

第2章

土地区画整理事業の概要

第1節 都市計画決定と施行規程

1 施行区域の都市計画決定

公共団体施行の都市計画事業としての区画整理事業は、法の定めにより都市計画区域内で行うこととなっているため、平成2年11月16日、本事業の施行区域の都市計画決定が宮城県告示第1323号で告示された（その後、施行区域の拡大に伴い、9年2月18日、宮城県告示第190号で変更決定されている）。

2 施行規程の概要

公共団体施行による事業の施行規程は、法第53条の規定により条例で定めることになっている。当事業においては、平成2年12月25日宮城県条例第41号により定められた。

(名称)

仙塩広域都市計画事業仙台港背後地土地区画整理事業の施行に関する条例

この施行規程の概要は以下のとおりである。

(1) 総則

事業の名称	仙塩広域都市計画事業 仙台港背後地土地区画整理事業
事業の範囲	法第2条第1項及び第2項に規定する土地区画整理事業
事務所の所在地	仙台市青葉区本町3丁目8番1号

(2) 土地区画整理審議会

委員の定数 20人（内 学識経験者4人）
委員の任期 5年

(3) 地積の決定方法

従前の宅地の各筆の地積（以下「基準地積」という。）とは、事業計画の公告の日（以下「基準日」という。）現在における宅地の各筆について、知事が実測した地積とする。ただし、知事が実測する必要がないと認められる宅地に係る基準地積は、基準日現在における土地登記簿に記載されている地積とする。

(4) 評価

評価員の定数 5人

第2節 事業計画

1 事業計画の概要

東北地方の国際貿易や仙台都市圏の物流拠点の形成を目的としてスタートした仙台港背後地土地区画整理事業の計画の概要は以下のとおりである。

事業の名称	仙塩広域都市計画事業仙台港背後地土地区画整理事業
施行者	宮城県（法第3条第3項）
施行面積	約258.5ha（仙台市約248.7ha、多賀城市約9.8ha）
事業期間	平成3年度～平成31年度
総事業費	628.8億円
減歩率	平均29.68%（公共減歩17.98%、保留地減歩11.70%）
計画人口	昼間人口約16,600人、夜間人口約2,400人
建築物戸数	332戸（うち要移転戸数：309戸）

2 施行区域

本地区は、仙台駅から東方約10kmの距離にあり、現在国際貿易港として整備が進められている仙台港の背後に位置し、仙台市と一部多賀城市とにまたがっている。地区の東側は仙台塩釜港仙台港区臨港地区（仙台港中央土地区画整理事業地区）に、北側は仙台臨海鉄道、仙塩幹線仙台港北IC及び仙台市出花土地区画整理事業地区（施行済）に、南側は民間開発による住宅団地に接する東西約3.2km、南北約2.2kmの蝶形をした面積約258.5haの地区である。



施行地区位置図

3 事業の目的

仙台港背後地は、東北唯一の国際拠点港湾である仙台国際貿易港に隣接する地区であり、宮城県はもとより、東北地方の国際貿易・交流拠点として、また、仙台都市圏の物流拠点、工業生産拠点としての機能を持つべき地区としてその整備が望まれている。

そこで、宮城県と仙台市は、21世紀に向けて東北地方の発展を先導し、国際化・情報化等に対処する計画的な都市基盤整備を共同で行い、アメニティに富んだ魅力あるまちづくりを推進することとした。

4 施行地区内の土地の現況

本地区は、農地（主に水田）の占める割合が高く、市街化の遅れが目立っている。住宅地は既存の3つの集落に分散しており、商業地（運輸・倉庫施設を含む）や工業地は都市計画道路清水小路多賀城線や臨港道路沿いに分布しているが、高度化の傾向はみられない。

道路は地区面積の約10%、水路は約4%で道路率は比較的高いが、道路のうち都市計画道路用地が約6割を占めており、生活道路の占める割合は低い。

地勢的には、西から東になだらかな傾斜となっており、標高は1～5m程度で起伏は少ない。

供給処理施設としては、上・下水道の幹線管渠や工業用水道、ガス管、NTT地下ケーブルが都市計画道路や市道に埋設されているほか、地区内には工業用水道、東日本旅客鉄道(株)及び仙台市公共下水道の3つのポンプ場が設置されている。

また、地区の北側には東北電力(株)の高圧線が通っており、地区に隣接して仙台港変電所が設置されている。

公益施設としては、地区の西側に公会堂（集会所）と消防署分団があるほかは特になく、地区に隣接して高砂中学校が立地し、また仙台市高砂土地区画整理事業地区に小学校用地が確保されている程度である。

5 土地利用計画

本地区は、仙台国際貿易港に関連し、国際貿易・交流機能など新たな都市機能を集積するため、地区のほぼ中央に核となるセンター地区を配置し、これらの拠点形成を図ることとしている。

また、仙台都市圏の物流・工業生産拠点としての機能を形成するため、センター地区の周辺に流通業務地区を、東部に既存工業地と一体となった工業地区を配置し、この産業系土地利用と北西部に配置した住宅地区の境界については緩衝緑地を配置し、居住環境の保全に配慮することとした。本地区の土地利用の構成は以下のとおりである。

整理後	種別	センター地区	流通業務地区	工業地区	住宅地区	公用	公共	その他	計
	面積 (ha)	33.2	79.6	48.1	12.5	1.6	77.3	6.2	258.5
%		12.8	30.9	18.6	4.8	0.6	29.9	2.4	100.0

公用地の内訳：ポンプ場等 1.6ha

■土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地積 (㎡)	%	筆 数	地積 (㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	156	0.01	0	560	0.02	
		水 路	660	0.02	0			
		計	816	0.03	0	560	0.02	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	292,159	11.30	603	514,773	19.90	
		水 路	83,349	3.22	129	3,067	0.12	
公 園					222,494	8.61		
緑 地					32,504	1.26		
	計	375,508	14.52	732	772,838	29.89		
合 計		376,324	14.55	732	773,398	29.91		
宅 地	民 有 地	田	803,109	31.07	1,101	1,553,166	60.08	法第95条1項1号該当 ・ポンプ場用地 3筆 法第95条1項4号該当 ・東北電力鉄塔用地 16筆
		畑	124,540	4.82	270			
		宅 地	326,987	12.65	431			
		山 林	4,970	0.19	15			
		雑 種 地	339,383	13.13	497			
		原 野	53,142	2.05	35			
		用 悪 水 路	353	0.01	5			
		墓 地	912	0.03	7			
		墳 墓 地	62	0.01	1			
		境 内 地	663	0.02	1			
		公衆用道路	47	0.01	4			
	鉄 道 用 地	550	0.02	2				
	計	1,654,718	64.01	2,369				
	公 有 地	国 有 地	85,737	3.32	203			財務省、農林水産省、 国土交通省
県 有 地		256,932	9.94	402			法第95条1項1号該当 ・水道用地 1筆	
仙台市有地		91,110	3.52	143			法第95条1項1号該当 ・ポンプ場用地 9筆	
計		433,779	16.78	748				
合 計		2,088,497	80.79	3,117	1,553,166	60.08		
保 留 地					258,628	10.00		
測 量 増		120,363	4.66		7	0.01		
総 計		2,585,184	100.00	3,849	2,585,199	100.00	施行前は日本測地系座標、施行後は 東日本大震災後の世界測地系座標 の計算結果による	

6 公共施設整備計画

都市施設の計画的な整備を行い、アメニティに富んだ魅力あるまちづくりを行うものとし、道路の配置に当たっては、段階構成を図ると共に、産業系、歩行者系の機能分担を明確に行い、安全で快適な公共施設空間の確保に努める。

(1) 道路計画

既存道路の利用、地区外との連絡を考慮し、市街化予想に適合するよう都市計画道路を根幹として区画道路幅員 6m～18m、歩行者専用道路幅員 4m～6m を計画配置する。

センター地区内の道路については、多数の来訪者が予想されることから、歩行空間を重視したアメニティ豊かな空間の形成に努める。

街区については、土地利用計画及び地区の形状を勘案しながら矩形またはこれに近い形で計画する。

また、仙台東幹線仙台港インターチェンジについては別途事業により整備を行う計画としている。

道路計画に当たり考慮した点は以下のとおり。

①道路計画の基本的な考え方

施行地区は約 258.5ha にも及ぶ大規模な区域であり、地区内の土地利用についても、住宅系、産業系、業務系等、種々の異なる機能が配置されている。これらの土地利用（機能）について発生集中する交通は、それぞれ性格が大きく異なっている。

従って、それぞれ異質の交通を円滑に処理し、かつ全体の機能配置に悪影響を及ぼさないように道路計画を策定することが重要となる。そのためには、次のような考え方を基に道路の段階構成の明確化を図る必要がある。

- イ) 通過系の交通を大量かつ迅速に処理するための幹線道路網体系の確立
- ロ) それぞれの土地利用の阻害要因となる通過交通の流入を防ぐとともに、幹線道路自体の機能低下を防ぐため、補助幹線道路以下の道路網についての体系的な配置・整備

また、本地区は仙台港に隣接した地区であり、文化・レジャー・イベント等の機能を持つセンター地区が中心に位置することから、多種多様な人々の来訪が予想されるため、センター地区を中心に、駅、商業地、地区公園等を結ぶ歩行者道路網の確立を図り、安全で快適なアメニティの高い歩行者空間の創出を行うこととした。

②ネットワーク構成

本地区では、既存道路及び都市計画道路など上位計画で位置づけられている道路によって、既定交通ネットワークが構成されている。従って、これを基本として、土地利用計画に整合させた道路の段階構成を図ることにより、適切な交通処理を行うものとする。

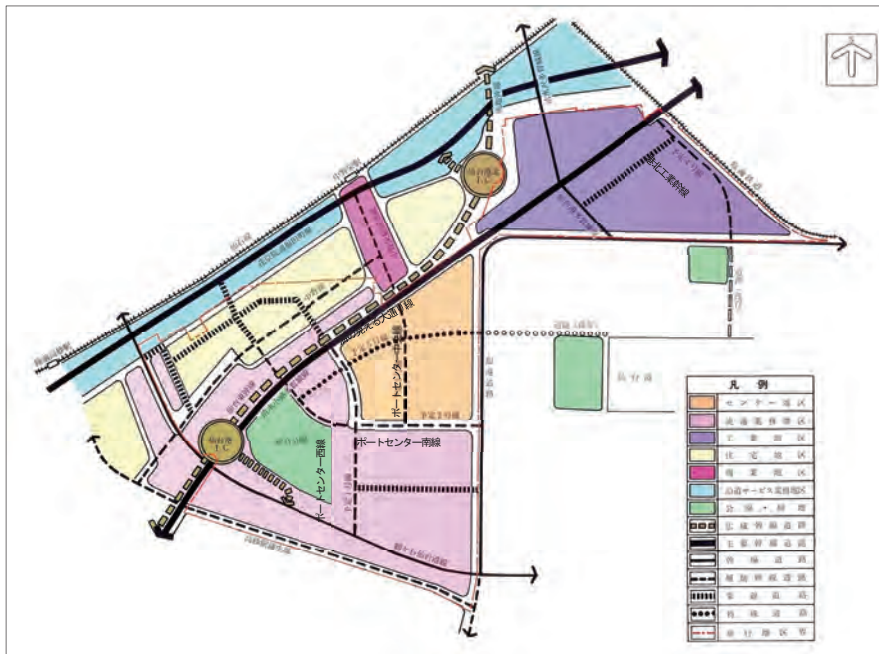
また、本地区の交通ネットワークは、既定交通ネットワークや機能配置パターンとの整合性を勘案し、円滑に、かつ合理的に交通処理が行えるように、補助幹線道路ネットワークを設定する。

なお、歩行者動線については、歩道、歩行者専用道路、緩衝緑地等を利用して、公園、セ

ンター地区、港、都市計画道路3・3・82中野栄駅前通線沿いの商業地、駅等をネットワークさせ、安全で快適な歩行者空間の形成を図る。

上述した点を考慮し、施行地区及びその周辺の道路の段階構成をまとめたものが下図である。

■ 施行地区の基本構成図



③計画道路の区分と標準断面

i) 道路の区分

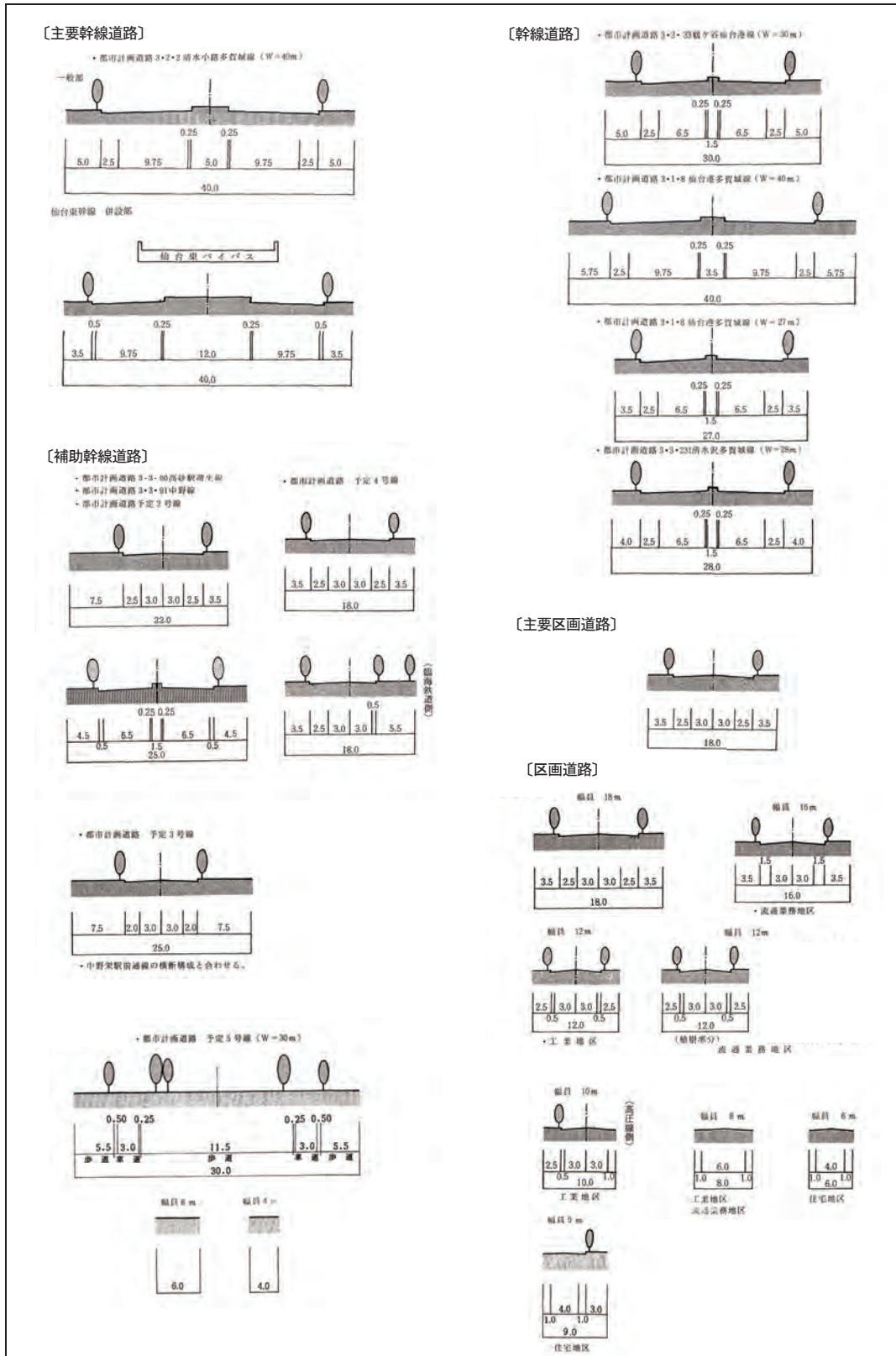
都市計画道路の設計諸元は、道路構造令に従い、下記のとおりとした。

■ 都市計画道路

種別	都市計画道路名	幅員	車線数	中央分離帯
主要幹線道路	清水小路多賀城線	40m	6車線	あり
	八幡築港線	40m	4車線	あり
幹線道路	仙台港多賀城線	28～40m	4車線	あり
	鶴ヶ谷仙台港線	30m	4車線	あり
	清水沢多賀城線	28m	4車線	あり
	ポートセンター西線	25m	4車線	あり
補助幹線道路	海の見える大通り線	30m	2車線	なし
	ポートセンター中央線	25m	2車線	なし
	ポートセンター南線	22m	2車線	なし
	高砂駅蒲生線	22m	2車線	なし
	中野線	22m	2車線	なし
	港北工業幹線	18m	2車線	なし

ii) 標準断面については、次のように計画する。

■標準断面



(2) 公園・緑地計画

地区の南部に総合公園(14.5ha)を配置するほか、その他地区全体で9箇所の公園を配置し、地区面積の3%以上かつ想定地区内人口1人当たり3㎡以上となるように22.25haを確保する。

配置に当たっては、土地利用、誘致距離、歩行者のネットワーク並びに貴重な植生の保全等を考慮し、住宅地区においては居住者の利便を考慮した街区公園を3箇所、その他の地区においては就業者の利便性及びセンター地区への来訪者の憩いと安らぎの場として近隣公園6箇所を適所に配置する。

緑地は、主として住宅地区の居住環境保全を図るため、土地利用の異なるゾーンに接する住宅地の周囲に緩衝緑地として配置する。

公園・緑地の計画に当たり考慮した点は以下のとおり。

①公園・緑地配置の基本的な考え方

■ 公園

- ・総合公園については、そのアクセスを考慮して清水小路多賀城線とポートセンター南線の交差点付近に両路線に接するように配置する。
- ・地区の土地利用の性格上、流通業務地区や工業地区等、機能主体で殺風景になりがちであり、地区の就業者や来訪者にうるおいとやすらぎを与えるようにある程度まとまった緑地空間を確保する意味から、近隣公園を配置する。
- ・住宅地区については、居住者の日常の用に供するための児童公園を配置する。
- ・土地利用等周辺状況を考慮し、各々特徴ある計画内容を検討する。
- ・地区の構成をわかりやすくするランドマーク的役割も持たせる。
- ・総合公園を除いたその他の公園の面積は地区面積の3%以上、かつ居住人口1人当たり3㎡以上を確保する。
- ・地区外の公園を含めた誘致距離並びに歩行者のネットワークを考慮する。
- ・貴重な植生及び文化財の保全に留意する。

■ 緑地

- ・幹線道路やインターチェンジと、住宅地等との緩衝機能を持たせた緑地を配置し、歩道等との一体的な利用が可能な歩行者空間の創出を図る。

②公園の設計

配置の基本的な考え方や、計画の前提条件を踏まえ、別表「各公園の性格付け」に示すとおり総合公園及び1号から9号公園(近隣公園6箇所、児童公園3箇所)を設計する。

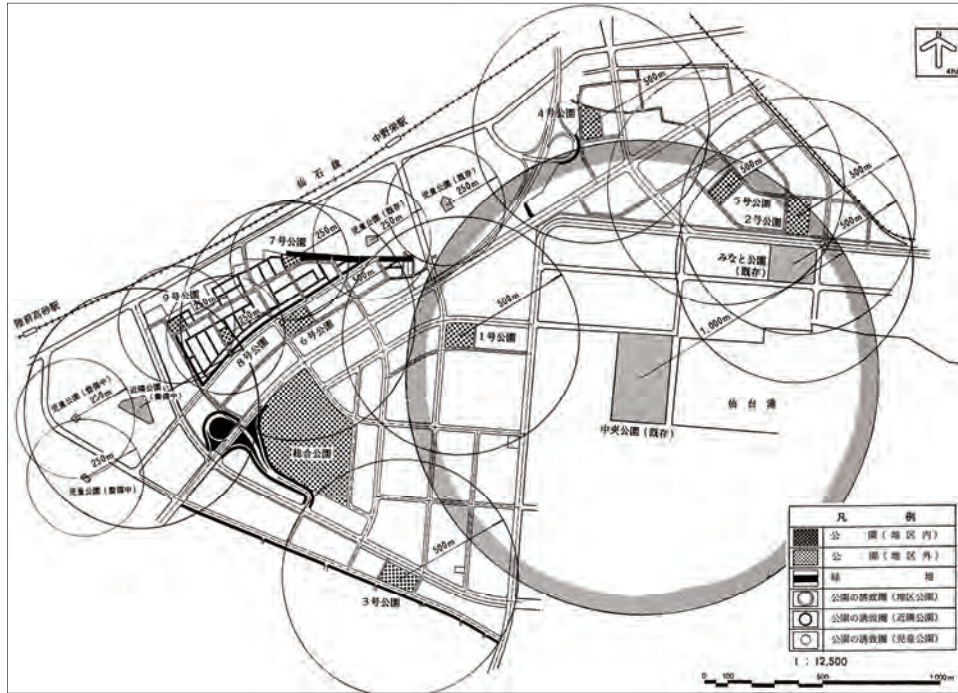
③緑地の設計

幹線道路等と隣接した住宅地については、騒音等の悪影響が当該土地利用に直接及ばな

いようにするために、緩衝帯としての緑地を計画し、歩道と一体的な整備を行い、歩行環境の向上を目指すことが望ましい。

また、地区に関連するインターチェンジ周辺も同様に、緩衝帯としての緑地を計画する。

■ 公園・緑地配置計画図



別表 各公園の性格付け

	総合公園	1号公園	2号公園	3号公園	4号公園	5号公園	6号公園	7号公園	8号公園	9号公園	(中央公園)	(みなの公園)
位置と規模	・清水小路多賀城跡南側地区	・センター地区	・工業地区 ・清水小路多賀城跡南側	・流通業務地区(倉庫地区) ・鶴ヶ谷仙台港跡南側地区 ・地区外の自衛ニュータウン居住者等の利便に資する。	・工業地区 ・清水小路多賀城跡北側地区	・工業地区 ・清水小路多賀城跡南側	・流通業務地区(卸売地区) ・清水小路多賀城跡南側	・住宅地区 ・中野緑北側の住宅地区内で3%確保	・住宅地区 ・中野緑北側の住宅地区内で3%確保	・住宅地区 ・中野緑北側の住宅地区内で3%確保	・臨港地区 ・既存	・臨港地区 ・既存
性格付け	総合公園	近隣公園	近隣公園	近隣公園	近隣公園	近隣公園	近隣公園	児童公園	児童公園	児童公園	地区公園	近隣公園
面積 (合計22.25ha)	14.5ha	1.9ha	1.4ha	1.9ha	1.0ha	1.0ha	1.0ha	0.20ha	0.25ha	0.35ha	0.0ha	4.0ha
性格役割	・従業員、来訪者、周辺住民等、不特定多数の利用者を対象とする公園であり、その目的は次のようなことがあげられる。 ・休息 ・散歩 ・遊戯 ・運動等	・従業員と来訪者の憩いの場 ・広域性から多種の異なる従業員が均等に利用できる。 ・センター地区に位置しているため、ここに集まる不特定多数の人々のための憩われた公園となる。 ・大きな緑の確保 ・やすらぎ ・ランドマーク ・緑の景観(緑の景観)となる。 ・周辺地区への附加価値 ・総合公園と臨港地区との接点に位置し、また歩行者ネットワークの中核的位置にある。	・従業員の憩いの場 ・軽スポーツ ・休息 ・いこい ・大きな緑の確保 ・ランドマーク ・やすらぎ ・貴重な緑の保全	・従業員と周辺地区住民の憩いの場 ・休息 ・いこい ・周辺住民との交流 ・鶴ヶ谷仙台港跡からセンター地区、卸売地区への進入口としてのランドマーク ・大きな緑の確保 ・ランドマーク ・やすらぎ	・従業員の憩いの場 ・軽スポーツ ・休息 ・いこい ・大きな緑の確保 ・ランドマーク ・やすらぎ	・従業員の憩いの場 ・軽スポーツ ・休息 ・いこい ・大きな緑の確保 ・ランドマーク ・やすらぎ ・貴重な緑の保全	・従業員の憩いの場 ・軽スポーツ ・休息 ・いこい ・大きな緑の確保 ・ランドマーク ・やすらぎ	・自由広場・遊戯広場 ・居住者の日常の憩いの場	同左	同左	・海路利用者のためのいこいの場 ・仙台港に隣接した公園で、産の見える公園として位置づけられる。	・海路利用者及び従業員が憩いの場
整備目標	・多目的広場 ・野球場 ・テニスコート ・ゲートボールコート ・総合体育館 ・プール等	・多目的自由広場(芝生) ・いこいの広場 ・いこいの森 ・エントランス広場 ・噴水、池、小川 ・バーベキュー、花壇、植栽等	・多目的広場 ・いこいの広場 ・やすらぎ広場 ・池、小川 ・バーベキュー、花壇、植栽等	・多目的広場(芝生) ・いこいの広場 ・遊戯広場 ・バーベキュー、花壇、植栽等	同左	・多目的広場 ・いこいの広場 ・やすらぎの広場 ・噴水 ・バーベキュー、花壇、植栽等	・多目的広場(芝生) ・いこいの広場 ・遊戯広場 ・バーベキュー、花壇、植栽等	・自由広場、遊戯広場 ・遊歩スペース ・バーベキュー、花壇、植栽等	同左	同左	・多目的広場 ・遊歩スペース ・植栽等	・グラウンド ・遊具等

出典：仙台港背後地土地区画整理事業B調査報告書

7 造成計画

(1) 造成計画の基本的な考え方

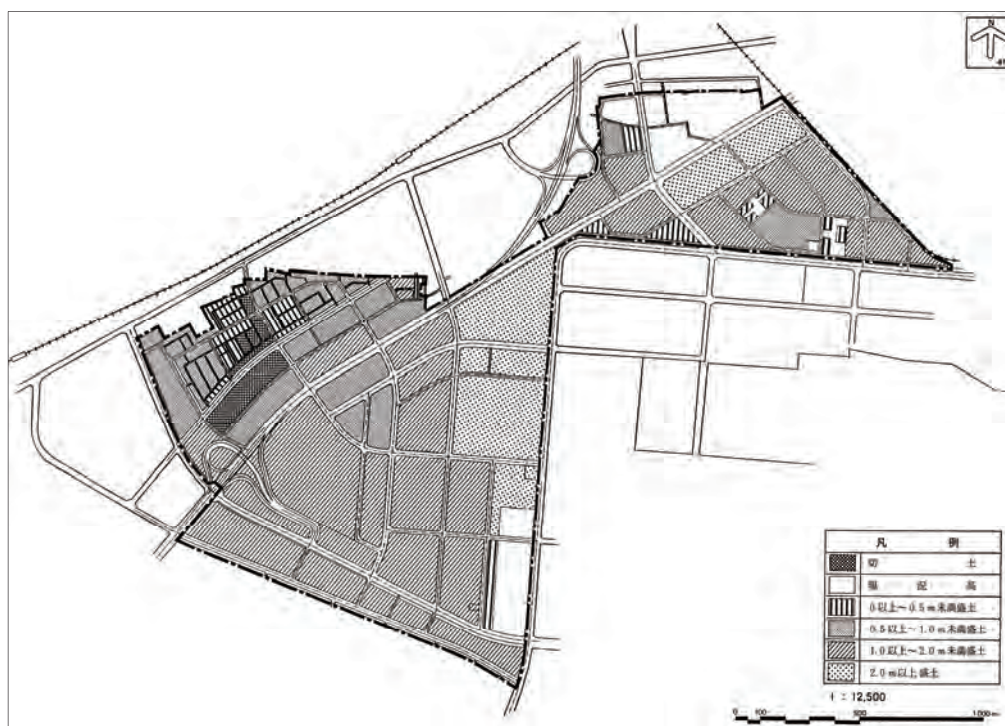
造成計画に当たっては次の点に留意するものとした。

- ① 施行地区周辺の道路や現在施行中の都市計画道路の道路高との整合を図る。
- ② 地区は農地（水田）を主体とした平坦な地形であるため、地区内のみで土量をバランスさせることは困難であるが、搬入量はできるだけ少なくする。
- ③ 排水計画（特に雨水排水）を考慮する。
 - ・雨水幹線の土被りの確保
 - ・排水勾配の確保
- ④ 地区の土質状況は浅海性堆積砂が主体であり、造成に当たっては、軟弱地盤対策の必要性も考えられるため、これを考慮する。
- ⑤ 地区内の農地のうち、当面の営農継続希望の対象となる農地については、当面の営農が可能となるよう配慮する。この場合、暫定的な農地ができるだけ集約化されていた方が土地利用上あるいは施設整備上望ましいため、換地計画において可能な限り考慮する。
- ⑥ 宅地整地地盤高は街区の周辺道路の平均高に10cm～20cmを加えた高さを標準とする。

(2) 造成計画

以上を基に設定された造成計画が下図である。

■ 造成計画図



8 公益施設整備計画

(1) 学校

現在、本地区に関連する学校区は、小学校が6校区、中学校が3校区に分かれている。本事業では、既存の施設を利用することとし、地区内の整備は行わないものとする。

(2) センター地区整備計画

センター地区は仙台国際貿易港の背後地の中心地区として、貿易交流施設や商業文化レクリエーション施設等の集積を図り、背後地の核となる機能を備えたまちづくりを整備方針とする。

9 供給処理施設整備計画

(1) 供給処理施設整備計画

供給処理施設の整備計画に当たっては、次の点に留意するものとした。

① 上水道計画	上水道は道路下に配水管を埋設し、各戸に供給できるようにする。
② 下水道計画	下水道は仙台市仙塩流域関連公共下水道事業計画に基づき、分流式で整備を行うものとし、必要な断面を確保し、基本的には道路下に埋設し処理を行う。
③ 電気・電話・ガス施設計画	都市ガスは道路下に埋設し、地区全体に供給できるように配管する。電力柱、電話柱については、基本的に共架とし、道路の有効活用を考慮する。

(2) 供給処理施設

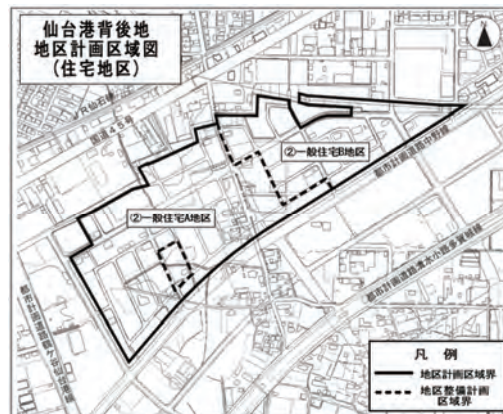
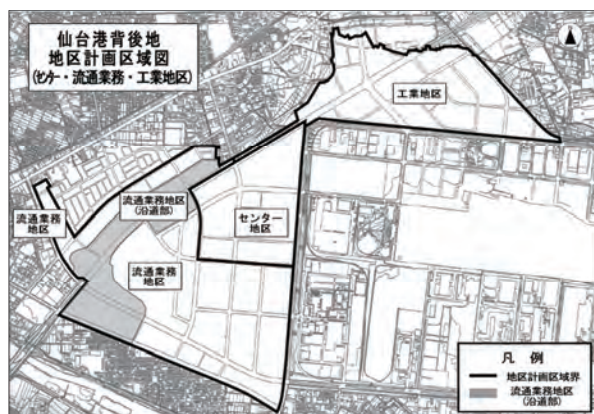
上水道	仙台市上水道・多賀城市上水道
下水道	仙台市公共下水道・多賀城市公共下水道
ガス	仙台市ガス（都市ガス）
電気	東北電力株式会社
電話	NTT東日本株式会社
工業用水	宮城県企業局

10 地区計画

(1) 地区計画の制定

仙台港背後地では、公共団体施行の土地区画整理事業として基盤整備を行っており、その効果を生かすため、また無秩序な建築行為等によって基盤整備の効果が損なわれないようにするため、事業地内をセンター地区・流通業務地区・工業地区・住宅地区の4つの地区に分け、それぞれについて地区計画を定めた。

センター地区		仙台国際貿易港の整備にあわせ、国際交流機能、高度業務機能、にぎわいある商業機能及び文化・レクリエーション機能の集積を図りつつ、魅力ある良好な環境の市街地形成を図る。
流通業務地区		港湾機能及び道路網の整備による立地特性を活かした流通業務拠点の形成を目指す。
工業地区		流通加工、加工組立または国際港に関連する工場等の立地を図る。
住宅地区	一般住宅A地区	日常生活に必要な店舗、飲食店等の立地を許容しつつ、高層建築物の建築を制限し、低層住宅に係る良好な居住環境の形成を図る。
	一般住宅B地区	日常生活に必要な店舗、飲食店等の立地を許容しつつ、低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。



※ 地区計画とは

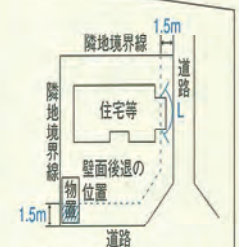
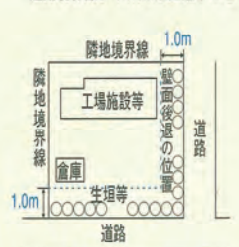
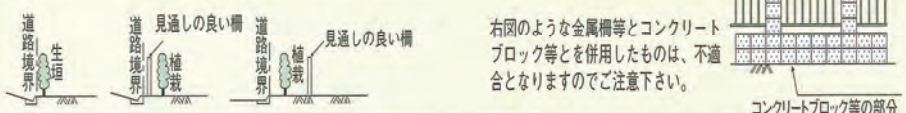
地区の特性に応じた良好な市街地を形成していくために、住民の総意に基づき、地区に必要な道路や公園などの配置や建築物の用途、高さ、壁面の位置、敷地面積、容積率、建ぺい率、かき・さくの構造や建築物の形態・意匠の制限等を、その地区のルールとして定めることができる制度で、昭和55年に創設された。

仙台市ではこの制度を積極的に活用し、杜の都にふさわしいおおいのある良好な市街地を形成していくため、昭和62年3月に「仙台市地区計画等の案の作成手続に関する条例」を定め、地区計画をより有効に機能させるため、63年2月に「仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を制定した。

(1) 地区計画の内容

都市計画の用途地域による規制に、まちづくりのルールとして、下表の規制が上乗せされる。

●仙台港背後地の各地区計画は平成6年8月23日都市計画決定しました。 ●このまちづくりルールは、平成17年12月現在のものです。

地区計画名	仙台港背後地 住宅地区地区計画	仙台港背後地 センター地区地区計画	仙台港背後地 流通業務地区地区計画	仙台港背後地 工業地区地区計画	
地区整備計画区域名	①一般住宅A地区	②一般住宅B地区	センター地区	流通業務地区	工業地区
まちづくりの方針 (土地利用の方針)	日常生活に必要な店舗、飲食店等の立地を許容しつつ、高層建築物の建築を制限し、低層住宅に係る良好な居住環境の形成を図る。	日常生活に必要な店舗、飲食店等の立地を許容しつつ、低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。	仙台国際貿易港の中心地区として、中央部に貿易交通施設、商業文化レクリエーション施設等の大規模施設の集積を図る。	港湾機能及び道路網の整備による立地特性を活かし、国際化、多様化する物質流動に対応した流通業務拠点の形成を図る。	国際交流拠点の隣接地区としてふさわしい、ゆとりと高いの工業地区の形成を図る。
A 用途の制限	下記のものは建築できません。 (1) 学校 (2) 老人ホーム等 (3) 老人福祉センター、児童厚生施設等 (4) 公衆浴場 (5) 病院 (6) 畜舎	第5種特別業務地区により下記を制限	沿道部 第6種特別業務地区により下記を制限	第4種特別業務地区により下記を制限	
		(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 学校(大学、高専、各種学校を除く。)図書館等 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 自動車教習所 (5) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (6) 作業場の床面積の合計が50㎡(自動車修理工場は150㎡)を超える工場	(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 図書館、博物館等 (3) 物品販売業(自動車又はその部品の販売業を除く。)を営む店舗又は飲食店でその部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの (4) 馬場投票券発売所、場外車券売場等 (5) 自動車教習所 (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (7) 危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	(1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 図書館、博物館等 (3) 老人ホーム等 (4) 公衆浴場 (5) 物品販売業を営む店舗又は飲食店でその部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (6) ボーリング場、スケート場等 (7) マージャン屋、パチンコ屋等 (8) カラオケボックス等 (9) 自動車教習所 (10) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	
B 敷地面積	200㎡以上	300㎡以上	300㎡以上	300㎡以上	
C 壁面後退	道路境界線より1.5m以上離すこと 		道路境界線より1.0m以上離すこと 		
D 建築物の高さの制限	12m以下	-	-	-	
E 形態・意匠	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺環境に配慮した色調とする。(全地区共通) 屋外広告物は、美観・風致を害しない自己用に供するものとし、かつ、道路の境界線より突き出して設置してはならない。(一般住宅A地区のみ)				
F かき・さくの構造	道路に面してかき又はさくを設ける場合は次に掲げるものとする。 <ul style="list-style-type: none"> ① 生垣 ② 透視可能な金属欄等に沿って植栽を施したもの ■ 不適合例  右図のような金属欄等とコンクリートブロック等を併用したものは、不適合となりますのでご注意ください。				
用途地域	第1種中高層住居専用地域	近隣商業地域	工業地域	工業地域	
容積率(%) / 建ぺい率(%)	200 / 60	200 / 80	200 / 60	200 / 60	

容積率：敷地面積に対する延べ面積の割合
建ぺい率：敷地面積に対する建築面積の割合

お問い合わせ ・仙台市宮城野区役所街並み形成課 TEL 022(291)2111(代)
・多賀城市都市計画課 TEL 022(368)1141(代)

※上記(地区計画・特別用途地区)による制限の他にも、建築基準法等による制限があります。詳細については、別途確認願います。

第3節 事業計画変更の概要

仙台港背後地土地区画整理事業は、東北地方の国際貿易や仙台都市圏の物流拠点の形成を目的としている事業であるが、事業計画については、事業区域の拡大、事業費の大幅な増大、それに伴う事業期間の延伸、東日本大震災の対応などの理由により、換地処分まで計6回にわたり事業計画の変更を行っている。

1 事業計画変更の経過

仙台港背後地土地区画整理事業は、平成3年7月23日に決定され、事業がスタートしているが、住宅地区における日照条件やセンター地区の土地利用計画及び交通処理を勘案した道路位置の変更、公共下水道1号雨水幹線ルートの変更及び総合公園の都市計画決定に伴う公園の形状変更により、事業計画変更案を策定。平成6年2月18日、1回目の事業計画変更が決定している。

平成8年度以降は、本格的な事業の進展に伴い、移転・移設補償費や工事費等の予算も大きく伸びていった。3年度から7年度までの5年間の累計事業費は約56億円だが、8年度から5年間の累計事業費は257億円に上った。

2回目となる計画の変更は平成10年7月31日に決定。この計画変更では、事業開始当初から強い要望のあった地区北側の生コンプラント用地の一部や、南側の都市計画道路高砂駅蒲生線により分断された土地を施行区域へ編入し、施行面積を257.1haから258.5haに拡大するとともに、事業完了年度を10年度から18年度に延長した。総事業費で見ると、当初計画では371億円であったが、第2回の計画変更では、592億6千万円となり、221億6千万円(59.7%)の大幅な増額となっている。特に増加が顕著なのは、建物移転費、下水道整備費、整地費及び調査設計費であった。

3回目の事業計画の変更は、平成17年9月20日に決定されている。この計画変更では、流通業務地区及び工業地区における飛換地に伴う玉突き移転の遅れなどから、予定されていた平成18年度の事業完了がかなり難しい状況となったため、事業完了年度を18年度から23年度に5年間延伸すること、全体事業費を約33億円増額し625億8千万円とすることなどを盛り込んだ。

4回目の事業計画の変更は、平成23年5月27日に決定された。これは東日本大震災前から予定されていたもので、施行期間の見直し(事業の完了:平成24年3月31日→30年3月31日に6年延伸)、資金計画の見直し(全体事業費:625億8千万円→627億8千万円に増額)、公共施設の見直し(区画道路や緑地計画の一部変更)を柱とするものであった。

5回目となる事業計画の変更は平成25年5月に決定されている。震災による復旧費が新たに必要となったことから資金計画の見直しが行われ、全体事業費は627億8千万円から629億4千万円に増額された。

6回目の事業計画の変更は平成26年6月17日に決定された。事業の完了に向けた精査結果をもとに、換地計画の前提となる土地の種目別面積の変更等を行い、あわせて施行期間の見直し(事業の完了:平成30年3月31日→32年3月31日に2年延伸)と資金計画の見直し(全体事業費:629億4千万円→628億8千万円に減額)を行った。

こうして、同年7月換地計画が決定し、8月換地処分通知を発送。10月31日換地処分の公告が行われ、31年度末の事業完了を目指している。

■ 事業計画の経過

平成2年11月16日	都市計画決定(施行区域面積:257.1ha)(県告示第1323号)
平成3年7月23日	事業計画決定(県告示第903号)
平成6年2月18日	事業計画(第1回)変更(県告示第167号)
平成9年2月18日	都市計画決定(施行区域面積:258.5ha)(県告示第190号)
平成10年7月31日	事業計画(第2回)変更(県告示第833号)
平成17年9月20日	事業計画(第3回)変更(県告示第1061号)
平成23年5月27日	事業計画(第4回)変更(県告示第409号)
平成25年5月31日	事業計画(第5回)変更(県告示第490号)
平成26年6月17日	事業計画(第6回)変更(県告示第551号)
平成26年10月31日	換地処分の公告

■ 数字で見る事業計画変更（その1）

	当初	第1回変更	第2回変更	第3回変更	第4回変更	第5回変更	第6回変更
都市計画決定告示	H2.11.16		H9.2.18				
事業認可	H3.7.9	H6.2.4	H10.7.8	H17.9.6	H23.5.10	—	H26.6.10
事業計画決定告示	H3.7.23	H6.2.18	H10.7.31	H17.9.20	H23.5.27	H25.5.31	H26.6.17
施行面積	257.1 (ha)	257.1 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)
施行期間	H3.7.23~H11.3.31	H3.7.23~H11.3.31	H3.7.23~H19.3.31	H3.7.23~H24.3.31	H3.7.23~H30.3.31	H3.7.23~H30.3.31	H3.7.23~H32.3.31
総事業費	37,100,000 (千円)	38,960,000 (千円)	59,260,000 (千円)	62,579,000 (千円)	62,782,000 (千円)	62,935,255 (千円)	62,876,814 (千円)
整理前							
土地利用現況	257.1 (ha)	257.1 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)
商工地区	29.3 (ha) 11.4%	29.3 (ha) 11.4%	30.5 (ha) 11.8%	30.5 (ha) 11.8%	30.5 (ha) 11.8%	30.5 (ha) 11.8%	30.5 (ha) 11.8%
住宅地区	11.6 (ha) 4.5%	11.6 (ha) 4.5%	11.6 (ha) 4.5%	11.6 (ha) 4.5%	11.6 (ha) 4.5%	11.6 (ha) 4.5%	11.6 (ha) 4.5%
農耕地	141.3 (ha) 55.0%	141.3 (ha) 55.0%	141.3 (ha) 54.7%	141.3 (ha) 54.7%	141.3 (ha) 54.7%	141.3 (ha) 54.7%	141.3 (ha) 54.7%
公用地	0.8 (ha) 0.3%	0.8 (ha) 0.3%	0.8 (ha) 0.3%	0.8 (ha) 0.3%	0.8 (ha) 0.3%	0.8 (ha) 0.3%	0.8 (ha) 0.3%
公共用地	36.5 (ha) 14.2%	36.9 (ha) 14.4%	37.0 (ha) 14.3%	37.0 (ha) 14.3%	37.0 (ha) 14.3%	37.0 (ha) 14.3%	37.0 (ha) 14.3%
その他	37.6 (ha) 14.6%	37.2 (ha) 14.5%	37.3 (ha) 14.4%	37.3 (ha) 14.4%	37.3 (ha) 14.4%	37.3 (ha) 14.4%	37.3 (ha)
地区内人口	466 (人)	466 (人)	466 (人)	466 (人)	466 (人)	466 (人)	466 (人)
施行後							
土地利用計画	257.1 (ha)	257.1 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)	258.5 (ha)
センター地区	33.3 (ha) 13.0%	33.2 (ha) 12.9%	33.2 (ha) 12.8%	33.2 (ha) 12.8%	33.2 (ha) 12.8%	33.2 (ha) 12.8%	33.2 (ha) 12.8%
流通業務地区	78.9 (ha) 30.7%	79.2 (ha) 30.8%	79.2 (ha) 30.6%	79.7 (ha) 30.8%	79.6 (ha) 30.8%	79.6 (ha) 30.8%	79.6 (ha) 30.8%
工業地区	49.5 (ha) 19.3%	49.5 (ha) 19.3%	49.5 (ha) 19.1%	48.4 (ha) 18.7%	48.1 (ha) 18.6%	48.1 (ha) 18.6%	48.1 (ha) 18.6%
住宅地区	11.0 (ha) 4.3%	11.2 (ha) 4.4%	12.2 (ha) 4.7%	12.4 (ha) 4.8%	12.5 (ha) 4.8%	12.5 (ha) 4.8%	12.5 (ha) 4.8%
公用地	0.4 (ha) 0.2%	0.4 (ha) 0.2%	0.4 (ha) 0.2%	1.6 (ha) 0.6%	1.6 (ha) 0.6%	1.6 (ha) 0.6%	1.6 (ha) 0.6%
公共用地	76.8 (ha) 29.9%	77.0 (ha) 29.9%	77.4 (ha) 29.9%	77.2 (ha) 29.9%	77.3 (ha) 29.9%	77.3 (ha) 29.9%	77.3 (ha) 29.9%
その他	7.2 (ha) 2.8%	6.6 (ha) 2.6%	6.6 (ha) 2.6%	6.0 (ha) 2.3%	6.2 (ha) 2.4%	6.2 (ha) 2.4%	6.2 (ha) 2.4%
人口計画	夜間 4,500 (人)	4,500 (人)	2,400 (人)	2,400 (人)	2,400 (人)	2,400 (人)	2,400 (人)
昼間	16,600 (人)	16,600 (人)	16,600 (人)	16,600 (人)	16,600 (人)	16,600 (人)	16,600 (人)
整理前							
公共用地	364,855 (㎡) 14.2%	369,254 (㎡) 14.4%	370,399 (㎡) 14.3%	370,399 (㎡) 14.3%	370,399 (㎡) 14.3%	370,399 (㎡) 14.3%	376,324 (㎡) 14.6%
道路	261,424 (㎡) 10.2%	273,090 (㎡) 10.6%	274,042 (㎡) 10.6%	274,042 (㎡) 10.6%	274,042 (㎡) 10.6%	274,042 (㎡) 10.6%	292,315 (㎡) 11.3%
水路	103,431 (㎡) 4.0%	96,164 (㎡) 3.7%	96,357 (㎡) 3.7%	96,357 (㎡) 3.7%	96,357 (㎡) 3.7%	96,357 (㎡) 3.7%	84,009 (㎡) 3.2%
宅地	2,093,204 (㎡) 81.4%	2,093,204 (㎡) 81.4%	2,085,358 (㎡) 80.7%	2,085,358 (㎡) 80.7%	2,085,358 (㎡) 80.7%	2,085,358 (㎡) 80.7%	2,088,497 (㎡) 80.8%
民有地	1,868,746 (㎡) 72.7%	1,868,746 (㎡) 72.7%	1,730,057 (㎡) 66.9%	1,730,057 (㎡) 66.9%	1,730,057 (㎡) 66.9%	1,730,057 (㎡) 66.9%	1,654,718 (㎡) 64.0%
公有地	224,458 (㎡) 8.7%	224,458 (㎡) 8.7%	355,301 (㎡) 13.7%	355,301 (㎡) 13.7%	355,301 (㎡) 13.7%	355,301 (㎡) 13.7%	433,779 (㎡) 16.8%
測量増減	112,752 (㎡) 4.4%	108,353 (㎡) 4.2%	129,427 (㎡) 5.0%	129,427 (㎡) 5.0%	129,427 (㎡) 5.0%	129,427 (㎡) 5.0%	120,383 (㎡) 4.7%
計	2,570,811 (㎡) 100.0%	2,570,811 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%
施行後							
公共用地	768,432 (㎡) 29.9%	770,163 (㎡) 30.0%	774,226 (㎡) 29.9%	772,031 (㎡) 29.9%	773,443 (㎡) 29.9%	773,443 (㎡) 29.9%	773,398 (㎡) 29.9%
道路	507,683 (㎡) 19.7%	510,430 (㎡) 19.9%	514,910 (㎡) 19.9%	514,230 (㎡) 19.9%	515,332 (㎡) 19.9%	515,332 (㎡) 19.9%	515,333 (㎡) 19.9%
水路	2,709 (㎡) 0.1%	2,721 (㎡) 0.1%	2,721 (㎡) 0.1%	2,981 (㎡) 0.1%	3,069 (㎡) 0.1%	3,069 (㎡) 0.1%	3,067 (㎡) 0.1%
公園	222,500 (㎡) 8.7%	222,500 (㎡) 8.7%	222,500 (㎡) 8.6%	222,500 (㎡) 8.6%	222,488 (㎡) 8.6%	222,488 (㎡) 8.6%	222,494 (㎡) 8.6%
緑地	35,540 (㎡) 1.4%	34,512 (㎡) 1.3%	34,095 (㎡) 1.3%	32,320 (㎡) 1.3%	32,554 (㎡) 1.3%	32,554 (㎡) 1.3%	32,504 (㎡) 1.3%
宅地	1,540,619 (㎡) 59.9%	1,538,888 (㎡) 59.9%	1,548,138 (㎡) 59.9%	1,550,664 (㎡) 60.0%	1,553,600 (㎡) 60.1%	1,553,600 (㎡) 60.1%	1,553,166 (㎡) 60.1%
民有地	1,540,619 (㎡) 59.9%	1,538,888 (㎡) 59.9%	1,548,138 (㎡) 59.9%	1,550,664 (㎡) 60.0%	1,553,600 (㎡) 60.1%	1,553,600 (㎡) 60.1%	1,553,166 (㎡) 60.1%
保留地	261,760 (㎡) 10.2%	261,760 (㎡) 10.2%	262,820 (㎡) 10.2%	262,489 (㎡) 10.2%	258,141 (㎡) 10.0%	258,141 (㎡) 10.0%	258,628 (㎡) 10.0%
測量増減	(㎡) 0.0%	(㎡) 0.0%	(㎡) 0.0%	(㎡) 0.0%	(㎡) 0.0%	(㎡) 0.0%	7 (㎡) 0.0%
計	2,570,811 (㎡) 100.0%	2,570,811 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,184 (㎡) 100.0%	2,585,199 (㎡) 100.0%
公共減歩率	18.29 (%)	18.21 (%)	18.23 (%)	18.13 (%)	18.20 (%)	18.20 (%)	17.98 (%)
保留地減歩率	11.87 (%)	11.89 (%)	11.87 (%)	11.86 (%)	11.65 (%)	11.65 (%)	11.70 (%)
合算減歩率	30.16 (%)	30.10 (%)	30.10 (%)	29.99 (%)	29.85 (%)	29.85 (%)	29.68 (%)
R/Rmax	51.04 (%)	50.88 (%)	50.93 (%)	50.65 (%)	49.95 (%)	49.95 (%)	49.70 (%)

■ 数字で見る事業計画変更（その2）

事項	公告	当初事業計画書	事業計画書(第1回変更)	事業計画書(第2回変更)	事業計画書(第3回変更)	事業計画書(第4回変更)	事業計画書(第5回変更)	事業計画書(第6回変更)										
		平成3年7月23日 宮城県告示第303号	平成6年2月18日 宮城県告示第167号	平成10年7月31日 宮城県告示第833号	平成17年9月20日 宮城県告示第1061号	平成23年5月27日 宮城県告示第409号	平成26年5月31日 宮城県告示第490号	平成26年6月17日 宮城県告示第551号										
区分		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)										
収入	補助金	国費	3,588,900	2,560,400	2,675,900	1,287,400	1,345,400	1,345,400	1,345,400									
		県費	917,050	1,281,300	1,322,050	1,014,968	1,057,005	1,057,005	1,057,005									
		市費	917,050	1,247,300	1,322,050	240,632	256,595	256,595	256,595									
		小計	5,424,000	5,089,000	5,320,000	2,543,000	2,659,000	2,659,000	2,659,000									
		交付金	2,241,800	1,808,900	2,105,000	3,579,550	3,417,850	3,417,850	3,417,850									
	効果促進	国費	917,100	788,550	915,000	1,533,225	1,467,075	1,467,075	1,467,075									
		県費	917,100	788,550	915,000	1,533,225	1,467,075	1,467,075	1,467,075									
		市費	917,100	788,550	915,000	1,533,225	1,467,075	1,467,075	1,467,075									
		小計	4,076,000	3,386,000	3,935,000	6,846,000	6,352,000	6,352,000	6,352,000									
		都市再生	国費				728,000	728,000	728,000	728,000								
	公共施設整備費	県費				728,000	728,000	728,000	728,000									
		市費				728,000	728,000	728,000	728,000									
		小計				2,184,000	2,184,000	2,184,000	2,184,000									
		起債事業(特定道路)		2,755,000	12,092,000	10,089,000	9,354,182	9,354,182	9,354,182									
		寄付金その他			10,102,000	16,531,000	17,470,073	17,489,928	17,489,928									
保留地処分金		19,789,000	19,919,000	20,000,000	16,775,000	16,368,903	16,368,903	16,420,620										
計		29,289,000	31,149,000	51,449,000	54,768,000	55,070,458	55,223,713	55,165,272										
公共施設管理者負担金		7,811,000	7,811,000	7,811,000	7,811,000	7,711,542	7,711,542	7,711,542										
合計		37,100,000	38,960,000	59,260,000	62,579,000	62,782,000	62,935,255	62,876,814										
支出		築造	幹線道路	m	8,839	2,763,390	9,589	3,703,922	9,589	3,837,379	8,843	3,214,033	8,843	3,039,680	8,843	3,024,142	8,843	3,056,682
	区画道路		m	14,257	3,086,405	14,258	3,255,678	14,720	3,086,314	14,821	2,750,964	14,981	2,234,771	14,981	2,282,680	14,981	2,237,816	
	特殊道路		m	980	52,942	1,106	115,256	1,337	105,020	1,343	99,084	1,343	61,123	1,343	61,123	1,343	65,053	
	水路		m	8,400	348,140	5,398	160,134	5,398	160,134	5,398	164,011							
	公園・緑地整備費		m	113,040	500,168	112,012	314,825	111,595	457,611	109,820	460,779	110,042	224,917	110,042	235,682	110,042	235,682	
	計			6,751,045		7,549,815		7,646,458		6,688,871		5,560,491		5,603,607		5,595,233		
	移設		建物移設費	戸	266	11,370,018	329	13,131,061	358	19,264,029	309	20,494,660	309	20,954,904	309	20,959,952	309	20,959,969
			墓地移設費	基	396	65,340	396	67,320	396	99,000	521	99,000	672	86,442	672	86,442	672	86,442
			計		11,435,358		13,198,381		19,363,029		20,593,660		21,041,346		21,046,394		21,046,411	
			移設	電柱移設費	本	295	536,512	140	350,000	140	350,000	744	464,347	1	502,197	1	466,340	1
	ガス移設費	m		180	2,900	180	3,000	180	3,000	180	3,317	1	15,076	1	14,954	1	14,894	
	電線移設費	m		12,600	466,800													
	上水道移設費	m		11,575	1,886,300	8,865	1,950,484	8,865	2,524,846	1	1,679,271	1	1,701,082	1	1,706,579	1	1,705,579	
	下水道移設費	m		1,440	364,183	1,497	401,648	1,497	1,324,200	1,497	1,086,686	1,497	1,086,686	1,497	1,086,686	1,497	1,086,686	
	計		3,256,695		2,705,132		4,202,046		3,233,621		3,305,041		3,274,559		3,273,856			
	法二第2条第2項	上水道	m	37,670	1,557,000	31,690	1,252,842	35,566	2,002,385	44,431	2,030,267	48,278	2,155,008	48,278	2,167,391	48,278	2,167,391	
		下水道	m	50,185	4,438,291	44,199	3,977,825	75,829	10,739,148	75,829	10,584,778	73,495	10,147,629	73,495	10,165,636	73,495	10,165,636	
		ガス	m	36,220	585,230	36,220	605,200	45,180	137,480	45,180	115,968	44,890	69,867	44,890	69,867	44,890	69,867	
		小計		6,580,521		5,835,867		12,879,013		12,731,013		12,372,504		12,402,896		12,402,896		
		整地費	m	800,000	1,736,527	1,756,803	1,728,061	1,813,845	4,270,542	1,813,845	4,997,908	1,813,845	5,689,543	1,813,845	5,700,297	1,813,845	5,737,759	
		附帯工事費	式	1	90,000	1	93,000	1	93,000	1	116,660	1	131,334	1	131,334	1	131,334	
		工事雑費	式	1	572,000	1	931,350	1	1,940,767	1	2,073,325	1	2,040,769	1	2,088,456	1	2,133,472	
		調査設計費	m	2,570,811	2,700,000	2,570,811	3,062,000	2,585,184	3,800,882	2,585,184	6,365,456	2,585,184	6,405,232	2,585,184	6,467,563	2,585,184	6,342,958	
		負担金	式	1	544,000	1	205,000	1	205,000	1	240,308	1	240,308	1	240,308	1	240,308	
		工事費計		33,666,146		35,328,606		54,400,737		57,040,822		56,786,568		58,955,414		58,904,027		
損失補償費	式	1	250,000	1	270,000	1	513,000	1	1,195,453	1	1,502,974	1	1,483,888	1	1,486,289			
借入金利子	式	1	1,548,000	1	1,643,000	1	1,932,260	1	2,475,271	1	2,671,453	1	2,671,336	1	2,671,336			
事務費	式	1	1,835,854	1	1,718,394	1	2,414,003	1	1,887,454	1	1,821,005	1	1,824,617	1	1,815,162			
合計		37,100,000		38,960,000		59,260,000		62,579,000		62,782,000		62,935,255		62,876,814				
事業区域面積	m	2,570,811		2,570,811		2,585,184		2,585,184		2,585,184		2,585,184		2,585,184				
減歩率	公共減歩率	%	18.29		18.21		18.23		18.13		18.2		18.2		17.98			
	保留地減歩率	%	11.87		11.89		11.87		11.86		11.65		11.65		11.7			
	合算減歩率	%	30.16		30.1		30.1		29.99		29.85		29.85		29.68			
事業施行期間	自	H3.7.23		H3.7.23		H3.7.23		H3.7.23		H3.7.23		H3.7.23		H3.7.23				
	至	H11.3.31		H11.3.31		H19.3.31		H24.3.31		H30.3.31		H30.3.31		H32.3.31				