

## 第18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 令和3年1月7日(木)
- 午後1時30分 開会
- 午後2時45分 閉会
- 2 場 所 陸前高田市コミュニティホール2階大会議室
- 3 議 案 報告事項(1) 事業計画変更(第10回)について
- 報告事項(2) 仮換地指定の軽微な変更について
- 諮問事項(1) 特別の宅地に関する措置について(諮問第37号)  
原案どおり承認された
- 諮問事項(2) 保留地の変更について(諮問第38号)  
原案どおり承認された
- 諮問事項(3) 仮換地指定変更について(諮問第39号)  
原案どおり承認された
- 説明事項 換地計画と換地処分について
- 4 出席委員(15人)
- |                      |           |            |
|----------------------|-----------|------------|
| 会 長 南 正昭             | 会長代理 中村 勉 | 委 員 及川 満伸  |
| 委 員 小山 公喜            | 委 員 菅野 菊子 | 委 員 菅野 秀一郎 |
| 委 員 黄川田 俊朗           | 委 員 熊谷 正文 | 委 員 小谷 隆一  |
| 委 員 坂井 一晃            | 委 員 村上 金吾 | 委 員 村上 義興  |
| 委 員 株式会社 共立土木(畠山 正彦) |           | 委 員 伊藤 英   |
| 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 近藤 真司
- 市街地整備課区画整理係長 佐藤 賢

## 6 職務のために出席した職員

復興局長兼市街地整備課長 菅野 誠

建設部長兼都市計画課長 堺 伸也

市街地整備課主幹兼課長補佐 高橋 宏紀

市街地整備課課長補佐兼区画整理係長 青山 豊英

市街地整備課副主幹兼管理係長 泉山 力男

市街地整備課主任技師 渡辺 博幸

市街地整備課技師 植田 悌彦

UR都市機構職員

陸前高田復興支援事務所長 関 俊介

陸前高田復興支援事務所副所長 五十嵐 隆宏

陸前高田復興支援事務所副所長 赤松 威志

陸前高田復興支援事務所調整役 玉垣 篤宏

陸前高田復興支援事務所市街地整備第一課長 鶴川 登紀久

陸前高田復興支援事務所市街地整備第一課 安田 光輝

## 7 審議会の概要

午後1時30分 開議

### ○事務局（近藤主幹）

皆様方、改めまして、明けましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願  
い申し上げます。

それでは、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  
興土地区画整理審議会を開催いたします。

本日は、新年早々、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

私は、市街地整備課の近藤と申します。しばらくの間、進行役を務めさせていただきます  
ので宜しくお願いたします。

はじめに、委員の皆様方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いただきたいと存じます。

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、復興局長の菅野よりご挨拶を申し上げます。

○事務局（菅野局長）

皆様、改めまして、明けましておめでとうございます。本年もどうぞよろしくお願ひ申し上げます。

また、新年早々、たいへんお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。高田では近年に珍しく雪が多く、道路状況も悪い中、お集まりいただきまして感謝でいっぱいです。

さて、本区画整理事業、高田地区でございますが、今年の12月21日をもってすべての宅地について引渡しを完了させていただきました。これも審議委員の皆様方や、この事業に携わっていただいた関係者の皆様方のご協力があったからこそであり、改めて感謝を申し上げます。

本日の議題でございますが、まずは今年の12月に認可をいただいた事業計画変更（第10回）について及び仮換地指定の軽微な変更について報告させていただき、次に諮問事項として3件、特別の宅地に関する措置について、保留地の変更について、仮換地指定変更についてそれぞれ審議していただき、最後に、換地計画及び換地処分についてご説明させていただ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。

長時間になろうかと思いますが、ご協力、よろしくお願いいたします。

○事務局（近藤主幹）

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議事次第をご覧ください。

本日の審議会につきましては、議事次第のとおり、報告事項の（2）及び議案第1号から第3号及び説明事項が非公開となっておりますので、報道機関の関係者におかれましては、説明に入ります前にご退席をお願いいたします。

続きまして、配布資料一覧をご覧ください。公開事項となります資料1につきましてはお手元に配布しておりますのでご確認いただきたいと思います。

よろしいでしょうか。

○委員全員

（資料の不備なし）

○事務局（近藤主幹）

なお、資料2-1から資料6-3までにつきましては、非公開事項となっておりますので、説明時に配布いたしまして、会議終了後に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。

また、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による撮影はご遠慮願います。

それでは、南会長、議事の進行をお願いいたします。

○会長（南会長）

それでは、ただ今から、第18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（近藤主幹）

はい。

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20名のうち15名のご出席をいただいております。

従いまして、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菅野菊子委員、菅野秀一郎委員をお願いいたします。

○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。

初めに（1）事業計画変更（第10回）について、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局（佐藤係長）

市街地整備課の佐藤です。

それでは、私の方から報告事項（1）につきまして、座って説明させていただきます。

資料1の事業計画変更（第10回）についてです。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。

高田地区におきましては、土地区画整理事業の進捗に伴いまして、事業計画変更（第10回）を行いました。

はじめに、事業計画変更（第10回）の概要について報告いたします。

地区面積でございますが、第9回と第10回、変更はございません。次に平均減歩率でございますが、36.70%から今回、36.68%と0.02%のマイナスになって

おります。また、計画人口及び施行期間につきましては変更ございません。次に、総事業費ですが、こちらにつきましては、757.6億円から766.3億円と8.7億円の増額となっております。

次に変更の内容ですが、大きく分けまして、資金計画の変更と土地利用計画の変更になります。

それでは、最初に資金計画の変更の概要について報告いたします。

収入ですが、復興交付金、保留地処分金、市単費、公共施設管理者負担金、その他（津波防災拠点市街地形成施設事業）とあります。復興交付金については、今回の10回変更で5億円の増額、保留地処分金については、0.2億円の増額、市の単費につきましては、0.1億円の増額、公共施設管理者負担金については増減ありません。また、その他については3.4億円の増額となっております。

支出の内訳ですが、公共施設整備費の増額が6億円、補償費については増減ありません。また、宅地整地費については3.5億円の増額、その他工事費（調査設計費等）ですが、こちらにつきましては、0.8億円の減額となっております。

変動の主な理由ですが、土工事、仮設工の増による9.5億円の増額、調査設計費の実績減による0.8億円の減額、トータルで8.7億円の増額となっております。

次に土地利用計画の変更ですが、2ページのとおり、①から④まで変更事由があります。次ページの図面をもとにご説明いたしますので、次ページをお開き願います。

主な見直し箇所ですが、①として道路、公園・緑地及び河川・水路の形状等の変更でございます。図面に青い枠で丸がしてある箇所、高台、かさ上げ、平地部それぞれありますけれども、それぞれ実施測量に合わせて、微細な変更を行いました。

次に②の実施測量に伴う宅地面積の変更でございます。造成工事が完了した宅地において、工事完了後、出来形測量を実施した結果、この図面では見えない微細な部分について変更したことにより、面積が微妙に変わったところでございます。次に③の鉄道事業廃止に伴う鉄道用地の廃止（公共・公益施設用地に変更）でございます。

かさ上げ端部にもともとあったJRの鉄道用地について、今回、鉄道事業の廃止に伴い、土地利用計画で、鉄道用地を廃止しました。図上ではピンク色であったものを公共・公益施設用地として茶色に変更しております。

最後に④の新市庁舎建設地の公共・公益施設（官公署）用地への変更でございます。下和野災害公営住宅の北側に建設している新市庁舎の用地について、今回の事業計画変更で公共・公益施設用地に変更しております。図では、これまでまわりと同じ黄色の着色であったものを、今回、茶色に変更しております。

事業計画変更（第10回）の報告については以上となります。

○会長（南会長）

はい。

ただ今の報告につきまして、ご質問等はございますでしょうか。

(質問なし)

○会長 (南会長)

はい。よろしいでしょうか。

特に質問がございませんので、議事次第に従いまして議事を進めます。

ここで、報道機関の関係者にお伝えします。

本日の議事であります報告事項の報告事項(2)の仮換地指定の軽微な変更について及び議案第1号の特別の宅地に関する措置について、議案第2号の保留地の変更について、議案第3号の仮換地指定変更について並びに説明事項の換地計画と換地処分については、傍聴内規第7条第1項により非公開といたしますので、報道機関の関係者は、退席していただくようお願いいたします。

(報道機関退席)

報告事項(2)、議案第1号、議案第2号及び議案第3号は、非公開。

報告事項(2)

「仮換地指定の軽微な変更について」

質問なし。

議案第1号

諮問第37号「特別の宅地に関する措置について」

答申書 諮問内容を承認する。

議案第2号

諮問第38号「保留地の変更について」

答申書 諮問内容を承認する。

議案第3号

諮問第39号「仮換地指定変更について」

答申書 諮問内容を承認する。

○会長（南会長）

続きまして、説明事項であります換地計画と換地処分について事務局より内容の説明を求めます。

○事務局（佐藤係長）

はい。

それでは、資料6-1、換地計画と換地処分についてご説明させていただきます。

1ページめくっていただきまして、115ページをご覧ください。

はじめに、換地計画についてご説明いたします。土地区画整理事業の工事が完了しますと、施行者市は、換地処分を行うため換地計画を作成し、岩手県知事の認可を受けることとなります。土地区画整理法で定める換地計画の内容は以下のようなものになります。

① 換地設計。

こちらは従前の土地と換地の位置、形状の関係を示した図面でございます。

資料6-2をご覧ください。右上に①換地設計（従前の土地図）とありますが、こちらが従前の土地図であり、現在、法務局に備え付けてある地図の写しと同じです。1枚めくっていただきますと、右上に①換地設計（換地処分後の土地図）とありますが、こちらが換地処分後の土地図となっております。これらが①の換地設計でございます。

② 各筆換地明細。

従前の土地と換地の所在、地番、地目、地積等の関係の明細書でございます。

資料6-2、先ほどの図面の次ページをご覧ください。右上に②各筆換地明細とありますが、表の左側から所有者の住所、氏名があり、その右側に従前の土地として、所在、地番、地目、地積といずれも法務局の全部事項証明書に記載されている内容が記載されます。その右側に換地処分後の土地として、街区番号、所在、地番、地目、地積、所有権以外の権利がある場合はその種別等が記載されます。

③ 各筆各権利別清算金明細。

先ほどの各筆換地明細の内容に加えて、権利価額及び清算金の金額が記載され、権利者毎になったものとなります。表の左上には権利者の住所、氏名が記載され、表の左側は従前の土地の登記内容と権利価額が記載されています。表の右側には換地処分後の土地の内容である街区番号、所在、地番、地目、地積、所有権以外の権利、その右に権利価額及び清算金の精算額が記載されています。清算金の精算額については、従前の土地の権利価額と換地処分後の土地の権利価額の差となり、従前の土地の権利価額が換地処分後の土地の権利価額より大きければ交付欄に、その逆であれば徴収欄にその金額が記載されます。

④ 保留地その他の特別の定めをする土地の明細。

1枚めくっていただきまして、右上に④保留地その他の特別の定めをする土地の明細（保留地）というふうに記載がありますが、こちらにつきましては、従前の土地がありませんので従前の土地の欄は空白になっています。こちらは換地処分後、施行者の陸前高田市が取得する土地であり、各筆換地明細と同じように、換地処分後の土地の欄に所在、地番、地目、地積等が記載されています。また、右の記事のところに、法第96条第2項による保留地という記載がされています。1枚めくっていただきまして、右上④保留地その他の特別の定めをする土地の明細（特別の定めをする宅地）というふうに記載がありますが、こちらにつきましては、従前の土地の記載のみで換地処分後の土地については記載がありません。記事欄には法第95条第6項により金銭清算、法第104条第1項により消滅と記載されています。こちらは、従前が私道で、従後は換地を定めず、金銭により清算するものです。

資料6-1の115ページにお戻りください。

今、お話ししました事項を換地計画書としてまとめ、二週間の縦覧に供したのち、県知事に申請して認可を受ける予定です。換地計画の認可後は、権利者の皆様方にその内容を「換地処分通知」として、個別に通知することになっております。以上が換地計画の内容でございます。

次にページをめくっていただきまして、116ページ、換地処分についてご説明いたします。

換地処分とは、従前の土地に対して新しく定める換地の内容（土地の所在・地番・地目・位置・形状・地積等）及び清算金の内容について、関係権利者の皆様に通知をすることでございます。通知後は、換地処分があった旨を公告します。また、換地計画で定められた換地は、換地処分の公告の日の翌日から従前の土地と見なされ、以下のようなことが行われます。

#### ① 土地区画整理登記が開始されます。

換地処分の公告があった場合、施行者市は、直ちにその旨を管轄する登記所（盛岡地方法務局大船渡出張所）に通知し、区画整理登記を囑託します。これにより、換地計画の内容に従って登記の変更が行われます。区画整理登記としては、登記事項のうち、表題部（土地の所在、地番、地目、地積等）は変更しますが、権利部（所有権、抵当権等）は変更しません。権利部（所有者の住所）は必要に応じ各自で行っていただくようになります。また、区画整理登記が登記所に囑託（申請）されますと登記完了までの間は、施行地区内の一般登記事務が停止（登記閉鎖）され、その間は所有権移転等の登記ができなくなります。

#### ② 清算金の確定等と徴収・交付の事務が開始されます。

清算金とは、換地相互間の不均衡を是正するものです。土地区画整理評価における従前の土地の価額と換地処分後の土地の価額の差を金銭にて清算するようになり、権利者の皆様から施行者にお支払いしていただく「徴収」と施行者から権利者

の皆様にお支払いする「交付」があります。従前の土地の価額より換地処分後の土地の価額が大きい場合は「徴収」となり、小さい場合は「交付」となります。清算金は、換地処分の公告のあった日の翌日に確定し、換地処分の公告時点の権利者に対して徴収・交付の清算事務が行われます。

③ 字界・地番が変更されます。

換地処分の公告の翌日から土地の字界・地番が新しくなり、新しい字名・地番・住所等をお使いいただけるようになります。地区内にお住まいの皆様の住民票については、陸前高田市によって変更されますので、皆様による変更の手続きは不要です。なお、地番については換地処分の公告までに仮換地の分割、合併等があった場合は変更になることがあります。

次に117ページの今後の事業の流れについてご説明いたします。

まずは換地計画の作成ですが、先ほどご説明した内容のものを既に作成しており、現在、事前協議というかたちで県と協議しているところです。次に換地計画の個別説明ですが、こちらにつきましては、清算金の額、換地処分後の土地の地番、地積、地目等について、各権利者の方々に資料をお送りし、希望する方に対しては、今年の3月頃を目途に個別説明する場を設けたいと考えております。その後、改めて審議会を開催させていただき、換地計画について諮問し、意見を聴く予定です。次に、換地計画の縦覧を5月頃に行い、換地計画の申請、認可を6月頃、また、換地処分の通知、換地処分の届出・公告、登記の書き替え等を行いながら、清算金の徴収・交付に入っていく予定であります。

なお、今ご説明したスケジュールにつきましては概略であり、変更もありうるので、確定次第、権利者の皆様にはお伝えしたいと考えております。

次に資料6-3をご覧ください。

こちらは、先ほどご説明いたしました、各権利者に通知する清算金に関する資料の送付の案内文でございます。同封資料としては、各権利者に対応する内容の清算金明細書とその見方に関する資料及び、換地計画と換地処分について（こちら先ほどご説明させていただいたもの）になります。個別面談につきましては、一番下の表のように、これまでに行った換地意向確認の時と同じUR陸前高田事務所や盛岡、仙台、東京でも実施する予定です。なお、個別面談につきましては権利者の皆様からご予約をいただく予約制とさせていただきます。3ページ目以降に各会場の案内を載せておりますのでご確認ください。

次に資料1の清算金等に関するお知らせですが、こちらは先ほどの各筆各権利別清算金明細について、お知らせというかたちで各権利者に通知するものです。また1枚めくっていただきまして、資料2でございますが、資料1の見方についての資料であり、先ほどご説明したので割愛させていただきます。資料3につきましても先ほどご説明したものと同様であり、こちらも割愛させていただきます。

換地計画と換地処分についての説明は以上となります。

○会長（南会長）

それでは、ただ今のご説明につきまして、何かご質問等はございますでしょうか。

○菅野秀一郎委員

区画整理登記が登記所に囑託されると、登記完了までの間、施行地区内の一般登記事務が閉鎖されるのですが、その期間はどのくらいでしょうか。

○事務局（佐藤係長）

はい。

地区のボリュームにもよりますが、概ね3か月程度かかるのではないかと思います。

○菅野秀一郎委員

3か月、了解しました。

○村上金吾委員

新しい高台の土地の地番は、換地処分の時に決まるのですか。それとも後日になるのですか。

○事務局（佐藤係長）

はい。

換地処分の公告をもって決定となります。

皆様に送付する資料につきましては、予定された新しい地番を記載しておりますが、あくまで予定であり、換地の分割や合併等により変わる可能性があります。

○村上金吾委員

高台の新しい土地の地番について、希望を出しましたが、その通りとなるのかわからないのかを事前に知りたいのですが。

○事務局（佐藤係長）

はい。

そちらについては、換地計画の縦覧時に確認可能です。また、審議会委員の皆様には、換地計画諮問時に確認していただけます。

なお、基本的には以前皆様とお話した内容で換地計画を作成しております。

○村上金吾委員

解りました。

○会長（南会長）

よろしいでしょうか。

（発言なし）

○会長（南会長）

はい。

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ございますでしょうか。

（発言なし）

○会長（南会長）

事務局から報告事項がありますでしょうか。

（発言なし）

それでは、議事録につきまして、事務局でとりまとめをしました後、後日、私と議事録署名委員2名で署名することといたします。

これにて本日の第18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いたします。

ご協力、ありがとうございました。

○事務局（近藤主幹）

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まして、ありがとうございました。

それでは、本日の非公開資料につきまして、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。

本日は、ありがとうございました。

（非公開資料を回収）