

蒲生北部地区における土地区画整理事業に関する説明会 の質疑応答集

本質疑応答集は、平成 24 年 12 月 15 日、17 日、18 日に開催した「蒲生北部地区における土地区画整理事業に関する説明会」で出された主な質問・意見について、回答をまとめたものです。なお、ここでの回答については、平成 25 年 1 月時点での制度や方針に基づいたものとなっています。また、当日の回答に補足して、より正確な表現とさせていただきます。

なお、ご不明な点等ございましたら、下記の問い合わせ先までご連絡下さい。

記

【質疑応答集内容】

1	区画整理事業のしくみについて	．．．．．	P 1
2	施行区域について	．．．．．	P 1
3	減歩について	．．．．．	P 1
4	平均減歩率について	．．．．．	P 2
5	個々の減歩率について	．．．．．	P 2
6	公共施設（道路・公園等）について	．．．．．	P 2
7	用途地域について	．．．．．	P 3
8	建築制限について	．．．．．	P 3
9	所有している土地の扱いについて	．．．．．	P 3
10	土地の利活用について	．．．．．	P 3
11	盛土について	．．．．．	P 3
12	住宅の建築について	．．．．．	P 4
13	地元の財産について	．．．．．	P 4
14	仙台港の津波防御施設について	．．．．．	P 4
15	今後の進め方について	．．．．．	P 5

お問い合わせ先

仙台市 復興事業局 復興まちづくり部 事業調整課
電話 022-214-8031

【1 区画整理事業のしくみについて】

Q 1 区画整理によって土地の評価が必ず上がると言えるのが疑問である。

整備を行わないで現状のままとした場合に比べて、区画整理事業により幹線道路、公園、緑地などの公共施設の整備や、土地の整形化等の宅地の整備を行った方が、一般的には評価が上がるものと考えられます。

Q 2 防災集団移転事業で市に土地を売却せずに区画整理事業に参加し、将来その土地の利用が困難となった場合、市で買い取ってくれるのか。

区画整理事業により周辺の整備が進んで土地の使用が可能となる時期には、既に防災集団移転事業が完了しているため、仙台市が土地を買い取ることはできません。防災集団移転事業が完了する予定の平成 27 年度以降に土地を売却される場合は、個人で買い取り先を探していただくことになります。

土地の利活用については、事業計画の作成と併せて検討を進めていく予定であり、仙台港周辺の業務系土地利用のニーズ等の調査を行い企業誘致策の検討を行うとともに、皆様と一緒に土地の利活用に関する勉強会などを開いていきたいと考えています。

Q 3 区画整理事業で市の土地を集約し、工業団地にするために防集を行ったのではないか。

本地区は、今後様々な防災施設を整備してもなお危険性が高い地区であるため、災害危険区域に指定して住宅の建築を禁止し、防災集団移転事業を進めているところです。

防災集団移転事業は、安全な住居の確保のため行うものであり、区画整理事業は、その後の土地の利活用を促進するために行うものです。住居ではない土地利用として、業務系、工業系の土地利用を皆様と一緒に進めていくことが望ましいと考えています。

【2 施行区域について】

Q 1 区画整理事業の施行区域から、西原工業団地の北側が抜けていて南側が入っているのはなぜか。

今回の区域は、もともと住宅が存在した地域を対象としています。西原工業団地の北側の用途地域は、南側と同じく工業地域でしたが、さらに上乘せして特別用途地区に指定されていたため、住宅が制限されていました。そのため、住宅跡地が混在する状況ではなく、また、大街区でもあるため施行区域の対象としていません。

一方、南側は、住宅が混在しているため、一部移転後の跡地が発生することから施行区域の対象としています。なお、施行区域は、道路等に囲まれた一定のまとまりのある区域で設定しています。

Q 2 準幹線道路北側の地区外の人達も道路整備の恩恵を受けるはずだが、その人達の負担はどのようなのか。

準幹線道路北側は地区外であるため、区画整理事業における負担はありません。なお、道路や公園については、地区外の人も利用する施設であるため、国の補助金を入れて整備をすることとしています。

【3 減歩について】

Q 1 減歩しないでほしい。

区画整理事業は、道路・公園等の公共施設用地と事業費にあてるために売却する土地（保留地）を皆様の土地の一部から提供（減歩）していただいて賄う仕組みとなっています。

ただし、減歩によって財産価値が減るというのではなく、土地の整形化と周辺の道路・公園などの公共施設の整備によって、土地の利用価値が上がることになり、その増進の範囲内で行うことができるものです。

Q 2 移転の対象としない土地も、減歩されるのか。

減歩は、移転の有無にかかわらず、原則として全ての土地が対象となります。

【4 平均減歩率について】

Q 1 どの程度の平均減歩率が想定されているのか。

平均減歩率は、事業計画が固まり、道路、公園などの公共施設や保留地の面積が決まらないと分からないものです。ただし、この地区は既に市街地として土地利用されていたため、農地から宅地へ大きく転換する地区よりも平均減歩率は大きくなりたくないと予想されます。なお、仙台市内の他の公共施設の区画整理事業の実績値としては、平均減歩率は約 25%~30%程度となっていますが、それらの地区より低くするように検討しています。

(参考：富沢駅周辺地区約 26% 仙台港背後地地区約 30% 荒井地区約 30%)

【5 個々の減歩率について】

Q 1 土地の大きさや基盤整備状況が異なるにもかかわらず、減歩率が同じなのは不公平である。納得できるように説明してほしい。

区画整理事業の事業計画では、地区全体の減歩率を定めます。個々の宅地の減歩率は、その後の換地設計において、それぞれ従前と換地後の土地評価差に応じて設定していくものです。したがって、個々の宅地の状況に応じて異なってきます。なお、従前の土地評価については、周辺の整備状況等が加味されます。

【6 公共施設（道路・公園等）について】

Q 1 建物が多く残っている地区の西側から優先的に整備するというが、区画整理事業と防災集団移転事業はどのような順序で進んでいくのか。

防災集団移転事業は、平成 27 年度に完了する予定です。一方、区画整理事業による工事着手は、今から数年後になると見込んでおり、防災集団移転事業がほぼ収束に向かっている段階で工事着手となります。

Q 2 避難時に交通渋滞にならないように道路計画をしてほしい。

幹線道路については、業務系土地利用の向上だけでなく、災害時の地区内の避難ルートの確保も考慮した幅員とすることで検討しています。

また、宮城県において策定された「津波避難のための施設整備方針（平成 24 年 3 月）」における考え方や、交通量等を考慮して検討していきたいと考えています。

Q 3 仙台港背後地 6 号公園前の緑地帯などは雑草だらけとなっている。このようなムダな公園、緑地の整備は不要ではないか。

6 号公園前の緑地帯は、住宅地の環境保護を目的として流通業務系の土地利用がされている区域との距離を確保する緩衝帯として設置したものです。

本地区の公園については、土地区画整理法上の基準により計画し、また、緑地については都市計画決定されている面積を満たすように整備することを考えています。

道路、公園、緑地の配置及び規模等を定める事業計画については、現在、検討しており、今後、皆様と意見交換をしながら進めていきたいと考えています。

Q 4 避難施設を整備する計画はないのか。

地区内の安全性の向上を図るため、避難ルートの検討とあわせ、民間施設の活用も含めた避難施設の確保について検討をしていきたいと考えています。

Q 5 事業系建物を建てるにあたり、上下水道などのインフラ整備はするのか。

上下水道などのインフラ整備については、区画整理事業の中で実施することになります。その前に事業系建物の建築予定がある場合は、事前にご相談下さい。

【7 用途地域について】

Q 1 用途地域はどのようになるのか。

現在の用途地域は工業地域と準工業地域となっており、今後も基本的にこの2種類と考えていますが、区域については今後の検討により変わると思われます。

【8 建築制限について】

Q 1 区画整理事業の都市計画決定後、建築制限はあるのか。

現在は、被災市街地復興推進地域の建築制限がかかっていますが、区画整理事業の都市計画決定後は、都市計画法第53条の建築制限に移行することになります。

(※制限内容については、事前送付した説明会資料を参照して下さい。)

【9 所有している土地の取扱いについて】

Q 1 事業計画の内容が示されないと、いつ売却すればよいか分からない。

区画整理事業は平成25年度中ごろに事業計画を決定する予定としており、この計画内容により区画整理事業に参加するか、または防災集団移転事業での買取りを希望するかについて判断して頂けるものと考えています。

防災集団移転事業が完了する予定の平成27年度以降に土地を売却される場合は、仙台市では買い取りはできなくなります。

Q 2 所有する土地を全て集約してほしい。

土地の整理、集約については面積や位置等の条件にもよりますが、今後、換地設計により検討していきます。

Q 3 移転せずに今の場所で所有し続けられるのか。

事業計画を決定した後に行う換地設計により皆様の仮換地の面積や位置等を検討していきます。その結果として、接道などの状況により位置が変わることがあり、移転対象となることもあります。

【10 土地の利活用について】

Q 1 しっかりとした土地利活用の見通しを持って進めるべきだ。

本地区は、業務系土地利用を前提とした区画整理事業を行っていくことを考えています。土地の利活用にあたっては、仙台港に隣接し、12月に供用開始した仙台東部道路の仙台港ICにも近接するという条件を活かしつつ、地区全体として有効な土地利用を図ることができるよう、仙台港周辺の業務系土地利用に対するニーズ等の調査を行い、企業誘致策の検討も併せて進めていきたいと考えています。

【11 盛土について】

Q 1 地域全体の嵩上げ盛土はしないのか。企業誘致にとっても有効だと思うが。

地区周辺との接続を考えると極端な地盤高の変更は難しく、また、盛土のために残っている建物や現地再建された建物の全てを一度撤去する必要が生じるため、地区全体を嵩上げすることは困難と考えています。ただし、地区内の水準測量（地盤の高さの計測）を行っており、地盤が沈下した場所の一部については道路の整備に合わせて盛土を行う予定です。

また、企業誘致に関しては、新年度に土地利用に対する企業ニーズ等の調査を行い、この地区でどういった需要（業種・規模等）があるのか調査を行います。

【12 住宅の建築について】

Q 1 住み続けたい人は区画整理事業で残れるよう対応してほしい。

現段階では、区画整理事業により、どの建物が移転対象になるかは分かりませんが、道路配置、地盤高、換地設計により移転対象物件となれば移転していただくこととなります。区画整理事業を行っても、災害危険区域の指定は継続され住宅の建築はできないため、移転する場合は地区外の移転先を自ら探して頂く必要があります。

Q 2 なぜ、災害危険区域に指定したのか。

災害危険区域は、津波シミュレーションにより、大潮時（震災時よりも潮位が約 1.2m 高い状態）に津波が発生した場合を想定して、河川堤防及び海岸堤防の整備を行ってもなお、予測される津波の浸水深が 2m を超え、危険性が高い地区について指定しています。

本地区については、津波シミュレーションの結果、4m を越える浸水深が予測されるため、災害危険区域に指定しました。

Q 3 災害危険区域内においてリフォームして住むことは可能だと聞いている。リフォームとして可能な範囲について具体的に説明してほしい。

木造住宅であれば、柱・屋根が残っていて原形がわかり、以前と同じものに修繕する場合には制限されません。ただし、柱数本や基礎のみでの復元は新築となるため、制限されます。個々のケースによって異なる場合がありますので、詳しくは、宮城野区街並み形成課建築指導係（電話：022-291-2111（代表））にご相談下さい。

Q 4 西側の街区を中小街区で整備すると、そこに住宅を建築できるようになるのか。

今後も災害危険区域の指定は継続されるため、住宅の建築はできません。地区の西側部分において、既存事業所が多く残っていますので、基本的には大街区化を図らず、中規模又は小規模の街区とする方向で検討していきます。

【13 地元の財産について】

Q 1 蒲生の歴史を知る地元の方々の話を聞いて、地元の財産（神社、慰霊碑、貞山運河等）を残すよう検討してほしい。

地域の歴史や特性を踏まえ、可能なものについては、引き続き地区内に残せるよう検討していきます。具体的には仮換地の検討の際に、地元の方々と意見交換を行いながら、進めていきたいと考えています。

Q 2 震災の記憶を残すためにも中野小学校を資料館としてほしい。

中野小学校については、教育環境の面や河川堤防の整備計画から存続は難しいため、学校施設の解体工事および統廃合（廃校）を進めていく予定となっています。

中野小学校に関するメモリアル施設について、平成 25 年度に検討を行うこととしており、地域の皆様と意見交換していきたくと考えています。

Q 3 貞山堀は埋められているが、貞山堀の用地についてはどのような整備を考えているのか。

宮城県が平成 24 年度中に取りまとめる、「貞山運河再生・復興ビジョン」を踏まえながら、関係機関とともに蒲生北部地区内の貞山運河の取り扱いについても検討していきます。

【14 仙台港の津波防御施設について】

Q 1 仙台港の堤防整備により、津波による浸水が軽減されるのではないかと。

仙台港とその周辺の津波防御施設について、港湾管理者である宮城県が整備することとしています。その整備内容を加えて、津波シミュレーションを行った結果、本地区における想定浸水深はなお 4m（一部 3m）を越えるものとなっています。これらについては、今後説明していく機会を予定しています。

【15 今後の進め方について】

Q 1 都市計画決定が2段階となっているが、2段階目の手続きの中で公聴会を開くのか。

区域の変更が必要となった場合は、区域の変更の案に関しての公聴会を開催いたします。

Q 2 都市計画決定など、展開が速すぎる。私達の意見を聞いてほしい。私達の声はどのようにすれば届くのか。

都市計画決定の手続きの中にも公聴会や意見書提出など意見を聞く機会を設けていますが、区画整理事業化には、まだまだ時間がかかります。今後、事業計画を検討するにあたり意見交換をしながら進めていきます。

Q 3 今回の説明会での内容で全て決定してしまうのか。

区画整理事業の実施に向けては、最初は施行区域の都市計画決定、次が施行区域内の道路、公園などの都市計画決定、最後に事業認可が必要となります。今回の説明は、このうち施行区域の決定についての説明です。事業計画の詳細については、今後、検討していきます。