

平成26年度

第172回宮城県都市計画審議会
参考資料2

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

平成26年6月

宮城県都市計画審議会

目 次

<議案第2307号>

- 1 意見書に対する事実確認の結果及び事務局の見解 3
- 2 地元説明会資料（第9回被災市街地復興土地地区画整理事業
に関する地元説明会～菖蒲田地区～） 7

<参考>

- 1 意見書（代ヶ崎浜B地区） 20
- 2 意見書に対する事実確認の結果及び事務局の見解
（代ヶ崎浜B地区） 22

意見書に関する事実確認の結果及び事務局の見解

I 縦覧図書について

意見の要旨	事実確認の結果	事務局の見解
<p>○ 事業計画変更の縦覧図書は、事業計画書（案）（第1回変更）と変更後の各種図面のみであった。これだけの資料では今回の変更の具体的な内容はわかりません。</p> <p>○ まず、事業計画変更に当たっては、変更すべき理由があるはずで、具体的に変更内容を記載した「変更理由書」を付けてください。</p> <p>○ 実施設計による設計図等に変更があったようですので、変更前後の図面・その理由、変更前後の数量および単価表、変更金額がわかる表、また、そのことによる面積の変更についての箇所ごとに前後対照表、さらに収入・支出の増減表等も付けてください。</p> <p>○ 詳細な資料のない状態で縦覧を行うことは、縦覧する側に対して内容がわからない状態で判断するよう求めることで、縦覧の意味が無いに等しい状況です。是正を求めます。</p>	<p>1. 縦覧図書【議案書 P11～34】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町は「事業計画書（第1回変更）」を縦覧に供しており、その内容は、土地区画整理法が定める法定図書を網羅している。 <p style="text-align: center;">＜法定図書：法律上縦覧が必要な書類＞</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 施行地区…「位置図」, 「区域図」 (2) 設計の概要…「設計説明書」, 「設計図」 (3) 事業施行期間 (4) 資金計画…「資金計画書」 <ul style="list-style-type: none"> ・ その他参考図書として、「現況図（イ）」, 「現況図（ロ）（ハ）」, 「変更市街化予想図」を添付している。 <p>2. 説明会での説明内容【参考資料2 P7～17】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ H26. 3. 12に開催した第9回地元説明会において、「事業計画変更の目的」, 「主な変更理由及び内容」について、別添資料を用いて説明している。 <p>3. 上記以外の資料の取扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 意見書提出者が求めているような事業計画作成の根拠となった数値等については、これを縦覧に供する法律上の義務はない。 ・ 地元説明会では、誰もが理解しやすいように配慮して資料を作成しているので、意見書提出者が求めるような詳細な数値等は資料に含まれていないが、町では、個別に質問があれば、可能な範囲で口頭で答えることとしている。 	<p>○ この部分は、事業計画書を縦覧する際に、事業計画書（法定図書）以外の詳細な資料の開示を求める「町への要望」であり、事業計画に対する意見には当たらない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ なお、町は、土地区画整理法で定められたすべての縦覧図書について、変更箇所を明示した上で縦覧に供しており、縦覧手続きは適法に行われている。 ・ また、法定手続以外の権利者への説明という点においても、地元説明会において、変更の要点をわかりやすくまとめた資料を用いて説明されている。より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、理解を得ていくべきと考える。

Ⅱ 収入・支出について

意見の要旨	事実確認の結果	事務局の見解
<p>○ 収入において「復興交付金」が増え、「町単独費」が減となった理由を教えてください。</p> <p>○ また、支出において「公共施設整備費」が増え、「移転補償費」「その他工事費」が減となった理由を教えてください。</p> <p>○ さらにこの増減が実施設計による設計図が変更になったことによるものなのか、その他の理由によるものなのか教示願いたい。</p> <p>○ 現在、換地設計が行われているようですが、今回の造成工事費の変更に当たっては、換地設計も踏まえた部分も反映されているのか、併せて教えてください。</p>	<p>1. 支出の変更内容</p> <p>(1) 公共施設整備費の増加（実施設計：+41,000千円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水路築造費…管渠から函渠への変更（+22,000千円） ・公園・緑地施設費…舗装や照明灯の追加等（+19,000千円） <p>(2) 移転補償費の減少（主に換地設計：-27,000千円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物移転費…移転建物の減少（-27,000千円） <p>(3) その他工事費の減少（実施設計ほか：-44,000千円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下水道工事費…管渠延長の増加（+3,000千円） ・整地費…整地工事に他事業を導入（-47,000千円） <p>2. 収入の変更内容</p> <p>(1) 復興交付金の増加（+37,000千円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生…公共施設整備費の増加，交付対象となる移転建物費の減少（+34,000千円） ・効果促進…下水道工事費の増加に伴う交付金の増加（+3,000千円） <p>(2) 町単独費の減少（-67,000千円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移転建物の減少，整地費への他事業導入による減少（-67,000千円） <p>※ 整地費への他事業導入について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・40人/ha以上の計画人口がないエリアでは復興交付金を充当して嵩上げを含む整地工事を行うことが認められていないため，当初は，町単独費を充当して整地工事を行うこととしていた。 ・今回，復興交付金の効果促進事業として「がれき撤去事業（53,900千円）」が認められ，地上構造物や埋設物の撤去及び整地工事に復興交付金を充当できることとなったもの。 ・変更後の事業計画で計上している整地費（4,000千円）には，がれき撤去事業として復興交付金の対象とならない工事（擁壁の設置工事）にかかる費用を計上している。 	<p>○ この部分は，資金計画の変更理由についての町への質問であり，事業計画に対する意見には当たらない。</p> <p>・ なお，今回の変更の概要については地元説明会において十分説明されており，なお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，理解を得ていくべきと考える。</p>

Ⅲ 合算減歩率について

意見の要旨	事実確認の結果	事務局の見解																												
<p>○ 当地区の合算減歩率は、本町の他の地区の区画整理事業での合算減歩率に比して高いと思われます。その理由と救済措置を是非検討願いたい。</p> <p>○ 当地区については公共減歩率が高いので、例えば保留地をなくし、「町単独費」を増やすなど検討してほしい。増進があるとしても、土地の面積が約1割減らされるのは、被災者にとっては負担は大きいものと考えます。</p>	<p>1. 町内4地区の減歩率の比較（括弧書きは変更前）</p> <table border="1" data-bbox="714 220 1632 507"> <thead> <tr> <th></th> <th>菖蒲田浜</th> <th>花渕浜</th> <th>代ヶ崎浜A</th> <th>代ヶ崎浜B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公共減歩率</td> <td>(8.53%) 8.36%</td> <td>4.06%</td> <td>(2.65%) 3.12%</td> <td>(5.30%) 2.84%</td> </tr> <tr> <td>保留地減歩率</td> <td>1.39%</td> <td>2.55%</td> <td>(3.17%) 2.70%</td> <td>(0.47%) 2.04%</td> </tr> <tr> <td>合算減歩率</td> <td>(9.92%) 9.75%</td> <td>6.61%</td> <td>(5.82%) 5.82%</td> <td>(5.77%) 4.88%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 菖蒲田浜地区の計画内容</p> <p>(1) 地価の増進率</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内の土地の平均単価は、施行前の11,700円/㎡が施行後には13,900円/㎡となる計画で、地価の面では平均18.8%の増進が見込まれている。 <p>(2) 合算減歩率の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・被災者の負担軽減のため、町は当初より「合算減歩率を10%未満に抑える」方針で計画している。 ・菖蒲田浜地区は、施行前の道路面積割合が4地区の中で最も少なく、無接道地が比較的多かったため、事業による道路面積の増加率が4地区の中で最も高く、公共減歩率が高くなっている。 <p>※地区面積に占める道路面積の割合</p> <table border="1" data-bbox="741 1034 1552 1225"> <tbody> <tr> <td>菖蒲田浜</td> <td>：施行前 11.41%→施行後 22.81% (+11.4%)</td> </tr> <tr> <td>花渕浜</td> <td>：施行前 18.54%→施行後 25.38% (+6.84%)</td> </tr> <tr> <td>代ヶ崎浜A</td> <td>：施行前 12.44%→施行後 18.30% (+5.86%)</td> </tr> <tr> <td>代ヶ崎浜B</td> <td>：施行前 16.21%→施行後 18.86% (+2.65%)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・町は、町有地を公共用地に充当することで減歩率の軽減を図っているほか、保留地減歩率を他地区よりも低く設定することにより、菖蒲田浜地区の合算減歩率を9.75%としている。（変更前より0.17ポイント減少） <p>(3) 公共施設の整備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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以上を標準とすること、公園は地区面積の3%以上とすることなど 		菖蒲田浜	花渕浜	代ヶ崎浜A	代ヶ崎浜B	公共減歩率	(8.53%) 8.36%	4.06%	(2.65%) 3.12%	(5.30%) 2.84%	保留地減歩率	1.39%	2.55%	(3.17%) 2.70%	(0.47%) 2.04%	合算減歩率	(9.92%) 9.75%	6.61%	(5.82%) 5.82%	(5.77%) 4.88%	菖蒲田浜	：施行前 11.41%→施行後 22.81% (+11.4%)	花渕浜	：施行前 18.54%→施行後 25.38% (+6.84%)	代ヶ崎浜A	：施行前 12.44%→施行後 18.30% (+5.86%)	代ヶ崎浜B	：施行前 16.21%→施行後 18.86% (+2.65%)	<p>○ この部分は、減歩率の軽減を求める意見であり、事業計画に対する意見に当たる。</p> <p>○ 土地区画整理事業は、道路・公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業であり、公共施設や保留地の用地を確保するために、ある程度の減歩を行うことは制度上やむを得ない。</p> <p>○ 事業計画では、宅地の面積が平均9.75%減歩される一方、宅地の価格は平均18.8%上昇する計画となっており、減歩によって権利者に損失を与えるものではない。</p> <p>○ 道路・公園等の公共用地面積は、国の技術的基準に即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ない。</p> <p>○ 被災者の負担軽減の観点から、町は、左記のとおり、減歩率の軽減に配慮して計画を策定していることが認められる上、今回の変更によって、合算減歩率はさらに0.17ポイント軽減されるものであり、不適切な減歩率設定とはいえない。</p> <p>○ 本地区の保留地の設定面積は法律が定める上限面積の範囲内（18.54%）</p>
	菖蒲田浜	花渕浜	代ヶ崎浜A	代ヶ崎浜B																										
公共減歩率	(8.53%) 8.36%	4.06%	(2.65%) 3.12%	(5.30%) 2.84%																										
保留地減歩率	1.39%	2.55%	(3.17%) 2.70%	(0.47%) 2.04%																										
合算減歩率	(9.92%) 9.75%	6.61%	(5.82%) 5.82%	(5.77%) 4.88%																										
菖蒲田浜	：施行前 11.41%→施行後 22.81% (+11.4%)																													
花渕浜	：施行前 18.54%→施行後 25.38% (+6.84%)																													
代ヶ崎浜A	：施行前 12.44%→施行後 18.30% (+5.86%)																													
代ヶ崎浜B	：施行前 16.21%→施行後 18.86% (+2.65%)																													

が定められている。

- ・本地区における施行後の公共用地面積は、道路 9,397.59 m² (地区面積の 22.8%)、公園 1,565.16 m² (同 3.8%)、緑地 863.04 m² (同 2.1%)、津波防災緑地 2,879.21 m² (同 7.0%) の合計 14,705 m² (同 35.7%) である。
- ・道路は、地区内から県道に至る主要区画道路は標準幅員 6 m に片側歩道 2.5m を付加した 8.5m とし、その他の区画道路は幅員 6 m を基本としつつ、既存建物の立地条件や道路の利用状況等を踏まえ、一部幅員 4 m の道路を配置している。
- ・公園は、地区面積の 3% 以上を確保しつつ、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ヶ所を配置している。
- ・緑地は、宅地として利用困難な箇所等に 3ヶ所を配置しているほか、地区北側からも津波が流入した今次津波での被災状況を踏まえ、津波漂流物の捕捉等の機能を有した津波防災緑地 1ヶ所を地区北側に配置している。なお、津波防災緑地にはすべて町有地を充当する計画となっており、減歩率には影響しないよう配慮されている。

(4) 保留地の設定

- ・法律上、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」とされている。つまり、地価が増進する一方で、減歩により宅地面積が減少することも織り込んだ上で、事業によって地区内の宅地の価値が上昇する部分 (= 開発利益) については、施行者が保留地として売却し、事業費に充てることが認めているものである。
- ・本地区の場合、町が設定した保留地面積は当初計画時点から 400 m² であり、法律上設定できる最大面積は 2,157.62 m² の 18.54% に過ぎない。(町内 4 地区の中で最も低い。)

であり、開発利益の大部分は権利者に還元しているのであり、過大な保留地面積とはいえない。

- 被災者の負担を少しでも減らしたいという意見の趣旨は理解できるものの、本地区では、合算減歩率を抑えるために、保留地面積は当初計画時点から最小限の面積となるよう配慮して設定されており、事業計画の修正を要するものではない。

うみ・ひと・まち 七ヶ浜

第9回 被災市街地復興土地区画整理事業
に関する地元説明会

～ 菖蒲田浜地区 ～

平成26年3月12日（水）

復興を誓って、前へ。
がんばろう 七ヶ浜!!

説明会の内容

1. 進捗状況の報告
2. 土地区画整理審議会と評価員会について
3. 事業計画変更案について
4. 今後のスケジュールについて
5. 質疑応答

1. 進捗状況の報告

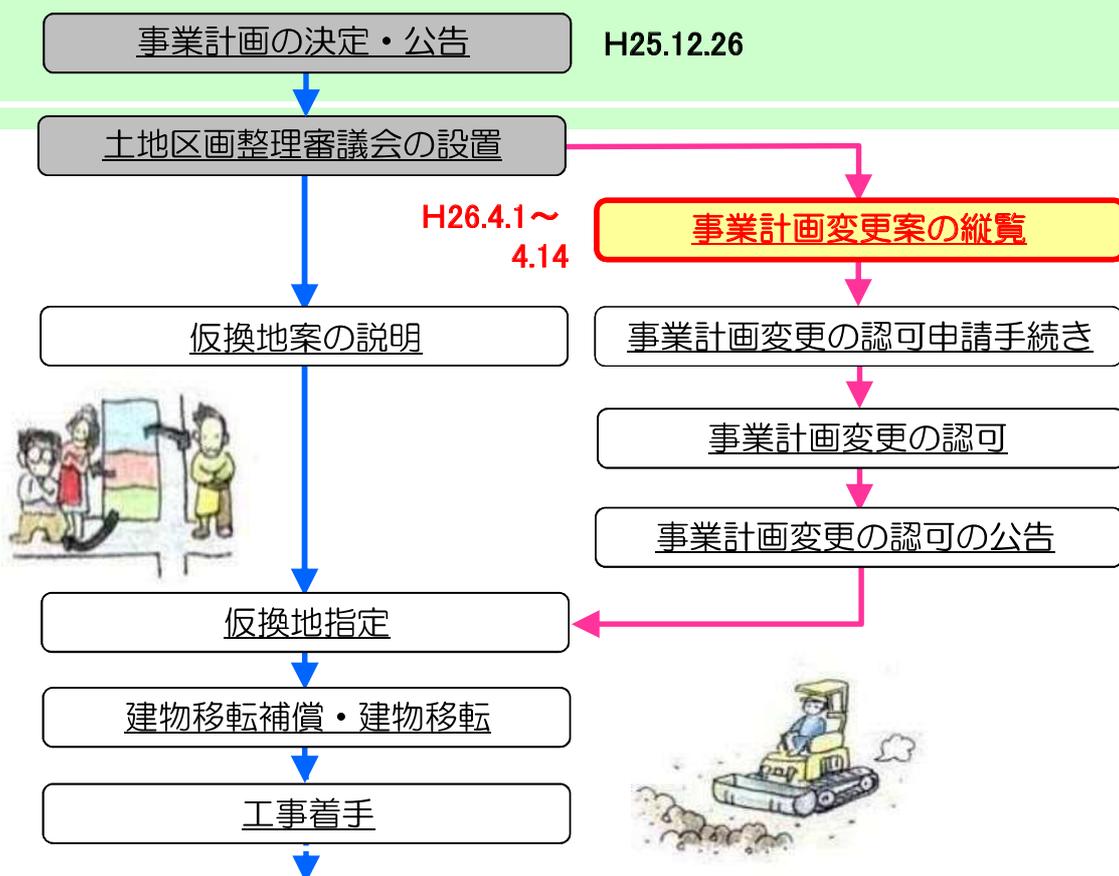
●第8回地元説明会（2/13）以降の経過

- 2～3月 ・土地区画整理審議会（計3回）、評価委員会（計2回）の開催
- ・仙台土木事務所との協議（県道公管金等）
- ・県都市計画課との協議（変更認可等）
- ・地区代表者との打ち合わせ

<主な作業内容>

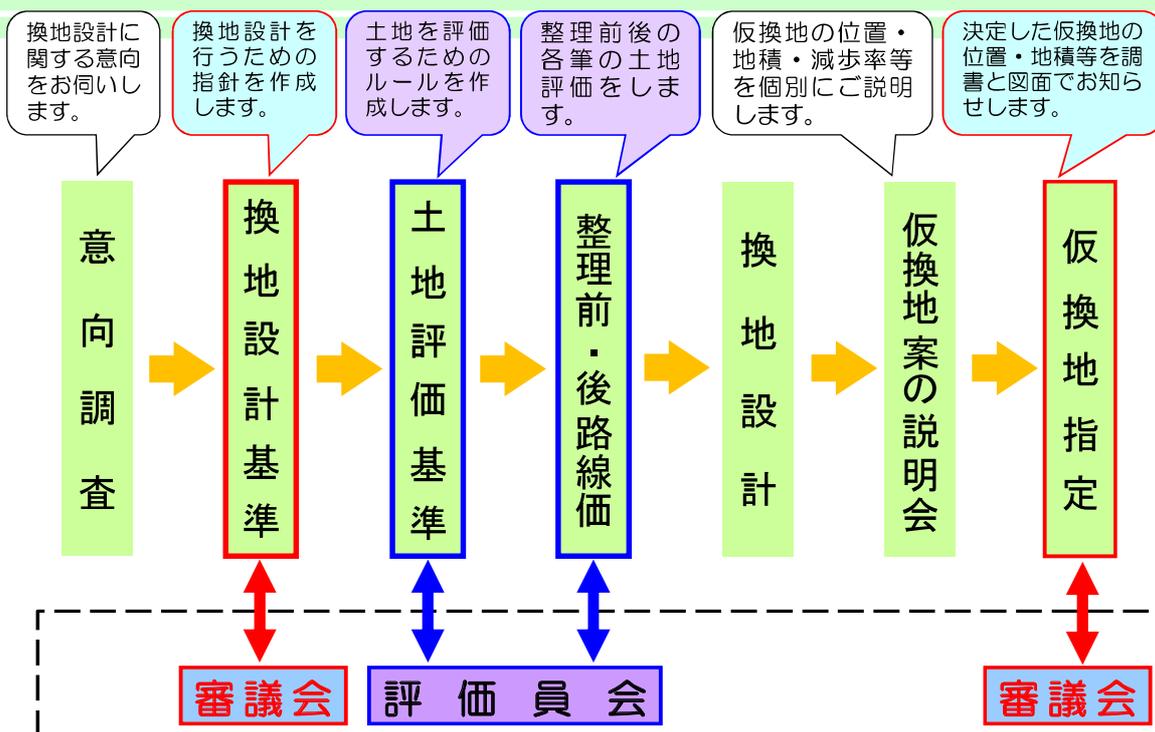
- ・各種測量
- ・実施設計、換地設計
- ・事業計画変更認可図書の作成 等

●土地区画整理事業の流れ（事業計画決定以降）



2. 土地区画整理審議会と評価委員会について

● 土地区画整理審議会と評価委員会の役割



※ 前回の第8回説明会資料(H26.2.13開催)の再掲です。

● 審議会及び評価委員会の主な審議内容

期日(予定)	審議会・評価委員会	主な審議内容
H26. 2.19	審議会委員辞令交付式 審議委員会委員勉強会	・ 当選証書及び委嘱状の交付 ・ 審議会委員の役割について
H26.2.26	第1回審議会	・ 会長、会長代理の選任 ・ 審議会運営規則 ・ 評価員の選任
H26. 2.28	評価員委嘱状交付式 第1回評価委員会	・ 委嘱状の交付 ・ 評価員の役割、土地評価基準案の説明
H26.3.5	第2回審議会	・ 基準地積の説明 ・ 換地設計基準案の説明
H26.3.7	第2回評価委員会	・ 土地評価基準案の諮問答申
H26.3.12	第3回審議会	・ 土地評価基準の説明
(H26.3.14)	第3回評価委員会	・ 区画整理前後路線価の諮問答申
(H26.3.19)	第4回審議会	・ 換地設計基準案の諮問答申 ・ 仮換地案の発表
(H26.4中旬～) 仮換地案に関する個別説明会を開催		
(H26.5)	第5回審議会	・ 仮換地(案)に対する意見の審査
(H26.6)	第6回審議会	・ 事前協議結果報告 ・ 仮換地指定、保留地決定
(H26.6) 仮換地指定		

●審議会委員及び評価員の紹介

審議会委員		
地区の代表者（8名）		学識経験者（2名）
渡邊 英次【会長】	平山 新一【会長代理】	仙台土木事務所所長 鷺巣 俊之
有限会社ごんじろう	渡邊 捷治	
伊丹 徳男	星 初枝	七ヶ浜町都市計画審議会会長 塩野 信臣
渡邊 太郎	鈴木 正人	

評価員（3名）		
七ヶ浜町固定資産評価審査委員 委員長 鈴木 鶴時	七ヶ浜町都市計画審議会委員 佐藤 太郎	七ヶ浜町税務課長 小野 豊

復興を誓って、前へ。
がんばろう 七ヶ浜!!

3. 事業計画変更案について

●事業計画変更の目的

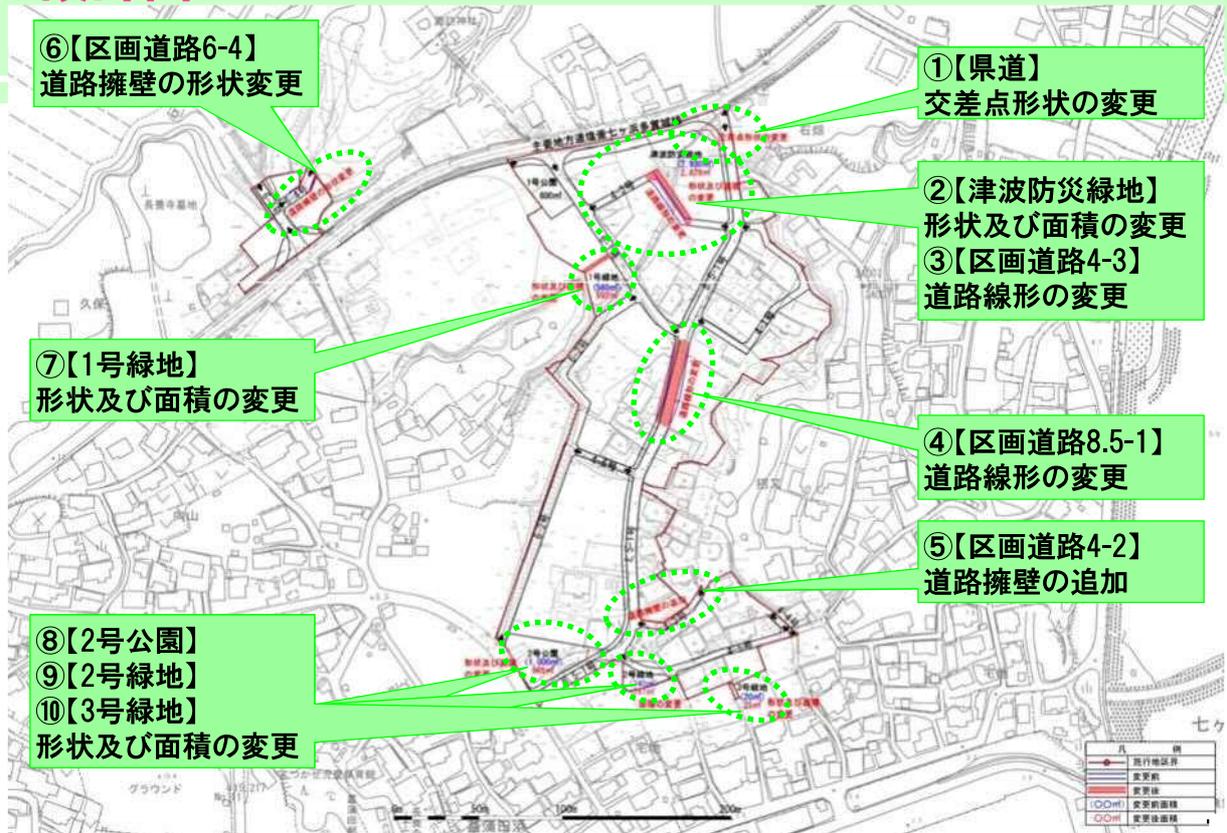
- ・実施設計(道路設計)や換地設計の検討結果、各種測量結果を踏まえて、事業計画の第1回変更を行います。
- ・仮換地指定の時期(H26.6月予定)を見据えて、現時点で事業計画の変更を行います。

仮換地指定		事業計画手続き
12月		事業計画の決定・公告
1～3月	換地意向調査の実施 土地区画整理審議会の設置	<div style="border: 1px solid green; padding: 5px; display: inline-block;"> 各種測量(地区界測量等) 実施設計(道路設計等) 換地設計 </div>
4月	仮換地案個別説明会の開催	
5月		事業計画変更案の縦覧 事業計画変更案の認可申請 事業計画変更の認可 事業計画変更の認可の公告
6月	仮換地指定 ←	約2ヶ月

●事業計画変更案の主な変更理由及び内容

- ① 実施設計(道路設計)や換地設計の検討結果を踏まえ、【設計図】を一部変更します。
- ② 設計図の変更や測量結果を踏まえ、【施行地区面積や施行前後面積及び減歩率】を変更します。
- ③ 上記の変更内容を踏まえ、事業費等【資金計画】を変更します。

●設計図について



●整理前後面積及び減歩率について

上段:変更前
下段:変更後

	施行前		施行後	
	面積 (㎡)	割合	面積 (㎡)	割合
公共用地	12,323 12,288	30%	14,785 14,705	36%
宅地	28,856 28,904	70%	25,994 26,087	63%
保留地			400	1%
合計	41,179 41,192	100%	41,179 41,192	100%

合算減歩率

9.9
9.8%

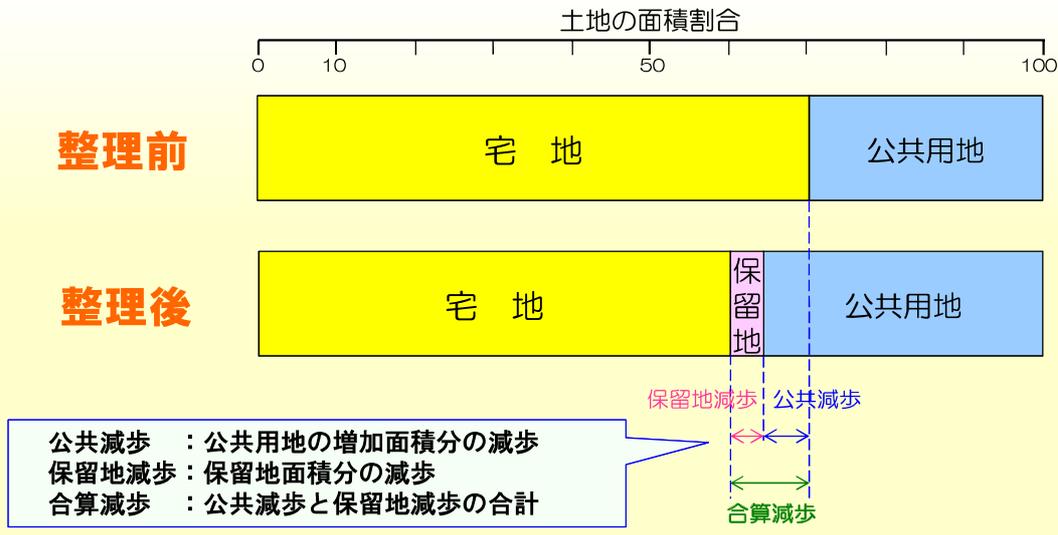
※合算減歩率は、あくまで地区全体の宅地の平均です。
※個々の減歩率は、接道状況や宅地形状などの条件によって異なります。

※数値等は、今後の検討・調整により変更になる可能性があります

【参考】減歩率の算定方法について

減歩率とは

■事業に必要な公共施設用地や事業費の一部を生み出すために、事業による受益の範囲内で、地権者の方々の土地を少しずつ提供して頂くことを“減歩”、その割合を“減歩率”という。



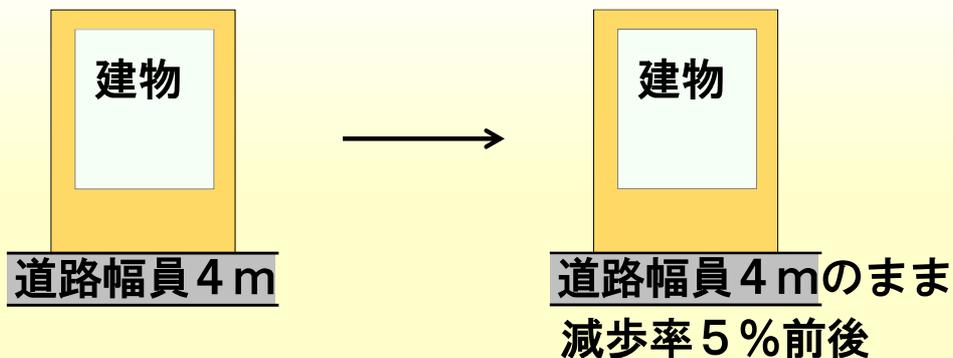
※ 第6回説明会資料(H25.9.26開催)の再掲です。

【参考】条件別の減歩率について

減歩率の例①

■敷地が面する道路の幅員がほぼ同じ土地の減歩率

- ・ 現状道路幅員 4 m
- ・ 区画整理後も現状のまま



整理後は、公共施設整備（道路、排水、公園等）により、地区内の利便性が向上するため減歩が生じます。

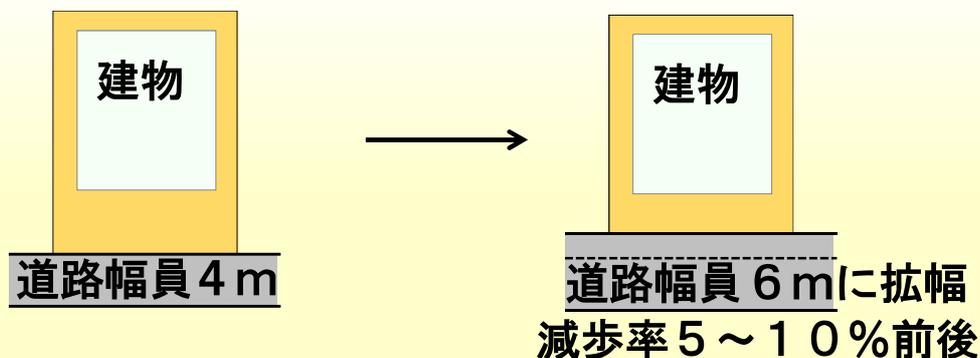
※ 第6回説明会資料(H25.9.26開催)の再掲です。

【参考】条件別の減歩率について

減歩率の例②

敷地が面する道路の幅員が拡幅される土地の減歩率

- ・ 現状道路幅員 4 m
- ・ 区画整理後 6 mに拡幅



公共施設整備（道路、排水等）の整備度合、土地の条件により、個々の減歩率は異なります。

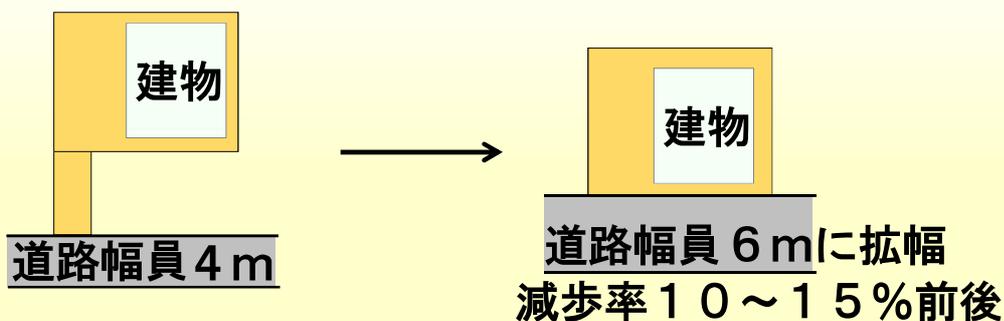
※ 第6回説明会資料(H25.9.26開催)の再掲です。

【参考】条件別の減歩率について

減歩率の例③

土地の利便性が向上する土地の減歩

- ・ 4 m道路に通路のみ接している袋地
- ・ 区画整理後、6 m道路に全面接道する換地



全面道路から利用可能となり、利便性が向上するため、減歩率が高くなります。

※ 第6回説明会資料(H25.9.26開催)の再掲です。

【参考】減歩負担の公平性について



- × 道路や公園に直接かかる方が、減歩を多く負担する訳ではありません
 - 土地の利用増進の度合いによって、公平に減歩の負担があります
- ⇒ 利用増進等の条件が同じであれば、道路にかかる場合も、かからない場合も減歩の負担は同じになります

※「利用増進」の度合いは、整理前と整理後の土地の“場所”、“形状”、“奥行き”、“前面道路の幅員”等の状況によって異なります

※ 第6回説明会資料(H25.9.26開催)の再掲です。

● 施行期間及び資金計画について

施行期間

平成25～28年度

※計4箇年

上段:変更前
下段:変更後

収入 (百万円)		支出 (百万円)	
復興交付金	455 492	公共施設整備費	193 234
公共施設管理者負担金	9	移転移設補償費	156 129
保留地処分金	6	その他工事費 (整地等)	67 23
町単独費	91 24	調査設計費	145
合計	561 531	合計	561 531

※数値等は、今後の検討・調整により変更になる可能性があります

●事業計画変更の認可手続きについて

- ・事業計画変更案について、宮城県知事の認可を受けるため以下の手続きを行います。

■事業計画変更の認可手続き



- ・事業計画変更案の内容について、宮城県など関係機関との協議を実施
- ・事業計画変更案の縦覧手続き
- ・事業計画変更案の内容(※設計の概要)について、宮城県知事より認可
- ・町長が事業計画変更を公告する

●事業計画変更案の縦覧について

●と き

平成26年4月1日(火) ~ 4月14日(月) ※土、日も含む
午前8時30分 ~ 午後5時15分

●ところ

役場1階 受付ロビー

●内 容

菖蒲田浜地区被災市街地復興土地地区画整理事業の
事業計画変更案の縦覧を行います

事業計画変更案についてご意見のある方は、**4月28日(月)までに**、宮城県知事に意見書を提出することができます。

詳しくは、宮城県都市計画課のホームページをご覧ください。

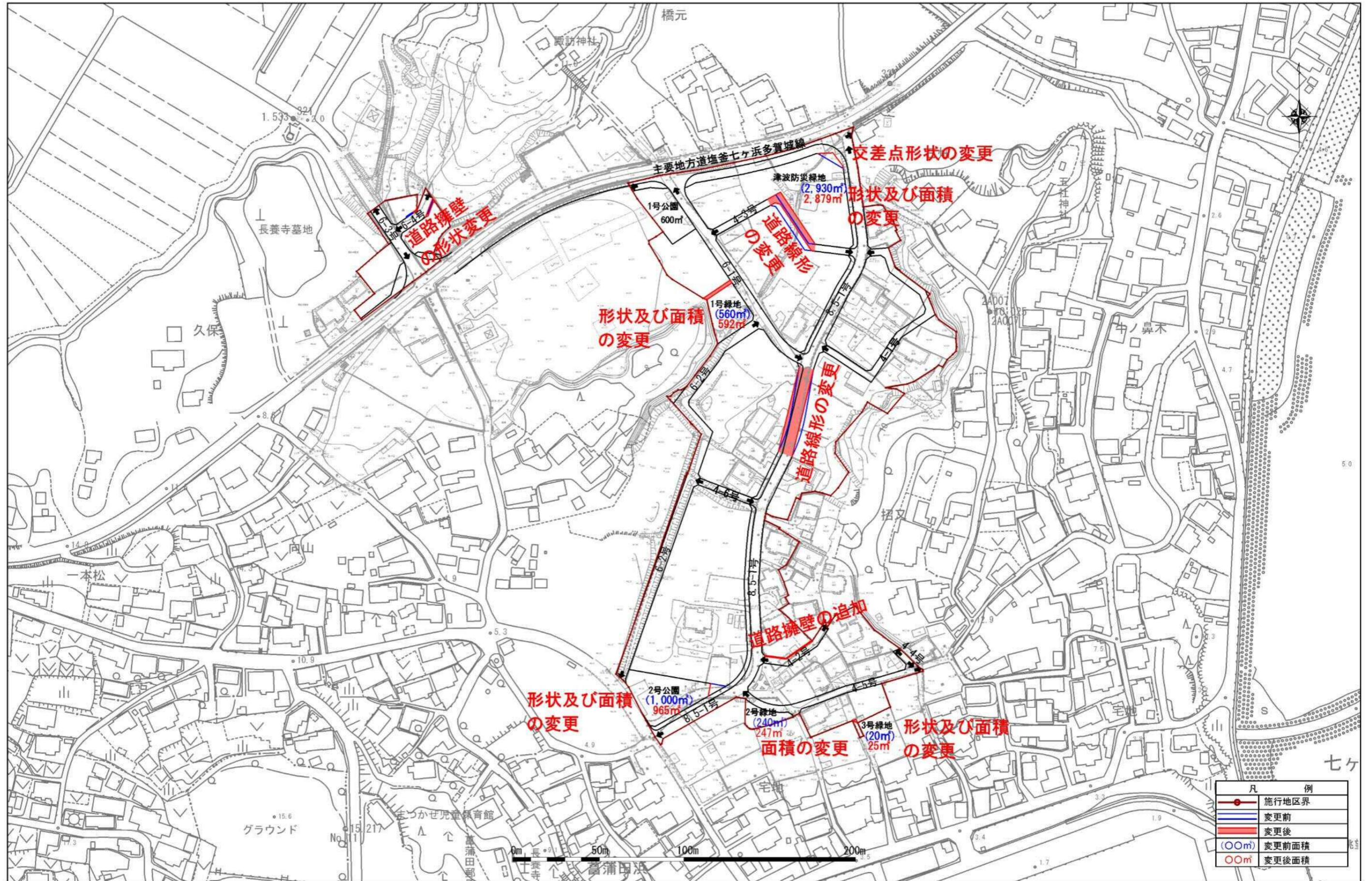
<http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/tosikei/kukaku-ikensyo.html>

4. 今後のスケジュールについて

時 期		内 容	
平成25年6月		都市計画決定（区画整理区域）	
平成25年12月		土地区画整理事業事業認可及び決定・公告	
平成26年1月		換地設計に関する意向調査	
平成26年2月		区画整理に関する地元説明会	土地区画整理審議会の設置 土地区画整理審議会（1回開催）
平成26年3月		区画整理に関する地元説明会	土地区画整理審議会（3回開催）
平成26年4月		事業計画変更案の縦覧	
【意見書無】	【意見書有】	仮換地案に関する個別説明会	
—	平成26年6月	県都市計画審議会（意見書の審査）	
平成26年5月	平成26年6月	事業計画変更認可の決定・公告	土地区画整理審議会（1回開催）
平成26年6月	平成26年7月	仮換地指定	土地区画整理審議会（1回開催）
平成26年7月～	平成26年8月～	工事開始	工事内容について説明会を予定しています。
平成27年度～	平成27年度～	工事が完了した場所から住宅の再建開始	
平成28年度	平成28年度	換地処分公告	

5. 質疑応答

復興を誓って、前へ。
がんばろう 七ヶ浜!!

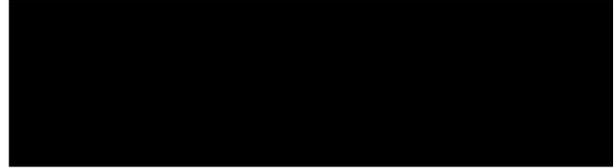


凡 例	
	施行地区界
	変更前
	変更後
	変更前面積
	変更后面積

意見書

平成 26 年 5 月 日

宮城県知事殿



代々崎浜 B 地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画変更（案）（第 1 回変更）について、土地区画整理法第 5 5 条第 2 項に基づき意見書を提出致します。

1 縦覧図書について

事業計画変更の縦覧図書は、事業計画書（案）（第 1 回変更）と変更後の各種図面のみであった。これだけの資料では今回の変更の具体的な内容は解かりません。

まず、事業計画変更に当たっては、変更すべき理由があるはずですので、具体的に変更内容を記載した「変更理由書」を付けて下さい。

実施設計による設計図等に変更があったようですので、変更前後の図面・その理由、変更前後の数量および単価表、変更金額が解る表、また、そのことによる地区面積の変更についての箇所ごとに前後対照表、さらに収入・支出の増減表等も付けて下さい。

詳細な資料の無い状態で、縦覧を行うことは縦覧する側に対して内容がわからない状態で、判断するよう求めることで、縦覧の意味が無いに等しい状況です。是正を求めます。

2 収入・支出及び減歩率について

今回の変更は、支出として整地費が大きく減額したことが上げられると思いますが、合算減歩率について地区面積の変更を踏まえ公共用地面積および



宅地面積並びに保留地面積と収入・支出との関連を根拠資料に基づき説明願
いたい。

また、宮城県による防潮堤が無くなったよう（防潮堤の公管金が無くなっ
ている）ですが、その理由についても説明をお願いしたい。

以上

(参考) 意見書に関する事実確認の結果及び事務局の見解 (代々崎浜B地区)

I 縦覧図書について

意見の要旨	事実確認の結果	事務局の見解
<p>○ 事業計画変更の縦覧図書は、事業計画書(案)(第1回変更)と変更後の各種図面のみであった。これだけの資料では今回の変更の具体的な内容はわかりません。</p> <p>○ まず、事業計画変更に当たっては、変更すべき理由があるはずで、具体的に変更内容を記載した「変更理由書」を付けてください。</p> <p>○ 実施設計による設計図等に変更があったようですので、変更前後の図面・その理由、変更前後の数量および単価表、変更金額がわかる表、また、そのことによる面積の変更についての箇所ごとに前後対照表、さらに収入・支出の増減表等も付けてください。</p> <p>○ 詳細な資料のない状態で縦覧を行うことは、縦覧する側に対して内容がわからない状態で判断するよう求めることで、縦覧の意味が無いに等しい状況です。是正を求めます。</p>	<p>1 縦覧図書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 菖蒲田浜地区と同じ <p>2 説明会での説明内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 菖蒲田浜地区と同じ (説明会は H26. 3. 18 に実施) <p>3 上記以外の資料の取扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 菖蒲田浜地区と同じ 	<p>○ この部分は、事業計画書を縦覧する際に、事業計画書(法定図書)以外の詳細な資料の開示を求める「町への要望」であり、事業計画に対する意見には当たらない。</p>

Ⅱ 収入・支出及び減歩率について

意見の要旨	事実確認の結果	事務局の見解
<p>○ 今回の変更は、支出として整地費が大きく減額したことが挙げられると思いますが、合算減歩率について、地区面積の変更を踏まえ、公共用地面積、宅地面積、保留地面積と収入・支出との関連を、根拠資料に基づき説明願いたい。</p> <p>○ また、宮城県による防潮堤がなくなったようですが、その理由についても説明をお願いしたい。(防潮堤の公共施設管理者負担金がなくなっている。)</p>	<p>1. 面積の変更</p> <p>(1) 地区面積 (+48.89 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現地測量結果に基づく面積補正 <p>(2) 施行前の公共用地面積 (+1,209,27 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・従前地買収(防災集団移転促進事業)による町有地の増加 <p>(3) 施行後の公共用地面積 (-58.24 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路:幅員・線形の変更,道路付帯地の追加 (+1,149.82 m²) ・堤防:防潮堤用地の廃止 (-1,178.83 m²) ・水路:排水路の追加 (+5.93 m²) ・緑地:現地測量結果に基づく面積補正 (-35.16 m²) <p>(4) 保留地面積 (+765 m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利者の土地面積の拡大意向に対応するための増加 <p>2 合算減歩率の変更 (-0.89 ポイント)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主に上記1(2)により施行前の公共用地が増加したことにより,公共減歩率が減少 (-2.46 ポイント) ・上記1(4)により保留地減歩率が増加し (+1.57 ポイント),収入の「保留地処分金」が増加 (+12,000 千円) <p>3 整地費の減額 (-77,000 千円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他事業(がれき撤去事業)を導入したことにより,支出の「整地費」及び収入の「町単独費」が減額(※「町単独費」については,他の変動要因もあるため,-37,700 千円となっている。) <p>4 公共施設管理者負担金の廃止 (-300 千円)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県が整備する防潮堤の構造変更に伴い,防潮堤用地が不要となったため,収入の「公共施設管理者負担金」を廃止 	<p>○ この部分は、町に対して、合算減歩率、地区面積、資金計画等の変更理由について質問する内容であり、事業計画に対して不服や意見を述べるものではないため、事業計画に対する意見には当たらない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文面から、合算減歩率に不服があるようにも受け取れるため、提出者に確認したところ、「減歩率の修正を求める主旨ではなく、それ以前に町に詳しい説明を求めたい」とのことだった。