

# 区画整理ニュース



陸前高田市 復興局 市街地整備課

## 1 高田・今泉地区 事業計画変更説明会の質疑応答

平成28年3月に、高田地区・今泉地区の事業計画変更説明会を開催しました。両地区とも、換地本申出の結果を踏まえた土地利用計画の見直し、事業のスケジュール等についての説明を行いました。

説明の内容に関して出された主な質問と回答を掲載します。

### <① 高田地区 事業計画変更（第5回）説明会>

3月25日（参加者44名）・26日（参加者40名）

#### 造成・工事

**Q1.** 液状化を起こす層はどこを設定しているか。

**A.** 基本的に液状化を起こす層というのは砂系が多い緩い層でそこが地下水で満たされている場合です。かさ上げ盛土は締めを十分行っており、また地下水は暗渠排水管により処理され、かさ上げ盛土の上の層まで上昇しないため、液状化層は無いと考えています。



#### インフラ整備

**Q2.** 商業地域は電線を地下埋設せず電柱を建てるのか。

**A.** まちなか全エリアでの地中化は困難と考えています。中心市街地において、電線地中化する路線を検討しています。

#### 行政区

**Q3.** かさ上げ地の行政区はどうするのか。実際に家を建てる人の見込みがないと区割りの想定はできないと思うが、調査をするのか。

**A.** いずれは行政区を決めますが、かさ上げ地は、高台と異なり建築契約の期限がないので、状況をみながら考えます。現時点で調査をする予定はありません。

#### 換地・引渡し

**Q4.** 減歩率の大小によってかなりの不公平感がある。なぜ差が出るのか。

**A.** 従前地と仮換地との評価をそれぞれ点数化し、その評価点と同じなるように換地面積を決めています。評価点の計算においては、土地が面している道路や土地の形状等を考慮しているため、減歩率に差が生じます。

**Q5.** 借地として建物が建てられていた土地は、土地所有者へ換地されるのか。

**A.** 土地所有者へ換地されますが、借地権が登記済みまたは申告済みの場合、当該換地に借地権が指定されます。

**Q6.** 広田などの他地区では、一部の土地が被災者優先で売り出されているが、高田地区も売りに出される可能性はあるか。

**A.** 高田地区でも、防災集団移転促進事業で整備した土地については、空きが生じれば追加募集をかける予定ですが、時期については明言できません。

**Q7.** 高台に換地を申し出するために、2年以内に家を建てるよう制約されているが、これはどの法律で許可されているのか。

**A.** 高台は造成面積に限りがあることや、換地後未利用地とならないようにするため、引渡し後2年以内に建築契約をして頂くことを条件に高台に申出できることとしており、申出されなかった方は、かさ上げ地に換地されます。  
これは法律で定められているものではなく、申出する際のルールとしています。

**Q8.** 土地の評価について、従前地の評価額は出ているが、仮換地の評価額は出していない。それをどう評価したのか。

**A.** 土地区画整理事業の土地の評価は不動産取引価格ではなく、路線価方式で行います。仮換地の評価を行う路線価については、工事完成後の土地利用計画図を基に算定しています。なお、路線価については評価員である専門家3名に諮っています。



#### コラム

本事業では、住環境の向上の一環として歩行者専用道路を計画しています。

幅員4m未満の道路に接している土地は、日当たりや防火の面から、建物をセットバック※して建てなければいけません（建築基準法42条2項、44条）、本事業で作る3mの歩行者専用道路については、建築基準法の道路に該当しませんので、セットバックの必要はありません。

※セットバック…敷地、道路境界線から一定幅後退すること。



## <② 今泉地区 事業計画変更（第3回）説明会>

3月18日（参加者103名）・19日（参加者70名）

### 計画・事業費

**Q.** 緑道-1, 2（諏訪神社参道）は災害時に車両通行可の避難路として活用してほしい。  
被災前と同様に朝市やイベント時にテラス代わりに利用できるよう検討してほしい。

**A.** 緑道は、震災前の諏訪神社の参道と同様の機能を確保するために整備するもので、車両の通行は想定していません。  
朝市等は、これまでの利用方法も考慮して検討していただきたいと考えています。

**Q.** 公共施設整備費が増加した理由は。

**A.** 想定以上に硬岩の比率が多かったことにより発破や破碎機に係る掘削費が増大しました。  
また、ベルコンや破碎機のメンテナンス、稼働期間が4か月延びたこともあり工事費が増加しました。

### 造成・工事

**Q.** かさ上げ部盛土工事着手済み箇所の仮設道路のわきは仮置きということでシートを敷いてあるはずだが、シートを取り払い直すのか。

**A.** 3月末から4月にかけて撤去工事を開始する予定です。

**Q.** 山からの水の処理に関して、工事期間は今まであった水路をつぶしてあるので水の行き先がなく、かさ上げすることで今後どのようになるかがわからない。

**A.** 工事期間中は、遊水池及び沈砂池を設けて水の処理をする予定です。設置箇所は工事の進捗にあわせて変更し、適切な位置に設置して排水する予定です。最終的には、山際から直線的に気仙川に排水する計画ですが、詳細設計は現在作成中であり、また機会をもって説明をさせていただきます。

### 換地・引き渡し

**Q.** 平成27年10月に最終確認ということで換地本申出を行っているが、事情・環境が変わり、内容を変更したい旨申出があった場合はどのように取り扱うのか。

**A.** 平成28年夏頃の仮換地指定を目途に、申出をいただいた内容で事業を進めています。ご事情はあることとは思いますが、10月に申出をいただいた内容で進めさせていただきます。

**Q.** 宅地の引渡し年度はいつになるのか。

**A.** 宅地の引渡しスケジュールについては、詳細設計が終わり次第、より詳細な時期をお示しできるように見直しの作業を進めています。



### 災害公営住宅

**Q.** 気仙小学校跡地の災害公営住宅は、約120世帯規模の予定であると聞いている。何階建てのどのような建物になるのか。

**A.** 当初、市内で1,000戸を整備する予定でしたが、応募が少ないことから895戸整備することとしました。今泉はペット飼育可の61戸、3階建エレベーター付を2棟、長部は3階建エレベーター付1棟を整備予定です。また、併せて集会施設等の整備を計画しています。

**Q.** なぜ高層の災害公営住宅を整備するのか。戸建てであれば人が入るのではないのか。

**A.** 土地の確保が困難であるため集合住宅としており、戸建ては考えていません。ただ、集合住宅は慣れないというご意見はいただいているため、使い勝手がいいようにエレベーター付の3階建てとしています。

### インフラ整備

**Q.** 銀行や郵便局等の施設も必要となるかと思うが、再建等の状況を教えてほしい。

**A.** 中井地区に済生会が病院を建設することは把握しております。4月以降に建設工事に入り、平成28年度の2月以降に開業できるものと聞いています。その他については、今後のまちづくりを進めていく中で決めていくものと考えております。

**Q.** インフラ整備の状況がわからなければ生活の目途が建てられない。例えば姉齒橋の整備が終わらなければ街に行くのも大変である。

**A.** 姉齒橋は平成30年度完成目標です。  
公共交通は、BRTが長部方面から一本松茶屋を通るルートで運行しています。その他にも、陸前高田市全体の中でネットワーク計画を作ることを進めています。住宅が建つくらいまでには一定の計画が示せると思います。

### 土地登記や住所（連絡先）の変更は、必ずご連絡ください

土地区画整理事業の進捗に合わせ、重要な文書の送付やご連絡を行う頻度が増してきます。  
次のような場合は、所定の様式をお送りしますので届け出てください。

- 土地の売買や相続等による権利変動が生じた場合
- お引越による住所変更など連絡先に変更が生じた場合
- 婚姻などにより氏名等に変更が生じた場合



お問い合わせ先

**事業施行者：**  
陸前高田市 復興局 市街地整備課  
〒029-2292  
陸前高田市高田町字鳴石42-5  
TEL 0192-54-2111（代表）  
（内線：高田444・今泉453）

**事業受託者：**  
独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）  
岩手震災復興支援本部 陸前高田復興支援事務所  
〒029-2203  
陸前高田市竹駒町字相川28-1  
TEL 0192-53-2630