

(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

① 主要な市街地整備事業の決定の方針

1) 基本方針

市街地整備の状況と課題、市街地整序方策の傾向を踏まえ、本区域の市街地を「集約適地」と「周辺部」に区分し、市街地の整備、開発の基本方針を定めるものとする。

特に、集約市街地の形成を図るため、必要以上の市街地拡大を抑制し、「生活・交通利便性」が高い地域の市街地形成を支援することを基本方針とする。

ア) 集約適地

生活・交通利便性が高い「集約適地」の中でも「既成市街地」*¹については、計画的な市街地開発事業により市街地の改善が進められてきた仙台市や塩竈市、多賀城駅周辺等の一部を除いた地区は、主に幹線道路や基幹公園を中心に都市基盤整備が進められている状況である。このような地区においては、市街地の居住環境、防災性能等の改善を図り、特に密集市街地においては、住宅市街地総合整備事業等の活用や適切な市街地開発事業の実施により、居住環境の向上に努める。

また、仙台都心では高次都市機能の集積を図るため、積極的な再開発を進めるとともに、地域中心については、土地区画整理事業等により土地の高度利用を図っていく。

「集約適地」のうち、既成市街地周辺の「計画的市街地」*¹における市街地整備が進行中の地区については、集会所、診療所、商店などの生活利便施設の整備や既成市街地と連絡する公共交通の整備とともに、住宅などの建設を複合的に促進し、生活・交通利便性の高い市街地の形成を図る。また、市街地整備済の地区については地区計画などの規制・誘導手法を活用して良好な都市環境の維持形成を図る。

*1：「既成市街地」「計画的市街地」

ここではおおむねの範囲として、当初区域区分を設定した時期である昭和45年のD I Dについては「既成市街地」、それ以外の区域を「計画的市街地」と位置づける。

イ) 周辺部

周辺部のうち、開発後、短期間のうちに人口集積が進んだ住宅団地においては、急速に高齢化が進んでいる地域もみられる。

一方、周辺部は自然が身近にある、敷地にゆとりがあるなどの良好な居住環境を有しており、地価が駅周辺などと比較し低廉であることも相まって、生活利便施設の周辺や幹線道路の近傍等においては、住宅敷地の分割による若者世代の居住が進む地域もみられる。

このため、コミュニティバスやデマンド型交通等の地域の実情や特性に応じた地域主体の移動手段を構築することにより、幅広い世代から受け入れられる、多様性のある市街地を目指す。

また、用途地域の変更や地区計画の活用により土地利用を転換し、必要な利便施設の誘導を図るとともに、住み替え誘導や空き家の利活用など住宅施策を積極的に進め、様々な世代の人が集まり、楽しく過ごせる市街地の形成を図る。

一方、子育て支援施設の誘導で高齢者が参加できる環境をつくることにより、地域の高齢者の知識と経験を活かすことで地域の活力向上を目指すなど、様々な角度から良好な市街地形成の方向性を模索していくこととする。

2) 市街地整備の方針

集約適地の低未利用地で再整備が考えられる地区、まとまった未利用地が残存している地区、市街地開発事業等の市街地整備が進行中の地区などで、重点的に市街地の整備を図るべき区域は、次のとおりとする。

【重点的に市街地の整備を図るべき区域】

市町村	区域名	区域の課題及び位置付け
仙台市	仙台都心	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業等の実施により、敷地内公開空地、歩行者空間等を確保し、都市の快適性向上や効果的な緑化を促進する「杜の都」に相応しい市街地形成を図る地区と位置付ける。
	仙台市高速鉄道 南北線・東西線 各駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道の整備により交通利便性の高い地区であることから、地区の特性を踏まえながら、計画的な市街地整備を促進するとともに、拠点として相応しい良好な市街地形成を図る地区と位置づける。
	宮町・小田原・ 宮城原地区	<ul style="list-style-type: none"> 防災性の向上と居住空間の向上を図り、都心に隣接する魅力ある市街地整備を図る地区と位置付ける。
	岩切山崎 今市東地区	<ul style="list-style-type: none"> 移転される仙台貨物ターミナル駅に隣接する立地条件を活かした土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
	岩切羽黒前地区	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
	六丁の目元町地区	<ul style="list-style-type: none"> 工業系用途から商業・住居系用途への土地利用の転換が見込まれていることから、土地利用の効率化や高度利用を図る地区として位置付ける。
	郡山地区	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅からも近く、生活・交通利便性が高い地区であるため、小規模な開発が進行しており人口も増加傾向にある一方で、洪水浸水想定区域に含まれていることから、避難場所への安全な避難が可能な防災機能を有する市街地の形成を図る地区と位置付ける。
	中田、四郎丸 地区一帯	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅から近く交通利便性の高い地区でありながら、まとまった未利用地がある一方で、人口も増加傾向であり小規模な開発が進行している地区であることから、計画的な市街地形成を図る地区と位置付ける。

【重点的に市街地の整備を図るべき区域（つづき）】

市町村	区域名	区域の課題及び位置付け
名取市	名取駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> 集約適地として生活・交通利便性が高く、人口も増加傾向にあることから、周辺住宅地との調和を図りながら中心商業業務地区の形成を促進する市街地として位置付ける。
	上余田地区一帯	<ul style="list-style-type: none"> 交通軸上に位置する区域であり、小規模な開発が進行していることから、引き続き良好な市街地形成を図るべき地区と位置づける。
	田高地区一帯 (工業地域部分)	<ul style="list-style-type: none"> 人口は増加傾向にあることから、必要に応じて用途地域の変更等も考慮しつつ計画的な市街地形成を図るべき地区と位置づける。
	植松地区	<ul style="list-style-type: none"> 名取中央スマート I.C. に近接する立地条件を活かした業務・流通系の土地利用の効率化を図るため、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
	愛島台地区	<ul style="list-style-type: none"> 住居系用途から工業系用途への土地利用の転換が見込まれており、職住近接を支える土地利用への転換を図る地区として位置付ける。
多賀城市	中央・伝上山地区	<ul style="list-style-type: none"> 多賀城駅周辺地区を補完するサブ商業地として、一体的な商業地や地区内の道路整備と併せて、住居系や商業系等の土地利用となる高密度な市街地整備を進める地区として位置付ける。
	鉄道駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道駅に近接する集約適地でありながら、未利用地が点在していることから、土地の有効活用による、計画的な市街地形成を図るべき地区と位置づける。

【重点的に市街地の整備を図るべき区域（つづき）】

市町村	区域名	区域の課題及び位置付け
岩沼市	岩沼駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> 市街地再開発事業を促進するとともに、都市圏南部地域の核となる商業業務地の形成と周辺住宅地との調和の取れた、合理的かつ健全な高度利用を図る市街地として位置付ける。
富谷市	富谷地区	<ul style="list-style-type: none"> 富谷市の中心市街地として公共施設整備を中心とした重点的な市街地の整備が必要な地区と位置づける。
	明石台東地区	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
	成田二期東地区	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
利府町	新太子堂地区	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
	神谷沢地区	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
大和町	吉岡地区	<ul style="list-style-type: none"> 街道沿線の景観の保全とともに、地域の中心商業・業務地として、商業・業務施設の集積を高め、周辺住宅地との調和の取れた、合理的かつ健全な高度利用を図る市街地として位置付ける。
	吉岡西部地区	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
	杜の丘北地区	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用の効率化を図るために、土地区画整理事業による土地の整理、集約を進めている。
大衡村	持足地区	<ul style="list-style-type: none"> 仙台北部中核工業団地群の整備状況を踏まえ、引き続き計画的な整備を推進する地区と位置づける。

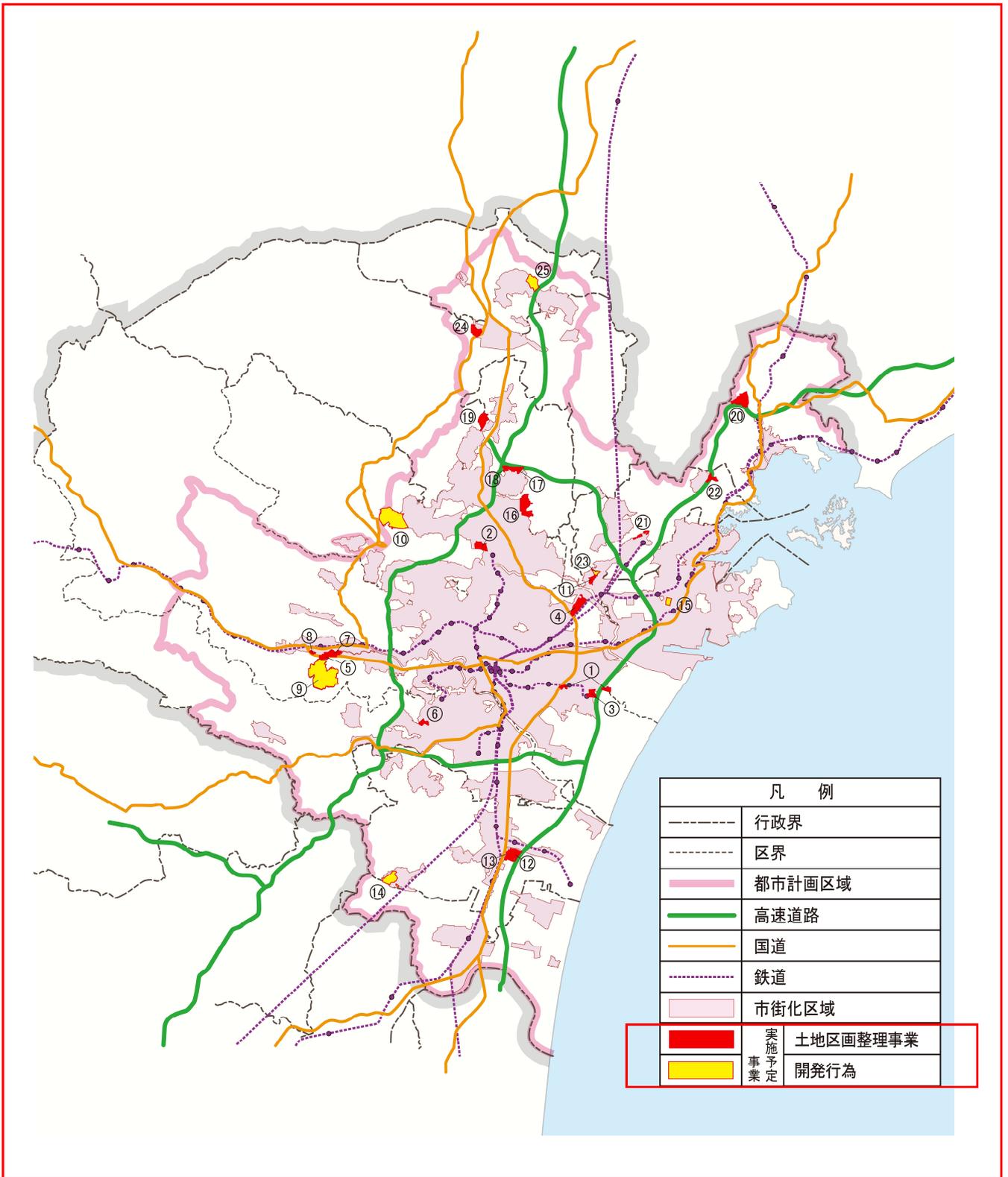
② 市街地整備の目標

現在進行中及びおおむね10年以内を実施する予定の主要な事業は次のとおりとする。

【おおむね10年以内を実施することを予定する主要な事業】

番号	地区名	市町村	事業種別
①	六丁の目元町・六丁目	仙台市	土地区画整理事業
②	泉中央西	〃	〃
③	荒井駅北	〃	〃
④	岩切山崎今市東	〃	〃
⑤	愛子	〃	〃
⑥	八木山中央南	〃	〃
⑦	愛子東	〃	〃
⑧	上愛子樋田	〃	〃
⑨	錦ヶ丘	〃	開発行為
⑩	泉パークタウン（第6期）	〃	〃
⑪	岩切羽黒前・神谷沢	仙台市、 利府町	土地区画整理事業
⑫	名取中央スマートインター周辺	名取市	〃
⑬	飯野坂東部	〃	〃
⑭	愛島台	〃	開発行為
⑮	中央（東北学院大学跡地）	多賀城市	〃
⑯	明石台東	富谷市	土地区画整理事業
⑰	成田二期東	〃	〃
⑱	成田二期西	〃	〃
⑲	高屋敷西	〃	〃
⑳	初原	松島町	〃
㉑	新太子堂	利府町	〃
㉒	明ヶ沢	〃	〃
㉓	金沢	〃	開発行為
㉔	吉岡西部	大和町	土地区画整理事業
㉕	第二仙台北部中核 工業団地	大衡村	開発行為

【おおむね10年以内を実施することを予定する主要な事業】



(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

① 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

1) 基本方針

ア) 自然的環境の整備又は保全の方針

本区域は、東北圏の中核都市圏として都市化が進む中、市街地内や近傍において緑やオープンスペース確保に対する住民ニーズは依然高い。また、緑やオープンスペースの有する防災機能、環境機能に対する効果を踏まえ、レクリエーションや自然とのふれあいの場等をグリーンインフラとして適切に整備、保全していく必要がある。

一方、特別名勝松島に代表される優れた自然環境と歴史的風土が残る地区については、豊かで良好な自然環境の保全を図っていく必要がある。

このため、市街地背後の丘陵地などを本区域の骨格を形成する緑地として位置づけ、自然環境、歴史的資源、公園緑地の整備、保全を図るとともに、これらが有機的に連続した緑の形成を図っていくものとする。また、土地利用調整制度^{*1}（仙台市）のような、自然的土地利用の適正な誘導を図るための制度の導入も検討する。

*1：「土地利用調整制度」

市街化区域以外で開発事業を実施する場合に、開発事業計画を公表するなどの一定の手続きを実施することにより、適正な土地利用の誘導を図ろうとする制度

イ) 公園・緑地の確保目標水準

本区域全体の公園・緑地の整備、保全の体系を勘案しつつ、市街化区域内に都市計画決定する公園・緑地と、市街化区域の周辺に計画され、その機能性、隣接性、地形的一体性等から、市街化区域内に計画決定する公園・緑地と同等の効用を有する公園・緑地を含めて、その確保する整備水準の目標を次表のとおりとする。

【整備水準の目標（都市計画公園等の施設として整備すべき緑地）】

	現 況	令和12年
都市計画公園・緑地等の供用面積	1,529.5 ha	1,554.7 ha
住民1人あたりの公園・緑地等面積（㎡/人）	10.3 ㎡/人	10.3 ㎡/人

注) 基準年は令和3年3月末現在

基準年の面積＝都市計画公園・緑地等の供用済みの面積

目標年の面積＝基準年の面積＋おおむね10年以内に整備予定の都市計画公園・緑地等の面積

住民1人あたりの公園・緑地等面積の人口は、都市計画区域人口

2) 主要な公園・緑地の配置の方針

公園・緑地の配置計画は、主として公園・緑地の存在機能に着目した環境保全系統及び歴史文化系統、都市景観構成要素としての機能に着目した景観構成系統、利用機能に着目したレクリエーション系統、防災機能に着目した防災系統の5つの系統ごとに公園・緑地の均衡を図る。

ア) 環境保全系統

i 優れた自然環境を形成する緑地

本区域では、特別名勝松島^{しょうぶ た はま}や菖蒲田浜、蒲生、仙台湾南部海岸などからなる豊かな海岸線、名取川、七北田川、吉田川、阿武隈川^{おおくら}や大倉ダム^{たるみず}、樽水ダム、加瀬沼^{かせぬま}、斎勝沼^{さいかちぬま}、丸田沢溜池^{まるたざわためいけ}、三共堤^{さんきょうつつみ}などの河川・湖沼、太白山^{こしょう}、県民の森^{たいはくさん}、権現森^{けんみん}、蕃山^{もり}、高館^{ごんげんもり}・千貫山^{ぼんざん}、樽水^{たかだて}・五社山^{せんがんやま}、青葉山^{たるみず}などの良好な自然林を優れた自然環境として保全していく。

ii 都市の骨格を形成する緑地

西の奥羽山脈から市街地にくさび状に入り込む七北田^{ぼんざん}・蕃山^{たかだて}・高館^{せんがんやま}・千貫山などの丘陵地、都市の骨格を形成する奥羽山脈、市街地を貫流する広瀬川などの河川、下流部に広がる仙台平野、多彩な地形を有する海岸線といった多様な自然を維持、保全していく。

iii 市街地内の緑地

大規模な都市公園（仙台港多賀城地区緩衝緑地、岩沼海浜緑地^{かせぬま}、加瀬沼公園、宮城県総合運動公園、宮城野原公園、松島公園、七北田公園、伊保石公園^{いぼいし}、十三塚公園^{じゅうさんづか}、朝日山公園^{あさひやま}、万葉クリエートパーク^{まんよう}）は、市街地内の緑の拠点と位置づけ、その整備と適正な管理を図る。また、身近な都市公園の整備、道路緑化、その他公共施設の緑化、緑のネットワーク形成の推進などにより、都市内の緑の空間の増大を図る。仙台城址、特別史跡多賀城跡附寺跡^{たがじょうあとつけたりてらあと}、特別名勝松島などの歴史的風土をつくる緑地や市街地内の樹林について、風致地区の指定などにより保全に努めるとともに、身近な自然とふれあう場として活用する。さらに、公共建築物や商工業の大規模施設においては、屋上や壁面の緑化、セツトバックによる接道部の緑化等により、潤いのある都市空間を創出する。また、地区計画や緑化協定制、緑化地域制度等の活用により、計画的に緑豊かなまちづくりを進める。

イ) レクリエーション系統

i 都市基幹公園等

本区域では、都市住民のレクリエーション、運動の場である総合公園、運動公園及び地区住民のレクリエーションの場となる地区公園を人口の規模や分布状況等を考慮し適切に配置し、整備を図る。また、七北田公園を健康増進とスポーツ振興の拠点として位置づける。

ii 特殊公園（風致公園、歴史公園、墓園）、広域公園

多様化する公園・緑地利用に対応するため、特殊公園（風致公園、歴史公園、墓園）、広域公園を位置づけその保全・活用を図っていく。

宮城県総合運動公園、宮城野原公園を健康増進とスポーツ振興の拠点として位置づける。

仙台市の海岸公園、岩沼市の岩沼海浜緑地、塩竈市、多賀城市、利府町にまたがる加瀬沼公園、名取市サイクルスポーツセンターや貞山運河周辺を、自然環境を活かした広域的なレクリエーションの拠点として位置づける。

松島公園は、国内外から多くの人々が訪れる日本を代表する歴史風土資源を有することを踏まえ、国際観光レクリエーション拠点と位置づける。

伊保石公園、多賀城公園、中央公園（多賀城市）、十三塚公園、朝日山公園、松島運動公園、万葉クリエートパークは、健康増進・スポーツ・レクリエーションの拠点として位置づける。

仙台港多賀城地区緩衝緑地は、仙台港工業地帯の緩衝帯として位置づける。

iii 緑道、遊歩道

散策、サイクリングなどのレクリエーション需要への対応と各レクリエーション施設の連絡性を確保するために、散策需要が想定される緑道などを確保していく。

ウ) 防災系統

i 避難地としての緑地

本区域では、自然災害防止や被害低減のために、保安林などを積極的に保全していくほか、津波被害を低減させるための防災緑地や、避難場所・災害応急活動拠点となる防災公園や追悼・鎮魂の場を兼ね備えた防災公園の整備を進めていく。

特に、宮城県総合運動公園、加瀬沼公園^{かせぬま}、仙台港多賀城地区緩衝緑地は、地域防災計画と整合を図りながら、災害発生時の復旧・復興本部、災害活動支援拠点、資材・生活物資中継基地及び広域避難場所となる防災公園機能の役割について位置づけていく。

さらに、市街地内の河川や運河、広場、ポケットパーク、広幅員の道路等については、延焼防止機能や災害時の避難地としての機能を有するオープンスペースとして、保全、整備を図っていく。

ii 自然災害の防止、緩和に資する緑地

防風・防潮機能を有する海岸沿いの保安林及び土砂流出防備、土砂崩壊防備等の機能を有する保安林、砂防指定地及び地すべり、山崩れの恐れのある区域の緑地や沿岸部についても計画的に保全を図る。

iii 公害災害に対する緩衝緑地

コンビナート災害などによる被害の拡大防止のための緑地の保全、整備を進めるとともに、港湾、工業地の周辺に緩衝緑地を確保する。

エ) 景観構成系統

本区域では、日本三景の一つである松島湾の地形と松林などの植生が織りなす風光明媚な海岸景観の保全に努めるほか、まちのデザインに歴史的事蹟を活かすことにより、自然景観と市街地景観の調和を図る。

地域の生活・文化が育んできた伝統的な田園景観や、歴史的な道、水路、遺跡等については、自然景観資源として活用するとともに、周辺の耕作放棄地の防止や田園や里地里山の景観の継承とあわせて一体的に保全する。

太白山^{たいはくさん}、青葉山、塩竈市と利府町にまたがる丘陵地、名取市、岩沼市にかけての高館^{たかだて}・千貫山^{せんがんやま}の山林などは、市街地からのランドマークとなる都市景観形成の重要な要素としてその保全を図る。

仙台市の定禅寺通、青葉通、宮城野通など美しい並木を有する通りについては、「杜の都」のシンボルロードとして、街路樹の保全とともに沿道の建築物、広告物等についても調和が図られるよう誘導し、良好な景観形成を目指す。具体的には、地区計画の活用や、景観法に基づく景観計画の策定などを通じて、都市景観と一体的に街並みの形成を誘導していく。

オ) 歴史文化系統

本区域では、仙台市の藩政時代の史跡、塩竈市の志波彦神社しわひこじんじやしおがまじんじやを中心とした歴史風土、多賀城市の奈良・平安時代の史跡、そして日本三景「松島」の優れた自然と一体となった歴史的な文化財等を維持、保全していくものとし、特に以下の市町については特徴のある歴史、文化資源を活かした重点的な整備を図る。

仙台市は城下町として発展した歴史から、城跡や伊達家ゆかりの寺社が多く残っており、大年寺だいにんじ、青葉神社あおばじんじや、諏訪神社すわじんじや、大満寺だいまんじなどの歴史的施設と一体となった緑地の保全を行うとともに、市街地内に点在する寺社林の保全を図る。また、市街地周辺の田園地帯で見られる、屋敷と屋敷林が一体となった「居久根」などの田園風景の保全を図る。さらに、四ツ谷用水よつやようすいや貞山運河ていざんうんがなどの水辺空間についても、その文化や歴史、魅力の発信とともに、周辺の緑地と合わせて保全、活用を図る。

塩竈市は、奥州一の宮として1,200年の歴史を誇る「鹽竈神社」周辺の歴史的な資源を有効に活用し、鹽竈海道しおがまにおける門前町の街並みの創出や鹽竈神社眺望点から日本三景松島を望む景観を保全する。

多賀城市は、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をはじめとした史跡が市内各所に点在しており、周辺の緑地と併せ、維持、保全を図る。

松島町は、文化財として極めて高い価値を持つ瑞巖寺ずいがんじ、五大堂ごだいどう、西ノ浜貝塚にしのはまかいづか、小野城跡おのじょうあと、日吉山王神社ひよしさんのうじんじやなどの寺院、神社、史跡や特別名勝松島などがあり、優れた自然環境と一体となった独特の景観を有している。国内外に開かれた国際観光都市にふさわしい都市づくりを進めるため、これらの貴重な歴史文化資源を維持、保全するとともに、積極的な活用を図っていく。

3) 実現のための施策の方針

ア) 公園、緑地などの配置方針

i 都市公園

本区域における都市計画公園の配置方針は次表のとおりとする。

公園の種別	配置方針
地区公園	• 地区住民のレクリエーションの場として、日常生活の徒歩圏を考慮して整備する。
総合公園	• 都市住民のレクリエーションの拠点として、都市を基本に又は人口規模に配慮して整備する。
運動公園	• 都市住民のスポーツの拠点として、都市を基本にしつつ、人口規模に配慮して整備する。
特殊公園	• 風致公園として大年寺山公園、与兵衛沼公園、松島湾海上公園、治祐が森公園、手樽公園などの整備を図る。また、特殊公園として名取市墓地公園、いずみ墓園など、現時点で未整備となっている公園・緑地の整備を図る。
広域公園	• 海岸公園、岩沼海浜緑地、加瀬沼公園、宮城県総合運動公園の整備を図る。

ii 緑地

本区域における都市計画緑地の配置方針は次表のとおりとする。

種別	配置方針
緑地	• 広瀬川緑地、旗立緑地、青葉の森緑地、仙台港多賀城地区緩衝緑地などの確保、整備を図る。 • 既設の児童遊園、グラウンド、緑地などの条例による公園について、各種事業を活用しながら、地域のニーズに合わせた維持・拡充を促進する。

iii 条例などに基づく都市計画公園、緑地に準ずるもの

既設の児童遊園、グラウンドなどの条例による公園を、地域のニーズに合わせて順次拡充するとともに、各種事業を活用して公園、緑地の整備を推進する。

イ) 特別緑地保全地区などの指定方針

i 特別緑地保全地区、風致地区

良好な緑の環境を有し、市街地に隣接する蕃山等は、緑地の骨格かつ市街地に潤いをもたらす緑地として特別緑地保全地区の指定により保全を図る。

また、市街地内において良好な景観を有する八木山、安養寺、大年寺、北山、霊屋、愛宕山、台原、大崎八幡周辺地区は、都市の良好な風致を維持する緑地として、風致地区の指定により保全を図る。

ii 条例に基づく緑地

県自然環境保全地域及び緑地環境保全地域に指定されている^{たいほくさん}太白山、仙台湾^{ごんげんもり}海浜、^{まるたざわ}県民の森、^{ばんざん}権現森、^{さいかちぬま}丸田沢、^{かせぬま}蕃山・^{たかだて}斎勝沼、^{せんがんやま}加瀬沼、^{たるみず}高館・^{ごしゃざん}千貫山、^{ばんがもりやま}樽水・^{ごしゃざん}五社山、^{ばんがもりやま}昭和万葉の森、^{ばんがもりやま}番ヶ森山周辺地域は、引き続き優れた自然環境の維持・保全を図る。

また、特別緑地保全地区、風致地区以外の市街地内に分布する良好な樹林地などは、仙台市の「杜の都の環境をつくる条例」などの市町村条例を適用してその保全を図る。

iii その他

都市計画及び条例などの手法のほか、緑地として重要な意味を持つ特別名勝、天然記念物、保安林区域などについては、引き続き、現行制度を活用しながら保全を図る。

また、人口減少・高齢化等の社会経済情勢の変化を背景とした都市内の貴重な緑地に対する役割への期待や、良好な生活環境の保全や防災機能としての都市農地の重要性が高まっていることから、生産緑地地区や特別緑地保全地区、緑地保全地域、田園住居地域などの地域地区の活用を検討していく。

【主要な緑地の配置の方針】

