

(イ) 住宅地を整備する場合の説明

土地区画整理事業の事業地区内の住民、事業者に対して、事業計画の概要（土地利用計画、完成予想図、公共施設整備計画の概要、減歩率、事業資金計画の概要、土地区画整理事業のスケジュール概要）、今後の事業の進め方（仮換地指定までのスケジュールの概要、施行同意）について説明会を開催し、合意形成を図り、計画を進めた。

1. 事業計画の概要について

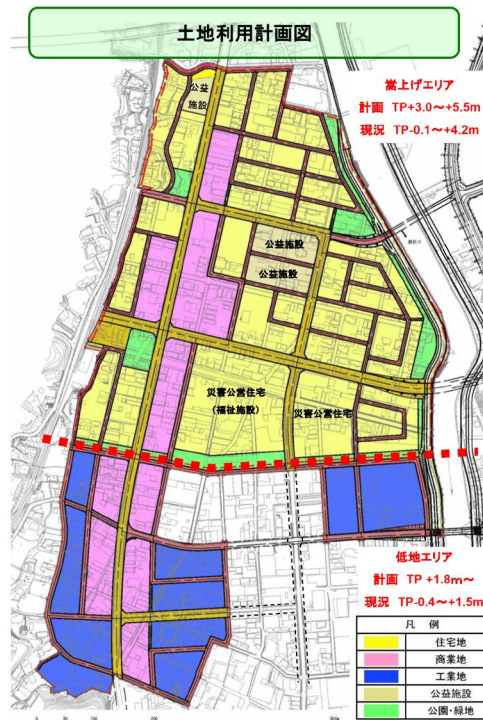
(1) 土地利用計画の概要

- 住宅地 16.8ha**

 - ・基本的に整理前で居住のための戸建住宅等の土地利用を行っている宅地を再配置する街区です。
 - ・災害公営住宅などの公共施設も住宅地に含まれています。
- 商業地 5.9ha**

 - ・基本的に整理前で商業・業務等の土地利用を行っている宅地を再配置する街区です。
- 工業地 5.6ha**

 - ・基本的に整理前で工場・業務等の土地利用を行っている宅地を再配置する街区です。



(2) 完成予想図

土地利用計画に基づく事業完了後の理想の完成予想図です。

出典：気仙沼都市計画事業鹿折地区被災市街地復興土地区画整理事業説明会（H25. 1、気仙沼市）

図 2-3-30 住宅地整備の事業説明会における説明資料の例（1 / 4）

(3) 公共施設整備計画の概要

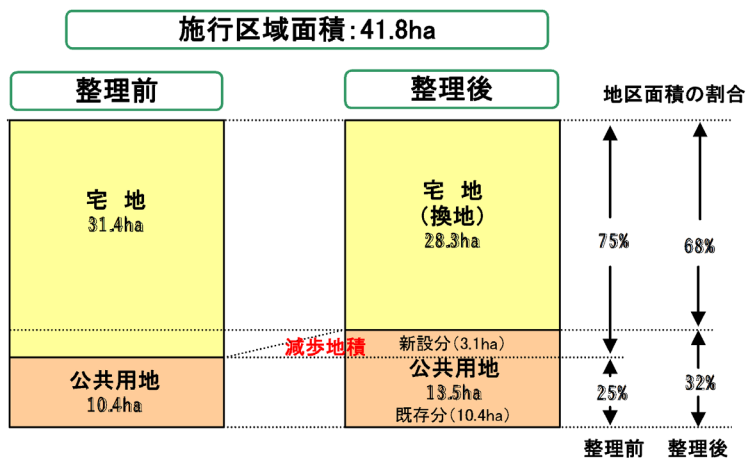
- ◇ 片浜鹿折線 (幅員:16m, 延長1028m)
・地区の南北交通の軸としての幹線道路を整備
- ◇ 鹿折駅浜線 (幅員:18m, 延長547m)
・地区の東西方向の軸となり、三陸自動車道へのアクセスを強化するための幹線道路を整備
- ◇ 浜港線 (幅員:16m, 延長780m)
・地区内外に亘り地域の補助幹線としての幹線道路を整備
- 区画道路 (幅員4.5m~12.0m)
・沿道宅地への交通等サービスのための道路を整備
- 特殊道路 (幅員4.0m)
・交通の安全や快適な歩行空間のための歩道を整備
- 駅前広場 (約2300㎡)
・鉄道と幹線道路との結節点としての広場を整備
- 河川改修、堤防整備
・津波災害及び防災機能としての堤防を整備
- 公園 (4箇所、約12600㎡)・緑地 (約8800㎡) 整備
・周辺居住者の利用及び防災機能等を目的としての公園・緑地を整備



6

(4) 減歩率について

整理後の宅地及び減歩のイメージ

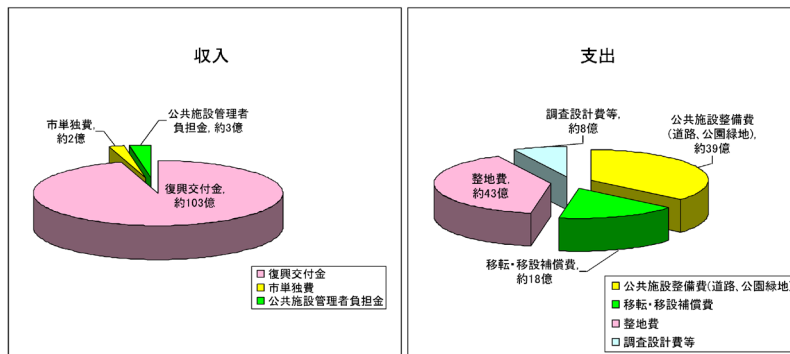


鹿折地区の地区平均減歩率は、約1割です

出典：気仙沼都市計画事業鹿折地区被災市街地復興土地区画整理事業説明会 (H25. 1、気仙沼市)

図 2-3-31 住宅地整備の事業説明会における説明資料の例 (2 / 4)

(5) 事業資金計画の概要

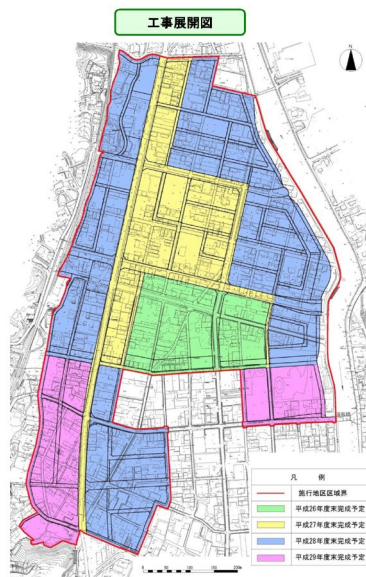
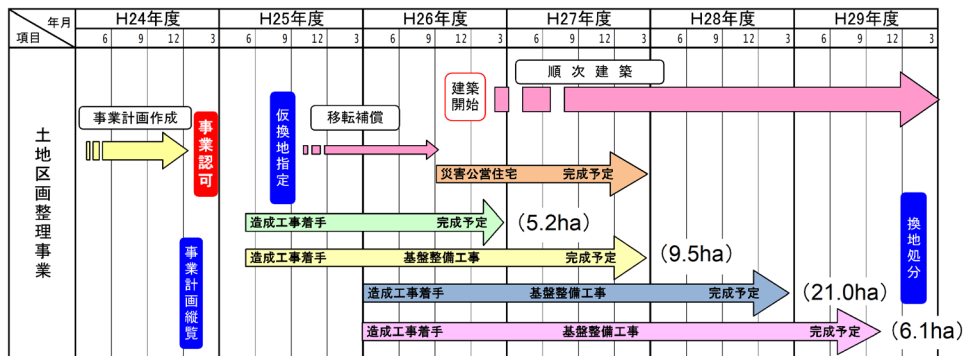


鹿折地区総事業費: 約108億円

(6) 土地区画整理事業のスケジュール概要

事業期間: 平成24年度～平成29年度

(建築可能時期: 平成26年度～)



事業の整備計画について

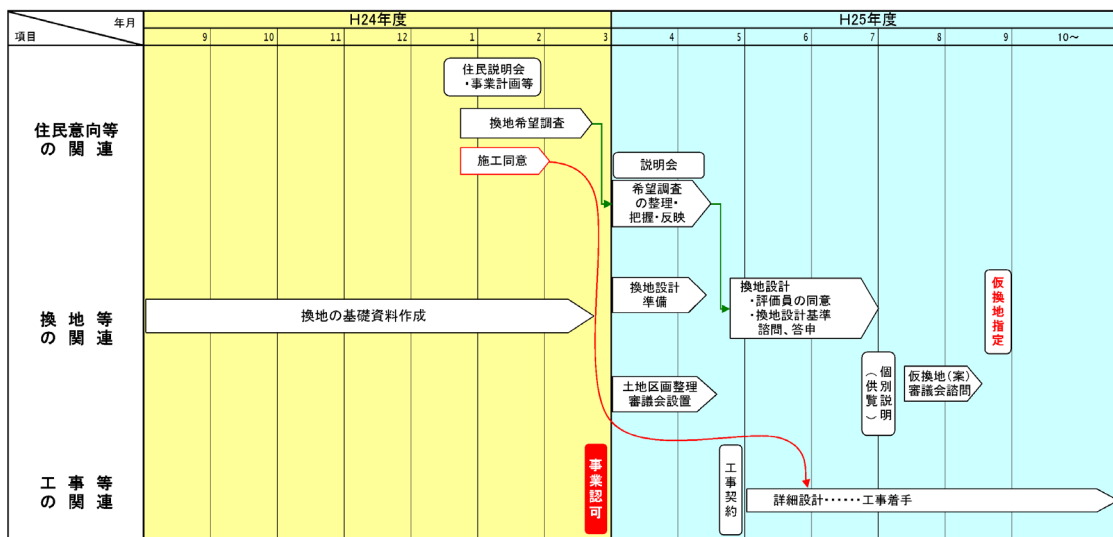
皆様の早期生活再建並びに土地活用
の方法等を考慮し、住宅用地及び商
業利用用地について早期に整備する
こととしています。

出典：気仙沼都市計画事業鹿折地区被災市街地復興土地区画整理事業説明会（H25.1、気仙沼市）

図 2-3-32 住宅地整備の事業説明会における説明資料の例（3 / 4）

2. 今後の事業の進め方について

(1) 仮換地指定迄のスケジュールの概要



(2) 施工同意について

鹿折地区の土地区画整理事業では、皆様の土地利用の早期回復を目指し、一日も早い工事着手と仮換地（工事施工後の土地）の引き渡しを考えています。

つきましては、本事業の計画についてご理解のうえ、造成工事等の施工に同意をお願い致します。

施工同意については、後日、「造成工事等の施工同意書」として送付致しますので、御協力をお願い致します。

出典：気仙沼都市計画事業鹿折地区被災市街地復興土地区画整理事業説明会（H25.1、気仙沼市）

図 2-3-33 住宅地整備の事業説明会における説明資料の例（4 / 4）

(ウ) 産業用地を整備する場合の説明

土地区画整理事業の事業計画（事業の目的、事業概要、事業スケジュールなど）について、事業地区内の地権者や事業再建希望者に対して説明会を開催し、合意形成を図り計画を進めた。

名取市閑上東地区の産業用地整備型の土地区画整理事業に関する説明会では、事業の目的、土地の集約・整序のイメージ、希望する集約先などの意向調査結果、土地利用計画（案）、スケジュール（案）などの内容を説明した。

【事業の目的】

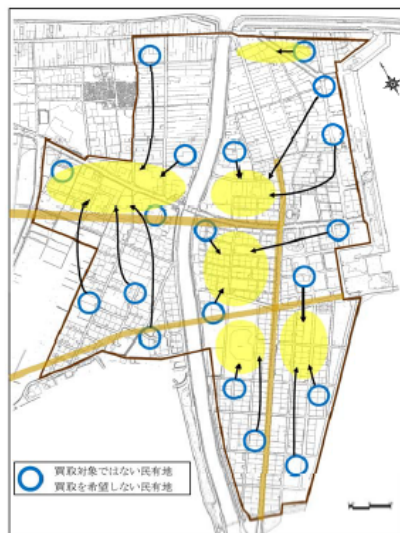
- 市の復興計画では、現在設定している災害危険区域を、「**地域産業の再生と新たな産業を誘導するゾーン**」と位置づけています。
- 市では、閑上地区の特色であった水産加工業の早期復興を図り、職住一体のまちづくりを推進するため、**産業団地の早期整備を計画**しています。
- これを実現するため、皆様の点在した土地の権利を集約・整序し、道路等必要な都市基盤を整備する土地区画整理事業の実施を予定しています。
- 市有地については産業用地とし、閑上の産業の再生及び活性化のため、企業等の誘致を行っていきます。



長期的な閑上東地区の整備イメージ(案)

【土地の集約・整序のイメージ】

- **土地の集約・整序のイメージ**
道路沿いに民有地を集約



集約後の土地イメージ

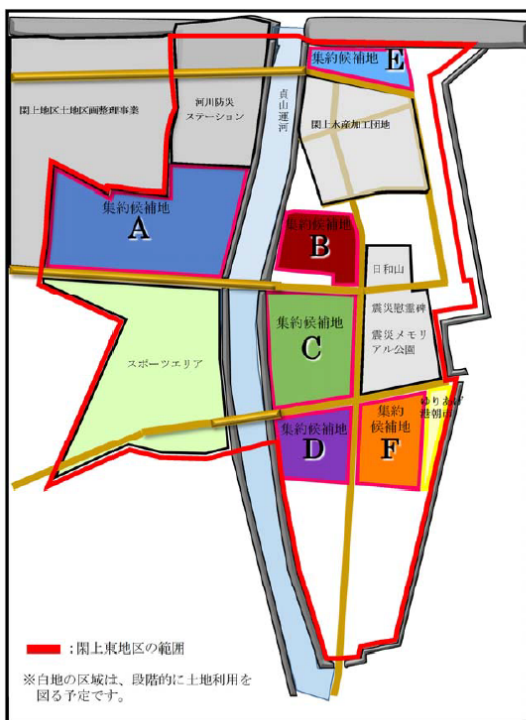


※施行地区全域で土地の集約・整序を行い、土地活用を行う宅地周辺において、道路等必要な公共施設の整備を行います。
※残りの地区についても、土地利用計画が具体的になった段階で順次、整備を行っていきます。

出典：閑上東地区被災市街地復興土地区画整理事業 事業説明会資料（H28.3.4、名取市）

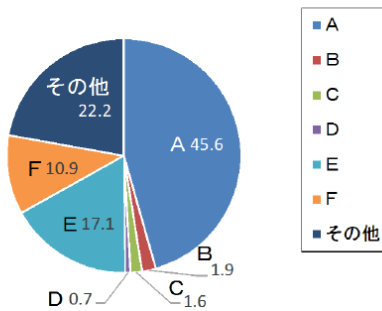
図 2-3-34 産業用地整備の事業説明会における説明資料の例（1 / 3）

【意向調査（希望する集約先、再建を考えている事業内容）の結果】



● 希望する集約先は？
 対象者数 178人
 対象面積 約6.8ha

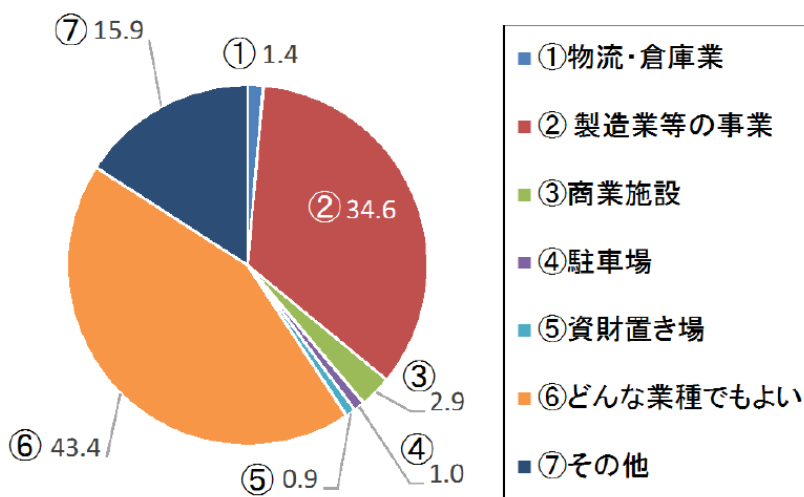
回答面積(%)



集約候補地Aが約46%と最も多い。
 その他は、場所を回答していない

● 希望する事業の業種について

回答面積(%)



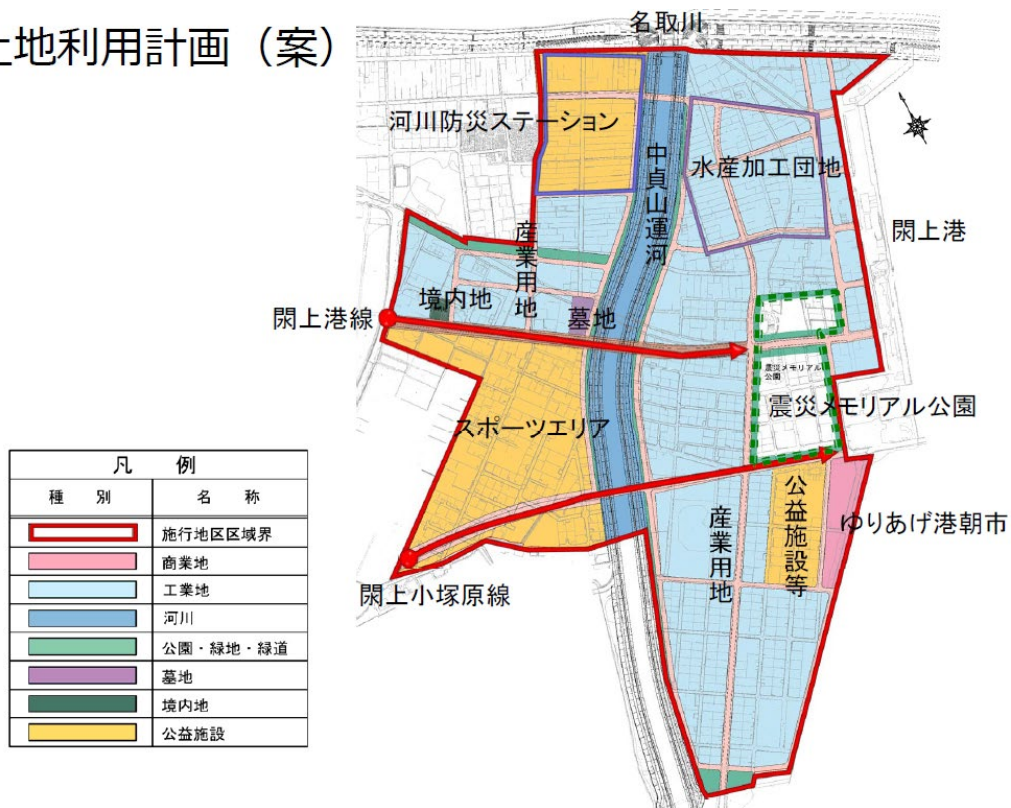
どんな業種でもよいとしている方が43%で最も多いが、次いで、「製造業等の事業」を望む方が35%となっている。

出典： 関上東地区被災市街地復興土地区画整理事業 事業説明会資料 (H28. 3. 4、名取市)

図 2-3-35 産業用地整備の事業説明会における説明資料の例 (2 / 3)

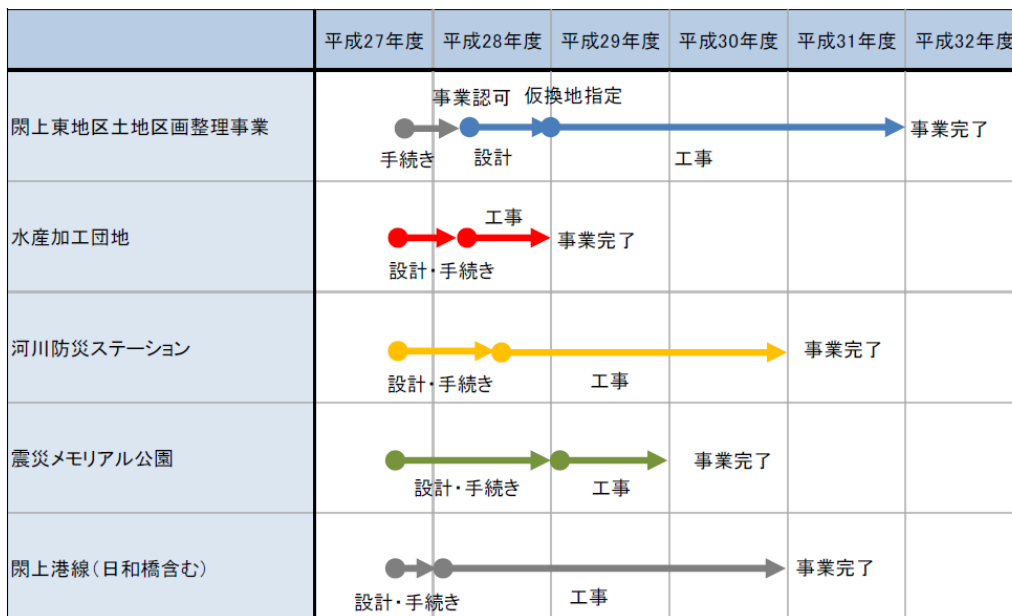
【土地利用計画（案）】

土地利用計画（案）



【スケジュール（案）】

区画整理事業及び他事業の予定



※スケジュールについては、関係機関等と調整を行っており、変更になることもあります。

出典：閑上東地区被災市街地復興土地区画整理事業 事業説明会資料（H28.3.4、名取市）

図 2-3-36 産業用地整備の事業説明会における説明資料の例（3 / 3）

(5) 津波拠点事業

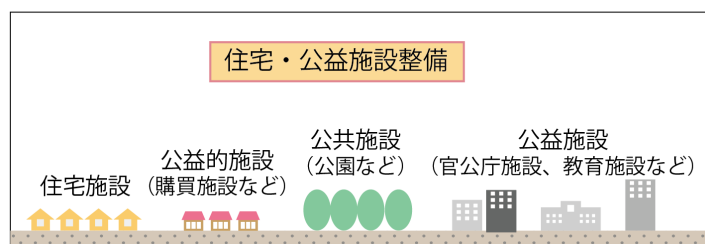
ア. 津波拠点事業の事業パターン

津波拠点事業は、住宅や公益施設を一体的に整備する「住宅・公益施設整備型」、業務施設用地として整備する「業務用地整備型」の2パターンに分類される。

表 2-3-13 津波拠点事業の事業パターン

分類	内容	特徴	代表的地区
住宅・公益施設整備型	住宅施設や公益施設等を一体的に整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> 住宅施設と公共施設、公益施設（官公庁施設、購買施設等）が一体となった新市街地を形成する場合に活用される。 防集事業の対象地と隣接や内包させることで利便性の高いまちを形成できる。 防集事業単独で実施するよりも土地利用計画上の自由度が高い。 事業用地を買収し整備を行う事業なので、土地区画整理事業に比べて比較的早期に事業を進めることができる。一方、用地の取得が難航した場合は事業が停滞する場合もある。 	志津川地区 （南三陸町） 新山下駅周辺地区 （山元町）

住宅・公益施設整備型のイメージ



業務用地整備型	地域振興に寄与する業務施設用地として整備するもの	<ul style="list-style-type: none"> 基幹的な産業の振興、雇用機会の創出等に寄与する基盤整備等に活用される。 事業用地を買収し整備を行う事業なので、土地区画整理事業に比べて比較的早期に事業を進めることができる。一方、用地の取得が難航した場合は事業が停滞する場合もある。 	赤岩港地区 （気仙沼市） 八幡地区 （多賀城市）
---------	--------------------------	--	---------------------------------------

業務用地整備型のイメージ



イ. 事業内容の選定

津波拠点事業の事業内容については、沿岸被災市町がどのようなタイプの整備が復興まちづくりの拠点として必要か判断し、選定した。

表 2-3-14 津波拠点事業のタイプ

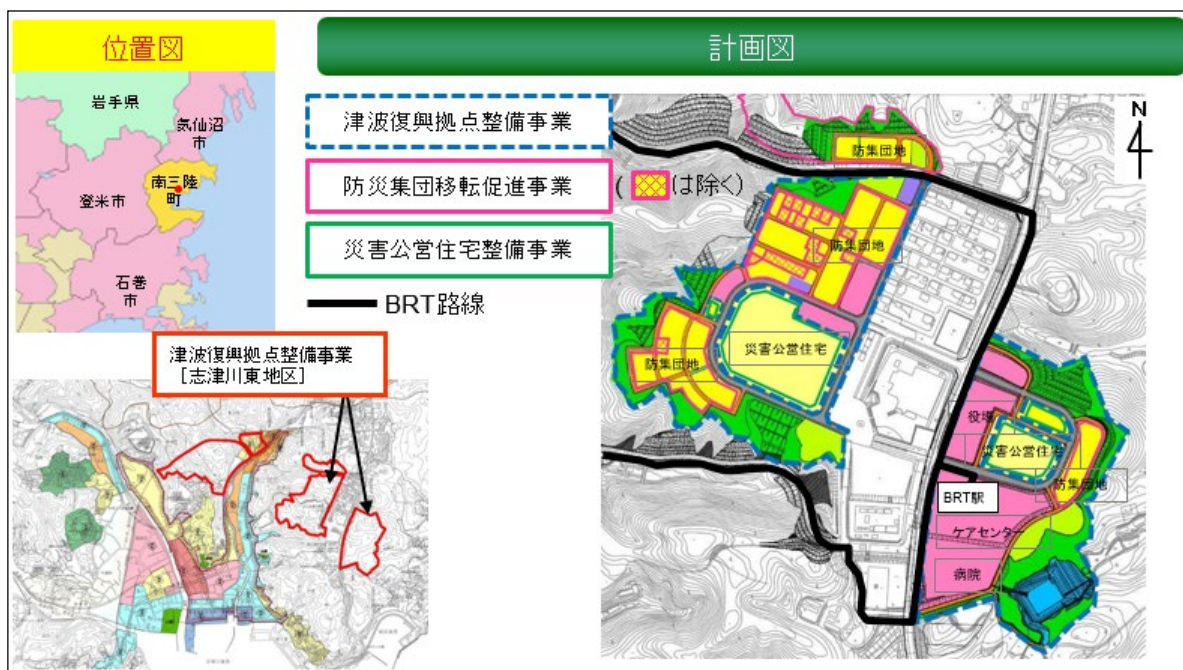
分類	住宅・公益施設整備型	業務用地整備型
内容	居住基盤や公共・公益施設用地を一体的に整備するもの	地域振興に寄与する業務施設用地として整備するもの
特徴	○居住基盤に加え、住宅と公共公益施設、商業施設が一体となった新市街地を形成する場合に活用される	○基幹的な産業の振興、雇用機会の創出などに寄与する基盤整備に活用される
代表的な地区名	○南三陸町 志津川東地区 ○山元町 新山下駅周辺地区	○気仙沼市 赤岩港地区 ○多賀城市 八幡地区

出典：宮城県復興まちづくりのあゆみ（R2.3、県土木部）p21

（ア）住宅・公益施設整備型の事例

〔安全で生活利便性の高い新市街地の整備〕

南三陸町志津川東地区は、震災により市街地全域が甚大な被害を受け都市機能を失ったことから、浸水区域外の高台を候補地として選定し、拠点となる役場や病院などの公益施設用地を整備した。津波拠点事業のほかに防集事業の移転先団地を整備することで、安全で生活利便性の高い新市街地を整備した。



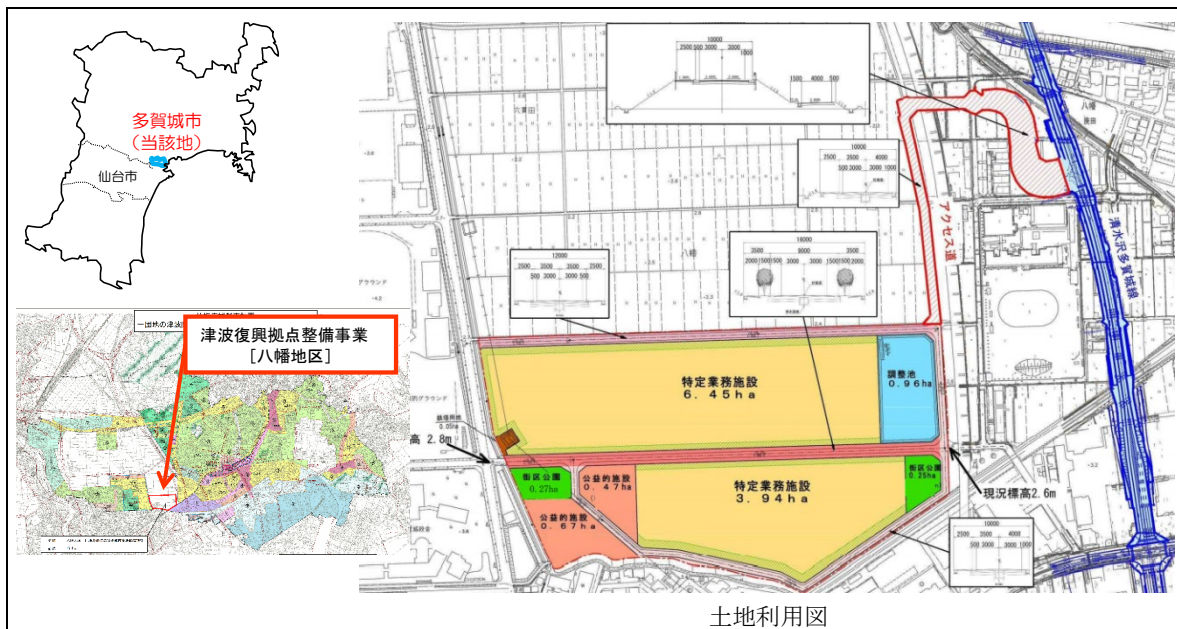
出典：地区別概要調書

図 2-3-37 南三陸町志津川東地区の計画図

(イ) 業務用地整備型の事例

[地域振興を牽引する産業団地を整備]

多賀城市八幡地区は、震災により工業系市街地が被災したことから、津波に対する防災機能を有する産業振興を支援する拠点団地として、嵩上げを伴う産業用地の造成などを実施した。

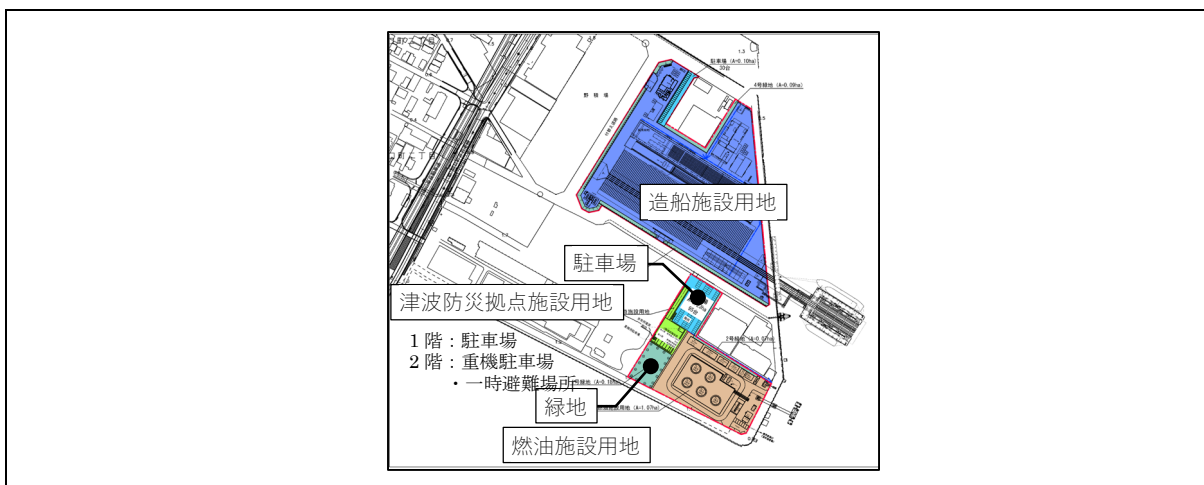


出典：多賀城市ホームページ
https://www.city.tagajo.miyagi.jp/kikaku/kurasi/daishinsai/torikumi/documents/sa-tu-index_keikakuzu.pdf

図 2-3-38 多賀城市八幡地区の産業団地

[近代的な造船団地・燃油施設の整備]

気仙沼市朝日町地区では、東日本大震災により倒壊・流出した漁業用燃油施設と被災前から産業構造の変化などにより低迷状況にあった複数の造船所について、津波対策を講じた漁業用燃油施設を整備と造船所の集約近代化を実施した。津波拠点事業のほかに、水産業共同利用施設復興整備事業、造船業等復興支援事業費補助金を活用し、造船・漁業用燃油施設整備を整備した。



出典：津波被害からの復興まちづくりガイドンス (H28. 5、国土交通省)、地区別概要調書 (R2.3 気仙沼市)

図 2-3-39 朝日町地区造船団地・燃油施設 (気仙沼市)

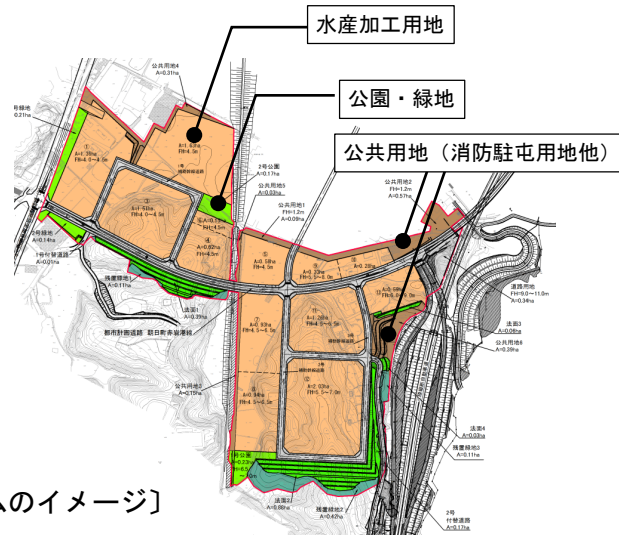
〔先進的なエコ水産加工団地の整備〕

気仙沼市赤岩港地区は、東日本大震災により大きな被害を受けた産業施設を集約し、復興の拠点として産業用地の造成を行い、併せて経済産業省の支援を受け、水産加工団地をスマート化（情報システムや各種装置に高度な情報処理能力あるいは管理・制御能力を持たせること）する「赤岩港・エコ水産加工団地プロジェクト」を実施した。

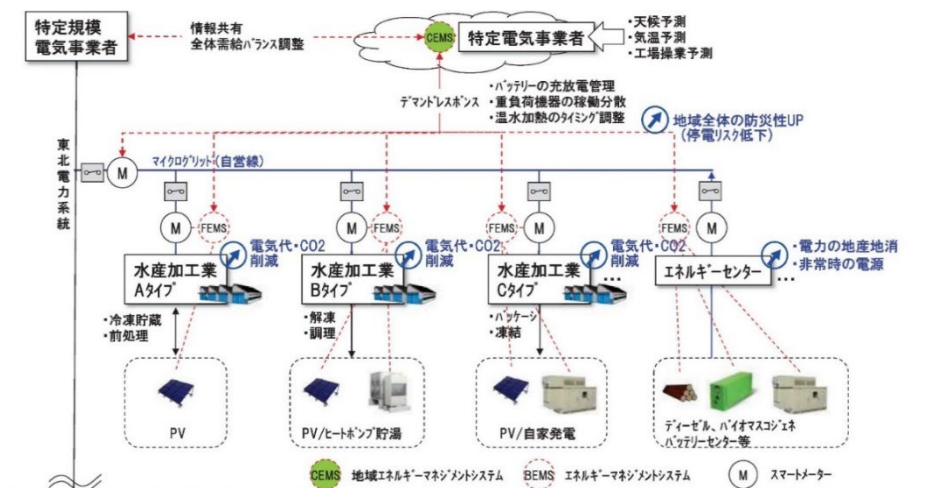
このプロジェクトは、各工場に FEMS（工場エネルギー管理システム）を設置するとともに、複数の FEMS を統合制御する CEMS（地域エネルギー管理システム）を構築することで、工場内の電力使用状況が可視化されるとともに、団地全体の節電・電力料金の低廉化が図られた。各工場では、非常時には蓄電池が活用可能で、非常時でも一定の電力が確保できる。

なお、事業規模については、被災した水産加工会社、冷蔵庫を運営している冷蔵会社などの約 160 社に対して意向調査を実施し、14 社が参加することとなり、現在の 20ha の団地を整備した。

〔土地利用図〕



〔エネルギーシステムのイメージ〕



出典：令和3年1月実施ヒアリング（県土木部）地区別概要調査（R2.3、気仙沼市）
赤岩港「エコ水産加工団地（仮称）」プロジェクト資料（気仙沼市・スマートシティ企画株式会社）

図 2-3-40 赤岩港地区水産加工団地（気仙沼市）

ウ. 整備する拠点施設の検討

県内で実施した津波拠点事業は、以下のとおり。

表 2-3-15 津波拠点事業の目的、施設内容

市町名	地区名	タイプ	目的	施設内容（一団地の住宅施設、道路、公園等除く）	
				公共公益施設	特定業務施設
気仙沼市	赤岩港	業務	甚大な被害を受けた水産加工工場を集積する	—	水産加工場
	朝日町	業務	造船団地機能を高度化し、朝日町地区へ移転する	一次避難場所等	造船施設、燃油施設
南三陸町	志津川中央	住公	生涯学習センター、消防署などが機能するよう高台に整備する	保育所・児童クラブ、生涯学習センター、官公庁施設、給食センター、その他公益施設	—
	志津川東	住公	町役場、病院、商業・業務施設などが機能するよう高台に整備する	役場、病院、ケアセンター、商業施設、幼稚園、福祉施設など	—
石巻市	石巻駅周辺	住公	市役所などの行政施設、市立病院、各種市民生活支援施設等を集積させる	ささえあいセンター、防災センター、石巻市立病院、石巻市役所、その他公益施設	—
女川町	女川浜	住公	女川町中心部の早期復旧・復興を図る	温泉温浴施設、購買施設、地域交流施設	—
東松島市	東矢本駅北	住公	移転居住者の生活利便性を提供すべく公益施設を集約的に配置する	防災広場、災害時活動拠点、市民センター、地区体育館など	—
	野蒜北部丘陵	住公	公共、公益、産業等都市機能の復旧と、市民センター等の整備による拠点性の向上を図る	駅前広場、市民センター、観光物産交流センター、駐車場	—
塩竈市	港町	住公	マリゲート塩釜の防災機能の強化を図る	津波避難デッキ、防災拠点施設	—
多賀城市	八幡	業務	製造業の早期復旧、雇用機会創出、備蓄倉庫などの整備を図る	備蓄倉庫、多目的イベントスペース、消防署	工場・事務所
山元町	新山下駅周辺	住公	散在居住集落から駅を中心としたコンパクトシティの形成を図る	防災・交流拠点施設、教育施設、保育施設、購買施設	—
	新坂元駅周辺	住公	散在居住集落から駅を中心としたコンパクトシティの形成を図る	防災拠点施設、購買施設	営農施設

注) タイプ凡例 住公: 住宅・公益施設整備型、業務: 業務用地整備型

出典: 津波復興拠点整備事業地区別概要調書を基に作成