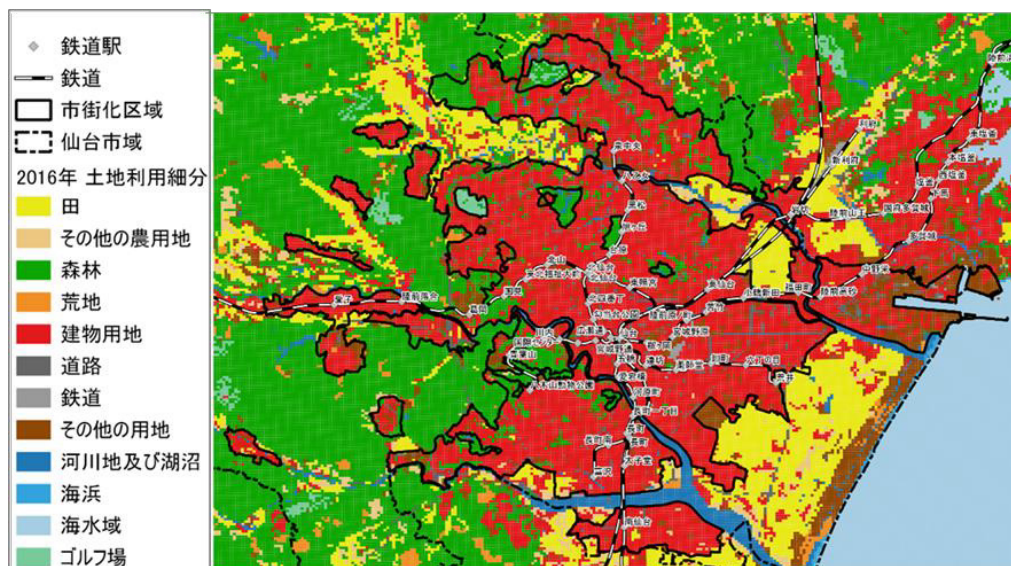


図 2-7 100m メッシュ別の土地利用の状況

出典：国土数値情報（土地利用細分メッシュデータ、2016（平成 28）年）

市街化区域内における土地利用の経年変化を見ると、1997（平成 9）年から 2006（平成 18）年においては建物用地が増加、非都市的土地利用が減少しています。2006（平成 18）年から 2016（平成 28）年においては、特別緑地保全地区*や特別環境保全区域*といった景観、環境の保全区域を含め、土地利用の傾向はほぼ変化がないことから、1999（平成 11）年に策定した「都市計画の方針」による機能集約型の都市づくりの効果が一定程度表れていることが確認できます。

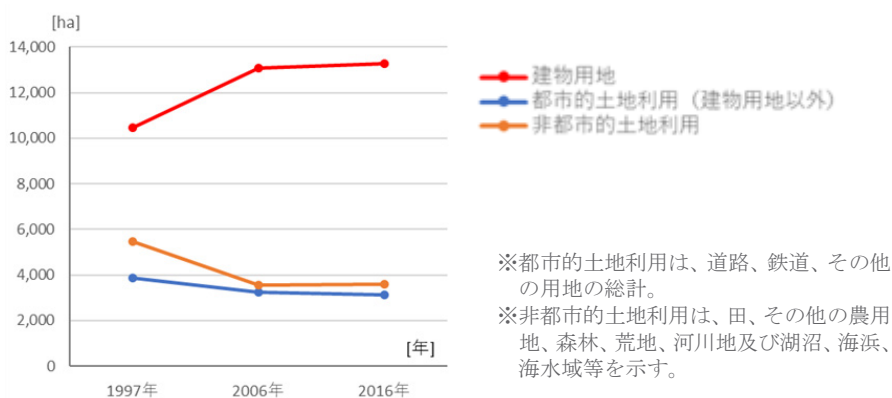


図 2-8 市街化区域内における 1997（平成 9）年から 2016（平成 28）年までの土地利用の経年変化

出典：国土数値情報（土地利用細分メッシュデータ、2016（平成 28）年）

2.3.2 主要な都市機能の立地状況

市街化区域※における主要な都市機能※の立地状況を把握し、各種施設の立地特性、分布等について分析します。

1) 商業機能

大規模商業施設については都心に集積、規模が大きなスーパーマーケットは鉄道沿線を中心に立地、スーパーマーケット、大規模ドラッグストアについては市街化区域全域に分布が見られます。

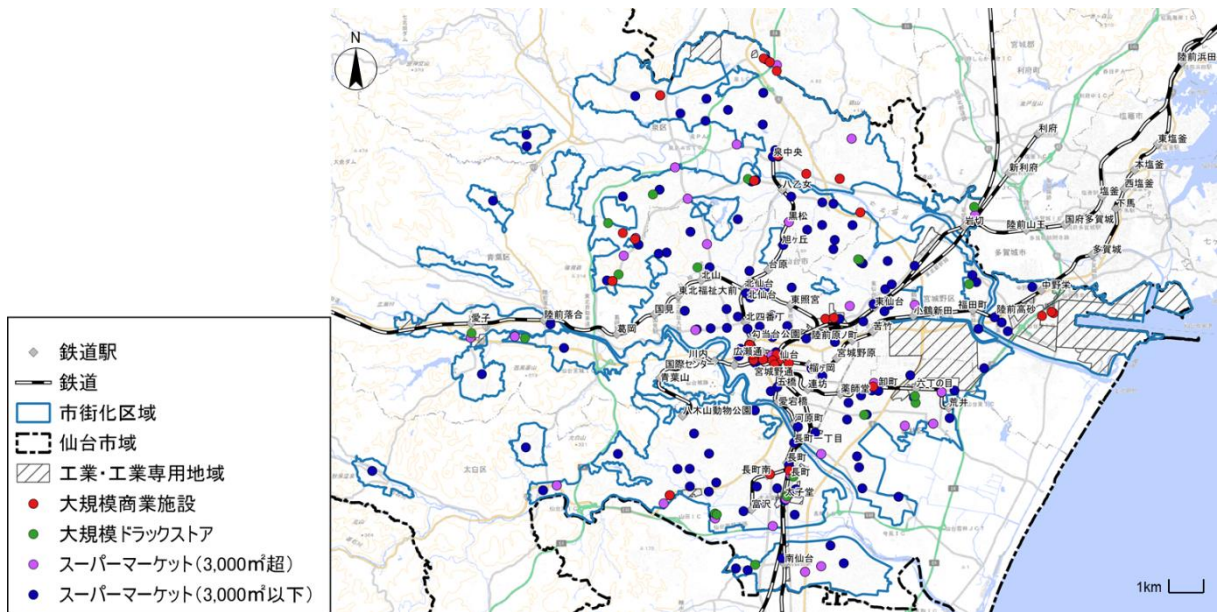


図 2-9 市街化区域内における商業機能の分布

出典：【大規模商業施設・大規模ドラッグストア】全国大型小売店総覧 2021年版（東洋経済新報社）および
 仙台市 HP 大規模小売店舗立地法に基づく届出の状況（2022（令和4）年8月時点）
 【スーパーマーケット】全国大型小売店総覧 2021年版（東洋経済新報社）、
 NTT ハローページ電子電話帳データ 2022年4月（株式会社アインツ）および
 仙台市 HP 大規模小売店舗立地法に基づく届出の状況（2022（令和4）年8月時点）

※大規模ドラッグストアとは、全国大型小売店総覧において、業態が「専門店」かつ主要品目に「医薬品・化粧品」が掲載されているものを示す。

2) 医療機能

病床 100 床以上の規模の大きな病院は市内に点在しています。一方、病院 100 床未満の病院や診療所は市街化区域^{*}の広い範囲に分布しており、特に都心エリア、泉中央、長町への集積が見られます。

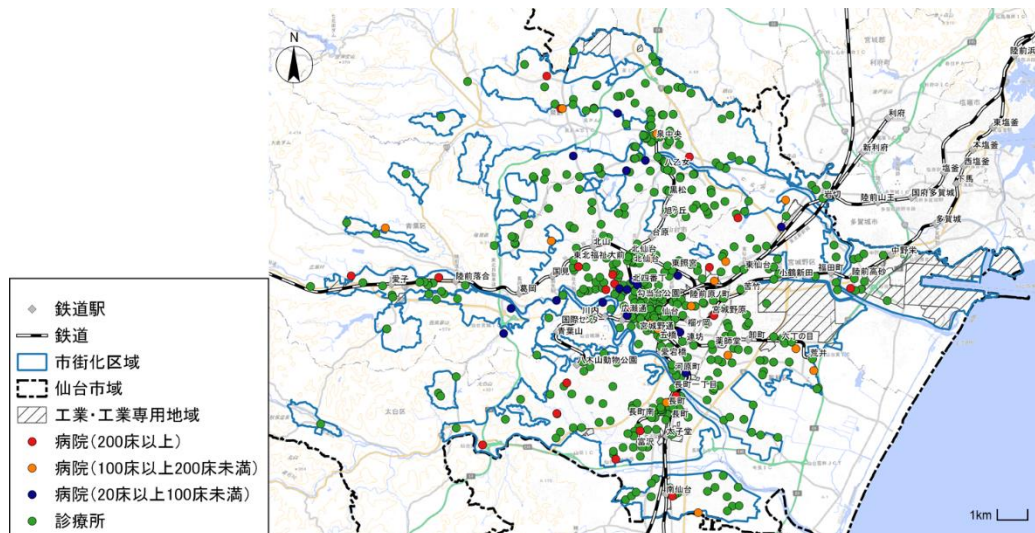


図 2-10 市街化区域内における医療機能の分布

出典：【病院】仙台市病院名簿（2022（令和4）年4月）、【診療所】仙台市診療所名簿（2022（令和4）年4月）

3) 子育て機能

幼稚園、保育所は市街化区域の広い範囲に分布しており、認定こども園、子育て支援施設は鉄道沿線に比較的多く立地しています。

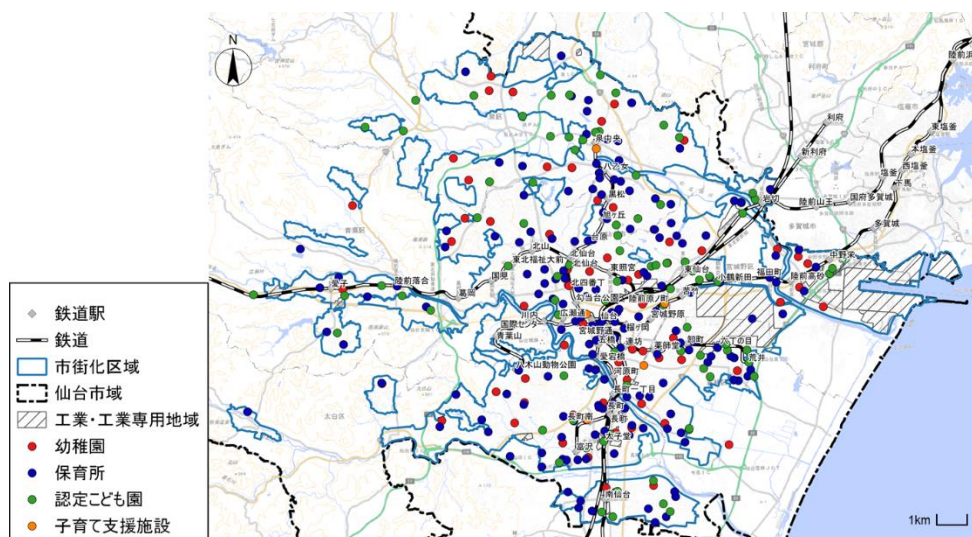


図 2-11 市街化区域内における子育て機能の分布

出典：せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和4）年8月）

4) 福祉機能

福祉プラザ、シルバーセンター、母子・父子家庭相談支援センターは都心、発達相談支援センターは広域拠点、社会福祉センターは郊外に立地しており、その他の施設は市街化区域*内に広く分布しています。

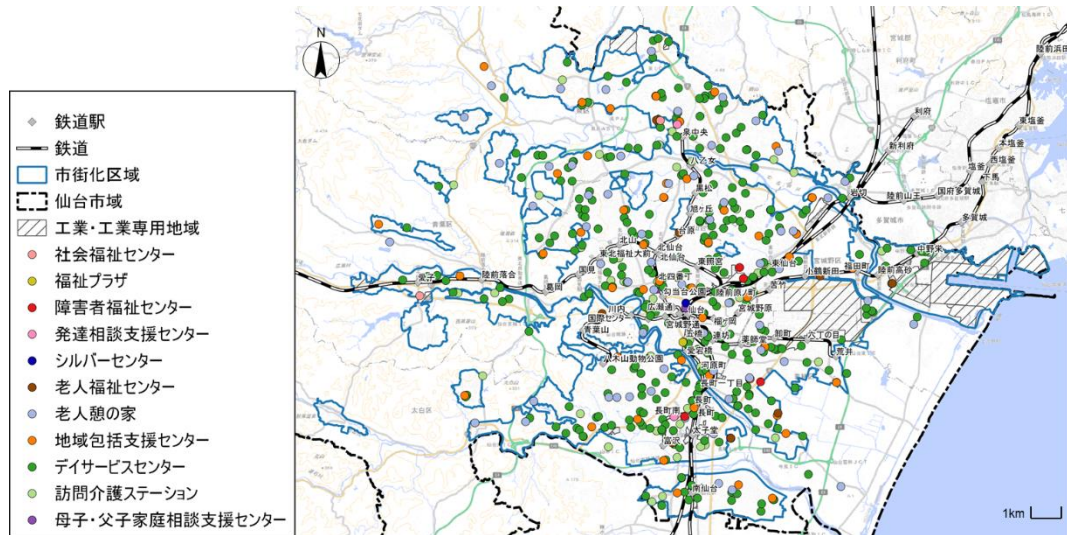


図 2-12 市街化区域内における福祉機能の分布

出典：【訪問看護ステーション】宮城県訪問看護ステーション連絡協議会 HP（2022（令和4）年8月時点）
【上記以外の施設】せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和4）年8月）

5) 行政機能

市街化区域の広い範囲に分布しており、市街化区域全域において一定の行政サービス提供体制が整っています。

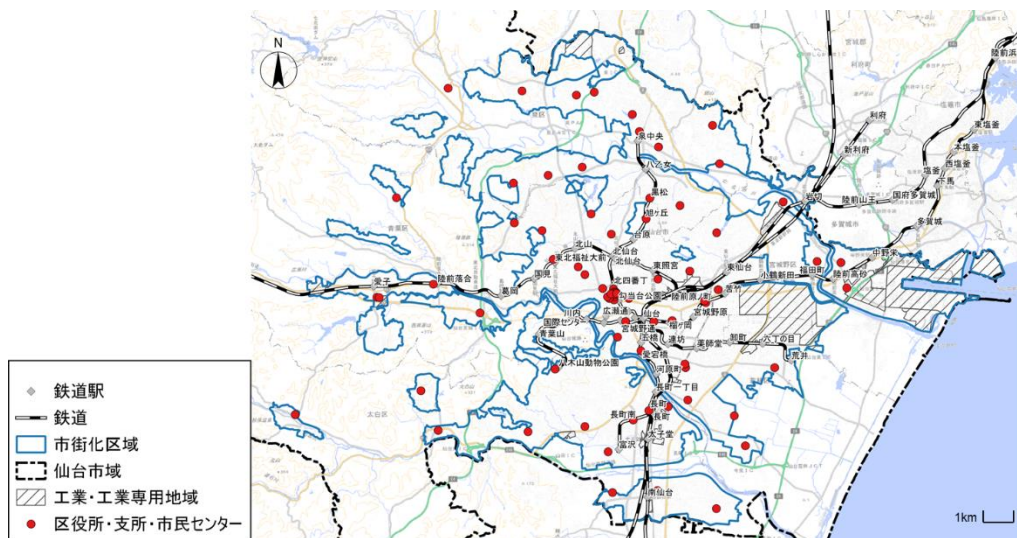


図 2-13 市街化区域における行政機能の分布

出典：せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和4）年7月）

6) 文化機能

都心や鉄道駅周辺に分布しており、特に都心や国際センター駅周辺には複数の種別の施設が立地、集積しています。

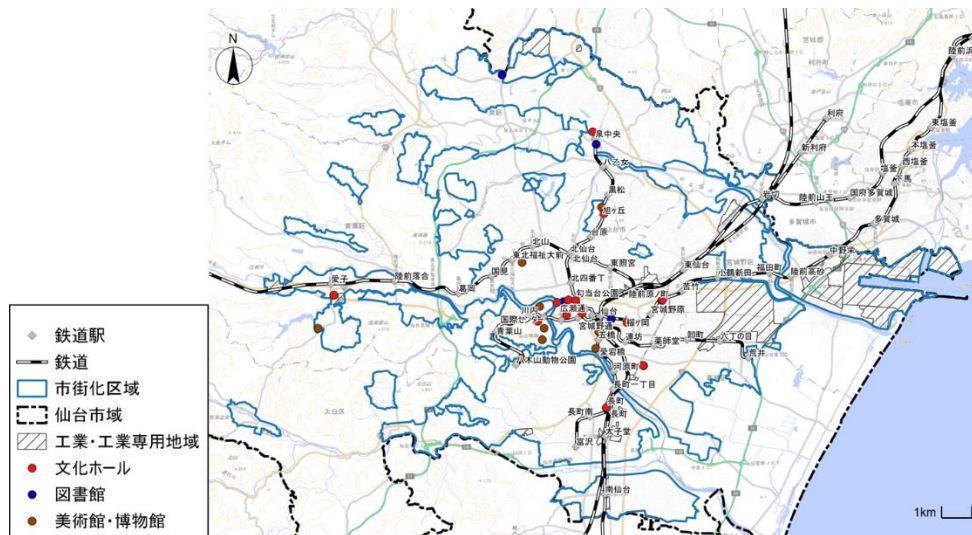


図 2-14 市街化区域※における文化機能の分布

出典：【文化ホール】仙台市および各施設 HP（2022(令和 4)年 8 月時点）、
【図書館・美術館・博物館】せんだいぐらしのマップオープンデータ（2022（令和 4）年 8 月）

2.3.3 土地利用・都市機能の現状分析を踏まえた整理

- ・市街化区域内における土地利用については、本市が機能集約型都市づくりへの転換を図った 1999(平成 11) 年以降の市街化区域等において、継続的に土地利用が図られている。
- ・商業機能をはじめとする生活に関連する施設は、その多くが市街化区域の大部分に立地し、市民の生活を支えている。特に大規模な施設については都心や鉄道駅周辺を中心に立地しており、これら各施設の立地状況も踏まえて各区域の設定が必要となる。
- ・文化機能は、都心や鉄道駅周辺に分布しており、特に都心や機能拠点（国際学術文化交流拠点）として位置付けられている国際センター駅周辺に立地しており、公共交通等でのアクセス性を生かし、あらゆる人が利用しやすい環境を踏まえた区域、施設の設定が必要となる。