

1. 対象事業の概要

1. 対象事業の概要

1.1. 事業者の氏名及び住所

事業者：仙台市荒井南土地地区画整理組合設立準備委員会

代表者の氏名：委員長 大泉 善郎

所在地：宮城県仙台市若林区荒井字大場伝 20 番地の 1

電話番号：022-288-6349

1.2. 対象事業の名称、種類、及び目的

1.2.1. 事業の名称

(仮称) 仙台市荒井南土地地区画整理事業

1.2.2. 事業の種類

土地地区画整理事業

1.2.3. 事業の規模

事業予定地面積 約 17.7ha

1.2.4. 対象事業の目的

事業予定地は、現在整備中の地下鉄東西線の起点駅である(仮称)荒井駅の 1.0km 圏域にあり、北東側は仙台市による仙台市荒井土地地区画整理事業の施工に伴い市街化が進んでおり、市街化の期待が高まっている地区である。

また、事業予定地は、仙台市が東日本大震災からの復旧・復興に向けたさまざまな取り組みを定めた「仙台市震災復興計画」(平成 23 年 11 月)において、津波被害の危険性が高い地域からの移転候補地として位置づけられており、安全な住まいの確保が期待されている。

このため、本事業においては、地下鉄東西線沿線のまちづくりに資するとともに、移転者の方々の早期の住まい確保を図るため、住居系を主体とする健全で良好な市街地形成を目的とする。

1.3. 事業予定地の位置

事業予定地は、図 1.3-1、図 1.3-2 に示すとおり、仙台市中心部へ約 7.0 km、現在整備中の地下鉄東西線の(仮称)荒井駅から 1.0 km、(仮称)六丁の目駅から 1.5 kmのところに位置し、北側及び東側は仙台市荒井土地地区画整理事業施行地区に接している。

事業予定地の北側に県道荒浜原町線が、東側に市道藤田西線が、西側に市道長喜城霞目線がそれぞれ通っている。また、事業予定地中央部には市道遠藤西山神線や市道宮前線が東西に通っている。

事業予定地は、ほとんどが農地となっている。

本事業の施行地区となる区域は次のとおりである。

宮城県仙台市若林区荒井字遠藤西、丑ノ頭の各一部

宮城県仙台市若林区長喜城字山神、宮前の各一部

※本書に掲載した地図は、国土地理院発行の 1/25,000 地形図(仙台東北部、仙台東南部 平成 20 年 10 月 1 日発行)を下図として使用している。



凡例



事業予定地

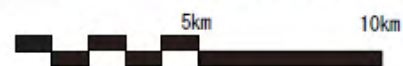
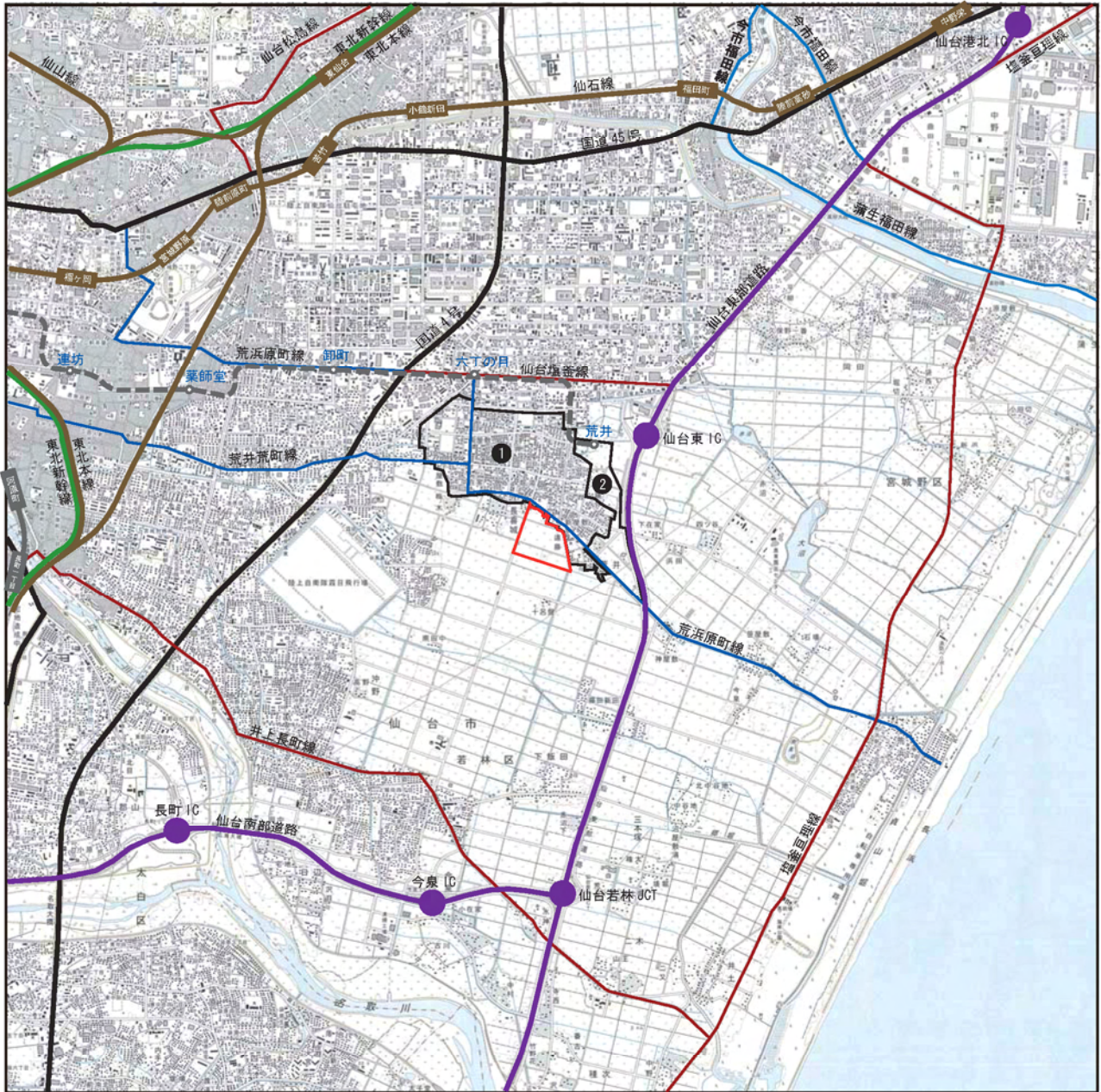


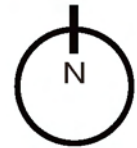
図 1.3-1 事業予定地の位置



凡 例

- 事業予定地
- ① 仙台市荒井土地地区画整理事業施行地区
- ② 仙台市荒井東土地地区画整理事業施行地区
- 高速自動車道
- 国道
- 主要地方道
- 一般県道
- 鉄道（東北新幹線）
- 鉄道（在来線）
- 地下鉄南北線
- 地下鉄東西線（建設中）

- インターチェンジ（IC）
- ジャンクション（JCT）



縮尺 1/60,000



図 1.3-2 事業予定地の位置

1.4. 東日本大震災[※]の影響

平成 23 年 3 月 11 日の東北地方太平洋沖地震[※]により、仙台市においても東部沿岸地域を中心に津波により甚大な被害を被っている。本地震による仙台市内の最大震度は、気象庁の観測では宮城野区の震度 6 強であったが、東北工業大学の調査結果によると、仙台市、多賀城市、名取市の学校 20 箇所を設置した地震計のうち七郷中学校で震度 7 を記録したと発表されており、事業予定地周辺で最も大きな揺れを記録したことになる。

事業予定地周辺の被災状況は、海水の浸水や地盤沈下などによる交通・電気・ガス・水道などのライフラインの寸断等の影響を受けているとともに、家屋の屋根瓦の崩落や電柱の傾き等の被災状況も見られる。

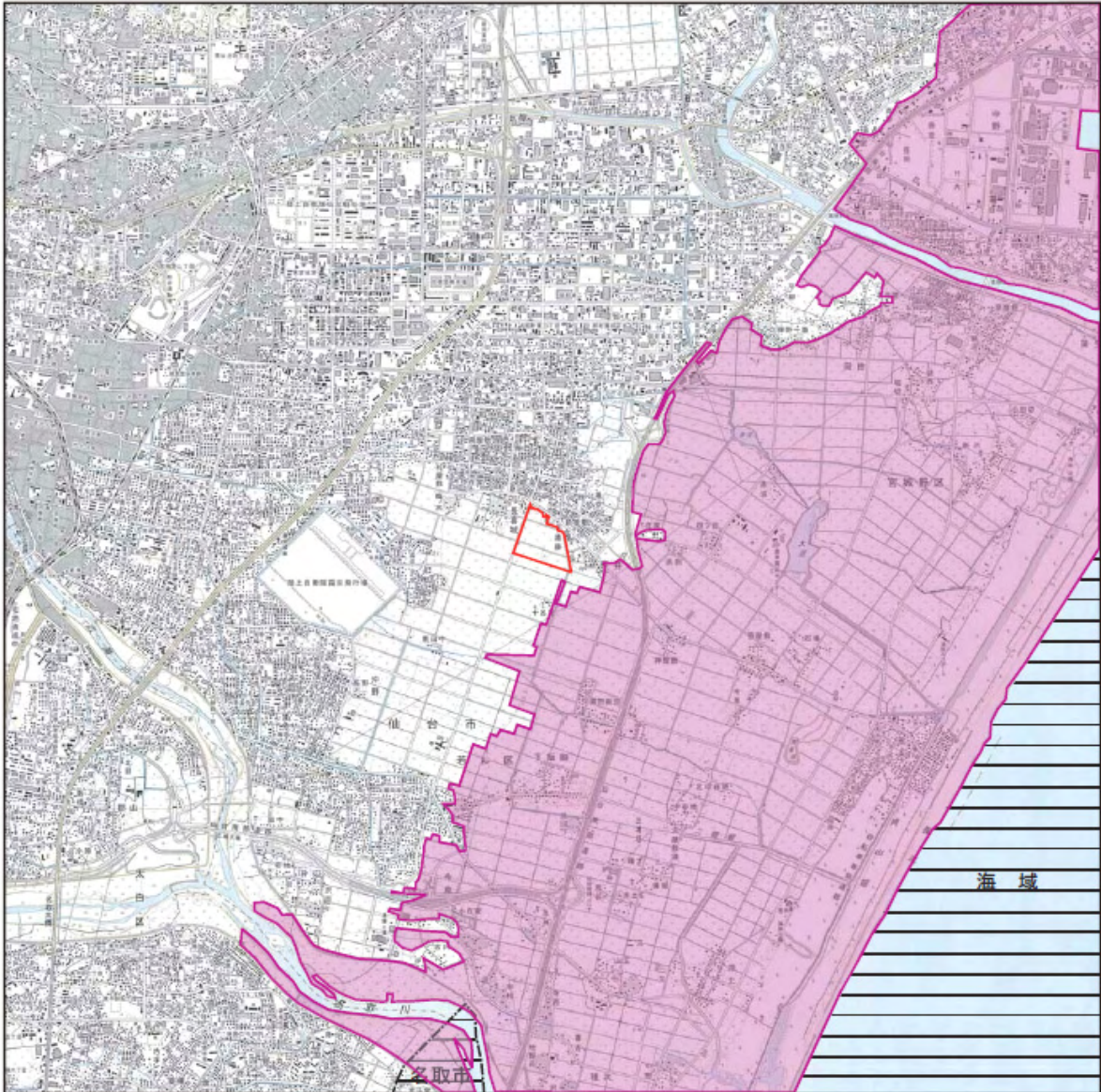
しかし、事業予定地においては、写真 1.4-1 及び図 1.4-1 に示したとおり、津波による海水の浸水は免れており、本地震後の現地踏査でも市道の陥没、農業用排水路の部分的な崩落等が局所的に見られるものの、大規模な液状化現象等はないことを確認している。

図 1.4-2 に示す位置から撮影した事業予定地及び周辺市街地の震災前後の状況は写真 1.4-2 に、事業予定地の震災後の状況は写真 1.4-3 に示すとおりである。



写真 1.4-1 東北地方太平洋沖地震による浸水の状況

※ 以降、本文中では、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震を「地震」、東北地方太平洋沖地震とそれに伴って発生した津波及びその後の余震により引き起こされた大規模地震災害を「震災」（東日本大震災の略）とする。



※海域及び名取市を除く。
 ※浸水区域は、「東北地方太平洋沖地震・日本地理学会災害対応本部津波被災マップ
 (2011.4.9)」を基に作成

凡 例

- 事業予定地
- 浸水区域

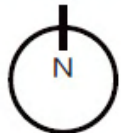


図 1.4-1 東北地方太平洋沖地震による浸水区域

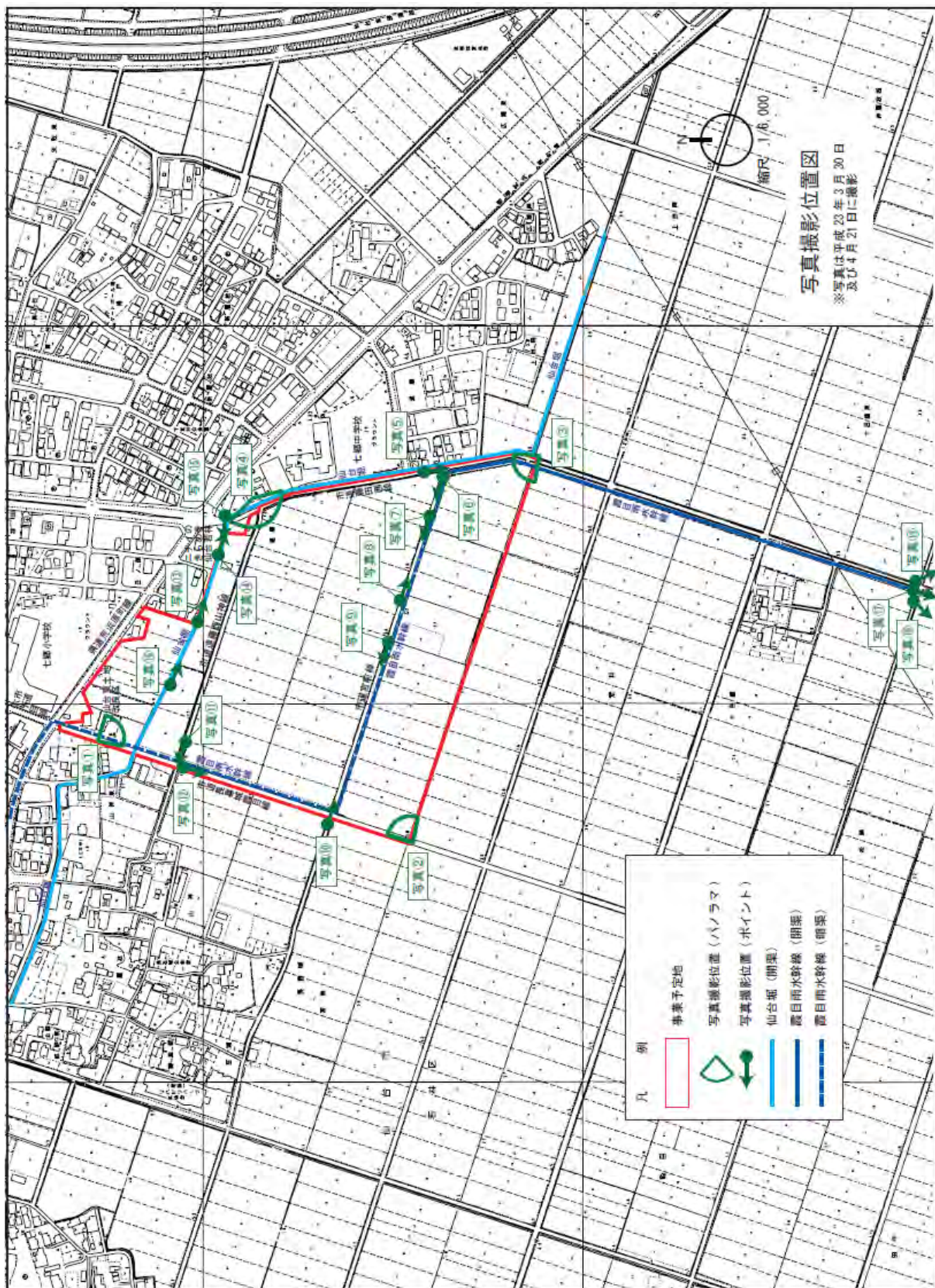


図 1.4-2 写真撮影方向図

写真① 事業予定地北西側の仙台東土地改良区付近より事業予定地を撮影

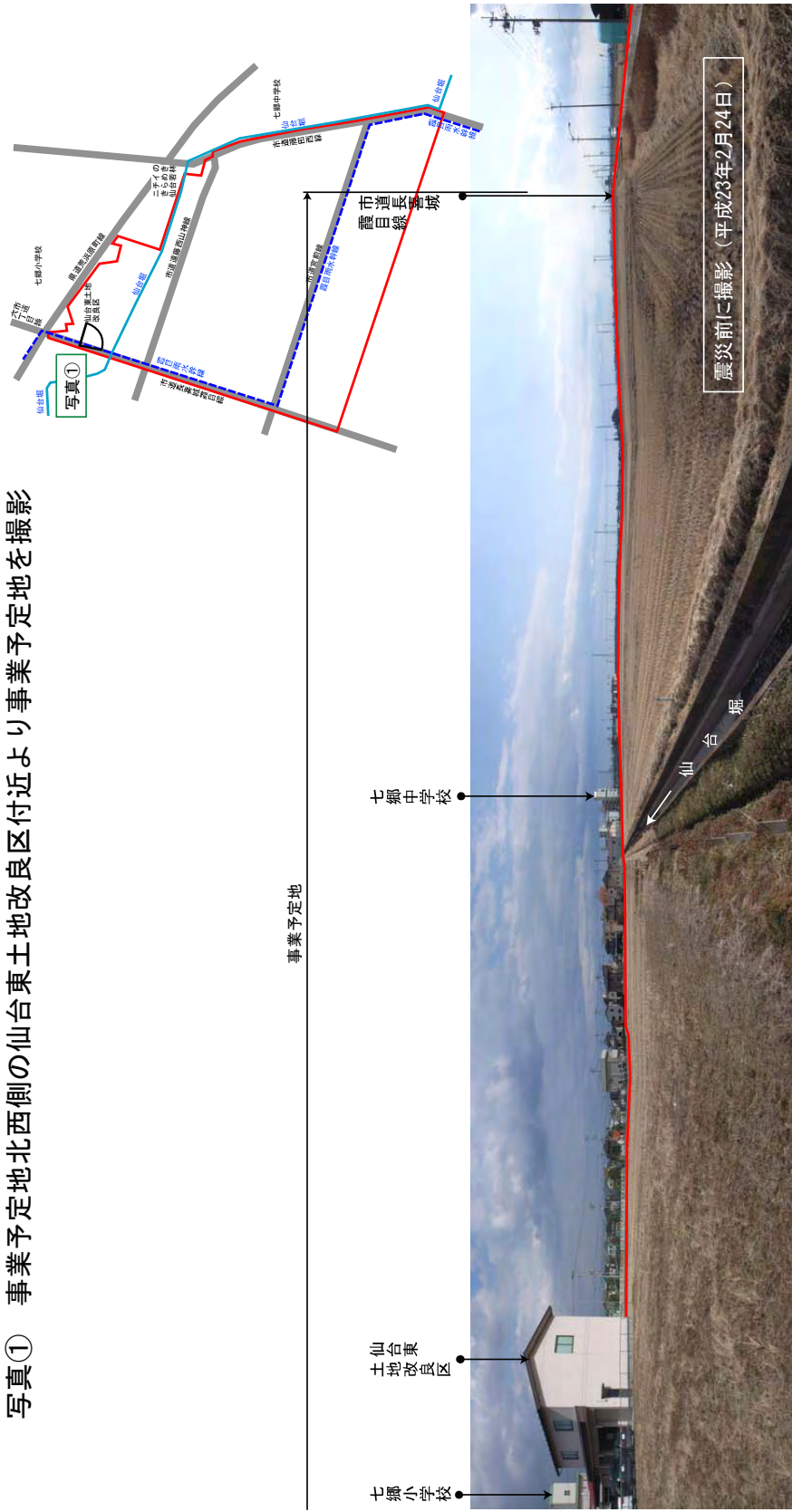
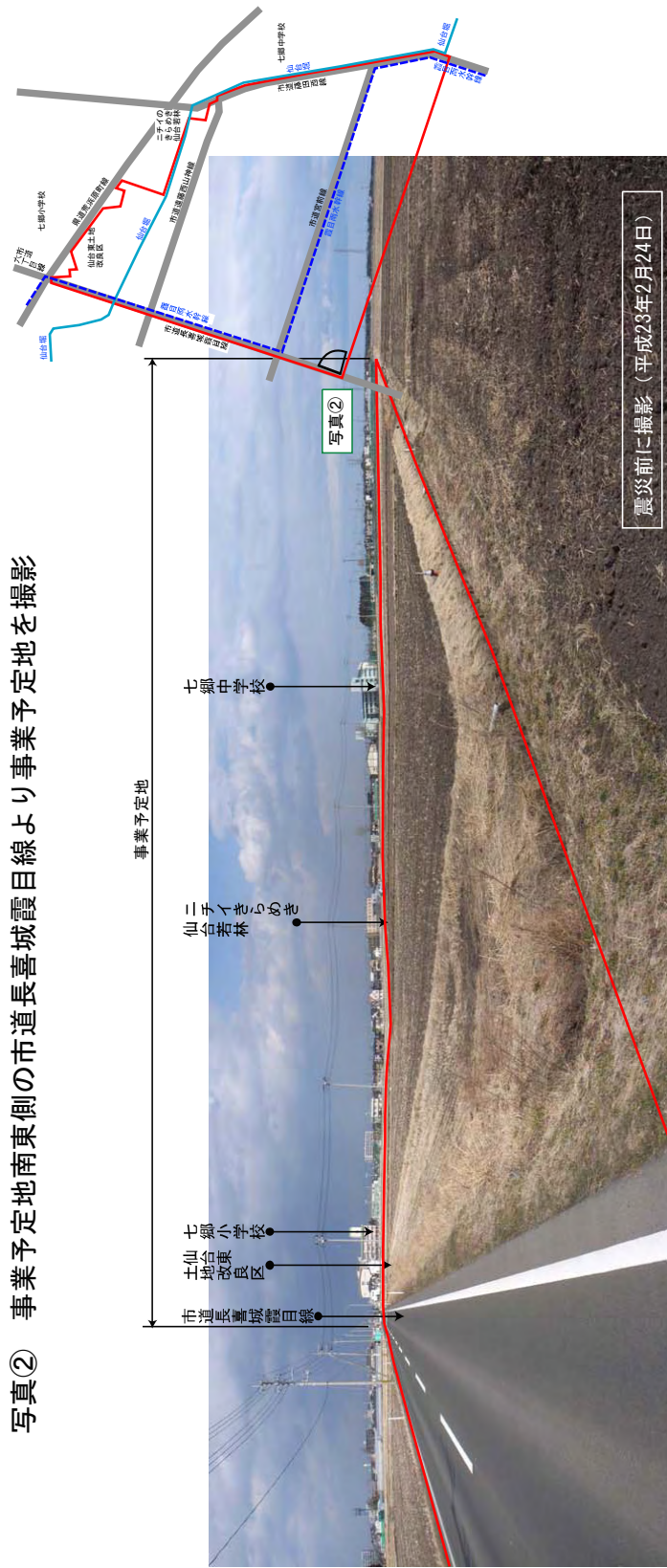


写真1.4-2 事業予定地及び周辺市街地の震災前後の状況 (1)

事業予定地境界

写真② 事業予定地南東側の市道長喜城霞目線の市道長喜城霞目線より事業予定地を撮影



事業予定地境界

写真1.4-2 事業予定地及び周辺市街地の震災前後の状況（2）

写真④ 事業予定地北東側の七郷中学校付近より事業予定地を撮影



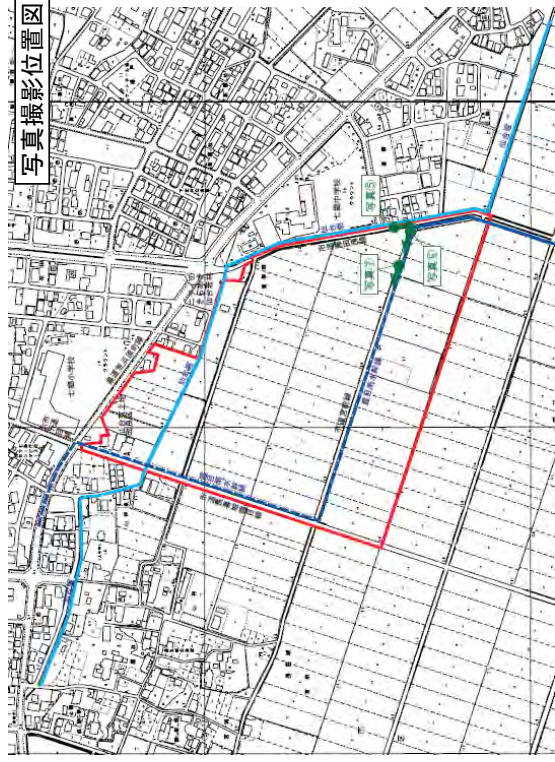
写真1.4-2 事業予定地及び周辺市街地の震災前後の状況 (4)

— 事業予定地境界

道路の陥没(市道宮前線と市道藤田西線の交差点)



写真⑤



写真撮影位置図

道路の陥没(市道宮前線)



写真⑥

道路の陥没(市道宮前線)



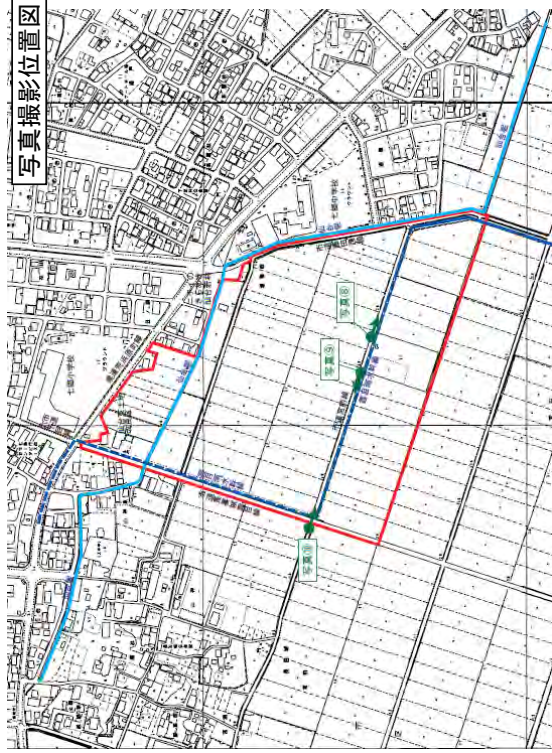
写真⑦

写真1.4-3 事業予定地の震災後の状況 (1)

電柱の傾き(市道宮前線、市道藤田西線)



写真⑧



写真撮影位置図

道路の陥没(市道宮前線)



写真⑨

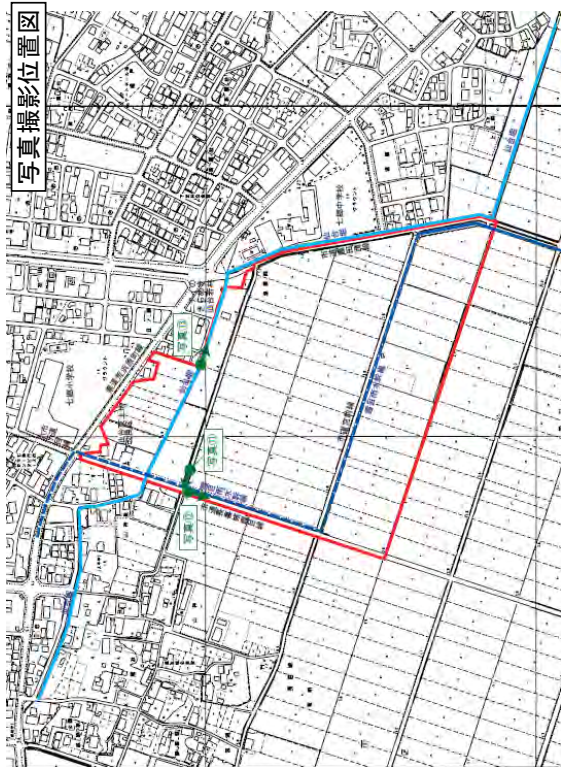
道路のひび割れ(市道宮前線)



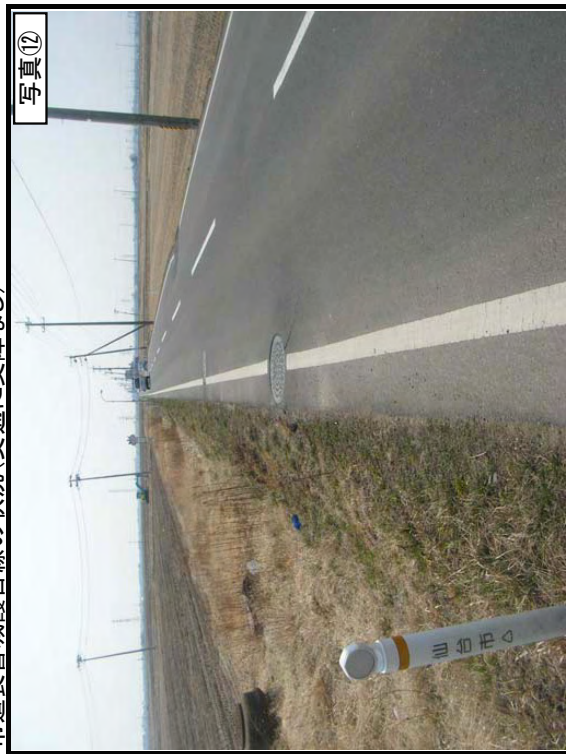
写真⑩

写真1.4-3 事業予定地の震災後の状況 (2)

道路のひび割れ(市道遠藤西山神線)



市道長善城霞目線の状況(交通に支障なし)



仙台堀の一部区間のコンクリートブロック崩落



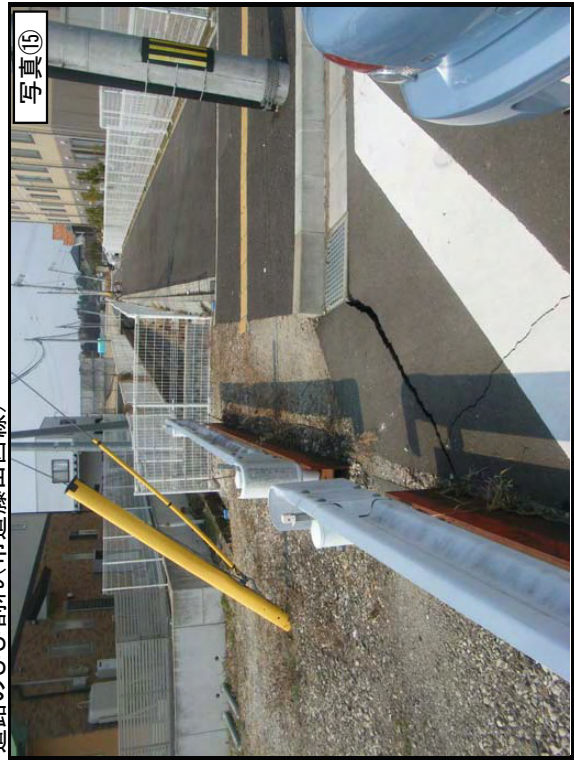
写真1.4-3 事業予定地の震災後の状況 (3)

仙台城の一部区間のコンクリートブロック崩落

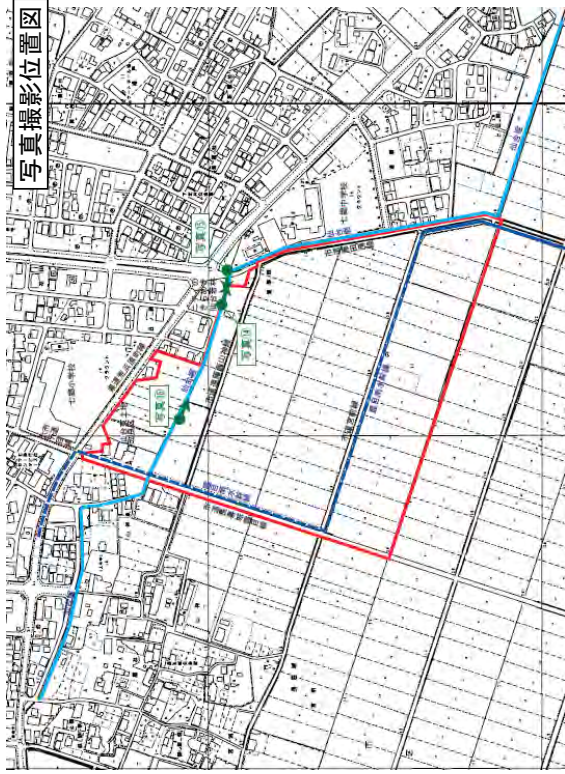


写真⑭

道路のひび割れ(市道藤田西線)



写真⑮



写真撮影位置図

農業用排水路の一部区間の側壁崩落



写真⑯

写真1.4-3 事業予定地の震災後の状況 (4)

霞目雨水幹線の状況



写真⑰



写真撮影位置図

霞目雨水幹線西側の農地(海水の影響なし)



写真⑱

霞目雨水幹線東側の農地(海水の浸水による影響あり)



写真⑲



写真1.4-3 事業予定地の震災後の状況 (5)

1.5. 事業計画検討の背景

1.5.1. 事業の必要性

事業予定地は、現在整備中の地下鉄東西線の起点駅である（仮称）荒井駅の1.0 km圏域にあり、北東側は仙台市施行の仙台市荒井土地区画整理事業の施行に伴い市街化が進み、市街化の期待が高まっている地区であることから、地下鉄東西線沿線のまちづくりに資するため、土地区画整理事業による住居系を主体とした健全で良好な市街地形成が求められている。

なお、事業予定地は、仙台市の「東西線沿線まちづくりの基本方針（仙台市 平成21年7月）」により、「駅の利便性を活かした、駅周辺の新市街地の整備を推進」する地区と位置づけられている（図1.5-1）。

また、事業予定地は、仙台市が東日本大震災からの復旧・復興に向けたさまざまな取り組みを定めた「仙台市震災復興計画」（平成23年11月）において、津波被害の危険性が高い地域からの移転候補地として位置づけられており、安全な住まいの確保が期待されている（図1.5-2）。

1.5.2. 事業計画検討の経緯

(1) 第5回仙塩広域都市計画の変更（平成15年）

地下鉄東西線計画に伴い、仙台市が（仮称）荒井駅周辺の土地利用検討調査を実施し、調査と合わせて、土地利用計画について仙台市荒井土地区画整理事業施行地区の南側に接する約65haの地権者を対象に勉強会を行った。

平成15年5月、事業予定地を含む約65haについて、宮城県都市計画審議会において土地区画整理事業を前提に市街化区域編入予定地区の位置づけがなされたが、事業着手に至らなかった。

(2) 第6回仙塩広域都市計画の変更（平成22年）

第5回仙塩広域都市計画の変更後、規模縮小した荒井南地区の地権者により、市街化に向けた機運が高まり、地権者の世話人が平成20年4月に市街化区域編入の要望を行った。

事業予定地は、平成20年8月に市街化区域に編入する仙台市案として位置づけられた。平成22年3月に宮城県都市計画審議会で審議をされ、同年5月の告示により、開発、整備又は保全の方針の中で土地区画整理事業を前提として市街地整備を行う市街化区域編入予定地区に位置づけられた。

(3) 仙台市震災復興計画（平成23年11月30日）による位置づけ

仙台市は、東日本大震災からの復旧・復興に向けて取り組むべき施策を体系的に定め、計画的に推進していくことにより、一日も早い復興を達成することを目的として、平成23年11月30日に「仙台市震災復興計画」を策定した。

当計画においては、復興計画の基本理念を具現化し、復旧を先導し、復興を牽引する10のプロジェクトを掲げ、仙台市の震災復興のシンボリックな取り組みとして重点的に推進することとしているが、事業予定地はこの10のプロジェクトのひとつである「津波から命を守る」津波防災・住まい再建プロジェクトにおいて、津波により甚大

な被害を受けた東部地域の方々の安全な住まいの確保、生活再建のための移転地（市街化区域内移転候補地）として位置づけられた。また、事業予定地の他、隣接する荒井東地区土地区画整理事業地、荒井西地区土地区画整理事業予定地区及び荒井駅北地区土地区画整理事業予定地区も同様に市街化区域内移転候補地として位置づけられた。

これにより、本事業は、事業により整備する宅地の一部を仙台市に売却し、東部地域の被災者の皆様の安全な住まいの確保に寄与するとともに、早期の移転を実現するため、仙台市からの要請もあり、事業着手時期を1年間早め、平成24年10月に土地区画整理組合の設立を目指すこととした。

(4) 市街化区域編入までのながれ

事業予定地が市街化区域へ編入されるまでのながれは、図 1.5-3 のとおりである。

(仮称) 荒井駅

■ 駅周辺地区の現況

- 駅周辺では、東部地域の中心となる新たな街の形成に向けて、土地区画整理事業が進められています。
- 駅東部の仙台港背後地には、大規模商業施設や交流施設などが立地するほか、海岸公園、貞山堀などのレクリエーション施設や観光資源が広がっています。
- 駅西側の既存の土地区画整理事業地内は、第二種住居地域に指定されています。



■ まちづくりの目標とその実現に向けた施策

暮らす楽しさ、訪れる楽しさを持った、東部地域の中心となる街の形成

- 東部地域の中心となる新しい街の形成
- 安全安心な暮らしを支える機能の誘導と新しいコミュニティ形成の支援
- 駅を中心とした便利で移動しやすい交通環境の形成
- 仙台の新たな個性となる海のレクリエーションエリアの形成
- 街・農・自然が調和した環境づくりとアグリビジネスの創出



図 1.5-1 (仮称) 荒井駅周辺のまちづくり目標

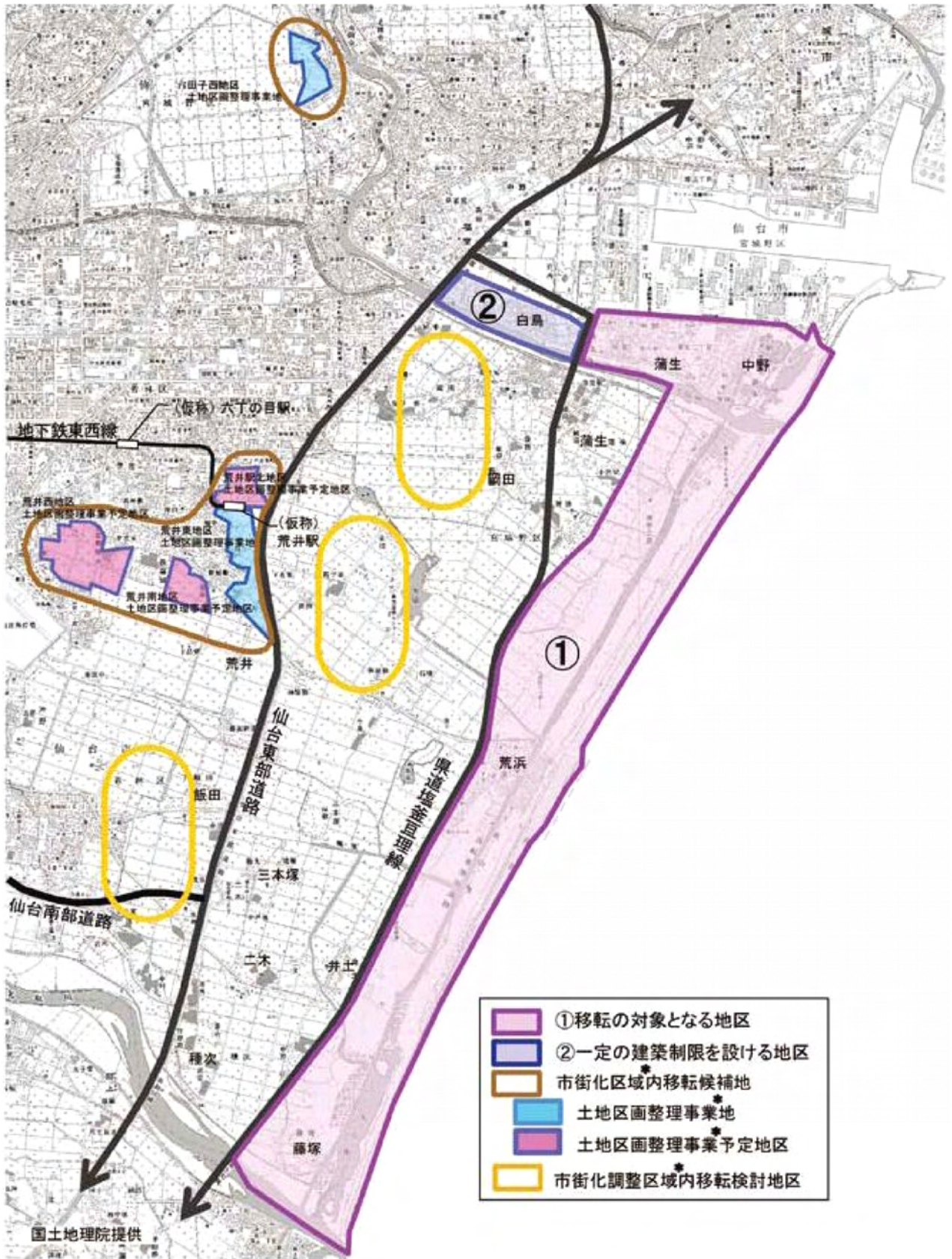
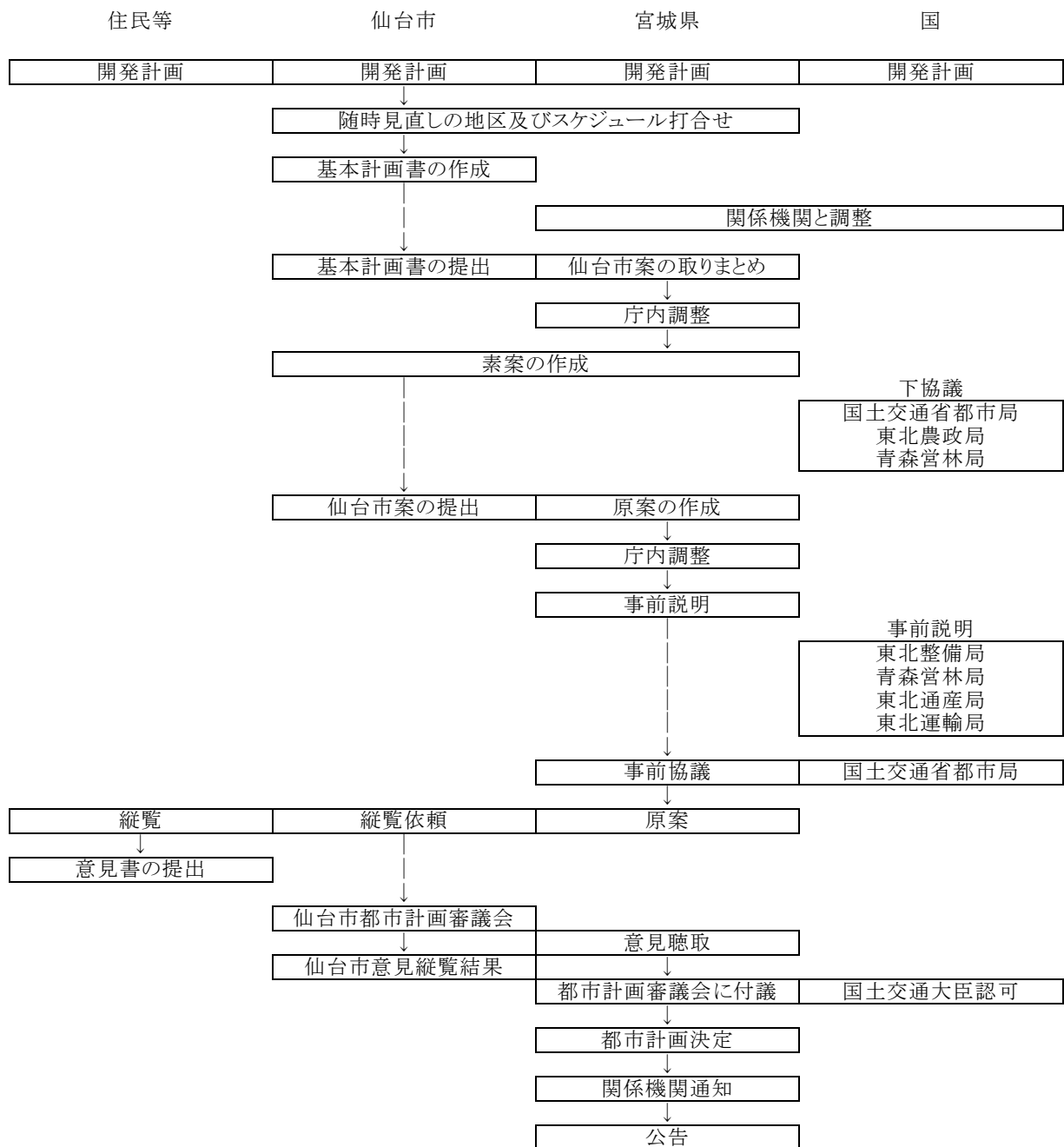


図 1.5-2 安全な住まいの確保（仙台市震災復興計画 平成 23 年 11 月 仙台市）



※ 本図は表 1.6-14 事業工程 (p.1-51 参照) のうち市街化区域編入協議の部分の詳細に示したものである。
引用：都市計画マニュアルをもとに作成 宮城県都市計画課 平成 6 年 3 月

図 1.5-3 市街化区域編入のスケジュール

1.6. 事業の内容

1.6.1. 基本方針

事業予定地は、建設中の地下鉄東西線の（仮称）荒井駅の1.0 km圏にある。事業予定地周辺では、北東側に隣接して仙台市荒井土地区画整理事業が施行中であるが、蔵王や仙台平野の眺望などに恵まれた豊かな田園環境を有している。

本事業では、このような恵まれた環境を活かしつつ、先進の居住性、利便性の確保を迫及し、快適に暮らせる喜びを実感できるまちづくりや、自動車に依存せず地下鉄東西線の利用を意識した徒歩・自転車で移動できるエコなまちづくりを目指すものとする。

また、事業予定地は、「仙台市震災復興計画（平成23年11月）」において、津波被害の危険性が高い地域からの移転候補地として位置づけられており、安全な住まいの確保を早期に実現するよう求められている。

このため、「災害に対する安全性を確保した、安心安全なまちづくり」に努めるものとし、具体的には以下の対策を検討するものとする。

(1) 土地の安全性の確保

事業予定地は、地表面から3~4m程度の深さで軟弱地盤の分布が確認されているため、適切な圧密沈下対策を講じるとともに、地盤の液状化については、造成工事に関して適切な対策を講じる。

- ・ 地盤の圧密沈下による建築物等の不同沈下を防止するため、基盤整備にあたっては、載荷盛土により、圧密沈下を促進させ、地盤の強度増加を図るなどの地盤改良対策を講じる。
- ・ 地盤の液状化を防止するため、地層の状況、施工性、経済性などに応じて適切な地盤改良対策を講じる。

(2) 災害時における避難経路の確保

近接する七郷小学校や七郷中学校は、市の指定避難所であることから、それら施設と住宅地を結ぶ歩行者・自転車専用道路等を整備することにより、地震や津波などの災害に対する居住者の安全確保のための避難経路を確保する。

また、地域の避難場所としての機能を有する公園を整備するとともに、沿道型商業用地に誘致する企業に、災害時には駐車場などの敷地の一部を一時的な避難場所として提供してもらえるよう促していく。

- ・ 災害時に安全な通行機能を確保するため、避難経路となる歩道沿道では、ブロック塀等の整備を地区計画等により制限する。
- ・ 一定の幅員を有した歩行者・自転車専用道路の整備により、避難経路ネットワークの強化を図る。
- ・ 公園内には、多目的に利用できる空間を確保し、一時的な避難場所としての機能の確保を図る。

(3) ライフラインの強化

上下水道やガスなどのライフライン整備については、仙台市の指導のもと、耐震設計を導入するとともに、埋め戻し土の液状化対策を講じる。

- ・ ライフライン整備に伴う埋め戻し土の液状化によるマンホール等の浮上りを防止するため、十分な締め固め（締め固め度 90%以上）を行うなどの対策を講じる（「国土交通省都市・地域整備局下水道部通達」（平成 17 年 10 月 28 日）では、埋戻し土の締め固め度が 90%以上であれば、一般的に浮上り等の被害が発生しにくいとされている）。

(4) 復旧・復興事業への対応

仙台市から、ガレキや土砂の再利用など復旧・復興事業への協力要請があった場合には、その内容を検討し、可能なものについては積極的に対応する。

1.6.2. 土地利用の方針

土地利用の基本方針を踏まえ、事業予定地を三つのゾーンに区分し、土地利用を図る（図 1.6-1 参照）。

(1) 利便性の高い活気ある沿道型商業地づくり

県道荒浜原町線の沿道ゾーンについては、沿道型商業サービス施設や一般小売店舗等の誘致を図り、利便性の高い活気ある沿道型商業地の形成を図る。

(2) 利便性とゆとりある低中層の住宅づくり

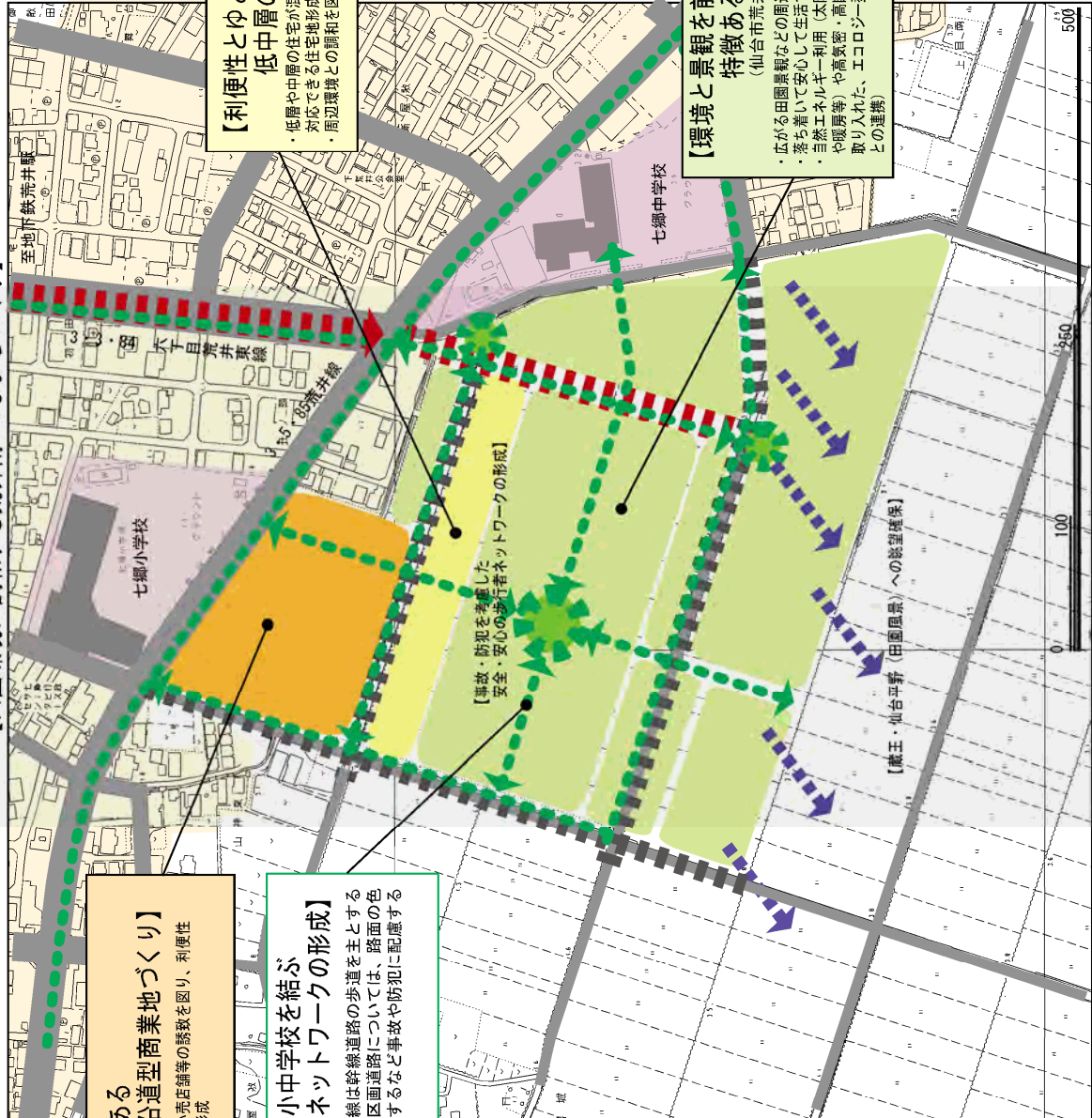
沿道型商業地との隣接地は、低層や中層の住宅が混在した、多様な世代やニーズに対応できる利便性の高い住宅地の形成を図るとともに、周辺環境との調和のとれたゆとりある居住空間の創出を図る。

(3) 環境と景観に配慮した特徴ある低層住宅地づくり

事業予定地中央から南西側のゾーンは、歩道の植栽や宅地内緑化を促進するなど、周辺に広がる田園景観との調和を図るとともに、安心して生活できるゆとりある居住環境の形成を図る。

また、自然エネルギー利用や高気密・高断熱、自然素材利用などの手法を取り入れたエコロジー型住宅地の形成を促進する。宅地販売にあたっては、ハウスメーカー等にまちづくりのコンセプトを伝え、協調したまちづくりを図る。

【田園環境に調和する荒井南ecoなまちづくり】



荒井南地区
将来土地利用
イメージ図

【利便性の高い活気ある沿道型商業地づくり】
 ・沿道型商業サービス施設や一般小売店舗等の誘致を図り、利便性の高い活気ある沿道型商業地の形成

【オープンスペース・小中学校を結ぶ安心の歩行者ネットワークの形成】
 ・基本的に歩行者・自転車動線は幹線道路の歩道を主とする
 ・歩行者・自転車動線となる区画道路については、路面の色を変えたり、防犯灯を密にするなど事故や防犯に配慮する

【利便性とゆとりある低中層の集合住宅づくり】
 ・低層や中層の住宅が混在した、多様な世代やニーズに対応できる住宅地形成
 ・周辺環境との調和を図ったゆとりある居住空間の創出

【環境と景観を前面に出した特徴ある低層住宅づくり】
 (仙台市荒井南らしさを醸成)
 ・広がる田園景観などの周辺環境との調和と取り込み
 ・落ち着いた安心して生活できるゆとりある居住環境の形成
 ・自然エネルギー利用 (太陽光発電、太陽熱利用による温水や暖房等) や高気密・高断熱、自然素材利用などの手法を取り入れた、エコロジー型住宅地の形成 (ハウスメーカーとの連携)

- 【土地利用イメージ】
- 沿道型商業地
 - 集合同宅地
 - 低層住宅地
 - 幹線道路
 - 補助幹線道路
 - オープンスペース (公園や広場、緑地等)
 - 第二種住居地域
 - 市街化調整区域
 - 歩行者動線
 - 蔵王・仙台平野 (田園風景) の眺望方向イメージ

図1.6-1 将来土地利用イメージ図

1.6.3. 土地利用計画

本事業は、田園景観などの周辺環境と調和のとれたゆとりある居住環境の形成を目指し、安心して生活できる低層住宅地を主体とした土地利用を図る。

事業予定地周辺の幹線道路として位置づけた3・5・85 荒井線（県道荒浜原町線）沿いには事業予定地内の居住者や近隣住民のサービスの向上のため、沿道型商業地の形成を図る。当該用地の商業施設は、2階建て以下の店舗等の誘致を図るものとする。

また、これらの用地の間には、集合住宅地を設け、賑わいの空間と閑静な空間との緩衝機能を担う地区として整備する。

土地利用計画図は図 1.6-2 に、土地利用計画面積は表 1.6-2 に示すとおりである。

表 1.6-2 土地利用計画面積表

地目	面積 (ha)	構成比 (%)	備考
低層住宅用地	8.8	49.7	—
集合住宅用地	0.8	4.5	—
沿道商業用地	2.1	11.9	—
補助幹線道路	1.1	6.2	—
補助幹線道路 (市道長喜城霞目線)	0.5	2.8	既存道路
区画道路	3.0	17.0	—
歩行者専用道路	0.2	0.1	—
下水道用地	0.6	3.4	—
農業排水			
公園用地	0.6	3.4	—
合計	17.7	100.0	—

1.6.4. 計画フレーム

本事業の計画フレームは、表 1.6-1 に示すとおりである。

表 1.6-1 計画フレーム

項目	フレーム	備考
地区内人口	1,380 人	低層住宅：1,230 人 (440 戸) 集合住宅：150 人 (55 戸)
1 世帯当り人口	2.79 人/世帯	
地区内人口密度	78 人/ha	地区面積：17.7ha

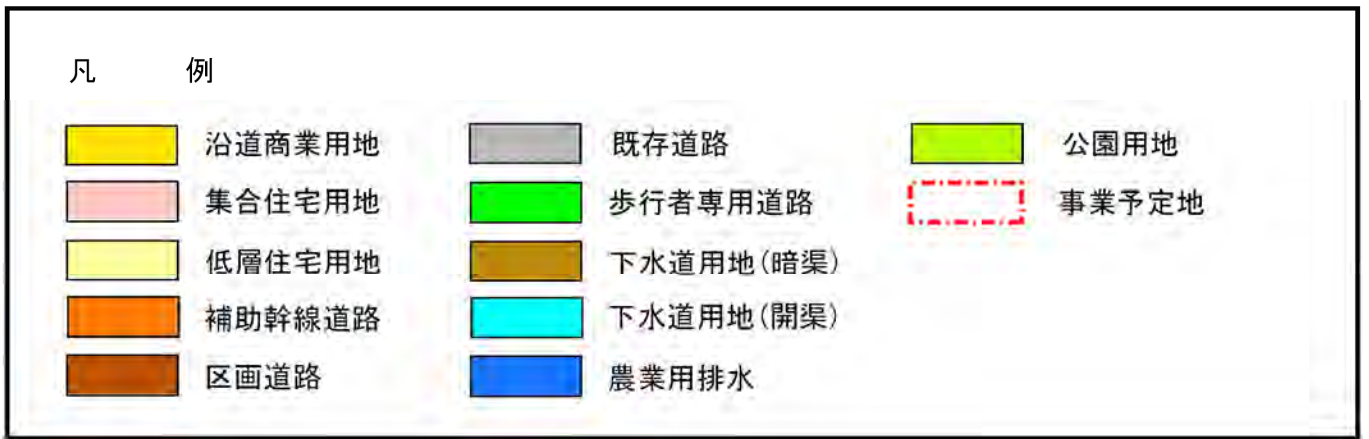
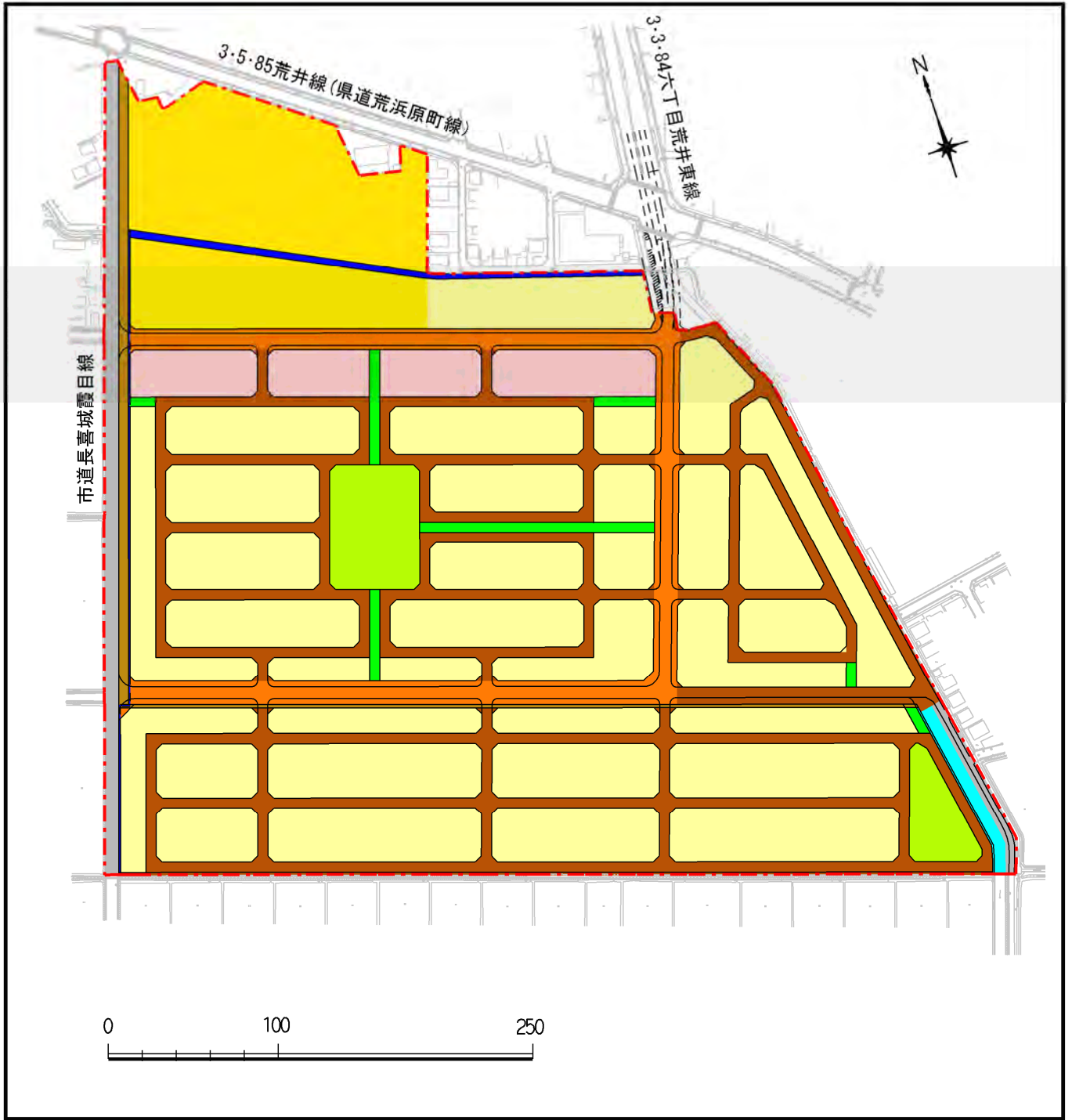


図 1.6-2 土地利用計画図

1.6.5. 公園緑地計画

(1) 緑化の考え方

本事業においては、仙台市との協議・調整のもと、補助幹線道路や歩行者専用道路等の街路樹植栽及び歩道や駐車場の透水性舗装を実施していくとともに、健全な水循環を確保するため、沿道商業用地や集合住宅用地などの大規模宅地における駐車場舗装面の緑化や芝生による地盤被覆の改善を促進する。

仙台市事業となる街区公園については、道路の街路樹等との緑のネットワーク形成に向けて、事業予定地の地域特性に適した樹木、地被類の植栽や芝生緑化の実施を要望する。

また、1,000 m²以上の敷地については、仙台市の「杜の都の環境をつくる条例」に基づく緑化計画が適用され、都市計画法による用途地域ごとの法定建ぺい率に応じて必要な緑化率（表 1.6-3 参照）を確保することが定められている。このことから、沿道商業用地や集合住宅用地などの大規模宅地においては、効果的で質の高い緑の創出のため、公共性の高いスペースである接道部において中低木の植栽、芝生緑化を誘導・促進する。低層住宅用地においては、都市計画法の地区計画制度を導入する際に、生垣の設置を可能な限り促進するとともに、地区計画に緑化の位置づけを行うことを検討する。

植栽計画では、事業予定地及びその周辺における生態系等の調査結果を参考にケヤキやエノキなどの植栽を計画している。また、ヤマボウシやエゴノキなど花が咲く樹種や鳥の採餌行動に寄与するナナカマドなどの実のなる樹種を選定するよう努める。

表 1.6-3 建築行為等を行う場合の必要な緑化率（1,000 m²以上の敷地）

事業主体	行為を行う区域	法定建ぺい率	必要な緑化率の計算式	必要な緑化率
民間事業者	市街化区域	40%	$(1 - \text{法定建ぺい率}) \times 0.35$	20%*
		50%		17.5%
		60%		14%
		80%		7%
	市街化調整区域 都市計画区域外	—	—	20%
国 地方公共団体	市街化区域のうち 商業地域 近隣商業地域	80%	$(1 - \text{法定建ぺい率}) \times 0.55$	10%
		—		—
	上記以外	—	—	20%

出典：「杜の都の環境をつくる条例」に基づく緑化計画の手引き（仙台市）

※必要な緑化率の上限は 20%

表 1.6-4 植栽予定樹種

区分	植栽予定樹種
高木	ケヤキ、エノキ、ヤマボウシ、シラカシ
中木	シロダモ、ユズリハ、ヤブツバキ
低木	マサキ、シャリンバイ

(2) 必要公園面積

本事業の公園用地については、表 1.6-5 に示すとおり、土地区画整理法施行規則により、地区内計画人口1人当たり3㎡以上、かつ地区面積の3%以上の公園面積(0.531ha以上)を確保する計画である。

表 1.6-5 必要公園面積

計画人口	必要公園面積原単位	必要公園面積
①	②	③=①×②/10,000
1,380人	3㎡	0.414ha
地区面積	必要公園面積原単位	必要公園面積
④	⑤	⑥=④×⑤
17.7ha	3%	0.531ha

(3) 公園の配置

街区公園は、住宅用地が誘致距離（公園用地中心から250m）の範囲内に含まれるよう、図 1.6-3 に示すとおり、事業予定地中央部に1箇所（0.39ha）、南東部に1箇所（0.19ha）配置する計画である。

南東部の街区公園は、一時的に仮設調整池用地とするが、本事業完了前に公園用地として整備する計画である。

街区公園は、地域のコミュニティ形成の場や災害時の一時的な避難場所として位置づけ、市の指定避難所である七郷小学校や七郷中学校などの公益施設との、安心安全かつ快適な歩行者ネットワークが形成されるよう整備する計画である。

歩行者ネットワークは、事業予定地内外の歩道で構築する計画である。

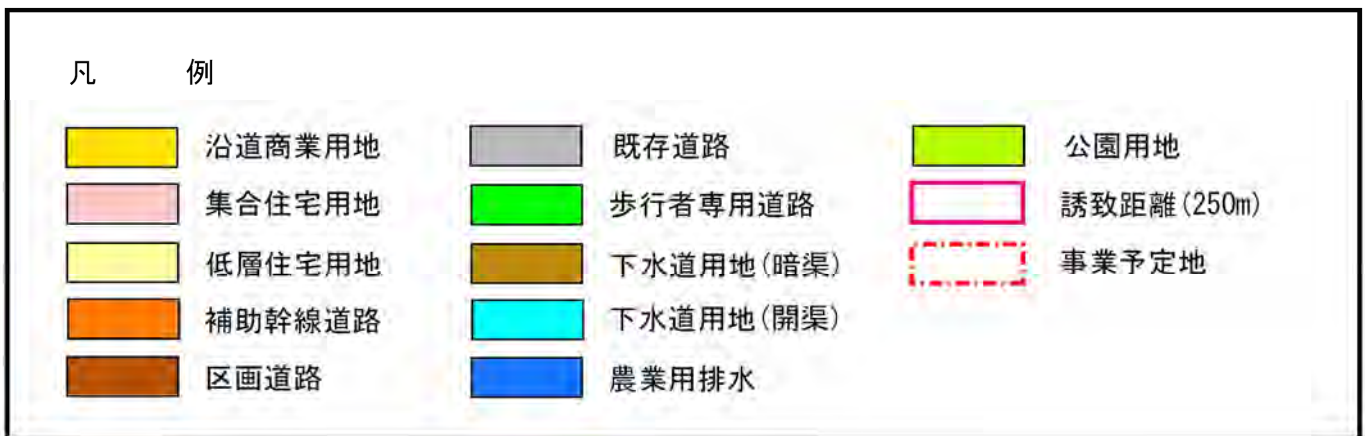
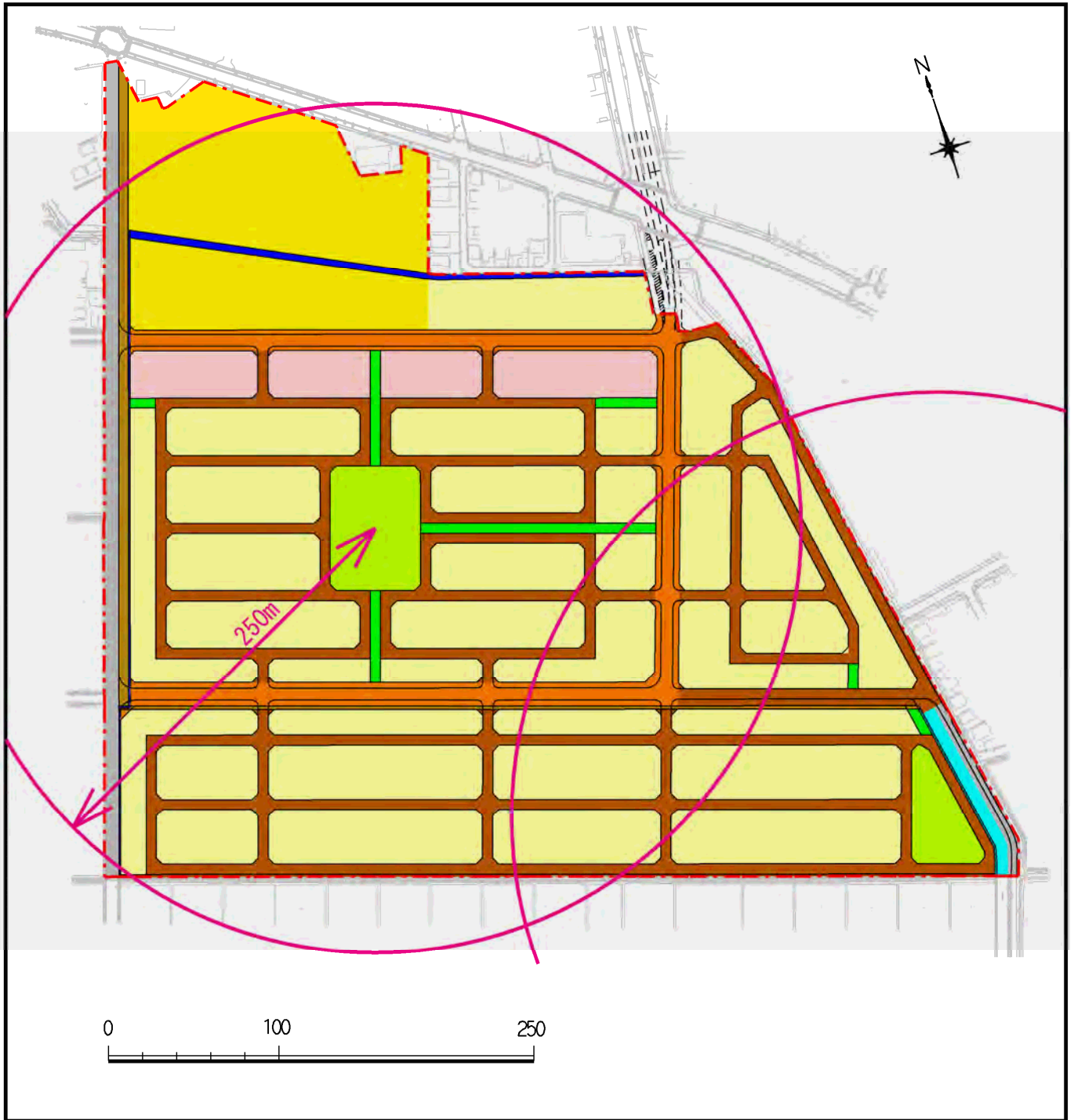


图 1.6-3 公園配置計画図