仙台駅北部第一南地区（AER）

事業名称	仙台駅北部第一南地区第二種市街地再開発事業	事業年度	昭和63年度～平成9年度竣工
施行者	仙台市	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区中央一丁目3番地	権利者数	土地所有者60名 借地権者6名 使用賃貸による建物所有者8名 借家人99名
施行面積	約1.66ha	事業費	約746.4億円

事業の概要

本地区は、仙台の都心部であるJR仙台駅西口地区であって戦災復興土地区画整理事業による都市基盤整備がなされた区域から除外されたため、道路等の都市基盤施設整備が遅れ、その立地に相応しい土地利用も図れないまま、木造住宅や店舗、事務所等が混在密集した旧態然とした街並みの、都市防災上の問題を抱えた地区となっていた。また、東北の中心都市としての都市機能の集積が進む本市において、この地区内にある2本の都市計画道路の整備が重要課題となっていた。

本市は、地区の重要性･公共性が高いことや地権者が多数で事業に対する合意の形成が困難であることから、この地区での整備を第二種市街地再開発事業により実施することとした。

本事業は、本市都心部の活性化と発展に寄与するとともに、JR仙台駅に近接するという立地特性を活かし、人々の行動の起点となり、様々な活動と情報の交換の場所となる商業･業務さらには情報通信機能や産業支援機能を有する公共施設とが複合した個性豊かで魅力ある施設建築物の整備を都市計画道路整備と一体的に行い、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るものである。

従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積（㎡）	割合（%）	延べ面積（㎡）	割合（%）
耐火造	11	1,099.68	21.22	-	-
非耐火造	52	4,083.71	78.78	-	-
合計	63	5,183.39	100.00	17,274.53	-

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積（㎡）	割合（%）
業務施設	7	3,402.24	19.70
娯楽施設	1	246.01	1.42
宿泊施設	4	6,167.75	35.70
専用店舗施設	20	3,481.31	20.15
併用店舗施設	18	2,248.76	13.02
住宅施設	12	1,671.64	9.68
工業施設	1	56.82	0.33
合計	63	17,274.53	100.00

［区域図］

［事業前］

事業の主な経過

年.月	事　　項
S57	駅北部地区市街地整備基本構想 策定 (約8.3ha)
S59.2	再開発基本計画策定
12	高度利用地区及び市街地再開発事業の都市計画決定の告示
S61.10	高度利用地区及び市街地再開発事業の都市計画決定の変更
S63.5	事業計画の決定の告示
H4.2	再開発地区計画の都市計画決定及び市街地再開発事業の都市計画変更の告示
3	事業計画の変更の告示
H5.8	管理処分計画決定の告示
H6.11	事業計画の変更の告示
H7.3	建築工事着工
	管理処分計画変更の告示
8	保留床譲渡先の募集開始（第3回）
H8.8	保留床譲渡先継続募集の打ち切りと随意契約による譲渡の公告
10	株式会社クロップス設立
	クロップス商業開発株式会社設立
H9.1	㈱クロップスへ名称変更
3	第一種大規模小売店舗届出
4	㈶仙台産業振興事業団設立
10	第一種大規模小売店舗において小売業を営もうとする者の届出
12	事業計画の軽微な変更，管理処分変更計画の公告
H10.3	建築工事完了，工事完了公告
	アエルオープン
	管理組合設立
H19.12	未処分保留床（事務所及び店舗Ⅰ）を約286億円で譲渡
H20.8	アエル南側ペデストリアンデッキに2階レベルで接続する仙台駅北部名掛丁自由通路オープン
	アエル駐車場と隣接再開発建物（仙台マークワン）駐車場を地下2階で接続し，一体運営開始
H22.10	未処分保留床(駐車場)を約2億7,000万円で譲渡

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約16,563㎡	指定建ぺい率	80%（80%）
敷地面積	6,591.05㎡	指定容積率	700%（940%）
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区・再開発地区計画区域		

2. 施設概要

構　　造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造		
規　　模	地下3階、地上31階、PH2階		
最高高さ	145.50m		
建築面積	5,138.32㎡	延床面積	73,079.23㎡（容積対象面積　61,950㎡）
建ぺい率	77.95%	容積率	939.9%

3. 主な用途規模

区分	位置	面積（専有面積）	
店舗	31階	323.22㎡	店舗Ⅱ
事務所	9階～30階	23,277.61㎡	
公共公益施設	5階～8階	6,333.75㎡	
店舗	1階～4階	11,158.57㎡	店舗Ⅰ
駐車場	地下1階～地下3階	7,820.33㎡	311台
駐輪場			448台
	合　計	48,913.48㎡	

4. 事業費

収入	補助金	23,416
	公共施設管理者負担金等	2,186
	保留床処分金	46,440
	施行者負担金等	2,599
	その他	0
	収入金合計	74,641
支出	測量試験費	91
	用地費及び補償費	32,069
	本工事費	29,932
	附帯工事費	1,444
	営繕費	115
	管理処分諸費	3,487
	事務費	1,875
	借入金利子	5,628
	その他	0
	支出金合計	74,641

（単位:百万円）

5. 事業推進体制

事業コンサルタント	㈱都市デザイン
管理処分	㈱タウン企画
建築設計・監理事務	㈱岡設計
建築施工	フジタ・松村組・三菱建設JV
参加組合員	―

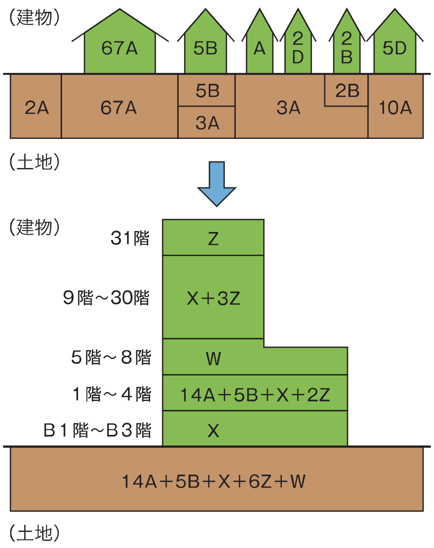
6. 管理運営

建物管理者	㈱クロップス（建物の区分所有に関する法律に基づく管理者）

［権利変換モデル図］

〔従　前〕

〔従　後〕



A…土地所有者
B…借地権者
D…建物所有者（使用賃借）
X…施行者（仙台市）
Z…保留床取得者
W…地方公共団体（仙台市）

仙台駅北部第一南地区

CI 計画（ネーミング）

AER 誕生

この事業は、「CROPS」（クロップス）という愛称をもって進められました。
この愛称は、権利者、仙台市そして保留床取得者等事業参加者が、力を合わせて事業推進を図って行くためのもので、
「みんなでちからをあわせてせんだいしのあたらしいはんえいをうみだそう」という意味が込められています。
この事業、「CROPS」の「果実」として誕生するビルは、店舗、事務所、そして公共のホールなど多様な機能をあわせ持つひとつの「マチ」となりました。
それが、

21 世紀の仙台の新しい拠点「AER」（アエル）です。
「AER」は、21 世紀に向けた仙台の新しい風です。

（注）「AER」は、ギリシア語で、「空」あるいは「風」を意味することばです。

ネーミングの流れ

権利者、事業主体、事業参加者が力を合わせていくための事業愛称

CROPS

Cooperative Revitalization On Prosperity for Sendai

↓

ビル名＝タウンネーミング

- 新しくマチが生まれる。そのマチをシンボライズするネーミング。
- 様々な要素が集まって生まれてくるマチ全体のネーミング。

↓

タウンネーミング ＆ ロゴのコンセプト

AER

AER は新しい風、未来への希望といった時代の要望を表している。

AER は杜の都　仙台の清潔でやさしさ溢れる都市特性を表している。

AER は空に伸びる超高層の透き通ったビルイメージを表している。

AER は世界へ向けて仙台発の情報を発信する拠点性を表している。

【施設床の考え方（所有と使用の分離及び床賃貸）】

本施設は、建物の区分所有に関する法律に基づく５区分（駐車場、店舗Ⅰ、公益的施設、事務所、店舗Ⅱ）の区分所有の建物であり、その内、店舗Ⅰと事務所は、複数以上の権利者がいることから、将来の施設運営を円滑かつ一体的で安定した床の運営を行えるよう、権利者の床の所有と使用の分離した「共有床」としている。

共有床は、それぞれの床所有者全員で組織した「店舗Ⅰ共有会」「事務所共有会」が、店舗Ⅰに関しては株式会社クロップスに、事務所の共有床に関しては共有会が指定するマスターリース会社に一括して賃貸している。一方、共有者が自ら床を使用する場合は、賃貸先から床を再度、賃貸する仕組みをとっている。

【運営管理体制】

株式会社クロップス

株式会社クロップスは、施設の一体的かつ円滑な管理運営を実現するため、施設全体の運営管理の核として権利者や施行者仙台市等が出資して設立した組織であり、建物の区分所有に関する法律に基づく管理者として施設全体の管理を行うとともに店舗Ⅰの共有床を共有会から一括して借り上げ、その運営を行っている。

アエル株式会社

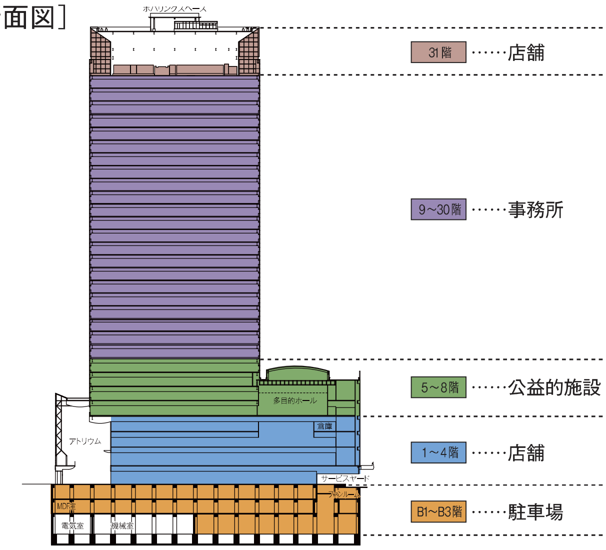
アエル株式会社は、商業施設である店舗Ⅰの運営が単にテナントに賃貸する運営だけでは商業的な成功・発展が望めないことから、テナントセールス、販売促進活動等の商業施設全体をプロデュースするために店舗Ⅰの保留床を取得した共有者のひとりである地元企業が中心となって設立した施設全体の運営管理から切り離された組織である。

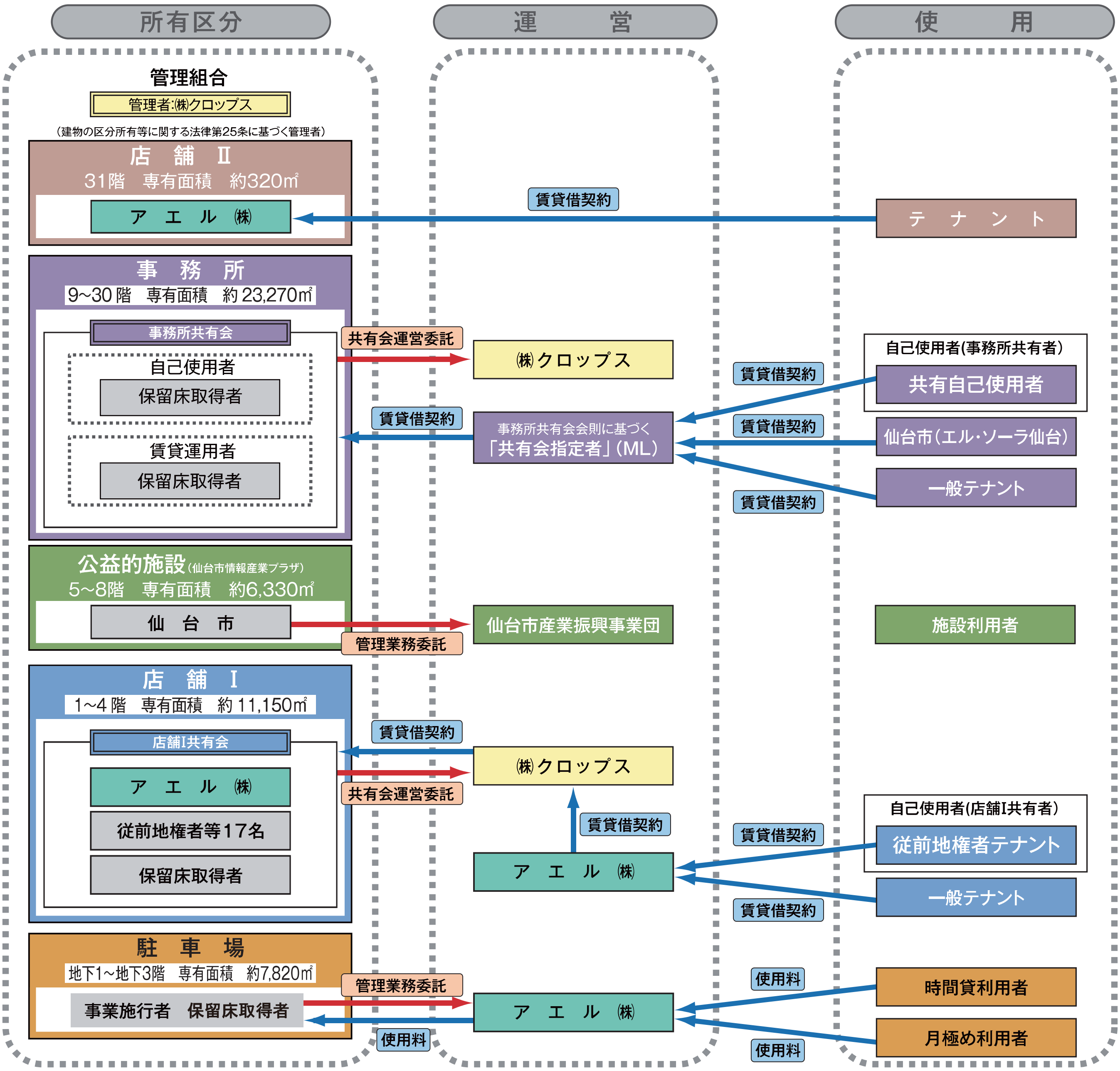
店舗Ⅰ共有会から株式会社クロップスに一括賃貸された共有床は、アエル株式会社に転貸（サブリース）され、運営されている。

共有会が指定するマスターリース会社

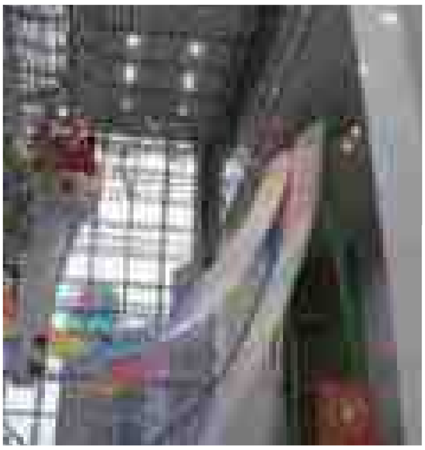
共有会が指定するマスターリース会社は、事務所共有会会則に基づき指定された、事務所共有床を運営する組織であり、事務所共有会から一括して借り上げ、その運営を行っている。

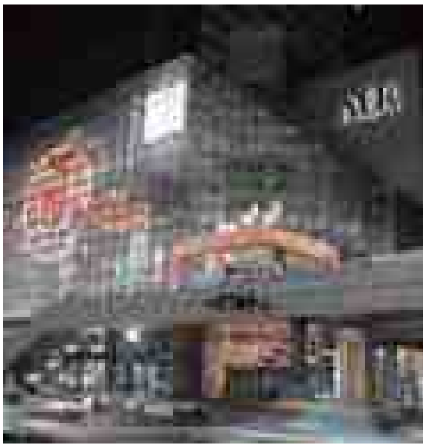
［断面図］





所有区分
運　営
使　用
管理組合
管理者:㈱クロップス
（建物の区分所有等に関する法律第25条に基づく管理者）
店　舗　Ⅱ
31階　専有面積　約320㎡
ア　エ　ル　㈱
賃貸借契約
テ　ナ　ン　ト
事　務　所
9~30階　専有面積　約23,270㎡
事務所共有会
自己使用者
保留床取得者
賃貸運用者
保留床取得者
共有会運営委託
㈱クロップス
賃貸借契約
事務所共有会会則に基づく
「共有会指定者」(ML)
自己使用者(事務所共有者)
共有自己使用者
仙台市（エル・ソーラ仙台）
一般テナント
公益的施設（仙台市情報産業プラザ）
5~8階　専有面積　約6,330㎡
仙　台　市
管理業務委託
仙台市産業振興事業団
施設利用者
店　舗　Ⅰ
1~4階　専有面積　約11,150㎡
店舗Ⅰ共有会
ア　エ　ル　㈱
従前地権者等17名
保留床取得者
㈱クロップス
ア　エ　ル　㈱
自己使用者(店舗Ⅰ共有者)
従前地権者テナント
一般テナント
駐　車　場
地下1~地下3階　専有面積　約7,820㎡
事業施行者　保留床取得者
使用料
時間貸利用者
月極め利用者





本町二丁目２番地区（大正生命広業ビル（現在、鹿島広業ビル））

事業名称	本町二丁目2番地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成8年度～平成10年度
施行者	本町二丁目2番地区第一種市街地再開発事業個人施行者（共同施行）	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区本町二丁目2番地内	権利者数	土地所有者3名 参加個人施行者1名
施行面積	約0.22ha	事業費	約28.3億円

事業の概要

本地区はJR仙台駅の北西約600mに位置し、広瀬通り及び地下鉄広瀬通駅出入口に面した交通至便な立地にある一方、老朽家屋や平面駐車場が立地していることから、東北の中枢都市仙台の業務地区として中枢管理機能等の一層の集積や、都心地域として相応しい土地の有効活用、並びに良好な街並み形成を図るための整備方策が求められている地区であった。

そこで本地区においては、地区の周辺に先駆けて業務施設の再開発事業を施行することにより、周辺開発の誘導と広瀬通りの景観整備及び中枢管理機能の集積を推進し、都市的利便の増進を図ることを目的として事業を開始した。

ところが、年に20%以上も地価が下落するなかでの権利変換の後、市内でのビルラッシュの最中に金融破綻･株価暴落と厳しい経済状況が重なり、テナント募集では苦戦が強いられ、事業として苦しい状況が続いたが、結果的に3年でビルが完成することができ、本事業は仙台で3番目の個人施行による市街地再開発事業として完了を迎えることができた。

［事業前］

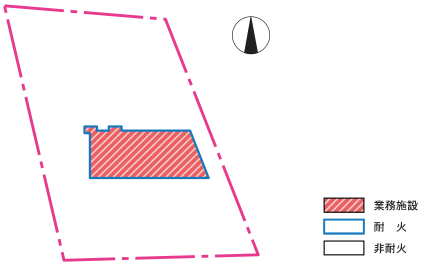
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積（㎡）	割合（%）	延べ面積（㎡）	割合（%）
耐火造	1	245.05	100.00	1,444.83	100.00
非耐火造	0	0.00	0.00	0.00	0.00
合計	1	245.05	100.00	1,444.83	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積（㎡）	割合（%）
業務	1	1,444.83	100.00
合計	1	1,444.83	100.00

［区域図］



事業の主な経過

年.月	事　　　項
H4.3	本町二丁目地区整備計画策定調査
H6.3	広瀬通周辺地区整備構想策定調査
H7.3	本町二丁目地区整備基本計画策定調査
12	本町二丁目2番地区再開発協議会設立
H8.9	高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
12	市街地再開発事業施行認可
H9.3	参加個人施行者契約締結
4	規約変更認可(第一回)
5	権利変換計画認可
	事業計画変更認可(第一回)
	既存建物解体工事着工
7	建築工事着工
8	既存建物解体工事完了
H10.3	事業計画変更認可(第二回)
9	建築工事完了･工事完了公告
10	規約変更認可(第二回)
H11.3	事業終了認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約2,210㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	1,171.44㎡	指定容積率	600%(700%)
地域地区	商業地域･防火地域･高度利用地区		

2. 施設概要

構　造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造		
規　模	地下1階、地上12階、PH1階		
最高高さ	45.50m		
建築面積	782.49㎡	延床面積	9,183.50㎡ (容積対象面積 8,198.83㎡)
建ぺい率	66.79%	容積率	699.89%

3. 主な用途規模

業　務	約5,333㎡（賃貸）
商　業	約　358㎡
駐車場	約　985㎡（65台）(駐輪場25㎡含む)

4. 事業費

収入	補助金	416
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	0
	参加個人施行者負担金	2,411
	その他	1
	収入金合計	2,828
支出	調査設計費	160
	土地整備費	42
	補償費	86
	工事費	2,486
	営繕費	0
	事務費	42
	借入金利子	0
	事業附帯費	12
	支出金合計	2,828

(単位:百万円)

5. 事業推進体制

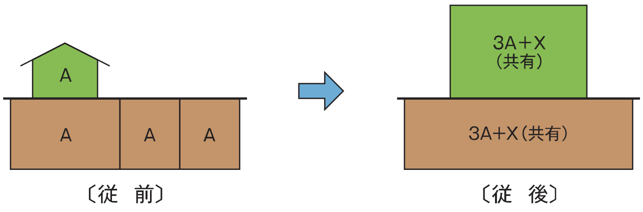
事業コンサルタント	鹿島建設㈱
建築設計･監理業務	㈱日本設計
建築施工	鹿島建設㈱
参加個人施行者	大正生命保険㈱

6. 管理運営

建物管理者	大正産興㈱

［権利変換モデル図］

A…土地所有者
X…参加個人施行者



北仙台駅第一地区（北仙台シティプレイス西・中央・東館 エムズ北仙台 仙台市青葉体育館・仙台市武道館）

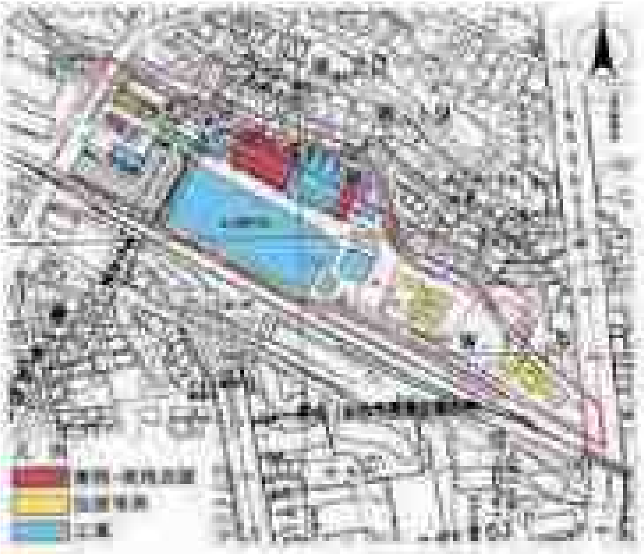
事業名称	北仙台第一地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成6年度～平成12年度
施行者	北仙台駅第一地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区堤町一丁目の一部	権利者数	土地所有者10名 借地権者2名 参加組合員2名
施行面積	約3.43ha	事業費	約186.0億円

事業の概要

本地区は、市中心部より北に約3kmの位置にあり、JR仙山線と市営地下鉄が交差し、バスターミナルを持つ交通結節点となっているが、戦災復興区画整理事業により基盤整備された都心地域の縁辺にあって、公共施設などの基盤整備が遅れていたため、周辺住宅地から中心部に向かう交通に慢性的渋滞を起こしていた。また、用途地域に適合しない大規模工場が地区の大半をしめており、公共施設の整備や住環境の改善が必要な地区であった。

本地区の計画は、大規模工場の郊外移転に合わせ、都市計画道路や交通広場の整備により交通結節点としてターミナル機能の充実･強化を図り、業務施設と都心居住型住宅を整備することにより都市機能の更新と土地の高度利用を図り、区域内を流れる二級河川梅田川に親水広場を設け、住環境を改善するものである。併せて特定建築者制度を利用し、公共施設として区体育館と市武道館を整備するものである。

［区域図］



従前の建物構造別割合

区　分	棟数	建築面積(㎡)	割合(%)	延べ面積(㎡)	割合(%)
耐　火　造	0	0.00	0.00	0.00	0.00
非 耐 火 造	51	12,104.00	100.00	16,281.00	100.00
合　　計	51	12,104.00	100.00	16,281.00	100.00

従前の建物用途別割合

区　分	棟数	延べ面積(㎡)	割合(%)
住　居　専　用	14	975.00	5.99
工　　業	34	14,000.00	85.99
事　業　所	3	1,306.00	8.02
合　　計	1	16,281.00	100.00

特定建築者制度の導入について

都心周辺部にあたる本地区は、中心市街地に比べて開発ポテンシャルが低い地域であった。そのために住宅デベロッパー2社が組合に参加したものの、当時の経済状況や本地区周辺の適正な住宅供給戸数を勘案すると、広大な工場跡地全てを住宅施設にすることは事業上、難しい状況であった。

一方、仙台市は、本地区の事業とは別に、中心市街地にあった市の体育施設の老朽化に伴う移転建替えの計画があり、本地区の規模や事業スケジュール及び交通の利便性を鑑み、本地区を移転候補地としていた。

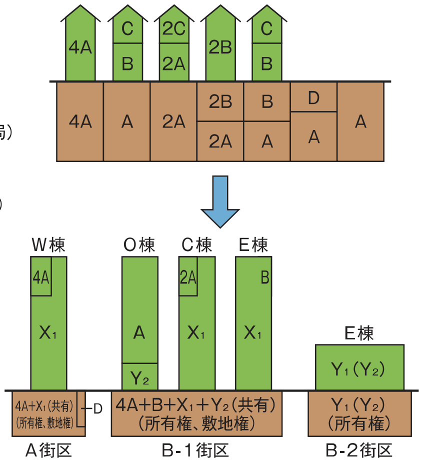
そこで、当体育施設の市の取得方法について検討が行われ、組合は、施設の建設費の資金調達が無くなることや、同一施設の場合に必要となる市側との設計の調整が無くなること、また、市は、設計、発注、工事監理及び施設管理が自らの意向で行われることや地域総合整備事業債（自治省※当時）が活用できることなど、双方にメリットがあることから、施行者以外の者が建設工事を行うことができる特定建築者制度を導入するに至った。

［権利変換モデル図］

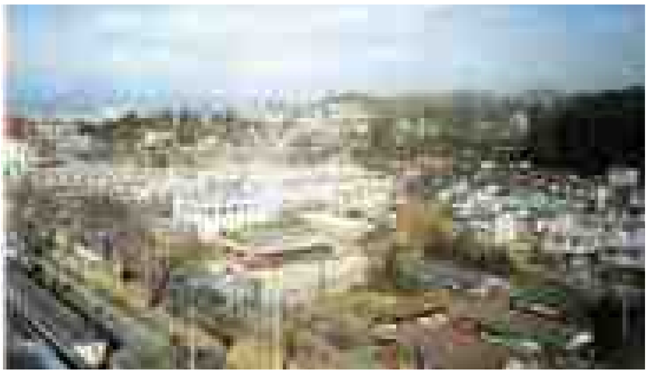
〔従　前〕

A…土地所有者
B…借地権者
C…借家人
D…地上権者(仙台市交通局)
X_1…参加組合員
Y_1…特定建築者(仙台市)
Y_2…保留床取得者(施行者)

〔従　後〕



［事業前］



事業の主な経過

年.月	事　　項
H2.1	北仙台駅北口地区市街地再開発協議会
H3.12	北仙台駅第一地区市街地協議会準備組合
H4.12	高度利用地区･第一種市街地再開発事業の都市計画決定
H6.1	特定建築者参画決定
6	市街地再開発組合設立認可
8	参加組合員契約締結
11	都市計画変更決定
12	事業計画変更認可
H7.2	権利変換計画認可
9	特定建築者土地譲渡等契約締結
10	住宅棟(西館)工事着工
H8.1	体育館･武道館工事着工
7	住宅棟(東館)工事着工
H9.2	住宅棟(西館)工事完成
4	住宅棟(中央館)工事着工
9	業務棟工事着工
H10.2	住宅棟(東館)工事完了
	体育館･武道館工事完了
H11.3	住宅棟(中央館)･業務棟工事完了
H12.5	組合解散認可

北仙台駅第一地区

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約34,300㎡	指定建ぺい率	80%(80%)
敷地面積	18,119.71㎡	指定容積率	300%(400%)
地域地区	近隣商業地域・準防火地域・高度利用地区		

2. 施設概要

	北仙台シティプレイス西館	北仙台シティプレイス中央館	北仙台シティプレイス東館	エムズ北仙台	仙台市青葉体育館·武道館
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造				同·鉄骨造
規模	地下1階、地上14階、PH1階		地上14階、PH1階	地下2階、地上11階、PH1階	地下1階、地上4階
最高高さ	44.2m	43.8m	43.4m	45.2m	20.61m
敷地面積	1,962.16㎡	8,017.41㎡			8,140.14㎡
建築面積	651.56㎡	2,228.99㎡	857.05㎡	1,051.77㎡	5,899.81㎡
延床面積(容積対象面積)	6,938.02㎡(6,446.25㎡)	12,921.67㎡(10,819.88㎡)	8,334.84㎡(7,690.68㎡)	10,573.29㎡(9,387.73㎡)	16,405.86㎡(13,124.69㎡)
建ぺい率	33.20%	51.61%			72.47%
容積率	328.52%	347.97%			161.23%

3. 主な用途規模

住宅	約22,617㎡(312戸/分譲)※住宅3棟合計
業務	約 9,388㎡(急患診療所含む)
公共公益施設	約16,406㎡(体育館·武道館)

4. 事業費

収入	補助金	2,636
	公共施設管理者負担金	3,313
	保留床処分金	496
	参加組合員負担金	7,629
	その他(含 特建者負担金)	4,525
	収入金合計	18,599
支出	調査設計費	1,340
	土地整備費	145
	補償費	7,094
	工事費	8,598
	営繕費	0
	事務費	939
	借入金利子	483
	その他	0
	支出金合計	18,599

(単位:百万円)

5. 事業推進体制

事業コンサルタント	㈱INA新建築研究所·㈱松枝建築計画研究所
建築設計·監理業務	㈱INA新建築研究所
建築施工	住宅棟:三井建設·住友建設JV 業務棟:前田建設工業㈱·鉄建建設·東亜建設工業·大木建設JV
参加組合員	三井不動産㈱·住友商事㈱
特定建築者	仙台市

6. 管理運営

建物管理者	各棟の管理組合

仙台市青葉体育館・武道館

北仙台シティプレイス西館

北仙台シティプレイス中央館

北仙台シティプレイス東館

エムズ北仙台（業務棟）

長町駅前第一地区（たいはっくる）

事業名称	長町駅前第一地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成7年度～平成11年度
施行者	長町駅前第一地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	太白区長町五丁目の一部	権利者数	土地所有者12名 参加組合員2名
施行面積	約1.16ha	事業費	約200.6億円

事業の概要

本地区は、本市南部の拠点である長町の中心にあり、JR東北本線、地下鉄南北線、国道4号線、286号線の結節点に位置しており、拠点形成上、商店街の核として位置付けられている。地区の状況は店舗、事務所、住宅等が混在した不合理な土地利用形態であり、木造老朽家屋が地区の大部分に密集するなど防災上の問題も抱えていた。また、地下鉄南北線の開通によって人の流れが変わり、商店街全体に陰りが出てきたこともあり、新しいまちづくりによる活性化が切望された地区であった。

本事業は、JR及び地下鉄長町駅前整備の一環として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、地域住民のサービス向上と公共の福祉の増進に寄与することを目的として計画された。

施設建築物は、地階及び低層階に5つの公益文化施設と商業施設、中高層階に住宅施設が入る複合ビルとなっており、常時開放されたオープンプラザや通り抜け可能な歩行者用通路には緑化が図られるなど、安全性･快適性に配慮した計画となっている。

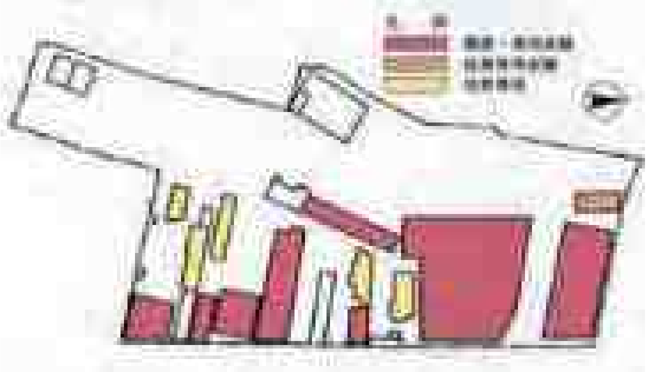
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	割合(%)	延べ面積(㎡)	割合(%)
耐火造	7	2,100.02	63.70	5,432.63	76.30
非耐火造	19	1,197.33	36.30	1,690.30	23.70
合計	26	3,297.35	100.00	7,122.93	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(㎡)	割合(%)
専用店舗	6	1,626.05	22.83
併用店舗	2	91.37	1.28
専用住宅	9	749.05	10.52
その他	9	4,656.46	65.37
合計	26	7,122.93	100.00

［区域図］



［事業前］

事業の主な経過

年.月	事　　　項
S54.3	長町駅前地区現況調査·基本計画策定
	長町駅前地区再開発事業推進計画策定
S55.9	長町駅前地区全体説明会
S58	長町駅前第3ブロック再開発事業懇談会設立
S59.12	事業懇談会を市街地再開発調査研究会に変更
S61.11	長町駅前第一地区市街地再開発準備組合設立
H6.11	長町駅前第一地区の高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
	再開発事業の都市計画決定
H8.3	市街地再開発組合設立認可
8	住宅参加組合員と覚書の締結
11	住宅参加組合員と参加基本協定の締結
12	仙台市と参加組合員契約の締結
H9.2	権利変換計画認可
3	建築工事着工
6	住宅参加組合員と参加組合員契約の締結
H11.2	管理会社㈱たいはっくる設立
3	建築工事完了、工事完了公告
4	商業施設オープン
6	公共施設(情報センター、児童館、市民センター)オープン
9	公共施設(文化センター、図書館)オープン
12	組合解散認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約11,647㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	9,766.87㎡	指定容積率	400%(500%)
地域地区	商業地域·準防火地域·高度利用地区		

2. 施設概要

構　　造	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)		
規　　模	地下2階、地上31階、PH1階		
最高高さ	106.00m		
建築面積	6,003.64㎡	延床面積	56,260.96㎡ (容積対象面積 47,281.96㎡)
建ぺい率	61.46%	容　積　率	484.10%

3. 主な用途規模

住　　宅	20613.61㎡(257戸)
商　　業	2,127.26㎡
公共公益施設	13,957.56㎡
駐車場	8,123.09㎡(253台)

4. 事業費

収入	補助金	3,666
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	288
	参加組合員負担金	16,105
	その他	4
	収入金合計	20,063
支出	調査設計費	869
	土地整備費	125
	補償費	3,281
	工事費	15,068
	営繕費	71
	事務費	640
	借入金利子	9
	その他	0
	支出金合計	20,063

(単位:百万円)

5. 事業推進体制

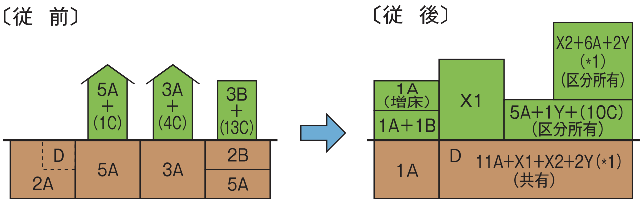
事業コンサルタント	㈱久米設計
建築設計·監理業務	㈱久米設計
建　築　施　工	大成建設·不動建設·矢作建設工業·若築建設·橋本店JV
参加組合員	仙台市·㈱大京

6. 管理運営

建物管理者	㈱たいはっくる

[権利変換モデル図]

〔従　前〕　〔従　後〕



A　…土地所有者
B　…借地権者、建物所有者
C　…借家人(権利変換の対象外·権利重複者は除外)
D　…地上権(仙台市交通局)(権利変換の対象外)
X1…参加組合員(仙台市)
X2…参加組合員
Y　…保留床取得者

(*1):土地所有者の11Aと保留床取得者(住宅)の2Yは1名重複している。

花京院一丁目第二地区（花京院スクエア）

事業名称	花京院一丁目第二地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成8年度～平成11年度
施行者	花京院一丁目第二地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区花京院一丁目1番の一部	権利者数	土地所有者5名 借家権者7名
施行面積	約0.86ha	事業費	約158.1億円

事業の概要

本地区は、JR仙台駅から北に約400mに位置しており、都心地区に隣接している場所にありながら、空襲による延焼を免れたこともあり、戦災復興土地区画整理事業区域からも除外され、中心市街地と比較し都市基盤整備も遅れた老朽化した店舗や青空駐車場として利用されているなど、混在密集した街なみとなっていた。

そのため本地区においては、市街地再開発事業などにより土地の高度利用と都心業務地区の形成を図った街区の再編･再整備を行い、都市計画道路仙台駅旭ヶ丘線の拡幅及び区画道路花京院一丁目1号線の新設計画など、これら公共施設の整備も併せた、一体的な再開発を促進することが望まれている地区であった。

本事業は、業務施設を中心としたシンボル性の高いデザインの高層ビルを建築した他、敷地内には、市民が憩うオープンスペースを確保し、さらにこれらと一体連結する形で都市計画道路や区画道路の整備を行うことによって、歩行者回遊の主動線として、ゆとりある空間を創出している。

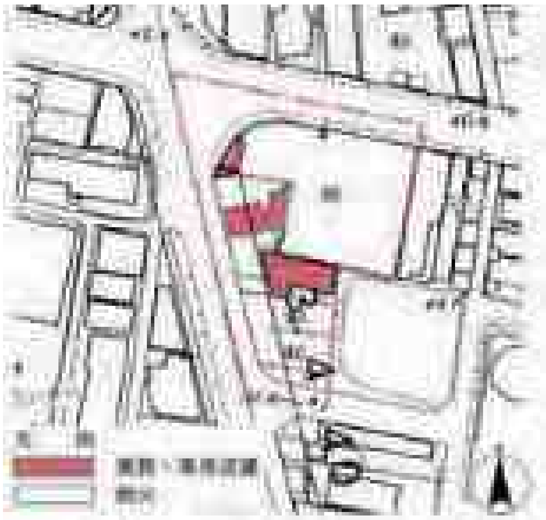
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積(㎡)	割合(%)	延べ面積(㎡)	割合(%)
耐火造	1	124.52	18.25	124.52	13.41
非耐火造	4	557.62	81.75	803.83	86.59
合計	5	682.14	100.00	928.35	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積(㎡)	割合(%)
事務所	2	569.13	61.31
店舗	2	179.22	19.30
その他	1	180.00	19.39
合計	5	928.35	100.00

［区域図］



［事業前］

事業の主な経過

年.月	事　　　項
S63.12	地元まちづくり勉強会発足
H3.3	花京院一丁目第二地区市街地整備基本調査
H5.1	花京院一丁目第二地区市街地再開発準備組合設立
H7.8	高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
H8.7	市街地再開発組合設立認可
H9.2	権利変換計画認可
5	建築工事着工
H11.3	事業計画変更認可
6	公共施設(道路)工事着工
10	事業計画変更認可
	権利変換計画変更
	施設建築物、公共施設(道路)工事完了
H12.2	組合解散認可

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約8,580㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	4,828.19㎡	指定容積率	600%(750%)
地域地区	商業地域·防火·準防火地域·高度利用地区		

種別	名称	幅員	延長
幹線道路	仙台駅旭ヶ丘線	36m(18m)	約133m
	花京院通福田町線	22m(11m)	約107m
区画道路	花京院一丁目1号線	12m(6m)	約35m

(　)内は区域内

2. 施設概要

構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造		
規模	地下2階、地上23階、PH1階		
最高高さ	106.20m		
建築面積	2,102.11㎡	延床面積	40,711.59㎡ (容積対象面積 36,179.20㎡)
建ぺい率	43.53%	容積率	749.33%

3. 主な用途規模

店舗	約 4,466㎡
業務	約 29,693㎡ (賃貸)
駐車場	約 1,878㎡ (185台)

4. 事業費

収入	補助金	2,597
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	10,860
	負担金	2,347
	参加組合員負担金	0
	その他	1
	収入金合計	15,805
支出	調査設計費	643
	土地整備費	25
	補償費	703
	工事費	13,976
	営繕費	0
	事務費	379
	借入金利子	79
	その他	0
	支出金合計	15,805

(単位:百万円)

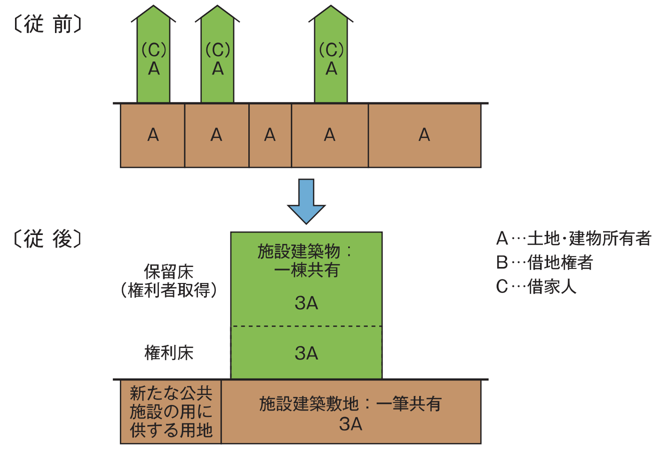
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	㈱レック都市地域研究所
建築設計·監理業務	三菱地所㈱
建築施工	フジタ·大成建設·清水建設·間組·奥田建設JV
参加組合員	―

6. 管理運営

建物管理者	三菱地所㈱

[権利変換モデル図]



中央一丁目第二地区（仙台マークワン）

事業名称	中央一丁目第二地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成16年度～平成20年度
施行者	中央一丁目第二地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区中央一丁目の一部	権利者数	土地所有者22名 借地権者5名 参加組合員1名
施行面積	約0.64ha	事業費	約180.4億円

事業の概要

中央一丁目第二地区は、JR仙台駅西口駅前広場の北側に面する区域で、駅前広場を中心に広がるペデストリアンデッキに接しており、名掛丁商店街や仙台駅北部地区へ向かう回遊の起点に位置している。また、戦後早い時期に戦災復興土地区画整理事業が施行され、不燃化･中高層化等を実現し、これまでの仙台における街並み形成の先導的な役割を果たしてきた。

しかしながら、築後40年余り経過した建物は、近い将来発生が予測されている宮城県沖地震の災害等に対して不安を抱える状況であり、土地利用においても、最近の都市的なニーズの高まりに適合できない状況になっていたことから開発の機運が高まった。

施設建築物は、低層部の商業施設と高層部の業務施設で構成されており、ペデストリアンデッキとの接続･拡張によって歩行者の回遊性向上に貢献すると共に、隣接するAERと地下車路接続により駐車場の一体運営を行い交通負荷の緩和を図っている。

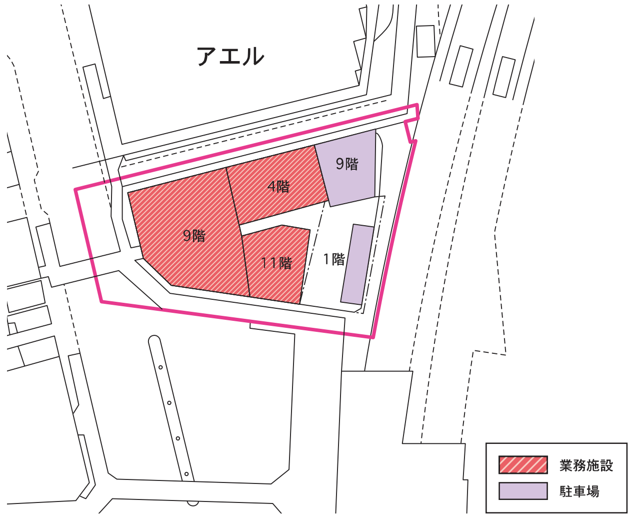
従前の建物構造別割合

区　分	棟数	建築面積（㎡）	割合（%）	延べ面積（㎡）	割合（%）
耐火造	5	3,110.00	100.00	26,741.94	100.00
非耐火造	0	0.00	0.00	0.00	0.00
合　計	5	3,110.00	100.00	26,741.94	100.00

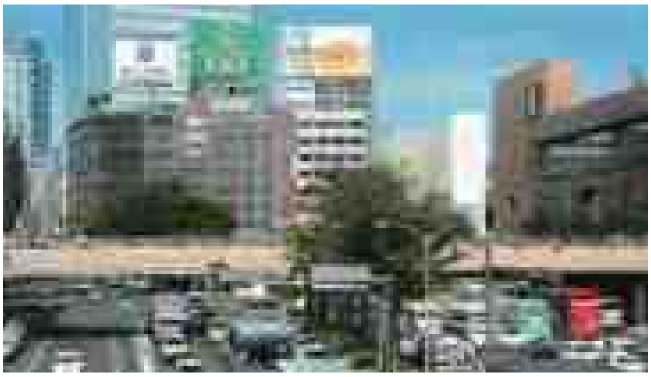
従前の建物用途別割合

区　分	棟数	延べ面積（㎡）	割合（%）
業務・店舗複合	1	15,633.67	58.46
業務	2	7,126.14	26.65
駐車場	2	3,982.13	14.89
合計	5	26,741.94	100.00

［区域図］



［事業前］



事業の主な経過

年.月	事　　項
H10.3	再開発促進協議会結成
H13.12	準備組合設立
H15.7	第一種市街地再開発事業の都市計画決定
H16.10	市街地再開発組合設立認可
H17.12	権利変換計画認可
H18.1	解体除却工事着工
4	建築工事着工
H20.7	建築工事完了,工事完了公告
8	仙台マークワンオープン
H21.3	組合解散

事業概要

1. 土地利用

地区面積	約6,389㎡	指定建ぺい率	80%(50%)
敷地面積	4,477.08㎡	指定容積率	800%,400% (1,000%,600%)
地域地区	商業地域·防火地域·準防火地域·高度利用地区·再開発地区計画区域		

2. 施設概要

構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造		
規模	地下2階、地上19階、PH2階		
最高高さ	98.99m		
建築面積	3,129.92㎡	延床面積	49,906.18㎡ (容積対象面積 42,749.29㎡)
建ぺい率	69.90%	容積率	954.84%

3. 主な用途規模

業務	14,392㎡
商業	24,362㎡
駐車場	7,185㎡(207台)

4. 事業費

収入	補助金	4,192
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	1,737
	参加組合員負担金	12,112
	その他	0
	収入金合計	18,041
支出	調査設計費	690
	土地整備費	504
	補償費	2,943
	工事費	13,264
	営繕費	0
	事務費	631
	借入金利子	6
	その他	3
	支出金合計	18,041

(単位:百万円)

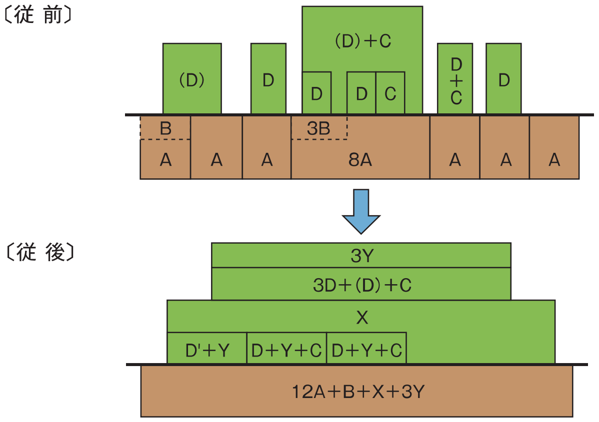
5. 事業推進体制

事業コンサルタント	㈱日本設計
建築設計·監理業務	㈱日本設計
建築施工	大林組·日本国土開発·仙建工業JV
参加組合員	㈱パルコ

6. 管理運営

建物管理者	第一ビル㈱、㈱三菱地所PM、㈱PSS

[権利変換モデル図]



A…土地所有　B…借地権　C…借家権
D…建物所有　D'…借地による建物所有　(D)…一部借地による建物所有
X…参加組合員　Y…保留床(増床)

花京院一丁目第一地区（ソララプラザ・ソララガーデン）

事業名称	花京院一丁目第一地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成17年度～平成22年度
施行者	花京院一丁目第一地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	青葉区花京院一丁目２番地の一部	権利者数	土地所有者２９名 借地権者　１名
施行面積	約0.92ha	事業費	約147.6億円

事業の概要

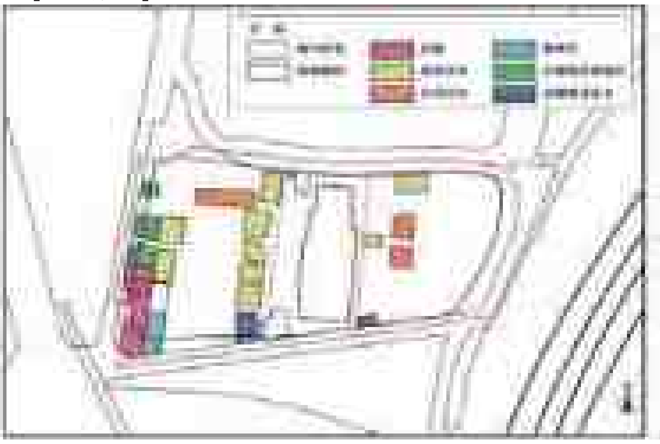
本地区は、仙台駅北側に位置し、駅の周辺地区でありながら、木造及び低層な建築が立ち並び、仙台駅前としての立地特性を生かせずにいた。しかし、本地区を含めた仙台駅北部地区開発計画が決定し、本地区においても中心市街地として都市基盤整備、また、土地の有効的な高度利用を目的に都市再開発事業が施行されることになった。

そのため本地区においては都市計画道路等の公共施設を整備するとともに、地区中央にあるホテル（本事業外）を挟んで、西側の街区１には駅前からの人の流れを呼び込むための商業施設と宿泊施設を、東側の街区２には都市への定住化を促進するための都市型住宅を、併せて緑地を整備することにより都市環境の向上を図ることを目的としている。また、地区の道路境界に沿って歩道状空地を設け、歩道と一体整備することにより、より良好で安全な歩行環境を確保している。

従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積（㎡）	割合(%)	延べ面積（㎡）	割合(%)
耐火造	5	401.59	27.86	1,866.75	52.50
非耐火造	16	1,040.03	72.14	1,688.72	47.50
合計	21	1,441.62	100.00	3,555.47	100.00

[区域図]



従前の用途別割合

区分	棟数	延べ床面積（㎡）	割合(%)
店舗	3	1,341.80	37.74
専用住宅	9	875.45	24.62
共同住宅	3	411.60	11.58
事務所	1	230.74	6.49
店舗兼事務所	3	567.93	15.97
店舗併用住宅	2	127.95	3.60
合計	21	3,555.47	100.00

[事業前]

事業の主な経過

年.月	事　　項
S61.11	花京院一丁目第一地区再開発準備組合設立
S63. 2	高度利用地区及び再開発促進区域の都市計画決定
H17. 6	第一種市街地再開発事業の都市計画決定
H18. 3	市街地再開発組合設立認可
4	都市計画決定変更
H19. 2	定款（第一回）の変更認可
4	特定業務代行者決定
H20. 1	権利変換計画認可
3	建築工事着工
H21. 9	建築工事完了、工事完了公告（街区１）
H22. 2	建築工事完了（街区２）
3	工事完了公告（街区２）
H23. 3	組合解散認可

事業概要

１．土地利用

地区面積	９，２７６㎡
敷地面積	街区１：３，６９４．０５㎡ 街区２：２，８５８．６６㎡
指定建ぺい率	街区１：９０％（８０％） 街区２：９０％（８０％）
指定容積率	街区１：６６９．７％（５００、６００％） 街区２：６３８．５％（５００．６００％）
地域地区	商業地域・防火地域・準防火地域・高度利用地区

種別	名称	幅員	延長
幹線道路	元寺小路 福室線	５０～６４ｍ （3.5m～12.6m）	約１３０ｍ
区画道路	花京院 一丁目３号線	９ｍ （4.5m）	約１３０ｍ
区画道路	掃部丁線	１１～１３．１ｍ （11～13.1m）	約７０ｍ
区画道路	末無掃部丁線	８～１５．９ｍ （5.5～7.3m）	約８０ｍ

※（　）内は区域内

２．施設概要

	街区１（ソララプラザ）	街区２（ソララガーデン）
構造	コンクリート充填鋼管構造 一部鉄骨造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
規模	地下１階、地上１４階	地下１階、地上２９階
最高高さ	５６．９６ｍ	９９．８８ｍ
建築面積	２，７３６．６０㎡	１，４９０．０８㎡
延床面積	２７，３５５．９１㎡ （容積率対象面積２４，４３６．７４㎡）	２５，２０５．２１㎡ （容積率対象面積１８，２３９．９６㎡）
建ぺい率	７４．０８％	５２．１３％
容積率	６６１．５２％	６３８．０６％

３．主な用途規模

	街区１（ソララプラザ）	街区２（ソララガーデン）
住宅	―	２３，１５２．１９㎡ （182戸）
業務	―	２，００１．４９㎡
商業	１６,２７８．３８㎡	５１．６３㎡
ホテル	８,１５８．３６㎡	―
駐車場	約１４０台	約１２０台
駐輪場	約４３０台	約１８０台

４．事業費

収入	補助金	２,５６１
	公共施設管理者負担金	２１６
	保留床処分金	１１,８９３
	参加組合員負担金	０
	その他	２１８
	収入金合計	１４,８８８
支出	調査設計費	５４０
	土地整備費	５７
	補償費	２,７７５
	工事費	１０,５６８
	営繕費	０
	事務費	７６０
	借入金利子	１８８
	その他	０
	支出金合計	１４,８８８

（単位：百万円）

５．事業推進体制

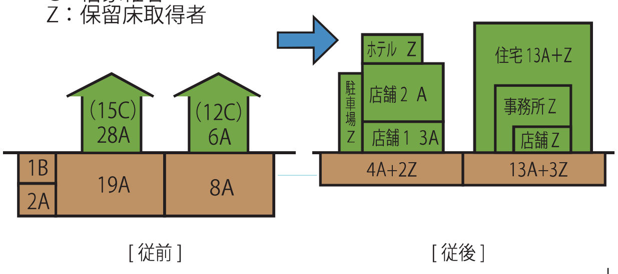
事業コンサルタント	㈱アイテック計画
建築設計・監理業務	㈱山下設計
建築施工	清水建設㈱
特定業務代行	清水建設・清水総合開発共同体

６．管理運営

建物管理者	㈱シミズビルライフケア 住友不動産建物サービス㈱

[権利変換モデル図]

A：土地・建物所有者
B：借地権者
C：借家権者
Z：保留床取得者



一番町二丁目四番地区（THE SENDAI TOWER）

事業名称	一番町二丁目四番地区第一種市街地再開発事業	事業年度	平成22年度～平成26年度
施行者	一番町二丁目四番地区市街地再開発組合	権利変換方式	全員同意型
施行地区	仙台市青葉区一番町二丁目４番地内	権利者数	土地所有者６名 参加組合員２名
施行面積	約0.3ha	事業費	約53億円

事業の概要

本地区は、JR仙台駅の西方約700ｍに位置し仙台市の都心機能の中核をなす商業・業務が集積している商店街の玄関口に立地しているが、既存建物の老朽化対策や土地利用の改善等が課題となっていた。

また、地下鉄東西線建設事業において、本地区の一角に駅出入口を整備することとなり、周辺の土地利用も大きく変化すると見込まれたことから、開発の機運が高まった。

本事業は、建物の機能更新と土地の有効活用を図り、隣接する商店街の賑わい創出のため低層階に商業施設等を整備し、上層階には都心の利便性を享受できる都市型住宅を整備するとともに、まちへの回遊性の基点となる地下鉄駅出入口との一体的な施設整備を図り、中心市街地の活性化に資する魅力ある都市環境を創出するものである。

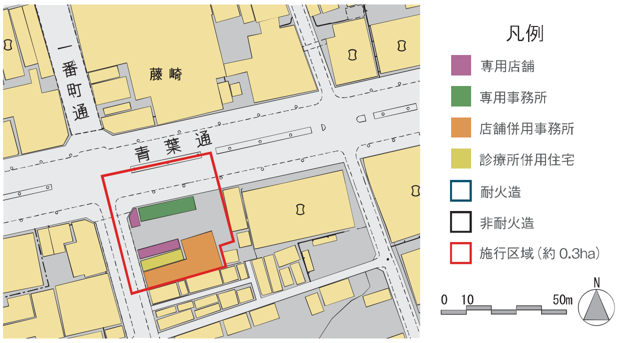
従前の建物構造別割合

区分	棟数	建築面積（㎡）	割合（%）	延べ面積（㎡）	割合（%）
耐火造	5	917.00	100.00	4,168.48	100.00
非耐火造	0	0	0	0	0
合計	5	917.00	100.00	4,168.48	100.00

従前の建物用途別割合

区分	棟数	延べ面積（㎡）	割合（%）
専用店舗	2	379.20	9.10
専用事務所	1	598.00	14.34
店舗併用事務所	1	2,821.96	67.70
診療所併用住宅	1	369.32	8.86
合計	5	4,168.48	100.00

［区域図］



［事業前］

事業の主な経過

年.月	事　　　項
H21. 1	市街地総合再生計画策定
2	一番町二丁目四番地区市街地再開発準備組合設立
5	高度利用地区及び第一種市街地再開発事業の都市計画決定
6	特定業務代行者の決定
H22. 9	市街地再開発事業の都市計画変更
10	参加組合員の決定
11	市街地再開発組合設立認可
H23. 3	東日本大震災の発生
8	権利変換計画認可
11	建築工事着工
H25.12	建築工事一部完了、工事完了公告（地下鉄部を除く）
H26. 3	商業施設「シリウス・一番町」オープン
7	建築工事完了、工事完了公告（地下鉄部）
12	組合解散認可

事業概要

1．土地利用

地区面積	約 3,000 ㎡	指定建ぺい率	80%(70%)
敷地面積	1,722.08 ㎡	指定容積率	600%(700%)
地域地区	商業地域・防火地域・高度利用地区 駐車場整備地区		

2．施設概要

構造	鉄筋コンクリート造　一部　鉄骨造
規模	地下1階、地上22階
最高高さ	81.90 m
建築面積	1,285.53 ㎡
延床面積	14,745.22 ㎡ （容積対象面積　12,036.84㎡）
建ぺい率	74.65 %
容積率	698.97 %

3．主な用途規模

住宅	11,359 ㎡（118戸）
業務	852 ㎡
商業等	1,739 ㎡
駐車場	52 台
駐輪場	189 台

4．事業費

収入	補助金	931
	公共施設管理者負担金	0
	保留床処分金	432
	参加組合員負担金	3,309
	組合員増床負担金	150
	その他	521
	収入金合計	5,343
支出	調査設計費	374
	土地整備費	131
	補償費	516
	工事費	3,993
	営繕費	0
	事務費	296
	借入金利子	33
	その他	0
	支出金合計	5,343

（単位:百万円）

5．事業推進体制

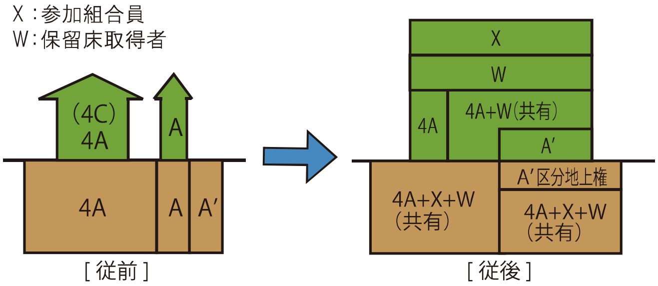
事業コンサルタント	㈱ 山下設計・㈱ 都市デザイン
建築設計・監理業務	㈱ 山下設計
建築施工	戸田建設 ㈱
特定業務代行者	戸田建設 ㈱
参加組合員	三井不動産レジデンシャル ㈱ 野村不動産 ㈱

6．管理運営

建物管理者	THE SENDAI TOWER 管理組合
管理会社	野村不動産パートナーズ㈱

[権利変換モデル図]

A：土地所有者
A'：土地所有者(仙台市)
C：借家権者
X：参加組合員
W：保留床取得者

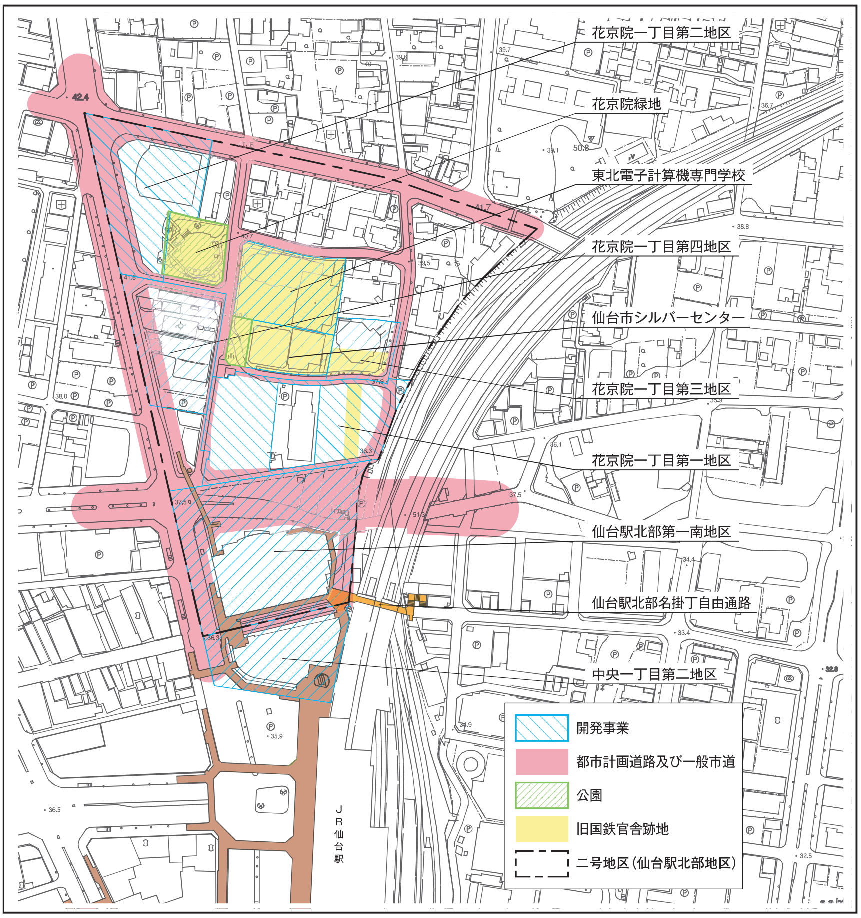


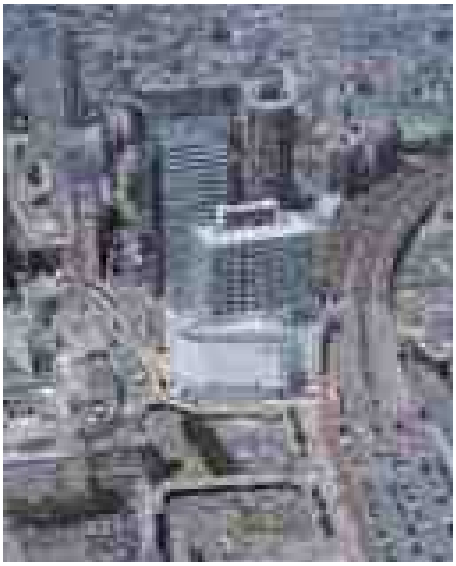
仙台駅北部地区周辺

■開発状況

仙台駅北部地区は、本市の商業･業務の中心である仙台駅西口の北側に位置しておりますが、戦災を免れたことから戦災復興土地区画整理事業から除外され、都市基盤整備が遅れた状況にありました。このため本市では当地区を仙台市再開方針の二号地区として、さらに、都市再開発支援事業制度による地区再生計画地区として位置づけ、市街地再開発事業や都市計画道路の拡幅等の事業の推進に努め、都市基盤整備を実施してきました。

現在では、本地区周辺地域は、東北の玄関口である仙台駅にふさわしい街並みを形成しております。





名　称	整　備　手　法	施　行　者	区域面積等	備　　考
仙台駅北部第一南地区（アエル）	第二種市街地再開発事業	仙台市	約 1.7ha	完了
花京院一丁目第一地区	第一種市街地再開発事業	市街地再開発組合	約 0.9ha	完了
花京院一丁目第二地区（花京院スクエア）	第一種市街地再開発事業	市街地再開発組合	約 0.9ha	完了
花京院一丁目第三地区（シティタワー仙台）	第一種市街地再開発事業	個人施行者	約 0.3ha	完了
花京院一丁目第四地区	地区計画による民間開発誘導	民間企業	約 0.7ha	当初:市街地再開発事業 (H17 変更)
仙台市シルバーセンター	公共公益施設整備	仙台市	約 0.4ha	完了
東北電子計算機専門学校	優秀計画提案者による民間開発	民間企業	約 0.5ha	完了
花京院緑地	公園事業	仙台市	約 0.3ha	完了
中央一丁目第二地区（仙台マークワン）	第一種市街地再開発事業	市街地再開発組合	約 0.6ha	完了
仙台駅北部名掛丁自由通路	公共公益施設整備	仙台市	約 90 m	完了

名　称	整　備　手　法	施 行 主 体	幅　員　等	備　　考
道路（新設・拡幅）	道路事業	仙台市	幅員 8 ～ 12m	事業中
公園（新設）	公園事業	仙台市	約 600㎡	事業中

優良建築物等整備事業

■制度の概要

優良建築物等整備事業とは、民間事業者等が土地の共同化や良好な建築物の整備により市街地環境を改善し、良好な市街地市街地住宅の供給等に資する建築物の整備を行う場合に、国や地方公共団体等がその事業について助成を行う制度で、市街地再開発事業と並んで民間再開発の助成に関する中心的な制度です。

制度の特徴としては、優良建築物等整備事業が都市計画決定を必要としない任意事業であることから、権利者間の権利調整等が終了すると同時に事業化が可能であること、また、権利者数が少なく、規模の小さな地区においても制度を活用することができます。

事業における事業計画作成費及び建築設計費、空地等整備費等に係る費用の一部が補助対象となります。

■事業地区

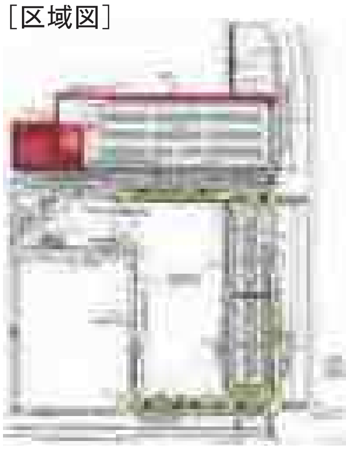
長町七丁目西地区（ザ・モール仙台長町）

事業名称	長町七丁目西地区優良建築物等整備事業	事業年度	平成8年度～平成9年度
施行者	ザ･モール長町建設組合	権利者数	土地所有者1名 借家権者1名
事業費	約2.45億円（内、補助金　1.48億円※空地等整備費）		

事業の概要

本地区は、本市南部の拠点地区として位置づけられた大規模工場の移転による跡地である。平成7年に再開発地区計画（平成14年再開発等促進区に統合）が指定され、8、9年に再開発地区計画における二号施設（歩行者通路及び史跡を含めた公共空地）と地区施設（歩行者道路及び幹線道路）の整備を優良建築物等整備事業により実施した。

［区域図］



凡例

平成８年度整備部分　4,885㎡

平成９年度整備部分　3,123㎡

［事業前］

河原町地区

平成23年３月の東日本大震災により本地区及び周辺において建物被害が発生したことから、国の復興交付金を受ける仙台市被災市街地優良建築物等整備事業を活用し、被災した建物の共同建替えにより、耐震性と防災性の向上を図った。

防災備蓄倉庫や避難広場等の整備により減災まちづくりを促進し、LED 照明設備、太陽光・風力発電等を導入し省エネ対応型まちづくりにも対応している。また整備された賃貸住宅において、被災者優先募集及び入居支援を行い生活再建に寄与している。

事業の背景

本地区は、仙台市の南部、地下鉄南北線河原町駅に近接し、旧くは藩政時代から仙台の南の玄関口として栄えた河原町商店街の一角に位置し、被災前より河原町の賑わいを取り戻すまちづくりの方向性について勉強会、協議会での検討が進められていた。

震災で地区内の建物（住宅３戸・事務所店舗併設１戸）が被災したことにより、早急な建替えと災害に強いまちづくりの実現が望まれ、仙台市被災市街地優良建築物等整備事業の第１号適用を受けた整備が行われることとなった。

【事業の経緯】

H19 年度	〈明日の河原町を考える会〉設立
H20 年度	〈河原町･街づくり地権者勉強会〉設立
H22 年度	〈河原町再開発推進協議会〉設立
H23 年３月	東日本大震災
H24 年５月	仙台市被災市街地優良建築物等整備事業補助金交付要綱制定
H24 年６月	〈河原町被災市街地優良建築物等整備事業地権者会〉設立 地元出資で設立されたまちづくり会社〈南仙台振興ビル〉を施行者として選定
H24 年７月	事業着手
H24 年 12 月	施設建築物工事　着工
H25 年 12 月	施設建築物工事　竣工・引渡し

【従前の状況】

土地利用			
地区面積	2,837.53 ㎡	建築面積	356.08 ㎡
敷地面積	2,613.53 ㎡	延床面積	471.87 ㎡
公共用地	224.00 ㎡	建ぺい率	13.62%
-	-	容積率	18.05%
建物状況（被災状況）			
住宅	３戸	353.55 ㎡	（全壊 1･半壊 2）
店舗併設住宅	１戸	118.32 ㎡	（全壊 1）
計	４戸	471.87 ㎡	
権利状況			
土地所有者	１名	借地権者	０名
土地建物所有者	３名	借家権者	１名
計	５名		

【制度の概要】

仙台市被災市街地優良建築物等整備事業
間接補助金（東日本大震災復興交付金） ・補助対象事業費の４／５（内訳　国：３／５ ，　市：１／５）
補助金の内訳 イ.調査設計計画費（建築設計費，工事監理費） ロ.土地整備費（従前建物除却費，補償費） ハ.共同施設整備費（空地整備、供給処理施設整備、共用通行部分等）
復興まちづくり要件（仙台市独自要件） ・A）省エネ・新エネ設備の導入、B）防災力強化設備の導入について、各１項目以上、計４項目以上の実施。

事業計画概要

地権者のまちづくり会社を施行者として等価交換方式（増床あり）で共同建替を行った。外部への床処分はなし。

【土地利用】

地区面積	2,837.53 ㎡
敷地面積	2,613.53 ㎡
公共用地	224.00 ㎡
用途地域	近隣商業
指定建ぺい率	80%
指定容積率	300%

【施設建築物】

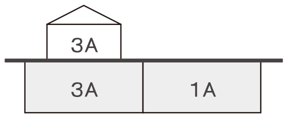
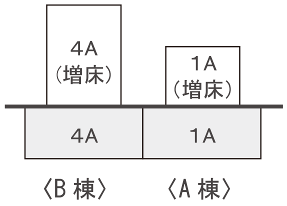
建築面積	1,067.85 ㎡
延床面積	3,035.34 ㎡
（容積対象）	(2,615.68 ㎡)
建ぺい率	40.90%
容積率	100.08%
必要空地率	40%
みなし空地率	59.10%

【資金計画】　（単位：百万円）

総括表（支出）	事業費
調査設計計画	90
事業計画作成費	28
地盤調査費	1
建築設計費	44
その他費用	17
土地整備	30
建築物除却費	5
補償費等	25
本工事	731
建築工事費	731
事務費・借入金利子	9
支出合計	860

総括表（収入）	事業費
補助金（復興交付金）	167
公共施設管理者負担金	0
増床負担金	693
保留床処分金	0
収入合計	860

【従前・従後の権利の状況】

従　前	従　後
	
土地建物所有者３名（居住地権者） 土地所有者１名（施行者）	A 棟：施行者が土地建物取得。 B 棟：居住地権者（増床あり）と施行者で土地建物共有。

【事業推進体制】

地権者	河原町優良建築物地権者会
施行者	㈱南仙台振興ビル
コンサルタント	㈱山下設計・㈱都市デザイン
設計・監理	㈱山下設計
施工	松井建設・宮城相扶 共同企業体
施設管理者	㈱南仙台振興ビル
行政担当課	仙台市都市整備局都市再開発課

施設計画概要

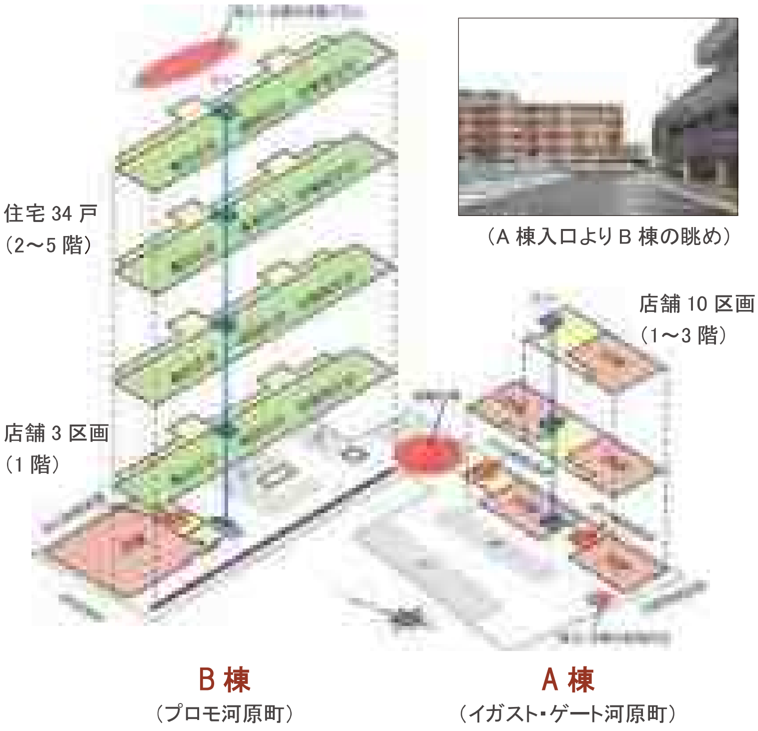
Ａ棟（イガスト・ゲート河原町）には、商業店舗に加え、備蓄倉庫を配置。商店街の利便性向上のため、義務台数を上回る駐車場を確保。

Ｂ棟（プロモ河原町）には、１階に店舗、上階にペット共生型マンション（地権者住宅３戸及び賃貸住宅 31 戸）を配置し、備蓄倉庫と太陽光発電パネルを整備。居住者用の駐車場・駐輪場を設置。

２棟をつなぐ回遊動線の中央に避難広場を配置。

【規模・用途等】

	A 棟	B 棟	合計
敷地面積	1,231.21 ㎡	1,382.32 ㎡	2,613.53 ㎡
建築面積	318.97 ㎡	748.88 ㎡	1,067.85 ㎡
延床面積 (容積対象)	703.30 ㎡ (703.30)	2,332.04 ㎡ (1,912.38)	3,035.34 ㎡ (2,615.68)
専有床面積 うち住宅 うち店舗	472.01 ㎡ 472.01 ㎡	1,821.27 ㎡ 1,538.02 ㎡ 283.25 ㎡	2,293.28 ㎡ 1,538.02 ㎡ 755.26 ㎡
建ぺい率	25.91%	54.18%	40.90%
容積率	57.12%	138.35%	100.08%
構造・階数	S 造･3 階	RC 造･5 階	



（A 棟入口より B 棟の眺め）

復興まちづくりへの貢献

【要綱で定める復興まちづくり要件の実施状況】

省エネ・新エネ設備の導入	
再生可能エネルギーの導入	屋根に太陽光発電（10kw）のパネルを設置し共用部分に電力を供給。風力発電による街灯も設置。
共用部分の照明 LED 化	共用部分の照明を LED 照明で対応。
防災強化設備の導入	
防災備蓄倉庫	3 箇所計 30 ㎡を整備。
昇降機設備	管制運転装置付きの昇降設備を設置。
避難広場	非常時に一時避難広場として使う空地を確保。

【賃貸住宅への被災者入居支援】

本事業によって整備された賃貸住宅においては、施行者の意向により、仙台市内の応急仮設住宅に入居している被災者を対象とした入居支援を行った。	
支援内容	一般の入居者募集に先立ち、被災された方を対象とした優先募集を実施した。 優先入居者は、２ヵ月分の賃料免除。
募集結果	優先募集には、一世帯からの応募があり、優先して入居した。

仙台の再開発

仙台市都市整備局　市街地整備部　都心まちづくり課

〒980-8671　仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
TEL.022-214-8314／FAX.022-222-2448