

第2回陸前高田都市計画

今泉地区被災市街地復興土地区画整理審議会議事録

- 1 日 時 平成26年10月30日(木)
午後1時30分 開議
午後3時00分 閉会
- 2 場 所 陸前高田市役所4号棟3階第6会議室
- 3 議 案 報告事項(1)換地意向確認の実施結果について
説明事項(1)換地設計の基本方針について
説明事項(2)換地設計基準について
- 4 出席委員(13人)
会 長 南 正昭 会長代理 菅野 信 委 員 石川 秀一
委 員 岩淵 達夫 委 員 及川 和雄 委 員 木村 昌之
委 員 紺野 文彰 委 員 長沼 正宏 委 員 細田 孝
委 員 (株)八木澤商店 委 員 吉田 裕 委 員 藤田 治彦
委 員 渡邊 健治
- 5 説明のため出席した職員
市街地整備課主幹 藤原 正行 市街地整備課区画整理係長 大友 真也
- 6 職務のために出席した職員
理 事 菊池 満夫 都市整備局長 山田 壮史
市街地整備課主幹 伊賀 浩人 都市計画課長 阿部 勝
市街地整備課主査 柴田 弘 市街地整備課主任主事 金野 幸浩
UR都市機構職員
陸前高田復興支援事務所長 桑島 義也
基盤工事課長 土山 三智晴 市街地整備課主幹 四反田 貢

市街地整備課主幹 岸 秀昭

7 審議会の概要

午後1時30分 開議

1 開 会

○事務局（藤原主幹）

定刻となりましたので、只今から陸前高田都市計画今泉地区被災市街地復興土地区画整理審議会を開催いたします。

本日は、ご多忙中のところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、市街地整備課主幹の藤原と申します。しばらくの間司会進行役を務めさせていただきますので宜しくお願いいたします。

この後の議事に入る前に委員の皆様へお願いがございます。審議会の記録を作成するために、録音と写真撮影をさせていただきますのでご理解の程よろしくをお願いいたします。

○事務局（藤原主幹）

報道機関の関係者にお伝えします。これからは議事に入りますので、カメラの撮影は、ご遠慮していただきますようお願いいたします。

○事務局（藤原主幹）

それでは、お手元の次第に従いまして議事を進めさせていただきます。

はじめに、施行者の陸前高田市を代表いたしまして、陸前高田市都市整備局長山田壮史よりご挨拶申し上げます。

○事務局（山田局長）

皆様、どうもお疲れ様でございます。

本日はそれぞれお仕事等お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

震災から3年7箇月少しということで、本市の復興事業も一つ一つ前へ進めさせていただく状況でございますが、区画整理事業に関して言えば、高田町の中心市街地の方は、いよいよ本格かさ上げの工事に着手したということでございますし、関連で申し上げれば、下和野の災害公営住宅市内第1号になりますが、この10月から入居が始まったところでございます。

皆様には、区画整理審議会は7月に第1回を開催させていただきまして、その後、勉

強会という形ではございますが、面談の資料或いは今後の進め方等について、ご説明を申し上げてまいりましたけれど、今回は7月から9月まで行いました意向確認の結果の概要、それから、今後進めてまいります換地の設計につきましての考え方のご説明について、今日のご説明申し上げたいと思います。

今泉地区の高台の造成は、ベルトコンベアをご覧いただいている通り進んでおりますし、いよいよかさ上げ部分につきましても、今後工事に向けて準備工、埋設管の撤去ですとか、或いは一部生活道路の切り替えといった部分にこちらも入ってまいります。

地権者の皆様の1日も早い生活再建に向けて、引き続き私共も努力をしております。審議会の皆様にも変わらぬご協力を賜りますようお願い申し上げます。冒頭の私からのご挨拶としていただきます。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（藤原主幹）

それでは、議事に入ります前に、お手元に配布しております資料の確認をさせていただきます。

お手元に議事次第と書いてあるA4の1枚のものでございます。それから、ホチキスで留めております配布資料と書いてあるもの2点でございます。ご確認のほどよろしくお願いいたします。

それでは、これより議事に入りたいと思います。

南会長におかれましては、議事の進行のほどよろしくお願いいたします。

○会長（南会長）

それでは、只今から、第2回今泉地区被災市街地復興土地地区画整理審議会の審議に入りたいと思います。

まず、審議に入ります前に事務局より、本日の会議の成立についてご報告をお願いいたします。

○事務局（藤原主幹）

会議の成立は、土地地区画整理法第62条第3項の規定によりまして、委員の半数以上の出席が必要とされております。

本日は審議会の委員15名のうち13名のご出席をいただいておりますので、本審議会が成立しておりますことを報告いたします。

○会長（南会長）

それでは、議事を進めたいと思います。審議会規則第9条の規定に基づきまして、議事録署名委員2名を指名したいと思います。

指名の方法は、前回の審議会でお諮りしたとおりで、本日の議事録署名委員は、及川和雄委員、

菅野信委員にお願いいたします。

それでは、議事次第に従いまして報告事項から入りたいと思います。

(1) 換地意向確認の実施結果について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（大友係長）

区画整理係長の太友でございます。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

換地意向確認の実施結果につきましてご説明いたします。

資料1、2頁をお開き願います。

今泉地区の被災市街地復興土地区画整理事業では、原位置での換地を基本とする通常の土地区画整理事業とは異なりまして、権利者の意向を反映して換地先を決定することが重要となることから、平成26年7月17日から9月15日まで、換地意向確認を実施いたしました。

また、換地仮申出書の提出につきましては、区切りとしまして9月30日を締め切りとしてご説明しております。ただし郵送等を考慮いたしまして、1週間日数を待って今回の資料でお示ししております総括表については、10月6日時点での集計となっております。

総括表の上段対象組Aでございますけれども、476組の内465組で実施し、進捗率は98%となっております。

総括表の下段ですけれども、意向確認は476組中431組確認いたしまして、意向確認率は91%となっております。

意向確認の内訳でございますけれども、高台エリアを第一希望としたのが、上から5段目の156組、かさ上げエリアにつきましては、申出をしないかさ上げの希望Dの157組と商業、平地部及び集約換地エリアへの申出数の計27組を合わせた184組となっております。

また、区域内で防災集団移転促進事業による被災元地の買取りを希望した方が、表中Eの申出しないという欄の防集買取E欄101組となっております。

なお、下の※印にもありますけれども、一権利者で、複数のエリアに申出可能となっていることから対応組数と申出の合計数が異なっております。先程意向確認率91%とご説明申し上げたところでございますが、100%になっていないところ、今回の換地意向確認につきましては、申出がない場合、元の位置を考慮したかさ上げエリアへの換地としてご説明しておりますので、申出のない方については、かさ上げ地への換地を進めて行くというものでございます。

今般お示ししておりますこの総括表につきましては、土地区画整理事業の換地意向結果ということになります。※印の一番下に書いておりますけれども、表に含まれていない防災集団移転促進事業による再建と、その他事業の動向を考慮しまして、今後、高台

等の換地設計を検討するものでございます。

なお、今回の意向調査の結果、高台全体では、住宅建築の条件を設けたこともあるかと思えますけれども、現在の計画に比べまして余剰傾向にあるというところで、造成計画について見直しの必要も出てくるかと考えてございます。

以上で、換地意向確認の実施結果についての説明を終わります。

○会長（南会長）

ただ今の説明について、ご質問等はございませんか。

○及川和雄委員

2頁の一番下に、上記には防災集団移転等による移転戸数は含まれていないと書いてあるけど、これは区画整理事業の分の高台へ行く人数とかそういうふうなわけですけど、防集から来るたとえば高台個数、後はかさ上げ地に来る個数は何件位ですか。

○事務局（大友係長）

只今、防集の再建の数自体も集計しているところでございまして、今後換地の方の面積等を調整しながら設計を進めてまいりたいところでございます。

○及川和雄委員

まだ、出ていないということですね。只今、今泉地区だと大通り地区ですか、4区ですか、土地区画整理地域外ですか、そこから来るのは岩手日報の記事だと40戸位その区画整理地域内に移って来ると10月21日の新聞に書いてあるのですが、それもまだ解らないのですか。

○事務局（伊賀主幹）

市街地整備課主幹伊賀よりお答えさせていただきます。防集事業につきましては2通りございまして、当初から防集エリアということで気仙町の1区、4区を設定させていただいております。ここにつきましては、前から防集、今回新たに設定させていただきましたのは、その他のエリアにつきましては、土地区画整理地区内の防集エリアというふうに設定させています。ですので、当初から防集事業ということで設定しております1区、4区につきましては、人数は確定しております。手元に資料がないので何人とお答えできませんが、その他の地区内の防集事業につきましては、まだ数値が確定していない状況でございます。

○事務局（山田局長）

都市整備局長から若干補足をさせていただきますが、今回件数としての取りまとめでございすけれど、実際これから換地の作業に入ります。一人一人がどれ位の面積をお持ちかということにも関わりますので、単に例えば何人だったらここで納まる、何人だったら納まらない、とい

うふうはなりません、実際のお持ちの面積、それが減歩でどれだけになるかということも含めて、これから詰めてまいりたいということでございます。

○紺野文彰委員

商業エリアに関してで、17件の希望があるのですが、この数による商業エリアの幅ですね、どのような方向に行くのでしょうか。縮小或いは広げるとか。

○事務局（大友係長）

商業エリアの申出につきましても、今現在件数ということがございまして、面積を集計して計算しなければならないという状況でございます。こちらについては、いずれ換地意向確認の際にお示ししている用途地域の関係もございまして、こちらの調整を進めながら今後決めていくというものでございます。

○紺野文彰委員

例えば減少するか、或いは拡大するか、一般的な印象は如何でしょうか。縮小の方向なのか、拡大の方向なのか、最初のこの数字から対して。それともまだ解らないのか。

○事務局（藤原主幹）

今商業エリアについて、この表でいきますと17件の希望があったという集計をしております、これが多いか少ないかということですが、今後の私共としては、換地の割り込みの作業をしていかなければならないという問題があります。その際には先程大友係長からありましたけれども、件数と同時にその元々希望されている方の従前地がどの位面積があって、それを割り込み作業をする中でどの位の希望、必要があるというのが重要なポイントであります。その部分につきましては、まだこれから作業的なことをして行きますので、具体的な部分については、これ以上の集計結果はございませんので、また次回の機会にご報告させていただければと思っております。

商業エリアへという具体的な希望が17件でございましたけれど、特に具体的に意向をされない場合には、かさ上げ地への換地ということになってきます。かさ上げ地への換地ということになりますと、そのエリア設定との兼ね合いがございますけれど、現位置ということも従前の土地の位置も勘案して行きながら換地先を考えていくということになりますので、そうした場合に、従来の土地の利用がどうであったかということを含めて考えて行きます。色々な要因を検討した上で事業計画で、商業エリアということを設定させていただいたのですけれど、そのあたりを含めて考えていかなければいけないと思っておりますので、今後の課題といたしますか、検討する中で説明させていただければと思っております。

○吉田裕委員

確認ですけれど、高台エリアに移られる方、希望させる方は、156戸プラス区画整理の防集と4区の防集の戸数ということによろしいでしょうか。

○事務局（大友係長）

はい、結構です。

○吉田裕委員

そうすると、たとえばさつき及川委員が言われた40戸の4区からと、区画がたとえば30戸あれば70戸で、220戸あたりが高台へ行く人数が決定すればそういう感じになるわけで、さつき局長が言われたその中に100坪とは限らないのでという範囲のことですね。それで以前の計画で行くと高台5、6、7の合計が157戸の設計予定ということで変わりないでしょうか。

○事務局（藤原主幹）

昨年度11月、事業計画変更する際の説明させていただいた資料の中で、1区画あたり100坪と仮定をして、戸数をお示しさせていただきということでもあります。具体的には高台に上がる方が100坪以外の色々な従前地の土地の規模がありますので、それに応じて必要な面積は整理されて来るかと思っています。

○吉田裕委員

あり得ないですけれど、MAXで100坪持って上がると、5、6、7では157戸しか入れないという面積は変わりありませんか。面積自体広くなったり小さくなったりする場合はありませんか。

○事務局（藤原主幹）

計算上はそうなります。ただ区画道路の配置等と関係機関との調整がこの間に色々進めておりまして、面積の変更はあると思われれます。ただトータルの面積としては大きく変わるものではないと思っていますので、調整の範囲という理解でおります。

○吉田裕委員

ありがとうございます。

○株八木澤商店委員

この過程として今の戸数が高台へいくと、それと災害公営住宅の入居希望者数というふうになると考えると、今予測される今泉の復興後の人口予想は、どれ位になりそうですか。

○事務局（山田局長）

都市整備局長からお答えしますが、事業計画上今泉地区は、約1600人という想定人口でございまして、今日のところはどうしても区画整理側からのアプローチなんで、土地の地権者件数としてのアプローチでございます。ですので事業計画上は、先程の1600人を基本としまして、実際の換地でお返しする分と、それから実際にお住まいになる方がどれ位になるかは、同時並行での精査になるのかなと思いますので、今回の意向結果を踏まえての見込み人口というのは、今日お手元にあるわけではございません。

○紺野文彰委員

高台で例えば高台5、6、7に156件入るとすれば、高台2、3とか4あたりは削減の可能性あるのですか。そのあたり高台2、3、4は予定通り造成されるのでしょうか。

○事務局（大友係長）

先程ご説明いたしましたとおり、高台全体でいきますと余剰傾向というところがございますので、多少見直しが出てまいります。ただ面積での集計といいますか、まだそこまで出来かねていきますので、多少の見直しはあろうと思いますし、高台間で何処がどうかというところまでは、至っておりません。

○会長（南会長）

他にご質問もないようですので、説明は、以上とします。

つづきまして、説明事項に入ります。（1）換地設計の基本方針について、（2）換地設計基準についての説明をお願いします。

○事務局（大友係長）

それでは説明ですけれども、お手元の資料と共にパワーポイントを用いてご説明さし上げますので少々お待ち願います。

お待たせしました。それではお手元の資料2の4頁をお開き願います。

換地設計は、事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、従前の宅地に対して換地の位置、地積、形状等を定めるものでございます。

換地設計の基本原則でございますが、土地区画整理法第89条の照応の原則に基づいて、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するよう、換地設計を行うところでございます。

今泉地区の換地設計方針につきましては、通常の原因位置とは異なりまして、権利者の意向を反映して換地先を決定することが重要となることから、権利者からの申出により、申出を取り入れた高台等への換地設計を行うことを基本方針としようとするものです。

5頁をご覧ください。

換地設計の手順を示したものでございますが、換地設計の準備といたしまして、資料上段の破線で囲んだところ、従前地の地積を決定したり、特別な取扱いをする宅地を抽出したりする他、換地申出を整理するものでございます。

また、換地設計の基本方針の他、土地評価基準を定め、次回の審議会にて予定しております換地設計基準を作成した上で、換地設計の作業に進んでまいります。

その後、仮換地指定案を審議会へお諮りしまして、仮換地の供覧、仮換地指定となっております。

次に、換地設計基準についてご説明いたします。

資料3の7頁をお開き願います。

換地設計基準でございますが、適正な換地設計を行うためにルールを定めるもので、その内容は、従前地と換地の対応、換地計算の方法、換地の位置、地積、形状、特別な宅地の取扱いに関する措置等について、地区の特性を考慮しながら設計にあたっての基本方針を定めるものでございます。

なお、施行者が作成する換地設計基準につきましては、審議会にお諮りをし、意見を聞きながら定めていくものでございます。

8頁をご覧ください。

特別な宅地の取扱いに関する措置でございますが、所有者の同意によって換地を定めない場合がございます。

また、特別な宅地に関する措置といたしまして、例えば、鉄道、墓地等につきましては、位置、地積等に特別な考慮を払い、減歩の対応を行うのであったり、また、私道については、換地を定めないこととするといった対応が出来るといったものでございます。

その他にも、申出による減歩緩和の取扱い、申出による換地の取扱いや、防災集団移転促進事業により買取った土地の取扱いがございます。

9頁をお開き願います。

換地計算のイメージとして、例をお示したものでございます。

換地設計においては、路線価指数と地積を乗じて算出する評価指数が、整理前後で同等となるように計算するものです。資料上段左側の整理前の土地に接する路線価900個に比べまして右側の整理後は、区画整理によって、路線価が1125個と高くなっております。資料中段に記載のとおり、整理前の地積1000㎡に路線価900個を乗じて算出した評価指数が900000個となっております。換地は、整理前の評価指数と同等となるように計算することから、900000個を路線価1125個で割り返しますと、整理後の地積が800㎡となります。結果といたしまして200㎡の減歩が生じ、減歩率が20%となったものでございます。

10頁をご覧ください。

計算例の2としてお示ししたイメージ図でございますけれど、左側整理前の1000㎡の土地につきまして評価指数を900000個と算出した場合に、整理後は換地先によって路線価の指数が異なってきますので、減歩率や換地の面積が異なるといった内容となっております。

次に11頁をお開き願います。

11頁は減歩率が変わる要因をお示ししたものでございます。減歩率は接道条件によっても変わってくるものですが、一般的に、土地に接する路線が正面のみの普通地、資料の上段の黄色で着色してお示ししている土地でございますけれども、普通地に比べまして、青色着色した角地の方が、評価指数が高く算出される傾向がございます。

ですので、普通地から角地に換地された場合は、減歩率が高くなりますし、角地から普通地に換地された場合は、減歩率が低くなるというものでございます。

また一般的に、幅員の狭い道路に比べまして、広い道路の方が路線価の個数が高く評価されるため、狭い道路に接する土地から広い道路に接する土地へ換地されますと減歩率が高くなりますし、広い道路に接する土地から狭い道路に接する土地に換地されますと減歩率が低くなるというものでございます。

参考といたしまして、12、13頁に整理後の画地の地積の求め方をお示ししてございますけれども、後ほどご覧いただければと思います。

以上で説明を終わります。

○会長（南会長）

ただ今の説明について、ご質問等はございませんか。

○長沼正宏委員

今泉地区の区画整理事業の範囲内に関しまして、かつて区画整理事業を2度やっております。

1回は、今度防集で買い上げになる地域、昔は小淵地区、今は的場地区になった。あそこは、減歩率20何%で区画整理行いました。それから、平成になってから愛宕下地区で私たちがやったのですが、そこも減歩率30%を超えたと思いますけれど、私の土地なんか49%減歩して換地なっています。当初この事業始まる前に、戸羽市長さんが「かつての減歩については考慮します。」と言われていましたけれど、この説明を見ると考慮がなっていないのですが、その点どうでしょうか。

○事務局（大友係長）

既に区画整理を実施した所になりますと、区画整理によって宅地の形状が整えられますし、道路に接する条件等、整えられている傾向がございます。ですので区画整理を実施していない地区と比べた場合には、当然従前地の評価が高くなる傾向が結果的にあろうと思ってまして、区画整理実施済エリアについては、結果としてそもそもの減歩率は、評価が高くなるので、抑えられる

傾向にあるかなと思っております。

○細田孝委員

減歩率ですけれど、愛宕下地区は地盤がいい。的場地区はもう満水になると水をかぶっている状態です。それも減歩率にも考えてほしい。

それからですね、今泉地区は土を出していますよね。この間勉強会で言ったんだけど、土を見積もりしている段階では3000円/m²で買ったのですよね。この辺りの黒土。がん摺りで一枚摺りの地盤沈下しないような土は1000円/m²以下でした。それを大船渡だ、気仙沼だ、更にあっちの方にまで持って行って、もし今泉の土が足りなくなったらどこから持ってくるのですか。それで他所からまた運んで高い金かけて今泉地区に埋めてもらっても、今泉の人たちは高田より1年も遅く完成して何にもありがたくない。だから俺この前他の地区よりも今泉は優遇して半分にしろ、て言ったんです。だから俺の言っていること、費用対効果は関係ないって、俺今まで生きてきた人生経験で納得できないのね。以上です。

○事務局（藤原主幹）

先ず減歩の話ですけれど、先程のこの資料の中にもございますけれど、土地の評価をどうするかと言った場合に、一番ポイントとなりますのが道路の路線価です。道路の路線価はどういうふうに決めていくかという、前回勉強会で説明させていただいたと思いますけれど、街路係数とか宅地係数とか接近係数に基づいて計算をして出していくということになってきます。その結果従前地の評価が高かった所については、結果的に減歩率が緩和されるということがございますので、そのことについては改めてご説明させていただきます。

○細田孝委員

今までの考え方は図面では解るんですよ。同じ面積を区画整理して道路を広げたり、公園を取ったり、それは減歩されるのは当たり前ですよ。でも今回は国の方か市の方か分かりませんが、山を安い単価で買って、高い金を付けてベルトコンベアを作って土を出して、面積2倍以上に広がっているんですよ。それなのに何で減歩率を高く、減歩を取って余った土地はどこへ持っていくのですか。

○事務局（藤原主幹）

今泉地区全体の事業全体の減歩率の意味合いでいきますと58%だったと思います。なぜこう減歩率が高いかという大きな要因としましては、一つは地区の西側に国が整備します三陸沿岸自動車道があります。この部分については、将来的には国の自動車専用道路用地になりますので、実質の減歩率については、これよりはるかに低い数字まで下がってきます。もう一つは、今回高台造成地につきまして権利者の方から買い取らせていただいて、概ね9割位減歩するという形をとらせていただきます。その影響がおおきく全体としては減歩率が57.9%となっています。

す。実際は、換地意向確認の説明会をさせていただいた時に皆様にお配りした資料の中で示しましたが、減歩率の大きい所でも平均的に25%、低い所では10%となっているということです。57.9%という数字は、自動車専用道路を取り込んできているといった要因で、見かけ上大きくなっているということです。

○事務局（UR都市機構土山課長）

先程ご質問がありました土量につきまして、現在の状況をご説明いたします。土量につきましては、当初今泉から高田の方に土を持って行っております。今泉でも高台の切土を行ってかさ上げ地区に持っていくということで、区内での需要も考えています。そういう中でかなりのボリュームで土が余るというふうに計画がされていまして、その中の一部分を地区の外の方に搬出しているというふうなところでございます。

その後、かさ上げの高さであるとか、そこらあたり土量、残土が出るのを少なくする工夫をしております。今現在まだ僅かですけれども土が余る状況にありますので、今後土につきましてもバランスが取れない場合は、少し地区の外に出す可能性もあるかもわかりません。現在は、ほぼ土量バランスが取れつつあるとそういう状況です。

○会長（南会長）

今泉の土は今泉の造成で使われて、あと工期が、高田の方が早くなるようなお話になっているのですか。その経緯は中の事情によるのでしょうか、いろんな要因が働いての土地の造成であり、引渡しの時期が決まってくると思います。そこはご丁寧に今でなくても結構かと思いますが、説明さしあげて工事がどんな形で進んで行って、その速さはどうして決まるのかということ。を工事担当者は考えながらやっていると思いますので、丁寧に説明いただけたらと思います。

ちょっとよろしいですか。先程減歩で高台は9割とかいうお話が出ていましたが、そのところちょっと説明を追加していただけますか。

○事務局（藤原主幹）

今回区画整理事業の中で、高台という位置付けのところですね、高台2、3、4、5、6、7と、この辺りは元々山林でございます。宅地ということではございません。そこを区画整理事業の中に取り込んで宅地として開発するという形を取っていますので、土地の評価が大きく変わっております。9割減歩することで同等な価値と見なすとして事業を進めています。

○事務局（山田局長）

通常区画整理事業では、山林を換地することはないのですが、今回の本市の区画整理事業においては、高台移転を区画整理事業で行いますので、9割、90%と決まった数字ではございませんが、概念的に100坪の山林が開発しますと10坪の宅地としてお返しするという様な考えでおります。

○紺野文彰委員

愛宕山付近の土量ですが、当初よりかなり土量が余ったと思うのですが、概算で構いませんので、どれ位の m^3 が増えたのか。私の記憶では770万 m^3 位が削られるという印象があったのですが、例えば1000万 m^3 位実際はあつて余ったとか、ある程度の概算の m^3 で構いませんのでお願いします。

○事務局（UR都市機構土山課長）

それではお答えいたします。当初の運土の計画でございますが、まず今泉地区全体の切土量が860万 m^3 予定しております。その中で今泉地区の中で使う土量、盛土量ですが、これが357万 m^3 でございます。ここで差引しますと約500万 m^3 です。これが今泉地区で余りますので、この土をベルトコンベアを使って高田地区の方に持っていき、というふうな計画しております。一方で高田地区につきましては、かさ上げ地に盛り土を行うというふうな予定しております。

○紺野文彰委員

解りました。私がお聞きしたかったのは実際にはかなり余るので、他の地区に運搬しているわけですね。だからその例えば500万 m^3 高田地区で必要だと、これは防潮堤と高田地区の区画整理と両方の目的ですよね確か。余った m^3 はどれ位なんですか。概算でお願いします。

○事務局（UR都市機構土山課長）

余った土は、当初防潮堤の方に持っていき計画というのも協議が整っておりませんでした。そういうこともありまして、例えば昨年度の状況で行きますと全体で約100万 m^3 位余るではなかろうかというふうに見ておりました。その内、今年度になりまして、防潮堤の協議も整って参りまして県の事業への土の提供とかそういうことを行っています。それと今泉地区のかさ上げ部分の高さの見直しを行ってあります。これを行うことで外へ出す残土量を少しでも減らそうということで計画しておりまして、現在まだ数十万 m^3 を地区外に持って行かざる得ないというふうな状況でございます。

○吉田裕委員

今のことに関係して質問します。2、3、4の高台を造る時も切土が出るわけですよね。その量はどの位ですか。

○事務局（UR都市機構土山課長）

高台2、3、4で今の計画で行きますと約216万 m^3 位です。

○吉田裕委員

これは、先程の860万とは別ですよ。

○事務局（UR都市機構土山課長）

入っております。

○吉田裕委員

もし、高台2、3、4が計画的になくなると足りなくなるのですよね。

○事務局（UR都市機構土山課長）

全て無くなると別の検討となると思います。これを全てなくすということになると土が足りなくなると思います。

○吉田裕委員

いまだに、気仙沼に土を持って行っているのか。

○事務局（UR都市機構土山課長）

今は、持って行っておりません。

○吉田裕委員

今までにどのくらい持って行ったのか。

○事務局（UR都市機構土山課長）

今手元にデータ持っておりませんので。

○細田孝委員

今URさんで実施設計に入っていますよ。この場で私的には道路に歩道が欲しいのですよ。私の近くの図面を貰ったのですが歩道がついてない。この委員がいる中で、歩道を付けるか付けないか100%とは言いませんけども、せめて半分以上は、子供が通勤通学とか歩くし、道路の幅が広がりますので車は飛ばします。だから歩道はなるべく付けていいか悪いか、決を取ってほしいと思うのですがこの場で。もうURさんは実施設計に入っています。

○事務局（山田局長）

都市整備局長からお答えしますが、その件につきまして区画整理審議会ということにはならないと思いますので、一委員のご意見としては賜りまして、道路設計はもちろん安全上が一番ではありますけれど、警察等の協議、或いは土地の利用状況等々様々な

条件の組合せの中で私共の方でURさんを通して設計を組ましておりますので、こちらでという部分のお話ではないと思います。ご意見として賜りたいと思います。

○細田孝委員

納得できない。人が減るんだよ。半分だって戻ってこないよ。宅地ばかり広げたら何にもならないよ。住みやすい街を作ってください。

○事務局（山田局長）

あまり細田委員との言い合いというのもあれですけども、当然道路幅が広がっていけば宅地の面積が減りますので、相対的には公共部分の増となれば、減歩率の増加につながるという様な全体の仕組みになりますのでお含み置きいただきたいと思います。

○吉田裕委員

資料のことについて戻って聞きたいと思います。高台2、4の黄色を含んだ計画上のことで心配していることが私の思い違いだったのかと一つ安心しました。その上でお聞きしたいのですが、一つ5頁の換地設計の基本方針から次回が審議会の諮問があって来年の2月、3か月間で換地設計案を作る所まで行くものと思われまます。この換地設計の作業については、市の市街地整備課とURさんと共同でやるのか。それともUR単独で計画を立てるのか、その辺をお聞きしたい一つは。

○事務局（藤原主幹）

作業という意味合いで言いますと、私ども市街地整備課とURさんと一緒になってやっていくということになります。ただ陸前高田市施行ですので、最終的に判断をして審議会にお諮りするということになりますと市としての案を皆様方に審議していただく

形になります。

○吉田裕委員

解りました。最後にこのことを踏まえて4頁の一番下の今泉地区の換地設計方針ということで「権利者からの申出により、申出を取り入れた高台住宅等への換地設計を行うことを基本方針とします。」とあります。それで2頁の総括表を見ると、高台2、3、4に73人の希望があります。それから高台5、6、7は83人、それから先程言った通り、区画整理の防集と4区の防集が入ってくる人数になると思うのですが高台に関して。それでこの換地設計をする場合に、例えば5、6、7に詰め込んでしまうのか、或いは2、3、4にも配置しながら計画を立てていくのか。空いていても恐らく5、6、7は余ると思うのです。全部入れれば、希望通り入れれば。で2、3を希望した人たち

に関しては、2と3の中に配置した計画を立てるんですか。その辺をお教えいただきたいと思います。よろしくお願いします。

○事務局（藤原主幹）

高台の需給バランスであるエリア全部詰め込むのか、とのご質問かと思えます。換地意向確認の段階からですけれども、従前の行政区単位で、基本的にはどこの高台へということの説明をさせていただいています。その点を踏まえての高台のどこを希望するかということを出されているので、何処か一部だけで需要が足りるから、他はやめてしまうという形では考えておりません。防集事業で既に地区外の方で希望されている方もありますし、地区内でも防集事業で土地を売って条件設定があった上で、高台を希望される方がございますので、そういうご心配されるような形にはならない様に検討しているということです。

○吉田裕委員

解りました。そうすると2、3、4の中にも配置しながら、計画を立てて希望を組んだ形でやっていくということで、間違いはないですね。

○事務局（藤原主幹）

若干の規模の見直しをどういう形でやるのか、皆様方のご希望を汲み取ってやっていくかということになります。希望を聞いた方に対して、もう一度、必要があれば聞くこともあるかもしれませんが、リセットするということは考えておりません。

○吉田裕委員

くれぐれも先程言った4頁の一番下の地権者からの希望を盛り込んだ形を重視して、やっていただかないと住民方も納得できないと思いますので、その辺をよろしくお願いします。以上です。

○及川和雄委員

私、竹駒の仮設住宅に住んでいて、よく高台移転の勉強会を今まで7回ほどやったんですけれど、その中で出て来るのは、今泉の土地区画整理事業から高台に移る場合に、元地が130坪前後あるので減歩になると10%から25%減歩になるわけです。元の下のかさ上げ地に例えば数坪残る、例えば10坪残る場合もあるし、利用しづらくなると思います。先程吉田委員の方で質問したら、調整範囲があると言われたのですが、その辺はよろしくお願ひしたいと思ひます。もし残った場合に、前に聞かれた様に開発公社による買取りの検討はどうであろうかと質問していたようすけれど、その辺は今の

段階で解りますか。

○事務局（山田局長）

それでは都市整備局長から、詳細は今後の検討ということではありますが、先程のように数坪しか残らないような場合という様なケースで、先程は文章ベースの説明でしたので、なかなか解りにくいかと思えますけれど、例えばお約束ではありませんが、そういう狭小宅地については、換地を定めずに清算金として実質は買取りに近い形ですけれど、これは買取りと言う言葉は使いませんが、清算金をお支払いして換地としては交付をしない。というケースも出て来るかもしれませんし、それについては使い勝手等も含めてこれから進める換地設計の中で検討させていただきますし、地権者の方ともご相談させていただきたいと思えます。

○会長（南会長）

区画整理事業に関する進め方の詳細な説明は次回ありますか。

○事務局（山田局長）

はい、やはりどうしても専門的な用語等も出てきますので、これまでもこの7月から今日までの間に2回勉強会という形でさせていただきました。次回審議会までの間にまたこれよりどの程度の頻度になるかはこれから相談させていただきますが、出来るだけ審議会の場では、本題のご議論をしていただける様に説明部分については、極力、別な時間に設けてさせていただきたいと思えますが、なかなか皆さんのお時間の都合もございますので、昼開催、或いは夜開催といった時間の調整を含めて工夫をさせていただきたいなと言うふうに考えています。

○紺野文彰委員

今回、前の日に事前に資料が配布されました。これはいいなあと思えました。ですから今後も出来るだけ早めに次回の審議会の資料、特に我々専門家ではありませんので、当日苦勞しない形で今回も前例にならずに是非、出来るだけ資料をお願いしたい。もう一つだけ平地エリアに関してですね、5件ありますが、集約換地エリアも5件ありますけれど、広さの面積割で、どれ位のスペースを占めるのか概算で構いませんのでお願いします。今後の街づくりの際のスペースがどのように活用されるかということで、興味があるものですからお願いします。

○事務局（藤原主幹）

面積につきましては、今手元にありませんので申しわけございません。今後の仮換地指定の段になって、個人個人の方の換地先を議論していただきます時には、ご説明が出

来るかと思えます。

○紺野文彰委員

詳しいのはいいのですが、買取りによるのがどれ位あるとか、最低線ですね半分位買取りが行われるとか、それだけでも参考になります。

○事務局（藤原主幹）

今、買取りですと地区内の防集事業での買取りということをやっているのですけれど、そのあたりの数字も、今手元に持っておりませんで、今後勉強会等も開かせていただきますので、その中でどういう形で情報提供できるか検討させていただきたいと思えます。

○株八木澤商店委員

この事業の課題と成果を簡単にいいので、今までの進捗状況を成果としては、スピード感はどれ位の達成率というか、URさんと都市計画課さんで進めている中で、計画の進行状況で言うと計画の範囲内なのか、それとも遅れ気味なのか、それとも早くなっているのか。

それともう一つは、我々審議委員として選ばれた人間として、事業をもっとスピードアップする方法があるのかなのか、協力出来ることがあるのか、あるのであれば教えてほしい。

○事務局（藤原主幹）

達成率をパーセントで表せられるものではなくて、審議会を立ち上げたとき、それ以前からもそうでしたが、仮換地指定を来年度の夏から秋にかけてしたいということを目途にスケジュールを組んで作業をしています。

そういう中で言いますと、まず換地意向把握をして、それを集約したという所です。それを審議会へご報告をさせていただいて、集約結果を分析をした上で具体的に作業に入り込むという大きな流れでは今の所進めて来ていると思っています。これから一つ一つの土地を図面の中に換地としてはめ込む作業を行いますが、非常にこれは大変なものでございます。勝手にジグソーパズルの様にはめて行く問題ではなくて、今後換地設計基準など換地のはめ込み方の一定のルールを決めて行かなくてはならないし、ある程度のルールを大まかなことを決めてはめ込んで行くという作業を繰り返して行く。一方で土地の評価基準について、土地評価員さんの方に意見を伺うという両にらみでやって行くことが出てきます。作業部分では市役所とURとコンサルで必死になってやって行くこととございます。一方でルール化して行く部分については、審議会の皆様方に了解していただかないと進められないということとございますので、勉強会等でも説明させて

いただいて、ご理解を頂いて、応援していただく形になるのが一番大事であります。

○木村昌之委員

今日の第2回の(1)(2)説明ということで、かなり活発な質問とか意見が出たと思うのですが、これから大変な作業になるということで、その時その時ですね、審議会で何をしなければいけないか、何を話し合わないといけないかということ、やっぱり基本的に進めて行っているいろんな意見、質問と言うのが、これに関連した質問なのか意見なのか、どう線引きしていくか、これが重要になってくるのではないかと思います。以上です。

○会長（南会長）

次からの審議会では何を審議するか。そのポイントについては、お伝えする機会はあるのですか。それは、勉強会なんですか。

○事務局（山田局長）

そうですね。それを事前の勉強会という形で設定したいと思います。実は午前中に高田地区の審議会がございました。勉強会の中で第一段階の仮換地、通称仮仮換地と言う呼び方をしておりますが、そのご説明をさせていただきましたが、今回の高田地区については、工事の進捗を図るために仮仮換地いわゆる第一段階の仮換地、現位置での仮換地について、今日諮問をさせて頂いて、審議会の了承を頂いたということでございます。今泉地区につきましては、工事工程上、今日の審議会でお願する案件はございませんでしたけれども、場合によっては今後この仮仮換地の話が出て来るかもしれませんし、審議会の場で議論出来るように一つ前の勉強会では、案件を事前にご説明する様な形で進めて参りたいなというふうに考えています。

○会長（南会長）

一言だけ申し上げますと、ゴールは殆どについて換地が仮換地指定を行われることですね。それが審議会ですんで行く所のゴールということになります。平常時だと何年もかけてやるのですが、この前も申し上げましたけれど、非常に短い時間で大変な状況の中で、そのことを決めて行かなくてはならない。それが大きな審議会の役割になります。そのために皆さん何が出来るかということですが、やっぱり個人の権利に係ることが色々出てきますから、あんたはこうして、というわけには行かない所もあるわけです。少なくとも審議会の皆さんはよく理解をしていただいて、区画整理なるものはどんなもので、どんな仕組みで動いているのか、こんな被災で大変なところで進めて行くには、どんなことが起こっているか。いろんな人達の思ったようにはいかない、私はこの場所が欲しいとは行かないのですが、皆さんが歩み寄って折り合いを着けて、何とかここで

折り合いを付けようではないかという所まで持っていかなくてはならないと思います。作業はプロの市とURさんが進めて行きますので、皆さんはよく理解していろんな市民の方にそういうお話を差し上げて、少しでも順調に進む様にご協力いただけたらなあと私の意見ですけど、よろしくをお願いします。

○及川和雄委員

今泉地区は、旧国道といいますか今県道から八日町通りのそこを境に川側が防災集団移転事業、そして山側は土地区画整理事業で、例えば高台に100坪行く場合を考えて、防集の場合は用地が買取りになりますね。そして高台へ行って100坪買う。土地区画整理事業の場合は換地で行くのですね。換地で行く場合は減歩が伴うわけですね。その辺色々私たちの勉強会でどうしても防集事業の方が有利でないかと。同じ道路を境にしてこちらが区画整理事業、こっちが防集で向かい同士で防集の方がどうしても有利。その辺を誰が見ても例えば5万円で買取ってもらって、高台で5万円で買っても防集の場合は減歩が伴わない。土地区画整理事業の場合は、例えば10%とか25%とか減歩が伴う。その分不利だ。よく話がそういうことで出るけれどその辺をお願いします。

○会長（南会長）

いろんな被災地で同じような状況が起きていますね。そのどうしてもどこかで線引きがかけなければならない。その防集事業が出来るところと区画整理で持って行かなくてはならないところがある。そういう疑問が出ていることがありますよね。

○事務局（藤原主幹）

区画整理地内の防集事業で土地を売却された方が高台に行くという場合の面積の考え方でございますけれど、そのまま100坪ということではございませんでして、区画整理事業とある程度の整合性を見まして、今回の進め方としましては防集事業で売却した土地が、100坪を超えている方につきましては、高台の土地は100坪と。それから75坪、50坪という段階的に防集事業で土地を売却された方が高台の土地が欲しい場合には設定をさせていただきました。従前持っていた土地の面積を度外視して100坪という形ではなく、区画整理で高台に上がる換地に減歩が発生することを見て設定させていただいています。

○及川和雄委員

まず平等になるようにということで、いろいろ言われるのでよろしくお願ひしたいと思ひます。

○会長（南会長）

事業間で損得が出るということは、元々無い様な事業設計になっているはずですし、当初からそういうお話が出てました。ただご懸念は勿論あると思います。事業は動いている中でそういう感覚を持たれる場合も出て来るかもしれません。是非市の姿勢としてそういう不平等感が出ないように持って行くという姿勢を取っていただく。よろしいでしょうか。

○事務局（山田局長）

実は市議会の一般質問から、審議等で今の防集と区画整理の話で再三ご指摘を頂いております。また防集も実は地区外、気仙町で言いますと4区からの防集とそれから区画整理地区内と防集とのバランス、で区画整理区域内の換地と防集のバランス、右を見ながら左を見ながら私共も本当に頭を悩ましながらやらせて頂いていますが、やはりどこかで線を引かざるをえない部分で、100%の平等といいますか同じ取扱いというふうまではならないまでも極端な不公平感、納得感をどこまで皆さんにお持ちいただけるかという観点でこれまでも設計或いは、制度を進めて参りましたし、引き続き具体的にご意見を頂ければ、それを形に生かしながら、今の仕組みの中で改善出来る部分は改善してまいりたいと思います。

先程藤原主幹の方からお話した防集から高台へ上がる場合の3パターン100、75、50。これは陸前高田独自の方式ですので、例えば従前50、40坪お持ちの方が、防集で売って高台に100坪ということはない。そういう不公平感、納得感のおけない、それはちょっと納得出来ないケースは、出来るだけなくしていきましようということを進めさせて頂いているところでございます。

○石川秀一委員

今現在、今泉地区の方で被災に遭われてまだ建物が残っている部分があるし、新しく建てた家もあるのだけど、そういう弊害のある場所に、自分から撤去してもらおうにしても、そろそろ心の準備をしてもらわなきゃいつになっても事業が進まないのではないかな。私は、大石・奈々切地区で都市計画をやったり、家を移動した経緯もございませけれども、明日に直ぐどっちにか持って行けと言われても無理なので、いつ頃から工事をやりますから立退きする話をしてほしい。使われない建物も今泉に残っている。そういうのは個人で壊すのか、市の方で壊してあげられるものかそれをお聞きしたい。

○事務局（藤原主幹）

どのタイミングでとの事でございますが、移転をしていただくという話は、換地先が何処に行くか決まらないと進められません。何処に行くか決めるのが、これから作業を始めまして、来年の夏から秋にかけて仮換地指定ということで正式決定し、一人一人に

通知文を渡して何処何処の宅地はここに来ますというのが決まります。通知し終わってから個々に移転が必要な場合には、移転交渉を進めさせていただいてという段階になります。ですので実際に早い所でも1年くらい先かと思えます。心づもりという意味合いでどうかとなりますと、先ず審議会で仮換地指定案のご審議をいただきました後に、仮換地案の供覧を来年の春に実施させていただくスケジュールを考えております。その段になりますと権利者の方全員が自分の土地がどうなるのかというのが、理解して頂けるのではないかと考えております。その後に仮換地の指定通知を夏、秋くらいに行いまして、工事の進捗状況、あるいは皆様の事情を踏まえて順次、移転交渉をさせていただきます。

○石川秀一委員

どうせ何にも使われなようなブロックで造られていたものも、そのまま移転する気持ちでいるのか解らないけれど、またこうして車で走って行っても何で壊さないかなあと思うようなものが結構建ってるわけですね。そういうのは、個人で壊すのか。市で予算を通じて壊すのかどうなっているのでしょうか。

○事務局（藤原主幹）

基本的には、現地で更地になっている所につきましては、工事を先行して進めておりますので、皆様方のご理解をいただいて、起工承諾書をいただいて工事を進めているということでございます。その一方でご指摘ありました現地に建物とか工作物とかある場合につきましては、それを一定の財産価値があると見なすこととなりますので、仮換地指定した後に移転補償という段になって、金銭補償をさせていただくこととなります。

基本的には金銭補償をして権利者の方自らが撤去していただくというのが、通常やり方でございます。実際には現地に基礎しか残ってなくて、財産価値が見出せない場合につきましては、ケースバイケースでございますけれど、皆様方ご了解のもと私共で撤去させていただいて処理するというのもございますけれど、実際、建物がある場合には、補償金をお渡して自ら撤去していただくという流れになります。

○事務局（山田局長）

補足をさせていただきますが、先程の午前中の高田地区の審議会、これは個人情報が入りますので非公開部分でやらしていただいた部分ですから、詳細はちょっと申し上げかねますけれど、高田地区の中で工事工程上急ぐ部分につきましては、今の建物ないし工作物の移転が必要な案件につきましては、本来は藤原がおっしゃいました様に次の行先が決まって仮換地をしないとこういった補償も出来ませんけれども、工事工程上急ぎますので名目上現位置での仮換地の手続きを出していただいて補償を進めさせていただくというのが午前中の案件でございましたので、まだ可能性の部分でございますけれども、今

後URさんとの工事工程上の調整の中で急ぐ部分については、今泉地区につきましても、審議会の方にお諮りするケースが出て来るかもしれませんが、それにつきましてもその都度ご相談をさせていただきます。

○会長（南会長）

いかがでしょうか。そろそろ時間も大幅に過ぎておりますけれど、特にということがございますか。よろしいでしょうか。

事務局（山田局長）

再三勉強会の話をしてはいますが、今でも日常的なこと色々ご相談しておることがございます。やはり皆さんからご相談の内容というのは、恐らく地権者の皆様に共通する心配であり懸念なのかなと思いますので、委員の皆様には、先程ご協力の中では日常的に投げかけをしていただいて、それらについて課題を一つ一つクリア或いはご説明をしていくということも、私たちもしてまいりたいと思いますので、ご協力お願いしたいと思います。

○会長（南会長）

よろしいでしょうか。

（他になし）

○会長（南会長）

以上を持ちまして、本日予定の議事事項は全て終了いたしました。その他、委員の皆様からご発言等がございますか。

（他になし）

○会長（南会長）

なお、議事録につきましては、事務局でとりまとめをしていただいて、その後、後日私と議事録署名委員2名で署名をすることにしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

それでは、本日の第2回陸前高田都市計画今泉地区被災市街地復興土地地区画整理審議会を閉会いたします。

ご協力有難うございました。

○事務局（藤原主幹）

本日は、お忙しい中、南会長、委員の皆様方、長時間にわたりご審議いただき、ありがとう

ございました。

次回の審議会は2月下旬ごろ、換地設計基準等についてお諮りすることを予定しておりますけれど、事業の進捗に踏まえて勉強会をまた開催させていただきたいと思います。その際にはまたご連絡させていただきますので、よろしく願います。本日はどうもありがとうございました。