

蒲生北部地区 の再整備に関する説明会



はじめに

— 本日の趣旨 —

防災集団移転後の蒲生北部地区における
復旧・復興に向けた

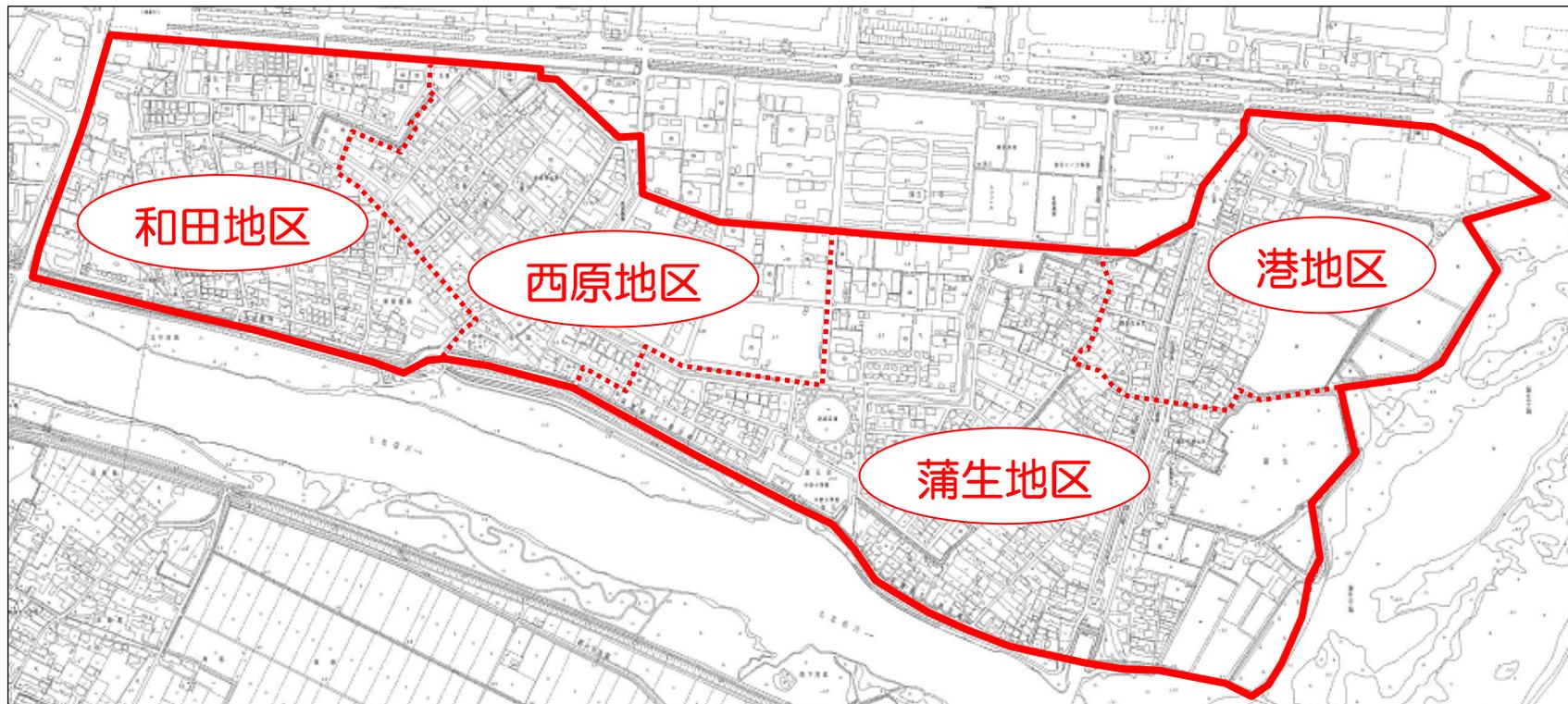
- 土地区画整理事業による再整備
- 被災市街地復興推進地域の指定

についての説明会

はじめに

— 対象となる方 —

下図の区域に土地を所有されている方が対象となります。



はじめに

— 本日の内容 —

◆ 再整備に関する説明

1. 再整備の必要性
2. 土地区画整理事業による再整備
3. 被災市街地復興推進地域の指定
4. 今後のスケジュール

◆ 質疑・応答

1. 再整備の必要性

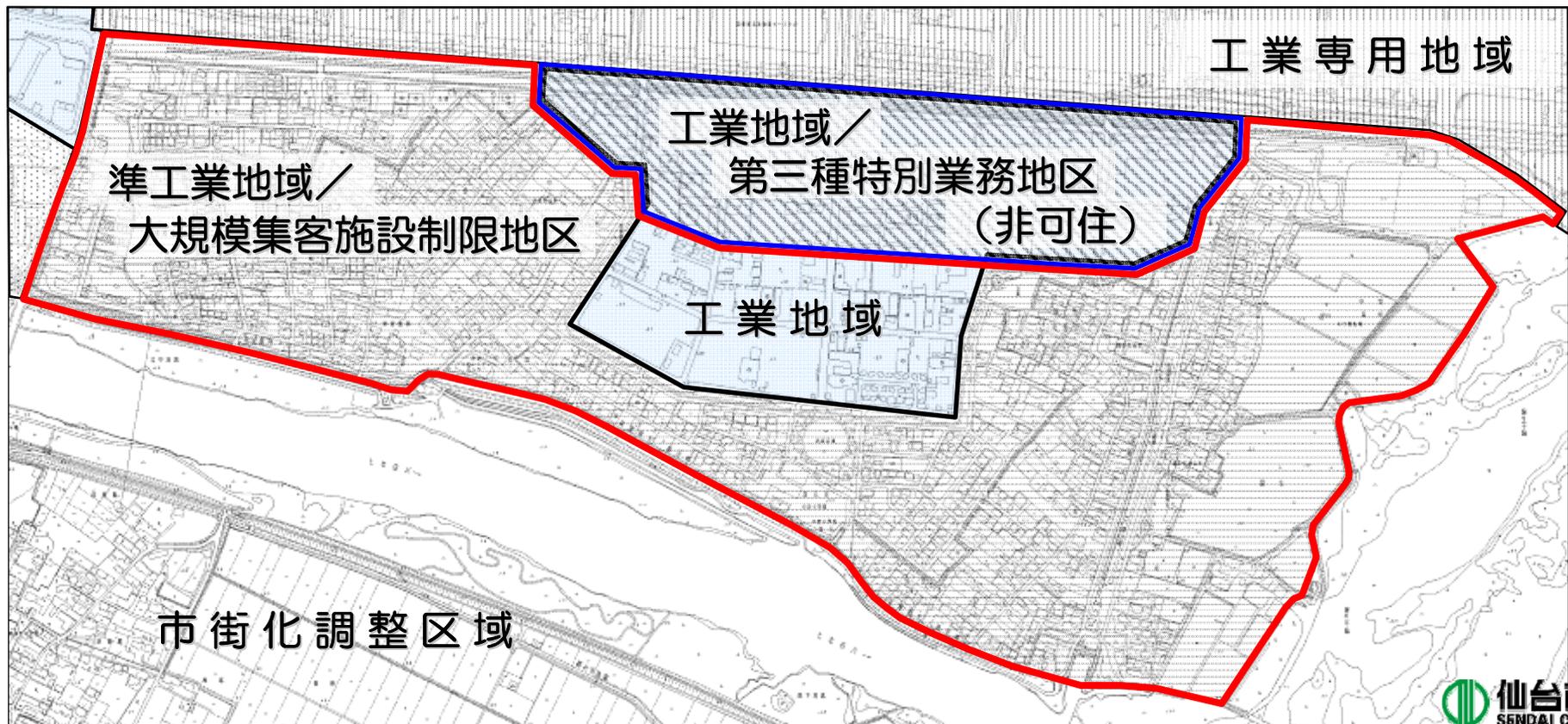
- 1) 被災前の土地利用状況
- 2) 災害危険区域の指定と
防災集団移転促進事業
- 3) 防災集団移転促進事業後

1. 再整備の必要性

1) 被災前の土地利用状況

◆ 被災前の用途規制

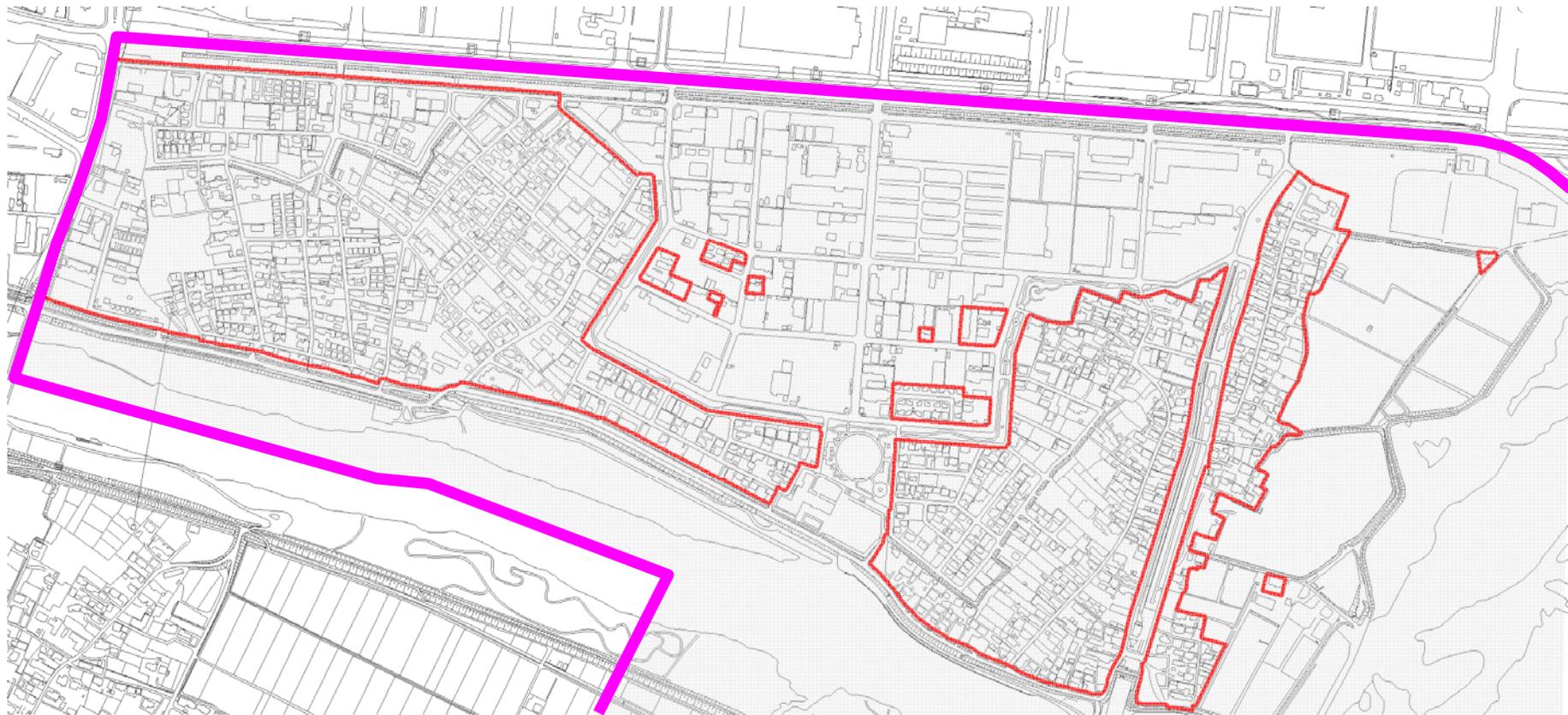
- ・ 準工業地域/大規模集客施設制限地区 = 住宅も事業所も建築可
- ・ 工業地域（西原工業団地南側） = 住宅も事業所も建築可
- ・ 工業地域/第三種特別業務地区 = 住宅は建築不可



1. 再整備の必要性

2) 災害危険区域の指定と防災集団移転促進事業

災害危険区域 および 防災集団移転促進区域



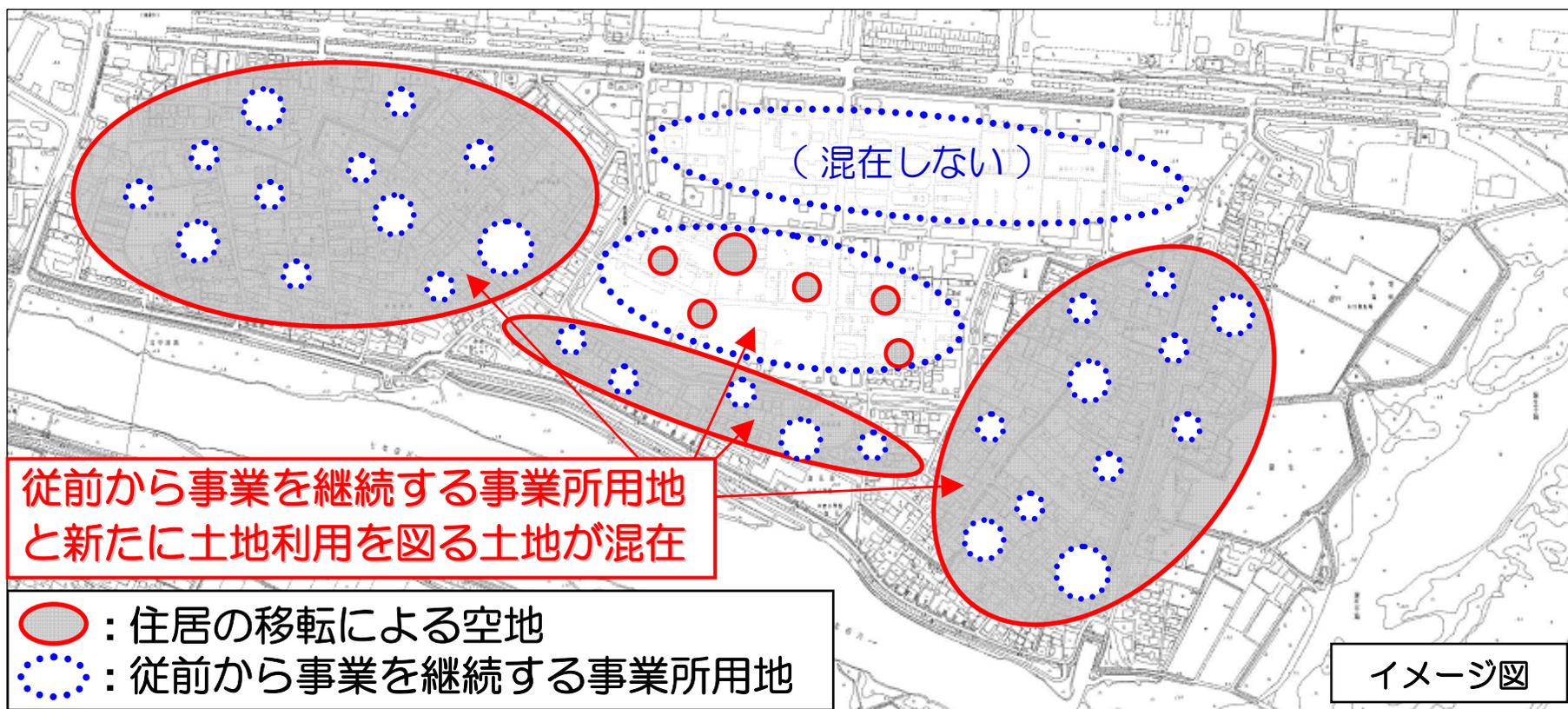
 : 災害危険区域 ⇒ 住宅の建築は禁止

 : 防災集団移転促進区域

1. 再整備の必要性

3) 防災集団移転促進事業後

- 住宅の移転による空地が点在した状態となります。
= 従前から事業を継続する建物がある土地と、新たに土地利用を図る土地がモザイク状に混在した状態となります。

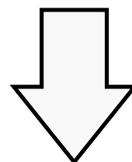


1. 再整備の必要性

3) 防災集団移転促進事業後

早期復興を図るため、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による土地利用の効率化が必要です。

都市基盤の再整備と
土地の整理集約を同時に行う



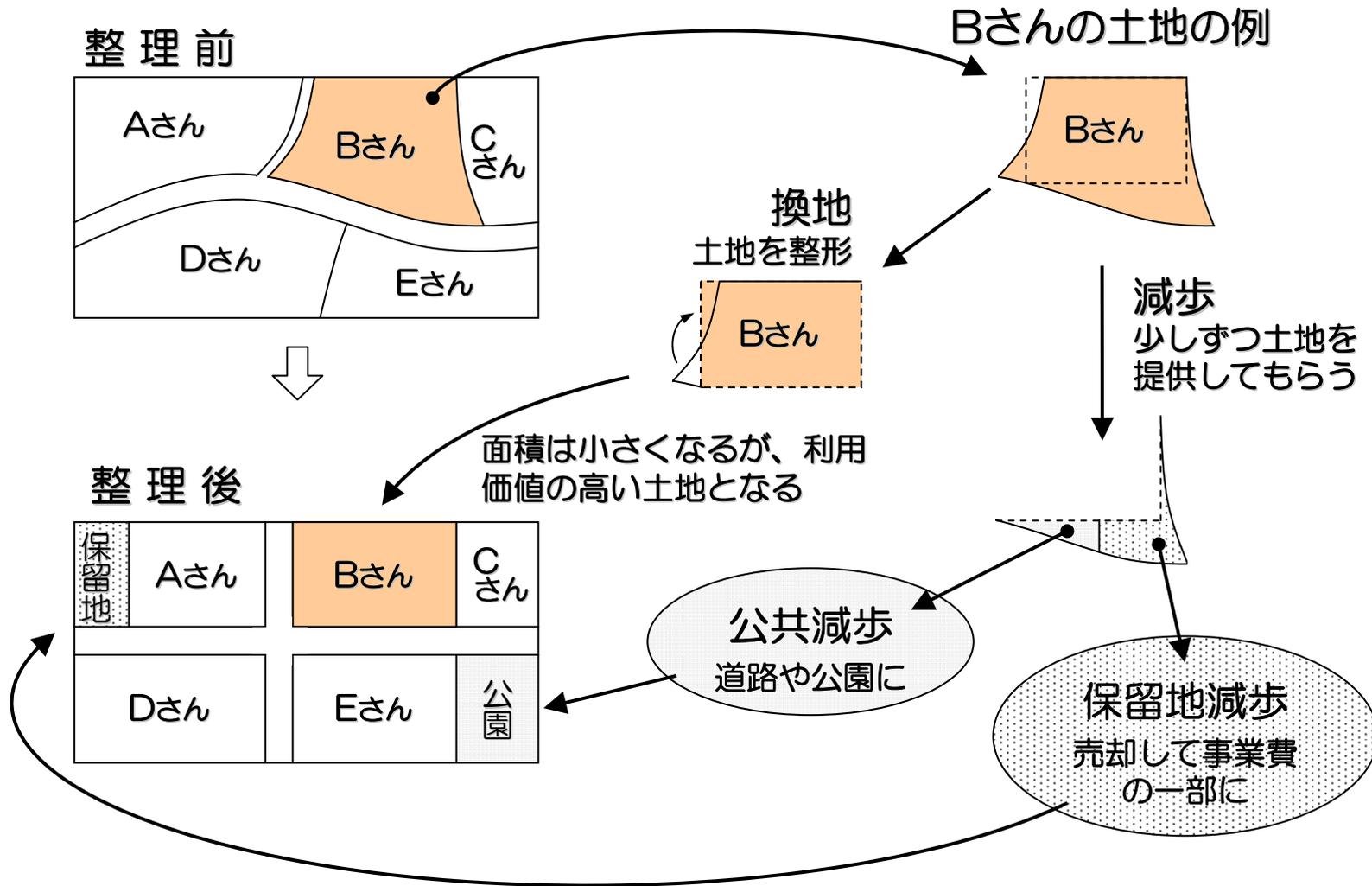
土地区画整理事業による整備

2. 土地区画整理事業による再整備

- 1) 土地区画整理事業のしくみ
- 2) 本地区における
土地区画整理事業の目的と効果
- 3) 土地区画整理事業の
検討を行う区域
- 4) 整備方針

2. 土地区画整理事業による再整備

1) 土地区画整理事業のしくみ



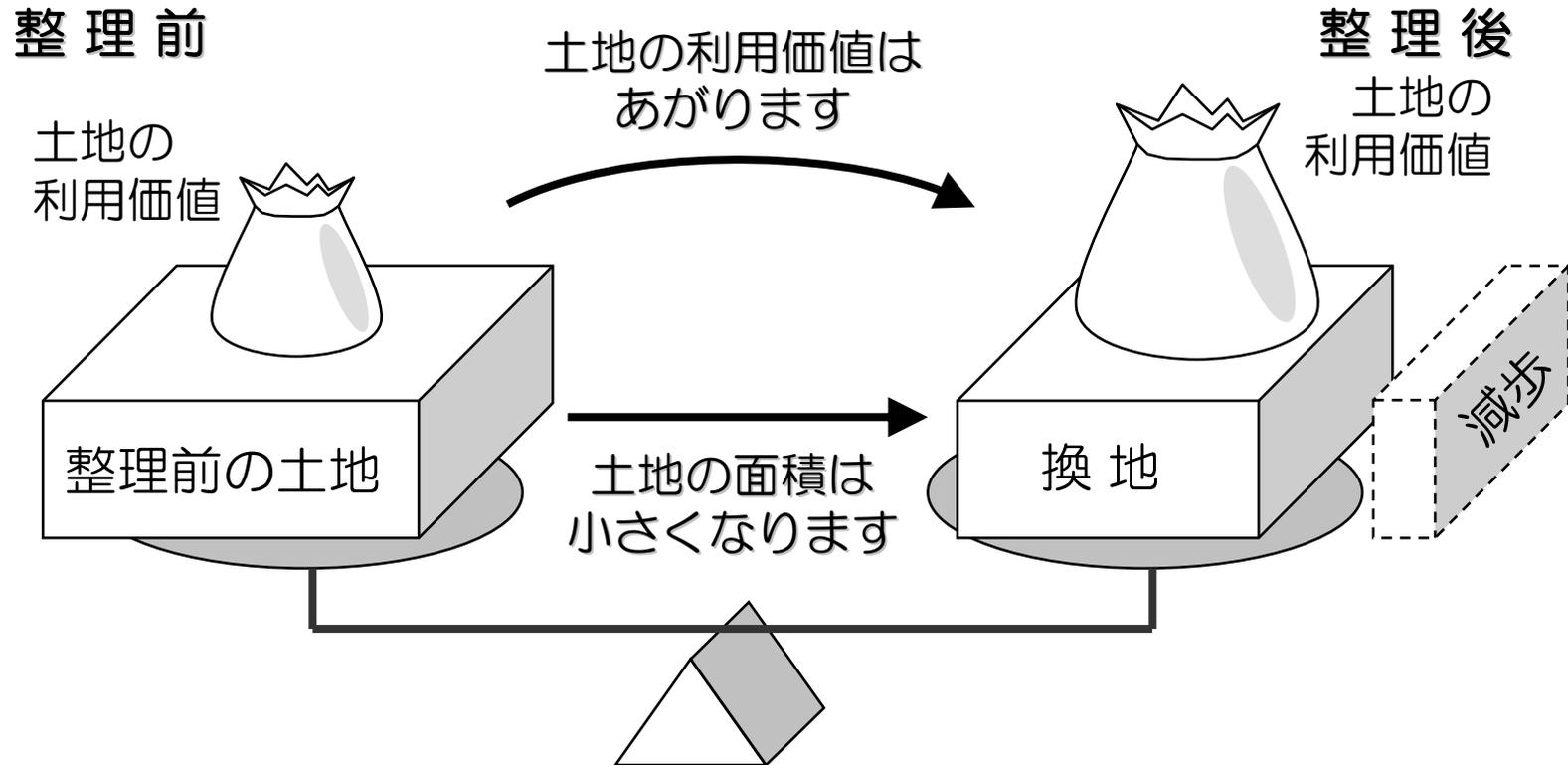
2. 土地区画整理事業による再整備

1) 土地区画整理事業のしくみ

- ◆ 道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整えて土地利用の増進を図ります。
- ◆ 土地所有者から少しずつ土地を提供してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分と売却して事業費の一部とする保留地に充てます。
- ◆ 保留地処分金と公共側から支出される公共施設等の整備費に相当する資金を財源に、公共施設の工事、土地の整地、建物の移転補償等を行います。
- ◆ 土地所有者においては、土地の面積は従前に比べて小さくなるものの、道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い土地が得られます。

2. 土地区画整理事業による再整備

1) 土地区画整理事業のしくみ



区画整理によって土地の利用価値があがります (増進)。このため、土地の面積が減っても (減歩) それを上まわる土地の利用増進が図られ、権利者の利益が確保されます。

2. 土地区画整理事業による再整備

2) 本地区における土地区画整理事業の目的と効果

◆ 目的

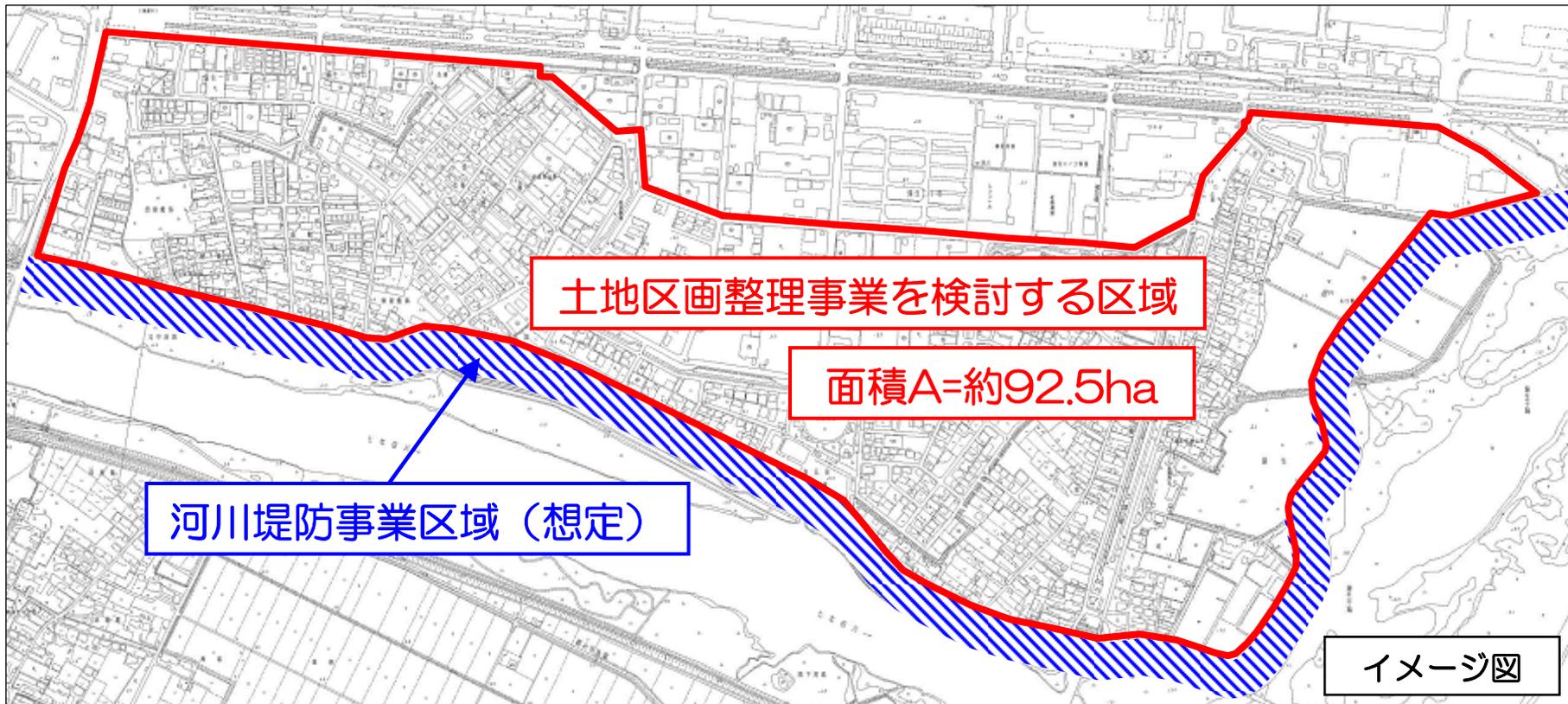
- ・ 災害危険区域の指定により非可住地となっているため、業務系土地利用への転換を図ります。
- ・ 業務系土地利用にふさわしい都市基盤の再整備を行います。
- ・ 土地の整理集約を行い、土地利用の効率化を図ります。

◆ 効果

- ・ 都市基盤の再整備により、土地の利便性の向上が図られます。
- ・ 土地の整理集約、整形化等により新たな土地利用の選択の幅が広がります。
- ・ 避難ルート確保等により、安全性の向上が期待できます。

2. 土地区画整理事業による再整備

3) 土地区画整理事業の検討を行う区域

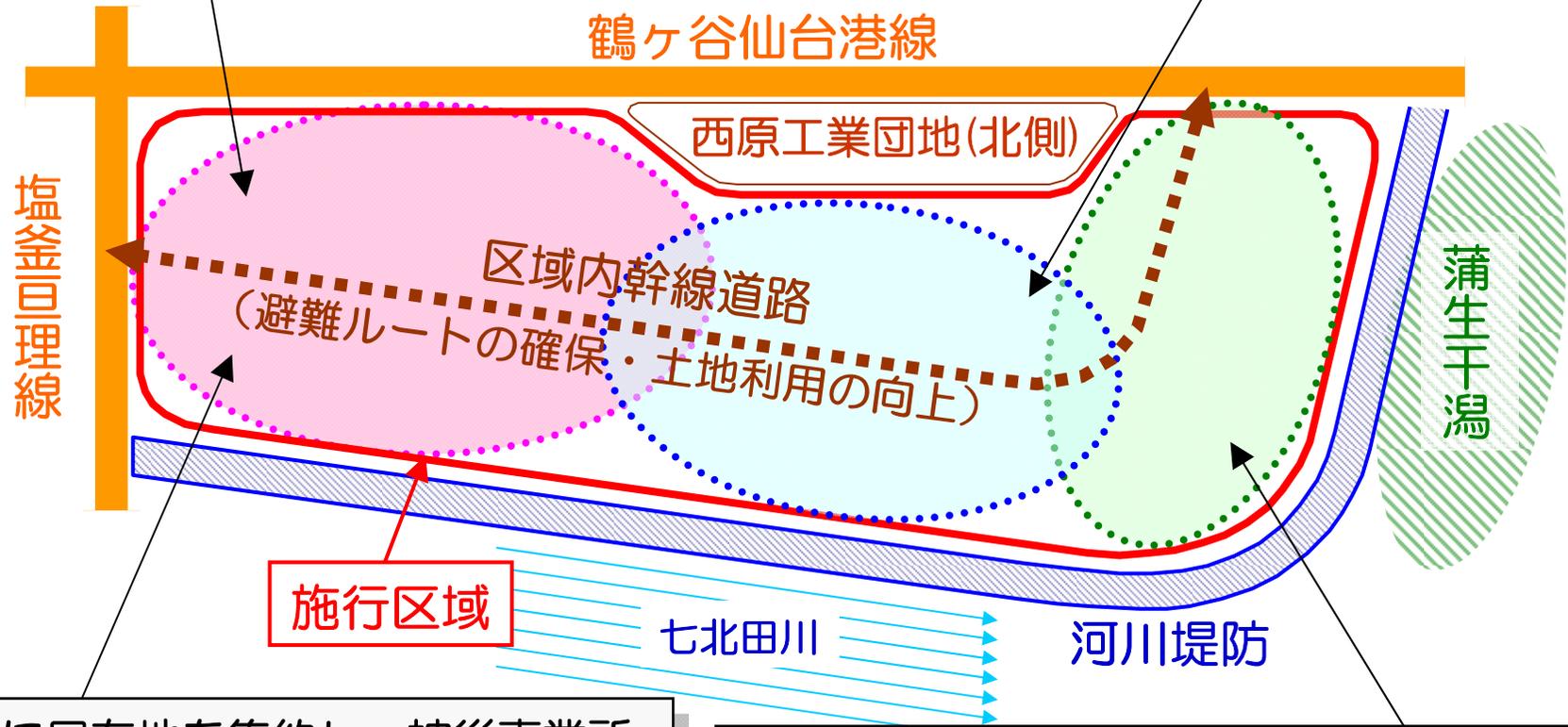


2. 土地区画整理事業による再整備

4) 整備方針

再稼動している事業所が多い区域は可能な限り移転を要しない整備を検討する。

東側は市有地を集約する。



西側に民有地を集約し、被災事業所の早期復興を図るために先行的に整備する。

地区東端部は貞山堀遺構の保存と蒲生干潟の自然環境に配慮した整備を検討する。

2. 土地区画整理事業による再整備

4) 整備方針

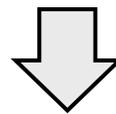
- ① 地区西側に民有地を集約し、被災事業所の早期復興を図るとともに、地区東側は市有地を集約します。
- ② 再稼動している事業所が多い地区は、可能な限り移転を要しない整備を検討します。
- ③ 地区東端部は、貞山堀遺構の保存と蒲生干潟の自然環境に配慮した整備を検討します。
- ④ 避難ルートの確保と土地利用の向上を図るため、地区中央部を東西に貫く地区内幹線道路を整備します。

2. 土地区画整理事業による再整備

4) 整備方針

④ 避難ルート確保と土地利用の向上を図るため、地区中央部を東西に貫く地区内幹線道路を整備します。

- ・ 数十年から数百年に一度の津波
⇒ 河川堤防の嵩上げで対応
- ・ 今回の震災と同レベルの津波
⇒ 河川堤防嵩上げ後でも4m以上の浸水が想定される。



「逃げる」ことによる対応

- ・ 避難ルート確保、避難施設の設置 等

3. 被災市街地復興推進地域の指定

- 1) 被災市街地復興推進地域の概要
- 2) 建築行為等の許可について
- 3) 本地区における
被災市街地復興推進地域の指定
- 4) 被災市街地復興推進地域
決定までのスケジュール

3. 被災市街地復興推進地域の指定

1) 被災市街地復興推進地域の概要

- 大規模な震災等により相当数の建築物がなくなってしまう市街地で、道路・公園等の公共施設の整備状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがある区域について、緊急かつ健全な復興を図るため、土地区画整理事業等を実施する必要がある場合に指定することができるものです。

3. 被災市街地復興推進地域の指定

1) 被災市街地復興推進地域の概要

- 復興を図るための事業にかかる都市計画決定等の手続きが行われるまでの間、被災市街地復興推進地域内の建築行為等に対して制限を行います。

⇒ 建築行為を行う際には
許可が必要となります。

3. 被災市街地復興推進地域の指定

2) 建築行為等の許可について

当該地区内で下記の行為を行おうとする場合は、許可を受けることが必要となります。

(1) 土地の形質の変更※

(2) 建築物の新築、改築又は増築

※ 土地の形質の変更

- ・ 切土、盛土により土地の高さを変更すること。
- ・ 農地、雑種地などの宅地以外の土地を宅地とすること。

3. 被災市街地復興推進地域の指定

2) 建築行為等の許可について

原則として、下記の要件に該当するもの以外は禁止となります。

(1) 土地の形質の変更※

被災市街地復興推進地域に関する都市計画に適合する0.5ha以上の土地の形質の変更で土地区画整理事業の実施を困難にしないもの。

3. 被災市街地復興推進地域の指定

2) 建築行為等の許可について

原則として、下記の要件に該当するもの以外は禁止となります。

(2) 建築物の新築、改築又は増築

自己用の建築物で

- イ) 2階以下で、かつ地階のないもの
- ロ) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等
- ハ) 容易に移転、除却ができるもの
- ニ) 敷地面積が300m²未満のもの

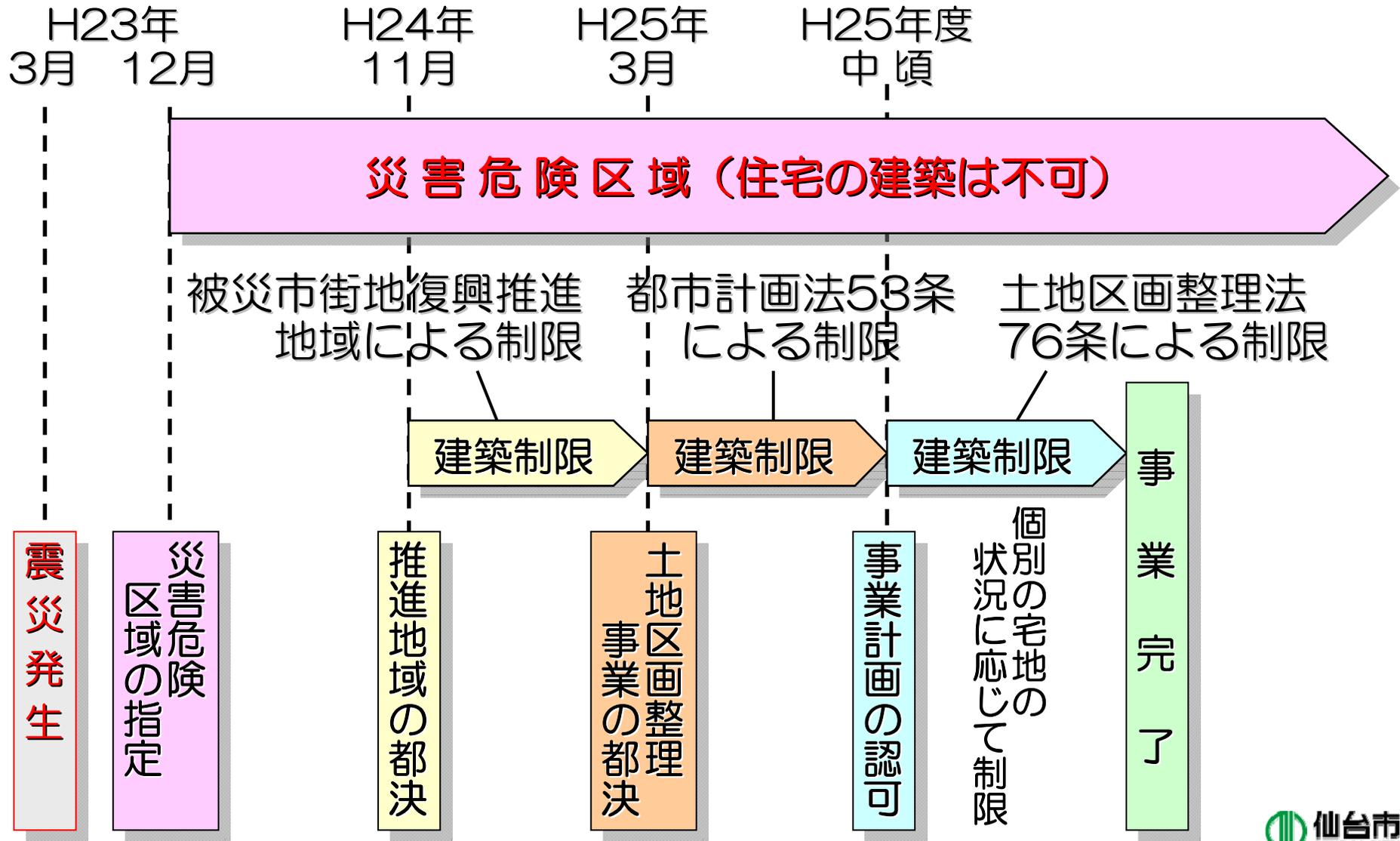
この他、復興に係る事業の支障とならない建築行為等

※ 建築計画がある場合は個別にご相談ください。

※ 災害危険区域のため住宅の建築はできません。

3. 被災市街地復興推進地域の指定

2) 建築行為等の許可について



3. 被災市街地復興推進地域の指定

3) 本地区における被災市街地復興推進地域の指定

都市計画決定する際の原則的な考え方により、土地区画整理事業を検討する区域を含んで市街化区域界と道路・都計道中心で区切られる区域とします。



※面積は今後の精査により増減する可能性があります。

3. 被災市街地復興推進地域の指定

3) 本地区における被災市街地復興推進地域の指定

都市計画蒲生北部地区被災市街地復興推進地域を次のように決定する。

名 称	蒲生北部地区被災市街地復興推進地域
位 置	蒲生一丁目、蒲生字屋敷、蒲生字山神、中野字牛小舎、蒲生字西屋敷添、蒲生字東屋敷添、蒲生字念仏田、蒲生字荒田、蒲生字北荒田、中野字船入の各全部、並びに蒲生二丁目、蒲生字北下河原、蒲生字北中河原、蒲生字二本木、蒲生字町、中野字高松、中野字西原、港一丁目、港二丁目の各一部
面 積	約108ha
緊急かつ健全な復興を図るための市街地の整備改善の方針	当地区では、土地区画整理事業により、地域の安全性と利便性に配慮した道路網の構築、避難場所等の適正な配置、用途混在の解消を行い、健全で良好な市街地の形成を図る
被災市街地復興特別措置法第7条の規定による制限が行われる期間満了の日	平成25年3月10日

※位置、面積は今後の精査により修正の可能性があります。

3. 被災市街地復興推進地域の指定

4) 推進地域決定までのスケジュール

- ・整備に関する説明会（今回） ----- 7月30～8月2日
- ↓
- ・被災市街地復興推進地域の
都市計画の案の縦覧・意見書受付（2週間） ----- 9月上旬
- ↓
- ・仙台市都市計画審議会 ----- 10月中旬
- ↓
- ・推進地域の都市計画決定 ----- 11月上旬

4. 今後のスケジュール

1) 全体スケジュール

・推進地域の都市計画決定 ----- 平成24年11月

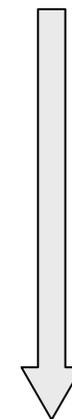
説明会：土地区画整理事業の都市計画決定に向けた説明会

意見交換会

〔都市計画決定の区域、都市計画道路、概略の
土地利用計画案について〕

意向調査

：地域内に残す土地の規模、土地利用の意向等
について



・土地区画整理事業の
都市計画決定 ----- 平成25年3月

説明会：事業計画決定・認可に向けた説明会

意見交換会

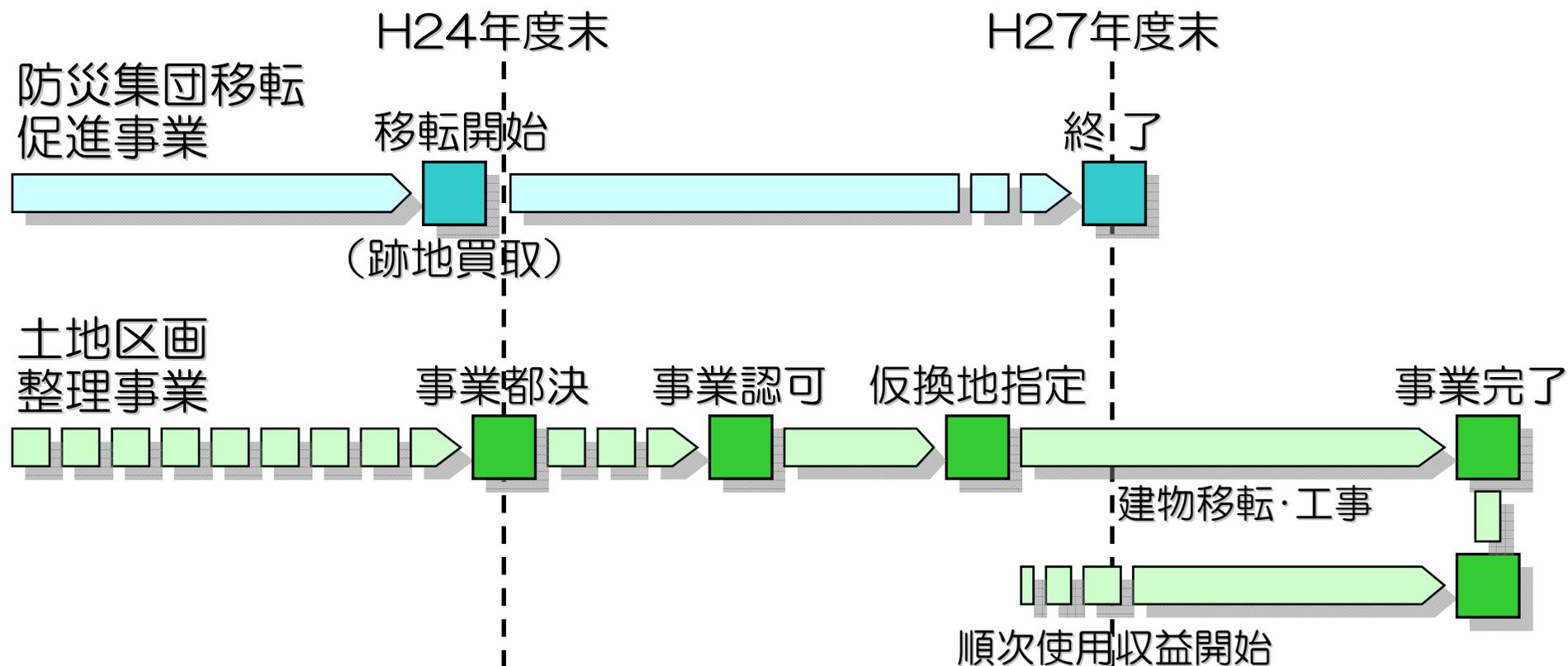
〔道路・公園等の配置と土地利用計画、資金計画、
平均減歩率等について〕



・事業計画の決定・認可 ----- 平成25年度中頃

4. 今後のスケジュール

2) 防災集団移転促進事業と土地区画整理事業との関係



- ・ 防災集団移転促進事業と土地区画整理事業は、事業期間が重なる時期もあるが、基本的には 集団移転後に区画整理 となります。
- ・ 住宅移転、跡地買取については 防災集団移転促進事業 で対応します。

今後のお問い合わせ先

担 当 : 復興事業局 事業調整課

電 話 : 022-214-8031

F A X : 022-214-8350

E-mail : fko002250@city.sendai.jp