

事業計画書

海岸通1番2番地区市街地再開発組合

目 次

1. 地区、事業及び施行者の名称	
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的	
(1) 施行地区の概況	1
(2) 事業の目的	1
3. 施行地区	
(1) 施行地区の位置	2
(2) 施行地区の位置図	2
(3) 施行地区の区域	3
(4) 施行地区の区域図	5
(5) 施行地区の面積	5
4. 設計の概要	
(1) 設計説明書	
1) 設計方針	6
2) 施設建築物の設計の概要	
(ア) 設計方針	6
(イ) 建ぺい率及び容積率等	6
(ウ) 構造・規模・高さ・面積等	7
(エ) 用途及び概要	7
(オ) 主要設備	8
3) 施設建築敷地の設計の概要	
(ア) 設計方針	8
(イ) 緑化	9
(ウ) 交通動線	9
4) 公共施設の設計の概要	
(ア) 設計方針	9
(イ) 公共施設の名称・種類・規模	9
5) 住宅建設の概要	10

(2) 設計図	
1) 施設建築物設計図	10
2) 施設建築敷地設計図	10
3) 公共施設設計図	10
5. 事業施行期間	10
6. 資金計画	
(1) 資金計画	11
(2) 支出金明細	12
(3) 資金調達計画	13
(4) 補助金算出根拠	14
(5) 公共施設管理者負担金	15
添付書類	
1 施行地区の位置図	
2 施行地区の区域図	
3-1 施設建築物設計図	
3-2 施設建築敷地設計図	
3-3 公共施設設計図	

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

海岸通1番2番地区

(2) 事業の名称

海岸通1番2番地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

海岸通1番2番地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

塩竈市の中心市街地では東北地方太平洋沖地震により地盤沈下が発生し、また津波により家屋等が浸水するなど甚大な被害を受けた。

海岸通1番2番地区では特に店舗等の非住家に甚大な被害を受けて建物の解体撤去が進んでいる。不健全な土地利用の改善とともに商業地区としての復興が求められており、市営駐車場の建替えを含めて複合的な再開発を促進する必要がある。

(2) 事業の目的

海岸通1番2番地区は「塩竈市震災復興計画」において本地区は中心市街地の復興と再生の拠点に位置づけられており、都市計画道路一國幹線との一体的整備により、地域の防災力を強化し、にぎわいと風格ある良好な都市環境の整備が喫緊の課題である。

商業機能の復興と再生を中心として、国道45号の嵩上げとともに、防災センター等の機能を備えたコンパクトで質の高い拠点機能の形成や、住居及び公共施設機能の複合化・集約化を図ることで、塩竈市の玄関口にふさわしい復興のシンボルとなる整備を目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区はＪＲ仙石線・本塩釜駅の西側近接地に位置している。１番２番地区の間には国道４５号線（３・３・１３２号 一國幹線）が貫通し、２番地の西側に沿って同国道が屈曲している。１番地の西側には、南側に向かって塩竈市道（３・４・１１２号 海岸通下馬線）が延び、また東側にはＪＲ仙石線が隣接している。

(2) 施行地区の位置図

添付書類 1 参照

(3) 施行地区の区域

所 在	番 地
宮城県塩竈市海岸通	1番の一部
	26番
	33番
	34番
	35番
	36番
	37番
	39番1、39番2
	40番1
	41番
	43番
	44番1
	45番1
	46番1
	47番2
	48番1
	49番1、49番3
	50番1
	51番1
	52番1
	67番
	68番
	69番
	70番
	71番
	72番
	73番
	86番
	87番
	88番
	97番2
	94番

所 在	番 地
宮城県塩竈市海岸通	119番
	125番
	146番
	82番
	89番
	90番
	91番
	92番
	93番
	95番
	96番
	145番
	101番
	102番
	104番
	105番
	106番
	107番
	108番
	110番
	109番
	111番
	112番
	113番
	114番
	115番
	118番
	122番
	128番
	133番
	134番
	117番
	120番
	121番
	123番

所 在	番 地
宮城県塩竈市海岸通	124番
	127番
	138番
	132番
	135番
	136番
	137番
	139番
	142番
	144番
	154番
	155番
	158番1の一部
	200番1の一部
無地番道路	3・3・132号 一国幹線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類2参照

(5) 施行地区の面積

約0.8ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区では、塩竈の中心地市街地の再生と復興をになう事業をすすめる。商業をはじめとする複合機能の導入により“もてなしの街”を創出し、中心市街地を再生するにふさわしい複合再開発施設を設計する。

2) 施設建築物の設計の概要

(ア) 設計方針

1街区（1番地）生活利便機能とコミュニティ機能の集積をおこなうと共に、都市型住宅を配置する。これとあわせて、都市計画駐車場を再生する。

2街区（2番地）では、街を来訪する観光客等をもてなす「食」を中心とする専門店の集積を構成する。

(イ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	約4,630㎡
建築面積	約2,840㎡
建築延べ面積	約11,600㎡
容積対象面積	約10,200㎡
建ぺい率	約61%
容積率	約220%

(ウ) 構造・規模・高さ・面積等

1 街区 (1 番地)

用途	店舗・公共公益・住宅・駐車場等	
構造	鉄骨コンクリート造、鉄骨造	
規模	地上14階	
最高高さ	約45m	
各階床面積	単位：m ²	
階	用途	床面積
1F	店舗・駐輪場・駐車場	1,800 m ²
2F	公共公益・住宅・駐車場	1,560 m ²
3F	公共公益・住宅・駐車場	1,210 m ²
4F	住宅・駐車場	1,120 m ²
5F	住宅・駐車場	1,090 m ²
6F	住宅	410 m ²
7F	住宅	380 m ²
8F	住宅	380 m ²
9F	住宅	380 m ²
10F	住宅	380 m ²
11F	住宅	380 m ²
12F	住宅	380 m ²
13F	住宅	380 m ²
14F	住宅	250 m ²
合計		10,100 m ²

2 街区（2 番地）

用途	店舗	
構造	鉄骨造	
規模	地上2階、一部3階	
最高高さ	約14m	
各階床面積	単位：m ²	
階	用途	床面積
1F	店舗	960 m ²
2F	店舗	490 m ²
3F	事務所	50 m ²
合計		1,500 m ²

（エ）用途及び概要

ア）店舗

1 街区の1階と、2 街区の1・2階に配置し、専門店集積の形態とする。

イ）公共公益

1 街区の2～3階に配置し、公共公益の機能が配置できる形態とする。

ウ）住宅

1 街区の2～14階に配置。都市型の共同住宅とし、民間事業者が分譲する内容を基本とし、一部は権利者が権利変換対象となる住戸とする。

エ）駐車場

1 街区に配置する

（オ）主要設備

受変電設備、自家発電設備、蓄電池設備、照明設備、電話配管設備、監視設備、非常放送設備、テレビ共聴設備、各種弱電設備、各種防災設備、昇降機設備、避雷針設備、換気設備、給排水衛生設備、ガス設備、消火設備、雑用水設備、空調設備、排煙設備

3）施設建築敷地の設計の概要

（ア）設計方針

本地区の合理的で健全な土地利用を図るため、来街者が安心・安全に回遊で

きる空間構成を図るとともに、地域全体の土地利用の促進と利便向上が図られ良好な都市環境形成に資するよう計画する。

(イ) 緑化

うるおいある広場空間を1街区・2街区ともに設け、樹木による緑化を図る。

(ウ) 交通動線

ア) 車の動線

駐車場は1街区に配置する。

荷捌き場は各敷地ともにアクセスしやすいよう安全に配慮して設ける。

イ) 自転車の動線

自動車駐車場と分離して計画する。

ウ) 人の動線

各用途ごとに利便性の高い出入口を設ける。

本塩釜駅方面から、塩釜神社方面から、そして本町からのアクセスなど多方面からのたちよりやすさに配慮し、賑わいを創出する。

4) 公共施設の設計の概要

(ア) 設計方針

本地区における公共施設の整備において、都市計画道路及び2街区広場の整備を行い、周辺交通の円滑化並びに良好な歩行者環境を形成する。

(イ) 公共施設の名称・種類・規模

[]内は全幅員

	種別	名称	幅員 (m)	延長(m)	面積 (㎡)	備考
道 路	幹 線 街 路	3・3・132号 一国幹線	20~22m	150 m	約 2,300 ㎡	
		3・4・112号 海岸通下馬線	8m[16m]	55 m	約 420 ㎡	
そ の 他 の 公 共 施 設	広 場	2街区広場	-	-	約 550 ㎡	

なお、3・3・132号一国幹線は、都市再開発法第99条の10の規定により、当該工事の全部を当該公共施設の管理者である国が実施する。

5) 住宅建設の概要

○分譲住宅

型	戸当り専有面積 (㎡)	戸数 (戸)	備考
3LDK	約66~76㎡	63	区分所有
合計		63	

2) 設計図

1) 施設建築物設計図

添付書類3-1参照

2) 施設建築敷地設計図

添付書類3-2参照

3) 公共施設設計図

添付書類3-3参照

5. 事業施行期間

組合設立認可の公告の日から令和 5年 3月まで

6. 資金計画

(1) 資金計画

単位：百万円

収 入 金	項 目	金 額
	補 助 金	2,235
	(事業補助金)	(1,663)
	(事業支援補助金)	(415)
	(収支差額援助交付金)	(133)
	(その他補助金)	(24)
	参加組合員負担金	1,072
	保留床処分金	925
	公共施設管理者負担金	86
	そ の 他	37
	合 計	4,355

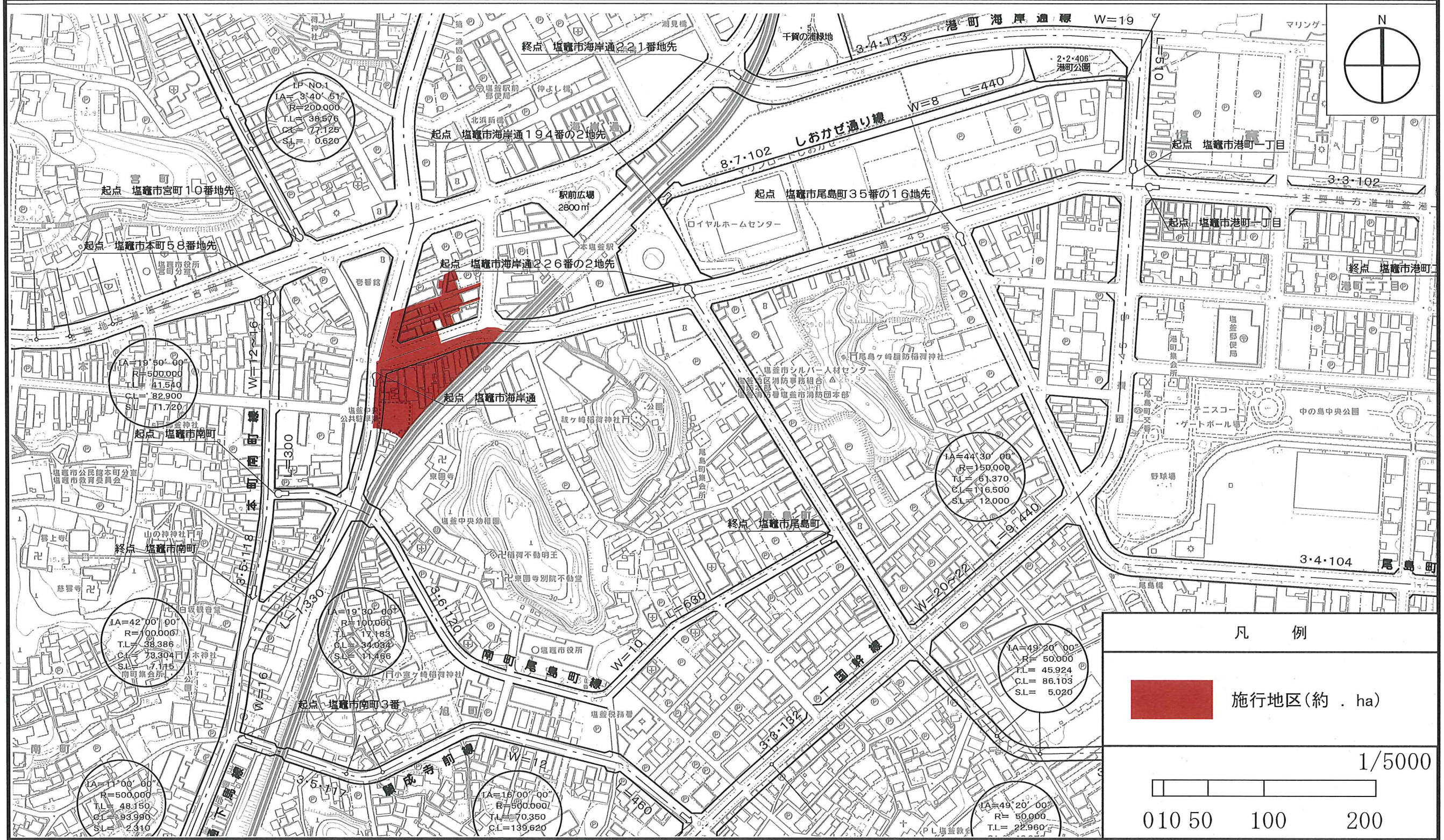
支 出 金	項 目	金 額
	調 査 設 計 計 画 費	453
	土 地 整 備 費	144
	補 償 費	489
	工 事 費	2,993
	営 繕 費	5
	事 務 費	236
	そ の 他	35
	合 計	4,355

添付書類

1 施行地区の位置図

1. 施行地区位置図

塩竈市海岸通1番2番地区地区第一種市街地再開発事業(宮城県塩竈市)



凡例

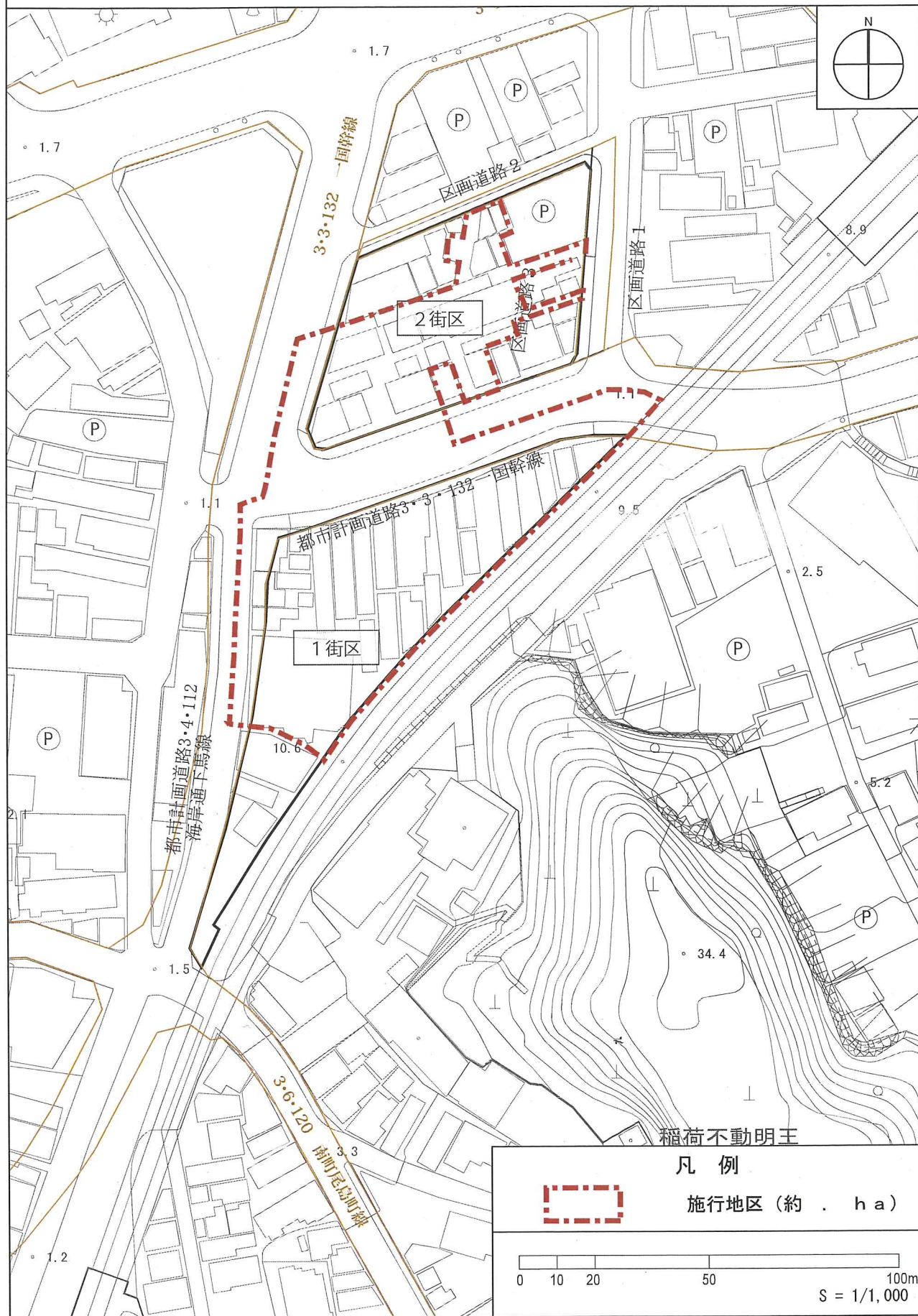
■ 施行地区(約 . ha)

1/5000

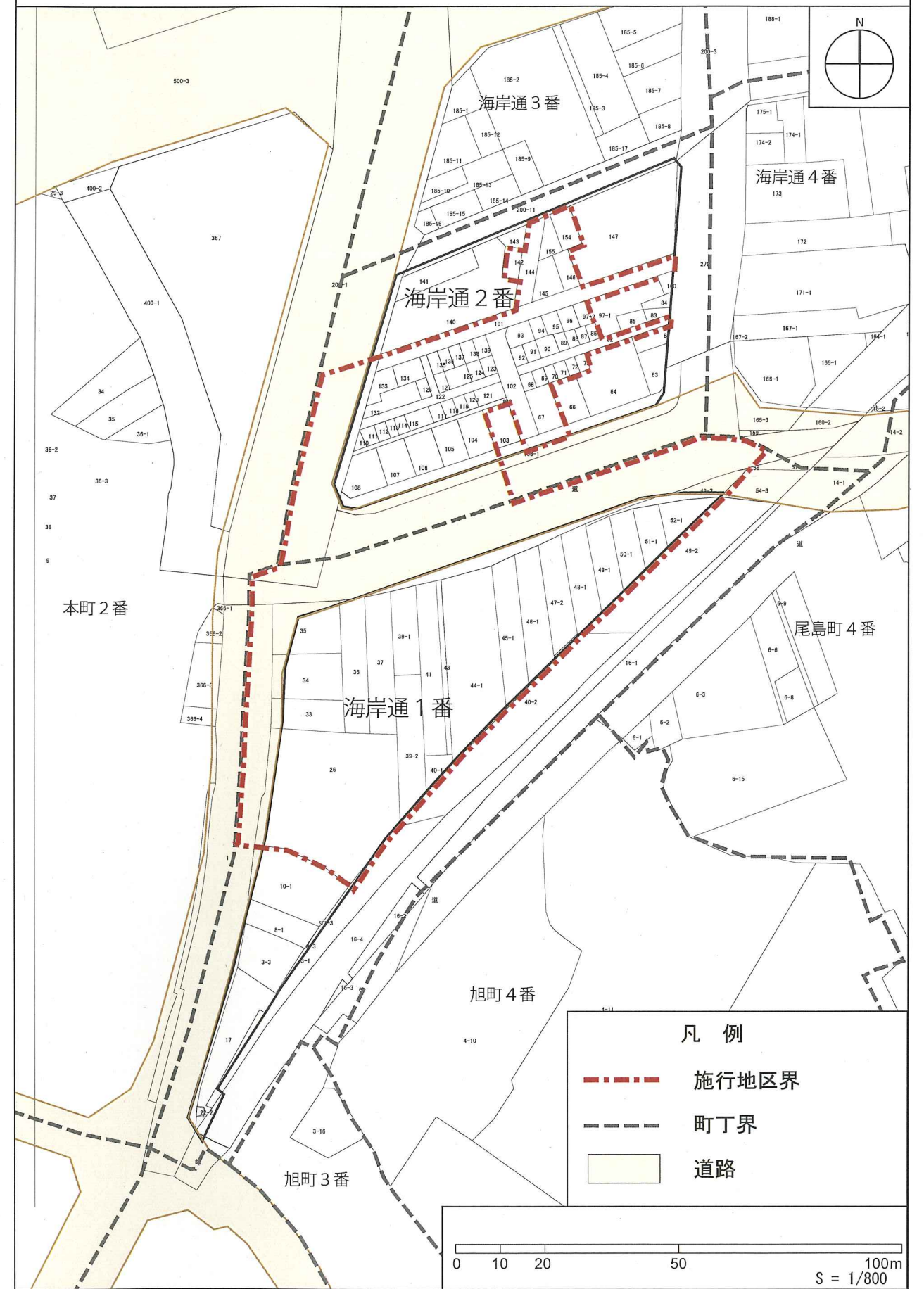
0 10 50 100 200

2 施行地区の区域図

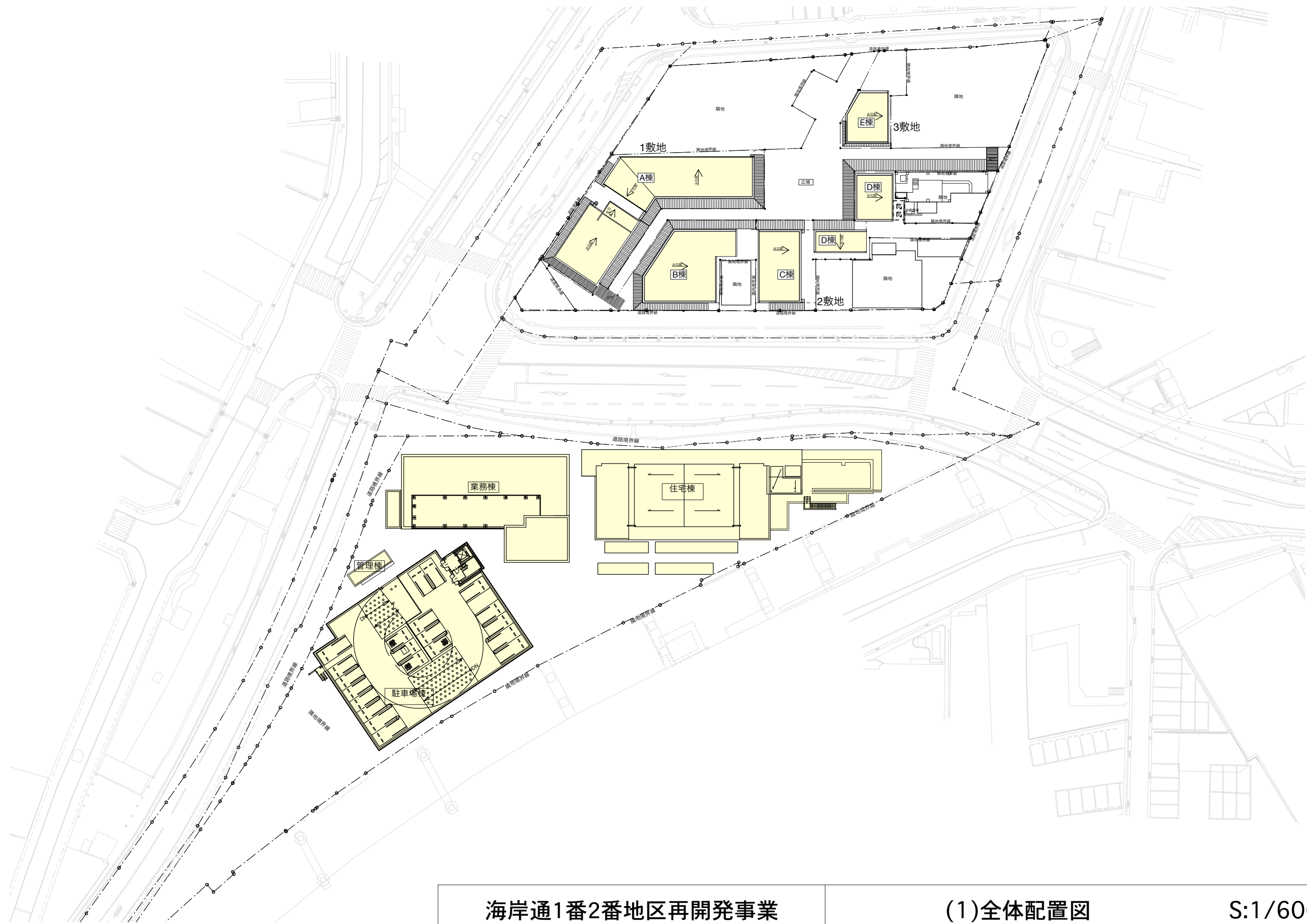
2. 施行地区 区域図

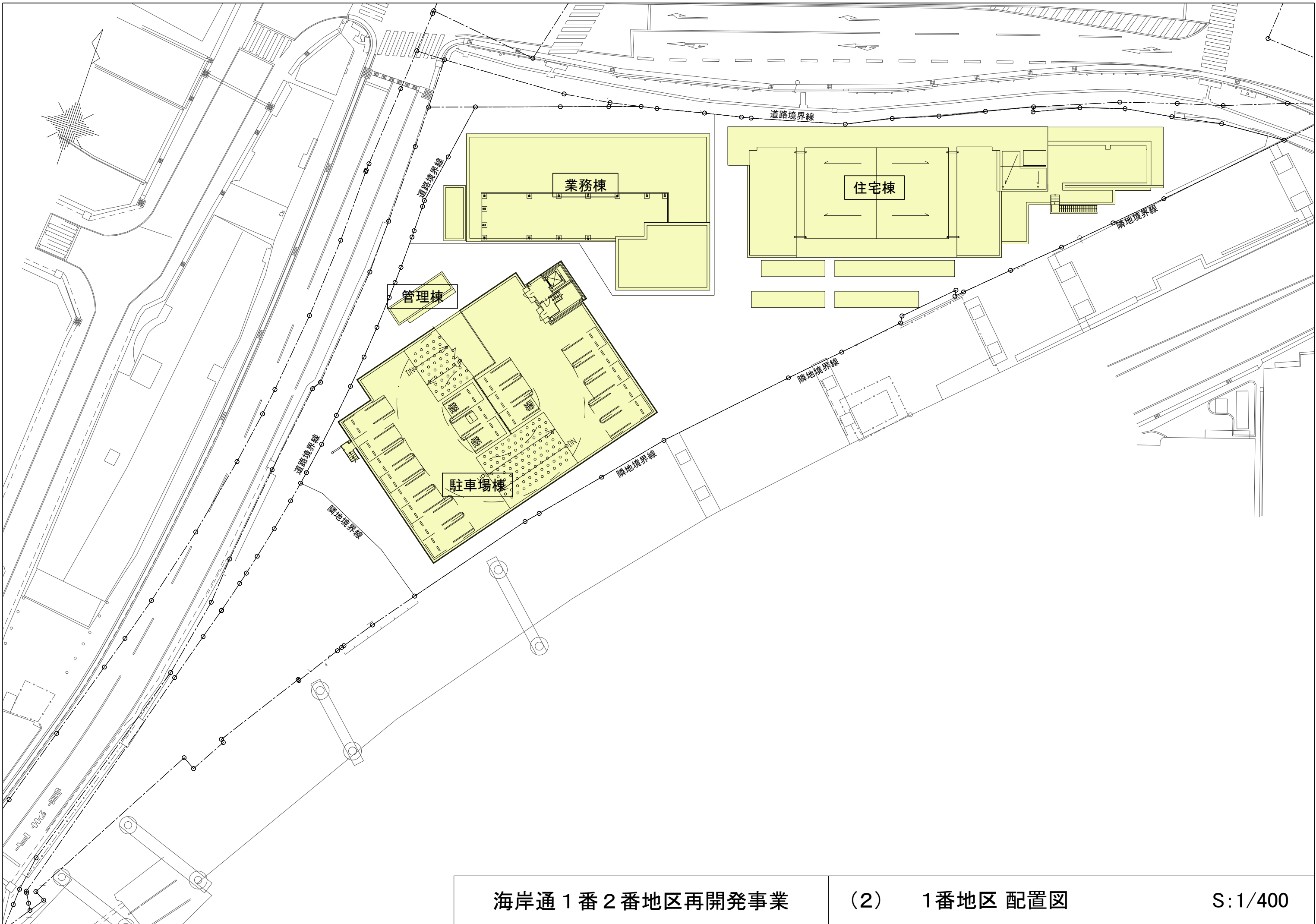


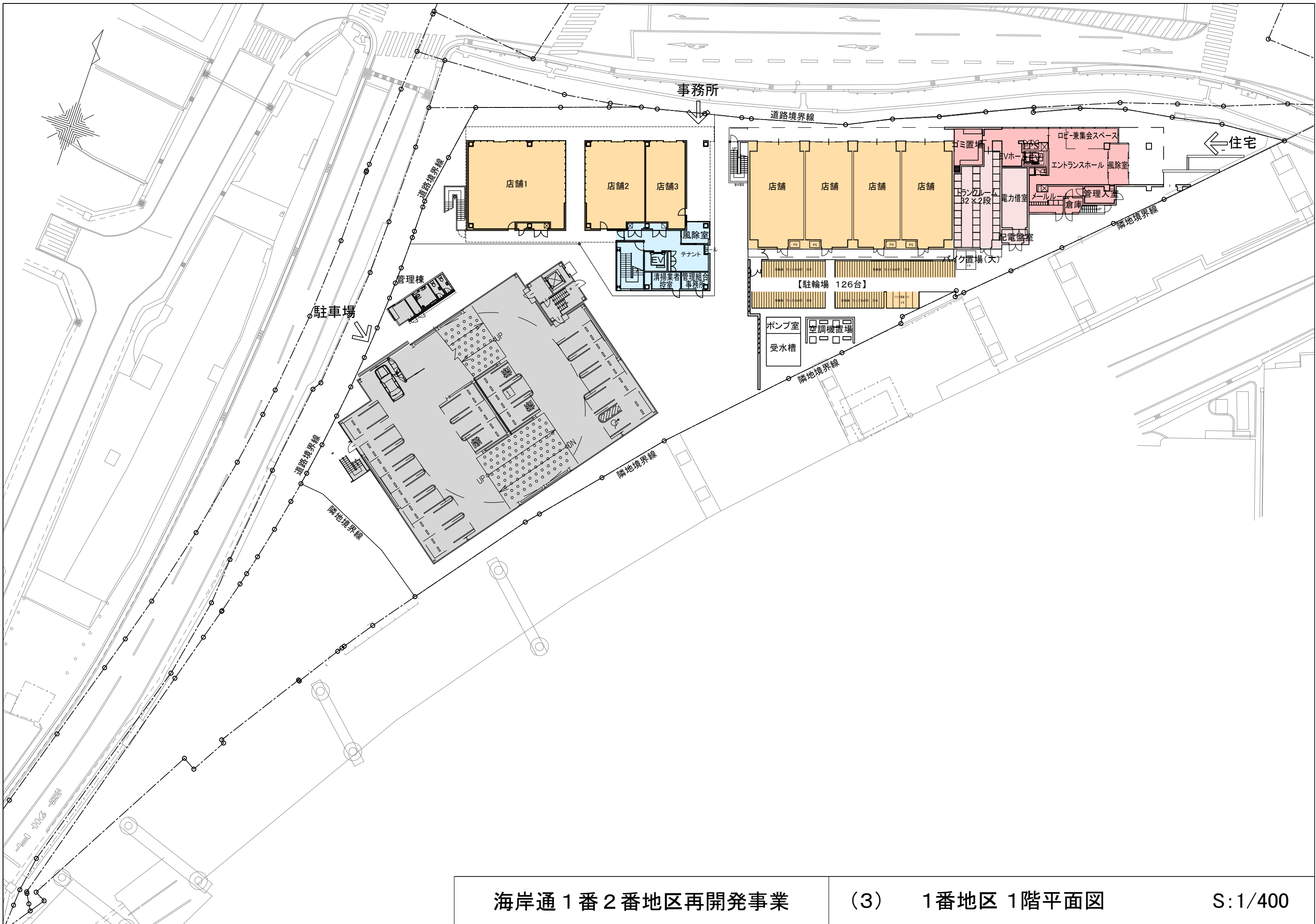
施行地区 区域図

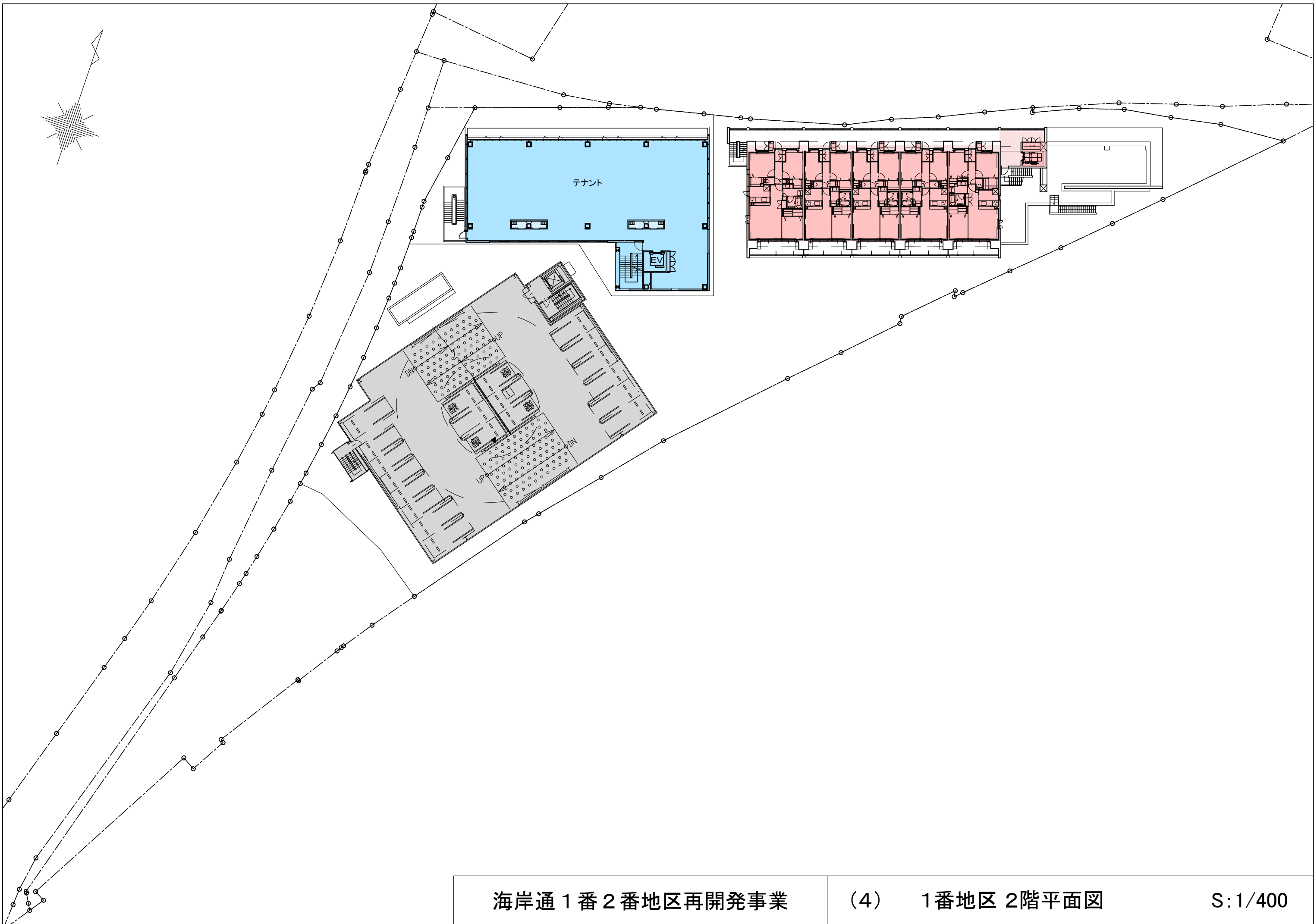


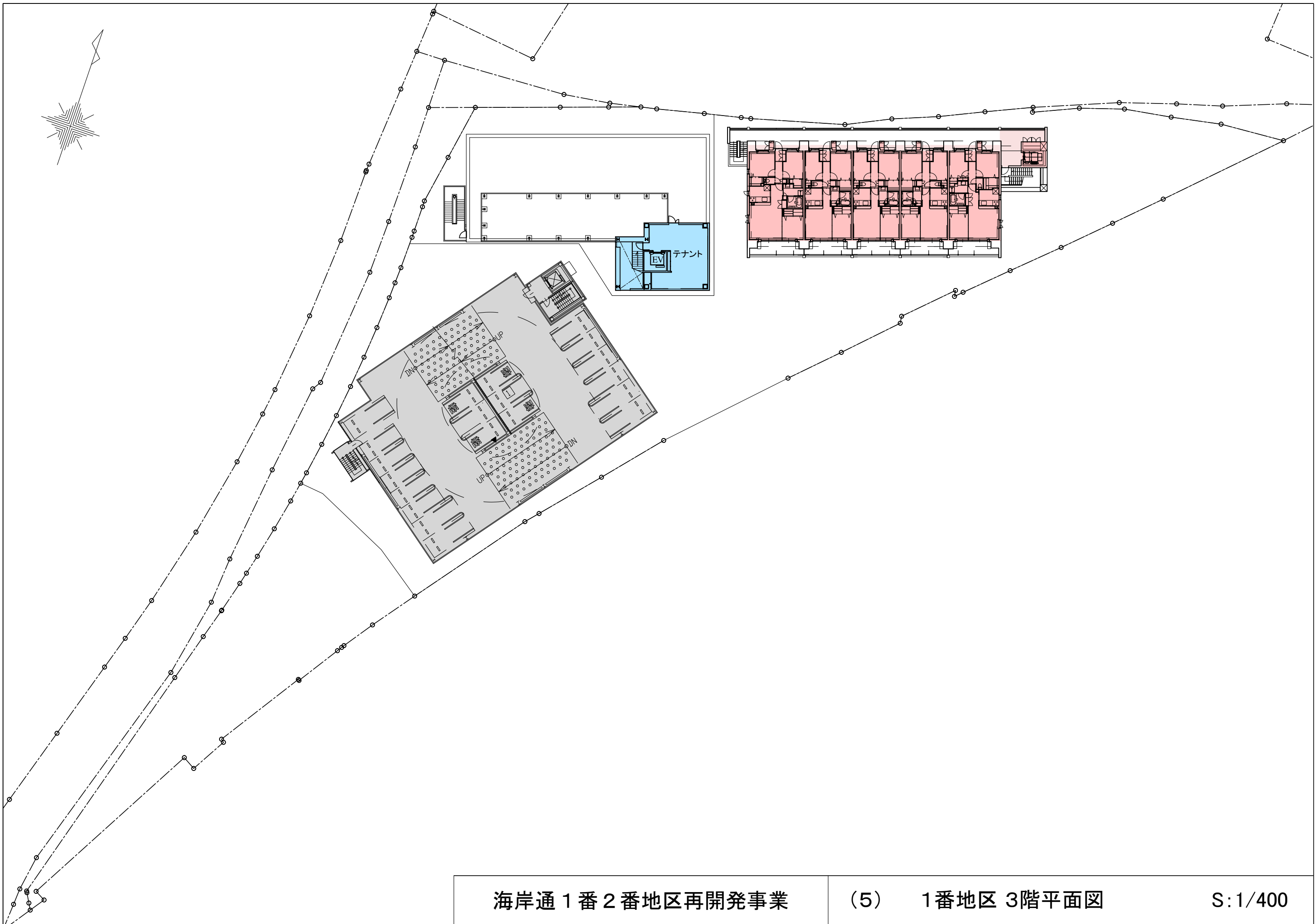
3 - 1 施設建築物設計図

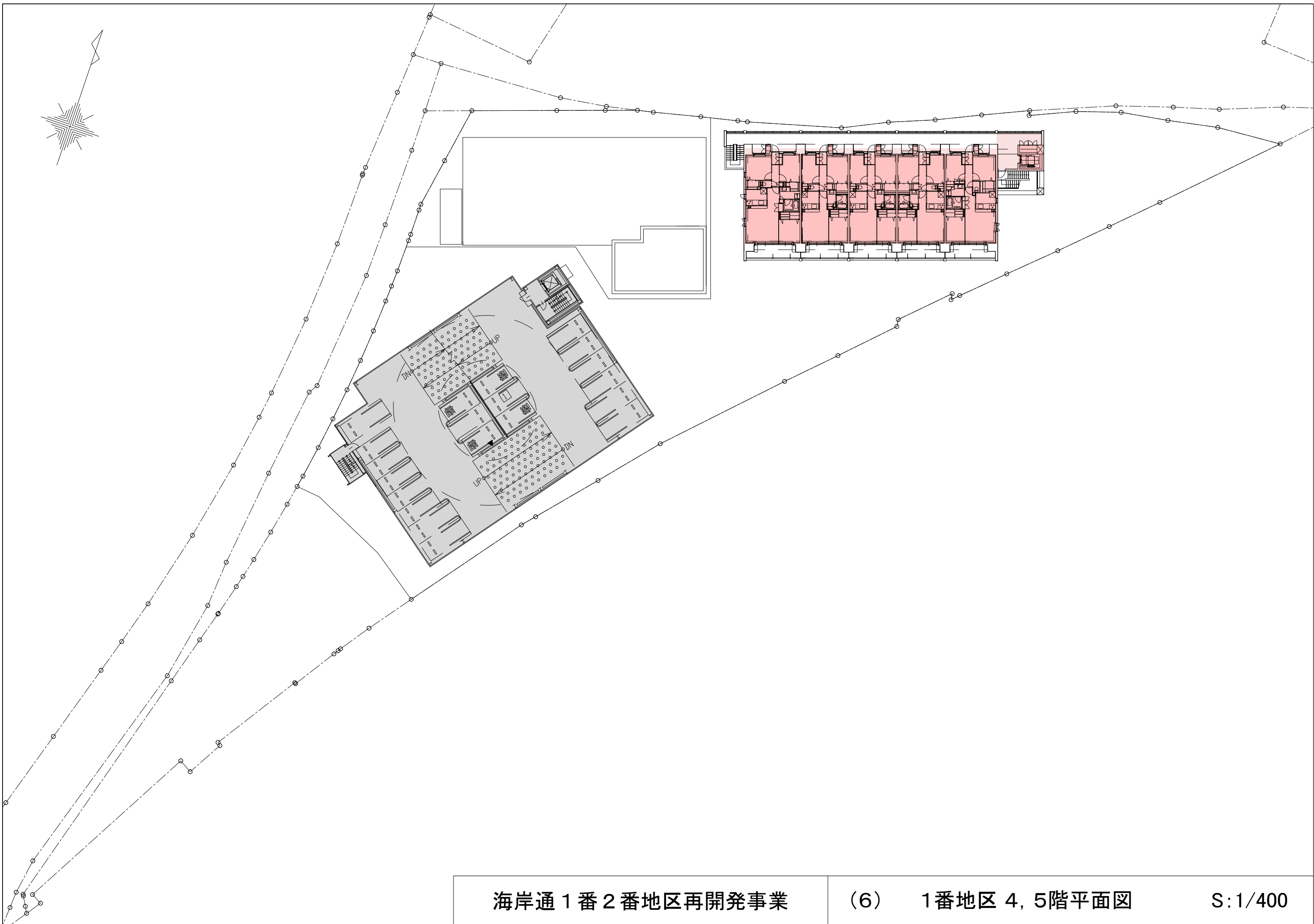


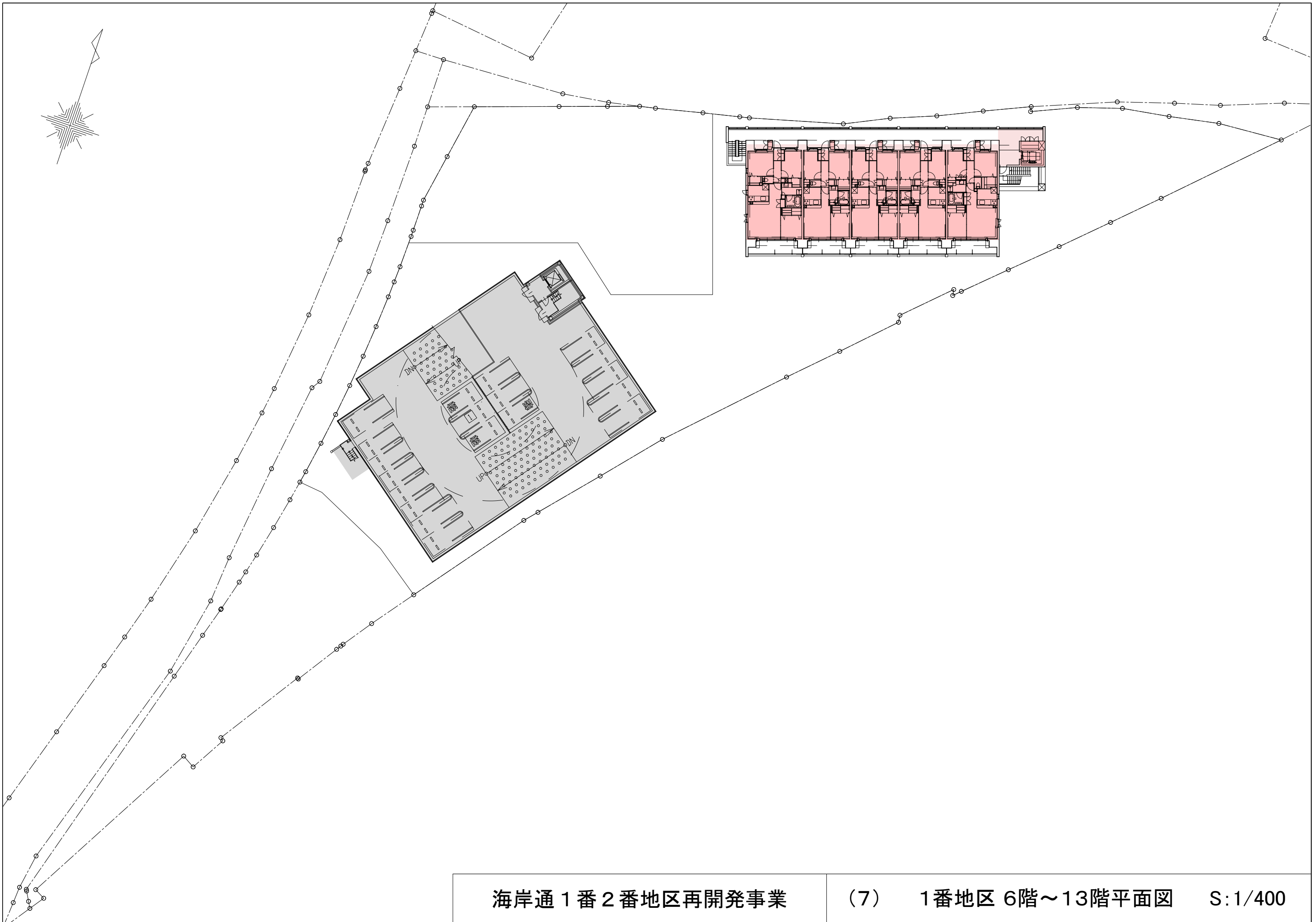


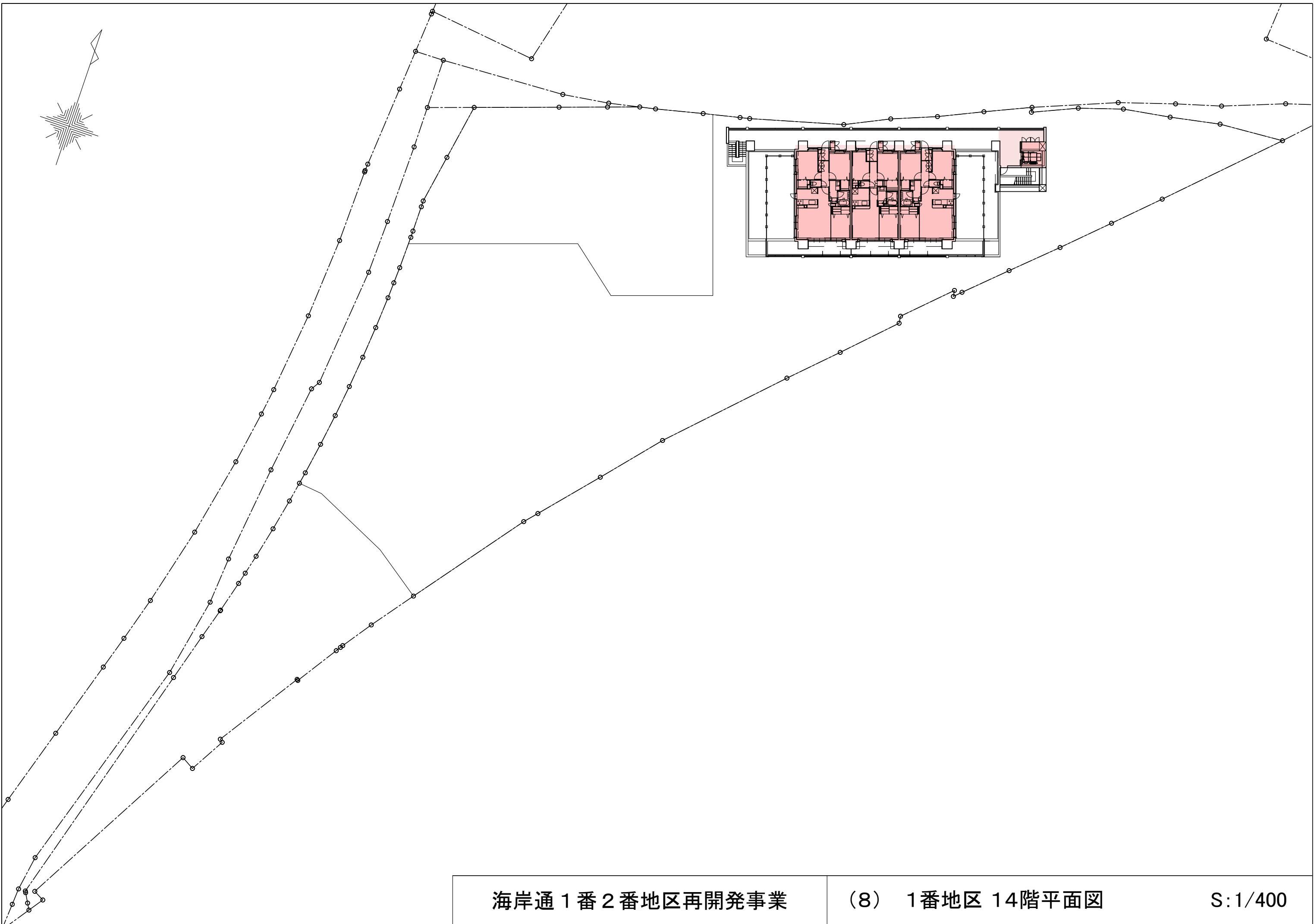


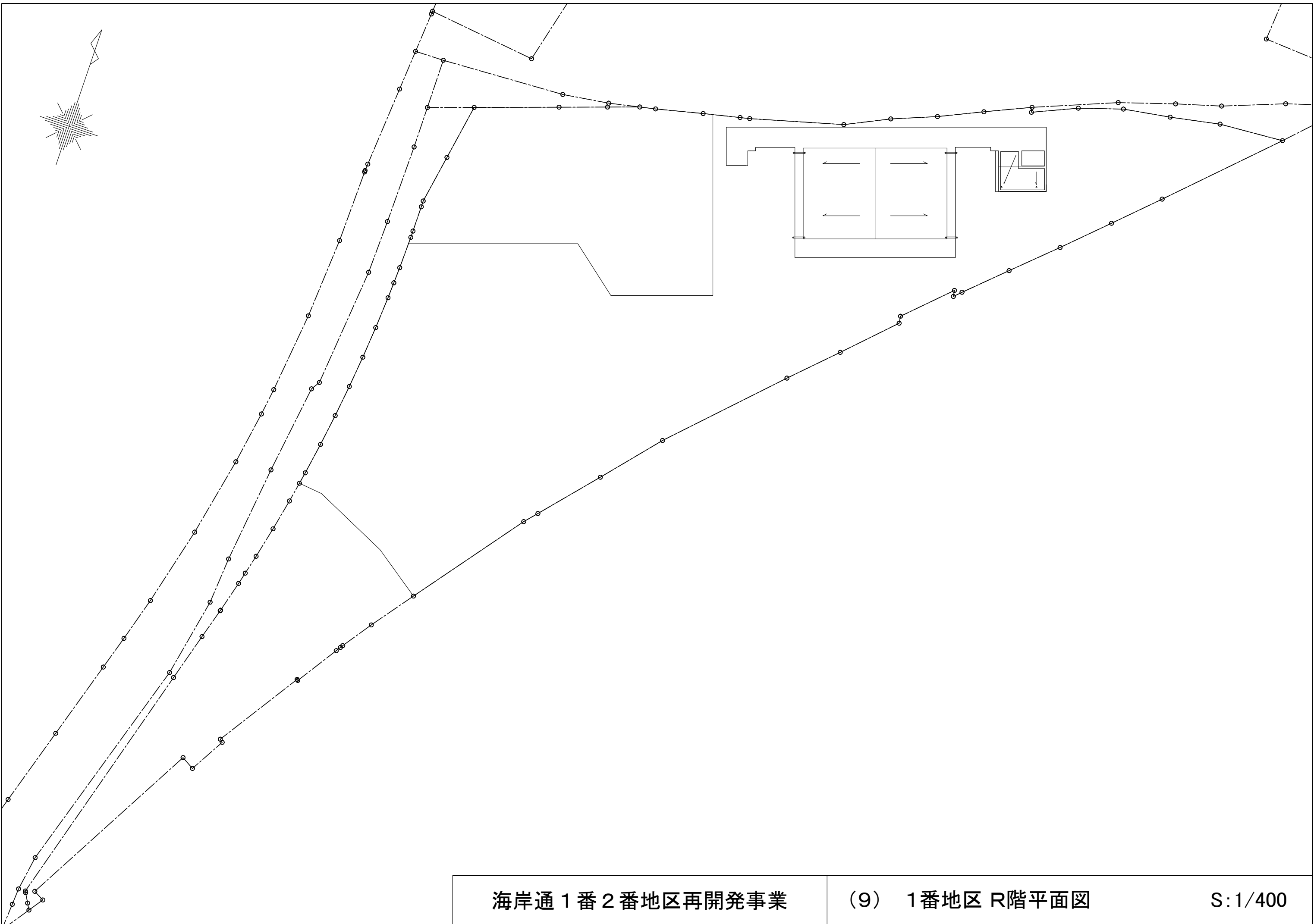


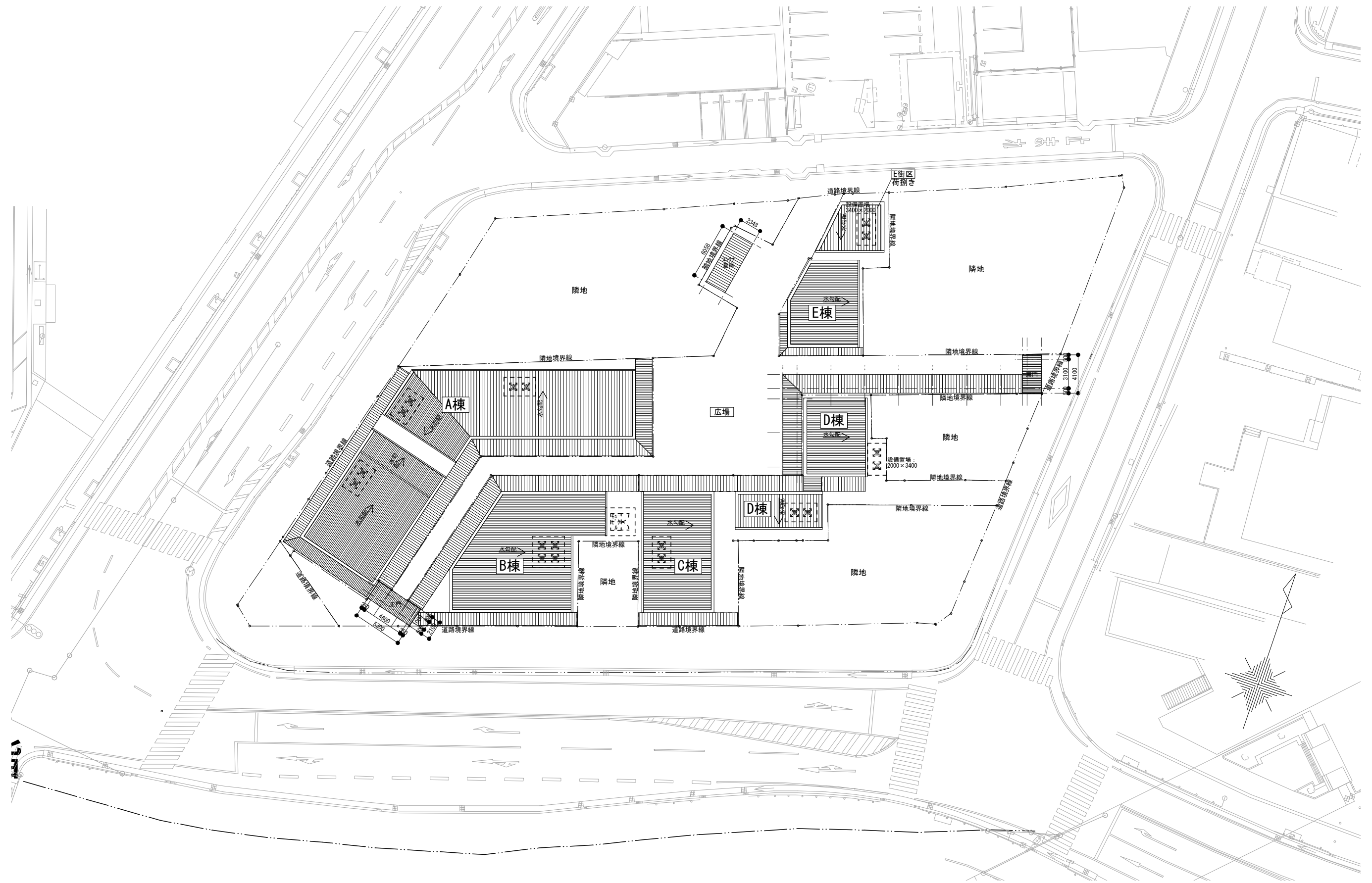


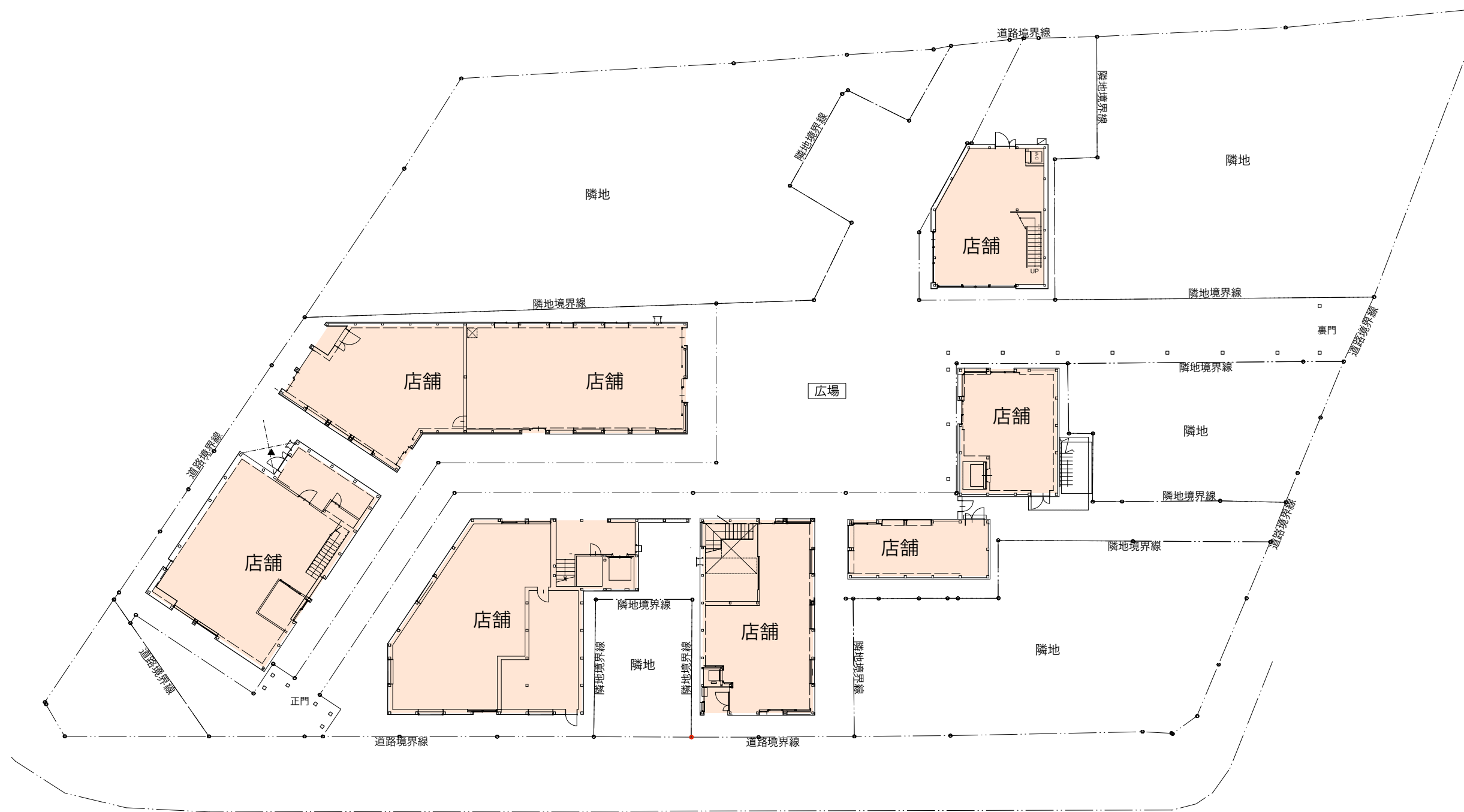


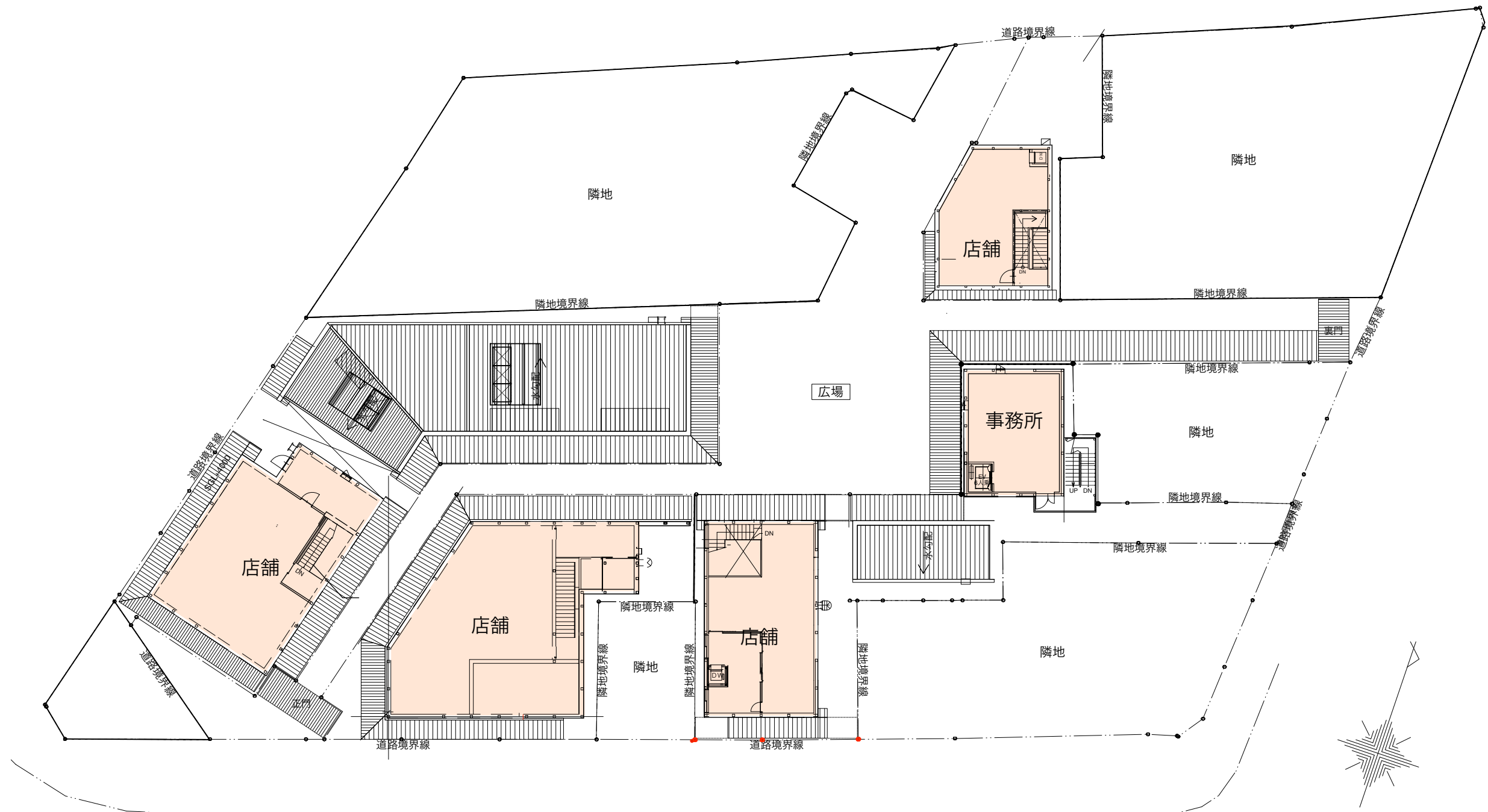


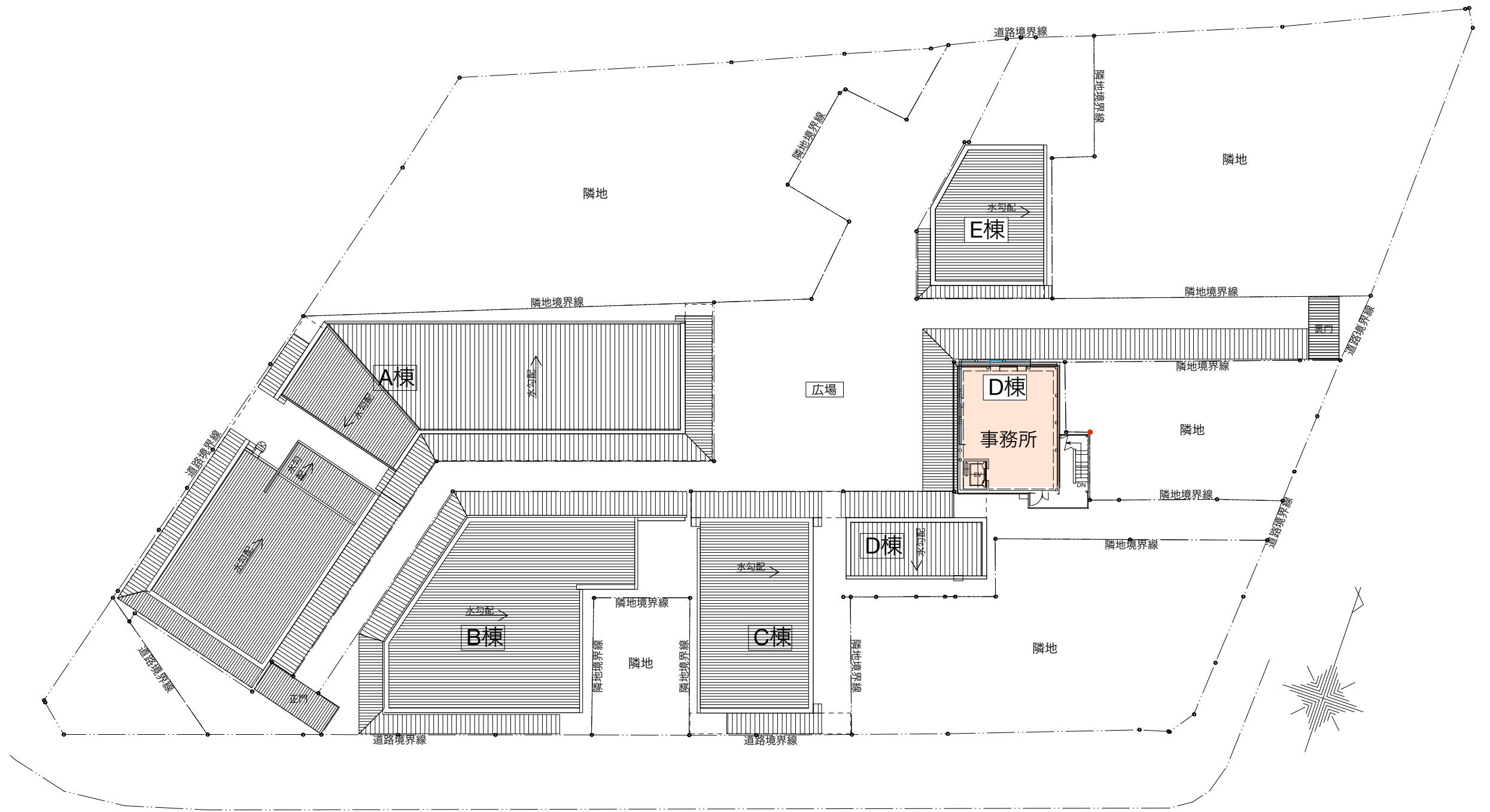


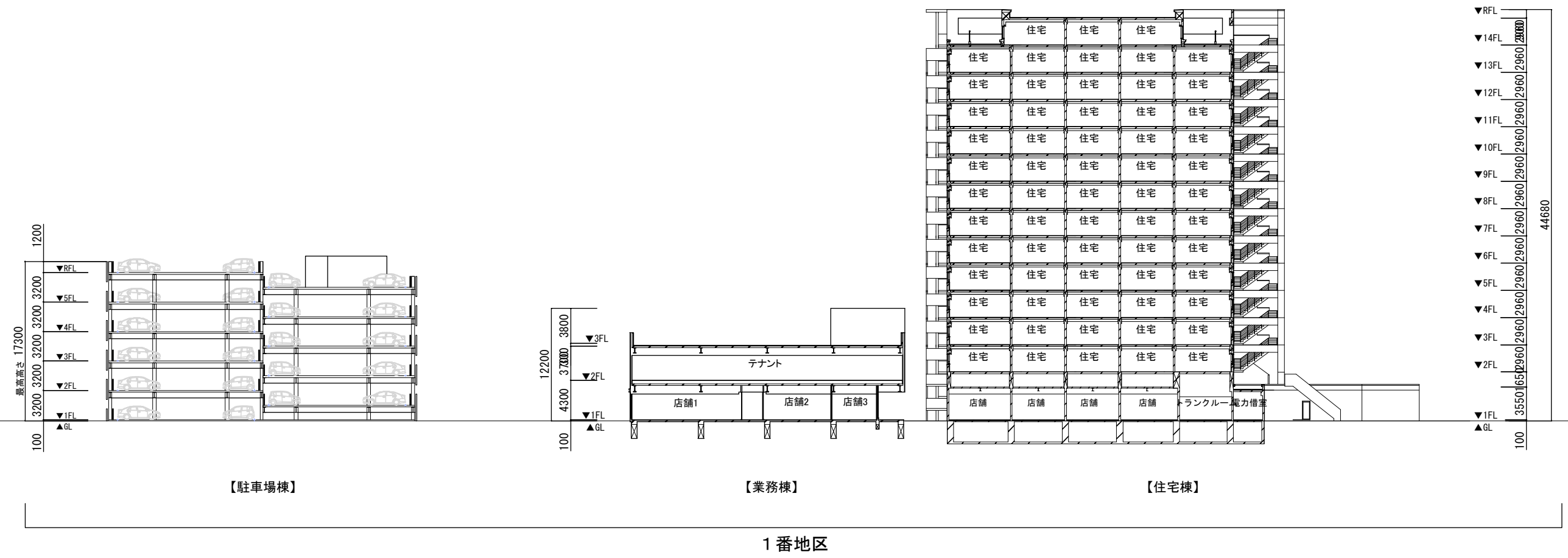
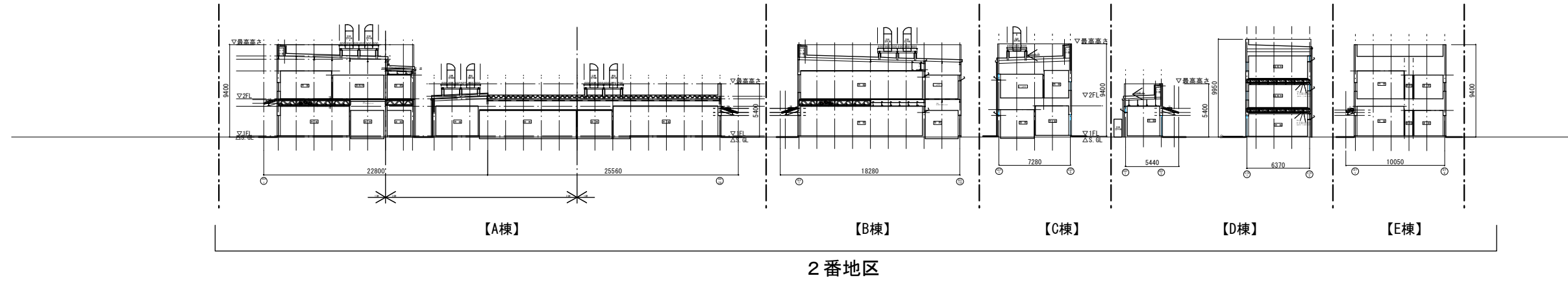














3 - 2 施設建築敷地設計図

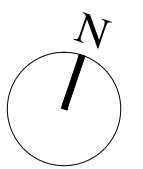
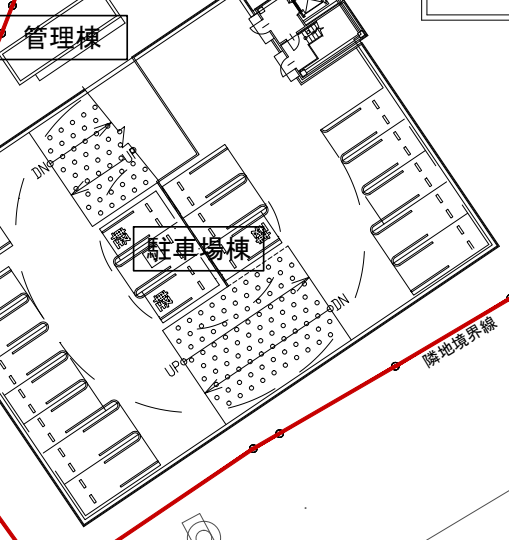
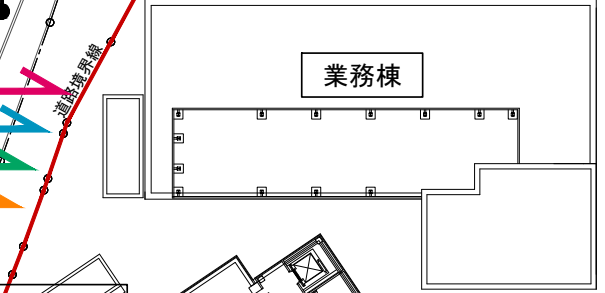
都市計画道路 3・4・1 1 2
海岸通下馬線(幅員8m)

都市計画道路 3・3・1 3 2
一国幹線(幅員20~22m)

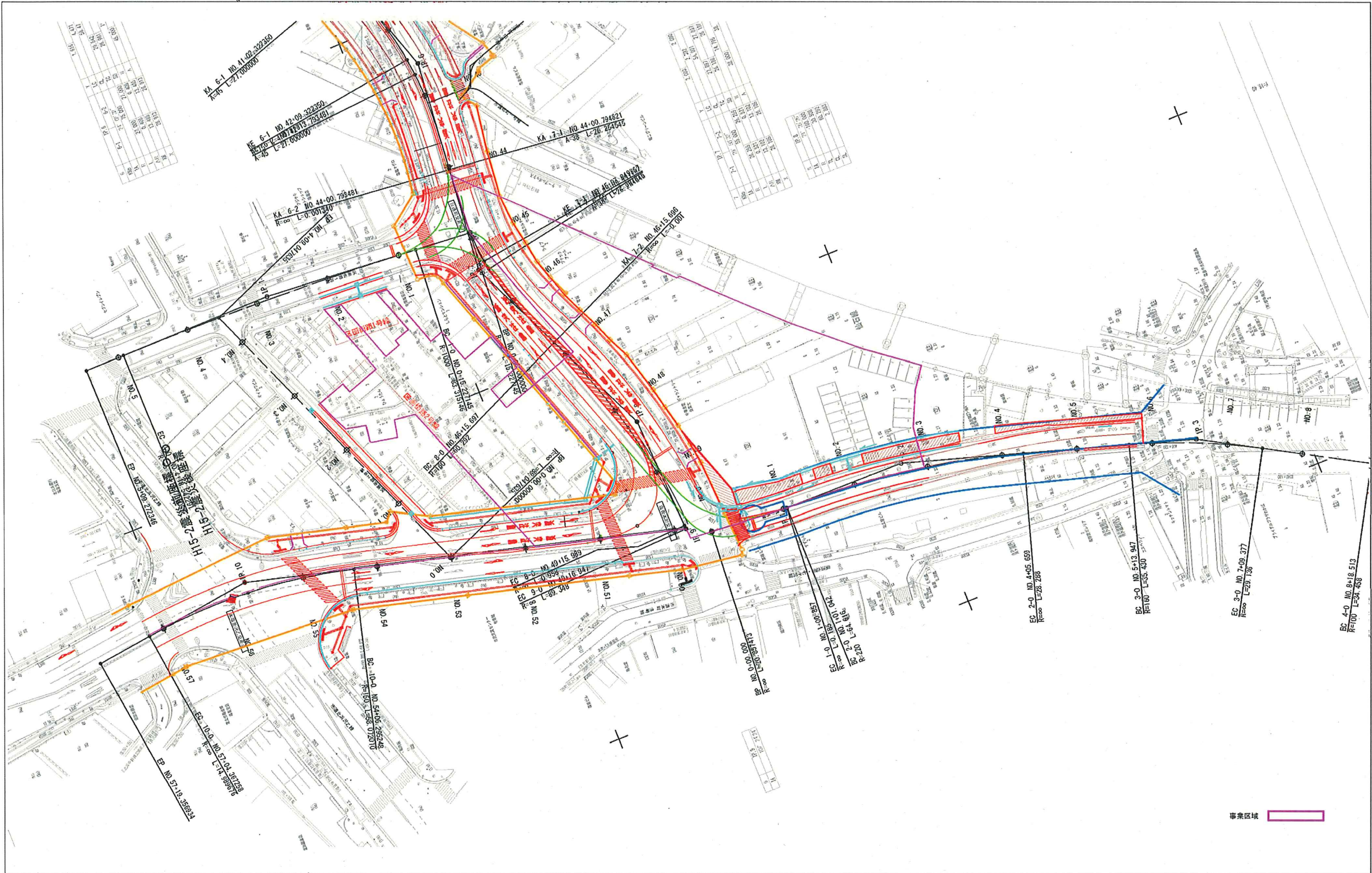
給水 排水 電気 ガス

給水
排水
電気
ガス

給水
排水
電気
ガス

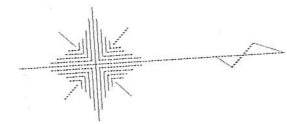


3-3 公共施設設計図

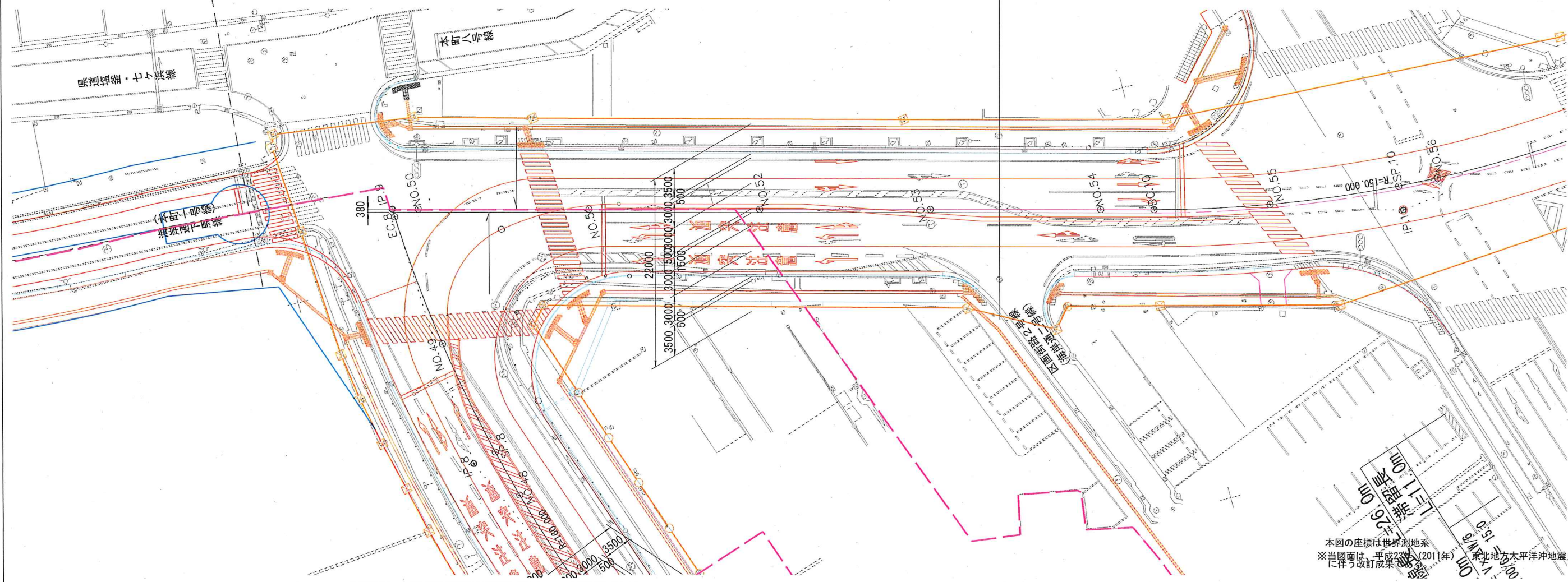


3・3・132 一 国幹線（国道45号）

一般国道45号

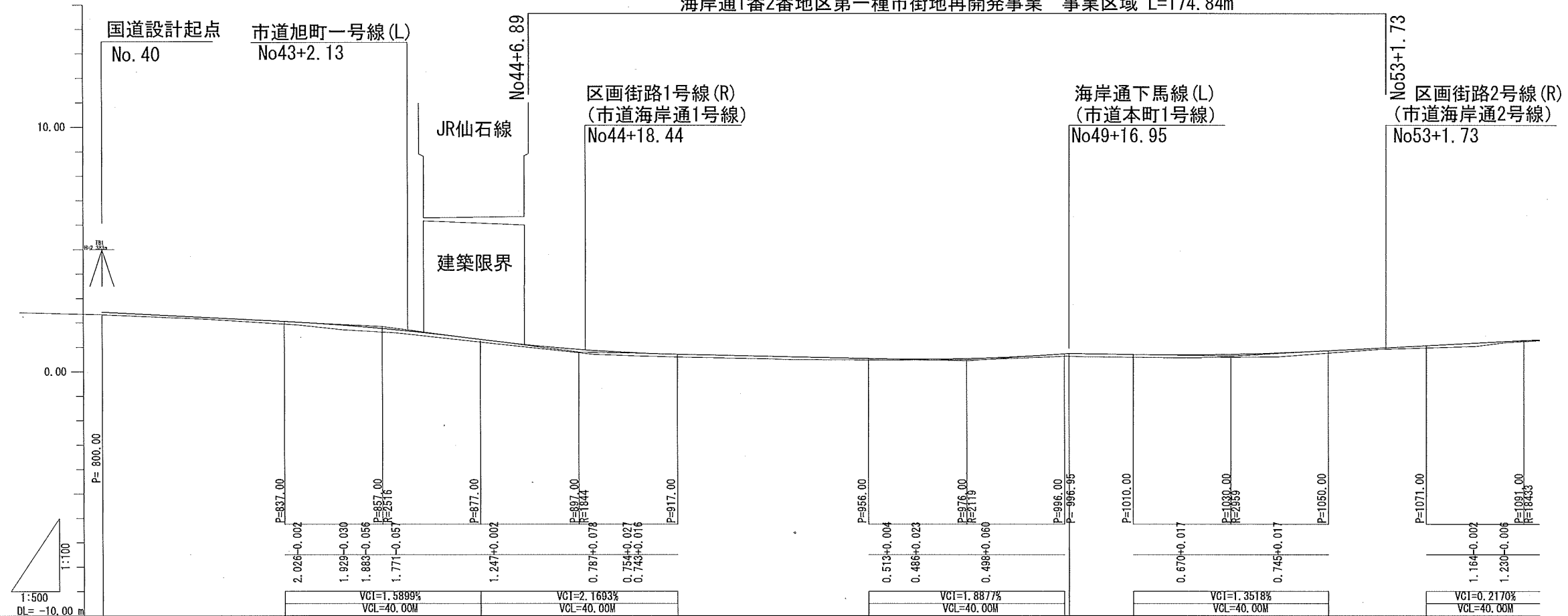


路盤工 (t=40cm) = 431.0m ²	車道舗装 (t=10cm) = 1784.0m ²	歩道舗装 (一般部) = 835.0m ²	
街渠 (L型側溝) = 51.0m	側溝工 (円形側溝) = 159.0m	側溝工 (U型側溝) = 53.0m	集水柵工 = 7箇所
白線設置工 (15cm幅) = 680.3m	視線誘導工 (コンクリート建込) = 12箇所	視覚障害者誘導ブロック = 237.7m	
防護柵工 (路側用) = 8.0m	縁石工 (歩車境界ブロック) = 159.0m	縁石工 (地先境界ブロック) = 127.0m	
舗装撤去工 (車道表層切削) = 1784.0m ²	舗装撤去工 (歩道舗装取壊し撤去) = 835.0m ²		
縁石撤去工 = 195.0m	側溝撤去工 = 178.0m		



本図の座標は世界測地系
 ※当図面は、平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震に伴う改訂成果

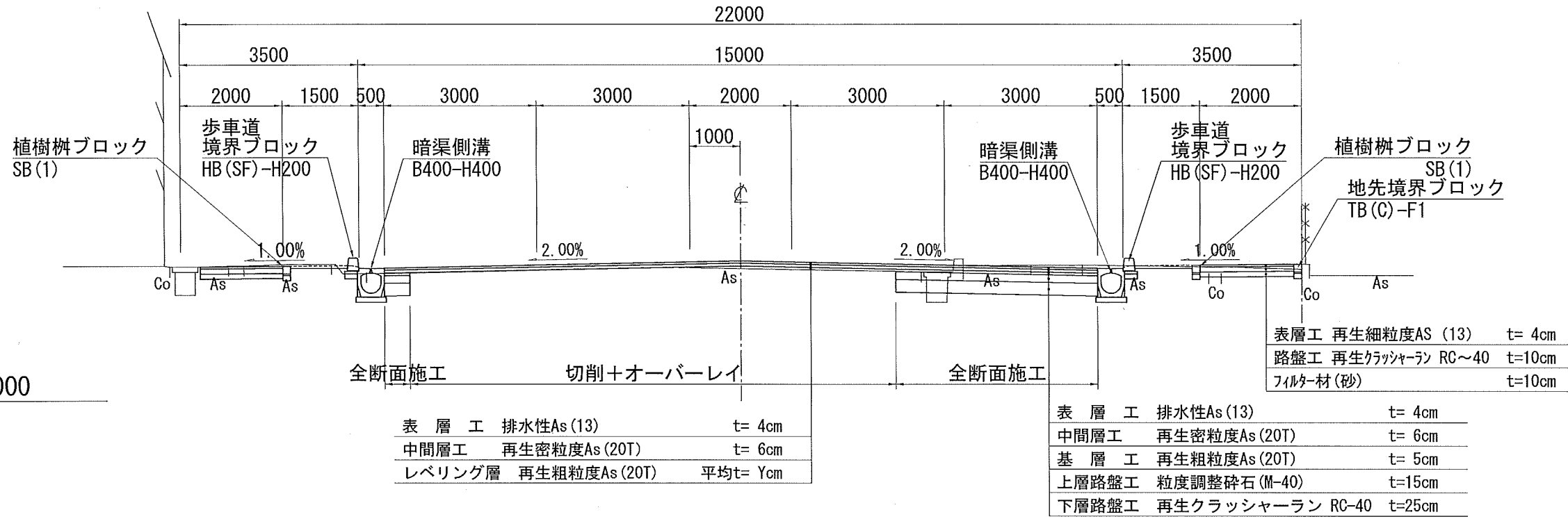
海岸通1番2番地区第一種市街地再開発事業 事業区域 L=174.84m



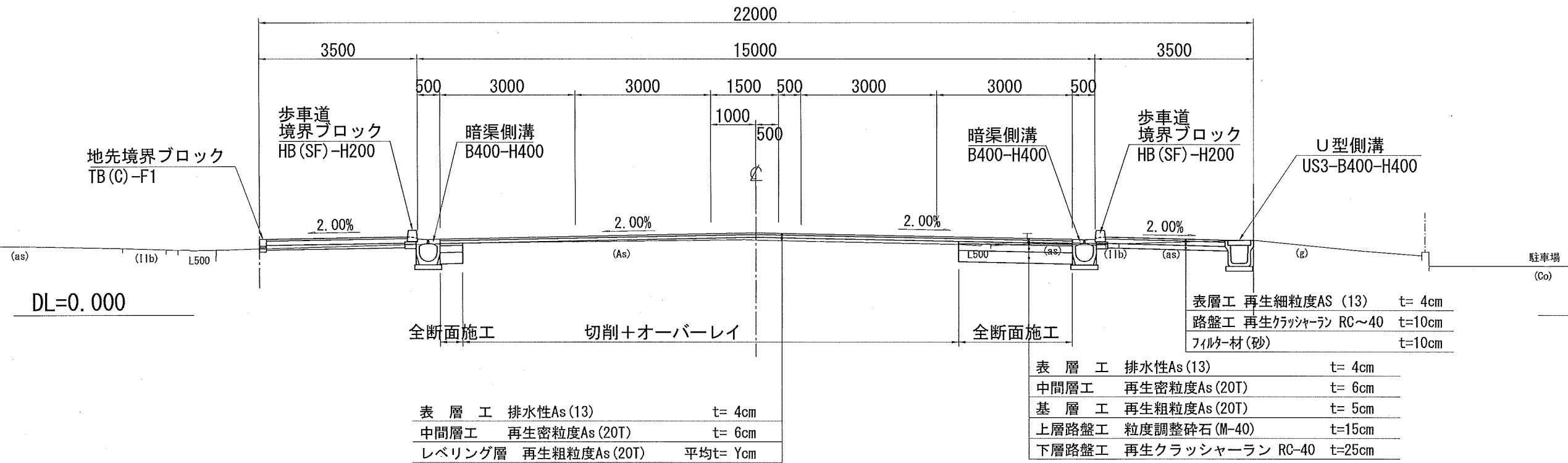
勾配	2.44		-1.0351% 57.00M		1.85		-2.6250% 40.00M		0.80		-0.4557% 79.00M		0.44		+1.4320% 20.95M		0.74		-0.3026% 33.05M		0.64		+1.0492% 61.00M		1.28	
盛土	0.10	0.07	0.07	0.11	0.19	0.17	0.13	0.10	0.17	0.13	0.12	0.10	0.10	0.05	0.04	0.06	0.10	0.12	0.13	0.15	0.05	0.13	0.03	0.13	0.03	
切土																										
計画高	2.440	2.233	2.203	2.024	1.899	1.827	1.714	1.249	0.865	0.781	0.695	0.624	0.604	0.517	0.509	0.558	0.726	0.740	0.687	0.762	0.955	1.162	1.224	1.162	1.224	
地盤高	2.34	2.16	2.14	1.91	1.71	1.66	1.58	1.13	0.70	0.65	0.58	0.52	0.50	0.47	0.47	0.50	0.63	0.63	0.56	0.61	0.91	1.03	1.19	1.03	1.19	
追加距離	800.000	820.000	822.321	840.000	849.321	853.792	860.000	880.000	900.000	907.049	920.000	935.696	940.000	960.000	965.842	980.000	995.988	996.948	1020.000	1040.000	1060.000	1080.000	1086.294	1086.294	1086.294	1086.294
単距離	0.000	20.000	2.316	17.679	9.321	4.471	6.208	20.000	19.206	7.049	10.559	15.696	4.304	20.000	5.842	14.158	15.988	0.968	20.000	20.000	20.000	20.000	6.294	6.294	6.294	6.294
測点	NO. 40	NO. 41	KAG-1	NO. 42	KE6-1	KE6-2	NO. 43	NO. 44	NO. 45	KE7-1	NO. 46	KA7-2	NO. 47	NO. 48	SP. 8	NO. 49	EC. 8	NO. 50	NO. 51	NO. 52	NO. 53	NO. 54	BC. 10	BC. 10	BC. 10	BC. 10
曲線	A=45.000 L=27.000		A=45.000 L=27.000		A=45.000 L=27.000		A=45.000 L=27.000		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256		A=38.000 L=26.256	
片勾配																										

本図の座標は世界測地系
※当図面は、平成23年(2011年)
「東北地方太平洋沖地震」
に伴う改訂成果である。

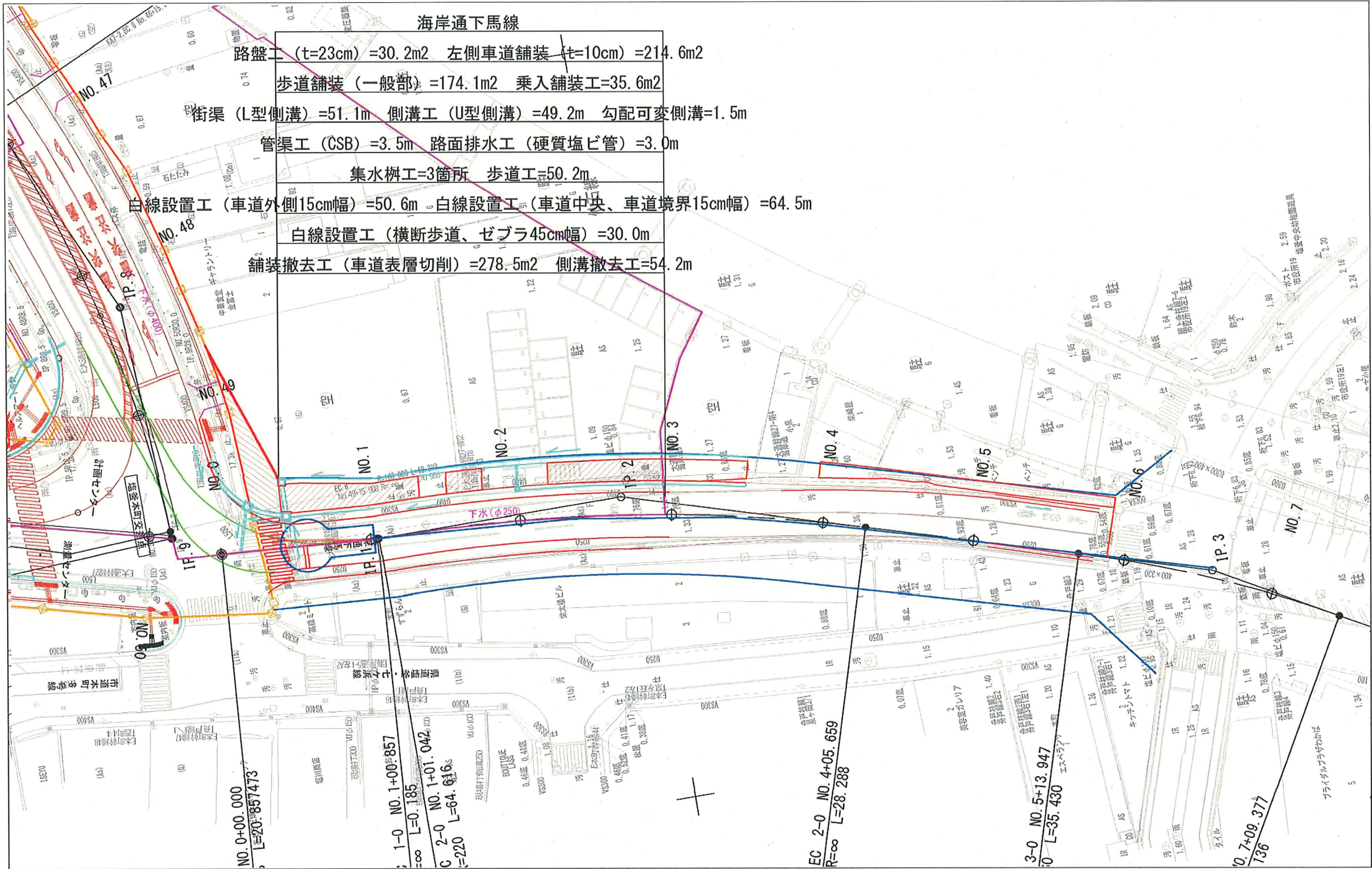
標準部 (W=22.0m)



付加車線部 (W=22.0m)



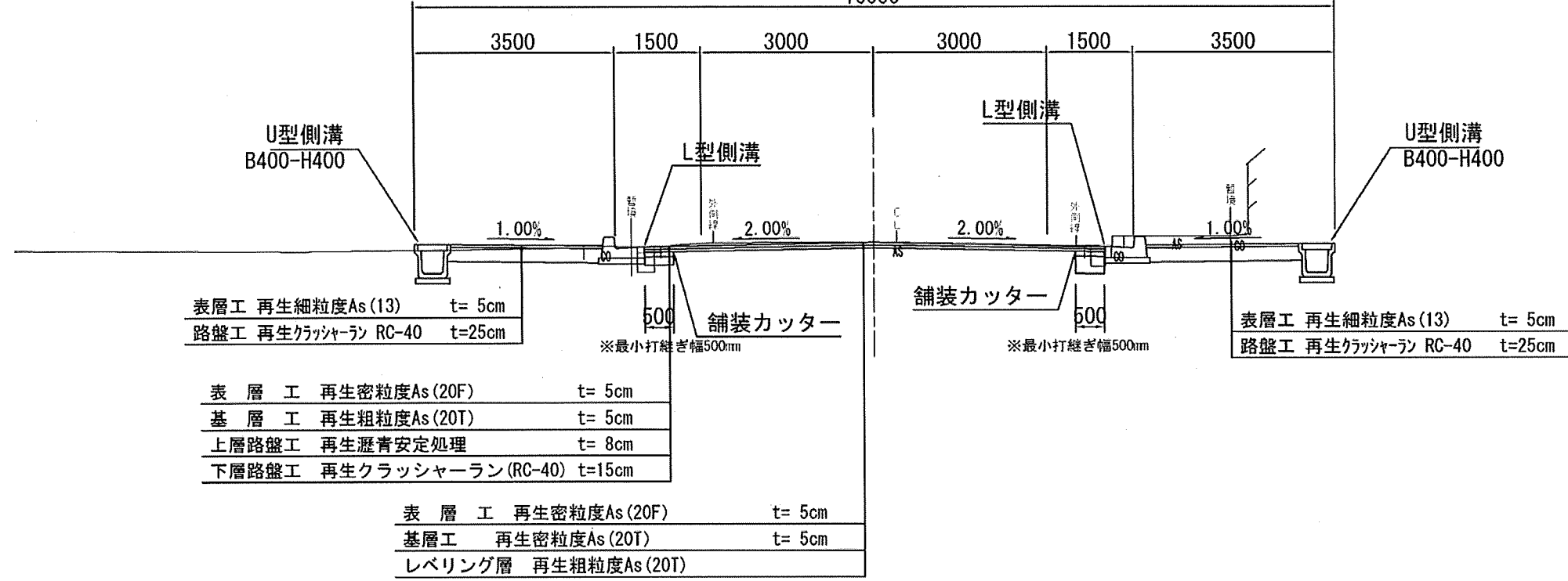
3・4・112 海岸通下馬線（市道本町1号線）



海岸通下馬線

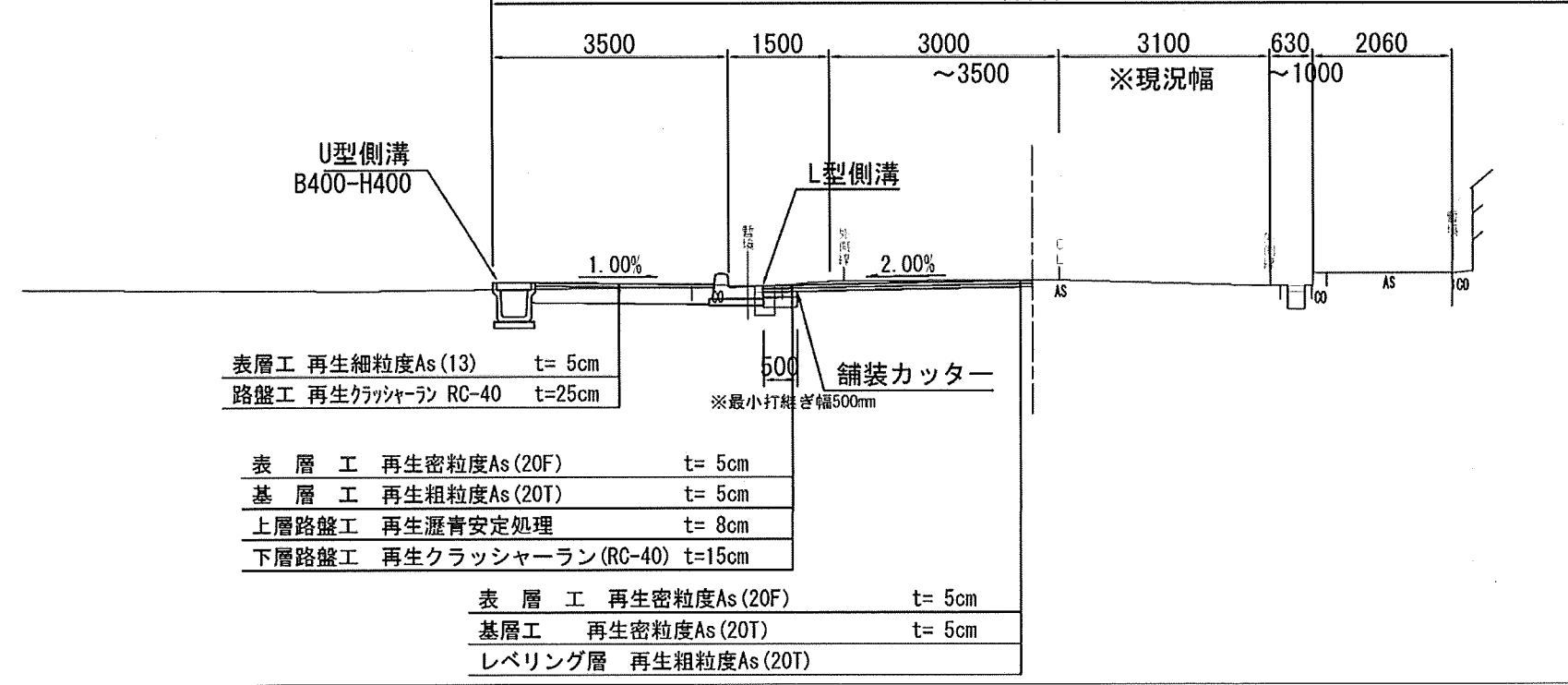
完成形

16000

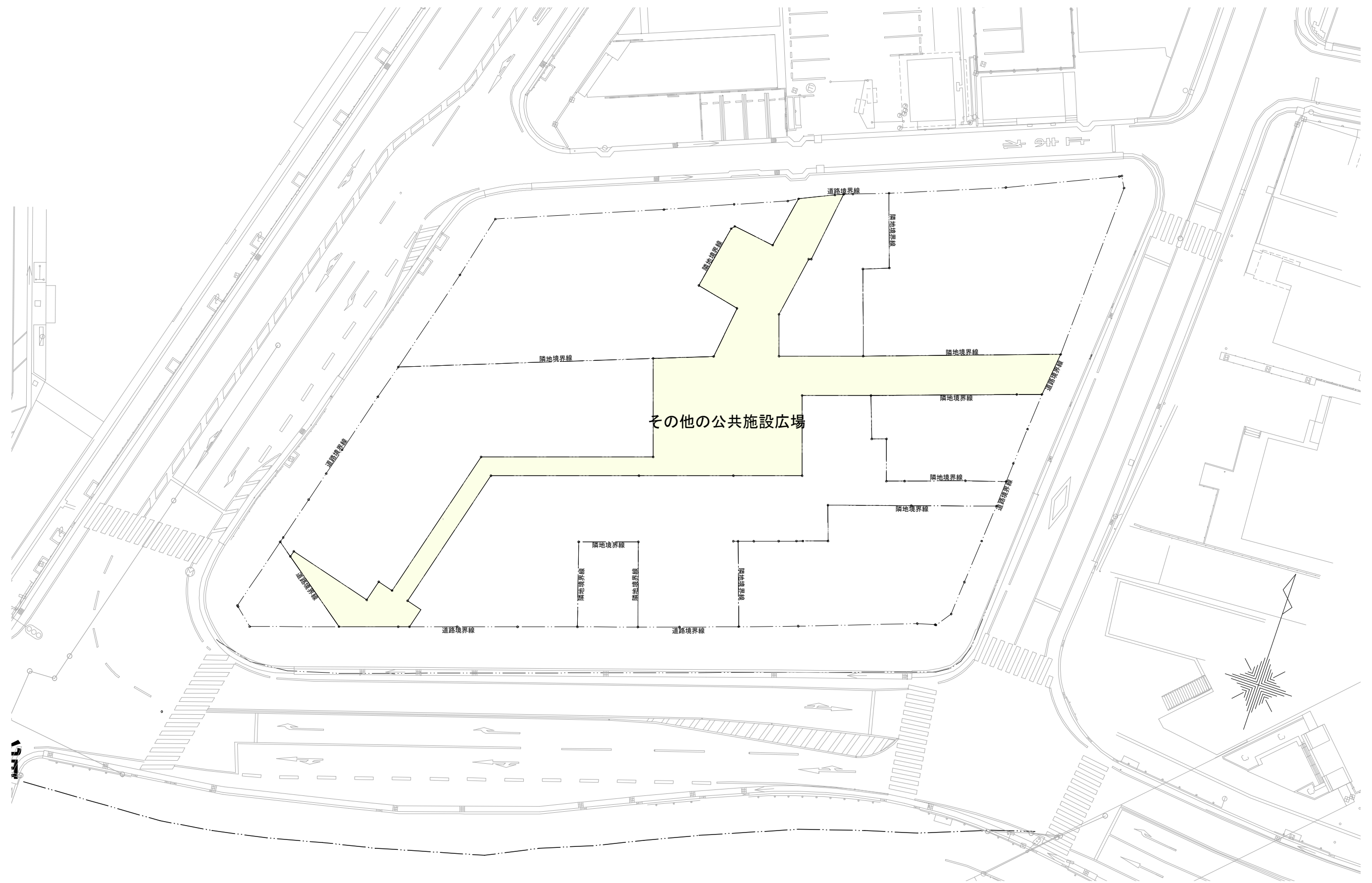


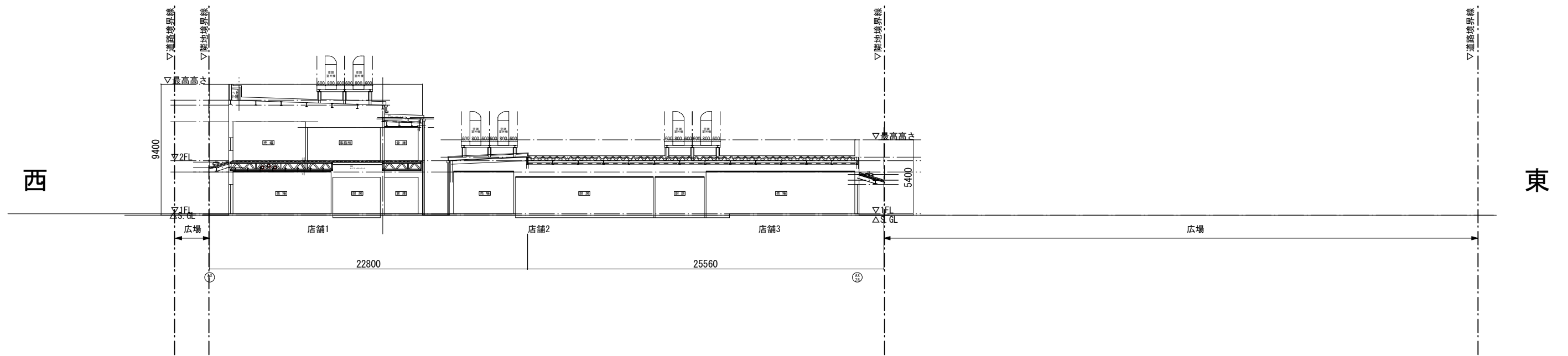
暫定形

16000

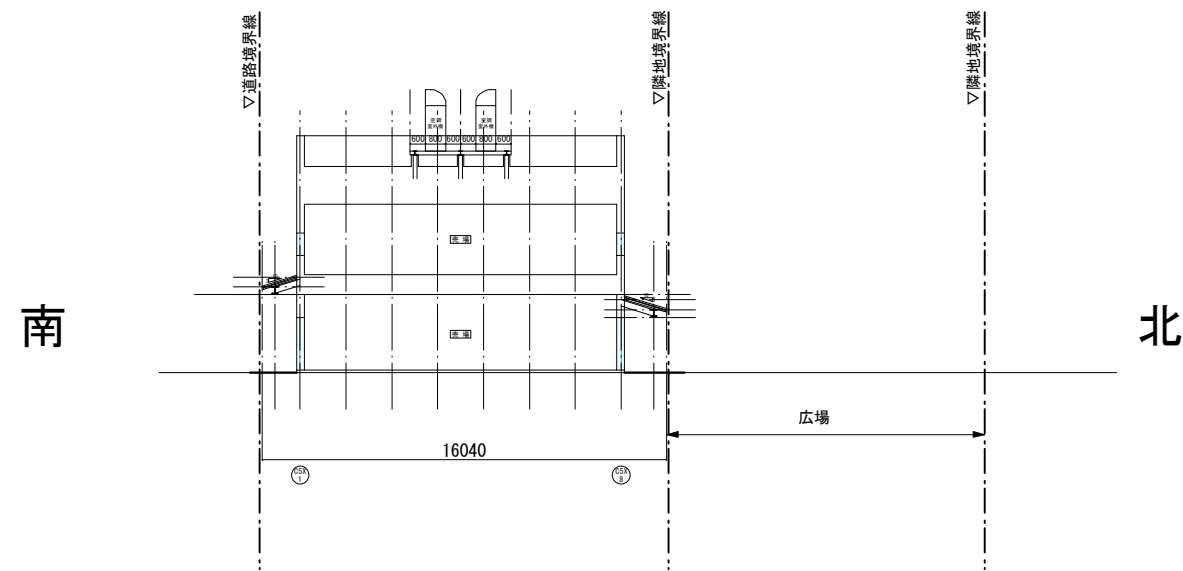


2 街区広場





東西断面図



南北断面図