４．まちづくりのコンセプト

「杜の都」の“まちなか暮らし”を先導するスマートタウン

～都心周辺部の付加価値を高め、次代の市街地モデルとなるシンボルプロジェクト～

① 安全安心を備えるまち

- 長寿社会に対応する健康づくりサポートや医療･福祉機能の充実
- 日常生活を豊かにする上質な商業や生活利便サービスの導入
- 日常から｢顔の見える｣強い絆のコミュニティの形成
- 災害時には帰宅困難者やけが人等を受入れる防災拠点の形成

② 多様な住まいを提供するまち

- 様々な世代・家族形態が住み継ぐことができる多様な住まいの提供
- 高齢者生活支援や子育て支援サービスを備える住宅
- まちなか居住の持続性を担保する市街地環境維持空間の整備
- ライフステージに応じた住み替えに対応できるシステムの構築

③ 歩いて暮らせるまち

- 周辺市街地と連続する緑豊かで楽しく回遊できる歩行者空間の整備
- 街路空間沿道に飲食･物販機能が連なる賑わいの創出
- 駐車場の一体的管理や侵入制限エリアの設定による自動車専有面積の抑制
- カーシェアリングやコミュニティサイクルの導入

④ 環境先進性があるまち

- 自然共生と先端技術による環境負荷の小さいエコライフの実現
- 非常時でもエネルギーの確保を可能とするエネルギーの地産地消の推進
- 既存樹林を生かした緑豊かで美しい街並みの形成
- 次世代エネルギーの研究･開発の拠点となりうる施設整備

⑤ 協働で推進するまち

- 良質な都市空間の創出に向けた官民協働によるスムーズな事業の推進
- 東北復興の先駆的なプロジェクトとして被災地との連携・支援
- 地区の持続的な発展に向けたタウンマネジメントの構築
- 市民の多様な学びや交流活動の場の提供

５．土地利用の方針

雨宮地区の土地利用転換にあたっては、周辺市街地と調和する杜の都の次代の市街地モデルにふさわしい快適な居住環境と、豊かな暮らしを彩る賑わいと安全安心をバランス良く備えた複合市街地の形成を目指す。

① 周辺市街地と調和･連続する一体的･計画的な土地利用

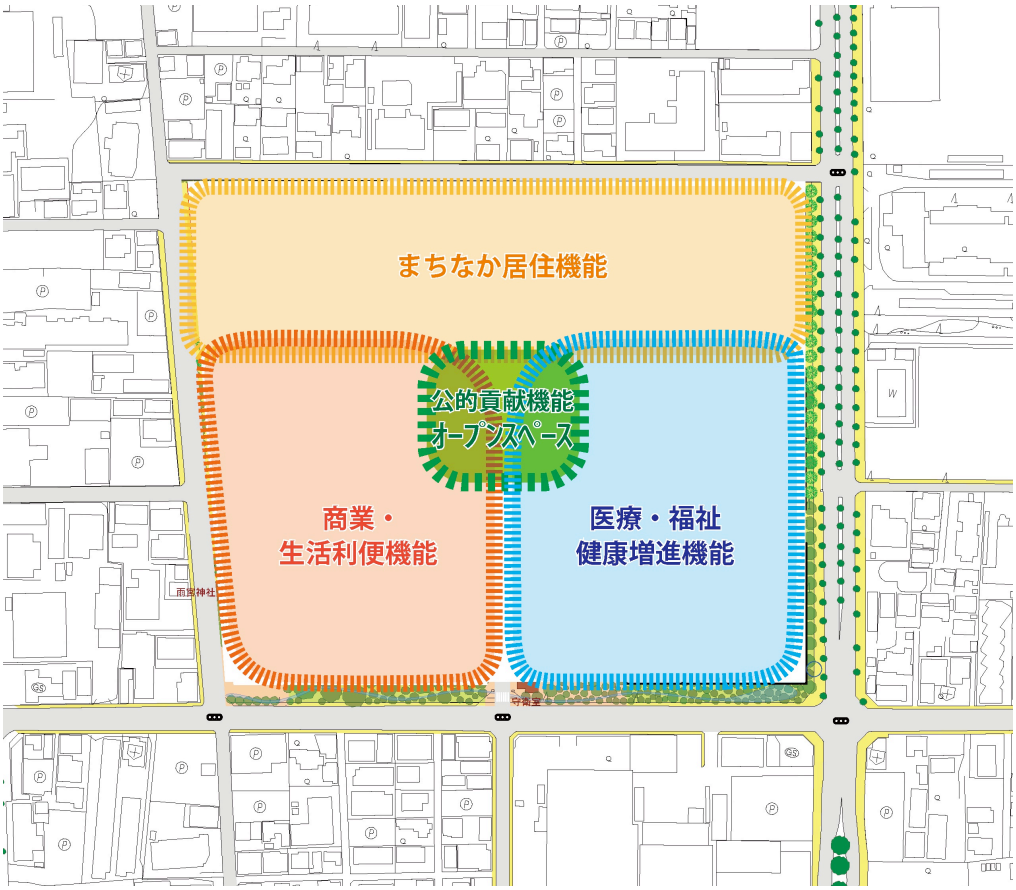
② 居住機能と価値を高め合う基幹機能を中心とした複合市街地の形成

③ 建物高さと道路幅員のバランスのとれた中層高密市街地の形成

④ 過度に自動車交通に頼らず歩いて暮せる回遊性の高い都市空間の創出

⑤ 広場や医療･福祉機能等が連携する北部防災拠点の構築

《土地利用イメージの一例》



（＊）各ゾーンに記載の機能は中心となる機能であり、各ゾーンには単一の機能を割当てるのではなく、多様な機能が複合する土地利用が望ましい。

６．導入が期待される機能

<table>
<tr><th>区分</th><th>機能イメージ 例示</th><th>目安となる
用地面積</th></tr>
<tr><td>医療･福祉･健康増進機能</td><td>・専門、高度性を有する医療施設
・クリニックモール
・高齢者福祉施設
・医療･福祉関連の教育･研究施設
・スポーツジムや温浴施設など健康増進施設
など</td><td>１～４ha</td></tr>
<tr><td>商業･生活利便機能</td><td>・地域の核となる商業施設（郊外でも、中心部でもない立地条件を考慮した新たな業態･規模への挑戦を期待）
・安全安心な食の提供(産直市場、レストラン、カフェなど)
・癒しや美容など生活の質を高めるサービス
など</td><td>１～４ha</td></tr>
<tr><td>まちなか居住機能</td><td>・多様な世代が暮らす集合住宅（分譲、賃貸）
・サービス付きシニアマンション
・環境共生住宅
など</td><td>１～３ha</td></tr>
<tr><td>公的貢献機能</td><td>・研究開発、学都連携に資する施設
・知的好奇心に対応する講座や交流の場
・子育て支援施設、子どもの居場所
・市民交流の場となるコミュニティホール
・東北の食文化を発信するアグリミュージアム
など</td><td rowspan="3">１～２ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ｵｰﾌﾟﾝｽﾍﾟｰｽ･区画街路</td><td>・一定規模の広場（平時は市民の憩いやイベント開催、災害時は避難場所となる）
・宅地内空地（既存樹林や街路樹と緑のﾈｯﾄﾜｰｸを形成）
など</td></tr>
<tr><td>・道路と、セットバックにより生み出される歩行者空間が一体となった区画道路（まちなか居住の持続性を担保する市街地環境維持空間）
など</td></tr>
</table>

７．実現に向けて

次代の市街地モデルとなるプロジェクトとして、先進性、公益性、持続性、協調性などが求められる。これらは、公的な補助･支援や都市計画上のインセンティブの獲得にも優位に働き、事業性を高めることにつながる。

雨宮地区のように大規模で低い容積率の開発を一体的かつ総合的に進める場合には、開発整備促進区などの緩和型地区計画の導入が想定される。これは、大規模集客施設の用途、規模の制限の緩和が可能となるものである。その規模・内容については、事業者の判断で提案できるものであるが、仙台市の都市計画として妥当なものであるとの判断が為される必要がある。これについては、単に面積規模のみならず、まちづくりへの貢献や次代の市街地モデルとなるなど開発コンセプトや土地利用方針において、上位計画との適合性等が重要な判断基準となる。（＊）

東北大学と仙台市は、各種手続きの円滑化、公的貢献施設や広場などへの積極的な参画などの事業推進での協力が期待される。

（＊）大規模集客施設については「交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がない」ことが必要であり、かつ「商業その他の業務の増進上やむを得ないと認められる」ものであることが求められる。これについては、特に影響の大きい大店立地法にいう店舗面積において、一定の規模を超えるものは困難であるとみられる。