

基本理念

つたえ、つなぎ、そしてつくる、 新たな海辺の魅力と未来の仙台

「つたえる」 そこにあったひとの営み、震災の記憶と復興の軌跡を伝えていく

「つなぐ」 地域が誇る自然、海辺の豊かな環境とひととを繋いでいく

「つくる」 かつての賑わい、そして新たな価値とひとの活力を創っていく

東部沿岸部の未来に込める願い

仙台の海辺を世界の人々が集う場所にしよう。

広い太平洋に向き合いながら

この土地が伝えてきた記憶と

自然と人々の、喪失と再生の物語を

未来の世代にわたり伝え続けられる場所にしよう。

多様な人々の英知と活力で

新しい価値が発信される場所にしよう。

そしてここを

すべての仙台市民が誇れる場所にしよう。

〔仙台市集団移転跡地利活用検討委員会 意見報告書（H29.2）〕より抜粋

④建物に係る固定資産税相当額の助成

事業者が建物を整備した場合、一定期間にわたり建物に係る固定資産税相当額の助成を行うことを検討する。

⑤公共施設の整備

地域団体やNPOなどが行う公益性の高い事業の実現への支援として、多目的広場や上屋、駐車場、トイレなど一定の公共施設の整備を検討する。また、起業家やNPOなどによる新たな取組みを促進するための施設整備も検討する。

(3) その他

①地区計画の決定

本方針に基づき利活用を行うにあたっては、市街化調整区域に位置する当該対象地域において、一定程度の開発行為を実施することが想定される。本市としては、今後、将来にわたって適切な土地利用を図っていくために、地区計画の決定を予定している。地区計画の決定については、公募による事業者決定後、提案のあった事業計画に基づき、所定の手続きを市が行う。

②未買収用地の取扱い

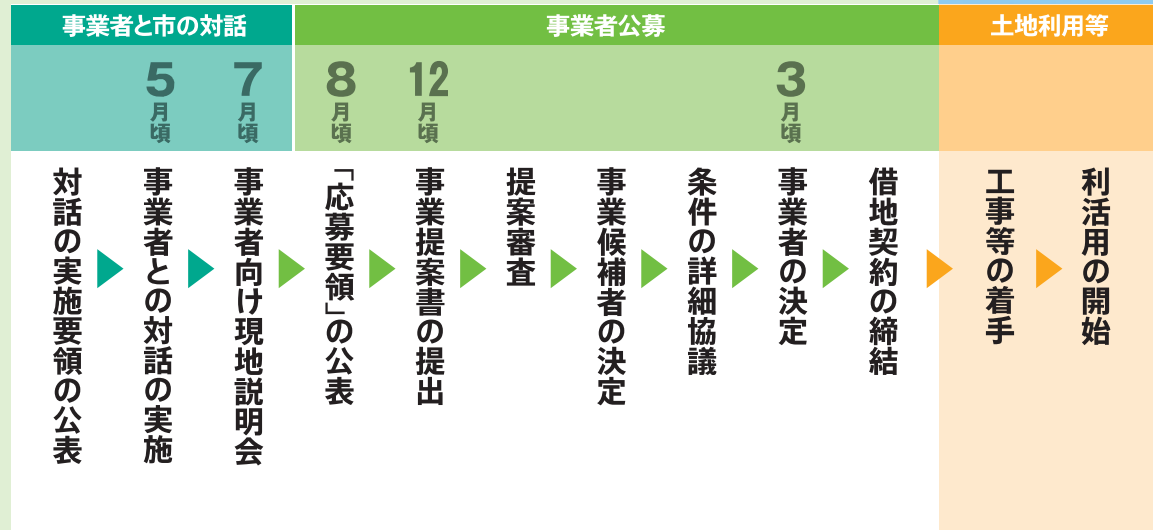
荒浜地区については、広大な土地を活かした利活用を促進するため、決定した事業者が区域内に点在する私有地を含んだ一体的な利活用を希望する場合、土地の交換譲渡等による土地の集約化を本市が積極的に行う。（ただし、土地所有者の承諾を得られた場合に限る。）

3 今後の進め方

事業者の公募にあたっては、本市職員と外部有識者を構成員とする公募選定委員会を設置して、本方針との適合性や事業としての持続可能性、さらに事業実施によってもたらされる経済効果などの観点から、事業者の提案の審査・選定を行う予定である。

公募条件の詳細については、平成29年8月頃に公表予定の「応募要領」にて提示する。

平成29年度



平成30年度～

上記のスケジュールについては現時点での想定である。平成29年度内に事業者を決定し、借地契約を締結することを基本としつつ、事業者との対話や提案のあった事業者数等を踏まえながら、柔軟に対応していく。

お問合せ先

仙台市都市整備局計画部復興まちづくり課（市役所7階）

電話：022-214-8584 / FAX：022-214-8350

電子メール：tos009140@city.sendai.jp

【ホームページ】 <http://www.city.sendai.jp/fukko-jigyo/shise/daishinsai/fukko/chirikatsuyo.html>



1 各地区の土地利用方針

荒浜地区

荒浜地区については、海水浴場や貞山運河、海岸公園、自然など周辺の地域資源の活用、広大な土地とアクセス性を活かした土地利用などにより、国内外を問わず、多様な目的で幅広い世代が訪れ・滞在・回遊し、持続的な賑わいが生まれることにより、震災の記憶や経験を継承していくことを目指していく。

【土地利用方針】

- 周辺の地域資源の活用、広大な土地やアクセス性を活かし、「新たな賑わいの場」の創出を目指す
- 「新たな賑わいの場」として、多様な機能を複合的に織り込んだ利活用を実現するため、以下のような用途を想定している

機能	用途
集客	広大な土地を活かした核となる施設 スポーツ施設、レジャー施設、公園・広場など
	他にない感動やチャレンジングな取組みの場 芸術・文化、新技術など
滞在	食事や休憩の場 飲食店、ショップなど
回遊	東部地域全体の回遊を促す取組みの場 貞山運河・サイクリングロードの活用や復興ツーリズムなど
地域交流	地域の文化や震災の記憶・経験を継承していく場 地域の活動に触れられる場、元住民が事業を行いながら交流する場など

【軸となるエリア】

I 記憶や経験の継承と交流の軸（県道および海水浴場周辺）

本地区におけるメインエリアとして、下記の実現に向けて用途や景観へ配慮すること。

- 震災遺構や海水浴場など、地域を訪れた方が立ち寄り、新たな賑わいを生む
- 震災遺構と連携し、地域の歴史や文化、震災の記憶や経験を継承する

II 魅力的な水辺空間と回遊の軸（貞山運河周辺）

地域に愛され、歴史的な遺産でもある貞山運河を、地域のシンボルとして、下記の実現に向けて用途や景観へ配慮すること。

- 自然や歴史と新たな利活用の調和により、魅力ある新たな水辺空間を生む
- 沿岸部をつなぐ貴重な資源として、東部地域全体の回遊機能の創出を目指す

【事業者間の連携】

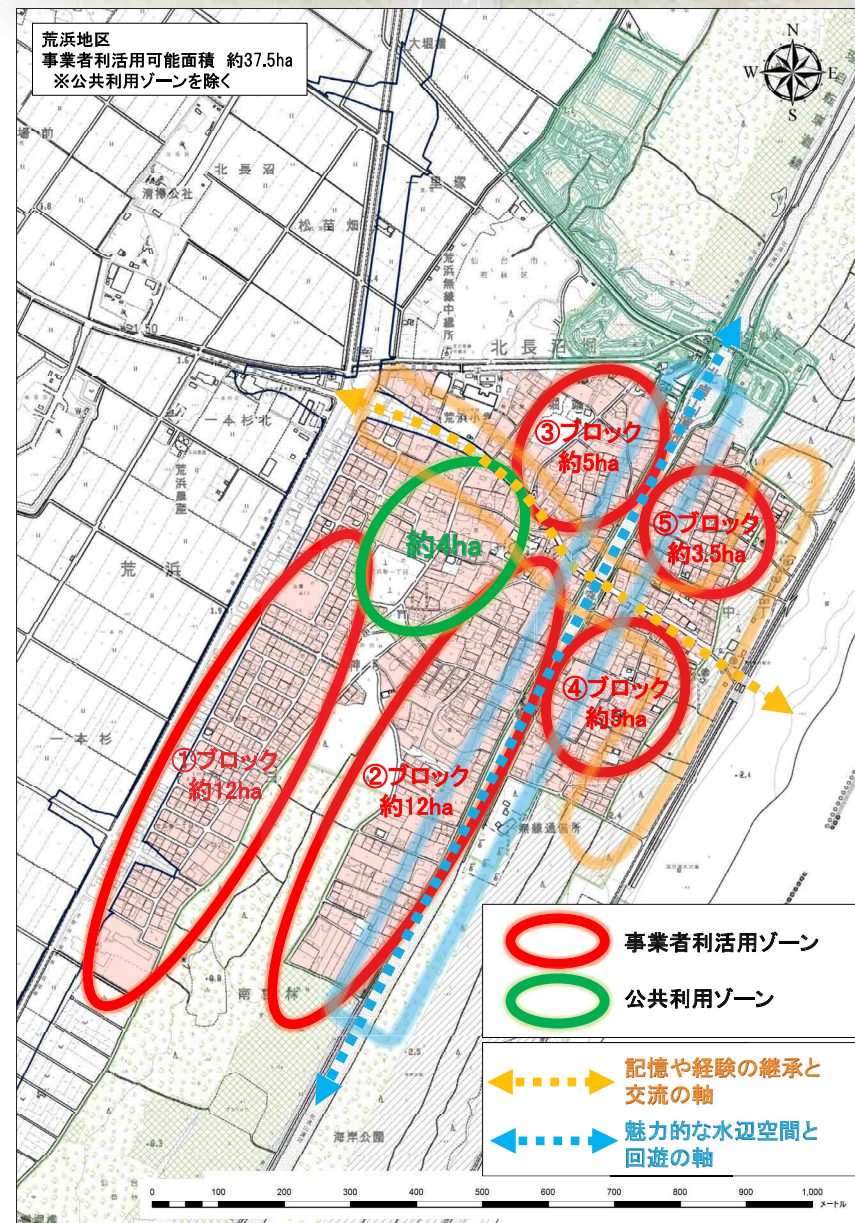
- 多様な事業（規模や用途）の組合せや事業者と地元との連携を実現するため、まちづくり協議会等により地区全体の目指す方向性の共有、事業者間の調整等を行う仕組みづくりを目指す。

【利用可能エリア】

● 事業者利活用ゾーン

地区内の主要な道路等（県道、市道、貞山運河）により5つのブロックに分け、ブロック毎に1事業者（複数者による共同提案も可）を公募するが、複合用途での土地利用を想定している場合は、複数のブロックに申し込むことができるものとする。（⑤ブロックを除く）ただし、土地利用の内容（事業の種類）、規模によっては、条例により環境影響評価の手続きが必要となる。（用地造成の場合で面積20ha超が対象など）

⑤ブロックについては、住宅基礎の震災遺構保存エリアや、現地で活動されている方の土地などが点在し、一体的な土地利用が見込めないことから、小規模な事業者（0.3～0.5ha）を公募するブロックとする。



● 公共利用ゾーン

浄土寺の跡地や墓地の周辺については、事業者公募を行わず、当面、市が維持管理を行いながら、緩衝緑地、多目的広場などの公共スペースとして、非営利活動や地元住民（かつてお住まいだった方を含む）などの利用に供することを検討する。

2 土地利用条件

詳細については、平成29年8月頃に公表を予定している「応募要領」にて提示する。

本対象地区は、仙台市災害危険区域に指定されており、住居の用に供する建築物は建築してはならない。

(1) 借地条件

① 借地料

本方針に即した土地利用を促進するため、可能な限り低廉な借地料とする。具体的には、地区ごとの宅地の固定資産税相当額を基礎として借地料を決定する。（農地利用の場合は、農地の固定資産税相当額を適用する。）

ただし、近傍の地域について固定資産税評価替え等により、類似の土地の評価額に著しい変更があった場合には、協議により改定を行う場合がある。

参考例(円/㎡・年)	南蒲生	新浜	荒浜	井土	藤塚	
固定資産税相当額(宅地)	68	67	75	48	49	
固定資産税相当額(農地)	畑	0.9	0.8	0.9	0.6	0.7
	田	1.7	1.7	1.8	1.1	1.3

② 契約期間

10年以上の事業用定期借地契約を基本とする。ただし、地域団体やNPO、小規模事業の場合などにおいては、事業の規模や内容によって10年以下での契約期間も可能とする。

③ 地域マネジメント組織

複数の事業者による土地利用を行う地区については、事業者による地域マネジメント組織等により、自主的な管理・運営を行うこと。

④ 禁止する用途

住居、宿泊施設、工場（一定規模以下のものは除くことについて検討中）、倉庫（倉庫業を営む倉庫）、風俗営業施設、産廃処理施設、墓地など

※宿泊施設とは、ホテル・旅館など。

(2) 市の支援

今後、実施する予定の事業者との対話により、事業者が応募しやすい支援内容等を検討する。

① 借地料の免除

地域団体等による非営利の事業であり、かつ公益性の高い事業に利用する場合には、借地料を減免することを検討する。

② 造成工事等の支援

事業者の計画に基づき、面前の道路+20cmまでを上限として、市側で造成を行う。事業計画により、道路を廃止し利活用する用地については、市側が占有物を含む道路構造物の撤去を行う。

本市が支援として行う造成工事等については、H32年度末までの完了を基本とする。※廃止可能な道路は、本市が指定する地区の主要な道路等を除く。

③ 避難施設の整備

事業者が見込む集客数の避難施設については、市と事業者が役割分担しながら整備する必要があり、一定規模まで市側で避難施設の整備を行うことを基本とする。具体的な規模については、事業者公募前に実施する予定の事業者との対話や関係機関との協議を通じてさらに検討する。

本市が行う避難施設の整備工事については、H32年度末までの完了を基本とする。

藤塚地区

藤塚地区については、井土浦の干潟など貴重な自然環境との調和や活用、隣接する海岸公園（ネイチャーゾーン）との連携により、貴重な自然環境を通じた体験・学びを行うエリアを目指していく。こうした公共性の高い土地利用を中心に行っていくため、公共施設の整備を行うブロックも確保していく。

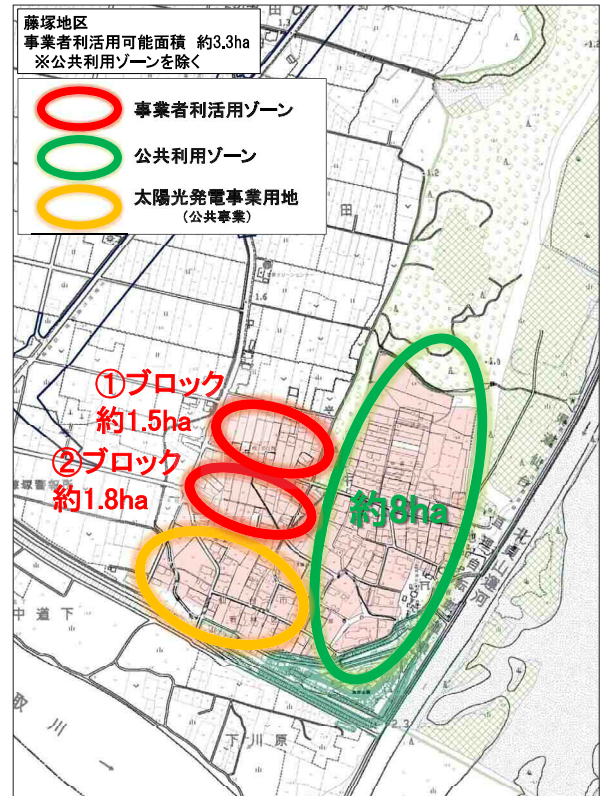
【土地利用方針】

- 隣接する海岸公園との連携、貴重な自然環境（井土浦の干潟など）との調和や活用により、「自然に触れ合う場」の創出を目指す
- 「自然に触れ合う場」を実現する土地利用として、以下のような用途を想定している。

機能	用途
体験・学び	周辺の自然環境を活かした自然体験・学びの場 自然学習・体験施設（ビジターセンターなど）など
環境保全	周辺の自然環境・生物多様性の保全・向上 公園・広場、農地や牧場など

【利用可能エリア】

- 事業者利活用ゾーン
地区内の主要な道路（市道）により2つのブロックに分け、ブロック毎に1事業者（複数者による共同提案も可）を公募する。複数のブロックに申し込みできるが、市は土地の集約化などは行わない。
- 公共利用ゾーン
地区の東側については、事業者公募を行わず、周辺の自然環境を活かした自然体験・学びの場として、海岸公園（ネイチャーゾーン）と連携した自然学習・体験施設や公園、広場等の公共施設の整備を検討する。



南蒲生地区

南蒲生地区については、地元町内会による新たなまちづくり計画が進められており、地域の方々が集い、交流する地元の活動や、隣接する海岸公園（スポーツゾーン）との連携、地域が目指す産業（6次産業化）などによる土地利用を目指していく。

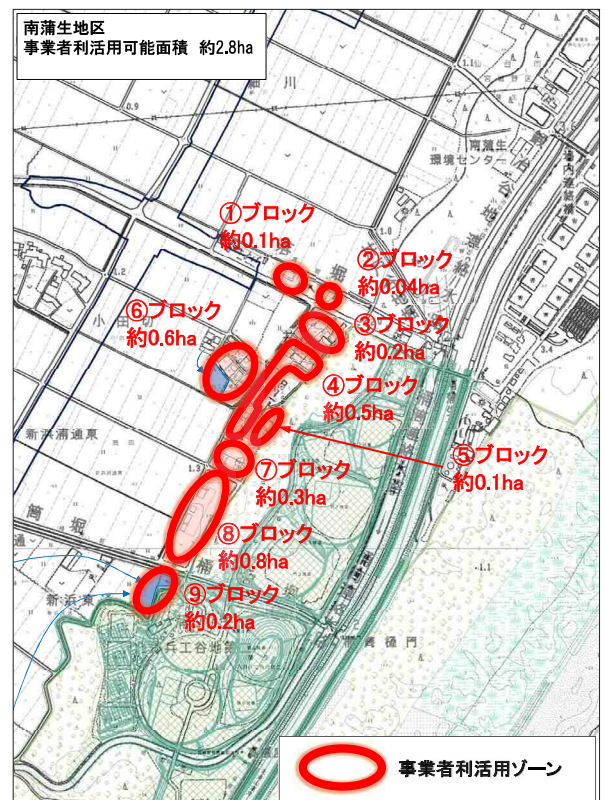
【土地利用方針】

- 周辺環境との調和や地域のまちづくり計画との連携により、「地域を豊かにする場」の創出を目指す
- 「地域を豊かにする場」を実現する土地利用として、以下のような用途を想定している

機能	用途
地域交流	地域が望む交流人口を創出する場 カフェ、公園・広場、海岸公園を補完する施設（シャワー付施設等）など
地域産業	地域のまちづくり計画と連携した事業 農地、6次産業化など

【利用可能エリア】

- 事業者利活用ゾーン
市が買い取っていない土地が点在し、一体的な土地利用が見込めないことなどから、現況の道路や敷地割を基本に複数ブロックに分け、ブロック毎に1事業者（複数者による共同提案も可）を公募する。複数のブロックに申し込みできるが、市は土地の集約化などは行わない。



新浜地区

新浜地区については、地元町内会による新たなまちづくり計画が進められており、地域の方々が集い、交流する地元の活動や、貴重な自然環境と調和した土地利用を目指していく。

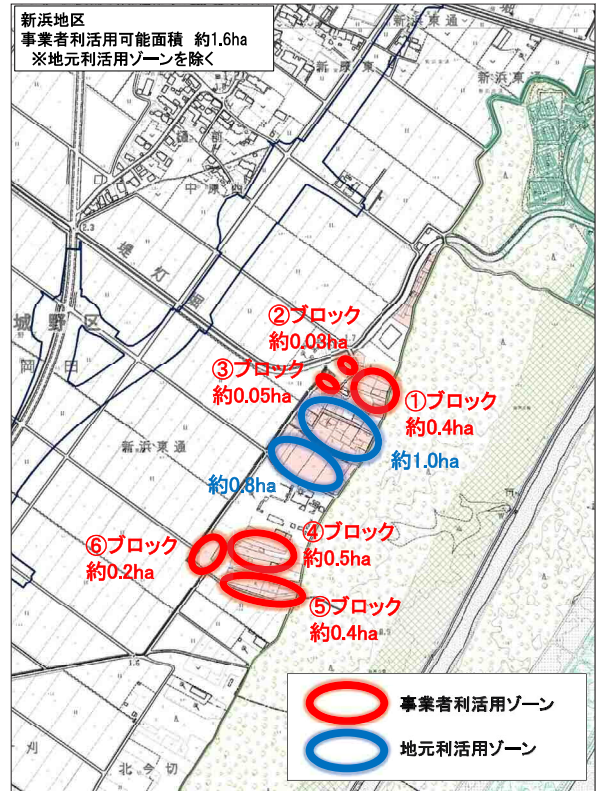
【土地利用方針】

- 周辺環境との調和や地域のまちづくり計画との連携により、「地域を豊かにする場」の創出を目指す
- 「地域を豊かにする場」を実現する土地利用として、以下のような用途を想定している

機能	用途
地域交流	地域が望む交流の場 グラウンドゴルフ場、ハマボウフウ畑、田んぼピオトーブなど
	地域のまちづくり計画と連携した事業 地元の活動や貴重な自然環境と調和した利活用

【利用可能エリア】

- 事業者利活用ゾーン
市が買い取っていない土地が点在し、一体的な土地利用が見込めないことなどから、現況の道路や敷地割を基本に複数ブロックに分け、ブロック毎に1事業者（複数者による共同提案も可）を公募する。複数のブロックに申し込みできるが、市は土地の集約化などは行わない。
- 地元利活用ゾーン
地元町内会が利活用を希望する地区の中央部については、「地域を豊かにする場」の創出に向けた地域による自主的な利活用を実現するため、事業者公募を行わず、地元町内会による土地利用を検討する。



井土地区

井土地区については、周辺をほ場整備による農地（畑）に囲まれ、地元生産組合による産業（井土ネギ畑）が行われており、地域産業と連携した土地利用を目指していく。

【土地利用方針】

- 周辺環境との調和や地域産業との連携により、「地域を豊かにする場」の創出を目指す
- 「地域を豊かにする場」を実現する土地利用として、以下のような用途を想定している

機能	用途
地域産業	地域産業と連携した事業 農地（井土ネギ畑）など

【利用可能エリア】

- 事業者利活用ゾーン
現況の敷地割により2つのブロックに分け、ブロック毎に1事業者（複数者による共同提案も可）を公募する。複数のブロックに申し込みできるが、市は土地の集約化などは行わない。

