

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業

事業計画（最終案）説明会

平成 25 年 11 月 23 日



目 次

- 1 これまでの取り組みについて 1 ページ**
- 2 中間案からの主な変更点 1~2 ページ**
 - (1) 施行面積
 - (2) 区画道路
 - (3) 整理施行前後の地積
 - (4) 事業収支【関連事業費含む】
 - (5) 減歩率
- 3 事業計画の概要について 3~6 ページ**
 - (1) 事業の目的
 - (2) 事業の名称等
 - (3) 土地利用計画
 - (4) 公共施設整備計画
 - (5) 整地計画
 - (6) 供給処理施設整備計画【関連事業】
 - (7) 整理施行前後の地積
 - (8) 減歩率
 - (9) 資金計画
 - (10) 関連事業
- 4 事業計画決定について 7~8 ページ**
 - (1) 事業計画決定とは
 - (2) 決定の手続き
 - (3) 事業計画案の縦覧について
 - (4) 意見書の提出について
 - (5) 事業計画決定に伴う建築制限
- 5 今後のスケジュールについて 8 ページ**

別 紙 資 料

- ◆ **計画図（最終案） 別紙 1**

1 これまでの取り組みについて

H24	7月	土地区画整理事業による再整備の方針決定
	7月30日～8月2日	第1回地元説明会
	11月1日	被災市街地復興推進地域の都市計画決定
	12月15日～12月18日	第2回地元説明会
H25	1月12日	土地区画整理事業の都市計画決定に関する公聴会
	3月8日	仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業の都市計画決定
	6月3日～6月9日	居住意向地権者を対象とした個別相談会
	6月21日～7月16日	土地利活用アンケート調査
	7月5日	第1回土地利活用勉強会
	7月18日～7月20日	事業計画「素案」説明会
	7月24日～7月28日	事業計画「素案」に関する個別相談会
	8月24日	第2回土地利活用勉強会
	9月21日	事業計画「中間案」・都市計画変更案説明会
	11月4日	土地区画整理事業の都市計画変更に関する公聴会

2 中間案からの主な変更点

(1) 施行面積

- ・ 県の河川用地の確定及び地区界測量の実施結果により変更を行いました。
- ・ 約97ha ⇒ 約96.4ha

(2) 区画道路

- ・ 造成計画の見直しによる区画道路の配置の修正を行いました。
- ・ 詳細は別紙1をご参照下さい。

(3) 整理前後の地積

- ・ 施行面積及び区画道路の変更を反映しました。

【中間案】		(ha)			【最終案】		(ha)		
種別		施行前	施行後		種別		施行前	施行後	
公共用地	道路	11	15	⇒	公共用地	道路	10	15	
	公園・緑地	7	7			公園・緑地	7	7	
	水路・調整池	1	1			水路・調整池	2	1	
	計	19	23			計	19	23	
宅地	一般宅地	78	65		宅地	一般宅地	77	66	
	保留地	-	9			保留地	-	7	
	計	78	74			計	77	73	
合計		97	97			合計		96	96

(4) 事業収支【関連事業費含む】

- ・前記の変更内容を反映するとともに、下水道整備内容の精査や事業期間内の資材単価の上昇を見込んで工事費の修正を行いました。
- ・また、事業費増額に伴い復興交付金が増額となりました。
- ・なお、この事業収支は区画整理事業と関連事業を合わせた資金計画としてまとめています。

【中間案：支出】		(億円)	【最終案：支出】		(億円)
項目		金額	項目		金額
工事費	道路・公園・緑地	27	工事費	道路・公園・緑地	34
	宅地整備	14		宅地整備	23
	上下水道	59		上下水道(関連事業)	91
	その他工事	15		その他工事	10
建物等移転補償費		16	建物等移転補償費		18
調査設計費		15	調査設計費		13
事務費等		13	事務費等		9
合計		159	合計		198

【中間案：収入】		(億円)	【最終案：収入】		(億円)
項目		金額	項目		金額
復興交付金等		116	復興交付金等(関連事業含む)		156
市費		11	市費		17
保留地処分金		32	保留地処分金		25
合計		159	合計		198

(5) 減歩率

- ・上記の変更を反映し平均減歩率が変更になりました。
- ・約 15～17% ⇒ 約 14.31%

3 事業計画の概要について

(1) 事業の目的

本地区では「仙台市震災復興計画」(平成23年11月策定)の位置づけに基づき、平成23年12月16日に災害危険区域が指定され、防災集団移転促進事業が進められています。また、集団移転後は港地区復興特区ゾーンの一部として、新たな土地利用を検討しながら都市基盤の再生を行うこととされています。

防災集団移転促進事業後の本地区の復興にあたっては、被災前の住宅と業務系建物が混在する土地利用から、業務系土地利用への転換が必要となることから、土地区画整理事業により、業務系土地利用にふさわしい都市基盤の再整備と土地の整理集約を図るものです。

(2) 事業の名称等

事業名称	仙塩広域都市計画事業 仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業
施行者	仙台市
事業期間	事業計画決定の公告の日～平成34年3月31日(予定)
施行面積	約96.4ha
施行地区	別紙1に示すとおり ・地区北側、西側は道路端を基本として設定します。 ・地区南側、東側は河川堤防事業区域との境界で設定します。

(3) 土地利用計画

- ・地区全域が災害危険区域に指定されていることから、非可住を前提とした業務系土地利用を基本とします。
- ・地区西側は、可能な限り移転対象建物を少なくしつつ、できるだけ街区の整形化を図り、概ね0.2haから2ha程度の中小街区を構成します。
- ・地区中央部北側は、既存の工業団地の街区をそのまま活かしつつ、住宅跡地の混在を解消するため、土地の整理と集約を行います。
- ・地区中央部南側及び地区東側は、区画道路の配置を最小限に留めて、3haから9ha程度の大街区を構成し、その特性を活かして大規模事業所の立地を想定します。

(4) 公共施設整備計画 **別紙 1**

【幹線道路】

業務系の土地利用を促進し、周辺の幹線道路から地区内へのアクセスを向上させるため、既存の都市計画道路 3・3・90 高砂駅蒲生線を、地区西側の県道塩釜亘理線から地区中央部を東西に貫いて臨港道路（都市計画道路 3・3・33 鶴ヶ谷仙台港線）まで延伸する計画とします。また、災害時には、より安全な西側の地域への避難ルートとしての機能も併せ持つものとします。

- ・ 全体幅員 21m（片側 1 車線、両側歩道）
- ・ 車道部 11m（車道 3m、停車帯 2.5m）
- ・ 歩道部 10m（自転車道および歩行者道 3.8m、植樹帯 1.2m）

【準幹線道路】

幹線道路と区画道路とを連絡し、地区西側の既存建物が多く残る区域において、幹線道路から各街区への円滑なアクセスの確保を図るよう配置します。

- ・ 全体幅員 14m（片側 1 車線、両側歩道）
- ・ 車道部 9m（車道 3m、停車帯 1.5m）
- ・ 歩道部 5m

【区画道路】

業務系の土地利用が円滑に行えるよう街区規模を考慮して配置します。

- ・ 全体幅員 9m（片側 1 車線）

※ 現道を活用する箇所等では一部異なる幅員（6m、7m、9.5m、12m）があります。

【歩行者専用道路】

貞山堀跡の緑地部や地区西側の近隣公園沿いに、歩行者の動線を考慮し配置します。

- ・ 幅員 4m、6m、9m

【公園】

地区面積の 3%以上を確保するとともに、業務系土地利用への転換に伴い、住民サービスを主たる目的として配置されていた既存の街区公園と近隣公園を集約し、2 箇所の近隣公園として再配置します。

- ・ 近隣公園 2 箇所（約 3ha）

【緑地】

これまで住宅地と工業地の緩衝帯として整備されていたものを集約し、貞山堀跡の保全と蒲生干潟の自然環境に配慮するために、地区東側に再配置します。

- ・ 緑地面積 約 3.9ha

【水路】

地区東側の蒲生排水区で集水した雨水排水を、蒲生排水機場から七北田川へ放流するため、貞山堀跡に水路を配置します。

(5) 整地計画

既存建物が多く残る地区西側については、移転対象建物数を最小限に抑制するため、前面道路の高さに合わせた整地と、震災での沈下箇所や従前から局所的に低かった箇所等について、雨水排水計画とあわせた盛土を行う計画とします。

地区東側については、大街区として一体的な土地利用を可能にするため、街区周辺の道路に合わせた盛土を行う計画とします。

(6) 供給処理施設整備計画【関連事業】

【上水道】

仙台市水道局から供給を受け、道路用地内に水道管を適宜布設し、各画地に供給します。

【下水道（污水）】

地区の排水は、污水と雨水を分けて排水する分流式とします。

仙台第三の1処理分区に属し、西原幹線に集水の上、仙塩流域下水道仙塩浄化センターに流下させます。

【下水道（雨水）】

地区の雨水排水は、蒲生排水区と福室排水区の2つの排水区に属します。

蒲生排水区については、道路用地内に布設した雨水管きよから、貞山堀跡に配置した緑地内の水路、蒲生排水機場を経て、七北田川へ放流します。

なお、蒲生排水機場の排水能力を上回る雨量を一時的に貯留する調整池を配置します。

福室排水区については、道路用地内に布設した道路側溝及び雨水管きよから、地区外の西原ポンプ場を経て、仙台港に放流します。

(7) 整理施行前後の地積

種別		施行前		施行後	
		地積 (m ²)	割合 (%)	地積 (m ²)	割合 (%)
公共用地	道路	103,779	10.76	147,696	15.32
	公園・緑地	66,245	6.87	69,474	7.21
	河川・水路・調整池	15,458	1.60	8,036	0.83
	計	185,482	19.23	225,206	23.36
宅地	民有地	525,210	54.47	667,267	69.20
	公有地	207,606	21.53		
	計	732,816	76.00	667,267	69.20
保留地		-	-	71,700	7.44
測量増減		45,875	4.77	-	-
合計		964,173	100.00	964,173	100.00

(8) 減歩率

整理前宅地面積 (台帳面積)	同更正地積 (測量増減を加 減したもの)	整理後宅地面積 (保留地除く)	減歩地積	減歩率※
m ² 732,816	m ² 778,691	m ² 667,267	m ² 111,424	% 14.31

※ 地区内の土地の合計に対する減歩の割合（平均減歩率）のことを指し、個々の宅地にかかる減歩率とは異なります。

(9) 資金計画

【支出】

項目	金額（百万円）
道路築造費	2,880
公園・緑地施設費	474
建物移転費	1,841
電柱等移設費	296
宅地整地費	2,267
工事雑費	675
調査設計費	1,329
借入金利子	75
事務費	781
合計	10,618

【収入】

項目		金額（百万円）
復興 交付金	道路事業	1,970
	都市再生	3,109
	効果促進	1,329
市費		1,701
保留地処分金		2,509
合計		10,618

(10) 関連事業

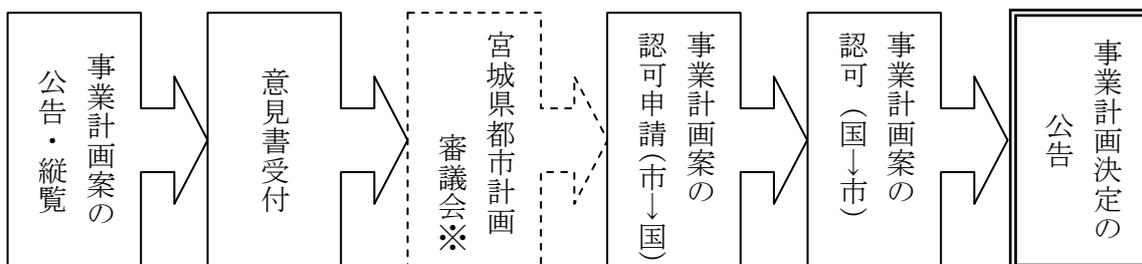
事業名称	施行予定者
災害復旧事業 (二級河川七北田川河川堤防改修)	宮城県
災害復旧事業 (仙台市仙塩流域関連公共下水道)	仙台市
災害復旧事業 (仙台市上水道)	仙台市
飲用水供給事業・排水施設整備事業 (災害復旧事業以外の上水道) (災害復旧事業以外の下水道・調整池・水路)	仙台市
市街地整備事業予定地区のがれき除去・撤去事業 (舗装版・ガス管等撤去)	仙台市

4 事業計画決定について

(1) 事業計画決定とは

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業を実施するため、国から事業計画案の認可を受け、土地区画整理事業の事業計画を決定します。事業計画が決定されると事業の開始となります。

(2) 決定の手続き



※ 意見書の提出があった場合、宮城県都市計画審議会に付議します。

(3) 事業計画案の縦覧について

本資料は、事業計画案の概要を載せていますが、事業計画案については次のとおり縦覧します。

縦覧期間	平成 25 年 11 月 29 日(金)～平成 25 年 12 月 12 日(木)
縦覧場所・時間	復興事業局事業調整課（市役所本庁舎 4 階） 午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分（土日も縦覧できます）
	高砂証明発行センター（旧高砂支所）2 階会議室 午前 9 時から午後 5 時（土日も縦覧できます）

(4) 意見書の提出について

- ・ 事業計画案にご意見のある方（利害関係者）は、縦覧期間満了の翌日から起算して 2 週間を経過する日までに、「仙台市長」宛てに書面にて意見書を提出することができます。
- ・ 住所、氏名（押印）、電話番号、事業計画案の名称、意見、作成日を書いて（様式は任意）、持参または郵送してください。

※ 意見に対する個別の回答は行いません。

<p>《事業の名称》 仙塩広域都市計画事業 仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業</p> <p>《意見書の提出期限》 平成 25 年 12 月 26 日(木)まで ※ 郵送の場合は、12 月 26 日(木)の消印有効 ※ Eメール、FAX による意見書の提出はできません。</p> <p>《意見書の提出先》 〒980-8671 仙台市青葉区国分町 3-7-1 復興事業局事業調整課</p>
--

(5) 事業計画決定に伴う建築制限

事業計画決定後は、事業区域内において以下の行為を行う場合、「土地区画整理法第76条」に基づき、仙台市に許可申請書を提出し、許可を受ける必要があります。

- ・ 土地の区画形質の変更（切土・盛土）
- ・ 建築物、その他の工作物の新築、増改築
 - ※ 災害危険区域の指定により、住居の用に供する建築物の建築はできません。
- ・ 重量5トンを超える、移動の容易でない物件の設置もしくはたい積

※ 事業認可から仮換地指定までの間は、原則として許可されません。

※ 仮換地指定後は、順次整備が完了した仮換地から使用可能となりますが、工事の進捗状況により、許可とならない場合があります。

※ 詳細等は事業調整課に確認願います。

5 今後のスケジュールについて

平成 25 年	11 月 23 日	事業計画（最終案）説明会（今回）
	11 月 27 日～12 月 1 日	事業計画（最終案）に関する個別相談会
	11 月 29 日～12 月 12 日	事業計画案の縦覧
	11 月 29 日～12 月 26 日	意見書の受付
平成 26 年	1 月下旬（予定）	宮城県都市計画審議会※
	3 月中旬（予定）	土地区画整理事業の事業認可

※ 意見書の提出があった場合、宮城県都市計画審議会に付議します。

お問い合わせ先

仙台市 復興事業局 復興まちづくり部 事業調整課

電 話：0 2 2 - 2 1 4 - 8 0 3 1

F A X：0 2 2 - 2 1 4 - 8 3 5 0

E-mail：fko002250@city.sendai.jp

〒980-8671 仙台市青葉区国分町 3-7-1

お問い合わせ時間：9 時から 17 時まで

※土日・祝日は、お問い合わせに関する業務はお休みさせていただきます。