

当初認可 令和8年〇月〇日 公告 令和8年〇月〇日

仙台市上愛子樋田土地区画整理事業

事業計画書(案)

仙台市上愛子樋田土地区画整理組合

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）	3
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	4
ヘ． 整地計画.....	4
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.....	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． 減歩率計算書.....	7
(5) 保留地の予定地積	7
(6) 公共施設整備改善の方針	7
イ． 都市計画関係.....	7
ロ． 都市計画以外の主要公共施設の計画	7
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． 事業施行に係る土地利用促進のための工作物その他.....	10
2． 設計図.....	10

第4. 事業施行期間.....	10
第5. 資金計画書.....	10
1. 収入.....	10
2. 支出.....	11
3. 年度別歳入歳出資金計画表	12
4. 他事業施行分	12
第6. 参考図書	12

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

仙台市上愛子樋田土地区画整理事業（法第 3 条第 2 項）

2. 施行者の名称

仙台市上愛子樋田土地区画整理組合

第 2. 施行地区

1. 施行地区の位置

本地区は、JR 愛子駅から南西に約 1.0 km のところに位置し、地区北側及び西側は開発行為により造成された住宅団地に接している。また、地区東側は仙台市立愛子小学校に接しており、南側は国道 48 号愛子バイパスに接している。

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。

仙台市青葉区上愛子字梅ノ木田、字新宮前、字樋田、字屋敷前の各一部

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、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、市街地ゾーンのうち鉄道沿線区域に位置づけられ、JR 等の鉄道駅を中心に、魅力ある市街地を形成するため、地域特性を踏まえ都市計画の見直しなどにより、居住機能や暮らしに必要な都市機能の誘導が期待されている。

このため、本事業においては、周辺の居住環境と調和した脱炭素型の住宅等、新しい住環境の整備を図り、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、ほとんどが山林、原野で占められている。宅地は、住宅が地区東側に 2 戸、地区西側に 1 戸点在している。農地は、地区北側の中心部に畑が、地区南側の国道 48 号愛子バイパスに沿って水田が存在する。

b) 道路

本地区周辺の道路は、地区南側に国道 48 号愛子バイパスに接しており、既設の交差点により左折 IN・OUT の通行が可能となっている。また、地区の北東端に接して市道新宮前線が、北西端に接して市道蛇台原 5 号線が整備されている。

c) 宅地

本地区には、3 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 2 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、地区南西部が標高約 119m で最も高く、地区北東部が約 115m と最も低くなっており、高低差が約 4m のおおむね平坦地である。

f) 用排水

用排水路は、地区東側に接して農業用水路が通っている。

g) 供給処理施設

上下水道などの供給処理施設は、地区北東側に接する市道や国道 48 号愛子バイパスの側道の下に埋設されている。

電気・電話は、地区北側に接する市道や市道蛇台原 5 号線に通じる私道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が、仙台市立愛子小学校、仙台市愛子児童館が地区東側に隣接して立地している。

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

整理前	種別	住	商・工	公用	公共	農耕地	その他	計
	面積(ha)	0.21	1.11	0.05	0.06	3.06	0.02	4.51
	割合(%)	4.66	24.61	1.11	1.33	67.85	0.44	100.00
	戸数(戸)	3						3
	人口(人)	6						6

ハ. 地価概要

整理前	地目	田・畑 原野	山林	雑種地	宅地	その他	計	地区平均単価
	単価(円/㎡)	4,900	1,400	9,400	13,000	1,500	—	約4,800
	面積(㎡)	10,522.16	20,552.49	11,131.82	2,143.73	184.92	44,535.12	
	総額(千円)	51,559	28,773	104,639	27,868	277	213,116	

(3) 設計の方針

イ. 設計内容の概要

本地区の道路は、地区南西側の国道48号愛子バイパス側道や地区北東端に接する市道新宮前線と連結し、事業区域内外の交通流動を確保するとともに、住宅用地に幅員6mの区画道路を配置する。

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、管理者と協議調整のもと放流量をコントロールしながら、地区東側の雨水幹線へ放流するとともに、汚水排水は地区北東端の市道新宮前線に埋設されている汚水本管に接続する。

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鉄道沿線区域の位置づけから、JR愛子駅近接の立地条件を活かし、居住機能や暮らしに必要な都市機能を誘導するとともに、周辺の居住環境と調和した脱炭素型の住宅等、新しい住環境の整備を図る。

整理後	種別	住	商・工	公用	公共	その他	計
	面積(ha)	2.76	0.00	0.06	1.69	0.00	4.51
	割合(%)	61.20	0.00	1.33	37.47	0.00	100.00

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。

項 目	戸 建 住 宅 地
整理後宅地地積	約27,000㎡
1戸当たり地積	約176㎡/戸
戸 数	約153戸
1戸当たり人口	約2.34人/戸
想定地区内人口	約358人
地区内人口密度	約133人/ha

ニ. 公共施設整備計画

a) 道路

本地区の道路は、地区南西側の国道48号愛子バイパス側道や地区北東端に接する市道新宮前線と連結し、事業区域内外の交通流動を確保するとともに、住宅用地に幅員6mの区画道路を整備する。

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、かつ地区面積の3%以上の面積となるよう、街区公園1箇所を確保する。

公園の配置は、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

用水路については、地区南東のN広・斉.13-4の切り回し保全を行い、地区外受益地への供給を図る。排水路については、地区南側のN広・斉.13-5-1を廃止する。

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

本地区内には、原則として戸建て住宅10戸に1箇所のゴミ集積所を設ける。

ヘ. 整地計画

本地区の造成計画は、周辺の既存道路等の高さとの整合を図る。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0~30cm程度高くなるよう計画する。

ト．物件移転及び移設計画

本地区に新設される道路等の公共用地にかかる工作物は補償を行い移転する。その他、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、地区東側の雨水幹線に放流する計画である。

また、汚水排水は、地区北東端の市道新宮前線に埋設されている汚水本管に接続する計画である。

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、地区内の住宅画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

地区内の一部は、埋蔵文化財法蔵地に指定されていることから、工事に先立って必要な文化財調査を行う。

(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 別			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						
		水 路						
		計						
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	68.83	0.15		11,747.02	26.00	
		公 園				1,400.17	3.10	
		水 路	572.20	1.27	1	3,827.07	8.47	調整池含む
		緑 地						
		計	641.03	1.42	1	16,974.26	37.57	
	合 計	641.03	1.42	1	16,974.26	37.57		
	宅 地	民 有 地	田	3,190	7.06	5		
畑			689	1.53	2			
宅 地			3,426.27	7.58	6	8,010.49	17.73	
山 林			25,307.45	56.02	25			
原 野			1,586	3.51	2			
公衆用道路			166	0.37	1			
雑種地			1,381.15	3.06	4			
計			35,745.87	79.13	45	8,010.49	17.73	
公 有 地		県有地						
		市有地	547.00	1.21	1	605.03	1.34	
	計	547.00	1.21	1	605.03	1.34		
合 計	36,292.87	80.34	46	8,615.52	19.07			
保 留 地						19,586.37	43.36	
測 量 増 減			8,242.25	18.24				
総 計			45,176.15	100.00	47	45,176.15	100.00	

ロ. 減歩率計算書

整理前宅地 地積 (台帳地積) (㎡)	同更生地積 (測量増減を 加味したもの) (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 (B) (㎡)	保留地を除 いた宅地地積 (C) (㎡)	公 共 減歩地積 (A-B) (㎡)	公共保留 地合算 減歩地積 (A-C) (㎡)	公 共	公共保留
						減歩率 (A-B) (A) (%)	地合算 減歩率 (A-C) (A) (%)
36,292.87	44,535.12	28,201.89	8,615.52	16,333.23	35,919.60	36.67	80.65

(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㎡あたり 予定価格 (D) (円/㎡)	保留地とし て取り得る 最大限地積 (E) = $\frac{(C)}{(D)}$ (㎡)	保留地の 予定地積 (F) (㎡)	割 合 (G) = $\frac{(F)}{(E)}$ (%)	摘 要
213,116	2,566,372	2,353,256	91,000	25,859.96	19,586.37	75.74	整理前 4,800 (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、地区全域を第一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6mを配置する。

b) 特殊道路

本地区に計画する特殊道路はない。

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、約1,400 m²を設置する。

計画人口	必要公園面積原単位	必要公園面積
358人	3.0m ² /人	1,074m ²
地区面積	必要公園面積原単位	必要公園面積
45,176m ²	3.0%	1,355m ²

d) 水路

用水路については、地区南東のN広・斉.13-4の切り回し保全を行い、地区外受益地への供給を図る。排水路については、地区南側のN広・斉.13-5-1を廃止する。

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(m ²)	整 備 計 画	
道 路	区画道路	幅員 6m	6.0	1,722.73	11,747.02	
		小 計		1,722.73	11,747.02	
		計		1,722.73	11,747.02	
公 園	街 区 公 園				1,400.17	
		計			1,400.17	
水 路	調 整 池				3,379.67	
	水 路			174.13	447.40	
		計			3,827.07	
合 計					16,974.26	

(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、各戸ごとに汚水枡を設置して、道路下に埋設する汚水管に接続する。また、雨水は、各戸ごとに雨水枡を設置して、道路側溝に接続する。

c) 電気・電話施設

電気は、東北電力(株)、電話はN T T(株)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

ガスは、関係機関と協議・調整し、地区内の住宅画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。

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 令和8年7月〇日（組合設立の認可の公告日）

至 令和11年6月30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	1,782,360	19,586 m ² × 91,000 円/m ² ≒ 1,782,360 千円
寄 付 金 及 び 雑 収 入		
合 計	1,782,360	

2. 支出

項 目		単位	事業量	事業費(千円)	摘 要	
公 共 施	築 造	区画道路築造費	m	1,723	213,370	
		特殊道路築造費	m		0	
		公園整備費	m ²	1,400	14,920	
		水路整備費	m ²	3,827	284,370	調整池含む
		計			512,660	
設 整	移 転	建物移転費	件			
		工作物移設費	件	1	9,000	
		計			9,000	
備 費	移 設	電柱移設費	本	6	6,000	
		ガス移設費				
		上水道移設費	m	40	300	
		下水道移設費	m	21	2,300	
		計			8,600	
法 第 2 条 第 2 項 該 当 事 業		上水道	式	1	148,680	水道負担金14,000千円含む
		下水道	式	1	263,140	
		ガス	式			
		計			411,820	
整地費		m ²	45,176	202,790		
付帯工事費		式	1	9,720		
工事雑費		式	1	153,010		
調査設計費		式	1	326,660		
負担金		式		0		
工事費計				1,634,260		
損失補償費		式	1	0		
借入金利子		式	1	55,000		
事務費		式	1	93,100		
合 計				1,782,360		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	計	摘要
歳 出	工 事 費	600,012	889,678	87,447	57,123	1,634,260
	補 償 費	0	0	0	0	0
	利 子	0	0	55,000	0	55,000
	事 務 費	24,437	29,822	30,784	8,057	93,100
	計	624,449	919,500	173,231	65,180	1,782,360
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	1,782,360	0	1,782,360
	寄付金及び 雑収入					
計	0	0	1,782,360	0	1,782,360	
差引過不足	▲624,449	▲919,500	1,609,129	▲65,180	0	
借入金	624,449	919,500			1,543,949	
借入金償還			1,543,949		1,543,949	

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)

