

平成 25 年度

第 169 回宮城県都市計画審議会
参考資料

議案第 2297 号 仙塩広域都市計画事業菖蒲田浜地区被災市街地復興土
地区画整理事業の事業計画に対する意見書について

議案第 2298 号 仙塩広域都市計画事業花湊浜地区, 代々崎浜A地区及び
代々崎浜B地区被災市街地復興土地地区画整理事業の事
業計画に対する意見書について

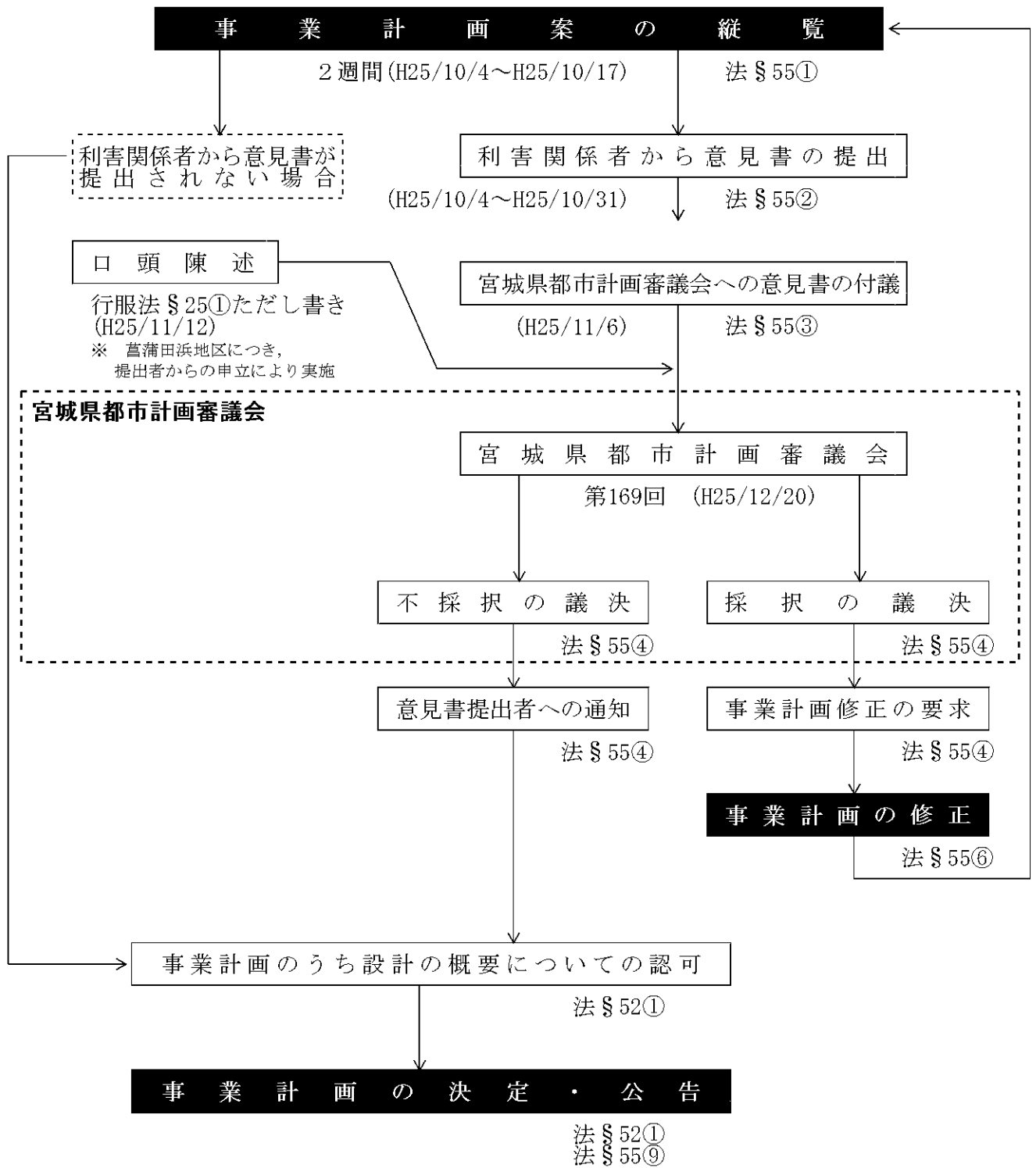
平成 25 年 12 月

宮城県都市計画審議会

目 次

	頁
1 事業計画決定の手続き(フロー図)	1
＜議案第 2297 号＞	
2 事業の概要(菖蒲田浜地区)	3
3 意見書に関する事実確認結果	7
＜議案第 2298 号＞	
4 事業の概要(花渕浜地区)	11
5 意見書に関する事実確認結果(花渕浜地区)	15
6 事業の概要(代ヶ崎浜A地区)	19
7 意見書に関する事実確認結果(代ヶ崎浜A地区) ...	23
8 事業の概要(代ヶ崎浜B地区)	27
9 意見書に関する事実確認結果(代ヶ崎浜B地区) ...	31

土地区画整理事業の事業計画決定の事務フロー（市町村施行）



： 施行者(七ヶ浜町)

： 付議者(宮城県)

(注) 法：土地区画整理法 行服法：行政不服審査法

菖蒲田浜地区被災市街地復興土地区画整理事業の概要

1. 事業の名称

仙塩広域都市計画事業 菖蒲田浜地区被災市街地復興土地区画整理事業

2. 施行者の名称

宮城県七ヶ浜町

3. 施行地区の位置・面積

七ヶ浜町の南部に位置し、菖蒲田漁港の背後地に住宅地を主として形成された集落である。

主要地方道塩竈七ヶ浜多賀城線を挟み、2つの離れた区域で構成され、主となる道路南側に位置する区域の面積は約3.9ha、北側に位置する区域の面積は約0.2ha、合計約4.1haの区域である。

地区面積：4.1ha

4. 施行期間

平成25年度（予定）～平成28年度

5. 法的手続き

当初事業計画関係	
都市計画決定の告示	平成25年 6月21日 七ヶ浜町告示 第89号
縦覧図書の知事への送付	平成25年10月 3日 七復第13-547号
事業計画縦覧の公告	平成25年10月 3日 七ヶ浜町告示 第109号
事業計画の縦覧期間	平成25年10月 4日から平成25年10月17日まで
意見書の提出期間	平成25年10月18日から平成25年10月31日まで
意見書提出件数	1件（1名）※

条例、規則等関係	
施行条例の議決	平成25年 9月 5日
施行条例の公布	平成25年 9月 9日 七ヶ浜町条例第25号

※提出された主な意見

- ・整地計画、雨水処理及び土地利用計画に関する意見。

6. 都市計画決定状況

(1) 都市計画区域

市街化調整区域 昭和45年8月31日 宮城県告示 第690号

(2) 用途地域

指定なし

7. 設計の概要

(1) 事業の目的

本地区は、平成23年3月11日の東日本大震災における津波により、地区内の大部分の建物が損壊・流失するなど甚大な被害を受けている。

このため、本事業により、道路、公園及び水路等の公共施設整備改善を図るとともに、安全・安心に暮らすことのできる健全な住宅地を一体的に整備する。これにより、現地再建希望者のための居住系拠点を形成し、東日本大震災からの早期の復興を図ることを目的とする。

- ・総事業費 561,000千円
- ・減歩率 9.92%
- ・将来人口 80人(19人/ha)
- ・権利者 51人
- ・筆数 83筆
- ・建築物戸数 21戸

(2) 設計内容の概要

従前の土地利用を踏まえ、現地再建希望者が安全・安心に暮らすことのできる住宅地の整備を基本とする。また、整備計画については、既存住宅への配慮、津波浸水被害の軽減等を念頭において計画する。

震災前の土地・建物の利用状況に配慮しつつ、安全性と快適性を兼ね備えた住宅系の土地利用を計画する。特に、早期復興整備を実現するため、住宅の立地条件など現状の土地利用及び再建された住宅等に配慮し、可能な限り移転を生じないように土地利用を計画する。また、地区北側の主要地方道塩竈七ヶ浜多賀城線南側に隣接する区域に津波防災緑地を配置する。

<土地利用計画>

整理後	種別	住宅	商業地・工業地	公用地	公共用地	計
	面積	2.64ha			1.48ha	4.12ha
	割合	64.1%			35.9%	100%

(3) 公共施設の整備計画

<道路>

七ヶ浜町の交通の骨格をなす主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線（標準幅員 11.5m）を本地区の幹線道路として位置づける。なお、整備については、他事業により行う。

地区の主要区画道路として、地区を南北に縦貫する幅員 8.5m（片側歩道 2.5m）の区画道路を計画配置する。

その他の区画道路は、通過交通が流入しにくいT字交差及び幅員 6mを基本として配置し、既存建物の立地条件や道路の利用状況などを踏まえ、適宜、幅員 4mの道路を配置する。

<公園・緑地>

公園の面積は、地区面積の 3%以上かつ計画人口 1 人当たり 3 m²以上の面積を確保するとともに、土地利用形態、利用目的及び誘致距離を考慮し、街区公園を 2 箇所配置する。

また、地区北側の主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線南側に隣接する区域は、津波被害の軽減を目的とした津波防災緑地を計画する。なお、整備については、他事業により行う予定である。

<水路>

雨水排水は、計画道路の側溝や改修を行う水路にて集水し、道路内等に布設する管渠により導水し、地区北西部の阿川沼排水機場を経由して菖蒲田浜海岸へ放流する計画とする。

(4) 公益的施設の整備計画

本地区内に公益的施設の計画は無いが、主要地方道北側（地区外）に地区避難所、主要地方道南側（地区外）に災害公営住宅が整備される計画である。

(5) 整地計画

造成計画は、宅地造成高を周辺の道路高より高く設定し、宅地排水に支障が無いよう計画する。また、盛土を基本とした宅地整備を行うことにより、津波被害の軽減が期待される。

(6) 物件移転及び移設計画

公共施設の整備、換地計画において支障となる物件については、計画に整合するように移転・移設する。

(7) 供給処理施設計画

上水道及び下水道は、道路下に埋設し、各戸に供給もしくは処理できるように整備する。なお、上水道及び下水道整備については、一部他事業により行う。

意見書に関する事実確認結果

議案第2297号
 <七ヶ浜町菖蒲田浜地区>

1 整地計画に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<p>○宅地高について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内に既存住宅を修繕して居住している方がいるが、現地再建している箇所をそのままの高さにし、周辺の新築住宅の宅地が高上げされる計画では、良好な住宅の提供が危ぶまられる。具体的な排水計画や移転補償件数も説明されていない。 ・町は、周辺道路や宅地造成高の説明を行っていないが、事業費や減歩にも影響する「嵩上げ高」を加味した事業計画でなければ承認できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画では、宅地排水に支障がないよう、宅地造成高が周辺の道路高より高くなるように整地を行う方針である。このことにより、地区内で平均0.6m(最大0.8m)の高上げが生じるため、整地費として51百万円を計上している。 ・町では、各区画の宅地造成高や道路高について、自主再建済みの既存住宅(21戸)の現況高に合わせた形で計画しており、すべての既存住宅において、道路高よりも高く、周辺の宅地造成高ともバランスがとれた形で整地を行うことが可能であり、既存住宅の宅地高を上げるための建物移転補償は生じないとしている。 ・宅地高の考え方については、参考図面5の資料を用いて、平成25年1月9日に開催した地元説明会において説明している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区の整地計画は、既存住宅を含めたすべての宅地について排水に支障が生じないよう、周辺の宅地高や道路高との調整を図る計画となっており、整地工事に必要な事業費も適正に計上されている。 ・事業開始後、詳細な造成計画を作成する段階において、現地の状況を踏まえ、宅地排水が確実に道路側へ排水されるよう設計すれば足りるものであり、現時点で事業計画を修正すべき内容ではないと考える。 ・住民への説明についても、事業計画段階での説明内容としては他地区と比較しても特段不足するものではない。今後、事業実施の各段階において、より丁寧な説明に努め、自主再建済みの方を含めた住民の理解を得ながら事業を進めていくべきと考える。

<p>○従前の地形改変について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内に民間で地盤を盛土している箇所があるが、地盤の状態、土の置き換え等の状態を説明しておらず、何の対処もいまま計画されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・意見の盛土箇所は参考図面(別冊)の場所である。 ・事業計画においては、当該盛土がされた後の地盤高を施行前の地盤高さとしている。 ・町は、今後、換地設計の内容が定まった段階で、この場所に換地を受けることとなる権利者の土地利用意向等を踏まえながら、詳細に造成方法を検討し、実施設計を行うこととしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の土地の形質の変更が制限されるのは、事業計画決定の公告があった日以降であり、その前に土地所有者が何らかの意図を持って土地の造成を行ったとしても、施行者はこれを止めることはできないため、造成後の地盤を現況と捉えて計画を立てることになる。 ・地盤の状態や高さ、形状等については、事業開始後、現地の状況を詳細に把握した上で、実施設計の中で対応していくことが可能であり、現時点で事業計画を修正すべき内容ではないものと考ええる。
---	--	--

2 公共施設計画（雨水処理）に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<p>○雨水排水に関して</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区外に排水した雨水が最終的に放流される阿川沼の農業用ポンプ施設の機能が十分かどうか説明がなく、排水計画に不信なところがある。関連事業として担保がとれているか説明がないし、事業計画にも書いていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区周辺の雨水排水は、地区内を南から北方へ道路側溝等で集水され、主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線沿いの排水路（県道排水路）を経て、阿川沼排水路へ流下し、菖蒲田浜海岸へ放流されている。 ・地区内の雨水の排水先となる県道排水路については、当地区からの排水量に応じた規模に改修することで県道路部局と調整を了している。 現 状 U字溝 (約650mm × 750mm) 改修後 U字溝 (1000mm × 1300mm) ・町は、本事業とは別の事業として、地区外排水を直接菖蒲田漁港へ排水するための地区外排水路を整備する計画であり、このことにより約4.2 ha分の雨水が本地区へ流入しなくなる予定。当該事業は、本事業と同時並行で進められる計 	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区周辺は、海に近接した地盤が低く勾配も緩い場所であり、排水の条件としては比較的不利な地域であるが、平成20年の県道排水路の暗渠改修により、排水状況は以前に比べて改善されていた。 ・地区内の雨水排水施設は適正に設計されており、本土地区画整理事業の施行によって、当地区周辺の雨水排水に悪影響を及ぼすものとは考えられない。 ・当該意見は、地区外に排水された雨水の処理に関するものであるが、当地区を含む排水区全体についても以下の対策が行われる計画であり、排水状況がさらに改善されるものと考えられる。 (1) 地区外排水路の整備により、阿川沼排水路へ流入する雨水のうち、約4.2 ha分の流域の雨水の流入が減少するものと考えられること。

<p>画である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区内の雨水排水施設は、道路側溝及び区画道路に埋設する雨水管であり、通常の降雨強度(7年に1度)を想定した施設を整備する計画となっている。 阿川沼排水路は基本的には自然流下方式であるが、潮位が高いときには阿川沼排水機場により強制排水している。 <p>＜阿川沼排水機場の排水能力＞</p> <ul style="list-style-type: none"> φ 500 (0.5t/秒) × 2 台 φ 800 (1t/秒) × 1 台 <ul style="list-style-type: none"> 町によると、かつては大雨時に県道付近が冠水することがあったが、平成20年に県道排水路から阿川沼排水路に通じる暗渠を改良して以降、大規模な冠水は生じていないとのこと。 当地区の雨水処理計画については、平成25年5月15日、7月24日、9月26日に開催した地元説明会において説明している。(参考図面6の資料) 	<p>(2) 県道排水路の改修により、当地区から阿川沼排水路に至る区間の雨水処理能力が向上すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 住民への説明についても、事業計画段階での説明内容としては他地区と比較しても特段不足するものではないが、住民の排水に関する不安解消のため、今後も、より丁寧な説明に努めながら事業を進めていくべきと考ええる。
<p>○公園について</p> <ul style="list-style-type: none"> 津波防災緑地に調整池機能を持たせるとの説明があったが、どの程度の雨水の処理ができるのか、異常時の対策が示されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 当地区を含む排水区の雨水処理計画は、津波防災緑地に調整池機能を付加しない状態で適正に処理される計画となっており、調整池の容量等にかかわらず、一般的な整備水準は満たしている。 津波防災緑地に調整池機能を付加する対策については、住民の要望を踏まえ、通常想定される降雨強度を超える大雨でも対応できるものとして、町が一般的な整備水準を超える付加的な対策として検討しているものがあり、津波防災緑地としての本来的な機能を阻害しない範囲で実施すればよいものと考ええる。

<ul style="list-style-type: none"> ・なお、津波防災緑地の整備については、町が別事業として実施するものであり、その構造等具体的な整備内容は、別途計画していくこととなる。 	
--	--

3 土地利用計画に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<p>○公園について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県道沿いに津波防災緑地が計画されているが、危険区域であつても土地利用評価の高い沿道ではもつと高度利用を図るべき。サービス施設を整備するなど、住民に配慮した柔軟な使い方をするべき。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今次津波では、菖蒲田漁港(南)側と阿川沼(北東)側の2方向から本地区に津波が流入している。 ・意見のあつた津波防災緑地は、北東側から本地区への津波の流入口で、付近の建物がほぼ全壊となつた場所であり、町では、防潮堤では防御しきれないL2クラスの津波に備え、津波漂流物の捕捉や津波威力の減衰を図り、背後の住宅地の安全性を高めるため、この場所に津波防災緑地を整備することとしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今次津波の経験を踏まえ、津波の流入口となる位置に津波防災緑地を配置しているものであり、津波防御対策として合理的な配置となっている。 ・津波防災緑地である以上、津波漂流物の捕捉や津波威力の減衰のための機能が優先されるべきであり、他の目的での利用は当該機能を阻害しない範囲で検討されるべきと考える。 ・津波防災緑地における造成や植栽の方法、施設の配置など具体的な整備内容については、別事業の計画の中で検討していくことになる。

花渚浜地区被災市街地復興土地地区画整理事業の概要

1. 事業の名称

仙塩広域都市計画事業 花渚浜地区被災市街地復興土地地区画整理事業

2. 施行者の名称

宮城県七ヶ浜町

3. 施行地区の位置・面積

七ヶ浜町の東部に位置し、吉田花渚港及び花渚小浜港の後背地で主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線の沿道を中心に形成された市街地である。

北側及び東側は主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線や堤防、南側は主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線や町道、西側は水路や高台宅地に囲まれた面積約9.8haの区域である。

地区面積：9.8ha

4. 施行期間

平成25年度（予定）～平成28年度

5. 法的手続き

当初事業計画関係		
都市計画決定の告示	平成25年 6月21日	七ヶ浜町告示 第90号
縦覧図書の知事への送付	平成25年10月 3日	七復第13-547号
事業計画縦覧の公告	平成25年10月 3日	七ヶ浜町告示 第110号
事業計画の縦覧期間	平成25年10月 4日から平成25年10月17日まで	
意見書の提出期間	平成25年10月18日から平成25年10月31日まで	
意見書提出件数	1件（3名）※	

条例、規則等関係		
施行条例の議決	平成25年 9月 5日	
施行条例の公布	平成25年 9月 9日	七ヶ浜町条例第26号

※提出された主な意見

- ・減歩・土地買収、館下地区の将来像及び民意調達に関する意見。

6. 都市計画決定状況

(1) 都市計画区域

市街化調整区域 昭和45年8月31日 宮城県告示 第690号

(2) 用途地域

指定なし

7. 設計の概要

(1) 事業の目的

本地区は、平成23年3月11日の東日本大震災における津波により、地区内の大部分の建物が損壊・流失するなど甚大な被害を受けている。

このため、防潮堤等の防災施設の整備と合わせ、本事業により、道路、公園及び水路等の公共施設整備改善を図るとともに、安全・安心に暮らすことのできる健全な市街地を一体的に整備する。これにより、現地再建希望者のための居住系拠点と、本町の基幹産業である水産業の再生に向けた産業拠点を形成し、東日本大震災からの早期の復興を図ることを目的とする。

- ・総事業費 1,422,000千円
- ・減歩率 6.61%
- ・将来人口 110人(11人/ha)
- ・権利者 65人
- ・筆数 252筆
- ・建築物戸数 32戸

(2) 設計内容の概要

従前の土地利用状況を踏まえ、現地再建希望者が安全・安心に暮らせる居住系拠点と、町の基幹産業である水産業の再生に向けた産業拠点の形成を目指した整備を行う。

震災前の土地・建物の利用状況に配慮しつつ、商業・業務系及び住居系の土地利用を計画する。地区北側及び地区東側の吉田花刈港、花刈小浜港に面するエリアは、水産加工業等の業務施設や地域住民の生活利便性を確保するための商業施設等の立地を想定した商業・業務系土地利用を想定する。また、地域交流の活性化を図るために、商業・業務系エリアに隣接して多目的広場を配置する。その他、地区南側及び西側は、安全性と快適性を兼ね備えた住居系土地利用を配置する。

<土地利用計画>

整理後	種別	住宅	商業地・工業地	公用地	公共用地	計
	面積	2.97ha	3.02ha	0.47ha	3.35ha	9.81ha
	割合	30.3%	30.8%	4.8%	34.1%	100%

(3) 公共施設の整備計画

<道路>

セヶ浜町の交通の骨格をなす主要地方道塩釜セヶ浜多賀城線（標準幅員 11.5m）を本地区の骨格を形成する幹線道路として位置づける。

幹線道路、産業拠点、住宅地及び街区公園を結ぶ道路については、日常生活の交通の利便性の向上、及び緊急時の安全な避難路の確保等を考慮し、主要区画道路として、地区東部に幅員 11.5mの道路を配置する。

その他の区画道路は、通過交通が流入しにくいT字交差を基本に、業務系エリアにおいて幅員 8m、住宅地においては、幅員 6mを基本として配置し、既存建物の立地条件や道路の利用状況などを踏まえ、適宜、幅員 4～5mの道路を配置する。また、歩行者導線を考慮して、特殊道路及び通路を適宜配置する。

<公園・緑地>

公園の面積は、地区面積の 3%以上かつ計画人口 1 人当たり 3 m²以上の面積を確保するとともに、土地利用形態、利用目的及び誘致距離等を考慮し、街区公園を 3 箇所配置する。

<水路>

雨水排水は、計画道路の側溝や改修を行う水路にて集水し、道路内等に布設する管渠により導水し、防潮堤を抜ける排水路を経由して吉田花渚港及び花渚小浜港へ放流する計画とする。

<防潮堤>

津波による浸水からの安全性を確保するため、本地区の海岸保全施設として、他事業（宮城県事業）により、防潮堤（T.P. +5.4m）を整備する。

(4) 公益的施設の整備計画

商業・業務系エリアの隣接地に、多目的広場を配置し、地域交流の拠点形成を図る。なお、商業・業務系エリアにおいては、水産業の生産・加工・販売が連携した 6 次産業施設の立地誘導を図る。

(5) 整地計画

造成計画は、宅地造成高を周辺の道路高より高く設定し、宅地排水に支障が無いよう計画する。また、盛土を基本とした宅地整備を行うことにより、津波被害の軽減が期待される。

(6) 物件移転及び移設計画

公共施設の整備、換地計画において支障となる物件については、計画に整合するように移転・移設する。

(7) 供給処理施設計画

上水道及び下水道は、道路下に埋設し、各戸に供給もしくは処理できるように整備する。なお、上水道及び下水道整備については、他事業により行う。

意見書に関する事実確認結果

議案第2298号
 <七ヶ浜町花洲浜地区>

1 減歩及び土地買収に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<p>・やむなく自主再建した家族は借金がどんどん増えて苦しんでいるのに、なぜ減歩や買収に応じなければならぬのか。仮設住宅に住んでいる方に比べて不公平と感じる。</p>	<p>・本地区では、防災集団移転促進事業によって高台移転を望む被災者の移転を実現しつつ、土地区画整理事業によって移転跡地を含めた土地の整序を行い、現地再建を望む被災者にとっても良好な市街地の整備を実現することを目的としている。</p> <p>・本地区の減歩率は、公共用地を生み出すための公共減歩率が4.06%、保留地を生み出すための減歩率が2.55%で、合算減歩率は6.61%となっている。 (参考) 他地区の減歩率(合算) 菖蒲田浜地区 9.92% 代ヶ崎浜A地区 5.82% 代ヶ崎浜B地区 5.77%</p>	<p>・土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業であり、公共施設や保留地の用地を確保するために、地権者の土地を少しずつ減歩することは、制度上やむを得ないものである。</p> <p>・防災集団移転促進事業と土地区画整理事業を組み合わせた本地区の計画では、被災者個々の希望に応じて、高台移転か現地再建かを選択できる形となっている。</p> <p>・現地再建を選択した方の土地については、土地区画整理事業により土地の整序と公共施設の整備が行われることとなるが、本地区の減歩率は6.61%と他地区に比べて特段高いわけではなく、町が買収した土地の一部を公共施設用地に充当するなど減歩率を軽減する配慮も行われており、本地区における減歩率が過度な負担を強いるものとは言えない。</p> <p>・従前地の買収については、あくまでも土地の売却を希望した方から買い取るものであり、売却を望まない方の土地を強制的に買い上げるものではない。</p>

2 館下地区の将来像に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業の後、産業地区と位置付けられた館下地区をどのように活かしていくのか、将来像が見えておらず、我々事業者が具体的な計画を立てられない。 既に事業者有志が館下地区の将来像を描いていたが、堤防位置が変更になったことで、やり直さなければならなくなる。町が住民が参加できるシステムを作った上で、町の予算で将来像を描くべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 本地区の中でも、今次津波で建物がほぼ全壊となる被害を受けた海沿いのエリアは、既に災害危険区域に指定されており、今後は、漁業、水産加工業等の業務系土地利用を行っていく計画である。 館下地区はこのエリアに含まれ、震災前には漁協、卸売市場、水産加工施設等の漁業関連施設のほか、船舶販売会社などが立地していた。震災前に立地している事業者のうち、土地売却・移転を希望しているのが8社、現地での事業再建を希望しているのが10社、意向未定が3社となっている。 意見書提出者らは、震災前から館下地区で事業を行っていた方々であり、現地での早期再建を望んでいる。 町の震災復興計画では、当該エリアは復興後の産業拠点のひとつとして、水産業の生産・加工・販売が連携した6次産業施設の立地誘導を図ることとされている。 具体的な計画の立案に当たっては、地権者や事業者の協力が不可欠であることから、町では、今後、地権者や事業予定者、関係機関等と意見交換しながら計画を策定していく方針である。 県が整備する館下地区の防潮堤（T.P.+5.4 m）は、当初は海岸線に沿って埠頭を囲む形で整備される計画だったが、町は防潮堤の外側での土地利用を行うエリアも必要であると判断し、県の港湾当局と協議を行い、埠頭の背後に直線状に整備する形に変更された。当該変更については、平成25年10月1日の説明会で住民に対して説明している。 	<ul style="list-style-type: none"> 当該意見は、土地区画整理事業計画の変更を求めるとはならず、今後の館下地区の産業再生に向けて、事業完成後の将来像を描くために、住民が各種計画の策定に参加できるシステムを構築するよう求めるものである。 事業計画の段階では換地計画が定まっていないため、個々の画地について具体的な土地利用を検討できる段階にはなく、説明会等での意見交換内容も住宅再建に関する事項に集中していった可能性も否定できない。 住宅の早期再建と同様、なりわいの早期再建も大変重要であることから、今後、事業の進捗に応じて、町が住民や事業者と十分に対話しながら、具体的な計画を作っていくべき事項と考える。

3 民意調達に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<p>・町が「何度も開催した説明会やワークショップ、地区代表との話し合いにより、ほぼ合意形成がなされている」と考えているのは勘違いである。</p> <p>・説明会は住民が理解しにくい内容で、反対の声をあげられる雰囲気ではなかった。タイムスケジュールを逆手にそって、反対の声を上げさせない手法を取っていたようにさえ思える。1軒1軒噛み砕いた説明をして歩けば、多少デメリットを生じて町の取り組み姿勢がもつと被災者に寄り添った対応であったらと悔やまれる。</p> <p>・このまま事業を進めようとすれば、反感を買い、迷惑を被る世帯が多くなるのは必定であり、事業遂行にはかなりの困難が予想される。</p> <p>・現場での説明の不十分さが不公平感の原因であるから、各個人の現状にあった説明をし、理解度を深めた上で事業実施の判断ができるようにしてほしい。</p>	<p>・地区内の権利者数は146人であるが、町が平成25年1月に実施した土地利用意向調査結果によると、「事業に参加したくない」と答えた方が9人いた。このうち6名は土地売却により既に権利者でなくなっており、残る3名に対しては、町が事業の必要性を説明し、理解を得ている。</p> <p>＜土地利用意向調査結果＞</p> <p>区域内の土地所有者：153名</p> <p>回答数：123名（回答率80.4％）</p> <p>事業に参加したい：33名（26.8％）</p> <p>事業の必要性は理解できる：54名（43.9％）</p> <p>事業に参加したくない（現状のまま）：9名（7.3％）</p> <p>意見なし：27名（22.0％）</p> <p>・町がこれまで行ってきた説明会等は以下のとおり。</p> <p>①地元説明会（6回）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H24. 11. 15（参加者49名） 区域設定と設計図案、減歩、資金計画 他 ・H25. 1. 16（参加者69名） 施行区域の都市計画決定、事業計画案、減歩、築地と建物移転 他 ・H25. 3. 7（参加者59名） 事業計画案、都市計画決定、減歩と築地の仕組み 他 ・H25. 5. 16（参加者51名） 都市計画案の継続結果、設計図案、従前地買取、事業認可手続 他 ・H25. 7. 25（参加者45名） 都市計画決定、設計図案、施行規程及び土地区画整理審議会、独自支援の拡充 他 ・H25. 10. 1（参加者33名） 事業計画案、独自支援の拡充、詳細設計に向けた現地調査 他 <p>②土地利用アンケート（1回）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H24. 11. 16－30（109名/154名・70.8％） 	<p>・本地区では、被災者の意向に応じて高台移転と現地再建を選択できる形で事業を導入しており、町は各事業の仕組みを説明した上で、個別の意向に応じて計画を立案していることが認められる。</p> <p>・土地区画整理事業に関して説明会での説明内容を見ても、他地区と比較して特段説明が不足しているような状況は認められない。</p> <p>・町では住宅の早期再建を最優先に進めてきたものと思われるが、意見書提出者らが求めるなりわいの早期再建も重要であることから、今後、事業の進捗に応じて、町が住民や事業者と十分に対話しながら事業を実施していくべきものと考ええる。</p>

③土地利用意向調査（1回）

- ・H25. 1.25－2. 8（123名/153名・80.4%）

④個別相談会（1回）

全町被災民を対象に開催した相談会で、区画整理に関する相談も受け付けた。

- ・H25. 1.22－2. 8（186件/988件）
- ・H25. 6.18－27（207件/988件）

⑤広報誌による周知（6回）

- ・H24. 6：土地利用方針
- ・H24. 11：区画整理の仕組み、対象地域、説明会の案内
- ・H25. 1：説明会の案内、個別相談会の案内
- ・H25. 4：都市計画決定案の縦覧
- ・H25. 6：個別相談会の案内
- ・H25.10：事業計画案の縦覧

代ヶ崎浜 A 地区被災市街地復興土地区画整理事業の概要

1. 事業の名称

仙塩広域都市計画事業 代ヶ崎浜 A 地区被災市街地復興土地区画整理事業

2. 施行者の名称

宮城県七ヶ浜町

3. 施行地区の位置・面積

七ヶ浜町の北部に位置し、主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線沿道を中心に形成された東北電力仙台火力発電所後背の市街地である。

北側及び東側は主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線や町道、東北電力仙台火力発電所、高台宅地、南側及び西側は町道や高台宅地に囲まれた面積約 4.7ha の区域である。

地区面積：4.7ha

4. 施行期間

平成 25 年度（予定）～ 平成 28 年度

5. 法的手続き

当初事業計画関係		
都市計画決定の告示	平成 25 年 6 月 21 日	七ヶ浜町告示 第 91 号
縦覧図書の知事への送付	平成 25 年 10 月 3 日	七復第 13-547 号
事業計画縦覧の公告	平成 25 年 10 月 3 日	七ヶ浜町告示 第 111 号
事業計画の縦覧期間	平成 25 年 10 月 4 日から平成 25 年 10 月 17 日まで	
意見書の提出期間	平成 25 年 10 月 18 日から平成 25 年 10 月 31 日まで	
意見書提出件数	1 件（3 名）※	

条例、規則等関係		
施行条例の議決	平成 25 年 9 月 5 日	
施行条例の公布	平成 25 年 9 月 9 日	七ヶ浜町条例第 27 号

※提出された主な意見

- ・事業の必要性に関する意見。

6. 都市計画決定状況

(1) 都市計画区域

市街化調整区域 昭和45年8月31日 宮城県告示 第690号

(2) 用途地域

指定なし

7. 設計の概要

(1) 事業の目的

本地区は、平成23年3月11日の東日本大震災における津波により、地区内の大部分の建物が損壊・流失するなど甚大な被害を受けている。

このため、防潮堤等の防災施設の整備と合わせ、本事業により、道路、公園及び水路等の公共施設整備改善を図るとともに、安全・安心に暮らすことのできる健全な市街地を一体的に整備する。これにより、現地再建希望者のための居住系拠点を形成し、東日本大震災からの早期の復興を図ることを目的とする。

- ・総事業費 509,000千円
- ・減歩率 5.82%
- ・将来人口 120人(25人/ha)
- ・権利者 51人
- ・筆数 122筆
- ・建築物戸数 28戸

(2) 設計内容の概要

従前の土地利用状況を踏まえ、現地再建希望者が安全・安心に暮らすことのできる住宅地の整備を基本とする。また、整備計画については、既存住宅への配慮、津波浸水被害の軽減等を念頭において計画する。

被災前の土地・建物の利用状況に配慮しつつ、商業・業務系及び住居系の土地利用を計画的に配置する。県道より北側のエリアは、漁業、水産加工業及びその関連施設等の業務施設の立地を想定するほか、主に地域住民の生活利便性を確保するための施設等の配置を想定している。県道より南側のエリアは、安全性と快適性を兼ね備えた住居系の土地利用を配置する。

<土地利用計画>

整理後	種別	住宅	商業地・工業地	公用地	公共用地	計
	面積	2.65ha	1.07ha	0.06ha	0.94ha	4.72ha
	割合	56.1%	22.7%	1.3%	19.9%	100%

(3) 公共施設の整備計画

<道路>

七ヶ浜町の交通の骨格をなす主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線（標準幅員 11.5m）を本地区の骨格を形成する幹線道路として位置づけ、現道利用を行う。

地区中央の区画道路は、日常生活の交通の利便性の向上、緊急時の安全な避難路の確保等を考慮し、現況の道路および水路を活用して幅員 8.5mの道路を配置する。

その他の区画道路は、幅員 6mを基本として配置する。ただし、既存建物の立地条件や道路の利用状況などを踏まえ、適宜、幅員 4～5mの道路を配置する。また、歩行者導線を考慮して、特殊道路及び通路を適宜配置する。

<公園・緑地>

街区公園は、土地利用形態、利用目的及び誘致距離を考慮し、1箇所配置する。なお、公園の面積は、地区面積の 3%以上かつ計画人口 1 人当たり 3 m²以上の面積を確保することが必要であるが、地区外に既存の公園（約 1,200 m²）が隣接しているため、地区内では必要不足分を確保する。

<水路>

雨水排水は、計画道路の側溝にて集水し、道路内等に布設する管渠や改修を行う水路により導水し、地区外排水路等を経由して松島湾へと放流する計画とする。

(4) 公益的施設の整備計画

既存の東北電力仙台火力発電所の鉄塔、及び汚水ポンプ場については、現状の機能を継続する。

(5) 整地計画

造成計画は、宅地造成高を周辺の道路高より高く設定し、宅地排水に支障が無いよう計画する。また、盛土を基本とした宅地整備を行うことにより、津波被害の軽減が期待される。

(6) 物件移転及び移設計画

公共施設の整備、換地計画において支障となる物件については、計画に整合するように移転・移設する。

(7) 供給処理施設計画

上水道及び下水道は、道路下に埋設し、各戸に供給もしくは処理できるように整備する。なお、上水道整備については、他事業により整備を行う。

意見書に関する事実確認結果

議案第2298号
 <代ヶ崎浜A地区>

1 事業の必要性に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<ul style="list-style-type: none"> 代ヶ崎浜A地区では、被災世帯の約半数の24世帯が自主再建済み、10世帯は他地区へ転出済みで、これからこの地区で再建しようとしているのは2～3世帯に過ぎない。残りの世帯は高台住宅団地への移転や災害公営住宅への入居を希望しておられ、誰のために事業を行うのか疑問である。 自主再建済みの世帯は、ほとんどが問題なく生活しており、事業によるメリツトが感じられない。何の事前相談もなく町が勝手に計画したこの事業は迷惑千万である。ほかの住民も減歩や移転といったデメリットの方が大きく、総論賛成・各論反対と言っている。 現場での説明の不十分さが不公平感の原因であるから、各個人の現状にあった説明をし、理解度を深めた上で事業実施の判断ができればよい。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理法第55条第2項の規定により意見書を提出できるのは、土地区画整理事業の施行地区内またはその周辺の事業に関係のある土地や建物について、所有権や借地権、占有権その他の正当な権利を有する「利害関係者」に限られている。 意見書提出者3名に直接面談し、事業に利害関係のある土地・建物の有無を確認した結果、花淵浜地区以外の2地区については、該当する土地・建物がいないことだった。 代ヶ崎浜A地区の被災前世帯は57世帯で、現時点で25世帯の立地がある。町では、アンケート結果等を踏まえ、今後10世帯の増加を見込み、35世帯となる計画としている。 本事業は、道路、公園及び水路等の公共施設整備改善を図るとともに、安全・安心に暮らすことのできる健全な市街地を一体的に整備することを目的としている。 本地区の減歩率は、公共用地を生み出すための公共減歩率が2.65%、保留地を生み出すための減歩率が3.17%で、合算減歩率は5.82%となっている。 (参考) 他地区の減歩率(合算) 菖蒲田浜地区 9.92% 花淵浜地区 6.61% 代ヶ崎浜B地区 5.77% 地区内の権利者数は63人であるが、町が平成25年1月に実施した土地利用意向調査結果によると、「事業に参加したくない」と答えた方が6人いた。このうち5名に対しては、町が事業の必要性を説明し、理解を得ている。施行者は、残る1名の方に対して、今後も事業に対する理解を求めていくこととしている。 	<ul style="list-style-type: none"> 意見書提出者は、代ヶ崎浜A地区及び代ヶ崎浜B地区の事業に関して、意見書を提出できる「利害関係者」に当たらないものと思われる。 本事業の施行により、狭隘道路の解消による防災活動の円滑化等、事業による一定の効果が見込まれる。 現地再建を選択した方の土地については、土地区画整理事業により土地の整序と公共施設の整備が行われることとなるが、本地区の減歩率は5.82%と他地区に比べて特段高いわけではなく、町が買収した土地の一部を公共施設用地に充当するなど減歩率を軽減する配慮も行われており、本地区における減歩率が過度な負担を強いるものとは言えない。 土地区画整理事業に関する説明会での説明内容をみても、他地区と比較して特段説明が不足しているような状況は認められない。 今後も住民に対し、事業に関する正しい情報を提供しながら事業を実施していくよう、町に申し伝える。

<土地利用意向調査結果>

区域内の土地所有者：63名
回答数：42名（回答率66.7%）
事業に参加したい：13名（31.0%）
事業の必要性は理解できる：19名（45.2%）
事業に参加したくない（現状のまま）：6名（14.3%）
意見なし：4名（9.5%）

・町がこれまで行ってきた説明会等は以下のとおり。

①地元説明会（6回）

- ・H24.11.21（参加者34名）
区域設定と設計図案、減歩、資金計画 他
- ・H25.1.17（参加者43名）
施行区域の都市計画決定、事業計画案、減歩、換地と建物移転 他
- ・H25.3.12（参加者33名）
事業計画案、都市計画決定、減歩と換地の仕組み 他
- ・H25.5.21（参加者47名）
都市計画案の縦覧結果、設計図案、従前地買収、事業認可手続 他
- ・H25.7.23（参加者32名）
都市計画決定、設計図案、施行規程及び土地区画整理審議会、独自支援の拡充 他
- ・H25.10.2（参加者13名）
事業計画案、独自支援の拡充、詳細設計に向けた現地調査 他

②土地利用アンケート（1回）

- ・H24.11.16～30（35名/63名・55.6%）

③土地利用意向調査（1回）

- ・H25.1.25～2.8（42名/63名・66.7%）

④個別相談会（1回）

全町被災民を対象に開催した相談会で、区画整理に関する相談も受け付けた。

- ・H25.1.22～2.8（186件/988件）
- ・H25.6.18～27（207件/988件）

⑤広報誌による周知（6回）

- ・H24.6：土地利用方針
- ・H24.11：区画整理の仕組み、対象地域、説明会の案内
- ・H25.1：説明会の案内、個別相談会の案内

- H25. 4 : 都市計画決定案の縦覧
- H25. 6 : 個別指図会の案内
- H25.10 : 事業計画案の縦覧

代ヶ崎浜B地区被災市街地復興土地区画整理事業の概要

1. 事業の名称

仙塩広域都市計画事業 代ヶ崎浜B地区被災市街地復興土地区画整理事業

2. 施行者の名称

宮城県七ヶ浜町

3. 施行地区の位置・面積

七ヶ浜町の北部に位置し、多聞山西側の山裾に南北に細長く広がった代ヶ崎浜漁港後背の市街地である。

北及び西側は防潮堤や町道、南及び東側は町道や多聞山の山裾との境界に囲まれた面積約7.4haの区域である。

地区面積：7.4ha

4. 施行期間

平成25年度（予定）～平成28年度

5. 法的手続き

当初事業計画関係		
都市計画決定の告示	平成25年 6月21日	七ヶ浜町告示 第92号
縦覧図書の知事への送付	平成25年10月 3日	七復第13-547号
事業計画縦覧の公告	平成25年10月 3日	七ヶ浜町告示 第112号
事業計画の縦覧期間	平成25年10月 4日から平成25年10月17日まで	
意見書の提出期間	平成25年10月18日から平成25年10月31日まで	
意見書提出件数	1件（3名）※	

条例、規則等関係		
施行条例の議決	平成25年 9月 5日	
施行条例の公布	平成25年 9月 9日	七ヶ浜町条例第28号

※提出された主な意見

- ・事業の必要性に関する意見。

6. 都市計画決定状況

(1) 都市計画区域

市街化調整区域 昭和45年8月31日 宮城県告示 第690号

(2) 用途地域

指定なし

7. 設計の概要

(1) 事業の目的

平成23年3月11日の東日本大震災による津波により、地区内の大部分の建物が損壊・流失するなど壊滅的な被害を受けている。

このため、防潮堤等の防災施設の整備と合わせ、本事業により、道路、公園及び水路等の公共施設整備改善を図るとともに、安全・安心に暮らすことのできる健全な市街地を一体的に整備する。これにより、現地再建希望者のための居住系拠点を形成し、東日本大震災からの早期の復興を図ることを目的とする。

- ・総事業費 1,476,000千円
- ・減歩率 5.77%
- ・将来人口 250人(34人/ha)
- ・権利者 113人
- ・筆数 165筆
- ・建築物戸数 79戸

(2) 設計内容の概要

従前の土地利用状況を踏まえ、現地再建希望者が安全・安心に暮らすことのできる住宅地の整備を基本とする。また、整備計画については、既存住宅への配慮、津波浸水被害の軽減等を念頭において計画する。

震災前の土地・建物の利用状況に配慮しつつ、安全性と快適性を兼ね備えた住宅系の土地利用を計画する。特に、早期復興整備を実現するため、住宅の立地条件など現状の土地利用及び再建された住宅棟に配慮し、可能な限り移転を生じないように土地利用を計画する。また、地区北側海岸沿いの区域には、津波防災緑地等を配置する。

<土地利用計画>

整理後	種別	住宅	商業地・工業地	公用地	公共用地	計
	面積	4.38ha	0.30ha	0.06ha	2.66ha	7.40ha
	割合	59.2%	4.1%	0.8%	35.9%	100%

(3) 公共施設の整備計画

<道路>

地区を南北に縦貫する既存道路及び地区のほぼ中央より山裾を迂回する道路を、本地区内の主要な区画道路として位置づけ、幅員 5～6m で配置する。

その他の区画道路は、既存建物の立地条件や道路の利用状況などを踏まえ、適宜、幅員 4m の道路を配置する。また、歩行者導線を考慮して、特殊道路及び通路を適宜配置する。

<公園・緑地>

公園の面積は、地区面積の 3% 以上かつ計画人口 1 人当たり 3 m² 以上の面積を確保するとともに、土地利用形態、利用目的及び誘致距離を考慮し、街区公園を 2ヶ所配置する。

また、地区北側の海岸沿いには、津波被害の軽減を目的とした津波防災緑地を計画する。なお、整備については、他事業により行う予定である。

<水路>

雨水排水は、計画道路の側溝や道路内等に布設する管渠により導水し、防潮堤を抜ける排水路を経由して代々崎浜港へ放流する計画とする。

なお、地形上の要因から洪水時においては、地区内の雨水処理を円滑に実施するために、簡易ポンプ施設を本事業により整備し、強制排水を実施する。

<防潮堤>

津波による浸水からの安全性を確保するため、本地区の海岸保全施設として、他事業（宮城県事業）により、代々崎浜港沿いに防潮堤（T. P. +3. 3m）を整備する。

(4) 公益的施設の整備計画

既存の汚水ポンプ場については、現状の機能を継続する。

(5) 整地計画

造成計画は、宅地造成高を周辺の道路高より高く設定し、宅地排水に支障が無いよう計画する。また、盛土を基本とした宅地整備を行うことにより、津波被害の軽減が期待される。

(6) 物件移転及び移設計画

公共施設の整備、換地計画において支障となる物件については、計画に整合するように移転・移設する。

(7) 供給処理施設計画

上水道及び下水道は、道路下に埋設し、各戸に供給もしくは処理できるように整備する。なお、上水道整備については、他事業により整備を行う。

意見書に関する事実確認結果

議案第2298号
 <代ヶ崎浜B地区>

1 事業の必要性に関する事項

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<ul style="list-style-type: none"> 自主再建済みの世帯は、ほとんどが問題なく生活しており、事業によるメリットが感じられない。何の事前相談もなく町が勝手に計画したこの事業は迷惑千万である。ほかの住民も減歩や移転といったデメリットの方が大きく、総論賛成・各論反対と言っている。 現場での説明の不十分さが不公平感の原因であるから、各個人の現状にあった説明をし、理解度を深めた上で事業実施の判断ができるようにしてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理法第55条第2項の規定により意見書を提出できるのは、土地区画整理事業の施行地区内またはその周辺の事業に関係のある土地や建物について、所有権や借地権、占有権その他の正当な権利を有する「利害関係者」に限られている。 意見書提出者3名に直接面談し、事業に利害関係のある土地・建物の有無を確認した結果、花淵浜地区以外の2地区については、該当する土地・建物がないとのことだった。 本事業は、道路、公園及び水路等の公共施設整備改善を図るとともに、安全・安心に暮らすことのできる健全な市街地を一体的に整備することを目的としている。 本地区の減歩率は、公共用地を生み出すための公共減歩率が5.30%、保留地を生み出すための減歩率が0.47%で、合算減歩率は5.77%となっている。 (参考) 他地区の減歩率(合算) 菖蒲田浜地区 9.92% 花淵浜地区 6.61% 代ヶ崎浜A地区 5.82% 地区内の権利者数は63人であるが、町が平成25年1月に実施した土地利用意向調査結果によると、「事業に参加したくない」と答えた方が8人いた。このうち6名に対しては、町が事業の必要性について説明し、理解を得ている。施行者は、残る2名の方に対し、今後も事業に対する理解を求めていくこととしている。 	<ul style="list-style-type: none"> 意見書提出者は、代ヶ崎浜A地区及び代ヶ崎浜B地区の事業に関して、意見書を提出できる「利害関係者」に当たらないものと思われる。 本事業の施行により、狹隘道路の解消による防災活動の円滑化等、事業による一定の効果が見こまれる 土地区画整理事業に関する説明会での説明内容をしても、他地区と比較して特段説明が不足しているような状況は認められない。 今後も住民に対し、事業に関する正しい情報を提供しながら事業を実施していくよう、町に申し伝える。

<土地利用意向調査結果>

区域内の土地所有者：119名

回答数：93名（回答率78.2%）

事業に参加したい

：28名（30.1%）

事業の必要性は理解できる

：44名（47.3%）

事業に参加したくない（現状のまま）

：8名（8.6%）

意見なし

：13名（14.0%）

・町がこれまで行ってきた説明会等は以下のとおり。

①地元説明会（6回）

・H24. 11. 27（参加者83名）

区域決定と設計図案、減歩、資金計画 他

・H25. 1. 22（参加者78名）

施行区域の都市計画決定、事業計画案、減歩、換地と建物移転 他

・H25. 3. 13（参加者74名）

事業計画案、都市計画決定、減歩と換地の仕組み 他

・H25. 5. 22（参加者55名）

都市計画案の縦覧結果、設計図案、従前地買取、事業認可手続 他

・H25. 7. 31（参加者49名）

都市計画決定、設計図案、施行規程及び土地区画整理審議会、独自支援の拡充 他

・H25. 10. 3（参加者46名）

事業計画案、独自支援の拡充、詳細設計に向けた現地調査 他

②土地利用アンケート（1回）

・H24. 11. 16－30（109名/154名・70.8%）

③土地利用意向調査（1回）

・H25. 1. 25－2. 8（123名/153名・80.4%）

④個別相談会（1回）

全町被災民を対象に開催した相談会で、区画整理に関する相談も受け付けた。

・H25. 1. 22－2. 8（186件/988件）

・H25. 6. 18－27（207件/988件）

⑤広報誌による周知（6回）

- H24. 6 : 土地利用方針
- H24. 11 : 区画整理の仕組み, 対象地域, 説明会の案内
- H25. 1 : 説明会の案内, 個別相談会の案内
- H25. 4 : 都市計画決定案の縦覧
- H25. 6 : 個別相談会の案内
- H25.10 : 事業計画案の縦覧