

平成 25 年度

第 170 回宮城県都市計画審議会
参考資料(別冊3)

議案第 2303 号 仙塩広域都市計画事業仙台市蒲生北部被災市街地復興
土地区画整理事業の事業計画に対する意見書について

平成 26 年2月

宮城県都市計画審議会

目 次

頁

1	利害関係者でない方から提出された意見書	
	意見書E・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
	意見書J・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
	意見書K・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
2	蒲生干潟の自然を守ることを願う要望書・・・・・・・・	9
3	第 181 回仙台市都市計画審議会議事録(意見G-5関連)・・	11

平成 25 年 12 月 24 日

仙台市長 奥山 恵美子殿

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業
事業計画（最終案）についての意見書

全地権者の合意形成を基本にした、都市の将来に向けて希望の持てる計画的な市街地形成が可能な都市計画事業への転換を求め、下記の意見を記す。

一、被災者の多様な復興のかたち・ニーズをふまえた被災市街地復興土地区画整理事業への転換を図ること

本地区においては、津波による流出を免れた夥しい住宅が存在していたにも関わらず、仙台市は津波被災の検証（被害の直接的要因や拡大要因、危機管理の状況、避難行動など）をせず、国・県の「方針ありき・施設防御ありき」の復興のシナリオをそのまま踏襲し、住民合意なき災害危険区域指定を先行させ、非可住の方向を明確にした、旧来の都市開発指向の業務系土地利用への転換を目的とする都市基盤整備型土地区画整理事業の実施を意図している。

本来の被災市街地復興土地区画整理事業は、その名の通り、市街地の復興にあり、すべての地権者の居住地選択・生活再建に資するために行われるべきものである。しかし、仙台市は「公共団体施行は、組合施行とは異なり地権者の同意が必要とされておりません」（注1）などと、現地再建希望者や一般地権者の願いや訴えに背を向け、多くの市民からも非難の声が上がっている。

一方、周辺自治体の津波被災地・浸水地域（用途地域：工業地域）においては、本地区とは全く逆の被災者に寄り添った復興まちづくり事業を推進している地区もあり、そこでは被災者の現地再建意向をふまえ、減災のための三線堤の整備等の方向を明確にし、津波防御の説明会や個別相談等に加え、まちづくりに対して関心のある地権者によるまちづくり懇談会を実施しながら土地区画整理事業に関わる土地利用構想の検討を重ね「居住者、地権者が安心して現地再建を行うための居住地等の環境向上を目指して、宅地の嵩上げを含めた再整理、生活基盤の整備を行う」（当該事業の概要より）ための被災市街地復興土地区画整理事業の施行を決めている。

今こそ仙台市は、現地再建希望者等地権者の意向を真摯に受け止め、国交省

のデータを鵜呑み（地方自治体としては思考停止）にするのではなく、被災者の主体的な参画を得て、過酷な津波被災の中で、なぜ夥しい住宅がその流出を免れたのか、あるいはどのような避難行動をとったのかなど、より具体的に把握・検証し、災害と向き合う様々な防災・減災の取組・多重防御策を検討しながら、コミュニティの回復に資する都市計画・被災市街地復興土地区画整理事業への転換を図るべきである。

（注1）平成25年11月4日「土地区画整理事業の変更（蒲生北部地区）に関する公聴会」見解書

一、都市計画にふさわしい被災市街地復興土地区画整理事業の計画にすること

計画図（最終案）に各種道路の配置計画が示されているが、とりわけ市街地形成のベースになる街区計画及び区画道路の配置は、「可能な限り移転対象建物を少なく」（事業計画（最終案）説明会資料）することに留意しているため、変則的でわかりにくく、仙台市の意図する業務系土地利用や現実の幹線道路沿道の土地利用にも馴染まない幅の狭い街区や、画地の割込みの問題が発生すると予測される不整形な街区もあり、特に幹線道路沿道は業務系土地利用の誘導には問題のある街区形状となっており、都市計画事業及び土地区画整理事業としてもその意義・効果が疑われる計画となっている。

この背景には事業費の削減や再開している事業所への配慮と、事業計画の決定や事業のスタート時点で予想される被災者、居住者とのトラブル（注2）の回避や軽減にある。これらは当然、配慮されなければならないが、当面のトラブル回避に腐心すると、全体として計画的な換地の集約化が出来なくなり、施行後も既存土地利用や私有地、公有地の混在となり、事業の大義名分である「業務系土地利用への転換」に関わる計画性も著しく低下し、実質的な利用増進にも影響するものと考えられる。

この矛盾を解決するためにも、現地再建希望者の意向である施行後の居住継続の安全性と専有性（一定の住宅のまとまり）の確保、並びに良好な住環境の形成を明確にした住宅業務協調型の計画・事業に転換すべきである。こうして始めて仙台市の方針である業務系土地利用の実現性、安定性の向上も図られ、土地利活用者の期待にも応えることができる。

また当然ではあるが、仮に計画・事業とのトラブル（注2）を回避した居住者が、施行後、居住継続が図られたとしても周辺の業務系土地利用が進行することによって、その継続が困難になることも容易に考えられ、この問題を未然に防止するのは都市計画・土地区画整理事業の本来の使命であることを記しておく。いずれにしても都市計画の目標・内容及び事業計画と現実の市街化との

整合を図るためには、計画段階から権利者の参画を得た復興に向けてのエリア・マネジメントの展開が不可欠である（注3）。

（注2）土地区画整理事業により移転を余儀なくされ、かつ住宅の新築は出来ないという問題。

（注3）現地再建希望者も含む全地権者の参画によるエリア・マネジメントが展開されなければ、土地利用・市街地形成で発生する問題は、全て全地権者に跳ね返ってくる。なおエリア・マネジメントとは「地域における良好な環境や地域の価値をを維持・向上させるための、住民・事業主・地権者による主体的な取組（国交省）」であり、そのためには都市計画及び事業計画への住民合意形成が不可欠である。

一、被災者負担（減歩及び清算金徴収）についての再検討を行うこと

減歩や清算金については、被災者からも意見書の提出などを通じて、自らがおかれている状況から、仙台市に対してその正当性について問うているが、これに対する市の回答は「土地区画整理事業の根幹に関わる」というような適法性へのすり替えであったり、その根拠となっている「利用価値の増進」（そのための受益者負担）という事業論理の押し付けに終始している（注1）。

まず地区全体としての「利用価値の増進」についてであるが、位置的な条件（沿岸河口地区）からしても、幹線道路及び準幹線道路を配置したからと言って、土地利用の“転換”が誘発されるような広域的なポテンシャルが向上するとは考えにくく、むしろ事業論理にすぎない「利用価値の増進」の現実乖離が顕在化する可能性の方がはるかに大きい。

これは当然、個々の宅地の「利用価値の増進」にも関係し、いわんや収益の発生しない一般住宅の場合は、その利用が継続される限り、増進には殆ど結びつかないことは自明である。さらに土地区画整理事業の前から継続される同一の土地利用（同種の事業所）についても、災害危険区域指定と不備な安全対策では、本地区にふさわしい土地の流動化が図られるのかどうか、甚だ疑問である。

さらに、災害危険区域の指定による可住地としての利用禁止は、それ自体が「利用価値」の大幅減であり、むしろ利用増進の前に、その「減価」をどう考えるのかについて問いたい。また地区の西側の場合、沿道等の街区計画及び街区形状から、「増進」の効果を発揮しにくい場所もあり、この点をも含め街区計画全体の見直しが必要である。

最後に一連の負担の不条理性を象徴している問題についてふれておく。現地再建希望者にとっては、事実上の“退去処分（可住地利用の禁止や事業による

移転)”という状況、すなわち「増進」や「受益」とはまったく無縁の状況下での減歩や清算金の徴収は、“懲罰”にも類するような措置であり、これらの負担については全面的に見直す必要がある。

一、 蒲生干潟の生態系の破壊に結びつく事業の見直しを図ること

蒲生干潟の自然は、震災で壊滅的な打撃を受けたが、震災後3年目となる今年には自然の再生が見られ、鳥類の飛来も順調に回復してきている。しかしながら、これらの生態系を無視し、否定するような海岸堤防及び埋め立て計画（土地区画整理事業施行区域内）、街路計画が定められ、全国レベルの自然資源が、まさに滅失の危機に瀕している。

特に蒲生干潟の生態系は、養魚場の淡水や地下水等と干潟の関係によって干潟の塩分濃度が調整され、渡り鳥の飛来に象徴される生物生息環境が維持されている。しかし、それが土地区画整理事業（街路、埋め立て等）と海岸堤防の整備によって破壊・分断される。私たち人間は、自然の仕組みに依存しなければ生きられない、自然との共生なくして何が「命を守る」なのだろうか。まさにそのこと自体が都市計画・公共事業の使命の一つであることを知らされたのが東日本大震災であり、それを教訓として実践に移すのが復興に関わる都市計画事業でなければならない。

干潟の生態系を破壊しない海岸堤防計画への変更（セットバック等）と土地区画整理事業の施行区域の縮小等（多重防御方式の見直しを含む）を行い、貞山堀については、施設整備型の公園化から多自然型の復元・再生事業に切り替え、干潟全体の「自然再生計画」の実現を前提とした様々な環境創造を推進するよう求める。

以 上

仙台市長 奥山 恵美子殿

平成 25 年 12 月 25 日

仙塩広域都市計画事業
仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業
事業計画最終案についての意見書

震災後の 2011 年 4 月から蒲生を守る会では、蒲生干潟の鳥類生息調査と同時に底生動物や地形の変化などを調査しています。震災前の調査データと比較すると、最近では鳥類の種数や個体数は一部回復していることが分かりました。鳥類の干潟利用では特にシギ・チドリ類と言われる水鳥はシベリアなど北で繁殖し、冬はオーストラリアなどで越冬する水鳥類がその旅の途中で干潟や、その他、湿地で採食し補給をします。数千キロメートルに及ぶ長旅では、中継地（干潟）での補給の有無はその旅の成功を決定づける重要なものであります。そういったシギ・チドリ類が蒲生干潟を震災後も利用しています。これは補給を適切に行える場所であることを意味しています。または他の湿地が何らかの原因で利用出来ないので、蒲生干潟に多く集まる事も予想されます（この場合希少性が増します）。鳥類の移動によるこの繁殖、中継、越冬は広域での物質循環であり、仙台湾の水質浄化作用の重要な役割です。私たちは目には見えづらいが些細な生物の営みによって綺麗な海と、そこから得られる資源によって代々生きて来たのです。最近では、過剰な採取や大規模な開発が私たちの未来に暗い影を落としています。昔から受け継がれたものがその姿を留める事はとても重要です。つまり沿岸部などは渚が続いて自然な状態だからこそ、今までの自然の恩恵がありました。それを大きく人の手で変えてしまうことは、将来自然の機能が適切に働かなくなる恐れがあることを理解して頂きたいと思います。

自然と人の関係は昔からありました。最近では便利な世の中になりヨシの利用は減ったのですが、地域の住民がヨシを刈るなどの手を入れる事で蒲生干潟は更新されてきたのだらうと思います。最近の全地域的での多様な自然環境激減を考えると単純に昔の様にヨシを刈り取る事が保全に繋がる訳ではありませんが、それにしても現在の仙台市の計画では、宮城県の防潮堤事業や厩辺整備事業と連動して現存するヨシ群落に致命的なダメージを与え、近年営まれてきた養魚場を閉鎖せざるを得ない状況に追い込むなどの施策が行われようとしています。危険地区の設置に伴うこれまでの様々な計画では蒲生地区から住民がいなくなります。地域住民と蒲生干潟の長年の関わりが（現在は一時希薄ではあったが）未来に渡り完全になくなります。最近では様々な分野で人と自然の関係が見直されて来ています。里山などもその一例でしょうが、仮に将来干潟と人の関係が再認識されても、そこに昔からの蒲生の住民がいなければ関係も再構築されな

くなります。またはそういった蒲生干潟への情報や経験も受け継がれなくなるのです。今回の危険地区の指定や再区画整理に伴う業務地区の設置は、これまでの地域と自然の関わり合いや歴史的な文化、そして一つの町を完全に潰すという過酷な計画です。私たちの財産である蒲生干潟は地域の住民と共にいつまでも有るべきだと思います。そこには地域の住民の意を汲み取る様な話し合いを尽くす事が本来の行政の姿と信じます。蒲生地区の危険地区の撤廃と、地域に住み続けたい住民との話し合いによるまち作りを求めます。

平成 25 年 12 月 25 日

仙台市長 奥山 恵美子殿

仙塩広域都市計画事業
仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業
事業計画最終案についての意見書

東日本大震災により仙台湾は甚大な被害を受ました。それでも大津波のあと 1～2 年で生物は劇的な回復を見せました。しかし、時間と共に進む復興事業では、回復しつつある生物にとっての多様な生息環境が、一部では破壊される懸念もあります。仙台湾岸で行われている画一的な巨大復興事業が、今後も生物多様性に対し適切な配慮なしに行われてゆくのであれば、私たち市民が享受している「自然の恵み」は将来必ずしも保証されない恐れが出てきました。

現在急速に生物が回復している蒲生干潟は、仙台市民が憩う場として、また仙台湾に生息する魚介類にとっては稚仔魚が育つ場として、かけがえのない重要な場所であることが、明らかになっています。鳥類にとっては渡りの中継地又は、繁殖地や越冬地として重要です。仙台湾沿岸域で一斉に復興工事が進められている現状では、蒲生干潟の存在価値は増すばかりです。

このような状況において、仙台市等が進めている蒲生地区の事業計画は、蒲生干潟と蒲生地区の住民の歴史的な繋がりを完全に断ち切るものであります。沿岸部は海からの恵みが直接得られる反面、災害のリスクは高いところでもあります。このような自然環境との関わりは昔から絶えることなく続いて来たのにも関わらず、今回の震災を機に、地域社会と蒲生干潟の関わりを完全に断ち切ろうとするのは理解しがたい事です。干潟を愛する人達がそこに暮らしてきたからこそ、干潟はいつまでも地域に見守られながら存在し続けられたのでしょ。

干潟には多くの生物が暮らしており、水域が浅いことから日光が底まで届くなどの条件から、生物生産性の高いところでもあります。これは、その場に棲んでいる生物群集の食う食われる関係によって、高レベルの水質浄化作用が発揮されることに繋がっています。漁業資源であるイシガレイなどは干潟や河口域で幼少期を過ごすものが多く、こうした場所が天然の養魚場と言われる所以でもあります。このような自然の営みもそこに暮らす人々との関わりの中で維持されてきたのだと、地元に住んでいた人々との語り合いの中から感じ取れます。

大津波で大きく攪乱された仙台湾沿岸域の干潟生態系が自立的に回復し元の姿に戻るに当たっては、蒲生干潟が生物の供給源として機能することが十分に考えられます。こ

のような生物多様性に富む場所が、沿岸域で進められている復興事業により、二次的な被害を受けることは、なんとしても避けられなければなりません。

また現代の子供たちの多くは、残念ながら、自然から隔絶された生活を余儀なくされています。大震災を経験した私たちは、真の防災のためには、自然を身近に感じ、自然を知ることこそが、大切であると伝える責務があります。私たちは多様な生物の生命活動と地域の人々に支えられ生きていることを学ぶ「環境教育の場」としても、蒲生干潟は仙台市がもつ唯一の場であることに目を向けていただきたい。私たちの未来の世代に自然の恵みを残したいという願いからも、蒲生干潟と蒲生地域の良好な関わりを断つ様な整備事業は行われぬ事、また地元の意思を尊重するような対話型のまち作りを求めます。

2014年1月22日

宮城県知事 村井嘉浩 殿

連絡先

携帯

蒲生干潟の自然を守ることを願う要望書

蒲生干潟は世界的な財産であり、環境省の「国設鳥獣保護区特別保護地区」です。東日本大震災で蒲生干潟も壊滅的なダメージを受けましたが地形や生物は回復してきました。

一時は完全に失われた様に感じられたヨシ群落なども数カ所で再生しています。ヨシ群落には汽水域に特有で小型の希少な巻貝も震災以降確認出来ています。数千キロに及ぶ渡りをする鳥類でシギ・チドリ類も干潟を食糧補給の場所として利用しています。また周辺の砂地ではシギ・チドリ類の一部は夏に繁殖もしています。これらの種類は震災前の水準に戻って来ています。この冬には国指定天然記念物の鳥、コクガンが近年では最大数七北田川河口で越冬しています。

まさに生命の宝庫である蒲生干潟を私たちは後世に残していかなくてはなりません。それに対してこの度の区画整理と防潮堤の計画により、蒲生干潟が危機に瀕する事が明らかです。蒲生干潟に残された重要な生物群が工事により跡形もなくなる恐れがあります。自然線形を利用した旧来の防潮堤は環境に溶け込む要素もありましたがこの度の防潮堤は直線化する事で特に旧堤防付近に再生したヨシ群落などを完全に破壊します。

汽水域の中でもヨシ群落には多様な生物種が生息します。これらは、一例を挙げれば水の浄化作用など、私たちの未来に多大な恩恵をもたらします。

干潟の生態系を破壊しない海岸堤防の変更や土地区画整理事業の施行区域の縮小など仙台市復興計画にも明記されている「蒲生干潟の再生」が計画に盛り込まれるべきです。

私たちは蒲生干潟の自然を守るために以下の事を要望します。

記

- 一、これまでの地域と蒲生干潟の関わりは歴史的な文化であり、自然と人間の共存でした。蒲生干潟を守ることは人間の住む蒲生地区を守ることです。「被災者の意見・合意に基づくまちづくり」をすすめ、人が住み続けられる蒲生北部地区となるよう災害危険区域を解除、縮小も検討して都市計画と区画整理事業計画を見直すこと

- 一、復興計画には「蒲生干潟の再生」が明確に謳われています。蒲生干潟の生態系の破壊につながる防潮堤の見直しを図ること（防潮堤の現状のままの整備やセットバック等の検討）

第181回仙台市都市計画審議会議事録 (意見G－5 関連)

意見書G－5において、「宮城県都市計画審議会に・・・本意見書と併せて提出してください。」との記述があったことから、参考資料とするもの。

※ 本件事業の都市計画決定に係る案件の審議は、議案第913号として31ページ以降に掲載されています。

第181回仙台市都市計画審議会 議事録

日時：平成25年2月8日（金）

午後1:30～

場所：本庁舎2階第一委員会室

事務局

本日は、お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。定刻となりましたので、これより都市計画審議会を始めさせていただきます。

まず、事務局よりお手元に配付しております資料の確認をさせていただきます。まず座席表、次に仙台市都市計画審議会委員名簿、次に右肩に資料-1と記入しております仙塩広域都市計画土地地区画整理事業に対する意見書の要旨及び仙台市の見解というA4のホチキスどめをした資料をお配りいたしております。以上3点が本日の審議会の資料となります。

また、委員の方には参考資料として別途お配りしております。まず仙塩広域都市計画区域の区域区分計画書、これはA4の紙1枚のものでございます。次に、先ほど資料-1としました意見書の要旨の原本となります、直接住民の方から意見書としていただいた、その写しそのものを個人情報伏せた形で委員の方にお配りしてございます。また、あわせて先週、1月12日に開催いたしました「土地地区画整理事業の決定（蒲生北部地区）に関する公聴会の見解書」、こちらについても配付してございます。

以上、審議会の資料としては3点、また、委員用の参考資料としては3点お配りしております。過不足ございませんでしょうか。

続きまして、本日の欠席者についてご報告をさせていただきます。本日は、高橋委員、間庭委員、佐々木委員、田村委員の4名から事前にご欠席の連絡を受けてございます。また、西澤委員でございますが、お手元に配付しております座席表では席を設けてございますが、先ほどご欠席の連絡をいただいたところでございます。

続きまして、代理出席についてご報告いたします。本日は、東北運輸局長の長谷川委員の代理として東北運輸局企画観光部計画調整官の佐藤様にご出席をいただいております。東北地方整備局長徳山委員の代理として東北地方整備局仙台河川国道事務所大場副所長にご出席をいただいております。宮城県警察仙台市警察部長菅原委員の代理としてご出席いただきますのは、宮城県警察仙台市警察部曾根庶務課長様でございます。以上、よろしく申し上げます。

それでは、増田会長、進行のほうをよろしく願いいたします。

増田会長

それでは、ただいまから第181回仙台市都市計画審議会を始めたいと思います。

まず、最初に会の成立の件ですが、本日、先ほどもお話ありましたが、高橋委員、間庭委員、佐々木委員、田村委員、西澤委員の5名の方から欠席の連絡を受けておりますが、会は成立しております。

それと、いつものとおり、会議の公開・非公開についての確認です。本日の審議については、原則これまでどおり公開ということにしたいと思いますが、特定の個人を識別し得るような情報が出てくる場合に関しては必要に応じて一部非公開という場合もあるという対応にさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

一 同

はい。

増田会長

それでは、そのように進めます。

あと、本日は傍聴の方が何人かお見えになっております。傍聴人の方には受付でお配りしております「会議の傍聴に際し、守っていただきたい事項」の遵守項目についてお守りの上、発言などなさらぬで静粛に傍聴いただきますよう、よろしく願いいたします。

続きまして、今回の議事録の署名ですが、順序で橋本委員と石山委員にお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、まず審議に先立ちまして、前回までの都市計画審議会の議案の処理経過について事務局からご報告をお願いします。

廣沢都市計画課長

都市計画課長の廣沢でございます。よろしく願いいたします。

お手元の議案書の2ページをお開きください。

前回、第180回都市計画審議会の議案の処理につきましてご報告いたします。蒲生北部地区に関する議案第907号被災市街地復興推進地域の決定につきましては、平成24年11月1日に告示を行ってございます。

議案の処理については以上でございます。

増田会長

はい、ありがとうございました。
議案の処理についてご質問ございますか。

一 同

なし。

増田会長

特にないようですので、本日の議事に進みたいと思います。
本日の議案は7件です。事務局から本日の進め方について、まずご説明ください。

廣沢都市計画課長

本日の議案の進め方についてご説明いたします。
議案書の1ページをご覧ください。

本日の議案はこちらに記載してございます7件でございますが、内容といたしましては、富沢富田地区、泉中央地区、仙台市公共下水道、蒲生北部地区の4地区となっております。説明の都合上、議案が前後いたしますが、初めに議案第908号、909号、910号に関する富沢富田地区の説明をさせていただき、続きまして議案第911号、914号の泉中央地区、続きまして議案第912号仙台市公共下水道、議案第913号蒲生北部地区の順に説明させていただきたいと思っております。それぞれにご審議いただきながら進めていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

増田会長

よろしいでしょうか。

一 同

はい。

増田会長

はい。それでは、最後に少し時間をかけるということもありまして、この順番で進めたいと思います。

それでは、富沢富田地区に関する議案、第908、909、910号について、まず事務局からご説明ください。よろしく申し上げます。

議案第908、909、910号

廣沢都市計画課長

それでは、富沢富田地区についてご説明いたします。議案は908号区域区分の変更、909号用途地域の変更、910号高度地区の変更で、議案書は3ページからになってございます。

スクリーンには位置図を示してございます。富沢富田地区は、地下鉄南北線の南の起点駅である富沢駅の西側約1キロに位置してございます。地区の北側及び東側は市街地整備が完了しており、上に住宅系の土地利用が図られております。今回都市計画を変更する区域は、図で示した約73.5haでございます。

こちらは現在の航空写真でございます。地区内の土地利用は農業用地が主体となっており、その間に住宅が点在している状況でございます。また、地区の南東部には平成22年に開校した富沢小学校をはじめ、病院、保育所などの公益施設が立地してございます。地区の中心には都市計画道路富沢山田線があり、幅員25m、片側1市線で整備されているものでございます。

まず、区域区分についてご説明いたします。

区域区分とは、都市計画区域内において、既成市街地や計画的に市街化を図る区域などの市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域との区分のことでございまして、区分を明確にする線を定めることから通称線引きと言われております。

現在の状況といたしましては、市内の都市計画区域面積が約44,000haで、そのうち市街化区域面積が約18,000ha、市街化調整区域面積が約26,000haとなっております。

こちらは本市の区域区分の概要を示した図となっております。この図の黄色で着色した西部及び北西部は、都市計画区域外となっており、これより東側の区域が都市計画区域となっております。都市計画区域の中で赤く着色している区域が市街化区域でございます。緑で着色している区域が市街化調整区域になります。

市街化区域は仙台駅を中心に広がっており、西側は愛子地区、秋保温泉地区などの従来からの市街地や住吉台、みやぎ台、茂庭台などの住宅団地が点在してございます。東側は東部の農業地域が市街化調整区域となっており、直近では昨年5月に荒井西地区、荒井南

地区の区域区分の変更を行ったところでございます。

この区域区分の都市計画決定及び変更は、宮城県が策定いたします「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる都市計画区域マスタープランに基づき行うものでございます。地域主権改革の一環といたしまして平成23年度に都市計画法が改正されたことに伴いまして、平成24年度、今年度から区域区分に係る決定及び変更の権限が宮城県より政令指定都市であります本市に移譲されたものでございます。本市といたしましては、今回の議案が区域区分に係る初めての決定事案となるところでございます。

また、大規模な区域区分の見直しにつきましては、都市計画区域マスタープランの改定にあわせて行うものでございますが、この地区につきましては、平成22年5月に策定した都市計画区域マスタープランにおいて、区画整理事業により住宅、商業、業務地の形成を図る地区として市街化区域編入予定地区として位置づけられたところでございます。

これは区域区分の変更に関わる将来推計人口の変動を表したもので、仙塩広域都市計画全体のものでございます。表にございます上段の赤い文字が今回の区域区分変更前の推計の人口でございます。下段が変更後の推計人口になってございます。

都市計画区域マスタープランでは、必要以上の市街化区域拡大は行わないことを基本としております。区域区分については、計画策定の10年後に当たる平成32年を目標とした人口を想定し、人口増加に見合った適正な規模の市街化区域拡大を行うようにしているところでございます。

富沢富田地区は、都市計画区域マスタープランにおいて特定保留に位置づけられており、表の中では下から2段目の赤で示してある3,000人という人口のうち、今回の変更によりこの人口2,000人ほどが配分する人口に変動することになってございます。委員の皆様方にはお手元に参考資料としてこの資料を配付してございますので、後ほどご覧いただければと思います。

富沢富田地区におきましては、土地区画整理組合設立準備委員会が発足し、平成25年7月頃の組合設立に向けて準備を進めておりまして、事業の確実性が高まったことから約75.3haの区域につきまして市街化区域に編入するものでございます。

次に、用途地域の変更でございますが、議案書は8ページからになります。

今回の変更は、市街化区域へ編入するとともに、用途地域を新たに指定するものでございます。指定する用途地域は第一種低層住居専用地域となっております。これは現在、土地利用計画の詳細や区画道路などの配置が確定していない状況ですので、事業の進捗により土地利用計画が確定するまでの暫定措置として指定するものでございます。

参考ではございますが、将来想定をしております用途地域についてご説明いたします。

こちらは富沢富田地区の現時点の土地利用計画図でございます。

富沢富田地区は、住宅地を主体とした土地利用を行う計画としており、都市計画道路沿道や地区西側には業務施設などを立地する区画を整備する予定でございます。また、地区の南東側には小学校、病院、保育所などが現在立地していることから、公益用地としてご

ございます。

スクリーンには、先ほどの土地利用計画を踏まえ、将来想定している用途地域を示してございます。都市計画道路富沢山田線沿道及び地区の西側などの業務地につきましては第一種住居地域に、それ以外の住宅用地や公益用地につきましては、周辺の用途地域に合わせた第二種中高層住居専用地域の指定を想定してございます。

なお、先ほども申し上げましたとおり、土地利用計画の詳細や区画道路の配置はあくまでも予定でございまして、確定していない状況ですので、今回は暫定措置といたしまして第一種低層住居専用地域を指定するものでございます。

次に、高度地区の変更ですが、議案書は13ページからになります。

本市では、北側の敷地の日照を確保し、良好な住環境を保護するために、用途地域に応じた高度地区を指定することとしております。高度地区は第1種から第4種まで4種類ございまして、それぞれ北側の敷地境界線からの距離に応じて建築物の高さを制限しているものでございます。

緑色で着色した区域は、今回第一種低層住居専用地域に指定する区域でございまして、この区域を新たに第1種高度地区に指定いたします。

富沢富田地区に関連する議案の説明につきましては以上でございます。

なお、これらの案件につきましては、1月18日から1月31日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

増田会長

はい、ありがとうございました。

富沢周辺の市街化区域の拡大についての議案です。どなたかご意見、ご質問等ございますか。はい、どうぞ。

岡本委員

私からは富沢富田地区、隣接しているところまで住宅が既に張り付いていて需要が高いということはよくわかるので異論があるわけではないのですが、ただ、計画書で人口フレームを拝見させていただくと、全体として都市計画区域内というのが平成32年までは5,000人減る計画になると。そのうち市街化区域内については6,000人増えるということで、その中の2,000人が特定保留からこの富沢富田地区に配分する人口のほうになるのですが、そちらのほうに移られるということではあるのですが、そうなると、ここの地域は実はもう中学校がある意味パンク状態で、今の状況では生徒が1,000人近くになってしまうというところで、過大校といえますか、多分仙台市では2番目ぐらいに大きな中学校で、教育的な課題

があるのではないかと。

では、隣の西多賀中学校と学区を調整するのかどうかとか、そういうことも含めて、都市整備局だけでなく、生活環境とかの状況も考えると、他の局とも連携を図りながらまちづくりをどうしていくのか、あるいは子供たちの生活環境をどうしていくのかというところと調整をしながら進めなければいけない地域ではないかと思っております。

ですので、ニーズがあるから増やしていくというのは、ここまで聞いていて私も現地をよく通るのでわかりますが、一方でトータルの生活環境を良くしていくということでの各行政内の連携をぜひ配慮して進めていただきたいと思います、その辺との情報共有や進め方というのはどのように取り組まれるものなのか教えていただければと思います。

菊地都市整備局次長

都市整備局次長の菊地と申します。

ただいまのお尋ねでございますが、冒頭の課長の説明にもございましたように、県の行う区域マスタープランの変更の際に、目標年次における仙台市のみならず周辺市町村を含めた今後の人口の動向、市街化のあり方について検討いたしまして、まずどのくらいの人口が配分されるのかという議論をしております。これは今から5年ぐらい前の時期でございましたが、そういう議論をして、仙台市内ではどういう箇所に市街地を拡大していったのかという議論を続けてまいりました。

実際に市街化区域に編入するのが今回ということになりますが、そういった議論の当初から、お話にございました教育施設でございますとか、市街地の拡大によって必要となってくる施設をどのように整備していったらいいのかということをも市の内部の担当の方とも情報を共有しまして、その後の対策について検討を開始しているところでございます。

お尋ねの中学校について、今どういうふうにするかという結論が出ているわけではございませんが、実際に整備が進みまして人口が増えたときに支障がないように今後とも調整を図ってまいりたいと考えます。

岡本委員

教育局の方では今この富沢中学校は非常に生徒数が多いという認識はあるけれども、隣の長町中学校の学区の線引きを変えたことでとりあえず一時的な措置はされたのですが、多分2,000人ここに増えるとなると、大胆な計算ですけれども、1割ぐらいが小学校、中学校の年齢になるのかなど。そのうちの3分の1が中学生になるのかなど。小学校は富沢小学校が新しくできましたが、今でも教室等が足りない状況、あるいは非常に人数が多いということの対象になっている中で、中学校の新設計画というのは今のところ教育局では持っていない状況なので、ここが解禁になると多分マンション等も含めてかなりニーズが高

い地域だと思しますので、若い世代の人が増えるということをも十分に配慮した上でまちづくり全体を調整していただければと思います。

逆に、先ほど都市計画区域内は一方で5,000人減る計画ということは、要は市街化調整区域が5,000人減っていくということになるのかなと思いますので、逆に言うとそちらの過疎化対策といいますか、特に同じ教育のテーマでいきますと子供さんが少なくなってくるという課題も一方では抱えますので、全体の調整についてはぜひ配慮をした上で、仙台市全体としての取り組みをお願いしたいということをお伝えしたいと思います。

増田会長

ありがとうございました。さらに仙塩広域なので、今回被災地も含めて多賀城や塩釜等との一体の都市計画区域全体の議論になっているわけで、地方分権で仙台市がやるということになっていますが、この全体の区域の数字自体も、震災の後ではこのままで多分いかないようなことはたくさんあると思いますので、どこかの段階で再検討しないといけないのかなとも思いますが、これはまだ県に残っているというなかなか難しい状況があるような感じです。

一応仙台市としても、これは既定の市街化区域編入を予定していた地域ということになっておりますので、先ほどありました幾つかの学校や公園等も含めた課題になるべく早目に対応策を検討していただきたいと思っております。

ほかに何かございますか。

大槻委員

今敢えてお話をしておきますと、例えば先日、東京都の中野区を視察させていただきましたが、中野区に至っては東北のいわゆる過疎になっている地域と同じような現象が起きている。簡単に言えば区内で学校の統廃合が起きているのです。つまり、ほとんどが仙台でいえば市街化区域なわけですが、若者の人口も張り付いているわけですけれども、極端に小学生、中学生以下の子供が少ない地域なので、どんどん統廃合しないと学校が多過ぎるという状態が起きているのです。ですから、仙台でもこれから市街地の中でもそういう現象が将来的に起き得るということだと思えます。

それで、この地域に関していえば、やはり富沢中学校の状況が全市的に見て多過ぎてどうしようもないということであれば、これは改めて今の段階でも学校用地の確保をしていかなければならないということがあり得ると思うのです。

ただし、隣接している西多賀中学校が、これは生徒数が減ってきているわけですから、当初の西多賀中学校と富沢中学校の線引きの仕方をやはり相当な考え方を持っておけば極端な、片方が100人台で片方が1,000人台という状態にはならなかったのだと思えます。

ですから、その辺を改めてこの機会にきちんと学区の線引きも含めて調整することも含めてやはりやっていってほしいということを、これは意見として申し上げておきたいと思
います。

増田会長

はい、ありがとうございました。
ほかに何かございますか。

一 同

なし。

増田会長

それでは、議案の908号仙塩広域都市計画の区域区分の変更と909号用途地域の変更、910
号高度地区の変更、この3件の富沢富田地区に関する議案は原案どおり承認ということに
したいと思います。

先ほどありました生徒の数や学区の編成についてはぜひ教育委員会等とも調整をしてい
ただきたいということです。

それでは、続きまして、泉中央に関する911号高度利用地区の変更と914号地区計画の変
更について進みたいと思います。ご説明をお願いします。

議案第911、914号

廣沢都市計画課長

それでは、泉中央駅前地区についてご説明いたします。

議案は911号高度利用地区の変更、914号地区計画の変更でございます。議案書は19ペー
ジからになっております。

スクリーンには位置図を示してございます。

泉中央地区は、地下鉄南北線の泉中央駅周辺に位置してございまして、土地区画整理事
業により都市基盤の計画的な整備が行われるとともに、区役所や文化施設を始めとする公
共施設、商業・業務施設などの集積が進んでございます。

また、仙台市都市計画マスタープランにおいても広域拠点として位置づけられており、

都市圏の活動を支え、生活拠点にふさわしい魅力的で個性ある都市機能の強化・充実を進める地区としてございます。その中でも、泉中央駅前地区はその中核を形成している街区となります。

本地区については、平成24年11月26日付で区域内の土地所有者である住友商事株式会社より都市計画法第21条の2の規定に基づき、地区計画の変更と高度利用地区の変更に関する都市計画提案がなされてございます。

現況の土地利用でございます。画面の左側が北となっております。

泉中央駅前地区においては広域拠点の中核として商業・業務施設が立地している一方、一部の街区では駐車場としての土地利用にとどまり、長期にわたり土地の低未利用が続いている状況でございます。

都市計画提案の概要でございますが、高度利用地区については、壁面の位置の制限の緩和、容積率、建ぺい率の変更でございます。地区計画については、地区施設の配置及び規模、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度の変更について提案がされたところでございます。変更後の事業といたしましては、既存商業施設間の上空に歩行者通路の建築と区域内の低未利用地への新規施設の建築を予定してございます。

スクリーンには都市計画提案に基づいて仙台市が都市計画の決定や変更を行う必要があるかどうかについて判断する際の基準を示しております。

今回の提案につきましては、1番目に広域拠点にふさわしい商業・業務機能の集積や都市機能の強化、都市型居住の推進などを図り、土地の有効利用を図るものであることから、本市のまちづくり方針に適合しているものと考えます。

2番目は、区域内外住民との調整状況につきましては、提案者から提案区域周辺の事業者などへ説明や資料の配付を行って周知をし、特に反対の意見などが寄せられていない状況ですので、調整は図られているものと考えてございます。

3番目の環境への配慮につきましては、計画提案に係る事業は都市計画を変更する場合と比べて影響の変化は大きくないと判断できることから、環境への配慮がなされていると考えてございます。

なお、交通計画につきましては、具体的な施設計画の方針が定まった時点で関係機関との協議を行うよう提案者に求めることとしてございます。

早期事業化の可能性につきましては、都市計画変更がスケジュールどおりに進められた場合には計画提案に関わる事業は平成25年、今年の5月に上空通路の工事着手予定とされており、また、低未利用地への新規施設の立地につきましても、平成25年秋以降に着工予定とされてございます。

これらのことから、提案に基づく都市計画の決定を行う必要があると判断し、今回の提案を踏まえた都市計画の案を付議することとしたものでございます。

次に、高度利用地区の変更についてご説明いたします。

高度利用地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、壁面

の位置の制限や建ぺい率の制限などの強化の程度に応じて容積率の最高限度を割り増しして定めるものでございます。

泉中央駅前地区の高度利用地区は、平成12年4月に決定してございます。今回、B地区とC地区の壁面の位置の制限とC地区の建ぺい率の制限、容積率の制限の変更を行うものでございます。

壁面の位置の制限につきましては、B地区とC地区に、上空に設けられる渡り廊下その他の通行または逆搬の用に供する建築物について適用除外とする規定を追加するものでございます。

続きまして、C地区の建ぺい率と容積率の変更について説明いたします。

今回、建ぺい率の制限を80%から70%に強化することに伴いまして、容積率を400%から500%へ緩和いたします。

続きまして、地区計画の変更についてご説明いたします。

議案書は36ページからになってございます。

今回、地区整備計画の名称につきましては、ショッピングセンター地区から駅前A地区に、駅前地区から駅前B地区に変更いたします。

続きまして、土地利用の方針についてです。

駅前の2地区につきまして、昭和60年に大規模商業施設の立地と商業・公益施設の立地に限定した土地利用の方針としておりました。しかしながら、昨今の社会状況の変化などを鑑み、広域拠点にふさわしい商業・業務の集積や賑わいや魅力を一層高めるための都市機能の強化を図る地区とする方針に変更いたします。

続きまして、地区施設の配置及び規模の変更についてご説明いたします。

地区施設の変更を行う箇所は、イトーヨーカドーの西側の街区で、78街区と呼んでいる街区となっております。

今回の変更により、1カ所だった広場を2カ所に分散配置いたします。街区の南西角の泉中央駅北1出口周辺を広場①、街区南東角のエスカルゴ広場に面する部分を広場②といたしまして、幅員5mの公共通路で二つの広場が接続されます。広場の面積は変更前より多くなり、分散化することで駅を中心とした回遊性の向上を図ることになります。

建築物などの用途の制限についてご説明いたします。

まず、駅前A地区からご説明いたしますが、表の左側が変更前、右側が変更後となります。表では禁止している用途を示してございます。

共同住宅、寄宿舎、下宿または長屋につきましては、これまで全面禁止となっておりますが、部分的に緩和いたしまして、1階のみを禁止と変更いたします。これによりまして、2階以上は建築可能となります。また、学校、保育所、老人福祉施設、児童福祉施設、病院については、これまで建築を禁止しておりましたが、建築可能と変更いたします。

続いて、駅前B地区について説明いたします。

共同住宅、寄宿舎、下宿または長屋につきましては、これまで全面禁止となっております

したが、部分的に緩和いたしまして、1階と2階の一部のみを禁止と変更いたします。2階で禁止しているところはペDESTリアンデッキから20mの範囲といたします。また、駅前A地区と同様に、学校、保育所、老人福祉施設、児童福祉施設、病院につきましては、これまで建築を禁止しておりましたが、建築可能と変更いたします。

共同住宅などを制限する範囲につきましては、緑色の範囲が1階を禁止する範囲、ピンク色の部分が1階及び2階を禁止する範囲となります。1階及び2階のペDESTリアンデッキ周辺につきましては、賑わいを創出する土地利用が望ましいことと共同住宅での住環境の保護の観点から、共同住宅などを禁止することとしてございます。

建築物の敷地面積の最低限度についてでございます。駅前A地区を4,000㎡から2,000㎡に変更いたします。これは、ショッピングセンターに特化した土地利用からさまざまな都市機能の導入を図る土地利用に変更するため、土地利用の最低限度の規模を緩和するものでございます。駅前B地区については、従前どおり1,000㎡のまま変更はいたしません。

なお、この他、定義文の追加や文言の修正などの細かい変更箇所がございますが、制限の内容については変更がございませんので、説明は省略させていただきます。

こちらが78街区、イトーヨーカドーの西側の街区の整備のイメージでございます。現在計画中的のものでございますので現時点での案となっておりますが、イトーヨーカドーとセルバの間から西側を見た整備のイメージとなっております。

こちらがイトーヨーカドーとセルバの間に設置が予定されている上空歩行者通路の整備イメージとなっております。西側から見たイメージとなっております。イトーヨーカドーの4階とセルバの5階が接続されるものでございます。

こちらは同様に敷地の東側から見たイメージとなっております。こちらにつきましては、来年1月、平成26年1月竣工予定となっております。

泉中央駅前地区に関連する議案の説明につきましては以上でございます。

なお、これらの案件につきましては、1月18日から1月31日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

増田会長

はい、ありがとうございました。

都市計画提案制度を使った泉中央に関する計画変更の案件です。何かご意見はございますか。はい、どうぞ。

口下委員

一つ確認をさせていただきたいのですが、理由書の中の「泉中央駅前地区においては」

から始まるところで、この一部の街区では長期にわたって土地の低未利用が続いている状況にありますということで、住友商事さんからこういった都市計画の提案がなされていることは大変よろしいことだと思いますが、この低未利用はいつ頃からどのぐらい、長期にわたりという期間がどのくらいだったのかを確認をさせていただきたいと思います。

増山会長

少し開発の動向をお知らせいただけると。

廣沢都市計画課長

映像で示してございますが、泉中央駅が図の右下の方にございまして、図の左側、実際には北側でございますが、北側のところの駐車場と、それから駅の上の方、東側の方が駐市場という形で現在も低未利用の状態になってございます。

泉中央地区につきましては昭和50年代、区画整理事業の手続あるいは事業が進みまして、昭和60年代の最初の頃から土地利用が開始された状況がございまして、その後、地下鉄南北線が平成4年に泉中央駅まで延伸されまして、それ以降、イトーヨーカドーもしくはセルバなどの商業施設も立地されてきた状況でございます。

そういう状況ではございますが、先ほどご説明いたしました現在駐車場になっているところについてはまだ低未利用の状態です。現在まで至っているという状況でございます。

口下委員

今回のそういった提案を受けて、一つは駅前A地区、それから駅前B地区ということで、これまで建築物等の用途の制限をしていた学校とか老人福祉施設とか、そういったものを建設できるようになるということなので大変よろしいことだと思うのですが、実はこの間も協議会の中でお伺いをさせていただきましたが、この地区については震災前からペデストリアンデッキや泉中央駅周辺の施設が傷んできていたところにまた東日本大震災で大分傷みが激しくなっていました。せっかくその後地下鉄の乗車率といいますか、乗車人員も大分震災以前と比べて回復してきたわけですし、これからいろいろと北部の、仙台市域だけに限らず、例えば富谷町や大和町等に企業の進出が大分期待をされるといったもの、それから、地下鉄の東西線の建設を今進めておりますけれども、27年度開業に当たって、乗車券のICカード化等もありますので、今後また増える見込みがあるのだらうと思いますし、仙台市の北のターミナル駅といいますか、顔になる場所ですので、この辺の震災後の周辺の改修といったものも早くやるべきではないかと思っていましたので、こういった今回のその建築物等の用途の制限の見直しといったものとあわせて、ぜひ震災後の

改修といったものも含めて、泉中央駅周辺の整備といたしますか、そういったものを早くや
ってもらえるように、これは意見として申し上げ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。

増田会長

ほかにございますか。

庄子委員

ご説明理解しました。いろいろなまちづくり、賑わいづくりのための変更ということも
理解しました。

ただ、一つ確認というか、教えていただきたいのは、セルバとイトーヨーカドーのその
間の高架橋というのですか、廊下になるのでしょうか、それが来年の1月完成ということ
ですが、これが先駆けて早いことは悪いことではないと思っておりますが、ここがイの一番で先
駆けて動いていくというのは、その辺のところご説明いただきたいなと思っております。

廣沢都市計画課長

イトーヨーカドーとセルバの間の上空の通路でございますが、こちらにつきましては地
域全体の整備に先駆けてということではなくて、既にイトーヨーカドー、それからセルバ
と施設がございまして、現況の商業施設に関連しまして地域内全体の回遊性の向上という
目的も含めて整備をしていくと考えてございます。

そういう意味では、先駆けといたしますか、地域全体の泉中央駅周辺を考えまして、歩行
者の回遊性も含めて賑わいがこれから増えていくものと考えてございます。

庄子委員

はい、わかりました。

増田会長

ほかに関係。よろしいでしょうか。恐らく一番大きいのは共同住宅の制限が外れるとい
うことですので、少し駅周辺の定住人口が増えるという、そういう開発が遠からず実現す
ることだと思っておりますので、一方で、この駅周辺に集まってくる車の処理の中で、こ
この駐車場はそれなりに役割を果たしていた部分があるかと思っておりますので、駅への自家

用車アクセスの乗り捨てというか、パーク・アンド・ライドのパークをされていく方がどのように利用されるのかということを少し検討しないと、また道があふれてしまうというようなことがあり得るような気もしますので、先ほど少し交通計画の見直しはこの後、進めるということでしたので、ぜひそこも検討していただければと思いました。

ほかに何かございますか。よろしいですか。

同

なし。

増田会長

それでは、泉中央地区の議案について原案どおりとしたいと思います。

それでは、続きまして912号の仙塩広域都市計画の下水道の変更についての議案です。説明をお願いいたします。

議案第912号

稲村下水道計画課長

それでは、議案第912号仙塩広域都市計画下水道の変更についてご説明申し上げます。私、下水道計画課長の稲村でございます。よろしくをお願いいたします。

それでは、議案書の28ページをご覧ください。

当議案は、仙台市公共下水道の汚水及び雨水の排水区域の変更を行うものでございます。今回の排水区域の変更といたしましては、汚水の排水区域を約1万4,095haから約1万4,036haへ、雨水の排水区域を約1万939haから約1万879haへ、それぞれ変更いたします。

排水区域の変更理由につきまして、まず汚水から説明いたします。

汚水の追加区域は、若林区荒井南地区及び荒井西地区の土地区画整理事業により市街化区域に編入した区域、そのほか市街化調整区域において建築行為に関するものなどを合わせまして、約64haを排水区域に追加するものでございます。汚水の廃止区域は、平成22年5月に市街化調整区域に逆線引きされました青葉の森緑地及び蕃山特別緑地保全地区について約123haを廃止いたします。

では、汚水排水区域の変更箇所について、主なものについて概略をご説明してまいります。

まず初めに、荒井西土地区画整理事業区域でございます。赤の着色箇所のうち左側が今

回の汚水の排水区域に追加する箇所でございます。灰色で着色した箇所は既決定区域を表してございます。この地区は陸上自衛隊霞日飛行場の北東部に位置しまして、この追加面積は44ha余りでございます。

続きまして、荒井南土地区画整理事業区域でございます。こちらの地区は、先ほどの荒井西土地区画整理事業区域の東側に位置しておりまして、その東部には仙台東部道路がございます。追加面積は17ha余りでございます。

続きまして、青葉区荒巻字青葉地区でございます。廃止面積は114ha余りでございます。

続きまして、青葉区茂庭字綱木裏山地区でございます。左側の小さい三角のところになりますが、こちらが廃止面積8ha余りでございます。

汚水の排水区域変更の内容は以上でございます。

引き続きまして、雨水の排水区域変更理由についてご説明申し上げます。

雨水の追加区域は、先ほどの説明にもございましたが、若林区荒井西地区及び荒井南地区の土地区画整理事業により市街化区域に編入した区域でございます。こちら約63haを排水区域に追加するものでございます。

一方、廃止区域は、平成22年5月に市街化調整区域に逆線引きされました青葉の森地区及び菴山特別緑地保全地区について約123haを廃止いたします。

では、雨水排水区域の変更箇所の上なものについて概略を説明申し上げます。

初めに、荒井西土地区画整理事業区域でございます。追加面積が44ha余りでございます。

続いて荒井南土地区画整理事業区域でございます。こちらも汚水と同じく追加面積17ha余りでございます。

続きまして、こちらも汚水と同じですが、青葉区荒巻字青葉地区、廃止面積が114ha余り、青葉区茂庭字綱木裏山地区で8ha余りの廃止となっております。

雨水の排水区域変更の内容については以上でございます。

なお、これらの変更内容につきまして、去る1月18日から31日まで行いました法定縦覧では意見書等の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

増田会長

はい、ありがとうございました。

一つ質問ですが、汚水と雨水の面積が4,000haぐらい違いますが、一番大きく違っている場所というのほどが対応しますか。数字が入れるところと出すところと両方あって少しわかりにくくなっていると思います。

稲村下水道計画課長

今回、荒井の区画整理に伴う汚水と雨水はイコールでございますけれども、過去に市街化区域の逆線引きによって廃止になる部分については汚水と雨水の面積が多少異なっております。これは、汚水につきまして、仙台市は全戸水洗化という口標を掲げており、市街化調整区域であっても浄化槽事業よりは経済的であるという地区におきましては公共下水道での整備を行っておることから排水区域の中に含まれております。

一方、雨水につきましては、市街化区域内の整備が原則でございますので、市街化調整区域になった部分というのは丸々線引き等あわせて雨水が排水区域からは削除されるということがございまして、汚水と雨水の排水区域の計画というものに差異が生じているのが現状でございます。

増田会長

わかりました。そうすると、少しずつ足し合わせていった結果こういう数字になっているというふうに認識すればいいですか。

稲村下水道計画課長

さようでございます。お手元の資料にもあるかと思いますが、一つ一つ住宅が建った場合に、そこを汚水の排水区域として新たに市街化調整区域であっても編入いたしますけれども、雨水の排水区域としては位置づけませんので、そういう小さい1軒1軒の家が建つたびに積み重なって行って、このような数字となっております。

増田会長

はい、ありがとうございました。
よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

岡本委員

非常に小さいところを教えてください。雨水の地図のほうで中心部のところがグレーではないよね。これはどのような意味でしょうか。

稲村下水道計画課長

中心部の色が違うというところがございますね。

岡本委員

はい。

稲村下水道計画課長

私どもの下水道には、雨水と汚水を別々の管で流します分流式下水道という今主流の方式と、それから、昔からやってきた中心部では汚水も雨水も一緒に一本の管で流す合流式下水道というものがございまして、この中心部の少し色が薄くなっているところは昭和の早い時期からもう整備されていた合流式下水道の区域でございまして、そこで色が分かれているという意味でございます。

岡本委員

ということは、ここは地図上でいくと汚水のほうでカバーされているということですか。

稲村下水道計画課長

面積のカウントといたしましては、この中の合流式下水道の場合は汚水と雨水の面積が排水区域とイコールになります。

岡本委員

わかりました。合流地域がこの薄いピンクの地域だと見ればいいということですね。

稲村下水道計画課長

そうです。

岡本委員

はい、わかりました。

増田会長

はい、ありがとうございました。早く事業をしてしまった分、なかなか問題が出てきてしまったという面もなきにしもあらずということかもしれません。

よろしいでしょうか。新しい区画整理地域の部分と逆線引きで市街地から外れた部分というのが大きな今回のテーマです。

それでは、この下水道の見直しについては原案どおり承認したいと思います。

それでは、続きまして議案の913号の仙塩広域都市計画土地区画整理事業の決定についての議案に進みたいと思います。よろしく願いいたします。



議案第913号



反畑事業調整課長

復興事業局事業調整課長の反畑です。よろしく願いいたします。

それでは、議案第913号仙塩広域都市計画土地区画整理事業の決定についてご説明申し上げます。

議案書では32ページからとなっておりますが、スクリーンをご覧くださいながらご説明したいと思います。

まず初めに、蒲生北部地区の概況についてご説明いたします。七北田川と仙台港の間、県道塩釜亘理線の東側に位置し、地区の東側には蒲生北部が隣接しているところでございます。

本地区は、東日本大震災で甚大な津波被害を受けております。今後、河川堤防などの津波防御施設を整備した後でも同程度の津波に対しましては4 m以上の浸水が見込まれることから、災害危険区域に指定し、住宅につきましては防災集団移転促進事業により、より安全な地域への移転を進めているところでございます。

平成24年10月末時点で地区内に存在する建物は、事業所で142棟、そのうち震災後新築したものが25棟、住宅162棟、共同住宅が39棟となっております。

また、1月末に現地調査をいたしましたところ、現地に居住していると思われる建物は、兼用住宅を含む戸建て住宅では40棟、共同住宅8棟の合計48棟となっております。

次に、これまでの経緯についてご説明いたします。

昨年7月に本地区の再整備を上地区画整理事業で行うということにつきまして、仙台市として方針決定をいたしました。その後、11月1日には被災市街地復興推進地域の都市計画決定を行ってございます。12月以降、土地区画整理事業の都市計画決定の手続に入りま

して、都市計画の原案の縦覧を行うとともに、12月15日から18日にかけて地元説明会を開催いたしました。年が明けて1月12日に土地区画整理事業の決定に関する公聴会を開催し、その後、1月18日から31日まで都市計画の案の縦覧、意見書受け付けを行いました。

公聴会の開催状況及び意見書の提出状況につきましては、後ほどご説明いたします。

土地区画整理事業の施行区域設定の考え方についてご説明いたします。

今お示ししていますのは、被災前の土地利用の種類別に着色したものでございます。赤茶色が住居系、水色が非住居系の建築物があった土地でございます。西原工業団地内の北側部分は従前の用途規制で住宅の建築が禁止されていたため、水色一色で用途の混在が見られないのに対しまして、それ以外の部分はモザイク状になっており、用途が混在している状況となっております。

今後、防災集団移転促進事業が進んでいきますと、西原工業団地内の北側部分を除きましては住宅の跡地が点在した状態となり、既に稼働している事業所用地と被災後新たな土地利用を図る土地がモザイク状に混在した状態となることが想定されます。

また、本地区は災害危険区域の指定により新たな住宅の建築が制限されているため、業務系土地利用へ転換していくことが必要となっておりますが、地区全体として見た場合、業務系土地利用を図っていく上では都市基盤の整備水準が脆弱であると考えてございます。

そこで、防災集団移転促進事業後に住宅跡地の混在が想定される区域におきまして、土地区画整理事業により土地の整理集約と都市基盤の再整備を行うこととしております。

次に、事業計画案の現在の検討状況についてご説明いたします。

まず、道路としましては、地区中央部を東西に貫く幹線道路とこれを補完する準幹線道路の整備を考えております。

また、公園、緑地につきましては、地区に三、四カ所程度の公園を配置するほか、貞山堀の遺構の保存と蒲生干潟の自然環境に配慮し、緑地を配置することを考えてございます。

これらの検討をもとに土地区画整理事業の決定に関する原案を作成し、平成25年1月12日に公聴会を開催し、22名の方から意見をいただきました。

ここで、念のため公聴会についてご説明したいと思います。

都市計画決定手続として開催する公聴会は、都市計画の案の作成段階におきまして住民の意見をできるだけ反映させるために、行政側が作成した都市計画の原案について住民が公開のもとで意見陳述を行う場として開催するというものでございます。

公述に対する見解書は事前に委員の皆様へ配付してご覧いただいております。また、本日もお手元にお配りしているところではございますが、主な公述内容と本市の見解についてご説明いたします。

まず、施行区域についてでございます。

西原工業団地の北側を施行区域に加えるべきではないかという意見がございました。これにつきましては、西原工業団地の北側は既に業務系用途としての基盤整備がなされており、また、南側と異なり従前の用途規制により住宅が禁止されていたため、防災集団移転

後に住宅跡地が混在する状況ではなく、土地の整理集約を行う必要がないため上地区画整理事業による整備を行う必要がないと考えております。

次に、減歩についてでございます。

過去にも区画整理が行われ減歩されており、減歩には反対であるという意見がございました。これにつきましては、地区の早期復興を図るためには、土地の整理集約により業務系としての土地利用の可能性を広げるとともに、都市基盤の再整備を行うことが必要であり、そのためには土地地区画整理事業を行うことが必要であると考えてございます。

道路につきましては幅員22mもの広い幹線道路は不要ではないかという意見がございました。これにつきましては、業務系土地利用の推進を図る地区の骨格的道路として、また、災害時の地区内の従業者や来訪者の安全を確保するための避難ルートとして必要であり、詳細につきましては今後交通量等を考慮して検討していきたいと考えております。

その他、今回の都市計画決定の内容には直接関係しないものでございますが、災害危険区域の見直しを求める意見や企業誘致に関する意見などが複数出されております。

災害危険区域の見直しを求めるものとしましては、特に流失を免れた建物が多く残っている和田地区におきまして、地区の東側にかさ上げ道路をつくるなど、さらなる多重防御により災害危険区域を見直し、住めるようにしてほしいという意見が出されております。これにつきましては、和田地区を守るさらなる多重防御施設の整備は周辺道路との接続などの技術的課題点や事業費、また、地域を分断することになるなどの課題が大きく、また、港湾機能を確認するためには仙台港周辺の津波防御施設の整備には限界があり、北側からの浸水を防ぎ得ないという根本的な問題があるため困難であると考えております。

企業誘致に関する意見としましては、浸水が想定される地域に企業誘致が見込めるのかという意見がございました。これにつきましては、仙台港に隣接するなどの立地の優位性を生かし、地区全体として有効な土地利用を図ることができるよう、仙台港周辺の業務系土地利用のニーズなどの調査を行い、企業誘致策の検討もあわせて進めていきたいと考えてございます。

それでは、都市計画決定の案の内容についてご説明いたします。

上地区画整理事業について都市計画決定する内容としましては、施行区域と今お示ししている計画書におきまして、名称、面積、公共施設の配置、宅地の整備について定めることとされております。

公共施設の配置のうち、道路につきましては幹線道路と区画幹線道路の整備について記載をさせていただいております。原案ではそれぞれの幅員も記載していましたが、公述された意見なども踏まえまして、今後交通量等を考慮しながら改めて検討していくこととしましたので、幅員の記述を削除しました。

また、公園・緑地につきましては、本地区には既に都市計画決定している公園及び緑地がございますので、これらを記載しております。しかし、これらの公園・緑地は津波により被災していますことから本事業により見直すこととしており、公園につきましては誘致

距離等に配慮しながら、土地区画整理法の基準に基づき3%以上の面積を確保し、また、緑地につきましては現況面積以上を確保するということとしてございます。

その他の公共施設としましては下水道について、また、宅地の整備の方針としましては防災集団移転促進事業後の土地の整理集約と業務系土地利用を前提とした整備を行うこととしてございます。

施行区域につきましては、冒頭で説明しましたように住宅跡地の混在が見られ、土地区画整理事業による土地の整理集約と都市基盤の再整備が必要と考えられる区域としてございます。南側と東側につきましては市街化区域の境界、北側と西側につきましては道路または都市計画道路の中心で区切られる面積約108haの区域としております。

次に、土地区画整理事業の都市計画決定に伴う建築制限についてご説明いたします。

現在は11月1日に都市計画決定いたしました被災市街地復興推進地域の建築制限がかかっております。これは市街地開発事業に関する都市計画の告示まで適用されることとなっております。ただし、最大でも発災日から起算して2年以内、すなわち今年の3月10日までという時限的措置となっております。

土地区画整理事業の都市計画決定後は、都市計画法第53条の建築制限に移行することとなります。

建築制限の内容でございます。被災市街地復興推進地域の制限では、自己用の建築物で2階以下で、かつ地階のないもの、主要構造物が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等であるもの、容易に移転、除却ができるもの、敷地面積が300㎡未満のもの、これらの条件の全てを満たすものであれば基本的に許可されます。

これが都市計画法第53条の制限に移行した後は、「自己用の建築物で」という限定と「敷地面積300㎡未満」という条件がなくなります。

また、被災市街地復興推進地域の制限では、土地の形質の変更についても許可が必要となっておりますが、都市計画法第53条の制限では許可申請の対象外となります。ただし、1,000㎡以上の土地の形質の変更は開発行為の許可が必要となってきます。

最後に、今後の進め方ですが、地権者の皆様との意見交換を行いながら、道路、公園、緑地の配置計画や造成計画等の検討を進め、資金計画、平均減歩率なども含めた事業計画案を固めていきたいと考えてございます。また、土地の利活用につきましても並行して検討していきたいと考えており、企業への聞き取りによる業務系土地利用のニーズ調査や地権者の皆様との勉強会、意向調査等を通して方向性を模索していきたいと考えてございます。

これらの検討を進め、来年度中頃の事業計画認可、決定を目指したいと考えております。

議案に対する説明は以上ですが、続きまして都市計画の案に対する意見書についてご説明いたします。

1月18日から1月31日までの2週間、都市計画の案の縦覧を行い、その結果、2件の意見書が提出されてございます。参考に意見書の写しを配付させていただいておりますが、

1件は8名の連名で、もう1件は21名の連名で提出されております。それらの意見書の要旨をまとめたものがお手元の「資料-1」となります。

それでは、「資料-1」をご覧いただきながら意見書の要旨と仙台市の見解についてご説明いたします。

まず、1番、西原工業団地内の南側については住宅が点在しているが、その面積は少ない。土地区画整理事業の施行区域に入れた市の方針に納得いかないという意見でございます。

これに対しましては、西原工業団地内の南側は従前の用途規制では住宅が禁止されていなかったため、防災集団移転後に住宅跡地が点在することとなります。住宅跡地の面積割合は区域全体から見て大きくはないものの、それらの宅地はそのまま業務系土地利用を図るには規模が小さいということもあり、区域全体の土地利用の促進を図るためには土地区画整理事業による土地の整理集約及び都市基盤の再整備を行っていくことが最も望ましいと考えているところでございます。

2番目の意見です。西原工業団地北側については区画整理に入れず、南側を基盤整備が脆弱として区画整理区域に入れることに納得いかないという意見でございます。

西原工業団地は、一度区画整理事業により一定の基盤整備を行っており、団地内の北側部分と南側部分で基盤整備水準に差があるわけではございません。西原工業団地の周辺部も含めた地区全体として見た場合に基盤が脆弱ということございまして、団地内の南側部分は住宅が点在しているため、周辺とあわせて一体的な整備をしていく必要があると考えているところでございます。

3番目、土地区画整理事業の必要性が理解できない、4番目、土地区画整理事業の実施時期について納得いかないという意見でございます。

本地区は、今後さまざまな防災施設を整備してもなお2mを超える津波浸水深が想定されていますことから、防災集団移転事業によりより安全な地域への住宅の移転を進めているところでございます。防災集団移転後の土地利用としましては業務系土地利用を予定しておりますが、移転後の住宅跡地が点在する状況では効果的な土地利用がしづらい状況となっております。

そのため、地区の早期復興を図るためには土地区画整理事業によりまして土地の整理集約を図るとともに都市基盤の再整備を行っていくことが必要であると考えてございます。

また、区画整理事業による工事着手時期につきましては、今後数年を要することになりますため、都市計画決定を初め、一連の手続きを速やかに進めていく必要があると考えてございます。

5番目の意見です。事業用地の他に多くの公園用地は不要だという意見でございます。

計画書については、既決定のものを記載しておりますが、区画整理事業で設置する公園の配置や規模などにつきましては、誘致距離等を考慮して今後検討してまいりたいと考えてございます。

6番目です。22mもの幹線道路を整備する目的は何か理解できないという意見でございます。

幹線道路につきましては、業務系土地利用を行う上では必要なものと考えてございます。

なお、幹線道路の幅員や配置につきましては、今後詳細な検討を行い、改めて事業計画決定手続の中で明らかにしていく予定としてございます。

7番目です。既に整形化されている土地については新たに減歩を実施する考えを見直すべきだという意見でございます。

整形化されている土地につきましても、土地の整理集約及び都市基盤の再整備を行う必要があることから、区画整理が必要と考えているところでございます。

なお、個々の減歩率につきましては、事業計画決定後に行います換地設計作業の中で決めていくこととなります。

8番目です。なぜ事業者を優先に考え、居住権者を考えないのかという意見でございます。

本地区は、今後さまざまな防災施設を整備してもなお2mを超える津波浸水深が想定されていますことから、災害危険区域に指定して住宅の新築や増築などを禁止しております。住宅につきましては、安全な住まいの確保を図るため、防災集団移転促進事業によりましてより安全な地域への移転の推進に努めているところでございます。

9番目です。土地利用のニーズを把握した上で住民の理解を得るべきだという意見でございます。

事業計画の内容につきましては、現在検討中でございます。また、あわせて業務系土地利用のニーズなどの調査や勉強会等を行い、企業誘致策の検討もあわせて進めていく予定としてございます。

仙台港に隣接し、仙台東部道路の仙台港インターチェンジにも近接するという本地区の優位性を生かしつつ、地区全体として有効な土地利用が図られるよう進めてまいりたいと考えてございます。

10番目です。リフォームすれば居住可能と言われた後に土地区画整理事業を実施することに対して納得いかないという意見でございます。

災害危険区域に指定して住宅の新築や増築などを禁止しているものの、建築確認が不要なリフォームをして住むことまで制限するものではございません。しかし、安全な住まいの確保を図るためには防災集団移転促進事業により、より安全な地域への移転の推進に努めているところでございます。

また、防災集団移転後に業務系土地利用への転換を図っていく上では、土地区画整理事業により土地の整理集約を図るとともに都市基盤の再整備を行っていくことが必要であると考えてございます。

以上が都市計画の決定に対する意見となりますが、今述べましたように本案が妥当であると判断してございまして、手続を進めていくべきだと考えてございます。

また、今回の都市計画の決定に直接関係するものではございませんが、その他にも意見が出されておりますので、参考までに説明させていただきます。

11番です。ホテルを災害危険区域による建築制限から除外した理由が納得いかないという意見でございます。

建築基準法第39条に基づき災害危険区域を指定しましても、住居以外の用途については制限してございません。

12番、防潮堤の早期完成を希望するという意見でございます。

海岸堤防及び河川堤防につきましては、事業主体である宮城県から、現在設計の途中であり、今後工事に着手し、平成27年度の完成を目指しているところであると伺っております。

13番目です。災害危険区域の指定を見直すべきだという意見でございます。

本地区は、今後さまざまな防災施設を整備してもなお2mを超える津波浸水深が想定されており、危険性が高い地区であるため災害危険区域に指定したものでございまして、見直すことは困難と考えてございます。

14番目です。津波シミュレーションの設定条件が納得いかないという意見でございます。

津波シミュレーション実施に当たりますは、国土交通省によります「平成23年東北地方太平洋沖地震による津波の対策のための津波浸水シミュレーションの手引き」に基づきまして条件設定を行って実施したものでございます。

15番目です。和田地区東側に津波防御施設を整備した場合の津波シミュレーションの実施を要望するという意見でございます。

和田地区東側の津波防御施設につきましては、周辺道路との接続などの技術的問題点、事業費、地域を分断することになるなどの課題が大きく、また、港周辺における津波防御施設は港湾機能を確保するためには北側からの浸水を防ぎ得ないという根本的な問題がありますため、整備は困難と考えてございます。

本市としましては、整備を行わない施設を前提としました津波シミュレーションについて行う予定はございません。

16番目です。本地区は住宅用土地利用としての地盤は脆弱ではないという意見でございます。

土地区画整理事業に必要な調査につきましては、今後実施してまいりたいと考えてございます。

17番目です。リフォームすれば居住可能なのに公費解体したことに納得いかないという意見でございます。

公費解体につきましては、建物所有者の判断に基づいて申請により本市が実施したものでございます。

18番目です。公費解体について住民への周知方法と町内会別の件数を教えてほしいという意見でございます。

住民への周知につきましては、説明会や市政だより、仙台市ホームページなどにより実施してございます。

なお、申請件数につきましては現在調査中であり、わかり次第後日住民に対し回答する予定としております。

19番目です。基礎のかさ上げなどによる住宅の現地再建等を支援する浸水区域はどこか、そこが事業用地として適さない地域だからではないかという意見でございます。

浸水区域は事業用地の適否で判断して設定したのではなく、津波シミュレーション結果に基づき今後さまざまな防災施設を整備してもなお2m未満の浸水が予測される区域であり、仙台市ホームページなどで公開しているところでございます。

20番目です。意見を直接市の上の人達に訴えることができないか、できない場合、その理由を教えてほしいという意見でございます。

これまでも意見を聞く機会をさまざま設けてきたところではございますが、今後もさまざまな機会を通して意見を伺っていきたくと考えてございます。また、いただいた意見につきましては、組織として受け付け、関係部局で共有しているところでございます。

21番目です。市長等がいつ現地にきたか教えてほしいという意見でございます。

市長を初め、市幹部におきましては、発災直後から数回にわたり現地を確認し、現地の状況を把握しているところでございます。

以上が意見書の内容となります。

以上、説明を終わらせていただきます。

菊地委員

何点か大事な議案なので質問させていただきます。

先ほどの説明ですと今回の土地区画整理事業の決定、ある意味では本日決定をしなければいけない議案なのでしょうから、その中でも公聴会の意見で若干変更になったのは、その道路の幅員がとりあえず後で検討するという事で数字がここから除かれているということだと思いますが、もう1回確認ですが、共同住宅含めて48棟が今でも住まわれていらっしゃるということですが、住んでいらっしゃる方が48棟で、この地域内の住居系の地権者は何名ぐらいいるのですか。

反畑事業調整課長

住居系地権者というのは被災前ということでしょうか。今現在で、住居系、事業所合わせて地権者数が760となっておりまして、そのうち住居系となるのがおよそ500権利者ぐらいとなります。細かい数字までは今手元にありませんので、およそそのぐらいでございます。

菊地委員

その中で、今、実際補修等をして住んでいらっしゃる方が48棟ぐらいいるという話ですよ。先ほど公聴会での意見を聞きますと、基本的には区画整理に反対の思いの強い人たちの公聴会だと思いますが、特に恐らく今修復して住んでいらっしゃる方等の意見が多いのだと思うのですが、恐らく一番の反対する理由は生活再建のための費用の問題、要するに防災集団移転の対象ですから、そのまま費用負担がなく移転できれば誰も反対はしないと私は思うのです。当然安全なところに引っ越せばそれに超したことはないのです。ですから、そういう意味では一つはその事業計画が25年度の中頃にできて、減歩率がほぼ決まって、そのときに自分の土地がいくらになるのだろうかという部分がある程度見えてこないと地権者の人もなかなか踏み切れない部分があるのかなと思うのですが、先ほどは平成25年の中頃の事業計画を何とかそこでつくりたいという話をしていましたが、その辺の進捗についてはどのように考えているのですか。

鈴木復興事業監

復興事業局事業監の鈴木でございます。

今現在、防災集団移転促進事業につきまして、いわゆる移転跡地の買い取りに入っております。面積の確定等々から始まりまして、大変多くの方から今買い取り申し出をいただいているという状況でございます。今現在でも既に実際にご契約をさせていただいた方々も、この蒲生北部地区だけではないのですが、25筆ほどいらっしゃいます。

その額の提示ということにつきましても、買い取り申し出をいただいて、いただいた後に速やかに鑑定をさせていただいてお示しをしているという流れでございまして、買い取り申し出をいただければ速やかに価格の提示はしていくということで今進めているところでございます。

菊地委員

私、少し勘違いしているかもしれませんが。要するに区画整理事業の中で当然保留地をつくるために減歩をして換地をして、その土地を買い取るという考え方でなく、基本的には被災したそのままの面積で買い取りをするという考え方でいいのですか。

反畑事業調整課長

防災集団移転は現在進めているところでございますが、期間としましては平成27年度末を目標に今進めているところでございます。その中で跡地の買い取りというのは、現在の土地の面積で買わせていただいているところでございます。

一方で、区画整理事業の今後の進捗でございますが、仮に25年度の中頃の認可を受けられたとしても、実際に現場に着工できるのが仮換地指定等の作業を踏まえたと27年度以降になるだろうと考えてございます。ですので、いくら減歩され、換地先がどのくらいになるのかはその時期ぐらいにならないとわからないという状況でございますので、防災集団移転で売るとなれば今の土地でということにはなりません。

菊地委員

それは例えば平成27年で換地も決まって、その段階で地権者として売ることもあり得るということですか。

反畑事業調整課長

一応防災集団移転事業計画の期間の中であれば売却は可能だということにはなりません。

ただ、区画整理事業の中で換地設計の作業を進めていく上では、ある程度その辺の見通しがついてからでないとなかなか土地の整理集約が進まないですし、途中で売却等をされますと換地設計のやり直しのようなことが発生するというのもございますので、その辺のタイミングというのは非常に難しいところだろうと考えてございます。

菊地委員

確かに恐らく今住んでいらっしゃる方、和田地区中心に非常に異論がある区画整理事業なので、ただ、復興を進める意味であるいは安全なところに住んでいただくという意味では基本的には賛成せざるを得ないとは思いますが、くれぐれもその地権者の方に丁寧な説明をしていただきたい。納得する、理解を得る努力を惜しまないで説明をしていただいて、仙台市施行の区画整理事業ですから、その点だけはくれぐれもお願いしておきますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

鈴木復興事業監

私どももこれからも当然丁寧に関係者の方々にご説明をし、ご理解を深めていただく努力はずっと続けてまいりたいと思っておりますし、事業計画を詰めていく段階でも、先ほどのご説明でも申し上げましたが、地権者の方々と協議をし、意見交換をさせていただいて事業計画をつくっていくという作業を行っていきたいと思っております。

ただ、参考までに、この蒲生北部地区で防災集団移転促進事業の移転対象のご世帯数が651世帯となっておりますが、我々の方の把握で申しますと、その中で現地でこのまま住まい続けたいご意向の方が23世帯と把握しているところでございます。

菊地委員

その23世帯が大事なので、しっかり一人一人に丁寧な説明をとという意味ですので、多い少ないという意味じゃないですよ。一人一人にしっかりと丁寧な説明をしてほしいという意味です。

鈴木復興事業監

我々もそちらの方々に対してこれまでも何度か意見交換をさせていただいておりますし、今後も続けていきたいと思っております。

岡本委員

私からも、最初に提案というか、異議になってしまうかもしれないのですが、公聴会を開かれて、それに対する見解が出て、それに対する意見書というものもはっきり言って今、見させていただいている、公聴会の資料の見解については事前にはいただきましたが、それに対するさらなるご意見とっていただいたのははっきり言って今の会議の中で見ながらというのが正式なものだと思います。

その中で、これだけ重要な決定を今決めなければいけないのかというところが正直なところでは、事前の説明でも復興推進地域における建築制限の部分が今年の3月10日がタイムリミットだということで何とか年度内という思いはご当局にはあるとは思いますが、もしこれを年度内に決定に至らなかった場合はどういう弊害が起きるのでしょうか。

反畑事業調整課長

我々としましては、この地区は被災した地域でございますので、できるだけ早期に都市基盤の再整備を行いたいと考えてございます。

また一方で、防災集団移転事業が今進められているというところがございまして、その集団移転の事業が一定程度終息する頃に現地で基盤整備の工事に入れるタイミングということで今進めているところでございまして、それをさかのぼって考えてみますと今年度中頃の事業認可を目指す。そうしますと、今回の時期での都市計画決定が必要だという判断をしているところでございます。

岡本委員

今、防災集団移転を進めていらっしゃるというのはやはり住んでいらっしゃる方々の命、安全を最優先ということで、それについて異論はないところではあるのですが、ただ、先ほど防災集団移転に賛同せず、その後も住みたいという方が23世帯とおっしゃっていました。

また、公述とかを見ていると、住まわなくてもやはり和田地区あるいはこの北部の皆さん、ずっと前から住んでいらっしゃるという意味では、やはりふるさとだという思いを持っていらっしゃる方も多くいらっしゃると思いますし、実際48世帯住んでいらっしゃるという中で残れるものなら残りたいと思っていらっしゃる方もいらっしゃるのではないかと、今出された資料でこの審議会で決定というのは非常に個人としては責任が重たいですし、もっともっと勉強しなければいけないのではないかとこの思いを持っております。

逆に、この復興のための区画整理事業というのは、復興交付金事業ですと27年度までの計画期間の中で計画を出せばいいものではないかと思っておりますので、そういうことも含めて、逆算とは言いつつも地権者の方々が同意をしてくれないとこの区画整理事業は進まないものですから、そういうところも含めてこの時期に決定が必要かについてもぜひ考えていただきたいです。例えば1カ月でもいいので審議会としても少し検討する余地を与えていただければとは思っております。

もともと、私も存じ上げていなかったのですが、西原地区については50年代半ばに一度区画整理事業を行っていらっしゃいます。大変昔ということではなくて、やはり今住んでいらっしゃる方からすると自分の生きている間に既に区画整理事業を行った地域であって、ではその当時の区画整理をした目的は何だったのだろうということにもなりかねない。そのときに減歩をされていて、それでも協力をしていらっしゃる方々がさらに減歩を強いられるということについては大変希有な例じゃないかと思うのですが、こういう三、四十年の間に2回も区画整理を行うということは実際にどの程度あるものなのか、情報として

お知らせいただけるとありがたいのですが。

反畑事業調整課長

今回のケースは震災ということもありまして実際少し違うかもしれませんが、一般的なケースとしましては中心部等が震災復興等で整備した後に、また街区構成などの変更によって一部小規模ですが、実施しなおすという例は全国的にもございます。

ただ、今回は、先ほども申しましたように震災で被害を受けているということで、基盤整備をもう1回しなければならぬ。それにあわせてどのように基盤整備しなおすのかという観点で今回区画整理事業という判断をしているところでございます。

岡本委員

あと、多分その昭和50年代という新産業都市の指定を受けて、政令指定都市になる前ではありますが、要は企業誘致とか、そういうものも目的とした区画整理、西原の工業団地を見ればわかるとおりでと思うのですが、では実際に進出した企業の成果というのはどのくらいであったのか。あと、改めて今度やはり業務系を中心にいくという中で、災害危険区域という指定を受けてなお新たに進出したい、要は事業所を再開される方々は多分もう一度元の世界でという思いは強いかと思いますが、新たに災害危険区域で、しかも社員の命も守らなければいけない中で、新たな進出ということがどの程度期待できるのかということが正直、市の見解からもこれからニーズ調査をしますという中で、なかなかこういう要望が、実際に進出したい企業があるとか、そういう仙台市として少なくとも何社は誘致したいとか、そのような目的があって例えば区画整理を進めていく、要はこのくらいの敷地が必要だということであればまだ納得がいくのかなと思うのですが、なかなかそこも曖昧な中でとりあえず住み慣れた地域を離れてくださいと、しかも頑張って残る方には減歩を強要せざるを得ませんということについてご納得いただけない方々がいらっしゃるというのは、決して不思議なことではないのではないかと思います。

特に、東部の方は残念ながらかなりの住宅が流失をしまして諦めざるを得ない方、あるいは防災集団移転をもっと早くやってくれという方々もいらっしゃると思いますし、実際にそういう方々のご意見も聞いている一方で、公述の数としても22名もいらっしゃるというのは、正直私としては大変多くの方がなかなか納得できていないという状況じゃないかと思うのですが、その区画整理をする目的という部分と、なかなかその目的が曖昧な中でご納得を得られていないということについてはどのようにお考えでしょうか。

鈴木復興事業監

先ほども申し上げましたが、私どもといたしましては災害危険区域を指定させていただいているということもございますが、まさに仙台の震災からの復興として、こちらのエリアにつきまして業務系の土地利用転換を図り、そこに企業の方々に立地をしていただいて、まさに産業集積の復興のシンボルとしていきたいという考えでございます。まさしくこちらの整備につきましては、先ほどスケジュールを逆算しますとという話を申し上げましたが、我々として集団移転とあわせて同時並行で進めていきたいと考えているところでございます。

ただ、実際企業さんとしてどのようなニーズがあるのかと、確かにこれからの調査ではございますが、この蒲生北部地区の土地区画整理事業、面整備事業につきまして発表させていただいた後にどのような中身なのかというお問い合わせとかは数社からいただいているという状況はございます。

高橋経済局長

経済局長の高橋でございます。

今、企業の関連のお話が出ましたので幾つかコメントさせていただきますが、まず、西原の部分につきましては仙台港の物流関係と連動した物流系の事業をしていらっしゃる方々あるいは製造業系で機械などを扱っている方々などが立地されていまして、今の部分については事業としてきちっと土地利用がずっと震災の前はされてきているという形になってきてございます。

震災の後という部分の立地性でございますが、確かに津波によってこちらは一定程度浸水をするだろうと思っておりますが、例えば現在仙台港の臨港地区にある製造業の方々については一部内陸部に移転された事業者さんもいらっしゃいますが、ほとんどは現地復旧ということで既に事業を再開していらっしゃいます。今でも大きな津波という可能性はあるわけでございますが、一部事業者の方々については例えば津波避難ビルを自ら建てられて、従事されている従業員の方々の安全を確保されるといったようなことで取り扱っていらっしゃいますので、今後業務系といった場合には基本的には、例えば夜間に住居系であれば寝ている間に例えば浸水するということもあるかもしれませんが、日中あるいは夜間につきましても働いていらっしゃるということもございまして、事業者の方々としてはそれぞれが現実に今事業活動をやっていらっしゃる企業さんについてはいろいろとご検討をいただいているということもございまして、その安全性といった部分について一定程度可能性は十分あるというふうに思っております。

また、ニーズの分野でございますが、こちら防災集団移転で仙台市が買いますと一定の上地は今度仙台市の市有地として提供することになります。また、一部換地ということで

あれば、事業者の方々、民間の方々が持つ土地もございます。したがって、土地利用自体も少し変わってくるという部分はあるとは思いますが、先ほどのお話にもありましたようにある程度の問い合わせやそういう部分がございます。つまり、こちらの方としては仙台港という非常に可能性のある基盤が整った土地に隣接する土地でございますので、さまざまなニーズは十分にあるとは思っておりますが、さらにそういう部分は現実に事業者の意向もあり時間的なこともあります。ここ数年でできるのか、あるいはもう少し先になるのか、それによって事業者の皆様のいろいろなニーズが変わってくる部分がありますので、それにつきましてはヒアリングなどをしながら具体的なものについて詰めていきたいという考え方でございまして、先ほどのご説明をしたということでございます。

岡本委員

多分事業者で被災をされた方々はやはりいち早く事業を再開したいと思われ、ご自分の社員の給与も払いたいと思うので、当然元に戻っていち早く再開したいというお気持ちは重々よくわかります。

ただ、逆に戻って再開をされて頑張って、要は事業所を直して再開をした方が、今度区画整理で実はここは道路になるのでいずれよけてくださいということにもなりかねないのではという部分も危惧はしているのですが、そういうことについて配慮はあるのでしょうか。

反畑事業調整課長

先ほど冒頭に建物数をお話ししましたが、我々もできるだけ建物の移転については抑制していく計画にしていきたいと考えてございます。

ただし、やむなく移転となる場合も区画整理事業の中で移転補償費という形で移転についてはお願いしていくというケースもどうしてもやむなく出てくることはございます。

岡本委員

やはり、先ほど菊地委員からもありましたように補償額という部分にもなるのかもしれないのですが、現実、それでやっとの思いで事業を再開されて今何とか頑張っていらっしゃる方々が、またそれでという思いが出るということについては非常にある意味あつてはならないなという思いがありますし、やはり何とか移転先の費用の工面ができないとか、あるいはふるさとに思いを残しているという意味で頑張って今住んでいらっしゃる方々が区画整理事業、防災集団移転は諦めたとして、そこは移転で補償されてもご自分の意思で何とか頑張るとおっしゃった方々が今度は区画整理によってまた、強制ということはない

にしる、二度つらい判断をされなければいけないということが起きるということについては非常にここで今々、この情報も今出された中で決断をしていいのだろうかというところが個人的には非常に重たいものだと思っております。

審議会として何としてもここで採決をとってでもやらなければいけないものなのかということも含めてぜひ……未来永劫決断をするなということではないのですが、少し検討する時間をいただくことはできないかということ発言させていただきたいと思っております。

山田復興事業局長

復興事業局長の山田でございます。

今の時点で不確定な部分も多々あるわけですが、もともと公聴会で出された意見、それから本日皆さんにお示した計画案の縦覧に対する意見、ある意味で根底は同じだろうと思っております。全体的に見たときに論点が幾つかあるのだろうと思っております。

一つは、もともとの区画整理以前の問題として災害危険区域の指定がなされて、そのまま住宅が禁止されたが住み続けたいというご意見、こういった方々の意見というものも当然大きなものとしてあるだろうと思っております。

二つ目は、区画整理そのものの内容として特にもともと一度区画整理をやられた地区も含むということもあって、そういう意味で区画整理の区域のとり方あるいはその範囲が本当に必要なかどうかという議論だろうと思っております。

三つ目は、どちらかという時期の問題といえますか、非常に個別具体の個人にかかわる減歩率がどうなるのか、そういう見通しが不明のまま、できるだけ減歩率は低くしてほしい、こういう論点があったかと思っております。

それで、最初の住宅の問題についていいますと、実は非常に基本的な問題が、考え方がここに内在しております。そもそも本市の中で災害危険区域を指定したという経過、またその根拠、こういったところに行き着くわけですが、実際に災害危険区域に指定をしたときに、その前提として津波浸水シミュレーションを行ってきました。

ただ、その結果として、例えば海岸部の防潮堤につきましては国全体として今回の震災復興に当たってレベル1という言葉表現してございますが、数十年から百数十年の頻度で起こるであろう、そういった津波に対する防御は海岸の防潮堤で防ぎ、それ以上の今回のような津波が想定されたときには、その防潮堤では防ぎ切れないと、むしろその他の防御策、これは逃げるといっても含めまして、あるいは多重防御と言われることを含めまして、レベル2という言葉で言っておりますが、そういった対応を考えまじょうと、大きくその方針が示されているわけでございます。

私どもの計画の中で、防潮堤の他に例えば平行して走る道路を現地盤から6mぐらいかさ上げしますが、実はその道路をつくったとしても、今回のような津波が来てもそれをさ

らに越えて内陸部に浸水をするという想定をしているわけでございます。これは今回の震災を契機として完全なる防御は無理だろうということもありますし、同時にそういう対応をするために備えるべき防御策というのは、費用も含めて全体としてそこにどう手当てできるかと、財源の問題も含めて実は課題があったわけでございます。

理屈上は防潮堤を例えば、今7.2mという計画でございしますが、それを10m、15mにすれば多分計算上は守れる。ただし、そのことを実現できる財源なり、あるいはそのことに起因するさまざまな課題を解決できるかということ、必ずしもそうはいかないというのが現状でございします。

そういう意味でいいますと、住み続けたいというお気持ちは、この地区だけではなくて、今回の震災でどの地区も皆さんお持ちなわけですが、その中で将来に向かっての津波の危険性、それを一定の科学的見地に基づいたデータを元にしてご理解をいただきながら安全な場所に移転をしていただくと、こういう努力をまず私どもはしなければいけないと、これがまず第1点でございします。

そういう意味でいいますと、なかなか前提条件を大きく変えるというようなことは、計算上はできますが、それに伴う事業費、また財源の確保、そういった面でいいますと非常に困難な状況があるという状況でございします。

それから、二つ日の区画整理の話でございしますが、実は今回の本市の被災、津波被害の中でこの地域が唯一の市街化区域であるということがございします。これまでご説明したように、明らかに住宅地を本市が防災集団移転の関係で買い上げて、その後の姿を見たときに、やはり用途の異なる土地がある部分で空き地になったりと、そういったような混在するのは確かでございます。

そのまま放置することが結果としてどういう状態になるかといいますが、やはり市街化区域に土地をお持ちの方の財産としていかに活用していただくかというのは、これは大きな意味で非常に必要な事項でございまして、その中で私どもどういう手法があるかというところで考えた最善の策だろうとご提案しているのが区画整理事業ということでございします。必ずしもそのまま放置することによって今想定されるような問題が解決するとはとても思えない。

逆に言いますと、さまざま企業誘致も含めまして課題はあるわけですが、そこは私どもも相当知恵と汗をかきながら頑張ると。むしろこのまま放置することによって、そのお持ちになる財産が価値を失っていく状態は避けたいと思っております。

それから、三つ日の個々の減歩率の話。これが非常に難しい問題がありまして、基本的に減歩率というのは相対的な評価の違いによって決まるわけです。今まで全く前面道路がほとんどない宅地が、新しく区画整理によって広い道路に面することになると、もちろん利用価値が上がりますので減歩率は高くなると、こういう仕掛けになっています。

もう少し違う言い方をすると、もともと基盤整備がされていて道路も整備されている宅地がほとんど条件が変わらなければ、従前と従後の比較でいいますと相対的にはそれほど

変わらないということになりますので、当然減歩率は低くなる。

そういう個々の条件によって実はそれぞれの方の減歩率というのは変わるわけですが、そのことをあらかじめお示しするのは非常に私ども困難な状況です。具体的にAさんの土地がここに変わったとすればこうであります、こういうことが前提条件で決まらないと実はお示しできない。

ただ、理屈上からいいますと先ほど言いましたように相対的な比較で減歩率が決まっていけますので、著しく新しい場所で好条件のところに行った場合はもちろん減歩率は厳しくなりますが、そうでない場合はそれほど大きくないと、こういうことを今の段階では概念的な話になって申しわけないのですが、理解をしていただくということかなと思っております。

どちらにしましても、全体のスケジュールからいいますと、一つは建築制限というものが3月でこれまでの指定が切れますので、その間空白期間が生じたときに、先ほど言いました幾つか土地の財産価値を何とか維持する、あるいは高めるといったような区画整理の実施を考えたときに、その間空白期間に個別の建築行為とかが生じたときに、むしろそういった基盤整備をやるチャンスを失うということも起きては非常にまずいだろうと思っております、できることならその空白期間が生じない形で引き続き一定の地域の方のご協力をいただいて、あわせてしているいろいろ具体的事業の内容についてはそれぞれ地域の方の個別の事情もございまして、より検討が進むそれぞれの段階で丁寧なご説明をしたいと考えている次第でございます。

庄子委員

私、公聴会に参加してきましたのですが、非常に切実なる臨場感を感じてまいりました。公聴会という位置づけ上、その場では話を聞くということで、話し合い、それに対して答える場ではないのですが、本当に一人一人の思いに対してできることなら答えてもらいたいという雰囲気でした。

22名ですか、番号の方はもっといしましたが、私は午前から午後までいまして、非常に体が、言い方はいいかどうかわかりませんが、苦しくなってきました。それだけ切実でした。

ですので、この公聴会の見解書、これにもありますように、市長とか委員とか我々の話とか、現場を見たのかということもありまして、本当に市民委員ということで参加をさせてもらっていますが、非常に重い立場に今あるなということをそのとき以来感じています。

この見解書に対する回答を見させてもらいましたときに、少し非常に、非常にと言うと言葉に語弊がありますが、回答が求めている質問というか、希望、意見に対する回答になっていないところが結構あります。同じような回答が、何かパターン化していると言ったら申しわけないのですが、この質問だったらこれが近いからこれを当てはめるといふふうに私は見えました。

これではまずいのではないかなと思って、今日のこの委員会でどこまでお話しさせていただけるのかなと思っていましたら、先ほど岡本さんのご意見もありますとおり、非常にこの……決定するためにといいますか、どのように進めていったらいいのかを少し話し合うべきではないかと思いました。

それで、「資料－1」にある見解を先ほど係の方が説明いただきましたが、この回答は大分この見解書に対する回答に比べるとわかりやすくなったなど感じておりますが、繰り返しますが、今置かれているこの状況に対してどうすべきかと。仙台市復興と産業、わかります。ただ、やはりその切実な減歩されて減っていくとか、そこに対する土地に対する思いとか、あと不公平感とか、いろいろなものを持たれています。そういうものをやはり先ほどご意見ありましたが、丁寧にやるしかないのではないかなと私は思います。

それがまず一つと、やはり産業の進出、企業進出ですが、同じような状況で多賀城が相当やられています。それで、鉄塔が津波で倒れて4カ月間ぐらい電気が来なかったということも相当聞いているのですが、もう本当にあの地域での企業進出ですか、そこで復旧したところそのままやっているのかもしれませんが、そこに新たに進出することは望めないと言っておりました。なので、少し内陸に移して、そこで何とか企業進出を凶りたいといういろいろな思いを持たれているようですが、非常に困難な状況にあるみたいですね。

そういう中で、これが果たしてここにどうなのかなというのが率直な気持ちです。そういうところもやはり、ここをそういうふうにしていくのであれば、今どういう企業が来るとか、どういうふうにするとかというのはなかなか難しいとは思いますが、でも、それはやはりやるということであればそこまで、先ほど経済局長さんは頑張るとおっしゃいましたが、その具体的なところがこうだというふうな形じゃないと、やはり私としてはどうなのかなと個人的に思うところがあります。

石山委員

私も市民委員の一人でありますので市民として考えていまして、安全に関わることで、災害危険区域に指定、だからといってこの機会に業務系の地区にして基盤整備したいという市の考えも十分わかります。公聴会の公述なり、その後の意見書を読んでいますと、やはり住民の方の残れるものなら残りたいという切実な要望があるわけです。

ですから、その上で和山地区の堤防をかさ上げしたら、たかだか500mぐらいだから、南蒲生で2～3Kmかさ上げしている例からすればできるのではないかという希望を持っていたり、あるいは、今話にも出ていましたとおり、企業も危ないのであれば立地しないのではないかという意見も言っている。

要するに残れるものなら残りたいという切実なものがあると感じられるわけですが、そういうことであればやはりもう少し、再三委員の方からお話しされていたように、もう少し説明が尽くせる時間、あるのかないのわからないですが、それをやってもいいのかなと。

具体的には公述なり意見に出ている和田地区の堤防のかさ上げをしたシミュレーションをしたらどうなるのかということにも答えてもいいのかなど。市の方のお話で完全防御は無理なんだよと。その理由を聞いていて感じたのは、やはり予算の問題なのかなということでしょう。そうすると、やはり予算の問題と言われても予算的に無理なのかどうかということも私らにもわからないし、その辺の説明も尽くせば事はやはり安全に関することだということで最終的には理解してもらえると、そこまでやっているのかどうか。そこが気になるところでございますので、私らにも判断しようがない。

そもそも災害危険区域になっているのだからと言われるとどうしようもないのですが、そういうことで、できるだけ住んでいる方の同意も得られるような円満な形で進めていたきたいなと私も思います。

増田会長

他に何かご意見ないですか。

なかなか方針が今すぐは見えてこないのですが、一方で防災集団移転促進事業を適用するという決断の裏には直接被害を受けた方に直接的な支援をする手段が残念ながら現行ではこれしかないという、そういう大きな制約が一方であって、市としてもできるだけ多くの方にこの事業に乗っていただいて再建の道を早く歩み始めてほしいというのが一方であるというわけで、そうすると、先ほどその図に出てきたように歯抜けのまちになるわけです。

それで、今40人とか20世帯の方がこの地域にぽつぽつ住まわれるというのは、基本的に工業地帯の中に、余り都市サービスが充実しないエリアの中にお住まいになるという、そういうことになってしまって、あまり居住環境としてうまくいかないのではないかとというのが根底にあるわけで、その中でそういう土地を集約し直して区画整理ということを考えているわけなのですが、その住居系がどうかというのが多分一番大きな議論になってくるのだと思うのです。

なかなか難しい問題が後ろに関わっているのですが、恐らくもっと難しいのは例えば釜石や他の地域も似たような問題を抱えているわけですが、まち全体がやられてしまっているところもあります。

菊地委員

災害危険区域の話が先程あったので、実は議会としても、昨年の12月16日に議会で議決をしました。私たちが災害危険区域を指定した、ある意味では市長が提案して私たちがここはもう住居は住めませんよという決定がある意味ではここにいらっしゃる方、皆さん決定しました。

そういう意味では、私たちにも責任はもちろんあると思っています。ですので、今おっしゃった話もすぐわかるのですが、例えばその今言ったところに住居でどうしても住みたいのなら住んでもいいよといったときに、例えば東部の荒浜にも一部住みたい方がいらっしゃるのです。私はその方にも自分で賛成した立場から安全を考慮して仙台市は住めないと言っているのですが、やはり住みたいという運動を起こしている方がいらっしゃるのです。

ですから、ここで例えばそこで住居が可能となると、仙台市復興計画そのものが要するに頓挫をするということなので、基本的なところは当局では言いにくいのですが、そこに住めないということも大前提で話を進めていかないと恐らく進まないと思いますので、それはまた例えばそこに住めるか住めないかという議論をすると全然復興計画自体が後戻りしてもう1回再練り直しをしなければいけないのかなど。

そういう意味では、私は議会としても責任を負っているので、できるだけそういう一人でも多くの人に納得をしていただいて、どこまで理解していただけるかというのはわかりません。自分たち、ふるさとに戻りたいという人は当然いますし、ただ、私たちも議員としてそれを決定したからには何とか納得していただいて移っていただくという努力は惜しまないで、さっき言った最後の一人までやってほしいというのがそういう意味で議論させていただいたのです。

岡本委員

菊地委員がおっしゃった、それはもつともで、災害危険区域をもう1回外せと、ご要望の中にはありましたが、それは私たちも市民の命を守らなければいけないという立場で、そこまで白紙に戻せということは、全くそれに異論を唱えるということではないのです。

ただ、それでも現実制度として直して実際に住んでいらっしゃる方がいらっしゃる。その方々に再度区画整理を強いてまた決断を求めるという必要があるのかどうかということが1個あります。

もう一方で、西部の和田地区の方々は残りたいと、実際住んでいらっしゃる方も多くいらっしゃるので、住んでいらっしゃる方々に対してよりプレッシャーをかけずにやる手段がないのかということが1つと、一方で東部の地区の方々で集団移転をもっと促進してくれという方々も多くいらっしゃるのも事実です。

ですので、地域の大多数が皆さん災害危険区域を外してくれとか区画整理に賛同しないと言っているわけではないのです。だから、方向としては賛成していらっしゃる方もいらっしゃるが、納得がいかないという方も現実いらっしゃって、東部、西部で分けるべきなのかということもありますが、そういういろいろな条件の中で判断をするには、公聴会もこの間行われて、その見解が1週間ぐらいあったとはいえ、事前とはいえ、この期間の中で私たちが判断しなければいけない、それに対する意見書も取って昨日今日の世界

で情報をいただいた中で、今日決定をするものなのかというところに私は意見を述べさせていただきます。

今までの議案については特段意見もなかったということで、反論をされる方々もいらっしやらなかったということで、富沢とか泉中央については全く異論ということでは持ちませんが、蒲生地区で22名の公述人というものを多いと見るのか、いやいや全体でいったらあくまでもごく一部だよと見るのかということも含めて、私たち都市計画審議会の委員として審議する条件として十分かどうかを逆に審議委員の皆さんにお伺いをしたいなと思って発言をさせていただいたものです。

奥村委員

実感としてかなりなかなか難しい問題なのでここで決めたくないというのはよくわかります。ただし、可能性として今の制度の中で、では1カ月待った、2カ月待ったで他の制度が出てくる可能性が果たしてあるのかと言われると、多分ないですね。そうすると、ここで待ったことによって出てくるメリットとここで待ったことによって出てくるデメリットの比較にならざるを得ないのではないかと。

そのときに、確かにお待ちすることによって納得のいただける少なくとも22人の方あるいはお住まいの40数人の方にはメリットがあるかもしれないし、残念ながらやはり待ったところであまり何も起きないかもしれない。

一方で、待ったことによって企業の誘致ということとか次の企業の判断ということに合わなくなって、本来だと来ていただける企業が来なくなったりするかもしれない。これは全部かもしれないという話です。かもしれないというところで判断せざるを得ないのだと思うのです。

だから、ここでは待ったらどこかで解決してくれるのだろうかではなくて、待ってもやはりだめなものだめなものもあるし、まずくなることもあるけれども、それを覚悟で待つかどうかという議論をしていただくわけですね。それを覚悟で皆さんで待つのだというのであれば待つべきだと思いますし、やはり今の見通しからいって新しいことが起きるといのは残念ながらないのであれば、むしろ先ほど問題になっている減歩の問題にしても、もう少しこの枠組みの中で進めていったときに解決できる問題も結構あるのであれば、土地区画整理事業をかけていくという方向は方向として、あと出てくる問題を次の段階でゆっくり議論してやればいいのかという見方もあるのだろうと思いますし、多分それが市の方の考え方に近いのかなと。

だから、問題がないとおっしゃっているわけではなくて、あるいは全部がわかってこの方に行くとも必ずうまくいきますと言っておられるわけでもなくて、でも、今やはり待つべきか待たざるべきかといったときに、待ったほうが必ずいいようになるかどうかということに疑わしい、その中で判断を迫られているということなのだと思うのです。

だから、待ってもいいのだけれども、待つために我々は覚悟が必要だと、待ったことによってだめになるかもしれない、その覚悟の上で待つというのであればそれはそれでいいのかなと私は思います。

多田委員

お聞きしたいのですが、これまでの先ほどその20数名の方ですか、まだ住まれているというか、移転されていないという方には個別にはお話というのはされているのですか。

鈴木復興事業監

先ほど23世帯の方々とお話ししましたが、実は防災集団移転促進事業の中で申出書というものをいただいております。それは移転なさる場合にどちらの方に移転なさりたいですか、その次のお住まいになる形態はどのように、それから、まさに移転先として仙台市が用意する土地について借地をなさいますか、お買い求めになりますか等々です。それから、移転跡、いわゆるもともとお住まいであった土地について仙台市にお売りになりますか等々の中出書というものを出していただいておりますが、そちらの中出書を提出された方々も中にはいらっしゃいますし、その中で住み続けたいと意思を表明されている方もいらっしゃいます。

ただ、我々は当然お一方お一方といいたいまいしょうか、グループに対してもですし、お一方お一方に対しまして電話をさせていただき、それから、場合によっては個別に訪問させていただきましてご意思を確認しているのと同時に、改めて集団移転の取り組みについてご説明を差し上げているということでございます。

ですので、中出書で把握しているところもあれば、個別に状況をお聞きして把握していると、その数字を我々の方でまとめましたものが23世帯ということでございます。

多田委員

私の感覚ですが、やはり最初にお話を伺ったときと、またもう1回というときとで大分市民の方の持っている情報量も変わってきていると思いますし、もう1度行っていただいて、どれくらいこの決議が遅れると言ったらあれですが、今日何か今決めたくないという方もいらっしゃって、あと1週間遅れても進められるのかということがあるのであれば、その1週間の間にもう1度その23世帯の方に個別に伺っていただいて、メリットとデメリットというものをもう少し個別に説明していただいて納得していただくとか、やはり全体のところで発言している内容と本当に個人的に思っていることは少し違うのではないかなと思うのです。

だから、本当はもっと何か別の思いがあって移りたくないという思いがあるのかもしれないし、全体のところではこういう形の書面として出てきていることがあるかもしれないのですが、その移るという気持ちに動けるようになる何かそれぞれの個別の方の解決策というものがあるのではないかなと思うのですが、23世帯は1週間で回れない数ではないような気もするのです。もしここで決めるのがすごくやはり大変だったら、もちろん制度的に何かできるということではなくて、気持ち的なものが大きいのではないかと思うのです。先に決まった、だから出ていってくださいと言われるのと、何か努力をした上でという、やはりその姿勢もあると思うのです。頑なになってしまうというところもあるのではないかと思います。

鈴木復興事業監

先ほど委員の方々のご議論にもございましたが、まず仙台市として何を考えているのかという根本は市民の方々の安全を確保するという、この1点でございます。そのための災害危険区域の指定をさせていただいているという、その災害危険区域の指定したことによりまして住宅の新築、増築等が禁止されているというところでございます。

ですので、先ほど、今日資料も用意していなくて申しわけないのですが、復興計画を策定いたしました議決をいただいた時点から、その後復興計画の中にも記載させていただいておりますが、仙台港の周辺では復興計画の時点からさらに加えて宮城県と一緒にやりまして港周りの津波防御施設の検討を進めてまいりました。

その中で最大限できること、それは岸壁の際の部分、水際のところには防御施設をつくる、それから、あちらのスクリーンに出ていますが、一番北側の臨港道路というところにも防御施設をセットするというを組み入れてシミュレーションをいたしております。

その結果でも一部この蒲生北部地区では4m以上の、浸水深が浅くなるというエリアもあるのですが、4mを超える浸水深が大変広く、それでも広がるということでございまして、さらにはその東側の蒲生下潟の方からの津波だけではなく、港側、いわゆる北側からどうしても津波が流入してしまうということもございまして、我々としてはやはり防ぎ切れないということがございまして、改めて災害危険区域の指定は継続をせざるを得ないという判断をしているところでございます。

その災害危険区域に指定をさせていただく一方で、先ほどもいろいろお話ございましたが、防災集団移転促進事業という今日本の中でこれの部分、一番被災なされた方々の住宅再建にとって一番メリットのある事業だということで我々進めさせていただいているわけでございます。

ですので、今回の区画整理の説明だけではなく、発災後から我々、災害危険区域のお話、シミュレーションのお話、防災集団移転促進事業のお話等々、ずっとこの2年にわたってさせていただいてきておりまして、その中で残念ながらまだご理解いただいている、

それはさまざまなご事情があろうかと思ひますし、まさに愛着がある、それからご先祖様からの土地だということもございましょうし、資金的なこともあるのかもしれませんが。

ですから、お一人お一人のさまざまなご事情をお聞きして、そこを一つ一つ解いていくという努力は今後とも続けてまいりたいと思ひます。

多山委員

仙台市がやれることを一生懸命やっぺいらっしやるということはすごくわかるのですが、やはり市民の方だと、やはり「うう」という感じがあつて、ただでさえやはりいろいろなこと傷ついていらっしやる方々に対して「うう」と来たら、結局津波が来たみたいな感じで何かなつてしまうと思ひます。

本当にもう気持ち的なところがすごく大きいのではないのですか。それは、聞いていないからわからないのです。私もただの想像で話をしているのですが、制度がとかお金がとか、そういうことではなくて、仙台市の方々のやり方とか、そういうことに対しての何かそういうわだかまりもあつたりするのではないのですか。

だから、やはりその23世帯の人で、これだけ今決めようとなつていて人となつていない人がいて、それで今決めてしまうのと、制度的なものではないですが、1週間待ってその間に、もう1度だけ個別に回つてみるだけでも全然違ふように思ひます。

鈴木復興事業監

もちろん私ども、これからも、先ほど申し上げましたようにお一人お一人のご事情をお伺ひし、さらなる説明もさせていただくということを今後とも努めてまいります。ただ、そのことによりまして、失礼ですが、1週間たつたら、1月たつたら、1年たつたら状況が劇的に変わつているかということにつきましては、我々も努力は続けますが、その期間的なものにつきましてはある程度の時間が必要な場合もあるだろうと思ひます。

ただ、一方で、今日お示ししている区画整理事業につきましては、防災集団移転促進事業とあわせまして、こちらの地域につきましてまさしく土地利用転換を図つて産業集積を仙台市は図つていこうという、そういう方針のもとにそのための基盤をつくらせていただきたい、そのためには区画整理事業が必要だということのご提案でございますので、ご理解いただきたいと思ひます。

小島都市整備局長

都市整備局長の小島です。

今日、議案として提出している、蒲生北部地区については、今日最初の報告にもありません被災市街地復興推進地域の決定の審議会の中で、または協議会という形で経緯等を説明してきておりますが、この都市計画審議会におきまして復興計画あるいは既に既決でございます災害危険区域の指定、その中で住宅の建築、増築は禁止しているわけでございますが、そういった前提の中で計画として区画整理の区域、いわゆるここを将来の業務系の用途としていくということの方針、それを整備あるいはその土地利用を促進するにおいて区画整理事業が妥当かどうかという、いわゆる計画論的な議論とが一つあるかと思えます。

それともう一つ、当然地元の地権者の方々のご理解の中で区画整理事業というものは進めていくということをごさしまして、その合意形成の中におきまして手続として公聴会及び意見書の提出ということで22名の方から公述があり、意見書が出てきたと。その対応方針については我々としましては、一つには公聴会につきましてはその対応として都市計画的なところだけではなく、今後の事業、あるいは都市計画以外のことについても十分に我々として、説明してきたことを繰り返しているというところもございまして、そういったことで、そういった視点で述べさせていただいておりますが、そういった観点でご審議いただければと思います。

それともう一つは、災害危険区域の指定そのもの、ここはやはりここをどう蒲生北部地区につきまして住めるのか住めないのかということ、あるいは工場として操業できるのかできないのかということについては、発災以降、我々としまして地域の方々とお話し合いをして、その中で復興計画として位置づけしてきたと、あるいは議決をいただいたということがありまして、その経過の中では業務系として土地利用をせざるを得ないと思っておりますが、いわゆる安全の確保という観点からです。

そういった中で、区画整理でいこうという方針決定につきましては昨年でございますが、区画整理事業等も視野に入れながらここを進めざるを得ないということについては一昨年から地元の方と調整をしてきたという経緯がございます。そういう意味では、22名の方あるいは今回意見を出されている方については土地をお持ちであってさまざまな思いがあるということについては我々も十分に理解しているところでございますが、この方々については今後とも理解を得るべく進めていくと、話し合いを継続していくということで我々臨んでいきたいと。そういうことも踏まえてご審議いただければと思っております。

庄子委員

公聴会のご意見の中で見ていただければわかるのですが、蒲生北部の区画整理は減歩率ゼロというような話をしてもらえればみんな賛成したはずである、もっと被災した人の気持ちになって進めていただきたい。やはり、単なる区画整理ではなくて、被災者の方々の区画整理というところが大きいのかなと。ここの減歩率ゼロというのが私わからないので、わかりやすく、ゼロにできないとなればどうしてできないとか、その辺のところを教えてくださいませんか。

反畑事業調整課長

これは減歩率というのは区画整理事業制度そのもの根本に関わるものでございますが、この事業といいますのは区画整理事業の整備によりまして公共施設の整備ですとか土地利用の増進が図られるという前提の下、その増進の範囲内で一定の土地を提供していただいて、公共施設の整備に充てるとか事業費の一部に充てるための保留地の面積を確保するかといったことをしながら事業を進めていく制度となっております。その際に、どの範囲で減歩ができるかといいますのは、あくまでもその土地の増進の範囲内という限定の中で行われるというところでこの事業が成り立っているものでございます。

先ほどゼロであれば事業にもっと賛成があったのではないかというご意見もありましたが、我々もこの地域はあくまでも復興という前提を考えておりまして、できる限り減歩については考慮していきたいというふうに取り組んでいるところでございます。

ただし、その減歩率をお示しできる時期といいますのは、どうしてもその公共施設の配置や規模ですとかが決まらなないと最終的な公共施設の面積はどのぐらい増やさなければいけないのかという判断もできませんし、また、全体の事業費がわかりませんとそのうち保留地処分金でどのぐらい事業資金を賄ったらいのかという判断もできないというところがございます。事業計画をまとめる段階で初めて地区全体の減歩率が出せるというものでございまして、どうしても現段階でお示しすることができないという事情もございまして、地区の皆さんを不安にさせている一因にもなっているのかなと思っております。

また、さらに個々の減歩につきましては、先ほど議論の中でもありましたように、さらに事業が始まってから個々の宅地ごとの評価、要は区画整理の整理前と後の評価を行いまして、それぞれの条件の下で、評価の下で減歩率を定めていくということになっておりますので、さらに事業を実施し換地設計を進めていかないとわからないというところがございます。

そういった事業の特質性なり事情もございまして、なかなか現段階でお示しできないというところがあります。その辺は我々としてもご説明の中で苦しい部分ではございますが、冒頭お話ししましたように、やはりここは復興を行うべき地域ですし、皆さん被災者でも

ございますので、その辺についてはできるだけ今後の検討の中で、どこまで抑えられるかわかりませんが、検討の中で詰めていきたいと考えているところでございます。

庄子委員

被災しまして、経済的にも非常に厳しい中で、それで土地という財産が引き裂かれるといえますか、なくなってしまうという、本当にもうそういうそのものだと思うのです。です、減歩がどのぐらいになるかわからないというのはやはりすごく不安だと思うのです。その辺のところ個別に膝を突き合わせて話された場合にどのようなお互いの話だったら納得する落としどころがあるのか。先が見えないからやはり当事者としては不安だけが残る。そこのところをどのようにしたらいいのかということを私は思いますがいかがでしょうか。

反畑事業調整課長

先程申しましたように、なかなか事業の仕組み上、ある程度計画が固まらなるとなかなかお示しすることができないという事情があり、我々も苦しいところでございますが、できるだけ皆さんのことを考える、仙台市としても負担はできるだけ少なくしたいという意向はお示ししておりますが、どうしてもそういった具体的なお示しできないところでは、事業の仕組みなり今後の仙台市の取り組みなりをお伝えし、ご理解いただいていくしかないのかなと思ってございます。

庄子委員

わかりました。よろしく申し上げます。

増田会長

他に何かご意見ございますか。はい、どうぞ。

橋本委員

先月蒲生地区の方々がお住まいになっている仮設住宅の方にお話を聞きに行く機会がありまして、20名から30名の方々といろいろなお話をさせていただきました。その中で、集約してお話をすれば、やはり今後の生活をどういうふうにしていくのか、今住んでいる土地をどれぐらいの金額で買ってもらえるのか、そういったことのお話がすごく中心の話で

ありました。

その方々のお話が全てであるとは思っていませんが、今回こういった仙台市が進めている区画整理事業、復興の一つとしての区画整理事業について、やはりふるさとである地元について住んでいたい、そういう方々がいるということも、これだけいるということも改めて私は今回の資料を手をさせていただいて理解したところであります。

しかしながら、やはり今回の誰も想像しておらなかった津波によってこれだけの被害者がいた中で、市民の命をしっかりと守るのだという議論を我々も議会の中でしてまいりました。そして、議論をした中でとにかくここは市民の命を守るために災害危険区域として決定したのだということに関わった一人としては、やはり今回の蒲生北部地区のこの区画整理事業というものに対して無責任な形でいいとか悪いとかということは決して言えないのだと。この都市計画審議会に関わった限りは最後まで責任を負ってこの決定に関わっていかなければならないなと今回私自身も感じたわけでありまして。

そして、その無責任なことは決して言えないという中でいろいろ議論し、仙台市側として導き出した手法の一つが今回の区画整理事業だということであれば、反対するのであればそれにまた違ったどういうやり方があるのかということについては具体的に今度は責任を持って言っていかなければなりませんし、この区画整理に賛成した限りはなかなかこれにつきましては同意できない方々に対して我々も、そして行政側も最後の最後まで説明を尽くしていくという形にならざるを得ないと思っておりますので、これに私自身がこの区画整理事業にかかわるものが何かと言われてもはっきり答えられるものはありませんので、この行政が今最善であろうという判断の下に進めていくこの区画整理事業であれば、それに最後まで徹底的に疑問を持っている方々に説明をしていっていただくというような責任を我々は負わなければならないのではないかなという思いであります。

大槻委員

ほとんど皆さんおっしゃっておられるので、私もまとめ的に申し上げておきますが、間もなく3月11日が来て2年です。とにかく仙台市として復旧がまだまだというところもあります。その中で、とにかく復興計画5年ということで復興したいということの強い思いで今取り組んでいるわけです。

その際に、それこそかつて400年前に大きな津波があつて、その教訓から学んでという今日の取り組みがあるわけです。例えば松島にしてもどこにしても、その400年前の経験からできるだけ安全なまちをつくりたいということをやってきたわけです。それで、何としても市民の安全確保、このことは何が何でもやらなければならないことだと思います。

そういう意味で、私らも本当に忸怩たる思いで災害危険区域の指定ということについて関わってきたわけです。ですから、それについて先ほど経済局長も一生懸命業務系として出発できるように頑張っていきたいと。そのことを全市一丸でやることだと思います。

当面まだまだ十分私たちの意見を聞いていただきたいという方々がいらっしゃる、このことについてはさまざまその意見が十分反映されるようにこれからの取り組みを全体でやっていく、その覚悟でこれは進めていくしかないと思います。

菊地委員

もう一つ、すみません。たまたまこの地権者の方たち、何人か知っている方がいて話をさせていただいて、ある意味では少し本音を言えば、ここの部分は基本的には生活再建がきちんとできるのであればできれば危険なところには住みたくないというのが彼らの本音だと思うのです。これは東部の方々も基本的に費用負担の問題でできれば自分の土地があるのだから基本的には戻りたいという方が多いのも事実です。

そういう意味では、この区画整理事業、もう今の段階では私も進めざるを得ないのだろうなと思いますし、基本的には賛成なので、今日の段階でしっかりと決定をしていただいといますし、くどいようですが、しっかりと丁寧な説明を一人一人に、これから事業計画を進めるに当たって、その中で住民の方としっかりと協議をしていけばいいのではないかなと思います。大変申し訳ありませんが、私用事がありますので退席させていただきます。言いたいことだけ言って申しわけありません。

増田会長

そうですか、だんだん時間が。

菊地委員

これからのことを附帯条件的に申し上げたいということです。

増田会長

区画整理事業の区域決定した後どこまで戻ってこられるのかというのはなかなか見えなところもありますが、ただし、先ほど奥村先生からもお話ありましたが、他に何ができるのかというオプションの議論がなかなか展望がないというのが一番大きなポイントです。

それで、もう一つその生活再建に向けてとりあえず現場にお住みになりたいという方、一番のところは何が一番引っかかっていて何が目的かということをし本音のところでお聞きしたいなという気もしております、今お話があったように他の手段で代替可能なのか、例えば少し離れたところにもう少し別の集団移転先があればそこでもいいという決断をされるのか、それとも復興住宅のようなものに人られるような選択で少し新しい生活が

再開できるのか、その地元への思い、ここに住み続けたいというのは本当にそこに住まないといけないことなのかとか、多分いろいろな問題が後ろにはあると思うのですが、今後この地域の生活再建のあり方の検討と区画整理事業の進展と、大きくは二つぐらいの課題をきっちり詰めるということをやらなければならないと思うのです。

その中で今日何を決定するのかというのはもう少し皆さんの意見があれば聞きたいと思いますが、もしそういう意見がなければ今言ったような少し条件づけをやることを前提に今回のここに出ています決定内容だけについては一応これで先に進むということを決めて、そこから話を住民の皆さんとよりこれを手掛かりに進めていけることができればなと思いますが、委員長の個人的意見ですので少しこれについてご批判等があればお話しも聞きたいと思いますが、いかがでしょうか。

石山委員

最後に会長から話がありまして、私も市民の安全確保が大事だということでももちろんありますので、それはやはりしっかりと進めるのはもちろん必要だという認識でおります。

それで、この十地区画整理事業を進めるのに反対だということではもちろんなくて、やはり公聴会の意見をお聞きしているとまだ納得してもらえぬ余地が、説明すれば納得してもらえぬ余地は、まだこういう意見が出てくるのであれば話して、安全のためならやむを得ないところまで納得してもらえぬ余地はまだあるのではないかなと思って今話している次第でございます。この事業を進めること自体に反対だということではありません。会長のおっしゃるように前提条件といいますか、もう少し説明を丁寧に行ってもらおうということであれば、私もそれしかないのかなと理解しているところでございます。

増田会長

あまり強行突破をして将来に禍根を残すことはしたくないのですが、かといってここで足踏みをしても事態は進まないということでもあります。ぜひ地元の方々も少しフォーマルな、個々人でご意見を出されるというのがそうだと思うのですが、まちづくり協議会で皆さんがどういうふうにお住まいになりたいのかとか、そういうようなオルタナティブはないのかということ議論できるように進めていければなと思いますが。

庄子委員

市のこの区画整理事業については私も理解するところです。市民の安全を最優先、最重要というふうなことの下のことも理解できます。そのいわゆる総論、住民の側からすれば総論賛成、各論いろいろ要望、反対もあるというような認識の仕方でいいのか。今

現状の置かれている状況はそのようなことなのかどうかお伺いしたい。

反畑事業調整課長

今回決定をお願いいたしますのは、先ほどお話ししましたように主に施行区域でございます。中身につきましては計画書の中でいろいろ言葉では書いておりますが、具体的な道路ですとか公園ですとか、これらの街区構成といったものにつきましては、我々の方で一定の案をつくった後に地元の方々にお示しし、いろいろ意見をいただきながら最終的には詰めていきたいと考えてございまして、これからがスタートだと認識してございます。

庄子委員

今の質問が少し私うまくできなかったのかもしれませんが、住民の方が総論としてはわからないことはない。ただ、いろいろこういうところでは少し納得できないのだと。その大枠、総論のところではわかる、賛成しないわけではないのだというような、そういう感触はどうなのでしょう。

増田会長

全ての皆さんが合意されていると言われると、そうではない方も今のところいらっしゃると思います。話を聞いても皆さんどうお考えかという本当のところはよくわからないと思うのです。

大槻委員

議事進行についてですが、委員3人が途中退席されましたが、後から来た方もいたからそれはいいのですが、できるだけ皆さんのご意見を聞いて決定をしていく。少なくとも賛成なら賛成という意思表示をされてお帰りいただくならそれでいいのですが、後で反対だったなんて言われても困りますから、きちんとその辺の進行をどの程度をめどにしていくのかということも含めて、やはりここは大事な場ですから、今日はそういう進行でしていただかないと。やはり、できればこういうものは全員方向性として賛成なら賛成ということしていくのならいくということにならないと、途中でぼろぼろいなくなりましたという話にはならないと思うのです。

増田会長

大分意見も出尽くしているとは思いますが、先ほど私の方からもまとめの方向性を示したつもりではあったのですが、今回事業区域のエリアの設定についてはこの中で区画整理事業の検討に着手するという点については、恐らく今の時期必要ではないかと個人的には思います。その方向で今回の出ている中身については内部としてこれ決定にいきたいと思いますが、もしご異論のある方がいればお聞かせください。

岡本委員

異論ではなく、まずは協議を進めるということで、協議を進めるというか、要は実際に計画をつくるに当たって地権者の同意が得られなければ結局計画としても実効性がなくなってしまいますので、進めるということについてはまずは当事者の方々と、計画策定のためのたたき台ありきで、これでのんでもらわなければ困るということではなくて、しっかりと地権者の方々と意見交換をしながら、意見をきちんと、どういうところが納得がいて、どういうところが課題なのかというところを整理していただきたいなと思っています。

先ほど減歩率がどうしても一般論でいくと25%、30%という説明にどうしてもなりがちなのですが、例えば直線道路を多少クランクさせてでもその地権者の、例えば事業所を再開した方々がその事業所を移らなければ成り立たないとか、そういうことではない、そういう協議の場をしっかりと担保していただきたいということがあります。

もう一つは、以前、説明の中で西部地区から区画整理を始めるという表現があった気がするのですが、どちらかというとな納得がいていないという方々が西部に多いということも踏まえると、逆にできるところから計画をつくっていくというのが必要ではないのかなと思います。そういう部分をぜひ考慮した上で取り組んでいただきたいということでいかがでしょうか。

小島都市整備局長

事務局の事前説明が少し悪いところもあったと思いますが、本日の決定すべきことというのは区域です。事業の減歩率ではございません。道路の配置もございません。したがって、そういったものについては当然事業計画の立案及び決定に向けて、これは住民の方々と十分な合意をとらないと決定できないという仕組みになっていまして、そこでまた縦覧という、これは区画整合法の縦覧でございますが、それを行って意見書が出た場合には、これは都市計画審議会に意見書の処理をするということになってきまして、当然ただいまご議論いただいたものにつきましては今後、今日区域を決定していただけるという前提でございますが、今日出されましたご意見等について十分我々としても認識して地域の方々

と今後とも話し合いをしていきたいと思っているところです。

増田会長

恐らく換地の設計等やる手順にだんだんそのうち入っていくかと思うのですが、できるだけ現地に土地をお持ちの方、ここでこういう事業をやりたいとかということを取り上げた上で換地設計にできるだけ反映させていくようなことは多分当然できるのだとは思いますが他にご意見ございますか。

一 同

なし。

増田会長

それでは、今言った幾つかの留意事項も踏まえて、この913号の区画整理事業の決定自体については原案で承認としたいと思います。それで、ぜひこの後どういう形で区画整理事業を詰めていくのか、地元の住民の方の生活再建は防災集団移転にもし乗らないとしたらどういうことがあるのか、乗っていただける条件は別途あるのかとか、少しそういうことも詰めた上で実際の区画整理事業の展開を考えていただきたいと思います。

では、これで本日の審議は以上ということにしたいと思います。よろしいですか。

一 同

はい。

増田会長

それでは、事務局に戻します。

事務局

長時間のご議論どうもありがとうございました。

事務局からは次回開催についてご報告申し上げます。

お手元に配付してございます座席表の裏面をご覧ください。本年度の審議会は本日が最後となりまして、来年度の概ねの予定をお知らせいたします。例年どおり5月、8月、11

月、2月の4回を予定してございますが、また臨時で開催する場合もございますので、詳細等については書面にて出させていただきます。

あと、審議会の委員の皆様にご提案があります。実はこの後、都市計画協議会の開催について既にご案内をしていたところですが、時間が大分超過してございますので、この後協議会の配付資料を皆様のお手元にお配りいたします。それを皆様にご高覧いただきまして、もしご説明が必要な場合、またご意見あるいは質問等は事務局までご連絡いただければと思いますので、それよろしいでしょうか。

・ 同

はい。

事務局

では、そういうことでよろしく願いいたします。

以上をもちまして第181回仙台市都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

仙塩広域都市計画 土地区画整理事業の決定
(蒲生北部地区)

【仙台市決定】

仙塩広域都市計画土地区画整理事業の決定（仙台市決定）

都市計画仙台市蒲生北部被災市街地復興上地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	仙台市蒲生北部被災市街地復興上地区画整理事業				
面 積	約 1 0 8 ha				
公共施設の配置	道 路	幹線道路及び区画幹線道路その他の区画道路を配置して交通環境の改善を進め、健全かつ機能的な市街地形成を図る。			
	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考
		公 園	2・2・105 西原西公園	約 0.25ha	昭和 53 年 3 月 10 日 都市計画決定
			2・2・106 西原東公園	約 0.61ha	昭和 53 年 3 月 10 日 都市計画決定
			3・3・9 西原公園	約 1.1ha	昭和 53 年 3 月 10 日 都市計画決定
	緑 地	5 西原緑地	約 3.8ha	昭和 53 年 3 月 10 日 都市計画決定	
公園は、誘致距離等に配慮しながら配置し、地区面積の 3%以上の面積を確保する。また、緑地については、現在決定されている面積以上の面積を確保する。					
その他の公共施設	下水道は分流式とする。雨水及び污水管については、公共下水道計画に基づき、公共下水道に接続する。				
宅地の整備	地区全体について、防災集団移転促進事業後の土地の整理集約と業務系土地利用を前提とした整備を行う。				

「施行区域は計画図表示のとおり」

理由

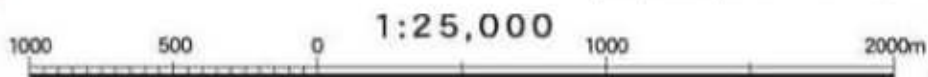
本地区は、東日本大震災で甚大な被害を受け、災害危険区域の指定により非住居系土地利用への転換が必要となっており、防災集団移転促進事業後の土地の整理集約と業務系土地利用を前提とした都市基盤の再整備を行うため、土地区画整理事業の都市計画決定を行うものである。

仙塩広域都市計画 土地区画整理事業の決定 蒲生北部地区（位置図）

仙台
Sendai Port

名称	仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業
面積	約108ha

凡 例			
	被災市街地復興土地区画整理事業区域		
用途 地域		第一種低層住居専用地域 Category I Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/80) ^{2F}
		第二種低層住居専用地域 Category II Low-rise Exclusive Residential Zone	(80/80)
		第一種中高層住居専用地域 Category I Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/80)
		第二種中高層住居専用地域 Category II Mid-to-high-rise Exclusive Residential Zone	(200/80)
		第一種住居地域 Category I Residential Zone	(200/80)
		第二種住居地域 Category II Residential Zone	(200/80)
		準住居地域 Quasi-Residential Zone	(200/80)
		近隣商業地域 Neighborhood Commercial Zone	(200/80) ^{2F}
		商業地域 Commercial Zone	(400-800/80)
		準工業地域 Quasi-Industrial Zone	(200/80)
		工業地域 Industrial Zone	(200/80)
		工業専用地域 Exclusive Industrial Zone	(200/80)
		上段：容積率 下段：建ぺい率 Floor Area Ratio / Building Coverage Ratio	



仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業 計画図

