

平成26年度

第172回宮城県都市計画審議会
参考資料1

議案第2307号 仙塩広域都市計画事業菖蒲田浜地区被災市街地
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

平成26年6月

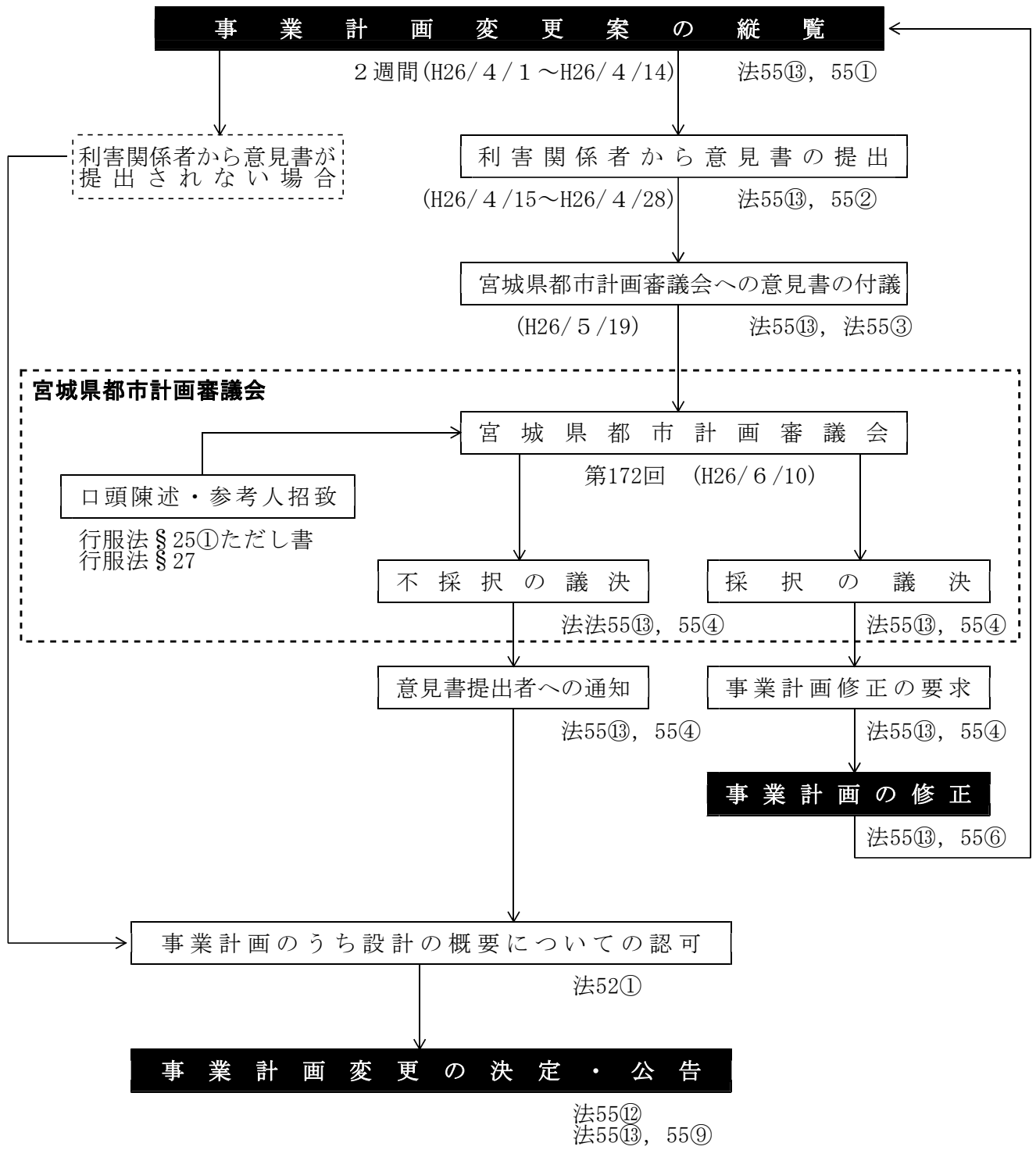
宮城県都市計画審議会

目 次

<議案第2307号>

1	事業計画変更の手続き（フロー図）	3
2	菖蒲田浜地区 第1回事業計画変更の内容	5

土地区画整理事業の事業計画変更決定の手続フロー (市町村施行)



 : 施行者(七ヶ浜町)
 : 付議者(宮城県)

(注) 法：土地区画整理法 行服法：行政不服審査法

菖蒲田浜地区 第1回事業計画変更の内容

1. 現段階で事業計画変更を行う理由

- セケ浜町区画整理地区は、平成 25 年 12 月 25 日に事業認可を受けておりますが、早期仮換地指定および工事着手に向け、実作業としては、事業計画案が固まった事前協議時点（平成 25 年 9 月下旬）より、実施設計、換地設計、街区確定測量等の作業を進めております。
 - 実施設計では、公共施設整備の設計について認可当初より精度の高い設計を進め、当初計画に課題がある箇所については、見直し検討を行っております。
 - 換地設計では、換地設計に関する意向調査結果や、街区確定測量成果を踏まえた検討を進め、街区規模・形状に課題がある箇所については、見直し検討を行っております。
 - 以上のように、実施設計や換地設計により詳細な検討を進めた結果を踏まえると、設計図の一部見直し等、当初事業計画の変更が必要であると判断しております。
- また、仮換地指定時期としては、仮換地指定に向けた諸手続き（換地設計・個別説明会・審議会運営など）に要する必要期間を考慮し、最短となる「平成 26 年 6 月」を目標にしております。

2. 菖蒲田浜地区における事業計画変更内容

● 事業計画の変更理由

- ①実施設計及び換地設計等を踏まえ、一部公共施設を変更する。
- ②地区界測量の成果を踏まえ、施行地区面積および整理前面積を変更する。
- ③公共施設の変更及び街区確定測量の成果を踏まえ、整理後面積を変更する。
- ④整理前後面積の変更を踏まえ、合算減歩率を変更する。
- ⑤上記変更内容等を踏まえ、資金計画を変更する。

● 変更内容

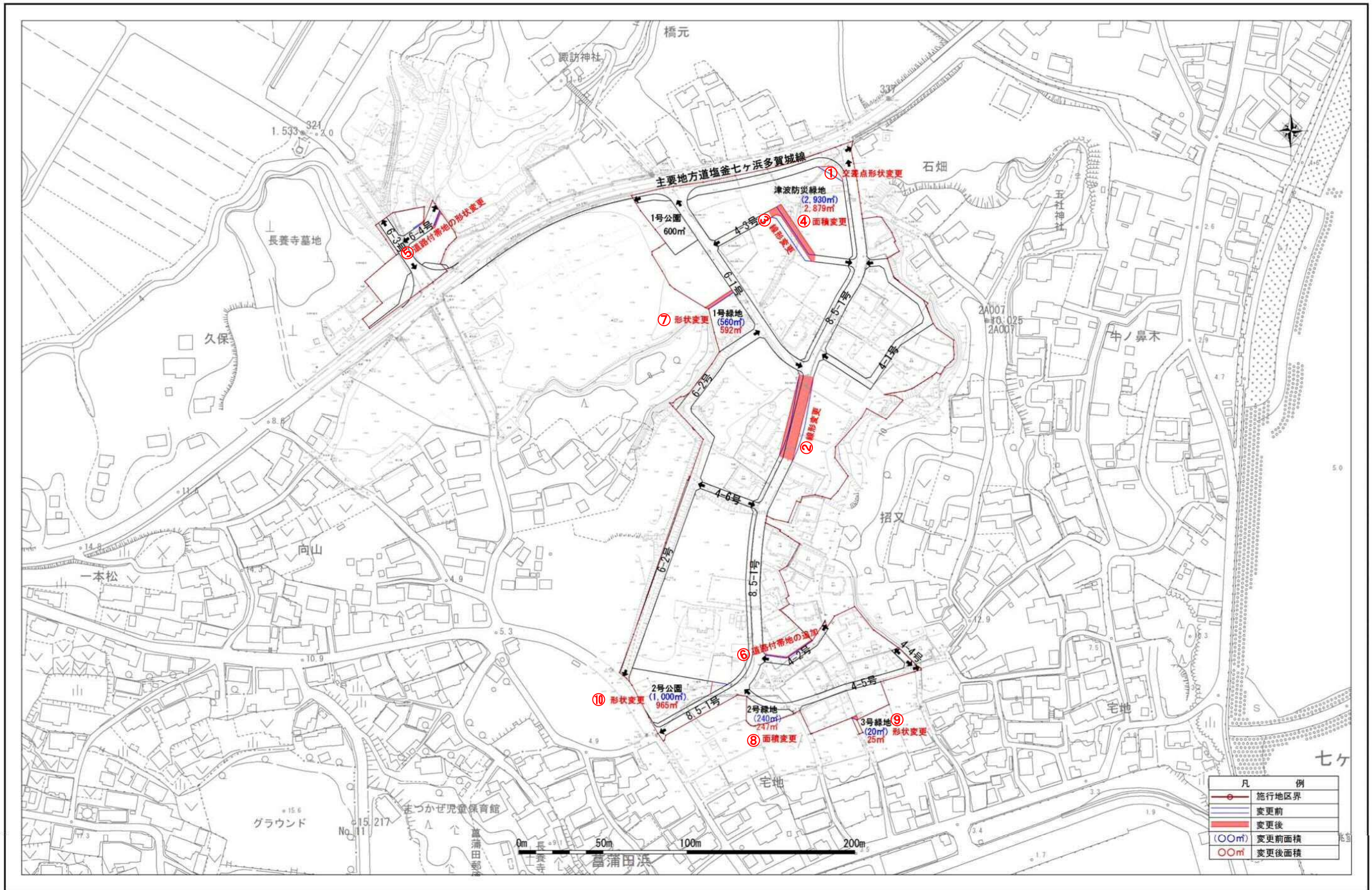
①公共施設の変更

➤ 設計前後対照図参照

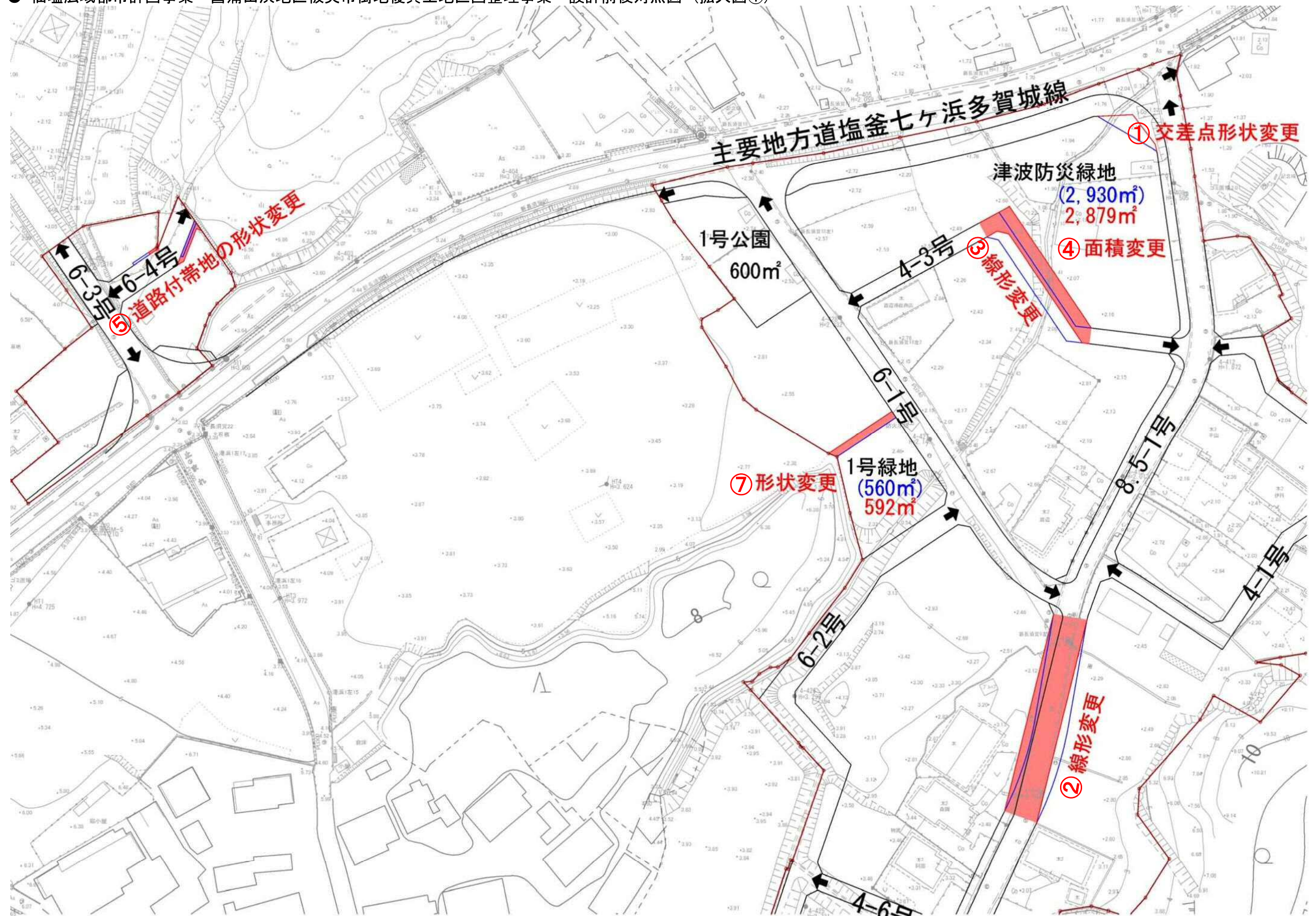
[変更一覧]

施設名	変更内容
①主要地方道	○交差点形状の変更 実施設計における仙台土木事務所との調整結果を踏まえ、隅切り形状を変更する。
②区 8.5-1 号	○線形変更 仮換地を考慮し、街区規模を広げるとともに、道路線形をより直線にする。
③区 4-3 号	○線形変更 仮換地を考慮し、街区規模の拡大を図るため、津波防災緑地のボリュームに配慮し、線形を変更する。
④津波防災 緑地	○面積変更 地区界測量等の成果を踏まえた区域図の面積補正により、防集買収地（地区内外分筆部分）の面積が減少。区 4-3 号沿いの街区規模拡大を踏まえ、防集買収地減少面積相当分の津波防災緑地面積を縮減する。
⑤区 6-4 号	○道路付帯地の形状変更 実施設計による検討結果を踏まえ、道路擁壁用地の形状を変更する。
⑥区 4-2 号	○道路付帯地の形状変更 実施設計による検討結果を踏まえ、道路擁壁用地を追加する。
⑦1 号緑地	○形状変更 災害公営住宅用地の形状を踏まえ、緑地形状を変更する。
⑧2 号緑地	○面積変更 地区界測量及び街区確定測量成果に基づき面積を変更する。
⑨3 号緑地	○形状変更 仮換地形状を踏まえ、緑地形状を変更する。
⑩2 号公園	○形状変更 換地設計による検討結果（町有地の換地）を踏まえ、公園形状を変更する。

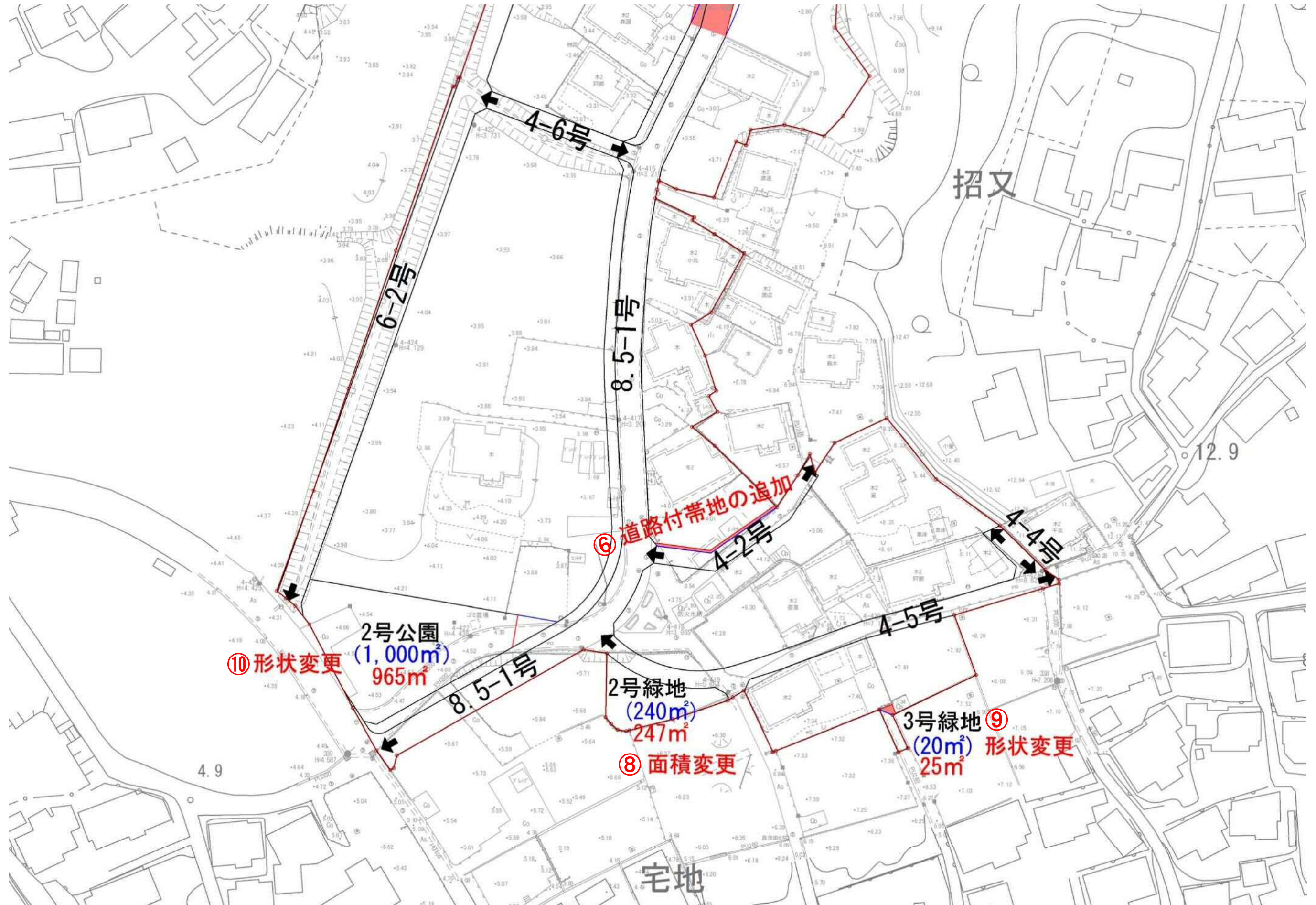
● 仙塩広域都市計画事業 菖蒲田浜地区被災市街地復興土地区画整理事業 設計前後対照図



● 仙塩広域都市計画事業 菖蒲田浜地区被災市街地復興土地区画整理事業 設計前後対照図 (拡大図①)



● 仙塩広域都市計画事業 菖蒲田浜地区被災市街地復興土地区画整理事業 設計前後対照図 (拡大図②)



②③面積の変更

単位: m²

項目		当初	変更案	差	面積の変更理由		
施行地区面積		41,179.17	41,192.25	-13.08	地区界測量の立会結果を反映 (※当初:立会前)		
整理前	公共用地	道路	4,703.45	4,699.49	-3.96	地区界測量結果を踏まえ、無地番地や地区内外分筆部分の面積補正を行った結果を反映	
		水路	747.20	766.23	19.03		
		その他	緊防	3,697.02	3,697.02		0.00
			防集	3,175.61	3,125.08		-50.53
		計	12,323.28	12,287.82	-35.46		
	宅地	28,701.67	28,750.25	48.58			
	測量増	154.22	154.18	-0.04			
整理後	公共用地	道路	9,435.36	9,397.59	-37.77	設計変更および街区確定測量の成果を反映	
		公園	1,600.00	1,565.16	-34.84		
		緑地	820.00	863.04	43.04		
		防災緑地	2,930.00	2,879.21	-50.79		
		計	14,785.36	14,705.00	-80.36		
	宅地	25,993.81	26,087.25	93.44			
	保留地	400.00	400.00	0.00			

【減歩率】

単位: %

項目	当初	変更案	差
合算減歩率	9.92	9.75	-0.17
公共減歩率	8.53	8.36	-0.17
保留地減歩率	1.39	1.39	0.00

※R/Rmax : 18.54%

④資金計画の変更

【支出】

●支出

単位:千円

区 分	当 初	変 更 案	差 額	備 考
幹線道路築造費	0	0	0	他事業
区画道路築造費	122,000	122,000	0	
水路築造費	55,000	77,000	22,000	実施設計を踏まえ、函渠タイプに変更したことによる変更
公園緑地施設費	16,000	35,000	19,000	実施設計を踏まえた変更
建物移転費	114,000	87,000	-27,000	換地方針等を踏まえ、移転物件を変更
電柱移設費	10,000	10,000	0	
上水道移設費	2,000	2,000	0	
電纜移設費	25,000	25,000	0	
2条2項 上水道	2,000	2,000	0	
2条2項 下水道	2,000	5,000	3,000	実施設計を踏まえた、管渠延長の増加による変更
整地費	51,000	4,000	-47,000	実施設計等を踏まえた資金精査による変更 他事業の導入による変更
工事雑費	12,000	12,000	0	※(公共施設整備+整地)×約5%
調査設計費	145,000	145,000	0	
損失補償費	5,000	5,000	0	
合 計	561,000	531,000	-30,000	

【収入】

単位:千円

区 分	当 初	変 更 案	差 額	備 考	
復興交付金	都市再生	306,000	340,000	34,000	公共施設整備費の増加および建物移転の再精査による変更
	効果促進	149,000	152,000	3,000	2条2項下水道増加分の計上による変更
公共施設管理者負担金	8,900	8,900	0		
保留地処分金	6,000	6,000	0		
町単独費	91,100	24,100	-67,000	建物移転の削減および整地費の減少に伴う変更等に伴う変更	
合 計	561,000	531,000	-30,000		

参考様式第30及び参考様式第33の別添3

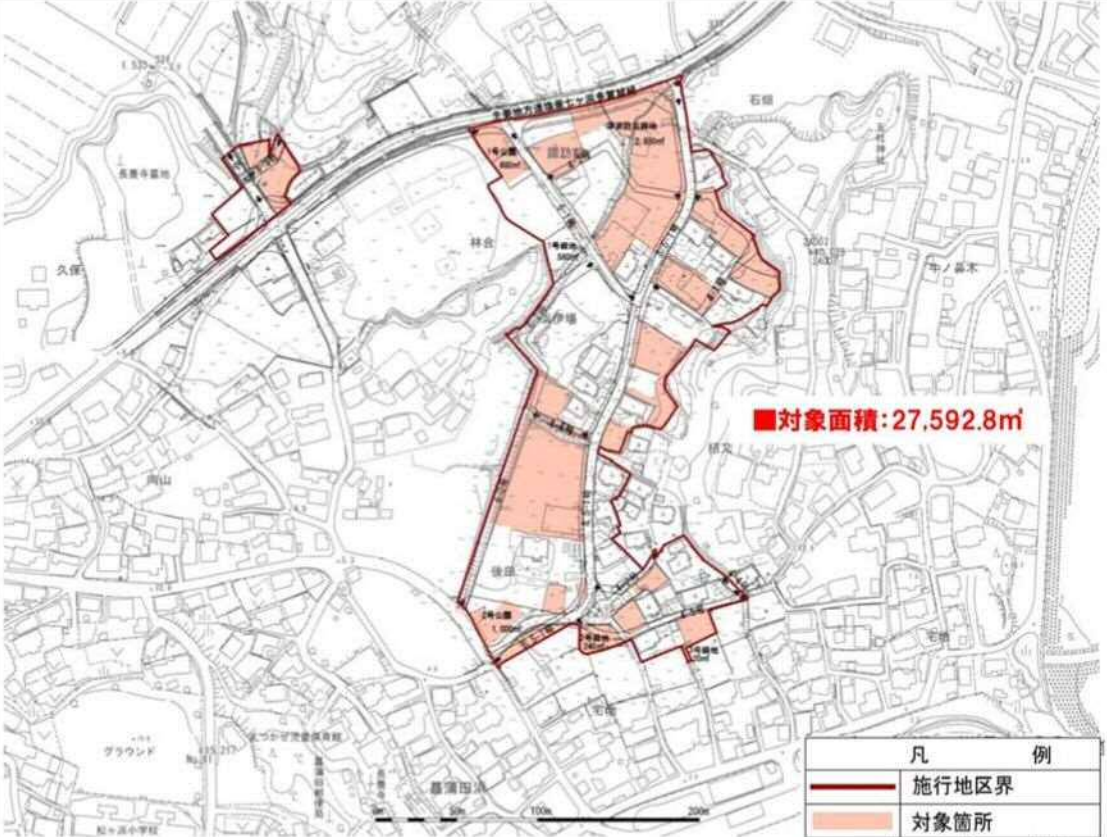
市街地復興効果促進事業の概要を示す書類

事業番号	★ D 17 - 1 - 3										
要綱上の事業名称	(7) 市街地整備事業予定地区のがれき除去・撤去事業										
細要素事業名	菖蒲田浜地区被災市街地復興土地区画整理事業区域内のがれき除去・撤去事業										
全体事業費	53,900千円										
<p>平成25年12月25日に事業認可を受けた、菖蒲田浜地区被災市街地復興土地区画整理事業(施工面積約4.1ha)について、がれきなどの地上構造物撤去に加え下水道管などの埋設物を撤去する。</p> <p>□事業概要(53,900千円)</p> <p>1)撤去工事(15,900千円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地上構造物撤去 481m³ ・下水道撤去 <ul style="list-style-type: none"> 本管 22.9m 人孔 1箇所 取付管 10.8m 公共柵 3箇所 ・上水道管撤去 <ul style="list-style-type: none"> 本管 51.8m 給水管 25.4m メーター 3箇所 <p>2)整地工事(29,000千円)</p> <ul style="list-style-type: none"> 整地工 27,593m² <p>3)工事監理(9,000千円)</p> <ul style="list-style-type: none"> 一式 <p>□事業スケジュール(今後の予定・今後の住民との調整状況により変更がありうる)</p> <table border="0"> <tr> <td>平成26年2月</td> <td>土地区画整理審議員の決定・審議会による審議</td> </tr> <tr> <td>平成26年4月～</td> <td>仮換地の指定に向けた個別相談会の開催</td> </tr> <tr> <td>平成26年6月</td> <td>仮換地の指定</td> </tr> <tr> <td>平成26年7月</td> <td>事業着手・がれき除去・撤去事業実施</td> </tr> <tr> <td>平成27年3月</td> <td>がれき除去・撤去事業完了</td> </tr> </table>		平成26年2月	土地区画整理審議員の決定・審議会による審議	平成26年4月～	仮換地の指定に向けた個別相談会の開催	平成26年6月	仮換地の指定	平成26年7月	事業着手・がれき除去・撤去事業実施	平成27年3月	がれき除去・撤去事業完了
平成26年2月	土地区画整理審議員の決定・審議会による審議										
平成26年4月～	仮換地の指定に向けた個別相談会の開催										
平成26年6月	仮換地の指定										
平成26年7月	事業着手・がれき除去・撤去事業実施										
平成27年3月	がれき除去・撤去事業完了										

※ この様式は、原則として、参考様式第30及び参考様式第33の別添2に記載した細要素事業ごとに作成してください。

※ 細要素事業の概要を示す図面を添付して下さい。

菖蒲田浜地区土地区画整理事業 がれき除去・撤去事業

項目	内容							
対象図								
事業費	工種	種別	細別	単位	数量	単価	金額	
	地上構造物撤去	建物付属物(基礎、塀)	コンクリート等	m ³	481.0	30,863	14,845,000	
	下水道撤去	下水道本管撤去	VUφ150mm	m	22.9	16,701	382,455	
		人孔撤去	0号	箇所	1.0	29,250	29,250	
		取付管撤去	VUφ100mm	m	10.8	356	3,847	
		公共樹撤去		箇所	3.0	2,509	7,527	
	上水道撤去	上水道本管撤去	PPφ30mm	m	51.8	10,119	524,175	
		給水管撤去	PPφ20mm	m	25.4	391	9,939	
		メーター取り外し	口径φ20mm	箇所	3.0	4,572	13,716	
	整地工	土工	宅地整地工、法面整形工	m ²	27,592.8		13,737,795	
		防災工	素掘側溝工等	式	1.0		8,549,392	
		仮設工	防護柵工等	式	1.0		6,712,813	
	本工事費							44,900,000
	施工監理費	施工監理				1.0		9,000,000
総事業費							53,900,000	