

平成27年度

第178回宮城県都市計画審議会議案書
(別冊)

平成27年8月

宮城県都市計画審議会

目 次

議 案

議案第 2324 号 志津川都市計画事業志津川地区被災市街地復興土地 区画整理事業の事業計画変更に対する意見書について	2
1 事業計画書（第 1 回変更）	2
2 意見書の提出状況について	2 3
3 意見書	2 4
4 意見書に関する事実確認及び事務局の見解	2 5

当初認可：平成 25 年 10 月 16 日 宮城県（都市）指令第 44 号 公告：平成 25 年 10 月 17 日
変更認可：平成 年 月 日 宮城県（都市）指令第 号 公告：平成 年 月 日

志津川都市計画事業

志津川地区被災市街地復興土地地区画整理事業

事業計画書（第 1 回変更）

（案）

平成 27 年 月

施行者 南三陸町

第1 土地区画整理事業の名称等

1. 土地区画整理事業の名称

志津川都市計画事業 志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業

2. 施行者の名称

南三陸町(法第3条第4項)

第2 施行地区

1. 施行地区の位置

本地区は、東日本大震災の津波により壊滅的な被害を受けた南三陸町の中心市街地を形成していた地区であり、南側を被災時の防潮堤、西側は八幡川を境とし、上の山の山裾を巡り、東側は国道45号沿道、北はJR気仙沼線にいたるほぼ平坦な地形で、地区面積は約 $\frac{60.1}{60.0}$ haである。

また、本地区は東日本大震災を契機として「災害危険区域」に指定されている。

2. 施行地区位置図

別紙「位置図」のとおり。(縮尺:1/10,000)

3. 施行地区の区域

施行地区に含まれる土地の名称は次のとおりである。

南三陸町志津川字天王前の全部、五日町、十日町、城場、助作、上の山、南町、本浜町、大森町、大森、天王山及び新井田の各一部。

4. 施行地区区域図

別紙「区域図」のとおり。(縮尺:1/2,500)

第3 設計の概要

1. 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

本事業は、地震と津波によって被災した志津川市街地において、国道、県道、河川、漁港等と一体的な都市基盤の再整備を行い、安全でより魅力的な商業・業務機能を再生することを目的とする。

また、市街地の安全性を高めるため、二級河川八幡川と新井田川の堤防用地を確保するとと

もに、新井田川の河道を変更し、国道45号の機能強化と沿道の効果的土地利用を図ること、更には、防災集団移転促進事業による買い取り地の有効利用を図ることを目的とする。

(2) 施行地区内の土地の状況

イ. 土地の状況

南三陸町は古くから水産業で栄えてきた町で、本地区は漁港の後背地として発展し、被災前は町内で最も商業・業務施設及び主要な公共公益施設が集積した中心市街地を形成していた。

近年は養殖漁業が盛んになり、漁港地区が整備拡充されるとともに水産加工場も高台に整備され、中心市街地はお魚通り商店街など観光集客ともあいまって、賑わいを見せていた。

しかしながら、震災により市街地は壊滅し、道路などの都市基盤も破壊され、幹線道路を応急復旧し産業再生を目指している状況である。

(A) 概要

被災後の市街地は、津波によりほとんどの建物が全壊・流出し、従前の堅牢建築物の躯体が一部残っているが、利用できない状況である。被災後、国道45号沿道に暫定施設としてコンビニエンスストアが開業している。ほか、東北電力の移動式変電施設（従来の変電所が被災したため暫定施設）が立地している。また、東北電力の移動式変電施設（従来の変電所が被災したため暫定施設）が設置されていたが、平成26年12月に撤去され、地区外に新設されている。

また、本地区を東西に横断するJR気仙沼線が通っていたが、津波により鉄軌道及び駅舎に甚大な被害が発生し鉄道は運休中であり、現在はBRTによる代替輸送を行っている。

(B) 道路・公園及び宅地の状況

本地区は、過去に津波被害及び火災被害を受け、地区南側の五日町、十日町、南町、本浜町、大森町の約24.3haにおいて土地区画整理事業が実施されている。このため、道路や公園などの基盤整備は既に行われており、代表的な街区規模は奥行き30m～50m、長辺が50m～80mで1,500㎡～4,000㎡となっている。

宅地形態は、街区内に背割りのない正背接道宅地となっていることが特徴である。このため、宅地の接道幅は10m未満で奥行き長い宅地の構成となっている。

その他は土地区画整理事業が実施されていないことから道路密度が低く、宅地規模は不整形であり農地等が広がっている。

(C) 建物の高度化の傾向

本地区における被災前の建物の状況は、ほとんどが2階建ての建物であり、公益施設や事務所ビルが一部3、4階建てであった程度で、建物の高度化はみられなかった。

(D) 地 勢

本地区の南側はほぼ平坦な地形で、標高1～2m程度となっている。新井田川の上流に向かって緩やかに傾斜しており、北側の施行区域界付近では標高10m前後となっている。

漁港に近い地区では地震による地盤沈下の被害も見られ、標高が1m未満となつているところも広がっており、河川の水門も被災して機能していないことから、水害の危険性が高い状況にある。

(E) 用排水の状況

本地区の西側には八幡川が、東側には新井田川がそれぞれ南北に貫流しており、いずれも志津川湾に注いでいる。排水は道路排水施設からそれぞれの河川に排水されている。

地区北側の国道45号沿い及び八幡川左岸沿いには農業用水路が整備されていた。

(F) 供給処理施設の状況

本地区の上水道は、町営水道により概ね全ての宅地に供給されており、下水道については、公共下水道整備計画区域外のため下水道は整備されておらず、個別浄化槽にて汚水処理を対応していた。

都市ガスは整備されておらず、個別にプロパンガスのサービスを受けていた。

電気、通信については、それぞれの事業者から電柱などにより供給されていた。なお、天王前に高圧線鉄塔と変電所があったが、変電所は被災したため、現在は移動式変電設備

(暫定施設)が設置され、電力供給を行っている。
て電力供給を行っていたが、平成26年12月に撤去され、現在は

地区外に新設された施設により電力供給を行っている。

(G) 公共公益施設の状況

本地区は津波により壊滅的な被害を受けたため、現状では地区内に公共公益施設は立地していない。

被災前は、町の中心市街地であったことから、公共公益施設として上下水道事業所、南三陸商工会、JA南三陸本店、同志津川支店、南三陸警察署職員宿舎等が立地し、また商業施設、飲食店、生活サービス関連店舗、金融機関や医療施設など民間店舗等も多く立地していた。

また、地区外北側に近接して志津川小学校、志津川中学校が立地している。

ロ. 人口及び土地利用状況

本地区の居住人口は0人である。被災前の人口は約2,100人、世帯数は約740世帯、人口密度は34.9人/haであった。

整理前	種目	宅地	公用	公共	農耕地	山林	その他	計
	面積(ha)	<u>24.1</u> 11.0	<u>5.5</u> 19.4	<u>16.9</u> 16.8	<u>9.3</u> 8.9	<u>0.3</u> 0.4	<u>4.0</u> 3.5	<u>60.1</u> 60.0
	割合(%)	<u>40.1</u> 18.4	<u>9.2</u> 32.2	<u>28.1</u> 27.9	<u>15.5</u> 14.9	<u>0.5</u> 0.6	<u>6.6</u> 6.0	100.0
	世帯数(世帯)	740						740
	人口(人)	2,100						2,100

ハ. 地価の概要

本地区の地価は約21,000円/㎡である。

(3) 設計の方針

イ. 設計内容の概要

南三陸町震災復興計画において、本地区を含む志津川地区全体のまちづくりの方針が示されている。その内容としては、居住施設を津波の被害が大きかった低地ゾーンから安全な高台部に移転し、低地ゾーンは商業、産業関連、誘致施設用地及び公園として再生を果たしていくこと、併せて従来の市街地をコンパクトに再編し、新しい魅力にあふれた「生業(なりわい)」を生み出す都市機能を集積させていくことを目指している。

本地区は、この復興計画の方針に従い、併せて再編整備される幹線道路等に応じた商業、産業、業務系の市街地整備を行う。

ロ. 土地利用計画

本地区内においては、漁港に連担する地区南部は水産加工業などを中心とした産業系土地利用を計画し、地区西部の国道45号と八幡川、上の山に挟まれたエリアは観光・商業拠点として、観光・商業の核となる施設を誘導する。

また、地区東部の天王前地区では新井田川と国道45号の位置を入れ替え、これらに挟まれたエリアには企業誘致を行い、産業、業務系の施設立地を誘導する。

さらに、北西部のJR気仙沼線の南側は自然的土地利用も考慮した土地利用を誘導する。

ハ. 人口計画

本地区は低地ゾーンの災害危険区域にあり、非住居地とすることが基本方針となっているため、計画人口は設定しない。

ニ. 公共施設の整備計画

(A) 道 路

道路は、本地区を南北に縦貫する 3・4・1 水尻橋新井田線(国道 45 号)を、地域の防災軸として整備する。さらに 3・4・2 五日町御前下線(国道 398 号)と 県道清水浜志津川港線 3・4・3 十日町大森線(県道清水浜志津川港線)を軸に幹線道路と区画道路を土地利用計画にあわせて、適切な幅員で配置する。

(B) 公園・緑地

公園は、運動公園 近隣公園を地区北西部の JR 気仙沼線北側に配置し、旧松原公園の機能移転用地として本事業において確保する。

緑地は道路配置及び土地利用状況を踏まえ適宜配置し、土地の有効活用とまちの景観の向上を図る。

(C) 河 川

河川は、地区西側の二級河川八幡川の堤防及び東側の二級河川新井田川の堤防等の整備に必要な用地を本事業において確保する。

ホ. 整地計画

(A) 造成計画

造成計画は、基本的に防潮堤の堤内地は堤高 TP+8.7m よりも高く造成し、津波等に対し安全な市街地とすることを基本とする。

(B) 宅地整備計画

宅地造成は、道路計画と整合のとれた良好な宅地となるよう整備する。

ヘ. 物件移転及び移転計画

本地区内には居住している家屋はないが、被災後、倉庫等に利用されている建物や仮設の事務所等が立地している。移転対象となる建物については適切な移転補償計画に基づき事業の進捗にあわせて移転または解体除去する。

ト. 供給処理施設整備計画

上水道は南三陸町上下水道事業所から供給を受ける。

雨水排水は道路側溝により河川に排水し、汚水排水については施設毎に個別処理することを基本とする。

電気は東北電力(株)より供給を受ける。通信については各通信事業者からサービスを受ける。

(4) 整理施行前後の地積

イ. 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考			
		地 積 (㎡)	%	筆数	地 積 (㎡)	%				
公 共 用 地	国 有 地	道 路	<u>30,421.54</u>	<u>5.06</u>		<u>36,011.80</u>	<u>5.99</u>			
			27,011.16	4.50		39,081.89	6.51			
		河 川	<u>21,877.00</u>	<u>3.64</u>		—	—			
		水 路	<u>366.00</u>	<u>0.06</u>		—	—			
			480.30	0.08		—	—			
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	防 潮 堤	<u>2,098.00</u>	<u>0.35</u>		—	—			
			3,036.16	0.51		—	—			
		計	<u>54,762.54</u>	<u>9.11</u>			<u>36,011.80</u>	<u>5.99</u>		
			51,590.36	8.59			39,081.89	6.51		
		道 路	<u>71,834.36</u>	<u>11.96</u>			<u>87,767.00</u>	<u>14.61</u>		
			72,585.78	12.09			84,297.39	14.04		
		公 園	917.00	0.15			<u>33,550.80</u>	<u>5.59</u>		
			—	—			35,013.16	5.83		
		緑 地	—	—			<u>2,713.30</u>	<u>0.45</u>		
	—	—		361.86	0.06					
河 川	<u>5,014.77</u>	<u>0.84</u>		<u>87,693.80</u>	<u>14.60</u>					
	6,690.59	1.11		88,310.31	14.71	バック堤防含む				
水 路	<u>4,697.58</u>	<u>0.78</u>		<u>1,253.00</u>	<u>0.21</u>					
	4,774.28	0.80		742.45	0.12					
防 潮 堤	<u>3,159.00</u>	<u>0.53</u>		<u>6,994.00</u>	<u>1.17</u>					
	2,670.00	0.44		15,493.37	2.58					
そ の 他	<u>28,798.24</u>	<u>4.79</u>								
	28,488.25	4.74								
計	<u>114,420.95</u>	<u>19.05</u>		<u>219,971.90</u>	<u>36.63</u>					
	116,125.90	19.34		224,218.54	37.34					
合 計		<u>169,183.49</u>	<u>28.16</u>		<u>255,983.70</u>	<u>42.62</u>				
		167,716.26	27.93		263,300.43	43.85				
宅 有 地	民 有 地	田	<u>80,897.40</u>	<u>13.47</u>	80	334,720.30	57.38			
			77,818.23	12.96	83			337,101.38	56.15	
		畑	<u>11,762.00</u>	<u>1.96</u>	31					
			11,455.45	1.91	32					
		宅 地	<u>241,178.30</u>	<u>40.15</u>	839					
			110,460.18	18.40	336					
		山 林	<u>3,144.45</u>	<u>0.52</u>	6					
			3,731.00	0.62	7					
		原 野	<u>657.36</u>	<u>0.11</u>	4					
			687.00	0.11	4					
		用悪水路	<u>99.00</u>	<u>0.02</u>	3					
			145.00	0.02	4					
	公衆用道路	<u>1,615.94</u>	<u>0.27</u>	15						
		4,852.42	0.81	37						
	雑 種 地	<u>27,792.07</u>	<u>4.63</u>	50						
		23,259.07	3.87	42						
	境 内 地	<u>349.00</u>	<u>0.06</u>	1						
	698.00	0.12	2							
鉄 道 用 地	4,821.00	0.80	3							
堤	<u>127.00</u>	<u>0.02</u>	2							
	129.00	0.02	2							
計	<u>372,443.52</u>	<u>62.01</u>	1,034							
	238,056.35	39.65	552							
公 有 地	国 有 地	—	—	—						
	県 有 地	—	—	—						
	町 有 地	<u>55,458.40</u>	<u>9.23</u>	140						
		193,369.01	32.21	666						
計	<u>55,458.40</u>	<u>9.23</u>	140							
	193,369.01	32.21	666							
合 計		<u>427,901.92</u>	<u>71.24</u>	1,174	<u>344,720.30</u>	<u>57.38</u>				
		431,425.36	71.86	1,218	337,101.38	56.15				
測 量 増 減		<u>3,618.59</u>	<u>0.60</u>		—	—				
		1,260.19	0.21							
総 計		<u>600,704.00</u>	<u>100.00</u>		<u>600,704.00</u>	<u>100.00</u>				
		600,401.81	100.00		600,401.81	100.00				

ロ. 減歩率計算表

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を加 減したもの)	整理後 宅地地積	差引減歩地積		減歩率	
			公共減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ² 427,901.92 431,425.36 [427,901.92] [431,425.36]	m ² 431,520.51 432,685.55 [413,664.37] [404,521.65]	m ² 344,720.30 337,101.38 [344,720.30] [337,101.38]	m ² 86,800.21 95,584.17 [68,944.07] [67,420.27]	m ² 86,800.21 95,584.17 [68,944.07] [67,420.27]	% 20.11 22.09 [16.67]	% 20.11 22.09 [16.67]

※[]は町が従前の宅地を公共施設充当地として先買いを行った場合

ハ. 宅地価格

整理前単価	整理前宅地 価格総額	整理後単価	整理後宅地 価格総額	増進率
円/m ² 21,000	千円 9,061,930 9,086,396	円/m ² 25,200	千円 8,686,951 8,494,954	1.20

(5) 減価補償金

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地の総価格 の減少額 (減価補償金)	用地買収費			交付金
			買収予定地積	単価	用地買収費	
千円 9,061,930 9,086,396	千円 8,686,951 8,494,954	千円 374,979 591,442	m ² 17,856 28,164	円/m ² 21,000	千円 374,979 591,442	千円

(6) 公共施設整備改善の方針

イ. 地域地区等の指定

本地区は区域区分の指定はないが、現行の用途地域等は以下のように決定されている。なお、平成23年11月に、被災市街地復興推進地域に指定されている。

都市計画区域決定(当初)	昭和12年 3月 6日	内務省告示 第413号
(変更)	昭和42年 9月 6日	建設省告示 第2,823号
用途地域決定(当初)	昭和59年 3月 6日	志津川町告示 第4号
(変更)	平成7年11月27日	志津川町告示 第30号
被災市街地復興推進地域(当初)	平成23年11月11日	南三陸町告示 第134号
(変更)	平成24年 9月18日	南三陸町告示 第64号

ロ. 道路

(A) 都市計画道路

本地区の都市計画道路は以下の $\frac{2}{3}$ 路線が都市計画決定されており、本事業において用地を確保し、別事業で整備する。

都市計画道路	道路名称	幅員(m)	延長(m)	備考
3・4・1	水尻橋新井田線	17	1,433	国道45号
3・4・2	五日町御前下線	16	512	国道398号
$\frac{2}{3}$ 3・4・3	$\frac{2}{3}$ 十日町大森線	$\frac{2}{3}$ 16	$\frac{2}{3}$ 840	$\frac{2}{3}$ 県道清水浜志津川港線

(B) その他の幹線道路

本地区の北側に位置する防災集団移転促進事業及び津波復興拠点整備事業による各高台住宅地を連絡するための **復興拠点連絡道路及び県道清水浜志津川港線** について、本事業において用地を確保し、別事業で整備する。

(C) 区画道路

商業・業務地及び産業用地等の土地利用計画に即して、幅員16.0mから幅員4.0mの道路を整備する。

(D) 歩行者専用道路

歩行者のネットワークを考慮して、安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員 $\frac{6.0}{10.0}$ m から幅員4.0mの歩行者専用道路を整備する。

ハ. 公園

旧松原公園の機能を代替する **運動公園** 1ヶ所 (約 $\frac{3.4}{3.5}$ ha) について、本事業において用地を確保し、別事業で整備する。

二. 河川

本地区の西側に接する二級河川八幡川について、本事業において左岸側のバック堤用地を確保し、また、東側の二級河川新井田川についても、本事業において河道を地区東側に変更しバック堤用地を確保の上、それぞれ別事業で整備する。

ホ. その他の施設

本地区南部の漁港区域に、本事業において新たな防潮堤用地 及び臨港道路用地 を確保し、別事業で整備する。

また、本地区北東部に、一団地の津波防災拠点市街地形成施設において都市計画決定予定の調整池用地を2カ所確保し、別事業で整備する。

なお、本地区北西部を横断するJR気仙沼線用地については、法95条第1項に基づき、用地の保全を図る。

へ. 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)			
街路	幹線街路	3・4・1水尻橋新井田線	45	17.0 18.0	1,433.0 1,390.6	28,256.1 30,723.0	3.5-10.0-3.5 AS舗装、植樹樹、U型側溝	国道45号
		3・4・2五日町御前下線	398	16.0	511.7 435.2	7,755.7 8,358.9	3.5-9.0-3.5 AS舗装、植樹樹、U型側溝	国道398号
		県道清水浜志津川港線	○	16.0	808.6	12,070.2	3.5-9.0-3.5	県道清水浜志津川港線
		3・4・3十日町大森線	○	16.0	677.4	8,999.3	AS舗装、植樹樹、U型側溝	
		復興拠点連絡道路	◇	12.0	381.4 343.1	11,537.0 12,844.8	2.5-7.0-2.5 AS舗装、植樹樹、U型側溝	復興拠点連絡道路
		町道志津川環状線	◇	12.0	343.1	12,844.8	AS舗装、植樹樹、U型側溝	
	小計			3,134.7 2,846.3	59,619.0 60,926.0			
	街区画	幅員 16.0m	16.0	152.5 142.0	3,658.0 4,243.2	2.5-11.0-2.5 AS舗装、植樹樹、U型側溝	— —	— — —
		幅員 12.0m	12.0	473.3 140.1	6,082.2 1,877.8	2.5-7.0-2.5 AS舗装、植樹樹、U型側溝	—	—
		幅員 10.5m	10.5	444.5 0.0	3,867.9 0.0	2.5-8.0 AS舗装、植樹樹、U型側溝	—	—
		幅員 10.0m	10.0	854.6 1,218.8	10,413.6 12,364.1	3.0-7.0 AS舗装、植樹樹、U型側溝	—	—
		幅員 8.5m	8.5	54.9	506.7	AS舗装、U型側溝	—	—
		幅員 8.0m	8.0	4,478.0 4,668.9	30,706.2 33,555.4	AS舗装、U型側溝	—	—
		幅員 6.5m	6.5	1.2	18.5	AS舗装、U型側溝	—	—
		幅員 6.0m	6.0	947.0 1,369.5	7,208.2 4,761.3	AS舗装、U型側溝	—	—
		幅員 5.0m	5.0	47.6	253.9	AS舗装、U型側溝	—	—
		幅員 4.5m	4.5	104.1 104.2	485.5 525.1	AS舗装、U型側溝	—	—
		幅員 4.0m	4.0	48.0 623.8	198.6 2,905.7	AS舗装、U型側溝	—	—
		小計			7,502.0 8,370.8	62,620.2 61,011.7		
		特殊街路	幅員 10.0m	10.0	39.8	410.3	AS舗装、U型側溝	—
幅員 6.0m			6.0	104.5 95.9	643.9 604.9	AS舗装、U型側溝	—	—
幅員 4.0m	4.0		207.5 105.9	895.7 426.4	AS舗装、U型側溝	—	—	
小計				312.0 241.6	1,539.6 1,441.6			
計			10,948.7 11,458.7	123,778.8 123,379.3				
公園	運動公園			33,550.8				
	計			35,013.2 33,550.8				
緑地	緩衝緑地			2,100.0				
	1号緑地			613.3				
	2号緑地			340.5				
	計			21.3 2,713.3				
河川	二級河川八幡川			29,016.4				
	二級河川新井田川			29,658.6				
	普通河川大沢川			58,243.5				
	計			433.9 226.8				
水路	水路1号			87,693.8				
	水路2号			88,310.3				
	水路3号			190.0				
	水路4号			1.9				
	水路5号			48.0				
	水路6号			34.9				
	計			39.7 39.7				
防潮堤	防潮堤	10.0		21.8				
	計			67.3				
合計			15.9					
			277.7 181.4					
				109.3				
				1,253.0				
				742.4				
				6,994.0				
				15,493.4				
				6,994.0				
				15,493.4				
				255,983.7				
				263,300.4				

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業概要

上水道の整備については、別途災害復旧事業で対応する。

2. 設計図

別紙「設計図」のとおり。(縮尺:1/1,000)

第4 事業施行期間

自 平成25年10月17日(事業計画決定の公告日)

至 平成31年3月31日

第5 資金計画書

1. 収入

区 分		金 額(千円)	摘 要
復興 交付金	都市再生 土地区画整理事業	国 費	2,988,000 3,984,000千円×3/4
			2,872,130 3,829,506千円×3/4
	町 費	996,000 3,984,000千円×1/4	
		957,377 3,829,506千円×1/4	
	小 計	3,984,000	
		3,829,506	
	効果促進事業	1,684,000	
	町 単 独 費	0	
	計	5,668,000	
		5,513,506	
	公共施設管理者負担金	1,762,000	国道45号、国道398号、八幡川、新井田川、防潮堤
		2,172,494	国道45号、国道398号、県道清水浜志津川港線、八幡川、新井田川、防潮堤、臨港道路
	合 計	7,430,000	
		7,686,000	

2. 支出

費		目	単位	数 量	単 価(円)	金 額 (千円)	摘要
公 共 施 設 整 備 費	築 道 路	幹線道路築造費	m	— 1,391	— 50,338	0 70,000	別途事業 路体盛土
		区画道路築造費	m	7,501 8,028	365,551 339,308	2,742,000 2,724,000	
		特殊道路築造費	m	311 242	73,955 82,781	23,000 20,000	
		道 路 計	m	7,812 9,660	353,943 291,295	2,765,000 2,814,000	
	造	水路築造費	m	279 181	487,455 198,456	136,000 36,000	
		公園緑地施設費	m ²	2,713 507	19,536 130,178	53,000 66,000	
		計				2,954,000 2,916,000	
	移 転	建物移転費	戸	10	34,200,000	342,000	
		その他補償費	式	1		76,000	
		計				418,000	
	備 移 設 費	電柱移設費	式	1		233,000 134,000	
		上水道移設費	式	1		702,000	
		下水道移設費	式	1		0	
		NTT埋設物移設費	式	1		0 212,000	
		計				935,000 1,048,000	
法第2条 第2項	上水道	式	1		0		
	計		1		0		
	整地費	式	1		354,000 369,000		
	工事雑費	式	1		625,021 574,558		
	調査設計費	式	1		1,684,000		
	工事費計	式	1		6,970,021 7,009,558		
	損失補償費	式	1		85,000		
	減価補償金	式	1		374,979 591,442		
	借入金利子	式			0		
	事務費	年			0		
	合 計				7,430,000 7,686,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

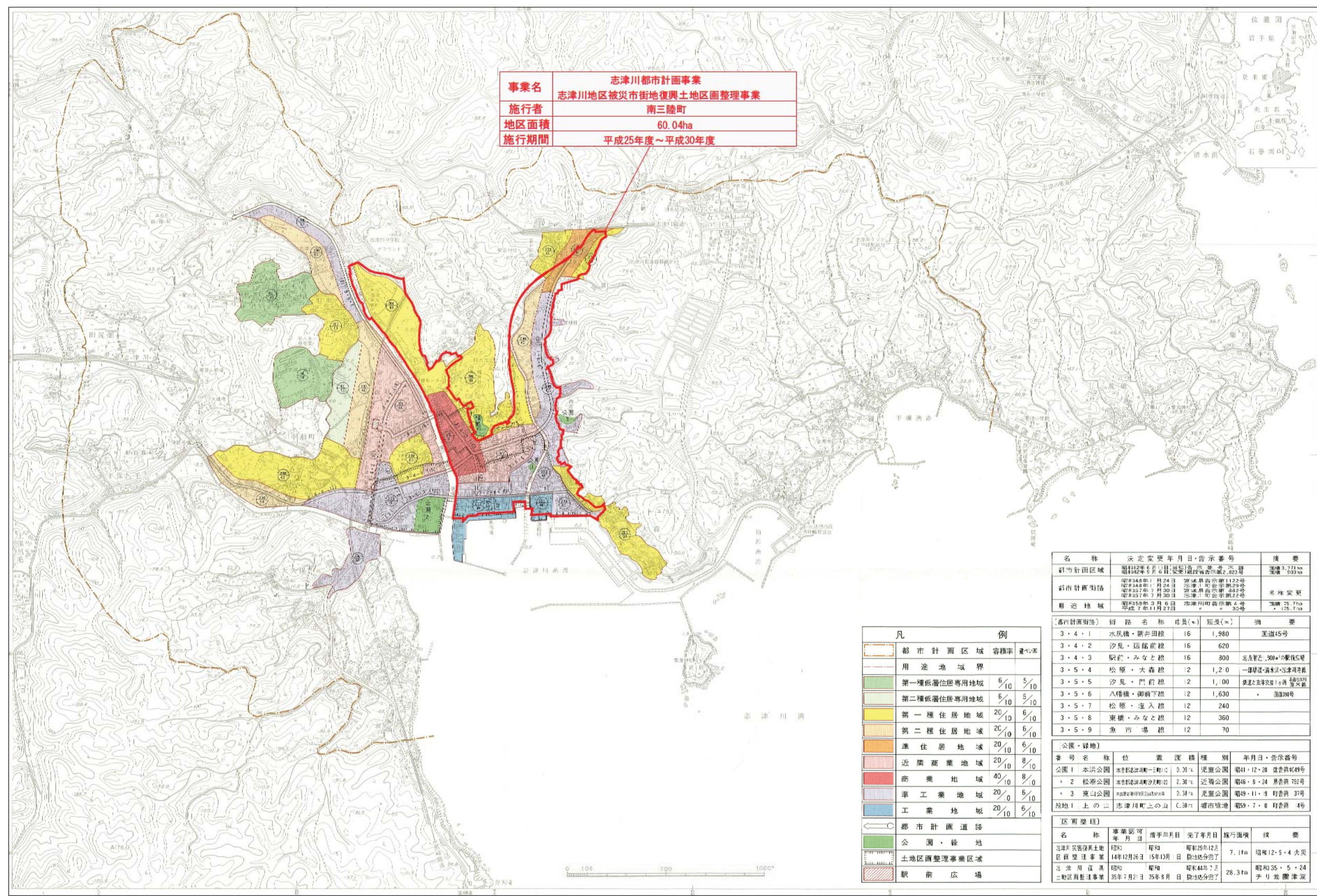
区 分		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	計	
歳 出	工 事 費	777,021 123,671	1,011,000 574,867	1,780,000 1,469,818	2,458,000 3,847,402	509,000 649,800	435,000 344,000	6,970,021 7,009,558	
	補 償 費	375,979 0	11,000 313,093	13,000 295,696	55,000 23,453	2,000 22,200	3,000 22,000	459,979 676,442	
	利 子	—	—	—	—	—	—	—	
	事 務 費	—	—	—	—	—	—	—	
	計	1,153,000 123,671	1,022,000 887,960	1,793,000 1,765,514	2,513,000 3,870,855	511,000 672,000	438,000 366,000	7,430,000 7,686,000	
歳 入	復興 交付金	都市再生 区画整理事業	126,000 101,671	470,000 21,647	1,103,000 536,097	1,954,000 2,840,885	188,000 307,206	143,000 22,000	3,984,000 3,829,506
		効果促進 事業	427,000 22,000	268,000 263,000	194,000 463,000	177,000 250,000	323,000 342,000	295,000 344,000	1,684,000
	町単独費	0	0	0	0	0	0	0	
	計	553,000 123,671	738,000 284,647	1,297,000 999,097	2,131,000 3,090,885	511,000 649,206	438,000 366,000	5,668,000 5,513,506	
	公共施設管理者負担金	600,000 0	284,000 1,174,747	496,000 880,553	382,000 117,194	0	0	1,762,000 2,172,494	
	計	1,153,000 123,671	1,022,000 1,459,394	1,793,000 1,879,650	2,513,000 3,208,079	511,000 649,206	438,000 366,000	7,430,000 7,686,000	
差 引 過 不 足	0	0 571,434	0 114,136	0 -662,776	0 -22,794	0	0		
借 入 金	—	—	—	—	—	—	—		

4. 他事業施行分

事 業 名 称	摘 要
東日本大震災地域連携道路事業 宮城45号復興志津川地区	施行者：国 (国道45号)
国道398号災害復旧事業	施行者：宮城県
県道清水浜志津川港線災害復旧事業	施行者：宮城県
二級河川八幡川災害復旧事業	施行者：宮城県
二級河川新田川災害復旧事業	施行者：宮城県
志津川漁港災害復旧事業	施行者：宮城県
復興関連主要連絡道路整備事業	施行者：南三陸町
(仮称) 松原スポーツ公園災害復旧事業 松原公園災害復旧事業	施行者：南三陸町
南三陸町上水道災害復旧事業	施行者：南三陸町

第6 参考図書

1. 現況図 (縮尺 1/2, 500)
2. 市街化予想図 (縮尺 1/2, 500)
3. 変更前後対照図 (縮尺 1/1, 000)



事業名	志津川都市計画事業 志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業
施行者	南三陸町
地区面積	60.04ha
施行期間	平成25年度～平成30年度

凡	例
	都市計画区域
	用途地域界
	第一種低層住居専用地域 6/10 5/10
	第二種低層住居専用地域 6/10 5/10
	第一種住居地域 20/10 6/10
	第二種住居地域 20/10 6/10
	準住居地域 20/10 6/10
	近隣商業地域 20/10 8/10
	商業地域 40/10 8/0
	準工業地域 20/10 6/10
	工業地域 20/10 6/10
	都市計画道路
	公園・緑地
	土地区画整理事業区域
	駅前広場

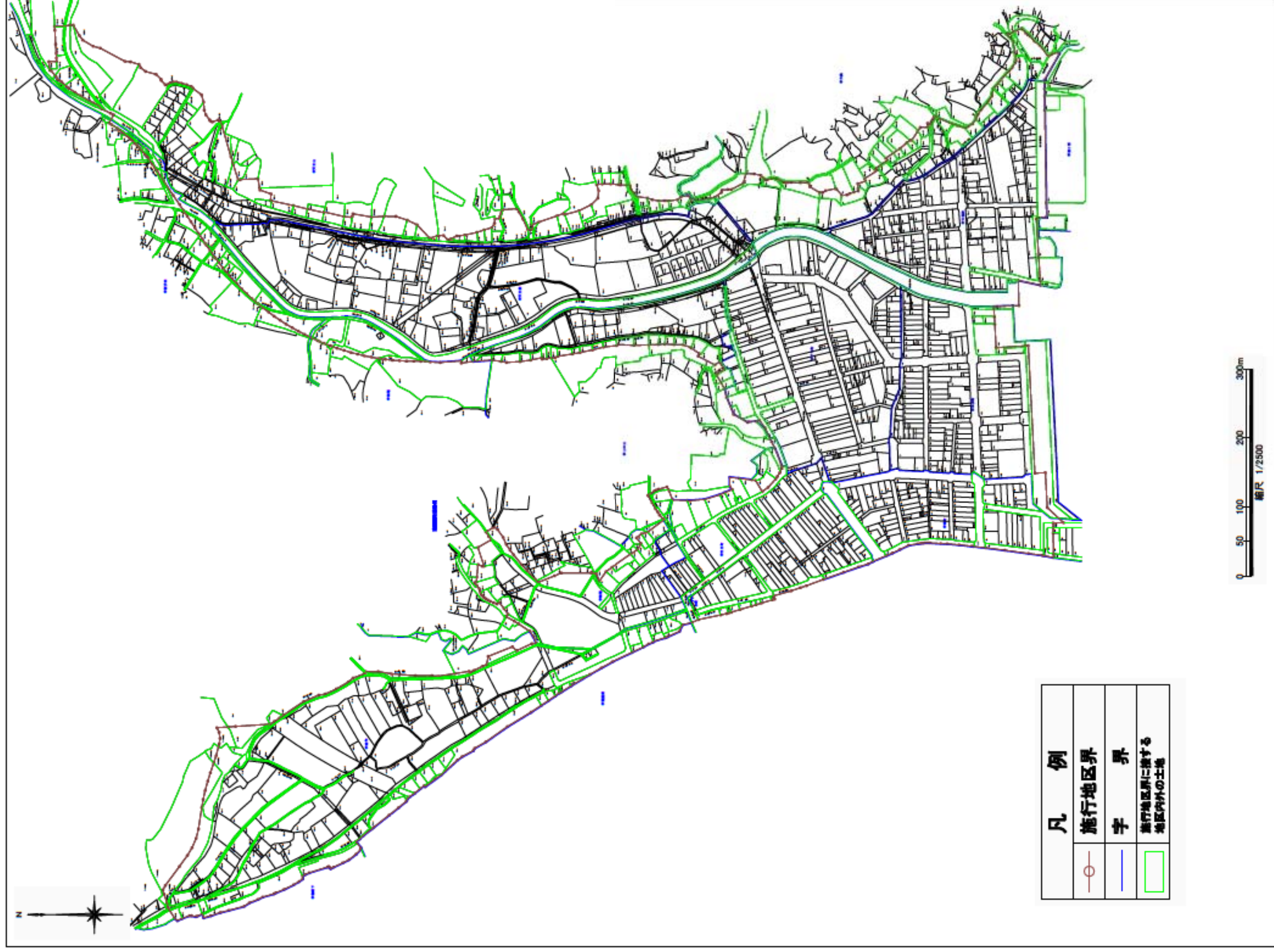
名称	決定変更年月日・告示番号	積算
都市計画区域	昭和42年11月24日(昭42年11月24日告示第1122号)	面積 9,774ha
都市計画街路	昭34年11月24日 昭34年告示第1122号 昭34年11月24日 昭34年告示第1123号 昭37年7月30日 昭37年告示第229号 昭37年7月30日 昭37年告示第230号	面積 2,023ha
用途地域	昭45年11月27日 昭45年告示第22号 昭47年11月27日 昭47年告示第22号	面積 26,710ha

都市計画街路	街路名称	幅員(m)	延長(m)	備 考
3・4・1	水尻橋・新井田線	16	1,980	国道45号
3・4・2	沙見・田代前線	16	620	
3・4・3	駅前・みなと線	16	800	左方付近、800mの敷地5号
3・5・4	松原・大森線	12	1,200	一部埋立(清水沢・志津川河原)
3・5・5	沙見・門前線	12	1,000	埋立と立派な1号
3・5・6	八橋橋・御前下線	12	1,630	・ 国道300号
3・5・7	松原・遼入線	12	240	
3・5・8	東橋・みなと線	12	360	
3・5・9	魚市場線	12	70	

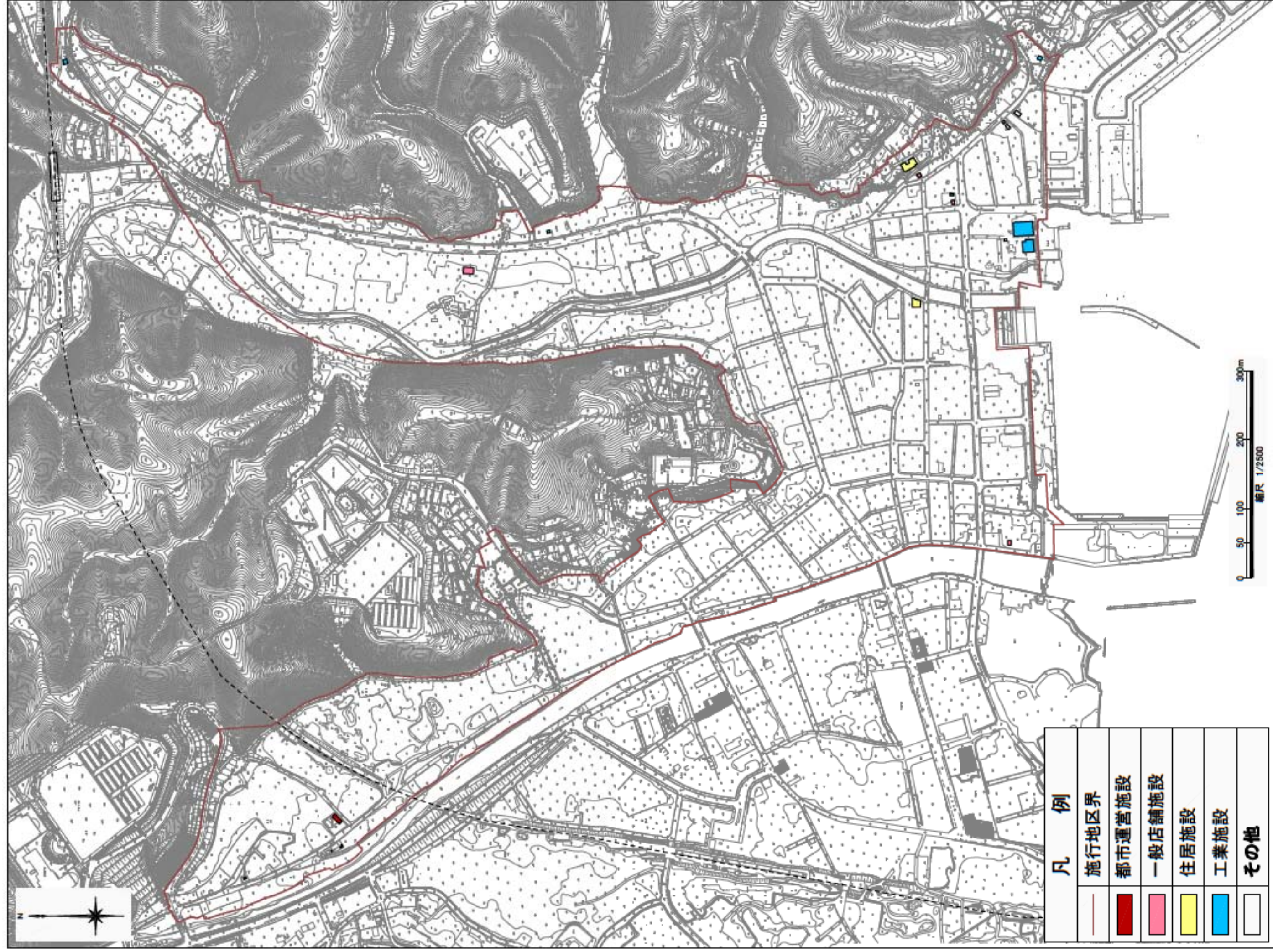
公園・緑地				
番号	名称	位置	面積	種別
公園1	本浜公園	志津川町本浜1-2-10	0.29ha	児童公園
2	松原公園	志津川町松原1-1-1	2.30ha	近隣公園
3	東山公園	志津川町東山1-1-1	0.38ha	児童公園
緑地1	上の山	志津川町上の山	0.50ha	緑地

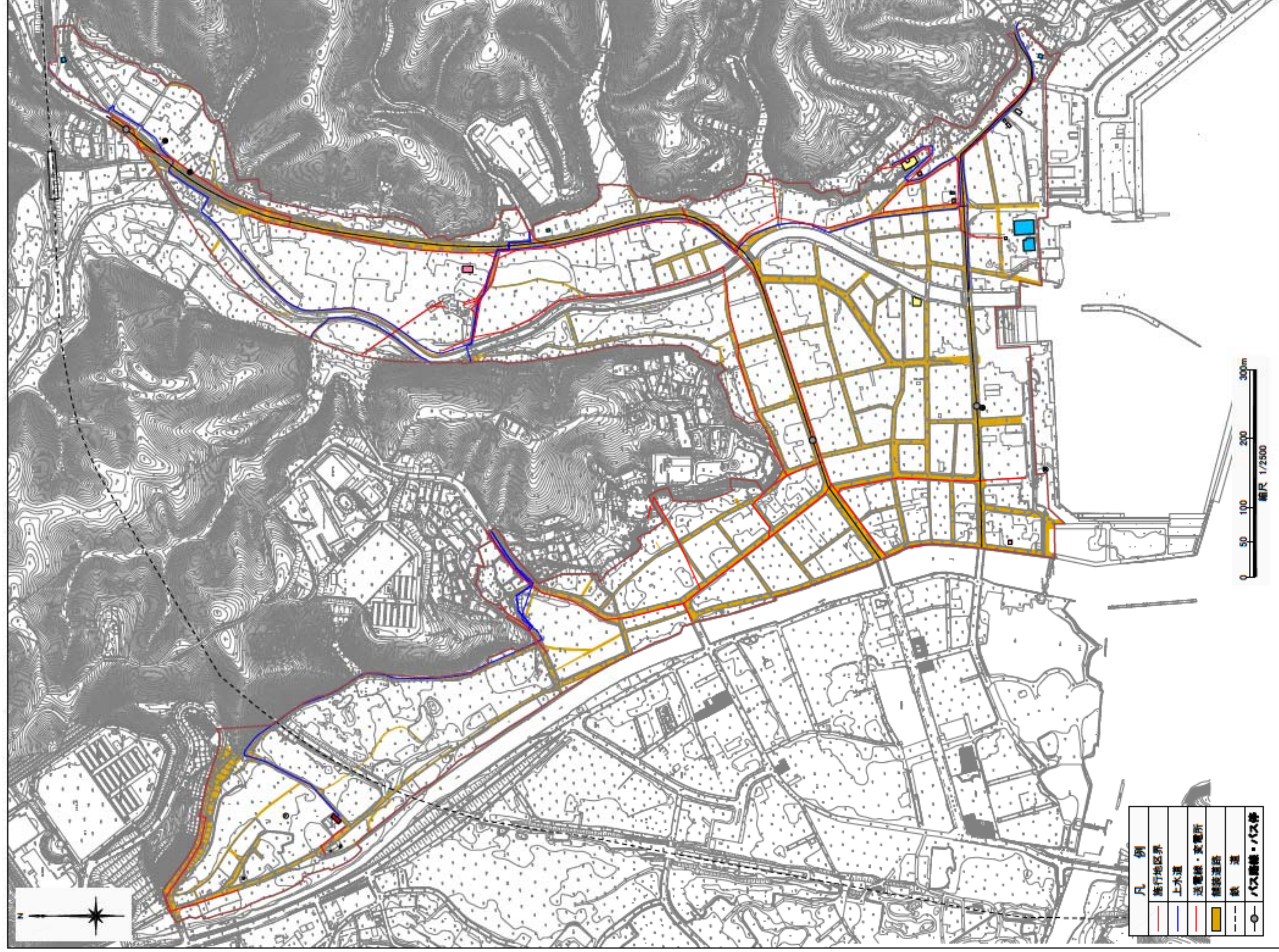
区画整理					
名称	事業認可年月日	着手年月日	完了年月日	施行面積	積算
志津川復興土地区画整理事業	昭和44年12月26日	昭和45年12月	昭和45年12月	7.1ha	昭和42・5・4 火災
志津川復興土地区画整理事業	昭和45年7月21日	昭和45年8月	昭和45年7月	28.3ha	昭和35・5・24 予り地騰津波

志津川都市計画事業 志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業 区域図

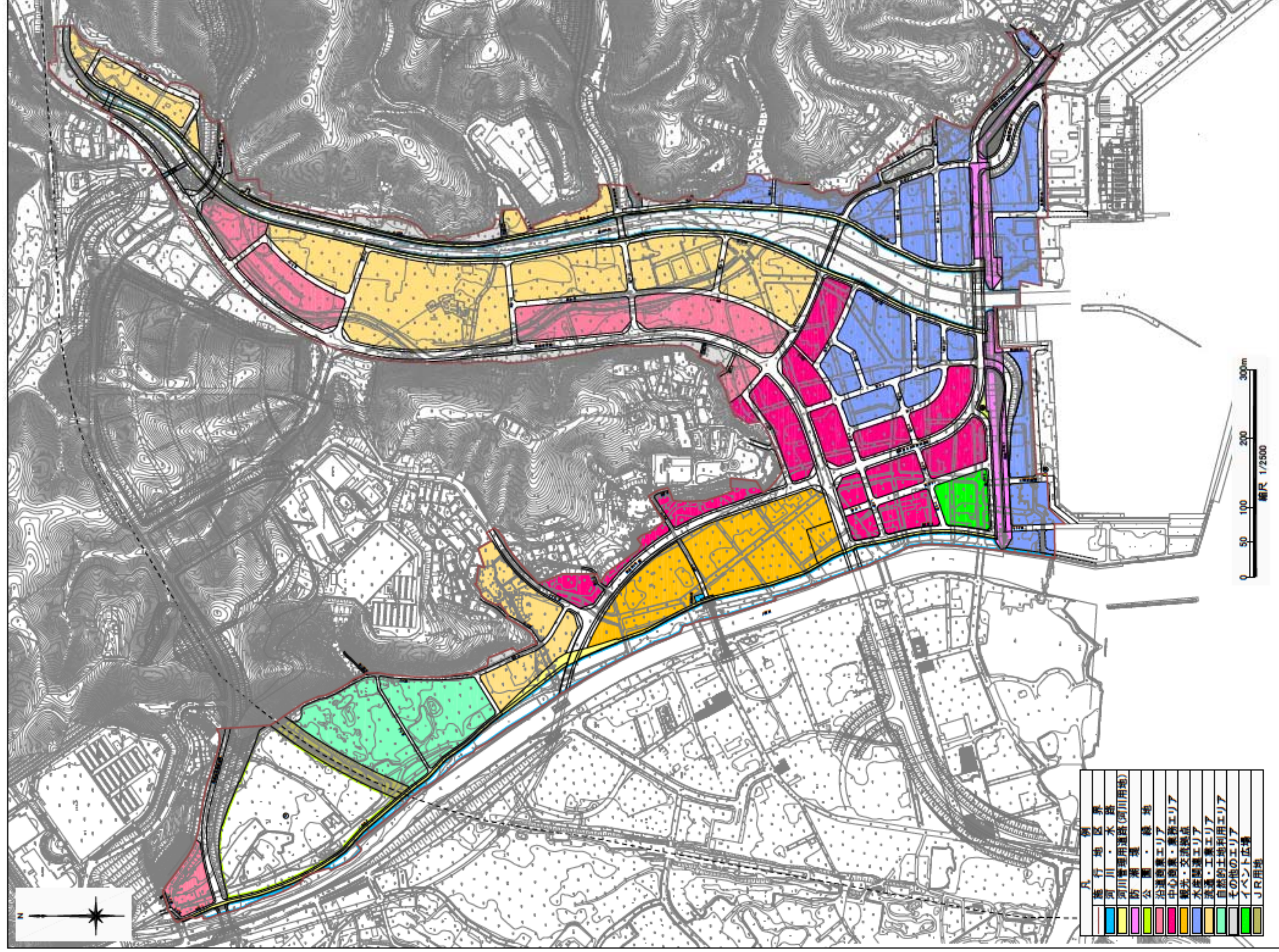


志津川都市計画事業 志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業 現況図(イ)

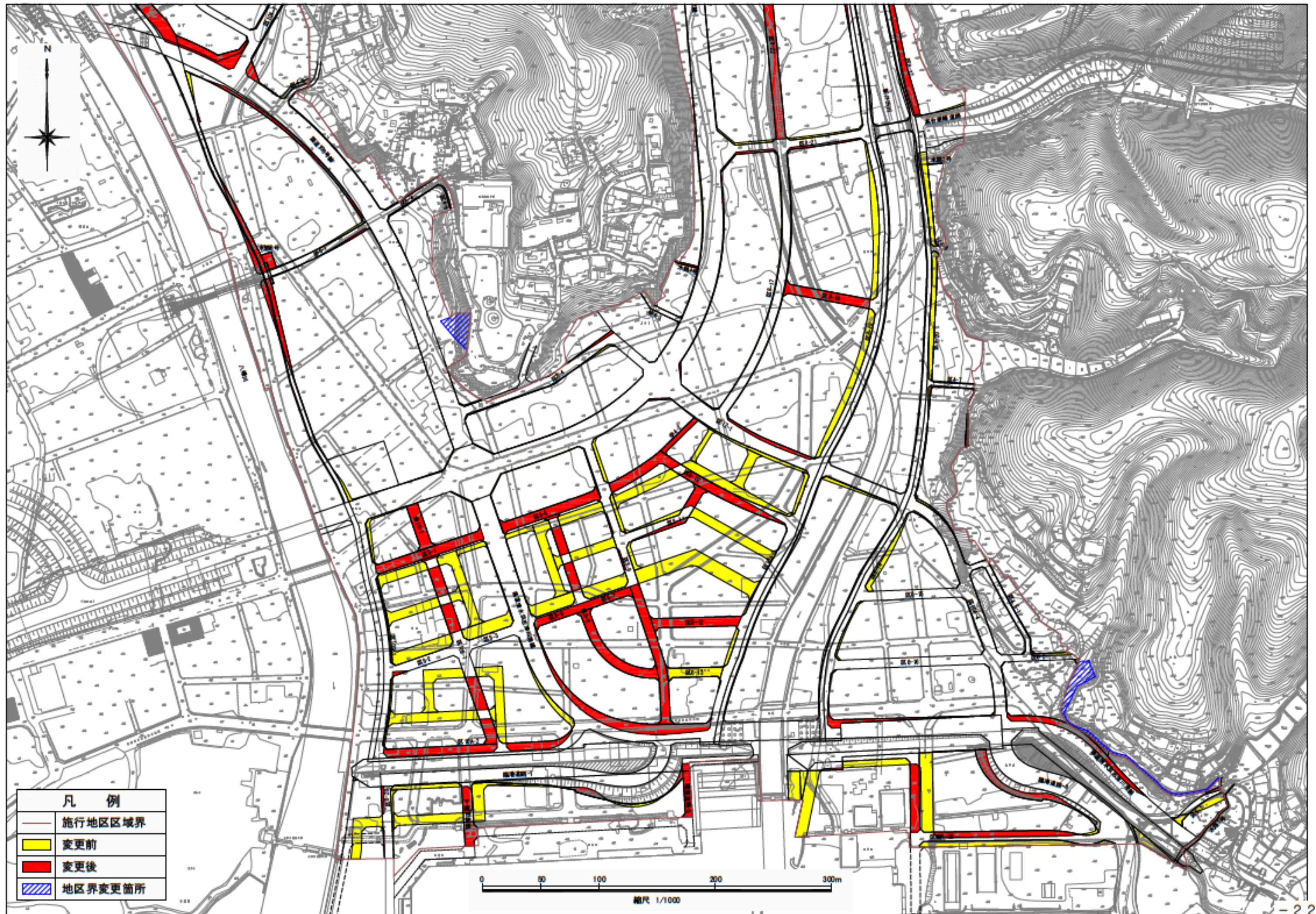




志津川都市計画事業 志津川地区被災市街地復興土地区画整理事業 市街化予想図







意見書の提出状況について

- 1 事業計画縦覧期間及び意見書提出期間
 - ・縦覧期間：平成27年5月7日（木）から平成27年5月20日（水）まで（2週間）
 - ・提出期間：平成27年5月7日（木）から平成27年6月3日（水）まで（4週間）

- 2 意見書及び提出者数の数
 - ・意見書の数：1通
 - ・提出者の数：1人（施行地区外地権者1人）

- 3 意見書提出者の利害関係の確認結果
 - ・意見書の提出は、土地区画整理法第55条第13条が準用する同条第2項の「利害関係者」に限定されている。「利害関係者」については、同法第20条第2項で定義されている。
 - ・意見書提出者が所有する土地は、施行地区に隣接するが地区外に所在している。しかし、意見書提出者は、当該土地で業務を営んでおり、区画整理事業による影響を否定し得ないことから、利害関係者に当たると判断し、宮城県知事から宮城県都市計画審議会あて付議された。

意見書	提出者	権利がある物件の位置	利害関係の内容	判定
A	個人	地区外	施行地区に隣接する地区に所有する土地で営業している。	○

■ 「利害関係者」の定義（土地区画整理法第20条第2項）

当該土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者

志津川地区 区画整理に関する意見書

志津川地区の区画整理は違法の土地で行われる
 私たちの八幡川右岸は被災市街地復興推進地域
 である。一団地の津波防災拠点の都市計画で
 後場などの公益施設をすべて高台に再建される
 ため、八幡川右岸の土地の価格が元に戻らず
 下落する。当初公園を作ることで買取をする
 と言っていた。

① 復興記念公園を縮小し買取り
は、区域の放棄を意味し都市計画による
財産権の侵害である。受忍できるものではない。

買取りから今回の事業計画に変更する前に

② 区画整理区域を右岸と一体とし左岸右岸を
別工区として独立したうえで工区単位で換地
により左岸側に公平に(単に出換地)私たちの
事業用地を集約すべきである。

左岸側の換地も確定させ私たちが右岸の
 土地所有者のまちづくり参加権を奪うこと
 できない。この財産権の侵害とまちづくり参加権
 の横領を解消するためこの事業計画を
 認可してはならない。短時間で是正できるはずである。

認可する事、宮城県知事の名にまいて違法
 違反を實行する事になるのでようこそ願いたい。



意見書に関する事実確認及び事務局の見解（南三陸町志津川地区）

番号	意見の要旨	事実確認の結果	事務局の見解
①	<p>八幡川右岸地域も被災市街地復興推進区域であるにもかかわらず、公共施設は高台に再建され、区画整理事業は八幡川側左岸で施行される。八幡川右岸は復興祈念公園として整備すると町は説明していたが、規模が縮小され自分の土地は放置されることとなった。放置されれば土地の価値は下がるので受忍できない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 志津川地区被災市街地復興推進地域のうち、八幡川左岸の平野部では市街地整備のための土地区画整理事業、高台では集団移転のための住宅団地を整備中、八幡川右岸では震災復興祈念公園の整備が計画されている。 町では、当初、被災市街地復興推進地域のうち八幡川右岸の全域を震災復興祈念公園としての整備を検討すると説明してきたが、検討を進める中で、公園の規模は中央部の6.1haに縮小することとなった。現在、9月の都市計画決定を旨として手続を進めている。 八幡川右岸で震災復興祈念公園から外れる民有地については、町が防災集団移転促進事業により取得した土地区画整理事業地内の土地と交換することにより、土地の利活用を支援することとしており、その方針・手法等について、8月6日及び8日に住民説明会を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> 町による公園整備に対する意見であり、区画整理事業の事業計画に対する意見ではない。 なお、事実確認にあるとおり、町は区画整理事業施行地区内の町有地と八幡川右岸の民有地を交換することとしているが、丁寧に合意形成を図りながら進めて行くことが望ましい。
②	<p>区画整理区域を八幡川右岸に拡大し、左岸・右岸の土地所有者等が公平になるように、左岸に事業用地を集約すべきである。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業の施行区域については、既に都市計画決定されている。 区画整理事業の都市計画決定の経緯 H24. 9. 7 平成24年度第2回南三陸町都市計画審議会 H24. 9. 18 都市計画決定告示 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業の施行区域については、既に都市計画で定められた事項であり、この点について意見書を提出することはできない（土地区画整理法第55条第2項但書）。 なお、町では、①のとおり、区画整理事業施行地区内の町有地と八幡川右岸の民有地を交換することとしており、今後とも住民との合意形成が図られるよう取り組みむべきと考える。