

2 地域別構想

各地域の将来構想については、以下に示すとおりです。

(1) 中央部地域

① 中央部地域の現状・特徴

- ア) 吉岡地区：仙台都市圏北部地域の行政、商業、居住の中心地区
- イ) 吉岡東部・大和 I C 周辺地区：広域的なアクセス性を活かした工業・流通業務地
- ウ) 田園地域：優良農地（農振農用地）を主体とする地域

中央部地域は、国道4号と（主）塩釜吉岡線が結節する吉岡地区の全部、宮床、吉田及び落合地区の一部で形成しています。

ア) 吉岡地区

- ・本町のみならず、仙台都市圏北部地域の行政、商業、居住の中心としての役割を担ってきた地区です。
- ・役場庁舎が新市街地へ移転し新たな拠点の形成が進められていますが、既成市街地では空洞化が進行しているため、役場跡地等を活用しながら、にぎわいの創出や活性化が求められています。

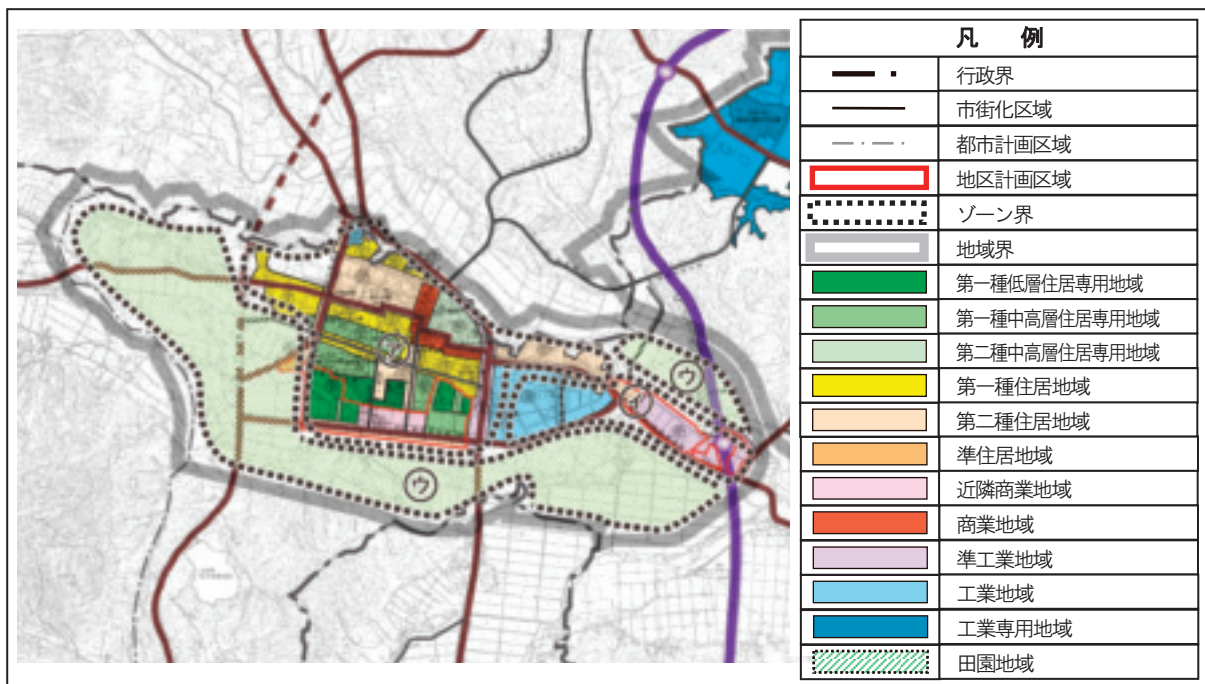
イ) 吉岡東部・大和 I C 周辺地区

- ・東北縦貫自動車道、国道4号や主要地方道など、県内外を連絡する広域的なアクセス性を活かし、土地区画整理事業*により工業・流通業務系の土地利用を中心とする計画的な整備を進めています。

ウ) 田園地域

- ・吉田川沿いの農地（田園）は、農業振興地域農用地*に指定されており、優良農地として利用されています。

【 中央部地域の現状地区区分 】



※文章中の「*」については、巻末の用語集を参照してください

② 中央部地域における地域づくりの目標

[地域づくりの目標]

当地域では、商業、行政、医療、福祉等の様々な都市機能*集積を活かし、今後とも本町の中心地区としての役割を担うコンパクト*な中心市街地の形成や、工業・流通業務機能の充実、拡充を図るとともに、中心市街地と町内外の住宅地や産業地とを結ぶ交通ターミナルを整備し、アクセス*や移動利便性の向上を図ります。



[地域づくりの方針]

● 都市機能*の充実、拡充、コンパクト*な市街地の形成

- ・ 仙台都市圏北部地域の中心として、快適で魅力ある多様な都市機能*の集積するコンパクト*な市街地の形成を図ります。
- ・ 人口の増加や産業集積の拡大に対応し、新たに見込まれる商業業務地需要は、積極的かつ計画的に中央部地域に誘導し、都市機能*の充実を図ります。

● “ものづくり産業”を支える工業・流通業務地の充実、拡充

- ・ 既存の産業集積の高度化とともに、自動車交通の利便性や関連産業の立地状況等を勘案しながら、新たな工業・流通業務地の整備を図ります。

● 誰もが利用しやすい交通サービスの充実

- ・ 町内各地域や仙台市等周辺都市の住宅地・産業地との連携強化に向けて、多くの人々が集まる中心市街地に、誰もが利用しやすい「交通ターミナル」の整備を図ります。
- ・ 中心市街地内外の連携強化とともに、中心市街地内の主要な公共施設等を結び、誰もが便利に移動・回遊できる、交通環境の充実を図ります。

③ 中央部地域の基本的な構成

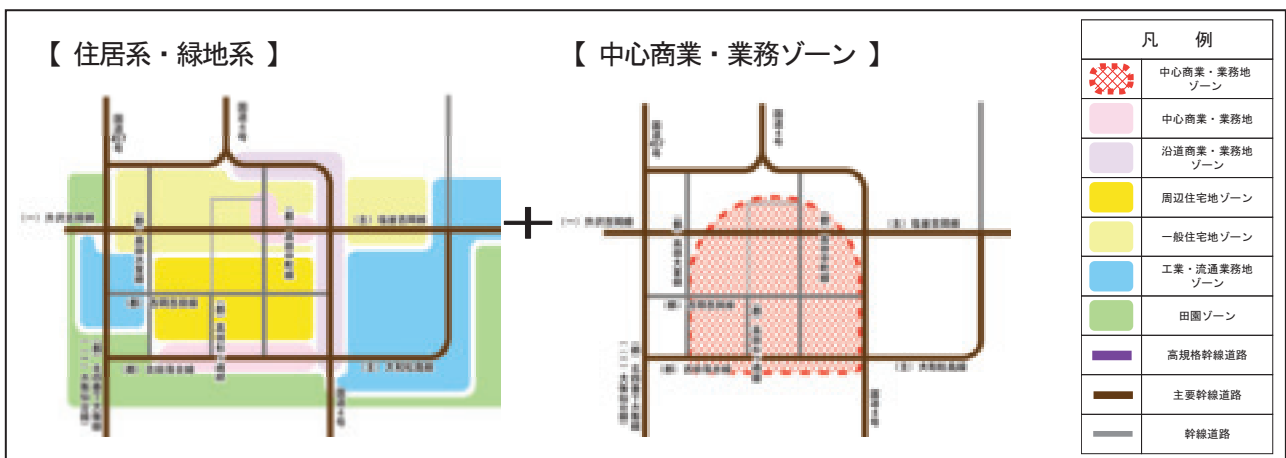
地域づくりの目標に基づく将来の土地利用のゾーニングと地域の骨格を構成する交通ネットワークを次のように定めます。

1) 土地利用のゾーニング

中央部地域は、本町の中心市街地の機能を担う吉岡地区、吉岡東部地区、大和インター周辺地区及び周辺の田園地域で構成しています。

特に、中心市街地の区域については、その形成過程から下図に示すとおり、住居系の市街地と商業、行政、医療、福祉等の様々な都市機能*の集積する中心商業・業務ゾーンが重複します。

このため、中央部地域については、住居系用途と商業・業務系の重複するそれぞれの土地利用について、地域を構成する土地利用のゾーンと位置付け、土地利用の方向性を設定します。



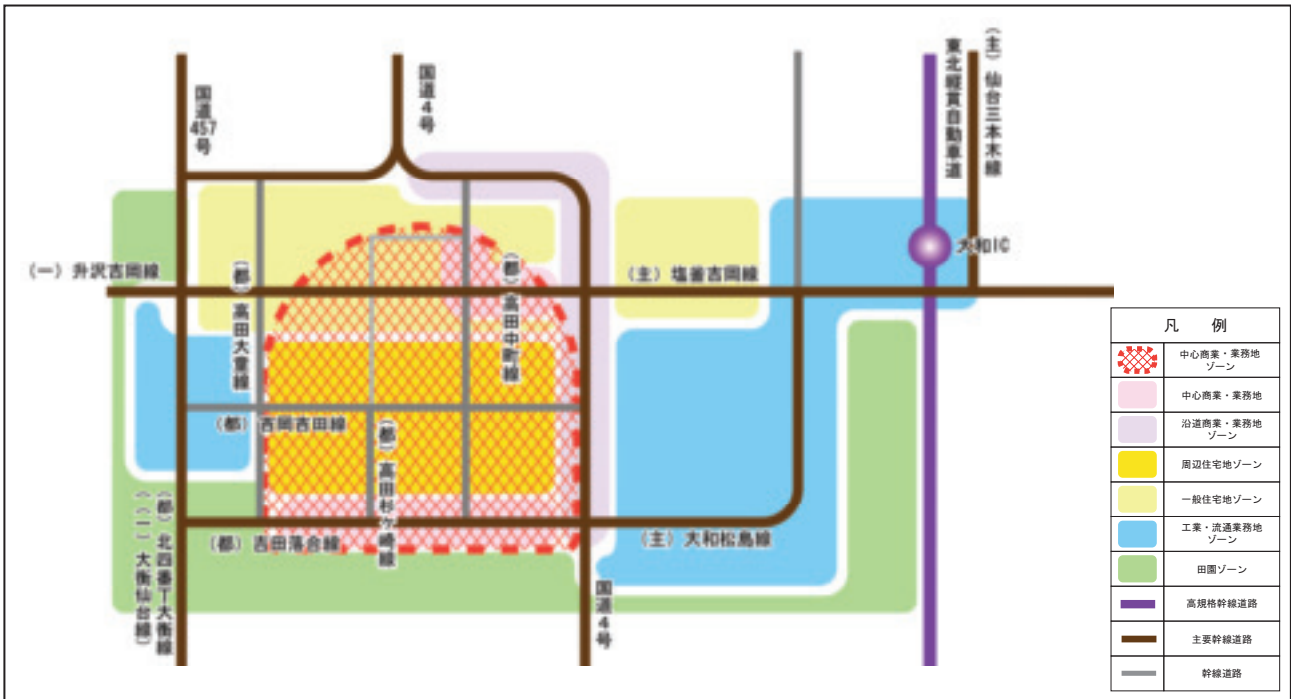
吉岡地区	中心商業・業務地ゾーン	本町及び仙台都市圏北部地域の中心的な機能を担う商業・業務地 ・国道4号～(都)吉田落合線～(都)高田大童線に囲まれた市街地
	沿道商業・業務地ゾーン	主要幹線道路沿道のロードサイド型商業・業務地 ・国道4号の沿道
	一般住宅地ゾーン	古くから形成された住宅地 ・吉岡地区の既成市街地
	周辺住宅地ゾーン	土地区画整理事業*等による計画的に整備された住宅地 ・吉岡南地区、吉岡南第二地区
東部地区	工業・流通業務地ゾーン	ものづくり産業の発展を牽引する工業・流通業務地 ・既存：吉岡流通工業団地、大和インター周辺流通団地 ・新規：吉岡西部地区、大和インター周辺北地区、大和インター周辺南地区
田園地域	田園ゾーン	本町の農業生産拠点として農業の振興を図る農地 ・吉田川沿いの農地

※文章中の「*」については、巻末の用語集を参照してください

2) 交通ネットワーク

高規格幹線道路*	自動車専用道路 ・東北縦貫自動車道大和IC
主要幹線道路	主要な国県道及び都市計画道路 ・南北方向：国道4号、国道457号、(主)仙台三本木線、(都)北四番丁大衡線（(一)大衡仙台線） ・東西方向：(主)塩釜吉岡線、(主)大和松島線、(一)升沢吉岡線、(都)吉田落合線
幹線道路	地域内の都市計画道路等 ・南北方向：(都)高田大童線、(都)高田中町線、(都)高田杉ヶ崎線 ・東西方向：(都)吉岡吉田線 等

【中央部地域の基本的構成（ゾーニング及び交通ネットワーク）】



④ 中央部地域における整備、開発及び保全の取り組み

地域の基本的な構成で設定した土地利用のゾーニングごとの整備、開発及び保全の取り組みは以下に示すとおりです。

1) 中心商業・業務地ゾーン

「にぎわいのある元気なまち」の形成を目標に、本町の中心的機能を担う中心商業・業務地ゾーンにおける整備、開発及び保全の取り組みを次のとおり定めます。

[ゾーンの配置計画・区域]

- ・商業や公共サービス等多種多様な都市機能が集積する国道4号～(都)吉田落合線～(都)高田大童線に囲まれた市街地



[整備、開発及び保全の取り組み]

● 町内外から多くの人々が集まり、利用し、にぎわいを創出する拠点の配置・形成

- ・既存の商業集積や公共施設を活かしながら、町内外から多くの人々が集まり、利用し、にぎわいを創出する「拠点」を次のように配置し、その整備・形成を図ります。

○ 地域商業拠点

- ・配置計画：吉岡商店街、吉岡南第二地区の商業地
- ・吉岡商店街は、吉岡南第二地区の商業地と連携を図りながら、地域に根差した商業地の役割を担います。
- ・吉岡南第二地区の商業地は、多様化・高度化する消費者ニーズ*、モータリゼーション*の進展などに対応し、本町及び仙台都市圏北部地域を圏域とする商業地の役割を担います。

○ にぎわい・交流拠点

- ・配置計画：吉岡商店街
- ・旧来からの商店街として歴史的経緯や街並みを活かしながら、商店街の空き地等を活用し、子どもから高齢者まで誰もが利用できるにぎわい・交流の拠点としての役割を担います。

○ 公共公益拠点

- ・配置計画：新役場庁舎、黒川病院及び周辺
- ・日常生活に身近な役場や病院等が立地する公共公益拠点としての役割を担います。

○ 文化・交流拠点

- ・配置計画：まほろばホール及び周辺
- ・町民の生活や心を豊かにする文化・交流活動の拠点としての役割を担います。

○ 健康・福祉拠点

- ・配置計画：ひだまりの丘（大和町保健福祉総合センター）及び周辺
- ・町民誰もが安心して暮らせる健康・福祉活動の拠点としての役割を担います。

※文章中の「*」については、巻末の用語集を参照してください

○ **教育拠点**

- ・配置計画：吉岡小学校・大和中学校周辺
- ・旧役場跡地などを活用し、地域の祭りやイベント広場などの様々な人が集うにぎわいの場の創出を図りながら、日常生活の中で様々な交流を通じて豊かな人間性をはぐくみ、生きる心を育てる教育の拠点としての役割を担います。

● **中心市街地内を便利に移動・回遊できる交通環境の充実**

- ・(都)高田中町線や(都)高田杉ヶ崎線、洞堀川緑道などのネットワークにより、役場庁舎や商業施設、吉岡商店街、まほろばホール、ひだまりの丘等の拠点・主要施設間を便利に移動・回遊できる交通環境の充実を図ります。
- ・高齢者や障がい者の移動に配慮した安心な都市づくりを進めるため、ユニバーサルデザイン*の理念に基づく基盤施設*等の整備、改善を図ります。

● **町内外の居住地・産業地への移動の起点となる「交通ターミナル」の整備**

- ・中心商業・業務地ゾーンと町内の各地域や工業・流通業務地、仙台市をはじめとする周辺都市との連携強化など、快適な居住環境を支えるとともに、通勤・通学の利便性を高める交通サービスの強化、充実を図ります。
- ・町内外を結ぶ路線バス・高速バスのターミナルやバスへの乗り換えの起点となる「交通ターミナル」を役場庁舎北側に配置し、駐車場・駐輪場などの交通結節施設を整備するとともに、運行本数やルートの見直しなどによるバスサービスの向上を図ります。

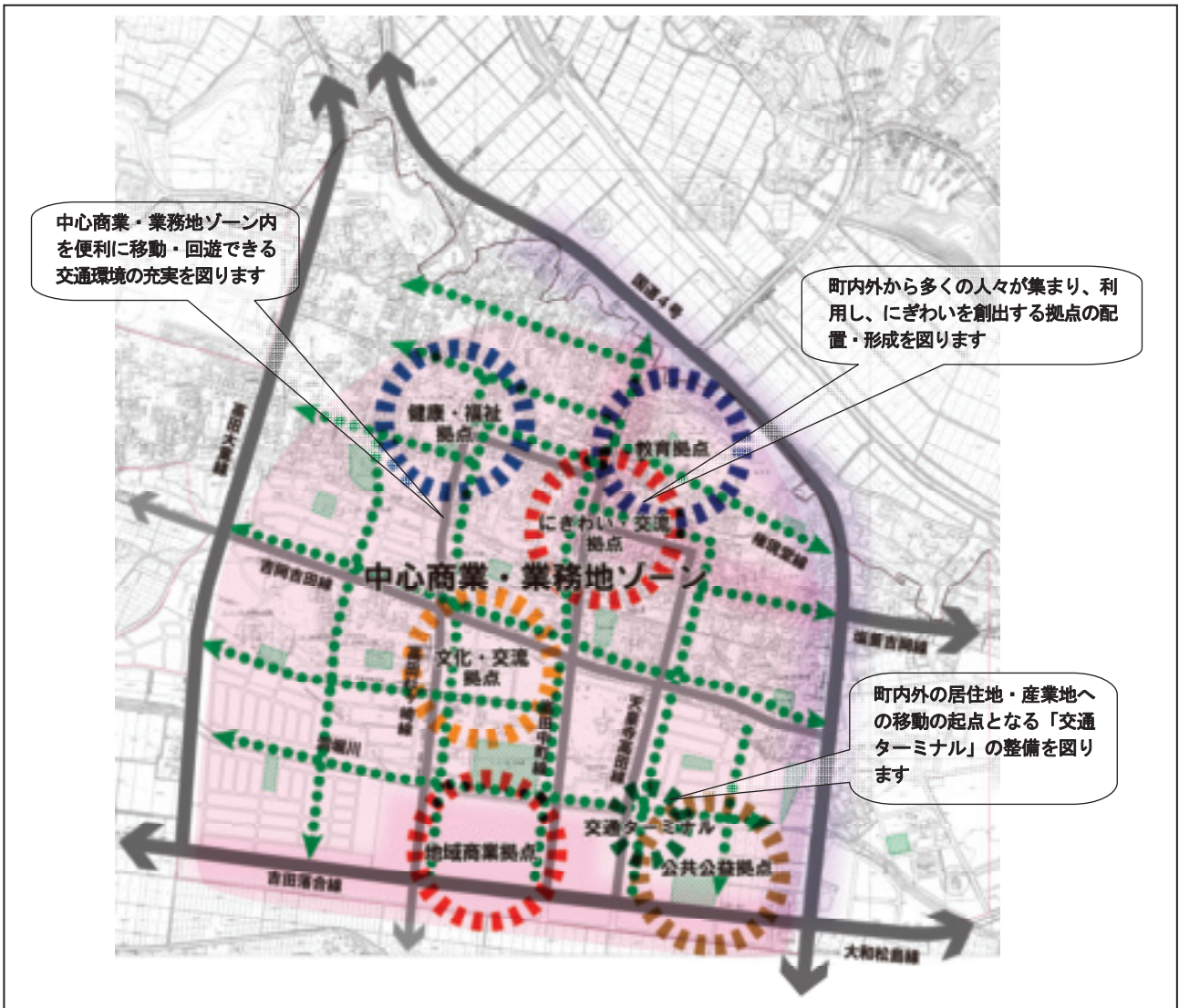
● **産業・人口の集積に伴う新たな商業、サービス施設需要への対応**

- ・自動車関連企業等の立地による従業者の増加とともに、本町及び周辺都市における人口増加が見込まれることに伴い、商業、サービス施設需要が高まるものと予想されます。
- ・今後、新たに見込まれる商業・サービス施設需要は、まとまった用地が確保できる(都)吉田落合線周辺に積極的に立地・誘導を図り、無秩序な市街地の拡大を抑制するとともに、交通の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。

● **西部地域や南部地域からのアクセス性の強化**

- ・西部地域の宮床地区や吉田地区、南部地域等から、中心商業・業務地ゾーン並びに沿道・商業業務地ゾーンへのアクセス性の強化を図るため、(都)吉田落合線西側の未整備区間の整備を図ります。

【 中心商業・業務地ゾーンにおける拠点及び回遊軸配置のイメージ 】

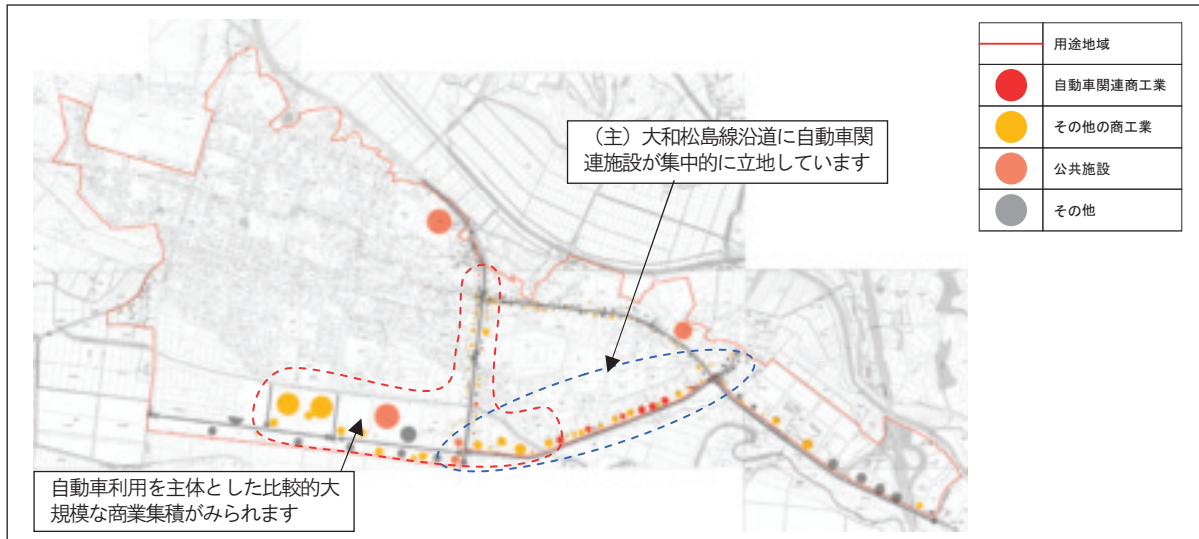


※文章中の「*」については、巻末の用語集を参照してください

※ 参考：産業集積の拡大に伴う新たな用地需要への対応を図る地区の検討

i 自動車関連施設、商業施設の立地状況

- 中央部地域の幹線道路周辺においては、下図に示すとおり、自動車の販売（ディーラー）、部品販売及び自動車修理工場などの自動車関連施設は（都）吉岡鶴巣線に、自動車利用を主体とした比較的大規模な商業集積は国道4号、（主）大和松島線及び（都）吉田落合線にみられます。



ii 既存施設の立地状況からみた、新たな施設の立地、誘導を想定する箇所の検討

- 自動車関連施設や商業施設は、その立地特性から地域商業拠点（大型店）の隣接地や交通利便性の高い幹線道路周辺に立地していることから、新たな施設の立地誘導に当たっては、当中央部地域の骨格を形成する以下の都市計画道路を利用できる範囲を対象とします。

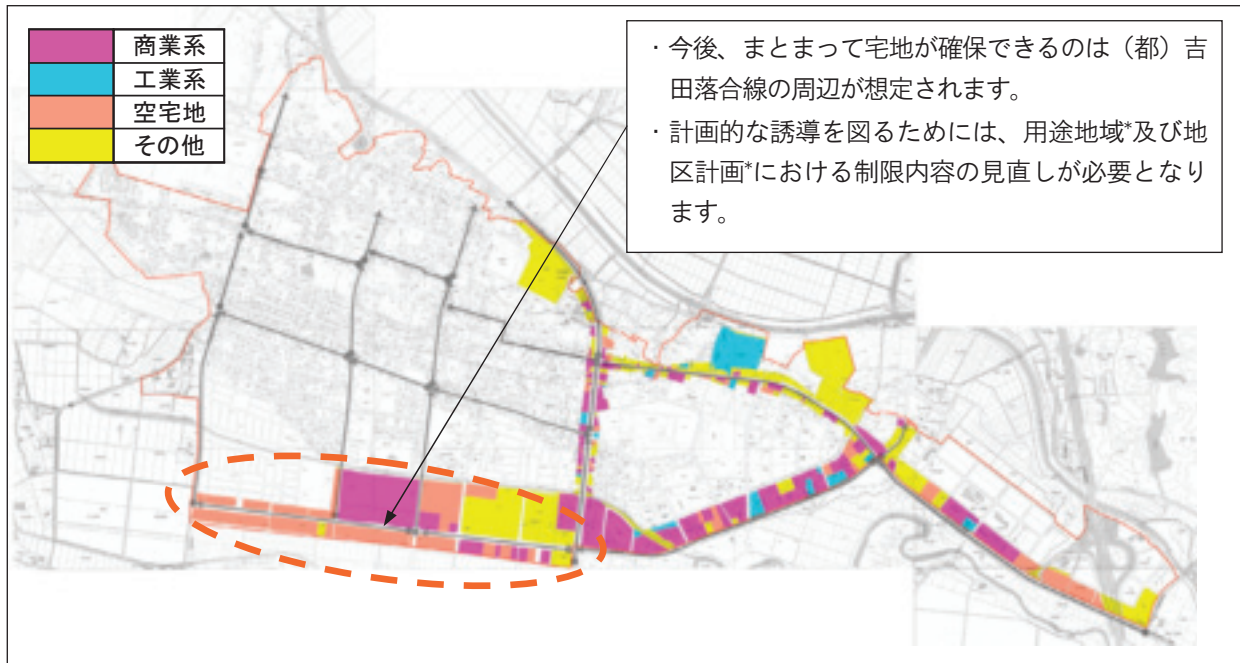
- （都）国道幹線の沿道
- （都）吉岡鶴巣線の沿道
- （都）吉田落合線の沿道



iii 土地利用の配置計画と今後の課題

- 中央部地域内の骨格を形成する都市計画道路周辺の土地利用状況をみると、次頁の図に示すとおり、現在吉岡南第二地区土地区画整理事業により分譲中の（都）吉田落合線周辺以外の区域は、概ね施設立地が完了または分譲済みとなっています。
- 今後、まとまった用地が確保できる（都）吉田落合線周辺において、自動車関連サービス施設の立地・誘導を図っていくこととします。
- （都）吉田落合線周辺への施設の立地・誘導を図るため、（都）吉田落合線周辺に指定している用途地域*並びに地区計画*の制限内容の見直しを検討する必要があります。

【 中央部地域内の幹線道路（都市計画道路）沿道における土地利用現況 】



資料：住宅地図（2007）、仙塩広域都市計画基礎調査*

※文章中の「*」については、巻末の用語集を参照してください

2) 沿道商業・業務地ゾーン

自動車アクセス*を基本とした沿道商業・業務地ゾーンにおける整備、開発及び保全の取り組みを次のとおり定めます。

[ゾーンの配置計画・区域]

- ・国道4号の沿道



[整備、開発及び保全の取り組み]

● **中心商業・業務地ゾーンとの連携・役割分担のもと、商業集積を維持・拡充・誘導**

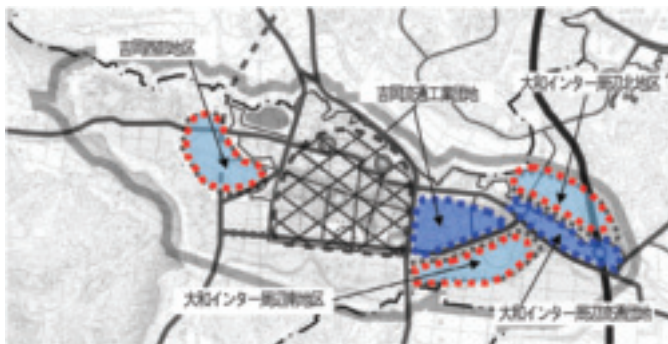
- ・ 中心商業・業務地ゾーンの「地域商業拠点（大規模商業施設）」と「にぎわい・交流拠点（既存商店街等）」との連携及び適正な役割分担を基本に、中心商業・業務地ゾーンの商業機能・サービスを補完し、中心商業・業務地ゾーンと連担する一体的な商業地として、その魅力と利便性を高める商業機能の集積を図ります。
- ・ 幹線道路の沿道という自動車アクセス*の利便性を活かしながら、商業集積の充実を図ります。

3) 工業・流通業務地ゾーン

高規格幹線道路*や主要幹線道路等の交通条件の利便性を活かしながら、工業・流通業務地ゾーンにおける整備、開発の取り組みを次のとおり定めます。

〔ゾーンの配置計画・区域〕

- ・既存：吉岡流通工業団地、
大和インター周辺流通団地
- ・新規：吉岡西部地区、
大和インター周辺北地区、
大和インター周辺南地区



〔整備、開発及び保全の取り組み〕

● 交通条件の利便性を活かした既存工業・流通業務機能の拡充・強化

- ・吉岡流通工業団地及び大和インター周辺流通団地については、大和ICへの近接性や主要幹線道路沿道に位置する交通条件を活かしながら、工業、運輸、倉庫、卸売等の既存工業・流通業務機能の拡充・強化を促進します。

● 企業立地の受け皿となる新たな産業地（工業・流通業務地）の整備・確保

- ・本町及び周辺への自動車関連産業や高度電子機械産業の企業の立地状況等を踏まえ、企業誘致の受け皿となる吉岡西部地区、大和インター周辺北地区及び大和インター周辺南地区の整備を図ります。
- ・吉岡西部地区は、国道4号とともに南北方向の骨格軸となる(都)北四番丁大衡線（(一)大衡仙台線）の事業計画（整備時期）に合わせた地区の整備を促進します。
- ・周辺の自然的土地利用の維持・保全に配慮しながら、都市計画の線引き*制度に基づき計画的に工業・流通業務地の整備を進めていくものとし、合わせて、周辺からのアクセス路の確保、開発計画に対応して必要となる上下水道処理計画の見直し、電気・ガス等関連供給処理施設の確保を図ります。

※文章中の「*」については、巻末の用語集を参照してください

4) 一般住宅地ゾーン 及び 周辺住宅地ゾーン

日常生活の基盤となる一般住宅地ゾーン及び周辺住宅地ゾーンにおける整備、開発及び保全の取り組みを次のとおり定めます。

[ゾーンの配置計画・区域]

- ・一般住宅地ゾーン：吉岡地区の既成市街地
- ・周辺住宅地ゾーン：吉岡南及び
吉岡南第二地区
(土地区画整理事業*地区)



[整備、開発及び保全の取り組み]

● 一般住宅地ゾーン：既存建物の建替え等にあわせた既成市街地における居住環境の向上

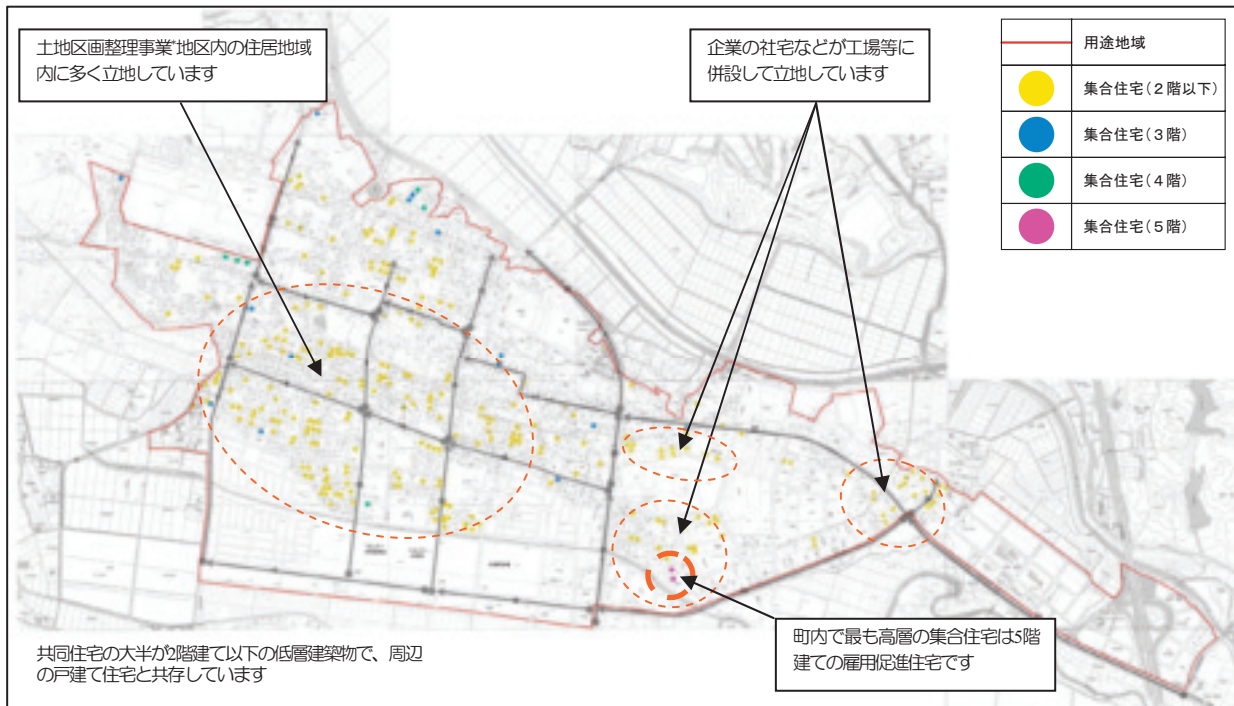
- ・商業施設や公共施設等の整備とともに、建物の建替え等にあわせた居住環境の改善など、古くからの市街地における居住環境の向上を促進します。
- ・既成市街地内に残存する低・未利用地の有効利用により、歩いて暮らせる便利な街なか居住を促進するとともに、防災面から見て不足している公園等のオープンスペース*の確保を図ります。

● 周辺住宅地ゾーン：計画的に整備された住宅地としての良好な居住環境の維持・形成

- ・土地区画整理事業*で計画的に整備された住宅地であり、良好な居住環境を有する低層戸建て住宅を主体とした住宅地として、引き続き、維持・充実を図ります。
- ・吉岡南第二地区においては、地区計画*に基づく街並み・景観づくりの促進や良好な居住環境の維持・形成を図ります。
- ・自動車関連施設の立地等に伴う人口増加に対応し、幹線道路沿いを中心に中層共同住宅の立地を進めます。

※共同住宅の現状と整備方針

- ・共同住宅は、吉岡南土地区画整理事業地区内に多く立地しているとともに、企業の社宅などが吉岡東部の工場等に併設して立地しています。
- ・共同住宅の大半が2階建て以下の低層建築物となっており、戸建て住宅を主体とした周辺の土地利用と共存して立地しています。
- ・中央部地域においては、今後とも都市機能*の集積による住みやすい居住環境を活かしながら、増加する共同住宅ニーズ*に積極的に対応します。
- ・今後、企業立地等に伴い必要となる新たな住宅地需要などに対応し、民間活力を活かしながら良好な共同住宅の整備を誘導します。



5) 田園ゾーン

吉田川の流域に広がる田園ゾーンにおける整備及び保全の取り組みを次のとおり定めます。

[整備及び保全の取り組み]

● 本町の農業生産拠点としての優良農地の保全

- ・本町の農業生産拠点として、農業振興地域農用地*に指定されている吉田川流域の良好な農地については、経営基盤の充実・安定化、都市近郊型農業への転換等により引き続き保全を図っていきます。
- ・中心市街地と隣接する本地区の農地について、子どもたちや周辺住宅地に住む非農業者の参加型農業の検討を行います。
- ・吉田川は、治水機能の強化による安全性の向上を図るため、関係機関と協議の上、河川改修事業を促進します。

※文章中の「*」については、巻末の用語集を参照してください

【 中央部地域の整備、開発及び保全の方針図 】

[地域づくりの方針]

- 都市機能*の充実、拡充、コンパクト*な市街地の形成
- “ものづくり産業”を支える工業・流通業務地の充実、拡充
- 誰もが利用しやすい交通サービスの充実

