

仙塩広域都市計画事業仙台市蒲生北部被災市街地復興
土地区画整理事業計画変更に対する意見書について

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計画変更に対して提出された意見書（別紙写し）に係る意見を採択すべきか，採択すべきでないか，議決を求めます。

根拠条文：土地区画整理法
第55条第13項，同第3項

H27 復復蒲第 318 号

平成 27 年 5 月 20 日

宮城県都市計画審議会長 様

仙台市長 奥山 恵美子



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の
事業計画変更に対する意見書について

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の事業計画変更を公衆の縦覧に供したところ、利害関係者から当該事業計画変更について意見書が提出されましたので、土地区画整理法第 55 条第 3 項の規定により、別添のとおり意見書を付議いたします。

なお、同法第 20 条第 2 項に規定する利害関係者に該当しない者から提出された意見書については、参考資料として送付いたします。



意見書

A

仙台市長 奥山恵美子殿

震災前 [REDACTED] で鯉と銀鯉の稚魚の
養殖事業をして、おした [REDACTED] と申します。
現地での養殖事業再開するにあたり年間通しての
養殖場からの排水設備が絶対に必要であります。
(1日の排水量約2000t~2500t)
その為の排水路と水門の設置を要望します。

①

[REDACTED]

平成27年4月21日



平成27年4月21日

仙台市長 奥村 恵美子 様

「 仙塩拡大都市計画事業

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地計画事業について 」

私儀, [redacted] の所有する土地 ([redacted]
[redacted]) の換地について反対します。

尚、今までどうりの土地使用を希望します。この度の計画案
では車道廃止のため、自由な行き来ができません。

①

[redacted]
電話番号 [redacted]



仙台市長 奥山恵美子殿

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業変更案に関する意見書

1. 公共施設整備計画

① 避難施設、避難の丘（高台）が必須である

業務系の土地利用を促進することで 21mの幹線道路を計画しているが、災害危険区域設定時点の津波シミュレーションで4mを超える地域の為とあります。今回、業務系は夜の人口は加味していないが（住み続けている住民もいる）大震災では日中に起きたものであり、逃げ遅れ対策が絶対条件である。又、今回の行政対応は幹線道路を計画しているので車で避難する条件と言っているものである。

危機管理室は車避難 2割を強調しており他は徒歩条件を推奨している。区画整理事業と危機管理室の対応に食い違いが生じる。本当に人命を守る為の対応としては納得できない。七北田川と名取川の間は避難道路嵩上及び避難丘、避難施設が計画されているのが実態であり蒲生北部地区も同じような対策が必要ではないか

② 21mの幹線道路位置考慮の必要性

この道路は山口養魚場の脇を通り臨港道路につなぐ構想であるが養魚場を無視した計画であり、業務再開となれば、これまで静かな自然に近い状況で幼魚されていた状態から騒音・振動等により幼魚がストレスで異常をきたし業務に支障が生じることが目に見えており道路位置の変更が必要ではないか

合わせて、交通量の想定はどの程度か（大型車の割合はいくらか）

③ 公園・緑地について

公園については緊急避難を考慮した高台にすべきではないか。この地区の緊急避難は幹線道路で車避難しか考慮されていない。逃げ遅れ対策も考慮すべきである。

「仙台の高校生で考える防潮堤の会」の提案を推進すべき。

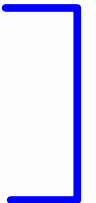
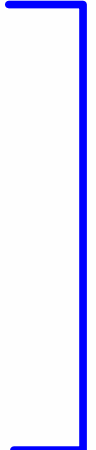
緑地のあり方についても山口養魚場さんの業務再開を考慮したものにすべきである。大幅な減歩をした上で防潮堤西側に緑地を計画しており、益々、養魚場面積を狭くした計画であり業務再開を阻止したい計画とも伺える、山口養魚場さんとの要望を真剣に聴く努力が行政の本当の姿ではないか。

④ 水路について

地区東側の蒲生排水区で集水した雨水排水を七北田川に排水するために水路を設けるとあるが貞山掘りを再現すべきである。大津波時には貞山掘りが浸水速度を弱める働きがある。又、一時的な貯水池の役目も生じる事で、新たに貯水池を造る必要がないと考える。（新たな貯水池の容積が平面図だけでは分からない）

2. 収益について

今回の業務系土地利用にする事で財政面においてどれだけの税収があげられるのか。行政の仕事は税収を上げることが必要との話があり、ぜひとも公表していただきたい。



①

②

③

④

⑤

⑥

⑦



3. 私の要求は本来、災害危険区域解除である

- ① 私たち住み続ける住民の要望だ。防潮堤はL1対応だが津波シミュレーションはL2であり、しかも、最悪を考慮して大震災より約1.2m高くなる条件である。七北田川～名取川間は県道の嵩上、避難丘、避難施設等を考慮した計画であり、当地区にいては防潮堤以外の考慮をせずに災害危険区域を設定した。(大震災後、早々に住民の意向に関わらず集団移転との決定から考えられたものである)しかも、最終決定のシミュレーションでは浸水条件が悪化したのも事実である。
- ② 当初は住み続けたい方が多数いたが集団移転を強引に進める対応に、行政の進めにやむを得ずに了解した世帯を忘れないで欲しい。住民合意とは？将来、仙台市の行政指導が問題視されることに一市民として心配している。

⑧

4. 土地区画整理事業の目的について疑問

今回の土地区画整理事業は「惨事便乗型」区画整理事業と言えるのではないか

仙台新港建設時期からこの地域は市街地とし、業務用地として進められてきたが一部のみで至っていた。今回の大震災で東側は全て家屋が流され中央部も全壊の状況においてこの時がチャンス到来で住民の意向に関わらず集団移転と決断につながったと云える。

⑨

3.①の説明に。

本来であれば土地区画整理事業という手法を使わずに、仙台市が買取して減歩なしで進めるべきと考える。住民のための区画整理事業なら納得もするが住民は住むことが出来なくなる。何のための換地か。何のために減歩するのか。家族も失い、家屋も流され、残ったのは土地だけである。それを減歩で(2~40%)奪う。非常事態といえる。復興交付金の活用だけで済む方法はないのだろうか？

平成27年4月20日

電話

仙台市長 奥山恵美子殿

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業変更案に関する意見書

はじめに

当事業に関し日夜の業務、大変ご苦労様です。震災から5年目を迎えまして復興予算も今年度で終了との報道もされ、何かとせわしなくお働きの事と存じます。そこで、当事業につき以下の意見を申し上げます。

1、意見は、利害関係者のみについて

法律で規定されているから門外漢を排除する。土地区画整理事業法に沿って粛々計画を推し進める。・・だけなら何も時間と経費をかけずに勝手に実行すべきだ。形どりのパーマンスの説明会や審議会は無用だろう。いくら意見や要望をだし続けていても、完全無視されると人間逆切れする。蒲生を、追い出され。蒲生を、捨て。蒲生を、逃げて。新たな道を歩もうとするも、故郷の事が気にかかる。そうした多くの元住民の声や蒲生が好きで、好きでたまらない人の声（意見）を聞くべきだ

①

2、公共施設整備計画について

公園が2か所、内1か所に神社や慰霊塔等を集約して造るとか、巷の噂は尽きない。正しい情報が伝達されていない証しでもある。仙台市で隠蔽攪乱をねらい住民に話題提供しているのか？

②

避難施設がない、居住地でない、災害危険区域だ。だから、ただ広っぱを造成する。後は、進出企業が何とかしてくれるだろう。仙台新港がらみの区画整理事業が全てそんな調子であった。今回は、もっと最悪なのは、津波被害を悪用している事だ。震災便乗型復興事業の典型だ。

③

3、土地区画整理事業の目的について

役人様は、よく言う言葉に「ご理解下さい。」がある。数多くの説明会、意見交換会に参加して耳にする。上記の件でも同様でした。

理解もしてないし、協力もする気もないのに、「大方の賛同を得ましたので、有難う御座いました。」・・・で幕切れです。後は個人交渉で・・・一人一人陥落して道は開かれる。これが役人冥利なのだ。それが歴史となる。

「高砂の歴史」寺嶋修二編著。仙台新港開港後に書かれている。この事業も、東日本大震災と絡んで、誰かがまとめ上げるだろう。その時、事業に関わった諸兄の皆様、本当にそれで宜しかったのですか？

ちなみに、仙台新港の時は、反対者ゼロ。「奇跡的」との言葉が下された。

4、最後に

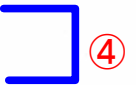
蒲生干潟、貞山運河、高砂神社、蒲生の名所ですが、今回の震災で消される定めにあります。「高砂の中高生で考える防潮堤の会」の子供たちが



消えかけた大人達の「魂」を呼び起こしました。国連防災会議にも参加発表しました。そして、「蒲生守る会」も40年以上も自然観察を続けています。子供たちは、防災会議で言いました「地権者は、土地を高く売る事と、減歩率を下げる事に集中している。」・・・それが、仙台市の言われる、「利害関係者」の姿でもあります。

真に、蒲生の事を、おもい。憂い。夢を描いているのは、一体誰でしょうか？・・・仙台市は、税収が上がればそれで、いいのですか？

未来を背負うのは、今の中高生の若い世代です。我々の後期高齢者ではありません。まして、今、現職の皆様でもありません。よって、最後の意見として、「高砂の中高生で考える防潮堤の会」提案の一部分でも活用して下さる様お願いして終わります。



平成27年4月23日



(案1)

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

事 業 計 画 書 (案)
(第 1 回 変 更)

【資料構成】

- ① 事業計画変更理由書（第1回変更案）
- ② 事業計画書（第1回変更案）
- ③ 添付図面
 - 位置図 …………… 縮尺 1/25,000
 - 施行地区区域図 ……… 縮尺 1/2,000
 - 設計図（1/3～3/3） …… 縮尺 1/1,000
- ④ 参考図書
 - 市街化予想図 …………… 縮尺 1/2,500
 - 現況図(イ)(ロ) ……… 縮尺 1/2,500
 - 設計図 …………… 縮尺 1/2,500
 - 新旧対照図 …………… 縮尺 1/2,500
 - 移転移設補償費 ……… 縮尺 1/2,500

仙 台 市

目 次

第 1	土地区画整理事業の名称等	42
1	土地区画整理事業の名称	42
2	施行者の名称	42
第 2	施行地区	42
1	施行地区の位置	42
2	施行地区位置図	42
3	施行地区の区域	42
4	施行地区区域図	42
第 3	設計の概要	43
1	設計説明書	43
	(1)土地区画整理事業の目的	43
	(2)施行地区内の土地の現況	43
	(3)設計の方針	45
	(4)整理施行前後の地積	48
	(5)保留地の予定地積	49
	(6)公共施設整備改善の方針	49
	(7)土地区画整理法第 2 条第 2 項に規定する事業の概要	50
	(8)換地設計の方針	50
2	設計図	50
第 4	事業施行期間	52
第 5	資金計画書	52
1	収入	52
2	支出	53
3	年度別歳入歳出資金計画表	54
4	他事業施行分	55

第1 土地区画整理事業の名称等

- 1 土地区画整理事業の名称
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
- 2 施行者の名称
仙台市（仙台市長）

第2 施行地区

- 1 施行地区の位置
本地区は仙台市の東端に位置し、仙台駅から約 10kmの距離にあり、地区の北側は仙台塩釜港仙台港区臨港地区（国際拠点港湾）及び西原地区（組合、施行済）、西側は県道塩釜亘理線を挟んで民間開発の白鳥団地及び仙台港背後地地区（県、施行中）、東及び南側は二級河川七北田川の災害復旧計画による河川堤防にそれぞれ接し、東側の河川堤防を挟んで蒲生干潟が隣接する面積約 **96.4ha**の地区である。
- 2 施行地区位置図
別紙位置図のとおり 縮尺 1/25,000
- 3 施行地区の区域
本地区の施行地区となる区域は、次のとおりである。

仙台市宮城野区
蒲生字北荒田、同字山神、中野字牛小舎、同字船入の各全部

仙台市宮城野区
蒲生字荒田、同字西屋敷添、同字二本木、同字念仏田、同字東屋敷添、同字町、同字屋敷、蒲生一丁目、蒲生二丁目、中野字高松、同字西原、港一丁目の各一部
- 4 施行地区区域図
別紙区域図のとおり 縮尺 1/2,000

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本地区では「仙台市震災復興計画」（平成23年11月策定。以下「震災復興計画」という。）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、防災集団移転事業が進められている。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整備を行うこととされている。

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ある。

(2) 施行地区内の土地の現況

(イ) 土地の現況

(a) 概要

本地区は、昭和45年の区域区分制度適用当初から、市街化区域に指定され、地区の約9割が準工業地域、約1割が工業地域の指定を受けており、住宅や業務系の土地利用が行われていた。

地区西側は、一部を除いて行き止まり道路が散見され、街区が明確に形成されていない状況である。被災後は、修繕又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散在している。

地区中央部の北側には、西原土地区画整理事業により整備された工業団地街区（街区規模約1ha～2ha）が、南側には住宅街区（街区規模約0.5ha）がある。被災後は、修繕又は新築して営業を再開した事業所等が散在している。

地区東側については、津波によりほとんどの建物が流失しており、東端部では被災前に養魚場の池等として利用がなされていた大規模宅地が存在している。

(b) 道路の現況

地区内の主な道路としては、地区の西側隣接部の県道塩釜亘理線を経て地区南側の七北田川沿いを地区内北東側に延びる県道蒲生福田線があげられる。その他の道路は、工業地域内では幅員が9mあるが、準工業地域については平均幅員6m前後と狭く、業務用地としての機能を十分に果たしていない状況である。

地区内における市道は55路線存在し、地区全体の道路面積は約10.4haであり、道路用地率は約11.4%の状況にある。

c) 宅地の現況

宅地の現況については、西原土地区画整理事業により整備された部分以外の区域では不整形な宅地が多く見受けられ、土地利用上非効率な状況となっている。

d) 建物の高度化の傾向

地区西側の県道塩釜亘理線に面して6階建ての宿泊施設があるほかは2～3階程度の集合住宅が点在している程度であり、特に高度化の傾向はない。

e) 地 勢

本地区は、標高が0.5m～2.5m程度の概ね平坦な状況である。

f) 用 排 水

地区内に用水路はなく、雨水は道路側溝により集水され、水路、ポンプ場を経て、地区西側の福室排水区については仙台港に、地区東側の蒲生排水区については二級河川七北田川に放流されている。

g) 供給処理施設

被災前は、上水道・下水道は仙台市により全域供給されていた。また、ガスは地区内の一部に市営の都市ガスが供給されており、その他はプロパンガスが利用されている。

電気は東北電力(株)、電話はNTT(株)により地区全域に供給されている。

h) 学校等文教施設

被災前は、仙台市立中野小学校が立地していたが、地震・津波による被害を受け解体されている。

i) その他の公益施設

文教施設以外の公益施設としては、仙台蒲生郵便局、仙台東警察署蒲生駐在所、集会所(4施設)、仙台市中野コミュニティーセンター、宮城野消防団施設(2施設)が立地していたが、津波の影響で全て滅失している。被災後は、仮設の仙台東警察署蒲生駐在所が1棟のみ立地している状況である。

j) 工場の立地状況

地区内には自動車修理工場、木材加工工場、建設業作業場等の軽工業が散在している状況で、大規模な工場は見られない。

(ロ) 人口及び土地利用

本地区は、津波により大きな被害を受けたが、地区の西側に被災程度が軽い建物を修復

120

して居住している世帯があり、現在の居住人口は、約90人と推定される。

被災前の人口(平成22年10月1日現在)は、3,092人、世帯数は1,149世帯であった。

被災前土地利用状況

	種目	住	商・工	公有	公共	農耕地	山林	その他	計
整理前	面積 (ha)	28.7	27.9 27.1	2.5	18.5 18.1	5.0	0.0	13.8 10.7	96.4 92.1
	割合 (%)	29.8 31.2	28.9 29.4	2.6 2.7	19.2 19.7	5.2 5.4	0.0	14.3 11.6	100.0
	戸数 (戸)	1,149							1,149
	人口 (人)	3,092							3,092

被災後の土地利用は、地区西側において、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するほか、防災集団移転促進事業による住居の移転により空地となった土地も多く見られる。地区中央部の工業地域については、営業を再開した事業所等が散在するが、それ以外の部分と地区東側については、被災の影響によりほとんどが空地となっている状況である。

また、農地は、被災前後ともほとんどが畑で、小規模に点在する状況であり、農振農用地等の農業生産基盤として位置づけられる農地は存在していない。

(ハ) 地価概要

本地区の地価は、18,000 円/m²から 32,000 円/m²であり、地区平均単価は、**26,900 円/m²**約 27,300 円/m²程度である。

(3) 設計の方針

(イ) 設計内容の概要

本地区は、震災復興計画において、新たな成長産業の集積を促進するため、防災集団移転後の都市基盤整備を行う地区として位置づけられている。

このことを踏まえ、地区西側は、民有地を集約し先行的に整備を進め早期復興を図るとともに、津波により既存建物のほとんどが流失した地区東側は市有地を集約して大街区化を図り、新たな産業集積を促進する。また営業を再開している事業所が多い区域は、最低限の移転に留めた整備を行う。

都市基盤施設については、土地利用の向上と避難ルートの確保を図る幹線道路を根幹として、準幹線道路、区画道路を段階的に配置し、業務系土地利用に必要な道路網の再整備を行う。

また貞山堀遺構をはじめとする埋蔵文化財の保全と地区外に近接する蒲生干潟の自然環境に配慮した公園、緑地の整理集約と再整備を行う。

(ロ) 土地利用計画

土地利用については、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する。

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する。

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う。

3ha

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、2ha 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する。

(ハ) 人口計画

本地区は、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ているため、将来夜間人口は想定していない。

3,300人 34.0

また昼間人口は、従業者ベースで約 3,200 人、地区総面積に対する人口密度は約 34.7 人/haと設定する。

(ニ) 公共施設整備計画（法 2 条第 5 項）

a) 道路

幹線道路（幅員 21m）は、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 号高砂駅蒲生線を、地区西側の県道塩釜亙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 号鶴ヶ谷仙台港線）まで延伸する計画とする。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する。

準幹線道路（幅員 14m）は、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する。

区画道路は、幅員 9mを基本とし、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する。

なお、地区境界部や、既存の建物が多く残っている箇所など、拡幅が困難な区画道路については、現状の幅員で再整備する。

や地区西側の近隣公園 4m、

貞山掘跡の緑地部 — 沿いに、歩行者の動線を考慮し、幅員 — 6m及び 9mの歩行者専用道路を配置する。

b) 公園・緑地

公園は、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する。

緑地は、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、貞山掘跡の保全と蒲生干潟の自然環境に配慮するために、地区東側に再配置する。

c) 水路（他事業施行）

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、貞山掘跡に水路を配置する。

(ホ) 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などについて、雨水排水計画とあわせた盛土を行う計画とする。

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、街区周辺の道路の高さにあわせた盛土を行う計画とする。

(へ) 建物移転及び移設計画

防災集団移転促進事業後に、地区内に残存する建物は、約 150 戸と想定している。事業の早期完了を図るため、残存建物の移転はできるだけ抑制する方針とする。

なお、移転が必要となる建物については、事業の進捗に併せて移転するものとする。

また、電気柱、電話柱及び被災後供用を再開したガス管については土地利用計画に併せて移設する。

(ト) 供給処理施設整備計画

a) 上水道施設（他事業施行）

上水道は、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、各画地に供給する。

b) 下水道施設（他事業施行）

本地区の下水道施設計画は、仙台市仙塩流域関連公共下水道事業計画に基づき、分流式とする。

本地区の雨水排水は、蒲生排水区と福室排水区の 2 つの排水区に属する。

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、七北田川に放流する。

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する。

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、仙台港に放流する。

汚水排水は、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る。

c) 電気・電話・ガス

電気は、東北電力株式会社より供給を受ける。電話については、NTT（日本電信電話株式会社）より供給を受ける。

なお、既存の電気柱・電話柱については土地利用計画に併せて移設するとともに、新設が必要となる箇所については、共架式により、原則当該事業者が新設し、供給を受ける。

ガスは、震災後復旧し利用を再開した区間については、土地利用計画に併せて移設する。

また、将来的な利用を想定し、幹線道路等に中圧管等を布設する。（他事業施行）

(チ) その他

本地区内には牛小舎遺跡、和田織部館跡、貞山堀の 3 箇所の埋蔵文化財包蔵地が分布しており、事業の進捗にあわせて適切に調査を行う。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種別	施行前			施行後		備考		
	地積(m ²)	割合(%)	筆数	地積(m ²)	割合(%)			
公共用地	国有地	河川	4,566 0	0.47 0.00				
		計	4,566 0	0.47 0.00				
	地方公共団体所有地	道路	103,779 105,297	10.76 11.44		147,696 145,144	15.32 15.77	
		河川	1,314 0	0.14 0.00				
		公園	27,772	2.88 3.01		30,354 28,110	3.15 3.05	
		緑地	38,473	3.99 4.18		39,120 39,365	4.06 4.28	
		水路	9,578	0.99 1.04		2,047 2,052	0.21 0.22	
		調整池				5,989 6,000	0.62 0.65	
		計	180,916 181,120	18.76 19.67		225,206 220,671	23.36 23.97	
	小計	185,482 181,120	19.23 19.67		225,206 220,671	23.36 23.97		
宅地	民有地	田	152	0.02	3			
		畑	49,069 46,548	5.09 5.06	63 56			— — 法95条1項6号該当地 2筆120m ²
		宅地	232,085 190,459	24.07 20.69	461 330	667,267 636,165	69.20 69.11	4筆1,044m ² 法95条1項6号該当地 7筆1,158m ²
		池沼	16,215 13,574	1.68 1.47	3 3			
		山林	56,833 37,134	5.89 4.03	10 9			法95条1項4号該当地 2筆197m ² 1筆87m ² 法95条1項6号該当地 2筆113m ²
		原野	71,738 53,152	7.44 5.77	42 38			法95条1項4号該当地 1筆276m ² 5筆1,012m ² 法95条1項6号該当地 6筆1,795m ²
		墓地	252	0.03	2			
		用悪水路	164	0.02	4			法95条1項6号該当地 3筆151m ²
		公衆用道路	3,250 2,884	0.34 0.31	28 20			17筆2,242m ² 法95条1項6号該当地 16筆2,133m ²
		雑種地	43,605 43,307	4.52 4.70	48 47			3筆395m ² 法95条1項6号該当地 4筆401m ²
	その他	2,442 145	0.25 0.02	1			保安林	
	計	475,805 387,771	49.35 42.12	665 513				
	公有地	国有地	5,134 5,913	0.53 0.64	2 9			
		県有地	1,935 3,268	0.20 0.36	3 18			
		市有地	249,979 299,114	25.93 32.50	770 926			3,507m ² 法95条1項1号該当地 2筆3,532m ² 233,439m ² 防集買取用地含む 282,693m ²
計		257,048 308,295	26.66 33.50	775 953				
小計	732,853 696,066	76.01 75.62	1,440 1,466	667,267 636,165	69.20 69.11			
保留地				71,700 63,676	7.44 6.92			
測量増減	45,838 43,326	4.76 4.71						
総計	964,173 920,512	100.00	1,440 1,466	964,173 920,512	100.00	3,507m ² 法95条1項1号該当地 2筆3,532m ² 法95条1項4号該当地 3筆473m ² 33筆4,931m ² 法95条1項6号該当地 40筆5,871m ²		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた 宅地地積 E	保留地を除いた 宅地地積 (E)	公共 減歩地積 P	公共保留地を 合算した 減歩地積 D	公共 減歩率 $p = P/A$	公共保留地 合算減歩率 $d = D/A$
732,853 696,066	778,691 739,392	738,967 699,841	667,267 636,165	39,724 39,551	111,424 103,227	5.10 5.35	14.31 13.96

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) V	整理後宅地 価格総額 (予想) V'	宅地価格総額 増加額 $\Delta V = V' - V$	整理後1㎡ 当り予定 価格 a'	保留地として 取り得る 最大限地積 $R_{max} = \Delta V / a'$	保留地の 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要
千円 20,946,787 20,185,401	千円 25,863,845 24,564,419	千円 4,917,058 4,379,018	円/㎡ 35,000 35,100	㎡ 140,487 124,758	㎡ 71,700 63,676	% 51.04	整理前平均単価 約26,900 約27,300 円/㎡

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画関係

a) 地域地区

本地区は、全域が市街化区域である。

用途地域は、地区中央部北側の西原工業団地の一部が工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されており、その他の区域は、準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）と併せて特別用途地区（大規模集客施設制限地区）、第四種高度地区及び準防火地域に指定されている。

整理後は、業務系土地利用を前提として、現在指定されている工業系用途を基本に指定する。

b) 都市計画道路

都市計画道路として、既存の都市計画道路 3・3・90 号高砂駅蒲生線を地区内に延伸し、幅員 21m、延長約 2,200m で整備する。

c) 公園・緑地

近隣公園として、地区西側に 3・3・37 号蒲生北部 1 号公園を約 1.0ha、地区東側に 3・3・9

2.0ha

号蒲生北部 2 号公園を約 1.8ha で整備する。

緑地は 4 箇所あり、5 号蒲生北部緑地として約 3.9ha を整備する。

(ロ) 都市計画以外の公共施設

a) 区画道路

業務系土地利用を円滑に進めるため、幅員 14m、12m、9.5m、9m、7m、6mの区画道路を整備する。

b) 特殊道路

歩行者の利便性と安全性を考慮し、幅員 9m、6m ^{4m} — の歩行者専用道路を貞山堀跡及び1号公園 — 沿いに整備する。

d) 水路（他事業施行）

雨水排水用の開水路として、貞山堀跡の緑地部に、 $W=1.4\sim 3.3m\times H=1.4m$ の水路を整備する。

e) 調整池（他事業施行）

地区東側の蒲生排水区の雨水排水処理に必要な調整池 1 箇所を整備する。

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

本事業において、該当する事業はない。

(8) 換地設計の方針

換地設計は、従前の宅地及び使用しまたは収益することのできる権利部分の地積を基準とし、被災後に居住又は業務系の土地利用が再開されている宅地については、現位置又は現位置付近に換地することを原則とするが、宅地の集約化又は公共用地等の配置のためにやむを得ない場合は、現位置を離れて換地ができるものとする。

なお、地区内に同一所有者の宅地が散在する場合は、集合させて換地することができるものとし、換地設計に関する詳細な事項については、別途換地設計基準等により定めるものとする。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
街路	幹線街路 3・3・90号 高砂駅蒲生線	◇	21.0			5.0-11.0-5.0		
					2,195	46,260 46,271	平均盛高0.5m 最高盛高2.5m 最高切高2.7m As舗装、側溝 特L250A 植樹帯(高～低木)、照明灯設置	
				臨港道路敷		1,251 1,250		
		小計		2,195	47,511 47,521			
	区画面街路	幅員14m	14.0		1,118 1,090	15,941 15,591	2.5-9.0-2.5 0.9 平均盛高0.3m 最高盛高1.4m 最高切高1.1m As舗装、側溝 特L250A	
		幅員12m	12.0		222	2,689 2,692	12.0 平均盛高0.1m 最高盛高0.5m 切土なし As舗装、側溝 特L250A	
		幅員9.5m	9.5		1,019 939	9,933 9,345	2.5-7.0 平均盛高0.3m 最高盛高2.1m 最高切高0.9m As舗装、側溝 特L250A、一部U300A	
		幅員9m	9.0		6,246 6,075	57,007 55,576	9.0 1.4 平均盛高0.2m 最高盛高1.7m 最高切高0.6m As舗装、側溝 特L250A、一部VS300	
		幅員7m	7.0		985	6,977 6,974	7.0 平均盛高0.1m 最高盛高0.8m 最高切高0.3m As舗装、側溝 特L250A	
		幅員6m	6.0		242 329	1,526 2,073	0.5 平均盛高0.4m 最高盛高1.2m 最高切高0.3m As舗装、側溝 特L250A、一部VS300×300	
		小計			9,832 9,640	94,073 92,251		
	特殊街路	幅員9m	9.0		11	102	9.0 切盛土なし、As舗装、側溝 特L250A	
		幅員6m	6.0		861 879	5,158 5,270	6.0 平均盛高0.6m 最高盛高1.7m 切土なし As舗装、側溝 特L250A	
		幅員4m	4.0		206 0	852 0	4.0 平均盛高0.5m 最高盛高0.9m 切土なし As舗装、側溝 特L250A	
		小計			1,078 890	6,112 5,372		
	計				13,105 12,725	147,696 145,144		
	公園・緑地	公園 3・3・37号 蒲生北部1号公園				10,182 10,208	0.9 平均盛高0.6m 最高盛高0.8m 切土なし 植樹 高～低木、側溝 U300B	
			3・3・9号 蒲生北部2号公園			20,172 17,902	平均切高0.04 0.3 0.3 平均盛高0.0m 最高盛高0.7m 最高切高0.6m 植樹 高～低木、側溝 U300B	
			小計			30,354 28,110		
		緑地	5号 蒲生北部緑地(1号緑地)				4,305	
5号 蒲生北部緑地(2号緑地)						7,254		
5号 蒲生北部緑地(3号緑地)						4,533		
5号 蒲生北部緑地(4号緑地)						23,028 23,273		
小計				39,120 39,365				
計					69,474 67,475			
水路	1号水路			226	1,956 1,960	開渠1,800×1,400、プレキャストコンクリート		
	2号水路			10	91 92	開渠3,300×1,400、プレキャストコンクリート		
	計			236	2,047 2,052			
調整池	調整池				5,989 6,000			
	計				5,989 6,000			
合計					225,206 220,671			

2 設 計 図

別紙設計図のとおり

縮尺 1/1,000

第4 事業施行期間

自 平成 26年 4月 1日

至 平成 34年 3月 31日

第5 資金計画書

1 収 入

区 分		金 額(千円)	摘 要	
復興 交付金	道路事業 (区画整理)	国費 1,527,144 1,474,791	0.55+0.45×1/2=0.775 1,970,509 1,902,957 (千円) × 0.775	
		市費 443,365 428,166	0.45×1/2=0.225 1,970,509 1,902,957 (千円) × 0.225	
	都市再生 土地区画整理事業	国費 2,331,651 2,433,425	被災市街地復興土地区画整理事業 3,108,869 3,244,567 (千円) × 3/4	
		市費 777,218 811,142	被災市街地復興土地区画整理事業 3,108,869 3,244,567 (千円) × 1/4	
	効 果 促 進 事 業		1,328,548 1,222,397	1,062,838 国費 977,917 (千円) (4/5) 265,710 市費 244,480 (千円) (1/5)
	市 単 独 費		1,700,756 1,675,004	
保 留 地 処 分 金		2,509,500 2,235,027	71,700 35,000 63,676 m ² × 35,100 円/m ²	
合 計		10,618,182 10,279,952		

2 支 出

事 項		単 位	事 業 量	事業費(千円)	摘 要			
公 共 施 設 整 備 費	築	道路築造費	幹線街路	m	2,195	1,079,679 1,079,344		
			区画街路	m	9,832 9,640	1,729,695 1,692,108		
			特殊街路	m	1,078 890	70,507 60,032		
			水路築造費	幹線水路	m	—	—	
		支線水路	m	—	—			
	造	公園施設費		m ²	30,354 28,110	197,286 191,483		
			緑地施設費	m ²	39,120 39,365	277,474 331,107		
			計			3,354,641 3,354,074		
			移 転	建物移転費	戸	74 55	1,840,623 1,965,641	
	計	74 55			1,840,623 1,965,641			
	費	移 設	電柱移設費	本	220	247,280	電力柱100本、電話柱120本	
				ガス移設費	m	1,520	49,020	
				計			296,300	
	宅地整地費	m ²	738,967 699,841	2,267,300 1,966,620				
	工事雑費	式	1	674,800 644,000				
調査設計費	m ²	964,173 920,512	1,328,548 1,222,397	文化財調査含む				
工事費計			9,762,212 9,449,032					
借入金利子	式	1	75,000					
計			75,000					
事務費	式	1	780,970 755,920					
計			780,970 755,920					
合計			10,618,182 10,279,952					

3 年度別歳入歳出資金計画表

区 分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
支 出	工 事 費	567,100 340,031	1,006,789 1,314,656	2,158,876 2,076,884	2,349,000 2,269,200	1,928,905 1,840,580
	補 償 費					
	利 子				20,000	25,000
	事 務 費	7,256 5,436	100,000 120,000	150,000 132,000	150,000 132,000	120,000 115,000
	計	574,356 345,467	1,106,789 1,434,656	2,308,876 2,208,884	2,519,000 2,421,200	2,073,905 1,980,580
収 入	国 費	87,584 43,279	420,950 700,981	958,404 896,234	1,105,900 1,082,155	786,329 834,031
	市 費	28,816 14,130	132,050 227,609	301,472 279,650	351,100 342,045	250,576 263,549
	効果促進事業	448,600 282,622	102,789 220,635	92,000 92,000	128,000 70,000	143,000 65,000
	市単独費	9,356 5,436	201,500 285,431	356,000 356,000	381,000 381,000	304,000 254,000
	保留地処分金				470,000 350,000	940,000 750,000
	計	574,356 345,467	857,289 1,434,656	1,707,876 1,623,884	2,436,000 2,225,200	2,423,905 2,166,580
差 引 過 不 足		-249,500	-601,000 -585,000	-83,000 -196,000	350,000 186,000	
借 入 金		249,500	601,000 585,000	83,000 196,000		
借 入 金 償 還					350,000 186,000	

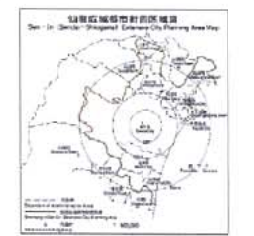
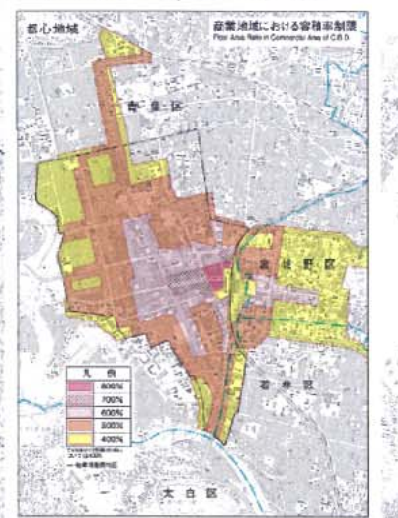
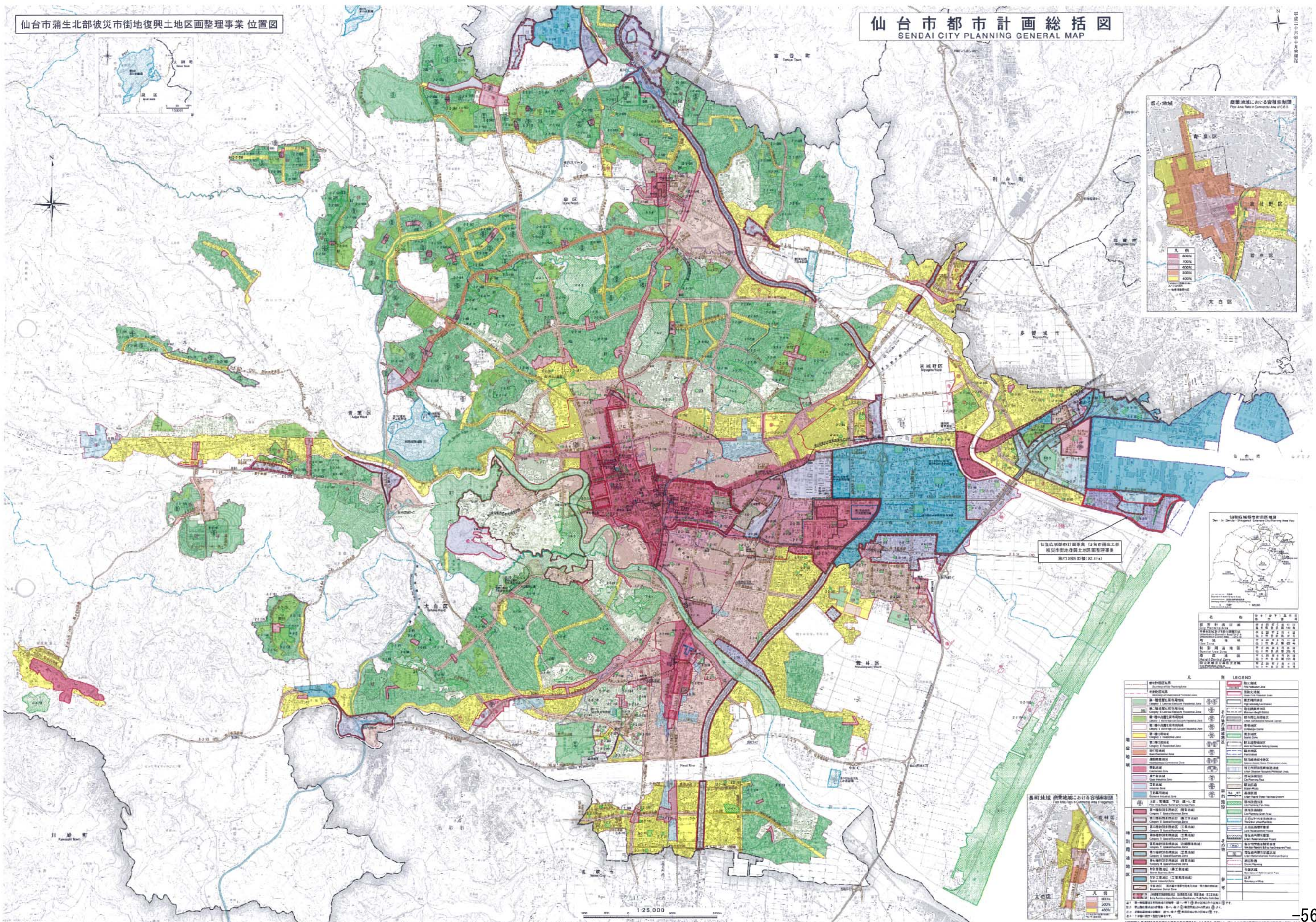
区 分		平成31年度	平成32年度	平成33年度	合 計	備 考
支 出	工 事 費	1,176,854 894,940	489,829 524,595	84,859 188,146	9,762,212 9,449,032	
	補 償 費					
	利 子	15,000	9,000	6,000	75,000	
	事 務 費	120,000 115,000	113,550 96,000	20,164 40,484	780,970 755,920	
	計	1,311,854 1,024,940	612,379 629,595	111,023 234,630	11,474,152 10,279,952	
収 入	国 費	416,647 300,684	82,981 50,852		3,858,795 3,908,216	
	市 費	128,907 95,373	27,662 16,952		1,220,583 1,239,308	
	効果促進事業	164,000 62,140	185,000 260,000	65,159 170,000	1,328,548 1,222,397	
	市単独費	228,000 188,000	175,036 140,507	45,864 64,630	1,700,756 1,675,004	
	保留地処分金	940,000 750,000	159,500 385,027		2,509,500 2,235,027	
	計	1,877,554 1,396,197	630,179 853,338	111,023 234,630	10,618,182 10,279,952	
差 引 過 不 足	565,700 371,257	17,800 223,743				
借 入 金				933,500 781,000		
借 入 金 償 還	565,700 371,257	17,800 223,743		933,500 781,000		

4 他事業施行分

事業名称	施行予定者	摘 要
災害復旧事業 (二級河川七北田川河川堤防改修)	宮城県	平成 25 年度～ ²⁷ 29 年度
災害復旧事業 (仙台市仙塩流域関連公共下水道)	仙台市	平成 26 年度～
災害復旧事業 (仙台市上水道)	仙台市	平成 26 年度～
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	平成 26 年度～
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	平成 26 年度～
被災都市ガス導管復旧整備事業 (仙台市都市ガス導管整備)	仙台市	平成 28 年度～

参考図書

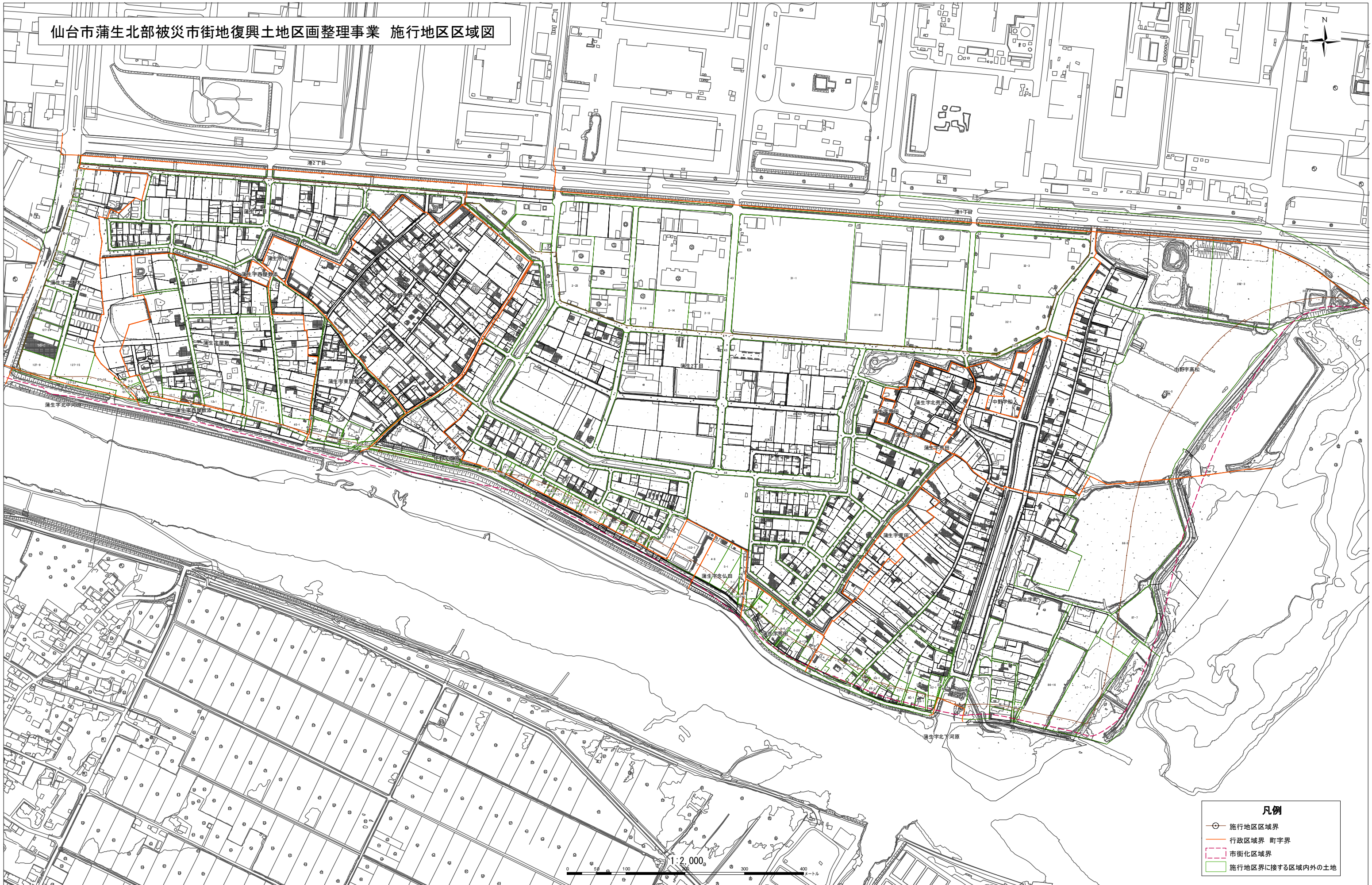
1. 市街化予想図
別添図面のとおり (縮尺 1/2,500)
2. 現況図 (イ)
別添図面のとおり (縮尺 1/2,500)
3. 現況図 (ロ) (1/5～5/5)
別添図面のとおり (縮尺 1/2,500)



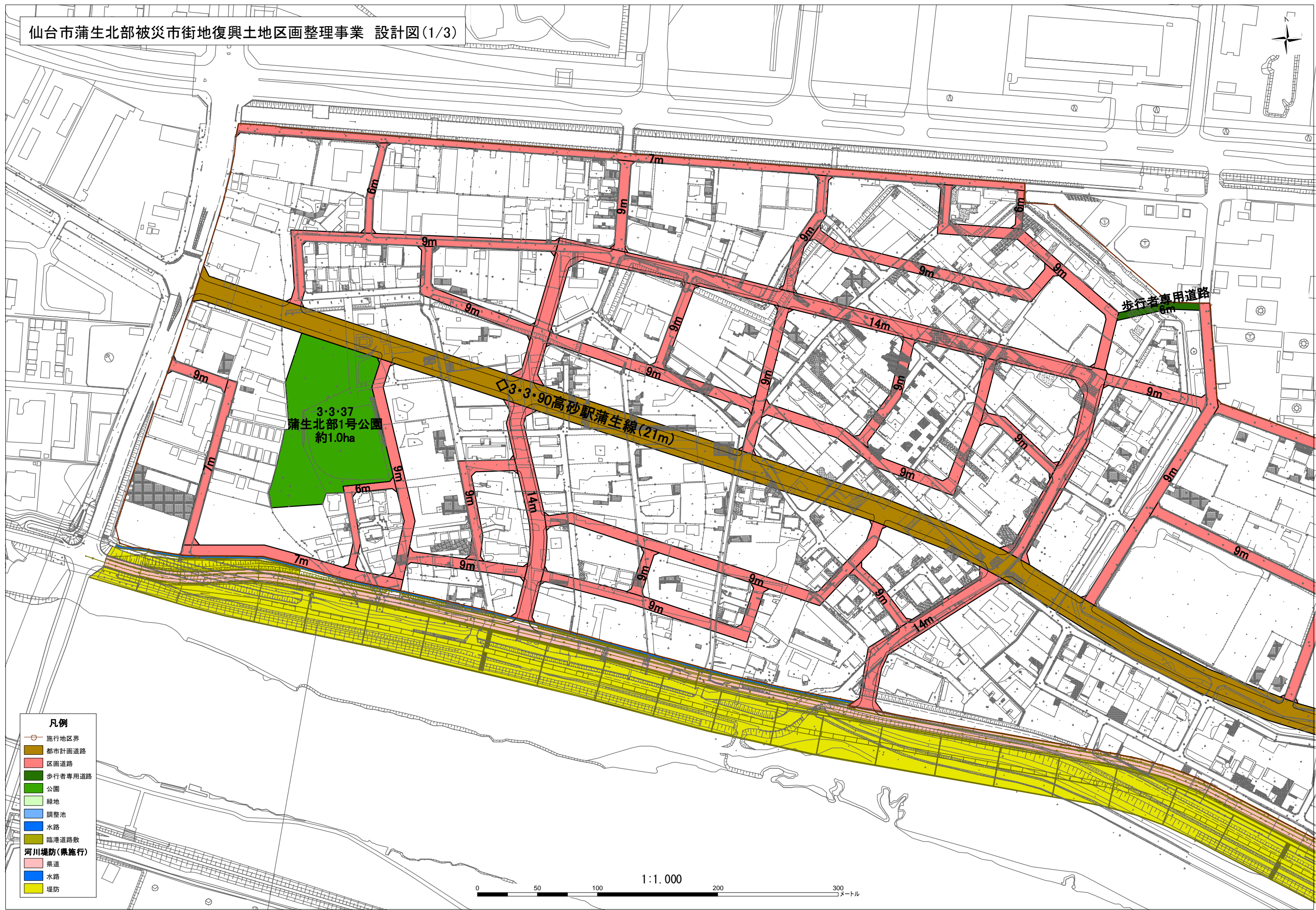
名称	用途	用途	用途
第一種市街地地区	第一種市街地地区	第一種市街地地区	第一種市街地地区
第二種市街地地区	第二種市街地地区	第二種市街地地区	第二種市街地地区
第三種市街地地区	第三種市街地地区	第三種市街地地区	第三種市街地地区
第四種市街地地区	第四種市街地地区	第四種市街地地区	第四種市街地地区
第五種市街地地区	第五種市街地地区	第五種市街地地区	第五種市街地地区
第六種市街地地区	第六種市街地地区	第六種市街地地区	第六種市街地地区
第七種市街地地区	第七種市街地地区	第七種市街地地区	第七種市街地地区
第八種市街地地区	第八種市街地地区	第八種市街地地区	第八種市街地地区
第九種市街地地区	第九種市街地地区	第九種市街地地区	第九種市街地地区
第十種市街地地区	第十種市街地地区	第十種市街地地区	第十種市街地地区

凡例 LEGEND	
第一種市街地地区	第一種市街地地区
第二種市街地地区	第二種市街地地区
第三種市街地地区	第三種市街地地区
第四種市街地地区	第四種市街地地区
第五種市街地地区	第五種市街地地区
第六種市街地地区	第六種市街地地区
第七種市街地地区	第七種市街地地区
第八種市街地地区	第八種市街地地区
第九種市街地地区	第九種市街地地区
第十種市街地地区	第十種市街地地区
第一種市街地地区	第一種市街地地区
第二種市街地地区	第二種市街地地区
第三種市街地地区	第三種市街地地区
第四種市街地地区	第四種市街地地区
第五種市街地地区	第五種市街地地区
第六種市街地地区	第六種市街地地区
第七種市街地地区	第七種市街地地区
第八種市街地地区	第八種市街地地区
第九種市街地地区	第九種市街地地区
第十種市街地地区	第十種市街地地区

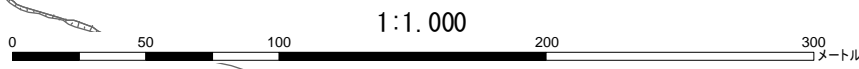
仙台市蒲生北部被災市街地復興土地地区画整理事業 施行地区区域図



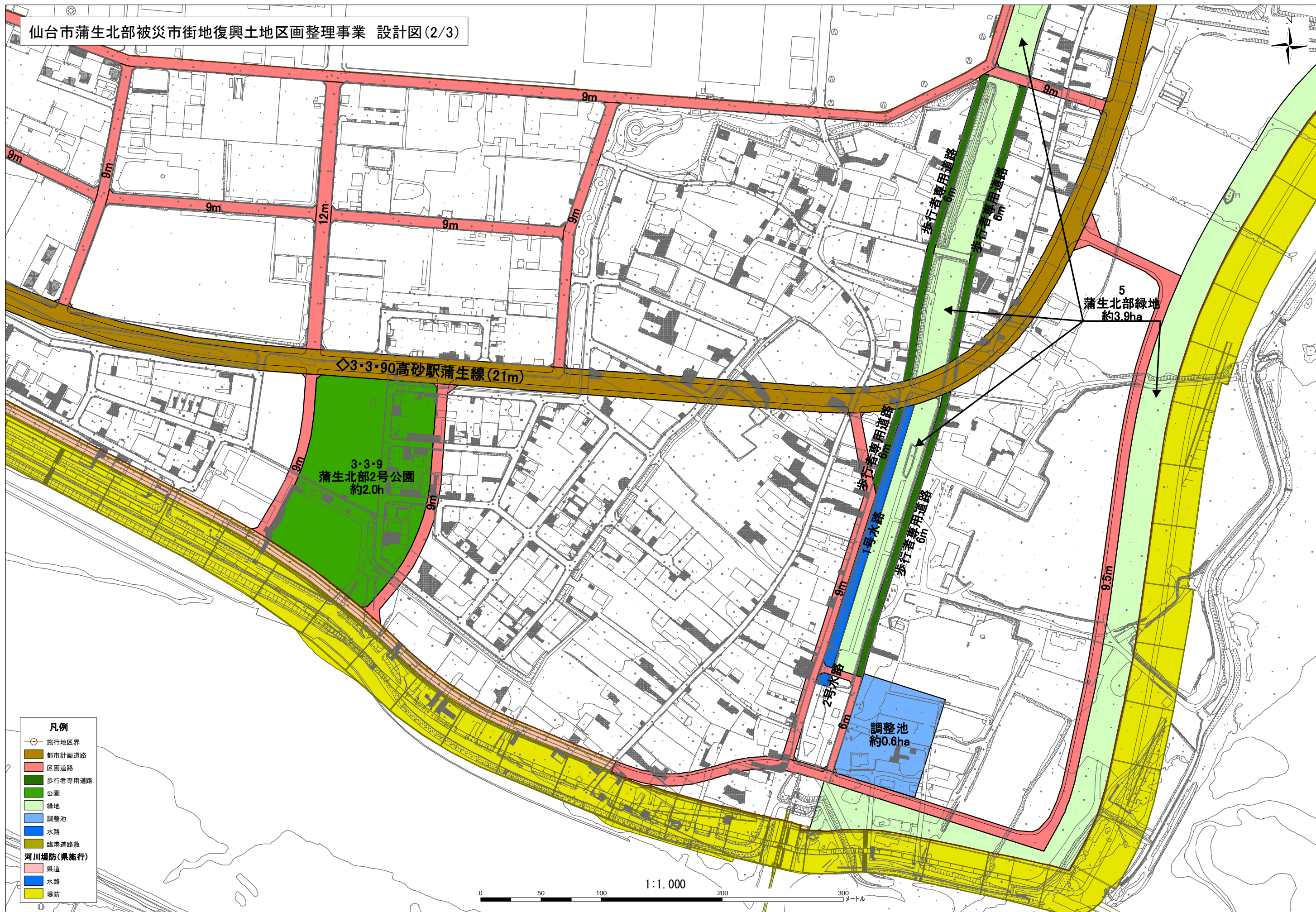
- 凡例
- 施行地区区域界
 - 行政区域界 町字界
 - ⋯ 市街化区域界
 - 施行地区界に接する区域内外の土地



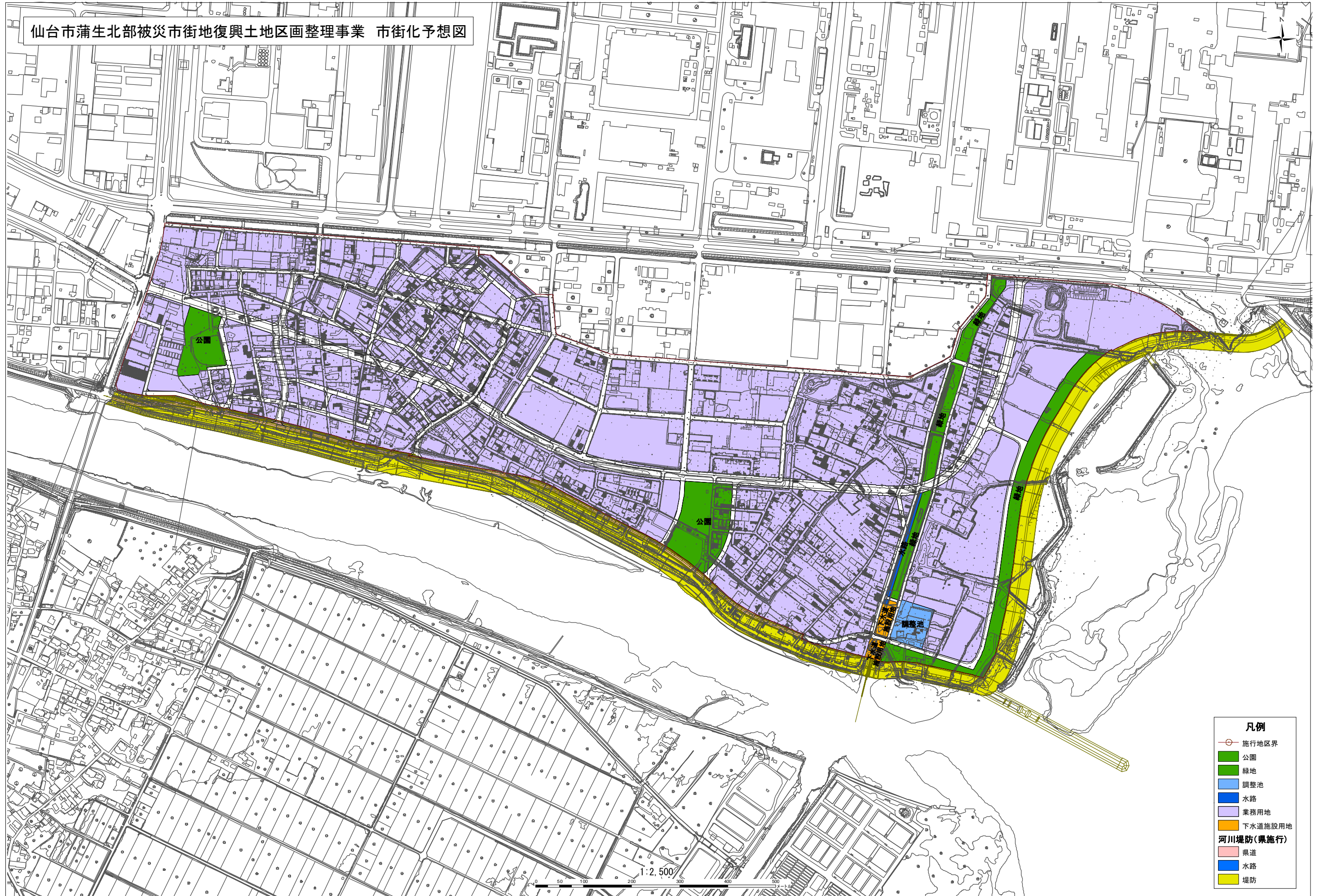
- 凡例**
- 施行地区界
 - 都市計画道路
 - 区画道路
 - 歩行者専用道路
 - 公園
 - 緑地
 - 調整池
 - 水路
 - 臨港道路敷
 - 河川堤防(県施行)
 - 県道
 - 水路
 - 堤防



仙台市蒲生北部被災市街地復興土地地区画整理事業 設計図(2/3)



仙台市蒲生北部被災市街地復興土地地区画整理事業 市街化予想図



- 凡例**
- 施行地区界
 - 公園
 - 緑地
 - 調整池
 - 水路
 - 業務用地
 - 下水道施設用地
- 河川堤防(県施行)**
- 県道
 - 水路
 - 堤防