3章　仙台市立地適正化計画の理念と基本方針

3.1 本計画の理念･基本方針

本市では、2040（令和 22）年における本市全体の人口は 100 万人を下回る推計であるものの、市街化区域※内の人口密度は、既成市街地の基準とされる 40 人/ha 以上を概ね維持しています。しかし、今後も続く人口減少局面、急激な社会情勢の変化の中にあっても選ばれる都市であり続けるため、具体的な区域及び誘導施設の設定、個別施策との連携を見通した理念及び基本方針を設定することとします。

3.1.1 仙台市立地適正化計画の理念

本計画で定める都市機能誘導区域、居住誘導区域において各々担うこととなる複層的な都市機能※の集積、安全・安心な居住環境の形成により、これまで以上に市街地を「つかい」、働く、学ぶ・楽しむ、暮らすといった多様な活動が展開される都市を目指すため、各区域が受け持つ機能を示すことにより、都市計画マスタープラン※の具現化を図ります。

都市機能や居住環境の適切な誘導により、基本計画、これに即す都市計画マスタープランで掲げる挑戦を重ねることで、都市の魅力や活力あふれる都市活動が展開される持続可能な選ばれる都市を目指します。

これら２つの考えを織り合わせ、本計画の理念を以下のとおり設定しました。

「多様な活動に挑戦できるまち・仙台」

～複層的な都市機能の集積と安全・安心な居住環境の形成～

ここで示す理念を実現するために、具体的な区域及び誘導施設の設定、個別施策の記載を想定した基本方針を設定します。

基本方針の設定にあたっては、本計画における都市分析の視点との対応状況をあわせて示すことで、区域検討等にあたり考慮すべき事項と各々の基本方針を関連づけることとします。

本計画における都市分析の視点

様々な場所における暮らしやすさの追求	・・・	居	地域ごとに求められる都市機能の追求	・・・	都
多様な活動を円滑にする都市交通の追求	・・・	交	災害危険性を踏まえた安全・安心の追求	・・・	災

3.1.2　仙台市立地適正化計画の基本方針

①世界とつながる最上級の都市空間を目指す都心の機能強化

都

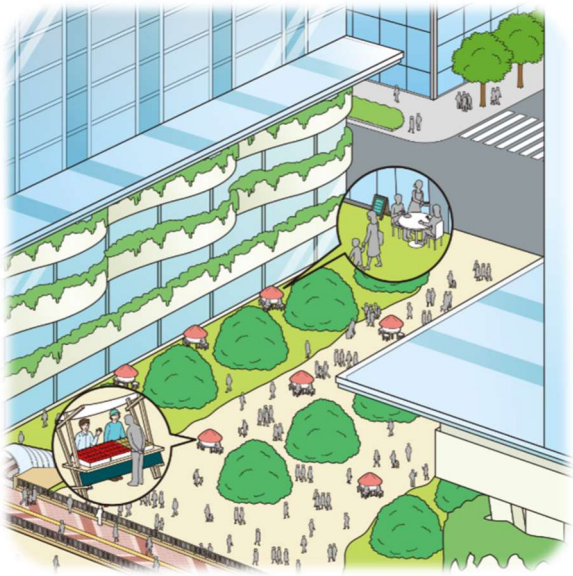
▶経済活動や交流の中心的な舞台である都心が、国際競争力を有し世界と結びつく多様な活動の場として形成・活用されるため、業務機能や商業機能の集積による高次な都市機能※の強化を図ります。

▶高次な都市機能が集積する都市空間の利活用や都心交通環境の再構築などにより、新たな賑わいや交流、回遊を生み出す居心地の良い都市空間の形成を推進します。

【基本方針の達成により実現される生活イメージ】
（人物像ごとの総括的なイメージは 48～51 ページをご覧ください。）

高機能オフィスをはじめとする高次都市機能の集積により、国際競争力を有する都心の機能強化を図ります。

都市空間の利活用や都心交通環境の再構築などにより、交流、回遊を生み出す都市空間の形成を推進します。



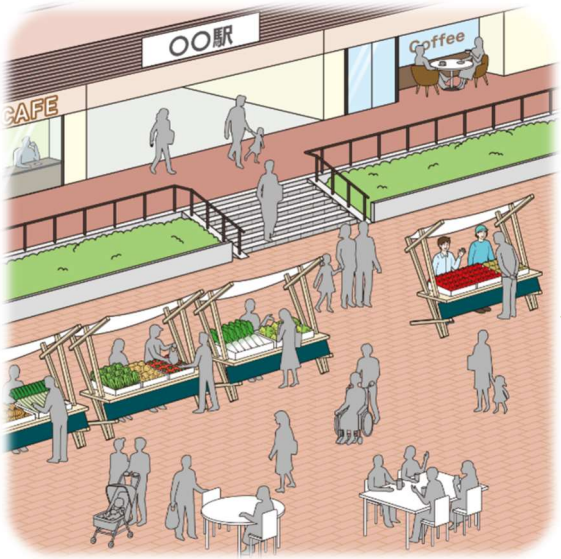
②機能集約型の都市構造を支える各拠点の機能強化

都　交

▶南北都市軸の多様な活動を支える広域拠点である泉中央地区や長町地区において、他の地域との適正な役割分担や補完、連携を図りながら、広域拠点にふさわしい都市機能※の集積を図ります。

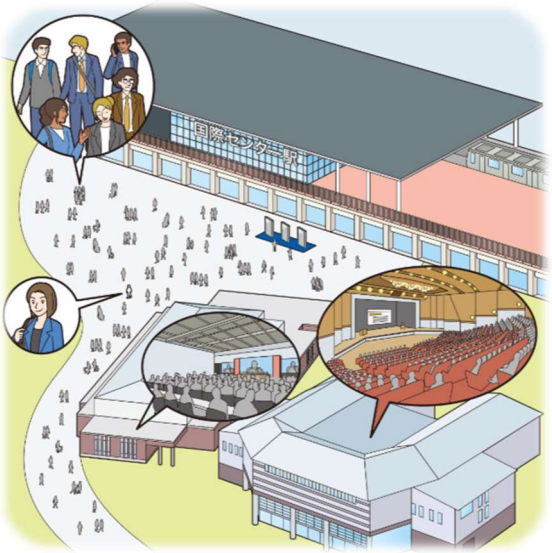
▶都市の新たな魅力を創造し発信するシンボルゾーンとなる青葉山周辺の国際学術文化交流拠点において、都心と隣接する地理的な特性も生かしながら、国際的な研究開発や、文化と交流の活動・発信を支える都市機能の集積を図ります。

【基本方針の達成により実現される生活イメージ】
（人物像ごとの総括的なイメージは 48～51 ページをご覧ください。）



広域拠点における様々な都市機能の集積により、マルシェや地域交流イベントなどの多様な活動を支えます。

都心と隣接する地理的な特性を生かした国際学術文化交流拠点に必要な機能を集積することで、文化と交流の活動、発信を支えます。



③質の高い公共交通を生かした都市機能の集積

交

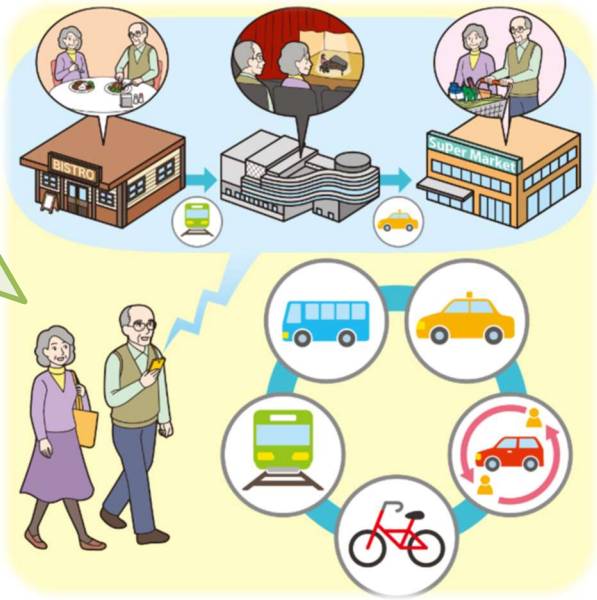
▶都市軸となる地下鉄南北線及び東西線の各駅周辺について、土地の高度利用や都市機能※の集積を図るとともに、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を図ります。

▶交通結節点※となっている JR 駅周辺について、各地域に集積している都市機能や交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を図ります。

【基本方針の達成により実現される生活イメージ】
（人物像ごとの総括的なイメージは 48～51 ページをご覧ください。）

分かりやすい運行ダイヤや運行間隔の設定、誘導案内の改善等による利便性向上を図り、質の高い公共交通を確保していきます。

目的地までのルートや移動手段、飲食店やイベント等の検索・予約・決済をスマートフォンなどで行うことができる MaaS※を推進します。

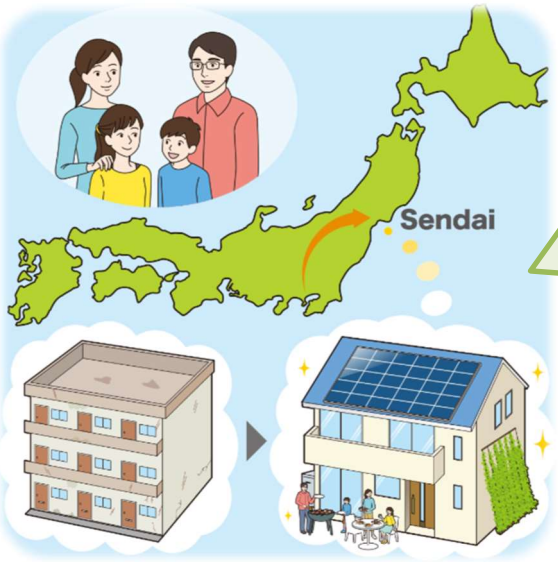


④多様なライフスタイルに応じた持続可能で快適な居住環境の形成

居　交

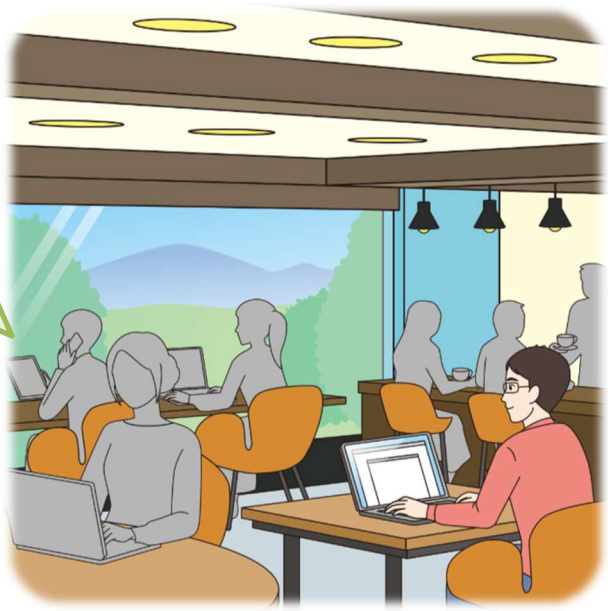
▶多様化する暮らし方に応じた選択ができるよう、また、暮らしに必要な機能やコミュニティの持続性が確保されるよう、土地利用の誘導を図ります。
▶生涯を通じて健やかに暮らせるまちとしての持続可能性を高めていくため、地域の特性に応じた居住環境の形成を図ります。

【基本方針の達成により実現される生活イメージ】
（人物像ごとの総括的なイメージは 48～51 ページをご覧ください。）



多様化する暮らしに応じた土地利用の誘導により、子育て世帯が住みよい家を求めることができるようになるなど、快適な居住環境の形成を図ります。

地域の特性や資源を活かした個性あるまちづくりの推進などにより、落ち着いた環境で働くことのできるコワーキングスペースの整備等、地域特性に応じた居住環境の形成を図ります。



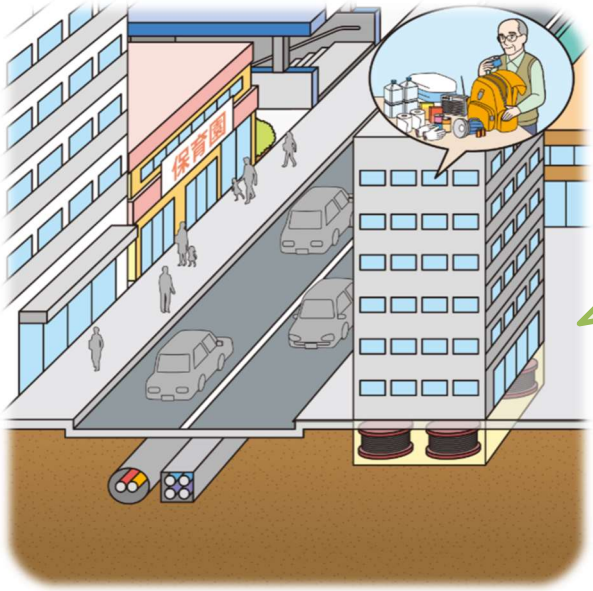
⑤地域ごとの災害リスクを考慮した安全・安心な都市空間の形成

災

▶頻発・激甚化する自然災害を想定し、各地区に潜在する災害リスクを明らかにすることで、災害に強い強靭な都市構造の実現に向けた土地利用の誘導を図ります。

▶ハード・ソフトの両面から各地区における災害リスクの回避、低減に向けた具体的な取り組みを推進し、安全・安心な都市空間の形成を図ります。

【基本方針の達成により実現される生活イメージ】
（人物像ごとの総括的なイメージは 48～51 ページをご覧ください。）



建築物や公共インフラ※の耐震化、長寿命化や修繕等により、土地利用の誘導を図るための災害に強い強靭な都市構造の実現を図ります。

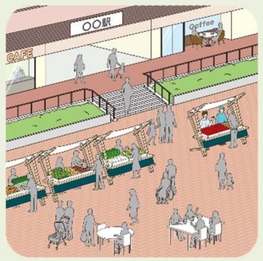
防災図上訓練やハザードマップの確認等を通して各地区に潜在する災害リスクを明らかにし、必要な取り組みを推進することで安全・安心な都市空間の形成を図ります。

都市機能や居住機能の誘導により実現される生活のイメージ（単身学生 A さんの事例）

都心部の老朽建物をリノベーション※したセレクトショップでの買い物ができるなど、ファッションにこだわりのある A さんも満足しています。

様々な拠点への移動も、地下鉄やバス、JR 線などの接続を確認しながらスマートにこなすことができます。

東日本大震災※時には県外在住であった A さんは、震災遺構等を訪れ、語り部から話を聞くことで当時の様子や復興への対応などに思いを馳せています。

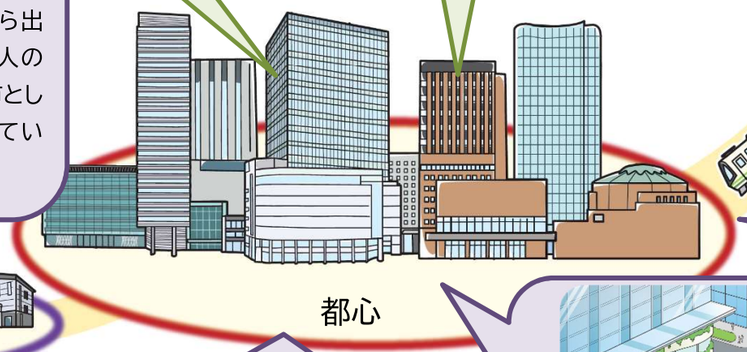


広域拠点で実施されるマルシェに産学連携の一環として参加する A さんは、地域の方々と共同で地産地消のより良い手法を研究するために精力的に活動しています。

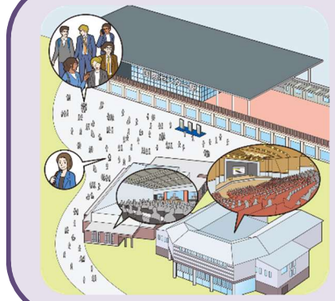
都市軸・交通結節点

居住誘導区域

（住宅地）



都心



機能拠点で開催される新製品の展示会に参加するために東京から出張。参加する外国人の多さに、仙台の都市としての国際化を感じています。

機能拠点

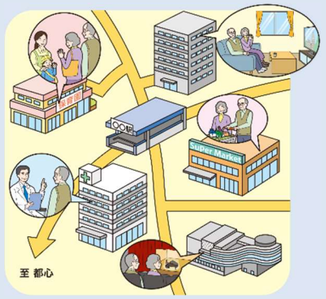
展示会で懇意になった海外の担当者と、市内のハイグレードホテルで商談を行う。ゆとりある応接ロビーや、コンシェルジュのサービスが充実していたこともあり、商談をうまく取りまとめることができました。

都心部は以前に訪れた際の緑が残りつつ、市街地の様子は洗練された建物や通り等の整備により刷新されていることに驚いています。

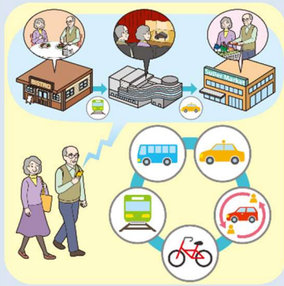
仙台支社に報告のため立ち寄ったところ、高機能オフィス内に移転した支社は先進的な執務スペースとなっていて、社員も楽しそうに働いていました。

都市機能や居住機能の誘導により実現される生活のイメージ（出張者 B さんの事例）

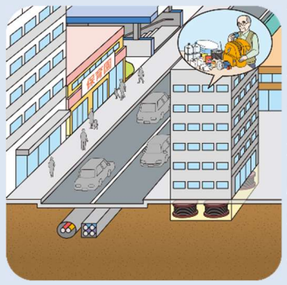
都市機能や居住機能の誘導により実現される生活のイメージ（高齢夫婦 C さんの事例）



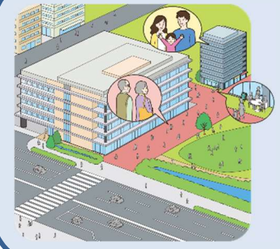
都市軸に居住する C さん。生活に必要な施設等は駅を中心とした徒歩圏内に集まっていて、コンパクトな範囲で安心して暮らせることに満足しています。



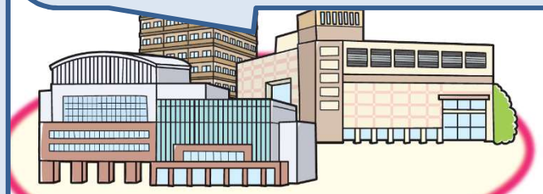
余暇には、夫婦で買い物や食事、文化鑑賞等を楽しみます。MaaS※を利用することで、初めて訪れる施設でも迷うことなくたどり着けます。



居住地の周辺は浸水対策や電線の地中化など、災害に強い都市基盤が整備されています。宮城県沖地震、東日本大震災※を経験した C さんは自らも災害時の備蓄物資を備える等、個人的な対策も行っています。



広域拠点に住む息子夫婦には子供が生まれ、共働きの夫婦のために定期的に子守りに向かいます。周辺は行政機能の更新なども行われており、拠点としての進化を感じます。



広域拠点

都市軸・交通結節点

居住誘導区域

（住宅地）

都内からの移住だったために仙台の交通環境が気になっていましたが、バスと鉄道の接続が良く、家族で出かける際も自家用車を用いずに快適な移動ができています。

都心

機能拠点

住み替えにより地域コミュニティへの溶け込みに不安を感じていた D さんですが、町内会の実施する防災図上訓練やハザードマップの確認などを通して、自分の住む地域の災害リスクを認識するとともに、周辺の住民とも自然に打ち解けることができました。

仙台市の住み替え助成を活用して移住してきた D さんは、中古住宅をリフォームし、子育て世帯の暮らしに応じた住みよい家を求めることができました。

コロナ禍が落ち着いて以降も、会社の方針でテレワークが多くなった D さんは、住宅地内のコワーキングスペースで働くこともあります。落ち着いた環境で、自分のペースで仕事ができる環境に満足しています。

都市機能や居住機能の誘導により実現される生活のイメージ（子育て家族 D さんの事例）