

蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業における 事業計画(素案)説明会の質疑応答集

本質疑応答集は、平成 25 年 7 月 18 日、19 日、20 日に開催した「蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業における事業計画（素案）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 7 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した。

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 減歩について | ・・・・・・・・ P 1 |
| 2 事業費について | ・・・・・・・・ P 1 |
| 3 道路について | ・・・・・・・・ P 2 |
| 4 移転について | ・・・・・・・・ P 3 |
| 5 市有地について | ・・・・・・・・ P 3 |
| 6 事業スケジュールについて | ・・・・・・・・ P 3 |
| 7 居住者について | ・・・・・・・・ P 4 |
| 8 建築について | ・・・・・・・・ P 4 |
| 9 土地の整理・集約について | ・・・・・・・・ P 4 |
| 10 文化財について | ・・・・・・・・ P 4 |
| 11 工事について | ・・・・・・・・ P 5 |
| 12 公園・緑地について | ・・・・・・・・ 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

■減歩について

1

Q：平均減歩率の20%とはあくまでも平均ということだが、蒲生1丁目や2丁目など過去に区画整理事業を行っている地域とその他の地域とでは減歩率は変わってくると思う。地区毎の減歩率の予定等、詳細について教えてほしい。

A：一度整備されている宅地とそうでない宅地では、換地設計のなかでももとの宅地の評価について差がでるものと考えています。しかし、現在所有している宅地の評価に加え、個々の宅地がどこに換地されるかによっても大きく影響されるため、現時点では詳細については決まっています。

事業計画の認可後、土地所有者の方のご希望も伺いながら宅地の換地先の整理を行い、換地先が明確になった段階で、個々の減歩率をお示しすることができます。平成26年度後半には案をお示ししながら具体的な話ができるものと考えております。

2

Q：蒲生1丁目・2丁目等で宅地をめいっぱい利用して事業を行っている場合の減歩はどうなるのか。

A：現在配置されている建物に触れないように、隣接する宅地との土地境界を変更する等により対応していきたいと考えています。

3

Q：平均減歩率が20%ということだが、20%は本当に必要な減歩率なのか、減歩率が下がる可能性はあるのか。

A：今回お示ししました事業計画案はあくまでも素案であり、公共施設の整備につきましては、関係機関と協議し検討しているところです。その上で、宅地や保留地の面積、事業費、平均減歩率等につきましても、今後精度を上げていきたいと考えています。

■事業費について

4

Q：保留地を事業者売却して得るお金は、市の収入になるのか。

A：保留地処分金は事業費の一部に充てるものですので、市の収入とはなりません。なお、保留地の売却単価については、今後不動産鑑定を行い、価格を決めていくこととなります。

5

Q：調査設計費の21億円は妥当な数字なのか。これは支出全体の14%を占めている。

A：区画整理事業における調査設計費には、地権者皆さんの換地となる土地の面積をそれぞれ計測し確定する測量や、工事完了後の測量、道路や公園、上下水道の設計費、移転対象建物等の調査費等が含まれており、調査設計は事業の主要な部分を占めるものであります。現時点での想定なので今後更なる精査を進めてまいります。

■道路について

6

Q：幹線道路の幅員は広すぎないか。広い道路を整備するために減歩が厳しくなることが心配だ。

A：大きな道路を整備することにより、減歩率が大きくなるのが心配だ、という地元のご意向は十分に理解しています。今回の素案では、業務系の土地利用に転換すること、避難路としての機能を併せ持つことをふまえ、法令等による基準に定められた必要な幅員を満たす車道部 11m（車道 3 m、停車帯 2.5m）、歩道部 11m（両側にそれぞれ歩道 2 m、自転車道 2 m、植樹帯 1.5m）といった計画としています。ただし、皆様からのご意見・ご要望があったこともふまえ、再度精査してまいります。（なお、今の幅員は高砂駅から地区西側の県道塩釜互理線まで整備されている、都市計画道路高砂駅蒲生線と同じです。）

7

Q：幹線道路の停車帯が広すぎるのではないか。

A：業務系の土地利用に転換していくため、今後、沿道利用等のための大型トラックの一定の駐停車の需要が想定されるため、2.5m幅の停車帯が必要であると考えています。

8

Q：業務系土地利用ということで歩行者や自転車利用者は極めて少ないと思うが、歩道や自転車道が広すぎるのではないか。

A：最寄駅（JR仙石線陸前高砂駅）から地区西側までの距離は約 3km で、自転車で通えない距離ではないため、事業者の通勤についても、必ずしも自動車だけでなく自転車を利用する方もいると考えています。また、災害時には徒歩又は自転車による避難が考えられますが、安全に避難できるよう、自転車・歩行者が並列して通行できる幅員を確保する計画としています。

9

Q：幹線道路や宅地の高さはどのようになるのか。

A：幹線道路自体の高さは、ルート上の現況地盤高に合わせることを基本として考えています。したがって、幹線道路に面する宅地の高さも道路面と同程度の高さとするのを検討していますので、現況地盤がまわりより低いところについては、一部盛土する部分もあります。

10

Q：B地区では幹線道路は既存の道路を活用するということか。

A：B地区付近の幹線道路については、可能な限り既存の道路及び緑地帯の土地を活用するルートとしています。

■ 移転について

1 1

Q：「既存建物はなるべく移転しないようにする」との説明だったが、移転が必要になるのはどのような場合か。

A：建物が道路等の公共施設にかかる場合は移転の対象となります。その他にも宅地の高さが変わる場合、宅地が道路に接しなくなる場合等、移転の対象となることがあります。

1 2

Q：もしこれから建築した場合でそれが移転対象となる場合、どのくらいの期間そこにいることができるのか。また、移転の場合の補償はどうなるのか。

A：どのくらいの期間現在のところにいるかは、今後、換地先や工事工程が固まる段階で明確になります。移転時期の考え方としては、工事に入る時に支障があれば、その時まで移転をお願いします。また、区画整理事業で移転となる建物については、移転補償費をお支払いします。建築のご計画がある方は事業調整課にご相談ください。

■ 市有地について

1 3

Q：仙台市が防災集団移転事業で買取った宅地を区画整理事業で事業者に売却することにより、市は多額の利益を得ることになるのではないか。その分被災者である地権者の負担軽減を考えるべきではないか。

A：区画整理事業において、防災集団移転事業で買取った市有地については、他の宅地と同じように減歩をしたうえで、利活用を検討していきます。また、防災集団移転事業での宅地の買取りは、国の補助を受けて行っていますので、この宅地を売却する場合は、国に返還することになります。

■ 事業スケジュールについて

1 4

Q：今回の区画整理事業の計画は、平成 33 年度に事業完了予定とのことだが、予定通りに進むのか。

A：事業完了時期について、他の公共施行事業は建物移転戸数が多く、移転や補償に期間を要し事業完了時期が伸びてきた経緯があります。本地区は他の地区と比べ移転戸数が相当少なく、また、地区東側については建物等がほとんどない状態のため、仮換地指定後については早く進めていけると考えています。震災から 10 年を目標にこの期間で完了したいと考えています。

■居住者について

15

Q：地区内には現在多くの人が建物を修繕して住んでいる。区画整理事業にあたって民有地を西側に集約する際に、それらの人達への対応はどのように考えているのか。

A：区画整理事業を進めていくにあたり、移転対象の建物戸数を極力少なくする方針で考えています。しかし、道路の支障とならなくとも換地設計において、宅地が道路に接しなくなる場合、道路と宅地に高低差が生じる場合、造成による盛土が生じる場合等、やむを得ず移転が必要となる場合も考えられます。その場合には、地区外に新たな住宅を確保していただくこととなります。

■建築について

16

Q：建築が可能となる時期はいつからか。

A：建築等の宅地の利用については換地毎に異なり、それぞれの具体的な工事工程については今後検討しますが、早いところでは平成28、29年度ぐらいから建築等が行える宅地をお示しできると考えています。

■土地の整理・集約について

17

Q：地区西側に民有地を集約するとあるが、A地区だけの民有地が対象なのか。それともA、B、Cすべての地区の民有地を西側に集約するのか。

A：事業所の再建や宅地の利活用が早期に図れるように民有地を西側に集約したいと考えています。A地区以外の民有地についても可能な範囲で西側に集約したいと考えておりますが、今後、意向を確認して換地計画を進めていきたいと考えています。

■文化財について

18

Q：貞山堀について、県で「貞山運河再生・復興ビジョン」を出しているが、そういうところとしっかり連動しているのか。ビジョンの中で復元するというようなことも書かれているが、実際どのように考えているのか。

A：(宮城県仙台土木事務所回答)

本地区の貞山堀は、仙台港築造の際に埋めてしまった経過がありますが、ビジョン策定にあたり、復元を求める意見もあったことから、長期的な取組みとして盛り込まれています。現在、特に具体的な計画はありませんが、今後、官民連携による復元に向けた社会的な機運の高まりを期待しつつ、仙台市と連携しながら長期の課題として取り組んでいきたいと考えています。

■ 工事について

19

Q：現在、A地区で商売をしているが、上下水道の整備や道路を工事する場合、迂回路等の対応はしてもらえるのか。

A：営業している方、事業を再開している方に支障がないように、必要があれば迂回路の整備や道路を広げる部分は片側ずつ施工する等、工夫しながら整備したいと考えています。

20

Q：河川堤防事業の工事はいつからはじまり、いつまでかかるのか。

A：(宮城県仙台土木事務所回答)

今年度9月上旬くらいに用地確定の測量の地元説明を行ない、平成27年度までには完成の予定です。

■ 公園・緑地について

21

Q：公園・緑地はこんなに広い土地が必要なのか。

A：公園はもとあった面積をふまえたうえで、区画整理事業の基準である地区面積の3%を確保することとし、緑地については、従前の緑地面積と同程度の面積を確保することで考えています。