

平成 25 年度

第 170 回宮城県都市計画審議会
参考資料(別冊1)

議案第 2303 号 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に対する意見書について

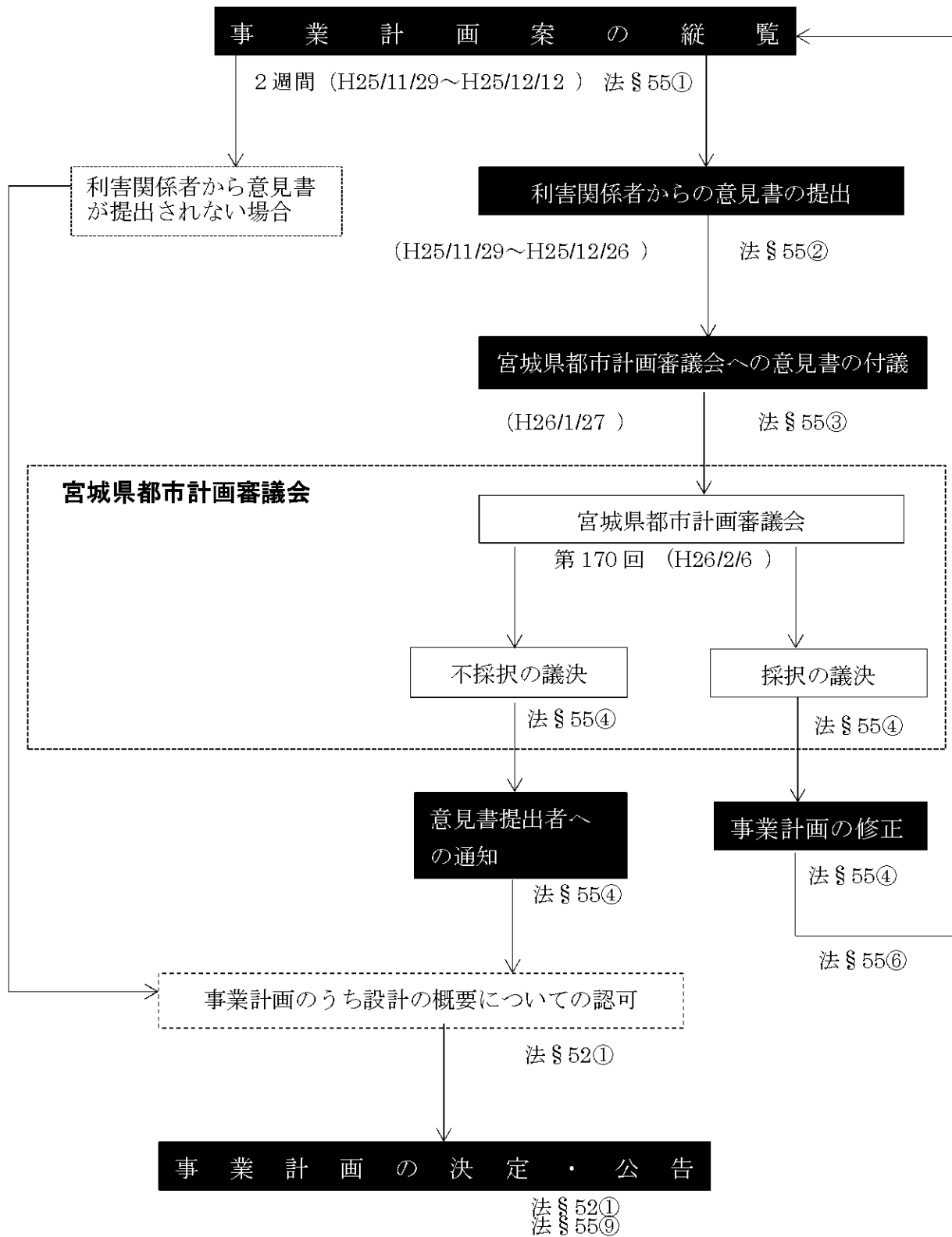
平成 26 年2月

宮城県都市計画審議会

目 次

	頁
1 事業計画決定の手続き(フロー図)	1
2 蒲生北部地区についての基本的な考え方.....	3
3 蒲生北部地区における復興事業に関する現在までの経過・・	9
4 事業の概要	13

1 土地区画整理事業の事業計画決定の手続きフロー（政令指定都市施行）



 : 施行者(仙台市)
 : 宮城県
 : 国土交通大臣

(注) 法:土地区画整理法

※ 政令指定都市の施行する事業については、大都市特例（法第136条の3）が適用され、政令指定都市で意見書を受理し、県都計審に付議する。

2 蒲生北部地区についての基本的な考え方

(1) 地区の概要について

①地区の位置・面積

- ・仙台駅から東方約10kmに位置し、仙台塩釜港（仙台港区）の南に隣接。
- ・被災前人口3,092人、世帯数1,149世帯

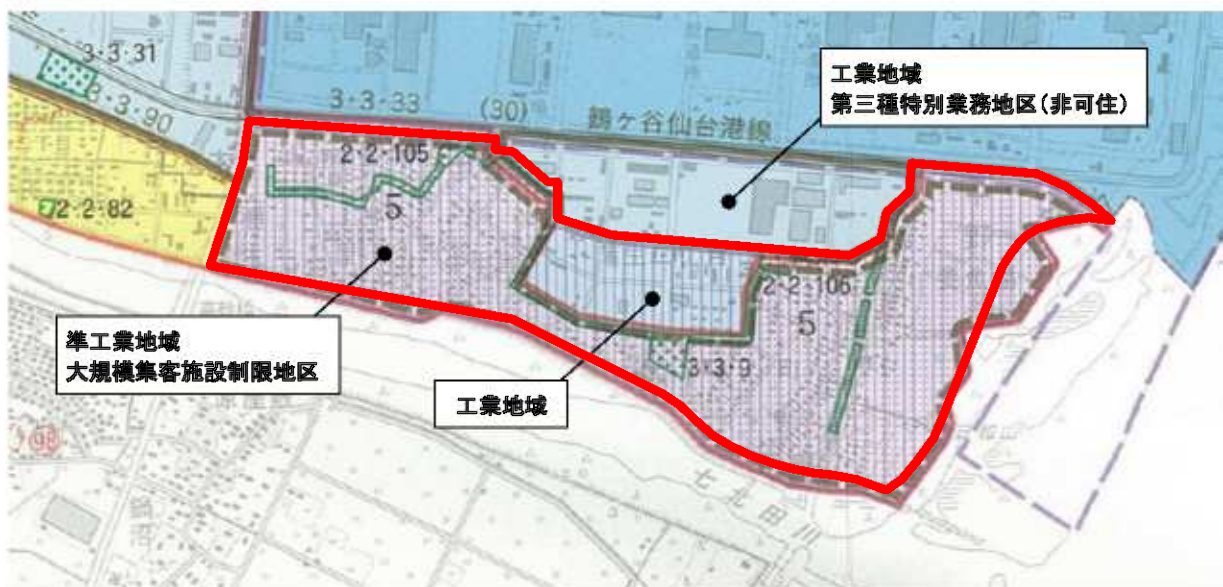


②被災前の土地利用

被災前の土地利用種目別面積

種目	住	商・工	公有	公共	農耕地	山林	その他	計
面積(ha)	28.7	27.9	2.5	18.5	5.0	0.0	13.8	96.4
割合(%)	29.8	28.9	2.6	19.2	5.2	0.0	14.3	100.0

- ・用途地域は準工業地域、工業地域。
- ・地区の一部は、昭和50年代前半に組合施行の土地区画整理事業で工業地・住宅地として整備された。
- ・地区全体としては、住工混在の土地利用がなされていた。



③被害状況

- ・津波により、被災前約1,500棟あった建物のうち約8割が流失または全壊した。
- ・特に地区東部は、ほぼ全流失の状態だった。



区域全景【被災前】



区域全景【被災直後】

(2) 津波防災対策と安全な住まいの確保について

① 仙台市震災復興計画における考え方

【津波防災対策の基本的な考え方】

- ・ 今回の震災では、防波堤や防潮堤などの構造物により被害を抑えることには限界があることがあらためて明らかになったことから、たとえ被災しても被害を最小限にとどめられるような減災の視点を意識し、ソフト・ハード両面にわたり多重性のある総合的な津波防災対策を進める。

【施設による防御対策】

- ・ 発生頻度が比較的高い数十年から百数十年に一度程度の津波に対しては、国・県と連携しながら整備する海岸・河川堤防により対応し、今回のような最大クラスの津波に対しては、それらに加え、かさ上げ道路や海岸防災林などの複数の施設により、津波による被害を軽減する。
- ・ 仙台港および周辺部については、港湾の機能を維持しつつ、浸水や流出物による被害を抑えるための対策を、県等の関係機関と連携して講じる。

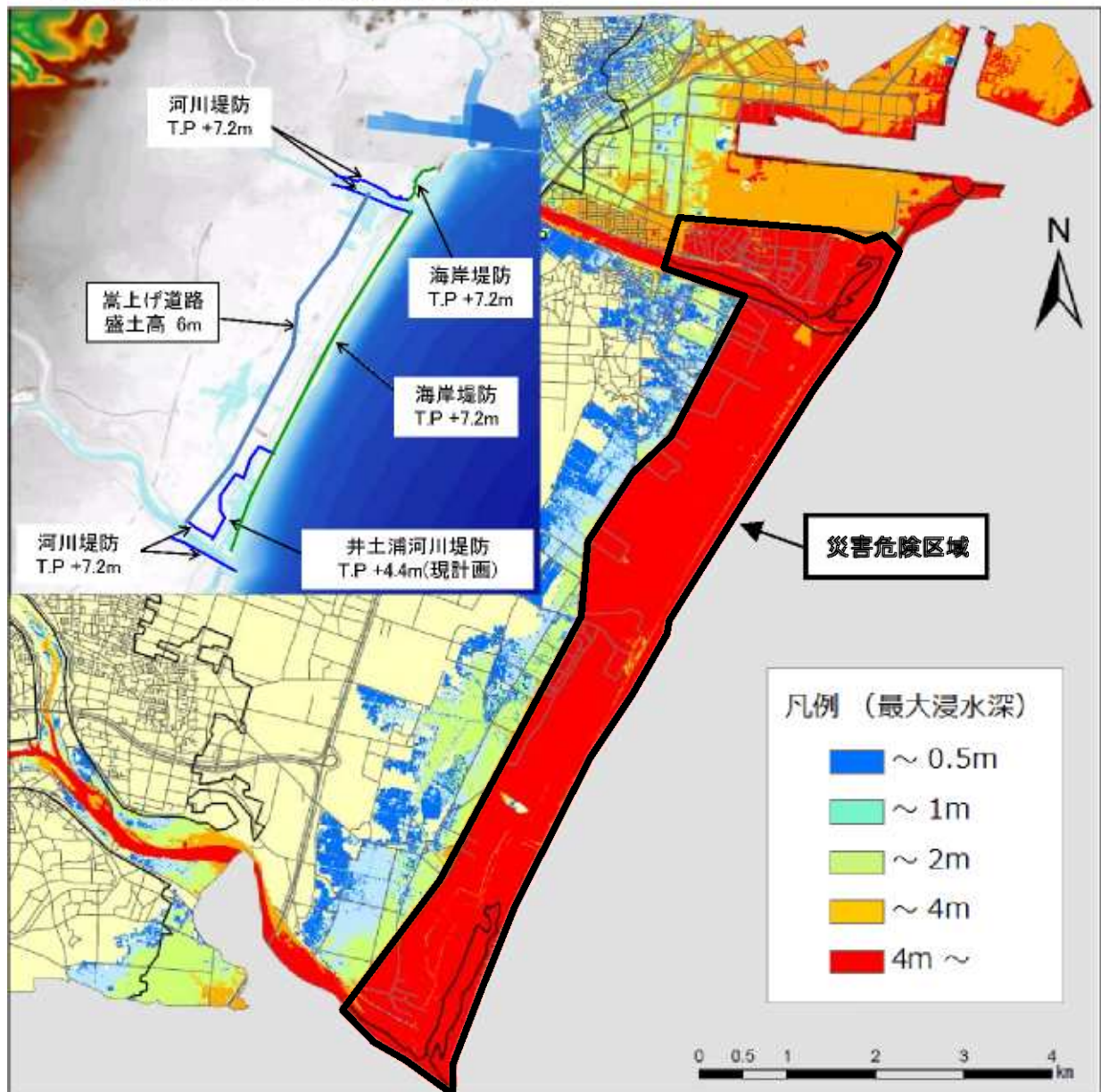
【安全な住まいの確保】

- ・ 様々な防災施設の整備を行っても、予測される津波の浸水深が2mを超える地区については、津波による被害の危険性が高いことから、住居の用に供する建築物の建築を禁止し（H23.12 災害危険区域指定）、防災集団移転促進事業の活用を基本として、より安全な内陸部への移転を促進することとしている。

【予測シミュレーション条件】

- ・地形（標高データ）：H23.3.11の震災直後の地形（地盤沈下を考慮）
- ・対象とする津波規模：過去最大クラスである H23.3.11 の津波を東北大学がモデル化して再現したもの
- ・潮位：朔望平均満潮位（=T.P.+0.76m、震災時潮位+約1.2m）

※「平成 23 年度東北地方太平洋沖地震による津波の対策のための津波浸水シミュレーションの手引き」（平成 23 年 7 月、国土交通省）準拠

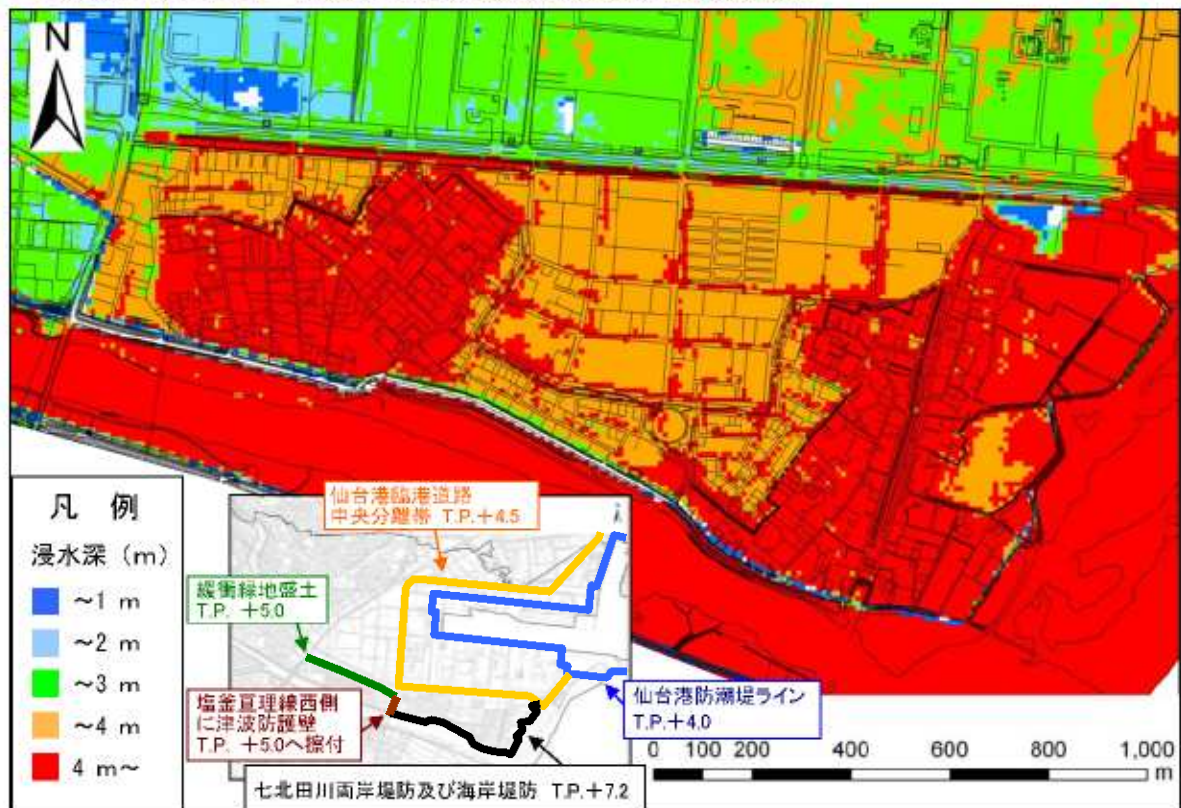


シミュレーションによる浸水予測マップと災害危険区域（仙台市東部地域全体）

②本地区における想定

- ・本地区については、上記のシミュレーションの結果ほぼ全域で4mを超える浸水深が想定されることから災害危険区域に指定し、防災集団移転促進事業を進めている。
- ・その後、さらなる津波対策として検討されていた仙台港周辺の津波防災施設の計画が固まったこと

を受け、それらを考慮してシミュレーションを行ったところ、一部で浸水深の減少がみられるものの依然として4m（一部3m）を超える浸水深が想定されている。



シミュレーションによる浸水予測マップと災害危険区域（蒲生北部地区・仙台港周辺対策反映）

(3) 土地区画整理事業について

① 防災集団移転促進事業後の課題

- ・本地区は、本市津波被災地における災害危険区域のなかでは唯一の市街化区域であり、また、本市復興計画において「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」地区として位置付けている。
- ・災害危険区域の指定により住宅系建築物の建築が禁止されているため、今後は業務系の土地利用が前提となるが、以下の二点が課題となる。
 - i) 防災集団移転後は、既に稼働している事業所や再建を準備している事業所用地と、移転後の住宅跡地が混在する状況となる。
 - ii) 仙台港周辺で近年整備されている工業・業務地区と比べて、都市基盤が弱い。

② 土地区画整理事業の必要性

- ・上記の課題を改善し、業務系土地利用を前提とした土地利用の向上を図るためには、土地の整理集約と都市基盤の再整備を行う必要があり、そのための手法としては、土地区画整理事業が最善のものであると考えている。

③ 施行地区

- ・区画整理済みの区域も含め、住宅跡地の混在が見られ土地の整理集約が必要な区域、都市基盤の再整備が必要な区域を施行地区とする。



凡例	
	衛生北部土地区画整理施行地区
	西原土地区画整理施行地区
	移転促進区域

④整備方針

- ・土地利用の方針は、被災状況やこれまでの土地利用状況、および被災後の現状を踏まえて、西側(A)、中央部(B)、東側(C)の3つのエリアに分けて計画。



- A 地区**
- ・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って中小街区を構成する。
 - ・既存事業所と同程度の規模の事業所（敷地面積約 200m²～2,000m²）の立地を想定。
- B 地区**
- ・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。
 - ・地区北側は、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するとともに、既存事業所と同程度の規模の事業所（敷地面積約 200m²～3,000m²）の立地を想定。
 - ・地区南側は、全体を一つの街区として整備し、大規模な事業所の立地を想定。
- C 地区**
- ・津波によってほとんどの建物が流失した地域。
 - ・防災集団移転促進事業により買い取った土地等の市有地を集約して大街区化を図り、倉庫、ヤード、工場等の大規模事業所の立地を想定。
 - ・市有地の集約を基本とする。

3 蒲生北部地区における復興事業に関する現在までの経過について

23	3	東北地方太平洋沖地震発生（3月11日）	
	4	仙台市震災復興基本方針策定（4月1日）	
	5	○復興座談会（東部地域の町内会長等）※全6回 ○津波被災者アンケート 仙台市震災復興ビジョン策定（5月30日）	
	6	○復興まちづくり意見交換会 ※全7回	
	8	○東部地域まちづくり説明会（第1回） ※全15回	
	9	仙台市震災復興計画（中間案）公表（9月20日） ○パブリックコメント ○東部地域まちづくり説明会（第2回） ※全19回	
	10	○震災復興計画（中間案）説明会 ※全7回	
	11	○津波浸水シミュレーション説明会 ※全5回 仙台市震災復興計画策定（11月30日）※市議会議決	
	12	災害危険区域条例の変更（12月16日）※市議会議決 災害危険区域の告示（12月16日）	
		○防災集団移転促進事業に関する説明会（第1回） ※全14回	
	24	1	○防災集団移転促進事業に関する個別相談会（第1回） ※3会場×21日間
		3	○防災集団移転促進事業に関する説明会（第2回） ※全6回 ○防災集団移転促進事業に関する個別相談会（第2回） ※3会場×14日間
4		○防災集団移転促進事業に関する個別相談会（第3回） ※3会場×20日間	
6		○移転先ごとの防災集団移転促進事業に関する説明会（第1回） ※全6回 防災集団移転促進事業計画の国土交通大臣同意（6月15日） ○防災集団移転促進事業に関する個別相談会（第4回） ※3会場×13日間	

	7		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 土地区画整理事業による再整備の方針を正式決定 (7月12日) ※仙台市震災復興推進本部会議 </div> ○蒲生北部地区の再整備に関する地元説明会 ※全4回
	8	○まちづくり意見交換会 ※1地区	
	9	○移転先ごとの防災集団移転促進事業に関する説明会(第2回) ※全5回 ○まちづくり意見交換会 ※5地区 ○出前個別相談会 ※2会場×3日間	○被災市街地復興推進地域の都市計画決定案の縦覧
	10	○防災集団移転促進事業に関する個別相談会(第5回) ※3会場×14日間 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 防災集団移転促進事業計画(第1回変更) の国土交通大臣同意(10月24日) </div>	
	11	○まちづくり意見交換会 ※5地区	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 被災市街地復興推進地域の都市計画決定告示 (11月1日) </div>
	12	○まちづくり意見交換会 ※6地区	○蒲生北部地区の再整備に関する地元説明会 ※全3回
25	1	○まちづくり意見交換会 ※1地区	○土地区画整理事業の都市計画決定に関する公聴会
	2	○まちづくり意見交換会 ※2地区	○第181回仙台市都市計画審議会
	3	○まちづくり意見交換会 ※6地区	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 土地区画整理事業都市計画決定告示 (3月8日) </div>
	4	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 防災集団移転促進事業計画(第2回変更) の国土交通大臣同意(4月24日) </div>	
	5	○まちづくり意見交換会 ※1地区 ○まちづくり意見交換会 ※6地区 ○戸建復興公営住宅に関する説明会	○区画整理だより(第1号)
	6	○まちづくり意見交換会(H25年度第2回) ※6会場×6日間 ○戸建復興公営住宅に関する説明会 ※2会場×2日間	○現地居住希望者に対する個別相談会 ※6日間
	7	○防災集団移転促進事業に関する個別相談会(第6回) ※2会場×7日間 ○移転先団地説明会(第1回) ※2地区	○第1回土地利用勉強会 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 事業計画「素案」説明会 (7月18日~20日) </div> ※全3回 ○事業計画「素案」個別相談会 ※5日間 ○区画整理だより(第2号)

	8	○まちづくり意見交換会 ※6 地区	○第 2 回土地利用勉強会 ○区画整理だより (第 3 号)
	9	○まちづくり意見交換会 ※1 地区	事業計画「中間案」・都市計画変更案の説明会 (9 月 21 日) ○区画整理だより (第 4 号)
	10		○港湾立地企業への説明会 ○西原工業団地北側 (隣地区域外) の企業への説明会 ○区画整理だより (第 5 号)
	11	○まちづくり意見交換会 ※5 地区 ○移転先団地説明会 (第 2 回) ※2 地区	○土地区画整理事業の都市計画変更に関する公聴会 事業計画「最終案」説明会 (11 月 23 日) ○事業計画「最終案」個別相談会 ※5 日間 ○区画整理だより (第 6 号)
	12		○土地区画整理事業の都市計画変更案の縦覧 ○事業計画案の縦覧 ○第 184 回仙台市都市計画審議会 (土地区画整理事業等の都市計画変更) ○区画整理だより (第 7 号)
26	1	○移転先団地説明会 (第 3 回) ※2 地区 ○防災集団移転促進事業に関する個別相談会 (第 7 回) ※2 会場×7 日間	
	2		土地区画整理事業・都市計画道路・公園・緑地の都市計画変更告示 (2 月 4 日予定) ○第 170 回宮城県都市計画審議会 (事業計画に対する意見書について)

※上記の取組みを進めた結果、平成 25 年 10 月時点で、蒲生北部地区における防災集団移転促進事業対象 653 世帯のうち、約 9.6% に相当する 629 世帯が移転の意向を示している。

意 向	世 帯 数	(%)
移転 (集団移転、単独移転、復興公営住宅)	629	96.3
現地再建希望	21	3.2
未定	3	0.5
計	653	100.0

4 仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業の概要

1. 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）

3. 施行地区の位置・面積

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。

地区面積：96.4ha

4. 施行期間

平成 26 年度（予定）～ 平成 33 年度

5. 法的手続き

当初事業計画関係	
都市計画決定の告示	平成 25 年 3 月 8 日 仙台市告示第 106 号
事業計画縦覧の公告	平成 25 年 11 月 26 日 仙台市公告第 1243 号
事業計画の縦覧期間	平成 25 年 11 月 29 日から平成 25 年 12 月 12 日まで
意見書の提出期間	平成 25 年 11 月 29 日から平成 25 年 12 月 26 日まで
意見書提出件数	8 件（10 名）

条例、規則等関係	
施行条例の議決	平成 26 年第 1 回定例会で審議予定
施行条例の公布	

6. 都市計画決定状況

(1) 都市計画区域

市街化区域	100%	(当初)	昭和 45 年 8 月 31 日	宮城県告示第 690 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号

(2) 用途地域

工業地域	13.1%	(当初)	昭和 41 年 3 月 3 日	建設省告示第 358 号
		(変更)	昭和 58 年 8 月 23 日	宮城県告示第 878 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号
準工業地域	86.9%	(当初)	昭和 58 年 8 月 23 日	宮城県告示第 878 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号

(3) 都市施設

3・3・90号 高砂駅蒲生線 W=21m L=2,195m		(当初)	昭和 58 年 8 月 23 日	宮城県告示第 877 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号
3・3・37号 蒲生北部 1 号公園	1.0ha	(当初)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号
3・3・9号 蒲生北部 2 号公園	2.0ha	(当初)	昭和 53 年 3 月 10 日	宮城県告示第 213 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号
5号 蒲生北部緑地	3.9ha	(当初)	昭和 53 年 3 月 10 日	宮城県告示第 213 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号
蒲生雨水ポンプ場	0.4ha	(当初)	昭和 54 年 6 月 22 日	仙台市告示第 16 号
		(変更)	平成 3 年 4 月 18 日	仙台市告示第 157 号

(4) その他の地域地区

準防火地域	86.9%	(当初)	昭和 58 年 8 月 23 日	仙台市告示第 33 号
第四種高度地区	86.9%	(当初)	昭和 58 年 8 月 23 日	仙台市告示第 32 号
大規模集客施設制限地区	86.9%	(当初)	平成 20 年 12 月 18 日	仙台市告示第 480 号
被災市街地復興推進地域	100%	(当初)	平成 24 年 11 月 1 日	仙台市告示第 482 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号
土地区画整理事業	100%	(当初)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 106 号
		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日(予定)	仙台市告示第 号

7. 設計の概要

(1) 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。

- ・ 総事業費 10,618,182 千円
- ・ 平均減歩率 14.31%
- ・ 将来人口 3,300 人※ (34 人/ha)
 ※災害危険区域のため、夜間人口ではなく、従業員ベースの昼間人口として設定
- ・ 権利者 434 人 (平成 25 年 12 月末時点)
- ・ 筆数 1,438 筆
- ・ 建築物戸数 249 戸 (うち要移転戸数 74 戸) (平成 25 年 10 月時点)



残存建築物 (現時点及び防集後の予測) の内訳

事業所	88(67)	72(60)
共同住宅	23(7)	9(7)
戸建住宅	138(41)	70(32※2)
計	249(115)	151(99)

※1 : H25.10 月時点の買取依頼提出状況による想定

※2 : 32 戸のうち 21 戸は現地居住意向地権者の住宅、11 戸は移転の意向は示しているものの、移転時期の関係等で買取依頼書の提出には至っていない居住地権者の住宅

(2) 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。

(3) 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。

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、3ha 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。

(4) 公共施設の整備計画

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亘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。

貞山掘跡の緑地部や地区西側の近隣公園沿いに、歩行者の動線を考慮し、幅員 4m、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

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。

(5) 公益的施設の整備計画

特になし。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 供給処理施設計画

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。

(9) 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。