7

［市 街 地 開 発 事 業］

Urban Development Project

土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市計画区域内の事業区域内において、土地の交換・分合と道路・公園等の公共施設の整備改善を行うことによって、多様な都市機能を発揮できる理想的で快適な都市環境の形成を総合的に行うものです。事業の施行により、事業区域内の土地の利用度が増進します。

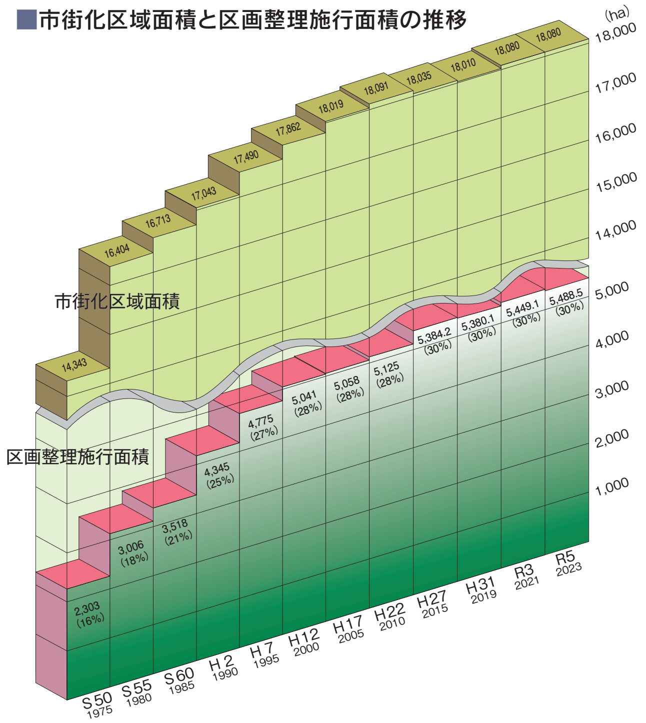
なお、いわゆる減歩として、土地所有者は、それぞれの土地の利用増進の程度に応じて、土地の一部を公共用地等として負担することになります。

現　状

本市における土地区画整理事業は、令和5年3月末現在、施行済が117地区5,384.2ha、施行中が5地区104.3haで合わせて122地区5,488.5haになっており、これは都市計画区域面積の約12パーセント、市街化区域面積の約30パーセントに達しています。

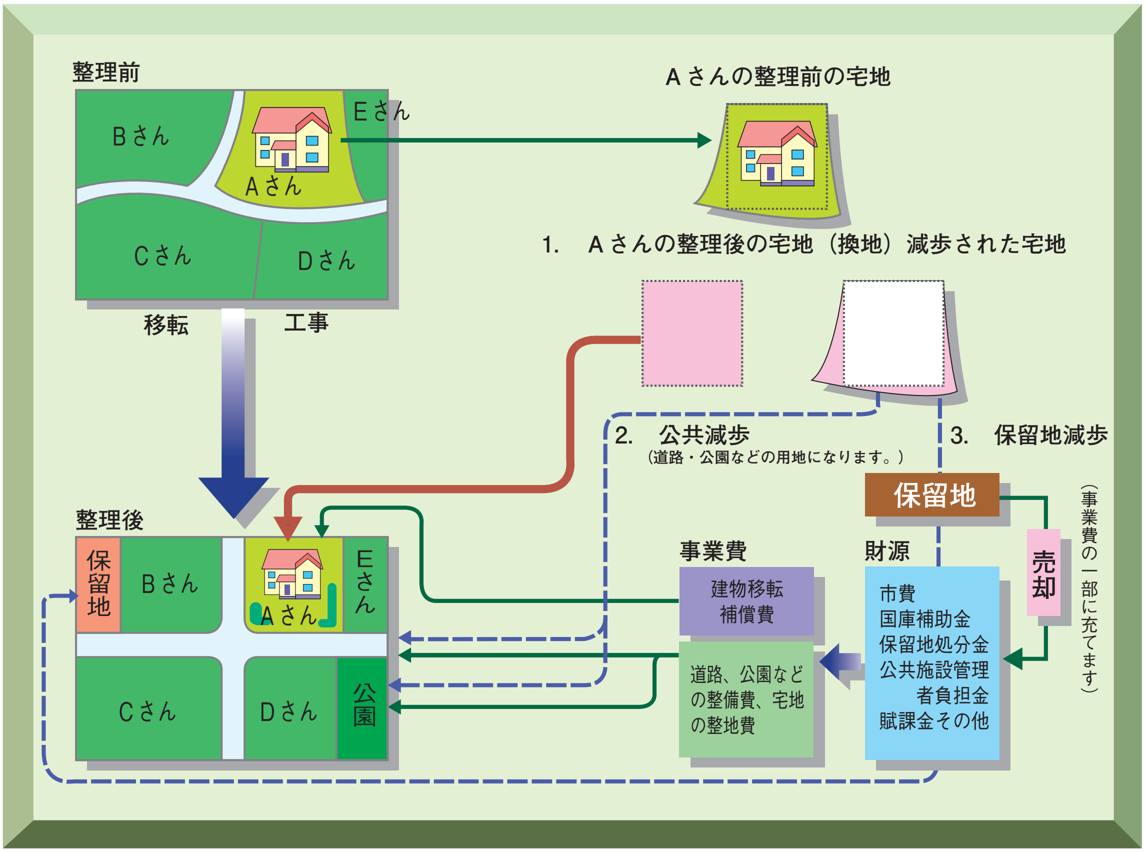
公共団体・行政庁施行土地区画整理事業は、主に既成市街地の都市改造や流通・業務地区整備を目的にして行われています。個人・公社施行は、住宅団地建設や重要施設の整備を目的に、また組合施行は、住宅地供給を主な目的にして行われています。

■市街化区域面積と区画整理施行面積の推移



S50～S60 旧宮城町、旧泉市、旧秋保町を含む

■土地区画整理事業のしくみ



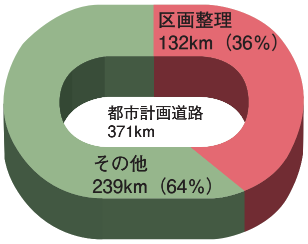
整備効果

土地区画整理事業では、宅地の整備と同時に道路や公園なども総合的に整備されますが、本市における各々の整備状況は下図のようになっています。

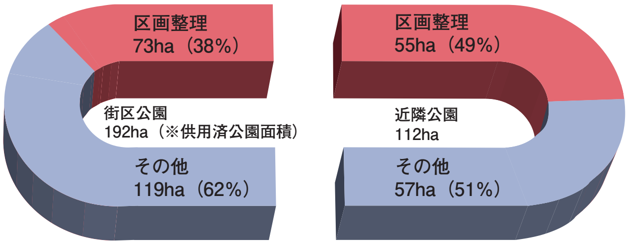
都市計画道路は、令和5年3月末現在で延長371kmが整備済であり、このうち土地区画整理事業で整備された延長は約132kmで約36パーセントにあたり、土地区画整理事業がいかに重要な役割を果たしているかがうかがえます。

都市公園のうち日常生活に身近な街区公園・近隣公園についてみてみると、令和5年3月末現在、各々73ha（38%）・55ha（49%）が土地区画整理事業により整備され、ここでも重要な役割を果たしています。

■都市計画道路整備状況（令和5年3月末現在）



■都市公園整備状況（令和5年3月末現在）

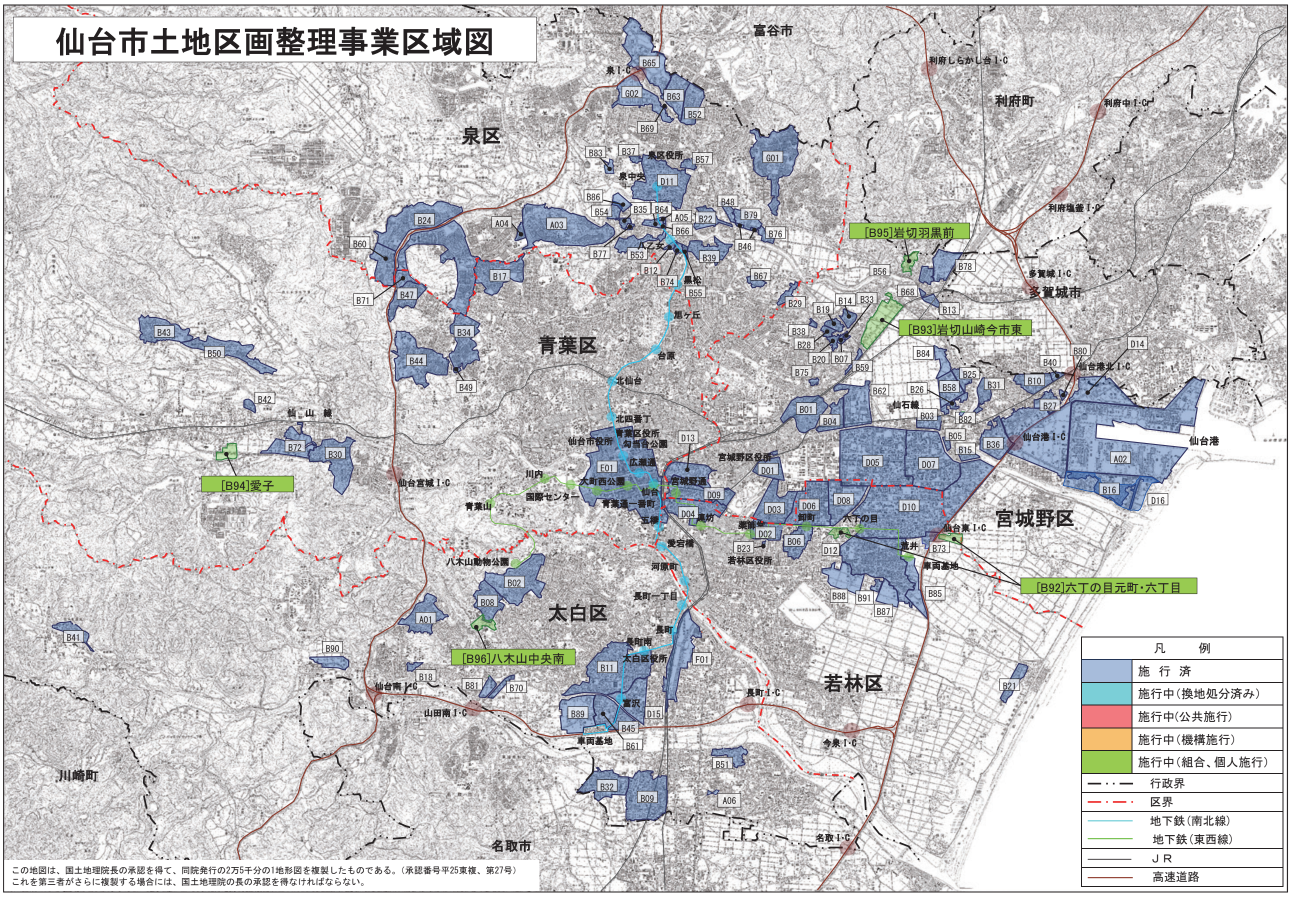


■区画整理事業の施行者別実績

施　行　者	施　行　済		施　行　中		合　　計	
	地区数	面積（ha）	地区数	面積（ha）	地区数	面積（ha）
個人・公社・機構	9	867.6	0	0.0	9	867.6
公共団体（市・県）	17	2,022.7	0	0.0	17	2,022.7
土地区画整理組合	91	2,493.9	5	104.3	96	2,598.2
計	117	5,384.2	5	104.3	122	5,488.5

※公社：宮城県住宅供給公社,機構：都市再生機構　　（令和5年3月末現在）

■仙台市土地区画整理事業区域図



令和5年3月31日現在

■仙台駅東側【新寺小路、仙台駅東第一、仙台駅東第二】

昭和46年度撮影

令和2年度撮影

新住宅市街地開発事業

人口集中の著しい都心部の周辺地区において、自然環境との調和を図りながら、低廉で良好な住宅地の供給を図るために、新住宅市街地開発法を適用して鶴ヶ谷地区、茂庭地区の開発を行いました。

市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、土地の利用が低く、都市防災上若しくは都市環境上の問題を抱える地区において、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を目的とする事業です。

事業手法として、権利変換方式による第一種市街地再開発事業、用地買収方式による第二種市街地再開発事業の２種類があります。

市街地再開発事業施行概要

本市は昭和49・50年度において、全国に先駆けて市街地再開発基本構想を策定しましたが、それを「都市再開発方針」に取り込み都市計画に位置づけています。

その「都市再開発方針」を指標としながら積極的かつ計画的に市街地再開発の推進に取り組み、これまでに16地区で事業を行いました。

昭和54年に本市第1号の「仙台駅東第一地区」が、区画整理事業との同時施行として完成し、昭和57年に仙台駅西口ペデストリアンデッキと接合した「中央一丁目第一地区」が、昭和58年に本市の公共文化施設を導入した「仙台駅東第一・2号地区」が完成しました。

昭和62年に地下鉄と接合した市民文化の活動拠点施設エルパーク仙台を含めた「一番町四丁目第一地区」、平成2年には個人施行の「長町三丁目地区」が完成し、翌年「花京院一丁目第三地区」が都市機能の整備が進む仙台駅北部地区に完成しました。

平成7年には住宅系のツインタワー 「河原町一丁目西地区」、平成8年にはオフィスビル「国分町三丁目第一地区」が完成しています。

また、市施行の第二種市街地再開発事業の「仙台駅北部第一南地区」が都心部における高度な都市機能拠点として、平成10年に完成しました。

このほか、平成10年に個人施行の「本町二丁目2番地区」、平成11年には「北仙台駅第一地区」が都心北部の交通拠点・住宅・業務・スポーツ施設等の複合機能を持った地区として、「長町駅前第一地区」が長町（広域拠点）の中心地区に公共施設・住宅・商業の複合施設として、「花京院一丁目第二地区」が地区のランドマークとなるオフィスビルとして、それぞれ完成しています。

平成20年には、「中央一丁目第二地区」が仙台駅前の顔となる商業・オフィス複合ビルとして完成しました。

平成22年には、「花京院一丁目第一地区」が仙台駅に近接する商業・ホテルと業務・住宅からなる２棟の複合ビルとして完成しました。

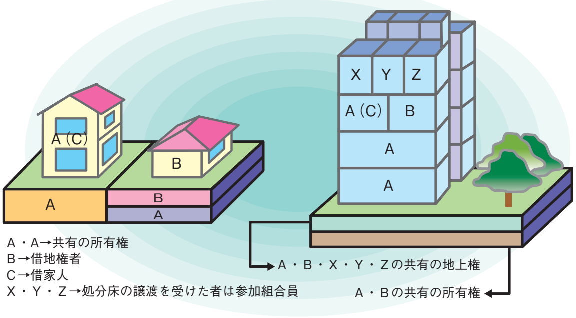
平成26年には、「一番町二丁目四番地区」が地下鉄東西線「青葉通一番町駅」の出入口と一体的に整備され、商店街の賑わいを創出する商業・業務・住宅の複合ビルとして完成しました。

■仙台市の市街地再開発事業位置図

■再開発事業完了地区

図面番号	地　区　名 （ビル名称）	面　　積
A1	仙台駅東第一地区 （駅東スカイビル）	約0.4ha
A2	中央一丁目第一地区 （仙台駅前開発ビル）	約0.5ha
A3	仙台駅東第一・2号地区 （パルシティ仙台）	約0.5ha
A4	一番町四丁目第一地区 （１４１ビル）	約0.9ha
A5	長町三丁目地区 （ライオンズプラザ長町中央）	約0.2ha
A6	花京院一丁目第三地区 （シティタワー仙台）	約0.3ha
A7	河原町一丁目西地区 （ツインタワー広瀬川・春圃）	約0.5ha
A8	国分町三丁目第一地区 （仙台パークビルヂング）	約0.4ha
A9	仙台駅北部第一南地区 （AER）	約1.7ha
A10	本町二丁目2番地区 （鹿島広業ビル）	約0.2ha
A11	北仙台駅第一地区 （北仙台シティプレイス 他）	約3.4ha
A12	長町駅前第一地区 （たいはっくる）	約1.2ha
A13	花京院一丁目第二地区 （花京院スクエア）	約0.9ha
A14	中央一丁目第二地区 （仙台マークワン）	約0.6ha
A15	花京院一丁目第一地区 （ソララプラザ、ソララガーデン）	約0.9ha
A16	一番町二丁目四番地区 （THE SENDAI TOWER）	約0.3ha

仙台駅北部第一南地区（AER）

一番町二丁目四番地区
（THE SENDAI TOWER）

■市街地再開発事業のしくみ
（第一種市街地再開発事業の原則型の権利変換）