

蒲生北部地区の再整備に関する説明会の質疑応答集

本質疑応答集は、平成 24 年 7 月 30 日から 8 月 2 日にかけて開催した「蒲生北部地区の再整備に関する説明会」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 24 年 8 月上旬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 土地区画整理事業と防災集団移転促進事業の関係について P 1
- 2 土地区画整理事業について P 2
- 3 建築制限について P 4
- 4 防災集団移転促進事業について P 5
- 5 七北田川河川堤防災害復旧事業について P 6

お問い合わせ先

(土地区画整理事業に関すること)	
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
(防災集団移転促進事業に関すること)	
仙台市	復興事業局 復興まちづくり部 移転推進課 電話 022-214-8805
(七北田川河川堤防災害復旧事業に関すること)	
宮城県	土木部 仙台土木事務所 河川砂防第二班 電話 022-297-4127

1 土地区画整理事業と防災集団移転促進事業の関係について

Q 1 区画整理事業と防災集団移転事業はどのような関係で進んでいくのか。

区画整理事業は、防災集団移転事業後の再整備として行うことを予定しているため、集団移転により住宅の移転が概ね進んだ段階で、区画整理事業の工事に着手していく予定です。

Q 2 防災集団移転事業で全ての土地を売却して地区外に移転する人は、区画整理事業とどのように係ることになるのか。

防災集団移転事業で全ての土地を売却なさる方は、区画整理事業の地権者ではなくなるため、土地の売却後は、区画整理事業に参加しないことになります。

Q 3 防災集団移転事業で土地を売らずに区画整理事業に参加することは可能か。

事業所用地として土地を残して区画整理事業に参加することは可能です。

【買取りについて】

Q 4 防災集団移転事業と区画整理事業における土地買取りの取り扱いの違いを説明してほしい。

防災集団移転事業では、買取りを希望する方から土地を買わせていただきますが、区画整理事業では、土地を買取することはできません。また、区画整理事業で整備された時点では、防災集団移転事業が終了しているため、市で土地を買取することは出来ません。

Q 5 跡地の買取りは、区画整理事業で減歩された面積になるのか。

防災集団移転事業における土地の買取りは、区画整理事業に先行して行いますので、減歩には関わりなく、現時点で確定した面積で買取ることになります。

Q 6 区画整理事業の計画が公表されたことにより、防災集団移転事業の土地の買取り価格に影響が出るのではないかと。

買取り価格の目安としては、被災前の価格よりも2割ぐらい下がるということを示しております。その目安は、不動産鑑定士に調査を依頼した上で示しておりますが、市街地の再整備、業務系の土地利用を前提として基盤整備を行っていくことを加味しているため、これまで示した価格から大きく変わることはないと考えております。

【スケジュールについて】

Q 7 防災集団移転事業が終わらなければ区画整理事業は進まないが、まだ移転の申し出をしていない人がいる状況で、予定通り終わらせることが出来るのか。

防災集団移転事業による造成が必要な移転先地についても、今年度内には買取りを行い、平成26年度までには移転先の整備を進めていきたいと考えており、平成27年度に完了する予定です。

防災集団移転事業で申し出を行っていない方に対しては、個別に話させてもらい、協力を得ながら区画整理事業の進捗に影響が出ないように進めていきたいと考えています。

【居住について】

Q 8 これまでの防災集団移転事業の説明会ではリフォームして住んで良いと言われてきた。防災集団移転事業および区画整理事業に収用法の適用がなければ、住み続けることは可能ではないか。

災害危険区域の建築制限では住宅の建築は禁止されているものの、建築確認が不要な修繕は規制されないで、リフォームして住むことは不可能ではありません。しかしながら、大きな津波が来た場合は、危険であることに変わりがなく、皆様の安全を考えれば、防災集団移転事業により移転してもらいたいと考えています。皆様のご意思によらざるを得ませんが、一人一人説明させていただき、ご協力をお願いしていきたいと考えております。

また、区画整理事業において、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。その場合、地区内に住宅を建築することが出来ないため、地区外に移転先を自ら探してもらうようになります。

2 土地区画整理事業について

【目的について】

Q 9 蒲生北部地区で区画整理事業を行う目的を説明してほしい。

この地区は、災害危険区域の中で唯一、従来から市街化区域で、住宅地や業務所用地として土地利用が混在していた地区です。防災集団移転後は、空地が散在し、既存事務所や新たな土地利用を図る土地が混在した状態になることが想定されます。こうした状況を解消し、土地の整理集約を行い、土地利用の効率化を図るため、業務系の土地利用にふさわしい都市基盤の再整備が必要と考えています。

【土地区画整理事業のしくみについて】

Q 10 整理前後で権利者の利益が確保されるしくみを説明してほしい。

区画整理事業によって、画地が整形化されるとともに、道路および公園等の公共施設が整備され、土地の利用増進が図られるため、減歩されても土地の利用価値が下がることはありません。

Q 11 道路が予定された土地については、買い取ってもらえるのか。

区画整理事業では減歩や土地の位置変更で道路の用地を確保するので、土地の買取りはいたしません。

Q 12 建物移転の対象は、住宅のことを指すのか。

区画整理事業は防災集団移転後に実施しますので、基本的には事業所系の建物と考えています。なお、建物移転については、区画道路の配置や換地の位置等によって移転の有無が変わるので、すべての建物が移転対象になるわけではありません。

【スケジュールについて】

Q 13 事業の概ねの完了時期はいつごろか。

整備内容にもよりますので、現時点では決まっていますが、皆さんの一日でも早い再建が可能となるよう、事業期間の短縮に向け工夫していき、事業認可から、概ね 10 年以内の完了を目指します。

Q 14 今後の進め方はどのようになるのか。

まず、11月の被災市街地復興推進地域の指定に向け、都市計画の手続きに入ります。その後、来年3月の土地区画整理事業の都市計画決定に向け、再度説明会を実施する予定です。合わせて、土地利用の意向調査を実施することも考えております。来年春頃には、事業計画の案について、説明会を実施し、来年秋頃の事業計画決定を目指しています。また、意見交換会等の開催も考えていきたいと思っています。

【整備方針について】

Q15 西側に民有地を集約するという整備方針だが、既存住宅地を西側に集約して住むことが出来るようになるということか。

蒲生北部地区は災害危険区域に指定されているため、今後も住宅の建築はできません。

広範囲をバラバラに整備していくと、工事量や時間もかかり事業費も高くなるため、産業系の土地利用を前提として、早期の復興・再建を第一に考えて集中して工事を行い、早く皆さんの土地を使用可能にするために、この整備方針を定めました。

Q16 事業用地を西側に集約するということだが、東側と西側の境界はどの位置になるのか。

まだ整備方針の段階であり、防災集団移転事業後の民有地と市有地の割合が分からないので、具体的な東側と西側の境界については未定です。

Q17 西原地区では既に区画整理事業を行っているが、また区画整理事業の区域に入れるのか。

当初の西原地区の区画整理事業では、地区中心は工業団地として整備されておりますが、住宅地として整備した箇所もございます。そうした所では、住宅が建てられない地区になるということで、街区を大きくしたり道路を広げたりといった作業が伴うので、今回改めて施行区域に入れさせて頂きたいと考えております。

【盛土について】

Q18 浸水を防ぐような盛土は行うのか。

浸水を防ぐために地区全体を盛土することは考えておりません。ただし、一部区域において部分的に沈下している所などは盛土を行う必要があると考えています。また、今後の検討で道路の高さに合わせ盛土が必要になってくる箇所も出てくると思われませんが、詳細は今後検討していきます。

Q19 堤防をかさ上げしても、大きな津波がきたら4mの浸水が予想されるという。事業者の命を守ることや新規の事業所の参入のためにも盛土をしてほしい。

今回の津波は千年に一度といわれるものでした。数十年から百数十年に一度の津波については、TP7.2mの河川海岸堤防で防げます。4mの浸水というのは、今回と同程度の津波が、3月11日の海水面の潮位よりもさらに高い大潮の時に起こっているという前提にシミュレーションした結果であり、これに対応した盛土を行うことは現実的ではありません。

この地区の安全性の向上については、逃げることを重視し、避難路の整備や避難施設の設置等を検討していきます。

【企業誘致の方策について】

Q20 産業系の土地利用をするにあたり、仙台市として企業誘致のためのメリット等を打ち出していくのか。

経済局の施策に関わることですが、企業誘致にとっては重要なことで、今すぐにとということではないにせよ、区画整理事業の進捗に合わせて、何らかのソフト施策を検討していきます。

【港からの津波被害を防ぐ方策について】

Q21 港からの津波被害を防ぐ方策はないのか。

港の管理者と水際のところに数メートル程度の堤防を設けることで協議しています。しかし、船荷の陸揚げ、荷捌きが出来なくなることもあり、あまり高い堤防を設けることは出来ません。

【減歩について】

Q22 再稼動している事業所が多い区域は、可能な限り移転を要しない整備を検討するということが、減歩されて土地の形状が変わるのか。

移転の必要がない場合でも、区画整理事業で減歩は生じることから、形状は変わってきます。建物に道路等の公共施設がかからないような工夫をしていきたいと考えていますが、やむなく移転が伴うこともあります。そのときはご相談させていただきたいと思います。

Q23 西原地区では既に区画整理事業を行っているが、減歩率については、農地から宅地にするということで相当な減歩率だった。今回の減歩率は、どの程度なのか。

計画が進んでいない現時点では示すことが出来ませんが、蒲生北部地区は、既に宅地として利用されていたため、区画整理事業を行ったとしても整理前後の土地評価の増進が大きくなると考えており、農地から宅地にする事業のような減歩率にはならないと考えております。

【都市計画決定について】

Q24 都市計画決定は都市計画審議会のような第三者が行うのか、それとも、仙台市が行うのか。

被災市街地復興推進地域の指定と土地区画整理事業の都市計画決定は仙台市都市計画審議会に諮問して、承認をもらった上で決定します。また、事業計画は国土交通大臣の認可をもらって決定します。

【用途地域について】

Q25 用途地域はどのようになるのか。

現状の用途地域は工業地域と準工業地域となっておりますが、災害危険区域の制限により、住宅は建てられないことから、産業系に特化した土地利用を考えています。現在指定されている工業地域と準工業地域の組み合わせは変わりませんが、区域は変わってくると思われれます。今後、十分検討して決めていきたいと思います。

【地目の変更について】

Q26 地目変更の時期はいつごろか。

通常、換地処分段階で一斉に地目を整理します。

【抵当権について】

Q27 抵当権がある土地が、区画整理で減歩されて面積が小さくなくても問題ないか。

金融機関との協議は必要ですが、減歩されても土地の財産価値自体が下がることはありません。また、換地処分時に登記簿を変更する際、換地先に抵当権も一緒に移ることになります。

3 建築制限について

【住宅の建築制限について】

Q28 区画整理事業によって、住宅の建築が可能になるのか。

区画整理事業の施行に関わらず、災害危険区域に指定されているため、住宅の建築は出来ません。また、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。

【被災市街地復興推進地域による建築制限について】

Q29 被災市街地復興推進地域の建築制限を説明してほしい。

被災市街地復興推進地域の指定により、事業所の建築に対しても、更に建築制限がかかることとなり、自己用の建築物で、「2階以下で、かつ地階のないもの」、「主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等」、「容易に移転、除却ができるもの」、「敷地面積が300㎡未満のもの」、「この他、復興に係る事業の支障とならない建築行為等」以外の建築はできません。

Q30 建築行為等が許可される要件の内、「主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等」と「容易に移転、除去ができるもの」は矛盾していないか。

主要構造部が鉄筋コンクリート造は容易に除去等ができないが、一般的に、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造は除却が容易であるためです。

Q31 建築制限の対象は住宅なのか、それとも事業所なのか。

蒲生北部地区は災害危険区域に指定されているため、現在、住宅の建築はできません。被災市街地復興推進地域の指定により、事業所の建築に対して、構造、規模等の建築制限が上乗せでかかることとなります。

Q32 地区外にある自社工場を地区内に移転する予定だが、すぐにでも移転できるのか。

建築制限の範囲内であれば移転できます。それ以上の規模であれば、事業との関係もありますので、個別に相談していただきたいです。

4 防災集団移転促進事業について

【スケジュールについて】

Q33 平成27年度末に防災集団移転事業が完了するということが、整地完了なのか移転完了なのか。

平成27年度末までに移転完了出来るように、平成26年度末までに移転先の造成を終える予定です。

【買取りについて】

Q34 当初、防災集団移転事業では自宅を仙台市に売らなければいけなかったが、最近、自宅を売らなくても移転が可能となった。なぜ、方針を変えたのか。

仙台市が方針を変えたわけではなく、国の制度運用が緩和されたものです。

Q35 土地の買取りはいつごろになるのか。

平成24年度末から順次買取り出来る予定です。現在は、買取り面積の測量を行っているところであり、年内に測量結果をまとめるように作業を進めております。まずは面積を確定して、価格については、不動産鑑定により価格を出すことにしております。出来るだけ早く提示出来ないか検討を進めております。

Q36 土地の買取り額と建物の移転料は別々に出るのか。

土地の買取り額と建物の移転料は、同時期に提示します。

Q37 地区内で営む営業所を撤退する場合、事業所用地を売買してもよいのか。また、仙台市で買い取ってくれるのか。

事業所用地の売買の規制はないので売買は可能です。また、防災集団移転事業における移転促進区域に含まれた土地であれば、仙台市で買い取ることは可能です。

Q38 4人共有の土地で道路になっている所があるが、どのように買い取ってもらえるのか。

防災集団移転事業の中では、原則として、公衆用道路用地は買取り出来ないことになっています。しかし、私道などで宅地と一体と見なせるような場所については買取ることが出来る場合がありますが、現地を確認しての判断になります。もし、買取る場合には、4人共有であれば、4人全員の合意があれば買取ることになります。

【境界について】

Q39 境界杭が見当たらない状況であるが、今後どのように境界を決めるのか。

国の直轄事業で道路等と民地との官民境界の杭の復元作業を行っています。また、防災集団移転事業で民地における民地境界の杭の復元も行っています。今後、区画整理事業では従前地を確定させる為の測量を予定しております。

【測量について】

Q40 法務局に登録簿があるのに、測量する必要があるのか。また、測量するには相当な費用がかかるのでないか。

防災集団移転事業で、土地の売却を希望する方の土地の面積を確定する為の測量をしています。もちろん、登記簿と現地の面積が合う方もいますが、登記簿と違う面積をお持ちの方も相当数います。用地を取得する際には、測量して確定した面積を買うのが公共事業の原則になります。費用はかかりますが、公平性の観点からも測量する必要があると考えています。

5 七北田川河川堤防災害復旧事業について

Q41 事業内容はどのようなものか。

現況堤防高から3m程度の盛土を行い、河川堤防の上の県道蒲生福田線を堤防の下への付け替えを予定しております。これに伴い、北側へ20~30mの堤防用地が拡幅となる予定です。それに伴って、必要な土地の買収をさせていただく予定です。

Q42 今後の進め方はどのようになるのか。

現在、設計中であり、今後、現地で測量した上で説明会を開催することとしております。その後、用地買収に入り、平成24年度末までに工事に着手し、平成27年度の完成に向けて努力したいと考えております。

Q43 河川堤防を拡幅する用地に入った場合、土地の売却は、河川事業か防災集団移転事業のどちらになるのか。また、両事業の買収価格に差があるのか。

河川区域については、河川事業では河川堤防に必要な土地のみを買うこととなりますので、残地が発生した場合は、防災集団移転事業で買うこととなります。

また、買収価格は、どちらも鑑定評価のため、差異はございません。