

令和5年度
第208回宮城県都市計画審議会

議案 別冊1

○議案第2398号 仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

「仙塩広域都市計画区域の整備、開発保全の方針（素案）」

令和6年3月

宮城県都市計画審議会

議案第2398号
別 冊

都市計画法第6条の2に規定する
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

仙塩広域都市計画区域の 整備、開発及び保全の方針 (素案)

～富県躍進を支えるまちづくりの実現と
「多核連携集約型都市構造」の形成～

令和6年5月
宮 城 県

仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

目 次

序. 見直しにあたっての基本的考え方.....	序-1
1. 都市計画の目標	1
(1) 基本的事項.....	1
(2) 都市づくりの基本理念.....	3
(3) 都市づくりの基本方針.....	6
(4) 将来都市構造	8
(5) 本区域の将来像.....	9
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	14
(1) 区域区分の決定の有無.....	14
(2) 区域区分の方針.....	15
3. 主要な都市計画の決定の方針.....	18
(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	18
(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	42
(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	60
(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針.....	67
(5) 防災に関する都市計画の決定の方針.....	77

序. 見直しにあたっての基本的考え方

本方針の見直しにあたっては、次のような基本的考え方に基づき検討を行ったものである。

(1) 仙塩広域都市計画区域を取り巻く状況の変化と課題

平成30年5月に「仙塩広域都市計画の整備、開発及び保全の方針」を策定後、仙塩広域都市計画区域（以下「本区域」という）を取り巻く状況に変化があり、次のような課題が考えられる。

平成30年5月時点の本区域の状況

災害危険区域の指定や東日本大震災復興特別区域法により、市街化調整区域などにおいて集団移転などのための市街地整備が行われた

拡散した市街地では居住の低密度化が進み、生活サービス機能の維持が困難となることが懸念される

地方部※における人口減少・超高齢社会が急速に進行し、中心市街地の活力低下により地域経済の衰退が懸念される

見直しに向けた基礎調査で把握した本区域の状況

多くの地域でハード整備が完了し、今後は震災の記憶・教訓の伝承などのソフト対策の推進が重要である

本区域の市街地整備事業は、商業・工業に関する主要用途の拠点や人口密度が一定程度以上のゾーンで行われるなど適正な開発が進んでいる

現状の容積率をみると、指定用途に即した土地利用がなされており、引き続き集約適地と周辺部に区分した適切な開発を促進する必要がある

本区域は、住民の殆どが市街化区域に居住しており、その人口は増加傾向にある

市街化区域の人口は増加している一方で、市街化調整区域の人口は減少しており、市街化区域への人口の集約が確認できる

市街化区域内の人口は、仙台市へ一極集中している状況にあり、今後も地方部※における人口減少の進行と中心市街地の活力低下が懸念される

※地方部：仙台市以外

平成 30 年 5 月時点の本区域の状況

生態系の破壊、生物多様性の喪失が懸念される
歴史的資源の消失等による景観悪化が危惧される

見直しに向けた基礎調査で把握した本区域の状況

農地、緑地がそれぞれ 100ha 以上減少しており、特に農地はまとまった一団の土地が太陽光発電施設に転換している事例が多く確認できる
無秩序な市街地拡大の抑制を図り、都市をとりまく自然環境の保全が引き続き重要である
今回調査では歴史的資源の消失は確認されなかったものの、引き続き資源の保全に努めることが重要である

製造品出荷額等は、宮城県全体の半数を占め、今後も成長が持続すると推計される

製造品出荷額等は、宮城県全体の半数以上を占め、今後もさらなる成長が持続すると推計される
富県躍進を支えるまちづくりが重要である

新たな社会的転換として、まちづくりと連動した AI や IoT 技術革新による自動運転の導入、SDGs の達成、脱炭素社会の実現に向けた都市形成、ライフスタイルや働き方の変化への対応等が求められている
また、三陸沿岸道路全線開通に伴い、内陸部の生産拠点と空港・港湾が立地する沿岸部を結ぶ仙台北部道路、仙台南部道路と、三陸沿岸道路の交通量が増加するなど交通流動の変化が起きている

(2) 見直しにあたっての目標

本区域を取り巻く状況の変化を踏まえ、本方針見直しにあたっての目標を次のとおり設定する。

目標 1 : 人口減少・超高齢社会においても持続可能でコンパクトなまちづくり

本区域の状況

本区域の人口は市街化区域、特に仙台市に集中し、今後も地方部の人口減少と中心市街地の活力低下が懸念される
AI 技術の革新や働き方の変化に対応した新たなまちづくりが重要である
引き続き生活・交通利便性に優れた集約適地への集約に向け、適切な開発の促進が重要である

本区域の目標

コンパクトな市街地の形成と、働く場と居住の場の融合に対応したまちづくりを推進する
各拠点を有機的に結ぶ地域に適した柔軟な公共交通ネットワークの確保を図る

目標 2 : 激甚化・頻発化する災害に備える防災性の高いまちづくり

本区域の状況

多くの地域で東日本大震災被災地のハード整備が完了し、今後は震災の記憶・教訓の伝承などのソフト対策の推進が重要である

本区域の目標

浸水エリアについては、住居系を設けないとしていることから、産業系を導くなど新たな賑わい創出を促進する
内陸部も含めた水災害に対応するハード整備とソフト対策の一体的な推進を図る

目標 3 : 富県宮城の実現に資する活力あるまちづくり

本区域の状況

製造品出荷額等は宮城県全体の半数を占め、今後も成長が持続すると推計され、富県躍進を支えるまちづくりが重要である。三陸沿岸道路全線開通により、交通流動が変化している

本区域の目標

ものづくり産業の積極的な集積と産業拠点と空港・港湾等を結ぶ道路交通ネットワークの拡充を図る

目標 4 : 豊かな自然環境の保全と調和したまちづくり

本区域の状況

農地、緑地が減少しており、無秩序な市街地拡大の抑制と、都市をとりまく自然環境の保全が引き続き重要である
脱炭素社会と SDGs の実現が求められている

本区域の目標

豊かな自然環境の保全と、自然環境が有する多様な機能をグリーンインフラとして活用したまちづくりを推進する

(3) 市街化区域設定にあたっての基本的考え方

今後の新たな市街化区域の範囲は、生活・交通条件の指標及び交通結節点からの距離などを踏まえて考えられる「生活・交通利便性*1」が高い範囲内で設定していくことを原則とする。

ただし、「新・宮城の将来ビジョン」(令和2年12月策定)における「富県宮城*2」を実現するために必要なものづくり産業の発展や研究開発機関の集積等に資する産業基盤の強化のための市街地の形成については、高速交通網や港湾・空港施設との連動性を重視し、インターチェンジからの距離などにより個別に市街地の範囲を判断する。

*1：生活・交通利便性

- ・ある地点における公共交通の利便性、不特定の目的地への移動のしやすさ、商業業務・公共公益施設の選択肢の多さや職場への近接性等を要素として「生活のしやすさ」を指標化し、その指標に鉄道など交通結節点への近接性や保全すべき農地、保全すべき自然環境の状況などを考慮して当該地点を評価したものを「生活・交通利便性」として定義した。
- ・鉄道駅に近く、その他バスなどの公共交通や自家用車など移動交通手段が多様で、公共公益施設や商業施設など生活利便施設に近く、かつその選択肢が多い地域は生活・交通条件が有利な地域となる。
- ・公共交通軸から若干離れるが、都心部や地域拠点に比較的近い地域は生活・交通利便性が一定水準以上の地域となる。
- ・市街地の縁辺部で、バス運行の頻度が低く、近辺における生活利便施設の集積が乏しいような地域で、買い物や通勤の際に自動車での移動が必須となるような場合は生活・交通利便性に恵まれない地域となる。

*2：富県宮城

「宮城の将来ビジョン」においては、県政の基本理念として、「産業を振興することにより経済基盤を確立し県経済の成長を図る『富県』を実現することに取り組む」としており、これを「富県宮城」という言葉で表現している。「新・宮城の将来ビジョン」においても、前計画の「富県宮城」を引き継ぎ、持続的な成長を目指した政策が推進されている。

(4) 集約市街地周辺部における市街地のあり方

「生活・交通利便性」が高い地域を人口・商業・業務など都市機能を集約すべき地域として明確化し、都市形成を展開する。

一方、その周辺部で、「生活・交通利便性」について一定の水準を保持している地域については、「ゆとりある居住環境」の形成と、過度に自家用車に頼らない「地域完結型生活環境」の形成を目指すものとする。

さらに、その外縁部に位置する「生活・交通利便性」に恵まれない飛び市街地などについては、地域コミュニティの持続性に配慮し、関係市町村と連携した地方創生の取組や住宅施策、集落の魅力向上などのソフト施策との連携を重視したまちづくりを検討していく。

1. 都市計画の目標

(1) 基本的事項

① 目標年次

本方針は、令和2年を基準年としておおむね20年後の令和22年を目標年次とし、本区域における整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

ただし、区域区分の方針等については、おおむね10年後の令和12年を目標年次とする。

② 都市計画区域の範囲及び規模

本区域の範囲は、人口、土地利用、交通などの配置、利用の現況及び推移を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域とする。

すなわち、その区域は、北部は吉田川流域の一部、西部は大倉ダム、南部は阿武隈川、東部は太平洋に至る範囲で、仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大衡村の6市4町1村にわたり、その範囲、面積は次のとおりである。

【都市計画区域の範囲及び規模】

名称	市町村名	範囲	規模 (ha)	参考(行政区域) (ha)
仙塩広域都市計画区域	仙台市	行政区域の一部	44,300	78,635
	塩竈市	行政区域の全部	1,737	1,737
	名取市	〃	9,818	9,818
	多賀城市	〃	1,969	1,969
	岩沼市	〃	6,045	6,045
	富谷市	〃	4,918	4,918
	松島町	行政区域の一部	5,352	5,356
	七ヶ浜町	行政区域の全部	1,319	1,319
	利府町	〃	4,489	4,489
	大和町	行政区域の一部	6,190	22,549
	大衡村	〃	2,802	6,032
	合計		88,939	142,867

注1)：都市計画区域の規模は令和2年値を基準とし新たに都市計画区域に追加する面積を含む

注2)：行政区域の規模は令和4年全国都道府県市区町村別面積調(国土交通省国土地理院)による

また、「新・宮城の将来ビジョン」における宮城県の将来人口見通しを基本とし、都市計画区域等の過去の動向を踏まえて、本区域における将来人口を次のとおり推計する。

【都市計画区域のおおむねの人口】

	現 況	令和 12 年	令和 22 年
都市計画区域人口	1,478 千人	1,470 千人	1,432 千人

注) 現況は令和 2 年値 (国勢調査、都市計画基礎調査)

【本区域の範囲】



(2) 都市づくりの基本理念

全国的に人口減少・超高齢化という時代の転換期を迎え、地域の活力を維持し、誰もが安全で安心して暮らすことができるまちをつくることは一層重要な課題となっている。本区域においても、行政区域人口は令和2年をピークに減少に転じ、高齢化率については、引き続き上昇していくことが見込まれていることから、都市郊外部における低密度化の進行や、生活サービス機能の維持困難などが懸念される。そのため、都市の機能である「職・住・遊・学」を備え、人々の暮らしの中心となる都市を実現、維持していくために、引き続き「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりの推進や、まちづくりと連動したAIやIoT技術革新による自動運転、スマートモビリティの活用、オンデマンド型地域公共交通システムの構築などにより、人口減少・超高齢社会における地域公共交通ネットワークの補完・維持の実現を目指す。

また、気候変動に伴う災害の激甚化・頻発化が世界的な社会課題となっていることを踏まえ、都市計画としても脱炭素社会の実現とSDGsの達成を目指すことが重要である。そのため、集約型のまちづくりと無秩序な市街地拡散の抑制、低・未利用地の有効活用、カーボンニュートラルの実現に向けたエネルギー関連施設の立地促進などにより、環境負荷の軽減を実現する。

さらに、都市計画制度に加えて、医療・福祉・子育て支援・商業等のまちづくりと密接に関係する様々な施策と連携し、整合性や相乗効果を考慮しながら、引き続き立地適正化計画の積極的な活用を図るなど、総合的な取り組みを行っていくことが重要である。

なお、本区域は平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震とそれに伴う大津波（以下、「東日本大震災」という。）により甚大な人的・物的被害を受け、浸水した区域の集団移転先等として、内陸部の市街化調整区域等において市街地整備が行われてきた。現在、その多くの地域でハード整備が完了しており、今後は、東日本大震災の記憶・教訓の伝承などのソフト対策を推進するとともに、令和4年5月に公表された最大クラスの津波浸水想定（宮城県津波浸水想定）に基づき、市町が行う住民避難を軸とした津波避難計画の策定、防災意識の啓発、避難訓練の実施などの確立について、市町を支援していく必要がある。

これらを踏まえ、人口減少・超高齢社会においても富県宮城の実現に資する活力あるまちづくりを実現するため、次の4点を本区域の基本理念として都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を見直すものとする。

① 人口減少・超高齢社会においても都市圏全体として調和の取れたコンパクトなまちづくり

人口減少・超高齢社会においても地域活力を維持するため、引き続きコンパクトな市街地の形成を目指すとともに、集約された地域を結節し、新たな技術の導入や交通インフラ施設等のバリアフリー推進、民間活力を生かした交通空白地域等の交通手段確保等、地域に適した柔軟な公共交通ネットワークを確保する。

また、テレワークの進展に伴い、職住近接や二拠点居住などの多様な働き方へのニーズが高まる可能性があることを踏まえ、都市圏中心、地域中心、周辺部それぞれの特性を活かしつつ、働く場と居住の場の融合に対応したまちづくりを進める。

さらに、県土全体及び東北圏^{*1}の自立的発展を牽引する中枢都市圏として、国際交流、学術研究、産業、観光等の多様な都市機能の集積を活かした高次都市機能^{*2}の充実を図る。

加えて、まちづくりと密接に関係する様々な施策との整合性や相乗効果を考慮しながら、立地適正化計画の積極的な活用を図る。

*1：東北圏

国土形成計画法に基づく「東北圏広域地方計画」において、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県の7県が「東北圏」と位置づけられている。

*2：高次都市機能

都心を中心に高度医療施設や高度な技術を有する教育・研究施設、大規模商業施設が集積し、日常生活を営む圏域を越えた広範な地域を対象とした、質の高いサービスを提供する都市機能。

② 激甚化・頻発化する災害に備える強靱で防災性の向上が図られるまちづくり

沿岸部の津波防御施設の計画的な維持管理により長寿命化を推進するとともに、沿岸被災地への企業集積や新たな賑わい創出を促進する。

また、内陸部も含め、激甚化・頻発化する水災害に対応するため、集水域から氾濫域にわたる流域内のあらゆる関係者が協働して水害対策を行う。

③ 「新・宮城の将来ビジョン」に掲げる富県宮城の実現に資する活力あるまちづくり

ものづくり産業^{*3}の積極的な集積を引き続き促進し、製造品出荷額の向上に寄与する新たな産業拠点の形成と、これらの産業拠点と仙台塩釜港、仙台空港、インターチェンジ等を有機的に結びつける道路交通ネットワークの拡充を図っていく。

また、最先端の研究開発基盤である仙台市青葉山周辺地区の次世代放射光施設を中核とした企業等の研究部門の集積を図る。

さらに、都市機能や居住機能を都市の中心部へ誘導し、健全な市街地形成と都市基盤の強化を図るとともに、東京圏からの移住・定住や学生、起業者のUターンの増加を長期的に支える地域資源を活用した小規模・分散型のビジネス（なりわい）創出を促進する。

*3：ものづくり産業

「新・宮城の将来ビジョン」において戦略的に支援することとしている製造業（高度電子機械産業、自動車、半導体など）。

④ 豊かな自然環境の保全とそれらと調和したまちづくり

既存市街地への一層の都市機能の集積を図るとともに、無秩序な市街地の拡大を抑制することにより、都市を取り巻く水田や里山、沿岸域などの多面的機能の維持・発揮に向けた豊かな自然環境の保全と、それらと共生し、生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成といった自然環境が有する多様な機能をグリーンインフラとして活用した情緒豊かな都市空間の形成を目指す。

(3) 都市づくりの基本方針

将来に向けた本区域の基本理念を踏まえ、以下に示す基本方針に基づき、整備、開発及び保全を推進していく。

① 人口減少・超高齢社会においても持続可能でコンパクトなまちづくりの推進

人口減少・超高齢社会においても集約された地域を結節する公共交通ネットワークを確保するため、移動の円滑化や混雑の緩和などの取組を推進し、誰もが移動しやすい交通環境の充実を図る。

また、集約市街地の形成にあたっては、既存ストックや低未利用地の有効活用、中心市街地の活性化、密集市街地の環境改善などにより都市の再生を推進していく。

さらに、中枢管理機能^{*1}、国際交流機能^{*2}、学術・研究開発機能等の高次都市機能の一層の集積を図るとともに、東北圏の自立的発展を牽引する中枢都市圏として、国際的かつ重点的な機能向上を図るなど、東北圏における多彩な魅力を先導する。

*1：中枢管理機能

東北地方を統括する国の出先機関や企業の本社機能などを示す。

*2：国際交流機能

仙台塩釜港・仙台空港といった海外との結節点、国際コンベンションが開催可能な大規模なイベント会場、海外との交流を通じて高度な研究・開発機関（大学）など各種機能の総体。

② 災害に強く、安全で安心して暮らせるまちづくりの推進

沿岸部においては、津波防御施設の計画的な維持管理により長寿命化を推進していくとともに、防災緑地の適切な維持管理、海辺のレクリエーション施設等の整備、震災遺構の活用により、災害に強く、安全で安心な海辺空間の利活用を促進する。

さらに、内陸部も含めた「流域治水」の取組の推進や堤防機能の強化、内水対策の加速化、身近な社会資本の長寿命化を図るとともに、災害ハザードエリアにおける開発抑制など安全で強靱なまちづくりを推進する。

③ 富県宮城の実現に資する活力あるまちづくりの推進

富県宮城の実現に向けて、産学官連携による「ものづくり産業」を支える産業拠点の形成と情報関連産業の集積促進を図るとともに、各産業拠点と仙台塩釜港、仙台空港、インターチェンジ等を有機的に結びつける道路交通ネットワークの拡充を図っていく。

また、魅力的な都市づくりのため、「DX みやぎ」の推進やイノベーションを生み出す業務機能の集積、スタートアップ拠点*1の形成を進め、活気あふれる商業・業務地の形成を図る。

さらに、文化・歴史や自然環境・街並みを活かした高付加価値な観光産業拠点の形成を図る。

*1：スタートアップ拠点

前例のない新しいビジネスモデルを創造し、世の中に新しい価値を生み出し急成長を目指す企業や事業の拠点。

④ 緑豊かな美しい自然環境の保全とそれらと調和したまちづくりの推進

「杜の都」仙台は、市街地における公園や街路樹等といった都市の緑に加え、周辺には蕃山ばんざん、太白山たいはくさんをはじめとした緑豊かな丘陵地が広がっている。また、東部地域は特別名勝松島、特別史跡多賀城跡附寺跡たがじょうあとつげたりてらあとなどの自然・歴史的資源を有している。

市街地を取りまく都市近郊農地や森林、海辺や川辺などの恵まれた自然環境、歴史的資源や文化的資源については、未来に引き継ぐべき財産として、今後も積極的に保全・再生し、これらと調和した潤いある都市空間の形成を図るとともに、地域の魅力を発信しながら、「田園回帰」志向の高まりを踏まえ、圏域内外における交流人口拡大、将来の移住につながる関係人口拡大を目指す。

また、住宅地、商業地等の適切な配置、健全な水循環系の構築や資源・エネルギー利用の効率化、熱環境改善のための緑地・水面等の効率的な配置等により、都市活動による環境への負荷が少ない脱炭素社会の実現に向けた都市の形成を図る。

(4) 将来都市構造

本区域では、仙台都心部への過度な一極集中を是正するとともに、「集約市街地」の形成を視野に入れた周辺地域の生活圏形成を図ることにより、均衡ある発展を目指した、「多核連携集約型都市構造」*1を将来目標として都市づくりを進めてきた。

公共交通ネットワークの整備や震災復興を契機とした先進的なまちづくりの推進により、この都市構造の形成に向けた都市づくりを進めてきているが、人口減少・超高齢社会の更なる進行による都市を巡る環境の変化を踏まえ、引き続き、将来の目指すべき都市構造を『多核連携集約型都市構造』とする。

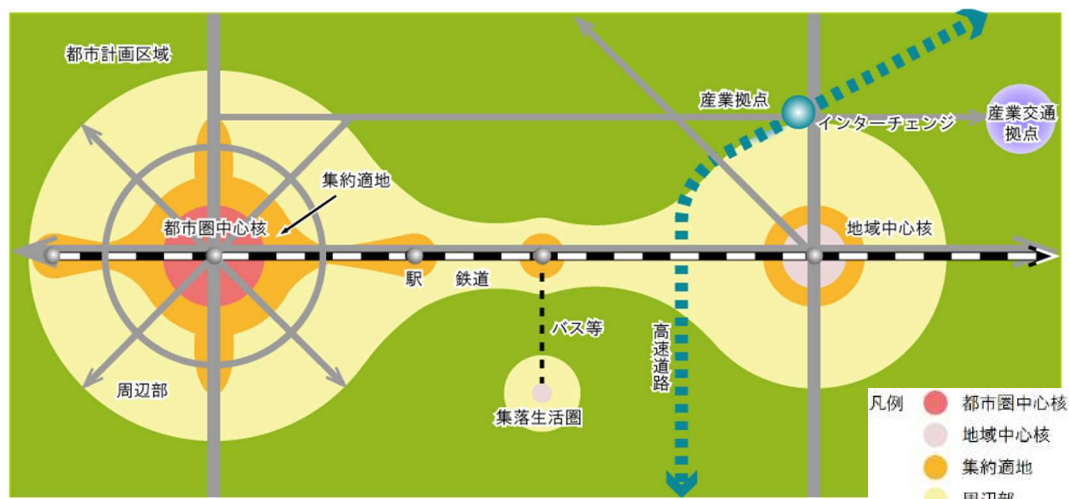
具体的には、生活・交通利便性が高く、居住者が徒歩や自転車で移動できる範囲を「集約適地」と位置づけ、都市機能を集積し、都市の活力の集約を図る。また、集約適地の中で、東北圏及び本区域の中核機能を担う仙台都心を「都市圏中心核」と位置づけ、高次都市機能の集積を活かした国際競争力の強化を図り、本区域の中心拠点の形成を図る。周辺各地域における主要駅周辺やバスターミナルを中心とした拠点は「地域中心核」と位置づけ、地域の中心地区として総合的な役割を担う地区の形成を図る。さらに、集約適地以外の市街化区域は「周辺部」と位置づけ、既存ストックを活かしながら自然環境と調和した居住空間の形成を図る。

また、農業集落等の中でも拠点となるべき地区を「集落生活圏」に位置づけ、地域の実情に応じた住民主体の交通手段等により連絡することで、多様なニーズに合わせた居住空間の形成を図る。さらに、インターチェンジ周辺など産業立地に有利な地域を「産業拠点」と位置づけ、高速交通ネットワークなどにより港湾、空港などの「産業交通拠点」との連携の強化を図る。

*1：多核連携集約型都市構造

複数の集約拠点を設定し、それら核間の連携を通じて都市機能を維持・強化することを狙った都市構造。

【将来都市構造のイメージ】



(5) 本区域の将来像

本区域の歴史的な都市形成過程は、古代～中世に多賀城、塩竈などの「東部」がまず発展し、次いで中世～近世に仙台藩の本拠として「中央部」が発展、近・現代になってさらなる都市の発展を支える地域として「北部」「南部」が発展し、各々が役割分担をしながら形成してきた。

このような都市の形成過程を踏まえ、本区域を中央部、北部、東部、及び南部の4つの地域に区分し、各地域の特性にあわせた地域別の将来像を設定する。

そして、4つの地域各々の特性を活かしつつ、各地域が広域鉄道軸、広域道路軸によって有機的に連携することで一体化し、より魅力ある区域が形成されるものである。

【各地域の将来像】

● 中央部地域

概ねの範囲	● 仙台市	
将来像	● 東北圏の自立的発展を牽引する中枢都市圏として、G7 関連会議や次世代放射光施設などの世界的規模の国際交流や学術研究、産業、観光等の都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ高次都市機能の充実を図る。	
主な拠点等	● 都市圏中心核	仙台都心地区
	● 学術研究拠点	青葉山周辺地区
	● 地域中心核	長町地区、泉中央地区
	● 産業拠点	原町東部地区
	● 産業交通拠点	仙台塩釜港（仙台港区）

● 東部地域

概ねの範囲	● 塩竈市、多賀城市、松島町、七ヶ浜町、利府町	
将来像	● 特別名勝松島 <small>（しわひこじんじやしおがまじんじや）</small> 、志波彦神社 <small>（しわひこじんじやしおがまじんじや）</small> 、特別史跡多賀城跡 <small>（たがじょうあと）</small> 附寺跡等の歴史・文化資源、宮城県総合運動公園、県民の森等のスポーツ・レクリエーション資源を活かし、魅力ある国際観光交流拠点地域の形成を図る。	
主な拠点等	● 国際観光交流拠点	特別名勝松島、志波彦神社鹽竈神社、特別史跡多賀城跡附寺跡、宮城県総合運動公園等
	● 地域中心核	塩竈市、多賀城市及び利府町の中心地区
	● 産業交通拠点	仙台塩釜港（塩釜港区）

● 南部地域

概ねの範囲	● 名取市、岩沼市	
将来像	● 仙台空港、仙台空港アクセス鉄道、仙台東部道路等などの広域交通の優位性を活かし、地域産業、商業業務機能の集積した国際的な臨空型産業の拠点地域の形成を図る。	
主な拠点等	● 地域中心核	名取市、岩沼市の中心地区
	● 産業交通拠点	仙台空港

● 北部地域

概ねの範囲	● 富谷市、大和町、大衡村	
将来像	● 仙台北部中核工業団地群を中心に工業・流通業務機能の集積を活かし、AI や IoT などの先進的技術の活用により、生産性の向上と製品開発を支援するとともに、高付加価値なものづくり産業を牽引する高度な産業拠点地域の形成を図る。	
主な拠点等	● 地域中心核	富谷市、大和町の中心地区
	● 産業拠点	仙台北部中核工業団地群

各地域の将来像の実現に向けて、高次都市機能の充実を図り、国際観光・産業拠点、地域中心核の形成を推進するため、各拠点を結びつける交通ネットワーク整備を図る。また、集約適地や周辺部において安全で良好な居住空間の形成を図るとともに、自然と歴史・文化を活かした緑豊かな都市空間の形成及び活用を推進する。

【拠点ごとの将来像】

● 仙台都心における高次都市機能拠点の形成

概ねの範囲	● 都市圏中心核、学術研究拠点
将来像	● 東北圏の自立的発展を牽引する中枢都市圏として、G7 関連会議や次世代放射光施設などの世界的規模の国際交流や学術研究、産業、観光等の都市活動が展開される持続可能で多様性に富んだ高次都市機能の一層の集積を図り、本区域の中心拠点の形成を図る。

● 活力ある国際観光・産業拠点の形成

概ねの範囲	● 産業交通拠点：仙台塩釜港、仙台空港 ● 産業拠点：仙台北部中核工業団地群、仙台市原町東部地区 ● 国際観光交流拠点：特別名勝松島
将来像	● 産業や消費構造の高度化に伴う多様なニーズに対応した産業基盤等の整備を図り、活力ある産業活動中心地区の形成を図る。

● 地域特性を活かした多核型都市の形成

概ねの範囲	● 地域中心核：仙台市長町地区、仙台市泉中央地区、塩竈市中心部、名取市中心部、多賀城市中心部、岩沼市中心部、富谷市中心部、利府町中心部、大和町中心部
将来像	● 本区域内における各拠点相互間での連携・補完の強化のもと、歴史や風土を活かした魅力と均衡のとれた多核型都市の形成を目指し、地域の中心地区として総合的な役割を担う地区の形成を図る。

● 各拠点を結びつける交通ネットワークの形成

概ねの範囲	<ul style="list-style-type: none"> ● 高速道路：東北縦貫自動車道、三陸縦貫自動車道、常磐自動車道、仙台北部道路、仙台南部道路、仙台東部道路 ● 骨格的幹線道路：国道4号、6号、45号、48号、286号、346号、457号 ● 公共交通：JR東日本（東北新幹線、東北本線、常磐線、仙石線、仙山線）、仙台市地下鉄（南北線、東西線）、仙台空港鉄道（株）（仙台空港アクセス線）、基幹バス
将来像	<ul style="list-style-type: none"> ● 高次都市機能の一層の集積や住民の活動範囲の広域化、情報化、国際化等に対応し、広域な交通ネットワークとして、道路、鉄道、港湾、空港等の交通施設を有機的に結びつける役割や地域公共交通ネットワーク機能を担う。 ● 鉄道・基幹バス等の交通結節点周辺やインターチェンジ周辺における土地の高度利用や高度技術産業の集積及び市街地の充実を図る。

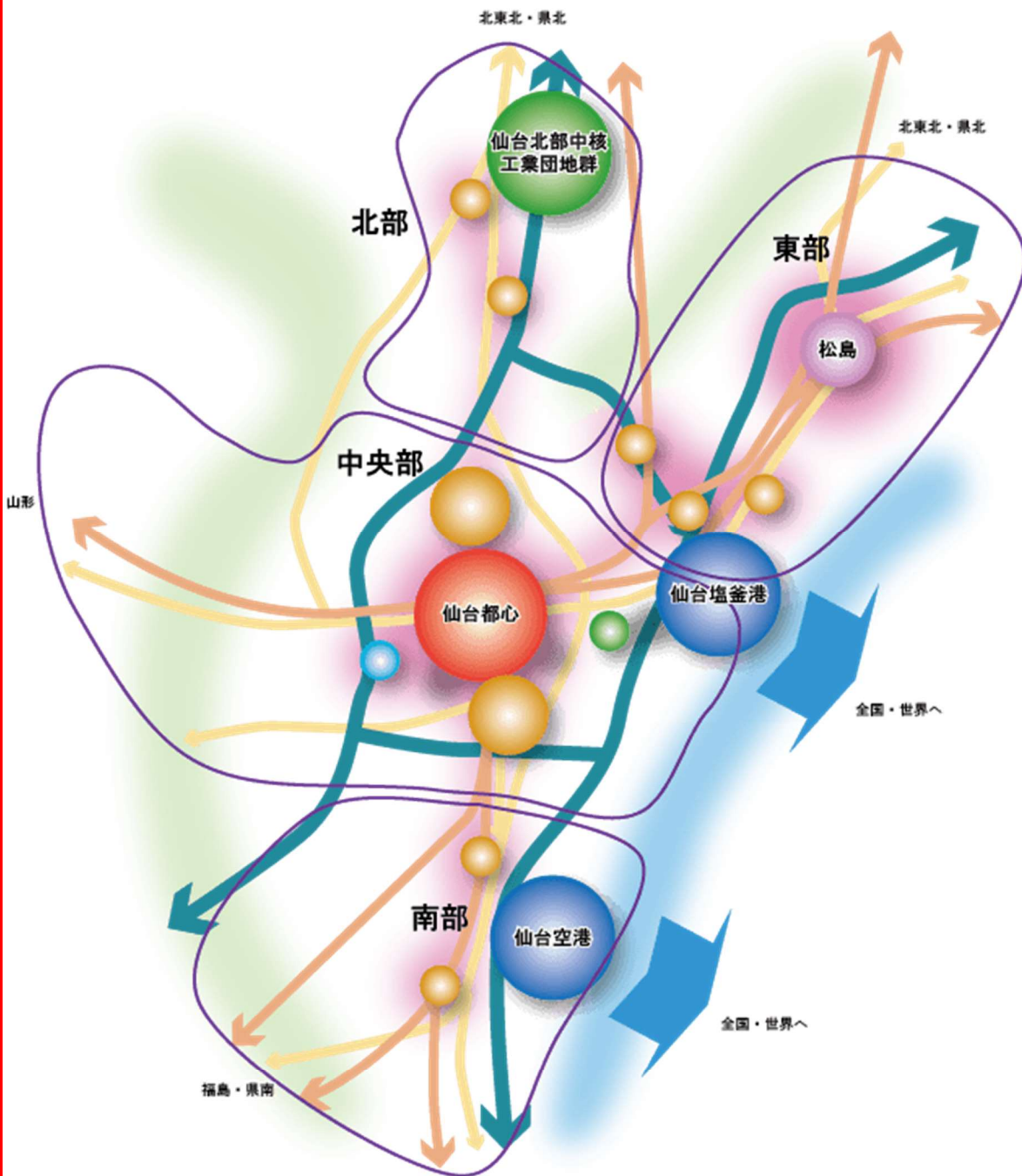
● 安全で良好な居住空間の形成

概ねの範囲	<ul style="list-style-type: none"> ● 集約適地：都市圏中心核、地域中心核 ● 周辺部：集約適地以外の市街化区域
将来像	<ul style="list-style-type: none"> ● 住民の多様な居住ニーズを踏まえながら、洪水、地震、火災等の災害に対する防災機能の向上を図るとともに、街路、公園、下水道等の都市施設の整備を行うなど、良質な住宅と良好な宅地を円滑に供給する。

● 自然と歴史・文化を活かした緑豊かな都市空間の形成及び活用

概ねの範囲	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然資源：特別名勝松島、奥羽山脈に連なる緑地、肥沃な田園地帯 ● 歴史資源：各市町村の歴史的な文化遺産 ● 都市空間：「杜の都」を象徴する市街地内の緑地や公園等
将来像	<ul style="list-style-type: none"> ● 伊達政宗公による開府以来、400年以上にわたって培われてきた歴史・文化を継承しつつ、緑に育まれた「杜の都」のネームバリューを活かした、本区域独自の歴史・文化、緑豊かな都市環境をアピールできる落ち着きとゆとりあるまちづくりの一翼を担う地区の形成を図る。 ● 歴史的建造物、仙台七夕などの伝統行事、四季折々のイベントなどの観光・交流資源を確立するとともに、受入環境の整備や効果的なコンテンツを国内外に発信し、交流人口の拡大を図る。また、自然公園に指定されている海洋や森林資源に恵まれていることから、これらのスポーツ・レクリエーション資源を活用した国内外に開かれた魅力ある観光・スポーツ・レクリエーション拠点の形成を図る。

【本区域の将来像】



凡 例			
	都市圏中心核		市街化区域
	地域中心核		山林
	産業交通拠点		太平洋
	産業拠点		鉄道
	国際観光交流拠点		高速道路
	学術研究拠点		国道

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の決定の有無

本区域では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、今後とも引き続き区域区分を定める。

区域区分を定める根拠は、次に示す事由のとおりである。

- 本区域は、都市計画法施行令第3条に規定する大都市に係る都市計画区域に該当しており、都市計画法第7条第1項第2号の規定に基づき区域区分を定めるものとされていること。
- 昭和45年から区域区分が指定されており、都市づくりにおいて区域区分制度が地域に広く定着していること。
- 様々な都市機能と県全体の半数を超える人口が集積しており、将来的には人口減少は否めないものの、製造品出荷額等は一定の伸びが継続すると想定され、今後も新たな宅地需要が見込まれていること。
- 仙台塩釜港（仙台港区）及び仙台空港、高規格道路、生活に密着したインフラ等の整備や災害に強いまちづくりの進展等の都市基盤整備に伴い、様々な都市機能の集積が進行しており、適正な土地利用の誘導を図る必要があると考えられること。
- 仙台都心を中心に、国県道や鉄道等により周辺の都市と一体となった効率的な交通ネットワークが形成され、それに合わせた計画的な市街地の形成が求められていること。
- 本区域内は特別名勝松島や青葉山、^{ぼんざん}蕃山、太白山、広瀬川、名取川等の豊かな自然環境を有しており、その保全とともにこれらと調和する都市空間の形成を都市づくりの基本としていること。

(2) 区域区分の方針

① 人口の規模

「新・宮城の将来ビジョン」における宮城県の将来人口見通しを基本とし、市街化区域及び市街化調整区域の過去の動向を踏まえ、将来における市街化区域のおおむねの人口を次のとおり推計する。

【市街化区域のおおむねの人口】

区 域	現 況	令和12年	令和22年
市街化区域人口	1,419千人	1,422千人	1,395千人

注1) 現況は令和2年値(国勢調査、都市計画基礎調査)

注2) 令和12年値及び令和22年値は、今後新たに市街化区域に編入することを予定する区域の人口を含む

② 産業の規模

「新・宮城の将来ビジョン」における富県宮城を実現するため、戦略的に支援することとしている高度電子機械産業、自動車関連産業、食品製造業等のものづくり産業のさらなる発展や、AI や IoT 等を用いた先進的技術による新産業の集積促進などを目標とし、本区域における将来の概ねの産業規模を次のとおり推計する。

【おおむねの産業規模】

区 分		現 況	令和12年	令和22年
生産規模	製造品出荷額等	24,647億円	28,346億円	32,193億円
	小売販売額	18,517億円	20,253億円	21,352億円
	卸売販売額	73,587億円	74,475億円	72,274億円

注1) 製造品出荷額等の現況は令和元年、小売及び卸売販売額の現況は令和3年(行政区域)

注2) 小売販売額は消費者物価指数、卸売販売額は国内企業物価指数により、平成27年の価値に補正

注3) 現況値の出典資料は、製造品出荷額等が工業統計調査、小売及び卸売販売額が経済センサス

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域では、集約した市街地の形成を図るべく、現在計画的に整備を進めている新市街地の整備を促進するとともに、市街化区域において都市的利用がされていない土地(以下「未利用地」という。)については、周辺の都市施設の配置状況などを勘案し、地区の実情に応じた最適な土地利用を誘導していくとともに、旧市街地における居住環境の向上や鉄道駅周辺における土地の高度利用等を促進し、必要以上の市街化区域拡大は行わないことを基本とする。

その上で、新たに市街化区域とする地域は、将来人口・世帯数に応じた住宅地需要及び地域の中心拠点性向上に必要な商業業務地需要の見通しをもとに、生活・交通利便性が高い地域とする。

また、「新・宮城の将来ビジョン」の目標を見据え、製造品出荷額等の増加に対応した工業・流通業務地需要の見通しをもとに、幹線道路沿道や、高速道路インターチェンジに隣接する地域を対象とする。

これらについては、令和5年時点で市街化している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であることを前提とし、将来の市街化区域の概ねの規模を次のとおり想定する。

なお、市街化区域の編入に係る各都市計画の変更にあたっては、農林漁業施策や環境施策等との整合を図るものとする。

【市街化区域のおおむねの規模】

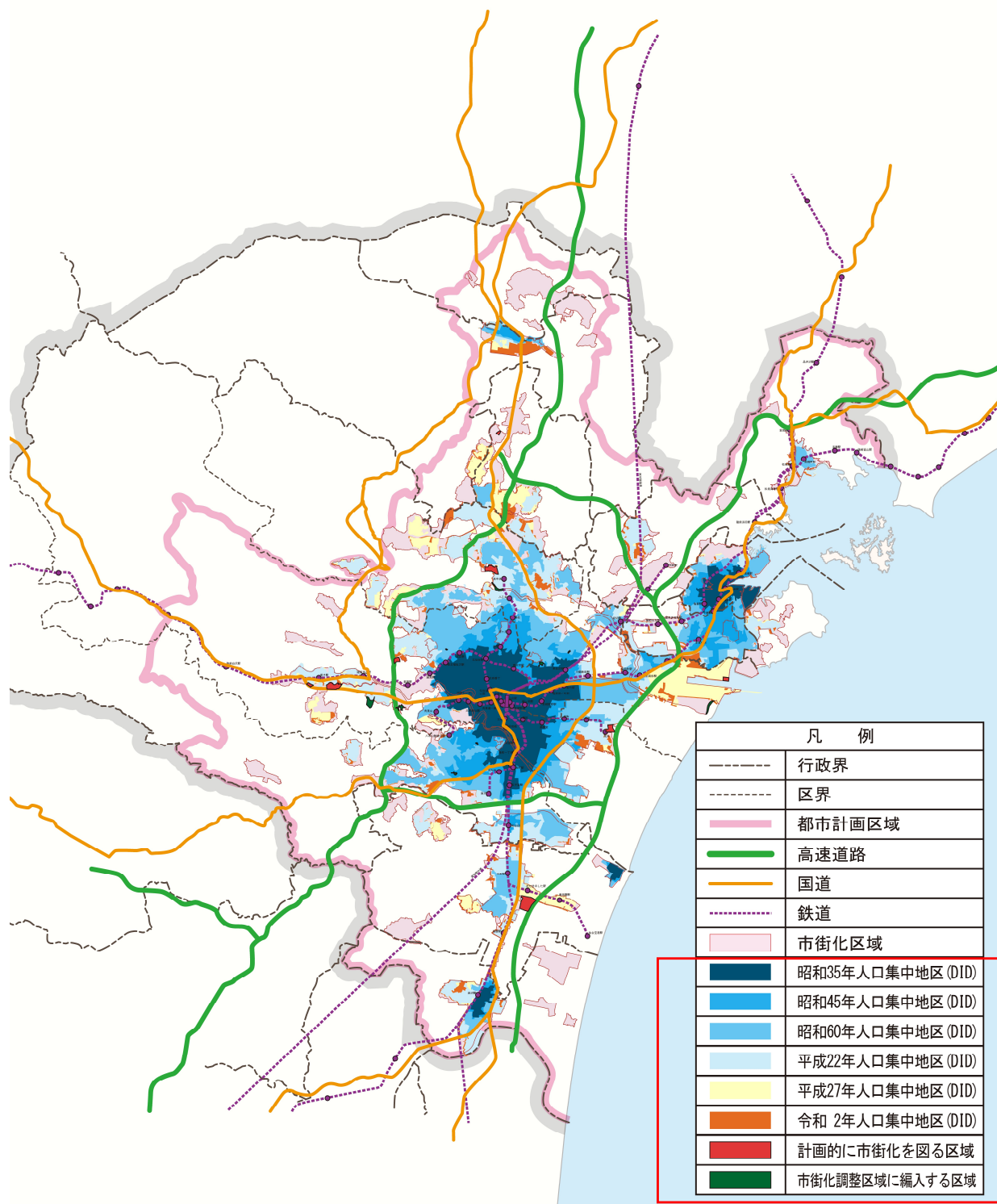
市町村名	現況 (ha)	令和12年 (ha)
仙台市	18,080	18,123
塩竈市	1,291	1,291
名取市	1,807	1,861
多賀城市	1,350	1,350
岩沼市	1,157	1,158
富谷市	1,238	1,241
松島町	346	346
七ヶ浜町	416	416
利府町	963	963
大和町	1,020	1,020
大衡村	502	502
合計	28,170	28,270

注1) 現況は、令和5年5月16日告示による面積

注2) 令和12年目標値は、令和12年の市街化区域の人口(前ページ表参照)に対応する市街化区域のうち、本計画策定と同時に市街化区域に編入する区域及び市街化調整区域に編入する区域の面積を含む

注3) 表中の数値は小数点以下四捨五入のため合計値は一致しない

【市街化の動向及び計画的に市街化を図るおおむねの区域】



3. 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

「多核連携集約型都市構造」実現のため、関連計画における都市機能の位置づけ、様々な都市機能の集積状況、交通条件等を踏まえ、業務地、商業地、工業地、及び流通業務地を配置する。また、住宅地については、集約適地に中～高密度の住宅地を、周辺部には中～低密度の住宅地を配置し、良好な市街地の形成を図っていく。

さらに、人口減少・超高齢社会においても持続可能なコンパクトなまちづくりを推進していくため、立地適正化計画を活用し、地域の特性を活かして都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めるなど、適切な土地利用を誘導していく。

一方、市街化区域の周辺において関連する法令により保全が図られている良好な自然や農地等については、市街化調整区域としてその環境の維持を図っていく。

なお、災害に強い都市構造を実現するため、沿岸部の一部に指定された災害危険区域等の災害ハザードエリアでは、区域区分に拘わらず、関係法令に基づき居住の制限や移転の促進等の対策により、安全で適切な土地利用を図る。

① 主要用途の配置の方針

1) 業務地

業務地は、様々な業務機能・施設が集積し、社会経済活動の中心となるものである。本区域の業務地は、生活における行政や金融サービス等の業務に加え、地域経済への波及効果の高い本社機能、産学官が連携した産業開発拠点等の集積、「DX みやぎ」を推進するスタートアップ拠点としての役割を担っていると同時に、本区域のみならず、宮城県、東北圏の中心となる業務地を形成している。

以上より、業務地の配置は、業務機能の集積状況や本区域及び地域における中心性を勘案するとともに、「多核連携集約型都市構造」の形成に資するよう、交通軸とのアクセスに配慮し、仙台駅を中心とした都市圏中心業務地と4つの地域の駅や地区を中心とした地域中心業務地に区分し、次頁のとおりとする。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
ア) 都市圏中心業務地			
中央部 地 域	仙台都心	仙台駅	<ul style="list-style-type: none"> 既に業務機能・施設の集積が高く、宮城県、東北圏の社会経済活動の中心としての役割を担っている仙台都心は、全国・県レベルの業務、行政、金融、情報、研究開発等の各機能の集積・高次化を図る。 また、国際競争力を持つ都市圏の構築に向け、産学連携等の取組と連携しながら、研究開発、文化交流等の創造的な機能の充実を図るとともに、イノベーションを生み出し、地域課題の解決や新たなビジネスモデルの創造を図るスタートアップ拠点の形成・拡大や質の高い業務機能の集積を促進する。 さらに、大規模災害時にも中枢的な機能を保持し、効果的に対応するため、災害に強い都市空間の構築を図る。
イ) 地域中心業務地			
中央部 地 域	仙台市 長町地区	長町駅 長町南駅	<ul style="list-style-type: none"> 仙台市南部の中心として、仙台都心の中核的な機能を補完する業務、金融機能、医療・福祉機能など、地域拠点にふさわしい機能の集積により、高度利用を図る。
	仙台市 泉中央 地区	泉中央駅	<ul style="list-style-type: none"> 仙台市北部及び周辺市町村を含んだ本区域北部の交通結節点にふさわしい業務、行政、金融機能、医療・福祉機能などの集積と良好な歩行空間を活かした、回遊性の向上を図る。
北 部 地 域	富谷市 中心部	市役所 周辺	<ul style="list-style-type: none"> 各市町の中心部等において、市町レベルの行政、業務、金融機能、医療・福祉機能の集積を図る。
	大和町 吉岡地区	吉岡地区	
東 部 地 域	塩竈市 中心部	本塩釜駅 西塩釜駅	
	多賀城市 中心部	多賀城駅	
南 部 地 域	名取市 中心部	名取駅	
	岩沼市 中心部	岩沼駅	

2) 商業地

商業地は、消費活動の場としての役割だけでなく、生活圏の中心となる賑わいや地域らしさを形づくる機能を有している。

本区域の商業地は、地域の日常生活を支える役割を担っているとともに、本区域のみならず、隣県を含めた消費活動を支える中心商業地を形成している。

以上より、商業地の配置は、商業機能の集積状況や地域における中心性を勘案するとともに、「多核連携集約型都市構造」の形成に資するよう、公共交通とのアクセスに配慮しながら、仙台駅を中心とした都市圏中心商業地と4つの地域の駅や港、地区を中心とした地域中心商業地に区分し、以下のとおりとする。

なお、広域からの集客力を有するいわゆる大規模集客施設については、適正な土地利用や周辺環境の保持に影響を及ぼす可能性が高く、また、商業活動の影響が広域に及ぶことから、必要に応じて市町村の区域を越えた広域調整を行い、都市基盤の整備状況などを勘案しながら、特別用途地区や地区計画制度などを活用して適正な地区への誘導を図る。

特に、商業業務機能の集約を図る観点や過度に自家用車に頼らない市街地形成という観点から、主として公共交通機関を利用してアクセスが出来る都市圏中心商業地や地域中心商業地への立地誘導を基本とする。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
ア) 都市圏中心商業地			
中央部地域	仙台都心	仙台駅	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能・施設の集積度が高く、他圏域を含めた商業活動の中心としての役割を担っている仙台都心は、大規模小売店舗や専門店などの広域的な商圈を持ち、多様な商業サービスを提供する高次商業機能の集積を図る。 また、地下鉄東西線の整備効果を活かし、低利用地の高度化や再開発の促進、既存商店街・横丁等の連携など、駅を中心とした回遊性の高いウォーカブルな都市・商業空間^{*1}を創出する。 さらに、都市の賑わいを生み出す商店街は、新たな文化を創出する都市資源として、その魅力の向上とともに、集客・交流の求心性を高めていく。

*1：回遊性の高いウォーカブルな都市・商業空間

街路空間を自動車中心から人中心の空間へ再構築・利活用する「まちなかウォーカブル」の形成により、居心地が良く魅力的なまちづくりがなされており、その効果が都市や商業空間などに波及している状況のこと。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
イ) 地域中心商業地			
中央部 地域	仙台市 長町地区	長町駅・ 長町南駅	<ul style="list-style-type: none"> 仙台市南部及び周辺市町を含んだ本区域南部の中心商業地として、買回品、最寄品、飲食サービス機能等、地域中心拠点にふさわしい魅力的で個性のある商業サービスの集積・機能向上を図る。
	仙台市 泉中央 地区	泉中央駅	<ul style="list-style-type: none"> 仙台市北部及び周辺市町村を含んだ本区域北部の中心商業地として、買回品、最寄品、飲食サービス機能等、地域中心拠点にふさわしい魅力的で個性のある商業サービスの集積・機能向上を図る。
北 部 地 域	富谷市 中心部	市役所周辺	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の暮らしを支える地域商業の中心として、最寄品小売業を主体とした商業機能の充実を図り、徒歩や公共交通でも利用しやすい賑わいのある商業地の形成を図る。 また、市民生活に密着し、地域住民の多様なニーズに応える商業サービスを振興するため、商業者と住民が一体となって地域づくりに主体的に取り組み、商店街の活性化を促進する。
	大清水・成 田・明石台 地区	大清水・成田 ・明石台地区	
	大和町 中心部	吉岡地区	
東 部 地 域	塩竈市 中心部	本塩釜駅 西塩釜駅	
	多賀城市 中心部	多賀城駅	
	利府町 中心部	利府駅	
南 部 地 域	名取市 中心部	名取駅	
	名取市 田高地区	名取駅	
	岩沼市 中心部	岩沼駅	
中央部 地域	仙台港背 後地地区	中野栄駅	<ul style="list-style-type: none"> 仙台東部道路の整備効果や港湾の持つ交流機能を活用し、県外も対象とした買回品を中心とする商業機能の充実を図る。
東 部 地 域	仙台塩釜 港（塩釜 港区） 周辺地区	港地区	<ul style="list-style-type: none"> 海辺環境を活かした商業・交流空間の形成や塩竈中心市街地と連携した観光交流拠点の形成を図る。
南 部 地 域	仙台空港 アクセス 鉄道の駅 周辺地区	杜せきのし た駅 美田園駅	<ul style="list-style-type: none"> 仙台空港アクセス鉄道や仙台空港、名取中央スマート I.C. の利便性を活かし、空港利用者や県外からの来訪者が宮城・東北の個性・魅力を味わえる魅力的な商業・観光交流機能サービスの充実を図る。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
ウ) 国際観光商業地			
中央地域	仙台都心	仙台駅	<ul style="list-style-type: none"> 伝統的な仙台七夕祭りのほか、定禅寺ストリートジャズフェスティバル、仙台クラシックフェスティバルなど全国規模のイベントが増加・充実してきているとともに、様々な国際会議の誘致・開催など国際的なイベントの実績を積んでいる。 今後も、「杜の都」としての緑の多機能性を活かすとともに、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や地域らしさや賑わいの創出を促進することにより、国際観光都市としての魅力を強化する。
東地域	松島町中心部	松島駅 松島海岸駅	<ul style="list-style-type: none"> 宮城が誇る名勝を有し、今後も自然環境や街並み景観に配慮しながら、地域らしさを感じる品格と賑わいが感じられることに加え、災害時の避難機能を有した魅力ある観光商業地の形成を図る。 五大堂周辺の松島海岸地区は、国際観光都市の中心となる商業地として、観光土産品、飲食等に加え、宿泊、体験型観光等の滞在拠点として、多様な観光需要に対応した、商業・サービス機能の集積・拡充に努める。
エ) 幹線沿道商業地			
市街地へのアクセスが高い幹線道路沿道地区	国道4号沿道 国道45号沿道 国道286号沿道 (主)仙台塩釜線沿道 (主)仙台北環状線沿道 (主)仙台泉線沿道 (主)仙台松島線沿道		<ul style="list-style-type: none"> 過度に自家用車に頼らない集約型市街地の形成に向け、交通結節点周辺に商業機能の集積を図っていくことを基本とする。 既に商業集積の高い幹線道路沿道では、道路交通や周辺の生活環境に配慮し、沿線利用者のニーズを踏まえ、小売業、飲食店等の沿道型施設の適切な誘導を図る。 特に、大規模集客施設の出店については交通環境への影響を十分に検証した上で必要最小限にとどめることとし、都市圏中心商業地や地域中心商業地への誘導を基本とする。

3) 工業地

工業地は、都市における生産活動の中心地として、雇用機会の増大や所得の向上、定住人口の増加等、地域産業・経済の発展に大きく寄与するものである。

本区域における工業地は、仙台塩釜港、仙台空港などの物流拠点周辺、東北縦貫自動車道、仙台東部道路、三陸縦貫自動車道などのインターチェンジ周辺や主要幹線道路の近接地等で一定の集積がみられる。

以上より、工業地の配置は、既存道路ネットワークの有効活用を考慮し、産業交通拠点である港湾・空港や高速道路インターチェンジ及び幹線道路等の交通利便性の高い地域へ行うことを基本とし、富県宮城の実現に資する工業地の形成に向け、その機能分担も踏まえながら、次頁のとおりとする。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
ア) 拠点型工業地			
i 戦略型工業地			
北地 地域	大和流通工業団地	大和町	<ul style="list-style-type: none"> 仙台北部中核都市として、宮城県及び東北地方の工業技術の高度化、高付加価値化に向け、自動車産業に加え、AI や IoT 等を活用した先端技術産業等の集積を促進するとともに、宮城県の内陸型工業の拠点として戦略的に工業地の形成を図る。
	第一仙台北部中核工業団地	大和町 大衡村	
	第二仙台北部中核工業団地	大衡村	
ii 臨海型工業地			
中央 地域	仙台塩釜港（仙台港区） 周辺地区	中野南地区 ・栄地区	<ul style="list-style-type: none"> 港湾は、輸出入貨物の国際サプライチェーンかつ臨海部産業の拠点であり、2050 年カーボンニュートラルの実現及び臨海部の産業競争力強化のため、カーボンニュートラルポート*1の形成を目指しており、仙台塩釜港では官民連携による「仙台塩釜港港湾脱炭素化推進計画」策定に向け協議を進めている。
	仙台港背後地地区	中野栄駅	
東地 地域	仙台塩釜港（塩釜港区） 周辺地区	貞山地区外	<ul style="list-style-type: none"> 製造業等の集積及び港湾施設の拡充とともに、恵まれた交通条件を活かして、工業・産業の集積を図る。 隣接する仙台港背後地地区については、製造機能の集積を高め、流通業務地等と一体的な工業地の整備、形成を図る。
iii 臨空型工業地			
南地 地域	仙台空港 周辺地区	岩沼市臨空工業団地	<ul style="list-style-type: none"> 民営化のほか、運用時間 24 時間化が可能となった仙台空港における航空需要の拡大などに伴う工業地需要に対応し、その周辺及び近接地において、立地条件を活かした工業の集積を図る。中でも、国際空港としての輸送機能を活かした、航空宇宙関連産業等の技術革新の進展が期待される先端技術産業の立地を促進するとともに、航空貨物輸送需要に対応した流通施設の集積を図る。

*1：カーボンニュートラルポート

国土交通省が推進する、脱炭素化に配慮した港湾機能の高度化や水素・アンモニア等の受入基地整備を図った港のこと。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
イ) 地域拠点型工業地			
中央部 地域	泉パークタウン地区	仙台市	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路近接地やインターチェンジ周辺等、仙台空港の交通便利性を活かし、加工組立型製造業や生活関連製造業、航空宇宙関連産業、高度電子機械産業、医療・健康関連産業、環境産業等の機能強化、誘致を図るとともに、今後の工業の発展を牽引する研究機関や研究開発部門の立地を促進する。 また、企業と大学などとの産学連携の推進や研究開発支援などを通じて、研究開発機能と連携した工業地の形成を図る。 これらの工業地の整備にあたっては、地域産業の拠点として、周辺住宅地や自然環境と調和のとれた職住近接型の市街地の形成を進める。
		泉 I.C. 周辺地区	
北 地域	成田地区	富谷市	
	富谷 I.C. 周辺地区	〃	
	大和リサーチパーク地区	大和町	
	大和 I.C. 周辺地区	〃	
東 地域	松島イノベーションヒルズ周辺地区	松島町	
	しらかし台 I.C. 周辺地区	利府町	
南 地域	田高地区	名取市	
	愛島地区	〃	
	二の倉地区	岩沼市	
	岩沼南部地区	〃	
	中坪地区	〃	
ウ) 流通関連工業地			
中央部 地域	卸町地区	仙台市	<ul style="list-style-type: none"> 都市圏中心商業地及び仙台塩釜港に近接する卸町地区及び原町東部地区は、市場近接型工業*¹及び港湾流通関連型工業が集積する工業地の形成を図るとともに、産業構造の変化に対応した地域産業や新たな成長産業*²の集積を図る。
		原町東部地区	
エ) 水産加工工業地			
東 地域	新浜町地区	塩竈市	<ul style="list-style-type: none"> 被災した水産業や水産加工業の再生を図るため、水産加工業を中心とした製造・流通機能を支える産業基盤整備の推進を図るとともに、新たな産業を誘致し、流通業務機能などの強化・充実を図る。
南 地域	閑上地区	名取市	
オ) 市街地内工業地			
中央部 地域	—	仙台市	<ul style="list-style-type: none"> 既成市街地内にある既存の工業地について、周辺環境の変化に伴い既存工場の移転、土地利用の転換が必要な場合は、その跡地について、地区計画制度の活用などにより、周辺環境と調和し、集約市街地の形成に資する適正な土地利用を誘導する。

*1：市場近接型工業

食品製造業など、消費地に近い立地が有利となる種類の工業。

*2：新たな成長産業

新しい社会像に対応した先進的技術を活用し、高付加価値な商品やサービスを提供する産業のこと。

4) 流通業務地

流通業務地は、生産と消費を結ぶ流通活動の中心地として位置づけられるものであり、ここに集積する輸送(運輸業)、保管(倉庫業)及び売買(卸売業)といった流通業務機能は、各々が担う流通段階に応じて工業系と卸売系に大別されるものである。

流通業務機能は、港湾・空港・インターチェンジ等の交通結節点や幹線道路への近接性といった「交通条件の良さ」が不可欠である。また、鉄鋼などの原材料を主に扱う工業系の流通業務地ではその生産活動の中心地である工業地への近接性が、卸売系の流通業務地では消費地である市街地への近接性が重要な要素として位置づけられる。さらに、流通業務地は EC 市場の拡大に伴う小口輸送の増大や多様化するニーズ、物流の迅速化などに対応するため、効率化や物流コストの低減、環境負荷低減へ取り組むことなども求められる

本区域における流通業務地は、仙台塩釜港、仙台空港などの工業拠点周辺、東北縦貫自動車道、仙台東部道路などのインターチェンジ周辺や主要幹線道路の近接地等で一定の集積がみられる。

以上より、流通業務地の配置は基本的に、工業地と同様、交通ネットワークの有効活用を考慮し、生産地と消費者との位置関係に配慮しながら、産業交通拠点である港湾・空港や高速道路のインターチェンジ及び幹線道路等の交通利便性の高い地域へ行うものとし、その機能分担も踏まえ、流通業務機能の集積状況や交通ネットワークへのアクセス性、上位関連計画の位置づけから以下のとおりとする。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
ア) 工業地一体型流通業務地			
北 地 域	大和 I.C. 周辺地区	大和町	<ul style="list-style-type: none"> 主に仙台北部中核都市を中心とした北部地域の工業団地等と一体となり、幹線道路沿道やインターチェンジ付近にトラックターミナル、倉庫などの集積を図る。
	大和流通工業団地	〃	
	第一仙台北部中核工業団地	大和町 大衡村	
	第二仙台北部中核工業団地	大衡村	

地域	拠点名	中心地点	配置方針
イ) 臨海型流通業務地			
中央部 地域	仙台塩釜港 (仙台港区) 周辺地区	フェリーター ミナル	<ul style="list-style-type: none"> 東北地方の国際競争力を支える中核的国際物流拠点として、港湾機能拡充に向けた機能強化を図るとともに、港湾貨物需要の開拓や新規航路開設にむけたポートセールスを実施し、海上輸送機能を活かした流通業務施設の集積を図る。 集積にあたっては、今後の成長の核となる産業の育成・誘致、国内流通拠点港として東北地方の産業を支える輸送の合理化を図る。
	仙台港 背後地地区	中野栄駅	<ul style="list-style-type: none"> 国際貿易拠点として東北地方の産業のグローバル化と新たな成長の核となる産業の誘致や、国内流通拠点港として、東北地方の産業を支える輸送合理化を図るとともに、人的、情報面での交流拠点などの整備や都市機能の集積を図る。
東部 地域	仙台塩釜港 (塩釜港区) 周辺地区	貞山地区外	<ul style="list-style-type: none"> 仙台港区との機能分担のもと、冷凍水産品や金属くず等の特定の貨物に対応した物流の再編と集約化を図り、地域産業の輸送合理化に貢献するよう、仙台都市圏及び県内全域を対象に国内貿易を中心とした流通業務機能の集積を図る。
ウ) 臨空型流通業務地			
南部 地域	仙台空港周 辺地区	岩沼市臨空 工業団地	<ul style="list-style-type: none"> 仙台空港に隣接し、仙台東部道路のインターチェンジなど高速交通への連絡性が高いという立地条件や民営化のほか、運用時間 24 時間化が可能となった仙台空港における新たな航空貨物需要にも対応した、国際物流拠点機能の強化を図る。
エ) 市街地対応型流通業務地			
中央部 地域	卸町地区	仙台市	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の工業地との連携を図るとともに、周辺環境へ配慮しながら、物流の効率化や環境負荷低減を図るための施設の合理化を促進する。 また、生産から販売までの流通形態の多様化に対応した施設の近代化、高度化を図る。
	原町東部地区	〃	
	泉パークタウン地区	〃	
	泉 I.C. 周辺地区	〃	
	仙台南 I.C. 周辺地区	〃	
	国道4号沿道	〃	
北部 地域	成田地区	富谷市	
	富谷 I.C. 周辺地区	〃	
	吉岡地区	大和町	
東部 地域	しらかし台 I.C. 周辺地区	利府町	
南部 地域	田高	名取市	
	国道4号沿道	〃	

5) 住宅地

住宅地は、都市に居住する人々が日常生活を営むうえで基本となるものであり、道路、公園、下水道といった基盤施設のほか、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活利便施設の充実を図ることが重要である。

また、東日本大震災により建築基準法に基づく災害危険区域を指定し、居住の制限を行うとともに、内陸への防災集団移転が促進され生活・交通利便性の高い地区への集約的な住宅地の形成がなされた。

本区域の住宅地は、鉄道駅周辺へ一定の集積がなされているところであるが、一部の地域では人口減少が見られてきている。

以上より、住宅地の配置は、集約適地、周辺部の市街地区分を踏まえた既存住宅地の配置方針と新規住宅地ごとに、以下のとおりとする。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
<p>ア) 集約適地</p> <p>集約適地においては、既に高い人口密度を有した住宅地が形成されている。</p> <p>集約適地のうち、面的な基盤施設の整備が整い、比較的良好な住宅地が形成されている地域においては、今後とも、低中層の住宅を主とする良好な居住環境の水準を維持し、無秩序な開発や産業施設の立地による住環境の悪化を防止する。</p> <p>また、おおむね昭和 45 年の人口集中地区(D I D)内に点在する木造住宅等が密集する市街地について、住環境の向上、防災機能向上の観点から、都市再開発事業の導入等により、道路・公園等公共空間の確保、施設の耐震・防火性能の確保を促進する。</p> <p>さらに、公共交通ネットワークの利便性向上が期待される地区(仙台市高速鉄道東西線沿線、基幹的バス沿道など)では、計画的・重点的な基盤整備を促進し、現在の居住環境の維持向上と、周辺環境と調和のとれた市街化を進める。</p> <p>集約適地の中でも特に、都市圏中心核、地域中心核の一部については、集約市街地の形成に向け、中～高密度の住宅地を誘導するものとし、その方針を以下のとおりとする。</p> <p>i 都市圏中心住宅地</p>			
中央部地域	仙台都心	仙台駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生緊急整備地域の外側において、都心居住需要へ対応するため、高密度住宅地として日照、通風等に配慮した良好な居住環境を確保しつつ、商業・業務機能等の都市機能と調和したものとする。 あわせて、商業・業務・医療・福祉機能等と一体となった再開発事業や地区計画などにより、生活利便性の高い都市型住宅の誘導を図る。

地域	拠点名	中心地点	配置方針
ii 地域中心住宅地			
中央部 地域	仙台市 長町地区	長町駅、 長町南駅	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通の利便性を活かした街なか居住を促進し、建築物の中高層化を含む土地の高度利用により、暮らしに必要な医療・福祉・子育て施設の立地誘導や商業・業務・医療機能等と一体となった中～高密度住宅地の形成を図る。 土地の有効利用により、日常生活に関連する各種生活利便施設等と一体となった都市型住宅を誘導するとともに、良好な中密度の住宅地の形成を図る。
	仙台市 泉中央地区	泉中央駅	
東部 地域	塩竈市 中心部	本塩釜駅、 西塩釜駅	
	多賀城市 中心部	多賀城駅	
北部 地域	富谷市 中心部	市役所周辺	
	大和町 中心部	吉岡地区	
東部 地域	松島町 中心部	松島駅、 高城町駅	
	利府町 中心部	利府駅	
南部 地域	名取市 中心部	名取駅	
	岩沼市 中心部	岩沼駅	
イ) 周辺部			
<p>集約適地の周辺に広がる住宅地（集約適地以外の市街化区域内の住宅地）においては、基本的に無秩序な宅地開発を抑制し、良好な居住環境を備えた戸建て住宅を主体とする低層低密度住宅地の形成を図るとともに、暮らしに必要な医療・福祉・商業機能等を維持・誘導し、良好な住宅地の形成に努める。</p> <p>また、ライフステージの変化によって、世帯構成等による住宅需要に応じた住み替えを促し、コミュニティの維持を図る。</p> <p>あわせて、地区計画などによるゆとりある住宅の誘導、優良な民間住宅の供給促進などにより、良質で緑多いゆとりある市街地の形成を図る。</p>			
ウ) 新規住宅地			
<p>近い将来、本区域内人口は減少すると見込まれていることから、新規の住宅需要は減少し、住宅開発の新たな事業化は困難になることが予想される。今後新たな住宅団地の整備を検討する場合は、原則として公共交通ネットワークが整備された地区など生活・利便性が高い地域に限定する。</p> <p>なお、新規住宅地の整備にあたっては、教育・医療・福祉などの各種利便施設を適正に確保し、良好な生活環境の確保を行うものとする。</p>			

【主要用途の配置の方針】



② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

主要用途別の密度構成及びおおむねの区域を次のように定める。

都市圏中心・地域中心で商業地・業務地を配置する地区は、商業機能と業務機能が一体となった高度利用を図るべき地区として、建築物の中高層化や低利用地の活用による高密度利用を促進する。上記以外の商業地は、業務、商業等の機能と居住環境が調和した職住近接を実現する中密度利用を図る地区とする。

既成市街地内の工業地については、当該地区の外周部及び地区内の緑化に配慮しながら、土地の有効利用による中密度利用を促進する。その他の工業地は地区内の緑化や周辺環境との調和に配慮した低密度利用とする。

既成市街地内の流通業務地については、機能集約による土地の有効利用を図り、中密度利用を促進する。その他の流通業務地では、施設の合理化、近代化を進めつつ、地区内の緑化や周辺環境との調和に配慮した低密度利用を図る。

住宅地は、都市圏中心や地域中心の集約適地においては商業業務機能と一体となった高密度利用を促進し、それ以外の集約適地においては中密度利用を原則とする。周辺部は、比較的生活・交通利便性が良好な住宅地等、一部を除いて低密度利用を原則とし、良好な住環境の形成を図る。

なお、高密度利用にあたっては、下水道などの基盤施設の処理能力に十分配慮するものとする。

【主要用途別の密度構成】

主要用途	種類	該当地区	密度区分
商業地 及び 業務地	都市圏中心業務地 都市圏中心商業地 地域中心商業地 地域中心業務地	仙台都心 仙台市長町地区 仙台市泉中央地区 塩竈市中心部	高密度
	地域中心商業地 地域中心業務地 その他の商業地	上記以外の地区	中密度
	臨海型工業地	仙台塩釜港(仙台港区)周辺地区 仙台塩釜港(塩釜港区)周辺地区 仙台港背後地	中密度
工業地	流通関連工業団地 水産加工工業地	卸町地区、原町東部地区、 各水産加工工業地	中密度
	臨空型工業地 戦略型工業地 地域拠点型工業地	仙台空港周辺地区 第一仙台北部中核工業団地 第二仙台北部中核工業団地 大和流通工業団地 各地域拠点型工業地	
	市街地対応型流通業務地	卸町地区、原町東部地区、 国道4号沿道	中密度
流通 業務地	工業地一体型流通業務地 臨海型流通業務地 臨空型流通業務地 市街地対応型流通業務地 幹線沿道流通業務地	上記以外の地区	低密度
	集約適地	仙台都心、仙台市長町地区、仙台市泉 中央地区、塩竈市中心部 上記以外の地区	中～ 高密度
住宅地	周辺部	都市圏中心に近い地区、集約適地に 隣接する区域など、周辺部の中では 比較的生活・交通利便性が良好な住 宅地	中密度
		上記以外の住宅地	低密度

③ 市街地における住宅建設の方針

1) 基本方針

人口減少、少子高齢化の更なる進行に伴う都市のスポンジ化は、住宅地における都市機能の低下や地域コミュニティの維持を困難にさせる恐れや、空き家が増加する懸念があるため、住宅確保要配慮者を含めた多様な人々、世帯が安心して暮らすことができ、地域活力のあるまちづくりが求められている。

また、津波による災害リスクについては、東日本大震災を契機として計画的な誘導が図られたものの、近年の自然災害が激甚化・頻発化していることから、地域において自然災害に備えた持続可能なまちづくりが求められている。

さらに、ライフスタイルの変化に伴う職住近接、二地域居住、テレワークなどの多様な働き方に対応したまちづくりも求められている。

このような現況を踏まえ、みやぎの豊かな住生活の実現のため、住宅建設の基本方針を以下のとおり定める。

【市街地における住宅建設の基本方針】

- (1) 安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進
- (2) 頻発・激甚化する災害への備えの充実
- (3) 人口減少・少子高齢化に対応した地域共生社会の実現

2) 住宅建設の整備方向

住宅ストック数は総世帯数を上回っており、空き家についても東日本大震災後に一時的に減少したが、その後増加しており、今後も人口及び世帯数の減少などを背景に空き家の増加が予想される。このため、空き家発生抑制や、空き家を含めた住宅ストックの有効活用を促進するとともに、次世代へ受け継がれるように住宅の耐久性の向上や耐震化、環境への配慮などの住まいの品質確保の推進や、既存住宅のリフォームや流通を促進し、多様なニーズに応じた良質な住宅ストックの供給と更新を促進する。

また、住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの充実を図るほか、地域防災計画や立地適正化計画を踏まえ、住宅の耐震化や地域における防災・減災対策を総合的に進め、災害リスクを踏まえた住まい・まちづくりを推進する。

さらに、環境に配慮した省エネルギー住宅、ZEH 水準を上回るみやぎゼロエネルギー住宅^{*1}の整備を促進するとともに、地球温暖化の防止や森林整備の促進、健康で快適な住まいづくりなどに大きく寄与する木材の利用を進めるため、県産木材を利用した住宅の普及促進や資源の循環利用等による環境負荷の軽減に取り組む。

*1：省エネルギー住宅、みやぎゼロエネルギー住宅

高断熱・高气密に作られ、エネルギー消費量を抑える設備を有しており国の基準に適合した住宅である「省エネルギー住宅」に対し、大幅な省エネルギーと再生可能エネルギーの導入により年間の一次エネルギー消費量がゼロになる住宅「ZEH」の特徴に加え、断熱性能やエネルギーの自家消費措置を更に強化した住宅のこと。

④ 市街地の土地利用の方針

1) 土地の高度利用に関する方針

都市圏中心核や地域中心核の一部において、指定容積率の充足率が低く低密度な土地利用となっている地区や空宅地が多く残存している地区など、土地が有効に活用されていない地区が存在する。

集約市街地形成の観点から、都市圏中心核や地域中心核については、より一層の都市機能の集積を誘導していくことが望まれることから、下水道などの基盤施設の処理能力に十分配慮しつつ、立地適正化計画による都市機能誘導区域の設定をはじめ、市街地開発事業の導入や地区計画制度の活用等による土地の高度利用及び有効利用を図る。

また、土地の高度利用にあたっては、商業、業務機能と居住機能の複合化や新たな交通施設整備と連動した市街地整備を推進する。

2) 土地利用の転換、純化又は複合化に関する方針

既存市街地内では、住宅と工業等の用途が混在する地区や民間事業者による大規模な土地利用の転換を予定する地区が存在する。

工場等の移転に伴う元地の土地利用の転換や民有地の大規模な土地利用の転換にあたっては、土壌汚染対策、騒音対策等の環境保全対策の必要性を十分に検証した上で必要な対策を講じる。また、転換する用途に応じて、周辺住民や交通環境への影響を十分に検証し、周辺市街地との一体的な整備も視野に入れながら、土地地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地整備事業の促進、用途地域の変更や地区計画制度及び都市計画提案制度を必要に応じて活用し、周辺地域と調和のとれた計画的な土地利用の誘導を図る。

一方、市街化区域編入後、長期にわたり土地利用が進んでいない地区については、周辺環境との調整を十分に検討しながら、地域に必要な機能の状況に応じて用途地域の転換を進めるとともに、市街化の可能性が低下した地区については、積極的に市街化調整区域へ編入し、その保全を図る。

さらに、住居系土地利用に特化した地区において、歩いて暮らせるまちづくりを進める上で商業・医療・福祉などの生活利便施設の誘導が必要な場合は、用途地域の一部転換や立地適正化計画における居住環境向上用途誘導地区を活用することにより、土地利用の複合化や施設の立地を促進する。

3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

既成市街地内の古くからの住宅団地や連担していない郊外の住宅団地は、将来的な住民の高齢化に伴い、コミュニティの維持等に関して課題が生じる恐れがある。

こうした地区については、デマンド型交通^{*1}や自動運転車両の活用等による新たな公共交通サービスによって改善等を図るなど、高齢者等でも利用しやすい生活交通支援や医療・福祉・商業等の生活利便機能の地区内での確保、住み替えの支援、利便性向上による若年層入居者の呼び込みなどの施策が望まれる。将来を見据え、良好な市街地の維持のための対応を各地区の実情に応じて検討していく。

また、既成市街地では、木造住宅等の密集に加えて、道路の不足、狹隘道路や行き止まり道路の未改良、公園やオープンスペースの不足などにより居住環境が低位な地区が存在する。

今後、こうした地区においては、建築物の不燃化や難燃化、幹線道路、区画道路の改良や整備、公園及び緑地等の確保などを進め、良好な居住環境形成を図っていく。

*1：デマンド型交通

運行ダイヤやルート、車両等を需要に応じて柔軟に運行でき、中山間地域や人口密度が低い市街地などの小さな交通需要に有効な交通手段。

4) 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街化区域全体における緑地の整備は着実に進んでいるが、既成市街地等においては十分とはいえない状況にある。一方、杜の都と呼ばれる仙台市や、塩竈市の門前町、特別名勝松島など、旧来の市街地には多くの魅力ある街並みや歴史の趣が残っている。

このため、今後とも公園及び緑地等を積極的に整備、保全していくとともに、地域の歴史、文化資源を活用した魅力ある景観形成や豊かな自然環境と都市との共生を図っていく。また、良好な環境や景観が残る特別名勝松島の樹林地や島しょ部、青葉山地区などの保全と風致の維持を図っていく。

5) 市街地の安全性の確保及び向上に関する方針

既に市街化されている地域で土砂災害特別警戒区域など土砂災害の恐れのある地区については、既存建物の移転を誘導するなど、市街化を抑制するとともに、今後新たに市街化区域に編入する地域については、このような災害の恐れのある地区を含めないこととする。なお、市街化調整区域における土砂災害や水害等の災害リスクの高い地区においては、建物の建築等を原則禁止とする。

建物が高密度に集積する既成市街地では、道路や公園など各種基盤施設の改良などを進め、特に木造住宅等が密集する市街地においては、住環境の改善と合わせて建築物の不燃化、耐震化の促進等を図り、災害に強い市街地の形成を図る。