

平成 25 年度

第 170 回宮城県都市計画審議会
参考資料(別冊2)

議案第 2303 号 仙塩広域都市計画事業仙台市蒲生北部被災市街地復興
土地区画整理事業の事業計画に対する意見書について

平成 26 年2月

宮城県都市計画審議会

目 次

	頁
1 意見書の提出状況・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2 意見書の要旨・・・・・・・・・・・・・・・・	3
3 意見の内容による分類・・・・・・・・・・・・・・・・	7
4 意見書に関する確認事項及び事務局の見解	9

1 意見書の提出状況

(1) 事業計画縦覧期間及び意見書提出期間

- ・縦覧期間：平成 25 年 11 月 29 日（金）から平成 25 年 12 月 12 日（木）まで（2 週間）
- ・提出期間： 〃 平成 25 年 12 月 26 日（木）まで（4 週間）

(2) 意見書及び提出者の数

- ・意見書の数：11 通
- ・提出者の数：13 名

(3) 利害関係の確認結果

- ・意見書提出者が土地地区画整理法第 55 条第 2 項の「利害関係者」に該当するか確認を行った結果、3 通が利害関係者でない方から提出されていたため、これらを除く 9 通について仙台市長から宮城県都市計画審議会あて付議された。

※「利害関係者」の定義（同法第 20 条第 2 項）

当該土地地区画整理事業に係りのある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地地区画整理事業に係りのある水面について権利を有する者

<確認結果>

意見書	提出者	権利を有する土地等の位置	利害関係の内容 (斜体は提出者に確認した内容)	判定
A	①（個人）	施行地区外 （白鳥地区）	地区内に実家があり、被災後助けてきた。 21m 道路により津波の影響が出る。	○
B	②（団体代表として）	施行地区に隣接	施行地区隣接地を所有	○
C	②（個人として）	〃	〃	○
D	③（個人）	施行地区内	施行地区内に所有地あり	○
E	④（個人）	なし	利害関係はない	×
F	⑤（個人）	施行地区外 （白鳥地区）	蒲生北部地区の住居がなくなり、21m 道路が整備される等、L2 レベルの津波シミュレーションの条件が現状にマッチしていないため危惧している。蒲生北部地区に隣接し、一番近い住民として意見を代表して意見書を提出する。	○
G	⑥⑦⑧⑨⑩（個人連名）	施行地区内	施行地区内に所有地あり	○
H	⑦（個人として）	〃	〃	○
I	⑪（個人）	〃	〃	○
J	⑫（団体）	なし	長年干潟の調査・守る活動を行ってきたため利害関係者である ※具体的な物件等についての権利はない	×
K	⑬（団体）	なし	〃	×

2 意見書の要旨

A	<p>A 南蒲生の高上げ道路をそのまま（七北田川に）新しい橋を架けて、蒲生北部も多重防御するなど、丁寧な事業を行ってほしい。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> •22世帯ばかり残って住んでいる住民の意見も聞かずに進めるなど、市民の話を聞かず、最初から住民を追い出す事業に感じられる。 	<p>I-1 災害危険区域の解除について</p>
B	<p>B 住民の「多重防御して住み続けられるようにしてほしい」「災害危険区域を外してほしい」という願いに応じて、住み続けられる条件を考えてほしい。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> •自宅や借家を修繕し、既に自力再建を果たして蒲生地区に戻っている住民は50世帯を超えている。 •土地区画整理事業を進める中で、最終的に住宅地として土地を集約し災害危険区域を外すことも可能。 •土地の使用を制限する災害危険区域の指定は、憲法29条で定める財産権を侵害し、憲法22条で定める居住・移転の自由を否定するものである。 	<p>I-1 災害危険区域の解除について</p>
C	<p>C 命ある限り区画整理事業に反対する。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> •震災直後から集団移転しない、土地は売却しないと言い続けてきた。 •故郷を追い出されないように、どんなに訴えても聞き入れられず、公聴会で「蒲生の人柱になる」と言ったがそれすらも無視の状態で、残された手段は実力行使以外になくなった。これから個人としてどれくらい闘えるかわからないが、公権に宣戦布告する心境である。 	<p>II-1 土地区画整理事業の実施について</p>
D	<p>D-1 説明会、個別相談会、公聴会等は、手順を進めるために行っているだけで、私達の公述とか意見が何一つ聞き入れられていない。</p>	<p>III-1 民意調達について</p>
	<p>D-2 区画整理をすれば土地の価値が上がるので減歩するという説明だが、これから一生この場所に住んでいく人にとって、土地の価値が上がっても何も効果はない</p>	<p>IV-1 増進について</p>
	<p>D-3 区画整理によって袋小路の道路ができたり、車庫の前の道路がなくなり営業車の出入りができなくなる方が心配である。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> •現在住んでいて何一つ不便を感じていない。 	<p>IV-3 区画道路について</p>
	<p>D-4 私の家に区画道路はかからないが、敷地の南側の一角がかかる。軒先が道路とすれすれになる可能性があるため、何とかしてもらいたい。</p>	<p>IV-3 区画道路について</p>
	<p>D-5 区画整理事業に反対であり、事業をすることを認めるわけにはいかない。</p>	<p>II-1 土地区画整理事業の実施について</p>

	<p>F-1 地区の西側については、災害危険区域の一部解除、条件付き建築制限等を行うとともに、土地区画整理事業の換地計画により、将来土地利用に沿った用途の適切な配置と従前地権者の居住権を尊重した災害復旧・復興事業が可能となるのではないかと。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 仙台市は当初から、住民の意向に関わらず「集団移転」ありきの方針で、「災害危険区域を指定して住居建築を禁止したうえで集団移転」以外の方法は全く検討してこなかった。 • 住み続けたい被災者の熱望である和田地区東側道路を嵩上げた場合の津波シミュレーションだけでも実施してほしい願いにも、「技術的な問題とお金の問題で実施する意味がない」と、再三のお願いにも聴く耳を持たないことに強い疑問を感じている。 • 災害危険区域が施行地区の全域について指定されているため、土地区画整理事業を進めることにより地区外に住民を追い出してしまうことになる。 	<p>I-1 災害危険区域の解除について</p>
	<p>F-2 仙台市は、集団移転希望者の話だけを優先して聞き、住み続けたい被災者の話を聞く機会を後回しにし、コミュニティ破壊を生じさせた。</p>	<p>III-1 民意調達について</p>
F	<p>F-3 住み続けたい人の中に、自宅前の道路がなくなるために換地を余儀なくされる方々がいる。被災住民の人権を尊重してほしい。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 震災後、修繕すれば住んでも可という市の方針に従い、多額の費用をかけて修繕したのに、減歩や換地で追い打ちをかけられる。 	<p>IV-3 区画道路について</p>
	<p>F-4 以前の西原土地区画整理事業により工業団地地域と住宅地の緩衝帯として整備された緑地帯を蒲生干潟隣接地に集約・再配置することのだが、住み続けたい世帯がある地域の北側に緑地帯が必要ないと仙台市の方針に疑問を感じる。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 緑地帯、イグネ等は、今回の大津波で人命・建物流出・多数の流出物防止に大きな役割を果たしたと言われている。仙台市は、業務地域で働く人は、避難道路・避難施設を整備すれば速やかな避難が可能としているが、今回の大震災での犠牲者は地域住民よりもこの地域で働いていた人やたまたまこの地域に来ていた人が多かった。 	<p>II-3 緑地について</p>

G	<p>G-1 市として被災状況の検証を行わずいかにすれば当地に人が住めるかを検討しないまま、災害危険区域の指定が行われた。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・蒲生北部の4地区中、西原・和田地区の住宅はリフォームすれば住める状態で残った。 ・市長や震災復興検討会議、都市計画審議会委員が震災直後の状況を見ないまま、説明する市職員も都合の悪いことを言わない。 	I-1 災害危険区域の解除について
	<p>G-2 市が行った家屋の解体には、住宅の新築ができなくなることを説明しないまま解体した、早期に自主的に解体した方がいたにもかかわらず、後で市の要請に応じて解体した方は思っていた以上に査定された、などの問題があった。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域において公費解体することによる不利益（憲法22・29条で保障されている既得権を奪うことになる）を住民に説明し、住民が理解していたか。災害危険区域の説明を始める前に公費解体した人もいる。 ・早期に解体した方は家屋に評価はなかったが、家屋を残しておいて市の要請により解体した方は思っていた以上に査定されているという人もいる。 	I-2 被災家屋の解体について
	<p>G-3 平成23年11月10日に、集団移転と多重防御の両方を実現するよう、和田地区持ち家世帯の過半数以上の署名を添えて陳情書を提出したが、市はこれを真摯に検討しなかった。制度に問題があるのなら、市は、被災者を救うため、気概を持って国と対峙しなければならなかった。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・制度に問題があるのなら、市は、被災者を救うため、気概を持って国と対峙しなければならなかった。 	I-1 災害危険区域の解除について
	<p>G-4 嵩上げ道路を作っても、北と南からも襲来するからと言うが、我々が見た津波は主に東から来たものである。本当に嵩上げ道路を作った場合のシミュレーションをしていないのか。</p>	I-1 災害危険区域の解除について
	<p>G-5 別紙として仙台市都市計画審議会への意見を提出するので、宮城県都市計画審議会が充実した審議会となるように、第181回仙台市都市計画審議会議事録と併せて提出してほしい。</p>	III-2 仙台市都市計画審議会の運営について
	<p>G-6 震災で家屋が流失した地域ならまだしも、リフォームして住める状態で家屋が残った和田地区・西原地区を、このような時期を捉えて、業務系みの土地利用とする考えそのものに納得できない。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台港の背後地である蒲生北部地域では、過去に市が業務系の土地利用として事業を進めたが、住民から同意が得られなかったために住工混在となった歴史がある。 	I-1 災害危険区域の解除について

H	<p>H-1 不当に深い浸水深を示し、蒲生にはもう住めないとか、区画整理で住宅に接する道路を廃止するので住み続ければ建築基準法違反になるというような脅しめいた説明が仙台市により公然と行われ、自力で住宅を再建したのに移転してしまった人も発生している。仙台市の行為は、被災者の不幸につけ込み、防災集団移転事業を住民の排除に利用しているものであり、被災者の財産権を侵害した重大な問題である。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> •震災直後で、被災者が自身の方向すら決定できない時期に、仙台市が独善的に当地区を事業用地とする方針を決定し、その後住民の意見を全く聞くことなく、頑なに一連の行為を進めてきたことに強い憤りを感じている。 •H23.6以降に市の勸奨を受けて被災住宅を撤去した住民は、全員が移転を希望していたわけではないのにH23.12には災害危険区域が設定され住宅建築が禁止されたため、自宅を再建しようとしていた人は、防災集団移転を実質強要されている。 •仙台港の背後地である蒲生北部地域では、過去に市が業務系の土地利用として事業を進めたが、住民から同意が得られなかったために住工混在となった歴史がある。 	I-1 災害危険区域の解除について
	<p>H-2 企業誘致目的の蒲生北部地区区画整理事業について、仙台市民のうち蒲生の被災者だけに事業費を負担させようとしていることは理不尽極まりない。</p>	IV-2 減歩について
I	<p>I-1 B地区は、昭和52年度に大幅な減歩により区画整理された土地であり、再度の減歩に不満である。</p> <p>(理由)</p> <ul style="list-style-type: none"> •B地区の全ての事業主が全流失の被害者であり、現在、B地区のほとんどが事業再開し、有効利用されている。 •B地区は、既に整形化され、嵩上げも不要な土地であり、減歩のみ課されるとの思いである。 	IV-2 減歩について
	<p>I-2 昭和52年度に同じように区画整理されたのに、工業地域のエリア（B地区北側の地区外のエリア）について減歩が課せられないのは不公平である。</p>	II-2 施行地区について

3 意見の内容による分類

<事業計画の内容以外に関する意見>

大分類	小分類	意見書-番号
Ⅰ 災害危険区域に関する意見	Ⅰ-1 災害危険区域の解除について	A, B, F-1, G-1, G-3, G-4, G-6, H-1
	Ⅰ-2 被災家屋の解体について	G-2
Ⅱ 都市計画に関する意見	Ⅱ-1 土地区画整理事業の実施について	C, D-5
	Ⅱ-2 施行地区について	I-2
	Ⅱ-3 緑地について	F-4
Ⅲ その他の意見	Ⅲ-1 民意調達について	D-1, F-2
	Ⅲ-2 仙台市都市計画審議会の運営について	G-5

<事業計画の内容に関する意見>

大分類	小分類	意見書-番号
Ⅳ 事業計画に関する意見	Ⅳ-1 増進について	D-2
	Ⅳ-2 減歩について	H-2, I-1
	Ⅳ-3 区画道路について	D-3, D-4, F-3

4 意見書に関する確認事項及び事務局の見解

<事業計画の内容以外に関する意見>

I 災害危険区域に関する意見

I-1 災害危険区域の解除について

<p>○ 震災直後で、被災者が自身の方向すら決定できない時期に、仙台市が独善的に当地区を事業用地とする方針を決定し、その後住民の意見を全く聞くことなく、頑なに一連の行為を進めてきたことに強い憤りを感じている。</p> <p>○ H23.6月以降に市の勧奨を受けて被災住宅を撤去した住民は、全員が移転を希望していたわけではないのにH23.12月には災害危険区域が設定され住宅建築が禁止されたため、自宅を再建しようとしていた人は、防災集団移転を実質強要されている。</p> <p>○ 不当に深い浸水深を示し、補正にはもう作めないうとか、区画整理で住宅に接する道路を廃止するなどで住み続けられない説明が仙台市により公然と行われ、自力で住宅を再建したのに移転してしまっただ人も発生している。</p> <p>○ 仙台市の行為は、被災者の不幸につけ込み、防災集団移転事業を住民の排除に利用しているものである。</p>	<p>(1)本地区の都市計画上の位置付け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本林区を含め、仙台港周辺の地域では、昭和48年に工業専用地域及び工業地域に指定され、その後一部準工業地域などへの変更を加えながら、工業系を主とした市街化が図られてきた。 ・その中でも本林区は、旧来からの集落があったため住居混在の土地利用が行われていた地域である。 <p>(2)災害危険区域指定までの経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市は、平成23年9月に公表した震災復興計画（中間案）において、当林区を災害危険区域に指定し、集団移転を行う方針を公表した。 ・その後、パブリックコメントや2か月間で合計31回にわたる説明会の後、平成23年11月に市議会の議決を経て震災復興計画を策定し、翌12月には市条例を改正するとともに災害危険区域を指定した。 <p>(3)仙台市の災害危険区域指定の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な防災施設の整備を行ってもなお、予測される津波の浸水深が2mを超える地区については、被害の危険性が高いことから災害危険区域に指定している。 ・浸水深の予測は、国の引きの考え方を基本に、今次津波レベルの津波規模に対して、湖位については起こりうる被害の危険側を想定するために湖位平均満潮位とし、また今後整備される防災施設の効果を考慮した津波シミュレーションにより行っている。 <p>(4)津波シミュレーションの結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区では、河川堤防及び海岸堤防（T.P.+7.2m）、仙台港周辺の津波防御施設（T.P.-4.0m～-4.5m）などの整備を考慮しても、なお4m（一部3m）を超える浸水が想定され、被害の危険性が高い。 <p>(5)住民の意向（平成25年10月時点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区における防災集団移転促進事業の対象（住宅）である653世帯のうち、約96%に相当する629世帯が移転の意向を示している。 ・約40世帯が自宅を修繕するなどして地区内に居住しているものとみられ、そのうち引き続き現地での子住を希望しているのは21世帯。 ・意向未定は3世帯。
<p>○ 蒲生北部の4地区（山、西原、和田）の住宅はリフォームすれば住める状態であったのに、市長や震災復興検討会議、都市計画審議会委員が震災直後の状況を見ないまま、説明する市職員も都合の悪いことを言わず、市として被災状況の検証を行わずにかにすれば当地に人が住めるかを検討しないまま、災害危険区域の指定が行われた。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく市条例による災害危険区域の指定に対する意見であり、本土地区向け整理事業計画に対する意見ではない。 ・今次レベルの津波が再度発生した場合、甚大な被害が予想されることから、災害危険区域の指定に固する市の判断は十分理解できているものの、仙台市の方針はおおむね理解されているもの、なお現地再建を希望している方々に対し、より丁寧な対応に努めていくべきと考ええる。 	

(前頁からの続き)

(前頁からの続き)

- 仙台市は当初から、住民の意向に関わらず「集団移転」ありきの方針で、「災害危険区域を指定して住居建築を禁止したうえで集団移転」以外の方法は全く検討しなかった。(1123.3.29の内閣府文書による)
- 住み続けたい被災者の熱望である和地区東側道路を嵩上げた場合の津波シミュレーションだけでも実施してほしい願いにも、「技術的な問題とお金の問題で実施する意味がない」と、再三のお願いにも聴く耳を持たないことに強い疑問を感じている。
- 災害危険区域が施行地区の全域について指定されているため、上地区阿藪理事業を進めることにより地区外に住民を追い出してしまふことになる。
- 地区の西側については、災害危険区域の一部解除、条件付き建築制限等を行うとともに、上地区阿藪理事業の換地計画により、将来土地利用に沿った用途の適切な配置と従前地権者の居住権を尊重した災害復旧・復興事業が可能となるのではないかと、
- 自宅や借家を修繕し、既に口力再建を果たした若生地区に居残っている住民は50世帯を超えている。
- 上地区阿藪理事業を進める中で、最終的に住宅地として土地を集約し災害危険区域を外すことも可能。
- 土地の使用を制限する災害危険区域の指定は、憲法29条で定める財産権を侵害し、憲法22条で定める居住・移転の自由を否定するものである。
- 消算金や減価などの負担を押しつけるだけでなく、住民の「多重防壁をして住み続けられるようにしてほしい」「災害危険区域を外してほしい」という願いに応えて、住み続けられる条件を考えてほしい。

F-1

B

G-6	<p>○ 仙台港の背後地である蒲生北部地域では、過去に市が業務系の上地利用として事業を進めたが、住民から同意が得られなかったために住居在りとなった歴史がある。震災で家屋が流失した地域ならまだしも、リアフォームして住める状態で家屋が残った和地区・西原地区を、このような時期を捉えて、業務系の上地利用とする考えそのものに納得できない。</p>	(前頁からの続き)	(前頁からの続き)
A	<p>○ 22世帯ばかり残って住んでいる住民の意見も聞かずに進めるなど、市民の話を聞かず最初から住民を追い出す事業に感じられる。</p> <p>○ 残って住んでいる住民の意見も聞いて、南蒲生の嵩上げ道路を、そのまま（七北山川に）新しい橋を架けて、蒲生北部も多重防衛するなど、丁寧な事業を行ってほしい。</p>	<p>(1)嵩上げ道路に関する要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年11月、「蒲生和山地区震災復興等を考える有志の会」から防災集団移転促進事業の推進と和地区東側へのかさ上げ道路整備による多重防衛により居住できる地域とすることを求める旨の要望があった。 <p>(2)仙台市の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区北側の仙台港周辺の津波対策は、港湾機能を確保するために小規模なものに限定されたい。 ・嵩上げ道路と周辺道路にはかなりの高底差が生じるため接続が困難である。接続するためにランブ形式や斜路等の大規模な構造物の築造が必要となり、用地確保や建物移動等の問題が生じる。 ・多額の事業費が必要であり、復興交付金等の財源の確保が困難である。 ・本地区中央を嵩上げ道路が縦断することとなり、地域を分断してしまう。 ・以上の理由により、嵩上げ道路の建設は現実的ではない。 	
G-3	<p>○ 平成23年11月10日に、集団移転と多重防衛の両方を実現するよう、和地区村も家世帯の過半数以上の署名を添えて陳情書を提出したが、市はこれを真摯に検討しなかった。制度に問題があるのなら、市は、被災者を救うため、気概を持って国と対峙しなければならなかった。</p>		
G-4	<p>○ (南蒲生では志上げ道路を作るのに、蒲生北部では作らない理由は何か。) 嵩上げ道路を作っても、北と南からも襲来するからと言うが、我々が見た津波は主に東から来たものである。本当に嵩上げ道路を作った場合のシミュレーションをしていないのか。</p>		

I-2 被災家屋の解体について

	<p>○ 市が行った家屋の解体には、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の新築ができなくなることを説明しないまま解体した、 ・早期に自主的に解体した方がいたにもかかわらず、後で市の要請に応じて解体した方はいった以上には査定された、などの問題があった。 	<p>(1) 公費解体の実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公費解体の説明：(和田地区) H23. 5. 22、(西原地区) H23. 6. 5 ・公費解体の受付期間：H23. 5. 23～H25. 9. 28 (当初H24. 3. 30までの予定を延長。) <p>(2) 災害危険区域と集団移転の説明に係る経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「仙台市震災復興計画(中間案)」(H23. 9. 20)において、初めて災害危険区域と防災集団移転の対象区域の原案を示した、 <p>(3) 防災集団移転促進事業における建物移転の取扱の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初、建物移転料が防災集団移転促進事業における補助対象となるかどうかについては、不明確であった。 ・その後、国が建物移転料を補助対象とする方向性を示したため、H23. 12. 17の防災集団移転促進事業に関する説明会において、建物移転料が補助対象となることと、残存建物基礎についても「公費解体」に加えて「防災集団移転促進事業において土地の買取り時に解体撤去の費用を補助する」ことのいずれかを選択できるとした説明を行った。 <p>(4) 住民の意向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合意形成の取組みを進めた結果、H25. 10月時点で、本地区における防災集団移転促進事業の対象である653世帯のうち、約96%に相当する629世帯が移転の意向を示している。(現時再建希望21世帯、未定3世帯)
--	--	--

G-2

II 都市計画に関する意見

II-1 土地区画整理事業の実施について

<p>○ 被災直後から「集団移転しない 土地売却しない」と言い続けてきた。後継を追い出されぬように、どんなに訴えても聞き入れられず、公聴会で「衛生の人的になる」と言ったがそれすらも無視の状態で、残された手段は暴力行使以外になくなった。これから個人としてどれくらい闘えるかわからないが、公権に宣戦布告する心境である。命ある限り区画整理事業に反対する。</p>	<p>(1) 本土地区画整理事業の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区では、津波被害の危険性が高いことから、災害危険区域に指定し、内陸部などへの移転により安全な住まいを確保するために防災集団移転促進事業を進めている。 ・防災集団移転後、業務系土地利用の向上を図るため、土地の整理集約と都市基盤の再整備を行う。 <p>(2) 本土地区画整理事業の都市計画決定の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> H25. 2. 28 第181回仙台市都市計画審議会(土地区画整理事業の施行区域を決定) H25. 3. 8 都市計画決定告示(当初) H25. 12. 24 第184回仙台市都市計画審議会(施行区域を変更) H26. 2. 4(予定) 都市計画決定告示(変更)
<p>○ 区画整理事業に反対であり、事業をすることを認めるわけにはいかない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本地区の区域で土地区画整理事業を行うことについては、既に都市計画で定められた事項であり、この点について意見書を出することはできない。(土地区画整理法第55条第2項ただし書き)

C

D-5

II-2 施行地区について

I-2	<p>○ 昭和52年度に同じように区画整理されたのに、工業地域のエリア（B地区北側の地区外のエリア）について減価が課せられないのは不公平である。</p>	<p>(1) 本事業の施行地区設定の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、防災集団移転後の土地の整理集約と都市基盤の再整備を行うことを目的としており、施行地区もこれを踏まえて設定している。 ・施行地区に含めた6つの街区の全130筆のうち、住宅跡地が18筆混在している。 ・意見の区域（B地区北側の地区外のエリア）は、被災前から特別用途地区（第3種特別業務地区）の指定により住宅の建築が禁止されていたため、防災集団移転後に住宅跡地が混在する状況ではないことから、本事業の施行地区には含まれていない。 ・都市計画決定された範囲には、B地区北側の地区外のエリアは含まれていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行地区は、法律上、都市計画決定された区域内で定める必要があるが、当該エリアは都市計画決定された区域内に含まれていないので、施行地区とすることはできない。
-----	--	--	---

II-3 緑地について

I-4	<p>○ 以前の四原十郎区画整理事業により工業団地地域と住宅地の緩衝帯として整備された緑地帯を補生・再配置することのことだが、住み続けたい世帯がある地域の北側に緑地帯が必要ないとの仙台区の方針に疑問を感じる。</p> <p>○ 緑地帯、イグネ等は、今回の大津波で人命・建物流出・多数の流出物防止に大きな役割を果たしたと言われている。仙台区は、業務地域で働く人は、避難道路・避難施設を整備すれば速やかな避難が可能とされているが、今回の大震災での犠牲者は地域住民よりもこの地域で働いていた人やたまたまこの地域に来ていた人が多かった。</p>	<p>(1) 事業計画における緑地の配置の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貞山黒跡地の既存緑地帯は、文化財包蔵地であるため、極力現状の配置を維持する。 ・工業団地地区と住宅地との緩衝帯として配置されている既存緑地は、本地区全域を業務系の土地利用とすることに伴い、緩衝帯としての役割が不要となるため廃止する。 ・その上で補生・上瀬の自然環境に配慮し、上瀬に隣接する河川堤防に沿う形で集約・再配置を行う。 <p>(2) 緑地の都市計画決定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画に含まれる緑地の名称、位置、面積については、仙台区において別途都市計画決定済みである。 S53.3.10 都市計画決定告示（当初） H25.12.24 第184回仙台区都市計画審議会（緑地の名称、位置、面積を変更） H26.2.4（予定） 都市計画決定告示（変更） <p>(3) 災害危険区域の建築制限に関する仙台区の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工場を含む事業所で過ごす時間は、主に何らかの活動をを行っている時間であり、避難路や避難施設等の整備がなされれば、速やかな避難が可能。 ・これに対して住宅等においては、休息・就寝中で避難が困難な状況が十分起こりうると考えられるほか、高齢者や要介護者が単身で在宅している時間帯も発生し、独力での避難が困難なケースも想定されるため、その建築を禁止する以外の方法で安全確保を図ることは困難。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画のうち緑地の位置等については、既に都市計画で定められた事項であり、この点について意見吾を提出することはできない。（上地区画整理法第55条第2項ただし書き）
-----	--	---	---

Ⅲ その他の意見
Ⅲ-1 民意調達について

D-1	<p>○ 説明会、個別相談会、公聴会等は、手順を進めるために行っているだけで、私達の公述とか意見が何一つ聞き入れられていない。</p> <p>○ 仙台市は、集団移転希望者の話だけを優先して聞き、住み続けたい被災者の話を聞く機会を後回しにし、コミュニケーション破壊を生じさせた。</p>	<p>(1) 仙台市の合意形成の取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業については、1124.7.30の蒲生北部地区の再整備に関する地元説明会以降、段階的にこれまで5回の説明会に加え、個別相談会を開催している。 ・ そのほかにも地権者グループの会合の場などを通じて意見交換会を行っている。 ・ 災害危険区域の指定解除を求める意見があったが、事業計画に反映できる意見については、可能な限り意見を反映して事業計画を策定した。 <p>(2) 意見を反映した項目</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路の幅員縮小：幅員を22mから21mに縮小した。 ・ 区画道路の配当検討：可能な限り現地居住意向者の意見を反映し、現地居住意向者21世帯のうち、19世帯は必ずしも移転が必要とはならない計画とした。 ・ 緑地の面積縮小：減歩率を抑えるため、既存緑地面積と同程度まで縮小した。 <p>(3) 住民の意向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 合意形成の取組みを進めた結果、1125.10月時点で、本脚区における防災集団移転促進事業の対象である653世帯のうち、約96%に相当する629世帯が移転の意向を示している。 ・ 21世帯が現地再建を希望しており、災害危険区域の指定解除を求めている状況。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画の進捗に応じて、必要な説明や意見交換の機会を設けており、地権者等への説明に手段不足があったとは認められない。 ・ 説明会等での意見のうち可能なものは反映した上で事業計画を策定していることが認められるが、災害危険区域の指定解除を求める意見が実現していないことが当該意見につながったものと考えられる。 ・ 仙台市の方針はおおむねご理解されているものの、なお現脚再建を希望している方々に対し、より丁寧な対応に努めていくべきと考ええる。
-----	--	---	--

Ⅲ-2 仙台市都市計画審議会の運営について

G-5	<p>○ 別紙として仙台市都市計画審議会への意見を提出するので、宮城県都市計画審議会が充実した審議会となるように、第181回仙台市都市計画審議会議事録と併せて提出してほしい。</p>	<p>(1) 第181回仙台市都市計画審議会の概要</p> <p>開催年月日：平成25年2月8日</p> <p>議案：蒲生北部地区被災市街地復興土地区画整理事業の決定ほか10件</p> <p>議事録：別添のとおり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仙台市の都市計画審議会の経過や運営に関する意見であり、本上地区画整理事業計画に対する意見ではない。
-----	---	--	---

IV 事業計画の内容に関する意見
IV-1 増進について

<p>○ 区画整理をすれば土地の価値が上がるので減歩するという説明だが、これから、生この場所に住んでいく人にとって、土地の価値が上がっても何も効果はない。</p>	<p>(1) 本地区における土地区画整理事業の効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集団移転後の土地の整理集約や大街区化、幹線道路等の都市基盤の整備により、業務系の土地利用の向上が図られ、新たな産業集積が促進される。 ・地区内に住み続ける方々にとっても、区画道路の再整備により行き止まり道路が解消されるなど、利便性や安全性が向上する。 ・下水道の再整備により、地区全体の排水施設整備水準が向上する。 <p>(2) 事業計画における増進率</p> <p>増進率 1.3</p> <p>(整理前の平均単価 25,900 円/m² → 整理後の 1 m²当たり 予定単価 35,000 円/m²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木上地区画整理事業の施行によって都市基盤の整備が図られることにより、地区内の土地の平均単価は約 1.3 倍となる計画となっている。 ・ また、本事業の施行により、21mの幹線道路をはじめとした道路の広幅員化、宅地の整形化と言った、事業による一定の効果が見込まれる。 ・ 今後も住民に対し、事業の効果に関する正しい情報を提供しながら事業を去施していくべきものと考えらる。
---	---	--

IV-2 減歩について

<p>○ 企業誘致目的の都市北部地区区画整理事業について、仙台市民のうち蒲生の被災者だけに事業費を負担させようとしていることは理不尽極まりない。</p>	<p>(1) 本事業における平均減歩率</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共減歩率 5.10%、保留地減歩率 9.21%、合算減歩率 14.31% <p>(2) 平均減歩率の抑制につながる市の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路の幅員縮小 (22m→21m)、東側の大街区化によりできるだけ区画道路を少なくすることにより道路面積を抑制した。 ・ 説明会での意見を受け、緑地面積を既存緑地と同程度まで縮小した。 ・ 可能な限り移転対象建物数を抑制することが可能なように道路配置を検討した。 ・ できるだけ復興交付金を活用することにより、保留地処分金を減額した。 <p>(3) 本地区での住宅・事業再建に対する考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本地区は津波に対する危険性が高い地区であることから、仙台市は本地区の全域を災害危険区域に指定しており、地区内で住宅の建築はできないため、防災集団移転促進事業によって、より安全な内陸部へ移転した上で住宅再建を行うことになる。 ・ 本地区では、事業所、工場などの業務系の土地利用を行っていくことになるため、本事業の施行により、集団移転後の土地の整理集約や大街区化が図られ、幹線道路等の都市基盤が整備されることで、土地利用の向上が図られる計画である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上地区画整理事業は、施行地区内の基盤整備等による利用の増進を目的として行われるもので、減歩はあくまでも利用の増進の範囲内でなされるものである。 ・ また施行者は、減歩率の抑制にも取り組んでいくことが認められる。
--	--	--

H-2

<p>○ B地区の全ての事業主が全流失の被害者であり、現在、B地区のほとんどが事業再開し、有効利用されている。</p> <p>○ B地区は、昭和52年度に大幅な減歩により区画整理された土地であり、再度の減歩に不満である。既に整形化され、嵩上げも不要な土地であり、減歩のみ課せられるの思いである。</p>	<p>(1)意見の「B地区」の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・意見の「B地区」とは、参考資料(別冊1)2.再生北部地区の基本的な考え方(3)上地区画整理事業について③整備方針1)で示したB地区のうち北側の6街区を指す。 <p>(2)当該地区の事業者の再開状況(H26.1月現地調査による)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・被災前の事業者数 : 54件 (2011版住宅地図による) ・原位置で再開済の事業者数 : 8件 ・未再開の事業者数 : 12件 <p>※残りの34件相当の土地は、利用区画の変更もあわせて18件の新規事業者による利用がなされている。(うち10件はスタラップ置場、建設資材置場等としての利用。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記のほか、住宅跡地が散在する。 <p>(1)昭和50年度～55年度に施行した西原土地区画整理事業(組合施行)の概要</p> <p>面積: 63.4ha</p> <p>目的: 地区の北部は新築業都市「仙台湾地区」の中核である仙台湾及び工業用地に隣接するとともに東部および西部は既成市街地(農漁業を主とする集落)に接し、上地利用の推移から将来の市街地形成が無秩序になることが憂慮されることから、上地区画整理事業の施行により計画的な上地利用を促し、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、健全な市街地を造成するもの。</p> <p>減歩率: 公共減歩率19.11%、保留地減歩率11.04%、合算減歩率30.15%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西原土地区画整理事業の施行当時とは状況も事業の目的も異なる。 ・ 今回の事業は、東日本大震災による津波の被害を受けた本地区において、災害危険区域における防災集団移転後の業務系土地利用を前提とした上地利用の向上を図るため、土地の整理集約と都市基盤の再整備を行うものとして都市計画決定されたものであり、再度減歩されることもやむを得ないものと考ええる。 ・ なお、従前地の整備水準は、換地設計における評価の中で斟酌されることになる。
---	--	---

I-1

IV-3 区画道路について

<p>○ 住み続けたい人の中に、自宅前の道路がなくならないために換地を余儀なくされる方々がいる。震災後、修繕すれば任んでも可という市の方針に従い多額の費用をかけて修繕したのに、減歩・換地を追い打ちをかける。被災住民の人権を尊重してほしい。</p>	<p>(1)道路配置の基本的考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画の検討にあたっては、住み続けたい方々の意見も含め様々な意見を伺い、可能なものについては反映させている。 ・ しかし本事業により計画する道路との平面的な位置関係や高低差から、抜道する既存の道路をそのまま利用することが難しく、廃止せざるを得ない箇所もある。 ・ 現地居住意向者の意見は可能な限り反映し、21世帯のうち19世帯は本事業で新設する道路を利用できる計画としている。 <p>(2)既存道路廃止に伴い移転対象となる箇所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現地居住意向者のうち2世帯の宅地については、南側に近接する都市計画道路との位置関係や高低差により、現在抜道している既存道路をそのまま利用することは難しく、結果として移転対象とせざるを得ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地形等の問題から困難な場合を除いて、現地居住意向者の意向に最大限配慮して道路配置を行っている。 ・ 既存の道路が利用できなくなることにより影響を受ける方々については、今後とも丁寧な対応に努めていくべきと考ええる。
---	--	---

F-3

D 3	<p>○ 現在、住んでいて何一つ不便を感じていない。逆に区画整理によって袋小路の道路ができたり、車庫の前の道路がなくなり営業車の出入りができなくなる方が心配である。</p>	<p>・事業計画において、袋小路となる区画道路や道路に接していない宅地はない。</p>	<p>・ 区画道路の配置については、既存住宅への配慮や安全性の確保等を考慮して配置されており、事業計画の修正を要するようない問題はないものと考ええる。</p>
D 4	<p>○ 私の家に区画道路はかからないが、敷地の南側の一角がかかる。軒先が道路とすれすれになる可能性があるため何とかしてもらいたい。</p>	<p>・新たな区画道路に合わせた位置・形状となるよう換地設計を行うものであるが、現地居住者向きの住宅については、災害危険区域指定により地区内での建物の移転ができないことから、仙台市では、実施設計の中で、既存建物の位置に配慮して区画道路の位置を調整することとしている。</p>	<p>・ 意見の内容は、事業開始後、現地の状況を詳細に把握した上で、換地設計や実施設計の中で対応していくことが可能であり、現時点で事業計画を修正すべき内容ではないものと考ええる。</p>

4 意見書に関する確認事項及び事務局の見解

<事業計画の内容以外に関する意見>

I 災害危険区域に関する意見

I-1 災害危険区域の解除について

<p>H-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 震災直後で、被災者が自身の方向すら決定できない時期に、仙台市が独善的に当地区を事業用地とする方針を決定し、その後住民の意見を全く聞くことなく、頑なに一連の行為を進めてきたことに強い憤りを感じている。 ○ H23.6月以降に市の勧奨を受けて被災住宅を撤去した住民は、全員が移転を希望していたわけではないのにH23.12月には災害危険区域が設定され住宅建築が禁止されたため、自宅を再建しようとしていた人は、防災集団移転を実質強要されている。 ○ 不当に深い浸水深を示し、蒲生にはもう住めないとか、区画整理で住宅に接する道路を廃止するので住み続ければ建築基準法違反になるというような脅しめいた説明が仙台市により公然と行われ、自力で住宅を再建したのに移転してしまった人も発生している。 ○ 仙台市の行為は、被災者の不幸につけ込み、防災集団移転事業を住民の排除に利用しているものであり、被災者の財産権を侵害した重大な問題である。 	<p>(1)本地区の都市計画上の位置付け</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区を含む、仙台港周辺の地域では、昭和48年に工業専用地域及び工業地域に指定され、その後一部準工業地域などへの変更を加えながら、工業系を主とした市街化が図られてきた。 ・その中でも本地区は、旧来からの集落があったため住工混在の土地利用が行われていた地域である。 <p>(2)災害危険区域指定までの経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仙台市は、平成23年9月に公表した震災復興計画（中間案）において、当地区を災害危険区域に指定し、集団移転を行う方針を公表した。 ・その後、パブリックコメントや2か月間で合計31回にわたる説明会の後、平成23年11月に市議会の議決を経て震災復興計画を策定し、翌12月には市条例を改正するとともに災害危険区域を指定した。 <p>(3)仙台市の災害危険区域指定の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な防災施設の整備を行ってもなお、予測される津波の浸水深が2mを超える地区については、被害の危険性が高いことから災害危険区域に指定している。 ・浸水深の予測は、国の手引きの考え方を基本に、今次津波レベルの津波規模に対して、潮位については起こりうる被害の危険側を想定するために朔望平均満潮位とし、また今後整備される防災施設の効果を考慮した津波シミュレーションにより行っている。 <p>(4)津波シミュレーションの結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区では、河川堤防及び海岸堤防（T.P.+7.2m）、仙台港周辺の津波防御施設（T.P.+4.0m～4.5m）などの整備を考慮しても、なお4m（一部3m）を超える浸水が想定され、被害の危険性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく市条例による災害危険区域の指定に対する意見であり、本土地区画整理事業計画に対する意見ではない。 ・今次レベルの津波が再度発生した場合、甚大な被害が予想されることから、災害危険区域の指定に関する市の判断は十分理解できるものである。 ・仙台市の方針はおおむね理解されているものの、なお現地再建を希望している方々に対し、より丁寧な対応に努めていくべきと考える。
<p>G-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 蒲生北部の4地区中、西原・和田地区の住宅はリフォームすれば住める状態で残ったのに、市長や震災復興検討会議、都市計画審議会委員が震災直後の状況を見ないまま、説明する市職員も都合の悪いことを言わず、市として被災状況の検証を行わずいかにすれば当地に人が住めるかを検討しないまま、災害危険区域の指定が行われた。 	<p>(5)住民の意向（平成25年10月時点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区における防災集団移転促進事業の対象（住宅）である653世帯のうち、約96%に相当する629世帯が移転の意向を示している。 ・約40世帯が自宅を修繕するなどして地区内に居住しているものとみられ、そのうち引き続き現地で居住を希望しているのは21世帯。 ・意向未定は3世帯。 	

F-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 仙台市は当初から、住民の意向に関わらず「集団移転」ありきの方針で、「災害危険区域を指定して住居建築を禁止したうえで集団移転」以外の方法は全く検討してこなかった。(H23. 3. 29 の内部検討文書による) ○ 住み続けたい被災者の熱望である和田地区東側道路を嵩上げした場合の津波シミュレーションだけでも実施してほしい願いにも、「技術的な問題とお金の問題で実施する意味がない」と、再三のお願いにも聴く耳を持たないことに強い疑問を感じている。 ○ 災害危険区域が施行地区の全域について指定されているため、土地区画整理事業を進めることにより地区外に住民を追い出してしまうことになる。 ○ 地区の西側については、災害危険区域の一部解除、条件付き建築制限等を行うとともに、土地区画整理事業の換地計画により、将来土地利用に沿った用途の適切な配置と従前地権者の居住権を尊重した災害復旧・復興事業が可能となるのではないか。 	(前頁からの続き)	(前頁からの続き)
B	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自宅や借家を修繕し、既に自力再建を果たして蒲生地区に戻っている住民は 50 世帯を超えている。 ○ 土地区画整理事業を進める中で、最終的に住宅地として土地を集約し災害危険区域を外すことも可能。 ○ 土地の使用を制限する災害危険区域の指定は、憲法 29 条で定める財産権を侵害し、憲法 22 条で定める居住・移転の自由を否定するものである。 ○ 清算金や減歩などの負担を押しつけるだけでなく、住民の「多重防御をして住み続けられるようにしてほしい」「災害危険区域を外してほしい」という願いに応えて、住み続けられる条件を考えてほしい。 		

G-6	<p>○ 仙台港の背後地である蒲生北部地域では、過去に市が業務系の土地利用として事業を進めたが、住民から同意が得られなかったために住工混在となった歴史がある。震災で家屋が流失した地域ならまだしも、リフォームして住める状態で家屋が残った和田地区・西原地区を、このような時期を捉えて、業務系みの土地利用とする考えそのものに納得できない。</p>	(前頁からの続き)	(前頁からの続き)
A	<p>○ 22世帯ばかり残って住んでいる住民の意見も聞かずに進めるなど、市民の話を聞かず最初から住民を追い出す事業に感じられる。</p> <p>○ 残って住んでいる住民の意見も聞いて、南蒲生の嵩上げ道路を、そのまま(七北田川に)新しい橋を架けて、蒲生北部も多重防御するなど、丁寧な事業を行ってほしい。</p>	<p>(1)嵩上げ道路に関する要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年11月、「蒲生和田地区震災復興等を考える有志の会」から防災集団移転促進事業の推進と和田地区東側へのかさ上げ道路整備による多重防御により居住できる地域とすることを求める旨の要望があった。 <p>(2)仙台市の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区北側の仙台港周辺の津波対策は、港湾機能を確保するために小規模なものに限定されてしまうため、嵩上げ道路を建設しても北側からの浸水は防げない。 ・嵩上げ道路と周辺道路にはかなりの高低差が生じるため接続が困難である。接続するためにはランプ形式や斜路等の大規模な構造物の築造が必要となり、用地確保や建物移転等の問題が生じる。 ・多額の事業費が必要であり、復興交付金等の財源の確保が困難である。 ・本地区中央を嵩上げ道路が縦断することとなり、地域を分断してしまう。 ・以上の理由により、嵩上げ道路の建設は現実的ではない。 	
G-3	<p>○ 平成23年11月10日に、集団移転と多重防御の両方を実現するよう、和田地区持ち家世帯の過半数以上の署名を添えて陳情書を提出したが、市はこれを真摯に検討しなかった。制度に問題があるのなら、市は、被災者を救うため、気概を持って国と対峙しなければならなかった。</p>		
G-4	<p>○ (南蒲生では嵩上げ道路を作るのに、蒲生北部では作らない理由は何か。)嵩上げ道路を作っても、北と南からも襲来するからと言うが、我々が見た津波は主に東から来たものである。本当に嵩上げ道路を作った場合のシミュレーションをしていないのか。</p>		

I-2 被災家屋の解体について

G-2	<p>○ 市が行った家屋の解体には、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の新築ができなくなることを説明しないまま解体した、 ・早期に自主的に解体した方がいたにもかかわらず、後で市の要請に応じて解体した方は思っていた以上に査定された、などの問題があった。 	<p>(1)公費解体の実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公費解体の説明：(和田地区) H23.5.22, (西原地区) H23.6.5 ・公費解体の受付期間：H23.5.23～H25.9.28 (当初H24.3.30までの予定を延長。) <p>(2)災害危険区域と集団移転の説明に係る経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「仙台市震災復興計画(中間案)」(H23.9.20)において、初めて災害危険区域と防災集団移転の対象区域の原案を示した。 <p>(3)防災集団移転促進事業における建物移転の取扱の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初、建物移転料が防災集団移転促進事業における補助対象となるかどうかについては、不明確であった。 ・その後、国が建物移転料を補助対象とする方向性を示したため、H23.12.17の防災集団移転促進事業に関する説明会において、建物移転料が補助対象となることと、残存建物基礎についても「公費解体」に加えて「防災集団移転促進事業において土地の買取り時に解体撤去の費用を補助する」ことのいずれかを選択できるとした説明を行った。 <p>(4)住民の意向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合意形成の取組みを進めた結果、H25.10月時点で、本地区における防災集団移転促進事業の対象である653世帯のうち、約96%に相当する629世帯が移転の意向を示している。(現地再建希望21世帯、未定3世帯) 	<ul style="list-style-type: none"> ・災害危険区域内の被災建物の公費解体に対する意見であり、本土地区画整理事業計画に対する意見ではない。
-----	---	--	--

II 都市計画に関する意見

II-1 土地区画整理事業の実施について

C	<p>○ 震災直後から「集団移転しない」「土地売却しない」と言い続けてきた。故郷を追い出されないように、どんなに訴えても聞き入れられず、公聴会で「蒲生の人柱になる」と言ったがそれすらも無視の状態、残された手段は実力行使以外になくなった。これから個人としてどれくらい闘えるかわからないが、公権に宣戦布告する心境である。命ある限り区画整理事業に反対する。</p>	<p>(1)本土地区画整理事業の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区では、津波被害の危険性が高いことから、災害危険区域に指定し、内陸部などへの移転により安全な住まいを確保するために防災集団移転促進事業を進めている。 ・防災集団移転後、業務系土地利用を前提とした土地利用の向上を図るため、土地の整理集約と都市基盤の再整備を行う。 <p>(2)本土地区画整理事業の都市計画決定の経緯</p> <p>H25.2.8 第181回仙台市都市計画審議会(土地区画整理事業の施行区域を決定)</p> <p>H25.3.8 都市計画決定告示(当初)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区の区域で土地区画整理事業を行うことについては、既に都市計画で定められた事項であり、この点について意見書を提出することはできない。(土地区画整理法第55条第2項ただし書き)
D-5	<p>○ 区画整理事業に反対であり、事業をすることを認めるわけにはいかない。</p>	<p>H25.12.24 第184回仙台市都市計画審議会(施行区域を変更)</p> <p>H26.2.4(予定) 都市計画決定告示(変更)</p>	

II-2 施行地区について

I-2	<p>○ 昭和 52 年度に同じように区画整理されたのに、工業地域のエリア（B地区北側の地区外のエリア）について減歩が課せられないのは不公平である。</p>	<p>(1) 本事業の施行地区設定の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、防災集団移転後の土地の整理集約と都市基盤の再整備を行うことを目的としており、施行地区もこれを踏まえて設定している。 ・施行地区に含めた6つの街区の全130筆のうち、住宅跡地が48筆混在している。 ・意見の区域（B地区北側の地区外のエリア）は、被災前から特別用途地区（第3種特別業務地区）の指定により住宅の建築が禁止されていたため、防災集団移転後に住宅跡地が混在する状況ではないことから、本事業の施行地区には含めていない。 ・都市計画決定された範囲には、B地区北側の地区外のエリアは含まれていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行地区は、法律上、都市計画決定された区域内で定める必要があり、当該エリアは都市計画決定された区域内に含まれていないので、施行地区とすることはできない。
-----	--	--	--

II-3 緑地について

F-4	<p>○ 以前の西原土地区画整理事業により工業団地地域と住宅地の緩衝帯として整備された緑地帯を蒲生干潟隣接地に集約・再配置することのだが、住み続けたい世帯がある地域の北側に緑地帯が必要ないとの仙台市の方針に疑問を感じる。</p> <p>○ 緑地帯、イグネ等は、今回の大津波で人命・建物流出・多数の流出物防止に大きな役割を果たしたと言われている。仙台市は、業務地域で働く人は、避難道路・避難施設を整備すれば速やかな避難が可能としているが、今回の大震災での犠牲者は地域住民よりもこの地域で働いていた人やたまたまこの地域に来ていた人が多かった。</p>	<p>(1) 事業計画における緑地の配置の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 貞山堀跡地の既存緑地帯は、文化財包蔵地であるため、極力現状の配置を維持する。 ・ 工業団地地区と住宅地との緩衝帯として配置されている既存緑地は、本地区全域を業務系の土地利用とすることに伴い、緩衝帯としての役割が不要となるため廃止する。 ・ その上で蒲生干潟の自然環境に配慮し、干潟に隣接する河川堤防に沿う形で集約・再配置を行う。 <p>(2) 緑地の都市計画決定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画に含まれる緑地の名称、位置、面積については、仙台市において別途都市計画決定済みである。 S53.3.10 都市計画決定告示（当初） H25.12.24 第184回仙台市都市計画審議会（緑地の名称、位置、面積を変更） H26.2.4(予定) 都市計画決定告示（変更） <p>(3) 災害危険区域の建築制限に関する仙台市の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 工場を含む事業所で過ごす時間は、主に何らかの活動を行っている時間であり、避難路や避難施設等の整備がなされれば、速やかな避難が可能。 ・ これに対して住宅等においては、休息・就寝中で避難が困難な状況が十分起こりうると考えられるほか、高齢者や要介護者が単身で在宅している時間帯も発生し、独力での避難が困難なケースも想定されるため、その建築を禁止する以外の方法で安全確保を図ることは困難。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画のうち緑地の位置等については、既に都市計画で定められた事項であり、この点について意見書を提出することはできない。（土地区画整理法第55条第2項ただし書き）
-----	---	--	---

Ⅲ その他の意見

Ⅲ-1 民意調達について

D-1	○ 説明会、個別相談会、公聴会等は、手順を進めるために行っているだけで、私達の公述とか意見が何一つ聞き入れていない。	(1) 仙台市の合意形成の取組み ・ 本事業については、H24.7.30の蒲生北部地区の再整備に関する地元説明会以降、段階的にこれまで5回の説明会に加え、個別相談会を開催している。 ・ そのほかにも地権者グループの会合の場などを通じて意見交換会を行っている。	・ 計画の進捗に応じて、必要な説明や意見交換の機会を設けており、地権者等への説明に特段不足があったとは認められない。
F-2	○ 仙台市は、集団移転希望者の話だけを優先して聞き、住み続けたい被災者の話を聞く機会を後回しにし、コミュニティ破壊を生じさせた。	(2) 意見を反映した項目 ・ 都市計画道路の幅員縮小：幅員を22mから21mに縮小した。 ・ 区画道路の配置検討：可能な限り現地居住意向者の意見を反映し、現地居住意向者21世帯のうち、19世帯は必ずしも移転が必要とはならない計画とした。 ・ 緑地の面積縮小：減歩率を抑えるため、既存緑地面積と同程度まで縮小した。 (3) 住民の意向 ・ 合意形成の取組みを進めた結果、H25.10月時点で、本地区における防災集団移転促進事業の対象である653世帯のうち、約96%に相当する629世帯が移転の意向を示している。 ・ 21世帯が現地再建を希望しており、災害危険区域の指定解除を求めている状況。	・ 説明会等での意見のうち可能なものは反映した上で事業計画を策定していることが認められるが、災害危険区域の指定解除を求める意見が実現していないことが当該意見につながったものと考えられる。 ・ 仙台市の方針はおおむね理解されているものの、なお現地再建を希望している方々に対し、より丁寧な対応に努めていくべきと考える。

Ⅲ-2 仙台市都市計画審議会の運営について

G-5	○ 別紙として仙台市都市計画審議会への意見を提出するので、宮城県都市計画審議会が充実した審議会となるように、第181回仙台市都市計画審議会議事録と併せて提出してほしい。	(1) 第181回仙台市都市計画審議会の概要 開催年月日：平成25年2月8日 議案：蒲生北部地区被災市街地復興土地区画整理事業の決定ほか10件 議事録：別添のとおり	・ 仙台市の都市計画審議会の経過や運営に関する意見であり、本土地区画整理事業計画に対する意見ではない。
-----	--	---	---

IV 事業計画の内容に関する意見

IV-1 増進について

D-2	<p>○ 区画整理をすれば土地の価値が上がるので減歩するという説明だが、これから一生この場所に住んでいく人にとって、土地の価値が上がっても何も効果はない。</p>	<p>(1)本地区における土地区画整理事業の効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 集団移転後の土地の整理集約や大街区化、幹線道路等の都市基盤の整備により、業務系の土地利用の向上が図られ、新たな産業集積が促進される。 ・ 地区内に住み続ける方々にとっても、区画道路の再整備により行き止まり道路が解消されるなど、利便性や安全性が向上する。 ・ 下水道の再整備により、地区全体の排水施設整備水準が向上する。 <p>(2)事業計画における増進率</p> <p>増進率 1.3 (整理前の平均単価 26,900 円/㎡ → 整理後の1㎡あたり予定価格 35,000 円/㎡)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本土地区画整理事業の施行によって都市基盤の整備が図られることにより、地区内の土地の平均単価は約1.3倍となる計画となっている。 ・ また、本事業の施行により、21mの幹線道路をはじめとした道路の広幅員化、宅地の整形化と言った、事業による一定の効果が見込まれる。 ・ 今後も住民に対し、事業の効果に関する正しい情報を提供しながら事業を実施していくべきものとする。
-----	---	--	--

IV-2 減歩について

H-2	<p>○ 企業誘致目的の蒲生北部地区区画整理事業について、仙台市民のうち蒲生の被災者だけに事業費を負担させようとしていることは理不尽極まりない。</p>	<p>(1)本事業における平均減歩率</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共減歩率 5.10%，保留地減歩率 9.21%，合算減歩率 14.31% <p>(2)平均減歩率の抑制につながる市の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画道路の幅員縮小（22m→21m）、東側の大街区化によりできるだけ区画道路を少なくすることにより道路面積を抑制した。 ・ 説明会での意見を受け、緑地面積を既存緑地と同程度まで縮小した。 ・ 可能な限り移転対象建物数を抑制することが可能なように道路配置を検討した。 ・ できるだけ復興交付金を活用することにより、保留地処分金を減額した。 <p>(3)本地区での住宅・事業再建に対する考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本地区は津波に対する危険性が高い地区であることから、仙台市は本地区の全域を災害危険区域に指定しており、地区内で住宅の建築はできないため、防災集団移転促進事業によって、より安全な内陸部へ移転した上で住宅再建を行うことになる。 ・ 本地区では、事業所、工場などの業務系の土地利用を行っていくことになるため、本事業の施行により、集団移転後の土地の整理集約や大街区化が図られ、幹線道路等の都市基盤が整備されることで、土地利用の向上が図られる計画である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業は、施行地区内の基盤整備等による利用の増進を目的として行われるもので、減歩はあくまでも利用の増進の範囲内でなされるものである。 ・ また施行者は、減歩率の抑制にも取り組んでいることが認められる。
-----	--	--	--

I-1	<p>○ B地区の全ての事業主が全流失の被害者であり、現在、B地区のほとんどが事業再開し、有効利用されている。</p> <p>○ B地区は、昭和52年度に大幅な減歩により区画整理された土地であり、再度の減歩に不満である。既に整形化され、嵩上げも不要な土地であり、減歩のみ課されるとの思いである。</p>	<p>(1)意見の「B地区」の区域</p> <ul style="list-style-type: none"> 意見の「B地区」とは、参考資料(別冊1)2 蒲生北部地区の基本的な考え方(3)土地区画整理事業について③整備方針」で示したB地区のうち北側の6街区を指す。 <p>(2)当該地区の事業者の再開状況(H26.1月現地調査による)</p> <ul style="list-style-type: none"> 被災前の事業者数 : 54件(2011版住宅地図による) 原位置で再開済の事業者数 : 8件 未再開の事業者数 : 12件 <p>※残りの34件相当の土地は、利用区画の変更もあわせて18件の新規事業者による利用がなされている。(うち10件はスクラップ置場、建設資材置場等としての利用。)</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記のほか、住宅跡地が散在する。 <p>(1)昭和50年度～55年度に施行した西原土地区画整理事業(組合施行)の概要</p> <p>面積:63.4ha</p> <p>目的:地区の北部は新産業都市「仙台湾地区」の中核である仙台港及び工業用地に隣接するとともに東部および西部は既成市街地(農漁業を主とする集落)に接し、土地利用の推移から将来の市街地形成が無秩序になることが憂慮されることから、土地区画整理事業の施行により計画的な土地利用を促し、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図り、健全な市街地を造成するもの。</p> <p>減歩率:公共減歩率19.11%, 保留地減歩率11.04%, 合算減歩率30.15%</p>	<ul style="list-style-type: none"> 西原土地区画整理事業の施行当時とは状況も事業の目的も異なる。 今回の事業は、東日本大震災による津波の被害を受けた本地区において、災害危険区域における防災集団移転後の業務系土地利用を前提とした土地利用の向上を図るため、土地の整理集約と都市基盤の再整備を行うものとして都市計画決定されたものであり、再度減歩されることもやむを得ないものとする。 なお、従前地の整備水準は、換地設計における評価の中で斟酌されることになる。
-----	---	--	---

IV-3 区画道路について

F-3	<p>○ 住み続けたい人の中に、自宅前の道路がなくなるために換地を余儀なくされる方々がいる。震災後、修繕すれば住んでも可という市の方針に従い多額の費用をかけて修繕したのに、減歩・換地を追い打ちをかけられる。被災住民の人権を尊重してほしい。</p>	<p>(1)道路配置の基本的考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業計画の検討にあたっては、住み続けたい方々の意見も含め様々な意見を伺い、可能なものについては反映させている。 しかし本事業により計画する道路との平面的な位置関係や高低差から、接道する既存の道路をそのまま利用することが難しく、廃止せざるを得ない箇所もある。 現地居住意向者の意見は可能な限り反映し、21世帯のうち19世帯は本事業で新設する道路を利用できる計画としている。 <p>(2)既存道路廃止に伴い移転対象となる箇所</p> <ul style="list-style-type: none"> 現地居住意向者のうち2世帯の宅地については、南側に近接する都市計画道路との位置関係や高低差により、現在接道している既存道路をそのまま利用することは難しく、結果として移転対象とせざるを得ない。 	<ul style="list-style-type: none"> 地形等の問題から困難な場合を除いて、現地居住意向者の意向に最大限配慮して道路配置を行っている。 既存の道路が利用できなくなることにより影響を受ける方々については、今後とも丁寧な対応に努めていくべきと考える。
-----	---	--	--

D-3	<p>○ 現在、住んでいて何一つ不便を感じていない。逆に区画整理によって袋小路の道路ができたり、車庫の前の道路がなくなり営業車の出入りができなくなる方が心配である。</p>	<p>・事業計画において、袋小路となる区画道路や道路に接していない宅地はない。</p>	<p>・区画道路の配置については、既存住宅への配慮や安全性の確保等を考慮して配置されており、事業計画の修正を要するような問題はないものと考ええる。</p>
D-4	<p>○ 私の家に区画道路はかかからないが、敷地の南側の一角がかかる。軒先が道路とすれすれになる可能性があるため何とかしてもらいたい。</p>	<p>・新たな区画道路に合わせた位置・形状となるよう換地設計を行うものであるが、現地居住意向者の住宅については、災害危険区域指定により地区内での建物の移転ができないことから、仙台市では、実施設計の中で、既存建物の位置に配慮して区画道路の位置を調整することとしている。</p>	<p>・意見の内容は、事業開始後、現地の状況を詳細に把握した上で、換地設計や実施設計の中で対応していくことが可能であり、現時点で事業計画を修正すべき内容ではないものとする。</p>