

平成 25 年度

第 167 回宮城県都市計画審議会
参考資料(別冊)

議案第 2294 号 石巻広域都市計画事業石巻市
下釜第一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

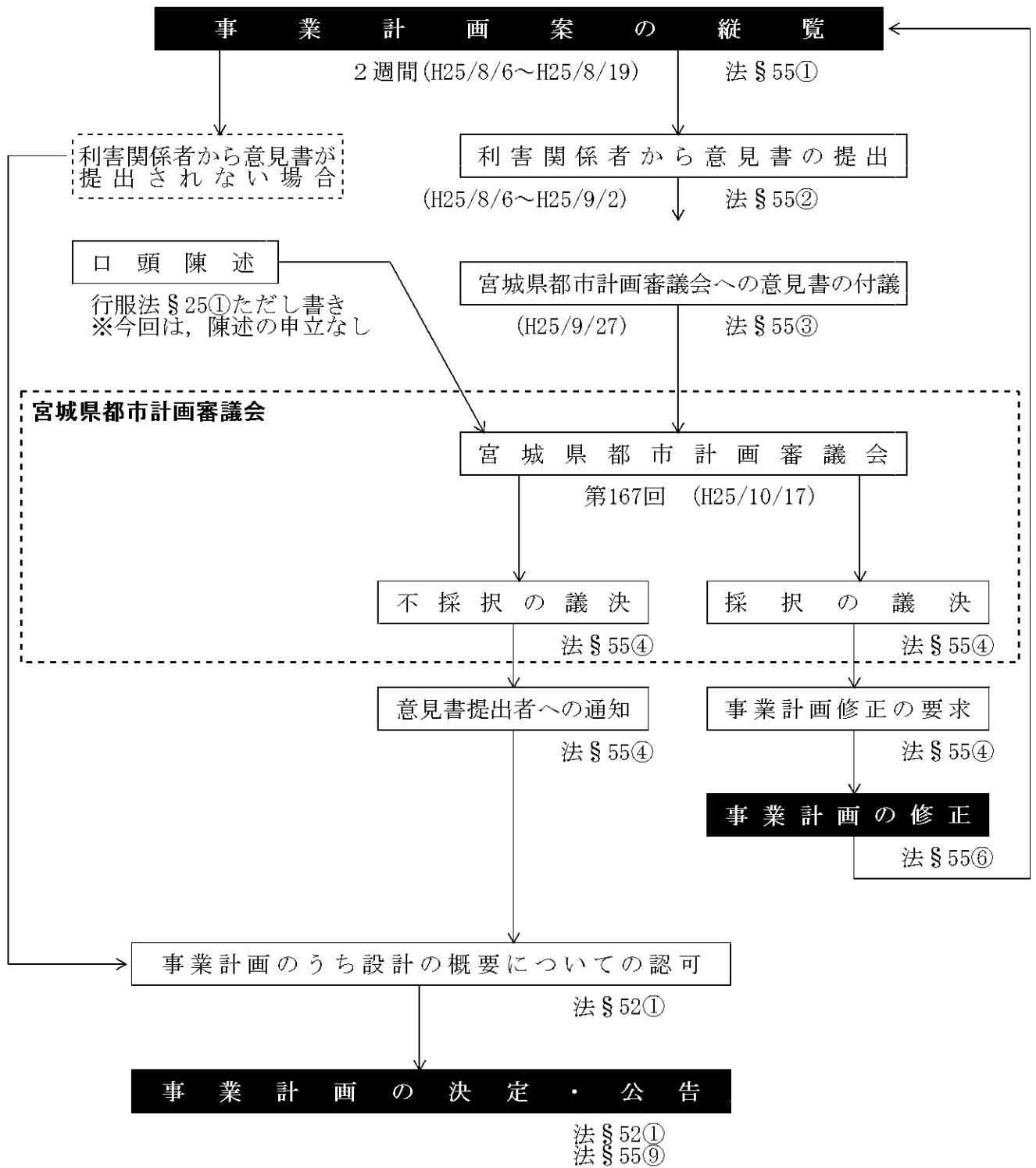
平成 25 年 10 月

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
2 事業の概要	2
3 意見書に対する確認事項	5

土地区画整理事業の事業計画決定の手続フロー (市町村施行)



■ : 施行者(石巻市)

□ : 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

石巻市下釜第一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

石巻広域都市計画事業 石巻市下釜第一地区被災市街地復興土地区画整理事業

2. 施行者の名称

宮城県石巻市

3. 施行地区の位置・面積

本地区は、石巻市の中心市街地より西へ約3kmに位置し、南側は石巻工業港と近接している。地区の北側は、都市計画道路3・4・40釜大街道線、西側は都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線、南側は新規都市計画道路3・2・2門脇流留線（高盛土道路）で、東側は道路水路及び宅地の筆界に囲まれており、面積は約12.1haである。

地区面積：12.1ha

4. 施行期間

平成25年度（予定）～平成29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	3月29日	石巻市告示 第94号
縦覧図書の知事への送付	平成25年	8月5日	石区画2第3号
事業計画縦覧の公告	平成25年	8月5日	石巻市告示 第311号
事業計画の縦覧期間	平成25年	8月6日から平成25年8月19日まで	
意見書の提出期間	平成25年	8月6日から平成25年9月2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	6月24日	
施行条例の公布	平成25年	6月25日	石巻市条例 第25号

※提出された意見の概要

- ・以前の公園をもとどおり復活させてほしい（公園の計画位置を変更してほしい）。
- ・保育所の位置を内陸側（地区外）に変更してほしい。
- ・被災した市民が自立できるよう、事業実施に伴う減歩や清算金を無くしてほしい。

6. 都市計画決定状況

(1) 都市計画区域

市街化区域 100% 平成22年5月18日 宮城県告示 第520号

(2) 用途地域

準工業地域 100% 平成22年5月18日 石巻市告示 第221号

(3) 都市施設

3・4・40 釜大街道線 W=16m L=310m

(4) その他地域

石巻西部地区被災市街地復興推進地域 100% 平成23年9月12日
石巻市告示 第230号

7. 設計の概要

(1) 事業の目的

東日本大震災と、その後に襲来した巨大津波により被害が甚大であった当地区は、市民の安全確保を第一に多重防御による災害に強いまちづくりを目指すこととしており、石巻市の住居系ゾーンと位置づけられ、地域から早期再生を望む声も大きい。当事業では、地域の安全性と利便性に配慮した道路網の構築、避難経路等の適正な配置を図るほか、用途混在の解消や、安全安心で秩序ある市街地の形成を図ることを目的とする。

- ・総事業費 2,332,000千円
- ・減歩率 17.19% (6.87%)
※ () は減価補償金相当額をもって先行買収を行った場合
- ・将来人口 800人 (66人/ha)
- ・権利者 226人
- ・筆数 350筆
- ・建築物戸数 34戸 (うち要移転戸数2戸)

(2) 設計内容の概要

本地区の周辺は広域的幹線道路、地域内幹線道路が計画または整備されており、これらの道路を根幹として地区内の補助幹線や区画道路を避難路として整備し、地区内外の避難場所へ住民を誘導するよう配置するとともに、街区公園についても誘致距離を考慮して配置する。これらの公共施設整備により、住宅地としての有効活用を目指した街区設計を行い、再建意向に応えるものとする。

(3) 土地利用計画

石巻市震災復興基本計画において、「減災まちづくりの推進」として都市基盤の復旧・復興を掲げるなかで、都市計画道路3・2・2門脇流留線(高盛土道路)の北側の本地区を含む釜・大街道地区一体を住居系ゾーンとして位置づけている。本地区は、交通処理機能の明確化を図り段階的な道路構成とするとともに、より安全で秩序ある住宅地として計画する。

(4) 公共施設の整備計画

<道路>

本地区の道路については、地区外周部に幹線道路として、西側では整備済みの都市計画道路 3・3・1 1 石巻港曾波神線、南側は都市計画道路 3・2・2 門脇流留線（高盛土道路）が計画されており、周辺を含めた住区の骨格を成す道路整備が行われる予定である。地区内では、都市計画道路 3・4・4 0 釜大街道線が計画されており、本事業に併せて整備する計画である。避難路として幅員 10.5m の区画道路を東西、南北方向に整備するとともに、8 m、6 m、4 m の区画道路を段階的に配置計画する。

<公園>

公園は、誘致距離等を考慮して下釜第一町内会の中心となる南東部と公営住宅の北側の 2ヶ所に配置し、面積は 3, 7 0 0 m²（地区面積の 3. 1%）を計画する。

(5) 公益的施設の整備計画

地区中央部に新設の保育所用地を確保する。

(6) 整地計画

宅地の高さは、周辺の道路高及び既存の宅地高並びに道路計画及び排水計画を考慮して計画する。

(7) 供給処理施設計画

上水道は、土地利用計画及び公共施設計画にあわせて移設及び新設を行い、地区内各戸へ供給できるように計画する。また、電気、電話については道路計画に合わせて移設及び新設を行う。

意見書に関する事実確認結果

議案 第 2 2 9 4 号

意見の要旨	事実確認等	事務局の見解
<p>(1) 事業計画書の複写拒否について 縦覧の際、意見書作成の資料とす る為、縦覧資料のコピーを市の担 当者にお願ひしたが、断られた。意 見書が提出されれば計画に支障を来 すことは分かるが、こういうやり方 がもめ事の原因になるように思う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 石巻市では、窓口業務の都合上、縦覧書類の複写は行わないこととしている。 	<ul style="list-style-type: none"> 「縦覧」とは、事業計画書を誰でも自由に閲覧できるようにすることであり、これを複写して交付することまでは含まないため、土地区画整理法が規定している縦覧の手続には違法な点はない。 事業計画に対する意見ではないが、市の住民への説明姿勢に関する意見と捉え、意見の趣旨を市に申し伝えることとした。
<p>(2) 公園の位置について 三ツ股にあった以前の公園はとて も利便性が高く、いつも子ども達 が遊んでいた。 計画では、地区のまるつきり端に 移されるが、大人の目が届く、安全 で安心して利用できる公園であつて ほしい。 西側の公園は3階建ての県営アパ ートの北側で、子ども達が遊ぶ時間 に陽は当たらず、西風だけがまとも に当たるような所である。 以前の公園をもとどおり復活させ てほしい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○施行地区面積 121,000㎡ 計画人口 800人 公園の位置、規模等（参考図面3参照） ・従前の公園 既設公園1 661㎡＝「以前の公園」 既設公園2 140㎡ 既設公園3 128㎡ ・計画上の公園 1号公園 3,080㎡ 2号公園 620㎡＝「西側の公園」 <p>○公園配置の考え方 ①1号公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災機能 石巻市震災復興基本計画で第一次緊急輸送道路と位置づけている県道門脇流留線沿いに設置することで、物資の一次的な集積所などとして、釜小学校や釜会館といった緊急一時避難所を補完する機能を確保する。 	<ul style="list-style-type: none"> 公園の合計面積としては、「人口1人当り3㎡以上」「地区面積の3%以上」という基準があるが、市の計画では合計3,700㎡（人口1人当り4.62㎡、地区面積の3.05%）となっており、基準を満たしている。 意見書提出者が言う「以前の公園（既設公園1）」と「西側公園（2号公園）」は、面積はさほど変わらないので、公園の位置が変わることに対する意見であると考えられる。 これらは主に街区内の住民が利用する「街区公園」に当たる公園であるが、誘致距離の標準である250mを基準に配置計画が策定されており、公園の配置に問題はないものと考えている。 なお、公園の南側に建物があっても、公園としての利用を阻害するほどの日照不良を生じることが一般的に考えられないこと、市が計画している位置でも地域住民の目の届きやすさや安全性は十分に確保できるものと考えられることから、2号公園の計画位置に特段の問題はないものと考えている。

<p>(3) 保育所の位置について 保育所の計画位置は、三ツ股で最も被害が大きく、家々が北側に押し流された所である。 被害の大きさを知っている親御さん達は、子どもを預けようとはしな</p>	<p>② 2号公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地区の公園位置，街区公園としての誘致距離（半径250m）等を勘案した。 <p>○「大の目が届く公園であってほしい」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2号公園の設置場所は，都市計画道路釜大街道線と既設南北道路の交差点に位置するほか，県営住宅に面しており，防犯上の地域住民の目の届きやすさや土地利用上の利便性などを重視して配置している。 <p>○2号公園の日照について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南側の県営住宅は，被災したものの，継続利用することで宮城県住宅課と協議中。 ・県営住宅は3階建て，高さ10mの建物だが，公園用地と建物の間には約10mの間隔があり，直に接しているわけではない。 <p>○住民説明の結果</p> <p>平成25年7月27日に開催された「下釜第一町内会まちづくり全体会議」において，石巻市が公園の位置，面積，形状について説明をしたところ，反対意見はなかった。</p> <p>○保育所予定地 位置（参考図面2参照） 面積 約3,100㎡</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市が計画している津波防御対策では，第一線堤となる防潮堤，第二線堤となる高盛土道路（都市計画道路門脇流留線）を整備する計画となっている。 ・津波シミュレーションにより，今次津波レベルの巨大津波であつても，本事業地区内は浸水しないことが確認されており，保育所の位置を変更する必要性は認められない。
--	--	--

<p>いと思う。全体のバランスで配置を考える前に、安全を重視していただきたい。</p> <p>釜・大街道線の道路の内側に作れば、災害公営住宅の後ろなので、少しは安全かと思う。</p>	<p>○計画位置の被災状況 下釜第一地区は、全体が浸水して一様に大きな被害を受けている。航空写真からも、保育所の計画位置の被害が特段大きかったというところは認められない。</p> <p>○保育所の配置の考え方 ・石巻市の震災復興における保育所の配置は、「石巻市立保育所再配置計画」(H24.8)に位置づけられており、本保育所は、現地再開が困難な門脇保育所を移転新築するものとされている。</p> <p>・施行地区は、防潮堤と高盛土道路による多重防御により安全を確保する計画としている。津波シミュレーションの結果、L2津波(数百年～千年に一度程度の「最大クラス津波」)においても本地区に浸水はしないという結果となっている。</p> <p>○住民説明の結果 平成25年7月27日に開催された「下釜第一町内会まちづくり全体会議」において、石巻市が保育所の位置について説明をしたところ、反対意見はなかった。</p>	
<p>(4) 事業実施に伴う負担軽減について 土地区画整理事業には減歩及び清算金という負担がある。 私たち被災者は、今回の震災で全てを失い、唯一残されたのが土地である。それなのにその土地やわずかな年金の中から市に支払うことなど到底できるものではない。 一日も早く市民1人1人が自立できるよう、この事業を何が何でもするのであれば負担ゼロで行ってほしい</p>	<p>①都市計画決定 平成25年3月29日石巻市告示第94号</p> <p>②事業計画における減歩率 公共減歩率 17.19% 保留地減歩率 0% 計 17.19%</p> <p>ただし、減価補償見合いの買収により、実質的な減歩率は6.87%まで軽減される。</p>	<p>・当該区域で土地区画整理事業を行うことについては、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項ただし書き)</p> <p>・本事業は、大津波によって破壊された都市基盤を再整備し、より安全で秩序ある市街地を形成することを目的としており、事業の実施によって地区内の宅地の総価値が増進することが認められる。</p>

<p>い。</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・事業費には復興交付金が充てられるため、本事業において、地権者が直接事業費を負担したり、土地（保留地）によって事業費を賄う必要はない。 ・道路などの公共施設用地に必要な土地を生み出すために、17.19%の減歩が行われることとなっており、この点では地権者の負担が全くないわけではない。 ・しかし、市では、減歩率を軽減するために約1.2haの土地を先行買収する計画であり、実質的な減歩率は6.87%まで軽減されているので、地権者の負担軽減には十分配慮されているものと考ええる。 ・なお、清算金については、換地の価値の不均衡を是正するために、権利者間で徴収・交付されるものであり、事業費に対する負担には当たらない。
<p>(5) 権利者情報の開示等について 地権者の方々と反対意見を集めて市へ要請しようとした地権者の連絡先を教えられてくるよう市にお願いしたが、個人情報保護法によりできないうちで、市の方から他の地権者に伝えてくれるよう依頼したがそれも断られた。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・石巻市に確認したところ、「他の地権者の連絡先については個人情報に当たるとしては提供できない旨を説明した」と聞いています。 ・また、「他の地権者への伝言についても、市が個人の特定を考え方に協力する行為は難しい旨を説明した」と聞いている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画に対する意見ではないが、市の住民への説明姿勢に関する意見と捉え、意見の趣旨を市に申し伝えることとした。
<p>(6) 地権者への説明について 事業に賛成する方もおられるだろうが、それは「事業によるメリットとデメリット」という正しい情報を与えられるかの判断だったのか。</p>	<p>○本件事業に関する住民説明の実施状況</p> <p>①全体説明会（3回）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・H24. 6. 23 (約300名) まちづくり構想(事業手法) ・H25. 1. 25 (約130名) 施行区域の都市計画決定 ・H25. 7. 27 (103名/226名) 事業計画(案) 	<ul style="list-style-type: none"> ・市では、事業に伴って減歩や清算金が生ずることについて、平成24年6月23日の全体説明会、広報誌への掲載などにより説明を行っている。 ・地権者への説明のあり方に関する意見は事業計画に対する意見ではないが、民有地を含めた地区内の土地の権利異動（換地処分）を伴う土地区画整理事業においては、特に丁寧に、関係権利者への説明や意向把握を行うべくことが求められる。

- ②個別相談会・アンケート調査（1回）
 - ・H25. 3. 16-20（208名/222名）
今後の土地利用に関する意向調査
区画整理事業に関する意向調査
- ③まちづくりニュース（5回）
 - ・H24. 6月：地元説明会の概要報告
 - ・H24. 7月：全体会議の概要報告
 - ・H25. 1月：地元の復興基本方針
 - ・H25. 4月：全体会議の概要報告
 - ・H25. 7月：個別相談会の意向調査報告
- ④地元説明会など（10回程度）
 - ・H24. 4月～

復興基本方針

まちづくり事業手法
設計図素案 など

⑤意向確認など

- ・平成25年3月に実施した「区画整理事業に関する意向調査」では、土地区画整理事業に協力できるという回答をした住民は、85%であった。

<アンケート結果>

区内の土地所有者：222名
回答数：207名

(回答率93.2%)

土地区画整理事業に協力できる：176名(85.0%)

土地区画整理事業に協力できない：8名(3.9%)

迷っている(分からない)：23名(11.1%)

※ 8名の反対者の意見は、減歩や清算金などの個人負担に対する内容。

・なお、市では、8名の反対者に対して、仮換地指定など事業の節目で個別に話し合いを行い、事業に対する理解を求め、いく方針としている。