

蒲生北部地区における
土地区画整理事業に関する説明会



— 説明会の趣旨 —

- 整備計画
(道路・公園・緑地の配置、街区構成 等)
の検討状況
- 土地区画整理事業の都市計画決定

について

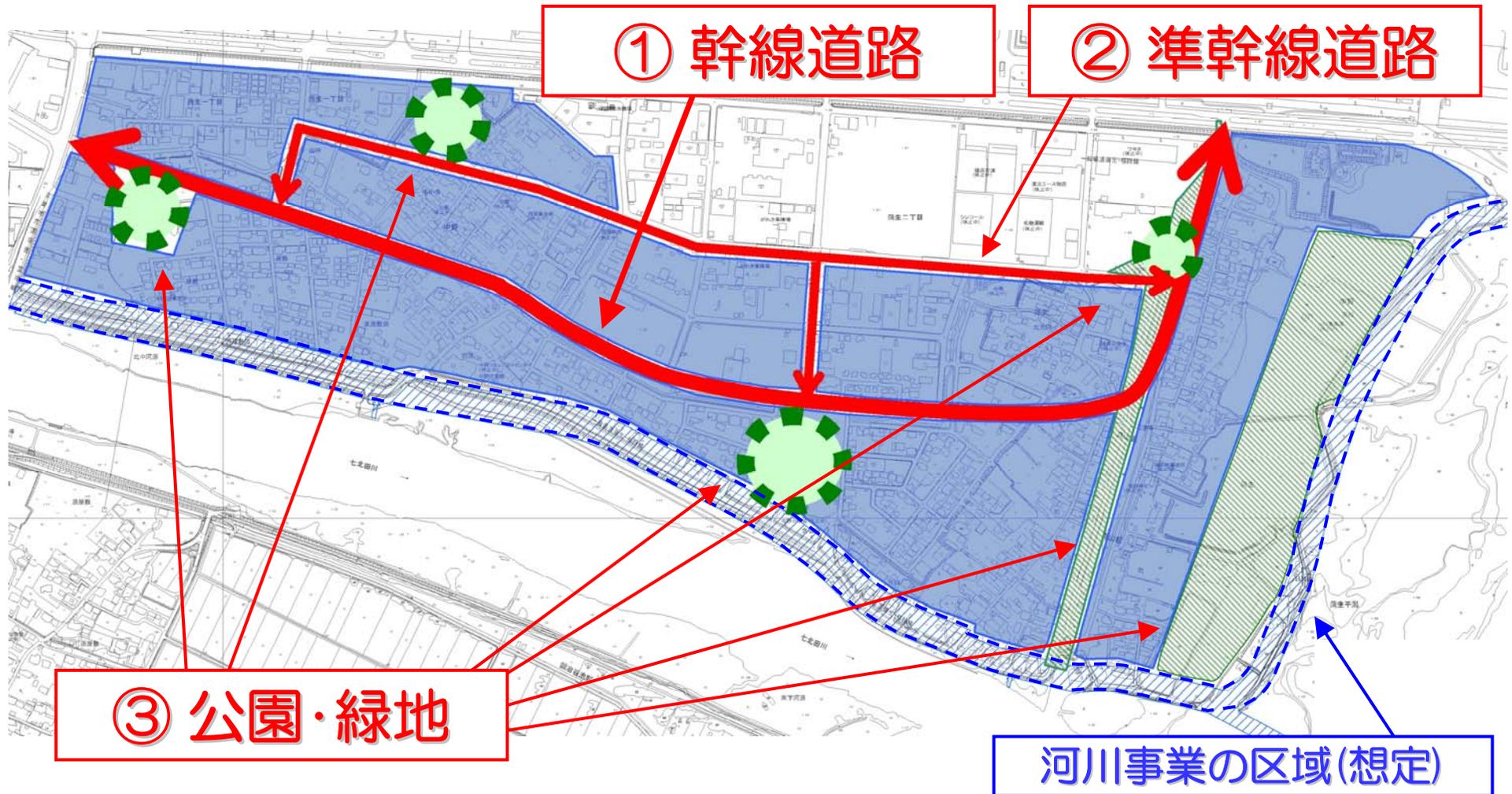
1. これまでの経緯

〈平成24年〉

- ◆ 7月
・ 方針決定
土地区画整理事業による再整備
- ◆ 7月30日～
8月2日
・ 第1回 地元説明会
- ◆ 9月～11月
・ 測量（水準測量、現況測量）
- ◆ 11月1日
・ 被災市街地復興推進地域
の都市計画決定
（住宅以外も一定の建築制限）

2. 整備計画の検討状況

1) 骨格的公共施設の配置案



※ 現在検討中のものであり、今後変更の可能性あり

2. 整備計画の検討状況

1) 骨格的公共施設の配置案

① 幹線道路

- ・ (都)高砂駅蒲生線の延長として、地区中央を東西に貫き港湾道路へ抜ける幹線道路を整備
- ・ 避難ルート確保と土地利用の向上を図るため、幅員は22mとすることを検討中

② 準幹線道路

- ・ 幹線道路の機能を補完するため、幅員16mの準幹線道路を整備することを検討中

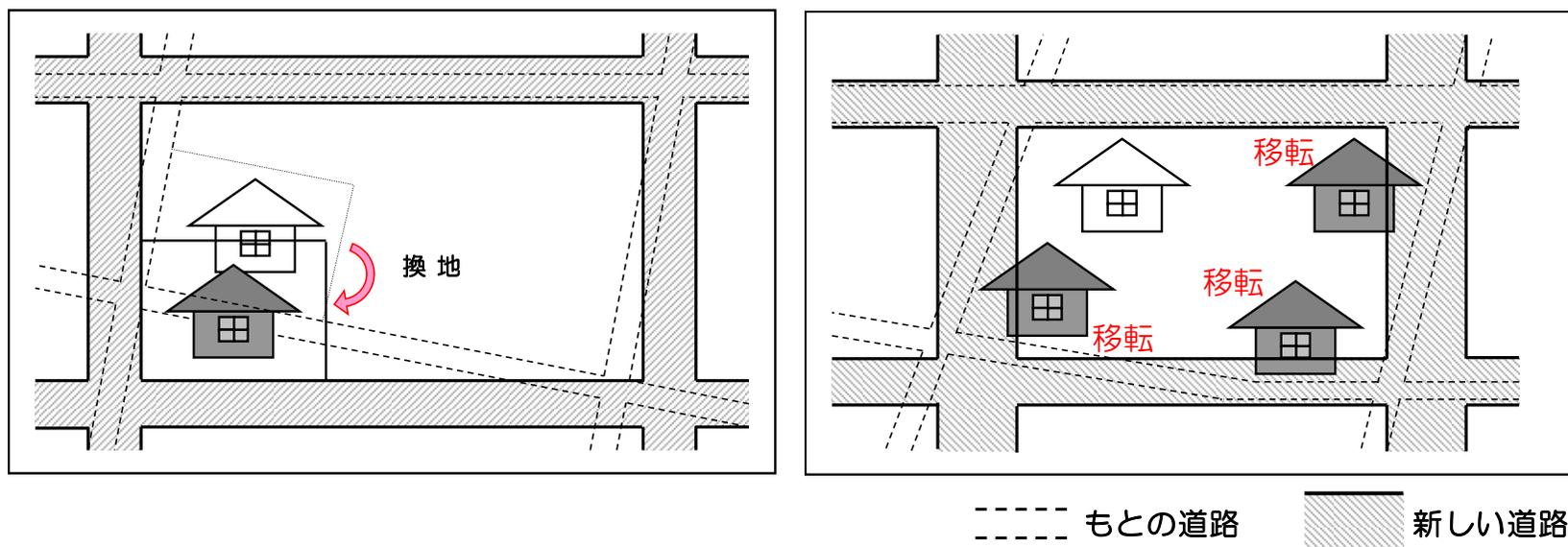
③ 公園・緑地

- ・ 地区内に3~4箇所程度の公園を配置
- ・ 貞山堀と蒲生干潟隣接地には緑地を配置

2. 整備計画の検討状況

2) 区画道路（細街路）の配置計画の考え方

① 計画街区の形状を重視した考え方

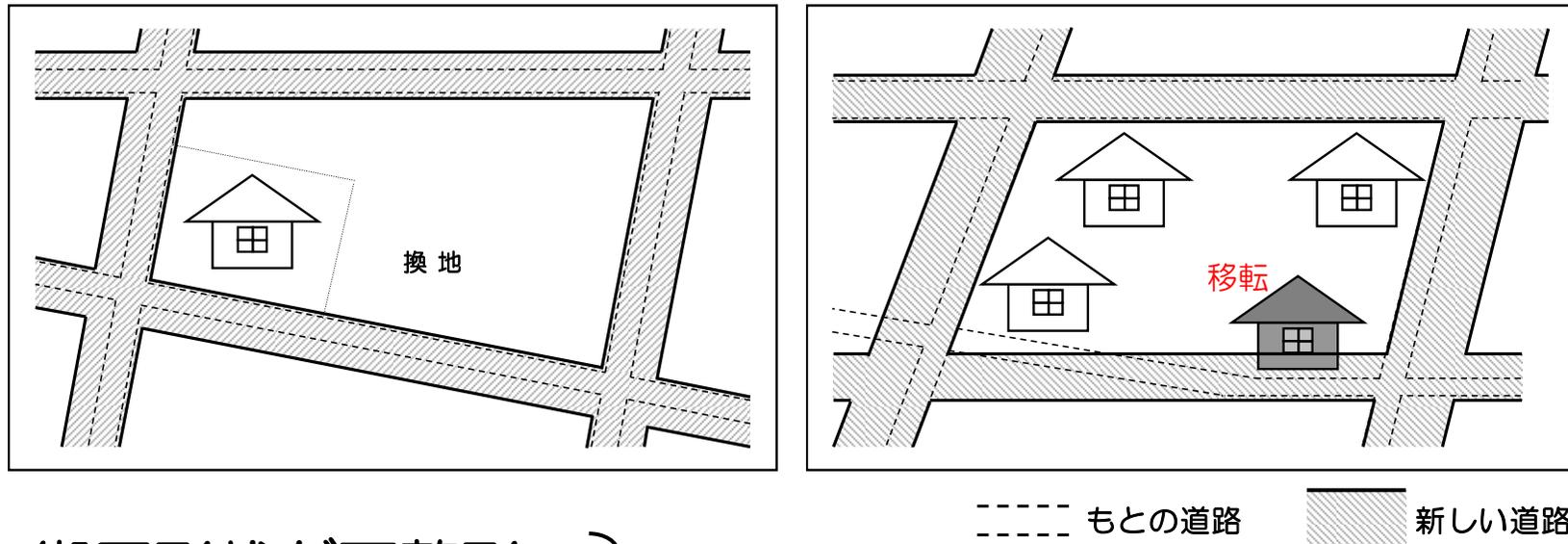


- 良好な街区形状 ⇨ 土地利用しやすい
 - 道路にかかる
 - 接道しなくなる
 - 敷地に入らなくなる
- ⇨ 移転対象物件が多くなる傾向

2. 整備計画の検討状況

2) 区画道路（細街路）の配置計画の考え方

② 現況を重視した考え方



- 街区形状が不整形
- 大きな敷地と
することができない

⇒ 土地利用が制約される

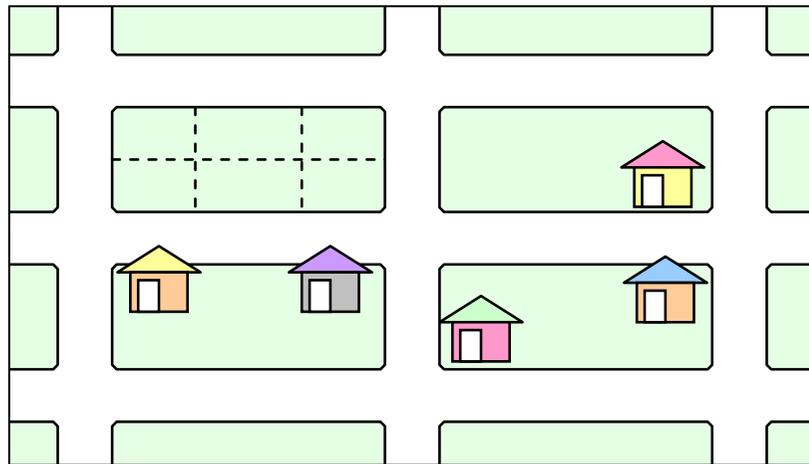
- 接道していれば
移転の必要がない

⇒ 移転対象物件が少なくなる傾向

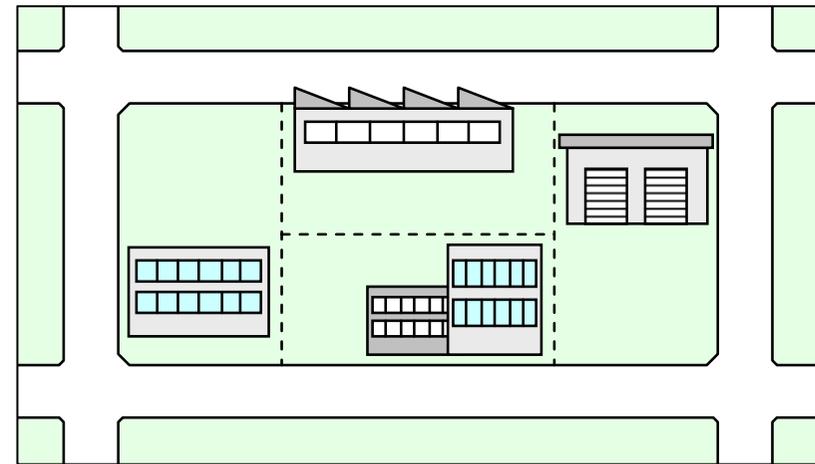
2. 整備計画の検討状況

3) 街区の大きさ

① 住宅地と業務地の大きさの違い



《住宅地》



《業務地》

- ・ 通常は、住宅地に比べて、業務地は土地利用の違いにより街区が大きくなる

標準的な街区の大きさ

住宅地：短辺 30～50m 長辺 120～180m

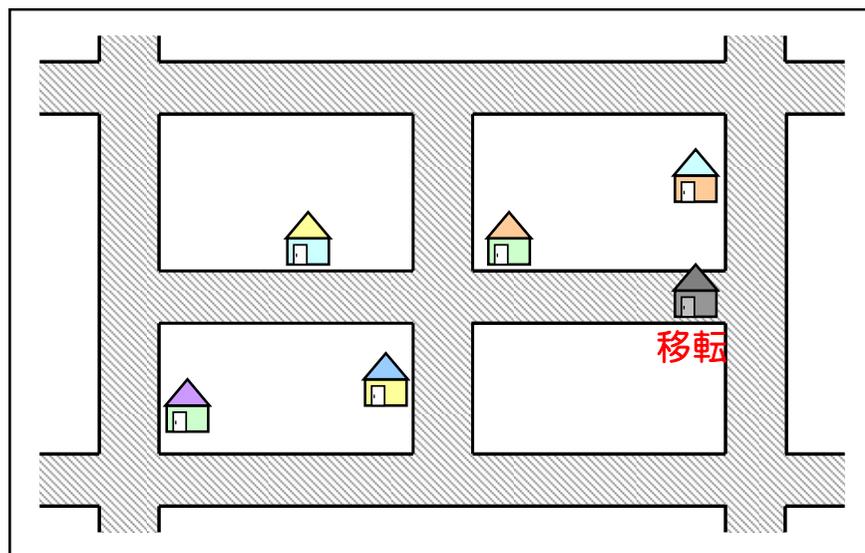
業務地：短辺 100～300m 長辺 150～500m

※業務地は、仙台港背後地流通業務地区の例

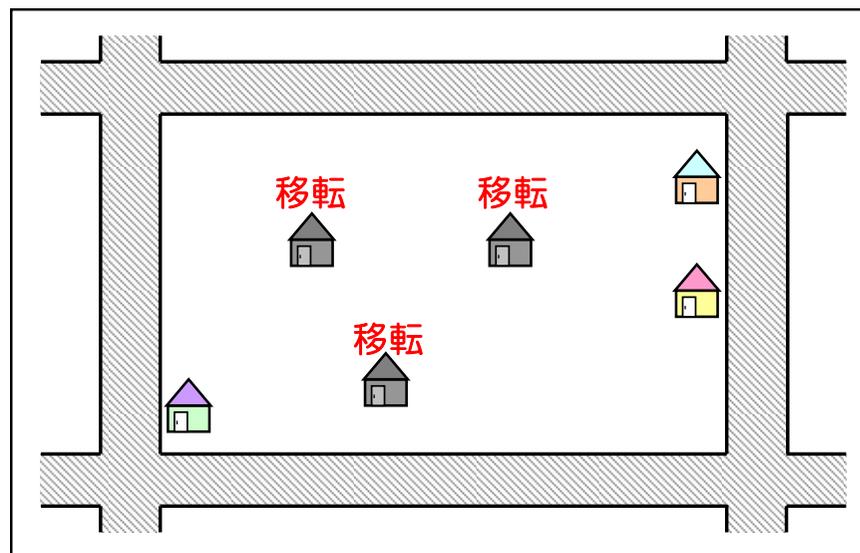
2. 整備計画の検討状況

3) 街区の大きさ

② 大街区化したときのメリットとデメリット



《中小街区》

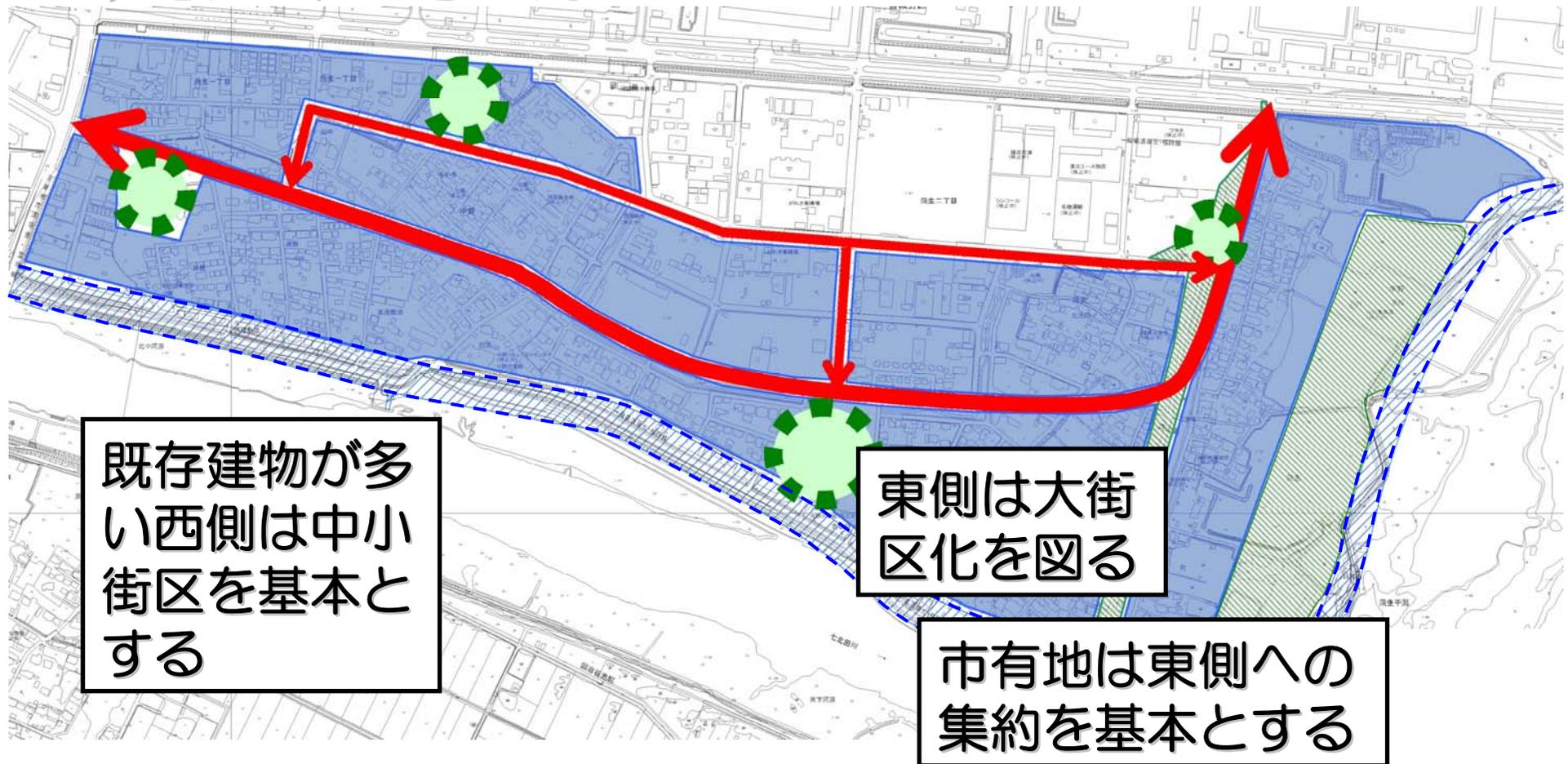


《大街区》

- 業務系用地としての土地利用の可能性が広がる
- 移転対象物件が多くなる傾向

2. 整備計画の検討状況

4) 計画案の考え方



※「東側」と「西側」の境界は、防集買取状況や皆様への意向調査等を踏まえて、今後検討していく

3. 今回都市計画決定する内容

1) 都市計画決定内容

名 称	仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業				
面 積	約108ha				
公共施設の配置	道路	幹線道路（22m）及び区画幹線道路（16m）その他の区画道路を配置して交通環境の改善を進め、健全かつ機能的な市街地形成を図る。			
	公園及び緑地	種別	名 称	面 積	備 考
		公園	2・2・105 西原西公園	約 0.25ha	S53.3.10 都市計画決定
			2・2・106 西原東公園	約 0.61ha	S53.3.10 都市計画決定
			3・3・9 西原公園	約 1.1ha	S53.3.10 都市計画決定
緑地	5 西原緑地	約 3.8ha	S53.3.10 都市計画決定		
		公園は、誘致距離等に配慮しながら配置し、地区面積の3%以上の面積を確保する。また、緑地については現在決定されている面積以上の面積を確保する。			
その他の公共施設	下水道は分流式とする。雨水及び污水管については、公共下水道計画に基づき、公共下水道に接続する。				
宅地の整備	地区全体について、防災集団移転促進事業後の土地の整理集約と業務系土地利用を前提とした整備を行う。				

今後の検討で必要に応じて変更

3. 今回都市計画決定する内容

1) 都市計画決定内容



※ 河川事業区域(県施行)の境界線が現時点では明確になっていない
⇒ 被災市街地復興推進地域と同じ区域で決定し、確定後変更する予定

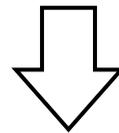
3. 今回都市計画決定する内容

2) 建築制限

《 現在 》

【被災市街地復興特別措置法 第7条】

被災市街地復興推進地域の指定に伴う建築制限



《 事業の都市計画決定後 》

【都市計画法 第53条】

土地区画整理事業の実施に向けた建築制限

3. 今回都市計画決定する内容

2) 建築制限

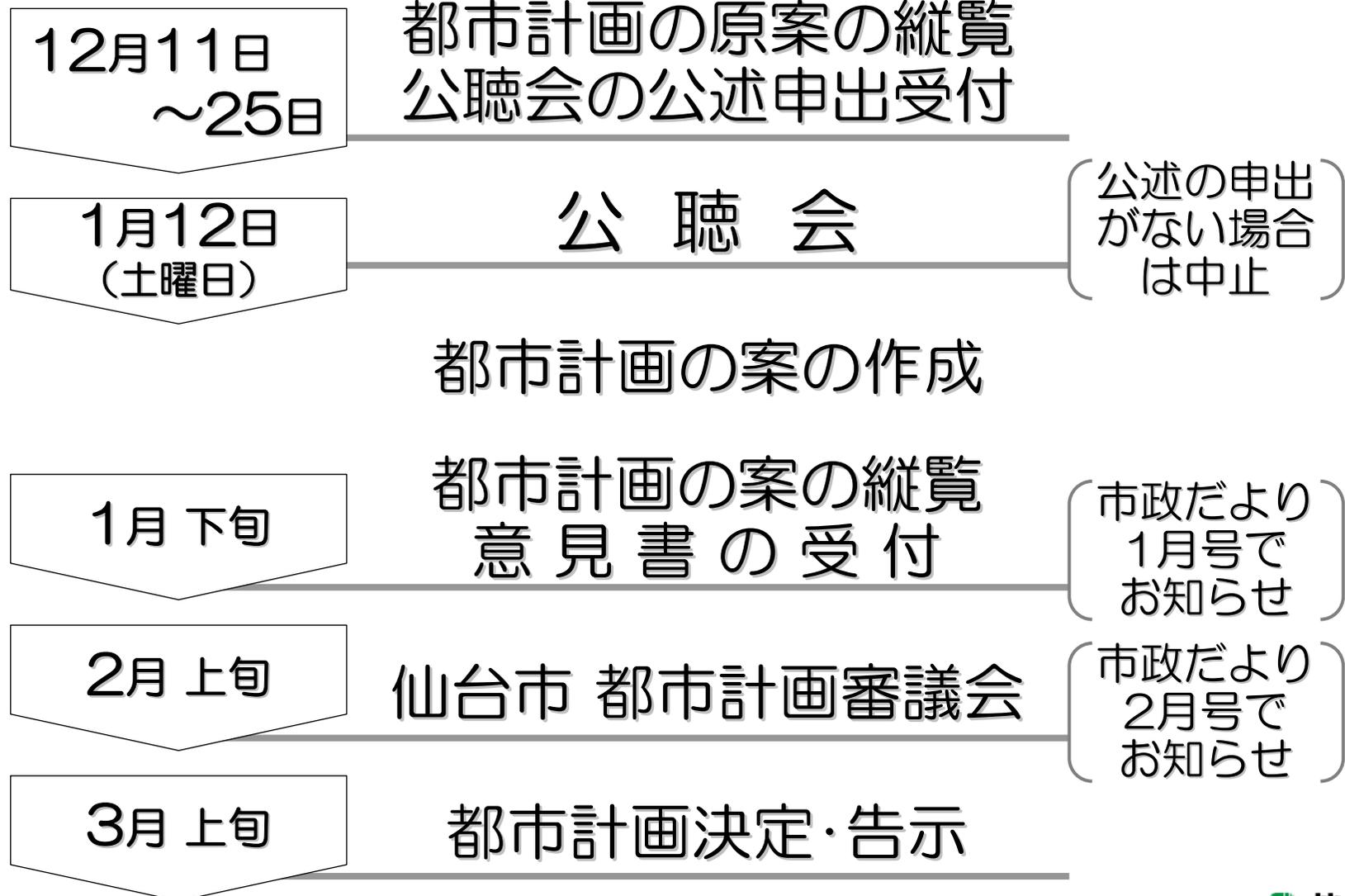
許可されるものの要件

現在の建築制限	都市計画決定後の建築制限
<p>被災市街地復興推進地域による 自己用の建築物で</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 2階以下で、かつ 地階のないもの ◆ 主要構造部が木造、鉄骨造、 コンクリートブロック造等 ◆ 容易に移転、除却がで きるもの ◆ 敷地面積が300㎡未満 	<p>都市計画法第53条による -----</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 2階以下で、かつ 地階のないもの ◆ 主要構造部が木造、鉄骨造、 コンクリートブロック造等 ◆ 容易に移転、除却がで きるもの <p>-----</p>
<p>土地の形質の変更 (一定の条件を満たすもの)</p>	

※ 災害危険区域のため、引き続き住宅は建築できません

4. 今回都市計画決定の手続

1) 都市計画決定のスケジュール



4. 今回都市計画決定の手続

2) 公聴会について

① 公聴会とは？

都市計画の案の作成段階において住民の意見をできるだけ反映させるために、行政側が作成した都市計画の原案について住民が公開の下で意見陳述（公述）を行う場として開催するもの。

4. 今回都市計画決定の手続

2) 公聴会について

② 公聴会の手続

【 公述することができる方 】

- 本市の区域内に住所がある方
- 利害関係者の方

【 公述申出の方法 】

公述しようとする方は、次の事項について書面により市長あてに申し出てください

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 公聴会の件名 2 氏名及び住所 ----- 3 意見の要旨 | <p>法人等の場合、その名称、代表者氏名及び主たる事務所の所在地並びに公述しようとする方の氏名・役職</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

4. 今回都市計画決定の手続

2) 公聴会について

② 公聴会の手続

【 公述申出の受付期限 】

■ 12月25日（火曜日）まで

【 申出・問合せ先 】

■ 都市計画課（214-8294）

※ 公述の申出がない場合は公聴会は中止します

※ 同じ趣旨の意見の方が多数いるときは、公述人の
選定及び時間の制限を行う場合があります

5. 今後の検討について

1) 事業着手までの検討の流れ 2) 現在の状況

STEP 1 **済** 方針決定 ・ 土地区画整理事業による再整備

STEP 2-1
今回決めること
 都市計画決定（第1段階）
 ◎ 事業施行区域
 ◎ 公共施設の配置及び
 宅地の整備方針

STEP 2-2
 都市計画決定（第2段階）
 ◎ 区域の変更
 ◎ 都市計画道路・
 公園・緑地

STEP 3
 事業計画認可・決定
 （平成25年度中頃）

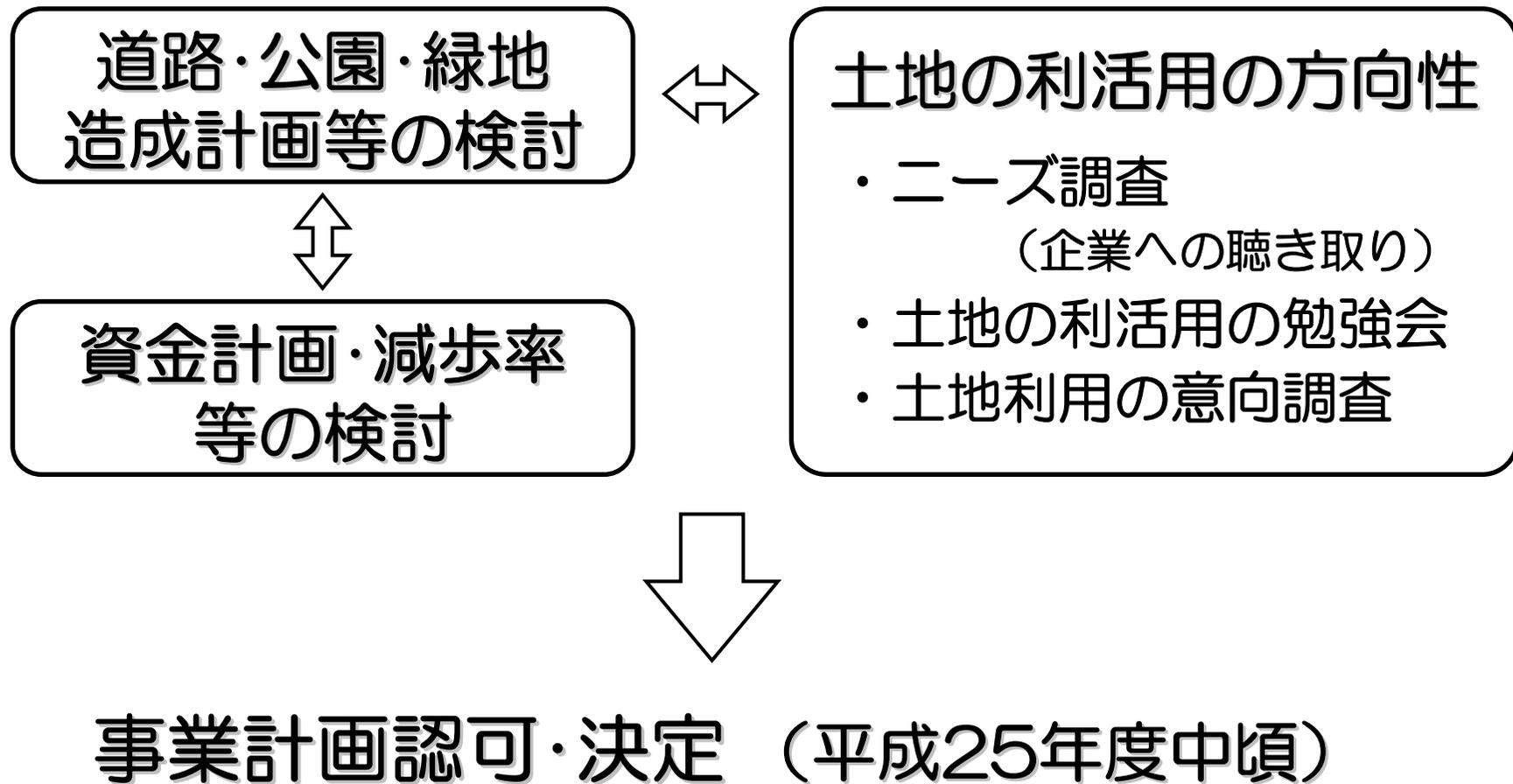
事業計画(案)
 の検討

道路・公園・緑地
 造成計画 等

資金計画
 減歩率 等

5. 今後の検討について

3) 今後の検討



今後のお問い合わせ先

◆ 土地区画整理事業等に関する事項

担 当 : 復興事業局 復興まちづくり部 事業調整課
電 話 : 022-214-8031
F A X : 022-214-8350
E-mail : fko002250@city.sendai.jp

◆ 都市計画決定（公聴会等）に関する事項

担 当 : 都市整備局 計画部 都市計画課
電 話 : 022-214-8294
F A X : 022-214-8300
E-mail : tos009110@city.sendai.jp