

説明会当日に
ご持参下さい

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（中間案）・都市計画変更案説明会

平成 25 年 9 月



目 次

1 事業計画（中間案）について

- (1) 事業計画（素案）からの主な変更点・・・・・・・・・・1～3 ページ
- (2) 事業計画のスケジュール・・・・・・・・・・3 ページ

2 都市計画変更案の概要について

- (1) 都市計画変更の趣旨・・・・・・・・・・4 ページ
- (2) それぞれの変更理由と内容・・・・・・・・・・4～5 ページ
- (3) 都市計画変更のスケジュール・・・・・・・・・・6 ページ
- (4) 公聴会の開催について・・・・・・・・・・6 ページ

別 紙 資 料

◆ 事業計画（中間案）に関するもの

- ・ 計画図（中間案）・・・・・・・・・・ 別図 1
- ・ 事業計画（素案）と（中間案）の新旧対照図・・・・・・・・ 別図 2
- ・ 幹線道路標準断面の新旧対照図・・・・・・・・・・ 別図 3

◆ 都市計画変更案に関するもの

- ・ 区域区分変更案・・・・・・・・・・ 別図 4
- ・ 施行区域・幹線道路・公園・緑地変更案・・・・・・・・ 別図 5
- ・ 都市計画道路（幹線道路）変更案・・・・・・・・・・ 別図 6
- ・ 都市計画変更の新旧対照図・・・・・・・・・・ 別図 7

1 事業計画（中間案）について・・・別図1参照

(1) 事業計画（素案）からの主な変更点

《幹線道路ルートについて》・・・別図2参照

- ・ 関係機関との協議結果を踏まえ、貞山掘から臨港道路までの区間の幹線道路のルートを修正しました。
- ・ 埋蔵文化財の協議で、幹線道路が貞山掘の埋蔵範囲を通過しないルートとしました。
- ・ 宮城県警、仙台市の道路管理者との協議で、幹線道路が臨港道路に接続する角度が90度になるよう修正しました。

《幹線道路幅員について》・・・別図3参照

- ・ 素案では、幹線道路の幅員は22m（片側1車線、両側歩道）の計画で、車道部11m（車道3m、停車帯2.5m）、歩道部11m（自転車道及び歩行者道4m、植樹帯1.5m）の構成としていました。
- ・ 宮城県警、仙台市の道路管理者と協議の上、法令等の基準を踏まえた上で歩道部の構成を見直し、全体幅員を22mから21mに縮小しました。
- ・ なお、停車帯については、業務系の土地利用では、大型車の一定の駐停車があると想定されるため、2.5m幅の停車帯が必要であると考えています。
- ・ 自転車及び歩行者道を4.0mから3.8mに縮小しました。自転車と歩行者の分離方法は、今後県警や道路管理者と協議の上、決めていきます。
- ・ 植樹帯を市の基準で標準的な1.5mから、最小基準の1.2mに見直しました。
- ・ これにより、歩道部が片側で0.5mずつ小さくなり、両側で1mの縮小となります。

《区画道路配置について》・・・別図2参照

- ・ 主に地区西側の既存建物が残っている地区について、関係機関との協議結果を踏まえ、できるだけ街区の整形化を図るよう、区画道路の配置の見直しを行いました。
- ・ なお、区画道路については、今後下水道や造成計画との調整など、更に設計の精査を進める中で変更となる場合があります。

《緑地配置について》・・・別図2参照

- ・ 埋蔵文化財の協議で、貞山掘の埋蔵範囲の一部（地区北側）を緑地に追加しました。
- ・ 地区東側の蒲生干潟隣接地へ配置する形状を変更しました。

《事業費について》

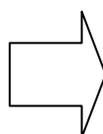
①土地種目別施行前後対照表（現時点での想定）

【素案】

種 別		施行前 (ha)	施行後 (ha)
公共用地	道路	11	14
	公園・緑地	7	8
	水路・調整池	1	1
	計	19	23
宅地	一般宅地	78	63
	保留地	-	11
	計	78	74
合計		97	97

【中間案】

種 別		施行前 (ha)	施行後 (ha)
公共用地	道路	11	15
	公園・緑地	7	7
	水路・調整池	1	1
	計	19	23
宅地	一般宅地	78	65
	保留地	-	9
	計	78	74
合計		97	97



※ 施行前の宅地面積は、登記地積を基にしたもの。

※ 一般宅地は、民有地のほか国有地・県有地・市有地（公共用地以外）も含む。

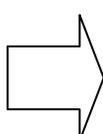
②事業収支（現時点での想定）※関連事業費含む

【支出：素案】

項目		金額 (億円)
工事費	道路・公園・緑地	26
	宅地整備	14
	上下水道	50
	その他工事	15
建物等移転補償費		10
調査設計費		21
事務費等		12
合計		148

【支出：中間案】

項目		金額 (億円)
工事費	道路・公園・緑地	27
	宅地整備	14
	上下水道	59
	その他工事	15
建物等移転補償費		16
調査設計費		15
事務費等		13
合計		159

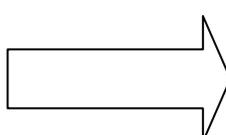


【収入：素案】

項目	金額 (億円)
復興交付金等	100
市費	11
保留地処分金	37
合計	148

【収入：中間案】

項目	金額 (億円)
復興交付金等	116
市費	11
保留地処分金	32
合計	159

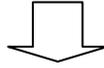


《減歩率について》

平均減歩率（現時点での想定）

【素案】

- ・現時点での計画に基づく算定では、約 20%程度になると見込んでいます。
※平均減歩率とは、地区内の土地の合計に対する減歩率の割合のことを指し、個々の宅地にかかる減歩率とは異なります。



【中間案】

- ・事業計画（最終案）に向けて、平均減歩率は約 15～17%程度と見込んでいます。

(2) 事業計画のスケジュール

- | | | |
|---------|----------|------------------|
| 平成 25 年 | 9 月 21 日 | 事業計画（中間案）説明会（今回） |
| | 11 月下旬 | 事業計画（最終案）説明会 |
| | 12 月上旬 | 法定縦覧 |
| 平成 26 年 | 3 月中旬 | 土地区画整理事業の事業認可 |

2 都市計画変更案の概要について・・・別図5参照

(1) 都市計画変更の趣旨

防災集団移転促進事業後の本地区の復興にあたっては、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を図るため、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行うこととし、平成24年1月1日に被災市街地復興推進地域の都市計画を決定し、平成25年3月8日に仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業を都市計画決定しました。

今回、宮城県が施行する河川堤防の位置が確定する見込みとなったことに伴い、土地区画整理事業の区域を変更することが必要となったため、また、地区内に整備する都市施設の配置・規模等が確定したため都市計画の変更を行います。

(2) それぞれの変更理由と内容

《区域区分》※市街化区域と市街化調整区域の境界の変更・・・別図4参照

①変更理由

- ・河川堤防の位置が確定する見込みとなったことに伴い市街化区域と市街化調整区域の境界の変更を行います。

②変更の内容

- ・市街化区域編入面積 約 2.4ha
- ・市街化調整区域編入面積 約 2.6ha

※市街化区域と市街化調整区域の境界の変更に併せて、その部分の用途地域・高度地区等の境界の変更も行います。

《土地区画整理事業》※施行区域の変更・・・別図7参照

①変更理由

- ・地区の西側・北側は施行範囲が確定したこと、南側・東側は河川堤防の位置が確定する見込みとなったことに伴い施行区域の変更を行います。

②変更の内容

- ・施行区域（面積 約 108ha ⇒ 約 104ha）※施行地区（事業を実施する区域）面積とは異なります。

※被災市街地復興推進地域の区域も併せて変更を行います。

《都市計画道路（幹線道路）》・・・別図6参照

①変更理由

- ・業務系土地利用の促進を図るため、地区周辺からのアクセス向上に資する幹線道路として位置づけます。

②変更の内容

- ・(都)高砂駅蒲生線の延伸 (L=2,200m)、県道塩釜亙理線～臨港道路までの区間
- ・幅員 W=21m (2車線・両側歩道)

《公園》・・・別図7参照

①変更理由

- ・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地区内の街区公園と近隣公園を再編します。

②変更の内容

- ・街区公園2箇所、近隣公園1箇所(約1.9ha) ⇒ 近隣公園2箇所(約3ha)

《緑地》・・・別図7参照

①変更理由

- ・業務系土地利用への転換に伴い、住宅地と工業地の緩衝帯として配置されていた緑地を蒲生干潟の自然環境に配慮するため干潟隣接地に再配置します。

②変更の内容

- ・面積 約3.8ha ⇒ 約3.9ha

(3) 都市計画変更のスケジュール

平成 25 年 9 月 21 日 都市計画変更案説明会（今回）
10 月 4 日～17 日 原案の縦覧
11 月 4 日 公聴会
11 月下旬 案の縦覧
12 月下旬 市都市計画審議会
平成 26 年 2 月上旬 都市計画変更の告示

(4) 公聴会の開催について

《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です。

今回の公聴会は、土地区画整理事業の施行区域の変更に関わる内容が対象です。

《公聴会の手続きについて》

公述することが出来る方

- ・ 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宛に申し出てください。

- ・ 公聴会の件名
- ・ 氏名及び住所
(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)
- ・ 意見の要旨

公述申出の受付期限

- ・ 10 月 3 日（木）から 10 月 17 日（木）まで

申出・問い合わせ先

- ・ 都市計画課（214-8294）

※公述の申出がない場合は公聴会は中止とします。

※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。

お問い合わせ先

【土地区画整理事業に関すること】

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

【都市計画決定（公聴会等）に関すること】

仙台市 都市整備局 計画部 都市計画課

電 話：0 2 2 - 2 1 4 - 8 2 9 4

F A X：0 2 2 - 2 1 4 - 8 3 0 0

E-mail：tos009110@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。