

議案第2294号

平成25年度

第167回宮城県都市計画審議会議案書

(別冊)

平成25年10月

宮城県都市計画審議会



# 目 次

議 案	頁
議案第 2294 号 石巻広域都市計画事業石巻市 下釜第一地区被災市街地復興 土地区画整理事業の事業計画 に対する意見書について……………	1
1 意見書 ……………	3
2 事業計画書(案) ……………	5



議案第 2294 号

石巻広域都市計画事業石巻市下釜第一地区被災市街地復

興土地区画整理事業の事業計画に対する意見書について

〔 根拠条文:土地区画整理法  
第 55 条第 3 項 〕



石巻広域都市計画事業石巻市下釜第一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の議決

石巻広域都市計画事業石巻市下釜第一地区被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画に対して提出された意見書(別紙写し)に係る意見を採択すべきか、採択すべきでないか、議決を求めます。





## 意見書

地権者の皆様に正しい情報をお知らせする為と意見書を書く相手の資料とする為には有料でのコピーを3枚お願ひしましたか？しないことになっているという理由で断わられました。それは何の為の縦覧期間なのかということですが、パノラマだけの縦覧では何の意味も無く各人の要望意見を断作りに反映させる為の為にあります。効力があります。意見書が提出されれば計画に支障を来たすことは分ります。このやり方が結果的にもめ争の原因になるように思われます。市と住民の両者のしつかりと話し合い納得した上で事業を進めていくことにより市が掲げている世界に誇れる断作りが出来ることと思います。

### 要望

#### ① 公園の位置について

公園はともにも利便性が高くいつも子供達が遊んでいました。その公園が計画でこの地区のまわり端に移されます。その上、西側の公園は階段の果敢アパートの北側で子供達が遊ぶ時陽が当ります。西風が吹くまともに当るような所です。大人が目が届く安全で安心して利用できる公園であって欲しいものです。公共の施設は作れば良いというものではなく活用されてこそそのものです。海沿いの大きな公園は南浜町です。十分です。三ツ股にあった以前の公園をもとに戻り復活させていた方がいいと思います。

#### ② 保育所の位置について

あかぼとの津波の被害があったあの場所に作るということは市は災害の検証をしたのでしょうか。災害から多くを学ぶべきです。もちろん学童や有識者の方の御意見をプランを作成した。これは分ります。その場所は三ツ股で最も被害が大きかった北側に押し流された所なので。それは知っている親御さん達は子供を預けようとは思いません。全体のバランスを考えて配置する前に安全を重視していただきたいです。これから作られる釜・大街道線の道路の内側に作っていたらそれは災害公園住宅の後ろなのでそれは安全かと思えます。

以上 再考をお願ひ致します。

石巻市長 殿

被災後の職員の皆様には不眠不休での復興活動に敬意と感謝の気持ち一杯です。本当にありがとうございます。

2011年の東日本大震災の折には世界中の皆様から温かい御支援を頂戴しました。心より厚く御礼申し上げたいと思います。

そして一日も早く復興することこそこの御恩に報いることと思っております。

今日石巻市より三ッ股(下釜第一地区)が土地区画整理事業の地域に一方的に指定されたわけですが、減歩及び清算金という負担があるということを知り地権者の方々と反対意見を集めて市へ要請しようということになったのですが、津波によりはらばらになつてしまひ、現住所も電話番号も変わる事ができず市へ教えてくれるようお願いしたのですが個人情報保護法によりお話しできないと言われ、それなら市の方から伝えてくれるよう依頼したのですがお話し断られました。事業に賛成する方も確かにいらっしゃるでしょう。しかしお話し(事業によるメリットとデメリット)という正しい情報を与えられた判断が果たしてどうでしょうか。

私達被災者は今回の震災により全てを失ないました。家族・住居・金へいく為の仕事。そして唯一残されたのが土地です。借金だけが残った方もあります。そして今も返済中の方もいます。お話しは、その土地や僅かな年金の中から市に支払うことなど到底できるものではないとありません。支援していただいた世界中の皆様には市は何と申し込ませることができるでしょうか。どうか一日も早く市民

一人一人が自立できるようにこの事業を何か何でもするお話しは負担口でこの事業を行って下さい。そして説明にあるように土地の評価が上がるお話しはどうか。その時には固定資産税を徴収して下さい。地権者の方もお話しは納得すると思います。平時では無いのです。市民が泣いている時こそお話しに合せた行政をおこなって欲しいものです。どうかよろしく御願い致します。



[Redacted signature area]

[Redacted address area]

石卷広域都市計画事業  
石巻市下釜第一地区被災市街地復興土地区画整理事業

事業計画書  
(案)

平成25年 月

石 巻 市

石巻広域都市計画事業 石巻市下釜第一地区被災市街地復興上地区画整理事業  
事業計画書

目 次

第1. 上地区画整理事業の名称等	1
1. 上地区画整理事業の名称	1
2. 施行者の名称	1
第2. 施行地区	1
1. 施行地区の位置	1
2. 施行地区位置図	1
3. 施行地区の区域	1
4. 施行地区区域図	1
第3. 設計の概要	1
1. 設計説明書	1
(1) 上地区画整理事業の目的	1
(2) 施行地区内の土地の現況	1
イ. 土地の現況	1
ロ. 人口及び土地利用状況	2
ハ. 地価概要	2
(3) 設計の方針	2
イ. 設計内容の概要	2
ロ. 土地利用計画	2
ハ. 人口計画	2
ニ. 公共施設整備計画	3
ホ. 公益的施設の整備計画	3
ヘ. 整地計画	3
ト. 物件移転及び移設計画	3
チ. 供給処理施設整備計画	3
(4) 整理施行前後の地積	4
イ. 土地の種目別施行前後対照表	4
ロ. 減歩率計算書	5
ハ. 宅地価格及び総額	5
ニ. 減価補償金	5
(5) 保留地の予定地積	5
(6) 公共施設整備改善の方針	6
イ. 都市計画関係	6
ロ. 都市計画以外の主要公共施設の計画	6
ハ. 公共施設別調書	7
(7) 上地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	7
イ. 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容	7
ロ. 事業施行に係る土地利用促進のための工作物その他の物件の内容	7
(8) 換地設計の方針	7
2. 設計図	7
第4. 事業施行期間	8
第5. 資金計画書	8
1. 収 入	8
2. 支 出	9
3. 年度別歳入歳出資金計画表	10
4. 他事業施行分	11
第6. 参考図書	11

## 第1. 土地区画整理事業の名称等

### 1. 土地区画整理事業の名称

石巻広域都市計画事業 石巻市下釜第一地区被災市街地復興土地区画整理事業

### 2. 施行者の名称

石巻市（法第3条第4項）

## 第2. 施行地区

### 1. 施行地区の位置

本地区は、石巻市の中心市街地より西へ約3kmに位置し、南側は石巻工業港と近接している。地区の北側は、都市計画道路3・4・40釜大街道線、西側は都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線及び道路、南側は新規都市計画道路3・2・2門脇流留線（高盛土道路）で、東側は道路水路及び宅地の筆界に囲まれており、面積は約12.1haである。

### 2. 施行地区位置図

別添位置図のとおり

### 3. 施行地区の区域

本事業の施行地区となる区域は、次のとおりである。

石巻市 三ツ股二丁目、三ツ股三丁目、三ツ股四丁目、築山一丁目、築山四丁目及び中浦二丁目の各一部

### 4. 施行地区区域図

別添区域図のとおり

## 第3. 設計の概要

### 1. 設計説明書

#### (1) 土地区画整理事業の目的

東日本大震災と、その後に襲来した巨大津波により被害が甚大であった本地区は、石巻市震災復興基本計画では復旧・復興に向け、市民の安全確保を第一に多重防御による災害に強いまちづくりを目指すこととしており、本地区は石巻市の住居系ゾーンと位置づけられ、地域から早期再生を望む声も大きい。当事業では、地域の安全性と利便性に配慮した道路網の構築、避難経路等の適正な配置を図るほか、用途混在の解消や、安全安心で秩序ある市街地の形成を図ることを目的とする。

#### (2) 施行地区内の土地の現況

##### イ. 土地の現況

##### a) 地区の現況

被災前においては、道路のネットワークが不十分のまま小規模な住宅地開発と企業立地が進み、住宅、企業、農地が混在する市街地となっている。本地区は、震災により地盤沈下していることから排水状態が不良な箇所がみられる。

##### b) 道路の現況

地区の西側に都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線が通っているが、地区内の道路は、ネットワークが不十分で袋状の路線が多くみられる。

##### c) 宅地の現況

都市計画道路3・3・11石巻工業港曾波神線沿いに業務系施設が立地し、地区中央部には戸建て住宅がみられる。現時点では、被災した建物は状態により解体又は修復されている。

d) 建物の高度化の傾向

県営住宅の一部が3階建てとなっているが、高度化の傾向はみられない。

c) 地勢

本地区は、北から南になだらかに傾斜した高低差の少ない平坦な地形である。

f) 用排水

水路は、地区北側から南に向かって、隣接しているものを含め3条の排水路が流れており、下流の幹線排水路に流下している。幹線排水路は、地区南西部に位置する釜排水ポンプ場に流下しており、定川河口部で強制排水されている。

g) 供給処理施設

本地区は上水道、電気、電話等が供給されているが、大半が被災している。

h) 文教施設

本地区内に文教施設はないが、児童は地区北側の市立釜小学校に通っている。

ロ. 人口及び土地利用状況

被災前の地区内人口は約520人、195戸で、人口密度は約43人/haである。また、土地利用の状況は、都市計画道路3・3・11石巻港曾波神線沿いに商業系の土地利用がなされているが、地区の大部分は住宅系の土地利用である。その中に工業系の土地利用、農地が点在している。

ハ. 地価概要

施行前における地区内の土地の平均単価は、1㎡当り約27,100円である。

(3) 設計の方針

イ. 設計内容の概要

本地区の周辺は広域的幹線道路、地域内幹線道路が計画または整備されており、これらの道路を根幹として地区内の補助幹線や区画道路を避難路として整備し、地区内外の避難場所へ住民を誘導するよう配置する。また、街区公園を誘致距離を考慮して配置する。これらの公共施設整備により、住宅地としての有効活用を目指した街区設計を行い、再建意向に応えるものとする。

ロ. 土地利用計画

石巻市震災復興基本計画において、「減災まちづくりの推進」として都市基盤の復旧・復興を掲げるなかで、都市計画道路3・2・2門脇流留線（高盛土道路）の北側の本地区を含む釜・大街道地区一体を住居系ゾーンとして位置づけている。本地区は、交通処理機能の明確化を図り段階的な道路構成とするとともに、より安全で秩序ある住宅地として計画する。

ハ. 人口計画

本地区内の人口計画は、次の通りである。

一戸建て住宅

- |             |                         |
|-------------|-------------------------|
| ・整理後宅地地積    | 約 8.7 ha                |
| ・標準宅地規模     | 約 265㎡                  |
| ・計画戸数(世帯)   | 約 300戸(世帯) (公営住宅100戸含む) |
| ・一戸(世帯)当り人口 | 約 2.67人                 |
| ・想定計画人口     | 約 800人                  |

よって、地区内の計画人口約800人、地区内人口密度を66人/haと設定する。

## ニ. 公共施設整備計画

### ア) 道路

本地区の道路については、地区外周部に幹線道路として、西側では整備済みの都市計画道路都市計画道路3・3・11石巻港曾波神線、南側は都市計画道路都市計画道路3・2・2門脇流留線（高盛土道路）が計画されており、周辺を含めた住区の骨格を成す道路整備が行われる予定である。地区内では、都市計画道路都市計画道路3・4・40釜大街道線が計画されており、本事業に併せて整備する計画である。避難路として幅員10.5mの区画道路を東西、南北方向に整備するとともに、8m、6m、4mの区画道路を段階的に配置計画する。

### イ) 公園・緑地

公園は、誘致距離等を考慮して下釜第一町内会の中心となる南東部と公営住宅の北側の2ヶ所に配置するとともに、その面積は地区面積の3%以上を確保するように計画する。

## ホ. 公益的施設の整備計画

### ア) 教育施設

地区中央部に新設の保育所用地を確保する。

## ヘ. 整地計画

宅地の高さは、周辺の道路高及び既存の宅地高並びに道路計画及び排水計画を考慮して計画する。

## ト. 物件移転及び移設計画

道路計画等において支障となる電力柱・電話柱については管理者と協議のうえ、適切な箇所へ移転及び移設を行う。

## チ. 供給処理施設整備計画

### ア) 上水道施設

上水道は、土地利用計画及び公共施設計画にあわせて、移設及び新設を行い、地区内各戸へ供給できるように計画する。

### イ) 電気・電話

電気、電話については道路計画に合わせて移設及び新設を行う。

## (4) 整理施行前後の地積

## イ. 土地の種目別施行前後対照表

区 分		施行前			施行後		備 考		
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路							
		水 路							
		計							
	地方公共 団体所有地	道 路	11,524.00	9.52	46	29,500.00	24.38		
		水 路	2,522.00	2.09					
		公 園	929.00	0.77	4	3,700.00	3.06		
		計	14,975.00	12.38	50	33,200.00	27.44		
	合 計		14,975.00	12.38	50	33,200.00	27.44		
宅 地	民 有 地	田	6,839.19	5.65	16	87,800.00	72.56		
		畑	17,043.76	14.09	23				
		宅 地	70,103.87	57.91	247				
		雑種地	4,039.00	3.34	8			法第95条1項1 号該当1筆61㎡	
		公衆用道路	302.00	0.21	5				
		計	98,327.82	81.26	299				
	公 有 地	県有地	4,732.59	3.91	1				
		市有地							
		計	4,732.59	3.91	1				
	合 計		103,060.41	85.17	300			87,800.00	72.56
保 留 地									
測 量 増 減		2,964.59	2.45						
総 計		121,000.00	100.00	350	121,000.00	100.00			



ロ. 減歩率計算書

整理前 宅地地積 (台帳地積)	同更止地積 (測量増減を加減 したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公共 減歩 地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共 減歩率	公共保留 地合算減 歩率
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
103,060.41	106,025.00 (94,280.00)	87,800.00	87,800.00	18,225.00 (6,480.00)	18,225.00 (6,480.00)	17.19 (6.87)	17.19 (6.87)

( ) 内は、減価補償金による用地の先買をした場合

ハ. 宅地価格及び総額

整理前 単価	整理前 宅地 総価額	整理後 単価	整理後 宅地 総価額
円/m <sup>2</sup>	千円	円/m <sup>2</sup>	千円
27,100	2,873,278	29,100	2,554,980

二. 減価補償金

整理前 宅地価格 総額	整理後 宅地価格 総額	宅地価格 総額の 減少額 (減価補償金)	用地買収費			交付金
			買収地積	単価	用地買収費	
千円	千円	千円	m <sup>2</sup>	円/m <sup>2</sup>	千円	千円
2,873,278	2,554,980	318,298	11,745	27,100	318,298	—

(5) 保留地の予定地積  
該当なし

(6) 公共施設整備改善の方針

イ. 都市計画関係

事 項		決定年月日	備考	
市 街 化 区 域		平成22年5月18日	県告示第520号	
用地地域	準 工 業 地 域	平成22年5月18日	市告示第121号	
都市施設	道 路	3. 2. 2門脇流留線	平成25年1月25日	県告示第66号
		3. 3. 11石巻工業港曾波神線	平成11年6月15日	市告示第121号
		3. 4. 40釜大街道線	平成25年1月25日	市告示第10号
被災市街地復興土地区画整理事業		平成25年3月29日	市告示第94号	

ロ. 都市計画以外の主要公共施設の計画

a) 道路

地区外北側の避難場所となる市立釜小学校に向かって、避難路としての機能を持つ幅員10.5mの区画道路を整備する。地区内の土地利用に合わせて幅員8m～4mの区画道路を配置する。

c) 公園・緑地

街区公園は、誘致距離及び周辺宅地状況を考慮して2箇所（面積3,700㎡）を計画する。尚、下記の条件は満たしている。

地区面積の3%  $121,000\text{m}^2 \times 0.03 = 3,630\text{m}^2$

計画人口1人当り3㎡  $800\text{人} \times 3\text{m}^2 = 2,400\text{m}^2$

ハ. 公共施設別調査

区分	路線番号・名称	道路種別	形状寸法			整備計画 (道路の幅員構成)	摘要
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)		
道 路	幹線道路	3・4・10 釜大街道線 ◇	16.0	310.0	5,040.0	「3.5-9.0-3.5」 As舗装	
			計		310.0		5,040.0
	区画道路	幅員 10.5m	10.5	660.0	6,920.0	「3.0-7.5」 As舗装	
		幅員 8m	8.0	330.0	2,700.0	As舗装	
		幅員 6m	6.0	2,260.0	14,170.0	As舗装	
		幅員 5m	5.0	95.0	370.0		
		幅員 4m	4.0	5.0	30.0	As舗装	
		計		3,350.0	24,190.0		
	歩行者専用道路	4.0	65.0	270.0	As舗装		
	合計			3,725.0	29,500.0		
公 園	1号公園			3,080.0	外柵、植樹等		
	2号公園			620.0	外柵、植樹等		
	計			3,700.0			
合計				33,200.0			

(7) 土地区画整理法第2条2項に規定する事業の概要

イ. 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容  
該当なし

ロ. 事業施行に係る土地利用促進のための工作物その他の物件の内容

a) 上水道

地区内道路に給水量に応じた上水道管を敷設し全戸に供給する。

(8) 換地設計の方針

土地区画整理法に基づく照応の換地を原則としつつ、事業目的、土地利用計画等を勘案し定めるとともに、復興公営住宅等は換地の集約化を図る。

2. 設計図

別紙、設計図参照のこと

第4. 事業施行期間

自 平成25年 月 日 (事業計画決定の公告の日)

至 平成30年 3月31日

第5. 資金計画書

1. 収入

区 分			金 額 (千円)	摘 要
復 興 交 付 金	基幹事業	国 費	290,250	3/4
		市 費	96,750	1/4
		計	387,000	
	都市再生 区画整理事業	国 費	837,750	3/4
		市 費	279,250	1/4
		計	1,117,000	
	効 果 促 進 費	国 費	420,800	4/5
		市 費	105,200	1/5
		計	526,000	基幹事業費割合 34.97%
	小 計			2,030,000
市 単 独 費			302,000	
保 留 地 処 分 金			0	
公 共 施 設 管 理 者 負 担 金			0	
そ の 他 費			0	
合 計			2,332,000	

2. 支出

事 項		単位	事業量	事業費 (千円)	摘 要	
公 共 施 設 費	築 造	釜大街道線	m	310	80,600	
		区画道路	m	3,250	322,100	
		特殊道路	m	65	3,100	
		小 計		3,625	405,800	
		水路築造費	m	910	137,700	
		公園施設費	m <sup>2</sup>	3,700	37,000	
		計			580,500	
	移 転	建物移転費	戸	1	249,000	
		計			249,000	
	備 費	移 設	電柱移設費	本	75	51,000
上水道移設費			m	1,987	129,700	
計					180,700	
該 法 第 2 項 第 2 条	上 水 道	上 水 道	m	2,112	143,800	
		計			143,800	
	整 地 費	式	1	241,000		
	上 事 雜 費	式	1	144,000		
	調 査 設 計 費	式	1	375,000		
	上 事 費 計			1,914,000		
	減 価 補 償 費	式		318,000		
	計			2,232,000		
	事 務 費	式	1	100,000		
	合 計			2,332,000		

3. 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	計	摘要
歳出	工事費	136,600	631,800	538,600	339,100	267,900	1,914,000
	補償費	318,000	0	0	0	0	318,000
	利子	0	0	0	0	0	0
	事務費	13,000	25,000	20,000	20,000	22,000	100,000
	計	467,600	656,800	558,600	359,100	289,900	2,332,000
歳入	道路事業	39,000	221,600	108,600	17,800	0	387,000
	都市再生	318,000	271,500	252,400	148,700	126,400	1,117,000
	効果促進	97,600	66,600	116,200	123,000	122,600	526,000
	計	454,600	559,700	477,200	289,500	249,000	2,030,000
	市単独費	13,000	97,100	81,400	69,600	40,900	302,000
	保留地処分金	0	0	0	0	0	0
	公共施設管理者負担金	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0
	計	467,600	656,800	558,600	359,100	289,900	2,332,000
	差引過不足	0	0	0	0	0	0
	借入金借入	0	0	0	0	0	0
	借入金償還	0	0	0	0	0	0

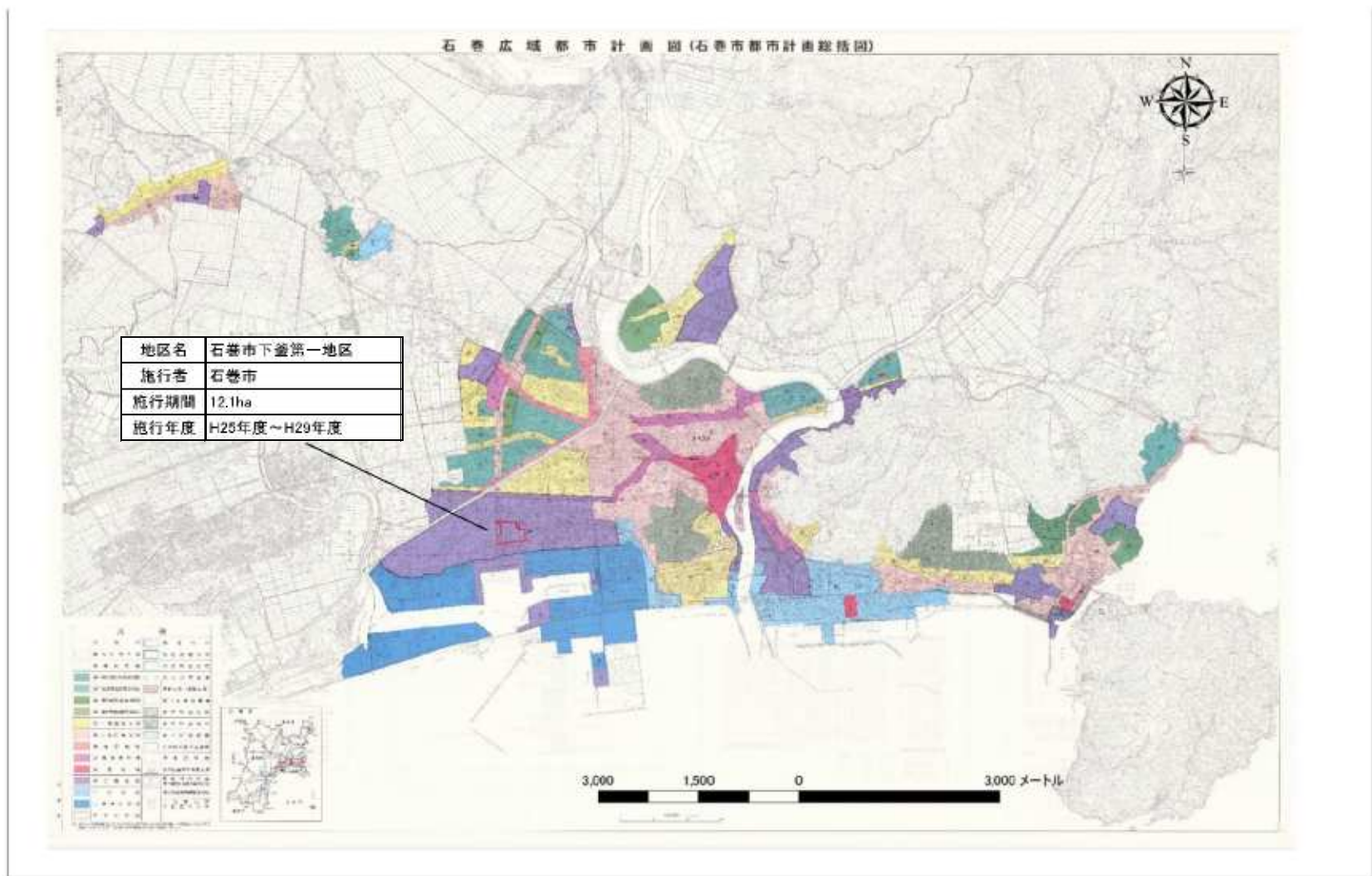
#### 4. 他事業施行分

事業名称	施行予定者	摘要
都市計画道路 門脇流留線	宮城県	幅員 38m
都市計画道路 石巻工業港曾波神線	石巻市	幅員 20m
災害公営住宅整備事業	石巻市	

#### 第6. 参考図書

(位置図) (A4サイズ版・縮尺自由)

石巻広域都市計画事業 石巻市下釜第一地区被災市街地復興土地地区画整理事業 位置図





石巻広域都市計画事業 石巻市下釜第一土地区画整理事業 施行地区区域図



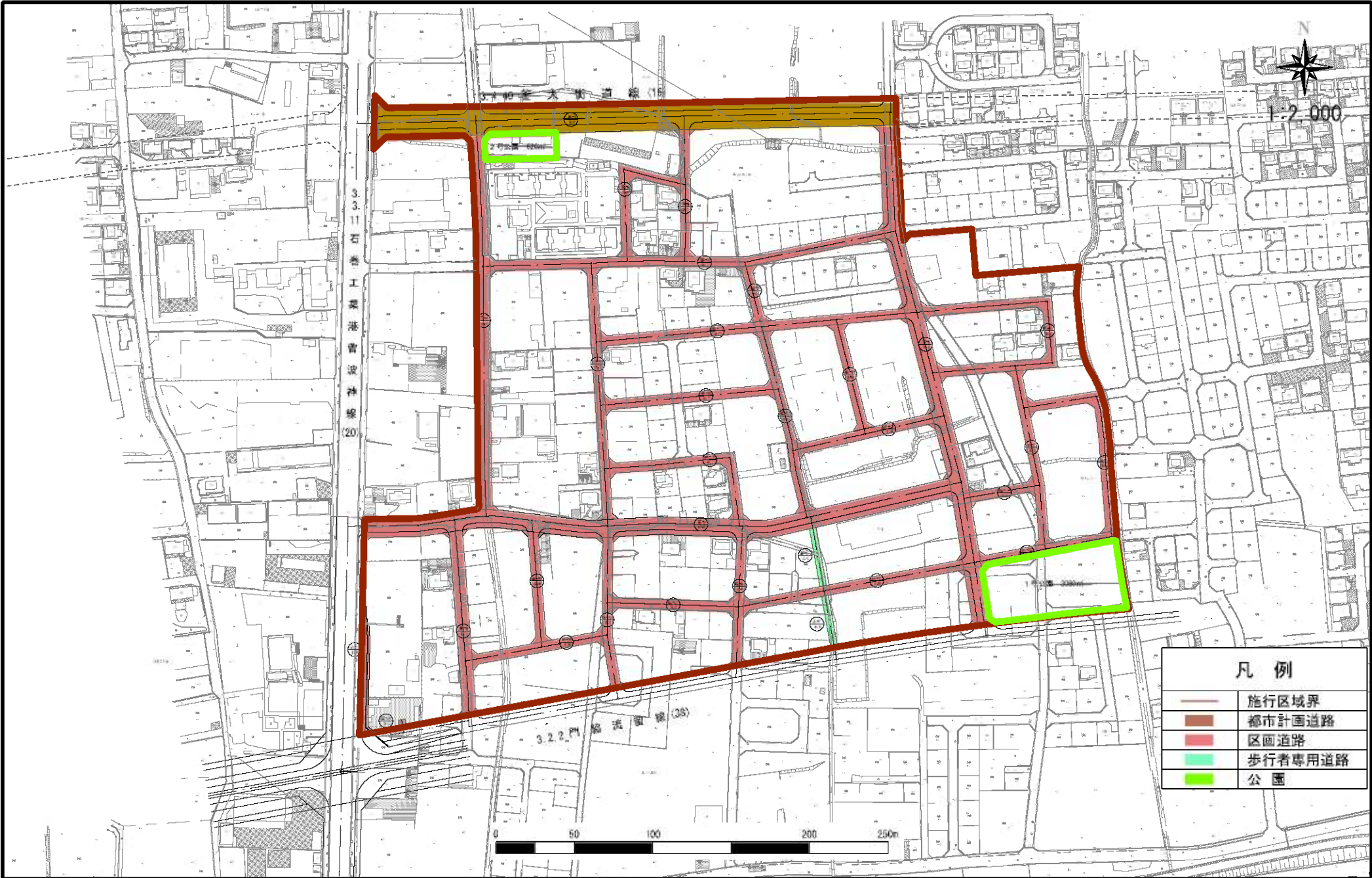
1:1,000



凡例

	施行地区界
	町字界
	施行地区界に接する区域内外の土地
	施行地区界に接する区域内外の土地で 分筆が必要な土地
	地番
	筆界

石卷広域都市計画事業 石巻市下釜第一地区被災市街地復興土地地区画整理事業 設計図



凡例

	施行区域界
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	公園