

# 第 172 回宮城県都市計画審議会議事録

日 時：平成 26 年 6 月 10 日（火）

午後 1 時 30 分から 2 時 20 分まで

場 所：県庁行政庁舎 4 階 特別会議室

## ○次第

1 開 会

2 会長の選任等

3 報 告

第 171 回宮城県都市計画審議会議案の処理について

4 議案審議（1 件）

議案第 2307 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計画  
変更に対する意見書について

5 閉 会

## ○出席委員

阿留多伎 真人	尚綱学院大学生生活環境学科教授
伊 藤 恵 子	株式会社はなやか代表取締役
牛 尾 陽 子	公益財団法人東北活性化研究センターフェロー
小野田 泰 明	東北大学大学院工学研究科教授
高 橋 克 子	宮城県医師会常任理事
森 杉 壽 芳	日本大学総合科学研究所教授
佐々木 康 雄	農林水産省東北農政局長（代理）
長谷川 伸 一	国土交通省東北運輸局長（代理）
小 池 剛	国土交通省東北地方整備局長（代理）
横 内 泉	宮城県警察本部長（代理）
奥 山 恵美子	宮城県市長会会長（代理）
内 海 太	宮城県議会議員
川 嶋 保 美	宮城県議会議員
佐々木 征 治	宮城県議会議員
下 山 孝 雄	宮城県町村議会議長会会長

（以上 15 名，敬称略）

## ○審議結果

- ・会長の選任

【決定】 森杉委員を会長に選任

- ・議案第 2307 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計画変更に対する意見書について）

【議決】 意見書に係る意見を採択すべきでない。

## ○議事

平成 26 年 6 月 10 日（火）午後 1 時 30 分 開会

### 1 開 会

○事務局（楨総括） 定刻でございますので、ただいまから第 172 回宮城県都市計画審議会を開催いたします。

#### （1）新任委員の紹介

○事務局（楨総括） 議事に入ります前に、今年の 4 月に委員の改選がございましたので御紹介いたします。お手元の委員名簿を御覧下さい。学識経験者の委員につきまして、任期満了に伴う改選を行いました結果、名簿に記載のメンバーとなっております。新たに委員に御就任いただきましたお二方を御紹介いたします。阿留多伎真人委員でございます。

○阿留多伎委員 尚絅学院大学の阿留多伎と申します。よろしく申し上げます。

○事務局（楨総括） もうお一方、本日は御都合によりまして欠席されておりますが、伊藤直司委員にも新たに御就任いただいております。

#### （2）会議の成立

○事務局（楨総括） 次に、本日の会議の定足数でございますが、現時点におきまして、代理出席の方を含め 15 名の委員の御出席をいただいております。定足数の 10 名を超えておりますので、都市計画審議会条例第 5 条第 2 項の規定により、会議が有効に成立していることを御報告申し上げます。

#### （3）傍聴人への注意等

○事務局（楨総括） 次に、傍聴される方をお願い申し上げます。会議の傍聴にあたりましては、お手元に注意事項をお配りしておりますので、遵守していただきますようお願い申し上げます。

#### （4）マイクの説明

○事務局（楨総括） また、委員の皆様におかれましては、御発言の際は、マイクをお渡ししますので、恐縮ではございますけれども、挙手をいただきますようお願い申し上げます。

### 2 会長の選任等

#### （1）会長の選任

○事務局（楨総括） 次に、会長の選任を行います。学識経験者の委員改選に伴いまして、新たに会長を選任するものでございます。都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、学識経験者の委員の中から、委員の選挙によって会長を選任することになります。選任に当たりまして、森杉委員に仮議長として議事の進行をお願いいたします。

○森杉仮議長 僭越ですが、仮議長を務めさせていただきます、森杉でございます。それでは、会長の選任についてお諮りいたします。会長の選任につきましては、先ほどの説明の通り、学識経験者の委員の中から選任するということになっております。どなたか御推薦をお願いいたします。お願いします。

○牛尾委員 御研究並びにこれまでの御経歴、あるいは知見からして、ぜひ森杉先生をお願いしたいと思うのですがいかがでしょうか。

〔「賛成」と発言する者複数あり〕

○森杉仮議長 はい。御推薦いただきましてありがとうございました。けれど、私に限定することは許されておりませんので、まずは他に推薦をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

〔「なし」と発言する者複数あり〕

○森杉仮議長 それでは、推薦が私ひとりでございますので、都市計画審議会条例第4条の規定による選挙を省略し決定するということでご異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と発言する者多数あり〕

○森杉仮議長 御異議がないようですので、引き続き私が会長を務めさせていただきます。よろしくお願ひ申し上げます。

**【決定】森杉委員を会長に選任（賛成14名、反対0名）**

## （2）会長の職務代理者の指名

○森杉議長 それでは、議事に入る前に、都市計画審議会条例第4条第3項の規定によりまして、会長の職務代理者を指名させていただきます。引き続き、牛尾陽子委員を御指名したいと思います。よろしくお願ひ申し上げます。

## （3）議事録署名人の指名

○森杉議長 次に、本日の審議会の議事録署名人を指名させていただきます。高橋克子委員と佐々木征治委員をお願いいたします。

### 3 報告

○森杉議長 それでは、続いて、第 171 回の審議会における議案の処理状況につきまして、事務局からの御報告をお願いいたします。

○事務局（尾形都市計画課長） はい。都市計画課長の尾形でございます。よろしくをお願いいたします。それでは、前回議案の処理状況について御報告いたします。お手元の議案書の 5 ページを御覧頂きたいと思っております。前回、第 171 回の審議会におきまして、議案第 2304 号「仙塩広域都市計画区域区分の変更」ほか 2 件について御審議いただきました。処理結果の欄に記載のとおり、審議結果に基づき、所定の手続きを全て完了しておりますことを御報告いたします。以上でございます。

○森杉議長 御質問、あるいは御意見ございませんか。

[「なし」と発言する者多数あり]

○森杉議長 よろしゅうございますね。それでは、以上で第 171 回の審議会における議案の処理報告を終わります。

### 4 議案審議

#### 議案第 2307 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 区画整理事業計画変更に対する意見書について

○森杉議長 続いて、議案審議に入ります。本日の審議件数は、議案第 2307 号、1 件のみとなっております。円滑な議事運営に努めたいと思っております。議案第 2307 号ですが、「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計画変更に対する意見書について」を議題といたします。

本議案は、土地区画整理法の規定により、宮城県知事から付議されたものです。次に議事の進め方について御提案申し上げます。この議案は、はじめにまず事務局から説明をしてもらいますが、説明を「事業の概要」と「意見書の要旨」の二部に分けることといたします。議事の進め方といたしまして、まず事務局による「事業の概要」の説明、次に事務局による「意見書の要旨の説明」、それぞれについて意見を採択すべきか、採択すべきでないかを、議決をしたいと思っております。議事の進め方につきましてこのように考えております。いかがでしょうか。この方向でよろしゅうございますか。

〔「異議なし」と発言する者多数あり〕

○森杉議長 それでは、そのように進めさせていただきます。事務局の方から「事業の概要」の御説明をお願いいたします。

○事務局（尾形都市計画課長） それでは、議案第 2307 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地区画整理事業計画変更に対する意見書」について御説明いたします。

『議案書』の 7 ページをお開き願います。この議案は、七ヶ浜町が施行する菖蒲田浜地区の土地地区画整理事業計画の変更案に対し、意見書 1 通が提出されましたので、この意見を採択すべきか、採択すべきでないか、議決を求めるものでございます。当該議案に係る書類といたしまして、『議案書』の 9 ページに意見書の写しを、同じく 11 ページ以降に今回の変更に係る事業計画書を添付してございますので、御確認ください。

次に、『参考資料 1』の 3 ページをお開き願います。土地地区画整理事業計画の変更の手続について御説明いたします。土地地区画整理法の規定により、事業計画の変更につきましても、当初計画を決定する時と同様の手続を行うこととされてございます。まず、施行者である町は、事業計画の変更案を 2 週間、公衆の縦覧に供します。この事業計画に対して意見がある利害関係者は、知事に対して意見書を提出することができます。意見書が提出された場合には、知事は意見書を当審議会に付議し、当審議会において、この意見を採択すべきか、採択すべきでないか、議決を行うこととなります。当審議会において、「意見を採択すべきでない」と議決されれば、知事はその旨を提出者へ通知し、設計の概要の認可を経て、変更された事業計画が決定されます。「意見を採択すべき」と議決された場合には、知事は町に対して事業計画の修正を求め、町は縦覧から手続をやり直すこととなります。資料中に括弧書きで日付けを記載してございますが、七ヶ浜町が平成 26 年 4 月 1 日から 14 日まで縦覧を行ったところ、法定期間内に 1 通の意見書が提出され、5 月 19 日付けで当審議会あて付議させていただいたものでございます。本日は、この意見を採択すべきか否かについて御審議をお願いするものでございます。

次に、当地区の「事業の概要」について御説明いたします。『議案書』の 29 ページをお開き願います。菖蒲田浜地区の位置図でございます。七ヶ浜町の南部、図面上で赤い線で囲んだ区域が菖蒲田浜地区の施行地区でございます。施行者は七ヶ浜町で、地区面積は 4.12 h a となっております。全域が市街化調整区域となっておりますが、東日本大震災復興特別区域法の特例によりまして、市街化調整区域での土地地区画整理事業が可能とされているものでございます。施行期間は、平成 25 年度から 28 年度までの 4 年間でございます。当地区は、東日本大震災の津波により浸水した地域であります。数十年に一度と言われる L 1 津波に対応した高さの防潮堤を整備することによって、想定される浸水深が 2 m 以下となることから、現地再建が可能なエリアとされております。しかしながら、東日本大震災の津波では、地区の大部分の建物が損壊・流失しておりまして、高台移転希望者と現地再建希望者が混在している地域でございます。町では、高台移転希望者の土地を防災集団移転促進事業によって買い取った上で、現地再建希望者には、土地地区画整理事業を導入することにより、移転跡地を整理しつつ、道路などの公共施設の整備改善を図り、健全な市街地を造成することとしたものでございます。

『議案書』の 32 ページをお開きください。こちらは、施行前の現況図でございます。茶色い線で囲んだ区域が土地区画整理事業の施行地区でございます。当地区の居住人口は、かつては 52 世帯・約 166 人だったものが、震災後は 19 世帯・約 60 人に減少している状況にあります。地区内の道路は、幅員 5～6 m の主要な生活道路が南北方向に 2 路線、アルファベットの Y の字のように整備されており、この道路沿いに住宅地が形成され、その背後は農地や雑種地として利用されておりました。道路に接していない土地も多く、住宅地沿いに幅員 4 m 未満の行き止まり道路が数本あるのみという状況でございます。地区内に公園や緑地はございません。

1 ページ戻っていただきまして、『議案書』の 31 ページをお開きください。こちらは、事業により整備する公共施設を示した設計図でございます。道路は、従前の主要生活道路を幅員 6 m を基本に整備し、主要区画道路となる 1 路線につきましては幅員 2.5 m の歩道を設置して合計幅員 8.5 m としております。そのほか、すべての土地が道路に接し、宅地として利用できるように、幅員 6 m 及び 4 m の区画道路を適宜整備いたします。公園は、地区面積の 3 % 以上、かつ、計画人口 1 人当たり 3 m<sup>2</sup> 以上となるように、街区公園 2 ヶ所を整備いたします。宅地として利用困難な箇所には緑地 3 ヶ所を整備し、まちの景観向上を図るとともに、本地区の津波に対する安全性を高めるため、津波漂流物の捕捉機能を有した津波防災緑地を地区北側に配置しております。雨水排水につきましては、宅地の造成高を周辺の道路高よりも高くなるよう整理を行うとともに、区画道路に埋設する雨水管により、地区北側の主要地方道塩釜七ヶ浜多賀城線沿いの排水路へ排水いたします。これらの公共施設を整備することによる公共減歩率が 8.36 %、そのほか、土地を拡大したいという意向を持つ地区内の権利者に売却するための保留地を 400 m<sup>2</sup> 確保していることによる保留地減歩率が 1.39 %、これらを合計した合算減歩率につきましては 9.75 % となっております。

当地区につきましては、事業計画の当初決定の際にも意見書 1 通が提出され、昨年 12 月の第 169 回審議会で御審議いただいたところでございます。当時の意見書は、主に雨水排水対策への懸念から、宅地造成の地盤の高さ、地区外のポンプ場の機能、津波防災緑地に持たせる調整池機能などへの御意見でございました。御審議いただいた結果、意見書は「採択しない」という結論になりましたので、平成 25 年 12 月 25 日付けで設計の概要が認可され、事業が正式にスタートしてございます。

ここで、『参考資料 1』の 5 ページをお開き願います。今回の計画変更を行う理由でございますが、町は、整備する公共施設や街区について詳細な測量と実施設計を進めてまいりました。また、地権者代表などで構成する土地区画整理審議会を立ち上げ、個々の権利者の換地先を検討する換地設計に取り組んでまいりました。その結果、事業計画の微調整を行う必要が生じ、第 1 回目の事業計画の変更を行うこととしたものでございます。

次のページ、6 ページをお開き願います。具体的な変更点について御説明してまいります。まず、実施設計及び換地設計の成果に合わせて、道路・公園・緑地といった公共施設に変更が生じております。6 ページの表の中に①から⑩までの番号をふっておりますが、この 10 ヶ所について、7 ページの図面の中にも、①から⑩まで、対応する位置を示しております。図面が少々細かくなっておりますので、8 ページ、9 ページに拡大図面を載せてございますので、8 ページの拡大図面を御覧いただきたいと思います。変更前を青色で、変更後を赤色で表示してございます。

①の変更箇所は、図面右上でございまして、県道と主要区画道路との交差点でございまして、県道の道路管理者と協議した結果、交差点の隅切りの形状を変更するものでございます。②の変更箇所は、図面の右下でございまして、この道路の両側に貼り付く仮換地の形状を考慮し、より直線状になるように道路の線形を変更するものでございます。③及び④の変更箇所は、図面右上でございまして、「③線形変更」と表示されている部分の街区の面積を増やしたいという地権者の要望を踏まえまして、区画道路4-3号の線形を変更するものでございます。また、このことにより、津波防災緑地の面積が減少しております。⑤の変更箇所は、図面の左上でございまして、道路擁壁の形状が変更となったことにより、道路付帯地の形状が変更となったものでございます。9ページの図面をお開き願います。⑥の変更箇所は、図面の中央付近でございまして、新たに道路擁壁の設置が必要になったことにより、道路付帯地を追加するものでございます。一度、8ページの図面に戻っていただきまして、⑦の変更箇所は、図面の中央付近でございまして。この場所の左側には、別事業により災害公営住宅が建設されることとなっておりまして、災害公営住宅の敷地形状に合わせて、1号緑地を北側に広げるものでございます。もう一度、9ページの図面にお戻り願います。⑧の変更箇所は、図面の中央下でございまして、2号緑地について、形状はそのままでございますが、街区測量の成果に基づき、面積を若干修正するものでございます。⑨の変更箇所は、図面の右下でございまして、3号緑地の形状について、隣接する仮換地の形状がより整形となるように変更を行うものでございます。最後に、⑩の変更箇所は、図面では左下であります。地元との協議の結果、2号公園の右端、三角形の部分を町有地として換地することになったため、公園用地から宅地に変更するものでございます。以上10ヶ所が公共用地の変更内容でございます。

10ページをお開き願います。これらの変更や測量結果を反映した「面積の変更」でございます。まず、全体の地区面積は、測量の結果、13.08㎡減少しております。また、整理前・整理後の公共用地や宅地の面積につきましても、表に記載のとおり増減がございました。ただし、保留地面積につきましては変更はございません。これらの増減の結果、本地区の減歩率は、当初計画の9.92%が9.75%と、0.17%減少する内容となっております。

11ページをお開き願います。事業計画の一部でございまして「資金計画」の変更内容について御説明いたします。

まず、支出につきましては、増加要因として3点ございまして、水路築造費では、詳細な設計を行った結果、土被りが薄くなることとなったため、区画道路に埋設する排水管の種類を、ヒューム管からボックスカルバートへ変更したことにより2,200万円増加してございます。公園緑地施設費では、舗装や照明灯などを整備する費用を追加したことによりまして1,900万円の増加でございます。下水道では、当初その一部について既設管の流用を想定しておりましたが、確認の結果、流用できる既設管が少なくなったことにより、本事業で整備する管渠延長が増加し、300万円の増加となっております。一方、減少要因では2点ございまして、建物移転費では移転を要する建物の数が減少したことにより2,700万円の減少、また整地費に他事業を導入したことにより4,700万円の減少となっております。これらの増減により、支出合計では3,000万円の減少となっております。この中で最も変動が大きいのは整地費の減少でございますが、これは、12ページ、13ページにございまして「がれき撤去事業」が国の復興交付金の効果促進事業として

認められたことにより、整地工事を別事業として実施することとしたものでございます。

次に、収入につきましては、公共施設整備費の増加や建物移転費の精査により、国の復興交付金が合計で3,700万円増加した一方、町の単独費が6,700万円減少し、収入合計では3,000万円の減少となっております。この中で最も変動が大きいのは町単独費でございますが、こちらも主に整地工事を別事業として行うこととなったことによるものでございます。

以上が今回の変更の内容でございます。これで、「事業概要」の御説明を終わらせていただきます。

○森杉議長 はい。まだ、意見書の方について引き続いて御説明をいただきますが、今までのところで御質問がありましたらどうぞ。

よろしゅうございますか。

〔「はい」と発言する者多数あり〕

○森杉議長 それでは、またここに戻ることになるかも知れませんが、引き続き、「意見書の要旨」についての御説明をお願いいたします。

○事務局（尾形都市計画課長） はい。それでは、「意見書の要旨」について御説明申し上げます。

『議案書』の9ページをお開き願います。意見書の写しでございます。菖蒲田浜地区の意見書はこの1通、1名の方から提出されたものでございます。意見書提出者の住所・氏名は黒塗りとさせていただきますが、地区内の土地及び建物に所有権を有する方であり、意見書を提出できる「利害関係者」に該当することを確認してございます。

この意見書の内容につきまして項目ごとに整理したものを『参考資料2』の3ページにまとめさせていただきますので、御覧いただきたいと思っております。以下、意見の要旨と事実確認の結果、それに対する事務局の見解につきまして、項目ごとに御説明させていただきます。

まず、1番の「縦覧図書」についてでございます。意見の要旨は、「今回縦覧された書類だけでは、変更の具体的な内容がわからないので、変更理由や変更前後の図面、変更箇所ごとの数量、単価、金額の内訳、面積や収入・支出の増減などがわかる詳細な資料についても縦覧すべき」というものでございます。事実確認の結果でございますが、町が今回縦覧に供した書類は、『議案書』の11ページ以降に添付しております事業計画書そのものでございます。この内容は、土地区画整理法で縦覧することとされている項目をすべて満たしていることを確認しております。さらに、町は、今回の変更に関しまして、3月12日の地元説明会において、今回の変更の内容を説明しております。この説明会での配布資料を『参考資料2』の7ページから19ページに添付してございます。11ページを御覧いただきますと、11ページには変更の目的と変更の理由、12ページでは設計図の変更箇所と面積及び減歩率の増減状況が記載されてございます。13ページ以降では減歩の仕組みにつきまして詳しく説明しているほか、15ページでは資金計画の増減状況についても記載されており、これらの内容について説明されていることを確認しております。3ページにお戻りいただきたいと思っております。事実確認の結果の3番でございますが、これらの資

料には含まれていない詳細な根拠数値につきましても、町では、個別に質問があれば対応可能としておりますが、実際には、意見書提出者から町に対して、意見書に記載されている内容の質問は寄せられていないとのことでございます。事務局の見解でございますが、意見書のうち、1番の縦覧図書に関する部分は、縦覧の際に、法定図書である事業計画書以外の詳細な資料を開示するよう求める「町への要望」に過ぎないものであり、事業計画の修正につながるような内容を含んでおりませんので、この部分を採用することはできないものと考えております。なお、町が行った縦覧手続自体は適法に行われており、権利者への説明責任という点におきましても、変更の要点をわかりやすくまとめた資料を用いて地元説明会が行われており、問題はないものと考えております。今回の意見書が提出された事実を踏まえ、詳細な説明を求める権利者に対しては、町が個別に説明を行い、理解を得ていくよう指導してまいりたいと考えております。

続いて4ページをお開き願います。2番の「収入・支出」についてでございます。意見の内容は、「復興交付金が増えて町単独費が減少した理由」、「支出の各項目が増加した理由」について説明を求めるものでございます。事実確認の結果でございますが、支出や収入の増減理由につきましては、先ほど御説明したとおりでございます。最も大きな増減といたしましては、整地工事に別事業として復興交付金が充当できることになったことから、支出面では整地費が、収入面では町単独費が大きく減少していることでございます。事務局の見解でございますが、この部分につきましても「町への質問」であり、事業計画の修正につながるような内容を含んでおりませんので、この部分を採用することはできず、町が個別に説明を行い、理解を得ていくべきものと考えております。

続いて5ページをお開き願います。3番の「合算減歩率」についてでございます。この部分につきましては、事業計画に対する御意見であり、この意見を採択すべきか否か、本日、御審議をお願いしたい部分でございます。意見の要旨は、「菖蒲田浜地区の合算減歩率は、町内の他の地区の区画整理事業と比べて高いので、保留地をなくし、町単独費を増やすなどして、減歩率を緩和してほしい」というものでございます。事実確認の結果の欄を御覧ください。1番として、町内4地区の減歩率を比較した表を記載してございます。菖蒲田浜地区の合算減歩率は9.75%であり、町内4地区の中では最も高くなっていることは事実でございます。その内訳を御覧いただきますと、道路や公園などの公共施設の面積が増加することによる公共減歩率では、菖蒲田浜地区が最も高い8.36%となっており、これが当地区の合算減歩率が高い原因でございます。一方、地区内の土地の一部を、権利者に換地として交付しないで、土地を拡大したい権利者に売却する用地として町が設定した保留地が、菖蒲田浜地区では400㎡ございます。保留地を設定したことによる保留地減歩率は、菖蒲田浜地区が最も低い1.39%となっております。この2つを合計した合算減歩率が9.75%ということでございます。2番の菖蒲田浜地区の計画内容でございますが、まず、(1)の地価の増進率につきましては、本事業の施行によりまして、地区内の土地の平均単価は11,700円から13,900円となり、土地の価格の面では平均18.8%の増進が図られる計画となっております。 (2)の合算減歩率の設定でございますが、町では、当初計画の時点から、被災者の負担軽減のため、合算減歩率を10%未満に抑える方針で計画を策定しております。しかしながら、菖蒲田浜地区は、施行前の道路面積の割合が4地区の中で最も少なく、道路に接していない土地が比較的多かったことから、どうしても公共減歩率が高くなってしまいうという状

況でございます。町としては、当初計画の時点から、防災集団移転促進事業などにより買収した町有地を公共用地に充当することで、公共減歩率の軽減を図っているほか、保留地減歩率を他の地区よりも低く設定することにより、合算減歩率が10%未満となるように計画しているところでございます。なお、今回の変更では保留地減歩率には変更がありませんが、公共減歩率が若干軽減される内容となっております。合算減歩率は、変更前よりも0.17%減少する計画となっております。③の公共施設の整備計画でございますが、土地区画整理法に基づく国の技術的基準では、区画道路の幅員は住宅地では6mを標準とすること、公園は地区面積の3%以上とすることなどが定められております。6ページをお開きください。本地区の計画では、道路幅員は6mを基本に、主要区画道路に幅員2.5mの歩道を付加している一方、既存建物の立地条件や道路の利用状況を踏まえ、幅員4mの道路も配置しており、道路幅員に関しましては、比較的抑えめの設計となっております。公園につきましては、地区内の土地利用形態、利用目的及び誘致距離を考慮し、街区公園2ヶ所を配置しており、地区面積の3.8%となっております。緑地につきましては、宅地として利用困難な箇所に3ヶ所を配置しているほか、地区北側に津波防災緑地1ヶ所を配置してございます。従前は地区内に公園・緑地はございませんでしたので、面積としては純粋な増加となりますが、面積が最も大きい津波防災緑地につきましては、すべて町有地を充当することにより、減歩率に影響しないよう配慮されてございます。④の保留地の設定につきましては、法律上は、事業によって増加する「地区内の宅地価格の総額」の範囲内で、保留地を設定することができるかとされてございます。つまり、地価の上昇と減歩による宅地面積の減少を踏まえた上で、地区内の宅地の総価値の増加分、いわゆる開発利益の範囲内であれば、施行者が保留地として売却し、事業費に充当することが認められているものでございます。菖蒲田浜地区の計画では、町が設定した保留地面積は、当初から400㎡と変わっておらず、これは法律上設定できる面積の18.54%に過ぎない面積であり、町内4地区の中で最も低くなっております。5ページにお戻りいただきたいと思っております。事務局の見解でございますが、まず、土地区画整理事業は公共施設を整備改善して宅地の利用増進を図る事業でございますので、ある程度の減歩を行うことは制度上やむを得ないものでございます。その上で、本地区の事業計画では、宅地の面積は平均で9.75%減歩される一方、宅地の価格は平均で18.8%上昇する計画となっておりますので、計画どおり減歩が行われたとしても、権利者に損失を与えるような計画ではございません。公共用地の面積に関しましても、国の技術的基準に則して定められており、過大な面積が計上されているものではございません。また、当初計画の時点から、町は、合算減歩率を軽減するよう配慮して計画していることが認められ、今回の計画変更では、さらに0.17ポイント軽減されるものとなっております。保留地面積につきましても、法律上設定できる上限面積よりもかなり低い割合に抑えておりますので、被災者の負担を少しでも減らしたいという御意見の趣旨は理解できるものの、事業計画の修正を要する内容ではないものと考えております。

意見書に関する御説明は以上でございますが、1点御報告がございまして、『参考資料2』の20ページをお開きください。同じ七ヶ浜町内の代ヶ崎浜B地区で提出された意見書でございます。提出者は代ヶ崎浜B地区の土地所有者でございました。内容は、菖蒲田浜地区とほぼ同様でございますが、菖蒲田浜地区の意見書とは違って、事業計画に対する御意見と認められる部分が一切なく、すべて町への質問となっております。県では、提出者に対してお話しを伺いましたが、

「意見書に記載した事項について町に説明を求めたい」とのことで、「事業計画の修正を求める趣旨ではない」とのことでしたので、この意見書につきましては、当審議会には付議せず、県において、適切に説明を行うよう町に対して指導することとしてございます。以上、御報告でございました。

これで「意見書の要旨」に関する御説明を終わらせていただきます。御審議の程よろしく願います。

○森杉議長 それでは皆様方の御質問・御審議をいただきたいと思っております。先ほどから、県の方からの丁寧な説明がありましたように、意見書の1番は縦覧図書等についての詳しい質問がありますので、これは意見書にはならないというのが県の見解です。それから、収入・支出についての質問も、これも質問でありますから、意見には当たらないというのが県の見解です。3番目の合算減歩率につきましては、これは事業計画に対する意見でありますので、意見書として審議をお願いいたします。採択すべきか、採択すべきでないかということにつきましての御意見をお願いしたいと、こんなふうに思っております。十分な町の配慮が行われているので、この意見書を採択すべきではないと、こんなふうな県からの見解が出されていると、私はそういうふうに認識しております。御質問からでももちろん結構ですので、どうぞ御自由に御発言ください。

はい、どうぞ。

○内海委員 ずっと説明を聞きましたし、見解も、表明されたものをよく読んでみましたし、他との比較を見ても、この変更に伴う減歩率についても妥当なものでないかと。むしろ減っていると、全体としてはですね。この点を評価して、私は採択すべきではないというふうに思っております。以上です。意見です。

○森杉議長 はい、ありがとうございました。  
どうぞ。

○佐々木（征）委員 合算減歩率で9.75%ということなのですが、この意見書を出された方は、やっぱりこの地域では、区画整理事業の中で特別に面積の大きい人なんですか。その確認だけさせていたきたいなと思ったんですが。

○森杉議長 お願いします。

○事務局（尾形都市計画課長） ちょっと具体的な面積をいま確認させてもらっていますけれども、それほど小さい面積ではなくて、中程度の面積をお持ちの方だというふうに認識しております。

○森杉議長 それでは私の方から。意見書については私は意見を言っただけでいいことになっておりますが、情報がほしいという、意見書の1とか2ですね。いろんな収支の理由とかこういう資料が町にはあるけど、本人が聞きに行っておられないということはわかりましたが、この意見書を

出された後、県は町の方に「少し説明してくださいよ」というふうに指導しますとおっしゃいましたけれども、既に指導されたんですか、これは。

○事務局（尾形都市計画課長） まだ町の方にはお話ししておりませんが、今回の審議会を経た後に町の方にお話ししたいというふうに考えておりました。

○森杉議長 ああ、そういうことですか。

○事務局（尾形都市計画課長） はい。

○森杉議長 できるだけ早めに、特に町の方から積極的に「質問がある場合には、なるべくこちらにおいでください」というふうに言っていただくと、こういう問題は今後避けることができると思うんですよね。

意見ありませんか。今まで何回も経験しておられるベテランの方ばかりですから、これは、そうすると、この意見書を「採択すべきでない」というのが県の原案ですが、これに御賛同いただけると、こういうふうと考えてよろしゅうございますか。

〔「はい」と発言する者多数あり〕

○森杉議長 それでは「採択すべきでない」ということに対して御異議はございませんか。あらためて確認します。よろしゅうございますね。

〔「異議なし」と発言する者多数あり〕

○森杉議長 それでは御異議ないものと認め、「採択すべきでない」と決定いたします。

**【議決】議案第 2307 号：意見書に係る意見を採択すべきでない（賛成 14 名，反対 0 名）**

○森杉議長 非常に短時間でございますが、本日予定していた審議案件はすべて終了いたしました。委員の皆様方から、この他に何かございますでしょうか。

〔「なし」と発言する者多数あり〕

○森杉議長 よろしゅうございますか。県の方から何かございますか。

○事務局（尾形都市計画課長） 特にございません。

○森杉議長 それでは本日の会議を終了いたします。 御協力ありがとうございました。

## 5 閉会

○事務局（槇総括） 以上で審議会を終了いたします。ありがとうございました。

平成 26 年 6 月 10 日（火）午後 2 時 20 分 閉会