

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「素案」説明会

平成25年7月



はじめに

— 説明内容 —

- 1 これまでの経緯
- 2 事業計画素案の概要
- 3 土地区画整理事業の流れ
- 4 今後の予定

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

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～18日

- ・第2回 地元説明会

## 〈平成25年〉

1月12日

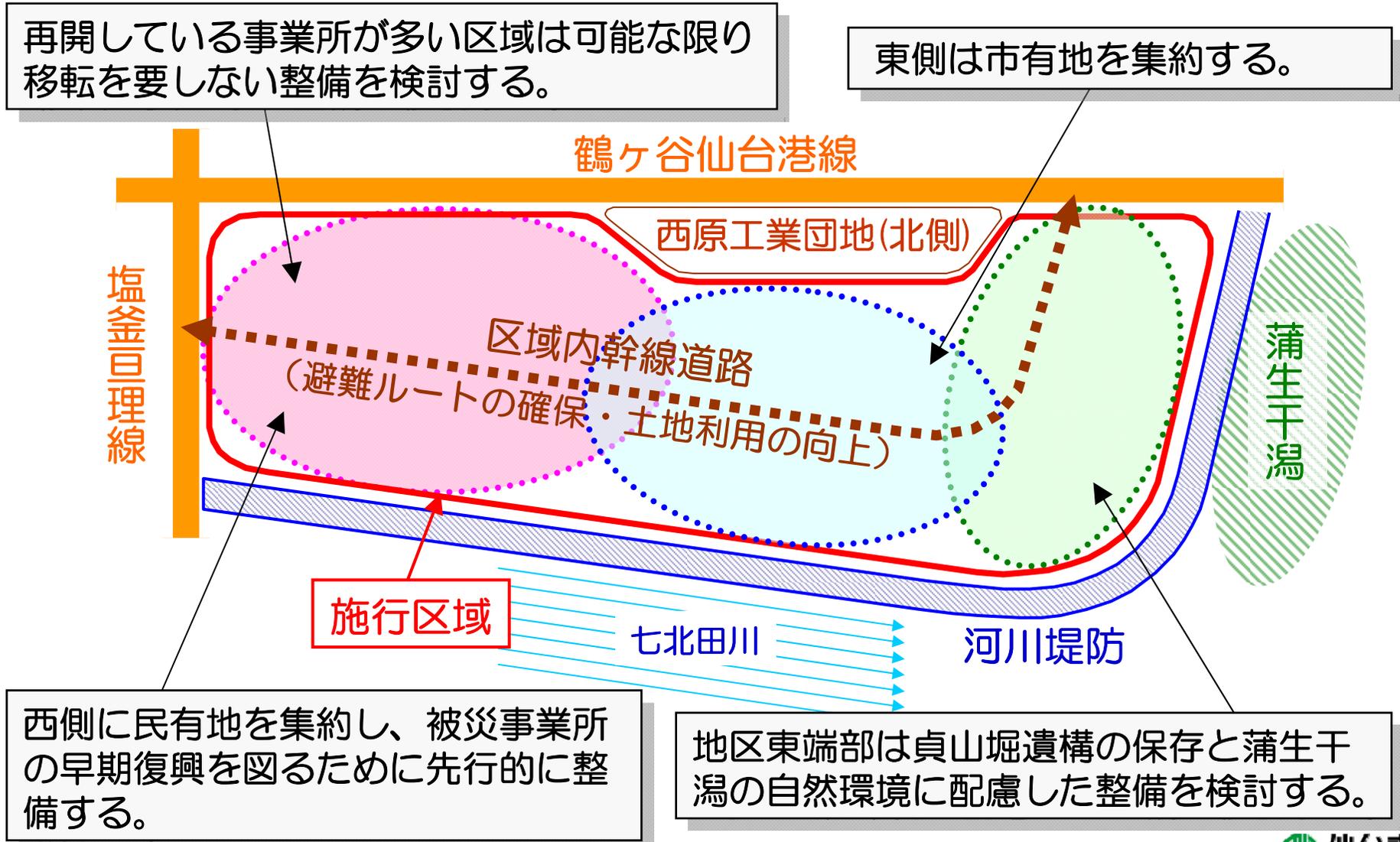
- ・土地区画整理事業の都市計画決定に関する公聴会

3月8日

- ・土地区画整理事業の都市計画決定

# 1. これまでの経緯

## 《整備方針》



## 2. 事業計画素案の概要

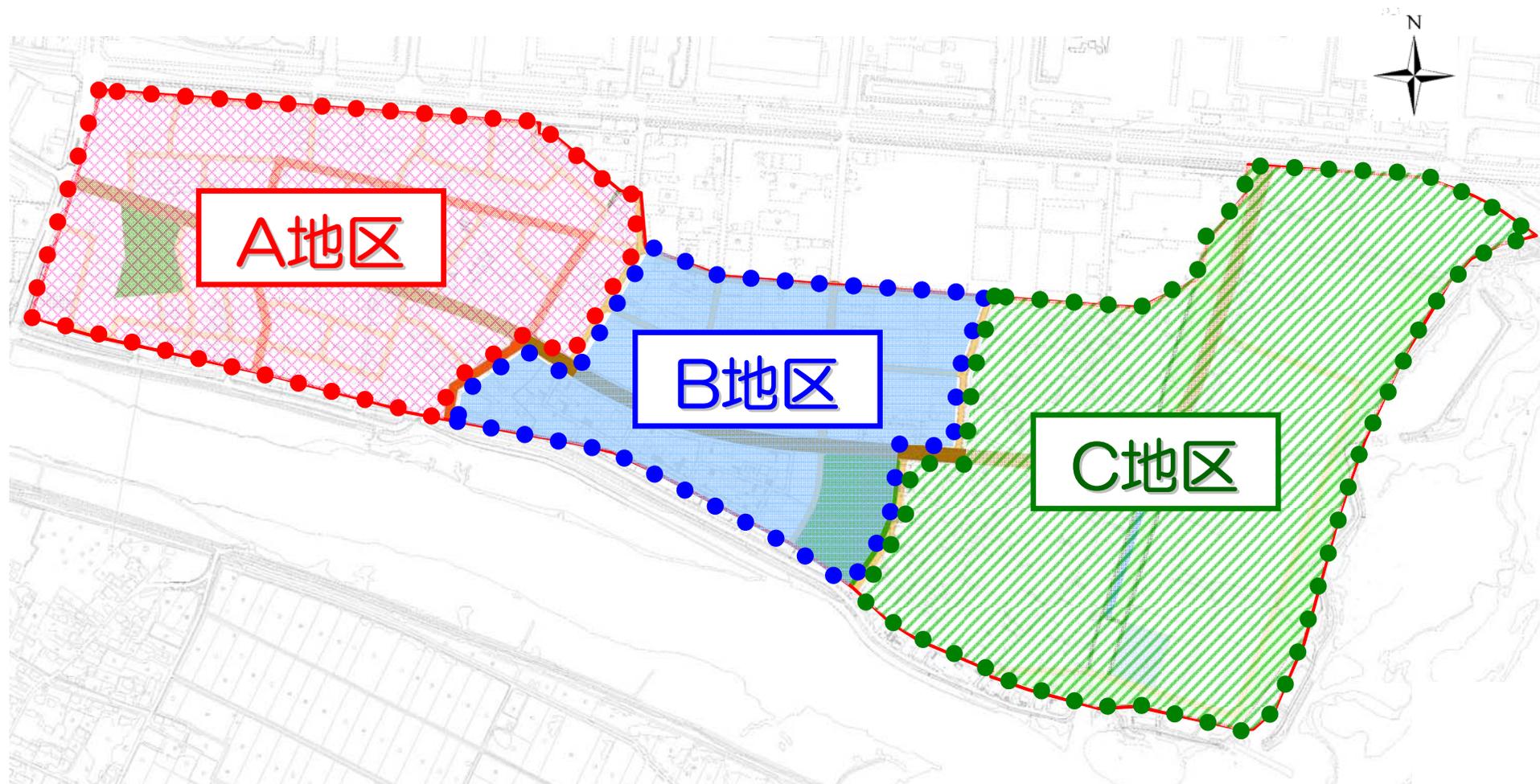
### 1) 施行地区・面積



- 地区東側、南側：河川事業施行区域界を基本として設定。
- 地区西側、北側：道路端を基本として設定。
- 面積は、今後の地区界測量の結果により、増減する可能性があります。

## 2. 事業計画素案の概要

### 2) 街区構成と土地利用の考え方

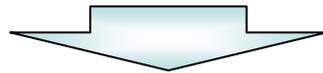


## 2. 事業計画素案の概要

### 2) 街区構成と土地利用の考え方

#### 【A地区】

- ・ 一部を除いて、行き止まり道路が散見されており、街区が明確に形成されていない。
- ・ 被災後、修繕または新築して営業を再開した事業所や、修繕して居住している住宅等の建物が存在している。



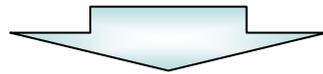
- ・ 既存建物所有者の負担を軽減するため、可能な限り移転対象建物を少なくしつつ、できるだけ街区の整形化を図り中小街区（約0.2ha～2ha）を構成することとします。
- ・ 既存事業所と同程度の規模の事業所（敷地面積約200㎡～2,000㎡）の立地を想定しています。

## 2. 事業計画素案の概要

### 2) 街区構成と土地利用の考え方

#### 【B地区】

- ・ 西原土地区画整理事業により、北側は工業団地街区（約1ha～2ha）、南側は住宅地街区（約0.5ha）として整備されている。
- ・ 被災後、修繕または新築して営業を再開した事業所等が散在する。



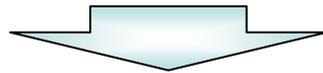
- ・ 北側：既存街区をそのまま活かして、可能な限り移転対象建物を少なくし既存建物所有者の負担を軽減します。既存事業所と同程度の規模の事業所（敷地面積約200㎡～3,000㎡）の立地を想定しています。
- ・ 南側：全体を一つの街区として整備し、土地の集約を検討しつつ、大規模な事業所の立地を想定しています。

## 2. 事業計画素案の概要

### 2) 街区構成と土地利用の考え方

#### 【C地区】

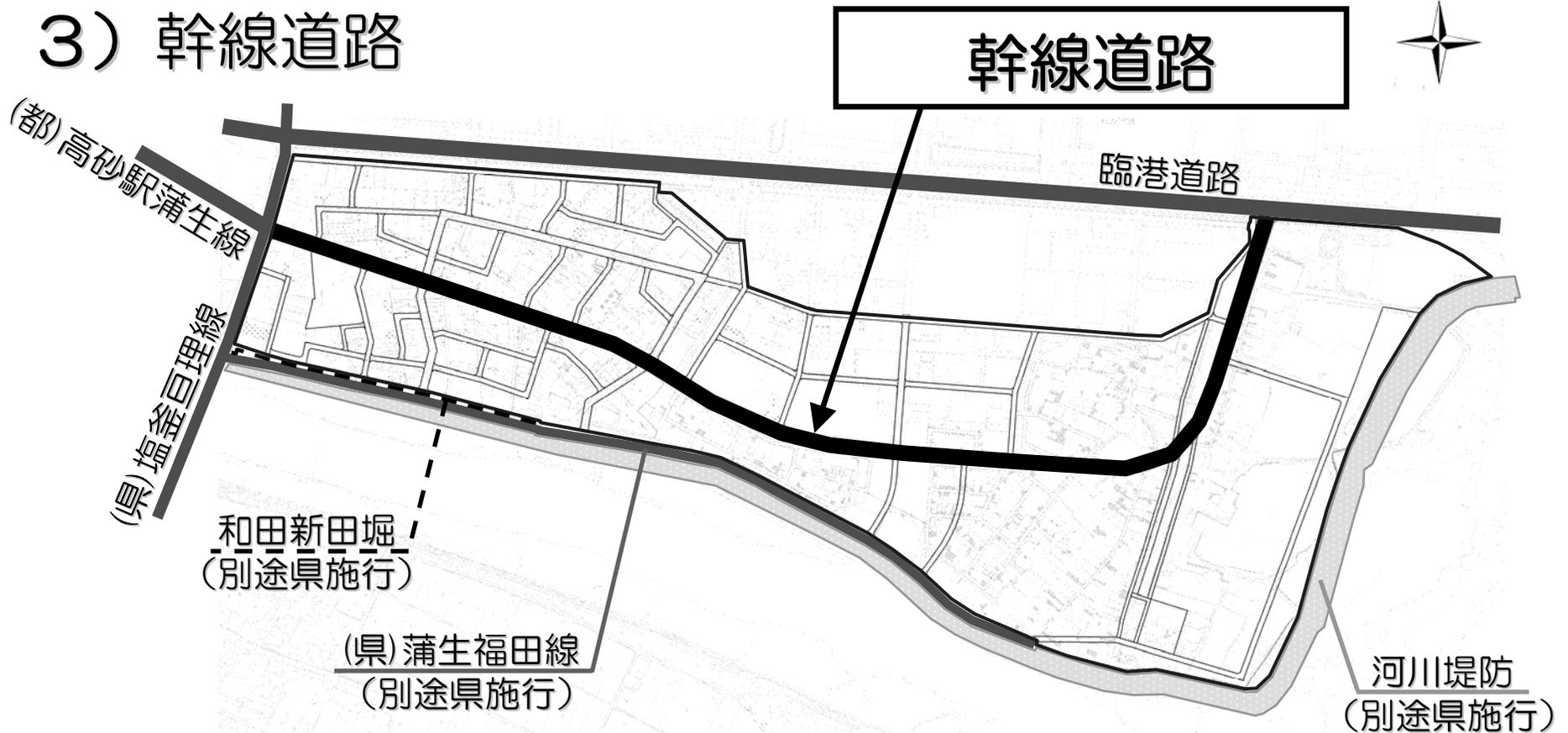
- ・津波によりほとんどの建物が流失した。
- ・東端部は、養魚場の池等として大規模土地利用がなされていた。



- ・区画道路の配置は必要最小限に留めて、大街区化（約4ha～11ha）を図ることを基本とします。
- ・大街区の特性を活かし、大規模事業所（倉庫、ヤード、工場等）の立地を想定しています。
- ・市有地の集約を基本としつつ、土地利活用の検討と並行して、希望による民有地の集約についても検討していきます。

## 2. 事業計画素案の概要

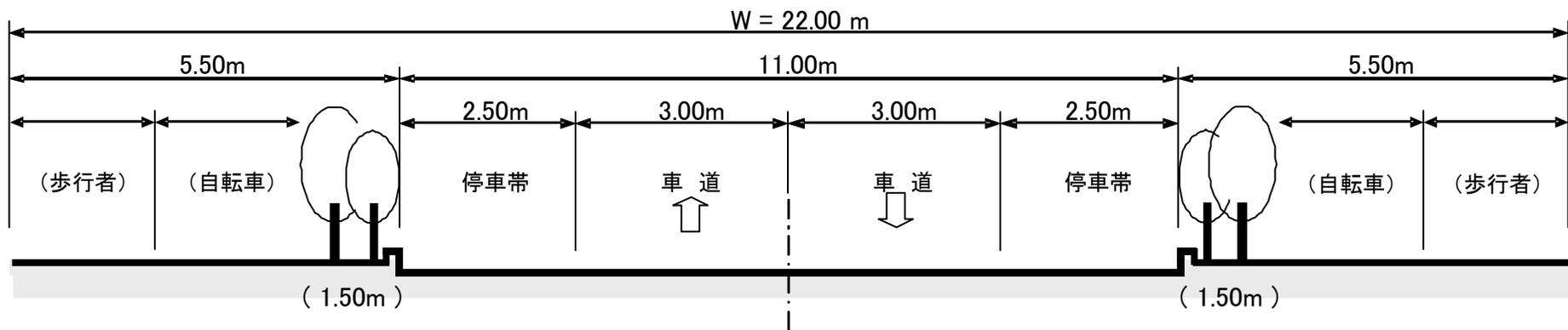
### 3) 幹線道路



- ・業務系の土地利用を促進するため、周辺部から地区内へのアクセスを向上させる幹線道路を整備します。
- ・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果たせるように整備します。

## 2. 事業計画素案の概要

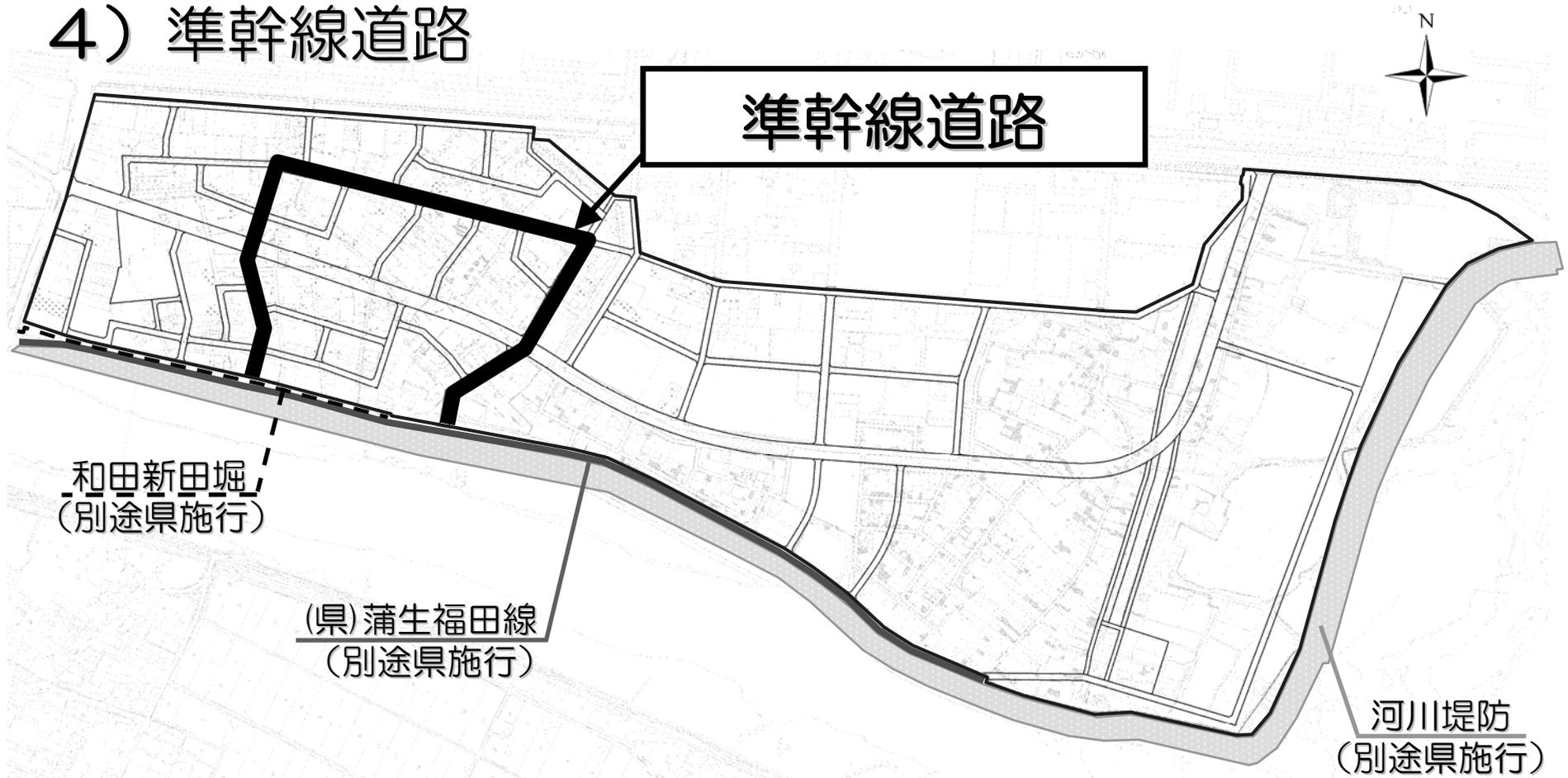
### 3) 幹線道路



- ・ 幅員は22mとし、両側に歩道を設けます。
- ・ 車道は片側1車線とし、2.5mの停車帯を設けます。
- ・ 歩道は、歩行者・自転車の分離、緊急時の避難のために十分な幅員の確保、植樹帯の設置を考慮し、幅員5.5mとします。

## 2. 事業計画素案の概要

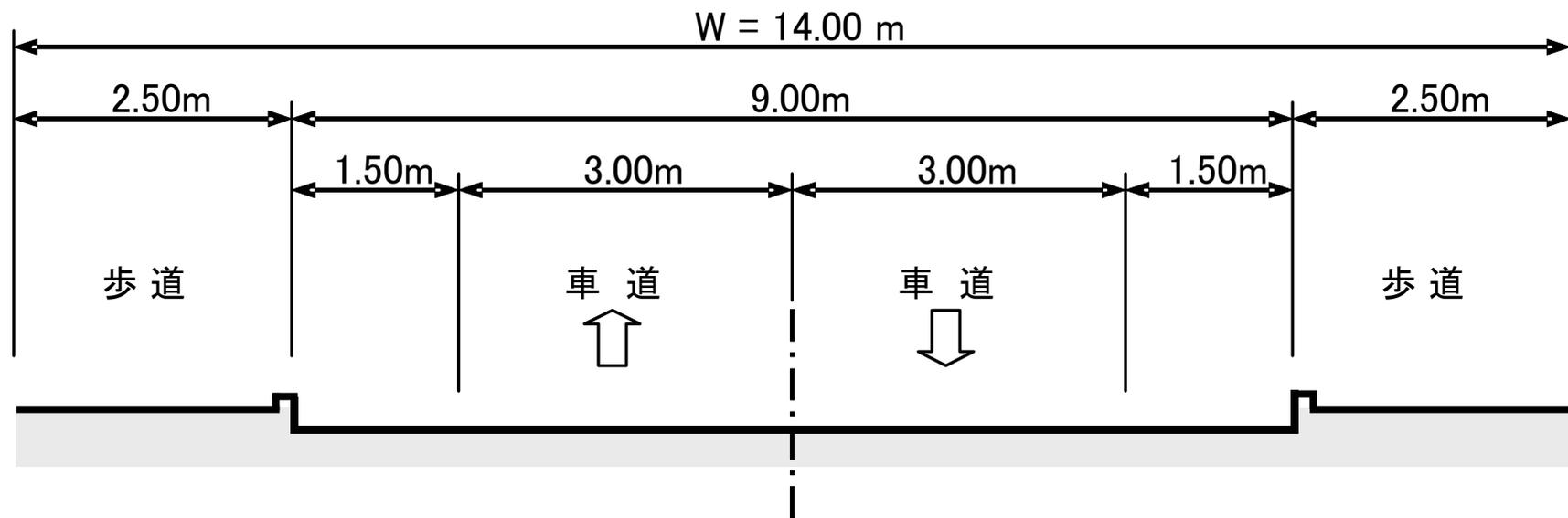
### 4) 準幹線道路



- 地区西側については、幹線道路の機能を補完し、各街区へ円滑にアクセスすることができるようにするため、準幹線道路を整備します。

## 2. 事業計画素案の概要

### 4) 準幹線道路



- ・幅員は14mとし、両側に歩道を設けます。
- ・車道は片側1車線とし、1.5mの停車帯を設けます。

## 2. 事業計画素案の概要

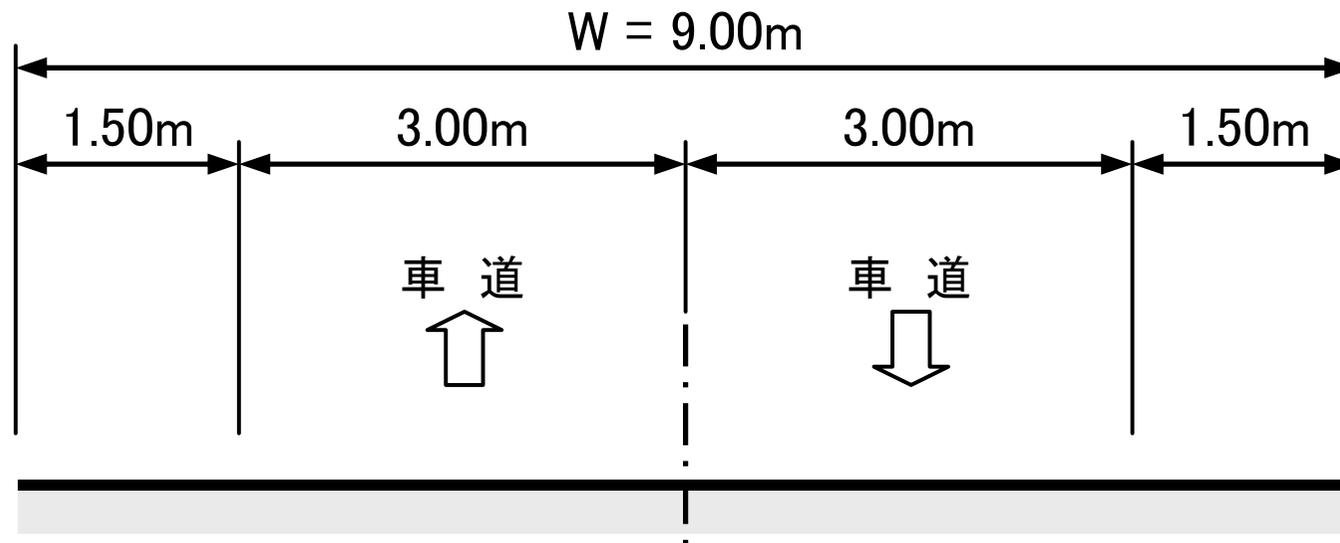
### 5) 区画道路



※ 点線は歩行者専用道路

## 2. 事業計画素案の概要

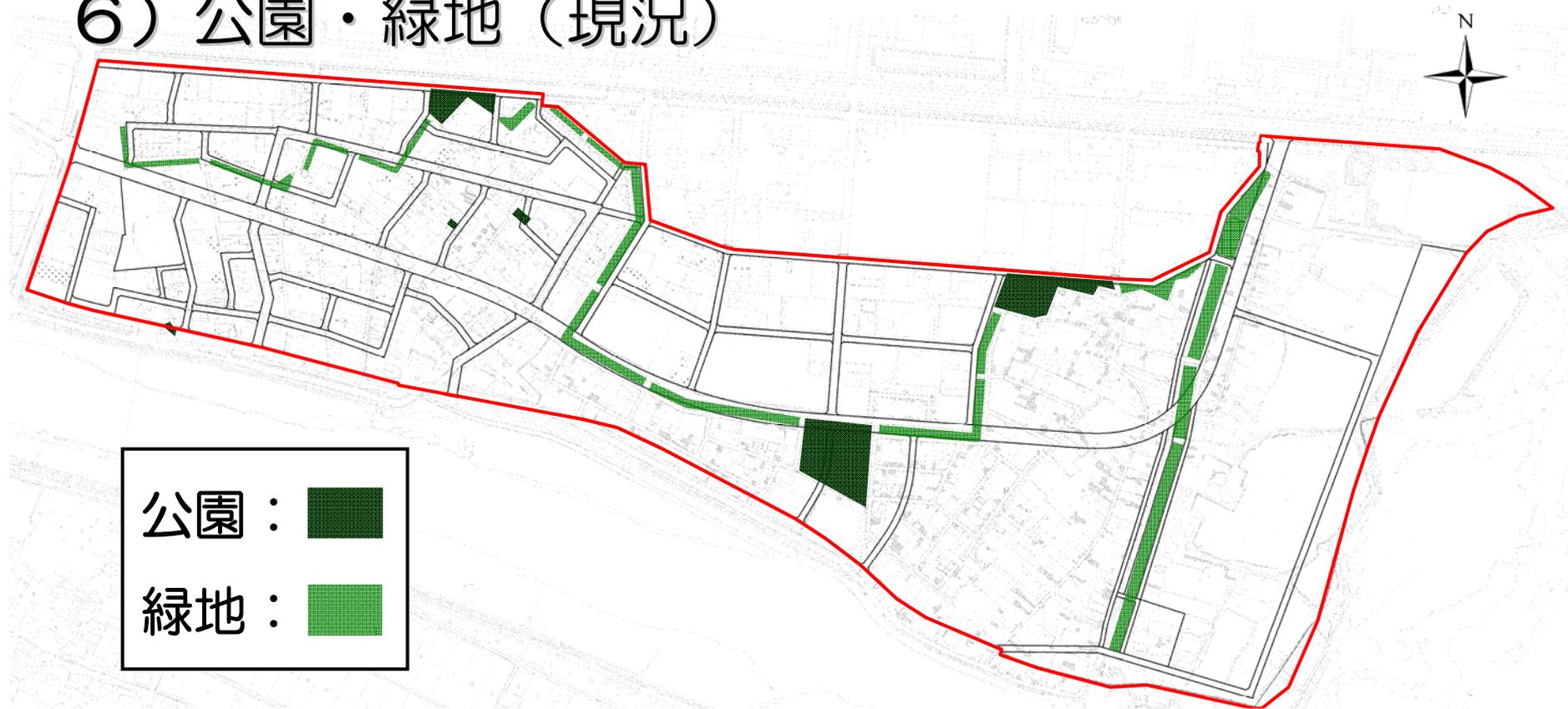
### 5) 区画道路



- 区画道路は、幅員9mを原則とします。
- 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。

## 2. 事業計画素案の概要

### 6) 公園・緑地（現況）



- ・ 現在、地区内には6箇所の街区公園と1箇所の近隣公園があります。
- ・ また、西原土地区画整理事業により、工業団地地区と住宅地の緩衝帯として整備された緑地帯があります。

## 2. 事業計画素案の概要

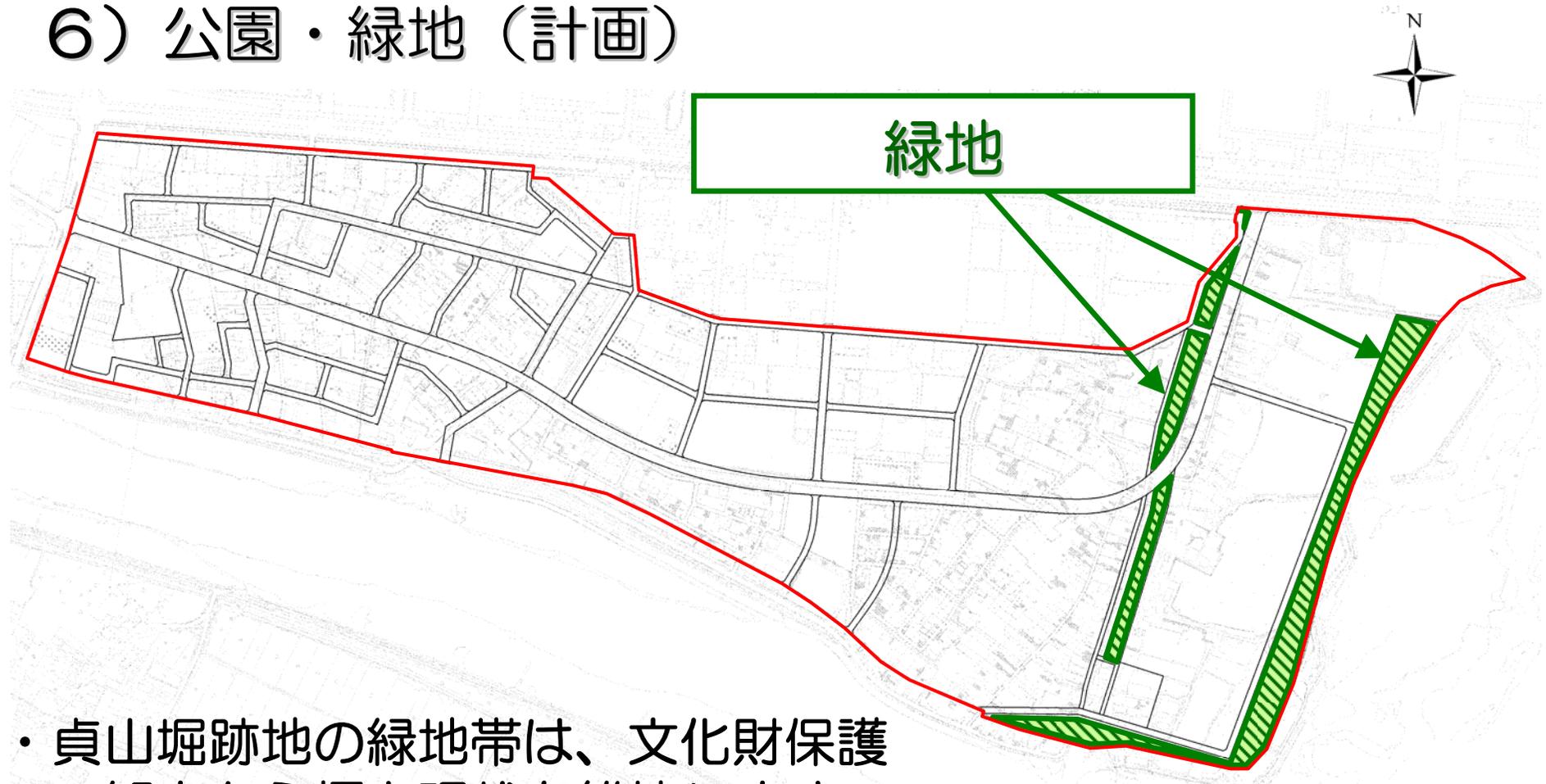
### 6) 公園・緑地 (計画)



- ・ 効率的な土地利用を図るため、既存の街区公園を集約し、より大きな近隣公園を2箇所整備します。

## 2. 事業計画素案の概要

### 6) 公園・緑地（計画）



- ・ 貞山堀跡地の緑地帯は、文化財保護の観点から極力現状を維持します。
- ・ 緩衝帯として整備された緑地帯は、蒲生干潟の自然環境に配慮するため、干潟隣接地に集約・再配置します。

## 2. 事業計画素案の概要

### 7) 上下水道

#### 【上水道】

- ・ 既設管の復旧と合わせ、耐震化を図ります。

#### 【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。
- ・ 既設管のルート変更や復旧も合わせて行います。

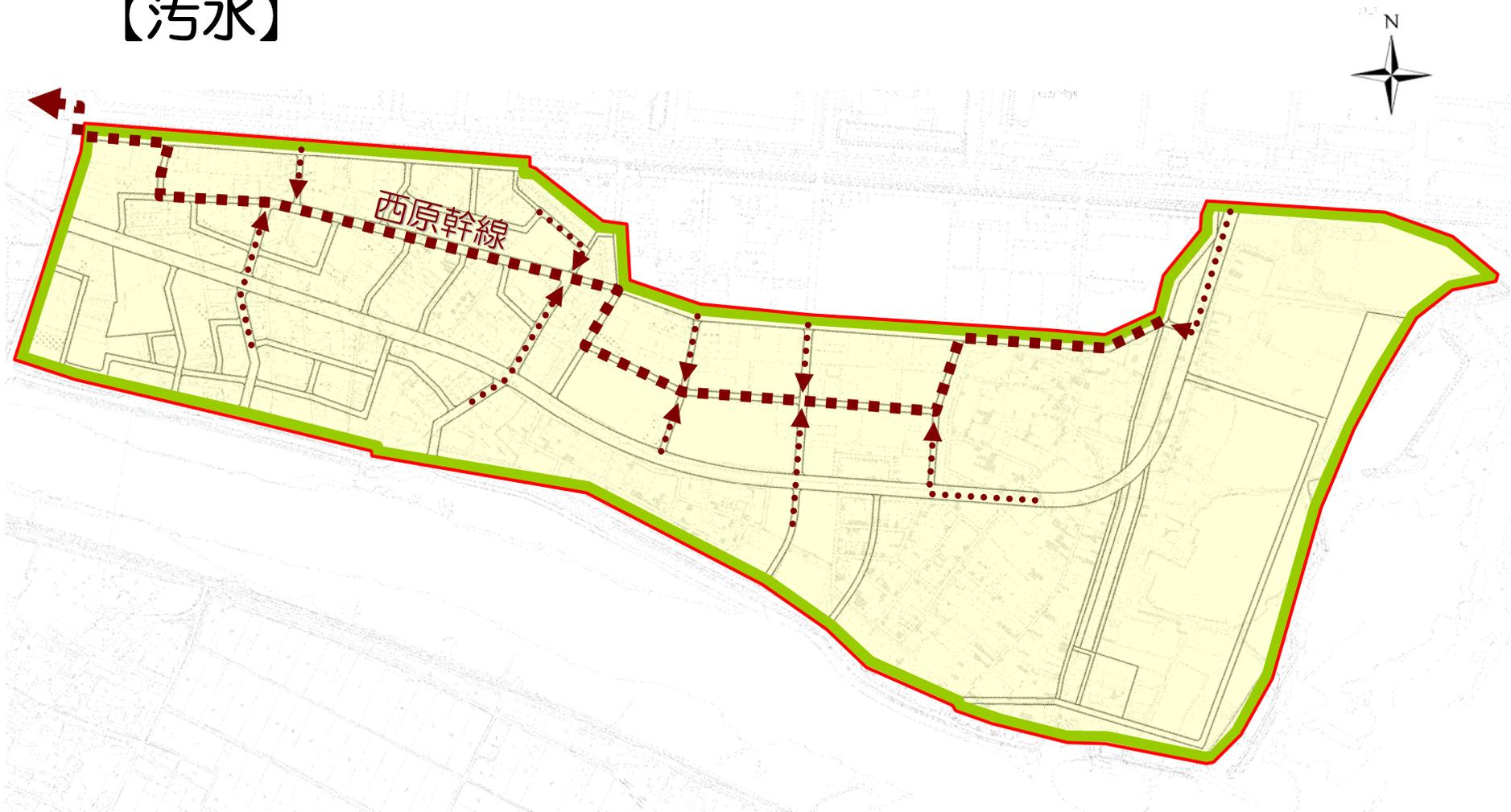
#### 【下水道（雨水）】

- ・ 10年に1度の大雨でも排水可能な整備を行います。
- ・ 蒲生排水区については、雨水排水量の調整のために調整池を設けます。
- ・ 既設管の復旧や増強も合わせて行います。

## 2. 事業計画素案の概要

### 7) 下水道

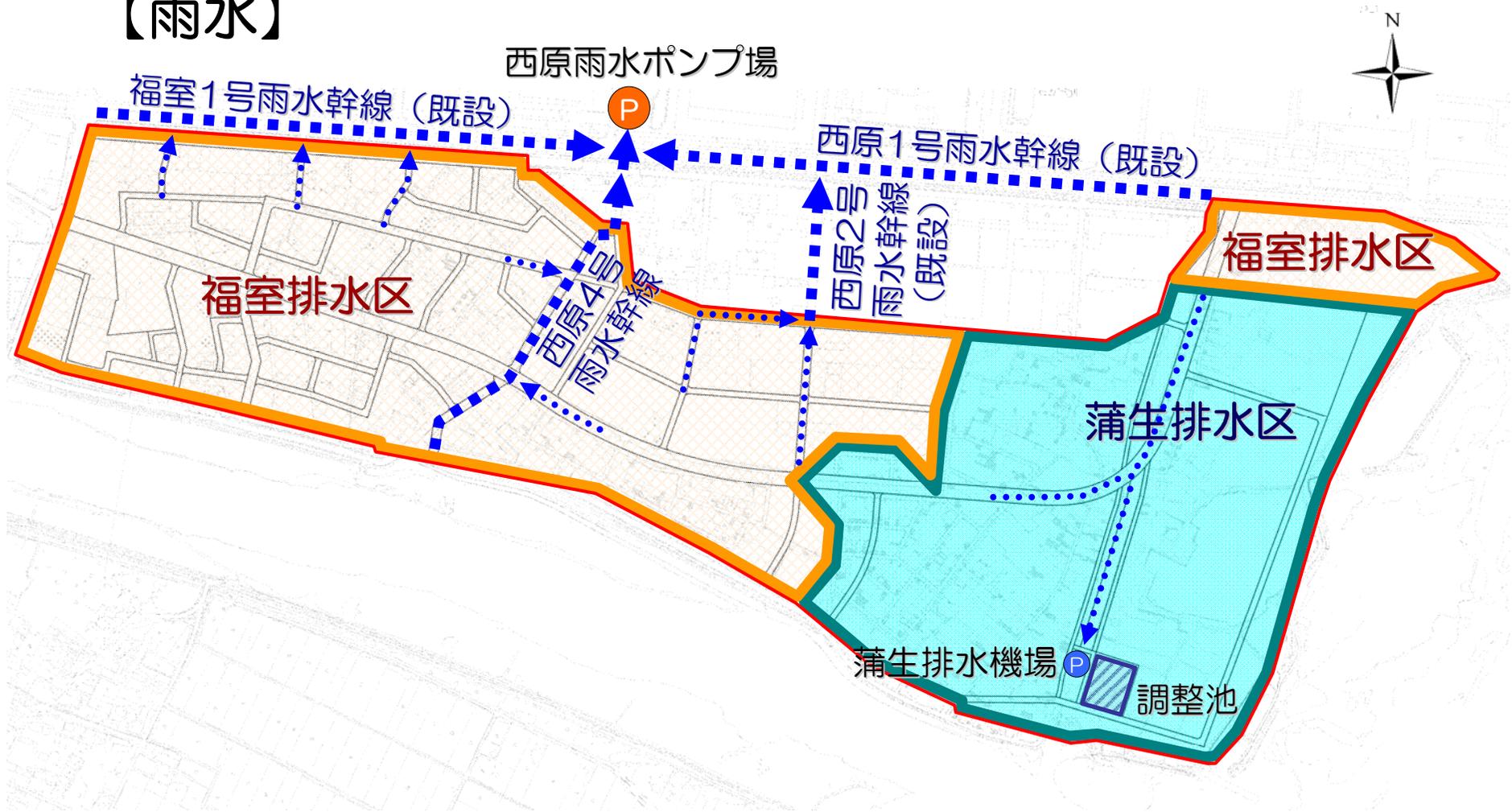
【汚水】



## 2. 事業計画素案の概要

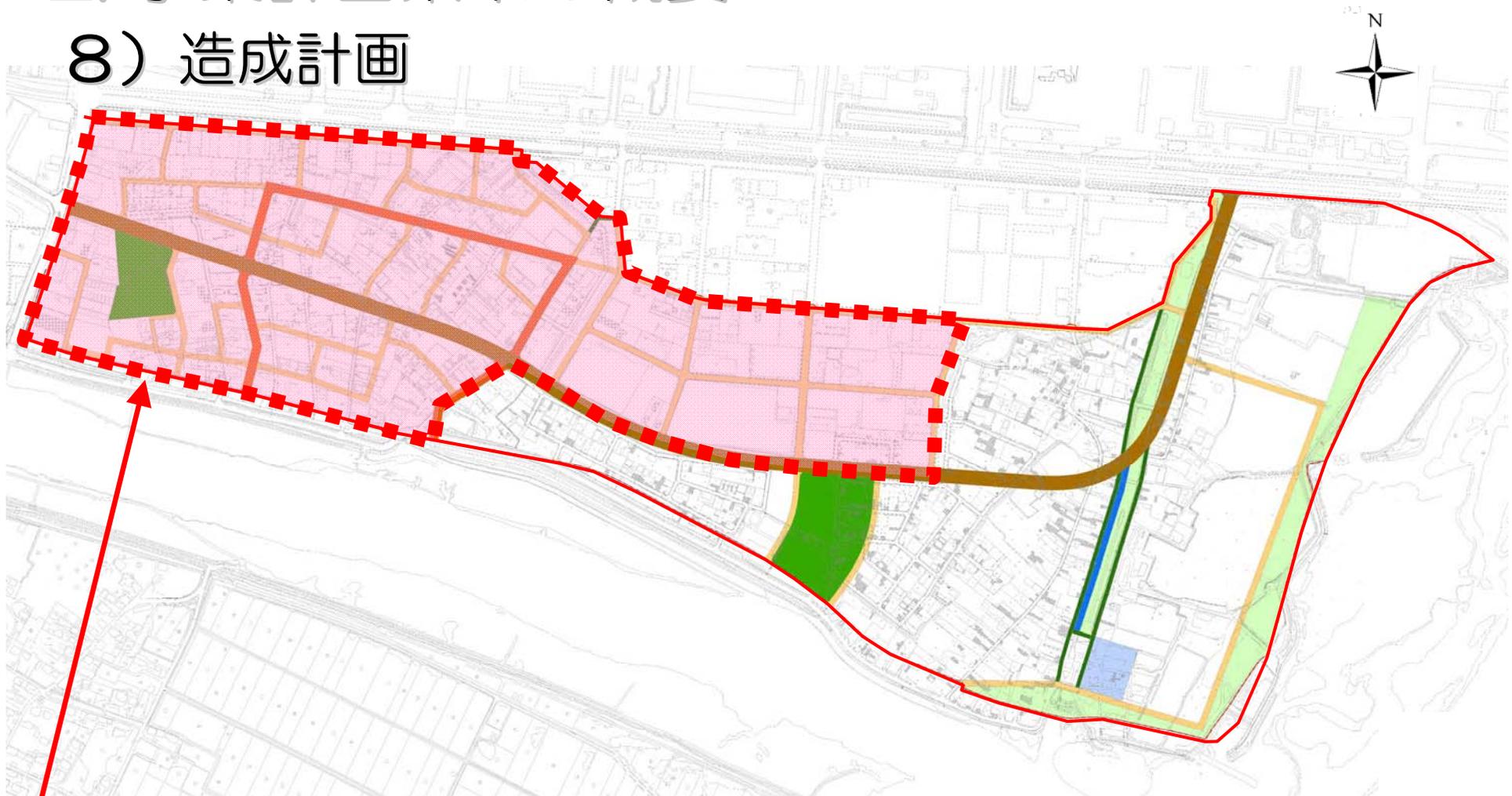
### 7) 下水道

#### 【雨水】



## 2. 事業計画素案の概要

### 8) 造成計画



- ・ 既存建物が多く残る区域は、前面道路の高さに合わせた整地や沈下部分の部分的盛土を行うことを基本とします。

## 2. 事業計画素案の概要

### 8) 造成計画



※幹線道路上の数値：

● 計画道路高  
(現況高)

- ・ 既存建物がほとんどない区域は、街区全体を幹線道路の高さに合わせて盛土することを基本とします。

## 2. 事業計画素案の概要

### 9) 土地種目別施行前後対照表（現時点での想定）

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

※ 施行前の宅地面積は、登記地積を基にしたもの。

※ 一般宅地には、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. 事業計画素案の概要

### 10) 事業収支（現時点での想定）

#### 【支出】

項 目		金額（億円）
工 事 費	道路・公園・緑地	26
	宅地整地	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

#### 【収入】

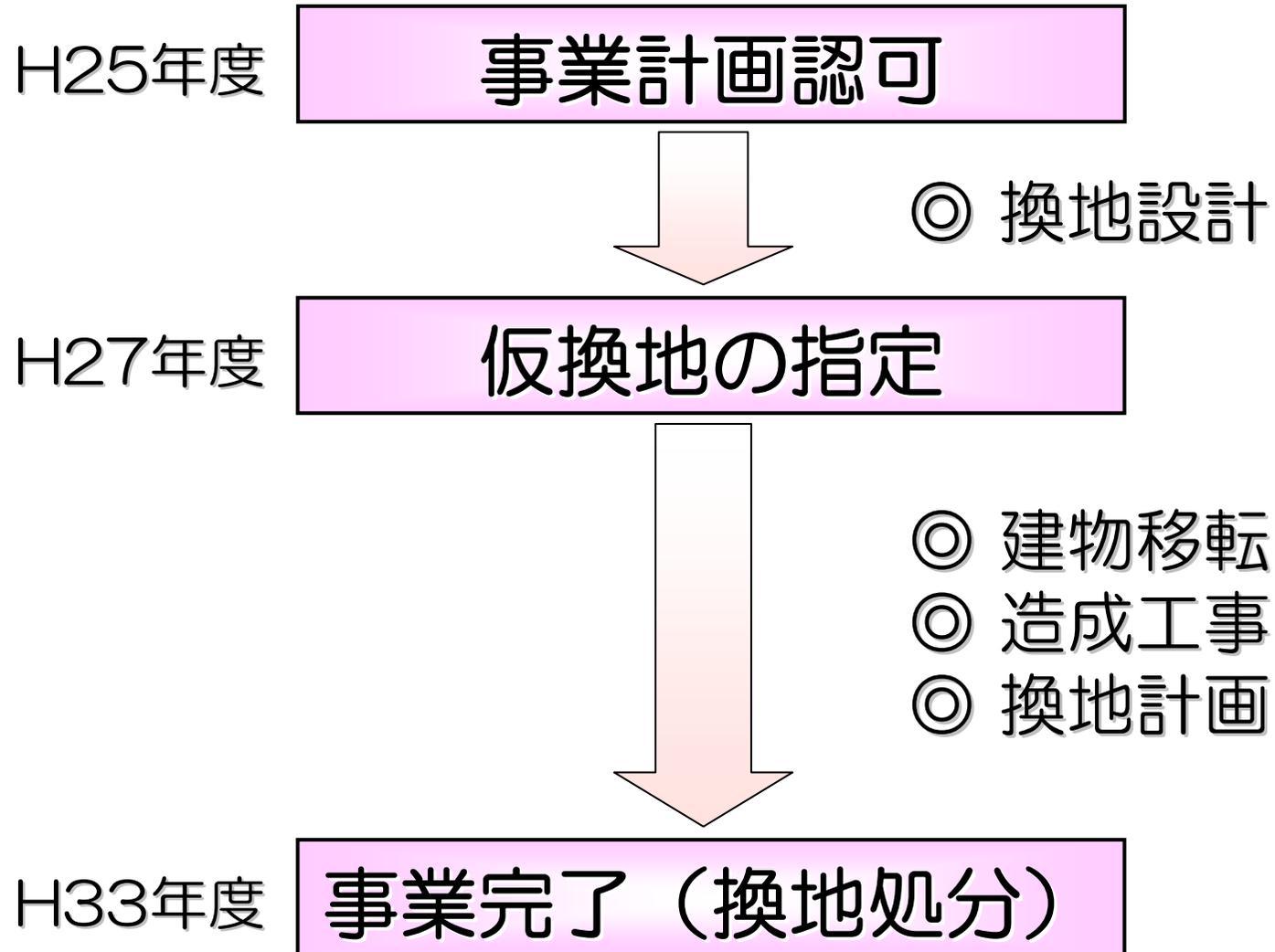
項 目	金額（億円）
復興交付金	100
市費	11
保留地処分金	37
合計	148

## 2. 事業計画素案の概要

### 11) 平均減歩率（現時点での想定）

- ・ 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。

### 3. 土地区画整理事業の流れ



## 4. 今後の予定

### 1) 事業着手までの流れ

#### STEP 1

都市計画変更（H25年9月説明会開催予定）

- ◎ 事業施行区域
- ◎ 関連する都市計画  
（区域区分・幹線道路・公園等）

事業計画（中間案）

都市計画変更  
に関する  
公聴会を  
開催します

#### STEP 2-1

事業計画（最終案）（H25年11月説明会開催予定）

- ◎ 道路・公園等の配置
- ◎ 資金計画
- ◎ 上下水道・造成計画
- ◎ 減歩率

#### STEP 2-2

事業計画決定に向けた手続

- ◎ 案の縦覧・意見書受付
- ◎ 認可申請

#### STEP 3

事業計画認可（H25年度末予定）

## 4. 今後の予定

### 2) 土地区画整理事業に関する個別相談会

#### 個別相談会【7月24日（水）～28日（日）】

会場：高砂証明発行センター（旧高砂支所）2階会議室

相談は事前予約制で行いますので、お電話にて  
下記より日時をご予約の上、会場へお越しください。

午前 ① 9時30分～10時30分

② 11時00分～12時00分

午後 ③ 1時00分～2時00分

④ 2時30分～3時30分

⑤ 4時00分～5時00分

予約受付：7月26日（金）まで

受付時間：午前9時～午後5時（土日祝日除く）

受付電話：事業調整課 022-214-8031（直通）

## お問い合わせ先

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

