

平成27年度

第177回宮城県都市計画審議会

参考資料1

議案第2319号 仙塩広域都市計画事業花刈浜地区被災市街地  
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

議案第2320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変更  
に対する意見書について

平成27年6月

宮城県都市計画審議会

## 目 次

○ 県都市計画審議会における意見書の取扱いについて	1
---------------------------	---

### <議案第2319号>

1 事業計画変更の手続き（フロー図）	3
2 花刈浜地区被災市街地復興土地区画整理事業の概要	4
3 花刈浜地区 第2回事業計画変更の概要	8

### <議案第2320号>

1 事業計画変更の手続き（フロー図）	13
2 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	15
3 仙台市蒲生北部 第1回事業計画変更の概要	20

## 県都市計画審議会における意見書の取扱いについて

県都市計画審議会において審議する意見書には、『都市計画案に対する意見書』と『土地区画整理事業計画に対する意見書』の2種類があり、審議会での取扱いには以下の違いがある。

### 1 都市計画案に対する意見書

#### (1) 法律の規定（都市計画法第18条）

2 都道府県は、前項の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第17条第2項の規定により提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

#### (2) 審議会での取扱い

- ・審議の際の判断資料の一つとして、「意見書の要旨」を審議会に提出する。
- ・「都市計画の案」を審議会に付議し、その適否について審議、議決していただく。

都市計画案に係る区域の土地について権利を有する者に限らず、周辺の住民や計画案の施設の利用者を含めた利害関係人から広く意見書の提出を受け付け、これらを判断資料の一つとして、適切な審議を行うことを目的としているもの。

### 2 土地区画整理事業計画に対する意見書

#### (1) 法律の規定（土地区画整理法第55条）

3 都道府県知事は、前項の規定により意見書の提出があつた場合においては、これを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない。

4 都道府県知事は、都道府県都市計画審議会が前項の意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると議決した場合においては、都道府県が定めようとする事業計画については自ら必要な修正を加え、市町村が定めようとする事業計画についてはその市町村に対し必要な修正を加えるべきことを求め、都道府県都市計画審議会がその意見書に係る意見を採択すべきでないと議決した場合においては、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

5 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法中処分についての異議申立ての審理に関する規定を準用する。

#### (2) 審議会での取扱い

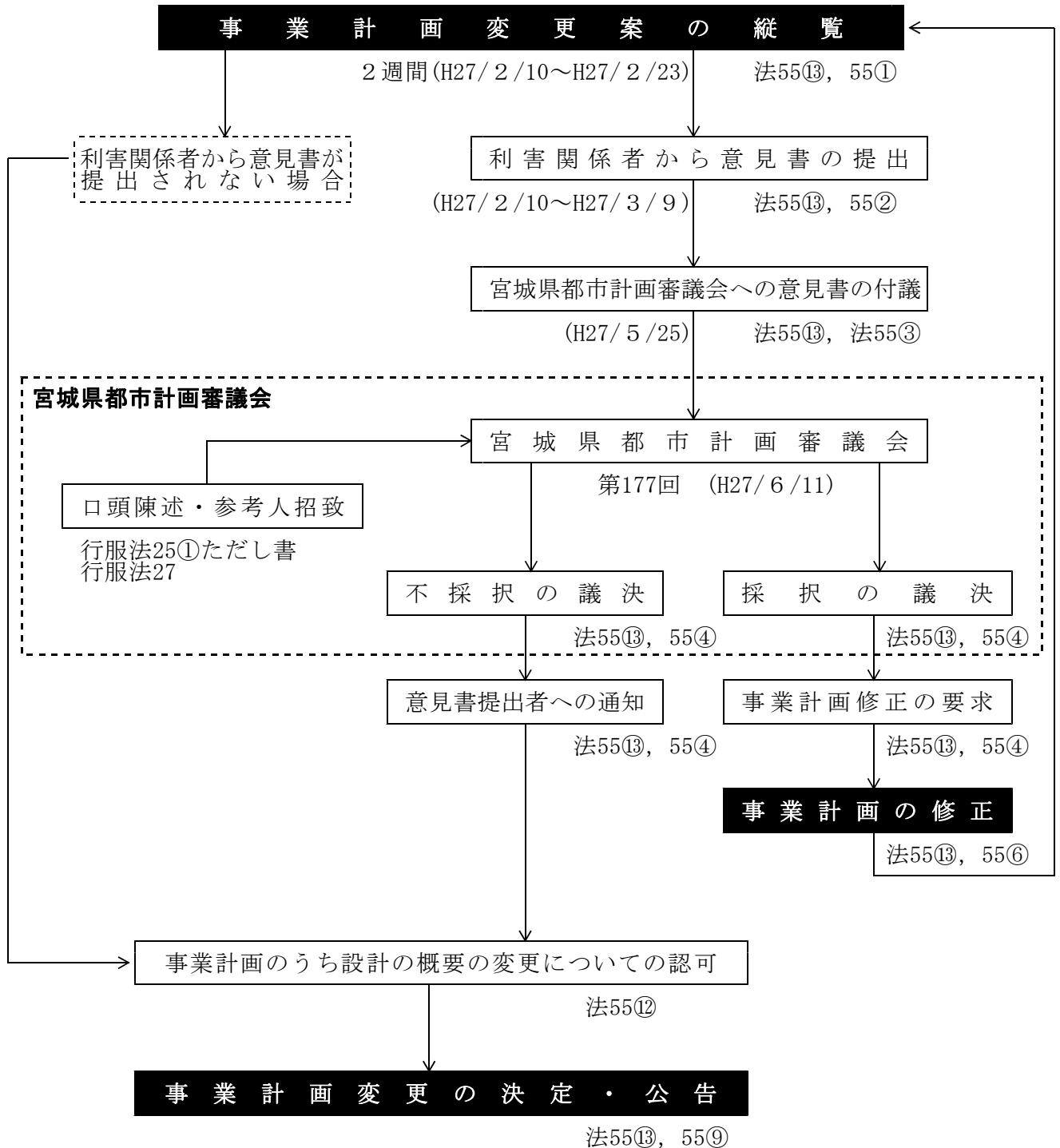
- ・「意見書」そのものを審議会に付議し、意見を採択すべきか、採択すべきでないかを審議、議決していただく。

事業に関係のある土地等について権利を有する者から意見書の提出を受け付け、これを審査し、事業計画に違法又は不当がある場合は事業計画を変更して権利者を救済することを目的としたもの。

(参考) 2つの制度の主な違いは次表のとおり。

		都市計画 (区域区分変更の例)	土地区画整理事業 (市町村施行の例)
都市 計 画 決 定 段 階	都市計画案の作成	○区域区分の『変更理由, 区域等』を定めた案を作成	○土地区画整理事業の『施行区域, 面積等』を定めた案を作成
	意見書を提出できる者	○関係市町村の住民及び利害関係人 (都計法第17条第2項) ※利害関係人には, 区域内の土地について法律上の利害関係を有する者のほか, 周辺の住民, 決定される施設を利用しようとする者も含まれる。	○同左 ※ 都市計画決定権者である市町村の都市計画審議会に提出・審議される。
	意見書審議の趣旨	○意見書の要旨を都計審に提出 (都計法第18条第2項) ○意見書は都計審の <u>判断資料のひとつ</u> となる。	
事業 計 画 決 定 段 階	事業計画の作成	※ 区域区分の変更には事業計画がないため, 意見書提出の制度はありません。	○『施行地区, 設計の概要, 施行期間, 資金計画』を定めた事業計画を作成
	意見書を提出できる者		○事業に関係のある土地等について権利を有する者
	意見書審議の趣旨		○都計審は意見書の内容を <u>審査</u> する (区整法第55条第4項) ○審査については, 行政不服審査法の <u>異議申立ての規定が準用</u> される (区整法第55条第5項) ※ 異議申立てとは・行政庁の違法又は不当な処分その他公権力の行使に関して <u>権利救済</u> を図るための制度のひとつ ○意見書を採択すべきと議決したときは, 知事は事業計画について市町村に <u>必要な修正を加えるよう求める</u> (区整法第55条第4項)

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

# 花渚浜地区被災市街地復興土地区画整理事業の概要

(上段：変更前，下段：変更後)

## 1. 事業の名称

仙塩広域都市計画事業 花渚浜地区被災市街地復興土地区画整理事業

## 2. 施行者の名称

宮城県七ヶ浜町

## 3. 施行地区の位置・面積

七ヶ浜町の東部に位置し、吉田花渚港及び花渚小浜港の後背地で主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線の沿道を中心に形成された市街地である。

北側及び東側は主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線や堤防、南側は主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線や町道、西側は水路や高台宅地に囲まれた面積約9.8haの区域である。

地区面積：9.8ha

## 4. 施行期間

平成25年度 ～ 平成30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 6月21日 七ヶ浜町告示 第90号
縦覧図書の知事への送付	平成25年10月 3日 七復第13-547号
事業計画縦覧の公告	平成25年10月 3日 七ヶ浜町告示 第110号
事業計画の縦覧期間	平成25年10月 4日から平成25年10月17日まで
意見書の提出期間	平成25年10月18日から平成25年10月31日まで
意見書提出件数	1件(3名)※

※提出された主な意見

- ・減歩・土地買収、館下地区の将来像及び民意調達に関する意見。

条例、規則等関係	
施行条例の議決	平成25年 9月 5日
施行条例の公布	平成25年 9月 9日 七ヶ浜町条例第26号

第1回事業計画変更関係	
縦覧図書の知事への送付	平成26年 7月30日 七復第14-162号
事業計画縦覧の公告	平成26年 7月31日 七ヶ浜町告示 第100号
事業計画の縦覧期間	平成26年 8月 1日から平成26年 8月14日まで
意見書の提出期間	平成26年 8月 1日から平成26年 8月28日まで
意見書提出件数	0件

## 6. 都市計画決定状況

### (1) 都市計画区域

市街化調整区域 昭和45年8月31日 宮城県告示 第690号

### (2) 用途地域

指定なし

## 7. 設計の概要

### (1) 事業の目的

本地区は、平成23年3月11日の東日本大震災における津波により、地区内の大部分の建物が損壊・流失するなど甚大な被害を受けている。

このため、防潮堤等の防災施設の整備と合わせ、本事業により、道路、公園及び水路等の公共施設整備改善を図るとともに、安全・安心に暮らすことのできる健全な市街地を一体的に整備する。これにより、現地再建希望者のための居住系拠点と、本町の基幹産業である水産業の再生に向けた産業拠点を形成し、東日本大震災からの早期の復興を図ることを目的とする。

	<b>1,461,000千円</b>
・総事業費	1,781,000千円
・減歩率	6.49%
・将来人口	110人(11人/ha)
	<b>71人</b>
・権利者	65人
・筆数	221筆
・建築物戸数	32戸

### (2) 設計内容の概要

従前の土地利用状況を踏まえ、現地再建希望者が安全・安心に暮らせる居住系拠点と、町の基幹産業である水産業の再生に向けた産業拠点の形成を目指した整備を行う。

震災前の土地・建物の利用状況に配慮しつつ、商業・業務系及び住居系の土地利用を計画する。地区北側及び地区東側の吉田花湊港、花湊小浜港に面するエリアは、水産加工業等の業務施設や地域住民の生活利便性を確保するための商業施設等の立地を想定した商業・業務系土地利用を想定する。また、地域交流の活性化を図るために、商業・業務系エリアに隣接して多目的広場を配置する。その他、地区南側及び西側は、安全性と快適性を兼ね備えた住居系土地利用を配置する。

<土地利用計画>

整理後	種別	住宅	商業地・工業地	公用地	公共用地	計
		2.69ha	3.28ha		3.33ha	
	面積	2.78ha	3.18ha	0.51ha	3.34ha	9.81ha
		27.4%	33.5%		33.9%	
割合		28.3%	32.5%	5.2%	34.0%	100%

(3) 公共施設の整備計画

<道路>

七ヶ浜町の交通の骨格をなす主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線（標準幅員 11.5m）を本地区の骨格を形成する幹線道路として位置づける。

幹線道路、産業拠点、住宅地及び街区公園を結ぶ道路については、日常生活の交通の利便性の向上、及び緊急時の安全な避難路の確保等を考慮し、主要区画道路として、地区東部に幅員 11.5mの道路を配置する。

その他の区画道路は、通過交通が流入しにくいT字交差を基本に、業務系エリアにおいて幅員 8m、住宅地においては、幅員 6mを基本として配置し、既存建物の立地条件や道路の利用状況などを踏まえ、適宜、幅員 4～5mの道路を配置する。また、歩行者導線

**特殊道路及び通路**

を考慮して、特殊道路を適宜配置する。

<公園・緑地>

公園の面積は、地区面積の 3%以上かつ計画人口 1 人当たり 3 m<sup>2</sup>以上の面積を確保するとともに、土地利用形態、利用目的及び誘致距離等を考慮し、街区公園を 3 箇所配置する。

<水路>

雨水排水は、計画道路の側溝や改修を行う水路にて集水し、道路内等に布設する管渠により導水し、防潮堤を抜ける排水路を経由して吉田花渚港及び花渚小浜港へ放流する計画とする。

<防潮堤>

津波による浸水からの安全性を確保するため、本地区の海岸保全施設として、他事業（宮城県事業）により、防潮堤（T.P.+5.4m）を整備する。

(4) 公益的施設の整備計画

商業・業務系エリアの隣接地に、多目的広場を配置し、地域交流の拠点形成を図る。なお、商業・業務系エリアにおいては、水産業の生産・加工・販売が連携した 6 次産業施設の立地誘導を図る。

(5) 整地計画

造成計画は、宅地造成高を周辺の道路高より高く設定し、宅地排水に支障が無いよう計画する。また、盛土を基本とした宅地整備を行うことにより、津波被害の軽減が期待される。



(6) 物件移転及び移設計画

公共施設の整備、換地計画において支障となる物件については、計画に整合するよう  
に移転・移設する。

(7) 供給処理施設計画

上水道及び下水道は、道路下に埋設し、各戸に供給もしくは処理できるように整備す  
る。なお、上水道及び下水道整備については、一部他事業により行う。

## 花洲浜地区 第2回事業計画変更の概要

### 1. 事業計画変更の理由

- ①換地設計及び公共施設設計等を踏まえ、一部公共施設を変更する。
- ②公共施設の変更を踏まえ、整理後地積を変更する。
- ③公共施設の設計状況等を踏まえ、資金計画を変更する。

### 2. 変更内容

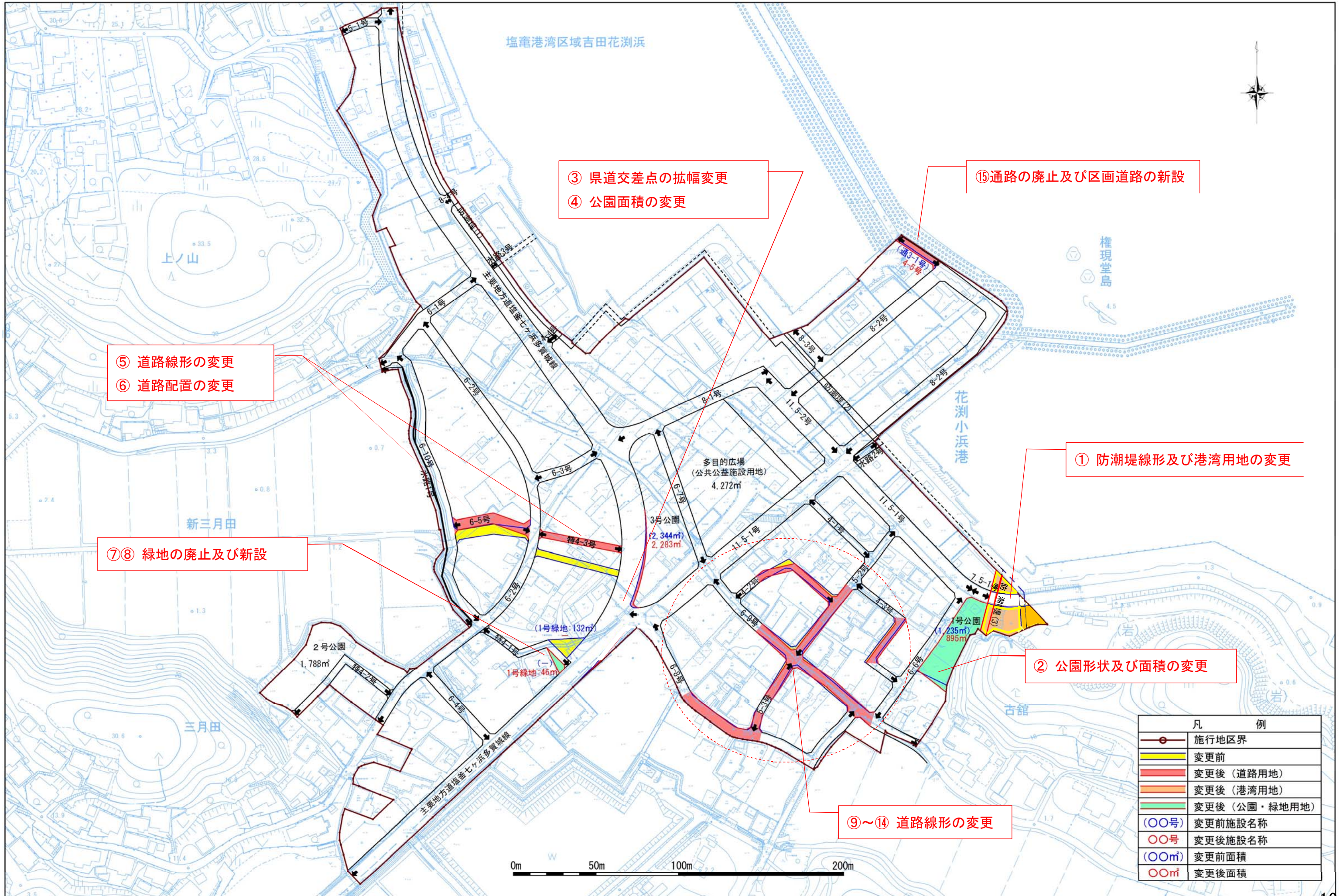
#### ①公共施設の変更

➤ 別紙、設計前後対照図参照

[変更一覧]

番号	施設名	変更内容
①	防潮堤	○防潮堤線形及び港湾用地の変更 区画整理区域外において防潮堤用地の用地取得（県対応）が困難なため、防潮堤線形を変更する。また、防潮堤の堤外地については、仙台塩釜港湾事務所との協議を踏まえ、地区外の港湾用地との連続性等を加味し、港湾用地として配置する。
②	1号公園	○公園形状及び面積の変更 防潮堤線形の変更の他、南側については、仮換地の調整状況を踏まえ、仮換地の規模・形状等に配慮するため、公園形状及び面積を変更する。
③	県道	○県道交差点の拡幅変更 実施設計段階における県警本部との協議により、右折レーン確保の必要性が生じたため、右折レーンを確保するため、県道交差点部を拡幅する。
④	3号公園	○公園面積の変更 県道交差点の変更に合わせて公園面積を変更する。
⑤	区6-5号	○道路線形の変更 仮換地の調整状況を踏まえ、仮換地の規模・形状等に配慮するため、道路線形を変更する。
⑥	特4-3号	○道路配置の変更 仮換地の調整状況を踏まえ、仮換地の規模・形状等に配慮するため、道路配置を変更する。
⑦	旧：1号緑地	○緑地の廃止 当初、従前底地が水路の箇所は、緑地を配置する方針としていたが、仮換地の規模・形状等に配慮するため、緑地を廃止する。
⑧	新：1号緑地	○緑地の新設 仮換地の調整状況を踏まえ、仮換地の規模・形状等に配慮することにより、宅地利用が困難となる箇所に緑地を配置する。

⑨	区 5-2 号	○道路線形の変更 ⑤（仮換地の規模・形状等への配慮）に同じ。
⑩	区 5-3 号	○道路線形の変更 区 5-2 号の変更に伴う交差点位置の変更の他、仮換地の規模・形状等に配慮するため、道路線形を変更する。
⑪	区 6-9 号	○道路線形の変更 ⑩に同じ
⑫	区 6-8 号	○道路線形の変更 ⑤（仮換地の規模・形状等への配慮）に同じ。
⑬	区 4-2 号	○道路線形の変更 ⑤（仮換地の規模・形状等への配慮）に同じ。
⑭	区 4-3 号	○道路線形の変更 ⑤（仮換地の規模・形状等への配慮）に同じ。
⑮	旧：通 3-1 号 新：区 4-5 号	○通路の廃止及び区画道路の新設 仮換地の調整状況を踏まえ、土地利用形態（北側からの出入り）に配慮するため、地区外防波堤の管理用通路として配置していた 3m 通路を廃止し、4m 区画道路を新設する。



②整理後地積の変更

単位: m<sup>2</sup>

項目		前回 (第1回変更)	変更案 (第2回変更)	差	面積の変更理由	
施行地区面積		98,113.54	98,113.54	0.00		
整理前	公共用地	30,631.67	30,631.67	0.00		
	宅地	民・公有地	39,731.07	38,329.86	-1,401.21	防集買取り地(6筆)を追加
		その他 防集	27,431.17	28,832.38	1,401.21	
		計	67,162.24	67,162.24	0.00	
	測量増	319.63	319.63	0.00		
整理後	公共用地	道路	26,045.85	26,001.72	-44.13	公共施設の変更を踏まえた変更
		水路	529.51	529.51	0.00	
		公園	5,367.62	4,965.75	-401.87	
		緑地	132.01	46.30	-85.71	
		堤	1,217.58	1,853.47	635.89	
		計	33,292.57	33,396.75	104.18	
	宅地	63,100.97	63,101.79	0.82		
	保留地	1,720.00	1,615.00	-105.00	合算減歩率固定とし、公共減歩増分相当分を削減	

【減歩率】

単位: %

項目	前回 (第1回変更)	変更案 (第2回変更)	差
合算減歩率	6.49	6.49	-
公共減歩率	3.94	4.10	0.16
保留地減歩率	2.55	2.39	-0.16

### ③資金計画の変更

#### 【支出】

単位:千円

区 分	前回 (第1回変更)	変更案 (第2回変更)	差 額	備 考
幹線道路築造費	159,000	199,000	40,000	実施設計による設計精度向上を踏まえた見直し
区画道路築造費	286,000	415,000	129,000	実施設計による設計精度向上を踏まえた見直し
特殊道路築造費	17,000	15,000	-2,000	通路の廃止を踏まえた見直し
水路築造費	148,000	223,000	75,000	実施設計による設計精度向上を踏まえた見直し
公園緑地施設費	79,000	79,000	0	実施設計完了前であり、現段階では変更無し
建物移転費	424,000	424,000	0	補償調査段階であり、現段階では金額変更無し
電柱移設費	44,000	51,000	7,000	電柱移設調査結果を踏まえた見直し
上水道移設費	8,000	9,400	1,400	換地設計による画地の配置状況を踏まえた見直し (※給水管移設費)
下水道移設費	3,000	3,900	900	換地設計による画地の配置状況を踏まえた見直し (※取付管及び公共樹移設費)
2条2項 上水道	10,000	13,300	3,300	換地設計による画地の配置状況を踏まえた見直し (※給水管新設費)
2条2項 下水道	16,000	20,700	4,700	換地設計による画地の配置状況を踏まえた見直し (※取付管及び公共樹新設費)
整地費	14,000	14,000	0	設計状況を踏まえた積算上、整備費の変更無し (※擁壁整備費)
工事雑費	35,000	46,700	11,700	(公共施設整備+整地)×約5%
調査設計費	208,000	257,000	49,000	事業進捗を踏まえた調査設計内容および積算額の見直し
損失補償費	10,000	10,000	0	事業進捗上、現段階では金額変更の要素無し
合 計	1,461,000	1,781,000	320,000	

★ 整備費の見直しにあたっては、間接工事費高騰等の現状を踏まえ、経費の見直しも考慮。

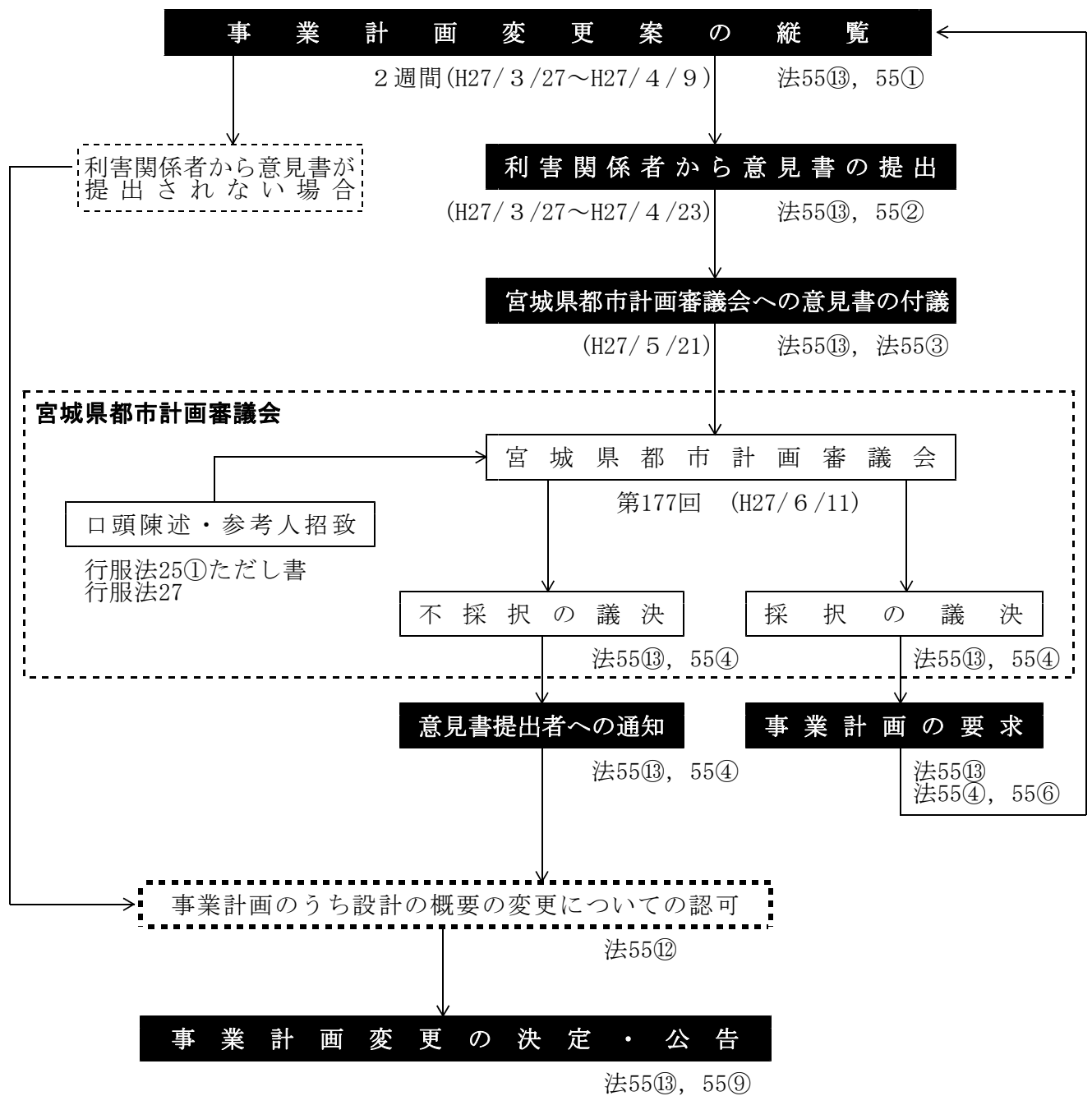
#### 【収入】

単位:千円

区 分	前回 (第1回変更)	変更案 (第2回変更)	差 額	備 考	
復興交付金	都市再生	1,077,000	1,325,000	248,000	公共施設整備費等の見直しを踏まえた変更
	効果促進	234,000	291,000	57,000	2条2項及び調査設計費の見直しを踏まえた変更
公共施設管理者負担金	3,700	4,200	500	防潮堤線形の変更に伴う変更(別紙参照)	
保留地処分金	28,000	26,000	-2,000	保留地面積の減少に伴う変更	
町単独費	118,300	134,800	16,500	その他資金精査に伴う変更	
合 計	1,461,000	1,781,000	320,000		

★復興交付金(基幹事業)の増額について復興庁と協議を実施中。第11回で復興交付金を本申請予定。

土地区画整理事業の事業計画変更決定の手続フロー（政令指定都市施行）



  : 施行者(仙台市)   
   : 付議者(宮城県)   
   : 国土交通大臣

(注) 法：土地区画整理法      行服法：行政不服審査法

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、指令指定都市で意見書を受理し、県都市計画審議会に付議する。





## 仙台市蒲生北部被災市街地復興土地地区画整理事業の概要

(上段：変更前，下段：変更後)

### 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）、西側は県道塩釜亙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

96.4

を挟んで蒲生干潟が隣接する面積約 92.1haの地区である。

96.4

地区面積：92.1ha

### 4. 施行期間

平成 26 年度 ～ 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
施行条例の公布	平成 26 年 3 月 14 日

## 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	仙台市告示第 27 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
	13.7%	(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	仙台市告示第 28 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
	86.3%	(変更)	平成 26 年 2 月 4 日	仙台市告示第 28 号

### (3) 都市施設

3・3・90号 高砂駅蒲生線		(当初)	昭和 58 年 8 月 23 日	宮城県告示第 877 号
W=21m L=2,195m (延伸)		(変更)	平成 26 年 2 月 4 日	仙台市告示第 33 号
3・3・37号	1.0ha	(当初)	平成 26 年 2 月 4 日	仙台市告示第 34 号
蒲生北部 1 号公園		(変更)	平成 27 年 4 月 22 日	仙台市告示第 197 号
3・3・9号	2.0ha	(当初)	昭和 53 年 3 月 10 日	宮城県告示第 213 号
蒲生北部 2 号公園	1.8ha	(変更)	平成 27 年 4 月 22 日	仙台市告示第 197 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 27 年 4 月 22 日	仙台市告示第 198 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
	0.2ha	(変更)	平成 26 年 8 月 22 日	宮城県告示第 723 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
	86.3%	(変更)	平成 26 年 2 月 4 日	仙台市告示第 31 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
	86.3%	(変更)	平成 26 年 2 月 4 日	仙台市告示第 30 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
	86.3%	(変更)	平成 26 年 2 月 4 日	仙台市告示第 29 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 27 年 4 月 22 日	仙台市告示第 195 号
土地区画整理事業	100%	(当初)	平成 25 年 3 月 8 日	仙台市告示第 106 号
		(変更)	平成 27 年 4 月 22 日	仙台市告示第 200 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  
10,279,952 千円
- ・ 平均減歩率 14.31  
13.96%
- ・ 将来人口 3,300      34.0  
3,200 人※（34.7 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      25      12 月末  
292 人（平成 26 年 11 月時点）
- ・ 筆数 1,438  
1,466 筆
- ・ 建築物戸数 249                      74                      25      10  
172 戸（うち要移転戸数 55 戸）（平成 26 年 11 月時点）

残存建築物（現時点及び防集後の予測）の内訳

種別	総戸数（うち営業再開事業所・居住住宅数）	
	H26.11 月時点	防集移転後※1
事業所	89 (72)	86 (70)
賃貸住宅 (共同住宅・戸建貸家)	27 (10)	14 (9)
持ち家戸建住宅	56 (31)	16 (13※2)
計	172 (113)	116 (92)

※1：H27 年度末の見込み

※2：13 戸は現地居住意向地権者の住宅

(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。

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。

#### (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。

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

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。

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）

#### (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。

## 仙台市蒲生北部地区 第1回事業計画変更の概要

### (1) 事業計画変更に至る経過

平成26年4月1日の当初事業計画決定以降、蒲生北部地区東側の施行地区界となっていた河川堤防位置が変更されたこと、防災集団移転促進事業による土地の買取りや地権者の意向把握が進んだことなどを踏まえ、事業計画の見直しを行った。当初事業計画決定からの経過については下記表1のとおりである。

表1 事業計画決定からの経過

年 月 日	都 市 計 画 変 更 手 続	事 業 計 画 変 更 手 続
平成25年11月29日 ～平成25年12月26日		・事業計画(案)の縦覧, 意見書受付
平成26年2月6日		・第170回 宮城県都市計画審議会 【前回】 →事業計画(案)に対する意見書は 不採択
<b>平成26年3月13日</b>		<b>・事業計画(設計の概要)の認可</b>
平成26年4月1日		・事業計画決定の公告
平成26年6月4日, 5日		・土地区画整理事業に関する説明会
平成26年6月25日 ～平成26年7月6日		・土地区画整理事業の個別説明会 (換地に関する意向調査)
平成26年12月20日	・宮城県による堤防変更計画説明会 (第1回) ※	
平成27年1月17日	・宮城県による堤防変更計画説明会 (第2回) ※	
平成27年2月13～14日	・都市計画変更(案), 事業計画変更(案)の説明会	
平成27年2月18日 ～平成27年3月3日	・都市計画変更(案)の縦覧・意見書 受付	
平成27年3月24日	・第189回 仙台市都市計画審議会	
平成27年3月27日 ～平成27年4月23日		・事業計画変更(案)の縦覧, 意見書 受付
平成27年4月22日	・都市計画変更告示(被災市街地復興 推進地域, 公園, 緑地, 土地区画整理 事業)	

※斜体は宮城県主催で実施したもの。

(2) 変更内容

①河川堤防計画の変更に伴う変更箇所

i) 河川堤防計画の変更概要

宮城県では、七北田川の高砂橋下流について、災害復旧事業により数十年から百数十年に一度の津波に対応した堤防の整備を行うこととしている。左岸側については、本土地区画整理事業と調整を図りながら検討を進めてきた。

蒲生干潟隣接区間については、東日本大震災における津波により堤防の湾曲部が破堤したこと、干潟も壊滅的な被害を受けたことを踏まえ、当初は既存堤防の最突出部をコントロールポイントとしてできるだけなめらかな曲線となるように計画した。その後、月日の経過とともに干潟環境の回復が確認されるようになり、干潟が国指定の鳥獣保護区特別保護地区であることも考慮して、宮城県としても干潟環境の保全に対しては一定の配慮をする必要があると判断し、2回の地元説明会等を経て、堤防の位置を当初計画から最大80m内陸側へ移動させ、極力干潟にかからないような計画となった。

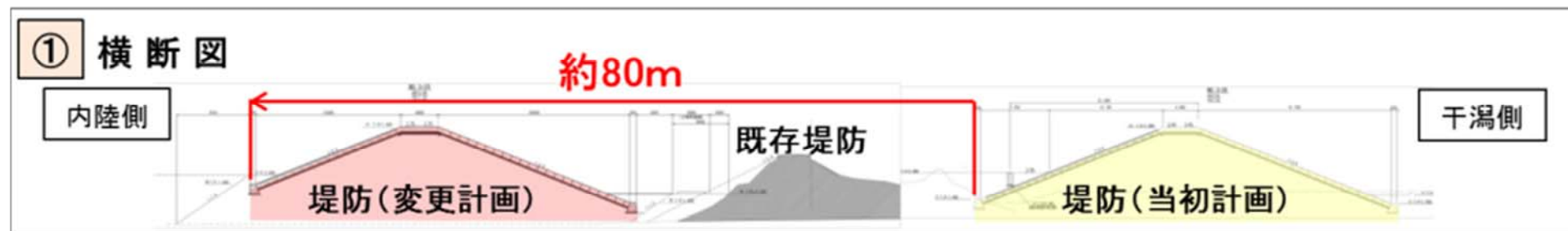
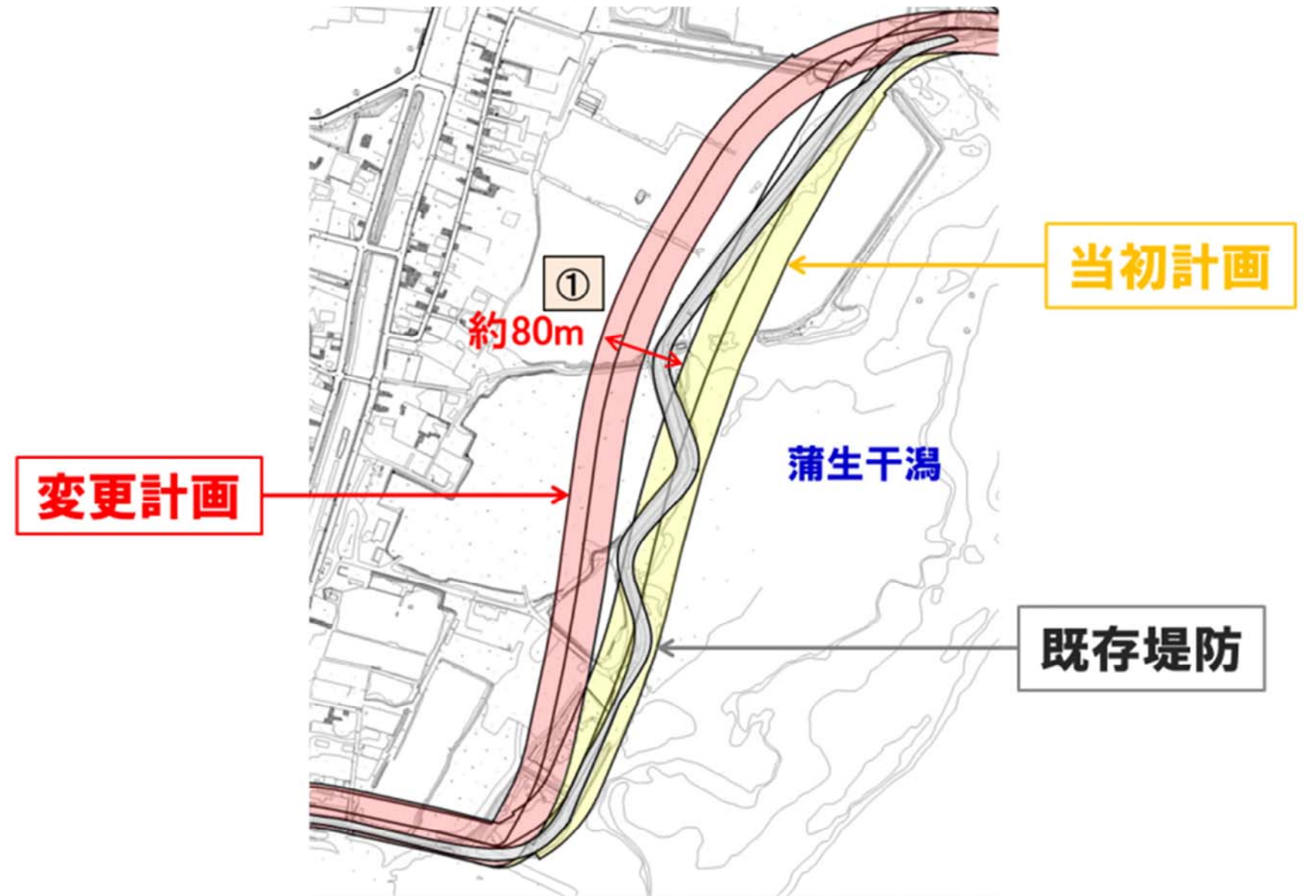


図1 河川堤防計画変更の概要

ii) 河川堤防計画変更に伴う事業計画の変更箇所

施行地区界の変更に伴い、施行地区面積が当初約96.4haから約92.1haへ変更となる。また、あわせて区画道路、緑地、公園面積も変更となる。

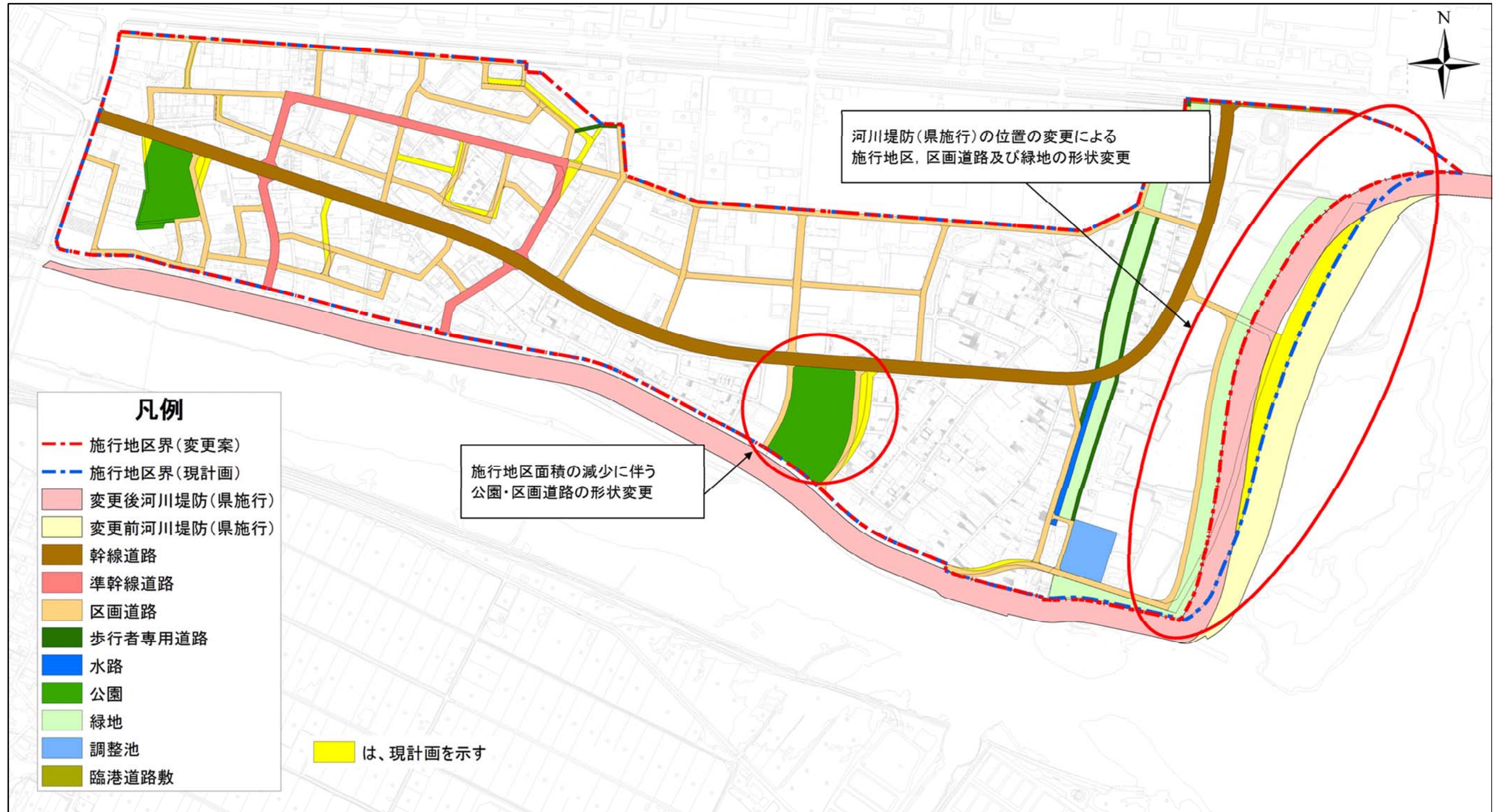


図2 河川堤防計画変更に伴う事業計画の変更箇所



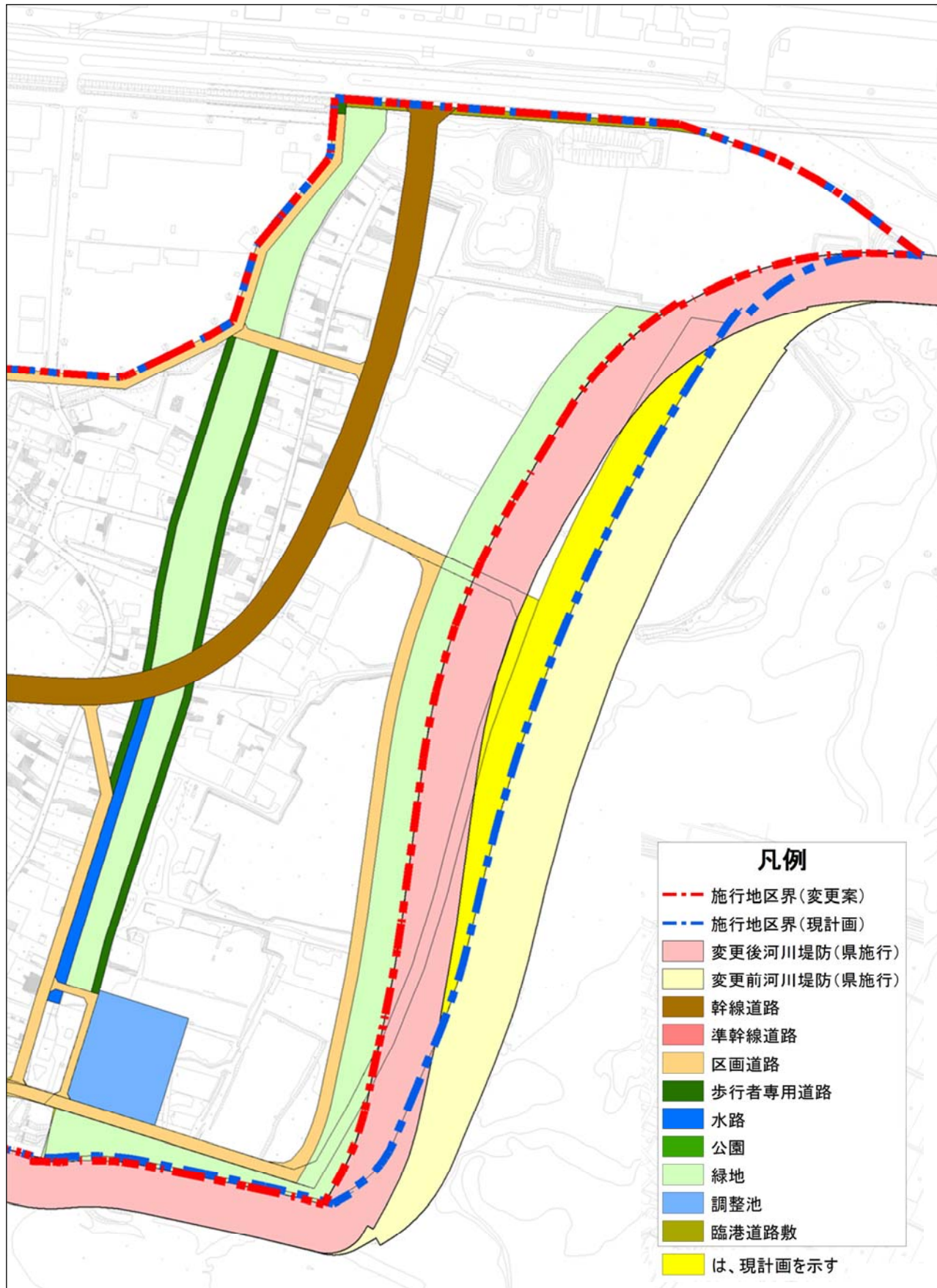


図3 施行地区、区画道路、緑地の変更

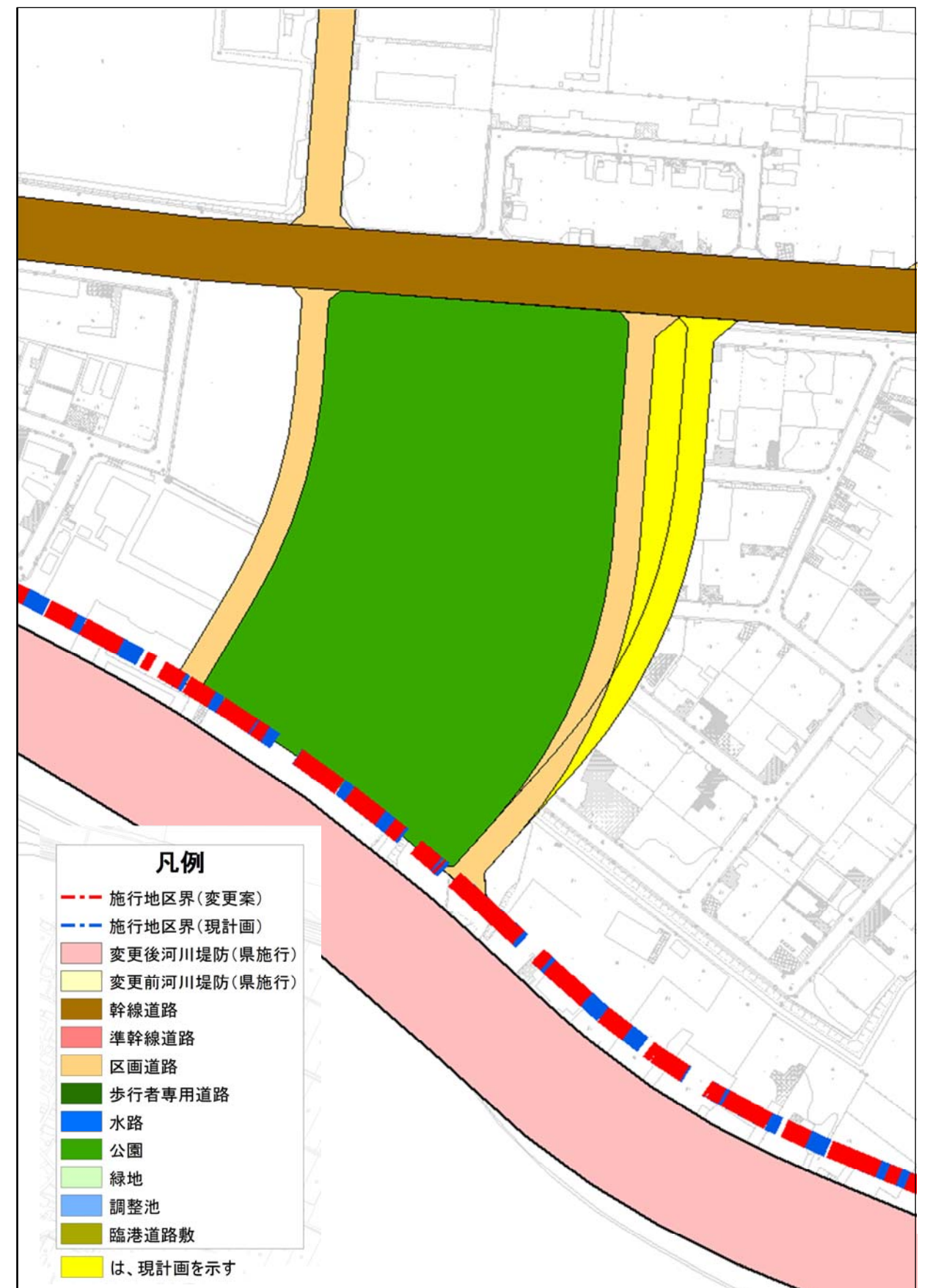


図4 2号公園の変更

②防災集団移転促進事業による買取り状況・意向調査結果等を踏まえた変更箇所

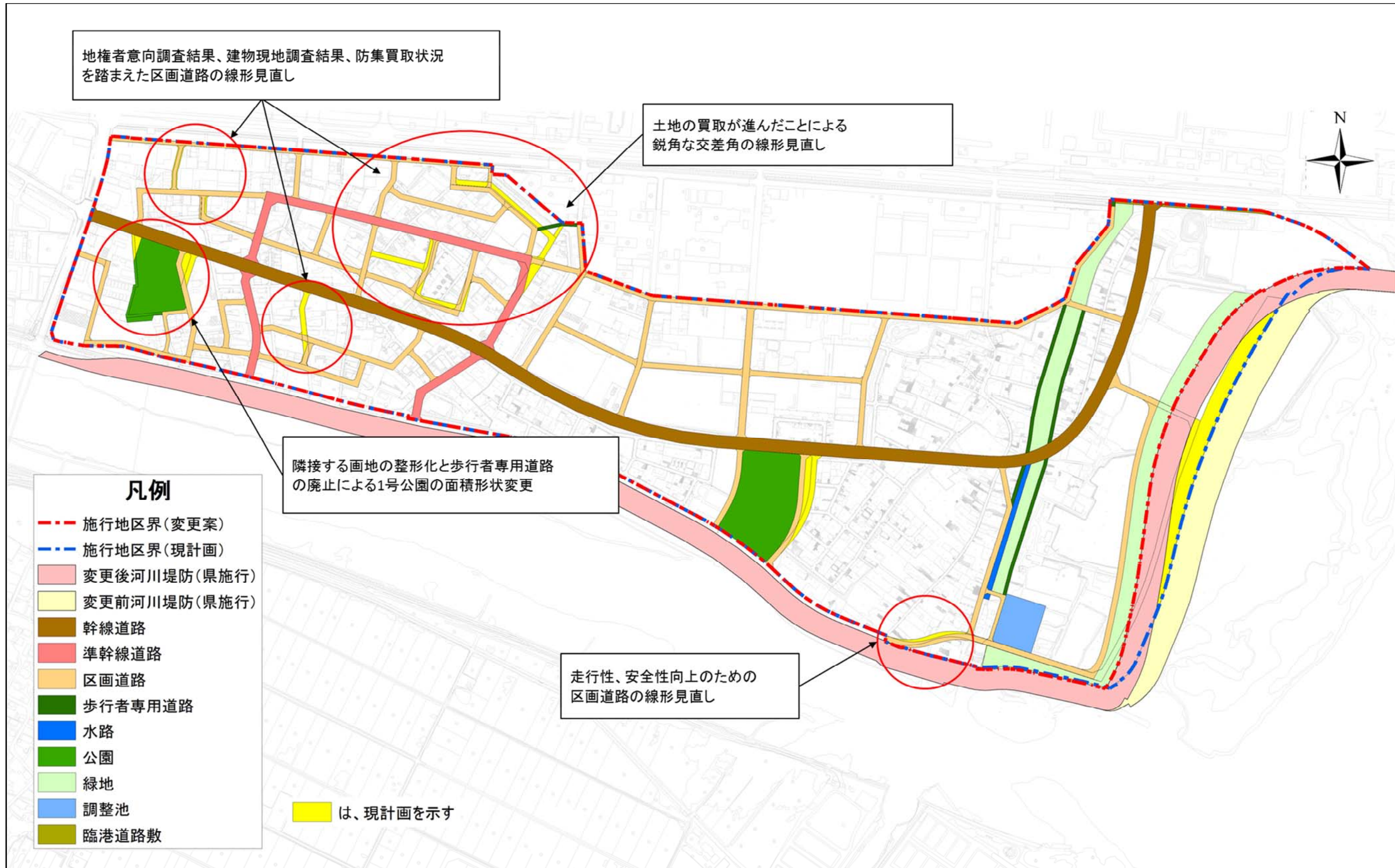


図5 買取り状況・意向調査結果等を踏まえた変更箇所

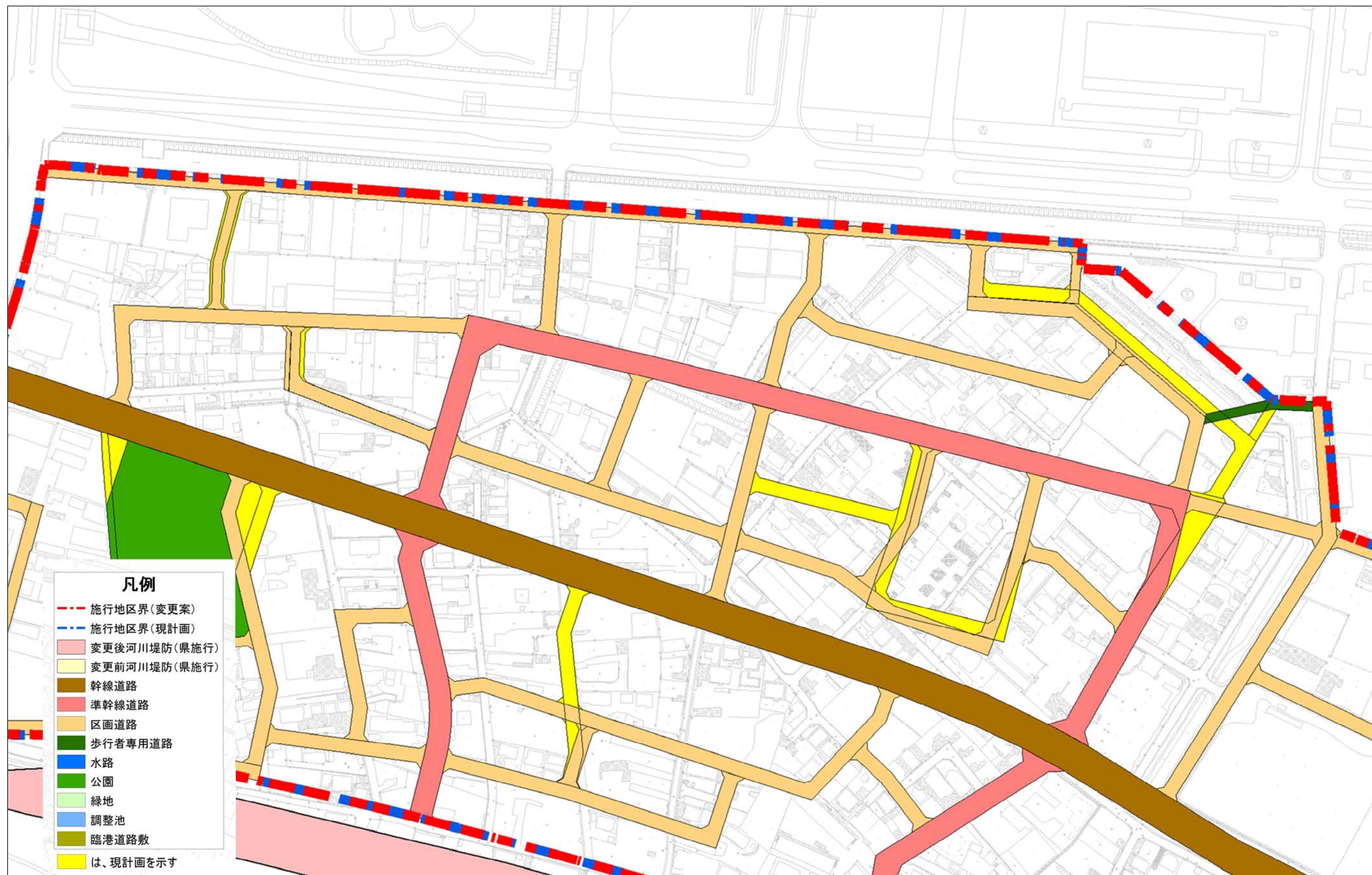


図6 区画道路の変更(西側)

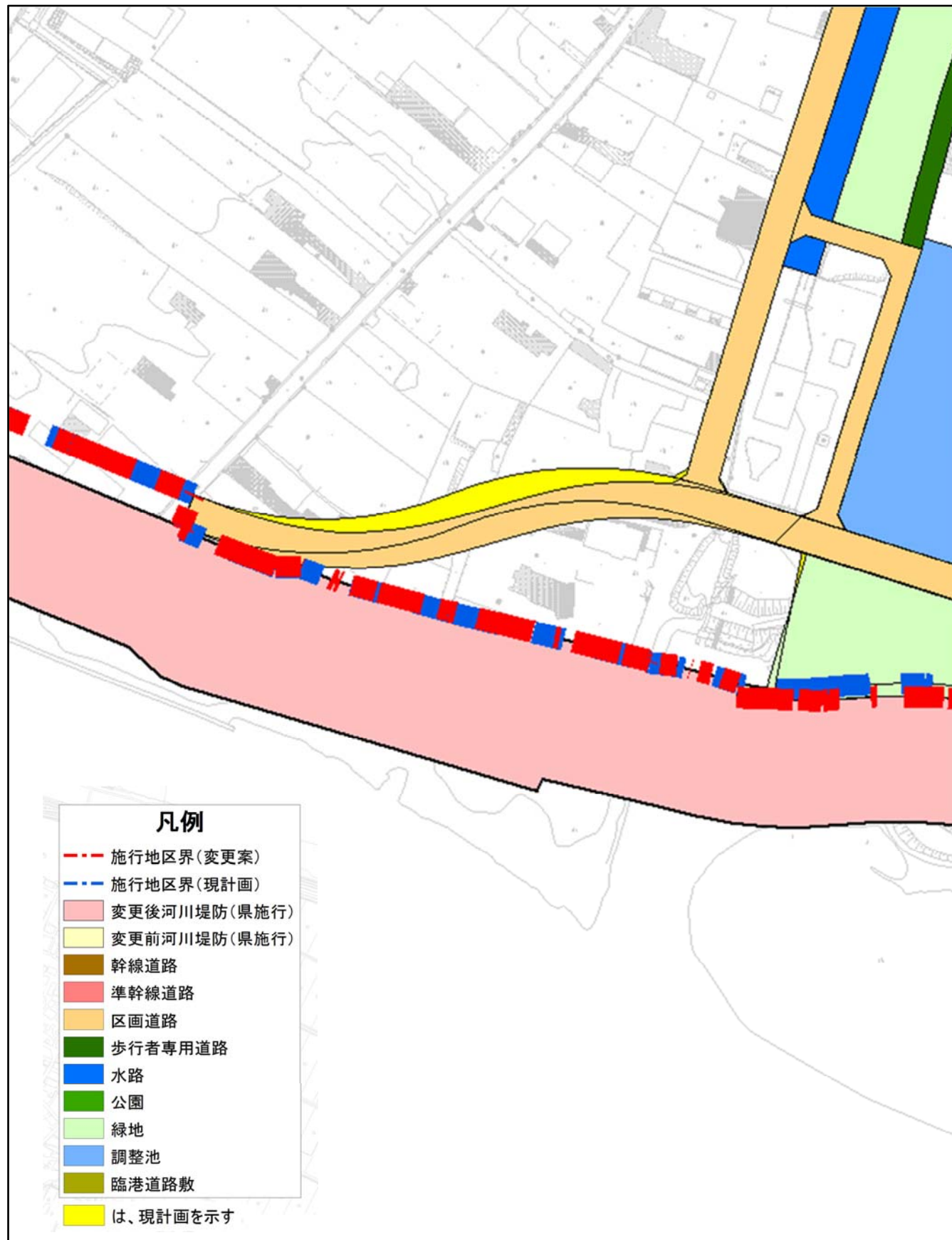


図7 区画道路の変更(東側)

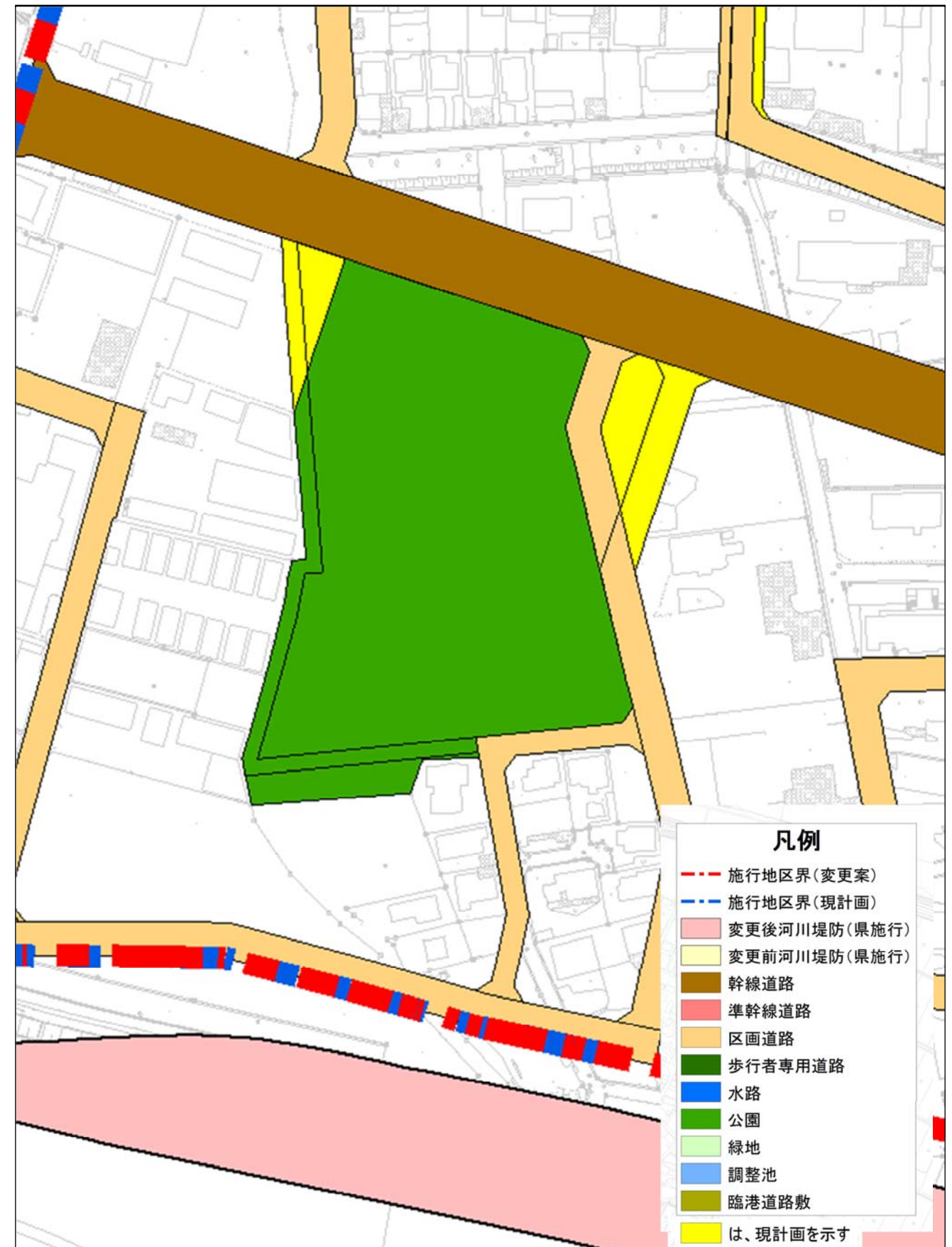


図8 1号公園の変更

## (4) 施行前後の地積 (上段: 変更前 下段: 変更後)

## (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(㎡)	割合(%)	筆数	地積(㎡)	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			— —
		宅地	232,085 190,459	24.07 20.69	461 330	667,267 636,165	69.20 69.11	4筆 1,044㎡ 7筆 1,158㎡
		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 197㎡ 1筆 87㎡ 法95条1項6号該当地 2筆 113㎡
		原野	71,738 53,152	7.44 5.77	42 38			法95条1項4号該当地 1筆 276㎡ 5筆 1,012㎡ 法95条1項6号該当地 6筆 1,795㎡
		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 151㎡
		公衆用道路	3,250 2,884	0.34 0.31	28 20			17筆 2,242㎡ 法95条1項6号該当地 16筆 2,133㎡
		雑種地	43,605 43,307	4.52 4.70	48 47			3筆 395㎡ 法95条1項6号該当地 4筆 401㎡
		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			3,507㎡ 法95条1項1号該当地 2筆 3,532㎡ 233,439㎡ 防集買取用地含む 282,693㎡
		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	3,507㎡ 法95条1項1号該当地 2筆 3,532㎡ 法95条1項4号該当地 3筆 473㎡ 33筆 4,931㎡ 法95条1項6号該当地 40筆 5,871㎡		

(口) 減歩率計算表 (上段: 変更前 下段: 変更後)

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 (上段: 変更前 下段: 変更後)

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 m <sup>2</sup> 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/m <sup>2</sup> 35,000 35,100	m <sup>2</sup> 140,487 124,758	m <sup>2</sup> 71,700 63,676	% 51.04	整理前平均単価 約26,900 約27,300 円/m <sup>2</sup>

(6) 公共施設別調書（上段：変更前 下段：変更後）

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 <sup>2</sup> )			
街路	幹線街路	3・3・90号 高砂駅蒲生線	◇	21.0		46,260 46,271	5.0-11.0-5.0 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 平均切盛高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		