

# 仙台市東部沿岸部の集団移転跡地利活用方針（案）

平成29年3月

仙 台 市



—目次—

**1. 背景とこれまでの経過**

- (1) 背景 …p. 1
- (2) 本方針の目的 …p. 2
- (3) これまでの検討経過 …p. 2

**2. 移転跡地の概要**

- (1) 地区全体の概要 …p. 3
- (2) 各地区の概要 …p. 5

**3. 移転跡地利活用の基本理念と土地利用方針**

- (1) 跡地利活用の基本理念 …p. 15
- (2) 東部沿岸部の土地利用方針 …p. 16
- (3) 各地区の土地利用方針 …p. 18

**4. 土地利用条件**

- (1) 借地条件 …p. 21
- (2) 市の支援 …p. 27
- (3) その他 …p. 28

**5. 今後の進め方**

- (1) 今後の流れ …p. 29
- (2) 事業者と市の対話について …p. 29
- (3) 事業者公募について …p. 30

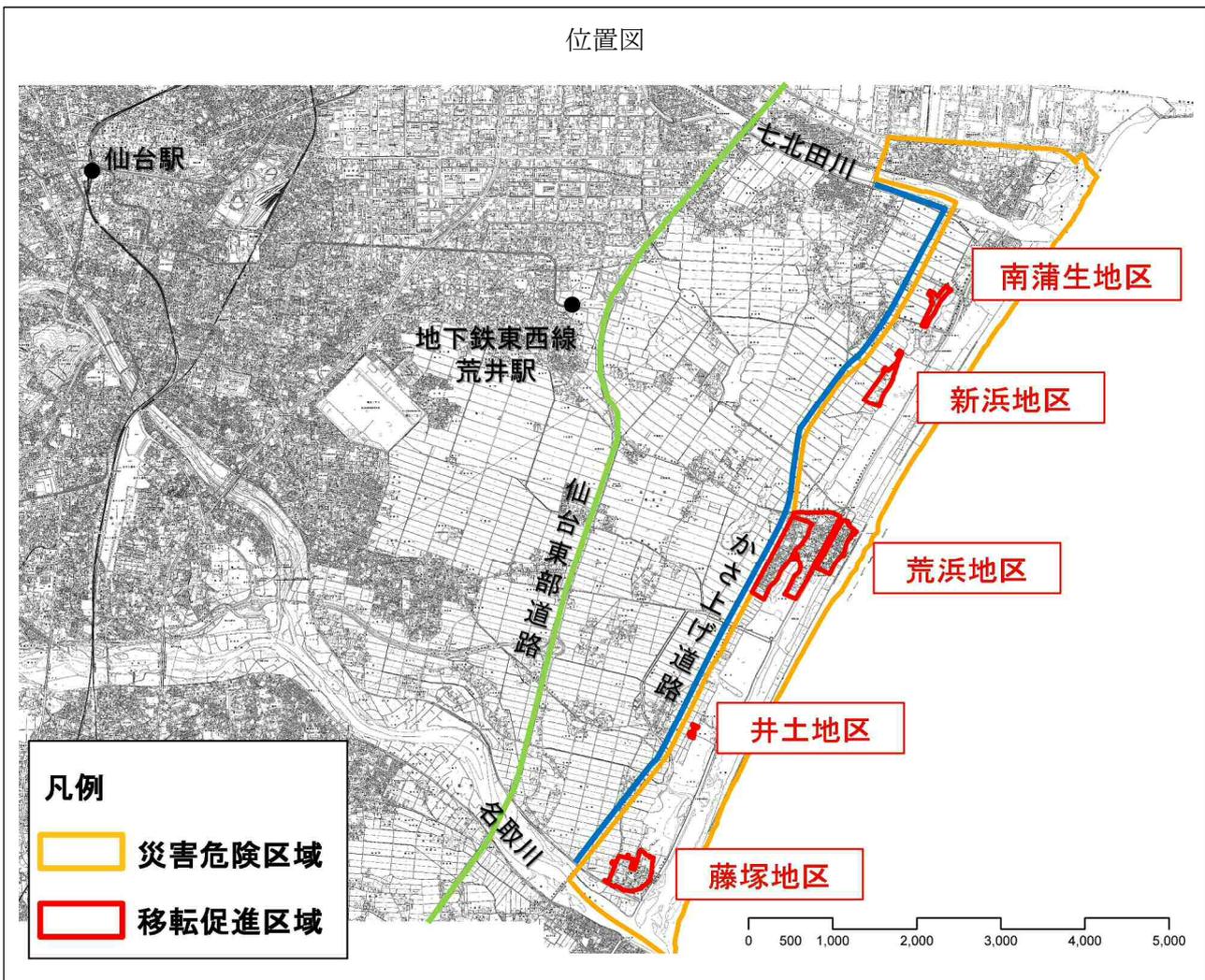
# 1. 背景とこれまでの経過

## (1) 背景

本市では、被災地で最短となる5年を計画期間とした震災復興計画を策定し、震災により失われた住まいの再建や、安全なふるさととの再生に取り組んできた。その中でも、住まいの再建に関する事業（防災集団移転、被災宅地の復旧、復興公営住宅の整備）を最優先に進め、復興計画期間内（平成27年度迄）に概ね完了したところである。この中で、津波により甚大な被害を受けた東部沿岸地域のうち、約1,210haについては、住宅の建築ができない災害危険区域に指定し、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（以下「防集事業」という。）を進めてきた。

この防集事業により買い取った土地（移転跡地）のうち、七北田川以南の5地区について、被災者の想いをくみ取りながら有効活用を図るべく、平成27年度から具体的な検討を開始した。

検討にあたっては、これまでの行政が行う一般的な公園や農地としての利用だけでなく、民間の自由な発想や提案を最大限に活かしながら、この広大な土地に行政だけでは出来ない、新たな魅力を加える空間づくりに向け、利活用のアイデア募集や地域の方々など多くの市民の皆様との意見交換、各分野の専門家で構成された検討委員会などにより、さまざまな検討を行ってきた。

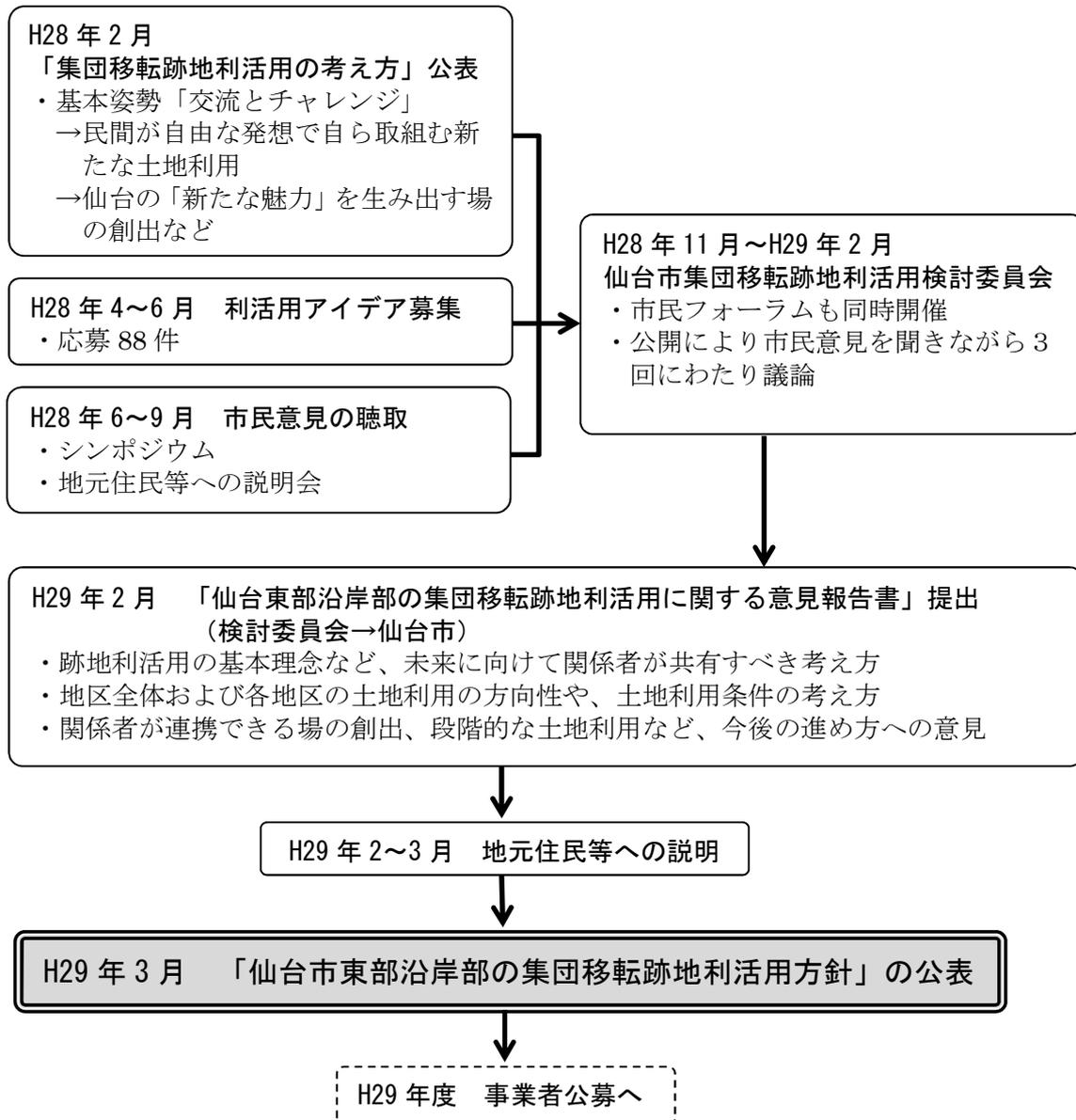


## (2) 本方針の目的

本方針は、以下を目的として策定する。

- ・ 仙台の新たな魅力や価値を創出する土地利用を目指すため、将来にわたって、跡地利活用に係る基本理念や土地利用方針を、地域の方々や事業者、市民、行政とで共有すること。
- ・ 今後の事業者公募に向けて、応募要領の公表（本年 8 月頃を予定）までに、利活用を希望する事業者が、事業構想を検討・作成する一助とすること。

## (3) これまでの検討経過



## 2. 移転跡地の概要

### (1) 地区全体の概要

#### ① 移転跡地の位置

- ・本市中心部から東に概ね 10km の沿岸部
- ・七北田川以南の南北 10km に位置
- ・県道塩釜亘理線（かさ上げ道路）の東側に位置

#### ② 交通アクセス（荒浜地区まで）

- ・仙台市営地下鉄東西線 荒井駅から約 3.5km
- ・仙台東部道路 仙台東 IC から約 5km、仙台港 IC から約 6km
- ・仙台港から約 7km、仙台空港から約 13km



③ 関連事業

※【 】は、各々の整備主体

・ 海岸堤防【国】【県】【市】

海岸堤防の復旧については、平成 29 年度に完成する予定（藤塚地区周辺以外は完了済）

・ 海岸防災林【国】

海岸防災林の復旧については、平成 32 年度に完成する予定

・ 貞山運河【県】

貞山運河の復旧については、平成 29 年度に完成する予定

・ 海岸公園（避難の丘）【市】

海岸公園に避難の丘を整備する工事が完了（蒲生、荒浜、井土、藤塚）

被災施設の復旧については、平成 29 年度に完成する予定（井土地区以外は完了済）

・ ほ場整備【国】

仙台平野東部の農地について、約 1ha に大区画化する事業が行われており、平成 32 年度に完成する予定

・ かさ上げ道路及び津波避難道路【市】

県道塩釜巨理線などを約 6m 盛土するかさ上げ道路及び、内陸方面への避難を円滑にする 3 本の津波避難道路を整備しており、平成 30 年度末に完成する予定

・ 海水浴場【市】

平成 28 年度に実施した離岸流調査の結果をふまえ、引き続き、再開に向けた検討中

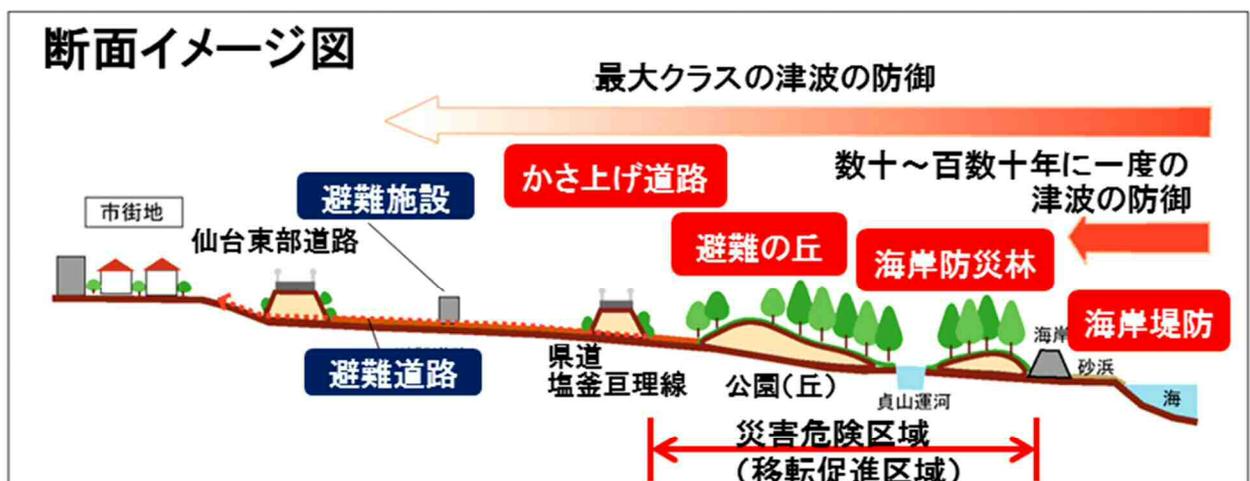
④ ライフラインの状況

【電気】供給可能 【水道】給水区域 【下水（污水）】公共下水道又は浄化槽

【都市ガス】供給区域外

⑤ 避難の考え方

- ・ 仙台市の津波対策は、海岸堤防やかさ上げ道路などによる多重防御を前提とし、海岸地帯（かさ上げ道路より東側）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る。（「津波避難施設の整備に関する基本的な考え方」（H25.3 仙台市））



## (2) 各地区の概要

### ① 荒浜地区

#### ○震災遺構・モニュメント等

- ・地区内の旧荒浜小学校は震災遺構として保存する工事等が完了しており、平成29年4月下旬から一般公開する予定である。また、現在、地区の北東部については、住宅基礎の一部を震災遺構として保存する候補エリアに指定しており、元所有者の方の意向も確認しながら保存するエリアを決定していく予定としている。
- ・県道荒浜原町線沿いの北東角地及び深沼橋（貞山運河）の南西角地には、それぞれ、「荒浜記憶の鐘」、「荒浜の歴史」の地域モニュメントを設置している。また、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る。

#### ○海岸公園整備

- ・隣接する海岸公園（レクリエーションゾーン）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、クラブハウスなどの整備が完了しており、今後、親水護岸やカヌー係留所、サイクリングロードなどを整備する予定である。

#### ○関連プロジェクト

- ・貞山運河再生・復興ビジョン（宮城県土木部）では、津波で失われた沿岸部の美しい景観を再生するため、運河沿川に桜等の植樹を官民連携のうえ実施し、植樹後の管理についても地元住民やボランティア、企業、団体等と協働し、津波に対する防災意識の継承と、運河群に対する郷土愛を醸成する取組みを行う方針となっている。
- ・市民・NPO・企業等の力を結集し、海岸防災林をはじめとした東部沿岸地域のみどりの再生を図る「ふるさとの杜再生プロジェクト」では、海岸防災林や海岸公園、居久根等、かつて東部地域の風景をなし、また、復興の過程で新たに生まれるみどりの再生・創造への取組みを進める方針としている。

#### ○地域の活動・事業など

- ・地区内では、所有する土地を利用して、元住民の方による地域活動（清掃活動や交流活動など）やスケートボードパーク施設の運営など、震災後に始まった新たな取組みが行われている。
- ・自動車整備工場や漁業の作業場などの一部の事業者は、被災前からの事業を現地で再開している。
- ・貞山運河で行われてきた灯籠流し「流灯会」などの地域の活動が再開されている。
- ・元旦の初日の出および東日本大震災の発生日である3月11日は、例年多くの方がこの地を訪れており、地区内および地区周辺において交通渋滞が発生している。

#### ○避難施設

- ・現状においては、旧荒浜小学校（収容可能人数：1,000人）および海岸公園避難の丘への避難を基本としている。



## ② 藤塚地区

### ○モニュメント等

- ・地区内の東部には、「藤塚の歴史」の地域モニュメントを設置している。また、地域の方々により、津波により被災した「五柱神社」が再建されている。

### ○海岸公園整備

- ・隣接する海岸公園（ネイチャーズーン）には、避難の丘、サイクルステーションなどの整備が完了しており、今後、親水護岸やカヌー係留所などを整備する予定である。
- ・近隣には井土浦の干潟や東谷地（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る。

### ○関連プロジェクト

- ・地区内の南西部（約 4ha）については、宮城県が行う太陽光発電事業（ほ場整備関連）の用地として公共事業での活用が計画されている。
- ・市民・NPO・企業等の力を結集し、海岸防災林をはじめとした東部沿岸地域のみどりの再生を図る「ふるさとの杜再生プロジェクト」では、海岸防災林や海岸公園、居久根等、かつて東部地域の風景をなし、また、復興の過程で新たに生まれるみどりの再生・創造への取組みを進める方針としている。

### ○地域の活動など

- ・地域の方などにより、井土浦や東谷地などの貴重な自然環境や生物多様性の保全・向上に向けた見守り活動などが行われている。

### ○避難施設

- ・現状においては、周辺の避難の丘への避難を基本としている。



### ③ 南蒲生地区

#### ○モニュメント等

- ・地域の方々により、津波により被災した「お伊勢様（神社）」が再建されている。

#### ○海岸公園整備

- ・隣接する海岸公園（スポーツゾーン）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、芝生広場などの整備が完了しており、今後、親水護岸やカヌー係留所、大型遊具などを整備する予定である。

#### ○関連プロジェクト

- ・市民・NPO・企業等の力を結集し、海岸防災林をはじめとした東部沿岸地域のみどりの再生を図る「ふるさとの杜再生プロジェクト」では、海岸防災林や海岸公園、居久根等、かつて東部地域の風景をなし、また、復興の過程で新たに生まれるみどりの再生・創造への取組みを進める方針としている。

#### ○地域の活動・事業など

- ・地区周辺では、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、地域の産業のさらなる振興を目指して、「6次産業化」の取組みなどが進められている。
- ・地域の方と専門家が一緒に「みんなの居久根」ワークショップなどの取組みを行っている。
- ・再建された「お伊勢様（神社）」の周辺については、地元から静かな土地利用が望まれている。

#### ○避難施設

- ・現状においては、周辺の避難の丘への避難を基本としている。



#### ④ 新浜地区

##### ○海岸公園整備

- ・隣接する海岸公園（スポーツゾーン）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、芝生広場などの整備が完了しており、今後、親水護岸やカヌー係留所、大型遊具などを整備する予定である。

##### ○関連プロジェクト

- ・市民・NPO・企業等の力を結集し、海岸防災林をはじめとした東部沿岸地域のみどりの再生を図る「ふるさとの杜再生プロジェクト」では、海岸防災林や海岸公園、居久根等、かつて東部地域の風景をなし、また、復興の過程で新たに生まれるみどりの再生・創造への取組みを進める方針としている。

##### ○地域の活動・事業など

- ・地元町内会が「新浜の自然と歴史の学習会」を開催するなど、残存する松林やそこを訪れる野鳥などの自然環境を保全する活動が行われている。
- ・地区内の中央部については、地元町内会による土地利用（グラウンドゴルフ場、海浜植物畑、田んぼビオトープなど）が計画されている。
- ・地区内の南部では、自動車解体業などの事業者が、被災前からの事業を現地で再開している。

##### ○避難施設

- ・現状においては、周辺の避難の丘への避難を基本としている。



## ⑤ 井土地区

### ○海岸公園整備

- ・近接する海岸公園（プレイゾーン）には、避難の丘の整備が完了しており、今後、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、カヌー係留所などを整備する予定である。

### ○地域の活動・事業など

- ・周辺は、ほ場整備による農地が広がっており、地元生産組合による営農が行われている。

### ○避難施設

- ・現状においては、周辺の避難の丘への避難を基本としている。



### 3. 移転跡地利活用の基本理念と土地利用方針

#### (1) 移転跡地利活用の基本理念

##### 『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

移転跡地の利活用にあたっては、東部沿岸部に広がる 10km の海岸線や松林（防災林）・貞山運河、井土浦の干潟等の貴重な自然環境や景観、周辺地域で進められているまちづくりや経済活動など、各地区の特性を踏まえた土地利用を行うことが必要である。

また、震災により失われたかつての暮らしなど地域の歴史や文化、追悼の気持ちなどの地域の方々の思い、これらを尊重しつつ、いかに東部沿岸部の新たな未来を創っていくべきか、その基本となる市の考え方について、かつてお住まいだった方々や市民、事業者にわかりやすく示していくため、この基本理念を掲げる。

この基本理念のもとに、地域の方々や市民、事業者が同じ方向を向いて考え、活動・交流し、過去と未来の新しいものが融合し、世代が代わっても伝え続け、世界の人々が集い、市民が誇れる今までにない素晴らしい場所にしていく。

(参考)

##### 「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

## (2) 移転跡地の土地利用方針

### 〔土地利用方針〕

- ◇各地区の特性を踏まえた「新たな魅力の場」を創出し、地域の歴史や文化・震災の記憶と経験を国内外へ発信・継承していく
- ◇荒浜地区を「東部沿岸部の拠点」として位置づけ、回遊を促す

移転跡地利活用の基本理念のもと土地利用を進めるうえでは、東日本大震災により失われたかつての暮らしなど、地域の歴史や文化・震災の記憶と経験を国内外へ発信・継承していくため、震災遺構を訪れる機会や地域の方々との交流を将来にわたり創出していく必要がある。

そのためには、この移転跡地が多様な目的でさまざまな方が持続的に訪れる地域となっていくことが重要であることから、市街地では実現困難な新たな土地利用や、地域が主体となる新たな土地利用など、この移転跡地を人々が訪れる「新たな魅力の場」として実現する土地利用を促していく。そのうえで、広大な土地と優れたアクセス性を有する荒浜地区が、「東部沿岸部の拠点」となりながら、各地区の特性を活かした多様な魅力を連携させることにより、東部沿岸部全体の回遊性の創出を目指していく。

また、多様な事業者が利活用を行ううえで、それぞれの事業をしっかりと確立・継続できる土地利用を行いながら、基本理念の実現を目指し、元住民や周辺住民、現地事業者、他の利活用事業者など、多様な主体との連携・協働を行っていくことが重要である。

東部沿岸部での「新たな魅力の場」創出にあたっては、都市の多様化するニーズに対し、東部沿岸部が個性豊かな都市機能の一翼を担い、市が目指す都市像の実現に寄与していくことが望ましいことから、本市基本計画等と整合した利活用が必要である。特に、仙台市震災復興計画の理念を発展的に継承した「仙台市政策重点化方針 2020」（以下「重点化方針」という。）で示されている考え方や取組み等に沿った土地利用が望ましいものと考えており、今後、評価指標への反映などについて検討を行うこととしている。

■東部沿岸部で考慮すべき重点化方針の項目と利活用の例

仙台市政策重点化方針 2020		重点化方針に沿った利活用の例
戦略プロジェクト	考え方や主な取組み等	
防災環境都市づくり	震災の経験と教訓を国内外に発信し、「防災環境都市」としての都市ブランド形成を目指す	・震災遺構等を活用し津波の脅威を国内外に発信する利活用
地域の成長を牽引する企業・産業の創出	新たな産業や価値の創造につながる取組みも含め、起業に関わる支援を強化	・起業家や NPO などによる新しい分野での利活用
	近未来技術の実証による新たなイノベーションの推進	・自動運転やドローンなど新技術実証のための利活用
まちに賑わいをもたらす新時代の交流促進	国内外からの誘客、広域観光の推進	・独創性や斬新性に優れたコンテンツを備えたレジャー施設など
	スポーツと観光を組み合わせた「スポーツツーリズム」の推進	・広域的な集客や幅広い市民が利用できるスポーツ施設や復興ツーリズムなど
	文化芸術、スポーツ、産業など様々な分野における交流を促進	・文化芸術、スポーツ、産業など幅広い分野での利活用
多様な暮らしを支える生活環境づくり	自然あふれる環境と触れ合いたい市民が地元と交流できる機会の創出	・地域資源を活かした交流の場など地元による利活用 ・自然学習や農地利用など

※重点化方針に沿った利活用の例を示したものであり、上表以外の土地利用を排除するものではない。

### (3) 各地区の土地利用方針

#### ① 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、以下のような用途の利活用を想定している

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。

## ② 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

## ③ 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

#### ④ 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、田んぼビオトープなど
	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

#### ⑤ 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

#### 4. 土地利用条件

現時点において想定している土地利用条件（借地条件および市の支援）については以下のとおりである。

基本理念に即した土地利用を事業者の主体的な発想によって実現していくことを基本としながら、事業として長期間にわたって持続していくためには、土地利用に要する費用など、事業計画の前提となる土地利用条件が重要になってくる。事業者公募前には、事業提案を検討している事業者の意見等を伺う対話を実施する予定とし、事業者との対話を通じて事業者が応募しやすい支援内容等をさらに検討することとしている。なお、具体的な土地利用条件を提示した「応募要領」を平成 29 年 8 月頃に公表する予定。

##### (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】借地料の例（円/m<sup>2</sup>・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

※現時点における固定資産税相当額に基づき算定

###### 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 利用可能エリア

各地区における利用可能エリアのゾーニング（位置、面積）は次頁以降に示すとおりとする。

## 【荒浜地区】

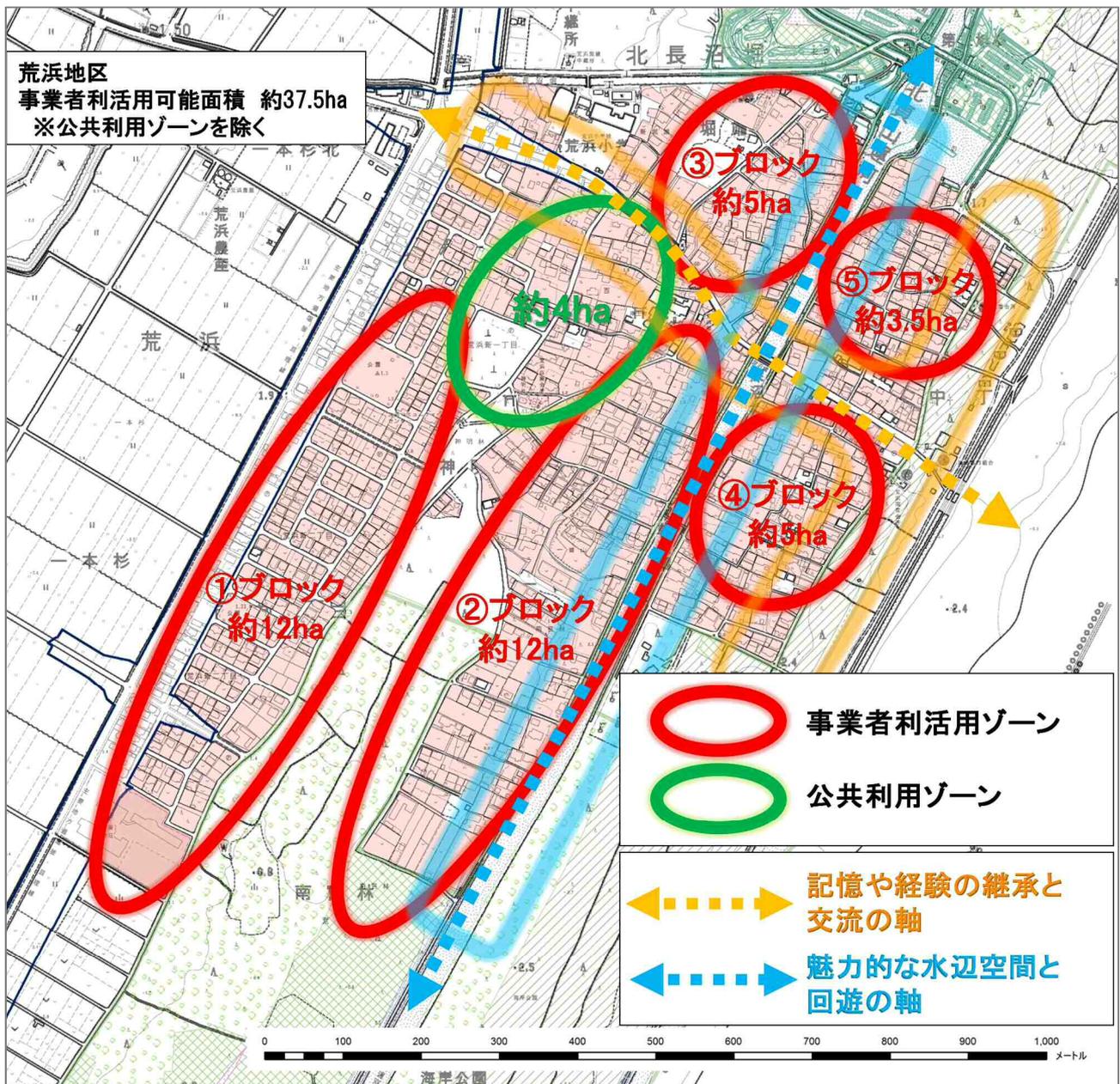
### ○事業者利活用ゾーン

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。



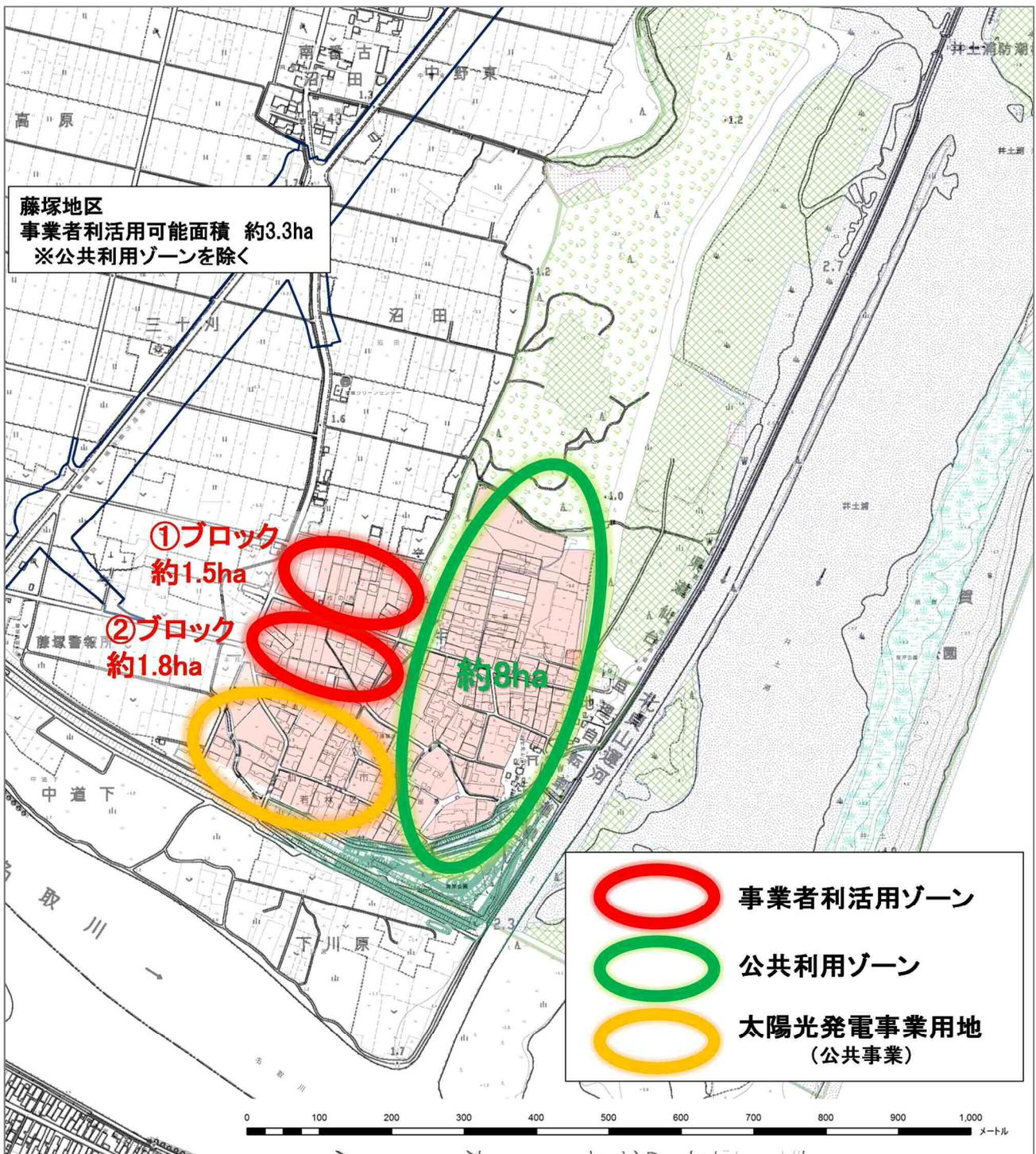
【藤塚地区】

○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むことができるものとするが、市は土地の集約化などは行わない。

○公共利用ゾーン

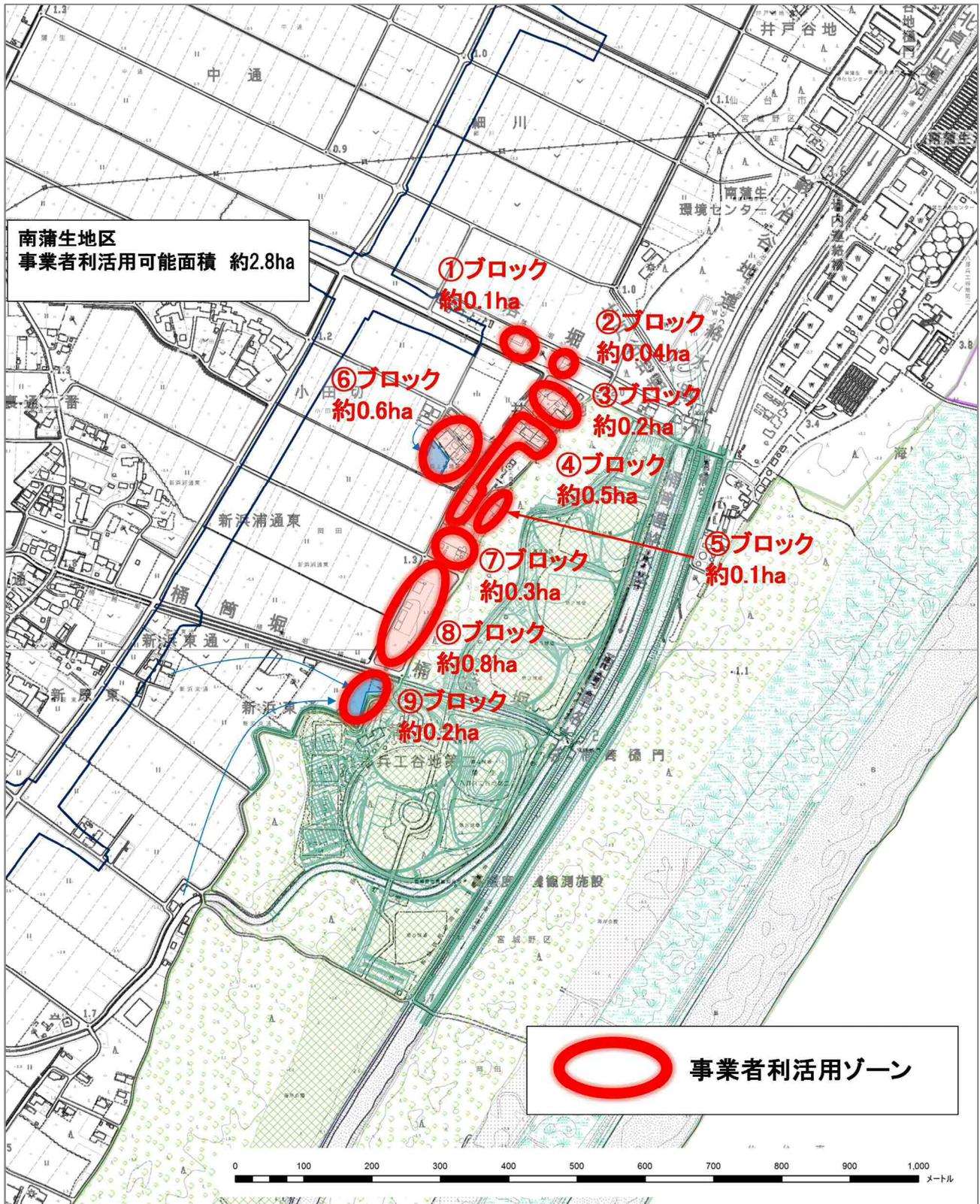
地区の東側については、事業者公募を行わず、周辺の自然環境を活かした自然体験・学びの場として、海岸公園（ネイチャーゾーン）と連携した自然学習・体験施設や公園、広場等の公共施設の整備を検討する。



【南蒲生地区】

○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。複数のブロックを申し込むことができるものとするが、市は土地の集約化などは行わない。



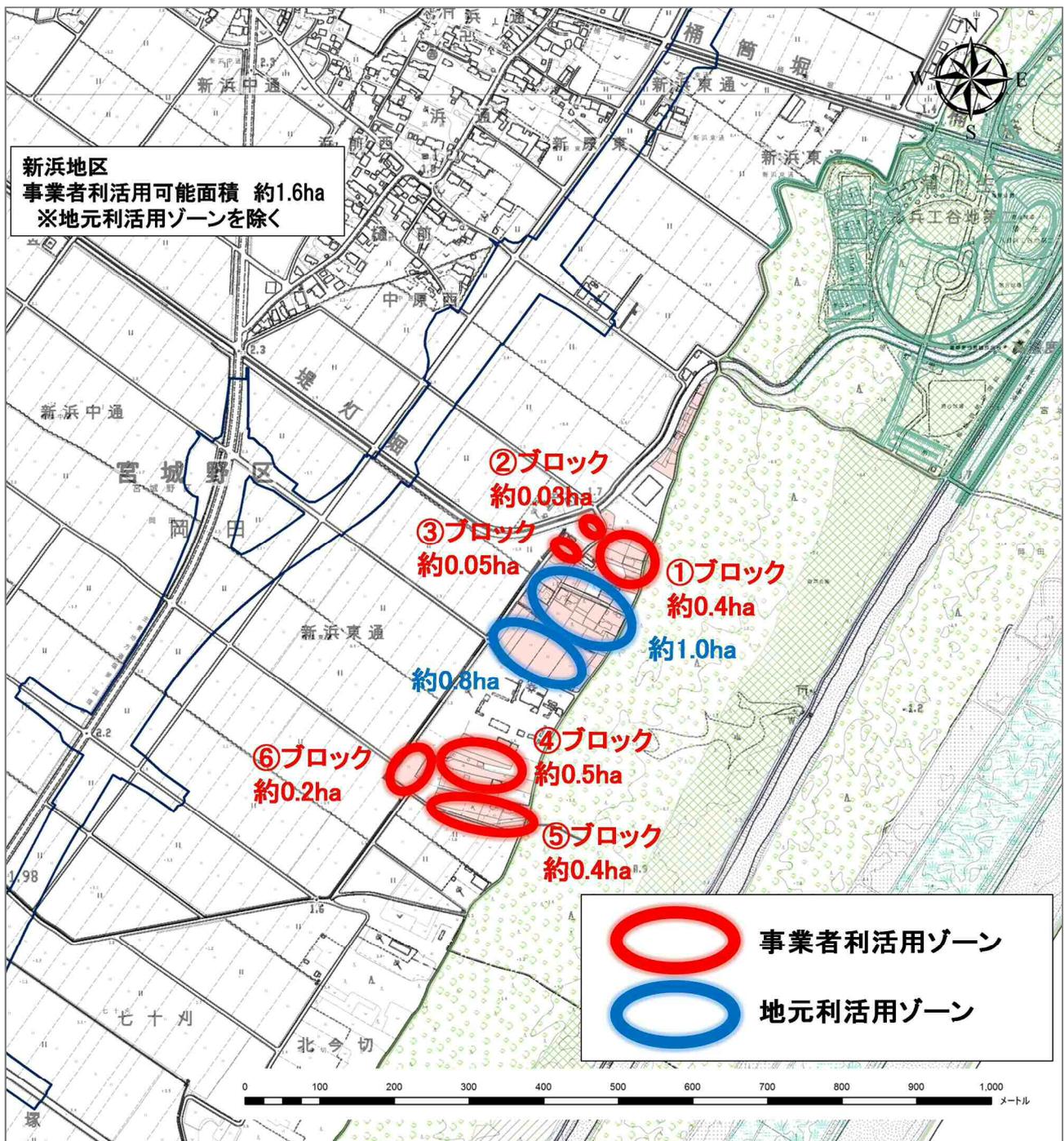
## 【新浜地区】

### ○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。複数のブロックを申し込むことができるものとするが、市は土地の集約化などは行わない。

### ○地元利活用ゾーン

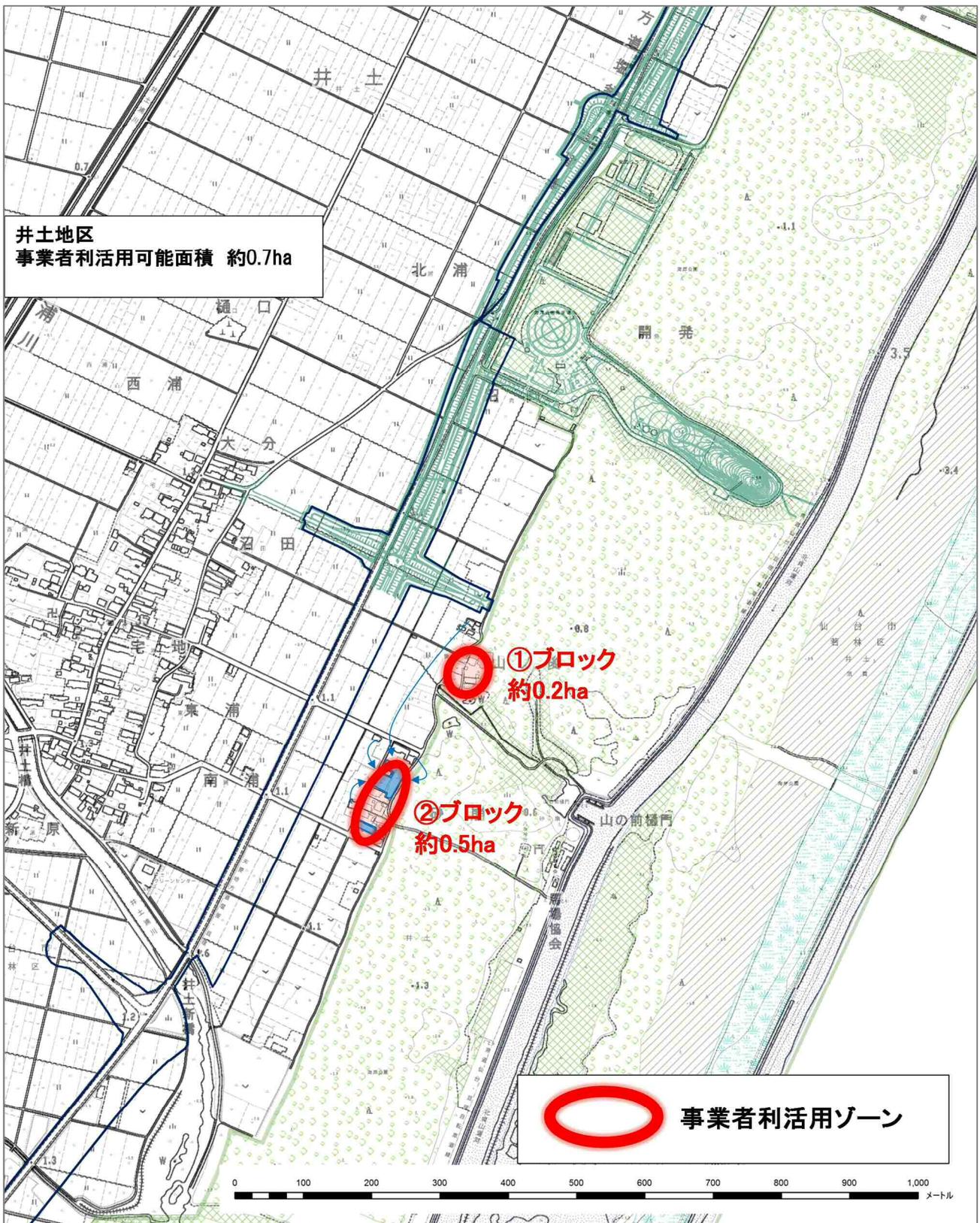
地元町内会が利活用を希望する地区の中央部については、「地域を豊かにする場」の創出に向けた地域による自主的な利活用を実現するため、事業者公募を行わず、地元町内会による土地利用を検討する。



## 【井土地区】

### ○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むことができるものとするが、市は土地の集約化などは行わない。



#### ④ 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。

#### ⑤ 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

#### 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ついては、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+20 cm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、市側が占用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。

#### 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民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。)

## 5. 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 月頃に公表を予定している「応募要領」にて提示する。

### (1) 今後の流れ

		平成 29 年度					平成 30 年度～				
事業者と市の対話		事業者公募					事業の具体化				
	5 月頃	7 月頃	8 月頃	1 2 月頃		3 月頃					
対話の実施要領の公表	⇒ 事業者との対話の実施	⇒ 事業者向け現地説明会	⇒ 「応募要領」の公表	⇒ 事業提案書の提出	⇒ 提案審査	⇒ 事業者候補者の決定	⇒ 条件の詳細協議	⇒ 事業者の決定	⇒ 借地契約の締結	⇒ 工事等の着手	⇒ 利活用の開始

※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。

### (2) 事業者と市の対話について

#### ① 事業者との対話

応募要領の作成に先立ち、事業者から意見等を伺い、具体的な土地利用の用途や面積、集客見込数、借地期間、事業スケジュール、希望する支援内容等を把握するとともに、本市の考えや配慮事項を事前に伝え、優れた事業提案を促すことを目的とする。把握した支援内容等について検討のうえ可能なものについては、応募要領へ反映し、民間事業者が積極的に提案応募しやすい条件の整理を行う。事業者との対話については、希望する法人等を対象に実施するが、参加することを応募の要件とすることはない。

#### ② 事業者向け現地説明会

現地の状況を確認して頂く機会に加えて、現地で活動を行っている方からの発表などを通じて、利活用を希望する事業者が地域の思いなどに触れる機会を設けることを目的とする。事業者向け現地説明会については、希望する法人等を対象に実施するが、参加することを応募の要件とすることはない。

### (3) 事業者公募について

#### ① 「応募要領」の公表

「応募要領」の公表により、土地利用条件や市側の支援内容、公募・選定条件の詳細を具体的に提示する。土地利用条件等の詳細については、事業者との対話の結果や地元との意見交換などを踏まえながら検討を行うものとする。

#### ② 事業提案書の提出

事業提案書の提出にあたっては、事業の内容や事業性（資金調達や事業収支）に加えて、下記項目についての提案を求め、提案審査の評価項目とすることを予定している。

- ・市が目指す都市像や市の都市経営課題への寄与
- ・周辺地域への貢献、周辺地域との連携
- ・地域の歴史や震災の記憶の継承への貢献
- ・自然環境との調和、景観への配慮
- ・災害時の避難計画および集客時の交通対策
- ・地域マネジメントの仕組み

#### ③ 条件の詳細協議

土地利用の内容等については、提案のあった事業計画に基づくことを基本としながら、決定した事業候補者と市が協議を行い、一定の事項について条件の詳細等を定めていく。

また、荒浜地区⑤ブロックについては、決定した事業候補者と市、現地活動者で協議を行い、配置計画（区割り、利用位置）などを調整する。

詳細協議において条件が整わなければ、事業候補者は辞退することができる。

#### 【小規模向けブロックの募集条件】

小規模向けブロックの事業者公募においては、段階的な公募を想定し、第1期募集として数事業者（5事業候補者程度を予定）の選定を行う。第1期募集の事業者決定後、残った土地について、第2期募集以降の公募を行う予定である。

I. 募集エリア：荒浜地区⑤ブロック（約3.5ha）

II. 募集面積：0.3ha～0.5ha未満（選択可）

※条件の詳細協議を行うため、希望面積・希望位置で利用できるとは限らない。

《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)