

第2回陸前高田都市計画

高田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）

午前10時30分 開議

午前11時30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

諮問事項（1）仮換地指定（第一段階）について（諮問第2号）

原案どおり同意された

4 出席委員（17人）

会 長 南 正昭 会長代理 中村 勉 委 員 阿部 勝也

委 員 磐井 正篤 委 員 及川 貞雄 委 員 及川 満伸

委 員 菅野 幾夫 委 員 菅野 菊子 委 員 黄川田敏朗

委 員 坂井 一晃 委 員 菅原 瑞秋 委 員 戸羽 幸輝

委 員 村上 義興 委 員 伊藤 英 委 員 藤田 治彦

委 員 渡邊 健治 委 員 菅野 秀一郎（遅刻）

5 説明のため出席した職員

市街地整備課主幹 伊賀 浩人

市街地整備課区画整理係長 高橋 宏紀

6 職務のために出席した職員

都市整備局長 山田 壮史

市街地整備課主幹 藤原 正行

都市計画課長 阿部 勝

市街地整備課係長 熊谷 和典

市街地整備課主査 横手 謙蔵 市街地整備課技師 鎌田 吉隆

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 規井 昭彦

市街地整備課主幹 伊勢田 健詞 市街地整備課主幹 四反田 貢

7 審議会の概要

午前10時30分 開議

1 開 会

○事務局（伊賀主幹）

おはようございます。

定刻となりましたので、只今から陸前高田都市計画高田地区被災市街地復興土地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、市街地整備課の伊賀と申します。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、録音と写真撮影を行いますのでご理解をお願いいたします。

傍聴者の方へお願いがございます。傍聴につきましては、2名の方から申出がございました。会議は公開することとし、本日は一部非公開とすべき事項がありますが、招集者の判断で傍聴証を交付しておりますのでよろしくお願いいたします。

傍聴者の方へお願いがございます。傍聴人は、傍聴カードに記載された注意事項を留意してください。

○事務局（伊賀主幹）

報道機関の関係者にお伝えいたします。

これからは議事に入りますので、カメラの撮影は、ご遠慮するようお願いいたします。

○事務局（伊賀主幹）

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よりご挨拶申し上げます。

○事務局（山田局長）

皆様、おはようございます。

本日はご多忙中のところ、審議会に出席を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箇月ちょっとということで、本市の事業も一つ一つ前に進んでおりますが、下和野地区の災害公営住宅、この10月から120戸の入居が始まったところでございますし、当区画整理事業の方も中心市街地の本格かさ上げがいよいよこの10月半ばから始まったということでございます。

皆様のこちら審議会の方は、7月7日に第1回の審議会を開催させていただきまして、その後、地権者の皆様の方に2箇月をかけまして換地の意向の確認をさせていただいたところでございます。

本日はそれを受けまして、この意向確認の結果の概要のご説明、それから、今後進んでまいります換地の方針等につきましてのご説明、併せて、今後工事を進めるにあたりまして第一段階の仮換地というものが、一部必要になってございます。こちらについての審議会への諮問ということでお願いしているものでございますのでよろしくお願いしたいと思います。

今後、地権者の皆様の移転先の調整に向けて、審議会の皆様にはご協力をしていただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いを申し上げます。

○事務局（伊賀主幹）

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。はじめに、議事次第でございます。

続きまして配布資料一覧、それから、資料4諮問第2号と資料5を綴じたものでございます。以上3点になります。よろしいでしょうか。

なお、資料4、資料5は、会議終了後に回収いたします。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存じます。

南会長は議事の進行をお願いいたします。

○会長（南会長）

それでは、只今から第2回高田地区被災市街地復興土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（伊賀主幹）

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。

本日は本審議会の委員19名のうち16名の出席をいただいております。よって、本審議会が成立しておりますことをご報告いたします。

○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、議事録署名委員を2名指名いたします。

指名の方法は、前回の審議会でお諮りしたとおりです。本日の議事録署名委員は、阿部勝也委員、及川満伸委員にお願いしたいと思います。

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) 換地意向確認の実施結果についての説明を事務局からお願いいたします。

○事務局（高橋係長）

それでは、換地意向確認の実施結果につきましてご報告いたします。

資料の1、2頁をお開き願います。

高田地区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、このことから、平成26年7月17日から9月の15日まで、換地意向確認を実施いたしました。

換地仮申出書の提出につきましては、9月30日を締め切りとしてご説明していたところでございます。

なお、お示ししております総括表については10月6日時点で集計したものとなっております。

高田地区におきましては、対象組数上段でございます1534組の内、1438組で実施しておりまして、進捗率は94%となっております。

その内、意向確認を提出なさった方につきましては、一番下段になりますが、1228組、意向確認率は80%となっております。

意向確認の内訳でございますが、高台エリアを第一希望とした方が上段から5段目の285組でございます。

かさ上げエリアというところの希望に関しましては、申しないかさ上げの希望Dの297組と商業、平地部等の申出をたし合せたものが129組、あと津波復興拠点による買取りを希望されている方が267組と、合計で693組となっております。

今回の意向調査の状況でございますが、防集での買取りEの欄でございます。こちらが304組と先程ご説明した津波での買取りが267組ということで、おおよそ3分の1の方が買取り等を希望されているという状況でございます。

また下の※印にあるところではありますが、一人の権利者で複数のエリアに申出が可能となっていること、ということで対応組数と申出数の合計数は異なっているというところでございます。

今回お示ししておりますのが、区画整理事業での高台移転、かさ上げ等の希望者でございます、これらに防災集団移転事業による高台移転の方々が加わるというところでございます、それについては、現在まだ集計を行っております。

また、次の機会にでもご説明させていただきたいと考えてございます。

今後、この調査結果を踏まえまして、高台等の換地設計を検討するというものでございますし、また、現在、意向調査の際に住宅建築に条件等を設けさせていただいたところではありますが、その影響もございましてか高台等に若干の余剰傾向があるというところでございます、高台の造成計画についても見直しをする必要が出てくるものと考えているところでございます。

以上で、確認の実施結果についてのご説明を終わらせていただきます。

○会長（南会長）

どうもありがとうございました。

それでは、ただ今のご説明につきまして、ご質問等はございますでしょうか。

○事務局（山田局長）

都市整備局長から、補足をさせていただきますが、意向確認率が100%になっていない、80%ということでございますけれども、今回、皆様にご案内のとおり面談にあたりましては、意向を出さない方については、元の土地の位置を勘案してかさ上げ地の方へ換地をさせていただくということで、前提となっておりますので、電話等での最終確認も継続して行っておりますけれども、申出されない方にあたりましては最終的にかさ上げでの換地ということで、何か意向が全く反映されないということではございませんので、それについては若干、補足をさせていただきます。

以上でございます。

○渡邊健治委員

今の話にも関連するんですけど、調査自体が94%ということで、予想よりも随分進んだなという印象はもっているんですが、残り6%はいつ位までに出来るのか、それとも、もう見込みが無いのか、その辺の話ですね。

あと、意向確認出来ないっていう具体的なその理由っていうかですね、いくら確認が出来ない方々はすべてかさ上げ移転という、原位置に近い所って意味あいでしょうか、まあちょっとその辺は解りませんが、確認できない最終的にですね、どういうことが想定されるのか、ちょっとその辺を伺いたい。

○事務局（高橋係長）

先程の残りの6 %の対応でございますが、前段、意向調査をさせていただくにあたりまして、申出がない方につきましては、かさ上げ地の方に換地するという方針をもって意向調査を進めさせていただいておりますので、今回申出のない方につきましては、基本的にはかさ上げの方に、原位置付近に換地するという方針で進めていくと、考えてございます。

連絡のつかない方ということでございますが、ご住所にいらっしゃる、いろいろ追跡をしております、郵便物等は届いているんですけども全く反応がないですとか、世帯の皆さんが全員お亡くなりになっていますとか、そういうような事例がございます。

なかなか、連絡しても返事がないというような状況でございます。

○事務局（山田局長）

それから、いつまでというお話でしたけれども、今後換地の作業を進めていきます関係上、意向の把握については、基本的には10月6日時点で、一旦閉めるといいますか、区切りとさせていただいて、なお、この後もお話のあった方につきましては、作業の中で反映できる分については反映をしてみたいと思いますが、いわゆる区切りとしては、もう区切りをさせていただいたということです。

9月30日とはいえ、郵送のその後の何日かということもございましたので、10月6日まで一週間程度、ここは実質のところは、延ばして区切りをつけたという形でございます。

○渡邊健治委員

解りました。

○会長（南会長）

申出がなかった場合は、かさ上げ地だという方針は、事前にこの意向調査する段階で回答する方には伝わっているということでよろしいのですよね。

○事務局（高橋係長）

そうです。

○会長（南会長）

かさ上げでいいということで回答しなかった方もおられるかもしれない、おられる。

○事務局（高橋係長）

そのような方もおられると考えます。

○会長（南会長）

いかがでしょうか。質問等よろしいですか。

○事務局（山田局長）

その確認の補足の補足でございますが、もちろん、開始にあたりまして、いわゆる7月の中旬もそうですけれども、返事のない方については9月に入りまして1回、それから締め切り間際の9月の最終段階で2回と再度の確認のお願いを出してもということでのこの数字でございます。

○会長（南会長）

よろしいでしょうか。そういう意味では地元の皆様、ご存じかと思えます。

○菅原瑞秋委員

高台エリアにですね、移る場合に、今ここに第一希望で高台2から7まで出ていますけれども、例えば高台2に100組の希望があるということですが、最大100坪ずつという話を聞いておりますが、この場合にここは100組の方が入れるような広さがあるのかどうか、あるいは例えば、100組以上あって100組にするのか、95くらいしか数字がないので、あるいは抽選になっていくとかですね、その面積というのはどのようなになっているのか、一つ一つ対応は必要ありません。

例えば、高台2のところで行くと、100組希望しているその方々が全員そこに入れるかどうか。あるいは、ここは100組希望があるけれども、70組しか入れませんか。そういったのがあれば、教えてください。

○会長（南会長）

よろしいでしょうか。

○事務局（高橋係長）

現在、先程お示ししました高台ごとの希望でございますけれども、高台2、3がやはり多くて、100組、101組というところの希望が出ている状況でございます。

高台100坪とは申しまして、土地の権利の状況によりまして、100坪それを下回る方もいらっしゃるという状況でありまして、今の、現在の状況では、ほぼほぼ、第一希望の高台に行くことが出来るのではないかと考えてございます。

多少の換地の調整によりまして、第二希望にお願いする方もでてくるかどうかというところで、ほぼ希望に近い形で進められるのではないかなと、現在考えているところでございます。高台についてはということと。

○会長（南会長）

よろしいでしょうか。

それでは質問もございませんようですので、説明につきましては以上としたいと思います。

続きまして、次に移りたいと思います。（１）の換地設計の基本方針について、（２）の換地設計基準についてのご説明を事務局よりお願いいたします。

○事務局（高橋係長）

それでは次の換地設計の基本方針と、換地設計基準についてをご説明させていただきます。

それでは資料の２、４頁目をお開き願います。

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に、換地設計を行うところでございます。

高田地区の換地設計方針につきましては、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考え、このことから権利者の皆様から申出により、申出を取り入れた高台等への移転の換地設計を行うことを基本方針としようとしているところでございます。

次に５頁目をお開き願います。

換地設計の手順を示したものでございます。換地設計の準備といたしましては、上段の破線で囲んだところでございますが、従前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、換地の申出を整理するものでございます。

特別な宅地といいますと、例えば鉄道用地ですとか、鉄塔用地、境内地、墓地、私道等が考えられます。

また、換地設計の基本方針の他に、土地評価基準を定めて、次回の審議会で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るところでございます。

その後に、仮換地指定案を審議会へお諮りしまして、仮換地の供覧、仮換地指定へという流れとなっております。

次に、換地設計の基準についてでございます。

資料の３、７頁目をお開き願います。

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などについて、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となってございます。

8 頁目をお開き願います。

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、先程申しました鉄道、墓地等につきましては、位置、地積等に特別な考慮を払い、減歩の対応を行うものであります。また、私道につきましては、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といたしまして、例えば整理前の地積が100坪未満の場合に、整理前の地積まで減歩を緩和するといったものがございます。

また、高台、商業系及び集約換地エリアへの申出による換地の取扱いや、防災集団移転事業により買取った土地の取扱い等がございます。

9 頁目をお開き願います。

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。

左側、整理前の土地に対する路線価を900個、に比べまして右側、整理後の路線価が1125個と高くなっております。

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90000個となっておりますが、右側の換地後は整理前の土地の評価指数と同等になるように計算することから、90000個を路線価の1125個で割り返し、整理後の地積が800㎡となったものでございます。

結果として、1000㎡の土地が800㎡となりまして、200㎡が減じられたと、このことから減歩率は20%となったというものでございます。

次に10 頁目をご覧ください。

計算例の2としてお示したイメージ図がございます。

こちらも整理前の1000㎡の土地について評価指数を90000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変わるために減歩率や地積、面積が異なるといった内容でございます。

次に11 頁目をお開き願います。

減歩率が変わる要因をお示したものでございますが、減歩率は接道条件、道路に接している場所、そういう条件等によって変わってくるものでございます。

一般的には、土地に接する路線が正面のみの普通地に比べて、角地の方が評価指数が高く評価される場合は、減歩率が高くなります。

角地から普通地に換地された場合は、減歩率が低くなりますということで、角地、2

面に道路を接していることから評価が高く、普通地は1面に道路が、1面道路に接しているものは評価が低いというような考え方でございます。

なお、参考といたしまして、12頁目、13頁目には整理後の画地の地積を求め方の計算式等をお示ししておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

以上でございます。

○会長（南会長）

ご説明ありがとうございました。それでは、只今の説明につきまして、ご質問等ございますでしょうか。どうぞ。

○菅野幾夫委員

土地区画のかさ上げのこと、かさ上げ地のことなんですけどね。7月に渡された資料と今回渡された資料ではですね、大石沖と長砂が入ってないのですね。

削られているのはなんか第1期なんだか、第2期に作るんですか。削られた部分はどいうふうなことで削られたのですか。違いますこれ、これですよ。

○事務局（高橋係長）

お手元を示しております資料は、上の方に27年2月と、2月時点での工事を進めるエリアということで、やめるということではございません。

○菅野幾夫委員

ここはまた、何か削られてるから、なんで削られたの。

○事務局（高橋係長）

工事展開を示しているものでございますので、その時期に着手しているエリアがここですとか、それを段階的に示しているものでありますので、ちょっと次の段階でご説明したいと思います。

○菅野幾夫委員

ああ、そうですか。資料見るとそういうふうになってるからね。

○事務局（山田局長）

そうですね。大きい図面、次の非公開部分に入りましてからの説明になりますので、その時点でまたお願いしたいと思います。

○会長（南会長）

また、あとで。

○黄川田俊朗委員

すいません。確認ですけども、減歩緩和についてなんですが、これから個々の別々の減歩緩和をしたい、したくないっていう人が出てくると思うのですが、これは最初の意向の段階で確認済みですか。

○事務局（高橋係長）

意向調査の段階でご希望される方について確認させてもらっておりまして、それについて、今、また制度をとるか基準を設けて皆様にまたお諮りするということです。

○黄川田俊朗委員

じゃあ、また例えば、やっぱりこの位だったらば、減歩緩和いらないとか、減歩緩和してほしいという場合も対応していただけるのでしょうか。

○事務局（高橋係長）

今回は仮の申出ということでございまして、最終的に意思確認ということで本申出の段に、やはり、できれば仮申出の状況で進めてはいただきたいところがございますけれども、やむを得ない事情ということもありますでしょうから、そこはご相談だと思います。

○黄川田俊朗委員

解りました。

○会長（南会長）

ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

○菅野幾夫委員

すいません。議事次第の中に、意見を言う場所がないと思ひまして、非公開の終わりのかなと思ひまして、私の意見としてですね、どこで出せばいいのかそれ、議長お願いしたいと思います。

○会長（南会長）

今の時点ではこのご説明いただいた換地設計の基本方針をご説明いただいた範囲についてご質問をお受けします。

その後に、これから非公開の場になりますけれども、今後の換地の第一段階の話に入

りますので、そこでご意見いただけたらと思います。よろしいでしょうか。

○菅野幾夫委員

非公開にしなければならないような意見じゃないわけだし。

○会長（南会長）

そうですね。

○菅野幾夫委員

非公開っていうことは、一般の人達にはあまり教えられない審議の中っていう。

○会長（南会長）

はい。

○菅野幾夫委員

私が言いたいのは、非公開でなくともいいんですよ。せめて何処で、何処の場所で私が手を挙げればいいのかっていうこと。

○会長（南会長）

その他っていうのは。

○事務局（山田局長）

今、先生おっしゃられたように、このご説明させていただいた換地のこれからの進め方についてのご意見であれば頂戴してかまわないと思いますし、次の非公開というのはですね、どうしても地権者の方の個人名が出てきますので、これについては委員の皆様のみということでございますので、ご質問、ご意見の部分がどちらかに、換地のこれからの進め方であれば、この場でご意見頂戴しても差し支えないかと思います。

○菅野幾夫委員

今でもいいわけですね。ええっとですね、私審議委員になって審議会でいろいろ勉強したつもりなんですけど、かといって4回しかないですよ。で、最終的にこれで納得しますかっていって、判を押しなさいって絶対押さないですよ私。今の内容からいきますとね。

っていうのは、もっともっと審議会でこの街どうするかって話をするのが本来だと思うんです。高田の被災地だから。

あのう、皆さんの努力はわかるんですよ。規制している色々な規定、規格でやるのは

いんですけども、まず第一にですね、まあ時間が長くなるが、第一ね市長のね、街づくりのあれが見えないんですよ。全然見えてこないんです。

私、今から商業について話をしますけど、その商業地とか街としてこれからどう取り組むのか、この1、2年のことではなくて、100年の計としてどう取り組むのかっていう市長にいつ聞いてもその話がないんですよ。

全体的にマクロ的に話さなきゃならないんでしょうけども、その一つこの商業っていうのは、かさ上げ地に予定されているわけですけど、どういうふうな街づくりの意図があるか解らないんで、まず市長に出て来てほしいなって私思います。

どんな街づくりしたいのかって言うことですよ。それを市長にね、きちっと話してほしいと思うんですよ。まあ、私個人としては商業地に手挙げて、商業地のどういうふうな街づくりの構想なのかって市長から聞きたい。

私達が答申するのは市長に最終的にするわけですから、市長が決めて、みんな市の方で決めるんでしょうけども、これで書類とかいろいろなものについての努力はあるんですけども、高田のね、独自性っていうのは全然見えないんですよ。ですから、まず市長が出て来てほしいなあっていうことがあります。

もう少し、さっきちょっと課長に具体的に言ったんで、いつか市長に出て来て具体的に話をしようと思うんですけど、もう少し器量っていうのがあるのかなと思うんですけど、そうではないんですよ。もうちょっと、もう1点ここで何するもんなんだか、もう1回教えてほしいと思うんですよ。お願いします。

○会長（南会長）

大事ですね。審議会の位置付けの所をしっかりと説明していただきたい。

○事務局（山田局長）

それでは都市整備局長の方からお答えをしたいと思います、今、菅野委員の方から、街づくり全体のっていうことでございます。

若干、形式的なお話になりますけれども、区画整理審議会は、この区画整理事業として進めていくにあたりましてのですね、いわばこれからの具体的に換地ということになってまいりますけれども、これらについて、委員の皆様のご意見を伺ってまいるという場になってまいります。

やはり、街づくり、これは大事な話でございますけれども、これはまた、おそらく場が違うものかなということで、後ほど都市計画課長からも補足をさせますけれども、やはり市長を含めてですね、商業者の皆さん、審議委員の皆さんとそういう意見を交わす、議論をするということ自体は平行して、これまでも作って来たつもりではございますが進めてまいりたいというふうに考えております。

都市計画課長から現在の状況等を補足させます。

○事務局（阿部都市計画課長）

都市計画課長から少しご報告させていただきます。

この間、新しいかさ上げをする市街地につきましては、かさ上げをするという方針を出してから、どういう街にしていくかというものを、大体は商工会さんを窓口にといいますか、その中で一体となってどういう街を作ろうかという議論を何年かしてきた経緯がございます。

中心市街地に大型店を持って来て、それぞれの通りをどういうふうな通りにするか、そういう作り込みをこの間意見交換をさせていただいておりまして、都市計画とすれば、中心部を買取るような事業については、住民の皆様に広く説明会などをしてきましたし、具体的な商業の市街地の作り込みについては、商工会さんと協力して今まで進めてまいりました。

今現在は、これからその通りの具体的な景観、作り込みのデザインであるとか、そういうものが中心になってきている段階で、そのことについても、商工会さんと議論を進めて、一定の段階では、幅広く市民の皆さんにもそういうものをお示ししながらご意見いただくという場も設定したいというふうに考えているところでございます。

市だけで呼びかけてやってきたということでは確かにないのですが、その辺は、市民の皆さんと商工会の皆さんを窓口に取り組んできたというような状況がございました。不十分だったかもしれませんが、そういう経過でございました。

○会長（南会長）

よろしかったでしょうか。

○菅野幾夫委員

商業者の立場でね、話をさせていただきたいんですよ。

これ、減歩30%って基本的にはですね、商業地から商業地30%ですよ。私達は思うんですけどね。少なくとも、ほかの普通住宅地の人達よりも多くの固定資産税払って今までやってきたと思うんですよ。

そんな余計なあれなんですけど、誰が決めたんだって、その商業地を高くするのって誰が決めたんだかわからないんですけど、そうさせられて、払わせられて。

今度また商業地にいくんなら30%減歩するぞって。それで5年間は猶予するけど、また5年経ったら、また、これはまた計算式そうですね、計算式でいくと土地価格が上がるから。高田みたいにですね土地取引のほとんど無いところは、評価されたって動かないんですよ、土地が。ただ税金だけ高いだけなんですよ。

それはね、今までも矛盾感じてきたんですけど、今度減らされてですよ、商業弱者を作ってるですよ。大型店引っ張ってきて、商業弱者作って街は新しくしなさいって言わ

れたって、活性化しなさいって言われたって。今までの商業規模から減らされるわけだから、商業規模はおそらく減るんですよ。

そういうふうな絵にしてですね、弱いもののいじめみたいにして削ってですよ、5年経って評価があるからって言われたって、高田に当てはまらないんだと思うんですよ。

今まで商業者はね、店舗と住宅一緒にやってきた。ですからある程度坪数がないとできない。今の計画したやつだと店は作れ、住宅は他に作れというような形でしか見えません。

ですからね、今まで税金取ったんだから、今回はね、今までの分返してもらえてもいいような気がするんですよ。出来ればね、経済特区みたいにして作ってもらえばいいんですよ。

皆さんテレビでも、復興はしたけれどって、何ですか、神戸の商店街がありましたけど、あそこなんか行政が建物作って他から誰も入ってこないんですよ。特例がないから。作ったから入れ、だけなんですよ。

高田だって同じ状態おきますよ、だって全然特例が無いんだから。だからみんなが入りたがる商店街、いずれ商店街やればまた土地買う、どうせ高くするんでしょうから。

なんとか特例もあってしかるべきじゃないかなって、いうふうに私は思います。

減歩、もちろん、うちはもしかして20%になるかもしれない、30%あるかもしれない、40%あるかもしれないって言えますけども、結局、減らされるのは大きんですよ、商業地。

他の宅地もそうですけども、例としてあげれば商業地がそんな形になるんですよ。

高田式のね、減歩、こういうのは区画整理事業ってあってもいいと思うんですよ。

だから画一的なことをしないで、だから市長の話聞け、市長どうするのって話聞きたいってのは、そこなんですよ。

今まで商店街、メインストリートだってやってきてですね、土地代高い、皆さん商売してるから解るんでしょうけど、メインストリートいわれても七夕来る、お祭り来る、何が施設たるか、寄付ですよみんな。

これって負担かけられながらやってきてですよ、実際30%減らしますなんて言ったらね、ほんとに踏んだり蹴ったりですから。

そういった点もですね、考えながらですね、もう一度ね、計画しなおしてほしいと思うんですよ。ちょこっとあるんですけど、まだ一応。

○事務局（山田局長）

それでは都市整備局長の方から、まずその市長が出席をということでございますが、こういった審議会場で出たご意見、ご要望につきましては、私ども間違いなく市長にですね、市長はじめ副市長あるいは関係部局長の方に間違いなく伝えておりますし、今日のご意見も、間違いなく伝えさせていただきたいと思います。

それから、固定資産税の部分につきましては、税務担当課の方ともいろいろ相談をさせていただきたいと思いますし、また、まさしくその施設、いわゆるハードのみ整って、今後の活気ある街ができませんと、それはやはり本当の復興にはならないという思いにつきましては、私どもまったく同じだと考えております。

まずは、私共この面整備といいますか、区画整理の方をやらせていただいていますけれども、この前のご意見でいただいたようにですね、今後の街づくりをどうするかということを併せて考えていかなければならないというふうに考えております。

ちょっとそれますが、その商工会の方で中心的に議論を手伝っていただいています磐井委員、その辺コメントいただければと思うのですが。

○磐井正篤委員

街づくりについては、ほんとにこういう街にしたいっていう夢のような私も持ってますし、こんな街だったらいいのになっていう、こういう街だったらお店出したいな、こういう街だったら住みたいなっていう街にしないと、計画した意味がないと思っております。

それと、この技術的なことを上手に掛け合わさなくちゃいけないというところで、とても大変、現場の方々大変な思いをされていると思います。

しょっちゅうですね、集まって議論はしているんですが、まずは、商業者同士で、どういった街にしたいのかっていうことを取りまとめなくちゃいけないなと思っていて、それを今やってるところではございますけども、市長さんとお話ですが、一度市長さんに私達の意見を聞いてもらおうということで、ここの場でしたでしょうかね、商業者のこんな街だったらいいのにな、こういう街にしてほしい、リーダーシップとしてほしい、市長はどういうお考えですかっていうことをですね、聞いた経緯がございます。

ただ、それがですね、皆さんに伝わってないっていうことも事実でございます。

今までもそうでしたけども、まずはこういう街にしてほしいっていう意見の集約をして、つたないながらも、これではいかがかなっていうことを今考えております。

それを、市とそれから商工会、それから中小機構、それからURの実際土木の現場で携わってる方々、この4者でもってですね、打合せをしながら今進んでいるところですけども、プロの要するに厳しい目を持った、要するによその街ではこういうことをすると失敗するよと、こういうことをするとうまくいくかもしれないという、この街は古今東西はじめての経験なんで誰に聞いてもですね、答が出ないんです。

どういう街だったら成功するか、どういう街だったら人が集まってきてくれるか、人が住んでくれるか、誰に聞いても答えが出ませんけれども、きっとこうであろう、それから、過去のことがいくら言ってもしょうがないですけども、過去こうだったからこの手は使わない方がいいよというような経験を、要するに有識者の方々から意見を集めて、

それから地元ですぐ、我々商工業者ですね、意見を集めたものでたたき台をつくっている状況です。

時間はかかりますけども、急がば回れだと思います。

ただ、土木の状況から言ってですね、もうどんどんかさ上げが始まっておりますので、そうしますと、着工の時期っていうものもだいたい決まってくるし、それに対する補助金の申請ですとかいろんな時期もございますので、言葉解らないので、ケツが決まっているとしか言いようがないんですが、ケツが決まっています。

それから、やることもこれから決めなくてはいけないという状況で、非常にタイトなスケジュールになっていますが、慎重に行いたいと思います。

当然、私もそうですが、菅野委員と同感なんです、市長さんにここはですね、この街のリーダーですとおおいにリーダーシップをとっていただいて、できない理由を並べるんじゃなくて、何とかやろうと、10年、20年の話じゃないです。

ある学識経験者の先生から言われました。3年、5年、10年で街なんかできると思うな、思っていないよ。

この街、何十年も何百年も先輩達がかけてようやくつくりあげた街を、あなた達は10年、20年の単位でできるとは思っていないでしょうねと言われました。

ので、将来の基礎になるような街づくりをですね、じっくり考えて皆さんと一緒にやっていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

○会長（南会長）

たいへん、ありがとうございます。

よろしいですか。こういうお話は、ほんとに何時間かけても何週間かけてもやりたいところですけども、この審議会の役割は、非常に限られてて、私自身もいろいろ申し上げたいことがございますけども、法定のこの区画整理審議会っていうものの持っている役割があつてですね、その役割に向かって進まなきゃならないところがあります。

今、お話ございましたような街づくり全般のこと、商工者さん達がこう頑張っていくお話、それはいろんなそれぞれのお話していただいて、今、磐井委員の話もございましたけども一体となって動かなきゃなりませんから。土木事業と申しますか、復興事業そのものが期限付きで、予算も期限付きですから、それをそのタイムスケジュールを見ながら、時間を見ながら皆さんで話をして、この区画整理審議会というのは一つの役割しか担っておりません。一緒にですね、進めていく場を皆さんでつくっていただきたいと思っております。

皆さん、いろんな思いもございましてしょうけれども、よろしいですか。進めさせていただきます。

○菅野幾夫委員

私は減歩、これ、このままではダメだ。
磐井委員はそのままでいいみたいなんで。

○会長（南会長）

そこちょっと、補足をお願いいたします。減歩の。

○事務局（山田局長）

先ほど、菅野委員から30%という話がありました。

今回の意向確認をさせていただくにあたりましてですね、ある程度、エリアごとの目安ということで判断材料の一つとして示させていただいておりますが、この場でも、前回ご説明したかと思えますけれども、実際の土地のおかれている状況で土地ごとに筆ごとに評価は変わってまいりますので、それぞれの個々の減歩率というのはまた個々に計算をして、次の仮換地の供覧の時点ですね、お示しをするということで、30%ありきということではございませんので、その辺についてはお願いをしたいと思います。

○会長（南会長）

よろしいでしょうか。その他いかがですか。ご意見、ご質問等ございましたら、お願いいたします。

換地設計に関することですね、以前、勉強会ももたれたようですが。

○事務局（伊賀主幹）

ちょっと事務局の方から。

この高田審議会につきましては、時間の関係上ですね、午前中ってということで、午後からまた別の審議会を予定しております。

それで、いろいろまあ、ご意見の場もですね、本日はなくてですね、別に設けるっていうふうな形も考えられると思いますので、今日につきましてはこの審議の方の進行を進めていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

○会長（南会長）

ではこの後、大事な審議事項を一つ控えておりますので、では進ませてもらいたいと思います。

ここですね、傍聴者及び報道機関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項によりまして、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、退場していただきますようお願いいたします。

(傍聴者退場)

(マスコミ関係者退場)

以下、審議会議事録については、非公開となります。議案第1号については、次のとおりとなります。

答申書

諮問第2号「仮換地指定（第1段階について）」

諮問内容を承認する。

○会長（南会長）

それでは、これで以上をもちまして、本日予定の議事事項はすべて終了いたします。
その他、委員の皆様からご発言等ございますでしょうか。

(質問なし)

○会長（南会長）

それでは、なお議事録につきましては事務局で取りまとめをしました後、後日、私と議事録署名委員2名の署名することとさせていただきます。

それでは本日の第2回陸前高田都市計画高田地区被災市街地復興土地地区画整理審議会を閉会したいと思います。

ご協力、ありがとうございました。

○事務局（伊賀主幹）

本日はお忙しい中、南会長、委員の皆様方、長時間にわたりご質疑いただきましてありがとうございました。

次回の審議会につきましては、2月下旬頃予定しております。

また、事前に勉強会も開催する計画しておりますので、併せてお願いいたします。

なお、本日お配りしております資料4、5の非公開部分のものにつきましては、回収させていただきますのでよろしくお願いいたします。