

平成25年度

第170回宮城県都市計画審議会議案書

(別冊)

平成26年2月

宮城県都市計画審議会



# 目 次

議 案	頁
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……………	1
1 意見書	
意見書A ……………	3
意見書B ……………	5
意見書C ……………	7
意見書D ……………	9
意見書F ……………	11
意見書G ……………	15
意見書H ……………	35
意見書I ……………	37
2 事業計画書(案) ……………	39



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

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。

〔 根拠条文: 土地地区画整理法  
第 55 条第 3 項 〕



H25 復復調第 1570 号

平成 26 年 1 月 27 日

宮城県都市計画審議会 会長 様

仙台市長 奥山 恵美子



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

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を公衆の縦覧に供したところ、利害関係者から当該事業計画について意見書が提出されましたので、土地区画整理法第 55 条第 3 項の規定により、別添のとおり意見書を付議いたします。

なお、同法第 22 条第 2 項に規定する利害関係者に該当しない者から提出された意見書については、参考資料として送付いたします。







仙土圏広域都市計画事業  
仙台市蒲生北部被災市街復行  
土地区画整理事業 についての

意見書

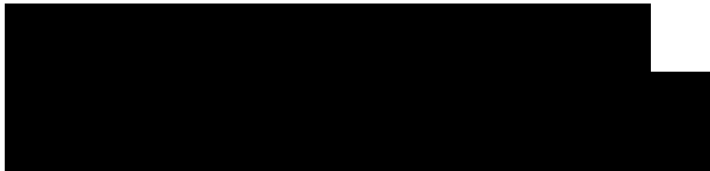
今回河回が蒲生北部の土地区画整理事業  
の経過を見て来たところから私の感じの事は  
おまけにも仙台市は市民の声を聞かす。

最初から住民を追い出す土地区画整理  
事業に感じます 今の一番は災害当時

2世帯位に対してリホームすれば住める人に  
対して今解体すればそれで解体出来る  
原ととあつたり(仙台市長もみよっている)

今の級 2世帯はかり建てる住んでいる住民の  
意見もよくに聞かす建てる土地区画整理事業

は何のためですか 南蒲生の6mの高上げ道路  
をそのまま新しい橋を架け蒲生北部も多重  
平方御座ると丁寧な事業を行って下さい





平成25年12月12日

仙台市長 奥山 恵美子殿

代表

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に対する  
意見書

仙台市は東日本大震災で被災した蒲生地区を含めた県道塩釜亘理線の東側の新浜・南蒲生の一部を除くほとんどの地区を平成23年12月に災害危険区域に指定しました。この間、施工者（市）は仙台港背後地として土地利用と都市基盤整備の体制を着々とすすめてきました。

そして、蒲生北部は平成25年3月に被災市街地復興土地区画整理事業をすすめるため、都市計画決定を行いました。今回はその計画の変更であります。

都市計画の変更は事業計画の決定とセットとなって進められているもので、測量の成果に基づいて事業計画を確定するものと考えられます。いよいよ、事業計画の決定という手続きにより、施行開始されることになり、事業の目的、内容が改めて問われるものです。

そもそも、この事業はだれのために行なわれるものでしょう。被害にあった被災者の復興のための事業ではないのでしょうか。精算金や減歩などの負担を押し付けるだけでなく、憲法で保障される様々な権利を制限して被災者の自力再建を妨げる事業であってはなりません。

事業の流れの中で、全体的に被災前の土地利用の混在から業務系土地利用への転換が必要だとして、災害危険区域をテコにして一方的に従前からの居住者を、あたかも合理的に事業を進めることにより地区外に追い出してしまうことになることが、明らかになってきました。それは、仙台市の住民の意向に関わらず集団移転をすすめ企業のための土地利用をはかるという方針があるからです。住民の事情や被災者に寄り添う姿勢は微塵も感じられません。

来年2月から始まる浸水地域への仙台市の独自支援の住宅再建への実費支援制度において「災害危険区域」を除外している点にも市の被災者に冷たい考え方が表れています。この点にも強く抗議します。

現在、自宅や借家を修繕し、すでに自力再建を果して蒲生地区に戻っている住民は50は帯をこえています。そういった住民の「多重防御して住みつづ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」という意向は一切聞き入れられることはありませんで  
した。市は都市計画を決定し、事業計画を進める中で、最終的に住宅地として土地を集約  
し災害危険区域をはずすことも可能なのに、拒否する態度をとり続けています。このまま  
では住み続けたいと願う住民を結果として蒲生から追い出すこととなります。市はそのこ  
とを良くわかっていて事業をすすめています。被災者の願いに背くものです。

市は「区画整理だより vol 6」に「照応の原則」を説明していますが地区内地権者にと  
って、土地は最も大切な財産であり、土地の資産的価値はもちろん使用価値についても照  
応の原則でいうようにしっかりと守られるべき（憲法29条）です。しかし、一方的な災  
害危険区域の指定は「照応の原則」を事業施行以前に否定するものです。住民からすれば  
到底認められません。

居住を望んでいる事業地ないの地権者の意向（憲法22条）を事業の始まりから欺くも  
のになっているのではないのでしょうか。

住民の願いに応じて、住み続けられる条件を市は考えてください。それに応えられない  
のであれば都市計画、事業計画は見直しをしていただきたいと思います。このままの計画  
であれば断固として反対です。

東日本大震災から1000日が経過しました。あの辛く恐ろしい体験から被災者の皆さん  
は必死に立ち上がろうとしています。特に蒲生地区は大津波の被害で壊滅的被害を受け  
た地域です。住宅の再建はもちろん生業・暮らしの再建などその課題は山積みです。

私ども「北蒲生のまちづくりを考える会」はそういった被災者の皆さんを支援すべく、  
地元住民だけでなく、北蒲生の復興を願う方であれば、だれでも参加できる会として発足  
し、住民を中心に蒲生のまちづくりを考える会として活動しています。会はまちづくりの  
専門家や他地区の町内会役員、自然保護の市民団体、ジャーナリストなど幅広い会員で構  
成されています。

津波で甚大な被害を受けた海岸地区の再生と復興は全国からも注目されているものと思  
えます。国、自治体においても被災者自身が願う復興の後押しをするために何よりも住民  
合意を大切に事業をすすめられるよう心から願います。

平成25年12月12日

仙台市長 奥山 恵美子殿

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地区画整理事業に対する  
意見書

今日で、2年9か月になり墓参りした後にかいています。何を言っても、何を書いても、全てが全て、仙台市の型枠の中に組み込まれて、予定通りの進捗で、私個人としては、これが最終の意見書提出となるでしょう。

震災直後から「集団移転しない」、「土地売却しない」と訴え続けて来ました。  
縁が会って、都市計画審議会の傍聴や公聴会の公述をしたり、我が人生でこんな経験をするのは震災があったからでしょうが……。全てが全て激変し例えようのない出来事の連続でした。

どんなに叫べど、訴えようと、公の公権の方には及ばず、個人の力の弱さを痛切に感ずるのみです。「蒲生の人柱になる。」と公聴会で申し上げました、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りました。

命ある限り「区画整理事業に、反対します。」平成25年11月27日宮城県仙台土木事務所長様宛に現地調査の立会も拒否する旨文書提出しました。

これからは、個人としてどれ位闘えるか甚だ判りませんが、ここに公権に宣戦布告する心境でございます。

こんな、意見書を提出しても形式的な流れで全てが全て公権力の圧力に俯さざるを得んのでしよう。

願わくば、市民協同を歌い文句にしている仙台市長ならば、被災者の呻き声に耳を傾ける度量があつて然るべきと思うが……。

2年9か月めの、月命日に、我が、蒲生の故郷を追い出されない様に、願い出る事は、いけない事なのではないでしょうか……。

以上で終わります。



仙台市長

奥山恵美子殿

復興事業局事業調整課

(意見書)

平成25年12月18日 作成  
19日 提出



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課  
復興事業局事業調整課

事業計画の案に対する意見

平成25年12月18日

(意見書)

① 私は都市計画に対して絶対反対する以外に有りません。

1

一、素案～中間案～最終案の説明を受けて来ましたが、私達の公述とか、意見とかは  
何にもツケ入らねって何い事です、市はたに、手順を進めようとして私達の  
公述をさせたり、個人相談会をやつて来ただけと私は現在、そう思っています。

2

一、都市計画をすれば、土地の価値が上がるのか、減歩をせよと言ふ説明で済む  
これから一歩、この場所に住んで行く人にとって土地の価値が上つても何にも  
効果が無いのです、だから都市計画はしなと良いのです。

3

一、私は昨年、12月15日から家族皆さんで住み始めに今は今年の4月1日かまでが  
現在は何にも不便を感じていない事ですが、逆も都市計画によって、袋小路の  
道路が出来たり、車庫の前の道路が狭くなり、営業車の出入りが、出来なく存する事の  
方が心配です。

4

一、私の家の前の道路は私道です。(10人に3軒共有の私道です)それも、何型は(昔ながら)  
昭和60年前後は、仙台市の委譲にて、仙台市道として場所です。私は皆さんを助め  
市役所で何回も何と足を運んだのでお聞きして、います。

5

一、私の家には区画道路はかかりませんが、南側の土地の一画を譲りよりに住んでいて  
家の軒先の道路と称するものに何ら可能性が有る為には、何にかでお願いしたいが  
それ以前に、都市計画は絶対反対です。  
都市計画反対なので、事業をせよ事を認めるわけには、行きません。



平成25年12月25日

仙台市長 奥山 恵美子殿



仙塩広域都市計画事業 仙台市蒲生北部被災市街地復興  
土地区画整理事業についての意見書

今回の都市計画変更、土地区画整理事業（最終案）についての説明会がありました。集団移転対象を前提に危険区域設定、都市計画決定、土地区画整理事業（最終案）説明までの過程・緑地帯設定問題及び都市計画審議会について提案がありますので意見書として提出させていただきます。

1. 仙台市は最初から沿岸部全域を集団移転対象として方針を決めていた

- ① 仙台市は当初から「集団移転ありき」の方針で進んできた。「災害危険区域指定して住居建築を禁止した上で集団移転」以外の方法は全く検討してこなかった。これは開示された公文書に「住民の意向に関らず市が集団移転を強く推進」との文書が記され、その日付は「平成23年3月29日」となっている。これは住民からの質問に対して（盛土による住宅地造成や頑丈な中高層住宅、津波シェルター等による安全確保という方法もあるのでは？との質問に対する仙台市の答えは「それらの方法はこれまでも検討してこなかったし、これからも検討する考えはない」を裏づけする内容である。
- ② この結果、平成23年4月1日に「仙台市震災復興基本方針」を公開し、同月30日に関係する町内会長を集めての意見交換会で最初から「西側への集団移転を軸とする震災復興プラン」を提示した。翌月5月の連休を利用して関係する住民からの「アンケート調査を実施」（若林区・宮城野区を対象で、主に避難所の成人男女を対象とした。配布数2903に対して1770の回収率61%と対象者数、回収率とも低い状況であった）
- ③ 蒲生北部地区の4町内会（中野小学校区復興対策委員会）から、同年8月10日に「集団移転陳情書」が提出された。内容的はコミュニティーを重要視して全世界帯が集団移転可能な仙台港背後地（現在の水族館建設予定地）を候補地として要望するものであったが、仙台市の回答遅れに役員もイラダチを隠さなく、仙台市がアンケート調査した結果も、希望者48名だけとなり町内会単位の集団移転へと方向転換する状況となった。尚、この陳情書提出時には、住み続けたい住民の意向については無視されてのものであった。

1

1486

- ④ 同年11月10日「蒲生和田地区震災復興を考える有志の会」から仙台市に近隣を含む140世帯分の署名を添えた陳情書が提出された。内容は和田地区東側を道路の嵩上げ、仙台港方面からの流入を押さえる堤防設置、避難ビル等の提案であったが回答はされず。
- ⑤ 同年12月2日都市計画整備局次長「防集事業など制度化されている事業以外の検討はこれまでも行っていないし、これからも行う考えはない」とこれまでの考え方に変化はしていない事を強調した。
- ⑥ この結果同年12月16日に災害危険区域が指定された。平成24年1月都市計画決定の告示、その後、説明会実施。平成25年1月に公聴会開催して（公述人22名）同年2月に都市計画審議会が開催され、審議員から「公聴会に参加して胸が苦しくなった、できるなら一人ひとりの思いに応じて欲しい」「これだけ重要な決定を今決めなければならないのか？もっと時間をかけても良いのでは」等の意見が出されたが、仙台市から今日、決定して欲しい旨の話があり決定して同年3月8日に都市計画決定となった。現在は土地区画整理事業の最終案説明会（11月23日）が行われ意見書の提出となる。

## 2. 今も住み続けている被災者の気持ちと考え方について

2

①被災者それぞれの希望（「移転による別な場所での再建」「現地での再建」）を検討のスタートから考えを聴くことが重要と思いますが、仙台市は独自に「復興の方針を定めることが必要」・「土地利用の大胆な見直しが必要」「住民の意向に関らず市が集団移転を強く推進」との決定ありきで進め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からの聞く機会を後回しにした。この結果、これまでのコミュニティ破壊を生じさせ今日に至っている。

1

②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欲しい願いにも「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もたない事に強い疑問を感じている。（浸水深が下がり危険区域指定の問題が表面化するのでは！！との推測論も）  
平成23年7月6日国土交通省「社会資本整備審議会・交通政策審議会交通体系分科会計画部会 緊急提言」 「津波防災まちづくりの考え方」の中に

○ 新たな発想による津波防災まちづくりのための施策を計画的、総合的に推進する仕組みを構築する。の 4) 地域住民の生活基盤となっている産業や都市機能、コミュニティ・商店街、さらには歴史・文化・伝統などを生かしつつ、津波のリスクと共存することで、地域の再生・活性化を目指す。とあります。

1

③仙台市は被災前の土地利用の混在を業務系土地利用への転換が必要だとして、災害危険区域の指定をテコにして一方的に、従前からの居住者を、あたかも合理的に事業を進めることにより、地区外に被災住民を追いだしてしまうことに問題がある。

これは災害危険区域の指定が施行地区の100%と、全面的に行われているからである。理由は、土地区画整理事業が進み仮換地の指定が行われて、換地での土地利用が可能となっても居住を目的に住宅建築の許可がされなくなり、地権者の生活の場が閉ざされてしまうことが考えられる。

1

④ すみ続けたい被災者は「危険区域の解除」を求めて活動しているが、せめて建築制限区域にならないかとの意見も提案している。又、混在を解消するためにも、長い将来の土地利用の適切な見直しに沿った土地区画整理事業による換地計画によって、用途の適切な再配置ができるのではないか。たとえば地区の西側には居住を認め災害危険区域の一部解除・条件付建築制限等をおこない従前地権者の居住権を尊重した災害復旧・復興事業とすることができるのではないか。

1

⑥ 今回の区画整理事業で区画道路がなくなる為に、住み続けたい人の中に換地を余儀なくされる方々がおります。大震災後、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、やっと震災前の生活に戻ったと安心していただけに、減歩・換地と追い打ちをかけられる。業務系土地利用のために被災住民に負担を負わせるのでしょうか！被災住民は「公共の福祉」に反したことを、やったでも言うのでしょうか！この蒲生北部地区は唯一の市街化地域なので業務系土地利用を優先するので従えと言わんばかりの強硬姿勢です。憲法は「公共の福祉」とは「多数のために個人が犠牲になること」を意味するものではありません。自宅前の道路を残せば問題ないのです。被災住民の人権を尊重願います。

3

### 3. 緑地帯変更について

① 今回の区画整理事業については、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の自然環境に配慮するため干潟隣接地に集約・再配置するとの説明である。

② このことは、現在も住み続けたい住民（次世代も住みたい家族もいる）を最初から無視しての考え方と推測される。そもそも緑地帯設定の考え方も、現在住み続けている世帯には必要ないと、仙台市の考え方を証明しているものである。

③ 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おります。このような実態にあつて業務用地優先にするためには（住み続けたい世帯もあるにも関わらず）この地域の北側には緑地帯の必要性が無いとの仙台市の方針に疑問を感じる。

4

④ 仙台市は津波シミュレーションで仙台新港からの津波は多重防御しても防ぎきれず4mを超える浸水深になる為、危険区域設定し居住を認めない方針を貫いている。業務地域で働く人は、何らかの活動をしている時間帯であり避難道路、避難施設を整備すれば、速やかな避難が可能との考え方である。

⑤ 今回の大震災での犠牲者は、蒲生北部地区住民よりも、この地域で働いていた人・

たまたまこの地域に来ていた人の犠牲者が多かった。昼間の大震災での津波による犠牲者であり、仙台市の説明では理解できるものではありません。

- ⑥現地での実態調査を要望しても、国土交通省での調査実績があるので参考されたしとの回答であり、全く調査する考えは無い。(仙台市はあらゆる機会を通じて確認しているとの話のみである) 実態調査を強く要望する。
- ⑦あらゆる問題も現地調査から対応・対策がなされるものと考えられるが、仙台市の考え方は逆で、最初からの市街化区域としての構想ありきで、この地区の復興計画を進めてきていることが伺える。

#### 4. 仙台市都市計画審議会についての提案

本年2月に初めて都市計画審議会を傍聴させていただき感じた事があります。それは審議員の方は本当に現場を見て、住民の声を聴いて審議会に望んでいるのだろうか？という単純な疑問であった。(後に、ある審議員と話す機会があり分かったことだが、やはり現場を見ていない事実であった)そこで、仙台市都市計画審議会条例について内容追加の提案(要望)致します。

- ① 審議員の任務を明らかにすべき
- ② この条例からは、審議員は現場確認しなくても問題ないように受取れる。(本当に良いのか？何事も現場確認がスタートであり資料だけでは事実が分からない)
- ③ 都市計画審議用の仙台市から審議員に配布される時期がわからないが現地調査できる期日をとるべき(資料配布が遅れば審議員の方は現場把握をしたくても出来ない。もちろん審議項目の数によっても変化すると思うが、せめて現場確認できる期日は必要)
- ④ せめて、仙台市が審議員と一緒に現場確認をする事も必要ではなすか
- ⑤ 本市の区域内に住所を有する者2名は市長の任命だが公募すべき。

仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業計画案に関する意見書

本事業計画案は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災による蒲生北部地域の被災地の復旧・復興のための一連の事業の一つとして計画されたものであるが、関連するその他の事務・事業について、これまで市の説明会や市との意見交換、公聴会での公述と市の見解書に対する意見書の提出等で質してきたが、市に都合の悪い意見は要旨として纏めることによって外すなどして回答せず、回答されても納得できるものは皆無であった。

この様な状況の下での今回の事業計画案に到底賛同できるものではありませんので多数ある疑問・疑念のなかから、せめても下記事項については真摯に回答され我々の疑問・疑念を払拭されるよう願います。

記

1 震災被災地の状況把握と検証について

震災直後の蒲生北部地域の住居は、4地区（町内会）中、海に近い町地区及び港地区の住居は基礎を残してほぼ流失したが、西原地区のほぼ全域及び和田地区の全域はリフォームすれば住める状態が残った。

(1) この状況を、市長や震災復興検討会議、都市計画審議会委員が目視していれば、市職員の説明のみで判断することはなく、災害危険区域の指定や土地区画整理事業の審議が充実して責任ある答申がなされて、市長の決定に影響するものと考え、平成25年1月12日開催の公聴会で公述したが、その回答（見解書）は「当見解書による回答は差し控えさせていただきます。」であったが、後日（2月8日）開催された第181回仙台市都市計画審議会を傍聴し、議事録で確認したところ、

- ① 委員は震災直後の状況は見ておらず、職員の説明を信用して決定していること
- ② 職員は、嘘は言わないが都合悪いことも言わない、言うのは既定路線にとって有利となるように説明すること

が再確認できました。

(2) 我々は、リフォームすれば住めるような状態で家屋が残った和田地区及び西原地区の復旧を、市は如何にして当地に人が住めるかを初めに考えて、調査・検討し、その結果で居住地とすることが不可能であれば、次に土地利用（業務系の土地利用）を考えるべき、と思料したので、平成24年10月30日に市役所で都市整備局長（前震災復興本部副部長）移転推進課長、事業調整課長と意見交換した際、津波状況（津波流れ・たかさ・勢い）や住民の行動とその結果（亡くなられた方の状況等）の検証・総括をしていないことが判明しました。

このことから我々は、市は当初から当地を居住とすることを考えていなかったと思い、平成25年1月12日開催の公聴会で「津波の総括・検証をやってほし

い」と公述したが見解書で現地調査を行っている」と回答されたので再度質問します。「いつ」、「どこで」、「なにを」調査されたのでしょうか。その結果により、当地（和田地区）業務地域とする方針としたのでしょうか。意見交換した際、津波襲来時の様子や津波死亡された方々の状況等を把握していなかったのが我々が説明しています。

※ 当日の意見交換についての全てをICレコーダーで録音し、逐語録を作成しておりますので検証したいのであれば申し出ください。

また、被災地の復旧・復興は、如何にして元通りにするかを考え、それでもできなければ次のことを考えるべきなのに、仙台港整備のときにできなかった工業地帯にすることをありきで進めているのではないかの公述に対し、見解書で「災害区域を指定して住宅の建築を禁止して集団移転事業の実施後に業務系の土地利用を図っていく……」と公述したことに真面に回答せず、この回答を別の公述人の質問内容が異なっているのに、その見解書にコピーして使い、また別な質問にも同様なケースがあった。

何故この様な回答ができるのですか。都市計画審議会に提出するものでしょう。審議会と委員そして我々をどの様に見ているのですか。第181回都市計画審議会議事録36ページの庄子委員の発言を読んでください。仙台市長は審議会委員や公述者を馬鹿にしていると思いませんか。こういうことを記したくありません。

## 2 家屋の解体について

このことについては、前述した1月の公聴会及び11月の公聴会で公述したが、1月の見解書では「当見解書による回答は差し控えさせていただきます。」、11月の見解書では、「仙台市震災復興計画（中間案）」（平成23年9月策定）のなかで、当該区域内での新築・増改築による住宅の再建ができなくなることを説明しますので、公費解体の申請をするにあたっては、そのことも考慮のうえ判断されたものと認識しています」との回答であったが、

(1) 公費で解体することは、行政が住民（家屋所有者）の既得権（憲法22・29）を奪うこととなるのでこのことを住民に説明し、住民が理解し、納得したうえで解体申し出をされたのか、言い換えれば、未曾有の被災者（弱者）に対しての当該事務処理は適切であったかを質しているのに見解書ではこのことに直接触れずに、何故このような回答ができるのですか。

(2) 「仙台市震災復興計画（中間案）平成23年9月策定で説明している」とのことであるが、瓦礫の処理は9月以降に始めたのですか。

また、新築しようとして解体した人、「住めなくなる地域となる」、公費で解体してもらえるから等の理由で、現に6月・7月頃に解体した人がいたのです。

※ 昨年（24年）10月30日）市役所で小島都市整備局長（前震災復興本部副

本部長) 他と意見交換した際、小島氏に住居の解体・財産権・居住権を述べたところ、同氏は「ま、確かに、あの、我々としても、ま、あのう、瓦礫の撤去のために、瓦礫の撤去と、あのう、を行う、あのう、時と同じような、そのう、ま、厚生労働省の持つてる予算で、この際だから建物を壊すのであれば、無償で壊しますよっていうのがありましたよね。(丹野) 8月の) で防災移転事業というのは別な事業なんですよ、その時の撤去費については、実は国の方ではなかなか返事、あのう、返事はしなかったですけども最終的にはそれも補助しましょうと、制度も錯綜している。我々もその場その場では正しいことを当然言ってるんだけど、当然そう言ったとしても被災を受けた方々は、そのう今の生活に戻れるか戻れないかというときに、国がどういう制度があるかどうかに関係なく、ま、いってみれば壊すべきか、残すべきなのか、修繕して住むべきか、ま、選択肢としてはそれだけですよ、そのときの情報として各々の部署がやった訳、ゆってた訳ですよ、そこに、ま、なんだろうな、その、所謂食い違いっていうんですかね、あったと思うんですけども、そこは大変申し訳ないと、我々としても思っています。」(発言を逐語で記載)と、録音開始後28分08秒から29分29秒の間に話されています。

小島局長の話しが、我々が目にしていたものと一致しますが、こちらの方が間違いなのでしょうか。

- (3) 早期に解体した方は、家屋の評価はなかった、家屋を残しておいて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と話されている(これまで数人から聞いていますが査定額はなぜか言いません)これが事実であればその根拠を教えてください。事実でない場合は回答しないでも結構です

### 3 陳情書の精査・検討について

23年11月10日の陳情書提出時に小島副本部長から「今後検討する」との言質を得ていたが、我々に対して何の説明もなく、災害危険区域が指定され、土地区画整理事業の計画等が進められたので先の公聴会(25年11月4日開催)で「陳情書をどの様に扱い、どの様な検討しましたか、また、陳情書署名を精査しましたか、和田地区の持家世帯数122中通知数110、署名世帯数77で我々は、決してノイジーマイノリティではなかった」と公述したが、陳情書を精査すれば当然分っている筈です。

市からの見解書は24年12月20日に説明したとの回答であったが、なぜそのような回答ができるのですか。当日(12月20日)は、その前々月(10月)30日の意見交換時に我々の再シミュレーションの要請に応じた、その結果の説明であり、そのシミュレーションに肝心の和田地区東側既存道路の嵩上げが除外されていたのでディスカッションとなったなかでのものです。

また、陳情書は、和田地区の復旧・復興のための最終案決定で居住地とするよう要望したものであり、陳情時から1年以上経過した時をとらえて説明したと回答する自体に憤っています。その間に当地は災害危険地帯に指定され、集団移転事業と土地区画整理事業の説明会が実施された後に説明があったとしても我々にとっては意味のないことです。

次のことについて、回答してください。

- (1) 和田地区持家世帯数の過半数以上が署名したことを知っていましたか
- (2) 陳情書について、「いつ」、「どこで」、「だれと」、「どのように」検討されましたか
- (3) 陳情書で集団移転事業と多重防御事業（災害危険区域指定としないこと）を要望しましたが、国に対してどのような働きかけをしましたか

このこと(3)については、パブリックコメント提出時(23年10月17日)に  
対応した担当者に「この意見票は、後に陳情書とするので上司に会わせてほしい」旨を告げ、面会した小島副本部長に口頭で

- ① 和田区の持家世帯数は約120戸で、約40戸から聞き取りを行い各家庭・各人には様々な事情や考え等が分った。住民の大部分は他人の前では話すことができないので、市職員が個別訪問して、実情を把握ほしいこと
- ② 災害危険区域指定する場合は、条件を付けて(区分して)指定すること
- ③ 津波避難の伝達方法について

等々の要望や意見を述べた。その中で「この様な一大事のと看、現行法や従来の税金投入の原則を踏襲すると、多くの被災者を救えなくなるので国に強力に働きかけなければならない」ことを話した。

24年10月30日に意見交換した際、「災害危険区域に指定しないと集団移転ができないと聞いていたが、防集法では、自然災害が発生した地域又は災害危険区域に指定された地域となっている、「又は」は選択的接続詞なので当地は災害を受けているから災害危険地域に指定しなくても集団移転事業はできる」と質すと、小島都市整備局長は「防災集団移転事業をするときの条件として、「…その災害指定地域でなければいけないというふうには制度的にはなっていないということ、それはそのとおりです。ただ、あのう我々としてですね、ま、あのう国から所謂補助を貰って、我々として国から補助がなければ、ま、できないっというか、財源的にない訳ですよ、ですから、国が補助を出すというときの条件として、防災集団移転をするのであれば災害危険区域の指定をしないと駄目だっというのが国の方のいいかたですよ、(「制度ですか?」)補助制度です…」と話している。(録音開始して32分37秒から33分25秒の間の逐語)

未曾有の災害を被った多くの住民の幸福を考えたならば、当地に残れない人のための集団移転と残る人・残らなければならない人のための多重防御により居住



地とするよう、市は気概をもって国と対峙しなければならないと考えますが、いかがだったのですか。それとも市は所期の目的達成（土地区画整理して業務地域とする）のために好都合であったと考え働きかけをしなかったのですか。

#### 4 和田区東側の道路の嵩上げについて

このことについては、23年10月17日のパブリックコメント、同年11月10日の陳情書、24年10月30日の意見交換、同年12月20日の再シミュレーションの説明、25年1月12日の公聴会及び同年1月31日の見解書に対する意見書及び同年11月4日の公聴会等で要望・意見等を述べてきたが、この度の公聴会公述に対して、市は見解書で「シミュレーション費用の多寡の問題ではなく、前回公聴会での公述に対する見解書で回答したとおりの理由により本市はかさ上げ道路の整備は行わないため、これを前提としたシミュレーションは行いません」の回答であったが、シミュレーションの費用のことは、24年12月20日の再シミュレーションの説明を受けた時に我々が話したのであって、今回の公聴会では公述しておりません。

また、今回新たに公述した件にも回答しておりませんが都市計画審議会で委員から聞かれても答えられなかったのが今回も答えられないのでしょうか。

改めて質問しますので真摯に回答され、我々（声なき人達も含む）の疑問・疑念を払拭したうえで今後の事務・事業が円滑にできるように考えてください。

- (1) 我々は、災害危険区域の指定は、津波シミュレーションの結果によって行ったと説明会や意見交換会等で説明を受けてきましたが、我々の聞き間違いでしょうか。
- (2) 市は工事を行わないのでシミュレーションも行わないとのことであるが、南蒲生・新浜地区は、中間案まで災害危険区域として指定することにしていましたが、市道等を嵩上げ等の工事をして災害危険区域の指定をしないこととした。この工事をすることとしたのは、何によって決めたのですか。  
23年11月13日の河北新報で「防潮堤ともなる一部市道のかさ上げなどで再シミュレーションした結果、浸水が抑えられたため」と報道されたが、この記事は間違いだったのですか。
- (3) 和田地区東側の道路の嵩上げの工事を行わないと決定したのは「いつ」「どこで」「だれと」検討したのですか
- (4) 工事を行わない理由として ①技術的な問題 ②工事費がかかる ③地域を分断すると言われているが
  - ① 技術的な問題を具体的の教示してください。「業務地域のための理由」は、我々に対する理由にはなりません（これまで数件ありました）
  - ② 工事費がかかるとのことですが、南蒲生・新浜地区道路の嵩上げ等は2 km以上の距離を拡幅・一部新設すると聞いているが、当地区東側の道路の嵩上げ

は既存道路約500mで幅約30m弱あります。

- ③ 地域を分断することとなるのですが、陳情した和田区東側の道路嵩上場所の西側の被災地は南蒲生・新浜地区より住宅が密集し、大部分の家屋はリフォームして住める状態であった。住む者にとって、地域が分断されても何の影響もありません。本理由は蒲生北部の全地域を業務地域とするための理屈であり、何故、我々にこのことを理由とした回答ができるのですか。

- (5) 和田地区東側の道路を嵩上げしても、津波は北の仙台港から、南は七北田川からも襲来したので当地を防御できないと意見交換等で話しているが、何を根拠として話されたのですか。

我々は津波を見ており、見ていた住民からも聞き取りをし、津波の量と勢い、流れてきたもの、流れ着いた物等から判断して陳情書を作成したのです。津波被害は、主に東側から来たもので、その流水の量と速度で甚大になったのです。

- (6) 昨年(24年)12月20日の再シミュレーションの説明を受けた際、防災上肝心な和田区東側の道路の嵩上げが除かれていたのでそのことを質すと、工事をしないからシミュレーションをしない、工事をしない理由を質すと明確には答えられない状況だったので、25年1月12日の公聴会で何故シミュレーションができないかを公述したところ、見解書で前記(4)工事を行わない理由の回答があった。

同年(25年)1月31日に見解書に対する意見書を提出、この意見書が同年(25年)2月8日開催の第181回仙台市都市計画審議会の開会直前に委員に配付されたことにより、委員から前記(4)の②を指摘されたにも拘わらず答えず、先の(25年11月4日)公聴会で公述しても見解書では公述したことに直接答えず「工事をやらないからシミュレーションはしない」との回答であったので次の質問に回答してください

- ① 津波シミュレーションにかかる費用、時間と委託先を教えてください  
② 25年12月20日の再シミュレーション時に本当に和田区東側の嵩上げのシミュレーションをしていないのですか

- 5 仙台市都市計画審議会の審議等について

別紙、「第181回仙台市都市計画審議会・提案議案の意見書について」は、友人に先週金曜日(12月20日)に「仙台市の第181回都市計画審議会議事録を読んで、感想を聞きたい」と電話で話したところ、翌朝持参してくれたもので、当日、我々有志の会で話し合い、我々の意見とし、友人の了解を得ているので別紙の疑問の全てにご回答してください。

なお、本意見書(別紙を含む)は、宮城県都市計画審議会にそのまま(要旨としないで)付議されるとのことですが、同審議会が第181回仙台市都市計画審議会

の様に充実した審議会となる様に、同審議会（仙台市第181回審議会）議事録を本意見書と併せて提出してください。

5

蒲生北部地域は、昭和37年の新産業都市建設促進法により、39年に仙台港が着工46年に開港され、和田地区と西原地区もその背後地であるために、業務系の土地利用として事業を進められたが、居住者・土地所有者から同意が得られなかったために、住工混在している地区となった歴史がある。

市として、このような地域の土地を業務系としたいと考えることは、解からない訳ではないが、震災で家屋が流失した地域なら未だしも、リフォームして住むことができる状態で家屋の残った和田地区の全域及び西原のほぼ全域を、「このような時期を捉えて」、業務系のみ土地に利用とする考えそのものに納得できません。

6

震災後、瓦礫処理が始まり、復興計画素案、瓦礫の処理と併せて家屋の解体、津波シミュレーションの結果が示され、危険区域と集団移転の説明、23年9月24日の第2回東部地域まちづくり説明会で復興計画中間案の説明を聞いても、和田地区内（町内会役員）に何の動きもなかった。

このままでは当地住に住めなくなることを危惧し、住民の意思などを確認するため、10月1日から地区内を歩き回り、約40世帯から様々な情報（家庭の事情・津波の襲来時状況・亡くなった方の状況等々）を聴取することができたのでそれを基としてパブリックコメントを作成し、10月17日に提出、前記3の（3）の要望を口頭で行った。

その後蒲生和田地区震災復興等を考える有志の会をつくり、パブリックコメントの意見票を陳情書として、11月10日に持家署名世帯77軒（陳情書提出後80軒となる）の署名簿を付けた陳情書を市に提出した。

（和田地区の総世帯数430、内持家世帯数122（持家世帯比率28%、借家世帯比率72%）中、通知世帯110軒）

この陳情の署名者を見て、町内会役員の大部分は署名していなかったので地区内に何の動きなかったことを理解できた。もし市が町内会役員の話が町内住民の意思と捉えてえたなら、そうではありません。このことは市が悪いと言っているのではなく、悪いのは役員そして我々地区住民です。

我々が有志の会を結成した以後、仙台市に意見交換や説明会、公聴会での公述と見解書に対する意見書等で様々な意見・質問等を述べてきたが、その回答は①要旨として纏めて質問の趣旨を変える、②述べたことに直接応（答）ない・答えられない③答えても的を得ない（はぐらかす）④その場逃れの回答⑤理屈にならない理屈等々の回答で不毛な質問と知りながら今日（今回）まできている。

また、和田区東側の道路の嵩上げに係るシミュレーションや本審議会等での市の説明や質疑の内容を議事録で読み目的達成のために都合の良いものは利用し、悪いものは使わず、使っていても都合が悪くなると使わずであった。

今日のこのような状況・状態のあることは、我々に責任がありますか、我々は、詭弁等を使わざるをえない、答えられない市職員と不毛なやり取り等はしたくないのです。やり取り等をしているときの市職員の困惑の顔を見たくはないのです

我々は、このような状況・状態としたのは、仙台市が被災地の復興・復旧のためと称し、当該地域（蒲生北部地域）一帯を業務地域とするために地区毎に違う被災の状況等を考慮せず、拙速に一連の事務・事業を行っていること ~~と~~に起因していると思料している。

心ある人から情報を得ていたが、先日入手した資料に「H23、03、29都市計画課 津波浸水区域における地区ごとの復興の考え方（案）で⑦蒲生北部地区の被害状況を「消失・全壊」とし、復興の考え方を「津波による被害を防御することは困難な地域であり、住宅については住民の意向に関わらず、集団移転を強く推進……」と記されており、市は当初から当該地域一帯を業務地域とする魂胆であったことの証左である。

これと同様の書き方をしている地域もあるが、いずれも市街化調整区域であって家屋が残った地区の被害は、当地区 ~~地区~~（和田・西原）より、甚大であり、住居の密集度も低い所を道路の嵩上げ等の工事（当地要望の4倍の距離で幅も狭い）で予定していた災害危険区域指定をしなかった。当地域は市街化区域の準工業・工業区域で仙台港を背後に控えているため工事をやらないから災害危険区域とし、家屋を排除して業務地域とするための上地区画整理事業になぜ賛成できるのですか。

述べたいことは多々ありますが、いくら述べても市は後戻りできないのです。

前回（25年11月4日開催）の公聴会で「公述は終わりますが、第181回仙台市都市計画審議会の議事録に記載されていますとおり、各委員の意見や増田会長の閉めの言葉を深刻に受けとっていただきたいと思っております」と公述してますので今後は不毛なやり取りにならないように期待します。

平成25年12月26日

仙台市長 奥山恵美子 殿

蒲生和田地区の復興等を考える有志の会



# 別紙

## 第181回仙台市都市計画審議会・提案議案の意見書について

まえがき

第181回仙台市都市計画審議会・議事録に添付されている意見書について、仙台市担当職員（反畑事業調整課長）の回答に対する意見をまとめた。

総じて何故に対する回答は無く結論ありきでの話である。

市役所内部の意志決定の経緯が不明。

この度の自然災害は行政の責任では無いと思うが、その中で、気象情報による災害発生の予測と経緯時間、通報体制、避難路、避難場所の指定などの整理と体制分析、その後に地域復旧の哲学、人の情けがあるべきである。

仙台市の内部では情報を共有して行政を行っているというが、どこで決定されたのか不明のまま、土地区画整理事業ありきで担当部局が突っ走り続けているのか。

主に議事録の19から26頁の意見書に対する仙台市の見回答・解に対する意見である。

### 1. 19頁（議案第913号）…反畑事業調整課長

「津波防御施設を整備した後も同程度の津波については4メートル以上の浸水が見込まれる…」、「災害危険区域に指定し」の言葉が判断哲学の分かれ道なのか？

江戸時代初めの津波は榴ヶ岡の气象台の下まで到達したという記録がある。（伊達政宗の歴史があるではないか。）また、仙台平野に過去の津波の歴史を表す地層が発掘されている。

説明者はこのことを当然知っているのではないのか。支倉常長は何故ローマを目指したか？。

「津波防御施設を整備した後も…4 m以上の浸水」、これは施設整備をして現況形を変えも安全性は確保されないということなのか？、

津波が襲来し浸水し住民が苦勞することを気にしないのか、仙台市の市長・幹部は何を思うのか、不思議な表現である、自己矛盾を感じないか？。

未曾有の災害が発生したので災害危険区域の指定はあり得ると思うが、何の災害を対象とした指定なのか。

鉄道の踏み切、交通災害・事故、雪崩・地滑り、人工崖などが人々に被害を与えてきた。これまでも危険区域としてそれぞれに対応する個別行政法が定められ、接整備を行っている。

「防災集団移転促進事業…、安全な地域への移転…」の表現はどこなのかは分からないが、即土地区画整理事業とは何故なのか。土地区画整理事業の法律趣旨は、上位計画である都市計画で定めた計画を実現するための整備手法である。この趣旨を理解し、どこで、誰が、何時決定したのか。

より安全な地域へ移転を進めていると言うが、安全な地域とはどこか不明である。移転した者の心境や思いは分からない。交通の利便性・木造密集地・狭隘な道路・マンショ

ンの日陰、交通騒音・工場騒音等々に潜在的な疑問・不安の意識からどうしたらと思いがあ  
がら生活をしていただとの思いがある。

故郷として考え、現在もそう思いつづけている従来の人々とは意識が全然違う。

「昨年7月に本地区の再整備を土地区画整理事業で行う…、仙台市として方針決定した。」  
とあるが、地域・区域での再整備とは以前に公共事業がどのように行われたのか、どのよ  
うな方針で行政決定されたのか。何故、どこで何時決定されたのかを住民に説明はしない  
のか。

土地と家屋は個人の財産であり、仙台市長及び市役所の幹部言われる方々が決定したか  
ら業務命令で実施すると説明するのか。

通常、土地区画整理事業は権利者数が多く、区域・事業主体・事業期間・事業費が明確  
にするには、周到な準備が必要と考える。その時間の経過の中で移転事業を推進して、更  
地にしていくのか。

公共事業の道路・街路・公園等の事業は土地収用法による個別の事業として方針を出せ  
る。減歩を伴う換地方式での方針決定は何を意味するの。決定した人は仙台市の費用負担  
なし土地区画整理のに事業行うという手法・情報を共有しているのか、市民の負担の苦し  
みを実際は何も知らないのではないのか？。

11月1日被災市街地復興推進地域の都市計画決定とあるが、当該地域は市街地なのか、  
市街化調整区域の都市計画の変更手続きはどうなのか？。

またこの地域とは、仙台市の各被災の全体地域に含まれ、当該地域はその一地域なのか。

土地区画整理事業は公共施設と宅地の整備をする一つの整備手法であるが都市計画決定  
の手続きに入るとはどのような意味か？。

## 2. 20頁（議案第913号）…反畑事業調整誤長

「都市計画の原案の縦覧」とあるが、関係する住民若しくは仙台市民への法に基づく  
縦覧は原案ではなく行政が十分に考慮した結果としての案、審議会へ提案される議案も当  
然そうある必要べきではないのか？。

登記された個人の不動産及び個人の財産は厳正なものであり、災害復旧であろうと公正  
・公平でかつ情のある行政執行に当たることが公務員の努めでなければならない。

土地区画整理施行区域の都市計画決定は市民・地域住民に知らせず11月1日に決定し  
ているのではないのか？。市街化区域、市街化調整区域、農業振興地域の地域的な説明は  
どうなのか？。

「それ以外の部分はモザイク状になっており用途が混在している」と言うが、自ら述べて  
いるように行政が用途規制による建築規制を行ってきた結果である。

このことは市街化調整区域若しくは農地法の適用区域だったからではないのか？。住民が建築規制を出来るわけではなく、行政行為の結果であり住民の勝手ではない。

「用途が混在している」と言うが表現は正しいのか？。従来の農家集落若しくは居住者ではないのか、混在している表現は適切ではないのではないのか？。

モザイク状に混在した状況は市の行政が作り出した結果で、地域住民に責任はないにも関わらずこれを解消するための土地区画整理事業なのか？。

この頁の中段このか所の表現が極めて大事で仙台市の考えがストレートにでている。「災害危険区域に指定し建築制限されるから業務系土地利用へ転換していくことが必要となつている」というのは土地は動くものではなく、住民を惑わす言い方ではないのか？。

「整備後においても2メートルの津波の深さがくる」と説明しながらなぜ業務系は許されるのか。

むしろ資機材や精密機械・交通の集中、また従業員（労働者）が勤務することとなり、おかしいとは感じないのか欺瞞性が感じられる。隣接する現況の業務系は被災したのか、しなかったのか？。

津波が襲来したとき海岸に近接した地域はダメージは相当なものであったと考えるが、当該地域は相当の面積規模があり、他地域の津波浸水による被災の緩衝地帯となったのではないのか。住民が現地で生きるための防災手法を考えるべきである。

土地の整理集約と都市基盤の再整備とはどのようなことか。以前に土地区画整理事業を実施したのか、これまでの説明では分からず、説明者も地域の歴史や事実を知らないのではないのか？。

土地区画整理事業を前提とした公園・緑地・貞山堀などは適正に配置し保全するべきで、環境保全や新たな白砂青松を創造し自然景観を尊重するのは当然である。

原案と案の違いは何なのか。行政が住民に提示する計画には哲学（住民の安全と保安・個人財産の不可侵）が無ければならず、現在生活している人々の生活確保が大事である。

「公聴会は住民の意見陳述を行う場」とはあまりにも上から目線で無礼ではないのか？。

### 3. 20頁後段から21頁（議案第913号）…反畑事業調整課長

都市計画審議会の委員に配布した公述内容と本市の見解についての意見「西原工業団地の北側を施行区域に加えるべきではないか」との意見（意見書の記載か？）があるとのこと。北側は業務系用途で基盤整備がなされている。既存集落を点在と言い、モザイク状と言いながら従前の用途規制により住宅が禁止されているとのこと。

#### 21頁から

「防災集団移転後に住宅跡地が混在する状況ではなく」とはこの度の津波での被災はあったのか、安全性はどうなのか。

当該地域は土地区画整理事業を実施しても結果として津波の襲来によって浸水をするこ

とは確かなのか。

仙台市は住民の救済よりも単に工業用地（行政は業務系と呼んでいる。）を生み出したのか。当該地域の土地の整理集約と都市基盤の再整備とは30、40年代に行われた仙台新港建設時の生き残りの土地区画整理へのトラウマか。

土地の整理集約と都市基盤の再整備は言葉が錯綜しているだけなのか。

21頁前段の意見の提出者は「過去に区画整理が行われ減歩されており反対である」と述べている。

前述したように過去に「都市基盤の再整備」という言葉に繋がるのか。仙台市の反畑事業調整課長の見解は、住民の求めに答えず、検討、検討で何故かすり抜けようとしている。

「地区の早期復興」「土地の整理集約により業務系」「土地利用の可能性を広げる」ことから土地区画整理事業を行う必要がある。何のスローガンだろうか。

「幅員22mもの広い幹線道路は不要」の意見書への見解

「今後交通量等を考慮して検討する」とのこと、本来道路の幅員は交通量の試算の結果提示される。またまた今後検討して決めるはそうすると言うだめ押しのこと？。幅員22mとは4車線道路思われるが、この道路は他地域との道路網の連携構成が必要で都市計画街路の決定が必要と考える。

「災害時の地区内の従業者や来訪者の安全を確保するための避難ルートとして必要。」このことはどこの自治体であろうと幅員の大小に関わらず行政の義務である。この度の地震・災害復旧をするときは当然確保すべき措置である。

土地区画整理事業は一つの整備手法で、津波防災手段（ソフト・ハード）ではなく他にも手法があるはずではないか。

土地と家屋は個人の財産であり、市長選挙前に上（市役所の幹部と言われる仙台市長か）からきめたから実施すると強調・説明するのか。仙台市は言い出したメンツからごり押しか。

土地区画整理事業によって業務系のみが恩恵を受け、事業予算確保のため保留地を確保し、さらに仙台市によって保留地が売却される。その結果が減歩となる。

都市基盤の再整備とは何のことか。幅員22mのこの道路は必要性を強調するならば道路網の構成、必要性を説明して、公共施設管理者負担金として減歩対象から外すべきである。

「災害危険区域の見直し」は

現地に住みたいとの裏返して、仙台市が見解で述べるようなマイナスを強調するよりもマイナスを解決する手法は何か、他の政令都市以外の地方自治体でも行っていることである。宮城県の政令都市の考えマスコミを通じても聞こえてこない。



都市計画審議会の委員は地域住民の意見として、真摯に対応すべきである。

「他の管理者は4m嵩上げ堤防でも防げない」と言う。このことは当該地区は津波浸水から免れられないということで、公共事業で壮大な税金を投入のではなく別の防災手段を考えるべきである。

回答は土地区画整理事業を行うための検討、また検討のみで、その後は人任せ、無責任である。前にも述べたが、何時、どこで、誰が、どのような現地判断で決定したのか。

### 3. 都市計画決定の説明（21頁後段から）

区画幹線道路は交通量等を考慮しながら改めて検討するというが、区画幹線道路は通過交通を通す道路ではない。区画道路に幹線はない。

検討、検討で審議会委員はなにを審議するのか。

都市計画決定された公園・緑地が被災したので土地区画整理事業で再整備することであるが、面積規模は法による区画整理設計基準で定められている。

供用開始している公園ということは公園管理者が仙台市であることを示しており、災害復旧は道路と同じように仙台市が行うのが義務で、住民に費用を負担（減歩対象）させるのは間違いである。

### 4. 22頁（議案第913号）…反畑事業調整課長

建築制限法に基づく規定は直接生活に関わることでありを正確に説明すべきである。記述されている内容がよくわからない。

第一義的には建築制限は建築基準法が基本となっていて行われる。

①そもそもの建築基準法の規定

②都市計画法

③個別事業法の規定

土地区画整理法

市街地再開発法

被災市街地復興推進地域

④農地法の規定…農地は公共施設の用に供するときのみ農地転用ができる。

### 22頁の後段「最後に今後の進め方」

地権者の皆様との意見交換を行いながら「道路・公園・緑地の配置地計画・造成計画等の検討を進め」「資金計画・平均減歩率等」を含めた事業計画を定める。

「土地利用の検討」・「企業への聞き取り」・「地権者との勉強会・意向調査」等を行い方向性を模索する。

都市計画審議会の委員は「検討、模索をする」では何が提案され、何を審議して決定するのか。うやむやのまま決定し、その結果個人の権利を侵害・制限する。

災害復旧を忘れ、事業の成否を住民に転嫁して土地区画整理法による事業認可を得るといふのだろうか。

都市計画法と土地区画整理法の説明しやすいところを混用して説明しているのか？。

#### 5. 22頁の最後段から「意見書に着いての説明」、仙台市(?)の見解

意見書は連名者の数に拘わらず真摯にうけとめるべきである。この見解は説明者である反畑事業調整課長によるものか、仙台市内部の統一した見解として誰が内容を決済しているのか？。

#### 6. 22頁から23頁

一番(23頁)…「西原工業団地内の南側については…市の方針に納得がいかない」について

住宅が点在していると言うが、これらを総括した区域は居住者にとっては先祖伝来の故郷ではないのか。

仙台市(反畑事業調整課長)は建築規制が無かったと言うが、

これまで新たに集落に入った人、先祖伝来居住している者は、津波以降の措置の防災集団移転促進事業が行われたことによる結果で、住宅跡地が点在とは仙台市(反畑事業調整課長)の行政執行の結果である。

反畑事業調整課長が自ら述べるように、「全体からは面積は大きくはないが業務系からは規模が小さい(規模が小さい判断基準ほどのようで、誰が決定した。)」から区域全体のために土地利用の促進を図るとのこと。

何でそういう見解になるのか、市民・住民個人の尊厳への配慮は少しも感じられない。

施行区域の境界を定めるとき道路あるいは河川・水路はあるのか、その説明はないのか？。

仙台市(反畑事業調整課長)の説明した事柄について、改めて自らの見解を見直したとき矛盾を感じないだろうか？

土地利用、景観の創造及び自然保護は後年評価される。

単に業務系を整備したい、造成をしたい、あるいは建設業者の発注配分等を考えているのか。

これまでの仙台市の景観や自然についての保護の在り方を述べると、青葉山(仙台城)から仙台市内を俯瞰する景観、特に、伊達政宗以来、崇敬されてきた北方の北山五山(青葉神社・輪王寺等)の緑の景観を大事に保全にと言われていたが、いつの間にか高層ビルが立ちならび、一旦地震によって耐震対策のないビルが倒壊した後は、高層ビルは墓場の墓碑になるのか。

二番…「北側は区画整理に入れず、南側で基盤整備が脆弱として

「北側と南側で基盤整備水準に差があるわけでない。西原工業団地の周辺部も含めた地区

全体として見た場合基盤が脆弱…」何を言っているか分からないが、津波対策と関係があるのか？。

### 三番・四番…上地区画整理の必要性…、実施時期…

前に何度も述べているが、津波対策と上地区画整理法は即結びつくものではない。住民の意向、あの故郷に居住して宅地は何故いけないのか。この意見、業務系土地利用を考えても浸水するのであれば、安全なところとはどこにあるのか、仙台市の関係者は開き直っているのか？。

仙台市の「用途が混在している」「住宅跡地が混在する」を解決するためには上地区画整理が必要との考えを成立させるためにはには「飛び換地だ」、「減歩にんげよ」、それとも「買取にんげよ」、「現金を支払え」と言うことか？。

防災集団移転というがこの地域での集団とは何か、移転跡地の効果的土地利用とは、災害復旧とは何ら関係がない、市民・地域住民にとっては無礼な扱いと考える。

「個人の権利は登記により保護され誰も犯すことは出来ない」という大原則を忘れている。

前にも述べたが私有財産の厳正な取り扱いを行政は考えるべきである。

今後は、災害発生予測と経緯時間、通報体制、避難路、避難場所の指定、高さの確保を考慮した造成などの人の情けに配慮した体制を考える地域復旧の哲学が必要である。

### 五番… 多くの公園用地は不要……

蒲生地区は白砂青松の干潟がある地域で、海岸林は暴風や防砂林で地域の住宅や農地を守っている貴重な自然であった。

これを整備することにより公園用地を減らせると言うことである。公園は仙台市が現に管理者であるため整備は仙台市が行うのが基本で、減歩対象（管理者負担金）にすべきではない。

業務系としたとき、休日人口は少ないため公園利用者が少ないと考えられる。むしろ農家集落として農業振興（業務系）をし、産業として白砂青松を利用すべきである。

誘致距離等を今後検討することは大規模公園を表している。

相変わらず今後検討する。

## 24頁

### 六番… 幅員22mもの広い幹線道路を整備する目的

幅員22mの道路は都市計画審議会へ議案として提案していることは都市計画街路として都市計画決定すると思われるが、また、今後詳細な検討をする。

検討のままで都市計画決定をした後は建築制限がかかる。上地区画整理事業の事業計画は都市計画決定された計画を遵守して定められる。

仙台市は審議会委員に何を審議しろと言うのか？。仙台市の奢りか。

七番…既に整形化されている土地については新たに減歩することを見直すべきである  
業務系を前提とした土地区画整理事業を実施したいとの意志は明らかである。

説明では十分に住民の意見を聞くと言いながら、見解は全て却下。

換地設計作業の中個々にて決めるということは減歩に代えて権利者へ現金支払いを求め  
めるのか？。質問への回答をしているとは思えない。

検討、検討で結論が示されず審議会員の判断は苦しいのではないのか？。それでも仙台市  
は都市計画決定されたというのか（反畑事業調整課長）？。

八番…事業者を優先に考え、居住権者を考えないのか

反畑事業調整課長は様々な防災施設を整備してもなお2mを超える津波浸水深  
が想定されるという。

様々な施設とは何か、地域地区の安全性を確保するためには他の公共施設管理  
者との交渉が必要で、その交渉結果はどうか。交渉の経過・結果の説明はないの  
か。

災害危険区域の設定及び行政の決定が説明されないままに、業務系建物は許さ  
れ何で住宅は駄目だといえるのか。建築基準法による構造基準は同じではないか、  
業務系建物であっても2mを超える津波によって浸水する。

土地区画性事業の施行面積は108㈬と広大であるが、業務系を主としたとし  
ても施設、機械器具・精密機械の財産、交通の集中、従業員の集中など広範囲に  
及び、逆に危険ではないのか？。このような地域に進出企業はあるのか。

九番…土地利用のニーズを把握した上で住民の理解を得るべきだ

「業務系土地利用のニーズ等の調査や勉強会わ行い」事業計画の内容を検討し企業誘致  
を考えるとと言うが、企業誘致は仙台市行政区域全体に関わることで、特にこの地域につ  
いての組織体制はあるのか。

このため、するすると言うが都市計画審議会へ議題提案しながらも、まだ検討すると言  
う。審議会委員の判断材料がない。

検討しても駄目なときは事業を廃止するのか。単に事業部局内部で事業を決定しただけ  
か？、多額な調査費や事業費を誰が精算するのか、説明者がするのか？。

各公共施設管理者が防災を考慮した復旧工事を行っているが、災害危険区域で2メー  
ルを超える津波浸水が発生する。災害危険指定地域、地区に企業進出はあるのか極めて疑  
問である。仙台市ホームページで災害危険指定地域を公開している。

仙台港インターチェンジに近接すると言うが、既に道路網が形成され利用形態は形成さ  
れている。

他地区の土地利用は現に市街地形成が図られているところで、優位性とは具体的に何を  
表すのか。結局は検討して参りますなのか？。

仙台東部道路は高規格道路の自動車専用道路であるが高速国道自動車法の東北自動車道  
などとは性格の違う道路である。インターチェンジの設置は任意性がある。

仙台東部道路は高架道路で、仙台港インターチェンジを活用して高架構造の耐震向上を

考慮して、浸水深さ以上に高架避難路と避難地、防災資機材の備蓄基地を設置する。

点在跡地は一次産業と言われる農業の付加価値を増加させる二次産業を促進するため化学、科学の仙台市の研究センターを建築し、併せて防災拠点施設として避難路と避難地、防災資機材の備蓄をすべきではないか。

仙台市長は消費税がアップしたら交通料金をあげるといふ。同じ手法で、そのような発想しかできないのか。

#### 十番… リフォームすれば居住可能と言われた後に土地区画整理事業の…

仙台市内部で情報を共有して地震災害対策に対応していると述べているが本当に共有されているのか疑問である。

土地区画整理事業の減歩に重大な影響を与える施行地内の他公共施設管理者との負担の協議調整の結果、その成果が一切述べられず、情報の共有とは説明者の思いこみではないか。建築確認の話ではなく、行政の責任はどう考えるかの意見であって、またはぐらかすのか？。

仙台市の建築専門分野が現地調査の上、審査して全壊、半壊などの被災状況を決定したのではないのか。傾いた家、柱の曲がった家に住んでいると平衡感覚に異常をきたし「鬱病」になるとお医者さんが言っていた。情報を共有していると言いが確実にそうなのだろうか。

この地域の「安全な地域」とは(？)の説明はないのか、むしろ先に述べた防災施設を作ることで施設の集中、人口集中、交通の集中を避けることが仙台市民・地域住民の安全確保に繋がる。

この度の意見書が出されるような事業に対して、本案が妥当であるとの判断をしたと言いが、前にも述べたようにこの事業は誰が決定したのか。仙台市長選挙の立候補前に決定したのか。

ニュースで聞いただけであるが、これまで仙台市長は災害復旧を行うことによって個人の財産の価値・評価の増加になることは行わないと再三述べていた。

仙台市民・住民の意見を却下、無視して一番利益を得るのは仙台市ではないか？。

## 25頁

#### 十一番…ホテルを災害危険区域による建築制限から除外した理由

どのような種類のホテルかは不明であるが、防災危険区域から除外することではなく、その中で、仙台市は建築許可をするに当たって、避難施設としてホテル経営者と契約をするなどの条件・対策を講ずべきではなかったか。

住居施設や居住者者ではないと言っても詭弁であり、従業員、人を宿泊させる、人が集まる建築物、何か理由があって許可したのか？。

#### 十二番…防潮堤の早期完成を希望する

単に管理者の意見を聞いて報告するだけではなく、その間、仙台市（反畑事業調整課長）は意見者の地域の防災ために何をし、何をしたかを問うているのである。

これまでも述べてきたが、住民の思いを深く考えて欲しい。検討中、検討中の回答には誠意が見られない。

#### 十三番…災害危険区域の見直しべきだ

様々な防災施設を整備しても2メートルを超える津波浸水が発生するから危険性が高い地区であるため災害危険区域に指定した。

3年が過ぎようとしているにも拘わらず、危険だから土地区画整理を前提とした災害危険区域の指定、危険だ、危険だといいいながら何もしないではないか、矛盾していると考えないか。「実際は危険性が無い」のではないか。

#### 十四番…津波シミュレーションの設定条件

説明者は、シミュレーションは「国土交通省が実施した結果」である。

防災施設を整備しても2メートル（通常の大人の背丈以上）を超える津波浸水が発生する危険区域に仙台市は事業をしようとするのか。

前にも述べたが仙台市は他の管理者とどのような交渉をしたのか、結果を公表して欲しい。仙台市は今後の危険を予測・除去しないままで「国の調査の結果です」でいいのか。

#### 十五番…和田地区東側に津波防御施設を整備した場合…

防災施設を整備しても2メートル（通常の大人の背丈以上）を超える津波浸水が発生する。

これを防ぐ安全方策としての提案で、2メートルを超えないあるいは徒歩で歩ける、津波浸水深は確保できるかの質問である。一刀両断「津波シミュレーションについて行う予定はございません。」

都市計画審議会で反畑事業調整課長の説明では「十分地域住民の意見を聞いて」といいながら却下の説明をする。

都市計画の議案提案は市民・住民の安全の確保・豊かな生活をするためではないか。

行政執行部局から却下の説明では、民間の人でも都市計画審議会の委員に委任されているが、委員の知識としてどう質問すればよいのか。

#### 十六番…本地区は住宅用土地利用として地盤は脆弱ではないか

「必要な調査につきましては、今後実施してまいりたいと考えてございます。」とのまわりくどい回答である。

地域住民は長年、隣人と生活を共にしながら、どこの地盤は軟らかい、地山はどこである、作付け何時どんな野菜がよいとか全て知っている。

目視の現地調査をしたのであれば液状化現象などの変化に気がつかなかったか。土地区画整理事業を実施しようとするとき、事業計画や地域の安全に対する感覚が欠如している。

なぜ切り捨てるのか、審議会の審議自体、仙台市の運営が問われる。

#### 十七番…リフォームすれば居住可能なのに公費解体したことに納得がいかない

「建物所有者の判断に基づいて申請」によりと述べてられているが、仙台市の建築専門分野の者が現地調査の上、審査して被災状況を決定したのではないのか。また、地域住民がおこなったということか。

傾いた家、柱の曲がった家に住んでいると平衡感覚に異常をきたし、「鬱病」になるとお医者さんが言っていた。情報を共有していると言うが確実にそうなのだろうか。

#### 十八番…公費解体についての住民への周知方法…

「説明会が開催されたとか説明会があったを聞いたことはない。」「市政だより」は普通は仙台市から町内会長宛に送られてきて、町内会が各戸へ配布している。「仙台市ホームページ」はパソコンがない家もあるし、余り開いて見ない。不親切。

「移転跡地の利用」と言いながら、解体申請件数は現在調査中とのこと、仙台市の建築専門分野の者が現地調査の上、審査して被災状況を決定した。

これによる建築部門の調査件数と被災者数を都市計画部門との情報の共有は無いのか？。何故、情報を共有しているといえるか、区画整理の方針を決定はどのような判断でできたのか？。

個人の住宅・財産の移転を行った結果を知らないとは、予算の執行上からも不見識である。

#### 十九番…基礎の嵩上げなどによる住宅の現地再建等を支援する浸水区域はどこか

「仙台市は、津波浸水はしようがない、危険だがしようがない。この度も未曾有の災害で予測できない、将来もわからない。」2m未満の浸水予定区域は仙台市ホームページで公開している。だからパソコンで見るとということか。パソコンがない家もあるし、私自身も余り開いて見ない。

今後、住民が生活再建基盤をどうしたらいいかの質問でこれに答えていない。これでは津波浸水したときに避難する方法等もどうなるのかも分からない。これらのことは住民・市民の安全を預かる行政なのか。不親切。

#### 二十番、二十一番…意見を直接市の上の人たち…、市長等はいつ現地に来たか…

説明者は、「仙台市長、市の幹部は現地を確認し状況を把握している。」という。仙台市長が現地に来たことを地域の人が知らない筈がなく、このことは現地へ行ってない証拠。他の被災自治体の首長は直接住民と話をしているが、ニュースでも見たことはない。

①普通であれば、担当部局を通してのお話であるが、担当部局が握りつぶせはそれまで

②直接秘書課直行

③議会の紹介で秘書課

④地区選出の議員から議会へ陳情書

以上、現地の状況やいきさつは分からないが、意見書に対する仙台市の回答の疑問をまとめました。大変失礼を話、申し訳ありません。



仙台市蒲生北部地区区画整理事業計画最終案に対する意見書

東日本大震災で未曾有の津波被害を蒙った被災地では、一定の安全を確保するための防潮堤などの防災施設整備計画が示されている。大震災からの復旧・復興については被災者の生活再建が最優先されるべきであるが、仙台市蒲生北部地区では、企業誘致を目的とした区画整理事業計画の手続きが進められている一方、大潮の満潮時の水位を加算した不可解な浸水深想定に基づき災害危険区域が解除されることなく、住宅建築が禁止されたままである。

震災後に蒲生地区で仙台市が行ってきた経過は以下のとおり。

平成 23 年 3 月 11 日 東日本大震災

平成 23 年 3 月 29 日 仙台市は住民の意向に関わらず事業用地とする意思を決定

平成 23 年 6 月 住宅の倒壊による事故の危険があるとして、公費による住居撤去を勧奨

平成 23 年 8 月 防災集団移転を勧奨

平成 23 年 12 月 災害危険区域を設定し住宅建築を制限

平成 24 年 7 月 区画整理事業計画の説明会

平成 25 年 1 月 区画整理事業計画決定

平成 25 年 事業計画案の説明会 等

※ 下線部は、今般仙台市から情報開示により入手した情報

震災直後の 3 月 29 日頃は、多くの被災者は市民センターなどの避難場所に寝起きし、瓦礫の撤去も、行方不明者の捜索も、遺体の安否確認も進んでいない状況であった。甚大な被害を受けた被災者が自身の方向すら決定できない時期に、仙台市が独善的な方針を決定し、その後居住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。

平成 23 年 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、平成 23 年 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。

また、不当に深い津波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。

さらに、同一区域における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も理不尽極まりない。これまで機会があるごとに、災害危険区域の解除、区画整理事業の反対について陳情や公聴会における口述などを行ってきたが、仙台市から納得のできる回答もない。

東日本大震災が発生してから蒲生地区で仙台市が進めてきた一連の行為を追認する仙台市蒲生北部地区区画整理事業最終案は、未曾有の大震災からの復興に向けた計画として著しく不適切なものであり断固反対する。

仙台市長 奥山 恵美子 殿

平成 25 年 12 月 26 日



仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業に対する意見書

(仙台市の資料で示されている B 地区に位置する土地についての意見)

B 地区は、52 年度に大幅な減歩により区画整理された土地であり、現在有効利用されている準工業地帯です。

仙台市が買い上げた被災土地の復興土地区画整理事業において、再度の減歩の対象であることへの不満です。

- ① 整形化された B 地区 6 区画の土地に関し、現況 (B 地区において嵩上げ、区画整理は不要) の状態で、減歩のみ課されるとの思いです。
- ② このエリアの全ての事業主 (会社、個人事業主、地権者) が全流失の被害者であり、元の状況に戻れないながらも何とか事業も生活も立て直そうとしていること (多くの従業員、経営者も亡くなっています)
- ③ 現在、殆どが有効利用されていること、(大手は元より個人事業主もようやく事業も再開、賃貸物件もほぼ埋まってきている状態である)
- ④ 52 年度の土地区画整理事業において同じ状況、同エリアにあつて、工業地帯指定 (企業、一部個人地権者所有地) のエリアに減歩が課せられない不公平感があること (納得のいく説明が無い)

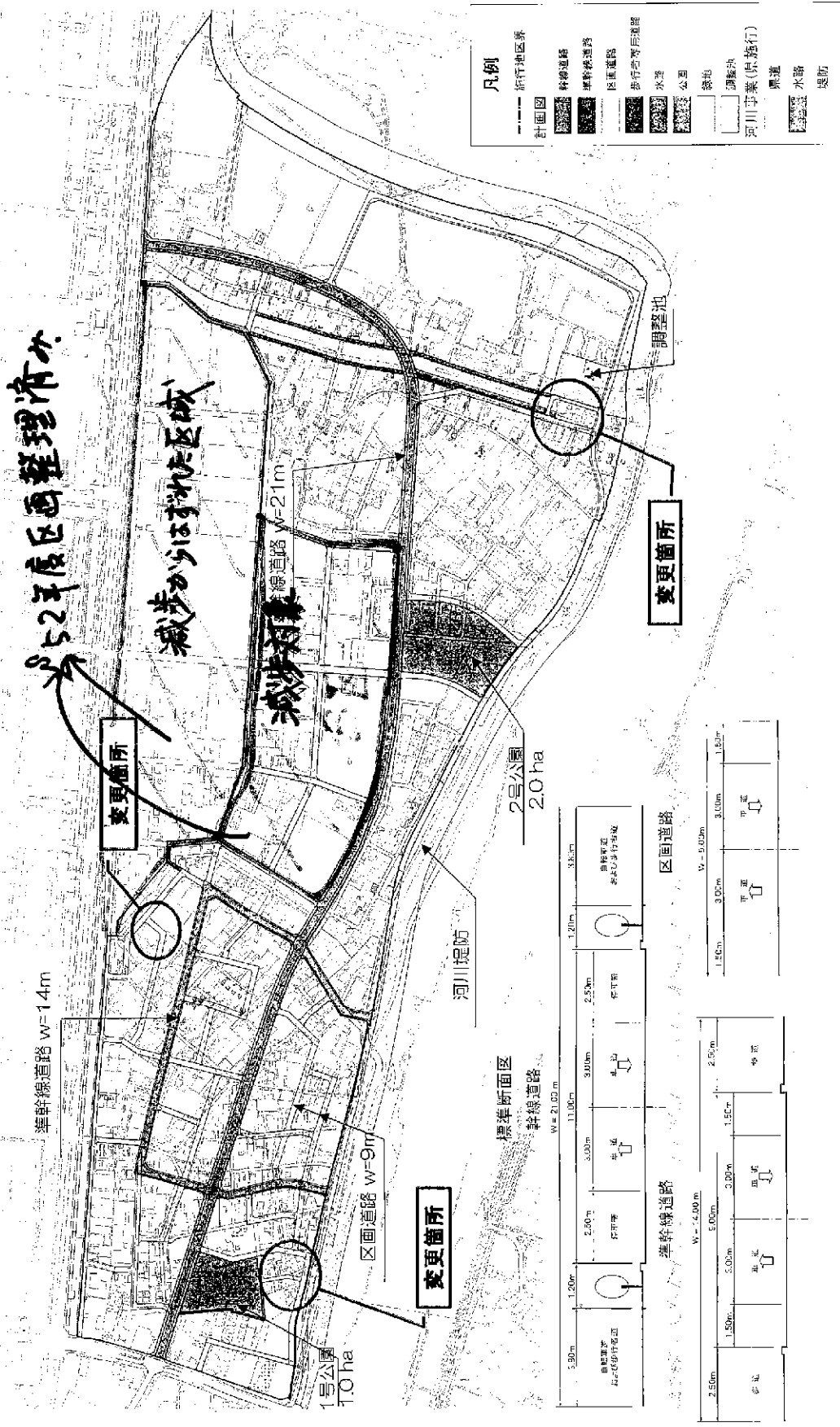
以上のことから等から、仙台市の一方的な減歩の提示に、先祖代々守ってきた地権者、被災前に高い値段で買い上げ、事業を継続している地権者一同、被災の痛手も抱えながら、更なる戸惑いと不安を感じ困惑している状況を助けていただきたくお願い申し上げます。

平成 25 年 12 月 26 日

仙台市長 奥山恵美子 殿

[Redacted signature area]

計画図 (最終案)



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

事 業 計 画 書 (案)

仙 台 市

# 目次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
1	土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	2
1	設計説明書	2
	(1)土地区画整理事業の目的	2
	(2)施行地区内の土地の現況	2
	(3)設計の方針	4
	(4)整理施行前後の地積	7
	(5)保留地の予定地積	8
	(6)公共施設整備改善の方針	8
	(7)土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	9
	(8)換地設計の方針	9
2	設計図	11
第4	事業施行期間	11
第5	資金計画書	11
1	収入	11
2	支出	12
3	年度別歳入歳出資金計画表	13
4	他事業施行分	14

## 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  
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
- 2 施行者の名称  
仙台市（仙台市長）

## 第2 施行地区

- 1 施行地区の位置  
本地区は仙台市の東端に位置し、仙台駅から約 10kmの距離にあり、地区の北側は仙台塩釜港仙台港区臨港地区（国際拠点港湾）及び西原地区（組合、施行済）、西側は県道塩釜亊理線を挟んで民間開発の白鳥団地及び仙台港背後地地区（県、施行中）、東及び南側は二級河川七北山川の災害復旧計画による河川堤防にそれぞれ接し、東側の河川堤防を挟んで蒲生干潟が隣接する面積約 96.4haの地区である。
- 2 施行地区位置図  
別紙位置図のとおり 縮尺 1/25,000
- 3 施行地区の区域  
本地区の施行地区となる区域は、次のとおりである。  
  
仙台市宮城野区  
蒲生字北荒田、同字山神、中野字牛小舎、同字船入  
の各全部  
  
仙台市宮城野区  
蒲生字荒田、同字西屋敷添、同字二本木、同字念仏田、同字東屋敷添、同字町、同  
字屋敷、蒲生一丁目、蒲生二丁目、中野字高松、同字西原、港一丁目の各一部
- 4 施行地区区域図  
別紙区域図のとおり 縮尺 1/2,000

### 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

本地区では「仙台市震災復興計画」（平成23年11月策定。以下「震災復興計画」という。）の位置づけに基づき、平成23年12月16日に災害危険区域が指定され、防災集団移転事業が進められている。また集団移転後は港地区復興特区ゾーンの一部として、新たな土地利用を検討しながら都市基盤の再整備を行うこととされている。

防災集団移転促進事業後の本地区の復興にあたっては、被災前の住宅と業務系建物が混在する土地利用から、業務系土地利用への転換が必要となることから、土地区画整理事業により、業務系土地利用にふさわしい都市基盤の再整備と土地の整理集約を図るものである。

##### (2) 施行地区内の土地の現況

###### (イ) 土地の現況

###### (a) 概要

本地区は、昭和45年の区域区分制度適用当初から、市街化区域に指定され、地区の約9割が準工業地域、約1割が工業地域の指定を受けており、住宅や業務系の土地利用が行われていた。

地区西側は、一部を除いて行き止まり道路が散見され、街区が明確に形成されていない状況である。被災後は、修繕又は新築して営業を再開した事業所や、修繕して居住している住宅等の建物が散在している。

地区中央部の北側には、西原土地区画整理事業により整備された工業団地街区（街区規模約1ha～2ha）が、南側には住宅街区（街区規模約0.5ha）がある。被災後は、修繕又は新築して営業を再開した事業所等が散在している。

地区東側については、津波によりほとんどの建物が流失しており、東端部では被災前に養魚場の池等として利用がなされていた大規模宅地が存在している。

###### (b) 道路の現況

地区内の主な道路としては、地区の西側隣接部の県道塩釜亘理線を経て地区南側の七北田川沿いを地区内北東側に延びる県道蒲生福田線があげられる。その他の道路は、工業地域内では幅員が9mあるが、準工業地域については平均幅員6m前後と狭く、業務用地としての機能を十分に果たしていない状況である。

地区内における市道は55路線存在し、地区全体の道路面積は約10.4haであり、道路用地率としては約11.0%の状況にある。

###### c) 宅地の現況

宅地の現況については、西原土地区画整理事業により整備された部分以外の区域では不整形な宅地が多く見受けられ、土地利用上非効率な状況となっている。

###### d) 建物の高度化の傾向

地区西側の県道塩釜亘理線に面して6階建ての宿泊施設があるほかは2～3階程度の集合



住宅が点在している程度であり、特に高度化の傾向はない。

e) 地 勢

本地区は、標高が 0.5m～2.5m 程度の概ね平坦な状況である。

f) 用 排 水

地区内に用水路はなく、雨水は道路側溝により集水され、水路、ポンプ場を経て、地区西側の福室排水区については仙台港に、地区東側の蒲生排水区については二級河川七北田川に放流されている。

g) 供給処理施設

被災前は、上水道・下水道は仙台市により全域供給されていた。また、ガスは地区内の一部に市営の都市ガスが供給されており、その他はプロパンガスが利用されている。

電気は東北電力網、電話は N T T 網により地区全域に供給されている。

h) 学校等文教施設

被災前は、仙台市立中野小学校が立地していたが、地震・津波による被害を受け解体されている。

i) その他の公益施設

文教施設以外の公益施設としては、仙台蒲生郵便局、仙台東警察署蒲生駐在所、集会所（4 施設）、仙台市中野コミュニティーセンター、宮城野消防団施設（2 施設）が立地していたが、津波の影響で全て滅失している。被災後は、仮設の仙台東警察署蒲生駐在所が 1 棟のみ立地している状況である。

j) 工場の立地状況

地区内には自動車修理工場、木材加工工場、建設業作業場等の軽工業が散在している状況で、大規模な工場は見られない。

(ロ) 人口及び土地利用

本地区は、津波により大きな被害を受けたが、地区の西側に被災程度が軽い建物を修復して居住している世帯があり、現在の居住人口は、約 120 人と推定される。

被災前の人口（平成 22 年10月1日現在）は、3,092 人、世帯数は 1,149 世帯であった。

被災前土地利用状況

	種目	住	商・工	公有	公共	農耕地	山林	その他	計
整理前	面積(ha)	28.7	27.9	2.5	18.5	5.0	0.0	13.8	96.4
	割合(%)	29.8	28.9	2.6	19.2	5.2	0.0	14.3	100.0
	戸数(戸)	1149							
	人口(人)	3092							

被災後の土地利用は、地区西側において、営業を再開した事業所や修繕して居住している住宅等の建物が存在するほか、防災集団移転促進事業による住居の移転により空地となった土地も多く見られる。地区中央部の工業地域については、営業を再開した事業所等が散在するが、それ以外の部分と地区東側については、被災の影響によりほとんどが空地となっている状況である。

また、農地は、被災前後ともほとんどが畑で、小規模に点在する状況であり、農振農用地等の農業生産基盤として位置づけられる農地は存在していない。

#### (ハ) 地価概要

本地区の地価は、18,000 円/m<sup>2</sup>から 32,000 円/m<sup>2</sup>であり、地区平均単価は、約 26,900 円/m<sup>2</sup>程度である。

### (3) 設計の方針

#### (イ) 設計内容の概要

本地区は、震災復興計画において、新たな成長産業の集積を促進するため、防災集団移転後の都市基盤整備を行う地区として位置づけられている。

このことを踏まえ、地区西側は、民有地を集約し先行的に整備を進め早期復興を図るとともに、津波により既存建物のほとんどが流失した地区東側は市有地を集約して大街区化を図り、新たな産業集積を促進する。また営業を再開している事業所が多い区域は、最低限の移転に留めた整備を行う。

都市基盤施設については、土地利用の向上と避難ルートの確保を図る幹線道路を根幹として、準幹線道路、区画道路を段階的に配置し、業務系土地利用に必要な道路網の再整備を行う。

また貞山堀遺構をはじめとする埋蔵文化財の保全と地区外に近接する蒲生下潟の自然環境に配慮した公園、緑地の整理集約と再整備を行う。

#### (ロ) 土地利用計画

土地利用については、地区全域が災害危険区域に指定されていることから、非可住を前提とした業務系土地利用を基本とする。

地区西側は、可能な限り移転対象建物を少なくしつつ、できるだけ街区の整形化を図り概ね 0.2ha から 2ha 程度の中小街区を構成する。

地区中央部北側は、既存の工業団地の街区をそのまま活かしつつ、住宅跡地の混在を解消するため、土地の整理と集約を行う。

地区中央部南側及び地区東側は、区画道路の配置を最小限に留めて、3ha から 9ha 程度の大街区を構成し、その特性を活かして大規模事業所の立地を想定する。

#### (ハ) 人口計画

本地区は、全域が災害危険区域に指定されていることから、非可住を前提とした業務系土地利用を基本としているため、将来夜間人口は想定していない。

また昼間人口は、従業者ベースで約 3,300 人、地区総面積に対する人口密度は約 34.0 人/ha と設定する。

(二) 公共施設整備計画（法2条第5項）

a) 道路

幹線道路（幅員 21m）は、業務系の土地利用を促進し周辺の幹線道路から地区内へのアクセスを向上させるため、既存の都市計画道路 3・3・90 号高砂駅蒲生線を、地区西側の県道塩釜亘理線から地区中央部を東西に貫いて臨港道路（都市計画道路 3・3・33 号鶴ヶ谷仙台港線）まで延伸する計画とする。また、災害時には、より安全な西側の地域への避難ルートとしての機能も併せ持つものとする。

準幹線道路（幅員 14m）は、幹線道路と区画道路とを連絡し、地区西側の既存建物が多く残る区域において、幹線道路から各街区への円滑なアクセスの確保を図るよう配置する。

区画道路は、幅員 9mを基本とし、業務系の土地利用が円滑に行えるよう街区規模を考慮して配置する。

なお、地区境界部や、既存の建物が多く残っている箇所など、拡幅が困難な区画道路については、現状の幅員で再整備する。

貞山掘跡の緑地部や地区西側の近隣公園沿いに、歩行者の動線を考慮し、幅員 4m、6m 及び 9mの歩行者専用道路を配置する。

b) 公園・緑地

公園は、地区面積の 3%以上を確保するとともに、業務系土地利用への転換に伴い、住民サービスを主たる目的として配置されていた既存の街区公園と近隣公園を集約し、2 箇所の近隣公園として再配置する。

緑地は、これまで住宅地と工業地の緩衝帯として整備されていたものを集約し、貞山掘跡の保全と蒲生下潟の自然環境に配慮するために、地区東側に再配置する。

c) 水路（他事業施行）

地区東側の蒲生排水区で集水した雨水排水を、蒲生排水機場から、七北田川へ放流するため、貞山掘跡に水路を配置する。

(ホ) 整地計画

既存建物が多く残る地区西側については、移転対象建物数を最小限に抑制するため、前面道路の高さに合わせた整地と、震災での沈下箇所や、従前から局所的に低かった箇所などについて、雨水排水計画とあわせた盛土を行う計画とする。

地区東側については、大街区として一体的な土地利用を可能にするため、街区周辺の道路の高さにあわせた盛土を行う計画とする。

(ヘ) 建物移転及び移設計画

防災集団移転促進事業後に、地区内に残存する建物は、約 150 戸と想定している。事業の早期完了を図るため、残存建物の移転はできるだけ抑制する方針とする。

なお、移転が必要となる建物については、事業の進捗に併せて移転するものとする。

また、電気柱、電話柱及び被災後供用を再開したガス管については土地利用計画に併せて移設する。

(ト) 供給処理施設整備計画

a) 上水道施設（他事業施行）

上水道は、仙台市水道局から供給を受け、道路用地内に水道管を適宜布設し、各画地に供給する。

b) 下水道施設（他事業施行）

本地区の下水道施設計画は、仙台市仙塩流域関連公共下水道事業計画に基づき、分流式とする。

本地区の雨水排水は、蒲生排水区と福室排水区の2つの排水区に属する。

蒲生排水区については、道路用地内に布設した雨水管きよから、貞山堀跡に配置した緑地内の水路、蒲生排水機場を経て、七北山川に放流する。

なお、蒲生排水機場の排水能力を上回る雨量を一時的に貯留する調整池を配置する。

福室排水区については、道路用地内に布設した道路側溝及び雨水管きよから、地区外の西原ポンプ場を経て、仙台港に放流する。

汚水排水は、仙台第三の1処理分区に属し、西原幹線に集水の上、仙塩流域下水道仙塩浄化センターに流下させる。

c) 電気・電話・ガス

電気は、東北電力株式会社より供給を受ける。電話については、NTT（日本電信電話株式会社）より供給を受ける。

なお、既存の電気柱・電話柱については土地利用計画に併せて移設するとともに、新設が必要となる箇所については、共架式により、原則当該事業者が新設し、供給を受ける。

ガスは、震災後復旧し利用を再開した区間については、土地利用計画に併せて移設する。

(チ) その他

本地区内には牛小舎遺跡、和田織部館跡、貞山堀の3箇所の埋蔵文化財包蔵地が分布しており、事業の進捗にあわせて適切に調査を行う。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 別		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地積 (㎡)	割合 (%)	筆 数	地積 (㎡)	割合 (%)		
公 共 用 地	国 有 地	河 川	4,566	0.47				
		計	4,566	0.47				
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	103,779	10.76		147,696	15.32	
		河 川	1,314	0.14				
		公 園	27,772	2.88		30,354	3.15	
		緑 地	38,473	3.99		39,120	4.06	
		水 路	9,578	0.99		2,047	0.21	
		調 整 池				5,989	0.62	
		計	180,916	18.76		225,206	23.36	
	小 計	185,482	19.23		225,206	23.36		
宅 有 地	民 有 地	田	611	0.06	5	667,267	69.20	
		畑	60,966	6.32	86			
		宅 地	270,715	28.08	578			法95条1項6号該当地 6筆 1,176㎡
		池 沼	17,247	1.79	4			法95条1項4号該当地 2筆 197㎡
		山 林	56,833	5.89	10			法95条1項6号該当地 1筆 87㎡
		原 野	72,904	7.56	45			法95条1項4号該当地 1筆 276㎡
		墓 地	252	0.03	2			法95条1項6号該当地 5筆 1,012㎡
		用 患 水 路	164	0.02	4			法95条1項6号該当地 3筆 151㎡
		公 衆 用 道 路	3,635	0.38	30			法95条1項6号該当地 18筆 2,459㎡
		雑 種 地	39,441	4.09	44			法95条1項6号該当地 3筆 395㎡
		そ の 他	2,442	0.25	1			保安林
	計	525,210	54.47	809				
	公 有 地	国 有 地	5,134	0.53	2			
		県 有 地	1,935	0.20	3			
市 有 地		200,537	20.80	624	法95条1項1号該当地 2筆 3,507㎡			
計		207,606	21.53	629	防集買取川地183,997㎡含む			
小 計	732,816	76.00	1,438	667,267	69.20			
保 留 地					71,700	7.44		
測 量 増 減		45,875	4.77					
総 計		964,173	100.00	1,438	964,173	100.00	法95条1項1号該当地 2筆 3,507㎡ 法95条1項4号該当地 3筆 473㎡ 法95条1項6号該当地 36筆 5,280㎡	

(12) 減歩率計算表

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減を 加減したもの) A	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 E	保留地を除いた 宅地地積 (E)	公 共 減歩地積 P	公共保留地を 合算した 減歩地積 D	公 共 減歩率 $p = P / A$	公共保留地 合算減歩率 $d = D / A$
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
732,816	778,691	738,967	667,267	39,724	111,424	5.10	14.31

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想) V	整理後宅地 価格総額 (予想) V'	宅地価格総額 増 加 額 $\Delta V = V' - V$	整理後 1 m <sup>2</sup> 当り予定 価 格 a'	保留地として 取り得る 最大限地積 $R_{max} = \Delta V / a'$	保留地の 予定地積 R	割 合 $R / R_{max}$	摘 要
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	
20,946,787	25,863,845	4,917,058	35,000	140,487	71,700	51.04	整理前平均単価 約26,900 円/m <sup>2</sup>

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画関係

a) 地域地区

本地区は、全城が市街化区域である。

用途地域は、地区中央部北側の西原工業団地の一部が工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されており、その他の区域は、準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）と併せて特別用途地区（大規模集客施設制限地区）、第四種高度地区及び準防火地域に指定されている。

整理後は、業務系土地利用を前提として、現在指定されている工業系用途を基本に指定する。

b) 都市計画道路

都市計画道路として、既存の都市計画道路 3・3・90 号高砂駅蒲生線を地区内に延伸し、幅員 21m、延長約 2,200m で整備する。

c) 公園・緑地

近隣公園として、地区西側に 3・3・37 号蒲生北部 1 号公園を約 1ha、地区東側に 3・3・9 号蒲生北部 2 号公園を約 2ha で整備する。

緑地は 4 箇所あり、5 号蒲生北部緑地として約 3.9ha を整備する。

(ロ) 都市計画以外の公共施設

a) 区画道路

業務系土地利用を円滑に進めるため、幅員 14m、12m、9.5m、9m、7m、6mの区画道路を整備する。

b) 特殊道路

歩行者の利便性と安全性を考慮し、幅員 9m、6m、4mの歩行者専用道路を貞山堀跡及び1号公園沿いに整備する。

d) 水路（他事業施行）

雨水排水用の開水路として、貞山堀跡の緑地部に、 $W=1.4\sim 3.3m \times H=1.4m$ の水路を整備する。

e) 調整池（他事業施行）

地区東側の蒲生排水区の雨水排水処理に必要な調整池 1 箇所を整備する。

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

本事業において、該当する事業はない。

(8) 換地設計の方針

換地設計は、従前の宅地及び使用しまたは収益することのできる権利部分の地積を基準とし、被災後に居住又は業務系の土地利用が再開されている宅地については、現位置又は現位置付近に換地することを原則とするが、宅地の集約化又は公共用地等の配置のためにやむを得ない場合は、現位置を離れて換地ができるものとする。

なお、地区内に同一所有者の宅地が散在する場合は、集合させて換地することができるものとし、換地設計に関する詳細な事項については、別途換地設計基準等により定めるものとする。

(六) 公共施設別調査

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要			
			幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )					
街路	幹線街路	3・3・90号	◇	21.0	2,195	46,260	5.0-11.0-5.0 平均盛高0.5m 最高盛高2.5m 最高切高2.7m As舗装、側溝 特L250A 植樹帯(高~低木)、照明灯設置			
		高砂駅蒲生線								
		臨港道路敷							1,251	
	小計			2,195	47,511					
	区画街路	幅員14m	14.0	1,118	15,941	2.5-9.0-2.5 平均盛高0.3m 最高盛高0.9m 最高切高1.1m、As舗装、側溝 特L250A				
		幅員12m	12.0	222	2,689	12.0 平均盛高0.1m 最高盛高0.3m 切土なし、As舗装、側溝 特L250A				
		幅員9.5m	9.5	1,019	9,933	2.5-7.0 平均盛高0.3m 最高盛高2.1m 最高切高0.9m As舗装、側溝 特L250A、一部U300A				
		幅員9m	9.0	6,246	57,007	9.0 平均盛高0.2m 最高盛高1.4m 最高切高0.6m As舗装、側溝 特L250A、一部VS300				
		幅員7m	7.0	985	6,977	7.0 平均盛高0.1m 最高盛高0.8m 最高切高0.3m As舗装、側溝 特L250A				
		幅員6m	6.0	242	1,526	6.0 平均盛高0.5m 最高盛高1.2m 最高切高0.3m As舗装、側溝 特L250A、一部VS300×300				
		小計		9,832	94,073					
	特殊街路	幅員9m	9.0	11	102	9.0 切土なし、As舗装、側溝 特L250A				
		幅員6m	6.0	861	5,158	6.0 平均盛高0.6m 最高盛高1.7m 切土なし、As舗装、側溝 特L250A				
		幅員4m	4.0	206	852	4.0 平均盛高0.5m 最高盛高0.9m 切土なし、As舗装、側溝 特L250A				
		小計		1,078	6,112					
	計				13,105	147,696				
公園緑地	公園	3・3・37号 蒲生北部1号公園			10,182	平均盛高0.6m 最高盛高0.9m 切土なし 植樹 高~低木、側溝 U300B				
		3・3・9号 蒲生北部2号公園			20,172	平均切高0.04m 最高盛高0.3m 最高切高0.3m 植樹 高~低木、側溝 U300B				
		小計			30,354					
	緑地	5号 蒲生北部緑地(1号緑地)			4,305					
		5号 蒲生北部緑地(2号緑地)			7,254					
		5号 蒲生北部緑地(3号緑地)			4,533					
		5号 蒲生北部緑地(4号緑地)			23,028					
小計			39,120							
計					69,474					
水路	1号水路		226	1,956	開渠1,800×1,400、プレキャストコンクリート					
	2号水路		10	91	開渠3,300×1,400、プレキャストコンクリート					
	計		236	2,047						
調整池	調整池			5,989						
	計			5,989						
合計					225,206					



2 設 計 図

別紙設計図のとおり

縮尺 1/1,000

第4 事業施行期間

自 平成 年 月 日 (事業計画の決定の公告の日)

至 平成 34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	道路事業 (区画整理)	国費 1,527,144	$0.55+0.45 \times 1/2 = 0.775$ 1,970,509 (千円) $\times 0.775$
		市費 443,365	$0.45 \times 1/2 = 0.225$ 1,970,509 (千円) $\times 0.225$
	都市再生 土地区画整理事業	国費 2,331,651	被災市街地復興土地区画整理事業 3,108,869 (千円) $\times 3/4$
		市費 777,218	被災市街地復興土地区画整理事業 3,108,869 (千円) $\times 1/4$
	効果促進事業	1,328,548	国費 1,062,838 (千円) (1/5) 市費 265,710 (千円) (1/5)
市 単 独 費	1,700,756		
保 留 地 処 分 金	2,509,500	$71,700 \text{ m}^2 \times 35,000 \text{ 円/m}^2$	
合 計	10,618,182		

2 支 出

事 項		単 位	事 業 量	事業費(千円)	摘 要		
公 共 施 設 整 備 費	築	道路築造費	幹線街路	m	2,195	1,079,679	
			区画街路	m	9,832	1,729,695	
			特殊街路	m	1,078	70,507	
	造	水路築造費	幹線水路	m	—	—	
			支線水路	m	—	—	
	設	公園施設費	m <sup>2</sup>	30,354	197,286		
		緑地施設費	m <sup>2</sup>	39,120	277,474		
		計			3,354,641		
	移	転	建物移転費	戸	74	1,840,623	
			計		74	1,840,623	
費	設	電柱移設費	本	220	247,280	電力柱100本、電話柱120本	
		ガス移設費	m	1,520	49,020		
		計			296,300		
宅地整地費		m <sup>2</sup>	738,967	2,267,300			
工事雑費		式	1	674,800			
調査設計費		m <sup>2</sup>	964,173	1,328,548	文化財調査含む		
工事費計				9,762,212			
借入金利子		式	1	75,000			
計				75,000			
事務費		式	1	780,970			
計				780,970			
合 計				10,618,182			

## 3 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区 分		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
支 出	上 事 費	567,100	1,006,789	2,158,876	2,349,000	1,928,905
	補 償 費					
	利 子				20,000	25,000
	事 務 費	7,256	100,000	150,000	150,000	120,000
	計	574,356	1,106,789	2,308,876	2,519,000	2,073,905
収 入	国 費	87,584	420,950	958,404	1,105,900	786,329
	市 費	28,816	132,050	301,472	351,100	250,576
	効果促進事業	448,600	102,789	92,000	128,000	143,000
	市 単 独 費	9,356	201,500	356,000	381,000	304,000
	保留地処分金				470,000	940,000
	計	574,356	857,289	1,707,876	2,436,000	2,423,905
差 引 過 不 足			-249,500	-601,000	-83,000	350,000
借 入 金			249,500	601,000	83,000	
借 入 金 償 還						350,000

区 分		平成31年度	平成32年度	平成33年度	合 計	備 考
支 出	上 事 費	1,176,854	489,829	84,859	9,762,212	
	補 償 費					
	利 子	15,000	9,000	6,000	75,000	
	事 務 費	120,000	113,550	20,164	780,970	
	計	1,311,854	612,379	111,023	10,618,182	
収 入	国 費	416,647	82,981		3,858,795	
	市 費	128,907	27,662		1,220,583	
	効果促進事業	164,000	185,000	65,159	1,328,548	
	市 単 独 費	228,000	175,036	45,864	1,700,756	
	保留地処分金	940,000	159,500		2,509,500	
	計	1,877,554	630,179	111,023	10,618,182	
差 引 過 不 足		565,700	17,800			
借 入 金					933,500	
借 入 金 償 還		565,700	17,800		933,500	

#### 4 他事業施行分

事業名称	施行予定者	摘 要
災害復旧事業 (二級河川七北田川河川堤防改修)	宮城県	平成 25 年度～27 年度
災害復旧事業 (仙台市仙塩流域関連公共下水道)	仙台市	平成 26 年度～
災害復旧事業 (仙台市上水道)	仙台市	平成 26 年度～
飲用水供給事業・排水施設整備事業 (災害復旧事業以外の上水道) (災害復旧事業以外の下水道、調整池、水路)	仙台市	平成 26 年度～
市街地整備事業予定地区のがれき除去・撤去事業 (舗装版、ガス管等撤去)	仙台市	平成 26 年度～

#### 参考図書

1. 市街化予想図  
別添図面のとおり (縮尺 1/2,500)
2. 現況図 (イ)  
別添図面のとおり (縮尺 1/2,500)
3. 現況図 (ロ) (1/5～5/5)  
別添図面のとおり (縮尺 1/2,500)





