当　初　認　可　令和７年１２月２４日　公　告　令和７年１２月２４日
第　１　回変更　令和　８　年●月○日　公　告　令和　８　年●月○日

仙台市泉中央西土地区画整理事業

事　業　計　画　書(案)

(第１回変更)

上段：変更前
下段：変更後

令和８年●月

仙台市泉中央西土地区画整理組合

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 2
イ．土地の現況 2
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（市街化予想） 4
ハ．人口計画 4
ニ．公共施設整備計画 4
ホ．公益的施設の整備計画 5
ヘ．整地計画 5
ト．物件移転及び移設計画 5
チ．供給処理施設整備計画 5
リ．その他 6
(4) 整理施行前後の地積 7
イ．土地の種目別施行前後対照表 7
ロ．減歩率計算書 8
(5) 保留地の予定地積 8
(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 10
(7) 土地区画整理法第２条第２項に規定する事業の概要 11
イ．事業施行に係る土地利用促進のための工作物その他 11
２．設計図 11

第４．事業施行期間 11
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 13
第６．参考図書 13

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

仙台市泉中央西土地区画整理事業（法第３条第２項）

２．施行者の名称

仙台市泉中央西土地区画整理組合

第２．施行地区

１．施行地区の位置

本地区は、地下鉄南北線の泉中央駅から西に約 1.0 ㎞のところに位置し、地区東側は仙台市泉中央土地区画整理事業施行地区に、西側は仙台市野村土地区画整理事業施行地区に、北側は仙台市日野土地区画整理事業施行地区に隣接している。

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。

仙台市泉区七北田字道、字日野、字駕籠沢、字菅間、字古内の各一部、野村字東村境の一部

４．施行地区区域図

別紙区域図のとおり（縮尺 1/500）

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、仙台市都市計画マスタープランに示される将来都市構造図において、駅を中心とした土地の高度利用や都市機能の更新・集積を進めるとともに、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進する「都市軸」として位置づけられている。また、地域別構想において泉中央駅周辺地区は「広域拠点」に位置付けられており、本地区はこれに隣接している。

このため、本事業においては、この「都市軸」形成の一翼を担うべく、都市型居住、医療福祉や商業業務等の都市機能の適切な配置により、地域全体の魅力を高める土地利用転換を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の現況

イ．土地の現況

a）概要

本地区の土地利用は、住宅地が地区東側の市道日野菅間線や地区西側の市道菅間線の沿道に戸建住宅を主体に点在している。また、公益施設用地は、地区南東部に保育施設、地区北西部に福祉施設がそれぞれ立地している。農地は、地区中央部から西側にかけて集中している。

b）道路

本地区は、地区南側に主要地方道泉塩釜線（都市計画道路岩切野村線）及び市道駕籠沢日野線が接している。また、地区東側には市道泉中央幹線 1 号線が、地区西側には市道本七北田筒岫線及び市道福祉センター入口線がそれぞれ接している。

主要地方道泉塩釜線（都市計画道路岩切野村線）については、仙台市で 4 車線化の拡幅工事が実施されている。

c）宅地

本地区には、農家住宅、一般住宅、集合住宅の他、養護院を含む約 40 戸の建物が建っている。

d）建物の高度化の動向

本地区内の建物は、全て 3 階建までとなっており、特に高度化の傾向はみられない。

e）地勢

本地区は、地区北西部が標高約 44m で最も高く、地区南東部が約 33m と最も低くなっており、高低差が約 11m となっている。

f）用排水

用排水路は、地区北側に近接する新堰水路（農業用水路）や西ノ堤（農業用ため池）から地区内外の水田に用水を配る用水路や水田からの排水や地区内に振った雨水を地区南東部の都市下水路まで導く排水路が複数通っている。

g）供給処理施設

上下水道などの供給処理施設は、上記の地区内外の道路の下に埋設されている。

電気・電話は、上記の地区内外の道路敷や民地に建柱してある電力・電話柱より供給されている。

ｈ）文教施設

本地区内には、文教施設は立地していない。最寄りの文教施設として、地区の南側約 200m に仙台市立仙台商業高等学校、地区北西側約 400m に宮城県泉高等学校、地区東側約 300m に仙台銀行ホールイズミティ 21 が立地している。

ｉ）工場の立地状況

本地区内には、工場は立地していない。

ロ．人口及び土地利用状況

	種　別	住	商・工	公　用	公　共	農耕地	その他	計
整理前	面積(ha)	2.13	4.53	0.00	1.17	9.52	0.05	17.40
	割合(%)	12.24	26.03	0.00	6.72	54.72	0.29	100.0
	戸数(戸)	39	1					40
	人口(人)	71						71

ハ．地価概要

	地　目	農地	雑種地	宅地	その他	計	地区平均単価
整理前	単価(円/㎡)	25,400	83,800	90,100	6,700		約
	面 積 (㎡)	95,172.40	30,731.08	35,905.34	492.82	162,301.64	50,700
	総 額 (千 円)	2,417,379	2,575,265	3,235,071	3,302	8,231,017	円/㎡

(3) 設計の方針

イ．設計内容の概要

本地区の道路は、泉区役所や仙台市地下鉄南北線泉中央駅方面に繋がる市道泉中央 101 号線を西側に延伸するとともに、当該道路と市道駕籠沢日野線を結ぶ形で幅員 12m 道路を 2 路線配置し、地区内の骨格を形成する。それぞれの区画へのサービス道路は、商業業務用地には幅員

9m、住宅用地には幅員 6m、4 m の区画道路及び幅員 4mの特殊道路をそれぞれ配置し、段階的な道路ネットワークを構築する。

公園は、誘致距離を考慮しながら、適正に配置する。

雨水排水は、地区内に調整池を整備し、放流量をコントロールしながら、地区南東部の都市下水路に放流するとともに、汚水排水は地区南側に接する主要地方道泉塩釜線に埋設されている七北田左岸幹線や地区東側に接する市道泉中央幹線 1 号線に埋設されている将監日野汚水幹線に接続する。

用水路は、地区内の農地がすべて土地利用転換されるため、基本的に廃止の方向で検討する。ただし、地区外の受益地の状況を鑑みながら、管理者と協議し、保全が必要なものについては保全方法等を協議する。

ロ．土地利用計画（市街化予想）

本地区の土地利用は、仙台市都市計画マスタープランに示される「都市軸」形成の一翼を担うべく、地下鉄泉中央駅近接の立地を活かした土地の高度利用や都市機能の更新・集積を進めるとともに、交通利便性を生かした快適な居住環境の形成を推進する。

住居系エリアは、既存市街地との調和を図りながら、主に中低層集合住宅（マンション、アパート等）の立地による居住機能の高度化を図る。

商業系エリアは、主要地方道泉塩釜線や本地区内の幹線道路からアクセスできる立地を活かし、本地区内外の地域の暮らしを支える低層・分棟型の商業施設（スーパー、医療モール等）の立地を図る。

	種　別	住	商・工	公　用	公　共	その他	計
整理後	面積(ha)	6.30 6.40	7.20 7.17	0.00	3.90 3.83	0.00	17.40
	割合(%)	36.21 36.78	41.38 41.21	0.00	22.41 22.01	0.00	100.0

ハ．人口計画

本地区に収容し得る人口は、次のとおりである。

	計
整理後宅地地積	約 63,000 ㎡ 約 64,000 ㎡
1戸当たり地積	約 113 ㎡/戸 約 115 ㎡/戸
戸　　数	約 558 戸
1戸当たり人口	約 1.86 人/戸
想定地区内人口	約 1,038 人
地区内人口密度	約 165 人/ha

二．公共施設整備計画

a）道路

本地区の道路は、泉区役所や仙台市地下鉄南北線泉中央駅方面に繋がる市道泉中央 101 号線を西側に延伸するとともに、当該道路と市道駕籠沢日野線を結ぶ形で幅員 12m 道路を 2 路線配置し、地区内の骨格とする。その他各宅地へのアクセスのため、商業業務用地には幅員 9m、住宅用地には幅員 6m、4 m の区画道路をそれぞれ整備する。

その他、歩行者ネットワークを考慮し、幅員 4mの特殊道路を整備する。

b）公園

本地区の公園は、土地区画整理法施行規則に基づき、地区内計画人口 1 人当たり 3 ㎡以上、

約 5,225 ㎡

かつ地区面積の 3%以上の面積となるよう、街区公園 1 箇所、約 5,229 ㎡ 確保する。

公園の配置は、泉中央公園など地区外の既存公園を含めて住宅用地が誘致距離 250mの範囲に含まれるよう配置する。

c）水路

本地区内には、10 本の農業用排水路があり、地区の北側から南側により流下している。地区内の農地がすべて土地利用転換され、これら水路の使用目的がなくなることからすべて廃止の方向で検討する。ただし、地区外の受益地の状況を鑑みながら、管理者と協議し、保全が必要なものについては保全方法等を協議する。

ホ．公益的施設の整備計画

a）学校

地区内に学校の整備は行わない。

b）その他

ゴミ集積所

本地区内には、原則として戸建住宅 10 戸に 1 箇所の割合で民有地内にゴミ集積施設を設ける。

ヘ．整地計画

本地区の造成計画は、地区周囲の既存道路等の高さと整合を図る。宅地は、排水、日照等に関する生活環境保全のため、道路面より 0～30 ㎝程度高くなるよう計画するが、商業業務用地のような大街区については、建築時の掘削土量を考慮し、宅地排水に支障を生じない程度の高さに計画する。

ト．物件移転及び移設計画

事業による家屋等の移転は極力生じさせない計画とするが、新設される道路等の公共用地にかかる建築物や工作物などは補償を行い移転する。また、電力柱・電話柱は、それぞれ必要に応じて移設する。さらに、既存の水道や下水道についても、土地利用計画に合わせて移設を行う。

チ．供給処理施設整備計画

a）上水道施設

本地区内の各画地の需要に対応し、仙台市上水道を供給できるよう、道路下に配水管・給水管を敷設する計画である。

ｂ）下水道施設

本地区の雨水排水は、道路下に埋設する管渠や道路側溝により調整池に一旦集水し、既存の放流量以下となるよう、排水抑制しながら、地区南東部の都市下水路に放流する計画である。

また、汚水排水は、道路下に埋設する管渠を地区南側に接する主要地方道泉塩釜線に埋設されている七北田左岸幹線や地区東側に接する市道泉中央幹線 1 号線に埋設されている将監日野汚水幹線に接続し排水する計画である

ｃ）電気・電話

電気・電話は、各関係機関との協議により、地区全体に供給できるよう、道路境界付近の民地に共架柱を建柱する計画である。

ｄ）ガス

ガスは、関係機関と協議・調整し、地区内の宅地の需要に応じた都市ガスが供給できるよう施設整備を行う計画である。

リ．その他

本地区内に埋蔵文化財包蔵地の指定はない。当事業を進めるにあたり仙台市教育委員会の協議の結果、当事業の掘削工事に際して特に条件を付さないとともに、文化財保護法第 93 条第 1 項の規定に基づく「埋蔵文化財発掘の届出」は提出不要となっている。

(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 地積㎡	施行前 %	施行前 筆数	施行後 地積㎡	施行後 %	備考
公共用地	国有地	道路						
		水路						
		計						
	地方公共団体所有地	道路	4,183.30	2.40	11	25,509.40 25,759.41	14.66 14.80	
		水路	7,552.71	4.34	1	7,514.77 7,280.92	4.32 4.19	調整池
		公園				5,225.05 5,228.95	 3.00	
		下水道用地				770.90 ——	0.44 ——	
		計	11,736.01	6.74	12	39,020.12 38,269.28	22.42 21.99	
	合計		11,736.01	6.74	12	39,020.12 38,269.28	22.42 21.99	
宅地	民有地	田	45,886.42 46,571.42	26.37 26.76	106 77			
		畑	18,948.60	10.89	22 20			
		山林	6,347.00	3.65	14			
		宅地	28,227.77	16.22	67	96,390.65 97,200.37	55.38 55.84	
		雑種地	9,613.21	5.52	43			
		原野	5,765.00	3.31	14			
		公衆用道路	81.00	0.05	2			
		計	114,869.00 115,554.00	66.01 66.40	268 237	96,390.65 97,200.37	55.38 55.84	
	公有地	国有地	107.21	0.06				
		市有地				58.88 ——	0.03 ——	ゴミ集積所 防火水槽
		計	107.21	0.06	0	58.88 ——	0.03 ——	
	合計		114,976.21 115,661.21	66.07 66.46	268 237	96,449.53 97,200.37	55.41 55.84	
保留地						38,568.00	22.17	
測量増減			47,325.43 46,640.43	27.19 26.80				
総計			174,037.65	100.00	280 249	174,037.65	100.00	

ロ．減歩率計算書

整理前宅地地積（台帳地積）（㎡）	同更正地積（測量増減を加減したもの）（A）（㎡）	整理後宅地地積 保留地を含めた宅地地積（B）（㎡）	整理後宅地地積 保留地を除いた宅地地積（C）（㎡）	差引減歩地積 公共減歩地積（A−B）（㎡）	差引減歩地積 公共保留地合算減歩地積（A−C）（㎡）	減歩率 公共減歩率 (A−B)/(A)	減歩率 公共保留地合算減歩率 (A−C)/(A)
114,976.21 115,661.21	162,301.64	135,017.53 135,768.37	96,449.53 97,200.37	27,284.11 26,533.27	65,852.11 65,101.27	16.81 16.35	40.57 40.11

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額（予想）（A）（千円）	整理後宅地価格総額（予想）（B）（千円）	宅地価格総額の増加額（C＝B−A）（千円）	整理後1㎡当たり予定価格（D）（円/㎡）	保留地として取り得る最大限地積 (C)/(D)（E）＝（D）（㎡）	保留地の予定地積（F）（㎡）	割合 (F)/(E)（G）＝（E）（%）	適用
8,231,017	12,252,841 12,320,980	4,021,824 4,089,963	90,750	44,317.62 45,068.46	38,568.00	87.0% 85.6%	整理前 50,700 （円/㎡）

(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、地区全域が第一種低層住居専用地域（容積率 60%、建蔽率 40%）に指定されている。

今後、土地利用計画に合わせて、地区西側の住居系の一部を第一種住居地域に、地区東側の住居系の一部及び商業系を第二種住居地域に変更する予定である。併せて、地区計画を定め建築規制・誘導などを行う。

b）都市計画道路

本地区内に都市計画決定された道路はない。

c）公園・緑地等

本地区内に都市計画決定された公園・緑地はない。

ロ．都市計画以外の主要公共施設の計画

a）区画道路

区画道路は、幅員 12m、 9m、6m、4 m を土地利用計画や各宅地への交通サービスに留意して配置する。

b）特殊道路

本地区に計画する特殊道路はない。

特殊道路は、歩行者等の利便性及び安全性を考慮し、幅員 4mを配置する。

c）公園

公園は、地区中央部に 1 箇所配置する。

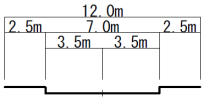
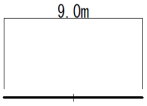
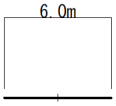
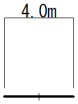
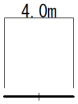
面積は、下表に示す必要な公園面積を満たすように設置する。

計画人口	必要公園面積原単位	必要公園面積
1,038 人	3.0 ㎡/人	3,114 ㎡
地区面積	必要公園面積原単位	必要公園面積
174,037 ㎡	3.0%	5,221 ㎡

d）水路

本地区内には、10 本の農業用排水路があり、地区の北側から南側により流下している。地区内の農地がすべて土地利用転換され、これら水路の使用目的がなくなることからすべて廃止の方向で検討する。ただし、地区外の受益地の状況を鑑みながら、管理者と協議し、保全が必要なものについては保全方法等を協議する。

ハ．公共施設別調書

区分		名称	形状寸法				摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積㎡	整備計画	
道路	区画道路	幅員 12 m	12.00	917.80 918.72	12,241.37 12,152.97		
		幅員 9 m	9.00	947.87 944.08	8,959.02 8,941.80		
		幅員 6 m	6.00	617.37 614.33	3,851.05 3,955.50		
		幅員 4 m	4.00	82.09 85.34	457.96 477.55		
		小計		2,565.13 2,562.47	25,509.40 25,527.82		
	特殊道路	幅員 4 m	4.00	57.95	231.59		
		小計		57.95	231.59		
	計			2,565.13 2,620.42	25,509.40 25,759.41		
公園	街区公園				5,225.05 5,228.95		
	計				5,225.05 5,228.95		
水路	調整池				7,514.77 7,280.92		
	下水道用地		4.00	176.94	770.90		
	計				8,285.67 7,280.92		
合計					39,020.12 38,269.28		

(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の工作物その他

ａ）上水道施設

上水道管は、道路下に埋設し、地区内各戸に給水できるよう、取り出し管まで整備する。なお、上水道管には消火栓を接続させるほか、防火水槽を 3 カ所設置する。

ｂ）下水道施設

下水道管は、分流式で道路下に埋設し、仙台市公共下水道に接続する。

汚水は、各宅地に汚水桝を設置して、取り出し管を介して道路下に埋設する汚水管渠に接続する。また、雨水も、各宅地に雨水桝を設置して、取り出し管を介して道路下に埋設する雨水管渠に接続する。

ｃ）電気・電話施設

電気は、東北電力㈱、電話はＮＴＴ㈱より地区全域に供給を受ける。建柱は、共架方式とし、道路境界付近の民地に建柱する計画である。

ｄ）ガス施設

仙台市ガス局の計画により、各宅地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 1/500）

第４．事業施行期間

自　令和７年１２月２４日（組合設立の認可の公告日）

至　令和１０年８月３１日

第５．資金計画書

１．収入

種　　別	金額（千円）	備　　考
補　助　金		
市町村助成金		
公共施設管理者負担金		
保留地処分金	3,500,000	
寄付金及び雑収入		
合　　計	3,500,000	

２．支出

事項				単位	事業量	事業費（千円）	摘要
公共施設整備費	築造	道路築造費	区画道路	m	2,565 2,562	336,000	
			特殊道路	m	― 58	― 4,000	
		公園施設費		㎡	5,225 5,229	24,000	
		調整池		㎡		896,000	
		計				1,256,000 1,260,000	
	移転	建物移転費		戸	3	178,000	
		計				178,000	
	移設	電柱移設費		本	45	45,000	
		上下水道移設費		m	1,160	10,000	
		計				55,000	
法第二条第二項該当事業費		上水道		式	1	145,000	
		下水道（汚水）		式	1	163,000	
		下水道（雨水）		式	1	469,000	
		計				777,000	
整地費				式	174,038	340,000	
付帯工事費				式	1	15,000 11,000	
工事雑費				式	1	202,000	
調査設計費				式	1	500,000	
負担金				式	1	50,000	
工事費計						3,373,000	
借入金利子				式	1	59,000	
事務費				式	1	68,000	
合計				式		3,500,000	

３．年度別歳入歳出資金計画表

（単位：千円）

区　　分		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	計	摘　　要
歳出	工事費	179,000 192,965	2,030,200 2,016,235	1,124,800	39,000	3,373,000	
	補償費	0	0	0	0	0	
	利　子	4,000 4,043	7,500 7,457	47,500	0	59,000	
	事務費	15,200 1,273	21,200 35,127	20,200	11,400	68,000	
	計	198,200 198,281	2,058,900 2,058,819	1,192,500	50,400	3,500,000	
歳入	補助金						
	市町村助成金						
	公共施設管理者負担金						
	保留地処分金	0	0	3,500,000	0	3,500,000	
	寄付金及び雑収入						
	計	0	0	3,500,000	0	3,500,000	
差引過不足		▲ 198,200 ▲ 198,281	▲ 2,058,900 ▲ 2,058,819	2,307,500	▲ 50,400	0	
借　入　金		198,200 198,281	2,058,900 2,058,819			2,257,100	
借入金償還金		0	0	2,257,100	0	2,257,100	

４．他事業施行分

該当なし

第６．参考図書

１．位置図（縮尺 1/25,000）
２．区域図（縮尺 1/1,000）
３．現況図（イ）・（ロ）（縮尺 1/1,000）
４．設計図（縮尺 1/1,000）
５．市街化予想図（縮尺 1/1,000）