

## 第 178 回岩手県都市計画審議会

### 1 審議会開催の日時及び場所

- (1) 日時 平成 28 年 6 月 14 日 (火) 13 : 30 ~ 14 : 40
- (2) 場所 岩手県民会館 4 階 第 2 会議室

### 2 会議を構成する者の現在総数及び出席者

- (1) 会議を構成する者の現在総数 20 名
- (2) 出席者 16 名

会長 南 正 昭  
委員 岩 崎 友 一  
委員 佐々木 努  
委員 柳 村 一  
委員 谷 藤 裕 明 (代理 浅 沼 秀 夫)  
委員 伊 藤 歩  
委員 上 田 吹 黄  
委員 遠 藤 一 子  
委員 斎 藤 千加子  
委員 佐々木 祐 子  
委員 山 田 佳 奈  
委員 利 綱 男 (代理 伊 藤 一 彦)  
委員 松 尾 元 (代理 浅 沼 慶 二)  
委員 永 松 健 次 (代理 武 部 勝 彦)  
委員 川 瀧 弘 之 (代理 木 越 養 一)  
委員 石 川 哲 (代理 佐々木 雅 夫)

### 3 議事

#### ○事務局 (都市計画課計画整備担当課長)

只今から、第 178 回岩手県都市計画審議会を開催いたします。

本日は、委員 20 名中 16 名の御出席をいただいております。

従いまして、岩手県都市計画審議会条例第 6 条第 2 項に定める定足数に達し、当審議会は成立していることを確認しましたので、報告いたします。

それでは、はじめに、岩手県県土整備部技監の中野から御挨拶を申し上げます。

#### ○事務局 (技監)

岩手県県土整備部の技監を務めております中野と申します。どうぞよろしくお願いたします。

開催に当たりまして、一言御挨拶申し上げたいと思います。

本日は、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、第 178 回岩手県都市計画審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、皆様方におかれましては、日頃から都市計画を始め、県行政の運営に対しまして、特段の御指導、御協力を賜っておりますことに、この場をお借りしまして厚く御礼を申し上げます。

本日の議題でございますが、山田町の屋根不燃区域の変更について、山田都市計画国道 45 号周辺地区震災復興土地区画整理事業の事業計画案に対する意見書の審査について、陸前高田都市計画高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画案に対する意見書の審査について御審議いただくこととなっております。いずれの議案につきましても被災地の復興に向けた取組を着実に進めるため重要な案件であると考えております。

委員の皆様方におかれましては、忌たんのない御意見をいただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが開会の挨拶とさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願いいたします。

#### ○事務局（都市計画課計画整備担当課長）

続きまして、新委員の御紹介をさせていただきます。

会長の元田良孝委員におかれましては、岩手県立大学を退職されたことに伴い、岩手県都市計画審議会委員を辞任されたことから、新たに岩手大学農学部准教授の三宅 諭委員が任命されております。

なお、本日は、都合により欠席されております。

また、東北農政局長の松尾 元委員が任命されております。

本日は東北農政局農村振興部農村計画課課長補佐の浅沼 慶二様に代理出席をいただいております。

#### ○事務局（都市計画課計画整備担当課長）

次に、当審議会の会長は、岩手県都市計画審議会条例第 5 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選出することとされております。

今回は、会長であった元田委員が辞任されてから、初の審議会となりますので、会長選挙を行います。

会長選挙の進行は、臨時議長を置いて進めたいと思いますが、臨時議長の選任につきまして、事務局にお預けいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

（異議なしの声）

#### ○事務局（都市計画課計画整備担当課長）

ありがとうございます。

それでは、臨時議長といたしまして、南委員をお願いしたいと思います。

南委員、臨時議長席に御移動をお願いします。

#### ○臨時議長

御指名でございますので、会長選挙が終了するまでの間、臨時議長を務めさせていただきます。

それでは会長選挙を行います。選挙は、先程の事務局からの御説明のとおり、当審議会条例第5条第1項に沿って行います。

選挙の方法は、従来どおり、指名推薦によることとしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

○臨時議長

異議なしとの声がありましたので、指名推薦による選挙とします。

指名推薦を行う方はいらっしゃいますでしょうか。

○委員

これまで会長の職務代理を務めていただいた、南委員に会長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○臨時議長

私(南委員)を会長にということですが、他に御意見はございませんでしょうか。

それでは、他に御意見がないようでございますので、私(南委員)が会長を務めることとしてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○臨時議長

ありがとうございます。

それでは、せん越ながら私、南が会長を務めさせていただきます。

皆様、よろしく申し上げます。

○事務局(都市計画課計画整備担当課長)

南委員、どうぞよろしく申し上げます。

それでは、審議に移る前に、新会長から御挨拶を賜りたいと存じます。よろしく申し上げます。

○会長

岩手県都市計画審議会は岩手における都市計画関連の事項について重要な審議を行う場となっております。昨今は沿岸の被災地において土地区画整理事業等が進められていることに伴い、これに関連する都市計画決定を行わなければならない場面が増えてくるかと思えます。

皆様には、忌たんのない御意見と厳正な審議をいただきまして、本審議会を順調に運んでいけるように御協力をお願いいたします。よろしく申し上げます。

○事務局（都市計画課計画整備担当課長）

ありがとうございました。それでは議案の審議に移りますが、当審議会条例第5条第2項の規定によりまして、会長に議長をお願いいたします。

○会長

それでは、審議に入りたいと思います。

当審議会条例第5条第3項におきまして、会長があらかじめ職務代理者を指名することとされております。

議案審議に先立ち、職務代理者を指名することといたします。職務代理者につきましては、斎藤委員をお願いしたいと思います。斎藤委員よろしいでしょうか。

（斎藤委員より異存なしの声）

○会長

ありがとうございます。

それでは斎藤委員に職務代理者をお願いしたいと思います。

○会長

それでは、議案の審議に入ります。

当審議会の審議に関しましては、「岩手県都市計画審議会の公開に関する方針」に基づきまして、原則公開することとしています。案件によっては、例外的に非公開とする場合がありますが、本日の案件が公開に適する案件かどうかについて、事務局から御説明をお願いします。

○事務局（都市計画課総括課長）

今回の案件は、審議会の公正かつ円滑な審議に著しい支障を生ずることが予想される案件ではございませんので、審議を公開すべきものと考えております。

○会長

それでは本日の会議は只今御説明がございましたとおり、全面公開といたしたいと思いますが、御異議はございませんでしょうか。

（異議なしの声）

○会長

それでは、本日の会議は全面公開といたします。

本日の議案の審議に入ります。

## 【議案第1号】

### ○会長

議案第1号「屋根不燃区域（山田町）の変更について」を上程いたします。

事務局から御説明をお願いします。

### ○事務局（建築住宅課総括課長）

議案書の1ページを御覧いただきますと、こちらの方に屋根不燃区域（山田町）の変更についてということで議案書がございます。ページをめくっていただきまして2ページを御覧いただきますと、こちらの方に屋根不燃区域（山田町）の変更についてということで標記について建築基準法の第22条第2項の規定によりまして審議会の意見を求めさせていただくものでございます。

対象となる区域ですが、約420ヘクタールということでございまして山田都市計画区域の中の区域を指定させていただくこととしております。理由といたしましては、市街地における火災の延焼の防止を図るために建築物の屋根を不燃化し、かつ、外壁の一部を防火上有効な構造としなければならない区域を本案のように変更しようとするものです。

4ページ以降についてプレゼンテーションのスライドを用意させていただいておりますので、そちらに基づきまして説明をさせていただきます。

まず、最初に屋根不燃区域について御説明いたします。屋根不燃区域は、建築基準法第22条に基づきまして特定行政庁が指定する区域です。既成市街地及び今後市街化する予定の区域について防火上の最低水準を確保することを目的として指定するものです。

なお、屋根不燃区域という名称は法律に定められたものではなく、この他に法第22条区域と呼ばれることもあります。この区域は、建築物の不燃化を促進するために指定する防火地域やこれに準ずる準防火地域に比べて制限は緩やかになっております。指定する範囲も広く都市計画区域内に限らず、一定程度市街化され、あるいは市街化される見込みの地域を指定するものです。

建築基準法第22条第2項では、特定行政庁が屋根不燃区域を指定する場合には、都市計画審議会の意見を聴かなければならない旨定められております。従いまして、本県の場合には、盛岡市を除く区域を指定する場合は岩手県都市計画審議会の意見を、盛岡市内の場合には盛岡広域都市計画審議会の意見を聴かなければならないこととされております。今回の議案はこの条項に基づいて付議させていただいております。

次に、屋根不燃区域内での制限について説明します。基本的な表現になりますが、屋根不燃区域内の建築物の屋根は、鉄板などの不燃材料で造り、又はふかなければなりません。また、木造建築物の隣地境界線や他の建築物からの距離が近い部分、これを「延焼の恐れのある部分」と言いますが、この部分にある外壁については一定の防火性能を有する構造としなければなりません。更に、特殊建築物と言われる不特定多数の人が使用するなど防火性能が求められる建築物が木造の場合は、延焼の恐れのある部分の外壁及び軒裏を防火構造としなければならないこととされております。

本県では、屋根不燃区域の指定に関して、昭和48年に屋根不燃区域の指定方針を定めております。この方針では、指定対象区域について4つのケースを想定しています。本

日提案いたします屋根不燃区域の変更は第1の1「用途地域内の防火地域又は準防火地域以外の区域」に該当するものです。用途地域は良好な都市環境の市街地の形成を目的として指定するものであることから、屋根不燃区域の指定により、市街地化における防火上の最低水準を確保する必要があると判断するものです。

具体的な区域についてですが、今回の屋根不燃区域の変更は、山田都市計画用途地域の変更により、用途地域が指定されることに伴うものです。用途地域の変更範囲が離れており、見づらいかと思いますので、スライドとお手元の資料を併せて御覧ください。今回の山田都市計画用途地域の変更は、大沢地区、船越地区及び田の浜地区で行われます。資料の赤線で囲まれた部分が、新たに用途地域が指定されることに伴い、屋根不燃区域が拡大する部分を示しております。用途地域の拡大区域の面積は約4ヘクタールであり、これに伴い建築基準法第22条の拡大区域も4ヘクタールということとなっております。

こちらは大沢地区の新旧対照図です。山田町の市街地は、東日本大震災津波により、壊滅的な被害を受けており、大沢地区の被害状況は、全壊435棟、大規模半壊32棟であり、死者・行方不明者合わせて121名となっております。このため町では、山田町復興計画に基づき、復興まちづくりに取り組んでいます。今回の用途地域変更は、大沢地区漁業集落防災機能強化事業の実施により、大沢地区の用途地域が定められていない土地の区域において新たな住宅団地が造成されることに伴い、周辺の用途地域の土地利用と整合性を図った上で、一体的な市街地形成を進めることを目的として、第一種住居地域とするものでございます。

こちらは船越地区の新旧対照図です。船越地区の被害状況は、全壊132棟、大規模半壊19棟であり、死者・行方不明者合わせて56名となっております。今回の船越地区は、船越・田の浜地区防災集団移転促進事業の実施により、同様に用途地域を定めているものです。

こちらは田の浜地区の新旧対照図です。田の浜地区の被害状況は、全壊324棟、大規模半壊3棟であり、死者・行方不明者合わせて117名となっております。今回の田の浜地区は、船越・田の浜地区防災集団移転促進事業の実施により、用途地域が定められているものです。

こちらは大沢地区の現況写真です。西側には国道45号線道路、南側には山田湾がございます。

こちらは船越地区第1住宅団地の現況写真です。東側には国道45号線道路がございます。

こちらは田の浜地区の現況写真です。西側に船越湾がございます。当地区の案件について、山田町から「建築基準法第22条第1項の規定に基づく屋根不燃区域の変更について」同意を得ています。今回の審議会の御意見を伺い、用途地域の変更告示と併せて屋根不燃区域の変更を行いたいと考えております。

以上で、議案第1号について説明を終わります。よろしく御審議賜りますようお願いいたします。

○会長

只今御説明がありました議案第1号について御審議願いたいと思います。  
御意見、御質問はございませんか。

○会長

よろしいでしょうか。それでは採決に移りたいと思います。  
議案第1号を原案について意見なしとしてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○会長

それでは原案について「意見なし」といたします。

### 【議案第2号】

○会長

それでは、議案第2号「山田都市計画国道45号周辺地区震災復興土地区画整理事業の事業計画案に対する意見書の審査について」を上程いたします。

事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局（都市計画課総括課長）

議案第2号、山田都市計画国道45号周辺地区震災復興土地区画整理事業に対する意見書の審査について御説明いたします。

議案書は16ページからとなっております。

説明は正面のプロジェクターを使って行いますので、スクリーンを御覧ください。

なお、スクリーンに映す資料は、お手元に配布しております資料と同じものです。

はじめに、土地区画整理事業の事業計画に対する意見書の審査について、御説明いたします。

土地区画整理事業の事業認可における意見書の処理に対する手順については、まず、土地区画整理法第55条第1項に基づき、市町村が土地区画整理事業の事業計画を定めようとする場合、事業計画を2週間公衆の縦覧に供しなければなりません。

次に利害関係者は、その事業計画に対して、土地区画整理法第55条第2項の規定により、事業計画の縦覧を終えた2週間後まで、つまり、4週間の間に知事に対して意見書を提出することができます。

土地区画整理法第55条第2項の規定により意見書を提出できる者は、当該土地区画整理事業に関係のある土地等について権利を有する利害関係者に限られ、また、その意見は事業計画についてのものに限定されており、今回のような事業計画変更については、その変更に関係する部分に限り意見書を提出することができると解されております。

この意見書の提出期間において、知事に対して意見書の提出があった場合には、土地区画整理法第55条第3項の規定により県都市計画審議会に付議しなければなりません。

県都市計画審議会に付議された意見書について、土地区画整理法第55条第4項の規定により意見書を採択すべきと議決した場合は、知事が市町村に対し、事業計画について

必要な修正を求めることとなります。採択すべきでないとした場合は、その旨を知事が意見書の提出者に通知することとなります。

事業計画の修正を求めた場合には、土地区画整理法第 55 条第 6 項の規定により、施行者は、事業計画について必要な箇所の修正を行い、政令で定める軽微な変更を除いて、再度、2 週間の縦覧と 2 週間の意見書の提出期間を設ける必要があります。その間に意見書の提出があった場合には、再度、県都市計画審議会に付議しなければなりません。この一連の手続を繰り返し行うこととなります。

意見書を御審査いただく前に、まず、土地区画整理事業の制度概要を御説明いたします。

土地区画整理事業は、道路、公園、河川などの公共施設整備を行う必要がある、一定の区域において、「減歩」と呼ばれる地権者から権利に応じた土地を提供してもらい、その土地を集約し、道路、公園、河川等の公共施設に充てるほか、一部を保留地として売却し、事業資金の一部に充てて宅地及び公共施設の整備を行うことにより宅地利用の増進を図ることを目的としてなされる面的な総合整備を行う事業制度です。

今回の国道 45 号周辺地区震災復興土地区画整理事業の事業計画に対する意見書については、後ほど説明させていただきますが、1 通ございました。

それでは、事業箇所について御説明いたします。国道 45 号周辺地区は山田湾沿岸中央部に位置し、町の骨格的幹線道路である国道 45 号が地区を縦断しています。国道 45 号沿道には各種商業、業務施設等が立地し、隣接する JR 山田線陸中山田駅周辺市街地と一体となり、町の中心市街地となっている地区です。

当地区の事業計画変更案について御説明いたします。事業名称は、山田都市計画国道 45 号周辺地区震災復興土地区画整理事業です。施行者は山田町です。スライド 6 の図は、国道 45 号周辺地区の土地利用計画図を示しております。当該地区は商業系及び業務系の土地利用で、賑わいのある空間を再生する計画となっております。

なお、東日本大震災による被災状況は、建物全 659 棟に対し、全壊 656 棟、半壊 3 棟であり、平成 25 年 9 月に山田町の条例により災害危険区域に指定されています。このため、防災集団移転促進事業により土地の買収を行っております。買収した宅地と混在する民有地をそれぞれ集約し、土地の利活用を促すことが事業の目的となっております。

施行面積は 20 ヘクタールから 19.8 ヘクタールへ縮小しています。総事業費は 66 億 8,100 万円から 66 億 6,609 万円に減額しています。その内訳としては、約 87%に復興交付金が充てられています。他には、公共施設管理者負担金、町単独費等が収入として見込まれています。施行期間は、平成 26 年 8 月 26 日から平成 36 年 3 月 31 日までとなっております。この施行期間には清算期間 5 年が含まれており、工事自体は平成 30 年度に完了する計画です。また、減歩率は、公共減歩率が 4.75%であり、保留地はないため保留地減歩率は 0 となっております。

事業計画変更案の主な内容は、既に利活用されている土地の地区除外、県の防潮堤用地の計画変更に伴う地区除外、区画道路、河川、公園等の変更等 37 項目にわたる変更となっております。

次に、国道 45 号周辺地区における土地区画整理事業の経緯を御説明いたします。土地区画整理事業については、平成 26 年 6 月 13 日に都市計画決定を行いました。同年 8 月



26日に事業認可を取得し、事業がスタートしております。その後、地権者に対する事業説明会や個別ヒアリングを重ね、事業計画案を取りまとめ、関係機関との協議を経た後に平成28年2月9日から22日までの2週間、公衆の縦覧に供しました。縦覧者は3名で、3月7日までの意見書の提出期間内に1通の意見書が提出されました。本日は、この提出された意見書について御審議いただきます。

それでは、提出された意見書の概要を説明させていただきます。意見書の写しは議案書19ページから24ページに添付しております。また、意見書の要旨及びそれについての施行者の見解及び県の見解については、追加資料に添付しておりますので、追加資料を御覧ください。

今回提出された意見書の内容は、大きく2つに分かれておりますので、分けて説明させていただきます。

1つ目の意見は、「敷地と国道が離れてしまうこと」に関するものです。

従来、意見者の敷地は国道に接しておりましたが、国道の線形見直しにより離れてしまうというものです。

意見の要旨について説明いたします。今回の土地区画整理事業区域では国道45号の線形改良が行われます。そのため、意見者の敷地が新たな国道敷地に接しなくなってしまうことに反対するというものです。赤の点線で囲まれている意見の対象敷地周辺を拡大します。図の中央、黄色で示したのが意見の対象となっている敷地です。青で示したのが従来国道敷地であり、緑で示したのが計画国道敷地であります。このように、従来接していた国道が、当該敷地から離れてしまう状況です。

本意見に対する事業計画策定者である山田町の見解について御説明いたします。

まず、1として国道の線形についてであります。当該国道の線形を計画するに当たっては、国道45号等の交通安全性を高めた線形、従来の市街地の再生を目指した線形を勘案して適切に計画を策定しているというものです。

次に、2として換地設計についてであります。意見者は、災害危険区域内で建物の存置の意思を示しており、被災者生活再建支援金を受給して建物を修理し、当該土地で美容室及び畳屋の営業を再開しております。建物を除却する意思はないことを表明しております。

これらから事業者としても意見者の意向を勘案した上で、適切な換地設計を行っているというものです。

1として、国道の線形について、更に詳しく説明してまいります。国道45号等の交通安全を確保した線形についてですが、新たに整備する国道45号は、現道に存在する急カーブを解消することにより、視認性の向上や走行の安全性の改善を図り、安全かつ円滑な交通の確保が出来る線形としていること、従来の市街地の再生を目指した線形についてですが、国道45号の線形を検討する中で、従来の土地利用を極力再生するため本計画案とし、町のにぎわいの再生に寄与するよう考慮しているというものです。

以上が、国道の線形についての事業計画策定者である山田町の見解でございます。

続きまして、2の換地設計についてであります。意見者は災害危険区域である当該地で、被災者生活再建支援金を受給して建物を修理し、当該土地で営業を再開しており、建物の除却の意思はないとしております。このため、災害危険区域での再建を考慮した

形での換地設計を検討しております。

ここで、災害危険区域の指定について御説明いたします。平成 24 年 10 月 5 日付けで、山田町は「東日本大震災に伴う山田町災害危険区域の指定及び建築制限に関する条例」を制定し、平成 25 年 9 月 2 日に災害危険区域を指定しました。意見対象の敷地は、第 3 種の災害危険区域に位置しております。災害危険区域では建築制限が発生します。意見者は建物を存置する意思をもっていることから、既存不適格建築物としての扱いを受けます。この場合、修繕、模様替え、同一敷地内でのひき家、基準となる面積の 1.2 倍以内の増築が認められます。ひき家などによる国道近傍への移転は、同一敷地内で収まらないため条例に抵触することとなります。このような状況を勘案し、建物の存置を前提として、原位置で換地設計を行ったものです。なお、本事業で区画道路を新設することにより、当該敷地は接道要件を満足します。以上が、換地設計に対する事業計画策定者である山田町の見解でございます。

続きまして、県の考えですが、本意見は事業計画に対する意見であると考えます。意見者は当該敷地で生計を立てる意思を示しており、国費を導入して家屋を修繕した経緯があることから、山田町が当該敷地を原位置換地とする換地設計としたことは妥当と考えられます。また、国道の線形を改善するためには、従来の沿道条件のまま計画することは不可能であり、当該敷地と国道の位置関係を変更することはやむを得ないと認められます。

なお、換地設計では当該敷地脇に区画道路を計画しており、当該敷地の接道が確保される設計となっています。よって、本意見は採択すべきではないと考えます。

意見書の 2 つ目の意見は、「敷地がくぼ地になること」に関するものです。周辺がかさ上げされることにより、周囲と比較して約 70 センチ当該敷地がくぼ地になることにより、大雨のときに敷地に水が入ってくる可能性があるため、事業計画に反対するというものです。

本意見に対する事業計画策定者である山田町の見解について御説明いたします。意見対象の敷地は、西側の J-J 断面で比較すると、敷地外の 3.26 に対して意見対象の敷地は 2.85 と、40 センチ程度意見対象の敷地が低くなっています。北側の L-L 断面図や K-K 断面の位置では、直近の区画道路の計画高はそれぞれ 2.737、2.696 であり、むしろ敷地側が 2.76 と高くなっています。一方、区画道路を挟んだ北側の敷地の計画高さは 3.20 であり、意見対象の敷地 2.76 は 44 センチ程度低くなっています。意見対象の敷地の東側の I-I 断面では、建物際の 2.71 から敷地境界の 2.36 に向かって 35 センチ下がり、そこから国道の 2.906 に向かって緩やかに 55 センチ程度上がっています。意見対象敷地の南側については、周辺敷地から 25 センチから 5 センチ程度、低くなっております。このように、周辺が盛土されることで、5 センチから 50 センチ弱、当該敷地が低くなることが分かります。一方、地権者の土地の周囲には排水溝を整備し、国道の歩道端に整備する排水溝に集水し、北側に排水する計画となっております。地権者の不安を取り除くため、引き続き丁寧に説明してまいります。以上が本意見に対する事業計画策定者である山田町の見解です。

続きまして、県の考えですが、本意見は事業計画に対する意見であると考えます。本事業は災害危険区域内における事業であり、積極的な盛土を前提としない地域であるが、

地権者の意向により建物を存置することになっているものであります。また、事業者が計画した排水計画は、当該敷地に対しても十分な排水が配慮されていると考えられます。

なお、山田町の見解にもあるように、意見者の不安を取り除くため、引き続き丁寧に説明していると聞いております。よって、本意見は採択すべきではないと考えます。

以上、意見書の要旨と県の検討結果についての説明を終わります。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

#### ○会長

只今御説明がございました議案第2号について御審議いただきたいと思います。

御意見、御質問ありませんでしょうか。

#### ○委員

これまで国道に接道していたという土地が国道から離れるということで、営業されている建物であるということ、当事者としては国道沿いのメリットがなくなるということ、で気持ち的に切実な問題であろうと思いますが、これまでの経過を説明いただきまして、このようなことも配慮されて、当初の計画よりも国道の位置が当事者の敷地の近い位置に変更になっており、国道から区画道路に入れるような形で検討されていると思いますが、やはり国道沿いであった場合と新設される区画道路の場合で店舗への集客の変化が予測されると思います。それを配慮して区画道路を新設したと思うので大きな影響はないのではないかとと思いますが、その辺のどのような判断をしたのかということをお聞きしたいのと、国道と当該敷地との間のわずかな土地は町有地と書かれておりますが、国道からの法を緩やかにするために設けてあるものと思われるので、特に使用目的を妨げる建物が建つというのは考えにくいのですが、町有地の用途を教えてください。

#### ○山田町

国道から接道が離れてしまうということについては、町としては、この区画整理事業の導入についての効果というのは著しいものであると考えており、意見者の土地については、事業が導入される前からこの土地を利用しているということもあり、原位置での換地を予定しているところであります。国道から離れることとはなりますが、これは換地設計上では、それに考慮しているところであり、国道との間の土地については町有地としているので、意見者の今後の土地利用の選択肢の幅については用意をさせていただいているところでございます。また、周辺の雨水、排水計画についても先ほど県からの説明にもありましており、意見者が同地区内の他の地権者と比較して著しい不利益は被ることがないよう配慮した設計に努めたところでございます。

#### ○委員

今の回答に対して確認です。国道の隣が町有地で今後の土地利用にも配慮したとの回答ですが、それは例えば所有者が建物を壊して盛土をし、再度建て直すということを想定しているということでしょうか。

○山田町

土地利用のことについては、意見者は原位置での建物の利用というのが前提となるので、国道との間の土地の利用ということでは駐車場として利用があるのかなということでも町有地を充てさせていただいているところがございます。

○委員

山田町の考えというのは、意見者には伝えていると考えてよいのでしょうか。それともこれから意見者に伝えるということなののでしょうか。

○山田町

意見者にはその都度説明をしており、これまで 16 回ほど説明を行っております。

○委員

今話があった駐車場の利用という話も具体的に意見者に説明しているということでもよろしいですか。

○山田町

その通りです。

○委員

雨水の排除について、意見者の土地の南側と西側の土地利用はどういった利用がされる予定なののでしょうか。雨水が入りやすいような土地利用のされ方となるのでしょうか。

○山田町

意見者の土地の西側、南側の土地は、現在は駐車場として利用されており、今後も駐車場としての利用となるのではないかと考えております。

○委員

そうすると、大雨の時に排水というのは浸透せずに流出しやすいような土地利用ということになるのでしょうか。

○山田町

雨水の流入はあると思いますが、設計自体は 10 年確率の雨にも耐えられるよう、幅 30 センチ、深さ 30 センチの U 字側溝を入れておりまして、10 年確率での雨量においても十分に排水できるという設計にしております。

○会長

他に、ございませんでしょうか。他にないようですので、採決に移りたいと思います。それでは、議案第 2 号について事務局からの説明のとおり、当該意見を採択しないこととしてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○会長

それでは議案第2号について当該意見を採択しないことといたします。

**【議案第3号】**

○会長

議案第3号の審議に移ります。議案第3号「陸前高田都市計画高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画案に対する意見書の審査について」を上程いたします。

事務局から御説明をお願いします。

○事務局（都市計画課総括課長）

議案第3号「陸前高田都市計画高田地区被災市街地復興土地区画整理事業に対する意見書の審査について」、御説明します。議案書は26ページから、提出された意見書は29ページから115ページとなっております。説明は正面のプロジェクターを使って行いますので、スクリーンを御覧ください。なお、スクリーンに映す資料は、お手元に配布しております資料と同じものです。

今回の陸前高田市高田地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画に対する意見書は、後ほど説明させていただきますが、4通ございました。それでは、事業箇所についてご説明します。陸前高田市の高田地区は、今回の東日本大震災津波により、県内で最大の被害を受けた地区です。被災以前は、「日本百景」の一つ、名勝「高田松原」として、全国的にその名を知られ、約7万本の松と白い砂浜は白砂青松と評価され海水浴客や観光客が数多く訪れる地区でした。地区中央部は旧陸前高田市役所やJR大船渡線の陸前高田駅を中心に市街地形成され、JRと並走する形で国道45号が東西に横断し、一関市方面や宮城県の気仙沼市方面へ分岐するなど、交通の要所となっております。

次に、高田地区における土地区画整理事業の都市計画に係る経緯について御説明いたします。当初、平成24年2月8日に高台部の先行地区で区画整理事業の都市計画決定を行いました。その後全体区域へ拡大する変更案を平成25年2月26日に、更に平成25年11月26日には整備計画の具体化に伴い、都市計画決定された土地区画整理事業の施行区域を修正する都市計画の変更をしております。それらに合せて、被災市街地復興土地区画整理事業を行うために必要な被災市街地復興推進地域についても同様に決定、見直しを行ってまいりました。また、平成26年5月20日には、区画整理区域内のかさ上げ部において、復興の拠点となる一団地の津波防災拠点市街地形成施設を都市計画決定しております。その後の土地区画整理事業の土地利用計画の見直しに伴い、一団地の津波防災拠点市街地形成施設につきましても平成27年6月26日に都市計画の変更をしております。

続きまして、事業計画に対する経緯を御説明します。平成24年9月26日に先行高台地区（高台2、高台3の一部）について事業計画の変更を行い、翌年10月24日には、他の高台部についても事業計画の決定を行っております。更にかさ上げ部について、平

成 26 年 2 月の事業計画変更で区域を追加しまして、地区全体の区域において事業認可を取得したことになりました。平成 26 年 7 月から 9 月に全地権者に対し、高台とかさ上げ部への換地について意向を確認する個別ヒアリングを実施し、関係機関との協議を経て、平成 27 年 6 月にこれらを反映した土地利用計画とする事業計画の変更を行っております。その後、換地の本申出を受け付け、地権者の意向の変動を考慮した事業計画の変更を行うため、平成 28 年 3 月 25 日、26 日の両日に事業計画変更案についての説明会を行い、3 月 29 日から 4 月 11 日まで 2 週間、公衆の縦覧に供しました。縦覧者は延べ 17 名で、4 月 25 日までの意見書の提出期間内に 4 通の意見書が提出されております。本日は、この意見書について御審議いただきます。

では、高田地区の事業計画変更案について説明させていただきます。事業名称は、陸前高田都市計画高田地区被災市街地復興土地地区画整理事業でございます。施行者は陸前高田市です。この図は、今回変更後の高田地区の土地利用計画図です。図の下側、方角としては南側には海岸があり、そこからの津波により壊滅的な被害を受けた図の中央付近の市街地から、図の上側、方位では北側にあります高台に宅地を造成して住宅を移転し、桃色等で示しております図の中心部は、嵩上げをして中心市街地としての機能を集約するとともに、併せて住宅地も造成することとしております。なお、図の下側の紫色の区域には工業用地を配置する計画となっております。

今回の事業計画変更案におきましては、平成 27 年 6 月に実施しました換地の本申出の結果を受けまして、高台への移転希望の需要を精査しました結果、以前の意向調査をもとに作成しました現在の計画よりも需要が減少しておりますことから、街区の形状を見直し、これに伴って道路の線形や公園・緑地の配置、形状を変更しております。また、地区の中心部を南北に流れている川原川につきまして、親水性を考慮した緩傾斜護岸を整備するため、河川用地を拡幅しております。そして、この事業と合せて進められております防災集団移転促進事業におきまして、買取り面積が増加したことによりまして換地の必要面積を検証した結果、かさ上げ対象範囲を減少させるとともに、工業用地等の配置を見直しております。加えて、中心市街地の権利者を対象に平成 27 年 7 月から 8 月にかけて実施した意向調査をもとに、商業利用の需要を精査し、街区の形状を変更しております。

これらの見直しや詳細測量の実施によりまして、施行面積は、186.11 ヘクタールから 186.15 ヘクタールへ 0.04 ヘクタール増加しております。総事業費は、約 555 億 6,000 万円から約 536 億 9,000 万円に減少しております。その内訳としては、保留地処分金が約 3 億 6,000 万円、公共施設管理者負担金が約 3 億 8,000 万円、市単独費が約 500 万円となっており、それ以外は復興交付金が充てられております。合算減歩率は 36.47%で、うち、公共減歩率は 35.58%で、保留地減歩率は 0.89%となっております。なお、施行期間は変わらず、平成 24 年 9 月 26 日から平成 31 年 3 月 31 日までのおよそ 6 年半のままとなっております。このような事業計画の変更案に対しまして、4 通の意見書が提出されております。

それでは、提出された意見書 4 通の概要を説明させていただきます。意見書の写しは議案書の 29 ページから 115 ページに添付しております。また、意見書の要旨及びそれに

ついでに施行者の見解並びに県の見解につきましては、追加資料を添付しておりますので御覧ください。

1つ目の意見書は議案書の29ページです。その内容ですが、「高台5、7の公園整備について」というものです。それぞれの高台におきまして、事業計画に記載のない公園を整備することを求める内容となっております。ここで、高台5と高台7の土地利用計画をみますと、意見書にありますとおり、ともに公園の計画はなく、高台7では、意見書のとおり、宅地から緑地に変更する箇所がございます。これにつきまして、事業計画の策定者であり事業の施行者である陸前高田市からは、公園の面積としては、法の要件を満たしていることを挙げるとともに、意見書で述べられている高台5や高台7については、今回の造成計画の見直しにより、緑地の中の一部で平場となる場所が確保できることから、そこへ地域住民の憩いの場を整備する予定である旨の見解が示されております。

具体的に平場がどの場所にできるのかをみますと、高台5につきましては周辺の緑地のうち東側と南側の部分で、高台7につきましては意見書の記載どおり今回緑地に変更する南側の部分で、それぞれ検討しているとのこと。これらを見ますと、いずれも黄色に着色されている住宅地の近傍にあり、地域住民の憩いの場としての機能を実現できるものと考えられます。

これらのことから、県の考えをまとめますと、公園の面積については要件を満足していること、公園の配置については事業計画に公園の記載のない高台についても周辺の緑地を活用して代替の施設を整備する予定であることから、本意見は採択すべきではないと考えております。

次に、同じ意見書にある「公園の整備内容の決定方法について」でございます。住宅地内や河川敷に計画されております公園について、どのような公園にするのかを、住民の意見を聞きながら進めることを求めています。これに対し陸前高田市も、説明会等で意見を聞きながら進めることとしており、県の考えといたしましては、本意見は事業の進め方に関する要望であり、事業計画に対するものではないと考えております。

次に、2通目の意見書は議案書の30ページから59ページでございます。意見書提出者御自身の仮換地指定案の内容について述べられております。ここで事業の状況を補足説明いたしますと、現在、仮換地の指定に向けまして、陸前高田市から関係権利者に仮換地の位置や形状、面積等の案について説明しているところであり、現時点ではまだ仮換地指定はされておられません。そのような状況の中で、本意見書では、まず、意見者が所有している従前地693平方メートルが、仮換地の予定とされた458平方メートルについて、減歩が妥当であるかを問うております。

これに対しまして、陸前高田市からは、減歩率は適正な手続を踏まえて決定された土地評価基準や換地設計基準に基づいて、個々の宅地の状況に応じて決定されるものであり、意見書にある土地についても、従前地と整理後の土地の位置や形状等を適正に評価した結果であり、妥当である旨の見解が示されております。一方で地権者との交渉も引き続き進められており、仮換地の位置や形状も含めて検討されると聞いております。

県といたしましても、採用されている土地評価基準や換地設計基準は、決定に至る手続も適正に行われており、これに基づいてなされた土地の評価についても適正であると認められますことから、減歩についても適正であると考えられます。

よって、本意見は、個人の換地地積についての意見であり、事業計画に対する意見ではないと考えられます。

更に同じ意見書におきまして、土地形状についても述べられております。ここで意見書の提出者は、従前地の形状がほぼ正方形だったのに対し、仮換地では変形の三角形になっているとし、その上で実測後の結果で清算金が必要となるのはおかしいと述べております。対象としている土地について見てみますと、左側にありますような形状の従前地に対しまして、右側にあります形状の仮換地が予定されております。

この仮換地指定案につきまして、陸前高田市からは、他の権利者も同様に、以前に実施した意向確認の結果により、仮換地の位置や形状を設計しており、本件の権利者からは、平成27年6月15日付け提出された換地確認書に「南側と西側が道路に面する」ことの要望が記載されており、従前地と仮換地の位置や形状を総合的に勘案して、本件の仮換地に定めた旨の見解が示されております。また、清算金については、現在はまだ設計段階であり、清算金が発生しないよう設計しているが、工事完了後の測量によって、面積に誤差があった場合には、その増減に合わせて清算金が発生することがあることをお知らせしたもので、引き続き理解が得られるように説明するとのことでした。

これらを踏まえて県は、本件の仮換地の位置や形状は、これまでの意向確認の結果を踏まえたものであり、意見書提出者の要望も勘案した上で定められていると考えております。また清算金についても、区画整理の制度において、工事誤差による換地面積の増減を処理し、権利者間の不公平を解消するために必要なものであり、市も理解が得られるよう、権利者へ引き続き説明するとしています。これらのことから、本意見は、個人の換地形状についての意見であり、事業計画に対する意見ではないと考えております。

次も同じ区画の近隣の緑地に対する意見でございます。KC42街区の北東側には、区画道路に囲まれた緑地が計画されております。意見書ではこの緑地をなくして宅地とし、減歩率を緩和することを求めています。これに対しまして陸前高田市からは、この緑地は既存の地区外の土地への通行を確保するとともに、非常時の緊急車両の活動用地として必要であること、また、この緑地の一部は、土砂災害防止法における特別警戒区域に指定されており、宅地利用に適さないことから、住宅用地にしていけないとのこと、加えて、この緑地には、消防水利を設置する予定であり、周囲の区画道路も含めて、防災や安全に配慮した計画としている旨の見解が示されております。

これらのことから県としましても、地区外の土地への通行確保や緊急車両等の活動への配慮、土砂災害に対する土地利用への規制状況などから見て、対象の緑地は事業計画において必要なものであり、適切に配置されていると考えられることから、本意見は、採択すべきではないと考えております。

次も同じ区画の周辺の土地に関する意見であります。KC42街区の東側の区画整理区域内は、土砂災害防止法の警戒区域の指定がされているのに、地区外については指定されていないのはなぜかと問うています。こちらが、当該地と周辺における土砂災害防止法の警戒区域の指定状況です。赤の実線が特別警戒区域、黄色の実線が警戒区域を表しており、意見書にありますとおり、東側の部分につきましては、施行地区の内外にまたがっておりますが、特別警戒区域と警戒区域の指定がされております。



この意見に対しまして陸前高田市からは、警戒区域の指定は県の管轄であるとしながら、区画整理事業の施行により盛土工事や切土工事を行うことから、工事完了後に県が基礎調査をすると認識している旨の見解が示されております。先ほどの指定状況には、意見書にあります隣接地の状況も記されており、更に拡大して表示しますと、黄色の破線、桃色の破線が記されております。これらの破線で記されたものは、指定告示はしていないものの、既に行われた机上調査の実施箇所を表しております。

土砂災害防止法による指定の状況ですが、当該地の指定済み区域は、平成21年1月30日付けで指定告示をしており、破線で記された区域は、順次指定する予定で、同時期に地元説明会などを開催しておりましたが、先の東日本大震災により中断していたところ、震災後に着手された本区画整理事業により、地形が大幅に改変されることから、工事の完了後に改めて基礎調査を行い、必要に応じて指定をしていく予定となっている旨、所管課から確認しております。

このように、本意見は、区画整理事業とは別の事業に関する意見であり、事業計画に対する意見ではないと考えております。

次に3通目の意見書は議案書の60ページから114ページに添付しております。これらの意見書には、権利者等への条件提示について書かれております。本事業では換地の位置の決定について、権利者の希望を聞いて換地設計を行う「申出換地」を実施していますが、これに当たって、平等に正しい情報や条件が提供されていないので、それをもとにした事業計画の変更は承認すべきでないとしております。そのため、平等に正しい情報や条件を提供した上で、再度、事業計画を変更すべきであるとし、そのまま認可する場合には「平等に正しい情報や条件を示し、権利者の希望換地先の変更の有無を確認し、それにより再度、事業計画の変更を行うこと」を条件とすべきであるとしています。

これに対しまして陸前高田市は、本事業の進捗状況やこれらを説明する各種説明会、意向確認の実施方法や面談について、「区画整理ニュース」や市の広報、地区の回覧などにより、関係権利者へ周知しているとしています。また特に重要な意向調査については、遠方に住む権利者にも資料を送付するとともに、必ず面談や書面による意向確認を行っており、その際に、平等で正しい方法や条件を提示しているとしています。

このように陸前高田市は、関係権利者へ広く情報提供を行うとともに、質問があった場合には、個別に説明も行っていると聞いております。申出換地のための意向確認についても、同様に平等に正しい情報や条件を示していると考えられます。このように、本意見は、申出換地に進め方に関する要望であり、事業計画に対する意見ではないと考えております。

最後に4通目の意見書は議案書の115ページに添付してございます。こちら申出換地に関するもので、事業計画の認可に当たって、国土交通省が出しております「土地区画整理事業運用指針」の該当部分を参照して、積極的に取り組むことを認可に当たっての付帯意見とすべきとしております。

これに対しまして陸前高田市からは、「運用指針」が前提とする区画整理事業の進め方とは異なり、権利者の生活再建などのため、早期の事業進捗が求められる復興事業ではあるが、「運用指針」の活用にも努める考えである旨の見解が示されております。

県の考えといたしましても、「運用指針」の該当部分については、平時の区画整理事業に求められる民間活力の導入や事業化に当たっての権利者合意、完了後のまちづくりにおける住民参加などを記してありますが、一方で本事業は、権利者の生活再建の基盤となる被災市街地復興土地区画整理事業として施行されており、権利者の合意を前提としながらも、早期の復旧・復興が強く求められており、施行者の陸前高田市は、運用指針にも配慮しつつ、適切な事業進捗が図られていると考えられます。このように、本意見は申出換地などの進め方に関する意見であり、事業計画に対する意見ではないと考えております。

以上、意見書の要旨と県の見解についての説明を終わります。よろしく御審議の程、お願いいたします。

○会長

只今御説明ございました議案第3号について御審議願いたいと思います。  
御意見、御質問はございませんか。

○委員

減歩率の決定の仕方について、客観的に分かるような指標や計算式といったようなものはあるのでしょうか。

○陸前高田市

区画整理事業としましては、道路に路線価をしきまして、その路線価によりまして、その土地を従前の状態と従後の状態で評価させていただいて、その差が減歩率という形で現れるということでございます。現在までに当事者の方とはお話し合いをさせていただきまして解決に向けた方向で進めさせていただいております。

○委員

スライドの26番の警戒区域の指定の部分ですけれども、右側の42街区の黄色い線で囲まれた部分は居住地となるのでしょうか。居住地になるとするならばここを外さなくていいのかということを確認したいということと、消防水利というのは恐らく消火栓を配置すると思うのですが、緑の部分がレッドゾーンに含まれています。この点どのようにお考えになっているのか教えてください。

○陸前高田市

土砂災害危険区域は、土砂災害特別警戒区域としているレッドゾーンと呼ばれていますがものと、それに準じているイエローゾーンというものがございます。このレッドゾーンにつきましては、建築制限ですとか、居住制限がかかりますが、イエローゾーンにつきましては特段そういった制限はございません。居住が可能なエリアでございまして、危険の可能性のあるエリアというところでございます。居住は可能という状況でございます。また緑のところの消防水利については、防火水槽等を予定してございます。

○委員

それは、土砂災害があった場合に大丈夫なのでしょうか。

○陸前高田市

イエローゾーンにつきましては、土砂災害があった場合に避難の啓発ですとかパンフレットなどで十分市の方からも注意を喚起するといったエリアとなっております。

○委員

1の1の意見の高台の公園の整備についてですが、市の見解では高台5と高台7について緑地を活用して憩いの場を提供したいとお考えのようですが、何か具体的な案があるのでしょうか。

○陸前高田市

現在はまだ当該地を造成中ございまして、おおきくは土砂の搬出をしている状況で、まだ全体の2割、3割ほどしか進んでいない。ですので、これから計画させていただくものでございまして、記載してあるとおり、住民の皆さんとも対話をしていきたいと考えているところでございます。

○委員

不公平感をもつ方もいると思いますし、大きな被害を受けた地域なので、住宅の周りにそういう公園的なものは欲しいという気持ちはよく分かります。その辺の意を汲んでいただいて、取り組んでいただければと思います。これは意見として述べさせていただきます。

○委員

2の意見者の土地ですが、従前の土地と仮換地の土地の形状ですとか、仮換地の土地にイエローゾーンがかかっている状況があるということで、換地先について従前の土地に比べて当事者は様々な不安を持つとともに、イエローゾーンであるということを考えますと非常に納得しがたいような気もするのですが、このように納得しがたい仮換地先が提示されているという状況で、別の仮換地先が提示されるということが有り得るのでしょうか。

○陸前高田市

この従前地は実際のところはレッドゾーンに該当している土地でございまして、そういう制限がかかっていたエリアでございました。今回の換地先につきましては、イエローゾーンということで建築制限が緩和されているところにまず換地させていただきましたので、そういう意味では相手方からは御理解をいただいているところでございます。

○会長

よろしいでしょうか。他に御意見がなければ採決に移りたいと思います。

それでは、議案第3号について、事務局からの御説明のとおり、当該意見を採択しないこととしてよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

○会長

それでは当該意見を採択しないこととします。

以上で本日の審議会で予定していた事項は全て終了いたしました。御協力ありがとうございました。

○事務局（都市計画課計画整備担当課長）

以上をもちまして、第178回岩手県都市計画審議会を閉会いたします。

本日は、ありがとうございました。