

## 平成26年度第1回陸前高田市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成26年4月25日（金）  
午後1時29分 開議  
午後3時18分 散会
- 2 場 所 陸前高田市役所4号棟3階第6会議室
- 3 議 案 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の都市計画について
- 4 出席委員（10人）  
会 長 松坂 泰盛      委 員 菅野 秀一郎      委 員 木村 昌之  
委 員 長谷川 節子      委 員 畠山 明夫      委 員 村上 克夫  
委 員 佐竹 強      委 員 菅野 稔      委 員 鶴浦 昌也  
委 員 千葉 一之
- 5 説明のため出席した者  
副市長 久保田 崇      都市整備局長 山田 壮史      都市計画課長 阿部 勝  
都市計画課計画係長 永山 悟
- 6 職務のために出席した職員  
商工観光課長 村上 幸司      市街地整備課主幹 伊賀 浩人  
市街地整備課主幹 藤原 正行      市街地整備課区画整理係長 高橋 宏紀  
都市計画課 主任 立花 佳典
- 7 審議会の概要

午後1時29分 開議

### 1 開 会

#### ○事務局（都市計画課長）

それでは、定刻少し前でございますが、出席御予定の皆様方おそろいでございますので、ただいまより平成26年度第1回陸前高田市都市計画審議会を開会させていただきます。開会に当たりまして、久保田副市長より御挨拶を申し上げます。

### 2 挨 拶

#### ○事務局（副市長）

皆様、こんにちは。本日は大変御多用中にもかかわらず、本都市計画審議会に御出席を賜り、本当にありがとうございます。

本日は、市長が別用で出ておりますので、代わりに私のほうから、一言御挨拶を申し上げます。

先月で3年が経過をいたしました。御案内のとおり、市内の各所では造成工事が行われているところがございます。そのような中で都市計画につきましては、高台移転の全体地区につきまして、先の2月に県知事の事業認可をいただいております。そして、今月には、ベルトコンベアの始動が行われ、土砂の運搬が本格的に進んでいるということで、一層かさ上げ工事や高台造成工事が加速することが期待されているところがございます。

本日の議題案件になります「一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）」でございますが、新しい中心市街地の整備のための事業ということでございます。この件につきましては、商工会の皆様方をはじめ、商業の方々、そのほかの方々、これまで熱心な御議論をされ、どうやってよい街をつくっていくか、様々な話合いがなされているということでございます。平成27年度には上ものの整備も進めてまいりたいと考えているところですが、一日も早く新しい中心市街地を再生するということに取り組んでいきたいと考えている次第でございます。

色々と皆様方には御協力をお願いし、また、御意見をいただくことになると思いますけれども、何卒、よろしく願いいたします。

### **3 出席者紹介**

#### **○事務局（都市計画課長）**

それでは、本日の出席委員でございますが、お手元の資料に名簿をお配りしておりますが、このうち佐々木一義委員、菅原悟委員から欠席ということでお話いただいております。

今回は、今年度第1回の審議会でございます。4月の人事異動に伴いまして、関係行政機関の職員として今回から新たにお問い合わせいたします委員を御紹介いたします。岩手県沿岸広域振興局大船渡土木センター所長「千葉 一之」委員でございます。

#### **○委員**

千葉です。よろしく願いいたします。

#### **○事務局（都市計画課長）**

続きまして、市も今年度の機構改革、人事異動などで職員がかわりましたので、市側の職員も御紹介させていただきます。

ただいま御挨拶を申し上げました久保田副市長でございます。

#### **○事務局（副市長）**

引き続き、よろしく願いいたします。

#### **○事務局（都市計画課長）**

都市整備局長 山田でございます。

**○事務局（都市整備局長）**

私も、引き続きよろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画課長）**

窓側のほうに控えておりますが、商工観光課 村上課長でございます。

**○事務局（商工観光課長）**

村上です。よろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画課長）**

市街地整備課 伊賀主幹でございます。

**○事務局（市街地整備課主幹）**

伊賀でございます。よろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画課長）**

同じく 藤原主幹でございます。

**○事務局（市街地整備課主幹）**

藤原です。よろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画課長）**

区画整理係長の高橋でございます。

**○事務局（区画整理係長）**

高橋です。よろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画課長）**

都市計画課計画係 永山係長でございます。

**○事務局（計画係長）**

永山でございます。よろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画課長）**

そして、都市計画課計画係 立花主任でございます。

**○事務局（都市計画課主任）**

立花でございます。よろしくお願いいたします。

**○事務局（都市計画課長）**

本日進行いたします、都市計画課長 阿部でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

#### 4 議 事

**○事務局（都市計画課長）**

それでは、議事に入ります前に、御報告いたします。

本日は、委員12名の半数以上、10名の出席を頂いておりますので、陸前高田市都市計画審議会条例第5条第2項の規定によりまして、当審議会は成立していることを報告いたします。

なお、会議録を事務局で作成しますので、署名委員を木村委員をお願いいたします。

また会議録を作成する都合上、本会議は録音をさせていただきますので、ご承知をお願いいたします。

それでは、ここからの進行につきましては、松坂会長をお願いいたします。

## ○会長

それでは、みなさん、よろしく申し上げます。

ただいまより、平成26年度第1回陸前高田市都市計画審議会を進めて参りますので、委員のみなさん、よろしく申し上げます。

議事に入ります前に、本日は現地見学を予定されているようでございますので、その点も、お含みの上、よろしく申し上げます。

## 議案 一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の都市計画案について

### ○会長

それでは、議事に入らせていただきます。

議案の「一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の都市計画案について」を、事務局より説明をお願いします。市民の意見への回答も含めて、お願いします。

### ○事務局（計画係長）

それでは、私より説明いたします。恐縮ですが、座って説明させていただきます。

まずは、お配りしたこちらの資料をご覧ください。こちらに沿って、順次説明させていただきます。

1ページ目をご覧ください。「はじめに」ですが、本市では、東日本大震災で甚大な被害を受けたまちの復興を目指し、新しいまちづくりを進めるための取り組みを行っています。

高田地区と今泉地区においては、土地区画整理事業により高台の移転先及び市街地の整備を行うこととし、今年2月に全体地区の事業認可を受け、事業を進めているところです。

市では旧市役所付近にJR大船渡線陸前高田駅を移し、その周辺を中心市街地として再生を図ることとしています。中心市街地では商業地の早期再建、にぎわいの早期再生、コミュニティの形成促進のため、「津波復興拠点整備事業」を導入することによって、基盤整備を加速化するよう検討を進めているところです。

次にこれまでの経緯についてですが、土地区画整理事業については、平成24年2月に先行地区の土地区画整理事業の都市計画決定、そして、9月に先行地区の事業認可を最初に行っております。その後、それぞれ変更等行いまして区域の拡大を行い、平成26年2月に全体地区の事業認可を受けたところです。津波復興拠点整備事業につきましては、まず、高田北地区に導入しております。平成24年8月に一団地の津波防災拠点市街地形成施設 高田北地区（西区）の都市計画決定を行い、その後東区の追加等も行いまして、平成25年11月に西区、東区ともに事業認可を受け、工事に着手しているところです。

ページをめくっていただきまして、2ページをご覧ください。ここでは中心市街地の計画について説明いたします。まず、中心市街地の計画の考え方ですが、市では中心市街地の再生を進めるため、中心市街地を先行整備エリアとして、早期に造成工事に着手することとしています。

中心市街地の計画については、有識者や商工会等と意見交換を重ね、次のとおり検討を進めているところです。中心市街地内の商業系用地は、中心部に核となる大型店舗を配置し、その周辺の街路沿いに小型の店舗を配置するとともに、文化施設や震災復興施設、新陸前高田駅など公共・公益施設を併せて配置し、コンパクトな中心市街地を形成することを目指します。工業系用地は、かさ上げ地の幹線道路沿いに東西に分けて配置するとともに、将来地域の産業や雇用を支える企業を誘致する場所として、平地部にまとまった面積を配置いたします。

3ページ目には、中心市街地のイメージを掲載しております。

ページをめくっていただきまして、4ページ目と5ページ目を合せてご覧ください。中心市街地のゾーニングについての考え方について説明いたします。中心市街地のゾーニングについては、津波復興拠点整備事業として市が土地を買収し事業者への賃貸により事業の再建を促すエリア、土地区画整理事業による換地によって自らの土地で事業を再建するエリア、市が利用するエリア等を配置することとし、次のとおり検討を進めています。①津波復興拠点整備事業により市が買収し、土地を市が賃貸するエリアは、核となる大型店舗や、その周辺の本丸公園通り、大型店舗北側、今泉高田連絡線と南幹線の交差点付近に配置します。これは、5ページの右下に凡例がございますけれど、凡例①の「大型商業店舗」、「個店・共同店舗」と対応しております。続きまして、②土地区画整理事業による換地のエリアは、地元飲食店・物販店・事務所等を再開する方を想定し、大型店舗の周辺に配置します。③文化施設等の市施設が立地するエリアとして、新駅の西側、川原川沿い、本丸公園東側に配置します。④下和野地区災害公営住宅周辺に、かさ上げ部で最も早く利用できる住宅地を配置します。⑤中心市街地のうち、津波復興拠点整備事業の外側に土地所有者が土地活用することが想定されるエリアを配置します。これら中心市街地内の道路については、幅員6メートルから20メートルの区画道路や、幅員3メートルから4メートル

の歩行者専用道路を適宜配置いたします。

ページをめくっていただきまして、6ページをご覧ください。中心市街地の用地について説明いたします。中心市街地内において津波復興拠点整備事業を導入するエリアについては、津波復興拠点整備事業の認可後に市が市街地再生に必要な分の土地を買収させていただいた上で、事業者に賃貸する予定です。土地の買収に当たっては、土地区画整理事業において平成26年夏頃に行う意向確認調査において、津波復興拠点整備事業エリア内及びエリア外の売却希望の有無を確認させていただきます。それを受けまして、買収方針についてのルールを定め、事業エリアの内外で売却希望の方の土地を、事業エリア内に仮換地して買収することとなります。なお、買収する面積には上限があるため、買収方針の具体的なルールづくりについては、意向確認調査と並行して検討を進めていきます。

以上が、中心市街地の計画についての説明となります。

7ページからは、今回審議いただく「一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の都市計画案について」の説明となっております。

まず、都市計画案の目的ですが、2ページから説明申し上げましたとおり、中心市街地については、津波復興拠点整備事業を導入し、早期に造成工事に着手することとしています。津波復興拠点整備事業を導入するにあたり、その前提として事業区域を「一団地の津波防災拠点市街地形成施設」として都市計画に定める必要があるため、今回都市計画決定を行おうとするものです。なお、津波復興拠点整備事業とは、津波が発生した場合においても都市機能を維持するための拠点を整備するものであり、市では既に「一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田北地区（西区・東区））」について、平成25年10月に都市計画決定を行っております。次に、都市計画案の内容ですが、名称は「一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）」、位置は「陸前高田市高田町字荒町の全部、字洞の沢、字下和野等の各一部ですが、具体的には、後ほど説明いたします計画図を御参照ください。面積は、約24.4ヘクタールです。

ページをめくっていただきまして、このページ以降は、法定図書を掲載しております。8ページに計画書、9ページに理由書、めくっていただきまして10ページに総括図、その次のページに計画図を掲載してございます。

最後に、ページをめくっていただきまして、12ページをご覧ください。今後の予定について説明いたします。左側が津波防災拠点、右側が区画整理の流れとなっております。本日は、左側3つ目の都市計画審議会ですが、今後、都市計画決定の告示を5月中旬に予定しております。その後、5月下旬に事業認可を受け、6月以降に工事着手を予定しております。最終的には、平成27年夏ごろから順次建築着工できる予定となっております。

以上が、資料の説明となります。

続きまして、本都市計画案について提出いただきました意見書の要旨及び市の見解について説明いたします。A4版縦の表になっている資料をご覧ください。なお、意見書の原本を、個人情報伏せておりますけれども、別添にしておりますので、適宜ご覧ください。

意見書は5件きておりますので、順次説明いたします。

まず、意見書1です。

要旨は、「次の理由から、高田城跡、旧高田町役場の土地を含む本都市計画案を承服できない。

- 1 高田城遺跡の歴史的文化遺産としての重要性を理解・認識すれば、同遺跡の一部を公益的施設とする理由が理解できない。
- 2 旧高田町役場跡地は、市が過去に競売物件として公募されたが買い手がつかなかったところを、意見者が購入した物件である。
- 3 旧高田町役場建物を昭和ロマン風に改修、改装し、陸前高田のアピールに貢献してきた。
- 4 来訪者を宿泊させるべく簡易宿泊施設を設置し、交流人口増加、復興支援受入れに貢献してきた。」というものです。

それに対する市の見解は、「本意見は本都市計画案の区域に関する意見です。本都市計画の区域は、中心市街地をにぎわいのあるまちとしていくため、商店街等をまちの中心部にコンパクトに形成するという方針のもと、商業の需要等を踏まえて検討したものとなっております。なお、当該土地は、平成25年2月7日に土地区画整理事業区域として都市計画決定した区域内にあり、かさ上げ等の整備を行うこととしております。」としています。

続きまして、意見書2です。

本意見の要旨ですが、「1 震災復興施設は、通り掛かりに防災意識を啓蒙できるような位置、構造にあることを期待する。旧来の資料館、記念館という形だけではなく、市民も含めて幅広い年代の方が訪れるような仕組みが必要である。2 文化施設については、NPOの事務所や飲食店がテナントに入居できるよう解放したほうがよい。3 市民の中には、この計画の進捗を知らない方が非常に多い。民間・各種支援団体の協力も得ながら民意を集めることに注力すべき。」というものです。

これに関する市の見解は、1、2に対しては「本意見は、震災復興施設、文化施設のあり方に関する意見であり、本都市計画案に対する意見ではないと考えます。なお、震災復興施設、文化施設等については、今後整備に向け、各方面の意見を踏まえながら検討していく予定です。」、3の意見に対しては「本意見は都市計画の周知方法に関する意見であり、本都市計画案に対する意見ではないと考えます。なお、御意見を参考にしながら、今後とも周知に努めてまい

ります。」

続きまして、意見書3についてです。

要旨は、「1 市民の生活の全てが新しい街でまかなえるようにしたい。

2 全市民が週に1度は立ち寄るような場所にしたい。そのために以下のような場所をつくる。

- ・ 子供を預け、母親が一息つけるよう図書館、資料館、それに併せた喫茶スペース
- ・ 中学生が使える体育館
- ・ 市職員等が会議をし、夜はそのまま街に出ていけるような場所

3 買い物だけでなく、「生活の拠点」としての機能を有する街であってほしい。」というものです。

それに対する市の見解ですが、「本意見は、中心市街地の考え方や具体的な機能に関する意見であり、本都市計画案に対する意見ではないと考えます。中心市街地のあり方については、有識者や商工会等と意見交換を重ねながら検討を進めており、今後も各方面の意見を踏まえつつ調整していく予定です。なお、体育館については、高田北地区（東区）の総合交流センター（仮称ですけれども）として整備することとしております。」

続きまして、意見書4の要旨ですが、「1 市街地の安全確保方策について、複数の施策のうちでかさ上げが最も適切であることを、審議会において議論、確認してほしい。2 市では、防潮堤が破堤しない条件で行った県のシミュレーションを基にかさ上げ高さを設定しているが、嵩上げ限度額とされる「想定される最悪の条件」（海岸堤防は越流した時点で破堤等）を考慮しないことを是とした理由を整理し、文書化すべき。3 公園及び緑地について、どこにどのようなものが必要なのか、本都市計画の区域及びその周辺の住民と密に話し合うことが大切。4 本丸公園南東側の公園を事業区域から外し、一般住宅用地とすべき。ここを公園として利用する人が想定できない。5 洞の沢地区の市利用地を事業区域から外し、一般住宅用地にすべき。駐車場より一般住宅地整備が優先。駐車場は大型店舗、公共施設の駐車場でまかなえる。6 震災復興施設の内容について示すとともに、中身について市民と意見交換を行うべき。7 本事業は避難所、集会所等の施設も整備可能な事業のようだが、市民とともに整備が必要な施設等の検討、必要な場合の内容の検討等を進めるべき。」。ページをめくっていただきまして、「8 本区域を津波避難指示・避難勧告区域とするか否かを、ここで事業を計画している方々には示しておくべき。9 本都市計画案の縦覧について、広報等にて周知されていない（説明会は広報で周知済み）。広報等で周知したうえで再縦覧すべき。」というものです。

ページを戻っていただきまして、それに対する市の見解です。

1、2に対する見解は、「本意見は、市街地の安全確保方策に関する意見であり、本都市計画

案に対する意見には該当しないと考えます。なお、市では、市街地に公共・公益施設、商業ゾーン、住宅地を配置、再開発することとしており、そのためには広く一体的な土地を確保する必要があることから、かさ上げを行うこととしています。また、市では、想定を超えた津波がきた場合でも人的被害がゼロとなるように、防潮堤、かさ上げ、避難道路の整備等による「多重防災型」のまちづくりを進めることとしており、県の復興まちづくりのための津波浸水シミュレーションを前提として、かさ上げの高さを決定しております。」

3に対する見解です。「本意見は、都市計画の検討方法に関する意見であり、本都市計画案に対する意見には該当しないと考えます。なお、公園及び緑地については、有識者や商工会等と意見交換を重ねながら検討したものとなっております。」

4と5に対する見解です。「本意見は、本都市計画案の公益的施設及び公共施設の位置に関する意見です。公園及び緑地の位置については、有識者や商工会等と意見交換を重ねながら検討したものとなっております。その土地利用については、都市計画案等を基本としながら、今後の地権者意向調査等の結果も踏まえ、調整していく予定です。」

6と7に対する見解です。「本意見は、震災復興施設やその他の公共施設のあり方に関する意見であり、本都市計画案に対する意見には該当しないと考えます。なお、震災復興施設やその他の公共施設については、今後整備に向け、様々な角度から検討していく予定です。」

次のページにまいります。8に対する市の見解です。「本意見は、津波避難に関する意見であり、今回の都市計画案に対する意見には該当しないと考えます。なお、津波避難については、今後の防災計画の見直し等の中で検討される予定です。」

9に対する見解です。「本意見は、都市計画決定手続の周知方法に関する意見であり、本都市計画案に対する意見には該当しないと考えます。なお、御意見を参考にしながら、今後とも周知に努めてまいります。」

最後に意見書5の要旨について、説明してまいります。「1 歩道空間の演出のため、メインとなる通りの歩道幅を震災前の駅通りのせめて2倍にし、落葉樹を植樹いただきたい。2 大型店の代わりに、その場所に市民文化会館を建設してはどうか。大型店を配置しても、人手不足や、客の流れの分散のおそれがあるのではないか。3 本丸公園とその眼下の町並みとを一体化させた整備により、歴史を生かしたまちづくりとすべき。」

市の見解です。1に対しては、「本意見は、本都市計画案の道路幅員等に関する意見です。道路幅員については、中心市街地の活性化や交通需要等をもとに、有識者等の意見も踏まえて設定したものです。歩道幅については、計画案を基本にしつつ、歩道空間の利活用や景観と併せ、今後検討してまいります。」

2に対する見解です。「本意見は、中心市街地のゾーニングに関する意見であり、本都市計画案に対する意見には該当しないと考えます。なお、中心市街地のゾーニングについては、有識者や商工会等と意見交換を重ねながら検討を進めてきたものとなっております。」

3に対する見解です。「本意見は、まちづくりの視点に関する意見であり、本都市計画案に対する意見には該当しないと考えます。なお、市街地の整備と併せ、公園の利活用についても、今後検討していくこととしております。」

以上で、意見書に関する説明を終わります。

#### ○会長

それでは、質疑は、現地を見学してからとしたいと思います。事務局で用意したバスに乗車されるようお願いします。

#### ○事務局（都市計画課長）

それでは、この建物の東側にバスを準備いたしましたので、ご乗車をお願いします。

#### 【現地説明】 午後2時5分～午後2時44分

#### ○会長

みなさん、御苦勞様でした。それでは、質疑に入りたいと思います。前に言ったとおり、百聞は一見に如かずで、見ると聞くのとは大違い。びっくりしました。私も、初めて（盛土造成地に）上がりましたので。

それでは、議案について、どなたか質問がありますでしょうか。質問があったら、お願いします。

#### ○委員

市で個人の土地を買収して、それを換地後に賃貸すると書いてありますが、万が一ですが、この面積に満たない場合もありうる。その場合は、どうするのでしょうか。

#### ○事務局（都市計画課長）

5ページをご覧ください。

今回定めようとするエリアは、濃い茶色の線で囲っているエリアです。これは、実際24.4ヘクタールになりますが、全てを市が買収して貸すわけではなく、濃いピンク色のところ、業者の方々の中には、市から土地を借りて商売したい方もいますし、自分で土地を持っているので自分の土地で商売したいとお考えの方もいらっしゃると思います。自分の土地で商売されたい方は、今のところの想定ですが、ピンク色の部分に換地をして、自分で商売をする、というエリアを設

けております。今、委員からの御質問にあったとおり、7月に意向確認調査をして、実際に地権者のみなさんから聞きます。その時点で（ゾーニングの）色の割合、ボリュームは、若干変更になると思っております、その結果を受けて、変更をしていく段取りとしております。

### ○委員

今の質問に関連して、市からの土地の買取については、自力で再建している方が高田町、今泉地区で多く見られますけれども、区画整理事業では、なかなか土地を買ってもらえない。これから意向調査をするわけですが、津波復興拠点整備事業で多くの方から土地を買ってほしいという要望が出ると思います。昨年、区画整理事業の中で高田地区はJR大船渡線沿いと気仙町今泉地区周辺が、防災集団移転事業に急きょ切り替わったわけですが、同事業は宅地は買いますというシステムです。同じ区画整理事業区域内に住んでいる方が事業が変わって、買ってほしいのに買ってもらえないということが生じる気がするのですが、その辺の対応はどうされるのでしょうか。

### ○事務局（都市計画課長）

今、委員御指摘のように、区画整理エリアの南側については、住宅地をほしいという意向が、一番最初の意向確認において多かったことから、防災集団移転事業を入れてバランスを図ろうということで同事業を導入しました。今回も、7月の意向確認のときに、「高台移転がいいですか。かさ上げ地がいいですか。」ということ伺います。併せて、このときに、6ページにありますが、「土地を売ることは希望されますか。」ということも併せて伺うこととしています。そのとき売りたい人がたくさんいる場合はどうするか、正にそのような問題が生じます。この津波復興拠点整備事業は、最大20ヘクタールまでしか土地が買えない制度です。ですので、どういった優先順位で土地を買収するか、決めていかななくてはなりません。内容はこれからの検討なのですが、例えば、120坪土地を持っていたとします。これを高台に換地して、100坪分は高台に移転し、減歩されて10坪分が下に残りましたが、10坪分ではどうにも使い手がないというような場合、そのような土地は、優先して買わなくてはいけないのではないか、というような議論がございます。どういう土地から買収していくかは、7月の意向確認でボリュームを判断した上で、どういう順位で買収していくかということをこれから検討していくことにしております。確かに、買ってほしいという方全員の意向に応えることができないという場合も想定されます。

### ○委員

当初、土地区画整理事業、防災集団移転事業が始まるに当たって、補助事業の内容が違うので仕方がないと思うのですが、例えば、防災集団移転事業は宅地であれば全部買ってくれる。一市民から見れば、場所によって差が出ている。今回の区画整理事業区域内の宅地を買っていただ

いて、その資金を充てて別の土地に家を建てている方が結構いるので、そういう希望が叶えられないと、頑張って家を建てた方は、大変ではないかと思う。その辺りは加味して、検討いただければと思います。

### ○会長

(市は、) 今の御意見を参考に検討してください。

私の家も、被災して、気仙町の土地区画整理事業区域内だったんです。私の家は、防災集団移転事業の対象にもなったので、市で買うという形になりましたけれど、今、意向調査をしている。確かに、気仙町でも防災集団移転事業区域とそうでない土地区画整理・換地の部分と2箇所あるので、理解が難しいところはあると思います。

市のほうで、よろしく検討をお願いします。

そのほか、ありませんでしょうか。

### ○委員

確認ですけれど、先ほどの阿部課長の説明だと、津波復興拠点整備事業で買収できるのは最大20ヘクタールということは、津波復興拠点を1箇所しか設けられないということでしょうか。

### ○事務局（都市計画課長）

津波復興拠点は、各自治体2箇所までということになっております。市では、本市のように被災面積の大きい自治体については拠点箇所を増やしてほしいと要望してきています。残念ながら、まだ実現しておりません。ただ、本市が要望しておりましたのは、高田西区と東区、これらは実際は離れているのですが、これを北地区ということで、1箇所として認めていただきました。でするので、北地区で20ヘクタール以内、今回の南地区で20ヘクタール以内というようなすみ分けをしております。

### ○委員

私も、津波復興拠点は市内で2箇所までと覚えていましたので、今回3箇所目ではないかという疑問がありまして、お尋ねしたところでした。

津波復興拠点整備事業で買収できるのが20ヘクタールで、今回、この都市計画区域が24.4ヘクタールですけれども、内訳といいますか、算定根拠はどのようになっているのでしょうか。

### ○事務局（都市計画課長）

5ページでお示した茶色の線で囲まれたエリアは、できるだけ早く中心部を再開させるエリアとして議論してきたところがございます。市の復興計画の策定に携わった有識者の先生方や商工会のみなさん方との話し合いを通じて、このエリアをまず中心的にやっていきたいと思います。想定

される街路、地形地物で区切ったエリアで区切った面積ということになります。

#### ○事務局（都市整備局長）

補足をすればですね、補助事業として国の交付金が受けられるエリアが20ヘクタールということにして、津波復興拠点整備事業のエリアとしては20ヘクタールを超えてもいいということですよ。

#### ○事務局（副市長）

全部買うわけではないんです。

#### ○会長

委員の質問を、私も疑問に思いまして、昨日阿部課長に質問しました。補助事業では20ヘクタールだけでも、エリアを決めるのは市で……

#### ○事務局（都市整備局長）

エリアは20ヘクタールよりも広くても構わない、そういうことでございます。

#### ○委員

それでは、その24.4ヘクタールですけど、その中にはもちろん公共施設の面積も含まれていると思います。そして、私がお聞きしたいのは、商店主さんたちが自立再建して、換地でもいいですけど、このエリア内でお店を持ちたいという方々が、20ヘクタールの面積から溢れないのが心配ですが、その辺り、商工会さんとの協議の中で、その面積は確保されているのでしょうか？

#### ○事務局（都市計画課長）

この20ヘクタール以内でまとまる見込みです。商工会は商工会で、会員のみなさんに対してアンケートをとって、中心部で営業再開したい人、うち借地したいか、自分の土地で再開したいか、あるいは、どのエリアで再開したいかというようなことを、色々ヒアリングしていただいております。その協議のもとで見込んでおります。今のところは、収まる見込みでございます。

#### ○委員

最後ですが、先ほどの委員の質問と関連するのですが、土地区画整理事業を進めるに当たって、当初、「市当局としては土地の買取りはしません、買収はしません。」という説明を受けていたのですが、最近になって、防災集団移転事業が導入され、今回の津波復興拠点整備事業では買収はしますと。意見書にもいくつかあったのですが、住民に対する説明がすごく足りないということが心配されるのですが、土地を買ってほしいという方が増えた場合にどのように対応されるのかということが、一番お聞きしたいところです。なぜこのような質問をするかというと、年金を受給して生活している世帯の方は、自立再建なしに災害公営住宅に住みます。年金の中から家賃

を払い、駐車場代も払わなければならない。生活費も払う。そのほかに、以前持っていた土地の固定資産税も払わなければならないことになると思います。現在、固定資産税は免除され、徴収されていないのですが、この区域に土地を持っていると、土地の価格が上がる分、以前より固定資産税は上がるはずなんです。減歩されようが、税金だけは上がっていく。そうした年金受給者が、固定資産税を払って、家賃も払えるのかが疑問なのですが、その辺、当局はどのようにお考えでしょうか。

### ○会長

ただいまの質問は今回の議案についてではないのですが、市の見解について、大まかでよいので、回答をお願いしたいと思います。

### ○事務局（都市計画課長）

確かに、当初は土地区画整理事業で復旧、復興することとしておりました。平成24年10月から12月まで、第1回の聞取調査をして、その結果、元々農地を持っていた方も宅地でほしいという意向がありまして、そのような動向が分かってまいりました。また、市としては、防災集団移転事業の場合、その区域を災害危険区域として指定しなくてはならないので、一定の面積、規模の面整備をして市街地を再建するという考え方で行っておりますので、全面を防災集団移転事業で行うとか、そういうわけにはいかない事情もございます。

また、津波復興拠点整備事業につきましても、採択される要件、様々な国、県との細かい調整がございまして、これも当初、なかなかそういうことが想定できなかったことがございまして、条件が動きながらも市として判断していかなければいけなかったという事情がございます。高田地区は津波復興拠点整備事業を入れられるんですけど、今泉地区には入れられないということもございまして、どうしても土地を買ってほしいという声には、なかなか全部応えることができない。私たちも非常に残念な思いではあるのですが、そのような制度上の制約がどうしてもあるということで、御理解いただけるよう説明していきたいと思っています。

### ○事務局（副市長）

補足をさせていただきます。今の制度では、津波復興拠点整備事業が入ったり、防災集団移転事業が拡大したりしているのですが、当初復興計画を立てた段階においては、大きく区画整理事業と防災集団移転事業とを導入することが可能であることは分かっていたのですが、その時点において、津波復興拠点は2箇所限定と言われていましたし、防災集団移転事業区域の拡大が可能であるとは考えていなかったんですね。その後色々な住民の意向を確認する段階で、よりもっと制度を変えてほしいと何度となく国に言っていた結果、西区と東区とを1箇所と認められまして、防災集団移転区域も広がったということがあります。ですので、説明の仕方も、当初不可

能と言っていたことが可能となったということはあるのですが、私どもも分かっていなかったことで、状況そのものが変わったと御理解いただきたいと思います。

それから、今おっしゃられたように売却の希望者が多いということは私どもも感じております。基本的には津波復興拠点整備事業については20ヘクタールという上限があるわけですので、その範囲内で、優先順位を付けながら、なるべくやっていきたい。意向調査をしてみないと分かりませんが、20ヘクタールを超える部分も若干あるかもしれません。制度上可能な部分はもちろん買収させていただきますが、どうしても無理な部分につきましては、その土地をお持ちの方が最終的には処分するなり、あるいはお貸しする、固定資産税が上がってくるくらい利用価値が高い土地であれば借り手はつくと思います。そういう経済的行為は何ら禁止されていません。市に売らなくても、ほかの方で利用される方はあるだろうと考えているところです。

### ○委員

先ほど説明いただいた区域に新しいかさ上げした街をつくることを審議しているわけで、従来と比較にならないくらい責任が重いと思うのです。そういうことを考えなくてはいけないと思います。

今回の都市計画案の区域を承認した場合、その隣接区域はどうなるのだろうと市民は考えるわけですね。例えば、現地でお聞きしましたが、浄土寺の場所は、5ページのゾーニングによると道路になることになっている。構想としては、隣接地についても、5ページで示すとおりに固まっていると、決定ではないにしても、構想としては固まっていると考えてよいものなのでしょうか。今回の都市計画決定に当たり、隣接地は今回の都市計画区域にくっついていますから、区域外の話ということで済ませるわけにはいかないと思うのです。つまり、例えば、この浄土寺さんを移転するとなると、それに伴って墓地も改修というか、移転しなければならないだろうと誰でも容易に考えてしまうと思うのですが、その辺りの考えは、どうなのでしょうか。

### ○事務局（都市整備局長）

今回のエリアの外にはなりますが、今委員のおっしゃったとおり、そこは区画整理事業の区域ですので、区画整理係長のほうから説明します。

### ○事務局（区画整理係長）

区画整理係のほうから御説明さしあげます。今回の津波復興拠点整備事業の都市計画決定におきましては、2月28日に事業認可を受けました高田地区の土地区画整理事業の事業認可を得られたものの上に被せておりまして、区域そのものについては、事業認可を受けた街路、区域の上に被せているものでありまして、前段の土地区画整理事業の計画ですとか、工事の内容につきましては、2月28日の時点で認可をいただいて決定させていただいたという状況であります。そ

の上に、今回のこの津波復興拠点整備事業を被せているということでございまして、今回の区域の決定の以前に土地区画整理事業の認可はいただいているというのが、今の状況でございます。

浄土寺さんにつきましては、前段の土地区画整理事業の認可の時点で影響がある、なしということになっておりまして、実際に浄土寺さんが動く、動かない、その場でやれる、やれないというのは、また別の話になってまいりますけれども、浄土寺さんは、拠点のエリアの中には入っていない、区画整理事業のエリアに入っている。浄土寺さんについては、どちらかと言うと、現位置換地でそのままやっていただきたいというのが方向性かと思われまます。

**○事務局（都市整備局長）**

今、委員は、浄土寺が、道路に重なっているのではないかと、

**○委員**

それは違うのではないですか。現にゾーニングの図面に道路が描かれています。

**○事務局（区画整理係長）**

今日の審議は、この図面の茶色のエリアについてでございます。

**○委員**

それは分かった上で伺っています。あなたの回答は、答えになっていない。

**○事務局（都市計画課長）**

（委員の質問は、浄土寺の位置は）エリア外になっているのは分かっているけれども、浄土寺自体は、道路に掛かっているのではないか、そこはどうなのかというのが委員の質問です。

**○事務局（区画整理係長）**

浄土寺自体が、実際に道路に掛かっていると。

**○委員**

今回、津波復興拠点整備事業の区域外は、議論する必要がないとお考えかもしれませんが、隣接地ですから、この都市計画が公表されたなら、市民は隣接地はどうなるのだろうと疑問を持つわけですよ。そして、このゾーニングの図面を見ると、浄土寺の場所に道路が2本ある。

**○事務局（区画整理係長）**

個別の話になりますが、当事者からは、改めて説明いただきたいとお声をいただいております。具体的な説明には個々に伺う予定としております。

**○委員**

そうであれば、その部分は白くしておくべきではないか。いかにも、計画はこのようになっているとしか思えない。

**○事務局（区画整理係長）**

その上で、実際の区画整理の事業でございますが、一度事業認可をさせていただきますして、次に、先ほど御説明にありました7月に細部の意向調査を行うこととしております。資料の12ページでございます。

**○委員**

副市長、今の説明でよろしいのですか。

**○事務局（区画整理係長）**

まだ、説明は終わっておりません。

**○事務局（都市計画課長）**

浄土寺の本堂は、道路に掛かっていないのではないかと。

**○事務局（区画整理係長）**

実際に掛かっている、掛かっていないの話は、意向調査を踏まえて、実際の街路の位置を再度検討していくものですから。

**○事務局（副市長）**

すみません。補足で答えさせていただきます。

**○事務局（都市計画課長）**

私から補足をいたします。現在の計画では、浄土寺の本堂そのものは道路に掛かる、掛からないギリギリのところになっております。ということで、すっかり掛かる状態ではないのですが、7月の意向確認に向けて、議論の中で、それぞれの細い街路については、形を変えたり、向きを変えたりということはある得ますので、その中での調整になっていくものでございます。

**○委員**

私が質問しているのは、道路もさることながら、住宅地の部分も発表になるのですよね。それについては、どうなのですか。

**○事務局（都市計画課長）**

住宅地にお寺があるということは、矛盾することではございません。今のところ住宅地を想定してございますが、そこにお寺が建つのは、特に支障はございません。

**○委員**

くどいようですが、お寺というものは、本堂があればいいというものではない。広い庫裏があったり、伽藍であったり、そういったものに関係なく線を引いて、「別です。」としていいものでしょうか。私は浄土寺の檀家ではないのですが、その辺りは疑問に思います。

**○事務局（都市計画課長）**

今のところ、このような道路を計画しておりますが、お寺の意向なども踏まえまして、その形

については、今後、検討させていただきたいと考えております。

### ○委員

確認ですが、今回の茶色の線の枠内の道路は、決定ではないのですね。

### ○事務局（都市計画課長）

そのとおりでございます。先ほど御説明いたしました、意向確認の結果、換地と借地のボリュームですとか、色々今後変わってまいります。その都度、それを踏まえた上で、街路、基本的にはこの図面をベースに検討いたしますが、色々な調整、変更は、今後出てくるものでございます。

### ○会長

8ページの計画書に色々書いてありますが、私なりに解釈すると、今回、エリアを確定すると。このエリアを確定して、他の委員から本エリアが24.4ヘクタールではないのではないかとという質問がありましたが、その中を見ると、公益的施設と公共施設があつて、その計画は次期に、これから検討するという事です。商工会ですとか、今色々な話合いをしているようです。計画書がでていて、計画書の理由のところに「早期復興を図るため、復興を先導する市中心部において、本案のように」考えているということのようですので、まず、早期に市街地をつくるためにやるのだと。私も、色々勉強しているのですが、都市計画法というのは難しいものです。専門家に聞けば、答えてくれますので、勉強したいと思います。今回は、津波防災拠点市街地形成施設のエリアを決めたいということのようですので、その辺りのところで、質問をお願いします。

### ○委員

震災前は、陸前高田は、海浜文化都市ですとか、海浜交流都市ですとかというイメージの街だったのですが、今後この都市計画で市街地をつくりなおすに当たって、コンセプトはあるのでしょうか。

### ○事務局（都市計画課長）

復興計画においても、中心市街地、コンパクトな商業地を再生するという事をうたっております、それを具現化するも内容となっております。高田松原地区には復興祈念公園の整備が計画されておまして、商工会のみなさんを含め、そこと中心市街地をどう結ぶか、そういう議論もされておまして、中心部の繁栄、そして高田松原地区との交流、連携を図ることとしております。

### ○事務局（都市整備局長）

補足しますと、いわゆるコンセプトという意味では、復興計画のコンセプトは、「海と緑と太陽との共生」、「海浜新都市」ということでございますので、そういう骨太の部分で、あとはそ

れを各事業として、具現化をしてまいるということでございます。

### ○委員

買収の手法について意見なのですが、6ページに「仮換地して買収する」と書いてありますが、これですと仮換地の場所を見てやめるですとか、仮換地の期間が1年ぐらい掛かるとすると人が亡くなったりですとかいうことがある可能性がありますので、従前地で買収という方法はとれないのでしょうか。

### ○事務局（副市長）

従前地で買収となりますと、例の20ヘクタールのエリア設定の問題がありまして、従前地買収ですと、売却希望者が分散していたときに、津波復興拠点整備区域外で売却を希望する方々の土地を買収できなくなってしまう。我々としては、仮換地で売却希望者をいったん津波復興拠点整備区域に集めてしまう、そこで一気に買い取るというやり方をしたいと考えているところです。

### ○事務局（都市整備局長）

議会でも一度御説明しましたが、当初、この津波復興拠点事業を入れるに当たり、この区域内の方に売却意向のアンケートをとりましたところ、この区域の中では、全体の3割ほどしか売却希望の方がいらっしゃらないということでありましたので、外からも売却希望の方を持ってきて買収していかないと必要な面積が確保できない。ということで、仮換地で売却希望の方を区域内に持ってこないこの事業としての買収はできないというスキームになっております。従いまして、どうしても手続としては先に仮換地をすることになります。

### ○事務局（副市長）

最大限、売却希望者の希望に応じることを考えた場合に、仮換地を先にやって買収できる面積を多くとるといほうが適切ではないかと考えます。

### ○委員

通常、仮換地の計算には、意外に時間がかかると思うのですが、ある程度概算できているから、このくらい早くできると考えているということでしょうか。

### ○事務局（都市計画課長）

7月の意向確認で意向を確認して、同時進行ですが、優先順位をつけて買う順番を決めて、誰のどの土地を中心部に換地するかということを検討する作業を進めつつ、仮換地後に購入する、そういう手法をとろうと思っております。意向確認と同時に、かみ合うようなスケジュールで進めていこうと思っております。

### ○会長

きめ細かにやるようですので、よろしく願います。そのほか、ございませんでしょうか。

(「なし」の声)

それでは、他に御意見がないようでございますので、議案の「一団地の津波防災拠点市街地形成施設（高田南地区）の都市計画案について」は、原案どおり承認し、都市計画決定手続を進めることとしてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは異議なしと認め、議案について原案のとおり承認します。本都市計画については、今後、岩手県知事と協議を経て決定いたします。

以上で、本日の議事を終了します。どうもありがとうございました。

## 5 その他

### ○事務局（都市計画課長）

松坂会長、どうもありがとうございました。「その他」でございますが、今回は、新たな任期となって3回目の審議会でございますが、やはり、都市計画のしくみや用語が難しいというような御意見がございまして、遅ればせではございますが、委員のみなさんの勉強会、研修会的なものを開催しようと考えております。後日、また改めて御案内さしあげますが、そういうことも検討しています。

そのほか、みなさんから何かございますでしょうか。

### ○委員

勉強会というのは非常に良いことだと思いますので、ぜひやっていただきたいと思います。

本日、大船渡土木センターの千葉所長がお見えですけれど、答弁側には、県の方も入っていただいて、我々の質問に答える形にしていきたい。土地区画整理事業、あとは、高田松原周辺の整備もありますので、その辺り、お聞きしたい方もいらっしゃると思いますので、御検討いただければと思います。

### ○委員

県と言ってもセクションが色々分かれておりますので、ターゲットを絞っていただければ、対応したいと思います。

### ○事務局（都市計画課長）

勉強会の際には、ぜひ、県のほうからも出席をお願いします。

そのほか、みなさんから、よろしいでしょうか。

### ○委員

都市を形成する場合、金融機関や郵便局がメイン通りにあったわけですが、これらの機関をどこに配置するか、市のお考えはあるのでしょうか。というのは、それによって、その後地価が変わってきますし、銀行ができるとそこに、利便性が良いところに、出店希望者が出るでしょうし、その影響が二次、三次的に広がってくると思うのです。

### ○事務局（都市計画課長）

金融機関のみなさんも商工会の中心市街地検討会やアンケートに参加しておりまして、その意向をくんでおりますが、まだ検討中というところがございます。実際に土地を持っている金融機関につきましては、地権者として7月の意向確認のときに希望等を伺うことになっておりまして、そこでの調整になります。

いずれ、金融機関については、まだ、どこに、どのようにということは決まっていないところ  
です。

### ○委員

都市計画を推進する市としては、この辺りに金融機関があればいいと考えているところがあるのか、それとも、バラバラに金融機関の意向に任せるのか、その辺の考えはどのようなのでしょうか。

### ○事務局（都市計画課長）

市とすれば、必ずどの業種がどこに行かなければならないと決めているわけではないのですが、街のイメージとして、駅の通りから延びる通りを「公共施設やイベント広場などと共に、陸前高田市の顔としての風格ある景観形成を行う」ということで、業務系の通りとしては、この辺りがいいのではないかというイメージを持っています。これを基に、商工会でも議論していますし、個々の意向も確認しまして、それをベースに検討していくこととなります。

## 6 閉 会

### ○事務局（都市計画課長）

それでは長時間にわたりありがとうございました。

以上をもちまして、平成26年度第1回都市計画審議会を閉会いたします。大変ありがとうございました。