

6.2.2 土地利用

(1) 現況土地利用、土地利用の推移・動向

概況調査地域の広瀬川及び名取川の右岸は、平地部に市街地が広がっている。広瀬川の左岸は、国道4号の西側は市街地が広がり、国道4号の東側から仙台東部道路にかけて、扇町から六町の目付近の国道45号一帯では産業系の土地利用がみられる。

事業予定地を含む荒井地区から沖野、飯田地区にかけては住居系を主体とした土地利用が行われている。

海岸部は、クロマツ林の植林の中に小規模のアカツ群落や海岸線の南端は井土浦の干潟及び湿地が確認され、一帯が仙台湾海浜県自然環境保全地域に指定されている。

荒井、沖野、飯田地区と海岸部にはさまれた地区は農用地となっており、仙台東部道路仙台東インターチェンジの東側に、大沼、赤沼及び南長沼の湖沼群が点在している。

過去の土地利用推移・動向をみると、1964年（昭和39年）当時は、国道4号仙台バイパスは整備されておらず、扇町から六町の目付近の産業系の土地利用もみられない。

また、荒井、沖野、飯田地区付近の土地利用では、霞の目飛行場及び周辺に既存集落が存在する程度である。

これらの地区は、昭和40年代より土地区画整理事業や開発行為により整備が進展している（図6.1.3-8 p.6-72参照）。

事業予定地の北側に隣接する仙台市荒井南土地区画整理事業地（149.9ha）により大規模な市街化が図られている。七郷小学校区は若林区の小学校区の中で、平成12年から平成22年にかけての人口の伸び率が最も高くなっている。

事業予定地は、表6.2.2-1に示すとおり、ほとんどが水田を主体とした農地である。事業予定地の北西側には既存宅地が2軒立地している。また、事業予定地の南側にはドッグラン（犬を放して自由に遊ばせることができる専用の広場）がある。

表 6.2.2-1 現況土地利用

		合計	農用地	森林	原野	水面 河川 水路	道路	宅地	その他
事業 予定地	面積(ha)	17.8	15.5	—	—	0.9	1.3	0.1	—
	割合(%)	100.0	87.0	—	—	5.1	7.3	0.6	—

出典：市街化区域編入要望地区箇所別カルテ（平成20年12月 仙台市荒井南土地区画整理組合設立準備委員会）

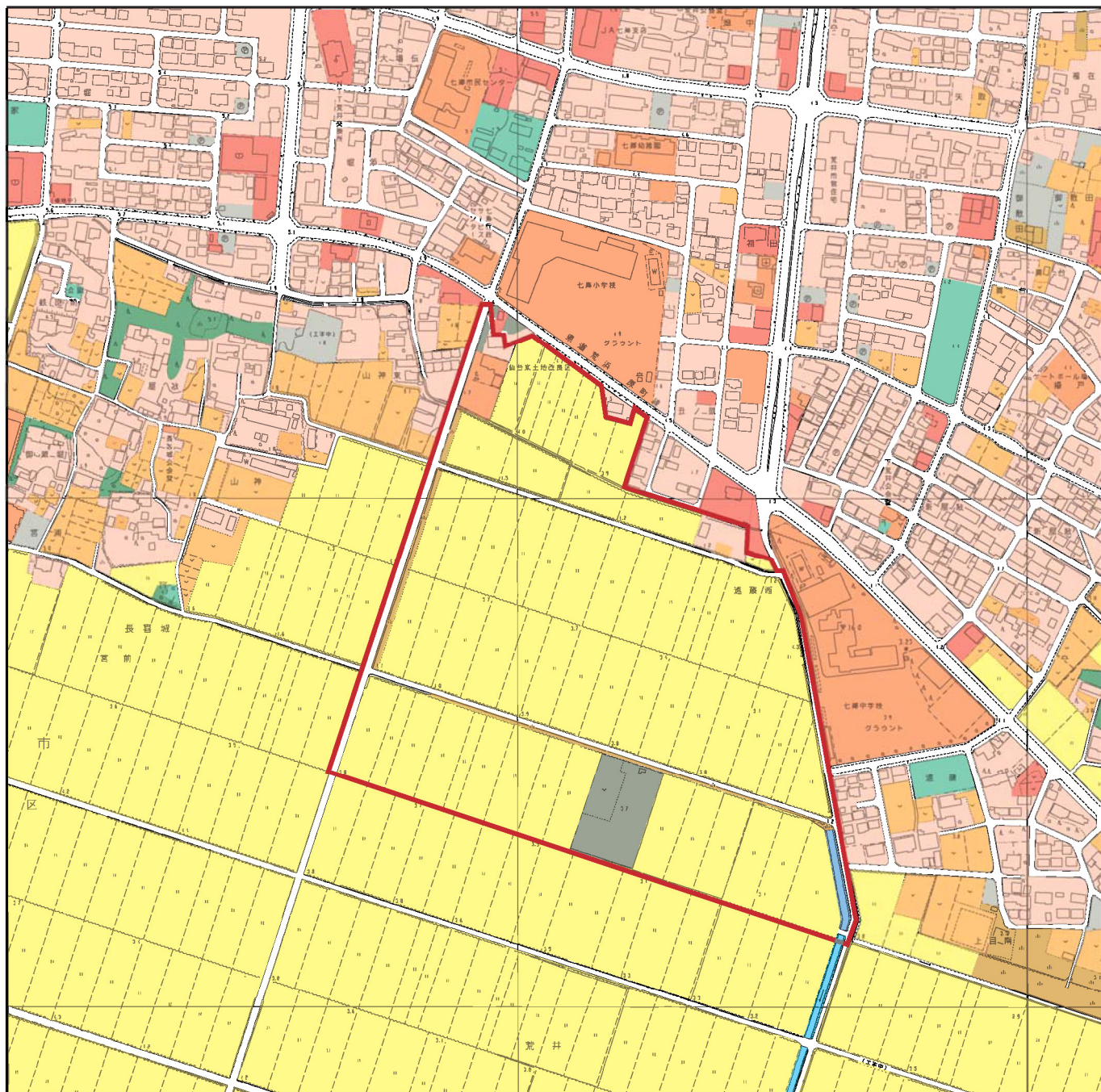
※ドッグランの面積は農用地に含まれる。

(2) 法令等に基づく用途区分の状況等

概況調査地域における市街化区域（用途地域）の指定状況は、図6.2.2-2に示すとおりである。

事業予定地の北側・東側は、第二種住居地域となっている。

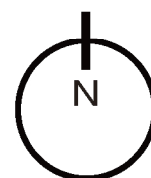
事業予定地の南側、西側及び事業予定地内は、市街化調整区域であり、用途地域は指定されていない。



凡 例

事業予定地

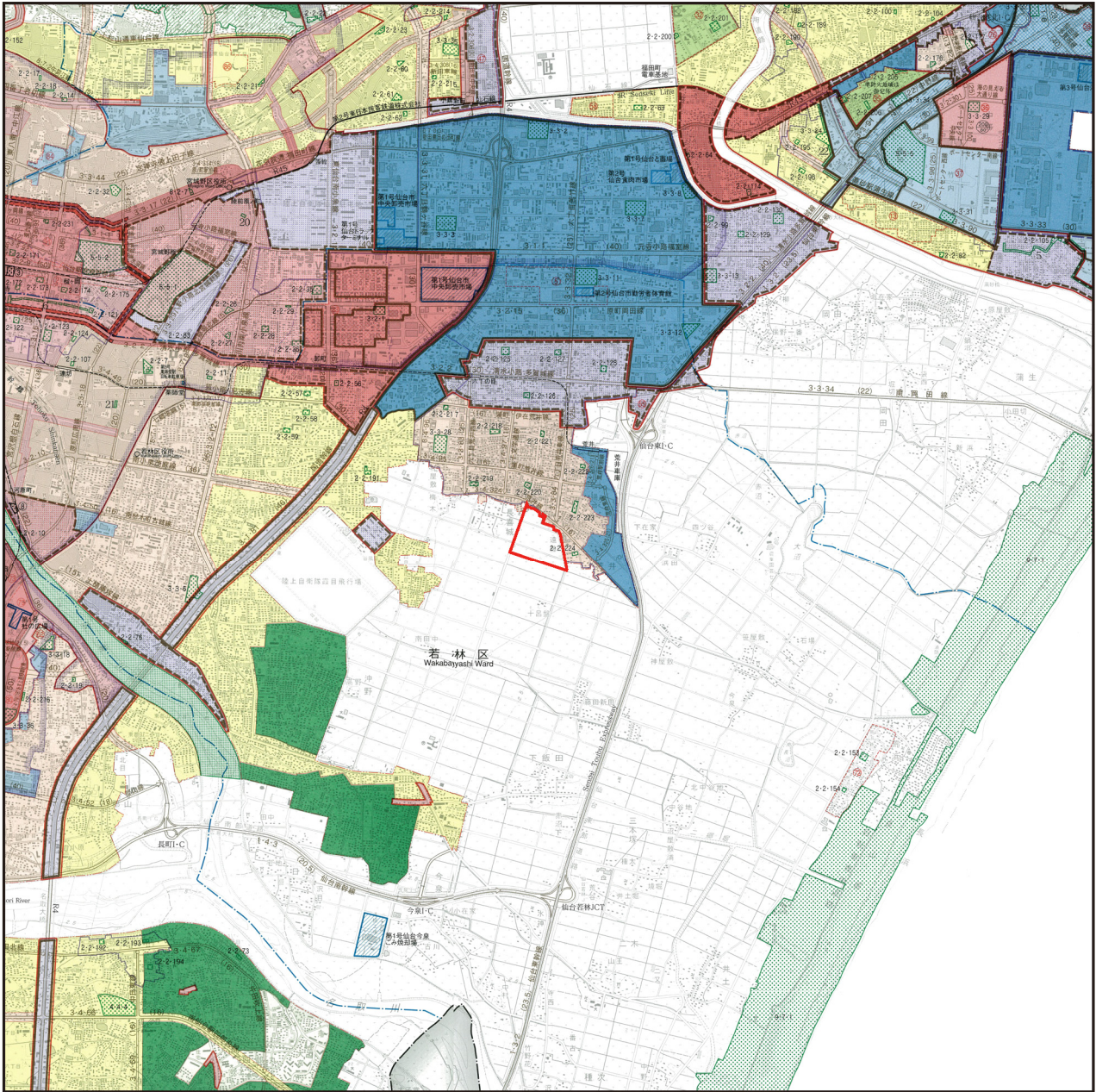
田	
畑	
樹林・屋敷林	
水面	
裸地	
住宅用地	
商業用地	
工業用地	
公益施設用地	
道路用地	
交通施設用地	
公共空地	
その他空地	



縮尺 1/6,000



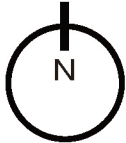
図 6. 2. 2-1 現況土地利用



出典：仙台市都市計画総括図 平成 22 年 6 月末

凡 例

 事業予定地



縮尺 1/60,000



图 6. 2. 2-2 用途地域指定状況图

凡 例

	都市計画区域界 Boundary of City Planning Area		防火地域 Fire-Protection Zone (11m,30m)
	市街化区域界 Boundary of Urbanization Promotion Area		準防火地域 Quasi-Fire-Protection Zone
用途地域	第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone		その他の地域地区
	2低 第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone		
	第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone		
	第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone		
	第一種住居地域 Category I Residential Zone		
	第二種住居地域 Category II Residential Zone		
	準住居地域 Quasi-Residential Zone		
	近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone		
	商業地域 Commercial Zone		
	準工業地域 Quasi-Industrial Zone		
	工業地域 Industrial Zone		
	工業専用地域 Exclusive Industrial Zone		
	上段：容積率 下段：建ぺい率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio		
	特別用途地区	第一種特別業務地区（商業地域） Category I Special Business Zone	
第二種特別業務地区（準工業地域） Category II Special Business Zone		準防火地域 Quasi-Fire-Protection Zone	
第三種特別業務地区（工業地域） Category III Special Business Zone		高度利用地区 High-Intensity Use District	
第四種特別業務地区（工業地域） Category IV Special Business Zone		最低限高度地区 Minimum Height District	
第五種特別業務地区（近隣商業地域） Category V Special Business Zone		都市再生特別地区 Urban Renaissance Special District	
第六種特別業務地区（工業地域） Category VI Special Business Zone		風致地区 Scenic Zone	
第七種特別業務地区（商業地域） Category VII Special Business Zone		駐車場整備地区 Zone to Provide Parking Spaces	
特別業務地区（準工業地域） Special Business Zone		臨港地区 Port District	
特別工業地区（工業専用地域） Special Industrial Zone		特別緑地保全地区 Special Green Space Preservation Area	
文教地区（第二種中高層住居専用地域／第二種住居地域） Educational District		都市計画道路 City Planning Road	
	駅前広場 Station Plaza	その他	高速鉄道 Urban Rapid-Transit Railroad System
	都市計画公園 City Planning Park Area		都市計画緑地 City Planning Green Area
	上記以外の都市施設注3 The Other Urban Facilities		土地区画整理事業 Land Readjustment Project
			市街地再開発事業 Urban Redevelopment Project
			新住宅市街地開発事業 New Urban Residential Built-up Area Development Project
			市街地再開発促進区域 Urban Redevelopment Promotion District
			地区計画 District Planning District
			行政区域 Boundary of Administrative Area
			区界 Boundary of Ward
			駐車場周辺地区 Peripheral Zone to Provide Parking Spaces

注1：第一種低層住居専用地域の容積率・建ぺい率で(80/50)表示区域以外の区域は(80/40)です。
 注2：近隣商業地域の容積率・建ぺい率で(300/60)表示区域以外の区域は(300/80)です。
 注3：下水道に関する施設を除きます。

本総括図は、平成18年7月末現在の都市計画の概略を示したものです。詳細については、仙台市都市整備局計画部都市計画課に常置してある計画図で確認してください。