

当初認可	平成12年1月17日	公告	平成12年1月17日
第1回変更	平成13年3月27日	公告	平成13年3月27日
第2回変更	平成14年4月2日	公告	平成14年4月2日
第3回変更	平成15年8月12日	公告	平成15年8月12日
第4回変更	平成16年9月1日	公告	平成16年9月1日
第5回変更	平成17年2月22日	公告	平成17年2月22日

## 仙塩広域都市計画事業

### 仙台市岩切駅東土地区画整理事業

## 事業計画

(第5回変更)

## 目 次

第1 . 土地区画整理事業の名称等 .....	1
1 . 土地区画整理事業の名称 .....	1
2 . 施行者の名称 .....	1
第2 . 施 行 地 区 .....	1
1 . 施行地区の位置 .....	1
2 . 施行地区位置図 .....	1
3 . 施行地区の区域 .....	1
4 . 施行地区区域図 .....	1
第3 . 設 計 の 概 要 .....	1
1 . 設計説明書 .....	1
(1) 土地区画整理事業の目的 .....	1
(2) 施行地区内の土地の現況 .....	1
イ . 土地の現況 .....	1
ロ . 人口及び土地利用状況 .....	3
ハ . 地 価 概 要 .....	3
(3) 設 計 の 方 針 .....	3
イ . 設計内容の概要 .....	3
ロ . 土地利用計画 .....	3
ハ . 人 口 計 画 .....	4
ニ . 公共施設整備計画 .....	4
ホ . 整 地 計 画 .....	5
ヘ . 物件移転及び移設計画 .....	5
ト . 供給処理施設整備計画 .....	5
チ . その他 .....	5
(4) 整理施行前後の地積 .....	6
イ . 土地の種目別施行前後対照表 .....	6
ロ . 減歩率計算表 .....	7
(5) 保留地の予定地積 .....	7
(6) 公共施設整備改善の方針 .....	8
イ . 都市計画関係 .....	8
ロ . 都市計画以外の主要公共施設の計画 .....	8
ハ . 公共施設別調書 .....	9

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要 .....	10
イ．事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容 .....	10
ロ．事業施行に係る土地利用促進のため必要な工作物その他 の物件の内容 .....	10
2．設 計 図 .....	10
第4．事業施行期間 .....	10
第5．資金計画書 .....	11
1．収 入 .....	11
2．支 出 .....	12
3．年度別歳入歳出資金計画表 .....	13
4．他事業施行分 .....	14
第6．参考図書 .....	14

## 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 仙台市岩切駅東土地区画整理事業（法第3条第2項）

### 2．施行者の名称

仙台市岩切駅東土地区画整理組合

## 第2．施行地区

### 1．施行地区の位置

本地区は、仙台市中心部から北東約10kmに位置する東西約0.5km、南北約0.7kmの区域である。地区の東側には、JR東北新幹線及びJR東北本線が通り、地区の南方約0.3kmには最寄駅であるJR岩切駅が立地している。地区の西方約0.5kmには主要地方道 仙台松島線が、南方約0.3kmには主要地方道 泉塩釜線が通っている。

地区の西側に隣接して仙台市岩切駅前土地区画整理事業地区が平成4年から平成10年にかけて施行され、市街地が形成されている。

### 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

本事業の施行地区となる区域は、次のとおりである。

仙台市宮城野区南宮字青津目、上新田、日向前の全部

仙台市宮城野区岩切字青津目、大前、分台、小児の各一部

### 4．施行地区区域図

別紙区域図のとおり（縮尺1/1,000）

## 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

本地区は、JR岩切駅まで約0.3kmと近距離にあり、地区西側に隣接して仙台市岩切駅前土地区画整理事業により市街地が整備されている。このため、岩切駅北側周辺における将来に向けた計画的な街づくりを図るべく、周辺地区との整合性を図りながら、当地区の都市計画に沿った土地区画整理事業により公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図り、健全で良好な市街地整備を目的とする。

#### (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、平成11年に市街化区域に編入された北側部分と、昭和45年に市街化区域に編入された南側部分とに大別される。このうち、北側部分は第一種低層住居専用地域に指定されており、ほとんどが農地(水田)として利用されている。一方、南側部分は第一種住居地域及び第二種住居地域に指定されており、昭和45年の市街化区域編入後に建てられた一

般住宅と農地が混在している。また、西側の市道洞ノ口線沿線には一般住宅が数戸一団となって立地している。

b) 道路

地区内の主要道路は、西側の地区界沿いに幅員 4 m ~ 6 m の舗装道路が南北に走っているが、朝夕の交通量が多く、歩道もないことから通行上支障をきたしている。

また、東側の新幹線側道や地区内にある農道については、いずれも狭幅員で未舗装部分が大半である。

c) 宅地

宅地は、地区南西側にまとまっており、市街化区域編入以後建てられた一般住宅がほとんどであり、地区北側に農業用倉庫が 1 棟ある。

d) 建物の高度化の傾向

地区内の建物は全て 2 階建までのもので、特に高度化の傾向はない。

e) 地勢

本地区は標高 5 m ~ 7 m 程度で、全般的に南側から北側に、西側から東側に向かって緩やかに傾斜しており、概ね平坦な地形である。

f) 用排水

水路は、主要用排水路として地区西側から地区中央を東西に横断し、J R 東北新幹線を越えて多賀城市の宝堰用水路に流れる系統と、地区東側境界を南側から北側の利府町方向へ流れる系統がある。その他は地区内の農地(水田)の用排水路で、これら水路の大半は素掘りになっている。

g) 供給処理施設

地区内の住宅地については、上・下水道及び都市ガスが整備されている。

地区中央部を通る農道の地下には、ガス導管(中圧 A 600mm)が埋設されている。

h) 文教施設

地区内に文教施設は立地していない。

i) その他の公益施設

地区内に公益施設は立地していない。

j) 工場の立地条件

地区内に工場等は立地していない。

ロ．人口及び土地利用状況

整理前	種別	住	商・工	公用	公共	農耕地	その他	計
	面積 (ha)	0.41	-	0.03	2.01	29.33	0.46	32.24
	割合 (%)	1.27	-	0.09	6.23	90.98	1.43	100.00
	戸数 (戸)	12	-	-	-	-	-	12
	人口 (人)	36	-	-	-	-	-	密度 1.12 人 / ha

公用地の内訳： 329.91m<sup>2</sup> (宮城東部衛生処理組合)

ハ．地価概要

整理前	地目	田	畑	山林	宅地	その他	計	地区平均単価
	単価 (円/m <sup>2</sup> )	30,900	43,600		60,700	17,600	-	約 31,000 円 / m <sup>2</sup>
	面積 (m <sup>2</sup> )	292,455	52		3,908	5,923	302,338	
	総額 (千円)	9,036,860	2,267		237,216	104,245	9,380,588	

その他の内訳： 公衆用道路

(3) 設計の方針

イ．設計内容の概要

道路は、3本の都市計画道路を骨格とする段階構成とし、区画道路を適正に配置する。

公園は、周辺における将来の整備計画を踏まえ、街区公園(4箇所)を、誘致距離を考慮しながら適宜配置する。

水路は、現況ルートを大きく変えない方針として、地区外に対する影響を考慮しながら集約し、機能的に配置する。

ロ．土地利用計画(市街化予想)

土地利用計画は、地区の立地条件を考慮して低層低密度住宅を基本とし、都市計画道路岩切駅前線沿いは沿道サービス型住宅地とする。また、JR東北新幹線の沿線の区域については業務用地を、南側一帯には集合住宅地を計画する。用途地域については、沿道サービス型住宅地及び集合住宅地の一部区域は第二種住居地域、戸建住宅地及び集合住宅地の一部は第一種住居地域、業務用地は準工業地域に用途地域の変更を行った。また本地区のまちづくりの方針を踏まえ、岩切駅東地区計画の導入を行った。

整理後の 土地利用	種別	住	商・工	公用	公共	その他	計
	面積 (ha)	9.91	12.39	0.01	9.91	0.02	32.24
	割合 (%)	30.74	38.43	0.03	30.74	0.06	100.0

公用地：ゴミ集積所 5.59m<sup>2</sup>×23ヶ所  
その他：鉄塔用地 237.65m<sup>2</sup>

## 八．人口計画

本地区内に将来収容し得る人口は、次のとおりである。

	戸建住宅地	集合住宅地	沿道サービス型 住宅地	計
整理後宅地地積	約 78,900	約 20,100	約 35,100	134,100m <sup>2</sup>
一戸当たり地積	約 200	約 90	約 270	-m <sup>2</sup>
戸数	約 400	約 220	約 130	750戸
一戸当たり人口	約 3.30	約 2.05	約 3.30	-人
想定地区内人口	約 1,320	約 450	約 430	2,200人
地区内人口密度	約 170	約 230	約 120	164人 / ha

## 二．公共施設（法第2条第5項）整備計画

### a) 道路

幹線道路については、地区西側の南北方向に都市計画道路3・3・36岩切駅前線（幅員22m）が計画決定されている。これを補完する補助幹線道路として、都市計画道路3・4・316岩切1号線（幅員18m）及び同3・4・317岩切2号線（幅員18m）を配置する。

区画道路については、幅員18m、13.0m、9.5m、8m、7m、6m、および4mを街区構成及び各宅地への交通サービスに留意して配置する。

その他、歩行者ネットワークを考慮し、歩行者専用道路を適正に配置して歩行者の安全で快適な歩行空間を確保する。

### b) 公園

公園面積は、地区面積の3%及び地区内想定人口1人当たり3m<sup>2</sup>以上を確保し、誘致距離を考慮した上で街区公園として4箇所、約9,800m<sup>2</sup>の公園を別紙設計図のとおり適所に配置する。

### c) 水路

農業用水路として、地区外の下流農地に支障を及ぼさないよう十分留意した上で、2系統に集約配置し、整備する。

#### ホ．整地計画

##### a) 造成計画

造成計画は、道路計画、排水計画と一体的に計画するものとし、周辺の道路高及び宅地高との整合を図り計画する。施行地区は、水田を主体としたほぼ平坦な地形であるため、地区内のみで土量のバランスをとることが困難であり、不足土は地区外より搬入する。地区内は軟弱地盤であり、圧密沈下を考慮し、軟弱地盤対策を行う。

##### b) 宅地整地計画

宅地は排水、日照などに関する生活環境保全のため道路より約10cm高くなるよう計画する。一区画は約200m<sup>2</sup>とし、間口13～14m、奥行き14～15mを基準とする。

#### ヘ．物件移転及び移設計画

地区内には住宅12戸、農業用倉庫1棟があり公共施設計画及び換地計画により移転が想定され、事業の進捗に併せ移転する。

また、電気・電話柱52本については、新設道路に移設する。

#### ト．供給処理施設整備計画

##### a) 上水道施設

地区内各戸の需要に対応し市上水道を供給できるように、道路敷内に管を布設する。

##### b) 下水道施設

公共下水道計画との調整を図りながら、分流式による管梁を道路敷内に布設する。

また、地区北側に防災調整池を設置する。

##### c) 電気・電話・ガス施設

関係機関との調整を図り、地区内の需要に対応できる各施設を整備する。

#### チ．その他

##### a) 文化財調査

関係機関との調整を図り、文化財調査を実施する。

## (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 目		施 行 前			施 行 後		備 考			
		面積 (㎡)	割合 (%)	筆数	面積 (㎡)	割合 (%)				
公 共 用 地	国 有 地	道 路	6,932.22	2.15		17,948.64	5.57			
		水 路	13,096.93	4.06		3,727.41	1.16			
		計	20,029.15	6.21		21,676.05	6.72			
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	55.82	0.02		59,659.26	18.50			
		公 園	-	-		9,800.00	3.04			
		水 路	-	-		7,917.26	2.46	調整池 7,906.44㎡		
		計	55.82	0.02		77,376.52	23.99			
	合 計	20,084.97	6.23	99,052.57		30.72				
	宅 有 地	民 有 地	田	252,177.02		78.22	192	-	-	
			畑	120.00		0.04	2	-	-	
宅 地			3,627.10	1.12	21	136,290.82	42.26			
雑 種 地			274.00	0.08	4	-	-			
鉄道用地			4,008.60	1.24	47	-	-			
公衆用道路			285.53	0.09	4	-	-			
そ の 他			-	-	-	237.66	0.07	鉄塔用地 (施行前は地目 田に含む)		
計		260,492.25	80.79	270	136,528.48	42.33				
公 有 地		市 有 地	-	-	-	120.77	0.05	ゴミ集積所 120.77㎡		
		そ の 他	284.00	0.09	2	-	-	宮城東部衛生処理組合		
		計	284.00	0.09	2	120.77	0.05			
合 計		260,776.25	80.88	272	136,649.25	42.38				
保 留 地		-	-	-	86,719.62	26.90				
測 量 増 減	41,560.22	12.89	-	-	-					
総 計	322,421.44	100.00	272	322,421.44	100.00					

ロ．減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減 を加減し たもの)	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	保留地を 除いた 宅地地積	公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留地 合算減歩率
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
260,776.25	302,336.47	223,368.87	136,649.25	78,967.60	165,687.22	26.12	54.80

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格総額 の増加額	整理後 1 m <sup>2</sup> あたり 予想価額	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	整理前単価
9,372,431	17,266,414	7,893,983	77,300	102,121.38	86,719.62	84.92	31,000

(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、仙塩広域都市計画区域の市街化区域に指定されており、地区南側に第一種住居地域及び第二種住居地域が指定されている他は、第一種低層住居専用地域が指定されている。容積率及び建ぺい率は、第一種住居地域及び第二種住居地域が容積率200%、建ぺい率60%、第一種低層住居専用地域が容積率60%、建ぺい率40%となっている。防火地域及び風致地区等の指定はない。

なお、将来用途に合わせて用途地域の変更を行い、地区計画を定めた。

b) 都市計画道路

地区内で都市計画決定された道路は以下の3路線である。

3・3・36 岩切駅前線（幅員22.0m）

3・4・316 岩切1号線（幅員18.0m）

3・4・317 岩切2号線（幅員18.0m）

これらの道路は、歩車道を区分して歩行者の安全を図るとともに、植樹及び街路灯を配置して良好な沿道環境を確保するよう整備する。

ロ．都市計画以外の主要公共施設の計画

a) 区画道路

生活道路として効率的な交通サービスを行うため、幅員18.0m、13.0m、9.5m、8.0m、7.0m、6.0m及び4.0mの道路を配置する。

b) 特殊道路

歩行者の利便性及び安全性を考慮し、歩行者専用道路（幅員4.0m、2.5m）を配置する。

c) 公園

地区内の利用範囲及び利用階層を考慮して、街区公園4箇所を配置する。公園の確保面積は下記の通りである。

地区面積の3%： $322,421.44\text{m}^2 \times 0.03 = 9,673\text{m}^2$

計画人口1人当たり3 $\text{m}^2$ ： $2,200\text{人} \times 3\text{m}^2 = 6,600\text{m}^2$

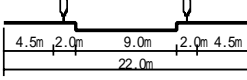
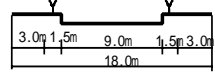
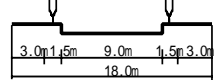
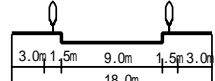
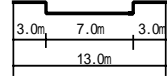
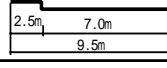
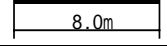
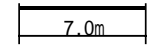
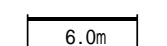
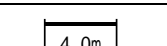
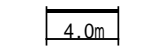
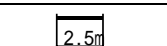
したがって、本地区は9,800 $\text{m}^2$ の公園面積を確保する。

d) 水路

水路は用排水分離とし、2系統の水路を整備する。

これらは、下流の農地で農業用水路として必要とする用水量を確保できるよう考慮して断面を定める。また、水路沿線の土地利用の向上及び水路上部の歩行者空間確保のため、一部を暗渠とする。

八. 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形 状			寸 法	摘 要
			幅員(m)	延長(m)	面積 (㎡)		
道 路	幹線	都市計画道路 3.3.36 岩切駅前線	22.0	715.0	13,601.57		
	線	都市計画道路 3.4.316 岩切1号線	18.0	597.0	11,082.18		
	道	都市計画道路 3.4.317 岩切2号線	18.0	343.0	6,403.17		
	路	計		1,655.0	31,086.92		
	区 画	幅員18.0m	18.0	87.6	1,655.42		
		幅員13.0m	13.0	620.1	8,503.33		
		幅員9.5m	9.5	140.0	1,353.20		
		幅員8.0m	8.0	1,511.4	12,353.83		
		幅員7.0m	7.0	138.9	995.10		
		幅員6.0m	6.0	3,144.0	19,989.67		
		幅員4.0m	4.0	42.4	210.92		
		計		5,684.4	45,061.47		
	特 殊 道 路	幅員4.0m	4.0	306.2	1,229.03		
幅員2.5m		2.5	91.7	230.48			
計			397.9	1,459.51			
道 路 計				7,737.3	77,607.90		
公 園	1号街区公園	-	-	2,000.00			
	2号街区公園	-	-	3,000.00			
	3号街区公園	-	-	2,400.00			
	4号街区公園	-	-	2,400.00			
	計			9,800.00			
水 路	1号水路	2.0	662.1	1,349.19	VS1000×1600, BF1000×600, BOX700×900		
	2号水路	2.0	789.9	2,378.22	VS800×900~1000×1100, BOX1000×600		
	防災調整池	-	-	7,906.44			
	下水道用地	-	-	10.82	下水道(雨水)接続柵用地		
	計		1,452.0	11,644.67			
合 計					99,052.57		

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

イ．事業施行に係る土地利用促進のため必要な工作物その他の物件の内容

a) 上水道

本管を道路下に埋設し、各戸に給水できるよう引込み管まで整備する。

b) 下水道

本管は、分流式で道路下に埋設し、仙台市公共下水道及び仙塩流域下水道に接続する。

c) 電気・電話

電気・電話は、共架柱として道路敷地に建て支障とならないように添架し、地区全域に供給を受ける。

d) ガス

仙台市ガス局の計画に沿い、各戸に供給できるよう整備する。

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12年 1月17日(組合設立の認可の公告日)

至 平成20年 3月31日(年度末)

第5 . 資金計画書

1 . 収 入

種 別		金 額(千円)	備 考
補 費	通 常 費		
	国 費	167,500	335,000 千円 × 1/2
	市 費	167,500	335,000 千円 × 1/2
	小 計	335,000	
助 金	交 付 金		
	国 費	412,000	824,000 千円 × 1/2
	市 費	412,000	824,000 千円 × 1/2
	小 計	824,000	
金 進 費	促 進 費		
	国 費	155,000	310,000 千円 × 1/2
	市 費	155,000	310,000 千円 × 1/2
	小 計	310,000	
補 助 金 計		1,469,000	
地 方 特 定 道 路		327,000	
保 留 地 処 分 金		5,622,000	64,830 円/m <sup>2</sup> × 86,719.62 m <sup>2</sup>
寄 付 金 そ の 他		241,000	下水道アクション分、水道管撤去負担金等
賦 課 金		0	
計		7,659,000	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金		0	
合 計		7,659,000	

## 2. 支出

項 目		単位	事業量	事業費(千円)	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	幹線道路	築造費	m	1,655	341,600	
		舗装費	m <sup>2</sup>	31,286	120,815	
	区画道路	築造費	m	5,684	280,130	
		舗装費	m <sup>2</sup>	44,601	174,869	
	特殊道路	築造費	m	398	7,365	
		舗装費	m <sup>2</sup>	1,457	2,625	
	幹線水路	築造費	m	1,452	122,516	
	公園(緑地)施設費		m <sup>2</sup>	9,800	29,980	門柱、外柵
	防災調整池整備費		m <sup>2</sup>	7,906	1,425,193	
	計				2,505,093	
	移 転	建物移転費	戸	12	226,000	11戸1棟
		計			226,000	
	移 設	電柱移設費	本	52	26,000	
計				26,000		
法 第 2 条 第 2 項	該 事 業 費	上水道	m	9,480	379,597	上水道負担金を含む
		下水道	m	11,126	952,933	
		ガ ス	m	8,956	0	
		ご み 集 積 所	箇所	23	4,699	
		計			1,337,229	
整 地 費		m <sup>2</sup>	322,421	2,047,453		
附 帯 工 事 費		式	1	0		
調 査 設 計 費		m <sup>2</sup>	322,421	817,742		
負 担 金		式	-	-		
工 事 費 計				6,959,517		
損 失 補 償 費		m <sup>2</sup>	296,000	43,519	休耕補償	
借 入 金 利 子		式	1	277,068		
事 務 費		式	1	378,896		
合 計				7,659,000	23,800 円 / m <sup>2</sup>	

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(千円)

区 分	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	計	摘 要		
歳 出	工 事 費	239,409	406,263	366,788	1,950,868	1,625,221	1,353,100	901,377	66,491	50,000	6,959,517		
	補 償 費	0	14,601	14,459	14,459	0					43,519		
	利 子	104	4,852	8,393	16,666	45,776	65,000	128,915	7,362	0	277,068		
	事 務 費	23,838	35,942	31,105	37,778	38,349	66,900	48,475	48,509	48,000	378,896		
	計	263,351	461,658	420,745	2,019,771	1,709,346	1,485,000	1,078,767	122,362	98,000	7,659,000		
歳 入	補 助 金	82,000	173,000	192,000	307,000	242,000	359,000	114,000			1,469,000		
	地方特定道路				90,000	125,000	55,000	13,000	44,000		327,000		
	保留地処分金					168,517	686,383	1,800,423	1,968,886	997,791	5,622,000		
	賦 課 金										0		
	寄付金その他	135	1,407	98	148,196	91,164					241,000		
	公 管 金	公 園						0				0	
		小 計						0				0	
計	82,135	174,407	192,098	545,196	626,681	1,100,383	1,927,423	2,012,886	997,791	7,659,000			
差 引 過 不 足	181,216	287,251	228,647	1,474,575	1,082,665	384,617	848,656	1,890,524	899,791	0			
借 入 金	181,216	287,251	228,647	1,224,575	782,665	134,617				2,838,971			
貸 付 金				250,000	300,000	250,000				800,000			
借 入 金 償 還						0	855,656	1,333,524	649,791	2,838,971			
貸 付 金 償 還								550,000	250,000	800,000			

#### 4. 他事業施行分

事業名称	施行予定者	摘要
仙台市公共下水道事業 (雨水・汚水)	仙台市	平成14～15年度 (地区内)
-	-	-

#### 第6. 参考図書(別葉)

1. 市街化予想図
2. 新旧対照図