

# 集団移転跡地利活用の考え方

平成28年2月 仙台市  
(平成28年8月末更新版)

---

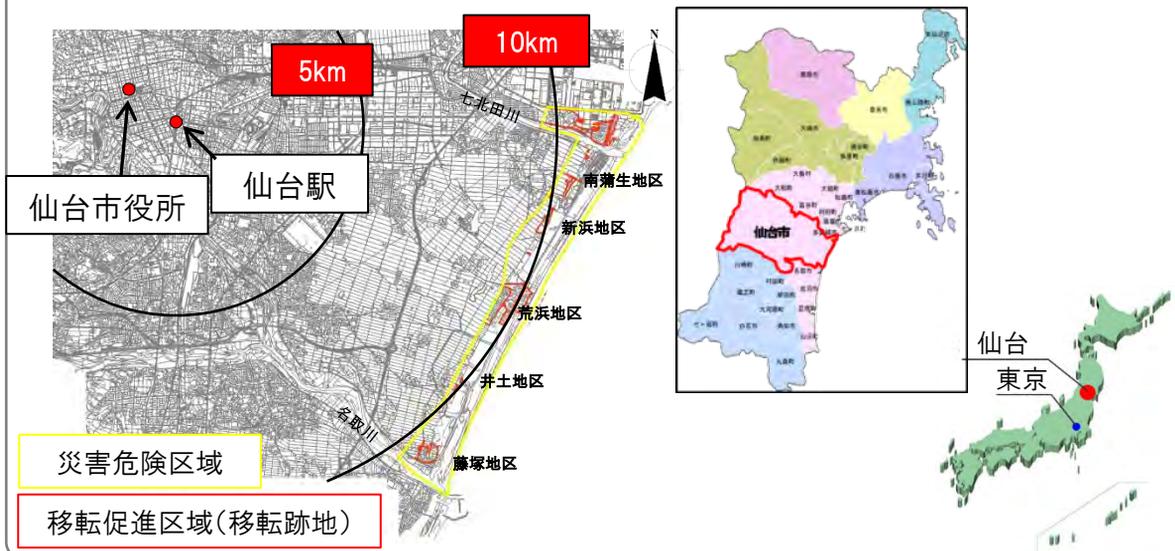
# 1 移転跡地の利活用について

- 仙台市では、津波被害を受けた東部沿岸地域の一部、約1,200haについて、住宅の建築ができない災害危険区域に指定し、土地の買取りを進めるとともに、お住まいだった方々に安全な内陸に移転していただく、防災集団移転促進事業を進めてきました。
- 現在、移転先での新たな住宅建築もピークを過ぎようとしており、本市が買い取った宅地(移転跡地)について、今後どのように利活用していくか、具体的な検討を進めるべき段階へと進んでいます。
- 移転跡地の利活用にあたっては、「市民や企業、NPO、起業家など、移転跡地を活用したいという様々な方々に土地をお貸しし、『交流とチャレンジ』をテーマとして、自由な発想で主体的に使っていただく」、これを第一としながら、仙台に相応しい跡地利活用を実現していきたいと考えています。
- そのためこの度、この「集団移転跡地利活用の考え方」を取りまとめ、現段階における本市の基本的な考えをお示したうえで、多くのご意見や活用アイデアを頂戴しながら、具体の検討を進めてまいります。

## 2 対象地区の概要

### (1)移転跡地の位置

- 本市中心部から概ね10kmの沿岸部、七北田川以南の南北10kmに位置しています。
- 七北田川以南の移転跡地は、大きく南蒲生地区、新浜地区、荒浜地区、井土地区、藤塚地区の5つに区分されます。



## (2)交通アクセス(移転跡地中心部(荒浜地区)まで)

- 仙台市地下鉄東西線 荒井駅から約3.5km
- 仙台東部道路 仙台港IC、仙台東ICに近接
- 県道塩釜亘理線(かさ上げ道路)の東側
- 仙台空港から約13km
- 仙台港から約7km

## (3)土地利用上の制限(法令上できないこと)

- 災害危険区域であり、住宅の建築は出来ません。
- 市街化調整区域であり、新たな開発・建築などには制限があります。

## (4)土地利用条件(土地を使用させていただくにあって望ましくないこと)

- 宿泊を伴う利活用、風俗営業等への利活用
- 公序良俗に反する利活用
- 悪臭が著しいなど環境衛生上、不適切な利活用
- その他社会通念上、不適切な利活用

## (5)インフラの現状

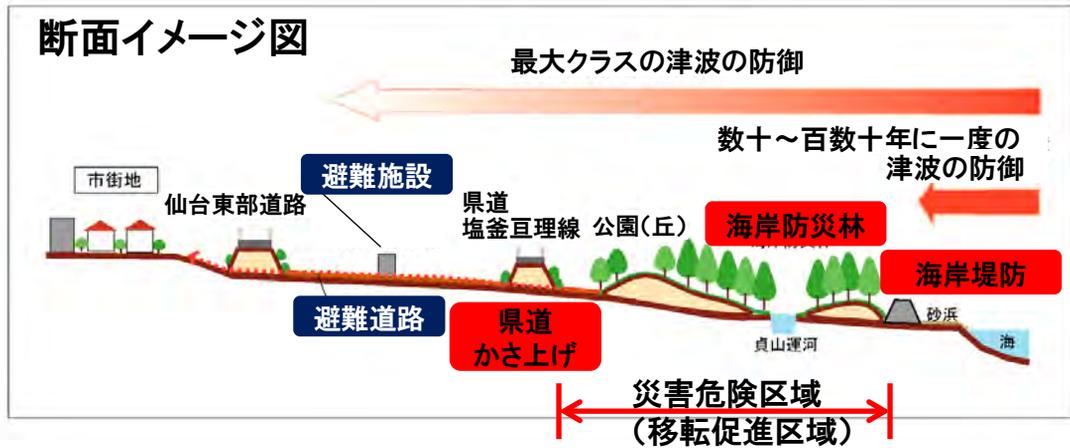
- 電気 供給可能
- 水道 給水区域
- 下水(汚水) 公共下水道又は浄化槽
- 都市ガス 供給区域外

## (6)関連事業の状況

- 海岸防潮堤【国】【市】(H27年度完成)  
海岸堤防をT. P+7.2mで復旧する事業が概ね完了している。  
※T. P:東京湾の平均海面高さ  
※深沼漁港部分(荒浜地区)は市が復旧
- 海岸防災林【国】(H32年度完成)  
海岸防災林を地下水位から2~3m盛土した上に植栽し復旧する事業が進捗している。
- 貞山運河【県】(H29年度完成)  
貞山運河(復旧延長約12.2km(七北田川約3.5km含む))を復旧する事業が進捗している。
- 海岸公園(避難の丘)【市】(H29年度完成)  
海岸公園に避難の丘(T. P+10.0~15.0m)を整備するなどの、再整備事業が進捗している。
- ほ場整備【国】(H32年度完成)  
仙台平野東部の農地について、現況約10a~30aの小区画の農地を約30a~100aに大区画化するほ場整備事業が進捗している。
- かさ上げ道路【市】(H30年度完成)  
県道塩釜亘理線などを約6m盛土し、道路幅員約10m(片側1車線ずつの2車線道路)のかさ上げ道路を整備する事業が進捗している。
- 海水浴場【市】  
離岸流調査(H28年度実施)の結果等を踏まえ、再開の可否を検討する。

(7)津波対策と避難の考え方

- 仙台市の津波対策は、海岸防潮堤やかさ上げ道路などの多重防御となります。なお、移転跡地は以下に示した災害危険区域内(移転促進区域)となります。



- 移転跡地における津波からの避難については、現地周辺の避難の丘等の避難施設(高所)への避難が基本となります。

※かさ上げ道路の西側は、仙台東部道路の西側へ避難する。



### 3 利活用検討の基本姿勢「交流とチャレンジ」

- (1) 市民・事業者など、民間が自由な発想で自ら取組む「新たな土地利用」
- (2) 仙台の「新たな魅力」を生み出す場の創出
- (3) 市民・NPO・企業・行政の「新たな役割」を構築

#### (1) 市民・事業者など、民間が自由な発想で自ら取組む「新たな土地利用」

- 跡地の利活用にあたっては、「交流とチャレンジ」を基本とした土地利用を実現するため、市民や起業家、NPO、企業などの方々が自由な発想で主体的に取り組めるよう、できるだけ低廉な借地料を設定するなど、多くのチャレンジングな取組みを支援し、多様な主体の参加を促していきます。
- 検討に際しては、幅広く多様な立場の方々からのご意見やアイデアを受けとめていくプロセスや仕組みなどを構築していくとともに、多くの市民の皆様など、共に考えていく仕掛けづくりにも取り組んでまいります。

#### (2) 仙台の「新たな魅力」を生み出す場の創出

- 自然環境など、各地区の特性を踏まえながら、一般的な公園や農地としての利用だけではなく、アートや文化といった切り口からの発想や、起業や新しい技術の実験フィールドなど、新たな可能性(チャレンジ)を生み出すとともに、仙台の新たな魅力を創出する場を目指します。

#### (3) 市民・NPO・企業・行政の「新たな役割」を構築

- 検討対象地区は市街化調整区域であり、通常、土地利用にあたって様々な制約がありますが、多くの斬新な意見やアイデアをいただきながら、仙台や地区に相応しい土地利用の実現のため、仙台市としても柔軟な対応を検討していきます。
- 意欲のある市民や団体等の発想を活かし、活発な活動に繋げていくため、活動する方自らが主体的な土地管理を行うことを基本としながら、将来的には、地区全体として活動する方々が主体的に運営管理する方法についても検討していきます。

#### 【各地区での取組み事例】

- ・音楽 ・アート ・野外活動 ・環境学習、自然観察 ・工房 ・ショップ
- ・飲食 ・地場産品販売 ・NPO活動 ・民間土地利用(借地)
- ・各種イベント ・地域団体による活用 ・企業による先進的な取組

# 集団移転跡地 位置図



海岸公園(広域公園)  
A=約551.2ha

旧荒浜小学校校舎

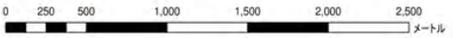
農業園芸センター  
〔再整備中〕

**凡例**

- 災害危険区域
- 移転促進区域

**凡例**

- 大ブロック(荒浜、藤塚)
- 中ブロック(南蒲生、新浜、井土)
- 小ブロック(その他点在跡地)



## 4 各地区の特性

### (1) 大ブロック

#### ① 荒浜地区

##### 荒浜地区の概況

##### ○地区の位置、面積等の諸元

東西線荒井駅から東へ約3.5kmに位置しており、利活用可能な跡地の面積は約41.9ha。

##### ○震災前の状況

荒浜地区には約740世帯の方が住んでおり、仙台市内で唯一の深沼海水浴場があり、夏は多くの家族連れでにぎわう場所であった。

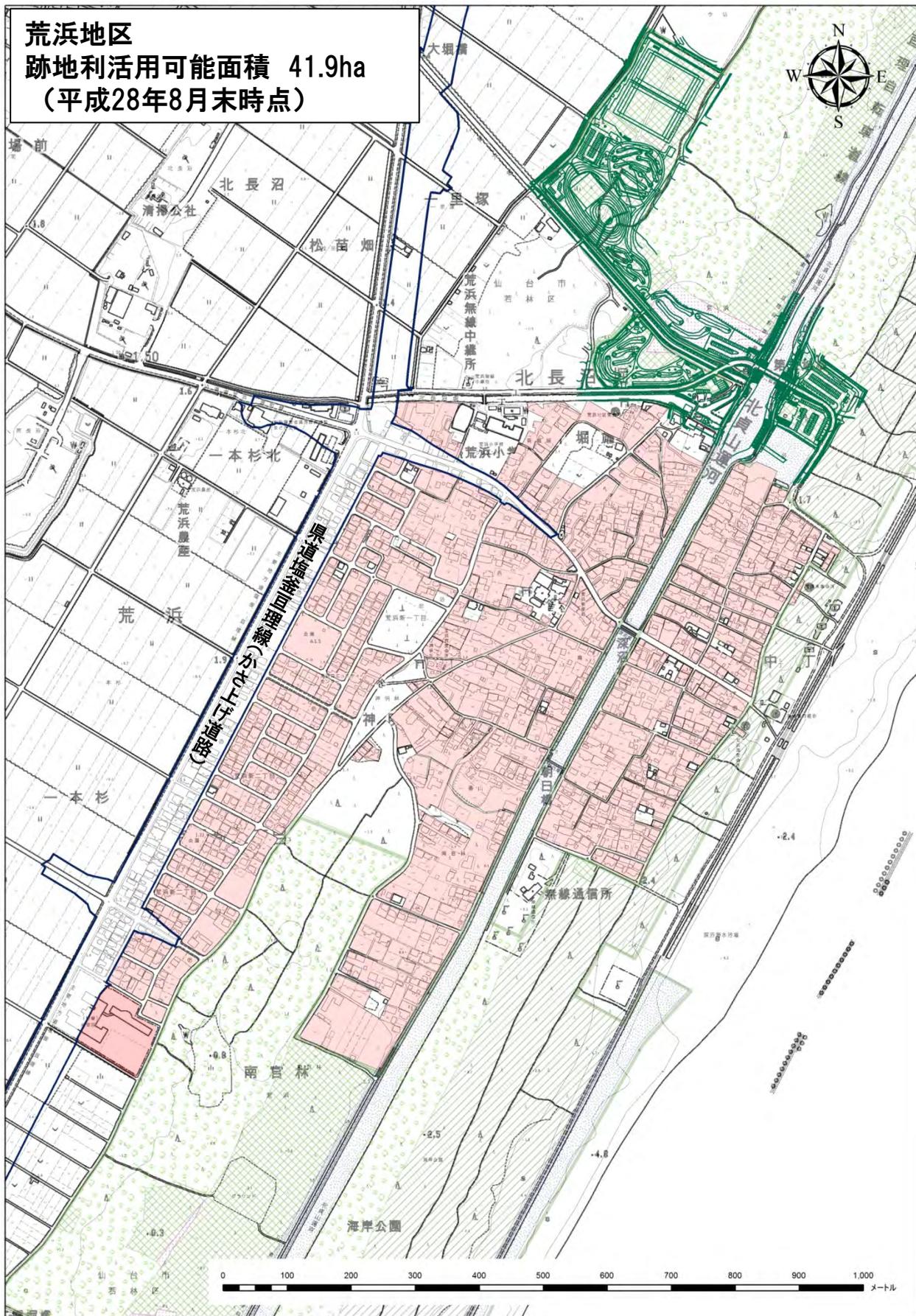
##### ○周辺の状況

- 海岸公園のレクリエーションゾーンに接しており、周辺には避難の丘、パークゴルフ場、サッカー、ラグビー等の多目的運動広場、センターハウス、クラブハウス、親水護岸、カヌー係留所、サイクリングロードなどが整備される予定です。
- 地区内の荒浜小学校は震災遺構として保存が決定しており、平成29年度中の一般公開を予定。また、被災した住宅基礎の一部についても、遺構として保存すべく候補地を当面残置しています。
- 平成28年度中には、震災の記憶や地域の歴史を刻む地域モニュメントを県道荒浜原町線沿いに設置します。
- 深沼海水浴場周辺には、地域の方々により慰霊碑と祈りの塔が建立されており、市内外から多くの方が訪れています。
- 現在でも、地域の方によるスポーツ施設の運営や、市民活動など、新たな取り組みも始まろうとしております。

##### ○津波からの避難について

- 当面、緊急一時避難場所である地区内の荒浜小学校への避難を基本としますが、将来的には土地利用の状況に応じて別途避難施設の整備を検討します。





## ②藤塚地区

### 藤塚地区の概況

#### ○地区の位置、面積等の諸元

仙台南部道路今泉ICから東に約5kmに位置し、利活用可能な跡地の面積は約15.0ha。

#### ○震災前の状況

藤塚地区には、約100世帯の方が住んでおり、井土浦の干潟や貞山運河(松林)など豊かな自然環境の中に農業集落が広がっていた。

#### ○周辺の状況

- 海岸公園のネイチャーゾーンに接しており、周辺には避難の丘、サイクルステーション、親水護岸、カヌー係留所、サイクリングロードなどが整備される予定であるほか、近隣には井土浦(潟湖)や東谷地(津波によって形成された汽水域)など、貴重で良好な自然環境が広がっています。
- 地区内には、震災により亡くなられた方の鎮魂や地域の歴史を刻む地域モニュメントを整備していきます。
- また、地域の方々の力により、被災した地元の神社が現地で再建されています。
- 現在でも、地域のNPO法人などを中心に、生態系をテーマに織り交ぜた復興イベントの開催などを通じて、多くの市民が参画しながら井土浦・藤塚の生態系の再生を見守っていく活動などが行われている。

#### ○津波からの避難について

- 避難については、周辺の避難の丘への避難を基本とし、具体的な土地利用計画に応じて別途避難施設の整備を検討します。





## (2) 中ブロック

### ①南蒲生地区

#### 南蒲生地区の概況

○地区の位置、面積等の諸元

仙台東部道路仙台東ICから東へ約4kmに位置し、利活用可能な跡地の面積は約3.4ha。

○震災前の状況

南蒲生地区には約20世帯の方が住んでおり、海岸や七北田川、貞山運河(松林)など、豊かな自然環境の中に農業集落があった。

○周辺の状況

- 海岸公園のスポーツゾーンに接しており、周辺には避難の丘、野球場、ソフトボール場、テニスコート、クラブハウス、芝生広場、親水護岸、カヌー係留所、大型遊具、大すべり台、サイクリングロードなどが整備される予定です。
- 地区の東側は海岸公園、西側は広く農地が広がっている環境にあります。

○津波からの避難について

- 避難については、周辺の避難の丘への避難を基本とし、具体の土地利用計画に応じて今後検討します。





## ②新浜地区

### 新浜地区の概況

#### ○地区の位置、面積等の諸元

仙台東部道路仙台東ICから東へ約5kmに位置し、利活用可能な跡地の面積は約4.1ha。

#### ○震災前の状況

新浜地区には、約10世帯の方が住んでおり、海岸や貞山運河(松林)など、豊かな自然環境の中に農業集落があった。

#### ○周辺の状況

- 海岸公園のスポーツゾーンに接しており、周辺には避難の丘、野球場、ソフトボール場、テニスコート、クラブハウス、芝生広場、親水護岸、カヌー係留所、大型遊具、大すべり台、サイクリングロードなどが整備される予定です。
- 地区の東側は海岸公園、西側は広く農地が広がっている環境にあります。
- 新浜地区内では、一部、現地での事業を再開している地権者がおられ、これを踏まえた土地利用検討の必要があります。

#### ○津波からの避難について

- 避難については、周辺の避難の丘への避難を基本とし、具体の土地利用計画に応じて今後検討します。





### ③井土地区

#### 井土地区の概況

○地区の位置、面積等の諸元

仙台東部道路今泉ICから東へ約4kmに位置し、利活用可能な跡地の面積は約0.5ha。

○震災前の状況

井土地区には約20世帯の方が住んでおり、井土浦の干潟や貞山運河(松林)など豊かな自然環境の中に農業集落があった。

○周辺の状況

- 海岸公園のプレイゾーンに接しており、周辺には避難の丘、冒険遊び場、プレーリーダーハウス、大型遊具広場、小型遊具広場、デイキャンプ場、馬術場、管理棟、親水護岸、カヌー係留所、サイクリングロードなどが整備される予定です。
- 地区の東側は海岸公園、西側は広く農地が広がっている環境にあります。

○津波からの避難について

- 避難については、周辺の避難の丘への避難を基本とし、具体の土地利用計画に応じて今後検討します。





### (3) 小ブロック(その他点在跡地)

#### 小ブロックの概況

- 小規模な宅地が点在しており、その周囲には農地が広がっており、現在、ほ場整備事業が進められています。
- ほ場整備と連携して点在する土地を集約し、その進捗にあわせて土地の利活用を検討していきます。

## 5 今後の進め方

- 平成28年度の早い時期に、この「跡地利活用の考え方」を踏まえたご意見や、各地区における利活用のアイデアを広く募集していきます。
- いただいたご意見、アイデアを基に、多くの市民の皆様と共に考えていくような様々な場面を設けるとともに、アイデアをいただいた方々との意見交換などを踏まえ、平成28年度末には、「跡地利活用の方針」をとりまとめ、その後、具体的な土地利活用の提案を広く募り、具体的な土地利用に繋げていきます。

### (参考)事業スケジュールの目安

#### 【平成27年度】

◇「跡地利活用の考え方」公表

#### 【平成28年度】

◇「跡地利活用の考え方」に関するアイデア募集

◇「跡地利活用方針」の決定

#### 【平成29年度～】

◇利活用事業者の公募

◇利活用事業者の決定

◇土地利用の開始

《お問合せ先》

仙台市 都市整備局 計画部 復興まちづくり課(市役所本庁舎7階)

住所 〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

電話 022-214-8584

FAX 022-214-8350

電子メール [tos009140@city.sendai.jp](mailto:tos009140@city.sendai.jp)

---