

## 第5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28年1月18日(月)  
午後1時30分 開会  
午後3時00分 閉会
- 2 場 所 UR都市機構陸前高田復興支援事務所1階大会議室
- 3 議 案 議案事項(1)換地設計基準について(諮問第6号)  
原案どおり同意された  
議案事項(2)仮換地(第一段階)指定について(諮問第7号)  
原案どおり承認された
- 4 出席委員(12人)  
会 長 南 正昭 会長代理 菅野 信 委 員 石川 秀一  
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 村上 光昭  
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 青山 豊英
- 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  
市街地整備課課長補佐 熊谷 和典 事業推進副主幹 佐々木 清敏  
市街地整備課区画整理係長 高橋 宏紀 市街地整備課主査 増山 博丈  
市街地整備課主事 遠野 正隆 市街地整備課主事 中島 悠太郎  
市街地整備課主査 金井 丈夫

UR都市機構職員

陸前高田復興支援事務所長 桑島 義也

市街地整備課長 犬童 伸広 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

市街地整備課主幹 平井 康博 市街地整備課主査 清原 裕幸

## 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、ご多忙のところまた雪で足元の悪い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、陸前高田市市街地整備課の藤原といたします。

しばらくの間、進行役を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

この後の議事に入ります前に、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行いますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

また、本日は傍聴につきまして、お一人の方から申出がございましたので、招集者の判断で傍聴証を交付して、入場していただいております。

なお、本日の審議会には非公開とすべき事項がございますので、その際にはご退席をお願いしたいと思っておりますので、傍聴者の方につきましてはよろしくお願いいたします。それから傍聴カードに記載された内容についても注意していただきますようよろしくお願いいたします。

それでは、お手元の議事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しまして陸前高田市都市整備局長の山田よりご挨拶申し上げます。

#### ○事務局（山田局長）

皆様お疲れ様でございます。都市整備局長の山田でございます。

冒頭私の方から、一言ご挨拶を申し上げたいと思います。

年があらたまりまして最初の審議会ということになりますが、今泉地区、前回は昨年の8月でございましたので、5か月ほど空いたということになります。

その間、本日、諮問事項としてご提示します換地設計基準の案につきまして、9月に勉強会という形で一度ご説明をさせていただいております。

本日は、これを正式な諮問事項といたしまして決定をさせていただきたいというふうに考えております。

また換地の作業の方でございますけれども、今、作業の大詰めを迎えておりまして、この後、3月頃には次の審議会に仮換地案を委員の皆様にお示しをした上で、年度があらたまりまして、目標としてはゴールデンウィーク明けぐらいから、地権者の皆様に供覧という形でお示しをできるように、今年前半がこの仮換地の山というふうに考えております。

委員の皆様には、引き続きご協力を賜りまして何とか区画整理事業を前に進めて参りたいと考えておりますので、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、資料の確認をさせていただきたいと思います。

まず、お手元の資料で議事次第が1枚ものがございます。その裏面が委員名簿になってございます。

それから続きまして、もう1つの資料でございます。第5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の配布資料一覧として、ホッチキス止めをしてある資料でございます。

このホッチキス止めをした資料につきましては、配布資料一覧の内の資料1、資料2、参考資料1とこの3種類の資料につきまして、インデックスを付けまして綴じ込んでございますので、ご確認をお願いしたいと思います。

資料3、参考資料2につきましては、後ほど資料の説明の段階で配布させていただきますけれども、こちらは議案の2つ目で仮換地（第一段階）指定についてでございます。

非公開事項となっておりますので、その説明の段階であらためて資料を配布させていただきますのでお願いいたします。

その資料につきましては、会議終了後に回収させていただきますので、その点も併せて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。

報道機関の関係者の方々につきましては、事前に許可を得たカメラ撮影以外は、ご遠慮いただきますようよろしくお願いいたします。

それでは、南会長におかれまして進行を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5回今泉地区被災市街地復興土地区画整理審議会の審議に入ります。

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報告してください。

### ○事務局（藤原主幹）

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

本日の審議会には委員15名のうち12名のご出席をいただいております。

よって本審議会が成立していることをご報告いたします。

### ○会長（南会長）

はい、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名を指名いたします。

本日の議事録署名委員は、細田孝委員、村上光昭委員にお願いいたします。

よろしくお願いいたします。

### ○会長（南会長）

それでは、議事次第に従いまして報告事項から入ります。

(1) 換地意向の本申出の結果についての報告をお願いいたします。

### ○事務局（青山係長）

市街地整備課の青山でございます。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。

換地意向の本申出の結果についてご報告いたします。

配布資料一覧と書いてある資料を1枚めくっていただきますと、右肩に資料1と書いた換地意向の本申出の結果についての資料がございます。更に1枚めくっていただき、1ページをお開き願います。

上の表は、平成27年12月28日時点の高台、商業エリアなどの申出書提出状況でございます。対象が176に対しまして提出が152となっており、提出率は86%となっております。

申出書を提出されていない方は24組ございますが、この内12組の方につきましては、別の場所への住宅再建などにより、申出書を提出されませんでした。

残りの12組の方につきましては、一度申出書を提出されたあと同じく別の場所への住宅再建などにより、申出書を取り下げられました。

なお、下の表で示している個別面談等につきましては、100%対応しております。

以上で換地意向の本申出の結果についての報告を終わります。

### ○会長（南会長）

はい、ただ今の報告につきまして、何かご意見、ご質問等はございますでしょうか。

### ○紺野文彰委員

これは結果というよりも何%提出されたかだけの結果なわけですね。ですから、たとえば高台移転に何件とか、商業地域に何件とかそういう結果は、話していただけないのですか。

### ○事務局（青山係長）

それでは、それぞれ高台、商業エリア、平地部エリアの申出状況をご報告いたします。高台エリアにつきましては138、商業系エリアにつきましては15、平地部エリアにつきましては5、集約換地エリアにつきましては4でございます。合計で162となりますけれども、こちらの方は重複して高台エリアや商業エリアを申出されている方もございますので、その辺で重複されている方が10名いらっしゃいます。162から10を引きますと152の申出があったというふうな状況になってございます。以上です。

### ○紺野文彰委員

平地部エリアが5件しかないというのは、非常に驚きがあるのですが、商業地域ですね15件ですが、特に商業地域で面積的に15件のスペースが、どれだけこう本来予定していたエリアに対して、どれだけの何%の割合で希望があるのか。平地部エリアで実際残っている指定されている区域内での何割位の空間があるか。あるいは高台エリアの何割位の希望があるのか、そういう数字が出てこないのですけれども、公開していただきたいと思います。

### ○事務局（青山係長）

ただ今市の方で換地作業をしてございますので、こちらの高台、商業、平地部エリアにつきまして、現在何%というふうな正確な数字というのは、まだ出て来ておりません。

ただ、各エリアの申出につきましては、前回仮申出書を提出していただいておりますので、そちらの状況を基にそれぞれのエリアの面積を計算してございます。

### ○会長（南会長）

はい、ありがとうございます。

数字が明らかになってきたら公開はできる数字ではあるのでしょうかね。

### ○紺野文彰委員

詳しい数字でなくてよろしいのですが、可能な限り教えてほしい。可能な範囲内で公開していただきたい。

### ○事務局（青山係長）

そちらの数字につきましては、手元等に資料がございませんので、次回の審議会にお示し出来ればと考えてございます。以上です。

### ○会長（南会長）

よろしくお願ひいたします。

それでは、議事次第に従いまして議案事項に入りたいと思います。

議案第1号換地設計基準について諮問第6号を審議いたします。

事務局には内容の説明をお願いします。

### ○事務局（青山係長）

それでは、議案第1号換地設計基準についてご説明いたします。

右肩に資料2 諮問第6号と書かれた資料をご覧願ひます。

諮問第6号の内容につきましては、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事業に係る換地設計基準を別添のとおり定めたいので、土地地区画整理法第95条第7項の規定に基づき、同意を求めるものでございます。

資料を2枚めくっていただきますと、目次が載っております。第1条から第20条までの20項目となっております。

それでは1ページ目をご覧願ひます。まず第1章は目的でございます。

第1条この基準は、土地地区画整理法第3条第4項の規定により、陸前高田市が施行する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事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地の設計を行うことを目的としております。

次に第2章は定義でございます。

第2条換地設計とは、土地地区画整理法及び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、この基準に基づき換地及び保留地の位置、地積、形状を定めることをいいます。

第3条画地とは、従前の宅地又は換地若しくは保留地をいい、従前の宅地又は換地について使用し、又は収益することのできる権利が存する場合は、こちらは例えば借地権のある場合でございますが、それらの権利で区分される従前の宅地又は換地の部分をいいます。

第4条換地申出とは、土地所有者又は借地権を有する者から申出を受けて換地を定めることをいいます。

次に第3章は従前の宅地でございます。

第5条換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における整理前の画地の状況を対象として行われる。ただし、その後が生じた画地の状況の変動については、換地設計全般へ影響しない範囲において換地設計上その状況を考慮するとしてございます。

第6条換地設計を行うための基準となる整理前の画地の地積は、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事業施行条例の規定するところにより定めるとしてございます。

なお、基準地積の決定につきましては、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事業施行条例第18条により、この条例の施行の日現在において登記されている地積とし、施行日現在において登記されていない宅地については、市長が実測した地積とすると定めてございます。

次に第4章は従前の宅地と換地の対応でございます。

第7条換地は、従前の宅地1筆について1個を定める。ただし、従前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して整理前の画地1個について整理後の画地1個を定めるとしてございます。

それでは2ページ目をお開き願います。

第2項では、所有者を同じくする2以上の宅地は、他の宅地に隣接又は合併して換地を定めることができるとしてございます。

第3項では、所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が1筆の宅地と同様であると認められる宅地については、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができるとしてございます。

第4項では、従前の宅地の地積が著しく大であるため又はその他の理由により、1筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不相当であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができるとしてございます。

以上のようにここでは、合併換地や分割換地についての規定を定めているところでございます。

次に第5章は換地設計の方法でございます。

第8条換地設計は、比例評価式換地設計法によるとしてございます。

第2項では、前項において用いる画地の評価は、別に定める土地評価基準によるとしてございます。

次に第6章の照応でございます。

第9条整理後の画地の位置は、整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して定めるとしてございます。

第2項では、整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられているときは、法令の定める許認可の条件を勘案して、整理後の画地の位置を定めるとしてございます。

第3項では、整理前の画地の原位置付近に特別な取扱いをする宅地の整理後の画地、

公園等の整理後の公共施設用地を定めたこと又は土地利用計画の影響等により整理後の画地の位置を原位置付近に定めることができないときは、飛換地をして整理後の画地の位置を定めるとしてごさいます。

土地利用計画等で公共施設等の位置を定めた場合に、その付近に換地を定めることができないといった場合には、飛び換地をするということが書かれてごさいます。

第4項では、整理前の境内地の用に供している画地の位置は、事業計画に定められた位置に整理後の画地の位置を定めるとしてごさいます。

第5項では、第16条第1項に規定する申出した宅地、第17条に規定する宅地については、各々その規定に基づき換地の位置を定めることができるとしてごさいます。

第10条整理後の画地の地積は、次式により算出した地積を標準として定めるとしてごさいます。

整理後の画地の地積を求める算定式はご覧の通りとなっておりますが、こちらにつきましては、標準的に区画整理事業で使われている算定式でごさいます。

次に3ページをご覧願います。

第2項では、前項の規定により算出した地積を目標に定める画地は、次式により算出する指数差率が著しく過大にはならないように定めるとしてごさいます。

以下算定式でごさいますので、ご覧願います。

第3項では、この基準において特別の定めをする画地、その他土地利用の継続のため特に必要があると認められる画地については、その利用状況等を勘案して整理後の画地の地積を定めるとしてごさいます。

第11条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として定めるとしてごさいます。

第2項では、整理後の画地の間口長は、整理前の画地の利用状況及び整理後の画地の土地利用を勘案して定めるとしてごさいます。

第3項では、整理後の画地は、道路に面するとともにその側界線は道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを標準とするとしてごさいます。

ここでは、事業の中で換地の形状について、整形化を図っていくことを規定してごさいます。

次に第7章は、特別の宅地の取扱いに関する措置でごさいます。

第12条法第90条の規定に基づく土地所有者の申出又は同意があった従前の宅地については、換地を定めないのでごさいます。

第13条墓地の用に供している宅地については、法第95条第1項の規定に基づき、その宅地の公共公益性、機能等を勘案して換地の位置、地積を定めるとしてごさいます。

第14条次の各号に掲げる宅地で、法第95条第6項の規定に該当するものについては、換地を定めないのでごさいます。ただし、特別の事情がある場合は、換地を定めるとしてごさいます。

一つ目が、道路法に規定する道路の用に供している宅地ということで、国道、県道、

市道などになります。

二つ目が、土地登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されている宅地で現に公共施設の用に供しているものということで、公共施設用地でございます。

三つ目が、その他公共施設の用に供している宅地で次に掲げるものとしております。

(1) 道路の築造又は舗装等の工事を地方公共団体が施工したものということで、市や県、国が施工した道路等でございます。

次ページをお開き願います。

(2) 建築基準法第42条第1項第5号に掲げる道路の指定を受けているものということで、位置指定道路というものになります。

(3) 建築基準法第42条第2項又は第3項の規定により特定行政庁の指定を受け道路とみなされているものでございます。

(4) 上記以外のもので、現に公共施設の用に供しているものとしています。

次の第15条から第17条の防災集団移転促進事業による買取り地の取扱いまでは、陸前高田市の復興土地地区画整理事業における特徴的な規定となっております。

それでは第15条ですが、土地所有者又は借地権を有する者が所有する従前の宅地の地積の合計が330平方メートル以下の画地については、申出により従前の宅地の合計地積の範囲内で換地地積を定めることができるとしてございます。

第2項では、土地所有者又は借地権を有する者が所有する従前の宅地の地積の合計が330平方メートルを超え、第10条第1項の規定に基づき算出した地積が330平方メートル未満となる場合については、申出により換地地積を330平方メートルとすることができるとしてございます。

この規定による減歩緩和の申出をした場合、その部分は清算金として換地処分時にお支払いしていただくこととなります。

第16条次の各号に掲げるエリアに換地申出した宅地については、換地申出により各エリアに換地を定めることができるとしてございます。

第一号から第四号まででございますが、それぞれ高台エリア、商業系エリア、平地部エリア、集約換地エリアとなっております。

第2項では、前項の各エリアのうち、第一号については、換地申出による換地地積を最大330平方メートルとする。ただし、換地設計において特別の事情がある場合は、330平方メートルを超えて換地を定めることができるとしてございます。

第17条防災集団移転促進事業による買取り地は、平地部エリアへ換地を定めることができるとしてございます。

次に第8章は、公益的施設等に供する宅地の取扱いでございます。

第18条事業計画に定められた公益的施設、公的機関による集合住宅等の用に供するため取得された従前の宅地については、その整備計画に適合するように換地を定めるとしてございます。

第19条保留地は、事業計画に定められた公益的施設、公的機関による集合住宅、その他特に地区内に居住するものの利便に供する誘致施設等の宅地で必要と認められるものに充てることとし、その他の保留地については換地に支障のない範囲でその目的に合わせて定めるとしてございます。

最後に第9章はその他必要な事項でございます。

第20条この基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項は施行者が土地区画整理審議会の意見を聴いて別に定めるとしてございます。

なお次ページの参考資料1につきましては、平成27年9月29日に開催いたしました勉強会の資料となっておりますのでお目通し願います。

以上で議案第1号の換地設計基準についての説明を終わります。

### ○会長（南会長）

はい、ありがとうございます。

ただ今の説明につきまして、ご意見、ご質問等はございますでしょうか。

### ○細田孝委員

市は前から別に定める土地評価基準によると指数差率が著しく過大にはならないように定めることとなっていて、これは賛成なんですけれども。例えば防集の人は1000万円、1割減歩の人は1100万円、2割5分減歩の人は1250万円、こういうふうに説明をしてるんですけれども、関東の大震災が行われた時の基準で、今だにやっているんですね。ど田舎の小さい地区でこれだけ差をつけるのは、ちょっとおかしいじゃないのかなと思っているの。

受益者負担の基本方針ですよ、区画整理事業は。その基本精神がちょっと足りないのではないかなと前から思っています。

### ○事務局（藤原主幹）

今のご質問に直接的なお答えになるかどうかはあるのですが、区画整理事業につきましては、基本的には、従前のお持ちの土地と同等の評価の土地を換地としてお渡ししています。

土地の評価として同等になるような土地をお渡しさせていただくというのが事業の進め方であります。

### ○細田孝委員

受益者負担ではないですか、基本的な考えは。その土地その土地で全部いろいろな事情がある中で割り当てて、平等に負担しましょうという基本方針でしょ。

### ○事務局（藤原主幹）

区画整理事業は、今までよりも土地利用を増進するということを目的としますので、その増進するという話としては、道路、公園等の整備というのが一番大きな目的であります。その土地は、皆様方の従前の土地からいくらかずつご負担いただいて、それを道路、公園等の公共用地に充てるというのが事業の手法でございます。

ただ単純に面積が減るから、皆様方の土地の価値が下がるということではなくて、道路、公園等を整備することによってその土地の評価が上がると、そのことで面積が減るかもしれませんが、価値としては同等になるという形でお返しさせていただくということで、換地設計基準や土地評価基準等を整理して、計算した上でお渡しさせていただくという手法でございます。

受益者負担、お金の話という意味合いで言いますと、今回の区画整理事業は、復興事業ということでございまして、実質的には100%税金で賄うスキームになっているということをご理解いただきたいと思っております。

#### ○細田孝委員

減歩の負担が0、1割、2割5分という区域の設定で決めてしまうということは、ちょっと間違っているんですよ。数%だと思うんだよ。10%も差はないと思うんだけど。その辺を訳のわからない数式見たってわからないから、ちゃんとしてください。

#### ○事務局（山田局長）

ご意見として受け賜りたいと思っておりますし、基準そのものは、高田、今泉共通のもので進めて参りますし、個々の部分につきましては、評価員さんに見ていただきながらということでございます。

受益者負担という考え方が、ちょっと違うのかなと思っておりますけれど、先ほど制度としては、藤原主幹の方から説明をした通りということでございますし、何か恣意的ということではなくして、客観的な基準のもとで進めてまいるということでございます。

ご意見として承りたいというふうに思います。ありがとうございます。

#### ○会長（南会長）

はい、よろしいでしょうか。その他いかがでしょうか。

#### ○吉田裕委員

基本的なことが、ごちゃごちゃしていてわからないのですが、従前の土地、従前の宅地、それから地目が農地だった場合、これは設計基準の中で、農地と宅地の場合でなんか変わりはあるのでしょうか。それからそれを換地した場合の地目はどうなりますか。

#### ○事務局（藤原主幹）

区画整理の土地を評価する上で、農地あるいは宅地ということでその地目の違いで、土地の評価が違うということはありません。

基本的にはどういう路線価の道路に面しているかと、土地の形状とのかけ合わせで、土地の評価をすることが基本となってきますので、地目による違いは基本的に考え方はないと、同じ理屈であるということでございます。

換地後の地目がどうなるかということでございますが、区画整理事業としては、宅地を整備するという形になりますので、宅地としてお返しするのですが、地目についてどうなるかということにつきましては、法務局でその土地を登記する際に現況を見て判断されるということになるかと思えます。

ただ、区画整理事業としては宅地としてお返しするというのがやり方です。

### ○吉田裕委員

そうすると農地というのは結局従前の価格が安いわけですね。

それが宅地と同じであって結局減歩率は一緒で、価格が宅地並みに上がるということで、農地を持っている人達は、ちょっと意地悪な言い方ですけど、ちょっと得をするということになりますか。

### ○事務局（UR都市機構岸主幹）

先ほどの訂正でございますが、農地は宅地と同じではなくて正確にいうと畑は宅地と同じになりますが、田んぼは宅地として使うためには、造成を必要とするということがございますので、それはお金が掛かりますのでその分減価されます。土地評価基準は、評価員の皆様に諮問をして決まるものでございまして、今のところまだ決まっておりませんので、まだはっきりしたことは言えませんが、一般的にはそういう形になります。

### ○吉田裕委員

雑種地とかも一緒ですか。

### ○事務局（UR都市機構岸主幹）

雑種地とかも使い方によるところがございましてけれども、今のところ駐車場というのが宅地ではなくて雑種地になったりすることが、一般的だと思っております、それにつきましては造成がされている、ということからすれば宅地と同じかなと今のところ考えているところです。

### ○吉田裕委員

何となく聞いていると不公平な、どう考えても雑種地、畑を持っていた人は、宅地として整地していただき、結局宅地並みの減歩はあるでしょうけれども、立派な土地にして

返してもらえます。なんか得するような気がするのですが、点数の付け方は皆一緒ということになりますか。

### ○事務局（UR都市機構岸主幹）

そうですね、従前の評価としては、一般的には同じように考えているところがございます。

### ○吉田裕委員

わかりました。

### ○会長（南会長）

はい、ありがとうございます。

その他ご意見、ご質問はありますか。

### ○紺野文彰委員

土地の面積とか形状とかを基準にして、極めて客観的な方法で換地を計画されると思うのですが、一方で例えば地元の今泉は、歴史文化の非常に有名な場所ですし、ここは吉田家の辺り、神社の辺り、代官所の跡、何々屋敷の跡と色々あるわけです。形状からしてここは、沢の水が留まらないところ、こっちの方は留まる方向とか、いろんな地形があったわけですよ。ここは中心地だから1等地だとか、抽象的な表現で申し訳ないが、そういう価値観があったわけですね。

今回そのような様々なものが、結局津波の後かさ上げするわけですから、みんな平等になってしまうのですよね。

ですから、そういう面では吉田さんが言われたように平等にしなければいけない。

それはいいのですが、ただそこで例えば今泉 浜街道が、ほとんど埋まるわけですけど、その価値とかですね、あるいはそこに何が合ったとか、その土地を所有されていた、例えば吉田家は、あの辺りに復興されるのですが、そうでない様々な準文化財的な屋敷跡がたくさんあったわけですよ。計り知れない位あったのですが、それを失う地主、あるいはその地域から動かなければいけない地主とかが、実際にいるわけですよ。

そうするとそれは数字だとか、あるいはお金では全然変えられない価値があったわけですよ。ですから、それに対する評価なり基準というのは、おそらく今回の基準の中に入っていないと思うのですが。

そのあたりを指摘してですね、なんらかの方法でやっていただきたい。まずそのようなことを評価される先生方が考えておられるのかどうか質問したいと思います。

### ○会長（南会長）

はい、換地設計基準にそういうものが反映できる仕組みがあるかないか、というご質問かと思いますが、いかがですか。

難しいところもあるかなと思いますが、ちょっとお答えください。

### ○事務局（藤原主幹）

換地設計基準にしても、また今後土地評価基準を定めて行きますけれど、その中では、残念ながら歴史とか文化といったようなものを基準に持つてくるということはないかと思います。ですので、換地設計基準を今ご説明させていただいた通り、そのような文言はなくて土地に着目した基準になってございます。

土地評価基準につきましても、基本的には同じような形と考えております。

### ○紺野文彰委員

実際そういう基準はないということですね、非常に残念なことなんですが、ただそういうところから他に移動する際に、やはりできる限り現状あったところに近い方が、動かされる方としては助かるわけです。

逆に全く基準がないわけですから、それに対する1つの救済方法としては、その方に近い、できるだけ近いところ、あるいは形状が同じようなところ、あるいは同じような環境に換地できるような方法をしていただきたいと思います。

2点ははっきりしました。基準がないということと、他の先ほどの私のお願いの話なんですが、簡単にまとめさせていただきますと、今泉の神社の周りに屋敷、代官所だとか下屋敷、中屋敷、佐藤家の屋敷跡、宮司の屋敷跡、他にも小嶋鉄砲三十六騎の石族の屋敷跡、今野仁平の屋敷跡、あるいは吉田家、あるいは米谷家の屋敷跡、阿部氏の屋敷跡、さまざま中井には上中井、下中井の屋敷跡一杯あるのですね。ですからそのような様々な歴史的な、他のお宅の土地がどういうことでないのですよ、ただ至るところが私が言っている抵触する歴史、文化の街だったということ。鉄砲隊の屋敷跡もなくなるわけですよ。

ですから、これらはお金では想像つかないような、世界遺産にもなるだろうと私は思っているのですけどね、これが残ればね。それだけのロスがあるんだということを私はぜひ換地をされている皆さん、あるいはその基準で考えている皆さんが、もう本当にそれをじっくりですね、身にしみて感じながらやってほしい。本当に心臓を引き裂かれる思いで、ここ4年5年私住んでいますけど。

やはり貴重なお金では買えられないものが我々は今、失われようとしているんだということですね。指摘して一応この質問を終わろうと思います。

### ○会長（南会長）

はい、ありがとうございます。

### ○吉田裕委員

質問でなくて要望なんですけれど、今の文彰さんの意見を踏まえて、やっぱし前に誰が住んでいたのか、URの方が一生懸命やってくれているのはわかるのですが、それがわからない事情がありますので、ぜひ菊池満夫理事におきましては、URの事務所に足しげく通っていただいて、その辺の事情をお話いただいて、歴史等も含めたお話をさせていただきたいと要望いたします。お願いいたします。

### ○事務局（菊池理事）

菊池と申します。今換地作業をやっているわけですが、すべての部分ではありませんけれど、一応相談に乗りながらやっていることですので、今後も引き続きやっていきたいと思っております。

### ○吉田裕委員

お願いします。

### ○村上光昭委員

歴史、文化といっていますけれど、そもそも発掘調査なんか必要なかったのですか。

### ○会長（南会長）

発掘調査は埋蔵文化財のことですかね。  
されておると思いますが、説明ございますか。

### ○事務局（青山係長）

埋蔵文化財調査につきましては、必要な箇所について調査をしているところです。

### ○村上光昭委員

必要な箇所というのは、今話したところだいたい全部ですか。何処を発掘調査したのでしょうか。進展状況とか知りたいのですが。

### ○事務局（藤原主幹）

手元に資料がないので、正確に十分答えが出来ないかもしれませんが、1つは高台4の辺りで包蔵地があったと思います。そちらについては掘削する前に事前に調査をしているということとか、今話題になりました吉田家住宅辺りも、教育委員会に事前に調査をしていただいているというところがございます。

埋蔵文化財に関する必要な調査は、終わったということがございます。

## ○事務局（山田局長）

先ほど紺野委員からお話がありましたが、所定の法律に従いまして埋蔵文化財の包蔵地として指定されている箇所につきまして、教育委員会の方ときちんと協議をしながら進めております。ですので、そのお話がありましたすべてということではなくて、包蔵地としての指定の箇所につきまして、これはやりませんと開発できませんので、ということでございます。高田地区におきましても同様に、例えば高台3、いわゆる高田城の北側の本丸公園の北側で進めているところでございます。

## ○村上光昭委員

結局、教育委員会のところには、ほとんど埋蔵文化財はないと理解してよいですね。

## ○会長（南会長）

はい、どうぞ。

## ○紺野文彰委員

補足でお話します。国とか県とか市がしている埋蔵文化財ですね、法律で決まっていると思うのですが、ただ怠慢のためにですね、市とか県とか国とかは、文化財の価値があるのにも関わらず、基本的に登録されていない場合があります。

例えば千葉周作が生まれた場所とか、あるいは何々屋敷、鉄砲組。そういう場所が、歴史的に価値があるのは間違いないわけです。ただそれがたまたま震災の段階で登録されてなかったがゆえに、吉田家も国の指定がされてもおかしくない建物だったのですが、たまたま県の指定の状態でしたので、国がお金を出さなかったのです。

ですから文化財では無いということではない。ただ我々今泉の者にとっては、もう国宝だろうがなんだろうが比べものにならない。我々のかけがいのない歴史文化ある街だったわけですから。

それは当然ですね、重大な価値としてこれから住む住民の街なんですよ。その方達にとってどれだけ大事かというのは、計り知れない。ですから、法律でここまでやればいいから、やったというだけの話であって、実際には、こうしてほしいということが沢山あったということです。計り知れない部分です、後世に。

無くなってしまうのですよ。この重大さを本当に認識していただいているのかどうか、私は疑っております。

高田町もそうですけれど、道路の真ん中に側溝があったのですよね。いわゆる水が流れるその跡もあるんですよ、掘ればまた出て来るんですね。ですからそれを含めてそのまま遺跡は埋没してしまいます。10m以上ですと掘り返すことはまず不可能です。石が乗っかりますからね最後に。ですから非常に嘆かわしいことだと私は思っております。これを共有していただきたい。何割以下でもですね、この苦しみを共有していただき

いと思います。

### ○木村昌之委員

今ですね、吉田委員と紺野委員が、今泉の歴史的文化的価値についてのお話がありましたけれど、それと同様に土地を失った住民の方々が史跡とかに関係なく、先祖代々の土地があるわけですよ。

こちらの土地を失ってしまったというところも非常に大事なことでして、現位置換地したくても出来ない、例えば道路が通って道路の下に自分の土地があると、そういったところで確かに歴史、文化も大事だと思います。それを踏まえまして、かさ上した新しい今泉地区を作るわけですから、やっぱり未来に向かって皆さんが住みやすいような地域、それを一番に考えながら街づくり、換地をしていくのが、一番大事ではないかと思っています。

### ○会長（南会長）

はい、どうもありがとうございます。

被災地を見て、沢山の区画整理を進められて、新しい土地の造成を進められているのですけれど、今委員の皆様からお話ございましたように、その土地その土地で歴史は勿論ですし、個人の方の思いというのがいろんな形がございます。

できるだけその思いを皆さんと一緒に持ちながら、次の街づくりに進んでいけたらと思いますし、その時にどうしても先に進むためにあるルールを決めて、皆さんでそのルールに基づいて先に進んでいくというそういう方法が、どうしても必要になってきます。それが本日諮っています換地設計基準ですけれども、この基準というものが定まらなないと、皆様と一緒に前に進むことが出来ないということになります。

それぞれの方の思いもありますし、お立場でいろんな考え方があろうと思います。

皆様で1つのルールを定めてですね、ぜひ前に進んでいけるように審議いただきたいというふうに思います。

いかがでしょうか。ご意見とかございますか。

### ○村上光昭委員

第18条ですけれど、公的機関による集合住宅等の用に供するため取得された従前の宅地とあります。それ具体的にどこなんでしょうか。

### ○事務局（青山係長）

今泉地区でいいますと災害公営住宅の用地がそれに該当いたします。

### ○村上光昭委員

わかりました。次に第19条で事業計画に公益的施設ということで、第18条とまたダブるんですけど、第18条も公益的施設ですね、第19条にも公益的施設としてありまして、読んでいくと集合住宅とっているのだけれど、最後にですね、保留地はその目的に合わせて定めると書いてありますね。その目的のその意味がわからないですし、どの程度の保留地を市は考えているのか、つまり施設はどの位入れるのかですね、あるいは誘致施設は何をを考えているのかですね、ある程度具体的なところを聞きたいのですが。

### ○会長（南会長）

はい、いかがでしょうか。

今計画されているものについて、少しご紹介していただいてということで、よろしいでしょうか。

### ○事務局（青山係長）

第18条も災害公営住宅というようにお話をさせていただきましたけれど、第19条につきましてもやはり災害公営住宅用地、これは市の土地と保留地の部分とですね、まだ確定はしていないのですけれども、そういった用地を充てる予定にしております。

ですので、それぞれ第18条と第19条については、公益的施設というふうな形で、どちらにも謳っております。

### ○村上光昭委員

誘致施設としては、どんなものを考えているかということ。

こういった公共用地が大きくなると当然減歩率が大きくなりますね。施設をあまり作りたくないなと思って。

### ○事務局（藤原主幹）

事業計画の中でお示しさせていただいています公益的施設としましては、1つには高台に小学校がございます。それから保育園も予定しております。それから屯所、公民館を何か所か計画をしております。

それらをこの第18条、第19条でそういうものの土地を確保します、ということを書かさせていただいているところです。基本的には第18条の公益的施設等に供する宅地ということで、できるだけ市として取得した土地については、こちらで換地先として当てはめさせていただいておりますが、今回の今泉の区画整理事業で、事業計画の面でいいますと、事業する前の土地の全体の総価額と事業が終わって宅地が整備された後の価額差で、計算上は事業が終わった後の方が、多少土地の評価が上がるという形になります。

上がった分の土地をどうするのかとした場合には、それは保留地という位置づけにしてその土地を売って事業費に充てるという事業の仕組みがございます。

保留地に該当する部分については、市が買い取るということを予定しておりますので、その部分についても公共公益的な施設に当てはめようという、基本的な考え方をここに書かさせていただいたということでございます。

保留地について、どれくらい出て来るかというのは、まだ計算上これから整理していくということになりますが、出て来た時にはそれが売れないと事業費に穴が空いてしまうということになっていけませんので、市が買って市が将来使う土地に当てはめようということをここで書かさせていただいているということです。

### ○村上光昭委員

保留地というのは、価額差を埋めるためにつくるわけですね。

それに合わせて、広くなったり狭くなったりして、広くなったその分何か色々誘致施設を考えるのですね。

### ○事務局（藤原主幹）

新たに施設を考えるというよりは、誘致施設という表現が、適切だったかどうかあるのですけれど、今市が今後整備しようとしている施設の土地のために使うということを考えています。

### ○紺野文彰委員

補足の質問と言いますか、先ほどの最初の平地部エリアとか高台エリア138ということで商業エリアも15、平地エリアが5、集約換地エリアが4ということで、なんか平地部エリア5件だけというのは、非常にさみしい限りでなんですけれど、かなり広い土地が空きそうなのですけれど、この土地は市の土地になるのでしょうか、あるいはそれを売りに出すとか、あるいは公共のためのスペースとして考えられるのか。換地の設計の際にもそのような公共施設のスペースとして出しながら、換地の場所を決めておられるのか。特に平地エリアに関してはかなりのスペースがあると、商業地を中心とした何らかの地域のまわりが、かなり閑散とした風景になるのかなど。それに対してどのような方向で換地計画をされているのか、今後の都市計画でどうしていくのかご意見をお願いします。

### ○事務局（藤原主幹）

平地部エリアにつきましては、以前からご説明させていただいておりますけれども、住宅が建てられず、造成計画の関係ではTP5.5m、かさ上げ部はTP10mから12mで造成計画を考えております。

そのため、どうしても平地部が良いという方以外はかさ上げ部、高台に希望されている方は勿論高台へということで進めていますので、自ずと平地部が空いてきます。

### ○紺野文彰委員

ちょっと私間違えていました。かさ上げ部の換地数字がまだ聞いてなかったです。

先ほどの説明で商業地域が15件で、平地部が5件ということで、かさ上げ部は数字が出てないのですかね。

### ○事務局（藤原主幹）

かさ上げ部は申出の対象になっておりませんので、あくまでも申出をされた方が、何処にどれだけでということでございます。

### ○会長（南会長）

はい、実際のところはなかなか今議論が難しいかと思いますが、今ここで基準が決まりますと、次は仮換地の指定案が出てきます。

その基準が決まった後のことを説明に加えていただきますと、皆さんがこう進んでいくんだということで、ご納得いただけるのではないかと思うのですが。いかがですか。簡単でいいと思いますが。

### ○事務局（青山係長）

参考資料1というのがございます。こちらは換地設計基準（案）についてでございます。こちらの2ページをご覧くださいと思います。

こちらに今後の流れを載せてございます。緑色の部分で換地設計基準の作成となっております。

今回こちらにつきまして諮問をさせていただいております。その後につきましては、換地設計の作業がございまして、その次が換地設計案ということで次回の審議会には、換地設計の案をお示し出来ればということで作業を進めてございます。

審議会の説明が終わりましたら、仮換地指定案の供覧ということで、平成28年春ですが、連休明けをめどに今作業の方を進めてございます。

その後、審議会へ諮問・答申いたしまして、平成28年夏には仮換地指定を行いたいということで、事務の方を進めてございます。

簡単ではございますが、今後の流れについて説明を終わります。

### ○会長（南会長）

はい、いかがでしょうか。本日の諮問事項1つ目になります。

よろしいでしょうか。本日審議会に掛かっております基準が決められまして、その後、

仮換地の案が作られて皆さんにお諮りされ、縦覧されていくということになります。

その時に今おっしゃられたような、非常に具体的な案の内容も見えて来るかと思いません。

その時にぜひまたご意見をいただきまして、先ほど来、委員の皆様にはいただいていますこの土地の歴史だったり、個人の思いというものについて、できるだけ丁寧に法に基づいてですが取り扱って頂きたい。皆様の思いも同じだと思います。ぜひその方向で事業を進めていただけたらと思います。

本日は、時間はよろしいのですが、この基準につきまして採決をしなければなりません。お願いしたいと思いません。

いかがでしょうか。

(質問、意見なし)

### ○会長（南会長）

はい、同意事項でございますので挙手により採決いたします。

諮問第6号仮換地設計基準について原案に同意される方は、挙手をお願いします。

(挙手の確認)

賛成多数でございますので本議案は原案どおり同意いたします。

### ○会長（南会長）

ここで、傍聴人の方、報道マスコミの関係者にお伝えいたします。これからの議事は、傍聴内規第7条第1項により、会議を非公開といたします。傍聴者及び報道機関マスコミの関係者は、退席していただくようお願いいたします。

(傍聴人、報道マスコミの関係者退席)

以下、審議会議事録については、非公開となります。議案第2号につきましては、次のとおりとなります。

答申書

諮問第7号「仮換地指定（第一段階）について」

諮問内容を承認する。

### ○会長（南会長）

議事録につきましては、事務局でとりまとめた後、後日私と議事録署名委員2名で署

名をすることにいたします。

それでは、本日の第5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を閉会いたします。

ご協力有難うございました。